

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4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3月7日（火）									
時間	午後1時40分から午後3時30分まで									
場所	龍ヶ崎市役所5階 第1委員会室									
出席者	<p>【公共施設等マネジメント推進委員会委員】</p> 坂野委員長、鬼沢副委員長、中島委員、大竹委員、三淵委員、桑原委員、海野委員、沼田委員、小高委員									
	<p>【事務局】</p> 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）									
欠席者	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									
内容	1 開会 2 議事 【審議事項】 (1) 龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画（改訂案）に係るパブリックコメントによる意見募集の結果について (2) 龍ヶ崎市公共施設再編成の第3期行動計画（計画案）に係るパブリックコメントによる意見募集の結果について (3) 旧城南中学校跡地活用の方向性について 3 閉会									
会議録署名人	中島委員、沼田委員									
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（岡野）	<p>それでは時間となりましたので、令和4年度第4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。</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9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、「中島委員」と「沼田委員」をお願いしたいと思いますので、よろしく申し上げます。</p> <p>それでは、議事に入ります。はじめに、議題（1）「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画（改訂案）に係るパブリックコメントによる意見募集の結果について」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>総合管理計画 P33 エ（1）ユニバーサルデザイン化の推進については、【基本方針1】ではなく、【基本方針2】が適切と感じました。</p>
事務局（戸崎）	<p>【基本方針2】は事業の運営や行政サービスを指しており、【基本方針1】は効率的な維持管理等を指しています。ユニバーサルデザインについては、施設の維持管理や、長寿命化型の材料を使った改修を行う等の視点を踏まえて、【基本方針1】に位置付けています。</p>
鬼沢副委員長	<p>説明の中で、「長期の計画であるため、課名等を入れていない」とのことでしたが、市の管財部門は私が本委員会に携わってから、3回も組織の変更があったため、マネジメント担当課と書いた方が良いと感じました。</p>
事務局（戸崎）	<p>説明でも触れましたが、P33 の中期5か年計画の部分と P68 の推進体制については、具体的な取組みをどこの課がやっているのか、また、どのような事務分掌によってこの推進体制の中に入っているのかを明確にした方が良いと考え、あえて課名を入れていきます。</p>

鬼沢副委員長	行政サービスの担当として、企画課もここに入っていないといけないと考えますが、そのようなことはないでしょうか。あえて管財課、財政課という部署名を記入されたのであれば、企画課も入れていただきたいと思います。
事務局（戸崎）	副委員長のおっしゃるとおり、総合管理計画 P68 の図は、令和 5 年度以降の新しい組織体制に合わせて分類した形で、今の管財課と財政課、施設所管課の関係性を示す構成となっています。行政サービスの見直しや事務事業の見直しを、この推進体制と連携していくような表現とすることとし、案としては財政課の上に企画課を入れる形でいかがでしょうか。
鬼沢副委員長	表現方法については事務局にお任せします。
海野委員	パブリックコメントの意見 17 で、「入室から 7 時間後に発見」と記載がありますが、これは入室時間が分かっているということですよ。どのように分かったのでしょうか。
事務局（戸崎）	お調べし、後ほど回答します。
沼田委員	パブリックコメントの意見 15 で、説明の中で、現在のヘリポート数は「35」とおっしゃっていましたので、ヘリポート数は「35」に直すということで認識しました。
小高委員	意見者は、資料を非常に読み込んだ上で、市に対する意見を述べられており、尊重したいと思います。また、意見に対しての市の回答については、全体の公共施設評価、管理計画という目線からすれば適切と思われる。 ただし、意見が公表されることを考えると、「意見は原文のまま」という事ですが、本人以外の方が公表されたものを見た時、意見の 6 番「不通」や 9 番「高架」など、意味は通じるものの、おそらく変換間違いであることは明らかです。市の従来の考え方により、誤字の入力もそのままという形で出されているのか、それとも意味を適切に伝えるという所で、「不通」にアスタリスクをつけて「普通」と補完することもできるように思います。
事務局（戸崎）	パブリックコメントの意見については、「原文ママ」にするか、修正するかについては、特に定められていませんが、これまでの例からすると「原文ママ」の方が多く状況です。本件に関しましては、改行や誤字も含めて、そのままの意見を尊重して載せておりますが、それぞれの考え方があると思いますので、皆さまの意見をいただきたいと思います。
坂野委員長	意見者との連絡は取れますか。
事務局（戸崎）	可能です。
坂野委員長	それでは意見をお聞きしたいと思います。 ①原文のまま ②意見者への意図確認を行わずに修正 ③意見者に意図確認を行った上で修正 いずれかで挙手をお願いします。
<全委員>	原文のまま… 2 名 意見者への意図確認を行わずに修正… 1 名 意見者に意図確認を行った後に修正… 4 名

