

2. 公的不動産活用に向けた検討

第1 ステップ まちづくりの方向性の整理

2-1-1 都市の現状把握

検討目的

まちづくりの方向性検討にあたり、都市の現状を把握する。

(1) 都市の概要の把握

◆検討目的・内容

- ・ 検討の基本情報として都市の基礎的事項を整理する。

◆主な整理項目

- ・ 位置、面積、地勢、交通インフラ、沿革 等

[使用する資料]

- ・ 総合計画
- ・ 都市計画マスタープラン 等

(2) 都市の社会経済状況の把握

①人口動態

◆検討目的・内容

- ・ 今後、必要とされる公共サービスの種類や量が変化すること、地域ごとに必要なサービスが異なること等を示すため、都市の総人口や年齢構成、その推移、地域ごとの人口動態等を整理する。

◆主な整理項目

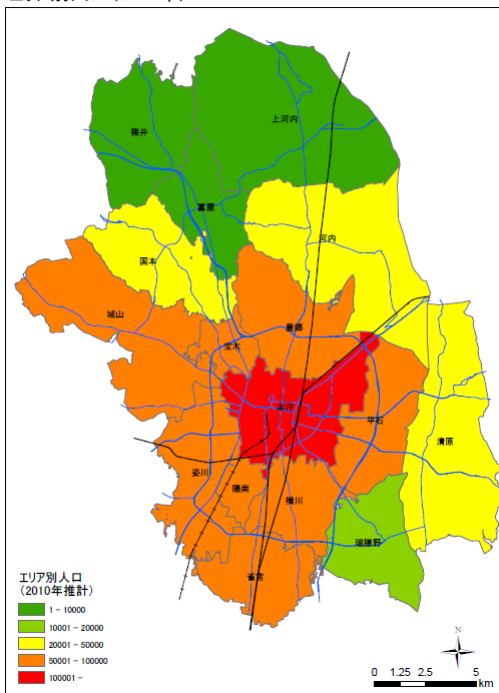
- ・ 総人口の推移、年齢階層別人口、地域別人口 等

[使用する資料]

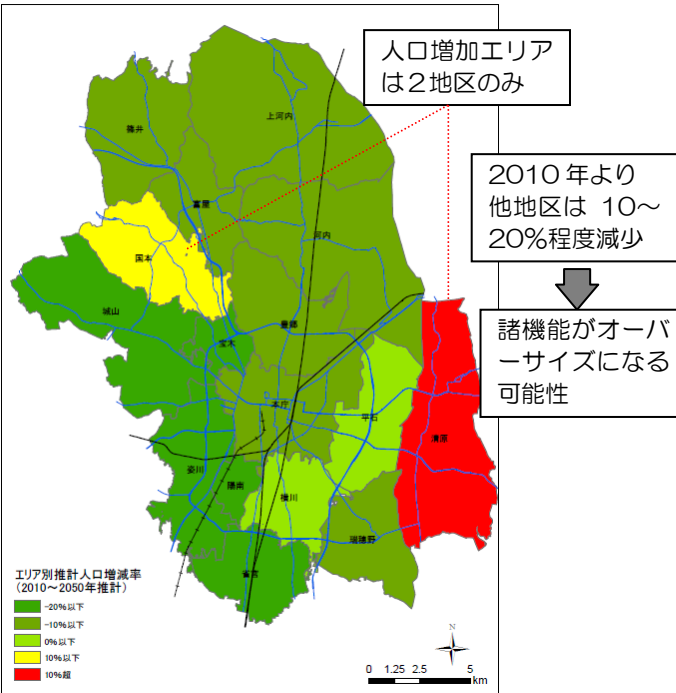
- ・ 国勢調査
- ・ 国立社会保障人口問題研究所
「将来人口推計」 等

◆地域別人口の整理（例：宇都宮市）

エリア別人口（2010年推計）



エリア別推計人口増減率（2010年～2050年）



担当：宇都宮市総合政策部政策審議室

②まちの開発動向

◆検討目的・内容

- ・これまでのまちの成り立ち等を整理するため、D I D地区（人口集中地区）の推移等を整理する。

◆主な整理項目

- ・D I D地区の推移、人口密度の推移 等

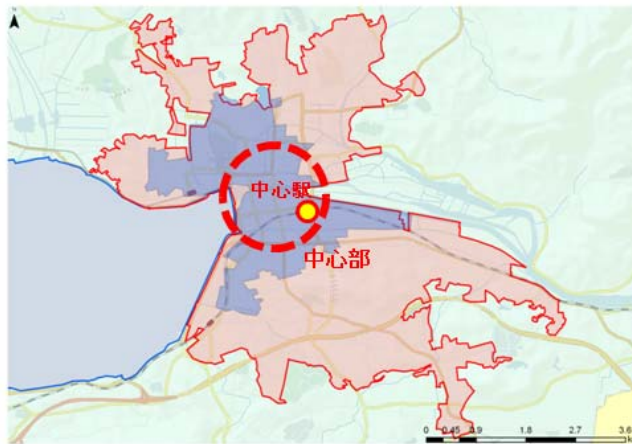
[使用する資料]

- ・国勢調査 DID 地区データ（人口、面積、人口密度）
- ・境界図
- ・地図データ 等

[情報入手先]

<http://www.stat.go.jp/data/chiri/gis/did.htm>

◆D I D地区の推移（例：松江市）



約3.8倍
 1960年(1960年以降で最もDID人口密度の高い年)
 2005年

・1960年から2005年にかけてD I D地区は約3.8倍に拡大。

③財政状況の整理

◆検討目的・内容

- ・今後の生産年齢人口の減少等に伴う財政状況を整理するため、歳入・歳出の推移等を整理する。

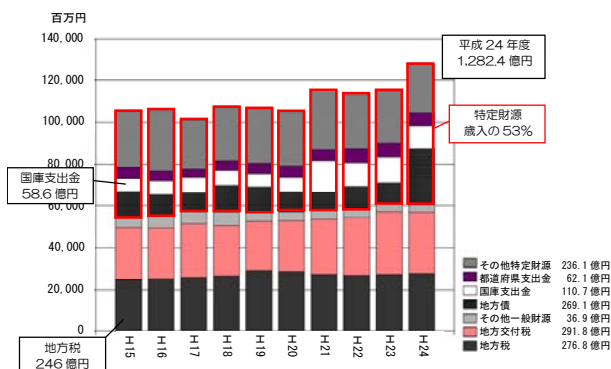
◆主な整理項目

- ・歳入内訳推移、歳出内訳推移 等

[使用する資料]

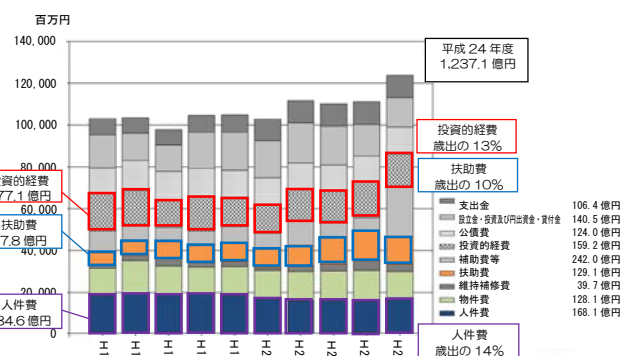
- ・決算統計 等

◆歳入推移の整理（例：上越市）



- ・国の経済対策の要因で特定財源の国庫支出金が増加。
- ・一般財源である地方税は平成19年度をピークに微減傾向。

◆歳出推移の整理（例：上越市）



- ・補助費は平成15年度から2.2倍に増加。
- ・投資的経費は約130億円から170億円に推移。

担当：上越市都市整備部都市整備課

2-1-2 まちづくりの方向性の整理

検討目的

P R E のまちづくりへの有効活用方策の検討にあたり、まちづくりのマスタープラン（立地適正化計画等）を作成する。

（１）基本的な方向性の検討

◆検討内容

- ・都市全体の構造を見渡しなが、将来の人口減少や高齢者の急増等を踏まえ、まちの将来像を検討し、基本的な方向性を整理する。

◆主な整理項目

- ・検討対象とする区域
- ・まちが抱える課題（交通、買い物、子育て等）
- ・多極ネットワーク型コンパクトシティ等のまちの将来像

[使用する資料]

- ・既存計画（総合計画、都市計画マスタープラン 等）
- ・都市の現状資料
(第1ステップ 2-1-1 にて作成)

等

[留意事項]

- ・本検討にあたっては自治体の全エリアを対象としてまちづくりの方向性を検討することが望ましい。

（２）居住を誘導する区域の設定

◆検討内容

- ・将来にわたり生活サービスやコミュニティを持続的に確保するため、一定の人口密度を維持するよう居住を誘導する区域を設定する。

◆主な整理項目

- ・居住を誘導する区域の設定

[使用する資料]

- ・既存計画（総合計画、都市計画マスタープラン 等）
- ・都市の現状資料
(第1ステップ 2-1-1 にて作成)

等

[留意事項]

- ・都市全体における人口や土地利用、交通の現状および将来の見通しを勘案しつつ設定する。
- ・一極集中型のコンパクトシティではなく、地域の実情を踏まえた多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指すため、地域の歴史や合併の経緯等にも配慮して複数の区域を設定することが望ましい。
- ・設定にあたっては公聴会を開催するなど、住民の意見を反映させる措置を講ずることが望ましい。

(3) 生活サービス機能を誘導する区域の設定

◆検討内容

- ・医療、福祉、商業、公共施設等の生活サービス機能の効率的な提供を図るため、それらの生活サービス機能を誘導する区域を設定する。

◆主な整理項目

- ・生活サービス機能を誘導する区域の設定
- ・各区域に必要なとされる生活サービス機能の検討

[使用する資料]

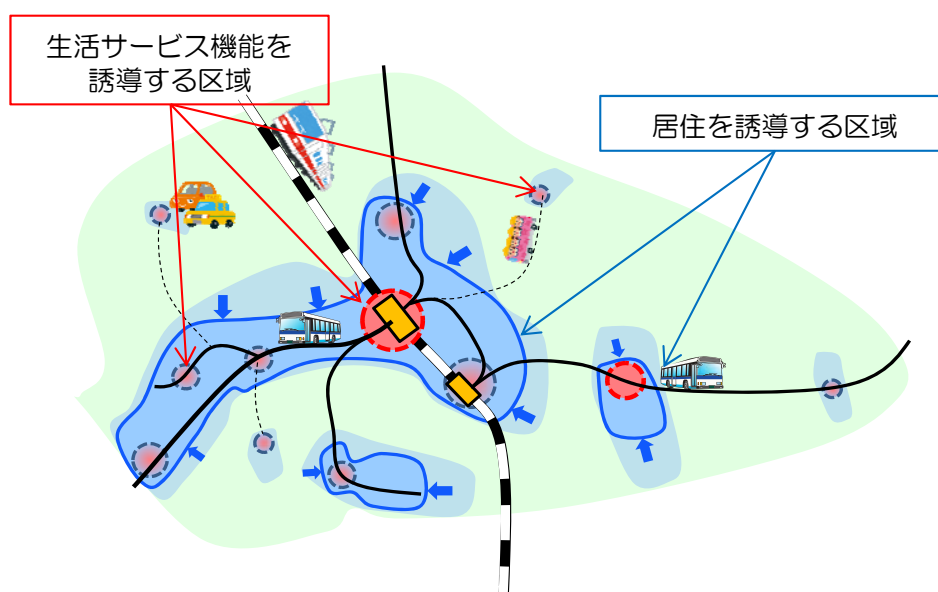
- ・既存計画（総合計画、都市計画マスタープラン 等）
- ・都市の現状資料
(第1ステップ 2-1-1 にて作成)

