

公共施設等総合管理特別委員会記録

とき 令和7年5月27日

国分寺市議会

公共施設等総合管理特別委員会

令和7年5月27日（火）

○ 出席委員

委員長	対馬 ふみあき
副委員長	だて 淳一郎
委員	高野 ふみお
	中山 ごう
	木村 徳
	高瀬 かおる
	星 いつろう
	久保 けいこ
	はぎの 英 輔
	田中 政 義

○ 審査事項

《報告事項》

- （１） 公共施設マネジメントの運用について
- （２） 旧庁舎用地の利活用について

午前10時05分開会

○対馬委員長 おはようございます。ただいまより公共施設等総合管理特別委員会を開会いたします。
冒頭、中山委員より水の持込みの申出があり、これを許可いたしましたので御報告いたします。

◇

○対馬委員長 さきの本会議におきまして本委員会の委員が新たに選任されておりますので、ここで改めて担当職員の方々の御紹介をお願いいたします。

○細川公共施設マネジメント担当部長 公共施設マネジメント担当部長、細川でございます。どうぞよろしくをお願いいたします。

○久保公共施設マネジメント課長 公共施設マネジメント課長の久保でございます。どうぞよろしく願いいたします。

◇

○対馬委員長 それでは、審査事項の順に進めてまいります。

報告事項1番 **公共施設マネジメントの運用について**、報告をお願いします。

○久保公共施設マネジメント課長 それでは、資料No.1、旧庁舎用地利活用に伴う移転施設の利活用検討の進め方についてを御確認ください。

現在、旧庁舎用地利活用事業におけます複合公共施設は令和10年度の供用開始を目指しておりまして、それに伴い生じる空き施設について、現時点における状況、また今後の検討ステップを御説明したいと思います。

福祉センターは、今年度実施する長寿命化調査の結果を踏まえて、その利活用の考え方を整理してまいります。

恋ヶ窪公民館・図書館は学校敷地に存していること、また当該敷地が第一種低層住居専用地域であることから、教育施設などの公共施設が計画可能な敷地でございます。昨年度、ひかりプラザで拡充したトライルーム機能でございますが、近年の不登校児童・生徒の増加傾向に伴う個別対応の必要性が継続して高いこと、また当該地区における学童保育所の利用者の増加が続き、定員に対し学童登録者数が多いことも認識しているところでございます。このような状況も踏まえながら利活用の検討を進めていく必要があると考えているところでございます。

続きまして、国分寺駅北口の商業地域に存する本多武道館は、その立地特性や今後整備される都市計画道路国3・4・12号線、また付近の公共施設とのバンドリング効果を見据えながら、より有効な利活用を検討していく必要がございます。具体的には、民間事業者との対話などを通して、市の財政支出の平準化にもつながるPPP手法導入の可能性を確認してまいります。

弓道場は、現在、東京学芸大学から借用しており、使用期間が令和11年3月末となっているため、複合公共施設の供用開始を踏まえて返却を予定しているところでございます。

今後は、このほかの施設につきましてもサウンディング調査などを通して、官民連携の可能性を探りながら検討を進めてまいります。

報告は以上でございます。

○対馬委員長 報告が終わりました。質問のある方は挙手を願います。

○高野委員 御説明ありがとうございました。確認的な質問になるんですけども、福祉センターを何に使うことになっているかということについての方針は、まだ出ていないということよろしいのでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 委員のおっしゃるとおりでございます。

○高野委員 分かりました。

あともう一点だけ続けます。弓道場についてなんですけれども、市民の方から、今、現状では試合ができているということですが、新しい所でも試合ができるのかどうか確認させてください。

○久保公共施設マネジメント課長 新しい弓道場につきましても、試合はできます。

○対馬委員長 よろしいですか。

では、ほかに質問のある方は挙手を願います。

○久保委員 御説明ありがとうございます。恋ヶ窪公民館・図書館の跡についてなんですけれども、ここにも教育分野というところでトライルームのことが書かれております。市内には今現在、光町と本多の2か所ですが、市民の方からもう一か所要望されているというお声をたくさんいただいております。西の端っこ、東の端っこというところで、大変市民のニーズに応えていただいている計画になっていくのではないかと期待させていただいておりますので、今後ともよろしくお願いしたいと思います。要望です。

○対馬委員長 ほかに質問のある方は。

○はぎの委員 御説明ありがとうございます。私からは2点ありまして、1点目は福祉センターの件でございます。今年度より長寿命化の調査実施ということで、この調査実施中は特に業務に支障はないという認識でよろしいでしょうか、念のため確認させてください。

○久保公共施設マネジメント課長 基本的には現在の機能を損なうことなく、休みといったところで合間を縫って調査するというようなことで進めさせていただきます。

○はぎの委員 分かりました。様々なそういった調査においても業務に支障が出ないように工夫していただけるということで確認させていただきました。

もう一点、先ほど久保委員からも恋ヶ窪公民館・図書館の利活用ということで質問がありました。今回、トライルームの3か所目の検討、そして学童保育所の整備ということで、両方とも大変重要な課題でありまして、有効活用ということで、私としても、ぜひ進めていただきたいなというところであります。

そこで、あそこの設備の状況として1階、2階という形になっておりますけれども、トライルームとか学童保育所を想定したときに、1階、2階のどちらにどういう配置をされるというようなざっくりとした現段階でのイメージがもしあれば、確認させてください。

○久保公共施設マネジメント課長 詳細の計画は今後になろうかと思います。ただ、トライルームという性格上、通常の学校に来られない方々なので、そういった通室のときの動線の配慮といったものは、関係所管と十分協議して計画する必要があるという認識でございます。

