

令和5年第1回定例会

## 大野誠一郎による質疑応答全文（2023年3月2日）

### 【注意事項】

ここに記載した龍ヶ崎市議会定例会における答弁内容は当ホームページ掲載に向けて一部体裁等を調整しておりますが、内容については公式に発表された議事録と照合した上で、忠実に再現しております。

### 大野誠一郎

インターネット配信の皆さん、ご苦労さまでございます。

若いエネルギーな市長と優秀な執行部の皆さんと議論できることは、無上の喜びでございます。これを最後の機会ではなくて、可能な限り続けていきたいと思っております。

それでは、通告しております一般質問に入ります。

一つは道の駅について、二つ、若者世代の活躍支援と定住促進について、三つ、学校統廃合についてであります。

1、道の駅についてお尋ねいたします。

道の駅アンケート調査についてでありますけれども、この道の駅アンケート調査、それから意見交換会、あるいは地域の市長室、こういった内容で意見の把握をしたかと思っております。

かねがね道の駅については、市民の意見を把握し、様々な観点から総合的な判断を3月に決断しますと、そういったことをかねがね言っているわけでございます。そういうわけで、萩原市長にお尋ねいたします。

これらの対話、あるいはアンケート調査で意見の把握はできたものかどうかをお尋ねしたいと思っております。

### 萩原勇市長

道の駅整備事業に関するアンケートにつきましては、皆様ご協力の下、1,711件の回答をいただいたところであります。改めまして、本事業に対する市民の皆様の関心の高さを感じたところでございます。

アンケートでは、道の駅整備について「必要ない」との回答が50.8%となり、過半数という結果となりました。地域活性化の観点から道の駅は高い効果が望めるというような期待を込めたご意見がある一方で、物価高騰による市民生活や経済活動、市民サービスへの影響など本事業の財政負担の大きさと、施設の安定的な運営も含めた将来への不安や先行きに対して厳しい見方が広がっているとも感じたところでございます。

他方、牛久沼の水辺環境を活用したにぎわいづくりの必要性について「必要」「どちらかという必要」と回答した方の合計値が51.7%、「必要ない」「どちらかという必要ない」と回答した方の合計値が31.5%となっております。牛久沼の水辺環境を活用したにぎわいづくりを求める声が20.2ポイント高い結果となり、牛久沼の有効活用に対する市民の皆様の期待と関心の高さを実感したところでございます。

牛久沼のにぎわいづくりの取組で必要なものとしては、「散歩やサイクリングを楽しめるルートの整備」「夕日や景観、眺望を楽しむことができる場の整備」「水辺に親しめる水空間の休憩スペースの創出」の三つの項目がほぼ同じ割合で、60%を超えて、3人に2人が選択をされております。

その質問で牛久沼のにぎわいづくりのためにあったらよいと思う機能、必要な施設を伺っています。そこでは、トイレ、駐車場及び牛久沼の景観を楽しめる機能の三つの施設機能が半数を超える割合で選択されております。

今回のアンケートを通して、道の駅整備について感じていることと併せて、牛久沼のにぎわいづくりに必要な取組なども伺ってまいりました。道の駅整備の是非はもちろん、牛久沼の活用に向けてのイメージについても酌み取ることができたものと考えております。

### 大野誠一郎

ちょっと私の質問と答弁が若干違ったように思います。

なぜかといいますと、私はかねがね、市長は「市民とつくる龍ヶ崎の新時代」を標榜しておりますので、アンケート調査あるいは2度の意見交換会、そういった内容では足りないんじゃないか、市民の意見の把握をするには不足である、そういうことでかねがね申し上げてきたつもりでおります。そんなわけで、こういった内容で本当に市民の意見を把握できたのか、できなかったのか、そういうことをお伺いしたんです。

できた、できないという、その言葉だけでも結構です。ひとつお願いいたします。

### 萩原勇市長

いろんな議員さんからも質問がありました。地域の市長室だとか、あとは意見交換の場だとか、議員の皆さんだとか関係団体の皆さんだとか、いろんなところで、あとは市役所の職員ともいろんな議論をさせていただいた中で、あとはアンケートですね。そういったものを含めて、いろんな意見を頂戴いたしまして、牛久沼の活用に向けたイメージというのをいただいたかと思っております。

