

令和元年度第3回津山市ファシリティマネジメント委員会 議事概要

日 時 :	令和元年10月11日(金) 午後3時 ~午後5時	場 所 :	津山市役所議会棟2階 第2委員会室
出席者			
【委員】	藏田委員長、大山副委員長、小山委員、歌房委員、白石委員、堤委員、岡部委員、岡委員		
【津山市】	財政部長、財産活用課長、財産活用課主幹、財産活用課職員		
【傍聴人】	4名		
欠席者	河部委員、福田委員、上田委員		
1. 開会	委員11名に対して8名の参加で、委員会の成立を宣言。		
2. 財政部長あいさつ	財産活用課課長挨拶。		
3. 委員長挨拶			
4. 協議事項	(1)第2回ファシリティマネジメント委員会の振り返り 前回ワークショップ議事録を委員長が読み上げ、委員内で意見交換実施。		
委員 :	最近ではイノシシや鹿等のジビエ料理が脚光を浴びているので、旧高田幼稚園をイノシシ等の解体や解体した肉や皮を利用出来る場所として有効活用をしてみてもは。		
委員 :	長期にわたって使用していない建物をいきなり使用するのは大変。どのような状態で貸してもらえるのかわからないと経費がどの程度のものになるかわからない。前回のワークショップでも古いまま貸してもらっても掃除をして修繕をして、光熱水費を払ってと考えると経費計算がわからないので意見を出すのが難しいというのが一番感じたこと。どこまでの状態で貸してもらえるのか等がしっかりと設定されていないとこの場所でビジネスが出来るのか・出来ないのかの判断が難しい。		
委員長 :	今回は、フリー条件でやらせて頂いた。条件を設定してあるほうが、色々なアイデアを出しやすかったという意見ですね。		
委員 :	どのような形で収束させていくのかがわからない。ここで旧高田幼稚園の利活用方法をこの委員会で決めるのが着地点なのか。		
委員長 :	そうではない。旧高田幼稚園をどうすれば、相応しい担い手に活用してもらえるのか、我々自身がひとつ見本(テストケース)を作ってみようということなので、ここで何か良い提案をまとめて作ろうというわけでは無い。		
委員 :	アイデアが逆にいっぱい出た方が良い形ですね。		
委員長 :	その通りです。そこまで、落とし込みまでいくものではないので、少しゆるくやらせて頂いた。		

委員 : 今、美咲町でアーティストが、アーティスト・イン・レジデンスという形で来られて、実際に滞在しつつ絵を描いたり、演劇をされたりという美咲芸術世界というイベントを実施している。そんな中で、津山市も巻き込みたいということで、うちの会社にも昨日関係者の方が来られた。その時に、美咲町で滞在場所として借りようと思っていた小学校が借りれなかったので、アーティストの滞在する場所を振り分けて、どうにか開催することが出来たというような話を聞いた。

もし、旧高田幼稚園でアーティスト・イン・レジデンスみたいな形で出来たら、幼稚園自体に絵を描いていただけたりとか、そういうアーティストが描いた絵が壁面にあるということで、建物の価値が上がり、それが建物の価値が上がるんだと使いたい、という事業者が出てくるかもしれない。初年度は前述みたいな維持活用のような使い方をして、次年度は、アーティストの描いて下さった絵などがある物件を使ってみませんか、というようなやり方もあるのでは。

委員 : 学校でフォーラムとかを開いて、使う人のニーズを考えたらいいのかなと思う。地域の人など実際に使う人(客)の意見を聞く場面があれば、もっとアイデアが出してもらえたりするのでは。

委員長 : 今回は自治協さんを含めて地域の方々をお招きしてご意見を伺うとかいう場面は作れなかったもので、そういうのが別途あるといいかも知れませんね。

委員 : 高田という地域に何があって、何が無いのかというところがわからない部分が多かった。そのため何が高田地域に合っているのかまだよく分からない。もう少ししっかり見ていきたいかなと思った。

