

参考資料

1 大田区公共施設複合化ガイドライン

※総合管理計画改訂時の内容から改定等を行っている場合があります。

大田区公共施設 複合化等 ガイドライン

令和2年6月
大田区

目 次

第1章 策定の目的	
1 背景～ガイドラインの役割～	1
2 現状と課題～機能を最大限に発揮する複合化へ～	1
3 基本理念と目標～複合施設の目指す姿～	2
4 ガイドライン策定の目的	2
第2章 複合化の検討	
1 検討のためのフロー	3
2 対象となる施設における具体的な取り組み	4
地域課題・ニーズ等の把握の段階	4
基本構想の段階	8
基本計画の段階	16
基本設計の段階	20
実施設計の段階	22
工事・竣工の段階	24
第3章 資料等	
複合化等のイメージ	26
公民連携手法とは	27
(仮称) 複合施設希望調査書	28
(仮称) 連携調整会議とは	30
用語解説	31

第1章 策定の目的

1 背景 ～ガイドラインの役割～

大田区基本構想に掲げる区の将来像を実現するためには、区を取り巻く社会経済状況が不透明な中であっても、多様化・複雑化する行政需要に適切に対応し、適正な施設整備を推進していくことが求められています。そこで区は、将来を見据えて安定的、計画的かつ適正に公共施設を配置し、地域や行政の課題を解決していくために「**大田区公共施設等総合管理計画**」(P31 参照)を策定しました。

今後も、上記総合管理計画を基に施設整備を進め、効果的・効率的な施設マネジメント(P32 参照)による**区民サービスの維持・向上**と公共施設の**総量抑制**の両立を図るためには、施設機能の複合化や多機能化の検討が欠かせません。

本ガイドラインは、このような趣旨に基づき、**公共施設の複合化・多機能化・集約化・合築**（以下「複合化」という。）

(P26 参照) **を推進するための考え方・手順を示したもので、公共施設整備計画に取り組む前に、必ず理解しておくべき内容**です。



2 現状と課題 ～機能を最大限に発揮する複合化へ～

施設の複合化では、**「各施設の機能を最大限に発揮すること」**に加え、複合化ならではの施設（機能）の連携により新たな価値を創出し、**「地域ごとの行政課題を解決するための拠点としていくこと」**が重要です。そのためには、地域ごとの特性を活かし、地域の拠点としてのコンセプトを確立・具現化するとともに、施設を一体的に捉え、より多くの相乗効果や付加価値を生み出す必要があります。

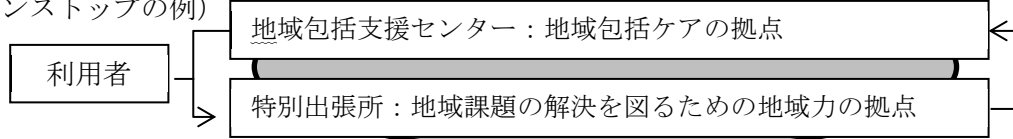
一方、これまで区が実施してきた複合化では、ハード面に比べてソフト面の検討が十分でなく、結果として施設（機能）間の連携によるサービス向上に結びつかない事例も見受けられたことから、今後は施設の整備計画構想の段階から企画経営部が中心となり、関係部局と連携し、以下の点について**丁寧に検討し、議論を尽くす必要**があります。

- ① 解決すべき地域課題
- ② 複合化の基本コンセプト
- ③ その目的や効果、連携の可能性
- ④ 施設全体の管理・運営方式

《複合化のメリットの例》

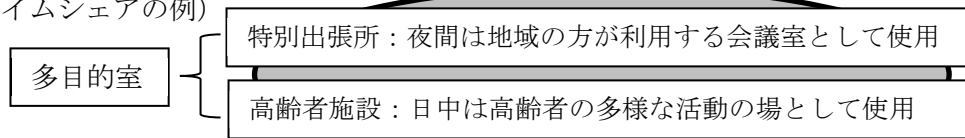
◆機能集約化による区民サービスの向上

(ワンストップの例)



◆管理運営の集約化による施設の効率的な活用

(タイムシェアの例)



3 基本理念と目標 ～複合施設の目指す姿～

複合施設の機能を最大限に発揮し、地域課題の解決を図っていくためには、関係部局が「複合施設の目指す姿」を共有し、一丸となって連携・協力する必要があります。

本ガイドラインでは、区が目指す複合施設の姿を具体化するため、基本理念を掲げ、それを実現するための目標を設定します。

<基本理念>

「みんなで活かそう複合施設 輝く未来と地域力」

目標① 施設の多機能化により、様々な相談や手続きをワンストップで提供します。

目標② 多様な人々の交流によりイノベーションを生み出し、新たな価値とサービスを提供します。

目標③ 様々な人々が集う拠点を作り、地域のにぎわいを創出します。

4 ガイドライン策定の目的

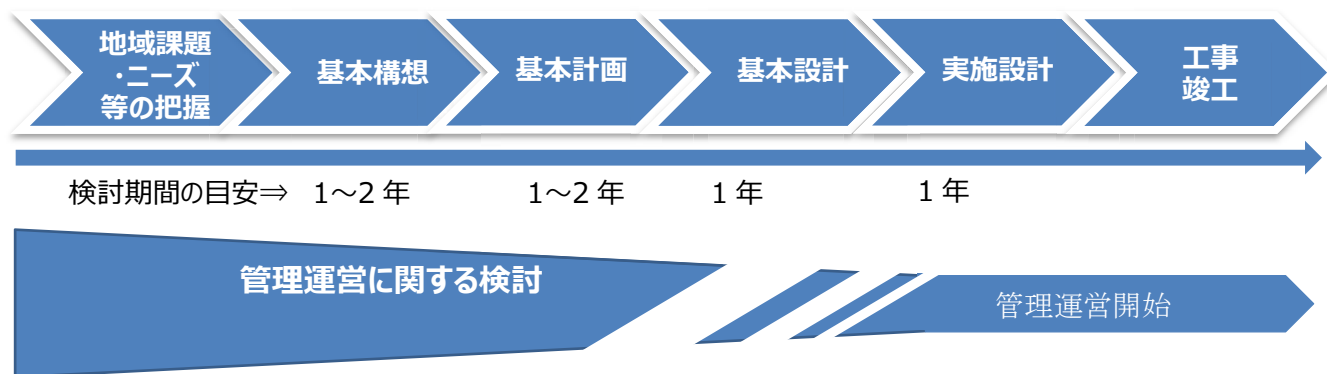
複合施設を作る際に検討・決定すべきことを、段階ごとに体系的に整理することで、所管部と企画経営部の役割を明確にし、複合化の検討を円滑に行います。

第2章 複合化の検討

1 検討のためのフロー

《行程全体のフロー（イメージ）》

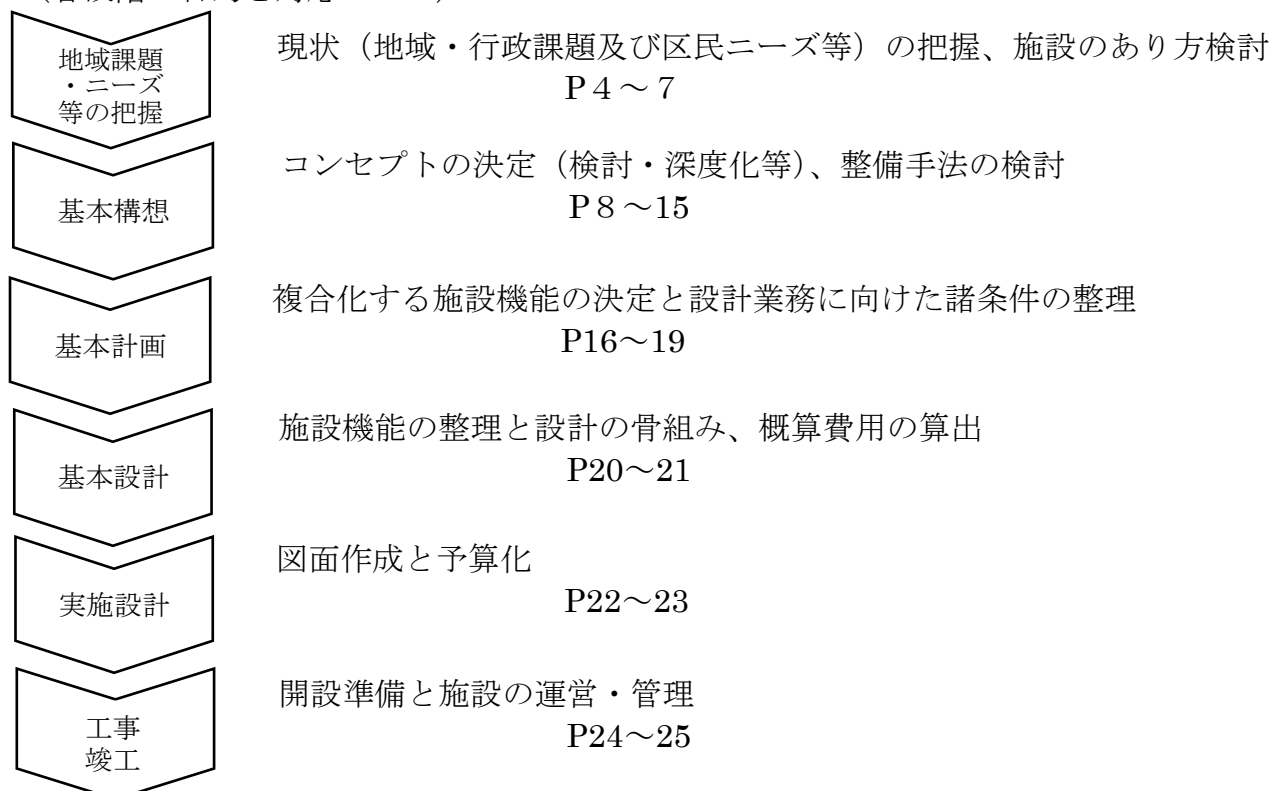
整備計画の進め方



◆ 基本構想・基本計画検討の初期段階から、管理運営等についても一体的に検討します。

次頁以降では、所管部と企画経営部の視点から、段階ごとに検討・決定すべき項目と具体的な取組内容や注意点を記載しました。

（各段階の目的と対応ページ）



2 対象となる施設における具体的な取り組み

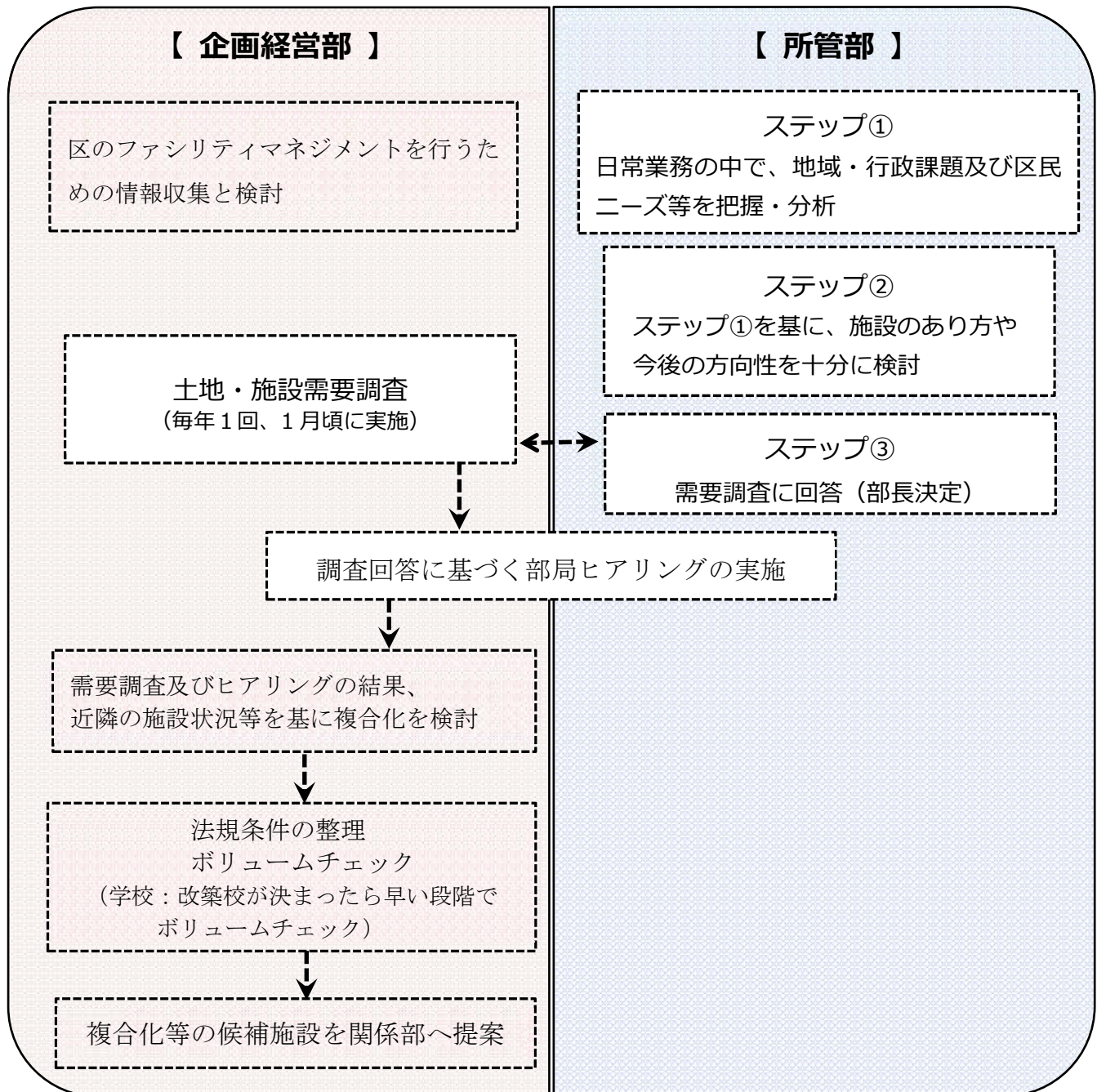


- 現状（地域・行政課題及び区民ニーズ等）の把握 -

所管部は日頃から、施設状況や地域・行政課題及び区民ニーズ等を把握し、施設の今後のあり方や方向性、複合化の可能性等について検討しておきます。

そのうえで必要に応じて、企画経営部が年に1回実施する土地・施設需要調査に要望を提出します。
(詳細はP5~7を参照)

