

令和7年12月12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

公共施設再配置特別委員会調査報告書

公共施設再配置特別委員会の付託事件に係る調査結果等について、会議規則第110条の規定に基づき次のとおり報告する。

記

1. 付託事件

「公共施設の統廃合、処分、長寿命化について」を所管事項とし、閉会中においても継続的に調査・研究することとした。

2. 調査研究期間

令和4年3月28日から調査終了までとし、閉会中も調査ができるものとする。

3. 委員会設置の経過

令和4年3月28日の本会議において、議員提出議案第1号「特別委員会の設置について」を全会一致で可決し、本委員会を設置した。

(1) 本委員会委員に選任されたのは、次の10名である。

(選任時の議席順)

為広 員史	詫間 政司	城中 利文	水本 真奈美
丸戸 研二	岩田 秀樹	市川 洋介	田中 達也
三谷 正史	西山 彰人		

(2) 同日開催の委員会において、委員長及び副委員長を互選の上、次のとおり選出した。

委員長	城中 利文
副委員長	市川 洋介

(3) 令和4年6月23日付けで田中達也委員が委員を辞任し、同日付けで湯口新委員が選任された。

(4) 令和6年2月28日付けで丸戸研二委員、詫間政司委員、三谷正史委員が委員

を辞任し、令和 6 年 2 月 29 日付けで三宅静雄委員、高木修委員、近藤武委員が選任された。

- (5) 令和 7 年 3 月 18 日付けで近藤武委員が委員を辞任し、同日付けで金子辰男委員が選任された。

4. 委員会等の開催状況及び協議内容

(1) 第 1 期委員会

期 日		内 容
1	令和 4 年 3 月 28 日	(1) 委員長の互選について (2) 副委員長の互選について
2	4 月 11 日	(1) 旧宮の下渡船待合所の売却結果について (2) 旧三豊クリアプラザの売却について (3) 視察研修について
3	5 月 24 日	(1) 令和 3 年度末現在 公共施設再配置進捗状況について (2) 市有地の売払いについて（水出工業団地）
4	6 月 27 日	(1) 旧三豊クリアプラザの売却について (2) 三豊市公共施設等総合管理計画について
5	7 月 26 日	(1) 旧大浜小学校の処分方針について
6	8 月 24 日	(1) 旧小学校跡地の使用状況について
7	9 月 16 日	(1) 旧豊中町方面隊第 3 分団車庫の売却について (2) 旧小学校跡地の使用状況について (3) 行政視察について
8	10 月 25 日	(1) 旧三豊クリアプラザの入札結果について (2) 旧大浜小学校の売却について (3) 旧財田中小学校の処分方針について (4) 行政視察について
9	11 月 24 日	(1) 消防施設の現況及び整備計画について (2) 市有地（水出工業団地）売却の入札結果について (3) 旧三豊クリアプラザの再鑑定について (4) 三豊市公有財産処分等事務取扱マニュアルの改定について

10	12 月 27 日	(1) 旧豊中方面隊第3分団車庫の売却結果について (2) 旧三豊クリアプラザの売却について (3) 旧箱浦小学校の繰上返還について (4) 行政視察に係る委員会調査報告について
11	令和5年 1 月 24 日	(1) 旧大浜小学校の入札結果について (2) 三豊市公有財産処分等事務取扱マニュアルの改定について
12	2 月 15 日	(1) 旧大浜小学校の売却に伴う協定書締結について (2) 山本町方面隊第1分団第3部屯所跡地の売却について (3) 令和4年度公有財産売払い収入について (4) 行政視察研修に係る委員会調査報告について
13	3 月 24 日	(1) 旧財田上小学校の処分方針について (2) 河内幼稚園跡地の利用について (3) 旧詫間庁舎外2施設の解体工事について
14	4 月 24 日	(1) 旧箱浦小学校の処分方針について (2) 豊中斎場跡地の売却について
15	5 月 15 日	(1) 令和4年度末現在 公共施設再配置進捗状況について (2) 令和5年度公共施設再配置実行計画について
16	6 月 26 日	(1) 旧財田上小学校の売却にかかる覚書の締結及び民地の取得について (2) 三野町ふれあいセンター跡地の売却について (3) 行政視察研修について
17	7 月 28 日	(1) 豊中地区小学校の現況について
18	8 月 30 日	(1) 旧辻小学校及び旧辻幼稚園の処分方針について (2) 山本方面隊第1分団第1部及び第2部屯所跡地の売却について (3) 行政視察研修について
19	9 月 26 日	(1) 三野町ふれあいセンター跡地の再公募について (2) 豊中斎場駐車場跡地の売却について (3) 行政視察研修について
20	10 月 30 日	(1) 旧箱浦小学校の売却について (2) 令和6・7年度 除却予定施設について (3) 豊中地区5小学校の財産処分スケジュール（案）について

21	11 月 29 日	(1) 旧詫間町水出運動公園テニスコート売却について (2) 旧高谷ポンプ場の売却について (3) 三野町ふれあいセンター跡地の再鑑定及び再入札について (4) 令和 6・7 年度 除却予定施設について
----	-----------	--

