

# 郡上市公有財産の有効活用にあたってのガイドライン

## ○ はじめに

郡上市は、令和2年3月に「郡上市公共施設適正配置計画」（以下、「適正配置計画」という。）を策定し、公共施設の再編等を進めています。その過程で、施設の用途を廃止し、今後の利活用の検討が必要な施設があるほか、既に用途廃止して普通財産に転用しているものの十分に利活用されていない施設も生じています。

本ガイドラインでは、これらの施設及びその敷地（以下、「跡施設等」という。）の活用方法の検討にあたっての基本的な考え方等を以下のように示します。

## 1. 対象跡施設等について

### (1) 行政財産

現在は行政財産であるものの、適正配置計画に基づき施設の機能を廃止する施設で、地元自治会や指定管理者等に譲渡するもの以外を対象とします。

なお、地元自治会や指定管理者等に譲渡する場合の取扱いは、別途定める「公共施設の民間譲渡に関する方針」に基づくものとします。

### (2) 普通財産

既に普通財産となっている施設のうち、現に民間事業者等に有償で貸付けしているものや、地元自治会等は無償で貸付けしているもの以外を対象とします。

なお、民間事業者や地元自治会等に貸付けしている施設の今後の方針は別途定める「普通財産再編行動計画」に基づき取り扱いますが、今後も利活用が見込める施設は賃貸借契約等が解除された段階で本ガイドラインの対象とします。

### (3) 適用除外

跡施設等のうち、耐震基準を満たしておらず、老朽化が顕著な建物は、有効活用の対象から除外します。除外した建物は別途定める「除却計画」に基づき、解体・撤去します。

## 2. 跡施設等の検討にあたっての留意事項

適正配置計画において、各施設の廃止や譲渡、長寿命化などの方向性を示し、公共施設の最適化【※1】に取り組むことにしています。この中で、将来に亘って市が公共施設として保有していくことにより生じるライフサイクルコストについてあらためて認識し、今後も継続使用する施設は、維持管理費等の軽減に努めるとともに、効果的・効率的な活用を図ることとします。

一方、用途廃止する施設で老朽化・耐震性能・利用効率等の面で課題があり、継続して使用することが望ましくない施設は、原則として解体・撤去し、跡地の活用（処

分を含む)を検討することになります。また、用途廃止後も使用が可能で、跡施設を他の用途に転用するにあたっては、建築基準法等の規定の適合に必要な改修費用等が高くなることもあるので、費用対効果を検証して検討することになります。

**【※1】 公共施設マネジメントにおける「最適化」について**

施設の総量・配置を望ましい状態にすること、施設の利用状況を望ましい水準にすること、施設の管理運営費の効率化を図ること、今後も維持する施設の管理運営を適切に行うことを示します。

**(1) 財産処分上の制約**

跡施設等に充当されている補助金等を的確に把握し、施設の廃止・転用等による補助金の返還または起債の繰上げ償還の必要性について検証した上で、財産処分上の制約要件(財産処分の特例規定への該当の有無を含む。)を精査して検討することになります。

**(2) 法令等の遵守**

用途地域内の建築物用途制限など、都市計画法や建築基準法、まちづくりに係る条例や要綱等、各種の法令を遵守して検討します。

**(3) まちづくりに係る諸計画等との整合**

郡上市総合計画(以下、「総合計画」という。)や郡上市八幡都市計画マスタープランなど、まちづくりに係る諸計画等に示す地域の整備の方向性に沿った活用を基本とします。

**(4) 周辺公共施設の代替地としての活用**

周辺に改築予定の施設がある場合や施設の集約化等による再配置の検討対象となる施設が立地している場合等は、代替施設・用地の必要性を見据えて検討します。

**(5) 将来需要に対応する保有**

跡施設等の敷地規模・立地条件等から他の事業での活用など将来需要に対応するため、一定程度留保することも検討します。

その際、短期的な貸付等による暫定活用を図り、有効活用することを検討します。

**(6) 跡施設等の所管替え**

跡施設等を長期間にわたって遊休資産にしないため、施設を廃止した場合、施設所管課は次に掲げる事項を行った後に速やかに契約管財課に財産を引き継ぐことを原則とします。

- ・施設内にある物品等の処分を行うこと。
- ・施設管理等において地元自治会や地権者等との申し合わせ等がある場合、施設の機能廃止に伴い申し合わせ等の解決が必要であるものは、原課においてこれを解決し

