

立川市公共施設跡地活用方針

当初の行政目的の廃止等により生じる公共施設跡地及び跡施設（以下「跡地」という。）の活用方法の検討にあたって、本市の基本的な考え方等を整理した上で「立川市公共施設跡地活用方針」として、下記の通り策定する。

1. 検討対象とする跡地

原則として公の施設の設置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、既に普通財産化されている資産は含まない。

2. 跡地活用の前提事項

跡地活用は、以下の事項を前提とした活用とする。

(1) 既存建物の効果的・効率的な活用

既存建物の活用については、あらためて公共施設として保有するために必要な費用について十分認識し、維持管理費等の軽減に努めた効果的・効率的な活用とし、老朽化・耐震性能・利用効率等から現状での使用が困難な建物は、原則として解体・撤去する。

また、建物の用途変更にあたっては、建築基準法等の規定の適合に必要な改修費用等についても留意する。

(2) 財産処分上の制約

跡地に充当されている補助金等を的確に把握し、施設の廃止・転用等による補助金の返還または起債の繰上げ償還の必要性について検証した上で、財産処分上の制約要件を踏まえた活用とする。

(3) 法令等の遵守

用途地域内の建築物用途制限など、都市計画法や建築基準法、まちづくりに係る条例や要綱等、各種の法令を遵守した活用とする。

(4) まちづくりに係る諸計画等との整合

都市計画マスタープランなど、まちづくりに係る諸計画等に示す地域の整備の方向性に沿った活用とする。

(5) 公共施設あり方方針との整合

公共施設あり方方針に従い、原則として廃止を伴わない新たな公共施設の建築は行わないとともに、行政用途のなくなった跡地は売却する等、将来を見越した活用とする。

また、跡地を売却した場合、どの程度の収入を確保できるかという視点は常に必要であるため、敷地規模・立地条件等から試算される価格を示した上で、跡地の活用方法を検討

する。

(6) 周辺公共施設の代替地としての活用

付近において改築予定の施設がある場合や施設の集約化等による再配置の検討対象となる施設が立地している場合等は、代替施設・用地の必要性を見据えた活用とする。

(7) 将来需要に対応する保有

跡地の敷地規模・立地条件等から他の事業の種地としての活用など将来需要に対応する余地を一定程度、残していくことも検討する。

この場合、短期的な貸付等による有効な暫定活用を図る。

(8) 跡地活用の迅速化

跡地を長期に遊休資産とすることは適切でないため、施設が廃止されてから空白期間を最大限生じさせないよう跡地活用の迅速化を図る。

3. 検討にあたっての基本的な視点

跡地の活用方法の検討は、以下の事項について、十分留意する。

(1) 行政需要・公共的需要に基づく活用性

① 行政計画などに基づく活用性

行政計画の中で設置が位置付けられている施設・用地や計画に掲げる目標を達成する上で必要となる施設・用地としての活用性について検討する。

また、政策課題の解決など長期総合計画の推進に大きく寄与するための活用性についても検討する。

② 地域の特性を踏まえた活用性

跡地が存在する地域の特性や課題について十分に踏まえた上で、真に必要な施設・用地としての活用性について検討する。

(2) 民間活力の活用促進

P F I 等導入基本方針に基づき、施設整備や管理運営手法は、民間活力の活用を促進する。

また、公的主体の発意の下で実施する事業のほか、公的主体の下では発意されないような民間事業者等の創意工夫やノウハウを生かした発案等に基づく事業についても検討する。

(3) 積極的な情報公開

跡地の活用方法の検討にあたっては、積極的に市民等に情報公開するとともに、必要に応じて、市民意見等を伺う機会を設け、その意見等を考慮するよう努める。

4. 検討の進め方

検討を進めるための具体的な手順は、以下の通りとする。

(1) 庁内における行政需要・公共的需要の洗い出し

① 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等により、導入可能性のある行政需要・公共的需要に基づく施設・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る。

② 施設整備・管理運営手法の選択

公的主体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等を通して、民間事業者等の参入可能性を把握した上で検討を進める。

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等の民間活用手法や市有財産の貸付・売却等による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する。

(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、活用性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等を通じて、広く民間事業者等のアイデアを把握する。

有効な発案等がない場合、跡地は売却・貸付等する。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。

5. 跡地の活用方法

跡地の活用方法を以下の3つに区分する。

(1) 市による活用

用途を転用し、行政財産として、市が行政需要に再活用する方法である。市が行政需要に直接対応する場合であっても、民間活力を生かした施設整備や管理運営手法の導入等、効果的・効率的な活用について検討する。

(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等については、普通財産に変更し、条件付売却・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、公共的な需要に対する充実を図るための活用方法である。

(3) 公共的な需要を満たす以外の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す以外の民間事業者等に売却・貸付等の運用により、

生み出される収入を今後の公共施設更新に向けた財源などに充てていく活用方法である。

附 則

この方針は、平成 28 年 6 月 22 日から施行する。

附 則

この方針は、令和 2 年 10 月 1 日から施行する。

活用方針に基づく検討フロー図

