

南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例（素案）に係る
パブリックコメント

期間：令和７年７月１１日（金）～７月３０日（水）

南相馬市総務部公有財産管理課

パブリックコメント手続の実施について

1. 案件名

南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例（素案）について

2. 案の公表と意見の提出期間

令和7年7月11日（金）～令和7年7月30日（水）

3. 案の公表場所

総務部公有財産管理課（本庁舎3階）、市民課総合案内窓口、
小高区役所市民総合サービス課、鹿島区役所市民総合サービス課、
各生涯学習センター（小高・鹿島・原町・太田・大甕・高平・石神・
ひがし・ひばり）、市民情報交流センター、市ホームページ

4. 意見の提出方法

意見提出の書式は自由です。

住所、氏名、電話番号を明記のうえ、公有財産管理課へ持参するか郵送またはファクス、電子メールなどで提出してください。

（法人又は団体の場合は、名称・所在地及び代表者を明記してください。）

5. 提出された意見の取り扱い等結果の公表予定日

令和7年8月頃を予定しています。

6. 意見の提出・問合せ先

総務部公有財産管理課

〒975-8686 南相馬市原町区本町二丁目 27 番地

電 話：0244-24-5405

ファクス：0244-24-5214

メー ル：koyuzaisan@city.minamisoma.lg.jp

南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例（素案）に係るパブリックコメント手続きを実施することについて（概要）

1 現状と課題

本市では、東日本大震災及び福島第1原子力発電所事故による避難等により、急激に人口減少が進んだことで、それまで活用されていた公共施設の一部については、老朽化や最適な公共施設サービスと財政運営の両立のため、その役割を終え、用途廃止となったものが複数ある。その中で、旧金房小学校、旧金房幼稚園は、産業団地を整備することで活用が図られたが、現状において9施設が未利用となっており、施設の点検、警備や除草等の維持管理費が毎年支出されている。

本市では、平成29年3月に策定した「南相馬市公共施設等総合管理計画（以下、「総合管理計画」という。）」において、施設総量の25%縮減を目標とし、用途廃止した財産については令和3年2月改定の「市有財産利活用基本方針」に基づき活用を進めることとしている。

（現状）

- ・ 9施設が未利用となっており毎年維持管理経費の負担が発生している。
- ・ 今後、総合管理計画及び南相馬市公共施設再編個別計画により施設の機能集約（統廃合）が図られることで用途廃止される公共施設の増加が見込まれる。
- ・ 用途廃止により施設が単に未利用の状況にあるため、当該施設が地域コミュニティや経済の活性化に結び付いていない。
- ・ 施設の未利用期間が長期にわたることで、景観への影響や犯罪等への懸念がある。

未利用公共施設の増加・保有が続くことにより、財産の維持管理費が増大するとともに、収入や税収を得られない等、行財政運営に影響を与えかねないため、積極的な利活用が必要である。

（課題）

- ・ 市の未利用公共施設は、一般の土地・建物と比較し、施設の形態・規模等に特殊性がある。
- ・ 未利用期間が長期にわたっている建物があり、施設の利用にあたっては多額の修繕費用を要する。
- ・ 民間企業等が新たな用途に施設を活用するためには、その用途に対応した施設の改修等に多額の費用を要する。

このことから、本市では、未利用公共施設の課題解消に向けて、民間企業等への支援策を含む新たな利活用支援制度を構築し、未利用施設の利活用を目指していく。

2 事業の目的

全国的な少子化等を背景に、小学校をはじめとする公共施設の用途廃止が増加しており、本市においても今後、未利用公共施設が増加することが予想される。未利用公共施設は活用されない場合でも維持管理費が発生し、財政負担を増大させるという課題がある。

そこで、これらの未利用施設を積極的に活用することで、財政負担の軽減を図るとともに、譲渡や貸付による収入を市民サービスに充てることを目指していく。さらに、未利用施設が民間企業等による事業活動に活用されることで、雇用の確保をはじめ、地域経済の活性化などの好循環を促進する効果も期待される。

このことから本市では、未利用公共施設の利活用を促進するために、以下の取り組みを実施し、未利用公共施設の譲渡を促進することで、市の公共施設総量の縮減を図り、適切な財政運営に寄与していく。

《支援制度の柱》

- 民間企業等と市の双方にとって、メリットのある賃料設定
- 民間企業等と市の双方にとって、メリットのある譲渡価格設定
- 施設整備費用の支援

3 想定される未利用公共施設の利活用の用途の方向性

未利用公共施設の処分及び利活用にあたっては、当該施設に係る維持管理費の縮減等、健全な行政経営と地域経済の振興及び雇用の確保を推進するものである。一方で、用途廃止前には地域の行政課題や地域振興に寄与する機能を有し、地域との関わりが極めて高い施設であったことを踏まえ、未利用公共施設の利活用にあたっては、地域課題に対応した活用や地域振興に寄与することも考慮する必要がある、未利用公共施設の利活用にあたっては、地域住民の理解や公共性等を考慮する。

なお、公共性の視点として、地域の産業振興関連、社会福祉増進関連、文化振興関連、観光振興関連、子育て・教育関連、地域活性化関連を踏まえたサウンディング型市場調査※¹を行う等、未利用公共施設の利活用の提案を公募するにあたって留意することとする。

