令和６年 12 月 23 日

小布施町長　桜井　昌季　様

小布施町行政改革推進委員会
会長　　畔上　洋

公共施設の借地料について（答申）

令和６年３月 21 日付け企財第 389 号で諮問のあった公共施設の借地料について、本日までに４回の会議を開催し、集中的かつ慎重に審議を重ねた結果、下記のとおり答申する。

記

１　現状認識

当町の公共施設は、高度成長期の土地価格が高騰する中で、その用地を取得することができず、借地によって多くの施設整備が行われてきている。

また、これらの借地の多くが、借り上げを開始した当時の借地料から見直しが殆どなされておらず、現状の地価状況の変化等を考慮していない状況となっている。加えて、借地料に係る町の統一した算定基準がなかったことから、借地ごとに異なる任意の単価設定で算出されており、公平妥当な基準の設定が必要となっていた。

このような状況を改善するために、町では、令和元年 10 月、借地料の算定基準などを定めた「小布施町公共施設用地に係る借地料等についての基本方針」をとりまとめ、借地料の見直しに向けた取り組みを開始し、貸主との交渉が進められてきた。しかし、交渉に応じた貸主にデメリットが生じる形となってしまい、交渉を進めること自体が不公平を生む構造になっていると言える。

令和５年度の主な施設の借地料の支払いは年間約 4,700 万円であり、町が定めた借地料の算定基準に対し約 2,600 万円超過している状況にある。

こうした現状を当委員会としても重く受け止め、５年後、10 年後の町行政の整備を見据え、迅速かつ大胆な借地料の見直しに着手する必要があると考える。

２　見直しの方向性・視点

公共施設の老朽化により、今後、修繕費用が多額に見込まれる一方で、公共施設の建替えや統廃合が十分に検討されておらず、公共施設の適正化は最優先に取り組むべき喫緊の課題である。できるだけ早く議論を進めるとともに、公共施設の利用者である町民の理解を得ながら、計画的にこの課題への取り組みを進める必要がある。

適正化にあたっては、一定の年数での返還や半永久的使用など、借地の在り方を議論し、今後の長期的な使用を見込む施設に係る土地については、購入に向けた交渉を優先的に進めることも必要と考える。

迅速かつ大胆な見直しが急務ではあるが、個別事情や過去の交渉経緯を踏まえると、町が定めた算定基準と現状の借地料に大きな乖離がある借地契約についても、単年度での大幅な減額を交渉することは不可能と言える。５年後、10 年後を見据えて、長期的なスパンでの減額を目指し、交渉を進めることが望ましい。

3　取組方針

前述の方向性を踏まえ、次の取組方針を提言する。

(1)　借地料の算定基準を明確にすること

借主との交渉を円滑に進めるには、借地料の算出方法が一般に説明でき納得が得られるものである必要がある。そのため、所在場所を可能な限り斟酌した適正な借地料の算定基準を改めて検討されたい。

(2)　借地料は10年以内を目途に適正化を図ること

借地料については、一定の基準額への適正化は急務であるものの、激変緩和による中長期的な視点に立った適正化交渉が必要であると考えられる。よって、交渉に時間軸を導入して適正な借地料の算定基準を改めて見直し検討を行い、現在の借地料との間の差額を５年以内（次回契約更新時）に半額、10年以内に基準相当額まで縮小することを前提として全庁的に見直しを行い、貸主との交渉を行うものとする。

(3)　継続利用予定の土地は購入前提で交渉すること

今後 10 年を超えて継続して借地することが見込まれる土地については、基本的に購入を前提として交渉を行うこととし、購入が困難な場合は、適正な借地料とする交渉を行うものとする。なお、土地を購入する場合は、不動産鑑定等により算出した土地評価額から諸条件（既存建物の撤去等）を考慮した価格での購入に努めるものとする。

(4)　交渉困難用地は10年～20年先に施設移転・統廃合対象とすること

10 年以上継続して利用を見込む土地であって、上述３(2)(3)の取組方針の実現が困難な場合には、10 年～20 年後に優先的に施設移転や統廃合を行う施設として位置付け、移転先の用地候補地の選定に係る施設整備計画等を策定し、計画的に遂行していくものとする。

4　借地料の適正化に向けた推進体制と進捗管理

借地料の見直しを進める上では、担当部署のみならず、小布施町の置かれた現状を役場全体で共有し、全体最適の視点から、組織横断的に取り組んでいく必要がある。

そして、借地料交渉においては、管理担当者のみならず、管理責任者である所属長の立ち会いのもと、期限を定めた上で交渉を進めていただきたい。

また、交渉過程での進捗状況の帳票管理を厳格に行うものとする。

5　今後に向けて

借地料の見直しについては、多額の借地料を支払っていることを問題として認識し、公共施設の建替えや統廃合と合わせて借地の解消を図ることや、利用需要の変化を踏まえた同種施設の統合や用途の見直しを行っていただきたい。

見直しを進めていくためには、町民の理解や協力が不可欠であり、まず小布施町が置かれた現状を町民と共有することが必要である。このため丁寧な説明と積極的な情報発信に期待したい。

そして、この取り組みを進めるにあたり、貸主との粘り強い交渉が必要となるが、相手方の気持ちを充分理解しながら対話を重ね、相互の信頼関係の醸成に努めるよう十分留意されたい。