

# 公的不動産（PRE）活用事例資料集（平成28年後半）

都市研究センター研究主幹

三吉 卓也

## 本稿の目的

本稿は、当初「公的不動産（PRE）活用事例（平成28年後半）及び事例を通じた政府と民間主体の相互浸透の様相に関する考察の方向性についてのメモ」として掲載したものである。その後、同稿を基にして「公的不動産（PRE）活用事例にみる政府の行動様式の特質についての試論」を作成したことから、当初掲載したもののから本文部分を削除し、資料部分のみとしたのが本稿である。

一般財団法人民間都市開発推進機構においては、人口減少、少子高齢化が進展する中で、公共施設や公有地等を活用した民間開発事業が今後のまちづくりに大きな役割を担うことから、PRE活用支援を行っている。その一環として、平成28年4月から、「公的不動産活用通信」というメールマガジンを配信しており<sup>1</sup>、毎号、地方公共団体等におけるPRE活用事例を簡単に紹介している。

本稿では、メールマガジンで紹介した活

用事例を含め、平成28年後半（7月～12月）に施設の利用が開始された事例、事業者が決定した事例及び公募が実施された事例を対象として、公募に至る背景、公募要領等の内容などを収集して掲載した。

ただし、次に述べるような制約があることに留意いただきたい。

- ① 本稿に収録した事例は、新聞報道等からその存在を把握している。従って、PRE活用の事例の全てを網羅的に収集しているわけではない。
- ② 資料は、各地方公共団体が公表しているもののみを使用した<sup>2</sup>。
- ③ 「PRE活用」について、厳密な定義を行った上で事例を収集しているわけではない。「政府が以前から保有している、あるいは、何らかの理由により保有することになる（なった）土地・建物を、民間主体に売却し、あるいは貸与（有償・無償を問わず）して、当該政府が達成したいと考える目的<sup>3</sup>を達成すること」といったくらいの大まかな視点で、事例を選定している。
- ④ 掲載した情報に一定の特徴、あるいは偏りがある<sup>4</sup>。具体的には、ある特定の使

<sup>1</sup> 詳しくは、当機構HP (<http://www.minto.or.jp/products/pre.html>) をご覧いただきたい。

<sup>2</sup> インターネット上の情報検索によって地方公共団体以外の者が提供する情報が得られる場合もあるが、こうした情報は使用していない。また、団体により、公表している資料の範囲が異なるため、全ての事例について同内容の情報を収集することはできていない。本稿に収録した資料は、各事例について、施設の利用が開始された時点、事

業者が決定した時点及び公募が実施された時点において各団体のHPに掲載されていたものであり、その後、変更・削除されている可能性がある。

<sup>3</sup> 「目的」の中に、「財源の確保」を含めて考えるなら、保有する不動産を単純に売却する行為も考察の対象となるだろうが、本稿では、こうした類型の事例は除外した。

<sup>4</sup> その理由は、三吉卓也「公的不動産（PRE）活用事例にみる政府の行動様式の特質についての

用方法が選択されるに至る過程、不動産の使用方法に関して付される制約、事業者の選定に当たって使用される基準といった事項を、できるだけ詳細に収録している。

本稿に収録した事例は以下のとおりである。

- 【事例1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業（平成28年8月施設利用開始）
- 【事例2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却（平成28年9月施設利用開始）
- 【事例3】京都市 元清水小学校跡地活用（平成28年7月事業者選定）
- 【事例4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業（平成28年7月事業者選定）
- 【事例5】函館市 函館駅前市有地等整備事業（平成28年10月事業者選定）
- 【事例6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備（平成28年11月事業者選定）
- 【事例7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業（平成28年11月事業者選定）
- 【事例8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業（平成28年11月事業者選定）
- 【事例9】うるま市 与那城庁舎跡等利用（平成28年12月事業者選定他）
- 【事例10】草津市 認定こども園新設（平成28年12月事業者選定）
- 【事例11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業（平成28年10月事業者公募）
- 【事例12】京都市 元立誠小学校跡地活用（平成28年10月事業者公募）
- 【事例13】泉大津市 河原町市営住宅余剰地売却（平成28年10月事業者公募）
- 【事例14】愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業（平成28年11月事業者公募）
- 【事例15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業（平成28年11月事業者公募）
- 【事例16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業（平成28年11月事業者公募）
- 【事例17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業（平成28年11月事業者公募）
- 【事例18】奈良市 旧柳生中学校活用者募集事業（平成28年11月事業者公募）
- 【事例19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業（平成28年12月事業者公募）
- 【事例20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集（平成28年12月事業者公募）
- 【事例21】知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集（平成28年12月事業者公募）
- 【事例22】奈良県 古城園周辺地区保存管理・活用事業（平成28年12月事業者公募）

これらの事例について、土地の従前の使途と従後の使途を整理したものが表1、土地等に関する権原の移転・設定の内容を整理したものが表2である。

表1 土地の従前の使途と従後の使途

事例	従前の使途 <sup>5</sup>	従後の使途 <sup>6</sup>
【事例1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業	小学校及び中学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲戸建住宅</li> <li>・市民活動拠点施設</li> <li>・学ぶ機能、子供を育む機能、誰もが憩える機能を備えた施設</li> <li>・防災施設を備えた空地</li> <li>・屋内・屋外運動施設</li> </ul>
【事例2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却	総合福祉センター	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高齢者向け住宅（賃貸）</li> <li>・交流スペース</li> <li>・コミュニティハウス（図書館、会議室等）（横浜市が賃借）</li> </ul>
【事例3】京都市 元清水小学校跡地活用	小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホテル・ブライダル施設</li> <li>・地元利用施設（集会所、倉庫、展示スペース等）</li> </ul>
【事例4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業	職員用住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸住宅</li> </ul>
【事例5】函館市 函館駅前市有地等整備	不詳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を持った施設</li> <li>・公共用自転車駐車場</li> </ul>
【事例6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備	小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲集合住宅</li> <li>・公園</li> <li>・区民活動センター</li> </ul>
【事例7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業	消防署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・書店</li> </ul>
【事例8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業	不詳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設</li> <li>・市政センター（武蔵野市が賃借）</li> </ul>
【事例9】うるま市 与那城庁舎跡等利用	庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・スポーツ・ホテル</li> </ul>
【事例10】草津市 認定こども園新設	駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・認定こども園</li> </ul>
【事例11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業	不詳	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業施設等</li> </ul>
【事例12】京都市 旧立誠小学校跡地活用	小学校	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案募集（文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生）</li> </ul>
【事例13】泉大津市 河原町市営	市営住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>・介護老人福祉施設</li> </ul>

<sup>5</sup> 従前の使途を公表資料から十分に把握することができないものについては「不詳」と表記している。

<sup>6</sup> 複数ある場合において、一部のみを記載しているものがある。

住宅余剰地売却		(これ以外に、余剰地のうち、用途の限定なく売却する部分あり)
【事例14】愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業	不詳	・サービス付き高齢者向け住宅
【事例15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業	県営住宅	・保育所 ・介護老人福祉施設 ・地域交流施設
【事例16】川崎市 川越駅西口市有地利活用事業	不詳(暫定利用中)	・行政機能(川崎市が賃借) ・商業施設 ・自転車駐車場 ・バス発着場
【事例17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業	福祉センター	・市施設 ・特別養護老人ホーム
【事例18】奈良市 旧柳生中学校活用法募集事業	中学校	・提案募集(地域特性を活かした地域活性化のために計画的に利用されるもの)
【事例19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業	市営住宅	・住宅、医療施設、福祉施設、商業・業務施設、宿泊施設、教育文化施設の中から事業者が決定
【事例20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集	不詳	・ホテル
【事例21】知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集	病院	・保育所
【事例22】奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業	公園内に所在する知事公舎等	・ホテル等

表2 土地等に関する権原の移転・設定

事例	権原の移転・設定
【事例1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業	・分譲戸建住宅の敷地部分については事業者が所有権を移転(最終的には住宅購入者が所有権を取得) ・分譲戸建住宅の敷地部分以外の土地(「その他の土地」)及びその上に所在する建物については市が所有権を保有
【事例2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却	・土地の所有権は事業者に移転 ・建物のうちコミュニティハウス部分は市が賃借
【事例3】京都市 元清水小学校跡地活用	・土地について期間60年間の一般定期借地権を設定 ・建物は「改修し外観及び主たる機能を保存」
【事例4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業	・土地について期間50年間の一般定期借地権を設定
【事例5】函館市 函館駅前市有地等整備	・土地について期間10年以上50年未満の事業用定期借地権を設定(期間は事業者の提案による)
【事例6】中野区 東中野小学	・分譲集合住宅の敷地部分については事業者が所有権を移

校跡地を活用した公園と住宅の整備	<p>転（最終的には住宅購入者が所有権を取得）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・分譲集合住宅の敷地部分以外の土地（「その他の土地」）については区が所有権を保有</li> </ul>
【事例 7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有権を事業者に移転</li> </ul>
【事例 8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 30 年間の事業用定期借地権を設定</li> <li>・建物のうち市政センター部分は市が賃借</li> </ul>
【事例 9】うるま市 与那城庁舎跡等利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物及び土地（駐車場）を 10 年以上賃貸</li> </ul>
【事例 10】草津市 認定こども園新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 30 年間の事業用定期借地権を設定</li> </ul>
【事例 11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 10 年以上 50 年未満の事業用定期借地権を設定（期間は事業者の提案による）</li> </ul>
【事例 12】京都市 旧立誠小学校跡地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 10 年以上 60 年以内の定期借地権を設定</li> <li>・建物は無償譲渡</li> </ul>
【事例 13】泉大津市 河原町市営住宅余剰地売却	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有権を事業者に移転</li> </ul>
【事例 14】愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 50 年間の一般定期借地権を設定</li> </ul>
【事例 15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 50 年間の一般定期借地権を設定</li> </ul>
【事例 16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について期間 30 年以上 50 年未満の事業用定期借地権を設定（期間は事業者の提案による）</li> <li>・建物のうち行政機能部分は市が賃借</li> </ul>
【事例 17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別養護老人ホーム等を運営する事業者に対して、土地について期間 50 年間の一般定期借地権を設定</li> <li>・建物は市及び特別養護老人ホーム等を運営する事業者が所有（施設を整備する事業者から買取）</li> </ul>
【事例 18】奈良市 旧柳生中学校活用者募集事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物について 10 年以上賃貸</li> </ul>
【事例 19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有権を事業者に移転</li> </ul>
【事例 20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地の所有権を事業者に移転</li> </ul>
【事例 21】知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集	<ul style="list-style-type: none"> <li>・土地について 10 年以上の貸付</li> </ul>
【事例 22】奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物について都市公園法第 5 条による許可（期間 10 年更新可）</li> </ul>

<資料>

【事例1】松戸市 新松戸地域学校跡地有効活用事業(平成28年8月施設利用開始)

1. 概要

松戸市は、新松戸地区に所在する学校跡地(小学校、中学校それぞれ1校)について、これらの敷地の一部を売却することによって得られた資金を使用して、市民活動拠点機能、誰もが憩える機能、子どもを育む機能、学ぶ機能に対応する施設や防災機能を備えた空地、スポーツ機能に対応した既存体育館を改修した運動施設を整備した。

また、売却された敷地には、事業者が戸建住宅を建設した。

対象となった土地は、一つが千葉県松戸市新松戸7丁目192番地に所在する新松戸北小学校跡地(13, 372㎡)、もう一つが千葉県松戸市新松戸5丁目179番地に所在する新松戸北中学校跡地(19, 820㎡)である。

2. 跡地利用までの経緯<sup>7</sup>

【平成16年度】

- ・新松戸北小学校廃校(平成17年3月)

【平成20年度】

- ・新松戸北中学校廃校(平成21年3月)

【平成21年度～22年度】

- ・新松戸地域学校跡地有効活用検討会議(平成22年2月～平成23年3月)

【平成24年度】

- ・新松戸地域学校跡地有効活用基本計画を決定(4月)
- ・新松戸地域学校跡地有効活用事業実施に係る民間ヒアリング調査(7月)
- ・新松戸地域学校跡地有効活用事業実施方針(9月)
- ・新松戸地域学校跡地有効活用事業の事業者募集(11月)
- ・優先交渉権者決定(平成25年2月)

【平成27年度】

- ・工事(8月～)

【平成28年度】

- ・施設利用開始(8月)

3. 公募に至る過程において公表された資料

- 「新松戸地域学校跡地有効活用について 答申書(平成23年3月 新松戸地域学校跡地有効活用検討会議)」<sup>8</sup>

答申

- 1 新松戸地域の学校跡地有効活用方策として次の導入機能を優先的に実現すること。

(1) 地域防災拠点機能

これまで学校跡地が担ってきた地域の防災拠点としての役割を必要な範囲で維持する。

(2) 子どもから高齢者までが集い交流できる機能

高齢者や若い世代など多くの世代が集

<sup>7</sup> 松戸市公表資料

(<http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/index.html>) から作成。

<sup>8</sup>

[http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo\\_kento.files/toushinsyo.pdf](http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_kento.files/toushinsyo.pdf)

い交流できるように様々な用途に柔軟に対応させる。

(3) 子どもを育む機能

これまで学校が果たしてきた子どもを育む場としての役割を維持し、発展する。

(4) 若い世代にも魅力のある居住機能

若い世代をも呼び込む居住スペースを確保してまちを活性化し、若い世代にも魅力を感じられるまちにする。

(5) 住環境保全機能

良好な住環境を保全する。

2 導入機能の整備に当たり、次の事項について配慮すること。

(1) 松戸市の財政的負担を考慮し、整備に当たっては学校跡地の一部を売却して費用を確保することも視野に入れる必要がある。その場合、売却後の用途についても導入機能の実現に向けた活用等を最優先すること。

(2) 企業等の参画・参入の可能性の検討並びにボランティア、地域組織及びNPOなどとの協働による施設運営を行うこと。

(3) 将来の管理等を考慮した上で、施設の活用にあたっては、耐震性の確保及びアスベストの除去の観点から必要な改修、撤去等を踏まえ、最も適切な施設選択を行うこと。

第1章 検討会議設置までの経緯等

1 検討会議が設置されるまでの背景

松戸市では少子化を背景とする児童・生徒数の減少により、平成17年3月に3校の小学校を、平成21年3月に1校の中学校を廃校した。

新松戸地域では、新松戸北小学校と新松

戸北中学校の2校を廃校した。

松戸市が、学校跡地の有効活用について本格的に検討を始めたのは平成18年10月からであり、平成19年9月には、有効活用の「たたき台」を作成し、議会や学校跡地周辺の住民に説明した。

そのうち、新松戸地域学校跡地に関する部分の内容は、新松戸北中学校跡地は校庭部分を売却し、これを財源として校舎部分をコミュニティ図書館を中心とした施設として整備するというものであり、新松戸北小学校跡地は全面売却して、市内小中学校の耐震化を進めるというものであった。

このたたき台に対しては、売却反対という意見、コミュニティ施設の設置要望や防災的な利用要望、そのまま残して欲しいなど様々な要望があった。

松戸市議会は、議長の諮問機関として超党派からなる学校跡地検討協議会を平成19年12月に設置した。

新松戸地域の学校跡地については、平成20年9月に「学校跡地の利用にあたっての学校跡地検討協議会検討結果」が議長から松戸市長に送付された。その内容は、「大方の意見は、執行部(市)の原案(たたき台)の形での跡地売却は認めがたい」(カッコ内は注記)というものであり、具体的な活用案については意見が羅列されているものの意見集約は行わず、学校跡地活用案の策定方法について意見集約を行っている。その内容は、次の3点であった。

- ・耐震改修を必要とする市内公共施設の再編を視野に入れて検討を進めること
- ・検討を進めるに当たり、民間活力導入を視野に入れた複合施設などの実現性を検証した素案を民間のノウハウを活用する

中で作製し、後年度負担の軽減が図れる方向で検討すること

- ・素案の検討については、行政内部だけの検討ではなく、学識経験者や公募市民等を交えた検討機関を設け、議会と意見交換しながら活用方針を策定すること

松戸市は、平成21年1月に新松戸地域の学校跡地有効活用に関する調査及び検討を民間シンクタンクに委託し、同年3月に「新松戸地域学校跡地有効活用調査検討報告書」が出来た。同年6月にはこの概要を議会や新松戸地域住民に説明した。

第2章以下（略）

- 「新松戸地域学校跡地有効活用基本計画（平成24年4月）」<sup>9</sup>。

第1章、第2章（略）

第3章 新松戸地域学校跡地有効活用基本計画

1 新松戸北小学校跡地及び新松戸北中学校跡地が果たすべき役割、整備する機能

民間による調査検討報告書、検討会議からの答申、議会、地域要望、ワークショップ等での意見を踏まえ、学校跡地に導入する機能として次の機能を定めました。

これらの機能の整備に当たっては、施設等の面積、設備、機能を引き出す事業等について、プロポーザル方式により、有効活用がよりよいものとなるように民間のノウハウを活かした提案を受けて、具体的な検討を行いたいと考えております。

したがって、「想定される施設」として

記載したものは、機能の内容をわかりやすくするための例示であり、これに限定するものではありません。

また、(1)から(6)での機能の導入として、公共的な施設の整備を想定しておりますが、整備費用及び運営費用の節減に努め、過剰なものや華美なものではなく、ニーズに合ったものとなるように検討を行いたいと考えております。（略）

- (1) 防災機能<sup>10</sup>
- (2) 市民活動拠点機能
- (3) 誰もが憩える機能
- (4) 子どもを育む機能
- (5) 学ぶ機能
- (6) スポーツ機能
- (7) 若い世代を呼び込む機能
- (8) 新松戸に定住したくなる機能

2 前提条件

新松戸北小学校、新松戸北中学校跡地の有効活用にあたっては、次の前提条件を考慮し、各機能を導入します。また、プロポーザル方式の実施に当たっても同様とします。

(1) 整備費等について

機能の整備にあたり必要な費用は、学校跡地の一部売却又は定期借地権の設定によって確保することとし、その面積は整備に必要な費用を確保する分だけとします。また、一部売却又は定期借地権の設定後の用途についても、機能を導入することを条件にします。

整備後の施設利用については、費用負担の公平性を考慮し、運営費の一部とするために有料化するなど、将来に渡って財政負

<sup>9</sup> [http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo\\_keikaku.files/atochi\\_kihonkeikaku.pdf](http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_keikaku.files/atochi_kihonkeikaku.pdf)

<sup>10</sup> 公表資料では、各機能についての説明が付されているが、本稿ではそれは省いている。



担が少ない方策について民間から提案を受けて検討します。

#### (2) 民間事業者の参画

事業実施にあたっては、事業の効率化、コスト削減や優れた民間のノウハウを取り入れるために公募型プロポーザルを行い、民間事業者がスケールメリットを生かせるよう2校の学校跡地を一体的に整備します。

整備にあたっては、1に挙げた機能を総合的に導入することとします。

#### (3) 既存施設について

既存施設の再利用に付いては、耐震化、アスベストの除去、施設改修や将来に渡る管理を考慮し、活用のために必要であり、負担軽減となる施設を効果的に活用できる方策について民間からの提案を受けて検討します。

また、卒業生などの心情を考慮し、各学校跡地に記念碑等を設置します。

#### (4) 公共施設再編の観点

高度経済成長期に整備が進んだ公共施設は、一斉に大規模修繕や建替えの時期を迎えつつあり、厳しい財政状況の中でこれらを維持することは極めて困難であると予想されます。今後、本市において公共施設の再編を検討する場合には、学校跡地に整備する施設も例外とせず、いたずらに費用を無駄遣いすることのないように検討します。

#### (5) 周辺との調和

新松戸地域の良好な街並みと調和が取れるように配慮し、機能の導入を図ります。

3～5 (略)

#### 4. 公募に当たって公表された資料

○「新松戸地域学校跡地有効活用事業募集要項(平成24年11月)」<sup>11</sup>。

1、2 (略)

#### 3 事業内容

##### (1) 事業名称

新松戸地域学校跡地有効活用事業(以下「本事業」という。)

##### (2) 事業概要

本事業は、2つの学校跡地(以下「事業用地」という。)を一体的に整備することにより実施し、基本計画に定めた機能を実現する公共的施設の整備と民間施設の導入を図るものとする。

公共的施設の整備費用は、事業用地の一部を売却、または定期借地権を設定することによって確保する。なお、事業用地の一部売却か定期借地権の設定かに応じて公共的施設の整備費等の支払いの時期を変更することは想定しておらず、通常市が発注する工事等にかかる請負代金の支払い方法と同様の手続きに則り本市から事業者を支払う予定である。

(3) (略)

##### (4) 整備する施設

###### ア 公共的施設

次の機能を取り入れた公共的施設を整備する。ただし、想定される施設はあくまで例示であり、これに限定するもの

<sup>11</sup>

[http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo\\_jigyosya.fil](http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_jigyosya.fil)

ではない。

公共的施設は、過剰、華美なものではなく、市民のニーズにあったものとし、初期整備費用だけでなく修繕計画を見据えたライフサイクルコストの低減策を取り入れ、管理運営についても費用の節減に努めるように考慮するものとする。

①両方の事業用地に整備するもの

a 防災機能<sup>12</sup>

②どちらかの事業用地に整備するもの

a 市民活動拠点機能

b 誰もが憩える機能

c 子どもを育む機能

d 学ぶ機能

e スポーツ機能

イ 民間施設

次の機能を取り入れた民間施設の導入を図る。ただし、想定される施設はあくまで例示であり、これに限定するものではない。

①若い世代を呼び込む機能

②新松戸に定住したくなる機能

(5) 事業実施に当たっての条件

ア 事業用地の一体整備

事業者がスケールメリットを活かせるよう、2つの事業用地は一体的に整備し、それぞれの事業用地において、必ず公共的施設を整備するものとする。

イ 事業用地の一部売却や定期借地権の設定に当たっての条件

①事業用地の一部を売却する場合

ア 譲渡代金は1㎡当たりの単価が最低売買単価を超える額で、事業者

の提案に基づき土地売買契約書に定める金額とする。

イ 譲渡を受けるものは、事業者を構成する民間企業等、又は応募者が設立するSPC（特別目的会社）等の事業法人とする。

ウ 事業者は、土地売買仮契約締結と同時に契約保証金として売買代金の100分の10に相当する金額を納付しなければならない。

エ 本市は、契約保証金を売買代金に充当するものとする。

②事業用地の一部に定期借地権を設定する場合

ア 貸付けは、一般定期借地権と事業用定期借地権のいずれかによるものとする。

イ 貸付料は毎年度定期に納めるものとする。

ウ 貸付料は1㎡当たりの単価が最低貸付単価を超える額で、事業者の提案に基づき土地賃貸借契約書に定める金額とする。

エ 貸付けを受けるものは、事業者を構成する民間企業等、又は応募者が設立するSPC（特別目的会社）等の事業法人とする。

オ 借り受けた土地の管理は、事業者が実施すること。

カ 借り受けた土地は、転貸しないこと。  
キ 借り受けた土地は、借り受けた目的以外の目的に使用しないこと。

ク 貸付けに当たっては、事業者は相当の担保を提供、又は確実な連帯保証人

<sup>12</sup> 各機能の詳細な説明は省いている。

を立てるものとする。

ケ 借り受けた期間が満了した時は、速やかに原状に回復すること。

ウ 整備費用、維持管理運営費用について  
既存施設の解体撤去及び公共的施設の整備にあたり必要な費用及び公共的施設の維持管理運営に必要な費用（指定管理者制度に基づく管理代行料の竣工後最初の1年間分及び開設時に必要な設備、備品の購入費等をいう。）は、事業用地の一部を売却することや、定期借地権を設定することによって確保することとする。

ただし、売却や定期借地権を設定する面積は、これに必要な費用を確保する分だけとし、可能な限り最小限に留めるものとする。

エ（略）

オ 公共的施設の維持管理運営について

公共的施設の維持管理運営は、事業者から提案された指定管理者候補者を松戸市指定管理者の指定手続に関する条例に基づき指定管理者として指定し、竣工後最初の4年間について管理代行業務を行わせることとする。

なお、管理代行料は、事業者からの提案により、管理代行協定を結ぶ際に市と協議の上決定し、毎年同額を指定管理者に支払うものとする。

開設時に管理代行業務に必要な設備、備品は、本市の承認を得て指定管理者が用意することとし、備品台帳と共に指定期間満了後に本市に引き渡さなければならない。ただし、乙の保有にあることを本市が認めて用意した設備、備品は、この限りでない。

○「新松戸地域学校跡地有効活用事業審査基準書」<sup>13</sup>

1（略）

2 提案内容の審査基準

《配点表》

提案審査の評価項目		配点	
①事業計画に関する提案		85	
事業について	事業コンセプト	5	15
	事業スキームと事業実施体制	5	
	事業のリスク	5	
公共的施設の整備について	施設全体について	5	50
	導入機能について	30	
公共的施設の維持管理運営について	業務の実施体制	10	
	維持管理に関する費用	5	

<sup>13</sup>  
<http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzais>

[an/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo\\_jigyosya.files/kijyun\\_01.pdf](an/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_jigyosya.files/kijyun_01.pdf)

民間施設について（施設の内容、各機能に対する考え方（PR）と具体的な導入方策）	若い世代を呼び込む機能	5	10
	新松戸に定住したくなる機能	5	
事業費について	（事業用地の面積について）	5	10
	（事業用地の単価について）	5	
②周辺環境に配慮する提案		5	
③事業用地周辺のまちづくりに資する自由提案		10	
合計		100	

## 5. 公募結果と施設の整備<sup>14</sup>

シダックス大新東ヒューマンサービスグループが実施事業者となった。

新松戸北小学校跡地は、合計13,372㎡のうち、6,300㎡が売却されて戸建住宅用地となり、残る7,072㎡に公共施設が整備された（屋内施設（延床面積約2,400㎡）、屋外運動場等）。

また、新松戸北中学校跡地は、合計19,820㎡のうち、9,750㎡が売却されて戸建住宅が建設され、残る10,070㎡に公共施設が整備された（屋内運動施設（延床面積約1,300㎡）、屋外運動施設等）。

総事業費（設計費、解体撤去費、建設費、工事監理費、一年間分の管理代行料含む。）は1,384,990千円であり、「本事業にかかる事業費は、事業用地の一部売却等によって確保することとしています。収支の流れの見える化を図るために、「新松戸地域学校跡地有効活用事業基金」を設置し、基金には土地の売払い収入を積み立て、来年度以降にかかる費用を基金から繰り出します」としている。

<sup>14</sup>

[http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo\\_start.files/sinmatsudo\\_atochi.pdf](http://www.city.matsudo.chiba.jp/shisei/siyuzaisan/shiyuzaisankatsuyo/shinmatsudo_start.files/sinmatsudo_atochi.pdf)

【事例2】横浜市 西区内総合福祉センター跡地公募売却(平成28年9月施設利用開始)

## 1. 概要

横浜市は、かつて総合福祉センターが所在した土地を民間事業者に売却した。その際、当該土地の上に、高齢者向け住宅を含む施設を整備するとともに、地域利用が可能な交流スペースと、横浜市に賃貸するコミュニティハウスを設置することを条件とした。

土地は、横浜市西区浅間町5丁目375番1に所在し、面積が1,345.67㎡である。ここに、高齢者向け住宅、交流スペース、コミュニティハウスが整備された。コミュニティハウスには、図書館、会議室等が設置されている<sup>15</sup>。

## 2. 跡地利用までの経緯

横浜市総合福祉センターが整備されて以降、新たな施設の供用開始に至る経緯は次のようである<sup>16</sup>。

【昭和45年】

- ・西授産施設、身体障害者福祉更正授産所、青少年図書館を併設した横浜市総合福祉センターが整備

【平成16年度】

- ・青少年図書館から浅間コミュニティハウスへ転換

【平成20年度】

- ・浅間コミュニティハウス機能の移転先について、地域代表と区役所で意見交換(12月～5月)

- ・西授産施設、身体障害者福祉更正授産所が移転(3月)

【平成21年度】

- ・浅間コミュニティハウスの移転先案を平沼集会所として区役所から地域へ説明(6～7月)

- ・利用者、団体等へ移転計画を区役所が説明(9月～2月:延べ12回)

- ・考える会・第6地区の連名による反対の市長陳情(署名総数8,632名)(2月)

- ・第五・6地区からの要望を受け、両地区合同の移転計画案を区役所が説明するが、移転計画に反対の意見が多く出される(2月)

【平成22年度】

- ・「浅間地域コミュニティ機能検討会」が発足(7～4月:延べ9回)

※地域代表者と区役所職員で構成され、  
図書扱いと確保すべきコミュニティ機能について、検討

- ・浅間コミュニティハウス閉館。(3月)

【平成23年度】

- ・児童書・文庫を中心とした『にこまちコミュニティ文庫』を開設。(4月)

- ・横浜市総合福祉センター跡地について、地域との検討を開始(6月～12月)

【平成24年度】

- ・事業者対話(9月)

【平成25年度】

- ・公募(10月)

- ・事業予定者選定(平成26年2月)

<sup>15</sup> 一般社団法人西区内民利用施設協会HP (<http://sengen.nkrsk.info/>) による。

<sup>16</sup> 第1回横浜市総合福祉センター跡地利用検討会(平成23年6月9日)資料

(<http://www.city.yokohama.lg.jp/nishi/kuyakusho/atochikentou/kentoukai1.pdf>) 及びその他の横浜市公表資料による。

【平成28年度】

・施設利用開始（9月）

3. 公募に至る過程において公表された資料

○「浅間地域におけるコミュニティ機能の確保について 検討のまとめ」（浅間地域コミュニティ機能検討会 平成23年4月）<sup>17</sup>

はじめに

○歴史的な背景

横浜市総合福祉センターがあったこの場所は、大正初期に小学校の教員であった木村坦平先生が寺子屋式授業を開始した「隣徳小学校」、関東大震災後に建設された「隣保館」、そして横浜市総合福祉センターまで……。昔から現在まで、地域の子供から高齢者まで多くの方々に親しまれ、利用されてきた施設があった、地域の思い出が深い場所です。

○横浜市総合福祉センターの変遷

昭和45年に西福祉授産所・身体障害者更生授産所・青少年図書館が併設された横浜市総合福祉センターが整備されました。その後、平成16年3月に青少年図書館は浅間コミュニティハウスに転換、平成21年3月に西福祉授産所・身体障害者更生授産所が移転した後、浅間コミュニティハウスのみが運営されていました。横浜市総合福祉センターは築後40年を経過し、建物を継続して使用するためには耐震補強工事を行う必要がありました。しかし、浅間コ

