

調査報告書

旧県立野津高校跡地利活用事業 に関する調査委員会

旧県立野津高校跡地利活用事業において、株式会社NEXT FARM（以下「利活用事業者」という。）が経営不振を理由に事業開始後わずか半年程度で突然事業を停止したことに伴い、本年3月に設置した旧県立野津高校跡地利活用事業に関する調査委員会（以下「調査委員会」という。）の調査が終了したので、下記のとおり報告する。

記

1. 調査の目的

旧県立野津高校跡地利活用事業として、令和2年に公募により決定した利活用事業者により、令和4年9月に旧県立野津高校跡地にオープンした「大分プラス学園」が、令和5年2月に経営不振を理由に突然事業を停止したことから、これまで進めてきた旧県立野津高校跡地利活用事業の経緯や利活用事業者の営業実態及び事業停止に至るまでの事実確認等を行うとともに、議会の対応を整理し、今後の取組などについて、調査・検討することを目的として、調査委員会を設置した。

2. 委員会の設置及び委員構成

(1) 設置年月日 令和5年3月8日

(2) 名 称 旧県立野津高校跡地利活用事業に関する調査委員会

(3) 調査事項 旧県立野津高校跡地利活用事業における利活用事業者の事業停止に至るまでの経緯や事実確認等に関する調査

(4) 委員構成

委員長	梅田 徳男	副委員長	戸匹 映二
委員	牧 宣雄	委員	武生 博明
委員	伊藤 淳	委員	川辺 隆
委員	安東 鉄男	委員	平川 幸司 (以上8名)

3. 委員会等の開催状況

年 月 日	事 項	会 議 等 の 概 要
令和5年3月8日	第1回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・「旧県立野津高校跡地利活用事業に関する調査委員会」を設置し、正副委員長を決定。 ・調査事項の内容や調査委員会の進め方及び当面の対応について協議。
令和5年3月13日	第2回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・調査事項ごとの調査細項目の内容を協議し、執行部に対して、調査事項の報告（回答）を求めることとした。
令和5年3月23日	全員協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・調査委員会の調査状況について、委員長より報告。（調査事項に対する回答を市長に提出した旨を報告）
令和5年4月28日	第3回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・市長より提出された回答及び資料について、調査事項について、担当課より説明を受け、質疑・応答を行う。（調査事項の「基本構想～営業実態の7. 営業活動」まで）
令和5年5月2日	第4回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・市長より提出された回答及び資料について、調査事項について、担当課より説明を受け、質疑・応答を行う。（調査事項の「営業実態の7. 実態を把握するための体制とその記録について～再利活用の11. 今後の再利活用計画について」まで）
令和5年5月11日	第5回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回委員会及び第4回委員会における、調査事項に対する回答の振り返り及び追加の調査項目や質疑などについて協議を行う。
令和5年5月17日	第6回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・追加調査項目の有無の確認及び利活用事業に対する議会の対応について、これまでの経緯等を整理。
令和5年5月31日	第7回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・現地確認を実施し、施設の現状について調査する。 ・議会の対応と今後の進め方について協議を行った。
令和5年6月5日	全員協議会	<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの調査委員会の開催状況や執行部に依頼した調査事項及び今後について経過報告を行い、議員からの質疑に対して応答した。
令和5年6月16日	第8回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・調査した各調査事項の課題や問題点、懸念される事項等を整理した。（調査事項の「基本構想～営業実態の7. 営業活動」まで）
令和5年6月21日	第9回委員会	<ul style="list-style-type: none"> ・調査した各調査事項の課題や問題点、懸念される事項等を整理した。（調査事項の「営業実態の8. 実態を把握するための体制とその記録について～再利活用の11. 今後の再利活用計画について」まで）

令和5年6月23日	第10回委員会	・調査項目ごとの調査結果の概要（まとめ）及び議会の対応並びに調査結果に基づく市長に対する提言内容等について協議を行った。
令和5年6月28日	第11回委員会	・調査報告書（案）及び提言内容等について協議を行い、全会一致で可決した。

※ 調査委員会の設置については、令和5年3月8日開催の会派代表者会議で協議が行われ、設置することに決定し、各会派の議員及び無会派の議員へ報告した。

4. 調査の進め方

旧県立野津高校跡地利活用事業に関するこれまでの経緯及び利活用事業者の選定から事業停止に至るまでの経緯と事実確認等を行うため、調査に必要な11項目からなる調査事項及び各詳細な調査項目を洗い出し、市長に対して回答を求めた。市長から提出された回答及び資料については、財務経営課職員から説明を受け、質疑・応答を行ったうえ、各調査事項の確認並びに現地調査を実施した。

