

政策会議付議事案書 (平成31年2月5日)

提案課名 生涯学習文化振興課

報告者名 五味田直史

<p>事案名</p>	<p>桜土手古墳展示館の総合的な歴史博物館への移行について</p>	<p>① 資料 無</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>桜土手古墳展示館は、桜土手古墳群及び考古資料を対象とした登録博物館として、平成2年11月に設置されました。その後、平成12年度に施設内に文化財保護を所管する生涯学習課文化財班(当時)が移転し、さらに25年度には、組織執行体制の見直しに伴い市史資料室が移転して、博物館以外の役割を担うことになり、これにより同展示館では、本市の歴史や地域資料の収集整理を進めてきました。</p> <p>こうした中で、議会や市民から、展示館のリピーター確保や収集資料の有効的な活用を図るため、市の歴史全般を対象とした博物館に移行し、本市の歴史文化の発信並びに文化財資料を将来に適切に引き継いでいくための拠点施設とすべきとの要望を受けています。</p> <p>こうしたことを踏まえ、開館30周年を迎える平成32年11月に「総合的な歴史博物館への移行」を図るものです。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>1 平成28年3月 秦野市総合計画(HADANO2020プラン)後期基本計画に、「総合的な歴史文化の発信拠点への移行に向けての検討を図る」と位置付けした。</p> <p>2 平成30年2月 平成29年度第2回秦野市文化財保護委員会議において、総合的な歴史博物館への移行に至る経緯、課題及びスケジュールについて説明した。</p> <p>3 平成30年9月 平成30年第3回定例会一般質問において、総合的な歴史博物館への移行の方向性について答弁した。</p> <p>4 平成30年11月 (1) 総合教育会議において、市長及び教育委員に総合的な歴史博物館への移行の概要を説明。 (2) 平成30年度第2回秦野市文化財保護委員会議において、新たな博物館の目的や展示計画について説明し、以下の意見を聴取。 ア 「現在資料保管庫としている映像準備室を展示室に改修する等、限られた施設、展示スペースを有効活用できるよう工夫が必要である。」</p>	

経過・検討結果	<p>イ 「常設展示をあまり固定化せず、柔軟な展示方法を取り入れることが望ましい。」</p> <p>ウ 「地下のミュージアムプロムナードについては、バリアフリー化が困難であり、来館者の誘導も難しいため、適切な環境を確保し収蔵庫に転用すべき。」</p> <p>(3) 上記の意見を踏まえた展示構想及び施設の利用・改修計画(案)を作成。</p>
決定等を要する事項	<p>1 桜土手古墳展示館を総合的歴史博物館に移行すること。</p> <p>2 別紙資料のとおり総合的歴史博物館への移行に向けた展示構想及び施設の利用・改修計画を定めること。</p>
今後の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・平成31年2月5日 平成30年度第3回文化財保護委員会議に施設の利用計画を報告 ・同年2月13日 平成31年2月定例教育委員会議で報告 ・同年2月15日 臨時部長会議で報告 ・同年2月19日 平成30年度第2回社会教育委員会議で報告 ・同年4月(予定)～ 博物館登録事項変更届出について調整(県教育委員会) ・平成32年4月(予定) 新たな博物館の名称を決定 ・同年6月 市議会第2回定例会に「秦野市立桜土手古墳展示館条例」の一部改正案を提出 ・同年7月 名称、展示内容の変更について、全国・県博物館協会、県内自治体、博物館等へ通知 ・同年11月 総合的な歴史博物館に移行

桜土手古墳展示館の総合的歴史博物館への移行に向けた 展示構想及び施設の利用・改修計画（案）

1 展示構想

(1) 展示テーマ

「はだの」の歴史と文化

(2) 目的

桜土手古墳展示館の「文化財及び歴史に関する興味と理解を深め、郷土の文化財を未来に継承し、地域文化の発展に寄与する」という趣旨を継承したうえで、「はだの」の歴史と文化を楽しく学び、市内各地域の個性と魅力を多くの市民そして市外に向けて発信するとともに、未来に記憶と記録を伝えることを目的とします。

(3) 運営の理念

ア 地域文化を未来へ継承すること

「はだの」の歴史と文化に関する資料について収集・保管・調査研究を行い、展示等の普及活動を通して未来へ継承することを目指します。

イ だれもが学べる生涯学習の拠点であること

だれもが楽しく学ぶことができ、「はだの」の歴史と文化の遺産を再発見・新発見できる生涯学習の拠点としての博物館を目指します。

ウ 地域住民が参加し、市民文化の向上を図ること

地域住民が主体的に博物館活動に参加し、様々な活動を通して人生を豊かにするとともに、自らが地域の歴史文化を語り継ぎ、発信することを目指します。

2 施設の利用計画

(1) 主展示スペース

ア 桜土手古墳群と古代人の祈り

- (ア) 桜土手古墳群及び秦野市内の古墳・横穴墓から出土の遺物
- (イ) 桜土手古墳群の模型

イ 奈良・平安時代から江戸時代の「はだの」

古代や波多野一族の紹介、江戸時代の絵図や文書

ウ 葉タバコ耕作

葉タバコ耕作の紹介

エ 秦野の近代化

曾屋水道の陶管、文書

オ 体験学習コーナー

例) 触る展示、デジタル資料の閲覧等

カ 映像コーナー

(2) 第1企画展示室兼講演会室

映像室については、平成29年度に照明及び展示用のガラス戸を設置しており、企画展示室及びミュージアムさくら塾等の講演会室として活用します。

(3) 常設展示室兼第2企画展示室

現映像準備室を改修する常設展示室兼第2企画展示室については、通常は考古資料及び秦野市の歴史をテーマとした通史の展示をするほか、必要に応じて企画展示室として柔軟に使用します。

