

# 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

## 次 第

日 時：令和5年11月24日（金）

午前10時00分から正午まで（予定）

場 所：龍ヶ崎市役所5階 全員協議会室

### 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

#### 【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

### 3 その他

### 4 閉 会



# 旧城南中学校跡地活用の公募結果報告

---

龍ヶ崎市管財課

# 旧城南中学校跡地活用事業 公募型プロポーザル結果

## ●事業者選定方法

### 公募型プロポーザル方式

## ●公募スケジュール

2者から参加表明があり、資格審査後、両者に資格審査結果通知書を発送

内容	日程
①実施要領の配布（応募申込期間）	令和 5年7月4日（火）～7月28日（金）
②質問受付	令和 5年7月4日（火）～7月21日（金）
③現地説明会	令和 5年7月19日（水）～7月20日（木）
④質問に対する回答	令和 5年7月25日（火）（予定）
⑤資格審査結果通知書発送 ←	令和 5年8月中旬
⑥企画提案書の提出 ←	資格審査結果通知日～令和5年9月22日（金）
⑦プレゼンテーション・ヒアリング	令和5年10月上旬
⑧優先交渉権者の決定	令和5年10月中旬
⑨地域説明会	令和5年11月中旬
⑩仮契約の締結	令和5年12月中旬
⑪財産処分の申請・承認	優先交渉権者の決定～4ヵ月程度
⑫本契約の締結（市議会の議決）	令和 6年3月下旬

9/22の企画提案書提出期日までに、2者から参加辞退届が提出された。

出典：令和5年7月4日公告 公募型プロポーザル実施要領

参加表明事業者はあったが、企画提案書の提出までは至らず、公募は不調となった。旧城南中学校の跡地活用について、仕様や条件の見直しを行った上で再公募したい考えではあるが、まずは民間事業者に聞き取りを行い、不調に至った要因を探る。

# 民間事業者への聞き取り（参加表明2者）

## 参加表明者A

契約方法：賃貸借契約（土地借地契約）

建物活用：活用なし

活用用途：既存の建物（校舎・体育館など）を取り壊し、店舗事業を展開

- ✓ 公募開始（7/4）から企画提案書提出までの期間が短かく、特に他事業者と共同で土地利用を検討する場合は、調整に時間を要するため、事業立案まで至らなかった。
- ✓ 既存の建物を解体するには相当な経費がかかるため、土地代に充てられる金額は限られる。
- ✓ 店舗開発の場合、理想としては5,000～6,000坪の土地を探している。そのため、当該地は約10,000坪であり、事業用地としては大きい。
- ✓ 20年で初期投資を回収するのは難しいため、もう少し長期間での借地契約が望ましい。
- ✓ 市で土地を2分割（北側を借地、南側を売却など）して公募いただけると、ありがたい。

## 参加表明者B

契約方法：賃貸借契約

建物活用：建物活用

活用用途：日本語学校、学生寮、食堂（学生・住民利用）、エステ・マッサージの運営、ジム・フィットネスクラブの運営（体育館）

- ✓ 改修費の見積りを行ったところ、想定よりも高額であり、採算を合わせることが難しいと判断した。
- ✓ 実施要領は一般的な事項が記載されており、特に支障はなかった。

# 民間事業者への聞き取り（参加表明に至らなかった4者）

## 事業者A

契約方法：売買契約  
建物活用：活用なし  
活用用途：ショッピングモール

- ✓ 隣接する城南SCとの競争を避けるため、スーパーを除外した形で検討を行ったが、集客性を考慮するとスーパーがないと難しい。
- ✓ テナント貸しを行う事業者もいないことはないが、採算を合わせることは難しかった。
- ✓ スーパーを除外して活用を図るには、敷地が広すぎた。

## 事業者B

契約方法：賃貸借契約  
建物活用：建物活用  
活用用途：貸農園（グラウンド）、スポーツ施設（体育館）、テナント貸し（校舎1F）

- ✓ 採算性や継続性の課題はあるものの、社内のチャレンジ事業として跡地活用の検討を始めた。
- ✓ 校舎の活用にあっては、改修費や維持管理費が高額であることが判明したため、活用を断念した。

# 民間事業者への聞き取り（参加表明に至らなかった4者）

## 事業者C

契約方法：売買契約  
建物活用：活用なし  
活用用途：宅地開発

- ✓ 採算が合わなかったことが一番の理由。
- ✓ 敷地の一部を商業施設で活用する案も検討したが、城南SCとの兼ね合いで事業化は難しいと考えた。
- ✓ 宅地開発の場合、投票所や避難所機能などの地域貢献アピールが薄い。プレゼンでは子育て世代の定住や人口流出抑制対策を前面に出して勝負することになる。
- ✓ 仮に敷地の大部分を店舗が土地利用を行い、残りの土地を宅地開発する方法でも可能。条件（金額）が合えば区画数が少なくても参加する。

## 事業者D

契約方法：賃貸借契約  
建物活用：建物活用  
活用用途：事務所、講習会会場（農業系）、ドローンスクール

- ✓ 建物規模が大きすぎたため、活用を断念した。

大きく、**規模** と **金額** に改善の余地がある。

## 規模

- ✓ 土地・建物が大きすぎるという意見が多い。売却・賃貸借のいずれかを選択して公募することに加え、売却・賃貸借の両方を組み合わせた提案も可としてはどうか。
- ✓ 特に建物活用を想定した場合、自ずと大型事業での活用ということになる。事業者間の連携が図れれば参加者が増えると思われる（手法は検討）。
- ✓ 市で土地を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ため、一体での土地利用案を求めるのが妥当ではないか。

## 金額

- ✓ 金額がネックになった部分は否めない。たとえば、建物の解体費や改修費相当額を考慮するなど、価格設定の見直しは必須と思われる。
- ✓ 参加者がいなければ始まらない。門戸を広げるためにも価格設定の見直しは必要。
- ✓ 価格設定の見直しは、根拠を持って実施いただきたい。