	※1名未回答。委員長は挙手に加わらない。
坂野委員長	この委員会には決定権はありませんので、最終的には事務局判断ということになりますが、皆さまの意見を参考に検討いただければと思います。 また、前回の会議では、グラフの色合いや文字の白抜きなどの意見があったように思われますが、同様の意見が寄せられているように感じました。
三淵委員	表紙のデザインが変わった点がショックでした。案として示されている表紙のようなデザインが近年多いため、もっとインパクトがあっても良かったと個人的には思っています。また、総合管理計画 P68 で、表の左右のボックスサイズが違うのも気になりました。
事務局（戸崎）	サイズ感は調整させていただきます。
坂野委員長	その他、ご意見などはありますか。無いようでしたら、議題（1）「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画（改訂案）に係るパブリックコメントによる意見募集の結果について」は以上とさせていただきます。 続きまして、議題（2）「龍ヶ崎市公共施設再編成の第3期行動計画（計画案）に係るパブリックコメントによる意見募集の結果について」となります。事務局より説明をお願いします。
事務局（戸崎）	（資料に基づき説明）
坂野委員長	ありがとうございます。 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。
大竹委員	パブリックコメントの意見3番、公園についてですが、つくば市の洞峰公園などを見ていると、市民は公共施設に関して敏感と思われまので、住民が過ごしやすいように進めていただきたいです。
坂野委員長	行政は、他市と比べて劣って困るという事で、つくば市や周辺自治体などと比べたがる傾向があります。龍ヶ崎市も頑張っているとは思いますが。
三淵委員	第3期行動計画 P28 について、スポーツ関連の計画において、令和5年度以降の担当課名の変更等が反映されていましたが、記載のある担当課は令和5年度以降の課名という解釈でよろしいでしょうか。また、表現の話となりますが、第3期行動計画 P14 のネーミングライツ導入状況の表内の文言が左詰めとなっています。
事務局（戸崎）	担当課名は、令和5年度以降の課名としております。また、表現については、枠内に収まるものは中央揃い、収まらないものは左詰めに統一して表記しております。
小高委員	パブリックコメントの意見3番で言う公園については、第3期行動計画に紐づく公園ということで、森林公園を指しているものと思われま。公園全体のニーズに対応する意見と認識しましたが、これにはインフラとしての公園も含まれてくるので、緑の基本計画で位置付けて整備していくものであると理解しています。居住人口や交流人口の増加につながる可能性を秘めるという事で、大局的な目線で努力してほしいとの意見に対する市の考え方が回答として提示されています。自分も公園に何度か散歩に行く機会があります

