

印西市公共施設跡地等活用方針

平成30年2月

印 西 市

1 方針策定の背景と目的

印西市では、これまで市民ニーズに対応した公共サービスを提供するために整備してきた様々な公共施設を保有している。

これらの公共施設は、昭和59年3月からの千葉ニュータウン中央駅圏の入居に伴って建設・整備したものが多く老朽化が進み、一方では、将来的に人口減少や更なる少子高齢化により、公共施設の大規模修繕や建替えの財源を確保することが難しくなることが想定されている。このようなことから、市では、これらの課題解決に取り組み、今後も市民ニーズに適切に対応した市民サービスを提供し続けるため、長期的な視点を持って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として、平成29年3月に印西市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）を策定した。

今後は、総合管理計画に基づき、市民ニーズや社会情勢の変化を踏まえた施設整備や、施設の必要性そのものの検討、施設の統廃合等による公共施設保有量の縮減に取り組むこととしており、これらの取り組みにより生じる公共施設の跡地等（土地及び建物）を有効活用することを目的に本方針を策定する。

2 本方針で対象とする跡地等

施設の設置条例に基づき定められた施設の廃止等により生じる跡地等を対象とする。ただし、設置条例を廃止した施設で他の公共施設と一体不可分と考えられるもの（※複合施設の専有部分等）を除くものとする。

3 跡地等に関する基本的な考え方

（1）総合管理計画に基づく考え方

総合管理計画では、現在保有する全ての公共施設等を維持し続けることは困難であるため、施設の更新等に要する費用の抑制や将来的な財政負担の軽減を図る必要があるとし、公共施設保有量（延床面積）を計画期間である34年間で34%縮減することを目標としている。また、施設の廃止により生じる跡地は原則として売却するなど、公共施設等への充当可能財源の確保に努めることとしていることから、跡地等については、建物等を解体し、更地にして売却することを原則とする。

（2）跡地等の活用についての考え方

建物の耐用年数^{*}に達するまでの期間（概ね10年以上）が十分に残っている跡地等については、以下の事項を前提とした活用を検討する。

また、跡地等の活用にあたっては、併せて既存施設の統廃合等の検討を行い、市全体における施設総量の抑制に努めることとする。

※耐用年数…財務省令「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」による。

①既存建物の効果的・効率的な活用

既存建物の活用については、あらためて公共施設として保有するために必要な費用について十分認識し、維持管理費等の軽減に努めた効果的・効率的な活用とする。

②財産処分上の制約

跡地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うえで、財産処分上の制約を踏まえた活用とする。

③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等の関係法令を遵守した活用とする。

④まちづくりに係る諸計画等との整合

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とする。

⑤周辺公共施設の代替施設としての活用

付近において大規模修繕や建替え等を予定する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は、代替施設・用地の必要性を見据えた活用とする。