○はぎの委員 ありがとうございます。ただいま公共施設マネジメント課長からも御答弁がありましたとおり、動線の件は、これまでひかりプラザに新たに拡充されたトライルームのときにも議論になったところであると私も記憶しておりますので、ぜひ、そこに御配慮しながら進めていただきたいということを申し上げて終わりたいと思います。

○中山委員 今、はぎの委員からの最後のところですけど、動線というのは通室のタイミングのことですか、それとも施設内での動線ですか。どういう動きのことを想定されているのかの確認をさせてください。

○久保公共施設マネジメント課長 こちらは、施設に入るときというところだと思っております。繰り返しの答弁になりますが、トライルームという性格上、通常何らかの課題というか、それがあって学校に行けない方が通う、そういう機能だという認識でございますので、そういったときの動線の配慮は必須だと

考えているところでございます。

○中山委員 施設に入るときということなので、それは配慮が必要だと思います。時間をずらすとかになるのかな、分からないですけど、その辺は検討をお願いします。

私も幾つかあるんですけども、福祉センターの調査は、結果が出たら報告していただけるという認識でよろしいんでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 調査結果が出次第、その結果と、できればそれに付して市の考え方も併せてお示ししたいなと思っているところでございます。

○中山委員 よろしくをお願いします。

恋ヶ窪公民館・図書館ですけども、トライルームと学童保育所の整備をぜひ進めたいと私も思っております。加えて児童館という考え方はないんでしょうか。というのも、最初に全部言っちゃいますけど、この地域は児童館がない地域で、今、恋ヶ窪公民館は、放課後、そして休日も含めて、廊下とか、使われていない部屋も含めて子どもの居場所になっています。一番いいのは、この2つにプラスして児童館という考え方が一番いいのかなと思うんですけども、少なくとも今の恋ヶ窪公民館で子どもたちの居場所として使われている機能、フリースペース的なものは最低限必要だと思っていますので、児童館の考え方と併せてお聞きできればと思います。

○久保公共施設マネジメント課長 私どもとしましても児童館が存していないというのは認識しているところでございます。また、これまで市民からもそういった機能をという要望は伺っているところでございまして、今、恋ヶ窪公民館で学校が終わった後に子どもたちが集まって遊ぶような取組も確認できているところですから、この再配置の検討と並行して進めています旧庁舎用地利活用事業に、そういった機能は複合化して補完するような形で考えているところでございます。

○中山委員 そうでしたね、新しくできるほうでも、私もそういう議論をさせていただいた記憶があります。またその辺は、私も調べてみたいと思います。

本多武道館のところですけども、説明の中に本多学童保育所・児童館などの利活用も含めてと書いてありますけども、予算特別委員会でしたか、そこでも若干触れましたけども、本多学童保育所・児童館の建て替え等々も含めて、建て替えるためにどういうことができるのかという研究は必要だと思うんですけど、そういう点を含めたサウンディング調査ということでよろしいんでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 こちらは、今、委員がおっしゃったとおり市が単独で建て替えるというところではなくて、まずはPPPとか官民連携など、いかに国分寺市の財政支出が縮減できるか、そこを目途として検討してまいりたいというところでございます。

○中山委員 市としてそれを目指されることを否定はしないんですけども、でもこの機能、具体的に言えば本多学童保育所・児童館の建て替えも必要だと思うんです。こういう言い方もあれですけど、条件が整わなかったということはありますけど、ずっと放置されてきている問題で、老朽化が大変進んでいる施設でありますから、建て替えなのか、抜本的な改修なのか分からないんですけども、しかしこの機会に何かしら手を入れないといけないと私も思うんです。それは同じ思いだと思うんですけども、じゃあ、どのようにそれができるのか。財政縮減だけを考えて、でも、まずはサウンディング調査か。まだサウンディング調査の段階だと、どういう民間的な活用の意向があるかと、それを踏まえて、その次の段階になるのかな、私が今言っていたようなことは。うなずかれていますので、一言いただけますか。

○久保公共施設マネジメント課長 一般質問の中でも同様の御質問がございました。この本多地区にござ

います公共施設、こういったところで、先ほどバンドリング効果というお話をしましたけれども、幾つかの施設を集めて、より民間の事業者が提案しやすいような、参加意欲が向上するような取組も踏まえて、サウンディング調査をしながら今後の検討を進めてまいりたいというところでございます。

○中山委員 分かりました。距離は離れていても一つのくくりとして一体的な活用でどういうことができるのかというのを民間の方から提案、提案なのかな、サウンディング調査をしていくということで理解しました。それもまた結果が出れば御報告いただけたらと思うので、そのときにまた見たいと思います。

最後、2ページなんですけど、今後の検討で、本多地区のサウンディングと合わせ、市内各公共施設も対象としたというのは、どこの範囲を示しているのでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 こちらは本多地区もしかりでございますし、また国分寺市で過年度に策定しました国分寺市公共施設適正再配置計画では、検討の優先度が高い施設といったものを列挙しているところでございます。こういったところを優先的に提示しつつ、民間事業者と対話を進めていきたいというところでございます。

○中山委員 そうすると、さっき議論しました本多地区のような形で、適正再配置もある程度グルーピングされていますが、それに完全にこだわるというわけではないと思うんですけども、市内の老朽化が進んでいる施設を幾つかピックアップして、それをまとめてどういう有効活用ができるかという、そういうサウンディング調査という理解でよろしいのでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 委員がおっしゃるとおりです。

○対馬委員長 ほかに質問のある方。

○星委員 福祉センターの関係で何点かお聞きしますが、長寿命化の調査を実施するというのは、福祉センターの建物が使えるかどうかなのか、それとも、どうすれば長く使えるかという方法を探るのか、この辺の具体的な中身を教えてください。

