

令和3年度第3回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議

次 第

日 時：令和4年1月27日（木）
午前10時00分から正午（予定）
場 所：5階全員協議会室

1 開 会

2 議 事

- (1) 市有財産（土地）の売払いについて【財政課】
- (2) 龍ヶ崎市営駐輪場の今後の運営方針について【生活安全課】
- (3) 城南中学校等の跡地活用について【企画課】
- (4) 新保健福祉施設整備事業の進捗報告【企画課】

3 その他

4 閉 会

公共施設等マネジメント戦略会議
 付議事項概要書

No. 1

件名	市有財産の売払いについて
区分	1 公共施設等総合管理計画の策定等 2 上記1に基づく取組推進等 i 個別施設計画の策定 ii 公共施設の新設 iii 公共施設の用途廃止・変更 iv 公共施設の管理運営方法 v 進行管理 3 市有財産の取得, 財産の借受 4 市有財産の売却・貸付 5 その他
協議の論点	(協議すべきポイントを簡潔に記載すること) 普通財産の売払いの可否について
協議事項の具体的内容	(現状・課題, これまでの協議経過, 今後の予定, 他自治体の状況等) 1 土地の概要 所在: 龍ヶ崎市川原代町字四区6314番1 地目: 雑種地 地籍: 361㎡ 区域区分: 市街化調整区域 2 売払価格 売払い承認後, 測量業務を行い, 不動産鑑定にて価格を算定し公共用地等計画連絡調整会議に諮り売払価格を決定する。 (参考) 令和3年度固定資産税評価額 ████████ 円/㎡ 3 売却方法 公募売却 4 売却条件 無 5 目的・経緯 この土地はキグナス石油にガソリンスタンド用地として貸していた土地であるが, 平成27年3月の賃貸借契約終了により未利用地(更地)となった場所である。 市有財産の有効活用を図ることを目的として, 未利用地である当該土地の売払いを進めていくもの。
添付資料	1 位置図, 登記簿, 公図,
部課等名	総務部 財政課 管財グループ

情報公開の区分 (該当事項を○で囲む, 又は適宜記入すること。)

公開 部分公開 非公開	非公開 (部分公開を含む) とする理由	龍ヶ崎市情報公開条例第9条第5号該当意思決定過程
	公開が可能となる時期 (可能な範囲で記入)	

位置図



縮尺 1 : 2500

20 10 0 10 20 30 40 50 60

表題部 (土地の表示)		調製	平成18年8月14日	不動産番号	0504000287232
地図番号	[余白]	筆界特定	[余白]		
所在	龍ヶ崎市川原代町字四区			[余白]	
①地番	②地目	③地積	町反畝	原因及びその日付〔登記の日付〕	
6373番	畑	⑩	12	[余白]	
6314番	田		500	昭和44年6月20日土地改良法による換地処分 従前の土地6373番、6392番2 [昭和44年10月31日]	
6314番1	[余白]		361	①③6314番1、同番2に分筆 [昭和45年4月24日]	
[余白]	雑種地	[余白]		②昭和57年4月1日変更 [昭和57年4月12日]	
[余白]	[余白]	[余白]		平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成18年8月14日	

