

# 新体育館に関する特別委員会会議録

○日 時 平成28年7月29日(金) 午後1時30分

○場 所 全員協議会室

○協議事項

1. 新体育館建設事業について

○その他

○出席委員

委員長	永田	公由	君	副委員長	中原	巳年男	君
委員	小澤	彰一	君	委員	篠原	敏宏	君
委員	平間	正治	君	委員	村田	茂之	君
委員	中野	重則	君	委員	横沢	英一	君
委員	西條	富雄	君	委員	金子	勝寿	君
委員	山口	恵子	君	委員	古畑	秀夫	君
委員	永井	泰仁	君	委員	中村	努	君
委員	丸山	寿子	君	委員	柴田	博	君

○欠席委員

委員	金田	興一	君	委員	牧野	直樹	君
----	----	----	---	----	----	----	---

---

○説明のため出席した理事者・職員

副市長	米窪	健一朗	君
こども教育部長	岩垂	俊彦	君
生涯学習スポーツ課長	中野	昭彦	君
生涯学習スポーツ課スポーツ推進係長	田下	高秋	君
新体育館建設プロジェクト担当係長	佐々木	高史	君

---

○議会事務局職員

事務局長	青木	隆之	君	事務局次長	横山	文明	君
議事調査係長	藤間	みどり	君				

---

午後1時29分 開会

○委員長 それでは定刻になりましたので、ただいまより新体育館に関する特別委員会を開会いたします。

この際申し上げます。金田興一議長が入院加療中のため、また、牧野議員が検査入院のため欠席する旨の通知がありますので、御了承を願います。

それでは、理事者から挨拶を受けることといたします。

---

### 理事者挨拶

○副市長 大変お忙しい中、またお暑い中、特別委員会をお開きをいただきまして、大変ありがとうございます。

本日、御協議を申し上げる次第でございますけれども、策定を進めてまいっておりました基本計画につきまして、第7章の整備手法が積み残しとなっております。これにつきまして、御報告を申し上げたいということが1点。それからもう1点は、この間の建築費をめぐる情勢が非常に流動しておりますですね、私どもの調べだと、相当今まで計画をしてきた単価よりもですね、上回ってしまうのではなかろうかというような課題をここにきて抱えております。したがいまして、これをですね、低減をさせていくような手法を考えてまいりましたので、ぜひ御相談に乗っていただきたいということが、本日の趣旨でございます。そういうことでございますので、どうぞよろしく御協議をいただきますようお願い申し上げます。

○委員長 それでは資料の確認をさせていただきますが、それぞれおうちのほうに郵送いたしました資料と、本日配付いたしました新体育館計画についての各関係団体等への説明経過の2つでございますが、よろしいですかね。それでは、協議事項に入ります。

---

### 新体育館建設事業について

○委員長 まず、新体育館基本計画の決定について、事務局の説明を求めます。

○生涯学習スポーツ課長 よろしくお願いたします。それでは、お手元の資料No. 1でございます。まず趣旨でございますけれども、策定を進めておりました新体育館基本計画について内容を報告をさせていただくものでございます。それから、副市長からもありましたけれども、事業方式の検討についてということでお示しをさせていただいて、今後の進め方、それからスケジュールについて御協議をお願いするものでございます。2番の経過につきましては、そこに書いてあるとおりですので省略をさせていただきます。

3番の内容でございます。詳細は別紙で説明をさせていただきますけれども、1つとして、新体育館基本計画について御報告をさせていただきたいということが1つ。それから、事業方式の検討及び今後のスケジュールについて協議ということでございます。

4番の今後の対応でございますけれども、総事業費の積み上げを含めまして、事業全体の骨格づくりをするために事業計画を策定して、プロジェクトを進めていきたいということでございます。

裏面をお開きいただきたいと思います。本日の説明の中で、後段の2番の部分でございますけれども、ローマ字の用語が大変出てきますので、資料の用語解説ということでございます。この部分につきましては、2番に入る前に、私のほうで補足をしながら説明をさせていただきます。

それでは、第7章1ページの別紙1-1の報告の第7章、整備手法でございます。整備手法につきましては2行目にありますように、市民へのより質の高いサービスの提供の実現と市の財政負担の低減を期待することができるPFI方式の導入、それから、指定管理者制度などを活用した公設民営方式の導入など、施設の規模や機能などを踏まえ、利用者へ良質なサービスの提供と市の財政負担の軽減を実現できる効果的な方法を検討しますという形の導入にしてございます。

1番の事業方式の整理でございます。3行目をごらんいただきたいと思います。事業方式としては、大きく3つ。一般方式、いわゆるこれまでの従来方式、単体で発注する方式。それからDB方式。デザインビルド方式と申しますけれども、デザインビルド方式。それから、右にありますようにPFI方式。デザインビルド、それからPFIにつきましては細かい内訳もございまして、そこでは5つの手法が挙げられるということでお示しをして、整理をしてあります。

裏面をごらんいただきたいと思います。裏面につきましては、今、お話しさせていただきました5つの手法について区分、それから説明を加えたものをそこにお示しをし、右側には概要図という形でお示しをして整理をさせていただきます。従来方式につきましては、右の概要図にございますように、本市と、それから設計委託をする設計事務所、建設をする建設会社との請負工事、それから維持管理をする会社という形で、それぞれが単体で契約をするという形が従来方式として整理をしてあります。

その下の段になりますけれども、DB方式という形で、デザインビルドになりますけれども、設計施工を一括して発注する方式でございます。右側のほうをごらんいただきますとわかりますけれども、設計事務所と建設会社、これを一まとめにしまして設計施工を一括して発注するというところでございますので、設計施工の請負契約という形になります。維持管理につきましては、維持管理会社と別途単体で契約すると。こういった方式がデザインビルド方式と言われているものでございます。

2つ下でございますけれども、PFI方式でございます。さきの内閣府の支援事業の中で、議員の皆様にも一緒に入っていて御説明を受けた部分でございますけれども、区分・説明のところの白い菱形の2番目でございます。民間事業者が資金調達・建設を行いまして、建設した直後に建物の所有を自治体に移転をして、その契約に基づき民間事業者が維持管理・運営を行う方式という形でございます。右側のほうをごらんいただきます。

