

---

開催日時：平成30年8月7日(火) 19:00～20:25  
場所：湯梨浜町役場 第1・2会議室  
出席者：委員13名(20名中7名欠席)  
オブザーバー：重松総務課長、斉藤建設水道課長、杉原子育て支援課長、  
岩崎教育総務課長、丸生涯学習・人権推進課長  
事務局：上井企画課長、西川企画課長補佐

---

1. 開会 司会進行 企画課長

2. 委員長あいさつ

3. 協議 司会進行 山田委員長

(1) 全体利用計画及び施設別利用計画の検討について

① 廃校活用事例の状況について

事務局(企画課)より説明

資料1に沿って説明。(以下、要旨。)

・本題に入る前に、第1回、第2回委員会で跡地利用についての課題の整理をし、そして第2回委員会で廃校活用として、主に中国5県の事例を紹介したところだが、具体的に所有者や賃貸の状況等管理形態など知りたいという意見をいただいたので、資料1として付けた。また第2回委員会では公立学校施設費の補助金の説明をしたところだが、補助金返還の場合の概算額については次回委員会で説明を行う予定なので、ご理解いただきたい。

・資料1では前回挙げた事例について、該当市町村にお聞きし、わかる範囲で記載している。総じて市町村が所有している公有財産が多い。

・問題点としてはどの施設も軒並み古い施設であり、施設の老朽化に伴う改修費がかなりかかるということ。使用目的としては地域団体に貸し出したり、地域のコミュニティ拠点としての使用が多く、その場合行政財産として使用許可を行っている。また八頭町の隼ラボなど営利等目的とした使用については貸与、譲渡を行っている。

質疑応答 特になし

## ②公有財産の活用事例について

事務局より説明

資料2に沿って説明

- ・先回の検討委員会で、跡地利用に特化すると単なる廃校利用に留まってしまい、発想が狭まってしまう、もっと広くまちづくりという観点で成功事例を紹介してはどうかという意見をいただいた。みなさんの発想を広げて、豊かにするというねらいから成功事例を7つ挙げている。
- ・いわゆる「公設公営」といった「公が設置して、公が経営する」といった形態から、最近の傾向としては公と民が役割を分担して行っているという事例が多くなっている。

### 【事例】

#### ①オガールプロジェクト（岩手県紫波町）

官民連携手法を駆使した庁舎移転、都市開発、集客施設等の建設など複数の事業を展開した事例。土地・建物の権利関係については、底地は町が所有。商業部分の建物の所有は民間会社。土地については民間会社が定期借地権を設定されている。

#### ②立川市子ども未来センター（東京都立川市）

多様な保育サービス対応、また発達相談や教育相談など相談体制の充実など、新しい住民ニーズの充足や、地域コミュニティの活性化など質の高い行政サービスの提供を目的とした公設民営の事例。

#### ③出石小学校跡地整備事業（岡山県岡山市）

岡山市の中心市街地に位置し、オフィス等が集積する好立地を生かして、分譲、賃貸マンション、高齢者施設、保育園、屋上庭園付立体駐車場、など多目的な利用を行った民間活用のモデル的事例。

#### ④明倫中学校跡地活用事業（兵庫県尼崎市）

市街地、また河川と緑地公園に隣接した立地を生かしながら、ファミリー世帯の転入による人口増加と地域活性化を図るため、民間を活用。民間の創意工夫を生かし、土地・建物の有効活用を行った、PPP (Public Private partnerships) の好事例。

#### ⑤介護・保育複合施設への転用（東京都品川区）

介護、高齢者福祉、子育て支援といった増大・多様化する福祉課題の克服、地域の交流支援、防災機能の維持強化といった行政機能の強化を図った事例。

#### ⑥地域の森と海と食を生かした子どもの体験型施設 MORIUMIUS（モリウミアス） （宮城県石巻市雄勝町）

直接的には行政が関与していないケース。視察の整備・運営は地元の公益社団法人が行い、資金調達は東日本大震災の被災地復興プロジェクトを支援するカタルの基金から受けた資金援助やクラウドファンディングなどにより行った。

東日本大震災により被害を受けた地域の復興と併せて、子どもに自然と共生する暮らしを体験させ、持続可能な生き方を学ばせることを目指した体験型学習施設である。雄勝町の魅力を子どもたちへの教育を通して顕在化、根付かせており、教育の視点からアプローチする斬新な形の地域再生である。

