

# 上田市公共施設マネジメント基本方針

【素案概要】

H28.1.7\_Ver

平成 年 月

上 田 市



# 上田市公共施設マネジメント基本方針【素案概要】 目次

## **第1章 目的等**

第1節 策定の目的 .....	3
第2節 対象期間 .....	3
第3節 推進体制 .....	4
第4節 対象とする公共施設 .....	5

## **第2章 公共施設を取り巻く状況**

第1節 人口動向と将来推計 .....	6
第2節 財政状況と将来推計 .....	8
第3節 公共施設の更新・改修等に係る将来費用の推計 .....	10

## **第3章 公共施設マネジメント基本方針**

第1節 基本方針 .....	13
第2節 基本方針の具体的な考え方 .....	14
第3節 取り組みにあたって .....	17
第4節 施設類型ごとの基本方針 .....	18

## 第1章 目的等

### 第1節 策定の目的

上田市では、主に昭和40年代から50年代にかけて、人口増加や市民生活の向上などに伴う行政需要や市民ニーズに対応するため、多くの公共施設を集中的に整備してきましたが、今後、これらの施設が老朽化し、建替え等の時期を一斉に迎えることが見込まれています。

そこで当市は、平成27年6月に「上田市公共施設白書」(以下「施設白書」という。)を策定し、保有する公共施設の全体把握と将来更新費用等の推計を行ったところ、全ての施設を現状の規模で維持していくことは、極めて困難であることが明らかとなりました。

本格的な人口減少社会を迎え、生産年齢人口の減少などに伴う税収減、少子高齢化の進展に伴う社会保障関連経費の増大が見込まれる中で、将来にわたって持続可能な行財政運営を行うためには、保有する公共施設を適切に維持管理することはもとより、再配置( )による施設の集約化・複合化のほか、耐震化、長寿命化、民間活力の導入などを、全市的な資産の管理と利活用という視点で検討する、「公共施設マネジメント」の取り組みが必要です。

『上田市公共施設マネジメント基本方針』(以下「基本方針」という。)は、公共施設を取り巻く現状と課題を踏まえ、施設の維持管理の基本的な考え方や取り組みの方向性を定め、財政負担の平準化や縮減を図るとともに、市民の共有財産である公共施設を適切に維持管理し、時代の変化に対応させつつ有効に利活用することで、必要なサービスの提供を将来にわたり継続していくことを目的としています。

当市では、市民の理解と協力のもと、公共施設マネジメントを推進していきます。

( )再配置：施設の移転や廃止を含む、統廃合に類する手法の総称。同一用途の施設を統廃合すること  
を集約化、異なる用途の施設を統廃合することを複合化といい、いずれも施設の総量(施設数及び延床面積)を縮減する再配置の一手法。

