

令和7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

次 第

日 時：令和8年2月4日（水）

午前10時00分から正午まで（予定）

場 所：龍ヶ崎市役所保健福祉棟3階 RINK

コミュニティホールA

1 開 会

2 議 事 ※議事は変更となる場合があります

【審議事項】

- (1) 旧大宮小学校跡地活用の方向性について
- (2) PPP/PFI 手法導入優先的検討規程策定方針について

【報告事項】

- (1) 公共施設再編成の現状について
- (2) 職業訓練校の現状について
- (3) 公共施設再編成市民フォーラムの開催について

3 その他

4 閉 会

旧大宮小学校跡地活用の方方向性について

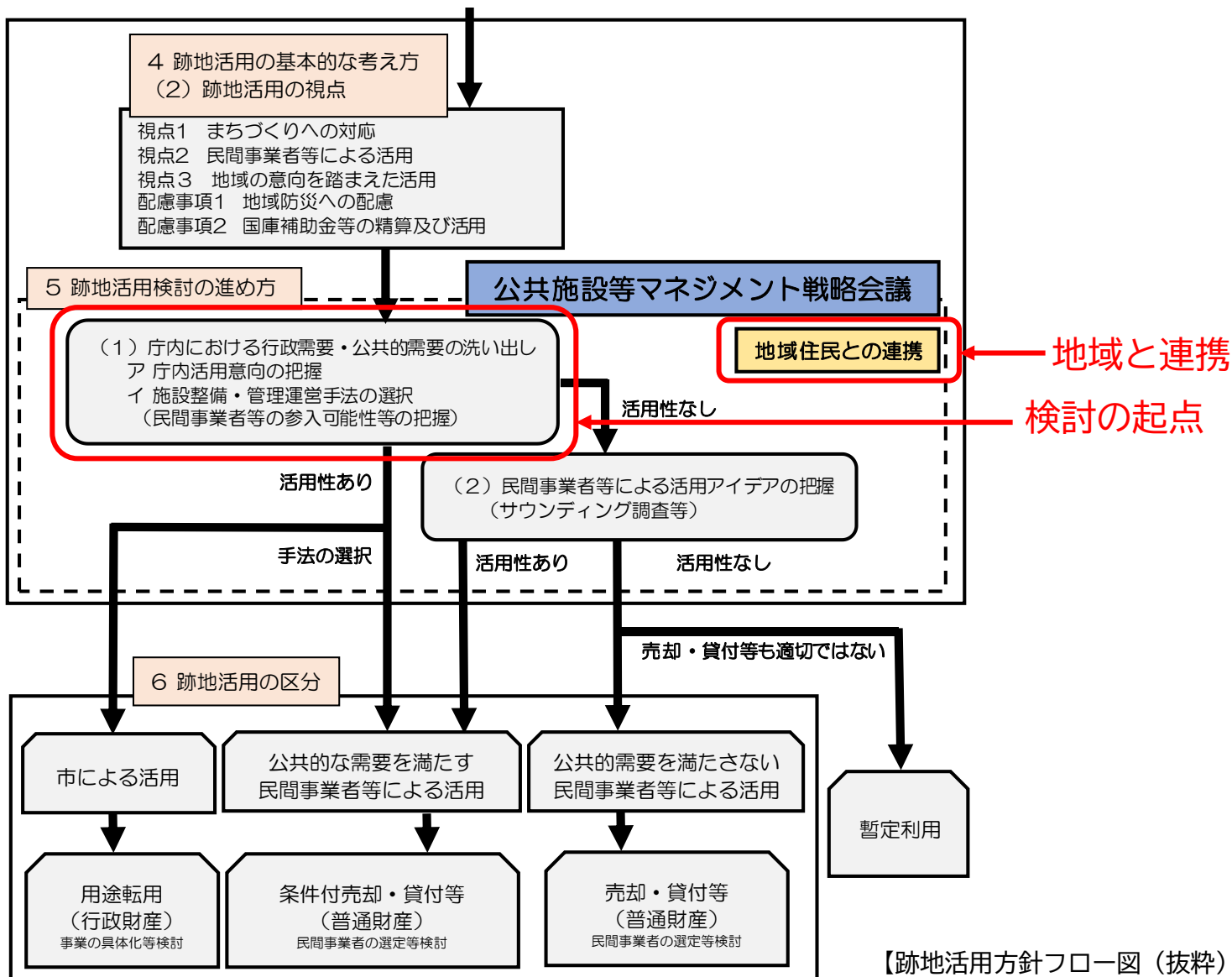
令和8年2月
管財課

時 期	内 容
令和5年11月28日	大宮小学校閉校後の跡地活用に係る要望がある (大宮ふるさと協議会会長・大宮地区区長会会長の連名)
令和6年3月17日	協議会に対して大宮小学校の跡地活用について説明
令和7年3月1日	協議会に対して大宮小学校の跡地活用について説明
令和7年3月31日	大宮小学校閉校（龍ヶ崎小学校へ統合）
令和7年10月26日	協議会に対して大宮小学校の跡地活用について説明
令和8年3月15日	大宮地区区長会にて大宮小学校の跡地活用方針について説明（予定）

●その他

- ✓ 庁内における行政需要調査
- ✓ 市内部での協議
- ✓ 附属機関（公共施設等マネジメント推進委員会）での審議

公共施設の跡地を有効に活用するため、令和3年3月に「龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針」を策定しています。



所在地：龍ヶ崎市大徳町字八枚4945

市街化調整区域とは？

都市計画区域について、**無秩序な市街化を防止**し、計画的な市街化を図るため必要があるときに定める区域区分のうち、**市街化を抑制すべき区域**として定める区域のこと。

大宮小学校の概要

(土地)

敷地面積	15,396㎡	1筆	市有地
------	---------	----	-----

(建物) ※学童保育ルームを含む

①	2期校舎	昭和47 (1972)	385.81	鉄筋コンクリート造	地上1階
②	3期校舎	昭和50 (1975)	489.69	鉄筋コンクリート造	地上2階
③	4期校舎※	昭和57 (1982)	1,041.00	鉄筋コンクリート造	地上2階
④	5期校舎	平成11 (1999)	656.91	木造	地上2階
⑤	屋内運動場	昭和53 (1978)	599.48	鉄骨造 (耐震化工事済)	地上1階
⑥	プール	昭和60 (1985)	94.00	鉄筋コンクリート造	地上1階
合計			3,266.89		



地域からの要望「令和5年11月28日 大宮ふるさと協議会・大宮地区長会からの要望書」

- ①現大宮小学校のシンボリックな木造校舎と体育館は解体せず残されたい。特に、木造校舎は地区コミュニティセンターとして改修し、活用させていただきたい。
- ②現大宮小学校の校庭は、地域の人々が憩える公園・広場のような整備をお願いしたい。

庁内の活用意向

①新たなコミュニティセンターとしての活用【地域づくり推進課】

・現在の大宮コミュニティセンター（昭和61年築）は、土地が借地であること、奥まった立地であること、施設の老朽化・駐車場不足等の課題があるため、小学校への移転を希望する。

②公文書書庫【人事行政課】

・4期校舎（昭和57年築）を公文書保管庫として活用したい。
⇒内部協議の結果、浸水想定区域に該当するため公文書保管庫として活用はしない

③防災拠点としての継続活用【防災安全課】

・大宮小学校は「指定緊急避難場所」及び「指定避難所」として位置付けており、閉校後も引き続き、防災拠点として継続活用したい（大宮地区内において代替施設の確保が困難）

大宮地区の想定避難者数

令和7年10月1日現在 住民基本台帳人口

地区	世帯数	人口(人)	市内総人口に対する割合
大宮地区	1,433	(A)2,947	4% 【(A)/(B)×100】
市内全体	36,472	(B)74,589	

被害想定

- ・根拠:茨城県地震被害想定調査(H30.12)
- ・対象地震:茨城県南部地震(マグニチュード7.3:震度6強)
- ・想定条件:冬、18時(夕方)発生



龍ヶ崎市内全体の想定避難者数※
避難所避難者数 :3,100人
避難所外避難者数:2,100人

避難所避難者数	避難所外避難者数
公的に指定された避難所	自宅や知人宅、 ホテルなど避難所以外
3,100人 × 4% = 124人	2,100人 × 4% = 84人

避難所総数: 208人

龍ヶ崎市地域防災計画

指定避難所	収容人数
大宮コミュニティセンター	126人
大宮小学校(屋内運動場)	120人

避難所収容人数: 246人



- ・避難所避難者数については、大宮コミュニティセンターの収容人数で満たせる。
- ・避難者総数に対しては、大宮小学校の一部がないと、収容人数を満たすことはできない。

跡地活用レイアウト案を4パターン作成

案1

- コミュニティセンター新築
- 5期校舎を改修して別館として再活用
- 2・3・4期校舎、プールは解体
- 屋内運動場は解体

案2

- コミュニティセンター新築
- 5期校舎は改修して別館として再活用
- 2・3・4期校舎、プールは解体
- 屋内運動場を改修して再活用

案3

- 5期校舎を改修し、コミュニティセンターとして再活用
- 2・3・4期校舎、プールは解体
- 屋内運動場を改修して再活用

案4

- 5期校舎を改修し、コミュニティセンターとして再活用
- 2・3・4期校舎、プールは解体
- 屋内運動場は解体

活用方法	案1	案2	案3	案4
コミュニティセンター	新築	新築	改修	改修
屋内運動場	解体	活用	活用	解体
屋内運動場改修 (空調・トイレなど)	無し	有り	有り	無し
解体箇所	2期校舎 3期校舎 4期校舎 プール 屋内運動場	2期校舎 3期校舎 4期校舎 プール	2期校舎 3期校舎 4期校舎 プール	2期校舎 3期校舎 4期校舎 プール 屋内運動場
グラウンド	地域の避難所機能を維持			

活用方法	案1	案2	案3	案4
コミセン工事費	472,480,000	472,480,000	291,520,000	291,520,000
体育館空調		129,285,000	129,285,000	
体育館トイレ改修		14,663,000	14,663,000	
解体費	127,889,020	93,908,500	93,908,500	127,889,020
総工事費	600,369,020	710,336,500	529,376,500	419,409,020
評価	◎平屋で建築可 ○レイアウトの自由度が高い ○避難所収納人数を満たす。 ○総量の削減 △イニシャルコストが高い ○ランニングコストが低い	◎平屋で建築可 ○レイアウトの自由度が高い ○避難所収納人数を満たす。 ×イニシャルコストが最も高い △ランニングコストが高い ○体育館を活用できる	△レイアウトの自由度が低い ○避難所収納人数を満たす。 ○イニシャルコストが安い ×ランニングコストが最も高い ○体育館を活用できる	△レイアウトの自由度が低い ×避難者総数の収納人数を満たさない。 ○総量の削減 ◎イニシャルコストが最も安い ◎ランニングコストが最も低い

