

コミュニティ施設の地域への無償譲渡に係る方針（案）について

「呉市公共施設に関する個別施設計画」（令和3年3月策定。以下「個別施設計画」といいます。）の策定に当たり、令和2年度中に市内の各地域で計画（案）に関する説明を行った際に、コミュニティ活動の継続のために施設の継続利用を望む声が多かったことから、個別施設計画において「コミュニティ施設（老人集会所、児童館等）については、地域における状況がそれぞれ異なることから、地域から希望がある場合には原則無償譲渡を選択肢とし、令和3年度以降にその手法を具体的に検討する。」こととしました。

この度、該当する施設の取扱いを各地域と協議を行う上で必要となる本市の方針として、「コミュニティ施設の地域への無償譲渡に係る方針（案）」をまとめました。

今後、この方針に基づき、個別施設計画において示した実施時期を見据え、建物の無償譲渡を希望する地域と個別に協議を行い、準備が整った施設から、順次、建物の無償譲渡に係る手続を進めることとします。

1 方針（案）

(1) 無償譲渡の対象施設

無償譲渡の対象施設は、コミュニティ施設（老人集会所、児童館等）のうち、個別施設計画において対応方針を「廃止」としている施設で、施設を廃止した後も当該施設の建物を引き続き地域のコミュニティ活動に利用するため、地域が当該施設の建物の無償譲渡を希望しているものとします。

(2) 無償譲渡の相手方

無償譲渡の相手方（登記名義人）は、法人でなければならないもの（個人名義は不可。法人格の種類は問わない。）とします。

【参考】法人の例

認可地縁団体である自治会、特定非営利活動法人（NPO法人）など

(3) 敷地の取扱い

無償譲渡する建物の敷地が市有地である場合は、譲渡建物が存在する限りにおいて、当該市有地を無償で貸し付けるものとします。

敷地が借地（市有地以外）である場合は、当該借地の所有者の承諾を得て、当該借地の借主を市から譲渡の相手方に変更するものとします。この場合において、賃料（地代）の支払があるときは、原則として譲渡の相手方が直接負担するものとします。

(4) 譲渡後の修繕・改修に対する助成

屋根、外壁などの建物の主要部位や、給排水設備、空調設備、照明設備などの主要設備に係る修繕・改修については、特例的な助成制度を設け、建物の譲渡後に相手方が実施するものとし、当該特例的な助成制度に基づき建物の譲渡後10年以内の修繕・改修に対して補助金の交付を行うものとします。

なお、当該補助金については、譲渡する建物の規模や状態、修繕履歴などに応じて、譲渡後10年以内に利用できる上限額を設定します（上限額の範囲内で複数回の交付も可とします。）。

$$\text{上限額} = \boxed{\text{延べ面積に応じた基礎額（※1）}} + \boxed{\text{修繕履歴による加算額（※2）}} + \boxed{\text{耐震性能による加算額（※3）}}$$

※1 主な対象施設である老人集会所の延べ面積の平均が209㎡であることから、延べ面積200㎡以上300㎡未満の施設の基礎額（1,000千円、5千円/㎡程度）を基準として、対象施設の延べ面積に応じて段階的に加減算をする。

例：100㎡以上200㎡未満の施設の基礎額 750千円（▲250千円）
200㎡以上300㎡未満の施設の基礎額 1,000千円（基準）
300㎡以上400㎡未満の施設の基礎額 1,250千円（+250千円）

※2 譲渡後10年程度は使用できるようにするため、譲渡前5年以内に屋上防水工事を施工していない建物又は譲渡前10年以内に外壁改修工事を施工していない建物に加算する。

※3 昭和56年5月以前に旧耐震基準により建築された建物について、譲渡後に相手方が耐震補強工事を実施する場合に加算する。

【参考】上限額の具体例

①平均的な規模の老人集会所（旧耐震基準）

昭和56年5月以前建築，鉄筋コンクリート造2階建て，延べ面積：200㎡

$$\boxed{\text{上限額}} = 1,000\text{千円（基礎額）} + 4,000\text{千円（修繕履歴）} + 3,500\text{千円（耐震性能）} = \boxed{8,500\text{千円}}$$

②平均的な規模の老人集会所（新耐震基準）

昭和56年6月以降建築，鉄筋コンクリート造2階建て，延べ面積：200㎡

$$\boxed{\text{上限額}} = 1,000\text{千円（基礎額）} + 4,000\text{千円（修繕履歴）} + 0\text{千円（耐震性能）} = \boxed{5,000\text{千円}}$$

(5) 譲渡後の解体費に対する助成

無償譲渡した建物の解体費については，原則としてその全額を助成するものとします。

2 建物の無償譲渡に係る手続の流れ

コミュニティ施設の無償譲渡に係る手続の流れは、次のとおりです。

なお、この手続の流れはあくまでも目安であり、施設や地域における状況がそれぞれ異なることから、柔軟に対応することとします。

(1) 地域と建物の無償譲渡の事前協議を行った上、最終的な意思確認を行います。



※必要がある場合は、法人化（認可地縁団体の認可申請）の手続を進めます。

(2) 施設の廃止（条例の廃止又は一部改正）に係る議案及び建物の無償譲渡に係る議案を議会に提出し、議決を得た後、建物の無償譲渡に係る契約を締結します。



(3) 地域による建物の管理運営を開始します。



(4) 地域が実施する建物の修繕・改修に対する助成を行います（建物譲渡後10年以内）。