

1 調 査 事 件

市有財産利活用について

2 調 査 概 要

(1) 浜松市（人口 775,238人）

ア 浜松市公共施設等総合管理計画について

浜松市では、平成17年の12市町村合併と平成19年の政令指定都市移行を契機に市の保有する公共施設、土地などの資産が急増した。今後、人口減少傾向は続く見込みであり、現状規模の公共施設等を全て維持することは困難であると想定されることから、令和7年4月に浜松市公共施設等総合管理計画が策定された。市の所有する公有財産をタテモノ資産、インフラ資産、土地と大きく分け、これら全ての資産を対象とし、計画期間は10年間としている。

資産経営を推進するためには、資産に対して全庁的な共通認識が必要となることから、浜松市では保有する財産から活用する財産へと意識転換を進めることを重要視している。浜松市公共施設等総合管理計画では、目指すべき資産の姿として持続可能な資産経営、つまりは将来の投資試算値と実績額が均衡することを目指している。そのための本計画の管理指標として、投資充足率を設定している。投資充足率とは、1年当たりの直近の改修・更新の投資実績額を1年当たりの将来50年間の改修・更新経費試算値で割ることで計算され、必要なところに必要なだけ投資できているかの指標となっている。浜松市における本計画策定時の令和6年度は、タテモノ資産の投資充足率が62.5%、インフラ資産の投資充足率が85.5%となっており、この数値は現在の実績と同等の投資を続けた場合でも約31%の大幅な延床面積の削減が必要になるものであり、この2つの資産における令和26年度の投資充足率100%を目標として積極的に本計画に基づいた取組を進めている。

タテモノ資産に関する取組としては、全てのタテモノ資産について、公有財産台帳、固定資産台帳、管理運営費のデータをそれぞれの所管課からデータベースに集約・一元化し、現状データ及び見直しの考え方をまとめた施設カルテを毎年度作成している。さらに、タテモノ資産の利用用途を分類毎に整理し、施設カルテの資産情報と併せることで多面的な検討を行うことができ、統廃合・複合化による既存施設の縮減を推進している。

インフラ資産に関する取組としては、破損や事故の起きやすさ、当該事故が市民生活に及ぼす影響の大きさ、改修・更新経費の規模などのリスク

を基準に各インフラ資産を分類し、各々の維持管理指標、耐用年数、管理目標などにより、維持管理、改修・更新を実施するリスクベースマネジメントの手法を用いている。一律の基準で管理する従来の手法とは異なり、リスクの大きいところへの重点投資と無駄の削減により、効率的で効果的な維持管理や長寿命化につなげている。

また、近年、浜松市においても出生率の低下から小中学校の統廃合が増加しているが、学校の存在が教育だけにとどまらず、地域活性化や地域防災など多くの役割を担っていることから、地域住民との合意になかなか至らないことが課題となっている。今後は学校と周辺の公共施設を複合化し、「地域中核施設」として整備するなど、地域共生の場の創出につなげ、「元気なまち・浜松」の実現に向け取組を進めている。

イ 遊休財産の処分及び公募型プロポーザルによる活用公募について

浜松市は、学校の統廃合により、主に中山間地域に廃校が増加したことから、タテモノ資産の遊休財産を利活用するため、競争性のある随意契約の一類型である公募型プロポーザル方式により候補者を特定し、貸付契約を行っている。年初に一括で公告し、参加意向受付後、企画提案書の提出、ヒアリング及び審査等を行い、最終的には地元への説明会を、候補者が行ったうえで、地元の合意が得られれば契約締結できることとしている。

評価基準は採点方式となっており、浜松市中山間地域振興計画主要施策19項目中4項目以上に合致していること及び利用に関する基本的な考え方、施設の維持管理等、地域環境への配慮、利用の体制の4つの評価項目に配点されている点数が100点中60点以上であり、利用に関する基本的な考え方が45点中30点以上であることを借受候補者特定の条件とし、地域振興への貢献と継続性が重視されるものとなっている。

また、中山間地域の財産貸付においては特例を条例で定めており、中山間地域の振興に資する事業として市長が認めるものであれば、無償又は時価よりも低い金額で貸し付けることができることとしている。

これまでの実績として、貸付契約を締結し、廃校のプールを活用したチョウザメの養殖によるキャビアの出荷や、校庭をキャンプ場に、校舎をホテルにといった宿泊施設としての活用、カフェなどの飲食店としての活用を行っている例があるが、一定期間公募を続けるものの貸付契約に至っていない施設については、最終的に解体・売却を進めることとなるため、事業者へより興味を持ってもらえるよう、実績のある施設の積極的なPRに取り組んでいる。