塩尻市がございまして、真ん中にSPCという形がございます。そのSPCにつきましては、右側の設計事務所・建設会社・維持管理会社、これが応募するグループになりますけれども、それと金融機関が入った、まとまったものがSPCという形になりますけれども、こちらのほうとPFI事業の契約をしていくという形でございますので、ごらんいただくと形式がわかるのかというふうに思います。こんな整理をさせていただいております。

3ページをごらんいただきたいと思います。事業方式の比較における検討項目という形でございます。まず1番目に、ライフサイクルコストの縮減ということでLCCという形をしますけれども、用語解説としてその下に米印がございます。小さい字で恐縮ですが、ライフサイクルコスト、いわゆる製品ですとか構造物、これを取得・使用するために必要な費用の総額でございます。したがって、企画・設計、それから維持管理・廃棄に至るまでの総経費をライフサイクルコストと申します。ランニングコストは御存じのように、光熱水費、施設や機器の保守・管理に必要な費用という形でございますので、新体育館につきましてはライフサイクルコストの縮減もそうですし、ランニングコストの縮減についても検討をしていかなきゃいけないということでございます。

2番の将来負担の縮減でございます。4行目になります。将来負担を最小化するため、建設時の費用、それから完成後の維持管理費(ランニングコスト)、それから将来の改修費用をトータルで縮減していくことが望ましいと考えます。事業手法の検討に当たりましては、こういった将来の財政負担の観点が重要になりますということでまとめさせていただきました。

3番目の民間のノウハウの発揮でございます。2行目、体育館としての安全性、それからスポーツサービス提

供に係る機能性は犠牲にしない、これらを保持した形の体育館というものが求められるということでございます。その実現のためには、民間のノウハウを発揮できる事業手法について検討しますという形でございます。

市民意見の反映につきましては、そこに書いてあるとおりでございます。

次のページをごらんいただきたいと思います。4ページ、事業手法の検討についてでございます。近年、国が民間活力の導入という形で、地方公共団体におきましてもPPP/PFIの導入を優先的に検討するための指針などを示されておりまして、新体育館建設に当たりましては、これまで塩尻市で取り組まれていない事業手法を含め検討する必要がありますというまとめにさせていただいています。事業手法による一般的な比較は下にお示しをして、従来方式、デザインビルド方式、それからPFI方式という形でまとめさせていただいて、段の2段目になりますけれども、他市体育館における先行事例というような形で、それぞれの方式がこういった形で、今、活用されているのかというところでもまとめてございます。

5ページでございますけれども、ここは主にPFI事業のことにについてまとめさせていただいたものですが、PFI事業につきましては、ただし、でございますけれども、体育館施設事業は、その公共性から、運営収入だけで維持管理及び運営費用を賄うことが困難であることや、PFI事業の効果、Value For Money、VFMと申しますけれども、こういった検証をする中で、課題を踏まえる中で検討する必要がありますという形でございます。その下の、入札・契約方式につきましては、競争入札ですとかプロポーザル方式が代表的でありまして、一括方式につきましては、事業方式で示したデザインビルドやPFIが挙げられますという形でまとめてあります。

裏面をごらんいただきたいと思います。第7章のまとめになります。事業スケジュールの比較という形で、それぞれの3つの方式について平成32年度を完成期限とした場合に、どんなスケジュールで進むのかというところをお示ししてございますが、一番上の設計施工分離発注方式、いわゆる従来方式につきましても、2番目のデザインビルド方式につきましては、ほぼ32年度の完成までに終わるという形でございますが、PFI方式については、非常にタイトなスケジュールでぎりぎりの状況であるという形がわかると思います。

最終的な5の事業の方向性でございます。3行目以降になりますけれども、整備手法の具体的に検討に当たりましては、新体育館建設の事業方式や完成後の維持管理方法とあわせて、周辺で進められている区画整理事業との連携などを検討する必要があります。しかし、行政だけで担える範囲と効果は限定的となるため、民間事業との相乗効果を図る必要があります。このため、整備手法の検討におきましては、諸条件及び事業スケジュールなど十分調査した上で今後決定することとします、という形のまとめにさせていただいてございます。

別紙の1-2でございます。これにつきましては、新体育館基本計画（案）に対する御意見の概要及び塩尻市の考え方という形で、5月16日から6月10日までパブリックコメントを実施をさせていただいて、14件、14人の方から御意見・御要望等をいただいたものでございます。大別をいたしますと、事業費を増額してもっと大きな体育館を、しっかりしたものをつくってほしいという意見でございますとか、現体育館のあり方について御意見をいただいたもの。それから、今後、基本設計の中で考えていくべき施設の内容等について御意見をいただいたものとなっております。市の考え方につきましては、そこにお示しをしたとおりになってございます。なお、これらにつきましては、市のホームページ上で既にアップをさせていただきます。

続きまして、当日配付資料、きょうお手元に配付させていただいたものをごらんいただきたいと思います。新体

育館基本計画（案）の関係団体等への説明経過ということでございます。パブリックコメントは先ほどのとおりでございますし、2番の説明を行った関係団体と説明内容ということでございます。パブリックコメントの実施期間中に5団体に対して説明をさせていただいております。5月19日から始まりまして、スポーツ推進委員協議会、それからスポーツ普及員協議会、子育てネットワーク推進懇談会、それから地元であります郷原区の運営委員会、それから体協、体育協会、これは三役会でお話をして、体協の会議の中でまた御協議をいただくという形でお話をさせていただきました。内容としましては、基本計画（案）の概要版がありますので、これを配布させていただいて、経過、候補地、施設のコンセプトなどを説明をさせていただいて、御意見等をいただいております。それから、その他の説明会という形で広報の6月1日号にコンセプトの概要は載せさせていただいておりますし、6月1日号には市民説明会を開催しますという形でお知らせをさせていただいて、6月20日と23日になりますけれども、えんぱ一くと広丘支所におきまして、それぞれ概要版とスライドをもちまして説明をさせていただきました。これらのパブリックコメントの御意見ですとか、関係団体への説明の中の御意見等を踏まえまして、最終的に基本計画（案）としてまとめてございます。

