

令和5年6月15日

## 宇部市議会産業建設委員会会議録

宇部市議会



# 宇部市議会産業建設委員会会議録

- 1 日 時 令和5年6月15日(木)  
午後2時5分から午後3時52分まで
- 2 場 所 第3委員会室
- 3 事 件 (1) 議案第58号 常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件  
(2) 議案第59号 宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件

## 4 出席委員(9名)

委員長	早野 敦 君	副委員長	山下 則 芳 君
委員	荒川 憲 幸 君	委員	射場 博 義 君
委員	笠井 泰 孝 君	委員	木原 大 介 君
委員	新村 秀 雄 君	委員	林 豊 廣 君
委員	三好 保 雄 君		

## 5 欠席委員(0名)

## 6 その他の出席者(0名)

## 7 説明のため出席した者

- (1) 議案第58号 常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件

都市政策部

部 長 磯 中 克 文 君

次 長 福 田 庄 吾 君

次 長 渡 辺 一 正 君

中心市街地活性化推進課長 野 村 康 雄 君

同 副 課 長 上 田 靖 之 君

同再生推進係長 安 部 達 也 君

こども未来部

部 長 谷 山 幸 恵 君

次 長 原 田 研 治 君

こども政策課長 西 中 和 豊 君

同 副 課 長 加 藤 貴 久 君

こども支援課長 明 徳 義 和 君

同 副 課 長 盛 重 利 恵 君

(2) 議案第59号 宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件  
都市政策部

部 長 磯 中 克 文 君

次 長 福 田 庄 吾 君

次 長 渡 辺 一 正 君

中心市街地活性化推進課長 野 村 康 雄 君

同 副 課 長 上 田 靖 之 君

同再生推進係長 安 部 達 也 君

## 8 事務局職員出席者

書 記 福 永 泰 雄 君

---

—— 午後2時5分開会 ——

委員長（早野 敦 君） お待たせしました。

それでは、ただいまから委員会を開会いたします。

本日の審査は、お手元に配付の議会日程案に従って進めたいと思いますが、これに御異議ありませんか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

御異議なしと認め、そのように進めさせていただきます。

次に傍聴についてであります。現在2名の申し込みがありますので、これを許可することといたします。

なお、本日の委員会に対して、今から傍聴の申し込みがあった場合は、これを許可することといたします。

また、委員会の審査中であっても、傍聴者の委員会室への入退室は可能ですので、念のため申し添えます。

---

委員長（早野 敦 君） それでは、議案第58号常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件及び議案第59号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件、この2件を議題といたします。

各議案の説明は、執行部より一括して説明してもらい、質疑、討論、採決は個別に行いたいと思います。

執行部の説明を求めます。

**執行部** 都市政策部です。よろしくお願いします。

着座にて失礼します。

このたびは、追加議案上程に伴い、本委員会を開催していただきありがとうございます。

それでは、議案第58号常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件と、議案第59号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件について御説明申し上げます。

これは、常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業を進めるに当たり、選定した優先交渉権者と施設整備契約の締結と指定管理者の指定について、宇部市議会の議決に付すべき契約及び財産または処分に関する条例及び宇部市公の施設に係る指定管理者の指定手続きに関する条例の規定により、市議会の議決を求めるものです。

これらは関連がありますので一括して説明させていただきます。

詳細につきましては担当課長に説明させますので、御審議のほどよろしくお願いします。

**執行部** 中心市街地活性化推進課の野村と申します。よろしくお願いいたします。

それでは、議案第58号常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件と、議案第59号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件について、御説明させていただきます。

説明に当たりまして、正面のモニターのほうにも皆さんにお配りしております資料を映しておりますので、申し添えさせていただきます。

それでは2ページのほうを御覧ください。

本日の説明内容になります。

「1 これまでの経緯」から「6 議案」についてまでという流れで御説明のほうをさせていただきます。

3ページを御覧ください。

「1 これまでの経緯」について説明させていただきます。

こちらの資料は、平成30年12月に山口井筒屋宇部店が閉店した後から、令和5年5月に常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業の優先交渉者決定までの市議会の審議状況と市の対応をまとめたものになります。

矢印の上側は、議案上程と市議会の議決状況をお示しし、矢印の下側は市議会の審議結果を経て取り組んだ内容を記載しております。

平成30年12月に山口井筒屋宇部店閉店後、令和元年5月臨時会にて負担付寄附の受納及び旧山口井筒屋宇部店土地建物取得の御承認を得て、寄附を原資に当該土地建物を取得し、その後、当該土地の改修基本計画案を策定いたしまして、令和2年9月定例会にて施設設置条例の議案を上程させていただきましたが、市議会の御承認を得ることができず、ゼロベースでの見直しとす

ることとなりました。

その後、サウンディングの実施や、市民意見等の把握を行い、令和4年3月に利活用の方向を示した利活用計画を公表させていただきまして、事業者募集に向けた検討を開始いたしました。

その後、隣接する広島銀行の土地建物を取得するため、令和4年6月定例会で、広島銀行宇部支店の財産の取得の御承認を経て、当該土地建物を取得し、令和4年12月定例会で事業を実施するための債務負担行為と施設設置条例の御承認を得たことから、令和5年1月に事業候補者の募集要項等を公表し、令和5年5月に優先交渉権者を決定したところでございます。

4ページを御覧ください。

こちらは先ほど御説明した議決状況をまとめたものになります。

表の左側から議会の時期、議案等議決の状況、市の対応を記載しています。

令和元年5月の臨時会におきまして、中心市街地のにぎわい創出につながる事業に活用することを目的といたしまして、議案第46号負担付き寄附の受納の件と、議案第47号財産取得の件の2点を御審議いただき、御承認を頂いたところでございます。

その後、令和2年8月に旧山口井筒屋宇部店改修基本計画案を公表し、同年の9月定例会で議案第94号宇部市トキスマにぎわい交流館条例制定の件として議案を上程しましたが、事業費の見直し、危険建物の安全性、整備手法の見直しなどの御意見により、御承認を頂くことができなかったため、改めて、ゼロベースでの見直しを行うこととなりました。

これらの見直しを行いまして、令和4年3月に旧山口井筒屋宇部店利活用計画を改めて公表し、この計画に基づいて隣接する広島銀行宇部支店の土地建物を取得するため、令和4年6月定例会にて、議案第49号建物取得の件を御審議頂き、御承認を頂きました。

その後、事業者を公募するため、令和4年12月定例会にて、議案第115号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設設置条例制定の件として議案を上程し、御審議の上、御承認を頂きました。

あわせて、事業者公募に伴う予算措置を行うために、一般会計補正予算第9回、債務負担行為補正追加として議案を上程し、御審議の上、御承認を頂いたところでございます。

5ページを御覧ください。

「2 優先交渉権者の決定」について御説明をさせていただきます。

6ページを御覧ください。

こちらは事業候補者選定等を実施した審査委員会名簿になります。

公共施設管理、建築、金融、企業経営、商業などの各専門分野の委員で構成をしています。

7ページを御覧ください。

こちらは事業候補者の選定までの流れをお示したものです。

事務局で諸条件を確認し、資格審査等基礎審査を行いました。

その後、選定委員会において、プレゼンテーションと質疑により、提案内容の総合審査を行い、

優先交渉権者と次点交渉権者の選定を行ったところでございます。

8ページを御覧ください。

こちらは総合審査の評価点と結果をお示ししたものです。

総合評価点は、1,000点満点とし、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案者といたしました。

審査の結果、Aグループの合計は849.14点、Bグループの合計は788.58点となり、Aグループを最優秀提案者とし、優先交渉権者に選定をいたしました。

9ページを御覧ください。

こちらは優先交渉権者に選定いたしましたAグループの代表企業と構成企業になります。

代表企業は株式会社合人社計画研究所で、設計、工事監理、建設、維持管理、運営、民間施設事業を、各項目に記載の構成企業が担当されます。

10ページを御覧ください。

こちらは、優先交渉権者Aグループの評価概要になります。

本市の現状をよく把握し、本施設のみならず、街区全体のマネジメントが考えられていたこと、公共施設・民間施設共用として、人流の活性化が図られていたこと、維持管理運営への確実な実施体制が示され、イベント等の事業実施が具体的であったこと、民間施設事業の出店計画が非常に具体的で、長期スパンでの事業実施が期待できることなどが評価されたところでございます。

