

## 第 6 期行財政改革審議会 第 4 回審議会 議事録

日 時	令和 6 年 9 月 3 日（火）午後 4 時 00 分 から 午後 5 時 33 分 まで	
場 所	市役所本庁舎 5 階 議会全員協議会室	
出席者	委 員	小松 尚会長、委員 8 名
	掛川市	市長・教育長・理事兼企画政策部長・総務部長・資産経営課長 協働環境部長・健康福祉部長・こども希望部長・産業経済部長・都市建設部長 上下水道部長・危機管理監・消防庁・南部行政事務局長・教育部長 企画政策課経営戦略室 1 名・資産経営課公共施設マネジメント推進室 2 名

### 議 事 内 容

#### 1 開 会

#### 2 市長挨拶

（市長）

あれだけの累積雨量の割には、色々なところが崩れたりというのはありましたが、人的被害が無いのは不幸中の幸いかなと思っています。今後まだ台風が生じる可能性もありますので、引き続き復旧と、それから今回停電もありましたので皆さんも驚かれたかもしれませんが、そうした対応も進めながらやってまいりたいと思います。

本日は 2 月から始まった行財政改革審議会の 4 回目ということで、これまで色々な議論を重ねてきて今日からは跡地利活用に入っていきます。既に原野谷地区・城東地区で学校再編の話し合いが始まったところで、それが進んでいけば学校跡地も生じてくるということもありますので、本日もそれぞれのお立場、御経験から忌憚ない御意見をいただきたいと思っています。よろしくお願いします。

#### 3 会長挨拶

（会長）

私も台風 10 号に振り回されまして、先週東京に行くときは 2 時間半遅れ、帰りは新幹線が止まってしまったので 1 泊し、もう 1 泊しなければいけないかと思っていましたが、何とか長野経由で帰ることができました。テレビではこちらのニュースが報じられていて、非常に気になっていましたが、大きな被害は無かったとお聞きして本当に良かったなと思っています。

今日ともう 1 回で跡地利用のことを議論するのですが、実は私が色々な自治体で公共施設再編の議論に関わっているのですが、大体跡地利用は「今後の課題」というところに入れられてしまうことが多いです。今回事務局にもかなりお願いをして、跡地のことをきちっと議論してほしい、なぜかというところ施設再編の話と跡地をどうするかという話はコインの裏表のような話で、つまり両方やらないと再編計画にならないと私自身は認識しています。ですので、そこに時間をきちんと割いていただいたのは素晴らしいことだと思います。恐らく「そんなことになるのか」というような話もあると思います。お互いに理解を共有しながら有意義な議論をさせていただければと思いますので、よろしくお願いします。

#### 4 協議事項

（司会）

小松会長ありがとうございました。

それでは協議事項に移ります。ここからの進行は審議会条例の規定により、会長にお願いしたいと思っています。

（会長）

それでは早速協議に入りたいと思います。ではまず議事次第の「(1) 跡地利活用の現状について」事務局から説明をお願いいたします。

##### (1) 跡地利活用の現状について

（事務局）

資料 1 を御覧ください。跡地利活用については、今回と次回の審議会にて御議論いただく予定です。御議論の開始にあたり、まずは、跡地利活用の現状を御報告します。

3 ページを御覧ください。まず、「1 掛川市の取組と課題」をご説明します。

4 ページを御覧ください。当市では令和 3 年度に「未利用施設活用・財産処分ガイドライン」を策定し、跡地利活用を進めています。主な内容は 2 点で、1 つ目は表の左側の「検討の一般的プロ

セス」です。未利用施設の情報を集約管理した上で、まずは庁内で他の目的で使えるかどうか検討し、難しい場合は譲渡貸付が可能かどうかを検討した上で、まずは地域の方がお使いになるか、お使いにならない場合は、民間利活用として公募売却による財産処分を進めるということでやっています。イメージとしては、庁内・地域・民間と段階的に検討の範囲を広げていく形です。

2つ目は表の右側の「地域活用における条件」です。地域が地域活動を行うために活用する場合は、無償での譲渡もしくは貸付とする一方、維持管理や改修・修繕費用は全て地域の御負担とさせていただきます。

5ページを御覧ください。このガイドラインに基づき、南部地域の幼保再編に伴う幼稚園跡地等を進めています。表は直近の主な施設7施設の状況です。7施設中、市が他目的で転用したものが1件、地域がお使いになっているものが2件、民間事業者がお使いになるものが2件、まだ次の活用が決まっていないものが2件となっています。

6ページを御覧ください。ここで事例を2つ紹介いたします。1つ目は旧中幼稚園で、地域がお使いになっている事例です。幼稚園の建物土地を残したいという強い思いを持つ地域住民有志が利活用方法を検討され、まずは昨年度にお試し活用として月1回イベント等を実施し、今年度より区長会の活動と位置づけ、交流イベント等の地域活動の場としてお使いになっています。運営形態としては市からの無償貸付で、維持運営改修等の経費は地域負担としています。課題は維持管理費の工面であり、徐々に様々な活動を広げていこうとしているところですが、現状は建屋の活用は極力減らす等で維持管理コストを抑えた運営となっています。

7ページを御覧ください。2つ目は旧土方幼稚園で、民間利活用を図った事例です。民間による跡地利活用を通じて、地域課題解決に結びようとしている事例です。土方地区には地域内に商店がないことが課題であり、地域と跡地利活用を協議する中で、商店等を誘致できないかと話が出たため、民間サウンディング等を行いつつ地域と協議し、公募時にコンビニ・ドラッグストア等の用途制限を加えて募集したところ、幸いにも手を上げていただけた事業者がおり、買受者が決まりました。なお、売却は「建物付土地譲渡」という形態で、市が建物を解体してから土地を売却するのではなく買受者が解体をするスキームであり、これにより早期の公募・次の利活用に繋がっています。