#### ⑦学校蔵プロジェクト（新潟県佐渡市）

閉校した小学校を酒造メーカーが酒造りの場として再生。酒造りに加え「学び」「環境」「交流」という4つの事業展開を行っている。使用する酒米は牡蠣殻農法や朱鷺と暮らす郷づくり認証米を主な原材料として使用。太陽光エネルギーを設置し、電気エネルギーについては100%自然再生エネルギーで賄う地域資源循環型の酒造りを行っている。また芝浦工業大学との連携や毎年6月に開催されるワークショップ「学校蔵の特別授業」では外部から有識者を講師として招聘し、島内外から、多様な世代、立場の人が集まっている。人口減少や高齢化などの課題先進地である佐渡を活性化し、「環境」と「人」の好循環をもたらしている。

質疑応答 特になし

#### ③活用用途及び管理形態の分類について

事務局より説明

資料3により説明

- ・先程公有財産活用の先進的事例について、説明したところだが、今のまちづくりの一定のトレンドが見られたので、簡単に説明したい。
- ・管理形態は「公設公営」「公設民営」「民設民営」という形態があるが、従来の「公設公営」というあり方から「公設民営」、さらには一歩進んで「民設民営」を取り入れている事例も増えてきている。
- ・公設民営や民設民営については、皆さんにイメージしていただくために代表的な手法を挙げている。公設民営方式については管理運営委託（指定管理者方式など）施設貸与・譲渡方式、資金調達は町だが設計、建設、管理運営は民間が行うDBO方式などがある。
- ・民設民営については、先進事例で紹介したオガールプロジェクトや岡山市の出石小学校跡地整備事業などがこの形態を採用している。代表的なものはPFI事業や定期借地権方式。
- ・PFI事業とは、公設民営で説明したDBO方式をさらに進めて、資金調達も民

間で行うもの。メリットは民間事業者の経営ノウハウや技術的能力が活用できる、多様化する行政需要に対応し、なおかつ質の高いサービスの提供ができる、厳しい財政状況の中、公共投資額を抑制することができることなど、デメリットとしては仕様発注ではなく、性能発注のため発注後の町の意向反映が困難、複雑な手続きを要するため、業者選定までの期間が長期化することなど。

- ・定期借地権方式とは、民間の不動産開発事業者に政策と合致する優良な土地の活用の企画とセットで施設等の設計、建設、管理運営を委託する。土地は町が所有し、一定期間定期借地権が設定される。民間事業者が建築物を建設し、所有権を有する。
- ・公的資金への依存度が高ければ高いほど、教育や福祉などに利用される傾向が見られる。運営主体がNPOや民間企業などの場合は工場、オフィスなど収益性の高い用途に使用される傾向が見られる。

#### ✓質疑応答

「☆」・・・ 委員 「→」・・・ 町 「・」・・・ 委員長

☆経済的なプラスアルファはどうか。すべて行政にかかっている事業なら始めからしない方がいい。これらの事例について運営状況はどうなっているのだろうか。いわゆる収支はどうか、儲かっているのだろうか。

→経済分析や（地域への）波及効果の考察まではできていないが、これらの事例が成功しているかどうかはもう少し長いスパンで見てもいいと思う。昨今の傾向では民と公が分担しながら事業を行っている傾向が強いということで、代表的なケースを例示させていただいた。長期的に事業を進めていくためには当然そういった収支計画の綿密な分析などが重要にはなってくる。（企画課長）

・あくまで色々な角度から見ていただくため、参考にしてほしいということ。それぞれの事例に色々な条件があり、例えば人口構造が異なっているなどして、一概に参考にできるわけではない。ただし我々が今後利活用を考えていく上で、公民連携について押さえていくべきということで資料を示していただいていると思う。

#### ④東郷中学校等利用計画の検討について

「☆」・・・ 委員 「→」・・・ 町 「・」・・・ 委員長

・先程申したように、今日は東郷中学校のことを色々な角度から考えていきたいと思う。では事務局より説明をお願いしたい。

→第1回検討委員会での現地視察の感想を資料5につけている。東郷中学校に関する内容は3ページ目以降である。その時点で記入いただいた東郷中学校はこういった用途に使うべきではないかという第一印象ではないかと思われる。その感想を類型化し、区分1から区分9までにまとめている。それぞれの区分にキーワードを