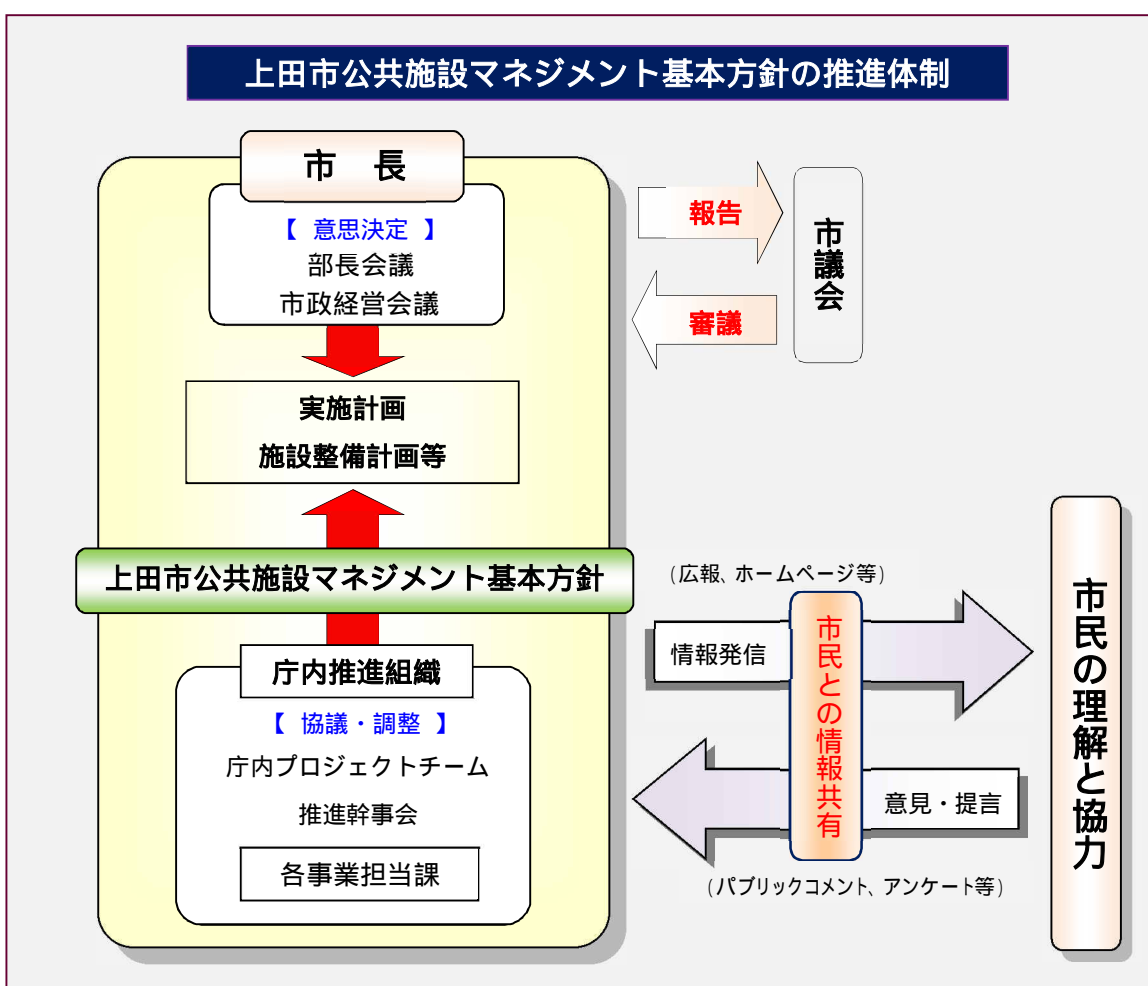
### 第2節 対象期間

第二次上田市総合計画の計画期間にあわせ、平成28年度から平成37年度までの10年間を本基本方針の対象期間とし、必要に応じて内容の見直しや期間の延長等を行います。

### 第3節 推進体制

新たに、公共施設マネジメントに係る庁内推進組織（関係所属長等による庁内プロジェクトチーム及び推進幹事会）を設け、実施計画や施設整備計画等の策定（現行計画がある場合はその見直し）時における協議・調整を経た後、市政経営会議、部長会議において意思決定を行う**全庁体制**を構築して取り組みます。

また、市民の理解と協力が得られるよう、市議会への報告・審議を経るほか、広報やホームページ等により積極的な情報発信を行い、パブリックコメントやアンケート等により市民意見の反映に努める中で、市民との情報共有を進めていきます。



#### 第4節 対象とする公共施設

本基本方針が対象とする公共施設は、施設白書で把握した以下のものを含む、上田市及び上田地域広域連合が保有する全ての公共施設とします。

なお、施設白書で把握した公共施設は次のとおりです。

建築物 …………… 施設数：396 施設、延べ面積：754,500 m<sup>2</sup>  
(平成 26 年 12 月末時点で上田市及び上田地域広域連合が保有する全施設で、文化財や 200 m<sup>2</sup>以下の小規模施設等は除く。)

インフラ ( )

道路 …………… 総延長 1,850,582m、道路総面積 8,677,050 m<sup>2</sup>  
(平成 25 年 4 月 1 日時点)

橋りょう ……… 1,060 橋 (平成 26 年 12 月末時点)

上水道管 ……… 総延長 1,366.351km (平成 25 年 4 月 1 日時点)

上水道施設等 …… 6 施設、5,043 m<sup>2</sup> (平成 26 年 12 月末時点)

下水道管 ……… 総延長 1,191.856km (平成 25 年 4 月 1 日時点)

下水道施設等 …… 27 施設、42,713 m<sup>2</sup> (平成 26 年 12 月末時点)

( ) インフラ：「社会基盤」のことで、広義では公共施設の建築物も含むが、本基本方針においては、道路、橋りょう、上下水道施設など、建築物を含まない狭義の意味で「インフラ」を用いている。

