

令和6年度 第1回 八千代市公共施設再編検討・検証委員会
会議録

日時 令和6年7月29日（月） 午後3時00分から午後4時30分まで

場所 八千代市役所 旧館4階 第2委員会室（傍聴会場）
八千代市役所 別館2階 第2会議室（事務局及び一部委員）

開催方法 リモート開催（ZOOM）

議題 1 委員長及び副委員長の選出について
2 八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和5年度版】について

出席者 【委員】 柳澤委員長（2号委員）
西尾委員（2号委員）
齋藤委員（2号委員）
平川委員（1号委員）
村石委員（1号委員）

【事務局】 種田課長（資産管理課）
西中副主幹（資産管理課）
渡邊主査（資産管理課）
糸賀主任主事（資産管理課）

公開又は非公開の別 公開

傍聴人 1名

定刻、会議が開会し、種田資産管理課長の挨拶、服部市長の挨拶、委員各位の紹介、事務局の紹介、配布資料の確認があった。

議題 1 委員長及び副委員長の選出

【事務局（種田課長）】

本日の出席委員は5名となり、本委員会設置要領第5条第2項の規定により委員の半数以上の出席に達しておりますので、ただいまから令和6年度第1回八千代市公共施設再編検討・検証委員会を開催いたします。

それでは、次第により「議題1 委員長及び副委員長の選出について」を始めさせていただきます。

本委員会設置要領第4条第1項の規定により「委員会に委員長及び副委員長各1人を置き委員の互選によって定める。」となっておりますことから、どなたか委員長をご推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。

《西尾委員挙手》

それでは西尾委員、よろしくお願いいたします。

【西尾委員】

私の方から柳澤委員を委員長に推薦させていただきたいと思います。

理由といたしましては、平成30年度からこの公共施設再編検討・検証委員会において委員長を務められており、建築デザインや建築計画を専門とされております。公共施設再編の目的である持続可能なまちづくりや、地域活性化支援において精通されていますので、この八千代市の公共施設に関する見識が大変豊かであると存じます。ぜひ柳澤委員に委員長になっていただきたいと思いますと思い推薦いたします。

【事務局（種田課長）】

ありがとうございます、ただいま西尾委員から柳澤委員を委員長にご推薦いただきました、他にご推薦はございますか。

《なし》

それでは、柳澤委員を委員長とさせていただきます。

柳澤委員長、一言ご挨拶のほどよろしくお願いいたします。

【柳澤委員長】

はい、ただいま西尾委員からご推薦いただきまして委員長を拝命いたしました柳澤です。

ご紹介に預かりましたように私は千葉大学の大学院で建築デザイン建築計画を専門分野としておりますが、特に最近は公共施設の再編や幾つか自治体の新しい事業に関わってお

ります。どれだけお力になれるかわかりませんが、ぜひ八千代市の公共施設をより良くするためにお手伝いできればと思っておりますのでよろしくお願いします。

また今回市民委員の皆様は全員新任ということで、本委員会が活発な意見交換の場になると期待しております。ぜひ忌憚のないご意見をいただければと思います。改めましてどうぞよろしくお願いします。

【事務局（種田課長）】

ありがとうございました。それでは委員長が決まりましたので以後は柳澤委員長に議長として、会議の進行をお願いしたいと思います。

議事の進行にご協力いただきまして、皆様ありがとうございました。

【柳澤委員長】

それでは早速議事を進めていきたいと思います。

まず、本委員会設置要領第4条第1項の規定により「委員会に委員長及び副委員長各1人を置き委員の互選によって定める。」とありますので、副委員長を選出したいと思います。私の方からは西尾委員を副委員長に推薦したいと思います。

西尾委員はご紹介にもあったように全国の様々な自治体の公共施設に関する事業に携われており、専門分野も公共施設マネジメントなので非常に経験が豊富かと思います。それから以前の委員会でも副委員長として参加いただいておりますので、適任だと思っておりますが、皆様いかがでしょうか。

《異議なし》

西尾委員よろしいでしょうか。

【西尾委員】

よろしくお願いします。前回から参加させていただいておりますのでその経験等も踏まえながら委員長を補佐させていただきたいと思います。

——議題2 八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和5年度版】——

【柳澤委員長】

それでは、続きまして次第により「議題2 八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和5年度版】について」を始めさせていただきたいと思いますが、今回は任期内における初めての委員会ですので、事務局から委員会の目的等について説明をお願いします。

【事務局（糸賀主任主事）】

それでは、本委員会の目的等につきましてご説明させていただきます。

本委員会の設置目的といたしましては、本委員会設置要領の第1条「公共施設の再編について、市民及び公共施設に関する政策又は研究分野において実績のある有識者の意見を聞く」ことを目的としております。主な所掌事務といたしましては、第2条「公共施設の用途変更、統廃合及び再編等に係る方策の検討」や「公共施設の再編等に係る方策の進捗及び達成状況の管理並びに評価」をお願いすることとしております。

次に公共施設への対策については計画を作成しており、その計画というのが本日の議題にも係る「八千代市公共施設等個別施設計画」になりますので、説明させていただきます。

委員の皆様には、事前に本計画を送付させていただいておりますので、議題に係るポイントを絞って確認をさせていただきます。

はじめに「個別施設計画」の位置付けにつきまして、上位計画の「公共施設等総合管理計画」で掲げております公共サービス・施設等の規模の適正化、公共施設等の効率的な施設管理及び有効活用の3原則の考え方にに基づき、施設ごとの今後の方向性等を示しております。

