

公共施設等総合管理計画に基づく
用途廃止施設の活用・処分に関する
運用ガイドライン

令和6年3月

小諸市

目次

1	はじめに	1 頁
2	用途廃止施設の活用・処分の基本的な考え方	2 頁
3	作業フローと役割分担	3 頁
4	用途廃止に伴う施設の活用・処分検討の進め方	4 頁
	(1) 施設の用途廃止	4 頁
	(2) 検討体制の構築	5 頁
	(3) 基本データの収集・調査（検討準備）	5 頁
	(4) 他の行政目的での活用検討（他の行政財産へ転用）	5 頁
	(5) 民間開放による有効活用の検討	6 頁
5	売却処分等の具体的な方法	7 頁
	(1) 民間開放の相手方の決定	7 頁
	(2) 適正対価の設定	7 頁
6	その他の特記事項	9 頁
	【参考資料】	10 頁

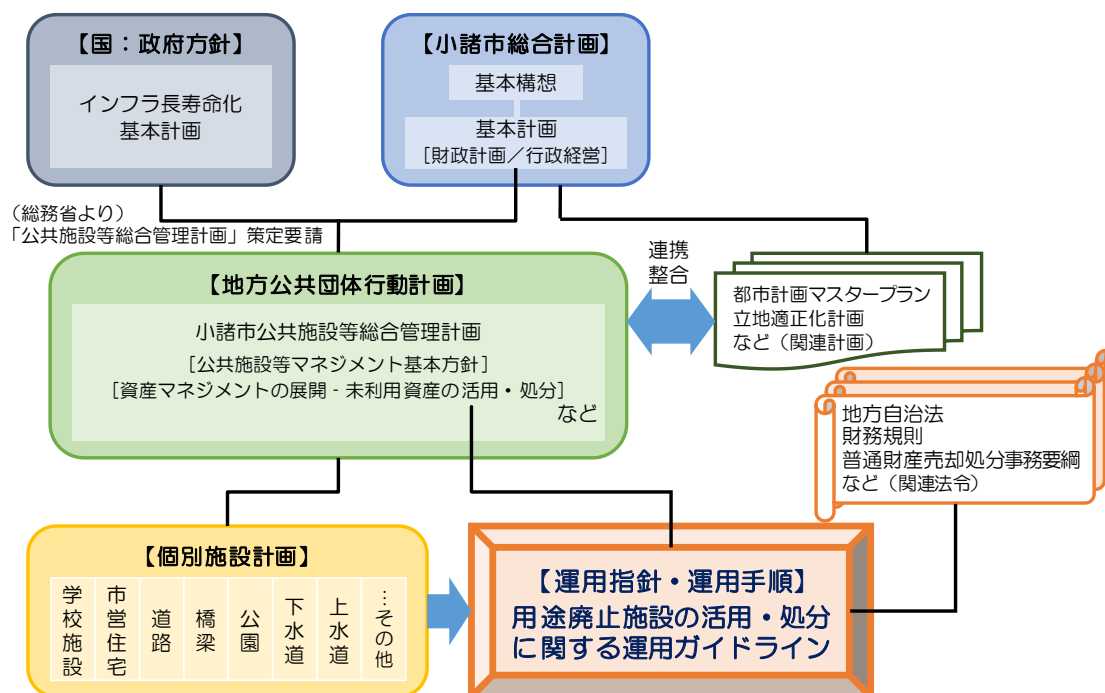
1 はじめに

全国的に人口減少及び少子高齢化の進展が問題となる中、本市も例外ではなく、人口減少等による財源の縮小が懸念されており、これに伴い、年々老朽化が進む公共施設についても、経費削減や施設総量の縮減を積極的に検討しなければならない状況となっています。

このため、本市では、今後の厳しい財政状況の中、必要な公共施設の機能を適切に維持していくため、「小諸市公共施設等総合管理計画」（以下、「総合管理計画」という。）を策定し、市全体の行政マネジメントシステムの一環として総合管理計画を運用することで、公共施設について「行政経営の視点」から総合的かつ統括的に企画し、管理・運営・活用・廃止などを進める「公共施設マネジメント」に取り組んでいます。