8ページを御覧ください。現在のガイドラインに基づく跡地利活用の工夫と課題です。工夫としては3点あると思っています。1つ目は「空き家期間の短縮」、2つ目は「地域意向の尊重」、3つ目は「財政負担の軽減」です。課題としましてはこのうちの3番目の「財政負担の軽減」の部分です。地域利活用の場合、経費は全て地域負担としておりますが、地域の負担が大きいというのが実情です。また、民間利活用の場合は原則譲渡とさせていただきますが、昨今売買ではなく賃貸借を希望される声というのも多くあります。今後出てくる小中学校跡地等の大規模な施設の場合は、これらの課題がより大きな壁になる可能性があると考えています。

9ページを御覧ください。次に廃校活用における課題について御説明します。

10ページを御覧ください。小中学校跡地につきましては先ほど御説明した課題に加え、大きく4点の特有の課題があると考えています。1つ目は「規模が大きいこと」で、整備費、維持管理費ともに負担が大きくなります。2つ目は「建物の老朽化」で、31校中28校が築40年以上の校舎、またその3分の1が築50年以上となっています。

11ページを御覧ください。3つ目は「学校が有する複合的機能」です。学校には学校教育以外の機能として地域まちづくりの観点・地域スポーツの観点・地域防災の観点があり、特に防災につきましてはほとんどの学校が広域避難所として指定されています。最後の4つ目は「地域の思い」です。学校・地域コミュニティの中核的存在として地域のシンボルとしての側面、地域への愛着の源泉ともなっています。この辺りを踏まえつつ、跡地利活用の検討が必要であると考えています。

12ページを御覧ください。掛川市では今後30年間で現在の22小学校、9中学校区の学校再編を進めてまいります。中学校区ごとの小中一貫校への再編を検討していくため、最大で22校の跡地が発生する可能性があります。

13ページを御覧ください。例として原田小学校について御説明します。市内北部にある原田小学校ですが、複式学級が発生する見込のため、来年4月に原谷小に統合されます。跡地利活用の検討につきましては、今年度、庁内活用の可能性等を検討しており、来年度より地域の皆様と跡地利活用について検討していく予定です。「②原田小学校が有する複合的機能」に記載のとおり、地域生涯学習センターが敷地内にあるとともに地域スポーツ・地域防災の拠点ともなっています。

14ページを御覧ください。こちらが原田小学校の航空写真で、敷地の西側に青枠で囲ってある建物が地域生涯学習センターで、地区まちづくり協議会の活動拠点となっています。こちらにつきましては既に地域から「建物がそのまま使えるうちは継続利用したい」というお声をいただいています。その他、屋内運動場（体育館）・運動場・校舎はそれぞれ広域避難所や地域スポーツで使って

います。これらの取扱等の課題を踏まえつつ、地域の皆様等との協議調整し、跡地活用の方向性を決定していく必要があると考えております。

15ページを御覧ください。次に「3 廃校活用の全国的な傾向」について御説明します。

16ページを御覧ください。こちらが文部科学省の調査結果で、平成14年度から令和2年度までの廃校は全国で8,580校あり、そのうち施設が現存しているものが5,481校と、全体の64%ほどとなっています。内訳としては学校が最も多くなっていますが、これは統廃合において一旦全ての学校を廃校とした上で、統合により生まれた新設校が旧校舎を使う場合も学校施設として活用といった事例も含まれているので、真っ新なもので学校が多い訳ではありません。その他、学校の他に社会体育施設、文化施設、他企業等の施設への転用等、色々な方法で使われている事例があります。

17ページを御覧ください。最後に廃校利活用事例をいくつか御紹介します。

18ページを御覧ください。1つ目の事例は「さくら咲く学校」で、施設を残したまま地域が活用している事例です。掛川市の旧原泉小学校で、地域関係者でつくる組合に無償でお貸しをして運営いただいている交流型施設です。収益は教室をテナント的に企業等にお使いいただく代わりに頂く事業協力費と、体育館やグラウンド等を貸し出し、施設利用料をいただいているもので、これらにより運営費を賄っています。この事例では跡地利活用を地域の方々と協議していく中で、核になれる方がいらっしゃいまして、その方を中心にこのような活動と運営に繋がっているものです。

19ページを御覧ください。2つ目は島田市の「旧湯日小学校」で、施設を残しつつ民間が宿泊施設として使っている事例です。地域との協議の結果、民間利活用を図るということで、民間企業がグランピング施設として運営しているものです。体育館等もそのまま残っており、有事の際は広域避難所として活用する旨の協定を締結していると聞いております。

20ページを御覧ください。3つ目の事例は栃木県那須町の事例で、施設を残しつつ、民間事業者が地域包括ケア等の高齢者施設として使っている事例でございます。資料の右下に平面のイメージ面がありますが、校庭にサービス付き高齢者住宅等を整備し、旧校舎は事務所や交流ホール交流として使いつつ、敷地全体を一つのコミュニティとして運営しているものです。この地域の方々、また首都圏の方々が対象となってくるものと思います。

21ページを御覧ください。4つ目の事例は浜松市の「旧雄踏町役場」で、施設を残したまま行政が他の地域課題解決に活用している事例です。こちらの場合は多文化共生という課題に関し、その拠点としたもので、1階に外国人学習支援センター、2階に南米系の学校が入居しています。

22ページを御覧ください。5つ目の事例は静岡県の実例で、施設を残したまま行政が他の地域課題解決に活用している事例です。どこの自治体も発掘等により、保管すべき埋蔵文化財が増え続けており、その収蔵庫や保管庫の確保に頭を悩ませているところです。静岡県は県立高校の建物を活用し、点在していた保管庫を集約して埋蔵文化財センターとしています。

23ページを御覧ください。最後の6つ目は千葉県松戸市の事例で、施設を解体し跡地を行政と民間が複合的に活用した事例です。小学校跡地を活用し校舎を解体した上で、敷地の半分には市民交流会館、もう半分には戸建分譲住宅を整備したものです。分譲宅地の売却益により、施設整備に必要な財源を確保したともであり、こうした複合的な活用もあり得るのではないかとこの事例です。

