

令和 7 年 2 月 6 日

三豊市議会議長 丸 戸 研 二 様

公共施設再配置特別委員長 城 中 利 文

委 員 会 調 査 報 告 書

本委員会に付託された事件について、調査の結果を下記のとおり会議規則第 110 条の規定により報告します。

記

1 調 査 事 件

- ① 総務省
『公共施設等総合管理計画等について』
- ② 千葉県野田市
『マイナス入札について』
- ③ 岐阜県美濃加茂市
『マイナス入札について』

2 研 修 者

委員長	城中 利文
副委員長	市川 洋介
委 員	西山 彰人 為広 員史 岩田 秀樹 高木 修
	水本 真奈美 近藤 武 湯口 新
事務局 (随行)	織田 健太

3 欠 席 者

委 員	三宅 静雄
-----	-------

4 調査経過及び概況 (別紙 1 のとおり)

5 委員所感 (別紙 2 のとおり)

① 総務省

(1) 日時 令和6年8月19日（月） 午後2時から午後3時30分まで

(2) 対応者

総務省自治財務局財務調査課	理事官	梅本 祐子
同	企画係長	板垣 玲子

(3) 調査項目

『公共施設等総合管理計画等について』

- ・公共施設等総合管理計画について
- ・公共施設等の適正管理について
- ・公共施設等適正管理推進事業について
- ・今後の課題について

(4) 調査の経過

中央合同庁舎第2号館会議室において、城中委員長のあいさつの後、総務省自治財務局財務調査課の梅本理事官より公共施設等総合管理計画等について説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

総務省の公共施設等総合管理計画は日本国内の自治体が持続可能な財政運営を実現し、公共サービスの質を維持するために公共施設やインフラの維持管理、更新、統廃合などを計画的に行うための政策であり、老朽化対策、財政負担の軽減、サービスの質向上を目的としている。

この計画を通じて、自治体は持続可能な公共施設運営を目指し、住民サービスの向上と財政負担の軽減を両立させることが求められる。

公共施設等適正管理推進事業債では、費用を平準化することが目的であるとする除却事業で地方交付税措置がない現状で、これから公共施設の統廃合を積極的に進めていくための対応策として、施設等の除却を含めた交付税措置が適用されるための条件や今後の交付税措置の展望等について説明を受けた。

また、地方公共団体の経営・財務マネジメントを強化し、財政運営の質の向上を図るため、総務省と地方公共団体金融機構の共同事業として、団体の状況や要請に応じてアドバイザーを派遣する事業を実施していることについて説明を受けた。



▲総務省の担当者から説明を受ける

② 千葉県野田市

(1) 日時 令和6年8月20日(火) 午前10時30分から正午まで

(2) 対応者

野田市総務部公共施設課	次長(兼)課長	松本 正明
同	係長	倉持 稔
野田市総務部管財課	課長	渡邊 宏治
同	課長補佐	平出 知之
野田市議会事務局議事調査係	主任主事	岡田 和歌子

(3) 調査項目

『マイナス入札について』

- ・マイナス入札を検討するに至った経緯について
- ・マイナス入札の制度設計について
 - ①マイナス入札実施の条件について
 - ②予定価格の積算根拠について(建物解体費用は公共単価か民間単価か)
 - ③入札保証金、契約保証金の考え方について
 - ④マイナスで落札された場合の支払方法について
- ・議会の議決の必要性について
- ・マイナス入札の実施に当たり、市契約規則の改正などの例規整備の有無について
- ・マイナス入札を行った結果、市民等からの反響について
- ・議会への説明について(専門部署としての役割)
- ・今後の活用予定と課題等について

(4) 調査の経過

野田市役所本庁舎4階委員会室にて、古橋 敏夫議長及び城中委員長のあいさつの後、野田市総務部管財課の渡邊課長から野田市のマイナス入札について説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

野田市においては、令和2年度に旧教職員住宅の解体と解体後の土地の有効活用を図る観点から、建物解体条件付きの市有地制限付一般競争入札を実施。予定価格の設定に当たり不動産鑑定を実施したところ、土地の価格から建物解体費を差し引くとマイナスになることから、入札によりマイナスとなる分を負担金として支払うとした内容であった。結果的にはマイナスでの入札とならなかつたが、建物は壊すしかない状況だったため、解体をした。民間のノウハウ活用により時間とコストの圧縮ができるとともに、将来の維持管理費の削減と税収の確保にもつながっている。



▲野田市の担当者から説明を受ける

③ 岐阜県美濃加茂市

(1) 日時 令和6年8月21日(水) 午前10時から午前11時30分まで

(2) 対応者

美濃加茂市総務部総務課	課長	田口 真吾
同	管理係長	今井 秀樹
同	主事	山田 佳弘
美濃加茂市議会事務局長		久保田 芳典

(3) 調査項目

『マイナス入札について』

- ・マイナス入札を検討するに至った経緯について
- ・マイナス入札の制度設計について
 - ①マイナス入札実施の条件について
 - ②予定価格の積算根拠について（建物解体費用は公共単価か民間単価か）
 - ③入札保証金、契約保証金の考え方について
 - ④マイナスで落札された場合の支払方法について
- ・議会の議決の必要性について
- ・マイナス入札の実施に当たり、市契約規則の改正などの例規整備の有無について
- ・マイナス入札を行った結果、市民等からの反響について
- ・議会への説明について（専門部署としての役割）
- ・今後の活用予定と課題等について