	<p>が、木は虫に食われ、施設のトイレなども枯葉で荒れている等、魅力が少ない現状があるため、令和6年までの整備となると、スケジュール的にかなり難しく、供用を開始して本当に大丈夫なのかと心配になりました。あくまでも個人的な意見のため、粛々と進めていくという事であれば良いのですが、日常の管理だけではなく、害虫対策等も平行して行わなければならないと感じました。</p>
沼田委員	<p>市や歴史民俗資料館の審議会にも参加しているのですが、旧北文間小学校に資料室がありますが、そこはほぼ利用者がなく、展示してある看板や校章をパネルに変更したいという意見も聞いています。地元の方が残したいというのであれば、定期的に公開する等の工夫が必要ではないでしょうか。廃校となる時は、カタチを残したいという意見は出ると思いますが、その後の活用を考えなければ残した意味が無くなってしまいます。今後、松葉小学校等の跡地活用もあると思われしますので、近隣住民の意見だけではなく、他の地域の人の意見も参考に活用方法を考えていただきたいと思います。近隣住民以外の方が何も知らない間に物事が決まっており、それが正しいのか疑問に思いましたので意見として発言させていただきました。</p>
坂野委員長	<p>ありがとうございます。議事録に意見として残りますので、ご覧いただいた方は意見を受け止められるかと思えます。</p>
鬼沢副委員長	<p>市のイベントなどに関して、知らない人が多い気がしています。市でも広報を努力されているとは思いますが、総合管理計画の在り方等も、もう少し考えてもいいのかなと思います。特に小中学校の統廃合などは影響が大きいと思いますので、市はこのようなことを考えていますということを、立派でなくてもいいので、チラシ等で周知してもいいのではないのでしょうか。</p>
坂野委員長	<p>学校の統廃合につきましては、準備委員会の発足等も含めて、龍ヶ崎市でもかなり慎重に行っていると思います。近隣自治体間では、龍ヶ崎市は優れた行政だと言われているので、大丈夫と思います。難しい問題ではありますが、努力は続けていただき、しっかりと手続きを踏んでいく。例えば、本計画で言えば、委員会の意見を踏まえて英字のポイントを修正する等、細かい点にまで配慮しているのが伝わってきますので、努力はされていると思います。</p> <p>パブリックコメントの回答及び回答への対応案はこちらでよろしいでしょうか。もう1点、パブリックコメントを踏まえた計画の修正内容についてもよろしいでしょうか。</p> <p><全員承諾></p> <p>ありがとうございます。</p> <p>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)「龍ヶ崎市公共施設再編成の第3期行動計画(計画案)に係るパブリックコメントによる意見募集の結果について」は以上とさせていただきます。</p> <p>ここで、5分間の休憩を取りたいと思います。</p>
	<p><休憩時間></p>

坂野委員長	<p>それでは会議を再開します。</p> <p>議題（3）「旧城南中学校跡地活用の方向性について」、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局（清原）	<p>議題3に入る前に、先ほど海野委員から質問をいただきました、「トイレに7時間入っていたのはなぜ分かったのか」という件に関しましては、「防犯カメラの映像により、入室時間及び在室時間が分かった」ようです。以上、報告させていただきます。</p> <p>それでは、議題（3）「旧城南中学校跡地活用の方向性について」説明させていただきます。</p>
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	<p>今回、跡地活用の方向性について「売却」に加えて、「貸付」の選択肢も入れたという事で、これは、国においても国有地の売却について、条件の良い場所は従来の「売却」から「長期貸付」に変更しているという動きも出ておりますので、今回の判断は適切と思います。価格設定においては、「売却」で約6億円という説明がありましたが、「売却」の場合、「建物を除去して自由に土地を使っても良い」という観点から、建物の除却に関する金額を除いて価格設定をされたのでしょうか。</p> <p>また、「貸付」については、最低価格が年間約2,000万円となっていますが、一方で貸付条件として、賃貸借契約期間終了後に建物を除却した上での土地返還を求めるとの説明がありました。その場合、解体費を貸付金額に付加すると、解体費約4.8億円を20年で割ると約2,400万円となり、賃料と合わせると、実質的には4,400万円程度の負担になります。ここで気になる点が、「貸付」の条件部分になります。旧城南中学校の既存校舎は、平成4年に竣工しており、築後約30年。体育館は平成9年に竣工しており、築後約25年しか経過していません。一般的に、非木造の民間工場等が長期賃貸借契約で借りる場合は、30年と言われています。それを考えると、賃貸借契約期間が20年程度という契約条件は妥当なのかという疑問があります。民間事業者が考えている用途や、定められた期間で事業の採算性を含めて検討する場合、20年という期間は短すぎるのではないのでしょうか。どのような理由で貸付期間を20年としたかを教えてください。</p>
事務局（清原）	<p>貸付期間の20年ですが、前回の委員会でも申し上げましたが、近年、全国的に跡地活用事例が多々ある中で、貸付期間を10～20年に設定している自治体が多いため、旧城南中学校建物の耐用年数等を考慮し、20年に設定したところですが。調査した限りとはなりますが、他自治体における跡地活用の貸付期間は20年が最長で、30年という案件は見たことがありません。また、案件によっては、当初の契約期間を10年とし、申出があれば貸付期間を5年延長ができるといった記載をしている自治体もあります。</p> <p>解体条件につきましては、先ほど審議いただいた計画でも説明させていただいたとおり、市としては「施設の総量削減」という観点や建物返還後の二次的な建物利用等を考慮し、「貸付」に解体条件を付したところですが。</p>

