

会議顛末書

							記録者	清原 諭		
供覧	市長	副市長	部長	副部長	課長	課長補佐	主係	査長	グループ員	
	/	/		/						
件名	令和4年度第3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4年11月25日（金）									
時間	午後1時30分から午後3時30分まで									
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、大竹委員、三淵委員（午後2時00分参集）、 桑原委員、海野委員、沼田委員、小高委員</p> <p>【事務局】 木村市長公室長 企画課 岡野課長、田中課長補佐、戸崎主査、清原主査（記録者）</p>									
欠席者	中島委員、大高委員、須藤委員、山口委員									
説明者	議題(1) 戸崎主査 議題(2) 戸崎主査 議題(3) 清原主査 議題(4) 清原主査									
内容	1 開会 2 議事 【審議事項】 (1) 公共施設等総合管理計画の見直しについて (2) 公共施設再編成の第3期行動計画について (3) 旧城南中学校の跡地活用について (4) 市民フォーラム～公共施設の新しいカタチを考える～ 概要説明 3 閉会									
会議録署名人	大竹委員、小高委員									
傍聴者の数	0名									
情報公開	<input checked="" type="checkbox"/> 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（岡野）	<p>それでは時間となりましたので、令和4年度第3回龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会を開会します。本日の傍聴人はいらっしゃいませんのでご報告させていただきます。</p> <p>続きまして、会議の開催要件についてご報告いたします。</p> <p>本委員会は、本委員会条例第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8名の方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ご報告いたします。</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項により、「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、よろしく申し上げます。</p>
坂野委員長	<p>まずは、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、「大竹委員」と「小高委員」をお願いしたいと思いますので、よろしく願います。</p> <p>それでは、議事に入ります。はじめに、議題（1）「公共施設等総合管理計画の見直しについて」となります。</p> <p>事務局より説明をお願いします。</p>
事務局（戸崎）	(資料に基づき説明)
坂野委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局からの説明について、ご意見やご質問がありましたら挙手をお願いします。</p>
鬼沢副委員長	<p>前回の素案から修正いただきありがとうございます。計画をいかに実施に結び付けるかが大事と思っています。前回の会議でも発言しましたが、施設の「縮充」ということを考えた時、ハードとソフト両面の評価が必要と思いますのでよろしくお願いします。</p>
坂野委員長	<p>その他、ご意見などはありませんか。この件に関しては、議題（2）と関連がありますので、発言のある方は議題（2）の審議の中でお願いします。</p> <p>無いようでしたら、議題（1）「公共施設等総合管理計画の見直しについて」は以上とさせていただきます。</p> <p>続きまして、議題（2）「公共施設再編成の第3期行動計画について」となります。事務局より説明をお願いします。</p>
事務局（戸崎）	(資料に基づき説明)
坂野委員長	<p>ありがとうございます。</p> <p>事務局からの説明について、ご意見やご質問がありましたら挙手をお願いします。</p>
小高委員	<p>意見というよりは感想となります。行動計画は継続的な取組のため原案のとおりで問題ありませんが、資料の見やすさという点では、たとえば、見出しについては白抜き文字が多く使われており、個人的には見にくいと感じます。また、総合管理計画の方も濃い色が多く使われており、多少の見にくさ</p>

