

令和5年度第2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5年8月22日(月) 午後3時30分～午後5時30分	場 所 :	津山市役所2階 第2委員会室
出席者			
【委員】	藏田委員、小山委員、甲元委員、畑委員、森藤委員、歌房委員、小笠原委員、有宗委員、中尾委員、		
【津山市】	総務部長、財産活用課長、係長、主任ほか		
【傍聴人】	1名		
【欠席者】	長瀧委員		
<p><b>1. 開会</b> 出席者の確認、委員10名に対して9名の参加で、委員会の成立を宣言。</p> <p><b>2. 総務部長あいさつ</b> 総務部長あいさつ。</p> <p><b>3. 委員長あいさつ</b> 委員長あいさつ。</p> <p><b>4. 協議事項</b> (1)公共施設再編について i)施設の配置及び用途について(事務局より説明)</p>			
委員長 :	今回は勝北エリアを例に議論を進めていきたいと思う。今の事務局からの報告を受けて、まずはみなさまからご質問・ご意見があれば伺いたい。		
委員 :	合併以前の公共施設が旧町村単位で残っていて、それぞれが老朽化している現状を知ることができた。特に支所なんかは空きスペースが多いように見受けられる。例えば文化センターの稼働率・コストなんかは気になる。		
委員 :	会議スペースなど利用目的に近いこれだけの数の部屋が、同じエリアにある。各室の使用状況が気になる。		
委員 :	民俗資料館を有効利用しようと思うと、支所からの距離が非常に重要になってくると思う。気になったのはどの施設の築年数が20年を超えているということ。勝北支所については余剰スペースがかなりあるので、施設がパイプラインのような役割を果たし、周辺施設をつなぐような役割を持たせると非常に有効に活用できると思う。		
事務局	勝北支所を中心に半径250m位の中にこれらの施設が集約されている。徒歩3分圏内くらいの範囲に収まっている。		
委員 :	勝北支所の前はよく通るので位置関係はよく知っている。先ほど他の委員から築年数が20年、25年を超えている、といった意見があったが、個人的には文化センターなんかはまだ25年なんだな、という印象を受けた。25年前には旧勝北町として必要で、新築されたんだと思うんですが、25年経過して社会情勢などもかなり変わってしまったと思う。文化センター以外の施設も築49年、38年とあるが、鉄筋コンクリート造であれば適切に管理してあげれば、建物としてまだまだ使っていける状況だと思う。一方で、建物としてまだ丈夫な状態で残っている中で、ここまでの余剰スペースが生まれているということは、		

<p><b>事務局 :</b></p>	<p>少し深刻な問題であると感じた。資料の中で無着色のところはどういったスペースか。</p> <p>エントランスホールや共用スペース、職員が使う更衣室などのバックヤードを無着色としている。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>ということは、色がついている部分だけが使われているのではなく、これだけ広い共用部にも空調コストなどがかかっているということだと思う。また、支所でいうと、赤色のこれだけ広い事務スペースを実際何人の人が何割くらい使用されているのか、この資料からは読み取れないが、非常に重要なポイントであると思う。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>資料にある出張所へ行く機会が多いので、赤の事務スペースがほとんど利用されていない現状についてもよく知っている。施設を集約化・コンパクト化して新しいものを作るのはいいと思うが、デッドスペースをどうやって使っていくか、維持していくのかということを考えるのも大切。すぐに解体して更地に、というわけにもいかないと思う。旧幼稚園が良い例で、これまであった幼稚園・保育園を集約して2つの園としたと思うが、残った旧幼稚園の中には利活用を頑張っているところ、解体・売却したところがある一方で、手つかずで残っているところもある。集約化・コンパクト化する上で、残った施設の未来も考える必要がある。市内公共施設が600近くあると思うが、こうやって集約化・コンパクト化するとこういった空き部屋、空き地がもっと増えて行くと思う。遊休地であっても維持費はかかるし、収入もない。コンパクト化しても残った遊休地を職員が維持管理するのに、多くの費用がかかるのであれば本末転倒。集約化しても残った施設が市の負担となって残り、将来の子どもたちの負担となるのであれば何にもならない。行かない、用がない、収入がない、おもしろくない公共施設のまま残ってしまうのは結局同じことだと思う。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>勝北地域のこの航空写真を見て、単純にデッドスペースに他の施設を入れ込めばいいという発想になると思う。