	<p>価格設定の考え方ですが、今回お示した金額は、不動産鑑定評価額から建物解体費を控除した金額ではなく、あくまでも不動産鑑定評価によって得た土地価格（更地価格）を最低価格に据えております。また、貸付金額については行政財産使用料徴収条例に準じ、固定資産評価額に 4%の掛率を乗じて得た額となります。</p>
小高委員	<p>更地価格で約 6 億円となると、建物についての評価は一切考えていないということですね。事業主が既存の建物を使うという事であれば割安感があり、一方で、建物を除却して宅地分譲のような使用を想定すると、既存建物の解体費用がかなり掛かるため、事業主にはかなりの負担が生じるということを理解しました。</p>
桑原委員	<p>小高委員と重なる部分があるのですが、確認の意味も含めてお聞きします。</p> <p>今回、「売却」だけではなく「貸付」も含める場合、双方をまとめて評価することになると思われますが、どのような選定作業になるのか分かりません。国でも「売却」と「貸付」を同時に評価するということは聞いたことがないため、双方を評価する際の指標が中々難しいのではないかと考えます。</p> <p>また、「貸付」の場合、契約後の価格改定は行うのでしょうか。例えば、3年毎の見直しや、貸付期間中の地価変動等もあると思われまので見直しを要する場面もあるかと認識しています。</p> <p>小高委員の発言にもありましたが、「貸付期間 20 年」という点について、最近では国の調達方法で変わった部分があり、民間の貸付期間が最長で 30 年だったものが、50 年まで認めますというところがあります。理由としては、民間事業者から、30 年だと採算ベースで期間が短すぎるため、50 年程度の長期間で事業を実施したいという声があるからと聞いています。そのため、20 年という期間を見た時、期間が短すぎて事業者が手を挙げにくいのではないかと感じました。20 年という期間については、事業者へのヒアリング等があったのかと思ったのですが、そこまでされていないようなので、10 件程度の間合せがある中で、どの程度の期間で事業の採算性が取れるのかも考慮してみたいかがでしょうか。</p>
事務局（清原）	<p>「売却」と「貸付」の比較につきましては、金額面においては、それぞれの最低価格が異なるため、まだ案の段階ではありますが、例えば、「売却」を考えている事業者が手を挙げた時点で 10 ポイントを付加し、そのうえで価格審査をするという方法、最低価格を基準額として提案価格がどの程度で提示されたのかを評価する方法、最も高い提案点を基準として評価する、いわゆる相対評価方式にするなど、「売却」と「貸付」を一元的に比較する方法を様々検討しています。</p> <p>2 点目、貸付金額の見直しにつきましては、桑原委員のおっしゃる通りで、長期契約となりますので、時点修正は必要と考えております。</p> <p>3 点目、貸付期間につきましては、先述でも申し上げましたが、他自治体事例では最長でも 20 年の貸付期間設定しか見つかりませんでした。国の通達等を参考に検討させていただきます。なお、旧城南中学校の耐用年数を考慮すると、一般的には鉄筋コンクリート造の建物は 60 年とされており、残</p>

	<p>存年数は 30 年程度という部分もあります。それも考慮に加えて貸付期間の検討をさせていただきます。</p>
桑原委員	<p>国でも、一等地といわれる土地は、土地を留保していく方向です。一旦土地を手放してしまうと、取り戻すことがほぼできなくなり、将来の土地活用として庁舎の建替えとまではいかないにしても、30年・50年後に、この土地があったら良かったなという事も生じる可能性があると思いますので、土地を留保し、貸付にて土地利用を図る選択肢も、個人的には良いと思っていました。</p>
鬼沢副委員長	<p>旧城南中学校は築年数も浅いことから、私自身、建物の維持保全に関わる組織に属している立場として、今後 20 年の貸付を行い、貸付期間終了後に、築後 50 年しか使われていない建物を解体するというのは非常にもったいない話です。建物を解体して返還するのではなく、賃貸借契約期間終了後に建物も合せて返還するという形が望ましいと考えます。できるだけ建物を長く使うことが効率的な視点と思われるので、その方向で検討いただきたいと思います。</p>
坂野委員長	<p>貸付期間など、本日の意見を踏まえて事務局で引続き検討いただきたいと思います。</p> <p>それでは、議題（3）「旧城南中学校跡地活用の方向性について」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 4 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 4 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