(4) 野外展示

古墳の解説パネルの更新

3 施設の一部改修計画

上記の展示計画に基づいた施設利用をするため、次のとおり一部改修等を行う。

(1) 地下ミュージアムプロムナードを収蔵庫に改修

地下のミュージアムプロムナードは、バリアフリー化と来館者の誘導が難しいため、収蔵庫に転用し、1階にある保管棚及び文化財資料の一部を移設保管します。

(2) 映像コーナーの設置

現在、主展示スペースの奥をパーテーションで仕切って保管している文化財資料及び保管棚については、すべて移設し(学校余裕教室を予定)、空いたスペースを映像コーナーとして使用します。

(3) 映像準備室を常設・企画展示室に改修

映像準備室を展示室に改装するため、保管している文化財資料及び保管棚については、すべてミュージアムプロムナードへ移設した後に、展示ケース、展示パネルを設置します。

(4) 1階主展示スペースの改修

桜土手古墳群の資料を展示している円形展示台及び三角ジオラマはすべて撤去し、1階主展示スペースに移動式展示パネル及び展示台を設置します。柔軟な展示構成に対応するため、1階主展示スペースにスポット照明を新規設置します。

政策会議付議事案書 (平成31年2月5日)

提案課名 建設総務課

報告者名 澁谷 治

<p>事案名</p>	<p>都市公園のうち借地している公園の今後の取扱いを定めることについて</p>	<p>資料 無</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>都市公園のうち、しぶさわふれあい公園、さんやふれあい公園及びもものきばらふれあい公園の3つについては、土地使用貸借契約による公園として開設しており、契約の満了時や所有者から契約解除を求められたときに、迅速に対応することができるよう、取扱方針を定めています（平成29年2月14日政策会議）。</p> <p>このうち、もものきばらふれあい公園については、平成30年度末に契約期間が満了となりますが、取扱方針では、この契約期間満了をもって、所有者に返還することとしています。</p> <p>しかしながら、この取扱方針の策定から2年が経過した現在の状況において、所有者から使用貸借契約継続の意思表示があるとともに、サッカー、ドッジボール、グラウンドゴルフ等、健康の維持増進の場として、また、防災訓練、資源回収等地域住民のコミュニティ形成の場として広く地域住民に利用されています。</p> <p>また、公園愛護会等により適切に管理が行われていること、さらに、東屋や水飲み場、防球ネットの設置等を多額の費用をかけて整備し、継続使用が可能であることも踏まえ、改めて借地している都市公園に係る取扱方針を定めるものです。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>1 借地公園の現状</p> <p>(1) しぶさわふれあい公園 (平成2年3月1日供用開始)</p> <p>ア 所在地 渋沢一丁目818-1</p> <p>イ 公園面積 2,070㎡ (全て借地)</p> <p>ウ 現契約期間 平成23年3月1日から平成43年3月31日まで</p> <p>(2) さんやふれあい公園 (平成20年4月1日供用開始)</p> <p>ア 所在地 三屋24</p> <p>イ 公園面積 1,000㎡ (全て借地)</p> <p>ウ 現契約期間 平成30年1月1日から平成32年12月31日まで</p> <p>(3) もものきばらふれあい公園 (平成14年5月1日供用開始)</p> <p>ア 所在地 堀山下520</p> <p>イ 公園面積 3,151.43㎡ (うち借地面積3,024㎡)</p> <p>ウ 現契約期間 平成21年6月21日から平成31年3月31日まで</p>	

経過・検討結果	<p>2 もものきばらふれあい公園関係経過</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成14年5月1日 供用開始・平成25年4月1日 都市公園開設告示 ・平成26～27年度 改修工事实施（防球ネットの設置） ・平成28年 6月17日 公園用地の一部買収 ・平成29年 2月14日 政策会議（借地公園の方針を定める） ・平成29年 4月 1日 変更告示（公園面積の変更） ・平成30年12月21日 所有者の意思確認 ・平成31年 3月31日 使用貸借契約期間の満了
決定等を要する事項	<p>借地公園の新たな取扱方針について、資料1「3借地公園の方針」のとおり定めること。</p>
今後の取扱い	<p>新たな取扱方針に基づき、対応していくものです。</p>

都市公園のうち借地している公園の今後の取扱いについて

平成31年2月5日

建設部建設総務課

1 概要

都市の緑の重要性から公園緑地の創出・保全を図っており、本市には現在199の都市公園がありますが、そのうち秦野戸川公園を除き、本市が管理する都市公園は198、そのうち身近な公園である街区公園は179となっています。

公園の整備に際しては、新たに用地を取得して公園を整備することが難しかったことから、借地による公園（以下「借地公園」という。）も設置してきました。

しかし、借地公園は、用地取得を必要としないため短期間で整備できる一方で、相続の発生等により借地契約の解除を求められる可能性があることを前提とした一時的な施設であり、これまでは、借地公園を廃止するか、土地を買い取るかの判断については、個別に対応してきました。

本市全体として、緑の基本計画に定める「都市公園等の施設として整備すべき緑地の目標水準」の達成には至っていませんが、地域における公園の充足状況、住民等による利用状況等を考慮して、現状の3つの借地公園の取扱いを定めるものです。

