

令和2年度（第6回）北九州市公共事業評価に関する検討会議 議事録

日 時：令和3年3月31日（水）

11：10～12：00

場 所：北九州市役所本庁舎（5階）
プレゼンルーム

1 事業内容説明について

(1) 対象事業：【再評価】桃園公園施設再配置事業

(2) 事業担当課：建設局 公園緑地部 緑政課

市民文化スポーツ局 スポーツ部 スポーツ振興課

～事業課より資料5に基づき説明～

2 内部評価結果について

～事務局より資料7に基づき説明～

3 質疑応答について

○構成員

私は、今回はおかしいなと思う所はありませんでした。

一つ教えていただきたいのが、内部評価の結果で、実施設計において、できる限り面積を減らす工夫をすることとあったのですが、先程現地を見ているとそんなにたくさん減らせそうにないような印象を受けました。この評価を受けてどういった工夫をするのか、今の時点で何か案はあるのでしょうか。

○座 長

合築で面積を減らす工夫というのはどういったことがありますか。

●事業課

ホールのところはやや広めを取っているというところがありますので、そういったところは少しコンパクトにし、また、その他通路なども少し見直すところがあると考えております。

○構成員

平屋にするから階段が減らせるとか若干ですが、カウントは出来るのでしょうか。

●事業課

もともと平屋であったものを、合築する計画です。

○構成員

厳しい意見だと思われますので、かなり工夫しないといけないとは思いました。

●事業課

昔に比べて通路幅であるとか階段の幅などの基準が変わってきていますので、面積を減らす工夫はもちろんですが、財政面から考えても、ちょっとでも安くできないか。

当然、今の使いやすさは確保しながら、いかに費用も下げていくかということを考えていかないといけないと。それを今から実施設計の中でやっていこうと思っております。

○座長

バリアフリーや緊急時の避難とかとかいろいろな問題がありますので、こうは言われていますが、必要なものは必要であると、きちんと主張した方がいいと思います。

●事業課

はい、そのつもりでございます。

○座長

ほかに、いかがでしょうか。

○構成員

まず、現在の柔剣道場の敷地に関して、ひびき信用金庫様からの購入提案というのは非常にありがたい話だと思います。土地というのは必要とされなければ適正価格では売れないものですので、うまく購入希望者がいるという機会を捉えて、売ることが必要なのではないかなというふうに感じています。

それと1点、本日も視察をさせていただいて感じているところなんですけれども、駐車場が不足しているにもかかわらず無料であることについては問題があると思います。

現状は無料で、料金徴収はこれから検討するとおっしゃってはいましたが、料金徴収については早急に適正な料金水準で徴収を開始するべきだと思っています。

有料化すると新たに負担が増える市民から一時的に不満が出たり、もしくは周辺の路上に勝手に車を止めたりするような利用者がいるかもしれません。

しかし、適正な駐車料金を徴収して、もしそれでも駐車場がいっぱいになるようであれば、逆に近隣民有地の地主の方で、コインパーキングを始める人が現れることなどにより、適正なマーケットが形成されるようになると思います。従って駐車場については、この整備計画とは別にして、早急に有料化を図った方が良いのではないかなと感じたところです。

●事業課

有料化に向けては条例が必要になります。内部的な準備は今、進めているところでございますので、整備完了を待たずにできるだけ早く、有料化が出来るように考えていきたいと思っております。

○構成員

わかりました。ご検討いただいているということで、ありがとうございます。

○座長

それでは、ほかにいかがでしょうか。

○構成員

私の方からは、視点が3点ほどありまして、1点目の視点というのは、この公共施設マネジメント計画の中での位置付けという視点でございます。

計画が変わったということで、その計画との整合性というのですか、マネジメント計画を立てる段階ではたぶん市の基準というものがあって、こうしていこうという方針の中で変えるということに対して、その整合性というか、総量圧縮を目指して立てた計画だと思います。

それで、この総量に関しては、維持管理とか運営費の削減に繋がるし、一番わかりやすいところで「総量」というところで基準を設けているんだと思うので、必ずしもその面積を減らさなきゃというわけではないですけど、やはり維持管理運営費というのは削減していかないといけないという中で、20年後に廃止をすると決まっていた施設をこういうふうに変えて替えるということに対して整合性はどうかと、他のところで減らすとかいう計画も含めてどう考えているのかというのが1点目です。

また、当初は20年後に廃止をするという計画を立てられていたということは、20年後には縮小していったりして、需要の見込みとかいうところからも廃止をするという計画だったのが、今後これを建てることになれば、20年以上使うわけですから、その需要見込みをどのように考えているのかということと、需要を増やすということができると言えば、人口減少の中ではちょっと厳しいかなと思うと、そういったところも含めて適切な計画だと言えるのかというところが1点目です。

