

令和7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7年7月29日（火） 午後2時00分から午後3時30分まで

場所 八千代市役所 別館2階 第1会議室 （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 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6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）
木村主査 （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 0名

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

-議題 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6年度版】について-

【柳澤委員長】

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7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、本日の議題に入りたいと思います。

議題は「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6年度版】について」となっています。

初めに事務局より内容の説明をお願いします。

【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6年度版】等について」に沿って、ご説明させていただきます。

初めに昨年度計画改訂を行ったことを踏まえ、1ページ目から5ページ目では旧個別施設計画に対して、実際の施設状況の振り返りを行いたいと思います。

それでは1ページ目をご覧ください。こちらは令和6年度における八千代市の公共建築物の施設数及び総延床面積の推移となります。令和6年3月末時点では167施設であったのに対し、その一年後の令和7年3月末時点では5施設減少したものの3施設増加したため165施設のマイナス2施設となっております。併せて総延床面積も約34.7万㎡から約34.6万㎡となり、マイナス約1,000㎡、概ねコンビニエンス5店舗分ほどの総延床面積削減となりました。具体的な増加及び減少施設につきましては、資料内の吹き出しをご確認ください。

続きまして、2ページ目をご覧ください。こちらは旧個別施設計画の観点を踏まえた、令和2年3月末時点から令和6年3月末時点における4年間の総床面積の削減結果となります。旧個別施設計画の87ページでは、計画上の効果を見込んだ場合、31年間で約9万㎡の削減を試算しており、平準化の視点では1年間で約2,900㎡、そこから4年間では約11,600㎡となっております。一方、実際の削減の結果としては4年間で約9,000㎡となっております。以上のことから、試算における平準化の条件を当てはめた場合、計画上の試算と比較して4年間では約2,600㎡の削減が足りなかった結果となっております。

続きまして、3ページ目をご覧ください。こちらは旧個別施設計画の87ページにて想定した「中長期の将来コスト試算結果」における年間23.8億円の投資額に対し、実際の4年間における投資額となります。実際の4年間における投資額を合計すると約93.9億円となり、右下のピンク色のリボンにて記載しているとおり年平均では23.5億円となります。以上のことから、計画上における年間投資額23.8億円に対し、約3,000万円下回った結果となります。

続きまして、4 ページ目をご覧ください。先程の3 ページ目においては4 年間における投資額の比較でしたが、更に個々の年度における投資額を比較するにあたり、旧個別施設計画の87ページ「中長期の将来コスト試算結果」を示したグラフになります。左側の吹き出しにて、4 年間における年度ごとのグラフを抽出しており、個々の年度における試算した合計金額は緑の矢印内に記載している数値となります。例えば、一番左の令和3 年度については、合計24億円となっております。

続きまして、5 ページ目をご覧ください。3 ページ目の内容に加え、先程の個々の年度の試算を水色のリボン内に記載しており、令和3 年度から令和5 年度までは試算結果と比較して下回っている結果となりました。一方、令和6 年度については上回っておりますが、主な要因としては近年における物価上昇率等の反映が挙げられます。

続きまして、6 ページ目をご覧ください。ここからは本委員会の議題となる「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6 年度版】」についてご説明します。なお、必要に応じて参考資料1 の「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6 年度版】」をご覧ください。

本委員会では主に各種取組内容の令和6 年度版における昨年度の取組に対して、評価・助言をいただきたいと思います。昨年度の本委員会同様、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効果的ではないとし、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、7 ページ目をご覧ください。こちらは、令和6 年度において実施内容を位置付けている28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ます。該当する取組は28項目中、21項目となっております。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6 年度における実施内容、進捗の状況、対象番号、今後の取り組み予定となっております。令和6 年度における実施内容に対する進捗につきましては、「◎」が完了で「×」が未完了としております。

そして、8 ページ以降からは、21項目の各取組における個票になっています。

続いて、ここからの進め方になりますが、21項目中、黄色で色付けしている旧3 小学校の利活用に係る項目を除いた進捗が「×」の4 項目、次に緑色で色付けしている旧3 小学校の利活用に係る3 項目についてご説明いたします。なお、黄色及び緑色以外の計画どおりに実施した白色の進捗「◎」の14項目については説明を割愛させていただきます。

以上、これらの色付けされている各取組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評価及び助言等をいただければと思います。

それでは黄色で色付けしている取組をご覧ください。こちらの項目が旧3 小学校の利活用に係る項目を除いた、進捗「×」の4 項目となり、取組No6 の「新木戸小学校」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などについて個票に沿ってご説明いたします。

11ページ目の取組No. 6をご覧ください。こちらは「新木戸小学校」に関する取組となっております。こちらについて、今回の進捗評価対象となる昨年度の取組みとしては工事内容決定、また今年度は実施設計を想定していましたが、令和6年に実施しました市全体の公共施設の劣化診断調査等を踏まえて今年3月に改訂しました個別施設計画にて、学校の長寿命化改修工事の実施時期の見直しを図ったところです。それに伴い、新木戸小学校の長寿命化の実施時期を当初予定から変更して後年に再設定したため、進捗が「×」となっております。

続いて、13ページ目の取組No. 10をご覧ください。こちらは「道の駅やちよ」に関する取組となっております。進捗が「×」の理由としましては、昨年度の実施設計において、施設利用者の利便性の更なる向上を図るため一部店舗の位置を変更するなどの変更が生じ、また設計内容の調整に時間を要したことから、昨年度内に実施設計が完了しなかったためとなります。なお、遅れが発生していた実施設計については今年の5月に完了しており、今年度及び来年度にてリニューアル工事を完了させ、来年度にリニューアルオープンを予定しております。