○久保公共施設マネジメント課長 委員がおっしゃった後者のほうです。基本的に、公共施設は長寿命化を図っていくものでございます。計画上では長寿命化を図りますが、実際は人間の体と一緒にして、建物の健全性というのは日々刻々と変わるものでございますので、長寿命化をするためにどのような処置が必要なのか、これは工事という形になるかと思いますけども、この辺をあらかじめ知る必要がありますので、その調査でございます。

○星委員 そうすると、使い続けるということを前提に調査をかけるということですが、中山委員から、委員会にも御報告くださいというお話がありましたが、大体どれぐらい時間を要するのか、この調査のめどはどれぐらいなのでしょう。

○久保公共施設マネジメント課長 委託期間にしてみると半年かからないのですが、現場で調査のための試材を採取したり、そこから検査機関で調査する、その調査期間が、冒頭で申し上げたとおり時間を要するというところでございます。

○星委員 その調査結果が出たところで、また市民の皆さんからの意見はお伝えしたいと思います。あと、令和10年度からの利活用につなげていくので、この調査結果と一緒に市の考え方もお示しになられるということでしたけども、私自身もこの地域で福祉センターがなくなると集まる場所がなくなってしまうとか、あと健康器具はもう本当にすごくいいという声を伺っているんですけども、今のところ市に入っている利活用の御意見的なことはどういったことがあるのか、お願いいたします。

○久保公共施設マネジメント課長 福祉センターの機能が旧庁舎用地利活用事業として機能移転する、こ

れに伴って、従前から使っている方々の御意見としては「少し遠くなったね」みたいな方はいらっしゃるって、同じような機能が欲しいということは市民参加でも日々言われているところでございます。ただ、そういう声もありますし、行政側の使い方といったものを勘案しながら、また、先ほど申し上げました長寿命化の調査を踏まえて今後お示しするものと考えているところでございます。

○対馬委員長　ほかに質問のある方はいらっしゃいますか。

○高瀬委員　私も今の星委員の御質問と同じような視点でお聞きしたいなと思っていました。以前、福祉センターは半分地下みたいになっているので、都市計画上なかなか建て替えも難しいという御答弁があったと思っています。なので、取壊しとかではなく、そこをどのように使っていくかということでの今の検討なんだろうなというようにお聞きしていました。

それで、福祉センターはかなり老朽化も進んでおりますし、丁寧に長寿命化の調査をする必要があると思っています。その調査と併せて、今、福祉センターの利活用の基本的な考え方も出してこれると理解したところです。そういったところで市民の御意見とかもお聴きする必要があると思うんですけども、その辺は一旦基本的な考え方を出された後に御検討されるような感じになるのか、そのスケジュールを教えていただきたいと思います。

○久保公共施設マネジメント課長　現時点で明確に市民参加を実施する、しないとか、あと期間、この辺は不明でございます。まず、先ほど申したとおり長寿命化の調査をして、その後、長寿命化するために必要な工事などの検討を含めて、その中で市民参加は必要に応じてやっていくものと考えているところでございます。

○高瀬委員　本当に福祉センターの場所は、各駅からはちょっと遠いけれども、その場所というのは地域の中ではとても重要な位置にあると認識しているところです。ただ、これからのまちづくりだったり、こういった地域の活性化を図っていくかといったときには、今までのような使い方だけではなく、何らかの新しい取組もできていくのではないかと思います。こういった機会に考えていくことはできるのではないかと思いますので、少し広げた市民の方、あるいは活動されている方の御意見も頂戴しながら、基本的な考え方というところに反映していくような進め方をお願いしたいなと思うんですけども、スケジュールもこれからということではありますが、見解だけお伺いしておきたいと思います。

○久保公共施設マネジメント課長　福祉センターは、先ほど申し上げましたとおり恋ヶ窪公民館・図書館と同じように第一種低層住居専用地域に存しているところでございます。そういったところから法律上計画できるものもございますので、その中で可能な限り市民参加を必要に応じて実施していくものと考えているところでございます。

○高瀬委員　第一種低層住居専用地域ということでは理解はしますが、その中でもできることはあるかと思うので、お願いしておきたいと思います。

それと、恋ヶ窪公民館・図書館についてなんですが、教育関係のものを入りたいということは、とても理解できることです。その上で、その後に設計とかが入ると思うんですけども、恋ヶ窪公民館・図書館も老朽化していたりとか、あとエレベーターがないので、子どもたちが使う施設だとしても、障害があったり、骨折したりと様々ある中では、そういった機能も新たに設ける必要があるのではないかと思いますけども、そういった検討というのは、使い方を一定程度決めた後に設計の中で考えるということでしょうか、確認だけさせてください。

○久保公共施設マネジメント課長　そのとおりです。機能を確定してから、その機能に要する設備ですと

か、そういったものを設計の中で検討していくというところでございます。

○高瀬委員 分かりました。同時に、福祉センターであったり、恋ヶ窪公民館・図書館、また本多武道館というあたりの大きな変更であったり事業がこれから進んでいきますので、そこは御担当としてはかなり大変なこともあるかと思いますが、これから先を見て使いやすいように、工事に入るのであれば、そこは十分に検討していただきたいと思います。ただ、本当に資材も高騰していたり、様々財政的な問題もあると思いますので、そこはいろいろなタイミングとかも含めて見ていただきたいなと思いますので、お願いいたします。一言だけいただきたいと思います。

○久保公共施設マネジメント課長 委員のおっしゃるとおり、空き施設が非常に段階的に増えているような状況でして、市としては空き時間をなくしてそのまま次の利活用に進めたいところでございますが、そこには一定の支出が伴うものと考えております。というところで、先ほどの繰り返しになりますけど、P P Pとかいろいろな手法を組み合わせ、こういった事業を推進していくものと考えているところでございます。