大宮地区の現状・課題

- ✓ 歴史のある地区である一方、少子高齢化が進んでいる
- ✓ 現在の大宮地区にある公共施設は、大宮コミュニティセンター1箇所だけである
- ✓ 大宮小学校は、地区運動会が開催されているなど、子供たちの教育に加え、地域の活動拠点機能も担ってきた
- ✓ 大宮小学校周辺には、やすらぎの里（特別養護老人ホーム）とまつやま大宮保育園が集積しており、様々な世代が集い・つながる場所である

「令和7年10月26日」 大宮ふるさと協議会での意見

- ①コミュニティセンターを旧大宮小跡地に新築し、利便性を考えて平屋でお願いしたい
- ②5期木造校舎は地区のコミュニティセンターとして引き続き活用したい
- ③2期～4期校舎とプールは解体して構わない
- ④屋内運動場は解体して構わない

活用の方向性

- ① グラウンドは地域住民の憩いの場とするとともに、地域の避難場所としての機能を確保する
- ② 旧大宮小学校跡地にコミュニティセンター機能を整備し、第5期校舎を継続活用するとともに、不足する機能については、新築・改修等により補完する
- ③ コミュニティセンターは災害時の指定避難所として活用する
- ④ 第2期・第3期・第4期校舎・プール・屋内運動場は解体する
- ⑤ 現在の大宮コミュニティセンターは借地のため、解体して土地を返却する

公共施設跡地活用方針での視点

●基本方針

「効果的・効率的な維持管理」 「機能（行政サービス）・事業運営の適正化」
「施設配置・総量の最適化」

- ①旧大宮小学校をコミュニティセンターとして活用→効果的・効率的な維持管理
- ②コミセン機能と学校機能の集約化→機能（行政サービス）・事業運営の適正化
- ③その他校舎、屋内運動場の解体→施設配置・総量の最適化



①公共施設等総合管理計画への位置付け

→事業化に際し、第3期行動計画の個別施策事業に位置付け

②公共施設等適正管理推進事業債の活用可能性調査

→公共施設の集約化・複合化に該当するかを整理した後、茨城県に相談する。

③事業の調達手法の検討

→従来型、PPP/PFI型

④地域との対話

→大宮ふるさと協議会や大宮地区区長会と協議

スケジュール(案)

令和8年度:地域との対話、跡地活用方針策定、事業費の精査、事業調達手法の決定

令和9年:基本・実施設計

令和10年～11年:建物解体工事、新築工事

令和12年:新コミュニティセンター共用開始、旧コミュニティセンター解体

PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定方針について

令和8年2月
管 財 課

策定の背景

本市をはじめ多くの自治体では、人口減少や少子高齢化に伴う税収減少、公共施設の老朽化が進行している。このような状況下において、低廉かつ良質な公共サービスを持続的に提供するため、民間の資金や経営能力・技術力(ノウハウ)を活用していくことが重要であり、多様なPPP／PFI手法を拡大することが必要となっている。



PPP/PFI手法導入優先的検討規定の策定

PPP(Public Private Partnership:官民連携)

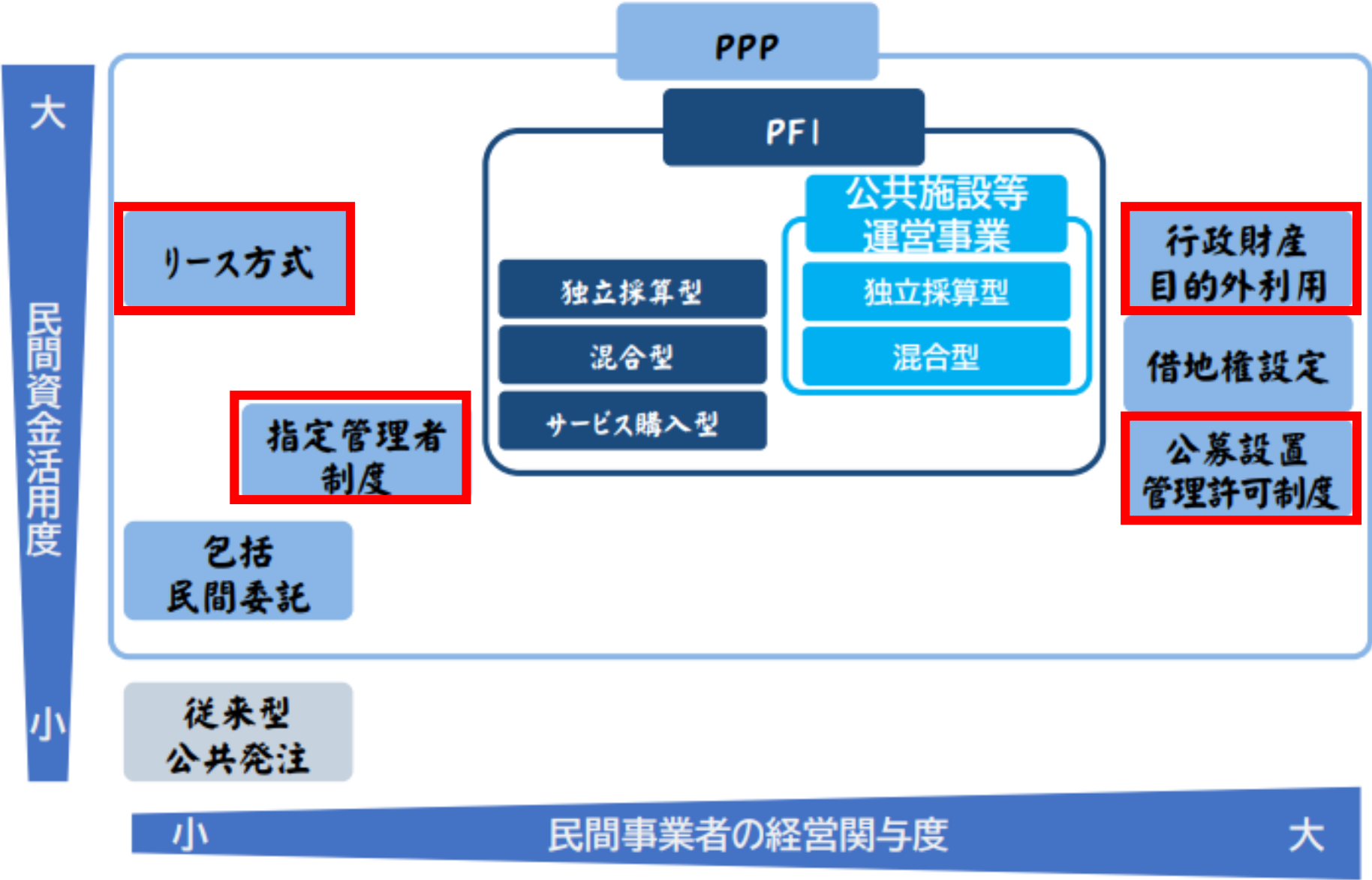
行政と民間企業が協力して公共サービスの提供や公共施設の整備・運営を行う手法の総称

PFI(Private Finance Initiative)

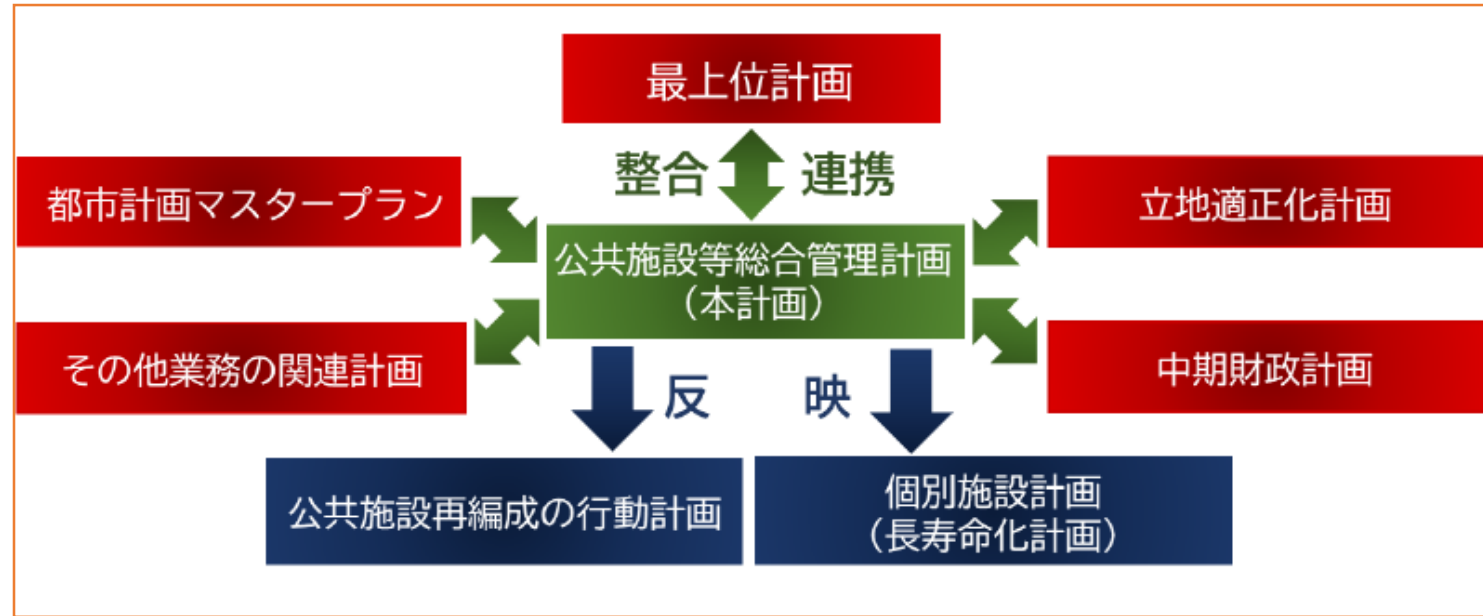
公共施設の設計・建設・維持管理・運営などを民間の資金・経営能力・技術力を活用して行う手法

PPP・PFI概要のイメージ

龍ヶ崎市で
導入済



優先検討規定の位置づけ



龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画

龍ヶ崎市PPP/PFIの優先検討規程

PPP/PFI手法によって、各種計画を効率的かつ効果的に進めていくための基本的な考え方、全体的な検討フローを示す

PPP・PFI優先検討規定を決定すると何が変わるのか

① 事業着手の流れが変わる

事業規模の確認

→ 事業のPPP/PFIの適合を判断

→ 不適と判断した場合のみ従来方式へ

従来: 構想 → 設計 → 発注

今後: 構想 → 手法比較 → 最適手法決定 → 発注

② 事業の見える化が進む

事業費(建設費＋維持管理費)

民間活用余地(運営・収益・効率化)

