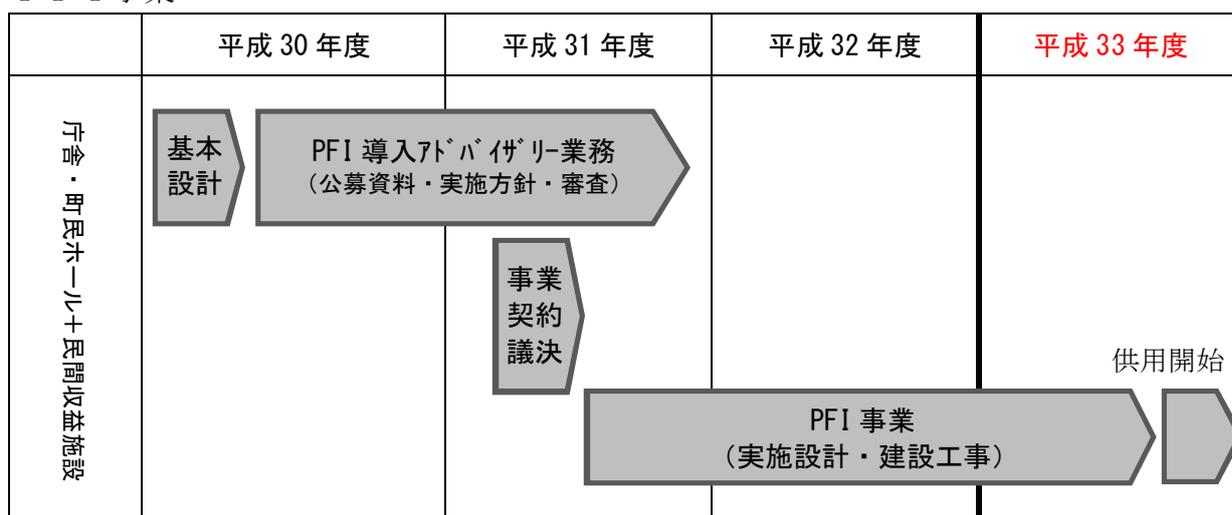


## 庁舎建設事業の事業手法について

## 1. 経緯

平成 29 年度において庁舎整備手法検討をおこなっております。一般単独事業債・市町村役場機能緊急保全事業債・PFI 事業の比較を行いました。その時点において、市町村役場機能緊急保全事業債の事業安定性が高く、緊急時の対応が容易な上、事業費が最も安価なことから、最適と判断しております。その後、市町村役場機能緊急保全事業では、PFI 事業を利用した事業も対象となるため、PFI 事業で実施することができないか検討を行いました。しかし、市町村役場機能緊急保全事業の時限措置である、平成 32 年度内での整備が間に合わないため、PFI 事業を断念しております。

## PFI 事業



## 2. 事業手法の再検討

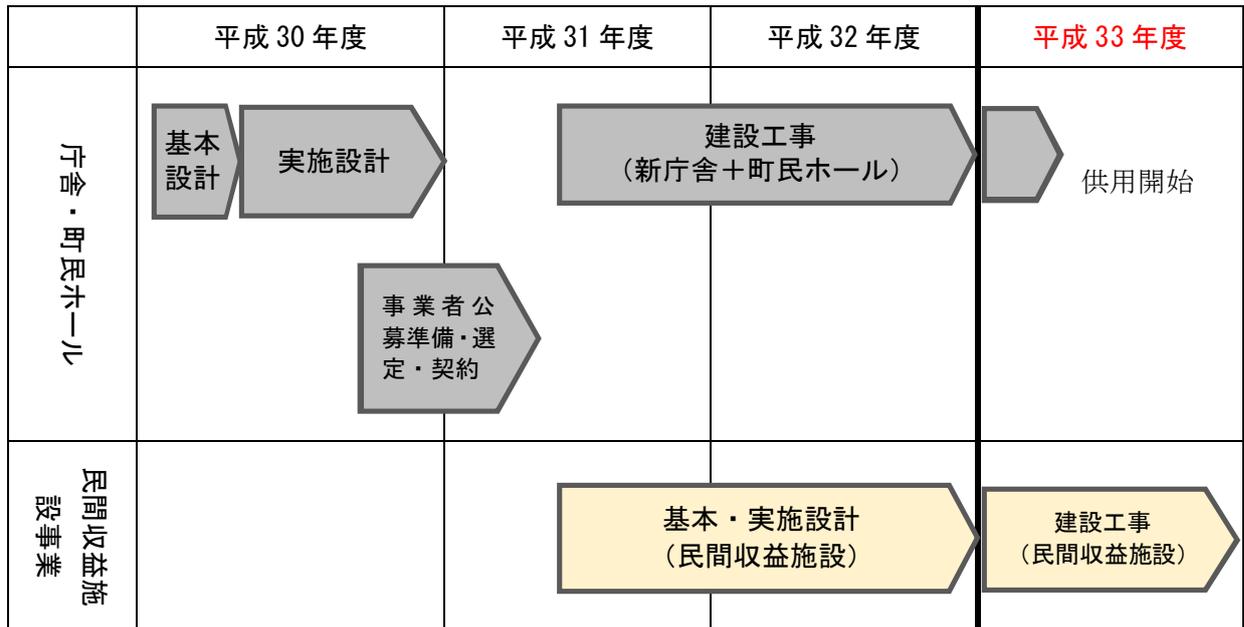
市町村役場機能緊急保全事業による整備可能な『新たな官民連携の整備手法』として、以下の事業手法を検討しました。

