小布施町行政改革推進委員会
－公共施設の借地料について－

諮問

〇令和元年10月「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」を策定し、借地料の適正化に向け交渉
〇令和4年9月、小布施町の公共施設等を有効かつ効率的に活用するため、「小布施町ファシリティマネジメント（FM）推進会議」を設置し、公共施設の在り方や課題を整理し併せて借地料の見直しの進め方や交渉方法を検討
➡ しかし、令和5年度の主な施設の借地料年間約4,700万円で借地料の算定基準に対し2,600万円超過

答申のポイント

背景と論点

〇高度成長期の土地価格が高騰する中で、公共施設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いる。

〇公共施設の老朽化により、今後、修繕費用の増大が見込まれる一方で、公共施設の建替えや統廃合が十分に検討されていない。

〇取り組みは早急にやらなければならない。今まで 10 年、20 年の借地料の累積金額は大きい。
〇短期間での大幅な借地料の減額交渉は困難なため、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。

〇借地料の算定基準の根拠が不明確である。
〇交渉を円滑に進めるためには、借地料の算出方法が一般に説明でき納得が得られる基準となっていることが望ましい。

方向性・委員の提言

継続利用予定の土地は購入前提で交渉する

〇今後の長期的な使用を見込み、半恒久的な施設に係る土地については、財政状況を見極めながら購入に向けた交渉を優先的に進める。

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

〇施設の必要性を評価し、10 年後、20 年後を見据え施設ごとの方向性を検討していく必要がある。

借地料は 10 年以内を目途に適正化を図る

〇時間軸を設定した上で、短期、中期、長期の交渉プロセスを段階的に整理し、根気強く進めていくこと。また、交渉経過の記録を残しておくこと。

借地料の算定基準を明確にする

〇現在の設定基準（固定資産課税標準額の6％）は、貸主から納得が得られものとなっているのか。根拠を持って交渉にあたること。