【未利用公共施設等利活用に係る公共性を踏まえた主な想定利活用事業】

対象事業	用途に係る事例
産業振興に寄与する事業	事務所、工場、販売所、店舗、倉庫、社員寮、資材置場、事業用作物栽培農地など
社会福祉の増進に寄与する事業	老人ホーム、グループホーム、障害者自立支援施設、高齢者福祉施設など
文化振興に寄与する事業	研究所、展示ギャラリー、劇場、カルチャーセンター・イベント会場など
観光振興に寄与する事業	宿泊施設、キャンプ場、温浴施設、観光施設など
子育て・教育に寄与する事業	学習塾、スポーツ関連施設、合宿所など
地域活性化に寄与する事業	ゲストハウス、集会施設、イベント会場・まちづくり組織の活動拠点など

サウンディング型市場調査※¹

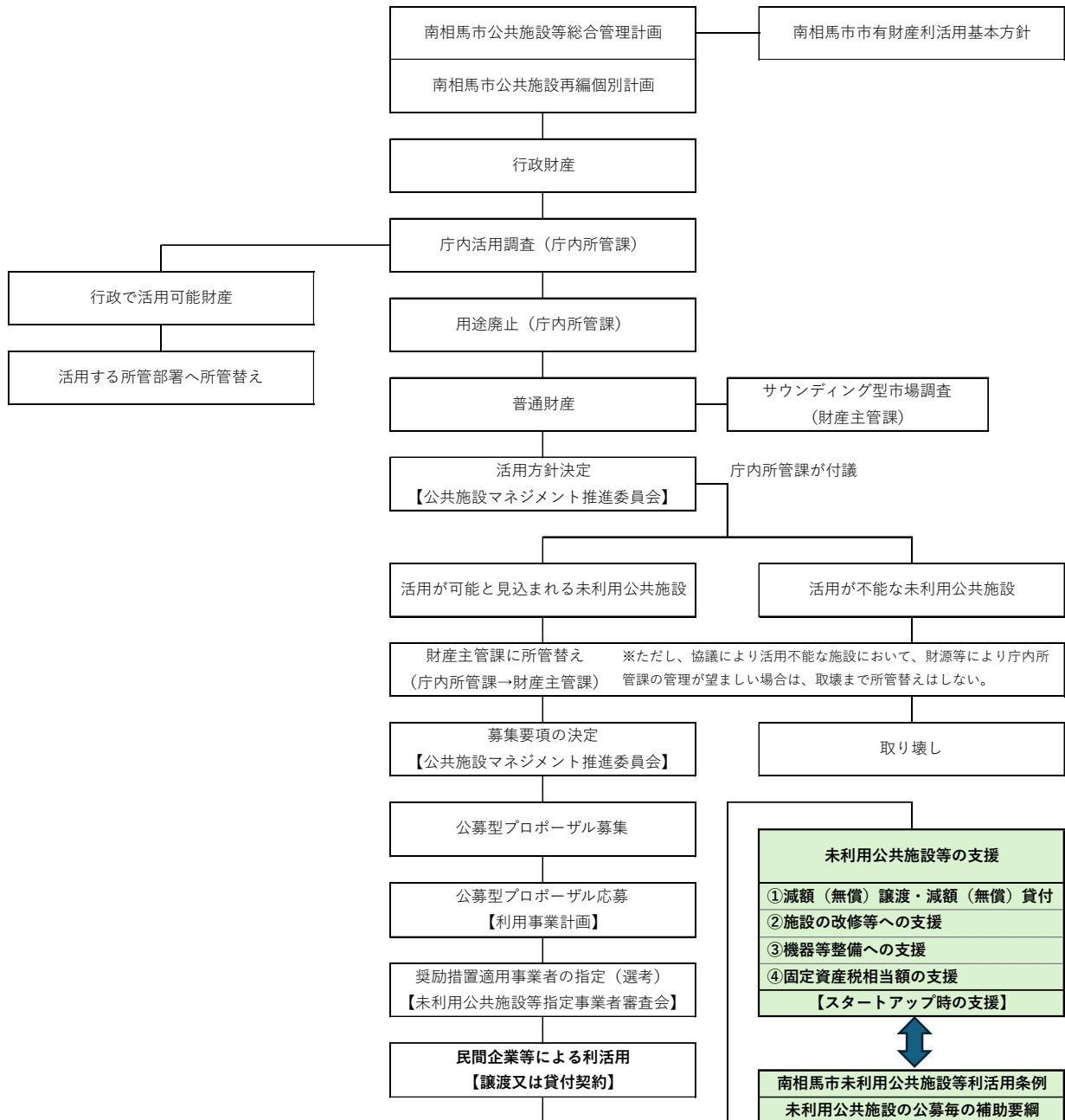
公有財産をどのように活用するかを検討するにあたって、民間企業等の意見や提案を聞き、市場性を把握し、有効活用法の具体案を固めていく方法

4 未利用公共施設等利活用促進条例の制定（貸付・譲渡に係る奨励措置）

（１）条例制定の目的

- ①健全な行政運営：民間企業等による未利用公共施設の利活用による市の施設維持管理費等の縮減を図る。
- ②地域活性化等：未利用公共施設を活用した事業活動を通じて地域の活性化等を図る。

（２）未利用公共施設等利活用のイメージフロー



（３）奨励措置の適用事業者の指定

未利用公共施設等毎に公募型プロポーザル募集要項を定め、利活用事業を行う民間企業等の公募を行い、応募のあった民間企業等について、審査会での審査により、適用事業者を選定及び指定する。

