

様式第3号（第13条関係）

会議録

会議の名称	政策調整会議
開催日時	令和6年5月13日（月） 午前 8時59分から 午前 9時56分まで
開催場所	朝霞市役所 別館3階 市長公室
出席者及び 欠席者の 職・氏名	【出席者】 稲葉市長公室長、千葉危機管理監、須田総務部長、紺清市民環境部長、佐藤福祉部長、堤田こども・健康部長、松岡都市建設部長、村沢審議監兼まちづくり推進課長、田中会計管理者、益田上下水道部長、菊島議会事務局次長兼議会総務課長、小島学校教育部長、奥山生涯学習部長、神頭監査委員事務局長 （担当課1） 関口学校教育部次長兼教育総務課長、多度津同課主幹兼課長補佐、佐賀同課学校施設係長 （担当課2） 中谷財産管理課長、長谷川同課主幹兼課長補佐、山崎同課財産管理係長 （事務局） 櫻井市長公室次長兼政策企画課長、齋藤同課主幹兼課長補佐、横田同課政策企画係主事 【欠席者】 なし
議題	1 朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯 2 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画（第2期）策定経過報告

会議資料	(議題 1) ・【資料 1】 朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯 ・【資料 2】 案内図 ・【資料 3】 土地所有状況 (公図) ・【資料 4】 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画第 2 期改修計画 (案) ・【資料 5】 改修等の優先順位の評価結果 (令和 5 年度)
------	--

会議録の 作成方針	☐ 電磁的記録から文書に書き起こした全文記録	
	☐ 電磁的記録から文書に書き起こした要点記録	
	☒ 要点記録	
	☐ 電磁的記録での保管 (保存年限 年)	
	電磁的記録から文書に書き起こした場合の 当該電磁的記録の保存期間	☐ 会議録の確認後消去 ☐ 会議録の確認後 か月
	会議録の確認方法 出席者の確認及び事務局の決裁	
傍聴者の数	—	
その他の 必要事項	なし	

【開会】

【議題】

1 朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯

【説明】

（担当課 1：関口学校教育部次長兼教育総務課長）

議題（1）朝霞第三中学校第二運動場の土地賃貸借契約に係る買取条項の付帯について説明する。

教育総務課では、学校用地や運動場、学校農園用地など、教育活動に必要な土地の借り上げを行っている。そのうちの朝霞第三中学校の第二運動場について、土地所有者の1人より、「土地所有者から申し出があった場合には、市が当該土地を買取る」という趣旨を記載した条項、いわゆる買取条項を賃貸借契約に付けて欲しいとの要望をいただいた。

買取条項を付けて土地（面積が500㎡以上）を借上げる場合は、庁議の決定が必要であるため、政策調整会議に付すものである。

まず最初に、資料2をご覧ください。

朝霞第三中学校第二運動場の場所は、第三中学校の校舎や校庭がある敷地脇を流れて黒目川の対岸にある。

学校からのアクセスについては、学校の裏側に歩行者用の溝沼池田橋が設置されており、容易に行き来ができるようになっている。

資料1「1 第三中学校の第二運動場の概要」をご覧ください。

朝霞第三中学校は昭和48年に開校しており、開校間もない昭和51年1月に第二運動場の使用を開始している。

なお、この時点ではすべての土地を借り上げていた。

第二運動場の総面積は8,632㎡となっており、過去から増減はない。

その後、一部の土地については土地所有者からの要望により過去に取得しており、現在の第二運動場の面積の内訳は、表のとおりとなっている。

今回要望があった土地所有者A氏の所有面積が5,523㎡、別の土地所有者B氏の所有面積が1,500㎡、過去に買取りを行い朝霞市名義となった土地の面積は1,609㎡となっている。

