

# 会議顛末書

							記録者	櫻井貴之		
供覧	市長	副市長	部長	次長	課長	課長補佐	主係	査長	グループ員	
	/	/								
件名	令和5年度第2回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会									
年月日	令和5年11月24日（金）									
時間	午前10時から正午まで									
場所	龍ヶ崎市役所5階 全員協議会室									
出席者	<p>【公共施設等マネジメント推進委員会委員】            坂野委員長、鬼沢副委員長、小澤委員、大竹委員、三淵委員、中村委員、矢口委員、小高委員、高橋委員、山根委員</p> <p>【事務局】            大貫総務部長            ●管財課 平野課長、清原主査、櫻井課長補佐（記録者）            ●防災安全課 猪瀬課長補佐、鈴木主査            ●教育総務課 名島課長、大重副主幹            ●農業政策課 秋山課長、原田課長補佐</p>									
欠席者	桑原委員、田崎委員									
説明者	<p>【審議事項】            議題(1) 清原主査（管財課）            議題(2) 猪瀬課長補佐、鈴木主査（防災安全課）</p> <p>【報告事項】            議題(1) 名島課長、大重副主幹（教育総務課）            議題(2) 秋山課長、原田課長補佐（農業政策課）</p>									
内容	<p>1 開会            2 議題</p> <p>【審議事項】            (1) 旧城南中学校の跡地活用公募結果について            (2) 旧学校給食センター第1調理場の防災拠点整備について</p> <p>【報告事項】            (1) 長山中学校区小中一貫校整備事業の概要説明            (2) 農業公園豊作村（湯ったり館）の管理運営について</p> <p>3 閉会</p>									
会議録署名人	小澤委員、山根委員									
傍聴者の数	1名									
情報公開	公開				（龍ヶ崎市附属機関の会議の公開に関する条例第 条第 号該当）					
	部分公開	非公開（一部非公開を含む）とする理由								
	非公開	公開が可能となる時期（可能な範囲で記入）			年 月 日					

事務局（平野）	<p>定刻となりましたので、ただいまより、令和5年度第2回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会を開会いたします。</p> <p>なお、本委員会は「龍ヶ崎市附属機関の会議の公開に関する条例」に基づき、公開となっており、本日は1名の傍聴の方がいらっしゃいますことをご報告させていただきます。傍聴される方におかれましては、ご静粛に傍聴いただきますよう、お願いいたします。</p> <p>続きまして、会議の開催要件を報告いたします。</p> <p>本委員会は、委員会条例第7条第2項により、「会議は、委員の過半数の出席がなければ開くことができない。」と規定されております。本日は、委員12名のうち、10名に出席いただいておりますので、会議の開催定数に達していることを報告いたします。</p> <p>それでは会議に入ります。</p> <p>本委員会条例第6条第2項におきまして、「委員長は、委員会を代表し、会務を総理し、会議の議長となる。」と規定されておりますので、坂野委員長に議長を務めていただき、議事進行をお願いしたいと思います。坂野委員長、よろしくお願いいたします。</p>
坂野委員長	<p>まず、本日の会議の会議録署名人を決めたいと思います。今回は、小澤委員と山根委員をお願いしたいと思いますので、よろしくお願いいたします。</p> <p>それでは議事に入ります。</p> <p>はじめに、審議（1）「旧城南中学校の跡地活用公募結果について」です。事務局からの説明の後、委員の皆さまからご意見をいただきたいと思います。</p>
事務局（清原）	《資料に基づき「旧城南中学校の跡地活用公募結果について」説明》
坂野委員長	ただいま、事務局から説明がありました件について、委員皆様のご意見やご質問などを伺いたいと思います。
鬼沢副委員長	この委員会を代表して旧城南中学校跡地活用選定委員会に出席しておりましたが、条件が厳しかったように感じています。初めから条件を緩めて公募するのも説明がつかない状況でしたので止むを得なかったと思っています。今後、どのように上手く進めていくかが大事だと思いますし、建物を利用する事業者と利用しない事業者がいることが分かったので事業者間でマッチングする時間を作っていくこと、また、跡地を活用することが大事ですので、公募条件を整理するなど引き続き検討していきたいと思っています。
小高委員	事務局からの説明のとおり、全体的に敷地の規模が大きいのがネックになっていると思います。市としては一括活用の思いがあるようですが、約3万㎡の土地を事業者が一括で活用するとなると宅地分譲の利用もあると思いますが、交通の利便性など色々な意味で住宅地として適当なのかという部分がでてくると思いますので、やはり敷地の利用を半分にするなどの検討も必要だと思いますし、地域のコミュニティとして学校の要素も少しは残す必要性も私は感じています。他の廃校事例では、大体、体育館等はスポーツ施設等で地域の役割を担うという形で残っていますので、特に旧城南中学校の体育館は大きいので日常的に地域のコミュニティや有事の避難施設としての活用などもあると思いますので、もう一度土地活用の方法を再検討する必要がある個人的にはあると思います。今後のスケジュールについてはタイトだと思いますので、この事業が前に進められるようなタイムテーブルを設定していただければと思います。
矢口委員	現状の学校をどのように使うかということのを事業主も考えた中で採算が合わなかったことが要因と思います。
高橋委員	心情的には建物を活かすのが一番かと思いますが、公募に手を挙げた事業者を見ます