以上報告でございます。よろしくお願ひいたします。

**○委員長** それでは、ただいま説明を受けたわけでございますけれども、区分して行いたいと思っておりますのでお願ひをいたします。まず、新体育館基本計画の中で第1章から第6章までについては3月18日のこの委員会で御了承をいただいております。ただいま第7章、整備手法ということで説明があったわけでございますが、この点につきまして何か委員の皆さんから質問、意見があればお願ひをいたします。よろしいですかね。

それでは、ただいま説明を受けました第7章、整備手法については、これを加えることによって塩尻市新体育館基本計画として御了承をいただきたいと思ひます。

では次に基本計画（案）に対する意見、また市の考え方、それから各団体等への説明の経過について質問、意見がある方はお願ひをいたします。

**○中村努委員** このパブリックコメントについてですが、この回答した市の考え方というのを出したのは、このプロジェクトチームということでよろしいです。

**○生涯学習スポーツ課長** これにつきましては私どものほうで原案をつくりまして、庁内会議を経てこういった形でまとめさせていただきました。

**○中村努委員** 施設面については市の考え方で今までの経過があるんでいいんですけども、今後の周辺地域との関係とかですね、担当課だけではなかなか答えが出せないようなものが、ちょっと乱暴な答え方の部分があるのかなというふうに思ひますけれども、こういった周辺の、はっきり言うと区画整理との関係だとか、あるいは木造化の検討だとかしてる部署だとか、そういったところも含めた形で回答しないと、この市の回答を見るとちょっと、その答えでいいのかなという部分も目立つんですが、いかがでしょうか。

**○生涯学習スポーツ課長** 区画整理の関係につきましては、組合の準備委員会のほうとPFIの事業の関係もございましたので、あらかじめ私どもが検討する前にですね、そういった区画整理の関係者の皆様にお話をさせていただいてございます。木を使った建物という形のものにつきましては、今後の検討の中で進めていくという解釈をさせていただいておりますので、そんな回答内容とさせていただいております。

**○中村努委員** まだ市の考え方が熟してない部分があるかと思うので、例えばね、このパブリックコメントの1

3番にコンビニを近隣にほしいという要望に対して、市での誘致は考えていないって答えちゃってるものですか。そういった検討っていうのはこれからのはずだと思うんですよ、区画整理地内でどうするかとか。あと、木材については今後取り組んでいきたいっていうふうに答えてるんですが、もう少し担当課の連携っていうかな、そういうのがちょっと読み取れないので、しっかり連携とりながら進めていただきたいと思います。

○委員長 要望でいいですね。

○山口恵子委員 7番の項目ですけれども、ここの書き込みの中でボルダリングホールドの取り付けに関して御意見がありまして、市としては設計の中で検討していくというふうに回答がされていますが、その辺の考え方をもう少し詳しくお聞きできればと思います。

○生涯学習スポーツ課長 こちらにつきましては要望にありますように、大変近年ですね、こういった要望も多くあるということも聞いております。そんな中で、設計の中において検討するという形で回答させていただいておりますのは、安全面のところはどうやって確保していけばいいのかっていうこともございますので、ただ単に壁にそういったものをつくっていくという形ではなく、安全面ですとか、どういった方が、対象年齢っていう形になるんでしょうけども、御利用をされていくのかということもございますので、これは外につけるのか中につけるのかっていうことも当然問題になってきますので、そんなことも踏まえながら、御要望でありますので設計の中で取り入れられるものであれば検討していきたいということでございます。

○山口恵子委員 やはりいろんな施設を見てましても、後から要望があってつけ加えるとなると、今回の視察のときにも違う場面で、後からつくり直したとか改造し直したっていう場面もありましたが、やはりそうなるコストが高くなってしまふのはもう初めからわかっていますので、ぜひ設計の中で反映できるような形にさせていただいたほうがいいかなと思います。未来会議の中でもそういった御意見が出ていますし、近年子供たちにもこのボルダリングは人気がありますし、大人になってもかなりやっている方が多いので、体育館のコートが1面使えなくても、こういったことを活用することで全身運動もできますし、考える力っていうのも必要になってきますので、ぜひその辺もしっかりと検討していただきたいと思います。要望です。

○永井泰仁委員 このいろんな市民の意見の中で、駐車場がですね、200台では少ないのではないかとということで、一応回答の趣旨はわかりますが、今回は面積的に200台程度ということですが、これは将来的にはですね、ふやしていけるスペースが周りにはあるような気がするんですが、その辺のところの将来の、拡大していくというようなことは考えていますかどうか、お伺いします。

○生涯学習スポーツ課長 駐車場の台数につきましては、必要用地とする面積に十分大きく影響してくるところでございますので、これは慎重に考えていかないといけないというふうに思ってますし、これからの拡大という部分でございますけども、体育館の整備に当たりまして市街化調整区域のところをこれに移すものでございますので、施設整備の段階で、後ほど説明をさせていただきますけども、用地取得にかかわります収用法事業の認定も取っていききたいというふうに思っております。その中で、どんな施設をどのくらいの規模でやるのか、それによって必要用地をどのくらいにするのかっていうことが重要な要素になってきますので。後々の例えば拡大をしていくっていうのは今の時点では少し難しいのかなというふうに思っております。しかしながら、松本歯科大学さんがございますので、大変駐車場用地を広くお持ちでございますので、そういった面でも連携っていうのも、歯科大学さんとはもしかしたら取れるのかなというふうに思っております。

○委員長 ほかにいかがですか。

○中村努委員 ちょっと整備手法のほうもからんでくるんですけど、ちょっと確認したいんですが、要は農地転用との関係は全部、どの手法を使ってもクリアできたということでもいいわけですか。