2 借地公園の現状

(1) しぶさわふれあい公園

ア 近隣に同規模な公園がなく、また公園が少ない地域である。

イ 幅広い年齢層の利用者が多く（平日の午後4時頃で児童、生徒が15名程度）、地域のふれあいの場となっている。

ウ 地域住民による維持管理（愛護会）が、適正にされている。

エ 近隣で代替（借地）できる土地が無い。

(2) さんやふれあい公園

ア 近隣に同規模な公園はないが、公園は比較的ある。

イ 地域のふれあいの場となっているが、公園の利用者は少ない。

ウ 地域住民による維持管理（アダプト）が、適正にされている。

エ 近隣で代替（借地）できる土地がある。

(3) もものきばらふれあい公園

ア 面積が約3,150㎡と広大であり、そのほとんどが広場となっている。防球ネットも設置されているため、サッカーやドッジボール等球技の練習にも適している。近隣に広場を有する公園はない。

イ 幅広い年齢層の利用者が多く（平日の午後4時頃で児童、生徒が10名程度）、地域のふれあいの場となっている。

ウ 地域住民による維持管理（愛護会）が、適正にされている。

3 借地公園の方針

借地契約を継続することを原則とし、借地契約の解除を求められたときは、その時点の状況に鑑み、対応を検討するものとする。

政策会議付議事案書 (平成31年2月5日)

提案課名 教育総務課

報告者名 宇佐美 高明

<p>事案名</p>	<p>大根幼稚園と大根小学校の施設一体化の見直しについて</p>	<p>① 資料 無</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>大根幼稚園と大根小学校の施設一体化については、大根幼稚園の園児数の減少を背景として、幼児教育に必要な集団性を確保するため、平成28年1月に策定した「秦野市公立幼稚園運営・配置実施計画」に基づき、施設を一体化することを決定しました。</p> <p>しかし、本年10月から予定されている幼児教育の無償化に伴い、公立幼稚園の園児数の減少が見込まれ、施設改修計画の変更や施設改修に係る費用対効果の低減が懸念されることから、無償化の影響を踏まえた今後の幼児教育のあり方を検討する必要があります。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>平成28年1月 「秦野市公立幼稚園運営・配置実施計画」策定</p> <p>平成29年8月22日 平成31年度中の大根幼稚園と大根小学校の施設一体化を政策決定</p> <p>10月17日～ 保護者及び地域向け説明会の実施</p> <p>12月 8日 「新しい経済政策パッケージ」(閣議決定) ※3歳から5歳までの幼児教育の無償化が明記される。</p> <p>平成30年1月11日 大根幼稚園・大根小学校施設一体化推進懇話会の設置</p> <p>6月15日 「経済財政運営と改革の基本方針2018」(閣議決定) ※平成31(2019)年10月からの3歳から5歳までの全ての子どもの幼児教育の無償化の全面実施の方針が示される。</p> <p>6月30日 施設一体化の時期を平成31(2019)年度中から33(2021)年4月に変更</p> <p>7月18日 一体化時期の変更に係る保護者及び地域向け説明会の実施</p> <p>12月28日 「幼児教育・高等教育無償化の制度の具体化に向けた方針」(関係閣僚合意)</p>	
<p>決定等を要する事項</p>	<p>平成33(2021)年4月に予定している大根幼稚園と大根小学校の施設の一体化は保留とし、今後実施する幼児教育のあり方の検討の中で、新たな方針を示すこと。</p>	

今後の 取扱い	<p>政策会議の決定を踏まえ、幼稚園及び小学校の教職員、保護者、並びに地域への説明を行います。</p> <p>また、幼児教育の無償化の影響を踏まえ、大根幼稚園を含めた本市の幼児教育のあり方の検討を行い、平成32（2020）年度の早い段階での新たな計画策定に向けた取組を推進します。</p> <p>・検討のスケジュール（案）は別紙 資料 のとおり</p>
------------	--

政策会議付議事案書（平成31年2月5日）

提案課名 学校教育課

報告者名 久保田 貴

事案名	秦野市立中学校給食事業の基本的事項に係る方針決定について	資料 有
目的・必要性	中学校給食の実施に係る基本的事項（施設整備及び運営の方法等）について、次のとおり方針決定するものです。	
経過・検討結果	<ol style="list-style-type: none"> 1 秦野市中学校完全給食実施庁内委員会及び推進会議の設置（H30年2月9日） 2 「秦野市立中学校給食基本方針」の決定（6月22日） 3 事業開始（予定）時期の方針決定（7月10日）及び公表（7月19日） 4 推進会議から検討結果の提出（10月31日） 5 教職員、生徒及び保護者への検討経過の説明及び意見交換等（11月～H31年1月） 6 教育委員会会議における計画骨子の協議・了承（1月21日） 	
決定等を要する事項	<p><中学校給食事業の施設整備及び運営の方法に係る基本的事項></p> <ol style="list-style-type: none"> 1 喫食形態は、食育を推進し、生徒の心身の健全な成長につなげるため「全員喫食」を基本とします。（ただしアレルギー等による弁当持参は可とします。） 2 配膳方式は、学校給食を生きた教材として活用する上で高い効果が期待できる「食器・食缶方式」とします。 3 提供方式は、高い水準の衛生管理やアレルギー対応が可能な「センター方式（共同調理場方式）」とします。<u>なお、センター建設用地は、全ての要件を満たす最適地として、旧水道局曾屋庁舎用地」とします。</u> 4 施設整備手法は、事業の継続性・安定性を確保しながら財政的負担を抑制し、効果的・効率的な整備とするため、民間活力を生かした「秦野方式（公民連携方式）」を目指します。なお、その手法については、今年5月を目途に「実施方針」を策定し、事業者に対して事前公表するとともに意見を募ります。 5 中学校の施設整備では、給食配膳に係る時間を短縮して生徒・教職員の負担を軽減するため、「コンテナ配送用エレベーター」を全ての中学校に設置します。なお、設置するエレベーターは、インクルーシブ教育への合理的配慮や教職員の労務負担軽減などの視点からも、広く効果が期待できます。 	
今後の取扱い	<ol style="list-style-type: none"> 1 2018（平成30）年度 <ol style="list-style-type: none"> (1) 方針に基づく基本計画（案）の作成及び部長会議への報告 (2) 議会への報告<2月15日>及びパブコメの実施<2月16日～3月15日> (3) 基本計画の決定<3月下旬> ※基本計画は甲決裁により決定する予定 2 2019（平成31）年度 <ol style="list-style-type: none"> (1) 中学校給食実施方針の公表<5月> (2) 補正予算（債務負担行為）の議決（第2回定例会）<6月> (3) 公募型プロポーザル方式による受注業者の募集・決定<7月～11月> (4) 受注業者による学校給食センター（仮称）の設計・施工<12月～> 3 2020年度 施設整備の実施（学校給食センター及び中学校配膳施設）<通年> 4 2021年度 施設整備の完了、給食提供開始<12月～> 	