	と店舗や住宅とかではない方が良いなと思います。「公共不動産データベース」や文部科学省の「みんなの廃校プロジェクト」などで同じような案件が掲載されているのを見ますと、旧城南中学校は土地も広く建物が新しいので、参加事業者が多くなるようにした方が良いと思います。もう1つですが、マッチングの機会を創出するとか、住民の関心を高めるとかと言いますと、中学校を見学した時に感じたのは楽器や運動用具、理科室の備品などを安い価格でもいいので地域住民や中学校卒業の方に買ってもらうなど、もう1度注目を集めるようなイベントを市役所の方に負担を掛けないでできたらと思います。
山根委員	私は公共施設の話はこの委員会しか関係しておりませんので、前後でどの様な議論がなされているか知らないのですが、旧城南中学校の話については、そもそも第3期の行動計画で「総量の削減を念頭に賑わいの創出に繋がる定住・交流人口の増加、少子高齢化への対応」の視点を大前提に公募プロポーザルで募集したと思うのですが、大前提の内容が業者に伝わっているかが良く分かりません。参加を辞退された各事業者の提案ですが「土地・建物が余ったので何でもいから考えてください」というふうに見えます。そうではなくて、市のマスタープラン上、旧城南中学校跡地が「どのような位置付け」であり、それに見合った提案をしてくださいという事が本当に伝わっているのかというのが気になります。個別の中学校の話はともかく、マスタープランではこうなんですよというのが市民に伝わるような大きな基礎を作って、その一環ということをもっとアピールしないと、業者も提案がでないように思います。
坂野委員長	マスタープランというのは都市計画マスタープランのことだと思いますが、事務局の方から実際に事業者の方にプロポーザルの主旨をちゃんと伝えているかということと、都市計画マスタープラン上の地域というのを伝えているかということをご説明いただければと思います。
事務局（清原）	公募にあたり市の求めるものがございまして。地域のにぎわいづくり・定住人口・流出人口の抑制・雇用の創出などを求めています。民間事業者により「賑わいの作り方」は様々と考えており、例えば「宅地分譲」を行えば若い世代が入ってきて人口も増えて子育て世代も増えます。一方で商業施設や事業所であれば近隣で雇用を生み、間接的に定住人口増に繋がります。その辺りは市で事業スキームまでは描けない部分となりますので、賑わいづくりや雇用の創出など、地域課題を解決する為に公募型プロポーザルという手法を選択したところです。マスタープランとの整合でいいますと、旧城南中学校跡地は第1種中高層住居専用地域という、主に住居用の区域になっており、隣のショッピングセンターは第2種住居地域になっております。マスタープランをご覧になると分かりますが、県道沿線は第2種住居地域になっている部分が多いため、旧城南中学校跡地も第2種住居地域までは用途地域の変更も検討し、幅広い活用を求めていきたいと考えています。
山根委員	このプロジェクトというのは30年後、50年後に結論が出る話であると認識しています。その頃に龍ヶ崎市はどうなっているのかという大前提の議論があるんだと思います。先程ご説明いただいた話というのは、その部分に対して有益的に働きかける開発であるということ市も理解しておられるのでしょうか。そこが私はやや疑問です。用途地域は市で直せるわけですが、そういう事ではなくて、長期間のスパンで考えて旧城南中学校周辺には何があるべきか、そのような方針を出した上で提案をお願いしないと、事業者の好き勝手にやりたいことをやられてしまうように思います。民間事業者の活用は良いのですが、そもそも市のマスタープランに沿った提案であるかということを引き

