

豊岡市市有財産売却の媒介に関する協定の締結について

豊岡市では、2021年3月末に2校、本年3月末にも2校が、児童数の減少に伴い、小中学校適正規模・適正配置計画の推進及び関係者の協議を経て、閉校となりました。

こうした学校跡地等、未利用となった大規模な市有財産の適正かつ円滑な売却を進め、地域活性化に繋げるため、豊岡市は一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会及び公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部のご理解、ご協力を得て、本日、「市有財産売却の媒介に関する協定」を両協会と締結いたしました。

媒介制度の概要、対象となる市有財産の概要等は、次のとおりです。

1 協定者

(1)豊岡市 豊岡市長 関貫 久仁郎

(2)相手方 ①一般社団法人兵庫県宅地建物取引業協会 会長 柴田茂徳
②公益社団法人全日本不動産協会兵庫県本部 本部長 南村忠敬

2 媒介制度の概要

資料1 豊岡市市有財産売却の媒介に関する事務取扱要綱 及び 協定の概要 （下記(1)～(7)）

(1)協定の趣旨 市有財産売却の適正かつ円滑な推進、宅地建物取引業の健全な発展に資する。

未利用の市有財産の売却を進める場合、県内の宅地建物取引業者を介した処分を可能とすることで、市有財産の利活用を促進する。

そこで、協定団体に属する全ての宅地建物取引業者が媒介に参加でき、売却が成立した場合に媒介した業者に手数料を支払う「一般媒介制度」を導入する。

(2)協定の期間 本日から令和5年3月31日までとし、その後も自動継続するものとする。

(3)対象の物件 学校跡地に限らず、市独自での処分が難しい大規模な市有財産等、県下の宅建業者に関与してほしい、一般媒介制度に適した物件を、市の判断により決定する。

(4)市による処分 一般媒介制度で、媒介対象資産は市独自での処分（売却、貸付）も同時に受け付けることを可能とする。

(5)媒介契約 協定団体から物件の紹介を受けた業者で、申込者を媒介したい業者は、申込者の申込書と媒介申請、媒介契約を合わせて市に提出する。ただし、申込者が宅建業者の場合は、媒介契約は締結しない。

(6)購入申込の審査 同日に複数の申込者があった場合は、事業内容を審査する。

また、学校跡地等、市がⅡ類に分類する財産は、申込みが1者であっても別途市が示す実施要領で審査を経ることを条件とし、審査で決定する。

(7)媒介手数料 売買代金が400万円以下の場合は宅地建物取引業法での上限額を、400万円を超える場合は5,000万円超え、1億円超えの基準を定めて合計額を支払う。

なお、手数料は市のみが支払い、申込者には請求することができない。

資料2 豊岡市市有財産売却に係る媒介制度について

3 媒介対象となる市有財産の概要

(1) 対象施設：旧港西小学校の概要

資料3-1 市有財産売却の媒介依頼書

- ① 所在地 兵庫県豊岡市瀬戸 57 番地
- ② 土地面積 14,660.94 m²（実測・登記による）
（建物敷地：5,815.02 m² 幼稚園：913.92 m² 運動場：5,828 m² その他：2,104 m²）
- ③ 主な建物の構造等
校舎（管理特別・普通特別教室棟）鉄筋コンクリート（RC）造3階建：3,358 m²
幼稚園 RC造2階・地下1階建：645.80 m²
体育館 RC造2階建：956 m²
- ④ 跡地施設等の主な使用条件
市として別途、公募プロポーザルの実施要領を設けている。
※ 市ホームページ 【随時募集】旧港西小学校利活用事業公募型プロポーザルの実施
※ 応募が1件であっても、契約候補者選定のため審査を行う。
ア 全ての土地及び建物を一括で、売却又は貸付するものとする。
イ 最低売却価格：土地・建物一括 82,500,000 円以上として、応募者は買受希望価格を提案する。この価格は、跡地活用を促進するため、建物を無償で譲与するものとしている。
ウ 最低貸付価格：土地・建物一括 4,950,000 円（年額）以上として、応募者は借受希望価格を提案する。この価格は、跡地活用を促進するため、建物を無償で貸し付け、実質土地貸付料のみの設定としている。
エ 市は、施設に係る補修等は行わず、現状有姿で引き渡すものとする。
オ 貸付による場合の貸付期間は、原則 10 年間とする。その後の対応については必要に応じて協議を行う。
カ 貸付により利活用する場合、建物の新築、改築、取壊し及び土地や工作物、立木等の現状を変更しようとするときは、事前に市が必要と認める書類を提出して協議し、承認を得たうえで行うこと。
キ 貸付により利活用する場合、施設の一部を第三者に貸付しようとするときは、事前に市が必要と認める書類を提出して協議し、承認を得たうえで行うこと。
ク 2022 年 12 月時点において、旧港西小学校は、災害時の指定緊急避難所及び指定避難所に指定されています。また、校舎3階は津波避難場所に指定されています。
ケ 2022 年 12 月時点において、校舎前敷地は港小学校のスクールバス（港西地区の児童用）乗降場所として利用されています。
コ 地元地域から、体育館、運動場の使用希望があります。使用によって生じる光熱水費等の経費については、負担する意思を示されています。
サ 上記ク～コを踏まえた提案があれば、審査での評価対象としています。