市長から適用事業者の指定を受けることで、未利用公共施設等利活用促進条例の奨励措置による支援を受けることができる。

【奨励適用事業者の資格要件】

- ① 市税等の滞納がないこと
- ② 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業を営む法人などでないこと
- ③ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号から第 6 号までの規定に該当する者でないこと
- ④ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条に規定する観察処分の決定を受けた団体または当該団体の役職員もしくは構成員でないこと
- ⑤ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがされている者または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがされている者でないこと
- ⑥ 条例制定の目的を達成できる法人などであること
- ⑦ 利用事業 10 年以上継続できる法人などであること

（４）募集要項の審査

サウンディング型市場調査結果等を踏まえ、施設毎に公募型プロポーザル募集要項を作成し、公共施設マネジメント推進委員会で審査・決定する。

（５）奨励措置の適用事業者の審査

応募のあった民間企業等の利活用事業計画について、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査会において提案内容を審査し、適用事業者の可否及び、奨励措置適用を判断し、その内容を市長に報告する。

【南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査会】

委員構成 ※ 8 名以内

- ① 学識経験者 （想定：弁護士・会計士・地元金融機関）
- ② 未利用公共施設等の所在する地域の代表者 （地区行政区長）
- ③ 南相馬市公共施設等マネジメント推進委員会の委員
（総務部長・復興企画部長・商工観光部長等）

（６）支援対象となる未利用公共施設等

平成２９年４月１日以降で用途を廃止した公共施設で市の活用、利用計画がなく未利用となっている建物及びその建物を有する土地、総合管理計画及び個別計画等により、今後、用途廃止となる公共施設等を支援対象とする。

【参考：令和７年４月１日時点での未利用公共施設】

◆旧おだか保育園◆旧福浦小学校◆旧福浦幼稚園◆旧鳩原小学校◆旧農業体験実習館
◆旧原町老人福祉センター◆旧八沢小学校◆旧八沢幼稚園◆旧小高老人福祉センター

（７）未利用公共施設等の利活用に係る奨励措置

未利用公共施設等利活用支援に関する奨励措置は、次による制度により対応する。

支援項目	区 分
未利用公共施設の無償譲渡	南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例
未利用公共施設の減額譲渡	
未利用公共施設の無償貸付	
未利用公共施設の減額貸付	
施設整備（改修・機器整備）	未利用公共施設の公募毎に補助要綱を定める
固定資産税相当額の補助	

※施設整備については、施設の規模や状態等を踏まえ、施設毎に支援内容を個別に定め支援する。

（ア）譲渡に係る奨励措置

	対象資産	建物	土地
減額	適用時期	貸付１０年以内の譲渡	貸付１０年超の譲渡
	譲渡価格	建物評価額×１／１０（下限）	土地評価額×１／１０（下限）

無償	対象資産	建物
	適用時期	貸付１０年超の譲渡

（イ）貸付に係る奨励措置

無償	対象資産	土地・建物	
	支援期間	1～3年目まで（36月）	
	支援要件	利用事業が地域振興に寄与するものとして、審査会が 適当と判断したもの	

減額	対象資産	土地・建物	
	支援期間	① 4～10年目まで（84月）	② 11年目以降
	貸付料	財産評価額×1.4/100（下限）	財産評価額×2.8/100（下限）

【貸付による奨励措置のイメージ】

1年目から3年目	4年目から10年目	11年目以降
無償貸付	減額貸付（①）	減額貸付（②）

補助要綱については、現在検討中の内容ですが、支援の内容をイメージいただくために参考として掲載いたします。

5 未利用公共施設の公募毎に定める補助要綱のイメージ【参考】

未利用公共施設の利活用に係る支援措置として、固定資産税相当額への支援及び施設の改修等への支援を適用事業者に実施する。この支援については、施設の規模及び状況等が異なることから、支援に必要な項目等を施設毎に精査し、補助要綱においてその内容を定める。

(1) 固定資産税相当額への支援

	固定資産税	補助率	補助上限額
譲 渡	定額	定額	固定資産税相当額

■支援期間：事業開始から3年間分

■固定資産税：未利用公共施設に係る土地・建物の固定資産税

(2) 施設改修等への支援

	改 修	機器等	補助率
貸 付	○	○	1 / 2 以内
譲 渡	○	○	2 / 3 以内

【補助上限額の目安】 注) 一定の条件下での補助の目安です。

施設区分	処分区分	補助上限額の目安
廃校舎等 ※1	貸 付	2, 5 0 0 万円以内
	譲 渡	2 億円以内
廃校舎以外 ※2	貸 付	1, 2 5 0 万円以内
	譲 渡	1 億円以内

※1 廃校舎等：施設の年間維持管理費が250万円程度、取り壊す場合の費用が4億円程度見込まれる場合の補助上限額のイメージ。

また、廃校舎等は、延べ床面積2,000㎡以上の公共施設。

※2 廃校舎以外：施設の年間維持管理費が125万円程度、取り壊す場合の費用が2億円程度見込まれる場合の補助上限額のイメージ。

※市では未利用公共施設の処分は、譲渡を優先する方針であることから処分区分に応じて補助率及び上限額に差を設ける。

※未利用公共施設の規模、財産の現状等を踏まえ、財産の処分区分及び施設毎に補助要綱制定時に補助上限を定める。

◆貸付：市が施設を保有し、施設維持管理を10年間負担する額相当額を基本に補助上限額を設定する。

◆譲渡：解体費用の50%相当額を目安として補助上限を設定する。

※支援対象期間：補助上限額により、事業開始から5年間補助制度を活用できる。

(3) 補助対象経費

国等公的助成制度を併用して当該補助制度を活用する場合は、公的助成制度の助成対象費用から助成額を控除した額を補助対象経費とする。

(4) 支援（助成）に関する財源

一般財源

6 未利用公共施設の利活用により期待できる効果

未利用公共施設等を民間企業等により利活用が図られることで、次の効果が期待でされる。

(1) 市内経済への影響力

市内及び地域内での経済活動が促進され、また、雇用機会の創出につながる。

(2) コミュニティ形成と醸成

地域での新たな多様な活動に未利用公共施設が活用されることで、企業の進出による移住定住など新たな住民の増加の可能性に加え、市内外の住民同士の交流やコミュニティの融合など豊かで多様な地域づくりにつながる。

