

## 公有地(区有地)活用の事業手法

# 1 土地の活用方法

- 石神井庁舎跡敷地の新たな施設の整備にあたっては、以下の方法が考えられる。
- 区の財政負担も含め、メリットやデメリット等について比較検討することが必要。

類型	1 類型	2 類型	3 類型	4 類型																		
イメージ	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>区</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>区</td> </tr> </table>	建物	区	土地	区	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>区</td> </tr> </table>	建物	民間	土地	区	<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>区</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td colspan="2">区</td> </tr> </table>	建物	区	民間	土地	区		<table border="1"> <tr> <td>建物</td> <td>民間</td> </tr> <tr> <td>土地</td> <td>民間</td> </tr> </table>	建物	民間	土地	民間
建物	区																					
土地	区																					
建物	民間																					
土地	区																					
建物	区	民間																				
土地	区																					
建物	民間																					
土地	民間																					
内容	区が所有する土地に、区が建設	区が所有する土地を民間事業者に貸し、民間事業者が建設	区が所有する土地を民間事業者に貸し、民間事業者が建物を建設。区は、民間事業者の建物の一部を取得	区が所有する土地を民間事業者に売却。民間事業者が活用																		
区内の事例	石神井庁舎、石神井図書館等の多くの区立施設	私立保育園や福祉系施設、病院等	ココネリ(複合施設)	現在は民地として活用されている元区有地																		
区の財政負担	区が建設費を負担する	区は建設費を負担しない。	区は建設費を負担しない。公共的な機能とする分の床を取得する費用が発生	土地の売却代金を収納																		

# (参考)事例紹介

	武蔵野プレイス (武蔵野市)	豊洲シビックセンター (江東区)	慈誠会・練馬高野台病院 (練馬区)	ココネリ (練馬区)
施設 イメージ	 <p>出典：武蔵野プレイスHP</p>	 <p>出典：豊洲文化センターHP</p>	 <p>出典：区HP</p>	 <p>出典：ココネリHP</p>
土地活用 の種類	第1類型	第1類型	第2類型	第3類型
土地の 所有者	市	区	区	区
施設の 所有者	市	区	民間	区 + 民間
運営手法	民間事業者への委託 (指定管理)	直営 + 民間事業者へ委託 (指定管理)	民間事業者が運営	直営 + 民間へ一部委託 + 民営 (指定管理)

## 2 運営手法の種類

- 施設の運営手法は、大きく分けて「直営」「民間への委託」「民営」の3パターン。
- 土地の活用方法と同様、メリット等を比較検討の上で適切な手法の選択が必要

区の 関与度	施設の所有	運営手法	運営手法の内容	区のメリット
 <p>大</p>	区有施設	直営	<ul style="list-style-type: none"> <li>区が所有する施設を、区が直接運営する手法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区の意向を迅速に反映することができる</li> </ul>
		民間への委託	<ul style="list-style-type: none"> <li>区が所有する施設の運営を、民間へ委託する手法</li> <li>包括的民間委託、指定管理者制度を用いた委託、PFI法に基づく委託等の種類がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>区の意向に沿いつつ、民間の専門知識や技術を活用することで、効率的かつ高品質なサービス提供が可能</li> </ul>
	民有施設	民営	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者が施設を建て、民間事業者自身で運営する手法</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設運営のコストやリスクを民間事業者が負担</li> </ul>

(事例)

- ・ 「武蔵野プレイス」は土地、建物は市の所有。運営は**指定管理制度**で民間事業者が担っている
- ・ 「豊洲シビックセンター」は、区が**直接運営**している機能と**指定管理制度**で民間事業者が運営を担う機能が併存している。