### 大野誠一郎

市長、難しい質問をしたわけじゃないです。意見の把握ができたかできなかったのかというだけの質問で、一応できたというふうに判断しますけれども、その中で、先ほど答えていただきましたアンケート調査の内容については、これまでいろいろな議員の皆さんから質問があり、そしてまた答弁しているわけでございますけれども、私がお聞きしたいのは、アンケート調査の結果ではなくて、それを説明するのではなくて、市長が自らどのようにこういったアンケート調査の結果、あるいは意見交換会、そういったものを通して市長が把握した市民の意見はどうかと、そういうことをお聞きしたいと思えます。

### 萩原勇市長

どういうふうに感じたかということでございますが、アンケートの中では50.8%という結果になりました。また、市民の皆さんの意見に関しましては、やはり価格だとか物価の高騰だとか、やはり市民サービス、そういった財政負担、そういったところの大きさについてどうだろうかと、慎重に、なんていうような思いは感じさせていただきました。

### 大野誠一郎

今議会の一般質問は14人ですか、その中で6人、約半数の道の駅についての質問がございます。何がいわゆる検討材料なのか、何が欠けていてはつきりしないのか、正直言って私は分からないんです。

今、財政的な問題もこれから検討していくしかない。でも、そういう問題はもう既に検討しているわけでございます。当然、アンケート調査の結果が分かった、あるいは地域の市長室、そういった意見の聴取をした中では、当然やるかやらないか、それをもう決断しなくちゃならない。ましてや、議会で14人のうち6人も質問をする。どういったことが引っ張っているという言い方はないんですけども、決断を遅らせている原因があるのかどうかをお尋ねしたいと思います。

### 萩原勇市長

遅れているわけではございません。最初から今年度、今年の3月には発表しますということで期限を切っております。

その期限を切った中で、例えば国土交通省だとかいろんな課題があったところに対して調べさせていただいたり、そういう期間であったと思います。

### 大野誠一郎

あとの4番に、道の駅整備の総合的判断はということの質問もありますので、その後になりたいと思います。

2番目の、約20億円の整備費用。萩原市長は「1年で2億、10年で20億返せる」、前々回の6月の議会で答弁した内容でございます。

せんだっての12月の議会は、公共投資であるから返済するということは考えていない、そういった内容を答弁したわけでございます。そういう意味で、答弁内容が大変違っているという内容で、その真意はどうなのかをお尋ねしたいと思います。

### 萩原勇市長

令和4年第2回定例会の大野議員からの質問に対する私の答弁内容の真意ということについてでございますが、道の駅整備に係る費用はこのとき20億円という数字でございましたが、この費用がどれだけ回収できるのかということでもございましたので、黒字が出た場合の一例として申し上げたものでございます。決して事業収支が2億円の黒字となるといった趣旨で発言したものではありません。

これまでも道の駅における売上げの確保については、相当な運営努力が必要であることは申し上げてまいりましたが、改めて、私の発言に際しまして大野議員に誤解を与えてしまったのであれば大変申し訳ないと考えております。

### 大野誠一郎

誤解を与えたということではなくて、私は、市長はこの発言のときには20億円をどうやって、私の質問の意図は、20億かかる場合にはどれだけ回収できるのか、少しか半分か多いかみたいな話で私は質問したわけでございます。

そういった中で、1年で2億、10年で20億返せるといった内容については、誤りであるなら仕方がないんですが、本当に20億を10年で返せるんだというような内容だと私は思っております。

かつ、12月には、全然回収することは考えていない、公共投資、それについてはいろいろな目的があって、目的が果たせるならばそれは考えない、むしろ考えるのは年間120万の小規模修繕費、いわゆる支

出、そして収入は使用料あるいは納付料、その採算が合えばいいと、そういう内容の発言でした。

それもまたおかしいんです。なぜおかしいかというと、25億6,000万の整備費用のうちの12億8,000万、その半額は地域振興施設の整備費用だと。それについては減価償却費を算出しております。その減価償却費の金額が納付料でございます。いわゆる固定賃料としての納付料です。