また、令和4年3月の総合管理計画改訂版においては、令和43年度までの今後40年間で公共施設総量削減率「30%」（6.5万㎡相当）という数値目標を新たに設定し、総合管理計画の運用において、事業手法の見直しや、必要性の高い施設の統合・複合化、一定の役割を終えた施設の廃止等を進めることとしました。さらに、これに伴い増加する市所有の未利用資産については、「資産マネジメントの展開」として、貸付等を含めた有効活用や売却による財源化を検討し、「未利用資産の活用・処分」を進めるという方針を示しています。

以上を踏まえ、総合管理計画で定めた「未利用資産の活用・処分」に関する基本方針を具体化させるため、未利用資産の活用・処分に係る基本的な考え方および実務の手順・内容を整理し、適切な資産マネジメントを着実に推進することを目的として、「用途廃止施設の活用・処分に係る運用ガイドライン」（以下、「ガイドライン」という。）を策定します。



図表：体系図

2 用途廃止施設の活用・処分の基本的な考え方

■用途廃止施設等に関する基本原則■

用途廃止が決定された施設については、「利用することありき」による他の行政財産等への転用を認めず、市が直接再利用する必要のない土地・建物は、積極的に民間へ開放（売却・貸付け）し有効活用を図る。

（対象施設）

- 将来に渡り利用見通しのない施設を保有し続けることは、不必要な維持管理費の支出となり、市民負担の増加に結び付くことから、これまで担っていた役割、目的を終えた施設は直ちに用途廃止施設と位置付け、最適な活用・処分方法の検討を開始する。

（他の行政目的での利用）

- 市が他の行政目的で利用を検討する際は、施設の再利用を目的化とせず、公共施設マネジメントの取組みの中で、その必要性や費用対効果等の検証を徹底する。

（売却の優先検討）

- 民間への開放においては、維持管理や将来の解体費用の削減や固定資産税等の税収増といった経済的効果に加え、民間利用者の事業活動に対する自由度向上といった点からも、貸付けより売却を優先する。

（補助金及び起債の処分制限）

- 「補助金等適正化法」の改正等により、補助金施設の転用緩和が進められていることから、これらの緩和策も活用し、補助金及び起債等の処分制限期間内であっても、積極的に譲渡又は貸付けを検討する。特に、補助金返還及び繰上償還が必要となる場合でも、金額的な優劣だけでなく、民間開放による様々な政策的効果について総合的に判断する。

