

## 令和3年度第1回津山市ファシリティマネジメント委員会 議事概要

<p>日 時 : 令和3年7月9日(金) 午後3時 ~午後5時</p>	<p>場 所 : 津山市役所2階 第3委員会室</p>
<p>出席者</p> <p>【委員】 藏田委員、大山委員、有宗委員、山本委員、歌房委員、石井委員、垂井委員、定久委員、津本委員、古井委員、小山委員</p> <p>【津山市】 総務部長、財産活用課長、財産活用課参事、財産活用課主幹、財産活用課職員</p> <p>【傍聴人】 4名</p> <p>【欠席者】 なし</p>	
<p><b>1. 開会</b> 委員会の位置付け、出席者の確認、委員11名に対して11名の参加で、委員会の成立を宣言。</p> <p><b>2. 総務部長あいさつ</b> 総務部長あいさつ。</p> <p><b>3. 委員委嘱</b> 新型コロナウイルス感染防止の観点から事前に委嘱状の配布。各委員顔合わせあいさつ。</p> <p><b>4. 委員長、副委員長選出</b> 委員長に藏田委員、副委員長に大山委員を推薦する案が全会一致で承認。</p> <p><b>5. 津山市の取組について(報告)</b> 財産活用課職員より説明 津山市公共施設白書における、マネジメント基本方針に沿って説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>①公共施設の面積の適正化</li> <li>②公共施設の長寿命化を図る</li> <li>③公共施設の管理運営コストの管理、財源の確保</li> <li>④市民と情報・認識の共有</li> <li>⑤個別施設計画の策定</li> <li>⑥施設の維持管理費、運営コストの適正化</li> </ul> <p><b>6. 協議事項</b> (1)令和3年度ファシリティマネジメント委員会の取組みについて 委員長より、今年度の検討事項について具体的なテーマや進め方を決めていく旨の説明。</p> <p><b>委員長 :</b> 津山市財産活用課における、7年前からの振り返り、直近の取組について、マネジメント基本方針に沿っての活動の説明をいただいた。これに沿って今年度のFM委員会のテーマを決めていきたい。津山市は現時点で、ほぼマネジメント基本方針に沿って取組を行うことができている。取組1~6の方針全てに丸が付いている状態で、着実にこなしていると思う。他都市に比べればもちろん先進的な取組を行っているが、1点だけ少し着手できていないと思われる部分がある。取組4の市民との情報・認識の共有化の部分である。この津山市にもう一歩先の階段を上っていただくためにも、委員のみなさんのご意見を聞かせていただければと思う。まず最初に、事務局側として今回発表いただいた中で、何か問題意識・課題感がある部分があれば最初にお聞きしたい。</p> <p><b>事務局 :</b> FM基金を活用しての施設の長寿命化、解体など取組1においてはかなり進んできている、と考えている。公民連携(取組3)や公共施設の管理運営コストの縮減、財源の確保においては、我々が普段行っている「予算の執行」ということにとらわれずに活動</p>	

を行うことができている。旧高田幼稚園、旧田邑幼稚園、旧東幼稚園等は民間事業者さんに施設を改修してもらい、自主事業として運営をしていただいている。単純に予算を執行するのではなく、収益を得るということも行っている。

課題として挙げるのは、昨年のFM委員会で延床面積の縮減からコストの縮減へ目を向けることとなったが、その中で遊休化した土地や施設が、事業者・市民の目線で購入・賃貸することができるということがあまり知られていないこと。また、それらの情報をどのように発信していくべきかということである。

不要となった土地や施設を売却、施設を貸して収益を上げていくということを行う際に、これらの情報がシステムチックに市民の方へ伝わっていけば、土地の売却収益をFM基金の積み立てに充てる等、更なる資金の循環を生み、公共施設の長寿命化にもつながっていくのではないかと考えている。

