

鳥取市議会本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会 (第35回) 会議録

会議年月日	令和4年4月15日（金曜日）		
開会	午後1時38分	閉会	午後2時15分
場所	市役所7階 第1委員会室		
出席委員	委員長 岡田信俊 副委員長 勝田鮮二 委員 加嶋辰史 米村京子 朝野和隆 吉野恭介 岩永安子 平野真理子 上杉栄一		
欠席委員	なし		
委員外議員	太田 縁		
事務局職員	事務局次長 植田 光一 議事係主事 田中 真一		
出席説明員	【総務部】 総務部長 乾 秀樹 財産経営課長 濱岡直樹 財産経営課課長補佐 中村和範 【企画推進部】 企画推進部長 高橋義幸 経営統轄監 河井登志夫 次長兼政策企画課長 戸田昭弘 政策企画課課長補佐 平田政志		
傍聴者	1人		
会議に付した事件	別添資料のとおり		

午後1時38分 開会

◆岡田信俊 委員長 少し早いようですけども、皆さんおそろいようですので、ただいまから本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会を開会します。

初めに、高橋部長に御挨拶をいただいた後、人事異動で替わられた方に自己紹介をいただきたいと思います。

お願いします。

○高橋義幸 企画推進部長 企画推進部長の高橋でございます。本年度もどうかよろしく願いをいたします。

本日は、閉会中の委員会をお願いしましたところ、臨時議会、お疲れのところを開催していただきまして、ありがとうございます。

今回は、跡地の活用に関してのサウンディング型市場調査を行いたいと思っております、そちらについて、まだ案の段階ではございますけれども、御説明をさせていただきたいというふうに思います。跡地の活用については、昨年、一定の方向性を出させていただいて、現在、関係課長で構成するプロジェクトチームで検討を進めているところであります。具体の整備に当たりまして、民間の方の意見もいただいて、整備の方法でありますとか、管理の方法、そう

いったことの民間の方の御意見もいただきたいということで、サウンディング調査を考えております。そして、いただいた意見も検討の中に加えまして、具体的な活用策、そういったものを考えていきたいというふうに思っております。詳細につきましては担当課のほうで説明をさせていただきますので、どうかよろしく願いいたします。

◆岡田信俊 委員長 それでは、順次、自己紹介を。

乾部長。

○乾秀樹 総務部長 4月1日付で総務部長を拝命、着任いたしました乾秀樹でございます。本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会の岡田委員長、そして勝田副委員長をはじめ、委員の皆様、どうぞよろしくお願い申し上げます。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 4月1日より企画推進部次長兼政策企画課長を拝命いたしました戸田と申します。どうぞよろしくお願い申し上げます。

○濱岡直樹 財産経営課長 同じく4月1日、財産経営課長を拝命いたしました濱岡と申します。よろしく願いいたします。

旧本庁舎等跡地活用に係るサウンディング型市場調査の実施について

◆岡田信俊 委員長 それでは、報告事項に入ります。

旧本庁舎等跡地活用に関するサウンディング型市場調査の実施についての説明を執行部よりお願いいたします。

戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。

資料は2ページとなります。よろしくお願い申し上げます。具体的な跡地活用に向けての取組のスタートというような形になるかと思えます。

1番目、民間活力の導入による旧本庁舎、等が抜けておりますけれども、等跡地活用の検討についてということでございます。当該地の活用につきましては、ワークショップや市民アンケート、専門家委員会での議論などを踏まえまして、防災機能の整備、緑地の配置により、震災時の避難地及び復旧活動の拠点となり得る、緑のあふれる広場を中心としたオープンスペースとして活用し、広域から人が集う憩いの場としてにぎわいを創出するという方向性を打ち出しております。具体的な跡地活用に当たりましては、民間活力の導入を検討しておりまして、民間事業者の皆様と直接対話、これはサウンディング型市場調査と申しておりますけれども、これを実施することとしております。