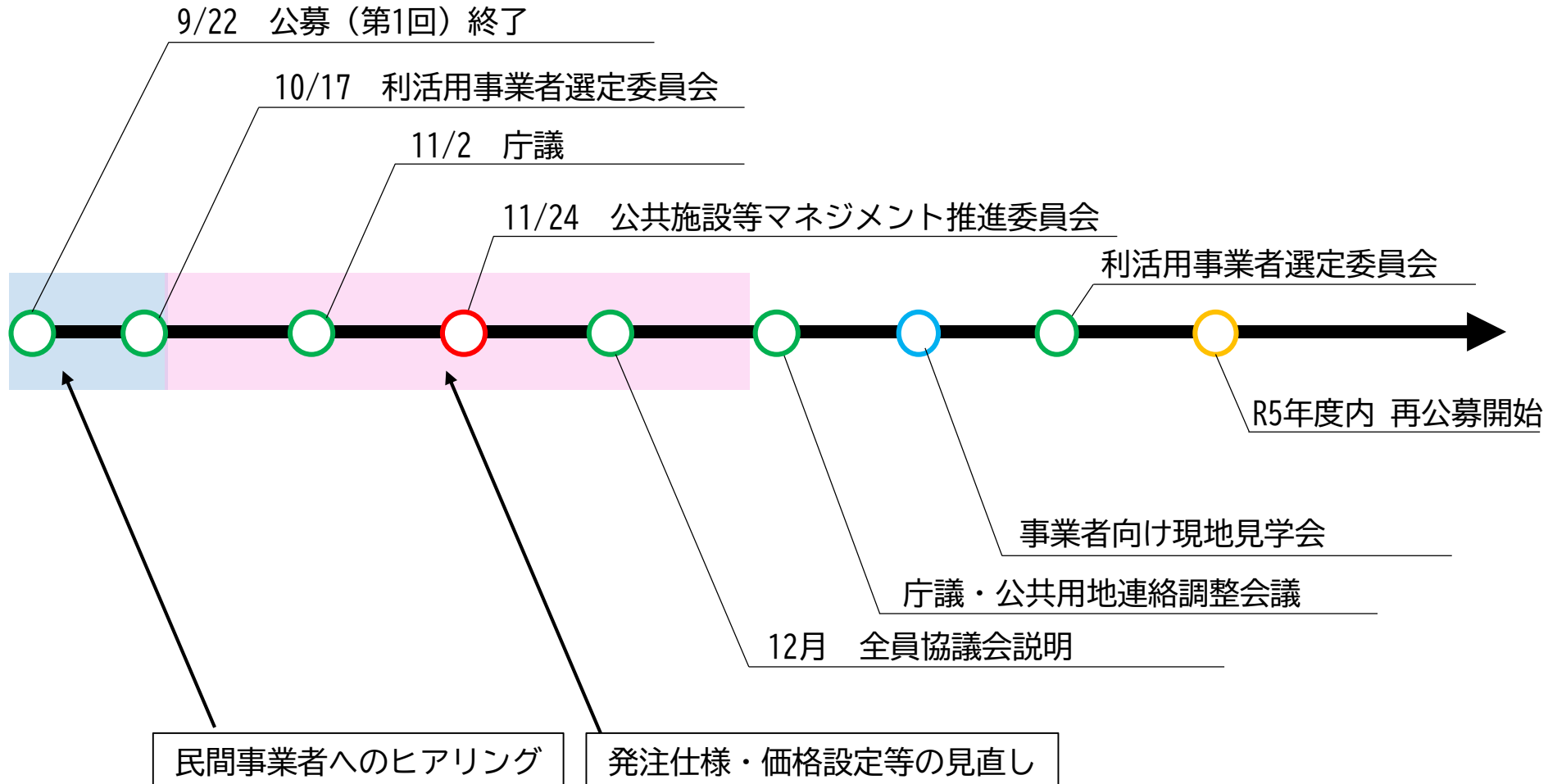


## 見直し事項 (予定)

- ◆ 実施要領内の諸条件、要求事項の精査
- ◆ 売却・賃貸借の両方を含めた提案も可とする
- ◆ 公募に向けた事業者向け説明会を開催する等、事業者間のマッチング機会を創出
- ◆ 不動産鑑定士に意見を求めるなど、根拠をもって価格設定の変更を行う



# スケジュール



©スケジュールは変更となる可能性があります

公共施設等マネジメント推進委員会 付議事項概要書

No. 2

件名	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
区分	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 公共施設等総合管理計画の策定等</li> <li>2 上記1に基づく取組推進等             <ol style="list-style-type: none"> <li>i 個別施設計画の策定</li> <li>ii 公共施設の新設</li> <li>iii <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">公共施設の用途廃止・変更</span></li> <li>iv 公共施設の管理運営方法</li> <li>v 進行管理</li> </ol> </li> <li>3 市有財産の取得, 財産の借受</li> <li>4 市有財産の売却・貸付</li> <li>5 その他</li> </ol>
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>旧学校給食センター第1調理場施設を主に防災倉庫として改修し、避難所資材の「パーテーションtent」、「段ボール間仕切り」及び「段ボールベット」をはじめとした災害備蓄品を集中備蓄し、災害時において、市民の避難状況に応じた適切な配給を図る他、他自治体等からの救援物資の受入れ拠点とするなど、防災拠点施設として整備するにあたり、ご意見を伺いたい。</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> <p>新型コロナウイルス感染症対策等を踏まえた避難所運営に必要な資材として令和2年度に「パーテーションtent」や「段ボールベット」等を購入し、現在、旧長戸小学校体育館に臨時的に集中備蓄しているところであるが、最終的な保管場所が確保できていない状況にある。</p> <p>しかしながら、旧長戸小学校体育館の改修が令和6年度に予定されており、当該資材を別な場所へ移動・保管させる必要性が出てきている。</p> <p>当課において、移動・保管先となりうる施設の所管課等との調整をしながら、別紙のとおり避難所運営資材の備蓄方法について検討を行った。</p> <p>検討の結果、防災備蓄倉庫としての立地条件や施設スペース・構造等を踏まえ、旧学校給食センター第1調理場施設を倉庫機能としての必要最低限の改修(給食・調理資機材の撤去、電気設備や上下水道の改修等)を行うことが費用対効果を担保した実効性の高い解決策であることを判断したところである。</p> <p>また、災害時において他自治体等からの救援物資の受入れ拠点機能を併せ持つことにより、防災拠点施設として、市の災害対応力の向上に大きく期待できるものであり、当該施設の改修についてご意見を伺いたい。</p>
添付資料	資料 避難所運営資材(旧長戸小学校体育館保管)の備蓄方法について
部課等名	総務部 防災安全課 防災対策グループ