リスク分担

定性・定量評価など

イニシャル→ライフサイクルコスト

注意：PPP／PFIを導入するかどうかを決めるためのルールであり、直営・従来方式が否定されるわけではない

PPP・PFI優先検討規定を決定すると何が変わるのか

メリット

- ① 事業判断の質が向上
→建設費だけでなく総コスト(LCC)で比較
- ②事業手法選択の合理性・透明性が高まる
→優先的検討規定に基づいて説明が可能に
- ③ 財政リスクの抑制
→過大な施設規模・過剰投資の抑制

デメリット

- ①短期的な事務負担の増加
→検討資料作成
- ②事業スピードが落ちる可能性有り
→事業着手前に検討プロセスが追加

→入札等の際に入札手法の検討や
業者選定に時間を要する

策定の経緯

内閣府

「多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針」

- 平成27年12月 人口20万人以上の地方公共団体等において、策定が要請される
- 平成29年6月 人口20万人未満の地方公共団体にも適用が拡大
- 令和3年6月 人口20万人以上から人口10万人以上の地方公共団体に拡大し、令和5年度末までの策定を要請
- 令和7年6月 人口10万人以上から人口5万人以上の地方公共団体に拡大



龍ヶ崎市が該当

導入の現状

○令和6年3月末時点の優先的検討規程の策定状況とPFI事業の実施状況

		団体総数	規程策定済み		PFI事業実施方針の公表	
			団体数	割合	団体数	件数
地方公共団体	人口10万人以上20万人未満の市区	148	83	56.1%	69	114
	人口5万人以上10万人未満の市区町	237	37	15.6%	71	97
	人口1万人以上5万人未満の市町村	692	26	3.8%	111	148
	人口1万人未満の市町村	532	6	1.1%	33	37
	合計	1,609	152	9.4%	284	396

出典:多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するための指針(令和7年改定版)の概要 内閣府 民間資金等活用事業推進室令和7年6月

茨城県内	団体 総数	規定策定済		自治体名
		団体数	割合	
20万人以上	2	1	50.0%	水戸市
10万人以上20万人未満	5	3	60.0%	土浦市、古河市、取手市
5万人以上10万人未満	13	3	23.1%	笠間市、那珂市、神栖市
5万人未満	24	2	8.3%	高萩市、稲敷市

規程策定の全体イメージ

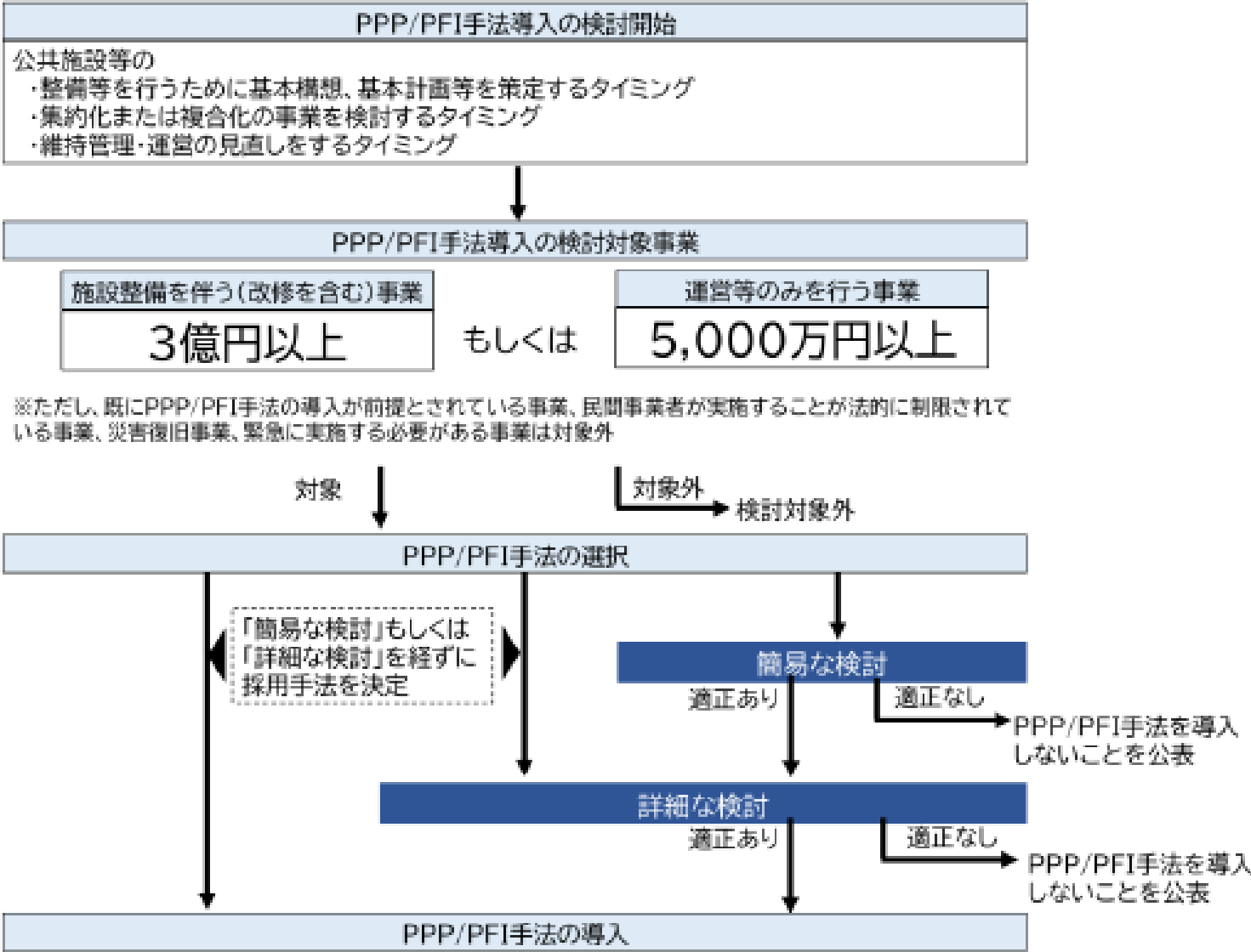
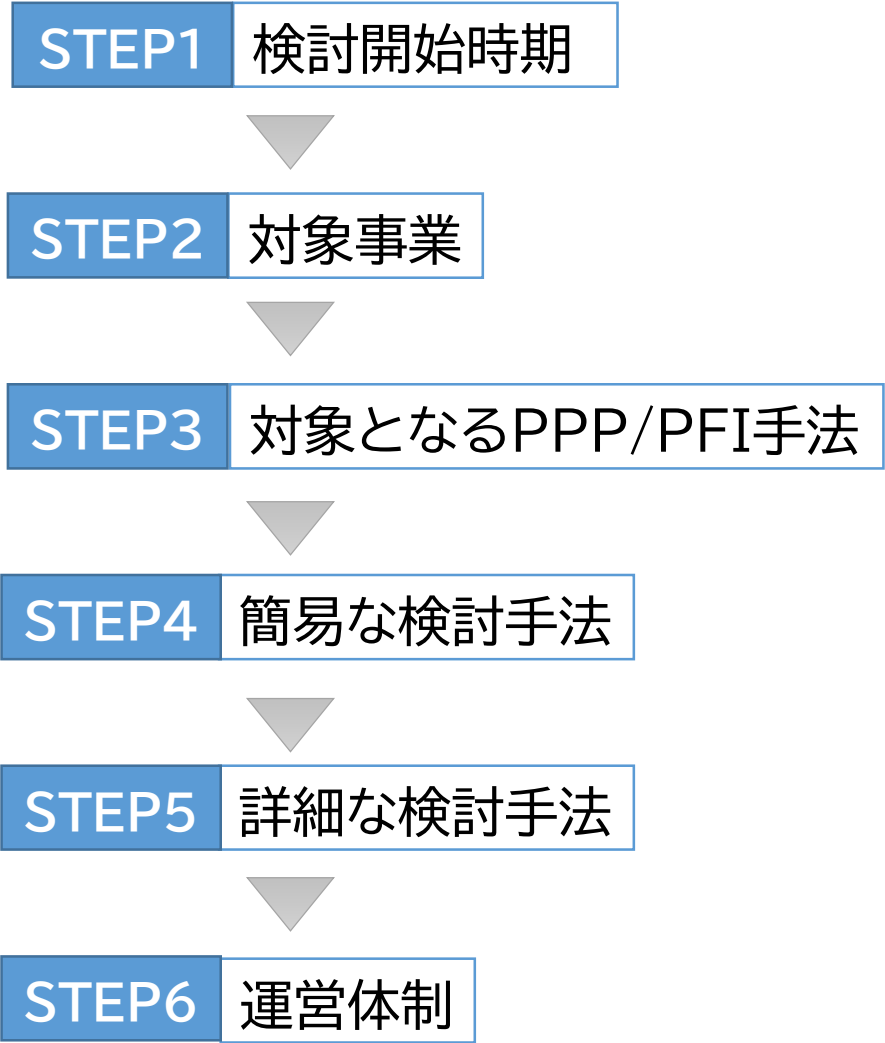