1 喫食形態は、食育を推進し、生徒の心身の健全な成長につなげるため「全員喫食」を基本とします。

- ・ 学校給食を通じた食育を推進し、学校給食の目標を達成するため、学校給食実施基準(文科省)に基づく「全員喫食」を基本とします。
- ・ 「生徒の心身の健全な成長」や「基礎学力の向上にも資する栄養バランスを考慮した学校給食」は、全ての生徒を対象にすることで、より高い効果が期待できます。
- ・ 近年の社会問題でもある「子どもの貧困」についても、真に支援を必要とする生徒に給食を提供するためには、全員喫食の採用が不可欠です。
- ・ ただし、アレルギーや家庭の事情(経済的理由※を除く。)による弁当持参は認めることとします。

※経済的困窮世帯については、「就学援助費」として給食費の実費を支援(支給)することで、全ての生徒に給食を提供します。

2 配膳方式は、学校給食を生きた教材として活用する上で高い効果が期待できる「食器・食缶方式」とします。

- ・ 食に対する理解の促進や協働によるコミュニケーションの醸成など、学校給食を生きた教材として活用する上で高い効果が期待できる「食器・食缶方式」とします。
- ・ 施設整備に係る試算では、「ランチボックス方式」に比べて「食器・食缶方式」のほうが費用削減につながる事が明らかとなりました。
- ・ ただし、「食器・食缶方式」での配膳は、学校カリキュラムへの影響や生徒・教職員への負担が大きいため、様々な負担軽減の工夫(後述)が必要です。

3 提供方式は、高い水準の衛生管理やアレルギー対応が可能な「センター方式(共同調理場方式)」とします。

- ・ 高い水準の衛生管理やアレルギー対応が可能で、本市にとって最も効果的かつ現実的な方策である「センター方式(共同調理場方式)」とします。

(1) 提供方式の比較

提供方式	自校方式・親子方式	センター方式	デリバリー方式
喫食形態	全員喫食	全員喫食	選択制
配膳方式	食器・食缶方式	食器・食缶方式	ランチボックス形式
アレルギー対応	完全分離対応不可	完全分離対応可	完全分離対応不可
施設整備の課題	校内スペースの確保	工業系用地の確保	工業系用地の確保

(2) 建設用地の要件(望ましい条件) ※2～5はいずれも必須要件ではないが、施設整備期間に大きく影響する。

1 立地条件	全ての中学校で調理から2時間以内の喫食を可能とする立地(地理的に市の中央に位置する「本町地区」又は「南地区」が望ましい。)
2 敷地面積	1日当たり4,500食の調理を可能とする施設規模の場合、敷地面積にして3,000平方メートルから5,000平方メートルが必要である。
3 用途地域	建築基準法上「食品工場」に分類される学校給食センターの建設が可能な「工業地域」であることが望ましい。
4 インフラ	既に電気、水道、ガスなどのインフラが整備されていることが望ましい。
5 土地の所有権	本市又は本市の事業会計が所有する土地であることが望ましい。

→ 全ての要件を満たす最適地として、水道事業会計が保有する「旧水道局曾屋庁舎」を学校給食センター(仮称)の建設用地とします。

4 施設整備手法は、事業の継続性・安定性を確保しながら財政的負担を抑制し、効果的・効率的な整備とするため、民間活力を生かした「秦野方式(公民連携方式)」を目指します。

- ・ 財政負担を抑制しつつ、本市が目指す事業期間内に施設整備を完了するため、最も効果的・効率的で本市に最適な整備手法(秦野方式)の実現を目指します。
- ・ 施設整備の手法については、今年5月を目途に「実施方針」を策定し、事業者に対して事前公表するとともに意見を募ります。

施設整備手法別の概算費用等

(単位:千円)

	1 従来方式 (設計・施工分離発注)	2 DB(O)方式 (設計・施工(・運営)一括発注)	3 民設民営方式 (設計・施工・運営一括発注)	備 考
施設整備費(A)	1,920,291	1,728,762	1,311,465	先行事例から「1」に対して「2」は約10%、「3」は20~30%の費用削減効果を期待。ただし要求水準を高めることで削減幅は小さくなる。
国の交付金(B)	325,121	325,121	0	交付金額は対象経費の最大期待値として算出した。
小計(C=A-B)	1,595,170	1,403,641	1,311,465	
起債可能額(D)	1,171,496	1,034,839	0	起債可能額は対象経費の最大値として算出した。
民間資金調達額(E)	0	0	1,311,465	「1」及び「2」は全額公費、「3」は全額民間資金を充当
当初一般財源額(F=C-D-E)	423,674	368,802	0	「3」は全ての経費を事業期間にわたって平準化(分割)