## 第2章 公共施設を取り巻く状況

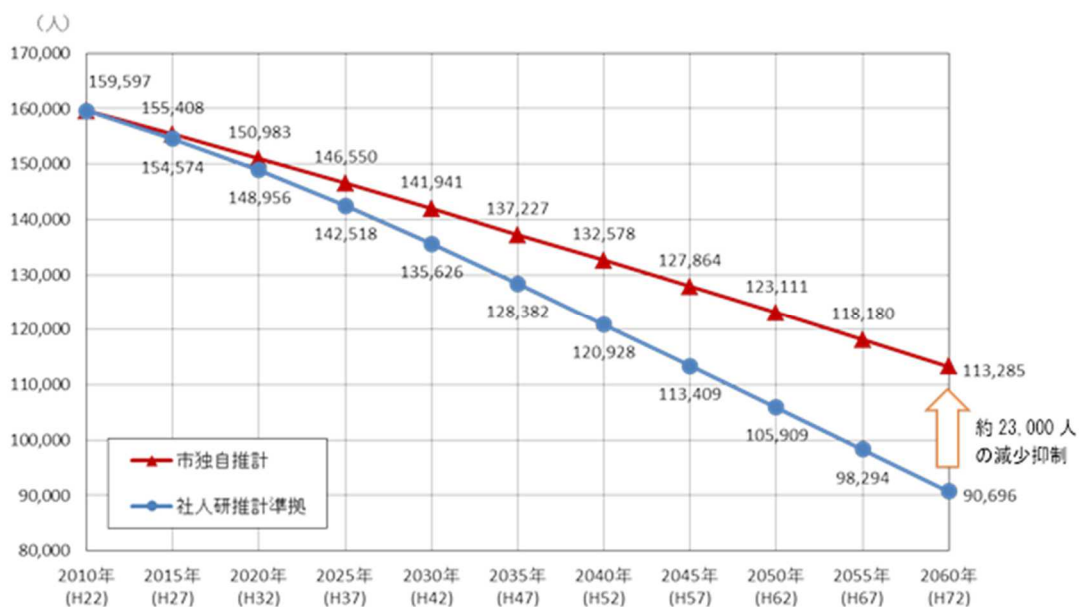
### 第1節 人口動向と将来推計

少子高齢化への対応及び人口減少への歯止めと、人口減少を踏まえた地域社会の維持・活性化に向けた施策を総合的かつ計画的に実施することを目的とした「まち・ひと・しごと創生法」が平成26年11月に制定されたことを受け、当市においても、上田市版地方創生総合戦略「上田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」策定の基礎とすべく、人口の現状や人口変化が将来に与える影響を分析・考察し、目指すべき方向性と人口展望をとりまとめた、「上田市版人口ビジョン」を、平成27年10月に策定いたしました。

この上田市版人口ビジョンでは、当市の将来人口の展望として、一定の施策を講じ、合計特殊出生率(自然動態)と純移動率(社会動態)を改善することにより、平成72年度(2060年)の人口は11万3千人余となり、国立社会保障・人口問題研究所の推計と比較して、約2万3千人の人口減少を抑制することを目指しています。

上田市版人口ビジョンに基づく一定の施策を講じなかった場合、45年後の平成72年度には、当市の人口は平成27年度時点と比較して、約6万4千人、率にして約41%もの大幅な減少が見込まれ、人口が9万人余にまで激減すると推計されています。

上田市の人口推移と長期的な見通し



凡例の「社人研」は「国立社会保障・人口問題研究所」の略です。

当市では、上田市版人口ビジョンの実現に向けて、上田市版地方創生総合戦略「上田市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、基本的な考え方として次の5つの基本方針を設定し、取り組んでいくこととしています。

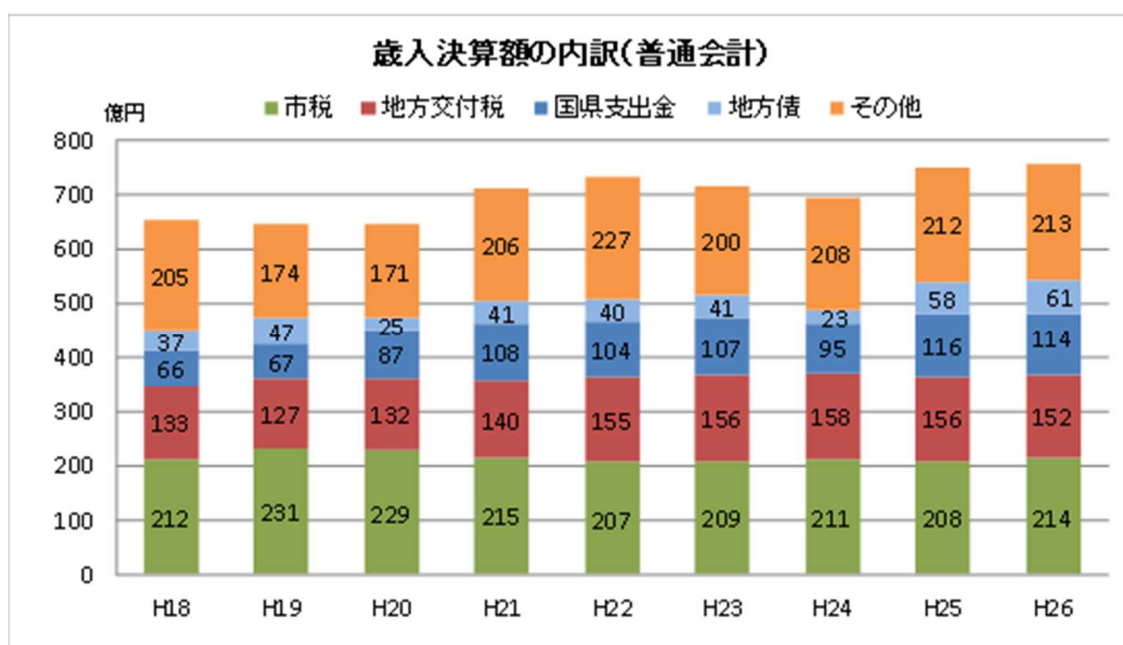
- 1 豊かな暮らしと人生を支える雇用の創出
- 2 若者の結婚・子育ての夢・希望の実現
- 3 人・地域を育てまちの活力を生む学園都市づくり
- 4 住み良いまち・うえだの魅力アップと積極的発信
- 5 安心の暮らしと健康長寿のまちづくり