続いて、25ページ目の取組No. 24をご覧ください。こちらは「旧第二まつわ団地」に関する取組となっております。進捗が「×」の理由としましては、昨年度の解体工事において、工事を進めるにあたり工事トラックなどの動線の関係で土地所有者との調整に時間がかかったことから、昨年度内に解体工事が完了しなかったためとなります。なお遅れていた解体工事自体については、事務処理を除き今月にて完了しております。

続いて、27ページ目の取組No. 26をご覧ください。こちらは「旧市営花輪団地」に関する取組となっております。進捗が「×」の理由としましては、昨年度の解体工事及びその後の方針決定において、住戸と敷地内の残置物の処理に時間がかかったことから先程の旧第二まつわ団地同様、昨年度内に解体工事が完了せず、それに伴い方針決定も完了しなかったためとなります。なお遅れていた解体工事自体については、こちらも先程の旧第二まつわ団地同様、事務処理を除き今月にて完了しております。

以上が進捗「×」の4項目となり、続いて緑色で色付けしている旧3小学校の利活用について、個票に沿ってご説明します。

14ページ目の取組No. 11をご覧ください。こちらは「旧阿蘇小学校」に関する取組となっております。旧3小学校の利活用につきましては、従前より本委員会にてご意見等を頂戴しているところですが、旧阿蘇小学校については昨年度方針決定を行いましたので進捗を「◎」としております。方針決定の内容といたしましては、利活用における範囲を民間活力の導入に加え、行政的な範囲まで拡大することとし、当面においては校舎の一部について行政的な利活用を図ることとしております。なお、今年度以降の旧3小学校の予定などにつきましては、後程まとめてご説明させていただきたいと思っております。

続いて、15ページ目の取組No. 12をご覧ください。こちらは「旧米本小学校」に関する取組となっております。なお、16ページ目の取組No. 13の「旧米本南小学校」については、こ

こちらの「旧米本小学校」と同様の説明となりますので、割愛させていただきます。こちらについては、先程の旧阿蘇小学校において方針決定を行った一方、残りの旧米本小学校及び旧米本南小学校は昨年度方針決定に至りませんでしたので、進捗が「×」となっております。

進捗が「×」の理由としましては、当初旧 3 小学校全てに対し、同時並行にて利活用への道を模索する方針でしたが、用途地域等の課題が徐々に浮き彫りになったため、まずは旧阿蘇小学校に絞って方針決定を行う修正を行ったためとなります。

以上が資料 1 の説明となり、続きまして旧 3 小学校の利活用における今年度以降の予定などについてご説明させていただきます。

【事務局（木村主査）】

旧 3 小学校の今後の方針について、画面共有のページに沿ってご説明させていただきます。

2 ページ目をご覧ください。色づけされている部分は用途地域になります。①の旧米本小学校に関しては、マンション等の建設が可能な第 1 種中高層住居専用地域で設定されています。また、現状の学校開放として市内の 29 団体に体育館及び運動場を貸し出しております。

続いて、②の旧米本南小学校になりますが、こちらの用途地域は第 1 種低層住居専用地域となり戸建住宅の建設が可能な地域になります。施設利用団体としては、市内の 33 団体に体育館及び運動場を貸し出しております。

最後に③の旧阿蘇小学校に関しましては、①及び②と色付けが異なり市街化調整区域ということで基本的には新しいものが建築できない地域になります。施設利用団体としては、市内の 24 団体に体育館を貸し出しております。

次に 3 ページ目をご覧ください。今後の方針決定を決めるにあたり、人口推計の資料となります。阿蘇地域につきましては、2022 年と 2050 年の人口を比較したところ、30 年後で約 2600 人減少する見込みがあります。

また、総合計画との関係につきましては、八千代市の今後の方針として全体的な将来人口の減少に備えて地域特性を生かし、計画的に土地利用を図る。それから良好な住環境や、景観、魅力と活力のある商業、個性ある市民文化を育むといったバランスのとれた総合的な市街地整備の推進について定められています。また、地域住民や事業者などの自発的かつ自律的な地域の価値向上に向けた市街地の形成に関する取り組みを支援するということが記載しております。

続いて、土地利用の適正化に関しましては、八千代市都市マスタープランに基づいて計画的な土地の利用や転換、規制を図っております。先ほどの旧阿蘇小学校における市街化調整区域に関しましては、土地利用方針と今後の地区計画の運用基準に基づき、市街化区域の周辺及び幹線道路の沿道といった地区の特性に応じて土地利用の誘導を図ることとなっております。

次に良好な市街地の整備や保全を図るという項目になりますが、基本的にこちらに関しましては、コンパクト化ということで鉄道駅を中心とした持続可能な集約型の都市構造への転換を図るということになります。

このページの最後になりますが、地域まちづくりの推進といたしまして、地域の特性に応じて地域住民や事業者などによる主体的なまちづくりの活動を支援していくということになっております。

続いて、4ページ目をご覧ください。先ほどお話ししました都市形成の方針として定めている八千代市都市マスタープラン。こちらに関して、八千代市の全体図を示しており、各鉄道を中心とした都市形成を八千代市の南部では行っております。阿蘇米本地域に関しては、右上の紫色の円の八千代カルチャータウン地区を拠点として地域拠点を設定しております。

また、資産管理課が定めております「八千代市公共施設等総合管理計画」にて、今後の公共施設全般に関しましては、3つの原則である総量の削減、コストの縮減、歳入の確保・費用の抑制ということを定めて計画を推進していこうというところであります。