○対馬委員長 ほかに質問のある方はいらっしゃいますか。

○木村委員 初めての公共施設等総合管理特別委員会なので、気持ちは新人議員のつもりでお尋ねをします。それぞれについてちょっとお尋ねをしたいと思っております。

まず、長寿命化という観点において、福祉センターだけは例規集で確認できたんですけども、ちょうど築50年です。昭和50年、1975年の築ですから今年で50年ということなので、旧庁舎跡地に移転した後の再活用ということになれば50年を超えていくと。恋ヶ窪公民館・図書館も、これは分らなかったんですけども、多分、近い年数がたっているのかなと。本多武道館は、私はかつてここで剣道を習ってまして、小学4年生から本多武道館を使っていましたので、もうその時点であったということから考えると、少なくとも四十数年たっています。いわゆる長寿命化を前提とすると、先ほどの星委員の御質問で、長寿命化できるかどうかの調査ではなくて、長寿命化して使うことを前提としていらっしゃるということになると、市の想定というか、希望と言ったほうがいいのか、既に50年あるいは50年近くたっている建物ですから、長寿命化といってもやはり限界はあるわけで、例えば、その再活用が5年とか10年未満とかで、それで何十億円とか何億円かかかってしまうと、そのコストメリットというものは非常に希薄になる場合もあるわけで、その辺の想定というのはどのようにお考えなのか、何年ぐらいを想定されているんでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 国分寺市公共施設等総合管理計画の中で、コンクリート構造は一般的に言うと60年が耐用年数でございますが、この計画の中の目標という形で、適切な維持管理、修繕を行い80年を目指していく、こういったことをうたわせていただいております。

○木村委員 少なくとも、今、私が申し上げた福祉センターであればちょうど50年で、3年後以降に活用するとすれば二十数年ぐらいは目指したいということですね。それに対しての改修に係る費用も一定はかかる、具体的にはまだこれからなんでしょうけども、ざっくりとしたコスト計算上は二十数年使えば、減価償却じゃないですけどもコストに見合う長寿命化の再活用になると、そういう御判断に立たれているということでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 委員がおっしゃるとおり、耐用年数80年に向けて長寿命化していくための調査というところでございます。

○木村委員 分かりました。巨大地震のリスクが非常に高まっている時期でもありますし、長寿命化の中にそういう耐震補強の部分というのがさらに加わっていくのかどうかというのは分かりませんが、そ

こはしっかり安全性を担保した上での二十数年の再活用ということは、利用者の安全性の視点だけはぜひお考えいただきたいなということで、これは指摘にとどめます。

あと、先ほど議論がありました恋ヶ窪公民館・図書館のトライルールの動線の部分は、私もちょっと気にはなっていて、敷地とすれば第九小の敷地内になるわけですので、その配慮はぜひ、これも指摘にとどめたいと思いますのでお願いします。

あと一点、本多武道館に関わって、これはどこまで具体的に言うべきかというのはあるんですけども、あまり具体的には言いませんが、商店街が東側の入り口のほうにありますよね。特にその部分に関わってなんですが、境界確定というのは済んでいるのでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 東側の道路に対しての境界確定はしていないという認識でございます。

○木村委員 やっぱりそうですね。そうなってくると、境界確定ができていない中でサウンディング調査とか市民の意向調査というのは可能なのですか。境界が確定していないわけですから、その用途も何にするかというのは非常に決めづらいというか、場合によっては決められない可能性もあるわけで、もちろん西側も狭い道路ではありますが道路には面しているので、動線としてはないというわけではないですけども、とはいえ、敷地としての境界確定がされていない中でこれを進めるというのは、不確定要素が非常に強過ぎるかなと思うんですけど、その辺に関してはどのように予定されていますでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 委員のおっしゃるとおり、確定していない事実はございますが、一方で、この建物は西側に接道という形で道路を取ってございます。言い換えますと確認、建築計画はできるところでございます。ただ一方で、接道していない、路地状敷地と言われる接道でございますが、そこは一定の課題とは捉えておりますので、そういったところも含めて民間事業者とまずは対話をしながら、どういうことを求められているのか、その辺も踏まえて進めてまいりたいと考えているところでございます。

○木村委員 これは御担当がちょっと違うのでこの場にはいらっしゃらないので、仮にいらっしゃったとしてもどこまで聞けるのかというのはあるので、お答えが難しければそうお答えいただければいいんですけども、境界確定はできるんですか、近年中に。

○久保公共施設マネジメント課長 詳細をまだ把握し切れていない部分がございますので、この辺は調査、研究をさせていただきたいと思っているところでございます。

○木村委員 分かりました。これは市だけでは解決できない、隣地との境界確定の話ですので、隣地の所有者の方との調整というか話合いも必要なのでここでとどめたいと思いますけども、そこは相手方に話合いの場に着いていただくための御努力も重ねていただいた上で、願わくは境界確定した上で、それでどういう施設がここで活用できるのかというところが具体的には見える話なのかなと、順序とすれば、私はそう思いますので、その努力は担当とも相談していただきながらしっかりやっていただきたいということをお願いして終わります。

○対馬委員長 ほかに質問のある方はいらっしゃいますか。

(「なし」と発言する者あり)

○対馬委員長 ないようですので、報告事項1番を終了いたします。

◇

○対馬委員長 続きまして、報告事項2番 **旧庁舎用地の利活用について**、報告をお願いします。

こちらの報告事項2番につきましては、資料No.2-1、そして資料No.2-2の2つの説明をしていただいてから質問に入りたいと思いますので、よろしくお願いします。

○久保公共施設マネジメント課長 報告事項2、旧庁舎用地の利活用につきまして、資料No.2-1、国分寺市旧庁舎用地利活用事業事業者選定公募型プロポーザルの実施についてを御確認願います。