○生涯学習スポーツ課長 ここにつきましては、手法上でそれが制限されるということはありませんので、この今検討している手法の中では農振除外、農転のほうはクリア、開発行為もそうですけどもクリアできるということでございます。

○委員長 いいですね。

それでは、この件につきましては、今それぞれ委員から要望が出されておりますので、その辺については十分検討していただくということで了承をしたいと思いますがよろしいですか。

それでは次に進みます。事業方式の検討及び今後のスケジュールについて説明を求めます。なお、長くなるようでしたら着座のままで結構です。

○生涯学習スポーツ課長 では済みません、座ったままで御説明をさせていただきます。表紙の裏面をまずごらんいただきたいと思います。用語解説ということで若干御説明をさせていただいて、後の説明の中でこういった用語が出てきますので、まず少し御説明をさせていただければというふうに思います。御存じの部分はあるかと思いますがよろしく願いいたします。

まずアのPFIでございます。Private Finance Initiativeの頭文字を取ってPFI事業というふうに呼んでございますけども、そこにありますように建設・維持管理・運営等を民間の資金、それから経営能力及び技術力などを活用して実施をして事業の効率化による採算化の採用、それからコスト・ダウンを実現させて、最良のサービスを提供することを目的としている方式ということでございます。

次のイのDB、デザインビルド方式でございます。発注者が発注条件を設定しまして、設計・施工の技術提案と価格を総合的に評価する方式でございまして、設計・施工の業者を決定をするという方式でございます。

ウのCM、コンストラクション・マネジメント、それからエのCMr、コンストラクション・マネジャー。これにつきましては、後でまた別紙で説明をさせていただきます。

それからオのVFM、Value For Moneyという形になりますけども、これにつきましてはPFI事業における最も重要な概念の1つでございまして、支払い、済みません、この括弧書きでございますけども、ValueでなくてMoneyでございます。次のサービスのところとちょっと入れ間違いをさせていただきますので支払い、Moneyに対して最も高いサービス、Valueを供給するというものでございます。したがって、これは従来の公共事業、いわゆる単体で発注の公共事業の、先ほどお話ししましたライフサイクルコストとPFI事業でやった場合のライフサイクルコスト、この差がVFMとして出てくるというふうに御理解いただければわかるのかなというふうに思います。

次のVEでございます。Value Engineeringでございます。これにつきましては機能や品質を維持したままコストを下げる。あるいはコストを上げずに機能を向上するというものでございますので、例えば新体育館の機能ですとか品質、これを維持したままコストを下げるというふうに、こういった提案、VE提案というものをいただくんですが、こういったものをVEと呼んでおります。

次のCDにつきましては、コスト・ダウンの略でございます。

次のク、導入可能性調査でございます。これはPFI事業を行う場合に、まず入り口として導入の可能性を判断する調査、いわゆるその文字どおりでございますけど、こういった導入可能性調査をしてPFI事業には入っていくというものでございます。用語の解説については以上でございます。

続きまして、別紙2-1、ごらんいただきたいと思えます。別紙2-1、事業方式の検討及び今後のスケジュールについてということでございます。1番の事業方式の検討経過についてということで、先ほどお認めいただいた基本計画におきましては、多様な事業方式から新体育館建設事業に最適な方式を検討することというふうにとまめをさせていただきました。ですから先ほどの従来方式、それからPFI方式、デザインビルド方式、この3つについて検討するわけですが、PFIとデザインビルドについて4月以降検討をしてきました。まずPFI方式につきましては、内閣府の支援事業を受けまして検討をさせていただいておりますし、デザインビルド方式につきましては、先行事例のある千曲市にお伺いをしてヒアリングをして検討を進めてきました。

次にまた、それぞれ検討を進める中で最近の建築費の高騰の指摘がございまして、建築費の検証を実施をさせていただきました。次の建築費の検証でございます。実施方法としましては、近年竣工、これは竣工予定も含めますけども、竣工した、竣工予定の体育館へのヒアリングをさせていただきました。結果としましては、建築費の坪単価としては130万から180万ということでございました。その原因でございますけども、東日本大震災の復興事業の影響でありますとか、オリンピック関連の施設事業の需給バランスが悪化しているということが原因ではなかろうかということでございます。本市の建築費につきましては坪110万ということで見込んでおるもんですから、今後につきましては、その事業費の削減のための対応が必要になるということで踏まえてございます。その下のグラフをごらんいただきたいと思えます。このグラフにつきましては、建築価格コスト指数と入札価格の推移という形で日本建築積算協会の資料でございますけども、1980年の指数を100としております。100の部分は真ん中の黒い部分、太線でございますけども、真ん中の黒い太線につきましては公共積算価格でございますので、いわゆる適正な建築費用の積算価格でございます。上下に点線でございますけども、点線の上のほうの部分はプライスの上限というふうにな下に例題でございますけども、これにつきましては匿名物件という形で、民間が匿名で業者に建築等を依頼したときに、という形で匿名物件というふうになっているわけですが、その上限の価格でございまして、下のほうにつきましてはプライスの下限という形でございますので、これはいわゆる競争物件の下限値、いわゆる札入れの価格でございます。ごらんいただきますとわかりますけども、1990年のあたり、91年をごらんいただきますと、公共積算価格の上ですね、入札時の札入れ価格がでございます。これはいわゆる1990年のバブルの崩壊の境目でございますけども、1991年からバブルが崩壊しまして右肩が下がっているということでございまして、左をごらんいただきますと公共積算価格が一番下にございまして、実勢の価格はそれを上回っているということでございますので、公共積算価格で適正に積算をしても札入れの価格がもっと上、いわゆるその価格では入札してこないという状況がよくわかると思えます。それ以降のところをごらんいただきたいと思えます。バブルの崩壊後下がっておりますけども、本来の公共積算価格が真ん中にございまして、入札時の札入れ価格が上下にあると、これが本来の価格であると言われております。2012年を境に、ごらんいただきますとわかりますように、バブル崩壊前のバブル期と同じような兆候がございまして、公共積算価格が指数としては110、2015年では110ちょっとでございますけども、札入れ価格につきましては120から160というところで札入れの価格が上回っているということでございますので、