(2) 第 2 期委員会

期 日		内 容
22	令和 5 年 12 月 19 日	(1) 旧山本保育所、松崎幼稚園、松崎保育所、須田保育所の処分方針について (2) 三豊市詫間町老人いこいの家（箱浦・大浜・第 4 分館）の処分方針について (3) 豊中斎場駐車場跡地等の入札結果及び再公募について
23	令和 6 年 1 月 26 日	(1) 旧箱浦小学校の入札結果について (2) 豊中斎場駐車場跡地等の再鑑定及び再入札について (3) 旧山本保育所の処分方針について (4) 高瀬町武道館跡地の売却について
24	3 月 28 日	(1) 旧水出運動公園テニスコートの入札結果について (2) 三野町ふれあいセンター跡地等の再入札について (3) 公共施設の用途廃止に伴う備品処分フローの策定について
25	4 月 26 日	(1) 栗島開発総合センターの複合化について (2) 高瀬町武道館跡地の再入札について
26	5 月 28 日	(1) 三豊市詫間町大浜老人いこいの家の処分方針について (2) 令和 5 年度末現在 公共施設再配置進捗状況について (3) 令和 6 年度公共施設再配置実行計画について
27	6 月 25 日	(1) 旧辻小学校及び旧辻幼稚園の売却にかかる覚書の締結について (2) 公有財産（土地）の状況について
28	7 月 29 日	(1) 豊中斎場駐車場跡地及び高瀬町武道館跡地等の入札結果について (2) 行政視察について
29	9 月 3 日	(1) 公有財産の売却と指定管理者の選定について
30	9 月 27 日	(1) 建物等解体条件付き一般競争入札（マイナス入札）の制度設計について

31	11 月 22 日	(1) 旧詫間町第 4 分館老人いこいの家の売却について (2) 旧小学校跡地等の現状について
32	12 月 24 日	(1) 今後の公共施設等の売却予定について
33	令和 7 年 2 月 6 日	(1) 建物等解体条件付き一般競争入札（マイナス入札）の導入について (2) 今後の公共施設等の売却予定について (3) 行政視察に係る委員会調査報告について
34	3 月 28 日	(1) 旧詫間町第 4 分館老人いこいの家の入札結果について (2) 三野町ふれあいセンター跡地の再入札について (3) 三豊市公共施設等総合管理計画の改定について
35	4 月 24 日	(1) マレットゴルフ場（一部）の売却について (2) 本庁舎及び支所等の貸付状況について
36	5 月 27 日	(1) 令和 6 年度末現在公共施設再配置進捗状況について (2) 令和 7 年度公共施設再配置実行計画について
37	6 月 24 日	(1) 三野町ふれあいセンター跡地の入札結果について (2) 今後の売却予定物件について
38	8 月 1 日	(1) 旧財田町土づくりセンターの売却について (2) 行政視察研修について
39	10 月 1 日	(1) 三豊市公共施設等総合管理計画改定の進捗について (2) 今後の公有財産の売却について
40	11 月 20 日	(1) 旧財田町土づくりセンターの入札結果について (2) 高瀬町公民館等跡地の売却について (3) これまでの取り組みと今後の課題について (4) 委員会調査報告書について
41	12 月 12 日	(1) 高瀬町公民館等跡地の売却について

(3) 第1期行政視察

期 日	視察先	内 容
令和4年11月7日 ～9日	滋賀県高島市	公共施設再編の取組みについて
	静岡県焼津市	公共施設マネジメントの取組みについて
	埼玉県深谷市	マイナス入札による公有財産処分について
令和5年10月2日 ～4日	茨城県 かすみがうら市	廃校の跡地利用について
	茨城県古河市	ファシリティマネジメントの推進について
	栃木県宇都宮市	予定価格をマイナスとする公有財産の売払いについて

(4) 第2期行政視察

期 日	視察先	内 容
令和6年8月19日 ～21日	総務省	公共施設等総合管理計画等について
	千葉県野田市	マイナス入札について
	岐阜県 美濃加茂市	マイナス入札について
令和7年8月20日 ～22日	広島県広島市	市有物件の媒介制度及び常時公募売却について
	福岡県田川市	財産の減額譲渡について
	福岡県久留米市	競争入札時の予定価格について

(5) 第1期現地調査

期 日	調査先
令和4年8月24日	山本・詫間・財田地区小学校跡地
令和5年7月28日	豊中地区5小学校

(6) 第2期現地調査

期 日	調査先
令和5年12月19日	旧山本保育所、松崎幼稚園、松崎保育所、須田保育所

5. 調査研究の経過概要

本市における公共施設の適正な管理については、平成29年3月に策定された公共施設等総合管理計画の基本方針に基づき再配置を進めているが、公共施設の統廃合や役割を終えた公共施設の処分、老朽化が進む公共施設の長寿命化は、本市の財政に与える影響が極めて大きく、将来の人口減少を踏まえた機能集約と適切な再配置を計画的かつ着実に進めることが極めて重要である。

本委員会は、前任期における財政健全化特別委員会の調査結果を踏まえつつ、引き続き議会として執行部に対し公共施設の適正な管理に対する積極的な提言を行うため、令和4年3月28日に設置され、10人の委員が選任された。

委員会は、これまで41回の会議の開催と、4回の行政視察及び3回の現地調査を実施し、付託された所管事項についての調査研究を重ねた。以下、調査研究の経過概要について主な項目ごとに報告する。