なお、現在借り上げしている土地については、2年毎に契約更新を行っている。

資料3をご覧ください。

第二運動場の公図を基に土地所有状況を示したものである。

敷地内に水路などがあるが、赤く線引きしている部分が、今回の相談者であるA氏の土地、借地と記載している部分がB氏の土地、斜線部が朝霞市の土地である。

資料1に戻っていただきたい。

2ページの「2 相談地概要」だが、先ほど説明したとおり、A氏所有の土地面積は5,523㎡であり、第二運動場総面積8,632㎡の約64パーセントに当たる。

現在の借地料については、年額で561万8,347円となっている。

続いて、「3 要望の経緯」である。

令和元年頃より、土地所有者A氏から買取条項付帯の要望に関する相談があったが、

近年の市の土地賃貸借の状況や、第二運動場の他の地権者や過去に市で買取済の土地においても買取条項は付帯していないこと等を説明し、理解を得られていた。

ここで資料の修正がある。

「要望の経緯」の2点目に「令和4年度末」とあるが、「令和3年度末」の誤りである。お詫びして訂正させていただく。

その後、令和3年度末の契約更新の交渉の際に改めて買取条項付帯の要望があった。この時は交渉に時間を要したが、最終的には付帯できないことを御理解いただき、内容を変えずに契約更新を行っている。

令和5年度末の契約更新の際は、買取条項を付帯しなければ契約更新は行わないと通告され、契約更新を拒否される事態となったが、買取条項を契約書に付帯するまでの検討期間として、1年間を条件に契約更新の同意が得られたところである。

続いて、「4 第二運動場の利用状況」である。

現在の第二運動場の利用としては、体育や理科の実験などの授業や放課後や土日の部活動といった第三中学校における教育活動のほか、目的外利用として近隣保育園の活動にも利用されている。

最後に、「5 第二運動場の必要性」である。

現在、文部科学省が定める中学校を設置するのに必要な最低の基準として、「中学校設置基準」では運動場の面積についても規定があり、設置基準8,400㎡に対し、第二運動場を含めない校舎に隣接した運動場の面積は8,211㎡となっており、基準を満たしていない。

また、第三中学校の開校間もない頃より第二運動場を設置しており、第三中学校における教育活動の前提の学校施設として存在していることに加え、近隣保育園で利用されているなど、地域の学校施設として根付いている貴重な施設となっている。

更には、今後の市内小・中学校の老朽化対策として校舎等の改築や大規模改修を行う必要があるなかで、第三中学校の改修に限らず、他の小・中学校の仮運動場として活用することも想定している。過去には、第五小学校の改築事業の際にバスを活用した工事中の仮運動場として活用した事例もあるなど、今後の市内小・中学校の学校施設改修に当たっての重要な施設の1つと位置づけている。

そのため、過去に土地所有者から買取りの相談があった場合には、第二運動場を維持すべく買取りを行って来ているところである。

先日、公有財産取得等検討委員会において、必要な土地であれば買い取ったらどうかという話があり、その旨を土地所有者にもお伝えしたところ、今のところ売るつもりはないという意向を示された。

またその場において、買取りを保証するので債務負担行為になるのではないかという御質問をいただいたが、調べたところ債務負担行為は年次が区切られないと負担を組むことができず、また、その買取条項を付けたとしても申し出がない限りは債務が発生しないため、現状では債務負担行為の設置は必要ないと考えている。

以上の理由から、買取条項の付帯について御承認くださるようお願いする。

説明は以上である。

【意見等】

(神頭監査委員事務局長)

第二運動場の利用率を把握しているか。

また、今後、部活動の地域移行といった課題もある中で、第二運動場を使用できなくなった場合の代替地はあるのか。

(担当課 1：多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

利用率については、把握していないが、部活動は毎日行われており、高い頻度で活用されていると学校から聞いている。

代替地については、別の土地の確保の予定はついていない。

(堤田こども・健康部長)

買取をする場合の買取価格はいくらか。

また、買取条項をつけるなら、借地料は下げてもらえるなどの交渉はしているのか。

(担当課 1：多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

買取金額については、買取を行う際には不動産鑑定を行うので現時点での概算だが、5億4,622万4,700円を見込んでいる。

現時点では土地所有者が土地の売却を考えていないこと、市が買取条項を付帯しない場合、運動場の貸し出しを拒否する意向を土地所有者が示していることから、買取条項を付帯したいと考えている。