不調不落の事態が多く発生しているということでございます。

若干調べた内容を御説明、補足をさせていただきますと、全国の14件、体育館についてヒアリングをさせていただきました。資料にはございませんけれども、回答のあったのは11件でございます。入札は2011年から2015年に入札をした物件でございまして、延べ床面積は3,400平米から2万6,000平米までさまざまでございますけれども、坪単価が130万から180万というデータでございました。なお14件ヒアリングをさせていただいた中におきましては不調不落が6件ございまして、その場合にどういう対応をとったのかということでございますけれども、当然価格の見直しをしなければならないという形で、価格見直しをしてその増加率は約2割程度ということをお聞きをしております。そんな建築費の今の状況があるということ御理解をいただければというふうに思います。

3番の最適な事業手法の選定でございます。事業手法を検討する上で重要となる視点、これは何かということでございますけれども、コストを低減しながら先ほどの基本計画のコンセプトに合致した施設を建設できるかということになると思います。したがって、機能や品質を保つ中でコストをいかに削減するかということが、これからの大きな課題であるというふうに思っております。

(1)のPFI方式でございますけれども、現在のように急激に建築コストが上昇している時期におきましては、契約が長期にわたる場合、建築費の上昇リスクを応札者が価格に上乗せする傾向がございますので、事業費の低減というものは期待ができないということでございます。直近のPFI方式で実施している袋井市でございます。事業費の低減率、いわゆる先ほどのVFM、Value For Moneyでございますけれども、これも袋井市は単体の体育館でございますけれども2.42%ということございまして、これを本市に当てはめると1億円を切る程度しか期待ができないということで、袋井におきましても導入可能性調査の段階では10から15%を出るという見込みで行っておったものでございます。次のページをごらんいただきたいと思っております。

(2)CMを導入したデザインビルド方式、コンストラクション・マネジメントを導入したデザインビルド方式という形でございます。デザインビルド方式でございますけれども、設計と施工を同時に発注するため、民間の技術力を最大限に発揮できれば事業費の削減を期待できます。デザインビルド方式にして実施している千曲市のヒアリングにおきましては、VE、先ほどのValue Engineeringでございますけれども、機能や品質を保持してコストを下げる、こういった技術的提案を有効に引き出す。それからまた適切に評価するためには、CMという業務を活用することが効果的であるということでございます。CMにつきましては後ほど詳しく説明をさせていただきます。

事業方式のその表でございます。PFI方式それからデザインビルド方式、CMを導入したデザインビルド方式のメリット、デメリットについて記載をしております。PFI方式のメリットにつきましては、事業費の平準化ができる。これはいわゆる資金調達に民間の資金ですので平準化ができるということ。それから、民間のノウハウを最大限に活用できる。それからライフサイクルコストの低減ができるということですが、括弧にありますように、近年ではVFMが2%しか出ないという事例もあるという形でございます。デメリットにつきましては、先ほどお話ししましたように、不調不落のリスクが大きいという形で、再入札をする場合には1年半くらいがまた元に戻って行っていかなければならないということがございます。それから特定事業の選定時点で予定価格が決定しますものですから、契約まで1年を要するため物価変動のリスクが非常に多いということがデメリット

トであります。デザインビルドのメリットでございますけれども、市の意見反映が可能であるということで、対話による設計が可能ということ。それから、総事業費やコスト、品質、スケジュールのコントロールが可能。それから、市場調査による不調不落のリスクの低減、ここができるということでございます。それから、VE提案とコストダウンの提案が可能ということでございます。デメリットとしては、事業費が不足した場合の確保ということがありますが、これはPFI事業におきましては、先ほどお話ししましたように民間資金を活用できますので、確保が、資金調達が容易でございますけれども、デザインビルドは公共の資金を当然使いますので、事業費が不足した場合はこういった確保は非常に難しいということで書いたものでございます。

事業手法の選定ということで3番に入らせていただきます。事業費が高騰している状況でございますので、PFI方式につきましては新体育館建設事業には適さないというふうに判断をさせていただきました。したがって、設計・施工の段階で事業費のコントロールが可能となるCMを導入したデザインビルド方式が適していると判断しております。本事業におきましてもCMのマネジメント力の支援を受け、事業計画段階で施設グレードや総事業費を設定をして、基本設計、実施設計、施工の各段階において事業費のコントロールを行い、適切な価格で最適な施設を建設する支援を受ける。また、課題整理をして手戻りのない事業完了までのスケジュールを組み立てる中で、全体を通して支援を受けていきたいということでございます。

CMの導入事例と効果という形でありますので、別紙の2-2をごらんをいただきたいと思っております。ここでCMについて説明をさせていただきます。別紙の2-2でございます。A4の横の部分でございます。まず、私どもが今大きな課題として捉えているプロジェクト事業の課題ということで、くどくなりますが建築価格の高騰ということで総事業費の増加が懸念されるということでございます。それから経験のない工事。50年に1回でございますので、経験のない工事で事業としての手戻り、それから遅延、コストアップ、これがあってはならないということで大きな課題。それから、調整事項が多いということで、往々にして予期しないトラブル、品質の低下の発生がございますので、その辺は課題として捉えておく必要があるということで認識してございます。

次のCM、コンストラクション・マネジメントとは何かということでございますが、CM、コンストラクション・マネジメント方式につきましては、それを行うコンストラクション・マネジャーと呼びますけれども、その方が技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計、発注、施工の各段階において、設計の検討、工程管理、品質の管理、コストの管理など各種マネジメント業務を行うものという形で、国交省のCM方式の活用ガイドラインにこんなような形で記載がされております。下の赤い部分でございますが、本来発注者が実施すべき業務の範囲というのがあるとすれば、それから現体制で実施可能な範囲がございますので、それを補完して支援をいただくためにCMの業務をお願いするといったことが、CMの業務範囲という形になります。

