

第3号様式（第6条第1項関係）

市長	副市長	部長	課長	主幹・副主幹	主査・主査補	班員
付議・報告部課						

令和7年3月19日

会議結果報告書（行政経営戦略会議）

1 日時及び場所

令和7年3月19日（水）午前9時00分～9時15分 本庁舎2階 災害対策室2・3

2 出席者

産業振興課 元田課長

3 件名

白井市農業センター施設の活用（処分を含めた）の検討について

4 会議結果

- 案のとおり決定する。
- 一部修正の上、決定する。
- 継続して検討する。
- 案を否決する。
- 報告を了承する。

5 会議内容

- ・ 農業センター施設の活用の検討について、戦略会議で付議した理由は。
→ 当該施設は借地であり、地権者との協議や補助金について、県を通して国と協議するなど、外部との協議が必要となるため、市として検討しているということを明らかにするためにも、あらかじめ決定していただくため付議したものである。
- ・ 今回の付議事項は、行政経営改革実施計画に位置付けしていくのか。
→ 事業として単発であり、特出しして計画に位置付ける必要はないと考えている。今回は、今後の検討の方向性を決定していただければと考えている。
- ・ 検討については、関係各課と慎重に協議し、内部での調整を実施すること。

備考 会議内容を簡潔に記載すること。

1 施設の概要

(1) 主な施設の構造等

熟成樽貯蔵施設 1棟

構造 鉄筋コンクリート造2階建

延床面積 379.23㎡ (1階 221.79㎡ 2階 157.44㎡)

建築面積 229.60㎡

所在 白井市根20-1

室等内訳 熟成庫、見学等ホール及び事務室、倉庫、作業室等展示室等

(2) 建設年度 平成6年度(平成7年2月15日竣工)

(3) 建設事業費 178,911千円

事業量	事業費	備考
建物	161,578,000円	
工事管理 一式	5,800,000円	
設備 一式	11,533,000円	
合計	178,911,000円	

(4) 建設事業費の負担方法

区分	事業費	備考
国・県補助金	89,455,000円	補助率50%
町補助金	35,782,000円	補助率20%
自己負担金	53,674,000円	白井梨ブランデー株式会社
合計	178,911,000円	

(5) 土地

所在 千葉県白井市根字下郷谷20番の1の一部

地目 山林(現況:宅地)

地積 773.64㎡

契約概要 土地賃貸借契約(長期継続契約30年間)

現状回復義務:有(解除又は貸付期間満了時の地上物件の撤去)

契約解除規定:有

契約期間 平成24年4月1日から令和24年3月31日

2 施設に関する履歴

- ・平成6年度に市の第三セクターであった白井梨ブランデー株式会社が熟成樽貯蔵施設を国補助金「農業農村活性化農業構造改善事業（近代化施設整備事業）」を活用して設置
- ・平成23年度に白井梨ブランデー株式会社が破産したことに伴い、破産管財人が財産処分について検討。破産財産とした場合に補助金の返還が必要となることから、補助金返還の必要がない方法として、市に無償譲渡することを検討
- ・市は、防災倉庫など当初の補助金の活用目的外使用の施設として白井梨ブランデー株式会社から無償譲渡を受けることなどを検討したが、国、県との協議の際に、同じ農林水産省の補助メニューがある施設であれば、補助金の返還が不要ない旨の示唆を受けたため、「農業構造改善センター」の機能を持つ「白井農業センター」を公の施設として、平成24年7月1日に設置し、産業振興課が所管することとなった。（農業団体から、会議室等の不足についての要望あり）
- ・なお、施設については、所有権は無償譲渡の結果、白井梨ブランデー株式会社から市に移転したものの、補助金の処分制限期間については、同じ農林水産省の補助メニューの施設となったため、従来の期間を引き継ぎ、熟成樽貯蔵施設については、建設後38年間、令和15年1月まで継続されることとなった。
- ・以後、令和6年度末まで白井農業センターとして、産業振興課が管理しているが、本施設に隣接する土地を破産管財人が地主に返却したことから、駐車スペースが不足することとなり、利用状況は低迷している。

3 令和6年度末時点で補助金返還の可能性のある額 5,708千円 別紙1

【内訳】	合計	5,707,206円
樽貯蔵施設		5,552,801円
排水処理施設		74,113円
プロパン庫		80,293円

4 施設の管理・運営費用（令和7年度予算額） 歳出超過額 1,602千円

（1）歳入 3千円（10時間 3,200円）

【実績】	令和6年度	1件	1時間	250円
	令和5年度	3件	5時間	1,250円
	令和4年度	4件	7時間	1,750円

（2）歳出 1,605千円

【内訳】	光熱水費	312,000円※
	修繕費	100,000円※
	保険料	4,000円
	施設警備料	90,000円
	清掃委託料	156,000円※
	土地賃借料	774,000円
	包括管理委託料	169,000円※（公共施設マネジメント課 計上）