(3) 売却や貸付を通じた財源の確保

未利用公共施設等を民間企業等に譲渡することで固定資産税の税収が長期的に確保されるとともに、未利用公共施設等が民間企業等の事業活動を通じた雇用や市内企業の事業収入などにより生じた税金が確保される。これを財源とした市民サービス等に活用され、本市の地域社会の発展に寄与することが期待される。

(4) 管理に要する維持管理経費の削減

未利用公共施設等が民間企業等に活用されることにより、当該財産の維持修繕、防犯及び環境に係る維持管理経費に加え、担当職員の人件費等の経費が削減される。

(5) 地域イメージの低下や犯罪リスクの低減

未利用公共施設等は市が管理を行うものの、空地または空き家の期間が長期間に亘ってしまう場合がある。このことによる景観など地域イメージの低下や、施設などが犯罪に利用されてしまうリスクがあり、未利用公共施設等が活用されることで、これらのリスクの低減が図られる。

7 その他

条例施行日 施行日から施行する。

8 今後の主なスケジュール

件 名	項 目	月 日
企画調整会議	パブリックコメント実施	7 / 4
庁議	パブリックコメント実施	7 / 1 1
パブリックコメント	－	7 / 1 1 ～ 3 0
地域協議会	パブリックコメント実施報告	7 / 2 5 ・ 2 8 ・ 3 0
企画調整会議	条例制定	7 / 下旬
庁議	条例制定	8 / 上旬
9 月議会上程	条例制定	9 月

南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例（素案）／概要版

1 条例制定の背景と目的

本市では、令和３年２月に「南相馬市市有財産利活用基本方針を策定し、用途廃止となった公共施設（以下「未利用公共施設」という。）については、基本方針に基づき、民間企業等への譲渡及び貸付による活用を進めることとしている。

一方、少子化等を背景に全国的に小学校をはじめ用途廃止がされる施設が増加し、今後、本市においても同様に未利用公共施設が増加することが想定される。これら市民全体の財産である未利用公共施設が民間企業によって有効に活用されることにより、健全な行政運営の推進や地域経済の活性化や雇用の拡大等につなげることが求められている。

市では、平成１８年３月の本市の産業振興及び雇用の創設を図ることを目的に南相馬市企業立地促進条例を制定し、本市に進出する企業への支援として、工場等の整備や雇用等に対する支援を行っており、さらに未利用公共施設を活用し、地域活性化等に資する事業を実施する民間企業に対する奨励措置として、未利用公共施設に係る貸付、譲渡に係る減額措置、及び未利用公共施設に応じた改修等に対する支援制度を設け、未利用公共施設の利活用を促進する。

なお、貸付及び譲渡にあたって、減額または無償による場合は、地方自治法第２３７条の規定により、条例または議会の議決による場合に限定されており、市として未利用公共施設等を活用し、民間企業の支援を広く周知するため、新たに「南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例」を制定するものであります。

【地方自治法（一部抜粋）】

（財産の管理及び処分）

第２３７条 この法律において「財産」とは、公有財産、物品及び債権並びに基金をいう。

２ 第２３８の４第１項の規定の適用がある場合を除き、普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。

３ 普通地方公共団体の財産は、第２３８条の５第２項の規定の適用がある場合で議会の議決によるとき又は同条第３項の規定の適用がある場合でなければ、これを信託してはならない。

2 目的（第1条）

この条例は、未利用公共施設等を利用して事業を行う法人又は団体に対し、奨励措置を講ずることにより、未利用公共施設等の有効活用を図るとともに、健全な行政運営の推進、地域の活性化及び雇用機会の拡大を図ることを目的とする。

【第1条の解説】

用途廃止により、市が利用しなくなった公共施設等には、維持管理経費が発生しており、未利用の期間を短縮することにより健全な財政運営を図るとともに、これら公共施設等を民間企業や各種団体が、その事業活動に活用し、地域の活性化や事業活動に係る従業員の雇用機会の拡大等を通じて、地域振興を図るため、未利用公共施設等の利活用を促進するための奨励措置（支援措置）を講じます。

3 定義（第2条）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 未利用公共施設等 市が公用又は公共用に供することを目的に設置し、平成29年4月1日以降においてその用途を廃止した施設の建物及び当該建物が存する土地をいう。
- (2) 利用事業 未利用公共施設等を利用して行う事業をいう。

【第2条の解説】

（1）未利用公共施設等

自治体が保有する財産は公有財産と呼ばれ、①不動産、②船舶・浮標・浮棧橋及び浮ドック並びに航空機、③不動産及び動産の従物、④地上権の権利等があげられます。この公有財産は行政財産と普通財産に分けられ、行政財産は行政目的に所有・使用され、普通財産は行政財産以外の財産として、貸付、売却又は交換等経済価値を発揮することを目的に管理処分される財産です。未利用公共施設は、本来、行政目的に設置され、目的に応じた機能を有した行政財産でしたが、地域環境等様々な要因により、その用途が廃止され、他の行政目的に使用されないため、普通財産として管理され、市以外の者に利用されないまま、管理されている施設及びその土地のことです。