右の四角の模式図をごらんいただきたいと思っておりますが、発注者とCMの関係の一例という形でございます。一番上が発注者がございまして、下に設計者、施工者という形があります。真ん中にコンストラクション・マネジャー、発注者支援がございまして、発注者に対しては発注方式の検討の支援でありますとか、設計者選定の支援、施工者選定の支援というのがあります。下の設計者に対しては、設計のマネジメント、コストのマネジメント、スケジュールのマネジメント。施工者に対しては、設計変更のマネジメント、それから同じくコストマネジメント、スケジュールマネジメントという形でございますので、こんな立ち位置で支援をしてもらうものという形で御理解いただければというふうに思います。

それからCM方式の活用による期待される効果でございますけれども、その赤書きでございますように、品質の確保、コストの適正化、事業全体スケジュールの厳守、説明責任の向上などの効果が期待できるというふうにされております。

もう少しCMの補足をさせていただきます。CMの方式につきましては、1960年代にアメリカで始まっておりまして、建設生産管理システムでございまして、日本においても民間では活用しております。しかしながら、公共におけるこのコンストラクション・マネジメントの活用につきましては、8年前くらいから活用しているということでございまして、最近の方式ということでございます。

CMの業者でございますけれども、日本のCMの業者数は1,000社程度あるというふうに言われております。このCMの業者の中、分類でございますけれども、いわゆるCMの専門をしている企業、これが数社ほどございます。それから建築の設計事務所でありますとかゼネコンの中に、このCMの部門を持っているものもございますし、個人数人でCMを行っているという社もございます。それらを含めまして全部で1,000社程度というふうに言われております。いわゆる先ほどのCM専門の企業、大手のCMの専門企業でございますけれども、一級建築士のほか、それから全て一級でございますけれども、土木の施工管理技師、建築の施工管理技師、管工事の施工管理技師、電気工事の施工管理技師、それからファシリティマネジャー、これはいわゆる総合的な企画管理、運営管理の専門家というふうに言われております。それから構造設計、設備設計などの専門的技術者がいる集団というふうに言われておりまして、会社の案内を見ますと、大手のCMの専門企業にはそういった技術者が、大小ございますけれども、150人から350人という技術者がいるという形で会社案内にもございます。わかりやすい言い方をすると、施工分野を持たないゼネコン、大手ゼネコンという形で言い方もあるようでございます。そういった業者がコンストラクション・マネジャーという形の今の状況でございます。

続きまして資料のほうに戻りますけれども、CMの導入効果の取り組みの事例ということでございます。赤書きの部分でございますけれども、懸案事項ごとに複数の方策が提案され、市はこれらを比較してプロジェクト進行をでき、意思決定のプロセスの透明性が向上する。それから、設計、工事の品質の確保。それから発注者側に立った第三者として事業全体を把握して、工事管理者や監督者に加えチェック機能の向上が図れる。それから設計のVEの提案につきましては、市ではなかなか困難ですけれども、民間のマネジメントの手法によって価値が向上するという効果があるというふうに言われております。

県内のCMの導入事例でございますけれども、先ほどお話ししましたようにまだ導入事例あまり多くないものですから、最近では長野市の庁舎、市民会館の建設事業。これにもCMの業者を導入しておりまして、現在進行中のものは千曲市の新庁舎、体育館建設事業。これはデザインビルド方式を採用しておりますけれども、コンストラクション・マネジメントを活用して実施を今進めております。現在は実施設計中という段階でございます。

全国の状況につきましてはそんなところを書いてあるものでございまして、下から2番目の町田市の新庁舎の建設事業。これが2008年、平成20年でございますけれどもCMを導入しておりますので、先ほどの8年前というのが、これが初めのころかなというふうに思っております。そんな導入事例がございます。

裏面をごらんいただきたいと思っております。CMの導入事例という形で具体的にございましたので、それを御紹介をさせていただきます。関東地方の某市の庁舎の建設工事でございます。延べ床面積は8,500平米程度という形でございます。このコンストラクション・マネジメントの導入は、基本設計者を入れるのとほぼ同時にCM

会社を選定してプロジェクトに参画をしております。コンストラクション・マネジャーが事業予算の妥当性の検証をしております。それから基本設計者のVE提案に対する技術的検証。コスト縮減につながるVE提案の業務を実施をしております。それから3番目になりますけれどもVE提案をプロポーザル方式で実施設計、施工者から導き出すための仕組みの構築でありますとか、提案内容の評価手法をコンストラクション・マネジャーが提案をしているということと、4番目につきましては発注者の体制を補完しているということでございます。

事業費の推移というところをごらんいただきたいと思います。某市の庁舎建設工事、概算事業費当初43億円を見込んであったということでございますけれども、これはいわゆる建設基本計画の段階での概算事業費が43億円であったということでございます。右のほうに新しくなっていくわけですが、ある時点で事業費の見直しをしましたところ、43億円よりだいぶ上回ったということでございます。その後基本設計を期間中とありますけれども、基本設計を出す中で、この時点でこの市につきましては事業費のコスト全体の削減をするためにCMを入れまして、コストのマネジメントをしていったということでございます。

その下に、赤書きでありますようにVE提案、設計者、コストマネジャーによるコスト削減を図ったということで、最終的に基本設計が完了した段階では当初の建設基本計画の概算事業費43億円に戻ったという状況であったということでございます。その後は、実施設計・施工一括発注、プロポーザルとありますけれども、これはいわゆるデザインビルド方式で発注をしているということで、最終的にはA、B、Cという社があります、入札参加してC社が36億円で落札をして、今建設中という状況でございます。

右の実実施設計・施工者の選定フローというふうにありますけれども、これは先ほどの4番、先ほどの発注者体制の補完という形で、実施設計と施工者選定に対してもCMの業務としてこういった業務を支援をしているという状況のものでございます。

それでは、先ほどの別紙2-1の2ページにお戻りをいただきたいと思います。2ページの下のほうになりますけれども、②事業計画策定の内容と委託費用という形のところでございますけれども、施設規模や品質を保つ中で事業費を含めた事業全体の骨格を定めるために、事業計画の策定が必要だというふうに考えてございます。委託としては先ほどのCM業者を入れまして、事業計画の策定をしていきたいということでございます。期間としては約6カ月を予定しております。

