



令和6年1月26日

三豊市議会議長 浜口 恭行 様

公共施設再配置特別委員長 城中 利文

委員会調査報告書

本委員会に付託された事件について、調査の結果を下記のとおり会議規則第110条の規定により報告します。

記

1 調査事件

- ① 茨城県かすみがうら市
『廃校の跡地利用について』
- ② 茨城県古河市
『ファシリティマネジメントの推進について』
- ③ 栃木県宇都宮市
『予定価格をマイナスとする公有財産の売払いについて』

2 研修者

委員長	城中 利文				
副委員長	市川 洋介				
委員	為広 員史	詫間 政司	水本 真奈美	丸戸 研二	
	岩田 秀樹	湯口 新	三谷 正史		
事務局（随行）	関 淳一				

3 欠席者

委員	西山 彰人
----	-------

4 調査経過及び概況（別紙1のとおり）

5 委員所感（別紙2のとおり）

① 茨城県かすみがうら市

(1) 日時 令和5年10月2日(月) 午後3時から午後4時30分まで

(2) 対応者

かすみがうら市議会総務委員長	矢口 龍人 (挨拶)
かすみがうら市総務部検査管財課財産総括室企画監	神野 厚
かすみがうら市議会事務局長	金子 俊文
同 局長補佐	谷中 博文
同 係長	折本 尚充
同 主幹	川原場 智

(3) 調査項目

『廃校の跡地利用について』

- ・ 決定プロセスの概要について
- ・ 主体的に進める組織体制について
- ・ 地域住民の意向を反映させる仕組みについて
- ・ 優先交渉権者との交渉が不調・活用辞退となった廃校のその後について
- ・ 廃校以外の不用となった公共施設の処分方法について
- ・ これまでの取組みの課題と今後について

(4) 調査の経過

かすみがうら市役所千代田庁舎2階第1会議室において、矢口総務委員長及び城中委員長のあいさつの後、かすみがうら市総務部検査管財課財産総括室の神野企画監より廃校の跡地利用について説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

かすみがうら市は、廃校の跡地利用においては、まず基礎調査として利活用のニーズ調査を行った上で、法的規制、予算、地域住民の意見などを考慮しながら進めており、平成28年度には廃校の利活用を主体的に推進する部署も設置している。

また、公募型プロポーザルによる事業選定において、審査員に地域の代表者を選ぶことにより地域の課題や意見を述べる機会を設けているほか、住民説明会を開催するなどし、地域住民の意向を反映させる取組みも実施している。

課題としては、都市計画法の市街化調整区域に立地していることによる規制がネックとなっていることや、施設の老朽化により利活用するために改修や修繕といった費用が発生すること等が挙げられるとのこと。



▲かすみがうら市の担当者から説明を受ける

② 茨城県古河市

(1) 日時 令和5年10月3日(火) 午後1時30分から午後3時まで

(2) 対応者

古河市議会総務常任委員長	小森谷 博行
古河市財務部長	倉持 豊
古河市財務部財産活用課長	久間倉 正之
同 課長補佐	関 和義
同 係長	木村 和代
古河市議会事務局次長補佐	川田 英樹
同 係長	椿 智文

(3) 調査項目

『ファシリティマネジメントの推進について』

- ・古河市における公共施設等総合管理計画の概要について
- ・専門部署と施設等所管部署との役割分担について
- ・個別施設計画に対する専門部署としての関わりについて（目標設定・進捗管理）
- ・庁内における意思決定プロセスについて
- ・市民や専門家といった外部の視点の導入について
- ・議会への説明について（専門部署としての役割）
- ・これまでの進捗状況と今後の課題について

(4) 調査の経過

古河市古河庁舎3階会議室にて、小森谷総務常任委員長及び城中委員長のあいさつの後、古河市財政部財産活用課の久間倉課長から古河市のファシリティマネジメントの推進について説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

古河市は平成27年3月にファシリティマネジメント基本方針を策定し、将来へ負担を残さない行財政運営の実現、過不足のない公共施設サービスの提供、持続可能な社会基盤の安定管理という3つの改革目標を定め、効率的・効果的な公共施設等の管理・運営に取り組んでいる。また、財産活用課をファシリティマネジメントの特命部署とし、計画の進捗管理と全体調整を行っている。

特徴的な取り組みとして、ファシリティマネジメントに対する市民理解・合意形成に特に注力しており、パネル展や市民ワークショップの開催や、漫画によるガイドブックの作成等を行っている。



▲古河市の担当者から説明を受ける

③ 栃木県宇都宮市

(1) 日時 令和5年10月4日(水) 午前10時から午前11時30分まで

(2) 対応者

宇都宮市理財部管財課財産グループ総括	高野 寿枝
同 主任主事	山本 真央
宇都宮市議会事務局次長	増渕 和典
同 政策調査課係長	北村 庸子

(3) 調査項目

『予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについて』

- ・ マイナス入札を検討する至った経緯について
- ・ マイナス入札の制度設計について
- ・ 予定価格の積算根拠について（建物解体費用は公共単価か民間単価か）
- ・ 宅地分譲を条件とする理由について
- ・ マイナス金額で落札された場合の議会の議決の必要性について
- ・ マイナス入札の実施に当たり、市契約規則の改正などの例規整備の有無について
- ・ 今後の活用予定について

(4) 調査の経過

宇都宮市役所本庁舎議会棟3階第1会議室にて、増渕局次長及び城中委員長の挨拶の後、理財部管財課の高野財産グループ総括から宇都宮市が実施した予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについての説明を受けた。その後、質疑応答を行い、最後に市川副委員長がお礼のあいさつを行った。

(5) 調査の結果

宇都宮市においては、以前から建物解体条件付き市有地の売却を行っていたが、令和5年6月に実施した旧河内地域自治センター跡地の売却において、初めて予定価格をマイナスとする入札に取り組んだところである。予定価格は土地売却価格から建物解体撤去費用を差し引いた額としており、解体費用の積算は民間単価により行っている。また、実際の売買金額がプラスかマイナスかに関わらず、契約を「土地売買」として整理し、土地の売払いの予定価格と面積が議決要件を超える場合は議決を得ることとしている。これは昨年度視察した埼玉県深谷市とは異なる点である。

入札結果としては大幅なプラス金額での売却となっており、売却後の土地の用途を「宅地分譲」とすることで、建物解体撤去と宅地分譲の供与にも期日を設け、速やかな跡地の利活用を実現している。



▲宇都宮市の担当者から説明を受ける

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

委員名	城中利文
<p>1 研修日程 令和5年10月2日(月)</p> <p>2 研修先 茨城県かすみがうら市</p> <p>3 研修目的 廃校の跡地利用について。</p> <p>4 研修所感 かすみがうら市は、平成17年に霞ヶ浦町と千代田町の合併により誕生した。 平成25年に小中学校適正規模化実施計画を策定し、先行して、霞ヶ浦地区について翌平成26年には中学校を、平成28年には小学校の統合を行っている。平成29年には小中学校適正規模化実施計画を改訂し、令和4年に千代田地区の小・中学校の統合を行っている。 霞ヶ浦地区の統合によって廃校となった小学校跡地については、平成28年にサウンディング調査を含めた廃校利活用等ニーズ調査を行い、事前に廃校の見学会を実施するなどを経て、公募型プロポーザル方式によって優先交渉権についての事業者選定を行っている。その後の交渉において、一部、不調や活用辞退があったものの、研究関連施設やキャンプ場として、民間事業者による利活用につなげている。 課題としては、都市計画法上の市街化調整区域に立地することによる規制の問題があることと、耐震性など施設の老朽化により利活用が困難なものについては、取壊しに向けて検討を行っているとのことである。また、民間事業者による利活用が決定したものについては、10年間の貸付を行っているとのことであるが、契約期間終了後は、売却を念頭に置いているとのこと。 利活用の検討や決定までのプロセスについては、見学会の開催や地元説明会の実施など順序だてて行っているが、利活用の状況については、結果的に、現在、本市においても山本・財田地区の小学校で行っているような期限を付けての貸付契約となっており、契約期間終了後にどうするかが課題となるものである。 行政としては不要となった施設を、最終的にどうやって処分するのか、この点は本市が抱える課題と共通すると感じた。</p>	
<p>1 研修日程 令和5年10月3日(火)</p> <p>2 研修先 茨城県古河市</p> <p>3 研修目的 ファシリティマネジメントの推進について。</p>	

