

2. 官民合築等における事業手法等の整理

本章では、官民合築等の事業手法、コスト削減及び経済効果等の整理を行った。

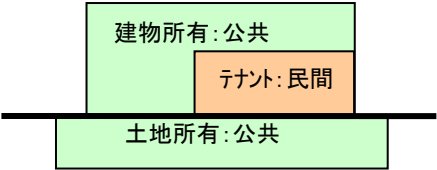
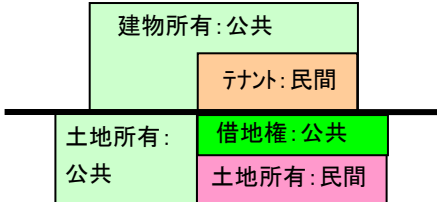
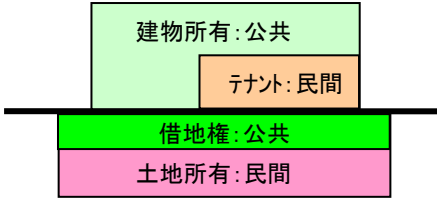
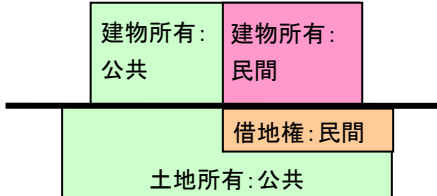
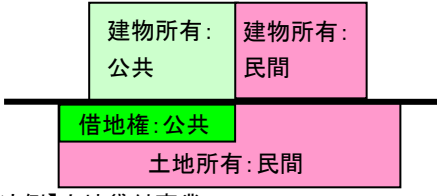
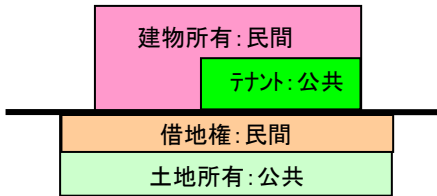
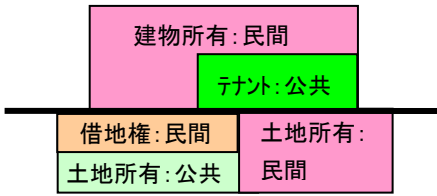
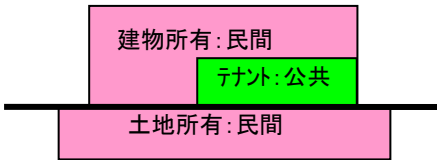
2.1 官民合築等における事業手法及びコスト削減等の検討

(1) 土地・建物の所有形態別にみた合築等導入パターン

官民が連携して公共施設及び民間施設の合築等を行う際には、「土地所有」、「建物所有」の形態に応じて、概念的には以下のような 9 パターンに区分することができる（次頁参照）。

なお、公共が整備して民間に貸与する等のパターンも考えられるが、本調査ではそのようなケースは検討の対象外とした。

図表 2-1 土地・建物の所有形態別にみた合築等導入パターン

		土地所有		
		公共	公共・民間	民間
建物所有	公共	①土地は公共が所有し、建物も公共が所有  【手法例】PFI※¹(BTO)、負担付寄付※² ⇒ケーススタディ①(A市(小学校校舎))	④土地は公共と民間が所有し、建物は公共が所有  【手法例】PFI(BTO)、負担付寄付、土地貸付による公共事業	⑦土地は民間が所有し、建物は公共が所有  【手法例】土地貸付による公共事業
	公共・民間	②土地は公共が所有し、建物は公共と民間で区分所有  【手法例】PFI(BTO)、負担付寄付、土地貸付事業※³ ⇒ケーススタディ③(C市(図書館・公民館)) ⇒ケーススタディ⑤(E市(総合体育館))	⑤土地は公共と民間が所有し、建物は公共と民間で区分所有  【手法例】PFI(BTO)、再開発事業※⁴、等価交換方式※⁵ ⇒ケーススタディ④(D市(文化ホール))	⑧土地は民間が所有し、建物は公共と民間で区分所有  【手法例】土地貸付事業
	民間	③土地は公共が所有し、建物は民間が所有  【手法例】PFI(BOT)、土地貸付事業 ⇒ケーススタディ①(A市(スポーツ施設、厨房施設))	⑥土地は公共と民間が所有し、建物は民間が所有  【手法例】土地貸付事業	⑨土地は民間が所有し、建物は民間が所有  【手法例】PFI(BOT)、民間事業※⁵ ⇒ケーススタディ②(B市(行政サービス窓口、地域子育て支援センター))

※1～6は、次頁以降に説明を記載する。

1) PFI 事業

PFI法に基づき、民間で資金を調達して施設整備、管理運営を一体的に行う。公共は必要に応じて民間にサービス購入費(整備費、管理運営費相当額)を支払う。建設後に建物所有権を公共に移転する BTO 方式と事業終了時に所有権を公共に移転する BOT 方式などがある。

基本的に、PFI 事業者が事業主体となり、資金調達及び事業運営の責任を負う。運営事業者は PFI 事業者からの委託を受けて事業運営を行う。

地方公共団体が規定する要求水準を満たす範囲で、PFI 事業者の裁量による柔軟な運営が期待される。

2) 負担付寄付

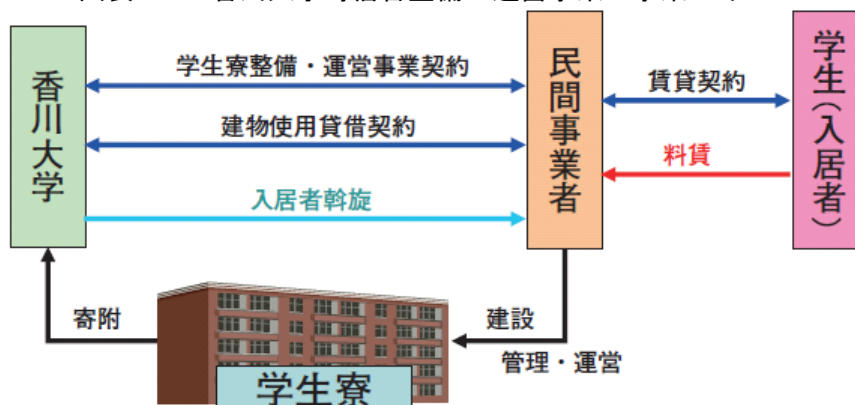
民間で施設整備を行い、公共に施設を寄付する代わりに施設の利用料金を収受する権利を得る。利用料金収入等で施設整備費を賄える場合(独立採算型)に導入されるスキームである。

基本的に、ディベロッパー等が事業主体となり、資金調達及び事業運営の責任を負う。また、地方公共団体は、公共施設の施設所有者としての責任を負う。なお、メリットとしては、寄付をすることで公共施設にかかる固定資産税及び都市計画税が非課税となり、運営面では支出を抑えられる。

図表 2-2 参考事例(香川大学寄宿舍整備・運営事業)

- ・ 国立大学法人香川大学と民間事業者とが事業基本契約を締結し、大学敷地内に民間事業者が自らの負担で施設を建設して大学に寄付。寄付後の施設について、大学は民間事業者へ建物使用貸借契約で貸与し、民間事業者は入居者からの賃料を財源として投資回収及び事業期間中(30 年間)の管理運営業務を行う。
- ・ 民間事業者は、現物寄付を行う建物を担保とした借入れを行うことができない。このため、事業に参加できる企業は、初期投資相当分を自己財源で調達することが可能な資金力のある民間企業に制限されることに配慮する必要がある。

図表 2-3 香川大学寄宿舍整備・運営事業の事業スキーム



出所: 多様な財源を活用した国立大学法人等施設整備の手引き(平成 23 年 3 月 多様な財源を活用した国立大学法人等施設整備の手引き作成に関する検討会)

3) 土地貸付事業

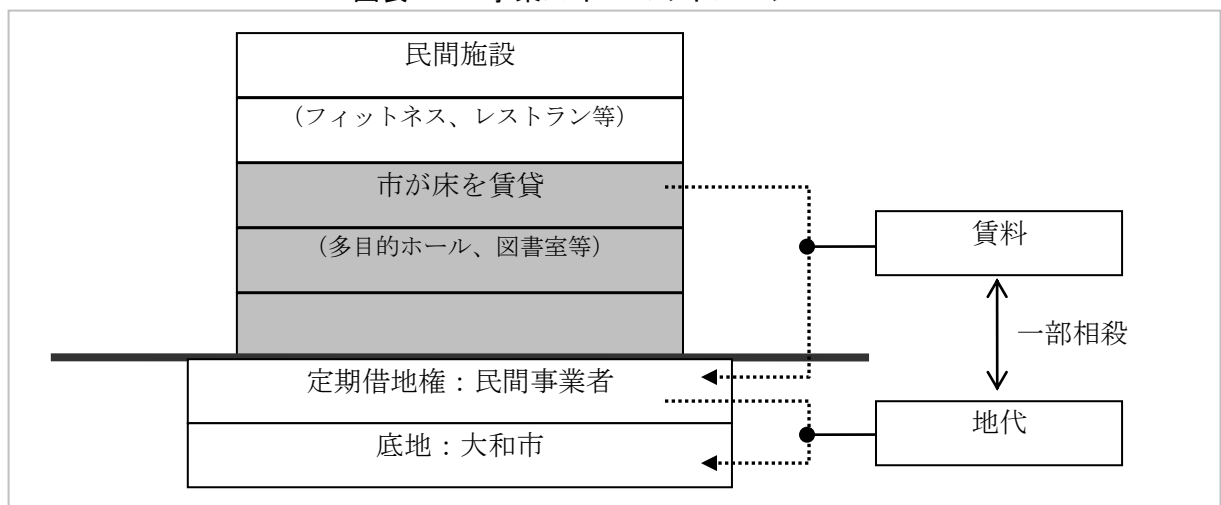
公有地において定期借地権等を民間に設定し、民間で施設を整備する。公共には民間が地代収入を毎年支払う。