しかし、その先の人口変動などによっては、結局その集約化も無駄になり、更にそれを無くしていくのか、という話になるのであれば、市の全体像を見て加茂・勝北と一緒に考えるなど、エリアをもっと広げていかなければならないと思う。そうしたときに課題となるのが、前回の委員会でもお話しした移動手段。毎日利用する施設は近くにあるのがいいと思うが、公共施設は利用するタイミングが限られていると思うので、そのときに移動する手段を整えてあげることが重要。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>今回の委員会では複合化ということが一つのテーマになってくと思うが、この資料を見る限り、築年数をとるのか、余剰スペースをとるのかといったところを判断していかなければならない。築年数の新しい公民館を残すのか、余剰スペースの大きい支所を残すのか、コスト面・維持管理費なども比較しなければならない。そういったことを考えれば、この先長く使える文化センター、公民館、図書館施設に他の機能を付け加えていくのが一番理想的ではないだろうか。先ほど総務部長も言われていたが、厳しい財政の中でこれから先どうしていくのか、ということがこの委員会の存在する意味だと思うので、勝北支所を文化センターの建物側へ集約し、空いた土地、スペースを民間に活用してもらおう。こういったことが今後の財政的には一番理想的であると思う。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>勝北のこのエリアは中学校、こども園、スーパーなどもあり、かつて1万人近い人口が暮らしていた頃から集約化されていて、コンパクトに集まっていると思う。学校・こども園と</p>

<p><b>委員長 :</b></p>	<p>図書館の相互利用もされていて、非常に使いやすいエリア。それによって、このエリアの人口も増え、文化センター・公民館などは国道からの交通アクセスも良いことから非常に住みやすい地域であると思う。ただ、将来的なことを考えた場合に、施設の集約化なども考えていかなければならないと思うが、それ以前に今の施設の利用効率をあげることも考えなければならない。限られたスペースの中で無駄を省いた利用をしていく必要がある。</p> <p>公共施設の築年数の経過、重複する利用用途、周辺施設との連携、計画の年数、各施設共用部も含めた利用状況、再編の先の検討、移動手段、勝北という住みやすいまちについてなどなど、委員のみなさまから様々な意見をいただいた。今回のこの議論を踏まえて、PPP や FM の切り口から勝北の魅力を改めて見直し、発信していく作戦を考えていくことが重要だと思う。行政の困りごとを単純に民間に投げれば解決する、ということではなくて、地域の方々にとっても、将来にとっても良いものになるよう力を合わせてやっていく必要がある。</p>
<p>(2)ii)施設運営コストについて(事務局より説明)</p>	
<p><b>委員長 :</b></p>	<p>事務局から説明をしていただきましたが、ご意見があれば伺いたいと思います。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>加茂地域にある残った遊休施設を、住民の方が使いたいといった場合にどのくらい使うことができるのか。久米支所の内部見たことがあるが、とても広い空間に数名の職員がいてスペースのやりくりや立て直しもできそうだと感じた。加茂支所の場合は耐震の問題があったため建て直されたんだと思いますが、久米支所なども集約化も含めた検討が必要だと思う。</p>
<p><b>委員長 :</b></p>	<p>加茂支所を整備した後の感想や使い勝手なんかで把握しているものがありますか。</p>
<p><b>事務局 :</b></p>	<p>職員にとってはコンパクトになって平家になったことで、管理する部分も小さくなったが、職員配置の変更によって職場スペースが若干手狭にはなっていると聞いた。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>一人の利用者として、施設の再編について、使い勝手がよくなるんだったら自分たちも行くし、学生利用などもできれば活動の場が広がると思っていたが、お金の話となると、難しい。</p>
<p><b>事務局 :</b></p>	<p>加茂支所については過去の FM 委員会でも議論していただいたが、他施設の中に入れることなども検討したが、国の補助金・交付金など有利な財源を利用し、市の一般財源をなるべく使わない方法が、元あった場所での縮小しての新築だった。詳細に事業費を計算し、今あるものを直して使い続けるのか、解体して小さなものを建ててランニングコストを押えていくのか、といったことも考えた上で判断をした。全ての施設において複合化が正しいということではなくて、TPO によっては解体新築が正しいということもある。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>コスト面に関してはシビアにはじき出さなければいけない。耐震工事をする必要がないような施設であれば、前回の委員会でも述べたように、今のままの建物を活かして官民</p>