【参考：令和7年4月1日時点での未利用公共施設】

- ◆旧おだか保育園・◆旧福浦小学校・◆旧福浦幼稚園・◆旧鳩原小学校
- ◆旧農業体験実習館・◆旧原町老人福祉センター・◆旧八沢小学校・
- ◆旧八沢幼稚園・◆旧小高老人福祉センター

(2) 利用事業

利用事業は未利用公共施設等を活用し事業を展開するもので、その事業には地域課題に呼応した地域の活性化等地域振興に寄与することが求められます。

なお、利用事業としては、①売却（転売）目的の財産の取得②貸付（転貸借含む）目的の財産取得または借受け③自家消費作物栽培農地目的の財産の取得または借受け④太陽光発電設備設置目的の取得または借受け等は利用事業には該当しません。

4 奨励措置適用事業者の指定（第3条）

第3条 市長は、未利用公共施設等のうち、その施設ごとに利用事業を行う事業者の公募を行い、応募のあった法人又は団体の中から審査により奨励措置の適用事業者（以下「適用事業者」という。）を指定することができる。

2 前項の適用事業者は、次の各号のいずれにも該当する法人又は団体(以下「法人等」という。)であることを要する。

- (1) 市税等の滞納がないこと。
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条に規定する風俗営業を営む法人等でないこと。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員が役員等となっている法人等又はそれらのものと関係を有する法人等でないこと。
- (4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分を受けた団体または当該団体の役職員もしくは構成員でないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがされている者でないこと。
- (6) 第1条の目的を達成できる法人等であること。
- (7) 利用事業を10年以上継続して実施する法人等であること。

【第3条の解説】

第1項 市長は、民間企業等に未利用公共施設等を活用する事業者を公募型プロポーザル方式により広く公募します。そして、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査会において、応募事業者の利活用計画について、プレゼンテーションによる審査を行い、その結果を参考に、市長は未利用公共施設を利用する事業者（奨励措置の適用対象事業者）を決定し、指定を行います。

第2項 適用事業者は法人または団体であつて、団体においては、規約等を備え、代表者、会計等の役員が定められており、法人及び団体においては、3年以上の活動等の実績を示すことが必要です。

1号 市税等については、法人の場合は法人税、法人住民税、法人事業税、社員から源泉徴収した住民税、固定資産税とし、団体の場合は、代表者の市県民税、固定資産税など市税で、過去3年分の市税等の滞納がないことを要件とします。

4号 第1条の目的を達成できる法人等については、公募型プロポーザルの応募時に提出した利用事業の計画内容が条例第1条の目的に適合し、かつ、利用事業が着実かつ継続して実施される見込みであるかを南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査会において審査・確認します。

5号 利用事業を10年以上継続して実施する法人等については、公募型プロポーザルの応募時に提出した利用事業の計画において、10カ年の事業計画が記載され、その計画の実行性が有効であるかについて、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査会において審査・確認します。

5 委員会の設置（第4条）

第4条 前条第1項の審査、その他規則で定める事項の審査を行うため、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は8名以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

(1)学識経験者

(2)利用事業を公募する未利用公共施設等の所在する地域の代表者

(3)南相馬市公共施設等マネジメント推進委員会の委員

(4)前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、委嘱または任命の日から第1項の審査が終了する日までの期間とする。

【第4条の解説】

第1項 未利用公共施設等を利用して事業を行う法人又は団体、及び当該利用事業の実施に奨励措置を講ずることの適格性を判断するため、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査委員会（以下「委員会」という。）を設置します。

第2項 委員会の構成は8名以内で組織し、市長が委嘱又は任命します。

(1)学識経験者【想定：弁護士・会計士・金融機関】 委嘱

(2)利用事業を公募する未利用公共施設等の所在する地域の代表者 委嘱
【当該地域の行政区長等】

(3) 南相馬市公共施設等マネジメント推進委員会の委員 任命
【総務部長・復興企画部長・商工観光部長等】

(4) 市長が必要と認める者 委嘱又は任命

応募された事業計画が特殊性を要するものであるなど、審査の過程でその専門的な知見が必要と判断される場合に委嘱又は任命します。

第3項 委員会では、条例規則第4条の規定により、①適用事業者の選定②奨励措置に関する事項について審査を行います。未利用公共施設毎に審査を行い、その審査の結果を市長に報告することをもって、その任期が終わります。

6 指定の申請及び決定（第5条）

第5条 適用事業者の指定を受けようとする法人等は、規則で定めるところにより、利用事業を実施しようとする前に、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときには、その内容を審査し、委員会の意見を踏まえ、その指定の可否を決定し、当該申請を行った法人等に対し通知するものとする。

【第5条の解説】

第1項 市は、未利用公共施設等を利用して、事業を実施する事業者（以下「適用事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により募集します。未利用公共施設等の適用事業者の指定を受けようとする法人等は、公募型プロポーザル募集要項に基づき、規則に定める次の書類を市長に提出しなければなりません。

《提出書類》

- (1) 奨励措置適用事業者指定申請書
- (2) 事業計画書(計画図面等を含む。)
- (3) 雇用計画書
- (4) 収支計画書
- (5) 財務状況に関する書類(直近3期分の決算報告書)
- (6) 定款又はこれに類するもの
- (6) 法人にあっては、当該法人の登記事項証明書
- (7) 市税等の滞納がない証明書