説明は以上です。よろしく申し上げます。

(会長)

ありがとうございました。たくさん情報がありますが、大きくは目次に4つ整理されています。せっかく整理されているので、掛川市で未利用施設に関するガイドラインが用意されているとのことですが、これについて御質問等あればぜひ御発言いただければと思いますがいかがでしょうか。

(委員)

市長・会長のお話の中で、今の説明にもあったとおり、今日は跡地利活用の話と充分承知しており、今もガイドラインについて御意見を、ということですが、少し気になることがあります。前回の議事録にもありますが、前回は公共施設をこれまで造ってきたが、その方針の素案について検討している中で、原野谷学園の検討について発言があり、改めて見ると6月に検討委員会で建設地が決まった旨のお話がありました。そのような形で進んできたのだと理解し、進んでいけばいいのかなと思いましたが、翌日の新聞記事で少しざわざわするような記載があつて、私は新聞記事でしか内容は知らないですが、一応この会として原野谷地区で現状どのようなことがあつたか、状況等理解しておいた方がいいと思ひまして、少し今日の利活用の話と外れて前回に戻ったような形で申し訳ないですが、事務局から状況についてお話いただきたいと思ひますがいかがでしょうか。

(会長)

はい、私は全然知りませんでした。皆さんどうかわかりませんが、一応情報の共有のために

事務局の方から説明をお願いします。

(教育部長)

原野谷学園の現状について御報告します。一体校の検討につきましては、地元区の役員・教員・保護者等で構成する検討委員会、委員長には大学教授に着任いただき検討してまいりました。検討委員会を9回、保護者との意見交換会を4回、地区役員向けの説明会を4回行う等し意見集約をしまして、学校の設置場所について一度、検討委員会として合意形成しました。これを受けて掛川市としても意思決定を行ってというところでしたが、原谷地区の方から原野谷中学校に設置場所を決めたものをできれば原谷小学校のところにできないかというような形の要望が出ましたので、それについて地元と調整を行っているのが現状ということになります。

(委員)

ありがとうございます。そうすると検討委員会としては一応そういう形で決めたいけれども、意見要望が出てきたのでそれについて今後どう対応するかというところで今止まっているという感じですかね。

(教育部長)

こちらからも打診をし、そのような会を設けるような調整を行っているところです。

(委員)

わかりました。うまく事が進むように願っています。

(会長)

本題に戻りまして、掛川市のガイドラインがあつて、それに基づいて今は進めているということですが、いかがでしょうか。

(委員)

基本的な質問なのですが、資料1の4ページに「庁内活用」とありますが、これは行政の活用と同義でしょうか？もし同じなら言葉を言い分けられない方が理解進むと思いますが、どうでしょうか？

(事務局)

ありがとうございます。この検討プロセスの2番庁内活用調整、庁内利活用と言っているものはまさにおっしゃっていただいたとおり、市が使うという意味合いです。言葉については統一するようにしていきたいと思えます。

(委員)

ありがとうございます。行政ということで了解しました。

(会長)

意外にこういうガイドラインを持っている行政は、私の認識では少ないと思えます。結構まだ何と言うか、出てきたらどうしようと議論しているところが多いような気がします。そういう意味では、このプロセスが本当に適正かどうかはどこかでチェックしないといけないことではありますけど、一応こうしたプロセスが作られているのはいいことだなと、検討プロセスが混乱しないという意味合いもあると思えます。

(委員)

会長にお聞きしたいのですが、こうした一般的なプロセスを落とし込んでいる自治体が少ない、一方で条件として「経費は全て地域負担とします」とありますが、これは赤字が今後どんどん出てくることを考えるとそうせざるを得ないと思う一方、地域ではこれが非常にネックになっているという現実もあるかなと思えますが、この辺りについて他の自治体はどのようにしているのですか。

(会長)

結局そこが、全てがその点だけではないですけども、条件が整うところと合わないところが出てくるので、結構ケースバイケースですね。一般的にはなかなか地域で活用できますかと例えば打診があつても、やりたいと言う地域は多分少ないと思えます。つまり担い手がない、人工だけでなく経済力も含めての担い手がなかなか、掛川市だけでは無く日本中どこもなかなかいない。ただ一部、非常に地域活動が元々盛んで、最近の言葉で言うとスモールビジネスという言葉がありますけど、小さな経済規模でもお金をうまく回して地域限定ですけど色々な活動をしている団体がある地域というのがあり、そういうところだと団体に市がかなり積極的にアプローチをして校舎を使ってもら、それもかなり色々な面で優遇をしながら使ってもら。いずれは自分たちで経費負担が

できるようにということを見せながら、だけど最初はなかなかうまくいかないで最初はほぼ無償等かなり好条件で貸し付けるようなことをやっている地域はあります。ただ、これもいい条件を出せばやってくれる人がいるという訳ではないのでそこが難しいところですが、だからなかなか一般的なプロセスやルールを決めてもそのように動かないので、多分それらのここまでのガイドラインを作らないということなのかと、私自身は理解をしています。

1つは、これ後でも廃校活用における課題であるように、やはり学校はまず面積が大きいですよ。だからそれを維持管理して活用するというような組織はなかなか見つからない、地方に行けば行くほどとそうだと思います。逆に大都市では廃校跡地はデベロッパーがものすごく狙っている、マンション建てようとかショッピングセンター造ろうとか。小学校だと1ha、中学校だと2haありますから、それだけの土地が人口密集地にあれば色々な活用の方法があるのでデベロッパーが狙っていますけど、過疎地のようないわゆる、特に商業的な需要が無いところだとデベロッパーがその土地を買って何か活用するという事はないので、どこも苦労しているというのが現状です。