(1) 公有財産処分等事務取扱マニュアルの見直し

公有財産処分等事務取扱マニュアルは、行政目的を終えた公有財産の処分における用途廃止から、売却や貸付けまでの一連の流れをマニュアル化したものである。

令和4年11月24日開催の委員会では、執行部より本マニュアルの改訂についての報告がなされ協議を行った。改訂の要旨は、①用途廃止施設の処分方針の変更、②学校跡地の取扱いの変更、③総務部長以外が普通財産の処分をできる場合を明記、④入札が不調となった場合の取扱いの整理、⑤不動産鑑定評価額がマイナスになった場合の予定価格の設定について明記するといった5点であった。具体的には、①は処分方法について、これまでの貸与と売却のそれぞれを選択しとする方針から、今後は貸与ではなく売却を積極的に進めるという方針に変更すること、②は学校跡地についても他の施設と同じ取扱いとし、地域利用の有無の確認や売却又は貸与先等の検討に地元の声を反映させるといった特別の取扱いを見直すといったものである。

委員会での本件の協議においては、指定避難所や地域のコミュニティ・スポーツの拠点が失われることに対して地元が納得できる説明を求める意見が多く出され、

引き続き継続して調査していくべき議題とした。その後、令和 5 年 1 月 24 日の委員会で再度協議を行い、指定避難所については民間施設を活用して代替施設の確保することや、地域住民のスポーツ活動については教育委員会が地域協議会等へ説明しながら統廃合と合わせて教育委員会が進めて行くこと等について執行部から説明を受け必要な質疑を行った上で、本マニュアルの改訂について委員会としての協議を終えた。

(2) 旧三豊クリアプラザの処分

平成 11 年に建築されたし尿処理施設で、平成 26 年の使用停止以降も長期にわたり未処分となっていた施設である。前任期の財政健全化特別委員会から継続して協議を行ってきた施設であり、本委員会においてもこれを引継ぐ形で協議を進めた。

旧三豊クリアプラザは、敷地内に管理棟、処理棟、車庫・倉庫、環境衛生会館の 4 棟の鉄筋コンクリート造の施設が立地しており、当初は土地と 4 施設一体での売却を目指し入札と再公募を実施したが、いずれも申込みはなかった。2 度の不調を経て、管理棟、処理棟、車庫・倉庫エリアと環境衛生会館エリアを分割して売却する方針に転換。それぞれ不動産鑑定を行い、その結果、最有効使用としては管理棟、処理棟、車庫・倉庫エリアは処理棟内の設備を撤去した上での建物再利用、環境衛生会館エリアは建物を解体し更地として利用するものとなった。この不動産鑑定を基にそれぞれ設備撤去費と建物解体費用を評価額から控除した額を予定価格とし、令和 4 年 9 月 26 日に入札を実施した。この入札では、環境衛生会館エリアは予定価格 1,670 万円のところ 4,010 万円で落札されたが、管理棟、処理棟、車庫・倉庫エリアは応札がなく不調となった。この結果を受け、処理棟、管理棟、車庫・倉庫エリアについては再度不動産鑑定を行い、予定価格を見直した上で売却に向けてのニーズ調査を実施。その結果 1 社から予定価格 1,540 万円での購入希望があったことから、随意契約により売却するに至った。なお、当該売却による施設整備時の国からの補助金については、返還不要となっている。

(3) 小学校跡地の処分

山本、詫間、財田地区の各小学校跡地については、おおむね 10 年間を期限として民間事業者に対し無償貸与している。委員会においては、各小学校跡地の現地調査を行うとともに、貸与期間終了後を見据えた協議を行い、執行部からは現在の無償貸与期間満了後は売却することが基本方針として示されている。

小学校跡地ごとに協議を進めたので、以下、施設ごとに状況を報告する。

旧箱浦小学校

平成 25 年度をもって閉校となり、平成 27 年度から 10 年間を期限とし民間事業者は無償貸与。使用目的は植物工場及び研究施設としての活用であったが、不調のため途中よりキクラゲ栽培に切り替えたもののこちらも不調。ここ数年は栽培できおらず施設の管理自体が十分できていない状態であった。委員会としては現地調査によりこれらの現状を確認し、執行部に対し問題点を指摘した。その結果、当初令和 6 年度末までの契約期間の満了を待たず、令和 4 年度末で無償貸与終了し、売却に向け、境界確定、不動産鑑定評価等を行った。旧箱浦幼稚園の建物を含む不動産鑑定を基に、令和 6 年 1 月 18 日に一般競争入札にて入札を実施し、3 者から入札があった。その結果、予定価格 250 万円のところ、611 万円で落札された。落札事業者の事業計画は自給自足の体験型宿泊施設、教育事業等であった。

なお、当該売却による施設整備時の国からの補助金については、返還不要となっている。

旧辻小学校

平成 27 年度をもって閉校となり、平成 29 年度から 10 年間を期限とし N P O 法人に無償貸与。使用目的は福祉事業及び地域貢献事業の拠点施設としての活用である。現在は障がい者の就労支援施設の運営や居宅介護事業のほか、音楽鑑賞やクリスマス会等を開催し、地域住民との交流活動も行っている。

無償貸与期間満了後の売却方針に従い現在の使用者である N P O 法人と協議を進めた結果、N P O 法人が購入する方向性での方針が決定した。また、専用の進入路がなく単独での売却が困難であった隣接する旧辻幼稚園についても、旧小学校と一体的に利用できるとして N P O 法人が建物付きで購入することで協議がまとまり、令和 5 年度予定していた解体工事は中止した。このことにより、旧辻幼稚園についても、令和 7 年度末まで旧小学校と合わせて、当該 N P O 法人に無償貸与することとなっている。