4 研修所感

古河市は、平成17年に1市2町の合併により誕生した。平成27年3月にファシリティマネジメント基本方針を、翌平成28年5月には分野別施設方針を策定し、「行政改革」「量の改革」「質の改革」の3つの改革目標を定め、ファシリティマネジメントに取り組んでいる。市民フォーラムの開催等による公共施設再編に対する市民理解向上への取り組みや、公民連携を軸とした持続可能な公共施設財産の活用に取り組んでいる。現在、延床面積の割合で見ると築30年を超える施設の割合が65%を超えており、10年後には85%になる。また、保有する施設の分野別では、学校関係の施設が6割を超えているのが特徴である。

また、ファシリティマネジメントを進める特命部署として財産活用課を設置しており、計画の見直しや進捗管理を担っている。

ファシリティマネジメントを進める上で、市民との合意形成にも積極的に取り組んでおり、ワークショップや出前講座といった行政の考え方を説明する場、市民と一緒に考える場としてオープンに議論ができる機会を積極的に設けている。

公共施設の再配置は、総論賛成、各論反対となりやすい。進めていく上ではより多くの市民の理解を得ることが不可欠である。また、財政負担という点で市民の声を聞く際、同じ市民の声でも、施設を使用するユーザーと費用を負担するオーナーという違う立場の市民がいることを意識することが重要だと感じた。

1 研修日程

令和5年10月4日（水）

2 研修先

宇都宮市

3 研修目的

マイナス入札の取り組みについて。

4 研修所感

宇都宮市は、令和5年6月に実施した旧河内地域自治センター跡地について、予定価格をマイナスとして、建物解体条件付き一般競争入札を実施した。予定価格の算出のため、土地については不動産鑑定を実施し、建物の解体費用については民間単価で2社から見積もりを徴取し、土地の価格から建物解体費用を差し引いた額を予定価格としている。また、取引自体は建物等解体条件付の市有財産売買契約であるため、落札がプラスであってもマイナスであっても、議決案件として扱っている。

宇都宮市の場合、中核市である大きな自治体であるため、結果的には大幅なプラスの金額で落札されたが、このような大きな自治体でも全国的にみてもまだまだ事例の少ないマイナス入札を実施し始めたということは非常に興味深い。

昨年視察をした埼玉県深谷市をはじめ、自治体によってさまざまな制度設計がなされているようであり、今後、三豊市がマイナス入札の実施を検討する上で、大いに参考になる視察であった。

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

	委員名
市川洋介	
<p>1 研修日程 令和5年10月2日（月）</p> <p>2 研修先 茨城県かすみがうら市</p> <p>3 研修目的 廃校の跡地利用について。</p> <p>4 研修所感 かすみがうら市は筑波山系の山々と霞ヶ浦に囲まれた自然豊かな田園都市で人口は41000人。都心からは70km水戸市からは30km茨城空港から10kmの距離に位置し、常磐自動車道やJR常磐線が市を縦断している交通アクセスがとても良い環境の地方都市である。</p> <p>研修の跡地の利用であるが3地区（千代田地区、下稲吉地区、霞ヶ浦地区）において人口減少少子高齢化が急速に進み小中学校適正規模化実施計画を策定し、早い段階からライフサイクルコストを考慮すると現時点で売却すべき校舎、利活用すべき校舎の廃校基準を策定。</p> <p>①かすみがウェルネスプラザ（公共/複合健康施設）に利活用し保健センター、包括支援センター、社会福祉協議会、シルバー人材センター、貸室、体育館として市民の利便性を考慮したものとして活用している。</p> <p>②株式会社運動会屋（民間/キャンプ場）は民間に年間100万円で賃貸。</p> <p>③日立建機株式会社（民間/研究関連施設）は研究開発を中心とした事業に年間264万円で賃貸。</p>	
<p>1 研修日程 令和5年10月3日（火）</p> <p>2 研修先 茨城県古河市</p> <p>3 研修目的 ファシリティマネジメントの推進について。</p> <p>4 研修所感 過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎え人口減少等により今後の公共施設等の利用需要が変化し市町村合併後の施設全体の最適化を図る必要である。</p> <p>公共施設等の全体を把握し、長期的な視点をもって更新統廃合長寿命化などを計画的に行うことにより財政負担を軽減標準化するとともに、公共施設等の最適な配置す</p>	

ることが必要である。

施設の老朽化（老朽化、耐震化、バリアフリー化、省エネ化）、社会環境の変化（人口減少や人口構造の変化、ニーズの多様化等）、利用の実態（整備類似した機能、十分に使いきれていない施設等）に対する市民の合意形成をしないといけない。

古河市公共施設等総合管理（ファシリティマネジメント）基本方針を策定し、市が保有する土地、建物、インフラ等の市民共有財産を市の貴重な経営資源を捉えた上で、市行政全般における公共施設等の総合的な管理及び活用に取り組む。

①現行のままの対応を続ければ、お金が無くなるまで改修、建て替えを続け、危険性が高まったら公共施設等の閉鎖することに。

②無理な借金を重ねると、財政が破綻し無理な借金は子どもや孫など将来世代に負担になる。

公共施設等の配置や数量を見直し市民サービスが低下しないように代替案を確保し施設の有効利用や売却や配置の在り方を検討。

1 研修日程

令和5年10月4日（水）

2 研修先

栃木県宇都宮市

3 研修目的

マイナス入札の取り組みについて。

4 研修所感

建物等解体条件付市有地公売一般競争入札の実施要領を実施。

入札の概要

旧河内地域自治センター跡地を宅地分譲に関する知識、実績等を有する民間業者に現状有姿のまま売却し、併せて売却用地内の建築物の解体撤去を条件とする。

土地利用条件

宇都宮市立地適正化計画の居住誘導区域の地域住民の要望を踏まえて住宅開発を土地の利用条件とする。市有財産処分において予定価格をマイナスとする建物解体条件付きで一般競争入札を実施し、建築物を現状有姿のまま土地を売却し当該建物を解体撤去の上、宅地分譲として利用することを条件とする。

解体費用の見積もりは公共が試算するのではなく入札する民間において試算するので、自治体での解体費用や解体基本設計費用が掛からず迅速な取り壊しと土地の利活用ができる。

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

	委員名		為広員史
<p>1 研修日程 令和5年10月2日（月）</p> <p>2 研修先 かすみがうら市</p> <p>3 研修目的 廃校の跡地利用について。</p> <p>4 研修所感 平成28年4月に廃校となった6校の跡地の利活用について、公共施設等総合管理計画に基づき、早期に跡地利用のニーズ調査や見学会を行い、同年11月には利活用事業者を公募。公開プレゼンテーションを経て優先交渉権者を選定した。 廃校後を見据えて、スピーディかつ計画的な廃校跡地の利活用に取り組んでいる。 大変良い取り組みだとは思ったが、いつまでも施設の耐用年数があるわけでもないで、その後のことについても考えていきたい。</p>			
<p>1 研修日程 令和5年10月3日（火）</p> <p>2 研修先 古河市</p> <p>3 研修目的 ファシリティマネジメントの推進について。</p> <p>4 研修所感 平成26年策定の第3次古河市行政改革大綱において、公共施設等の老朽化・更新問題に対応するため、重点目標の一つとして「ファシリティマネジメントの確立」を掲げ、マネジメントの専門部署を設置し、施設データの一元化等に取り組むこととした。 平成27年に策定したファシリティマネジメント基本方針に基づき、市民フォーラムの開催等による公共施設再編に対する市民理解の向上への取り組みや、公民連携を軸とした持続可能な公共施設財産の活用に取り組んでいる。</p>			
<p>1 研修日程 令和5年10月4日（水）</p> <p>2 研修先 宇都宮市</p> <p>3 研修目的</p>			