	<p>を感じます。デザインについては人それぞれとは思いますが、個人的にはもう少し色合いなどを工夫していただければありがたいと思います。</p>
沼田委員	<p>計画書もユニバーサルデザインを意識して、手に取った読者の読みやすさや分かりやすさに配慮いただきたいと思います。また、概要版等で様々な方が手に取り、簡単な言葉遣いにより計画を周知していただきたいと思います。</p>
鬼沢副委員長	<p>「縮充」について、行政サービスの機能充実というところをどのように評価していくのが課題です。計画の性質上、施設面の評価は行うことができると思いますが、本計画において行政サービスの評価も行うというのは難しいように思われますので、誰が・どのようにチェックするかも明確にしておく必要があると考えます。</p>
事務局（戸崎）	<p>行政サービス評価については、企画課で“事務事業の評価”というものを行っています。たとえば、施設の多機能化・複合化等により行政サービスにも影響が及ぶことが想定される場合には、本計画において事務事業の進行管理も含めて評価を行う必要が生じると考えています。</p>
坂野委員長	<p>事業評価について、確認事項が3点あります。1点目は、以前は個別の事業評価を行っていたと記憶しているのですが、現在でも事務事業評価は継続していますでしょうか。2点目は、その評価は事務事業評価レベルなのか、それとも政策評価のレベルで行っているのでしょうか。3点目は、評価に当たっては外部評価も実施しているのか。以上3点について、お伺いします。</p>
事務局（岡野）	<p>施策評価という点で、最上位計画に掲載している事業に関しては施策単位で成果目標を定め、毎年評価を行っています。その結果については、行政経営評価委員会という附属機関に諮った後に、市公式 HP 等で結果を公表しています。</p> <p>2点目については、より詳細に事業の進捗度合を管理するため、「主要施策のアクションプラン」というものを作成し、事業レベルでの評価を行っています。こちらについても、毎年「主要施策の成果報告書」という形で評価・公表しています。報告書の中では、例えば市民の満足度やイベントの来場者数などを指標として評価しています。</p> <p>外部評価については、先ほども申し上げましたが、行政経営評価委員会という附属機関から施策評価についての意見をいただいたうえで、評価結果をまとめています。行政経営評価委員会は、学識経験者や公募の市民等で構成されています。また、他自治体との比較という点で、ベンチマークを用い、龍ヶ崎市の施策が他自治体と比較してどのような水準となっているかという点も踏まえた客観的な評価に努めているところです。</p>
坂野委員長	<p>龍ヶ崎市ではどのような行政評価を行っているのかを委員の皆さまにもご存じいただきたく、このような質問をさせていただきました。ありがとうございました。</p>
事務局（戸崎）	<p>デザインの色味というお話がありましたが、印刷の都合上、全体的に暗めに表現されています。また、ページを集約している都合で、読みにくい部分もあると思われます。本日いただいたご意見も踏まえ、全体的な色味などは検討させていただきます。</p>

坂野委員長	製本は何部程度を予定していますか。
事務局（戸崎）	印刷製本の予算は取っていないため、製本する予定はありません。市役所のプリンターで印刷予定のため、できるだけ鮮明に印刷できるように工夫していきます。
坂野委員長	その他、ご意見などはありませんか。無いようでしたら、議題（２）「公共施設再編成の第３期行動計画について」は以上とさせていただきます。 続きまして、議題（３）旧城南中学校の跡地活用について、事務局より説明をお願いします。
事務局（清原）	（資料に基づき説明）
坂野委員長	事務局からの説明について、ご意見やご質問などがあればお願いします。
小高委員	募集要項を見ていないので詳細は分かりませんが、基本的な方向性としては「売却」で、１次審査で資格審査、２次審査で企画提案審査を実施した後に優先交渉権者が決定するという流れと認識しました。市として特定の用途や条件を設定しないで、あくまでも事業者の提案の中から選定する場合、間口が広すぎて、審査が困難になることが想定されます。過去にプロポーザルを実施した経験からそのように思いました。提案のあった土地活用が市にとって、「良い・悪い」という、まちづくりに関わる審査になると思われるため、審査委員の方はご苦労があると思われるます。
事務局（清原）	公募要項では、市としてどのような事業を展開して欲しいというような条件付けは行わない予定です。小高委員のおっしゃるとおり、間口が広い分、審査委員の方が悩む部分はあると思います。例えば、住宅分譲と専門学校のどちらが良いというのは、個人的な見解となります。審査では、予め定めた項目ごとに評価を点数化するため、事務局としては審査員の判断にブレが生じないように、審査方法や基準等を分かりやすく作成していきたいと考えています。
沼田委員	公共施設等マネジメント推進委員としては、公共施設の面積を減らすという目標があるため、長戸小学校と北文間小学校の廃校活用については、結果的に面積が減らなかったため、がっかりしました。長戸小学校と北文間小学校の場合は、立地的に簡単に売れない土地でしたが、旧城南中学校は売れる土地です。住宅地としても活用できるため、売れる時に売った方が良いと思います。希望としては、若い子育て世代や介護士、保健師などが住んで働いてもらえればなお良いと思います。また、住宅地とするのであれば、若い方が安心して購入できるように、保育所の確保など、子育て世代が入居しやすい環境整備も市の施策として行っていただきたいと思います。
事務局（清原）	サウンディング型市場調査のヒアリングにおいて、龍ヶ崎市内の新築・中古住宅等の住宅需要は活況であると伺っています。特に、まとまった土地は子育て世代に人気が高いようです。
海野委員	学校跡地なので、若い人が集まるような教育系施設として活用されれば良いと思いますが、本当に人が集まるかは疑問があります。専門学校等で手に職をもってもらい、そのまま龍ヶ崎市に住み続けてくれるとなお良いと思います。