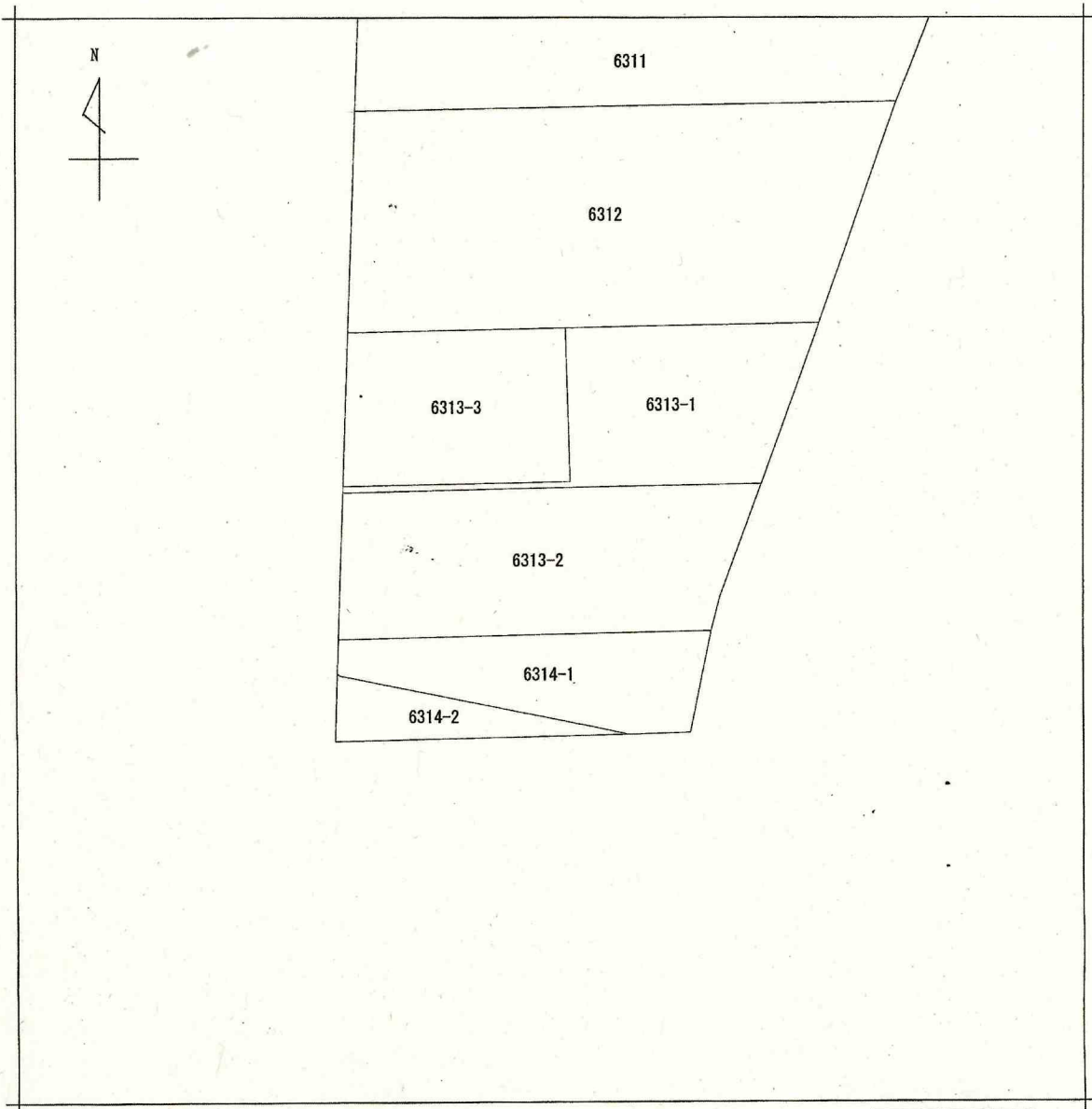
権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権移転	昭和45年6月6日 第4178号	原因 昭和45年3月25日売買 所有者 龍ヶ崎市 順位1番の登記を移記
	[余白]	[余白]	平成17年法務省令第18号附則第3条第2項の規定により移記 平成18年8月14日

これは登記記録に記載されている事項の全部を証明した書面である。ただし、登記記録の乙区に記載されている事項はない。

平成29年9月28日
水戸地方法務局龍ヶ崎支局

登記官

山田正典



(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。

地番区域見出し
川原代町

請求部分	所在	龍ヶ崎市川原代町字四区			地番	6313番2		
出力尺	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日	昭和44年12月20日			備付年月日(原図)			補事項	

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

平成29年9月28日
水戸地方法務局龍ヶ崎支局

請求番号：10-4
(1/1)