11ページを御覧ください。

「3 優先交渉権者の提案内容」について御説明させていただきます。

12ページを御覧ください。

こちらは、提案価格についてお示しをしたものでございます。上の表は設計、建設、総括管理及び運営に要する経費で、提案上限額は60億1,731万9,000円に対し、提案価格は60億1,464万5,000円となっております。

内訳は記載のとおりです。

下の表につきましては、民間施設の運営のために事業者が市から借り受ける借地料で提案下限の月額1平米あたり72円に対し、提案額は月額1平米当たり80円となっております。

借地面積、借地期間は記載のとおりで、借地料の総額は580万円となっております。

13ページを御覧ください。

施設全体のイメージで、図面の下側が国道190号になります。

施設は3階建てとなっており、施設の左手奥側の建物が5階建ての立体駐車場で、右側には平面駐車場がございます。

14ページを御覧ください。

これは施設のゾーニングイメージです。

利用者層や各機能の親和性により、1階に民間機能と交流機能、2階に交流機能と子育て機能、3階に子育て機能とプレーゾーンとしてゾーニングをされています。

15ページを御覧ください。

こちらは施設配置と主な動線のイメージになります。

図面下側が国道190号、上側が琴芝街区公園になります。

図面の中央部が複合施設で、左側が5階建ての立体駐車場、右側が平面駐車場になります。

また、平面駐車場から琴芝街区公園に向かう通路沿いには駐輪場が設置してあります。

施設の出入口は4か所設けてありまして、国道190号、立体・平面駐車場、駐輪場など多方面からのアクセスが可能となっています。

16ページを御覧ください。

こちらは施設1階平面図のイメージになります。

中央部に総合案内が配置され、多世代の方の利用に対応できるよう、民間施設をはじめ、スポーツやダンス、イベントなど様々な利用ができるフリースペースの大と小、カフェを中心として閲覧図書と一体にくつろげるレストスペースなどが配置されています。

17ページを御覧ください。

こちらは1階レストスペースのイメージになります。

18ページを御覧ください。

こちらは2階平面図のイメージになります。

中央部は1階のレストスペースと合わせ、吹き抜け空間となっており、学習・コワーキングスペースを配置し、加えて、子供たちが様々な体験創作ができるサイエンスラボ、自由な発想で、使い方を自分たちで選択できるクリエイティブスペースが配置されています。

また、市が運営する子育て世代包括支援センターとファミリーサポートセンターを当フロアに配置することとしています。

19ページを御覧ください。

こちらはサイエンスラボのイメージになります。

20ページを御覧ください。

こちらは3階平面図のイメージになります。

子供の遊び場であるプレーゾーン、絵本図書コーナーや創作コーナー、一時保育ルームが配置され、そのほか、会議やイベント等で活用できる多目的室が配置されています。

21ページを御覧ください。

こちらはプレーゾーン、絵本図書コーナー等のイメージになります。

プレーゾーン等では、専門的な研修を受けたプレーリーダーが遊びをサポートします。

22ページを御覧ください。



こちらは3階プレーゾーンのイメージになります。

23ページを御覧ください。

こちらは指定管理者が各諸室を活用して行う主な主催事業と自主事業の内容になります。

知育玩具遊び、科学講座、工作教室など、子供たちの成長を促す事業が予定されているところ  
でございます。

24ページを御覧ください。

こちらは民間施設事業の提案になります。

継続性の観点から、社会情勢の変化に柔軟に対応できるようテナント規模を小規模化され、将  
来にわたって事業を継続していきやすい計画とされています。

現時点では、飲食業や小売業、放送業などの10社がテナントの出店について関心があること  
を表明されています。

25ページを御覧ください。

こちらは諸室等について一覧としてまとめた資料になります。

青色部分が子育て支援拠点、緑色部分がくつろぎ交流施設、オレンジ色が駐車場と駐輪場にな  
ります。

開館時間、利用料金、休館日については、令和4年12月議会で御承認いただいた宇部市常盤  
通りにぎわい交流拠点施設条例に基づいています。

また、黄色い部分の民間施設の内容につきましては、特定事業者と民間事業者の交渉により決  
定していくこととなります。

以上が優先交渉権者の主な提案内容になります。

26ページを御覧ください。

ここからは、今後のスケジュールについて御説明をさせていただきます。

27ページを御覧ください。

今後のスケジュール、予定になります。

緑色に着色した部分は、既存施設の解体工事に関するもので、令和5年1月から解体工事に着  
手し、令和5年度中の完了を予定しています。

青色に着色した部分は、宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に関するもので、特定事業者と  
契約締結後、設計・建設を行い、令和8年度に竣工し、運営を開始する予定としています。

28ページを御覧ください。

「5 事業実施体制」について御説明をさせていただきます。

29ページを御覧ください。

こちらは優先交渉権者の決定後に本事業を実施するために各業務の組織が正式に組成されたた  
め、その内容を図でお示ししたのになります。

左側のピンク色が、本事業を実施するために組成されたコンソーシアムで、株式会社合人者計画研究所を代表とする全9社で構成をされています。

このコンソーシアムをベースに、右側上段の青色の設計・建設・工事監理業務、その下の緑色の維持管理・運營業務、一番下の黄色になりますが、民間施設事業を各企業が分担して実施をされます。

まず青色の設計・建設・工事監理については、株式会社安成工務店を共同企業体代表企業とする全5社で構成する安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体を組成されて実施をされます。

次に、緑色の維持管理・運営につきましては、コンソーシアムの代表企業と構成企業が出資して、特別目的会社株式会社常盤通り未来共創まちづくりを新たに設置し、実施をされます。

続いて、黄色の民間施設事業は、株式会社安成工務店が実施をされます。

30ページを御覧ください。

議案について御説明をさせていただきます。

31ページを御覧ください。

初めに、本件につきましては、先日5月22日に開催していただきました全員協議会で御説明させていただきましたが、その内容を更新いたしましたので、御説明をさせていただきます。

なお、主な更新の理由は、優先交渉権者の決定後、交渉協議をしていく中で契約内容等が定まったことや、先ほど御説明いたしました事業実施に向けて、各業務の組織が正式に組成されたことに伴い、その内容に合わせたものになります。

まず、全員協議会資料の48ページでお示しした議案①工事請負契約締結の件の方針の内容になります。

更新の理由は、契約内容等が決定したこと、建設工事の施工等を目的に共同事業体が正式に組織されたことによるものでございます。

表の左側が全員協議会資料で御説明した内容で、右側が、本日、議案上程させていただいた内容です。

朱書きの表記が更新の内容になります。

主なものは、表の一番上、議案の項目が常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件となり、表の一番下、契約の相手方が、安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体となり、代表者は株式会社安成工務店で、そのほか大旗連合建築設計株式会社、さくら設計株式会社、株式会社巽設計コンサルタント、合人社エンジニアリング株式会社となります。

32ページを御覧ください。

次に、全員協議会資料の49ページでお示しした議案の②宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件の更新内容になります。

更新の理由は、コンソーシアムの代表企業と構成企業が出資して、維持管理・運営を行うための特別目的会社を新たに設置されたことによるものでございます。

表の左側が全員協議会資料で御説明した内容で、右側が、本日、議案上程させていただいた内容で、朱書きの表記が更新の内容になります。

主なものとしたしまして、表の下から2番目、指定管理者の候補者の項目で、維持管理・運営を行うために新たに設立された特別目的会社の株式会社常盤通り未来共創まちづくりが指定管理者の候補者となります。