2点目は、この個別の計画に関してですが、先ほど構成員の皆様からお話がありましたけど、必要などころとか、開設は昭和40年ぐらいだったでしょうか、変わっていますよね。事業担当課からも説明いただきましたが、お手洗が一つであったりとか、例えば、男女とかですね、なかなか今ではちょっと考えにくいような施設というのもあるので、そういう中で、建て替えにあたっては同規模だということがマネジメント計画のそこだけ取られてしまっているということで、計画に従ってやらないといけない部分もあろうかと思えますけど、必要になっている部分とかですね、あとはそのトイレから遠い更衣室とかって、今、人権に関わるところでもあるわけですよね、そのジェンダーの問題で悩んでいる方とかですね、いらっしゃるということも伺っていますので、そういったところに公共施設から対応していくことが重要なかなと思いますので、必要などころは備えていくべきじゃないかと思っています。

駐車場に関しても、有料化した時には一時的に不法に止めるといような車もあろうかと思えますし、また、バスとか公共交通機関とかを使ってもらいたいということも重要な視点かと思えますので、そういう中でいろいろ民間を活用したりしながら計画は立てて欲しいなと思っていますし、この駐車場に関してもですが、あとはエアコンを設置するとかですね、今までとはまた、施設面では柔剣道場とか変わったりしていきますので、そちらに対しても適切な料金徴収を取るとことは絶対に必要なかなと思いますので、その点にも留意されて欲しいなと思います。

最後に、全体的なところなので、事業課というよりは事務局かもしれないんですが、この公共施設のマネジメント計画は本当にうまくいっているのかなというところが疑問です。これまでの案件でも、事業内容の変更がたくさん出てきました。例えば、お手洗とか更衣室とかシャワー室とか、もう少し複合化とか共同利用が設計の段階で決まっていればもう少しうまくできるようなできなかったんじゃないかというような案件もあるかなと思いますので、計画が決まっている中で、個別の事案でまた変更とかいうところが出てくるのであれば、もう1回改めて考え直すこともいいのかなと思いました。

最後になりますけど、例えば土地が必要だよとかいう案件が今後また出た場合、同じようにするのか、同じようにまたどこかに新しく建てるのかとかいうことも含めて、これが前例になると思いますので、また市から土地を取得した業者さんに対しても市の顔になるというところでの取得、売却をするということもありますので、他の案件にも関わってくるところなのでそこ辺はまた慎重に行って欲しいなと思いました。コメントの方が多かったとは思いますが、以上でございます。

○座 長

今6点あったんですが、3点目の面積削減については先ほどの意見と被るところがあったということ。

4点目の料金についても先ほどの話に関係しているのもうよろしいかと思えます。

5点目はマネジメント全体計画ですね、事務局の方で考えてくださいということだと思います。

6点目はある意味シンボリックな計画ですんで、慎重に取り組んでいただきたいということなので、1点目と2点目についてコメントいただきたいと思えます。

1点目は公共施設マネジメント実行計画との整合性っていうか、維持管理、運営費等ですね、そういったものについては、どういう状況になっているのか、ちょっとコメントをお願いしたいと思います。

●事業課

公共施設マネジメント実行計画の中では、20年後に「廃止を検討する」ということで、廃止すると決まったわけではなく、20年後に検討するというので、20年間は使う予定にしておりました。

先ほどの話のとおり、ひび信さんの方からは是非、活用したいという話があって、市全体で検討した結果、売却ということになりました。

その中で、現時点でこれを廃止できるのかどうなのかという議論をした結果、年間延べ6千数百人の方が使ってらっしゃるので、なかなか他の体育施設での受け入れが難しいという判断から、今回移築になったわけですが、その中で合築をすることによりまして別々に造るよりは、共用部分などの部分でコスト削減が図れるだろうと、別々に管理をしているものを合築すれば管理が一つで済むということで、ランニングコストも削減できるだろうということもございました。

一方で、コスト増の要因も実はございまして、今回、冷暖房を入れさせていただくように考えていまして、実は、北九州のスポーツ施設はほとんど冷暖房がございません。

ただ、災害等やコロナの関係もあって、災害時の避難所を増やすような働きもあり、畳があるようなところが災害の際に避難所になる可能性もありますので、今回、冷暖房を入れさせていただくようなこともコスト増の要因で、また、冷暖房の機械を置くところが面積の増加要因となっておりますので、そういうところはさきほど構成員の方がおっしゃったように、必要なものは必要だということで整備させていただきたいというふうに思っております。

あと公共施設マネジメント実行計画の中での総量抑制という話がございまして、そう言いながらも極力工夫を重ねて、利用団体の方ともご意見を交換させていただきながら、コンパクトにできるところはコンパクトにできるような形で進めていかななくてはならないとは思っています。