- ①新庁舎・町民ホールについては従来型（直営）で行う。
- ②民間収益施設においては PPP 事業として、民間事業者に対し土地を貸付、民間事業者による設計・施工・管理運営を行う。

この 2 つの事業を一体的な事業として発注することは、事業全体の調整を図れる他、一体的整備によるメリットも活かせる『新たな官民連携の整備手法』になると考えております。また、新庁舎・町民ホールの整備と民間収益施設を一体的な事業として整備することにより、近隣住民・来庁者・周辺施設の利用者の利便性向上につながると考えて

おります。

従来型（直営）＋PPP事業（民間収益施設）



3. まとめ

新庁舎・町民ホールを【従来型（直営：設計・工事発注）】にて実施することにより、市町村役場機能緊急保全事業債の時限措置である平成 32 年度内に整備することが可能となります。また、交付税措置の対象となることから、財政負担の低減となります。

# 与那原町庁舎建替事業

PFI 事業から PPP 手法

【従来手法（庁舎） + 公有地活用事業】について

# 1. 本報告書の目的・・・P1

与那原町新庁舎の建設にあたり、「与那原町新庁舎整備 PFI 導入可能性調査」において定量的、定性的に VFM の確保が可能と判断され、以下のような手法での PFI 事業の実施が有効と整理しました。

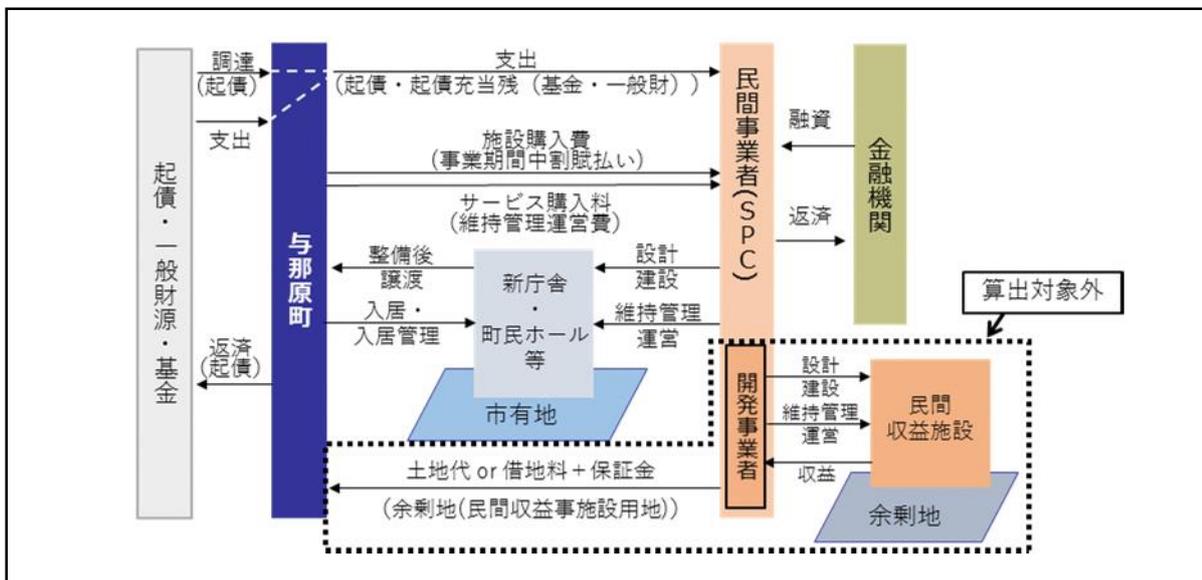
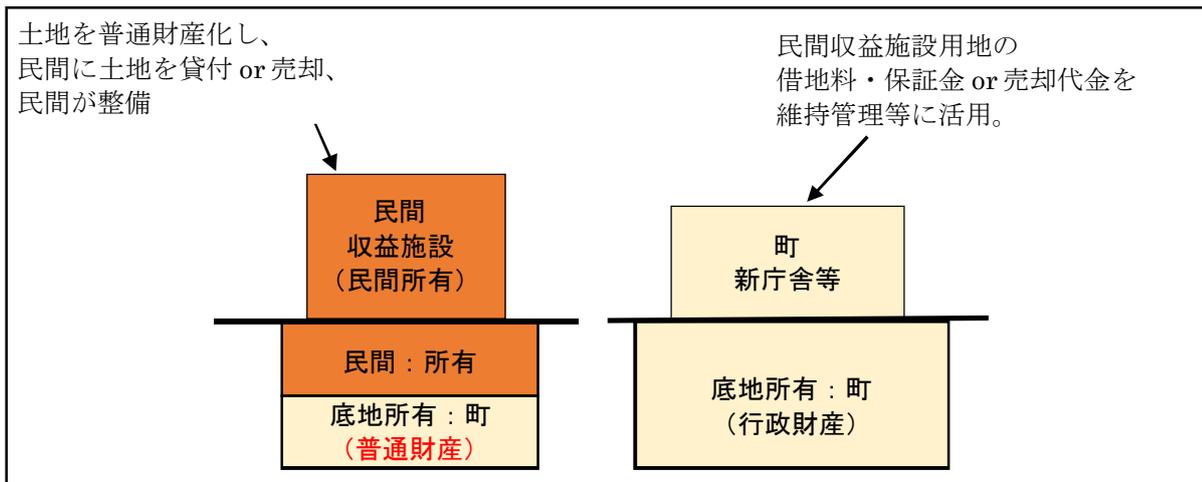
【事業手法】以下の事業を一体的に実施する。