続いて、5ページ目をご覧ください。こちらは阿蘇米本地域の周辺の施設は何があるのかまとめている資料となります。公共施設につきましては、この旧3小学校の他に道の駅として八千代ふるさとステーションがあり、その他は公民館や支所、保育園、それから清掃センターとふれあいプラザがあります。公共施設以外につきましては、地域の特徴として国道16号、平日に4.2万台が通行する大きな国道が走っており、その沿道に米本団地として約3,400世帯、約7,300人が居住している大型の住宅団地があります。

続いて、都市マスタープラン上の地域拠点として設定されている部分について、この阿蘇米本地域は、新しく商業施設の建設が予定されており、更に八千代市内ではありませんが今後、印西市のクリーンセンターが新しく建設されることに伴い、その余暇施設がこの阿蘇米本地域の近くに建てられる予定があります。その余暇施設は緑化施設ということで、温浴施設や地域の地元野菜の販売といったことが、令和10年度から事業開始される予定です。

続いて、6ページ目をご覧ください。これまでのまとめとして、次の4項目にて記載しています。初めに旧3小学校につきましては、現在行政的な利用や一般向けに体育館を開放しておりますが、八千代市の財政状況や施設維持に係る費用対効果を鑑み、早急の方針決定を行うことが急務であるとしています。その対応方針は大きく分けて3つあり、①複合・転換・定期借地を含んだ意味で活用していくか、②売却するか、③現状維持の状態を続けるかといったこととなります。

2つ目の項目として、この阿蘇米本地域に関しましては人口の減少がすでに始まっていると言っても過言ではありません。今後高齢化の問題や若年人口の減少の影響から地域が衰退していくことが懸念されています。また、地域の大半が調整区域なのでコンパクトシティー化による住居の集積などによって地域から人がいなくなることで空き家や空き地が増加することも懸念されます。

3つ目の項目として、当該地域の公共施設について阿蘇公民館は昭和52年に建設されて

おりますが年間稼働率が13%と低く、また米本支所は昭和45年に建てられておりますが、窓口の取扱数が年間1,000件程度、減少し続けているのが現状です。この阿蘇米本地域にある施設に関しましては、将来的に統合や集約を行わなければならない施設ということになります。

最後に4つ目の項目として、当該地域を実際に見てみると、米本地域は米本団地といった大規模な住宅団地や、米本・もえぎ野地区に新たな戸建ての住居が建設されているので、今後も一定数の定住が見込まれると思っております。また、先ほどご説明しましたがこの地区は商業施設の建設が予定されているとともに、近く印西市に新しいクリーンセンターが建設されそれに伴う施設が令和10年度から事業開始されます。そこから八千代市にとって印西市や白井市、佐倉市だけではなく、栄町や船橋、千葉市などからの人の流入が期待される場所です。更に道の駅については、これから改修が行われますが、食堂などのスペースの拡大や、指定管理者の個別事業の推進が図られることによって、これまで以上に来場者が期待されます。

続いて、7ページ目をご覧ください。道の駅を拠点の1つとする「千葉うみさとライン事業」というものがありますが、この事業に関連して、印西市のクリーンセンター余暇施設の周辺には自転車のサイクリングロードが今建設されているところです。この事業と連携を図ることによって地域のにぎわいが形成され、ひいてはまちの活性化に繋がり、将来的な思考を持つことが求められているところであります。

そして、今後の公共施設マネジメントについて記載させていただいておりますが、今後市の公共施設をどうやって整えていくかということについて、これまでは人口がある程度増加傾向であり、公共施設も拡充というところで新しく作る、規模を広げることもできたのですが、これから人口の減少期に入ることによって、縮充しなければならない段階に変わってきています。ですので、今後の公共施設マネジメントに関しましては、統合や縮小・廃止を進めて持続可能な施設サービスを実現させることが重要となります。この日々進化していくまちの変化に対応するとともに、必ず地域の特性を理解して地域課題の解決にあたるなど、都市計画をはじめとする役所の各計画に定められた施策の実現のために、公共施設の利活用を図ることも重要だと考えられます。これは結果的にまちづくり推進の一端となりますので、今後この施設マネジメントに関しては考えていきたいというところになります。

続いて、8ページ目をご覧ください。こちらは過去のサウンディング型市場調査による旧3小学校の活用提案になりますが、こちらに関してはこれまで説明しました用途地域に基づいて民間の事業者へ提案していただいたものになります。細かい説明は省略させていただきますが、基本的には旧阿蘇小学校以外は、娯楽関連施設やアウトドア施設のご意見をいただいているところであります。

続いて、9ページ目をご覧ください。こちらについては、利活用の方法として3つの項目を記載していますが、まず活用としては複合や転換、民間事業者の方に土地を貸すといった借地などを含むこととなり、それから売却に関しては地域の現況や今後の市の方針、財政状

況を鑑みながら、総合的に判断して結果的に売却することになります。

そして、解体コストの費用について記入していますが、調査を行ったところ人件費の高騰などから、旧3小学校の解体に際してどれぐらいの金額が掛かるのかということになります。売却については、公共施設を解体して更地にした上で売却するといったことも考えながら進めてまいります。

続いて、10 ページ目をご覧ください。最近廃校を活用したニュースが新聞などで出てきていますけれども、こちらは関東における他の自治体の動きをまとめたものです。やはり着目しているのは千葉県内の事例で、鋸南町の旧保田小学校が道の駅として活用されており、かなり成功している事例として取り上げられています。私は実際に行ったことがあるのですが、かなり人が多くて賑わっている施設でした。続けて多古町の廃校に関しては、グランピング施設となっています。こちらはプロポーザルにて事業者が決められてグランピング施設として事業展開しているところです。こちらはまだ行ったことはないのですが、体育館などを宿泊客に開放している部分について面白そうだなといった印象があります。