○座 長

公共施設マネジメント実行計画は、これは建物面積ですか、それとも土地面積ですか。

●事業課

建物です。

○座 長

建物ですよ。建物自体は減少しているのは間違いないですか。

●事業課

若干増えます。昔の基準から考えると、今の基準に合わせた時に、通路幅とか観点が変わってきていますので。

○座 長

なので、そここのところの根拠っていうか、説明責任はあると思いますので、そこは明確に打ち出していかないとかならないですね。

それと2点目の需要予測の件ですけれども。

●事業課

今の柔剣道場は、利用率としては平日と土曜日、ほぼ90%以上ありますが、実態をよく見えますと、昼間の利用がほとんどないということです。

それは、実際に管理運営しているのは競技団体の方で、例えば柔道だったら指導者の方が会社が終って、鍵を開けて、学校帰りの生徒さんを教えると、そういった使い方がメインになっていますので、昼間はうまく使われていません。

今回、合築するに当たりましては、そういった競技団体の方は管理運営委員会ということでやっていただいているところですが、今度は指定管理者による直営を考えていますので、昼間の多目的な利用が可能になり、施設を有効に使うことで利用者数も増えてくるというふうに考えております。

○座 長

いずれにせよ、昼の部分の稼動を少し工夫していただきたいっていうのがあるかなと思います。それでは、ほかにいかがでしょうか。

○構成員

私はですね、この計画については、ひび信さんから土地を買っていただいて、ちょうど良い時期だったと感じるんですけども。ひび信さんからすると、隣の土地は借金してでも買えっていうぐらいのものですから。

この購入に至った経緯というのを、もっと市民にわかりやすく、相場よりもすごい安いんじゃないとか、そういうふうな疑念を持たれないように、公正を期したものですよと、でももちろんひび信さんの位置付けを考えると、優先的に売るっていうことに対しては、文句は出ないとは思いますが、その対価について、どういうふうな経緯があったかというのをもうちょっとわかりやすく説明していただければ。

またその、柔剣道場が20年後に廃止を検討する施設ですよっていうふうにバンと出ると、パブリックコメントの時に市民はちょっと誤解をするのではないだろうかというふうに感じました。

それと駐車場の件。駐車場が本当に6百何台増えることはよろしいんですけども、そうすると園内にウォーキングをしましょうというふうに書いてあるときに、車と人との関わり、事故とかそういうのがあるのでどういうふうな動線を考えられているのかというのは、もう少ししっかりしたものを聞かせていただければと思いました。

それと、もちろん一般道路から公園内に入ってくる車も増えるわけですから、そここのところも注意していただきたいというのと、災害時等にいろんな方がこの施設を利用するっていうふうになると、トイレなどは充実してもらいたいなっていうのと、駐車場の街灯は、風力や太陽光など再生可能エネルギーを活用することで、費用はかさむとは思いますが、これからの災害っていうことを考えないといけないときに、そういったものを利用していただければありがたいなというふうに感じました。以上です。

○座 長

何かありますか。要望が、省エネの導入とかですね、そこは考慮されていらっしゃるのでしょうか。

●事業課

今のところはないんですけども、例えば太陽光とかであれば例えばですね、太陽光のパネルを据えて電灯の一部に活用するっていうのはもう面積的にも不可能な世界なので、何か別な再生可能エネルギーとか使えるものがあったら今から検討していきたいということです。

○構成員

電灯自体に付いていますよね、太陽光の。そういうふうなものを設置すればいいんじゃないかと。

○座長

そうですね。個別で、独立した形のものがあるので。そういったものを是非、検討していただければ。

●事業課

公園整備をまたやっていきますので、その中でもちょっと検討させていただきたいと思います。

トイレについても先ほどジェンダーの話が出ましたけども、トイレの洋式化であるとか多目的トイレであるとか、そういったものもですね、再整備に合わせて検討していきたいと考えています。

○座長

それでは、最後、総括も込みでお願いします。

○構成員

最後なのでほぼ言うことはなくなってきましたんですが、感想としては、逆に八幡の柔剣道場はあと20年使えるという当初の計画は妥当だったのかという視点も必要と思います。

相当、手を入れなければ20年は使えないはずです。トイレなども含めて。そういうコストっていうのは、このB/Cの中で計算はされているんでしょうか。

●事業課

入ってないです。

○構成員

そうですね。ですから、このB/Cにあらわれないところの、お金の出入りっていうのが、本当はあるだろうと思っています。

ほかに、八幡東柔剣道場を売るときに、解体して渡すのか、建物を残したままで相手に解体費用を負担させるのかっていうところでもかなり額が変わってくるはずですし。さきほどよく経緯を説明するよと言ったときに、市がきちんとメリットを出せるという意味を、そこら辺のところもう少し説明をした方がいいという感じがしました。

