

用途廃止施設の処分に係る
運用ガイドライン

令和 7 年 1 月
中 野 市 総 務 部

1 はじめに

本市では、将来にわたり必要な市民サービスを持続的に提供していくため、既存の公共施設の抜本的な見直し、及び各公共施設の管理運営方法の検討、民間活力の導入、施設の統廃合や多用途への転用などの取り組みが必要となっています。

このため、本市における公共施設等の適切な規模とあり方を検討し、マネジメントを徹底することにより、必要な機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等のあり方を実現するために、「公共施設等総合管理計画」を策定し、平成 28 年度から令和 7 年度までの間に延床面積 20%縮減に向け、公共施設の具体的な再配置の取り組みを行っているところであります。

今後、更にこれらの取り組みを加速させ、限られた財源の中で、持続可能な行財政運営を進めるため、本市では、公益性・公平性・有効性・効率性の観点から資産の有効活用を推進することとし、資産売却の基本的な考え方を「用途廃止施設の処分に係る運用ガイドライン」として策定します。

なお、本ガイドラインは必要に応じて随時見直しを行います。

2 用途廃止施設の活用・処分の基本的な考え方

用途廃止施設の活用・処分は、次の事項を基本的な考え方とし、最適な活用・処分の検討を行います。

- (1) 用途廃止する土地・建物は、これまでの役割を終えたものであり、今後の最適な後利用計画を検討します。検討に当たっては、案件に応じて、広く市民の意見を聴くことや民間企業・団体等の利用意向や活用手法の調査など、多角的な視点で検証を行います。
- (2) 建物を将来の見通しもなく保有し続けることや、必要以上の施設整備を行うことは、維持管理費の肥大化、市民負担の増加に結びつくことから、単に「あるから使う」という発想から脱却します。
- (3) 当該廃止施設のみならず、同時期に同様の廃止施設がある場合や、近隣に老朽化した公共施設や保有土地がある場合は、資産有効活用の視点から、俯瞰的・総合的に後利用を検討し最適化を図ります。
- (4) 土地・建物の活用・処分を計画する際、土地・建物を市の事業で使い切るという発想ではなく、施設整備の緊急性、必要性等について精査し、必要最小限の整備に留めることを前提として、基本的に次の条件と同時に比較検討します。

① 第2次中野市総合基本計画後期基本計画に基づく公共施設・市民利用施設の整備

② 民間企業・団体等と連携した資産の有効活用

市の施策上、導入が望ましい施設整備を民間企業・団体等の活力によって整備を進めるため、事業者による提案を公募し、審査を経て、売却等を行います。



上記の事項を検討した結果、将来的にも市による利用の見込みがなく、売却等しても特に支障がないと判断される公有財産を売却可能資産とし、原則として売却等による活用を行います。

3 売却による有効活用

用途廃止施設を売却による有効活用を行う場合は、次の基本的事項に基づき行います。

(1) 売却価格

地方自治法第 237 条第 2 項において、「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てはならない」とされています。

そのため、売却価格の決定に当たっては、本来の財産価値のほか、民間需要や財産の個別要因等も含め総合的に判断する必要があることから、必要に応じて不動産鑑定士等の専門知識を有する者の意見も参考に適正な価格を決定します。

(2) 売却物件の譲渡等の禁止

市有財産の売却に際し、所有権移転の日から原則 5 年間は次に掲げる行為を禁止します。ただし、宅地の分譲・開発、建物のテナント等の用に供する場合は除きます。なお、公序良俗に反する又は社会通念上、適当でない事業は認めません。

① 売買、贈与、交換、出資等により所有権を第三者に移転すること。

※指定期間内にやむを得ない事由により市の書面による承認を得たときは、この限りでない。ただし、その場合は、上記①に定める条件を当該第三者に対し書面により継承し、遵守させなければならない。

(3) 売却の手法

条件整備が完了した財産は、広報紙、ホームページ等広く財産売却情報を公開し、財産購入希望等のニーズを掴みながら売却を推進していきます。また、それに伴う売却処分は、一般競争入札又は随意契約とします。