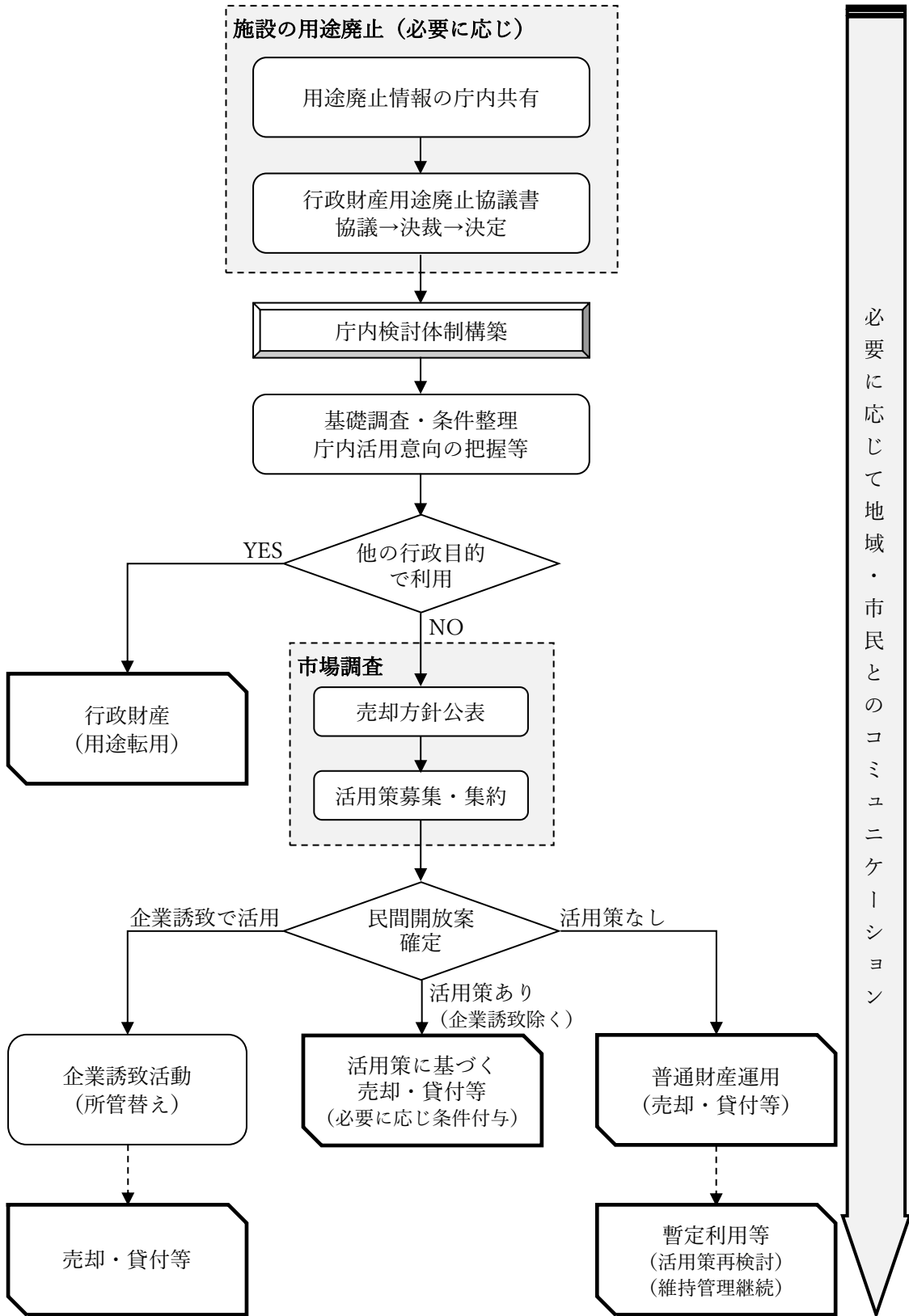
（民間利用策の検討方法）

- 民間開放の検討にあたっては、サウンディング型市場調査や公募型プロポーザル等の実施により、幅広く民間企業・団体等の利用意向や活用手法について、多角的かつ具体的な提案を募り、より効果的な民間活力の導入を図る。

（地域の意向への配慮）

- 案件に応じて、広く市民や関係者の意見等を伺う機会を設けるなど、適宜、情報共有や合意形成を図りながら検討を進める。特に、廃校となった施設については、取分け「地域の“思い”が詰まった施設」であるため、地域の意向を十分に配慮する必要があるが、その際、厳しい財政状況の中での公共施設マネジメントの趣旨への理解も得ながら、その趣旨を関係者間で共有した取組みとなるよう努める。

3 作業フローと役割分担



4 用途廃止に伴う施設の活用・処分検討の進め方

市が所有する公共施設を用途廃止する際は、「3 作業フローと役割分担」及び以下の流れに沿って検討を進める。また、既に用途廃止済みで、その後の活用・処分の検討が保留状態の施設についても、上記に準じるものとする。

なお、用途廃止施設については、立地条件、敷地規模、劣化状況、従前機能等により、必要となる検討事項や検討作業が大きく異なることから、検討の進め方については、財政課の調整のもと、案件に応じて柔軟に工程設定や体制構築を行い、庁内外に随時提示していく。また、地域住民を始めとした市民との連携についても、必要に応じて十分な対応を図る。

(1) 施設の用途廃止

施設の用途廃止にあたっては、その検討を開始する段階より、当該施設の所管部署（以下、「所管部署」という。）が状況を財政課へ報告して情報共有を図り、実際に施設の用途廃止の方針が決定した段階までには、所管部署と財政課で、役割分担などのその後の活用・処分の検討における必要事項を確認・決定する。

また、地域に対して施設の用途廃止方針を説明する際などに、その後の活用・処分検討の流れを説明する。その際、地域の意見や要望の収集については、検討の方向性を確認してから対応することとして、この段階では検討作業の進め方の説明にとどめる。

施設の用途廃止は、所管部署が総務部長宛て（財政課経由）に小諸市財務規則で定める「行政財産用途廃止協議書」を提出し、決裁となった時点で決定となり、市として正式な検討作業へ移行となる。ただし、用途廃止の方針決定から実際の廃止日までに期間があり、しばらくの間は施設の供用を継続する場合は、「行政財産用途廃止協議書」の手続きを待たず、方針を組織決定した時点で次の（2）に着手し、検討作業を開始するものとする。

小諸市財務規則（抜粋）

（用途廃止）

第 180 条 財産管理者は、その所管に属する行政財産の用途を廃止しようとするときは、行政財産用途廃止協議書（様式第 126 号）により総務部長に協議のうえ、決裁を受けなければならない。