本事業の公募資料を令和7年4月1日に公表しましたので、その選定及び選定後のスケジュールを御報告いたします。概要は、昨年の第4回定例会報告事項資料No.2-2の参考資料でお示しした内容となりますので、適宜お読み取りをお願いいたします。

募集及び選定スケジュール（予定）は、記載のとおりとなっていていところでございます。現在は事業者からの参加表明書の受付期間となっています。その後、個別対話を通し9月26日まで提案書を受け付け、10月の審査を経て11月に優先交渉権者の決定及び公表を予定しております。令和8年2月27日、2月28日には企画提案書の市民説明会を開催し、本事業の内容を広く市民に周知してまいります。

また、複合公共施設整備事業と民間活用事業のおおよその予定を参考にお示ししております。

なお、実施要領などに関するリンクも張っておりますので、適宜お読み取りをお願いいたします。

資料No.2-1については以上となります。

続きまして、次の資料の御説明の前に一点、修正がございます。表紙の報告事項一覧におきまして、報告資料No.2-2、国分寺市旧庁舎用地利活用事業コンストラクション・マネジメント業務委託に関する「公募型プロポーザル実施について」と記載がございますが、正確には「公募型プロポーザルの実施について」でございます。申し訳ございませんでした。

それでは、資料No.2-2、国分寺市旧庁舎用地利活用事業コンストラクション・マネジメント業務委託に関する公募型プロポーザルの実施についてを御確認願います。

令和6年第3回定例会、議案第97号の資料で、こちら事業の実施体制としてCM方式の採用を御報告させていただきました。改めてとなりますが、CMとは、本事業の設計や施工の各段階で、工程、品質、コスト管理などに関して統一的なマネジメントが図られるようにするための業務となります。

主な業務内容や履行期間、委託上限額は記載のとおりとなっております。

令和7年4月25日に公募を開始し、7月末の契約締結に向けて、現在、手続を進めているところでございます。民間活用事業者の決定に先立ち、CM事業者を選定し、旧庁舎用地利活用事業の進捗管理を確実にを行うため、事前準備を進めてまいりたいと思います。

こちら実施要領などに関するリンクを張りしましたので、適宜お読み取りをお願いいたします。

報告は以上となります。

○対馬委員長 質問に入る前に、資料No.2-2につきまして、訂正がございました。こちらにつきましては各自でお願いいたします。

それでは、資料ごとに質問を受け付けたいと思います。

まず、資料No.2-1から質問をお受けしたいと思います。質問のある方は挙手を願います。

○田中委員 資料の説明をありがとうございました。

この7月に、ある程度、どういったものになって、どういった業者と一緒にやっていくのかというのが決まるのかなというふうには認識はしているんですけども、この1のプロポーザル概要の目的のところを読んでも、よく分からないところはあるんですが、ただ、こうした一定規模の広さの土地であって、また大きな都市計画道路もある。やはり税外収入といいますか、市外から多くの人に来ていただけるような可能性を持っている場所だと思うんです。この概要の目的のところにも、にぎわいの維持とは書いてあるんですけども、そういった外からいろんな人を呼び込めるようなものという考え方というのは、特に変わっ

ていないということでもよろしいでしょうか。確認だけさせてください。

○久保公共施設マネジメント課長　本目的は、変わってございません。新庁舎への庁舎移転に伴って、この恋ヶ窪のまちのにぎわいを維持、さらには向上していくためには、市内、市外からも、たくさんの来訪者に来ていただいて、これまで以上のまちの活気を取り戻すと、こういった事業でございます。

○田中委員　分かりました。

○対馬委員長　ほかに質問のある方はいらっしゃいますか。

○高野委員　ちょっと関連するかもしれませんが、また、各論に入って答えづらいということだったら御判断いただきたいんですけど、一旦お聞きします。

にぎわいという意味で、屋上の緑化のことで確認させてください。屋上緑化ということもプランの中に入っていて、市民の方からも、人工芝でもいいんじゃないかというお話もあれば、天然芝とか、あと非常に緑を増やしてほしいと、2つの意見が出ています。緑化といったときに、これ以前に、ほかのところでも発言させてもらいましたが、今、ヒートアイランド現象ということで、にぎわいを創出するという意味でも、緑が茂っていて日陰があると、日陰がある率が、今、非常に注目をされていて、例えば、国立駅前の北側と南側を比べてみれば、北側は桜の木があって、日陰があって、人々がベンチに座る。南側は、隣の市のことで恐縮ですけども、あまり日陰がなくという状況です。そういった意味で、今回、新しい建物ができるということで、人工芝とかで、ただ緑にすればいいという考え方ではなくて、小学生のお子さんの意見とかでもありましたけども、もっと緑を豊かにしてもらいたいと思います。以前、実は私、個人的に那覇市役所とかを見たんですけども、非常に緑に覆われた市役所になっていて、市民が憩いの場として訪れる、また市外からも人が訪れるような、そんな場所になっていて、そういったにぎわいの維持・向上という意味でも、また緑化率とかが上がると、不動産の価値も上がるということも一般的に言われていますし、そういった意味でも、この辺の今の検討状況というか、お考えについて、何か一言いただけませんかでしょうか。

○対馬委員長　各論というか、総論的な緑に対する考え方という捉え方でもよろしいでしょうか。

○高野委員　そうです。総論的、全体の部分でもいいですし、今、特に屋上緑化というところで、結構、市民の注目の高い話題かなと思って、その辺の御認識について伺いたいなと思っています。