第2項 市長は、未利用公共施設等の適用事業者の指定を受けようとする法人等から提出があった書類について書類審査を行い、委員会に審査を付議し、委員会は審査結果を市長に報告します。市長はその内容を踏まえ、適用事業者の指定の可否を決定し、その結果を法人等に通知します。

7 奨励措置等（第6条）

第6条 市長は、適用事業者に対し、規則で定めるところにより、次に掲げる奨励措置を講ずることができる。

- (1) 利用事業を行う事業所として利用する未利用公共施設等(以下「利用施設」という。)の減額譲渡又は無償譲渡

(2)利用施設の減額貸付及び無償貸付

- 2 前項に定める奨励措置のほか、市長は、利用施設ごとに利用施設に係る支援措置を行うことができる。

【第6条の解説】

未利用公共施設等を活用し事業を行う適用事業者については、未利用公共施設等への立地による地域活性化や雇用機会の拡充を推進するため、奨励措置として必要な支援を講じます。

《奨励措置等》

- ① 未利用公共施設等の減額譲渡・無償譲渡
- ② 未利用公共施設等の減額貸付・無償貸付
- ③ 未利用公共施設等の改修・機器整備等補助

未利用公共施設等は、施設の機能、規模、状態等が個々の施設で異なることから、補助要綱において未利用公共施設等毎に、必要な支援措置を定めます。

8 減額譲渡等の額（第7条）

- 第7条 前条第1項第1号に規定する減額譲渡における譲渡額は、利用施設（土地を除く）に係る財産評価額に10分の1を乗じて得た額を下限として市長が定める額とする。この場合において、算定した額に1円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てるものとする。
- 2 前条第1項第2号に規定する減額貸付の開始日から起算して84月を限度とし、1年当たりの貸付額は、利用施設に係る財産評価額に100分の1.4を乗じて得た額を下限として市長が定める額とする。これ以降の1年当たりの貸付額は利用施設に係る財産評価額に100分の2.8を乗じて得た額を下限として市長が定める額とする。この場合において、当該貸付期間が1年に満たない期間の貸付額は、当該年額で定めた額を365（うるう年の日を含む期間の場合には366）で除して得た額に1年に満たない期間の日数を乗じて得た額とし、算定した額に1円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てるものとする。

【第7条の解説】

第1項 減額譲渡の価格算定

減額譲渡の適用は利用施設の開始から10年間を想定し、減額譲渡の対象は土地を除く建物とします。

《減額譲渡の価格算定例》

区分	財産評価額	減額率	譲渡価格
建物	78,000千円	1/10	7,800千円
土地	20,000千円	—	20,000千円
計	98,000千円		27,800千円

第2項 減額貸付の貸付料算定

減額貸付を行う場合、84月（7年間）の貸付額は財産評価額に100分の1.4を乗じて得た額とし、これ以降の減額貸付額は財産評価額に100分の2.8を乗じて得た額とします。

《減額貸付の価格算定例》

財産評価額	通常年貸付料	84月までの 年貸付料	85月以降の 年貸付料
98,000千円	5,480千円	1,372千円	2,744千円
貸付率	土地：4/100 建物：6/100	1.4/100	2.8/100

減額貸付料（財産評価額×1.4/100）については、固定資産税相当額として貸付料を算定し7年間負担を頂き、以降は固定資産税相当額の貸付料に、当該貸付対価相当額を加算した貸付料（財産評価額×2.8/100）を以て減額貸付を行います。

9 無償譲渡の特例（第8条）

第8条 市長は、第6条第1項第2号による減額貸付の期間が10年を超えた場合において、適用事業者から第6条第1項第1号に規定する利用施設の無償譲渡に係る申請があったときは、適用事業者が建物の全部を利用施設として貸付けを受けている場合に限り、当該利用施設（土地を除く。）を無償で譲渡することができる。この場合において、当該利用施設に係る土地は前条第1項により減額譲渡できる。

【第8条の解説】

未利用公共施設等の適用事業者への貸付けは事業用定期借地権の存続期間を踏まえ、10年以上の期間で行います。貸付期間満了時において、適用事業者が借受けしている未利用公共施設等の譲渡を受けたい場合は、建物を無償、土地については評価額の10分の1の価格を以て譲渡を受けることができます。本譲渡は土地及び建物を一体で譲渡することを原則として行います。なお、貸付期間満了後、賃貸契約を継続することも可能です。

10 無償貸付（第9条）

第9条 市長は、利用事業が当該利用施設の所在する地域の振興に寄与するものであるときは、これを無償貸付することができる。

2 無償貸付できる期間は、貸付けの開始日から起算して36月を限度とする。

【9条の解説】

第1項 無償貸付にあたって、利用事業が地域の振興に寄与するものとして、次に掲げる事業であることを要件として、委員会において、その内容を審査します。

具体的に地域振興に寄与する利用事業としては、次の事業に該当するものとします。

- ①産業振興に寄与する事業 ②社会福祉の増進に寄与する事業 ③文化振興に寄与する事業 ④観光振興に寄与する事業 ⑤子育て・教育に寄与する事業
⑥地域活性化に寄与する事業等