ミュニティハウスのためだけに建物全体の耐震補強工事を行うことは困難なため、平成22年度末に建物の使用を中止し、平成23年度に建物を解体することとなりました。○浅間コミュニティハウスが担っていた機能の移転計画

このような状況の中で、横浜市役所及び西区役所は、平成21年度に浅間コミュニティハウスが担っていた機能を平沼集会所へ移転・統合する案を提案しましたが、現在地での再建を求める利用者を含め、地域住民との合意が得られませんでした。

平成22年2月に、利用者と地域は、当該地での機能存続を願う約8700筆の署名を集め、横浜市長宛てに陳情書を提出しました。また、平成22年5月には、2つの連合自治会・町内会は、平沼集会所への機能移転反対と地域と行政が話し合う場の設置について、西区長宛てに要望書を提出しました。

○検討会の発足

その後、横浜市役所は平沼集会所への移転を一旦白紙とし、平成22年度からは、地域住民・利用者と西区役所が話し合いの場を持ちながら再検討を行っていくこととなりました。そして、平成22年7月に第五、第六地区から推薦を受けた地域代表16名と西区役所職員で構成する「浅間地域コミュニティ機能検討会（以下、「検討会」という。）」が発足しました。この検討会では、建物解体後の跡地利用の中で「確保すべきコミュニティ機能」と、3万冊を超える図書の扱いについて、検討を行ってきました。

この「検討のまとめ」は、上述したような

<sup>17</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/nishi/kuyakusho/>

経過から検討会で行われた検討結果及び地域住民や利用者へのアンケート調査結果など、多くの方々のご意見を取り入れながらまとめたものです。今後行われるこの土地の跡地利用検討の際には、この方向性や考え方に基づきコミュニティ機能の再建に向けて検討してください。

1 (略)

2 検討のまとめ (略)

3 全体のまとめ

前項の検討のまとめから、点線で囲んだ部分を抜き出し、要約したものです。

(1) 浅間コミュニティハウスが担っている機能の存続について

これまで担っていた機能として、会議室機能と地域の図書館的な機能があります。これらについては、これまで子供から高齢者までの幅広い利用者に支えられていたことを踏まえ、機能を存続させること。

(2) 確保すべきコミュニティ機能について

この土地の歴史的背景、現在の利用状況を再認識し、地域コミュニティのさらなる発展のために、できるだけ早くこの土地にコミュニティ機能を再び確保すること。

(3) コミュニティ機能の整備について

コミュニティハウスを単館で再整備することが難しいことは理解しています。引き続き地域代表や利用者との意見交換の場を持ちながら、コミュニティ機能を十分に生かせる施設との組み合わせやコミュニティ機能の整備手法を検討すること。

(4) 暫定図書貸出施設の運営について

コミュニティ機能が再建されるまでの間、

暫定貸出施設の運営に協力を行っていきます。暫定貸出施設及び他の施設で保管・貸出する図書については、図書が散逸することがないように管理すること。

○「横浜市総合福祉センター跡地利用検討会のまとめ」(平成23年12月 横浜市総合福祉センター跡地利用検討会)<sup>18</sup>

はじめに～2 (略)

3 検討会のまとめ

横浜市総合福祉センター跡地利用検討会では、当会に参加している地域代表並びに地域の方々のご意見を総括し、次のとおりまとめます。

①浅間コミュニティハウスは、多世代が交流できる総合的な地域拠点としての機能を地域で果たしていたことを踏まえ、この場所で育まれた地域コミュニティを衰退させないためにも、跡地に地域コミュニティの場(空間)の整備が必要と考えます。

②地域で活動している人々や地域住民の皆さんの意見からは、高齢化への対応、子ども達の居場所の確保、子育てニーズの充足などが挙げられています。これらの地域課題の解決や地域コミュニティの維持発展にとって重要である点を認識し、この場所の歴史的な背景も踏まえ、これらの意見を跡地の利用・活用を進める際に役立てるべきと考えます。

③一方で、この土地の有効活用策の検討もやむを得ないことと理解しています。地域コミュニティの場(空間)の機能が十分に発揮できるメイン用途との組み合わせを

18

<http://www.city.yokohama.lg.jp/nishi/kuyakusho/>

検討するとともに、地域の総意である優先順位に応じた機能を民間事業者公募の際の条件とするなど、可能な限り、地域の声を整備計画の中に盛り込むことが必要と考えます。

- ④このような地域コミュニティの場合（空間）が整備される場合には、その運営について利用者・地域も積極的に協力していきます。

#### 4. 公募に当たって公表された資料<sup>19</sup>

- 「西区浅間町五丁目土地の公募売却について（課題解決型公募）」<sup>20</sup>

横浜市（以下「本市」という。）では、保有資産の有効な利活用の一環として、西区浅間町五丁目に所在する市有地（以下「公募土地」という。）について、課題解決型公募による公募売却を実施します。

課題解決型公募とは、公募にあたって、民間事業者の皆さまのノウハウや活力を効果的に活用するため、公募実施前に民間事業者の皆さまとの対話（以下「事業者対話」という。）を取り入れ、適切に市場を把握しながら、地域課題の解決等を図る手法です。

公募土地に関しては、高齢化社会や地域コミュニティへの対応といった地域課題を踏まえ、平成24年9月に事業者対話を実施しており、本公募では、この結果を踏まえ、高齢者向け住宅や本市に賃貸するコミュニティハウスの整備等の公募条件を整理しました。

また、公募条件には、「横浜市中企業振

興基本条例（平成22年3月横浜市条例第9号）」の趣旨を踏まえ、事業化にあたっての市内事業者の活用も取り入れていますので、本公募が、地域課題の解決に加え、市内経済の活性化にもつながっていくことが期待されます。

- 1 （略）
- 2 事業提案の内容（概要）

##### （1）募集用途

高齢者向け住宅を含む施設（延床面積の1/2以上を分譲又は賃貸による高齢者向け住宅に供するものとし、テナントや共同住宅等を組み合わせたものも可）

※高齢者向け住宅は、建築基準法上の建築用途で「住宅」に該当する施設とします。

##### （2）附帯設置を要する施設

###### ア 交流スペース

事業者が設置する地域利用が可能なものとして200平方メートル程度

###### イ コミュニティハウス

事業者が内装込みで整備のうえ本市に賃貸するものとして300平方メートル程度（図書室機能中心）

※本市負担は1,000円/㎡・月の賃料（光熱水費、消費税及び地方消費税のみ別途）

###### ウ 地域防災及び地球温暖化対策に供する施設

応募者の提案によるもの

##### （3）市内事業者の活用

設計、施工又は管理運営業務のいずれかにおいて、市内事業者（横浜市内に主たる事

<sup>19</sup> 審査基準や契約内容等を記した募集要項等を見ることができなかった。

<sup>20</sup>

<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/nishikobo/>



務所又は事業所を有するものをいう。)を活用

### 3 公募売却価格

総額 363,600,034円

(単価 270,200/㎡)

4、5 (略)

### 5. 公募結果と施設の整備

高齢者向け住宅(賃貸:75戸)、管理人住戸(1戸)、交流スペース(1階 484.40㎡)、コミュニティハウス(2階 306.59㎡)を整備するとの提案を行った事業者(積和不動産株式会社)が事業者として決定された<sup>21</sup>。

施設は平成28年9月に利用が開始されている<sup>22</sup>。

---

<sup>21</sup>  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/toti/hoyutochi/nishikobo/140227kisyahappyosiryo.pdf>

<sup>22</sup>  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/nishi/pi/h2809/20>

160825183610.html 及び  
<http://www.city.yokohama.lg.jp/nishi/kuyakusho/atochikentou/sengen-news-201607.pdf>

【事例3】京都市 元清水小学校跡地活用  
(平成28年7月事業者選定)

1. 概要

京都市は、清水小学校跡地の活用に向けて、ホテル又はブライダルを主たる計画とする事業として活用する事業者を公募し、契約の相手方の候補を決定した。

清水小学校跡地は、京都市東山区清水2丁目204番2他に所在し、面積は7,296.16㎡(公簿面積)である。校舎については、改修し外観及び主たる機能を保存したうえで活用を進めるとされている。

平成28年7月に京都市と事業者が基本協定を締結し、その後、京都市、事業者と地域住民の三者による事前協議会が開催されている。

2. 跡地利用までの経緯

【平成6年度】

- ・「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」<sup>23</sup>策定(8月)

【平成22年度】

- ・清水小学校閉校(3月)

【平成23年度】

- ・「学校跡地活用の今後の進め方の方針」公

表(11月)

【平成24年度】

- ・「京都市資産有効活用基本方針」<sup>24</sup>策定(7月)

【平成27年度】

- ・「学校用地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」<sup>25</sup>策定(6月)
- ・元清水小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会開催<sup>26</sup>(6月～平成28年5月)

【平成28年度】

- ・契約候補事業者の選定<sup>27</sup>(5月)
- ・基本協定書の締結<sup>28</sup>(7月)

3. 公募に関連して公表されている資料

- 「学校跡地活用の今後の進め方の方針(平成23年11月)」<sup>29</sup>

1 策定の背景

都心部小学校跡地については、本市が都心部に所有する貴重な財産であること、元々番組小学校であったことなどから、「跡地活用は、原則として、京都市の事業として行う」ことや「地域コミュニティ活動に配慮した活用」などの考え方をまとめた「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」(以下「基本方針」という。)を平成6

<sup>23</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000108/108494/sankou1.pdf>

<sup>24</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000123/123656/1-2housinhompen.pdf>

<sup>25</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000188/188009/bosyuyoryo.pdf>

<sup>26</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/56-12-0-0-0-0-0-0-0-0.html>

なお、募集要項や審査基準は、現在公表されていない模様である。

<sup>27</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000199578.html>

<sup>28</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000202067.html>

<sup>29</sup>

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000188013.html>

年に策定し、この方針に基づき活用してきました。

その結果、上京・中京・下京区の20跡地のうち10跡地については、高齢者福祉施設、こどもみらい館、芸術センター、国際マンガミュージアムなど、多種多様な施設を整備し、本市の発展や人口の都心回帰など都心地域の再生に資するという目的を達成するとともに、福祉、教育はもとより、文化芸術都市・京都のブランド力向上に大きく貢献しました。

また、将来の活用のために確保してきた跡地など、残る10跡地については、小・中学校のクラブ活動やインターナショナルスクール、障害者福祉施設など、公益性の高い事業による短期的な有効活用を行ってきましたが、厳しい財政事情もあり、本市の活性化に資する本格的な活用計画を策定するに至らず、施設の著しい老朽化による維持管理の課題が生じています。

さらには、東山区における小中一貫校の設置など、学校統合の新たな進展に伴って、新たに小・中学校の跡地が生まれております。

こうした、学校跡地を巡る状況の変化に対応するため、策定後既に17年が経過した基本方針の成果と課題を踏まえたうえで、学校跡地の更なる有効活用に向け、民間活用の在り方も含め、今日の状況に即した「学校跡地活用の今後の進め方の方針」を策定する必要があります。

## 2 学校跡地活用の目的

学校教育活動や地域コミュニティ活動に配慮しつつ、本市の活性化や地域振興に資するよう、学校跡地の最大限の有効活用を図る。

## 3 活用に当たっての配慮

### (1) 学校教育活動への配慮

必要に応じて統合校の補完施設としてなど、学校教育活動による利用に配慮する。

### (2) 地域コミュニティへの配慮

ア 原則として、集会所・消防団器具庫機能を維持する。

イ 地域の災害時の避難所など防災拠点としての機能を有している学校跡地については、その役割に留意する。

### (3) 建物の歴史的・文化的価値への配慮

特に歴史的・文化的価値の高い建物については、その価値に配慮する。

## 4 学校跡地の活用の対象と優先順位

活用に当たっては、本市事業を優先するが、本市の政策課題への対応や地域の活性化を図れるよう、活用手法の選択肢を広げるため、公共的・公益的な団体による事業、民間事業についても対象とする。

なお、優先順位は、1本市事業、2公共的・公益的な団体による事業、3民間事業の順とする。

## 5 本市事業以外による活用に当たっての考え方

### (1) 事業の選定基準

本市の政策課題への対応に資する事業や地域の活性化に資する事業とする。

### (2) 活用の手法

ア 定期借地、貸付（長期、短期）を含め多様な手法により有効活用を図る。  
原則として、売却は行わない。

イ 学校跡地全体の活用に限定せず、校舎（教室）等の部分的な活用も認め、活用の多様化を図る。

## 6 個々の跡地活用の推進

全市的な資産活用の方針及び本方針に基づき、市民ニーズや行政ニーズに応じた本市の総合的な政策判断により、個々の学校跡地ごとに、適宜、活用内容を検討し、必要な市民意見を反映する手続を経て、地域住民の理解のもと有効活用を推進する。

## 7 施設の安全性の確保

施設の老朽化及び耐震化の状況調査に基づき、今後の施設の有効活用の見通しを踏まえて、必要に応じて順次、改修を行う。なお、安全性を確保できない施設については、撤去を含めた対応も検討する。

## 8 その他

この方針は、都心部小学校跡地を対象とするが、その他の小・中学校跡地の活用に対しても準用する。

(参考) 都心部小学校跡地活用に係る成果及び課題

### 1 成果

- (1) 上京・中京・下京区の20跡地のうち、10跡地については、「都心部における小学校跡地の活用についての基本方針」(平成6年策定)に基づき、高齢者福祉施設、こどもみらい館、芸術センター、国際マンガミュージアムなど、多種多様な施設を整備した。これにより、人口の都心回帰など都心地域の再生に資するとともに、福祉、教育はもとより、文化芸術都市・京都のブランド力向上に大きく貢献した。
- (2) 将来用地としてきた7跡地を含めた残り10跡地について、小・中学校のクラブ活動やインターナショナルスクール、障害者福祉施設、自治連合会の事業など、公益性の高い事業等による暫定利用により、有効活用を図っている。

(3) 活用に当たっては、集会所、消防団器具庫機能の維持に配慮するなど、地域コミュニティ活動に資するよう活用している。

### 2 課題

- (1) 「身近用地」、「広域用地」である3跡地(西陣・教業・立誠)の活用計画がまとまっていない。また、将来用地としてきた7跡地(聚楽・待賢・春日・生祥・安寧・格致・有隣)についても、本格的に活用を検討する必要がある。
- (2) 基本方針では、「跡地活用は、原則として、京都市の事業として行う」としているが、本市政策課題への対応や地域の活性化を図るためには、民間活力の導入といった観点の検討も必要である。
- (3) 資産の有効活用のため、定期借地や貸付など幅広い手法を検討する必要がある。
- (4) 教育財産(学校施設)は、営利事業に対する貸付等ができないため、普通財産への変更をはじめとする有効な対応を検討する必要がある。
- (5) 財産区分や活用内容等の変更による、風営法上の保護対象施設としての位置付けの解除が及ぼす周辺環境への影響については、十分留意する必要がある。
- (6) 活用に当たっては、地域コミュニティ活動や地域防災機能への配慮が必要である。
- (7) 老朽化の著しい施設の維持や耐震化されていない施設の活用には、多額の管理・改修費用が必要である。
- (8) 学校統合の取組が進展し、新たに東山区や南区等の小・中学校跡地への対応が必要となっている。

○「学校跡地活用の推進に当たっての考え方」<sup>30</sup>

本市では、学校跡地において、これまでに高齢者福祉施設、こどもみらい館、芸術センター、国際マンガミュージアムなど、多種多様な施設を整備し、本市の発展や人口の都心回帰など都心地域の再生に資するとともに、教育、福祉はもとより、文化芸術都市・京都のブランド力の向上に大きく貢献する活用を行ってきました。

平成23年11月には、学校統合の進展や本格的な活用に至らなかった跡地の状況などに対応するため、市民の貴重な財産である学校跡地の更なる有効活用に向けて、新たに「学校跡地活用の今後の進め方の方針」を策定し、本市事業による活用に加え、公共的・公益的な団体による事業や民間事業による活用も可能としました。

平成24年7月からは、「京都市資産有効活用基本方針」の理念の下で、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」を策定し、民間等事業者の皆様からの提案を広く募集しています。

平成27年6月、民間等事業者による学校跡地の更なる有効活用に向け、事業者の活用ニーズを集約し、地域が、より主体的に参加できる仕組みを導入するため、活用を希望する事業者を対象とした「事業者登録制度」を創設いたしました。

活用を希望される民間等事業者の皆様におかれましては、以下に掲載しております募集要領の趣旨、内容を御理解いただき、事前に学校跡地活用促進担当と御相談のうえ、「事業者登録申請」に係る以下の書類の御提出をお願いいたします。

#### 4. 公募及びその結果

公募の結果、次のように契約候補事業者が決定した。

○【「広報資料」元清水小学校跡地活用に係る契約候補事業者の選定について】<sup>31</sup>

京都市では、市民の貴重な財産である学校跡地の活用について、平成24年7月に、「京都市資産有効活用基本方針」の理念の下、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」を策定し、民間等事業者の活力を生かした提案を広く募集しています。

元清水小学校跡地については、校舎を改修し外観及び主たる機能を保存したうえで、ホテル又はブライダルを主たる事業として活用を進めるため、平成27年6月に「元清水小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）」を設置し、公募型プロポーザル方式による契約候補事業者の選定に向けた審議を行ってきました。

<sup>30</sup>  
<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000188009.html>  
なお、清水小学校跡地利用に関する公募の実施は、平成27年3月に決定されたとのことであり、ここに述べられている「事業者登録制度」と

の関係は、入手できた資料からは明らかでない。  
<sup>31</sup>  
<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000199578.html>

この度、以下のとおり契約候補事業者を選定しましたので、お知らせします。

今後、当該事業者と本市との間で基本協定書を締結し、地域住民との三者により、事業化に向けた合意形成のための協議を行います。

#### 1 契約候補事業者

エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社  
代表取締役社長 牧 貞夫

#### 2 主な提案内容

##### (1) 概要

既存校舎の意匠や構造を生かしつつ、京都の伝統技術や文化を取り込み、質の高い宿泊施設として整備することにより、清水地域のブランド力をより一層向上させるとともに、ICT等を活用して地域の絆を深めるコミュニティ空間を創出する。

##### (2) 主たる事業

ホテル事業（客室数：40室）

##### (3) 集会所等

○敷地内に独立して整備する地元利用施設に、集会所、倉庫、展示スペース※1等を集約 ※1：清水小学校の思い出の写真等をデータ化して、保存・展示するアーカイブミュージアム

○グラウンドを地域の憩いの空間として整備

##### (4) 貸付希望期間

60年

##### (5) 貸付希望価格

6,500万円（年額）※2

※2：地元利用等の調整による減額前

の金額

基本協定締結に当たり京都市が公表した資料<sup>32</sup>によれば、基本協定締結後、京都市、エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社及び地域住民の三社による事前協議会において、契約の内容に関し協議を行い、合意のうえ、貸付契約を締結するとされる。

#### ○公表されている基本協定の内容

##### (前文)

元京都市立清水小学校は、「まちづくりは人づくりから」との信念の下、未来の京都の輝かしいまちづくりを目指し、明治の先人達が英知と努力を結集し、地域住民の寄付により創設した日本初の学区制小学校である「番組小学校」の一つとして（中略）明治2年に開校した。（略）

##### (第4条 事前協議会)

甲<sup>33</sup>及び乙<sup>34</sup>は、貸付契約<sup>35</sup>の締結に必要な、具体的な活用計画や地域の自治活動等に配慮した対応、施設整備、運営方法などについて、清水学区自治会連合会（以下「丙」という。）の意見を聴取するために事前に協議会（以下「事前協議会」という。）を開催する。

##### (第5条 その他の協議等)

甲及び乙は、事前協議会の協議事項のほか、貸付契約の内容を決定するため、貸付料の金額、支払時期、契約締結の方法などについて協議するものとする。

##### (第6条 貸付契約の相手方)

<sup>32</sup> [http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000202/202067/kyotocity\\_1.pdf](http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000202/202067/kyotocity_1.pdf)

<sup>33</sup> 京都市を指す。

<sup>34</sup> エヌ・ティ・ティ都市開発株式会社を指す。

<sup>35</sup> 小学校跡地の一般定期借地権設定契約を指す。

乙は第4条に定める事項について甲及び丙の合意を得、第5条に定める事項について甲と合意したときは、合意した内容の履行を条件として貸付契約の相手方となるものとする。

(第7条 合意の期限等)

前条に基づく合意は、平成29年3月31日までに、乙が得なければならない。

【事例4】北海道 旧初台公宅用地有効活用事業（平成28年7月事業者選定）

1. 概要

北海道は、東京都内に所在する公宅用地の有効活用を図るため、この土地に定期借地権を設定して、新たな施設を建設して収益事業を行う事業者を募集した。

土地は東京都渋谷区初台2丁目9番10に所在し、面積は535.47㎡である。この土地に、昭和39年4月に完成した鉄筋コンクリート造地上4階建ての建物が建っており、公募要項では、この建物を解体することが事業者の事業内容とされていたが、選定された事業者は、既存建物を再利用するとの提案を行っている。

2. 公募の経緯

【平成27年度】

- ・公募の実施<sup>36</sup>（平成28年2月）

【平成28年度】

- ・優先交渉権者決定（5月）
- ・事業者選定（7月）

3. 公募に当たり公表された資料

- 「北海道旧初台公宅用地有効活用事業者公募要項（平成28年2月）」<sup>37</sup>。

第1章 公募の目的及び内容

<sup>36</sup>

[http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/hatsudai\\_proposal.htm](http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/hatsudai_proposal.htm)

<sup>37</sup>

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsu>

1、2（略）

3 公募の目的

道においては、平成18年度から導入している「ファシリティマネジメント」の一環として、道が所有する資産の中でも、経済的に優れた立地条件にある旧初台公宅用地の有効活用を図ることとし<sup>38</sup>、当該土地に定期借地権を設定し、新たな施設を建設して収益事業を行う民間事業者に賃貸する方針をとりまとめ、有効活用に関する優れた知見を有する民間事業者をプロポーザル方式により公募することといたしました。

道が提示する諸条件のもと、自ら旧初台公宅用地にふさわしい企画を立案するとともに、施設経営に豊富な経験と実行力等を有する事業者を広く募集するものです。

4以下（略）

第2章 公募する企画提案の条件

1 事業の概要

北海道旧初台公宅用地有効活用事業の概要は次のとおりです。

(1) 事業方式

ア 旧初台公宅用地における一般定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第22条）を締結します。

イ 事業者は、旧初台公宅及びその敷地にある物置等（以下「既存施設」という。）を解体撤去し、新たな施設を整備・運営します。

(2) 事業範囲（略）

(3) 事業期間

dai/yoko.pdf

<sup>38</sup> 入手できた資料からは、本件の土地が有効活用を図る対象として選定された過程を把握することはできなかった。



事業期間は、50年に新施設の建設期間を加えた期間以内とします。なお、事業期間には既存施設の解体期間は含まず、新施設の解体期間は含むものとします。

(4) (略)

## 2 土地の貸付条件

### (1) 貸付方法等

ア 本件借地権は、賃借権とします。

イ 本件借地権には、法第4条から第8条まで、法第13条及び第18条並びに民法(明治29年法律第89号)第619条の規定は適用されないものとします。

なお、契約書類の作成や登記に要する費用は、すべて事業者の負担とします。

### (2) 貸付対象面積

事業敷地全体の535.47㎡とします。

なお、道は現在、隣接地所有者に対し、当該敷地の一部において排水設備の設置及び使用を認めています。定期借地権設定契約締結後は、事業者において当該隣接地所有者と継続使用等について調整していただきます。

### (3) 土地の貸付料

ア 貸付料の額

土地の貸付料(年額)は、事業者が提案する額にみなし公租公課を加えた額とします。

ただし、企画提案書の様式27に記載する貸付料は、本件土地に係るみなし公租公課分を含めないものとし、既

存施設の解体・撤去に伴う費用について勘案した額としてください。

なお、提案金額が下記の最低価格を下回る場合は失格とします。

貸付料年額の最低価格

4,711,000円

(4) 以下(略)

## 3 新施設の建設・運営に関する条件

### (1) 新施設の建設に関する条件

新施設の内容・用途等については事業者の提案によるものとします<sup>39</sup>。また、事業者は、自らの責任において新施設を第三者に賃貸することができます。

ただし、以下に掲げる事業形態及び使用方法は認めません。

(略)

○「北海道旧初台公宅用地有効活用事業優先交渉権者選定基準(平成28年2月)」  
40

第1 (略)

第2 提案の審査及び選定に関する事項

#### 1 審査及び選定の方法

(1) (略)

(2) 企画提案内容の審査

ア～ウ (略)

エ 加点審査

審査会は、基本的事項を満たしていることが確認された提案書について、「定性的事項」と「定量的事項」の各項目について、提案内容の審査を行う。

<sup>39</sup> 定期借地権設定契約書(案)では、事業者は「本件建物を専ら住宅の用に供するものとし、この用途(以下「指定用途」という。)以外の目的に使用してはならない。」とされている(第2条)。これに反した場合には、北海道は契約を解

除することができる(第17条)。

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsudai/keiyakusho.pdf>

<sup>40</sup>

<http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsudai/senteikijun.pdf>

得点は、「定性的事項」と「定量的事項」の得点を合計する加算方式を採用する。評価点は300点満点で「定性的事項」による評価を100点、「定量的事項」に関する評価を200点とする。

### 第3 定性的事項に関する審査の基準

#### 1. 提案内容の項目及び配点

次の表に示す項目及び配点に従って得点する。

審査項目		配点
1	本施設整備計画に関する事項	15
	(1) 土地活用の考え方	(5)
	(2) 環境への配慮	(10)
2	業務の適正・継続的な遂行に関する事項	30
	(1) 事業主体の経営の安定性	(15)
	(2) 事業主体の業務遂行力	(15)
3	事業計画に関する事項	40
	(1) 事業実施体制	(10)
	(2) 収支計画	(15)
	(3) 管理計画	(15)
4	地域貢献に関する事項	10
	(1) 道産資材等の使用や道内企業の事業参加など	(10)
5	その他	5
	(1) その他有効な提案	(5)
合計		100

### 第4 定量的事項に関する審査の基準

#### 1 土地賃借料の評価について

##### (1) 評価対象

「提案様式27」に記載の提案土地賃付料(年額)を次の方法により評価の対象とする。

なお、提案土地賃付料はみなし租税公課を除き、既存施設の解体費用を勘案した額を提案することとし、公募要領第2の2(3)に示す最低価格<sup>41</sup>未満の場合は失格とする。(略)

##### (2) 配点方法

次の方法により配点を行う。

得点=配点(200点)×提案土地賃付料/提案土地賃付料の最高額

#### 4. 公募結果

「ミサワグループ(MG)+青木茂建築工房」が選定された<sup>42</sup>。

当該事業者からの発表によると、3DK18戸である既存建物を、1DK1戸、1LDK17戸に改修するとされる<sup>43</sup>。

<sup>41</sup> 4,711,000円である。

<sup>42</sup> <http://www.pref.hokkaido.lg.jp/sm/sum/fm/hatsu>

[dai/proposal-kouhyou.pdf](http://dai/proposal-kouhyou.pdf)

<sup>43</sup> [http://www.misawa.co.jp/corporate/news\\_release](http://www.misawa.co.jp/corporate/news_release)

【事例5】函館市 函館駅前市有地等整備事業（平成28年10月事業者選定）

1. 概要

函館市は、JR北海道函館駅前に所在する市有地及びJR北海道所有地に、事業用定期借地権を設定して施設を設計、建設、所有及び運営する事業者を公募した。

土地の所在は函館市若松町43-5他であり、面積は、函館市の所有地が6,783.57㎡、JR北海道所有地が3,103.94㎡である。このうち、函館市が整備および維持管理する公共用自転車駐車場敷地370㎡分を除く土地が、事業者に貸し付けられる。

2. 公募までの経緯<sup>44</sup>

【平成27年度】

・「函館駅前市有地土地利用方針」<sup>45</sup>策定（平成28年2月）

【平成28年度】

・函館駅前市有地等整備事業募集要項公表（5月）

・事業者の選定（10月）

3. 公募に当たり公表された資料

○「函館駅前市有地等整備事業プロポーザ

ル募集要綱」<sup>46</sup>

1 函館駅前市有地等整備事業の趣旨

本市では、平成28年3月の北海道新幹線開業により、国内外からの観光客をはじめとした交流人口の拡大が見込まれている中で、中心市街地の活性化に係る各種事業に取り組んでいますが、新幹線時代に対応した「函館の顔」となる函館駅前市有地の有効活用が大きな課題となっています。そこで、平成28年2月に策定した「函館駅前市有地土地利用方針」に基づき、民間事業者の公募により土地活用を図ることとしました。

事業者の皆様には、事業の趣旨を御理解いただき、本プロポーザルに積極的に応募いただきますようお願いいたします。

2 (略)

3 事業内容に関する事項

(1) (2) (略)

(3) 概要

事業対象地内に整備する施設は、以下の「民間施設」、「公共用自転車駐車場」および「その他共用施設等」になります。

ア 民間施設

新たな賑わいが期待できる、集客力のある商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有し、新幹線時代の国際観光都市にふさわしい、質の高いデザイン性を持った、豊かなまちなみに寄与する魅力のある施設

/2016/0915/

<sup>44</sup> 平成24年度にも事業者の公募を経て事業者を決定したが、平成25年に事業が中止された模様である。しかし、当該公募に関する資料を函館市HP中に発見することができなかったため、この間の経緯には触れていない。

<sup>45</sup>

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/20140>

[31800582/files/160225totiriyouhoushin.pdf](http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031800582/files/160225totiriyouhoushin.pdf)

<sup>46</sup>

<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031800582/files/bosyuyoukou.pdf>

なお、本公募に関する函館市のHPは、<http://www.city.hakodate.hokkaido.jp/docs/2014031800582/>である。

の提案を行ってください。施設内容は応募者の自由提案としますが、函館市の事業意図に沿った施設の提案を行ってください。

#### イ 公共用自転車駐車場

現在の公共用自転車駐車場と同程度の機能を確保するため、函館市で、210台駐車することができる公共用自転車駐車場を整備します。そのため、整備に必要な370㎡の敷地を函館市土地開発公社所有地部分に確保した提案を行ってください。

