

裾野市の公共施設における用地のあり方に関する基本方針

令和6年12月（初版）

（趣旨）

公共施設は、安定的な行政サービスを提供するため、市有地に整備することが望ましいが、当市においては様々な理由から多くの公共施設が借地上に存在しています（面積で約39.5万㎡、市民一人当たり約8.08㎡、R6.4.1住民基本台帳48,869人）。この結果、今後、借地上の公共施設の老朽化が進んだとしても、契約条件によっては自由に更新することができず、行政サービスの低下につながるおそれがあります。

また、令和6年度の借地料は年間約1.6億円（市民一人当たり約3,300円）に及び財政計画上の負担となっています。これら借地料は将来世代にわたって負担し続けなければなりません。

そのため、将来にわたる公共施設の安定的な運営を目的として、裾野市公共施設等総合管理計画に基づき、公共施設の用地のあり方に関する基本方針を定め、適正化を推進するものです。

1. 公共施設の用地確保にあたっての考え方

公共施設は、原則として市有地上に整備します。

（解説）

公共施設の用地確保は、事業計画立案の際に公共施設の性格を考慮し、長期的な視点にたって慎重に検討します。原則として、公共施設における用地は市が直接所有します。

2. 新たに借地する場合の基準

新たな借地は、購入よりも経済的となる場合等に限定します。

（解説）

新たな借地は、購入よりも経済的となる場合に限定します。契約は、一時使用目的の賃貸借契約（9年以内）（途中解約条項を設け、自動更新条項は設けない）とし、借地借家法に基づく契約（定期借地契約は最低10年）は原則として行いません。なお、契約に当たっては法務の専門家の意見を聴取するものとします。

また、上記とは別に臨時的な場合（建替期間中における仮設建築物、臨時駐車場、自然災害により緊急に人命救助、被災者支援にかかる用地を確保する場合など）が想定されます。

3. 既存借地に対する考え方

既存借地は原則として解消します。

（解説）

既存借地は原則として解消します。解消の方法としては、購入や交換、返還等が考えられます。

なお、購入には多額の財源を要することから土地所有者に対して安易に確約できるものではありません。まずは、市として各施設の運用期間、維持管理費、土地賃貸借契約等の期間等から「施設の方針」（現地で存続、耐用寿命後に廃止、耐用寿命後は非現地で建替え等）を定めます。

施設所管課においては土地所有者の意向を捉えつつ、良好な関係を維持することに努めることとします。また、土地所有者に対しては市の基本的な方針として借地は解消する旨を周知します。

4. 価格算定の考え方

借地の価格は不動産鑑定士の算定した不動産鑑定評価額を原則とします。

（解説）

売買価格、賃借料等の算定根拠となる土地の価格については「適正な対価」とします。

ここでいう「適正な対価」とは、不動産鑑定士の算定した不動産鑑定評価額となります。ただし、不動産鑑定評価額によることが合理的でない土地（例えば、単独利用が困難な土地など）については個別に検討します。なお、近隣において用地取得の事業がある場合は、その価格を参考とします。

※公共用地の取得のための土地評価（道路事業や区画整理事業）とは考え方が異なります。

5. 推進体制

公共施設等マネジメントプロジェクトチームにおいて協議し、庁議にて決定します。

（解説）

これら基本方針に基づき、管理職以上で構成される「公共施設等マネジメントプロジェクトチーム（通称：FMPT）」において、妥当性、実効性、予算上の担保等について協議し、FMPT 案をまとめます。その後、「庁議」にて決定します。

6. 具体的な進め方

「購入対象用地の決定」と「優先順位付け」を行い、市の意向を伝え理解を求めます。

（解説）

3 で定めた「施設の方針」を踏まえ、市全体の整合性（財政計画を含む）を図りつつ、「購入対象用地の決定」と「優先順位付け」を行います。

優先順位付けにおいては、借地法（旧法）による契約の場合（当初契約が平成 4 年 7 月 31 日以前）、堅固な建物（鉄骨造や鉄筋コンクリート造）は契約後 30 年目（定めがない場合 60 年目）、更新した場合は 60 年目（90 年目）のタイミングを逃すと、