等

[留意事項]

- ・都市機能を誘導する区域は都市全体における人口や土地利用、交通の現状および将来の見通しを勘案し、中心拠点や生活拠点等に設定することが望ましい。
- ・一極集中型のコンパクトシティではなく、地域の実情を踏まえた多極ネットワーク型のコンパクトシティを目指すため、地域の歴史や合併の経緯等にも配慮して複数の区域を設定することも考えられる。
- ・設定にあたっては公聴会を開催するなど、住民の意見を反映させる措置を講ずることが望ましい。
- ・区域の設定にあたっては居住を誘導する区域との関係性について十分に留意して定めることが望ましい。
- ・生活サービス機能を誘導する区域、居住を誘導する区域の両方を設定することが望ましい。

◆まちづくりのマスタープランにおける区域設定のイメージ



参考

※まちづくりのマスタープランを立地適正化計画と位置づける場合の主な留意事項

- ・立地適正化区域は都市計画区域内において設定しなければならない。
- ・市街化調整区域に居住を誘導する区域（居住誘導区域）を設定することはできない。
- ・生活サービス機能を誘導する区域（都市機能誘導区域）は居住誘導区域外には設定できない。
- ・都市機能誘導区域、居住誘導区域の両方を設定しなくてはならない。
- ・作成にあたっては、公聴会等による住民意見の反映、都市計画審議会の意見聴取等が義務づけられている。

※詳細は下記HPに記載しております。

都市再生特別措置法に基づく立地適正化制度

HP : http://www.mlit.go.jp/en/toshi/city_plan/compactcity_network.html

◆マスタープラン等のまちづくりの方向性の整理（例：富山市）

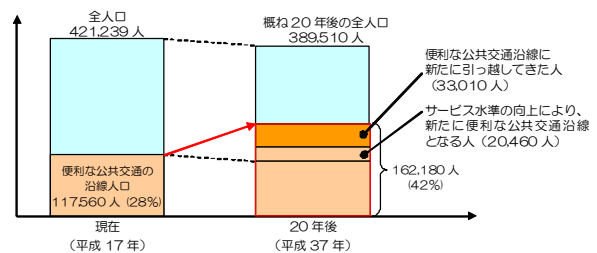


富山市が目指すお団子と串の都市構造

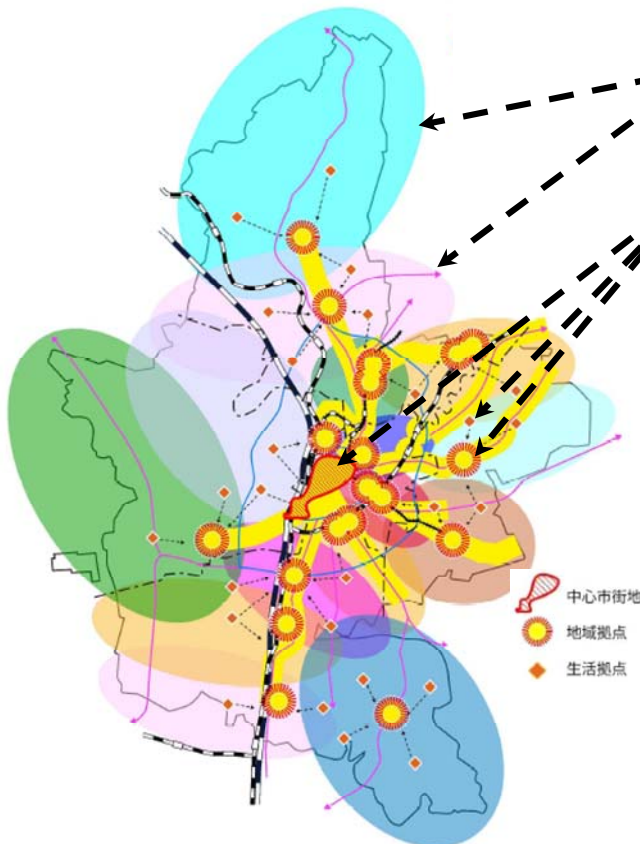
- 串**：一定水準以上のサービス
レベルの公共交通
- お団子**：串で結ばれた徒歩圏

出典：富山市都市マスタープラン（平成20年3月）より作成
担当：富山市都市政策課

（居住を推進する区域を設定）



◆マスタープラン等のまちづくりの方向性の整理（例：熊本市）



地域生活圏（エリア）

- 1つの地域拠点が受け持つ生活圏域

中心市街地・地域拠点・生活拠点（拠点）

- 中心市街地
 - ・ 熊本城や市役所周辺から熊本駅に至る約415ha
- 地域拠点（15地区）
 - ・ 中心点（駅・バス停）から概ね800m圏
- 生活拠点
 - ・ 市民自ら地域コミュニティの活動を醸成する場

※地域拠点に求められる機能

- 〔公共施設〕
 - ・ 住民票などの関係証明書が入手可能な行政サービス施設（区役所、総合出張所、出張所等）
- 〔商業機能〕
 - ・ 生鮮食料を取り扱う商業施設又は商店街等
- 〔金融機関〕
 - ・ 郵便局及び地方銀行等
- 〔医療機能〕
 - ・ 病院、一般診療所、歯科診療所
- 〔公共交通機能〕
 - ・ 鉄軌道駅及び利便性の高いバス停
- 〔その他〕
 - ・ 福祉施設、保育施設、図書館、体育館、公園、コミュニティセンターなど幅広い世代が必要とする機能も地域拠点にもとめられるべき都市機能

出典：第2次熊本市都市マスタープラン(地域別構想)平成26年3月策定 担当：熊本市都市建設局都市政策課

2. 公的不動産活用に向けた検討

第2ステップ 公的不動産情報の整理・一元化

2-2-1 P R E 情報の整理・一元化 ①総量把握

検討目的

P R Eに関する基本的な考え方の整理に向けて、保有する全P R E情報を整理・分析し、その概要を把握する。

(1) P R Eの保有状況の把握

◆検討目的・内容

- ・ P R Eの基本的な情報を一元化・整理し、グラフ化する等、視覚的に分かりやすく整理する。

◆主な整理項目

- ・ 土地用途別保有量、建物用途別保有量、築年別保有量、人口1人当たりP R E保有量 等

[使用する資料]

- ・ 公有資産台帳 等

[情報入手先]

- ・ 総務省公共施設状況調（延床面積）

<http://www.soumu.go.jp/iken/shisetsu/index.html>

- ・ 総務省住民基本台帳人口（人口）

http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01gyosei02_01000023.html

- ・ 東洋大学データ（人口1人当たり延床面積）

<http://www.toyo.ac.jp/site/pppc/30712.html>

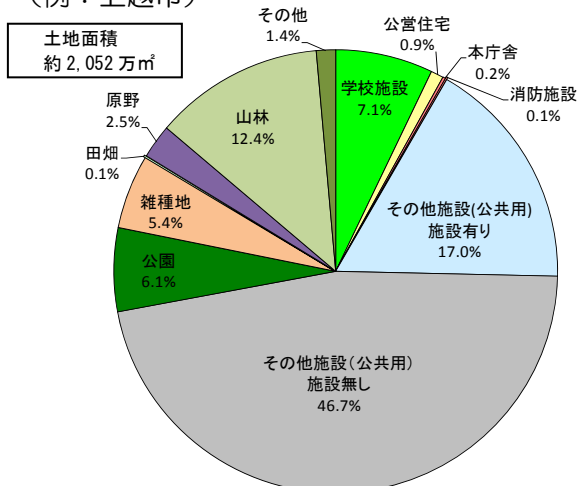
[留意事項]

- ・ P R Eの保有量等について他都市やその平均との比較を行う場合は、あくまでも現在のP R Eの保有状況の水準感を把握するためであり、平均値が望ましい水準ではないことを念頭において分析する必要がある。

成果イメージ

◆土地用途別保有量の整理

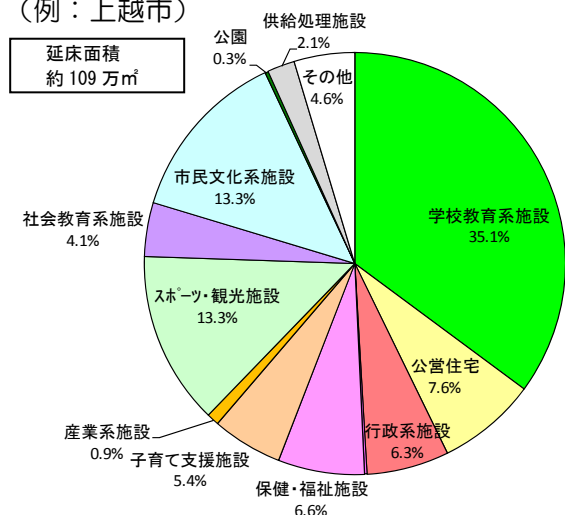
（例：上越市）



- ・ 土地保有量は 全体で約 2,052 万㎡。
- ・ そのうち公共施設の建つ敷地は、約 550 万㎡（26.9%）で残りは、道路、山林、貯水池、水路、遊休地等である。

◆建物用途別保有量の整理

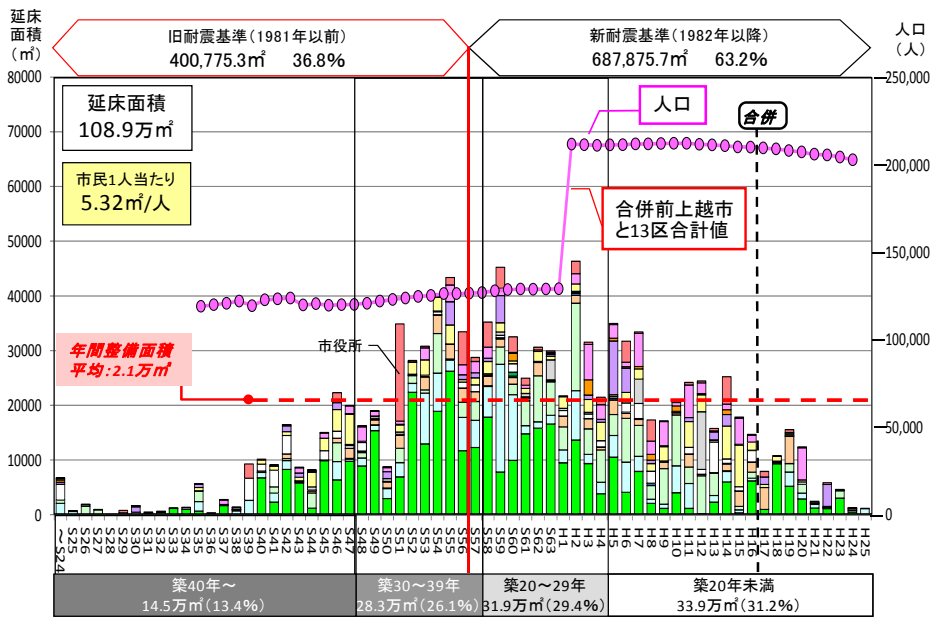
（例：上越市）



- ・ 建物保有量は全体で約 109 万㎡。
- ・ そのうち学校教育系施設が 35.1%、市民文化系施設が 13.3%、スポーツ・観光施設が 13.3% である。