(4) 調査の経過

美濃加茂市役所本庁舎3階第2議会委員会室にて、山田副議長及び城中委員長の挨拶の後、総務部総務課の今井管理係長から美濃加茂市が実施したマイナス入札についての説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

美濃加茂市においては、令和3年度に施設管理リスクの排除及び安全確保のため、早急に除却する必要があった旧学校給食センターの解体を盛り込んだ土地の売却として、解体条件付きの市有地を一般競争入札でマイナス入札を実施した。

また、仮に落札額がプラスになった場合は、契約を「建物解体条件付き土地売買契約」を締結する予定として整理し、プラスマイナスに関わらず対応できるように準備していた。

入札結果としてはプラス金額での売却となっており、売却後の土地の用途も「分譲宅地」となったことで、財政的・時間的にも大きな効果が得られた。



▲議場にて

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	城中 利文
-----	-------

1 研修日程

令和 6 年 8 月 19 日（月）

2 研修先

東京都総務省

3 研修目的

公共施設等総合管理計画等について

4 研修所感

総務省の公共施設等総合管理計画は、日本国内の自治体が持続可能な財政運営を実現し、公共サービスの質を維持するために公共施設やインフラの維持管理、更新、統廃合などを計画的に行うための政策である。老朽化対策、財政負担の軽減、サービスの質向上を目的としている。

この計画を通じて、自治体は持続可能な公共施設運営を目指し、住民サービスの向上と財政負担の軽減を両立させることが求められる。

公共施設等の除却事業における地方債については、合併特例債の活用期間以降は、公共施設等適正管理推進事業債が活用することができる。平成 29 年度から地方債充当率が 90% に引き上げられたが、費用を平準化することが目的であるため、交付税措置がない。そのため、集約化・複合化事業や長寿命化事業と併せて実施することで、さらに優位に活用できることとなる。

人口減少が進み、財政状況が厳しい中、公共施設等の再配置を進めていく中で、公共施設の建設時に各省庁からの補助金を活用している場合も多く、除却するにあたっては、補助金適正化法の規定により返還する場合も生じてくる可能性があることが課題であり、三豊市としての今後の対応についても考えていくことが必要であると感じた。

1 研修日程

令和 6 年 8 月 20 日（火）

2 研修先

千葉県野田市

3 研修目的

マイナス入札について

4 研修所感

野田市は、令和 2 年度に旧教職員住宅の解体と解体後の土地の有効活用を図る観点から、建物解体条件付きの市有地制限付一般競争入札を実施。予定価格の設定に当たり不動産鑑定を実施したところ、土地の価格から建物解体費を差し引くとマイナス

になることから、入札によりマイナスとなる分を負担金として支払うとした内容であった。土地の譲渡と建物の解体をセットで契約することで、民間のノウハウ活用により時間とコストの圧縮ができるとともに、将来の維持管理費の削減と税収の確保にもつなげようとした。

また、公共施設等の管理に関する基本的な考え方として、公共施設等の効率的な活用、適正管理を図るため、PPP／PFI 等の民間活力の幅広い活用を検討するとして、公共施設管理課を新設し、今年度から公共施設包括管理業務を導入して公共施設等の一元管理により公共施設等の適正管理を行っている。

マイナス入札については、埼玉県深谷市の取り組みを参考としており、本委員会でも令和4年度に同市を視察していることから、今後、三豊市がマイナス入札の実施を検討する上で、それぞれの自治体に適した考え方等、大いに参考になる視察であった。

1 研修日程

令和6年8月21日（水）

2 研修先

岐阜県美濃加茂市

3 研修目的

マイナス入札について

4 研修所感

美濃加茂市は、令和3年度に施設管理リスクの排除及び安全確保のため、早急に除却する必要があった旧学校給食センターの解体を盛り込んだ土地の売却として、解体条件付き入札で実施している。

落札額がプラスになった場合は、建物解体条件付き土地売買契約を締結する予定とし、契約書も3パターンを準備してマイナス・プラスのどちらになんでも対応できるように準備していた。結果としてプラスとなったが、その後の問題が生じた内容については三豊市においても注意すべきと感じた。

解体後は分譲住宅となったようであり、建物解体費用の削減に加えて、固定資産税等の歳入増収に繋がる結果となっている。

美濃加茂市も埼玉県深谷市と連絡を取りながら独自の工夫をしていた。三豊市もまだ多くの公共施設を保有しており、今後の公共施設の再配置等を進めていくにあたり、マイナス入札の実施も検討していく中で、様々な課題解決をしていくための創意工夫をしていくことが重要であると感じた。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	市川 洋介
-----	-------