4 跡地等活用に関する検討の進め方

(1) 庁内における行政需要・公共的需要の洗い出し

①活用に向けた諸条件の整理

施設所管課及び資産経営課において、跡地等の活用に向けた諸条件を整理し、施設所管課で「跡地等活用条件シート」を作成する。

ア 施設概要

- ・名称及び所在地
- ・構成施設（※複合施設のみ）

イ 建物等概要

- ・既存建物の状況
- ・建物等の現状
- ・駐車場・駐輪場の設置状況
- ・その他構造物等の状況
- ・管理図書等の保存状況

（竣工図、確認申請書、構造計算書、各種点検記録、修繕記録等）

ウ 敷地概要

- ・面積等
- ・規制等
- ・インフラの状況
- ・周辺の状況
- ・占用物等

エ その他

②庁内活用意向の把握

ア 所管部内での活用

活用に向けた諸条件を踏まえ、施設所管課において、所管部内での活用の意向を把

握し、資産経営課と情報を共有する。

イ 所管部外での活用（※所管部内の活用意向がない場合）

活用に向けた諸条件を踏まえ、施設所管課において、所管部外での活用の意向を把握し、資産経営課と情報を共有する。

③活用又は処分の検討

ア 活用の意向がある場合

活用を希望する課（以下、「活用課」という。）において、施設の設置目的、位置付け、課題を整理するとともに、併せて既存施設の集約化等の検討を行う。

イ 活用の意向がない場合

施設所管課及び資産経営課において、処分方法（建物付きでの売却又は貸付、建物等を解体して更地での売却又は貸付等）の検討を行う。

なお、建物付きでの売却又は貸付の場合においては、現状有姿での売却又は有償貸付を基本として検討するものとする。

(2) 印西市公共施設マネジメント推進本部での検討及び方針の決定

跡地等の活用又は処分方法について、幹事会（必要に応じて設置される作業部会を含む。）で検討後、推進本部に諮り、方針を決定する。

(3) 活用又は処分に向けた手続き等の実施

①活用する場合の手続き等

活用課において、施設の設置に向けた手続き等を行う。

ア 施設の設置及び管理に関する条例の制定【活用課】

イ 必要に応じて、改修設計及び改修工事の実施【活用課】

ウ 施設活用に向けた市民への周知【活用課】

②建物付きで売却（貸付）する場合の手続き等

施設所管課、管財課及び資産経営課において、売却（貸付）に向けた手続き等を行う。

ア 売却（貸付）に向けた課題、公募条件等の整理【施設所管課・管財課・資産経営課】

イ 公募方法の検討（市場調査の実施、市民意見の把握等）

【施設所管課・管財課・資産経営課】

ウ 公募及び契約相手方の決定【資産経営課】

エ 財産の引継ぎ手続き【施設所管課・管財課】

オ 売買（貸付）契約の締結【管財課】

カ 土地、建物の引き渡し【管財課】

③更地にして売却（貸付）する場合の手続き等

施設所管課において、建物等を解体し更地にして、管財課へ財産を引き継ぎ、管財課及び資産経営課において、売却（貸付）に向けた手続き等を行う。

ア 解体設計及び解体工事の実施【施設所管課】

イ 財産の引継ぎ手続き【施設所管課・管財課】

ウ 売却（貸付）に向けた課題、公募条件等の整理【管財課・資産経営課】

エ 公募方法の検討【管財課・資産経営課】

- オ 公募及び契約相手方の決定【資産経営課】
- カ 売買（貸付）契約の締結【管財課】
- キ 土地の引き渡し【管財課】

5 その他

施設の廃止等により生じる跡地等の活用は、本方針に基づき検討するものとするが、特殊な事情等により、本方針によりがたい場合は、印西市公共施設マネジメント推進本部で協議する。

跡地等活用条件シート

A 施設概要

1) 名称及び所在地

施 設 名 称		所 在 地	
施設所管課	施設区分	中学校区	利用圏域
	複合・単独	中学校区	広 域 ・ 市 域 中圏域 ・ 地 域

2) 構成施設 ※複合施設のみ記入

施 設 名 称	施設所管課	専有面積(m ²)	利用圏域	備 考

B 建物等概要

1) 既存建物の状況 ※残っている全ての建物を記入する。

建物 番号	建 物 名	構 造	階数	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	用途	建築年	経過 年数	大規模 改修歴
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
			合計						

2) 建物等の現状 ※該当する項目をチェックし、[]内に建物番号を記入する。

- ・耐震：□新耐震基準[※] [] □耐震改修済み又は不要[]
□耐震不足だが未対応[] □耐震診断していないため不明[]

注：確認済証の交付日が昭和56年6月1日以降の建物。

- ・アスベスト：□無[] □有[] □不明[]

- ・PCB：□無[] □有[] □不明[]

□保管済み（保管場所： ）

- ・劣化状況等 ※雨漏り、建具、設備の不具合やトイレの未洋式化などの活用上の課題を記入する。

3) 駐車場・駐輪場の設置状況

- ・駐車場：□無 □有（ 台 うち障がい者用： 台）

- ・駐輪場：□無 □有（ 台）

4) その他構造物等の状況 ※看板や調整池等の構造物や記念碑などの移設や撤去に配慮が必要なものを記入する。

5) 管理図書等の保存状況 ※該当する項目をチェックし、[]内に建物番号を記入する。

- ・確認申請書及び検査済み証： □有[] □一部有[]

□無[]

- ・竣工図又は完成図： □有[] □一部有[] □無[]