最後に、11 ページ目をご覧ください。本年度の予定について先ほどお話をさせていただきました旧3小学校における活用方針について決定したいと思っております。この利活用方法を検討するにあたり、過去にサウンディング型市場調査を実施して利活用の可能性を探るとともに、先ほどお話ししました他市での廃校活用事例の確認を行ってきました。

今年度はこの事業を推進させるために、市の公共施設等総合管理計画や個別施設計画との整合を図って旧3小学校それぞれの活用方針を決定したいと考えています。現在は方針決定に必要な情報の収集に努めていますが、費用の算出や活用方法の検討並びに当該地域の活性化に寄与する内容などについて、内部協議を進めているところです。

今後のスケジュールについて、詳細は割愛させていただきますが、内容が固まり次第、公共施設再配置等検討部会や推進委員会に諮り、それが承認された後は市長への説明に進みたいと思っております。

事務局からの説明は以上です、ありがとうございました。

【柳澤委員長】

はい、ありがとうございました。それでは、これまでの事務局からの説明踏まえて、委員間で議論を行っていきたいと思います。確認なのですが、旧阿蘇小学校についての方針は行政的な利活用で決まったとのことですが、具体的な内容については如何でしょうか。

【事務局（木村主査）】

現状ではシルバー人材センターさんや八千代市の各課が資材置き場などで活用しております。

【柳澤委員長】

その管理は民間事業者さんに委託してやっているということですか。

【事務局（木村主査）】

委託はしておらず、行政的利用に関しましては一時的な利用として、資材などを置いている状況です。

【柳澤委員長】

そうすると、その形が続くということではなくて、旧阿蘇小学校の方も何か活用を考えていくと。今は暫定的な利用という位置付けですか。

【事務局（木村主査）】

おっしゃっていただいたとおり、これはあくまで暫定的なものになりますので旧阿蘇小学校においても今後の利活用に関して、調査研究を重ね近いうち方針を決定したいと思っておりますが、まずは旧米本と旧米本南小学校に関してスポットを当ててみるという状況です。

【柳澤委員長】

はい、わかりました。

旧3小学校の利活用におけるサウンディング型市場調査は大分前に実施して、その成果で色々娯楽関連施設とか交流施設とか、医療施設とか、学習施設というのが民間事業者から提案があったという理解ですね。

【事務局（木村主査）】

はい、そういう状況で旧米本小学校について一番多くの活用案が挙げられた次第です。

画面共有で展開させていただいた初めの画像なのですが、旧米本小学校の屋上から撮影したものでして、かなり景色がいいところとなります。そういったところも含めて、娯楽施設のキャンプや合宿を想定した体験施設からイベントでの施設利用など多くの意見が挙げられたのかと思っています。

【柳澤委員長】

そうすると、今後このサウンディング型市場調査を踏まえて、10月から12月の会議体に諮った後に今年末には方針を決めると。今までの流れから手を挙げた業者も含めて具体的な提案に関する精査をして、そこから決めていこうというような理解でよろしいでしょうか。

【事務局（木村主査）】

八千代市としまして、旧米本と旧米本南小学校の2つの旧小学校について、まずは活用するのか売却するのかといったところで方針を今年度中に決定したいと思っています。

【柳澤委員長】

それは民間事業者からのサウンディング型市場調査の提案とは別に行うのか、それも参考にして行うのでしょうか。

【事務局（木村主査）】

過去にサウンディング型市場調査を実施して事業者の方から提案をいただいているので、この結果を踏まえて活用の方向で承認を受けられた場合、次にどういう形で活用を図っていきましようかというのを模索していきたいなと思っております。

【柳澤委員長】

わかりました、そうするとコスト面や公共的、また住民ニーズに合致するか。色々検討して決めていくということですね。

この旧3小学校の件でも結構ですし、その前の各種取り組みについての説明に関してのご質問やご意見でも結構ですが如何でしょうか。「×」はほぼ工事の遅延や設計の変更であると思いますが、何かありますでしょうか。

【西尾委員】

今の流れで旧3小学校のお話を聞きたいのですが、旧阿蘇小学校についてはもう方針が決まったというお話でしたが、今のご説明を聞くと暫定利用ということなので、暫定利用というのは活用の方針ではないのではないかという気がしたのですが、そこは如何ですか。

【事務局（種田課長）】

旧阿蘇小学校につきましては、先ほど暫定的な利活用とご説明をさせていただきました。こちらについては現在埋蔵文化財の保管、先ほど説明がありましたシルバー人材センター、また社会福祉協議会の方の資材の保管といったところで活用しております。

こちらについての考え方としては、先を見据えた形で旧阿蘇小学校の方に置いている部分というのがございます。当面の間と申し上げたのですが、ここで埋蔵文化財といった保管などをしていく中で、将来的には行政的利活用の過程で何か公民館的な位置付けで使えないかというふうな部分もあります。まずは今当面の間と申し上げさせていただいているのですが、そういった将来を見据えた形で埋蔵文化財の保管、シルバー人材センター、社会福祉協議会などが今使っている状況になっております。

そういった意味で進めれば、西尾委員がおっしゃった部分について恒久的なものではな

いので、この旧阿蘇小学校については検討の余地があることは事実でございます。

【西尾委員】

そうすると、この方針というのは「活用」なのか「売却」なのか「現状維持」なのか、そのうちどれを選ぶかということが方針の決定という意味であると理解していたのですが、それでいうと「活用」という方針が決定していて、その活用の中身が「行政的利用」ということで決まったという理解でよいですか。