新 庁 舎：PFI 事業（BTO 方式、サービス購入型）

※新庁舎については、「市町村役場機能緊急保全」事業による起債活用

町民ホールについては、「一般単独事業債」活用

民間収益施設：現社会福祉センター用地を民間事業者に貸付（定期借地権事業）



新庁舎の PFI 事業では、「市町村役場機能緊急保全」事業による起債も活用し、設計・施工・維持管理・運営を一括して民間事業者を実施させることで、コストの縮減及びサービス向上、事業の効率化を目指していましたが、「市町村役場機能緊急保全」事業の交付税措置の対象事業年度が確認事項となっておりました。

しかし、現時点において「市町村役場機能緊急保全」事業及び交付税措置は、平成 32 年度末までであり、それ以降も活用できるか不確実な状況です。

本報告書では PFI 事業によらない PPP 手法による庁舎、町民ホール、余剰地活用について検討し、今後の事業の方向性を検討します。

## 2. PPP とは？・・・P3

新庁舎等整備及び民間収益施設整備において PPP 手法での事業を検討するにあたり、事業スキームのあり方について理解を深めるため、PPP とは何かについて整理します。

### (1) PPP の定義

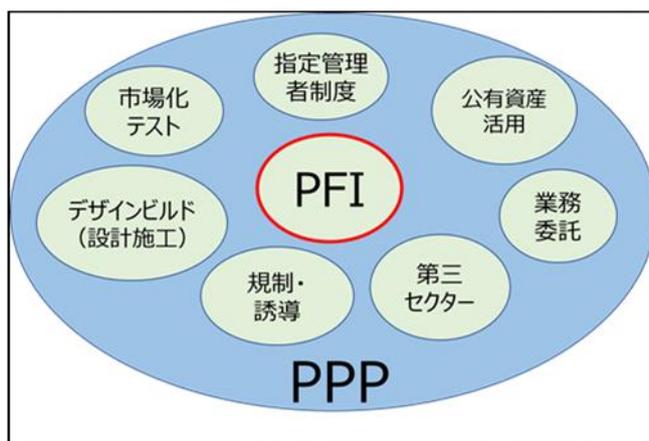
- 国内においては、PPP/PFI と表現される事も多いですが、PFI (Private Finance Initiative) は、PPP 中の 1 つの手法です。
- PPP の定義について、国内において学術的に明確な定義があるわけではありませんが、PPP を専門的に教育している東洋大学大学院公民連携専攻 (通称: PPP スクール) では、米国の非営利組織である NCPPP (National Council For Public Private Partnership) における PPP の定義に基づいて以下のように定義しています。

『東洋大学大学院公民連携専攻 (PPP スクール) における PPP の定義』

- ◆ 公共サービスの提供や地域経済の再生など何らかの政策目的を持つ事業が実施されるにあたって、官 (地方自治体、国等) と民 (民間企業、NPO、市民等) が目的決定、施設建設・所有、サービス提供、資金調達など何らかの役割を分担して行うこと。
- ◆ PPP の 2 つの原則が必要
  - ① リスクとリターンの設計
  - ② 契約によるガバナンス

### (2) PFI 事業は PPP 事業の 1 つの手法

- PPP は、前述のような定義を満たせば PPP 事業であり、日本国内では、指定管理者制度や公有地活用事業、業務委託、第三セクター方式なども PPP 事業に位置づけられます。都市計画に置ける規制・誘導なども法律や条例等の「契約」に基づいてコントロールしつつ官と民が役割分担して事業を行うものなので広義には PPP 事業に含まれます。



### 3. 事業手法の再検討・・・P11

新庁舎整備にあたり、新庁舎を PFI 事業（BTO 方式、サービス購入型、市町村役場機能緊急保全事業による起債も活用）により整備し、現社会福祉センター用地を民間事業者に貸付け、民間収益施設整備を検討していました。しかし、この手法を導入した場合、事業者の公募準備及び事業者の選定手続きに時間を要するため、市町村役場機能緊急保全事業の期限である平成 32 年度内の整備ができません。