■ 検討フロー図（イメージ）



【所管部】

ステップ① 地域・行政課題及び区民ニーズ等の把握・分析

日頃から、これまでの施設運営や利用状況、将来動向などを分析し、その施設に対して拡充、維持、集約、縮小、廃止などの方向性を検討しておきます。施設を継続する場合には、築年数や劣化状況をもとに施設の更新を視野に入れた運営計画を検討します。

◆大田区では大田区ファシリティマネジメント基本方針を定め、区有施設の利活用と区民への質の高い施設サービスを将来にわたって提供していくこととしています。

土地、建物、公共施設の情報の一元化・共有化は、ファシリティマネジメント（P33 参照）を行い、実施していくための前提として重要な取り組みです。

企画経営部では、所管部から情報を提供してもらうことで、各施設の建物状況を管理し、常に最新の状態となるよう更新しています。これらの情報に加え、国勢調査等の公表資料を基に、分野横断的なニーズや課題の分析と把握、財政的な見通しや将来的人口予測などを分析することによって、施設や周辺地域の状況、将来動向を定量的に把握することができます。

そして、この結果を活用することで、効果的かつ効率的な施設整備を検討することが可能となります。今後もデータの蓄積を進め、施設整備の際の検討材料としますので、必要なデータの提供をお願いします。

ステップ② 大田区公共施設適正配置方針等を踏まえた施設の方針の検討

ステップ①による分析結果等を基に、所管する施設のあり方や今後の方向性、複合化の可能性等について検討します。具体的な検討については、大田区公共施設等総合管理計画（「大田区公共施設白書」「大田区公共施設適正配置方針」及び「大田区公共施設等マネジメント 今後の取り組み」により構成）を確認し、その内容に沿ったものとなるよう留意します。

大田区公共施設適正配置方針（抜粋）

（施設重視から機能重視への転換による、施設の集約及び有効活用）

- 利用状況及び配置バランスを踏まえた見直し
- 機能に応じた施設の集約、再編

（適正な維持管理、長寿命化による財政負担の平準化及びライフサイクルコスト（P33 参照）の削減）

- 保全施設の選択、優先順位付け、財産計画との連動
- 計画的な修繕計画に基づく維持管理、建替え、長寿命化改修の併用

ステップ③ 土地・施設需要調査 (P32 参照) に回答

所管部として施設更新が必要である旨の部長決定を取った上で、土地・施設需要調査に回答してください。

【企画経営部】

①区ファシリティマネジメントを行うための情報収集と検討

区施設を最も効果的、効率的に管理・運営し、区民サービスの維持・向上と公共施設の総量抑制を図るために、地域・行政課題及び区民ニーズ等を把握・分析し、大田区基本構想や大田区基本計画、大田区都市計画マスタープランなどの考え方も踏まえながら、地域における施設整備について検討を行い、整備計画を企画します。

また、部局間の総合調整を図るために必要な施設情報を収集し、民間事業者等の活用も含めた現状・ニーズを把握します。

②所管部へのヒアリング

土地・施設需要調査の回答に基づき所管部へヒアリングを行います。

ここでは、新築や改修、緊急性等について、所管部から聞き取りを行います。

③法規条件の整理

具体的な計画や設計に入る前の早い段階で、当該計画の複合化にかかる用途制限、形態制限、道路条件、開発条件、大田区条例、その他の法規条件を整理・確認し、複合化する施設の候補を検討します。

④ボリュームチェック

土地の現況調査と境界の確認を行い、建築面積や建築可能な建物の容積等を把握したうえで、複合化を希望する各施設が必要とする床面積が確保できるかを確認します。

(学校の改築では、改築校が決まった段階で企画経営部と教育総務部が共同でボリュームチェックを行います。)

⑤複合化等を行う施設の候補を提案

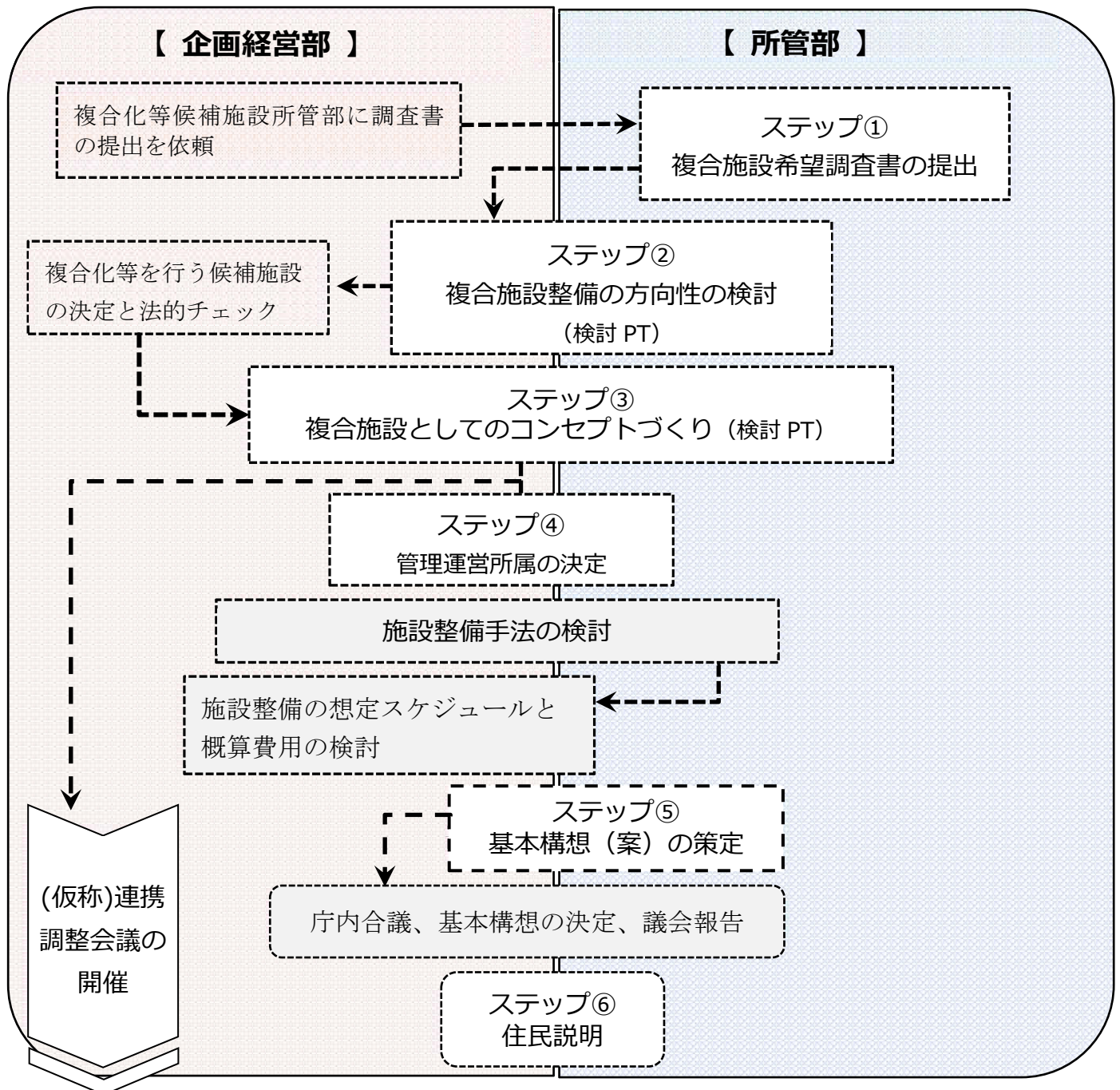
この段階で企画経営部は、上記①～④の検討をしたうえで複合施設として整備する可能性がある施設を、関係する各所管部に提案します。

次の基本構想の段階では、これらの候補施設に対し、さらに詳しい情報を求めたうえで、該当の施設を区としてどのような方向性で整備していくかを検討し、最終的に複合化等を行う候補施設を絞り込みます。



- コンセプトの決定（検討・深度化等） -

「地域課題・ニーズの把握」の段階で検討した内容をより具体化し、どのような施設にするかのイメージを固めます。この段階で複合施設としてのコンセプトを定め、整備手法や運営方法の検討を始めます。また、施設整備の想定スケジュールを組み立てます。（詳細はP9~15を参照）



【所管部】

ステップ① 複合施設希望調査書（様式はP 28・29 参照）の提出

複合施設希望調査書は、複合化の候補施設の提案に合わせ、企画経営部から提出を依頼します。所管部は事業を実施するために必要となる条件や施設機能のほか、旧施設の活用案、工事中の代替施設の要・不要の別などを記入のうえ提出します。

◆旧施設の取り扱いと活用方法など

複合化による公共施設の総量抑制のため、施設更新後の旧施設（跡地）は原則として総務部に移管しますが、旧所属で活用方法や処分方法の具体案がある場合は、必ず企画経営部及び総務部に相談してください。

ステップ② 複合施設整備の方向性の検討

土地・施設需要調査書及び複合施設希望調査書と、企画経営部が保有する施設情報を基に、企画経営部が中心となり、複合化候補施設の所管部で構成する検討 PT を立ち上げ、連携して施設整備の方向性を検討します。

ステップ③ 複合施設としてのコンセプトづくり

複合化を進める上で、複合化の効果を最大限に発揮し、庁内、地域、関係者等との合意形成を図るためには、誰もが納得できるコンセプトを持つことが大変重要です。

コンセプトを作るには、まず所管部が従前の施設運営に対する総括を行うとともに、複合化の方向性や期待される相乗効果などを整理した施設運営のビジョンを持ちます。そのうえで、各施設及び所管部と企画経営部が協力し、ビジョンを基に意見を出し合いながら、複合施設全体で生み出す相乗効果やメリットをまとめ、複合施設としてのコンセプトをつくり上げます。

複合施設としてのコンセプトづくりに当たっては、企画経営部が中心となり、関係各所で構成する基本理念検討 PT を立ち上げたり、支援業者を入れて意見をまとめたりするほか、庁内合議後に、住民参加型の学習会やワークショップを開催して意見を調整する方法を取る場合もあります。

《学校改築計画協議会》（学校改築の場合）

学校改築計画協議会（以下「改築協」という。）は、各学校の改築計画を円滑に進めるとともに、より良い学校づくりの構想・計画を検討するために、基本構想・基本計画等策定支援業務委託事業者の決定後に設置します。

改築協は、学校長が推薦する地域の代表の方や PTA などによって構成された地域教育連絡協議会の外部委員を中心に構成されることが通例ですが、必要に応じて変更することもあります。

なお、ワークショップを行う場合など必要に応じて増員されることもあります。

コンセプトを考える際のヒント

- ・何のために複合化するのか。
- ・施設にどのような特色を持たせたいか。
- ・複合化のメリットとデメリットは何か。
- ・ランニングコスト（P33 参照）を含めたライフサイクルコストを算出したか。
- ・複合化のための合意形成を図るべき範囲はどこまでか。
- ・メインとなる所属（管理運営所属）はどこか。

