

# 『マイナス』から『プラス』を生み出す

～『公共施設適正配置』の新しい取り組み～

全国で大きな問題となっている『空き家問題』。実は『空き家問題』は自治体が保有する公共施設にも迫っています。

統廃合して役目を終えた施設や老朽化した施設は、再活用したり民間に売却をしたりしていますが、中には活用や売却ができず『未利用の資産』として眠ってしまう資産もあります。

こうした『公共施設の空き家問題』ともいえる課題は、年々老朽化が進む施設を抱える自治体の大きな課題です。

そこで、深谷市では保有する『未利用の資産』を速やかに売却するため『マイナス入札』という方法を導入し、全国で初めて『マイナス価格』で落札されました。

今回の特集では深谷市が進める新たな取り組みに触れ、公共施設の適正配置について考えます。

## 全国初 『マイナス価格』での落札

『予定価格をマイナスに』  
全国でも例のない取り組み

昨年、深谷市では公共施設適正配置の一環として、建物解体を条件とした公共施設の入札を実施しました。

対象となった旧中瀬小学校体育館敷地の予定価格は『マイナス1340万6000円（譲渡時に市が支払う最高額）』で、全国でもほとんど例のない『予定価格を

マイナスに設定した建物解体条件付きの入札方法（以下『マイナス入札』）を導入しました。

入札には2者が参加し、よりマイナス幅が小さく、市の負担が少ない『マイナス795万円』で落札されました。今後、市議会で議

決を経た上で正式な契約となり、建物の解体を確認後、市は落札者に落札額のマイナス分を支払いま

す。このように公共施設が0円未満で落札されたのは全国でも初めてのことです。

『なぜマイナス価格に？』  
『予定価格設定の仕組み』

今回の入札では、落札者が建物を解体することを条件としたため、予定価格は土地評価額から落札者が負担することになる解体費を差し引いて設定しました。

入札前に行った市の積算では、



### 入札対象物件 旧中瀬小学校体育館敷地



土地の所在地  
深谷市中瀬814 - 1、814 - 3

地目および地積  
宅地 1,505.61㎡

解体建物の概要 体育館  
(1979年建築・鉄骨造・平屋建 延床面積619.09㎡)

※1984年に統廃合で使用されなくなった中瀬小学校は体育館を残して解体され、体育館は地域の体育館として使用されたのち、老朽化に伴い2010年末に閉鎖しました。

土地の評価額より建物の解体費が上回ったため、予定価格をマイナスに設定しました。

過去2回の入札も『不調』に終わった物件

旧中瀬小学校体育館は、1984年に廃校してから、長い間地域の体育館として使用されてきました。しかし、2010年には老朽化により体育施設としての使用ができなくなりました。

その後、旧中瀬小学校体育館の売却を図るため、過去2度にわたって体育館を倉庫などとして活用することを想定して入札を実施しま

『老朽化した施設』  
『安全確保と効率的な解体』

『マイナス入札』を実施しても市有財産の売却をする一番の目的は、老朽化した市有施設が原因で事故などが発生しないようにすることや民間独自のノウハウを活用し、効率的にかつ速やかに施設の解体をすることが目的ですが、それだけではないさらに『プラス』の効果も持っています。

【予定価格】＝国や地方公共団体が競争入札や随意契約によって民間企業などと契約を締結する際に、契約額を決める基準として事前に作成する見積価格。

# 『マイナス』を『プラス』に 利活用の道筋づくり

『**税込確保**』につなげる  
『**マイナス入札の取り組み**』

今回の入札では、あらかじめ体育館を解体したのちに『住宅』を建設することを条件とし、速やかな利活用を促しています。

広さがおよそ1500平方メートルある旧中瀬小学校体育館の敷地面積から割り出した市の試算では、10年間で固定資産税など約

『旧中瀬小学校体育館敷地』売却後に  
想定される税収見込み

項目	10年間の税収見込み
固定資産税	家屋 500万円
	土地 30万円
市民税	1,200万円
合計	1,730万円

▲敷地に住宅が6戸建設され、1世帯につき子どもを含む3～4人が10年間居住した場合を想定しています。

1700万円の税収を見込んでいます（左上表参照）。

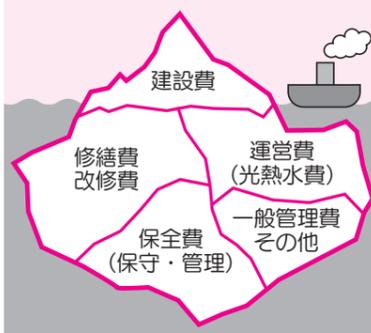
売却した土地が活用されると、市には『**税込**』という形で『**プラス**』になって戻ってきます。マイナス入札は、老朽化した公共施設による危険性の除去だけではなく、**税込の確保**にもつながります。