委員長 : 以前テレビで見たんですが、岡山県が全国で3～5年の間くらいで、海外からの訪問者が全国3番だったんです。訪問者数の伸び率が4倍～5倍となっていた。何があるかという、ほとんどの人が児島のジーンズに行っている。こんな感じで県南は海外からの訪問者が結構伸びているんだけど、そういう人たちを、県北に呼ぶことが大事。海外の人は日本人みたいにここに行って、あそこに行ってというようにタイトなスケジュール感ではない。私たちよりも、もっともっとネットを見て調べて、日本人が思いつかないような所に訪問されたりとかしている、そういう人たちがちょっと来て、楽しめるような、例えば何かイベントがあるとか、そこに泊まれば安くて泊まるとか、そういった施設になればいいのかなと考える。

(2)第2回ファシリティマネジメント委員会の改善点について

委員： 私は津山市出身ではあるけれども、高田がどんな地域なのかっていうのを、まったく分からなかった。もう少し事前情報があれば良かったのでは。

委員： 地域外の人ばかり来て意見を言って、地元の人、本当はこんなことされちゃ困るとかあるのでは。

委員： 地域の人に一人でも入ってもらった方がよかったのでは。

委員： 地元の人が1人でもいればこういうことだったんですよとか、こういうのが有りますよとか意見がもらえたのでは。高田の地区では、高田の獅子舞というのが有名。それから横野の滝という立派な滝もある。そうしたこともPRできたら。

委員長： そういう意味でいうと、ワークショップのやり方として、例えばそういう方に入って頂いて、ご案内いただくとか、ご説明いただくとか、少し、10分、20分その地域のストーリーをお話いただいて入って行くとかいうのも良かったかもしれませんね。

委員： ただ、会議に多くの関係者が入ると本当にまとまらないですね。ジビエの話も実は阿波でも進めたことがあるんですが、大反対をされたことがあった。だから、今回のようにゆるくやるんだったらこれでいいと思うし、もっとタイトに、方針まで決めるのであれば、地元の人を入れないと、何も決めれないと思う。何やっても一番最初は否定されるので、最後まで絶対にやっごらんとは言ってくれないのでそこは難しいところだなと、いつも思う。

委員： 阿波地域は面白いところで、500人くらいしか人がいないが、60人くらい移住者。その中では昔からの考え方の人、昔の考えにちょっと疑問をもっている若手と、変えましょうという移住者の三派くらいに別れてもめたりもする。旧高田幼稚園について何か困っていませんか？と投げかけて、地元から旧高田幼稚園がなくなっても何も困っていませんよと言われたら、何にも言い返す言葉が無くなってしまう。意見を聞く人数が多いのはいいと思うが、方向性を決めてから集めない、私は聞いていなかった、私には相談がなかったなどと言った意見がものすごく大きくるので、難しい。旧高田幼稚園に思い入れを持っている方がどのくらいいるのか、近所の方がどう思われているのかということが重要。それを僕らがこんなに勝手に言ってもいいんだろうかと思うときもあって、人ごとなのにと言われると僕らもショックです。こういう場所があるので、すごくいいなと思うんですけど、ほんまに、じゃこれ、このまま持って行ったら高田の人どう思うかなと。

委員長： やはり新しいことを始めるときの覚悟がどの程度なのかが重要になってくると思う。行政の方もこれだけ関わられているなかで、地元の人を説得するという時に、行政の人も一緒になって、このくらいまでなら許容して下さいという説得をして実施することができるのか、それとも、行政の人も含めて、地元の人が説得できないんだったらこの程度で手を打ちましようとなるのかは覚悟の度合いによって変わってくるんだと思う。その覚悟が見えない状態で、どの程度のアイデアを出していいのかと言うところも多分にあると思う。覚悟がなければ斬新なものを出したところで受け入れられない。

委員： 一番良いのは、高田地域にたとえばキーマンがいて、その方がアイデアを出してくれて、そのアイデアを練ってくれと言われたら良いが。キーマンもプレーヤーも高田地域以外の人となるのであれば何をやるにも難しい。