【事務局（種田課長）】

旧米本小学校と旧米本南小学校につきまして、2年半前ぐらいにサウンディング型市場調査を通じて調査をした経緯がございます。そして、今年に入って改めてこの調査結果を見返してみたという部分がありまして、そういった中で民間の利活用として良い提案、多古町などの事例を踏まえ、こういった施設の利活用の方法について提案をいただいていたということを遅ればせながら見つけた部分もございます。また、今まで民間の事業者さんの方から実際こういうふうに活用したいといったご提案を、サウンディング市場型調査の後に個別でお話がありました。

そういった中で、どうしても用途地域、そういった都市計画法上の制限とかがあったことから先に進むことができなかったという部分もありまして、今年度については施設の単体といった位置付けでとらえるのではなく、むしろ先ほど木村の方から説明があった中で、その地域という形で考えた上で用途の変更ができないかというふうなものも含めて、資産管理部門だけではなく都市整備部門と今年度この話をするところです。

そういった話を通して、利活用するのか、売却も可能にできるような状況に持っていくことによって方針決定に繋げていきたいと考えているところです。施設単体という形よりもその地域で捉えていきたいと。

【柳澤委員長】

確認なのですが、数年前に民間事業者がサウンディング型市場調査で娯楽施設などを提案してきた内容に関しては、用途地域上の問題や学校施設の廃校の転用といった色々な制約からそのままでは出来なかったけれども、今それができるように用途地域の変更も含めて、八千代市が検討しようということですか。何か逆に言うとそれが変わるとまた前提が変わるので、再度サウンディング型市場調査をした場合に「それだったらこういうことをぜひやりたい」といった提案がより出てくることも期待しますが如何ですか。

【事務局（種田課長）】

こちらの方で考えているところは、今の段階では従前にサウンディング型市場調査で提案があった例えば宿泊系の施設といったものを実現する場合には、こういった用途の制限

が解除されれば実現可能なのか。あとは、阿蘇米本地区についてその地域の活性化につなげていく上で用途の関係もあるのですが、旧2小学校については今後その地域の活性化に資するものとして、人が集まるような施設といったもので活用ができるのかどうか。そういったものも含めて、こちらの方を検討はしていきたいという考えがあるのですが、基本的には従前のサウンディング型市場調査から出発しているところではあります。

【柳澤委員長】

方針転換までいかないけど、ある程度人が集まるような施設で活用しようという方向に市が決断をしようという段階ですね。

【事務局（種田課長）】

今はまだこれは内部的、我々は財務部になるのですが財務部内で話をしています。それで上の方にも説明し、そこから都市整備部門や企画部門に広げていければと考えておきます。

【柳澤委員長】

先ほど言った旧阿蘇小学校に関しては、当面資材置き場として一旦は暫定利用を続けて、その後はその延長で公共という枠を守りながら、何か変えていこうということです。ここは学習施設という提案もあったようですが。

【事務局（種田課長）】

そうですね、実際のところ今の旧3小学校の位置付けとしまして、今年度に入りまして地元の方とかとも話をしたという部分はございます。そういった中で旧阿蘇小学校に関しての思い入れ、そういった地域の方の思い出が強い部分とかも実際にはございますので、できる限り学校であった面影を残したいというご希望もあるところです。そういった意味で、できる限りコミュニティー施設といった位置付けで何とかできないかと。また、こちらは市街化調整区域となっていますので、その辺も踏まえた中で旧阿蘇小学校については、公共的な利活用という形の方向性で考えております。

【西尾委員】

旧阿蘇小学校の位置付けを確認したかったのですが、暫定利用をしつつ行政利用としての活用という形で決定していると受け取りましたが、今のお話のようにエリア全体で考えていこうとか、場合によっては用途地域の変更も考えているということであつたら、決めたこととはいえ一旦制限を外したほうがよいのではないかという気はしました。新たに阿蘇・米本エリアとしてエリアマネジメントのことも考えているとおっしゃっていたので、一体としての活用の可能性を考えたときに、もう決まったからといって行政利用として固

定するのではなくて、一旦それを外して幅広い可能性を検討したほうがよいのではないかと思います。

もう1つは、ある程度「活用」という方向で決まっているのではないかという気がしましたので、その「活用」という方針をこれから決めていくということではなく、ある程度それは前提として、「どう活用していくか」という具体的な議論に入っていく必要があるかと思います。検討を始めてからかなり時間が経ってしまっているのもう少し検討のスピードを上げていった方がよいのではないかなということを感じました。以上、2点です。

【柳澤委員長】

4年前からやっていてなかなか動かないと。本来であればもうちょっと具体的に事業者からの細かな提案を見て、その事業性を確認しながらもう決定して進めているというタイミングだと思います。何となくまだ堂々めぐりしている感があるので今更売却がないということであれば、活用ということでそれを前提に色々進めていく。民間事業者からも何人か手を上げているということであれば、少し具体的な計画案を提示してもらいながらそれを八千代市で検討していく必要もあるのかなと思います。

また、先ほどの旧阿蘇小学校に関して、全フロアを行政利用する必要があるのかといったことについて。一部だけでいいということであれば、例えばその条件でその部分は公共の方で借りる、もしくは買い戻すといった形もあるのか。あとは全体としては民間事業者に整備をしてもらい、必要な部分だけ公共の方で借りるという形もあるのかなと思いました。いくつかパターンを検討して全部が公共利用という、結局あまりそこはコストの圧縮にはならないかなと思いますが。

はい、何か関連してでもご質問などありますでしょうか。

【平川委員】

今の関連するところで、基本的なことですがサウンディング型市場調査という言葉が出てきましたが、この調査というのはどなたを対象に具体的にどのような内容での調査なのでしょう。市民たちの声も入っているのかどうか、その辺も教えていただけないでしょうか。