大きな2番目でございます。サウンディング型市場調査の実施についての（1）目的でございます。打ち出されました方向性を基に、跡地整備の内容を具体化するに当たり、民間事業者の優れたアイデアを探り、早期の実現とコスト縮減を目指し、民間事業者の意見、提案を求めまして、対話を通じて市場性や民間事業者の参画可能性等を調査、検討してまいります。そして、跡地整備完了後の管理運営についても、民間活力のアイデアやノウハウ等の導入を検討しておりますし、また、整備に当たっては、設計・施工業務を一括して発注すること、デザインビルド方式と言っておりますけれども、これも検討しておりますところでございます。

その下の（2）のスケジュールでございます。参加受付としております。跡地活用の方向性や対話内容等を提示し、参加者を受け付けます。期間につきましては、すみません、黒丸としておりますけれども、4月中には募集を開始したいと考えておまして、5月末まで受け付けたいというふうに考えておるところでございます。

続いて、対話の実施です。申込みのありました事業者と実現可能な事業内容について、民間事業者の皆様と個別に直接対話による意見交換を実施します。1事業者当たり大体30分から60分程度を考えております。実施時期につきましては、事業者数にもよりますけれども、6月から7月を予定しておるところでございます。

続きまして、隣の結果の公表です。事業者との対話の結果につきましては、その概要を公表することとしております。今考えておりますのは、7月か8月の頭ぐらいに公表できればというふうに考えております。対話で把握した活用の可能性、優れたアイデア等を踏まえまして、整備内容の素案等に生かしていくよう検討もしてまいります。

（3）の条件設定です。次の条件を設定した上で、これはあらかじめ募集要項等にお示しをするような形にはなりますけれども、民間事業者の意見、提案を募集いたします。①基本的な事業内容でございますけれども、これにつきましては、市の考え方として、上のほうの大きな1番に書いてありますような一定の方向性を改めてお示ししますとともに、専門家委員会からの提言書の内容や立地特性などを示してまいりたいと考えております。②の対話のテーマでございます。オープンスペースに必要な設備や面積、管理運営の市場性、あと設計や施工に必要な期間、あるいは維持管理コスト削減のアイデア、想定される課題などをテーマとしたいと考えております。

③の施設整備計画でございます。これは、大きな3番に想定というところで記載をしております。こちらにつきましては、関係課長で組織いたしますプロジェクトチームでもんで出したものでございますけれども、（1）防災施設につきましては、上下水道、災害貯留槽、備蓄倉庫、かまどベンチ、パーゴラ、照明灯、看板等というものが考えられるのではないかとということでございます。（2）緑地広場です。これにつきましては、芝生広場、樹木、ベンチ、あずまや、遊具、トイレ、管理棟、イベント設備、上水道等が考えられるということでございます。（3）の駐車場です。これは、市民会館の利用者用、そして、このオープンスペースに来られる身体障がい者用、あるいは子育て世帯用の駐車場等が考えられるのではないかとということでございます。（4）です。市民会館搬入路としております。市民会館のイベントがある日に、イベント用のトラックが入ってまいります。そういったものの搬入用の通路、そういったものの確保も必要ではないかというふうに考えておるところでございます。最後、5番、スケジュール（予定）としております。令和4年度につきましては、条件整理としておりますけれども、このサウンディング調査でいただいた意見などを基に、また、あと庁内各課との意見、議論なども踏まえまして、整備の内容や素案などを詰めていきたいと考えておりますし、令和5年度から設計・施工と書いておりますけれども、その設計・施工に向けた条件整理などを考えてまいりたいというふうに考えております。そこには記載しておりませんが、6月補正で、跡地活用の具現化に向けた準備に必要となるような予算、これを要求するようなことを考えておると