委員： やはり地域の人の声が必要じゃないかなと。
いわゆる幼稚園の地域じゃない人の声だけだったら、地域の人に有益ではないと思った。

委員長： 分かりました。ありがとうございます。
今回はテストケースですので、色々と言頂いた意見を含めて、これっていうことを決め切らないと思う。それこそ安心先行型のものなのか、担い手先行型のものなのか、いろいろなパターンがあると思う。何か目安がなければ、何も言いようがないと言うところもあるので、まずは、一つ考え方を出すってところからやってみましょうという事で意見を頂きました。
前回の打ち合わせとかワークショップのまとめのなかでいただいたご意見も含めて、次回の委員会の時にまとめをしたいと思います。
条件がもともと設定されていない中でやっていますので、最低限の条件設定もいると思います。今頂いたようなことも留意事項として、条件設定についてもこんな事が考えられるかなと想定を書いて、お示ししたいと思いますので、よろしくお願ひします。

(3)旧高田幼稚園の活用の具体策の検討について

蔵田委員長よりファシリティマネジメントの事例紹介後下記の項目を検討実施。

利活用の目的、共有できる目標

- ・広いスペースを生かせるものをつくる
- ・短期的に使うのが良いか、長期的に使うのが良いかは判断が難しい。長期的に入る事業者が短期事業者を受入れるのがいいのか(洋学資料館のような使い方)
- ・事業者の受入れの期間やスペースの使用の仕方は金額による。
- ・公共物を短期的に借りるのは賃借料が高いので定常的に使うことがよい。
- ・使ってもら方向性で、売却して更地にするのは地元の心情としては駄目。
- ・地域と組んで事業をしてもらうことが必要で、地域の雇用があることが重要。

※鳥取市では施設再生型。老朽化しているものを直しながら使うというスキームで安く貸すことを事前に決めて公募するという政策を行っている。

相場感はどのくらいになると考えているのか

- ・収益を考えて逆算して賃料と比較して決めるので、具体的な金額を言うのは難しい。
- ・公共施設を市場価格でどうぞという自治体はない。
- ・賃料は基準がきっちりしていないと安易には下げられない。

民間提案事業者に求める条件

- ・賃料を安くすればいろんな提案がでてくると思う。
(民間業者のリスクを少なくする)
- ・実際に事業をやってもらって評価するのが確実。
- ・事業性に合わせた賃料にすればよいのではないのか。
- ・実績に応じた成功報酬で決めていけばいいのではないのか。
- ・地域としては地元で事業継続すれば地域にとってもプラスになるが、協力すればなお良くなるよという雰囲気、育てるという雰囲気が必要。
- ・地域の方の声を聞くことが多いが、地元の意見は放課後児童クラブの意見が多い。
- ・地域のものを地域外の人だけで運営するのは難しい。
- ・チャレンジしてみる期間があると、地域の理解や交流が生まれる。
そのような場を作ることも必要。
- ・暫定的にやることを積み重ねていくことは重要。一発勝負ではやる側、選ぶ側もリスクがある。お互いの妥協点を見つけることが必要。
(トライアル・サウンディングのような)
- ・使う地域の方の意見をもっと聞いて、利用者の意見を聞くことが必要。運営、利用者を明確にさせるとうまくいくのでは。
- ・地域の方のメリット、施設を使用する人のメリット、双方のメリット・デメリットがわかっていないと事業を進めていくことは難しいのではないのか。全員にメリットがないと難しい。
- ・地域の方のメリットを見つけ出すことが一番難しい。地域のニーズを調べる必要があるが、どのような方法で調べるのが良いのか。
- ・地域の方の意見とはどの年代の方の意見なのか。
- ・子供を育てる年代の方に聞いた方がいい。

(4)その他

- 事務局:
- ・次回委員会では事務局案等を事前に配布することについて
 - ・自分事化会議について

5. 第4回津山市ファシリティマネジメント委員会開催日時について

令和元年11月29日(金) 午後3時から

6. 閉会