	んと提案させないといけないと思います。捉え方が小さいように思います。
坂野委員長	そのようなご意見を頂戴したということでありがとうございます。
小澤委員	山根委員のご発言、非常に参考になりました。もう少し根本的なことを市の方で検討いただき、それに基づいた提案を具体化していく必要があるのではないかと抽象的ですが思いました。
大竹委員	市の財産となりますので30年50年先、市が上手く運営していけるように、未来性をもって展開していけたらと思います。ただ、私もこういうものが良いとかノウハウはありませんので、もう少し大きなところで財産を後世に残していける形にしていただければと思います。
三淵委員	資料5ページ目の規模の3つ目のところですが、選定委員会様の考えの要約だと思うのですが、「切り分けて公募することは、土地利用を制限する事になりかねない」のところ、どのような制限、あるいは懸念があるのか具体的に教えていただけますか。
事務局（清原）	例えばですが、旧城南中学校の敷地を予め分筆し、売却部分と貸付部分などで土地を分けてしまうと、一体活用したいと考えている事業者を、ある意味排除するような形になってしまうことが懸念されるため、土地の活用方法は提案内容に委ねるとの意見をいただいたところです。
三淵委員	先程、山根委員の発言にもあったとおり、提案ベースで事業者毎に提案されるわけですから、当然、一体的に全体を使いたい事業者もいれば、体育館だけ使いたい、剣道場だけ使いたい、借りたい、買いたいといった提案も含めて公募ができるのではと思われました。そこを制限することになりかねないので「一体的での土地活用案を求めるのが妥当」というところが本当に妥当なのかとは思いましたので質問させていただきました。
中村委員	このような公募的なマネジメントに携わったことがないので見当違いのことをお聞きするかもしれませんが、先程、初期条件が厳しかったとのお話があったと思うのですが、そもそも緩い条件から公募で集めて、そこからの選定で1番良い提案を選ぶという形をとらなかった理由は何なのでしょう。
事務局（平野）	この旧城南中学校の跡地活用については、令和3年度から検討を進め、「サウンディング型市場調査」という一般の事業者には色々話を聞いた中で、価格の市場性についてもある程度把握をしておりました。ただ、昨年度、市議会の皆様とお話をする中で「市の大事な財産だから安い価格設定で公募をするのはいかがなものか」といった意見がありました。我々も「売る」にしても「貸す」にしても最終的には市議会の議決をいただくこともあり、市議会の意見も踏まえ高い目標でチャレンジすることが今回の一連の取組みでございます。
中村委員	その上でですが、これから日本全国に廃校がでてくるといいますので、利用が生まれるよりは、廃校が増える時代と認識しています。そうすると、あらゆる廃校に事業者が手を挙げるのは難しいと感じており、基本的には早いもの勝ちになると思います。今だったら活用してくれる事業者を見つけられると思うので、条件を緩めて早く手を挙げてもらった方が良いと思います。最後まで借手や買手が見つからなかった場合には、市で延々と管理費などのお金が垂れ流されるのであれば、借手などが付かないよりはトータルの財産は守られるのでないかと思っております。
事務局（清原）	実際の維持管理コストですが、旧城南中学校は使用していなくても1年間で約500万円の維持管理コストがかかっている状況です。全国で年間約450校が廃校になっている実態があり、その半分が調整区域の学校になります。旧城南中学校は市街化区域に位置してしまっていて、龍ヶ崎市においては市街化区域の跡地活用は初めての事案であり、