ステップ④ 管理運営所属の決定

1 管理運営の考え方

複合施設の管理運営にあたっては、入居施設が相互にしっかりと連携することで相乗効果を 生み、従来の水準を超える区民サービスを効果的・効率的に提供することを目指します。その ためには、**連携を推進する上で中心的な役割を果たす者（以下「管理運営所属という。」）をあらかじめ定め、緊密な情報共有・意見交換・意思決定が行われることが重要**です。

また、円滑な管理運営を実施する上で必要な構造・設備等を確保するためには、複合施設の建設に向けた取り組みの初期段階から管理運営に関する検討を開始し、建設計画・設計等に反映する必要があります。

このため、複合施設の機能（入居する施設）が決まり次第、以下の考え方等を基に管理 運営所属を決定します。

(1) 管理運営所属の考え方

管理運営所属は、異なる機能を持つ入居施設間の連携を促し、各種の調整・取りまとめを行うとともに、実質的な建物の維持管理・運営を担う、「複合施設の主たる管理者」です。

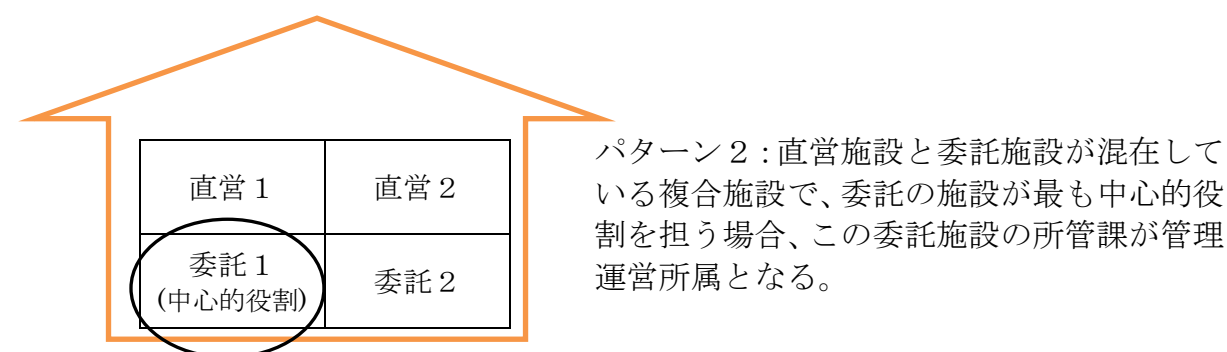
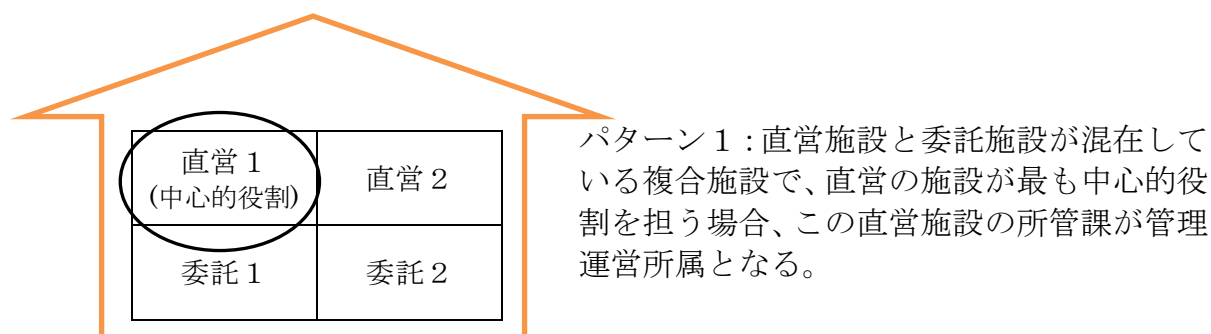
複合施設開設後は、全入居施設が定期的に情報共有や連携を図る場（（仮称）連携 調整会議）（P30 を参照）の設置・運営、連携事業の実施など、主体的に施設全体の管理運営の最適化を図ります。

(2) 基本的な選定基準

管理運営所属を決めるにあたっては、**施設のコンセプトに沿って、複合施設が果たすべき機能を最大限に発揮するために、最も中心的役割を担う施設の所属部署が、管理運営所属となることが望ましい**と考えます。

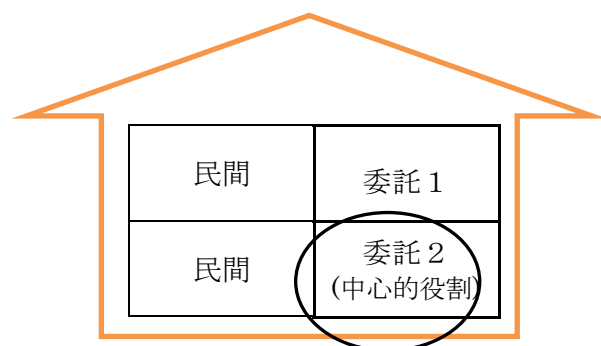
以下に組み合わせのパターンを例示します。原則として○印が管理運営所属の第一候補となります。管理運営所属を決める際の参考としてください。なお、施設の状況等により、これに当てはまらない場合は、関係各所で十分に協議のうえ管理運営所属を決定します。

目安となるパターン





パターン3：直営がなく委託のみの施設は、最も中心的役割を担う委託施設の所管課が管理運営所属となる。



パターン4：公民連携手法（P27 参照）の活用により公共施設と民間施設が混在する施設は、公共施設の中で最も中心的役割を担う施設（委託の場合は当該委託施設の所管課が管理運営所属となる。

- ①複合施設が果たすべき機能を最大限に発揮するために、最も中心的な役割を同等に担っている施設が複数ある場合には、開館日や執務時間帯、施設の面積や設備、執行体制などを基に関係部署で協議し、管理運営所属を決定します。
- ②保育施設は一般施設に比べて強固なセキュリティの確保が必要であるため、独立して運営されることが多いですが、複合施設のコンセプトを実現するための中心的役割を担う場合は、他の施設と同様に管理運営所属の候補とします。

(3) 管理運営所属の役割

ア 企画経営部との窓口となります。

イ 基本計画の段階以降に、複合施設の入居施設からなる（仮称）連携調整会議を開催します。（進め方については、企画経営部が助言・支援を行います。）

ウ（仮称）連携調整会議で、管理運営所属は各施設と連携しながら以下の業務を行います。

- ① 基本構想の段階：必要に応じて、基本計画策定の支援業務委託のための予算の確保を行います。

②基本計画の段階：（仮称）連携調整会議の中で、基本構想に基づき運営方式の検討、設計業務に向けた諸条件の整理を行います。

◆基本構想段階での支援業務の委託予算は企画経営部が、基本計画から実施設計までの業務委託等の予算は管理運営所属が予算を持ちます。

③工事・竣工の段階：

【施設の開設前】施設に必要な備品等の調達、セキュリティ、通信費・光熱水費、自動販売機等の契約、指定管理者等の選定などを行います。

【施設の開設後】セキュリティ、通信費・光熱水費、自動販売機等の支払い、共有部分の管理等を行います。

【連携事業の企画・運営】（仮称）連携調整会議において、入居施設と連携・調整を図りながら、連携事業の企画・運営を推進します。

④その他：PFI 手法を取り入れた施設の場合、企画経営部と協力しながら PFI 事業者との連携、調整、手続き等を行います。

（４）その他

公共施設の整備や管理運営において公民連携手法の活用が進む中で、直営施設がない複合施設は、今後さらに増えることが見込まれます。

複合施設のより効果的・効率的な管理運営を実現するため、複合施設を一体的に管理運営する手法や、民間事業者による包括管理運営（P33 参照）の導入などについて、引き続き検討を進めます。

施設整備手法、運営方式の検討を行う

複合化する公共施設については、整備手法の検討をする際に公民連携手法の導入も視野に入れます。(P27 を参照)

ステップ⑤ 基本構想（案）の策定

複合施設整備の基本構想（案）は企画経営部が中心となり、各所管部と協力しながら作成します。

ステップ⑥ 住民説明会の開催

企画経営部と協力しながら住民説明会を開催します。ここでは、ステップ②、③で決まった施設整備の方向性を説明します。住民説明会はより多くの方が参加できるよう、開催曜日や時間を変え複数回開催するとともに、幅広く周知できる手法（区ホームページ等）を活用しながら進めていくことも大切です。ここでの住民説明会は、企画経営部と各所管部が協力しながら実施します。

【企画経営部】

地域・行政課題及び区民ニーズ等の把握の段階で、企画経営部は土地・施設需要調査の結果と各所属部からのヒアリングを基に複合化等の候補施設を提案しますが、この時点では複合化した際の効果や各施設間の連携の可能性までは検討されていません。

基本構想の段階では、これらの候補施設の事業内容や運営状況を踏まえ、複合施設として新たに整備したときに、複合施設全体で生み出す相乗効果やメリットをまとめ、効果的・効率的に地域・行政課題や区民ニーズに応えられる複合施設となるよう、各所属と協力しながら検討を行い、基本構想として整理します。

①複合施設の方向性の検討

地域・行政課題や区民ニーズに応えるために、どのような施設機能をもった施設として整備するのかを検討します。

②候補施設の決定と法規条件の確認

複合化等を行う候補施設を決め、その事業内容に対して詳細な法規条件の確認を行います。

③基本理念（コンセプト）の作成

各所管部と協力しながら、複合施設全体で生み出す相乗効果やメリットをまとめ、施設整備としてのコンセプトを作ります。

④整備手法の検討

- ・ 公民連携手法導入の可能性を視野に入れ、検討します。
- ・ PFI（P27参照）で施設整備を行う際は、契約の主体となる管理運営所属と十分に連携しながら整備を進めます。場合によっては、PFI事業者との交渉等を担います。