(担当課 1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

買取条項をつける場合の借地料減額の交渉については、機会があれば、一度土地所有者にお話ししたいと思う。

(益田上下水道部長)

仮に先方の意向を考えないでいいとしたら、担当課としては将来的にどうしたいのか教えてほしい。

また、現時点でどのような方策が考えられるのか。

(担当課 1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

基本的には、校庭と運動場を一体として運用していきたいと考えている。また、仮に先方の意向を考慮しなかった場合の担当課の意向としては、運動場を売却していただけるのであれば、買取りたいと考えている。第三中学校の第二運動場は、学校の今後の施設マネジメントを考えていく上で重要な施設なので有効に活用していきたいと考えている。

(益田上下水道部長)

校舎前の土地だけでは規定に足りないということだが、校舎前の運動場を拡大することはできないのか。

(稲葉市長公室長)

今まで、校舎と地続きの土地所有者と交渉は行ってきたのか。

(担当課 1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

今までは、第二運動場があるので、土地拡大の交渉は行っていない。

(担当課 1：多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

先ほどの土地の借上料の減額についてだが、現状の算定方法では土地借上料について、市街化調整区域では1㎡当たり64円と示されており、それに面積をかけて年間の算定をしたものに固定資産税分を足したものが約560万円と算定しているので、借上料を下げることはできるかは可能かどうかも含め、庁内の調整を図っていききたいと思う。

(稲葉市長公室長)

市街化調整区域の土地借上料が1㎡当たり64円ということは何で示されているのか。

(担当課1：多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

予算編成方針で示されている。

(須田総務部長)

その金額そのものを下げるということでなく、買取る段階で今まで支払った金額を差し引くなどの交渉をしてはどうかということではないか。

先ほど関口次長がそのような交渉も機会があれば行いたいとおっしゃっていたが、まずはその交渉をすべきではないか。来年度の更新まで期間があるので、今回の一度の会議で決めるのではなく、市として問題点を明確にし、先方と交渉を続けてもらい、買取条項をどのような形でつけるか決めるという進め方がいいのではないか。

(担当課1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

先方としては、今年度買取条項を付けられないのであれば契約を打ち切りたいと考えているところを検討する期間として一年間契約させていただいており、買取条項を付けるご承認をいただけるのであれば、今年度中にも契約更新したいと考えている。

(須田総務部長)

契約書にはどのような金額で買い取るか等は記載しないのか。

(担当課1：多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

今後調整が必要ではあるが、一般例としては、「相手側から買い取りの請求があった場合には、速やかにこの土地に何ら権利の発生していない更地としての不動産鑑定評価等を行い、手続きを経て、買い取るものとする」というように、不動産鑑定で価格を確定し、その金額で買い取るような形が考えられる。

(須田総務部長)

買取条項の条文を政策調整会議に諮るようにした方がいいのではないか。

新たに買取条項をつけるというのは、金額的な面からしてもものすごく大きなことであり、今後、同様の事例が出ないとも限らないので、市としても簡単につけることができないということをこの会議を開催して、逐一報告を受けるというプロセスが必要だということを示して、先方とも交渉していただきたいと思う。

政策調整会議に諮ることで様々な議論が出ると思われる。

例えば、私は、「速やかに」という言葉は削除してほしいと考えている。買い取りの申し出があれば、不動産鑑定の費用を予算計上する必要がある、さらにそれが出た後で、その予算を計上しないと買い取りできない。現在、この件とは別に買い取りを進めている案件は、先方から申し出があってから約1年掛かっている。

担当課が話を進めるというよりは、「今このような状況です」ということを報告してもらい、会議体として、了承するという形を取った方がいいのではないか。

(担当課1：多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

今の御指摘を受け、条文等をいくつかお示しさせていただき、政策調整会議に諮って

まいりたいと思う。

(須田総務部長)

