

会 議 録

会 議 の 名 称		令和6年度 第1回豊中市公共施設等有効活用委員会		
開 催 日 時		令和6年（2024年）10月22日（火） 10時00分～11時30分		
開 催 場 所		庄内コラボセンター3階 会議室8	公開の可否	☒ 可・不可・一部不可
事 務 局		財務部 資産管理課	傍 聴 者 数	0人
公開しなかった理由				
出席者	委 員	○公共施設等有効活用委員会委員4名 青木朋美委員・木多道宏委員・佐野こずえ委員・深澤俊男委員（五十音順）		
	事 務 局	太田部長・西本次長 田中課長・土井主幹・朝倉課長補佐・藤原課長補佐 小坂係長・上保主事・齊藤・久米・西山		
	そ の 他			
議 題		1. 豊中市公共施設等総合管理計画の進捗状況について 2. 公共施設跡の利活用について		
審議等の概要 (主な発言要旨)		別紙のとおり		

審議等の概要（主な発言要旨）

発言者	内容
<開会>	
<成立要件の確認>	
事務局	豊中市公共施設等有効活用委員会規則第6条第2項に基づき、委員会は、委員の過半数の出席を必要としている。本日は、委員総数6名中、4名の委員の出席があり、成立要件を満たしている。
<委員の紹介>	
事務局	前回より構成する委員に変更があったため紹介する。資料2「委員名簿」より豊中商工会議所副会頭であった、井波洋氏が職場の異動により6月末に本委員会の委員を辞任された。新たに豊中商工会議所より、副会頭の小西康仁氏を本委員会委員に推薦いただき、8月より就任いただいた。
<案件1. 豊中市公共施設等総合管理計画の進捗について>	
事務局	(資料3に基づき説明)
委員	公共施設等総合管理計画の中間見直しについては、6ページ目の策定当初の数値や目標値を見直すのか。 また、庄内さくら学園の竣工等により、現時点では面積があまり減少していないのは理解できるが、この先数年で大きく削減する予定はあるか。
事務局	社会情勢等の変化を踏まえて、策定当初の数値や目標値を見直すかどうかについても検討が必要。 庄内さくら学園の統廃合により廃校となった学校の跡地は、現時点では公共施設として残っている。旧庄内さくら学園中学校跡地や旧野田小学校跡地については、民間事業者による利活用に向けての準備を進めており、今後面積は減少していく。現在、旧庄内さくら学園中学校の跡地活用に係るサウンディング型市場調査を実施しており、今年度中に事業者公募を開始する予定である。その翌年度には旧野田小学校の跡地活用の事業者公募というように順次民間事業者による跡地活用を進めることで、1つの学校で1万㎡単位の面積削減図れる。
委員	旧庄内さくら学園中学校の民間事業者による跡地活用は事業定期借地か。借地の場合、土地所有者は変わらず建物面積が削減ということか。
事務局	そのとおり。
委員	公立こども園が古い。建替えのことも考え、全て民間委託したらどうか。小・中学校の体育館は避難所としての機能もあるが、老朽化が進んでいる。また各学校によって児童数も異なり、手狭となっている学校もある。これらのことより、南部のみならず北部も含め市全体で義務教育学校や学校再編について検討したらどうか。
事務局	公立こども園も一定数基幹園として必要なところもあるため、全てのこども園を民間委託するというわけでないが、順次検討している状況である。