担当：上越市都市整備部都市整備課

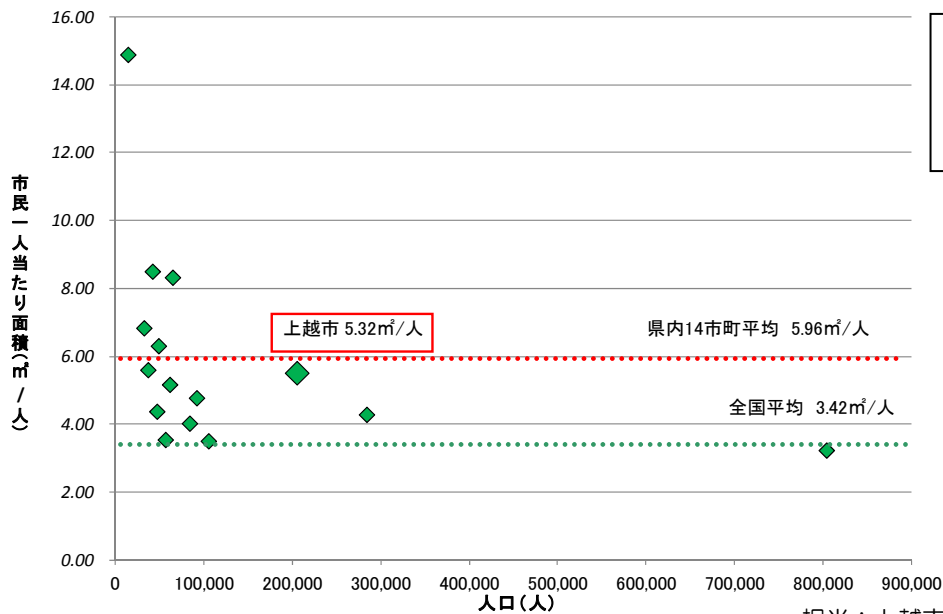
◆築年別保有量の整理（例：上越市）



・旧耐震基準の建物が36.8%、新耐震基準の建物が63.2%、比較的築年数が浅い建物が多い。

担当：上越市都市整備部都市整備課

◆人口1人当たりPRE保有量の整理（例：上越市）



・県内14市町平均と同程度。しかし、全国平均に比べると多い。

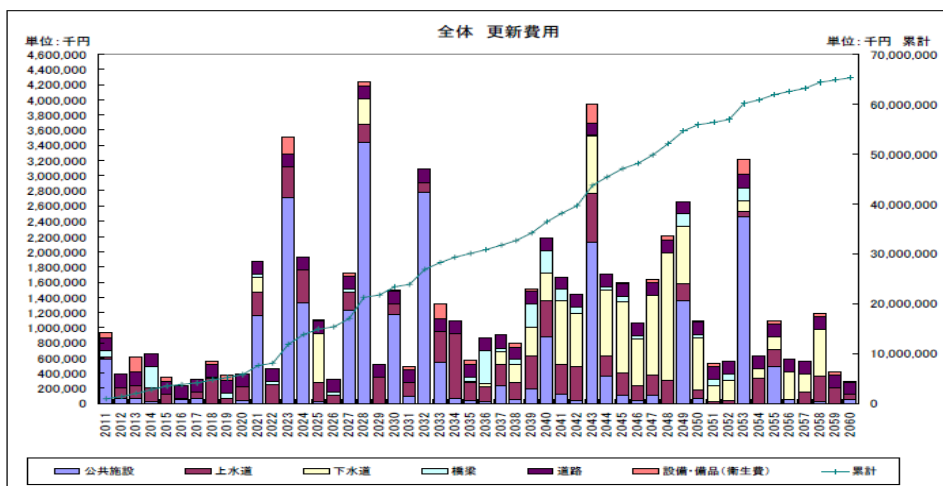
担当：上越市都市整備部都市整備課

- ・投資的経費、将来の維持更新コスト 等

- ・東洋大学社会資本更新投資計算簡略版ソフト 等

・初期の検討としては、将来の維持更新コストの推計値を過去の投資的経費と比較し、財政的な厳しさを確認することは有効である。しかし、具体的な数値目標の設定等の際には、今後の少子高齢化や人口減少等が財政に与える影響を十分に踏まえる必要がある。さらに合併自治体においては、合併による急激な交付税の減少を緩和するための特例措置が終了すると地方交付税が大幅に減少することも想定されるため、そうした条件を加味して、今後の維持更新コストの推計とその評価を行う必要がある。

◆将来の維持更新コストの整理（東洋大学ソフト活用）（例：宮代町）



- ・公共施設(建築物)、インフラの全ての更新費用を合算すると、50年間で652億円の投資が必要。
- ・人口1人当たり約195万円の負担。

出典：宮代町公共施設・インフラの更新のあり方の研究報告書
担当：宮代町総務政策課

【参考】既存ソフトについて

ソフト名	公共施設の更新費用試算ソフト (総務省)	社会資本更新投資計算簡略版ソフト (東洋大学 PPP 研究センター)
概要	保有する公共施設に関するデータを入力すると、それを改修・更新するために今後40年間にわたって必要な毎年度の必要投資額をグラフで表示。	保有する社会資本に関するデータを入力すると、それを更新するために今後50年間にわたって毎年度の必要投資額を数字とグラフで表示。
対象	建築物、道路、橋梁、上水道、 下水道	建築物、道路、橋梁、上水道、 下水道
推計条件	大規模改修30年、建替え60年	改修なし、耐用年数で建替え
入力情報	施設別の整備年、規模、構造等 歳入、歳出、投資的経費	種類別・年別の取得物理量、過去5カ年の更新投資実績
情報入手先	http://management.furusato-ppp.jp/?dest=info	http://www.toyo.ac.jp/site/pppc/30110.html

2-2-2 PRE情報の整理・一元化 ②面的把握

検討概要

まちづくりの視点から検討を行うため、保有する全PRE情報をマップ等に整理し、その概要を把握する。

(1) PRE配置状況の簡易的な整理

◆検討目的・内容

- ・施設とエリアのマトリックスの表（以下、「地域実態マップ」という）を作成し、地域ごとのPRE保有量バランスや老朽化の状況等、都市全体でのPREの配置を整理する。

◆主な整理項目

- ・施設、名称、延床面積、複合化の状況 等

[使用する資料]

- ・公有資産台帳 等

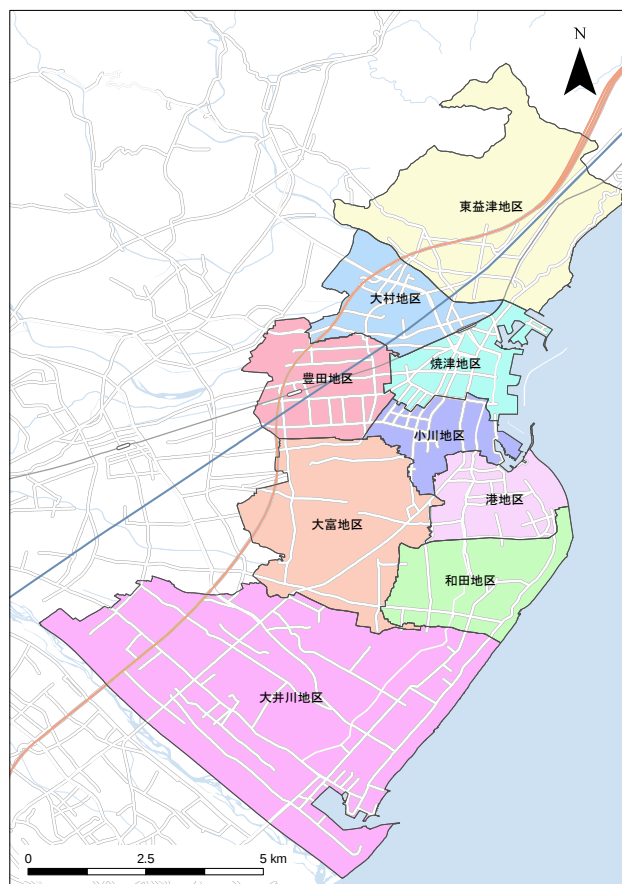
[留意事項]

- ・エリアは生活圏、学校区、合併経緯、まちの特性等を踏まえ、まちづくりを合理的に検討できる単位で設定する
- ・地域実態マップの横軸に概ねエリアの東西の関係を整理すると、視覚的に分かりやすくなる。また、マスタープラン等で使われている並び順があれば、それに合わせてもよい。