第2項 無償貸付の期間は貸付けの開始日から36月（3年間）以内とします。なお、無償貸付期間満了後は第7条第2項による減額貸付を適用します。

【無償貸付・減額貸付のイメージ】

期 間	1～3年	4年～10年	11年目以降
	無償貸付	減額貸付① 1. 4/100	減額貸付② 2. 8/100

11 譲渡等の禁止（第10条）

第10条 奨励措置を受ける適用事業者は、市長の許可なく利用施設の用途を廃止し、利用施設を目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。ただし、減額譲渡又は無償譲渡による所有権の移転を行った日から起算して10年を経過したものについては、この限りでない。

【第9条の解説】

奨励措置により、適用事業者に対し財政支援を行うにあたって、その利用事業により条例の目的を達成するため、適用事業者に対し一定の制限を課します。

制限については、①施設の用途の廃止②利用事業の目的外の使用③利用施設の第三者への譲渡④転貸借とし、未利用公共施設等を適用事業者にも所有権移転する場合、買戻し特約（10年間）を設定し、登記します。

12 適用事業者の指定の取消し等（第 11 条）

第 11 条 市長は、適用事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

- (1) この条例の規定に違反したとき。
 - (2) 利用事業を廃止し、若しくは休止し、又は休止の状況にあると市長が認めたとき。
 - (3) 適用事業者の指定を受けた日から 1 年を経過しても、当該事業者が利用事業に着手していないと市長が認めたとき。
 - (4) 虚偽その他不正な手段により適用事業者の指定を受けたとき。
 - (5) 前各号に掲げるもののほか、適用事業者として不適当であると市長が認めたとき。
- 2 市長は、前項各号の規定により適用事業者の指定を取り消したときは、減額譲渡、減額貸付若しくは無償譲渡した利用施設を返還させ、若しくは買い戻し、又は第 6 条第 2 項の規定により行った支援措置を取り消すことができる。

【第 11 条の解説】

第 1 項 市長は適用事業者を条例第 5 条により指定しますが、条例第 1 条の目的達成のため、条例第 11 条第 1 項第 1 号から第 5 号のいずれかに該当する場合、市長は適用事業者の指定を取り消すことができるものとします。なお、市長は指定の取消しにあたっては、適用事業者からの聞き取り、利用事業の実施の状況等必要な調査を行い、その処分を決定します。

第 2 項 市長は適用事業者に条例第 6 条の規定による奨励措置等を講じることができ、適用事業者がその指定を取り消された場合は、適用事業者から利用施設を市に返還させるとともに、指定から指定取消までの期間内に受けた奨励措置等による金員を返還させることができるものとします。

13 奨励措置及び支援措置の承継（第 12 条）

第 12 条 第 6 条第 1 項に規定する奨励措置及び第 2 項に規定する支援措置を受けた適用事業者が、奨励措置及び支援措置に係る権利及び義務の承継を行う場合は、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

【第 12 条の解説】

奨励措置及び支援措置を受けた適用事業者である法人等が法人格の変更、他の法人との合併、分割等により組織体制が変更となる場合において、奨励措置及び支援措置の権利及び義務を承継する法人等は、事前に市長に適用事業者の承継について承認を受けなければなりません。

1 4 原状回復義務等（第 13 条）

- 第 13 条 適用事業者は、当該利用施設の借受け期間中において事業を廃止する場合、当該利用施設を原状に回復して返還しなければならない。
- 2 適用事業者は、当該利用施設の借受け期間中において当該利用施設が滅失し、又は毀損したときは、それを原状に回復しなければならない。
- 3 市長は、前 2 項の規定にかかわらず、やむを得ない事由により原状回復ができないと認めるときは、原状回復義務を免除することができる。

【第 13 条の解説】

- 第 1 項 未利用公共施設等の利活用は貸付又は譲渡により行うこととなります。譲渡した利用施設の所有権は適用事業者に移転することから、貸付により利活用事業を実施している場合、その事業を廃止することにより、利用施設が市に返還されることとなります。この場合、利用施設については、原状に回復し返還してもらうこととなります。
- 第 2 項 利用施設を借受け、利活用事業を実施する適用事業者は利用施設の使用にあたって善管注意義務を負うこととなります。この義務に違反し、利用施設の借受け期間中に利用施設を滅失し、または、毀損させた場合は、適用事業者は利用施設を原状に回復する責めを有します。
- 第 3 項 自然災害等による利用施設の滅失、毀損などについては、第 2 項に関わらず原状回復義務を免除できるものとし、第 3 者により発生した利用施設の滅失及び毀損については、適用事業者の管理責任及び管理行為の状況等を確認し、原状回復義務について判断します。

（委任）

- 第 16 条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、交付の日から施行する。

南相馬市未利用公共施設等利活用促進条例（素案）

（目的）

第1条 この条例は、未利用公共施設等を利用して事業を行う法人又は団体に対し、奨励措置を講ずることにより、未利用公共施設等の有効活用を図るとともに、健全な行政運営の推進、地域の活性化及び雇用機会の拡大を図ることを目的とする。

（定義）

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 未利用公共施設等 市が公用又は公共用に供することを目的に設置し、平成29年4月1日以降においてその用途を廃止した施設の建物及び当該建物が存する土地をいう。
- (2) 利用事業 未利用公共施設等を利用して行う事業をいう。

（奨励措置適用事業者の指定）

第3条 市長は、未利用公共施設等のうち、その施設ごとに利用事業を行う事業者の公募を行い、応募のあった法人又は団体の中から審査により奨励措置の適用事業者（以下「適用事業者」という。）を指定することができる。