ころでございまして、また跡地のプロジェクト委員会等でも少しもんで、要求していければというふうに考えておるところでございます。

説明といたしましては以上でございます。

◆岡田信俊 委員長 御説明をいただきました。

委員の皆様から質疑等ございますでしょうか。

吉野委員。

◆吉野恭介 委員 説明をありがとうございました。一番下の施設整備計画の想定で項目が書いてあるんですけど、こういった項目を提示してのサウンディング調査なのか、全くこういったものは出されずに、ただ防災施設、緑地、駐車場と大項目だけを提示して、独創的なアイデアを求める考えなのか、どうでしょうか。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。こちら、今日お出ししております資料につきましては、大体これがベースになるような形の募集要領というものを考えておりますので、こういったスケジュール等も、大まかではございますけれども、載せていくつもりで考えております。

◆岡田信俊 委員長 吉野委員。

◆吉野恭介 委員 あまり大きな、多分、業者での、何か特徴が出づらいような気もするんですけど、民間事業者さんのほうにとってのインセンティブというのはどういったことが、公募するときのポイントが高く加点されるよとか、優秀な提案をしたら随契も考えるよとかといったような、何かインセンティブみたいなものは考えられているのかどうか。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。吉野委員さんが言われましたインセンティブですね、例えばこのサウンディング調査の次には工事の設計ですとか、公募であるとか、そういったことが出てまいります。ただ、このサウンディング調査に参加したからといって、何かしらの加点が参加事業者に与えられるということはございません。ただ、このサウンディング調査に参加をいただくことで、自らのアイデアというものを市側に伝える、そのことによって一定程度、自分たちが考えておるような事業内容が反映されることが期待できるというようなことが事業者側にとってはメリットとなってくるのかなというふうに思っておりますし、事業に参加しやすいような公募要件づくり、そういったものにもつながってきますので、そういったことが事業者側にとってはメリットなのかなというふうに考えております。以上でございます。

◆岡田信俊 委員長 上杉委員。

◆上杉栄一 委員 ちょっと関連になるんだけど、まず、2番の（1）の目的に、いわゆる管理運営についても民間活力の導入も検討、それから、設計・施工を一括管理でやる、いわゆるDB方式も検討するという事なんだけども、これからすると、DBと、それから運営のほうも民間でということになると、DBOになるんか。その辺りになってくると、さっき吉野委員が質問した、提案したそれこそ業者からすれば、それを、どういった形で採用するかはもちろ

んこの設備計画の中で市側が検討して、こういった形のもを採用していこうということになれば、まさにもう P F I、いわゆる事業者のほうの提案というものがかなりのウエートを占めてくるんじゃないかなと。それを、例えばそれこそサウンディング調査をして、方向性を出していても、さっきの質問の中であるように、提案した民間事業者側からすれば、採用されたところは非常に有利に動くわけですね。その辺りの考え方というのがちょっと私も、もうこれ、何となく絵が描けるような形で事業者が提案してくるわけで、それをまた改めて、ほかの事業者にもこういった形のもで公募するということになってくると、かなり提案して採用した業者というのは非常に有利になってくるね。そういうことも承知の上でのといいますか、このたびのサウンディング調査にしているのかなというふうに思うんだけど、どうなんでしょう。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。おっしゃられますように、参加いただいた事業者の提案のいいところ取りといいますか、ということをしていくことにもなりますので、それがたった 1 つの事業者のものなのか、あるいは複数の事業者が言った意見を取り入れていくのかというのはまた別の問題でございまして、私どもが 1 つの事業者のものだけを、いい意見を吸い上げて、次の公募なりに向かうというふうな考え方ではございませんので、複数のいいところをいろんな事業者から吸い上げるというようなことで、次の公募に向かっていたいというようなところです。

◆岡田信俊 委員長 上杉委員。

◆上杉栄一 委員 ここにある施設整備計画というのが（1）から（5）まであって、具体的な内容も書いてあるわけで、だから、これをそれこそ入れた形の中での提案ということになってくれば、そんなにそれこそ突拍子もないような提案は出てこんだろうというふうに思っているし、もう 1 点は、さっき言った、ちょっと気になるのは、いわゆる民間活力の導入も検討しており、設計・施工、デザインビルドも検討しておりということで、これは検討しない場合もあるということなの。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。管理運営につきましては、そこにも書いてあるように、本当に市場性があるのかどうなのか、実際につくったところで、本当にそこを管理して、例えばイベントを打ったりですとか、そういったようなことまでやっていただけるような事業者があるのかどうか、そういったところもまずちょっと探してみたいないうところではございますので、その辺りで、今現在、管理運営をどうするのかというのは、またちょっとサウンディングの結果を得てからまた検討もしてみたいというふうなことを考えております。