33ページを御覧ください。

議案の当該箇所について、改めて、全体の事業方式から御説明をさせていただきます。

事業方式は、公共施設部分は設計、建設、維持管理、運営を一括して行うDBO方式とし、民間施設部分は民間事業者みずからが設備投資をして維持管理、運営までを行うことから、土地所有者である宇部市に借地料を支払っていただく定期借地権方式としております。

これらを一体的に行うことから、特定事業者と宇部市においては、全体方針等を示す基本契約と項目ごとに施設整備契約、指定管理者基本協定、定期借地権設定契約を締結することとなります。

そのうち、赤枠で図示しています1億5,000万円を超える工事請負契約、本件では、施設整備契約になりますが、その締結と指定管理者の指定につきましては、議会での審議、承認が必要となることから、この2件をこのたび議案上程させていただいたところでございます。

34ページを御覧ください。

ここからは議案に沿って説明させていただきます。

この資料につきましては、すでに委員の皆様へ配付させていただきました議案を映していますので、どちらか見やすいほうで御確認をお願いいたします。

それでは、議案第58号常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件につきまして御説明をさせていただきます。

- 1、事業名は常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業、2、事業場所は宇部市常盤町一丁目地内、
- 3、請負金額は33億3,982万円、うち消費税額及び地方消費税額は3億362万円です。
- 4、契約の方法は随意契約、公募型プロポーザル方式です。
- 5、事業の概要は、宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設の設計、建設及び工事監理業務です。
- 6、契約の相手方は、安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体、代表者は下関市綾羅木新町三丁目7番1号、株式会社安成工務店で、代表取締役安成信次です。

そのほか、広島市中区大手町三丁目8番24号、大旗連合建築設計株式会社、代表取締役大旗祥、宇部市東小串一丁目1番20号、さくら設計株式会社、代表取締役古松洋一、光市光ヶ丘5番1号、株式会社巽設計コンサルタント、代表取締役光井謙二、広島市中区袋町4番31号、合

人社エンジニアリング株式会社、代表取締役東裕高でございます。

次に参考図になります。

映している資料では、一番右になります。

建物配置予定図で、公共施設・区分民間施設と立体駐車場、平面駐車場をお示ししています。

赤枠で囲っている部分が事業対象地で、赤枠の中央部の緑色で塗っている部分が公共施設・区分民間施設、その左側の青色で塗っている部分が立体駐車場、一番右側の青色破線で囲っている部分が平面駐車場となっています。

安成・大旗・さくら・巽・合人社エンジ共同企業体によって、公共施設の設計・建設・工事監理を実施するもので、設計・工事監理は大旗連合建築設計株式会社、株式会社巽設計コンサルタント、さくら設計株式会社が担当し、建設は合人社エンジニアリング株式会社と株式会社安成工務店が担当します。

35ページを御覧ください。

次に、議案第59号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件について御説明をさせていただきます。

1、施設の名称及び位置について、名称は宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設、位置は宇部市常盤町一丁目6番30号です。

2、指定管理者の候補者は、宇部市東琴芝二丁目1番31号、株式会社常盤通り未来共創まちづくり、代表取締役山本計至です。

3、指定する期間は令和8年8月1日から令和28年3月31日までです。

以上で、説明を終わります。

御審議のほどよろしく願います。

**委員長（早野 敦 君）** 以上で、執行部の説明は終わりました。

---

**委員長（早野 敦 君）** これより質疑に入ります。

まず、議案第58号常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件について、質疑はありませんか。

**委員（笠井 泰孝 君）** 何点かお聞きいたします。

まず、この時期にこの議案を提案された理由というのは、契約が遅れたとか、何か理由がありますでしょうか。

**執行部** 確認させていただきます。

この時期というのがこの議会という理解でよろしいでしょうか。

先ほど御説明させていただいたとおり、5月に本事業の優先交渉権者が決定したところございまして、令和8年度の10月を予定に、施設の完成に向けた動きというのが、もう昨年、1年

前ぐらいから動いておりまして、市民の皆様が待ち遠しく思っているのではないかなというふう  
に感じており、この6月の議会のタイミングで上程させていただいたところでございます。

以上になります。

**委員（笠井 泰孝 君）** 今の御説明の中で、2者ほど応募があったということなのですが、  
けれども、1者のほうが値段的には点数が高くなっていましたけれども、選ばれた理由、A社が選  
ばれたということで、A社のほうが優れている点というのが、今の説明以外に何かありますでし  
ょうか。

**執行部** 資料の8ページになります。

今、委員さんがおっしゃられた、このBのグループとAのグループの価格の評価点は、Bグル  
ープのほうが評価が高かったというところで、結果的にAグループのほうが得点的には上がって  
いると。

そのほかのことについて、具体的な評価された点をということの御理解でよろしいでしょうか。

先ほどの説明でも少し御説明をさせていただいたのですけれども、事業計画に関することとか、  
設計建設に関すること、それから維持管理、運営、民間施設事業に関する事項というところで評  
価をさせていただきまして、それぞれトータル的に見たときに、まず事業計画に関することにつ  
きましては、やはり本市の状況をよく把握されておりまして、本市のみならず、街区全体のマネ  
ジメントがまず考えられていたこと、続きまして、設計・建設に関することにつきましては、公  
共施設、それから民間施設共用としての人流の活性化が図られていたこと、それから、維持管  
理・運営につきましては、維持管理・運営の確実な実施体制がもう示されて、イベント等の事業  
実施が具体的であったことと、最後に、民間施設事業になりますけれども、民間施設事業の出店  
計画が具体的で、長期スパンでの事業実施が期待できることというのが、選定委員会での評価に  
なっております。

以上です。

**委員（笠井 泰孝 君）** 今、Aグループということで、今、Aグループの構成会社が何社  
かと言われましたけれども、Bグループというのもやはり何社かの合同の企業体だったのでしょ  
うか。

**執行部** お答えいたします。

委員さんのお見込みのとおり、Bグループのほうもコンソーシアムを組まれて、応募してい  
ただいております。

以上です。

**委員（笠井 泰孝 君）** 分かりました。

今回Aグループに決まるようなのですけれども、Aグループの中で市内業者が一応1社とい  
うことなのですから、A、B、両方のグループにおきまして、ちょっとお尋ねしたいのですけ

れども、市内業者というのは、全体的にやはり少なかったのでしょうか。

**執行部** すいません、Aグループの状況だけで言いますと、このコンソーシアムに入られているのは、先ほど御説明させていただいたとおり宇部市内の企業さんになります。

全体的に見ると、宇部市内の企業さんのこのコンソーシアムの参画につきましては、少ないです。

以上になります。

**委員（笠井 泰孝 君）** Aグループは1社しかなかったですね、市内の会社が。

それは何か市内企業のほうで、やはりそういう共同企業体を組むというか、そういう動きは全然なかったということでしょうか。

**執行部** 募集を開始してから、企業さんの動きというのは、私どもにも情報は入ってきておりませんので、その辺のところは把握しておりません。

以上になります。

**委員（笠井 泰孝 君）** 今日さっき、先ほどの議案質疑の中で、一応、基本、集客人数を70万人ということは、ちょっと言われておりましたけれども、これは、この前の時の、前回の時も70万人と言われていたと思うのですけれども、一応ちょっと形態が変わっていたにもかかわらず、70万人という数字を出されたっていうのは、やはり何か似たような根拠が理由であったのでしょうか。

**執行部** 先ほどの議場での部長の答弁でもありましたように、このたびのこの70万人という目標は、他市の参考に、提案事業者さんが掲げられた目標でございます。

以上になります。

**委員（笠井 泰孝 君）** ちょっと確認なのですけれども、他社が、70万人という数字を出されたって今言われましたかね。

要するに市がそうやっっているいろいろな計画を立てたのではなくて、よその会社がそういう見積もりを持ってきたという理解でよろしいでしょうか。

**執行部** 説明が不足しておりますで大変申し訳ございません。

このたびのこの事業につきましては、やはり官民連携というところから、やはりそういったところも踏まえまして、民間さんのノウハウの提案を求めているところでございます。今、先ほど私が申しました、目標人数を70万人を掲げて、こちらのグループの皆さんが、こちらのにぎわい交流施設を運営していただくというようなことで考えられた提案になってきます。