本市におきましても全国的な傾向と同様に、公共施設の多くは老朽化が進み、今後、改修等に多額の費用が必要となります。その財源の確保がますます厳しくなると予想されるなど改修等に係る将来コストについて試算を行いました。今ある施設を減らすことなく、このまま維持し続けた結果の試算では、将来において財政上非常に逼迫した状態になることが示されております。

そのため「個別施設計画」では、今ある施設・建物を80年という長期にわたり安全・安心に使用していくことを前提とした「施設の長寿命化」また「集約化・複合化等による公共施設の総量削減」などを対応方針として、各施設の今後の方向性等を示しております。

なお、本計画は令和3年3月に策定しており、詳細は議題後の報告にてご説明いたしますが、策定から4年の経過を踏まえて来年の3月末にて改訂を行う予定となっており、現在改訂作業を進めているところです。

続いて「個別施設計画」の運用に際しては、各施設における具体的な取組み示している「各種取組内容」を作成しており、こちらでは直近5年間で対応する長寿命化や集約化・複合化等の取り組みを掲載しております。この「各種取組内容」について毎年度見直しを行いながら取組を進めて行く中で、本委員会におきましてご意見等をいただきながら進めて行きたいと考えております。事務局からの説明は以上になります。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。

今の説明は本委員会の目的や概要といったことでしたが、何かご質問やご意見などがあればいただきたいと思います。何かありますでしょうか。

《なし》

よろしいでしょうか、それではここから本日の審議事項に入っていきたいと思います。

はじめに議題2の説明について事務局の方からよろしくお願いします。

【事務局（糸賀主任主事）】

それでは、資料1「八千代市公共施設等個別施設計画における各種取組内容【令和5年度版】について」に沿ってご説明させていただきます。

1ページ目をご覧ください。本委員会では主に各種取組内容の令和5年度版における昨年度の取組に対して、評価・助言をいただきたく思います。

はじめに、市の公共施設に係る取組の全てに対して評価・助言をいただくのは取組数が多数であることから、対象となる取組の条件を設定しております。その条件とは、令和2年度に行われた本委員会の内容に基づき「①新施設の建設」から「⑩その他、委員長が必要と認めるもの」に該当する取組としております。

続きまして2ページ目をご覧ください。こちらは、令和5年度において実施内容を位置付けている31項目の取組の内、先程の①から⑩のいずれかに該当する取組を抽出した一覧表となっており、全20項目となります。左側から各種取組内容全体における取組No、施設名、取組内容、令和5年度における実施内容、進捗の状況、対象となる取組の条件の番号となっています。進捗につきましては「◎」が実施、「○」が一部実施、「×」が未実施としており、3ページ以降からは20項目の各取組における個票になっています。

続いて本日の議題の進め方ですが、20項目中初めに進捗が「×」または「○」の実施内容が完了できなかった6項目（No2、No3、No4、No28、No29、No31）、次に進捗が「◎」で計画より前倒しで実施できた1項目（No33）、最後に取組内容において「跡地活用について方針を決定する」が記載されている5項目（No13、No14、No15、No22、No23）についてご説明いたします。

なお、計画どおりに実施した進捗「◎」の8項目（No1、No10、No11、No12、No16、No21、No24、No25）については説明を割愛させていただきます。

以上12項目についてのご説明をした後、各取組における今後を見据えた助言をいただければと思いますが、今回の助言対象である20項目全てに助言をいただくことは、進捗の結果及び取組内容の性質上、有意義ではないとして本日時点で進捗が「×」である4項目（No2、No3、No4、No28）及び「取組内容：跡地活用について方針を決定する」としている5項目（No13、No14、No15、No22、No23）について、特に助言をいただきたいとします。

それでは進捗が「×」または「○」の6項目について、取組No2の「高津中学校」から実施内容が完了できなかった主な理由と今後の見込みについて個票に沿ってご説明いたします。

それでは4ページ目の取組No.2をご覧ください。こちらは「高津中学校」に関する取組となっており、進捗が「×」の未実施となっています。「×」の理由としましては、当初長寿命化改修工事に伴う仮設校舎の建設場所をグラウンドからプール跡地に変更したことに

伴い設計の見直し等に時間を要した結果、実施設計を繰り越したことによるものです。今後の見込みとしては、今年度にて遅れている実施設計を完了させるとともにプールの解体工事を実施する予定です。

続いて5ページ目の取組No. 3をご覧ください。こちらは「村上小学校」に関する取組となっており、進捗が「×」の未実施となっています。「×」の理由としましては、学校側との協議を踏まえて実施設計業務委託の予算化を行い、工事内容決定を予定していましたが、他施設の状況等を考慮した結果今年度に繰り越されたためとなります。

なお、施設の劣化による要対応箇所につきましては、昨年度実施しました劣化診断調査の結果を踏まえ、必要に応じて緊急的に対応を図ってまいります。

続いて6ページ目の取組No. 4をご覧ください。こちらは「大和田南小学校」に関する取組となっており、同じく進捗が「×」の未実施となっています。「×」の理由及び要対応箇所につきましては、先程の村上小学校と同様となっております。

続いて17ページ目の取組No. 28をご覧ください。こちらは「旧高津支所/旧高津第二児童保育所」に関する取組となっており、同じく進捗が「×」の未実施となっています。「×」の理由としましては、隣接しているUR都市機構所管の高津団地の外壁工事と重なったため、同時期での解体工事に着手できなかったためとなります。なお、解体工事は今月にて完了しているところとなります。