ておくこと。ただし、解決することが困難な場合はこれを遺漏なく契約管財課に引き継ぐこと。

- ・敷地の権原が複雑な場合は、原課において引き続き解消に向けて努めること。ただし、必要に応じて事前協議をした上で、契約管財課に引き継ぎができることとする。

### **(7) 有効活用の迅速化**

契約管財課は、跡施設等の引き継ぎ後、空白期間を設けず、跡施設等の有効活用について検討を進めます。ただし、施設を廃止することが明確になっている場合は、施設所管課は早い段階で庁内に情報共有を行い、公的利用の有無を確認の上、契約管財課への引き継ぎ以前から本ガイドラインに基づき有効活用の検討を進めることができるものとします。

### **(8) 貸付け・譲渡の区分**

民間活用の際に建物を貸付けとするか譲渡とするかは、それぞれの施設の利活用方針案等により定めることとします。

## **3. 検討にあたっての基本的な視点**

### **(1) 総合計画等に基づく活用**

総合計画等に整備を位置付けている施設・用地や、総合計画等に掲げる目標を達成する上で必要となる施設・用地としての活用について検討します。

また、政策課題の解決など総合計画等の推進に大きく寄与するための活用についても検討します。

### **(2) 地域の特性を踏まえた活用**

跡施設等が存在する地域の特性を活かした地域づくりや、地域課題の解決に寄与できるなど、真に必要な施設・用地としての活用が見込めるか検討します。

### **(3) 民間活力の活用促進**

市が一定程度関与するなかで民間が主体で実施する事業のほか、市の関与はなく、民間事業者等の創意工夫やノウハウを生かした発案等に基づく事業について検討します。

### **(4) 積極的な情報公開**

跡施設等の活用方法の検討にあたっては、積極的に市民等に情報公開するとともに、必要に応じて市民意見等を聴取する機会を設けます。

## **4. 跡施設等の活用方法**

### **(1) 市による活用**

総合計画等に基づき市が政策実現のために直接、跡施設等を活用することが必要な場合は、新たな行政財産として用途を転用します。その際は、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入等、効果的・効率的な活用について検討します。

## (2) 民間事業者等による公共的な活用【※2】

社会の利益に寄与する様々な事業（サービス）のうち、行政が何らかの形態に関わる必要があるものの、民間が主体となって実施が可能な事業（サービス）に跡施設等を活用する場合は、普通財産に変更し、条件を付して民間事業者等に売却・貸付等を行います。

### 【※2】 公共的な活用の例

公共的な活用の主な事例として、デイサービスセンターや保育園、病院などが想定されますが、民間の事業機会を創出することを通じて地域経済の活性化に資する事業等へ活用する場合などを含め、市の政策と照らして個別に公共性を判断します。

## (3) 民間事業者等による公共的な目的以外での活用

市による活用、民間事業者等による公共的な活用が見込めない跡施設等は、普通財産に変更し、民間事業者等に売却・貸付等を行います。

## (4) 利活用に至らない跡施設等の除却

跡施設等が利活用に至らない場合は除却することとしますが、現在及び将来において相応の財政負担が伴うことから、以下の基準で優先順位と工程を定め、別途「除却計画」を策定します。

### 【除却の優先順位】

#### ① 安全性の配慮

- ・当該物件が緊急輸送道路等に面しているなど震災対策上の対応が必要な場合
- ・老朽化が激しく、地域環境の維持・向上に支障となる場合
- ・アスベストが含まれているなど環境面から安全対策が必要な場合 など

#### ② 財政効果

- ・除却することで土地の売却収入等が得られる場合
- ・除却により借地料が軽減される場合
- ・除却により維持管理コストの削減が可能な場合 など

## 5. 検討の進め方

### (1) 市による活用の意向・公共的な活用に関する要望等の洗い出し

#### ① 庁内における活用意向等の把握

庁内照会や関係各部署とのヒアリング等を通じて、跡施設等を他の行政目的で活用する意向があるか、公共的な目的で活用したいという要望があるかについて確認し、活用の意向や要望がある場合は、事業の必要性や実現性を考慮した上で

検討を進めます。

## ② 施設整備・管理運営手法の選択

市が関与する活用方法（事業）については、必要に応じてヒアリングやアンケート等を実施し、民間事業者等による参入の可能性を把握した上で検討を進めます。

施設整備や管理運営手法は、市が自ら行う手法のほか、PPP【※3】／PFI【※4】等の民間活用や市有財産の貸付け・譲渡等により民間施設を誘導するなど多様な手法の中から、敷地規模、立地条件等に応じた最適な手法を選択します。