⑤整備スケジュールと概算費用（案）の検討

施設整備の大まかなスケジュールと概算費用の案を作成し、所管部とともに検討します。

⑥（仮称）連携調整会議の開催と基本構想（案）の策定

（仮称）連携調整会議を立ち上げ、基本構想（案）を策定します。

⑦庁内合議、決定、議会報告、住民説明会

策定した基本構想（案）について、所管部と協力しながら、庁内合議、決定、議会報告、住民説明会を行います。

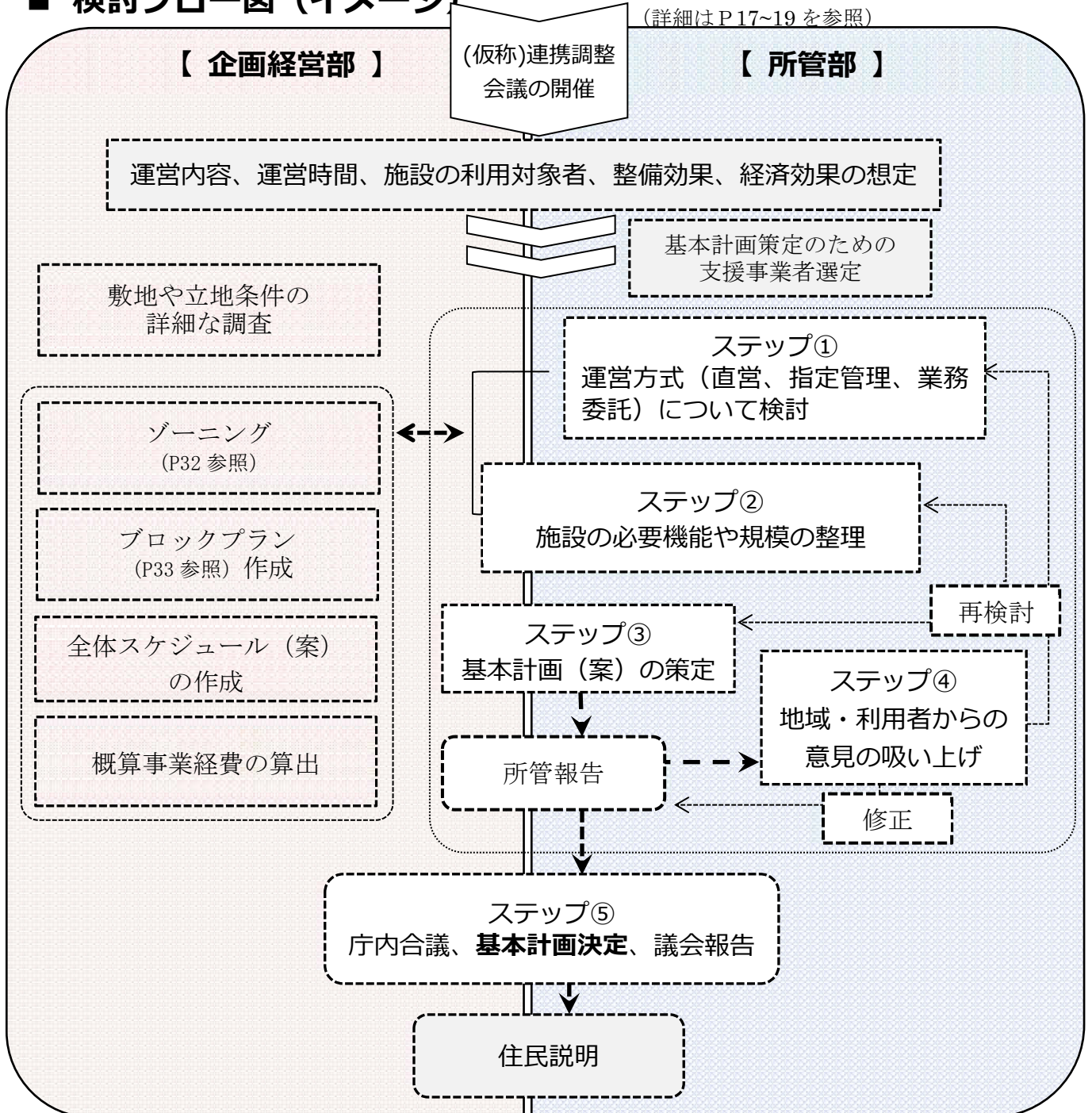


－ 複合化する施設機能の決定・設計業務に向けた諸条件の整理 －

施設運営の内容や運営方法、運営時間、利用対象者を明確にしたうえで必要な施設規模を定め、ブロックプランを作成します。また複合施設としての効果やメリットを最大限に活かすための検討を行うとともに、基本構想の段階で作った整備の想定スケジュールをより具体的なものにします。

■ 検討フロー図（イメージ）

（詳細はP17~19を参照）



【所管部】

個別施設の運営時間や利用対象者など、基本的な運営内容をあらかじめ想定したうえで、各ステップの検討を行います。

この想定をきちんと行っておくことで、各ステップでの検討が円滑に進みます。

施設ごとに想定する項目	想定の必要性
運営内容	事業内容（音が出る、運動する、静粛性が必要など）によって、配置に配慮する必要があります。
運営時間	施設全体の動線やセキュリティに影響します。
利用対象者	ユニバーサルデザインに配慮する必要があります。
整備効果、経済効果	施設の機能や規模の想定に影響します。

◆基本計画の段階からは、管理運営所属を中心に、（仮称）連携調整会議を開催します。企画経営部も引き続き助言・支援していきます。

◆整備する施設の規模感や状況に応じて、基本計画策定のための支援業務を事業者に委託することもできます。この段階での支援業務委託の予算は管理運営所属が持ちます。

ステップ① 管理・運営方法の検討開始

各施設の管理・運営方法のほかに、管理運営所属が中心となって施設全体の管理・運営方法を検討します。ここでは施設全体の主な管理・運営事項を例示します。

（施設全体の管理）

- ・施設の施錠・解錠
- ・廊下やトイレ、自動販売機などの共有部分の維持・管理
- ・外構や電気・機械設備の維持・管理・修繕等
- ・ごみ関係
- ・建物全体の管理など

（施設全体の運営）

- ・会議室などの共有部分の運営
- ・各種公共料金等の管理、支払い
- ・連携事業の実施
- ・（仮称）連携調整会議の開催（P30 参照）
- ・施設全体の防災計画等の策定など

ステップ② 必要な機能や規模の整理

企画経営部が基本設計の段階で複合施設内のレイアウトを決めるために、必要とする条件（基本設計と条件）となる施設機能や施設規模等を整理します。

整理内容のうち、基本計画の段階で検討してほしいものは◎、できるだけ基本計画の段階で検討してほしいものは○で示してあります。検討の参考にしてください。

検討部局	整理内容
企画経営部	以下の情報を基に建物への配置を検討します。
所管部	◎ 具体的な機能の置き込み（法的要求事項及び設計指針等の確認）
	◎ 建物の低層・中層・高層階への配置
	◎ 必要設備（会議室、体育室、調理設備、防音室、倉庫など）
	◎ 管理室（管理業者）の配置への配慮
	◎ 職員の動線、利用者の動線、開錠・施錠
	◎ 道路からの動線（近隣への交通量の配慮等）、付帯施設（駐車場や駐輪場）からの動線（車椅子利用の有無やアクセスのしやすさなど）
	◎ タイムシェアが可能な諸室と利用時間の整理
	○ 清掃区分、セキュリティやプライバシーなど

ステップ③ 基本計画（案）の策定

全体の整備スケジュールや施設概要などの基本計画（案）ができれば、企画経営部が中心となって所管報告を行います。各所管部は必要に応じて所管報告の際に同席し、助言等を行います。

ステップ④ 地域・利用者からの意見の吸い上げ

基本計画（案）をもって住民等との合意形成のための意見交換会を開催し、建物の用途や規模、工期などを説明します。住民等からの意見や要望を吸い上げ、必要に応じて基本計画（案）の修正または再検討を行います。

住民等との意見交換は、必要に応じて複数回開催します。また、意見箱の設置や電子メールによる意見募集等の手段を併用することもあります。

対象施設が学校の場合は、地域・学校・保護者等との合意が必要です。

ステップ⑤ 庁内合議、基本計画決定、議会報告、住民説明

住民等との調整、庁内合議後に基本計画の区長決定をとります。議会への報告を経て基本計画の住民説明を行います。

【企画経営部】**①敷地や立地条件の詳細な調査の内容**

- ・敷地測量（高低測量・必要に応じて現況測量、面積測量）
- ・境界確定の有無の確認
- ・土地利用履歴調査（土壌汚染の恐れの有無）

②建物への配置

ステップ①、②の情報を基に建物への配置を検討します。

③全体スケジュール等の作成

竣工までのスケジュール等を作成します。（いつまでに、どのように）

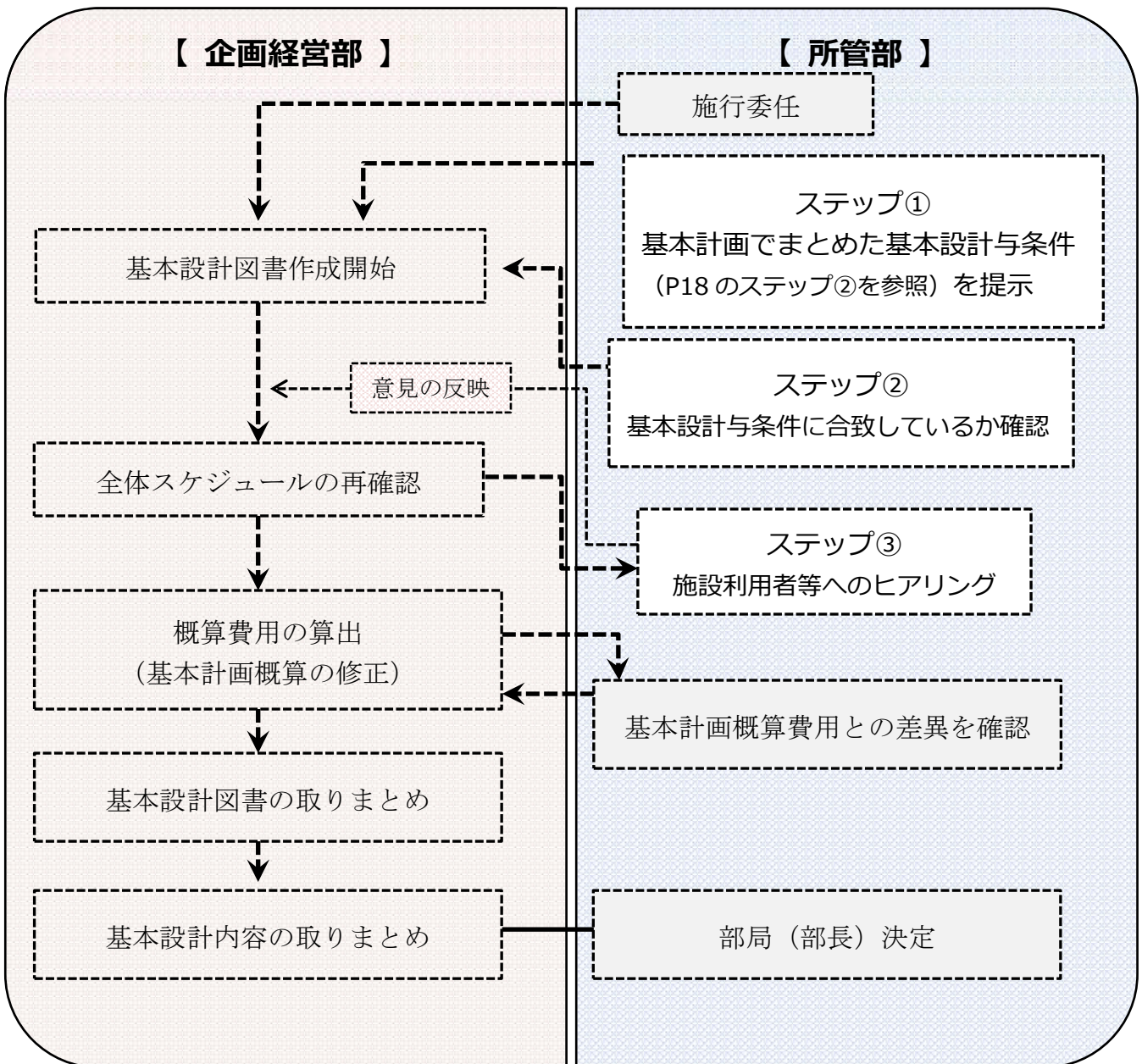


－施設機能の整理と設計の骨組み－

基本計画で検討した運営内容や方法、施設規模等を前提条件に、建物全体の配置などの設計の骨組みを作ります。

■ 検討フロー図（イメージ）

（詳細はP21を参照）



★各施設の運営内容や運営方法・時間、利用対象者、施設規模が定まっていない場合は、基本設計（P32 参照）に入れません。

基本設計終了後は、建物の用途・配置・形状・ボリューム（建築面積・床面積・高さ）の変更はできません。変更する場合は、基本設計を最初からやり直す必要が生じます。

円滑に整備を進めるため、また、建物の機能を十分に引き出すために、設計に入る前の段階で所管部がソフト（運営内容や利用対象者等）の部分を十分に検討し、設計に反映させる必要があります。

【所管部】

ステップ① 基本計画でまとめた基本設計と条件を提示

基本計画の段階で各施設の運営内容、運営方法、利用対象者などの必要機能や規模をまとめたものを、「基本設計と条件」として企画経営部に提示します。

ステップ② 基本設計と条件に合致しているか確認

基本設計図書が、区施設の運営内容等の基本設計と条件に合致したプランであるか確認します。条件を満たしていない場合は修正依頼します。

ステップ③ 施設利用者等へのヒアリング

基本設計図書が概ね固まり、全体スケジュールの再確認ができた段階で施設利用者等へのヒアリングを行います。ここでは計画内容を説明し、可能な範囲で要望等を計画に反映させることが目的であり、この結果を受け、必要に応じて計画の修正を行います。なお、ヒアリングは曜日や時間を変えて複数回開催します。