土地の売却、施設を貸す際のアイデア・制度ができれば津山市のFMがもっと成長していくと思う。

**委員長 :** 端的に言えば、市が所有する土地や施設をどのように情報提供し、利活用してもらうか、といったところのアイデアをいただきたいということですね。

**委員 :** 昨年度、市の情報発信の方法について苦言を申しあげ、是非データベース化に向けて進めていただきたいと意見した。現在のデータベース化に関する進捗状況を教えていただきたい。

**事務局 :** 意見をいただき、市の所有する不動産データの市民への共有に関して意識が高まった。どのように発信し、どのように形にしていくのが効果的か、という部分でみなさんのご意見をお聞きし、具体的な構築はその後行っていきたい、と考えている。

**委員長 :** 昨年の委員会で、委員の方で遊休施設の倉庫を使いたいといった意見があったが、実際にどのようにすれば民間から使いやすくなると思いますか。

**委員 :** 当たり前のことかもしれないが、民間不動産のように、売りたいものの映像・規模・家賃・住所などを整理して、売りたい、貸したい不動産を、タイムリーに庁舎市民ロビーのTVなどの媒体を使って発信していくとよいのではないかと考えている。

**委員 :** リスト化・見える化しホームページ、掲示板で発信していくことは何よりも重要。財産活用課の民間提案型の事業は素晴らしいと感じており、市内には多種多様な事業があるので、うまくマッチングしていければと思う。これまでの取組紹介の中で、市内のパン屋さんと公民連携した例もあったが、特にコロナ禍の中厳しい状況におかれている飲食業で新たな展開ができればよいのではないかと考えている。商工会などの地元ならではのネットワークを活かすこともよいと考えている。

**委員 :** 阿波地域では現在移住者が増え、社会増となり、住むところが不足する、ということが起きている。特に20~30代の若い女性の移住者が増え、雇用も増加、人手不足が発生している。シェアハウスなども設けるなどして対応している中で、様々な企業からの声かけもあるなど、これまで2~3年やってきたことがようやく実を結び始めている。土台づくりがとても大変だったが、阿波地域では特に「官」と相談することを積極的に行ってきた。

市から公共施設を借りていろいろな取組を行っているが、市内の公共施設は有名なものからそうでないものまで、600 近くある中にはとてもとがった施設もある。

そんな施設も阿波地域では、外から移住してきた若い方のアイデアによって、いろいろなものに生まれ変わりつつある。ただし、避けては通れないのが地元住民との調整。若い方のスピード感に合わせて説明、調整を根気強く行っていくことが大切だと感じた。

過去の委員会でも申したが、阿波地域で起きていることは、将来津山市街でも起こると考えている。阿波で小学校が閉校になり、様々な施設も閉鎖していった。これは将来の津山市でも起こりうることである。

しかし、新型コロナウイルスの影響で、都会だけでなく田舎におけるローカルビジネスで若い方がどんどん起業している時代になり、今では補助金も使わず公共施設でグランピングをするといった取組も起きている。

600 ある公共施設を全て見せたほうがよい。埋もれた施設の中にもアイデアによっては、阿波地域のように活かせる施設がたくさんある。

**委員長 :** 津山市の公共施設がおよそ 600 あるということは、施設カルテで拝見したが、土地の情報というのは事務局ではどのように把握・管理しているのか。

**事務局 :** 前回公共施設白書を作った際、公共「施設」が一元化され見えてきたが、建物が付随しない「土地」については、正直なところ現時点で全て把握しきれていない。

役所内で整理、情報の吸い上げを行い、買いたい人への情報提供・仕組みづくりができれば収益の源となるのではないかと考える一方で、土地については民間のように「早い者勝ち」といった売り方ができない、という悩みも抱えている。

民間の場合は、不動産屋からの情報を得て、家賃などを吟味し、所謂「早い者勝ち」で賃貸を行うことができるが、役所の場合は公平性の観点から入札(公売)を行わなければならない。