基本的に、ディベロッパー等が事業主体となり、資金調達、施設所有者、及び事業運営の責任を負う。ディベロッパー等の裁量による柔軟な運営が期待される。固定資産税及び都市計画税が課税されるため、地方公共団体の税収が増加する一方、運営事業者の負担は大きくなる。

図表 2-4 参考事例（高座渋谷駅前複合ビル建設事業（神奈川県大和市））

- ・民間事業者は、大和市が高座渋谷駅前に所有する敷地を 30 年間の定期借地権により借り受けて複合施設を建設し、公共施設部分（多目的ホール、図書室、多世代間交流スペースなど）にかかる床面積については市に賃貸し、民間施設部分については、フィットネス、レストラン、コンビニ、ドラッグストア、駐車駐輪場をテナントとして誘致する等により運営している。民間事業者の選定には公募型プロポーザル方式を採用している。
- ・大和市が民間事業者に対して支払う賃料と、民間事業者が大和市に対して支払う地代を一部相殺することにより、市の賃料負担を軽減している。

図表 2-5 事業スキームのイメージ



出所）三菱総合研究所が作成

4) 再開発事業

連続する公民の土地を共同化して一体的な建物を整備する。一体的な整備により、高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分し、事業費に充てることができる。

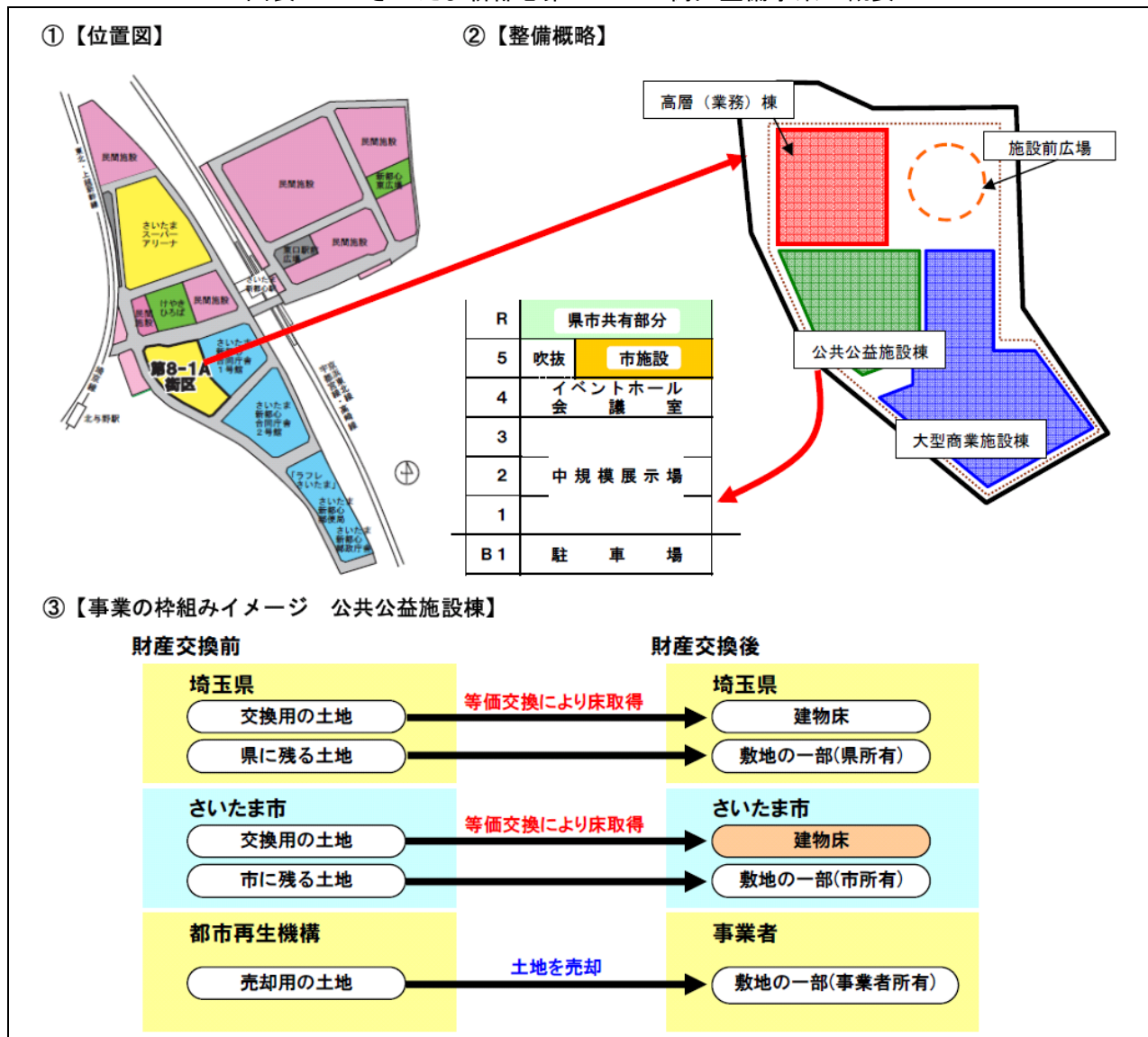
基本的に、再開発組合等が事業主体となり、資金調達及び施設所有者としての責任を負う。公共施設については、民間施設の管理者を指定管理者として指定し、公共施設の運営を委託する方法が考えられる。

5) 等価交換方式

公共は公有地の所有権の一部をディベロッパーに現物出資する代わりに、事業資金なしで建物を取得できる(取得する建物価値＝提供する土地価値)。

基本的に、ディベロッパー等が事業主体となり、資金調達及び施設所有者としての責任を負う。これに合わせてディベロッパー等を指定管理者として指定し、公共施設の運営を委託する方法が考えられる。

図表 2-6 さいたま新都心第8-1A街区整備事業の概要



出所) さいたま新都心第8-1A街区整備事業の概要及び市導入機能検討の経緯 (さいたま市資料)

6) 民間事業

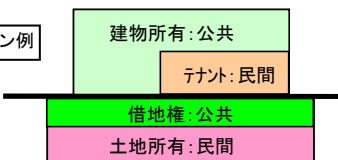
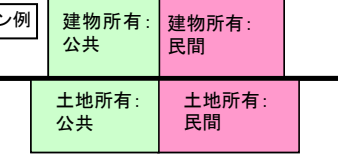
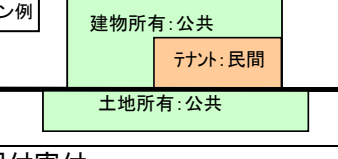
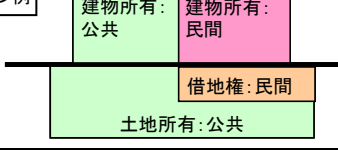
民間が整備した施設に公共が賃料を払ってテナントとして入居する。開発前に公共がテナントとして入ることをディベロッパーと公共とで協定により取り決める方法もある。

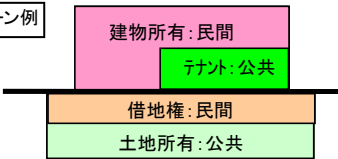
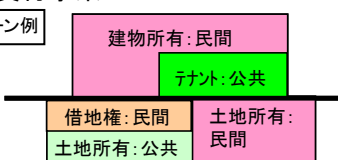
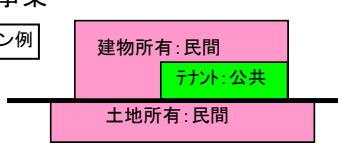
ディベロッパー等が事業主体となり、資金調達及び施設所有者としての責任を負う。地方公共団体はテナントとして施設に入居し、ディベロッパー等に運営を委託する。固定資産税及び都市計画税が課税されるため、地方公共団体の税収が増加する一方、ディベロッパー等の負担が増える（実態的には地方公共団体が賃借料として負担）。

