

開催日：平成 25 年 7 月 23 日

会議名：平成 25 年公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会（7 月 23 日）

○議事日程

公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会会議録			
開会日時	平成 25 年 7 月 23 日（火曜日） 午前 10 時 2 分～午前 11 時 16 分	場所	第一委員会室
出席委員	島村委員長 渡辺副委員長 関谷委員 磯委員 山口委員 此島委員 8 名 本橋委員 河野委員	欠席委員	なし
列席者	〈竹下議長〉 高橋副議長		
説明員	高野区長 〈水島副区長〉		
	吉川政策経営部長 佐藤企画課長 渡辺財政課長		
	鈴木施設管理部長（財産運用課長） 野島施設課長 佐々木施設計画課長 近藤庁舎建築担当課長		
	上村新庁舎担当部長 小池庁舎建設室長		
	吉末文化商工部長 八巻文化デザイン課長 岡田学習・スポーツ課長		
	齋藤都市整備部長 奥島都市計画課長 原島拠点まちづくり担当課長		
	鮎川地域まちづくり担当部長 橋爪地域まちづくり課長 増子都市再生担当課長		
	亀山建築住宅担当部長		
	石井公園緑地課長		
事務局	佐藤事務局長 松村書記		

会議に付した事件

1. 会議録署名委員の指名	1
此島委員、本橋委員を指名する。	
1. 委員会の運営	1
正副委員長案を了承する。	
1. 南長崎スポーツ公園整備費の清算について（UR委託分）について	1
佐々木施設計画課長より説明を受け、質疑を行う。	
1. 落合南長崎駅前区有地活用事業プロポーザルの選定結果について	4
佐々木施設計画課長より説明を受け、質疑を行う。	
1. 次回の日程	14
9月10日（火）午前10時 委員会を開会することとする。	

午前10時2分開会

<PAGE="1">

○島村高彦委員長 ただいまから施設用地特別委員会を開会いたします。よろしくお願ひします。
会議録署名委員を御指名申し上げます。此島委員、本橋委員、よろしくお願ひをいたします。



○島村高彦委員長 委員会の運営について正副委員長案を申し上げます。
本日は、案件を2件予定しております。案件によっては関係理事者の出席を予定しております。
最後に、次回の日程についてお諮りいたします。
以上でございますが、運営について何かございますでしょうか。
「なし」



○島村高彦委員長 それでは、案件に入ります。
最初に、南長崎スポーツ公園整備費の清算、UR委託分について。質疑のため石井公園緑地課長が出席をしております。理事者より説明がございます。

○佐々木施設計画課長 では、A4横の資料をお取り出し願えればと思います。今般、南長崎スポーツ公園の多目的広場の整備が終了いたしまして、これに伴いましてURから報告書が提出されたところでございます。これをもちまして、平成20年10月15日に締結いたしました基本協定に含まれておるURとの契約事業がすべて終了いたしましたので、今回御報告をさせていただくことといたしました。
では、説明をさせていただきます。南長崎スポーツ公園整備費の清算について（UR委託分）、でございます。

まず、事業と財源でございます。①と書いてございますのは、21年9月9日の施設用地特別委員会において、試算額ということでお示した金額でございます。試算額でございますが、事業費といたし

まして39億137万9,000円。特定財源でございますが、国庫支出金が14億4,400万円。都市計画交付金1億511万円。起債として見込んでおいた額でございますが、14億400万円。特定財源の合計が29億5,311万円でございます。財調算定額でございますが、4億7,556万4,000円。一般財源として見込んでおいた額でございますが、9億4,826万9,000円でございます。区の持ち出し分でございますが、起債から財調を引きまして一般財源を足した額ということになりますが、18億7,670万5,000円となっております。

今回提出されました報告書に基づきました精算額でございます。事業費が32億7,200万8,000円。特定財源でございますが、国庫支出金12億1,600万円。都市計画交付金4億925万3,000円。起債でございますが、こちら見込み額となりますが9億6,000万円。特定財源の合計が25億8,525万3,000円でございます。財調算定額、こちらが見込み額となっておりますが、7億8,310万円となっております。一般財源が6億8,675万5,000円。区の持ち出し分の合計が8億6,365万5,000円でございます。

差引額でございます事業費の額が6億2,937万1,000円の減額となっております。特定財源の合計額が3億6,785万7,000円の減額となっております。区の持ち出し分でございますが、10億1,305万円の減額となっております。

主な契約と精算額でございます。大きく分けまして、建物部分と公園整備ということになりますが、上段が建物部分にかかわる部分でございます。解体工事と屋内建設工事の委託となります。南長崎中央公園の整備に係る工事委託契約分でございます。契約額が35億6,340万2,000円でしたが、精算額が27億8,102万1,000円。差し引き7億8,238万1,000円の減額となっております。また、公園にかかわります造園工事等の委託契約でございますが、契約額が4億6,900万円、精算額でございますが3億6,768万円、差し引き1億132万円の減額となっております。その他の契約といたしまして、建築基本設計、実施設計、造園にかかわります基本設計、実施設計などがございます。契約額の合計でございますが、1億4,138万3,000円、精算額が1億2,330万7,000円、1,807万6,000円の減額となっております。

総計でございます。契約額が41億7,378万5,000円でしたが、精算額が32億7,200万8,000円、総計の差額でございます。9億177万7,000円の減額となっております。

説明は以上でございます。

<PAGE="2">

○島村高彦委員長 説明が終わりました。

質疑を行います。

○山口菊子委員 今の資料のところで、「一部今後見込み額を含む」というのは、先ほど説明のときに、財調算定額を見込みというふうに言っていたけれども、ここの部分のことですか。

○佐々木施設計画課長 財調算定額でございますが、25年度分につきましては見込み額ということで入れさせていただいております。

○山口菊子委員　　ということは、「一部今後見込み額を含む」というのは、ここの部分だけですか。

○佐々木施設計画課長　　さようでございます。

○山口菊子委員　　それで、全体に精算額というか、差額が出たわけですが、この間ちょっと雨漏りの話もありましたけれども、トータルとして工事が安くなった分だけ工事に問題があったとか、そういうことにはならないのかな、とちょっとそんなことを不安に思ったものですから伺わせていただきます。その辺の安くなった経緯、全体の。