2 前項に規定する決議書には、関係図面を添えなければならない。

3 財産管理者は、その所管に属する行政財産の用途を廃止した場合において、当該財産を管理する権限がないときは、これを所管する財産管理者に引き継がなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当するときは、この限りでない。

(1) 使用に耐えない行政財産で、取りこわし又は撤去を目的として用途を廃止したとき。

(2) 交換を目的として用途を廃止したとき。

(3) 行政財産である立木竹で伐採を目的として用途を廃止したとき。

(4) 前各号に定める場合のほか、引継ぎをすることが適当でない認められるとき。

(2) 検討体制の構築

用途廃止の検討段階からの所管課と財政課での検討等を踏まえ、財政課の調整により市内の検討体制を構築する。必要に応じて、組織横断的な検討組織を設置するとともに、外部専門家の参画・支援、地域住民や既存施設利用者などの関係者を交えた外部との連携検討組織の設置等も検討する。

(3) 基本データの収集・調査（検討準備）

財政課で管理する「公共施設マネジメントシステム」の建物情報等のデータをベースとして、状況に応じ、追加で必要となる事項がある場合には基本調査を実施するなど、用途廃止施設の活用・処分を検討するうえでの基本的な情報を整理し、検討体制内で共有する。

(4) 他の行政目的での活用検討（他の行政財産へ転用）

活用策の検討として、まずは、市内における行政需要・公共的需要を洗い出し、他の行政目的での活用を検討する。検討にあたっては、総合管理計画で定める総量削減を始めとした「基本方針」に基づき、「施設の再利用」自体が目的化されないよう強く留意するとともに、他の行政財産への転用を行う場合においても、その規模・範囲等は必要最小限にとどめ、施設の一部で需要を満たす場合には、残余部分について積極的に民間への開放を検討する。

なお、他の行政財産への転用を決定した場合は、速やかに転用後の事業所管課へ施設を所管替えし、同じく総合管理計画に基づき、整備や管理運営手法を検討する。特に、PFI/PPPなどの民間活力の導入を積極的に図ることとする。

また、総合管理計画の「基本方針」のとおり、今後は積極的な複合化の検討も重要である。その際、部分的な民間開放も含め、複合的な活用案などで所管課が複数課にわたるような場合は、検討段階から整備・運用段階まで、財政課が市内の執行体制など全体調整を行う。

小諸市公共施設等総合管理計画「第7章 総合的かつ計画的な管理に関する基本方針」（抜粋）

2. 公共施設等マネジメント基本方針 (1) 公共施設に関する基本方針

① 将来の地域変化等に対応した施設の再編や公共サービス機能の見直しを行います

佐久平駅に近い市の東南部では、当面の人口増加に対して新たなニーズへの対応が必要となるため、将来の地域変化等に対応した施設の再編や公共サービス機能の見直しを行っていきます。

② 施設重視から機能重視の視点で、単独での施設更新及び新規整備は行いません

老朽化した単一目的の施設が多いため、施設重視から機能重視の視点で集約化や統合を図り、単独での施設更新は行わないこととします。

施設の更新にあたっては、施設の現状と財政面から個々の施設に見合った整備レベルをユニバーサルデザイン化も含めて設定します。

③ 既存施設への集約化・複合化、機能のアウトソーシングにより規模の最適化を図ります

施設の集約化や統合にあたっては、特に、スポーツ施設や博物館等、学校以外の公共施設について、学校との連携を図りつつ集約化や統合を行うことにより、施設総量の削減につなげていくこととします。

学校施設については、コミュニティスクール化に伴い、必要な地域機能を複合化し、市の東西の地域拠点として活用していきます。

すべての施設を対象に、各施設が提供する機能について、施設ありきではなく、アウトソーシングなどによる代替手段を積極的に検討し、さらなる施設総量の削減を図ります。

(5) 民間開放による有効活用の検討

用途廃止後、将来にわたって行政目的での活用が見込まれない施設については、特別な制約がある場合を除き、積極的に民間開放による有効活用を検討する。

民間開放の方策検討にあたっては、以下に基づき資産の売却処分を原則とし、状況に応じて、必要な場合はその他貸付け等の手段を考慮することとする。

a. 市場調査（公表・ヒアリング）

対象施設について、まずは市が「譲渡の方針」であることを公表し、サウンディングなどの実施により民間事業者の活用案などを調査する。公表については、市のホームページや公式 SNS などに加え、案件に応じてプレスリリースや現地への看板掲示等を併用し、広く周知を図る。また、サウンディング等についても、幅広いアイデアを把握するよう実施方法や期間など適切に設定する。