図:優先的検討プロセス

策定における内容整理

STEP1 検討開始時期



STEP2 対象事業



STEP3 対象となるPPP/PFI手法



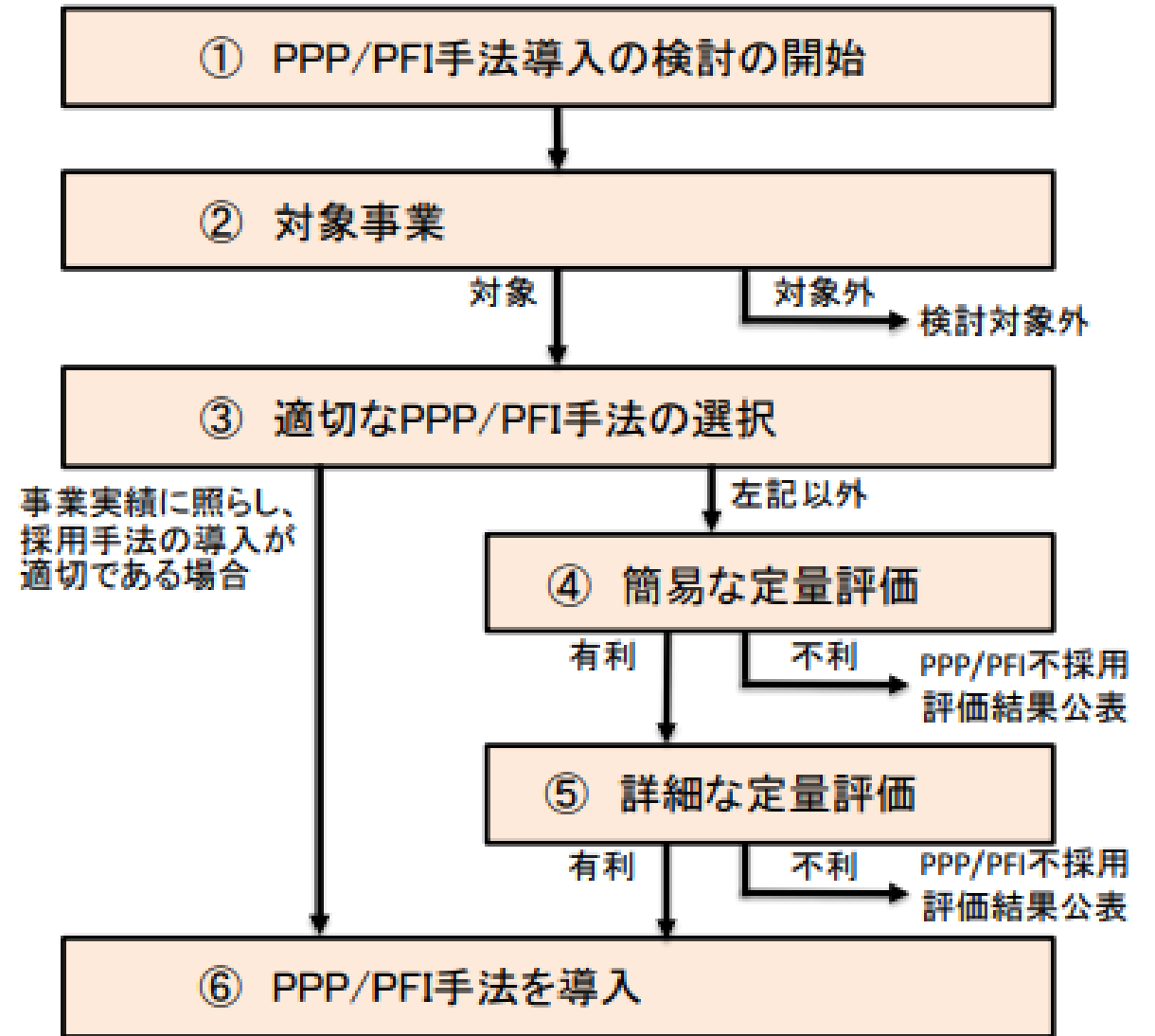
STEP4 簡易な検討手法



STEP5 詳細な検討手法



STEP6 運営体制



出典：多様なPPP/PFI手法導入を優先的に検討するプロセス概要

STEP1 検討開始時期

策定のポイント

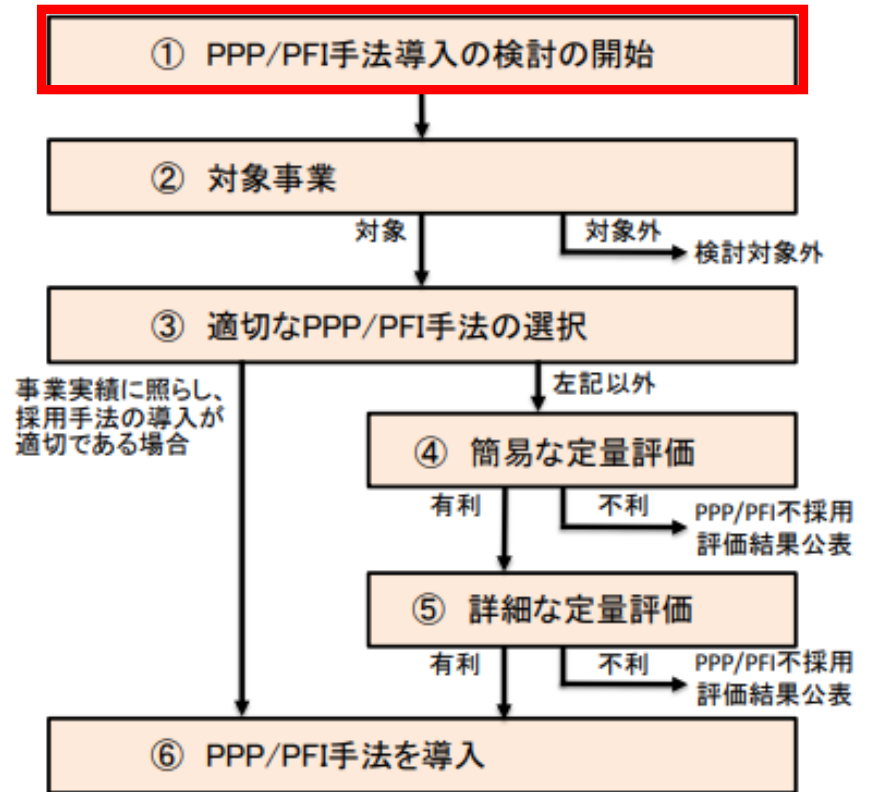
- 従来手法と比較し、事前の検討に時間を要する
- 予算措置などスケジュールに留意する必要がある
- 公共施設等総合管理計画や個別施設計画等に基づき整備



検討期間を十分に確保する観点から
企画・発案段階で検討を開始する必要がある

策定例

- (1) 公共施設等の整備等を行うために基本構想、基本計画等を策定するとき
- (2) 公共施設等の整備等の方針を検討するとき、又は運営等の見直しを行うとき
- (3) 取手市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画に従い個別施設の整備等を検討するとき
- (4) 市有地の未利用資産等の有効活用を検討するとき
- (5) 公共施設等の集約化または複合化等を検討するとき



STEP2 対象事業

策定のポイント

- ・ 公共施設整備事業に該当すること
- ・ 民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められること
- ・ 事業費基準を満たすこと



費用の削減や収入の増加が期待できる事業を対象

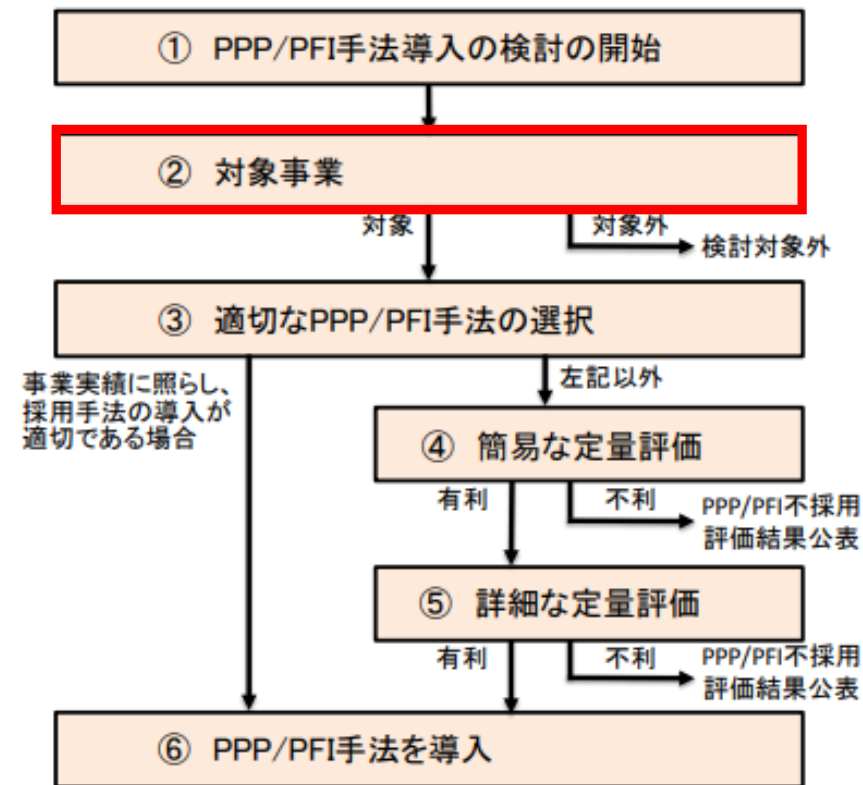
策定例

ア 次のいずれかに該当する事業その他民間事業者の資金、経営能力及び技術的能力を活用する効果が認められる公共施設等整備等事業

- ・ **建築物**又はプラントの整備等に関する事業
- ・ **利用料金**の徴収を行う公共施設等の整備等に関する事業

イ 次のいずれかに該当する事業

- ・ 事業費の総額が **10 億円以上**の公共施設等整備等事業(建設、製造又は改修を含むものに限る。)
- ・ 単年度の事業費が**1億円以上**の公共施設等整備等事業(運営等のみを行うものに限る。)



STEP3 対象となるPPP/PFI手法

策定のポイント

多様な PPP/PFI 手法がある中で、具体的に検討している公共施設整備事業の期間、特性、規模等により、採用することができる PPP/PFI 手法を絞り込む

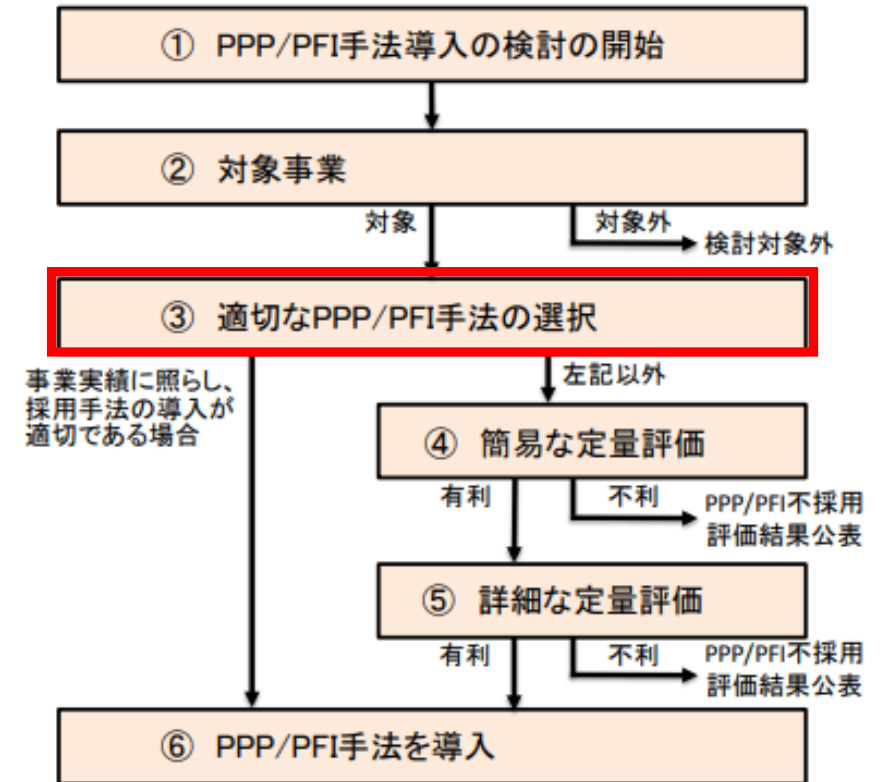


設計、建設、運営、維持管理等に応じて対象手法を決定

策定例

表：対象とする PPP/PFI 手法

① 設計・建設を対象とする事業	[PFI]BT 方式 [PPP]DB方式
② 設計・建設・維持管理・運営を対象とする事業	[PFI]BTO方式、BOT方式、BOO方式、RO 方式 [PPP]DBO方式、公募設置管理許可制度 (Park-PFI)
③ 維持管理・運営を対象とする事業	[PFI]O方式、コンセッション方式 [PPP]指定管理者制度