続いて18ページ目の取組No. 29をご覧ください。こちらは「まつわ団地」に関する取組となっており、同じく進捗が「×」の未実施となっています。「×」の理由としましては、若干名の入居者の移転が完了しなかったためとなります。今後の見込みとしては、引き続き入居者からの情報等を踏まえた上で移転手続きを完了させ、今年度に用途廃止を行う予定となっております。

続いて19ページ目の取組No. 31をご覧ください。こちらは「第二村上団地」に関する取組となっており、進捗が「○」の一部実施となっています。「○」の理由としましては、入居者の移転は完了しましたが用途廃止まで至らなかったためとなります。なお、用途廃止については、直近の6月議会にて廃止に伴う団地にする条例の一部改正が可決されたことに伴い、現在は完了しております。

以上進捗が「×」または「○」の6項目となり、続いて進捗が「◎」の計画より前倒しで実施できた1項目について、具体的に前倒しできた理由について個票に沿ってご説明いたします。

20ページ目の取組No. 33をご覧ください。こちらは「旧八千代台公共センター」に関する取組となっており、跡地活用も前倒しで完了できた取組となります。跡地活用については、令和4年度に実施したサウンディング型市場調査に基づき、貸付物件の募集条件として使用の用途を平面利用に限定、貸付期間を5年として令和5年8月に市有地貸付一般競争入札を実施し、貸付事業者が決定しました。現在はコインパーキングとして跡地活用を図っており、計画より前倒しできた理由につきましては、跡地が京成八千代台駅から近い好立地

にあり、サウンディング型市場調査における事業者の提案内容が用途制限を受けない土地活用であったことなどが挙げられます。なお、本件は地域の活性化を検討するため、その方向性が決定するまでの暫定的な土地の利活用となります。

以上が計画より前倒しで実施できた1項目となり、続いて取組内容において「跡地活用について方針を決定する」が記載されている5項目について、具体的な実施内容及び今後について個票に沿ってご説明いたします。

10ページ目の取組No. 13/14/15をご覧ください。こちらは「旧阿蘇小学校/旧米本小学校/旧米本南小学校」に関する取組となっており、跡地活用に関する取組内容となっています。令和5年度における協議・検討としては、初めにそれぞれの旧3校における実施可能事業の整理等を行いました。例えば仮に小規模の飲食店を想定した際に、旧米本小学校では規模に制限はあるが可能となり、旧米本南小学校では不可といったことになります。4月に実施しました第2回目のサウンディング型市場調査につきましては、旧米本小学校において参加者が一定程度あったことから、事業者が関心を持っていることが把握できましたが、都市計画法上の用途制限などの課題等があり、公募条件等の整理には至らなかったところです。8月の県庁及び事業者との協議では、旧3校の状況と他自治体における廃校利活用事例等といった意見交換を実施し、3月の庁内における協議では一部埋蔵文化財の保管場所等にて利活用できないか模索したところであります。そして今年度にて利活用における方針決定を位置付けていることから、現在旧3校の全体的な利活用を進める上で、試験的に旧阿蘇小にて一部民間活力の導入及び行政利用の道筋を模索している段階となります。

続いて13ページ目の取組No. 22をご覧ください。こちらは「旧すてっぷ21勝田台」に関する取組となっており、同じく跡地活用に関する取組内容となります。令和5年度における方針決定としては基本的に売却する方向性となっており、その際戸建て住宅等での利活用を見据えた場合、下水道本管の大規模な延伸工事が必要であることから、この課題を整理して売却事業を進めてまいります。

続いて14ページ目の取組No. 23をご覧ください。こちらは「すてっぷ21大和田」に関する取組となっており、同じく跡地活用に関する取組内容となります。令和5年度における方針決定としては同じく基本的に売却する方向性となっており、現在の課題としては敷地内の無番地の土地の整理や建物の解体等があり、その点を整理して売却事業を進めてまいります。以上が議題2のご説明となります。

【柳澤委員長】

ありがとうございました。

リストにある中で進捗状況が「×」の項目、「○」項目、それから「◎」ですが特段説明が必要といった施設についての説明がありました。これに関してご意見や内容がよくわからないといったご質問など何でも結構ですので、ぜひご発言いただければと思います。何かありますでしょうか。

【村石委員】

ちょっと不勉強で申しわけないのですが、サウンディング型市場調査がどのようなものなのかよく分からなかったです。また全体的に内容を理解できていない部分があるかと思うのですが、用途制限について何か決まっているものがあると変更できないのかわからなかったのでお伺いできればと思います。

【柳澤委員長】

はい、事務局の方から説明をお願いします。

【事務局（糸賀主任主事）】

サウンディング型市場調査につきましては、市が利活用における公募を実施する前段階として、事業者による利活用の可能性を事前に把握させていただくための調査になっております。市側の考え方のみで公募条件等を決めて実施してもなかなか事業者の参加が見込めないとということが想定されますので、以前に事業者側の考え方も踏まえて、その建物や土地の利活用の可能性を調査しております。

【柳澤委員長】

はい、サウンディング型市場調査につきましてはそのような形で、旧3校における第2回目のサウンディング型市場調査では事業者からどのような提案があったのですか。

【事務局（糸賀主任主事）】

旧米本小学校について、地域内外の交流やスポーツをベースとしたサードプレイスとしての利活用提案がございました。

【柳澤委員長】

こちらについては令和5年度に「協議・検討」と位置付けて進捗は「◎」となっており、サウンディング型市場調査で事業者の関心は確認できたが、実際は事業を引き継いでもらう可能性まで至らなかったということですね。