以上のような調査により、これまでの経緯や事実確認等を行うとともに、議会の対応について整理し、今回の利活用事業に関する課題や問題点等及び今後の対応について協議・検討を行った。

5. 各調査事項に対する調査結果の概要

	調査事項	調査結果の概要
1	野津高校廃校後の用地取得の目的と構想、取得費用等について	<p>① 旧県立野津高校跡地は、野津町時代に寄付を受けた土地がほとんどで、野津地域の住民にとって愛着のある土地であり、用地取得の目的、構想ともに、立地を踏まえた農業を中心とした地域振興及び地域の活性化と住民のための交流の場につながる事業を目指したものであり、今後も引き続き努力すべきと考える。</p> <p>② 県有財産等推進要綱に基づく認定財産の売却及び市町村への売却に関する特例により、購入したものであり取得費用等については、適切に処理されていた。</p>
2	旧野津高校跡地利活用構想と利活用事業者の選定等について	<p>① 旧野津高校跡地利活用事業者選定審査委員会（以下「選定委員会」という。）の構成及び選出方法に関しては、一定の基準に従って選任しており、利活用を目的とすることを考えれば、特段、問題点はないと考える。</p> <p>② 事業者については、プロポーザル方式を採用した選考であるが、各委員が採点した結果を見ると「提案の具体性、継続性」に関する点数が低い状況であり、7人中4人の委員が事業計画及び資金・収支計画の配点において、やや劣っている評価となっていた。審査項目</p>

		<p>については、事業者の経営能力と資金力の評価や社会的信用度を加えるなど、客観的な選定と実態に応じた厳格な審査が行えるよう見直す必要がある。</p> <p>また、各委員の意見・感想での発言から利活用事業者の事業計画などに対して、不安を感じていたことも伺えた。</p> <p>③ 選定委員会での審査は、利活用事業者を優先候補者として選定するまでであり、事業計画については、担当課との継続協議としたため、事業計画の変更についての審査は、選定委員会で行われていなかった。</p> <p>選定委員会での審査については、事業計画の審査を切り離して行うべきではなく、一体として審査すべきであり、事業計画の変更が提出された際に、再度、選定委員会を開催し、委員の審査・評価及び意見を聴取したうえで、優先候補者として最終決定すべきであったと考える。</p> <p>④ 継続協議となった事業計画に関する内容については、専門的知識が十分でない中、担当課で行っていた。事業計画については、起業・創業を担当する専門家の意見・評価をもらった経緯はあるが、金融機関等も含めた専門家の意見等は活用されていなかった。</p> <p>⑤ 利活用事業者に関して、事業に影響があると考えられる事実の判明、又は利活用事業者に関する情報提供等があった場合は、どの段階にあっても事実や情報の確認及び整理を徹底し、その後の対応に関する検討を行うべきであると考ええる。</p> <p>⑥ 民間活力を取り入れるとして利活用事業者を選定したが、事務処理については、内容に応じた情報の整理や確認、報告、判断に至るまでの決裁など、不明瞭な部分が見受けられた。</p> <p>⑦ 野津地域における事業展開であることから、選定委員会の委員の他に、農業振興という利活用の柱を踏まえ、意見を求めるために、拡大プレゼンテーション参加者として、野津地域の農業分野の各部門の部会長や地元自治会など8名の参加者の意見を聴いていた。しかしながら、結果として、これらの意見が選定委員会の委員の公平・公正な審査に少なからず影響を与えた可能性も否めないのではないかと考える。</p>
3	施設貸与等に関する契約内容について	<p>① 契約条項をみると事業継続を前提とした内容で組み立てられた契約条項であり、特に問題はないと考えるが、本契約には、賃料や共益費等の未払いなどに対する保証</p>

