

龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針

令和3年3月

龍ヶ崎市

目 次

1	背景・目的	1
2	対象とする跡地	2
3	跡地活用に係る課題.....	2
	（1）建築基準法と消防法等の規制について	2
	（2）都市計画法の規制について.....	2
	ア 市街化調整区域における開発許可制度について	2
	イ 市街化区域における用途制限について	5
4	跡地活用の基本的な考え方	7
	（1）公共施設の管理に関する基本方針	7
	（2）跡地活用の視点.....	8
5	跡地活用検討の進め方	10
	（1）庁内における行政需要・公共的需要の洗い出し.....	10
	ア 庁内活用意向の把握	10
	イ 施設整備・管理運営手法の選択	10
	（2）民間事業者等による活用アイデアの把握	10
6	跡地活用の区分	11
	（1）公共施設（用途転用）	11
	（2）公共的な需要を満たす民間事業者等による活用.....	11
	（3）公共的な需要を満たさない民間事業者等による活用	11
	（4）暫定利用	11
7	跡地活用方針フロー図.....	12

1 背景・目的

本市では、ニュータウン開発や佐貫駅周辺開発などの市街地整備に合わせて、昭和 50 年代後半から平成 10 年代前半にかけて小中学校などの公共施設や道路などインフラの多くを整備してきました。

日本全体（主に都市部）では、高度経済成長期（昭和 30 年代から昭和 40 年代後半）に集中的に公共施設等を整備してきたことを考えると、本市の公共施設等の老朽化の度合いは比較的低いと言えます。

しかしながら、本市の公共施設等も日本全体の傾向と同様に、時代の経過とともに老朽化が進行し、やがて一斉に更新時期を迎えることとなります。更新費用も一斉に必要なことが予想されますが、厳しい財政環境下にあること、さらには財政運営上の構造的なマイナス要因である少子高齢化や人口減少社会の進行を勘案すると、更新費用の削減策を伴う財源確保が課題となっています。

一方、社会経済情勢の変化に伴う公共施設等に対する需要の変化、さらにはライフスタイルの多様化への対応などの観点から、これまで公共施設等が担ってきた役割や提供してきたサービスの見直しなど、質量両面から公共施設等全体の在り方を見直すことも課題となっています。これらの課題を一体的に解決しなければ、多くの公共施設等は物質的・機能的に朽ちてしまうことが予想されることから「公共施設等の更新問題」と言われており、自治体共通の課題となっています。

このような状況から、本市では、平成 24（2012）年度に「公共施設再編成の基本方針」を策定した上で、個々の公共施設の具体的な行動計画として、平成 26（2014）年度から平成 28（2016）年度の3年間を計画期間とした「公共施設再編成の基本方針に基づく第1期行動計画」を策定し、公共施設マネジメントの実効性を高めるための取組体制等の基盤構築（総括的取組事項）の推進や個別施設の機能の複合化や多機能化、さらに、民間事業者のノウハウの活用など、公共施設再編成を推進するための具体的手法の検証及びその有効性を確認することを目的として取組んできました。

現在は、その取組みを継続し発展させるため、平成 24 年度に策定した基本方針の見直しに合わせて、平成 27（2015）年度に、道路等のインフラも含めた「公共施設等総合管理計画」を策定しており、個別具体には、平成 29（2017）年度から令和 4（2022）年度の6年間を計画期間として策定した「公共施設再編成の第2期行動計画」を推進しています。

第2期行動計画では、人口が減少することを念頭に、公共施設の面積や施設コストを縮小・削減しつつも、施設機能は強化・充実させるという「縮充」の考え方にに基づき、単なるハード面の縮減ではなく、公共サービスの見直しにより、市民にとって公共施設の価値向上に繋がる「縮充」を目指しています。

本方針は、このような視点に基づき、今後の公共施設の跡地活用に関する基本的な考え方を示すことを目的として策定します。

2 対象とする跡地

原則として、公の施設の設置及び管理に関する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を対象とし、既に普通財産となっている資産は含まない。

3 跡地活用に係る課題

施設の跡地活用を検討する場合、「施設を現状のまま転用して活用する」「施設を解体した上で新たな施設を建設して活用する」といった建物に関する視点だけでなく、「今後も公共施設として活用する必要があるのか」、「不要であれば民間に売却するのか」といった視点でも検討する必要があります。