マイナス入札の取り組みについて。

4 研修所感

公共施設適正配置の理念に於いて建物解体条件を付けて、解体とその後の利活用をセットで入札する。

マイナス入札とは $\text{予定価格} = \text{土地評価額} - \text{建物解体費}$

このとき建物解体費が土地評価額を上回る場合、

その差額を市が負担する仕組み

本年6月、市有財産の処分において、予定価格をマイナスとする建物解体条件付き一般競争入札を実施。建築物を原状有姿のまま土地を売却し、当該建築物を解体撤去の上、宅地分譲地として利用することを条件としている。

また、建物解体期限を付し、迅速な建築物の取り壊しと土地利用を図るとともに、条件に違反した場合、5年間の買い戻し特約も締結することとしている。

入札の結果、土地価格が高く一億以上の収益が出ている。マイナス入札を実施するときには、相当な調査をする必要があるように思った。

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

	委員名		詫間政司
<p>1 研修日程 令和5年10月2日（月）</p> <p>2 研修先 かすみがうら市</p> <p>3 研修目的 廃校の跡地利用について。</p> <p>4 研修所感</p> <p>かすみがうら市は、平成17年に2町合併により誕生した。現在人口は約4万人で、面積は156.60㎢（内、霞ヶ浦面積37.87㎢）となっている。国内第2位面積の「霞ヶ浦」と筑波山系南麓に挟まれ、首都東京へ約70km、水戸市へ約30km、つくば市へ約10kmの距離に位置しており、幹線交通網にあり立地条件に恵まれた田園都市だ。</p> <p>『廃校の跡地利用について』かすみがうら市総務部検査管理課財産総括室から説明をいただいた。</p> <p>かすみがうら市には、3中学校区がある。その内千代田地区と霞ヶ浦地区の2地区において、廃校の跡地利用の検討がされている。</p> <p>廃校になるまでの経緯は、平成25年に小中学校適正規模実施計画を策定、平成26年に霞ヶ浦地区中学校統合、平成28年に同じく小学校を統合。平成29年に小中学校適正規模化実施計画を改訂し、令和4年に千代田地区小・中学校を統合した。これにより、10校が廃校となりその利活用に向けて委託事業者によるサウンディング手法を取り入れた、「廃校利活用等ニーズ調査」が行われた。また、コロナ禍の中においてもVR技術を活用しながら廃校見学会等にも取り組んだ。</p> <p>廃校利活用の実例として、10校中5校の跡地利用が実施されている。いずれも売却ではなく民間への賃借、または、公共による複合施設としての活用となっている。民間利活用の具体例は、一つはキャンプ施設として、もう一つは研究関連施設となっている。公共による複合施設としては、『かすみがうらウエルネスプラザ』に生まれ変わった。保健センター、包括支援センター、社会福祉協議会、シルバー人材センター、貸室、体育館の複合機能を有しており、指定管理者によって運営されている。</p> <p>未利用の5校の内、2校は取り壊し予定とのことで、残りの3校は検討課題としている。今後の取り組みの課題は2点ある。①市街化調整区域のため用途変更が制限されるため、制限緩和と柔軟化のために『地域未来投資促進法』による特区の設定の検討 ②老朽化と耐震性を有していないケースが多いため、公共施設等総合管理計画に解体方針を明記し、除却債を活用しての施設解体を検討。今後、解決するために取り組んでいく。</p>			

三豊市は、今後学校統廃合が進められ、廃校が急増することは明らかとなっており、市民説明を実施し、地域の課題や意見を述べる機会を設け、より一層の意向反映を行っていくとともに、中長期的な観点からの公共施設のあり方を検討していかなくてはなりません。その上で、民間との連携も視野に入れた利活用の方向性を見極めていく必要性を再認識した研修でした。

1 研修日程

令和5年10月3日（火）

2 研修先

古河市

3 研修目的

ファシリティマネジメントの推進について。

4 研修所感

古河市は、平成17年に1市2町の対等合併で誕生した。現在人口は約14万人、面積123.58km²で、茨城県の最西端に位置し関東平野のド・マンナカにあり、首都圏60km圏にある。

『公共施設等総合管理計画～ファシリティマネジメントの推進について～』を古河市財政部財産活用課から説明をいただいた。

公共施設の最適化の必要性は

- 施設が大量に更新時期を迎える
- 人口減少等で施設利用需要が変化
- 市町合併による類似施設保有増に対する整理が必要などによる。

これまでの取り組みは、平成27年に古河市公共施設等総合管理（ファシリティマネジメント）基本方針を公表。平成28年に同基本方針〔分野別施設方針〕を公表。令和2年に古河市公共施設適正配置基本計画を公表。

ファシリティマネジメントの目的は、3つの改革目標にある。「行政改革」「量の改革」「質の改革」により

- 将来へ負担を残さない行財政運営の実現
- 過不足ない公共施設サービスの提供
- 持続可能な社会基盤（インフラ）の安定管理

を求めるものだ。副市長をトップとするファシリティマネジメント推進会議で着手しており、庁内での意思決定プロセスは、各施設の管理部署で検討委員会や策定委員会、作業部会を組織し、会議を重ね統一を図っている。

古河市の公共施設の保有状況は189施設で約34万m²であり、その内学校教育系施設が6割を占めているなど、人口減少の中で、これらの公共施設の最適化に向けてこれからどうするのか。①公共施設の配置や数量を最適な状態に見直すために、他の公共施設との複合化や集約化など、新たな手法をもって施設配置や数量を適正な状態

にしていくことが必要 ②施設を見直しても市民サービスが低下しないように代替案を確保する ③地域全体を「面的」に見て施設が有効に活用されるように配置のあり方を検討する ④民間と協力することでサービスの向上や経費節減につながるよう行政と民間の守備範囲を明らかにする

公共施設の最適化に向けた事例として、複合化（機能の合体）による施設整備がある。老朽化した児童センターとコミュニティーセンターを、空き教室のある小学校を改修することで、3つの機能を持たせた複合施設とした。このことによるメリットは

- 学校を地域づくりの拠点とすることでコミュニティが活性化
- 世代間交流の促進
- 色々な機能が集まって利便性が向上
- 学校は知名度が高くアクセス環境がよい
- 公共施設の量を削減（財政負担の軽減）

などがある。

市民との合意形成には、行政と市民との役割を認識して、公共施設のあり方を考えて進めることが重用だ。行政は ◎市民に説明責任を果たし、情報共有すること ◎市民が意見を述べる機会を設けること また、市民は ◎公共施設のことを「自分ごと」として考え ◎意見交換の場に積極的に参加し、意見・提案すること

実施例として、施設を利用する市民（ユーザー）と、費用を負担する市民（オーナー）が参加する機会を設定した。そこでは行政としての考え方を示したうえでサイレントマジョリティの意見をくみ上げることに主眼を置いた。

古河市の考え方と取り組みは、まさにその通りです。現時点で三豊市が直面している小学校廃校による統合小学校建設は、コロナ禍の失われた3年間による逼迫した工程で進まざるを得ない状況となっています。限られた時間で最善を尽くすよりほかに道はないことを自問した研修でした。