それからもう少し言ってしまうと、それならば学校の校舎を取り壊したらどうだと思われると思いますが、そのお金は、私の認識では基本的には国から出てきません、そのための補助金はたぶん無いですよ。新しくそこで行政施設を建てるために取り壊すための除却費の補助というのはあるかもしれませんが、除却だけするための国の補助は確かない、色々なところに本当に無いのか私はよく聞くのですが、無いですね。だから取り壊すとすると、それぞれの自治体で自ら工面して壊すことになる、そうすると恐らく億単位のお金が必要になりますので、税金使って壊すかということですね。例えば木造戸建住宅の解体に大体300万円位かかりますけど、そのために300万円払うのかと皆さん思われるのと同じように、何億もかけて校舎を壊すのか。一方でその校舎が何も使えなくて廃墟のようになる姿を見るのは忍びない、何とかしろという意見は出てきますが、現状の制度の仕組の中ではそんなに簡単に壊せない。例えば余程、掛川市の税収の状況がすごく良くて、解体にお金を回せるなら別ですけど、一般的にはそれはなかなか難しいという状況。譲渡や貸付をする背景にはそういうこともあるというのは少し頭に入れていただくといいかなと思います。

そうしましたら、ガイドラインだけではなく、今少し私が活用する上での課題というようにお話をさせていただきました。具体的には資料の8ページ以降ですね。先ほどの原田小学校のことや、15ページ以降は各地の色々な先進的な事例がありますが、この辺りで何か御質問・御意見等あれば御発言ください。特にP10・11で課題が4つに整理されていますけれども、規模が大きいというのは私がお話したとおりです。それから老朽化の問題も、築50年を超えるようなものが出ていて、本来であれば建替を検討する時期であるものが建替できないまま残っていく可能性がある、幸いにして耐震補強は100%行われているので、誰か少し手を入れてそれから少し継続的に維持管理ができるようなお金と担い手があれば、使うことができる建物ではありますが、なかなか担い手がないというのも現実的な状況かなと思います。それから学校はかなり色々な目的で使われている。こどもたちの教育や学習だけではなくて社会教育や、掛川市の特徴ですけど地域生涯学習センターが併設されているとか、地域拠点になっているのは日本の学校の特徴だと思います。

それから防災機能、今回の大雨もそうですが、大雨や地震のときに学校へ避難するというのは、多分なかなか他の国に見られない。逆に言うとそれぐらい学校という場所はよく認知され、それから信頼されていると言っていると思いますが、それが廃校になったときには防災拠点としての役割はどうなるのかというのが、これもどこの廃校事例でも問題になります。

それから当然周囲の方は学校の卒業生であったり、普段色々な形で使ったり見たりしているので想いというものもあります。そういう意味で小中学校が廃校になる時に、跡地をどう考えるかというのは、やはり単純に物理的な解決をすればいい、もしくは経済的な解決をすればいいだけでは済まないものがあるということも非常にこれも日本特有ですが、そういう問題があるのかなと思います。

(委員)

5ページに戻りますが、1番から7番まで実際にこうした跡地をどう活用するかということですが、1～5番は幼稚園、将来的にここに小学校等が入ってくるということだと思います。1番と6番は地元であり、特に5番については令和4年度末に閉園となり、その時に区長をやっている、この流れに沿って検討プロセスを踏んでいったのを実際に体験しました。市から市内の活用意向が無いということで、地域の活用調整ということで市から区長会へ説明に来てくれまして、それで旧の大須賀学校給食センターの中に各区長と入りまして、皆さん外部は知っているけれど中に入ったことはありませんので、内部を見て何か活用が図れないかと話しましたが、結局うまく活用方法が見つからず、最終的に資料にあるように防災関係の保管場所に転用することになったようです。この流れを体験して思ったのは、とにかく広く知らせることがとても大事だと思いました。5番の旧中幼稚園は地域に無償で地域活動の場として活用ということで、これはまちづくり協議会ではな

くて地域の方が活用しているのか、その辺りはどうなっていますか？住民有志の活用希望表明とありますが、これは区長会やまちづくり協議会ということではないですか？

（事務局）

出発地点は私どもから地域にお使いになりますかというのを、他の地域と同じように区長会・まちづくり協議会へ打診し、当地域の場合はそれぞれの住民の方にもその旨お知らせしてアイデアや希望を募ったというところです。その中で地域住民有志の方が旧中幼稚園を残したいので、こういう活用はどうかという提案を区長会にされ、まずはその有志の方々に活用してみて、何となく成り立ちそうだというところで、令和5年度は有志でやっていた活動を令和6年度からは区長会活動の一環という位置づけの中で区長会にお貸しし、区長会活動として、地域活動として使っていただいている状態です。

（委員）

ありがとうございます。そのように広く知らせて、どこかで手を挙げていただけるような機会があるとうまくいくのかなと期待したいと思いますが、一方で企業にはどのような形でお知らせしていますか？

（事務局）

公募による財産処分（≒民間利活用）に進んだ場合の今のやり方では、公募に至る前に不動産業者中心にデベロッパーの方も含めてサウンディング調査し、この土地をどういった形で使えるかというところをまず聞取調査をしています。その情報を踏まえて公募条件等を検討した上で基本的には公募という形で公にお知らせしています。これは市ホームページ等での掲載が中心です。ただ、不動産業者等はそうした情報を随時チェックしていただいているところがありますので、情報としてはそうした方々にもアプローチできているのではないかと考えておりますが、ただ直接お使いになられる方へのアプローチという意味では弱いかなとも考えております。

（委員）

ありがとうございます。令和4年度の事例では、実際に施設を見に行き今日見たことをぜひそれぞれの自治会の役員会で話題にさせていただいてアイデアを出してくださいということをして、できるだけ広く区民に知ってもらい何とか利活用ができないかと働きかけをしたのですが、なかなかいいアイデアが出てこないというのを実際体験しました。企業に知らせることもお聞きして、やはり広く知らせることは大事だと思いました。

（会長）

そうですね。公共施設が借りる、譲渡を受けることができるというのを、一般市民や市民団体が発想になるのは難しいので、情報をきちっと伝えていくのは大事なところであると思います。それは担い手を開拓するという意味で。