◆エリア設定（例：焼津市）

- ・焼津市では、マスタープランにおけるエリア分けの考え方に準じて設定。

※大井川地区は更に分割されているが、中学校区を参考に一つのエリアとして設定。



担当：焼津市総務部資産経営課

◆地域実態マップ（例：焼津市）

焼津市
地域実態マップ

地区の位置付け

		焼津地域 (16,392人)	大村地域 (14,755人)	豊田地域 (20,501人)	小川地域 (13,511人)
広域対応施設	行政施設	1969年 4,944㎡ 庁舎本館 1971年 1,966㎡ 庁舎別館 1967年 3,586㎡ 議会庁舎 1990年 3,864㎡ アトレ庁舎 1984年 635㎡ 消防署東分署 1967年 2,547㎡ 産業会館 (解体) (解体) (解体)		368㎡ 道路河川管理事務所	1998年 6,554㎡ 消防防災センター
	公営住宅		1,312㎡ 塩津団地 2,128㎡ 八桶団地	2,235㎡ 改良住宅 2,266㎡ 保福島団地	
	文化施設	1984年 8,806㎡ 文化センター 焼津文化会館			
	博物館等	387㎡ 深層水ミュージアム 964㎡ 歴史民俗資料館 496㎡ 小泉八雲記念館			
	スポーツ施設	2,398㎡ 焼津体育館・市営相模場		1978年 11,622㎡ 総合体育館	383㎡ 青峰プール脱衣所等
	レクリエーション施設 観光施設	3,481㎡ 777㎡ うみえーる焼津 1,498㎡ サンライズ焼津 2,491㎡			
	産業振興施設	154㎡ 深層水脱塩施設			
	保健福祉施設	264㎡ 色えんびつ 115㎡ 焼津心愛事業所 2,034㎡ 保健センター	2002年 5,183㎡ 総合福祉会館		
	高齢者福祉施設	75㎡ 陶芸センター	2,401㎡ 慈恵園		
	図書館	1,422㎡ 焼津図書館			
地域対応施設	公民館	1,312㎡ 焼津公民館	1,311㎡ 大村公民館	917㎡ 豊田公民館(建替え予定)	959㎡ 小川公民館
	集会施設	476㎡ 四区コミュニティ防災センター 530㎡ 新屋コミュニティ防災センター 532㎡ 三区コミュニティ防災センター 476㎡ 二区コミュニティ防災センター	154㎡ 子供創造の広場 539㎡ 第5コミュニティ防災センター	88㎡ さつき宮島会館 77㎡ 宮島会館 698㎡ 保福島体育館	539㎡ 小川第13コミュニティ防災センター 511㎡ 小川新地コミュニティ防災センター
	中学校	1979年 6,484㎡ 焼津中学校	1992年 6,361㎡ 大村中学校	1977年 7,108㎡ 豊田中学校	1985年 5,709㎡ 小川中学校
	小学校	1974年 6,840㎡ 焼津東小学校 1984年 7,809㎡ 焼津西小学校 1969年 6,746㎡ 焼津南小学校		2008年 10,084㎡ 豊田小学校	1970年 8,007㎡ 小川小学校
	学童保育	188㎡ ゆりかご西クラブ			
	幼稚園		601㎡ さつき幼稚園		1,174㎡ 小川保育園
	保育園		1,082㎡ 旭町保育園		
	医療施設	703㎡ 三ヶ名宮島住宅			
	その他	1,499㎡ 新屋ポンプ場	706㎡ 大覚寺清掃詰所	1,116㎡ 環境管理センター	10,137㎡ 汐入下水処理場
	未利用地 (跡地)	1,585㎡ 福祉教育庁舎跡地 234㎡ 本町広場用地			1,070㎡ 庁舎周辺代替地 416㎡ 県立水産養魚場代替地 375㎡ 八桶線代替地内用地

東益津地域 (10,573人)	大富地域 (22,681人)	和田地域 (8,481人)	港地域 (14,223人)	大井川地域 (23,426人)
市民の地域学習・観光レクリエーションの場	優良な農地と医療福祉の拠点	宇宙・海・自然との出会いの場	海岸線をはじめとした重要な景観スポット	新たな産業創出と健康増進・自然環境ふれあいの場
				1984年 4,625㎡ 大井川庁舎 1998年 3,471㎡ 大井川港港湾会館 2004年 3,531㎡ 消防署大井川分署
	2,269㎡ 詰所団地 1,330㎡ 中根新田団地	2,541㎡ 成案待団地 1,785㎡ 田尻西団地	2,398㎡ 西松原団地 3,030㎡ 富士見団地	6,737㎡ 市営住宅宗高
		1996年 2,828㎡ 天文科学館		1991年 4,917㎡ 大井川文化会館
		2,242㎡ ディスカバーパーク焼津水夢館		713㎡ 大井川陸上競技場管理棟 1,440㎡ 大井川体育館
				717㎡ 商工業研修センター 124㎡ ワークプラザ 1,953㎡ 大井川港上屋
				366㎡ くれよん大井川福祉センター 3,274㎡ 大井川すいせん 722㎡ 大井川保健 730㎡ 大井川精神障害者相談センター 417㎡ 地域活動支援センター
		1,915㎡ 老人福祉センター		
				1,485㎡ 大井川図書館
1,418㎡ 東益津公民館	1,490㎡ 大富公民館	902㎡ 和田公民館(建築予定)	900㎡ 港公民館	1,158㎡ 大井川公民館
181㎡ 山の手会館 404㎡ 坂本コミュニティ防災センター 610㎡ 浜田コミュニティ防災センター	128㎡ 富士見会館 619㎡ 大島体育館	135㎡ 鍛冶島公会堂 338㎡ 惣右衛門下公会堂	745㎡ 石津コミュニティ防災センター	156㎡ 下江留地区学習等供用施設 143㎡ 高瀬田地区学習等供用施設 136㎡ 上杉地区学習等供用施設 198㎡ 泉地区学習等供用施設 198㎡ 藤守地区学習等供用施設 169㎡ 利右衛門地区コミュニティ防災センター 382㎡ 小杉地区コミュニティ防災センター 381㎡ 吉永地区コミュニティ防災センター 380㎡ 高瀬田地区コミュニティ防災センター 380㎡ 高瀬田地区コミュニティ防災センター 384㎡ 藤守地区コミュニティ防災センター 364㎡ 利右衛門地区コミュニティ防災センター
1979年 6,620㎡ 東益津中学校	1981年 9,143㎡ 大富中学校	1980年 5,550㎡ 和田中学校	1973年 6,929㎡ 港中学校	1986年 10,559㎡ 大井川中学校
2004年 7,308㎡ 東益津小学校	1979年 6,614㎡ 黒石小学校 1973年 9,193㎡ 大富小学校	1974年 7,612㎡ 和田小学校	1970年 7,946㎡ 港小学校	1999年 7,996㎡ 大井川南小学校 1993年 5,653㎡ 大井川東小学校 1995年 6,402㎡ 大井川西小学校
				61㎡ 放課後児童クラブ 526㎡ 放課後児童クラブ 61㎡ 放課後児童クラブ 105㎡ 放課後児童クラブ 680㎡ 児童センター子育て支援センター
782㎡ 東益津幼稚園	630㎡ 大富幼稚園	657㎡ 和田幼稚園(解体)	1,714㎡ 石津保育園	802㎡ 大井川西幼稚園 684㎡ 市立静浜幼稚園分園 764㎡ 大井川南幼稚園 684㎡ 市立静浜幼稚園 2,885㎡ 大井川保育園
	1982年 32,754㎡ 市立総合病院	860㎡ 道原医師宿舎 1,250㎡ 称宜島医師宿舎		
271㎡ 東部排水機場	3,478㎡ 給食センター 1,100㎡ 中新田配水場 3,906㎡ 称宜島配水場	225㎡ 成案寺排水機場 295㎡ すみれ台住宅団地地下水処理場		275㎡ ミニステーション 898㎡ 旧大井川南幼稚園跡地 277㎡ 藤守排水機場 1,366㎡ 上泉配水場 422㎡ 上泉住宅団地地下水処理場
225㎡ 坂本1303-1	440㎡ 焼津駅周辺沿道用地 300㎡ 公共事業代用地	486㎡ 和田土地区画整理交付金用地 405㎡ 田尻市有地	1,647㎡ 田尻市営団地跡地 222㎡ 田尻北公共事業用地	4,543㎡ 西島官舎跡地 3,120㎡ 南児童館跡地 1,927㎡ 志太東幹線跡地 659㎡ 大井川幹線跡地 393㎡ 高瀬田休田 289㎡ 上新田空地 231㎡ 西島三角地

担当：焼津市総務部資産経営課

(2) PRE配置状況のGISマップ等による整理

◆検討目的・内容

- ・GISマップ等において都市機能ごとの施設の配置状況（民間施設を含む）と人口分布等を重ね合わせることでより地域間の偏在や地域ごとの公共施設の過不足等を確認する。

◆主な整理項目

- ・都市機能ごとの施設の配置状況、人口分布 等

[使用する資料]

- ・公有資産台帳 等

[留意事項]

- ・今後の統廃合等を含めた公共施設の再配置を考えるにあたり、施設分類が異なっても提供サービスが同じであれば、同一施設にてサービスを提供することも考えられる。よって、各PREを提供しているサービス（＝機能）という視点で捉え直し、機能ごとに対応する施設を整理する。例えば、公民館は生涯学習機能（会議室を用いての教養講座等）、集会機能（会議室を用いての会議、サークル活動等）等の機能を有していると整理する。
- ・機能によっては、民間施設による代替も考えられるため、民間施設も合わせて整理することが望ましい。例えば、高齢者福祉施設や保育所等の民間施設によるサービス提供が一般的な機能や、プール・体育施設等、今後民間施設の活用が考えられる機能等は民間施設も合わせて整理する。
- ・配置状況の確認にあたっては、現在の人口分布や将来の人口分布予想等と重ね合わせて整理することが望ましい。特に、高齢者福祉機能や子育て機能等、利用対象者の年齢が限定される施設は、年齢別の人口と重ね合わせてニーズと配置を整理することが望ましい。

[情報入手先]人口メッシュデータ

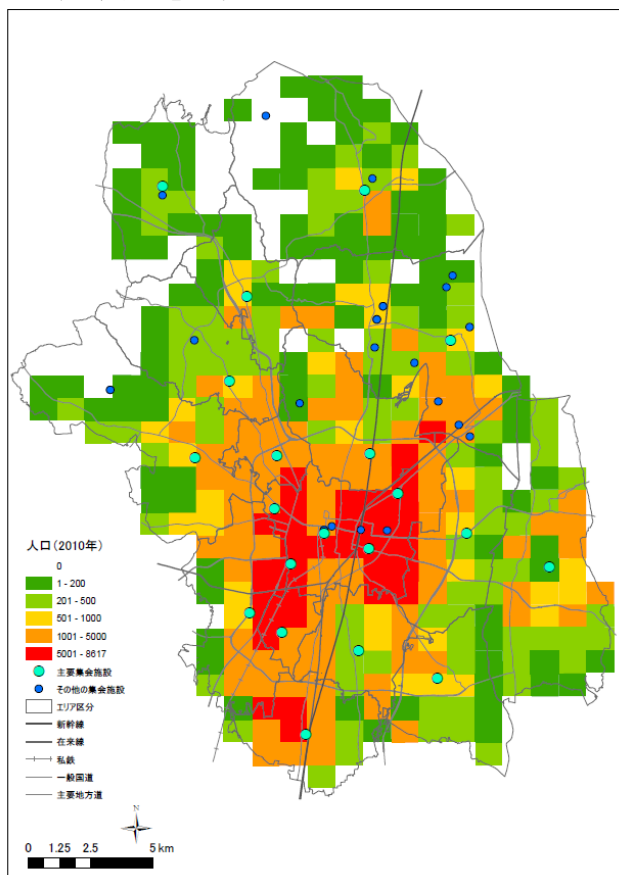
<http://www.e-stat.go.jp/SG1/estat/toukeiChiri.do?method=init>

◆主な都市機能と施設の関係の整理（例）

都市機能	施設の種類
行政窓口機能	庁舎、支所、サービスセンター等
集会機能	公民館、コミュニティセンター、児童館、老人福祉センター、勤労青少年センター、保健福祉センター等
学校教育機能	小学校、中学校、高校、大学等
教育文化機能	図書館、美術館、博物館、公民館、老人福祉センター、勤労青少年センター等
スポーツ機能	体育館、プール、運動公園、学校（体育館・プール・武道場）等
子育て支援機能	保育所、幼稚園、こども園、児童館、学童保育施設等
高齢者支援機能	老人福祉センター、老人憩いの家、デイサービスセンター等
医療保健機能	病院、診療所、保健所、保健福祉センター等
居住機能	公営住宅、職員宿舎等
都市環境良化機能	広場、公園等
商業機能	百貨店、スーパー、コンビニ、商店等
金融機能	郵便局、銀行等