施設に求める役割や期待する効果などによって跡地の活用方法は多岐に亘るため、はじめに求める役割や期待する効果などを明確にし、ポイントを絞って掘り下げて検討していくことが重要となります。

しかし、その前提として、建築物の建築や用途を変更する場合には、厳しい法的な規制があり、施設の立地や新たな施設の用途などにより様々な制限があることから、それらを踏まえた検討が必要となります。ここでは、基本的な規制について整理しておきます。

(1) 建築基準法と消防法等の規制について

建物内の防火設備等は、建築基準法や消防法によって利用目的別に備えるべき設備が異なっています。例えば、学校施設を不特定多数が利用する施設等に転用する場合は、建築基準法や消防法等に規定される手続きが必要となり、防火・消防設備や内装仕様を改修しなければならないことに留意が必要です。

「学校」という元々の建築物の構造から、転用に伴う大規模改修には多額の費用が必要となります。学校施設を再利用するより、必要な機能だけを備えた施設を新たにコンパクトに建築した方が利用しやすく、維持管理費がかからない施設になることも考えられます。

このように、法対応等への改修工事のみでも多くの費用を要することから、どこまで費用負担して施設を有効活用していくのか判断は難しく、大きな課題となります。

(2) 都市計画法の規制について

ア 市街化調整区域における開発許可制度について

開発許可制度は、市街化区域及び市街化調整区域の区域区分（「線引き制度」）を担保し、良好で安全な市街地の形成と無秩序な市街化の防止を目的としており、一定の開発を行う者は、あらかじめ許可を受けなければなりません（都市計画法第29条）。

【開発行為】

- 建築物の建築
- 第1種特定工作物（コンクリートプラント等）の建設
- 第2種特定工作物（ゴルフコース、1ha以上の墓園等）の建設を目的とした「土地の区画形質の変更」を指す（都市計画法第4条）

を目的とした「土地の区画形質の変更」を開発行為と言います。

ただし、図書館、公民館等公益上必要な建築物のうち周辺の土地利用上支障がない建築物の建築のための開発行為は適用除外となります。

市街化調整区域は、前述のとおり市街化を抑制すべき地域であり、開発行為の制限が規定されています。市街化調整区域の開発行為にかかる許可の区分については、次表のとおり全ての開発行為に許可が必要となります。

【開発許可の対象となる面積】

区域区分			基本要綱	都市計画法		
			適用面積	適用面積	適用基準	
都市計画区域	線引き 都市計 画区域	市街化区域	—	1,000㎡以上 (近郊整備地帯は 500㎡以上)	技術基準の適 用 (法33条) ¹	—
		市街化調整 区域	—	全て		立地基 準適用
	非線引都市計画区域		5ha以上	3,000㎡以上		—
都市計画区域外	準都市計画区域	又は農地	3,000㎡以上			
	都市計画区域及び準都市 計画区域外	4ha以上	1ha以上			

このため、市街化調整区域にある施設の跡地活用の場合には、開発許可が得られる施設か否かを確認する必要があります。さらに、許可にあたっては、都市計画法34条に関する許可基準、運用基準において、立地場所、建築物の規模等が定められており、詳細に照合する必要があります。

¹ 技術基準の適用（法33条）：予定建築物の用途、道路・公園・広場、排水施設、給水施設、地区計画との整合、宅地の安全性、開発不適地樹木の保存、緩衝帯、申請者の資力及び信用、工事施行者の能力、区域内の同意等

【都市計画法 34 条（市街化調整区域における立地基準）】

1号	公益上必要な施設、日常生活に必要な小規模店舗	
2号	調整区域内に存する鉱物資源、観光資源の有効な利用上必要な建築物・工作物	
3号	政令未制定	
4号	調整区域内の農産物等の処理、貯蔵もしくは加工施設	
5号	「特定農山村地域における農林業等の活性化のための基盤整備の促進に関する法律」（農村環境課）に定める所有権移転等促進計画に従った開発行為	
6号	中小企業者の高度化に資する建築物等	
7号	既存工場と密接な関連を有し事業活動の効率化を図る工場	
8号	危険物の貯蔵又は処理の供する建築物・工作物	
9号	市街化区域に立地することが困難又は不適当な建築物・工作物	
10号	地区計画又は集落地区計画（所管：都市計画課）の区域	
11号	区域指定（市街化近接）※別に 12号による区域指定あり	
12号	条例で区域、目的又は予定建築物の用途を限り定めたもの （龍ヶ崎市都市計画法の規定による開発行為の許可等の基準に関する条例） 例）既存集落内の自己用住宅、公共移転等	
13号	既存権利の届出	
14号	茨城県開発審査会付議基準	
	提案基準	包括承認基準