（委員）

今のお話はすごくいい話だなというのと、このプロセスや基本方針も、資料も拝見しましたがすごく素晴らしくまとまっているのではないかと思いますし、先ほど会長もおっしゃったとおり、多分他の自治体でもあまりこのようにきちんと整理されているところもないので、すごくいいのではないかなと思いました。なので、むしろこれをベースとしつつ、今の旧中幼稚園の話とかもすごく示唆的で区長会から住民にも広く伝えていただいているだとか、サウンディング調査の話とかもそうですけれど、そういう意味だと、例えば旧土方幼稚園も買い手が決まっているということですし、あとさくら咲く学校も長いことうまくやっちらっしゃるので、何かもうノウハウが結構溜まっているのではないかなと思ってまして、例えばさっきの例で言うと区長会やまちづくり協議会から地域住民に告知するというものを、方針に書くことでもないのかなと思いますが、これを具体化していくときに今まで培ってきたノウハウがちゃんと盛り込まれて、こうやるとうまくいったという事例から、ポイントみたいなものが方針ではなくても盛り込まれて明文化して、みんなが見られるところにあるといいかなというのを思いました。ちなみに、旧土方幼稚園は話せる範囲で結構ですが、どういった事業者がどういう目的で使いそうか買おうみたいなことで決まったりしましたか？

（事務局）

資料7ページで、あまりまだ言えないのですが、資料にある公募条件を挙げさせていただいた中で、この中の活用方法でということを手を挙げてあげていただきました。ただ、こういった店舗や病院については、今は直接事業主が土地を買うというのはレアケースで、よくあるのは誰かが地主になった上で、定期借地等で土地を借り、一定期間店舗等を営業されるというケースが多くあり、

こちらについてもそういったものになっています。直接事業をやられる方というより地主になっていただける方にお譲りし、そこから事業が進んでいくというような形態です。

(委員)

ありがとうございます。まさにそういった話も広く周知することで出てくるかなと思っていました。例えば不動産業者やデベロッパーの皆さんは本当にチェックしているので公募情報等にも気づくと思いますが、例えば幼稚園はただ壊すだけ、あの学校を壊すなら、有志でそれこそみんなで誰かその中で1番お金持っている人がお金出してその人を中心にしながらみんなで何かスペースとして使おうみたいなアイデアは、それは出るかもしれないなと思っています。告知の仕方はおっしゃっていたみたいに広く知ってもらう方法が何かあれば、どんどん発信できるといいのかなと。あとは8ページの検討事項のポイントの3にもあるように民間活用の場合も原則譲渡としつつ賃貸借であればやりようがあるな、というようなことがあれば、どういうケースなら譲渡でなくてもOKとするかとか、その辺りが整理されるとすごくより良くなるのかなと感じました。ただ、全体としてすごくプロセスが整理されていて、基本これでいいのではないかと思います。

(会長)

ありがとうございます。感想でも結構なので、ぜひ一言ずついただくと次に進みやすいですがいかがでしょうか。

(委員)

防災的な活用方法として、やはり小学校が廃校になりその土地が民間に売られたときに、先ほどの島田市の例ではそういった有事の際には広域避難所として活用するというような条件で続いていると思いますが、実際に貸付ではなく譲渡するとなったときに、売った先の方が有事の際にその施設を広域避難所として使っていこうかというところで有事の際使えるかっていうのは変わってしまうのかなと思います。そういったところをおそらく市から「絶対に避難所として使えるようにすること」と言うのは難しいと思いますが、協定等で売った先との協力で、できれば生かしていただいた方が、何かあったときに自分の近い場所で自宅から近い場所に避難ができるというのは、コミュニティをできるだけ崩さずいけるというのがすごくいいと思うので、そこはやり方としてお話いただけると嬉しいかなと思いました。あと、幼稚園だと建物・土地を全て併せて譲渡、売却という形だったと思いますが、今検討されている原田小学校の例では、地域生涯学習センターは建物を使えるうちは使いたいけど、校舎までは維持できないという場合に、そこだけ地域として活用するけどその部分以外を売却するとなるのか、分割してそれができるのかどうかということを知りたいのですが、今まででそういう例があったら教えてください。

(事務局)

ありがとうございます。原田小学校のケースは資料14ページで御紹介しております。分割して譲渡するという事例自体は今のところ掛川市ではありません。ただ、後程出てきますが、おっしゃるように敷地を全部地域が使うというのはなかなか厳しいが、一部は使いたい、例えば広域避難所機能は残したい等色々な想いがある中で、1つの主体だけでは使いきれないというのは今後生じていくと思っていますので、今は事例としてはないですが、そういった複合的な利用・利活用ということも含めて今後検討していくような流れを作っていきたいと思っています。

(委員)

資料4ページの検討の一般的プロセスの5番「公募による財産処分」ですが、それも叶わなかったときにはどうなるのでしょうか？

(会長)

大いにあり得る話です。

(事務局)

一番危惧しているところです。まずは一度公募し、駄目だった場合は公募条件を見直すということを見直しています。例えば旧土方幼稚園のように用途制限等の条件を追加している場合はその条件を見直すことを考えたい。また今は建物付で土地を譲渡する条件になっており、我々はその方が早く進むところですが、一方民間事業者にとってはリスクなので、市で解体する方がいい場合というのも出てくる、その辺も含めて条件を見直すということになります。それでも駄目だった場合は今のところそこまで至っていませんが、その場合は建物を残すことは安全面や、先ほどおっしゃっていただいたように愛着等の部分で朽ちていくのをお見せするのもどうかということもありますので、一定程度やった上で見通しが見えない場合は市で解体をするということを考えています。

(会長)

掛川市民が出した税金で解体することになりますので、それ相応の検討プロセスや合意形成がされない、なかなか解体という最後の選択肢まではいけないということですね。

(委員)

解体についてはガイドラインに盛り込まれていますか？最終手段として。

(事務局)