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。)

<input type="checkbox"/> 公開  <input type="checkbox"/> 部分公開  <input type="checkbox"/> 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 条第 号該当
	公開が可能となる時期 (可能な範囲で記入)	

## 避難所運営資材（旧長戸小学校体育館保管）の備蓄方法について

### 1 感染症対策資材の保管に関する課題

新型コロナウイルス感染症対策を踏まえた避難所運営で使用する資材として、令和2年度に「パーティションテント」や「段ボール間仕切り」等を購入し、現在、旧長戸小学校体育館に集中管理している状況である。

しかしながら、所管課である地域づくり推進課において、令和6年9月以降に旧長戸小学校体育館を改修する予定があり、当該資材を保管できなくなるため、改修までに別な場所へ移動・保管させる必要がでてきている。

### 2 旧長戸小学校体育館に備蓄してある資材

- ・防災キューブ：420基
- ・ひなんルームなごみ：360基
- ・段ボール間仕切り：72基
- ・段ボールベット：180基



※旧長戸小学校体育館の現在の保管状況（旧長戸小学校の体育館約半分を占有している状況）



### 3 移動保管先場所の条件と立地条件等の検証

#### (1) 立地条件について

移動保管先場所の検討するにあたり、災害リスク回避の観点から、下記のとおり保管場所の立地条件等を検討した。

- ・小貝川、利根川の浸水想定区域外であること
- ・土砂災害特別警戒区域及び土砂災害警戒区域外であること
- ・災害時の避難所への物資輸送を踏まえると保管場所は1階が望ましいこと（緊急性・安全性）

#### (2) 移動保管先場所の検討と立地条件等の検証

移動保管先場所として下記の施設を検討し、立地条件等を検証した。

- ①浸水想定区域外の小中学校の余裕教室への分散備蓄
- ②スポーツサロン北文間館（3階）への集中備蓄
- ③旧学校給食センター第1調理場への集中備蓄

#### ①浸水想定区域外の小中学校の余裕教室への分散備蓄

《浸水想定区域外の小中学校と資材分散数（案）》

	余裕教室の有無【実態】	防災キューブ	避難ルームなごみ	段ボール間仕切り	段ボールベット	計
長山小学校	×	—	—	—	—	—
松葉小学校	○（5部屋）	210	180	36	90	516
長山中学校	×	—	—	—	—	—
久保台小学校	×	—	—	—	—	—
中根台中学校	×	—	—	—	—	—
駒馬台小学校	×	—	—	—	—	—
龍ヶ崎小学校	×	—	—	—	—	—
八原小学校	×	—	—	—	—	—
龍ヶ崎中学校	○（3部屋）	210	180	36	90	516
城ノ内小学校	×	—	—	—	—	—
城ノ内中学校	×	—	—	—	—	—
参考：均等割	—	38	32	6	16	92

#### 《検証》

○各小中学校への分散備蓄により、避難所設置時は速やかな展開が可能となる

△学校への余裕教室としての活用について、学校の意向調査が必要

⇒教育総務課にて確認したところ、国、県で実施している余裕教室調査において本市としての回答は、市内の小中学校において**余裕教室は「該当なし」**との回答をしている。

実態の余裕教室としては、**松葉小学校に5部屋（2・3階）、龍ヶ崎中学校に3部屋（1・2・3階に各1部屋）**があるとのこと【R5.8.1教育総務課確認】

×余裕教室によっては、2階以上の保管となり、運搬に負担がかかる

②スポーツサロン北文間館（3階）への集中備蓄  
《スポーツサロン北文間館（3階）の現況》



《検証》

○備蓄スペースの確保は可能

×災害時に3階からの運搬となり運搬に支障をきたす（運搬に時間がかかる・体力的な負担が過大・怪我の危険性あり）

×小貝川が決壊した際に、浸水の状況により運搬自体が不可能になる可能性がある

③旧学校給食センター第1調理場への集中備蓄

《背景》

当該施設は、新学校給食センター施設の建設にあたり、調理場としての利用は終了し、その後は公共施設として別用途で利用するか、公共施設としては利用せず、処分を行うかどうかを管財課において検討しているところである。

防災安全課において、旧長戸小学校体育館に保管している感染症対策資材の保管先として利用することはできないかと管財課へ相談したところ、当課においてその必要性を整理、報告した上で今後の施設活用について検討してもらえることとなった。

《調理場の現況》



備蓄スペースとして十分な広さが確保できる。

災害時において他自治体等からの救援物資の受入れスペースも確保が可能。

窪みや排水溝



調理器具やラック等の撤去・廃棄や排水溝をはじめとした窪みや突起物等があるため、平面化の改修が必要。



調理場にトラックを寄せて直接搬入ができる施設となっており、緊急時の備蓄品の搬出がしやすい。

また、他自治体や災害協定先等からの救援物資等をはじめとした搬入もしやすい。



冷凍、冷蔵室を倉庫として代用が可能（冷凍、冷蔵の機能はなし）。

《事務室・会議室等の現況》



《敷地内の現況》



約30台の自動車の駐車が可能。運搬用の大型トラックの搬入・搬出も可能。

## 《その他の部屋》



## 《検証》

- 備蓄保管スペースが確保できる
  - その他の備蓄食や資機材を集中備蓄するスペースがあることから、各防災コンテナ内の備蓄品を集中管理することにより、各コンテナ内の余裕ができる
  - 浸水想定区域外であり、1階のスペースでの運搬が可能（トラックの搬入口があり、スピーディーな運搬が可能）
  - 災害支援物資を受ける施設としての活用をはじめ、備蓄施設の他、多機能な使用方法により、防災拠点としての活用ができる
- △調理施設の廃棄や水道、電気関係の改修整備が必要

## 《留意事項》

- ・現在の学校給食センター第1調理場の建築基準法上の用途が「工場」となっており、倉庫として活用するのであれば、建築基準法上の用途変更が必要となる可能性があるため、都市計画課と事前調整が必要となる。
- ・建物用途の変更に伴い、必要な改修が出てくる可能性がある。
- ・市街化調整区域の施設であるため、都市計画課との調整が必要である。