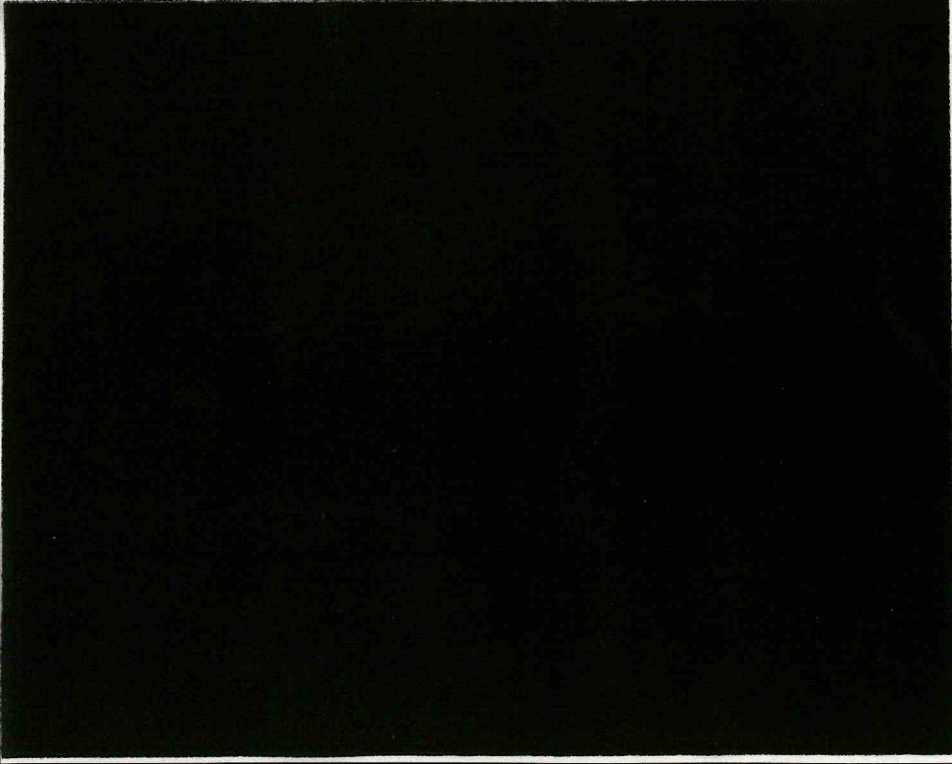
登記官

山田正典

公用

公共施設等マネジメント戦略会議
付議事項概要書

No. 2

件名	龍ヶ崎市営駐輪場の今後の運営方針について
区分	1 公共施設等総合管理計画の策定等 2 上記1に基づく取組推進等 i 個別施設計画の策定 ii 公共施設の新設 iii 公共施設の用途廃止・変更 iv 公共施設の管理運営方法 v 進行管理 3 市有財産の取得, 財産の借受 4 市有財産の売却・貸付 5 その他
協議の論点	(協議すべきポイントを簡潔に記載すること) 
協議事項の具体的内容	(現状・課題, これまでの協議経過, 今後の予定, 他自治体の状況等) 
添付資料	龍ヶ崎市営駐輪場の今後の運営方針について
部課等名	市民生活部 生活安全課 交通安全・防犯対策グループ

情報公開の区分 (該当事項を○で囲む, 又は適宜記入すること。)

公開	非公開 (部分公開を含む。) とする理由	龍ヶ崎市情報公開条例第9条第5号該当 意思決定過程
部分公開	公開が可能となる時期 (可能な範囲で記入)	
非公開		

付議2資料「龍ヶ崎市営駐輪場の今後の運営方針について」



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第5号

「実施機関の内部における検討等の
意思決定過程」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。

龍ヶ崎市立城南中学校跡地活用の 方向性について

(市長公室企画課)

令和4年1月27日
龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議

1

1. 対象用地・建物の概要

1. 土地

所在地	龍ヶ崎市1736番地
敷地面積	28,924.16㎡ (学校用地外26筆)

2. 建物

校舎	RC造3階 6,734.01㎡ H4.9
体育館	RC造3階 2,989.38㎡ H9.3
プール附属棟	RC造一部鉄骨平屋建 125㎡ H7.1
駐輪場	S造 262.08㎡ H9.7

3. 接道状況

北側	県道竜ヶ崎潮来線[幅員：約15m]
東側	市道5-41号線[幅員：約3m]
西側	市道5-39号線[幅員：約7m]

建物外観



案内図



城南SC	徒歩3分
龍ヶ崎小学校	徒歩13分
龍ヶ崎中学校	自転車15分
関鉄竜ヶ崎駅	車6分
JR龍ヶ崎市駅	車16分
龍ヶ崎消防署	車2分
竜ヶ崎警察署	車1分
ニューライアーナ	車6分
済生会病院	車9分

2

2. 上位・関連計画の整理

1. 第2次ふるさと龍ヶ崎戦略プラン

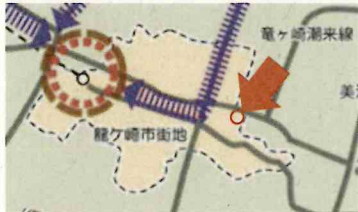
■ 都市整備の基本的な考え方

都市施設の維持・集約と各市街地間のネットワーク性の向上を図ることにより必要な機能を補完し合う多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