5 給食配膳に係る時間を短縮して生徒・教職員の負担を軽減するため、「コンテナ配送用エレベーター」を全ての中学校に設置します。

- ・ 推進会議の視察では、先行自治体が採用している「エレベーター+コンテナ」による配膳方法が高く評価されました。
- ・ センターから教室まで施錠したコンテナで配送することで、配送中の異物混入リスクがなくなり、給食の安全性を確保できます。
- ・ 配送員が直接、コンテナを使用して教室近くまで給食を運ぶことにより、配膳に係る時間の短縮、生徒・教職員の負担が軽減されます。

エレベーターと配膳室の概算経費比較

(単位:千円)

	エレベーター(A)	配膳室(B)	差額(C=A-B)	備 考
施設整備費	498,900	225,000	273,900	(A) 配送業者が教室近くまでコンテナごと配送 (B) 生徒が配膳室から教室まで階段を使って手運び
維持運営費(年)	27,870	46,680	▲ 18,810	(A) 各校に配送員2名の人件費及び施設の点検・維持管理費等 (B) 各校に配膳員5名の人件費及び施設の点検・維持管理費等
※参考1 10年間のトータルコスト	777,600	691,800	85,800	施設整備費+(維持運営費×10年間)
※参考2 15年間のトータルコスト	916,950	925,200	▲ 8,250	施設整備費+(維持運営費×15年間)
※参考3 20年間のトータルコスト	1,056,300	1,158,600	▲ 102,300	施設整備費+(維持運営費×20年間)

施設整備スケジュールの概要

2019年度													2020年度	2021年度	
3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
	①-2基礎調査(地質・地耐力調査等)の実施						①-3基礎調査(埋蔵文化財試掘調査)の実施								
	③施設整備実施方針の公表														
				④補正予算の調製[学校給食センター(仮称)に係る債務負担行為の設定]											
				⑤-1受注業者の募集開始[公告]					⑤-2審査及び受注業者の決定[仮契約]						
									⑤-3受注業者との契約[本契約]						
										⑧-1学校給食センター(仮称)の設計・施工[約22か月]				⑧-2完成	
													⑨-1中学校施設の整備	⑨-2完成	
															⑩開始準備等
															⑪提供開始

※上下水道局作業スケジュール

2019年度													2020年度	2021年度	
3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月			
	①-1基礎調査(測量等)の実施														
		②用地整備(旧庁舎撤去、家屋調査等)の実施													
							⑥敷地内工事(擁壁)の実施								
										⑦土地賃貸借契約の締結					

学校給食センター(仮称)の施設概要〔案〕

1 用地・建物に関する事前調査等一覧

	調査項目	種別	時期等		備考
ア	敷地測量調査	敷地	設計開始前	境界確認、境界測量、面積算出、既存インフラ、既存樹木調査など	経営総務
イ	地歴調査・土壌汚染対策調査	敷地	設計開始前	土壌汚染対策法に該当する場合	経営総務 学校教育
ウ	地質調査	敷地	設計開始前	建物を建てる際の地耐力を調査	学校教育 受注業者
エ	家屋調査	工事	工事開始前	近隣対策(解体時、新築時)民家などが周囲に多い場合に行う。	経営総務 受注業者
オ	アスベスト・PBC調査	施設	解体工事前	建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(煙突がある場合は煙突ダイオキシン調査も必要)	経営総務
カ	旧庁舎解体工事	施設	設計開始前	曾屋庁舎の解体工事	経営総務
キ	埋蔵文化財試掘調査	敷地	工事開始前	敷地が該当エリアの場合→「隣接地」に該当するため試掘が必要	生涯学習
ク	敷地内擁壁改修工事	施設	設計期間中	敷地内の擁壁改修工事	経営総務
ケ	電波障害調査	計画	確認申請前	テレビ受信障害調査(中高層建築物で300平方メートル以上の場合)	受注業者

2 機能要件

調理可能食数(日最大)	4,500食/日[給食開始予定の2021年度の生徒数4,200人、教職員等配置数317人の合計4,517人(推計)を基に設定]
施設規模	鉄骨造2階建て(延べ床面積は約2,600平方メートル、1階面積は約1,600~1,700平方メートルと想定)
敷地面積	3,547.20平方メートル[実測値](うち緑地面積は約520~530平方メートルと想定)
配膳方式	食器・食缶方式(食器・食缶は施設可能なコンテナに積み込み、専用車両でセンターから各校へ配送)
	食器・食缶は、配膳に係る「安全性」と「生徒の負担軽減」を考慮し、「堅牢かつ軽量の製品」を選定
アレルギー対応機能	完全分離型のアレルギー対応調理室を設置
食育推進機能	「調理室見学路」及び「会議・研修室」を設置
災害時対応機能	災害時の炊き出し等について、受注業者と「災害時応援協定等」を締結することで対応
施設整備手法	民設・民営方式をベースに、従来方式やPFI方式のメリットを生かした本市に最適な「秦野方式(公民連携方式)」による実施を目指します。(センター施設の所有権は移転せず、維持管理は受注業者が対応。ただし事業者の撤退等も想定した運営権等の取得による契約形態について検討)

政策会議付議事案書 (平成31年2月5日)