現時点で、市町村役場機能緊急保全事業の期限延長が確定的にならないため、別の手法による庁舎整備及び民間収益施設整備の検討を行います。

#### （1）庁舎等の施工＋公有地活用事業の一体的発注

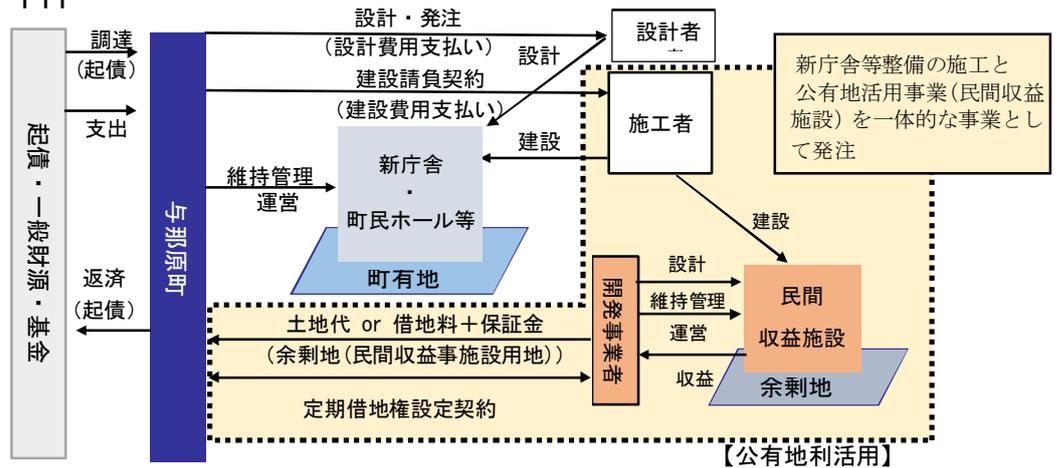
##### ①事業の概要

- ・新庁舎等設計は、従来通り個別発注で実施設計を行う。
- ・新庁舎等整備の施工と、公有地活用事業（民間収益施設）を一体的な事業として発注する。
- ・新庁舎等整備の施工に係る建設請負工事と公有地活用事業に伴う定期借地権設定契約等は別々に締結する。  
⇒ 2つの事業を一体的に発注し、同一グループで受注。契約はそれぞれの実施主体が町と締結し、事業全体の調整を図りながら事業を実施する。
- ・新庁舎の維持管理・運營業務、町民ホールの指定管理者による運営委託は、別途実施する。
- ・新庁舎等の発注方式については、公募型プロポーザル方式、総合評価方式、指名競争入札方式など、多様な形態があり、民間収益施設と一体的な整備が行えるよう発注方式を検討する。
- ・新庁舎等の整備と民間収益施設を一体的な事業として整備することにより、近隣住民・来庁者及び、本庁舎に近接する観光交流施設や軽便駅舎等の施設利用者の利便性・経済性の向上につながり、また、本事業にて実施することにより、今後、検討が必要な北側斜面（町有地）の利活用についても繋がる事業と考える。

##### ②官民の役割分担

業務項目		与那原町	民間
町民ホール 庁舎	資金調達	○	
	設計	○	
	建設		○
	維持管理	○（委託あり要検討）	
	運営	○（委託あり要検討）	
民間収益施設	計画	△（前提条件付与）	○
	資金調達		○
	設計		○
	建設		○
	維持管理		○
	運営		○

