

桜川市公共施設跡地等利用基本方針



平成30年2月

桜川市

目 次

1 基本方針策定の目的	1
2 公共施設の現状と課題	2
3 利活用の基本的考え方	3
4 跡地利用における優先順位	5
5 利活用の検討手続き	6
6 特殊事情等の対応	9

1 基本方針策定の目的

桜川市では、人口急増期に行政サービスの充実を図るために多くの公共施設を整備してきました。これらの公共建築物は整備から数十年が経過し、改修及び建て替えの時期を迎えており、今後は多額の更新費用が必要になることが想定されます。また、人口減少や少子高齢化による社会情勢の変化に伴い、多様化する住民ニーズへの対応が求められており、各施設の統廃合による施設の再編とそれにより廃止となる施設（市有財産）の活用が課題となっております。

保育所・幼稚園においても施設の老朽化が進んでおり、少子化の影響で子ども数が減少しているため、施設の再編を行い平成28年4月に認定こども園3園を開園しました。また、平成30年4月から真壁小学校・紫尾小学校は桃山中学校の敷地に統合し、桃山中学校と一緒に桜川市初の小中一貫教育校桜川市立桃山学園が開校します。

このことにより、利用が決まっていない真壁小学校、紫尾小学校、旧やまと保育所及び旧岩瀬北部保育所の跡地等の利活用について、平成29年9月1日から10月31日までの2カ月間において、市有財産の民間活用に関するアイデア募集をしました。その結果、幅広い提案があったことから跡地利用を決定するためのルール作りの必要性を認識しました。

市では、今後の持続可能なまちづくりの推進を図り、市民全体の貴重な財産を有効に利用するため、施設跡地の利用等の方策を早期に示すことが求められているとの認識のもと、今回「桜川市公共施設跡地等※利用基本方針」を作成することとしました。

※公共施設跡地等：市が保有する公共施設の跡地その他の市が保有する用途が定められていない土地及び建物

2 公共施設の現状と課題

(1) 桜川市の公共施設の現状

桜川市の公共施設の整備状況を建築年度別に延床面積で見ると、昭和46年(1971年)から平成5年(1993年)にかけて整備が集中しています。

旧耐震基準が適用されていた時期である昭和55年(1980年)以前に整備された施設は、施設全体の約44.3%にのぼります。従って、施設の安心・安全の観点から課題を有した施設を抱えていると言えます。

本市では「桜川市公共施設等総合管理計画」を策定し、施設の長寿命化を進めるとともに、統廃合や複合化を検討していくこととしています。これらの進捗に合わせ、さらに施設跡地が発生することが想定されます。

(2) 暫定利用上の課題

- 残された施設・設備をそのまま利用して、安価で運用でき、かつ二重投資を避けることができる利点がある反面、施設の安全管理や建物設備、消防施設等の機能維持等の課題があります。
- 施設・設備の規模、機能と暫定利用の内容が一致せず、光熱水費をはじめとする運営コストは相当の割高となり、費用対効果の課題があります。また、使用料等受益者負担について、ほかの公共施設との均衡が取りにくい課題があります。
- 暫定利用は恒久的利用時には廃止となるので、利用が不安定です。また、暫定利用が長期にわたりかつ利用対象が限定されているような場合、占有的な利用状況や、利用者の既得意識を生むこともあり、市民のための恒久的利用への障害になることが懸念されます。
- 用途地域による建築制限や既存施設の建築時の許可の内容等により利用が困難な場合があります。

3 利活用の基本的考え方

学校施設をはじめとする公共施設は、それぞれの設置目的を達成するため、市民の理解のもと各種制度に位置付けられて整備し、これまで維持、運営されてきた市民共通の貴重な財産です。したがって、これらの施設がその機能を終え、施設跡地となった場合には、「施設が余ったから何かに使う」という発想ではなく、改修や運営などのコストに相当の経費を要することも十分考慮し、今後における人口減少、超高齢社会の進展及び公共施設の老朽化も念頭に、まちづくりを進める課題に適切に対応するため、最も有効な方策を厳選していく必要があります。そのため、次の視点を定めます。

① 行政需要・市民ニーズの視点

多様化・高度化する市民ニーズを考慮するとともに、中長期的な視野で、求められる行政需要に適切に対応し、将来を見通した活用を図ります。そして、施設跡地は桜川市民共有の財産であることから、総合計画をはじめ各種行政計画などとの整合性にも十分留意し、市民全体の利益につながる利活用を進めます。

② 地域への配慮の視点

学校施設などは、特に地域住民との関わりも深く、愛着があるとともに、地域のシンボリック的存在となってきました。こうした機能を果たしてきた経緯を踏まえ、利活用に当たっては地域全体の意向を配慮するよう努めます。