明確には書いておらず、ガイドラインそのものをお付けしてなくて恐縮ですが、公募条件を見直していくというところまでは書いてあります。

(委員)

むしろここまでやって駄目なら解体というラインがあった方がいいかなという気はします。ガイドラインがあるならば。そうならないように頑張ろうという話があると思いますが、ただ何年もそのまま進めることで、コストを抑えようとしている中でかえってコストがかかるのでどこかで壊してしまった方がいいのではないかと。

(会長)

一般的に校舎だけではなくて住宅でもそうですが、使っていない時期が経てば経つほど不動産的な価値、もしくは物理的な建築的な価値は下がっていきますので、当然改修費用もどんどん上がってくるので、どこかのタイミングでそれを物理的に除却するという判断をしないといけない場面は現実にはあると思います。ただ、書くのは簡単ですが先ほどもお話したように市民から集めた税金で解体することになるので、そのあたり最終的な合意のようなものをどう取るかというところが市民の間に合意できてないと、いよいよやるときになぜだ、という話が出そうですね。なので、おっしゃられることは非常によくわかるし、どこかでそういう決断が必要な場面になる事例が出てくることもおそらくこれからあると思いますが、一方でかなり幅広い合意形成をしていかないと、いきなり解体の話になってしまうと、多分非常に混乱するところかなと思います。ただこういう審議会の場ですので、そのあたりは今、率直に御意見いただいたことは非常に大事なことだと思いますので、ぜひ行政の中でも検討してみたいなと思います。

(委員)

先ほら出た「最終的には公共で解体」という文面を入れてしまうと、どの案件もそこに飛んでしまうと思いますので、それは表現すべきではないと私は思います。

審議会の方向性をもう一度確認したくて、行政が公共施設を25%削減していきたいというのをいずれ公表しないといけないための、それに補足する意見を提案するのがこの審議会だと感じているのですが、それぞれの意見が出てきたときに、各地区の公共施設の議論になったときというのは全然違う考え方で意見を出さないといけない、この会を50回、100回やるならいいのですが、あと複数回で答申の方向を決めるとなると、今何を議論しないといけないかというのをもう一度明確にさせていただきたいなと思います。城東学園の件について話をしますが、これが始まってまだ2・3回のところですが、個別の考え方でいくと、いずれ中・佐東・土方地区が一貫校の土地を地域で引っ張り合うということが必ず出てきます。そうするとまた揉める、そういうところまで我々が審議する必要があるか否かというのも疑問であって、市がこうしたプロセスを作っており、一応いい案だと思いますが、これに対して補足意見を出すのは我々審議会という解釈でよろしいでしょうか？

(会長)

それは私への質問だと思うのでお答えしますと、個別具体的話、例えば中学校について色々なことがこれから起きると思いますけど、そのこと自体についてどうするかというところまでは、多分この審議会ですべて答申ではないと思います。大筋として掛川市ではこれからどうやっていくかというところをきちんと議論するのがこの審議会の託された使命であり、それに対して答申をします。これから一番肝になるのがこのあと説明いただく基本方針ですけれども、この基本方針というものについて、事務局が考えていただいている案を我々が審議するわけですけれども、それが基本的に問題ないか、それから仮に足りないものがあるとすれば何かということをつけ加えながら、最終的には市長本答申するという役割です。ですから、補足という足りないものを足すということですけども、この方針は少しおかしくないか、というようなことがありましたらそうした議論は必要だと思います。今日までの議論は比較的そういった話はなかったとは思いますが、これからはそういうものがあればぜひ御意見いただきたいなと思います。やはり審議会ですべて議論し答申しないといけないのは、大きな骨格としてどうするかという辺りで、具体的な各学区等での議論になったときに出てくる様々な次元の話があると思いますが、それは審議会ではとても扱えるものではな



いので、それはそれぞれのチェックなりその議論の場に託するという事です。もし市の定める方針や骨格から外れていくようなことがあると、そこは指摘しないとイケない。ですから、あくまでも骨格を作っている、例えば先ほどのプロセスでどこどこをやるか、どういったプロセスで進めるかというの骨格です。ただ、先ほどお話あったように民間に譲渡するときどんな選択肢があり得るかというところまではこの審議会では議論できないので、それは大きな器の中に含まれているという認識を我々持ちながら、最後は民間に譲渡するというようなことを議論するんだなというように認識として共有しておく、多分そこまできなと思います。

(委員)

資料5ページに敷地面積とあり、これを見ると旧横須賀幼稚園は9,200㎡となっていますが、これは例えば小中学校になってくると25,000㎡や30,000㎡、小学校は30,000㎡ないかもしれないけれど、規模が広がりますよね。先ほどのお話を聞いて思いましたが、これを全て使うのは広すぎて無理となると、この部分は地域関連、この部分は一般公募、この部分は市でといった、ある程度棲み分けのような形で活用するというのが現実的かなと感じます。そうすると資料4ページの検討フローについて、一応基本は庁内活用を調整し、4番で地域、無ければ公募で、最終的には解体して更地にするという話も出ましたが、基本のフローはこうで、もう少し同時進行で先ほど言ったような話の中で全体が同時進行のような形も今後出てくるのではないかと。幼稚園等比較的規模が小さければ施設全体で活用方法を検討するということになるかもしれないけれど、規模の大きい小学校等が出てくると、これ以外のプロセスも入れておいた方がいいのではないかなと感じました。これは後程方針のところに出てくるかもしれませんが。

(委員)

このプロセスですが、地域活用が4番にあります、旧土方幼稚園のときにも色々な話が出ましたが、維持管理費をまちづくり協議会なり区長会で負担しようとするとなれば百数十万円、それだけの財源は地域活動には全然ありません、だから不可能ですよ。最終的に思うのは、資料の23ページにあるような、民間に委ねるとするのが手取り早い決断方法でしかないと思います。今現在民間事業者が活性化しているかという戸建住宅が減ってきて勢いとしてはあまりよくなく、かつ集約的な考えの中で、過疎地域で住宅団地という話もなかなか取りにくいので、条件としてどちらに方向性をつければいいのかわかりませんが、地域活用を調整するのは検討フローの2番、3番の段階で一緒にやると思います。ですので、もう少し民間利用を明確に強くアピールできるような文章にした方がいいと感じました。