	<p>一体となった施設運営ができれば良いと思う。今の状態だと公共施設を使うことの敷居が非常に高いので、敷居を低くしてもっともっと一般の市民が利用しやすい形をとってほしい。勝北の場合でも遊休スペースがあるのであれば、それを民間が活かせるような方法を一つでも考え実行することができれば、公共施設がより身近に感じられると思う。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>加茂支所の場合は、別の機能のものを持ってきた訳ではなく、もともとあった公民館を増築して一体化したとのことなので、勝北の例とはまた状況が異なっていると思う。複合化によって、別のところでは空く建てものが出てくる。様々な場合分けの中で、一つのルールをつくっていく際に、加茂の場合は建て替え、勝北の場合はということで話をしていけたらいいのかなと思う。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>ここにきて身もふたもない話になるが、津山市合併前に町村で作っているものを、コンパクトに複合化していこう、という話は地元住民との大きな摩擦が生じると思う。お金だけの部分ではない問題も出てくるはず。もう一度今の規模で建て直すことは絶対に無理だと思うので、今あるものをいかに再活用していくかということを一番に考えるべき。本庁舎だって古くなくても直して使っている。一番使っている公共施設ではないだろうか。一方で、全然使っていないのに赤字が出続けている施設もある。そういった施設を早めに削っていくべき。利用率の低い施設は放っておいて、勝北エリア周辺の公共施設の集約化、コンパクト化を進める、っていうのはそこに暮らす人のことを考えると少し引かかる。それよりはリノベーションしてでももっと何とか活用する方法を模索するべきである。その場合、利用率が何%を超えることを目標とするのか、来館者が何人きたらOKとするのか、といったノルマ設定は地元のやる気につながるの、それにそぐわないやり方っていうのはよくよく考えて実行しなければならない。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>加茂の例でいくと、解体して建て替える為にかかった費用をランニングコストの差額で何年くらいでペイしていけるのか、気になった。それが例えば20年30年かかるのであれば、経営的判断で言えばやめていくことも考えなければならないが、公共という立場上、地元の方々感情などで言うと難しい判断だと感じた。地元に残したいのであれば、有効に活用する方法を地元で考えて有効活用できれば一番いいと思うが、なかなかできずにここまで来ていると思う。どこかで判断していかなければならないので、勝北の事例で地元にも理解してもらって進める必要がある。どこか使っていない施設があるのであれば、その施設を1回民間企業や大学生などに試しに使ってもらおう、という方法もできると思う。それをやってみてどうだったか、という経験を積んでいき、施設の複合化の際に役立つと思う。</p>
<p><b>委員長 :</b></p>	<p>加茂支所の建て替えコストとランニングコストとの計算比較がすぐに分かりますか。</p>
<p><b>事務局 :</b></p>	<p>単純な比較をすることはできるが、加茂支所の場合は有利な財源を使っているの、市の実質負担額は工事費の約3割ぐらい。7割が国の交付税措置などを受けて建て替えをすることができている。なおかつ、旧加茂支所のような3階建てで大きな建物は、全館空調といった大きな空調機が入っており、屋根工事・外壁工事を行えば足場が必要になる。大きな建物は維持管理にも多額のコストがかかる。小さくするという事はこういった費用も小さくすることにつながるの、単純に1年間のコストで比較した場合よりも複雑な計算になると思う。</p>

<p><b>委員長 :</b></p>	<p>多分一般市民としては単純な1年間の維持管理費との比較で見られると思う。実際の効果額はそれの3～5倍くらいになるということを、きちんと説明し、理解してもらうことも必要。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>施設を持つことによって運営コストがかかる。加茂支所の例は成功例だと思っていて、延床面積が減ることによって、運営コストが下がったということは非常にいいことだと思うし、勝北なんかも施設が“ある”ことによって維持管理費など日々の運営コストがかかっているということ。やはりなるべく持っているものを減らしていくことをしないとダメだと思う。加茂の場合、文化センターや図書館、保健福祉センター、民俗資料館は勝北と同じで別建物で存在していて、支所だけが複合化されて面積が小さくなっているという現状ということでしょうか。</p>