(2) 官民連携方策の検討

官民連携による事業手法別に見たメリット・デメリットは以下の通りである。各事業手法の適用にあたっては、案件毎の事業特性・条件を踏まえて選定する必要がある。

図表 2-7 官民連携の事業手法のメリット・デメリット

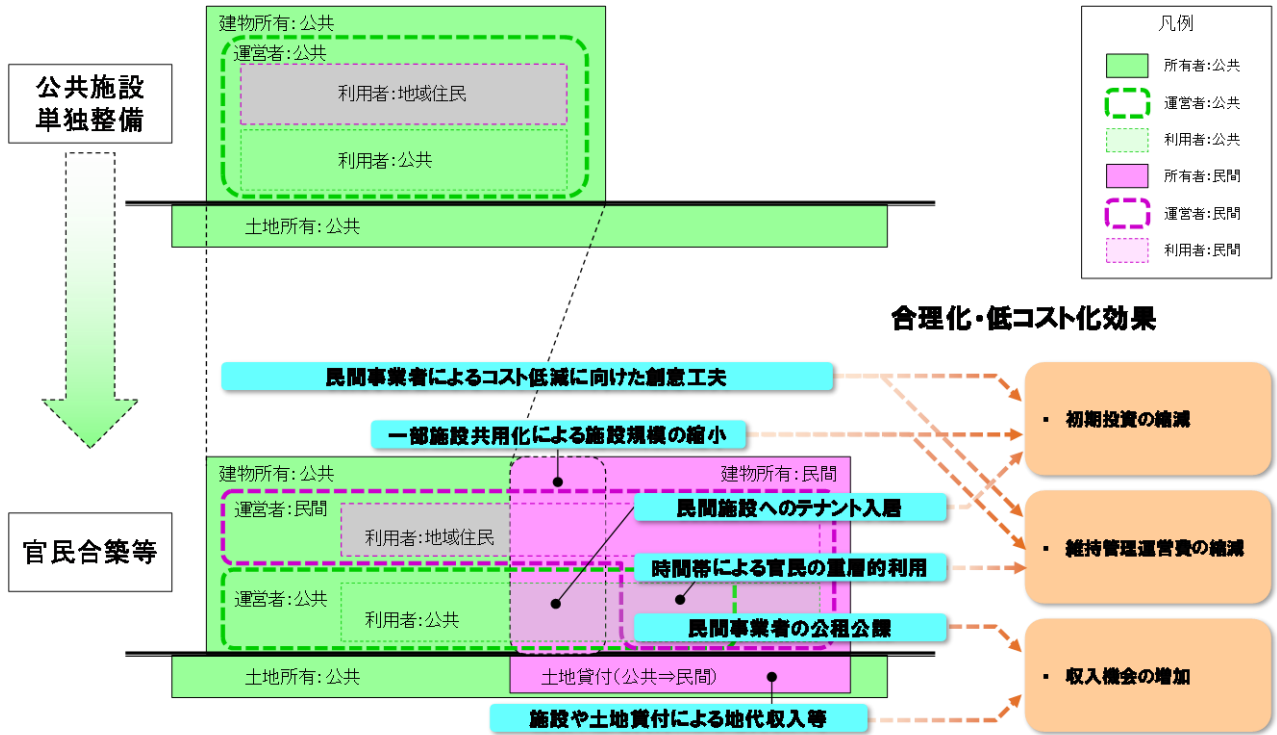
官民連携の事業手法	整備 主体	管理 運営 主体	行政の 関与度 合い	公民の契約手続	公共の需要変動 への対応	公共財政負担の 削減	事業の安定性	民間の裁量、ノウ ハウ活用
土地貸付による公共事業 パターン例 	公共	公共	行政 関与 大	○ ・借地借家法に基づ く手続のため 手間は少ない	○ ・テナント契約、借 地契約のみのた め変更は容易	× ・コスト削減は期待 できない。	○ ・事業破綻時の責任 （公共側、民間 側）が明確	× ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用しにくい
再開発事業・等価交換方式 パターン例 	民間 公共	民間 公共		× ・都市再開発法、民 法に基づく手続 きのため手間は 多い	△ ・公民で合意が得ら れれば変更は可 能	△ ・一体的整備により コスト削減	○ ・事業破綻時の責任 （公共側、民間 側）が明確	× ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用しにくい
PFI 事業 (BT0) パターン例 	民間	民間		△ ・PFI 法に基づく手 続きのため手間 が多い	× ・公民に加え金融機 関等の合意が必 要	○ ・一体的整備、運営 によりコスト削 減	○ ・事業破綻時の金融 機関等の関与が 明確	△ ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用
負担付寄付 パターン例 	民間	民間		△ ・地方自治法に基づ く手続のため 手間は少ない	△ ・公民で合意が得ら れれば変更は可 能	○ ・一体的整備、運営 によりコスト削 減	△ ・事業破綻時の金融 機関等の関与が 不確実	△ ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用

官民連携の事業手法	整備 主体	管理 運営 主体	行政の 関 与 度 合 い	公民の契約手続	公共の需要変動 への対応	公共財政負担の 削減	事業の安定性	民間の裁量、ノウ ハウ活用
PFI 事業 (BOT) パターン例 	民間	民間	行政 関 与 中	△ ・PFI 法に基づく手 続きのため手間 が多い	× ・公民に加え金融機 関等の合意が必要	△ ・一体的整備、運営 によりコスト削 減 (民間事業者側は 固定資産税負担)	○ ・事業破綻時の金融 機関等の関与が 明確	○ ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用 ・運営の裁量が大き い
土地貸付事業 パターン例 	民間	民間		○ ・借地借家法、民法 に基づく手続き のため手間は少 ない	△ ・公民で合意が得ら れれば変更は可 能	△ ・一体的整備、運営 によりコスト削 減 (民間事業者側は 固定資産税負担)	△ ・事業破綻時の金融 機関等の関与が 不確実	○ ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用 ・運営の裁量が大き い
民間事業 パターン例 	民間	民間		○ ・民法に基づく手続 きのため手間は 少ない	○ ・テナント契約のみ のため変更は容 易	△ ・一体的整備、運営 によりコスト削 減 (民間事業者側は 固定資産税負担)	△ ・事業破綻時の金融 機関等の関与が 不確実	○ ・民間のノウハウが 設計、建設、運営 に活用 ・運営の裁量が大き い