b. 活用・処分案の検討及び確定

施設の基本データや市場調査の結果を踏まえ、案件に応じた庁内検討体制において活用・処分案の検討を進め、最終的に庁議等において活用・処分の方針を決定し公表する。取組全体を通して、地域や市民とのコミュニケーションは重要であるが、活用・処分案の検討段階においては、特に、必要に応じた地域での意見集約や事業説明などに配慮する。

c. 活用・処分手続きの開始（売却処分の実施等）

方針決定以降は、案件に応じた個別具体的な対応を進める。実施体制については、検討段階における庁内検討体制も踏まえ、財政課による全体調整のもと、改めて再構築するとともに、必要に応じて施設の所管替えや事業費の予算措置なども行う。

なお、特に活用方針を「企業誘致対象地」とした場合は、原則として所管を企業誘致担当部署（商工観光課）に移管し、企業誘致業務の事務規定の中での対応に移行する。また、公共施設と民間開放の併用も含め、複合的な活用策などで、関連課が複数課にわたるような場合は、財政課が全体調整を行う。

5 売却処分等の具体的な方法

民間開放による有効活用のため、資産の売却処分や貸付け等を実施するにあたっては、地方自治法、小諸市財務規則、小諸市普通財産売却処分事務要綱等の関連法令に基づき、担当部署が適切に事務処理を進める。

(1) 民間開放の相手方の決定

資産の民間開放の方法については、「公平性・有益性の確保」といった観点から、原則として売却を優先的に採用し、貸付けも含め、一般競争入札（公募、企画提案等含む）による。

ただし、企業誘致・公共的利用・公益事業のための処分、資産の個別要因等により、必要性が認められる場合は、随意契約によることを妨げない。併せて、用途や期間等の条件付与についても、同様に可能とする。

小諸市普通財産売却処分事務要綱（抜粋）

（売払いの方法）

第3条 普通財産の売払い方法は、原則として一般競争入札により行うものとする。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、随意契約により行うことができるものとする。

- (1) 国、他の地方公共団体又はその他公共団体において、公用又は公共の用に供するとき。
- (2) 公共的団体が、公共的な事業の用に供する場合で、公益上市が必要と認めるとき。
- (3) 公共事業の用に供するため用地を提供した者に、その代替地として売払うとき。
- (4) 袋地、面積過小地又は狭小地及び不整形地等で、その土地に隣接する土地所有者以外の者が単独で利用することが困難な土地を、当該隣接土地所有者に売払うとき。
- (5) 既に貸付けを行っている普通財産について、当該普通財産の借受人に対して売払うとき。
- (6) 一般競争入札に付し入札者がいないとき。
- (7) 財務規則第119条第4号で定める額以内で売払うとき。
- (8) 法定外公共物の用途が廃止されて普通財産となった土地等を、当該用途廃止申請者に売払うとき。
- (9) 企業への誘致等市の施策として特定の相手に売払うとき。
- (10) 前各号に掲げるもののほか、市長が特に必要があると認めるとき。

(2) 適正対価の設定

建物又は土地を売却しようとする場合は、関連法令（特に「小諸市普通財産売却処分事務要綱」第6条）に基づき、必要に応じて不動産鑑定評価等により市場価格を調査した上で、適正な時価により売払価格又は予定価格を設定する。

また、貸付けの場合においても、関連法令（特に「小諸市財務規則」第188条）に基づき、適正な貸付料を設定する。

小諸市普通財産売却処分事務要綱（抜粋）

（売払価格等）

第6条 一般競争入札による売払予定価格及び随意契約による売払価格は、財務規則第202条の規定により、適正な時価によるものとし、その価格の算定は次の各号に掲げるいずれかの方法で行うものとする。ただし、財産の交換等条例第3条に規定する場合を除く。

- (1) 不動産鑑定による評定価格
- (2) 近隣土地の取引事例価格を基とした評定価格（参考となる売却事例があるときに限る）
- (3) 路線価又は固定資産税評価額を基とした評定価格
- (4) 公共用地取得価格を基とした評定価格