以上になります。

**委員（射場 博義 君）** ちょっと今の70万人の関連ですけれども。

ということは、市のほうは、この70万人というふうな数字というのをとらえて、要は判断をされてない、向こうが言うから、そのとおりやれ、おい、頑張ってくださいということなのでし

ようか。

審査をされて、70万人というのが妥当な数字、達成可能な数字であるというふうに判断したのかどうかということです。

**執行部** 70万人という目標を掲げて、それからそのためにどういったことをこの事業運営をされるかというのも含めまして、審査会において、評価をさせていただいたところでございます。以上になります。

**委員（射場 博義 君）** 分かりました。

あと、ちょっと違う案件なのですが、今回のAグループの評価概要のほうなのですが、本市の現状をよく把握されているということと、その点と街区全体のマネジメントが考えられているということが今回項目に挙がっているのですが、それがどういうふうな内容かというのは、ここではお示しいただけるのでしょうか。

どういうふうに現状を捉えていたかということと、どういうふうなマネジメントが考えられたのかということです。

**執行部** 簡単でよろしいでしょうか。

本市の現状というところが、今これから、にぎわいを取り戻すというところで、いろいろ動いている中で、この周辺の、やはり寂しさとか、そういったところと、あと、このにぎわい交流拠点施設を設置するだけでなく、この今我々が取り組んでいるウォークブル化とか、また北側にあります琴芝街区公園との連携性とか、そういったものを踏まえて、周辺への波及とかということも期待したいというような御提案があったことを評価されたものでございます。

以上になります。

**委員（射場 博義 君）** いいですか。

今のマネジメントのほうなのですが、現状をどういうふうに評価されているかという点はどうなのですか。

**執行部** 今、この市役所の周辺には、大きな集客施設がないというような、そういった現状も一つの要素として把握されているというような形に判断しております。

以上になります。

**委員（射場 博義 君）** その辺は大体見たら分かる話なのですが、だから今回これだけ大きい案件をやはり議論される中で、一般論的な現状がこうだからと言われたという中での審査だったのか、それとも、ここでやれば長くなると思うのだけれども、あれなのですが、もう少し踏み込んだ、やはり現状というのを捉えて、だからこういうふうな施策で、取り組んでいくというふうなことになっているのかどうかと、そこがうまく検討されているかどうかというのをちょっと確認したいと思います。

**執行部** 今、委員さんがおっしゃられるとおり、それだけにとどまった計画ではなくて、審査

する側におきましても、その一つだけのポイントに絞った審査ではなくて、いろいろな建物の状況だったりとか、この建物の仕様の内容だとか、それから運営だとか、それからあと、地域のほうにどのような波及効果というか、連携ができるのかというものを総合的に判断をして、このたびのグループのほうの評価っていうことをしていただいたところでございます。

**委員（射場 博義 君）** 今の過程は分かるのですが、最初に言った、本市の現状をどう把握しているかというところがやはりポイントで、そこがあるから今の話をされるのだと思うのですけれども、だからどういうふうに見られておったのか、現状を把握されておったのかっていうことが、どういうふうに示されたのかなというのがちょっと、外部の方が多いので、そこら辺はちょっと我々としてもすごく地元にいるこの以外からどういうふうに捉えられているのかというのがちょっと知りたいということです。

**執行部** 今、ちょっとそこまでの細かい資料は持ち合わせてないので、大変申し訳ございません。

**委員（射場 博義 君）** ほかの案件もちょっと。

**委員（林 豊廣 君）** 先ほどから出ております集客目標の70万人というのは、これはもうオフィシャルにされるおつもりですか。

あくまでも70万人でいかれる予定なのですか。

**執行部** 先ほど西村議員さんからもちょっとお話もありましたように、今からオフィシャルで皆さんのほうにお伝えしていくときには、そういった状況も踏まえながら、こちらのグループさんと一緒にお話をしながら、きちんとした情報を皆さんのほうにお届けしたいというふうに考えております。

以上です。

**委員（林 豊廣 君）** ぜひお願いしたいと思います。

それと今、先ほど言われたように、市の状況での人口の状況を踏まえて考えないと集客人数が極端に減った場合、この委員会は何をしていたのかというようなことになりまして、ひいては市長の恥にもなるかと思っていますので、その辺は執行部から考えていただきたいなと思っています。

以上です。

**委員（荒川 憲幸 君）** 先ほど射場委員の質問ともちよつかぶるのですけれども、Aグループの評価の概要が載っていますが、何が具体的にどういうふうに優れていたのかというのは何も見えてこないのですよね、ここ。

で、そのあとの提案内容を見ても、金額だけは具体的に出ていますけれども、あとは、図面があるだけで、それが何かというのは全く見えてこないですよ、提案内容そのものが。

AとBとの比較をして、何か具体的にどう違ったのかってところもね、見えてこないです



よね、何も。

これでAに決まりましたよ、承認してくださいと言うのはね、ちょっとあまりにも議会に対して無責任というか、無謀なのではないかなというふうに思うのです。

ちょっともう少し具体的な細かいところでの違いだとか、何ていうか、もうこういうところが、全く違うのですよというようなものを、示していただけないと判断ができないのですよ。

その辺はどうなのですか。

**執行部** 大変申しわけございません。

実は、今日、朝の10時頃に改めてこちらの事業につきまして、審査講評というのを別で、ウェブサイトのほうにアップをさせていただいております。

ちょっとすみません、こちらの今、説明資料の方には、それをまとめて概要で、お示しをさせていただきましたが、本日、こちら、審査講評という形で、詳しい内容をつけております。

そちらには総評といたしまして、読み上げてよろしいでしょうか。

まず、提案委員会は、先に公表した事業者選定基準に基づき厳正かつ公正な審査を行い、株式会社合人社計画研究所グループを最優秀提案者として選定したというフレーズから入ります。

両グループの提案は、過去の山口井筒屋宇部店時代の課題認識、今回の事業における課題や目的、今後の長期間にわたる方向性が十分に検討されたものであり、施設計画、維持管理・運営、民間施設事業の内容において、民間事業者の創意工夫が随所に見られました。

また、両グループとも豊富な実績に基づく事業実施体制となっており、確実な事業実施が期待できました。

最優秀提案として選定いたしました株式会社合人社計画研究所グループの提案は、市の求める事項を十分に理解し、施設の計画、民間施設事業の内容、地元企業等の参画による事業実施業務に関する提案が具体的であり、高く評価できました。

次点となったBグループの提案も豊富な実績に基づく本事業の目的を踏まえた計画が提案されていましたが、具体性に欠けていた部分が見られましたと。

今後、最優秀提案者に選定された株式会社合人社計画研究所グループは、契約締結作業を通じて、提案内容及び事業スケジュールに基づく確実な事業の実施によりまして本事業のコンセプトの実現に注力を頂きたいと。

特に、本選定委員会における審査講評を踏まえて、付帯事項に対しては市との協議によって、提案内容を修正し、詳細化し、よりよいものにして頂くことを要望するということで、総評としてまとめて公表をさせていただいております。

以上となります。

**委員(荒川 憲幸 君)** なにか、よく分からない。

結局、よく分からない。

**執行部** 今の荒川委員の御質問に若干補足をさせていただければと思います。

先ほど資料の10ページのほうでもお示ししております各項目、4つの項目で、事業計画、設計・建設、維持管理・運営、民間施設、このあたりAグループの評価の内容を特出しして記載しております。

この中で、AとBとの比較で何かもう少し具体的にという、御質問についてなのですが、先ほど射場委員のほうからもありましたが、まず現状をよく把握してということの、その現状につきましては、本市が抱えている少子高齢化、人口減少、人口の減少率、こういったことから、ここにもともと公共施設として機能を持たせていく、子育て支援施設、こちらのほうの重要性、これらを鑑みて、子育て支援、さらに充実させて、ここで活用して、実際には、将来にわたって宇部市にまた戻ってきていただく、そういうような事業の運営をしていきたいというようなこと、また、周辺の商店街、当然新天町とか銀天街とかありますが、このあたりも本市の状況としましては、かなり寂しい状況にあると。