今までの経緯等を鑑みると何らかの形で買取条項を付ける必要性は感じるが、金額的にも大きく、全庁的に買取条項を付けていない現状と照らしても慎重に進めるべきと思われる。

参考に、一般会計で、買取条項がついている土地が52件あり、固定資産の評価額で合計額が23億6,293万という数字が出ている。

担当課からの説明では、固定資産の評価額での計算だったが、通常取引するときはもっと上がるので、その金額より高くなることが予想される。市全体として、それだけの買取条項のついた土地を借り上げているということをご理解いただきたい。

(担当課1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

52件の契約も含めて、買取条項の条文を変えていくということか。

(須田総務部長)

議題は第三中学校の第二運動場についてなので、それにしか言及はできない。

(担当課1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

他の契約も更新していくと思うが、それはそのままなのか。

(須田総務部長)

この会議で全部見直すべきだという話になれば、そうなる可能性もあると思われる。

土地を買うことになれば、購入費用は全庁的に負担してもらうことになる。経常経費を削るなどして費用を捻出していかないといけない話なので市全体としての視点から意見を言っていきたいと思う。

借り上げないということは難しいかと思うが、常識的に考えて、借上料を支払った上で、さらに購入する際に満額で買うというのはいかがなものかと思うので、もう少し交渉していただきたいと思う。

(担当課1：関口学校教育部次長兼教育総務課長)

賃貸借の単価が決まっているところで、今回の件についてだけ、例外的に話を進めるのか。

(須田総務部長)

買取価格の話をしているので、借上料の減額の話ではない。

(村沢審議監兼まちづくり推進課長)

須田部長のおっしゃった現行の契約で買取条項が付いている契約はかなり昔から継続している契約だと思われる。今回は、買取条項のついていない契約に新たに付けるということで少し立ち位置が異なる状況だと思われる。全庁的な問題であるということは理解できるが、契約そのものは違うので、買取条項のついていない契約に新たに付けるとなったときに弁護士に相談した上で再度この場で話を聞かせていただければと思う。

今回の一度の会議で判断することは難しいのではないか。

(益田上下水道部長)

土地所有者が買取条項にこだわる理由は何か。

(担当課 1 : 多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

前提として、土地所有者は現状では売りたいと考えている。

そのため、買い取りの申し出のタイミングとしては土地所有者が亡くなったときに、法定相続人が申し出をしてくる場合等が考えられる。

また、先ほど、「請求があった場合、速やかに」という条文が入っていると申し上げたが、この「速やかに」という文言は、法定相続人が、相続税等を払う際には、通常亡くなってから 10 か月以内に手続きを済ませなければいけないため、相手方の申し出を受けて少しでも速やかに金額を確定し、交渉に当たる必要があるために、過去の条文にはそういった文言が入っているのだが、それも含めて、条文については学校教育部で検討を重ねていきたいと思っている。

(益田上下水道部長)

買取りを申し出たからと言ってすぐに支払えるわけではないということは相手方には伝えているのか。

(担当課 1 : 多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

庁内の合意を取れていない段階で細かい話をすることができない状況だったため、買取条項については、庁内の調整をしますと伝えている状況である。今後調整がついた段階で、もう少し具体的な話ができると考えている。

(益田上下水道部長)

本当に必要な土地であれば土地を売却するときは、優先して朝霞市に売却するという契約をしておかなければむしろまずいのではないか。相続が発生し、相続人が朝霞市以外に売らないようガードしておく必要があるのではないか。

(担当課 1 : 多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

重要な御意見だと考えるので条文の中にどう取り入れるか検討したいと思う。

(稲葉市長公室長)

朝霞市としては、最近は賃貸借契約の中に買取条項を入れる契約を結んでいないので、もう少し色々な方策を研究していただき、再度、政策調整会議に諮っていただくということではいかがか。

(担当課 1 : 関口学校教育部次長兼教育総務課長)

弁護士相談等を行い、再度、政策調整会議に諮りたいと思う。

(佐藤福祉部長)