<p><b>事務局 :</b></p>	<p>その通りで、加茂の残った施設にも大きな課題が残っている。当時は支所の建て替えということで、支所をコンパクトにしたが、言われているように同じような施設がものとして残っている。大きな課題があるのは加茂・勝北・久米とも同じである。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>一つの事例として真庭市の勝山の事例で、支所機能を文化センターへ集約している。文化センターと市役所の複合化といった事例であるので、勝北の空きスペースを考えれば十分可能なんじゃないかと思う。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>具体的に勝北の歴史民俗資料館の維持管理費というものは、歴史物に対しての保存費用なんかも含まれているのか。クーラーなどの維持費も当然かかってくるでしょうし、いかがでしょうか。</p>
<p><b>事務局 :</b></p>	<p>歴史民俗資料館の維持コストはほとんどかかっていないというのが現状。普段は無人施設で、電話で受付を行っていて、利用要望があれば支所職員が鍵を開けていると聞いている。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>そうった運用で影響が少ないのであれば集約することはできるでしょうし、共用スペースとして使っていくこともできる。公民館や文化センターの利用時間を考えて集約していくことも考えられる。特に勝北文化センターの駐車スペースは見る限り有効に使われているとは思えない。このスペースも含めた集約を検討すればもっと小さくすることができるのではないかと思います。</p>
<p>(3)iii)複合化事例紹介(事務局説明) ヨリアーナ東出雲への視察</p>	
<p><b>委員長 :</b></p>	<p>前回の委員会で見たニュース番組の中に登場した5つの施設を複合化した事例を実際に見に行っていたら、ご報告いただきました。これを踏まえて今回の議論全体のことで結構ですし、ヨリアーナ東出雲のことで構いませんので、ご意見等をいただければと思います。</p>
<p><b>委員 :</b></p>	<p>少し話が戻るが、他の委員のお話で人口が減って支所が出張所になり、職員も減ってということを知ると、建て替えるのか集約するのかが現実的に思えてくる。地域に子供がいなくて、小学校もいずれ一つ二つと減っていくと思うが、私たち高齢者は残して欲しいとかいろいろ思う。退職後に公共施設で事務的な仕事のようなことができるようになったらいい</p>

	<p>な、と考えたこともあるが、スマホ世代でない今の高齢者にはそういったことも難しいのかなとも思う。今が人口が一番減っている切り替えの時期が来ていると思う。</p>
<p>委員：</p>	<p>複合化をしても利用する側が利用しているのかな、ということを考えた。支所機能もまとめたとはいえ、利用者がいないのであれば意味がないと思う。それぞれが相互利用で増えていくような仕組みがあればいいと思う。複合化することで利用者に不便がないように複合化していくべき。</p>
<p>委員：</p>	<p>利用頻度が高い施設、低い施設というのが明確に分かれているのであれば、低い施設を高い施設に段階的に集約化してしまっても、空いた施設を民間や学生に低いテナント料で利用できるようにするなどすればよい。段階的に行うことでコスト面もかなり削減できるのではないか。</p>
<p>委員：</p>	<p>複合化の話は今後いろんなところで起きている。その一方で、加茂支所では完全な建て替えが最善であったということを考えると、一つ一つが本当に個別ケースで、今いろんなパターンのお話をした上で、一つ一つはやっぱりその時にならないと決めきれないのかな、と考えながら聞いている。ヨリアイーナのHPを見ながら話を聞いていたが、町としてこの建物がどういようなものにしたいから、こういう機能をもった複合施設にした、ということが書かれている。積極的に費用の削減を図りながらも人が来やすい施設であったり、いい街にしていこう、ということと同時に考えなければいけない、と思ったときに、まず、市としてどんな形でどんな人に来てほしい施設にしたいか、ということを決めておかなければならないと思う。遊休施設に民間企業が入ればよい、公共施設が集約したらいい、というところは様々なパターンがあると思うが、その前段のところ非常に大事なのかなということは改めて感じた。もちろん潔く解体したほうがいいという場合もあるだろうし、実はそのまま継続したほうがいいといった場合もあると思う。そこは本当に個別ケースだと思う。壊すとすればセンチメンタルな話も入ってくるので、前段の目標としてどんなふうによりよい街にしていきたいか、ということがあればいいと思った。使っていない施設をどうするか、っていうところはやっぱり考えるべき。使っていない施設の老朽化、前向きに使っている施設をより使ってもらおう施設にするには、といういろいろな方向性で検討できればよい。</p>
