

開催日：平成 26 年 11 月 12 日

会議名：平成 26 年公共施設・公共用地有効活用対策調査特別委員会（11 月 12 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 26 年 11 月 12 日（水曜日） 午前 10 時 ～ 午前 10 時 31 分	場所	第一委員会室
出席委員	辻委員長 森副委員長 古堺委員 永野委員 村上（宇）委員 8 名 木下委員 吉村委員 河野委員	欠席委員	なし
列席者	本橋議長 中島副議長		
説明員	水島副区長 渡邊副区長 齊藤政策経営部長 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 上村新庁舎担当部長 小池庁舎建設室長 近藤庁舎建築担当課長 柴区民活動推進課長 栗原文化商工部長 小澤文化デザイン課長 關学習・スポーツ課長 齋藤都市整備部長 原島都市計画課長 奥島地域まちづくり担当部長 三沢拠点まちづくり担当課長 藤田地域まちづくり課長（沿道まちづくり担当課長） 園田建築住宅担当部長（建築課長／マンション担当課長） 坪内教育総務課長		
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 |
| 村上（宇）委員、木下委員を指名する。 | |
| 1. 委員会の運営 | 1 |
| 正副委員長案を了承する。 | |
| 1. 東部保健福祉センターの活用について | 1 |
| 佐々木施設計画課長より説明を受け、質疑を行う。 | |
| 1. 豊島区区有地活用事業プロポーザル（落合南長崎駅前）の受託事業者選定について | 3 |
| 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 | 6 |
| 12月17日（水）午前10時 委員会を開会することとする。 | |

午前10時開会

<PAGE="1">

○辻薫委員長 ただいまから施設用地特別委員会を開会いたします。
会議録署名委員を御指名申し上げます。村上宇一委員、木下委員、よろしく願いいたします。



○辻薫委員長 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。
次に、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。運営について、何かございますでしょうか。
「なし」

○辻薫委員長 ありがとうございます。



○辻薫委員長 それでは、案件に入ります。
最初に、東部保健福祉センターの活用について。
質疑のため、柴区民活動推進課長、坪内教育総務課長が出席しております。
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、資料に基づきまして御説明をさせていただきます。東部保健福祉センターの活用についてでございます。
1番目といたしまして、まず、今後の活用でございます。東部保健福祉センターの空きスペースにつきましては、平成28年より、勤労福祉会館大規模改修時の郷土資料館の仮移転先といたしまして、そ

の後、平成29年度より、区民活動推進課統計調査係の事務室及び作業室として活用を予定しておるところでございます。

続きまして、現況でございます。

まず、東部保健福祉センターでございます。ページをおめくりいただきまして、2枚目に地図をおつけしてございます。左上、地図1、「東部保健福祉センター」と記載のあるものでございます。こちらの場所、都営南大塚二丁目アパートの1階部分になる場所でございます。お戻りいただきまして、現在の東部保健福祉センターでございますが、東部障害者在宅支援係及び東部地域包括支援センターが活用しておるところでございます。

2つ目の施設でございますが、巣鴨複合施設でございます。再度、地図にお戻りいただきまして、地図2、右上の地図でございます。小さくて恐縮でございますが、場所といたしましては、巣鴨体育館の隣にございますマンションでございます。再度お戻りいただきまして、こちらの巣鴨複合施設でございますが、現在、埋蔵文化財資料調査室及び都教組の豊島支部が事務室として活用しておるところでございます。

3つ目の施設でございますが、旧埋蔵文化財資料調査室でございます。再度、地図にお戻りいただきまして、左下、地図3でございます。こちら、勤労福祉会館の隣にございます建物でございます。2階建ての建物でございます。再度、1ページ目にお戻りいただきまして、こちらの施設につきましては、現在、区民活動推進課統計調査係の事務室及び作業室として活用しておるところでございます。

3番目でございますが、東部保健福祉センターの活用の経緯でございます。平成9年の3月末まで東福祉事務所として活用しておったところでございます。こちら、大福祉事務所といたしまして、本庁舎に平成9年に移転をいたしまして、平成9年4月から現在まで、東部保健福祉センターとして活用しておるところでございます。平成20年4月から、社会福祉法人豊島区社会福祉事業団本部事務所として一部を貸し付けておるところでございます。こちらは東部包括支援センターの業務委託とあわせて、本部事務所として一部を貸し付けたところでございます。平成24年の12月に、こちらの社会福祉法人豊島区社会福祉事業団の本部事務所が西巣鴨に移転をいたしまして、現在、その事務室スペースが空いている状況となっております。