その納付料は、補助金を半額ですから半分、つまり12億8,000万円の半額に補助金だから半額を返すと。つまり、回収します。この半額は、70万人以下だったら2分の1にする、そういうことでの取決め納付料となっております。ですから、全く公共投資なら返さない、いや、回収しなくてもいいということには当てはまらないんです。それが最初の管理運営計画から、この再検証について貫かれているわけです。ですから、公共投資は納付料、使用料で返済する理由はないと、返済するつもりはないと。ですから、これも誤りなんです。

この件について、何か答弁はありますか。

### 萩原勇市長

令和4年の第3回定例会でも大野議員のご質問でお答えをしておりましたが、道の駅の機能について申し上げますと、多くの人を使う安らぎのある場、認知度アップ、地域情報の発信の場、地域資源の活用と交流により地域の元気をつくる場といった、基本構想時に掲げた基本方針、要は目的が達成されれば公共施設として整備した使命、そういった意義は果たされたものと解することができると考えておりますという答弁をさせていただいております。

### 大野誠一郎

そういうことの内容です。それは、公共施設の道の駅の目的を果たした場合で、それは回収を考えていないと、そういうことじゃないんでしょうか。私はそのように解しました。

ですから、公共投資は返す必要はない。そして、続いて、小規模修繕の120万と納付料、使用料でプラマイをやれば黒字なんですよ、そういう内容だと思います。

そういったことを指摘して、次に移ります。

また、市長は、道の駅が赤字なら市民に説明がつかないと答弁しました。私は、どう考えても70万人、7億8,000万円の採算ラインは不可能であると。理由としては、何ら特色もない。そしてまた、いろいろな農産品の直売所に品物がなく、いわゆる地元の品物がなくて、全国の品評会のような直売所では80万人を呼ぶことができない。呼ぶことができないから、7億8,000万円の採算ラインはできない。したがって、赤字である。そうすると、納付料、使用料はだんだん少なくなっていく。下手をすると、変動賃料は1,000万円以下の利益ならゼロ%という決まりがあるから、払う必要がないんです。そういうわけで、赤字になる。

黒字にすることができると萩原市長はお思いですか。答弁をお願いいたします。

### 萩原勇市長

道の駅赤字ならというお話でございました。まず、そちらの質問に答えさせていただきたいと思います。

本市が計画をしました道の駅につきましては、公共性と事業性の両面を併せ持つ施設でございます。事業性、いわゆる物販や飲食などの商業施設的な機能においては、年間利用者数や売上高などの収

支シミュレーション、これから一定程度の収益が見込めるものとして試算をしてきたところでございます。

本市の道の駅につきましては、利用料金制による指定管理者制度の活用を前提として、事業運営に係るコストは指定管理者の負担として、市の負担は発生しないものとしておりました。農産物の集出荷体制の確保など安定的な施設の運営に疑問が呈される中、その施設運営において収支状況が単年度ベースで赤字となってしまつては、そもそも見込みが甘かつたんだということになり、市民の皆さんに説明がつかないといった趣旨でまずあの発言をさせていただきました。

ただ、黒字にするということにつきましては、もしなつた場合には本当に相当な努力が必要になってくると思っております。

### 大野誠一郎

赤字ならということなんですけれども、私は黒字にはならない。前の管理運営計画については、スタートは50万です。管理運営計画を萩原市長は読みましたか。前の市長のときの管理運営計画は、50万人からまずしましようという委託業者のシミュレーションです。そして、3年、4年たつたら70万人入るでしょうと、そういうことの内容です。

したがって、今の計画、もちろん金額を見直しただけの計画では、50万人もどうかと私は思います。つまり、最初から採算ラインは70万人、7億8,000万という採算ラインは無理ということで考えるのが適当ではないかと思っております。

さて、道の駅整備の総合的判断は、先ほどの質問の中で、国交省との折衝というか、それは残っていますということなんです、その件についての交渉についてはいつあるんですか。