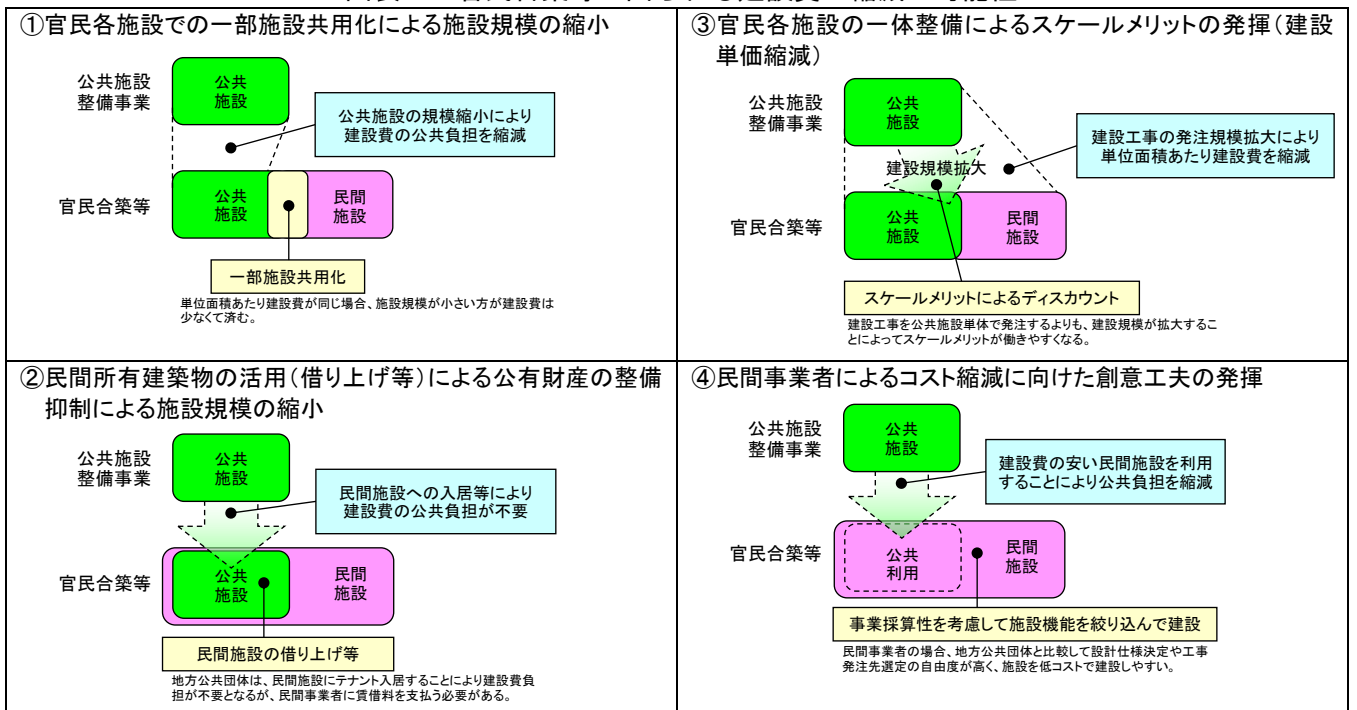
(3) 公共・民間事業者双方のコストの削減の可能性

官民合築等による初期投資及び維持管理運営費の削減可能性については、それぞれ以下に示す項目が考えられる。

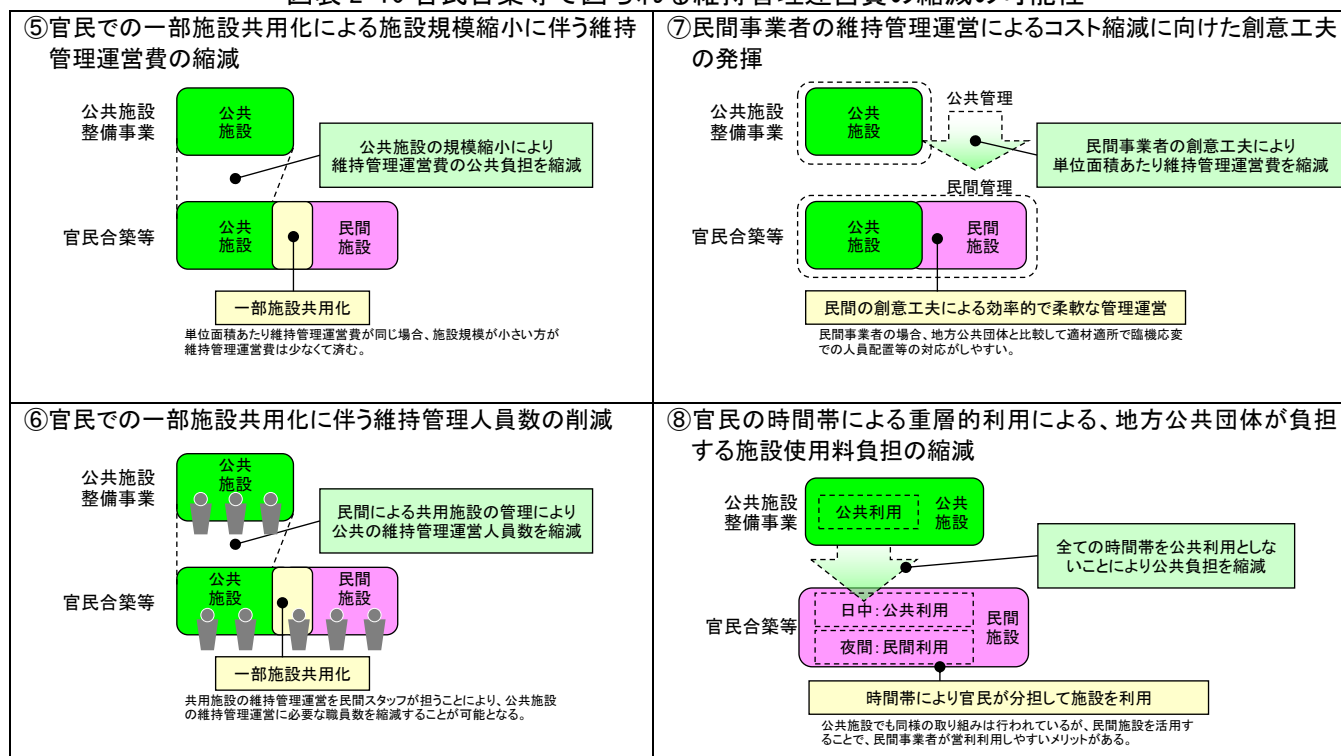
図表 2-8 官民合築等で図られる初期投資及び維持管理運営費の削減イメージ



図表 2-9 官民合築等で図られる建設費の削減の可能性



図表 2-10 官民合築等で図られる維持管理運営費の縮減の可能性



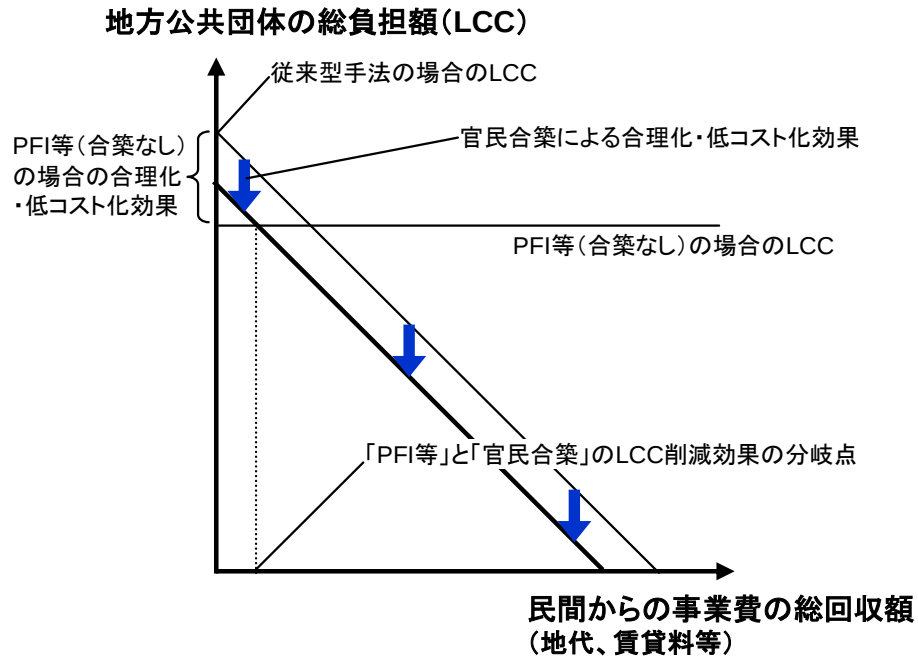
(4) 地方公共団体の事業費の回収及び負担

官民合築等を行うことによって、民間事業者に公共施設の一部を貸し付ける場合や公有地を貸し付ける場合には、賃料収入により公共事業費を一部回収できる。

この回収額が大きくなれば、その分、地方公共団体の総負担額（ライフサイクルコスト（以下、「LCC」という））を削減することができる。

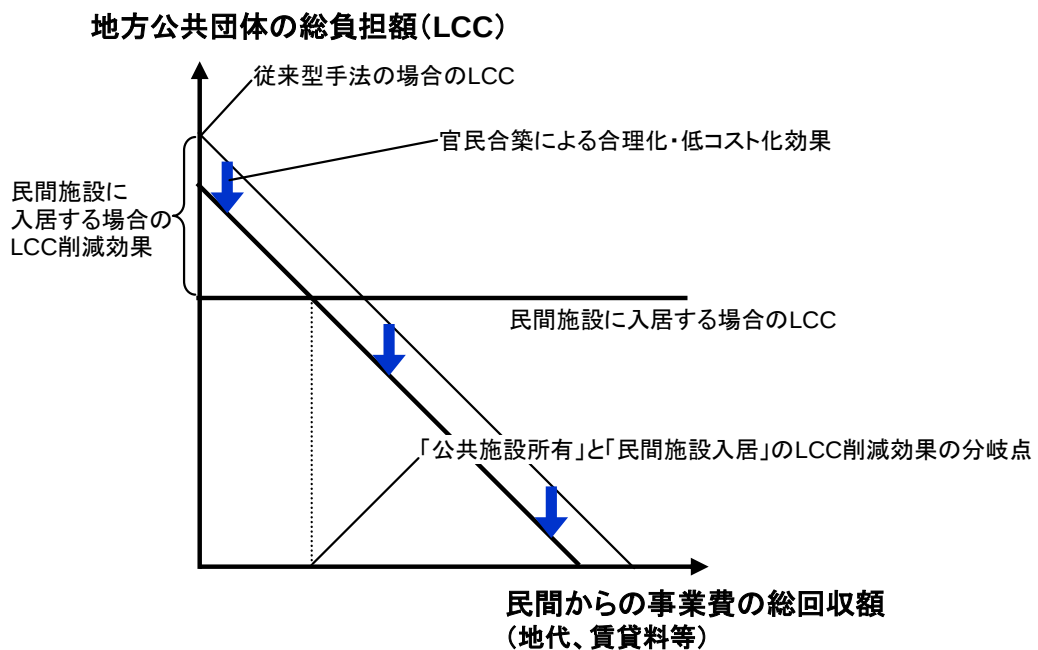
次頁の図のように、官民合築等による建設費や維持管理費の合理化・低コスト化の効果が、PFI 等の削減効果より仮に低くても、事業費の回収効果を加えると、トータルでは官民合築等の効果の方が大きい場合がある。このように、地方公共団体が事業条件・手法を検討する際には、どのような業種の民間施設と合築するのか、またその規模はどの程度とするのが適切であるかについて、事前に検討しておくことが有効である。

図表 2-11 官民合築等に伴う事業費回収と地方公共団体の総負担額の関係
(PFI 等の場合との効果比較)



また、公共施設を整備しないで、民間施設にテナントとして公共が入居する場合についても、下図のように効果を比較することが重要である。例えば、公共サービスの提供期間が建物の耐用年数よりも短い場合には、テナントとして入居する方が LCC は少ないこともありえる。一方で、民間からの事業費の回収が大きく期待される場合には、トータルではテナントとして民間施設に入居するよりも官民合築等の方が、削減効果が大きくなる場合がある。

図表 2-12 官民合築等に伴う事業費回収と地方公共団体の総負担額の関係
(民間施設入居の場合との効果比較)



なお、後述するように、公有地を民間に貸付て民間の建物を建設後、テナントとして地方公共団体が入居する場合も想定され、地代による事業費の回収効果とテナントとしての合理化・低コスト化の効果で LCC の大幅な削減につながる可能性もある。

(5) 官民双方のコスト増加要因

官民での調整に要するコスト（例：関係者人件費等）や公共側の庁内体制の整備に要する時間、各種契約文書の作成やリスクヘッジのための保険金等の支払い、民間事業者の経営状態の定期的把握（モニタリング）等のコストが必要となる。参考事例であるオガール紫波の場合、エージェント契約や施設建設に至るまでの数年間の社員人件費の負担などが発生している。