4番目、移転の理由でございます。

まず1点目といたしまして、この発端となっております巣鴨複合施設でございますが、平成23年度に耐震診断を実施いたしました。そうしましたところ、耐震性がB2との結果を受けまして、一部耐震補強工事を実施したところございますが、B1まで引き上げて使用しておるところでございますが、不適切なまま活用している状況ということでございます。加えまして、こちら、倉庫としての活用ということでございますと、荷重の違いから補強工事はできないということですので、引き続きの使用は困難な状況と考えておるところでございます。

2点目の理由といたしまして、現在、統計調査係が使用しております旧埋蔵文化財資料調査室でございますが、文化財資料の調査・整理等に必要な洗い場等の設備が整っておるということも移転理由の1つでございます。

ページをおめくりいただきまして、今後のスケジュールでございます。平成27年度ということで記載してございますが、こちら、現在の配置状況でございます。平成28年度に勤労福祉、27年末から勤労福祉会館が大規模改修に入ります。この間、東部保健福祉センターにつきましては、郷土資料館部

分の仮移転先と活用し、改修終了後に、郷土資料館につきましては勤労福祉会館に戻ることを予定しております。その後の東部保健福祉センターに統計調査係が移転をいたします。統計調査係移転後の旧埋蔵文化財資料調査室に巣鴨複合施設から埋蔵文化財資料調査室が移転をして、もとの状況に戻るということを予定しておるところでございます。

雑駁でございますが、資料の説明につきましては以上でございます。

<PAGE="2">

○辻薫委員長 説明が終わりました。質疑を行います。

○河野たえ子委員 ちょっとこの面積をみんなちょっと教えていただけないですか。

○佐々木施設計画課長 現在の東部保健福祉センターのあいておるスペースでございますが、約234平米でございます。また、現在使用しております勤労福祉会館でございます郷土資料館でございます。共有スペースを除きまして、現行の面積でございますが、390.88平米。また、旧文化財調査資料室でございますが、1、2階合わせまして、211.11平米という状況でございます。

○野島施設課長 巣鴨の複合施設でございますけれども、鉄筋コンクリート造5階建てで、1,160平米でございます。

○河野たえ子委員 それで大変複雑な使い方をいろいろするんですけど、この東部保健福祉センターは、そうすると、現在、在宅支援だとか包括支援で使っているでしょう。それでもあいているスペースがあって、そうすると、この郷土資料館の部分を資料なんか持ってきても十分、ほかに差し支えがないと。そういうことでいいのかな。

○佐々木施設計画課長 郷土資料館が移転する場合がございますが、現行よりかなり狭い状況になるかと思えます。ですので、その辺は展示等につきましては十分できるかどうかわかりませんが、展示部分について工夫をした上で使用していただきたいというふうに考えてございます。

○河野たえ子委員 そうすると、あと、この巣鴨複合施設って、どっちにしても面積もそう大して大きくないところですけど、ここは2年後、平成29年度以降は、ここに何も記載されていませんが、これはどうするつもりですか。

○佐々木施設計画課長 こちらの建物でございますが、先ほど申し上げましたとおり、耐震上の問題がございますので、引き続きの使用は困難かと考えております。その後、解体するののかどうかについては、現在のところ、まだ決定はしておりませんが、事務室、倉庫等としての活用は難しいというふうに考えてございます。

○古堺稔人委員 今、河野委員のほうから御質問があったところにあわせてなんですけれども、今、御説明のほうで巣鴨の複合施設のほう、平成29年度以降は使用しないというところだったんですが、

これ、そのままにしておく状態でコストとか、その辺のところはどういうふうに発生しますでしょうか。

<PAGE="3">

○佐々木施設計画課長 維持管理等について、特段は想定はしておりません。しかしながら、仮にですが、解体ということになりますと、税抜きで金額でございますが、積算したところ、7,846万5,000円という金額になっております。ここに消費税等が入りますと8,500万円を超える金額になるかと思っておりますので、現在は解体も含めて、まだ将来的にどうするかということは決定していない状況でございます。