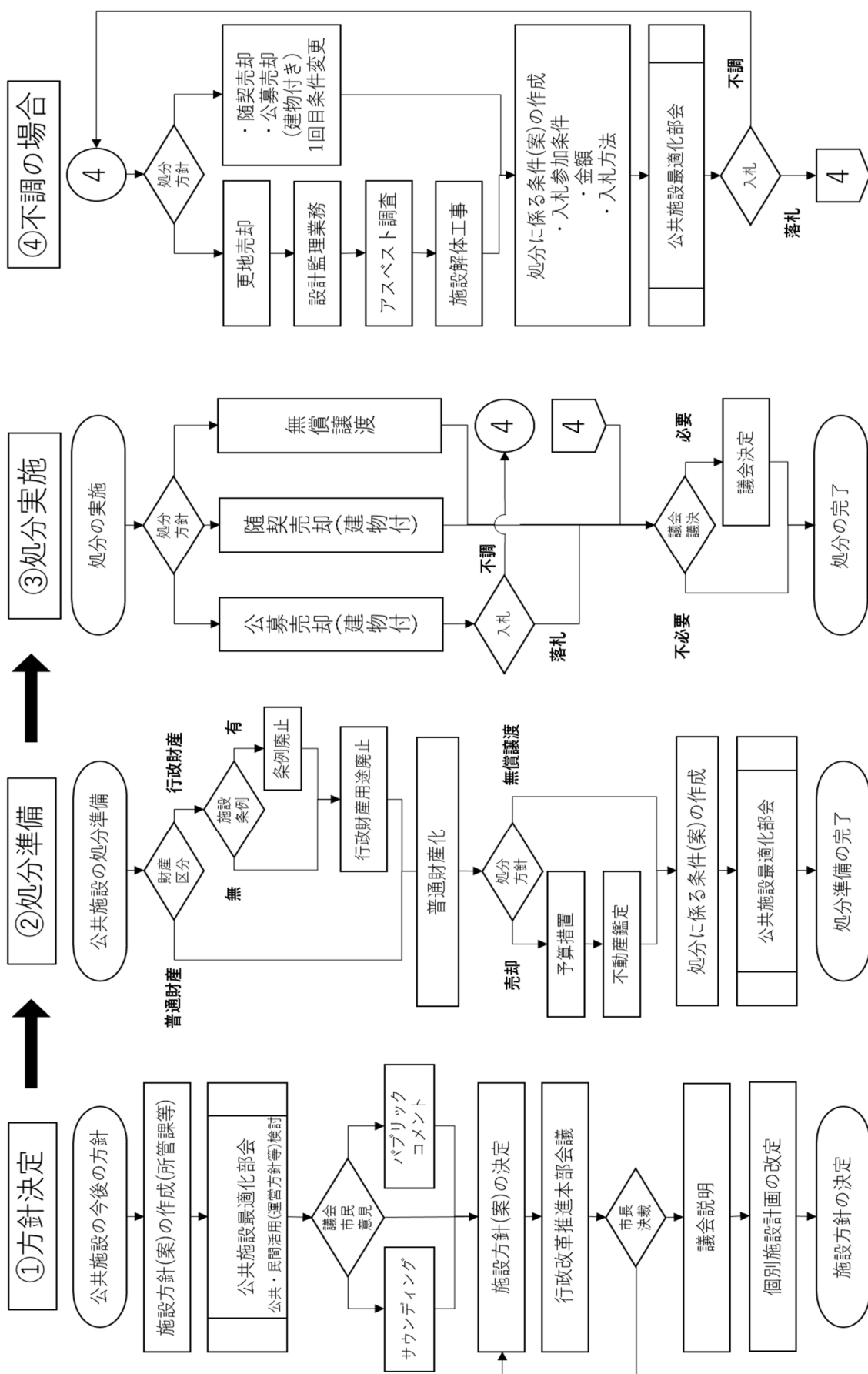
※財産売却情報の公開については、可能な限り四半期ごとの売却予定の財産に係る情報もホームページ等により事前公開ができるものとします。

(4) その他

必要に応じて、用途を指定することができるものとします。

(1) 公共施設最適化フロー





(2) 不調となった場合

公募売却（建物付又は更地）を行い不調（入札参加者がいなかった）となった場合は、次の事項を検討し、再公募売却を行います。

- ア 入札参加者の法人、個人の範囲の設定
- イ 入札参加者の市内、市外の範囲の設定
- ウ 申込期間の延長
- エ 最低売却価格
 - ・不動産鑑定評価額が1年以上経過している場合は時点修正
 - ・建物付の場合は解体し更地にして再鑑定
- オ 先着順受付による随意契約
- カ 建物付の場合は、安易に更地売却としない。
- キ 民間事業者との連携（宅地建物取引業者の媒介を含め売却の検討）