第二運動場の必要性の部分で、先ほど稼働率を把握していないとの話があったが、把握した方がいいと思われる。

また、地域の保育園の利用という話もあったが、あまりそのイメージがない。

第五小学校の改築時に仮運動場として利用したという経緯はあるが、第四小学校や第一中学校の改築時は使用しておらず、第六小学校、第九小学校の増築に関しても活用はされていないのではないか。

現在は、日曜日の部活もないので、必要性について突き詰めて考えた方がいいと思わ

れる。

(担当課 1 : 関口学校教育部次長兼教育総務課長)

運動場の利用状況については、再度詳細に調べたいと思う。

ただ、学校の校庭なので、必要ないという話には進めたくないと考えている。

(須田総務部長)

公有財産取得等検討委員会で買取りしてはどうかという意見と債務負担行為についての意見の2つの意見が出たとのことだったが、他の意見はなかったのか。

(担当課 1 : 多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

運動場の設置基準や面積についての話が出た。法律に規定されている運動場の面積があり、それを現在は満たしていないという話をさせていただいた。第二運動場を除いて、校舎の前にある運動場のみでは満たしていないという話をさせていただいている。

(益田上下水道部長)

第二運動場の一部は朝霞市の土地になっているが、校庭の算定方法で朝霞市の土地の部分は含めることはできないのか。

(担当課 1 : 多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

校舎前の運動場と第二運動場の市がすでに取得している土地を合わせると設置基準は満たしているが、資料3をご覧くださいと朝霞市の土地は主に2箇所に分かれており、運動場の本来の形で使用することは難しい状況と考えている。面積だけで考えると規定を満たしているが、現在利用している野球場、サッカー場としての使用が難しいと考えている。

また、第三中学校の運動場における一人当たりの面積は全国平均でいうと低い数値になっている。

(須田総務部長)

債務負担行為について、以前から買取条項を新たに付ける際は債務負担行為を組まなければならないのではないかという話が出ていたが、財政課で確認したところ、現段階では買取条項を付けたところで債務が確定するわけではないので債務負担行為を組む必要はないという判断に至っている。

(堤田こども・健康部長)

買取るとしたら地方債は使えるのか。

(担当課 1 : 多度津教育総務課主幹兼課長補佐)

義務教育施設として90%の地方債が使えると財政課から聞いている。

(担当課 1 : 関口学校教育部次長兼教育総務課長)

土地所有者と話し合いを行い、再度その結果をこの場に諮らせていただきたいと思います。

(稲葉市長公室長)

本件については、様々な意見を出していただいた。それらについて、担当課に検討していただき、再度、政策調整会議に諮っていただくということでよろしいか。

【結果】

指摘のあった内容について検討し、再度、政策調整会議に諮ることとする。

【議題】

2 朝霞市公共施設等マネジメント実施計画（第2期）策定経過報告

【説明】

（担当課2：中谷財産管理課長）

朝霞市公共施設等マネジメント実施計画（第2期）策定についての経過報告をさせていただきます。

朝霞市公共施設等マネジメント実施計画は、その上位計画である、朝霞市公共施設等総合管理計画の、建物系一般施設の実施計画として、令和3年2月に策定されたもので、公共施設の改修等の長寿命化対策を定めている。

現在、令和8年度からの10年間を計画期間とした、第2期計画の策定作業を行っており、朝霞市公共施設等総合管理計画庁内検討委員会において、検討している。本日は、本計画の対象範囲が全庁に関わる分野であることから、その検討経過を報告させていただきます。

第2期計画の策定方針については、昨年度、策定作業の着手に先立ち、政策調整会議に諮ったのち、庁議にてご承認いただいている。そして現在、承認いただいた「第1期計画における、前提条件や施設の評価方法といった計画の骨格は維持したまま、各施設の改修の優先度を再評価し、改修計画の見直しを行う」という方針のもと、策定作業を進めている。

資料番号が前後するが、まず、資料5「改修等の優先順位の評価結果（令和5年度）」をご覧ください。

こちらは、第1期の評価方法に則り、対象施設について、改修等の優先順位を機械的に評価したもので、施設の重要度と健全度を総合評価し、優先度の高いものから順に、グループ1から9に分類したものである。