#### ウ その他共用施設等

- ・施設計画に対し必要とされる自動車および自転車駐車場
- ・外構施設

#### (4) 事業形態

本事業は、市有地等に事業用定期借地権を設定し、事業者が施設の設計、建設、所有および運営を行います。

#### 4、5 (略)

#### 6 提案に関する条件

##### (1) 民間施設および施設計画全般、土地利用に関する条件

民間施設および施設計画全般の事業提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

ア 新幹線時代の国際観光都市にふさわしい、質の高いデザイン性を持ち、豊かなまちなみに寄与する魅力のある都市空間を創出していること。

イ 新たな賑わいの創出が期待でき、市民や観光客の集客方策について具体的に計画していること。

ウ 雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること。

エ 隣接するJR函館駅との連続性を持った土地利用であるとともに、周辺地域とも一体性があり、回遊性が期待できること。

オ 集客力のある商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有していること。

カ 自転車、自動車、歩行者、搬入車両等の関係に配慮した動線計画であり、自転車駐車場の位置および規模が適切であること。

キ 施設計画および運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。

##### (2) 公共用自転車駐車場に関する条件

公共用自転車駐車場の提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

ア 210台駐車することができる公共用自転車駐車場を、函館市が整備および維持管理するため、函館市土地開発公社所有地部分に、370㎡の敷地を確保すること。

イ 利用者の利便性を考慮し、動線に配慮すること。

##### (3) その他共用施設等に関する条件

共用施設の提案にあたっては、次の条件を遵守してください。

ア 民間施設の施設計画に対し必要とされる自動車および自転車駐車場を設置すること。

イ 駅前広場や道路と施設、自動車および自転車駐車場の関係が配慮された計画であること。

#### 7 土地の貸付条件

##### (1) 契約の種類

借地借家法(平成3年法律第90号)第

23条の規定に基づく事業用定期借地権設定契約とします。契約は、函館市と事業者、北海道旅客鉄道株式会社と事業者がそれぞれ行います。なお、公正証書作成に関する費用は、函館市、北海道旅客鉄道株式会社および事業者がそれぞれ負担するものとします。

(2) 賃貸借期間

工事期間(工事着工日から工事竣工日まで)

で)、開業準備期間(工事竣工日から開業日まで)および営業期間(開業日から土地返還日まで)を合算した期間を賃貸借期間とします。ただし、賃貸借期間は、10年以上50年未満の範囲で提案を行ってください。

(3) (略)

(4) 月額貸付料

貸付者	所在地(地番)	貸付料
函館市	函館市若松町43-5、43-6	1,092,000円/月
北海道旅客鉄道株式会社	函館市若松町43-7	528,000円/月
	計	1,620,000円/月

(5) ~ (7) (略)

(8) 事業用定期借地権の再設定

原則として事業用定期借地権の再設定は行いません。

(9) 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により、すべての建築物その他の工作物を収去し、事業対象地を貸付者へ返還することが原則となります。

貸付者と事業者は、賃貸借期間満了後の

取扱いについて必要な事項の決定、事務手続等を行うため、賃貸借期間満了日の3年前から協議を行うこととします。

8 審査に関する事項

(1) ~ (4) (略)

(5) 審査項目と配点

提出資料を基に、地域の活性化に寄与し、将来にわたって持続的な事業となっているかなどについて審査を行います。

審査項目	配点
1. 事業計画に関する評価 【100点】	
①実現性 【40点】	
・経営状況および信用力が良好で、適切な資金調達計画および投資計画が立案されていること。	20点
・提案事業に関する類似・同種の優れた事業実績があること	20点
②确实性、継続性 【60点】	
・事業の損益計画および資金計画が適切であること	30点
・事業実施体制が適切に構築されており、長期的な管理・運営が望めること。	10点
・事業スケジュールが適切であること	10点

	・事業リスクへの対応策が備わっていること	10点
2. 施設計画に関する評価 【100点】		
①基本的事項 【25点】		
	・集客力のある商業施設等とイベント、集会の場等の公益的施設等の複合的な用途を有していること。	10点
	・自転車、自動車、歩行者、搬入車両等の関係に配慮した動線計画であり、自転車駐車場の位置および規模が適切であること。	10点
	・施設計画および運営に関して、環境、福祉、防災、防犯等に配慮した計画であること。	5点
②事業効果 【50点】		
	・新たな賑わいの創出が期待でき、市民や観光客の集客方策について具体的に計画していること。	20点
	・雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること。	20点
	・隣接するJR函館駅との連続性を持った土地利用であるとともに、周辺地域とも一体性があり、回遊性が期待できること。	10点
③独創性 【25点】		
	・新幹線時代の国際観光都市にふさわしい、質の高いデザイン性を持ち、豊かなまちなみに寄与する魅力のある都市空間を創出していること。	25点
合計		200点

#### 4. 公募結果

大和ハウス工業株式会社東京本店が最優秀提案者に選定された。

【事例6】中野区 東中野小学校跡地を活用した公園と住宅の整備(平成28年11月事業者選定)

## 1. 概要

中野区は、平成20年度末に閉校となった東中野小学校跡地について、その一部を東中野区民活動センター及び公園として整備するとともに、残る部分を売却することとした。

土地は中野区東中野5丁目27番に所在し、面積は6,993.27㎡である。このうち売却される面積は4,010.04㎡であり、売却に当たり、公募による事業者の選定を行った。

## 2. 跡地利用までの経緯

### 【平成17年度】

- ・「中野区立小中学校再編計画」を決定(平成21年度に東中野小学校を他校と統合)<sup>47</sup>

### 【平成20年度】

- ・東中野小学校の跡地活用方針等について地域説明会を実施<sup>48</sup>
- ・東中野小学校閉校(平成21年3月)

### 【平成21年度】

- ・東中野小学校校舎を地域の活動の場とし

て活用開始

- ・「新しい中野をつくる10か年計画(第2次)」策定(東中野区民活動センターを東中野小学校跡地に整備)<sup>49</sup>(平成22年3月)

### 【平成26年度】

- ・「東中野区民活動センター及び(仮称)東中野五丁目公園整備基本計画」策定<sup>50</sup>(平成27年3月)

### 【平成27年度】

- ・東中野小学校校舎解体工事<sup>51</sup>

### 【平成28年度】

- ・跡地売却等のための公募実施(5月)
- ・事業者選定<sup>52</sup>(11月)

## 3. 公募に関連して公表されている資料

○「第2回 地域説明会実施結果」<sup>53</sup>

東中野小学校跡地施設の活用について、2回目の地域説明会を開催しました。当日の主な説明内容及び主な意見・質問と区の見解(後日検討分を含む)については、以下のとおりです。

日時 平成20年5月16日(金曜日)午後6時から午後8時45分まで

(中略)

東中野小学校の施設活用について(案)

「中野区立小中学校再編計画」に基づき、

<sup>47</sup> <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/651500/d006887.html>

<sup>48</sup> <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/101500/d004070.html>

<sup>49</sup> <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/101500/d010425.html>

<sup>50</sup> [http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d017643\\_d/fil/seibikihonkeikaku.pdf](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d017643_d/fil/seibikihonkeikaku.pdf)

<sup>51</sup> [http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d017643\\_d/fil/kaitaiko](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d017643_d/fil/kaitaiko)

uzi.pdf

<sup>52</sup> [http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d022532\\_d/fil/siryoudf](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d022532_d/fil/siryoudf) 及び [http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d023381\\_d/fil/siryoudf](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d023381_d/fil/siryoudf)

中野区が公表する公募要領等を発見することはできなかった。

<sup>53</sup> <http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/101500/d004070.html>

中野昭和小学校と東中野小学校は、平成21年4月1日をもって統合し、統合新校が開校する予定である。

東中野小学校のある、東中野四・五丁目地域では、住吉保育園の閉園があったほか、(仮称)区民活動センターの移転が予定されるなど、新しいまちの姿がつけられる時期を迎えている。

閉校後の東中野小学校の校舎・校地の活用については、同地域全体の状況をふまえる必要があるため、以下の内容により活用を行う。

## 1 東中野四・五丁目地域に必要な機能

### (1) 東中野四・五丁目地域に必要な機能の内容

(ア) 屋外スペース機能(子どもの遊び場・グラウンドゴルフ・地域のまつりなどの地域行事・防災活動等)

(イ) 屋内スペース機能(高齢者向け集会室・スポーツ活動の場)

(ウ) 災害時スペース機能(避難所)

(エ) 介護サービス機能(小規模多機能型居宅介護施設・小規模特別養護老人ホーム)

(オ) 障害者の自立支援機能

### (2) 東中野四・五丁目地域の施設整備の検討

現在、区では上記の機能について、同地域に必要な機能と考えている。これらの機能を確保する一環として東中野小学校の活用を図る。

今後、上記の同地域に更に必要な施設機能に加えるべき機能があるか、またそ

の整備の方法はどのようなものが良いのかなど検討を行う。

閉校後の東中野小学校の校舎・校地、住吉保育園跡(東中野四丁目)を活用するとともに東中野五丁目17番に予定<sup>54</sup>する、(仮称)東中野区民活動センターの整備内容を検討することにより、東中野四・五丁目地域に必要な機能の実現を図っていく。

## 2 東中野小学校既存校舎等の活用

(1) 東中野小学校の既存校舎等を、以下の機能で地域の活動の場として活用を行う。

(ア) 屋外スペース機能(子どもの遊び場・グラウンドゴルフ・地域まつりなど地域行事・防災活動等)

(イ) 屋内スペース機能(高齢者向け集会室・スポーツ活動の場)

(ウ) 災害時スペース機能(避難所)

### (2) 既存校舎等の活用期間

当面、東中野四・五丁目地域内で上記の機能を確保するまでの間とし、同地域内で施設整備を行った場合、その機能については、活用を終了する。

### (3) 既存校舎等の活用内容

(ア) 原則として、学校使用時の地域開放及び災害時の使用内容とする。

(イ) 使用時間の拡大を行う。(学校教育で使用していた時間帯の地域への開放)

### (4) 既存校舎等活用施設の範囲

活用を行う施設の範囲は、以下のとおり<sup>55</sup>とする。

<sup>54</sup> この記述と、「新しい中野をつくる10か年計画(第2次)」において、東中野区民活動センターを東中野小学校跡地に整備するとされているこ

との関係は、把握することができなかった。

<sup>55</sup> 「施設の範囲」は省略している。



なお、通常使用しない施設部分は、災害時に緊急に対応できる状況を確保（給排水設備等の機能維持）する。

(5) (略)

(6) 今後の予定

平成20年5月 地域説明会

平成21年4月 既存校舎等活用開始

○「東中野区民活動センター及び(仮称)東中野五丁目公園整備基本計画(平成27年3月)」<sup>56</sup>

## I. 事業の背景・目的

### 1. 事業の背景

#### (1) 施設整備の位置づけ

東中野小学校跡地及び中野区教職員寮跡地の一部を活用して、東中野区民活動センターを移転整備するとともに、(仮称)東中野五丁目公園を整備する。

区民活動センターは、地域の課題解決に向けた地域住民の自主的・主体的な取り組みを促進するため、地域自治の活動拠点として区内15か所に設置している。

東中野区民活動センターは、「新しい中野をつくる10か年計画(第2次)」に基づき、現在の東中野区民活動センター(東中野四丁目)を移転開設するものである。

(仮称)東中野五丁目公園は、環状六号線(山手通り)から東側の東中野地域のみどりの拠点、地域のイベントやまつりにも活用できるオープンスペースとして整備する。

#### (2) 施設概要と機能

東中野区民活動センター

地域住民による地域自治の活動拠点として、地域活動室や集会室等の機能を備えた施設とする。

①構造鉄筋コンクリート造、鉄骨造

②階数地上2階建

③延床面積1,058㎡(防災備蓄倉庫を含む)

(仮称)東中野五丁目公園

子どもの遊び場、地域のイベントやまつりなどができる公園とする。

①面積1,200㎡

②施設ベンチ、遊具、園内灯

公園用地

公園(約1,200㎡)

区民活動センター用地

区民活動センターを敷地北西側、公園を区民活動センターの南東側に配置する。

## II. (略)

## III. 敷地分割、施設配置計画

全体敷地(約7,000㎡)

### 1. 敷地分割計画

中野区用地約2,857㎡

区民活動センター用地約1,300㎡

公園用地約1,200㎡

通路約357㎡

売却用地約4,143㎡

(以下略)

### 3. 公募及び公募結果に関する資料

○「東中野小学校跡地の公園整備と一部売却について(平成28年5月17日 区長記者会見資料)」<sup>57</sup>

<sup>56</sup> [http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d017643\\_d/fil/seibikih](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/172000/d017643_d/fil/seibikih)

onkeikaku.pdf  
<sup>57</sup> <http://www.city.tokyo->

現在区は、東中野小学校跡地及び教職員寮跡地に東中野区民活動センターの整備を進めているところですが、今後残りの部分について、公園の整備と一部売却を行います。

売却にあたって、良質な住宅を整備するとともに、付帯工事として公園施設を整備することを条件とし、企画提案公募型事業者選定方式(プロポーザル方式)により事業者を選定します。

5月末日より、事業者の募集を開始いたします。

### 1 東中野小学校跡地活用の概要

(1) 所在地 中野区東中野五丁目27番  
(住居表示)

#### (2) 用途

①区民活動センター 1,300.48  
㎡

②公園 1,682.75㎡

③住宅等 4,010.04㎡

(今後、確定する道路用地としてセッ  
トバックする面積を含む)

現用地(①～③)の合計 6,993.  
27㎡

(裏面の図を参照のこと<sup>58</sup>)

### 2 東中野区民活動センターの整備

建物概要 面積(延床面積)1,058  
㎡、地上2階建

整備予定 平成29年1月着工、平成3  
0年6月使用開始

### 3 用地売却にあたり付す主な条件<sup>59</sup>

(1) 売却用地は、良質なファミリー向け住  
宅の供給を目的に活用すること

(2) 売却用地及び隣接する区活用用地に  
残存する教職員寮跡施設の解体工事を  
行うこと

(3) 売却用地に残存する擁壁のうち、区が  
指定する箇所について更新すること

(4) 隣接する区活用用地に、付帯工事とし  
て公園施設(広場・園路・階段・擁壁・  
屋外エレベーター)を整備すること ※

(5) 整備する公園施設は、平成30年9月  
末までに供用開始できるものとし、住宅  
の建築は、平成33年3月までに完了す  
ること

※(仮称)東中野五丁目公園の整備用地  
(区活用用地)

地積 1,682.75㎡

○「東中野小学校跡地を活用した民間事業  
者による公園と住宅の整備について(平成  
28年11月17日 区長記者会見資料)」  
60

現在区は、「東中野区民活動センター等整  
備基本計画」に基づき、東中野小学校跡地に  
東中野区民活動センターの整備を進めてい  
るところですが、残りの部分については、活  
用事業者において区立公園及び民間住宅等  
の整備を行うこととしています。

このたび、事業者を公募し選定を行いま

[nakano.lg.jp/dept/102500/d022532\\_d/fil/siryou.pdf](http://nakano.lg.jp/dept/102500/d022532_d/fil/siryou.pdf)

<sup>58</sup> 図は省略している。

<sup>59</sup> このような条件が付されるに至る検討過程を記した資料を発見することはできなかった。また、

公募要領、評価基準等に関する資料を発見することはできなかった。

<sup>60</sup> [http://www.city.tokyo-](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d023381_d/fil/siryou.pdf)

[nakano.lg.jp/dept/102500/d023381\\_d/fil/siryou.pdf](http://www.city.tokyo-nakano.lg.jp/dept/102500/d023381_d/fil/siryou.pdf)

した<sup>61</sup>ので、その選定結果についてお知らせいたします。

### 3 選定事業者（第1交渉順位者）

東京建物・三菱地所レジデンス・東急建設  
共同事業体

代表者 東京建物株式会社

### 4 提案の概要

#### (1) ファミリー向け住宅の建築計画

##### ①建物概要

- ・地上5階地下3階 戸数93戸（うち75㎡以上の戸数62戸）

##### ②コミュニティ形成のための提案内容

- ・地元地域との交流機会を設けるための場の設置

屋上テラス（240㎡）、地域交流施設（約70㎡）及び公園に隣接したスタジアムデッキの設置、開放

乳幼児親子の屋外交流スペース（150㎡以上）の配置

- ・町会への加入促進
- ・イベントを通じた地域住民と居住者との交流機会の創出

##### ③公園からの眺望、日当たりなど周辺環境との調和に配慮した配棟計画

##### ④認可保育所（60名定員）の設置

#### (2) (略)

### 5 今後の予定

平成28年11月 基本協定の締結

11月18日 区民説明会

12月 土地売買及び東中野  
小学校跡地活用事業に関する  
契約締結

平成30年5月 東中野区民活動センター開設

6月（仮称）東中野五丁目公園開園

平成32年6月 民間住宅竣工

<sup>61</sup> 審査結果、売買条件等に関する資料を発見する

ことはできなかった。

## 【事例7】天理市 旧天理消防署跡地活用事業（平成28年11月事業者選定）

### 1. 概要

天理市は、旧天理消防署跡地を売却することとし、購入希望者を公募した。

土地の所在は奈良県天理市田井庄町481番5であり、面積は2,573.24㎡である。

公募の結果、ブック&カフェを整備するとした事業者が選定された。

### 2. 跡地利用に至る経緯<sup>62</sup>

#### 【平成28年度】

- ・事業者の募集<sup>63</sup>（7月）
- ・最優秀提案事業者の選定<sup>64</sup>（11月）

### 3. 公募に当たり公表された資料

○「旧天理消防署跡地活用事業公募型プロポーザル募集要項（平成28年7月）」<sup>65</sup>

#### 1. 旧天理消防署跡地活用事業の趣旨

旧天理消防署跡地（以下「本件土地」という。）は、中心市街地に近接する大規模な用地であります。本件土地は、北は国道25号線に接し、JR・近鉄天理駅からも徒歩圏内に位置し、幹線道路沿いには、物販店舗や飲食店舗などの沿道型の商業・サービス施設

が集積し、にぎわいと利便性のある街並みが形成されています。

また、現在進められている名阪天理IC側道の拡幅事業及び（仮称）九条バイパス整備事業により市の中心部と北部・南部地域を結ぶ交通アクセスは飛躍的に向上いたします。その結果生み出される新たな人の流れの要所に位置することとなる本件土地は、今後のまちづくりの推進や中心市街地の活性化において重要な役割を担う空間であることから、その有効な利活用が求められています。

今回の募集は、民間事業者の資本力・企画力・経験豊かな事業ノウハウ等を最大限に活かし、良好な市街地の整備と新たなにぎわい・活力の創出に寄与する商業施設等を設置するため、事業者の積極的な提案を募集いたします。事業者の選定にあたっては、事業の提案内容及び買受希望価格から総合的に判断し、最も優れた提案を行った者に土地を売却することといたします。

#### 2. 事業の概要

(1)～(3) (略)

(4) 最低売却価格

231,590,000円

(5) (略)

(6) 契約

最優秀提案者と本件土地の売買契約を締結します。

事業計画の実行を担保するため、本件土地の売買契約には10年間の買戻し

<sup>62</sup> 数年前に消防署が移転している模様であるが、移転経緯、跡地の利用方法の検討等に関する資料を発見することができなかつたので、記していない。

<sup>63</sup> <http://www.city.tenri.nara.jp/kakuka/soumubu/s>

<http://www.city.tenri.nara.jp/kakuka/soumubu/s>

<sup>64</sup> <http://www.city.tenri.nara.jp/kakuka/soumubu/s>  
<http://www.city.tenri.nara.jp/kakuka/soumubu/s>

<sup>65</sup> <http://www.city.tenri.nara.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/17/bosyuyoukou.pdf>

特約を付することとしており、所有権移転登記と同時に買戻し特約の登記も行います。契約締結日から10年以内に土地又は建物の所有権移転が行われた場合等、契約で定める買戻し権行使事由が発生した場合は、本件土地の買戻しを行います。

3. ～5. (略)

6. 土地利用及び売却の条件

(1) 土地利用の方針

本要項1ページ「1. 旧天理消防署跡地活用事業の趣旨」に既述のとおり、商業施設等を誘致することにより、まちなかの活気とにぎわいの創出、都市機能の向上に繋がる土地活用提案を求めます。※事業計画の提案において、以下のポイントを審査において評価します。

- ①まちづくりとの関係性
- ②地域への貢献
- ③提案事業の実現性・継続性
- ④施設計画
- ⑤買受希望価格

※評価するポイントの詳細は、本要項17ページの「7. 審査」をご覧ください。

(2) 長期的、恒常的な土地・建物利用

本件土地及び本件土地上の建物等の利用については、短期的、暫定的なもの

ではなく、長期的、恒常的なものとしてください。

(3) 地域の街並みや景観への配慮

本件土地の所在する地域の自然景観及び地域内景観に十分配慮した提案を行ってください。

(4) ユニバーサルデザイン、防災、防犯への配慮

本件土地整備後の敷地や施設については、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、防災及び防犯に配慮した提案を行ってください。

(5) 周辺環境への配慮

本件土地周辺にある住宅地等に及ぼせる影響（住宅地等への圧迫感・プライバシー・日照・騒音等）について十分配慮した提案を行ってください。

7. 審査

(1) (略)

(2) 最優秀提案者及び優秀提案者の選定方法

選定委員会は下記(3)に示す審査項目について審査を行い、最も高い評価となった応募者を最優秀提案者として、次に高い評価となった応募者を優秀提案者として選定します。

(3) 審査項目

表1 内容審査の項目及び配点

審査項目	主な評価の視点	配点
1 まちづくりとの関係性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中心市街地に近接する大規模な用地である本件土地は、今後のまちづくりの推進や中心市街地の活性化において重要な役割を担う空間であることから、良好な市街地の整備と新たなにぎわい・活力・魅力の創出に寄与する事業提案がなされているか。</li> <li>・ 周辺地域の利便性の向上に資する計画であるか。</li> <li>・ 地域経済活性化について、長期的な経済波及効果が見込まれるか。</li> </ul>	35 / 100

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案された事業には高い集客性があり、新たな人の流れをつくることができるか。</li> </ul>	
2 地域への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者の構成員または事業実施に際して市内事業者がどの程度活用されているか。</li> <li>・本事業を行う中で、市内に居住する求職者を対象とした雇用促進等について、具体的な提案がなされているか。</li> <li>・地域と積極的かつ継続的に関わり、協力しながら、地域貢献に取り組む提案がなされているか。</li> </ul>	20 / 100
3 提案事業の実現性・継続性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業を円滑かつ継続的に実施する体制が構築されているか。</li> <li>・事業スケジュールが確立されており、その内容が具体的かつ実現可能なものとなっているか。</li> <li>・本件土地及び計画する建物等の利用については、短期的なものではなく、長期的な提案がなされているか。</li> <li>・提案事業の施設が開業するまでに要する費用や、その資金の調達方法、更に事業期間中の資金・収支計画が明示されており、収入・支出に係る前提条件が明確であり、必要経費等が適切に見込まれた具体的な収支計画を提案しているか。</li> <li>・同種、類似事業に係る実績を有しているか。</li> </ul>	20 / 100
4 施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺地域の環境や風紀を阻害しない施設計画となっているか。</li> <li>・車での利用者のみならず、歩行者、自転車による利用者に配慮されているか。</li> <li>・敷地内駐車場及び周辺交通対策に十分配慮されているか。</li> <li>・建物配置等、本件土地周辺に対して、圧迫感の軽減、プライバシーの確保、防災、日照、騒音等の配慮がされているか。</li> <li>・環境負荷低減、ユニバーサルデザイン、バリアフリー、防災、防犯に配慮されているか。</li> <li>・周辺環境に配慮した景観及びデザインであるか。</li> </ul>	10 / 100
5 買受希望価格	最高価格を15点とし、他の者の得点は15点×その者の価格÷最高価格とします。	15 / 100

#### 4. 公募結果

株式会社オー・エンターテイメントが最優秀提案事業者に選定された<sup>66</sup>。

<sup>66</sup> 公表されている採点表 (<http://www.city.tenri.nara.jp/ikrwebBrowse/material/files/group/17/dai2ji.pdf>) によると、当該事業者が提案した買受希望価格は、次点の事業

者が提案した価格よりも低かったようである。これは、提案内容と価格とを総合して評価する方式の場合には当然起こることである。

【事例8】武蔵野市 武蔵境駅北口市有地有効活用事業(平成28年11月事業者選定)

## 1. 概要

武蔵野市は、武蔵境駅北口に所在する市有地に、事業用定期借地権を設定して施設を設計、建設、維持管理、運営する事業者を公募した。

施設は事業者が所有し、市は当該施設の中の市政センター部分を賃借し運営する。

土地は武蔵野市境1丁目541541-4等の一部であり、面積は600.19㎡である。

## 2. 公募に至る経緯

【平成28年度】<sup>67</sup>

- ・募集要項公表<sup>68</sup>(6月)
- ・優先交渉権者決定(11月)

## 3. 公募に当たり公表された資料

○「武蔵境駅北口市有地有効活用事業募集要項(平成28年6月 武蔵野市)」<sup>69</sup>

### 1 事業の目的

本市の武蔵境地域は、「武蔵野プレイス」の開設や、鉄道高架化事業による南北一体

化、北口駅前広場の完成、周辺道路の整備など、この数年で駅周辺の開発が着実に進み、安全でにぎわいあるまち並みが形成されてきた。さらに近年のマンション開発等も相俟って地域の居住人口は増加傾向にあり、地域の特色を活かした快適なまちづくりへの期待がますます高まってきている。

こうした状況を背景として、「武蔵境駅北口市有地有効活用事業」(以下、「本事業」という。)は、武蔵境駅北口の駅前に立地する市有地の有効活用と市民の利便性向上のため、現在の武蔵境市政センター(以下、「市政センター」という。)の機能を移転させるとともに、武蔵境のまちのにぎわい創出や魅力の向上等を目指し、当該市有地における施設の整備・運営について広く民間事業者から質の高い事業提案を募集し、公民連携の手法により民間のノウハウと技術、資金を最大限に活用することで、効果的かつ効率的に事業を実施することを目的とするものである。

### 2 (略)

### 3 事業内容

(1)、(2) (略)

(3) 本事業の概要

本事業は、上記(2)-1)の市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が下記①から③の施設を設計、建設、維持管理、運営するものとする。市は、当該施設のうち公共施設として利用する床

<sup>67</sup> 武蔵境駅北口については、JR中央線の高架化、駅前広場の整備などが進められてきたようである

([http://www.city.musashino.lg.jp/shisei\\_joho/machizukuri/musashisakai\\_machizukuri/index.html](http://www.city.musashino.lg.jp/shisei_joho/machizukuri/musashisakai_machizukuri/index.html))が、本件の市有地が当該地に所在するに至った経緯、事業者が整備する予定の施設に入居する武蔵境市政センターが移転するに至る経緯や、本事業が北口の整備の全体に占める位置づけについ

ての資料は、発見することができなかったので、これらの点については触れていない。

<sup>68</sup>

[http://www.city.musashino.lg.jp/shisei\\_joho/sesaku\\_keikaku/kikakuseisakushitsu/1007715.html](http://www.city.musashino.lg.jp/shisei_joho/sesaku_keikaku/kikakuseisakushitsu/1007715.html)

<sup>69</sup>

[http://www.city.musashino.lg.jp/\\_res/projects/default\\_project/\\_page\\_/001/007/715/h280720/01\\_bos\\_huyoukou\\_0720.pdf](http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/default_project/_page_/001/007/715/h280720/01_bos_huyoukou_0720.pdf)

を賃借し、当該部分について内装等の設計・工事及び維持管理・運営を行う。

事業敷地内に整備する施設は、以下の「公共施設」、「民間施設」及び「その他共用施設等」とする。

- ①公共施設 既存の市政センターの機能を移転し、市民の利便性の向上を図る。
- ②民間施設 具体的な用途等は事業者の提案とするが、駅前としての立地を活かした「にぎわい創出」、「まちの魅力向上」、「地域の特色を活かしたまちづくり」などを図る施設とする。
- ③その他共用施設 市政センターと民間施設で共用となる施設（エレベーター、階段等）、市政センター及び民間施設利用者のための駐車場・駐輪場、周辺に配慮した外構（照明、植栽等）を整備する。

#### (4) 事業形態等

##### 1) 事業スキーム

本事業は、市有地に事業用定期借地権を設定し、事業者が本施設を設計、建設、維持管理、運営する。施設は事業者が所有し、市は市政センター部分を賃借し運営する。

##### 2) 土地の貸付条件

本事業における土地の貸付条件は以下のとおり。

- ①敷地 普通財産 ※事業敷地 600.19 m<sup>2</sup>が借地範囲
- ②形態 事業用定期借地権（借地借家法第23条第1項）
- ③賃貸借期間 30年間  
※事業用定期借地権設定契約締結日から30年間経過した日まで。

- ④地代 市が提示する基準地代（「7-（4）月額地代」）以上で事業者が提案

##### 3) 市政センターの借受条件

本事業における市政センターの借受条件は以下のとおり。

- ①形態 普通建物賃貸借契約（借地借家法第26条）
- ②賃貸借期間 普通建物賃貸借締結日から事業用定期借地権設定契約終了時まで。
- ③借受面積 約200 m<sup>2</sup>  
※詳細は事業者提案に基づき設計段階で市と協議して決定
- ④賃料 事業者の自由提案とする

##### (5) 業務内容

本事業に係る事業者の主な業務内容は次のとおり。尚、各業務の性能・水準については、別添の「要求水準書」を参照すること。

##### 【本施設の設計・建設に関する業務】

- ①施設全体（市政センターの内装等を除く）の設計・建設業務
- ②駐車場・駐輪場の設計・建設業務
- ③外構施設の設計・建設業務

##### 【本施設の維持管理に関する業務】

- ①施設全体（市政センター部分を除く）の維持管理業務
- ②駐車場・駐輪場の維持管理業務
- ③外構施設の維持管理業務

##### 【本施設の運営に関する業務】

- ①民間施設の運営業務
- ②駐車場・駐輪場の運営業務

4～6（略）

##### 7 土地の貸付条件

- (1)～(3)（略）
- (4) 月額地代



地代は、次に示す基準地代以上であることを条件に、事業者が提案する月額地代とする。なお、建設工事期間(施設竣工まで)の地代は全額免除する。

基準地代(月額) 336,000円  
(消費税及び地方消費税は除く)

(5)～(8) (略)