大竹委員	<p>住宅メーカーに販売した場合、元々が沼地であったため、東日本大震災の時は、学校周辺でも配管がずれたり、地面が隆起したと記憶していますので、専門業者がしっかり調査して建築するため大丈夫とは思いますが、少し心配ではあります。将来に向けて、看護師等が足りないということもあるので、そのような専門学校を誘致したりするのも良いのではないのでしょうか。近隣のアパートが相当空いているため、アパートを専門学校生などに使ってもらえると、地域も潤うと思います。</p> <p>沼田委員のおっしゃるように、住宅需要ということも少子高齢化の状況を踏まえると理解はできるため、子ども達が住んでみたくなるような方向性を市で選んでいただければ、それで良いと思います。</p>
事務局（清原）	<p>旧城南中学校の地盤があまり良くないということは市でも認識しています。なお、宅地分譲の話が続いておりますが、旧城南中学校の活用用途が宅地分譲に決まったわけではありませんので、ご理解ください。</p> <p>また、公募を実施した際に、宅地分譲や専門学校等の活用提案があった場合には、どの活用案が市にとって一番有益な提案であるかを見定め、事業者を選定していきたいと考えています。</p>
三淵委員	<p>サウンディング型市場調査で建物が大き過ぎて使い切れないという意見がありながら、土地・建物の一部の売払い等を行わないという理由を教えてください。部分的な活用であれば、例えば体育館だけ使いたいというような事業者はいると思われれます。土日は試合などで施設が空いておらず、使用したくてもできない団体も実際多いです。あれだけ立派な建物を壊すというのは、正直もったいない気がします。部分的な活用を求めず、売払いとした理由があれば教えてください。</p>
事務局（清原）	<p>建物が大き過ぎて使えないという事業者さんは多く、校舎の1階部分だけ使いたい、または体育館だけを使いたいという提案もあります。しかし、施設の維持管理費や光熱水費は一部を使っても、全体を使ってもさほど変わりなく、また、一部を活用する事業者のためにその費用を市で補填する考えもないため、部分的な活用案は求めず、全体活用に限っての公募とさせていただきます。</p> <p>校舎だけを使用したい、または、体育館だけを使用したい方をマッチングし、JVなどで応募いただく形を取れば望ましいのですが、それを行政が主導すると、公平性の観点で問題が出てくるため難しいのが現状です。</p>
三淵委員	<p>部分的な活用を希望する事業者が、情報共有できるような仕組みはありますか。また、活用を希望する事業者名を市では開示していますか。</p>
事務局（清原）	<p>事業者をマッチングする仕組みなどはなく、また、法人等の不利益に該当する可能性があるため、事業者名は開示していません。</p>
桑原委員	<p>質問事項が4点あります。</p> <p>1点目は、土地・建物の一体的な活用を求めているとのことでしたが、活用にあたっては建物を壊しても良いのかという点です。</p> <p>2点目は、提案内容と金額のウエイトはどのようになっているかという点です。審査の中身に関して、どこに重点を置くかが重要となります。例えば、</p>