○久保公共施設マネジメント課長　要求水準書の中に記載している以上、公共施設マネジメント課からの個別具体的な発言は差し控えさせていただきたいと思います。

具体的には、要求水準書の中には、屋上広場では屋上緑化を実施することとあり、これに基づいて民間事業者が適宜提案をしてくると、このような状況でございます。

○高野委員　一応、屋上緑化というのが入っていて、その屋上緑化というのをどう捉えるかは、その提案側に任されているということですね。承知しました。

○対馬委員長　ほかに質問のある方は挙手を願います。

○はぎの委員　御説明ありがとうございます。現在、旧庁舎の解体工事がスタートして、私も様々、地域を回らせていただく中で、複合公共施設部分に関しては、ある程度把握されていて、楽しみにされているとか、様々な御意見、御要望をいただいたりするところでもありますけれども、この民間活用事業の部分に関しては、本当に興味があるけれども、どうなるんだろうということで、こちらについても、かなり多くの方からお問合せをいただくところであります。

そこで、今回、資料の③の選定スケジュール等を確認させていただきますと、令和7年6月13日が参加

表明書等の受付締切ということになっておりまして、まだ2週間以上あるというところでございますけれども、去年のサウンディング調査のときは十数者、興味があるというような話もありました。現段階でどの程度、参加表明があるのかというのを、もしお答えできることがあれば、確認させていただきたいと思ったのですが、答えられないですね、ごめんなさい。去年のサウンディングの時点より多いのかどうかも難しいですね。分かりました。

また適宜、この内容につきましては、次回以降に確認をさせていただきたいので、楽しみに待っていたと思いますので、特に御答弁は求めません。

○対馬委員長 御配慮いただき、ありがとうございます。

ほかに質問のある方は挙手を願います。

○木村委員 過去に議論があったら大変申し訳ないんですが、以前の国分寺駅の北口再開発事業なんかでは、これはきっかけとしては事業者側の企画提案の中で書かれていたことで、今のミーツ国分寺のことになりますけども、キーテナントを10年間は撤退させないと。それが途中で消えてしまって、キーテナントが何か景気が悪くなったりして、すぐいなくなると、大きな穴が空いてしまう。それはそもそも企画提案で書かれていたことだからということで指摘をして、復活して、その結果、今もミーツ国分寺は営業を続けていらっしゃるわけで、その間にコロナ禍もあって、もしも、あの規定がなければどうだったのかなというのと思うところがあります。

今回のこの民間施設に関しては、そのときの企画提案のように、最低何年は撤退はしないみたいな縛りというのはあるんでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 民間活用事業につきましては、事業定期借地権といいまして、30年以上50年未満で適宜提案をいただく、こういうつくりでございます。

ただ、その期間の中で、今、キーテナントという言葉がありましたが、導入機能について、何らか撤退等々があった際には、代表企業者が同等の機能をまた連れてくると言ったらおかしいですけど、機能の継続性を担保させる、こういったようなつくりになっているところでございます。

○木村委員 何が入るかは分かりませんが、例えば、ある特定の施設に決まって、そこが民間の経営上、厳しいとなった場合に、今、同等のという御答弁でしたけども、同じ施設が入っても、また厳しくなる可能性というのが、その場合は高くなってしまいます。そうすると市としてのマイナス要素にもつながりかねないわけで、国分寺駅北口の再開発事業のときのような、あのときは10年ということでしたけども、最低何年は撤退はしないというような考え方というのは、市の安定的な民間施設の部分の運営というか、運用と言ったほうがいいのかな、それには資するのかなと思うんです。そういった考え方は、今もう受付締切が目前なんですけども、今後、そういう考え方を持ち出せるのかどうかというところもあるんですけども、その辺はいかがですか、市として。

定期借地権は、またそれはその話だと思うので、今、申し上げたような施設の中身の、何が入ったとしても、すぐ撤退されては困るという意味合いでお尋ねしています。

○久保公共施設マネジメント課長 審査基準の中に、民間施設の運営計画というところを記載しているところでございます。

具体的に申し上げますと、事業期間にわたる安定した事業継続のための方策、こういったものが具体的に提案されているかという記述でございます。

また、市のほうが、今、参考に示している基本協定案でございますが、構成企業の責めに帰すべき事由

によりまして継続困難になった場合、それに対するリスクというところで、現段階では案でございますが、こういったところを事業者の説明をして、市が考えている継続性、こういったものをお伝えしているところでございます。

基本協定案は、優先交渉権者が決まりまして、最終的には、そこでの協議で決定するものでございますが、一定、そこで姿勢を示しているところでございます。

○木村委員 分かりました。優先交渉権者が決まった時点では、どういう施設にしたいというところは交渉権者のほうで御提案が確定をしているような段階になるわけで、その段階になってしまってから「いや、その継続性ってどうなの」というのは、市として何か物申せるんですか。

○久保公共施設マネジメント課長 ほかの自治体というんでしょうか、ほかの事例でいいますと、先ほど申し上げました基本協定、こういったところに、何らかの理由によって事業撤退する際には、市に生じた損害を賠償しなければならないと、具体的にお金とは書いていないんですけども、そういったような文言を付して、基本協定を締結しているところが多くございます。当市もそういったところもしっかり民間事業者に提示して、委員のおっしゃるような市にとってのリスク、こういったものを極力下げていきたいというところでございます。

○対馬委員長 よろしいですか。

ほかに質問のある方は挙手を願います。よろしいですか。

(「なし」と発言する者あり)

○対馬委員長 ないようですので、続きまして、資料No.2-2につきまして、質問のある方は挙手を願います。

○中山委員 資料No.2-1とも関わるんですけど、これ、それぞれ公募資料に関するホームページのリンク先が出ていますけど、公表されているのはいつまでになりますか。プロポーザルが終わると消されちゃうと思うんですけど。