		<p>人などの設定はなかった。</p> <p>② 今後、跡地の貸与にあたっては、貸付は無償としても、共益費等の未納や原状回復に必要な費用等を考慮し、保証人や民法に規定されている敷金などの導入も検討すべきではないかと考える。</p>
4	跡地利活用事業者(大分+学園)の営業計画について	<p>① 令和2年の公募以降、数回にわたり事業計画が変更されており、最終の営業計画は、令和4年6月に提出された事業計画に基づき、運転資金の確保もできたことから営業を開始していた。</p> <p>② 営業開始後は、一時的なイベントでは多くの集客があったものの、平日は厳しい状況であったことから、事業計画に対する実現性の見込みが甘かったのではなかいかと考えられる。</p>
5	利活用を可能とするための市及び事業者の改修内容と費用並びに事業者の資金手当て等について	<p>① 市は、利活用事業者の事業計画を踏まえ、公共部分を中心に必要な改修工事を実施した。土地購入費及び解体費等を加えると4億円を越す多額の事業費であり、今後、早期に継続性のある利活用につなげていく必要があると考える。</p> <p>② 利活用事業者は、利活用に使用する教室の内装や照明、空調関係を主体に事業費約2億4千万円を概算費用とし、必要な資金は2億円が金融機関からの借入で、自己資金1千万円、大分県の補助金3千万円を資金調達の方法としていた。</p>
6	営業開始時の計画及び営業開始後の計画変更の経緯と営業開始以降の収支状況について	<p>① 営業開始時以降の計画変更はなく、営業収支の提出も求めていたが、利活用事業者からの提出がなかったため、収支状況等の把握はできていなかった。</p> <p>② 利活用事業者が出展内容等を計画し、オープンとなったが、資材の高騰などにより資金面で当初より厳しい経営状況であったことが伺えた。</p> <p>③ 市は、利活用事業者がこの事業が軌道に乗るまで支えるとしていた、主力の農業部門が台風や病気による被害等から厳しい状況であったと推測していた。</p>
7	営業活動について	<p>① 営業方法は、インスタグラムなどSNSを中心に広報活動を行っており、営業開始当初の土日やイベント開催時はかなりの集客があったが、平日はお客も少なく、厳しい状況であった。</p> <p>また、ホームページも作成されていたが、更新はされず、入口の看板設置についても何度も担当課から伝えていたが、利活用事業者は設置しなかった。</p> <p>② 営業活動については、利活用事業者の代表者と現場責任者及びスタッフと協議して行っていたが、現場責任</p>

		<p>者から代表者に対して、イベントの企画等、集客を図るための提案をしていたようであるが、経営者と現場との意思疎通もうまくいっていなかったようであり、また、資金繰りを理由に多くは行われず、結果として、継続的な営業可能な事業内容は組立てられなかったと考える。</p>
8	<p>実態を把握するための体制とその記録について</p>	<p>① 令和4年10月に臼杵市、大分県、金融機関及び利活用事業者によるモニタリング会議を開催し、その後も毎月開催することとしていたが、何度督促しても経営関係資料が提出されず、参加者の日程調整もできない等の理由から、経営状況を報告する会議は、11月以降一度も開催されなかった。</p> <p>② 営業開始当初の一定期間は、事業の状況を確実に把握し、不適切な場合あるいは経営面等で問題がある場合などは、専門機関を加えて積極的に指導、助言を行なうなど、徹底すべきであり、資料の提出がなくても、関係者が集まり、口頭での報告を含め、継続して情報交換を行うべきである。今後の利活用に当たっては、この点を反省し、確実に相互の情報交換ができるよう、徹底しなければならないと考える。</p>
9	<p>共益費等の入金状況について</p>	<p>① 約134万円が未収金として滞納となったままである。</p> <p>② 未収金については、口頭及び電話で督促し、令和5年1月及び2月には文書での催告も行ったが、納付はなく、その後、事業停止となった。事業停止後は代理人弁護士に対して、督促状を発している。</p>
10	<p>施設の現状と引き渡しについて</p>	<p>① 事業停止後は、移動可能な厨房機器類、テーブル、イス、音響機器、LEDモニター類などを取り外し、持ち出せる設備品のほとんどが搬出されていた。</p> <p>② 賃貸借契約書では、建物の明け渡しについて、利活用事業者による原状回復と規定されているが、レストランや物販会場間の壁、天井、2階のキッズルームや3階のイベント会場など、当初の教室からかなり改修されており、壁や天井等を含め、原状回復するためには多額の費用が予想される。</p> <p>今後、代理人弁護士により利活用事業者の破産申立てが行われる予定であることから、利活用事業者による原状回復は現実的には厳しい状況にあると考える。</p>
11	<p>今後の再利活用計画について</p>	<p>① 今後の利活用計画の検討については、現在、今回の利活用事業を様々な方面で検証している段階であること</p>

		<p>から、行われていないが、検証結果を踏まえ、現状整理を実施し、議会に対して説明するとの考えである。</p> <p>② 新たな利活用の検討に当たっては、当初の構想変更も視野にいれながら、現状の施設を最大限有効活用できるよう、利活用方法を再検討するなど、柔軟に対応していくことも必要であると考えます。</p> <p>③ 旧県立野津高校跡地利活用事業については、担当した財務経営課は通常業務に加え、当該事業に関する事務を進めてきた。今後、利活用事業の推進に向けた取組の強化として、組織体制の検討も必要と考える。</p>
--	--	--