(9) 賃貸借期間満了時の取扱い

賃貸借期間満了時には、本施設(設備・備品を含む)を無償で市に譲渡するものとする。

○「武蔵境駅北口市有地有効活用事業優先交渉権者決定基準(平成28年6月 武蔵

野市)」<sup>70</sup>

1、2 (略)

3 得点配分について

事業提案書類における提案書別の得点配分は以下のとおり。

性能評価点	価格点	合計
80点	20点	100点

4 性能評価項目の審査

(1) 性能評価項目の審査

下記に示す性能評価項目の審査に従い採点を行い、性能評価点を算出する。  
(略)

審査項目	配点
(1) 事業全般に関する事項	40
事業趣旨・基本方針	10
地域社会への貢献(にぎわいの創出、地域の特色を生かす工夫、周辺まちづくりへの波及効果等)	15
地域経済への貢献(地元商店等に対する配慮、連携・共生への取組み・考え方等) ※テナントの実現性・具体性の高い提案は高評価とする。	15
(2) 事業遂行能力に関する事項	10
事業実績、スケジュール、実施体制	5
経営計画の確実性・安定性(資金調達方法、事業収支計画、事業破たん防止に対する措置、リスク管理方針)	5
(3) 施設整備に関する事項	20
施設計画	15
施工計画	5
(4) 維持管理・運営に関する事項	10
維持管理・運営業務に関する基本的な考え方	5
駐車場・駐輪場(市政センター関連部分も含む)の管理運営に関する考え方	5
性能評価点合計	80

<sup>70</sup>  
[http://www.city.musashino.lg.jp/\\_res/projects/def](http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/def)

[ault\\_project/\\_page\\_/001/007/715/h280720/03\\_ket  
teikijun\\_0720.pdf](http://www.city.musashino.lg.jp/_res/projects/def)

## 5 提案価格の確認及び審査

### (1) 提案価格の確認及び審査

審査項目	配点
①月額地代	10
②-1 市政センター月額賃料単価	10
価格提案点合計	20

### (2) 提案月額地代

#### 1) (略)

#### 2) 提案月額地代の審査

提案月額地代の価格点(以下、「月額地代価格点」という。)は、次の方法により得点化する。(略)

月額地代価格点 = (提案月額地代 / 最高月額地代) × 10点

### (3) 市政センター賃料

#### 1) (略)

#### 2) 市政センター賃料の審査

市政センター賃料の価格点(以下、「市政センター賃料価格点」という。)は、次の方法により得点化する。

市政センター賃料価格点 = (最安市政センター賃料 / 提案市政センター賃料) × 10点

### (4) 総合価格点の算出

月額地代価格点と市政センター賃料価格点を合計して得られた数値を、本事業における価格点とする。

## 6 総合評価点の算出

性能評価点と価格点を合計して得られた数値を本事業における総合評価点とする。

## 4. 公募結果

株式会社栄伸建設グループが優先交渉権者に決定した<sup>71)</sup>。

当該事業者の提案によると、建設される施設は、鉄骨造2階建、延床面積約1,000㎡(1階:飲食店、小児科・内科クリニック、薬局、2階:武蔵境市政センター、子ども・シニア向け体操教室、屋上:バーベキューガーデン)とされる。

<sup>71)</sup>  
[http://www.city.musashino.lg.jp/shisei\\_joho/sesa](http://www.city.musashino.lg.jp/shisei_joho/sesa)

[ku\\_keikaku/kikakuseisakushitsu/1007715.html](http://ku_keikaku/kikakuseisakushitsu/1007715.html)

【事例9】うるま市 与那城庁舎跡等利用  
(平成28年12月事業者選定他)

## 1. 概要

うるま市は、新庁舎移転後の石川・与那城庁舎の跡利用を行うため、その全部又は一部を民間で活用するアイデアを募集した。与那城庁舎跡については、庁舎建物をコンバージョンし、隣地に新たな宿泊棟として《スポーツ・ホテル》を建設するとして事業者が選定された。石川庁舎については、事業者の募集中である。

土地の所在は、与那城庁舎跡がうるま市与那城中央1番地、石川庁舎跡がうるま市石川石崎一丁目1番であり、面積はそれぞれ、13,955㎡、12,406㎡である。

## 2. 公募に至る経緯

【平成17年度】

・合併

【平成22年度】

・「うるま市統合庁舎基本構想」<sup>72</sup>策定（平成23年3月（平成23年11月改訂））

【平成27年度】

・各庁舎跡利用に関するアイデア募集開始<sup>73</sup>（11月）

【平成28年度】

・新庁舎に移転

・与那城庁舎跡利用優先交渉事業者の決定

<sup>74</sup>（12月）

・「石川庁舎跡利用事業者募集要項」公表  
（12月）

## 3. 公募に当たり公表された資料

○「各庁舎跡利用に関するアイデア募集について」<sup>75</sup>

うるま市では、新庁舎移転後の石川・与那城庁舎の跡利用を検討しており、その全部又は一部を民間で活用するアイデアを幅広く募集します（勝連庁舎は老朽化のため募集対象としておりません。）。

アイデアは、石川・与那城庁舎の現状を踏まえ、提案者において実現する可能性のあるものを、別紙「うるま市庁舎跡利用提案書」にてご提案ください。

石川・与那城庁舎のいずれかを対象とした場合、石川・与那城庁舎の2庁舎を対象とした場合、庁舎周辺の公共施設等を含めた場合など、どのようなパターンのご提案も可能といたします。

民間事業者等の経験やノウハウを活かした幅広い提案を期待しています。

詳しくは下記の募集要項をご確認いただき、提出書類に沿ってご提案ください。

○「うるま市各庁舎跡利用に関するアイデア募集要項」<sup>76</sup>

<sup>72</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/userfiles/files/page/shisei/954/kihonkousouhonpenkaitei240417.pdf>

<sup>73</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/shisei/212/214/4428>

<sup>74</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/shisei/212/214/4428/>

8231

<sup>75</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/shisei/212/214/4428>

<sup>76</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/userfiles/U007/files/bosyuuyoukou.pdf>

## 1 公募の趣旨

うるま市では、新庁舎移転後の石川・与那城庁舎の跡利用を検討しており、その全部又は一部を民間で活用するアイデアを幅広く募集します。

アイデアは、石川・与那城庁舎の現状を踏まえ、提案者において実現する可能性のあるものを、別紙「うるま市庁舎跡利用提案書」にてご提案ください。

石川・与那城庁舎のいずれかを対象とした場合、石川・与那城庁舎の2庁舎を対象とした場合、庁舎周辺の公共施設等を含めた場合など、どのようなパターンのご提案も可能といたします。

民間事業者等の経験やノウハウを活かした幅広い提案を期待しています。

## 2 応募にあたっての留意事項

- (1) 提出書類は返却しません。
- (2) 提案内容について、個別にヒアリングをお願いする場合があります。
- (3) 提案に係る費用については、全て提案者の自己負担となります。
- (4) 提案を行った民間事業者の名称、提案書は原則として非公開・非公表とします。ただし、うるま市情報公開条例に基づく情報公開請求があった場合には、提案事業者等に事前に連絡した上で、条例に定める範囲内において公開する場合があります。
- (5) 今回の募集は、提案者による事業実施を保証するものではありません。市において各庁舎跡を民間活用する場合に、提案いただいた内容の事業化を検討することとしております。

## 4. 公募結果

○「与那城庁舎跡利用優先交渉事業者の決定について」<sup>77</sup>

優先交渉事業者

大晋建設株式会社

経緯

平成27年11月～平成28年2月末  
庁舎跡利用に関するアイデア募集

平成28年3月～4月 提案者への個別ヒアリング

平成28年5月末 審査書類の提出期限

平成28年6月～10月 事務調整・審査準備期間

平成28年11月 プレゼン審査の実施

主な提案内容

「うるま市公共施設等マネジメント計画」に基づき、『地域の自然資源を生かした健康・福祉・スポーツ観光の場』の創造をコンセプトに、市の内外から多くの人が訪れ、賑わいを生み出すような「宿泊機能を有した施設」として、庁舎建物をコンバージョンし、同時に、隣地に新たな宿泊棟として《スポーツ・ホテル》を建設する計画となっています。

5. 石川庁舎跡の事業者公募に当たり公表された資料

<sup>77</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/shisei/212/214/4428/>

○「うるま市石川庁舎跡利用事業者募集要項(うるま市企画部資産管理課 平成28年12月)」<sup>78</sup>

## 第1 目的

石川庁舎の跡利用について、市及び地域の活性化に資するような活用を図るため、跡利用事業者を次のとおり募集する。

## 第2 (略)

## 第3 貸付の範囲及び貸付料

### (1) 建物

#### ①貸付の範囲

建物のうち、石川庁舎地下1階、地上1階及び2階フロアの一括貸付を原則とする。ただし、石川出張所等の一部機能保持について市と協議するものとする。

なお、併設する石川会館及び石川保健相談センターについても、貸付協議に応じるものとする。

(略)

#### ②貸付料

貸付料は、原則有償とし、貸付料金については市と協議し決定するものとする。(貸付料金に維持管理費は含めないものとする。)

### (2) 土地

#### ①貸付の範囲

土地の貸付範囲は、第2 施設の概要の【(2) 配置図】で示す④⑤の共有駐車場とするが、台数及び配置等については周辺公共施設利用者との兼ね合いから別途協議とするものとする。

#### ②貸付料

駐車場代として1台当たり月額3,000円とする。

## 第4 募集条件

(1) 貸付期間は、原則10年以上とし、更新可能とする。

(2) 利用の権利を第三者に譲渡又は貸出を行うことはできないものとする。

(3) 地域と共存・共生し、地域の活性化と振興発展に貢献するよう努めることとする。

(4) 施設の利用にあたっては、関連する法令や市の指導を遵守することとする。

(5) 施設・土地の適正な維持管理や改修に要する経費は、すべて借受事業者の負担とする。(用途変更による消防設備等の設備改修も含む。)

(6) 台風・地震等の天災により貸付施設以外の施設・備品等に被害が生じた場合は、市は責任を負わないものとする。

(7) 施設等の改造については、事前に市の承認を得て、借受事業者の責任において行うこととし、その費用については借受事業者の負担とする。

(8) 貸付期間終了後、または使用を中止する場合は原状復旧することとする。ただし、借受事業者が整備した施設等について、市が必要とする場合は、市に帰属することとする。

## 第5 募集に関する事項

### (1) 募集方式

借受を希望する事業者から跡利用計画についての提案(プロポーザル)を公募する。

<sup>78</sup>

<http://www.city.uruma.lg.jp/userfiles/U101/files/>

## 第6（略）

### 第7 事業者選定に関する事項

#### （1）選定委員会

優先交渉権者の選定審査は、「うるま市公共施設等マネジメント庁内検討委員会」の構成員のうち、委員長から指名された委員による「石川庁舎跡利用優先交渉権者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」で行う。

#### （2）審査方法

優先交渉権者は、選定委員会による書類審査、プレゼンテーション審査を実施した上で選定する。

#### （3）審査項目

審査項目は次のとおりとする。

##### ①基本構想・利活用方針

計画に具体性があり、実現可能な利活用計画となっているか。

##### ②計画の内容

事業に対する考え方が適切で、事業運営が適切に実施できる内容になっているか

##### ③地域連携・貢献・地域への配慮

地域連携や貢献等に関する考え方は適切か。

##### ④管理運営

事業の遂行に必要なノウハウを有し、事業実施スケジュールは適切か。

##### ⑤資金計画書

事業の遂行に必要な組織として、経営状況（資金計画）は適切か。

##### ⑥施設計画書

庁舎の特性を踏まえた施設計画となっているか。

## 【事例10】草津市 認定こども園新設(平成28年12月事業者選定)

### 1. 概要

草津市は、老朽化した市立第六保育所と市立大路幼稚園を統合し、市有地である新たな場所に移転・新築することとした。その際、市有地<sup>79</sup>に事業用定期借地権を設定して、認定こども園を建設・運営する事業者を公募した。

土地の所在地は草津市大路二丁目191番16他であり、面積は3,043.97㎡である。

### 2. 公募に至る経緯<sup>80</sup>

#### 【平成28年度】

- ・在園児保護者向けの説明会<sup>81</sup>(4月～7月)
- ・事業者の募集開始<sup>82</sup>(7月)
- ・事業者の選定<sup>83</sup>(12月)

### 3. 公募に当たり公表された資料<sup>84</sup>

- 「(仮称)大路認定こども園新設・運営事業者募集要項(平成28年7月15日 草津市子ども家庭部)」<sup>85</sup>

<sup>79</sup> 公募の時点においては草津市土地開発公社が所有者であり、市は、平成28年中に同公社から土地を取得するとしている。

<sup>80</sup> 当該土地は、スーパーマーケットが撤退した跡地であり、その一部には(仮称)市民総合交流センターの整備が進められている。同センターの整備と本件公募との関係についての資料は発見することができなかった。

(<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/shisei/seisaku/shikeikaku/chikijinkensomubosai/kyoten120150217.html>)。

<sup>81</sup>

<https://www.city.kusatsu.shiga.jp/smph/kosodate/hoikukyoiku/ninteikodomoen/ojininteikodomoe>

### 1 募集の趣旨

本市では、教育・保育の質の確保、待機児童の解消と幼稚園・保育所のアンバランスの解消、3歳児への幼児教育の推進、地域における子育て支援の充実を目的として、平成27年3月に策定した「草津市幼保一体化推進計画」に基づき、幼保一体化の推進を図っています。

現在、公立幼稚園・保育所において、モデル園を選定し、順次、認定こども園への移行を進めており、モデル園の一つである市立第六保育所と市立大路幼稚園との統合による認定こども園整備・運営に際しては、①新しい施設での保育環境の更新、②質の高い就学前の教育・保育の一体的提供、③地域に開かれた子育て支援のさらなる充実、④創意工夫による特色ある新たな機能付加を重点項目とし、その実現に向けて、より効果的・効率的な整備・運営が期待できる民設民営による整備・運営とします。

つきましては、新しい幼保連携型認定こども園の(仮称)大路認定こども園を新設し、運営する事業者を公募型プロポーザルにより、下記の条件で募集します。

### 2 募集の概要

- (1) 種別 就学前の子どもに関する教育、

n.html

<sup>82</sup>

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kosodate/hoikukyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate1.html>

<sup>83</sup>

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kosodate/hoikukyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate281208.html>

<sup>84</sup> 審査基準、配点に関する資料は発見することができなかった。

<sup>85</sup>

<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kosodate/hoikukyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate1.files/booshugaiyo.pdf>

保育等の総合的な提供の推進に関する法律第17条第1項の規定に基づき認可される幼保連携型認定こども園

(2) 定員 200人(認可定員および利用定員)

(3) (略)

(4) 貸付者・貸付方法 草津市から有償貸付(30年間の事業用定期借地権設定契約)

※詳細は「5 土地の貸付に関する条件」を参照。

(5) 施設 事業者が建設(平成29年度における国県施設整備補助制度に採択されることを条件として、市が施設整備補助金を交付します。)

3、4 (略)

#### 5 土地の貸付に関する条件

(1) 草津市公有財産管理規則に基づき、有償貸付を行います。

(2) 当該土地については、現状有姿にて貸付を行いますので、現状のフェンスやアスファルト等の撤去については、事業者の負担とします。なお、現在の月極駐車場としての利用は、平成28年9月末をもって終了する予定です。

(3) 貸付料については、草津市公有財産審議会への付議等の手続を経て、決定しますが、本件土地の固定資産評価額に4/100を乗じて得た額とする予定です。また、固定資産評価額が見直される時期に合わせて、貸付料の改定を行います。ただし、認定こども園法第34条に基づく公私連携協定を締結している期間においては、同条第4項の規定に基づき、当該貸付料に3/4を乗じた額を減額するものとする予定です。

(4) 貸付方法は、借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地権設定契約とし、その期間は30年間(平成29年度の施設建築工事期間中を含む。)とします。

(5) 契約期間満了により、幼保連携型認定こども園を廃止するときは、市が認めた場合を除き、事業者は用地を更地にして返還するものとします。なお、賃貸借期間満了時に、協議により、再契約することができるものとします。

6 (略)

#### 7 認定こども園の運営全般に関する条件

1. ~5. (略)

6. その他運営に関することについて

(1) 地域団体(まちづくり協議会、自治連合会、町内会等)および教育関係機関、児童福祉機関その他関係団体との連携および協力に努めること。

(2) 保護者会を組織するものとし、保護者との懇談や保護者アンケート等を適宜実施し、保護者の意見や要望に対しては、誠意をもって対応すること。

(3) 苦情解決の仕組みとして、苦情受付担当者、苦情解決責任者、第三者委員会を設置すること。

(4) 公立施設からの移行であり、また保護者の宗教活動の多様性へ配慮し、宗教的な行事・行為は行わないこと。(クリスマス会等、現在の第六保育所や大路幼稚園で実施している内容は可とします。)

8~10 (略)

#### 11 選考の方法等

1. 事業者の選考

草津市社会福祉法人等審査会(以下



「審査会」という。)において、書類審査およびプレゼンテーションを実施し、事業者を選考します。プレゼンテーションの実施要領については、受付時以降に応募者へ配布します。また、審査会での審査に付するにあたり、市が事業者の代表者等にヒアリングを実施します。

#### 4. 公募結果

学校法人京都橘学園が事業者に選定された<sup>86</sup>。

---

<sup>86</sup>  
<http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kosodate/hoiku>

[kyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate281208.html](http://www.city.kusatsu.shiga.jp/kyoiku/ninteikodomoen/kodomokosodate281208.html)

【事例11】岡崎市 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業(平成28年10月事業者公募)

・北東街区有効活用事業募集要項(再募集)  
90公表(10月)

## 1. 概要

岡崎市は、名鉄東岡崎駅周辺に所在する市有地等に事業用定期借地権を設定して、飲食、物販施設等を整備する事業者を公募した。

土地の所在地は岡崎市上明大寺町二丁目14-1他、面積は6,559.38㎡(市が賃借して事業者に転貸する民有地を含む)である。

## 2. 公募に至る経緯<sup>87</sup>

【平成21年度】

・「東岡崎駅北口駅前広場整備計画」<sup>88</sup>策定(平成22年2月)

【平成23年度】

・北東街区有効活用の検討

【平成25年度】

・「北東街区有効活用事業について」<sup>89</sup>市議会に報告

【平成27年度】

・北東街区有効活用事業募集要項公表(平成28年3月)

【平成28年度】

・事業者決定見送り(8月)

## 3. 公募に当たり公表された資料

○「東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業募集要項(再募集)(平成28年10月7日 岡崎市)」<sup>91</sup>

### 第1 総則

#### 1 東岡崎駅周辺地区整備北東街区有効活用事業の趣旨

岡崎市の都心に位置し、都市機能の一端を担う東岡崎駅周辺地区においては、岡崎市の玄関口にふさわしく、単なる交通結節点だけでなく、駅前広場等と一体的に機能する都市基盤の整備を行い、「誰もが使いやすいにぎわいの交流拠点」をコンセプトに、交通、商業、生活支援、観光、情報などの都市機能を連携させ、市民が、来訪者が使いやすい個性的な交流・生活空間の創出を目指しています。

この中で、東岡崎駅北口に新設される明大寺交通広場に隣接する市所有地(北東街区)に関しては、都市に活力が生まれ、将来的にも持続可能な都市構造を再構築できるように、魅力ある都市空間づくりを目指していきます。また、東岡崎駅北口と乙川の中間に位置していることから、来訪者が回遊と滞留のできる、にぎわいや憩いの空間づ

<sup>87</sup> 岡崎市HPには、平成17年から平成25年までの経緯を示した資料が掲載されている

([http://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1110/1166/p007919\\_d/fil/keiichiranhyo.pdf](http://www.city.okazaki.lg.jp/1100/1110/1166/p007919_d/fil/keiichiranhyo.pdf))。ただ、本件市有地が市の所有になった経緯を記した資料を発見することはできなかった。

<sup>88</sup>

[http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p007930\\_d/fil/higakeikakusaisyuu.pdf](http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p007930_d/fil/higakeikakusaisyuu.pdf)

<sup>89</sup>

[http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p008283\\_d/fil/h25gaiyou.pdf](http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p008283_d/fil/h25gaiyou.pdf)

<sup>90</sup>

<http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p011387.html>

<sup>91</sup>

[http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p011387\\_d/fil/youkou\\_saibosyu.pdf](http://www.city.okazaki.lg.jp/1300/1303/1325/p011387_d/fil/youkou_saibosyu.pdf)

くりなど、駅周辺の活性化を確実なものとするための整備を目指しています。

2～4（略）

## 第2 事業の概要

1、2（略）

### 3 事業内容

本事業の実施にあたり、市は事業用地に借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第1項又は第2項に規定する事業用定期借地権（賃借権）を設定し、事業者に対し土地を貸付けます。

なお、事業用地の一部に民間所有地（予定）があります。民間所有地（予定）は、市が土地所有者から事業用定期借地権により土地を借地した上で事業者に転貸します。

### 4 市と事業者の契約

（略）事業用定期借地権設定契約における、借地期間は下記に定める期間以内とします。なお、借地期間の終了時において、市と事業者が合意した場合は、事業用定期借地設定の再契約をする可能性があります（借地期間等の条件は再契約時の協議によります）。

市所有地：借地期間は、借地の開始日（事業用定期借地権設定契約の締結日とします。）から10年以上50年未満（事業の終期は事業提案によります。）とし、施設の除去期間を含みます。

民間所有地（予定）：借地期間は、借地の開始日（事業用定期借地権設定契約の締結日とします。）から、平成59年1月30日までとし、施設の除去期間を含みます。

※市所有地と民間所有地（予定）の借地期間が異なる場合で、両方の土地にまたがって施設を整備する際は、民間所有地（予定）部分の建物を解体しても残存建物（市所有

地部分）が、法令上支障がないように計画してください。

5（略）

## 6 市が求める条件

（1）提案する施設及びその構成に関する条件

事業用地には、駅前という立地を考慮した、以下に掲げる「提案施設」及び「その他施設」を整備してください。また、提案施設やその他の施設が機能的に連携し、「魅力ある都市空間」の創造、「にぎわい空間」「憩の空間」の創出に繋がる施設としてください。

### ア 提案施設

事業用地には、本事業の基本目標を具現化できる複合施設を導入してください。複合施設には以下の施設を導入してください。

- ・乙川河川緑地などロケーションを活かしたレストランやカフェなどの飲食施設
- ・乙川リバーフロント地区に訪れる来街者へのサービスに資する物販やサービス施設
- ・観光を目的とした来街者へのサービスや観光振興に資する物販やサービス施設
- ・事業用地周辺に最寄り品を扱う施設がないことから、地域の実情等を踏まえ、生鮮食品、日用品等の地域に不足する最寄り品を扱う生活利便施設（生活利便機能は施設規模等の大小は問いません。都市型小型スーパー、生鮮コンビニなどもよいものとします。）

### イ その他の施設

（ア）駐輪場

自転車等による駅利用者の利便性や、防犯性、安全性に配慮した民設民営の駐輪場を導入してください。駐輪場は、単独施設でも提案施設との複合でも良いものとします。また、事業用地周辺が自転車等放置禁止区域となっていることから、その対策を踏まえ有料施設としてください。

事業用地における駐輪場の設置場所は、指定しませんが、駅を利用する自転車利用者が駅前道路を平面横断しないように誘導するため、市が整備するペDESTリアンデッキに誘導する円滑な歩行者動線を確認してください。

#### (イ) 明代橋公園（乙川河川緑地）

乙川と事業用地の間に位置していることから乙川リバーフロント地区と連続性を持ったデザインの公園整備をしてください。整備した公園施設・樹木等の一切は、市に無償で譲渡するものとします。

#### ウ ペDESTリアンデッキ

市は事業用地の一部に駅利用者や来街者など不特定多数が利用するペDESTリアンデッキを整備していく予定です。

事業者は、市が整備するペDESTリアンデッキと提案施設を結ぶ接続部を整備するものとします。提案にあたっては、別紙4「ペDESTリアンデッキ概略設計図」を踏まえ、接続の位置を提案してください。

#### (2) 事業の実施にあたり配慮すべき条件

本事業の基本理念に基づき、以下の事項を含めることを条件とします。

ア 駅から乙川への回遊動線上の「にぎわい空間」と乙川などの緑地空間とつながった「憩いの空間」づくりに配慮した計画とすること

イ 観光を目的とした来街者へのサービスの提供など観光ホスピタリティに配慮した計画とすること

ウ 乙川河川緑地や水面が望めるロケーションを活かした配置計画とすること

エ 各施設の営業時間帯は駅利用者等の通行時間を考慮した計画とすること

オ 公民連携で進めている乙川リバーフロント地区デザイン会議の参画を前提にかわまちづくり活用実行委員会などまちづくり活動をおこなっている地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行う計画とすること

カ 周辺環境と調和した建築デザインとすること

キ 事業用地内外の円滑な車両及び人の交通処理に配慮した動線計画とすること

ク 地元事業者の活用など地域経済の貢献につながる計画とすること

ケ 施設周辺における清掃活動など奉仕活動に協力すること

コ 災害時の帰宅困難者の支援等を盛り込んだ計画とすること

サ 施設整備、維持管理運営等の事業全体に関し、関係法令に基づいた計画とすること

シ 日影、光害、電波障害、景観等、周辺環境に与える影響に十分配慮した計画とすること

ス 地球温暖化に配慮し、環境性能の高

い施設とすること

## 7 事業者の業務範囲

### (1) 施設の整備及び維持管理運営

事業者は、施設整備及び維持管理運営業務を行うものとし、市の整備するペDESTリアンデッキへの接続など事業者が工事した箇所についても維持管理運営を行うものとし、明代橋公園は市所有施設となるため、整備のみで維持管理運営の必要はありません。

なお、市は、事業者との事業実施協定書、事業用定期借地権設定契約書の締結に係る協議の中で、事業者に対し、提案内容の修正について協議を求めることがあります。

また、事業者は、施設整備及び維持管理運営業務の実施にあたり、適宜市との協議を行いながら進めるものとし、

### (2) 事業期間終了時の施設の除去

事業者は、事業用定期借地権設定契約の終了時までには本事業において整備した施設を除去し、事業用地を更地にした上で市に返還する義務を負うものとし、(更地とは、本事業に係る建物及び事業用地に付属させた一切の地中構造物を除去し、良質な土砂で平らに均し、土砂の流出や飛散が起らないようにした状態をいいます。)。ただし、事業者より申出があり、市が認めた場合はこの限りではありません。また、

明代橋公園は市所有施設となるため、事業者は施設を除去しません。

### 第3 (略)

### 第4 応募に関する条件等

#### 1、2 (略)

#### 3 土地の貸付条件

ア 市は、以下の貸付料により土地を貸付けます。ただし、上記の通り、土地の貸付料の決定には、議会の議決が必要となりますので、以下の金額は確定的なものではなく、現時点における予定額であることに留意してください。

(算定方法の詳細は、事業用定期借地権設定契約書に定めます)

◆駐輪場以外の土地の貸付料：239～299円/m<sup>2</sup>/月

(上記金額の範囲内で事業者による提案とする)

◆駐輪場の土地の貸付料：駐輪場以外の土地の貸付料の1/2

### 第5 事業者選定に関する事項

### 第6 審査に関する事項

#### 1～3 (略)

#### 4 提案審査の評価基準

##### 事業提案審査

審査委員は、審査項目ごとに、下表をもとに提案内容の評価を行います。

事業提案審査の審査項目及び評価のポイント、配点は以下に示すとおりです。

審査項目		評価のポイント <sup>92</sup>	配点
事業者に関する事項	①財務状況	過去3年間において、安定的な経営状況がなされているか。(流動比率、当座比率、現預金月商比率、自己資本比率、固定長期適合率、固定比率、有利子負債月商比率を評価)	20点

<sup>92</sup> 一部省略している。

	② 資金調達・収支計画	資金計画及び収支計画の試算根拠が明確に示され、熟度の高い計画であるか	
全体計画及び提案施設に関する事項	①基本コンセプトとゾーニング	事業の基本理念に沿った基本コンセプトとなっているか また動線の連続性を重視した空間配置となっているか	50点
	②提案施設の効果	提案施設の機能が市の求めるものに沿っており、効果が期待できる内容となっているか また、導入の背景や根拠が明確になっているか（まちなかに相応しく、地域の実情に沿った機能導入）	
その他の施設に関する事項	①駐輪場	要求水準（別添）以上の機能や設備を有しているか	10点
	②明代橋公園	乙川河川緑地基本計画の整備方針に基づき、効果的な植栽や機能配置が計画されているか（施設と乙川の連続性）	
周辺環境への配慮に関する事項	①建築デザイン計画	施設の意匠が周辺環境を踏まえたものとして計画されているか	10点
	②安全対策	周辺道路の交通に配慮した駐車場等の配置や動線計画となっているか（歩行者の安全、車両乗入口等）	
地域への貢献に関する事項	①経済の貢献	地域経済の貢献につながる提案となっているか（地元事業者の連携）	10点
	②奉仕活動	施設周辺における清掃活動などが計画に盛り込まれているか（ペDESTリアンデッキ、公園等）	
	③災害時の支援	帰宅困難者の支援につながる提案となっているか（災害時の対応策）	
	④地域行事との連携	公民連携で進めている乙川リバーフロント地区デザイン会議の参画を前提にかわまちづくり活用実行委員会などまちづくり活動をおこなっている地域住民や関係団体に対して協働・協力・支援を行う計画が盛り込まれているか（乙川リバーフロント地区のイベント）	
提案評価点計			100点
価格評価点		駐輪場以外の土地の貸付料に関する事項 下記の式により得た点数 （（提案貸付料－239円）／（299円－239円）－1）×5点	0点～ △5点
提案評価点合計			100点

## 【事例12】京都市 元立誠小学校跡地活用（平成28年10月事業者公募）

### 1. 概要

京都市は、立誠小学校跡地について、「文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生」を目指し、跡地活用を進めるために事業者を公募した。

立誠小学校跡地は、京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町310番2他に所在し、面積は4,933.12㎡（公簿面積）である。この土地に、昭和2年、昭和3年に建設された鉄筋コンクリート造校舎がある。

### 2. 跡地利用に至る経緯

平成28年度以前については清水小学校跡地利用の箇所を参照

#### 【平成28年度】

・プロポーザルの実施<sup>93</sup>（10月）

### 3. 公募に当たり公表された資料

○「元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項（平成28年10月 京都市）」<sup>94</sup>

