事例No.	1211
公表年度	R2
団体の属性	一般市
団体名	長野県安曇野市

事例区分	公営企業

タグ	・観光施設事業 ・公共施設活用 ・新たな政策手法の確立・活用

事例種類	民間譲渡

事例内容・タイトル

安曇野市営長峰荘の民間譲渡
新設合併自治体における公共施設再配置の取り組み～

出典

雑誌「公営企業」先進事例紹介（令和２年10月号）

先進事例紹介



安曇野市営長峰荘の民間譲渡
～新設合併自治体における公共施設再配置の取り組み～

長野県安曇野市役所財政部収納課長
（前）商工観光部観光交流促進課長
望月淳利

1．はじめに

公設公営の利益を生まない観光宿泊施設について、事業廃止や譲渡を検討されている自治体も少なからずあると思います。そこに未曽有のコロナ危機に見舞われ、ご担当者様におかれては、インバウンド需要は見込めず、国内旅行へと知恵を絞っておられることと存じますが、地域にとって必要な施設として譲渡も含め、「存続か廃止」か、新型コロナウイルスの影響も予測できない中、何とかこの難局に立ち向かい、乗り切っていただきたいと思います。

そのためには、地元地域や、より多くの人を巻き込み、多くの情報を集めることが大切なのではないでしょうか。そんな思いから、本市の老朽観光宿泊施設の民間譲渡の事例について紹介をさせていただきます。

長峰荘は旧明科町の保養センターとして昭和46年に建築され、最盛期には１億円を超える売り上げにより、施設改修を行いながら、観光振興と市民サービス向上に寄与してきました。しかしながら、合併以後は、施設の老朽化・観光客等の利用形態の変化により売り上げは減少し、平成22年度からは指定管理者に管理運営を委ね、民間活力の積極的導入による集客力アップを試みました。

それでも、経営状況の改善は図れないままに、公共施設再配置計画と施設存続の地元要望との間で、紆余曲折を経て、平成31年３月、民間に譲渡し市民サービスを継続していただくこととなりました。

民間譲渡にあたっては、地方自治法第238条の５（普通財産の管理・処分）及び民法第579条また580条等による買戻し特約（10年）を設定したことを含めて、予測不能な近時の社会経済情勢を慮るに行政としての責任が果たせたのか、今後においての検証の必要性は否めないと思っています。

少子高齢・人口減少社会において、公共施設再配置は全国の多くの自治体が避けては通れな

い課題です。特に公設公営の観光宿泊施設事業は、地域振興や雇用の確保等に資する一方、利用者の減少を余儀なくされ、維持管理コストは自治体の財政を圧迫していきます。

本稿では市営長峰荘の民間譲渡にいたるまでのプロセスをできる限り克明に記すことで、同様の事業廃止や民営化といった課題を抱える自治体のご担当者様の一助になれば幸甚であります。

2．安曇野市の概要

(1) 地理的条件

安曇野市は、長野県のほぼ中央部に位置し、北は大町市、松川村、池田町、生坂村、筑北村、南は松本市に隣接しています。西部は雄大な北アルプス連峰がそびえ立つ中部山岳国立公園の山岳地帯であり、海抜3,000メートル級の象徴的な山々があります。北アルプスを源とする中房川、烏川、梓川、高瀬川などが犀川に合流する東部は、海抜500から700メートルの概ね平坦な複合扇状地となっています。

(2) 歴史

安曇という地名は、６世紀後半頃に、この地に移住してきたといわれる「安曇族」に由来しているといわれています。

12世紀後期には寄進地系荘園が最盛期を迎え、市内には住吉庄（すみよしのしょう）、野原庄（やばらのしょう）などが確認され、江戸時代に「矢原堰」・「拾ケ堰」などの用水路が開削され、広大な原野が水田へと姿を変え稲作が一層進展しました。

明治８年には16の村に分かれていたこの土地も、大正時代の「町制施行」と「昭和の大合併」などから５つの町村（豊科町・穂高町・三郷村・堀金村・明科町）に編成されていましたが、50年余りの歳月を経た平成17年10月１日に「平成の大合併」によって、「安曇野市」が誕生しました。北アルプスの裾野に広がり、四季折々の美しい田園風景と豊かで清らかな湧水がおりなす情景が訪れる人を惹きつけています。年間を通じて12℃～13℃の地下水は、東洋一の生産量を誇るわさび田を潤し、北アルプス表銀座への登山口を有し、年間500万人を超える観光客が来訪します。また、平成の初めには、ロボット大国日本を世界にアピールしたAIBO（ロボット犬）が生産され、現在も人気のVAIO（ノートPC）の生産や国内大手自動車メーカーの部品製造など、工業製品出荷額、農業生産額共に県内上位を占め、産業・住環境の両面においてバランスのとれたまちです。（人口：97,316人　世帯：40,265　令和２年９月１日現在）