【事務局（糸賀主任主事）】

実際はそこまで至りませんでしたが、今後の状況次第では改めて事業者にご相談させていただきたく考えています。

【柳澤委員長】

はい。村石委員、サウンディング型市場調査に関してはよろしいでしょうか。

【村石委員】

はい、ありがとうございます。

【柳澤委員長】

それでは2つ目のご質問の用途制限についてはいかがでしょうか。

【事務局（渡邊主査）】

旧3校につきましては都市計画法上の規制がございまして、利活用できる用途があらかじめ決まっているところでございます。先ほどご説明したサウンディング型市場調査におきましても、都市計画法上における可能な用途について調整しきれなかったというところもあり公募条件等の整理に至らなかったところであります。

【柳澤委員長】

廃校の場合、新しい学校であれば当然できますけどそれ以外では用途が限定されてしまうので、何かそこで新しいビジネスを行おうと思ってもそう簡単には行えず事業者が参入できないといったこともあるということですね。

【事務局（渡邊主査）】

ご指摘のとおりであり、用途としましては福祉系や小規模店舗であれば旧米本小学校で利活用の可能性があることを検討していたところでございますが、先ほどのサウンディング型市場調査の中ではそのような用途のご提案がなかったというのが一つございます。

またもう一つは事業採算性の課題があり、事業者側がビジネスとして成り立たせることが難しいというような側面があります。

【柳澤委員長】

公共施設であれば採算性をあまり気にしなくてもいい部分がありますけれども、民間事業者で廃校を活用して何か事業をやるということになると、ある程度収益を得てビジネスとして成り立たないといけないのですが、なかなかその目途が立ちにくいと。色々な制約があるので自由に使えないということも当然あると思います。

そういうことでなかなか事業者が手を挙げにくいという現状があるのかなとは思いますが、いずれにしろこの旧3小学校は「協議・検討」とはなっていますけど、今のところ何か手が挙がって具体的に計画が進んでいるということではないということですね。

【事務局（渡邊主査）】

はい。昨年度の報告としましては「協議・検討」を実施したということで「◎」という表示にしており、今年度も引き続き具体的に計画を進めるために「協議・検討」を行って

いるというところです。

【柳澤委員長】

因みに「協議・検討」が続く限りは「◎」が続くのでしょうか。今年度は「方針決定」と位置付けているので決まらなないと「×」になるかと思うのですが。

【事務局（渡邊主査）】

旧3校につきまして、今年度に方針を決定するということで位置付けておりますので、「協議・検討」を進めても方針の決定に至らないのであれば「×」といった評価になります。

【柳澤委員長】

仮に「×」になったとしたら、その後どうするかというのはまた考えないといけないですよ、わかりました。

村石委員、よろしいでしょうか。

【村石委員】

はい、ありがとうございます。最初の2ページ目の表のご説明で「◎」となっているので完了しているのかなというふうに思っていたのですがけれども、そうではないという理解でしょうか。

【事務局（渡邊主査）】

おっしゃるとおりで、進捗の「◎」「○」「×」の評価は令和5年度における年度別計画に対する実施状況を示しているものになります。

【柳澤委員長】

よろしいですかね、とりあえず令和5年度における年度別計画の内容を令和5年度に実施されていれば一応評価は「◎」になると。

【事務局（渡邊主査）】

例えば2ページ目の表の一番上の大和田小学校の場合、令和5年度における年度別計画の欄に「実施計画」と記載しておりますが、その実施計画を昨年度に実施したので進捗として「◎」という表現をしております。

取組No. 13/14/15の旧3校の内容につきましては、令和5年度における年度別計画を「協議・検討」と記載していますので、昨年度に「協議・検討」を実施したところで「◎」という表現をしております。

【柳澤委員長】

村上小学校や大和田南小学校とかが「×」になっているのは、令和5年度における年度別計画として工事の内容を決定するという方針だったけども、それが決まらなかったの
で、「×」ということですね。

【事務局（渡邊主査）】

そのとおりです。

【柳澤委員長】

はい、よろしいですかね。若干すっきりしないところもあるんですけどそういう方針です
ので。何か関連してでもご意見やご質問があればお願いできればと思いますが。

【西尾委員】

私も今のところは気になっておまして、やはり令和5年度分だけを切り取って出されて
いるのでちょっとわかりにくいのかなという気がしました。数年間のスパンで「いつま
でに何をする」という計画で、「今どこまで進んでいる」ということについてはよく矢印
などで示すケースがあると思いますが、そういう形で前後関係を知りながら評価する方が
よいかと思いました。もちろん評価するのは単年度ですが。

もう1点関連して、今お話があったように「検討・協議」はもちろん必要なプロセスで
はあると思うのですが、それをやったからといって何か具体的に公共施設の維持管理が進
んでいるのかというとそうではないと思います。「方針決定」についてもプロセスとして
はとても重要なことだと思うのですが、実際の建物についてはまだ何も変わってないとい
うことだと思いますので、気になるのは今「◎」が結構多くなっており、今回の取組みの
件数ベースではある程度進んでいるように見えるのですが、実際の建物の維持或いは事業
費ベースで見たときにどれぐらいその計画が進んでいるのか。そのあたりでわかるよう
でしたら教えていただきたいと思います。