【遊休不動産の例の紹介】

①過去の市営住宅(林田住吉団地)が建っていた空き地。建物としては一部残っているが、完全に空き家となってしまっている土地。一部 FM 基金を使って建物を解体した。

②久米支所西の旧久米役場第二駐車場。合併前は役場の臨時的な第二駐車場として利用されていたという土地。

このような土地がまだまだ存在するが、実はどこにどのような土地があるか、正確に把握しきれてはいないのが現状。

我々が土地を売却しようとする、①用地鑑定②入札設定額の決定③公募④公募の中で最高額をつけた方へ売却、といった流れになるが、そもそもその土地にニーズがあるのか無いのか、といった部分もつかめていない中で、予算を投じて用地鑑定を行うことが難しい。

全国 1,700 の自治体も同様の問題を抱えていると思うが、全国的にも土地をデータベース化し民間不動産のように売却している事例は無い。

**委員長 :** 実際に市役所のルールを把握しているのは職員の方だけだと思うので、次回の委員会までに現在のルールの整理、説明をお願いしたい。その他、委員の方から何か意見はありますか。

**委員 :** データベースの見える化は大前提として必要だと考える。さらにそのデータベースの中に

は、メリットデメリットの開示が必要と考える。例えば、瓦の更年度など利活用するにあたってのリアルな情報が必要。データが完成すれば次はマッチングへ移っていくが、その前に市役所の取組などを、SNSやウェブで発信していくことも大切である。紙媒体で見る取組紹介とSNSで見る取組紹介とでは印象も変わってくるので、SNS からうまくデータベースを見てもらうことで、何か違ったマッチングへ繋げていけないか。

**委員長 :** デメリットを開示することで新たなメリットへ展開していけることも考えられる。他に何か意見はありますか。

**委員 :** コスト削減ということをこの委員会で毎年発言している。市が持たない、携わらないということが一番のコスト削減になる。そのための貸し付け、売却は必要不可欠だと思う。

民間目線でいくと情報整理を行い、待っているだけでは不動産は売れない。データ整理も必要だが、営業、売り込みをかけることも大事だと思う。チラシ、広報誌への折り込み、情報の積極的な発信などが大切である。

先ほど紹介いただいた、市の公民連携の取組においても地元の企業さんが少ないというのがやや残念ではある。少しでも地元の企業が参画しやすい公民連携の取組も考えていただければ、納税・雇用の地域循環の面としても、さらに発展していくのではないか。

**委員 :** 先ほどの取組紹介の中で「市がしっかり稼ぐ」といった発言がとても印象に残った。過去7年の委員会を通じて、壊す、減らすなどのマイナスの発言が多かったが、稼ぐという目標に目が向いているので感動した。

**委員 :** 住んでいる津山市に公共施設が 600 あるのは知らなかった。もっとカフェなんかができればいいと思う。今後の委員会でもしっかり自分の意見を発信していきたい。

**委員 :** みなさんの意見を聞く中で、市職員の方の中で津山の施設を改善していきたいという思いがある一方で、市民へ発信ができていないという実情があるので、取組4の情報発信がとても大切であると感じた。

**委員長 :** 例えば今日の委員会の内容などを、学生目線でどういうツールで発信していくとうまく伝わるでしょうか。

**委員 :** 若い世代なので、SNS(Twitter や Instagram)を使って発信していけばよいと思う。身の回りの友人もよく利用している。

**委員長 :** そのような学生の中でも、インフルエンサー的な方に関わっていただいて、市の低未利用資産などの情報発信に、ご協力をしていただけたらいいのではないでしょうか。

**委員 :** 学内のメールなどで問いかけることで、何人か候補が出てくるのではないか。

**委員長 :** 副委員長は何か意見がありますか。

**副委員長 :** 今回は土地のことを取り扱うということで、市内にはあまり目に触れない土地も含めて大小様々な土地があると思うが、目立つ部分でグリーンヒルズや弥生住居跡という広大な土

地がある。しかしながら、ほとんど使われていないのではないかと、ということが正直な感想である。地域の中では、広大な土地を活かした大規模農園などにできないかという意見も出てきている。我々は地域の土地、地元の神社、公園などを利用して、いかに居住人口を減らさないかということ日々考えている。市の所有する土地もこういったことに使うことができるということを改めて知ることができた。何よりもまずは大きな土地に目を向けて対策を講じていくのがよいのではと思う。