### 木村博貴市長公室長

すみません、私のほうからご答弁させていただきたいと思っております。

先ほど国土交通省との協議は、これは次いつやるんだと、これからどうするんだというお話だと思っておりますけれども、先ほど萩原市長のほうからご答弁した内容につきましては、今年度、要は今月になりますか、今月にその方向性を示すために国土交通省との、一体的整備ということで道の駅整備事業を進めてきたことでもありますので、そういった協議をしてきたということでございます。

昨日、札野議員のご質問でもありましたけれども、縮小とかいろんなケースも考えられますので、そういったことも含めて我々事務方としては、先月も国土交通省のほうにお邪魔していろいろなケースに関してスケジュール、こういう場合はどうなるかいろいろなことでお伺いしているということでございますので、その判断する材料をそろえているということでございまして、今後どうするのかということにつきましては、市長の判断をもってまた協議に伺いたいというふうに考えているところでございます。

### 大野誠一郎

3月に決断ということはよく承知をしておるわけでございます。しかしながら、こういった議会の場で、何回も言うように14人のうち6人、ほぼ半数の人が質問をしている。それだけやるかやらないかということを重要なことだろうと思っております。

したがって、そういったものをだからといって延ばす必要はないだろうと思つて質問をしました。

次に移ります。学校統廃合について質問をいたします。

昨年12月の市議会全員協議会において、売却一本で公募型プロポーザルを行うとの説明がありましたが、貸付けについては対象としないのかお伺いしたいと思います。

#### 木村博貴市長公室長

今ほどのご質問は城南中の跡地活用ということだと思いますので、お答えさせていただきたいと思います。

公共施設のマネジメントを進める上で基本的な方針である総量削減を念頭に検討を進めるとともに、旧城南中学校の跡地が市街化区域内であることや民間事業者から購入希望の意向があったことなどから、公募条件を売却のみに絞って実施する方針を全員協議会においてご説明させていただきました。

しかしながら、その協議会の場でたくさんの意見をいただきましたけれども、それらのご意見等を踏まえ、また、活用に興味を示された事業者の多くは貸付けによる事業提案を想定していることも考慮しまして、売却だけにこだわらず、貸付けによる事業提案も対象に加えることを今ほど検討しているところでございます。

#### 大野誠一郎

城南中学校の跡地利用については、売却のほかに貸付けも行うというふうなことの答弁でございました。

この売却と貸付け、こういった異なる内容でプロポーザルを行う際、評価基準の考え方を変えなければいけないかと思いますが、それについてどうでしょうか。そうでないと、売却と貸付けについての公平性が確保されなければならないというふうに考えます。答弁願います。

#### 木村博貴市長公室長

売却と貸付け、両にらみでプロポーザルを行ったときの公平性ということでございます。

優先交渉権者の選定に当たっての評価基準につきましては、現在検討段階ではございますけれども、例えば価格評価において、売却と貸付けそれぞれに最低価格を設定することを想定しておりますが、価格評価点の算定はその最低価格と事業者からの提案価格の差額を売却、貸付けそれぞれの区分ごとに相対的に評価するなど、どちらかに有利に算定されるものではなく、公平性も十分に担保された評価基準を設定してまいりたいと考えております。

今ほど申し上げましたように現在検討段階でございますので、どうぞご理解いただきますようお願い申し上げます。

#### 大野誠一郎

売却と貸付けについては、公平性が確保されなければならないというふうに私は考えるわけなんですけれども、そういった場合に、売却と貸付けというものを別に考えていかなくちゃならないように私は思うんですが、これは参考意見として考えていただきたいと思います。

続いて、この金額設定の考え方についてちょっとお尋ねいたします。

金額設定の考え方として、もし改修して使う場合、改修費を考慮する、あるいは解体する場合に解体費用を考慮する。考慮するというのは、控除する金額で最低価格を決める、言うなれば5億の校舎、体育館、5億の資産価値がある。土地の資産については5億ある。一応10億ということでございますが、10億超、10億を超えるということでありましてけれども、その内容の固定資産評価額は教えてくれな