1 研修日程

令和5年10月4日（水）

2 研修先

宇都宮市

3 研修目的

マイナス入札の取り組みについて。

4 研修所感

宇都宮市は東京から北へ100km、栃木県の中央に位置している。平成19年に2町と合併し、面積416.85km²となり、人口においては北関東初の50万都市となった。恵まれた立地と交通条件がそろっているとともに、本年8月には芳賀・宇都宮LRTが開業し、首都圏の北の拠点都市として政治・経済・文化の中心地として、さらなる発展を続けている。

『予定価格をマイナスとする公有財産売り払いについて』に関して、宇都宮市理財部管財課財産グループより説明をいただいた。

本年6月に、予定価格をマイナスとする建物等解体条件付き私有地公売（一般競争入札）を実施した。

【入札の概要】

- (1) 建物等解体付き一般競争入札：旧河内地域自治センター跡地を、宅地分譲に関する知識、実績等を有している民間事業者現況有姿のまま売却し、併せて、売却用地内に残置された建築物（建物、地下埋設物等）を解体・撤去していただく
- (2) 土地利用条件：住宅地開発（宅地分譲）を土地利用条件とする
- (3) 予定価格（公表）：
 - 予定価格以上で最高額で入札したものと契約
 - 土地売却価格から建物等解体撤去費を差し引いた金額を予定価格とする
 - 土地の評価額から建物等解体費用を差し引いた金額を予定価格として設定

【売却物件】

2区画計6,314.09㎡の旧河内地域自治センター跡地であり、施設（建物・工作物・埋設物等）が残存されている。延べ床面積3,334㎡（旧河内地域自治センター本館・別館西館、旧河内土地改良区事務所事務所棟・倉庫）

【売却条件】

- (1) 用途の指定：売却後の物件の用途は「宅地分譲」
- (2) 本物件の引き渡し：買受人が建築物等の解体及び撤去を行うという条件での売却のため、現状有姿のまま引き渡す 他

【予定価格】

土地価格103,100,000円、建物解体撤去費128,315,000円であるため、予定価格は▲25,215,000円のマイナスである。入札額における最低額及び限度額は、土地価格は表示額を最低額とし、建物解体撤去費用は、表示額を限度額として超えないこと。

【買戻特約】

買戻特約期間は、契約締結日から5年とする。

令和5年6月に4社の応札があり、その結果トヨタウッドユーホームが落札した。
入札金額：95,882,000円 土地売却価格：178,382,000円 建物等解体撤去費用：82,500,000円（入札金額＝土地売却価格－建物等解体撤去費用）

市の試算では22戸程度の分譲数を見込んでいたが、29戸の分譲計画提案であり、プラス入札であっても住宅地開発による分譲事業が可能で、利益が出るとの判断であった。

議会は、『宇都宮市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例』第3条2項：土地について1件5,000㎡以上のもので、かつ、買入れ又は売払いの予定価格が6,000万円以上である場合を適用し、上程され可決した。

宇都宮市は、LRT を基軸とした公共交通ネットワークの構築によるコンパクトシティとして、全国のモデルとなるまちづくりを進めています。翻って三豊市に目を戻すと、縮小のまちづくりを発展的に展開していかななくてはならない現実があります。

公共財産の有効な処分には、まちづくり全体を見渡した分析による縮小と発展の発想による、分析と着手が求められることを感じた研修でした。

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

	委員名
	水本真奈美
<p>1 研修日程 令和5年10月2日(月) 15:00~16:30</p> <p>2 研修先 かすみがうら市 人口 40,414人(令和5年9月現在) 面積 156,6 k㎡</p> <p>3 研修目的 「廃校の跡地利用」について</p> <p>4 研修所感 かすみがうら市は平成17年3月旧霞ヶ浦町と旧千代田町の2町が合併し誕生した。茨城県の南、東京へ約70km、水戸市へ約30km、つくば市へ10kmの距離に位置し霞ヶ浦に面し、細長い地形の田園都市である。 かすみがうら市は平成25年3月に小中学校適正規模化実施計画を策定し、計画に基づき、学校統合により、空き校舎や跡地利用について、公共施設としての転用や民間への売却など施設の有効利用を最優先に検討することとしている。 平成26年4月に霞ヶ浦地区の中学校2校を統合し霞ヶ浦中学校を開校した。(中学校2校を1校に統合) 平成28年4月に霞ヶ浦地区の北部の小学校3校を統合し霞ヶ浦北小学校を開校し、また霞ヶ浦地区の南部の小学校4校を統合し霞ヶ浦南小学校を開校した。(小学校7校から2校に統合) 平成29年5月には小中学校適正規模化実施計画を改定、令和4年4月には千代田地区小中学校統合した。以上これにより10校が廃校となり、その利活用に向けて民間業者と意見交換を行い、事業構想やアイデア、意見、参入の意向など基礎調査として「廃校利活用等ニーズ調査」を実施した。また、コロナ過の中、VR技術を活用し、廃校見学会等にも取り組む。廃校利活用の実例として、10校中5校の利活用が行われている。5校のいずれも売却ではなく、民間への賃貸または複合型の公共施設としての利活用となっている。民間の利活用では、2校の例があり、1校はキャンプ施設(賃貸借10年間、賃借料100万円/年)、もう1校は研究関連施設(賃貸借10年間 賃借料264万円/年)である。公共施設としての利活用では、歴史博物館収蔵庫、複合型健康施設(社協に指定管理委託)、コミュニティセンター(令和6年予定)である。未利用の5校のうち2校は老朽化のため、取り壊し予定で、あと3校は検討中とのことである。 廃校跡地利活用について、地域住民の意向を反映する取り組みは、地域住民の声を重視するため、公募型のプロポーザルによって事業者選定を行い、プロポーザル審査会において、地域の代表者(区長等)を審査員とし、地域の課題や意見を述べる機会を設け、その意向を反映させている。その後、決定後に住民説明会を開催している。市当局の廃校跡地利用の課題として1つは利活用が決定されていない廃校</p>	

は、いずれも都市計画法で定める市街化調整区域に立地している点で、「学校」という用途から他の用途への変更が、都市計画法により大幅に規制されることである。調整区域の制限の緩和を図るため、地域未来投資促進法による特区の設定により解決したいということである。また2つ目の課題は施設の老朽化問題である。廃校を利活用するにも大規模改修や修繕等、多額の費用が必要となることから、公共施設等総合管理計画に解体方針を明記し、除却債で施設解体を検討していく。三豊市は今後も学校統廃合が進められる。当然廃校の跡地利用の検討が必須課題である。市民説明の機会や意見交換会等を実施し、住民の意向反映できるよう、また長期的な視点に立ち、人口減少の中、財政的な観点のうえでも公共施設の在り方を検討していく必要がある。民間事業者との連携、売却をも視野に公共施設の再配置に取り組むうえで、今回の廃校の利活用の研修はとても参考になった。

1 研修日程

令和5年10月3日(火)13:30~15:00

2 研修先

古河市 人口 140,677 人 面積 123.58 k m²

3 研修目的

「公共施設等総合管理計画ファシリティマネジメントの推進」について

4 研修所感

古河市は平成17年に1市3町合併し、高度経済成長期の人口増と行政需要の増大に応え、多くの施設を整備してきたが、それから40~50年経過している状況で、大量の公共施設が更新時期を一斉に迎えること、人口減少により公共施設の利用需要の変化、合併により類似施設があり、十分な使用がなされていない公共施設が増えてきている等の事由から公共施設の最適化の必要性が高まっている。

このことから、古河市は平成27年3月「公共施設等総合管理基本方針」を公表し、公共施設の総合的な管理と活用について基本的な方針を示した。平成28年5月には、「公共施設等総合管理基本方針(分野別施設方針)」を公表し、分野別の各施設の必要性や有効性、管理及び運営の状況等を総合的に示した。