都市計画法 34 条第 14 号では、「開発区域の周辺における市街化を促進するおそれがなく、かつ市街化区域内において行うことが困難又は著しく不適当と認める開発行為」として、開発審査会を経て許可されるものもありますが、非常に限定的な土地利用のみとなっており、市街化調整区域で跡地活用できるものは非常に限られています。

しかし、学校跡地のように大規模なもので、その周辺地域も含め一体的に本市の将来的なまちづくりに活用が期待される場合には、以下の2つの方法も考えられます。

（ア）市街化調整区域における地区計画²制度の活用

市街化調整区域内での開発については、地区計画の都市計画決定を行い、計画的で一体的な整備を行うことが考えられます。地区計画は、都市計画法第 34 条第 10 号に該当するもので、この地区計画が定められることにより、地区計画の内容

² 地区計画：住民の合意に基づいて、それぞれの地区の特性にふさわしいまちづくりを誘導するための計画。

に即した開発行為が行われることとなります。

(イ) 特区制度の活用

ある特定の地域に限り、そのエリア内での従来の規制を緩和したり排除することにより、地域活性を促進しようというのが特区です。前提として、まちづくりの方向性や地域活性化など、市と開発する民間事業者の考えが一致することが必要です。

【特区の種類】

構造改革特区	<p>実情に合わなくなった国の規制について、地域を限定して改革することにより、構造改革を進め地域を活性化させることを目的としたものです。</p> <p>※ 構造改革特別区域法：平成 14（2002）年 12 月 18 日法律第 189 号</p>
総合特区	<p>地域の産業を育成し、地域力の向上を目的とした「地域活性化総合特区」と国際的な競争力をもつ産業を育てる目的の「国際戦略総合特区」の 2 種類があります。規制の措置に加えて、予算や税制にも支援の措置が考慮されています。</p> <p>※ 総合特別区域法：平成 23（2011）年 6 月 29 日法律第 81 号</p>
国家戦略特区	<p>産業の国際競争力の強化及び国際的な経済活動の拠点の形成に関する施策の総合的かつ集中的な推進を図ることを目的としたものです。</p> <p>※ 国家戦略特別区域法：平成 25（2013）年 12 月 13 日法律第 107 号</p> <p>※ 前述の 2 つの特区と違い、対象が地方自治体ではなく区域となっており、国主導で行うことから、前述の 2 つの特区と必要に応じて連携するなど補完関係にあります。</p>

イ 市街化区域における用途制限について

市街化区域は、積極的に整備・開発を行っていく区域であることから、市街化調整区域と比べ、民間事業者にとっても跡地活用しやすくなっています。

市街化区域では、各用途地域における住居環境の保護や、商業・工業などの業務の利便の増進を図るために、建築することができる建築物の用途については、次表のとおり制限されています。