このあたりを、この核となる施設を活用して、回遊性を向上させていく。

また、現在計画しております2期庁舎の周辺の整備、公園整備、このあたりも併せて、本市の状況という意味で把握されていたというふうに理解をしております。

設計・建設に関することにつきましては、建物のフロアの構成、1階から3階までどのように人流を流すかということについてBグループよりも優れていたということになります。

あと、維持管理運営の体制については、今後20年、維持管理を行っていく上で、起こりうるであろう災害であったり、トラブルであったり、そういったものに対して、このグループとしてどのようにサポートしていくかということがBグループよりもより明確に提案をされたというふうになっております。

最後、民間施設事業のことに关しましては、Bグループのほうは少し具体性が欠けて、こういった業態が入ればいいのかというようなレベル感であったのに対しまして、Aグループのほうはお示ししておりますように、各業態がかなりはっきりしたものを各個別に店舗名等も御提案の中で出された、このあたりがBグループと比較してAグループのほうがよかった点というふうに理解をしております。

以上になります。

**委員（荒川 憲幸 君）** 今回の事業費、60億円を超える大きな事業なのですね。

ちょっと別の角度からお尋ねしますけれども、これ今回の施設については、児童館というのはいもう念頭にないのですか。

念頭に入れてない、なかったのですか。

**執行部** 児童館は、ガイドラインによると、18歳未満の全ての子供を対象としという形だったと思うのですが、今回のこのにぎわいの交流拠点の施設は、ゼロ歳児から多世代まで幅広く交

流できる施設となっているので、そういった児童館も網羅しているような形になっていると考えております。

以上です。

**委員（荒川 憲幸 君）** 以前もお尋ねしたのだけれども、児童館というのは、その児童厚生員というのが、専門員がついて遊びを指導するという。当然ゼロ歳児から、小さなお子さんも含めて、中高生も指導できるような立場の人、そういう資格を持った人がいないといけないというふうになっていますけれども、前はそれも含めて今後検討するということでしたけれども、今回の出店についてはどうなっていますか。

**執行部** 事業者からの提案については、そういったプレーゾンとかにプレーリーダーとなる人を設置して、そういった子供たちを安全に遊べるように見守っていただけるという話は聞いております。

**委員（荒川 憲幸 君）** 要するに児童館ではないということですね。

子供の単なる遊び場ということで、今回も企画をされたということになるのですよね。

そのために60億円を使うのという話になってくると思うのですよ。

私ども、以前からお金を使うのであれば、きちんとした児童館として、将来の子供たち、この0歳児から高校卒業するまでの子供たちが、ここで自由に遊べて、いろいろな企画もできてきてというようなものを、作るべきではないですかということをお願いしていたのですけれども、残念ながら、小さいお子さんの遊び場であるということしか、今回やはりされてないわけですね。

子育て支援と言いながら、非常に中途半端なものになっている。

しかも、今説明がありましたけれども、AとBとの決定的な違いが何もわからないのですよね、具体的なものが。

こういうふうに判断されましたということだけで、なんかちょっと明確なものがはっきり見えてこないのですよ。

それにこれだけの予算をつぎ込んで本当にいいのかという点では疑問が残ります。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** 12ページ、お金の流れについてなのですけれども。

この504平米というのは、14ページのオレンジの民間部分というところの借地料のことなのですか。

**執行部** 民間施設部分の面積になります。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** ありがとうございます。

それで、ここでよく分からないのが、サービス対価A。

建物を作るときのお金は市が全部出してあげるということですよ、民間部分についても。

**執行部** 民間部分につきましては、企画、それから設計をすべて民間さんが自らしていただくというような形になっています。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** その建物の上にいろいろなものが乗っかっているのに、そんなのできるのですか。

ちょっと僕が理解できてない。

**執行部** 建物は、これ官民連携でやっておりまして、建物は一緒に建ててもらおうのですが、費用のところをこの民間施設部分のところは民間施設の負担をもって準備していただくというような形でやっていきます。

その民間施設部分のところの土地は当然市ですので、そこは借地ということで、基本的に定期借地権を設定いたしまして、借地料を頂くというような形になっています。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** ちょっと確認したいのですけれども。

今60億円ぐらいの予算で建物とか全部含まれていると思うのですけれども、本当にかかるお金というのは、民間が負担すべきお金がまだ別にあって、あるというふうな考え方でいいのですよね。

**執行部** 委員さんのお見込みのとおりでございます。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** ありがとうございます。

**委員（新村 秀雄 君）** 今回DBO方式を採用されていますけれども、これのメリットについてお伺いしたいのと、それとこれを決めるに至った経緯をちょっとお伺いしたいなと思いました、33ページです。

**執行部** ではまず、DBO方式のメリットについてお答えをいたします。

今回こちらは官民連携で、当然させていただくということで、市の予算で取り組みをさせていただくのですが、民間事業者が公共施設の設計、建設、維持管理・運営を一括して行うもので、まず市が直接実施するよりも、効率的、効果的に行うことができる観点から、コスト削減、それから公共サービスの向上が期待できるものと考えているところでございます。

そして2点目の、DBO方式に決まった経緯というのについてですが、こちらにつきましては、ゼロベースで見直しをサウンディング調査の実施とか、あと市民意見とか、いろいろお聞きする中で最適というのが、こちらのDBO方式というところで採用させていただきました。

以上になります。

**委員（新村 秀雄 君）** ありがとうございます。

**副委員長（山下 則芳 君）** いろいろ言いたいのですけれども、あまり言いません。

2、3点、お願いします。

まず提案価格、Bグループはいくらだったのですか。

**執行部** Bグループの提案額なのですが、先ほど申しました、今日公表しました審査講評にも掲載をしておりますが、Bグループは59億7,496万4,570円です。

以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** その評価点には価格の問題が入っていないということですね。安いほうの評価というのは入っていないということですね。

**執行部** 評価点につきましては、資料、今映し出しています8ページのほうに書いておりますが、まずこの評価のほうは2つございまして、提案内容の評価点が800点、それから、提案の価格が200点満点というところで、1,000点満点としておりまして、この内容を見ていただくと、上が内容の評価点でAグループ、Bグループ、それぞれ評価しておりまして、下の真ん中の提案価格の評価点ということで、200点満点をBグループのほうにつけているところがございます。

以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** 提案価格の評価点というのは、満点が200点なのですね。

そういう理解でいいですよ。

それでAグループ、実際の提案上限額、これは別に公表していないですね。

これ、上限額はこれだというのは、価格を出してくださいという時は公表していませんよね、もちろん。

言い方が悪いかな。

上限額はこれ以上になると駄目ですよということを提案者に提示していますか、していませんかということです。

**執行部** 上限額については、公表をさせていただいております。

以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** 公表している理由は何ですか。

例えば落札と一緒に公表しなくてもいいと思うのですけれども、ちょっと理解が、私ができるないかもしれない。

何で公表する必要があるのですかね、上限額。

**執行部** こちらの上限額を公表、なぜ公表するのかという御質問でいいですか。

できる限り提案の上限額を設けることで、その中でコスト、全体的なコストの削減というところ、全体の事業費の提案価格の低減というか、削減とかというところを、お示しする。

**執行部** 少し補足をさせていただきます。

もともとこの事業を行う上で、市のほうが、公共施設にはこういった機能、こういった面積で、

事業の内容こういった事業をしてくださいと言って、費用を積み上げたもの、こちらのほうがございます。

その中でその条件をもとに、事業者さんのほうで、先ほど言いましたようにコストが縮減できるもの、そういったものを活用していただく。

その目安として上限額というものを設けて御提示をさせていただいているところです。

以上であります。

**副委員長（山下 則芳 君）** よく理解できました。

一応うちの構想、それに近いものを出してもらうためにはどうしても必要だったという理解をしています。

それで、もう1つ。

いろいろ聞きたいのですけれども、最後に一つだけ。

もし、この議案が否決されたらどうなりますか。

**執行部** もし否決されたらどうなるかということでよろしいですかね。

この一つだけの事業でこの事業をしているのではなくて、建設、それからあと維持管理・運営と、それから民間施設事業ということを一体的にしておりまして、それで今、基本協定というものをコンソーシアムと一緒に協定を結んでおります。