【企画経営部】

①基本設計図書の作成

所管部から提示された基本設計と条件を基に、基本設計図書を作成します。

②全体スケジュールの再確認を行います。

③概算費用を算出します。

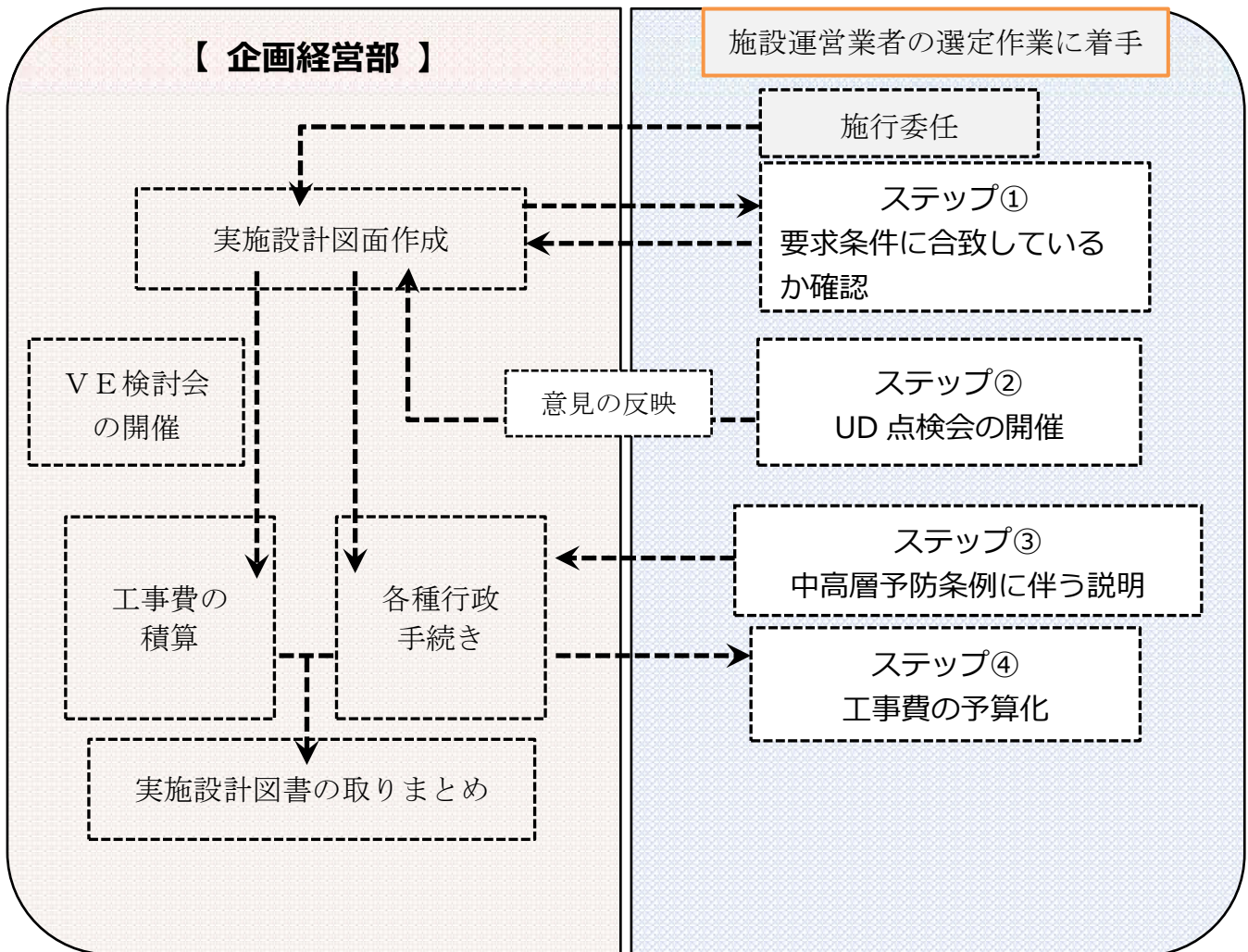


- 実際に建設するための図面作成と予算化 -

基本設計に基づき、工事請負契約を行うための図書作成や計画通知等の行政手続きを行います。

(詳細は P23 を参照)

■ 検討フロー図 (イメージ)



【所管部】

ステップ① 所管課からの要求条件に合致しているかを確認

企画経営部から提示された実施設計 (P32 参照) 図面が、設計条件に合致しているかどうかを確認します。

設計条件と異なっている場合は修正依頼を行います。

工事を発注する所管部と実際の施設の運営者が異なる場合は、所管部は施設運営者と十分に協

参考資料

議し、設計に反映していくことが望ましいです。

この時点で実際の施設運営者が確定できない場合は、内装スケルトン（P32 参照）とし、工事竣工後に内装工事を所管部が行うこととなります。

ステップ② UD（ユニバーサルデザイン（P33 参照））点検会の開催

建物の用途によって必要に応じて開催します。UD パートナー（P33 参照）に建物の概要と設備、機能を説明し、あらゆる人が利用できるユニバーサルデザインの向上を図るために、設計時（整備前）点検会、報告会、工事竣工時（整備後）点検会、報告会の計 4 回開催します。

ステップ③ 中高層予防条例（大田区中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例（P31 参照））に伴う説明

大田区で一定の高さを超える建物を建築するとき、建築主（大田区の公共施設の場合は予算を計上する所管部）は建築申請等の前に、決められた範囲の住民の方へ建築計画を説明するよう義務づけられています。説明の方法は説明会と戸別訪問のどちらかになります。

ステップ④ 工事費の予算化

企画経営部から示された工事費の積算をもとに工事費を予算化します。

【企画経営部】

- ①実施設計図面作成
- ②VE（バリューエンジニアリング（P33 参照））検討会の開催
予算内で建物の価値を最大限に高めることを目的に、コストの縮減と機能、品質の向上を図るための提案を受け、提案内容の比較検討を行い、設計に反映するための会議です。設計内容の説明、VE 提案、回答（比較検討）の計 3 回開催します。
- ③各種行政手続き
- ④工事費の積算
- ⑤実施設計図書の取りまとめ

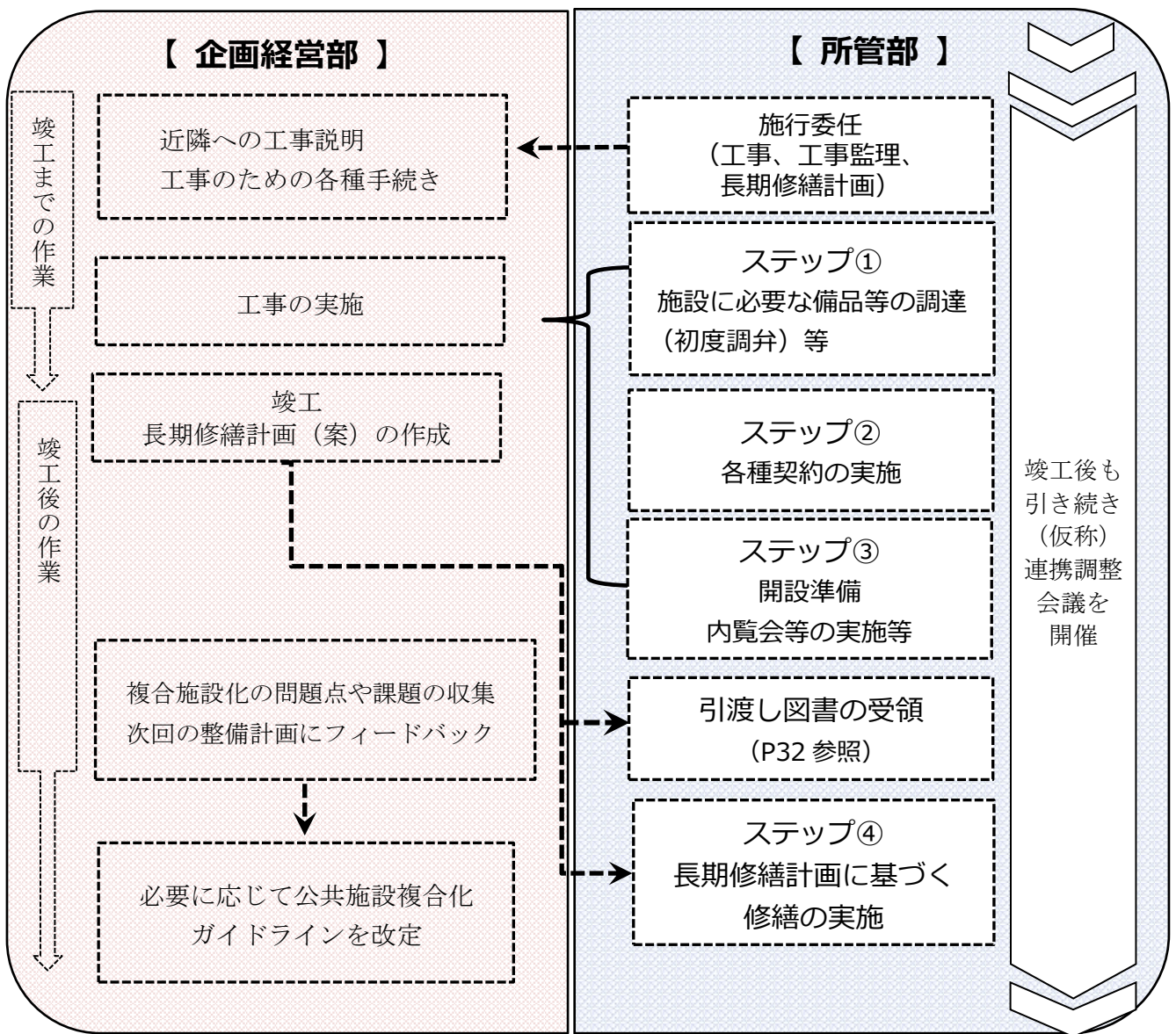


－開設準備と施設の運営・管理－

工事の手続きのほか、施設開所に向けた準備を行います。竣工後も引き続き管理運営所属が主体となって、複合施設内の（仮称）連携調整会議等を開催し、管理や運営について情報共有するとともに、問題点や課題に対応します。

■ 検討フロー図（イメージ）

（詳細はP25を参照）



地域連携などの事業によっては建物の管理に影響することがあるため、施設全体として情報共有をした方が良い場合があります。施設内の連携に関わることは早期に打ち合わせを行い情報を共有します。

工事中、及び竣工後に所管部と企画経営部が行うことを例示します。

【所管部】（ここでのステップは順不同です。）

ステップ① 施設に必要な備品等の調達（初度調弁）等

カーテンやテーブル、AV 機器など必要となる備品等や事務室の移転等に係る経費等について、あらかじめ予算化し、調達や契約を行います。

ステップ② 各種契約の実施

電気、ガス、水道、セキュリティ、電話等の契約を行うほか、管理委託については、あらかじめ選定業務も必要となります。

ステップ③ 開設準備・内覧会の実施等

施設開所の準備や内覧会の実施にあたっては、業務や負担が集中しないよう、各施設が協力し、分担することが必要です。

ステップ④ 長期修繕計画に基づく修繕の実施

長期修繕計画に基づき、施設の状況を確認しながら修繕を実施します。

【企画経営部】

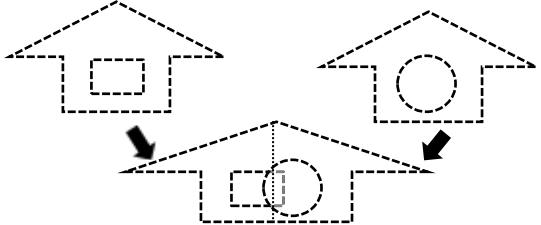
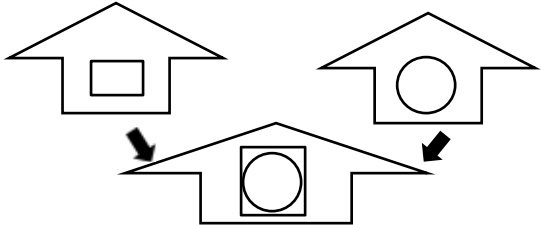
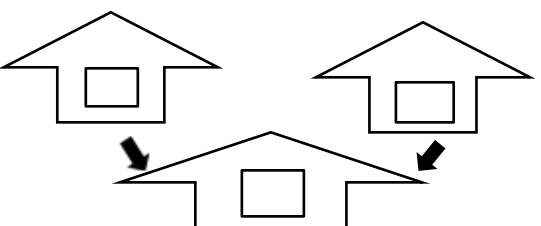
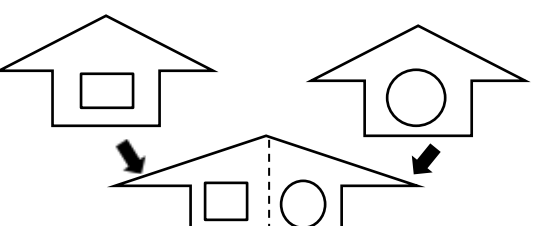
- ① 工事近隣説明
- ② 工事のための各種手続き
- ③ 工事の実施
- ④ 長期修繕計画（案）の作成
- ⑤ 施設整備の問題点・課題の収集・整理
- ⑥ 複合化ガイドラインの改定

第3章 資料等

【複合化等のイメージ】

大田区公共施設適正配置方針の基本的な考え方では、「サービス水準を低下させることなく、施設機能の集約や複合化、多機能化等により施設利用者の利便性を高めつつ、施設の総量抑制も目指していく」としています。この考え方に基づき、大田区では施設整備の際に、企画経営部と所管部が協議をしながら施設の複合化等の検討を行います。