【柳澤委員長】

いかがでしょうか、事務局。

【事務局（糸賀主任主事）】

今回は令和5年度における評価というところで出させていただいていますが、先ほどの
ご指摘のとおり、最終的なゴールに対して現在どのような状況なのかということは今後わ
かりやすい形でご提示させていただければと考えております。

【柳澤委員長】

例えば旧3校は令和6年度に「方針決定」ということで、当然これが決まらなないと先に進まないで、この後解体工事になるのかなどについてはわからないということですね。どういった利活用になるかによってこの後のアクションが変わってくるので、ここについては現状白紙で、今の段階では方針を決定するというゴール以外は決まっていないから書けないということですか。

【事務局（糸賀主任主事）】

おっしゃるとおりで、参考資料1の各種取組内容【令和5年度版】において、令和7年度以降が空欄になっていますが、こちらは「方針決定」を行った後にその方針に沿った内容を改めて矢印にて記載するイメージになります。

【柳澤委員長】

あとは全体的な方針として、当然公共施設における延床面積を何年度ぐらいまでに幾らぐらい削減するといった大きな方針もあるわけですね。そのような視点で、今どのぐらいの達成率なのかそういうのはないですね。そもそも個別の方針がどのように決まっているのかわかりにくいところはあるかと思います。

西尾委員、如何でしょうか。

【西尾委員】

私も委員長がおっしゃったような、実際の進捗状況はどうなのかなと気にはなりました。そこについては年度単位でそれほど事務局の方でチェックしてないということだったのかどうか、確認してもよろしいでしょうか。

【事務局（糸賀主任主事）】

年度単位というのは、参考資料1の各種取組内容【令和5年度版】における令和5年度の年度別計画の矢印の中の事項に対して進捗はどうだったのかといったことではなくて、全体的な方針に対する年度単位の進捗になりますでしょうか。

【西尾委員】

例えば先ほどの延床面積がどれぐらい減っているのか、また予定していた事業費に対して、執行率が何%なのかといったことが把握できればと思いました。

【柳澤委員長】

コストや延床面積について全体的にこの年度ではこういった方針で、全体の財布に対してそれをどういうふうに分配して実際どうだったといった話もあるかと。

【事務局（糸賀主任主事）】

後程の報告にて少しお話させていただければと思うのですが、財政制約ラインである23.8億という基準に対して、昨年度とさらに令和4年度では実際幾らだったのかについては、後程ご説明させていただきます。

【西尾委員】

わかりました。

【柳澤委員長】

はい、あとは最初の予算が単年度といったことではなくて全体的に限られた中で、改修や解体などについて当然コストがかかってくると思うのですが、それをどういう形で使っていけば、スムーズにいくか。その辺がもう少し長期スパンで見えるといいですね。そうしないと例えばその目標に行くには、どのぐらい面積を減らさないといけないとか、どのぐらい予算を圧縮しなきゃいけないとか。例えばある年度にすごく費用が集中して出る場合でも、それをどうやって平準化して予算内に収めていくのかというのは、単年度ではなくて中長期的なスパンで見ないとわからない部分もあるのかなと。

【西中副主幹】

中長期的には総量削減のところで申し上げますと、令和3年3月計画策定時では施設総量37.5万㎡であるのに対して、2050年までに約24%削減した28.5万㎡を達成していくと。過去の実績値である23.8億円という財政制約ラインを設けている中で、このラインに近づいていくために1つ目安として9万㎡削減を目安としているところではあります。

【柳澤委員長】

そうすると、先ほどの旧3小学校について民間事業者側の採算性が困難で、収益があまり望めずどのように利用するか目途が立たない場合、もう解体して更地にして売却するといったことは当然あるわけですね。それも含めた方針決定を考えていると。

【西中副主幹】

おっしゃるとおりです。

【柳澤委員長】

そうすると計画に沿うためには、むしろ早いとこ売却の方がいいという考えも。売却についても民間が手を上げるのか、幾ら売ろうとしても売れないとしょうがないと思うのですが。何か関連してでも別の視点でもいいですが、ご意見やご質問等ありますでしょ

うか。

【齋藤委員】

旧3校について、先ほど用途地域などの制約で旧米本小学校は小さな店舗のような用途ぐらいまでしかできないといった話があったと思うのですが、例えば住宅であれば可能といった話であれば、先ほど委員長がおっしゃったように解体して更地にした後に分譲として売ってしまうというのも一つの手かなと思います。今子供たちが減ったことにより小学校がなくなったという中でいきなり学校の敷地三つ分が住宅になったという、また今度は小学校が足らなくなるという話が出てきてしまうのかなと思ったので、旧3校の真ん中あたりにある学校のみ利活用を考えて、その両側にある小学校は解体する。その前に先ほどのサウンディング型市場調査のような形で、地域の団体というよりは分譲の事業者とかに「こういうところで更地が出て、何世帯ぐらいを」といった内容を検討に入れてもいいのかなと思いました。

あと、先ほど状況が変わったらまた事業者に声をかけてみるという話もあったかと思いますが何か状況が変わるといのが全然見えてこないの、おそらくこのままずっと協議・協議が続いていく感じを受けました。

【柳澤委員長】

サウンディング型市場調査に関しては、あくまでこの廃校をそのままどう利活用するかということに関して調査を実施したということです。例えば更地にしてこの土地だったらマンションにしたら採算性が取れそう、もしくは何か大型のショッピングセンターでもいけそうといった可能性について、ディベロッパーなどには聞いていないのですかね。あくまでサウンディング型市場調査をかけたのは、今の校舎やグラウンドなどをどう利用するかといったことです。