3．長峰荘の施設概要と運営の経過



（旧明科町保養センター長峰荘）

(1) 施設の概要

① 建　　物	木造　地上２階建・建物面積　933.9m^2　　・延床面積　1,393.1m^2
② 設置年月日	昭和46年10月１日　　（本年10月で築47年）
③ 施設内容	客室９部屋（８畳）、大広間１（120名収容）、食堂１（定員52名）、会議室１（20畳） 浴室（男女内風呂、露天風呂各１）

(2) 運営等の経過

① 平成18年９月１日～平成21年３月31日まで（２年７ヶ月間）　指定管理者　Ａ社

② 平成21年４月１日～平成24年３月31日まで（３年間）　指定管理者　Ａ社

③ 平成24年４月１日～平成27年３月31日まで（３年間）……指定管理者　Ａ社

・平成25年８月６日：運営が厳しいとの申し出により、納付金を免除し、かつ指定管理料の増額を提示

・平成26年８月７日：Ａ社より経費削減の限界、灯油代高騰等を理由に指定管理者を辞退

④ 平成26年９月８日：非公募から公募に変更し指定管理者を募集　「応募者なし」

⑤ 平成26年12月９日：指定管理料を5,200千円／年に増額し、事業を「日帰り入浴・素泊まり・休憩」のみとし再公募（宿泊・宴会等は指定管理者の自主事業）

⑥ 平成27年２月25日：指定管理者にＢ社を選定

⑦ 平成27年４月１日～平成30年３月31日まで（３年間）　指定管理者Ｂ社　指定管理料5,200千円／年

⑧ 平成30年４月１日～平成31年３月31日まで（１年間）……指定管理料8,300千円／年に増額し、指定管理期間を延長して営業

※平成29年度の料金収入（指定管理者の収入）は40,957千円（最盛期の半分以下まで減少）

4．安曇野市公共施設再配置計画の取り組み

本市は前述のとおり、平成17年10月、３町２村の新設合併（対等合併）により誕生しました。それぞれが執行してきた事務事業についての調

整は図られたものの、公共施設に係る調整は行われずに、各町村の保有しているすべてを新市に引き継ぎました。旧町村時代には、人口規模にかかわらず、独立した自治体として公共施設を整備してきたことから、用途や目的が重複する施設が多数存在しており、また、高度経済成長期以降に建築された建築物であることから、近い将来時期を同じくして建て替え・改修を迫られるという問題を孕んでおりました。

少子高齢化社会の中では、合併前の施設を同規模で維持していくことは困難な状況であります。そこで、平成25年４月「安曇野市公共施設白書」が作成され、設置の目的や建物情報等を詳らかにすることで、公共施設等が抱える課題が明らかなものとなりました。

これに基づき、効果的・効率的な施設経営の実現を「公共施設再配置」と定義し、課題解決に向けた検討が進められました。平成28年６月に策定された「公共施設再配置計画」では、市は宿泊施設を今後保有しない方針で、長峰荘については「譲渡または廃止」を検討する施設に含まれることとなりました。

これらを踏まえ、市議会に対して公共施設再配置の趣旨を説明していく中、平成29年２月地元明科地域全区長14人の連名による「長峰荘存続・整備の要望書」が提出されます。また、地元地域を対象とした説明会においては、廃止・譲渡に対する反対意見が相次ぎ、約4,600名の反対署名も提出されることとなりました。さらには、隣接する穂高地域の市民プールの廃止問題にも飛び火し、公共施設再配置計画は、一丁目一番地で、まさに五里霧中、地域に帰れば四面楚歌状態となってしまいました。上司や係全員での相談により、とにかく再配置計画の必要性を理解していただくことしか打開策は見当たらず、より多くの市民に、長峰荘の現状と公共施設再配置計画の取組についての理解を深めていただくため、市全体を対象に全ての地域（４地域）において説明会を開催し、地元明科地域については各区（14区）の公民館等において15回にわたる説明会を開催することで、廃止・譲渡に向けて前進することができたと思います。