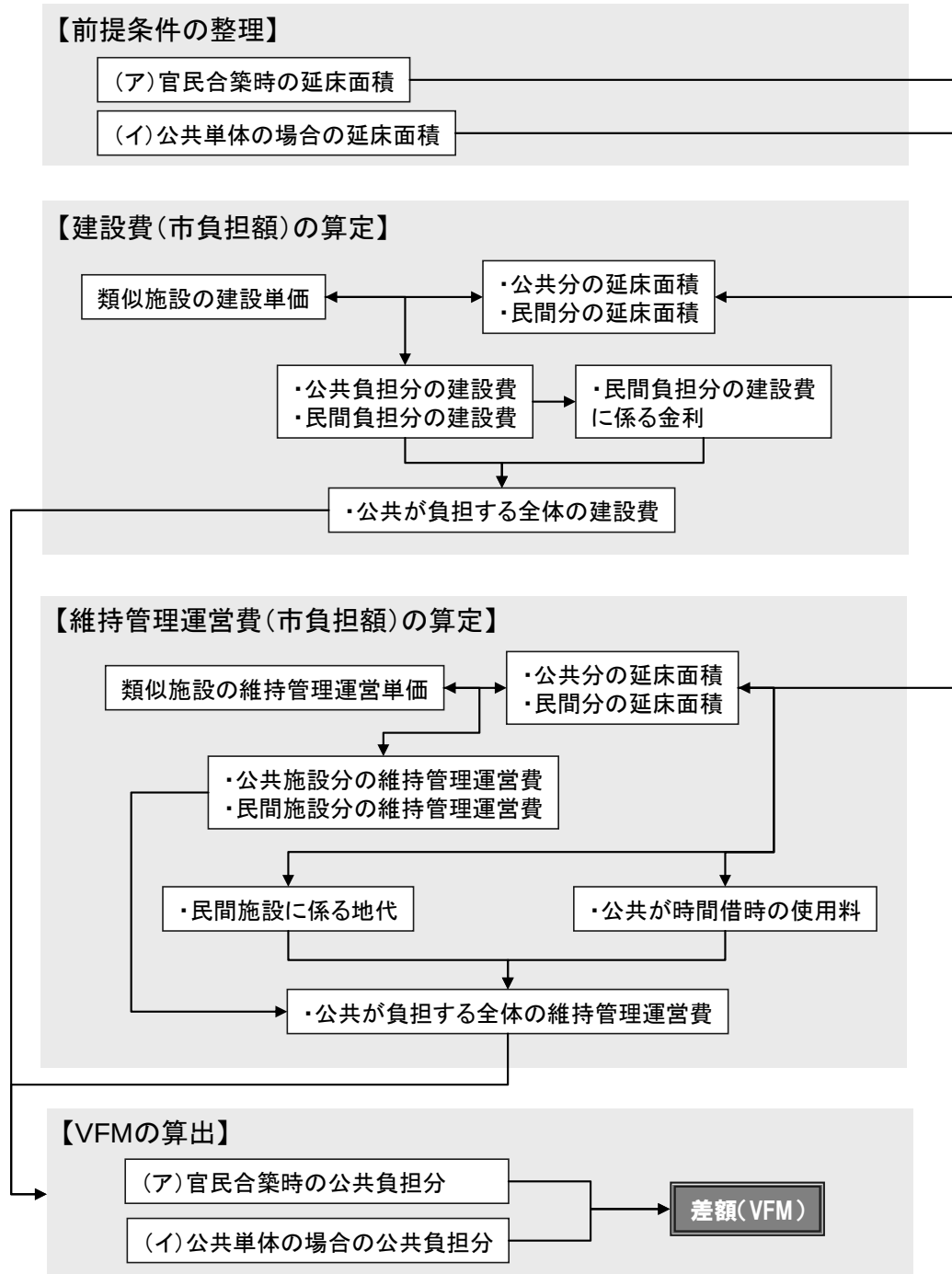
なお、租税公課については、地方公共団体にとっては収入となるため、官民トータルではコスト増加にはならないが、地方公共団体が民間事業者に対して支払う料金等に転嫁される場合がある。

(6) 官民合築等に伴う VFM 創出の考え方

PFI 事業においては、VFM (Value For Money) は、公共サービスの水準を同一と設定した上で、公共が自ら実施する場合の財政負担と、PFI 方式で行った場合の公共の財政負担（民間事業者が PFI 事業を行う上での各種経費等を含む）を事業期間全体に渡って算定し、この差額を VFM として評価するものである。

ここでは、VFM を簡便に把握するため、官民合築等を行うことで生じる「建設費の縮減」、「維持管理運営費の縮減」に着目して算出する方法を採用した。

図表 2-13 VFM の算出手順



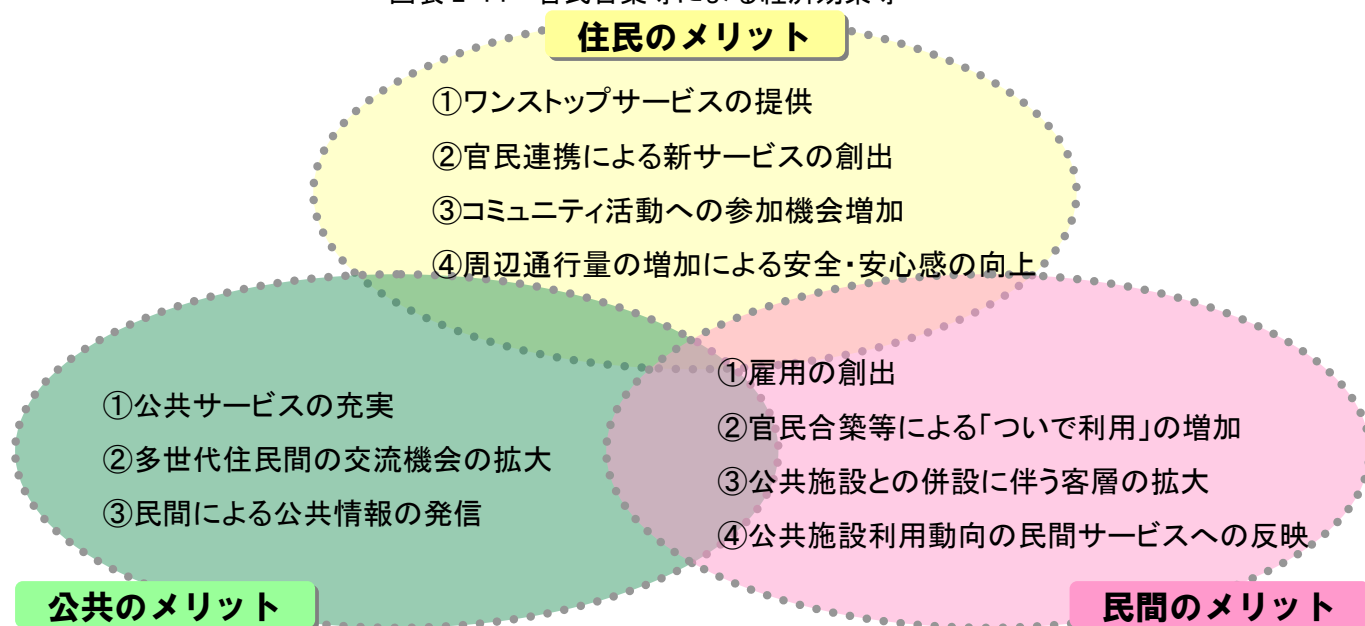
2.2 経済効果等の検討

(1) 官民合築等による経済効果等の整理

「住民」「公共」「民間（事業者）」の官民合築等によるメリットは以下のとおり整理される。

このうち、管理者となる民間事業者側の「雇用の創出」、「ついで利用による新たな消費創出」については、算出方法は以下に示す（２）、（３）の通りである。経済効果等は、次章のケーススタディにおいて具体的に算出した。

図表 2-14 官民合築等による経済効果等

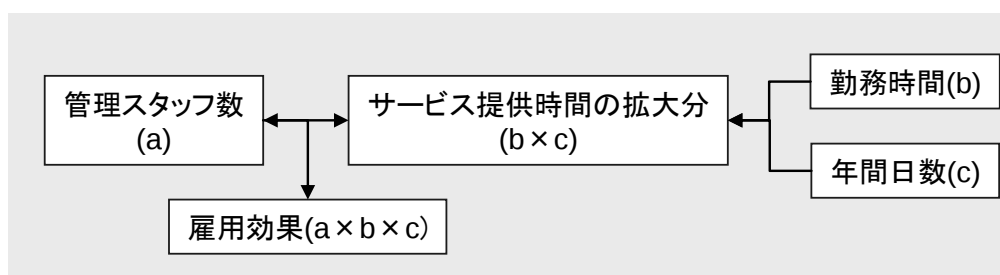


(2) 民間事業者側の「雇用の創出」に関する算出方法

サービス提供時間の増加に伴い、新たに生まれる雇用量（人・時間）の算出方法は以下の通りである。

$$\begin{aligned} \text{雇用効果（人・時間／年）} &= \text{管理スタッフ数（人）} \times \text{勤務時間（時間／日）} \\ &\times \text{年間日数（日／年）} \end{aligned}$$

図表 2-15 民間事業者側の「雇用の創出」に関する算出方法



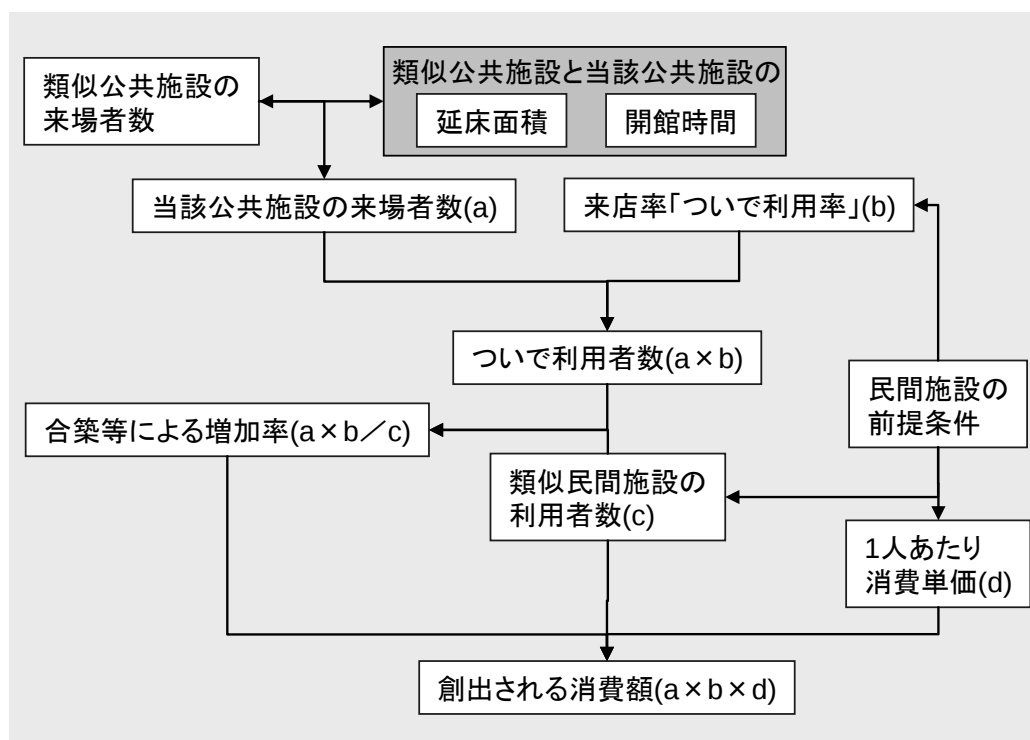
(3) 公共施設を利用する市民の「ついで利用による新たな消費創出」

官民合築等を行うことにより、公共施設利用を目的として来場した市民がついでに民間の商業施設を利用することで創出された新たな消費分を算出する。

具体的には、公共施設への来場者数を試算し、さらに、商業コンサル等へのヒアリング結果から併設される民間施設を「ついで利用」する市民の割合（来店率）を設定し、官民合築等によって生じる新たな来客数及び消費額を算出する。