③事業スキーム・・・P11



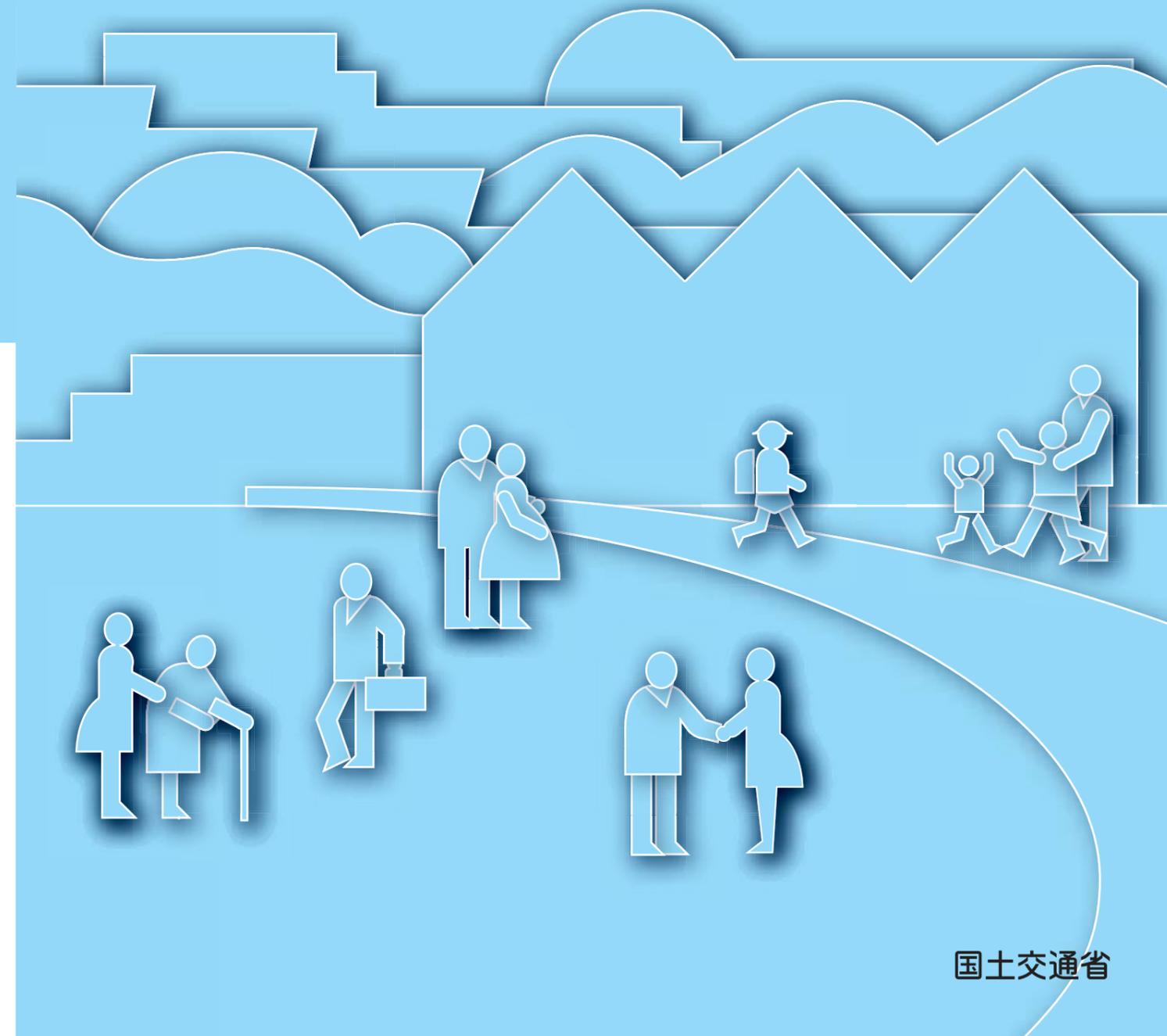
(3) 事業手法の比較検討・・・P13

【市町村役場機能緊急保全事業を活用】、 庁舎等の施工+公有地活用事業の一体的発注	
概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>実施設計完了後に、施工者と民間収益事業を行う事業者を一体的に公募選定し、発注。</li> <li>2つの事業を同時・一体的に発注し、契約はそれぞれ締結</li> <li><u>市町村役場機能緊急保全事業の地方債を起債し、H32年度までに庁舎を整備。</u></li> </ul>
利点	<ul style="list-style-type: none"> <li><u>庁舎等の整備については、平成32年度中の建設が可能となり、交付税措置対象となる。</u></li> <li>庁舎等の施工と民間収益施設事業を一体的に同一グループが実施するので、事業調整がしやすい。</li> <li>民間収益施設及び庁舎等との一体的な計画が可能となり、周辺住民及び来庁者等の利便性や動線的な向上につながる。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計、施工、維持管理運営の一括発注での事業効率化、事業費低減が見込めない。</li> <li>庁舎等の施工と民間収益施設事業を一体的に実施するメリットが事業者側にあるか確認が必要。</li> <li>庁舎等の維持管理・運営を一体とするが、個別発注とするか決定する必要がある。</li> </ul>
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎の仮移転、現庁舎の解体の事業とどのように実施するか検討が必要。</li> </ul>

社会資本整備総合交付金

都市再生整備計画事業  
(旧まちづくり交付金)

地域の歴史・文化 自然環境等の特性を活かした個性あるまちづくり



国土交通省

【問い合わせ窓口】

北海道開発局	事業振興部都市住宅課	TEL.011-709-2311
東北地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.022-225-2171
関東地方整備局	建政部都市整備課	TEL.048-601-3151
北陸地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.025-280-8880
中部地方整備局	建政部都市整備課	TEL.052-953-8119
近畿地方整備局	建政部都市整備課	TEL.06-6942-1141
中国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.082-221-9231
四国地方整備局	建政部都市・住宅整備課	TEL.087-851-8061
九州地方整備局	建政部都市整備課	TEL.092-471-6331
沖縄総合事務局	開発建設部建設産業・地方整備課	TEL.098-866-0031

# 都市再生整備計画事業とは

## 目的

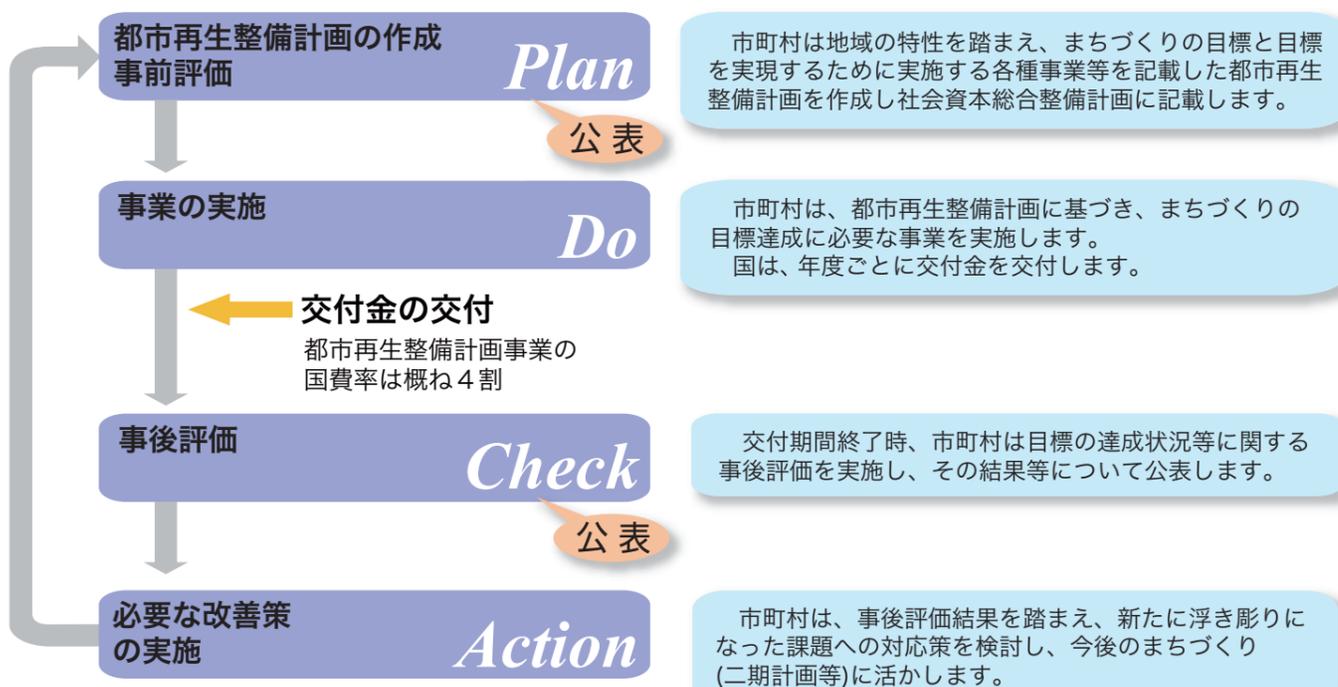
都市再生整備計画事業は、地域の歴史・文化・自然環境等の特性を活かした個性あふれるまちづくりを実施し、全国の都市の再生を効率的に推進することにより、地域住民の生活の質の向上と地域経済・社会の活性化を図ることを目的としています。