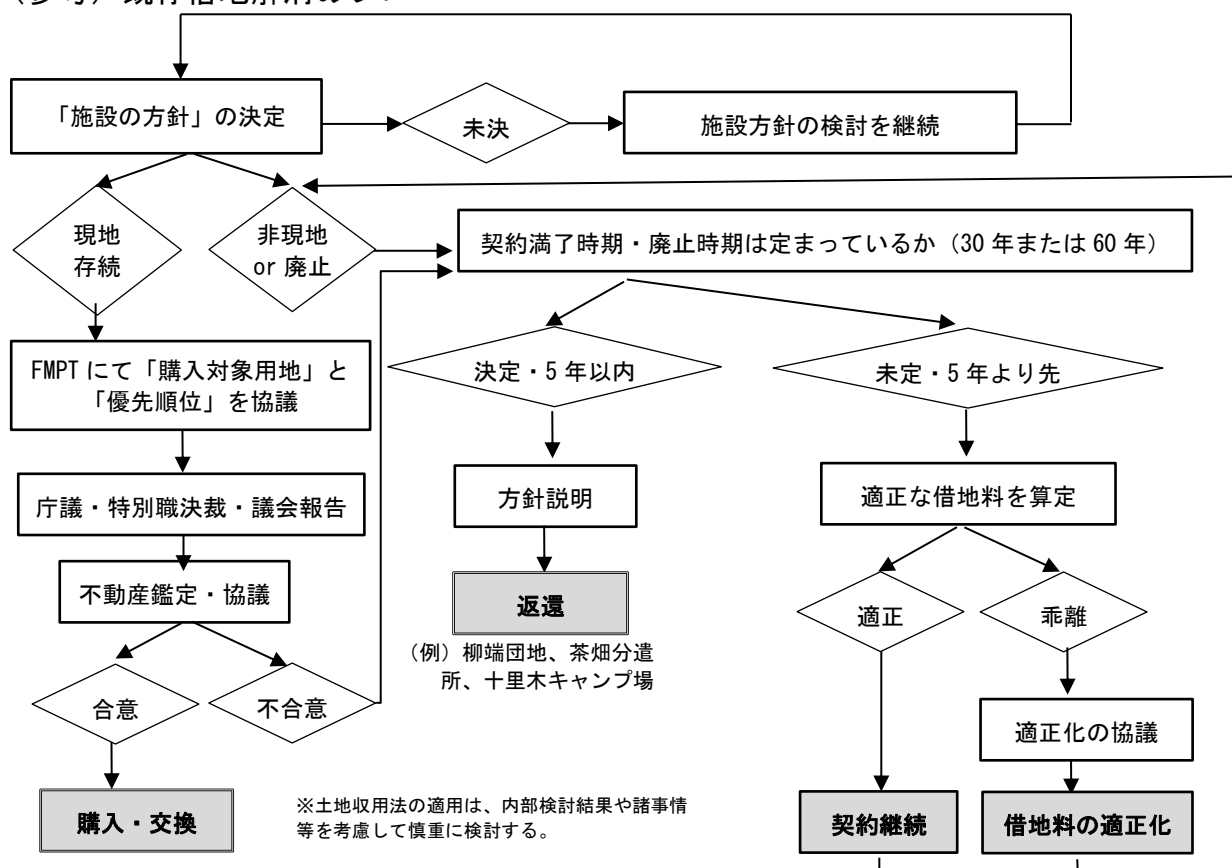
契約期間満了までの賃料保証が必要となるため、タイミングに留意することが重要です（価格改定の3年ではないことに留意）。

施設所管課は借地の解消方針の決定を受けて、土地所有者に市の意向（購入、交換または返還）を伝え理解を求めます。

購入や交換の場合は、具体的な時期や価格等は提示せず「適正な対価」となることを伝えます（土地所有者側の検討期間も必要なことから、できるだけ早い時期に市の意向を伝えます）。ただし、先んじて土地所有者の意向が示された場合や借地の契約期間の満了が5年以内となった場合は個別に内部調整を開始します。また、あらかじめ税法上の特例規程の適用可否等に対しても丁寧に説明します。土地所有者から前向きな回答が得られた場合は、内部調整を行ったうえで、価格算定を行います。具体的な協議（時期や価格の提示）は、財源確保の目途が立った時点で行います。

返還の場合は、あらかじめ跡地利用における各種規制（都市計画法や農地法）についても調査し助言するなど、様々な疑問に対して丁寧に対応します。

（参考）既存借地解消のフロー



裾野市における公共施設における用地のあり方に関する基本方針

©静岡県裾野市

総務部 公共施設経営課 ファシリティマネジメント係

〒410-1192 静岡県裾野市佐野 1059 番地 055-995-1808

keiei@city.susono.shizuoka.jp

<改訂履歴>

令和6年12月（初版）