(2) 福知山市（人口 73,149人）

ア 廃校R e活用プロジェクトについて

福知山市は、少子高齢化や平成18年の周辺3町との合併により、平成24年度から9年間で16校の小学校が廃校となったことから、廃校R e活用プロジェクトが発足した。現在までに行政での活用が2校、民間での活用が8校の計10校の利活用が実現しており、売却により約7,000万円、貸付けにより約8,000万円の約1億5,000万円の歳入増加となっている。さらに、年間約1,000万円の維持管理費等の歳出削減及び新たな雇用や売却による固定資産税収入の増加などといった財政面での成果も出ている。

また、福知山市は民間による廃校活用において、持続可能で発展性のある廃校活用を目指しており、7つの廃校活用方針を策定している。1つ目は地元の意向を重視した活用とすることであり、廃校の活用を検討する段階から決定に至るまで、地元の意見を聞く機会を何度も設けることとしている。2つ目が賃貸・売却とも可能とすることであり、貸付けを原則としているが、民間や地元双方のニーズを聞き入れ、売却も可能としている。しかし、民間においては新事業実施において購入ではリスクが高いこと、また、地元住民からも、売却してしまうと関係が切り離されてしまい、万が一トラブルが起きた場合も、市が間に入っているほうが安心という意見が多いことから、現状は貸付けが多くなっている。3つ目が市と契約締結する事業者は1者とすることであり、共同出資での活用は認めているが、契約の複雑化を避けるため窓口を一本化することとしている。4つ目が廃校全体の活用または管理とすることであり、校舎のみや校庭のみ活用したいとの要望があっても、余剰地を発生させないために廃校全体の管理として契約締結を行っている。5つ目が現状有姿とすることであり、事業までのスピード感とコスト削減の実現のため、最低限の緊急修繕を除き、現状有姿として契約締結を行っている。6つ目が賃貸の場合、建物は無償とし土地は有償とすることであり、高額のコストがかかる必要性や使いづらさを考慮し、不動産使用貸借契約と賃貸借契約の締結を行っている。7つ目に事業者は公募としていることであり、地元で最適な事業者を選定すること及び公平性の観点から、期間を設けて公募することとしている。

廃校活用までの流れとしては、まず地元住民の意向確認から始め、どのような事業者が来るのがよいかではなく、どのような事業者が来られたら困るかを確認したうえで、募集した事業者にサウンディング調査を実施している。その後は再度事業者から聞き取った事業内容を地元へ伝え、公募要領の作成に協力してもらい、公募型プロポーザルの実施となるが、その

際に、廃校活用に当たり地域によって個別の条件をつけるかの話し合いもしている。避難所に指定してほしいといった条件や校庭を消防団が訓練する場所にしてほしいといった条件など廃校ごとに条件を出し、地元住民の意向を十分反映できるようにしている。しかし、この流れで進めていくと検討開始から決定までに約1年から1年半を要していたため、事業者から長すぎるとの意見があり、令和4年度から新たに民間提案制度を活用している。これはサウンディング調査からプロポーザルまでを一体化した形に近いものであり、事前に地元の意向と事業者の意向を確認しておき、意向が合うと判断した場合に、随時募集し、事業者のタイミングで応募できる上、決定までも約半年程度に短縮できるなど、事業者にとっても手を挙げやすいように取り組んでいる。

イ THE 610BASEについて

福知山市は、九州と比較すると台風は少ないが、日照時間が短く、雪も積もりやすいといったことから、イチゴ栽培や観光農園は向いていない地域とされていた。現在はビニールハウスの開発も進んでいることから、ある程度はどの地域でも観光農園ができるようになってきていることから、あえて地場に根づいていないイチゴ栽培をやることによって、新たな目的として福知山に来ていただけるのではないかと、さらに廃校活用というユニークさを取り入れてはどうかと地元の企業が考え、実際に廃校を活用し事業を継続している施設が610BASEである。

廃校を活用した観光農園として、メディアなどにも取り上げられ、県外からの観光客も来てもらえるようになると、地元の農家から、「自分達もイチゴ栽培してみようかな」と言われることが増え、地元の農業の活性化にも寄与している。

その他にも、610BASEではカフェを運営しており、地元の小中学生が利用しやすい場所の提供や、小中学生が書いた絵をラベリングしたクラフトビールの生産などにも取り組んでいる。

今後は、未活用となっている校舎の2階以上を宿泊施設として整備していくなど、地元に寄り添いながらも、福知山市への来訪者を増やすための取り組みを行っている。