	<p>市場性も分からない中でサウンディング調査や民間事業者の検討を始めた案件になります。ただし、民間事業者なら誰でも良いというわけではなく、地域貢献や賑わいづくりといった視点を踏まえた上で、事業者の選定を行うことがポイントになります。まずは公募条件のハードルを下げて参加者を増やし、幅広い提案をいただいた中で跡地活用事業者を選定していきたいと思っております。</p>
小高委員	<p>総合管理計画の基本方針では、公共施設全体の総量を減らして今後の維持管理コストを低減するとなっております。それは龍ケ崎市全体の人口も減ることによる財政的な負担を減らしていくことでの総量、そして生徒数の減といったことで城南中学校が廃校になったと思います。そういう中で文科省が令和3年度の廃校の活用状況実態調査をした数字を見ますと廃校数が8580校、その内、施設が現存している廃校数が7398校、8580校の内、活用中が5481校の約6割半、すべて民間で活用しているかという点必ずしもそうではないんですね。行政として色々な形に変えて活用していくやり方、また民間事業者への売却もありますし色々なやり方があります。総量を減らしていくのであれば龍ケ崎市全体の施設があって、古い建築年度に入っている施設（用途）もあるので、旧城南中学校は新耐震基準で、割と新しくしっかりしていますので、今回は民間事業者に活用を委ねていくということでの公募だと思いますが、それが何度公募しても上手くいかないということであれば、もう1度仕切り直しをした上で、龍ケ崎市として旧城南中学校をどのように活用していくのかをもう1度見直す必要があると思います。バラバラにある古い施設を旧城南中学校に集約した中で、古い施設を減していけばトータルで減になり維持費も減になります。そういったことも踏まえて龍ケ崎市としてどのような活用が良いのかを議論しながら進めていくのが大事だと私は思います。</p>
坂野委員長	<p>将来性を踏まえた公共性という問題と市場競争原理を活用するというのは非常に難しいことが分かったということで纏めさせていただき、審議（1）「旧城南中学校の跡地活用公募結果について」は以上とさせていただきます。</p> <p>つづきまして、審議（2）「旧学校給食センター第1調理場の防災拠点整備について」、防災安全課より説明をお願いします。</p>
防災安全課 (猪瀬・鈴木)	<p>《資料に基づき「旧学校給食センター第1調理場の防災拠点整備について」説明》</p>
坂野委員長	<p>ただいまの説明について、ご意見やご質問ございますでしょうか。</p>
中村委員	<p>改修費用についてですが、資料の中で「必要最低限の改修内容の検討、費用積算の上、検討することが重要である」の記載になっておりますが、既に積算がされている説明だったのが気になりました。</p>
事務局（平野）	<p>工事の担当者とも話をしております、現状からすれば工場から倉庫への改修にそれほど大きな金額はかからないだろうという見立ての状況です。具体的な金額は積算していませんが一般的には見立て通りの金額といところで倉庫として活用ができると考えております。</p>
三淵委員	<p>常総市の水害において5日間ボランティアで行ったことがあるのですが、常総市の場合は、こういったトラブルが起きた時の動線だったり、やり繰りの部分が多く纏まっていなかったため、結局しっかり作業ができたのが2日間ぐらいでした。防災倉庫としての拠点があると、この中には色々な部屋や空間があるでしょうから、ボランティアで行く人の配慮や受け入れもできると思いますのでしっかり整備をしていただければと思います。</p>
大竹委員	<p>以前、この給食センターを民間に貸すというお話があったと思うのですが、それより</p>