【用途地域による制限】

用途地域による制限	用途地域												
	第一種低層住居専用地域	第二種低層住居専用地域	第一種中高層住居専用地域	第二種中高層住居専用地域	第一種住居地域	第二種住居地域	準住居地域	田園住居地域	近隣商業地域	商業地域	準工業地域	工業地域	工業専用地域
住宅・共同住宅	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
寄宿舍、下宿	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
兼用住宅で、非住宅部分の面積が50㎡以下かつ建築物の延べ面積の2分の1未満のもの（非住宅部分の用途制限あり）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	●
店舗等	店舗等の床面積が 150㎡以下のもの	●	①	②	③	○	○	○	①	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	②	③	○	○	○	⑦	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	④
	店舗等の床面積が 3,000㎡を超え、10,000㎡以下のもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	④
店舗等の床面積が10,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	
事務所等	事務所等の床面積が 150㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 150㎡を超え、500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が 500㎡を超え、1,500㎡以下のもの	●	●	●	③	○	○	○	○	○	○	○	○
	事務所等の床面積が1,500㎡を超え、3,000㎡以下のもの	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	○
事務所等の床面積が3,000㎡を超えるもの	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	
ホテル、旅館	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	
遊戯・風俗	ボーリング場、スケート場、水泳場、ゴルフ練習場、パッティング練習場等	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○
	カラオケボックス、ダンスホール等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	○	⑥
	麻雀屋、ばちこ屋、射的場、馬券・車券発売所等	●	●	●	●	●	⑥	⑥	○	○	○	○	○
	劇場、映画館、演芸場、観覧場、ナイトクラブ等	●	●	●	●	●	●	⑦	○	○	○	○	○
キャバレー、個室付浴場等	●	●	●	●	●	●	○	○	○	⑧	○	○	
公共施設・学校等	幼稚園、小学校、中学校、高等学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	大学、高等専門学校、専修学校等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	図書館等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	巡査派出所、郵便局、地方公共団体の支所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	神社、寺院、教会等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	病院	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	公衆浴場、診療所、保育所等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	認定子ども園（幼保連携型）	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人ホーム、身体障害者福祉ホーム等	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	老人福祉センター、児童厚生施設等	⑨	⑨	○	○	○	○	○	⑨	○	○	○	○
自動車教習所	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○	
工場・倉庫等	単独車庫（附属車庫を除く）	●	●	⑩	⑩	⑩	⑩	○	○	○	○	○	○
	建築物附属自動車車庫	⑪	⑪	⑫	⑫	③	③	○	⑪	○	○	○	○
	⑪⑫⑬については、建築物の延べ面積の1/2以下												
	倉庫業倉庫	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	自家用倉庫	●	●	●	⑬	⑫	○	○	⑬	○	○	○	○
	畜舎（15㎡を超えるもの）	●	●	●	●	⑤	○	○	○	○	○	○	○
	パン屋、米屋、豆腐屋、菓子屋、洋服店、畳屋、建具屋、自転車店等で作業場の床面積が50㎡以下（原動機の制限あり）	●	③	③	③	○	○	○	③	○	○	○	○
	危険性及環境を悪化させるおそれが非常に少ない工場（原動機・作業内容に制限あり）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑬	⑭	⑭	○	○	○
	危険性及環境を悪化させるおそれが少ない工場（原動機・作業内容に制限あり）	●	●	●	●	●	●	●	⑭	⑭	○	○	○
	危険性及環境を悪化させるおそれがやや多い工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	危険性が大きい又は環境を悪化させるおそれがある工場	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○
	自動車修理工場（原動機の制限あり）	●	●	●	●	⑬	⑬	⑭	●	⑮	⑮	○	○
火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理の量	量が非常に少ない施設	●	●	●	●	⑮	⑮	○	○	○	○	○	○
	量が少ない施設	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	○
	量がやや多い施設	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
	量が多い施設	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	○	○
一般廃棄物、産業廃棄物の処理業の用に供する建築物又は工作物（廃棄物の処理及び清掃に関する法律に規定するもの）	建築基準法第51条に係る施設の手続き												
卸売市場、火葬場、と畜場、汚物処理場、ゴミ焼却場等	都市計画区域内においては原則、都市計画決定が必要												

※欄

- ①：日用品販売店舗、喫茶店、理髪店及び建具屋等のサービス業店舗のみ。2階以下。
- ②：①に加えて、物品販売店舗、飲食店、損保代理店・銀行の支店・宅地建物取引業等のサービス業店舗のみ。2階以下。
- ③：2階以下 ④：物品販売店舗、飲食店を除く ⑤：3,000㎡以下 ⑥：10,000㎡以下 ⑦：客席及びナイトクラブ等の床面積200㎡未満
- ⑧：個室付き浴場等を除く ⑨：600㎡以下 ⑩：300㎡以下 2階以下 ⑪：600㎡以下 1階以下 ⑫：3,000㎡以下 2階以下
- ⑬：作業場の床面積50㎡以下 ⑭：作業場の床面積150㎡以下 ⑮：作業場の床面積 300㎡以下 ⑯：1,500㎡以下 2階以下
- ⑰：農産物直売所、農家レストラン等のみ 2階以下 ⑱：農産物及び農業の生産資材を貯蔵するものに限る
- ⑲：農産物の生産、集荷、処理及び貯蔵するものに限る