◆岡田信俊 委員長 上杉委員。

◆上杉栄一 委員 ということは、これは、サウンディング調査のそれこそ段階の中で、例えば A の事業者は、うちは管理運営についてもできますよというような提案をする場合もある、それから、それでない場合もあるとなったときに、市のほうは、それだったら管理運営も一緒にや

ってもらおうやという形のものの方が持ち出しが少ないわけだね。だから、そういったものが有利性に動くということになれば、その検討、どちらにするかということは、設計・施工の一括発注についてはそれはそれでいいと思うんだけど、この民間活力については、それこそ提案する業者によってはできるできないというような業者があるわけで、結果としては、市が例えばそれを採用するということになると、できない業者はできないわけだね。その辺はやっぱもう少し配慮といいますか、考えた形での、事前にそういった、導入は検討できるような形であれば、例えばそれを優先的に採用するとかというような形を決めておかないと、それは提案する業者側としても、その辺り有利不利というかね、それはちょっと不公平、おかしいじゃないかということも出てくるというふうに思いますんで、その辺りについてはしっかりと方向性を出していただきたいというふうに、これは事前にといいますかね、というふうに思います。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 プロジェクトチーム等でも、そういったようなことを議題に上げて、検討してまいりたいというふうに思います。

◆岡田信俊 委員長 そのほかございますでしょうか。

加嶋委員。

◆加嶋辰史 委員 加嶋です。関連して質問をさせていただきます。先回の委員会の中で、委員会の紹介もありましたけれども、影響力のある自治体の長の発言で、施設整備計画ですね、例えば3番目の駐車場といったようなところにまたバイアスがかかってしまうんでないかなということ懸念をしております。あらかじめ、やはり、今、上杉委員が言われたように、きちんと採用するであるとか、市としてはこの方針で、ここだけは譲れないというようなことを強く決めた上で参加受付をしないと、本当に、今まで専門家委員会も交えてやってきた方向性が少しずれてしまうようなことを心配しておるんですけども、その点、この実施について、ある程度固めた形で事業者を公募するというような考え方はないのでしょうか。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。この一定の方向性が打ち出されるまでに、市民の方の御意見なり、アンケート調査、あと専門家委員会での御議論、提言書、あと、この委員会での御意見、御議論というようなもので積み重ねた結果出された一定の方向性でございますので、そういったものを生かす形で、それは崩さないような形で、設計・施工というようなほうに向かってまいりたいというふうに考えております。以上でございます。

◆岡田信俊 委員長 加嶋委員。

◆加嶋辰史 委員 お答えいただきました。その決意でもって向かっていただきたいと思います。

それから、一番下の段、(5)スケジュールで、令和5年度から設計・施工というようなところですけども、当然令和4年度の予算はもう決まってしまうので、ここのものは入っておりませんので、逆算していくと、令和5年度の例えば4月から設計、募集しようとなれば、この結果の公表というのは何月ぐらいを想定されるのか、何月までであれば間に合うのか、お尋ねします。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 サウンディング調査の結果公表ということのお尋ねですけれども、現在のところ、7月か8月の頭ぐらいを考えておるところでございます。

◆岡田信俊 委員長 加嶋委員。

◆加嶋辰史 委員 最後にします。そうしましたら、その結果の公表の仕方ですけれども、首長の定例会見で発表するであるだとか、いろいろ方法はありますが、どのような公表、公にリリースする方針でいるのか、お尋ねします。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。通常でございますと、ホームページ上での公表ということになります。ただ、そのほかにどういった公表の仕方があるのか、ちょっと検討はしてまいりたいというふうに考えます。以上です。