(会長)

ありがとうございます。今の段階では意見として伺っておきます。

そうしましたら続いて基本方針に進みましょうか。必要に応じて戻ってくるということでお願いします。

## (2) 跡地利活用の基本方針

(事務局)

資料2を御覧ください。再配置計画に盛り込む予定の「跡地利活用の基本方針」の案になります。この案については今回・次回の2回にかけて御議論いただきたいと考えております。先ほどの御説明した内容や御議論にもありましたように、跡地利活用には様々な活用方法があるとともに、それぞれの跡地特有の課題もあり、1つ1つ正解は異なります。そのため、この基本方針では具体的に跡地はこう活用すべきということではなく、どのようなことに留意し、どのような検討体制により、どのようなプロセスで検討を進めていけば、最適解を導けるのか、というプロセスを中心に定めていきたいと考えております。

1ページを御覧ください。構成案ですが「1 目的」「2 対象」を記載した後、3にて基本的考え方として視点・配慮事項、4にて跡地利活用の方向性、5が1番肝になると考えておりますが、跡地利活用の検討フローということで、検討の体制や進め方を記載したいと考えております。

2ページを御覧ください。基本方針案の内容についてです。「1 目的」については先ほどまで御説明した流れを記載しておりますので別途御確認ください。「2 対象とする跡地」ですが、本基本方針の対象は、小中学校の跡地に限定したいと考えております。なお、小中学校以外の跡地については、引き続きガイドラインに基づき進めていきたいと思っております。これは、小中学校跡地は規模も大きく特有の課題も多いため、検討の仕方も別に定める必要があると考えているためです。

3ページを御覧ください。「3 跡地利活用の基本的考え方」ですが、まず「1 跡地利活用の視点」として4点を掲げます。1つ目は行政需要・市民ニーズを踏まえること、2つ目は地域の意向

を踏まえること、3つ目は民間活力を生かすこと、4ページにある4つ目は行政・地域・民間の複合的利活用への調整です。御議論にも出てきましたように、小中学校は規模が大きいことから、行政・地域・民間のそれぞれ単独での活用だけではなく、複数の主体による複合的な利活用の可能性を考慮しつつ進めていきたいと考えています。

次の「2 跡地利活用の配慮事項」では、5項目を掲げてます。①は既存建物の効果的・効率的な利活用として費用を抑えた効率的な活用を検討すること、②は財産処分上の制約への考慮、③は法令等の遵守、④は諸計画等との整合、最後の⑤は地域防災への配慮です。

5ページを御覧ください。「4 跡地利活用の方向性」ですが、まず「1 跡地利活用の区分」としては①市による利活用、②地域による利活用、③民間事業者等による3点を想定します。

「2 跡地利活用の優先順位」は、まずは市、次に地域、その次に民間事業者等という順番を基本とします。ただし、市・地域・民間の複合的な利用も選択肢の1つとしていきます。

6ページを御覧ください。これらを踏まえた「5 跡地利活用の検討フロー」については、今回の御議論を踏まえ、次回御議論いただきたいと考えております。

(会長)

ありがとうございます。基本方針ということなので、大きな方針・方向性を整理しているということですが、1番が目的、2番が対象となる案件、3番が基本的な考え方、4番目が方向性ということですね。方向性のところは先ほどの議論の中で、ここに今後盛り込まないといけない、もしくはすべきかどうか検討すべき御指摘もあったと思います。それから先ほど言われた、最後の最後古い校舎はどうするのか、これは仮に利活用しても必ず起きる話ですが、これはどうするか。場合によっては書き込んでいくことが、方向性という意味で必要なと思います。建築というのは物理的に存在しておりいずれ寿命がやってきますので、その時にどうするのか。昔の公共施設はいずれ寿命がきたら建て替えるのが大前提でしたが、今は大前提ではありません。建て替えるニーズが無くなっていく、使う人がいなくなる、お金が無くなっていくので、いつかどこかで終わるときがくるというのが今の公共施設の大きな課題です。ある行政は使い切りますという言い方をしますが、使い切るということは、最後は解体するか放置するかという意味ですが、ただ解体できればいいですが放置するときはどうするのかという答えは無かったですけれど。せっかく審議会の場で御意見や御指摘もあったので、私としては方向性においていよいよ物理的な寿命がきた時にどうするかという辺りはきちっと記載しておく必要があるかなと、それが大きな骨格を示す我々の審議会の使命としては大事ではないかと思えます。既に色々な御意見をいただきましたので先に少しコメントしておきたいと思えます。

少ししゃべりすぎましたが、皆さんから御質問や御意見、御感想でも結構ですのでぜひいただければと思いますが、いかがでしょうか？

(委員)

小学校の大半は広域避難所に指定されていると思いますので、市役所との無線の方も繋がっているの、そういうところで残していただけるという方針が聞けることは本当に嬉しいと思えます。

それと、跡地活用が決定していない場合の維持管理ですが、草や樹木の伸びがかなり激しくなって大きくなってきていて、小学校等でも先生方も大変ですし、保護者の方もとても少ないので、小学校見てもすごくそういうところが乱雑だなと悲しく思うところがありますが、保護者や先生方がいなくなった場合の維持管理がすごく心配されますので、そういう点についてもお考えいただけたら嬉しいかなと思えます。

(委員)

資料1の6ページに旧中幼稚園を地域活用ということで進められていると、強い思いで残したいという先ほどの説明で、費用は極限まで抑える、つまりかかった費用は地域負担になる、地域が出せないということですが、やはり地域負担というより利用者負担とする、結局地域負担となると使っている人も使っていない人も地域からの何らかの財源で負担しないといけない、利用者をなるべく増やしてそれなりにリーズナブルな対価、光熱費を払うというようなことをしていくのがいいのではないのでしょうか、そうすれば地域の負担も減ります。