本市の観光宿泊施設等の実情を訴えた地元説明会での公共施設再配置に係る資料の一部を掲載いたします。

みんなで考えよう。私たちの公共施設

Ｑ１　なぜ今、公共施設を見直す必要があるのですか？

Ａ１　全ての公共施設を同規模で持ち続けることは困難です。

現在市が所有している公共施設の多くが合併前の旧５町村において整備された施設のため、用途や目的が同じうえ、建築後30年以上が経過した施設が全体の約36％を占めております。

今ある施設を、総務省が示す「公共施設等の将来の更新費用の試算方法」に当てはめ、築30年で大規模改修、築60年で更新（同じ床面積で建替）したとすると、平均で年間約40億円が必要となります。しかし、市の財政計画では、公共施設設備に充てる普通建設事業費等（道路等のインフラ整備に関わる費用を含む）については、平成32年度を境に減少に転じ、平成36年度には約22億４千万円まで縮小する見込みから、**今ある施設全てを健全に維持することは、極めて困難な状況であることが明白となりました。**

図１　公共施設の築年経過年数別割合

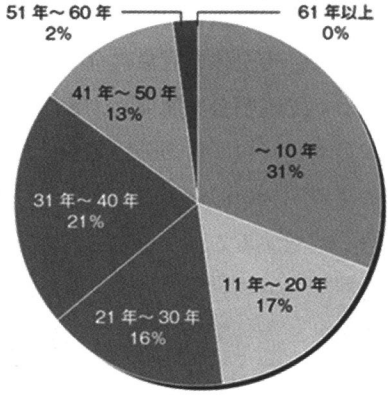
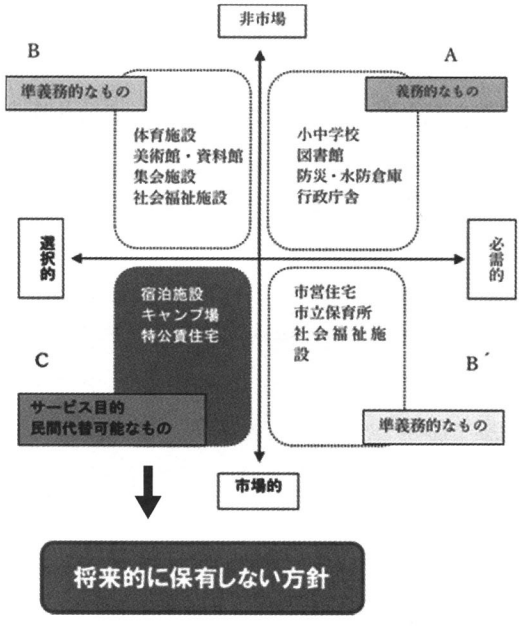


図２　各施設の検証図



Q２　どのように見直していくのですか？

Ａ２　271施設を検証し、保有面積の約33％減少を目指します。

平成28年６月に策定した「安曇野市公共施設再配置計画」では、公共施設が持つ性質である「選択性」・「市場性」の観点（右図）に加え、施設の「老朽度」・「利用度」といった観点から検証を行い、**60年後の公共施設の保有面積を32.9％減少させる**目標を設けました。

表１　主な用途区分別の見直し

（単位：％）

用途区分	保有面積の増減率
小学校	△ 19.5
中学校	△ 19.6
学校給食センター	△ 11.7
スポーツ施設	△ 9.6
その他の生涯学習施設	△ 49.7
人権教育集会所	△ 64.0
観光施設	△ 81.7
宿泊施設	保有しない
コミュニティー施設（指定管理）	保有しない
コミュニティー施設（区等管理）	保有しない
農業体験施設	保有しない
合　　計	△ 32.9

Q３　削減しない場合、どのようなことが想定されますか？

Ａ３　施設の維持費が重くのしかかることになります。

低額な料金で身近な施設を利用できることは望ましいことですが、施設を健全に維持するには、多額の税金を必要とします。しかし、今後、人口減少に伴い予算規模が縮小する中で、限られた財源を選択的・重点的に配分しなければなりません。

市民の皆さまの生活に直結する行政サービスを維持するためには、公共施設再配置計画に沿って、公共施設の床面積を32.9％圧縮するという目標の達成に向け、取り組んでいくことが必要です。