### 【※3】PPP：Public Private Partnership（パブリック・プライベート・パートナーシップ）

行政（Public）が行う各種行政サービスを、行政と民間（Private）が連携（Partnership）し、民間の持つ多種多様なノウハウ・技術を活用することにより、行政サービスの向上、財政資金の効率的使用や行政の業務効率化等を図ろうとする考え方や概念のこと。

### 【※4】PFI：Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）

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（PFI法）に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法で、PPPの考え方を行政として実現するための手法の一つ。

## (2) 民間事業者等による活用アイデアの把握

庁内における活用意向等の洗い出しの結果を踏まえ、必要に応じてサウンディング型市場調査【※5】等を通じて、広く民間事業者等のアイデアを把握します。

有効な提案等がない場合、跡施設は除却し跡地は「7. 土地の取扱い等について」のとおり、原則公売により売却処分します。公売にあたっては、まちづくりや地域に与える影響などを十分考慮し、必要に応じて、利用条件の付与について検討します。

### 【※5】サウンディング型市場調査

跡施設等の活用検討の早い段階で、その活用方法について民間事業者等との対話を通して広く意見や提案をいただき、跡施設等の市場性や民間事業者等が参加しやすい公募条件等を正確に把握するために実施する調査のこと。

## (3) 検討組織

跡施設等の利活用については、全庁的な視点での検討が必要なことから、「公有財産等検討委員会」（以下、「検討委員会」という。）で協議・検討を行うものとし、最終的な利活用方針案の決定を行うものとしします。

## (4) 検討プロセス

### ① 事前報告及び事前協議

施設所管課及び各振興課は、廃止見込みの施設及び廃止に伴う諸課題や市民等からの意見等を整理し、検討委員会事務局である契約管財課に事前報告します。

### 【事前報告の内容】

- 施設の現状 ○諸元情報・・・施設所管課
- 地域ニーズの意向・・・各振興課（八幡地域は施設所管課）

契約管財課は、事前報告をもとに各部課に情報を提供し、各部課からの利活用の提案内容をまとめ、検討委員会に提出します。

検討委員会は、提案内容をもとに事前協議を行い、廃止後の施設の方向性（他の行政目的への転用、公共的な活用のための貸付けや譲渡、民間事業者等への単純貸付けまたは譲渡、除却）を示すものとしします。

## ② 検討委員会への協議案件の整理及び利活用案の策定

事前協議で示した方向性に基づき、原則として下記手続きを経たうえで、活用方針の原案を作成し検討委員会に付議します。

### ア) 他の行政目的への転用を検討する場合

跡施設等を活用した施策・事業の実施主体である所管課は、当該需要が生じた背景や根拠、総合計画をはじめとする諸計画との整合性、他の手法による代替性の有無、想定される効果、転用や改修にかかる概算費用、施設整備及び管理運営への民間活力の活用方策等について整理した「利活用方針案」を作成し、検討委員会へ付議するものとしします。なお、方針案の作成にあたっては、企画課及び契約管財課と事前に調整するものとしします。

### イ) 公共的な活用を目的として民間事業者等に貸付や譲渡を検討する場合

建物の構造や状態、従前の管理運営状況、また立地状況等から、市全体や地域において公共的な用途に活用する可能性がある跡施設等については、別途定める「(仮称) 公有財産におけるサウンディング型市場調査活用指針(案)」に基づき、事業所管課又は契約管財課がサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者等から利活用方針案の参考とするための意見聴取を行います。また、あらかじめ地域や民間事業者から提案がある場合は、その実現性についても併せて意見聴取することとしします。

事業所管課又は契約管財課は、サウンディング型市場調査の実施要領及び結果について検討委員会へ報告するとともに、企画課及び関係課と協議のうえ利活用方針案を作成し、検討委員会へ付議するものとしします。なお、サウンディング型市場調査の結果、公共的な活用が見込まれない場合や対応が困難と市が判断した跡施設等については、民間事業者等への貸付け・譲渡、あるいは除却について検討するものとしします。

### ウ) 公共的な活用以外で民間事業者等への貸付け・譲渡を検討する場合

検討委員会における事前協議の結果、ア) 又はイ) に該当しないと判断した跡施設等は、「郡上市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」、「郡上市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」、「郡上市公有財産等の管理に関する規則」及び「郡上市普通財産の貸付及び処分に関する要綱」の規定に基づき貸付けや譲渡を検討します。

検討にあたっては、別途定める「(仮称) 公有財産におけるサウンディング型市場調査活用指針(案)」に基づき、契約管財課がサウンディング型市場調査を実施し、民間事業者等から利活用の方向性や条件等について意見聴取を行います。