ついで利用者数（人／年）＝公共施設来場者数（人／年）× 来店率「ついで利用率」（％）
 合築等による増加率（％）＝ついで利用者数（人／年）／類似民間施設の来場数（人／年）
 創出される消費額（円／年）＝ついで利用者数（人／年）×客単価（円／人）

図表 2-16 「ついで利用による新たな消費創出」の算出方法



2.3 先進事例都市へのヒアリング（秦野市）

- 神奈川県秦野市は「公共施設の更新問題」に対応するため、「公共施設の再配置」を進めている。ここでいう「公共施設の再配置」は「中長期的視点から、公共施設の適正な配置と効率的な管理運営を実現し、超高齢化と人口減少が進む社会の下でも、必要性の高い公共施設サービスを将来にわたり持続可能なものにすること」と定義されている。
- 平成 20 年 4 月に企画総務部（当時）内に特命の組織「公共施設再配置計画担当」を設置して以来、「公共施設白書」、「公共施設の再配置に関する方針“未来につなぐ市民力と職員力のたすき”」及び「公共施設再配置計画第 1 期基本計画」を策定。
- 将来にわたり必要性の高い公共施設サービスを持続可能なものとするために、PPP(公民連携)の手法を取り入れた公有財産の活用にも取り組んでいる。公共施設の再配置に関する方針に基づき、積極的に PPP の概念を取り入れ、限られた資源と財源の有効活用に努めている。平成 24 年時点で、以下に示す 3 つの施設で PPP の取り組みが進められている。このうち事例 2 と事例 3 は公共施設再配置計画のシンボル事業と位置づけ、積極的に民間施設の活用を進めている。

事例 1 庁舎敷地を活用したコンビニの誘致

事例 2 保健福祉センターに郵便局を誘致し、証明書発行業務を実施

事例 3 保育園跡地を賃貸し、障害者福祉施設を民営化

今回の官民合築等のケーススタディを検討するにあたり、秦野市の取り組みを参考とするために現地調査を実施した。

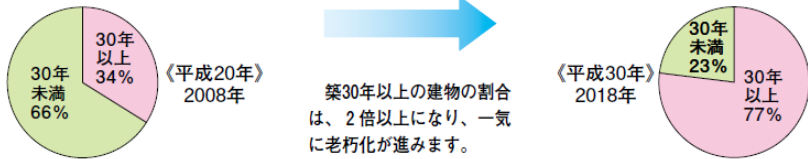
—秦野市は、「公共施設の再配置」に取り組みます。—

「秦野市公共施設の再配置に関する方針 “未来につなぐ市民力と職員力のたすき”」(2011-2050年)

「秦野市公共施設再配置計画 第1期基本計画」(2011-2020年)

① 秦野市は、昭和40年代から50年代にかけて、ベッドタウンとして人口が急増しました。
学校を中心としたハコモノと呼ばれる公共施設の多くは、この頃一斉に建設しましたが、一斉に建設した建物は一斉に老朽化し、一斉に更新の時期を迎えます。

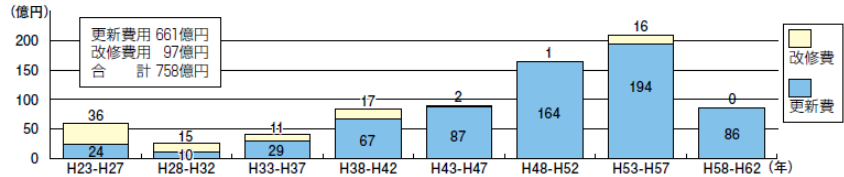
【築30年以上の建物面積の推移】



② すべてのハコモノを維持しようとすると、今後40年間は、小中学校を児童生徒数の減少に合わせて縮小しても、大規模改修と更新費用に750億円以上が必要となります。

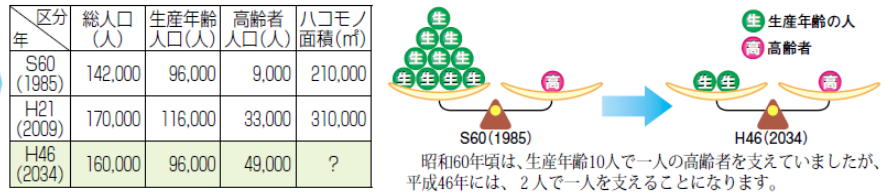
特に、ピークとなる平成48(2036)年以降の10年間では、年平均36億円の事業費が必要になります。

【今後40年間の建物改修・更新費用の推移】



③ ハコモノの老朽化に合わせるように、高齢化と人口減少が進みます。
平成46(2034)年には、人口はおおよそ16万人(－1万)、生産年齢人口(※)は9.6万人(－2万)に減少します。
生産年齢人口は、昭和60(1985)年頃と同じ数になりますが、当時のハコモノ面積は、現在の3分の2でした。
(※ 15歳以上65歳未満の人口)

【人口等の推移と今後の推計】



現在のハコモノを全て維持しようとすると、この先40年間の財源不足は、346億円に達すると試算しましたが、現在の市民の豊かさや便利さだけに目を向けて結論を先送りすれば、小中学校のような大切な施設も維持できなくなる恐れがあります。

そこで、私たち現在の市民は、次の方針に基づき「公共施設の再配置」を進め、将来にわたり **必要性の高い施設サービスを持続可能なものにする** 必要があります。

秦野市公共施設の再配置に関する方針

“未来につなぐ市民力と職員力のたすき”

方針2 施設更新の優先度

次表の優先度に従い、更新する施設の機能を決定

優先度	施設の機能
最優先	義務教育 子育て支援 行政事務スペース
優先	客観的評価で決定
その他	上記以外

方針1 基本方針

- ① 新しいハコモノは建設しない(更新を除く)
- ② 現在のハコモノは優先順位を付けて圧縮
- ③ 優先度の低いハコモノは売却・賃貸
- ④ ハコモノは一元的にマネジメント

方針3 数値目標

機能をできるだけ維持しながら、次表の割合で更新面積を削減

	小中学校	その他	計
H23-32	(※)900㎡	-2,200㎡	-1,300㎡
H33-42	-1,400㎡	-5,100㎡	-6,500㎡
H43-52	-15,200㎡	-13,300㎡	-28,500㎡
H53-62	-26,500㎡	-9,600㎡	-36,100㎡
合計	-42,200㎡	-30,200㎡	-72,400㎡
	-26.2%	-43.2%	-31.3%

※体育館の建替えにより増加します。

方針4 再配置の視点 次の5つの視点で公共施設の再配置を推進

視点1 「備えあればうれなし」 将来を見据えた施設配置を進めます	視点2 「三人寄れば文殊の知恵」 市民の力、地域の力による再配置を進めます	視点3 「三方一両得」 多機能化等によるサービス向上と戦略的経営を進めます	視点4 「無い袖は振れぬ」 効率的・効果的な管理運営を進めます	視点5 「転ばぬ先の杖」 計画的な施設整備を進めます
キーワード 施設と機能の分離など	キーワード 積極的な施設情報の発信など	キーワード 複合化による共用面積削減など	キーワード 公民連携と適切なマネジメントなど	キーワード スケルトン方式による建替えライフサイクルコスト減など