◆都市機能別 GIS マップの整理イメージ（例：宇都宮市）

＜集会機能の配置状況＞

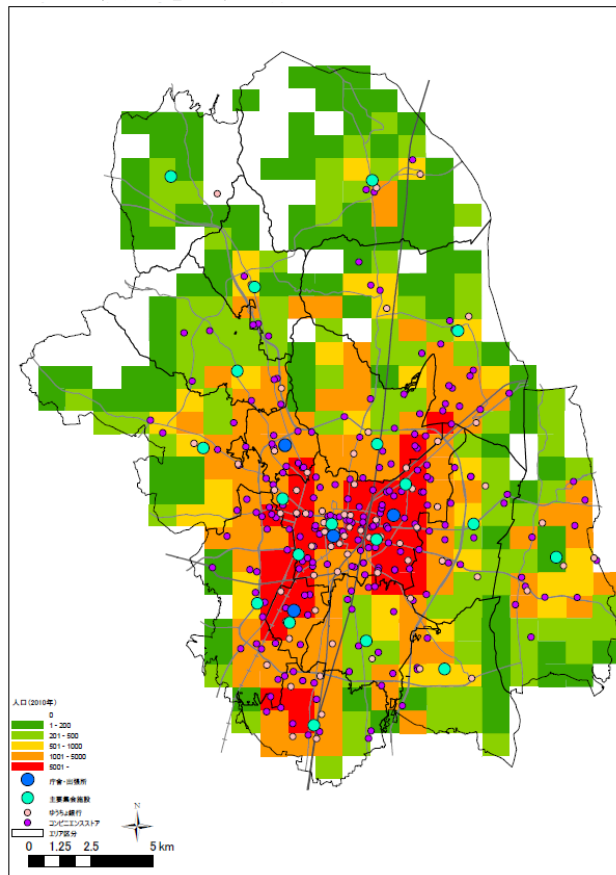


集会機能を有する施設の配置
現状の地域別の人口の分布 } を把握



今後の人口分布やまちづくりの方向性を踏まえた機能の配置のあり方等、検討課題がみえる

＜行政機能の配置状況＞



市の行政機能
郵便局
コンビニエンスストア } の配置を把握



今後の機能の配置、民間施設との連携の可能性等の検討課題がみえる

担当：宇都宮市総合政策部政策審議室

2-2-3 P R E 情報の整理・一元化 ③個別把握

検討概要

個別のP R Eの利用状況や建物情報等について現状と課題を把握する。

(1) 個別P R Eの情報整理

◆検討目的・内容

- ・各P R Eの所管部門に調査票を配布し、得られた情報を一元化整理する。

◆主な整理項目

- ・施設概要、建物状況、利用状況、運営状況、コスト状況 等

[留意事項]

- ・個々のP R Eで提供されるサービスは多様なものがあるため、個々の機能（※1）に合わせて費用を整理する必要がある。そのためには、施設運営管理にかかる共通費（※2）を適切に各費用に配賦する必要がある。
 ※1 中央図書館の機能例：図書の貸し出し、レファレンス、アーカイブ、サロン、学習スペース等
 ※2 建物（共用部）の管理・維持修繕費・償却費・官庁や庶務係等共通人件費等
- ・コスト状況の把握の際には、P R Eの維持管理コストや更新コスト等だけではなく、土地（敷地）の機会費用等についても把握することが望ましい。なお、機会費用の算定は「新地方公会計モデルにおける資産評価実務手引き」に基づいて土地の資産評価を行い、それに社会的割引率（4％）を乗じる方法が考えられる。

◆調査票（例）

- ・共通 施設分類、所管課、施設名等
- ・施設状況 所在地、開設年、延床面積、敷地面積、所有面積、建物保有状況等
- ・建物状況 建築年、構造、耐震性、機能改善（アスベスト対策・バリアフリー）、環境負荷低減、機能（諸室）構成等
- ・利用状況 年間利用者数、年間利用件数、年間利用コマ数、年間利用可能コマ数、稼働率等
- ・運営状況 運営方法、運営人員、運営日時等
- ・コスト状況 収入：使用料、手数料等
 費用：施設にかかるコスト（光熱水費、修繕費、建物管理委託費、使用料・賃借料等）
 事業運営にかかるコスト（人件費、その他事業運営費等）
 減価償却費、土地（敷地）の機会費用

(1) 共通							(2) 施設状況						
大分類	中分類	小分類	細分類	所管課	略称	施設名	所在地	開設年	延床面積	敷地面積	所有面積	複合施設区分	建物保有状況
市民文化系施	集会施設	公民館	拠点公民館										

(2) 個別PREの現状分析・課題整理

◆検討目的・内容

- ・各PREについて費用対効果等の分析を行い、自治体間比較等により現状を把握する。

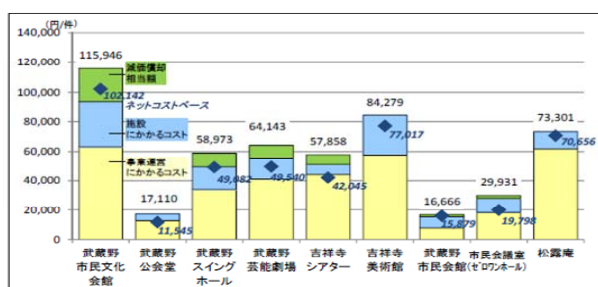
◆主な整理項目

- ・利用当たりコスト、延床面積当たりコスト、受益者負担率、用途別人口当たり施設数、人口当たり図書館蔵書数、利用者1人当たり費用 等

成果イメージ

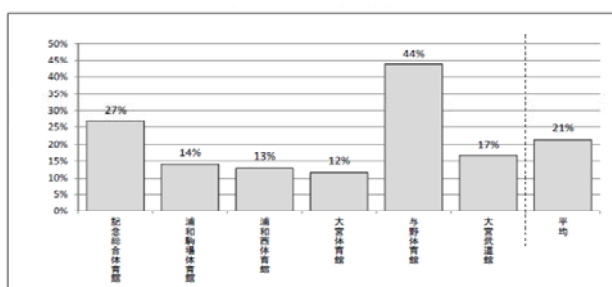
◆分析結果（例）

利用1件当たりコスト



出典：武蔵野市公共施設白書（平成23年9月）
担当：武蔵野市財務部施設課

受益者負担率



出典：さいたま市公共施設マネジメント計画（白書編）（平成23年度）
担当：さいたま市都市戦略本部行財政改革推進部

他自治体との比較

	図書館数 (館)	入館者数 (人)	貸出(利用) 人数(人)	総貸出冊数 (冊)	蔵書冊数 (冊)	正規職員数 (人)	再任用 職員数(人)	臨時 職員数(人)	業務委託 人数(人)
川越市	4	1,345,049	577,137	1,948,284	812,526	48	1	2	49.1
川口市	6	2,012,243	1,007,908	2,913,169	1,221,400	50	4	32	101.0
所沢市	7	—	544,639	1,639,133	902,746	38	1	56	23.0
越谷市	1	430,901	406,995	1,584,615	569,542	17	5	2	0.0

図書館数から蔵書冊数は2011年度数値。

正規職員数から業務委託人数は2011年度末時点。また、シフト制等によるものは1日単位で按分。

出典：川越市公共施設マネジメント白書（平成25年3月）

担当：川越市政策財政部政策企画課社会資本マネジメント担当

【参考】既存ソフトの活用

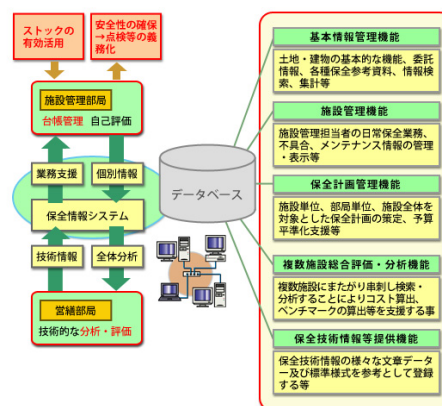
◆BIMMS（財）建築保全センター

- ・土地や建物の基本情報や施設管理情報、保全計画等を一元管理するシステム
- ・上記の機能に加え、公会計と連携や、GISとの連携、簡易な中長期保全計画の作成等が可能となるよう改訂予定（平成26年4月予定）

<http://www.bmmc.or.jp/system1/>

※システムの基盤インフラ、データベース、アプリケーションは、保全情報センターに集約し、インターネットを介してサービスを提供

システム活用のイメージ



2. 公的不動産活用に向けた検討

第3ステップ 公的不動産に関する基本的な考え方の整理

2-3 PREに関する基本的な考え方の整理

検討目的

PREのあり方に関する具体的な計画の策定や検討に入る前に、施設の現状・課題を示すとともに、大きな方向性を市民に示し、市民との問題意識の共有や今後の方向性への理解を図る。

(1) 現状と課題の整理

◆検討目的・内容

- ・第1ステップ、第2ステップでの検討内容をもとに財政状況やPREの保有状況に関する現状と課題を整理する。

◆検討の視点

- ・PREの保有量、財政状況、まちづくりのマスタープランとの整合 等

(2) PREに関する基本的な考え方の整理

◆検討目的・内容

- ・現状、課題を踏まえたPREに関する基本的な考え方を整理する。

◆検討の視点

○まちづくりとの連携

- ・将来のまちづくりに向けたPREの活用の方向性を示す。
 - コンパクトシティの推進等に向け、公共機能を再配置するとともに、まちの拠点に必要となる民間機能（福祉・商業等）の整備にPREを活用することが望ましい。

○財政面を考慮した公共サービスのあり方

- ・財政制約を考慮したPREの保有量の最適化の考え方を示す。
- ・維持管理コストの最適化についての考え方を示す。
 - 受益者負担の導入や民間による公共サービス提供の可能性を示すことが望ましい。
- ・PREの効果的な維持管理手法についての考え方を示す
 - 点検・診断、維持管理、耐震化の方針、長寿命化等の方針を示すことが望ましい。

○計画の実行にあたっての考え方

- ・再配置計画の実施期間を示す。
 - 削減目標設定等は出来る限り長期（40年程度）に設定するとともに、目標達成に向けた具体計画は10年程度のスパンで作成することが望ましい。
- ・庁内各部署の連携体制の考え方を示す。
 - まちづくり部門、企画部門、施設所管部門等が連携して検討することが望ましい。
- ・他市町村等との広域的な連携の考え方を示す。
 - 周辺市町村との共同利用等により機能維持とコスト削減を図ることが望ましい。
- ・議会や住民との合意形成に向けた取組みの考え方を示す。
 - 市民への情報提供や対話等を実施することが望ましい。
- ・民間との連携に関する考え方を示す。
 - 民間との連携のため、PREの情報公開や民間対話を実施することが望ましい。
- ・計画のフォローアップの考え方
 - 再配置計画の実行にあたっては、定期的に見直しを行うことが望ましい。