【事務局（木村主査）】

概略からお話すると、今回は公共施設ですがそれを広くどう扱っていくのかについて、民間の事業者さんや団体さんといった方々が「自分達であれば例えば旧米本小学校についてこういった提案がありますよ」というご意見を募集できる仕組みになります。ただあくまでそれで決定するというのではなくて、公共施設を扱っている自治体側として見れば、利活用の可能性を吸い上げる一種の手段としても捉えることができます。そういつ

た意味でサウンディング型市場の後に「調査」という内容が入っています。

決定ではないですけども、その調査で自治体の方向性と合致するもの、またはいいアイデアがありましたら、次のステップに進んで具体的な利活用を考えていけるといったシステムとなります。

【柳澤委員長】

こちらは住民の意見は入ってない、あくまでも事業者の提案ということですね。逆に行政側から何か意見があるので、なるべくその意見に合わせた方向といった条件などは出しているのですが。

【事務局（木村主査）】

当時の詳細な条件については確認できないのですが、今後に関しては先ほど皆様がおっしゃっていただいたように、用途地域における撤廃を視野に入れながら、どういったことをすれば地域に貢献できるような事業があるのかというところで広く募集をしたいと考えています。

【柳澤委員長】

以前の時はあくまでも現状の用途地域や法的条件にて、サウンディング型市場調査をしているということですね、それでこういう提案があったと。

更にその用途地域の変更などを言っていけば、もう少し色々な提案が出てくる可能性があるかと。

【事務局（木村主査）】

例えば旧米本小学校で言えば、先ほどお話した第1種中高層住居専用地域という枠組みの中では宿泊施設は建てられないという要件になっています。ですので、サウンディング型市場調査でご意見をいただいたのですが、その当時は市側で用途地域を変えるところまでは至っていなかったところです。

また先ほどのクリーンセンターの余暇施設や新たな商業施設が建てられる予定に関しましてもそれ以降の話になりますので、当時は可能性が見いだせなかった部分があります。

【柳澤委員長】

当時のサウンディング型市場調査で出た提案というのは、今の用途地域ではできない提案ということですね。事業者側はその用途地域の撤廃などがされたら、こういうことができるよといった提案をしてきたと。

【事務局（木村主査）】

はい。今後の考え方としては「こういった形であれば、事業者の方々にとってこういった利益ある事業が展開できますよ」という部分を示していくことも考えています。

【柳澤委員長】

はい、あと学校ですと防災拠点にしておかなければいけないみたいな制約あって、おそらく校庭全体にグランピングやテントが広がっている、また体育館が何かで利用されていると避難できないといった制約も出るかと思うのですが、逆に条件として避難拠点という部分については入れなくてもいいということになっているのですか。

【事務局（木村主査）】

そこが難しいのですが、今後地域のにぎわい創出や地域の活性化という形で方針を決定した際にそういった災害関連施設の観点は特に重要だと思うのですが、他の施設でその分の災害設備が賄えるのであれば、例えば旧米本小学校の敷地内は体育館も含めて活用できるといった方針に切り替えることもあると考えています。先ほど紹介させてもらったグランピング施設などに関しては体育館をそのまま残しながら活用している事例もありますが、現状では決めきれていないというようなところになります。

【柳澤委員長】

はい、わかりました。平川委員、ご質問はよろしいですか。

【平川委員】

わかりました。

追加でお尋ねしたいのですが、例えばサウンディング型市場調査などを行って今後どういう方針でいくかということを、民間の事業者とも話し合っていく。そうなった時に市としては八千代市の発展に繋がっていけばということだと思うのですが、施設を作るにしても予算とかその辺の割合というのは、民間から提案してきたのだから民間の方が主で色々な防災面も含めて中心になって考えていくのか。それともやはり市が中心として行っていくべきことなのか。

その辺は今後どう考えていらっしゃるのかなと思うのですが。

【事務局（木村主査）】

その方針に関しましては、色々なバージョンがあると思います。おっしゃっていただいたとおり市側が新しい建物を作って提案してきた事業者に貸し出す、またはそのままの建物を使ってもらう。あとはそれこそ解体するので、その後は事業者が新たに建てて自由に使う。

そういったことはこれからの可能性になりますので、今後可能性がある事業者の方がいい

らっしゃればその事業者と話し合いながら進めていくのもいいし、実際の事業提案の段階で「建物は市が作り、その後の費用については提案いただいた事業者の方で対応する」といった色々な方法がありますので、どのパターンを選ぶというところが難しいのですけれども庁内で連携を図りながら進めていければいいなと考えています。

【柳澤委員長】

あと土地も定期借地権といった形で行うのか、あくまでも土地は市が持って建物を貸すのか。

【事務局（木村主査）】

そこに関しては、土地の貸し出しを行いその分を歳入確保として繋げばと思いますが、事業者にとっては、なかなか手を上げるためのハードルとして高いのかなと。

【柳澤委員長】

事業者側は新規に土地を借りて、そこで新しい建物を作ることと比較してコスト的なメリットはあるかと思いますが、廃校の状態から色々内装とかも含めて整備をして、条件次第によってはあまり有利ではないとなかなか手が挙がらない可能性もあります。

そこは逆に言うと、事業者が「こういう条件だったらビジネスとしても成立するのでいいですよ」ということなのかもしれません。

平川委員、よろしいですか。

【平川委員】

はい、どうもありがとうございます。

【柳澤委員長】

関連してでも、何かご意見はありますでしょうか。

【齋藤委員】

旧米本小学校と旧米本南小学校、旧阿蘇小学校の3つうち、旧阿蘇小学校の方針は決まったということで、今は体育館や校庭を他の団体に貸しているとのことですが、それは無料開放になっているのですか。