<p>委員：</p>	<p>シンプルに「削る」ということをすれば市の財政を圧迫する原因を無くすことができるので、コンパクトにすることは間違いない。ただし、この場で私が協力できるのは、我々は削ることができない立場にあるので、何度も言うようになるが、その場所を使って営利をさせていただき、使用料を収めるということ。削るのは公共の専門、使用頻度を上げて少しでも営利を上げて、施設を存続してあげるのが民間の専門、これがPPPだと思う。ここで出せる意見としては、市としての役割は空いた施設、遊休施設をどれだけ使いやすくコンパクトにしてあげられるか、ということ。それに対して民間はアイデアを出して、利用者を増やせる、もっと使える、といったことを提示し、それぞれがどこまで削る、どこまで利用するというのを模索していく。こういったことができるだけでもすごい街だと思う。</p>
<p>委員：</p>	<p>資料の概要を見ると、ヨリアイーナは地元団体からの要望があって複合化の話がスタート</p>

<p><b>事務局 :</b></p> <p><b>委員 :</b></p> <p><b>委員 :</b></p> <p><b>委員 :</b></p> <p><b>委員長 :</b></p>	<p>したということでしょうか。</p> <p>東出雲町が松江市に遅れて合併したという経緯から、施設の集約化が他の地域より遅れており、そういった背景と地元からの要望が重なりこういった形になったと聞いている。</p> <p>地元の要望があつての複合化であれば、利用する人も増えていくのかなと思ひ、複合化による効率化という面よりも、すごくいい形で複合化されたんだという印象を受けた。そういったノウハウなどを津山でもフィードバックしてもらえればいい形で進めていけるのではないか。</p> <p>市役所のお金の使い道とか、行政ならではの話というものもあると思うが、いろいろな選択肢をもっておくのが大事だと思う。このヨリアイーナにあつて津山にないものは、まず、集約化して空いた敷地を定住促進のため売却しているということ。この委員会に何年も通っていますが、津山市にはそういった不要なものは売却する、という意識が薄いように感じる。</p> <p>どの世代をターゲットにしたまちづくり、公民館づくり或いは文化センターづくりをして、何のための文化センターであるのかということを確認していく必要もある。全体最適を求めたら無理だろうと思うので、どこかの世代、例えば高齢者の方の不便さを憂慮してでも、集約化し街へ施設を持って出るといふような考え方でないと、今のスマートシティはできない。将来的に集約化は避けられない中で、ターゲットを明確にすることで、それが一つの方針になる。今後小中学校の統廃合の話も出てくるのだろうし、なんでもかんでもやったら絶対いい方向にはいかないと思う。</p> <p>みなさま貴重な意見をありがとうございました。ここ10年どう持ちこたえていくか、集約化しても使ってもらわないと意味がないのでそれをどう作っていくのかということが重要であるということ。利用頻度が高い施設低い施設を段階的にうまく組み合わせてそれぞれを活かしていくということ。まちづくりの視点としてどういうようなまちにしていくのかという重要なご指摘。正解はないが、みなさんが納得するかたちで、津山というまちを、それぞれの集落・地域ごとにつくっていけばいいと思うので、それをどう作っていくのかを明確にした上で、官民の役割を果たしていくのか、という次の議論に進んでいく。なかなか類型化はできないのでケースバイケースで、そのまちの形がイメージできていれば自然とやれる方法は見えてくる。地元の方の声を巻き込んでいくことも重要だと思うので、対決ではなく一緒につくっていくという視点が必要だと思う。集約化に合わせた売却もできれば非常にいいと思う。魅力的な宅地や緑地、子育て関係施設などモデル的ないいまちへ発展するかもしれない。全体最適は難しいので、エリアごとの状況や個別ケースをみながらやっていくという指摘もあつたので、それら全て含めて提案の中にまとめていきたい。今日は非常に重要な意見、ご指摘をたくさんいただいたが、集約化や複合化という部分以外にはあまり触れてこなかったもので、次回は津山の公民連携も含めて少し議論し、まとめていきたいと思う。</p>
<p><b>9. 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</b> 第3回 令和5年10月13日(金) 午後3時00分 から</p>	
<p><b>10. 閉会</b></p>	