発言者	内容
	学校の体育館に関しては抜本的な改修となると膨大な費用がかかるため、照明のLED化や空調設備の整備を順次進めている。学校のトイレについても洋式化やバリアフリー化、便器数の増加等の改修工事を実施しており、令和7年度までに改修完了を目指している。 北部でいえば、上野小学校の建て替えを予定している。今年度事業者公募を行ったが、2度不調となり、今後契約手法を変更する等も検討しながら、早期に再度公募できるよう進めている。 学校再編については、教育委員会で学校の長寿命化計画の策定を進めており、人口推移を踏まえて再編の検討を行っている。
委員	学校の再編は進んでいるとのことだが、公営住宅や病院、集会施設等の施設総量の多い学校以外の公共施設についての再編は進んでいるのか。
事務局	公営住宅に関して、現在、西谷住宅ではいくつかの棟を集約して建替える形で順次施設面積の削減を進めている。特に老朽化が著しい住宅から順次取り組んでいる。 病院に関しては病院施設の寿命が約50年程度と言われており、現在建設から30年程が経過しているため、今後の建替え用地等の検討を開始した。 集会施設については、航空機騒音対策として設けられている共同利用施設や地区会館、自治会館のように様々なコミュニティの拠点施設がある。地域コミュニティの再編に伴う統廃合については、地域ごとに議論が必要で、一様に進めることは難しい状況。市としては新たな機能を持ったコミュニティ拠点施設に集約することも検討しており、各小学校区に1拠点施設を基本として進めたいと考えている。
委員	児童相談所について、どこにどのような形で設置するか。
事務局	児童相談所は豊中駅と岡町駅の間に位置するハートパレットという施設に配置する予定。他にも児童相談所を補完する施設は、既存施設を改修して利用することや、市有地や地元団体が所有している土地に民設民営で設置することを検討している。
委員	児童相談所と不登校特例校は異なるものか。
事務局	異なる機能を持つ施設。従来大阪府が担っていた児童相談所という機能を市が担うこととなる。
委員長	小中学校のように再編が可能な施設がある一方で再編が難しい施設もある。児童虐待や生活困窮、障害、精神疾患等の様々な生きづらさを抱えている人が気軽に立ち寄れる窓口は各所にきめ細かく設けた方が良いのでは。これらの施設は大規模なスペースは不要であり、公共直営や民間と共同運営等の様々な形態を施設タイプごとに検討するべきでは。どの圏域でどのような施設が必要かということを総合的に体系的に整理し直す必要があるのでは。本委員会では公共施設の建物が議題となっているが、公共用地についてもどのように運用していくか分野を超えた体系的な検討が

発言者	内容
	必要ではないか。
事務局	新たな施設を設置する際はそのように検討を行う必要があると考える。現段階でこども関連であれば、旧島田小学校跡地に学びの多様化学校（いわゆる不登校特例校）を設置する予定。また、庄内よつば学園に集約される第七中学校には廃校後に大阪府にて特別支援学校を整備する予定。
委員長	広域化できない機能をどうしていくか検討が必要と考える。
< 案件 2. 公共施設跡地の利活用について >	
事務局	（資料 4 に基づき説明）
委員	2 ページ目のデジタル図書館については興味深い。あくまでソフト面の取組であり、ハード面には影響ないか。
事務局	ハード面に影響はない。
委員	不動産証券化について知見を得るために取組むことはすごく良い。今回の不動産証券化の ^{*1} アレンジャーはどういう者か。
事務局	^{*2} AMや ^{*3} S.P.C 組成についても事業者からの提案による。 不動産証券化に関しての支援業務を阪急阪神不動産投資顧問へ委託している。
委員	売却や定期借地と比較するとプレイヤーが増えることでスキームが煩雑となる。知見を得て経験値を上げるということは意義があると考えますが、頼り切るのは良くない。民間にしかできないこと、公共にしかできないことがあり、公共ならではの立ち位置で効率重視ではなく余白をもった運営を行ってもらいたい。不動産証券化は特に効率化や利潤を追求されるが、公共の立場では必ずしも未利用が悪ではない。これらを十分踏まえたうえで進めてもらいたい。
事務局	今回はあくまで給食提供事業を行う食品工場を誘致することが前提であり、 ^{*4} G.K-T.K スキームという手法を活用している。S.P.C には、20%～40%は市、残りの過半以上を給食提供事業者、それ以外は給食提供事業者の関連事業者が出資するという制限をかけているため、誰でも出資できる仕組みにはなっていない。事業者としては新規で土地を購入する場合と比較して初期投資を抑えることができる。また、市の給食提供事業を受託することを下支えとして給食製造に影響のない範囲で自主事業を行うことが可能というメリットがある。市にとっても、多くはないと想定するが自主事業で得た利益の一部を配当収入として得るというメリットがある。今回は食品工場を誘致するという前提のもと新たな取組として証券化手法を活用しているが、不動産の利活用手法については案件ごとに精査したうえで検討することが必要だと認識している。
委員	長期的、安定的な視点で何らかの担保が必要ではないか。民間事業者は採算がとれなければすぐに撤退することがある。
事務局	給食提供事業委託の契約期間が20年間という長期間であるため、委託料による収益が一定担保される。民間事業者も大きな投資が必要であり、契