小諸市財務規則（抜粋）

（普通財産の貸付料）

第188条 普通財産の貸付料の額は、行政財産の目的外使用に関する条例（平成8年小諸市条例第13号）第2条に定める使用料に準ずる。

2 〔略〕

6 その他の特記事項

○庁内体制に関する事項

用途廃止施設の活用・処分にあたっては、検討項目や調整事項が多岐にわたり、組織横断的な対応が必要となる一方で、関連する部署や検討項目は対象施設や事業内容などにより多種多様となる。また、検討においては専門的な知識も求められる。そこで、調整機能を財政課に一元化し、財政課よる全体調整のもと、案件や検討段階に応じて、必要であれば外部支援者も含め、庁内体制を柔軟に構築していく。

○地域・市民への対応に関する事項

「2 用途廃止施設の活用・処分の基本的な考え方」で示したとおり、地域の意向への配慮として、適宜、情報共有や合意形成を図りながら検討を進める必要がある。具体的な実施内容については、案件により状況が異なるため、必要に応じて、アンケートや懇談会、説明会などの手法について、適切なタイミングを検討し実施する。

○情報共有に関する事項

上記2項目に関連し、庁内外で、検討の前提条件としての情報共有が重要となる。そこで、日頃より、財政課が中心となって関係する情報のデータベース化を進め、庁内イントラやホームページ等を活用した庁内外での情報の共有化を推進する。

○国庫補助金等の精算に関する事項

「2 用途廃止施設の活用・処分の基本的な考え方」で示したとおり、補助金返還等が必要となる方策も除外せず、総合的な観点からあらゆる方策の検討を行う。その際、包括承認の条件や返還額等の補助金施設の転用に伴う制約要件の調査・整理については、原則として施設用途廃止前の所管部署又は国庫補助金を導入した部署が対応する。また、実際に補助金返還が必要となった場合の事務手続き等の担当部署についても同様とする。

○用途廃止施設の解体撤去に関する事項

用途廃止施設を除却して売却処分等の民間開放による有効活用を図る場合は、原則として、施設用途廃止前の所管部署が予算措置のうえ解体撤去を行う。一方、他の行政財産への転用として、現在の建物を除却し新たな公共施設を整備するような場合は、新たな施設の整備事業内容により、適宜、解体撤去の担当を調整する。

【参考資料】

参考資料－１：小諸市公共施設等総合管理計画（抜粋）

公共施設等総合管理計画「第7章 総合的かつ計画的な管理に関する基本方針」（抜粋）

2. 公共施設等マネジメント基本方針

第2章～第6章で整理した内容に基づき、今後の公共施設等のあり方や、管理・運営方法の見直しを図るため、基本方針を下記の通り定めます。

（1）公共施設に関する基本方針

①将来の地域変化等に対応した施設の再編や公共サービス機能の見直しを行います

佐久平駅に近い市の東南部では、当面の人口増加に対して新たなニーズへの対応が必要となるため、将来の地域変化等に対応した施設の再編や公共サービス機能の見直しを行っていきます。

②施設重視から機能重視の視点で、単独での施設更新及び新規整備は行いません

老朽化した単一目的の施設が多いため、施設重視から機能重視の視点で集約化や統合を図り、単独での施設更新は行わないこととします。

施設の更新にあたっては、施設の現状と財政面から個々の施設に見合った整備レベルをユニバーサルデザイン化も含めて設定します。

③既存施設への集約化・複合化、機能のアウトソーシングにより規模の最適化を図ります

施設の集約化や統合にあたっては、特に、スポーツ施設や博物館等、学校以外の公共施設について、学校との連携を図りつつ集約化や統合を行うことにより、施設総量の削減につなげていくこととします。