	この案の方がずっと良いと思います。是非進めていただきたいと思います。
小澤委員	旧長戸小学校の体育館の改修までにとのことなのですが、改修後の体育館は使わないということなんですか。
事務局（平野）	旧長戸小学校につきましては、現在、校舎を解体して新しい長戸コミュニティセンターを建てる計画となっておりますが、体育館は残してコミセンの一部として活用する計画であります。
小澤委員	防災倉庫としては使わないということですか。
事務局（平野）	防災倉庫としては活用しません。体育館用途として貸出しを行い活用していきます。
山根委員	ご説明を聞き逃したのかもしれませんが、長戸小学校にある備蓄している資材を給食センターに持って行くということですよ。それは、第3期の行動計画を見ますと第1調理場の公募型プロポーザル等による事業者の選定というのが方針として示されているわけですが、これとの関係はどうなっているのでしょうか。
事務局（平野）	第3期行動計画の中では、民間活用を念頭に掲載しておりましたが、市の跡地活用のスキームとしては、まずは市の公共需要があるのかを検討することとしています。その上で公共需要が無い場合にはプロポーザル等で活用していくという流れがあります。第3期行動計画を作成していた時点では、公共需要が無かったことからプロポーザル等での民間活用を計画に位置付けていましたが、今回改めて庁内需要の調査を行ったところ防災倉庫としての需要が認められましたので、当初の第3期行動計画とは使い方が違いますが、公共用地の跡地活用のスキームに従って防災倉庫としての跡地活用を検討しました。
山根委員	第3期行動計画として決めていることを、そんな簡単に覆せるものなのでしょうか。それが疑問です。
事務局（平野）	計画の方向修正となるため、この場で皆様にご審議いただいているということです。計画で決めたから絶対計画どおりにするのではなく、行政需要が認められたため、計画と異なる方向性を審議いただくというのが議題の主旨となります。
山根委員	それは行動計画に書いてありますか。庁内需要があれば第3期行動計画に関わらず用途を変えても良いというのは、どこかに書いてあるのでしょうか。
事務局（平野）	公共施設の総合管理計画の中で跡地活用についても触れており、その基本的なスキームが龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針になりますので、その方針に沿って活用方法を変更したところです。
山根委員	そうすると第3期の行動計画は、市の方で必要な事があれば計画に関わらず変更を行っていく、という仕組みになっているわけですね。
事務局（平野）	そう言う事ではなく、逆に言いますと行動計画で決まっているから一切動かしません、という事ではないと市では考えています。跡地活用として位置付けられた施設で、その1つの方法が民間事業者の活用を踏まえた公募型プロポーザルであり、跡地活用の考え方の中で第3期行動計画にそのように記載がありますが、それを公共活用に変更したいという主旨であります。現状としては公共活用が最適だと考えておりますので、本委員会でご審議いただいているところでございます。
山根委員	公募型プロポーザル等で事業者を決定と書いてありますが、市の事情でそれを覆すことがあるということですね。それであれば「ああそうか」と思うだけです。ただし、こういう計画を作るのも色々な人の手を加えて時間を使って議論して作っていると思いますので、市の都合で計画を変更すると、あまり楽しくない気持ちになると思います。
事務局（平野）	行動計画については、当然、短期的・具体的な計画を記載して取組んでいこうとなっ