■ 土地利用の基本方針

- ・ 魅力的で機能性の高い各種拠点の形成
- ・ 快適で便利な市街地環境の形成

【土地利用方針図（龍ヶ崎市街地抜粋）】



※当該地は市街地の東側縁辺部に位置する。

- 地域生活拠点**
 日常生活に要する機能の身近な確保と、周辺地域からのアクセス性の確保による、地域生活拠点を中心とした生活圏を形成
- 都市拠点**
 駅や市役所を中心に都市機能の集積を図り、市の魅力向上やにぎわい創出、交流人口増加に資する魅力的で機能性の高い市全体の拠点を形成

2. 龍ヶ崎市都市計画マスタープラン2017

■ 拠点整備の方針（コンパクトシティ形成の方針）

地域生活拠点、都市拠点の形成と、各拠点間や周辺地域との連携による、人口減少社会に合ったコンパクトな都市構造（多極ネットワーク型コンパクトシティの実現）

■ 土地利用の方針

- ・ 良好な居住環境の維持・創出による快適な住環境の確保
- ・ 地域に応じた特色ある商業・業務地形成

【都市計画図（龍ヶ崎市街地抜粋）】



3

2. 上位・関連計画の整理

3. 龍ヶ崎市立地適正化計画

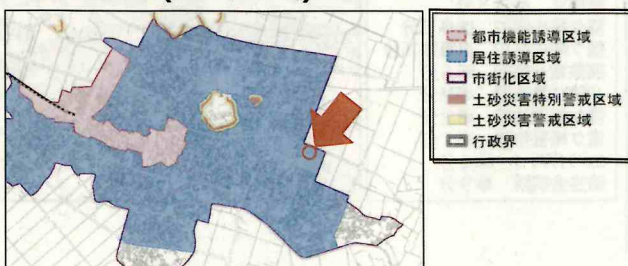
■ まちづくりの方針

将来にわたって快適に暮らし続けられる、魅力と生活利便性の高い多極ネットワーク型コンパクトシティの形成

■ 目指す骨格像

地域生活拠点及び都市拠点を有する各市街地に、都市機能誘導区域及び居住誘導区域を設定し、それぞれの市街地に必要な都市機能と居住の誘導を図り、拠点の魅力と生活利便性を高めていく魅力的で機能性の高い各種拠点の形成

【居住誘導区域図(龍ヶ崎市街地)】



- 都市機能誘導区域
- 居住誘導区域
- 市街化区域
- 土砂災害特別警戒区域
- 土砂災害警戒区域
- 行政界

4. 龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画

■ 公共施設の管理に関する方針

【基本方針1】 総量の削減 延床面積30%削減を目指す

- ① 多機能化・複合化の推進
- ② 官民連携（PFI、民間施設の活用）の推進
- ③ 更新（建替え）時の見直し
- ④ 新設の抑制
- ⑤ 広域連携の推進
- ⑥ 資産の圧縮

【基本方針2】 既存施設の有効活用

- ① 利用形態及び運営形態の改善
- ② 他用途への転用

【基本方針3】 効果的・効率的な管理運営

- ① 計画的な維持管理による長寿命化
- ② 官民連携（指定管理者制度の導入）の推進
- ③ 使用料・手数料の見直し
- ④ 防災対策の推進

4

2. 上位・関連計画の整理

5. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針

■ 跡地活用の視点

視点1 まちづくりへの対応

少子高齢化や人口減少社会の進展に伴い、まちを取り巻く課題がますます複雑化しているため、市民ニーズを考慮し、地域の活性化や地域の課題解決に向けて検討する必要がある。
このため、市の各種計画に掲げられたまちづくりの方向性との整合性に留意し、市民全体の利益となるよう活用を図る。

視点2 民間事業者等による活用

民間事業者等の活用によって地域の活性化など市民全体の利益にかなうと認められる場合、有効活用と公益のバランスに留意した用途に限定するなどの工夫をした上で、サウンディング型市場調査の実施による民間事業者等からのヒアリングや公募による具体的な活用提案を受けるなど、民間活力を導入して当該跡地を売却・貸付等する方法を検討する。