心もち大きい字にして記載している。

→資料4について、区分の説明となっているのでごらんいただきたい。

#### ◆区分

##### ①都市部との交流促進を図る

過疎化、高齢化が進行する中で、都市からの交流人口の増加により新たな都市と農村とのネットワークを構築

【事例】体験交流機能を持つ宿泊施設など

##### ②地場産業振興に寄与する

地場の農産物を活用した新商品の開発など一次産業の盛り返しを図るもの

【事例】地場の農産物を加工した加工工場など

##### ③地域人口増加に寄与する

Iターン、Uターンとしての受け皿や定住人口増を図る

【事例】貸事務所、コワーキングスペースや公営住宅など

##### ④新たな人材育成、産業拠点形成する

- ・対象者を地域住民に限定せず、特定分野の人材育成の拠点となる施設を誘致
- ・企業誘致

【事例】サッカーに関連するプロの養成施設、サテライトオフィス誘致など

##### ⑤住民の多様な活動や交流を支援する

地域社会の核である学校施設を継続して地域住民のための活動の場として提供

【事例】学童保育や高齢者生活支援などの複合施設、子ども食堂、図書館、屋内体育館など

##### ⑥すべての住民の社会参加や自立を支援する

- ・高齢者や障がい者の社会参加促進や自立支援のための就労施設設立
- ・高齢者や障がい者の生きがいづくり

【事例】障がい者就労施設、シルバー人材センター、デイサービスなど

##### ⑦圏域全体の文化・芸術活動、観光振興を図る

・圏域全体の文化・芸術活動の拠点として活用、活力あふれるまちづくりに寄与

- ・観光資源としての活用

【事例】 学校歴史博物館、芸術センター、道の駅など

⑧行政機能の強化や公的サービスの充実を図る

公共性が高い事業に活用し、行政機能の強化や公共サービスを図る

【事例】 防災センター、こども園、小学校等の移転、教育相談センターの設置など

⑨その他 これらの類型にあてはまらないもの

・資料5の3ページ以降をごらんいただきたい。皆さんに記入いただいた東郷中学校の感想が記載されている。右側に皆さんが記入いただいた用途が書かれており、左側は先程事務局が説明した区分となっている。あえて分類するならこれに該当するのではないかとということで分類されている。中には重複するものがあるが、その場合にはそれぞれの区分に入れている。

・「①交流促進」としてはスポーツの夏季合宿への活用という案、「②地場産業」としてはば梨とか百年樹というフレーズが何度も出てきた。

・「③地域の人口増加」では自然公園としての利用だったり、グラウンドを整備して総合グラウンドまたは宅地としての利用も提案されている。

・「⑤住民の多様な活動や交流」では自然公園、総合グラウンド、野球場、テニス場、ニュースポーツ、室内プールといったスポーツ活動に関するもの、また子ども食堂としての利用提案もあった。文化の中心施設といった意見もあった。

・「⑥すべての住民の社会参加や自立」では、子どもや高齢者などの福祉施設やアミューズメントパークという意見が出ていた。

・「⑦文化・芸術活動、観光振興」では、先程出た合宿の話、文化中心施設、アミューズメントパーク、そして梨というフレーズがここにも繰り返し出てきている。例えば交流施設や資料館、JAの研究施設といった利用方法が提案されている。

・東郷給食センターについては、老朽化のため撤去が望ましいといった意見が出ていた。

・東郷運動場については、町民運動場やグラウンドゴルフ場という意見をいただいている。

・その他（自由意見）として、文化団体やフラダンス、地域の踊りなどの伝承活動団体グループの練習が常に可能な施設にという提案があった。子どもが遊べる場所、お茶や読書がのんびりできるような気軽にいける場という意見もあった。一方、校舎はこわした方がいいといった意見もあった。

・また北浜中は民間の活用、東郷中は公共的施設という印象を受けたという意見があった。

・これは皆さんの意見をひとまず分類したものである。これ以外にも当然色々なご意見があると思うので、会議の中で自由に発言していただきたい。

### ここからはフリートーク

☆近くに私立の中高一貫校（湯梨浜学園中学校・高等学校）がある。今現在の校舎で十分なのか、それとももっと広い場所を求めておられるのか。

・体育館を利用したい意向を持っておられるという話もあったと思う。先方に大いに活用したいという意向があれば、それも選択肢の一つである。体育館はまだ使用できそうな印象だった。

☆子どもが本物に触れる機会が少ない。情報はすぐ入手できるが、例えば伝統的な芸術を自分の目で見る機会がない。この近辺では倉吉未来中心もあるが、芸術に触れることができるような文化施設があればいいと思う。