ここでは、複合化、多機能化、集約化、合築の考え方を整理します。

複合化	多機能化
	
<p>複数の異なる機能を、一つの建物にまとめること。 機能連携による新たなサービスの創出、会議室などのスペース共有等の効果が見込める。</p>	<p>複数の異なる機能を、様々な機能に使えるひとつの建物にまとめること。 ワンストップサービスの提供、多世代交流等の効果が見込める。</p>
集約化	合築
	
<p>複数の類似する機能を、一つの建物にまとめること。</p>	<p>複数の異なる機能を、一つの建物にまとめること。 共有部分や相乗効果はほとんどないが、整備費や清掃等の一括委託による運営費用の圧縮などの効果が見込める。</p>

【公民連携手法とは】

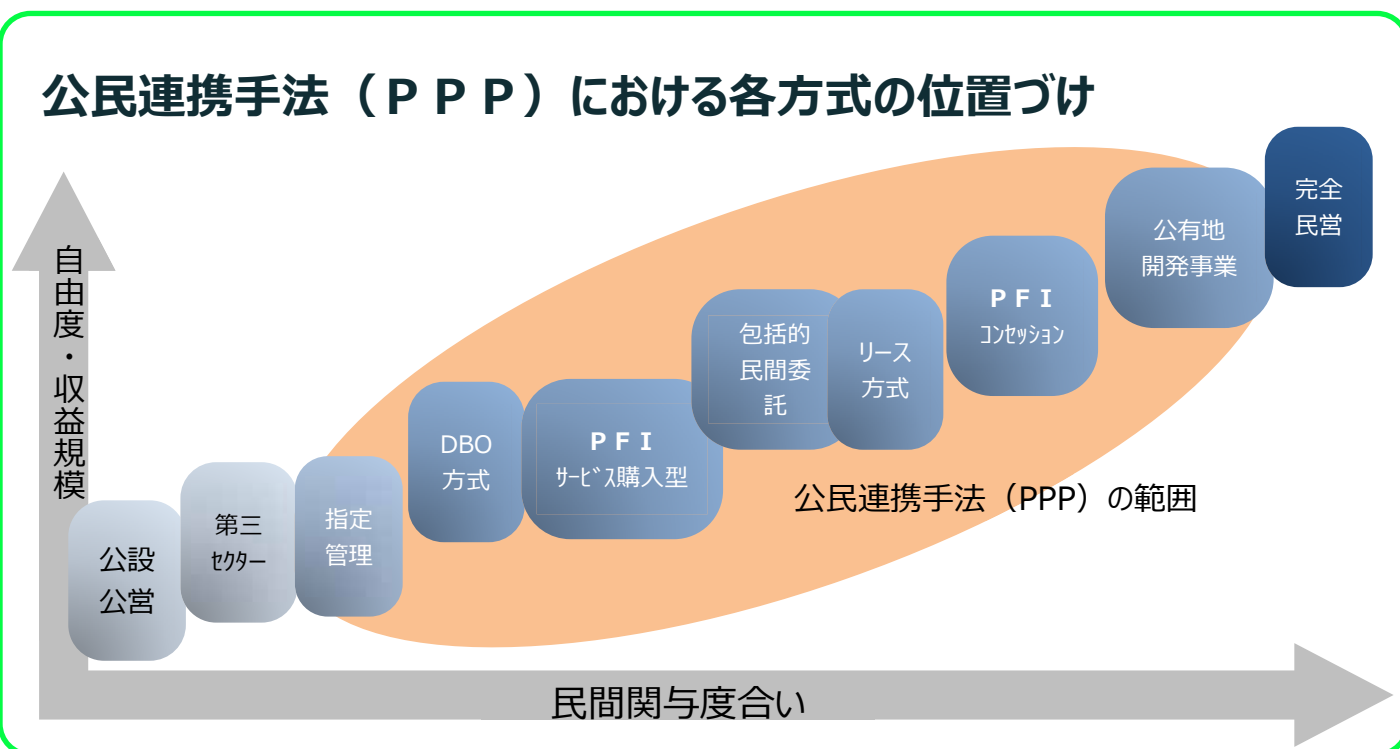
公共施設整備における公民連携手法（Public-Private Partnership、PPP とも呼称）とは、民間の資金、経営能力及び技術力を活用して、施設の設計・建設・維持管理・運営等を効率的かつ効果的に実施し、住民福祉の向上とトータルコスト削減を図る事業手法全般を指します。

従来の手法（＝公設公営による施設整備）では、「設計」「建設」「維持管理」「運営」を区が直接実施、あるいはそれぞれ個別に事業者へ委託してきましたが、例えば公民連携手法の一類型である PFI（Private Finance Initiative、民間資金活用）では、設計～運営までを一体的に事業者と契約し、実施します。

利点として、性能発注に基づく事業者への委託契約ができること、また民間の創意工夫により事業期間全体のコスト総計における効率化や、区民サービスの向上に直結する提案が期待できることが挙げられます。

一方、導入にあたっては契約の主体となる管理運営所属を明確に定めること、民間企業を参入させることに伴う事業の明示化（主に議会説明、公表）を徹底すること、また選択される手法によっては法令に基づき、意思決定プロセスの定めを受ける（注）といった点に留意する必要があります。

公民連携手法（PPP）における各方式の位置づけ



（注） PFIについては「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年 7 月 30 日、通称 PFI 法）にて、事業推進にかかる公表の実施等を定めています。

【 複合施設希望調査書 】

表面

項目	内容(記載例を参照のこと) (※)は、曜日により変動する場合は記入	
名称		
施設概要(目的等)		
既設同用途施設・類似施設		
事業内容		
職員数/内訳(※)		
開設日/時間(※)	年末年始の開設	有 (/~/) / 無
運営方法(※)	直営管理/指定管理/業務委託	
	機械警備の有無	有 / 無
	電気錠の有無/可動時間	有 () / 無
	最初出勤者及び鍵等の管理	
	最終退出者及び鍵等の管理	
基本レイアウト		
必要床面積		
希望階層	1階(理由:) / 2階(理由:) / 3階以上(理由:)	
駐車場/駐輪場	職員用	駐車場: 駐輪場:
	利用者用	駐車場: 駐輪場:
大田区防災計画上の位置付け		
補助金の有無	有 () / 無	
兼用の可能性 (不可の場合は理由を記入)	敷地外からの出入口	可 / 不可 (理由:)
	EV及び階段	可 / 不可 (理由:)
	駐車場及び駐輪場(公用車)	可 / 不可 (理由:)
	駐車場及び駐輪場(利用者)	可 / 不可 (理由:)
	ゴミ集積場	可 / 不可 (理由:)
	更衣室(職員用)	可 / 不可 (理由:)
	休憩室(職員用)	可 / 不可 (理由:)
	給湯室(職員用)	可 / 不可 (理由:)
	会議室(職員用)	可 / 不可 (理由:)
	倉庫	可 / 不可 (理由:)
	トイレ	可 / 不可 (理由:)
その他特記事項 (施設建設にあたり留意すべき事項を記入)		

項目	内容(記載例を参照のこと) ※1:曜日により変動する場合はその旨を記入 ※2:㎡数で出せない場合・算出根拠がない場合は、根拠欄に使用内容等を記載してください。	
事業名称		
法律・条令等の位置付け		
事業内容(目的等)		
運営方法	直営管理 / 指定管理 / 業務委託 / その他()	
開設日/時間(※1)		
対象者/人数(※1)		
必要諸室1(※2)	諸室名 / 必要面積(根拠)※	
	用途	
	配置についての留意点	
	必要設備	テレビ、電話、コンセント、インターホン、館内放送、通信設備、給湯、給水、ガス、冷暖房、その他()
	同施設内諸室との兼用の可否	
	施設との兼用の可否	
	備考	
必要諸室2(※2)	諸室名 / 必要面積(根拠)	
	用途	
	配置についての留意点	
	必要設備	テレビ、電話、コンセント、インターホン、館内放送、通信設備、給湯、給水、ガス、冷暖房、その他()
	同施設内諸室との兼用の可否	
	他施設との兼用の可否	
	備考	
必要諸室3(※2)	諸室名 / 必要面積(根拠)	
	用途	
	配置についての留意点	
	必要設備	テレビ、電話、コンセント、インターホン、館内放送、通信設備、給湯、給水、ガス、冷暖房、その他()
	同施設内諸室との兼用の可否	
	他施設との兼用の可否	
	備考	
必要諸室4(※2)	諸室名 / 必要面積(根拠)	
	用途	
	配置についての留意点	
	必要設備	テレビ、電話、コンセント、インターホン、館内放送、通信設備、給湯、給水、ガス、冷暖房、その他()
	同施設内諸室との兼用の可否	
	他施設との兼用の可否	
	備考	
旧施設の活用予定	活用予定	有 / なし (有の場合は具体的な内容:)
工事中の代替施設	必要仮設施設	要 / 不要 (要の場合は施設機能:)
その他特記事項 (留意すべき事項を記入)		

※必要面積は、事業を運営するための必要最低面積を書いてください。施設整備を検討する際の参考とします。

【（仮称）連携調整会議とは】

（仮称）連携調整会議は、入居施設が定期的に情報共有や連携を図る場です。各段階に応じた検討・調整などを行います。

1 基本構想の段階

複合施設のコネプトが決まり次第、企画経営部が（仮称）連携調整会議を立ち上げます。基本構想の段階では企画経営部が中心となり、各施設と連携して複合化の基本構想の策定を進めます。

2 基本計画の段階

基本計画の段階からは、管理運営所属が中心となり、（仮称）連携調整会議を開催し、基本計画のための支援事業者選定や運営方式の検討、基本設計に向けた諸条件の整理を行います。また、基本計画（案）ができた段階で、地域や施設利用者に対する説明会を開催します。（進め方については、企画経営部でも助言・支援を行います。）

3 基本設計・実施設計の段階

基本設計、実施設計の中で企画経営部や支援事業者と調整を行います。

4 工事・竣工の段階

施設開所の準備を行います。特に、複合施設の中で統一的に準備するものの検討・契約等を行います。

5 竣工後

①連携事業の実施

②定例会議の開催

- ・各施設のイベントなどの事業予定の共有
- ・清掃や点検等の維持管理の予定の共有
- ・町会関連や防犯関連等の地域情報の共有
- ・施設管理の問題点の共有及び改善策の検討
- ・防災訓練や防犯訓練の実施 など

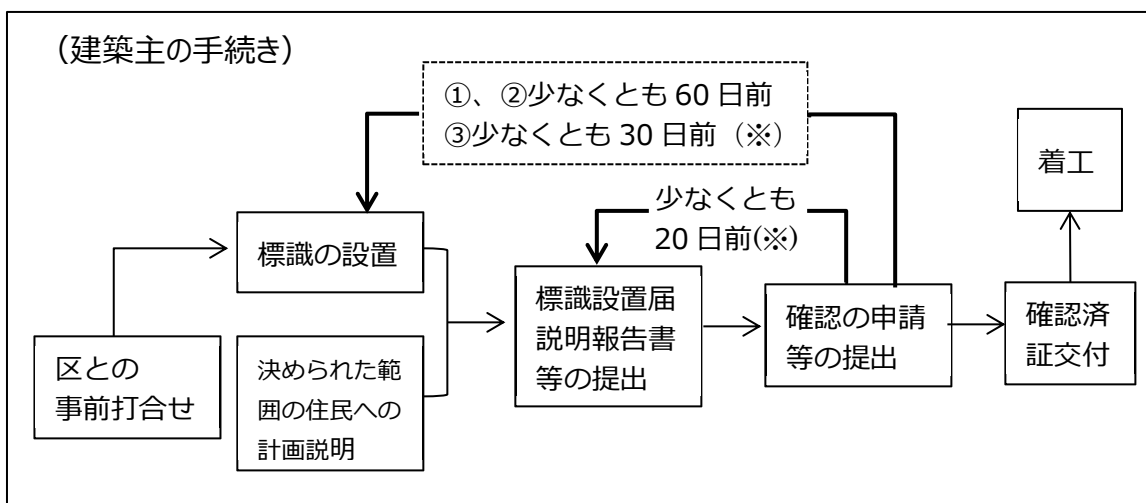
【用語解説】（本文中に解説のある用語を除きます）

用語	説明
大田区公共施設等 総合管理計画	インフラを含む公共施設全体について、総合的かつ計画的な管理を行っていくための基本的な枠組みを示すことを目的に、「大田区公共施設白書」・「大田区公共施設適正配置方針」・「大田区公共施設等マネジメント 今後の取り組み」を合わせて、「大田区公共施設等総合管理計画」と位置づけている。
大田区中高層建築物の 建築に係る紛争の予防と 調整に関する条例	中高層建造物の建築計画について、近隣住民に計画の事前説明を行い、紛争が生じたときは区があっせん、調停を行うことにより、良好な近隣関係を保ち、生活環境の維持及び向上に役立てることを目的として昭和54年に施行。