左から3列目に“施設名”を記載しており、右から2列目の“第2期総合判定”の欄に、第2期策定における優先順位のグループ分けを記載している。

優先順位の記載については、上から順に、現在、第1期計画において着手済みのもの、その下に耐震診断が未実施となっており、“要調査”となっている施設、さらにその下に第1期で計画されていたが未実施となっているため、第1期から引き継ぐもの、そして、それらに続いて、グループ1から9までを並べている。

そして、その評価結果を踏まえて第2期計画において改修等の対象とする施設については、第1期では5年間で18施設の改修を計画していたことから、同程度の施設数を想定すると、第1期期間の倍の10年間での計画施設数をグループ5までの30施設とする案が考えられる。

しかしながら、この計画対象施設数については、第1期末の令和7年度末時点での改修完了施設数が、7施設程度となりそうなことから、その実現可能性を考慮するほか、財政状況や他個別計画との調整などを考慮し、グループ4までの15施設とする案など、まだ検討の余地があると考えている。

そして、現在考えている、グループ5までを対象施設とした計画案が、資料4である。第1期計画の改修実施において、同一所管課による複数施設の同時改修が、業務負担

上、困難であったことなどの反省を踏まえ、所管課ごとに施設改修時期が重複しないよう、調整した案となっている。

表の左の方に、“所管課”や“施設名”、延床面積、建築年などを記載しており、中ほどにある“判定”欄については、長寿命化を図れるか否かの判定結果を記載している。この判定結果の記載については、現在記載の施設については、すべて、耐震性能を有する、あるいは、耐震改修が可能という判断から、長寿命化対応が可能ということで、“長寿命化”との記載になっている。

そして、その2列隣の“次に実施する改修等の種別”の欄には、次に予定している改修工事が“大規模改修”なのか“長寿命化改修”なのかを記載している。

“大規模改修”と“長寿命化改修”との違いは、大規模改修では「経年劣化による機能低下に対する機能の回復」を図り、長寿命化改修では「大規模改修の内容に加え、社会的要求に応じた改修や全面的な機能の向上」を図ることを基本とする。それぞれの改修時期については、鉄筋コンクリート造の建物を例に挙げると、竣工後20年後に大規模改修、40年後に長寿命化改修、そして長寿命化改修の20年後となる竣工60年後に改めて大規模改修を行い、80年目に長寿命化目標年数を迎え、更新を行うといった改修の周期となる。

そして、一番右側の“計画期間”の欄には、施設ごとの改修計画年度を記しており、記載にあるマスの中の数字は、年度ごとの事業費となっている。

そして、表の下には、年度別の事業費の合計額、第2期10年間の合計額、年度の平均額を記載しており、グループ5までを対象とした場合、年度平均、およそ14億円の事業費が必要となる。

なお、この金額は、大規模改修と長寿命化改修の改修方法別に、床面積当たりの想定事業費を床面積に掛けて算出した、参考のための概算金額となっている。

現時点での懸案事項としては、改修の優先度が低い、グループ6以下に位置付けられている、木造あるいは軽量鉄骨造の施設で、近年中に耐用年数を迎えるものが出てきていることなども挙げられる。これらの施設の取扱いについては、今後、施設所管課とも調整を行っていきたいと考えている。

今後、今お話しした懸案事項を含め、引き続き改修等の計画のほか、将来の改修費の再試算や体裁の見直しなどの作業を進め、第2期計画の初年度となる、令和8年度当初予算の編成に間に合うよう、今年度末を目標に策定したいと考えている。

報告は以上である。

【意見等】

(村沢審議監兼まちづくり推進課長)

人件費や資材の高騰などを加味した概算費用となっているか。

(担当課2：中谷財産管理課長)

第1期計画の金額に対して1.2倍程度の金額となっている。ここ数年の資材等の高騰分を加えた額になっている。

【結果】

引き続き策定を進めることとする。

【閉会】