○佐々木施設計画課長　　安くなりましたのは、URがそれぞれの事業者と契約をした際の契約落差で減額となったということで、区が当初見込んでおりました事業費が39億ということでございましたが、契約額、一番下の欄でございますが、ご覧いただきますと、41億7,378万円ということで、契約額は当初の試算額とさほど変わらない額となっております。精算額といたしましては、確かに、URがそれぞれの事業者と契約をした際に契約落差が生じたということはございます。ただ、今般の整備工事に一部不良があったということが、必ずしもこの契約金額に結びつくものかどうかというところは、確実に金額が安かったからそこで人為的にどうだったというようなことがあるとは言いかねるというふうに考えております。

○山口菊子委員　　そんな短絡的なことではないというふうに思いますが、ただ、当初事業費として区として試算をして考えていた金額があるわけですね。でもそれは、積算してその根拠があってそういう金額が、思いついて出てくる数字ではないから、これだけの事業費がかかっていることを積算していくわけですね。で、もちろんそれと実際のときとタイムラグもあったり、そのときの資材の問題や、いろいろ人件費の問題とかいろいろ変わってくる、市場経済に乗っていくわけだから変化はあると思うのだけれども、もうちょっと最初の試算した金額と最終的な部分での差が出た根拠みたいなものを、トータルとして説明をしていただくことはできますか。

○佐々木施設計画課長　　ただ、先ほども申し上げましたが、当初に見込んでいた試算額と契約額自体は、逆に契約額のほうが高いような状況でございます。では実際に、URが契約した金額が低いと結果的になったわけでございますが、URの子会社が請け負った事業もございますので、その辺で若干安く上がったということもあろうかとは思いますが。

○山口菊子委員　　あまり、わかったような、わからないような感じなのだけれども、差額が、大した差額でなければいいけれど、9億って、結構大きいものだから、やはりこれだけ大きい差額が出てきた、そうしたら、試算したときの計算が加減だったのかということにもなりかねないわけじゃない。だから、そこをもう少し、別に施設用地特別委員会で、ここでお金の問題をもう少し丁寧に、数字だけ並べるのではなくて、もう少し丁寧な御説明をいただいてもよかったかな、と私は思いますので、質問をさせていただきます。

<PAGE="3">

○鈴木施設管理部長（財産運用課長） この契約額につきましては、工事費を積算しまして出します
ので、それぞれ工事単価というのは決まっていますから、国も都も同じような金額で積み上げていくと、
こういう契約額になると。これに対して、URのほうは入札にかけますので、この精算額との差とい
うのは、契約落差というふうに考えていただければ、そんなにひどく落差がある、率ではないと思
いますので、そういったことで、実際に契約、その入札した時期が3. 1 1の前だったというように
ありまして、その辺、その後とその前では大分金額が変わってきたと思いますけれども、その時点
での入札額とすれば、特段安過ぎるというようなものでもなくて、適正のものであったろうとい
うふうに考えております。

○河野たえ子委員 今のやりとり聞いていて、やはりよくわからない。はっきり言って。それで、例
えば区が積算をしたものと、今、部長も課長も、そんなに差がないというお話を何回もおっしゃ
るのだけれど、全体の金額の約4分の1下がるというのは、私はやはり小さい額だというふうには
思わないのです。安ければもちろん安いほうがいいという、これは難しい話だから、安ければいい
というものでもないでしょう。ネギだったら消費しちゃうから、そのまま食べてしまうのだから、
安ければ安いほうがいいですよ。1円なら1円でもいいのだけれど。こういう施設というのは、
何十年も使っていくわけですよ。だから、簡単にさっき言った、不具合は関係ないのですよ。
それから、これは大した金額の落差ではありませんと。こういうふうにおっしゃっているけ
れども、私やはり、一体何でこんなに、入札するからとおっしゃったけれども、区も入札
するではないですか、業者呼んで。だから、入札するから差が出たのでもないという
と、山口委員が言ったように、はっきり言ってあまりよくわからないというのが正直な感想。
だけれど、こういうふうな、URに委託すれば安くなるのだという話でもないでしょう。
ちょっと聞きたいのだけれど、URに頼むといつも安くなるのですか。

○野島施設課長 実はこの時代の背景がございまして、ちょうどこの時期はリーマンショックが
はじけた後ということで、民間の建築が低迷した時期でございました。このため、公共工
事の少ないパイを各工事会社が奪い合うような状況でございました。ちなみに、平成22
年に西池袋中学校の入札を区で実施しましたが、その際、落札率は74%、額にして6億程
度浮いております。

○河野たえ子委員 でも、西池袋中学校の総額と、74%というのはわかったのだけれど、
この場合は74%ではない。計算してみたらこの南長崎のほうは何%になるのですか。

○野島施設課長 済みませんでした。78%になります。

○河野たえ子委員 それで、私は、リーマンショックがあったとか、そういう社会的背景
で安くなった、それだったら最初からそういう説明をすればいいわけよ。それで、私
たちは素人ですから、おっしゃったように、じゃ西池袋中学校は74%で、こちらが78%
ということになれば、こちらのほうが確かに金額的には、割合としては差額が多少縮
まっているかもしれないけれど、やはり本来、入札制度というのがなぜあって、こ
ういう建物を建てる時に皆さんが積算をしていくというものは、それなりに
妥当性がきちんとあるではないですか。基準があって。それを全部積み上げていく
じゃないですか。だ

から、本当はこんなに差があってはいけないのよね。しかしながら、今言ったように時代背景だとか、そのときの経済情勢でこれだけこうなりましたという話であれば、そういう説明を最初から私はすべきだというふうに思うのです。それで、違う数字を出して、こちらはこうでしたと言われても、いつも頭の中に数字があるわけではないから、比較検討ができないわけです。そういうことで、ただ私やはり、考え方と問題として、やはり78%がいいとか74%がいいとか、安ければ安いほうがいいというものでもないの、これはやはり、これからの検討課題ではないかというふうに思っています。

<PAGE="4">

○島村高彦委員長　ほかに。よろしいでしょうか。何かございますか。

「なし」



○島村高彦委員長　それでは次に参ります。

落合南長崎駅前区有地活用事業プロポーザルの選定結果について。理事者より説明がございました。

○佐々木施設計画課長　では、A4縦両面刷りの資料をお取り出し願います。

落合南長崎駅前区有地活用事業プロポーザルの選定結果について、でございます。

本事業の目的でございますが、落合南長崎スポーツ公園や周辺地域との相乗効果が期待できる民間施設を誘致することにより、地域のにぎわいを創出するとともに、地代収入を公園施設の運営経費の一助とすることを目的としたものでございます。