(3) 保有量適正化目標の設定

◆検討目的

- ・ P R E 保有量の適正化に向け、財政制約より今後の P R E 保有可能量を試算する。

◆検討内容

- ・ 具体的な目標設定を行う。
(設定目標の例) 施設数、延べ床面積、コスト 等

[使用する資料]

- ・ 将来の維持・更新コスト
(第2ステップ 2-2-1 にて作成)
- ・ 個別施設データ
(第2ステップ 2-2-3 にて作成)

試算例

◆秦野市の目標設定

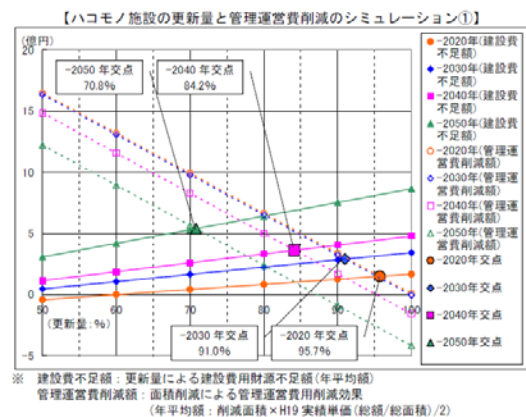
○目標設定

総延床面積を40年間で△31% (基本方針の期間)

計画遂行に当たり10年ごと4期の基本計画、5年ごとの実行プランを策定。

○設定方法

- ・ 施設総量に応じた更新費用不足分と管理運営費の削減分のシミュレーションにより、バランスがとれる目安を検討。施設の優先度を勘案して、積み上げを行い、シミュレーション結果とあわせ、数値目標を設定。



出典: 秦野市公共施設再配置に関する方針 (平成 22 年 10 月)
担当: 秦野市政策部公共施設再配置推進課

◆焼津市の検討例

○目標設定

予算不足額 9.26 億円/年の解消

○検討内容

想定される再配置の取組により、予算不足額が解消が可能かを検証

- ・ 広域化の検討 (6.33 億円削減)

(ホール、大規模スポーツ施設等を近隣自治体と共用。共用する施設分は近隣自治体と双方で負担。当該費用の 50%削減。)

- ・ 多機能化の検討 (1.01 億円削減)

(学校の余剰部分に公民館等を併設。併設施設分の更新費、維持管理費が〇。)

- ・ ソフト化 (1.94 億円削減)

(市営住宅、集会施設は廃止。民間施設の借上げ、利用料補助等で費用を負担。更新費は〇、維持管理運営費は今後の人口減少に伴い利用が減少すると想定し、費用削減。)

再配置の取組による財政負担削減効果

	金額
予算不足額	▲9.26億円/年
対策による効果	
①広域化	6.33億円/年
②多機能化	1.01億円/年
③ソフト化	1.94億円/年
差し引き	0.02億円/年

担当: 焼津市総務部資産経営課

◆基本方針の例（さいたま市）



出典：さいたま市公共施設マネジメント計画（方針編）（平成 24 年 6 月）に一部加工
 担当：さいたま市都市戦略本部行財政改革推進部

2. 公的不動産活用に向けた検討

第4ステップ 公的不動産の具体的なあり方の検討

2-4 PREの具体的なあり方の検討

検討目的

まちづくりの方向性や建物情報等に基づき、各PREの具体的なあり方を検討する。

(1) まちの各拠点に必要な都市機能の確認

◆検討内容

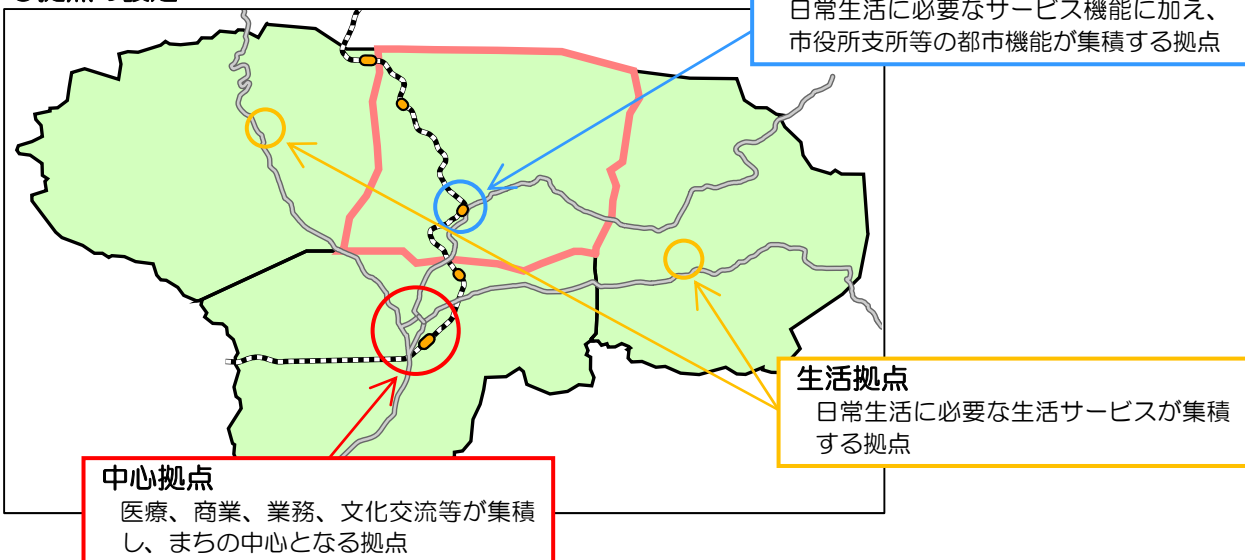
- ・まちづくりのマスタープランに基づき、中心拠点、地域拠点、生活拠点等の拠点の特性、各拠点の位置を確認する。
- ・各拠点に求められる都市機能および必要な施設を整理する。

【使用する資料】

- ・まちづくりのマスタープラン
(第1ステップ 2-1-2 にて作成)

検討イメージ

○拠点の設定



○各拠点に求められる都市機能および必要な施設の整理例

		必要施設		
		中心拠点	地域拠点	生活拠点
都市機能	行政機能	庁舎	支所	サービスセンター
	集会機能	市民会館	公民館、老人福祉センター、児童館	集会所、児童館
	福祉機能	総合福祉センター	老人福祉センター	老人憩いの家
	子育て機能	子育て支援センター	保育所、児童館	保育所、児童館
	教育機能	高校	中学校	小学校
	医療機能	市民病院	病院	診療所
	商業機能	百貨店、ショッピングモール	大型スーパーマーケット	スーパー、コンビニ
	金融機関	銀行、中央郵便局	郵便局	A T M

(2) 都市機能の配置状況の確認

◆検討内容

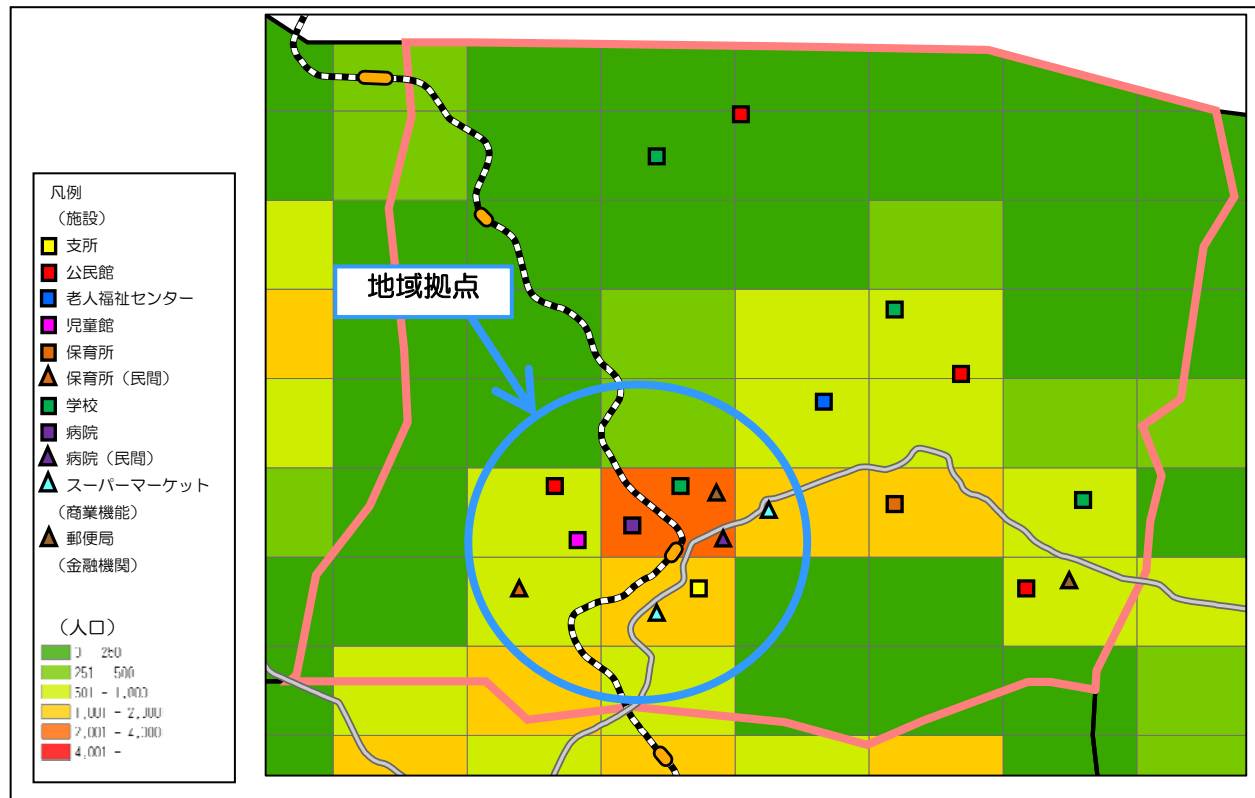
- 対象とするエリアの生活サービス施設（公共施設、民間施設とも）の配置状況を整理し、各拠点の特性に応じて必要となる施設の過不足を確認する。

[使用する資料]

- ・ 公共施設、民間施設を整理したGISマップ等
(第2ステップ 2-2-2(2)にて作成)

検討イメージ

○エリアごとの公共施設・民間施設の配置状況を確認する。



地域拠点には、行政機能をはじめ、生活に必要な施設が集積している。公民館や学校は、エリア内に点在しており、人口が少ない地域にも配置されている。

(3) 各PREの活用方策の検討

◆検討内容

- ・各PREについて、(2)での検討結果、建物老朽化状況、維持管理コスト等を総合的に勘案し、活用の方向性*を検討
- ※維持、改修・建替え、複合化、官民合築、民間機能への転用、廃止等