また、埋蔵文化財やシルバー人材センター、社会福祉協議会というのは、私詳しくは分からないのですが市の施設なのでしょうか。社会福祉法人や公益社団法人といったものがある中で、それは市としての行政利用というのか。

何か私のイメージだと貸しているのかなというイメージがあったのですが、その辺についてはどうなっているのかなと思いました。

【事務局（種田課長）】

まず体育館の開放とかについては、無料という形で行っているところです。基本的に今はまだ財産的に「教育財産」となり、こちらは教育委員会が所管して管理しているところです。ですので、今は教育委員会の方が窓口になっており学校開放といった手続きについては、財産の使用許可という形でやっているところです。

また、埋蔵文化財の保管につきましては行政内部の組織である文化・スポーツ課が所掌しておりまして、行政内部の手続きを経て使っているところです。

あと、シルバー人材センターや社会福祉協議会につきましては、公益社団法人及び社会福祉法人となりまして、貸出しの際は市の担当部局を通じて借りるような形になって、市の関連事業という形になった場合には無償になります。ですので、行政の関連ということで健康福祉部との協議を通した上で、今は教育委員会の方で無償貸出している形になります。

【齋藤委員】

わかりました、ありがとうございます。

それともう1点ですが、旧3小学校のそれぞれの維持管理費は年間どのくらいかかっているのですか。

【事務局（種田課長）】

維持管理費については、旧1校あたり大体年間300万円程度かかっているような状況です。旧3小学校全体で年間約1,000万円近くかかっています

【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】

そうすると、今は全然収入はなくて維持管理費だけかかっているということは、当然それをうまく利活用して収益なりコスト削減を考えた方がいいということですね。

【事務局（種田課長）】

おっしゃるとおりです。

【柳澤委員長】

今はまだ廃校にはなっていない機能転用にはなっていないので、仮に別の機能として他の施設に転用するとなったら、補助金を国に返さなければいけないということですかね。その負担も結構出てくるかと。

【事務局（種田課長）】

そうですね、補助金については教育委員会の方でも今調べているところではあります。

委員長がおっしゃったとおり、教育財産からいわゆる普通財産という部分に変更する際、学校という機能は無くなります。その場合には当時補助金を使って建てた学校については、転用の際に文部科学省との協議が必要になっています。

それ次第で補助金の返還については具体的に幾ら発生するのか、それとももう発生しないのか。それは経過年数にもよると思うのですけれども、その辺についての具体的な金額については今は申し上げられませんが、確認しているところではあります。

【柳澤委員長】

その点については少し昔と比較して緩くなってきたといいますか、転用を促すという意味もあって補助額について調整できる部分があるかなと思いますけど。

補助額が2分の1として、全て返金するとなるとかなりの額になると思うので、その場合は転用をしない方がコスト的にメリットはあるのかもしれない。償却期限を迎えたらということもありますし、そこがなかなか難しいところです。

逆に言うと、ある程度教育施設的な運用していけば返還義務がなくなる、または減るなどについては引き続き検討事項としていただけると。

【齋藤委員】

今の話の中でもう1点思ったのですが、鋸南町の旧保田小学校の道の駅が先ほど事例で挙がっていたのですが、その旧小学校の転用とかについてどういうふうにやったのかといった話は、特に聞いていないということですか。

【事務局（木村主査）】

公にはまだ話を聞いていないです。ただ当時の状況的なところについては、地域を活性化させたいといった事業者さんがやはりいたみたいです。

そしてあそこの土地については高速の出入り口から近いという観点もあり、よくある食べ物売る以外にも宿泊施設をつけるとか、そういった総合的な視点でみると成り立つと捉えた事業者さんがいたみたいです。ですから、それが現実になったところまでは理解しています。

必要があれば鋸南町に連絡をして、他にどのような観点で事業成功になったのかということを知るのもいいのかなと思っています。

【柳澤委員長】

なるべくそういうのも情報収集したほうがいいですよ。避難場所としての機能についてはどうしているのか、それから補助金の絡みもそうですし。

あと私は廃校の転用を君津市から頼まれて色々検討したことあったのですが、結局のところ宿泊施設とかレストランなど色々提案したのですが、旧保田小学校のように条件が合わなかったのも、最終的には行政メインとなりました。実現しなかった部分もあるので、旧保田小学校では成り立ったけれどもなかなかそう簡単にいかない。

先ほどの高速道路の関係やニーズの違いなどもありそうなので、旧保田小学校での利活用において成立した条件については、きちんと把握しといた方がいいかなという気はします。

【齋藤委員】

今回の場合の旧3小学校については、それぞれの距離として車で10分以内の範囲にあり、集約されている場所なのですから、そうすると3つ全て成功というのはかなり難しいかなと思いますので、その辺も含めて検討していただければと思います。

ありがとうございました。

【柳澤委員長】

他に何かありますでしょうか。

【西尾委員】

先ほどの補助金の件については、補助金適正化法が改正されて、10年以上経過している場合には返還しなくてよいということになっているかと思います。その点を確認していただいて、多分承認だけ申請すれば補助金を返さなくてもよいということではないかと思います。

それから、旧3小学校の建物はかなり古いので、このまま建物を使うことはできないのではないかなという気がしています。先ほど説明の中で解体費としてかなり高い見積もりが出ていましたけれども、おそらくこれから長い間使っていく前提だと、もう今の建物は取り壊して新たに建物を作って使っていくのがよいと思います。