事業者公募及びプロポーザル選定委員会による審査の経過でございます。昨年、平成24年12月17日に第1回の選定委員会を開催し、事業内容の説明を行い、選定方法等の協議を行いました。12月27日に実施要項を公表し、翌年、25年2月1日の参加表明書の提出締め切りには5者が提出をしたところでございます。2月25日に第2回の選定委員会、第一次審査を開催し、5者すべてを選出し二次審査に進むことを決定し、評価方法の協議をいたしたところでございます。5月17日に第3回の選定委員会、第二次審査でございますが、開催をいたしまして、2者が辞退いたしまして3者のヒアリングを実施したところでございます。附帯条件をつけまして最優秀者及び優秀者を決定したところでございます。

なお、選定委員会の構成でございますが、有識者2名、地域住民5名、区職員3名の構成となっております。

公募条件でございますが、施設の条件といたしまして、まず、教育、文化、健康などのサービス機能、2つ目といたしまして、公園施設利用との相乗効果や周辺地域の活性化へ寄与が期待できる機能、この2点のいずれか1つ、または双方の機能を付与することを条件といたしたものでございます。また、禁止する施設といたしましては、1番目といたしまして、風俗営業及び性風俗関連特殊営業に供する施設、2番目といたしまして、場外馬券売り場などの公営競技関連施設、3番目といたしまして、青少年に有害な影響を与える興業、物販並びにサービスに関する施設、また、居住用住宅につきましても禁止する施設といたしたところでございます。

裏面に進んでいただきまして、受託候補者の選定結果について、でございます。区といたしましては、プロポーザル選定委員会での審査結果を踏まえまして、受託候補者の選定を進めたところでございます。

が、次に申し上げます理由により受託候補者の該当者が不在となったということでございます。

まず1つといたしまして、選定委員会で附帯条件をつけまして最優秀者を決定したところでございますが、区といたしましては、その対象者につきましては非選定としたものでございます。選定委員会で付された条件に対する同者からの回答も踏まえて、区といたしまして検討いたしましたところでございますが、同者の提案施設では本事業の目的である区の公園施設との相乗効果が見込めないということで、同者を受託候補者としては選定しないことを決定し、その旨を業者のほうに通知をいたしましたところでございます。

2つ目の理由といたしまして、同選定委員会での優秀者が辞退したことによるものでございます。最優秀者を非選定とした結果を踏まえまして、次点者である優秀者を受託候補者といたしまして通知をいたしました。同者より受託を辞退する旨の通知がございまして、それを受理したということでございます。

選定結果の公表でございまして、選定結果につきましては、プロポーザル選定委員会で下記の公表を予定していたところでございます。公表項目といたしまして選定結果、応募状況、選定委員会の開催内容、審査経過及び審査講評、最優秀者及び次点者のパス等の提案書を公表する予定といたしておいたところでございます。しかしながら、今回の選定で受託候補者が不在となりましたので、本事業については再度の公募を行うことを予定してございます。したがって、審査の公平性を確保するために、選定結果、事業者名及び提案内容を除いた部分、また応募状況、選定委員会の開催内容、こちらは委員名を除いたものでございます。これのみを区ホームページにおいて今後公表を予定してございます。

また、今後の予定でございまして、10月、秋ごろに再度選定委員会を設置いたしまして、公募要項を再度決め、公表し、業者の公募をいたしたいと考えてございます。一次審査を行い、今年度中、3月には二次審査を行い、受託候補者を選定する予定となっております。

資料の説明は以上でございまして。

<PAGE="5">

○島村高彦委員長 説明が終わりました。

質疑を行います。

○河野たえ子委員 聞いていてもさっぱりわかりません。つまり、応募者があっていろいろ選定したけれど、選定したところが辞退したから対象がなくなったという話でしょう。内容としては。

○佐々木施設計画課長 さようでございます。

○河野たえ子委員 それで、もともとこの施設については、この南長崎中央公園設計検討会議とか、そういうところでも、いわゆる最初から、公園用地と別に地域のにぎわいの創出とか、公園との相乗効果に資する施設整備を運営する民間業者を誘致すると。それで、借地料収入を公園施設の維持管理経費に充当すると。こういうふうな方針になっているわけですよ。そこで聞きたいのは、ここには漠然としたことが書いてあるけれども、区としてはこの民間事業者の用地というものは、にぎわいの創出とか公園との相乗効果と書いてあるけれども、私としては具体的にどういうことを区が考えていたのかというのがよくわからないのですよ。これ、まず具体的に、皆さんの頭の中にこの相乗効果を及ぼすような施

設、にぎわいの創出が出てくるような施設というのは、一体どういうものですか。

○佐々木施設計画課長　具体的な案もございますが、それよりは、区として考えている以上に、それぞれの事業者が新たな考えで、教育、文化、健康などのサービス機能ということでございますが、文化ですと、カルチャーセンター、書店、映画館、そういうような具体的な例ではございますが、このようなことを踏まえて、それぞれの事業者から新たな提案があってもよいのではないかと、区で考える以上の発想がそれぞれの民間事業者でもあるのではないかと、ということをご期待したところでございます。

○河野たえ子委員　それと、ここでまず1つは、選定した結果、3社が残って、つまり最優秀者は、この附帯条件というのが何だかよくわからないのですけれども、附帯条件つきでいいではないかと言ったら、最優秀者は、つまり区のほうが、区で検討した結果、提案施設は、目的、区が考えている考え方と違うと。違ったので選定しなかったと。そうすると、今いろいろ述べたものと違うというのは、何を、どういうことを提案してきたのですか。

○佐々木施設計画課長　この資料にも書かせていただきましたが、今後再公募を行う予定でございますので、今回の提案内容につきまして詳細を申し述べることは、ちょっと今回できないのですけれども、附帯条件といたしましては、まず契約にかかわる部分で確認事項というのが1項目ございました。また附帯条件といたしまして、具体的に申し上げられなくて恐縮ですけれども、地域の活性化を図るための具体的な提案を示していただきたいという附帯条件がついたものでございますが、その具体的な提案内容が、すこし区の意向とは違っていたということでございます。大変申しわけございません。