1 研修日程

令和 6 年 8 月 19 日（月）

2 研修先

東京都総務省

3 研修目的

公共施設等総合管理計画等について

4 研修所感

日本国内に建設された公共施設の多くが、使用目的を終了し、更新が必要となっている。また、統合せざるを得ないものや、使用されていないために売却や除却が必要なものもあり、地方自治体には大量の公共施設が存在している。総務省の公共施設等総合管理計画は日本国内の地方自治体が持続可能な財政運営を実現し、国民の公共サービスを維持するために、公共施設やインフラの維持管理、更新、統廃合等を計画的に実施し、老朽化対策や長寿命化対策を講じることで財政負担の軽減を目的としている。

地方自治体は今後の人囗減少等により公共施設の利用需要が減少することから、施設の適正化を図る必要性がある。そのため、地方自治体は公共施設等の全体を把握し、個別計画を策定し、個別施設ごとの具体的対応方針を定めて計画を実施することが重要である。合併特例債が今後無くなり、交付金が減少していく中で私たち三豊市も使用することがない公共施設をいかに早く処分していくかが課題であり、早急に取り組む必要性を感じた。

1 研修日程

令和 6 年 8 月 20 日（火）

2 研修先

千葉県野田市

3 研修目的

マイナス入札について

4 研修所感

令和 2 年 4 月に旧教職員住宅の解体と解体後の土地の有効活用を図るべく、建物解体を条件として市有地制限付一般競争入札が実施された。この入札は、埼玉県深谷市の実例を参考にしており、契約金額がマイナスの場合の入札保証金や契約保証金の取扱いが現行規則にないため、規則の一部を改正し、これらを入札保証金および契約保証金として扱うこととした。

具体的には、入札保証金は土地評価額の 5% に相当する額以上とし、契約保証金は

土地評価額の 10%と設定している。三豊市においては、公共施設再配置特別委員会が設置されてから、これまでに 4 億円を超える公共施設の売却を行ってきたが、これらはすべてプラス入札で行われてきた。しかし、今後、使用されておらず、利用についての要望やニーズがない物件については、マイナス入札も視野に入れておく必要性を感じた。

1 研修日程

令和 6 年 8 月 21 日（水）

2 研修先

岐阜県美濃加茂市

3 研修目的

マイナス入札について

4 研修所感

美濃加茂市は、人口約 57,000 人の私たち三豊市と近い人口の地方都市であり、市政としては 70 年を超える歴史を持っている。そのため、公共施設の老朽化は大きな問題として捉えている。旧学校給食センターの土地建物の処分に際しては、予定価格をマイナスとした建物解体条件付きの一般競争入札を実施した。

美濃加茂市も埼玉県深谷市のマイナス入札のノウハウを研修し、不動産鑑定士による土地評価額から旧学校給食センターの解体撤去費用を差し引いた金額を予定価格とし、土地の売却と建物解体を同時に行った。

解体後は、民間のディベロッパーによる分譲住宅として利活用され、美濃加茂市としては人口流入や固定資産税等の歳入増加に繋がった。

私たち三豊市においても 400 を超える公共施設があり、これらを早期に売却、除却、統廃合しないと、近い将来に大きなマイナスを生む要因となると感じた。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	西山 彰人
-----	-------

1. 研修日程

2024年8月19日

2. 研修先

総務省自治財政局財務調査課

3. 研修目的

公共施設の等の適正管理について

4. 研修所感

三豊市でも、予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いを実施しようとしている。そのため、国の見解と、三豊市にとって有益な事業がないか、の研修であった。総務省管轄でも、大変多くの事業があり、県に示しているので、県と協議をしながら、三豊市にとって有益な事業を進めてほしいとのことであった。

一点、気になったのが、アドバイザー事業というのがあり、無料でアドバイスを受けられるとの事であった、三豊市でもぜひ取り入れてほしい。

1. 研修日程

2024年8月20日・21日

2. 研修先

千葉県野田市・岐阜県美濃加茂市

3. 研修目的

予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについて

4. 研修所感

三豊市では、7町合併により多くの施設がある。人口の減少による学校の統廃合や、市民病院の建設による永康病院跡地など、使用計画がなく、余剰となった多くの施設がある。これらの施設を経費削減のため、売却を進めてきたが、売却困難な施設が残っている。