視点3 地域の意向を踏まえた活用

適宜、市民等に情報公開していくとともに、必要に応じて意見等を伺う機会を設け、地域のニーズを踏まえて検討するよう努める。
なお、特に学校施設の活用については、地域住民の愛着がある場所であることから、学校施設が担ってきた役割や機能を踏まえ、地域の意向を十分配慮するよう努める。

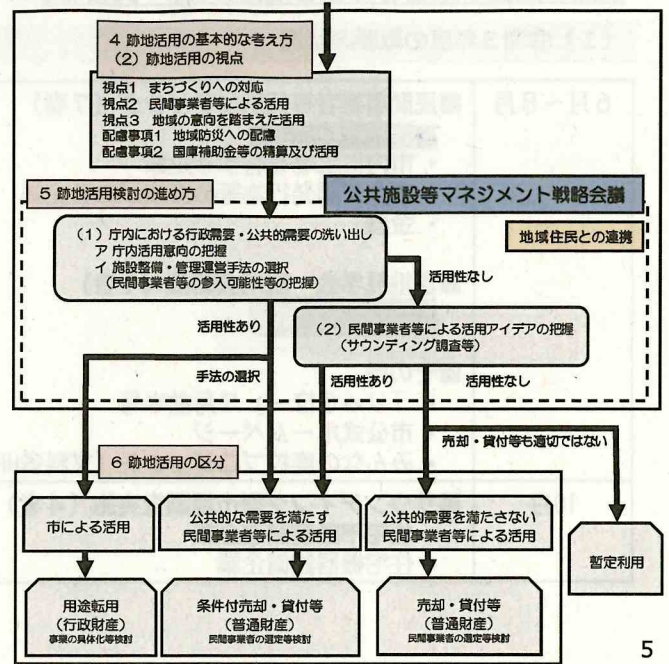
配慮事項1 地域防災への配慮

公共施設は災害時の避難所になっているなど、地域防災の拠点施設となっている施設もあることを十分踏まえた検討を行う。

配慮事項2 国庫補助金等の精算及び活用

整備時に国庫補助金を活用した場合、施設の廃止による補助金の返還など、財産処分上の制約要件を踏まえ対応する。また、改修等新たな施設整備を伴う場合は、可能な限り国庫補助金などの特定財源の活用を図り、市民負担の軽減に努める。

【跡地活用方針フロー図（抜粋）】



5

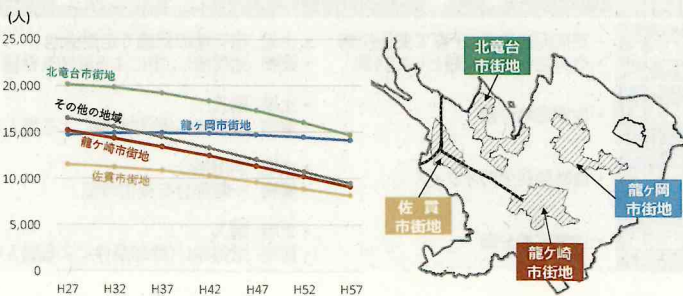
3. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針との整合（跡地活用の視点）

視点1 まちづくりへの対応(地域の活性化や課題解決)

⇒人口減少、人口密度低下、少子高齢化への対応

【市街地別の人口推計】

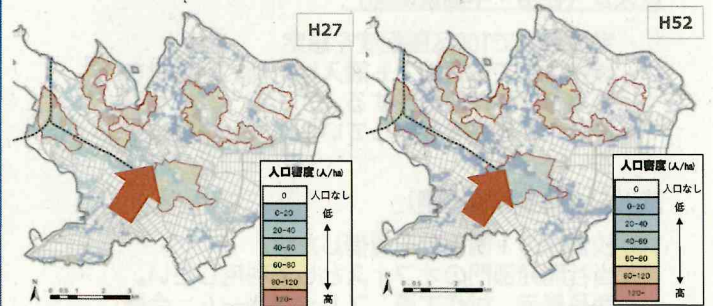
- ・城南中の位置する龍ヶ崎市街地は人口減少が進むと見込まれている。
- ・H27は約1万5千人だが、H52は約1万人で5千人減少すると見込まれる。



出典：国勢調査、社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来人口推計

【市街地別の人口密度】

- ・城南中の位置する龍ヶ崎市街地は人口密度の低下が著しい。
 - ・H27は20人～80人/haだが、H52は0～60人/haに低下すると見込まれる。
- ※ 都市機能維持のためには、低くとも40人～60人/ha以上が目安とされる。