	<p>旧城南中学校が住宅分譲に向いているという考えであれば、人口減少に歯止めをかけるために、それを踏まえた配点にすることも考えられます。住宅ができれば生活必需品の需要も高まるため、それらを包括した土地活用とした方が得点が高い、あるいは、他地域からの来訪などの相乗効果を見込む視点が入っていると得点が高いなども整理しておいた方が審査がスムーズにいくように思います。ただし、文教施設等の応募がないとも限りませんので、その配点をどのようにするかは大変難しい判断になります。配点に関しては、住宅の場合は金額メインになると思われますが、文教施設等は提案メインになると思われますので、横並びの比較は非常に難しくなります。</p> <p>3点目は、仮に住宅地となった場合、それなりの戸数が想定されるため、小中学校の需要が出てくると思われますので、その受け皿まで行政としてしっかりサポートいただきたいという点です。そのため、通学が想定される小中学校の収容人数も見据えた分譲計画になっているかなども、審査の対象とした方が良いのではないのでしょうか。</p> <p>4点目は金額についてです。予定価格は検討中とのことですが、不動産鑑定評価額から下げるということは考えにくいのですが、提案内容と金額のウエイトで、提案内容を重視するというのであれば、不動産鑑定評価額を指標として、予定価格を下げることも一考と思われます。予定価格を不動産鑑定評価額から下げることをお考えがあるかもお聞きします。</p>
事務局（清原）	<p>まず、1点目については、建物を引き続き使用する活用、または解体しての活用は問いません。</p> <p>2点目の審査のどこにウエイトを置くかという点ですが、意思決定過程のため審査基準をこの場ではお示しできませんが、提案内容を高く評価する審査基準となっています。提案内容は、地域課題の解決、定住促進、周辺に対する経済効果などを点数化して採点することになります。価格点については、一般的なプロポーザル事例から申しますと、10～20%程度が標準的であり、その辺りの配点で検討しています。</p> <p>3点目に関しては、サウンディング型市場調査による事業者とのヒアリングでは、仮に宅地分譲を行った際は、約120区画程度の分譲地ができるとの試算をいただいています。宅地分譲後の受け皿については、先ほど、沼田委員からも同様のご意見をいただいておりますので、それを考慮した上で審査を実施したいと考えております。なお、宅地分譲は仮定の話ということでご認識ください。</p> <p>4点目の金額については、不動産鑑定評価額と事業者とのヒアリングで聞いている金額には大きな隔たりがあり、不動産鑑定評価額での譲渡は難しい状況にあるのが実情です。そのため、不動産鑑定評価額をベースに、民間事業者の意向や地域貢献等を考慮し、解体費や大規模改修費を控除して最低価格を設定するなど内部で検討しているところです。</p>
桑原委員	<p>最低価格を下げれば応募事業者は増えますが、市の財産＝市民の財産でもありますので、不動産鑑定評価額を下回る金額で売買することは、市民の財産を相場より安く売るという解釈もできますので、市民が納得できる</p>

	よう、明確な根拠を整理しておく必要があると考えます。
事務局（岡野）	<p>評価の際、どこにウエイトを置くかということですが、市としては、まちづくりの視点や地域課題の解決にどのように結びつくかということが重要であると認識しています。定住人口の増加、地域活性化、宅地分譲であれば直接的な税収も見込める、専門学校であれば何人規模の学校となるか等、様々な視点があると思われまので、まちづくりの視点にウエイトを置き、評価基準を明確にしたうえで、公募を実施していきたいと考えています。</p> <p>桑原委員のおっしゃるように、旧城南中学校は市民の財産でもありますので、不動産鑑定評価額を基準とすることが原則であると、市でも認識しております。</p>
鬼沢副委員長	どのように決まったのかよく分からない中で、意見を求められているような気がします。なぜ売却に決まったのか、どうして土地・建物全体を使用しなければいけないのか等、細かなことが分かりません。
事務局（清原）	総合管理計画の中でも「公共施設の総量削減」を目標として掲げていること、仮に民間事業者に貸付を行ったとしても、施設に起因する事故が発生した際に建物所有者としての責任を免れることができないということ、民間事業者との跡地活用ヒアリングにおいて購入を希望する事業者がいること等を踏まえて、売却の方針で進めることとしました。
鬼沢副委員長	サウンディング型市場調査は、公募型でしょうか、指名型でしょうか。
事務局（清原）	公募型で実施しました。
鬼沢副委員長	様々な選択肢が考えられるため、評価基準がとても難しいように思います。公募時点では審査基準をオープンにすると思われまですが、いきなり公募型プロポーザルということではなく、審査基準などを踏まえた形で、もう一度民間事業者提案内容を聞くというのは時間的に難しいのでしょうか。
事務局（清原）	本日お示しした資料には、サウンディング型市場調査結果だけを記載していますが、現在、10社を超える民間事業者から跡地活用についてのお問い合わせをいただいています。そのような状況もあり、民間事業者の意向は十分把握できていると認識しているため、改めてサウンディング型市場調査を実施する予定はありません。
小高委員	価格面も含めた客観的な評価基準を作ることは、相当難しい作業だと思います。価格を抜きにして優先交渉権者を決定し、その後、優先交渉権者と価格協議を行うなども手法としては考えられると思います。
事務局（清原）	<p>審査基準の作成については、市でも苦慮しながら対応しているところですが、跡地活用は全国的な課題でもありますので、他自治体のHPなどで公募要項や審査基準などが多く公表されています。それらを参考資料としながら公募要項を作成しているところです。</p> <p>また、鬼沢副委員長より、審査基準の公開についての話がありましたが、公募実施時には審査基準をオープンにする予定であり、民間事業者側から見て、提案のどこを重視すれば採択されるのかをイメージしていただきつつ、最良の跡地活用案を引き出したいと考えています。</p>