方針に基づき第1期基本計画(H23(2011)年～H32(2020)年)を定めました。

計画期間内に1,340㎡のハコモノ面積と57億円の管理運営費用を削減します。

前期実行プラン(H23(2011)～H27(2015)年)の期間内に4つのシンボル事業を実施し、

「公共施設の再配置」は、一概にサービス低下を招くものではないことをアピールします。

シンボル事業①

西公民館と西中学校体育館などを複合化した施設を建設します。

シンボル事業②

保健福祉センター内に郵便局を誘致し、証明書発行業務も行います。

シンボル事業③

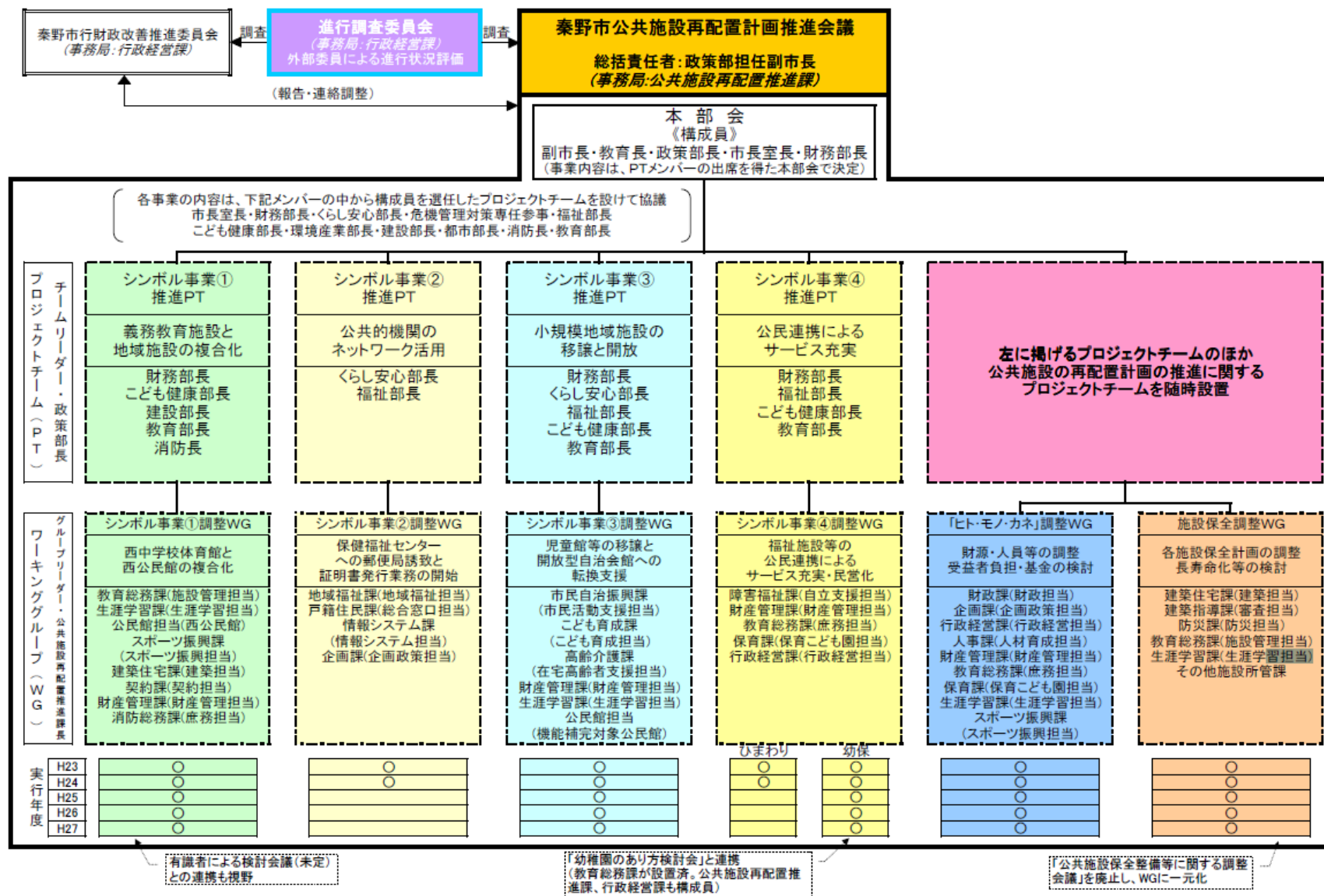
児童館などの小規模施設を地域に移譲するとともに、自治会館の開放を支援します。

シンボル事業④

民間の力を借りて福祉施設や保育園などを運営し、サービス内容を充実させます。

**より低い税の負担でより高いサービスの実現を目指すとともに、
持続可能な施設サービスと安心・安全な暮らしを将来の市民に届けます。**

秦野市公共施設再配置計画推進体制体系図



出所) 秦野市HP (<http://www.city.hadano.kanagawa.jp/saihaichi/shise/gyose/shisaku/documents/23011wg1.pdf>)

2.3.1 調査方法

秦野市にまちづくり推進課と共に訪問し、公共施設再配置における官民合築等に関する取り組みや考え方についてインタビューを行った。

訪問先	秦野市政策部公共施設再配置推進課
インタビュー項目	1) 官民合築等施設全般について 2) 個別施設について 事例1 庁舎敷地を活用したコンビニの誘致 事例2 保健福祉センターに郵便局を誘致し、証明書発行業務を実施 事例3 保育園跡地を賃貸し、障害者福祉施設を民営化

2.3.2 調査結果

(1) 官民合築等施設全般について

①公共施設の再配置において官民合築等を行う際の導入する民間施設の選択基準

単に賃貸料収入を得るという視点だけではなく、合築に併せて公共サービスを向上させることができるかという視点で民間施設を選択している。

(例:コンビニ ⇒ 公的サービスを提供
郵便局 ⇒ 住民票等の交付業務実施)

②再配置計画を行う上での配慮

学校区を廃止せず、小中学校を中心に、乳幼児から高齢者まで訪れる地域コミュニティの拠点を作り上げていく方針としている。

なお、小学校同士の統廃合、中学校同士の統廃合となると、影響が大きく反対も起きやすい。しかし、中学校と小学校が隣接している場合は、小中を統合することにより、大きな土地を生み出すことが可能となる。

(2) 個別施設について

事例 1 庁舎敷地を活用したコンビニの誘致



住民票の請求・受取



市の刊行物の販売



観光協会推奨品や名産品

【開店日】

平成 19(2007)年 12 月 20 日

【事業の目的】

近隣の公共施設の移転に伴い余裕ができた市役所庁舎駐車場敷地を有効活用し、コンビニを誘致。土地賃貸料収入を得るとともに、24 時間年中無休の公的サービスを提供する。

【事業概要】

- 1 庁舎駐車場敷地を普通財産に切り替え、事業用定期借地契約(契約期間約 15 年 5 ヶ月)を締結
- 2 建物は、出店者が建設しているため、誘致に当たって市の負担はない。市有建物を使用しないコンビニが庁舎敷地内に存在するのは、全国で唯一。
- 3 土地賃貸料収入は、築 40 年以上を経過し、老朽化している庁舎の維持補修に充当
- 4 店舗で実施している公的サービス
 - ・ 市刊行物の販売
 - ・ 図書館貸出本の返却受付
 - ・ 市文化会館公演チケットの販売
 - ・ 住民票の受け渡し(電子ロッカーによる独自方式)
 - ・ 観光協会推奨品等の販売(秦野市観光協会の事務所を併設)
 - ・ 地場産野菜等の販売(秦野市都市農業支援センターの協力による)

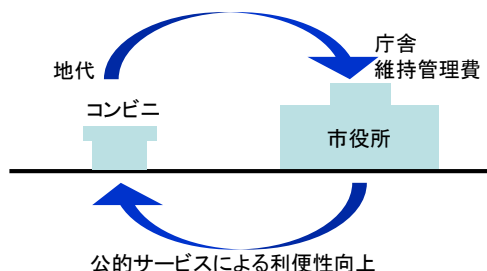
出所) 秦野市

①コンビニを誘致するに至った経緯

隣接していた警察署の移転により、余裕のできた駐車場を活用したいという発案で始まった。24 時間 365 日、公的サービスの提供が可能な施設として、コンビニを対象を絞った。

②土地賃料収入を維持補修に充当できる仕組み

一般的な会計上の処理を行っている（普通財産貸付収入として歳入予算を計上し、充当先を庁舎維持管理費としている。）



③住民票受け渡しや図書館貸出本の返却受付等の公共サービスを実施したことで、コンビニの売上げ、来客数の向上等の影響

事業者からは他のチェーン店の平均値よりも多い来客数があると聞いている。

〔公的サービス実績〕

	H20 年	H21 年	H22 年	H23 年
観光協会推奨品等の売上	566 万円	512 万円	513 万円	485 万円
文化会館チケットの売上	40 万円	27 万円	96 万円	33 万円
市刊行物の売上	55 万円	50 万円	35 万円	33 万円
地場産農産物の売上	132 万円	130 万円	146 万円	113 万円
図書館貸出本返却受付	4800 冊	5300 冊	4900 冊	4800 冊
住民票受け渡し	124 通	157 通	156 通	134 通

④通常のコンビニとの相違点（公的サービス以外）

成人雑誌を販売していないことが挙げられる。近隣に中学校があることから、オーナーが自粛している。

⑤定期借地の契約期間を 15 年 5 ヶ月とした理由

契約期間の到来とともに本庁舎が築 55 年となるが、建替えが具体化し、庁舎敷地全体の土地利用に大きな見直しが行われる時期になっていることが想定されるためそのように設定した。

⑥コンビニ敷地における固定資産税、都市計画税等の取扱い

市所有地であるため、建物のみ課税（固定資産税、都市計画税）している。

⑦施設配置上の工夫点

施設建設を低コスト化しつつ、建築基準を満たすこと、来庁者に分かりやすく配置することにより利便性を確保することについて工夫した。また、夜間（庁舎閉館時）の駐車場利用者をコンビニ敷地へ誘導することも工夫した。

事例 2 保健福祉センターに郵便局を誘致し、証明書発行業務を実施



保健福祉センター 1 階平面図と事業効果



《事業の効果》

- ① 連絡所より安いコストで
住民票等の交付を実施
- ② 賃貸料は、基金に積み立て、
計画的な維持補修に充当
- ③ 福祉の拠点に、誰にでも
使いやすい郵便局を開設

事業コンセプト図



【開局日】

平成 24(2012)年 10 月 29 日(月曜日)

【事業の目的】

余裕のある保健福祉センター1 階ロビーを有効活用し、郵便局を誘致するとともに、「地

方公共団体の特定の事務の郵便局における取扱いに関する法律」に基づき、住民票などの証明書発行業務を委託。建物賃貸料収入を得るとともに、市職員を雇用しないで公共サービス（証明書発行）拡大を図るもの。

【事業の概要】

- 1 地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 4 号に基づく行政財産の貸し付けを行う。(平成 24 年 7 月 31 日付けで賃貸借契約締結)
- 2 誘致した郵便局においては、通常の郵便業務のほか、住民票、戸籍謄抄本等、諸証明書の発行業務を行う。
- 3 賃貸料収入は、公共施設整備基金への積立てを行い、公共施設の維持補修及び更新のための財源に充てる。

出所) 秦野市

①郵便局と合築するに至った経緯

施設を有効活用し、単に賃料を得るだけであれば、銀行でも農協でもいいが、住民票等の交付業務を行えるのは、公務員以外では郵便局員にしか認められていないためである。

②郵便局に住民票等のサービスを委託している地方公共団体

郵便局(株)の資料によれば、H22.7.31 現在、158 の市町村で 607 の郵便局が実施していると聞いている。

③補助金（保健福祉センターの施設整備費に対する補助）の返還

郵便局に貸し付けた床面積の割合の建設費を減価償却する費用の 3 年分(賃貸借期間)を国庫に返還している（以降 3 年ごとの契約更新のたびに同額を返還）。

④起債の繰り上げ償還が必要無いと判断した根拠

国の財政融資と県貸付金の起債により建設費を賄ったが、地方自治法改正の趣旨を踏まえて、繰り上げ償還の必要はないとの国及び県の判断があったためである。簡保資金は、繰り上げ償還を必要としないとする判断基準がないため繰り上げ償還が必要となった。(ただし、12 年前の借入金であるため、当時より最低の金利の方が低く、市としては負担が増加したということはない。)