利用者を増やすためには地域外の方もなるべく簡単に使えるようにしないとけないと思えますが、一旦地域に渡すと地域の中のことしか考えなくなってしまふ。4ページのプロセスで2番から4番にいつってしまった瞬間に、結局それは市全体のことを考えるところから地域ごとの、何というか思考がなんか小さくなってしまふというか、そういう気がして残念な気がします。ですから、本当は2番の段階でなるべく踏みとどまっていたら、何とか市民が施設を自由に利用しその対価を支払うようなモデルを今からでも考えていただけないかなと思いました。

(会長)

ありがとうございます。そういう意味では利活用という言葉が場面によって結構意味が異なりますよね。つまり利活用しているものは、ある施設を借り受けて運営しているものことか、場所借りをするようなことか、ここでという意味では無いですが混同されているときがあります。利用者と運営者というのがあるはずで、「地域が利活用するのは難しい」と言うときは、大体地域が運営者になるのは難しいという意味ですよ。それは恐らくそうだと思います。ただ、利用する側としては地域の方は条件が整えられると、違う学区でも利用される可能性はあると思います。その辺りは表現も含めて少し整理していただきながら、複合的な利活用という言葉もありましたけど、それは複合的な運営体制を作るのか、色々な主体が使えるようになるのか、という辺りを整理した方がいいかなと、今日色々な話をお伺いして思いました、

(委員)

原野谷学園が検討されていて、原田小学校の活用の話が出ている、いずれはもう1校の小学校が恐らく跡地として出てくると思います。体育館や運動場はスポーツのグループが使うようなことがあり得るかなと漠然と思いますが、校舎を使う人はいないであろう、そのまま放っておかれたらつらいなと思います。

(会長)

ありがとうございます。やはり手が入ってないと施設がどんどん朽ちていきますからね。廃墟のようになってしまっていてそれを日々見るのは地元感情としてなかなか受け入れがたいものがあるというのは本当にそのとおりでと思います。どこかで解体の決断をしないといけないときがあるというのを、行政側というより市民の間での合意がきちんとできることが大事だと思います。つまり、他の地域でやっているけどいずれ自分のところでもそういったことが起こるかもしれないという感覚で、解体することを認め合う、受け入れ合うというような合意ができるかどうかというのが最終的にはポイントになるかなと思います。

そろそろ所定の時間に近づいていますが、最後に何かあれば一言いただければと思いますがいかがでしょうか。

(委員)

4ページのところで考えるべきかどうか分からないところがありまして、結局割と時間軸が大事な話なのかなと思っていて、各工程にどの位時間をかけるのか、先ほどもおっしゃっていましたが、地域で難しいから早く民間活用にいったほうがいいのではないかと、各工程に1年ずつかけるのか、あるいは2～3ヶ月で次の行程へ進めていくかという目安があると、検討が滞っているのか順調に次のプロセスに進んでいるかがわかるような気もするので、もう既に何件かやってきているので過去の経験からわかるかもしれないですが、時間軸のような意識が検討フローにあるといいかなと思いました。

(会長)

ありがとうございます。実はこれは結構大事なことで、一般論としてどこでも聞く話ですが、こういった苦渋の決断を例えば自分が何らかの長をやっているときにはやりたくなくて先送りしたくなる、先送りされるというのは現実としてあるので、例えば何年を目途に判断して先に進めるというのは、時にはもしかしたら税収が増えて云々という方もいますが、中々そういうことを期待して朽ちていく学校をそのまま持ち続けるのは合意形成が難しいと思いますので、御指摘いただいたように、今日の段階で具体的に何年という話はできないですが、そういった時間間隔は非常に大事だと思います。それはフローの案を出していただくときに、少しその部分を盛り込んだフローにさせていただけるといいかなと思います。

それでは特に無ければ今後のスケジュールについて事務局からお願いします。

## 6 今後のスケジュール

(事務局)

今後のスケジュールについて次第を御覧ください。先ほど申し上げたように、次回審議会につきましても跡地利活用のところを本格的に御議論いただきたいと思っております。

今回から次回の間事例視察ということで御要望いただいていた跡地利活用の先進事例視察を設定したいと思います。視察先はさくら咲く学校と、島田市の旧湯日小学校をグランピングに使っている事例です。こちらについて御予定合う方でよろしければ御視察をお願いしたいと思います。10/31(木)を予定し、市役所集合・解散の予定です。近場ですが時間がかかりますので1日通しになり、

午前・午後で行く場所を分けますので、午前のみ・午後をみの御参加も可能なスケジュールを考えております。詳細は後日お知らせし出欠等お願いしたいと思います。

また、次回の行革審は11/29（金）午後3時から当会場で開催しますので御予定をお願いします。

（市長）

一言お礼だけ申し上げたいと思います。本日も大変貴重な御意見をいただきましてありがとうございました。今日の御意見の中であった、跡地利活用でどこからも手が上がらないという事態を一番危惧しており、そうならないような工夫、結局何回も公募を繰り返すようなこととなりますが、それは望ましいことでもありません。そうした状態が何年も続いてしまうのは地域にとってもそのままになっているのは相応しくない、利活用された方が地域にとってはいいと思いますので、そうならないために色々な知恵を使っていかないといけない。今は公共施設のお話ですが、民間の空き家もすごく増えていて、住むつもりは無いけれど相続してしまった実家をどうしようというのが今も増えており、今後も増えるということで、使い道のない不動産が負担になることがこれからの日本、掛川だけではもちろんございませぬが大変大きな課題になりますので、本当に色々な知恵で利活用を進めていくことが極めて大事だと思いますので、引き続き今日の御意見も踏まえながら、私どもも検討を進めてまいりたいと思います。ありがとうございました。

## 7 閉 会

（司会）

以上をもちまして本日の審議会を閉会いたします。長時間にわたりありがとうございました。

傍聴：まち研海野さん・嶺岡議員