（条例の対象）

- 1 第1種低層住居専用地域、第2種低層住居専用地域にあたっては、軒の高さが7mを超えるもの、又は地階を除く階数が3以上のもの。
- 2 その他の地域にあつては、建物の高さが10mを超えるもの。ただし、階数が3以上の集合住宅でワンルーム型式住戸（寄宿舍等の居住室を含む。）が15戸以上ある場合は、高さ10m以下でも手続きが必要となる。

（建築主の手続き）



- ① 延べ面積が2,000㎡を越え、かつ高さが20mを超える建築物
- ② ①以外の中高層建築物で共同住宅、寄宿舍、その他複数の住戸、又は居住室を含む建築物のうち40㎡以下の住戸数が30を超える建築物
- ③ ①、②以外の建築物

※ 第1種、第2種低層住居専用地域内の一戸建て住宅は「30日前、20日前」が「15日前」になる。

<p>基本設計</p>	<p>基本設計は、基本構想・基本計画で策定した建物のコンセプトを基にした概略の設計である。建物の平面・立面的な大きさ、柱・梁・基礎等の構造材料の仕様、内装材・外装材の仕様、機械設備・電気設備の仕様、概算工事費の算出が主な内容になり成果物としては下記の図書がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 基本設計図（仕上げ表・配置図・平面図・立面図等） ・ 構造計画概要書・電気設備計画概要書・給排設備計画概要書・空調設備計画概要書 ・ 工事費概算書・工事予定工程表
<p>実施設計</p>	<p>実施設計は、基本設計の後に行う、実際に施工者が工事を行うための図面の作成である。実施設計では建物を実際につくることをイメージし、詳細な納まり・部材同士の接合方法・配筋の納まり等の詳細な設計を行う。</p>
<p>施設マネジメント</p>	<p>公共施設の更新問題のほか、人口状況や財政状況等を含めて、区が抱える問題・課題を定量的に把握・分析し、実態を明らかにするとともに、今ある資源・資産を最大限有効活用して、コスト削減と行政サービスの維持・向上の両立を図る一体的な取り組みのこと。</p>
<p>ゾーニング</p>	<p>都市計画や建築プランなどで、空間をテーマや用途に分けて考えること。</p>
<p>長期修繕計画</p>	<p>行政需要に応じて整備してきた公共施設を維持・保全していくために、修繕の時期(年度)、修繕内容(概要)及び建物の更新時期を明らかにし、ライフサイクルコストを考慮して策定する修繕計画。</p>
<p>土地・施設需要調査</p>	<p>大田区公共施設等総合管理計画に基づき、持続可能な公共施設の整備を進めていくうえで、常に変化する人口動向や利用状況を的確に捉え対応し、所管部局が抱える情報を庁内で共有するために各部署に向けて年に1回行う調査のこと。需要調査は、総合管理計画の推進や今後の施設マネジメント等の検討に向けた基礎資料とする。</p>
<p>内装スケルトン</p>	<p>施設内の床、壁、天井、内装などの造作をつける前の建物の躯体だけ（コンクリートの打ち放し）等の状態。</p>
<p>引渡し図書</p>	<p>大田区工事施行規程第25条に基づき、工事完了後に施設管理者に引き継ぐ以下の工事に係る図書等のこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 官公庁手続き書類（計画通知の副本、構造計算書、確認済証、検査済証、許可証等）

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 竣工図、地盤調査報告書、土質標本 ・ 保証書、取扱説明書、予備品、付属品 ・ 長期修繕計画（案）
ファシリティマネジメント	区の土地や施設など全てを経営にとって最適な状態（コスト最小、効果最大）で保有・運営・維持するための総合的な管理手法のこと。
ブロックプラン	建物の全体計画を示すために、各施設の機能、共有部分などの概要を置きこみ平面図に描いたもの。
VE（バリューエンジニアリング）	費用の投資効果・価値を最大限に高める、すなわち、機能を低下させずライフサイクルコストを低減できる手段またはライフサイクルコストを下げずに機能を向上させる手段が他にあれば、その手法を積極的に採用していくことにより、ライフサイクルコスト縮減と機能・品質の向上を図ることを目的とするもの。
包括管理運営	区役所の課ごと、施設ごとに発注していた施設の保守・点検に関する業務を包括的に束ねて発注し、施設の安全性の確保や保守管理水準の標準化、業務の効率化などを統一的に目指す維持管理の運営手法。
UD（ユニバーサルデザイン）	文化・言語・国籍や年齢・性別などの違い、障害の有無や能力差などを問わず利用できることを目指した建築・製品・情報などの設計のこと。
UD パートナー	区長から委嘱を受けた「おおたユニバーサルデザインのまちづくりパートナー」のこと。区の施設、公園、道路、サービス等の整備等に関する現地調査及びユニバーサルデザインのまちづくりの普及・啓発等を行います。
ライフサイクルコスト	製品や構造物などの費用を、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。
ランニングコスト	設備や建物を維持するために必要となるコストのことを言う。これは建物や設備ができあがり、稼動されるようになってから廃止をされるようになるまでの期間にかかるコストのこと。

2 大田区未利用地等利活用方針

※総合管理計画改訂時の内容から改定等を行っている場合があります。

大田区未利用地等利活用方針

令和2年12月
大田区

目 次

1	現状と課題	1
2	目的	1
3	対象範囲	1
4	活用に向けた取り組み	1
5	利活用方針の実現に向けて	6

1 現状と課題

区の公有財産の中

には、事業化を予定し取得したものの、その後の状況変化等により事業化の見通しが立たない土地や、公共施設の用途廃止後、活用されていない土地・建物が複数存在する。

また、大田区公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）に基づく施設整備が本格化する中で、今後さらに、複合化により機能を移転・集約した施設の跡地（以下「複合化跡地」という。）が発生することが見込まれる。

区民共有の財産である、これらの活用されていない土地・建物及び複合化跡地（以下「未利用地等」という。）を有効に活用し、施設の改築を効率的に進めるための仮設用地としての利用や、公的機関や民間事業者等への貸付による歳入確保などを通じて、区民サービスの維持・向上の実現を図る必要がある。

2 目的

区は平成 29 年 3 月に総合管理計画を策定して以降、基本的な方針である「5つの柱」を中心とした施設マネジメントに取り組み、未利用地等についても、総合管理計画において「有効活用や売却による新たな財源確保」と定め、実行に向けた検討を行ってきた。今後、未利用地等の活用を着実に推進し、区民サービスの向上につなげていくためには、公共・公益的な目的を踏まえつつ、資産経営の視点に立って、未利用地等の有効活用に戦略的に取り組んでいくことが重要となる。

本方針は、用途廃止した公共施設の土地及び複合化により生じた跡地等を主な対象として、未利用地等の有効活用を総合的に推進するための基本的な考え方・方向性を整理することとし、今後は、本方針に基づいて未利用地等の有効活用を図り、総合管理計画に掲げる「効果的・効率的な施設マネジメントによる区民サービスの維持・向上の実現」に取り組む。

3 対象範囲

本方針を適用する未利用地等の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 公共施設の用途を廃止した後、利用されていない土地・建物
- (2) 事業予定はあるが、事業が実施されていない土地
- (3) 複合化跡地
- (4) 各部局が所管する活用が図られていない土地・建物
- (5) 各部局が所管する用途の終了を予定している土地・建物
- (6) その他（再開発で生じた保留床等、活用方法の検討が必要な土地・建物）

4 活用に向けた取り組み

(1) 未利用地等の現状把握

活用検討を行うためにも、未利用地等の最新の情報をカルテとして備えることが重要である。カルテに記載する情報は、所在地、地目、地積、用途地域、現況に加え、地積測量図及び境界確定図を備えるとともに、以下の情報も収集し、利活用を検討する際の参考とする。

ア 取得目的

当初取得した目的や経緯、地域住民との合意内容など

イ 未利用となった経緯

未利用となった経緯や理由など、解決が必要な課題

ウ 未利用の状態が継続している期間及び過去の検討経過

長期間未利用の状態が続いている場合、その期間及びこれまでの検討経過等

エ 建物に関する情報

未利用の建物がある場合、築年、延べ床面積、耐震性能、建物図面（平面・立面・

断面等) 及び建物が残っている経緯
 オ 維持管理経費の把握

未利用地等に維持管理経費が発生している場合、当該維持管理を行っている理由
 及び経費の内訳・金額等

(2) 情報の一元管理と共有

各所属で管理している未利用地等の情報は、毎年行っている土地・施設需要調査の際に
 施設整備課で集約の上、カルテを整備・更新して一元管理を行う。カルテの情報は、土地・
 施設需要調査の庁議報告に合わせて共有を図る。

(3) 未利用地等の分類整理

未利用地等のそれぞれの状況を踏まえ、公共活用のほか、民間での活用の可能性も視野
 に入れて未利用地等の分類整理を行う。

項目	左記項目により判断する内容
周辺地域での施設整備計画の有無	周辺に公共施設整備の計画があり、代替地又は 仮設用地等に活用できるか
周辺公共施設の老朽化状況	近隣に老朽化等、更新時期が近い公共施設があ り、将来の改築・改修等を行う際の代替地又は 仮設用地等として活用できるか
敷地面積と建ぺい率・容積率	どの程度の大きさの建物が建てられるか
形状	活用しやすい形状か、高低差はあるか
用途地域	どのような施設が建てられる用途地域か
交通アクセス	駅・バス停からの距離はどうか、平坦か
接道状況	接道状況や道路幅員は活用に適しているか

(4) 建物付きの場合の考え方

未利用の建物がある場合は、建物の元の用途、老朽化状況を勘案し、建物付きのまま活用
 するか、解体後に土地活用を行うか検討する。検討に際しては解体費用を見積もるなど、中
 長期的なコスト比較を踏まえて実施する。また、建物は経年等により老朽化が進行するにつ
 れ維持管理経費の発生・増大が見込まれるため、迅速な利活用の検討が必要になる。

(5) 敷地内の工作物についての考え方

敷地内に擁壁等の工作物がある場合は、工作物の状況を確実に把握する。必要に応じて、
 工作物の修繕費、解体費、新設費等を見積もり、費用の比較を行った上で活用の検討を行
 う。

(6) 活用方法の検討

ア 具体的な活用方法

(ア) 公共利用 (新たな行政需要への対応、代替地・仮設用地としての活用等)

公共施設や仮設建物の建設用地など、施設整備を効果的・効率的に進めるための
 用地として活用する。活用に当たっては、総合管理計画に基づき十分な検討を行う。
 また、従来の整備手法のほか、民間活力を活用した施設整備についても検討する。

(イ) 長期貸付 (定期借地権設定)

一定期間、民間事業者等へ土地の貸し付けを行い、歳入の確保を図る。貸付期間
 満了後は、区へ土地が返還される。貸付先については、政策的な利用目的や周辺の
 まちづくりへの影響を考慮し、選定手法の検討を行った上で、最も適した者を選定
 する。

(ウ) 売却

面積が狭小であるなど、公共施設としての活用に期待ができないことが確実であ



る場合は売却し、新たな財源の確保を図る。売却先については、周辺のまちづくりへの影響を考慮し、選定手法の検討を行った上で、最も適した者を選定する。

(エ) 一時活用・貸付

将来的に有効活用が見込めそうな土地であるが、当面、公共利用や長期貸付などの活用予定がない場合は、未利用地のままにすることなく、本格活用の際に支障としない範囲で、短期間の活用を積極的に実施し、住民福祉の向上や歳入の確保に努める。

※活用例：暫定広場、コインパーキング等

(オ) 保有継続

活用に向けた検討を行うも、様々な要件により当面具体的な活用が見込めない土地については、検討の結果を記録した上で、情報の更新及び現地の定期的な確認と、最小限の経費で適正な管理を行い、いつでも活用検討を再開できるよう準備する。また、必要に応じてサウンディング調査を行うなど、当該土地の市場価値の確認を行い、長期貸付や売却について検討を継続する。