## 『**見えないコスト**』 『**公共施設の維持管理**』

施設は建てたら終わりではありません。保有している以上、コストが掛かり続けます。建設費以外にも、施設の運営費用や修繕費など見えてくれない部分にもコストはかかり、特に修繕や管理に掛かる費用は老朽化に伴い、次第に大きくなる傾向があります。

市内の公共施設は、建築から30年以上経過したものも多くを占めているため、市でも同様の傾向になっています。

建設費は、「氷山の一角」です



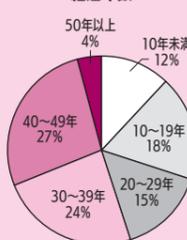
## 『**未利用資産**』の活用は 『**今後もさまざまな手法で**』

今回市では、マイナス入札の手法を取り入れ、過去に売却をすることができなかった資産を、売却・活用へつなげることができました。

もちろん今後実施する入札全てにマイナス入札の手法を適用するわけではなく、立地条件や建物状況などにより個別に検討していかねければなりません。今回の手法の導入により今後の未利用資産の売却手法の幅が広がりました。

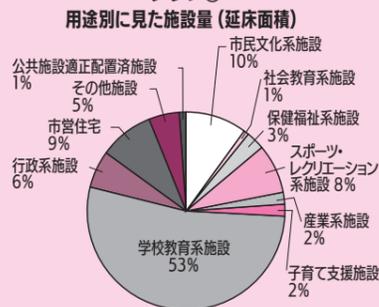
公共施設適正配置を進めていくなかで増える『**未利用の資産**』は、今後も市にとってできる限り有効な方法で売却を含めた利活用を進めていきます。

グラフ①  
市内公共施設の建築後の経過年数



グラフでみる市内公共施設  
〔深谷市公共施設等総合管理計画〕より

グラフ②  
用途別に見た施設量(延床面積)



市内の公共施設を延床面積で用途別に調べると、小・中学校などの『**学校教育系施設**』がその半数を占めていることがわかります。その多くは、耐震工事などを実施し、今後も使用できるように対応を済ませています。

# 市内公共施設の現状と課題 『**適正配置**』とは

数十年後を見据えて  
人口・財源に合った配置を

現在、市内に点在する施設の約6割が建築から30年以上経過しているため、今後多くの施設が同時に老朽化し、大規模改修や建て替えをしていかなければなりません。しかし、全てを更新しようとすると今後40年間で1463億円

掛かる試算があり、今後、少子高齢化の進行による社会保障関連費の増加や人口減少などによる税収の減少など市の財政状況が年々厳しくなることが見込まれるなかで、試算された更新費用を負担することは非常に困難です。

公共施設を計画的に更新していかないと、将来の世代に大きな負担を残します。深谷市では、今後も、将来の人口・財源に合わせた公共施設の適正配置を行うとともに、今回のマイナス入札のような新しい手法も取り入れ、未利用資産の積極的な利活用を図っていきます。

今後40年で  
公共施設の更新などにかかる  
費用の見込みは総額・・・  
約**1,463**億円  
年平均**36.4**億円

出典：深谷市公共施設等総合管理計画  
(平成28年策定)



## 適正配置の必要性 ～深谷市の未来のために～

公共施設（ハコモノ）の更新費用のほか日常生活には欠かせない道路や橋、上下水道などの『**インフラ**』と呼ばれる施設も多くの整備・維持管理の費用が発生する中で将来を見据え、公共施設が適正な保有量となるよう適正配置を更に加速化する必要があり、そこで発生した未利用資産を売却するためのひとつの手法が『**マイナス入札**』の導入でした。

また、存続する公共施設は、安全かつ安心な施設環境を整えるため適切な管理に努め、公立の小中学校、幼稚園および保育園は、計画的に耐震化を進め100%を達成し、学童保育室も今月には完了する予定です。このように必要なサービスを見極め市民サービスの持続的な提供と財政健全化とを両立させていきたいと考えています。



▲公共施設適正配置の取り組みはマンガでもわかりやすくまとめています。

公共施設の適正配置の取り組みについては、深谷市ホームページに掲載していますので、ぜひご覧下さい（右のQRコードからアクセスできます）。



企画財政部 公共施設改革推進室  
室長補佐兼公共施設改革推進係長  
大野忠憲