・「文化」「体育」「梨」という言葉は皆さんの意見にもたくさん出ているようだ。

☆今、旧桜小学校を工房として利用しているが、どれ位の利用をしているか。空室はあるのか？

→現在、1階にカフェ、その他染物、パステルアートを手掛けている方が入っておられる。残り2部屋空いているが、そのうち1部屋は9月から陶芸とイラストを描かれる方が部屋を共有して利用される予定となっており、結果的に1部屋が空室の状況である。(企画課長)

☆（そういう状況であれば、芸術分野では）そんなにたくさんの需要は見込まれないのでは。入退去状況はどうか。

→現在1階に入っているカフェが利用している部屋も元々別の食堂が入っていた。9月から利用見込の部屋も前に陶芸の作業所として利用されていたが、利用者がなかなか見つからず、長らく空室であった。たくさん応募があつて、断っている状況ではなく、現に1室空室になったままという現状から見れば、たくさんの需要があるとは言い難い。(企画課長)

☆となると、東郷中学校の施設を提供したとしても、そんなにも入居者は入ってこないのではないだろうか。いずれにしても底地は町の所有であるし、その上に建設して、定期借地権を設定してもある程度期間が経過すれば取り壊して、返還しなければならない。建設した建物の買い取りについては、定期借地権を設定するとなると難しい。それ以上の利潤がないと企業としても食指を動かさない。民間（の活用）はなかなか期待できないのではないか。

☆JAが梨やイチゴやら町の特産物の色々な研究所として使っていただくことになればいいと思うが。JAがなんと言われるかわからないが。商工会などにも声をかけてもいいのかも。なかなか難しいのかもしれないが。建物を壊して利用者を募ってもなかなか応募がないことも考えられる。

☆行政の方にお聞きしたいが、泊地域の青少年の家はいずれ壊す予定なのか？

→最終決定はまだされていない。泊地域の小さな拠点検討会で出されていた意見は壊してはどうかというものもあったが。(生涯学習・人権推進課長)

☆梨畑も近いし、梨の研究所としてはいい場所だが。それこそ梨のミュージアムなどもいいのではないか。100年樹を目玉にして。

☆しかし、梨は湯梨浜町の特産物ではあるが、梨農家は高齢化している。若い人が後を継がない。梨の木をどんどん切って行って、農家の規模は縮小している状況である。

☆法人化すればどうだろうか。

☆それも難しい。後継者がいないということが一番の問題である。町の特産物なので何とかしたいという思いはみんな持っているが。

☆湯梨浜町の特産品である梨について後継者がいないという課題はあるものの、対外的には「湯梨浜町＝梨」というイメージが浸透している。町のアロハフレンドシップ事業では、ハワイから中学生を受け入れたりしている。例えば部分的に跡地をビニールハウスにして、ハワイから来られる方や県内外の観光客をターゲットにして、梨づくりの体験教室をしてはどうか。屋外なら天候に左右されるので、イチゴのようにビニールハウスを作って、梨体験コースなどをしてみたら観光的にも面白い。

東郷中学校には近くに百年樹など象徴的な資源があり、その付近にハウスを作って梨を栽培したい。またイチゴなど他の湯梨浜町の特産物などを組み合わせて、体験農園として、年間を通して観光客に来てもらうというのも一考。海外の子どもたちが来たときに湯梨浜町の特産物を自分たちも体験し、味わっていただくこともできる。

・今の話では農業とか梨が一つのキーワードとなっている。先程、文化的な施設にという意見もあった。皆さんの現地視察の感想には運動場などといった体育振興への活用という意見もあった。また、具体的に湯梨浜学園やJAなどに声をかけてみてはという意見もあった。出た意見を別々にしなくても、全部行うという方法もあると思う。かなり広大な用地なので一つの用途だけでなく、複合的に行うことも可能ではないか。

☆以前に健康増進センターという施設があった。そこではウォーキングや色々な体育器具もあり、お風呂も入れた。あんな施設があればいいと思う。その中にスポーツだけでなく、手芸ができる教室もあつたりしたら面白いのではないか。これは東郷中学校に限定した話ではないが。

☆私は高齢者の方から気軽に行ける場所を作ってほしいと前から言われている。そんな福祉的な施設はいくつあってもいいのではないだろうか。先日の町長と語る会でも、松崎駅前に交流施設を作るといった説明があつたようだが。