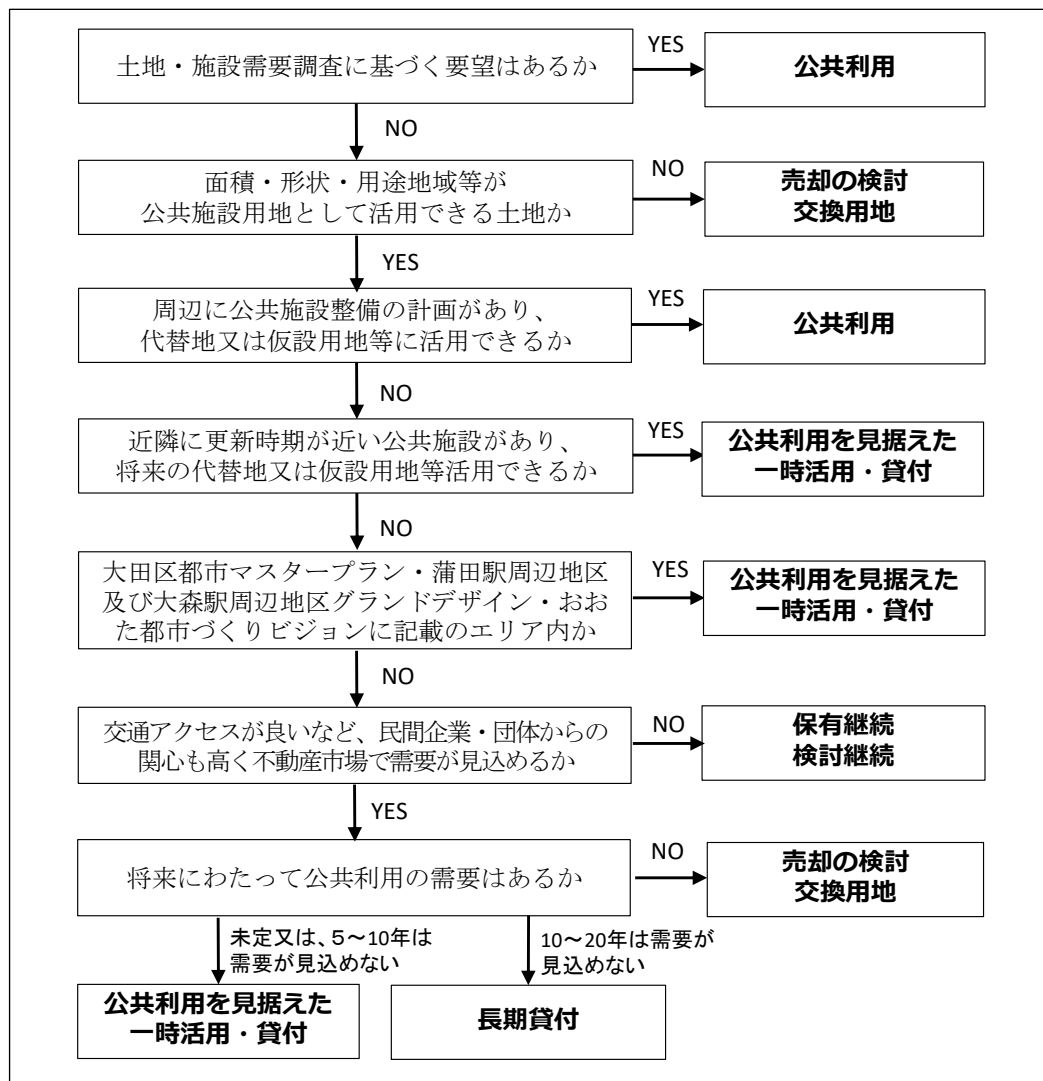
(カ) その他

a 交換用地

新たに取得する必要がある土地が、未利用地等との交換により取得可能な場合は、条件を整理し、交換用地として活用する。

イ 活用方法検討フロー

活用検討フローに基づき、企画経営部と当該財産を管理する各部局が協力して活用方法の検討を行う。



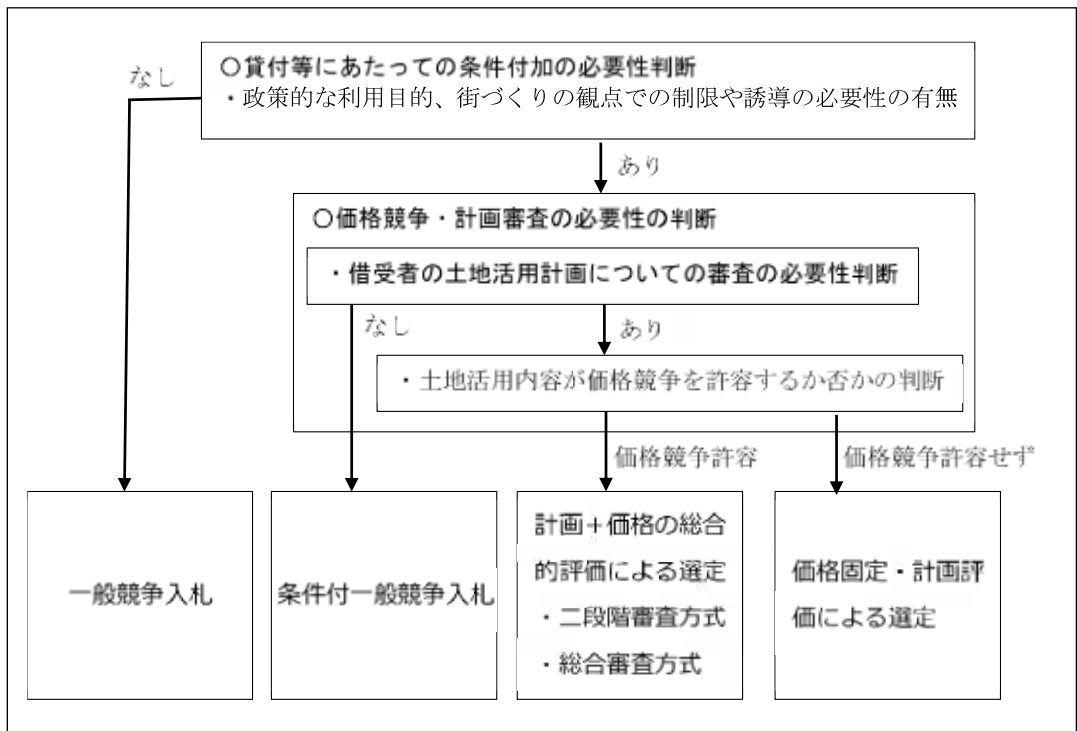
参考資料

ウ 長期貸付等の相手方選定手法及び相手方選定手法選択の流れ

(ア) 長期貸付等の相手方選定手法

手法	概要
一般競争入札	資格を有する参加者を対象に、価格等の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者を選定する方法。
条件付一般競争入札	周辺地域へのまちづくりへの影響を考慮し、対象土地の土地利用に関して制限を設けたうえで、価格等の多寡を競わせ、最も高い価格で入札した者を選定する方法。
公募	<p>公募により応募者からの事業提案を審査し、優秀事業者を選定する方法。</p> <p>① 価格競争型プロポーザル方式：土地活用案を募集し、選定委員会の審査を経て一定の基準を満たすものを選定し、選定した者の中で、価格の多寡を競わせ、最も高い価格を提示した者を選定する方法（二段階選抜方式）、または価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた者を選定する方法（総合評価方式）。</p> <p>② 価格固定型プロポーザル方式：価格を固定したうえで、土地活用案を募集し、選定委員会の審査を経て、最も優秀な提案を行った者を選定する方法。</p>

(イ) 貸付等の相手方選定方式選択の流れ



参考資料

(7) 各部署内で土地・建物を再活用する場合の取り扱い

公共施設の用途が終了予定で、土地・建物を各部署内で別の用途に再活用する場合は、検討に着手する段階で企画経営部と協議し、組織の枠を超えた横断的な検討を行う。

5 利活用方針の実現に向けて

未利用地等の利活用については、以下の(1)から(4)に留意しながら推進することとする。また、未利用地等を活用することで得られたはずの利益が未利用であるために失われていること、各部署・関係者の理解と協力を得て部局横断的に取り組む必要があること、着手できることから段階的に活用を図り、目に見える形で成果を積み重ねて行くことが重要であることにも留意する。

(1) 活用に向けた優先順位付け

未利用地等については、積極的に活用を図るべきだが、活用策の検討には、多くの事務を伴うことから、未利用地等の全てを一度に検討することは現実的には困難である。当面は、未利用地等の中で活用の効果が大きいと期待できるもの、速やかに課題解決すべきもの、比較的容易に活用できるものなど、優先順位を付けて取り組むものとする。

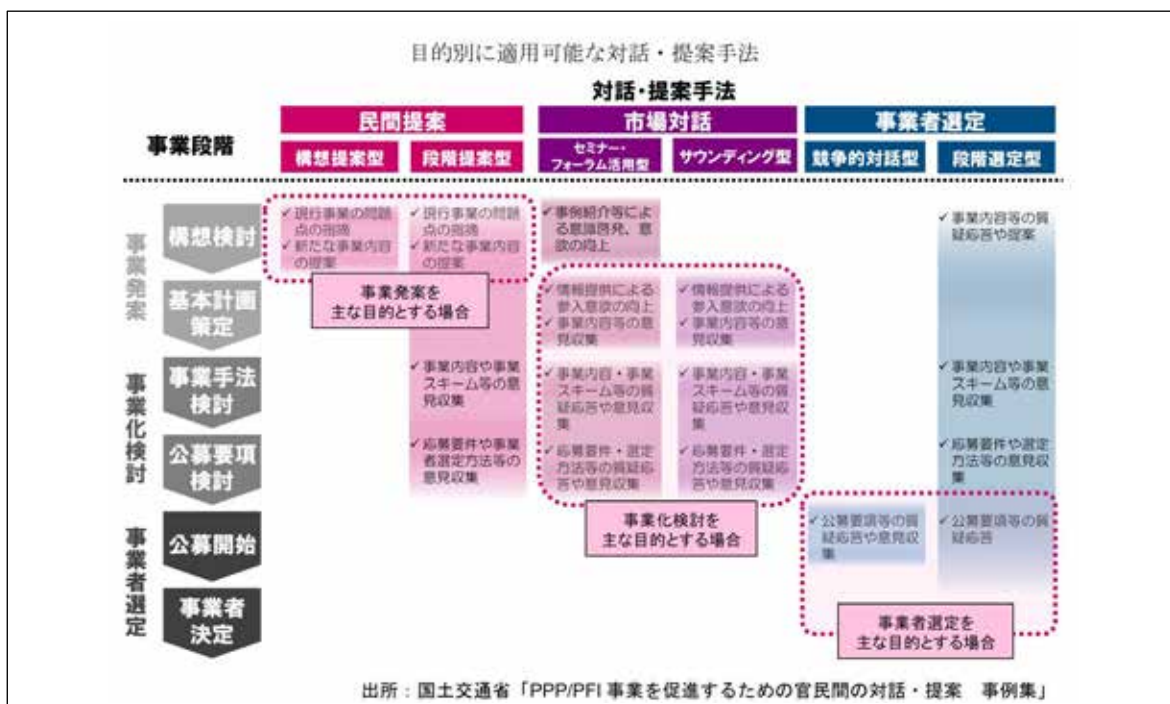
(2) 先行自治体の事例収集・導入の検討

未利用地等の利活用について、他自治体の先進的な取り組み事例を広く収集・分析し、区での導入について積極的な検討を行う。

(3) 民間活力活用時のサウンディング調査の実施

サウンディング調査は、計画発案段階や事業化段階において民間事業者と直接対話し、事業内容や事業スキーム等に関する意見や新たな提案など、対象事業の検討を進展させるための情報を収集することを目的とした手法である。また、対象事業の検討段階で広く対外的に情報提供することにより、当該事業への民間事業者の参入意欲の向上も期待される。

未利用地等の利活用の検討を行う際には、構想検討など比較的初期から、基本計画の策定や事業手法の検討、公募事項に定める条件等の検討までの各段階において、民間活力の積極的な活用手段として、必要に応じてサウンディング調査を実施する。



参考資料

(4) 取組体制と役割

企画経営部と管財部門を所管する総務部が中心となり、双方が協力の上、本方針に基づき未利用地の利活用に取り組む。主な役割は以下のとおりとする。

ア 所管部局

未利用地等を所管する部局は、適正な管理や資料整理を行い、企画経営部への情報提供等、統一的な取り組みに協力する。

未利用地等を活用して事業を実施しようとする部局は、事業の概要をまとめ、企画経営部に活用についての協議を行う。活用に当たっては、企画経営部と協力し取り組む。

イ 企画経営部

未利用地等の情報を集約し、庁内での情報共有に努める。また、未利用地等に対する区の全体方針や未利用地ごとの活用計画を作成し、取り組み状況を管理する。

ウ 総務部

所管部局としての役割に加え、未利用地等の貸付や売却等を企画経営部と協力の元を実施する。

大田区公共施設等総合管理計画（令和4年度～令和23年度）令和4年3月

編集・発行：大田区企画経営部施設整備課

〒144-8621

東京都大田区蒲田五丁目13番14号

電話：03-5744-1124

FAX：03-5744-1533