なので、実際にもしこの施設整備契約の内容が御承認を頂けない場合は、やはり事業を進めることがちょっと難しくなるかなというふうに判断しました。

しかしながら、その内容によってやはり先方さんと御協議の上、対話をしていかないといけないかなというふうに今考えております。

以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** ちょっとよく理解できなかつたのですけれども、また1から出直しという判断でよろしいですか。

**執行部** 実際にAグループさんのほうができないという形になれば、この次点の候補者のほうに今度は優先交渉権者として移るという形になります。

以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** 分かりました。

それとすみません、もう1点。

さっきの入場者数が年間70万人。

これ、宇部市もずっと70万人、70万人と言ってきたその数字と一緒にだと思っておりますけれども、これが先ほどありました人口減少とか云々で、極端にもう半分の35万人ぐらいしかいかなかった場合とかいうのは、そういう責任が運営会社のほうに問うのですか。

それともそうなくても仕方がないのですか。

20年も先のことにもなるのですけれども。

**執行部** この70万人の目標はあくまで目標でございまして、これを達成しなかったということで事業者のほうのペナルティーはございません。

しかしながら、やはり70万人を掲げて、それに対して、今からこの事業をやっていくっていう意気込みが、事業者さんとして積極的な取り組みという姿勢の表れでありますということがまず1つということと、少しでもその70万人の達成の目標に向けて、企業さんの運営体制の中にもモニタリングというのを適宜されるような形になっておりますので、できる限り今委員さんが言われるように、その70万人の達成目標に対して35万人だったというところがあまりないような形で、運営をしていただくということを、この市とも協力しながら進めて参りたいと思います。

以上でございます。

**副委員長（山下 則芳 君）** すみません、しつこくて。

モニタリング評価、今、指定管理、非常に悪いと思っているから、それは後の分で質問しますが、35万人とか極端に下がった場合は、今、共創という市のほうも一緒になって、努力するというので頑張っていたきたいと思います。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** 指定管理者さんが請負う業務がちょっと僕はぴんときてなくて、2階の子育て世代包括支援センター、サイエンスラボ、3階の部分も全部含めて、管理されるという判断で間違えてないですか。

**執行部** 委員の見込みのとおりでございます。

以上です。

**委員（木原 大介 君）** ありがとうございます。

**委員（笠井 泰孝 君）** 先ほど提案上限額ということをおっしゃられたのですけれども、これを決めるのは市の職員さんがどういう基準というか、資格を持ってらっしゃる方が決めていらっしゃるのでしょうか、ちょっと確認だけ。

**執行部** 上限額を決めるに当たって市の職員がまず決めたのかという点と、もし決めたのであれば資格を持っているかという御質問でよろしいですか。

上限額を決めるに当たりましては、令和4年の12月議会のときにこの事業者を公募するための債務負担行為を承認していただく際の金額になります。

この決め方につきましては、類似施設、全国にあるこういった類似施設の中から建築の概算の費用、あとは運営の維持管理の費用、こういったものを、市のほうが、今委託業務として出しておる委託業者と市と一緒に決めていっているところでございます。

この中で、市の職員の中で資格を持ったものということで、今委員さんの言われる資格という

のであれば、中心市街地のほうでは直接持っていませんが、部の中で建築の資格を持った者、そういった建築士の資格を持った者、そういった方にも協議の中で入っていただいて、金額の妥当性というものを確認して、上限額を設定しております。

以上になります。

**委員（木原 大介 君）** 2階の子育て世代包括支援センターの部分を見るとなかなかへび一な内容のことばかり書いてあるのですけれども、先ほど業者さんがこれを運営されると言っていたと思うのですけれども、こういうところで何か問題があったときに市はどう関わっていかれるのですか。

なんか、結構こういうところは問題が起きそうなので、そういうときに市がきちんと最後まで面倒を見てくれるのかどうかというのがちょっと気になるなと思って。よろしくお願いします。

**執行部** 子育て包括支援センター等につきましては市の直営ということで、運営については市のほうが実施するということになります。

**委員（木原 大介 君）** だったら、大丈夫です。

ありがとうございます。

**委員（射場 博義 君）** 今度はちょっと細かい話で申し訳ないのですが、今回の建設の中で駐車場の整備が入っているのですが、市の駐車場でもう少し広いほうがいいなというふうな感じなのですが、今回の設計の中では、どういうふうになってますでしょうか。

やはり図面だけではちょっと分かりにくいのですけれども。

**執行部** この駐車場のことについてお答えいたします。

まずこの現行の駐車場法をまず満たしたものでございまして、駐車場をフラットにすることで、駐車しやすい環境となっております。

今、新庁舎横のところにつきましては、傾斜があるところにも駐車をするというような仕様になっていたかと思いますが、このたびの御提案の駐車場は、駐車部分はフラットにして、駐車しやすい環境としております。

また駐車枠をまず二重線にして車間の確保、それからあと思いやり駐車場の配置、それから、各フロアの満車、それから空き状況の表示だとか、あと歩行者動作の視認性を高めるためのカラーリングなど、この駐車場として整備する計画があつて、今提案されているところでございます。

以上です。

**委員（射場 博義 君）** 一番多分気になっているのは離合の時、やはり皆さん離合で苦勞されているのですけれども、今回、この幅というのは、今よりは広いのか、ちょっと具体的ですみません。

**執行部** 詳しいところはまだ分かりませんが、よりよい駐車場にしていくために、今からこの設計をする中できちんと事業者さんと協議をして、皆さんが使いやすい駐車場のほうにしていた



だくように今協議をして参りたいというふうに思っています。

以上です。

**委員(射場 博義 君)** 今からということなのですが、ぜひ、今よりは広い形で、離合できるようにしていただければというふうに思います。

もう1点、すみません。

今回フリースペースが設置されているのですが、かなり広いボリュームでやっていらっしゃるのですが、これは有料ということなのですが、この運用ですよ。

やはりこれだけのスペースが空いてしまうので、かなり稼働率が上がらないとやはりもったいないので、その辺のソフト的な取り組みというのは今回ある程度示されておったのでしょうかね。

**執行部** まず、このフリースペースなのですが、一応これも含めて、原則無料になっています。特定の方が独占して使用される場合に限っては、有料という形になっております。

あと、この指定管理者さんのほうにおかれまして、自主事業とか、あと提案事業をいろいろ各諸室の態に合わせてしていただくのですが、当然空いている時にはこういった、今このフリースペースだとか、そういったところを活用して、そういった市民の皆さんが参加できるようなイベント等を開催していただくようになっておりますので、今委員さんが言われるように、なるべく空いている状態がないように、皆さんが使われている、使っていただくような、そういった形での運営をしていくこととしております。

以上です。

**委員(射場 博義 君)** どちらにせよこの施設が拠点になるように、しっかりとお願いしたいと思います。

**委員(笠井 泰孝 君)** 今、関連なのですがけれども、一応この25ページのところに、有料と無料のページがしてございますけれども、保育ルームとか、それから駐車場が有料というのは、これは大体どのぐらいの金額を想定されていて、これの徴収方法というのはどのようにお考えなのかお尋ねいたします。