旧財田上小学校

平成 27 年度をもって閉校となり、平成 29 年度から 10 年間を期限として校舎・体育館と運動場を分けて、それぞれ民間事業者は無償貸与。使用目的は、校舎・体育館は、木製玩具・家具工房として、運動場はイチゴ園としての活用である。現在は、木製玩具・家具の事業は堅調であり従業員数も当初よりも大きく増えている。イチゴ園については、コロナ禍により集客が落ち込んだが、現在は回復傾向であり、引き続き事業を継続している。

無償貸与期間満了後の売却方針に従い、現在の使用者と協議を進めた結果、両事

業者ともに無償貸与期間満了後も事業継続の意思があることを確認。施設の購入意思を示した木製玩具・家具工房側が校舎・体育館及び運動場を一体で購入し、運動場部分をイチゴ園側と賃貸借することで協議が整っている。

なお、土地の一部に民地があるため、期間満了後の民間事業者への売却に向けて、今年度、市が当該民地を取得している。

旧大浜小学校

平成 30 年度をもって閉校となり、体育館として使用していた緑の村管理センターについても使用を停止。処分に当たっては、当初、未耐震である緑の村管理センターは解体し、学校跡地とは分けて売却予定であったが、市場ニーズや解体費用等を勘案し、解体せずに小学校跡地一体での処分を進める方針に変更となった。

不動産鑑定による最有効使用は、建物を解体しての更地利用で、更地価格と建物解体費用を差し引いた場合の鑑定評価額はマイナスとなるが、マイナス入札とはせず過去の事例を基に予定価格を 350 万円とし、令和 5 年 1 月 16 日に入札を実施。その結果、地元である詫間町の民間事業者が 500 万円で落札した。

なお、当該売却により、緑の村管理センターの整備時の国からの補助金のうち 9,031,034 円について返還を行っている。

(4) 旧詫間町水出運動公園テニスコートの処分

昭和 59 年に旧詫間町が公有水面を埋め立てて取得した。昭和 63 年に水出運動公園テニスコートを竣工した。設置目的は、市民の体育、スポーツ及びレクリエーションを振興し、もって市民の心身の健全な発達を図るものである。設備としては、グラウンド、テニスコート 2 面、ゲートボール場 2 面であったが、平成 9 年にさぬき浜街道の整備工事により運動公園の一部が道路用地となり、ゲートボール場が 2 面から 1 面になった。テニスコートは、老朽化のため、平成 26 年度を最後に利用していない状況であった。

その後、測量、境界確定、アスベスト調査、残置物処分を実施し、条例改正によりテニスコートに関する記述を削除して用途廃止とし、不動産鑑定評価業務を実施した。

不動産鑑定による最有効使用は、建物を解体しての更地利用で、典型的な事業者は、建物を解体、造成し、工場、物流倉庫として利用を行う法人等であり、鑑定評価額は 4,820 万円となり、令和 6 年 2 月 1 日に入札を実施。その結果、地元である詫間町に事業所を置く民間事業者が 1 億 6,000 万円で落札した。

(5) 高瀬町武道館跡地の処分

昭和 48 年に旧高瀬町が高瀬町武道館を設置し、平成 28 年 3 月に建物老朽化により用途廃止された。平成 29 年に建物を解体し、その後は高瀬中学校の臨時駐車場として利用されていたが、利用頻度が少なく、その他の利用もないことから、令和 5 年に測量、境界確定業務を実施し、不動産鑑定評価業務を実施した。不動産鑑定評価額は 1,860 万円であり、最有効使用の判定は低層戸建分譲素地、典型的な需要者は宅地分譲開発をすることを目的とするデベロッパー等という結果になり、一般競争入札を実施したが申込みはなかった。

その後、同額の 1,860 万円で令和 6 年 7 月 18 日に入札を実施。その結果、民間事業者が 1,860 万円で落札した。事業計画については、宅地造成、販売とであり、分譲住宅地として整備、販売を予定している。

(6) 三野町ふれあいセンター跡地の処分

昭和 46 年に三野町商工会が三野町所有の土地に商工会館を設置した。構造は鉄筋コンクリート造り一部鉄骨造り 2 階建て。延べ床面積は 327.8 平方メートルであったが、平成 10 年に商工会より旧三野町が無償譲与を受け、建物を取得し、改修、増築を行う。1 階部分を増築し、延べ床面積は 406.29 平方メートルとなった。

その後、平成 11 年に三野町ふれあいセンター条例が制定され、集会施設となり、平成 26 年には下高瀬公民館分館として利用が開始された。その後、建物の老朽化や利用者の減少等もあり、分館としての機能を三野町生涯学習センターに集約することから、建物を解体して令和 3 年 3 月に更地となる。

売却においては、2 画地として、1 画地は 187 万円となり同額で随意契約にて売却することとなった。残る 1 画地は不動産鑑定評価額が 1,130 万円となり一般競争入札を実施したが申込みがなかった。その後、同じ条件で先着順の即売公募を実施したが申込みはなかった。不調となった原因分析としては、一つ目は売却価格が高いこと、二つ目は広さが適当でないこと。これは宅地分譲にしては狭く、駐車場等の個人利用には広いということであった。その後、不動産鑑定評価額の再鑑定を実施し、890 万円で一般競争入札を実施したが申込みがなかったため、未利用地一覧の市ホームページへ掲載、現地には売地の看板の設置、金融機関への情報提供等を実施した。その後、再び再鑑定を実施し、不動産鑑定評価額を 666 万円として、令和 7 年 6 月 2 日に入札を実施。個人が 666 万円で住居建設のため落札した。