出典：国勢調査、社会保障・人口問題研究所 日本の地域別将来人口推計

6

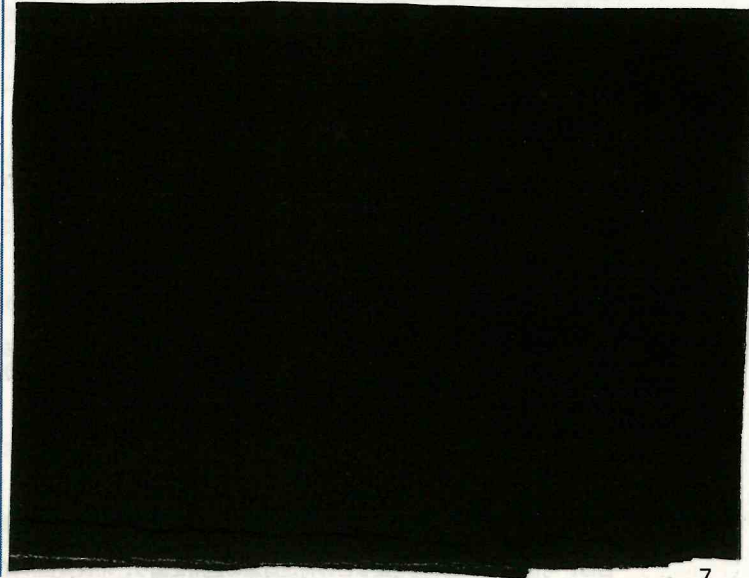
3. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針との整合（跡地活用の視点）

視点2 民間事業者等による活用(売却・貸付等)

(1) 令和3年度の取組み状況

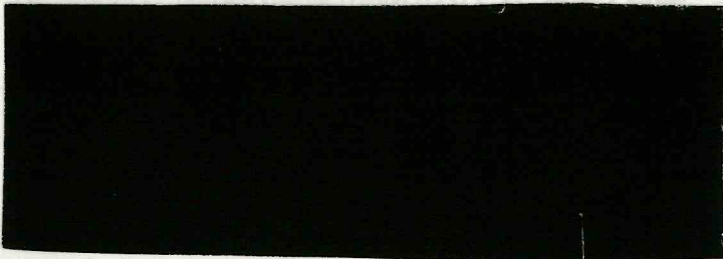
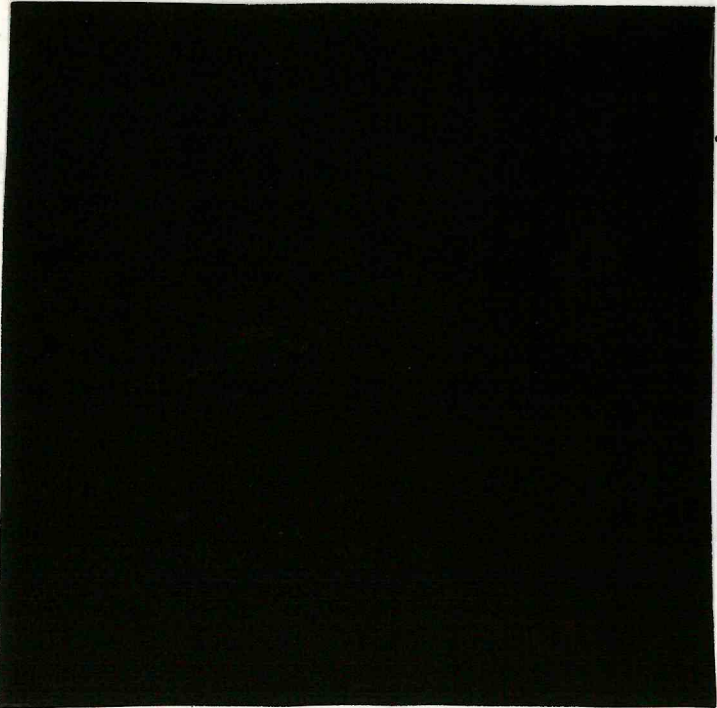
6月～8月	<p>■民間事業者等個別ヒアリング（7者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内に工場を有する企業 ・市内で開発行為等の実績がある企業 ・金融 <p>■現地見学会・説明会開催（1者）</p> <p>■その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「りゅうほー」7月前半号 ・市公式ホームページ ・みんなの廃校プロジェクト（文科省HP）
10月	<p>■サウンディング型市場調査実施（4者）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・住宅不動産関連企業 ・住宅機器設備企業