**執行部** まず、駐車場の利用料なのですがけれども、朝、9時から午後9時までは1台、1回30分毎に60円、午後9時から翌日の午前9時まで、これが30分以内につき30円というふうになっています。

それから、あと、一時保育ルーム、それから多目的室、フリースペース大小に限りましては、まず、一時保育ルームですが、1人1時間以内につき600円。

それから、多目的室につきましては、1時間以内ごとに1,800円。

フリースペース大のほうにつきましては、1時間以内にまず2,400円。

こちらは全面独占で使ったときになります。

そして半面を使った場合につきましては、1時間以内に1,200円というふうになっていま

す。

最後にフリースペースの小、こちらが全面を独占的に使われた場合は、1時間以内に1,000円、それから、半面を独占して使われた時には500円ということで、令和4年12月定例会でこのにぎわい交流拠点施設の条例を制定させていただいた時に、一応明記をさせていただいているところがございます。

徴収方法につきましては、指定管理者の徴収代行という形になりまして、歳入はすべて市のほうに入れていただくようになっています。

以上です。

**委員（笠井 泰孝 君）** 今の市のほうにお金が入るのはいいのですけれども、それを徴収するというか、係の方は市の職員ですか、指定管理者にお任せなのかお尋ねします。

**執行部** 指定管理者さんに徴収代行という形で業務に当たってもらいます。

以上です。

**委員長（早野 敦 君）** 他にございましたら。

ないようですので、質疑を終結いたします。

これより討論に入ります。

討論はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

ないようですので討論を終結いたします。

これより採決いたします。

議案第58号常盤通りにぎわい交流拠点利活用事業施設整備契約締結の件について、賛成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

賛成多数でございます。

よって、本案は原案のとおり可決されました。

---

**委員長（早野 敦 君）** 次に、議案第59号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件を議題といたします。

質疑はありませんか。

**委員（荒川 憲幸 君）** 先ほどの議場での質疑の続きになるかと思うのですが、審査はコンソーシアムでやられたということで、この指定管理の指定については、株式会社常盤通り未来創造まちづくりという会社を新たに立ち上げて、そことの契約になるわけですね。

で、実際に業務を担当するのは、別の4社がやるということで、その別の4社というのが、当初、審査の対象になっていた全員協議会で説明があった時の4社ということになりますけれども、

要するにその指定管理の契約をするSPCとは違う会社ですよね、別会社ということになりますよね。

それは問題にならないのですか。

問題ないという判断に。

**執行部** 問題はございません。

以上です。

**委員（荒川 憲幸 君）** いや、その根拠は。

**執行部** まず、ちょっと繰り返しになるかも知れませんが、まずこちらの提案を受けるときに、コンソーシアムを組まれたこの9社が、この建設から維持管理、それから民間事業を行うということがまず1点ございまして、その中で実際に今からこの優先交渉権者として決定されて、今から事業実施のために、今から契約を締結していく中で、この維持管理・運営につきましては、やはり20年間というような長期スパンを考える中で、一番、経営リスクを少しでも低減させて、事業継続をしていきたいというところで、このSPCをこのコンソーシアムの代表企業と構成企業が出資のうえ作られて、それからこの今の、もともと全員協議会でお話させていただきました、合人社計画研究所、CCC、トラストパーク、YMF G Z O N E プランニングさんが受けられるというような形になっておりますので、もともと提案の内容の中にも、一応SPCを作って業務をやっていききたいというような御提案はございましたので。

その中で評価いたしまして、実際に契約事になりましたので、実際に今回SPCを設立されて、一応契約にきちんと正式に取り組むという流れになっておりましたので、もともとこれが違う会社だったらあれですけども、きちんとこのコンソーシアムの中の構成メンバー、それから実際にするところも、この変わらず、今の4社のほうが受け持つということで、問題ないかなというような判断をしているところでございます。

以上です。

**委員（荒川 憲幸 君）** 問題ないかなと思われるのではなくて、そのコンソーシアムで提案をされてきて、それで審査されたのですね。

で、契約するのはその一部のSPCになるわけですよ。

で、入っていない会社があるわけですよね、そのSPCの中に。

一部入っていない会社のグループが、実際の運営をやるということになるのですよね。

それは問題ではないのですか。

別会社ですよね、やるのは。

要するにコンソーシアムで一応審査をされたのですね、提案されて。

しかも今度契約するのはまた別のSPCという別の会社なのですよね。

コンソーシアムで提案されたものをSPCで契約をする。

でも、SPCが本当に実際の業務するのではなくて、別の会社が業務をする。

もともとコンソーシアムの中のグループだから問題ないでしょうということに、本当になるのですか。

**執行部** ちょっと繰り返しになるかも知れませんが、一応、指定管理者のこの協定書を今から契約をしていく予定にはなっておるのですけれども、このSPCがこの各業務を委託する企業というのは、あくまでもこのコンソーシアムの中の企業に限っているということがありますので、実際に本事業では設計それから、建設、維持管理・運営までを一体的に担うこのコンソーシアムとして募集しております、その中の企業さんを、このたびの指定管理の運營業務に当たっていただくということになっておりますので、一般的に丸投げとかというそういったところでもなくて、もともと判断をした企業さんにこのまま業務を担っていただくというところで、この手法と申しますか、この取り組みで評価をさせていただいたというような形になります。

**委員（荒川 憲幸 君）** 一般的に考えてですよ、コンソーシアムとSPCと実際に管理運営するところがイコールならいいのですよ、全く同じそのグループをね。

SPCの中にCCCだとかYMF Gとか、それが入っていれば、特に問題だというふうには思わないのですけれども、全然別個のものでしょ。

何で入ってないのですかね。

いや、入ってもらったほうがよかったのではないですか。

そこら辺のところは何かあったのですか、理由が。

**執行部** 今荒川委員さん言われることは、今、業務を受け持つこの4社の方々がやはり出資企業として、この企業にいないといけない。

いない理由はということによろしいですかね。

こちらのほうの、この組成の作り方というのはやはりコンソーシアムの中で御判断された内容で、実際に出資する、出資しないというのは、その中の各社の判断によるところなのかなというふうに今思います。

ですので、やはりこの辺も踏まえて、今回のこの提案というところで、コンソーシアムを組まれた会社さんの中で提案されてこられたというような形になりますので、今言う、そういったところのその業務にあたるところに入ってくださいとかというのは、なかなか市のほうからちょっと言えないところでございます。

以上になります。

**委員（荒川 憲幸 君）** 普通に考えると、そのコンソーシアムと一緒にやっていきますよという約束したわけでしょ。

そこがバラバラの状態でそのSPCを組む、入るとか入らないところがあるということ自体が、ちょっとどうなのかなと思うのですよ。

で、要するにその今の実際に維持管理をする、業務をする、担当する会社の上にSPCがいるわけですね。

要するにピンはね会社ではないですか、ですよ。

直接この4社に仕事を発注したほうが安くなるのではないですか。

そういう仕組みにならないですかね。

いや、どう考えても不自然な状態ですよ。

**執行部** この事業は、約20年というような長期に渡る事業というところでありますから、構成企業の経営リスクとか、本事業を構成する企業の経営リスクが本事業に波及することがない倒産隔離されたSPCが指定管理者の指定を受けることでそういったリスクがまず下がるのかなというふうに判断しておりますし、この33ページで、ちょっとお示しをしておりますけれども、このコンソーシアムでまず、大きくこの基本契約というところをまず大前提で締結をさせていただき予定にしておりまして、この9社ですね、基本契約はこのコンソーシアムに加わっている9社と結ぶような形になっておりますので、次、この基本契約に基づくこの規定がございますので、その中の一環として、この指定管理業務、この維持管理運営業務については、この協定を結んだ中から、同じ企業さんと締結していく。

その方がSPCを作られる、さらにSPCの事業を担当するのが同じコンソーシアムの中の企業さんというところで、いろいろなリスクというのが担保されているのかなというように形で、このような体制を組まれていると考えております。