表２　譲渡又は廃止を検討している主な施設（公共施設再配置計画10年計画案（平成30年４月公表）より）

所管部署	施　設　名
総　務　部	旧明科法務局、旧豊科社会就労センター上川手分場、消防団第11分団第３部詰所、消防団第12分団第３部詰所
財　政　部	あかしや館、大門公民館、富田公民館、原公民館、荻原地区公民館、押野集会施設、旧矢ノ沢分教場、旧福祉住宅（柏矢町、柏原）、第二倉庫
市民生活部	有明会館、西穂高会館、離山会館
福　祉　部	豊科デイサービスセンター、豊科中央児童館、高家児童館、穂高北部児童館、旧豊科生きがいデイサービスセンター
農　林　部	ファインビュー室山、ほりでーゆ～四季の郷、コテージ四季の郷、長峰山森林体験交流センター「天平の森」、冷沢小屋、常念いこいの広場、穂高農村景観活用交流施設・矢原農村公園、古厩会館、三郷総合営農センター、南小倉林業研修センター、小田多井交流センター
商工観光部	長峰荘、勤労者福祉センター、まちづくり会館
都市建設部	アルプス団地、水防倉庫（貝梅）その２
教　育　部	穂高プール、豊科南社会体育館、豊科武道館剣道場、豊科町通り人権教育集会所、豊科解放館、穂高人権教育集会所、堀金人権教育集会所、上原北教職員住宅（校長住宅）、下長尾教職員住宅

Ｑ４　今後、個別施設の見直しはどのように進めていきますか？

Ａ４　市民の皆さまと対話を重ね、検討を進めます。

現在、施設を管理するそれぞれの部署において、公共施設再配置計画に沿って検討を進めています。

公共施設の統廃合については、**今後さらに少子高齢・人口減少が進むことを念頭に、**大所高所の視点から検討する必要があります。市の財政規模が縮小する中、施設を維持するための経費は可能な限り抑えなければならないという方針をご理解いただき、市民の皆さまとともに検討を進めて参ります。

以上により60年後の公共施設の保有面積の約33％を減少させていく必要性を財政計画と併せて説明を重ねました。

（紙面の制約により財政関係・長峰荘の経営状況の資料は省略します。）

長峰荘の存続を望まれる市民の方からも、旧町村から引き継いだ施設のすべてを維持していくことは財政的に困難であることの一定の理解をいただくことが出来ました。

５．民間譲渡へ

地元説明会での感触を得て、地元区への無償貸し付け（地方自治法第238条の５第６項）も念頭にありましたが、廃止でなく民間譲渡であれば、地域の理解を頂けるとの思いから、理事者や地元市議のネットワークを通じ、とにかく、長峰荘の窮状を訴えました。正直なところ、築50年近い木造建築の宿泊施設に民間企業から引き合いがあるなど期待はできず、ただ、北アルプスと眼下に広がる安曇野の素晴らしい眺望、そして、かつては「明科温泉まんだらの湯」として、リウマチ、高血圧、糖尿病等に効能がある源泉の存在で、何とか関心を持ってくれる企業があればと、藁をも掴む思いでありました。

そんな中、地域の金融機関からご紹介をいただいた、近時において破竹の勢いでホテルを全国展開している企業様に資料を送る機会をいた

だきました。半信半疑ではありましたが、社長秘書様宛て、長峰荘の関係資料をメール送信させていただいたところ、早々に役員会に諮って頂いた結果の連絡が金融機関を通じてありました。本当に驚いたのと同時に、このことが自信につながり、そしてまた、県内では軽井沢町からも国内有数の素晴らしい企業４社から現地までおいでいただく機会を得ました。

少しずつではありますが、こうして民間の観光事業者様とお話をさせていただく中で、公募による民間譲渡への道筋が見えたような気がします。地元との協議を重ね、平成30年12月「安曇野市観光宿泊施設条例の一部改正（長峰荘の廃止条例）」について定例市議会に議案提出いたしました。

地元市議からは譲渡先が決まってからでも遅くないのでは、との心配や、法的必然性に対するご質問もいただきましたが、地方自治法238条の４（行政財産の管理及び処分）についての法解釈、また民間サイドに立てば、譲渡への反対意見もある中で、「安曇野市は確実に行政財産の用途を廃止し普通財産へと所管変更をしてくれるのか」という確約が無いままに応札はしていただけないとの思いから、確実に普通財産としてから公募していくことが筋道であると考え提案させて頂きました。

譲渡の条件については、不動産鑑定価格や土地利用規制を考慮し、現状渡しを前提に地元要望を踏まえ、事業継続期間10年間とし、最低譲渡価格は０円、物品は無償譲渡としました。