## 制度の特徴

都市再生特別措置法第46条第1項に基づき、市町村が都市再生整備計画を作成し、都市再生整備計画に基づき実施される事業等の費用に充当するために交付金を交付します。

平成16年度に、「まちづくり交付金」制度として創設され、平成22年度からは、社会資本整備総合交付金に統合され、同交付金の基幹事業である都市再生整備計画事業として位置づけられています。

都市再生整備計画事業では、地域が抱える課題やまちづくりのビジョンに基づき、まちづくりの目標や数値指標を達成するために必要な事業を記載した都市再生整備計画を作成（Plan）し、成果を意識しながら事業を実施（Do）し、交付期間終了時に目標の達成度を評価（Check）するとともに、必要な改善点は速やかに改善（Action）するという一連のサイクルを導入しています。



### 都市再生整備計画

- 市町村が、社会資本整備総合交付金の交付を受け、都市再生整備計画事業を実施しようとするときは都市再生整備計画及び社会資本整備総合交付金を国土交通大臣に提出する必要があります。
- 都市再生整備計画は、まちづくりの目標や計画区域、計画期間、目標を定量化する指標及び事業内容等を記載したものです。
- 交付期間は、概ね3～5年となります。

### 都市再生整備計画の評価

- 都市再生整備計画事業実施の際には、「事前評価」「事後評価」が必要となります。その他、「モニタリング」「フォローアップ」を実施することが効果的です。
- 事前評価では、計画の妥当性、効率性、実現可能性を確認します。
- 事後評価では、目標の達成状況等を確認し、今後のまちづくり方策等を明らかにします。

# 都市再生整備計画事業の交付対象事業について

市町村が都市再生整備計画事業を位置づけた社会資本整備総合交付金の交付を受けるためには、都市再生整備計画を位置づけた社会資本整備総合交付計画を作成し、国土交通大臣に提出することが必要です。

都市再生整備計画には、基幹事業・提案事業の2つの事業を位置づけることができます。都市再生整備計画の計画期間は、概ね3～5年です。その後も継続して事業を行う場合には、第2期の計画を作成することが可能です。

## 交付対象

### 市町村または協議会が実施する以下の事業

	交付対象事業	対象施設等
基幹事業	道路	
	公園	
	古都保存・緑地保全等事業	
	河川	
	下水道	
	駐車場有効利用システム	
	地域生活基盤施設	緑地、広場、駐車場（共同駐車場含む）、自転車駐車場、荷物共同集配施設、公開空地（屋内空間も含む）、情報板、地域防災施設、人工地盤等
	高質空間形成施設	緑化施設等、電線類地下埋設施設、電柱電線類移設、地域冷暖房施設、歩行支援施設・障害者誘導施設等
	高次都市施設	地域交流センター、観光交流センター、まちおこしセンター、子育て世代活動支援センター、複合交通センター
	既存建造物活用事業	
	土地区画整理事業	
	市街地再開発事業	
	住宅街区整備事業	
	バリアフリー環境整備促進事業	
	優良建築物等整備事業	
	住宅市街地総合整備事業	
	街なみ環境整備事業	
住宅地区改良事業等		
都心共同住宅供給事業		
公営住宅等整備	公営住宅、地域優良賃貸住宅	
都市再生住宅等整備		
防災街区整備事業		
提案事業	事業活用調査	
	まちづくり活動推進事業	
	地域創造支援事業	市町村の提案に基づく調査・事業

※都市再生整備計画に位置づける事業は基幹事業のみでも可能です。ただし提案事業のみでは実施できません。

※都市再構築戦略事業においては、上記の他、中心拠点誘導施設、連携生活拠点誘導施設、生活拠点誘導施設、高齢者交流拠点誘導施設が対象となります。

※都市再構築戦略事業の場合、提案事業は実施できません。

※市町村以外の者（NPO法人等）が市町村から、その経費の一部に対して補助を受けて実施すること（間接交付）も可能です（一部事業を除く）。この場合、交付対象事業費は、市町村が負担する費用の範囲内かつ、当該事業に要する費用の3分の2を超えない範囲の額となります。