○河野たえ子委員　個人的にあなた自身がどうこうという話でないから、一々謝らなくてもいいけれど、要は、区としてはこういうイメージがあるのですよと。けれども、それをさらに膨らませていいのではないかと、というふうなことも含めてやったけれども、それは、出てきたものは区が考えていたものと違うということであれば、私、それは、非公開にする必要はないかと思うのよ。やはり区がだめと言ったものについて、改めてこれからもう1回やるから、それは伏せておきますという話になると、1つは、また同じような応募が出てくる可能性もあるわけではないですか。知らないわけだから。何がだめだったかというのがわからないのでは、同じようなものが出てくる可能性だってあるわけでしょう。その辺はどうなのですか。

<PAGE="6">

○佐々木施設計画課長　確かに委員おっしゃるとおり、同じような内容の提案が再度されることも予想はされるところでございますが、今般要項に書いてございます区として考えました提案内容、それを再度見直しまして、もう少し詳細な要項をつくりたいと今考えてございます。

○河野たえ子委員　要項を考えるとすると、10月ごろまでにいろいろこれから考えていくということですよ。ただ私、この間、公園の開所式に見学がてら行きましたけれども、あそこのにぎわいの創出とか、それから施設の相乗効果を及ぼすような施設というのが、幾ら考えても出てこないのです。先ほど、契約案件の件で、そのときの経済状況がうんと影響しているという話が出たでしょう。そうする

と、例えば、にぎわいの創出といっても、あそこの落合南長崎の駅のそばとか、豊島区で言えば、失礼な言い方かもしれないけど区境じゃないですか。そうすると、本当に区が考えているような施設、健康施設とか書店とか映画館とか、そういうものというのは、そんなに手を挙げて出てくるような業者はいないのではないかと私は思うのですが、その辺の見通しはどのようなのですか。

○佐々木施設計画課長　区境ということとはございますけれども、確かに区民利用もございますが、区外の方が来ていただいても全く構わないわけでございます。また、あの周辺、確かに人通りがすごく多いというわけではございませんが、あの地域に今不足しているものを設けることによりまして、多くの方に来ていただき、また今般、多目的広場、子どもたちがサッカーをできるところでございますけれども、そういったことで訪れる方が確実に今後増えてまいりますので、そのような方も利用できるような施設、そのようなことを考えまして、現在要項等も検討しているところでございます。

○河野たえ子委員　正直言って、何を本当に誘致したいのか、というのがよくわからないですよ。それで、あの前に、商業施設みたいなものがあるではないですか、食べ物屋さんとか何か。あそこも、聞いた話で、私は毎日行ったわけではありませんからわかりませんが、最初は、新しくできて、立派だし、きれいだし、結構お客さんが来ていたそうです。しかし、今は確かに値段が、近隣のいろいろな商店の、例えば食べ物屋さんでも、近隣の商店と比べて、すごく高いそうです。だから今は、オープンしたときよりは客足が遠のいているわけ。そういうようなことをやはりどう考えるのかとか、つまり皆さん、今、課長の答弁を聞いている限りでは、私は武士の商法だと思うのです。実際に何を、大体区が何を求めているかということを確認にしないで、選定をしたってしょうがないですよ。やはり区としてはこういうものをつくってもらいたい。これが一番区民にとって、区外から来たっていいですが、主としては、やはり区民がどういう利益を受けるかということをやったり考えて、皆さんは豊島区の理事者なのだから、考える必要がある。もちろん区外から来て、それでつながってくればそれはそれでいいですよ。だけど、こういう施設の考え方をするとき、自分の考えがはっきりしないまま公募させて、そしてそれを選定してというのは、余りにも不確かなやり方で、ちょっと考え方が間違っているのではないかと私は思いますよ。こんなやり方でそんな希望する施設が出てくる見通しなのですかね。

○高野区長　今、河野委員からいろいろ言われましたけど、河野委員より、私はすぐ隣におりますので、この状況、スポーツセンターのオープンから、先日の公園のサッカー場の開設までずっと流れを見て、そして今回、非常にプロポーザル選定が不調になったというようなことを、もちろん私はこの選定委員には入っておりませんが、恐らくあの状況等々知っているのは、私が一番知っていると思います。確かに、落合南長崎の駅ができて、駅ができただけであの周辺自体が大変活性化というか、そういうような形では、何か豊島区の中でも一番新宿寄り、外れにありますので、非常に難しいところだなという中で、民間業者が、先ほどお話ししたようにアイテラスというものを、非常に多角的に、あの周辺では僕は画期的な事業の展開を考えて進められているなと思っております。

というのは、もちろんスーパーも入りますけれど、子どもたちへの教室とか、それから、いろいろな形の中で、小児科の医院を入れたり、親子であそこの地域が楽しめるような、そういう施設というような形で民間の方がお考えになって、そしてさらに、今回のスポーツセンターによって、大きく利用者の

関心も、あるいは周辺の人を含めて、私はかなりの部分で活性化につながってきているのではないかと、思っているわけでありまして、それで初めて、今回ようやく完成して、少年サッカーができる正式コートを含めて公園が整備されたときに、あの施設、今おっしゃったように、今回、応募の中では、私見せていただきましたけれど、既存の施設と同じような計画を出された。これではもう、両方ともつぶれますよというような提案ではなかったか、と思っております。

あそこの民間の開発とそれからスポーツセンターの開発だけでは、あの地域のより一層活性化というのは非常に難しい。そういう中で、面積は小さいけれど、この900平米をいかに活用するか。今回の選定委員にも地元の方を、住民の方も5名も入っておりますが、地元の意見なども含めて、どうしていくのかというような、この施設がどういう形で地域の活性化に結びつくかというようなことで、確かに施設の条件というのは非常にあいまいな形の中で書かれておりますけれど、私は、区が目的を、目標を持っていないというようなことではなくて、私はあの地域が、あの周辺の方に聞いても、数段、あの地域の活性化につながっているし、地元の期待も非常に多いわけありますので、改めて私は今回の施設の条件、公募の条件等々が、一番区のほうであいまいな形で、ただ地域の活性化だけでこういうふうに出しているということに対しては、もうちょっとやはり絞ったりして、あそこに何が必要かというようなことが、確かに言われるように、もっと絞り込んでいけなかったのかなという反省もございましてけれど、私は、今回のこの民間施設が900平米であるけど、あそこにはできることに、より一層私はあの周辺の活性化につながる。