4 跡地活用の基本的な考え方

(1) 公共施設の管理に関する基本方針

本市では、公共施設等が担う必要性の高い機能を確保しつつ、財政状況の悪化を回避して、公共施設等の全体最適化と持続可能な財政運営の両立を目指すことを目的として、平成 28 年 3 月に「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画」を策定し、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進しています。

その中で、本市では、将来の公共施設等の更新問題（財源不足）に対応するため、マネジメントの基本方針を、「総量の削減」、「既存施設の有効活用」、「効果的・効率的な管理運営」としています。

【公共施設等総合管理計画該当箇所抜粋】

【基本方針 1】総量の削減

効果的・効率的な管理運営や長寿命化の取組を推進することで所要財源を圧縮しつつ、公共施設の削減幅を抑制し、公共施設の延床面積 30%削減を目指すこととします。

- ① 多機能化・複合化の推進
- ② 官民連携（PFI、民間施設の活用）の推進
- ③ 更新（建替え）時の見直し
- ④ 新設の抑制
- ⑤ 広域連携の推進

【基本方針 2】既存施設の有効活用

公共施設の設置場所や利用時間及び物理的・構造的な面から、稼働率が低い、または維持管理コストが高い公共施設に対しては、これまでの利用形態及び運営形態の改善、新たな行政需要への対応などを踏まえた他用途への転用など、既存施設の有効活用を推進します。

- ① 利用形態及び運営形態の改善
- ② 他用途への転用

【基本方針 3】効果的・効率的な管理運営

本市は、これまでもファシリティマネジメントの取組による良好な施設管理と委託料の削減などで効果をあげてきました。今後はさらに取組を強化するとともに、市民ニーズの動向把握に努め、市民ニーズの充足に必要な運営に改めます。

また、必要性の高い公共サービスを提供する公共施設は、災害発生時にも重要な役割を担うことが考えられるため、防災機能の強化を図ります。

- ① 計画的な維持管理による長寿命化
- ② 官民連携（指定管理者制度の導入）の推進

- | |
|----------------------------|
| ③ 使用料・手数料の見直し
④ 防災対策の推進 |
|----------------------------|

(2) 跡地活用の視点

本市では、(1)で示した「総量の削減」、「既存施設の有効活用」、「効果的・効率的な管理運営」の考え方を踏まえ、大きく次の3つの視点、2つの配慮事項から公共施設の跡地活用を検討します。

視点1 まちづくりへの対応

少子高齢化や人口減少社会の進展に伴い、防犯・防災、子育て支援や高齢者の見守りなど、まちを取り巻く課題が、ますます複雑化しています。このような状況から、公共施設の跡地活用にあたっては、市民ニーズを考慮し、地域の活性化や地域の課題解決に向けて検討する必要があります。市の最上位計画である「ふるさと龍ヶ崎戦略プラン」をはじめとした各種計画に掲げられたまちづくりの方向性との整合性に留意し、市民全体の利益となるよう活用を図ります。

この際、市民と行政がそれぞれの役割を明らかにし、連携・協力して、行政単独では実現困難な問題を、解決していくことを目指します。

視点2 民間事業者等による活用

民間事業者等の活用によって地域の活性化など市民全体の利益にかなうと認められる公共施設の跡地活用については、有効活用と公益のバランスに留意した用途に限定するなど工夫をした上で、サウンディング型市場調査の実施による民間事業者等からのヒアリングや公募による具体的な活用提案を受けるなど、民間活力を導入して当該跡地を売却・貸付等する方法を検討します。

視点3 地域の意向を踏まえた活用

跡地の活用方法の検討にあたっては、適宜、市民等に情報公開していくとともに、必要に応じて意見等を伺う機会を設け、地域のニーズを踏まえて検討するよう努めます。

なお、特に学校施設については、地域活動を行ってきたシンボリックな存在であり、地域住民の愛着がある場所であることから、学校施設が担ってきた役割や機能を踏まえ、学校跡地の活用にあたっては、地域の意向を十分配慮するよう努めます。