鑑定価格よりも、取り壊しなどの費用が大きくなる施設が相当数見られる。

三豊市では、予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いを計画している。

三豊市議会としても放置することは出来ないと判断で、今回研修テーマとした。

三豊市でも、全市を上げた取り組みを構築すべきと考える。

建物の取り壊し費用が大きな予算になり、施設の土地があまり高くない三豊市にとっては、「予定価格をマイナスとする公有財産の売り払い」は有益であると思われる。このことから、三豊市にあっては、この方針を進めるべきと思われる所以、議会として承認すべきと考える。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	為広 員史
1. 研修日時	令和 6 年 8 月 19 日
2. 研修先	総務省
3. 研修目的	公共施設等総合管理計画等について
4. 研修所感	<p>総務省の公共施設等総合管理計画は日本国内の自治体が持続可能な財政運営を実現し、公共サービスの質を維持するために公共施設やインフラの維持管理、更新、統廃合などを計画的に行うための政策である。老朽化対策、財政負担の軽減、サービスの質向上を目的としている。</p> <p>この計画を通じて、自治体は持続可能な公共施設運営を目指し、住民サービスの向上と財政負担の軽減を両立させることが求められる。</p> <p>三豊市においても、有り余る施設の統廃合を進めながら住民サービスを落とさないよう注意を払っていきたい。</p>
1. 研修日時	令和 6 年 8 月 20 日
2. 研修先	千葉県野田市議会
3. 研修目的	マイナス入札について
4. 研修所感	<p>令和 2 年度に旧教職員住宅の解体と解体後の土地の有効活用を図る観点から、建物解体条件付きの市有地制限付一般競争入札を実施。予定価格の設定に当たり不動産鑑定を実施したところ、土地の価格から建物解体費を差し引くとマイナスになる</p>

ことから、入札によりマイナスとなる分を負担金として支払うとした内容であった。土地の譲渡と建物の解体をセットで契約することで、民間のノウハウ活用により時間とコストの圧縮ができるとともに、将来の維持管理費の削減と税収の確保にもつなげようとした。

三豊市においても、解体費の高騰により常にこのような状況におかれている。マイナス入札の是非について常に考えていく必要がある。

1. 研修日時

令和 6 年 8 月 21 日

2. 研修先

岐阜県美濃加茂市議会

3. 研修目的

マイナス入札について

4. 研修所感

令和 3 年度に施設管理リスクの排除及び安全確保のため、早急に除却する必要があった旧学校給食センターの解体を盛り込んだ土地の売却として、解体条件付きの市有地を郵便型一般競争入札で実施している。

当初はマイナス入札が見込まれたが、入札結果はプラス入札であり、建物等の解体を確認し、売却代金受領後、所有権移転登記をした。

出来るだけマイナス入札にならないように知恵を絞って、最終的には市民の利益になるようにしたい。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	岩田 秀樹
-----	-------

1. 研修日程

令和 6 (2024) 年 8 月 19 日 (月)

2. 研修先

総務省

3. 研修目的

公共施設等総合管理計画等について

4. 所感

中央官庁での説明を受けるのは初めてである。

担当官は総務省自治財政局財務調査課理事官と同じく財務調査課企画係長であった。

総務省の公共施設等総合管理計画は日本国内の自治体が持続可能な財政運営を実現し、公共サービスの質を維持するために公共施設やインフラの維持管理、更新、統廃合などを計画的に行うための政策である。

老朽化対策、財政負担の軽減、サービスの質の向上を目的としている。

この計画を通じて、自治体は持続可能な公共施設運営をめざし、住民サービスの向上と財政負担の軽減を両立させることが求められる。

「体育館の処分に国からの支援は出ないのか」の時、合併特例債を申請して準備に入っているので、「不可能」との返答があった。施設の活用、処分を含めてトータルの計画を作成していく必要があるのではないかと感じた。

1. 研修日程

令和 6 (2024) 年 8 月 20 日 (火)

2. 研修先

千葉県野田市

3. 研修目的

マイナス入札について

4. 所感

2020 (令和 2) 年度に旧教職員住宅の解体と解体後の土地の有効活用を図る観点から、建物解体条件付きの市有地制限付一般競争入札を実施。

予定価格の設定に当たり不動産鑑定を実施したところ、土地の価格から建物解体費を差し引くとマイナスとなる分を負担金として支払うとした内容であった。

土地の譲渡と建物の解体をセットで契約することで、民間のノウハウ活用により時間とコストの圧縮ができるとともに、将来の維持管理費の削減と税収の確保にもつなげようとしたものである。

今使っていない「公共施設」は売却する方針がある。豊中の小学校建設においても「不要校舎」をつくりだしているだけである。

複合施設の建設と解体も併せて事業の中に繰り込むことが必要ではないか。施設1つ1つを1本釣りでは、解決しないのではないか。

1. 研修日程

令和6（2024）年8月21日（水）

2. 研修先

岐阜県美濃加茂市

3. 研修目的

マイナス入札について

4. 所感

2021（令和3）年度に施設管理リスクの排除及び安全確保のため、早急に除却する必要があった旧学校給食センターの解体を盛り込んだ土地の売却として、解体条件付きの市有地を郵便型一般競争入札で実施している。

今使っていない「公共施設」は売却する方針がある。豊中の小学校建設においても「不要校舎」をつくりだしているだけである。

「土地の価格」を「建物の解体費用」が上回る場合、予定価格がマイナス金額となり、市の負担となるため「マイナス入札」といわれている。

市の負担をもたらす「マイナス入札」は、地方自治が始まって150年余りなるが、その間に得た財産の切り売りに過ぎないのではないかと思われる。

複合施設の建設と解体も併せて事業の中に繰り込むことが必要ではないか。施設1つ1つを1本釣りでは、解決しないのではないか。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	高木 修
-----	------