**委員長 :** 大きな案件を手数少なく行うということがベストだと思う。その他、意見のある方はいますか。

**委員 :** 現在、行政職員の方が SNS や youtube、facebook など情報発信をしているのは分かるが、内容が堅いというのが正直な印象。もっとやわらかい発想で、フランクに発信していくのがよいのではないかと。

ちなみに、公共施設を無料で企業に差し上げることができるのか。その場合、固定資産税はどうなるのか。

**事務局 :** 売却・譲渡し、所有権が企業に移れば固定資産税が入ってくる。賃貸ということでは固定資産税は入ってこない。

**委員 :** 例えば、土地や施設を売るのではなく、無償で差し上げれば固定資産は入ってくる上、地元の雇用の促進にもつながるのではないかと。

**事務局 :** 制度上のこと申し上げますと、「公共が持つ財産は適正な価格でなければ、売却もしくは貸し付けができない」ということが法律で定まっている。「適正な価格」というものは通常では不動産鑑定などを行った上で決定する。これより安く売る・貸し付ける場合は、議決が必要ということが地方自治法で決まっている。

今日紹介した、旧高田幼稚園や旧東幼稚園などは議決を経て、「減額貸し付け」ということで安い賃料でお貸ししている。しかしあくまで手続き上の話なので、議決を得ることができれば、無償で売却ということも可能なのではないかと、と考えている。

**委員長 :** 1円でも高い額で売るということより、委員の方も言われているように、市が持たないことが最大のコスト削減ということもあるので、安い額で売却し、中長期で税収入を得ることも、いろいろな方の理解が得られるのではないかと、考える。参考になるのは鳥取市での事例。地域再生活活性化施設として、利活用していただく場合は、不動産鑑定価格の関係なく貸し付けできる条例などがある。

例えば阿波地域の遊休不動産などで導入できるのではないのでしょうか。

**委員 :** 阿波地域というのは単価が低いというのが現状だが、地域に価値がつくと他のものにもどんどん付加価値がついてくる。グランピングの宿泊費などが良い例だ。今はアウトドアブームで加茂町黒木のキャンプ場も予約がとれないのが現状。山そのものに対する価値がどんどん高まっている。しかし、阿波はあくまで玄関口ではないので、津山には阿波地域の玄関口となって市内旧町村関係なく連携をしていきたい。台湾など海外からのインバウンドにも目を向けて欲しい。

そういった意味で、対象とする客を絞って事業を行えば今まで無料だったものにも付加価

値がつく。阿波のグランピングの支払いは全てキャッシュレス、スマホのみ1本の予約システムで行っているが、これぐらいやって対象とする客を絞っていく手法もある。入札というシステムはよいが、地元ではなく市外の方が土地を買っていく方が多いようにも感じる。その場所でビジネスを行いたい人が、入札によってその場所でのビジネスができないということも起こっている。

**委員長 :** SNS、ITを使って顧客・担い手を探っていく視点は重要だと思う。新しい資産価値を見だしていくことにも目を向けてほしい。

**委員 :** 入札の件で意見。入札制度によって、日本の土地でも中国や韓国の方が安く買っていているという事例をよく耳にする。指定管理者の制度もそうだが、阿波地域の例を聞いて、市内、地元の事業者にももっと頑張ってもらいたいと思う。

**委員長 :** 現状の制度のままだと難しいが、SDGsやカーボンニュートラルなどに目も向けた新しいルール作りも必要ではないか。サブリースや定期借地権などを使えば、制度・条例を変えることなく、持ち主が津山市のままで土地を使っていただけることができるのではないかと考える。

第1回から委員のみなさまには非常に活発なご意見をありがとうございました。

## (2)その他

特になし

## 8. 第2回津山市ファシリティマネジメント委員会開催日時について

令和3年8月19日(木) 午後3時から

## 9. 閉会