令和2年3月には「公共施設適正配置基本計画」を公表し、効果的かつ効率的に利活用して市民サービス、公共施設の全体の最適化を進めるため、個別計画をたて、施設ごとの方向性を示した。

ファシリティマネジメント推進目的は3つの改革(行財政改革・量の改革・質の改革)目標により、①将来へ負担を残さない行財政運営の実現②過不足のない公共施設サービスの提供③持続可能な社会基盤の安定管理をより具体化、推進するものである。

特命部署は財産活用課となり、管理計画の見直しや進捗管理を行っている。施設管理部署は適正配置基本計画にのっとり、施設管理を進め、役割分担をしている。副市長をトップにファシリティマネジメント会議において、管理基本方針や分野別施設方針、適正配置基本計画に基づいて進めており、各施設を管理している部署に

において、検討委員会や作業部会等を組織し、会議を重ね意思統一を図っている。

また、公共施設再配置の個別の計画の実施について中高生や市民ワークショップやパネル展や説明会、意見ヒヤリングを開催し、市民や専門家といった多様な視点を集約し、反映できるように努めている。

古河市には189の公共施設があり、そのうち、学校教育施設が6割を占めている。築30年以上は現在65%だが、10年後には85%になる。その上、更新費用は年約38億円にのぼる。人口減少の中、これらの公共施設の最適化をどう進めていくのか。①公共施設の配置や数量を他の施設との複合化や集約化などで適正な状態に見直しをする。②施設が見直しとなっても市民サービスが低下しないように代替案を確保する。③地域を面的に見て、施設が有効活用されるよう配置のあり方を検討する。④民間のノウハウを最大限に活用し、サービスの向上や経費削減を図る。の4点を原則として推進する。

これまでの進捗状況は2つの保育所の閉鎖に伴う建物解体条件付き売却や、公民館4施設を集約化し、新たに地域交流センターの建設など「量の改革」を進めてきた。

今後の課題として、長期的な視点で施設の更新、統廃合、長寿命化を計画的に実施し、さらに「量の改革」を進めていく必要がある。またコストの見直し等を図る「行財政改革」とサービスの質の向上を図る「質の改革」を進めるため、PPP・PFI事業など積極的に活用していく必要がある。今後、教育施設特に学校の再配置に伴い、廃校跡地利用を住民に説明、ワークショップなど意見を述べる様々な機会を設け、公共施設のことを「自分事」として捉え、市民との合意形成を図ることが課題である。今回の研修で公共施設の再配置を進めるうえで、市民は総論賛成であっても、個々の施設の統廃合となると各論反対となる場合が多くある。市民との合意形成を図るため、意見ヒアリング、市民ワークショップ、説明会等を丁寧に行っている点等参考となる研修でした。

1 研修日程

令和5年10月4日(水)10:00~11:30

2 研修場所

宇都宮市 人口 513,584 人 面積 416.85 k m²

3 研修目的

「予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについて」

4 研修所感

宇都宮市は平成8年、宇都宮市が市制を敷いてから100周年を迎え中核市に、平成19年には、2町(上河内町及び河内町)と合併し50万都市となった。

宇都宮市は、令和5年6月に予定価格をマイナスとする建物等解体条件付き市有地公売を行った。

【入札の概要】

- (1) 建物等解体条件付き一般競争入札：旧河内地域自治センター跡地を、宅地分譲に関する知識、実績等を有している民間事業者に現状有姿のまま売却し、併せて、売却用地内に残置された建築物（建物、地下埋設物等）を解体・撤去していただく
- (2) 土地利用条件：住宅地開発（宅地分譲）を土地利用条件とする
- (3) 予定価格（公表）：①予定価格以上で最高額で入札したものと契約②土地売却価格から建物等解体撤去費を差し引いた金額を予定価格とする③土地の評価額から建物等解体費用を差し引いた金額を予定価格として設定

【売却物件】 2区画計6,314.09㎡の旧河内地域自治センター跡地であり、施設（建物・工作物・埋設物等）が残存されている。
延べ床面積3,334㎡（旧河内地域自治センター本館・別館西館、旧河内土地改良区事務所事務所棟・倉庫）

【売却条件】

- (1) 用途の指定：売却後の物件の用途は「宅地分譲」
- (2) 本物件の引き渡し：買受人が建築物等の解体及び撤去を行うという条件での売却のため、現状有姿のまま引き渡す 他

【予定価格】

土地価格103,100,000円、建物解体撤去費128,315,000円であるため、予定価格は▲25,215,000円のマイナスである。

入札額における最低額及び限度額は、土地価格は表示額を最低額とし、建物解体撤去費用は、表示額を限度額として超えないこと。

【買い戻し特約】

買戻特約期間は、契約締結日から5年とする。

【入札保証金の納付】

入札にあたり5,200,000円の入札保証金が必要

【入札結果】

令和5年6月に4社の応札があり、その結果は某住宅メーカー企業が落札
入札金額：95,882,500円 土地売却価格：178,382,000円

建物等解体撤去費用：82,500,000円（入札金額＝土地売却価格－建物等解体撤去費用）

市の試算では22戸程度の分譲数を見込んでいたが、落札企業は29戸の分譲計画提案であり、プラス入札であっても分譲事業が可能で、利益が出るとの判断であった。

【議会の議決】

議会は『宇都宮市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例』第3条2項：土地について1件5,000㎡以上のもので、かつ、買い入れ又は売払いの予定価格が6,000万円以上である場合を適用し上程され可決した。

三豊市においても公共施設ファシリティマネジメントにより民間業者に売却の判断となる公共施設が存在し、建物解体費用を差し引く入札金額を設定する場合がある。宇都宮市の予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについての研修は、当委員会として研修したい内容でした。公共施設の再配置は単なる公共施設を減少させるだけでなく、身の丈に合った施設の質と量の改革により、将来のまちづくりに資するものと改めて勉強になりました。

公共施設再配置特別委員会視察研修所感

委員名

丸戸研二

1. 研修日程

令和5年10月2日(月)15時～16時30分

2. 研修先

茨城県かすみがうら市

3. 研修テーマ

廃校の跡地利用について

4. 研修所感

かすみがうら市では、令和2年度から学校跡地の利用に取り組んでいる。これまでの実績としては、令和2年度 公共によって「歴史博物館収蔵庫」
公共によって「複合健康施設」
令和3年度 民間によって「キャンプ施設」
令和4年度 民間によって「研究関連施設」
令和6年度 公共によって「コミュニティーセンター」を予定
となっている。

跡地利用に当たっては、民間業者に委託して「利活用ニーズ調査」を実施し、事業者の決定はプロポーザルによって行っている。選定に当たっては、1者だけの応募でも、適当な案であれば採用することとし、逆に、市の意向と合わない提案であれば採用しないこととしている。なお、買戻し条項の設定は、想定はしているが対処方針を持っていないとのことである。

また、売り払い処分に当たっては、議会の議決も想定しており、これは、価格を下げてでも処分するという考えからである。

令和2年度に実施した「複合健康施設」は、現在、かすみがうらウェルネスプラザとして、(株)フクシ・エンタープライズを指定管理者として運営を行っている。

土地の所有権は「市」であり、指定管理料を年間約6千5百万支払っている。

令和3年度に貸し付けを行った「キャンプ施設」については、(株)運動会屋が、令和4年度に貸し付けを行った「研究関連施設」については、日立建機(株)が利用している。

貸付期間は、それぞれ10年間としているが、市の意向としては、契約期間が満了すれば売り払いによって処分したいとのことである。なお、売り払いに至らなかった場合には、貸付期間を延長するようである。