○古塚稔人委員 今、鉄筋5階建てで1,160平米の延べ床面積ということなんですけど、これは底地は何平米ありますでしょうか。

○辻薫委員長 すぐ出ないようでしたら後で。大丈夫ですか。じゃ、ちょっと調べていただいて。

○古塚稔人委員 底地がどれぐらいかということで、当然その解体をしなきゃいけないところあるんですが、区有、区が持っている土地ということであれば、他に転用ができるのかなど。ですから、5階建てで1,160平米の延べ床がありますから、少なくとも底地で300平米ぐらいはあるのかなというところですが、300平米あれば、保育園等も、ちょっと小型になるかもしれないですけど、つくれるかもしれないというような部分。その点の可能性はいかがでしょうか。

○佐々木施設計画課長 大変失礼いたしました。敷地の面積でございますが、404平米でございます。そこに保育園等ということでございますが、現在のところはそこまでちょっと検討していない状況でございます。

○古塚稔人委員 404平米あれば、保育園等がつくれるぐらいの広さではあると思うんですが、保育園、いろんな土地を探して、区有地だけじゃなくて、国有地ですとか、都有地とも含めて立地条件を探しているわけですから、これは解体さえすれば、十分にその使用に耐え得る土地であると思っておりますので、ぜひとも、今、一連、保育施設の拡充について検討されていますので、その中でひとつ、ここを解体して保育園として建てるというような部分、検討していただきたいと思っておりますが、その点についてはいかがでしょうか。

○佐々木施設計画課長 今後は、主管課ですね。子ども家庭部のほうとも協議を進めてまいりたいと思っております。

○古塚稔人委員 やはり自前というか、区の土地を供出して、そこに施設を建てるというのが一番保育園のあるべき姿かなんかということは思っておりますので、ぜひとも区のほうで前向きに検討していただきたいということを要望して終わります。

○辻薫委員長 はい、御苦労さまでした。

ほかにございますでしょうか。よろしいですか、ほかに。

「はい」

○辻薫委員長　それでは、この案件については以上でございます。



○辻薫委員長　次に、豊島区区有地活用事業プロポーザル（落合南長崎駅前）の受託事業者選定について。

理事者より説明がございます。

○佐々木施設計画課長　A4・1枚の資料でございます。豊島区区有地活用事業プロポーザル（落合南長崎駅前）の受託事業者選定について、御説明をさせていただきます。

まず、事業者公募及びプロポーザル選定委員会による審査経緯でございます。ことし、26年2月24日に、第1回目の選定委員会を開催いたしました。プロポーザル実施要項、第2次審査の評価方法等の審議をしていただいたところでございます。その後、3月5日に募集要項を公表いたしました。6月4日に第2回の選定委員会、第1次審査に当たるわけでございますが、選定委員会を開催したところでございます。この時点で5社が参加表明をいたしまして、5社すべて事業者としての資格を満たしているということで、第2次審査対象と決定をしたところでございます。8月27日に第3回の選定委員会、第2次審査に当たるわけでございますが、こちらを開催いたしましたところでございます。5社のうち3社につきましては、提案を辞退をされております。したがって、2社のヒアリングを実施したところでございます。選定委員会におきまして、優先交渉権候補者及び次点者の決定をしたところでございます。

受託候補者の選定の結果でございます。区といたしましては、プロポーザル選定委員会での選定結果を踏まえまして、受託候補者の選定を進めてきたところでございますが、下の理由によりまして受託候補者なしと決定をしたところでございます。

まず、優先交渉権候補者の非選定でございます。優先交渉権候補者の提案につきましては、選定委員会におきましても高い評価を受けたところでございます。しかしながら、広く区民が利用できない施設であるという意見も出たところでございます。区といたしましては、提案の主要の施設において利用者が限定されるということから、「施設の条件」のうち、②について十分な内容とは言えないと判断したところでございます。

「施設の条件」でございますが、下のアスタリスクで表示をしております「実施要項で定める「施設の条件」」のところをごらんいただきたいと思います。要項におきましては、施設内に下記①、または②のいずれか、または双方の機能を付与することを応募者の提案条件としますと定めておるところでございます。①といたしましては、教育、文化、健康などのサービス機能。例といたしまして、教育施設、ミニシアター、書店、カルチャーセンター、クリニック、託児所などでございます。裏面をごらんいただきたいと思います。②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の寄与が期待できる機能といたしまして、例といたしまして、飲食店、コンビニエンスストア、スポーツ用品店、温泉施設、ドラッグストア、地域住民開放スペース。例といたしまして、ホール、ギャラリーなどとい