提案課名 経営総務課

報告者名 草山 一郎

<p>事案名</p>	<p>曾屋庁舎用地の活用について</p>	<p style="text-align: center;">有 資料 無</p>
<p>目的・必要性</p>	<p>旧水道局庁舎であった曾屋庁舎は、平成29年7月に上下水道局庁舎移転後、倉庫の使用を継続してきましたが、水道事業としての使用の必要性はありません。この用地が遊休資産とならないように、事業の健全性に資することを目的に、用地を活用する必要があります。</p>	
<p>経過・検討結果</p>	<p>昭和40年8月 日本たばこ産業(株)により倉庫として建設 昭和62年6月 旧水道局が日本たばこ産業(株)から4億2,000万円で購入 昭和63年3月 改修工事を実施し、旧水道局庁舎として使用開始 平成28年4月 上下水道局設置 平成29年7月 上下水道局庁舎移転により曾屋庁舎に名称変更 平成30年8月 目的外使用終了、警備は継続中</p>	
<p>決定等を要する事項</p>	<p>1 曾屋庁舎用地は、本市の重要施策である中学校給食センター事業用地として活用することとします。 2 活用の手法としては、売却ではなく事業借地による賃貸借とするとともに、賃借料は将来の処分に備えて内部留保することとします。</p>	
<p>今後の取扱い</p>	<p>学校教育課が担当する「秦野市立中学校給食基本計画」に沿って、事業用地として活用できるよう用地を整備します。 平成31年度水道事業予算(案)に次の費用を計上し、早期発注していきます。 ・用地測量費(ゼロ市債) ・家屋調査費及び庁舎撤去工事費(本年4月発注予定) ・擁壁築造費(撤去後発注予定) また、普通財産への変更手続きを実施します。</p>	

水道事業資産である曾屋庁舎用地の活用について

平成31年2月5日

上下水道局経営総務課

1 資産内容

- (1) 名称 曾屋庁舎（旧水道局庁舎）
- (2) 土地
- ア 所在地 秦野市曾屋830番地1 他5筆
- イ 面積 公簿 3,469.14 m²
実測 3,547.20 m²
- ウ 位置図、曾屋庁舎全体配置図、公図 別紙のとおり
- エ 都市計画用途地域 工業地域
- (3) 建物等

区分		延床面積	備考
庁舎棟	1階	360.00 m ²	鉄筋コンクリート造 陸屋根 2階建
	2階	369.76 m ²	
	計	729.76 m ²	
倉庫棟		630.13 m ²	鉄骨造 鉄板葺 平家建
物置（1）		78.66 m ²	木造 鉄板葺 平家建
物置（2）		9.50 m ²	コンクリートブロック造 スレート葺 平家建
車庫		16.50 m ²	鉄骨造 鉄板葺 平家建
自転車置場		21.00 m ²	鉄骨造 鉄板葺 平家建
立木		—	1式

- (4) 取得経緯
- 昭和62年6月26日、本市が水道庁舎として整備するため、日本たばこ産業㈱から土地、建物等を総額420,000,000円で取得しました。

2 資産金額

- (1) 土地
- 非償却資産のため、当時の買取り価格で資産計上しています。

	所在	地目	価格（円）	公簿面積
1	曾屋 830-1	宅地	132,154,838	1,143.8 m ²
2	曾屋 830-4	宅地	1,483,084	12.93 m ²
3	曾屋 830-5	宅地	4,769,920	41.35 m ²
4	曾屋 836-1	宅地	35,513,857	307.43 m ²
5	曾屋 836-2	宅地	80,607,637	697.52 m ²
6	曾屋 837-1	宅地	146,304,264	1,266.11 m ²
合計			400,833,600	3,469.14 m ²

(2) 建物等

償却資産のため、当時の買取り価格から毎年減価償却するとともに、改修工事等の経費を資産に加える会計処理を行っています。

区分	未償却残額（円）
庁舎棟	20,576,546
倉庫棟	17,767,346
物置（1）	2,217,922
物置（2）	267,865
車庫	465,239
自転車置場	592,123
小計	41,887,041
立木	871,739
合計	42,758,780

注1 平成30年度末時点の価額です。

注2 立木は、庁舎の植栽工事を資産登録しています。

3 土地価格

(1) 簿価単価

簿価 400,833,600 円 ÷ 3,547.20（実測面積） ≒ 113,000 円/㎡

(2) 比較参考の土地価格

ア 公示地 秦野9-2 堀山下119-9 他（調査基準日 H30.1.1）

イ 公示地・位置図 別紙のとおり

ウ 都市計画用途地域 工業専用地域

エ 面積 3,305 ㎡

オ 地価公示額 52,000 円/㎡

(3) 時価見込額

52,000 円/㎡ × 3,547.20 ㎡（実測面積） ≒ 184,000 千円

(4) 簿価との差額

概ね2億2,000万円

4 活用の目的と課題

(1) 目的

曾屋庁舎は、平成27年度まで水道局庁舎として使用していましたが、平成28年度に上下水道局の設置後は、平成29年6月まで上下水道局庁舎として使用していましたが、7月に浄水管理センター管理棟3・4階を上下水道局庁舎としたため、移転後は倉庫の使用を継続して、行政財産の目的外使用として、庁内他課等に有償での使用を認めてきました。

水道事業は、平成28年度から37年度までの事業計画を策定し、事業の健全経営を維持していますが、事業用地としての使用予定のない遊休資産の保有は健全経営への圧迫になることから、市街化区域内にあり面積が大きい曾屋庁舎用地は優先的に処分活用していきたいと考えます。

(2) 課題

昭和62年の取得当時に比べ、経済環境が変わっており、土地の時価見込みと簿価を比較すると、概ね2億2,000万円の売却損失が発生する見込みとなります。さらに除却費や活用準備として、建物の撤去等の費用が約1億2,000万円を要しますので、次期事業計画策定による料金改定を平成33年度に約8.0%引き上げる計画に大きな影響が見込まれます。