2 前項の適用事業者は、次の各号のいずれにも該当する法人又は団体（以下「法人等」という。）であることを要する。

- (1) 市税等の滞納がないこと。
- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業を営む法人等でないこと。
- (3) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団若しくは同条第6号に規定する暴力団員が役員等となっている法人等又はそれらのものと関係を有する法人等でないこと。
- (4) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第5条に規定する観察処分の決定を受けた団体または当該団体の役職員もしくは構成員でないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがされている者または民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがされている者でないこと。
- (6) 第1条の目的を達成できる法人等であること。
- (7) 利用事業を10年以上継続して実施する法人等であること。

（委員会の設置）

第4条 前条第1項の審査、その他規則で定める事項の審査を行うため、南相馬市未利用公共施設等指定事業者審査委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

2 委員会は8名以内で組織し、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命する。

- (1) 学識経験者
- (2) 利用事業を公募する未利用公共施設等の所在する地域の代表者
- (3) 南相馬市公共施設等マネジメント推進委員会の委員
- (4) 前3号に掲げるもののほか、市長が必要と認める者

3 委員の任期は、委嘱又は任命の日から第1項の審査が終了する日までの期間とする。
(指定の申請及び決定)

第5条 適用事業者の指定を受けようとする法人等は、規則で定めるところにより、利用事業を実施しようとする前に、市長に申請しなければならない。

2 市長は、前項の申請があったときには、その内容を審査し、委員会の意見を踏まえ、その指定の可否を決定し、当該申請を行った法人等に対し通知するものとする。
(奨励措置等)

第6条 市長は、適用事業者に対し、規則で定めるところにより、次に掲げる奨励措置を講ずることができる。

- (1) 利用事業を行う事業所として利用する未利用公共施設等（以下「利用施設」という。）の減額譲渡又は無償譲渡
- (2) 利用施設の減額貸付及び無償貸付

2 前項に定める奨励措置のほか、市長は、利用施設ごとに利用施設に係る支援措置を行うことができる。
(減額譲渡等の額)

第7条 前条第1項第1号に規定する減額譲渡における譲渡額は、利用施設（土地を除く。）に係る財産評価額に10分の1を乗じて得た額を下限として市長が定める額とする。この場合において、算定した額に1円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てるものとする。

2 前条第1項第2号に規定する減額貸付の開始日から起算して84月を限度とし、1年当たりの貸付額は、利用施設に係る財産評価額に100分の1.4を乗じて得た額を下限として市長が定める額とする。これ以降の1年当たりの貸付額は利用施設に係る財産評価額に100分の2.8を乗じて得た額を下限として市長が定める額とする。この場合において、当該貸付期間が1年に満たない期間の貸付額は、当該年額で定めた額を365（うるう年の日を含む期間の場合には366）で除して得た額に1年に満たない期間の日数を乗じて得た額とし、算定した額に1円未満の端数があるときは、当該端数金額を切り捨てるものとする。

(無償譲渡の特例)

第8条 市長は、第6条第1項第2号による減額貸付の期間が10年を超えた場合において、適用事業者から第6条第1項第1号に規定する利用施設の無償譲渡に係る申請があったときは、適用事業者が建物の全部を利用施設として貸付けを受けている場合に限り、当該利用施設（土地を除く。）を無償で譲渡することができる。この場合において、当該利用施設に係る土地は前条第1項により減額譲渡できる。

(無償貸付)

第9条 市長は、利用事業が当該利用施設の所在する地域の振興に寄与するものであるときは、これを無償貸付することができる。

2 無償貸付できる期間は、貸付けの開始日から起算して36月を限度とする。

(譲渡等の禁止)

第10条 奨励措置を受ける適用事業者は、市長の許可なく利用施設の用途を廃止し、利用施設を目的外に使用し、又は第三者に譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。ただし、減額譲渡又は無償譲渡による所有権の移転を行った日から起算して10年を経過したものについては、この限りでない。

(適用事業者の指定の取消し等)

第11条 市長は、適用事業者が次の各号のいずれかに該当するときは、その指定を取り消すことができる。

(1) この条例の規定に違反したとき。

(2) 利用事業を廃止し、若しくは休止し、又は休止の状況にあると市長が認めたとき。

(3) 適用事業者の指定を受けた日から1年を経過しても、当該事業者が利用事業に着手していないと市長が認めたとき。

(4) 虚偽その他不正な手段により適用事業者の指定を受けたとき。

(5) 前各号に掲げるもののほか、適用事業者として不適当であると市長が認めたとき。

2 市長は、前項各号の規定により適用事業者の指定を取り消したときは、減額譲渡、減額貸付若しくは無償譲渡した利用施設を返還させ、若しくは買い戻し、又は第6条第2項の規定により行った支援措置を取り消すことができる。

(奨励措置及び支援措置の承継)

第12条 第6条第1項に規定する奨励措置及び第2項に規定する支援措置を受けた適用事業者が、奨励措置及び支援措置に係る権利及び義務の承継を行う場合は、あらかじめ市長の承認を受けなければならない。

(原状回復義務等)

第13条 適用事業者は、当該利用施設の借受け期間中において事業を廃止する場合、当該利用施設を原状に回復して返還しなければならない。

2 適用事業者は、当該利用施設の借受け期間中において当該利用施設が滅失し、又は毀損したときは、それを原状に回復しなければならない。

3 市長は、前2項の規定にかかわらず、やむを得ない事由により原状回復ができないと認めるときは、原状回復義務を免除することができる。

(委任)

第14条 この条例の施行に関し必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。