※印は、普通財産とした場合、全額又は一部を減額できる歳出予算

5 検討の方向性

(1) 検討方針（案）

現在及び将来において、市の負担が一番少なくなる方法を検討する。特に次の観点については、留意する。

- ① 補助金返還にならない方法
- ② 将来の市の負担が少なくなる方法

(2) 検討事項

① 国庫補助金の取り扱いについて

- ・農林水産省平成20年通知「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分等の承認基準について」に基づき検討する。
→交付後10年以上経過した補助事業については、国が認める場合は、補助金返還対象とならない処分方法がある。
- ・なお、本協議は、最終的に国（関東農政局）と行うこととなるが、本事業は、国庫事業ではあるものの、当初に県を経由した補助であったことから、間接補助扱いとなっており、条件の確認などの具体的な協議は、県を経由する必要がある。

② 市の負担について

- ・市の負担については、①の補助金返還とならない方法を優先するが、補助金返還の可能性のある額が3のとおり、5,708千円であるのに対して、1年あたりの歳出超過額が4のとおり、1,602千円となっている。
- ・このため、処分制限期間の令和15年までの9年間を現状のままとした場合に生じる歳出超過額は14,418千円と、補助金返還額を大きく超える（補助金返還額は、4年で逆転する。）ことから、将来の市の負担を鑑み、補助金返還の有無のみで判断しないこととする。
- ・なお、取り壊し費用等については、一時的に市の負担は大きくなるが、土地の賃貸借は、原状回復義務があることから、返還する際には必ず負担する必要がある。そのため、将来の負担については、このような費用等を含めて検討する。**別紙2**

③ 利用者への対応

- ・当該施設は、公の施設であることから、廃止については、利用者に対して適切に対応する必要がある。
- ・しかしながら、本施設を利用出来る者は、市内の農業者又は農業団体であり限定されていること、現時点での利用団体が非常に少ないことから、検討段階における周知を徹底することで情報共有を図ることとする。

(3) 検討手順

① 施設の残存価値の把握

- ・不動産鑑定の実施 評価額2,000万円未満の建物 鑑定料181,000円
令和7年度中の予算措置を検討

② 処分（取り壊し）の見積徴収

- ・旧広報室の取り壊し（令和2年度実施）の際は、解体に係る設計委託を実施
解体を実施する場合は、令和8年度中の予算措置を検討

【参考】 35,413千円

解体費用：(本体) $403.9 \text{ m}^2 \times 70,000 \text{ 円/m}^2 \times 1.10 = 28,273,000 \text{ 円}$
(外溝) 5,000,000円

設計委託：2,139,500円 合計：35,412,500円

※近年の県内解体工事の契約実績で、規模、構造が同程度のものから㎡当たりの単価を算出し、令和7年度までの労務単価の上昇率（R7.2国土交通省）を加え算出

③ 施設の活用方法の検討

- ・施設については、原則として①除却又は②普通財産として売却、無償譲渡若しくは貸付して活用するのか、③目的外使用若しくは現状のまま農業センターとして防災備品の倉庫として活用するのいずれかの検討を行う。補助金、土地については、施設の対応を踏まえて検討する。

④ 土地所有者との協議

- ・契約の解除及び条件について
- ・原状回復について

⑤ 国、県との協議

- ・平成23年度の市への無償譲渡の際の補助金の取り扱いについて
- ・処分方法による補助額の確定について

⑥ 施設利用者（農業者）との協議

- ・廃止に伴う利用者の支障事例について
- ・他の施設への機能移転について

(4) 検討モデル（案）

主に下表で示す対応方法について、今回決定する検討方針に基づき、市が負うリスクや負担・コストの大きさを一覧化した上で、今後詳細を検討する。

なお、当該施設は、市街化調整区域に立地しているため、用途が限定されることから、売却、無償譲渡に当たっては、これらに留意して検討を行う。

対応方法	公の施設	補助金 返還	土地		建物			将来 負担	コスト ・負担	主な協議内容 ()内は今後の市の負担
			契約	違約金	解体	契約者 選定	将来 負担			
取り壊し	廃止	大	解除	大	大	—	—	—	中	土地、補助金
有償売却	廃止	大	解除	小	—	大	—	—	小	土地、補助金、建物
無償譲渡	廃止	小	解除	小	—	中	—	—	小	土地、補助金、建物、議会
貸付	有償	廃止	維持	—	—	大	大	大	大	補助金、建物、(土地、維持費、解体費)
	無償	廃止	維持	—	—	小	極大	大	大	補助金、建物、(土地、維持費、解体費)
目的外使用	廃止	小	維持	—	—	—	極大	大	大	補助金、(土地、維持費、解体費)
現状維持	維持	—	維持	—	—	—	極大	極大	極大	(土地、維持費、解体費)