それから再三、施設の面積を削減するっていう話もありますがやはり防災拠点としての位置付けということも必要であって、それは物としてトイレを作るということだけじゃなくて、例えば野外で、ちょっと何かするとベンチがトイレに早変わりするとか、あるいはテントスペースをちゃんと、テニスコートとかでどのぐらいテントスペースが確保できるかとか、そういうふうな防災機能っていうものをもう少し盛り込んでおいた方がいいと思いました。

それは今のプロジェクト事業としての評価かどうかはわかりませんが、こういうところで防災拠点として使い勝手を良くするためにはどんな工夫を今のうちにしておかないといけないのかというところはむしろ、足し算となってもやった方がいいと思いました。以上です。

○座 長

ありがとうございます。私の方からは、1点だけ。

今出たB/Cのところなんですけれども、ひび信に土地を売却した金額っていうのはこれ入るんですか、入らないですか。

●事業課

今の計算には入ってないです。

○座 長

だから、おそらくそこは国交省の基準で計算されているんだと思うんですけども、手持ちで、その辺りも込み込みで全部入れてどれぐらいの利益があるのかっていうのは把握しておく必要があるし、外部には出さないとしても内部にはそれはアピールするポイントになってくると思いますので。

B/Cはたぶん今より上がるんですよ、さっき言っていた話も入れると。

そういったところを、公表するものとはまた別にきちんと計算していた方がいいかなと思います。

(現在の)柔剣道場を改修した場合のケースの話であるとか。

○構成員

あと駐車場の利用料金。

○座 長

そうですね。そういったものも、きちんと入れて、そこは手持ちの数字として持って、議論する時には出せるようにしていた方がいいかなと思います。そうすると説得性が増しますので。

●事業課

駐車場は料金を有料化する項目は入れさせていただいています。

今、収入として入っている状況です。

○座 長

ということは、料金設定はもう決まっているのですか。

●事業課

仮定で。

○座 長

仮定で。なるほど。

●事業課

周辺等の駐車場との相場で計算しています。

○座 長

それではですね、一通りご意見が出まして、時間も押しましたので、確認の方に移っていきたいと思いますけれども。ただいま各構成員の皆様から様々なご意見をいただきました。

それについては回答をいただいたということで、皆様、確認しておきたいんですが、基本的に当該事業をこの計画で継続していくことに対して、ご異議ご意見等はないということですのでよろしいです

か。

(異議なし)

ありがとうございます。それでは当該事業についてはこの計画どおり、継続ということ为前提とした上で、検討会議としての意見を整理したいと思います。

いくつか出ておりますけれども、一番基本的なところは、建築物の面積削減についてですが、その削減についての努力は必要なんですけれども、必要なものはきちんと確保していただきたい。そして可能であれば、その中に防災機能であるとか、多目的な機能というものが他の用途に活用できるような、そういったこともある程度考慮に入れながら、設計に進んでいただきたいと思います。これが一点目。

それから二つ目はですね、駐車場に関して意見が多数出て参りました。もう試算はされているようですが、料金については適正なものにご検討していただいて、できるだけ早期に有料化して、収益を確保していただければということですね。

そして場合によっては、民間を活用したり、それからあと省エネ技術を導入するということが必要ではないかといった意見。

それから3点目はですね、今後も引き続いて、維持管理、運営費ですね。この削減については面積の件とはまた別で、かなり工夫の余地があると思いますので、ここにご尽力いただきたいということです。

それから4点目はですね。昼間の稼働がちょっと落ちるというお話でしたけれども、少し市場、マーケットの顧客ですね、これを開拓していただいて、稼働率を是非、上げるような工夫をしていただきたいということです。

といったご意見を、検討会議の意見としたいと思いますが、いかがでしょうか。

(異議なし)

ありがとうございました。

それでは具体的な記載内容につきましては、座長である私がお預かりしまして事務局と調整させていただきます。よろしいですかね。

(異議なし)

はい。それから、本日の会議資料に議事録については後日市のホームページに掲載することになりますが、議事録については私が事務局と調整させていただきたいと思います。

それでは今後の予定につきまして事務局から説明をお願いいたします。

○事務局

ただいま構成員の皆様のご理解をご了承いただきましたとおり、桃園公園施設再配置事業につきましては、現計画のとおり事業を継続させていただきたいと思います。

今後の予定といたしましては、本日の検討会議の意見を踏まえまして、市が対応方針案を作成し、パブリックコメントの手続きに入らせていただきたいと思います。以上でございます。

○座 長

ありがとうございました。

それではこれで本日の検討会議を終了したいと思います。皆さん、大変、お疲れ様でした。