	<p>ています。跡地活用の主旨からは外れていないので、跡地活用の方法を公募型プロポーザルによる民間活用から公共活用にするのが今回の主旨でございます。</p>
山根委員	<p>公募をして調理場の跡地をどうするかという民間の意見を吸い上げて、それを使いましょうということですね。今までの話だと、そのようなことは全然なく、市の方で空いている場所が無いから使うことになった。私にはちょっと理解できません。</p>
坂野委員長	<p>とりあえず押し問答になってしまうのでこれくらいにしたいと思いますが、法律は別ですけど、例えば計画とか方針は情勢適用という言葉がありまして、その情勢適用によって実際に変えざる得ないというものもあります。そういう場合には適度に変えていくという話です。時間もありますので、この話は個別にお願いしたいと思います。次は高橋委員をお願いします。</p>
高橋委員	<p>私は良い取り組みだと思います。先程の話ですと備蓄だけのイメージでしたが、そうではなくてボランティアのこともありましたので、そんなにお金をかけずにボランティア対策を含め、何かあった時の拠点というイメージでアピールされても良いと思いました。</p>
矢口委員	<p>旧長戸小学校にある備品を分配して配置したいという話でよろしかったでしょうか。</p>
防災安全課 (猪瀬)	<p>小学校への分散というのも検討したのですが空き教室の問題などがありまして、給食センター第1調理場跡地への集中備蓄を主目的として提案させていただいています。今後、旧長戸小学校にあるパーティション等給食センター第1調理場跡地に置かせてもらえることになった場合には、各学校に配置されている防災コンテナの中身を整理するの必要はありますが、分散備蓄されているかどうかということについては既に分散備蓄されている状況です。</p>
小高委員	<p>公共施設を再活用していくという視点で良い事例かと思えます。旧長戸小学校体育館の改修も控えている中で、備蓄品をどうするかと色々検討されて給食センター第1調理場跡地ということで、スペース的にも広くなり、若干の改修費用はかかりますが非常に利用勝手の良い形態を有しているということであれば今回の提案は好ましいものと理解いたします。</p>
鬼沢副委員長	<p>付議事項の件名が少しズレているように感じます。推進委員会で決めてきた行動計画を変更したいといった付議事項になっていけば問題なかったという気がします。結局、民間活用を考えていたが、より良い提案があったので変更したいという審議だと理解すれば特に問題はなく、私も有効活用という意味では良い提案だと思います。ただ面積が広くなるということもあって無駄な活用にならないよう検討をしていただきたいと思います。</p>
坂野委員長	<p>私も鬼沢副委員長に同感で、三淵委員もおっしゃっていましたが、今後の動線なども含めてご検討いただければと思います。</p> <p>次に報告(1)「長山中学校区小中一貫校整備事業の概要説明」について、教育総務課より説明をお願いします。</p>
教育総務課 (名島)	<p>《資料に基づき「長山中学校区小中一貫校整備事業の概要説明」について説明。その後、完成イメージ動画を視聴》</p>
坂野委員長	<p>報告事項ですので、何かご意見ご質問があれば挙手の上お願いします。</p>
鬼沢副委員長	<p>旧城南中学校の跡地活用で苦勞していますので、この小中一貫校の計画が進むと、長山小学校・松葉小学校をこれからどうするのか、そのような問題が当然でできますので、早めに検討し上手く進むようにやっていただければと思います。</p>

高橋委員	教室の数ですが、普通教室 18 クラス、特別支援クラスが 6 クラスの 9 学年ということですね。それで今後のことで考えていきますと、特別支援クラスの在り方ですが、きめ細かい対応を考えた場合に、ここの部分が増えてくるような気がしていますが、特別支援クラスを 6 クラスにした理由があればお聞かせください。
教育総務課 (名島)	障がい種には知的・情緒・言語の 3 つの種がございますので、小学校で 3 クラス、中学校で 3 クラスという考え方で 6 クラスの整備としております。おっしゃるとおり特別支援学級の子供は増えています。児童生徒数の数は減っていますが、支援が必要な子供の数は増えているといった中で、通級といって特別支援学級だけの利用ではなく普通学級で行う授業などもありますので、普通教室の中にも多目的スペースを作り、そういった活用も含めて整備しているところでございます。
坂野委員長	その他、質問が無いようですので、続きまして、報告(2)「農業公園豊作村(湯ったり館)の管理運営」について、農業政策課より説明をお願いします。
農業政策課 (原田)	《資料に基づき「農業公園豊作村(湯ったり館)の管理運営」について説明》
坂野委員長	何かご意見ご質問があれば挙手の上お願いします。
小高委員	元々、この湯ったり館は地元還元施設ですね。主旨から言うと、ある意味、市の持ち出しがあっても止むを得ない部分も持ち合わせています。ただ、金額が良いのかどうかもありますけど、極力、地元還元施設を維持していくという姿勢の中で色々ご検討いただければと思います。
坂野委員長	その他、質問がないようですので、以上で議事は全て終了といたします。円滑な進行にご協力いただき、ありがとうございました。

令和 5 年度第 2 回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会会議録について、上記のとおり相違ないことを確認しました。

令和 年 月 日

委員長

\_\_\_\_\_

会議録署名人

\_\_\_\_\_

会議録署名人

\_\_\_\_\_