[使用する資料]

- ・個々のPRE情報
(第2ステップ 2-2-3にて整理)

[留意事項]

- ・PRE全体の削減目標等を参考にしながら検討。適宜、全体計画の見直しも実施

◆検討イメージ例（地域拠点内にある老朽化したA学校の活用の方向性検討）

◆集会機能を持つ公共施設との複合化を想定し 集会機能を有する施設のGISマップを作成



<建物老朽化状況の確認>

(集会機能を保有する施設の築年数)

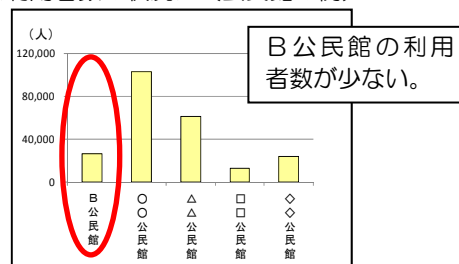
施設名	築年数
A 学校	40
B 公民館	35
C 児童館	5
D 老人福祉センター	30

※第1ステップの用途別データから同エリアの施設を再整理

<維持管理コストの状況> (公民館の例)

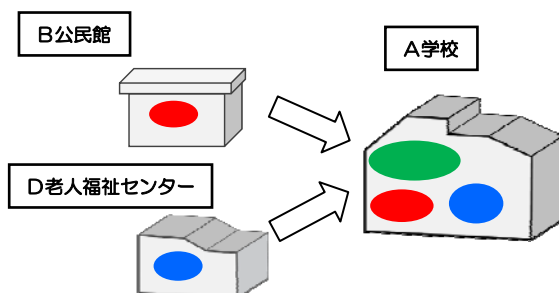


<利用者数の状況> (公民館の例)



○検討結果

- ・学校の建替えにあたり、周囲の老朽化した公民館、老人福祉センターとの複合化を行い、コミュニティの核施設を整備。
- ・学校を複合施設とすることにより、多世代交流・地域共生の場を創出し、新たな地域コミュニティ拠点の形成を図る。

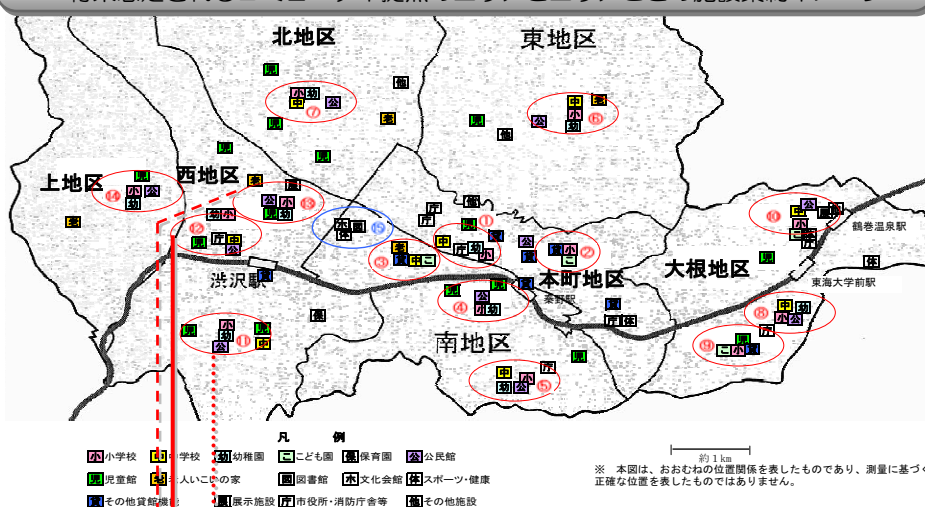


◆再配置計画の整理イメージ（例：秦野市）

将来想定されるコミュニティ拠点のエリアとエリアごとの施設集約イメージ

コミュニティ拠点の
エリアとエリア毎の
施設集約イメージを整理

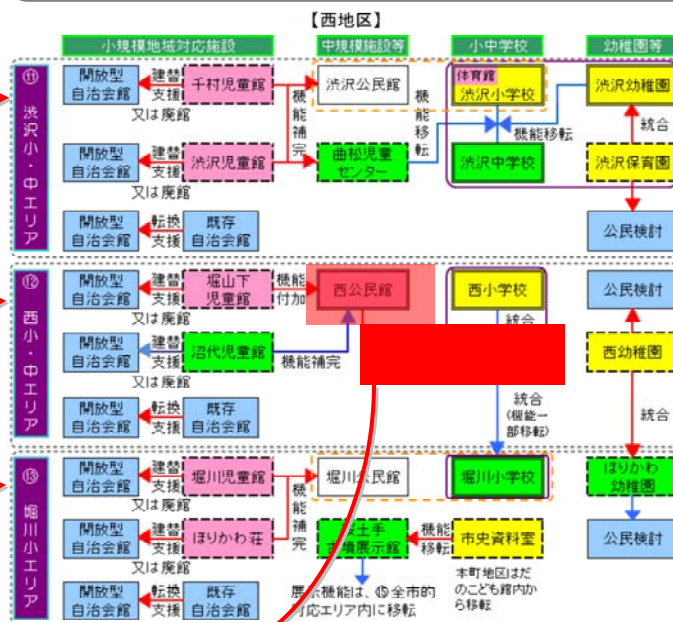
- 学校を中心とした
14 拠点
全市的対応エリア
1 拠点
計 15 の拠点を形成



エリアごとの具体的な
機能の集約イメージを整理

- 学校を中心としてコミュニティ
拠点としての機能を付加

エリアごとの集約イメージ図



個別の取組についての検討・
実施スケジュールの明確化

- 前期実行プランの期間内に
重点的に取り組む
シンボル事業の実施

基本計画及び実行プラン

再配置の方向性と計画内容	第1期基本計画 (H23~H32)					削減効果 (百万円)	
	前期実行プラン					削減効果 (百万円)	削減効果 (百万円)
	H23	H24	H25	H26	H27		
① 小学校区単位での公民館配置方針については、廃止	○						
② 児童館等の機能を可能な限り公民館に移すことにより、空き時間帯やスペースの有効活用を図り、効率的な管理運営を実施	○	○	○	○	○	248	102
③ 近隣の学校の更新がある場合は、耐用年数の残存期間、維持補修費用の見込等について検証し、費用対効果が高い場合には、複合化を実施	□	□	□	□		△119	21
【シンボル事業①】 義務教育施設と地域施設の複合化 西中学校体育館と西公民館を複合化し施設の建設							
	■	■	■	■		△119	21

計画の期間

年度	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
計画名	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
新総合計画	基本構想									
	前期基本計画					後期基本計画				
新行革推進プラン	重点実行期間									
公共施設再配置計画	第1期基本計画									
	検証評価									
	前期実行プラン					後期実行プラン				
										検証評価

出典：秦野市公共施設再配置計画（平成 23 年 3 月）

担当：秦野市政策部公共施設再配置推進

課<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/saihaitikeikaku.html>

◆再配置計画の整理イメージ（例：浜松市）

施設評価の実施

→ 施設の評価分類を実施

- 継続
〈継続〉〈改善〉〈見直し〉〈管理主体変更〉
- 廃止
・機能面：〈移転〉〈廃止〉
・施設面：〈転用〉〈廃止〉

評価分類		方針	
No.	施設名※1	機能	建物
1	保健所	移転	廃止
2	母子保健センター	見直し	継続
3	保健環境研究所	継続	継続
4	アンスンブル江ノ島	継続	継続
5	中央保健福祉センター	継続	継続
6	東部保健福祉センター	継続	継続
7	舞阪保健センター	今後、更に検討	継続
8	雄踏保健センター	今後、更に検討	継続

出典：平成 24 年 公共施設再配置計画
個別計画（保健等施設編）

抜本的な公共施設の見直しと 施設統廃合の検討

→ 施設評価で継続/移転/廃止となっ
た施設を対象に施設の再編の実施

個別計画の検討

- 施設評価の分析を基に
- ・資産経営課による案作成
- ・所管部局との調整
- ・資産経営推進会議による協議決定

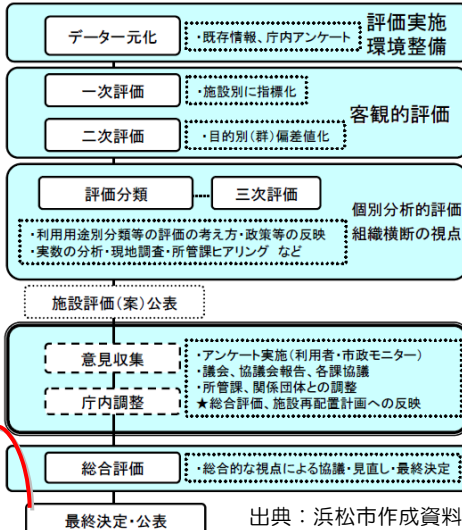
出典：浜松市作成資料



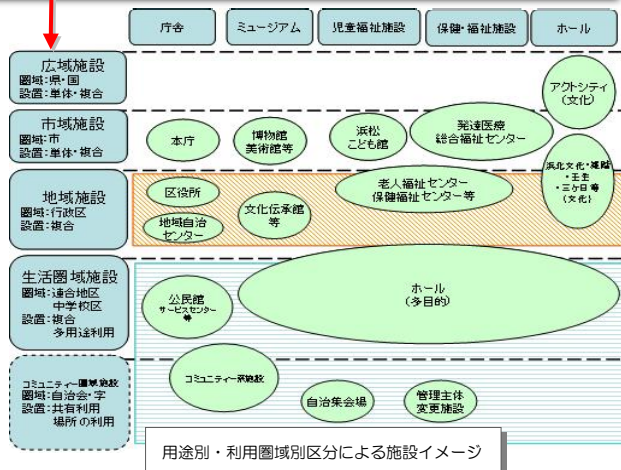
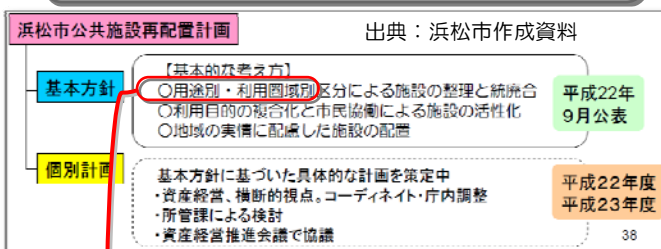
【雄踏保健福祉センター：統合・廃止】

【西区役所】

施設評価の実施：フロー



公共施設再編への取組み



出典：平成 22 年 公共施設再配置計画 基本方針

統廃合対象施設一覧

【西区】 出典：平成 24 年 公共施設再配置計画 個別計画（保健等施設編）

NO	配置前 施設名	再配置後 施設名	方向性	スケジュール
				H23 H24 H25 H26 H27
6	舞阪保健センター	今後、更に検討	雄踏保健センターと一体的に検討	協 議 調 整
7	雄踏保健センター	今後、更に検討	建施設及び建物の老朽化 ・西区役所も含めた施設への移転も 検討	協 議 調 整