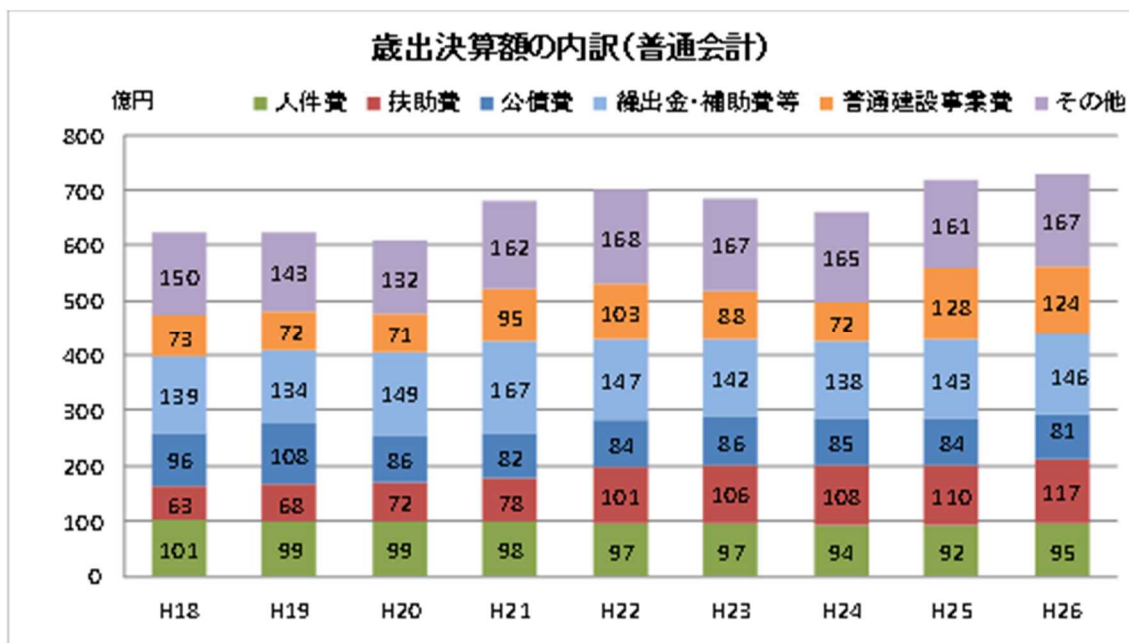
## 第2節 財政状況と将来推計

当市における平成37年度までの10年間の財政状況を推計すると、市税については、地方への景気回復の遅れや、少子高齢化に伴う生産年齢人口の減少により、横ばいもしくは減少の傾向と捉えられます。

地方交付税等は、制度改正により大きく変更することがありますが、現時点では、合併算定替えの終了に伴う普通交付税の恒久的な減額は確実であること、また、そのほか国が目標に掲げている平成32年度（2020年度）に基礎的財政収支の黒字化を目指していること、そのため、地方への歳出抑制は避けられないことなど、今後10年間の歳入は、減少傾向は避けられないと考えられます。



歳出については、人件費は、これまでの定員適正化計画への取り組みや、団塊世代の退職がピークを過ぎた今後もしばらくは多くの定年退職が見込まれることで概ね減少傾向にあり、その後は横ばいと見込まれます。一方で、公債費については、ここ数年の小中学校の耐震化などによる市債の償還時期を迎えることから、平成30年度にピークを迎え、今後高い水準で推移していく見込みです。扶助費についても、高齢化が進行していくことから、増大していくことが見込まれます。



以上より、固定費については今後とも増加することが見込まれる中で、施設白書で示した公共施設等の更新等への財源をどのように確保していくかが、大きな課題となっていることから、公共施設マネジメントへの取り組みが必要となっています。

