

別記第1号様式(第7関係)

会 議 録

附属機関又は 会議体の名称		旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会
事務局（担当課）		政策経営部企画課
開催日時		平成30年2月22日（木）18時00分～19時30分
開催場所		本庁舎8階 807・808会議室
議 題		・第4回検討委員会の会議録について ・基本計画素案について ・今後の審議スケジュールについて
公開の 可否	会 議	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開 傍聴人数6人
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
	会 議 録	☒ 公開 ☐ 非公開 ☐ 一部非公開
		非公開・一部非公開の場合は、その理由
出席者	委 員	堤洋樹会長、湯浅かさね副会長、本山美子委員、市川幸雄委員、服部浩久委員、小林幸栄委員、佐藤成世委員、木村龍志郎委員、大沼裕一委員、杉浦浩委員、多良美紀委員、鹿妻英子委員、城山佳胤委員、小澤弘一委員
	そ の 他	施設計画担当課長、学習・スポーツ課長 学習・スポーツ課職員
	事 務 局	企画課 施設計画グループ 株式会社三菱総合研究所（委託事業者）

1. 開会

<会長より開会の挨拶>

2. 議事

(1) 第4回検討委員会の会議録について

<事務局より資料1に基づき第4回検討委員会の会議録等について説明>

(委員一同)

特に意見なし。

(2) 基本計画素案について

<事務局より資料2に基づき基本計画素案について説明>

(L 委員)

事業費について、例えば従来方式の解体・撤去費 2.17 億円に対し、DBO 方式が 2.06 億円で、PFI 方式と独立代表 DBO 方式が 1.95 億円となっているが、なぜ DBO 方式の費用は、PFI 方式や独立代表 DBO 方式と同じ水準にならないのか。

(事務局)

PFI 方式や独立代表 DBO 方式の場合は、施主が民間であるが、DBO 方式の場合は、施主が公共になる。そのため、公共の規定に従って実施する必要があり、民間が行う場合に比べてコストが高くなると想定している。民間事業者からも同様の意見をもらっており、従来方式と PFI 方式や独立代表 DBO 方式の中間の縮減率を見込んでいる。

(会長)

事業方式は、表中の右に行けば行くほど民間のノウハウを発揮しやすくなっている。

(L 委員)

DBO 方式や独立代表 DBO 方式の VFM が約 1 億円程度であり、事業期間 10 年で考えると、1 年あたり従来方式と比べて約 1000 万円安くなる、という試算と認識している。この 1 年あたり 1000 万円という金額差が、有意な差であると言えるものなのか、会長のご意見をお伺いしたい。

(会長)

ご指摘のとおり金額だけで言えば有意かどうか微妙なところである。現状の想定では、事業方式ごとの事業収支の算定条件を想定しているが、実際には、収入が変わったり管理費が変わったりする可能性がある。

実際にどの程度のコストが削減できるかは、詳細な事業検討を行わないと分からないが、金額だけでなくスケジュールやリスクなど様々な違いがある。民間に任せた場合は、民間は保険に加入するが、区が実施する場合に、そのリスクコストをどのように考えるか、なども検討要素の一つである。単純に金

額だけで評価するのではなく、今回の VFM 算出結果は一つの指標として捉えて欲しい。

個人的には、コストを一定とした場合に、より高い付加価値・サービスの提供をしてもらえる方式が望ましいと考える。コストを削減することを主目的とするのではなく、一定額のコストの中で何が出来るか、という提案をもらった方がよい。

(I 委員)

検討委員会を半年行ってきた中で、区民目線での議論を進めてきた。事業方式は専門的な内容なので、区側でよく検討してほしいが、来年度に区で事業方式の精査を行うということであれば、46 ページの総合評価の中で、DBO 方式と独立代表 DBO 方式の優位性が高い、とは言い切らない方がよいと思う。今後、事業方式の検討、精査を行っていく中で判断したほうがよい。1 億円、2 億円の差では良い悪いの判断を行うことはできず、色々な要因を加味する必要がある。基本計画の中には、優位性の高い事業方式までは明記しなくてよいと思う。

23 ページ、24 ページの 2 つの図は、検討している内容からすると範囲が広すぎるのではないかという印象を受けた。もう少し狭い範囲にフォーカスした方がよい。

47 ページの「民間収益施設の導入」について、実際問題としては難しいかもしれないが、民間事業者によりアイデアがあるかもしれないので、「民間収益施設の設置は、原則として考えないものとします」という表現は避け、提案の自由度を確保できる表現にしておいてはどうか。