③ 民間活用の視点

行政需要に対応した利活用を行う場合においても、市が直接実施しなくても、民間にできるものは民間に委ねて、結果として市民の利益に還元できるよう努めます。また、貸付や交換、売却など多様な選択肢により、財産の有効活用を進めるとともに、土地利用については、まちづくりの方向性に沿ったものとなるよう可能な限り誘導します。

④ 財政健全化の視点

桜川市の平成29年度における一般会計の歳入予算では、歳入の約4分の1を地方交付税に依存しております。地方交付税の多くを占める普通交付税交付金は、合併特例法による優遇措置が段階的に縮減され、平成33年度にはこの優遇措置がなくなります。

市の財政健全化を図るために、民間事業所等へ施設跡地の売却や有償貸付を

行うことについても検討します。また、借地している土地は、跡地における事業展開の必然性が特に認められない限り、原則所有者に土地の返還を行うものとしします。

利活用について具体的に検討を進める場合は、次の事項に配慮する必要があります。

【配慮事項1 施設の水準・有効性・経済性】

利活用施設を良好な管理・保全状況に保ち続け、効果的かつ効率的な施設サービスを図り、納税者に納得の得られるコストで改修、運営し、非効率・不公平とならないよう検討します。

【配慮事項2 地域防災】

地域の防災上施設の果たす役割を十分踏まえ、その機能が損なわれないよう努めます。

【配慮事項3 国庫補助金等の精算及び活用】

学校施設など整備時に国庫補助金等を活用した場合、精算内容などの調査を踏まえ対応します。また、改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金など特定財源の活用を図ります。

【配慮事項4 用途地域・建築制限】

既存施設の建物用途や建築許可等の内容を踏まえ、次の施設利用の制約等の確認を進めます。

【配慮事項5 暫定利用の検討】

施設跡地の利活用については、恒久的な活用が図られるまでに財源対策も含め、相応の時間を要することが想定されます。一方、新たな行政需要が生じた段階で活用できるよう備えること(将来のまちづくりのための担保用地)もあり、暫定利用の可能性も踏まえ検討します。

4 跡地利用における優先順位

跡地利用にあたっての優先順位は、前述「3利活用の基本的な考え方」を踏まえた上で、(1)本市事業、(2)公共的・公益的な団体による事業、(3)民間事業の順とします。

(1) 本市事業による活用

対象地において、市が行政目的で活用(転用)することが検討される場合は、事業展開の可能性を優先して検討します。

(2) 公共・公益的団体等による活用

他の公共団体や、福祉・教育施設など公益的な事業を民間事業者等が行う要望等があれば、これら事業展開による活用を検討します。

地域活動を支える地域コミュニティの場として、地域が施設の利活用、維持管理、運営など事業計画等の提示により、施設跡地の利活用の要望があったときは、利活用内容を精査したうえで検討します。

(3) 民間事業者等による活用

公共・公益的な活用が見込まれない跡地については、売却や有償貸付を基本として、民間事業者等による活用を検討します。

民間事業者等を活用した跡地利用については、市域全体の課題解決や市の重要施策の実現に寄与することに加え、地元の意向も尊重して、事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性とともにより市や地域に与える影響などを考慮した上での活用とします。

5 利活用の検討手続き

個別の施設跡地の利活用を検討する場合には、上記の基本的な考えにしたがい、次のように進めます。

(1) 検討体制

施設跡地の民間等での利活用を進めようとする場合は、跡地の利活用方法を「市有財産跡地等利活用審議会」（以下、「審議会」という。）を組織して、民間活用の提案をもとに跡地利用の事業選考を行います。

審議会において、施設近隣住民の意見を聴くことが必要であると認めた場合は、その対象施設ごとに地域の代表者で組織する「市有財産（施設名称）跡地等利活用検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）を設置します。検討委員会では、民間事業提案を地域の意向を踏まえて有効活用策を検討します。

また、地域では地域住民が主体となった跡地利活用において議論が行われるよう促します。この地域組織と市の関係部署が相互に連携しつつ、協働により跡地等の利活用の検討を進めます。