### 第3節 公共施設の更新・改修に係る将来費用の推計

施設白書において試算した、公共施設の更新・改修に係る将来費用は、次に記すとおりです。なお、対象施設や推計条件は総務省が提示するモデルにより、平成28年度から平成67年度の40年間の事業費ベースの費用を推計しています。

#### 建築物の試算方法

上田市及び上田地域広域連合が保有する公共施設の建築物

30年で大規模改修、60年で更新（建替え）

- ・試算時点で築31年以上50年以下は10年間で均等に大規模改修
- ・試算時点で耐用年数（60年）経過施設は5年間で均等に更新（建替え）

更新単価は以下のとおり

（単位：万円/m<sup>2</sup>）

施設分類	主な施設	大規模改修	更新（建替え）
市民文化系施設	交流文化芸術センター、文化会館、公民館など	25	40
社会教育系施設	図書館、博物館、美術館など	25	40
スポーツ・レクリエーション施設	体育館、温泉施設、キャンプ場など	20	36
産業系施設	農村環境改善センター、勤労者福祉センターなど	25	40
学校教育系施設	小学校、中学校、学校給食センターなど	17	33
子育て支援施設	保育園、児童館、子育て支援センターなど	17	33
保健・福祉施設	保健センター、老人福祉センターなど	20	36
医療施設	武石診療所	25	40
行政系施設	本庁舎、地域自治センターなど	25	40
公営住宅	市営住宅など	17	28
公園	公園管理棟など	17	33
供給処理施設	不燃物処理資源化施設など	20	36
その他	駐車場・駐輪場など	20	36

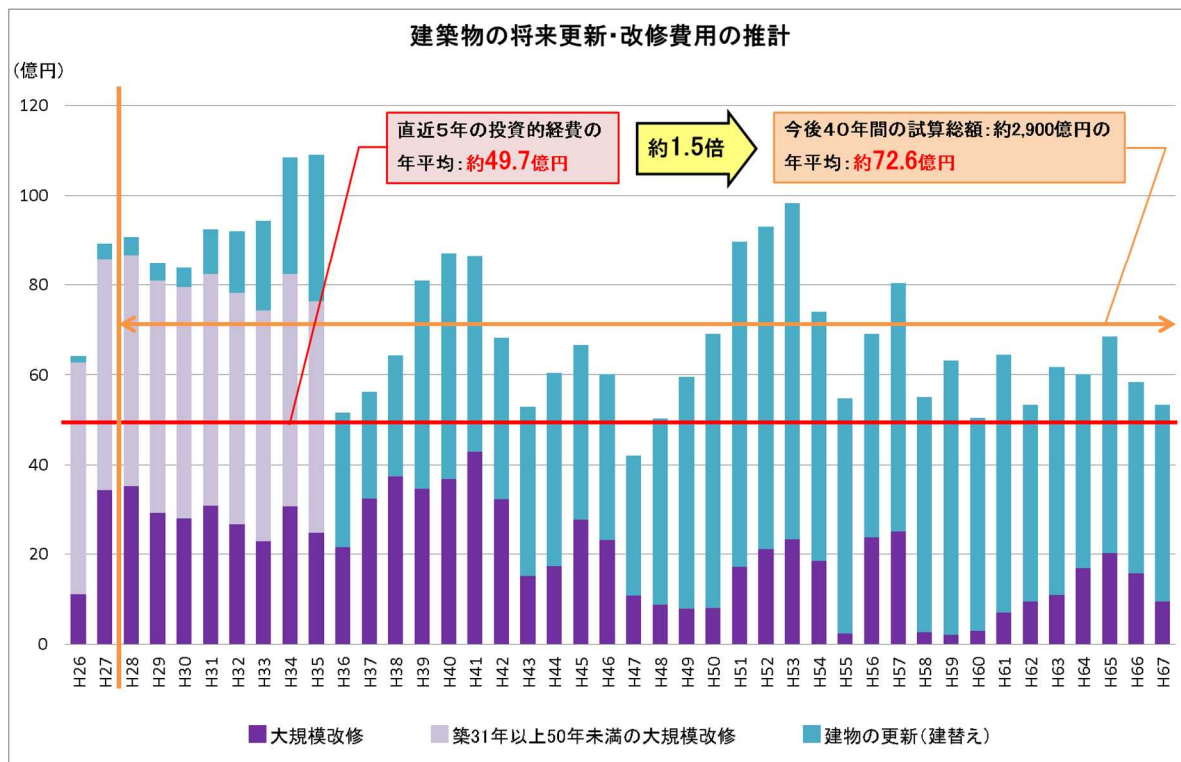
財団法人自治総合センターの調査研究部会報告書の単価を適用。建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等を含む。