※個別事業の詳細につきましては、「社会資本整備総合交付金交付要綱」をご参照ください。

## 都市再生整備計画事業で実現できる個性あふれるまちづくり

### 活力と魅力にあふれ、暮らす人にも訪れる人にも 快適なまちづくりを応援します。

都市再生整備計画事業では、市町村が目標や指標について自由に設定し、  
目標達成のために各種事業を実施することができます。



#### にぎわいと活力のあるまちづくり

目標例：中心市街地におけるにぎわい再生  
指標例：地区への来街者数[人/年]、新店舗設立  
従業者数[人] 等

##### 事業例

- モール化  
(歩行者ネットワーク軸)の整備
- 多目的広場の整備
- にぎわい創出イベントの  
支援 等



#### 公共交通を活かしたまちづくり

目標例：交通網、交通結節点の整備改善による利便性  
の向上  
指標例：交通混雑度、乗換所要時間[分] 等

##### 事業例

- 街路事業・道路事業
- 駅前広場・歩行者デッキ・  
自由通路の整備
- パークアンドライド駐車場の  
整備 等



#### 観光資源を活かしたまちづくり

目標例：観光、交流、地域連携による地域づくり  
指標例：宿泊者数[人/年]、地域来訪者[人/年] 等

##### 事業例

- 観光交流センターの整備
- 観光ボランティアガイド  
の充実支援 等



#### 少子・高齢化に対応したまちづくり

目標例：誰もが安心・快適に暮らせる生活環境の創出  
指標例：満足度[%]、バリアフリー化率[%] 等

##### 事業例

- 子育て世代活動支援センター  
の整備
- 歩行空間のバリアフリー化
- 地域優良賃貸住宅の整備  
等



#### 安全・安心のまちづくり

目標例：地域の防災性・安全性の向上  
指標例：耐震化率[%] 等

##### 事業例

- 防災広場の整備
- 避難路の整備
- 防災マップ作成等の防災活動  
の支援
- 防犯灯の整備 等



#### 環境に配慮したまちづくり

目標例：水、緑の活用による環境負荷の低減  
指標例：緑被率[%] 等

##### 事業例

- 公園の整備
- 下水道の整備
- 市民花壇等による歩道修景  
等



#### 歴史・文化を活かしたまちづくり

目標例：歴史・文化資源の保全・活用による魅力の向上  
指標例：地区への来街者数[人/年] 等

##### 事業例

- 歴史的景観の整備
- 歴史的建造物を活用した  
各種交流施設整備
- 電線類の地中化 等



#### アメニティ向上を目指したまちづくり

目標例：自然環境や地域資源を活かした魅力の向上  
指標例：住民満足度[%] 等

##### 事業例

- 道路の高質化
- 休憩施設の整備
- せせらぎ整備 等



※目標及びその達成のための事業(交流センターの整備・市街地再開発など)は例示です。

## 対象区域について

以下のいずれかの要件に該当する場合とします。

○立地適正化計画を策定している場合：居住誘導区域内

○立地適正化計画を策定していない場合：鉄道・地下鉄駅から半径1kmの範囲内又はバス・軌道の停留所・停車場から半径500mの範囲内の区域※1・※2

○観光等地域資源の活用に関する計画※3があり、当該市町村のコンパクト化の方針と齟齬がない区域

※1：ピーク時間運行本数が片道で1時間当たり3本以上あるものに限る

※2：平成30年度末までに提出される都市再生整備計画に基づく事業については、市街化区域又は非線引き用途地域内

※3：観光等地域資源の活用に関する計画の例  
 - 歴史まちづくり法に基づく歴史的風致維持向上計画  
 - 観光圏整備法に基づく観光圏整備実施計画

## 都市再生整備計画事業の国費率について

都市再生整備計画に位置づけられた事業の実施に必要な事業の概ね **4割** が交付されます。国費率は、以下のとおり算出します。

- ①交付対象事業費(A+B)の i) 40% または ii) 45%  
 [ ii) は国として特に推進すべき施策に関連する一定の要件を満たす地区の場合………※1 ]
- ②基幹事業(A)の a) 10/9の1/2 または b) 10/8の1/2  
 [ b) は提案事業2割拡充に関する一定の要件を満たす地区の場合………※2 ]

①、②のいずれか少ない金額となる率が国費率となります。

なお、都市再構築戦略事業では、50%となります。

A：基幹事業 B：提案事業

※1：国として特に推進すべき施策に合致する事業（国費率原則45%）

下記の計画区域内に含まれ、事業に関する一定の要件を満たす場合に適用。

- ①都市再生緊急整備地域関連、②中心市街地活性化計画関連、③歴史的風致維持向上計画関連
- ④低炭素まちづくり計画関連、⑤立地適正化計画関連

ただし、各計画の認定・公表の日の属する翌年度から起算して3年以内に事業に着手する地区とし、かつ平成30年度末までに事業に着手する地区に限る。

また、②については、平成28年度末までに認定を受けた中心市街地活性化基本計画に関連する事業に限る。

※2：提案事業2割拡充

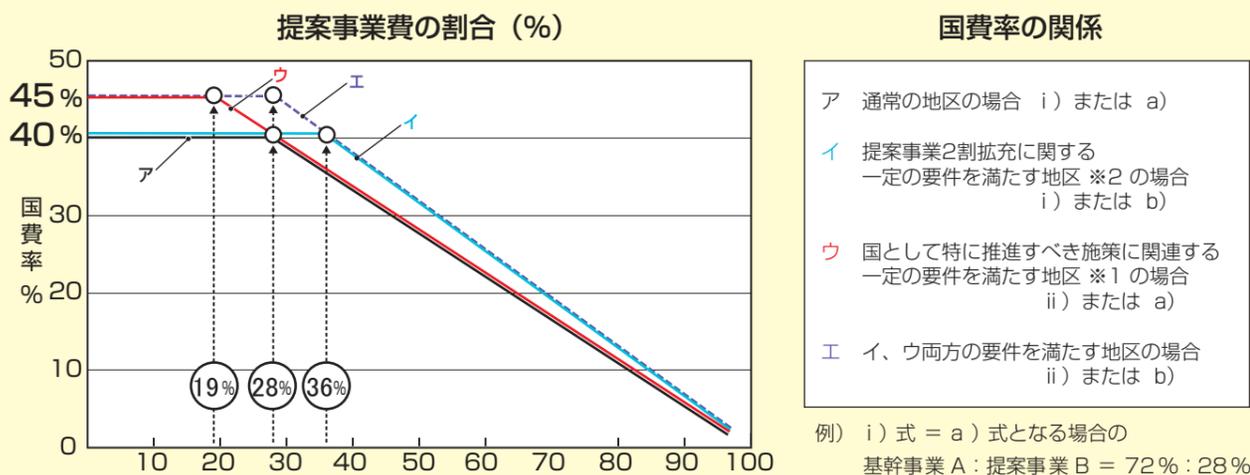
下記の計画区域の概ね2/3が重複しており、各計画に位置づけられた主要な事業が区域内に存するなど一定の要件を満たす場合に適用。