いよいよ来月からJRの宿舎も工事に入るわけでありまして、あの周辺の将来をやはり考えますと、今現在、現状じゃなくてこれからの将来にどういうものが必要かという形の中でやはり考えていく施設であるべきだという形の中で、再度の応募という形になると思いますが、私は、サッカー場にしろ、何にしろ、あの周辺でも、全く着がえるところ、休むところ、そういうものが全くない。ですから先日も、オープンときには40チーム、600人の子どもたちも来て、もちろんオープンですから、一時的に集まりましたけれど、あそこを大いに活用するためには、それを生かせるようなやはり施設であるべきだと。そんな思いをしておりますので、大変あの地域の、本当に画期的なやはりまちの移り変わりだと思っておりますので、私は非常に、今おっしゃったような、悲観的な考えより、将来のことをやはり考えていく。また地元の人たちもそういう期待をすごく強く持っているということ、やはり踏まえていかなければいけない、そのような思いをしておりますので、今回確かに、プロポーザルの仕方の方法、あるいは条件等々が、明確に出ていなかったということは大きな反省でありますけれど、次のプロポーザルにはそれらをはっきりと示して、改めて選定をしていくべきだと、私自身もそう思っているわけあります。

<PAGE="7">

○河野たえ子委員　私は別に悲観的に考えているわけではありません。2つ意味があって、1つは先ほど言ったように、区長もおっしゃったように、何を区が求めているかということがあいまいなままプロポーザルをやっても、やはり区が求めているというか、みんなで検討したその答えが中途半端では、こういうふう提案されてもまた非選定にしたり、辞退をしたいということを繰り返すのではないかと、1つ問題があるのですよということ。それからもう1つは、やはり最初から、この南長崎中央公園づくりのための基本的な計画とか意見交換会とか、いろいろ資料が出されています。その資料の中に、民間事業施設用地というものについては一貫してあいまいなまま来ているということも事実な

のです。本来ならば、やはりこの辺はもう少し公募する前に、例えば議会、地元の人の意見ももちろん聞いていただきますよ。けれども、議会には、この報告書出た後は、何もこれについては意見を聞かれたわけでもないし、委員会の報告も初めて今回、却下されてうまくいかなかったよという報告が出て初めて報告されるわけじゃないですか。だから、もっと具体的にいろいろなことを検討したらいいのです。それから、何を求めているかということ、まだ多少漠然としたことはあるのですけれども、やはり確かに、あそこに私も行って、オープニングに行って、子どもたちがいっぱい集まっていて、元気で、公園などがやはりよかったなというふうには思っています。しかし、この900平米の使い方が、それでは何をするかということについては、私はやはり区民需要との関係で、施設用地の委員会だから言いますけれど、やはり区民需要で、今、区民が求めている施設がいっぱいあるじゃないですか。保育園だって足りない、高齢者の施設だって足りない、あれも足りない、これも足りない。その中で、それでは、あの地域は本当に近隣住民を含めて区の計画として、そういう、にぎわいというのが、私は、にぎわいというのは余り、漠然としているからよくないと思うのだけれど、さっき言ったように、シアターとか、健康施設とか、本屋とか、そういうようなことを念頭に置いているのですけれども、そういうものが本当にまちおこしにつながるかどうかということについて、本当に地元で議論されているのかとか、私たちはそれに対してどういう意見を言えるのか、何もわからないのですよ。だから、内容的に私は、本当に900平方メートルあった。あの公園が生きてくるような使い方をすれば、するとすれば、本当に区民の必要としているもの、本当に需要があるものとの関係でもどうなのかとかいう、そういう検討だって当然してしかるべきだというふうに考えています。

そういう点から言って、今回は選定結果についてという、両方だめだったよということにならなかったら、まだ報告もなかったのではないかと思うから、とりあえずこの報告はわかりますけれど、これはともかく、目的と内容が不明確で、だからこういう結果になったのだ、というふうに指摘しておくよりしようがないかな、ということです。

以上です。

<PAGE="8">

○高野区長　　まだいろいろ御意見があろうかと思えますけれど、今回のいろいろ提出されたものを拝見いたしますと、例えば今回の最優秀の方には、区立プールを活用して、そしてそれを生かしていくというのですけれど、現状の中でスポーツセンターのプールはもう満員でありまして、1カ月に2万人ぐらい利用しているということで、新たに、なかなかそういう民間が介入してくるような余地はございませんよというようなことも現場で言われて、改めて私は、もっともっとやはり現状を十分な把握をしなければいけないなというようなことで、今回は仕切り直しという形になったと思っておりますけれど、できる前にやはりいろいろな形の予測ができなかった。けれど、できてみれば、もっとこういう形でこういうふうになれば、この民間の有効活用がさらにやはり区民のために、あるいは地域の活性化のためにつながるのだという、そのような思いで、確かに公募したときの状況と、今の状況とは大きく違うというようなことも、私たちもこれは直視していかなければいけない。改めてやはり考えていかなければいけない。そんな思いで、今回いろいろ報告をさせていただいたわけです。以上です。

○磯一昭委員　　まず、根本的な話から聞かせていただきたいと思うのですけれども、この落合南長崎の総合スポーツ公園、先ほどUR等の話もありましたように、体育施設並びにこの間オープンしたグラ

ウンド等々も、この事業の目的のところに、最後ですけれども、「地代収入を公園施設の運営経費の一助」という言葉があるのですけれども、私は今、いろいろなやりとりを聞いていて、やはりこれを民間に活用してもらって、その地代で、これからああいう立派な施設を維持管理していくためには、大変必要なことではないかなと思うのですけれども、その辺で今言ったように、本当に民間、こういうところを貸し出せば簡単に食いついてくると思ったのは、今、河野委員が話していたことでちょっと甘かったのではないかなと思いますけれども、逆に言うと本当に、甘かったからこそ、今できているスポーツ施設と何か区長答弁の中でもありましたけれども、同じような施設がそんなことによって、結局委託業者が撤退するとか、そこでまた区からの持ち出しが出ていくことになるよりは、今回のことで、選定をある意味、慎重にやってくれたことは、不幸中の幸いというか、よかったことなのではないかなと思うのですけれども、やはり目的は、これからあの立派な南長崎のあの広いところを維持していくためには、相当お金がかかると思うのです。そのための目的があったということも事実なのでしょう。