(2) 検討手続きと進め方

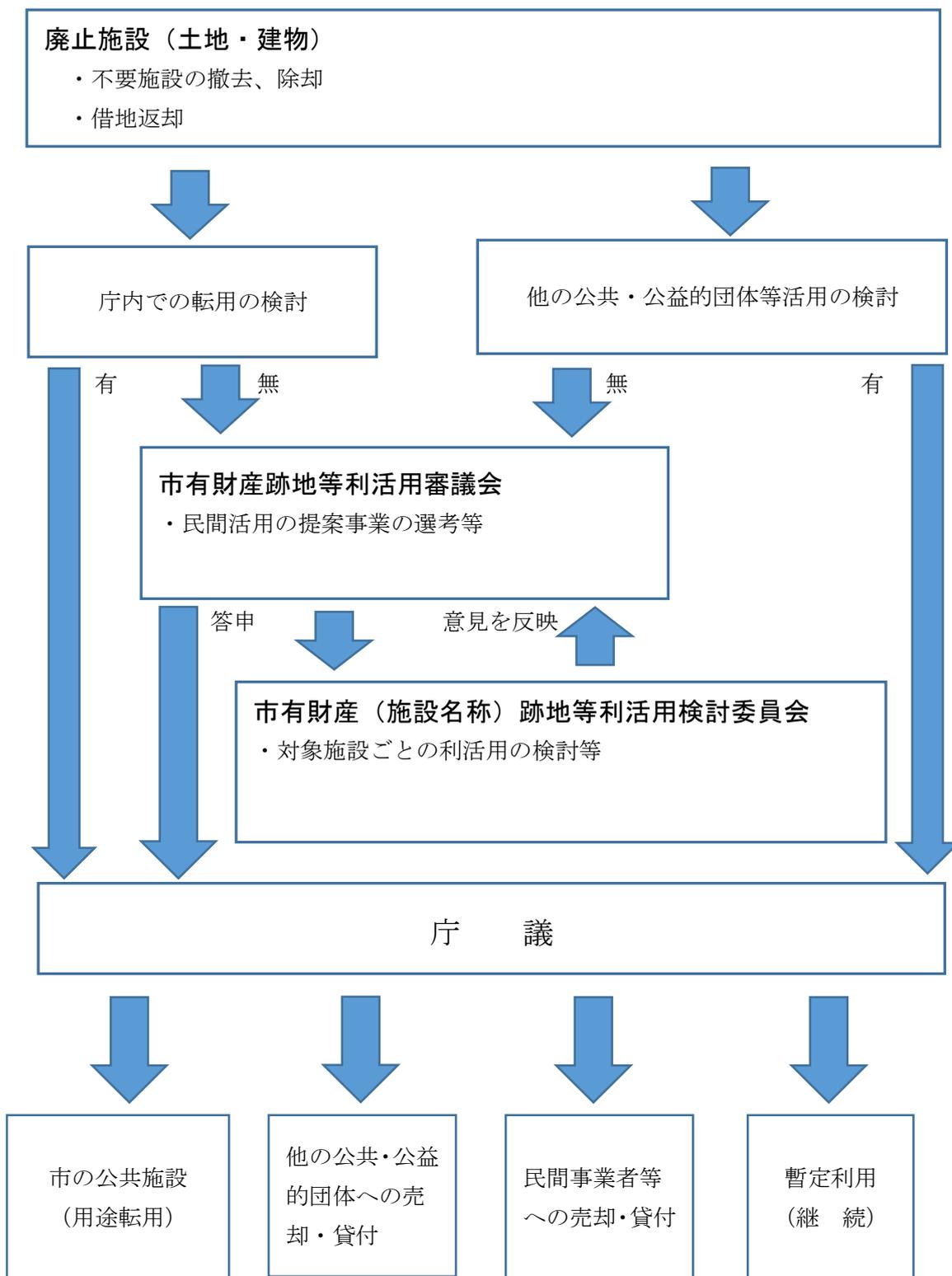
- ① 市による活用（転用）又は公共・公益的団体等による活用を検討し、その必要性がないと認めた場合には、民間事業者等での活用を進めます。
- ② 本基本方針に基づいて、個々の廃止施設ごとに「市有財産（施設名称）跡地活用者募集要項」を作成して、担い手による事業提案の一般公募をします。
- ③ 審議会において、提出された事業提案を総合的に審査検討したうえで事業者（担い手）を選考します。必要に応じて、地域の代表者で組織する検討委員会に意見を求め、その意見を参考に事業者の選考をします。
- ④ 検討委員会を設置する場合、検討委員会では事業提案を基本に跡地利用について検討します。
- ⑤ 必要に応じて、関係審議会や近隣住民への事業説明会を開催します。

- ⑥ 審議会の答申や事業者等の健全性、事業内容の安定性・継続性を考慮しながら、庁議※にて最終決定をします。

※庁議：桜川市の行政運営の基本方針及び重要事項を審議し、行政の適正かつ効率的な執行を図るため、市長、副市長、教育長、各部長等で構成されている組織。

- ⑦ 提案者がいない場合には、新たな行政需要が生じた段階で活用できるよう備え、暫定利用を庁内で検討します。

利活用の検討手続きフロー



6 特殊事情等の対応

特定の公共施設跡地等の利活用について、地域的に対策が求められるなど特殊事情が生じた場合等は、本方針の過程を経ることなく検討することとします。