事業スケジュールの項目について、「スポーツ施設は平成 34 年度の完成を目指します」とあり、その後「完成時期を早められるよう努めます」という記載があるが、より早い完成を目指すことが明確にわかるように記載して欲しい。

(会長)

47 ページの民間収益施設の表現に関する指摘、また、23 ページと 24 ページの図に関する指摘については、修正したほうが良い。

(事務局)

スポーツ施設立地状況の図については、民間事業者の意見を踏まえると、本施設の場合、一定数は車で来場が見込めるということであり 10km 圏で評価した。商業施設の立地状況の図では、レストランやスーパーでは 1km 圏や 5km 圏で評価し、コンビニエンスストア等は、商圏距離は 500m 程度で評価した。

(I 委員)

素案における管理棟の想定面積は、委員会における検討のための目安であり、地域密着型の商業施設やスポーツ施設利用者のための施設の設置は考えられるかもしれない。

(会長)

本敷地の立地は都心部であり、郊外型の大型スーパーではないため、そこまで圏域を広くしなくてもよい。

(事務局)

実際に本施設が整備された場合でも、あまり遠いところからの利用は考えられないので、スケールを調整する。民間事業者の自由度やスケジュールの項目は、表現を見直す。

(F 委員)

従来方式の指定管理者の場合は単年度で、それ以外の事業方式では 10 年の契約ということだが、長期契約とした場合、仮に選ばれた事業者の運営内容が悪くなった時に変更することは可能なのか。なお、長期契約のほうが、利用システムが安定するので、利用者としては望ましい。

(会長)

毎年、管理運営状況を確認していき、変更について契約で規定していくことになる。

(事務局)

長期契約の中で、より良いサービスをしてほしいと思っているが、何か問題があった場合にどのように対応するか、という点はきちんと整理しておく。

(会長)

41 ページの PFI 方式の定性評価の中で、モニタリング等を規定する必要があることが問題点のように記載されているが、モニタリングはサービス向上のためにも積極的に行う必要がある。

(事務局)

見直しする。

(A 委員)

37 ページで、「スペースを効率的に活用」という中で、「敷地のポテンシャルを最大限に発揮するため」、「自動販売機や貸し出しロッカーの設置」という流れはおかしいように思う。

また、47 ページの「民間収益施設の導入について」でも自動販売機の話があるが、民間収益施設の設置の可能性について含みを持たせた書き方に修正するのであれば、自動販売機に限定しないほうが良いのではないか。

(政策経営部長)

VFM の試算結果では、10 年間のランニングコストと利用料金収入を比較すると、毎年赤字になることが明らかな中で、民間事業者には、少しでも経営の助けになるものを見出して欲しいと考えており、自動販売機のような例示も必要ではないかと思う。

(会長)

この部分は、カフェの設置が難しいので、自動販売機でその機能を代替するという意味合いでの例示だと認識している。収益性があるものを整備して、赤字額を削減し、利用者に対するサービスの向上を目指す、といった記載をしたらどうか。

（事務局）

「敷地のポテンシャル」という全体の話の後で、自動販売機という小さな話になっているため違和感につながっていると考えます。表現を修正します。また、自動販売機は災害時には無料で使用できるような契約をする場合もあり、そういった話も記載しておきたい。

（会長）

駐車場の有料化も、収益性の確保の視点で記載したほうがよい。

（I 委員）

環境に配慮した電源などは記載しなくてよいのか。

（事務局）

事業者の公募に際して、再生可能エネルギーの活用を求めたい、などと要求することは出来る。また、二酸化炭素を抑制する提案した事業者を高く評価するなどの対応も可能である。

区のガイドラインでも謳ってはいるが、再生可能エネルギーによる電気供給量には限界があり、難しい面もある。

（B 委員）

野外スポーツ施設の整備が中心となる中で、多目的な利用という方針のもと野外イベント等を開催するという、含みを持たせた計画と解釈している。

地域住民としては、ナイター照明と騒音による影響が気になる。

施設を整備するにあたって、旧十中の敷地は日除けがないため、例えばテントを何張りか設置できるように準備しておいたりするのか。また、管理棟には、トイレやシャワールームが整備されると思うが、それ以外の場所にトイレは整備されるのか。

（会長）

これまでの委員会で検討を行っており、34 ページでも「照明機能」や「防災機能」について記載されている。細かい部分については、設計で対応することになる。

（B 委員）

総合体育場では事務所の中にあるトイレとは別に、グラウンドのフェンスの外にも簡易トイレが設置されている。集客が多い時のことを考慮して、十分なトイレの数を確保しておくべきだと思う。