STEP4 簡易な検討手法

策定のポイント

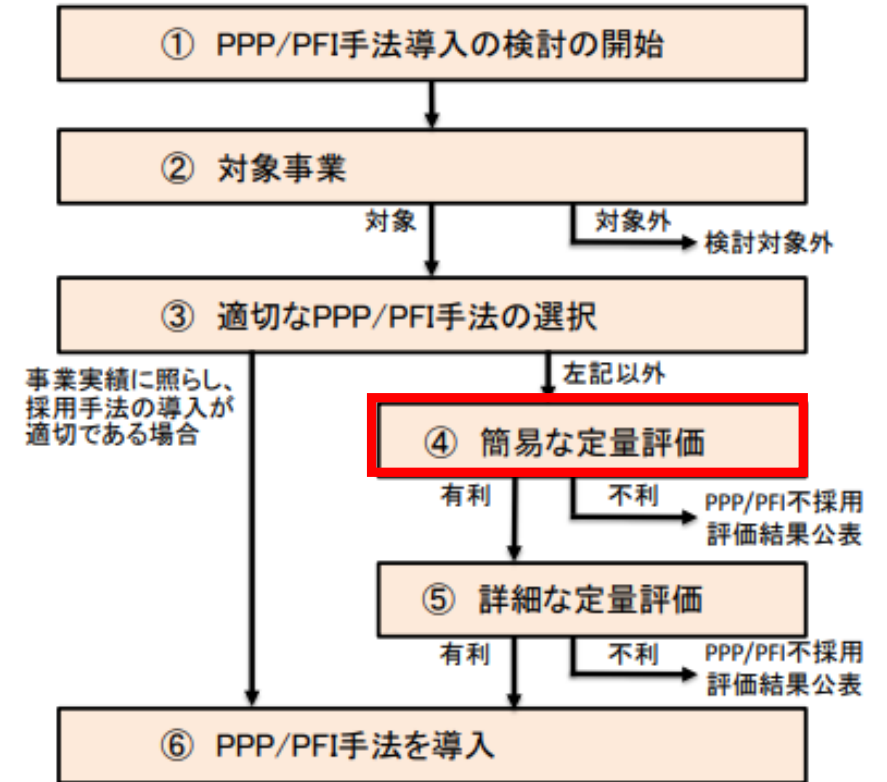
公共施設等の管理者が外部コンサルタントに委託せず、**自らPPP/PFI手法の適否を検討する**段階であり、導入見込みのない事業を早期に除外することで、不要な調査費用を削減



- 費用総額の比較による評価
- 民間事業者の意見徴収
- 類似事例調査等



事業概要調書
PPP/PFI 手法簡易定量評価調書の活用



策定例

別紙 2 事業概要調書

記入日： 年 月 日

部局名		
事業名称		
事業概要	事業目的	
	事業内容	
用地	所在地	
	敷地面積	
	用地確保	☐ 市有地 ☐ 民有地（ ☐ 買収・ ☐ 賃借）
	計画上の規制	
建設	事業規模	延床面積：
	整備種別	☐ 新設・増設 ☐ 現地更新 ☐ 移転更新 ☐ 大規模修繕・改修 ☐ 統合・複合化 ☐ その他（

※評価にあたり、参考資料などを別途加えることができる。

※ 本 PPP/PFI 手法簡易定性評価調書に記載している項目はあくまでも一例であり、個別の事業の特性、地域の特性等に応じてその内容を記載することが必要です。

別紙 4 PPP/PFI 手法簡易定量評価調書（記載例）

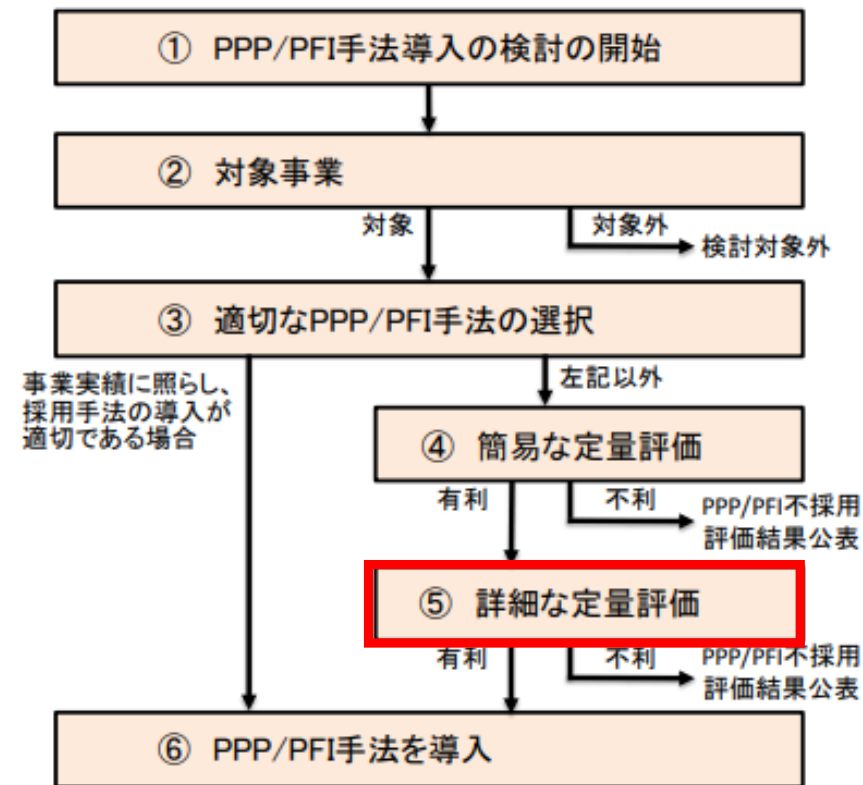
PPP/PFI 手法簡易定量評価調書 (記載例) ※	従来型手法の費用等 (PSC) (公共施設等の管理者等が自ら整備等を行う手法)	採用手法の費用等 (候補となる PPP/PFI 手法)
整備等(運営等を除く。)費用	50.0 億円	45.0 億円 (式: 50 億円(整備費) × 0.9 (削減率 10%) = 45 億円)
<算出根拠>	類似事例である〇〇事業の床面積当たりの単価を元に算出	従来型手法より 10%削減の想定
運営等費用	10.0 億円 (式: 50 百万円(運営等費) / 年 × 20 年(期間))	9.0 億円 (式: 50 百万円(運営等費) / 年 × 0.9 (削減率 10%) × 20 年(期間))
<算出根拠>	類似事例である〇〇事業の収入を元に本事業との違いを反映し算出	従来型手法より 10%削減の想定
利用料金収入	2.0 億円 (式: 10 百万円/年(年間利用料金収入) × 20 年(期間))	2.2 億円 (式: 10 百万円/年(年間利用料金収入) × 1.1 (増加率 10%) × 20 年(期間))
<算出根拠>	類似事例である〇〇事業の床面積当たりの単価を元に算出	従来型手法より 10%増加の想定
資金調達費用	5.3 億円 (式: 50 億円(整備費用) × 75% (起債充当率) × 起債利率 1.3% ・ 償還期間 20 年の元利均等償還)	9.0 億円 (式: 45 億円(整備費用) - 0.1 億円(資本金) = 借入金 44.9 億円、借入金の利率 1.8% ・ 返済期間 20 年の元利均等返済)
<算出根拠>	想定される起債充当率、起債利率、起債償還方法(償還期間、償還方法)を元に算出	公共が自ら資金調達をした場合の利率に 0.5%ポイントを上乗せ
調査等費用	—	0.25 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	導入可能性調査の費用及びその後の業務委託の費用の想定
税金	—	0.03 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	各年度の損益に法人実効税率 32.11% を乗じて算出
税引後損益	—	0.06 億円
<算出根拠>	従来型手法の場合は想定せず	EIRR が 5%以上確保されることを想定
合計	63.3 億円	61.1 億円
合計(現在価値)	51.7 億円	47.2 億円
財政支出削減率		VFM は 4.5 億円、8.7%
その他 (前提条件等)	事業期間 20 年間 割引率 2.6%	

※ 本 PPP/PFI 手法簡易定量評価調書に記載している各費用等の要素はあくまでも一例であり、下記の「記入上の注意」1 に記載するとおり、個別の事業の特性、経済情勢等に応じてその内容を記載することが必要です。

STEP5 詳細な検討手法

策定のポイント

外部コンサルタント等を活用し、従来型手法と簡易検討で不適当とされなかった採用手法について、費用総額などを多角的に比較する段階であり、その実施には必要な予算措置が求められる



策定例

市は、簡易な検討において採用手法の導入に適しないと評価された公共施設整備事業以外の公共施設整備事業を対象として、専門的な外部コンサルタントを活用するなどにより、要求水準、リスク分担等の検討を行った上で、詳細な費用等の比較を行い、自ら公共施設等の整備等を行う従来型手法による場合と、採用手法を導入した場合との間で、費用総額を比較し、採用手法の導入の適否を評価するものとする。