ア 簿価との価格差による損失見込額

113,000 円/m² (簿価単価) - 52,000 円/m² (参考単価)

= 61,000 円/m²

61,000 円/m² × 3,547.20 m² (実測面積) = 216,379,200 円

イ 庁舎資産除却費

42,758,780 円

ウ 撤去工事費等 (平成31年度予算案に計上しています。)

曾屋庁舎撤去工事費 30,000,000 円

用地測量費 3,800,000 円

家屋調査費 15,640,000 円

擁壁築造費 30,000,000 円

合計 79,440,000 円 ア+イ+ウ= 338,577,980 円

5 活用手法

(1) 一般競争入札による売却処分

ア 方法

公募による売却処分

イ 効果

メリット	<ul style="list-style-type: none">・現状地のままで、資産売却ができる。・未利用資産の有効活用が図れる。
デメリット	<ul style="list-style-type: none">・近隣の鈴張町の水道事業用地 (宅地、約 920 m²) を一般競争入札による売却を実施したが、応募がないという実例があり、思うように処分できない。・多額の資産売却損が発生するため、会計処理 (損失補てん) による次期料金改定への影響がある。・料金改定後の処理としても多額の売却損が発生し、次期料金改定と同時に作成する財政計画にも影響する。

(2) 学校給食センターの事業用地として売却処分

ア 方法

教育委員会との連携によって、プロポーザルにおける事業用地と指定して売却処分

イ 効果

メリット	<ul style="list-style-type: none">・現状地のままで、資産売却ができ、未利用資産の有効活用が図れる。・市の重要施策への協力となり、確実に活用することができる。
------	--

デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・多額な資産売却損が発生するため、会計処理（損失補てん）による次期料金改定への影響がある。 ・料金改定後の処理としても多額の売却損が発生し、次期料金改定と同時に作成する財政計画にも影響する。
-------	--

(3) 学校給食センターの事業用地として賃貸借

ア 方法

教育委員会との連携によって、プロポーザルにおける事業用地と指定して、賃貸借する。

○収益見込

総賃料収入 概ね 3 億円 (期間 20 年として)

年間賃料 $4,320 \text{ 円/m}^2 \times 3,547.20 \text{ m}^2 =$ 概ね 1,500 万円

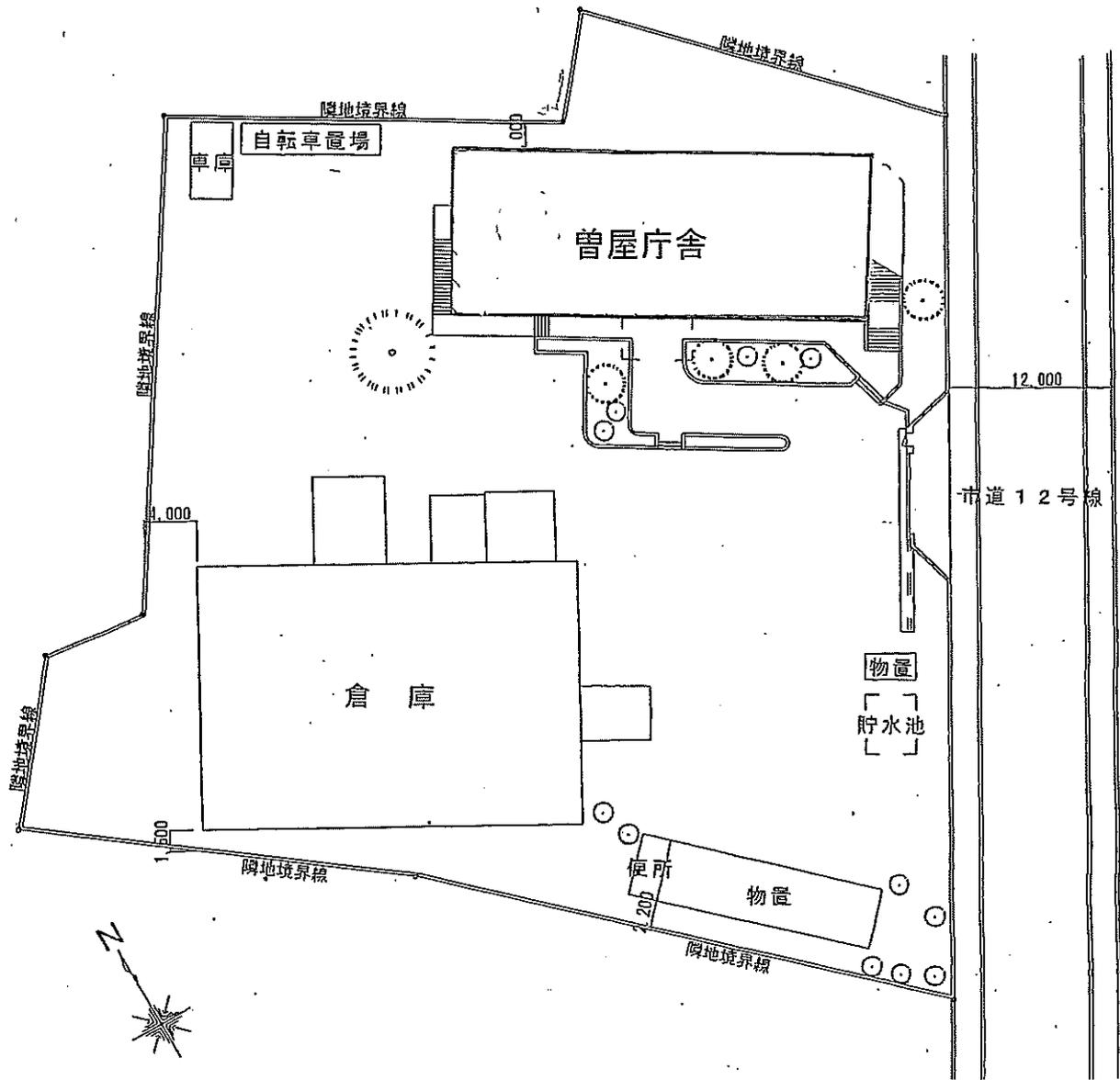
※賃料単価

$4,320 \text{ 円/m}^2$ は、路線価 $72,000 \text{ 円/m}^2$ の 6% (一般的な収益率)