貸付期間中に修繕等が必要になった場合は、大規模なものは市で対応し、その他は協議によることとしている。

特筆すべき事項は見当たらなかった。執行部が普通に行っている状況である。

1. 研修日程

令和5年10月3日(火)13時30分～15時

2. 研修先

茨城県古河市

3. 研修テーマ

ファシリティマネジメントの推進について

4. 研修所感

説明では、人口が減少する中、公共施設の処分が必要との説明であるが、提供していただいた資料を見ると、令和2年10月1日現在の国勢調査人口は139,344人で、令和5年4月1日時点の住基人口は140,726人と約2年半で千人以上の人口増加となっている。

「人口は増加しているのではないか」との問いに、「国勢調査と住民基本台帳ではデータの基礎が違うために増加になった。」との回答であった。しかしながら、このような状態で人口減少というには無理があると思われる。大局では人口は減少し、高齢化は進むという想定から、公共施設は余ってくるという設定ではないのか。

市の本来の視点は、人口減少よりも、現在、築30年以上の施設が65%となっているものが、10年後には85%を超えることになり、これら施設の更新に対する費用が莫大なものになるため、その解決策として公共施設の統廃合を行おうとしているようである。

現在の公共施設は、189施設、延べ床面積約34万平方メートルとなっており、「公共施設等総合管理計画」を策定して取り組もうとしているが、その数値目標は設定しているのか、残す施設と減らす施設の判断基準は設けているのかとの問いに対し、数値目標までは設定していない、判断基準は持っていないとの回答であった。

想像の域を出ないが、本気で公共施設の削減をしようとしているのか、目の前に出たものから順次行っているのではないのか、まだ、急いではいないのではないのかとの雰囲気を感じるものであった。

公共施設の集約と市民とのコンセンサスについても、どう調整するのか、どう説明責任を果たすのかという点について、いささか不明瞭な点を感じるものであった。

研修の直接的なテーマではないが、気になることが一点ある。

古河市の人口は約14万6千人である。面積は三豊市の60%程度の約123平方キロメートル、一般会計の規模は約510億円、市税が約210億円、地方交付税は約68億円であるところ、人件費は約73億円、職員数も会計年度任用職員を含めて約1,500人である。

要するに、人口が約3倍、予算規模は約1.5倍、市税は歳入の約40%、地方交付税は約13%となり、財政状況は三豊市よりもはるかに自主・自立型である。そのような状況であるにもかかわらず、人件費と職員数は三豊市とほぼ同じである。

働き方改革、定年年齢の引き上げ、定年後の再雇用など、三豊市は、本気で行政改革に取り組む必要があるのではないかと感じさせられた。

1. 研修日程

令和5年10月4日(水)10時～11時30分

2. 研修先

栃木県宇都宮市

3. 研修テーマ

予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについて

4. 研修所感

宇都宮市の一つの実例はこうである。

土地の面積 約6,300㎡

土地の鑑定額 103,100千円

建物の解体費 128,315千円

予定価格 ▲ 25,215,000円

として公募したところ、(+)95,000千円で応札があったとのことである。

このような実情を踏まえ、次の質問を行った。

① 土地価格の鑑定はどのようにしたのか。

不動産鑑定士に依頼したが、住宅地として鑑定する場合と、マンションとして評価する場合は、大きな差がある。この土地は、住宅地として応募され、住宅地として開発されるが、たまたま価格が高く評価された。市場価格は坪15万から坪30万程度までの例はあった。

② 解体費はどう見積もったのか。

従来は市の担当部局で積算を行っていたが、予定価格がマイナスとなることが見込まれた本件は、民間単価による積算を行った。

③ 契約の形態

土地売買契約としている。⇒ フォーマットの提供を依頼した。

④ 法務局からのアドバイス

マイナス入札でも所有権の移転はできるが、買戻し特約を登記する場合は、土地代金がゼロ以下の場合には買戻し特約の形態が成立しないため、登記できないということである。つまり、売買価格がゼロ円以下では買い戻す価格が設定できないということのようである。

宇都宮市と三豊市では、基礎自治体としてのポテンシャルが比較にならない。新交通LRTには約680億円の事業費をかけて開業させている。実に三豊市の一般会計の2年分の事業費である。多極分散型のまちづくりを行う三豊市、各地域を結ぶ新交通は魅力的ではあるが、基本的に参考にならない。また、この予算規模で財政力指数は0.99である。

公共施設の処分についても、土地価格が根本的に違うことから、実質的にマイナス入札になるケースは少ないと思われる。適正な価格を追求すれば、土地(不動産)に対するニーズは極めて高いということである。

公共施設再配置特別委員会視察研修所感

委員名

岩田秀樹

1. 研修日程

令和5年10月2日(月) 15時～16時30分

2. 研修先

茨城県かすみがうら市

3. 研修テーマ

「廃校の跡地利用について」

4. 研修所感

「廃校の跡地利用プロセス」公募の取り組みについて

平成25年小中学校適正規模化実施計画策定、統合に向けた取り組みを開始した。

小学校 13校→4校

中学校 4校→2校 に現在変化している。

跡地利用については、総務部内に財産総括室を設け担当している。

平成28年より利活用開始、民間事業者との意見交換なども実施、参入にあたっての課題の基礎調査を実施していることが分かった。

「主体的に進める組織体制について」 「地域市民の意向を反映させる仕組みについて」

廃校施設は、歴史が古く、地域に根差した施設が多い、地域移住民の声を重視するため、公募型プロポーザルにより事業者選定を行っている。

事業提案者によるプレゼンテーションを実施し、事業提案の審査を行うための審査会を開催している。

審査会では、地域の代表者を審査委員とし、地域の課題や意見などを述べる機会を設け、その意向を反映している。

審査会を経て、優先交渉権者が決定した後に、住民説明会を開催している。

【民間公募の流れ】

公募 1～2か月

指定期間中 プレゼン実施 市職員だけでなく
地域住民参加

住民説明 市主催で実施

「優先交渉権者との交渉が不調・活用辞退となった廃校のその後について」

優先交渉権者との交渉が不調に終わった理由により、条件の見直しを図るなど新たな交渉相手の要望や要件に合わせることも必要と考える。

かすみがうら市では、廃校2校が審査会を経て、優先交渉権者が決定したが、契約締結に至らなかった。

廃校10校、契約締結しているのは5校

【取組内容は下記の内容である】

※議会決定前に住民説明会を行い契約内容の説明ができるようにしていることである。

また、廃校になる学校は地域の大事な存在として住民に説明しようとして取り組んでいる。住民説明会は何回も行っている。見習うべきことがあるのではなかとと思う。

1. 研修日程

令和5年10月3日(火) 13時30分～15時

2. 研修先

茨城県古河市

3. 研修テーマ

「ファシリティマネジメントの推進について」

4. 研修所感

189施設のうち約6割が学校、令和7年を目安に統廃合を目指している。

「古河市における公共施設等総合管理計画の概要」

市町村合併後、長期的視点での更新、最適化の実施。

行革のみの考え方では進められていない。

筐子トンネル崩落以降、公共施設総合管理計画が提出される。

ファシリティマネジメントの目的は、量の改革・行政改革・質の改革である。

令和2年、個別計画を作成 → 1つの施設ごとの計画を出している。

人口推計 平成12年 激減ではないが、ピークにして減少傾向になっている。

財政状況 歳入の43%が市税・使用料・諸収入の自主財源

歳出のうち扶助費・人件費・公債費の義務的経費で50%を超えている。

公共施設の保有状況 189施設あり学校が57%を占める。

小学校23校、中学校9校

行政改革の考え方をまとめる

- ・スクールバスを走らせる。
- ・地元のシンボルは建物。
- ・全員の意見をまとめるのは難しい。

公共施設の老朽化状況

高度成長期に建設した築30年越えが65%、10年後には85%になる。

今ある施設すべて維持し続けるのはむづかしい。

更新費用の今後40年間の更新総額は、1,532億円、年平均38億円となる。

施設・機能を一体的に捉え、公共サービスの必要性を検証し、施設の在り方を考える。

公共施設の再編は「施設を減らすこと」が目的でなく、市民サービスの維持向上を目指すもの。

これからどうしていくのか。

- ① 施設の配置や数量を最適な状況に見直す。
- ② 施設は見直しても、サービスが低下しないように代替案を確保する。
- ③ 地域全体を俯瞰してみる。施設が有効に活用されるように、配置の在り方を検討する。

