

公共施設の複合化等に伴う跡地及び跡施設活用の考え方（案）

小平市公共施設等総合管理計画において示している土地活用に関する考え方を踏まえ、公共施設の複合化等に伴い発生する跡地及び跡施設活用について、以下のとおり、より具体的な方向性を整理する。

1 活用の検討手順

まず行政における活用を検討し、現時点での活用の見込がない場合には、跡地の規模を踏まえ、民間における活用（貸付・売却）を検討することを基本とする。

(1) 行政における活用検討

① 現時点での活用

既存の公共施設の課題解決、新たな行政需要への対応などの活用について検討する。

検討に当たっては、

- ・ 建築基準法における用途地域内の建築物の用途制限があること
- ・ 既存施設の建築用途を変更する場合、建築用途や規模に応じて、建築確認申請や現行建築基準法・消防法等への適合のため、建築士による調査や改修費用が必要となること
- ・ 跡施設が都営住宅との合築である場合は、検討に際して東京都との調整が必要となること

などに留意する必要がある。

② 将来的な活用可能性の検討

ア 大規模な跡地（学校の統合等により生じる跡地）

再取得が非常に困難であることを踏まえ、現時点での活用がなくとも、将来的に学校等大規模施設の更新時の整備用地として想定される場合は、売却せずに保有し、行政で使用するまでの有効活用として、貸付を基本に検討する。

イ 小規模な跡地（地域センター、保育園、公民館分館等の跡地）

今後、複合化等により公共施設を集約していく取組を進めるため、将来的な活用可能性が低いと考えられること、また、規模の面から、比較的、取得の困難性が低いと考えられることなどから、売却を基本に検討する。

(2) 民間における活用検討

① 活用の時期

維持管理コストが発生し、また、貸付した場合の賃料収入や売却した場合の市税収入について機会損失が生じることから、できるだけ速やかに活用に向けた検討を行う。

② 貸付の場合の取扱

市が活用するまでの間、民間事業者による有効活用により、市の収入確保を図る。貸付契約にあたり、貸付期間経過時に土地が返還されないリスクに対応するため、定期借地権の設定をするとともに、貸付先の将来的な経営状況等のリスクに対応するため、民間事業者の大きな参入障壁とならない程度の敷金や契約保証金の設定などを検討する。

③ 売却の場合の取扱

民間事業者による跡施設の活用の見込がある場合は、跡地と跡施設を合わせて売却する。

民間事業者による跡施設の活用の見込がない場合は、民間事業者が跡施設の解体を行った方が費用を抑えた効率的な解体が可能と見込まれることから、跡施設の解体を行う条件を付して跡地を売却することを基本とする。

売却に係る入札の予定価格を設定するにあたって、跡施設の活用が見込まれる場合は建物価値も含めるものとし、跡施設の活用が見込まれない場合は、解体費用相当を土地価格から減価する。

2 民間活用により確保された収入の活用

市有地の民間活用（貸付・売却）により得られた収入は、原則として公共施設整備基金に積み立てるなどにより、公共施設の整備等の財源とする。

3 本「考え方」の見直しについて

令和8年度に予定している公共施設マネジメント推進計画の改定に際し、その時点における行政需要や不動産需要などの状況も踏まえつつ、計画に位置付けることを検討する。