## 4 検証結果

以上の「3 移動保管先場所の条件と立地条件等の検証」により、**③旧学校給食センター第1調理場への集中備蓄が最適**であることを判断し、部長及び管財課との協議を行った。

## 5 部長及び管財課との協議について

旧学校給食センター第1調理場の建物の維持や倉庫利用としての必要な改修を施した上での備蓄倉庫の利用にあっては、その改修費用については、より高い費用対効果が求められることから、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との協議に至った。

以上の必要最低限の改修を踏まえた、当該施設の整備について「公共施設等マネジメント戦略会議」(R5.10.25開催)において付議させていただき、了承をいただいたところであり、今回、「公共施設等マネジメント推進委員会」において、ご意見を伺うものである。



## 計画概要

### □校舎の一体化

既存校舎の北東部及び昇降口部分をつなぎ廊下を屋内化することで、回遊性のある施設とします。

新たに整備する校舎と屋内運動場も、既存部分とつなぐことで施設を一体化させます。

### □教室群のまとめり

低学年が使用するエリアと高学年が使用するエリアを明確にするとともに、関連する諸室（普通教室、特別教室、管理諸室ごと）をまとめて配置します。

## 施設概要

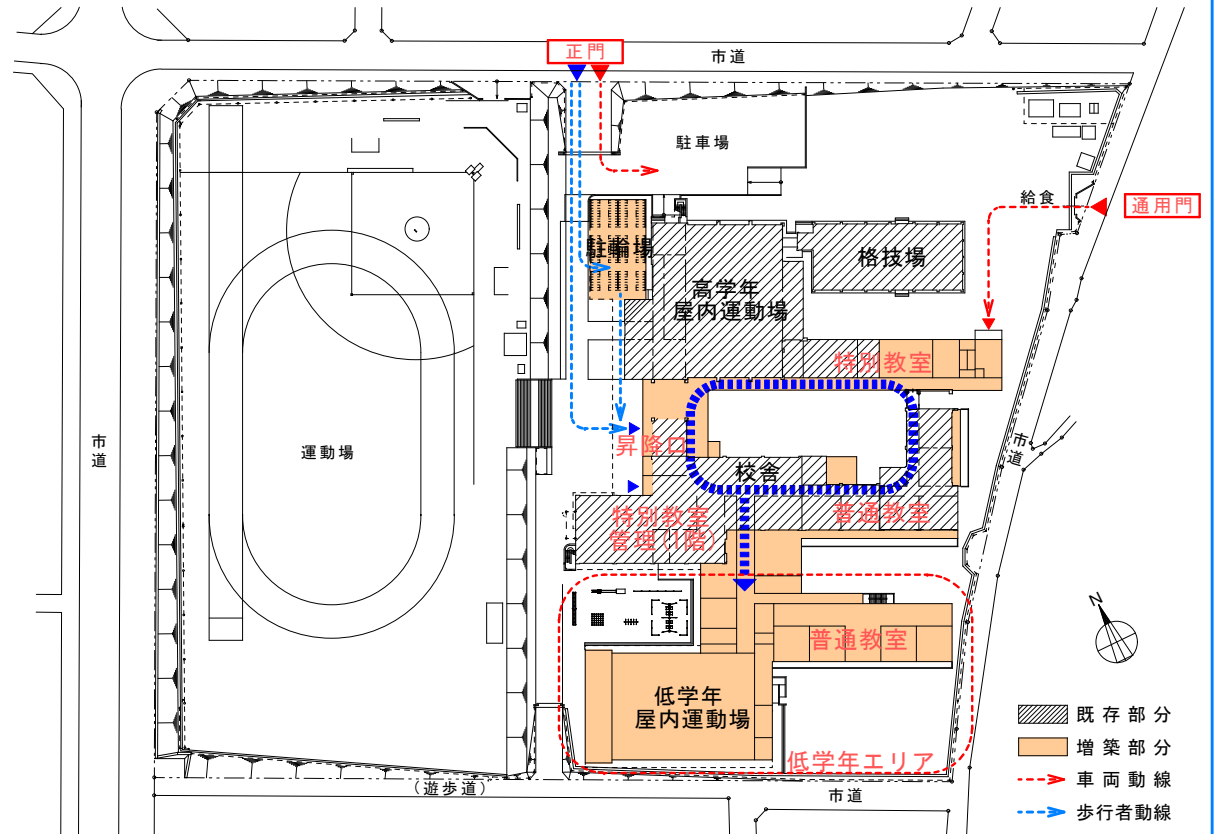
計画規模	地上3階建て		
構造種別	鉄筋コンクリート造、鉄骨造		
敷地面積	30,000 m <sup>2</sup>		
建築面積	6,302 m <sup>2</sup>	延床面積	12,341 m <sup>2</sup>
所要所室	校舎	普通教室：18クラス 多目的スペース 教材室 WC（男・女）	
	屋内運動場 …低学年用	特別支援教室：6クラス	
	屋内運動場 …高学年用	特別教室：技術室 美術室 図工室 家庭科室 被服室 理科室2室	
		音楽室2室 情報センター 各準備室 WC（男・女）	
		管理諸室：職員室 校長室 印刷室 相談 湯沸室 職員更衣室	
	放送室 保健室 会議室 配膳室 WC（男・女・HC）		その他
屋外施設	駐輪場 遊具		
昇降設備	エレベーター（11人乗り） ダムウェーター		