うことを要項で掲げておるところでございます。優先交渉権候補者につきましては、このうちの②公園施設利用との相乗効果や周辺地域の活性化への寄与が期待できる機能、これについて十分な内容とは言えないという判断をしたところでございます。

続きまして、次点者の非選定でございます。次点者の提案につきましては、選定委員会におきまして、公園施設利用との相乗効果が期待できない、周辺地域の活性化につながらないなどの意見が出されたところでございます。区といたしましても、「施設の条件」の①教育、文化、健康などのサービス機能については該当していない、また、②についても不十分であるということ判断したところでございます。

裏面に進みまして、3番、今後の予定でございます。残念ながら、2度の公募ともに事業者の選定まで至らなかったところでございます。再公募に際しましては、提案内容を限定するなどの検討が必要だと考えておるところから、庁内に検討委員会等を設置いたしまして、募集内容等を決定し、審査委員会を条例において設置した後、実施をしたいと考えております。なお、再公募を行うために、区ホームページを含めまして、今回提案の事業者名、提案内容及び選定委員会の委員名は公表しないということにしております。

資料の説明は以上でございます。

<PAGE="4">

○辻薫委員長 はい、御苦労さまでした。

説明が終わりました。質疑を行います。どなたかございますか。

○木下広委員 2回目のプロポーザルもうまくいかなかったというか、ミートすることがなかったということなんですけど、ということは、あそこのあいている土地、今、更地になっているじゃないですか。でも、そのまま、あと何も使わないということですかね。駐輪場だとか、ちょっとした何か駐車場だとか、そういったような使い方とか、そういうのはやっぱり使わないということですかね。

○佐々木施設計画課長 現在、スポーツセンターを所管しております学習スポーツ課と協議をしておるところでございます。あのまま更地のままにしておくのも、周りがかかなり整備されてきれいになっておりますのでちょっといかがなものかというところございますので、現在、学習スポーツ課と協議をして、何らかの使い方ができないのか。次の公募がいつになるかというのはございますが、それにいたしましても半年なり、1年、更地のままで置くというのは不適切ではないかというふうに考えておりますので、現在、検討をしておるところでございます。

<PAGE="5">

○木下広委員 ちょうどJRアパート、JR住宅の入居が11月から開始されて、200近い世帯のキャパシティのある住宅なので、新しい方が来られたときに、区の土地が荒地地みたいな感じで更地になっていると非常にみっともないようなところもあるので。だけど、アイテラスもあって、それでJR住宅が来るということになると、結構ポテンシャルはあると思うんですけど、何ですかね。難しいんですかね。応募される方ね。率直にどういう印象を持っていますか。この今の現状を。

○佐々木施設計画課長 今回、辞退をされ、3社、途中で、参加表明をされて辞退をされた事業者がおります。辞退理由としては、テナントが集まらなかったというふうにおっしゃっております。あと、

建築費の高騰ということを挙げられておる事業者もいらっしゃいますので、立地はかなりいいところだというふうには思っておりますが、なかなか難しいのかなということを考えております。

○木下広委員　また、10月8日には通路も、きれいな通路が開通して、JRから3メートルも土地をいただいて、大変に区民にとっては、また地域にとってはいい環境がそろっているのも、もちろん民間の方の知恵を公募することなんですけど、こちら側としても何らかのそういう角度をしっかりとつけていただいて、地元の皆さん方は期待をされていると思いますので、ぜひよろしくお願ひしたいと思ひます。

以上でございます。

○河野たえ子委員　それで、これ、うまくいかなかったよという話で、今後の予定で再公募を行うという話に書いてありますが、いつごろ、例えば、審査委員会を設けて、庁内に検討委員会を設置して、もう一度、その募集内容を定めてということは、ここに書いてある実施要項と別なものをつくることでしょうか。そして、さらに再公募することになると、1つは、その実施要項が今ここに書いてあるものと違ってくるのかどうかね。それから、2つ目には、再公募することになると、いつごろを考えているのか、ちょっと先にそれを教えてください。