【事務局（渡邊主査）】

校舎やグラウンドなどを利活用する前提で、サウンディング型市場調査を実施したところになります。

【柳澤委員長】

齋藤委員が言われたように、もしかするとそれぞれの旧3校の学区がそれほど離れていないのであれば、一つだけは更地にしてそれこそマンションを作って、その後もし子供が増えた場合は廃校にした学校を復活させる。一番長寿命化が望める廃校だけ残して、あとは大規模な住宅地を想定し、学校だった施設はまた学校として使った方が当然いいと思いますが、そのようなスキームはあまりないのですかね。

それだけではなくて、当然住宅ができれば商業施設や他の公共施設も必要になり、場合

によってはそこで何か廃校の利活用の可能性も出てくるかと。人がいない状況で、廃校に何か入れても全然採算が取れないといったことだと思うのですが、そこはいかがでしょうか。

【事務局（渡邊主査）】

その観点はありまして、先ほどご説明したように、昨年度は校舎とグラウンドをどう利活用し、民間活力を導入していくかというところでサウンディング型市場調査を実施したところでございますが、ご意見にありましたように、例えば解体を含めて敷地としてどう活用していくのか、売却という可能性についても考えていく必要性については、事務局の中で検討している段階でございます。

【柳澤委員長】

これは本来廃校の利利用を考えるうえで、サウンディング型市場調査と同時にやるべきと思うのですが、その辺のやらなかった理由はあるのでしょうか。とりあえず可能性を探ったということでしょうか。

【事務局（種田課長）】

当初サウンディング型市場調査をかけた段階では、まず建物やグラウンドなどをそのままといった前提条件にしており、やはり地域住民の方の要望で引き続き避難所として活用して欲しいといったご要望がありましたので、まず建物などは残したような形での検討といった経緯がございます。

今こういった結果を受けまして、やはり旧3校各々における特有の用途地域や立地条件、例えば旧阿蘇小学校は市街化調整区域、旧米本南小学校は第一種低層住居専用地域といった中で先ほど委員の皆様がおっしゃった点として、売却などについてそういった部分も考えられるものなのか、それとも市街化調整区域ということでもう少し別の利活用の仕方を考えなければいけないのか。そういった部分も含めて幅広く内部でも検討しているところでございます。

【柳澤委員長】

逆に言うと昨年度思うような結果がられないということで、次の段階として今年度は、その辺の計画をもう一度見直して再度検討されているということですね。

はい、齋藤委員よろしいでしょうか。

【齋藤委員】

はい、ありがとうございます。

【柳澤委員長】

他に何かご意見はありますか。平川委員はいかがでしょう。

【平川委員】

色々な説明を聞かせていただき、ある程度はわかりました。

ちょっと別件になりますが、参考資料1について令和5年度から令和9年度までの予定が書かれていると思うのですが、これについてどこまでがゴールなのかという点についてちょっとわかりづらいということと、令和5年度に実施していることと実施していないことははっきり明示されていますが、今の令和6年度の進捗状況について具体的に見えてこない項目もあるかなと思いました。その辺りはいかがでしょう。

【事務局（糸賀主任主事）】

項目によっては差異が出てくるものもあるのですが、本委員会については昨年度の振り返りというところでご提示させていただいております。内容によって今年度におけるリアルタイムの進捗をご説明させていただいているものもありますが、基本的には昨年度の実施状況となっております。

【柳澤委員長】

例えば今回「×」が付いていた村上小学校について、令和5年度は工事内容が未決定ですが、一応今年度は目途がついて順調に内容が決定していているということですかね。

【事務局（糸賀主任主事）】

学校の長寿命化につきましては、冒頭にて申し上げさせていただいたとおり現在計画改定を控えているところでありまして、その中で長寿命化の実施サイクルなどを見直していますので、改定内容によっては現在の計画と比較して大きく変わってくる可能性がございます。

【柳澤委員長】

今年度に「◎」になるかどうかはまだわからないということですね。

【事務局（糸賀主任主事）】

はい、まだわからないというところであります。

【柳澤委員長】

今年度の進捗に関しての状況確認については、今年度中に行うのでしょうか。

【事務局（糸賀主任主事）】

今年度の事業の進捗につきましては、約1年後の今の時期にて振り返りという形でご説明させていただき、委員の皆様に評価していただくようなスキームを考えています。

【柳澤委員長】

そういうことですね、今年度の進捗については来年度に入ってから結果の報告という形で示されるので、我々委員はリアルタイムであまり進んでいないといった進捗の状況を把握できないということですね。

【事務局（糸賀主任主事）】

現状はそのような形になっております。

【柳澤委員長】

それがいいのかという点も含めてまたご意見があれば。平川委員よろしいでしょうか。

【平川委員】

はい。何か一言ずつでも現状の進捗がわかればと思いましたが、承知しました。

【柳澤委員長】

はい。その辺についてもどのようにした方がよいのか考えなければいけません。
西尾委員、いかがでしょうか。今のやり方については。

【西尾委員】

行政評価などでよく出てくる課題なのですが、特に計画を改定する時には改定後に結果が出てきても新しい計画に反映できないということで意味がなく後から確認するだけということになってしまいます。確定はもちろん出せないと思いますが、場合によっては見込みでもいいので、着地点にいけそうかどうかということを計画改定前にチェックできると本当はいいかなという気がします。

【柳澤委員長】

できれば「昨年度はこうだった、また現在こうしています」というのを、本来であれば本日の段階で一度進捗を。特に先ほどの廃校については、少し状況进行评估するということがあったのかなと思うのですが、その辺については少し事務局の方でもご検討いただければと思います。他にはご意見等はいかがでしょう。