(2) 民間事業者等個別ヒアリングでの主な意見



3. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針との整合（跡地活用の視点）

(3) サウンディング型市場調査での提案・意見



	提 案	不動産所有の形態等
法人A	<ul style="list-style-type: none"> ・定住促進住宅、子育て支援住宅 ・市有地に公共施設として新築 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 市有地の状態で定期借地 ・建物 活用無し、市による除却を希望
法人B	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅宅地分譲 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 購入 ・建物 活用無し(除却条件による購入可)
法人C	<ul style="list-style-type: none"> ・自社開発部門オフィス 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 活用無し ・建物 一階部分を貸付希望
法人D	<ul style="list-style-type: none"> ・住宅宅地分譲 	<ul style="list-style-type: none"> ・土地 購入 ・建物 活用無し(除却条件による購入可)

3. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針との整合（跡地活用の視点）

視点3 地域の意向を踏まえた活用

地域住民等との意見交換会・説明会での主な意見

（愛宕中城南中統合準備会・龍ヶ崎・龍ヶ崎西・大宮コミュニティ役員会等）

- ・投票所や避難所を残すためだけに施設を残すことは将来の維持管理コストを考えると難しいと思う。
- ・学校としての活用であれば問題ないのではないか。
- ・たつのこアリーナのような施設がほしい。
- ・商業施設にも近接しているので、住宅分譲もあり得るのではないか。
- ・避難所等の防災機能が減るのは心配だ。

3. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針との整合（跡地活用の視点）

配慮事項1 地域防災への配慮

■ 避難所収容人数の検討

本市全体では、46箇所を避難所として指定し、10,984人の収容を見込んでおり、本市で想定している地震（震度6強）による避難者5,200人より、5,784人多く収容できる状況となっている。このため、仮に城南中学校を避難所から除外した場合（320人減）であっても、災害時に避難者を十分収容できる見込みとなっている。

なお、城南中学校は浸水想定区域に位置するため、水害時の避難所としては使用されない。

【龍ヶ崎地区の指定避難所・指定緊急避難場所の指定状況】

NO	名称	指定避難所	指定緊急避難場所	収容人員
1	龍ヶ崎市立龍ヶ崎小学校	○	○	220人
2	龍ヶ崎コミュニティセンター	○		140人
3	龍ヶ崎市立城南中学校	○	○	320人
4	龍ヶ崎市立愛宕中学校	○	○	300人
5	竜ヶ崎第一高等学校	○	○	520人
6	竜ヶ崎第二高等学校	○	○	426人
7	流通経済大学	○	○	547人
8	龍ヶ崎市役所	○		62人
9	城南スポーツ公園		○	—
		8箇所	7箇所	2,535人

■ 城南中学校を使用できなくなった場合の防災上の影響

避難所までの距離

体育館が指定避難所となっている。使用できなくなった場合には、城南中学校近隣の住民にとっては、「竜ヶ崎第二高等学校」が最寄りの避難所となるため、避難所までの距離が遠くなる。

防災倉庫までの距離

防災倉庫が、敷地北東の体育館付近に設置されている。撤去した場合には、最寄りの防災倉庫は「龍ヶ崎小学校」となり、防災倉庫までの距離が遠くなる。ただし、防災倉庫は、市全体の避難想定数に対応する資機材を分散して保管している倉庫であるため、遠くなることによる影響は少ない。

広い避難場所の確保

グラウンドが指定緊急避難場所になっている。使用できなくなった場合には、地震の初動対応や火災時の一時避難場所は、既存の城南スポーツ公園等を使用することになるため、「広い土地の確保」という点においては一定の影響は出る。このため、必要に応じて城南SCと協定を締結する等の検討は必要となる。