④ 民間ノウハウを最大限に活用する。

最適化に向けて

個々の施設をいろいろな角度から、客観的に分析評価する。

施設の中で行われる、施策・事業とセットで考えることが必要である。

現行枠組みに固執せず

柔軟な発想で今後の方向性を考える。

1つの建物に、様々な機能を集約（複合化）し、施設を有効に使うのも1つの方法である。

市民との合意形成

公共施設等総合管理計画は基本的な考えをまとめたもの→総論賛成になりやすい。

適正配置基本計画は、個々の施設の今後の道筋を示すもの→各論反対になりやすい。

多くの市民の理解を得てすすめることが不可欠である。

公共施設の在り方を考えるうえで重要なこと

行政は

- ・市民に説明責任を果たし、情報を共有することである。
- ・市民が意見を述べる様々な機会を設けることである。

市民の側は

- ・公共施設のことを「自分ごと」として考えることである。
- ・様々な意見交換の場に積極的に参加し、意見・提案することとしている。

市民との合意形成の実施例

「市民のワークショップ」を古河市の場合は、2回開催している。

開催時間も昼と夜参加しやすい時間帯を設定している。

ここで印象に残ったことは「公共施設を使用している人は全体の2割、後の8割の人の税金を使って管理している。」これを十分認識したうえで議論を進める必要があると考える。

今後の課題 解体条件付き入札

利活用基本方針に基づいて取り組む。

1. 研修日程

令和5年10月5日(水) 10時～11時30分

2. 研修先

栃木県宇都宮市

3. 研修テーマ

予定価格をマイナスとする公有財産の売り払いについて

4. 研修所感

公共施設の統廃合

予定価格のマイナス入札についての考え方

- ・上田小 解体後、土地売却。市が更地化して、売却する方針を取った。

宅地分譲に関する知識・実績等を有する民間事業者に現状のまま売却し、売却用地にある建築物を撤去してもらう。住宅開発を土地利用の条件としている。宅地開発については、周辺が土地区画整理事業済であるため、新たな公園の設置は要しない。

「建物解体条件付き一般競争入札」の実施

入札金額=土地売却価格－建物等解体撤去費用（三豊市と同様の方式である）

しかし土地売却価格が土地売却予定価格よりも高額になっており、解体費用を含めてもマイナスにならない。

通常坪単価 1万5,500円/㎡

売買坪単価 14～15万円/㎡

ヒヤリング 地元自治会を中心に行っている。

地域振興については、財産活用室が管財課とともに未利用財産の活用を検討している。

【今回の研修の感想】

・施設の解体・統廃合については、どの自治体とも住民の理解に力を入れている。1回だけでなく、住民の立場に立って、説明会やワークショップなどを開催している。できるだけ多くの参加機会を設定していること。大いに学ばされた。

・マイナス入札については、周辺地価が高ければ解体条件付きでも、マイナスにならないことが理解できた。単に公共施設解体用地だけの検討でなく、周辺の土地利用計画と宅地開発などと組み合わせて取り組んでいる。重要な取り組みだと感じた。公共施設の複合化も具体的課題として検討する時期に来ているのではないか。

以上

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

	委員名
	湯口 新
<p>1 研修日程 令和5年10月2日（月）</p> <p>2 研修先 茨城県かすみがうら市</p> <p>3 研修目的 廃校の跡地利用について。</p> <p>4 研修内容・所感</p> <p>【成校の跡地利用について】</p> <p>かすみがうら市は2町が統合してできた市。統合前に小学校13校、中学校4校あったが統合後に公共施設の再編に取り組み、小学校4校、中学校2校、義務教育学校1校になった。</p> <p>そのため小学校10校が廃校となった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃校になると管理のための予算がつかなくなるため色速に老朽化する。取壊しせざるを得ない施設は取壊しの検討を進めている(旧耐震は1校)。 <p>【質疑応答であった主なやりとり】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・賃貸での使用料100万円等。使用料の使用用途は。解体費用の一部になる。しかし解体は2億5000万から3億と言われており使用料は契約期間の10年分でも1割にも満たない。 ・廃校利活用のニーズ調査の目的や手法は。また調査の結果得られたものは →委託事業者と民間事業者による対話でのサウンディング調査で参入意向の段階までを調査している、公募要領の素案も作ってもらった。 ・ウェルネスプラザの所有と賃貸料などは →建物は市の所有。指定管理科を指定管理者に支払いしている。 ・地域住民の声を重視のこと。住民の代表はどのように決めているのか。 →地区の地区長に声掛けをして地区長か代表者を紹介してもらおう。 ・賃貸後の取壊しについての考えは。 →まだ考えていない。 ・賃貸は賃貸後の解体撤去費の高騰などリスクが高くないか。 →売却したいがなかなか買ってもらえない。 ・民間活用10年後の計画は。次の賃貸か、売却か。賃借期間の修繕費の負担はどちらがするのか。 →10年後については売っていきたいと考えている。修繕費、改修費は借受側にさせていただくが、大規模になれば協議になる。 ・プロポーザルでの審査員と行政側の考えの調整は。 	

→市長の考え方と地域住民の納得具合をすり合わせる。最後は公募になるが選考の段階で評価していく。市長の考え方に合わない場合は公募をかけるという指示がこない。

・公募のフローは貸借用のフローか。

→売り払いでも同様になる。

・地域住民の意見で反対の声などに対する対応は

→学校統合時には市民の思い入れもあり説明会も複数回行った。紛糾もあった。

・地域の代表者をプロポーザルの審査員に入れるとのことだが、地域の代表者の割合は。

→2割くらい。学識経験者1割、地域の代表者2割と行政側担当者7割。

・未利用学校で旧耐震校があるが、そのまま利用希望者が出てきた場合は。

→旧耐震校については取壊しを検討中。貸付、売却は取壊し後の用地のみを考えている。

【所感】

廃校がキャンプ場になったり企業の実験スペースになったりと賃借料を得ながら活用できており、地域住民との関係も良好とのことで丁寧な業者選定と住民説明が功を奏していると感じた。

一方で廃校の売買に至った事例はなく、10年間の賃借後の計画についてはまだ未定の部分が多く、その部分では三豊市の方が進んでいる。また賃貸や売買だけでなく、地域コミュニティの場としての活用は望ましい部分ではあるが、施設管理の費用であったり先の改修、修繕等の費用負担の問題も出てくるため、ライフサイクルコストの面をしっかりと計算した上での判断が必要である。将来的な経費負担も市民にしっかり示した上での利活用であったり売買の判断を市民とともに考える必要性を感じた。

1 研修日程

令和5年10月3日（火）

2 研修先

茨城県古河市

3 研修目的

ファシリティマネジメントの推進について。

4 研修内容・所感

古河市は一市二町が合併してでき20年経っているが類似公共施設がまだ多く残っている。特に学校施設の割合が類似団体と比べても多いとのこと。学校に関しては令和7年度を目途に再配置を行なっている。

ファシリティマネジメントに関しては公共施設等総台管理計画策定時から専門部署を立ち上げて対応している。

公共施設の再配置は行政のみの考えでは進められず、市民との合意形成が必要と

の考えが強い。

ファシリティマネジメントの基本方針は3つの改革、行政改革、質の改革、量の改革。その中でも量の改革から進めている。

築30年を超える公共施設が計画策定時の平成25年で65%あり、今は90%に近づいている。

ファシリティマネジメントは40年計画で考えている。

公共施設の更新費用は平均で23億円足りない計算となり、どうするかを市民にも自分ごととして考えてもらう。

延べ床面積を減らす、という考えでは市民説明が難しい。公共サービスの必要性を行政マンも直視した上でしっかり考えを持って市民との合意形成を図っていくことが必要。

公共施設の配置や数量を最適な状態にしようとするときに、市民サービスが低下しないように代替案を確保することで大きなハレーションなく施設廃止しやすい。代替案がキーになる。