【齋藤委員】

先ほどの取組 No. 29 のまつわ団地について、若干名の入居者の移転が終わらなかったとありますが、もともと何世帯入居されていて、何世帯が現在残っているのか。今年度中にその残っている世帯の移転の目途が立っているのかについて、質問します。

【事務局（糸賀主任主事）】

今のご質問につきまして、そもそも何世帯あり、また現在の世帯数につきましては事務局にて把握していませんでしたので、後日施設部署に確認のうえで回答させていただきます。なお、団地内の物資につきまして現在整理を行っていますので、その辺の作業が順調に行えれば今年度中の移転完了も可能であると考えております。

【齋藤委員】

わかりました、ありがとうございます。

【柳澤委員長】

これに関しては、若干名の入居者の移転についてはほぼ目途がついており、スムーズにいきそうということですね。

また、旧すてっぷ21勝田台とすてっぷ21大和田に関しては二つとも売却するという方針ですね。売却するためのサウンディング型市場調査については、今やっているということですか。

【事務局（糸賀主任主事）】

すてっぷ21大和田に関しては、今年度の予定で来年の1月に第2回目のサウンディング型市場調査の実施を予定しております。

【柳澤委員長】

売却する方針は決まったけど、売れそうかどうかについてはまだわからないということですね。

【事務局（糸賀主任主事）】

現在は不明で、サウンディング型市場調査の結果次第になるかと思います。

【柳澤委員長】

わかりました。では売却という方針は決まったけれども結局売れませんでしたということも場合によってはあり得ると、そうするとまだ市で持っているしかない。

【事務局（糸賀主任主事）】

はい。なおすてっぷ2 1大和田に関しては、八千代警察署からほど近いところにありますので、立地条件は悪くないかと考えております。

【柳澤委員長】

わかりました。他に何かありますでしょうか、よろしいでしょうか。

時間も迫ってきていますので、議題2については色々なご意見をいただきましたので、その取りまとめについては事務局の方でよろしくお願いします。

それでは次第に沿って公共施設等個別施設計画等の改定について、事務局から報告をお願いします。

報告 公共施設等個別施設計画等の改定について

【事務局（西中副主幹）】

事務局の西中です、よろしくお願いします。

総合管理計画の4ページ目をご覧ください。始めに八千代市公共施設等総合管理計画及び同個別施設計画の改訂について、上位計画である第5次総合計画の期間に合わせて4年毎の見直しとしていることから、昨年度に実施した劣化診断調査を踏まえ来年3月末に両計画の改訂を予定しているところであります。

続いて総合管理計画の1ページ目となります。その両計画の策定背景といたしましては、公共施設等の多くは老朽化が進んでおり、その維持・更新等に多額の費用が必要となることが見込まれていることや高齢者支援等の社会保障費を始めとした扶助費の増大等による歳出の増加が見込まれており、今後、人口減少・少子高齢化の進行等により税収の減少見込まれるなど、財源の確保は、より一層困難になることが予測されます。

こうした状況を踏まえ本市では、公共サービス・施設等の規模の適正化、公共施設等の効率的な施設管理及び有効活用による公共施設等の全体最適化を図ることで、真に必要とされる公共サービスの提供を維持・確保していくため、総論として総合管理計画を策定しております。

続いて個別施設計画の1ページ目となります。各論として個別施設計画を策定しており、ここでは、中長期的な改修・更新等の費用の縮減及び平準化を図るとともに、施設毎の今後の方向性等を定めております。将来にわたり真に必要な公共サービスを安全・安心な公共施設等を提供し続けていくため、両計画を定めており、今年度改訂を進めているところでございます。

それでは資料2「計画改訂における現状の振り返り及び課題に基づく見直しについて」に沿って主なポイントを3つご説明させていただきます。左から順に現状、課題、見直しポイントとしており、それぞれ劣化状況調査、総合管理計画及び個別施設計画のハード面、財政面、ソフト面、人口及び脱炭素化に分けて改訂を進めているところでございま

す。

一つ目は、一番上の段の劣化診断調査になります。昨年度にて市の約160施設の施設毎に現地で建築の専門家が劣化診断調査を行い、屋根、外壁、天井などの建物自体の状況や、照明などの電気設備、トイレやキッチンなどの給排水衛生設備やエアコンなどの空調設備等の劣化事象を目視で行ったところでございます。その結果につきましては、資料2-1のとおりでございます。資料2-1を併せてご覧ください。劣化状況としてAからDまでの4段階で評価をしたものになり、6割を占める学校と学校以外に分け、更に旧耐震基準と新耐震基準に分けて分析いたしました。ちなみに新耐震基準の建築物は大地震にも耐えられるように建築物の基準が改正されて、その改正された基準で建てられた建築物になります。資料2にも記載していますが、その中で予防保全を行っていく上で、安全上、機能上問題になりそうな評価としてD判定になった施設の項目は、早急に対応する必要があるものとなり、見直しのポイントとしてD評価の修繕を優先した改修方法の見直しを検討しているところでございます。

なお資料2-1の2019年調査のD判定になった施設の項目につきましては、既に改修工事等を終えている状況で、2023年に調査を行ったところ、新たなD判定となった項目で、主に外周周りの劣化が進行している状況でございました。