（事務局）

今回の基本計画の中では、男性、女性トイレの設置基数までは記載しないが、今後計画を具体化する段階で配慮していく。

(会長)

設計の段階で検討してほしい。整備主体となる事業者に対して適切に要求しないと数が不足する場合もあるため注意すべきである。

(D 委員)

事業スケジュールについて、なるべく早いスポーツ施設の開業をお願いしたい。

(E 委員)

同じくスケジュールの話で、東京都下水道局の工事については、出来るだけ早く進めてもらうように、交渉をして欲しい。

(事務局)

先般、東京都の下水道局と打合せを行ったところである。今後も引き続き連絡をとりながら調整していく。

(F 委員)

東京都下水道局のマンホールの位置を、もっと端の方に移動してグラウンドの機能が確保できるように検討してほしい。

(事務局)

図面に記載している位置は確定ではない。豊島区から東京都下水道局に対して、他の位置に移すことが出来ないか投げかけている。できる限り競技スペースを大きく確保したい、という要望は下水道局にも伝えている。マンホールがグラウンドの障害になることについて、本日の委員会でも指摘をいただいたことも伝えていく。

(G 委員)

夜間利用は、照明等を設置すると、光害や夏場は虫が寄ってくるなどの問題があり、閑静な住宅街に位置する本敷地には適さないと思う。現在、旧第十中学校を利用している立場としても、照明施設の設置には疑問が残る。

また、少年野球団体の考えとしては、駐車場の台数より駐輪場の台数を増やして欲しい。駐輪台数が不足すると、利用団体間の入れ替わりに時間がかかってしまう。駐車場利用については、グラウンド利用に直接関係のある車両だけに限定してよいと思う。

(H 委員)

トイレの計画や廊下の幅などが適切でなく、トラブルになった区施設もある。利用者の立場を踏まえた施設・設備としてもらいたい。

(会長)

利用者の立場を踏まえた施設・設備導入のためにも、経営的な視点をもって民間事業者が事業を行い、行政と民間でダブルチェックをしていくことが有効である。

(H委員)

防災倉庫や備品倉庫については、後で仮設で設置できるように計画しておくという方法も考えられる。

(J委員)

多目的利用の中で、ドッグランは、衛生面などから難しいことは理解しているが、ペットと一緒に避難できるような施設になると有難い。

(K委員)

基本計画素案は、全方位的に配慮されているが、「多目的なスポーツ利用」を掲げる一方で、サッカーと野球が主体になっている。また、テニスコートは収益が期待されとしつつも、図面上は2面しか設けていないなど、何を優先すべきなのか明確でない。

今後、事業者を公募していく際に、何を優先した計画としてもらいたいのか、イニシャルコストを削減したいのか、ランニングコストを削減したいのか、10年後にきちんと残っていることが大切なのか、などを明確に伝えた方がよいと思う。

2020年の東京オリンピック以降の供用であれば、アスリートが余っている状況も想定され、本施設にアスリートを呼べるのが施設のポイントになるかもしれない。

アンケート調査では、周辺の学校や競技団体を対象にしていたが、民間に運営を任せる場合には、採算性が重要であり、スポーツ少年団や学校に優先的に使用してください、とはならないことが考えられる。利用者層についても再考すべきではないか。

(会長)

本施設は公共施設であるため、特定のターゲットのために整備するのは難しい側面があるが、「この施設はこの部分が特徴」という考えを明確にするのは重要な指摘である。コストについては、イニシャルコストとランニングコストを合わせたライフサイクルコストが重要と考えられる。

また、今までにないサービス提供を期待する、という観点もあるので、民間事業者からの提案を活かしてほしい。

他の委員にも、本施設のキャッチフレーズのようなものを考えてもらえると良い。

(A委員)

基本計画素案が「今後の課題」で終わっていることに違和感がある。

目指す姿が結びになっていたほうがよいと思う。

(3) 今後の審議スケジュールについて

<事務局より資料3に基づき今後の審議スケジュールについて説明>

(事務局)

次回の委員会は3月22日(木)18:00から開催したい。

また基本計画案住民説明会を4月24日(火)に開催する。委員の方々の参加は必須ではないが、参考としてご案内させていただく。

(委員一同)

異議なしの声

(会長)

本日の旧第十中学校跡地活用等基本計画検討委員会を以上で終了する。

(閉会)