## 外観デザイン

現在の長山中学校の外観を継承した水平ラインを基調としたデザインとします。



## 配置計画

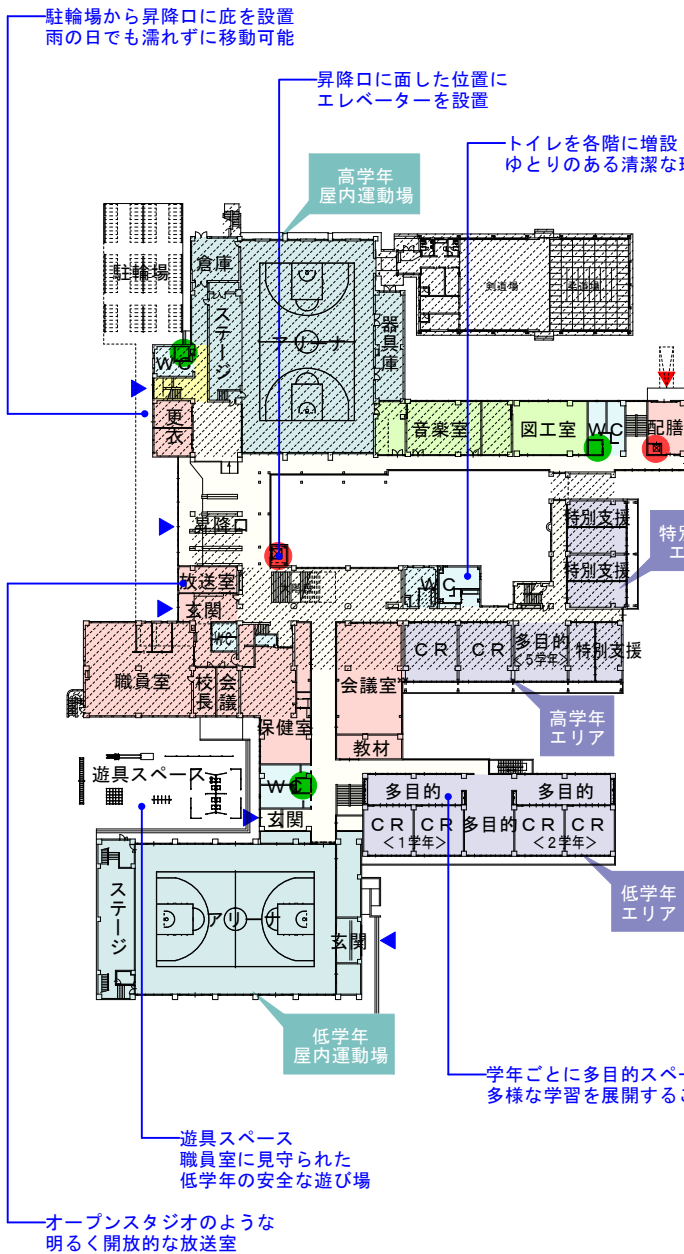


## 整備スケジュール

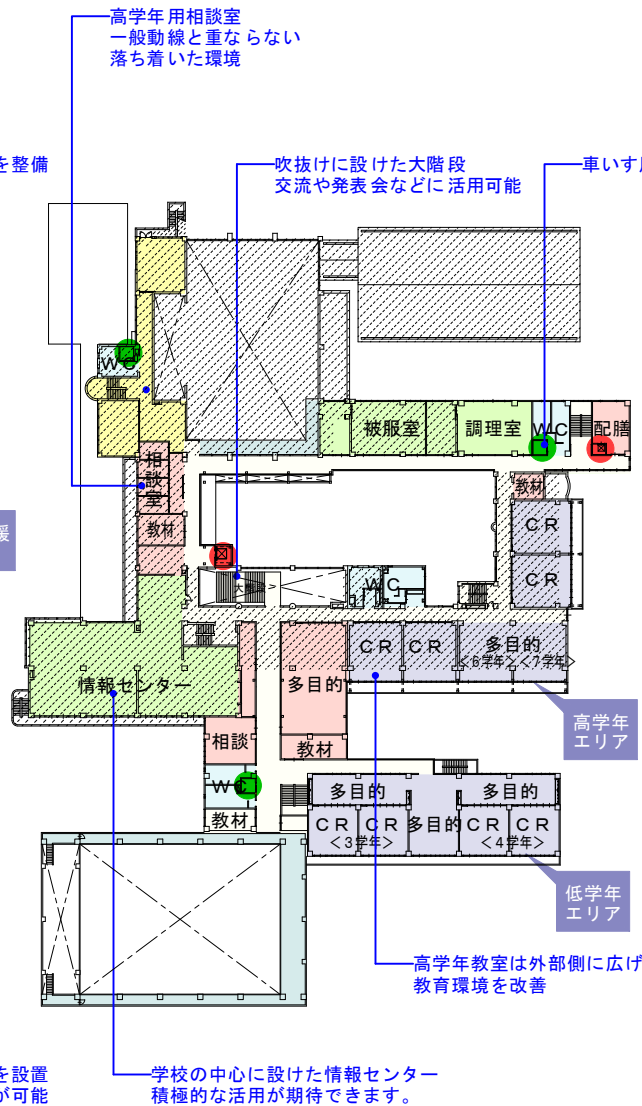
工程	令和5年度			令和6年度			令和7年度			令和8年度			令和9年度		
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6
実施設計	設計														
事前準備工事	ブル解体工事														
新校舎等建設工事				校舎・屋内運動場増築工事			新校舎等仮使用開始			引越し作業			引越し作業		
既存校舎等改修工事				改修工事(校舎先行部分)			改修工事(全体)			引越し作業			義務教育学校開校		
その他工事										外構・付帯工事他					

平面計画

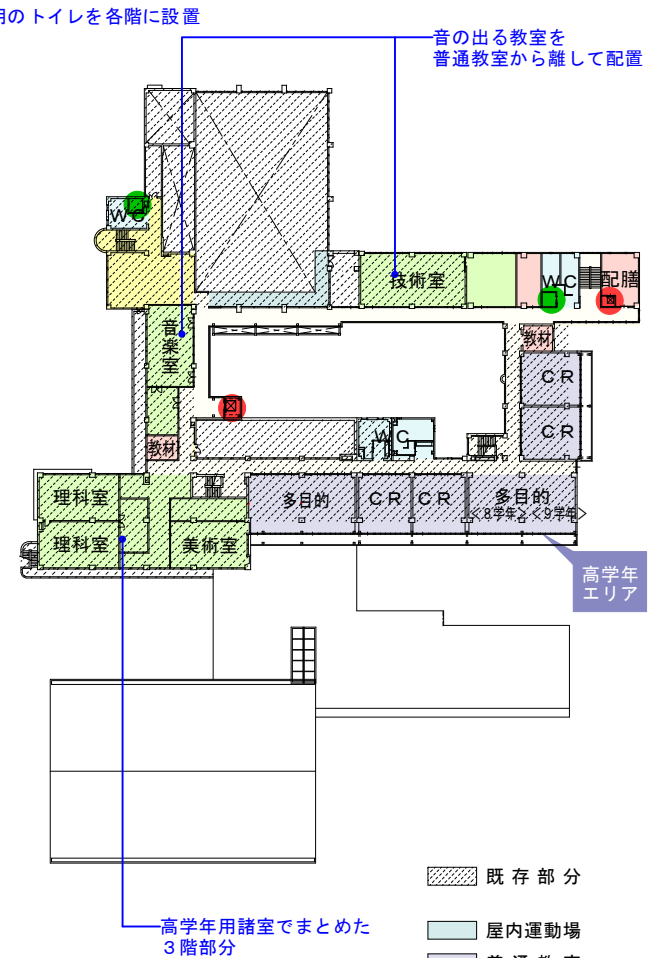
[基本設計における完成時のイメージですので、実施設計にて変更が見込まれます]