⑤ 実施要領

下記の市ホームページで実施要領を公表しています。

市ホームページ（市政情報）>市有財産処分・活用情報

>土地・建物の処分・活用>学校跡地（廃校）の利活用 で公表。

タイトル：【随時募集】旧港西小学校利活用事業公募型プロポーザルの実施



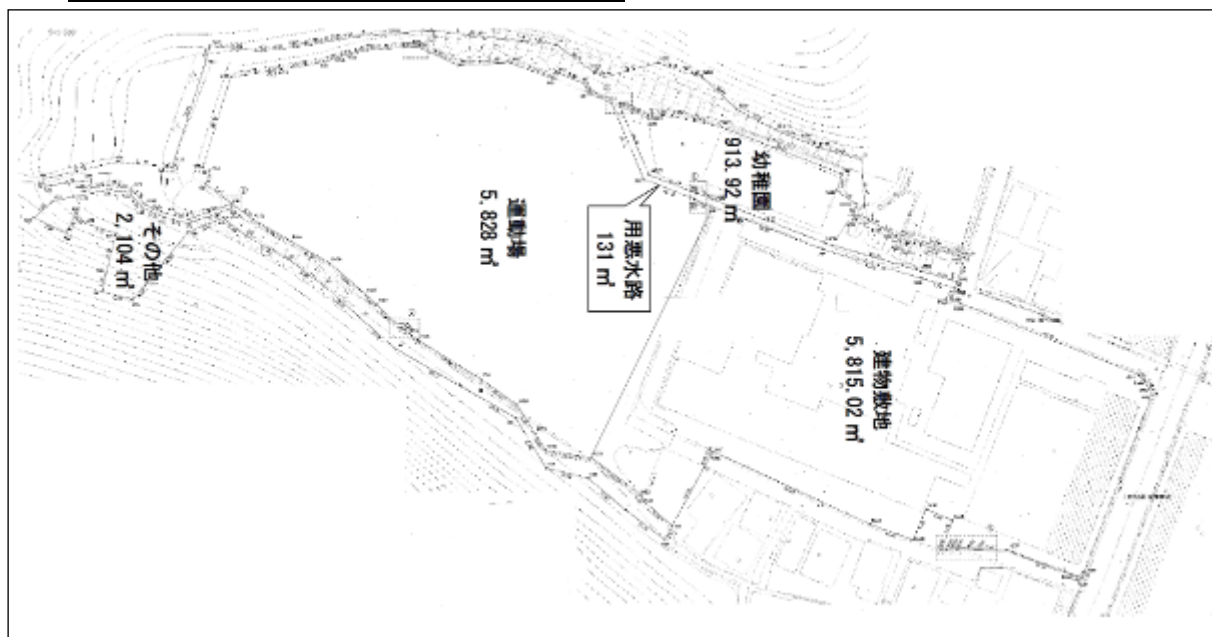
⑥ 物件位置図等



[旧港西小学校](#) 「Google Map ページへ」

二次元バーコードを読み取るか、旧学校名をクリックすると、Google Map上で位置を参照できます。携帯電話等を使用する場合、データ通信料が発生します。

旧港西小学校 敷地図面（実測図面より）



旧港西小学校 現況写真



(2) 対象施設：旧竹野南小学校の概要

資料3-2 市有財産売却の媒介依頼書

- ① 所在地 兵庫県豊岡市竹野町御又78番地
- ② 土地面積 30,962 m²（実測・登記による）
（建物敷地：6,693 m² 運動場：7,652 m² プール用地：1,134 m² その他：15,483 m²）
- ③ 主な建物の構造等
校舎（管理教室棟・ランチルーム）鉄筋コンクリート（RC）造3階建：2,186 m²
体育館 RC造2階建：996 m²
- ④ 跡地施設等の主な使用条件
市として別途、公募プロポーザルの実施要領を設けている。
※ 市ホームページ 【随時募集】旧竹野南小学校利活用事業公募型プロポーザルの実施
※ 応募が1件であっても、契約候補者選定のため審査を行う。
ア 全ての土地及び建物を一括で、売却又は貸付するものとする。
イ 最低売却価格：土地・建物一括38,400,000円以上として、応募者は買受希望価格を提案する。この価格は、跡地活用を促進するため、建物を無償で譲与するものとしている。
ウ 最低貸付価格：土地・建物一括2,304,000円（年額）以上として、応募者は借受希望価格を提案する。この価格は、跡地活用を促進するため、建物を無償で貸し付け、実質土地貸付料のみの設定としている。
エ 市は、施設に係る補修等を行わず、現状有姿で引き渡すものとする。
オ 貸付による場合の貸付期間は、原則10年間とする。その後の対応については必要に応じて協議を行う。
カ 貸付により利活用する場合、建物の新築、改築、取壊し及び土地や工作物、立木等の現状を変更しようとするときは、事前に市が必要と認める書類を提出して協議し、承認を得たうえで行うこと。
キ 貸付により利活用する場合、施設の一部を第三者に貸付しようとするときは、事前に市が必要と認める書類を提出して協議し、承認を得たうえで行うこと。
ク 地元地域から、体育館、運動場の使用希望があります。使用によって生じる光熱水費等の経費負担については、協議したい旨の意思を示されています。
ケ 上記クを踏まえた提案があれば、審査での評価対象としています。

⑤ 実施要領

下記の市ホームページで実施要領を公表しています。

市ホームページ（市政情報）>市有財産処分・活用情報

>土地・建物の処分・活用>学校跡地（廃校）の利活用 で公表。

タイトル：【随時募集】旧竹野南小学校利活用事業公募型プロポーザルの実施



④ 物件位置図等



[旧竹野南小学校](#) 「Google Map ページへ」

二次元バーコードを読み取るか、旧学校名をクリックすると、Google Map上で位置を参照できます。携帯電話等を使用する場合、データ通信料が発生します。

旧竹野南小学校 敷地図面（実測図面より）



旧竹野南小学校 現況写真



4 担当・問い合わせ

〒 668-8666 兵庫県豊岡市中央町2番4号
豊岡市 政策調整部 公共施設マネジメント推進室
TEL : (0796) 21-9129
Eメール : koukyou@city.toyooka.lg.jp