☆最近民間事業者がデイサービスセンターを次々と建設しているのは、儲かっているからではないか。ならば町がしてもいいのではないか。

・町としては民間ができるものは民間が行うといったスタンスではないだろうか。ただ福祉系も一つの選択肢ではある。

☆高齢者が気軽に行けるというのももちろん大切。ただし今は子どもが集まるところ、高齢者が集まるところと別々になっている。そうではなくて、一つの建物で高齢者も子どもも一緒に入れるような場所を作ってはどうか。今は異年代の交流が少なくなっている、相互に交流ができるような施設になればいいと思う。

☆今は東郷中学校の有効活用という観点で考えているが、例えば町全体を考えたときに空き家、空き店舗がどんどん増えており、人口も減少している。どちらかといえば、施設を一か所に集約してコンパクトなまちづくりを行うのが一つの方向性である。高齢者の方が集まる場所を作るのはいいことだが、そこが郊外にあっても移動手段がない。人が集まりやすい場所ということで有効活用するのはいいことだが、既存の建物を有効活用するというにとらわれすぎると負の遺産を残すということにもなってしまう。立地を考えたとき、今の校舎を有効活用するのは難しいというのが個人的感想である。

そしてグラウンド。あんな広大な土地は町内でもなかなかない。近年災害が多発しているが、いざ大災害が発生したときには仮設住宅を建設したり、災害によるゴミを集積したりする土地は必要となってくるので、更地の部分もあってもいいのではと思う。

・更地の話が出たので、一つ。藤津の大改修工事が出た土を、現在旧桜小学校の運動場に積み上げている。地元でも工事音がうるさい、埃がすごいなどの苦情が相次いでいる。集積場所として広い土地が必要なのだろうが、桜小学校に入っているカフェは売上が落ちて、当然困っていると思う。カフェに来て、東郷湖の景観を楽しもうと思っても見えずに土を見ている始末だし、埃も来る。土地は絶対に必要だが、住民の問題との兼ね合いは非常に難しい。そういった場所が絶対必要とすれば、東郷中学校の運動場を活用するのも一つの方法ではないだろうか。

・色々な角度から色々意見を出してほしい。ベストな方法はないかもしれないが、ベターな方法を見い出して、まとめていきたい。

今まで出た意見を全部集約した一つの意見もあり得る話だが、全部町がするのかといたら、疑問符であり、設置主体の問題も出てくる。しかし今出てきた意見を一つのグループとして進めていっても有効ではないか。農業もある、体験もある、文化もある、いざというときには災害用にも活用できる。また湯梨浜学園に声をかけたら応じるかもしれない。

☆立地的なことを考えたら、北溟中は東郷中と違って、鳥取県の特産物である梨を生かした活用ができる。その選択肢はぜひ入れてほしい。

・おそらく皆さんがそう思っている。梨を生かした活用、スポーツ振興を図った活用、それらを一体化しても全然活用方法は矛盾しない。指定管理などで民間が中心になると違ってくると思う。

☆JAの研究所なども面白いアイデア。

☆体験が一つキーワードになってくる。イチゴ農園と組み合わせてもいい、ツアーとパッケージでも面白いと思う。

☆梨やイチゴ、ブドウなど旬の時期はそれぞれ違う。

・遊休地となっている農地もたくさんある。解消につながる一つの手立てかも。

・事務局と今日出た意見をまとめて、次回提示したい。どの意見を否定するわけではなく、まとまると思う。

## (2) その他

事務局より説明

・次回の第4回検討委員会では北溟中学校の利活用について、検討していきたい。本日の資料では資料8、9としているが、北溟中学校の利活用の用途と管理形態について、検討いただきたい。第4回委員会では皆さんからいただいた意見を元に議論を深めていきたいので、第4回委員会の1週間前までに事務局(企画課)まで提出いただきたい。

・(委員長)初めて見た印象そのままでいいし、当然変わっていくこともあると思う。どんどん意見を記入いただきたい。管理形態というのは公共が実施主体となるべきかとかそういうことか。

・はい。先程提示した資料ではかなり専門的であったので、もっと大雑把に公共が事業を行うとか、貸し付けるとかそういったことを記入いただきたい。

→管理形態について。北溟中学校は教育総務課の管轄である。今日の委員会でも体育館は利用できるといった意見もあったが、区分の中にそのままの状態を利用するといった選択肢がない。意見を反映するならば、選択肢として入れてはどうか。(教育総務課長)

区分に「⑤そのままの状態を利用する」を追加し、⑥を「その他」とする。

○次回委員会の日時について

9月12日(水) 19時からで決定。

(北溟中学校の利活用用途と管理形態の提出期限を9月5日(水)とする。)