1階平面図



2階平面図



3階平面図

- 既存部分
- 屋内運動場
- 普通教室
- 特別教室
- 管理諸室
- 交流諸室
- パリアフリートイレ
- エレベーター
- ダムウェーター

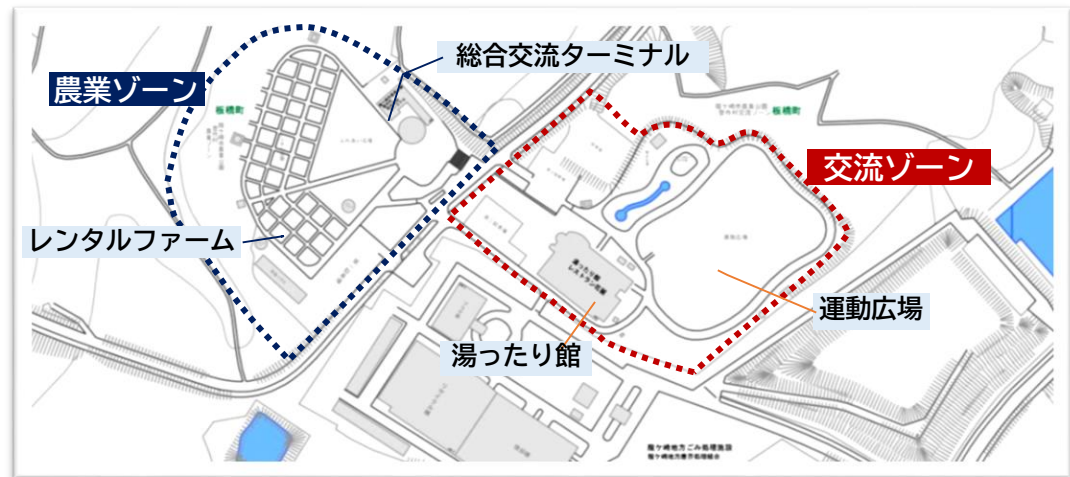
# 龍ヶ崎市農業公園豊作村（湯ったり館）の管理運営について

## • 施設の概要

■平成11年度 農業ゾーン（レンタルファーム・総合交流ターミナル）開設

■平成12年度 交流ゾーン（湯ったり館・運動広場）開設

開設から23年が経過  
施設の老朽化が顕著



## • 湯ったり館の運営状況（1）

### ■入館者数

入館者数最多（平成15年度）

253,237人

ピーク時の  
**47%減**

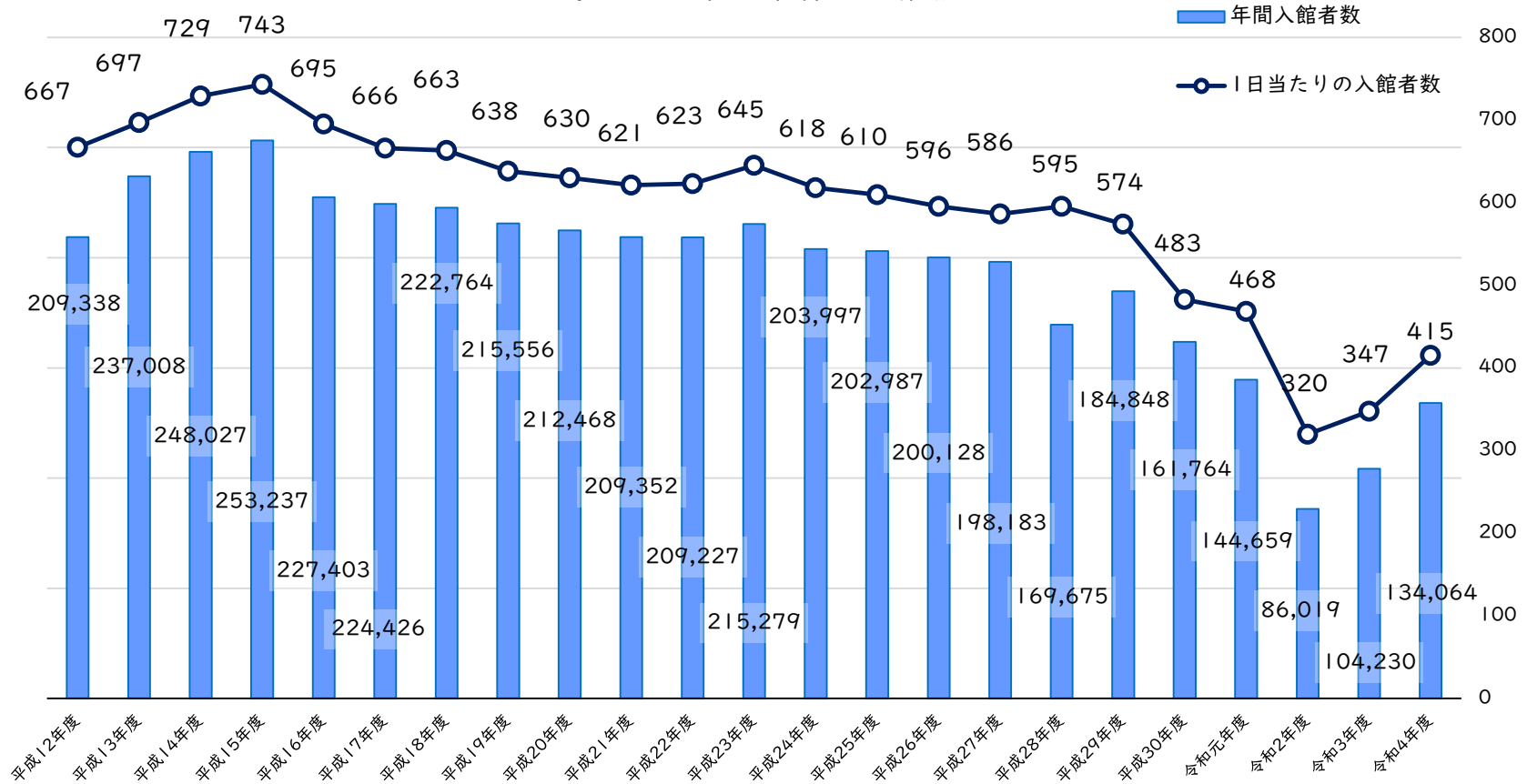
令和4年度

134,064人

<近年の状況> ※H28・R2・R3は長期臨時休館の期間あり。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
入館者数合計 (人)	169,675	184,848	161,764	144,659	86,019	104,230	134,064