STEP6 運営体制

策定のポイント

円滑な運用には、庁内の連携体制の構築が重要であり、とりまとめ部門を中心にPPP/PFIのノウハウ蓄積や各部門への支援体制を整えることが有効

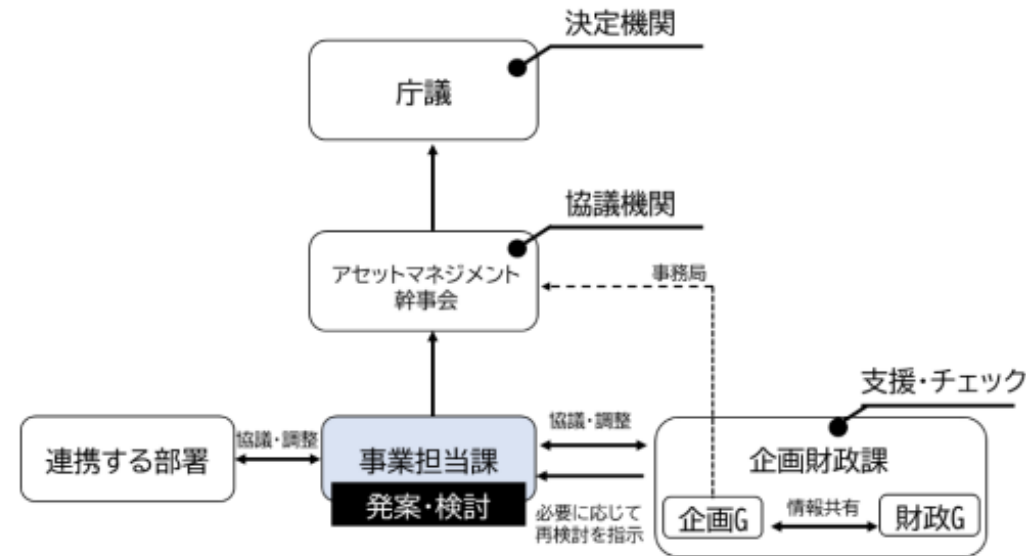


規程に合意形成のタイミングを明確化した運用時の
フロー、**庁内体制、各部門の役割を明記**

策定例

表：庁内体制の役割分担

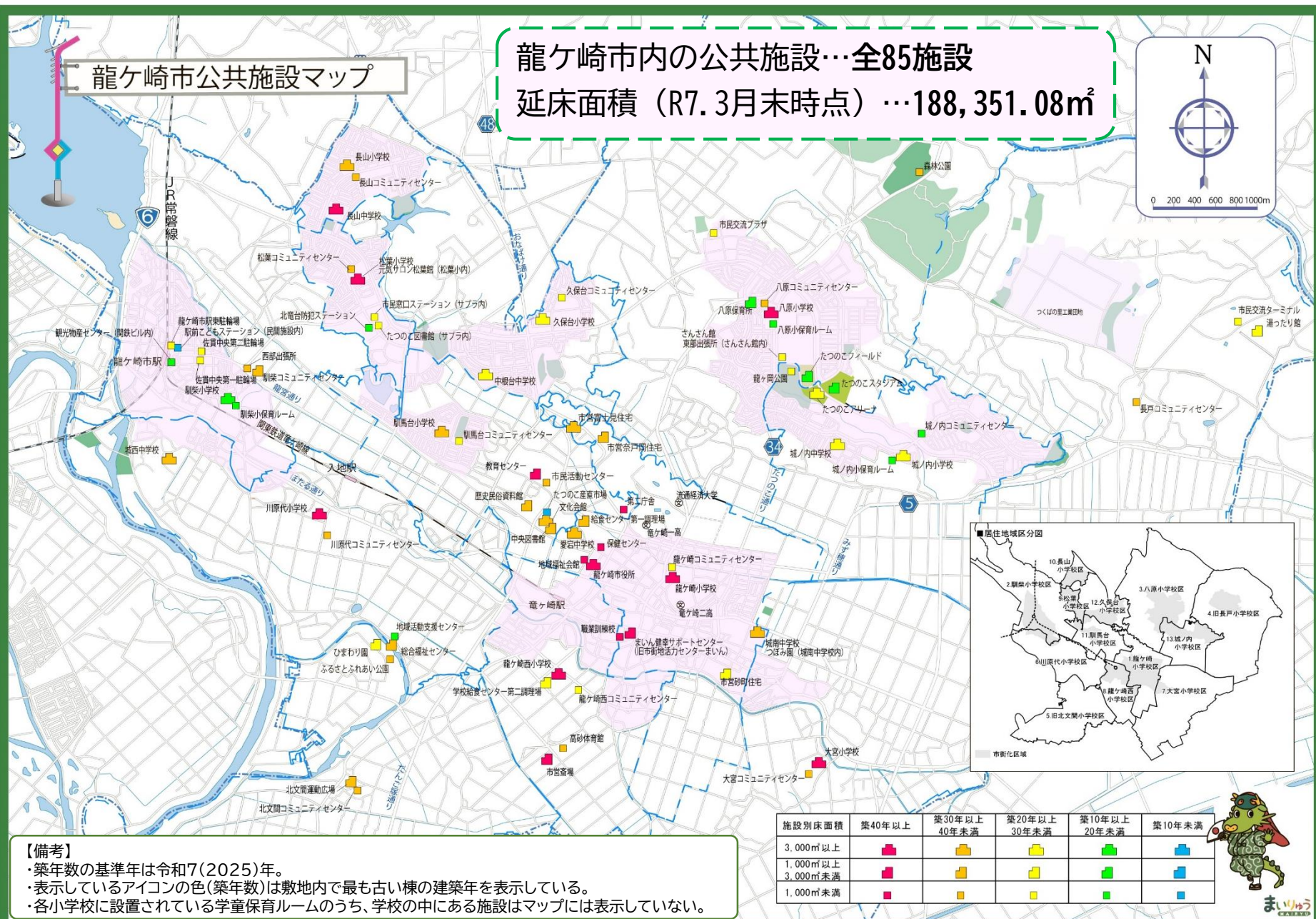
	簡易な検討 前	簡易な検討 時	詳細な検討 以降
事業担当課	- 事業方針の検討（様式1-1作成） - 優先的検討規程の対象事業が確認 - 類似事例の調査 - 基本構想を策定する段階で企画財政課と協議	- 定性的、定量的評価を実施（様式1-2、様式2作成） ※基本構想策定時の調査に、簡易な検討を含めることも可能 - 評価結果から、PPP/PFI手法導入を検討する必要があるか否か判断	- アセットマネジメント幹事会、庁議での意見を踏まえて、「詳細な検討」の予算化の協議を実施 ※基本構想または基本計画策定時の調査に、詳細な検討を含めることも可能 「詳細な検討」結果から、PPP/PFI手法を導入するか否か、（導入する場合）採用するPPP/PFI手法を判断
企画財政課	- 優先的検討規程の運用支援 - 事業担当課の検討結果の適正性を確認 - 基本構想や基本計画、「詳細な検討」以降に必要なと想定される予算について、協議、調整 - PPP/PFI関連情報の収集、庁内周知		
アセットマネジメント幹事会	「簡易な検討」を経ずに、「詳細な検討」を実施する事業について共有		
庁議	PPP/PFI手法導入を検討する必要があるか否か決定		



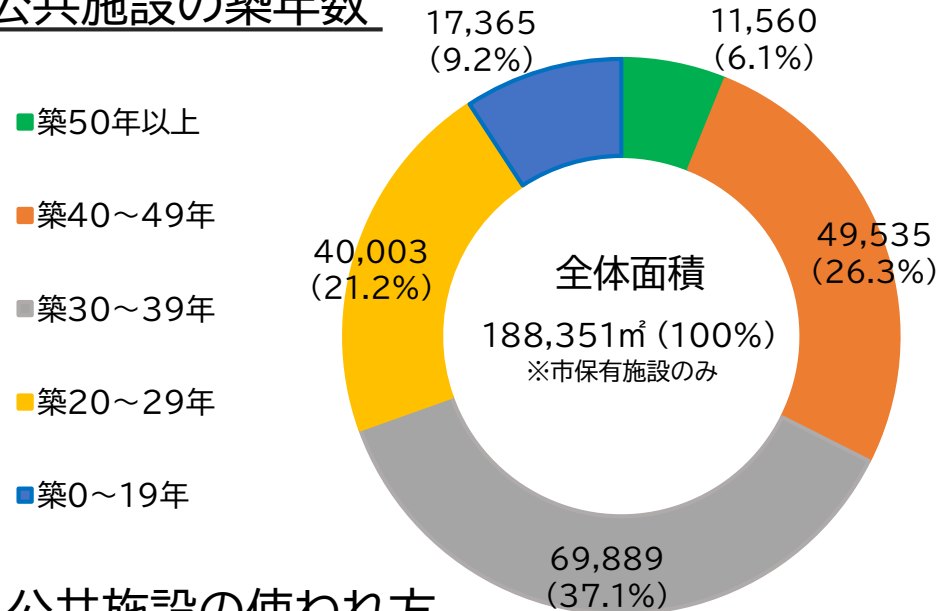
図：PPP/PFI 手法の導入体制

PPP/PFI優先検討規程策定スケジュール

項目	4 Q (R7)	1Q(R8)	2Q(R8)	3Q(R8)	4Q(R8)
調査・課題抽出 契約Gとの打合せ					
内容整理					
規程(案)作成					
庁内調整・修正					
決裁・公表					



(1) 公共施設の築年数



- 築30年以上の建物が

全体の約70%

- 築19年までの比較的築浅の建物は

全体の10%未満

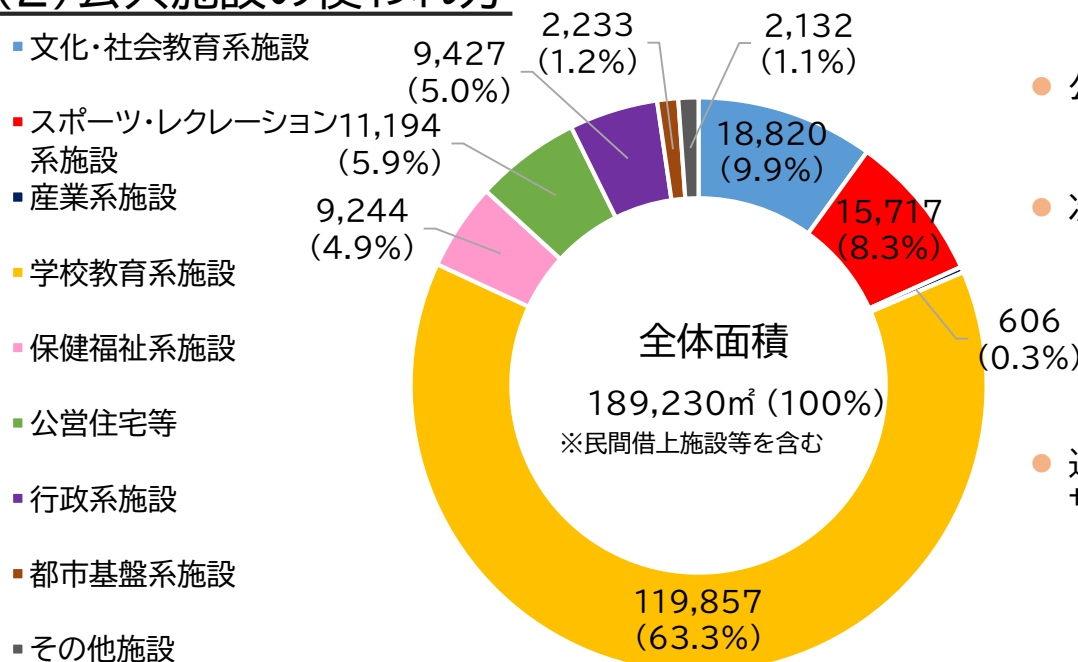
- 市が管理している建物は

ほぼ新耐震基準に適合

(昭和56年以降の建築又は耐震改修済)