1 研修日程

令和6年8月19日（月） 14時00分～16時00分 訪問

2 研修先

東京都総務省

3 研修目的

公共施設等総合管理計画等について

○公共施設等適正管理推進事業について

○広域的に実施する公共施設等の集約化・複合化の推進について

4 研修所感

過去に建設された公共施設等が今後大量に更新時期を迎える一方で、合併後の施設全体の最適化を図る必要があり、相当な調整が必要となる。

1 研修日程

令和6年8月20日（火） 10時30分～12時00分 訪問

2 研修先

千葉県野田市

3 研修目的

マイナス入札について

○旧教職員住宅および物置・ガス庫を、民間のノウハウを活用し、開発と建物の解体を一体的に進めることを条件とし、土地を一般競争入札により売り払うこととなった。

○野田市では、マイナス入札を実施したが、結果は1,050万円のプラス落札

4 研修所感

大切な市有財産。売却するにしても、慎重な対応が求められると感じた。

1 研修日程

令和6年8月21日（水） 10時00分～11時30分 訪問

2 研修先

岐阜県美濃加茂市

3 研修目的

マイナス入札について

○旧学校給食センターの売却

○最低処分価格 マイナス 15,062,360 円

○一般競争入札結果 プラス 20,210,000 円

4 研修所感

土地価格の低迷で、マイナス入札やむなし、との状況だったが、結果オーライとなっている。あきらめてはいけない。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	水本 真奈美
-----	--------

総務省「公共施設等総合管理計画等について」

日時：令和6年8月19日(月) 14:00～15:00

場所：総務省

1. 公共施設等総合管理計画等の策定及び見直しの推進

背景として、過去に建設された公共施設が今後、大量に更新時期を迎える一方で地方公共団体の財政は依然として厳しい状況にある。また、人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化していくこと、さらに市町村合併後の施設全体の適正化を図る必要性から、地方公共団体は、公共施設等の全体を把握し、長期的視点に立って公共施設等の総合的かつ計画的な管理を行うため、「公共施設等総合管理計画」を策定している。また、公共施設等総合管理計画に基づき、個別施設ごとの具体的対応方針を定める「個別施設計画」を策定している。

2. 公共施設等適正管理推進事業

地方公共団体において長期的な視点を持って施設の更新・統廃合・長寿命化などに取り組めるよう「公共施設等適正管理推進事業債」により取り組みを推進する事業である。公共施設等の適正管理を進めるにあたり、参考となる事業を紹介いただいた。

【対象事業】

① 集約化・複合化事業

② 長寿命化事業

- ・公共用の建築物…施設使用の年数を法定耐用年数を超えて延長させる事業

- ・社会基盤施設…所管省庁が示す管理方針に基づき実施される事業

(道路、河川管理施設、砂防関係施設、海岸保全施設、公安施設、都市公園施設、空港施設、治山施設・林道、農林水利施設・能動・地すべり防止施設)

③ 転用事業

④ 立地適正化事業

⑤ ユニバーサルデザイン化事業

⑥ 除却事業

【充当率】90%

【元利償還金に対する交付税措置率】

- ①集約化・複合化事業：50%
- ②～⑤の事業：財政力に応じて 30～50%
- ⑥除却事業：交付税措置なし

【事業期間】令和 4 年度から令和 8 年度まで

【令和 6 年度事業費】4,800 億円

以上のとおり、公共施設等適正管理推進事業の事業内容の説明、各事業の地方公共団体の具体的取り組み事例の説明を受けた。その中の除却事業にかかる地方交付税措置の適用条件や今後の展望について種々質疑を行い、本市の公共施設の統廃合や縮小、除却等を効率的に、効果的に進めていくうえで、参考となる研修であった。

野田市「予定価格をマイナスとする公有財産の売り払い」について

日時：令和 6 年 8 月 20 日(火) 10：30～12：00

場所：野田市役所

1，野田市の概要

人口：153,661 人 面積：103.65 k m² 財政力指数：0.8 実質収支比率：3.2%
経常収支比率：93.5% 実質公債費比率：4.3% 自主財源比率：49.8%

野田市は昭和 25 年に市政を施工し、平成 15 年 6 月に旧関宿町と合併を経て、現在に至る。千葉県の最北端、関東平野のほぼ中心に位置し、東京都心部まで 30 km、利根川、江戸川、利根運河と三方を河川に囲まれ、水と緑に恵まれた地域となっている。

2，「予定価格をマイナスとする公有財産の売り払い」について

【旧教職員住宅のマイナス入札を実施した経緯】

- ① 土地：1,943.07 m²
- ② 建物：旧教職員住宅 4 棟(コンクリートブロック造・2 階建て)
物置、ガス庫 13 棟

当該住宅は昭和 41 年に建築、老朽化、入居者の減少により、平成 14 年に用途廃止を行った。その後維持管理費が 8 万円ほどかかり、利用予定のない建物を維持管理するメリットもないこと、景観上はもとより、火災や倒壊の恐れ、防犯上も好ましくないことから民間のノウハウを活用して開発といった一滴に進める建物の解体を条件とする土地の一般競争入札により令和 2 年 4 月に売り払うこととした。