## (1)建築物

今後40年間に必要となる更新・改修費用を試算した結果、その総額は約2,900億円となりました。

40年間の年更新費用試算の平均では、1年当たり約72.6億円となり、平成21年度から平成25年度までの5年間の建築物に係る投資的経費( )の年平均、約49.7億円の、**約1.5倍の予算が必要**となることが分かりました。

( ) 上田地域広域連合分を含む。



上下水道関連の建物は(3)の上下水道管・上下水道施設等で試算しているため、この項の建築物には含まない。

## (2)道路・橋りょう

道路と橋りょうを合わせ、今後40年間に必要となる更新(架替え)費用の試算総額は約1,266億円となり、40年間の平均では、年間約31.7億円となります。

これを平成21年度から25年度までの5年間の道路、橋りょうに係る投資的経費実績の年平均約16.2億円と比べると、現状に対して**約2.0倍の予算が必要**となります。

道路、橋りょうについては、国土交通省により道路の予防保全( )が推進されており、本市でも、従来から計画的に保全や更新を行っています。また、橋りょうについては、平成24年2月に「上田市橋梁長寿命化修繕計画」を策定し、長寿命化への取り組みを始めています。

( ) 予防保全：第3章 第2節 2の( 5)を参照。

## (3)上下水道管・上下水道施設等

### 上水道管・上水道施設等の更新費用

本市が管理する上水道管の総延長(約1,366km)及び上水道施設等について、耐用年数を40年と仮定して今後40年間の更新(布設替え)費用を試算した結果、総額は約1,337億円となり、40年間の平均では年間約33.4億円となります。

上水道については、平成26年度に策定した「上田市上水道施設アセットマネジメント」により、水道施設を計画的に更新していくための取り組みが始まっています。

### 下水道管・下水道施設等の更新費用

本市が管理する下水道管の総延長(約1,191km)及び下水道施設等について、耐用年数を50年と仮定して今後40年間の更新(布設替え)費用を試算した結果、総額は約1,383億円となり、40年間の平均では年間約34.6億円となります。

下水道については、平成26年度に策定した「上田市下水道長寿命化計画」により、事業費の平準化と計画的な更新、長寿命化等への取り組みが始まっています。

施設白書における費用推計は、総務省が定める一定の基準に基づいて行っているため、「道路・橋りょう」「上水道管・上水道施設等」「下水道管・下水道施設等」に係る推計結果は、上記の各計画で既に公表されている数値や統計資料とは異なる場合がある。

以上の推計より、全ての施設を現状の規模で維持していくことは極めて困難であると考えられることから、公共施設マネジメントへの取り組みが必要となっています。

## 第3章 公共施設マネジメント基本方針

### 第1節 基本方針

当市は、本格化する少子高齢化による人口減少社会を見据え、持続可能な行財政運営を図るとともに、市民の共有財産である公共施設を適切に維持管理し、時代の変化に対応させつつ有効に活用することで、必要なサービスの提供を将来にわたり継続していくための基本方針として、次の【公共施設3原則】を掲げます。

#### 【 公共施設3原則 】

- 1 原則として、公共施設のあり方を見直し総量を縮減します。
- 2 原則として、公共施設を適切に維持管理し耐用年数まで大切に使います。
- 3 原則として、公共施設を整備する際は再配置などを検討します。

## 第2節 基本方針の具体的な考え方

### 1 公共施設のあり方を見直し総量を縮減します

主な利用者が特定の団体等に限定されている施設はその関係団体等へ、民間で運営できる施設は民間事業者等へ、施設の譲渡を検討します。

当初の設置目的が失われた施設、時代の変化等により社会的役割が低下した施設等については、必要な機能を移転などで確保しつつ廃止をし、安全確保のため速やかに建物等を解体します。

廃止する施設のうち、耐震性があり、かつ耐用年数が一定程度残っているものは、他用途への転用や、建物等を含めた売却などの利活用を検討します。

施設を廃止し建物等を解体した後の跡地は、原則として売却することとしますが、敷地の規模や立地条件等に応じ、他の公共用途への転用や民間への譲渡などの利活用を検討します。

### 2 公共施設を適切に維持管理し耐用年数まで大切に使います

可能な限り耐用年数（ 1 ）まで更新を控え、今ある施設を大切に使います。

施設管理者の巡回などによる目視点検や専門技術者による定期点検等の点検・診断（ 2 ）を実施し、公共施設を適切に維持管理します。また、その点検・診断の情報を固定資産台帳に集約・蓄積し、施設の改修計画等に活用することを検討します。

近年普及してきた予防保全（ 3 ）の考え方を取り入れ、計画的なメンテナンスを実施することで、中長期での維持管理費の平準化や縮減を図ります。

耐震化（ 4 ）を、耐用年数の残り、耐震化に要する費用、更新する場合の費用、財源などの費用対効果を検討した上で実施します。耐震化の費用対効果が低い場合は、原則として施設を更新します。