#### 1 はじめに

文化的拠点～にぎわいとコミュニティの再生に向けて～

元立誠小学校は、河原町通や三条通をはじめ、通りごとに様々な表情を持つ京都を代表する繁華街に位置しており、周辺には、幕末維新の舞台となった池田屋跡など、日本を代表する史跡が数多く残っています。

明治2年、下京第六番組小学校として開校し、明治10年には、論語の“人に対して親切にして欺かないこと”を意味する言葉から、未来を担う子供達への願いを込めて、現在の「立誠小学校」に改称されました。

平成5年には、高倉東小学校との統合に伴い、学校としての約120年に及ぶ歴史の幕を閉じました（平成7年、高倉小学校に再統合）。その後、周辺の町並みが乱れ、まちの安心・安全が脅かされるという危機に直面しましたが、地域住民による自主的・継続的なパトロール活動等によって、地域の安心・安全が守られてきました。

今日、高瀬川沿いに面する元立誠小学校の校舎は、昭和3年建築のロマネスク様式を基調とし、かつて七之舟入と八之舟入に挟まれた土佐藩邸跡であった場所に建っています。現在も、高倉小学校第二教育施設として使用されるとともに、地域コミュニティの活性化を進めるため、「文化芸術によるまちづくり」が行われるなど、地元自治会の活動場所等として利用されています。

学校創立当初の「まちづくりは人づくりから」という理念を受け継ぎ、未来に向けて時代を継ぎ、人と人をつなぐ「まちづくりの拠点」として、今もなお、重要な役割を果たしていますが、次世代の地域コミュニティの担い手となる若者による自治活動への一

93

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000206301.html>

94

<http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000206/206301/youkou.pdf>

層の参画など、新たな課題も生じています。

こうした中、元立誠小学校の跡地活用について、平成27年11月に立誠自治連合会から提出された要望書を踏まえ、京都市として事業提案の実現性等を検討した結果、直面する課題の解決につながり、かつ、地域コミュニティの活性化に資すると判断したため、この度「文化的拠点を中心に、にぎわいとコミュニティの再生」を目指し、すでに登録のあった事業者の中から、より良い提案を行う事業者を選定するプロポーザルを実施することとしました。

本要項は、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」に基づき、市民の貴重な財産である元立誠小学校跡地を借り受け、本市まちづくりのパートナーとして、日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力の世界に向けて発信するとともに、京都ならではの価値を生かす取組を地域と共に深化させ、「京都市全体のまちづくり」に寄与する民間等事業者を選定するために、必要な事項を定めたものです。

## 2 (略)

## 3 募集対象とする事業

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を対象とします。

- (1) 本市の政策課題への対応に資すること。
- (2) 地域コミュニティの活性化に資すること。
- (3) 文化的拠点を柱に、にぎわいを創出する事業であること。

## 4 (略)

## 5 活用条件

活用に当たっては、本市との間で、元立誠小学校跡地の土地について、貸付契約を締

結していただくこととなります。

### (1) 貸付けの範囲

元立誠小学校の敷地すべてを貸し付けるものとします。

### (2) 貸付けの期間

貸付けの期間は、10年以上60年以内の範囲内とします。

### (3) 土地の貸付条件

#### ア 契約の形態

(ア) 土地の貸付けについては、借地借家法第22条（定期借地権）（期間は50年以上60年以内）又は第23条（事業用定期借地権）（期間は10年以上50年未満）に基づく定期借地権を設定するものとします。

(イ) 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。

(ウ) 事業者は本市に対して、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に付属させたものの買取を請求することはできません。

(エ) 契約期間終了時には事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、撤去したうえで本市に土地を返却いただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には、本市と事業者との協議によることとします。

#### イ 既存建物の取扱い

##### (ア) 契約の形態

本市が所有する施設（土地を除く。）については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡することとしますが、譲渡



後も以下「(イ) 既存校舎の取扱い」の内容を十分に踏まえた活用としてください。

なお、不動産鑑定評価に基づき、建物は無償で譲渡します。

#### (イ) 既存校舎の取扱い

##### a 外観・内装等の主要な意匠の保全・再生

歴史的価値の高い既存校舎については、その風格・趣を損なわないよう、従前の材質・色調等を踏まえ、外観・内装等の主要な意匠を保全・再生し、以下の価値を創造する施設として整備してください。

##### ○歴史的価値

昭和3年に建築された既存校舎は、ロマネスク様式を基調としており、創立当時の面影や風情を伝える貴重な近代建築物です。そうした歴史的価値の高い意匠を保全・再生し、更には旧土佐藩邸跡に立地する特徴を活かし、地域の歴史資産等を発信できる施設となるよう、整備を行ってください。

##### ○景観的価値

高瀬川を中心とする景観形成の観点を踏まえ、敷地全体のゾーンニングも視野に入れて建築デザインを行ってください。

##### ○地域のシンボリック価値

元立誠小学校は、京都を代表する繁華街の中心にありながら、地域住民が知恵と思いを共有する「まちづくりの拠点」として大きな役割を果たしています。

校舎の整備に当たっては、地域に

とつても愛着の深い既存校舎の外観・内装等の主要な意匠を上手く活かしながら、更なる「にぎわい」と、だれもが参加したくなる「地域コミュニティの活性化」に資するシンボル施設となるよう、提案を行ってください。

##### b 増築、一部建替え

既存校舎の主要な意匠の保全・再生を前提としますが、交通アクセスに優れ、市内有数の繁華街に立地する元立誠小学校のポテンシャルを最大限に引き出す観点から、増築及び一部建替えについても、建築基準法をはじめ現行法令の範囲内において可能とします。ただし、高瀬川を中心とする景観形成など、主要な意匠の保全・再生については、プロポーザルでの審査項目となることに留意してください。

なお、増築及び一部建替えを行う場合には、建物全体の外観の調和を図るようにしてください。

##### c 耐震性能の確保

既存校舎は、耐震性能が著しく不足しています。地域住民の安心・安全を守る防災拠点であることを踏まえ、既存校舎の耐震改修を行ってください。

なお、耐震改修するに当たっては、活用可能な床面積を確保するため、既存建物の構造変更及び一部建替えについても認めます。

##### d 事業開始後

事業開始後に、正当な理由なく、本プロポーザルの趣旨を著しく損

なう、又は著しく逸脱する意匠・建物構造の変更、建替え等は、原則認められません。改修等を行う場合には、軽微なものを除き、必ず事前に本市と協議を行っていただくこととします。

#### ウ 橋の取扱い

高瀬川に架かる橋については、契約期間中、適正に管理・補修等を行ってください。ただし、橋の架け替え・拡幅・移設は、原則認められません。また、橋の補修に当たっては、高瀬川を中心とする景観形成の観点から、必ず事前に本市と協議を行っていただくこととします。

なお、橋の所有権は活用後も本市に帰属しますが、橋と整備する施設とは不可分な関係となるため、橋の管理・補修等の費用については、事業者の負担とします。

#### (4) (略)

#### (5) 本市の政策課題への対応

元立誠小学校跡地の活用を希望する事業者には、本市まちづくりのパートナーとしての役割を期待しています。日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力を世界に向けて発信するとともに、京都ならではの価値を生かす取組を地域と共に深化させ、「京都市全体のまちづくり」につながるよう、本市の政策課題である以下の項目について、積極的に提案を行ってください。

#### ア 正規雇用の創出、市内事業者の活用

事業の実施に当たっては、正規雇用を新たに創出するよう努めてください。また、施設の整備・運営等に当たっては、可能な限り京都市内の事業者を活用するなど、地域経済に貢献するよう努めて

ください。

#### イ 伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の活用

匠の技を持つ職人による京都の伝統技法の活用や京都産食材の使用、調度品・内装品への京都の伝統産品や市内産木材（みやこ杣木）等の利用により、施設利用者が、茶道、華道、香道、和装、京料理、京菓子など、くらしの中に息づく京都の文化に触れる機会を創出し、広く国内外にPRするほか、伝統文化・伝統産業と京都ならではの知恵や価値を融合させた新たなコンテンツの展開など、学校跡地の活用を通じて、新たなモデルケースとなるような提案を積極的に行ってください。

#### ウ 避難所、その他防災上の機能強化

現在、講堂については、災害時における地域住民のための避難所（収容可能人数：168名、約2㎡/1名）に指定されています。また、元立誠小学校は、周辺での火災等における一時避難所としての役割も担うなど、多目的に利用されています。

活用に当たっては、こうした避難所機能の強化や、繁華街に位置する防災拠点であること等を考慮し、ハード・ソフト両面における新たな取組・機能付加について、積極的に提案してください。

#### エ 駐輪場の整備

現在、地域の駐輪対策のため、学校敷地内に2箇所の駐輪場が設置されています。活用にあたっては、駐輪需要が高い地域の特性を考慮し、現在の駐輪場を残置するか、もしくは利用しやすい場所に同規模以上の駐輪場を新たに設置す

るなど、「歩いて楽しいまち・京都戦略」を踏まえた自転車利用環境を整備し、歩行者の回遊性を高めるとともに、自転車との共存を図るよう努めてください。

また、施設整備に伴い、イベント開催時に新たな駐輪需要が発生することを想定し、市バス・地下鉄をはじめ公共交通の利用促進を図るなどの具体的な対応策についても積極的に提案してください。

なお、駐輪場の管理・運営については、引き続き、京都市都市整備公社が行うため、事業者に対して駐輪場部分に係る貸付料の実質的な負担は求めません。

#### オ 本市施策全般への貢献

元立誠小学校跡地の活用にとどまらず、本市まちづくりのパートナーとして、「京都市全体のまちづくり」という観点から、「はばたけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）」実施計画第2ステージを参考に、広く本市施策に貢献する提案を積極的に行ってください。

なお、当該提案は「審査項目及び審査基準」における審査項目7（その他特筆すべき事項）において、加算点の対象とします。

#### (6) 地域コミュニティの活性化

これまで、学校が地域の様々な催しや交流活動などを通して、まちづくり活動の拠点であった経緯を踏まえ、活用にあたっては、新たなにぎわいを創出するとともに、事業の一環として地域との交流促進や地域の自治活動に協力・支援するなど、地域コミュニティの活性化につながる提案を行ってください。

(略)

#### (7) 文化的拠点を柱とした「にぎわいの創出」

##### ア 文化事業の継続・発展

###### (ア) 文化事業スペース

現在、元立誠小学校は、映画・音楽・演劇・芸術・建築など、多くの文化・芸術等の団体による活動や作品を披露する場としての役割を果たしています。活用にあたっては、現在の文化芸術による地域のまちづくり活動が、継続・発展できるよう、敷地内に150名が収容できる（舞台付き）多目的スペースを整備してください。

(略)

##### イ 歴史的資産の継承

学校敷地がかつての土佐藩邸であったことや、日本映画発祥の地（国内初の映画の試写実験に成功）であること、角倉了以が開削し大正時代まで京都の物流を担ってきた高瀬川をはじめ、地域には歴史的資産が多く点在しています。こうした学校を取り巻く歴史的資産を次世代に引き継ぎ、国内外に広く発信するための施設として、図書館（図書館法第2条第1項に規定する図書館）を敷地内に整備してください。

##### ウ にぎわいの創出

これまで、学校が子供から高齢者まで幅広い世代が集う場となっていたことを踏まえ、活用にあたっては、文化的拠点を柱に、国内外からの観光客をはじめ、昼夜を通して多くの人が集う、にぎわいを創出する施設（※）となるよう、整備を行ってください。また、大学などの教育機関や伝統文化・伝統産業、周辺店舗等との連携によりイベントを行う

など、屋外スペース（オープンスペース）を有効に活用する提案を積極的に行ってください。

※住宅（集合住宅含む。）の用に供するなど、特定の人のみが入り出す施設は、プロポーザル公募の対象外とします。

6 (略)

7 契約候補事業者の選定方法

(1) 事業計画の審査

ア 選定委員会では、「審査項目及び審査基準」に基づき、各審査項目について0点から10点までの11段階評価を行い、各審査項目の評価点（0～10点）を算定します。次に、各審査項目の評価点に、各審査項目の重要度に応じて設定した係数（1～4）を乗じて、各審査項目の得点を算出します。

(略)

8 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定書の締結

契約候補事業者となった者と本市との間で、概ね次の事項を記載した基本協定書を締結します。

ア 契約候補事業者は、貸付契約の締結までの手続において独占的に本市及び自治連合会等との協議に参加することができること。

イ 契約候補事業者は、本市及び地域住民との三者による事前協議会において合意を得たときは、合意内容の履行を条件として契約の相手方となること。

(略)

9 (略)

10 貸付料及び保証金

(1) 貸付料

貸付けは有償です。(略)

(ア) 最低価格

154,000,000円/年

(略)

審査項目及び審査基準

審査項目			配点	係数
大項目	小項目			
申込事業者の状況	1	申込事業者の事務遂行体制・業務実績	10点	×3
	2	申込事業者の財務・経営状況	10点	×2
活用計画及び整備計画の内容	3	活用計画の実現性・安定性	10点	×3
	4	本市施策への貢献度	10点	×4
	5	地域コミュニティの活性化、文化的拠点を柱としたにぎわいの創出	10点	×4
価格評価	6	貸付希望価格の比較	40点	
小計			200点	
加算点	7	その他特筆すべき事項	10点	
合計				

## 【事例13】 泉大津市 河原町市営住宅余剰地売却（平成28年10月事業者公募）

### 1. 概要

泉大津市は、河原町市営住宅を高層化して生じた整備事業に伴う余剰地を売却することとし、その一部について、介護老人福祉施設の建設を条件として、事業者を公募した（他の部分については、一般競争入札に付して売却することとした）。

土地の所在地は泉大津市河原町264番10であり、面積は2,000㎡である。

### 2. 公募に至る経緯<sup>95</sup>

#### 【平成28年度】

・公募実施要領公表<sup>96</sup>（10月）

### 3. 公募に当たり公表された資料

○「泉大津市河原町市営住宅余剰地売却公募型プロポーザル実施要領（介護老人福祉施設建設条件付）（平成28年（2016年）10月 泉大津市）」<sup>97</sup>

#### 第1 目的

泉大津市河原町市営住宅整備事業に伴う余剰地を介護老人福祉施設の建設を条件と

して売却します。市では余剰地を含む周辺地区について、誰もがすこやかにいきいきと暮らせるよう地域のきずなづくりを図ることなどをコンセプトと考えています。従いまして、価格だけでなく、市のコンセプトに沿った提案を募集し、最もふさわしい契約相手方の候補者（以下、「買受予定者」という。）を公募型プロポーザル方式により特定するものです。

#### 第2（略）

#### 第3 売却の条件

##### 1. 最低処分価格

1㎡当り単価45,700円

##### 2. 事業計画の提案に当たっての条件

###### （1）（略）

###### （2）提案を行う上での必須条件

「泉大津市高齢者保健福祉計画及び介護保険事業計画」に基づき、敷地面積が2,000㎡となる介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）（入所50床・ショート10床、全室個室のユニット型とし、1ユニットの定員は10人以下。）の設置・運営を原則とするが、当該敷地面積が2,000㎡未満となる場合には、以下の施設の敷地を併せた2,000㎡として設置・運営すること。ただし、保育所、幼稚園及び認定こども園などの就学前教育、保育施設は除くものとする。

ア. 社会福祉法（昭和26年法律第45

<sup>95</sup> 河原町市営住宅は、従前低層であったものを最近高層化した模様である。また、平成27年8月に、より広い面積の土地を対象として公募を行うなど、今回の公募以前に複数回公募が行われている模様である。これらの経緯については、泉大津市からの公表資料を発見することができなかったため、触れていない。

<sup>96</sup> <http://www.city.izumiotsu.lg.jp/shisei/sonotabosyuu/1476774499446.html>

なお、市営住宅の高層化によって生じた余剰地のうち、残る部分については、同時期に一般競争入札が行われている

（<http://www.city.izumiotsu.lg.jp/kakuka/tosisei/sakubu/matidukuriseisakuka02/osirase/1475204440851.html>）

<sup>97</sup>

<http://www.city.izumiotsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/20/puropo-zaruyouryou.pdf>

号) 第62条第1項に規定する社会福祉施設(公営住宅法(昭和26年法律第193号)第26条第3号ただし書き関係)

イ. 社会福祉法第2条第3項に規定する第2種社会福祉事業を行うための施設(公営住宅法第36条第3号ただし書きに規定する「その他特別の事情がある場合」に該当)

ウ. 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法(平成17年法律第79号)第12条関係施設又は同法施行令(平成17年政令第257号)第2条に規定する施設。

(3)(2)の施設の設置・運営上の条件ア～エ(略)

オ. 買受予定者は、企画提案書に基づいた土地利用に供することとし、施設開設の日から10年間を経過する日までの期間はその土地利用に供さなければなりません。また、指定期間以降についても適切な事業として継続するように努めること。

### 3. 契約上の主な制限及び禁止事項

(1)、(2)(略)

(3) 買受予定者は、売買契約の締結の日から10年間は、本件土地及びその上に建築された建物について、第三者に対し本市の承諾を得ないで、所有権を移転し又は地上権、質権、使用貸借による権利若しくは賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定はできません。ただし、事業計画で予定されている場合及び抵当権の設定については、この限りではありません。

第4～第10(略)

### 第11 企画提案の審査方法及び評価基準

1. ～3. (略)

#### 4. 評価基準

事業計画等の提出書類等に基づき、地域包括ケアシステムの構築に寄与し、将来にわたって継続的な事業になっているかなどについて審査を行います。

<評価基準>

- (1) 高齢者支援
- (2) 地域医療との連携
- (3) 災害対策
- (4) 介護老人福祉施設(特別養護老人ホーム)の運営
- (5) 買受価格

○「プロポーザル審査評価基準」<sup>98</sup>

審査項目		配点 (100点)
・市のコン セプトとの 整合性等	① 高齢者相互の交流の取組みが示されている。	10
	② 周辺地域との世代間交流の取組みが示されている。	10
	③ 高齢者の見守りや買物支援など地域の課題解決のため	10

98

<http://www.city.izumiotsu.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/20/tokuyousinnsa.pdf>

一部省略している。

	の取組みが示されている。	
	④ 地域医療機関（市立病院・診療所・歯科など）との連携が考えられている。	10
	⑤ 上記以外に、地域包括ケアシステムの構築に寄与するための考え方が示されている。	10
	⑥ 災害対策への取組みが示されている。	10
・介護老人福祉施設（特別養護老人ホーム）の運営に関する事項	⑦ 社会福祉法人の責務・役割を理解し、取組みに熱意がある。	10
	⑧ 職員研修等の取組みがなされている。	10
	⑨ 施設の安全管理体制・災害時の対応について計画されている。	10
	⑩ 苦情処理の体制が確立されており適正に運用されている。	10

審査項目		配点 (50点)
・価格評価	<p>購入価格と最低処分価格の差額を最低処分価格で除し、100を乗じた数をA（上乘率）とし、以下の基準とする。</p> $A（上乘率）（\%） = \left( \frac{\text{購入価格} - \text{最低処分価格}}{\text{最低処分価格}} \right) \times 100$ <ul style="list-style-type: none"> <li>・ A（上乘率）10%以上 50点</li> <li>・ A（上乘率）5%以上10%未満 40点</li> <li>・ A（上乘率）0%以上5%未満 30点</li> </ul>	50

合計 150点

【事例14】愛知県 サービス付き高齢者向け住宅整備事業(平成28年11月事業者公募)

## 1. 概要

愛知県は、高蔵寺ニュータウン内の県有地に、定期借地権を設定してサービス付き高齢者向け住宅を整備する事業者を募集した。

土地は愛知県春日井市高森台五丁目6番7及び春日井市高森台五丁目6番9に所在する。面積は、前者が13,465.77㎡、後者が10,608.44㎡である。このいずれかの土地の使用についての提案を求めた。

## 2. 公募の経緯

【平成27年度】

・「地域包括ケア団地モデル構想」<sup>99</sup>作成(平成28年3月)

【平成28年度】

- ・事業者の募集(8月)
- ・事業者の再募集<sup>100</sup>(11月)

## 3. 公募に当たり公表された資料

○「サービス付き高齢者向け住宅整備事業者公募要項(平成28年11月 愛知県)」

101

99

<http://www.pref.aichi.jp/soshiki/iryofukushi/danchi-model-kousou.html>

100

<http://www.pref.aichi.jp/soshiki/iryofukushi/koubo-kennyuuchi-koureisajyuutaku.html>

## 第1 公募の趣旨

昭和40年代頃から整備が始まった大規模団地では、開発時期に入居された方々が一斉に高齢化し、ひとり暮らしの高齢者や高齢の夫婦のみの世帯も多く、居住者の孤立化も顕著となっています。また、施設も老朽化し、高層住宅のエレベーター設置や居室のバリアフリー化も遅れるなど、高齢者にとって住みづらい住まいとなっているとの指摘もあり、新たな取組が必要です。

このため、本県では団地を対象とした地域包括ケアのモデルづくりをすすめるため、春日井市の高蔵寺ニュータウン(石尾台・高森台地区)を対象地域として、地元関係者、医療・介護等の関係団体及び学識経験者で構成する「地域包括ケア団地モデル検討会」を設置し、御意見をいただきながら、平成28年3月に「地域包括ケア団地モデル構想」をとりまとめました。

この構想の中では、モデルを実現するため12の取組を示していますが、取組の一つとして、「県有地を活用して、高齢者の在宅での療養を支援する在宅療養支援診療所、訪問看護事業所や、高齢者が気軽に立ち寄れる相談室、交流場所等を併設したサービス付き高齢者向け住宅を誘致する」こととしています。

今回の公募は、地域包括ケア団地モデル構想に基づき、診療所、訪問看護事業所等を併設したサービス付き高齢者向け住宅を整備し、質の高い福祉サービスを提供できる事業者を選定するため行うものです。

101

<http://www.pref.aichi.jp/uploaded/attachment/226223.pdf>

なお、審査項目、配点等に関する資料は発見することができなかった。



## 第2 事業内容等

### 1 事業内容

本事業は、県有地を事業予定者に貸与し、事業予定者等がサービス付き高齢者向け住宅及び併設する施設についての設計、建設工事、運営を行うものとします。

### 2 対象となる施設

- (1) サービス付き高齢者向け住宅
- (2) サービス付き高齢者向け住宅に併設する施設
  - ①診療所（訪問診療を実施する内科系診療所）又は訪問看護事業所【必須】
  - ②相談室兼交流スペース【必須】
  - ③その他医療、介護、生活支援等に資する施設

### 第3 (略)

### 第4 貸付予定地の概要

#### 1 所在地

春日井市高森台5丁目6番7又は6番9のいずれか

#### 2 貸付予定面積

- (1) 春日井市高森台5丁目6番7  
13,465.77㎡(法面2,047.84㎡ 雑木林3,034.03㎡)
- (2) 春日井市高森台5丁目6番9  
10,608.44㎡(法面1,735.46㎡)

### 第5 土地の貸付

#### 1 貸付方法

借地借家法第22条に規定する定期借地権設定による土地賃貸借契約

#### 2 貸付期間

50年（建築及び解体の期間を含む。）

ただし、県有地活用による福祉施設整備実施要綱に規定される福祉施設において、補助金により取得した財産の処分制限期間

が50年である場合は、その建築及び解体の期間を考慮して52年までの期間とします。

#### 3 貸付開始時期

事業予定者の決定後、契約を締結し、賃貸借が開始されます。

#### 4 貸付料

##### (1) 貸付料（年額）

春日井市高森台5丁目6番7

年額2,388,000円

春日井市高森台5丁目6番9

年額2,736,000円

- (2) 県有地活用による福祉施設整備実施要綱第3条第1項及び第12条第3項に該当する場合は、該当部分について、審査を経た後、貸付料が50%減額されます。

#### 5、6 (略)

#### 7 使用用途

第2に定める施設の整備及び運営の用地として使用しなければなりません。なお、県の承諾なく目的外に利用した場合や第三者に転貸した場合は、契約が解除されます。

#### 8 特約事項

貸付期間が満了したとき又は借受者側の理由により貸付契約が解除されたときは、借受者の責任と負担において施設、設備等の撤去等を行い、借り受けた県有地を現状に回復させ、返還していただきます。

### 第6 (略)

### 第7 事業予定者の選定

#### 1 事業予定者の選定方法

- (1) 地域包括ケア団地モデル整備事業者選定審査会の審査に基づき、1事業者を選定します。（6番7及び6番9について、それぞれ事業者を選定するものでは

ありません。)

## 2 審査・評価基準

審査に当たっては、次の事項を重視します。

### (1) 組織運営に関する事項

(法律の規定等への対応、当該事業に対する理解、既設施設に対する指導検査等の指摘事項等)

### (2) 財政運営に関する事項

(整備・運営資金の確保見込、法人の財務状況)

### (3) 事業運営に関する事項

(関係機関との連携等)

### (4) 事業計画に関する事項

(事業の収支見込等)

### (5) その他

(地域包括ケアシステムに対する考え方、法人における医療・介護等分野及び地域への貢献・実績等)

【事例15】埼玉県 県営大宮植竹団地再生事業（平成28年11月事業者公募）

1. 概要

埼玉県は、県営大宮植竹団地の建替えにより生み出した土地に定期借地権を設定して、子育て支援施設、高齢者支援施設及び地域交流施設を整備・運営する民間事業者を募集した。

土地は埼玉県さいたま市北区植竹町二丁目69番5に所在し、面積は約7,500㎡である。

2. 公募の経緯<sup>102</sup>

【平成28年度】

・事業者の公募<sup>103</sup>（11月）

3. 公募に当たり公表された資料

○「県営大宮植竹団地再生事業募集要項（平成28年11月11日 埼玉県）」<sup>104</sup>

1. 総則

1.1 本事業の位置付けについて

埼玉県（以下「県」という。）は、県営大宮植竹団地内の県有地を有効活用するため、社会福祉法人（以下「事業者」という。）に「定期借地権方式」により県有地を賃貸し、子育て支援施設、高齢者支援施設及び地域

交流施設を含む施設の整備・運営を行う「県営大宮植竹団地再生事業（以下「本事業」という。）」を実施することとした。

2. 事業の概要

2.1 事業名

県営大宮植竹団地再生事業

2.2 目的

本事業は、県営大宮植竹団地の一部の団地の建替えにより生み出される土地（以下「事業検討エリア」という。）を活用し、事業者が子育て支援施設や高齢者支援施設及び地域交流施設を含む施設を整備・運営することで、地域交流を促進し、団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢者等が住み慣れた地域で安心して暮らし続けることのできる環境を創出することを目的とする。

なお、事業検討エリアは、事業者が県から土地を賃借して子育て支援施設や高齢者支援施設及び地域交流施設を含む施設を整備・運営する用地（以下、「事業用地」という。）と、事業者が広場を計画して県が整備・管理する用地（以下、「共用用地」という。）に区分され、一体的な活用を図る。

2.3 導入機能の概要

2.3.1 事業者施設の概要

事業者は、事業用地を賃借して、子育て支援施設、高齢者支援施設、地域交流施設、任意提案施設（整備する場合のみ）を整備・運営する（以下、総称して「事業者施設」という。）。

2.4（略）

<sup>102</sup> 埼玉県は、他の県営団地においても同様の事業を進めている

(<https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/dantisais.html>)。

<sup>103</sup> <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/uetake-bosyu.html>

なお、建替え事業自体についての資料を発見することはできなかったため、建替えに至る経緯には触れていない。

<sup>104</sup> <https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/uetake-bosyu2.html> から入手可能。

## 2. 5 事業手法の概要

本事業は、事業者が事業用地を賃借し、自らの資金で事業者施設を整備・所有して、維持管理・運営する独立採算型事業である。

定期借地権設定契約（一般定期借地権）

事業期間（契約期間） 50年

## 3. 事業内容

### 3. 1 導入機能

事業者が整備・運営する事業者施設は、以下のとおりである。

#### 3. 1. 1 必須機能

事業者は、以下に該当する機能を必ず導入すること。

##### (1) 子育て支援施設

児童福祉法第39条の規定による業務を目的とし、同法第35条第4項の認可を得て設置する保育所（定員：60人以上）

##### (2) 高齢者福祉施設

介護保険法第8条第27項の規定による介護老人福祉施設（定員：80～120人）

##### (3) 地域交流施設

団地及び周辺地域の住民と事業者施設の利用者が交流を深めるために気軽に利用できる施設や機能とすること。想定される施設としては、地域コミュニティスペース、コミュニティカフェ、交流広場などであり（これらに限定されるものではない。）、県は多世代が交流できる仕組みを期待する。ただし、施設に限らずソフト的な対応（機能）も可能とし、事業者の自由提案に委ねる。

#### 3. 1. 2 任意機能（任意提案施設）

事業者は、任意提案により以下に該当する機能を導入することができる。ただし、さ

いたま市等の整備計画や活用する各種補助金等に係る事前協議を実施したうえで、提案すること。

①子育て支援、高齢者支援に資する機能（社会福祉法第2条及び第26条で定める事業の範囲内に限る。）

②診療所（病床を設置しない診療所）

### 3. 2 賃貸条件

#### 3. 2. 1 (略)

#### 3. 2. 2 事業用地の賃貸条件

賃貸料の単価

応募者が提案する導入機能の用途に応じて資料2に示す算出方法により算出した最低賃貸料以上で、応募者が事業提案書において提案する価格とする。

非営利の場合：2,616円/㎡・年以上

営利の場合：4,560円/㎡・年

貸付面積 4,000㎡～約5,000㎡

の範囲内で事業者が提案する面積

賃貸借期間 50年（土地返還時の建築物等除却期間を含む）

### 3. 3 事業者の収入及び負担

#### 3. 3. 1 事業者の収入

事業者施設の運営により得られる収入は、事業者の収入となる。

### 4. 応募資格要件

#### 4. 1 応募者等の資格要件

##### 4. 1. 1 応募者

応募者は、埼玉県内に本部所在地がある単独の社会福祉法人とする。

### 5 (略)

### 6. 事業者の選定方法

#### 6. 1 事業者選定方式

事業者の選定方法は、団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢者等へのサー

ビス内容及び事業の実施体制・安定性、事業収支計画等について総合的に評価し、最優秀提案者及び優秀提案者を選定する公募型プロポーザル方式により行うものとする。

## 7. 契約に関する事項

### 7. 1 基本協定

優先交渉権者は、優先交渉権者の決定後、速やかに県を相手方として、定期借地権設定契約の締結に向けた協議に関する事項や事業スケジュールを遵守するための準備行為に関する事項等を定めた基本協定を締結する。