【マイナス入札の制度設計】

最低処分価格の設定については土地及び建物の取壊し費用について不動産鑑定を行ったうえで、建物解体費については、解体業者によって見積額に差が生じることから、管財課で見積もりを徴した最高見積もり額と不動産鑑定を勘案して決定した。

- ・不動産鑑定(土地・建物)結果：23,511 千円
- ・建物解体費（消費税込み）：3,100 万円：不動産鑑定結果と管財課見積最高額の間の額を建物解体費とした。

- ・最低処分価格（予定価格）

不動産鑑定結果 23,511 千円－建物解体費 3,100 万円＝予定価格▲7,489 千円

【入札保障金及び契約保証金の設定】

マイナス入札を実施した深谷市を参考にした。契約金額がマイナスの場合の入札の保証金や契約保証金の取り扱いが、現行規則では対応できないことから、規則の一部を改正した。

- ・入札保証金…「見積もる契約金額の 100 分の 5 に相当する額以上の入札保証金を納めなければならない。」に「また、これにより難いと認められる場合の入札保証金の額は、その都度市長が定める額とする。」を加えた。
- ・契約保証金…「契約金額の 100 分の 10 に相当する額以上の額の契約保証金を納めさせなければならない。」に「ただし、これにより難いと認められる場合の契約保証金の額は、その都度市長が定める額とする。」を加える。
- ・その都度市長が定める額…入札保証金は土地評価額の 5% に相当する額以上の額、契約保証金は土地評価額の 10% とした。

【入札結果】…5 社入札(3 社がマイナス入札であった。)

【落札金額】…1,050 万円で落札、マイナスとならなかった。(業者は物件を魅力的物件と評価)

【議会の議決】

落札額が、マイナスの場合には、「建物解体条件付き土地無償譲渡契約」となることから、地方自治法第 96 条第 1 項第 6 号に基づき、市議会の議決が必要となる。議決日までに契約保証金を納付してもらい、仮契約の締結を行い、議会の議決を得た後に本契約に移行となる。(議会の議決が得られない場合は無効)

【予算の設定】

解体にかかる費用(最低処分価格)を負担金として計上し、建物の解体・撤去の完了を確認した後に負担金の請求をしてもらい、落札者に支払う。

【所感】

野田市はマイナス入札を実施したが、結果としてマイナスではなく、1,050万円で落札されたことから、市としての財政負担がなく実施できたことはメリットが大きいと考える。また、マイナスとならなかつたことから、市民等からの意見もない状況であったとのことである。建物解体条件付き土地無償譲渡について研修させていただいたが、民間のノウハウの活用により時間とコストの圧縮ができる。と共に、将来の維持管理費の削減と税収の確保につなげることが可能となる。本市も建物解体条件付き入札を実施推進していくにあたり、市契約規則の改正などの例規整備の有無など他、大変、実のある研修であった。

美濃加茂市「旧学校給食センターの解体条件付き入札」について

日時：令和6年8月21日(木) 10:00～11:30

場所：美濃加茂市役所

1, 美濃加茂市 人口：57,220人 面積：74.81k m²

昭和29年に市制が施行され、70周年を迎える。名古屋まで約1時間と好アクセスのいわゆるベッドタウンで、工業団地や住宅団地が造成・分譲、基幹道路の整備などを背景に人口が増加している市である。特に外国人や若年女性の転入が目立っており、市内の看護学校や福祉系の専門学校の入学等が影響していると思われる。

2, 旧学校給食センターの解体条件付きのマイナス入札について

旧学校給食センターは施設管理リスクの排除と安全確保のため、早急に除却する必要があった。令和3年度、旧給食センターの土地と建物の処分において、予定価格をマイナスとする建物解体条件付きの一般競争入札を行った。予定価格は不動産鑑定士の評価による土地の評価額から給食センターの解体撤去費用を差し引いた金額としている。土地の売却と建物解体を同時に行うことで、財政的にまた時間的にも大きなメリットがあり、落札後は、人口増加している美濃加茂市にとってとても有効な、分譲住宅造成とつながっている。懇切丁寧な説明を頂き、大変参考となる視察研修であった。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	近藤 武
-----	------

1. 日程

令和6年8月19日

2. 研修先

東京都－総務省

3. 研修目的

地方自治体における公共施設適正管理について

4. 研修所感

地方公共団体は、全国的に役目を終えた公共施設が多く存在している。除却や売却をしてその自治体にあった公共施設量を適切に管理していくかなくてはならない。また国では公共施設等適正管理推進事業として、集約化、複合化事業や長寿命化事業など6事業をメニューにしている。予算としては、令和8年度まで6年度事業費として4,800億円ほど予算を組んでいる。

集約化、複合化事業費について、公共施設等適正管理推進事業債として充当率90%内50%を地方交付税措置としている。広域連携にも積極的に推進している。例としては小学校のプールを集約化し一年中使える温水プールに作り替えるなども有効である。また、地域のにぎわい創出のために商店街近くに民間企業の建物を買取離、子育て支援施設や生涯学習センターの複合施設に取り組んだ事例もある。