<PAGE="9">

○鈴木施設管理部長（財産運用課長）　　このところがちょっと、このプロポーザルの難しいところでして、地代収入を上げるということだけであれば、単純な商業施設で結構ですよということで、多くの業者が入ってきて高い賃料をプロポーズしてきたと思うのです。ただ、それだけでは区有地の活用ということではようがないだろうということで、ここにあるような機能を付与してくださいよ、ということになっていますので、なかなかそれらをこなせる業者というのは少なかったと。それで、提案してきた業者も少ないということで、この辺の兼ね合いが非常に難しいというところでありまして、それにしても、私どもの設定した最低限の地代よりは、かなり高い地代を提案してくれていますので、その点での目的は達成できるだろうなということで、あとはこの機能をどう付与するかというところなのですけれども、先ほど来、御意見がありますように、もうちょっと絞ってもいいのではないかと。民間の提案を広く受け入れたいということで、漠然と最初るときはこの要項上出ているのですけれども、その辺はもう少し限定して、区が求めているものはこういうものですよということをさらに絞って行って、同じ失敗は繰り返さないようにしたいなと思っております。

○磯一昭委員　　もちろん、当然区のものでありますから、営利目的で高くということでは言うのではないということはおもも理解しているところでございますけれども、それにしても、やはり今後こういった施設や何かを開発していけば、お金がかかるということも事実だということは、ある意味区民の方々にも御理解いただいて、そのためにはやはり民間の活用ということで、それを充当するというようなある意味PRも必要ではないかなと思います。

そういうことだからこそ、この選定委員の構成メンバーの中に地域住民5名ということになっていると思うのですけれども、地域住民5名の方たちの、誰というのはわかりませんが、その方たちも、ある意味地域の方たちからいろいろとリサーチしたりして地域の本当の要望というのを聞いているのかどうかということも、我々わからないわけですよ。そういう意味では、地域住民5名というのは、例えばどんな立場の方なのか、もし個人情動的な部分でだめではなければ教えていただきたいのですけれど。

○佐々木施設計画課長　　まさしく地域を代表するの方々でございます。また、この方々につきましては、

この施設全体を考える会のメンバーでもございますので、その方たちの意見も含めて委員会では意見をおっしゃっていただいたところでございます。

○磯一昭委員　それでは、地域住民5名ということで、今度の選定委員の構成もこのままでやるのか、あるいは1つ提案するとすれば、その公園とかスポーツ施設の利用者団体とか、利用者の代表という方たちも入れれば、その人たちにも、先ほどからいろいろやりとりがあったのですけれども、公園なり隣のスポーツ施設を利用している人たちの知恵というか、提案もあるのではないかなと思うのですけれども、この選定委員の構成は変わらず同じままでやるのでしょうか。

○佐々木施設計画課長　今般のプロポーザルを踏まえてということになりますので、今までの経緯を御存じの方のほうがよろしいのではないかとということで、地域住民の方々につきましてはこのままということで現在は考えております。しかしながら、区職員につきましては、この施設の関係部署の職員が入っておりませんでしたので、区職員のメンバーは一部変更を考えているところでございます。

<PAGE="10">

○磯一昭委員　ですから、広く区民ということを先ほど河野先生もおっしゃっていましたので、そういう意味では、隣の施設の利用者等々もこの選考のメンバーに入れても、僕はおかしくないのではないかなと思っているところがあります。なぜかということ、やはり少年サッカーとか、あるいは何の団体が使っているのか、ちょっと私、調べていないのでわかりませんが、今後いろいろな団体がお隣の公園とかそういうところを利用する、多目的広場ですか、利用する団体があるかと思うのですけれども、そこが、生涯スポーツ課でもある程度把握できると思うので、そういう団体等々の選考委員の参加というのを前向きに検討していただきたいのですけれど、その辺伺います。

○鈴木施設管理部長（財産運用課長）　きょう御報告するまでは、このままで行こうかなど。経緯を知っている方々のほうがやりやすいかなということでしたけれども、確かに利用されている、利用が始まっておりますので、利用者を代表するような方々がいれば、参加をさせるということも検討してみたいと思いますので、これからちょっと考えさせていただきます。

○磯一昭委員　ぜひよろしくお願ひしたいと思います。また、我々の考えでない、いい知恵を出してくれるとも限らないので、そういう人たちも入れていただければなと思います。そこで、先ほど区長さんの答弁の中で、JRの何て言うのですか。（「宿舎」と呼ぶ者あり）宿舎が来月から、というようなお話があったのですけれども、たまたまちょっと僕、この土曜日の開園式に急遽出席できなかったのですが、現地を見ていないのでわからないのですけれども、地元の方からの通報というか話で、JR側の通路側の木がうっそうとして全然整備されていないではないか、というようなことで、僕見ていないので答えられなかったのですけれども、その辺ちょっともしお聞かせいただければと思うのですけれど。

○佐々木施設計画課長　JRの社宅の整備があるということで、間の樹木につきましては一部に手を入れていない部分がございます。しかしながら、今回JRの社宅の整備ということで、JRのほうでも、区の植栽ではありますけれども、一部手を入れるということを聞いてございます。

○磯一昭委員　ありがとうございます。そうですね。だから、多分そういうことだろうなって予想はついていたので、確認みたいなところがあったのですけれども。そうして見ると、やはり隣のJRの社宅等々もきれいになってきたりとか整備されてきたりすると、今後この900平米ですか、今、対象になっているこの場所も、かなりまたいろいろな考えが、民間の方たちが考えてくるかと思うのです。ですから、やはりそういった意味では、この1回目の公募プロポーザル選定をいい教訓として、2回目は、先ほど提案させていただいたように、いろいろな可能性があるようにしていただければなと思っておりますので、ぜひ慎重にまたやっていただいて、変な話、地代収入が確保されて、それでこういう施設、隣の公園とかスポーツ施設の維持管理に、お金を使わなくとも、こうやっていたのだよというような形、目に見えて形になるようお願いして、質問を終わります。

○山口菊子委員　これから公募条件も要項も少し変えるというふうに言われたのですけれども、私ちょっとこのところが意味わからないのは、この禁止する施設の3番目の、青少年に有害な影響を与える興業というのはわかるけれど、その後、物販並びにサービスに関する施設とあるけれども、物販はすべていけない施設なのですか。そうじゃなくってこの青少年に有害な、というところがまくら言葉にかかって、物販、サービスになるのですか。ちょっとその辺。