※職業訓練共同施設のみ旧耐震基準

(2) 公共施設の使われ方



- 公共施設のうち、延床面積が最も多いのは

学校教育系施設の約63%

- 次いで、図書館や大昭ホール龍ヶ崎など

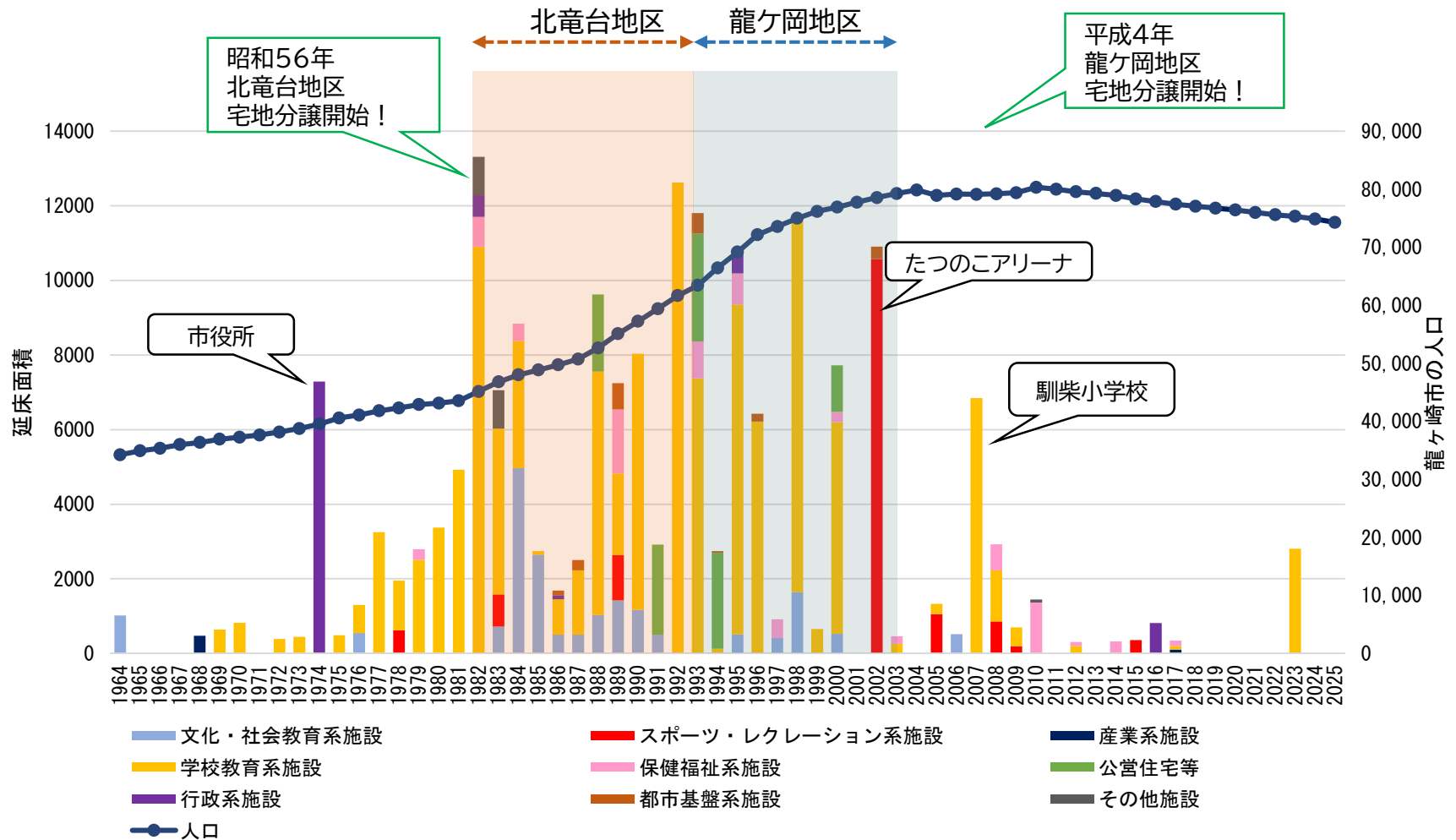
市民文化・社会教育系施設(約10%)

ニューライフアリーナ龍ヶ崎などの

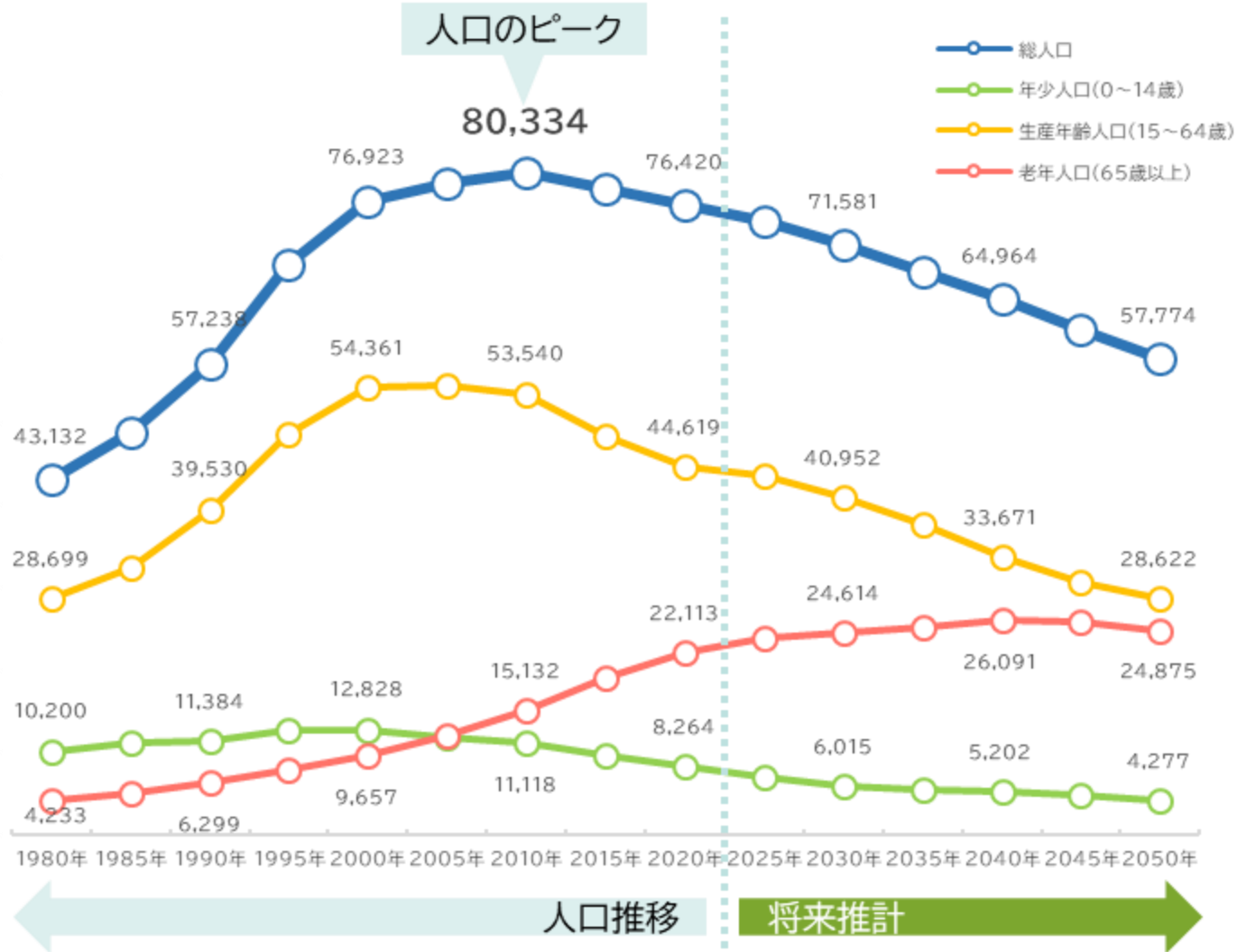
スポーツ・レクリエーション系施設(約8%)

- 近年は、行政が建物を保有せず民間施設を活用して行政サービスを提供するなど、

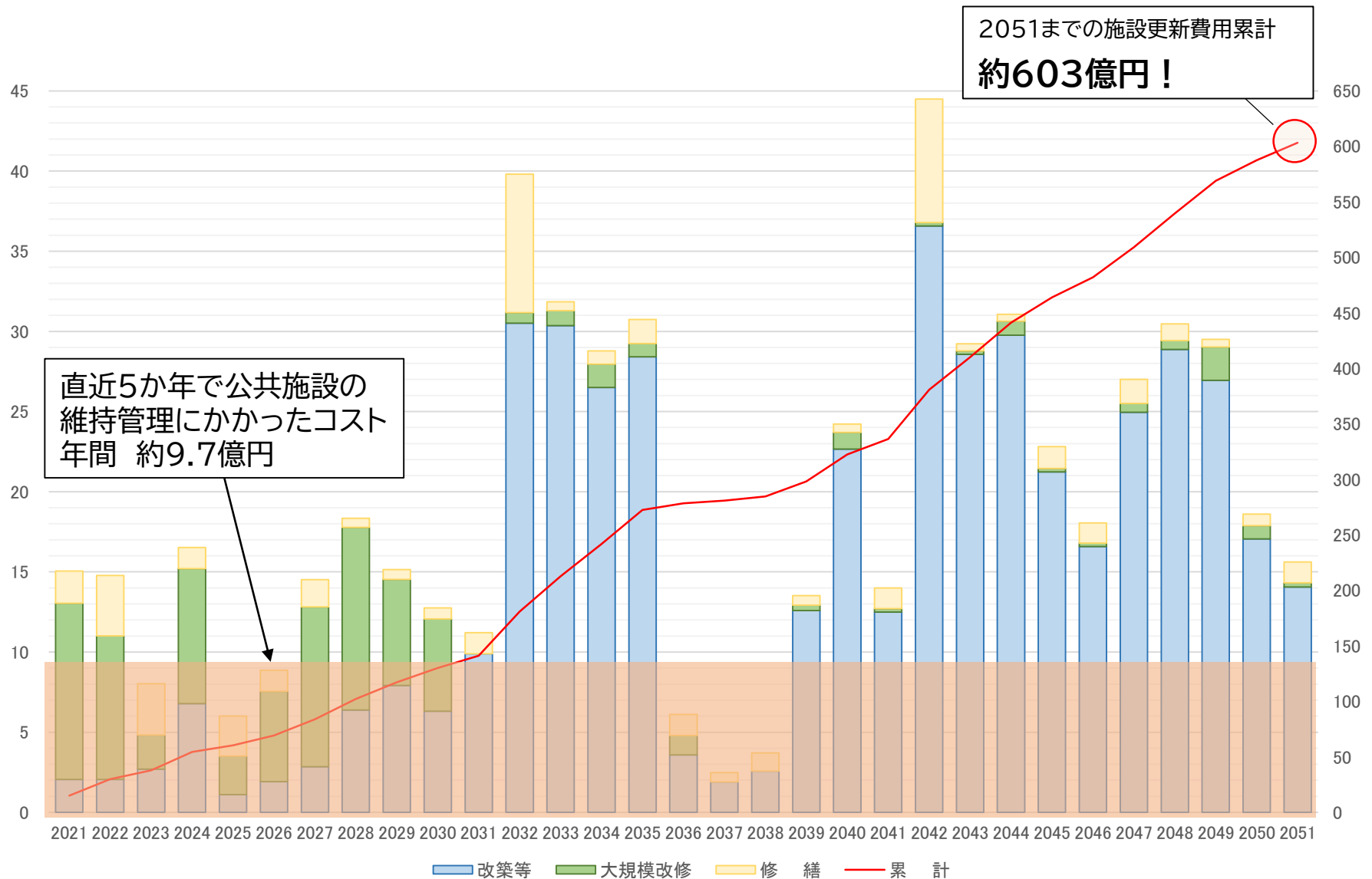
建物の保有に対する考え方が変化



- 現在の公共施設の多くが竜ヶ崎ニュータウン開発による人口増加に伴い建設されたものであり、特に学校教育系施設が顕著である。
- 一時期に集中して公共施設の建設を行ったことから、施設の改修や更新も概ね同時期に迎え、公共施設を維持するための財源が不足する可能性が高い。
- 年齢区分別の人口を見ると、年少人口の減少と老年人口の増加は避けられない。時代に合った公共施設の新たなカタチを探していかなければならない。