◆岡田信俊 委員長 岩永委員。

◆岩永安子 委員 基本的なことなのですが、今回サウンディング調査に出す中身というのは、先ほど次長も言われたように、2年間かけて、アンケートや専門家会議を経てまとめられたものです。ですから、私なんか、それをどういうふうに配置するのかとかいうようなことは、本当にサウンディングに出さないといけないのかなんて、非常に素人として思ったりするわけです。庁内プロジェクト、あるいは技師さんもおられる中で、もう限られたスペースでこういうふうにする方がいいんじゃないかみたいなどころまでできるんじゃないのかなんて思ったりするんですけど、今回、サウンディングを採用するそのメリットをどういうふうに次長は考えておられるのか、お願いします。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課の戸田です。サウンディング調査のメリットということのお尋ねであったかと思えます。一般的に言われておるといものとして、このサウンディング調査のメリット、行政側のメリットといたしましては、事業検討に向けて、市場性の有無や活用アイデアの把握、これによりまして資産の持つポテンシャル、有効活用ですね、これを最大限に引き出すことができるということ。あるいは、地域課題や配慮事項を事前に伝え、より優れた事業提案を促すことができる。あるいは、早い段階でリスク、課題等を把握し、公民連携手法の実現性や妥当性が確認できるというようなところでございます。おっしゃられるように、今、資料では3番にこういった施設整備が想定されるということで列挙しておりますけれども、これにつきましても民間事業者の経験に基づく知見等いただきまして、もっとこういったものが設置できるんじゃないかとか、よりよいものがあるんじゃないかとか、そういったようなこともお聞きできればなというふうに思っていますし、あるいは、ひょっとしたら、こういったものはちょっと必要ないんじゃないかなというようにも言われる可能性もあつたりするわけですので、そういった様々な意見、知見というのをこのサウンディング調査で聞いてみたいというふうに考えております。以上でございます。

◆岡田信俊 委員長 岩永委員。

◆岩永安子 委員 いろんな意見を聞いてみるということで、これまでよく言われているサウンデ

ィング調査のメリット等のお話だったと思いますし、基本は、ベースは、これまで積み重ねてきたものの中で取捨選択したりしていくということで、意見を求めるということで向かっていただきたいなど。基本はやっぱり崩さずに、それはもう市民や専門家会議の積み重ねを本当に大事にさせていただきたいというふうに思います。それを生かして、どうまちづくりしていくのかということとはもう次の段階じゃないのかなというふうに思います。

あと、この対話のテーマというのが目的というところにある中身なんだなというふうに思いますので、ぜひ、しっかり意見は聞いても、市民のためになる設計・施工、管理につながることを求めたいと思います。以上です。

◆岡田信俊 委員長 そのほかございますでしょうか。

米村委員。

◆米村京子 委員 質問に当たっているかどうか分からないけど、3番の施設整備計画というのがあります。想定というのがありますね。この中で、防災施設、1ですね、2、緑地広場、それと3の、これは完全に別々に考えたほうがいいのか、これも含めた、駐車場も含めた、緑地も含めた、防災も含めた感覚で見たほうがいいのか、ちょっとその辺を教えてください。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。このサウンディング調査に出すに当たっては、施設ですね、この跡地の位置図なり、そういったものを出しますので、そういった中で、この防災施設、緑地広場、あと駐車場等、こういったふうな配置にしていくか、そういったものも意見をいただければいいかなというふうに考えております。ですので、別々に考えるというんでなくて、まとめて考えるというような感じになろうかなというふうには思います。