3. 龍ヶ崎市公共施設跡地活用方針との整合（跡地活用の視点）

配慮事項2 国庫補助金等の精算及び活用

■ 財産処分による影響

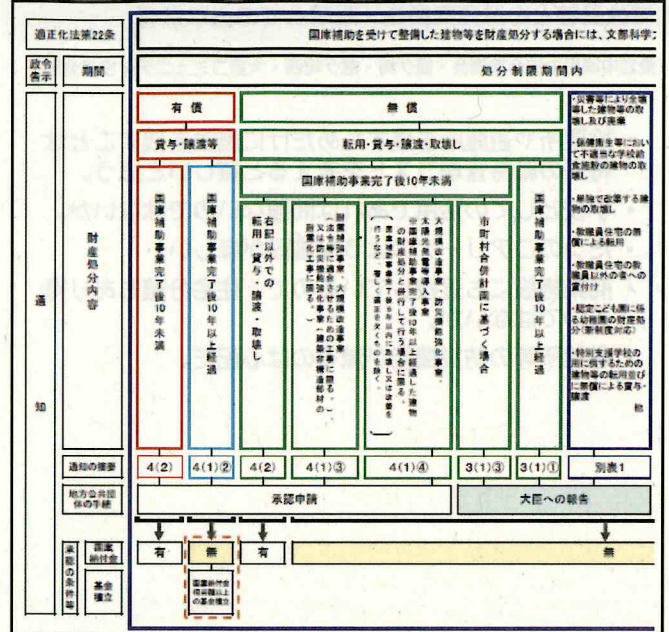
公立学校施設整備費補助金等の国庫補助を受けて整備した建物等を処分する場合には、**文部科学大臣の承認または大臣への報告が必要**となっている。

また、処分制限期間を過ぎていない建物等を処分する場合、売買や譲渡、用途変更などにより取扱いは異なるが、**国庫への返納若しくは国庫納付金相当額以上の基金積立が条件**となっている。

【国庫への返納等影響を受ける国庫補助事業】

NO	名称	処分制限期間
1	用地補助	60年
2	校舎、体育館・武道場	60年
3	プール	30年
3	武道場吊天井補助 (H27)	10年
4	空調機補助 (H25) ※一部移設不可	10年
5	空調機補助 (H30) ※R4移設予定	—
6	校内ネットワーク補助 (R1) ※R4移設予定	—

【公立学校施設整備費補助金等に係る財産処分手続の概要（抜粋）】



4. 跡地活用の方向性（案）

公共施設等マネジメント戦略会議
付議事項概要書

No. 4

件名	新保健福祉施設整備事業の進捗報告
区分	<ol style="list-style-type: none"> 1 公共施設等総合管理計画の策定等 2 上記1に基づく取組推進等 <ol style="list-style-type: none"> i 個別施設計画の策定 ii 公共施設の新設 iii 公共施設の用途廃止・変更 iv 公共施設の管理運営方法 v 進行管理 3 市有財産の取得, 財産の借受 4 市有財産の売却・貸付 5 その他
協議の論点	<p>(協議すべきポイントを簡潔に記載すること)</p> <p>新保健福祉施設の平面図が固まったため, 基本設計の現時点の成果を共有し, 設計内容についてのご意見をいただく。</p>
協議事項の具体的内容	<p>(現状・課題, これまでの協議経過, 今後の予定, 他自治体の状況等)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 これまでの経緯 <ol style="list-style-type: none"> (1) 令和3年5月 新保健福祉施設整備工事基本設計業務委託契約締結 (2) 令和3年7月 先進自治体視察 (和光市・練馬区) (3) 令和3年8月 市民オンラインワークショップ<8/7 (土) 開催> (4) 龍ヶ崎市新保健福祉施設整備検討会議(全5回開催) (企画課, こども家庭課, 健康増進課, 健幸長寿課, 都市施設課) (5) 龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議(10/26報告) (6) 定例庁議 (11/1報告) (7) 龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会 (7/28, 12/15報告) 2 主な報告事項 <ul style="list-style-type: none"> ・平面図の概要説明 (令和4年1月5日時点) ・新保健福祉施設のイメージ動画視聴 3 今後の予定 <ul style="list-style-type: none"> 令和4年2月7日 : 定例庁議報告 令和4年2月末 : 第6回新保健福祉施設整備検討会議 令和4年3月 : 基本設計完了
添付資料	平面図, パース図
部課等名	市長公室 企画課 再生戦略グループ

情報公開の区分 (該当事項を○で囲む, 又は適宜記入すること。)

公開 部分公開 非公開	非公開 (部分公開を含む。) とする理由	龍ヶ崎市情報公開条例第9条第5号該当 意思決定過程
	公開が可能となる時期 (可能な範囲で記入)	

付議4資料「平面図, パース図」



龍ヶ崎市情報公開条例第9条第5号

「実施機関の内部における検討等の
意思決定過程」

に該当するため、資料は非公開とさせていただきます。