本件について、市外からの転入者が三豊市民として定住することを実現したことは、大変喜ばしい成果であり、本市の発展に繋がる好事例であると考えている。

(7) その他処分

【令和4年度】

- ・旧三豊市環境衛生会館 ・旧豊中方面隊第3分団車庫
- ・水出工業団地 ・山本方面隊第1分団第3部屯所跡地

【令和5年度】

- ・豊中斎場跡地 ・山本方面隊第1分団第2部屯所跡地
- ・旧高谷ポンプ場

【令和6年度】

- ・豊中斎場駐車場跡地 ・旧詫間町老人いこいの家
- ・旧箱浦老人いこいの家 ・旧大浜老人いこいの家

【令和7年度】

- ・生涯学習研修施設ふれあいパークみの ・旧財田町土づくりセンター（仮契約）

(8) 建物等解体条件付き一般競争入札（マイナス入札）の導入について

導入の経緯として、公共施設等の再配置を進めるに当たり、現状では用途廃止された施設については、行政財産としての利用がない場合は普通財産となる。行政財産としての用途は廃止されているため、施設の利用はないが、建物解体等処分しない限り建物は残り、最低限度の維持管理経費は必要となっている。そのため早急な処分が必要となるが、現行の公共施設等の財産処分方法としては、まずは土地・建物つきでの売却を進め、次に、建物を解体し更地として売却を進めることとなる。現在は合併特例債を活用し、建物解体を実施している。建物つきでの需要があり、そのまま売却できる場合は問題ないが、建物つきでの需要がない場合は建物を解体する必要がある。公共施設の解体を進めるためには多額の予算が必要となるが、活用できる補助金などもほとんどないのが現状であり、現在活用している合併特例債も令和7年度で終了となる。そこで、少しでも財政的に有利に進めることが可能であると考えられる解体条件付きの入札、マイナス入札について、執行できる体制を整える必要がある。

制度設計については、まず入札方法については建物等解体条件付き一般競争入札となる。次に、予定価格の設定については不動産鑑定士の評価によるものとし、土地の更地評価額から建物などの解体撤去費用を差し引いた金額を予定価格として設定する。建物解体費が土地評価額を上回る場合、その差額を上限として市が負担する仕組みとなる。また、現状では建物解体費用についても不動産鑑定士により単価で算出しているため、マイナス入札の際にも同様に想定している。その入札参加

に係る入札保証金及び契約保証金は、それぞれ土地評価額の 10%以上の額に相当する額で検討している。ただし、現在の三豊市契約規則及び三豊市市有地処分規程においては、予定価格がマイナスとなることが想定されていないため、現在の規則等のままでは入札保証金や契約保証金を納入ができない。そのため、規則等の一部改正を行う。

議会の議決については、予定価格がマイナスとなるため、三豊市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例による議決は要しないが、入札結果がマイナスであった場合はその契約が建物等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と考えている。それは議決要件となる、「適正な対価なくしてこれを譲渡」に該当するためであり、入札の結果がプラスとなった場合には、無償譲渡ではなく、対価を頂いた建物解体条件付きの土地売買契約となるため、議決要件には合致しないと整理している。

予算措置については、土地評価額を上回った解体に係る費用部分、つまりはマイナスの予定価格分を負担金として計上する。対象建物の解体撤去の完了を確認した後には負担金の請求をしてもらい、落札者に対して支払うこととなる。建物解体完了後に支払うため、その解体が完了する年度を踏まえ、対象建物の規模等に応じて解体の期限を設定する。

その他の検討事項としては、マイナス入札の適用条件、入札参加申込みの期間、解体する建物の正確な情報提供及び建物等解体に係る期限の設定などをケース・バイ・ケースで案件ごとに慎重に検討する必要がある。

マイナス入札を執行できる体制を整えるため、三豊市契約規則、三豊市市有地処分規程及び三豊市公有財産処分等事務取扱マニュアルを令和 7 年 4 月 1 日施行日として改正した。

今後の財産処分の一つ的手段としてマイナス入札を選択できるようにするものである。

(9) 三豊市公共施設等総合管理計画の改定について

平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間の市の公共施設の在り方、将来の目標値、基本方針等について定めた三豊市公共施設等総合管理計画について、令和 8 年度からの 10 年間の公共施設の在り方等について定めた第 2 期計画へと改定中である。改定に向けて、削減目標面積については、2055 年までに基準年である平成 22 年度末時点の公共施設延べ床面積を約半分にすることであり、令和 6 年度末