学校施設については、コミュニティスクール化に伴い、必要な地域機能を複合化し、市の東西の地域拠点として活用していきます。

すべての施設を対象に、各施設が提供する機能について、施設ありきではなく、アウトソーシングなどによる代替手段を積極的に検討し、さらなる施設総量の削減を図ります。

3. 公共施設等の管理に関する方針〔略〕

4. 資産マネジメントの展開

（1）未利用資産の活用・処分

現在未利用となっている施設や土地、また、今後施設の統廃合に伴い不要となる施設や土地については、貸付等を含めた有効活用や売却による財源化を検討します。

（2）広域連携〔略〕

（3）民間活力の活用と連携

既に導入されている指定管理者制度や施設管理委託などの取り組みについて、その効果を精査し、さらなる改善につなげていきます。

今後は、PFIやPPPなどの民間事業者の資金やノウハウを活用した施設の整備、更新、維持管理、運営について検討します。

参考資料－２：市の所有する財産の分類

財 産	
公有財産 ：	地方自治法第238条第1項に掲げる財産 不動産・地上権・特許権・有価証券（国債や株式）等
行政財産 ：	普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産
公用財産 ：	地方公共団体がその事務又は事業等を行うため直接使用する財産 ex)庁舎・消防施設等
公共用財産 ：	住民の一般的な共同の利用に供することを本来の目的とする財産 ex)学校・公園等
普通財産 ：	行政財産以外は一切の公有財産
物 品 ：	現金、公有財産、基金以外の普通地方公共団体の所有する動産
債 権 ：	金銭の給付を目的とする普通地方公共団体の権利
基 金 ：	特定の目的のために財産を維持し、資金を積み立て、又は定額の資金を運用するための基金
	地方自治法 第238条第4項
	地方自治法 第238条第3項
	地方自治法 第237条第1項
	地方自治法 第2編「普通地方公共団体」第9章「財務」第9節「財産」

図表：地方自治法における財産の分類

参考資料－３：財産の管理及び処分

○財産の管理及び処分（地方自治法第237条第2項）

（地方自治法で規定する場合を除き）普通地方公共団体の財産は、**条例又は議会の議決による場合でなければ、適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。**

○行政財産の管理及び処分（地方自治法第238条の4）

- ・ 原則として貸付け、交換、売払い、譲与、出資目的化、信託、私権設定は不可
- ・ その用途又は目的を妨げない限度において使用の許可が可能
- ・ 使用において借地借家法は不適用
- ・ 使用許可期間は制限なし

（ただし小諸市財務規則において使用許可期間は原則1年以内と規定）

○普通財産の管理及び処分（地方自治法第238条の5）

- ・ 貸付け、交換、売払い、譲与、出資目的化、信託、私権設定が可能
- ・ 貸付等は原則として民法その他の一般私法の規定を適用（法令規定事項を除く）
- ・ 貸付けは借地借家法適用
- ・ 貸付期間は制限なし

（ただし小諸市財務規則において貸付期間の規定あり）

小諸市財務規則（抜粋）

（行政財産の使用許可期間）

第 183 条 行政財産の使用許可期間は、1 年を超えることができない。ただし、財産管理者が特別の事情があると認めるときは、この限りでない。

2 前項に規定する使用許可期間は、これを更新することができる。この場合において、使用許可期間は、前項の規定による。

〔略〕

（普通財産の貸付期間）

第 187 条 普通財産の貸付けは、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める期間を超えることができない。

(1) 建物又は工作物の所有を目的とする土地の貸付け 30 年

(2) 植樹を目的とする土地の貸付け 20 年

(3) 前 2 号に掲げる目的以外の土地の貸付け 10 年

(4) 土地とともにする土地の定着物の貸付け 当該土地の貸付期間

(5) 前各号に掲げるもののほか、建物その他の財産の貸付け 5 年

2 前項に規定する貸付期間は、これを更新することができる。この場合において、貸付期間は、同項第 1 号にあっては 10 年(最初の更新にあっては 20 年)、同項第 2 号から第 5 号にあっては当該各号に定める期間を超えることができない。

3 第 1 項の規定にかかわらず、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 38 条に規定する定期建物賃貸借により建物を貸し付ける場合の貸付期間は、市長が別に定める。

○議会の議決に付すべき財産の処分

予定価格 2,000 万円以上の不動産の売払いは、議会の議決を要す。ただし、土地については、1 件 5,000 ㎡以上のものに限る。

地方自治法（抜粋）

第 96 条 普通地方公共団体の議会は、次に掲げる事件を議決しなければならない。

(1)～(7) 〔略〕

(8) 前 2 号 に定めるものを除くほか、その種類及び金額について政令で定める基準に従い条例で定める財産の取得又は処分をすること。

議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例（抜粋）

（議会の議決に付すべき財産の取得又は処分）

第 3 条 地方自治法第 96 条第 1 項第 8 号の規定により議会の議決に付さなければならない財産の取得又は処分は、予定価格 20,000 千円以上の不動産若しくは動産の買入れ若しくは売払い(土地については、1 件 5,000 平方メートル以上のものに係るものに限る。)又は不動産の信託の受益権の買入れ若しくは売払いとする。