湯ったり館入館者数の推移



## ・湯ったり館の運営状況（2）

### 事業費決算の状況

#### ■使用料収入

使用料収入最高（平成14年度）

132,257,650円

#### ■事業費歳出

直近平常時平均（H28～R1年度）

約 131,649,000円

※新型コロナウイルスの影響以前の直近年度にて算出。

収入は  
入館者数に連動して  
ピーク時の

**47%減**

**61,997千円減**



令和4年度

70,260,382円

支出は  
直近平常時から

**38,151千円増**



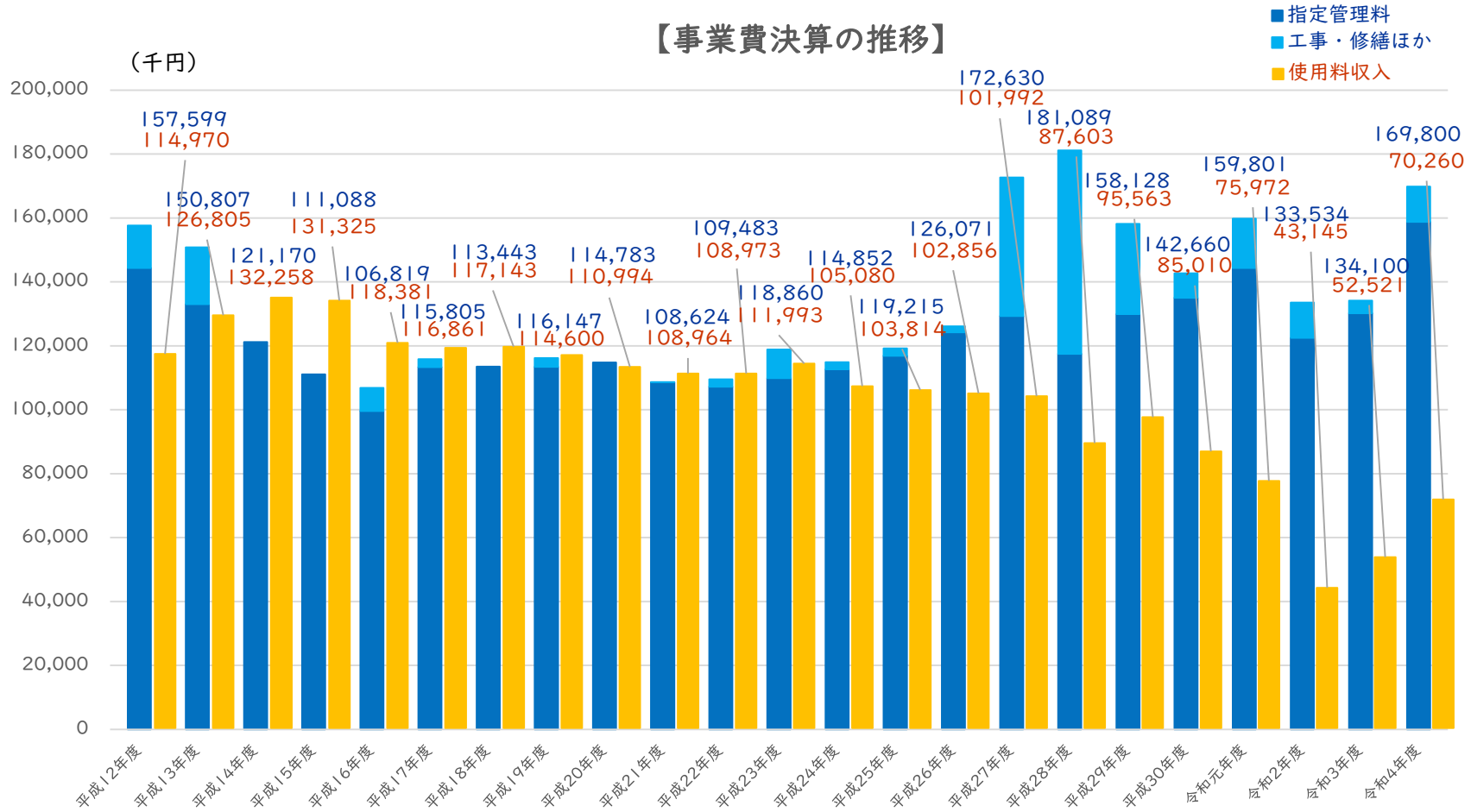
令和4年度

169,800,000円

<近年の状況> ※H28・R2・R3は長期臨時休館の期間あり。

	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4
使用料収入	87,603,420	95,563,380	85,009,850	75,971,710	43,144,770	52,521,030	70,260,382
事業費歳出	181,088,871	158,127,868	142,659,864	159,801,450	133,534,220	134,100,000	169,800,000