の延べ床面積から計算すると、残り 30 年で約 18 万 7,000 平方メートルを削減する必要があります、これを第 2 期計画の 10 年間で削減目標とするには、その 3 分の 1 として 6 万 2,300 平方メートルを目標数値にしたいところ、削減可能面積は約 6 万 4,700 平方メートルとなっている。この削減可能面積については、第 2 期では再配置完了の定義を、条例を廃止したときまたは一般財源負担がなくなったときから、解体または売却により建物を保有しなくなったときに見直す予定であるため、現在廃止となっている旧財田上小学校や旧辻小学校といった、現在の計画上、再配置完了となっている公共施設を含み、令和 7 年度以降、10 年間で廃止が確定、もしくは廃止が可能であろう公共施設である豊中地区の五つの小学校や松崎保育所・幼稚園などが該当する。削減可能面積だけに注目すると、第 2 期計画の削減目標面積を達成の可能性が十分にあるが、新たに建設中の豊中地区新設小学校（仮称）や松崎地区就学前施設（仮称）といった新規施設の面積が 1 万 2,000 平方メートルあるため、この新規施設の面積分をどのように削減していくかが今後の課題である。

6. 調査結果

本委員会では、将来の財政負担を踏まえ、公共施設の総量管理を適切に進めるため、個別施設の処分等に関する調査・研究を行い、協議を進めてきた。

平成 22 年度末時点で 466 施設あった公共施設は、現在の計画においては 384 施設となり、その削減数は 82 施設となった。さらに、財産売却収入については、本委員会で処分を進めた施設において、執行部と連携し、令和 4 年度が 1 億 1,227 万 9,124 円、令和 5 年度が 1 億 7,436 万 8,000 円、令和 6 年度が 2,623 万 7,260 円、令和 7 年度が 1 億 1,307 万円の総額 4 億 2,645 万 4,384 円の売却額となり、加えて、削減面積は土地が 87,334.31 m²、建物が 17,970.99 m²という成果を挙げることができた。

しかしながら、公共施設の総量は依然として多く、再配置完了となっている残存公共施設の売却や来年度廃校予定の五つの小学校、また、既存施設の統廃合と長寿命化の検討など多くの課題が残されている。これらに対応するため、今後も執行部との協議や新たな制度導入を検討することなどについて効果的な提言を行い、令和 8 年度からの三豊市公共施設等総合管理計画の第 2 期計画の目標達成に向けた本市の公共施設再配置について引き続き調査・研究することは必要であると考える。

以上

令和5年12月8日

三豊市議会議長 浜口 恭行 様

公共施設再配置特別委員長 城中 利文

公共施設再配置特別委員会中間調査報告書

本委員会は、令和4年3月28日の本会議において設置されて以来、これまで1年7カ月にわたり委員会の設置目的である「公共施設の統廃合、処分、長寿命化について」調査研究を行ってきたが、このことについて会議規則第45条第2項の規定により、下記のとおり中間報告する。

記

1. 付託事件

「公共施設の統廃合、処分、長寿命化について」を所管事項とし、閉会中においても継続的に調査・研究することとした。

2. 調査研究期間

令和4年3月28日から調査終了までとし、閉会中も調査ができるものとする。

3. 委員会設置の経過

令和4年3月28日の本会議において、議員提出議案第1号「特別委員会の設置について」を全会一致で可決し、本委員会を設置した。

(1) 本委員会委員に選任されたのは、次の10名である。

(選任時の議席順)

為広 員史	詫間 政司	城中 利文	水本 真奈美
丸戸 研二	岩田 秀樹	市川 洋介	田中 達也
三谷 正史	西山 彰人		

(2) 同日開催の委員会において、委員長及び副委員長を互選の上、次のとおり選出した。

委員長	城中 利文
副委員長	市川 洋介

(3) 令和4年6月23日付けで田中達也委員が委員を辞任し、同日付けで湯口新委員が選任された。

4. 委員会等の開催状況及び協議内容

(1) 委員会

期 日		内 容
1	令和4年 3月28日	(1) 委員長の互選について (2) 副委員長の互選について
2	4月11日	(1) 旧宮の下渡船待合所の売却結果について (2) 旧三豊クリアプラザの売却について (3) 視察研修について
3	5月24日	(1) 令和3年度末現在 公共施設再配置進捗状況について (2) 市有地の売払いについて（水出工業団地）
4	6月27日	(1) 旧三豊クリアプラザの売却について (2) 三豊市公共施設等総合管理計画について
5	7月26日	(1) 旧大浜小学校の処分方針について
6	8月24日	(1) 旧小学校跡地の使用状況について
7	9月16日	(1) 旧豊中町方面隊第3分団車庫の売却について (2) 旧小学校跡地の使用状況について (3) 行政視察について
8	10月25日	(1) 旧三豊クリアプラザの入札結果について (2) 旧大浜小学校の売却について (3) 旧財田中小学校の処分方針について (4) 行政視察について
9	11月24日	(1) 消防施設の現況及び整備計画について (2) 市有地（水出工業団地）売却の入札結果について (3) 旧三豊クリアプラザの再鑑定について (4) 三豊市公有財産処分等事務取扱マニュアルの改定について
10	12月27日	(1) 旧豊中方面隊第3分団車庫の売却結果について (2) 旧三豊クリアプラザの売却について (3) 旧箱浦小学校の繰上返還について (4) 行政視察に係る委員会調査報告について