以上です。

**委員（荒川 憲幸 君）** もうこれ以上聞きませんが、そのリスクを担保するためにということであれば、実際に管理運営される4社についてもSPCのほうに入ってこられるというのが当然の姿じゃないかなというふうに思いますので、もう意見です。

**委員（笠井 泰孝 君）** 20年にわたって指定管理をお願いするということで、これは何かの理由で、途中で解約できるとか、そういう条項はついているのでしょうか。

**執行部** 途中でこの履行できなかったというような時の対応というような形でよろしいでしょうか。

当然履行できない時には損害賠償だとか、そういったものできちんと対応していただくようなことをまず協定のほうでちゃんと明記をさせていただいております。

以上です。

**委員（笠井 泰孝 君）** それと、こういう条項というか、指定管理を結ぶ時には大体指定管理料はあると思うのですが、今回ないと思うのですが、指定管理料というのはどうなっていますか。

**執行部** 12ページを御覧ください。

上の表になります。

指定管理につきましては、サービス対価Bというところで、26億7,482万5,000円というのが、20年間のこの公共施設の維持管理・運営にかかるお金という形になっております。以上です。

**委員（笠井 泰孝 君）** 今のお答えに26億円を20年間にしても、年間約1億2,000万円、毎月1,000万円という指定管理料と理解してよろしいでしょうか。

**執行部** 委員さんのお見込みのとおり、おおよそそのような考え方でよろしいかと思えます。以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** まず先ほど荒川委員が言ったように、ちょっと私も納得できないのです、あの件はね。

それで、担当業務とありますね、担当業務。

これは出さなくていいのではないですか。

そのSPCがどこに下請けというか、例えば維持補修費を回すとか、下請けに回すとかいう、これを出すからおかしくなるので、それはSPCに任せればいいことで、この担当業務というのは、別にオープンしなくても問題、逆に問題ないのではないかと思いますけれども、どうなのですか。

結局先ほど下請けでしょ極端な言い方したら、下請けをどこにしろ、これ以外に変わってもいいわけでしょ、別に。

担当業務が他に変わっても、ここはあんまり市内か他に変わりますよということでもいい、やっでいいわけですよ。

担当業務というのはこれでもSPCが固定したという理解ですか、それ。

だから、逆にこういうことは逆に僕だったらしませんね、これ。

**執行部** ちょっと確認です。

今、このSPC、この常盤通り未来共創まちづくり会社さんがそのまま管理運営業務をして、あえて今こちらの表で書いてあります、今、個別に出している事業所さんのほうにまず、担当とかせずに、というような、そういった理解でよろしいですかね。

**副委員長（山下 則芳 君）** 説明が、別に担当業務というのをオープンしなくてもいいのではないですかと。

SPCさんがどこに担当業務させようが関係ないの。

あれを出しているいろいろ説明するから皆さん混乱するので、最初から指定管理者はSPCですとということで、したほうがよかったのではないのでしょうかということですよ。

**執行部** すみません、ありがとうございます。

委員さんの言われるとおりの方も分かりません。

より皆さんのほうに、こういった業務がされますということを詳しくお知らせしようという気持ちのことから、逆に混乱させてしまいましたこと、お詫び申し上げます。

ありがとうございます。

**委員（荒川 憲幸 君）** 今の答弁、おかしくないですか。

SPC、いや、SPCとコンソーシアムで提案されたグループの中で全部やるということだったのでしょ。

下請け、自由にしていいますよという話ではないでしょう。

これ、今の答弁、おかしいですよ。

**執行部** すみません、ちょっと説明不足なところがあって申し訳ありません。

今、申し上げましたのは、決してこれがなかったらいいということで申し上げたわけではなくて、今荒川委員が言われるように、あくまでもこの未来共創まちづくりが仕事をするのは当然コンソーシアムのメンバーの中でお仕事をすると。

今、山下委員のほうから、こういった出し方、見せ方をするから混乱するのではないかということについて、確かにおっしゃられるとおり、こういう見せ方をする事で誤解を招いたということで御説明を申し上げたということで御理解していただければと思います。

決してそれ以外のところに出してもいいということではありません。

**委員（荒川 憲幸 君）** 誤解を招いてない。

それはおかしい。

**執行部** 誤解を招くような発言をしたこと、深くお詫びを申し上げます。

すみませんでした。

**副委員長（山下 則芳 君）** それともう1つ、質問したのは、この担当業務というのは、もうこれで固定ですか、それとも変わる可能性があるのですか。

固定で、理解でいいですね。

**執行部** 委員さんのお見込みのとおり固定という形になっております。

以上です。

**副委員長（山下 則芳 君）** それとこれくらい指定管理でも、行政が何もしないとわけではなくて、リスク分担があると思うのですよ。

リスク分担のほうはもうきちんとされているのか、できていれば、それを出して欲しいと思います。

**執行部** ちょっと今手元に資料がないので、また後、お持ちさせて頂き、御説明させていただいてもよろしいでしょうか。

**副委員長（山下 則芳 君）** それでいろいろリスク分担、いろいろやっていく中で変わってくる、さらなるちょっと分担が出てくるかもしれません。

行政はよく想定外が出てきたと言われるかもしれませんが、そうした場合にどっちがリスクをとかいうのも分からない。

それと、これが20年だからですよ。

私が言うのは20年、幾らなんでも長過ぎると思います。

5年様子を見る。

それでいろいろなリスクが出てくる中でやるのならまだしも、20年は長過ぎると思います。

それと、この今20年間結んでいるので、今後いろいろな人件費が上がってきても、こんな指定管理料じゃできないとかなった場合は、極端に人件費とかいろいろなものが上がった場合でもこの値段でやらせるのか、それとも補正予算か何かで組んで、指定管理料を上げるのか、逆に下がった場合もあるかもしれません。

その場合も、ずっと20年間、これでやるとするのか、そういうことも考えれば、5年で1回やってみると。

それで全体を見て考えたほうがいいと思いますけれども、いかがですか。

**執行部** 山下委員の言われるように20年というのはすごく長期なスパンだから、少し、もう少し短期の5年ぐらいで事業の進捗を見て判断したほうがいいのではないかという御質問かと思えます。

ちょっと話が戻ってしまいますが、もともとここにどういった機能を官民連携で進めていくかっていうところで、サウンディング等をいろいろな事業者の方にお聞きした結果として、やはり短期の事業期間ではなかなか民間事業者の方も事業の収益性が短期でどこまでバックできるのか、そういったことを、あまり短い期間では事業者としても投資ができないというようなサウンディングの結果で、今の概ね指定期間の20年というものを導き出しております。

指定管理の変動につきましては、当然、物価上昇、人件費等、高騰した際には、一定の基準を超えた場合は、双方で協議をして変更することができるというふうに契約上しておりますので、当然上がることも考えられますし、下がっていくことも考えられますし、その際には両方とも対応していくというような構成にはしております。

以上になります。

**副委員長（山下 則芳 君）** よく理解できました。

例えば短期だとその時赤字でも、さらに20年スパンで、20年で見ると、これ黒字になるという計画は立てやすい、長期で立てやすいという理解でよろしいですか。

それでよろしいですか。

分かりました。

**委員（木原 大介 君）** 指定管理者さんに入るお金のことなのですけども、504平米だと、さっきちょっと調べたら、常盤町の事務所の家賃というのが1平米当たり1万円ぐらいな



ので、毎月500万円ぐらい、そこの指定管理者さんのもうけになってしまうのです。

そうすると、1年で6,000万円、20年で12億円だから、そのお金はどこに行くのかな  
とと思っているのですけれども。

〔発言する者多く、聴取不能〕

このお金自体は、そうか、そうですね。

違う、すみません僕のすごい大きな勘違いなので発言を撤回させてください。

**委員長（早野 敦 君）** 分かりました。

質疑はありませんか。

ないようですので、質疑を終結いたします。

討論はありませんか。

〔「なし」と呼ぶ者あり〕

ないようですので討論を終結いたします。

これより採決いたします。

議案第59号宇部市常盤通りにぎわい交流拠点施設に係る指定管理者の指定の件について、賛  
成の方の挙手を求めます。

〔賛成者挙手〕

賛成多数です。

よって、本案は原案のとおり可決されました。

都市政策部の皆さん、お疲れ様でございました。

---

**委員長（早野 敦 君）** 以上で、委員会を閉会いたします。

———— 午後3時52分閉会 ————

---

令和5年6月15日

産業建設委員会委員長 早 野 敦