再配置後の施設の
種類や統合先の
施設を整理

個別施設毎の検討・
実施スケジュールの
明確化

担当：浜松市財務部資産経営課

<http://www.city.hamamatsu.shizuoka.jp/shisankeiei/asset/index.html>

2. 公的不動産の有効活用検討の具体的内容

第5ステップ 個別事業内容の検討

2-5 個別事業内容の検討

検討目的

P R E 活用のための個別事業計画を作成する。

(1) 事業内容の検討

◆検討内容

- ・第4ステップまでに検討した内容をもとに、具体的な事業内容について検討する。

◆主な検討項目

- ・建物計画（具体的な建物用途および各用途の必要面積、延床面積・階数等の条件）、概算収支計画、事業スケジュール 等

[留意事項]

- ・民間機能との複合化の際には、テナント候補等の意向を事前確認し、建物規模等に反映することが望ましい。

(2) 事業手法の検討

◆検討内容

- ・事業実施にあたっての具体的な事業スキームを検討する。

◆主な検討項目

- ・資金調達手法、施設の整備手法、管理運営手法、リスク分担 等

[留意事項]

- ・P F I や指定管理者制度等の民間活用手法について検討し、メリットに応じて採用することが考えられる。
- ・官民合築とする場合には、官民それぞれの機能の制約等について具体的に確認することが求められる。

(3) 事業協力者の選定

◆検討内容

- ・事業協力者の選定手法を検討する。

◆主な検討項目

- ・選定手法（競争入札、随意契約等）、審査基準の考え方 等

[留意事項]

- ・公募条件の設定にあたっては、P R E の市場価値や活用の可能性を確認するため、民間からの意見を事前に把握することが考えられる。
- ・審査基準を定める際には、将来のまちの姿を考えた提案を高く評価する等、まちづくりの視点を審査対象に含めることが望ましい。

具体事例①：まちづくりへのPRE活用検討事例

◆老朽化した庁舎の建替えにあたり、公共施設の複合化と官民合築を検討した事例（大崎市）

〔検討の背景〕

（まちづくりの方針と課題）

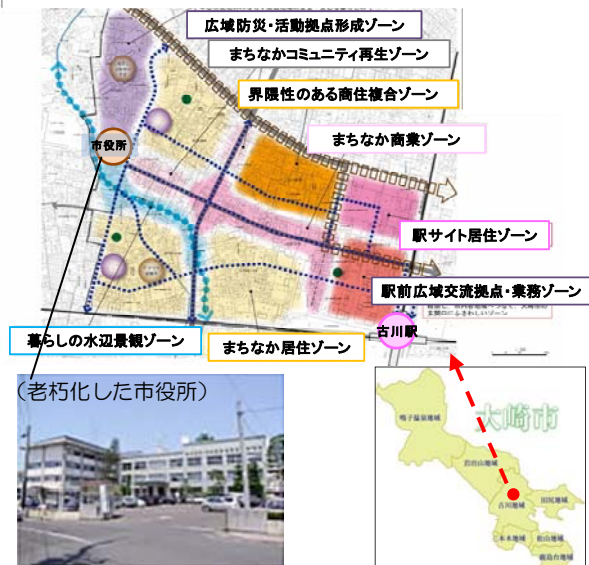
大崎市の中核である古川地域は、「交流・連携・協働の拠点」として位置づけられ、震災復興のシンボルとして活力・にぎわいの再生を担う一方で、中心市街地の空洞化という問題を抱える。



（検討の方向性）

老朽化した市庁舎を建替えるにあたり、にぎわい機能の複合化等により市街地の活性化を図る。

■古川地域中心部のまちづくりイメージ



出典：大崎市資料

〔検討の流れ〕

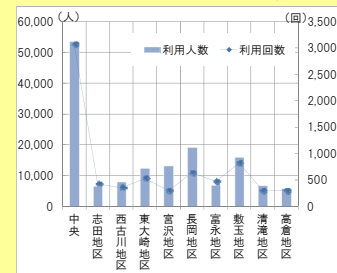
1. 複合化する公共施設の検討

- 公共機能の複合化を検討するにあたり古川地域のPREを整理



■古川地区のPRE利用調査

（公民館の利用状況の一例）



→利用者が多く、老朽化していた「中央公民館」を複合化対象として選定

2. 新庁舎に導入する民間機能の検討

民間機能導入の可能性を検討するにあたり、商業施設の運営実績のある民間事業者ヒアリング

■主なヒアリング結果

- ・駐車場、店舗の設置箇所を検討すべき
- ・事業の初期段階から参画させてほしい
- ・運営委託が妥当ではないか

→結果を元に民間機能導入を検討中

3. 新庁舎建替えへの事業手法の検討

従来方法で整備した場合と、PFI等民間を活用した場合の財政負担等を計算し、事業手法を検討

事業手法	民間活用型			
	業務委託	指定管理者制度	DBO	PFI
資金調達	公共	公共	公共	民間 (包括的に実施)
設計施工	公共	公共	民間 (設計施工から管理運営までを包括的に実施)	
管理運営	一部民間 (個別業務毎に委託)	民間 (包括的に代行)		

■各手法についてVFMの計算等を実施

- ・PFIについては効果があまり得られなかった

→社会資本整備交付金、合併特例債の利用を前提としてDBOを検討中

担当：大崎市市民協働推進部政策課

具体事例②：PREをまちづくりに活用した事例

◆公共施設跡地を活用して、まちなかに市役所と病院を一体整備した事例（例：小諸市）

〔検討の背景〕

・まちづくりの課題

→長野新幹線の開通や車社会の進展により、商業施設の郊外移転や空き店舗が増加し、中心市街地の空洞化が進展

・個別PREの老朽化

→市役所、図書館、市民会館が老朽化し、耐震対策が必要
→小諸厚生総合病院の医師不足と施設の老朽化

〔事例のポイント〕

老朽化した市庁舎を建て替える際に、病院の再構築をはじめとした、まちの中心部に必要な機能を整備。

・市庁舎+図書館+コミュニティスペース

→教育文化発祥の地として図書館等を中心とした複合施設の整備

・小諸厚生総合病院

→安心安全の拠点

・公園

→市民交流の広場、敷地一帯を防災拠点へ

○移転の概要



○小諸市庁舎と厚生総合病院



出典：小諸市資料

担当：小諸市建設部都市計画課

◆郊外にあった市役所をまちなかに移転し、公共機能を複合化した事例（例：長岡市）

〔検討の背景〕

・まちづくりの課題

→長岡駅周辺は中心市街地の空洞化が進んでおり、にぎわいの創出が課題

・市役所庁舎の概要

→防災拠点に必要な耐震基準への不安
→市町村合併における業務拡大により、本庁スペースが不足
→公共交通の結節点である長岡駅から離れており、車を運転しない高齢者等にとって不便利な立地

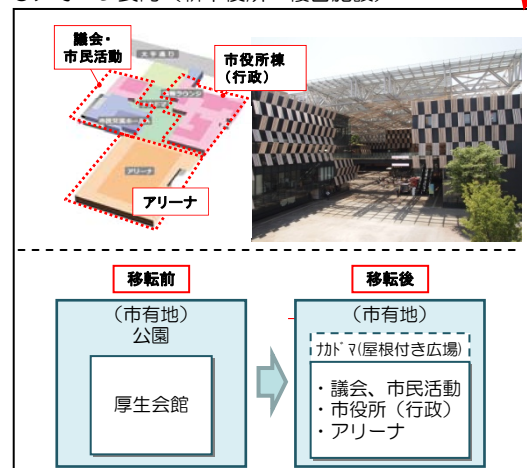
〔事例のポイント〕

・郊外にあった旧市庁舎を中心市街地の厚生会館跡地に移転する際、アリーナ、ナカドマ（屋根付き広場）、市役所を一体的に整備。中心市街地のにぎわい創出、便利な庁舎配置、高齢化への対応、市民力・地域力をいかしたまちづくり等の実現を目指した。
・7箇所に分散していた本庁組織を新庁舎のほか中心市街地の数か所に集約移転。

○移転の概要



○アオーレ長岡（新市役所・複合施設）



出典：長岡市 HP

担当：長岡市総務部行政管理課

出典：長岡市資料

◆中心市街地における小学校跡地を活用したまちづくり（例：富山市）

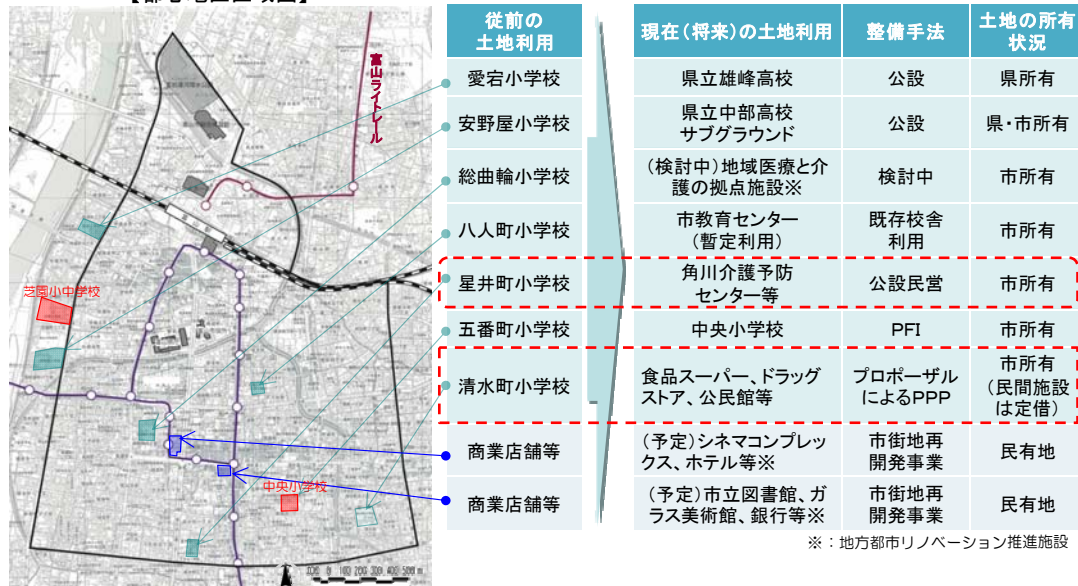
〔検討の背景〕

- ・富山市は、公共交通の活性化、公共交通沿線地区への居住促進、中心市街地の活性化を軸にコンパクトシティの実現に取り組んでいる。

〔事例のポイント〕

- ・コンパクトシティへの取組みの中で、小学校の跡地（7校から2校へ統廃合）や商業店舗等の跡地を活用し、必要な都市機能を整備。

【都心地区区域図】



食品スーパー、ドラッグストア、公民館等
(旧清水町小学校)



角川介護予防センター
(旧星井町小学校)

出典：富山市資料
担当：富山市都市政策課