1 1	令和 5 年 1 月 24 日	(1) 旧大浜小学校の入札結果について (2) 三豊市公有財産処分等事務取扱マニュアルの改定について
1 2	2 月 15 日	(1) 旧大浜小学校の売却に伴う協定書締結について (2) 山本町方面隊第 1 分団第 3 部屯所跡地の売却について (3) 令和 4 年度公有財産売払い収入について (4) 行政視察研修に係る委員会調査報告について
1 3	3 月 24 日	(1) 旧財田上小学校の処分方針について (2) 河内幼稚園跡地の利用について (3) 旧詫間庁舎外 2 施設の解体工事について
1 4	4 月 24 日	(1) 旧箱浦小学校の処分方針について (2) 豊中斎場跡地の売却について
1 5	5 月 15 日	(1) 令和 4 年度末現在 公共施設再配置進捗状況について (2) 令和 5 年度公共施設再配置実行計画について
1 6	6 月 26 日	(1) 旧財田上小学校の売却にかかる覚書の締結及び民地の取得について (2) 三野町ふれあいセンター跡地の売却について (3) 行政視察研修について
1 7	7 月 28 日	(1) 豊中地区小学校の現況について
1 8	8 月 30 日	(1) 旧辻小学校及び旧辻幼稚園の処分方針について (2) 山本方面隊第 1 分団第 1 部及び第 2 部屯所跡地の売却について (3) 行政視察研修について
1 9	9 月 26 日	(1) 三野町ふれあいセンター跡地の再公募について (2) 豊中斎場駐車場跡地の売却について (3) 行政視察研修について
2 0	10 月 30 日	(1) 旧箱浦小学校の売却について (2) 令和 6・7 年度 除却予定施設について (3) 豊中地区 5 小学校の財産処分スケジュール（案）について
2 1	11 月 29 日	(1) 旧詫間町水出運動公園テニスコート売却について (2) 旧高谷ポンプ場の売却について (3) 三野町ふれあいセンター跡地の再鑑定及び再入札について (4) 令和 6・7 年度 除却予定施設について

(2) 行政視察

期 日	視察先	内 容
令和 4 年 11 月 7 日 ～9 日	滋賀県高島市	公共施設再編の取組みについて
	静岡県焼津市	公共施設マネジメントの取組みについて
	埼玉県深谷市	マイナス入札による公有財産処分について
令和 5 年 10 月 2 日 ～ 4 日	茨城県 かすみがうら市	廃校の跡地利用について
	茨城県古河市	ファシリティマネジメントの推進について
	栃木県宇都宮市	予定価格をマイナスとする公有財産の売払いについて

(3) 現地調査

期 日	調査先
令和 4 年 8 月 24 日	山本・詫間・財田地区小学校跡地
令和 5 年 7 月 28 日	豊中地区 5 小学校

5. 調査研究の経過概要

本市における公共施設の適正な管理については、平成 29 年 3 月に策定された公共施設等総合管理計画の基本方針に基づき再配置を進めているが、公共施設の統廃合や役割を終えた公共施設の処分、老朽化が進む公共施設の長寿命化は、本市の財政に与える影響が極めて大きく、将来の人口減少を踏まえた機能集約と適切な再配置を計画的かつ着実に進めることが極めて重要である。

本委員会は、前任期における財政健全化特別委員会の調査結果を踏まえつつ、引き続き議会として執行部に対し公共施設の適正な管理に対する積極的な提言を行うため、令和 4 年 3 月 28 日に設置され、10 人の委員が選任された。

委員会は、これまで 22 回の会議の開催と、それぞれ 2 回の行政視察及び現地調査を実施し、付託された所管事項についての調査研究を重ねてきたところであるが、以下、現在までの調査研究の経過概要について主な項目ごとに報告する。

(1) 公有財産処分等事務取扱マニュアルの見直し

公有財産処分等事務取扱マニュアルは、行政目的を終えた公有財産の処分における用途廃止から、売却や貸付けまでの一連の流れをマニュアル化したものである。

令和4年11月24日開催の委員会では、執行部より本マニュアルの改訂についての報告がなされ協議を行った。改訂の要旨は、①用途廃止施設の処分方針の変更、②学校跡地の取扱いの変更、③総務部長以外が普通財産の処分をできる場合を明記、④入札が不調となった場合の取扱いの整理、⑤不動産鑑定評価額がマイナスになった場合の予定価格の設定について明記するといった5点であった。具体的には、①は処分方法について、これまでの貸与と売却のそれぞれを選択しとする方針から、今後は貸与ではなく売却を積極的に進めるという方針に変更すること、②は学校跡地についても他の施設と同じ取扱いとし、地域利用の有無の確認や売却又は貸与先等の検討に地元の声を反映させるといった特別の取扱いを見直すといったものである。

委員会での本件の協議においては、指定避難所や地域のコミュニティ・スポーツの拠点が失われることに対して地元が納得できる説明を求める意見が多く出され、引き続き継続して調査していくべき議題とした。その後、令和5年1月24日の委員会で再度協議を行い、指定避難所については民間施設を活用して代替施設の確保することや、地域住民のスポーツ活動については教育委員会が地域協議会等へ説明しながら統廃合と合わせて教育委員会が進めて行くこと等について執行部から説明を受け必要な質疑を行った上で、本マニュアルの改訂について委員会としての協議を終えた。

(2) 旧三豊クリアプラザの処分

平成11年に建築されたし尿処理施設で、平成26年の使用停止以降も長期にわたり未処分となっていた施設である。前任期の財政健全化特別委員会から継続して協議を行ってきた施設であり、本委員会においてもこれを引継ぐ形で協議を進めた。