6. 市議会としての対応について

(1) 議決事項

- ① 令和元年12月 土地取得について（予算）
- ② 令和2年12月 財産の無償貸与（総務）及び解体工事費（予算）について
- ③ 令和3年9月 利活用事業に係る施設改修工事費（予算）について

(2) 全員協議会で説明

- ① 平成28年3月 高校跡地（白杵商業高校・野津高校）について
- ② 令和2年3月 旧野津高校跡地の利活用について（事業構想等）
- ③ 令和2年11月 旧野津高校跡地の利活用について（事業計画及び事業者決定）
- ④ 令和3年9月 旧野津高校跡地の利活用について（事業計画及び改修工事等）
- ⑤ 令和4年7月 旧野津高校跡地の利活用について（事業者からの説明）

(3) 議会の対応について

二元代表制の下、市民に対する最良の意思決定を導き出さなければならない議会として、旧県立野津高校跡地の利活用事業に関する議決案件が、結果として市民に大きな不安を与える結果となったことは、反省するものである。

なお、今回の旧県立野津高校跡地利活用事業に対する議会の対応について、以下のとおり整理するとともに、議会の役割である執行機関に対する監視機能の一層の強化を図る必要があると考える。

① 事業計画について

地域の活性化等に有効に活用するという構想は適切であるが、事業計画については、地域の実態・実情に即しているか、あるいは、計画について、持続性、将来性、実現性など、幾つかの点で掘り下げた検討を行う必要があり、より慎重な対応を行うべきであったと考える。

② 利活用事業者について

利活用事業者に関しては、公募、審査、選定における各過程などについて詳細な説明・報告を受けていない中、市の選定基準に照らした選定であることに信頼を置き、利活用事業者に関する確認及び調査が十分ではなかったものとする。

③ 市が負担した利活用事業に要した費用について

議会は、旧県立野津高校跡地の利活用事業に関する事業費として、財産購入費42,601千円、解体費102,886千円、改修費258,488千円の各予算を議決してきた。

今回の利活用事業に要した上記事業費については、旧県立野津高校跡地の利活用構想を推進するという方針に基づき実施した費用である。

なお、改修費については、利活用事業者に対する費用ではなく、施設の共用部分を主体とした市の工事負担分であり、事業実施に当たる予算の議決として、必要かつ適切なものであったと考える。

④ 情報収集について

今回の事業については、結果として、選定された利活用事業者が適任でなかったが、議会において、議案等の審査を行う過程では「事業者としては不適である。」ことや「契約解除を検討すべきである」といった検討を要するほどの情報も、声は届いていなかった。

しかし、不安視する声はなかったわけではなく、結果論ではあるが、そうした声に敏感に対処すべきではなかったかと、反省が残るところである。

⑤ 今後の対応について

今回の旧県立野津高校跡地利活用事業に関する事業計画、利活用事業者の決定、改修工事などについては、市から全員協議会の場で報告を受けたが、結果として、議会において、審査や確認作業が十分でなかったことは、反省しなければならない。

今後、議会においては、議案審査はもとより、各所管する常任委員会等の所管事務調査なども活用した調査研究の充実を図り、より一層、チェック機能の強化に努める必要があると考える。

7. 市への提言（要点）について

市長においては、執行権者として、今回の利活用事業者の事業停止により、市民に大きな心配と動揺を与えたことに対して猛省するとともに、市民への説明責任を果たし、信頼回復に向け、市政運営に全力で取り組むことを強く求め、下記の点について提言する。

記

1. 市は、新たに策定した「プロポーザル方式の実施に関するガイドライン」により、事業者を選定するに当たっては、事業が適正に執行できる経営能力や資金力等を厳格に捉え、実効性のある運用となるよう徹底すること。
また、事業者選定後については、民設民営にあっても、事業が安定するまでの一定期間、事業者との情報交換を密に行い、事業運営等の適正化に努めること。
2. 事業に関する情報確認を徹底するとともに、各部署間の連携及び情報共有を図り、事業推進に向けた体制の強化を図ること。
3. 当該事業に関する事務処理については、協議、報告、記録、決裁等の処理が不明瞭な部分もある。適正な文書管理を徹底すること。
4. 共益費等が未納となっており債権回収事務については、適切な進行管理のもと、事務の執行に努めること。
5. 旧県立野津高校跡地の今後の利活用については、活用方法を再検討した上、早期実現に向けて、最善を尽くすこと。

以上