なお、県は優先交渉権者の事由により基本協定を締結しない場合、損害の賠償を請求することがある。

### 7. 2 定期借地権設定契約

①優先交渉権者の応募者は、県を相手方として、事業の内容について協議の上、募集要項、事業提案書、基本協定書(案)及び定期借地権設定契約書(案)に基づき、定期借地権設定契約を締結する(以下、契約を締結する優先交渉権者の応募者を「契約締結者」という。)

②定期借地権設定契約の締結にあたっては、軽微な事項を除き、原則、募集要項等に示した契約内容について変更できないことに留意すること。ただし、契約締結後30年を経過し、予め県と協議して事前の承諾を得た場合はこの限りで

はない。

### 7. 3 原状回復義務

①契約締結者は、契約期間が満了したとき、又は契約が解除されたときは、この土地に存する建物その他工作物等を安全に解体、撤去し、この土地を整地するとともに、土壤汚染その他必要な調査を行い、この土地を原状回復して県に返還しなければならない。ただし、あらかじめ書面による県の承認を得た基礎杭及び構築物については、解体、撤去を行わないことができる。

○「県営大宮植竹団地再生事業優秀提案者選定基準(平成28年11月11日 埼玉県)」<sup>105</sup>

1. ～4. (略)

#### 5. 提案審査

資格審査の要件を満たした応募者について、提案審査を行う。

提案審査では、選定委員会において、団地及び周辺地域に居住する子育て世帯や高齢者等へのサービス内容及び事業の安定性・継続性等について、表5-1に示す①事業コンセプト、②事業計画、③施設計画、④運営計画の審査項目ごとの評価の視点に基づいて、提案内容を審査する<sup>106</sup>。

<sup>105</sup>

[https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/documents/02\\_senteikijun.pdf](https://www.pref.saitama.lg.jp/a1107/documents/02_senteikijun.pdf)

<sup>106</sup> 一部省略している。

表5-1 (1) 提案審査の内容①事業コンセプト：配点合計15点

審査項目	評価の視点	配点
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案された事業コンセプト(目的・意義等)が本事業の主旨に合致しているか。</li> <li>・団地や周辺地域の現状や課題を理解し、多くの住民の利便性の向上や交流の促進に資する多様な機能の導入が図られているか。</li> <li>・サービスを提供する対象者の設定が妥当であるか。</li> <li>・サービスの内容及び提供方法の考え方が妥当であるか。</li> </ul>	15点

表5-1 (2) 提案審査の内容②事業計画：配点合計40点

審査項目	評価の視点	配点
事業収支計画・資金計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・資金調達及び毎年度の収支計画の確実性と安定性について、根拠が明確な優れた提案がなされているか。</li> <li>・想定する補助金制度の改正など、不測の資金需要への対応について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点
資力・信用力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業遂行のための法人の事業運営の安定性(財政状態)に問題はないか。財務諸表の3期の平均を「純資産比率」及び「流動比率」を5段階評価する。</li> </ul>	10点
事業規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必須機能の施設規模の考え方や、任意機能の規模は適正であるか。</li> </ul>	5点
リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業を実施するにあたって特に影響が大きいと想定されるリスクが抽出され、顕在化させないための仕組み及び顕在化した場合の対応策について優れた提案がなされているか。</li> </ul>	10点
スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適切な工程が考慮され、早期に運営が開始されるスケジュールとなっているか。</li> <li>・建設工事期間中の十分な安全対策及び工事に伴う近隣の住宅等への悪影響を最小限度に抑えるような工程計画となっているか。</li> </ul>	5点

表5-1 (3) 提案審査の内容③施設計画：配点合計20点

審査項目	評価の視点	配点
配置計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業検討エリア全体の豊かさや安全等のバランスのとれた配置計画となっているか。</li> <li>・県営住宅及び周辺地域の住民が気軽に訪れやすい施設配置計画となっているか。</li> <li>・事業検討エリアの東側に隣接する住宅地に対して、影響を低減できる工夫がなされているか。</li> </ul>	10点
建築計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者の特性を踏まえ、施設面での優れた提案がなされているか。</li> <li>・幼老一体施設という特性を活かし、子どもと高齢者の交流のきっかけとなりうる空間づくりと、施設毎(任意機能の提案がある場合は当該機能含む)の適切な管理が可能な施設構成との、双方</li> </ul>	5点

	のバランスが取れた計画を行っているか。	
諸室計画	・必須機能の諸室計画は、居住性や安全面等に十分配慮した計画となっているか。	5点

表5-1(4) 提案審査の内容④運営計画：配点合計25点

審査項目	評価の視点	配点
運営方針及び体制、高齢者と子どもの交流促進	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必須機能並びに事業者の提案による任意機能が有機的に連携し、一体的かつ円滑な運営が可能な方針及び体制となっているか。</li> <li>・運営を安定的に継続させるための人材確保策がとられているか。</li> <li>・幼老一体施設という特性を活かした子どもと高齢者の交流など、利用者である子どもの健全な育成や高齢者の生きがいをづくりに資する仕組みや工夫がなされているか。</li> </ul>	15点
地域との連携策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地や周辺地域の子育て世帯や高齢者を中心とした多世代が交流・活動でき、地域の活性化に資する仕組みや工夫がなされているか。</li> </ul>	10点

【事例16】川越市 川越駅西口市有地利活用事業（平成28年11月事業者公募）

## 1. 概要

川越市は、川越駅西口に所在する市有地に、事業用定期借地権を設定し、事業実施者が施設の企画、設計、整備、維持管理及び運営を行うとともに、市が本施設の一部を、行政機能として賃借するとして、事業者を募集した。

土地は川越市脇田本町8番1他に所在し、面積は9,078.43㎡である。

## 2. 公募に至る経緯<sup>107</sup>

【平成25年度】

- ・川越駅西口市有地利活用勉強会開催

【平成26年度】

- ・「川越駅西口市有地利活用事業基本方針」<sup>108</sup>策定（平成27年3月）

【平成27年度】

- ・「川越駅西口市有地利活用事業計画」<sup>109</sup>策定（8月）
- ・事業提案の公募<sup>110</sup>（10月）

<sup>107</sup> これ以前に、当該土地については、市役所の移転先としての検討がなされた経緯があるようであるが、この点についての川越市からの公表資料を発見することができなかったため、触れていない。また、川越駅西口においては、土地区画整理事業が実施されていたようであるが、市有地が当該地に所在するに至った経緯についての資料を発見することはできなかった。

<sup>108</sup>

<http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshimachizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/h27nendo/nishiguchisiyuuchi.files/kihonhoushin.pdf>

<sup>109</sup>

<http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshimachizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/h27nendo/jigyokeikaku201508.files/jigyokeikaku.pdf>

【平成28年度】

- ・「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業計画」<sup>111</sup>の策定（9月）
- ・平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技の公募<sup>112</sup>（11月）

## 3. 公募に当たり公表された資料

- 「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者募集要項（平成28年11月 川越市）」<sup>113</sup>

## 第1 概要

### 1 (略)

### 2 経緯

川越駅の西口周辺地区は、第四次川越市総合計画基本構想において、都市核として位置づけられており、川越駅を含む三駅（川越駅、本川越駅、川越市駅）周辺地区については「都市的活動核」として商業・業務機能の充実を図るとともに、地域核等との機能連携を図ることとされている。また、前期基本計画では川越駅西口地区について、多様な都市機能の誘導に努めることとされている。平成26年3月には、川越駅西口駅前広

f

<sup>110</sup>

<http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshimachizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/h27nendo/nishiguchikekka.html>

<sup>111</sup>

<http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshimachizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28jigyokeikaku.files/H28jigyokeikaku.pdf>

<sup>112</sup>

<http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshimachizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28youkoukouhyou.html>

<sup>113</sup>

<http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshimachizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28youkoukouhyou.files/H28youkou.pdf>



場の改修が完了し、本市の新たな玄関口として供用が開始されるとともに、平成27年3月には、埼玉県、川越市及び民間事業者が整備するウェスタ川越がオープンし、近年周辺のまちづくりが大きく進展している。

一方で、同地区では駅周辺における民間の送迎バス等の発着や放置自転車に対する本格的な対策、また、東日本大震災の経験から、災害時にも対応できる広場整備等が求められている。さらには、平成32年の東京オリンピックのゴルフ競技が、霞ヶ関カンツリー倶楽部を会場として開催される予定となっていることを踏まえ、市有地利活用事業を進める必要性も生じている。

このようなことから、暫定利用している市有地について、これまで市民及び民間事業者等の意見を聞きながら有効な利活用方策の検討を進めてきた。また、市有地については、ウェスタ川越等と連携し、かつ、市民から求められる多様な機能に対応した新たな拠点として、早期に整備することが求められている。

そこで、本施設に係る事業の実施に当たっては、広く優れた提案を求めるため公募型提案競技方式を採用することとした。

### 3 市有地利活用事業の目的等

#### (1) (略)

#### (2) 基本的な考え方

川越駅西口周辺地区の特性、市民等の意見及び市有地に期待される役割等を勘案し、基本的な市有地利活用事業の方向性を以下のとおりとする。

○住む人に魅力あるまちづくり(市民の利便性向上)

○ふれあいのあるあたたかなまちづくり(少子高齢化への対応、生きがい、健康)

○多世代が交流できるまちづくり(多世代の交流、思いやり、ふれあい)

○わくわくする元気なまちづくり(地域活性化、にぎわい、観光)

○安全・安心に過ごせるまちづくり(都市基盤整備、交通アクセス、防災機能)

#### (3) 市有地利活用事業の目的

市有地は、多くの人が行き交う川越駅に近く、交通利便性が高いという特性を活かし、次に掲げる事項を目的として利活用を図ることにより、多様な機能の集積による新たな拠点を形成し、魅力あるまちづくりを目指す。

●利便性に優れたふれあいのあるまちづくり

駅に近い立地を活かし、人と人とのふれあいきめ細かな対応が必要な福祉や就労等に関する総合相談支援等の行政機能の導入や、市民の交流が図られ、多目的に利用可能な空間の整備に努め、市民サービスの拡充を図るとともに、誰もが利用しやすく利便性に優れたふれあいのあるまちづくりを目指す。

●市民生活の向上やにぎわいの創出

多くの人が行き交う駅に近い立地を活かし、市民生活の向上や地域の活性化、にぎわいの創出に寄与する民間機能の導入を目指す。

●安全で潤いのあるまちづくり

災害時にも対応可能な機能を備えた空間の創出に努め、地域の安全性の向上と潤いのあるまちづくりを目指す。

●自転車利用者の利便性の確保

川越駅西口区域における自転車利用者の利便性を確保し、利用しやすい駅とするため、必要な規模の自転車駐車を

整備する。

#### ●周辺交通環境の改善

既存道路の有効活用により、最小限の面積で送迎バス等の発着機能を整備し、川越駅西口周辺地区の交通環境の改善を図る。

#### (4) 市有地利活用事業のコンセプト

市有地利活用事業の方向性及び目的並びに川越駅西口周辺地区における他施設との相乗効果を踏まえ、以下のようなコンセプトを期待する。

市民生活の向上や地域の活性化を図り、ビジネスと文化活動を支える新たなにぎわいと交流を創出するエリア

#### 4 (略)

#### 5 導入機能

事業の目的に基づき、川越駅西口周辺地区のウェスタ川越や既存の同種機能を持つ施設との相乗効果や機能集約効果等を考慮し、以下の機能を整備する。なお、各機能の詳細については、要求水準書において示す。

##### (1) 行政機能

###### 概要

- ・南連絡所を移転し、機能を拡充する。
- ・福祉・子育て窓口を設置する。
- ・障害者総合相談支援センター（仮称）を設置する。
- ・川越しごと支援センター及び上下水道料金センターを移転する。
- ・市民が交流を図れる、多目的に利用可能な空間を確保する。

規模・床面積：2,000㎡(±5%)

###### 特記事項

- ・市は、事業実施者が整備する施設の一部を賃借する。
- ・延伸する歩行者用デッキとの接続階の

直上階にワンフロアで確保する。ただし、ワンフロアによる確保が困難な場合は、倉庫、職員ロッカー及び会議室などのスペースについては、別階に設置することも可能とする。

- ・利用者の視認性や利便性に配慮し、エスカレーター等に近接して配置するものとする。

##### (2) 民間機能

###### 概要

- ・市民生活の向上、地域の活性化及び新たなにぎわいの創出に寄与するとともに、市有地利活用事業のコンセプトに沿った民間機能を整備する。

###### 規模・提案による

###### 特記事項

- ・川越駅西口の顔として、また地域の社会資本を担う施設としてふさわしい建築デザインとする。
- ・分譲、賃貸に関わらず、住宅施設は想定していない。
- ・施設利用者の駐車場については自走車を基本とし、導入機能に応じた必要な台数を確保するものとする（一部機械式とする可）。
- ・導入機能については、ウェスタ川越及び川越西口商店街との相乗効果を考慮するものとする。

##### (3) 安全と潤いの機能

###### 概要

- ・にぎわいと交流の創出及び地域の活性化に資するとともに、市民の生活に潤いを創出する広場空間を整備する。
- ・災害時にも対応可能な機能を備えた空間を整備する。

規模・面積：1,000㎡以上

#### 特記事項

- ・配置については、利用しやすさの観点から川越駅南大塚線沿いの地上階に確保するものとする。
- ・送迎バス等の利用者の待合い場所として機能することも想定している。
- ・このほか、施設内に安全と潤いの広場空間を適宜確保することとし、緑化や潤いに配慮するものとする。
- ・運営時間は、通年24時間を想定している。

#### (4) 自転車駐車場

##### 概要

- ・川越駅西口区域における自転車駐車場整備計画に基づく自転車駐車場を確保する。
- 規模・自転車1,500台以上、原付150台以上、その他二輪45台以上

##### 特記事項

- ・運営時間は、通年24時間を想定している。

#### (5) バス等発着機能

##### 概要

- ・市有地に面した川越駅南大塚線の道路上に、学校や企業などの送迎バス等が発着するバスバースを整備する。

規模・バスバース数：3台

##### 特記事項

- ・バスバースは、川越駅南大塚線の歩道を切り込んで設置する。
- ・このほかのバスバース（概ね5台）については、川越駅西口周辺地区内の道路や他の用地を有効活用しながら分散配置する予定である。
- ・運営時間は、通年24時間を想定している。

#### 6 事業手法

本施設に係る事業は、貸付地に事業用定期借地権を設定し、事業実施者が本施設の企画、設計、整備、維持管理及び運営を行うとともに、市が本施設の一部を、行政機能として賃借する。

なお、行政機能に係る賃料・共益費（年額）については、借地料（年額）を上限とすることで、市の実質的な負担を伴わないものとする。

#### 7 (略)

#### 8 貸付地の借地期間

借地期間は、30年以上50年未満の間で事業応募者の提案に基づき設定する。なお、借地期間には、建設工事及び除却工事期間を含むものとする。

#### 9 (略)

#### 10 事業の進め方

##### (1)、(2) (略)

##### (3) 事業用定期借地権設定契約の締結

市と事業実施者は、貸付地について借地借家法（平成3年法律第90号）第23条に規定する事業用定期借地権設定契約を工事着手前までに締結する。

##### (4) (略)

##### (5) 本施設の整備

事業実施者は、本事業のうち、行政機能を包含した本施設を整備する。なお、行政機能及びその共用部分については、要求水準書に基づいて設計・建設する。民間機能については、事業実施者の創意工夫に基づき、自らの資金負担により企画、設計及び建設を行い、運営する。

事業実施者は、平成32年12月までに本施設の供用を開始するものとする。

なお、行政機能の供用開始時期につい

ては、別途協議の上確定する。

(6) 建物賃貸借契約の締結

市は、本施設の建設工事が完了した後、事業実施者から本施設のうちの行政機能部分を借り受けることを目的として、事業実施者と建物賃貸借契約を締結する。

(7) 本施設の維持管理及び運営

事業実施者は、本施設（行政機能を除く。）の維持管理及び運営業務を行う。

(8) 貸付地の返還

事業実施者は、事業用定期借地権設定契約に定める借地期間が終了するまでに貸付地を更地とし、市に返還する。更地とは、地下の基礎構造（杭を含む。）までを除却した状態をいう。

第2 (略)

第3 提案に関する条件

2 土地貸付の条件

(1) (略)

(2) 事業用定期借地権の条件

ア～ウ (略)

エ 借地料及び保証金

a.借地料及び保証金は、次に掲げる金額とする。

○借地料

借地料の単価（円／㎡・月）は、859円／㎡・月とする。

3 行政機能借受の条件

(1) 行政機能借受の方法

市は本施設完成後、行政機能施設について建物賃貸借契約を締結する。

(2) 建物賃貸借契約の条件

ア 借家権利は賃借権とする。

イ 賃借期間は、借地期間から、本施設の建設工事及び除却工事期間を除いた期間とする。

ウ 賃料・共益費及び保証金

a.賃料・共益費及び保証金は、次に掲げる金額とする。

○賃料・共益費

賃料・共益費（年額）は、借地料（年額）を上限として、事業応募者の提案により設定する。詳細については、建物賃貸借契約において定めることとする。

○「平成28年度川越駅西口市有地利活用事業提案競技事業者選定基準(平成28年11月 川越市)」<sup>114</sup>

1～5 (略)

6 第二次審査（事業提案内容の審査）

(1) (略)

(2) 加点審査

選定委員会は、加点審査においては、市が特に重視する事項を審査項目として設定し、優れた工夫や配慮がなされている提案やまちづくりに資する効果的な提案等に対して、提案内容の具体性や実現可能性の観点から評価し、その程度に応じて加点する。加点審査の満点は100点とするが、平成25年12月に実施した事前提案募集応募者に対して、さらに5点以内の加点を行う。加点審査における審査項目、審査の視点及び配点は次頁の一覧表のとおりである。(略)

<sup>114</sup>  
[http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi\\_](http://www.city.kawagoe.saitama.jp/shisei/toshi_)

[machizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28y\\_oukoukouhyou.files/H28senteikijun.pdf](http://machizukuri/machizukuri/nishiguchiseibi/H28y_oukoukouhyou.files/H28senteikijun.pdf)

《審査項目、審査の視点及び配点の一覧表》

審査項目と審査の視点		配点	
①事業計画に関する提案			
本事業全般について	ア. 事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の目的を十分に理解しているとともに、市の地域課題を認識した提案となっているか。</li> <li>・事業内容や導入予定の民間機能に魅力があり、可能性や発展性が期待できるコンセプトを持った意欲的な提案となっているか。</li> <li>・実現性の高い説得力のある提案となっているか。</li> </ul>	5
	イ. 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業実績が優良かつ豊富で、十分かつ安定的な実施体制を取ることができているか。</li> <li>・効率的、効果的に業務を遂行できる体制となっているか。</li> <li>・事業期間を通して、計画的にマネジメントを行う体制となっているか。</li> </ul>	5
	ウ. 事業のリスク	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業におけるリスクを適切にとらえたうえで、リスク分担が効率的、効果的になされる提案となっているか。</li> <li>・リスク顕在化時（各構成員の破たん等）の対応が十分に検討され、かつ具体的方策が示された提案となっているか。</li> <li>・本事業の終了時又は契約解除時における本施設の解体撤去費について、必要十分かつ具体的な提案があるか。</li> <li>・事業の収支計画や資金調達計画が明確であり、事業の確実性、安定性のある提案となっているか。</li> <li>・平成32年内の供用開始を確実にする工程が計画されているか。</li> </ul>	10
本施設の設計・建設維持管理について	エ. 全体計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・川越駅西口の顔として、また地域の社会資本を担う施設としてふさわしい、魅力ある建築デザインとなっているか。</li> <li>・自動車、自転車及び歩行者が安全でスムーズな通行を可能にした動線計画となっているか。</li> <li>・施設の配置や動線が、周辺の住環境や道路利用者（車両、自転車、歩行者）に十分配慮した計画となっているか。</li> </ul>	15
	オ. 施設整備に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設のレイアウトについて、利用者の利便性が高く、効率的な運営が可能なレイアウトとなっているか。</li> <li>・行政機能と民間機能との結びつきや相互の配置が適切で工夫があるか。</li> <li>・バリアフリーやユニバーサルデザインを十分に考慮し、行政機能利用者をはじめ多様な来訪者に安全でやさしい工夫のある提案となっているか。</li> </ul>	15
	カ. 維持管理・運営に係る提案	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設のライフサイクルコストの抑制や光熱水費等の低減に十分に配慮しているか。</li> <li>・施設の機能を十分に発揮し、長期的に機能を維持するための提案がなされているか。また、具体的、効果的な修繕計画が提案されているか。</li> </ul>	10

		・環境へ配慮した計画となっているか。	
本施設に導入される民間機能について	キ. 地域の活性化やにぎわい創出への貢献	・事業実施の全期間を通じて、人と人とがふれあい、にぎわいの創出に寄与する仕掛けや仕組みのある提案となっているか。 ・地域経済の振興や地元雇用の創出などに配慮した提案となっているか。	10
	ク. 周辺施設との連携	・川越駅及びウエスタ川越への人の流れを考慮した計画となっているか。 ・西口エリアの施設や事業者等との相乗効果が生み出せるような計画となっているか。	15
②まちづくりに資する提案			
		・官民連携効果や施設利便性向上の観点から、自転車駐車を民設民営とし、一体的な施設整備・運営を行っているか。 ・安全と潤いの空間について、貸付地内のその他の空地や空間（室内を含む）に配置したり、緑化等を行うなど、効果的な提案を行っているか。 ・本事業の趣旨を理解した上で、市有地周辺のまちづくりに資する創意工夫のある提案を行っているか。	15
小計			100
③事前提案募集応募者への加点			
		・平成25年12月に市が実施した「川越駅西口市有地利活用検討に係る事前提案」に応募した民間事業者（グループの場合は代表者又は構成員）については、事業応募者1者に対して5点を上限として加点する。	
合計			105

【事例17】川崎市 福祉センター跡地活用施設整備事業(平成28年11月事業者公募)

## 1. 概要

川崎市は、同市川崎区内にあった福祉センターの跡地において、市施設と社会福祉法人が運営する施設を一体として整備し、社会福祉法人に対しては市有地に一般定期借地権を設定することとして、施設を整備する事業者を公募した。

土地は神奈川県川崎市川崎区日進町5-1に所在し、面積は4,038.20㎡である。

## 2. 跡地利用に至る経緯

【昭和49年度】

- ・川崎市福祉センター開設

【平成20年度】

- ・「川崎市福祉センター再編整備基本方針」策定(平成21年3月)

【平成21年度】

- ・「川崎市福祉センター再編整備基本計画」策定(平成22年3月)

【平成25年度】

- ・「福祉センター跡地活用の基本的な考え方」<sup>115</sup>策定(11月)
- ・「川崎市福祉センター跡地活用施設整備

基本計画」策定(平成26年3月)

- ・福祉センター内の各施設の機能移転

【平成27年度】

- ・「川崎市福祉センター跡地活用施設整備基本計画(改訂版)」<sup>116</sup>策定(平成28年1月)

- ・川崎市福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者支援(入所)施設設置運営法人の募集<sup>117</sup>(平成28年2月)

【平成28年度】

- ・川崎市福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者支援(入所)施設設置運営法人の選定<sup>118</sup>(6月)
- ・川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業の入札説明書等の公表<sup>119</sup>(11月)

## 3. 公募に当たり公表された資料

- 「川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業入札説明書(平成28年11月7日川崎市)」<sup>120</sup>

はじめに

川崎市(以下、「市」といいます。)は、平成28年1月に公表した「川崎市福祉センター跡地活用施設整備基本計画【改訂版】」に基づき、川崎市福祉センター跡地に市が運営する施設(以下、「市施設・機能」とい、本書においては専有面積割合に応じた

115

<http://www.city.kawasaki.jp/350/page/0000052588.html>

116

<http://www.city.kawasaki.jp/350/cmsfiles/content/0000074/74661/kihonkeikakuhontai.pdf>

117

<http://www.city.kawasaki.jp/350/cmsfiles/content/0000077/77802/boshuuyoukou.pdf>

118

<http://www.city.kawasaki.jp/350/page/0000074645.html>

119

<http://www.city.kawasaki.jp/350/page/0000081514.html>

120

<http://www.city.kawasaki.jp/350/cmsfiles/content/0000081/81514/nyuusatsusetsumeisho.pdf>

共用部分を含みます。)と社会福祉法人が運営する施設(以下、「民間施設・機能」といい、本書においては専有面積割合に応じた共用部分を含みます。また、市施設・機能と民間施設・機能をあわせて「跡地活用施設」といいます。)を整備し、市施設・機能を市に、民間施設・機能を社会福祉法人に譲渡する民間事業者(以下、「整備事業者」といいます。)を募集することを計画しています。

本入札説明書(「入札説明書」といいます。)は、この整備事業者を募集し、総合評価一般競争入札により選定するために交付するものであり、以下に掲げる別添資料は、入札説明書と一体のものであります。

(略)

なお、整備事業者が民間施設・機能を譲渡する社会福祉法人(以下、「設置運営法人」といいます。)は、市が公募を行い、平成26年6月に選定しています。公募に際しての詳細は川崎市福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者支援施設(入所)施設設置運営法人募集要項(以下、「設置運営法人募集要項」といいます。)を参照してください。

## 第1 事業の趣旨

川崎市福祉センター(以下、「福祉センター」といいます。)は、昭和49年7月に開設し、児童、高齢者、障害(児)者等の幅広い層の人たちが利用できる総合福祉施設として活用されてきましたが、建設から約40年が経過し、施設の老朽化とともに、大規模地震時に倒壊又は崩壊する危険性がある施設と診断されるなど耐震上の課題がありました。

こうした背景のもと、平成21年3月に「川崎市福祉センター再編整備基本方針」を、

また、平成22年3月に「川崎市福祉センター再編整備基本計画(以下、「再編整備基本計画」といいます。)」を策定し、(1)福祉センターについては、平成25年度末をもって廃止し、近隣公共用地を有効活用することを基本に段階的に再編整備すること、

(2)福祉センターの跡地を活用した施設、すなわち跡地活用施設については、将来的な様々な福祉需要等に対応するため、「福祉ゾーン」としての活用を図ることとしました。

跡地活用施設については、「再編整備基本計画」を踏まえ、将来的な福祉需要、市の関連施策の状況等について関係部署による検討を行いながら分析・整理するとともに、市民の方々、関係機関・団体からのご意見を参考として、平成26年3月に「川崎市福祉センター跡地活用施設整備基本計画(以下、「基本計画」といいます。)」を策定し、当該計画に基づいて準備を進めてきました。

一方、並行して、川崎市南部地域における障害者支援(入所)施設(以下、「障害者入所施設」といいます。)の整備等、様々な課題について検討してきたこともあり、そうした経緯を踏まえ、跡地活用施設への障害者入所施設の設置等のため、基本計画を見直し、平成28年1月に基本計画を改訂(以下、「基本計画【改訂版】」)といたしました。

この基本計画【改訂版】に掲げる跡地活用施設の基本目標及び導入施設・機能は以下のとおりです。

1 (略)

2 導入施設・機能

(1) 市施設・機能

① (仮称) 南部リハビリテーションセン



ター

障害者更生相談所と精神保健福祉センターを統合のうえ（仮称）南部リハビリテーションセンターとして整備し、全市を対象とした法定業務や地域リハビリテーションセンターの統括を行います。また、発達障害、高次脳機能障害、ひきこもり、認知症、重度重複障害、強度行動障害等を含む多様な障害について、本人の状況に応じ、生活の場を中心とした支援を関係機関と連携しながら行っていきます。

#### 【併設施設・機能】

・在宅支援室 ・日中活動センター ・発達相談支援センター

・ひきこもり地域支援センター ・南部就労援助センター

#### ②（仮称）福祉総合研修センター

福祉人材の育成機能として、「（仮称）福祉総合研修センター」を設置し、最新かつ専門的な技術や知識の獲得に関する研修を実施するとともに、福祉の現場を、研修の実践的フィールドとして活用し、高度な専門性を有する福祉人材の育成等を行います。

#### ③（仮称）ウェルフェアイノベーション連携・推進センター

将来的な福祉課題を解決する「製品」・「サービス」の中で、「製品」（既成概念とは異なる次世代型の福祉製品）に関する領域の拠点として整備する施設・機能であり、製品開発企画や臨床評価、製品のモニタリング、製品・サービスの普及のための各種セミナー等を実施します。

#### ④その他

・防災集中備蓄倉庫

## （2）民間施設・機能

### ①特別養護老人ホーム等

高齢化の進展に伴う中重度の要介護高齢者の増加に対する介護基盤の充実のため、特別養護老人ホームを整備し、併せて、定期巡回・随時対応型訪問介護看護、看護小規模多機能型居宅介護等の地域に密着したサービスを整備することで、在宅の要介護高齢者や介護をする家族等の支援につなげます。

・特別養護老人ホーム ・定期巡回・随時対応型訪問介護看護

・短期入所生活介護 ・地域交流スペース  
・看護小規模多機能型居宅介護

### ②障害者入所施設等

障害の状況や家族の高齢化等により、現状では在宅生活の継続が困難な方や、長期入院中の精神障害のある方などを受け入れ、生活の場を提供するとともに、地域リハビリテーションセンターにおける評価判定機能や在宅支援機能等と連携しながら、グループホーム等への地域移行に向けた訓練を行う通過型の入所施設をコンセプトとして障害者入所施設を設置します。また、入所支援と併せて、地域で暮らしている障害のある方への短期入所サービスや体験宿泊等の地域生活を支えるサービスを提供することで、障害のある方が、住み慣れた地域や自らの望む場で安心して生活を送ることができるような支援を展開する拠点的な役割を果たします。

・施設入所支援 ・短期入所  
・宿泊型自立訓練 ・体験宿泊支援  
・生活介護 ・自立訓練

## 第2 事業の内容

## 1 事業名称

川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業（以下、「本事業」といいます。）

## 2 事業の概要

本事業は、総合評価一般競争入札において落札し、市及び設置運営法人と基本協定を締結し事業を行う整備事業者が、跡地に残る旧川崎市福祉センター（以下、「旧施設」といいます。）を解体し、市が設置運営法人の協力を得て策定し示す要求水準書に基づき跡地活用施設を整備した上で、市施設・機能を市に、民間施設・機能を設置運営法人に譲渡するものです。

## 3 整備する施設及び規模

本事業において整備する跡地活用施設は、次に示す市施設・機能及び民間施設・機能により構成されます。なお、具体的な施設内容については、別添資料1「要求水準書」を参照してください。