○佐々木施設計画課長　委員おっしゃるとおり、青少年に有害な影響を与えるというところにすべてかかってございます。

○山口菊子委員　ということは、教育、文化、健康などのサービス機能というところでは物販とかそういうものも入っていいという、やはりなかなかこういうのはいい事業者が見つからないということは、結構条件が厳しいからか、というふうに思うのですよね。何でもよければ結構手を挙げるところがいっぱいあって、いろいろあると思うのだけれども、その辺のところ、教育、文化、健康というようなところ、あるいは公園施設の相乗効果という部分では、物販も入っていい、いわゆる商業施設であること自体は基本的に問題ないわけですか。

<PAGE="11">

○鈴木施設管理部長（財産運用課長）　ちょっと書き方があれなのですけれども、基本的には商業施設を入れてくださいと。それに対してこういった機能を付与していただきたいということですので、主役は商業施設ですので、物販でも外食でもそれは構わないということです。で、③のところ、特に記しているのは、例えば貸しビデオ屋さんが入ったとして、その品揃えの中に、青少年に有害な影響を与えるようなものは御遠慮くださいというようなことを考えて、ここに入れさせていただいているということです。

○山口菊子委員　どちらにしろ、民間事業者として採算が合わないといけないものだというふうに思うので、かなり教育、文化、健康ということを提供しつつ採算を上げていくという、向かいの商業施設もかなり大きい、新しいものができているわけだから、そういう意味では競合しないようにということはあると思うのですけれども。ちょっともう今回の、5者が手を挙げて3者残って2者辞退して、それ

で、結果としてこういう形になったということは、やはりなかなか、いわゆるあそこは、一見さんのお客さんが簡単に通るような、街道筋ですから、普通の人たちがそんなに通るわけでもない。駅は目の前に1つあるけれども、そういう意味では、非常に人通りが多くってたくさんお客さんが来るというような施設じゃないわけだから、結構条件は厳しいかなというふうに思うのと、それから900平米が広いのか狭いのかというのは理論が分かれるところだと思うけれども、いろいろなお客さんに来てもらうとか、あそこだったらやはり駐車場設備も持っていないと街道筋だし、ですから、そういう意味では、結構条件が厳しいのではないかなと私は思うのだけれども、その辺は区としては、条件、いい場所ですよって言い切れるのかしら。ちょっと私は、せっかくだから活用してほしいし、商業施設もいいのだけれども、ただ商業施設という割にはちょっと狭いのかなという印象はあるのですけれど、そこは、もちろんここをやはり民間施設に土地を貸し出すということが1つの、トータルとしてのURとの関係も含めて、トータルとして入れざるを得ない部分もあるわけだから、それを活用するという事は間違いなくやらなきゃならないわけだけれども、その辺でこれから新しい要項をつくるに当たって、やはり民間の方たちが手を挙げやすいような条件設定とか、売り込み方というのがあると思うのだけれども、その辺の考え方というのは固まっているのですか、少し。いわゆる売り込み方だね。そういう部分での。区としての発想というか、そこはどうなのでしょう。

○鈴木施設管理部長（財産運用課長） 地域条件的に言えば駅直近、それから先ほど来出たJRの宿舎ができる。それと豊島区としては端ですけれども、道路の反対側の新宿区まで含めれば、それなりの商圈はあるということで今回も提案はあったということで、その辺は要項上もうたっていますので、それをどう事業者が考えるかですけれども、それなりの条件は整っているだろうというふうに考えております。それで、出やすい条件ということに、事業者が参加しやすい条件ということになると、この付与する機能、区が求めている部分のほうを若干トーンダウンさせるということになるかと思うのですけれども、その辺の兼ね合いはなかなか難しいので、それは委員会のほうでちょっと議論していただきたいと考えております。

○山口菊子委員 向かいにも施設があり、何というか、同じような施設が固まれば固まって、そこで相乗効果、1つはあると思うのだけれども、ただうちもプールの経営もしているわけだし、プールや体育館やいろいろなところをやっているわけだから、必ずしもそういうスポーツ施設全般とすべてがリンクさせちゃうと、それはそれでまたなかなか、うちのほうの運営のほうにも影響が1つあるわけだから、かなり条件は厳しいかなと私は思うので、やはりその、この売り込み方をやはり、これから新しい要項をつかって、公募をかけていく段階で、やはり上手に売り込んでいかないと、いろいろな事業者が手を挙げてきて、いろいろな発想を持ってやっていくというのは難しいかなと私は印象を持っております。そういうことはちょっと一言申し上げておきたいなというふうに思います。

<PAGE="12">

○高野区長 おっしゃるように大変難しい立地のあるところでして、しかも今回の条件が定期借地で、そして、周辺と競合しないような形の中でという、非常に条件が難しい。普通民間であるならば、どんどん売り込みますけれど、なかなかこういう行政の場合は、募集要項を出して、まちの形ですのだからなかなか積極的に売り込むということにはできない。しかも、この土地自身が新しく開発されたというか、

民間の開発によってまちが変わってきている。そういう状況なものですから、非常にこの場所を決めるというのはいろいろな課題、難点があるなということは、それは覚悟しておりますけれど、これからのあの地域の将来を考えますと、今回の民間活用によっても、さらにあの周辺を含めて、私は、非常にまちが変わって、いい形にですよ。にぎわいを持ちながら、しかも健康的なスポーツを通じながら、いろいろな形のまさに、私が南長崎、あの周辺では画期的な、やはりまちづくりの取り組みだと認識をしているわけでありますので、ただおっしゃったように、大変厳しい立地条件等々も含めて、あの場所を十分にもっともっと我々が活用できるようないろいろなさまざまものを生み出して、やはり応募を求めるといような形をとっていかないと、大変今回、御破算になっちゃただけに、今まで以上に厳しいような取り組みはしなきゃいけないのかな、それは覚悟してやっていきたいと思っておりますけど、そういう意味で前向きに、これからのこういう形にまちがなっていくという形の中での企業への参加をできるように努力をしていきたいと思っております。

○山口菊子委員　せいぜい上手に売り込んでいただければいいかなというふうに思うので、そこは表現1つにとっても大分違うと思うので、頑張ってもらわなきゃ困るなというふうに思いますので、よろしくをお願いします。