※リスク・負担・コストの大きさ 極大>大>中>小>—(無)として表示

補助金返還見込額の計算（譲渡時資料をR6末時点で修正）

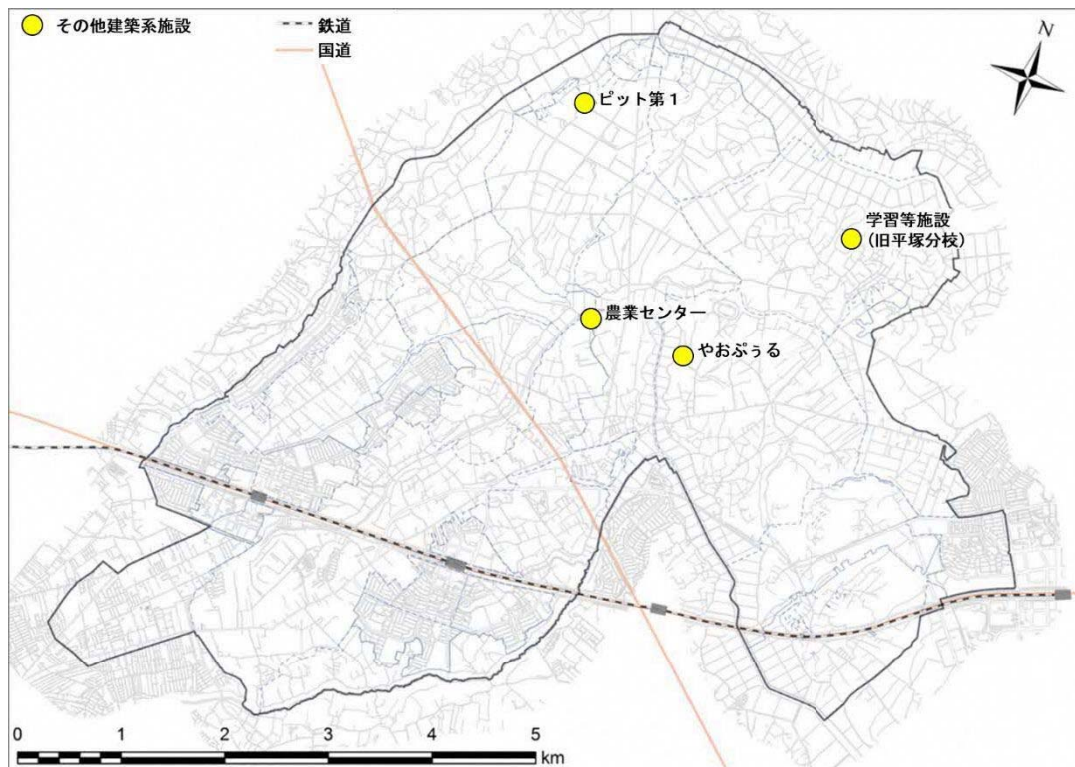
区分	金額	対象外経費	対象経費	按分率	按分額	償却対象額	耐用年数	償却率	R7.1末 残存価格	補助率	返還額 (見込)
本体建築工事(樽貯蔵施)	59,190,000		59,190,000	0.41	9,265,699	68,455,699	38	0.059	11,105,602	50%	5,552,801
給排水衛生設備工事	13,800,000		13,800,000	0.10	2,160,275	15,960,275	15	0.142			0
冷暖房換気設備工事	16,000,000		16,000,000	0.11	2,504,666	18,504,666	15	0.142			0
電気設備工事	15,450,000		15,450,000	0.11	2,418,568	17,868,568	15	0.142			0
排水処理施設	26,480,000		26,480,000	0.18	4,145,222	30,625,222	38	0.059	148,225		74,113
保冷库建屋(原料梨保管)	1,660,000		1,660,000	0.01	259,859	1,919,859	17	0.127			0
プロパン庫	1,070,000		1,070,000	0.01	167,500	1,237,500	34	0.066	160,585		80,293
外構工事	12,130,000	1,550,000	10,580,000	0.07	1,656,210	12,236,210	10	—	—		0
小計	145,780,000		144,230,000	1.00	22,578,000	166,808,000					
諸経費等	20,310,000	172,000	20,138,000								
共通仮設工事	2,440,000		2,440,000								
小計	22,750,000		22,578,000								
	168,530,000		166,808,000								
タンクー式	6,126,000					6,126,000	15	0.142		0	
テレビ・ビデオ	230,000					230,000	5	—	—		
熟成樽(ブランデー搬送工事費含)	5,747,000					5,747,000	2	—	—		
合計	180,633,000	1,722,000				178,911,000			11,414,412		5,707,206

補助対象額

第12項 その他建築系公共施設

(1) 施設一覧

中分類	施設名称	管理形態	土地所有	建物所有	延床面積 m ²	建築 年度	主 構造	耐用 年数
その他建築系公共施設	農業センター	直営	市	市	403.9	H06	RC	65
	ピット第1	直営	市	市	33.1	S50	S	31
	学習等施設(旧平塚分校)	直営	市	市	676.0	S32	W	24
	やおぶうる	運営委託 (一部)	市	市	9.8	H29	S	31



(2) 現状と課題

行政財産としての用途を廃止した財産（普通財産）があり、貸付等によって維持されています。

(3) 基本方針

普通財産については、早急に検討をして有効活用や貸付等を推進しますが、今後も使用見込みが低い施設については、建物の速やかな解体・除却を行って安全確保と適切な管理に努めます。