長寿命化については、充当率は90%であるが地方交付税措置に関して30～50%自治体によって差はあるが財政力指数の低い本市では50%の措置でいいこと。立て替えた場合に比べて、コストをかけずに施設を運営できる。また、除却事業については、交付税措置はなく事業債によって除却できる。現況では更地によって売却益を上げるしかない。

除却処分の交付税措置について、統廃合集約の段階で除却したのち、そこに建物を建てる場合には交付税措置がなされる。地方は除却して更地にして競売にかけても大きな債務を伴うことになる。これについてもやはり除却に対しても財政支援は必要と感じる。令和8年でこの公共施設適正管理推進事業は終了を迎えるが、延長していくべきでは無いのか。現在も要望が多いので延長してきている。要望が多いと更に延長になるかもしれない。

除却の課題の一つに、土地の持ち主が市と違う場合は除却し更地にした上で返還していかねばならない。また、無償で貸している場合も返還したのち除却るべき建物になるので負担も大きくなる。

公共施設を購入した企業や買主に対して、空き家バンクのような補助制度を設けても良いのでは無いのか、そうすることにより購買意欲が湧いて販売がスムーズにいくのでは無いのか。総合管理計画と施設管理計画をしっかりと書いていないと、国の支援を受けられなくなる場合があると注意を受けた。

国でもある程度のメニューを持っているが、7町対等合併の本市としては更に充実したメニューが必要であると感じた。

1. 研修日程

令和6年8月20日

2. 研修先

千葉県野田市

3. 研修目的

公有財産性分マイナス入札処分についての先進事例視察のため

4. 研修所感

野田市公共施設売却の経緯として、用途廃止はしたが年間経費として敷地内の除草などに6万円、火災保険に2万円の経費はかかっていた。取り壊し費用が土地の価格を上回る価格分について予定価格をマイナスとして公募した。

落札額がマイナスの場合には、議会の議決が必要となることから議決日までに契約補償金を納付し、仮契約の締結後に議決し、本契約していくという流れである。これは、埼玉県深谷市を参考にしているとのこと。

最終的には公募価格はマイナスであったが、蓋を開けると入札金額はプラスになり、市民の反応としてはマイナス入札とはならなかつたため、特にはなかつた。

入札件数が5社と多かつたが、特に予定価格がマイナスだから多かつたというのでは無いようである。

公共施設包括管理について、野田市では公共施設は所管の管理であるが修繕や維持費について日本管財管理会社の包括管理を行っている。

今回の研修で学んだことは、マイナス入札の上限に関して、億を超える様な高額な場合、土地の価格や町の人口経済規模にあつた、三豊市にあつた処分計画を立てて処分していかなくてはならないことである。

1. 研修日程

令和6年8月21日

2. 研修先

岐阜県美濃加茂市

3. 研修目的

予定価格をマイナスとする公有財産の処分の先進事例視察のため

4. 研修所感

建物解体付き入札導入により期待できる効果とは、財政的効果として民間のノウハウを生かした建物解体費用の削減が期待できること。事務的効果は建物の解体を土地の購入者が行うことにより事務量の削減や、土地の売却と建物解体を同時に進めることにより新たな土地の活用までの時間の短縮が期待できることなどである。

美濃加茂市では、旧学校給食センターについて宅地 2,901 平方メートルの最低処分価格を▲1,500 万円ほどで入札を開始した。結果としては 2 千万円のプラス入札となった。しかし、不調になった場合に備えて通常の手続きも計画していた。建物解体条件付き入札を行う効果として、解体工事、解体管理業務、土壌調査業務などが簡略化できるがマイナス入札だった場合解体負担金の費用が発生してくる。

給食センター解体後の利用については、資材置き場や太陽光パネル、住宅用地などの業者が入札に参加し、住宅用地として生かされることになった。後日談として建物にアスベストが多量に含まれていることが発覚し、追加処分費用が 2 千万円必要になり両者が揉めることになったが、結果市が負担することになり落札金額が 21 万円となった。

大きな問題となったアスベスト調査に関して、市が負担することになったのだが、調査会社に何らかのペナルティがないのかについては、解体工事費用特に調査会社にお咎めはなかった様である。美濃加茂市では、三豊市に比べて面積は三分の一で市が誕生したのも古く、用途廃止した公共施設の数量は少なくマイナス入札物件は無いようである。現在、本庁舎建て替えが大きな課題となっている。当初、駅に作る予定であったが白紙の状態に戻っている。