旧三豊クリアプラザは、敷地内に管理棟、処理棟、車庫・倉庫、環境衛生会館の4棟の鉄筋コンクリート造の施設が立地しており、当初は土地と4施設一体での売却を目指し入札と再公募を実施したが、いずれも申込みはなかった。2度の不調を経て、管理棟、処理棟、車庫・倉庫エリアと環境衛生会館エリアを分割して売却する方針に転換。それぞれ不動産鑑定を行い、その結果、最有効使用としては管理

棟、処理棟、車庫・倉庫エリアは処理棟内の設備を撤去した上での建物再利用、環境衛生会館エリアは建物を解体し更地として利用するものとなった。この不動産鑑定を基にそれぞれ設備撤去費と建物解体費用を評価額から控除した額を予定価格とし、令和4年9月26日に入札を実施した。この入札では、環境衛生会館エリアは予定価格1,670万円のところ4,010万円で落札されたが、管理棟、処理棟、車庫・倉庫エリアは応札がなく不調となった。この結果を受け、処理棟、管理棟、車庫・倉庫エリアについては再度不動産鑑定を行い、予定価格を見直した上で売却に向けてのニーズ調査を実施。その結果1社から予定価格1,540万円での購入希望があったことから、随意契約により売却するに至った。なお、当該売却による施設整備時の国からの補助金については、返還不要となっている。

(3) 小学校跡地の処分

山本、詫間、財田地区の各小学校跡地については、おおむね10年間を期限として民間事業者に対し無償貸与している。委員会においては、各小学校跡地の現地調査を行うとともに、貸与期間終了後を見据えた協議を行い、執行部からは現在の無償貸与期間満了後は売却することが基本方針として示されている。

現在、小学校跡地ごとに協議を進めているところであり、以下、施設ごとに状況を報告する。

旧箱浦小学校

平成25年度をもって閉校となり、平成27年度から10年間を期限とし民間事業者は無償貸与。使用目的は植物工場及び研究施設としての活用であったが、不調のため途中よりキクラゲ栽培に切り替えたもののこちらも不調。ここ数年は栽培できておらず施設の管理自体が十分できていない状態であった。委員会としては現地調査によりこれらの現状を確認し、執行部に対し問題点を指摘した。その結果、当初令和6年度末までの契約期間の満了を待たず、令和4年度末で無償貸与終了し、現在、境界確定、不動産鑑定評価等、売却に向けた取組みを進めているところである。

旧辻小学校

平成27年度をもって閉校となり、平成29年度から10年間を期限としNPO法人に無償貸与。使用目的は福祉事業及び地域貢献事業の拠点施設としての活用である。現在は障がい者の就労支援施設の運営や居宅介護事業のほか、音楽鑑賞やクリスマス会等を開催し、地域住民との交流活動も行っている。

無償貸与期間満了後の売却方針に従い現在の使用者であるNPO法人と協議を進めた結果、NPO法人が購入する方向性での方針が決定した。また、専用の進入路がなく単独での売却が困難であった隣接する旧辻幼稚園についても、旧小学校と一体的に利用できるとしてNPO法人が建物付きで購入することで協議がまとまり、今年度予定していた解体工事は中止した。このことにより、旧辻幼稚園についても、令和7年度末まで旧小学校と合わせて、当該NPO法人に無償貸与することとなっている。

旧財田上小学校

平成27年度をもって閉校となり、平成29年度から10年間を期限として校舎・体育館と運動場を分けて、それぞれ民間事業者は無償貸与。使用目的は、校舎・体育館は、木製玩具・家具工房として、運動場はイチゴ園としての活用である。現在は、木製玩具・家具の事業は堅調であり従業員数も当初よりも大きく増えている。イチゴ園については、コロナ禍により集客が落ち込んだが、現在は回復傾向であり、引き続き事業を継続している。

無償貸与期間満了後の売却方針に従い、現在の使用者と協議を進めた結果、両事業者ともに無償貸与期間満了後も事業継続の意思があることを確認。施設の購入意思を示した木製玩具・家具工房側が校舎・体育館及び運動場を一体で購入し、運動場部分をイチゴ園側と賃貸借することで協議が整っている。

なお、土地の一部に民地があるため、期間満了後の民間事業者への売却に向けて、今年度、市が当該民地を取得している。

旧大浜小学校

平成30年度をもって閉校となり、体育館として使用していた緑の村管理センターについても使用を停止。処分に当たっては、当初、未耐震である緑の村管理センターは解体し、学校跡地とは分けて売却予定であったが、市場ニーズや解体費用等を勘案し、解体せずに小学校跡地一体での処分を進める方針に変更となった。

不動産鑑定による最有効使用は、建物を解体しての更地利用で、更地価格と建物解体費用を差し引いた場合の鑑定評価額はマイナスとなるが、マイナス入札とはせず過去の事例を基に予定価格を350万円とし、令和5年1月16日に入札を実施。その結果、地元である詫間町の民間事業者が500万円で落札した。

なお、当該売却により、緑の村管理センターの整備時の国からの補助金のうち9,031,034円について返還を行っている。

以上のように、本委員会では、将来の財政負担を踏まえた適切な公共施設の総量管理を念頭に、個別の施設ごとに処分に関する協議を進めている。これまでのところ、大きな懸案となっていた旧三豊クリアプラザや旧小学校跡地などについても処分が進んでおり結果として現れてきている。

本委員会としては、今後も執行部との協議や効果的な提言を行うことで、本市の公共施設再配置について引き続き調査研究を進めて行くこととする。

以上