施設を点で見ずに地域全体を面で見る。

民間ノウハウを最大限活用。行政と民間の守備範囲をしっかりと決める。得意なところを得意な人がやる。例えば運営については民間が強い。

安全性、必要性、有効性、効率性など様々な面から客観的に施設を分析、評価することが大切。

今までは目的別、対象者別に建物を作ってきたが、これからの公共施設は複合化に切り替えていく必要がある。例えば学校に機能を集約し、空き教室の有効活用を考えている。

公共施設の再配置には市民が意見を言える場の提供も必要。ワークショップも無作為抽出した市民か意見を聞くことでサイレントマジョリティの意見も得やすい。

公共施設の利用者（ユーザー）は市民の2割程度であり、残り8割はオーナー（税負担者）と捉えることができる。8割の未利用者の税金も使っているという意識を市民に持ってもらうことも必要。

【質疑応答】

・市民の声の集め方は。

→サイレントマジョリティの意見も聞きたい。意見の中には絶対反対の声もあれば施設を知らないという声もあった。意見をいただきながら行政の考え方をエビデンスを持って答え、理解してもらうことが大切。ファシリティマネジメントを理解してもらうための漫画は市民に好評であった。まず手に取ってもらうことが大切だと考えた。出前講座もしている。

・公共施設の包括管理民間委託開始時期は。

→ファシリティマネジメントを進めて行く中で公共施設包括管理民間委託を進めて行くのがベストだと考えている。1期目3年間は6施設からスタート。2期目も増やしたかったが結局同数で開始している。3期目からは学校施設等も含めて

件数を増やしたい。

- ・ファシリティマネジメント推進会議はどういった頻度でどのように開催しているのか。
- 内部会議であり各部長が参加している。土地の売り買いがメインであり、大きい公共物の建設時もこの会議を通らないと予算が上げられないようになっている。

【所感】

ファシリティマネジメントを進める上で市民合意を重要視しており、ワークショップやセミナーを開催したり、理解促進のために漫画を作成するなどの施策は三豊でも効果があると感じた。また、市民の声を聞く時も反対派だけではなく賛成派や無関心層の声も聞けるように努めたり、行政の考えをエビデンスを持って伝えるようにしているところが勉強になった。全体的にこれからのことも多く、三豊市と比べるとまだ危機感は強くないと感じる点もあったが、むしろその段階からファシリティマネジメントは始めておく必要があり、逆に考えると三豊はかなりスタートが遅いとも言える。将来のために必要な公共サービスが残せるよう、公共施設再配置の目的を明確にした上で取り組む必要性を感じた。

1 研修日程

令和5年10月4日（水）

2 研修先

宇都宮市

3 研修目的

マイナス入札の取り組みについて。

4 研修内容・所感

【予定価格をマイナスとする公有財産の売払いについて】

- ・マイナス入札検討の経緯：建物解体条件付き入札は9件あったがマイナスになる物件はなかった。土地の価格を解体費用が上回る物件が出たため考え始めた。
- ・マイナス入札の制度設計：売買契約をベースとしており財産処分の議決案件となっている。
- ・算出根拠は更地の鑑定評価額で設定。通常通り最低額で設定。解体費用は市の設計ではなく民間の設計で見積もり。2社からの見積もりで設定。入札時は土地価格の最低額は上回るよう、解体費用の限度額は下回るようお願いした。公告時に予算が必要なため債務負担行為で。今回は結果的に9500万のプラス入札となり債務負担行為は取り下げることとなった。
- ・宅地分譲の条件は：6000平米を超える土地であり近隣も住宅地、第二種住居地域となっており、事前に地域住民にヒヤリングを行った。商業施設は必要ないという意見や住宅地であればという意見が出た。住宅メーカー中心のヒヤリングも行き宅地販売であれば参入したいという企業もあり居住誘導区域となっていることもあって条件とした。

- ・ マイナス入札となった場合の議会の取り扱いは：財産処分での議決案件となる。
- ・ 例規整備は：初期設定がマイナスの場合 5%の入札保証金は設定しにくいいためその都度市長が定めるという一文を加えた。
- ・ 今後の活用予定：今後も同じような物件があれば活用する。

【所感】

マイナス入札の実際の事例であり担当した人ならではの目線も多くあり勉強になった。市民の声をしっかり聞いており、またリーガルチェックもしっかりしていたがそれでも行き届かないところも出てきたようであり、こういう実際の苦労を聞くことで三豊市の担当職員が同じ苦労をしなくて済む可能性も高い。今回は担当職員も同行したがこういう研修は議員のみならず職員も共に受けることで今後同様の事例が出た場合の対応が議会、執行部ともにスムーズに進むことが期待でき充実した研修となった。

公共施設再配置特別委員会行政視察研修所感

委員名	三谷正史
<p>1 研修日程 令和5年10月2日（月）</p> <p>2 研修先 かすみがうら市</p> <p>3 研修目的 廃校の跡地利用について。</p> <p>4 研修所感 市当局による説明。 平成28年4月に廃校となった6校の跡地の利活用について、かすみがうら市より説明を受ける。跡地利用のニーズ調査、見学会を早期に行い利活用事業者の公募、公開プレゼンテーションを経て、優先交渉権者を選定している。 廃校後を見据えて公共施設等のマネジメントの取り組みをより具体化し計画的な廃校跡地の利活用に取り組んでいる。</p> <p>企業への売却に際し、地域住民との合意形成が特に反対運動的なものもなく、比較的スムーズに行われていることは、事前のニーズ調査、丁寧な説明会によるものと思うが三豊市も再研究が必要ではないかと思う。</p>	
<p>1 研修日程 令和5年10月3日（火）</p> <p>2 研修先 古河市</p> <p>3 研修目的 ファシリティマネジメントの推進について。</p> <p>4 研修所感 市当局による説明。 古河市は平成27年に策定したファシリティマネジメント基本方針に基づき、市民フォーラムの開催等による公共施設再編に対する市民理解向上への取り組みや、公民連携を軸とした持続可能な公共施設財産の活用にとりくんでいる。</p> <p>三豊市も徐々に公共施設の再編が進んでいるが、7町の合併に伴う重複した施設を中心に公共施設の再編は最重要課題であるが、まだまだ住民の皆さんへの理解は浸透してないと思う。古河市などを参考に持続可能な公共施設財産の活用を考えるべきである。</p>	

限られた資源で効率的な行政運営を行うためには、何が必要か改めて考える必要がある。と思います。

1 研修日程

令和5年10月4日（水）

2 研修先

宇都宮市

3 研修目的

マイナス入札の取り組みについて。

4 研修所感

市当局より説明。

市有財産の処分において、予定価格をマイナスとする建物解体条件付き一般競争入札を実施。建築物を現状有姿のまま土地を売却し、当該建築物を解体撤去の上、宅地分譲地として利用することを条件としているとのこと。

具体的なマイナス入札について説明を受けました。

現実には宇都宮市は新幹線も通り、首都圏に直結、今年の夏には路面電車が開通、市への市有地払い下げの問い合わせも多数あり、現実には予定価格を上回る結果となったとのこと。

昨年、視察に行った深谷市でも、マイナス入札を実施した自治体はあるが、成立したのは深谷市と室蘭市のみであるとのことでした。今や、地方自治体にとって公共建築物の解体費用は大変な問題であり、マイナス入札は、土地の市場ニーズ、地域的な条件の正確な把握が必要と思う。