やはり、自治体の課題はよく似ているが、財政規模、町の人口、土地の価格が千差万別であり、本市に見合った適正な処分方法をこれからも執行部とともに検討していく。

公共施設再配置特別委員会 行政視察研修所感

委員名	湯口 新
1 研修日程 令和6年8月19日（月）～21日（水）	
2 研修先 総務省・野田市・美濃加茂市	
3 研修目的 公共施設等総合管理計画・マイナス入札	
4 研修所感 【総務省・公共施設等の適正管理について】 公共施設の統廃合という難しい命題を進めるためには国の進める政策や事業を議員側もしっかりと把握しておく必要があり、その総本山である総務省自治財政局の方から公共施設等適正管理推進事業について話を聞いた。市執行部も同席し共に学ぶことで今後の進捗スピードを早める効果が出るであろうと感じた。	
以下、印象に残った説明。	
<ul style="list-style-type: none">・公共施設等適正管理推進事業は地方債メニューの一つであり国庫補助事業でも対象になる。・地方債は何かを建てる時に使うのが原理原則であるが時代に合わせて除外も対象になっている。・事業期間が令和8年度までであったが、これはすでに一回延長しており、元々は令和3年度までの5年間だった。9年度以降の取り扱いは決まっていないが可能性はある。・財政支援の窓口機能に関してはまずは県の市町村課がサポート。県には市町村への情報共有をお願いしている。1700ほど的地方自治体からの問い合わせを受ける体制は国にはないため。・学校が廃校になった場合、転用事業では可能性がある。普通資産になると難しい。計画に書くことが必要。	
【野田市 マイナス入札】 マイナス入札については三豊市においても今後必ず必要とする時が来るであろう施策であり、以前から委員会としても勉強を重ねている。全国的に見ても事例が少ないといため、実際に実施している他自治体への研修は貴重な機会である。今回も実施決定から実際の流れを丁寧に説明していただき我々の疑問に対しても丁寧に答えていただいた。同じマイナス入札でも鑑定方法や各自治体の規則等によって対応を考えなけ	

ればならない。野田市ではその結果5社が入札に参加したという事で成功であったと感じた。

以下、印象に残った説明。

- ・マイナス入札は現行の規則では対応できないため深谷市の事例を参考に規則を改訂した。
- ・入札保証金は土地評価額の5%、契約は土地評価額の10%とした。これは参考にした深谷市のマイナス入札と同様。
- ・業者の反応としては5社入札というのは多い方であり、マイナス入札ということで魅力的であったかなとは思う。
- ・不動産鑑定と管財課見積もりがあるが、管財課の見積もりは市内事業者に参考見積もりを出してもらったもの。不動産鑑定のみでは実情と開きが出る可能性があると考え、鑑定と見積もりの間で考えた。
- ・不動産鑑定は公共か民間かということではなく単純に出してもらった。平面図しかなく不動産鑑定だけでは鑑定価格に不安があったため地元事業者からも見積もりをとった。
- ・マイナスの上限は、市で解体した方がいいのか比較検討した上でになる。
- ・(その他) 公共施設の包括管理については、財産管理は所管課であり、点検や不具合を一元管理するために包括管理業務を導入した。今までの積み残しの修繕も多く、包括管理により発見できた。5年間でプロポーザルを実施した。事業者が野田市に事務所を抱えて7名で循環管理。

【美濃加茂市：旧学校給食センター敷地にかかる建物解体条件付き入札（マイナス入札）について】

こちらもマイナス入札であるが、こちらは落札後に落札事業者がアスベスト調査をしたところ、市の調査以上の多量なアスベストが発見されたということであった。公共工事としてアスベストを撤去しても時間がかかるし民間事業者が撤去しても費用がかかるということで難しい協議となつたようだ。結果、落札事業者がアスベスト処理をすることになり費用としては2000万円ほどかかったということで元々の契約を変更して落札価格の2021万円から21万円となつた、ということであった。マイナス入札という注目される施策においてアスベストの見落とし？による契約変更というのは執行部としても避けたいところであったと思うし、三豊市においても事前の調査の重要性については今一度認識しなおす必要があると感じた。マイナス入札については事前の丁寧な説明により結果プラス入札となっている事例もあり、悲観的にとらえることなく必要とあれば進めていく施策であると思う。

以下、印象に残った説明。

- ・当初の落札金額は2021万円であり、その後、落札事業者がアスベスト調査をしたところ、市の調査以上の多量なアスベストが発見された。公共工事としてアスベストを撤去しても時間がかかり、民間事業者が撤去しても費用がかかるため、もめた。落札事業者がアスベスト処理をすることになり2000万円ほどかかったため、変更契約をして21万円となった。
- ・土地の評価が落札業者にとっては高かったためよかったです。
- ・250万円を入れてもらっていたが、その後アスベストが発覚し、229万円は還付した。
- ・議会承認は必要なく行なった。
- ・アスベスト調査を最初にした事業者の責任は特になないと考えている。
- ・「マイナス入札の場合、解体を見届けて負担金を支払うのはわかるが、プラスの場合も解体を見届けて売買代金をいただくのはなぜか」という質問に対しても、契約締結後30日以内が既定路線ではあるが、今回はアスベストの関係もあり売買代金の支払いについても見直した。

以上、今後の公共施設再配置における課題のための実のある視察研修となった。三豊市としても未実施であり、いまだ全国的に見ても実施事例の少ないマイナス入札であるが、三豊市内には対象となりうる施設もあるため、執行部と共に見識を高め、議会としても正確な判断ができるよう今後も知見を高める必要があると感じた。