○佐々木施設計画課長　こちらの庁内の検討委員会でございますが、要項を大きく変えるということではございませんが、こちらで出しております「施設の条件」というところを、ある程度絞るなり、こういった施設を含めてほしいというようなことを考えてございますので、それ以外の要項等に大きく変更するというふうには考えてございます。

また、審査会の開催に際しましては、こちら、審議会の扱いとなってございますので、現在、条例上、この選定委員会はない状況になってございますので、条例で改めて審議会としてこの審査会を設置した後には公募ということになりますので、半年後になるかどうかわかりませんが、議会での承認を得た後ということになりますので、少なくともちょっと第一回定例会では難しいのかなというふうを考えてございます。

○河野たえ子委員　それで、私、そのプロポーザルっていろいろあるんだけど、例えば、西部の複合施設の時も、経済的条件だとか、今の社会状況だとかありますけれども、やっぱり住民があそこ施設を使うのに、区民が利用するのにやっぱりなかなか意見が反映しないんですよ、今。それが西部の時もいまだに尾を引いて、住民の皆さんがいろいろ言っているわけですけども。

だから、私はやっぱり庁内で、もちろん選定委員会つくっていろいろ検討していくというのも1つ必要だとは思ひますよ。否定はしませんが、しかし、やはりもっと広い意味で住民の声が反映できるような、そういうことをして、せっかく広くて、すばらしい運動公園つくったわけですから、そこが住民にとってさらにいいものになるような、そういう声を聞くような場というのをやっぱりつくった上で、こういう、私はこういうやり方で、応募者をつくって民間にやるというのは反対なんですけど、とりあえずそういう方向で行くということであるならば、そういう住民の声が反映できるようなものが果たしてできるかどうかということなの。そういうことは考えていないんですか。

<PAGE="6">

○佐々木施設計画課長 前回も選定委員会の中には地元の方々にお入りをいただいて意見をちょうだいしたところでございます。しかしながら、この活用につきましては、民間の方々にやっていただくということが大前提になっておりますので、区民の方の意見を反映したとしても、民間事業者さんがそれとマッチングするののかというのはなかなか難しいのかなとは考えておりますが、今後、どういう募集内容にするか、選定委員の構成にするのかも含めて、今後、改めて検討していきたいというふうに考えております。

○河野たえ子委員 余り心もとないお答えで申しわけないですけど、やっぱりあのスペース、あのスペースは、つまり基本的には公園と一体になって、やっぱり区民が本当に活用していく上でよかったなというものにするんだとすれば、一体としての必要な施設をつくるということが基本だと思うんですね。

今、西部複合施設もそうだし、いろんなところでやって、民間にゆだねればうまくいくみたいなのは、ちょっと私は幻想もあるんだと思うのね。本当にそういう計画されたものがうまく行って、そして、それが機能するかというところがそうじゃない。だから、5社も参加表明しながら、3社が辞退する。2社もどういうものを出されたのか、内容が詳しいことはこれだけでは正直言うとわかりません。けれども、私は基本はやっぱり区民の活用をしていただくために、区民の声が反映できるような、そういうものを1つはつくって、やっぱりそういう場をつくらないと頭でっかちに、区が考えて、区が選定委員会つくって、区が考えて、こういう方向で行くんだとやるとうまくいかないというふうに今でも思っているんです。

ですから、やはりそういう意見を聞くような、反映できるような、そういうものをぜひつくって、その上でもってやっていかないと、結果として、再公募をしてやっても、本当にみんなが納得できるものができるかどうか。そういうところがはっきりしないというふうに思っているんで、ぜひこれは十分検討していただきたいというふうに思っています。

○辻薫委員長 答弁はいいですか。

○河野たえ子委員 多分さっきと同じ。

○辻薫委員長 はい、御苦労さまでした。

ほかにございましょうか。この案件、よろしいですか。

「はい」

○辻薫委員長 わかりました。以上で案件が終了いたしました。



○辻薫委員長 それでは、次回の日程についてお諮りいたします。

今回は、正副委員長長案といたしましては、12月17日、水曜日、午前10時。12月17日、水曜日、午前10時に開会したいと存じます。いかがでしょうか。よろしいですか。

「はい」

○辻薫委員長 はい、わかりました。それでは、そのように決定いたします。

この際、何かございますでしょうか。全体的に。よろしいですか。

「はい」

○辻薫委員長 はい、わかりました。

以上で施設用地特別委員会を閉会いたします。

午前10時31分閉会