- 14歳以下の**年少人口**は**減少傾向**
 - 15歳から64歳までの**生産年齢人口**も**減少傾向**
 - 65歳以上の**老年人口**は**増加傾向**
- 典型的な**少子高齢化の進展**
- 推計どおりに進んで行くと、令和32年（2050）年には、生産年齢人口と老年人口が近づき、**1人が1人を支える時代に**



市全体の歳出決算額(令和6年度。特別会計含む。)…約480億円



現在の公共施設を維持していくには財政的にきびしい…

職業訓練共同施設の今後の在り方の検討に基づく機能・事業運営の最適化

施設の概要

名称:龍ヶ崎市職業訓練共同施設

住所:龍ヶ崎市 4274 番地の 2

竣工:昭和 43 年(令和8年1月末時点 築57年経過)

延床面積:474㎡

構造:鉄骨造

階層:2 階

敷地面積:1,911 ㎡

管理運営

当該施設である「龍ヶ崎市職業訓練共同施設」(以下、「訓練校」)は、本市が建設した建物であり、職業訓練法人 龍ヶ崎地区高等職業訓練協会(以下「訓練協会」)が使用貸借により運営。

3 年制の通学制で、「木造建築」「とび」「板金」「左官・タイル」の 4 科を設置。訓練校では知識・技能等の習得を図り、訓練の修了者には技能士補の称号が与えられ、2 級技能士試験の学科試験免除等の特典がある。

令和6年度を取組

龍ヶ崎市公共施設再編成の第3期行動計画に基づき、令和6年度をもって閉校予定となった大宮小学校を移転先候補とし、移転の検討を行った。

検討結果

大宮小学校は、市街化調整区域内に位置しており、都市計画法による制限等の課題があることが明らかとなった。また、改修費用についても概算段階で相当な額が見込まれ、負担金構成市町へ改修費用負担の意向確認を行った結果、同意が得られず財源の確保は難しい状況となった。さらに、生徒数は減少傾向にあったため、総合的に判断した結果、訓練協会から同意を得た上で、大宮小学校への移転は断念することとなった。

令和7年度を取組と今後の方針

訓練協会との協議を継続しているが、新たな移転候補地はまだ見つかっていない状況。また、施設の老朽化が進む中で、今後の方針についても引続き訓練協会と協議を重ねていく予定。

生徒数

	R3	R4	R5	R6	R7
合計	14	8	7	5	10
うち龍ヶ崎市	3	1	1	0	1

公共施設再編成市民フォーラム 企画書(案)

1 目的

公共施設における現状の課題や先進事例等を通じて、市民の公共施設に対する意識を醸成し、今後の公共施設のあり方を考える機会とする。特に本市では近年、学校の統廃合が続いているため、廃校を新たな公共資源と捉え、施設整備だけにとどまらない、新しい価値を市民と共に創造する。

2 日時

令和8年2月21日(土) 14:00~16:30(予定)

※日時・所要時間等の詳細は講師との調整により、変更となる場合があります。

3 会場

多世代交流センターRINK コミュニティホール A・B

4 内容

講演、市民ワークショップ、インプットセッション、講評、閉会

5 参加者

対象：市民、公共施設等マネジメント推進委員会、地域コミュニティ協議会、松葉・長山跡地活用検討委員会など 定員 100 名

6 講師

寺沢 弘樹氏(合同会社まちみらい 代表社員)

7 進行案

(1)開会(10 分)

開会⇒市長あいさつ⇒講師紹介

(2)講演(40 分)

テーマ：「廃校は未来への資源 多機能化・複合化で生まれ変わる新しい公共空間」

※テーマは仮となります。全国的な公共施設の状況や利活用のトレンド等を踏まえてお話しをいただければ結構です。なお、後段を学校の廃校活用を主題としたワークショップを行う予定のため、廃校活用についても触れていただけると幸いです。

<ポイント>

- ・公共施設を取り巻く社会状況
- ・成功例・失敗例から学ぶポイント
- ・全国の廃校活用の現状と課題
- ・官民連携(PPP/PFI)の可能性
- ・複合化・多機能化が地域にもたらす価値
- ・若者世代に選ばれるまちにつながる廃校活用
- ・市民参加がまちの未来を変える

(3)龍ヶ崎市における公共施設の現状<インプットセッション>(15分)

市担当者が以下の事項を説明し、グループワークの参考とする。

- ・市内公共施設の総量・老朽化の状況
- ・総合管理計画上の財源試算
- ・公共施設再編の必要性
- ・公共施設等総合管理計画・第3期行動計画の説明(簡潔に)
- ・松葉小学校・長山小学校の状況説明

(4)市民ワークショップ(90分)

<ケーススタディ>:松葉小学校の廃校活用検討

令和9年3月末をもって閉校となる「松葉小学校」を利活用し、「住みやすい・住みたくなる」まちとするためには、どうすればいいかを、松葉地区に住んでいるつもりになって、自分事として考えてみよう！

① アイデア出し(15分)

「廃校を使って“若者に選ばれるまち”とするには、どうすればいいですか？」

② グループ討議(40分)※1グループ8～10名程度

- ・論点シートに沿って検討
- ・少子高齢化や空家等の地域課題に対するアンサーは？
- ・どんなまちに、若者・子育て世代が魅力を感じるか(居場所・学習・産業・文化芸術・市民活動等)
- ・現在お住まいの方や利用者も納得するためにはどうするか。
- ・多機能化・複合化(どの機能を組み合わせる?)
- ・持続可能な運営(財源・民間協働・収益性等) など

※模造紙・付箋で可視化

③ 班ごとの発表(20分)

各班3分程度

④ 講師講評(15分)

- ・市民案の整理・評価
- ・全国事例との比較
- ・実現可能性や難易度評価(現実性)
- ・行政に対する助言・提言

(5)閉会

講師：寺沢 弘樹氏(合同会社まちみらい代表)

<主な資格・役職>

一級建築士

CFMJ 認定ファシリティマネージャー

特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会シニアアドバイザー

内閣府 PPP/PFI 民間実務専門家

国土交通省 PPP サポーター

国土交通省スモールコンセッションプラットフォーム人材育成・組織検討 WG コアメンバーなど

<プロフィール>

流山市役所時代には、主に公共施設の建設・管理運営に携わり、特に民間事業者とタイアップしながらシンプルに実践する FM を展開してきた。この間、約 120 件の視察受入、100 件以上の事例発表などを通じて、多くの自治体・民間事業者に PPP による FM 推進について普及・啓発を図る。

退職後、特定非営利活動法人日本 PFI・PPP 協会に在籍し、自治体の公共施設マネジメントや PPP の普及啓発に加え、民間事業者を対象に行政との連携に向けた支援、更には行政と民間事業者を結びつけるための取組など、様々な思いや主体を「紡ぐ」実践に特化した活動を展開し、在籍期間中、全国 47 都道府県で約 340 件(延べ参加者数約 27,000 人)の講演活動等も実施。

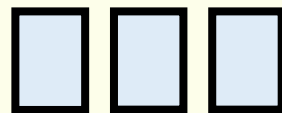
現在は、合同会社まちみらい代表社員として「現場主義・実践至上の実務コンサルティング」を掲げ、自治体経営・PPP/PFI・公共施設マネジメントの支援を中心として更に活動の幅を広げ、民間のプロジェクト支援、各種執筆業務などを展開。宮崎市・玉名市・南城市・久米島町・石川町・豊見城市・宜野湾市等の実践に特化した公共施設マネジメントやプロジェクト組成を支援。

PPP 入門講座、公共 FM フェスなどのまちみらいが主催する定期的な啓発活動、セミナー等に加え、自治体・民間企業等での研修も数多く実施(2024 年度末まで 233 件、延べ参加者数約 16,000 名)

主な著書に「実践！PPP/PFI を成功させる本」、「PPP/PFI に取り組むときに最初に読む本」(学陽書房)、「公民連携まちづくり事例&解説 エリア再生のための PPP」(日経 BP)、「先進事例から学ぶ 成功する公共施設マネジメント(共著)」(学陽書房)等



公共施設再編成市民フォーラム



廃校の未来を考えよう！

～多機能化・複合化で生まれ変わる新しい公共空間～

「公共施設の量を減らし、質は向上させる」この難題は行政だけでは解決できず、利用者の意見や民間事業者のノウハウが必要不可欠です。今回のテーマは「廃校活用」。公共施設の現状や事例などを学び、みんなでワクワクするような跡地活用方法を考えてみませんか？

2026.2/21  14:00～16:30 (開場13:30)

場 所

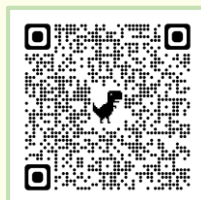
龍ヶ崎市役所保健福祉棟3階 RINK
コミュニティホールA・B

(お車でのご越しの場合は市役所駐車場にお停めください)

参加方法

電話 or 右のQRコードから申込み

☎0297-64-1111 (事前申込制・先着100人)



講 演 (14:10～14:50)

講師：寺沢 弘樹 氏(合同会社まちみらい代表)

千葉県流山市役所で15年勤務。退職後、特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会に勤務しPPP/PFIの普及活動を行う。現在は合同会社まちみらい代表社員として民間のプロジェクト支援等を行っている。



ワークショップ (15:00～16:30)

<ケーススタディ> ～松葉小学校の廃校活用～

★ワークショップの流れ★

- ①アイデア出し (15分)
- ②グループ討議 (40分)
- ③班ごとの発表 (20分)
- ④講師講評 (15分)