イ 効果

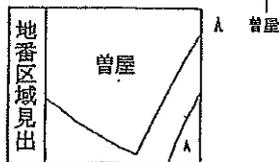
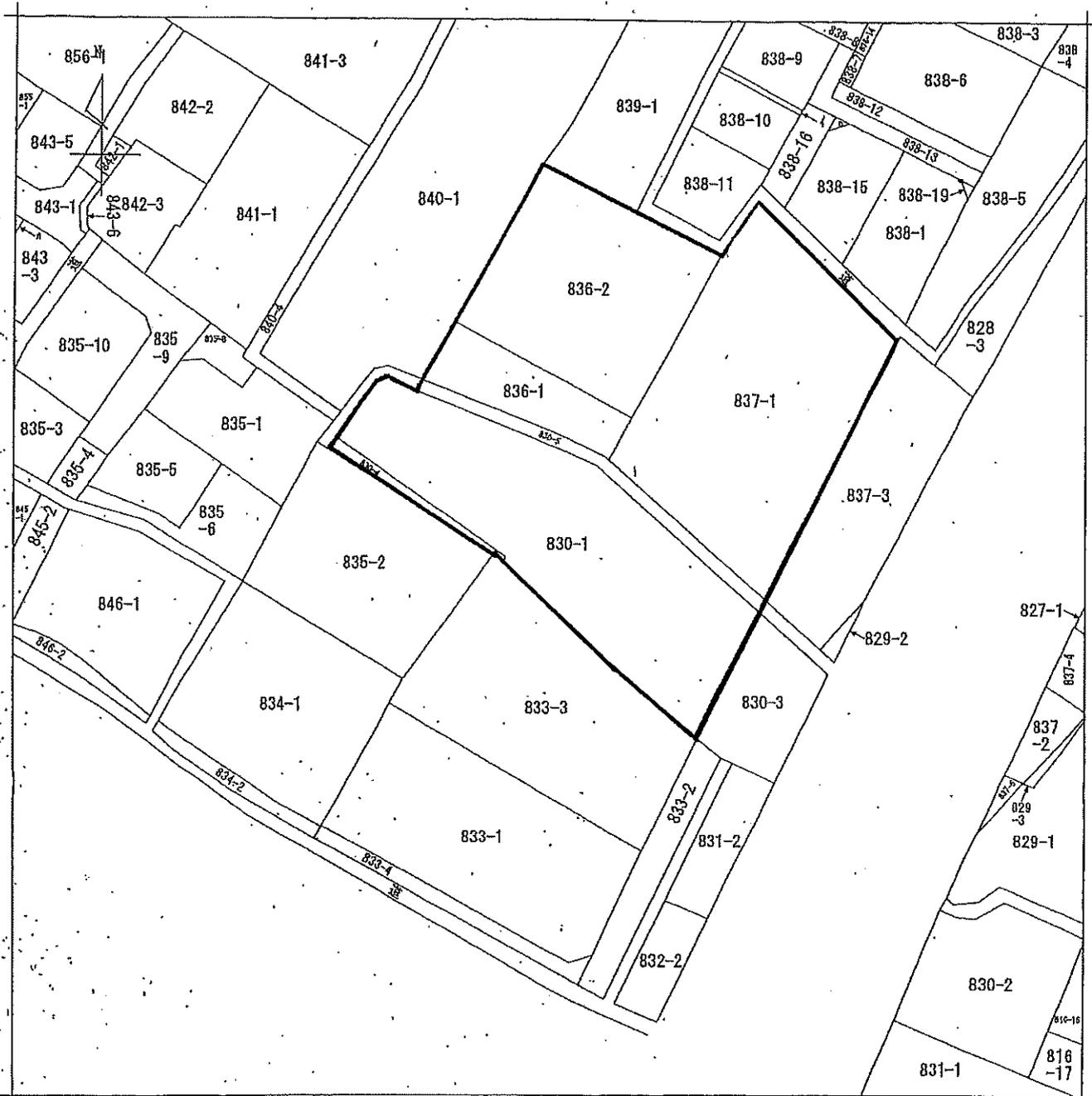
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・市の重要施策への協力となり、教育委員会との連携によって、計画的にプロポーザルにおける事業用地として活用が図れる。 ・賃借料を内部留保することにより、将来の処分時の資産売却損を補てんすることが出来る。
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・事業用借地として活用するため、本市の負担で建物解体、擁壁整備等を実施する必要がある。

曾屋庁舎全体配置図



838-17
838-20
843-2
844-6

公 図



請求部	所在	秦野市曾屋字六間			地番	830番1		
出力縮	1/600	精度区	座標系又は座番は記号	分類	地図に準ずる図面		種類	旧土地台帳附属地図
作成年月日			備付年月日(原図)			補記事項		

請求番号: 67-2
(1/1)

7

公 用

公示地・位置図



平成30年1月1日
地価公示額52,000/m²