○久保公共施設マネジメント課長 現在、発注・入札に関するということで、市一括で載せているホームページがございまして、単独で公共施設マネジメント課が、契約に関する事項を載せるというよりは、市全体の考え方になるかと思いますが、それによつては、どういう経過を経て、この事業が成り立ってきたかといったような経過を示す意味では、公共施設マネジメント課のホームページのほうに、経過というのは載せることは可能かなと思います。

○中山委員 ちなみに、今、公表されている資料から、さらに今後プラスして公表される予定の資料というのはあるんでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 ございません。

○中山委員 分かりました。

先ほど言ったように、このプロポーザルが終わると、大体こういう資料は見られなくなってしまうので、見ようと思ったときにはないということがあったという報告がありましたので、いつまで公表されているのかというのをお聞きしようと思いましたが、それは市全体のルールということで、今、明確には分からないということだと思います。

あわせて、公共施設マネジメント課としては、この経過の資料は公共施設マネジメント課のほうのホームページに載せるという御答弁がありましたので、また、おいおい確認できればと思いますので、今日は終わります。

○対馬委員長　ほかに質問のある方は挙手を願います。

○星委員　コンストラクション・マネジメントで、今、募集しているということは分かりました。これは必要不可欠なものなんですかね、コンストラクション・マネジメントというのは。もちろん目的に書いてありますけども、その辺の考え方を、改めてになりますけど、お願いいたします。

○久保公共施設マネジメント課長　一言で言うと、必要不可欠でございます。

今回、事業定期借地権で民間事業者に土地を貸し付け、また一方で、複合公共施設として非常に大きな規模の事業でございます。これを一体的に令和10年度までに供用を目指していく、ここに関して確実な事業スケジュールを確保するための補助役というところでは、必要不可欠というところでございます。

○星委員　そういう強い言葉でお聞きしたかったんです。実際のところ、市役所の新庁舎建設でもこれはつけていたじゃないですか。ですから、例えば、応募してきたところが、市役所の求めるものがなかったら、また探して、絶対これはやっていくということですね、コンストラクション・マネジメントというのは。そういうことだというふうには理解しました。

新庁舎のときに、こういうところが役に立ってよかったというのを引き継いでいたり、共有している部分がありましたら、御説明いただきたいと思います。

○細川公共施設マネジメント担当部長　新庁舎建設におきましては、委員のおっしゃるとおり、コンストラクション・マネジメント方式を採用いたしました。実際、この効果というところでは、設計の遅延、こちらのほうをしっかりと管理して、以降の工程の進め方を整えたというところがございます。

その後も工期のスケジュール管理、また、費用面では、例えば、JVの見積りの内容とか出てきますけど、そういうものと要求水準との整合性、こちらをしっかりとチェックするとか、誤りを指摘するとか、そういったところでJVに見直しを要請したり、市が余計な費用を払うということがないような管理、そういったことを経て、新庁舎も工程どおり、しっかりと建ったというところからして、そういった成果も踏まえて、今回の旧庁舎用地の利活用のほうにも採用したというところがございます。

○星委員　すみません。新庁舎のことで聞いてしまったのですが、そういうことも踏まえて今回もということで、分かりました。

○高瀬委員　今の質問に関連してお聞きしておきたいと思うんですけども。新庁舎のところについては、確かに非常によかったというふうに評価されていると思いますし、建物としては、市の建てるものということで1つだったんですけども、今回は民間の事業者に着地借地の形でお貸しする部分と、複合公共施設という、タイプの違う2つのものが同時に同じ事業者で行われるということが違っているなというふうに思うんです。民間のところについても、スケジュールの確認をしたりとか、そういった面ではコンストラクション・マネジメントというところでも、しっかり見ていただく必要があると思うんですが、それ以外に、民間のところについて、何らか意見ができる部分というのはどのくらいになるのか、分かれば教えていただいてもよろしいでしょうか。実際に始まる想定なんですけども。

○久保公共施設マネジメント課長　民間事業者のほうに言えることという御質問でございます。

本事業は民間と公共施設一体での事業でございますので、そういった意味でのスケジュール管理とか、両事業者との調整、こういったものはもちろんCMの事業者によるものと考えているところでございます。

○高瀬委員　ということは、ほぼ民間のところについては、スケジュール管理で、一体的にきちんと工事が進んでいるとか、そういったところを見ていくという感じになるという理解でよろしいんですね。

施設全体としては、動線であったり、そのほかの植栽であったりとか、様々あるところについても、そ

こは民間事業者が活用するという意味ではないけれども、全体として、しっかり見ていく、両方併せて見ていくということで、そこに対しての提案だったり、あと意見だったり、あるいは見解など、お持ちの専門性を発揮していただくということでよろしいでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長 スケジュールもしかりですし、工事期間も非常に長い期間でございますので、そこに関する安全性、こういったものを第三者的な視点から、しっかり確認をしていただく、こういったところも受け持っているところでございます。

○高瀬委員 また実際に始まったときに、いろいろお聞きしたいと思いますけれども、大枠では理解させていただきます。ありがとうございます。

○対馬委員長 ほかに質問のある方は挙手を願います。

○木村委員 新庁舎で、このコンストラクション・マネジメントを活用して成功したということは、当時、新庁舎建設等特別委員会の委員でもあったので、都度報告もいただいていた、記憶に新しいところで、評価もさせていただいているんですけども、コンストラクション・マネジメントという手法自体が、国分寺市においては、それほど歴史は古くはなくて、むしろ新しいわけで、それ以前はこの手法は使っていなかったわけですね。今回、令和7年度と、8年度から10年度ということで、合わせて1億4,800万円ぐらいの金額がかかるということで、いわゆるコンストラクション・マネジメントを使った場合とそうでない場合の比較ということはされたのか。単純に新庁舎の建設に当たって、成功体験があるので、じゃあ、今回もということでお考えになっているのか。