⑤地方自治法 238 条の 4 第 2 項の「余裕がある部分」と判断

具体的数値で判断するのではなく、今回の貸付け範囲については、「常時使用されておらず」、「他の場所で機能を果たすことが可能」であるため、「余裕がある部分」と判断した。

図表 2-17 地方自治法 第 238 条の 4 第 2 項 4 号の条文

- 2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

(略)

- 四 行政財産のうち庁舎その他の建物及びその附帯施設並びにこれらの敷地（以下この号において「庁舎等」という。）についてその床面積又は敷地に余裕がある場合として政令で定める場合において、当該普通地方公共団体以外の者（当該庁舎等を管理する普通地方公共団体が当該庁舎等の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該余裕がある部分を貸し付けるとき（前三号に掲げる場合に該当する場合を除く。）。

⑥公共サービスを委託したことにより人件費等の削減効果

住民票等の交付サービスを行っている市内の公民館を、そうでない市内の公民館と比べたところ、交付件数が年 4,000 件の場合 110 万円／年の人件費がかかっている。

保健福祉センター内の郵便局で同程度の交付申請があった場合、一件当たり 168 円の交付委託料を市から郵便局に支払うことから、 $4,000 \text{ 件} \times 168 \text{ 円} = \text{約 } 57 \text{ 万円} / \text{年}$ の負担で済む。

⑦公共サービスの変化等

保健福祉センターには、乳幼児、障害者、高齢者が多く訪れる。これらのいわゆる社会的弱者は、街中の小さい郵便局は駐車場が十分でないなど、利用し難い場合もあると思われるが、保健福祉センター内で郵便局利用ができることでワンストップサービスを受けることができる。

図表 2-18 地方公共団体の特定の事務の郵便局における取扱いに関する法律の抜粋

(郵便局における事務の取扱い)

第二条 地方公共団体は、次に掲げる当該地方公共団体の事務を、当該地方公共団体において取り扱うほか、次条第一項の規定により当該地方公共団体が指定した郵便局において取り扱わせることができる。

一 戸籍法（昭和二十二年法律第二百二十四号）第十条第一項の規定に基づく同項の戸籍の謄本若しくは抄本若しくは戸籍に記載した事項に関する証明書若しくは同法第二百十条第一項の磁気ディスクをもって調製された戸籍に記録されている事項の全部若しくは一部を証明した書面（以下この号において「戸籍謄本等」という。）の交付（当該戸籍に記載され、又は記録されている者に対するものに限る。）又は同法第十二条の二において準用する同法第十条第一項の規定に基づく同法第十二条の二の除かれた戸籍の謄本若しくは抄本若しくは除かれた戸籍に記載した事項に関する証明書若しくは同法第二百十条第一項の磁気ディスクをもって調製された除かれた戸籍に記録されている事項の全部若しくは一部を証明した書面（以下この号において「除籍謄本等」という。）の交付（当該除かれた戸籍に記載され、又は記録されている者に対するものに限る。）の請求の受付及び当該請求に係る戸籍謄本等又は除籍謄本等の引渡し

二 地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）第二十条の十の規定に基づく同条の証明書（以下この号において「納税証明書」という。）の交付の請求の受付及び当該請求に係る納税証明書の引渡し

三 住民基本台帳法（昭和四十二年法律第八十一号）第十二条第一項の規定に基づく同項の住民票の写し又は住民票記載事項証明書（以下この号において「住民票の写し等」という。）の交付の請求の受付及び当該請求に係る住民票の写し等の引渡し

四 住民基本台帳法第二十条第一項の規定に基づく同項の戸籍の附票の写し（以下この号において「戸籍の附票の写し」という。）の交付（当該戸籍の附票に記載されている者に対するものに限る。）の請求の受付及び当該請求に係る戸籍の附票の写しの引渡し

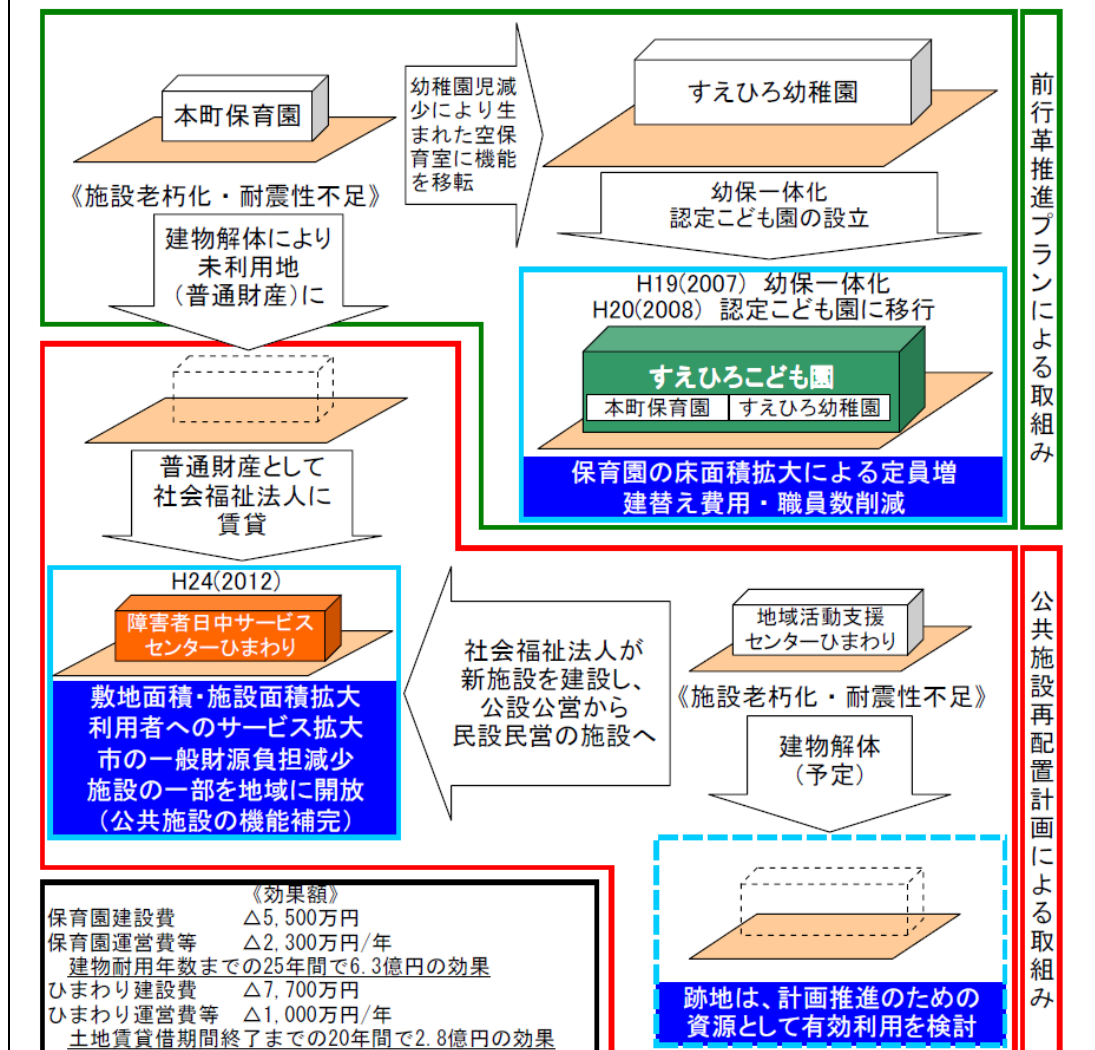
五 市町村長（特別区の区長を含むものとし、地方自治法（昭和二十二年法律第六

十七号) 第二百五十二条の十九第一項の指定都市にあっては、市長又は区長とする。) が作成する印鑑に関する証明書(以下この号において「印鑑登録証明書」という。)の交付(当該印鑑登録証明書に記載されている者に対するものに限る。)の請求の受付及び当該請求に係る印鑑登録証明書の引渡し

事例3 保育園跡地を賃貸し、障害者福祉施設を民営化



障害者日中サービスセンター「ひまわり」開設までの取組み



【開所日】

平成 24（2012）年 4 月 5 日（木曜日）

【事業の目的】

別敷地において保育園と幼稚園を統合してこども園を設置したことにより、未利用地となった当該保育園跡地を無償貸与して、別の敷地において公設公営(事業委託)で実施していた障害者地域活動支援センターの事業を社会福祉法人に移譲する。

【事業の概要】

- 1 プロポーザル方式により選定された社会福祉法人との間に、事業用定期借地契約（契約期間 20 年）を締結
- 2 社会福祉法人の事業として障害者地域活動支援センターを運営
- 3 土地は無償貸与、建物は、社会福祉法人が建設
- 4 敷地面積、建物床面積ともに、従来の公設の施設の 2 倍に拡大
- 5 従来公設公営で行っていたサービス内容より充実したサービスが、より低い税の負担で実現可能となった。

出所）秦野市

①民間施設を地域に開放することとした経緯

事業者選定のプロポーザルにおいて、社会福祉法人側から提案。

②地域開放部分の具体的な施設内容と規模

専用に作った場所があるわけではなく、土曜日曜は利用されていない食堂部分を開放している。

③地域開放部分の費用負担方法

無料。

④公共施設跡地を民間施設に賃貸する場合の地域開放の導入予定

公共施設を削減していく中、地域開放を行うことで、従来、公共施設が担ってきた貸館機能を補完できる可能性がある。