

平成27年度 公的不動産の未利用容積の民間活用による公共施設再生事業に関する調査検討業務(千葉県流山市)

内閣府 民間資金等活用事業推進室

調査目的

流山市が所有する南流山センター及び南流山福祉会館は築30年を迎え、老朽化の進行とともに現状の利用者ニーズに応じた機能増強が課題となっている。また、厳しい財政状況の中で、民活手法の導入を図ることで民間の資金、ノウハウ等を積極的に取り入れることにより、必要な機能を効率的、効果的に確保することが求められている。これらを踏まえ、本検討では既存施設の大規模改修とともに既存敷地の未利用容積を民間に活用させることにより、公的負担の軽減と機能増強を図り、公共施設の再生とまちづくりへの活用の推進を目指すことを目的とする。

調査案件の概要

流山市の課題
 ニーズに応じた機能増強・施設改修
 民間活力による新たな魅力創出
 未利用容積の有効活用



【対象施設の位置図】

民間が未利用容積を活用することで、公的負担の軽減と地域活性化を目指す

機能増強・更新の方向性
 既存施設の現状分析を行い、右表の3つの観点から施設規模の縮小や諸室の見直し方針を設定した。

既存施設	2,899㎡
共用部の共有	2,440㎡(460㎡)
諸室規模の縮小	1,869㎡(1,021㎡)
財政負担最小化	1,150㎡(1,740㎡) /1480㎡(1410㎡)

大規模修繕・更新費の想定
 公共施設の機能増強・更新のレベルを設定し(下記)、事業費を算定した。

- 【大規模改修・更新レベル】
- (1)内装改修
 - (2)躯体を含めた改修
 - (3)建替え
- ↑ 小規模
↓ 大規模

未利用容積活用による収益
 活用可能な未利用容積の規模と、容積率緩和制度の組合せにより、民間の負担可能額を試算した。

- 【民間の負担可能額算定条件】
- (1)余剰敷地の分割
 - (2)合築(敷地共有)
 - (3)容積移転
- ↑ 小規模
↓ 大規模

調査結果の概要

大規模修繕・更新費と未利用容積活用の収益を試算し、これらが均衡する条件をシミュレーションにより把握、当該条件で民間事業者の対応可能性を検証した。

事業方式	R+O方式、未利用容積活用事業	
事業類型	未利用容積活用による収益で大規模修繕・更新費を確保	
未利用容積	用途	民間意向や市場環境から分譲マンションの可能性あり
	条件	大規模修繕・更新費と未利用容積活用の収益が均衡するための条件として、「民間への土地譲渡」「容積に関する規制緩和」が必要

集約化検討に当たっての課題

- 未利用容積の活用目的と市場性とのバランス**
- 用途を民間に委ねることで市場性の高い活用が期待され、公的負担も最小化できる可能性があることから、公共の過度な関与を抑制することが必要
- 既存施設の機能集約・増強のための客観的かつ合理的な手法**
- 複数の施設の機能集約や統廃合を行う場合は、過去の記録を利用した利用者ニーズの分析が重要
 - また、公共側の財政規模に合わせた機能集約の考え方や、実現に向けた事業条件の精査が必要