い、いわゆる全員協議会では教えてくれないということですので、一応建物5億、土地が5億という具合でちょっと進めていきたいと思えます。

その中で、校舎の解体費3.3億円、体育館の解体費1.5億円、これも概算見積りなんです、4億8,000万の解体費用をかけて校舎の資産価値5億円をゼロにして、ゼロにするために4億8,000万円の解体費用をかける。そして、不動産の鑑定評価額の最低は、これも例えばの話なんです、2,000万になる。こういうことがあっていいものだろうかと思えます。

その中で、執行部としては全員協議会でこのように答えております。大規模改修とか解体にかかる費用を、市がその分を負担することとして減額するという考え方についてなんですが、まず、活用しない建物の解体については、使わない建物がある場合、売主が、つまり市が解体して買主に引き渡すというのが、これは一般的ではないかと思う。今回の案では、このような場合は買主に解体条件をつけて引き渡すということになりますので、それにかかる費用を売主である市が負担するという点については一定の妥当性はあるのかと考えていますと、こういう内容です。

不当に安くなる。今のような資産価値が5億円ある校舎をゼロの資産にするために、4億8,000万の解体費用をかけ、残った分は幾らもないです。いわゆる約3万平方メートルの校舎が、極端に言ったら2,000万円ということになります。執行部のこういう考え方について、萩原市長はどう思いますか。やはり担当課のこの考え方は妥当であると、そんなふうに思いますか。

なぜ聞きますのかは、市長は説明責任があります。私の考えでは、解体をしたり改修をしたりするのは相手がいちいち考えてやるものであって、前もってそういうものを考慮して、それを差し引いて最低価格を決めるものではないというふうに考えますので、萩原市長の所見をお伺いしたいと思います。

## 萩原勇市長

跡地活用を希望している民間業者の意向を考慮すると、校舎と体育館を一体的に利用したい、校舎のみを利用したい、体育館のみを利用したい、土地のみを利用したい、こういった大きく四つに分けての提案のパターンの分類がされております。

このような状況を踏まえまして、公募型プロポーザル方式による事業者の選定に当たっては、民間事業者が活用したい部分の資産価値に応じて幅広い提案をしていただくことが最善であると考えたところでございます。

四つの提案パターンごとに、最低価格については土地と建物ともに不動産鑑定評価額をベースにすることを原則としておりますが、建物を活用する提案の場合には、本来大規模改修すべき時期にあること、学校跡地という特性を踏まえまして、きれいな状態で長期的に活用してもらいたいこと、また、改修費用を負担することによりまして、地域課題の解決や地域の活性化につながる積極的な事業提案につながることを考慮しまして、大規模改修費用を負担する設定にしております。

ですが、全員協議会等でもいろんなご意見をいただきました。最低価格設定の考え方についても、現在見直しを検討しております。

また、市の財産は市民の財産である、そういったことも考慮しまして、これから検討させていただきたいと思えます。

## 大野誠一郎

先ほどのパターン1からパターン4の点については分かっているつもりであります。そしてまた、今の話ですと、パターンについても、いわゆる最低価格の見直しもするということでした。そういう答弁をいただきましたが、私が尋ねている質問は、改修費あるいは建物解体についての費用を市が持つということが本当に妥当性があるというもの、そういったものを市長にお聞きしたいんです。

なぜかといいますと、本来、不動産鑑定額の金額の範囲内でやるのが今までの市のやり方なんです。

例えばの話、古い話で言えば、市街地活力センターまいん。元の古い常陽銀行を、これは市ではなくて開発公社が購入して、市に寄贈というか無償譲渡をした内容でございますが、売買は土地建物で1億3,700万で買って、それからの改修費は6,090万かけているんです。その金額については、不動産鑑定士からいただいた鑑定額です。

新しいものに関しては、新給食センターがあります。新給食センターの田であったものを、平米8,900円。これは北側の道路に面した一部。それは、平米8,900円というのは881万9,900円になります。1反歩当たり881万9,900円です。それから、平方メートル3,900円、奥のほうの道路に面していないところは平方メートル3,900円で、10アール当たり、1反歩に直しますと386万4,900円です。