長寿命化（ 5 ）を、劣化の状況、耐用年数の残り、長寿命化に要する費用、更新する場合の費用、財源などの費用対効果を検討した上で実施します。また、予防保全の手法を活用し、低コストで長寿命化を図ることを目指します。

PPP（ 6 ）による民間活力の導入を積極的に行い、これまでも実績がある管理運営の一部又は全部の民間委託、指定管理者制度、公共施設の民営化などにより、民間が持つノウハウを施設の維持管理に活用します。

（ 1 ）耐用年数：建物寿命と同義で、柱や梁などの構造体が経年劣化により必要な耐力を保てなくなるまでの年数。財務省令で定める耐用年数（いわゆる法定耐用年数）とは異なる。

（ 2 ）点検・診断：一定の周期で行う点検を定期点検といい、建築基準法で定める法定点検のほか、メーカー等が独自に推奨する法定外点検がある。また、調査や点検等に基づき専門技術者等から詳細な報告や対策の助言を受けることを診断といい、耐震診断などがある。

- ( 3 ) 予防保全：点検・診断の結果に基づき、保全（修繕や交換等のメンテナンス）の時期や内容を事前に計画し、予防的に実施する維持管理の手法。不具合を未然に防ぐ、あるいは少額な修繕等で済むうちに手当てすることで、高額な費用や施設の使用停止などを伴う大規模工事の発生リスクを軽減できるため、国においても推奨されている。
- ( 4 ) 耐震化：補強工事等により、昭和 56 年 6 月 1 日より前の旧耐震基準の建物を、同日以降の新耐震基準と同等の性能が得られるようにすること。長寿命化とは無関係。
- ( 5 ) 長寿命化：改修工事等により、建物寿命にあたる耐用年数を延長すること。大規模改修と同義ではない。
- ( 6 ) PPP：「Public Private Partnership」の略で、「公民連携」と訳される。行政と民間が連携して公共サービスの提供を行う枠組みのことで、民間事業者の資金やノウハウを活用して公共サービスの充実を図っていく手法。PFI も PPP の一手法。

### 3 公共施設を整備する際は再配置などを検討します

公共施設を整備する際は、原則として再配置を検討し、市内の老朽施設や類似施設、国県をはじめとする他機関の施設との統廃合のほか、既存施設の利活用可能スペースの転用などにより、施設の集約化・複合化を推進します。

既存施設を更新する際は、原則として従前よりも延床面積を縮減します。

PPP（公民連携）による民間活力の導入も視野に入れ、公設民営、民設民営、民間施設との複合化、PFI（ 7 ）による施設整備など、民間が持つノウハウを活用できる様々な整備手法を検討します。

- ( 7 ) PFI：「Private Finance Initiative」の略で、PPP の一手法。公共施設等の整備に際して、資金調達から設計、建設、管理運営までを民間事業者が手掛け、地方公共団体が長期の割賦で支払う方法により、管理運営の効率化、初期投資（資金調達）負担の低減、投資総額の長期平準化等を図るという手法。



# 【公共施設3原則】

1

総量を縮減

あり方の見直し

関係団体や民間事業者等に施設を**譲渡**

施設の**廃止**、跡地の**利活用**  
(転用、売却など)

経費節減  
税外収入

2

耐用年数まで大切に使う

**適切に維持管理**  
**点検・診断**に基づく**予防保全**

費用対効果

**耐震化**

**長寿命化**

**民間活力の導入**

(民間委託、指定管理者制度、民営化など)

必要なサービスの提供を継続

3

再配置等を検討

整備の際は原則**再配置**を検討  
集約化・複合化の推進  
更新の際は原則従前よりも延床面積を縮減

**民間活力の導入**

(民間施設との複合化、PFIの検討など)

### 第3節 取り組みにあたって

施設所管部署で策定している個別の施設整備計画等については、新たに設ける公共施設マネジメントに係る庁内推進組織において、本基本方針との整合を図るべく協議・調整するとともに、その進捗状況等についてフォローアップを行い、必要に応じて計画の見直し等、ローリングを実施していきます。

今後は、公共施設の情報を固定資産台帳に集約・蓄積し、一元的に管理することで、施設の現状把握と整備に係る計画等の策定に活用することを目指します。

また、全職員を対象とした研修や、担当職員の技術研修等を実施し、職員の意識改革を図るほか、事務局として全体調整や進捗管理を担う公共施設マネジメント所管部署の体制を、段階的に強化、充実させます。

## 第4節 施設類型ごとの基本方針

### 1 市民文化系施設（集会施設、文化施設）

地元の集会施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、地元自治会等への譲渡を進めます。

（例えば、本原地区コミュニティ消防センター、長地区コミュニティ消防センターなど）

文化施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。

### 2 社会教育系施設（図書館、博物館等）

図書館については、「上田市図書館基本構想」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、公共施設マネジメントの視点を踏まえ、必要な整備を行います。