2つ目は資料2の一番下の段の脱炭素化に関する事項になります。現在の計画では位置付けを行っていないため、その対応として施設の改修等において一定の方針を定めることが必要になってくることから、省エネエアコン、LED照明等のエネルギー効率の高い設備への更新や太陽光発電システム等による再生可能エネルギーの利用の推進を位置づける検討をしているところでございます。

最後に2段目と3段目のハード面と財政になります。現在、新庁舎やみどりが丘小学校分離新設校につきましては、計画上位置付けされていないことから、これらの新規プロジェクトにおける新たな建築費用の反映、また、建設費の高騰などを反映した将来更新コストと財政制約ラインの見直しが必要になっており、財政面の現状については、財制約ラインである23.8億円に対し、令和5年度の事業費の決算額が約22.7億円、令和4年度が約20.7億円でございました。経常収支率が令和4年度で95%と財政の硬直化が見られており、また、光熱水費等の高騰による施設関連経費が増加していることが課題としてあげられており、先程説明したD改修の対応を優先とした改修方法や学習環境の向上を含めた学校施設の長寿命化改修の見直し、見直しポイントの財源覧に記載している保有面積の削減、集約化・複合化、管理運営の見直し、脱炭素化によるトータルコストの削減等を検討しているところでございます。

なお、具体的な計画改訂の内容につきましては、今年の11月にこの検討・検証委員会では説明させて頂く予定でございます。以上が公共施設等個別施設計画等の改定における報告となります。

【柳澤委員長】

はい、ありがとうございました。改定ポイントとしては、D評価が出たところは優先的に改修を進めていくというようなことが一つですね。

【事務局（西中副主幹）】

そのとおりでございます。

【柳澤委員長】

その場合、D評価がかなり出てくるといったある年度に結構集中しそうな時はどうするのですかね。D評価の改修が一斉にできない場合、その中で何を優先するといった。単に老朽化度合いが進行しているから、そこを優先するということだけでもなさそうな気がしますけど。例えばその施設がまだまだ利用されるので急がないといけないといったことや、その施設の重要度自身が下がっている場合には幾ら老朽化が進んでも後回しみたいな可能性もあるかと思います。その辺の総合的な判断基準は大丈夫ですかね。

【事務局（西中副主幹）】

安全面や機能面について確認した上で、問題になりそうなところを優先的にやろうというところではございますが、委員長がおっしゃったところもございます。判断基準については、専門的な観点を踏まえて部分的に改修を行うのか、または外壁などの改修を全面的に行うのか、その辺は優先度合いに応じて対応していくようなふうになろうかと思います。

【柳澤委員長】

その辺の評価については物理的な老朽化が当然あると思いますし、普通の公共施設では利用頻度や占有率といった色々な指標で総合的に判断する。学校の場合は小規模校だから優先順位が下がるという訳にはいかないでしょうけど、何かその辺の指標があるのかなと思いますし、あとは複合化や再編をどんどん進めて効率化を図っていく、また民間活用を行っていくということは方針としてはいいと思うのですが、先ほどの廃校の利活用についてはなかなか事業者からの手が挙がらないというのもあります。現実的に難しい部分はあるかなと思いますし、ある自治体では廃校の利活用に際して、例えば幼稚園の民営化の話が出てきた時に反対の意見もありました。学校自身の再編については学校の関係者や地域の理解がありますので、なかなか簡単には進められないといったことはあるかなと思います。複合化や再編、民間の利活用といった全体の総論はいいと思うのですが、各論に入っていく際に特に学校施設が全体の6割ということで、そこにメス入れとかなないとなかなか難しいと思います。

学校独自の事情などがあることから、そう簡単にアクションを起こしにくいという部分

がありますので、そこをどうしていくのかというのが今後大きな問題になるとは思いますが、何か関連してでも他に確認事項はありますでしょうか。

《なし》

本事項については報告ということなので、先ほどのポイントにて計画の見直しを行っていくということですね。最後にモデル事業の検討があったと思うのですが、やはりその辺が結構重要になってくるのかなと思います。何かある程度モデルになりそうな再編について示せないといけないといえますか、そこができるかどうか肝になるかなと思うのですが、今のところまだないですか。

【事務局（西中副主幹）】

モデル事業については、現在計画改訂における委託事業者と協議しているところであります。

【柳澤委員長】

先ほどの廃校の利活用もいい事例になればそれは模範になってくると思いますし、実際使用している学校でも少子化で教室が空いてきたといった時に、そこに他の施設が入って複合化されて効率化が図られていくといった新しいモデルが実現していけばいいかなと思いますけど、なかなか難しいとは思いますが。

何か他はよろしいですか。

《なし》

それでは特になくでしたら、本日の議題は以上となります。長時間にわたって議事の進行にご協力いただきましてありがとうございました。委員の皆様には貴重なご意見いただきありがとうございます。

事務局は本日色々ご意見が出たと思いますので、今後の施策への反映にてご検討いただければというふうに思います。

最後に事務局にて連絡事項等があればよろしくお願いします。

【事務局（糸賀主任主事）】

本日は貴重なご意見をいただきましてありがとうございました。

今後の予定につきましては、事務局で今回の議事録とご意見のまとめを行い委員の皆様へ送付させていただきますので、内容等のご確認をお願いします。その後、皆様のご確認後、概ね1ヶ月を目安に市のホームページで公開予定となりますのでご承知おきください。

最後に次回の委員会につきまして、繰り返しになりますが計画改定の内容を議題として11月の開催を予定しておりますのでよろしくお願いいたします。

本日はお忙しい中、ご参加いただきありがとうございました。