業務の内容、成果でございますけれども、概略図の作成。これは土地収用法の協議用の図面でございますので、施設の内容、それから規模をある程度フィックスした形で図面を最終的に作成していきたいということでございますし、それをもとに総事業費の積み上げもしていきたいということでございます。それから全体スケジュールの整理をして課題リスクの整理、これらをしていきたいということ。それから後々になりますけれども、入札方式の検討等もしていきたいということで、費用といたしましては2,200万程度を予定をさせていただきたいということでございます。

右の3ページをごらんいただきたいと思います。それに伴っての今後のスケジュールという形になります。平成28年から32年までという形で上にございますけれども、一番上の欄の黒字の部分につきましては、PFI方式のスケジュールをそこに書いてございます。真ん中の赤枠でございます。CM方式による支援という形で、事業計画の策定を28年度に行っていきたいということでございます。CMの支援によって事業計画の策定を年度末までに行いまして、年度末に事業計画の判断、議会の皆様と協議の上、判断をしていきたいと、お願いした

いということでございます。その判断に基づきまして、平成29年度には基本設計、平成30年から32年につきましては実施設計、建設工事、設計施工のデザインビルド方式による発注をしていきたいということと考えております。その上にCM業者による支援、アドバイスという形で点線で矢印がございますけれども、施工の段階までCMによる支援を受けていきたいということございまして、今年度費用としては2,200万でございますけれども、トータルのCMの支援業務として施工までの段階で1億円強という形で見込んでいきたいというふうに考えてございます。

事業計画の判断をいただきましたら、土地収用法の手続きに入ってまいりたいと。土地収用法の手続きにつきましては既に検討、事前協議をしてございますけれども、実際の手続き、申請をしてから承認をいただくまで約1年かかるということでございますので、29年度は土地収用法の手続きを1年かけて行いまして、平成30年度の初めに用地の契約等、用地の保障契約を含めまして完了していきたいということと考えてございます。

CM業者の業務の主なものという形でそこに書いてあります。くどいようですので、このところは省かせていただきます。米印にありますように、今後の建設コストの動向によりまして、設計・施工の分離の発注方式というものも検討はしていきたいということと考えてございます。

別紙2ー3で事業全体のスケジュールについてお話をさせていただきますので、A3の横版の見開きをごらんいただきたいと思っております。新体育館建設のスケジュールのCM方式デザインビルドの場合という形で具体的にお示しをしたものでございます。

平成28年度につきましては入札手続きを行わせていただきまして、CM業者による事業計画を年度末までに立てたいということで、薄い緑色でお示しをさせていただきます。3月の段階でこの事業計画を議会の皆様と協議をさせていただいて判断をいただきたいというふうに考えてございます。29年度以降になりますけれども、オレンジ色の入札手続きがございまして、基本設計約9カ月予定をしていきたいということで、その後にもまた入札手続きを6カ月程度挟みまして、デザインビルドの設計施工の入札に入っていきたいということで、平成32年の12月くらいまでには完成をしていきたいという予定でございます。

CMの業務につきましては下の矢印に薄い緑でございますけれども、基本設計、デザインビルドの発注、それから実施設計の工事、運営の検討まで引き続き支援をいただきたいということで、それぞれのところに、字が小さくて恐縮ですが、支援の内容を主なものを記入をさせていただいております。

一番下に薄い紫でございますけれども、土地収用法という形でございます。事前協議を28年度にして、資料の作成等をして買収範囲の決定も、事業計画の判断、事業計画と同時に買収範囲を決定をさせていただいて、収容事業の協議を1年かけて行いまして、30年度の初めには用地の買収契約をしていきたいということでございます。

このスケジュールの中で、ちなみに平成32年の7月から8月にかけて東京オリンピックが開催をされます。したがって、東京オリンピックの関連施設の竣工のピークは、平成31年の11月くらいが竣工のピークであろうというふうに言われておまして、そこから前倒しに発注の時期を見ますと、2017年、平成29年から平成30年がこういった施設の発注のピークであろうというふうに言われております。

説明としてはちょっと若干長くなって恐縮ですが、私どもの今後の手法といたしましては、CMを活用して、28年度につきましては事業計画を策定させていただきたいということでございますので、御協議をお願いしま

す。以上でございます。

○委員長 この際申し上げます。2時40分まで休憩といたします。

午後2時30分 休憩

---

午後2時39分 再開

○委員長 休憩を解いて再開します。このことについて質疑のある方の発言を求めます。

○中村努委員 CMのことについてちょっとわかりやすく説明してほしいんですが、先ほどあった別紙のCMの導入事例の中の関東地域の某市の資料ですけど、これ、ちょっとうちの市の体育館に当てはめて、下の表ですね、見ると、最初の概算事業費43億円ってあるのが、うちでいう28億円というふうに考えて、CMをどなたか2,200万円払って選定して、ずっと行って基本計画のときには28億円に収まるようなところを選ぶと、実際プロポーザルになるか入札になるかわかんないけれども、それ以内で機能を損なわないような設計ができるというふうに考えればいいですか。

○生涯学習スポーツ課長 そのまま当てはめて基本設計を上った段階でもとに28億円におさまれば、この同じような状況になるというふうでございますけれども、近年の、先ほどもお話ししましたように、建築費の検証した中の今後の動向もでございますので、その辺はまだ未確定の部分が多いかなというふうに思います。