その際に、先ほど話があった建物を解体して、更地にして、民間に貸すということになると、またお金と時間が余計にかかってくるかと思うので、場合によっては解体込みで入札にかけて、マイナス入札の形で解体も民間事業者任せというやり方も最近はあるかなと思いますので、できるだけそういう手法も使いながら、経費も下げつつ、早く事業化に向かって進めたほうがよいかなと思います。スピードの観点からも、そういったことを検討されるとよいかなと思いました。

【柳澤委員長】

その辺のコストシミュレーションは如何ですか。

例えば長寿命化改修を行った上で寿命を考えると、解体して何か新しく作り直す方がコ

スト的には有利みたいなこともあると思いますし、それも含めて民間事業者に提案してもらうといったことも。

【西尾委員】

1962 年や 1970 年の建築なので、多分もうこれ以上長寿命化できないのではないかなという気がします。

【柳澤委員長】

対応年数を 80 年として仮に長寿命化を行っても 10 年ぐらいもつかどうかといった話であれば、全部壊して仮設的な建築を行う方が。民間事業者としても仮に道の駅として活用する際、仮設のような方がかえって使いやすい、コンクリートの古い塊を使うよりはいいみたいな話もあるのかもしれないですけど。

【事務局（木村主査）】

耐震工事については、旧 3 小学校とも実施しています。ただ、それで実際にどこまで使うのかという部分もあります。

例えば旧保田小学校についてはとても綺麗なところもある一方、生の教室感を残しておかないとアピールとして引かからないという部分があるので、基本的には建物を残して使うのか、一部だけ残すのか、それとも全部壊すのかというのは、手を挙げてくれる事業者さんとの調整になるかと思います。

そこはサウンディング型市場調査などを行う中で分かってくると思うので、その辺は今後皆さんのご意見を思い出しながら、調整できればと考えています。

【柳澤委員長】

資料を見てみると、旧保田小学校は 1967 年に建築していますよね。そうすると 60 年近くの建物で長寿命化改修を行っていても、また 20 年ぐらい経過したら作り直す必要あるかなと思いますけど、学校だったというのを売りにして集客しているというところもあると思います。どういう形でそのコストをはじいたのかわかりませんが、当然そこも計算しないといけないですよ。

【事務局（木村主査）】

例えば、実際に宿泊施設をすると仮定した場合にじゃあ売りはどうするのかといったところがあるので、景観だけを売りして皆さんが集まってきていただけるかということ、もっと遠くの景観がいい場所に行けばいいとなるので、難しいかと思います。あくまで地元の人たちを呼び込むのか、市外の人たちを呼び込むのかによって違ってくると思っていて、それを考えるとかなり幅広くなってきます。

地域活性化をメインとして考えていくところではありますけれども、その事業ごとに、10年後、15年後、事業が続いているかという懸念もありますので、その事業種別も含めながら、模索していきたいなというところではあります。

【柳澤委員長】

多古町だからグランピングいいかというのものもあるかもしれませんが、八千代市でどこまでそのニーズがあるかどうかということもありますし。観光客というよりは、少し地元オリエンテッドでないと難しいのかもしれませんが。

そもそも旧3小学校は各々近くにあって、それぞれどういうニーズがあるのかという部分もあります。ですので、この旧3小学校とも本当に全部利活用できるのかというのは。ちょっと検討する必要があると思います。

村石委員は何かご意見はありますか。

【村石委員】

意見なのですが、方針としてできれば1つでも市民のための施設があったらいいなと思っています。例えば、防災公園や運動施設、あとリサイクルセンターみたいなのを自治体でやっているところがあり、千葉市では官民連携のジモティースポット千葉というのがあります。

まだ使える粗大ごみを捨てるために焼却費用とかもかかるので、一旦保管して欲しい人がいたら引き取ってもらえるといった、そういう場所があるといいなと思いました。1つ提案でした。

【柳澤委員長】

はい、ありがとうございました。

このサウンディング型市場調査の方は複合交流施設や何か医療福祉施設、保育園、障害児施設、子供食堂といった色々な公共的で地域を対象にした提案も入っている感じがしますけども、そういうのだけだとなかなか難しいので、複合として収益型のものと公共型のものを組み合わせて成立するということもあるのかもしれないです。

他に何かご意見ありますでしょうか。

【齋藤委員】

少年自然の家という小学生のための宿泊施設が八千代市にあったと思いますが、それが今は廃止になっていて、おそらく今そういった施設は市内には無いかなと思います。可能であればそういうのも併せて利活用していければいいのかなと思いました。

【柳澤委員長】

千葉市に少年自然の家があって、私はボーイスカウトでよく使っていたのですが、そこを市ではなくやはり P F I で民間事業者に委託して整備し直して、それこそグランピングといった地域住民も含めたキャンプ場になったのですが、逆に値段が上がってボーイスカウトが使えなくなったというのがありますね。色々どういう形で考えていくのかというのはありますけれど。

宿泊施設や少年自然の家といった利活用で、事業者が利益として採算を取る際に利用料が上がっていく可能性もあります。

それでは、大体 1 時間半ぐらい経ったのでもし他になければ議題について終了しようと思いますが、何かぜひ言っておきたい、聞いておきたいということがあればお願いします。

《特になし》

よろしいですか。それではこれで本日の議事は終了しました。長時間にわたり議事の進行にご協力いただき、ありがとうございました。

以上を持ちまして、令和 7 年度第 1 回八千代市公共施設再編検討・検証委員会を閉会したいと思います。本日は委員の皆様から貴重なご意見をいただきましたので、事務局の方でご検討いただければと思います。

最後に事務局から事務連絡あるということですので、よろしくお願いします。

【事務局（糸賀主任主事）】

本日は猛暑の中、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は、来年の 3 月に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。