坂野委員長	活用を希望する民間事業者がいるかという点が気になっていると思われませんが、事務局の発言からすると、どうやら引き合いはあるようです。近隣自治体では跡地活用を募集するものの、時間が経過し、老朽化した建物だけが残る事例も多々ありますので、そのようにならないように進めていただきたいと思います。
小高委員	金額について、説明の中で「建物解体費を控除する等も検討する」という話がありましたが、例えば、土地の価格から解体費を控除すると市の利益としては大きなマイナスとなります。他事例では、土地の価格から解体費を控除すると、プラスマイナスゼロになるケースも多く見受けられます。土地の値段は仕方ないと思われませんが、例えば、建物の値段から改修費相当を控除するなどした上で、土地価格と合算するなど、多少の歩み寄りはあるにしても仕方ないと思われま。ただし、桑原委員からも話がありましたが、旧城南中学校は市民の財産でもありますので、根拠を持った説明ができるように準備していただきたいと思います。
坂野委員長	様々な意見をいただきました。このように、廃校活用には選択肢や条件等が多々あるため、全国的に廃校活用が進まないという現状があるように思います。難しい課題ではありますが、本日の意見も踏まえて、事務局の方で引き続き検討いただきたいと思います。 その他、ご意見などはありませんか。無いようでしたら、議題（３）旧城南中学校の跡地活用については以上とさせていただきます。 続きまして、「市民フォーラム～公共施設の新しいカタチを考える～ 概要説明」について、事務局より説明をお願いします。
事務局（清原）	（資料に基づき説明）
沼田委員	竜ヶ崎第二高等学校に協力してもらえるのであれば、チラシデザインなども生徒に作ってもらっても良かったと思います。
事務局（清原）	その発想はありませんでした。今後の参考とさせていただきます。 ここで、事務局から委員の皆さまに決めていただきたいことがあるのですが、発言よろしいでしょうか。
坂野委員長	どうぞ。
事務局（清原）	市民フォーラムの中でパネルディスカッションを予定しており、パネルディスカッションに公共施設等マネジメント推進委員会委員１名にご登壇いただくことを考えています。 つきましては、委員の中から、パネリストを決めたいと考えております。
坂野委員長	パネリストということですが、自薦の方はいらっしゃいますか。
	<発言なし>
坂野委員長	他薦ということであれば、できれば公募の市民の方から選出したいと考えていますが、どなたかいらっしゃいますか。
	<発言なし>
坂野委員長	いらっしゃらないようですので、委員長推薦という形でよろしいでしょうか。昨年度は、私もパネルディスカッションに参加予定でありましたが、２月３日は所用により、申し訳ありませんが参加できません。つきましては、鬼

	<p>沢副委員長にお願いしたいと考えておりますがいかがでしょうか。</p> <p>ちなみに、パネルディスカッションの進め方はどのような形でしょうか。</p>
事務局（清原）	<p>パネルディスカッションは、体育館ステージにテーブルとイスを用意して、そこにコーディネーターとパネリストに登壇いただき、約30分間、テーマに沿ってお話いただく形を想定しています。</p>
坂野委員長	<p>鬼沢副委員長。いかがでしょうか。</p>
鬼沢副委員長	<p>他にいらっしゃればお願いしたいです。</p>
坂野委員長	<p>いらっしゃらないようですので、公共施設に関する十分な知見を有する鬼沢副委員長にぜひお願いしたいのですが、いかがでしょうか。</p>
鬼沢副委員長	<p>＜頷き了解＞</p>
坂野委員長	<p>ありがとうございます。それでは、今回のパネリストは鬼沢副委員長にお願いしたいと思います。いかがでしょうか。</p>
	<p>＜一同拍手＞</p>
坂野委員長	<p>ありがとうございます。それではパネルディスカッションのパネリストは鬼沢副委員長にお願いしたいと思います。鬼沢副委員長、よろしく申し上げます。</p>
坂野委員長	<p>その他、ご意見などはありませんか。無いようですので、議題（4）「市民フォーラム～公共施設の新しいカタチを考える～ 概要説明」については以上とさせていただきます。</p> <p>以上で予定されていた議題は全て終了となります。円滑な議事進行にご協力いただき、ありがとうございました。進行を事務局にお返しします。</p>
事務局（岡野）	<p>坂野委員長、議事の進行ありがとうございました。</p> <p>以上をもちまして、第3回公共施設等マネジメント推進委員会を終了とさせていただきます。本日はお疲れさまでした。</p>

令和4年度第3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 _____