このときは、私はこの金額は高過ぎると、そんなふうに思いました。10アール当たり30万で取引されている田のものが、奥では386万、道路に面したところでは881万、そういったものを不動産鑑定額が出たから、鑑定士から不動産鑑定額が出たからということで購入しているんです。そして、その後改修しているんです、そのまま買いまして。

それが今回は、校舎の資産価値5億、土地の資産が5億あるものを、全て解体費、あるいは改修して使う場合には改修費を見込んで、その金額を最低価格にするというような内容では、私は納得いきません。

そういうことで、萩原市長に解体費、それから改修費は市で持つものかどうか、もし持つとしたら説明責任は大変だろうと思う、そんなのでお聞きしたわけです。それについてどう考えますか。

### 木村博貴市長公室長

私からお答えをさせていただければと思います。

妥当か妥当じゃないかということでございますと、12月22日にも全員協議会を開催させていただいてご提示させていただいたということで、事務方としては、まず公共施設跡地活用については、方針に基づいて行政需要とか公的需要について検討を行った結果、なかったと、学校としての使命は終わったという中で、もし使いたい方がいらっしゃいましたら使っていただきたいということで、であれば今後の公共施設のマネジメントを踏まえた上で、使いやすい形、使いやすい価格を設定する中で、妥当ではないかということで、解体費用、改修費用等々を引いた価格でご提案させていただいたところでございます。

先ほど市長からもありましたけれども、全員協議会、また公共施設マネジメント推進委員会のほうでも、市の財産は市民の財産でもございますので、しっかりとそういった精査を行いながら見直しを行ってまいりますので、どうぞご理解いただきますようお願い申し上げます。

### 大野誠一郎

恐らく市民の皆さん方は、解体費用、修繕費用を考慮しての最低価格というものは100%納得できないというふうに思っております。そんなわけで、説明責任は市長にあると、そういうことで尋ねたわけでご

ざいます。

続きまして、質問を続けます。

審査を行う際の審査基準の配点の考え方についてお尋ねしますが、審査基準の中にあつた提案内容に関する評価等については60点の配点、かつ、そのほかについても、事業内容とかいろんな形で、価格の基準以外はプラスすると80点になります。

その価格の15点について、私はプロポーザルというやり方というのは仕方がないかもしれないけれども、その件についても考慮すべきではないかというふうに考えております。その点、どんなふうに思いますか。

それと、時間がないのもう一つ言います。

透明性を確保するための評価結果をどこまで公表するのか、お伺いしたいと思います。

### **木村博貴市長公室長**

まず、評価基準の配点についてのご質問だと思いますけれども、旧城南中学校につきましては、定住人口・交流人口の増加につながる提案、健康長寿社会づくりに資する提案、地域振興や地域活性化に資する提案を広く民間事業者から募集し、地域の課題解決につながる跡地の有効活用を目指しております。

現時点での考え方でございますが、公募型プロポーザル方式による事業者の選定に当たっては、評価項目ごとに配点し、総合得点にて優先交渉権者を選定することを検討しております。

最も重視すべき提案内容に関する評価の割合については、ほかの自治体の事例を参考にしておりますけれども、おおむね60%程度とすることが一般的に評価割合となっております。

これは、民間事業者が有する事業ノウハウや創意工夫を提案内容に反映してもらい、その内容を提案事業者間で比較し、評価することにより優れた事業者を選定することができ、かつ、評価の優劣がつきやすいことが理由であると考えております。

また、価格評価につきましても、15%ということで、ちょっと低いんじゃないかという多分お話だと思うんですが、それについても総合的な判断の中で少し、もうちょっと見直してまいりたいと、今検討しているところでございます。

続きまして、透明性の確保についてどうするのかということでございますけれども、どこまで公表するのかというご質問ですが、評価結果につきましては、優先交渉権者及び次点者の名称、全ての応募事業者の評価点、点数、提案概要を公表することとしておりますけれども、事業者のアイデア及び事業ノウハウ保護の観点から、事業者選定過程における提案審査及び議事内容については非公開とすることを想定しております。

### **滝沢健一議長**

時間になりましたので、以上で大野誠一郎議員の質問を終わります。

---- 以上 ----