### (1) 市施設・機能

市施設・機能は、施設完成後、市が整備事業者から買い取り、その後の運営、維持管理は市直営及び整備事業者とは別に市が指定する運営事業者などが行います。

#### ①（仮称）南部リハビリテーションセンター

※障害者更生相談所と精神保健福祉センターを統合

（併設機能）

在宅支援室

日中活動センター

発達相談支援センター

ひきこもり地域支援センター

南部就労援助センター

#### ②（仮称）福祉総合研修センター

#### ③（仮称）ウェルフェアイノベーション連

携・推進センター

#### ④防災集中備蓄倉庫

### (2) 民間施設・機能

民間施設・機能は、施設完成後、設置運営法人が整備事業者から買い取り、その後の運営、維持管理は設置運営法人が行います。

#### ①特別養護老人ホーム等

ア 特別養護老人ホーム

イ 短期入所生活介護（併設事業所）

ウ 看護小規模多機能型居宅介護

エ 定期巡回・随時対応型訪問介護看護

オ 地域交流スペース

#### ②障害者入所施設

ア 施設入所支援

イ 宿泊型自立訓練

ウ 生活介護

エ 自立訓練（生活訓練）

オ 短期入所

カ 体験宿泊支援

#### ③その他

ア 事業所内保育所

## 4 買取価格等

市が市施設・機能を買取る価格（以下、「買取価格」といいます。）は、次に示す金額以下であることを条件とし、整備事業者が入札した額を基に、市と整備事業者との建物売買契約に定める額とします。

市施設・機能の買取価格の上限額

（旧施設の解体にかかる費用、市施設・機能にかかる設計費及び工事監理費等を含みます。）

1,943,450,000円（消費税額及び地方消費税額を除いた額）

なお、参考までに民間施設・機能の買取価

格については、以下のとおりです。

民間施設・機能の買取価格は、次に示す金額に市施設・機能の落札率（市施設・機能の買取価格の上限額に対する入札した額の比率）を掛けた額を基に、設置運営法人と整備事業者との建物売買契約に定める額とします。

民間施設・機能の買取価格の上限額

（民間施設・機能にかかる設計費及び工事監理費等を含みます。）

3,503,000,000円（消費税額及び地方消費税額を除いた額）

支払いの方法等の詳細については、別添資料4「基本協定書（案）」に示します。

## 5 費用の負担

### （1）市の負担

市は、施設完成後、市施設・機能を整備事業者から旧施設の解体にかかる費用を含めて一括で買い取るものとします。

※共用部分に関して発生する費用は、市施設・機能と民間施設・機能の専有面積割合に応じて、市と設置運営法人とで按分するものとします。

### （2）設置運営法人の負担

設置運営法人は、施設完成後、民間施設・機能を整備事業者から一括で買い取るものとします。

※共用部分に関して発生する費用は、市施設・機能と民間施設・機能の専有面積割合に応じて、市と設置運営法人とで按分するものとします。

### （3）整備事業者の負担

整備事業者は、市施設・機能及び民間施設・機能を市及び設置運営法人に引き渡す

までの間、跡地活用施設の整備に係る費用（旧施設の解体にかかる費用を含みます。）を負担するものとします。

なお、別添資料4「基本協定書（案）」に別段の定めがある場合を除き、基本協定に定める買取価格を超えて費用が発生した場合であっても、市及び設置運営法人の負担額は各々の買取価格を上限とします。

## 第3 整備事業者の募集及び選定等

### 1 整備事業者の選定方式

整備事業者を選定するにあたり、設計及び建設のノウハウ並びに資金を活用するとともに、コスト及び工期の縮減を図るため、価格のみならず性能も総合的に評価する、総合評価一般競争入札を採用することとします。

○「川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業落札者決定基準（平成28年11月7日 川崎市）」<sup>121</sup>

### 第1（略）

### 第2 審査の手順

#### 1（略）

#### 2 各審査の内容

##### （1）（略）

##### （2）提案審査

上記（2）アの形式審査を合格した入札参加者の提案時必要書類を対象に、性能と価格とを総合的に評価し、総合点が最も高い提案を提出した者を最優秀提案者として選定します。実質審査の審査項目等は別紙2に示すとおりです。

##### （ア）性能の評価方法

<sup>121</sup>  
<http://www.city.kawasaki.jp/350/cmsfiles/content>

s/0000081/81514/rakusatsushaketteikijun.pdf

別紙2に従い、提案内容のうちの性能を点数化し、性能評価点を算定します。性能の評価は提案時必要書類について書面を評価することにより行うほか、提案の趣旨を正しく理解するためにヒアリングも実施します。

#### (イ) 価格の評価方法

別紙2に従い、提案内容のうちの入札金額を点数化し、価格点を算定します。

価格点算定のための計算式は、以下のとおりです。

最低入札金額÷当該入札参加者の  
入札金額×45点

なお、価格点は、小数点第三位以下を切り捨て、小数点第二位までを求めます。

また、入札金額は消費税及び地方消費税を除いた金額とします。

#### (ウ) 川崎市内業者に対する加点評価方法

入札参加者のうち工事業務の構成員が川崎市内業者単独又は川崎市内業者のみの共同企業体である場合は、別紙2に従い、当該入札参加者に5点を加えます。

#### 別紙2 提案審査の審査項目等<sup>122</sup>

- A 性能評価点 105点
  - a 各構成員の財務内容 5点
  - b 事業計画 25点
  - c 施設計画 75点
- B 価格点 45点

#### C 加点 5点

- 「川崎市福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者支援（入所）施設設置運営法人募集要項（平成28年2月 川崎市）」<sup>123</sup>

#### 第1章 川崎市福祉センター跡地活用施設整備事業の概要

##### 1～3（略）

#### 4 事業スキーム

##### ◎整備手法について

民間事業者の資金とノウハウを活用しつつ、効果的に財政負担を縮減するため、民間活用のスキームを採用することを前提にしたうえで、民間施設・機能については、社会福祉法人が運営することが原則であることや、整備スケジュール等を踏まえ、整備事業者が跡地活用施設を建築し、川崎市は市施設・機能部分を、社会福祉法人は民間施設・機能部分を、それぞれ整備事業者から買い取る「一括買取方式」を採用します。

なお、跡地活用施設の建築にあたり民間施設・機能部分の土地については、当該施設・機能を運営する社会福祉法人に対して無償で貸し付けることとします。

跡地活用施設を運営する事業期間は、50年を想定しているため、社会福祉法人への土地の貸付にあたっては定期借地方式により、50年間の借地権を設定するものとして、借地借家法（平成3年法律第90号）第22条の規定に基づく「一般定期借

<sup>122</sup> 審査対象となる大項目のみを抜粋。

<sup>123</sup>

<http://www.city.kawasaki.jp/350/cmsfiles/content>

地権」を採用します。

## 第2章 民間施設・機能(特別養護老人ホーム及び障害者入所施設)を設置運営する法人募集

### 1～4 (略)

### 5 土地及び建築関係

#### (1) 土地

土地については、市施設・機能専有部分と民間施設・機能専有部分の面積按分により算出される面積を民間施設・機能の設置運営法人に対して事業期間中、無償で貸付けます。

跡地活用施設を運営する事業期間は、50年を想定しており、また、想定する建物規模も踏まえると堅固な造りものが望ましいことから、設置運営法人への土地の貸付にあたっては定期借地方式により、事業期間と同期間(50年)の借地権を設定するものとして、借地借家法第22条の規定に基づく「一般定期借地権」を採用します。

一般定期借地権は、原則更地返還であ

り、更新や建物買取請求による将来的な土地活用に制約がかかりませんが、50年経過後において本市が事業継続について選択できる仕組みとします。

### 6 一括買取

民間施設・機能専有部分と、共用部分を川崎市との専有部分の面積按分等により算出した部分を合わせて一括で買い取ります。

民間施設・機能専有部分は、設置運営法人のみが使用する部分を指し、共用部分は、川崎市と設置運営法人が共通で使用する部分を指します。

### 7 (略)

### 8 設置運営法人の選定方法

#### (1) 提案の審査

川崎市附属機関設置条例(平成27年川崎市条例第1号)に規定する川崎市健康福祉関係施設整備事業者選定委員会で審査します。

#### (2) 選定基準

選定基準と配点は、次のとおりです。(略)

## ◎福祉センター跡地活用施設における特別養護老人ホーム、障害者入所施設設置運営法人選定基準

選定項目	配点
1 事業目的の達成とサービス向上への取組について	
(1) 跡地活用施設の基本目標と、設置運営する施設の管理運営方針等との適合性	15点
(2) 運営手法、サービス内容、利用者の健康管理・衛生管理についての考え方	10点
(3) 事業計画、サービス向上策、利用者満足度の把握についての考え方	10点
(4) 特別養護老人ホームと障害者入所施設との連携、市施設・機能や関係機関との連携・協働の取組及び地域との関係性についての考え方	10点
(5) 川崎市地域包括ケアシステムに貢献する取組についての考え方	10点
	合計55点
2 施設・機能整備計画について	
(1) 施設・機能の整備についての考え方	10点

(2) 施設・機能の規模及び買取価格の妥当性	20点
合計30点	
3 事業経営計画と管理経費縮減等への取組について	
(1) 事業計画及び収支計画の妥当性	10点
(2) 管理経費や維持コスト等の縮減への具体的な取組	10点
合計20点	
4 事業の安定性及び継続性の確保への取組について	
(1) 人材の確保・育成への取組	15点
(2) 組織、職員体制、安全・衛生管理等及び職場環境の向上への取組	10点
(3) モニタリングについての考え方、主体的な業務改善に向けた具体的な取組	5点
合計30点	
5 法人自身についての評価	
(1) 法人の経営方針、経営状況、専門性の有無等	15点
(2) 他法人や事業者等との連携事業実績及び特別養護老人ホームと障害者入所施設の運営実績	15点
(3) 地域貢献に関する取組実績	5点
合計35点	
6 法人の取組に関する事項	
(1) 環境など社会問題に対する認識や具体的な取組	5点
(2) コンプライアンス、情報公開及び個人情報保護への認識や具体的な取組	5点
合計10点	
1～6の合計：基準点(A) 180点	

7 加点項目	
(1) 施設・機能の更なる向上のための法人独自の提案	15点
(2) 障害者雇用への取組を進める提案	5点
7の合計：加点20点	

1～7合計 総計(B) 200点

9 (略)

10 募集以降の流れ

- ①川崎市は、跡地活用施設のうち、民間施設・機能の設置運営法人を公募します。
- ②応募があった社会福祉法人について、川崎市の附属機関である「川崎市健康福祉局関係施設整備事業者選定委員会」の調査審議を経て選定します。
- ③選定後、川崎市の内部処理を経て、正式

に民間施設・機能の設置運営法人として決定した際に、基本協定書(2者)を締結し、以降の民間施設・機能の整備について確認します。

- ④川崎市は、既存施設の解体と跡地活用施設全体を建築する整備事業者の選定のために必要な要求水準書等について、基本協定書(2者)に基づき、先に決定した設置運営法人の提案内容を極力反映

させるため、設置運営法人からの資料提供や意見聴取等のうえ作成し、入札の公告を行います。

⑤入札については、設計、建設及び運営のノウハウ並びに民間資金を活用するとともに、コスト及び工期の縮減を図るため、価格のみならず性能も総合的に評価する総合評価一般競争入札を実施し、整備事業者を選定します。なお、総合評価一般競争入札の評価項目には、民間施設・機能部分についてもコスト及び工期の縮減、並びに設置運営法人の提案内容の反映度等の性能面も加えます。

⑥総合評価一般競争入札では、(仮称)福祉センター跡地活用施設整備事業者総合評価選定委員会を設置し、学識経験者等の外部委員で構成を予定している委員により審査を行い、最も評価が高い整備事業者(入札参加者)の提案を選定します。なお、選定後に仮基本協定書(3者)を締結します。

⑦川崎市は、選定された整備事業者との契約について、川崎市議会に議案提出します。

⑧契約について川崎市議会の議決により、正式に整備事業者が決定した後、基本協定書(3者)を締結し、本事業における当事者の役割及び基本的合意事項について定めるとともに、川崎市及び整備事業者間の売買契約に関する事項、設置運営法人及び整備事業者間の売買契約に関する事項等を定めます。

⑨整備事業者は、既存施設を解体のうえ、跡地活用施設を建築し、川崎市は川崎市施設・機能部分を、設置運営法人は民間施設・機能部分を、それぞれ整備事業者

から買い取ります。設置運営法人の買取価格は、民間施設・機能の新築に係る費用のみで既存施設の解体に係る費用は含みません。なお、川崎市は設置運営法人に対し、民間施設・機能部分の整備費用(買取価格)の一部に補助を行います。

⑩跡地活用施設整備事業は、市有地における整備であるとともに、施設運営期間を50年間としているため、川崎市は、設置運営法人に対して50年間の一般定期借地権を設定するとともに無償で貸付け、設置運営法人は、定期借地期間に亘り民間施設・機能を運営します。

【事例18】奈良市 旧柳生中学校活用者募集事業（平成28年11月事業者公募）

## 1. 概要

奈良市は、旧柳生中学校を借り受けて改修・管理する事業者を公募した。

土地は奈良市柳生町212番地の2に所在し、面積は13,187㎡である。この上に、鉄筋コンクリート造3階建、床面積2,052.3㎡の校舎等がある。

## 2. 公募に至る経緯

【平成26年度】

- ・旧柳生中学校閉校（平成27年3月）

【平成28年度】

- ・事業者募集、採択事業者なし<sup>124</sup>（11月）
- ・事業者再募集<sup>125</sup>（11月）

## 3. 公募に当たり公表された資料

○「旧柳生中学校活用者募集事業（空き家対策総合支援事業）再募集要領」<sup>126</sup>

### 事業の目的・概要

奈良市の空き家件数は平成25年度住宅土地統計調査によると21,290戸、空き家率にすると12.7%という状況となっており、市街地を中心とした各地域で空き家の適正管理が問題視されています。

そのため平成28年3月に「奈良市空家

等対策計画」を作成し、各種空き家の利活用や除却についての事業に全市的に取り組んでいるところです。

今回、東部地域を対象とする観光振興及び活性化のため平成27年3月で廃校になった旧柳生中学校の改修・管理運営者を全国から公募することになりました。

今後の廃校・空き施設活用モデルとして先進的な事例となる用途、例えば地域活動の拠点施設や滞在体験、交流施設等で、柳生地区の地域特性を活かした地域活性化のために計画的に利活用されるものを選定しますので、皆さんからの、新たな発想での廃校利活用事業・運営案をお待ちしております。応募対象物件

旧柳生中学校（所在地：奈良市柳生町212番地の2他）

利用可能な施設は、校舎・体育館・グラウンドです。

※物件を一部利用することの提案も可能です。

### 審査基準

- ・別紙審査表に基づき審査します。

### 応募対象用途

○想定される用途

- ・体験学習施設、宿泊施設
- ・アウトドア体験施設
- ・農家レストラン、農産物直売所
- ・体験型交流施設（農業体験）
- ・スポーツ合宿所
- ・大学のサテライトキャンパス
- ・芸術家の創作活動拠点

<sup>124</sup>

<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479443635378/index.html>

<sup>125</sup>

<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/147942>

[9633677/index.html](http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479429633677/index.html)

<sup>126</sup>

<http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479429633677/files/bishuu.pdf>



・ゲストハウスなど

○提案に基づき、事業者と共同で公共施設活用事業として整備します。

#### 予算

当事業の、奈良市の予算額は、2,390万円です。

ただし、この予算は、校舎建物に係る改修整備及び設計費用に限り使用することとします。

#### 貸付期間

貸付期間は10年以上とします。

ただし、市と協議の上、期間満了後の再契約も可能です。貸付期間終了時は、対象物件を原則として原状復帰の状態です。貸付期間終了時は、対象物件を原則として原状復帰の状態です。市に引き渡してください。

#### 使用料・共益費等

施設に係る使用料、中学校の維持・管理経費（電気代、水道代、草刈り、施設修繕費用等）をお支払いいただくこととなります。

ただし、地域貢献度の高い利用である場合、貸付使用料が減額となる場合があります。

提案書において使用料をご提案ください。

参考：奈良市行政財産使用料条例の規定により算出した施設全体を使う場合の使用料

4,400,000円/年

#### 本件事業の提案・実施での遵守事項

- ・対象物件での事業実施に際して適用される関係法令、条例等を遵守してください。
- ・契約後10年間は助成対象の利用者が、地域活性化のため旧柳生中学校を計画的に利用・管理・運営することが条件となります。（変更報告・返還義務有）
- ・対象物件を次の用途で利用することは認

めません。（略）

・貸付期間中の土地、建物及びその他設備の維持管理や経年劣化、故障破損等に伴う設備更新経費は、事業者負担とします。

・対象物件の貸付期間中は、市に対して事業計画や実施報告を行っていただきます。

・使用に当たっては、採択後、住民への説明会の開催等を実施していただきます。

・現在、地域の自主活動・イベント等との併用（桜祭りや月数回体育館の利用等）や避難所等非常時の利用があるため、提案内容によっては地元との調整が必要となります。

参考：（体育館）避難所の開設（過去3年間なし）

（グラウンド）桜祭り用駐車場毎年4月初旬に2日開催

#### 事業の採択方法

応募提案は、書面と事業者によるプレゼンテーションにより外部有識者を含む選考委員会において、選考基準に基づき評価します。

※必要に応じ、資料の追加提出やヒアリングをお願いする場合があります。

#### 採択基準

以下の視点により総合的に評価の上、採択します。

- ①事業の実現性
- ②事業の継続性
- ③地域との連携・地域への貢献
- ④事業の波及効果
- ⑤実施主体の適格性 など

評価項目		評価基準	配点
大項目	小項目		
① 実施主体の適格性	実施体制の適格性	・事業規模が適正であり、その規模に応じた人員の確保がなされているか。 ・事業内容に対して、日程、人員、作業手順等が計画的かつ効率的であるか。	10
	活動実績	・企画内容と同種の活動実績があるか。 ・その実績は十分なものか。	10
	財務・経営状況	・財務・経営状況が安定しているか。	10
② 事業の実現性・継続性	事業の目的、趣旨との整合性	事業の目的及び趣旨との整合性がとれているか。	10
	実施方法の妥当性・独創性	効果的・効率的な実施方法が選択されているか。	10
	事業の実現性	事業資金計画書・収支計画（予算）と提案内容の整合性が取れており、実現可能なものか。	20
	事業内容の適切性・有用性	事業として適切な提案であり、内容をより高めるための創意工夫が見られるか。	10
	事業の継続性	施設を10年以上継続して事業を実施することができるか。	20
③ 地域との連携・貢献	地域への波及・経済効果	事業計画は計画的な利活用方法を提案し、かつ地域の活性化に寄与するか。（新規雇用創出・地域産品の活用・地元団体との協力、連携体制）	20
		地域との調和が図られ、地域への経済効果・波及効果が期待できる事業であるか。	20
	地域特性	地域の特性・特徴（剣豪の里・観光拠点等）に応じたアイデアや独自の視点・工夫を盛り込んだものか。また先進事例として、他の地域にとって参考になるものか。	20
④ その他	広報手段・手法	地域や市民に事業を広く周知する工夫がされているか。	10
	貸付使用料（年間）	提案された価格が適正であるか。	20
	提案書において特記すべき事項	その他特記すべき事項等関連資料が適切で有用なものであるか。	10
合計			100

<sup>127</sup> <http://www.city.nara.lg.jp/www/contents/1479429633677/files/kijyun.pdf>  
表は一部省略している。

【事例19】久留米市 市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業(平成28年12月事業者公募)

### 1. 概要

久留米市は、老朽化した木造の市営住宅の建替え・集約化を行い、住宅用地としての用途を廃止する土地を売却している<sup>128</sup>。

### 2. 公募に至る経緯

【平成28年度】<sup>129</sup>

・募集要項公表<sup>130</sup> (12月)

### 3. 公募に当たり公表された資料

○「市営住宅跡地を活用した定住環境整備事業 募集のしおり～平成28年度市営住宅跡地購入希望者募集要項～」<sup>131</sup>

## 久留米市市営住宅跡地購入希望者募集要項 (H28年度提案公募分)

### 1 対象物件<sup>132</sup>

物件番号	所在	地目	面積
1	久留米市野中町字東屋敷561番26 最低売却価格78,470,000円 (約40,000円/㎡) (約132,104円/坪)	宅地	1,961.72㎡ (約594坪) 公簿・実測
2	久留米市西町字北鞍打の二847番10、847番18、847番19 最低売却価格125,400,000円 (約50,803円/㎡) (約167,647円/坪)	宅地	847番10:1,616.76㎡ 847番18:405.07㎡ 847番19:446.52㎡ 合計:2,468.35㎡ (約748坪) 公簿・実測
3	久留米市津福今町字下野624番2、 字五反田625番10 最低売却価格59,852,000円 (約28,400円/㎡) (約93,665円/坪)	宅地	624番2:1,250.15㎡ 625番10:857.29㎡ 合計:2,107.44㎡ (約639坪) 公簿・実測

<sup>128</sup> 先着順による売却を含む市有地売却の全体については、

<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1080shisei/2050machi/3080shiyuuchi/index.html> 参照。

<sup>129</sup> これ以前にも同様の売却が行われている模様であるが、市公表資料から状況を十分に把握することができなかつたため、触れていない。

<sup>130</sup>

<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1080shisei/2050machi/3080shiyuuchi/2015-1027-1159-31.html>

<sup>131</sup>

<https://www.city.kurume.fukuoka.jp/1080shisei/2050machi/3080shiyuuchi/files/H28youkou2.pdf>

<sup>132</sup> 表は一部省略している。

## 2 売却処分概要

### (1) 趣旨

市では、老朽化した木造の市営住宅について、建替え・集約化を図る取組みを進めています。これにより住宅用地としての用途を廃止する土地について、売却処分を行うものです。

処分対象地の地域特性に応じて、魅力的な住宅や、近隣の住宅の魅力を高めるような様々な都市機能(医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等)を誘導することにより、定住促進に向け、近隣地域と調和した新しい街並みづくりができればと期待しています。

### (2) 処分方法

売却に当たって、住宅用地等としての活用が見込まれ、また、一体的な開発が期待できる規模(1,000㎡以上)のものについては、原則として、新たな街並みづくりに向けて民間事業者等の創意工夫を最大限に活用するため、購入後の整備事業計画や購入希望価格等を総合的に比較評価する「事業提案評価方式」にて、売却先を選定します。

なお、その他のものについては、別途、条件付一般競争入札にて売却処分することとしています。

## 3 評価視点

事業提案の評価・選定にあたっては、以下の視点を重視することとしています。

\* ( ) 内については、物件番号2にのみ適用します。

### (1) 魅力的な住宅地や都市機能の整備

①戸建分譲等を行う場合の1戸当たりの敷地面積や、共同住宅とする場合の1戸当たりの専有面積に余裕を持たせ

るなどの工夫を行い、子育て世帯や多世代住宅など、幅広い住居ニーズに対応できるような宅地整備に努めること。また、定住促進に繋がるような魅力的で質の高い住宅の整備・誘導に努めること。(医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等の都市機能として活用する場合は、近隣地域の利便性を向上させるような機能の整備に努めること。)

②住宅の整備戸数や1戸当たりの敷地面積や専有面積が、周辺地域の環境・景観に比べて妥当なものであること。また、緑地や敷地内通路、駐車場等が適切に確保されるよう努めること。(医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等の都市機能として活用する場合は、利用者の利便性の確保や近隣地域への配慮がされるような敷地計画に努めること。)

### (2) 広域的な事業アピール

①福岡都市圏をはじめとする広域的な広告・宣伝など、市外からの移住者に対する事業アピールに努めること。(医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等の都市機能として活用する場合は、市外からの移住者にとっても魅力的な機能の発揮やそのアピールに努めること。)

### (3) 環境への配慮

①温室効果ガスの発生を抑制し、低炭素社会づくりに貢献できるような住宅整備(または都市機能整備)が可能な環境の構築に努めること。

### (4) 近隣地域への配慮

①整備・誘導しようとする住宅(または

都市機能)が、近隣の景観等と調和されたものとなるよう努めること。

- ②造成・整備工事での近隣地域の安全性や利便性への配慮や、自治会への加入等、コミュニティ参加促進に向けた取り組みなど、近隣地域への配慮に努めること。

#### (5) 地域経済の活性化

- ①造成工事や建築工事(及び都市機能の発揮)等において、雇用創出効果や地場企業の活用など、地域経済の活性化に努めること。

#### 4 用途条件等

用途については、次の(1)(2)の全てを満たしていることを条件とします。なお、この用途条件に違反した場合は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第238条の5第6項及び第7項の規定に基づき、契約解除権を行使することがあります。

##### (1) 一般的な用途条件

- ①、②(略)
- ③物件の全部について、購入した状態のまま第三者へ転売しないこと。
- ④物件を活用して整備する建物については、その高さを地上15m以下とすること。「物件番号2」の西町847番10の区域内を除く)
- ⑤物件の引渡日から起算して2年以内に事業着手すること。
- ⑥申込時に提出した事業提案書の内容を遵守すること。また、購入地の一部を第三者に譲渡する場合にも、事業提案書の内容遵守について継承させること。
- ⑦所有権移転後10年間は、当該物件を事業提案書の内容と別の用途に供さないこと。

※⑤～⑦について、やむを得ない事情により内容を変更する場合は、事前に書面により申請し、本市の承認を得てください。

##### (2) 個別の用途条件等

- ①各物件の用途は、以下に該当するものであること。

物件番号	用途
1・3	住宅(兼用住宅を含む) *緑地、広場等の居住機能に付随するものを含む。
2	住宅(兼用住宅を含む)、医療施設、福祉施設、商業・業務施設、宿泊施設、教育文化施設、またはこれらに類するもの。(各用途を複合的に整備する場合を含む。)

- ②物件購入後、分譲や建売などにより、第三者への転売を予定している場合は、購入者は、事業提案書に記載した内容に基づき、建築基準法第76条の3に基づく建築協定(いわゆる「一人協定」)を定めること。なお、協定の有効期間は10年以上とすること。「建築協定」については、巻末の参考資料をご参考ください。

##### 5～7(略)

#### 8 購入予定者の選定方法

##### (1) 概要

購入予定者の選定にあたっては、購入希望価格に加え、市が設定した評価視点や利用条件等への適合性について、提出された事業提案等を総合的に評価します。

- 「久留米市市営住宅跡地購入予定者選定

・購入希望価格が最低売却価格を下回ると失格となります。

1、2（略）

価格評価点＝購入希望価格／最も高い購入希望価格×100点

3 具体的な評価方法及び得点の計算方法

(1) 提案内容等の評価

(3) 総合評価

・事業提案等について、別紙事業評価項目に基づく評価分類ごとに評価したうえで採点し、その合計を事業評価点（100点満点）とします。（略）

事業評価点に0.4を乗じたもの（40点満点）に価格評価点に0.6を乗じたもの（60点満点）を加えたものを総合評価点とし、その最高点を得た者を購入予定者とします。なお、総合評価点が高同点の場合は価格評価点が高い方を上位とします。

(2) 価格評価

・購入希望価格について、次の算式により価格評価点（100点満点）を算出します。

事業評価項目

No	評価分類	評価項目（視点）	配点
1	魅力的な住宅地や都市機能の整備 〔35点〕	・分譲等を行う場合の1戸当たりの敷地面積や、共同住宅とする場合の1戸当たりの専有面積に余裕を持たせるなどの工夫を行い、子育て世帯や多世代住宅など、幅広い住居ニーズに対応できるような宅地整備が期待できるか。また、定住促進に繋がるような魅力的で質の高い住宅の整備・誘導が期待できるか。（医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等の都市機能として活用する場合は、近隣地域の利便性を向上させるような機能の整備の整備が期待できるか。）	20
		・住宅の整備戸数や1戸当たりの敷地面積や専有面積が、周辺地域の環境・景観に比べて妥当なものであるか。また、緑地や敷地内通路、駐車場等が適切に確保されているか。（医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等の都市機能として活用する場合は、利用者の利便性の確保や近隣地域への配慮がされるような敷地計画となっているか。）	15
2	広域的な事業アピール 〔20点〕	・福岡都市圏をはじめとする広域的な広告・宣伝など、市外からの移住者に対する事業アピールが期待できるか。（医療・福祉施設や商業・業務施設、教育文化施設等の都市機能用地として活用する場合は、市外からの移住者にとっても魅力的な機能の発揮やそのアピールが期待できるか。）	20
3	環境への配慮 〔10点〕	・温室効果ガスの発生を抑制し、低炭素社会づくりに貢献できるような住宅整備（または都市機能整備）が可能な環境の構築が期待できるか。	10

4	近隣地域への配慮〔20点〕	・整備・誘導しようとする住宅（または都市機能）が、近隣の景観等と調和されたものとなることが期待できるか。	10
		・造成・整備工事での近隣地域の安全性や利便性への配慮や、自治会への加入等、コミュニティ参加促進に向けた取り組みなど、近隣地域への配慮がなされることが期待できるか。	10
5	地域経済の活性化〔10点〕	・造成工事や建築工事（及び都市機能の発揮）等において、雇用創出効果や地場企業の活用など、地域経済の活性化が期待できるか。	10
6	総合的観点〔5点〕	・事業提案等の全体を通じて、企画力や独自性、確実性が感じられ、魅力あるものとなっているか。	5

\*（ ）内は物件番号2にのみ適用します。

【事例20】泉佐野市 りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集(平成28年12月事業者公募)

## 1. 概要

泉佐野市は、りんくうタウン駅前に所在する市有地を購入し、ホテル事業を行う事業者を公募した。

土地は泉佐野市りんくう往来北1-833に所在し、面積は2,954.84㎡である。

## 2. 公募に至る経緯<sup>134</sup>

【平成28年度】

・事業者の募集<sup>135</sup>(12月)

## 3. 公募に当たり公表された資料

○「りんくうタウン駅前公共用地における事業者募集要項(平成28年12月9日泉佐野市)」<sup>136</sup>

### 1. 公募の概要

#### (1) 公募の内容

今回、提案募集を実施する対象地は、りんくうタウン駅前の公共用地の一部(別図参照)であり、長期にわたりホテル事業を行うことができる事業者から提案を募集し、公正な審査のもと事業予定者を決めるものである。