## 【事業費決算の推移】



開設から令和4年度までの累積収支差額

▲719,425,602 円

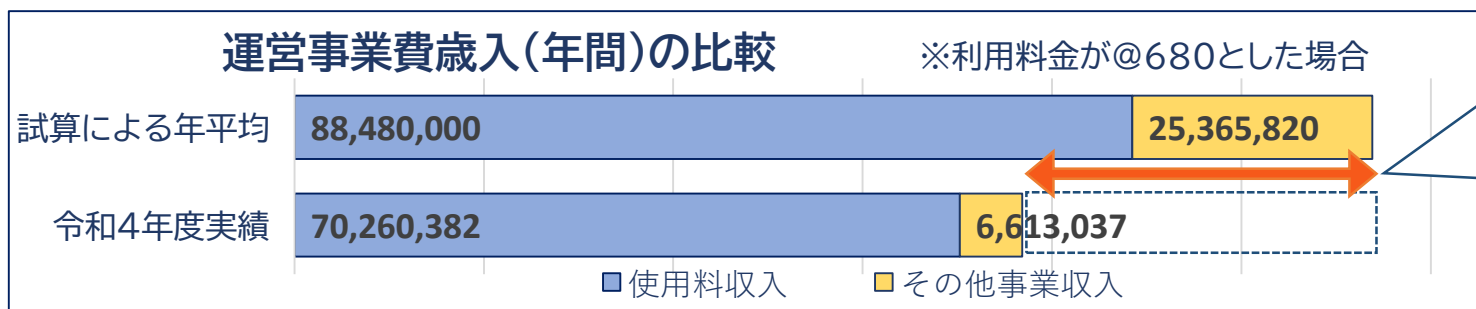
## ● 事業経費試算 (R6-10年度試算による年平均)

以下の積算要件を適用して積算しています。

- 一部利用料金制導入      ○ 一般公募による指定管理者選定      ○ 指定管理期間：5カ年度
- 宿泊事業の廃止          ○ 温浴施設事業を主とした運営      ○ 営業時間（全日午前10時～午後9時）
- 指定管理者直営による飲食提供      ○ 利用料金は、現行額520円及び680円

■入館者数見込 135,000人 (R6見込) ~ 145,000人 (R10見込) ※毎年2,500人増加

■運営事業費【歳入額】 113,845,820円 (R6-10の年平均)



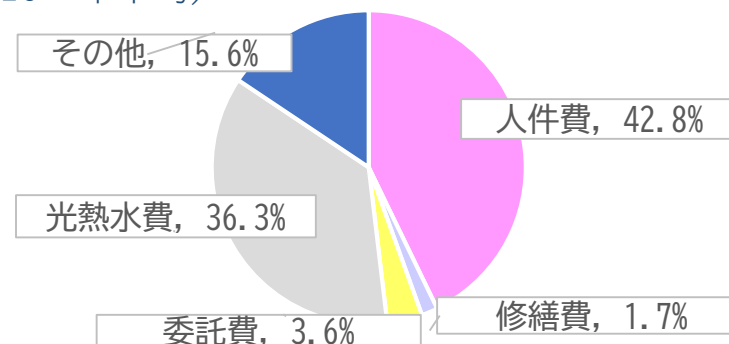
### 歳入増加見込み

- ・入館者数増
- ・利用料金改定
- ・企業努力による事業収入増

■運営事業費【歳出額】 207,885,020円 (R6-10の年平均)

<内訳>

人件費	89,006,500円
修繕費	3,500,000円
委託費	7,516,300円
光熱水費	75,392,000円
その他	30,324,500円

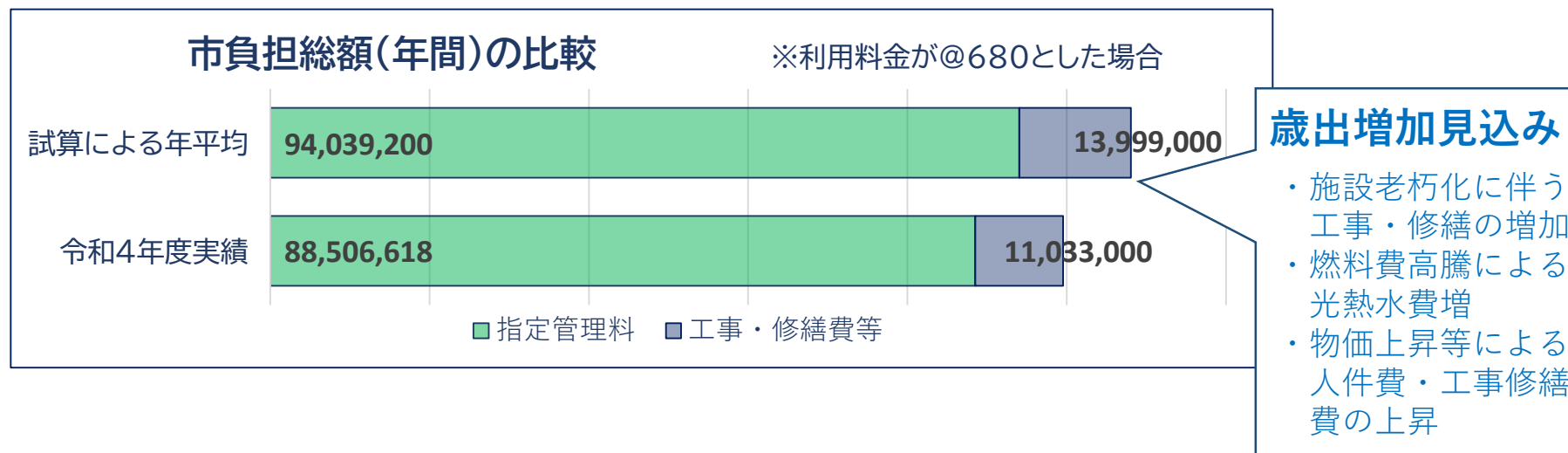


**運営事業費は  
年間約2億円超**

■市負担総額 108,038,200円 (R6-10の年平均)

利用料金680円に改定した場合でも 年平均 約1億円超の市負担額

5年間では、約5億4千万円以上





## • 試算結果（要旨）

- 利用料金制導入によるインセンティブ付与、一般公募による指定管理者選定、利用料金の改定などの改善策を施し、民間事業者による運営を想定した試算においても、**事業経費は年間約2億円**とあまりに過大。
- 事業経費から使用料収入を差し引いた実質的な**市負担額は年間約1億円超**。
- 事業経費の大幅削減が難しい主な要因は次のとおり。
  - 燃料高騰・物価上昇による光熱水費の急増。
  - 事業経費の内訳として、固定経費が高い割合を占める。
  - 機器更新等により高額となっている市負担の工事・修繕費だが、今後の事業継続のために必要不可欠なもの。

### 以上のことから

- 今後の施設のあり方と事業運営について見直しを図ること
- 現在の指定管理期間満了日（令和6年3月31日）をもって、湯ったり館を休館  
を決定しました。