発言者	内容
	約期間中に撤退しないような事業者を今後選定していきたい。
委員	これに見合う事業者がどれだけいるか。
事務局	公募前に今回の事業が実現可能かどうかについて、サウンディング型市場調査等で意見交換を行った結果、市として実現可能と判断し、現在公募を実施している。
委員長	不動産の証券化はＳＰＣが土地を所有するということか。
事務局	不動産の証券化にあたり信託機関が信託受益権化するため、その土地を所有する者は様々なパターンがある。今回のスキームでは、事業期間終了後土地が市に返還されるため、市が所有したまま信託する形となる。
委員長	一般市民が理解するのは難しい。どのように周知徹底するかが重要。
委員	一般市民には理解しがたい。
委員長	ＳＰＣの中に市は入るか。
事務局	入る。２０％～４０％の割合で市が出資する。
委員長	第３セクターでは意思決定が遅れるとよく言われるが、ＳＰＣはどうか。
事務局	不動産証券化におけるＳＰＣはあくまで不動産の管理を行うもの。今回のスキームでは、民間企業の経営に口出しすることではなく、意思決定が遅れることはない。
委員	市内や隣接市で前例はあるか。
事務局	ない。
委員長	市議会議員への説明はどうか。
事務局	市議会でも多数の質問をいただき説明した。
委員	中学校給食については子どもたちからの評判もあまりよくないためとても興味深い。ぜひおいしい給食を提供していただきたい。
事務局	現在は八尾、東大阪、神戸など遠方の工場で製造しているため、食中毒対策として冷却して配送している。市内工場で製造・配送することで小学校給食と同等の給食を提供したい。 これらのことを公共施設の床面積を増やさずに実現させるために民設民営の食品工場を誘致する。
委員	２０年間の契約期間の中のどこかで企業努力が継続されているかを確認することになるか。
事務局	そのとおり。
委員長	土地の利活用の課題について市の都市計画部局に共有しているか。
事務局	公共施設等総合管理計画の推進会議という庁内の会議があり、事務局より施設所管の全部局に共有している。
委員長	日々職務に従事している職員に周知されているかが重要。
事務局	周知徹底していく。
委員	不動産証券化について近隣では事例がないとのことだが、似たような事例を参考にしたのか。

発言者	内容
事務局	関東での事例が多い。駅前開発や公有地での物流拠点などの事例がある。公共が関与している証券化の事例を検討段階で研究したうえで、今回のスキームを検討してきた。
委員長	本日は公共施設の再編や利活用について説明を伺い、それに対して様々な質疑応答があった。 公共施設の床面積に関しては、民間に移行するまでは減少しないため、現時点では数値上に現れていないとのこと。 学校の体育館の老朽化が進んでおり、避難所としての重要な機能であるという意見があった。市としては照明のLED化や空調設備の整備、トイレの洋式化等を順次進めている。上野小学校の建替えにおいては、入札が不調になる等の難しい面も含め進捗について共有いただけた。 学校以外では公営住宅や病院、集会施設等の進捗についての質問もあった。公営住宅についてはダウンサイジングを検討されていたり、集会施設等は学校区単位での新たな公共施設、拠点施設への集約を検討されているということで、これについては大きな課題であると考えている。土地の利活用については、様々な可能性を検討されており素晴らしいと思う。一方で不動産証券化はスキームが煩雑であるため活用については十分留意が必要という貴重な意見をいただいた。 今回議論した課題については、まちづくりの観点で解決していくことも可能かと思う。今後も進捗を見守り、また相談いただきたいと思う。
< 事務連絡 >	
事務局	現在の委員構成での委員会開催は本日が最後。
< 閉会 >	

*1 アレンジャー・・・証券化のプロセスにおいて、資金調達者と投資家の間を取り持つ金融業者のこと。

*2 AM・・・アセットマネジメントの略で、投資目的での不動産形成や運用、保全を行う業務。

*3 SPC・・・特別目的会社の略で、資金の流動化を目的に立ち上げられる会社。

*4 GK-TK スキーム・・・合同会社と匿名組合を組み合わせて、不動産などの証券化するために用いる投資計画。