○関谷二葉委員　プロポーザル選定の募集の仕方についてお伺いしたいのですけれども、要項を実施しまして締め切りまでに1カ月ちょっとあると思うのですけれども、どのような形で公募をしたのでしょうか。例えばホームページだったり、ある特定の業者に投げかけたりだったりとか、そのような公募方法を教えていただけますか。

○佐々木施設計画課長　ホームページ上で公募したところでございます。

○関谷二葉委員　ホームページだけでの公募でしょうか。

○佐々木施設計画課長　ホームページと、あと何社にか、こういったことがありますという情報提供をさせていただきました。

○関谷二葉委員　要望ですけれども、豊島区のホームページだけでなくほかの、例えば武雄市とか、いろいろなことをされていますよね。公募の仕方とかもいろいろ、さまざまな方法で広く全国に、例えば佐賀県の武雄というのは5万人ぐらいの小さい都市ですけど、いろいろなものを取り入れて、さまざまな方法で公募をして、全国からいろいろな企業を誘致しているような自治体もあるようですので、豊島区もこの場所に、とにかく地代収入を得なきゃいけないということで、公募の方法をホームページとか数者の業者だけでなく、公募の方法も御検討されて、全国からいいものを提案していただけるような公募方法をお願いしたいと思います。

以上です。

○島村高彦委員長　今の質問何かございますか。よろしいですか。

「はい」

○此島澄子委員　ほかの委員の方が大体聞いていただいたのでいいのですけれども、今回この最初の第1回目の選定委員会が、大きく1年ぐらい後退したというか、おくれて始まるという形になったわけですが、先ほどからこの用地、最初に西池袋温水プール、西池袋スポーツセンターができる前に、ここはどういうものがふさわしいかなと、もう数年前に、目白通りに面しているところでかなり広いから、福祉施設もいいなと思って、福祉施設は、なかなか、ほかのところにつくろうとすると反対が多くて、なかなか厳しいのだけれども、こういうところだと可能かな、と思ったりもしたものですけれども、こういう西池袋温水プールができて、地域の活性化にもつながっているということは評価できるのですけれども、今回いろいろな公園施設の運営経費も、やはりここで稼ぐという意味があることから、難しいとは思いますが、この選定委員が、地域の代表の方ということですが、やはり民間事業者が乗りやすいという、そういった事業もあるかと思うのですけれども、やはり区民の関心といいますか、意向というか、そういったものを本当に吸い上げた上で、この選定に当たっていただきたいなと思います。

それで、今回は具体的な契約要件が区の意向と違ったということで、改めて行うわけですが、この場所にやはり区民の施設を第一にと考えたときに、先ほどの質疑、答弁の中に、区民の利用が多くなってもいいのだという、とにかく多くの方に利用されればいいのだというような発言があったというふうに思うのですけれども、やはり1度、今度ちょっと調べていただきたいと思うのですけれども、今このスポーツ施設も大変活性化して利用が多くなっているということですが、どこの方たちがどういった交通手段で足を運んでいるのか、というような調査も行っていただければ、というふうに思います。自転車で行くとかという形がなければ、ちょっと離れた地域ですと行きづらいという部分がございますので、そういう面からすると、区民の利用ということを考えると、なかなか、もう本当に限られた地域の住民の方たちには大変いい施設というふうになるかと思うのですが、そういう部分を考慮しなきゃいけないのかなと思います。

それで、とにかく採算性というか運営経費を稼がなきゃいけない、ということが頭にありますから難しいかと思いますが、そういったことも兼ね合わせて、やはりこれから公共施設の活用を考えたときに、もちろんその活用の仕方、今後スポーツ施設の運営経費の一助にしていくことも、本当に大変重要なところですが、それと合わせて、本当に区民が必要としているような施設ということを考えますと、やはり意向調査といったもので、一応吸い上げた上で臨んでいただけると、またさらにいいなと思いますので、それだけ要望しておきたいと思います。

<PAGE="13">

○佐々木施設計画課長　今般の選定委員構成の中で、先ほど申し上げましたように、考える会の方たちにもお入りいただいたところがございます。今回、地域住民の方々の意見をどのように選定委員会の中に反映していくかにつきましても、改めていろいろなことを考えながらやってまいりたいと思います。また、先ほど申し上げましたところでちょっと誤解を招くような発言をしまい申しわけございませんでしたけれども、区民の方が決して使わなくていいのだということではなく、区民の方々にはもちろんのこと、区民以外の方々にも御利用いただけるような施設ということを目指したいと考えているというところがございます。

○島村高彦委員長　ほかにございますか。よろしいですか。

「なし」

○高野区長　御意見もいただきましたけれど、今回まず初めに、民間の施設があそこにできて、さらにスポーツセンターとして区がつくり、そして今度、民間活用という形の中で、公園も、あるいは区民待望の少年サッカーの公式試合ができるような、しかも、今回の設備にはナイターも入れるようにしてありまして、恐らくかなり遅くまでもにぎわうんではないかな。いわば私たちにとっても、あその場所は区民に大いに活用がするような場所を目指しているわけでありまして。また、先ほどお話ししたように、JRのところもいろいろ住民がふえるわけでありまして、そういうような全体のバランスも含めながら、本当に南長崎のあの地域というのは、全く何かもう区境で、大きな幹線道路が通っているわけでありまして、非常に活性化には難しいところであるけれど、やはりこういう形の中で、我々が英知を絞って、ああいう地域の活性化につなげていくというのは、私は今後の豊島区全体のまちづくりにもつながってくるというような、そんな大きな使命感を持って取り組んでいくつもりでありまして、また今回、いろいろな条件がようやく整ったという形の中で、改めてその応募等々も含めて、本当に明確にわかって、ああなるほどと言われるような形になるように、ぜひ次の選定委員会には、現状も把握しながら将来のことも考えた形の中での進め方をしていきたいと思っておりますので、よろしくどうぞ。

<PAGE="14">

○島村高彦委員長　案件は以上でございます。

この際、何かございますでしょうか。

「なし」

○島村高彦委員長　わかりました。



○島村高彦委員長　では、最後に次回の日程についてお諮りいたします。

次回は、9月10日、火曜日、午前10時に開会したいと存じますが、いかがでしょうか。

「異議なし」

○島村高彦委員長　それでは、そのように決定をさせていただきます。

以上で、施設用地特別委員会を閉会いたします。

午前11時16分閉会