契約管財課は、サウンディング型市場調査の実施要領及び結果について検討委員会へ報告するとともに、企画課及び関係課と協議のうえ利活用方針案を作成し、検討委員会へ付議するものとします。

## エ) 除却を検討する場合

ア)、イ)、ウ) を検討の結果、利活用を見込むことができない跡施設等は、除却を検討します。除却にあたっては、「4-4) 利活用に至らない跡施設等の除却」の考え方に従うものとします。

## ③ 方針に基づく利活用の推進

利活用方針に基づく跡施設等の利活用の推進については、ア) 又はイ) の場合は、事業の所管課やその関係課が行うものとし、ウ) 又はエ) の場合は、契約管財課又は各振興課が実施するものとします。

なお、跡施設等を民間事業者等が活用する場合は原則公募とし、公募への参加資格はそれぞれの公募条件で定めることとします。

## 6. 跡施設等を貸付け又は譲渡する場合の金銭負担の考え方

### (1) 維持管理費用の負担

跡施設等を貸付け又は譲渡する場合、原則として市は現状有姿で引き渡すこととし、跡施設等の改修費、修繕費、光熱水費、除雪・除草等の管理費、建物損害保険料など金額の大小に関わらず、跡施設等の運営と維持管理に必要なすべての経費は貸付け又は譲渡を受けた人・団体の負担とします。

### (2) 貸付価格、譲渡価格の算定

跡施設等の貸付価格又は譲渡価格は、「郡上市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」及び「郡上市普通財産の貸付及び処分に関する要綱」の規定に基づき算定します。

建物については、建物自体の価値として残存価格は有していても、状態によっては今後の維持管理等に多大な経費がかかることが想定されます。そのため、譲渡価格の決定にあたっては公平公正を前提としながらも財産価値のみに限定して決定するのではなく、建物の個別要因を総合的に判断し、適正な価格(時価)を個別に決定します。

なお、下記①②により貸付け又は譲渡する場合は議会の議決を要します。

- ① 予定価格 2,000 万円以上の不動産の売払い（土地については 1 件 5,000 m<sup>2</sup>以上）  
【郡上市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得または処分に関する条例第 3 条】
- ② 適正な対価なくしての譲渡若しくは貸付（無償譲渡等）  
【地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号、同法第 237 条第 2 項】

ただし、②の場合、「郡上市財産の交換、譲与、無償貸付け等に関する条例」及び「郡上市普通財産の貸付及び処分に関する要綱」において、無償や減額の貸付け又は譲渡の規定があるものは、議決は不要です。

## 7. 土地の取扱い等について

施設の敷地は市有地と借地の 2 種類があり、借地については複数の地権者と契約している施設もあるなどその形態は様々ですが、用途を廃止して普通財産となった施設の敷地については以下のとおり取り扱うことを原則とします。なお、価格の算定については「6-(2)貸付価格、譲渡価格の算定」に基づきます。

### (1) 市有地の取扱い

#### ① 建物を解体・撤去して更地とする場合

他の行政目的に転用する場合以外は、公売により売却処分します。

#### ② 建物を民間事業者等に譲渡する場合

建物譲渡を受けた民間事業者等に譲渡することを原則とします。また、当該施設が複数の建物等から成る場合で、一部の建物のみ譲渡する場合、土地は貸付けを原則とします。なお、土地の登記手続きは費用負担を含めて市が行います。この考え方は、適正配置計画で「譲渡」と決定した施設についても適用します。

#### ③ 建物を民間事業者等に貸付けする場合

民間事業者等から借地料を徴収します。

### (2) 借地の取扱い

#### ① 建物を解体・撤去して更地とする場合

速やかに地権者に返還します。返還方法はそれぞれの賃貸借契約に基づきます。

#### ② 建物を民間事業者等に譲渡する場合

建物譲渡を受けた民間事業者等と地権者との賃貸借契約に移行、若しくは民間事業者等が地権者から土地を購入することを原則とします。この考え方は、適正配置計画で「譲渡」と決定した施設についても適用します。

### ③ 建物を民間事業者等に貸付けする場合

借地となっている建物を民間事業者等に貸付け又は譲渡する場合は、事前に地権者の同意を得ていることを前提とします。地権者の同意がある場合は、市が地権者に払う借地料と同額を民間事業者等から徴収します。なお、この場合は市と地権者との賃貸借契約における指定用途や契約期間等の見直しが必要となります。

また、地権者の同意が得られない場合は、建物を解体・撤去し、更地にした上で地権者に返還することを原則とします。

### 跡施設等の利活用検討業務フロー図