また、その際には、地域住民に今後の厳しい財政状況や再編成の主旨を理解してもらった上で議論することとし、市と地域住民が同じ方向を向いて、持続可能な自治体経営を考えていけるよう取り組みます。

配慮事項 1 地域防災への配慮

公共施設は、災害時の避難所になっているなど、地域防災の拠点施設となっている施設もあることを十分踏まえた跡地活用の検討を行います。民間事業者への売却・貸付等であっても防災への協力・配慮など一定の条件を付すなど、その機能が損なわれないよう努めます。

配慮事項 2 国庫補助金等の精算及び活用

整備時に国庫補助金等を活用した場合、施設の廃止・転用等による補助金の返還または市債の繰り上げ償還の必要性など、財産処分上の制約要件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の特定財源の活用を図り、市民負担の軽減に努めます。

5 跡地活用検討の進め方

公共施設の跡地活用を進めようとする場合は、庁内に組織した「公共施設等マネジメント戦略会議」を活用し、適宜、検討を進めていきます。

また、必要に応じて、地域住民が主体となった跡地活用の検討組織において議論が行われるよう促します。検討組織において議論を行う場合には、地域組織と市の関係部署が相互に連携しつつ、跡地活用の検討を進めます。

なお、検討を進めるための手順は、次のとおりとします。

(1) 庁内における行政需要・公共的需要の洗い出し

ア 庁内活用意向の把握

庁内照会や関係各部署とのヒアリングなどにより、導入可能性のある行政需要、公共的需要に基づく施設や用地を洗い出し、事業の必要性や実現性を考慮した上で検討を進めます。

イ 施設整備・管理運営手法の選択

市の発意による事業については、必要に応じて、ヒアリングやアンケートなどにより、民間事業者等の参入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みならず、PPP/PFIなどの民間活用手法や市有財産の売却・貸付等により民間施設を誘導する手法など、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。

(2) 民間事業者等による活用アイデアの把握

庁内における行政需要、公共的需要の洗い出しの結果、活用が見込めない跡地については、サウンディング型市場調査などを通じて、広く民間事業者等のアイデアを把握した上で、有効な発案などが無い場合には、跡地は売却・貸付等を行う。

売却・貸付等にあたっては、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する。

6 跡地活用の区分

「4跡地活用の基本的な考え方」に基づく跡地活用の方法は、次の4つに区分されます。

(1) 公共施設（用途転用）

公共施設の跡地の用途を転用し、市が行政需要を満たす公共施設として再活用する方法です。

公共施設は、初期投資ばかりではなく、維持管理や運用に多額の費用が必要となることから、新たな公共施設とすることは極力抑制しなければなりません。他の公共施設を移転、複合化して延床面積を縮小する方法は考えられます。

市が直接対応し、公共施設として他の公共施設に転用するにあたっては、「2跡地活用に係る課題」にある法的規制による施設の改修や運営などの費用対効果を十分考慮し、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入など、最適な手法を選択していきます。

(2) 公共的な需要を満たす民間事業者等による活用

公共的な需要を満たす事業のうち、民間事業者等に委ねることが適切なものや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ものなどについては、普通財産に変更し、必要に応じて条件を付した上で売却・貸付等することにより、民間事業者等の円滑な事業展開を推進するとともに、公共的需要に対する充実を図るための活用方法です。

例えば、今後急速に進むと予測される人口減少への対応のために、民間事業者等による定住人口の誘導や企業誘致、公共の補完となる公益事業等を行う場とすることが考えられます。

(3) 公共的な需要を満たさない民間事業者等による活用

市による活用、公共的な需要を満たす民間事業者等による活用が見込めない跡地は、普通財産に変更し、公共的な需要を満たさない民間事業者等に必要に応じて条件を付した上で売却・貸付等により生み出される収入を、今後の公共施設の更新に向けた財源などに充てていく活用方法です。

(4) 暫定利用

行政需要を満たすことができない場合、または民間事業者等への売却・貸付等も適切でない場合は、その活用方法が決定されるまでの間、比較的開放が容易な一部施設について、条件を整えば一時的な使用を認めるなど、暫定利用を図ります。

7 跡地活用方針フロー図