公式ウェブサイトでの公募に対し６社が現地説明会に参加してくださり、最終的に２社から応札があり「安曇野市長峰荘譲渡先候補法人選定委員会による審査（書類審査、面接審査）及び評価（運営能力評価、価格評価）を行い、評価の最も高い応募法人を譲渡先候補法人として選定し、その報告に基づき、市長により譲渡先候補法人を決定いたしました。

譲渡に当たっては、仮契約を経て、譲渡価格が不動産鑑定評価額（建物及び敷地）を下回ったため、地方自治法第96条第１項第６号の規定による市議会の議決をいただき平成31年４月１日代金の納入を以て本契約、所有権移転の運びとなりました。



長峰山より望む安曇野の眺望

この地より望む安曇野を　川端康成・東山魁夷・井上靖の３巨星が「残したい　静けさ　美しさ」と表現しました

6．今後の展望

新型コロナウイルス感染拡大の影響が依然として懸念されておりますが、長野県内の観光宿泊事業者は、既に昨年の19号台風の風評被害の影響等により、昨年から厳しい経営環境にあったと推察されます。縁あって長峰荘を譲り受けてくれた事業者も、コロナ禍までは予測がつかなかったところであり、長期化する感染症の影響をどう凌ぐのか懸命に戦略を立てておられることと思います。本市においても感染拡大防止協力金、県補助による宿泊施設利用券販売、新型コロナウイルス特別資金融資、プレミアム商品券発行、納税の猶予等、かつてない規模での事業者支援を展開しているところですが、感染症により今後を見通しにくい状況下にあって前向きに取り組んでおられる事業者様には、何とかこの局面を乗り越えていただきたいものです。長峰荘の譲渡については、当然ながら１年遅れれば現在は違った環境下で頭を痛めていたことが容易に想像されるところです。

コロナウイルス感染症の終息には数年かかるとの指摘もされる中、公設観光施設事業への民間活力導入については、より慎重にならざるを得ないところです。コロナ禍が終息しても落ち込んだ経済への不安から、外出自粛がある程度恒常的になってしまう不安も拭えないのではないでしょうか。むしろ、現在まで、当該施設が果たしてきた観光的役割に特化せずに、施設規模、代替施設、地域コミュニティ形成等少し違う角度からも検証し、多様な市民が交流できる施設へと地域を巻き込んだ試行錯誤を進めることで、将来世代への負担軽減・財源確保や公共施設再配置計画推進へのヒントが見えてくるのかもしれません。

最後までお読みくださりありがとうございました。

※参考までに、主要な経過を掲載いたします。

H29. 2. 7　明科区長会より長峰荘存続要望（会長・副会長来庁）

H29. 2. 20　政策会議開催　廃止・譲渡の方向性

H29. 3. 2　市議会３月定例会本会議　譲渡又は廃止の方向で検討する考えを示す

H29. 3. 10　市議会経済建設委員会 陳情書提出（明科区長会　全区長名）

H29. 5. 9　現地状況確認　市議会経済建設委員会（於　長峰荘）

・全館及び周辺の駐車場の状況について現地踏査、引き続き指定管理者より管理運営状況について報告

H29. 7. 9　明科地域区長会説明会

H29. 7. 31　明科地域説明会

H30. 5　地域住民を中心に「長峰荘の存続と発展を目指す会」が発足される

H30. 5. 20～6. 4　市内全地域対象説明会　～これからの公共施設のあり方について～

H30. 6. 5～　明科地域15地区説明会（各地区公民館）

H30. 7. 31　長峰荘の存続と発展を目指す会懇談会

H30. 9. 20　長峰荘の存続と発展を目指す会懇談会

H30. 10. 24　長峰荘の存続と発展を目指す会懇談会

・明科地域全地区を対象とした説明会では、再配置計画に賛同の意見も出される

・長峰荘の存続と発展を目指す会では、民間譲渡も含め、現行の機能の存続を要望
・民間譲渡を視野に幅広い業態（観光宿泊事業者等）に声掛けをしていく中で公募をかけていくことと方針決定

H30. 11. 12　経済建設委員会報告
H30. 11. 22　全員協議会報告
H30. 12　12月定例会に廃止条例案を上程
H31. 1. 31　公募開始
H31. 2. 13　現地説明会　・６社13名が参加
H31. 3. 8　安曇野市長峰荘譲渡先候補法人選定委員会による審査会
H31. 3. 12　理事者による譲渡先候補人の決定を経て仮契約締結
H31. 3. 20　議会議決（市有財産の処分について）
H31. 3. 31　指定管理を終了
H31. 4. 1　本契約締結により譲渡完了