- ①中心市街地活性化計画関連、②立地適正化計画関連

ただし、①については、平成28年度末までに認定を受けた中心市街地活性化基本計画に関連する事業に限る。

## 交付対象事業費に占める提案事業費割合と国費率の関係

上記により交付対象事業費に占める提案事業費の割合と国費率の関係を図示すると下図のようになります。都市再構築戦略事業では、提案事業は実施できません。



## 建築物の整備に関する支援要件

建築物（高次都市施設・誘導施設、提案事業）の整備については、以下の全ての条件を満たす場合のみ支援が受けられます。（民間施設を除く）

1. 維持管理費を算出し国へ提出していること
2. 以下の 1) ~ 4) いずれかに合致すること
  - 1) 郊外からまちなかへの移転
  - 2) 施設の統廃合
  - 3) 他の施設との合築
  - 4) 公共施設等総合管理計画を策定済みであり、個別施設計画又はまちづくりのための公的不動産有効活用ガイドラインに基づく計画への当該施設整備の明確な位置付けがなされていること
3. 三位一体改革で税源移譲の対象となっていないこと
4. 他省庁の補助制度がないこと

## 提案事業の活用事例

平成16年度の制度創設以来、地域の創意工夫を活かした様々な提案事業が行われてきました。ここでは、その取り組みの一部をご紹介します。

### 基幹事業との一体的な実施による効果的なまちづくり

まちづくりの目標を達成するためには、基幹事業だけではなく、地域の実情に応じた多様な事業を効果的に実施することが重要です。都市再生整備計画の提案事業では、市町村が自主性・裁量性を発揮し、地域の創意工夫を活かした事業の実施が可能です。

#### 少子・高齢化に対応したまちづくり



高齢者サロン設置社会実験

山形県上山市「上山城周辺地区」  
 高齢者に居心地の良いまちにするため、高齢者の相互交流を活発にする高齢者サロン設置の社会実験を行っています。

#### 公共交通を活かしたまちづくり



コミュニティバス運行社会実験

愛知県豊田市「豊田市駅周辺地区」  
 駅を中心とした公共交通機関の機能強化を図るため、コミュニティバス運行の社会実験を行っています。

#### アメニティ向上を目指したまちづくり



オープンカフェ事業

広島県広島市「広島都心地区」  
 河岸緑地でのオープンカフェの実施や水辺の演出照明等により、水辺の賑わいづくり、都市の魅力づくりを進めています。

#### 歴史・文化を活かしたまちづくり



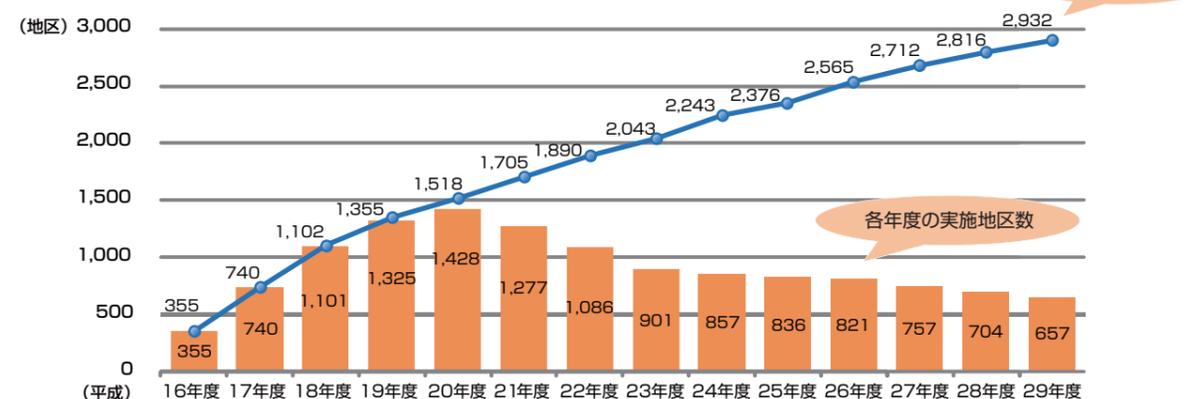
歴史的まちなみの保全

愛知県犬山市「犬山城下町地区」  
 地区内の住民との協働や、市民活動団体の育成を通じ、歴史資産を活かしたまちづくりを総合的に推進しています。

## 都市再生整備計画事業の活用状況

平成16年度のまちづくり交付金制度創設以来、全国の半数以上の市町村で活用されています。

### 都市再生整備計画の地区数の推移



# 新庁舎建設整備手法 施設別事業手法説明図

- 新庁舎：市町村役場機能緊急保全事業債を活用
- 町民ホール：都市再生整備計画事業を活用
- 民間収益施設事業予定地：PPP事業を活用