◆岡田信俊 委員長 米村委員。

◆米村京子 委員 そういうふうな考えで、防災施設に関してとか、緑地広場とか、本当に多種多様な広場になっちゃうんですね。何が目的で、何がどうしたいのかというのが全然見えてこないと思うんですけど、私は。というのは、私はまちづくりのほうで行きたいんで、にぎわいを創出するというほうの形でやっていきたい、もしするんだとしたらね。それはどうしたらいいのかということで、ここの中にイベント設備なんかも入っております。イベント設備の中で、私、すごく危惧するのは音なんです。音量。隣が病院なんです。どれだけの音量を出して、どれだけのイベントをするのかということ、この辺のこともサウンディングの資料の中には入れていかないとおかしくなるんじゃないかなと思って、ちょっと発言させてもらいました。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。一定の方向性をこの12月にお示しさせていただいたときに、考えられる課題というようなことで、その中でも騒音というようなことがありました。隣には病院もございます。周りには住宅が張りついておるという中で、イベントをするに当たって、イベントもそうですし、音を出すに当たってはそれなりの配慮が必要だということは課題でございますので、そういったこともきちっと事業者にはお伝えしながら、サウンディング調査のほうをしていきたいというふうに考えます。以上です。

◆岡田信俊 委員長 よろしいですか。

そのほかございますでしょうか。

加嶋委員。

◆加嶋辰史 委員 すみません、1 点追加で聞かせてください。対話実施のときなんですけども、サウンディング調査の途中での会話内容だったりというのは公開はできないんですか。

◆岡田信俊 委員長 戸田次長。

○戸田昭弘 企画推進部次長兼政策企画課長 政策企画課、戸田です。サウンディング調査の実際の実施につきましては、市側とその実際の申込者との対話の実施のときは、これは非公開でございまして、これはどのサウンディング調査でも同じでございます。ですので、その対話が終わってから、対話の状況をまとめたものを、参加いただいた事業者にも確認をした上で、公表をさせていただくという形になります。以上でございます。

◆岡田信俊 委員長 加嶋委員。

◆加嶋辰史 委員 お聞きしました。そうしましたら、この調査特別委員会であっても、対話の実施が終わり、公表されるまでは、内容は触れず、公表後に報告をいただくというような流れなのでしょうか。

◆岡田信俊 委員長 高橋部長。

○高橋義幸 企画推進部長 公表につきましては、先ほど戸田のほうの話をしたように、基本的にはホームページの公開なんですけれども、こちらの特別委員会ですら報告をさせてきていただいたという経過がありますので、できれば同じような時期に御説明のほうを差し上げたいというふうには思っております。

それと、ちょっと補足になろうかとは思いますが、このサウンディングの調査というのは、事業者を決めたりするとか、事業をこういったことで決めてしまうというのではなくて、その前段での民間の方の御意見を伺うということでもあります。それで、その条件としては、先ほど来ありますように、昨年お示しさせていただきました方向性、これはもう決して動かさない。その方向性を基に P T で協議してきて、その方向性、まちづくりであるとか、にぎわいを創出するにはこういった施設というか整備が要るんじゃないかなというのがこの 3 番の（1）から（4）までです。それを P T の中で議論してきました。ですので、そういったものを活用しながら、にぎわい、方向性を実現するために、民間事業者さんではどのように考えられますかと、その意見をいただいて、そして、優れたものといいますか、これだったらというものを私どものほうで考えさせてもらって、検討させてもらって、そして改めて公募をさせていただくと、そういった性質のものだろうというふうには思っております。以上です。

◆岡田信俊 委員長 そのほかございますでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、質疑は終了とさせていただきます。

3 番、その他であります。その他としまして、委員の皆様、執行部より何かございますでしょうか。

（「なし」と呼ぶ者あり）

◆岡田信俊 委員長 なしと認めます。

本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会（第 35 回）会議録（令和 4 年 4 月 15 日）

それでは、以上で本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会を終了いたします。どうもありがとうございました。

午後 2 時 15 分 閉会

本庁舎跡地等活用に関する調査特別委員会（第35回）

日 時：令和4年4月15日（金）

全員協議会終了後

場 所：7階 第1委員会室

1. 開会

2. 報告事項

（1）旧本庁舎等跡地活用に係るサウンディング型市場調査の実施について

3. その他

4. 閉会