今も議論にあったように、施設のありようそのものは全然違うわけですから、その辺の検証はどうされた上で、このコンストラクション・マネジメントの活用をするという判断に至ったのか、その辺の考え方を聞かせいただけますか。

○久保公共施設マネジメント課長 冒頭、公共施設マネジメント担当部長のほうからCMの効果というのは御説明させていただいたとおりでございます。

また、本事業につきましては、事業実施前の時点で、費用対効果を明確に金額等々で示すことは、なかなか難しいところと思っております。

理由としましては、先ほど御報告したとおり、事業者から提案した工事そのものの金額が適正であるかどうか、それに対する仕様が適正であるかどうか、その辺が積み重なって、新庁舎のほうでは最終的には、事業が完成した際にその効果というところをお示しした、そういうような認識でございます。

私どもとしましては、繰り返しになりますけれども、コスト管理ですとか品質管理、工程管理、こういったところを統合的に見ていただきながら、最終的な費用対効果というのは、事業最終局面に、しっかり市民の皆様にお示ししたいと考えているところでございます。

○木村委員 分かりました。新庁舎に関してコンストラクション・マネジメントを使って、おおむね成功したということでは評価していますけど、一方では、これはやむを得ないことではあるんですけども、いわゆるインフレスライド条項の適用によって、たしか9億円近い金額でしたかね、契約変更をして、実際には建設費は上昇しているという局面も新庁舎でも一旦はあったわけです。今、コスト管理というお話がありましたけども、現下のこの状況の中で、中野サンプラザとか、あの辺が結構象徴的に報道とかもされているような状況もありますし、お隣の小金井市役所の建て替えなんかも、事業者が誰も手を挙げてくれなかったとか、様々問題が出ていますけども、コンストラクション・マネジメントの手法を活用することによって、コスト管理というお話の中では、この現下の物価高騰、人件費高騰、資材費高騰という中で、

どこまでの役割というか責任をお求めになるのですか。

先ほど申し上げたように、新庁舎建設はおおむね成功したとはいえ、インフレスライド条項を適用しなきゃいけない場面も出てきたわけですので、そういう可能性も現下考えるとあり得る要素かなと思っていらっしゃるんですけども、どの辺までの責任を、この委託事業者に対して求めていくのか、その辺の考え方はいかがでしょうか。

○細川公共施設マネジメント担当部長　まだ事業者の公募期間中ということで、なかなか難しい部分もございます。

ただ、このCM方式の導入による効果とか、そういうのは、しっかりと出していきたいと思っています。

選定される事業者についても、あくまで補助代行という役割ではありますが、ただ、我々の期待するCM方式の効果というものを出すための役割はしっかり担っていくよう、我々も努めていきたいと思っています。

○木村委員　分かりました。約1億5,000万円近く of 委託料をお支払いするわけですので、先ほど私のほうからも申し上げたように、これだけ資材費、人件費等が高騰する中では、非常に厳しい局面という部分も出てくる可能性は十二分に考えられますし、そこで新庁舎のときみたいなインフレスライド条項適用となった場合に、じゃあ、その責任をこの委託事業者に全て押しつけるかという、それはできないわけです。ただ、少なくともこの約1億4,800万円の金額に見合う仕事は、願わくば、それ以上の仕事は、ぜひしていただくべきことだし、その仕事の中には、先ほど来からお話のあるコスト管理というところも含まれているわけですので、ぜひ、その辺については、最終結果としての数値は、まとめとして出されるんでしょうけども、途中経過というか、進行管理の中でも、しっかり、委託上限額なので、もうちょっと下がるかもしれませんけども、委託料に見合う、あるいはそれ以上の仕事をしているのかという進行管理は、これは市の仕事になるかと思いますので、ぜひそこはしっかりやっていただいて、適時、議会への報告ということも必要だと思いますので、その点、一言いただいて終わります。

○細川公共施設マネジメント担当部長　先ほど申し上げましたとおり、そういった、この事業に期待するものというのは非常に大きくなっていますので、費用に見合った成果、効果というものを出していくべく、進捗管理をしっかりしてまいりたいと思います。その上で、議会のほうにも、適宜、その内容については報告をさせていただきながら進めさせていただければと考えております。

○対馬委員長　よろしいですか。

ほかに質問のある方は挙手を願います。

○中山委員　すみません。聞き漏れてしまいました。

2番の主な業務内容のところ、最後のところですね。執務環境整備と運用開始支援の業務というのが、ちょっとイメージしづらいんですけど、これはこのコンストラクション・マネジメントとして、どういう業務になるのでしょうか。

○久保公共施設マネジメント課長　このCM事業で担っていただくものは、最終的には、この複合公共施設、また公民館活用事業の供用開始までしっかりアテンドいただく内容でございます。そのためには整備後の執務環境、具体的には、家具、備品ですとか、運用開始までの準備、また、新庁舎にはございました開業イベント、こういったところにも一定の補助をいただきながら、供用開始まで、しっかりと補助をいただくといったような業務でございます。

○中山委員　そういうところも含めてアドバイスを、あればということだと思んですけど、いただいて

いくということなんですね。なるほど、分かりました。

最後に、このコンストラクション・マネジメント業務は7月31日に契約締結となると書いてあるんですけども、そもそも事業のプロポーザルのほうですね。これはちょうどその事業者選定をやっているときだと思うんですけど、この事業者選定についても、何かこのコンストラクション・マネジメントに関わってもらうのですか。

○久保公共施設マネジメント課長 事業者選定に係るところでの業務はございません。

○対馬委員長 よろしいですか。

ほかに質問のある方は挙手を願います。

(「なし」と発言する者あり)

○対馬委員長 では、以上で報告事項を終わります。

以上で、公共施設等総合管理特別委員会を閉会いたします。お疲れさまでした。

午前11時19分閉会