博物館等についても同様に、「史跡上田城跡保存管理計画・整備基本計画」、「史跡信濃国分寺跡保存整備基本計画」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、公共施設マネジメントの視点を踏まえ、必要な整備を行います。

### 3 スポーツ・レクリエーション系施設

#### （スポーツ施設、レクリエーション施設・観光施設、保養施設）

スポーツ施設については、「上田市スポーツ施設整備基本構想」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、公共施設マネジメントの視点を踏まえ、必要な整備を行います。

レクリエーション施設・観光施設、及び保養施設については、当面は利用促進を図りつつ適切に維持管理していきますが、一部の施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、中長期的には廃止又は民間等への譲渡を含めた検討を行います。

### 4 産業系施設

当初の設置目的や社会的な役割が薄れた施設、市が保有し続ける必然性が低い施設等については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、廃止又は民間等への譲渡を進めます。

（例えば、きのこ周年発生施設、共同作業所など）

### 5 学校教育系施設（学校、その他教育施設）

小中学校については、少子化の進行という視点による中長期的な展望の下、教育委員会において統廃合を含むあり方の検討を慎重に行います。

また、少子化の進行で増加が見込まれる余剰スペースを有効に活用し、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、他用途の公共施設を併設しての合築、複合化を積極的

に進めます。

その他教育施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、公共施設マネジメントの視点を踏まえ、必要な整備を行います。

( 例えば、第一学校給食センター、第二学校給食センターの統廃合など )

## 6 子育て支援施設 ( 幼稚園・保育園・こども園、幼児・児童施設 )

保育園と幼稚園については、「上田市保育園等運営計画」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、公共施設マネジメントの視点を踏まえ、必要な整備を行います。

( 例えば、神川第一保育園、神川第二保育園、神川地区公民館の統廃合など )

幼児・児童施設については、当面は現状のまま維持管理していきませんが、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、公共施設マネジメントの視点を踏まえ、中長期的には、更新時期を迎えたものから順次、小学校等への合築、複合化を進めます。

( 例えば、児童館、児童センター、児童クラブなど )

## 7 保健・福祉施設

### ( 高齢福祉施設、障がい福祉施設、児童福祉施設、保健施設、その他社会福祉施設 )

保健・福祉施設のうち、民間事業者がサービスの提供を担える施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、廃止又は民間等への譲渡を進めます。

( 例えば、デイサービスセンターなど )

障がい福祉施設のうち、役割を終えた施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、施設を解体のうえ跡地を利活用 ( 売却等 ) します。

( 例えば、社会就労センター上田事業所、福祉事業センター旧西塩田作業室など )

児童福祉施設、保健施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。

## 8 医療施設

医師確保に全力をあげつつ、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。( 武石診療所 )

## 9 行政系施設 ( 庁舎等、消防施設 )

庁舎等については、災害時の拠点機能という観点から、耐震化や改築等により、耐震性、安全性、及び防災機能を確保します。

市役所本庁舎については、本基本方針に基づき、耐震性の確保に合わせ、分散した本庁機能の集約化を検討します。

武石地域自治センターについては、本基本方針に基づく再配置のモデルケースに位置づけ、周辺の老朽施設との統廃合を検討します。

消防施設については、上田地域広域連合の方針等、及び本基本方針に基づき、維持管理していきます。

## 10 公営住宅

「市営住宅等ストック総合活用計画」等に基づき、公営住宅としての必要戸数を維持しつつ、同計画で定める適正戸数に向け、老朽化した住戸を計画的に解体し、跡地を利活用（売却等）するとともに、本基本方針による公共施設マネジメントの視点を踏まえ、必要な整備を行います。

## 11 公園

「公園施設長寿命化計画」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。

## 12 供給処理施設

上田地域広域連合による資源循環型施設の「新たな提案（ ）」に取り組みます。

（ ）新たな提案：清浄園を廃止し、その跡地に上田、丸子、東御の3クリーンセンターを統合した資源循環型施設を建設するという提案。

## 13 上水道施設

「上田市上水道アセットマネジメント」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。

## 14 下水道施設

「上田市下水道長寿命化計画」等、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。

## 15 病院施設

医師、助産師、看護師の確保に全力をあげつつ、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき維持管理していきます。（産婦人科病院）

役割を終えた施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、施設を解体のうえ跡地を利活用（売却等）します。（旧産院）

## 16 その他

不要な施設については、施設所管部署等の方針、及び本基本方針に基づき、施設を解体のうえ跡地を利活用（転用、売却等）します。（例えば、旧市民会館など）