### (2) 公募にあたっての考え方

当該対象地は、関西国際空港対岸のりんくうタウン駅前に位置している。

りんくうタウン駅周辺は、大型商業施設が立地するなど賑わい施設が集積するエリアに成長してきているが、施設間の回遊性など更なるまちの活性化が期待されているところである。また、本市に滞在する訪日外国人宿泊者数は増加の一途をたどり、全国の自治体の中で、現在第7位(H27)になっている。こういった背景から、今回のホテル誘致にあたり、その公募提案において、りんくうタウン駅周辺の賑わいや回遊性を向上させる内容の提案も含め、公募の審査対象とするものである。

### 2. 物件の概要

(1)～(3)(略)

(4)土地の売却価格最低価格を528,000,000円とする。

(5)建設に関する条件

①(略)

②駐輪場に関する要件

当該用地については、現在りんくう自転車置場、並びに放置自転車保管・返還場所(以下、駐輪場等)として利用されているため、今後も途切れることなく同施設が利用できるよう駐輪場等を事業者負担で隣接地に移設すること。その際、駐輪場等の利用者の利便性が低下することのないよう配置計画等に工夫をすること。(別紙「資料4」参照)

<sup>134</sup> 市有地が当該場所に所在するに至った経緯についての資料を発見することができなかったため、この点には触れていない。

<sup>135</sup>

<http://www.city.izumisano.lg.jp/topics/rinku.html>

<sup>136</sup>

<http://www.city.izumisano.lg.jp/ikkrwebBrowse/material/files/group/51/bosyuyoukou.pdf>



③人工地盤へのアプローチ

- ・当該用地に隣接する人工地盤に面する建築物の階（当該建築物の各階のうち、その床面の高さが人工地盤等の高さに最も近い階。）は、ショールーム、店舗等歩行者が日常利用できる用途に供する部分を確保すること。また、歩行者の建築物への主たる出入口は、人工地盤に通じなければならない。
- ・人工地盤に面する部分は、まちの賑わいや表情を演出するために、ショーウインドーや開放的な窓によって施設内部の人の動きやものの様子がよく見えるような設計とすること。また、アメニティあふれる歩行者空間を形成するため表情豊かなファサードを工夫すること。

(6) その他の要件

- ・りんくうタウン駅周辺は、大型商業施

設が立地するなど賑わい施設が集積しているが、更にまちを活性化させるために、駅周辺の回遊性を向上させるための内容を提案すること。なお、内容はハード・ソフトを問わない。

- ・現金自動預け払い機（A T M）の設置等、まちの利便性向上に貢献できる施設の設置を行うこと。

3～6（略）

7. 最優秀提案者の決定

(1) 最優秀提案者の審査方法

りんくうタウン駅前公共用地審査委員会（以下「審査委員会」という。）の審査による。最高得点の提案を最優秀提案、2番目に得点の高い提案を次点提案として、最優秀提案者及び次点提案者を決定する。

審査項目と配点

審査項目		配点
事業コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> <li>○シンボリックな都市空間創出 <ul style="list-style-type: none"> <li>・優れた都市景観を形成する施設となっているか</li> </ul> </li> <li>○高度利用の促進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駅前空間の合理的かつ健全な土地の高度利用が図られているか</li> </ul> </li> <li>○インバウンドの推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・訪日外国人の宿泊需要等に対応可能な施設か</li> </ul> </li> <li>○りんくうタウン駅周辺の活性化 <ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺商業施設等との回遊性及びりんくうタウンの活性化に寄与する事業となっているか</li> </ul> </li> </ul>	20点
事業安定性	<ul style="list-style-type: none"> <li>○事業収支 <ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の企業等の経営状況を踏まえて、事業収支計画が安定したものであるか</li> </ul> </li> <li>○事業の実現性 <ul style="list-style-type: none"> <li>・提案施設の魅力や立地の可能性などから判断して、計画の実現性は高いか</li> </ul> </li> <li>○事業の継続性</li> </ul>	20点

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案施設の事業の安定性、継続性はあるか</li> <li>○施設のマネジメント</li> <li>・提案施設の管理運営体制はしっかりしているか</li> </ul>	
施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>○駐輪場機能の保全 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐輪場の移設計画が利用者便性を損なうものではないか（特に工事中も仮設計画の中で利用可能か）</li> <li>・駐輪場の移設工事手法に工夫があるか</li> </ul> </li> <li>○交通計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場確保の計画は適切か</li> </ul> </li> <li>○人工地盤（デッキ）に面する施設計画 <ul style="list-style-type: none"> <li>・既存人工地盤からアクセスできる2階レベルの施設計画に工夫がされているか</li> </ul> </li> <li>○ユニバーサルデザイン <ul style="list-style-type: none"> <li>・誰もが使いやすく、ひとにやさしい配慮がなされているか</li> </ul> </li> </ul>	20点
分譲価格	<ul style="list-style-type: none"> <li>○当該応募者の点数</li> </ul> <p>算式＝40点×（提案価格－鑑定価格）／（最高提案価格－鑑定価格）</p>	40点
合計		100点

## 8. 契約の締結

(1)～(4) (略)

(5) 特記事項

- ①所有権移転登記と同時に買戻し登記を行う。(買戻し特約期間を10年とする。)
  - ②事業者は市に対して土地の買取を請求できない。
  - ③本契約締結後、5年の間に建物を建築し、営業を開始すること。
  - ④継続して円滑に事業を行うこととし、市の許可なく用途、使用目的の変更を行わないこと。
  - ⑤建物を増改築しようとする場合は、市の承認を得なければならない。
  - ⑥市の許可なく当該地の譲渡又は土地の転貸を行わないこと。
- (以下略)

【事例21】知多市 民間保育所等整備・運営事業者募集(平成28年12月事業者公募)

## 1. 概要

知多市は、旧知多市民病院東側駐車場跡地において、土地を借りて民間保育所等の整備・運営を行う事業者を募集した。

土地は知多市新知字二股22-1他に所在し、面積は3,630.66㎡である。

## 2. 募集に至る経緯

【平成27年度】

・知多市民病院閉院

【平成28年度】

・事業者の募集<sup>137</sup>(12月)

## 3. 募集に当たり公表された資料

○「平成28年度知多市民間保育所等整備・運営事業者募集要項」<sup>138</sup>

### 1 募集趣旨

知多市では、就学前児童数は少子化により減少傾向にあります。子ども・子育て支援新制度の施行により、3歳未満児での保育所入所希望者が年々増加しています。増加する保育需要に対応するため、未利用の

市有地を活用し、民間事業者のノウハウや優位性を生かした新たな保育所(児童福祉法第39条第1項)又は幼保連携型認定こども園(就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律第2条第7項、以下「保育所等」という。)を開設する事業者を募集します。

2 (略)

3 整備対象施設

保育所又は幼保連携型認定こども園

4~7 (略)

8 補助金等について

(1) 土地の貸付け条件

①整備対象地の用地は、「知多市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例」

(昭和45年9月1日知多市条例第4

2号)に基づき、公共的団体(社会福祉

法人、学校法人、特定非営利活動法人等)

において教育・保育事業を行う場合に

無償貸付けを行うものとする。したが

って、公共的団体以外の応募の際は、知

多市公有財産管理規則(昭和51年知

多市規則第15号)第22条の6の規定

に基づき定める「知多市公有財産貸

付料算定基準」により算定し、有償で貸

し付けるものとする。

②貸付期間は10年以上とする。

③原則として、貸し付ける用地は「保育

所または幼保連携型認定こども園」以

外の用途に使用することはできない。

<sup>137</sup>

<http://www.city.chita.lg.jp/docs/2016102800026/>  
なお、これ以前に、旧知多市民病院について、その施設を使用して病院を運営する事業者の募集が行われており

(<http://www.city.chita.lg.jp/docs/2015070200036/>)、その募集の際には、ここで取り上げる民間保育所等の敷地となる土地が対象に含まれていた

ように見受けられる(土地及び建物は無償貸付)。ただ、両者の公募の関係について記した資料が発見できなかったため、この点には触れていない。

<sup>138</sup>

<http://www.city.chita.lg.jp/docs/2016102800026/files/chitasissettiunneijigyouusyabosyuuyoukou.pdf>

ただし、事前に市と協議の上、承諾を受けた場合にはこの限りではない。

- ④貸付期間満了または契約解除の際は、土地の返還については、原則として事業者の負担により原状回復をしたうえ、市へ返還すること。

9、10（略）

11 選定及び決定

(1) 選定方法

- ①選定は、市が設置する「知多市民間保育所等整備・運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において書類審査（一次審査）、面接審査（二

次審査）を行い、（別紙3）「知多市民間保育所等整備・運営事業者選定審査項目」により審査・評価します。最終的に、選定委員会の審査・評価の結果を踏まえて、最も相応しいと認める事業者を選定し、市長が決定します。

- ②選定方法は、選定委員会による提案内容等についての書類審査（一次審査）を行った後、面接審査（二次審査）を行います。面接審査（二次審査）は、書類審査（一次審査）を通過した応募事業者とします。

○「知多市民間保育所等整備・運営事業者選定審査項目」 139

審査項目	具体的な視点
応募の動機	応募の動機が明確に示され、市の保育に前向きな内容となっているか。
保育所等運営の基本理念	保育理念や目標、基本方針、保育の姿が子どもを主体としたものになっているか。また、社会的使命や地域における保育所等の役割に関する考え方等について。
教育・保育内容について	①年齢ごとの目標、ねらい、内容が、子どもの発達・育ちを重視した子ども視点に立ったものとなっているか。 ②幼稚園機能部分の教育内容は子どもの発達・育ちを重視した子ども視点に立ったものとなっているか。 ③岡田保育園から転園する子どもの保育について、子どもが不安なく園生活が送れるような取り組みについて具体的に示されているか。 ④地域の子育て支援への取り組み内容について、地域の状況・ニーズに沿った内容となっているか。
給食・調理について	給食及び食育に対する考え方は適切か。 給食調理の実施方法や衛生管理は適切か。
家庭及び保護者との信頼関係の構築	家庭及び保護者との信頼関係を築くための取り組みや情報提供の方法等が適切か。
関係機関との連携及び地域との交流・連携	保育所等として、地域住民や関係機関との交流・連携についての取り組みが具体的に考えられているか

事故防止・安全対策	園内外での事故防止対策、安全対策や災害時に備えた避難訓練、不審者対策等の考え方や取り組みについて適切か。
職員配置等	職員配置・採用計画が職員の年齢・経験等を考慮したバランスの良いものとなっているか。
職員の研修について	計画的な研修・人材育成により質の高い保育確保が可能な内容となっているか。職員研修に対する考え方が適切か。
事業者について	事業者の経営能力、管理運営の継続性・安定性に係る懸念事項はないか。運営実績等が良好か。
事業計画について	定員計画は施設規模に対して適切か。施設計画のコンセプトは子どもの安全に関する配慮や、より良い保育を行うための工夫があるか。

加点項目	選定基準
市の財政負担	施設の自主整備、土地の有償貸付けの場合は加点の対象とする場合があります。
提案事業	休日保育、一時預かり事業、障がい児保育等多様なサービスを実施する場合等多様なサービスは加点の対象とする場合があります。

【事例22】奈良県 吉城園周辺地区保存管理・活用事業（平成28年12月事業者公募）

## 1. 概要

奈良県は、奈良公園の魅力さをさらに向上させるため、公園の一画にある吉城園周辺地区において、奈良の文化に触れる品格の高い空間づくりを行い、維持利活用することを目的に、事業者を公募した。

土地の所在は奈良市登大路町であり、面積は約3.2haである。

## 2. 公募に至る経緯

【平成22年度】

・「奈良公園地区整備検討委員会」における検討開始<sup>140</sup>（12月）

【平成23年度】

・「奈良公園基本戦略」策定<sup>141</sup>（平成24年2月）

【平成28年度】

・事業者の公募<sup>142</sup>（12月）

## 3. 公募に至る過程で公表された資料

○「奈良公園地区整備検討委員会の設立趣旨（平成22年12月20日 第1回奈良公園地区整備検討委員会）」<sup>143</sup>

<sup>140</sup> <http://www.pref.nara.jp/30696.htm>

<sup>141</sup> <http://www.pref.nara.jp/30694.htm>

<sup>142</sup>

<http://www.pref.nara.jp/item/171361.htm#moduleid55858>

奈良県は、本件公募とは別に、同月、奈良市高畑町の裁判所跡地において、都市公園法に基づく施設の設置許可を受けて宿泊事業等を実施する事

## 1. 設立趣旨

奈良公園は、明治時代の開園以来、公園拡張・整備などの変遷を経てきたものの、貴重な歴史・文化遺産を保存するとともに、周辺市街地・山麓・社寺等とのバランスが保たれ、奈良公園特有のイメージを保持してきました。

これまでも、若草山麓整備や五十二段補修等の環境整備を行ってきたところですが、その一方で、広大な公園を周遊する公共交通の未整備、また公園周辺に所在する老朽化した県有施設や、活用が図られていない県有地などへの対応が課題となっています。

このため、本県では、奈良公園及び周辺（奈良公園地区）における課題を解決し、奈良公園地区の更なる魅力や価値の向上を図るため、拠点や施策ごとにおける基本構想の策定を計画しています。

本検討委員会は、奈良公園地区の資源や魅力を認識し、その価値を高めるために必要な整備に関して、幅広い見地から様々なご意見をお伺いすることを目的として設置するものです。

## 4. 公募に当たり公表された資料

○「吉城園周辺地区保存管理・活用事業募集要項（平成28年12月 奈良県）」<sup>144</sup>

業者を公募した。資料は、<http://www.pref.nara.jp/item/171881.htm> を参照。

<sup>143</sup>

<http://www.pref.nara.jp/secure/94071/siryoy1.pdf>

<sup>144</sup>

[http://www.pref.nara.jp/secure/171432/01\\_bosyuuyoukou.pdf](http://www.pref.nara.jp/secure/171432/01_bosyuuyoukou.pdf)

## 1. はじめに

### 1. 1 事業の概要

奈良公園は、明治13年2月14日、興福寺元境内等の一面を公園区域としたことにはじまります。

明治22年の公園拡張・整備等の変遷を経て、現在、わが国を代表する公園として、また県有数の観光地や都市近郊の自然地として、優れた名勝地として、広く親しまれる奈良公園は、大正11年に国の名勝に指定されました。万葉集に詠われ、文人達の抒情を誘った風致景観は、多くの人々の努力により今日まで伝えられてまいりました。さらに、平成10年には、春日大社、東大寺、興福寺、春日山原始林などが世界遺産「古都奈良の文化財」に登録され、奈良公園は世界遺産の緩衝地帯(バッファゾーン)に含まれています。

しかしながら、奈良公園へ国内外から多くの来訪者が訪れる一方で、短い滞在時間の観光スタイルが主流となっており、宿泊も含め、ゆったりと滞在し風致景観を満喫できる場所がなく、奈良公園の価値を十分に活用できていません。

このため、奈良県(以下「本県」という。)は、「奈良公園基本戦略(平成24年2月策定)」に基づき、“世界に誇る奈良公園”の一面として、公園内に立地する吉城園周辺地区(以下「計画地」という。)において、奈良の文化に触れる品格の高い空間づくりを行い、維持利活用することで、奈良公園の魅力をさらに向上させたいと考えています。

この計画地は、名勝奈良公園の西端に位置し、良好な風致を形成する興福寺旧境内(大正11年名勝指定)、風致上必要な民有

地である吉城川を中心とする旧邸宅並びに樹林地(昭和2年名勝追加指定)として位置づけられており、本県では、昭和36年に旧世尊院客殿を買取り改修保存するほか、平成7年度から平成20年度にかけて民有地を「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法(古都保存法)」(昭和41年法律第1号)に基づき買入を行い、平成22年に吉城園主棟・茶室を県有形文化財に指定するなど、これまで計画地の風致を維持するための取り組みを行ってきましたが、計画地の一部は低未利用地となっており、本来の価値を十分に活かしていない現状にあります。

このような背景を踏まえ、本県では、吉城園周辺における江戸末期から昭和初期の「和を基調とした風情の中に洋を感じる近代建築物」と庭が織りなす空間のありかたと、往時を偲ばせる邸宅の空間美を保全しつつ、近鉄奈良駅から東大寺、国立博物館等への主要動線上に位置している立地特性を活かし、宿泊事業を中心としてゆったりとしたくつろげる魅力的な空間を構築する吉城園周辺地区保存管理・活用事業(以下、「本事業」という。)を行います。

本事業では、民間事業者のノウハウや創意工夫を活用した官民連携事業を採用し、この「吉城園周辺地区保存管理・活用事業募集要項」(以下「募集要項」という。)は、本事業を実施する民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するに当たり、応募しようとする者に交付するものです。応募者は募集要項の内容を十分に理解した上で、応募に必要な書類を提出してください。

## 2. 事業内容に関する事項

## 2. 1 事業名称

「吉城園周辺地区保存管理・活用事業」

吉城園周辺地区保存管理・活用事業とは、奈良公園基本戦略に基づき、“世界に誇る奈良公園”の一画として、公園内に立地する吉城園周辺地区にふさわしいゆったりとくつろげる宿泊施設を中心とした整備をすることで、奈良公園の魅力向上を図る都市公園

事業全体のことを指します。

## 2. 2 計画地の概要

### 2. 2. 1 募集の対象

募集要項では、以下の計画地において宿泊事業等を実施する民間事業者を募集します。

### 2. 2. 2 計画地の概要

表 2-1 計画地の概要<sup>145</sup>

所在地	奈良県 奈良市登大路町
敷地面積	31,038㎡
既存建築物	知事公舎：671.48㎡（木造平屋造） 国際奈良学セミナーハウス：440.88㎡（鉄骨造2階建） 旧世尊院：307.46㎡（木造平屋造） 副知事公舎：293.25㎡（木造瓦葺き2階建） 奈良県警本部長秘書官宿舎：81.36㎡（木造平屋造） 旧青少年会館：483.91㎡（木造平屋造） 吉城園主棟：691.05㎡（木造平屋一部2階建） 吉城園茶室：187.58㎡（木造平屋造） きんでん健康保険組合奈良保養所：584.04㎡（鉄筋コンクリート造及び木造2階建）

## 2. 3 本プロポーザルの概要

### 2. 3. 1 本プロポーザルの内容

本事業では、都市公園区域内となる計画地において、都市公園法第5条に基づき既存建築物及び民設民営施設を宿泊施設等として使用することを民間事業者に対して許可（設置・管理許可）するものです。

本プロポーザルでは、本県から設置・管理許可を受けて事業を実施する事業者を公募型プロポーザルにより選定し、決定するものです。

## 3. 事業条件

### 3. 1 基本条件

#### 3. 1. 1 使用料

計画地における設置・管理許可の使用料は以下とおりとします。

宿泊施設以外の使用料については、「奈良県立都市公園条例施行規則」に定める使用料とします。ただし、定めのない使用料については、別途、定めるものとします。

また、事業期間中に使用料が改定された場合は、改定された使用料に従うものとします。

表 3-1 使用料

設置・管理許可	使用料
宿泊施設を設置する場合（設置許可）	138円/㎡・月
宿泊施設を管理する場合（管理許可）	460円/㎡・月

<sup>145</sup> 表は一部省略している。



### 3. 1. 2 設置・管理許可年数

10年間（建設期間及び解体撤去期間を含む）を超えない期間とします。

### 3. 2 (略)

### 3. 3 事業実施条件

事業実施条件については、別紙2「吉城園周辺地区の整備について」を参照のうえ、計画地の価値及び整備コンセプトを踏まえ、宿泊事業を中心としゆったりとしたくつろげる魅力的な空間整備を提案してください。

#### 3. 3. 1 整備コンセプト

「奈良公園基本戦略（平成24年2月）」において、計画地は奈良の文化に触れる品格の高い空間づくりを行うとして位置づけられており、「江戸末期から昭和初期の『和を基調とした風情の中に洋を感じる近代建築物』と庭が織り成す空間のあり方と、往時を偲ばせる邸宅の雰囲気醸し出す空間美を保全しながら、ゆったりとくつろぐことができ、また宿泊することができる空間をつくりあげる」を整備コンセプトに宿泊施設等の整備を行います。

なお、デザインにあたっての歴史的背景の解釈については、原則として事業者の解釈・提案内容を尊重するものとしますが、3. 3. 3に係る現状変更許可の手続きにおいて意見を付された場合、これを反映してください。

#### 3. 3. 2 事業計画の有効期間

奈良公園基本戦略、計画地の整備コンセプトに基づき、本プロポーザルで選定した事業者の事業計画の有効期間は最大20年間とします。

(略)

#### 3. 3. 5 設置・管理許可範囲における公園施設の条件

提案に当たっては、以下に記載する事項に沿った提案としてください。以下の条件を満たしていない提案は、審査の対象とはなりません。

##### (1) 提案可能施設

計画地内には、3. 3. 6に示す条件に基づいて、宿泊施設等の設置管理について提案してください。

なお、3. 3. 6に示す条件のほか、計画地を含む奈良公園全体のホスピタリティを向上させ、宿泊施設等と一体不可分であると本県が認めるもので、都市公園法の規定により整備が認められている施設を導入することができます。

また、設置・管理許可期間中に、これらの用途を変更する場合は本県と協議を行ってください。

##### (2) 計画地で保存すべき価値

整備コンセプトを踏まえ、計画地で保存すべき価値である「①地割り」、「②庭園・樹林地」、「③既存建築物」に十分配慮して計画してください。

###### a) 地割りの保存

計画地の現状の地割は、名勝指定時の地割を色濃く、継承しています。

「興福寺旧境内」が形成する良好な風致を継承し、「往時を偲ばせる邸宅の雰囲気醸し出す空間美」が感じられるよう、名勝指定当時の地割りを保全してください。

###### b) 庭園・樹林地の保存管理・活用

###### ■植栽計画

別紙5「吉城園周辺地区樹木分布図」を参考にして、別紙2「吉城園周辺地区の整備について」、別紙3「吉城園周辺地区整備における樹林地の保存管理・活用

について」、別紙4同図面、「奈良公園植栽計画」に示す「庭園植栽ゾーン（吉城園周辺）」の植栽計画に基づき、植栽計画の検討を行ってください。

なお、「奈良公園植栽計画」は、以下の本県のホームページを参照してください。

<http://www.pref.nara.jp/dd.aspx?menuid=30693>

#### ■活用方法

事業者が提案する宿泊事業等に活用してください。なお、庭園・樹林地は、すべて県が所有します。

#### c) 既存建築物の保存管理・活用

##### ■基本的な考え方

既存建築物については、以降に示す内容を基本として、保存管理・活用を行ってください。保存管理・活用の方法の提案は、事業者任せます。

最終的な保存管理・活用の方法については、事業者選定後、県と事業者の協議により決定します。協議にあたって県は事業者の提案が実現できるように配慮します。

また、既存建築物の耐震改修に必要な工事費及び耐震診断費（知事公舎）については、本県の想定する工事費を限度として、本県と事業者で協議を行った上で使用料の減免の対象とします。

（以下各既存建築物の保存・活用に当たっての条件（略））

#### (3) 景観計画

①「なら・まほろば景観まちづくり条例」を遵守するとともに、「奈良市景観計画」、「奈良市眺望景観保全活用計画」に基づいた良好な景観形成に努めてくだ

さい。

②「奈良市景観計画」に示すデザインガイドライン及び色彩基準を遵守し、外壁及び外構への高質な材質、色彩又は素材の導入を図るなど事業者の創意工夫による奈良らしい景観演出や周辺街区からの眺望に配慮した建築物等の意匠、配置等に努めてください。

③別紙6「鳥瞰図及び外観透視図の提出を求める視点場」に記載する視点場からの建物の見え方について配慮してください。

④現状の既存建築物と庭園・樹林地等の空間構成を維持できるように配慮してください。

#### (4) 動線計画

吉城園庭園・樹林地、松林、市道北部第362号線は、奈良公園の一部として一般利用者に開放するため、事業者はこれらの敷地に不特定多数の利用者が出入りすることを前提に計画を行ってください。

#### (5) 建物の配置

計画地内における建物の配置は、応募者の提案任せます。

ただし、建物を敷地に対して斜めに配置することはできません。

また、吉城園庭園・樹林地、松林、市道北部第362号の敷地内には、建物を整備することはできません。

#### (6) バリアフリー化

奈良市では、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）に基づき、「だれもが安全で安心して快適に移動できる共生のまちづくり」への将来像を実現してい

くための指針として、「奈良市バリアフリー基本構想」を策定しています。

新たに整備する建築物等については、同法とともに同構想の基本方針に対応し、バリアフリー化に努めてください。

なお、既存建築物の保存や景観形成の側面からバリアフリー化が困難な場合には、情報発信などによる工夫や人による介助・支援の充実などによるバリアフリー化を図ってください。

#### (7) 県産材の活用等

建物等の内外装には、奈良県内産の木材、石材等の県産材を積極的に活用するよう努めてください。

### 3. 3. 6 宿泊施設等の条件

宿泊施設等の設置・管理に係る提案に当たっては、以下に記載する条件に沿った提案としてください。

①都市公園内の便益施設であることに鑑み、可能な限り多くの利用者に宿泊機会を提供できるように客室数を計画するなど、計画地を含む奈良公園全体のホスピタリティ向上させる機能とすること。

②1室当たりの平均の客室面積を50㎡程度以上とすること。

(略)

### 3. 3. 7 既存建築物及び庭園・樹林地の維持管理

#### (1) 既存建築物の維持管理

事業者は、吉城園茶室を除く既存建築物の維持管理を行ってください。

なお、既存建築物について、大規模修繕が発生した場合は本県が実施します。

#### (2) 庭園・樹林地の維持管理

本県が維持管理を行う吉城園及び松林以外の庭園・樹林地を維持管理してくださ

い。

### 3. 3. 8 吉城園、松林、市道北部第362号線について

#### (1) 吉城園茶室・庭園・樹林地、松林、市道北部第362号線の維持管理・運営

吉城園の茶室・庭園・樹林地、松林、市道北部第362号線については、本県が維持管理・運営を行います。

吉城園の庭園・樹林地については、従前どおりに公開し、茶室についても従前どおり一般利用を行います。

なお、宿泊者の利用については、本県と事業者の協議によります。

#### (2) 吉城園主棟の運営

管理許可の対象となる主棟については、宿泊者とともに一般の入園者が利用できる運営に努めてください。一般の入園者の利用にあたっての利用料の設定・徴収などは事業者の提案に委ねます。

#### (3) 吉城園茶室・庭園・樹林地、松林、市道北部第362号線の維持管理・運営に係る提案の受付

吉城園茶室・庭園・樹林地、松林、市道北部第362号線の維持管理・運営については、本県が維持管理・運営を行いますが、事業者が実施する宿泊事業等との相乗効果があり、かつ、県の財政負担増とならない維持管理・運営及び活用の提案があれば受け付けます。ただし、事業者が排他独占的に利用することは認めません。

提案の実施については、本県の承諾を得た場合に限り認めます。

### 3. 3. 9 築地塀・門扉について

築地塀については、別紙12「保存対象とする築地塀」に示す築地塀は現状を保存し

てください。

ただし、事業者が提案する宿泊事業等の内容に応じて保存すべき築地塀の改修や移設、修繕、解体・撤去、復元、新たな門扉の設置等が必要となる場合、必要最低限で、かつ、本県の承諾を得た場合に限り、事業者自らの責任と負担により実施してください。

上記以外の塀は、解体・撤去・復元等を可とします。

#### 4、5（略）

### 6 審査方法等

#### 6. 1 提案の審査

##### 6. 1. 1 基本的な考え方

提案については、まず、選定委員会で検討・決定した審査基準、審査評価項目等に基づいて選定委員会が審査を行い、最優秀提案及び優秀提案を選定します。その後、当該審査の結果に基づき、本県が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

### 7 協定の締結等

#### 7. 1 協定等に関する基本事項

##### 7. 1. 1 本県と事業者が締結する協定等

本県は、事業の実施に当たり、基本協定を締結したあと、事業者に都市公園法に基づく設置・管理許可を与えます。

##### ①基本協定

##### ②都市公園法第5条に基づく設置・管理許可

#### 7. 1. 2 基本協定

##### (1) 基本協定の締結

優先交渉権者は、優先交渉権者決定通

知到達後速やかに本県による設置・管理許可について、双方の協議事項及び権利義務等についての基本的事項を規定した基本協定（基本協定書（案）（別冊3））を締結します。

#### (2) 協定の当事者

協定の当事者は、本県及び優先交渉権者となります。優先交渉権者が応募法人の場合、当該法人と締結します。また、優先交渉権者が応募グループとなる場合は、代表構成員及び構成員の全てと締結します。

#### (3) 基本協定の期間

基本協定の存続期間は、基本協定の締結の日から設置・管理許可の終了する日までとします。ただし、設置・管理許可が更新された場合は、更新後の期間の終了する日までとします。

### ○「吉城園周辺地区保存管理・活用事業審査基準（平成28年12月 奈良県）」<sup>146</sup>

#### 1～5（略）

### 6 提案審査

#### 6. 1（略）

#### 6. 2 提案審査項目及び配点

提案審査の審査項目及び配点については、提案審査項目及び配点（表6-1）のとおりであり、本県が本事業に対して民間の創意工夫の発揮を期待する度合いを勘案して設定したものです。

<sup>146</sup>

[http://www.pref.nara.jp/secure/171432/02\\_sinns](http://www.pref.nara.jp/secure/171432/02_sinns)

表 6 - 1 提案審査項目及び配点<sup>147</sup>

審査項目		配点	
1) 事業コンセプトに関する事項	ア 事業者が考える事業コンセプトに関する提案	21点	21点
2) 整備計画に関する事項	ア 計画地の名勝としての価値を高める施設の配置、規模、意匠形態に関する提案	21点	42点
	イ 施設の機能に関する提案	18点	
	ウ 工程計画に関する提案	3点	
3) 運営計画に関する事項	ア 宿泊部門に関する提案	9点	27点
	イ 料飲部門に関する提案	9点	
	ウ その他に関する提案	9点	
4) 教育訓練・人材育成計画に関する事項	ア 教育訓練・人材育成計画に関する提案	10点	10点
5) 事業者独自の提案に関する事項	ア 事業者独自の提案	10点	10点
合計		110点	

### 6. 3 提案審査の得点化方法

表 6 - 2 に示す審査項目毎に審査を行い、提案審査項目の得点化方法(表 6 - 3)に示す5段階評価による得点化方法により、得点を付与します。(表 6 - 2 略)

<sup>147</sup> 表は一部省略している。