○中村努委員 そうすると、例えば2,200万円でCMと委託契約をしても余り経費が下がらないということもあるわけですか。

○生涯学習スポーツ課長 これは、いわゆる普通にですね、単体の発注で今までどおり基本設計を通常のコンサルに発注していった場合は、市場価格の把握ですとか、いわゆる先ほどのコストを下げるためにどんな形をやったらいいかっていうところになるわけですけども、いわゆる設計事務所で行う基本設計につきましては、実勢の価格の把握が難しいっていうふうに言われておまして、建設のコストのアドバイスってのはいただくことは可能ですけども、それを責任を持って機能ですとか品質を落とすことなくコストを削減をして、予算内で建築物を竣工させるっていうことを業務としてないというのがいわゆる設計会社でございますので、CMの業者については、その部分のところを発注者の側に立ってコストのマネジメントをしていくということでございますので、国もこの部分の支援という形で、先ほどもお話ししましたけども、公共工事に活用していくという形でガイドラインなどを定めているという状況でございます。ちょっと余分な部分まで話しましたが、そんな状況です。

○中村努委員 要は、約2,200万円の予算で業務委託する、CMの委託料ですね、2,200万円。トータルで1億円か。要は、それだけかけて確実に削減につながるのかどうかということ。

○生涯学習スポーツ課長 ちょっと説明がいけなかったですが、これを入れないとなかなか、ただ、今の予測では、この説明資料でいくと、事業費の見直しの価格アップのところ、私どもの技術力とか能力でそのコストの削減をするというところが大変難しいというふうに考えていますので、2,200万円、最終的まで行くと1億円超という話をさせていただきましたが、その費用をかけても最終的に、その部分は施設を建設した後の維持管理、いわゆるライフサイクルコストまでを含めての今度、なりますので、そういった長いスパンで考えますと、この時点でCMの業者のフィーを今かけましても、その分は十分価値があるものだなというふうに考えておりま

す。よろしいですか。

○柴田博委員 CMですけれども、これはどこに発注するかっていうのはどうやって決めるんですか。

○生涯学習スポーツ課長 今のところ想定をしておりますものは、公募のプロポーザルで発注をしていきたいというふうに考えております。

○柴田博委員 そうすると、例えばそういう場合に、今のスケジュール、スケジュールは後ですかね。いいです。

○委員長 いいですよ。

○柴田博委員 すぐ、例えばCMに対する事業計画をつくり始めるのは10月くらいからになっているけど、それは今からそういうことは時間的には可能だということでもいいですか。

○生涯学習スポーツ課長 本日御協議をさせていただいている内容でございますので、それに向けて私どもも準備のほうはプロポーザルの形で今、準備を進めさせていただいておりますので、先ほどのスケジュールのとおり、きょうお認めをいただければ進めさせていただきます。

○柴田博委員 例えばその仕事の範囲ですけれども、例えばメインアリーナの大きさとか、サブアリーナをつくるかつからないかとか、それからフィットネス用の機器はどんなものをどれくらい用意するとか、そのようなことの検討というか、そういうことまで入るのか、それともそういうのは市のほうで決めて、その決めた中身で実際にどれくらいかかるのか、予定どおりの価格で行けるのかどうなのか、その辺を検討するということなのか、その辺はどうでしょう。

○生涯学習スポーツ課長 全体の事業費にかかわることでございますので、今28億2,000万円ということで全体事業費、ありますけれども、まず第一には、その範囲内で施設をおさめる。その施設をおさめるためにはどうしたらいいかっていうことをCMの業者と一緒にこれは考えていきたいというふうに思っていますので、先ほどお話ししましたように、収容事業の認定をとっていくために必要な図面を作成をするという形のもので、それは必要な用地はどのくらいになりますかという形で、施設の内容ですとか規模、これをもうフィックスした形で協議をさせていただきますので、年度末までにはそういったものを固めた形で図面、それから事業費等を積み上げをしていきたいというふうに考えております。

○柴田博委員 もう1点、済みません。先ほど必要な経費1億円くらいということだったと思いますけれども、それは市の今の考えとしては、28億円という中に含めて、その中から1億円くらい出したいということなのか、それは別ですよって話なのか、その辺はどうなんでしょうか。

○生涯学習スポーツ課長 当初の28億円の内訳には入っておりませんし、建築価格がこれだけ高騰しているという状況もございますので、28億円のほかにかかるというふうに思っております。

○平間正治委員 本来であれば設計屋さんへ委託をするわけですから、そこが積算してですね、その額でやっていくのが順当だと思うんですけれども、これだけ物価も上がっていくだろうと予想されていく中では、CMの導入っていうのもいたし方ないのかなというふうに私は思っています。ただそうした中で、2ページのところに各事業手法の選定っていうふうにありますけれども、これだけ検討しますって言うPF Iはいとも簡単に1行で適さないって書き方をして、その下にはCMのほうはるかにいいってことを書かれたり、何度もくどく説明をいただいているんですが、これだけ物価が上がっていくときに、今の答弁でも28億2,000万円に抑えるってことをおっしゃっていますが、最低の130万円、坪ですよ、坪、うちの予定しているのが

110万円で、130万円に上がるにしても1.18倍ですよ、1.2倍。これは現実的に考えたときに、今想定している面積とか普通のグレードをやった場合には、ほとんど私は無理だと思うんですね、幾らCMを導入しても。そのときに、普通に設計していったら40億円かかっちゃったのがCM入れたから35億円で済みましたよっていうそのときの説明っていうのはおかしいと思うんですよ、今28億円でこだわるんならね。そのCMのせいにして幾らかでも安くできましたっていう方便に使うなら、それはおかしいやり方だと思うんで、そこら辺のところを今どういうふうに市が考えているのかね、28億円におさめるんなら、グレードは掘っ立て小屋程度のものに落としてもやるのか、面積はうんと下げてもやるのかね、そこら辺の基本的な考え方ってものをはっきりしないと、私も本会議で伺ったときは、市長もそれなりの覚悟を持って答弁されましたよね。それを含めてどういうふうに考えられているのか。

○副市長 財政面のこともありますので、事務局、なかなか答えにくいと思いますから、私のほうから答えさせていただきますが、現実こういうふうな調べの中で、大体平均すると坪当たり150万円というのがですね、今の時点で私どもが想定せざるを得ないのかなというふうに思っております。150万円という40万円上がるわけですから、約8億円ですよ。建設費で8億円上がってしまう。いろいろ入れて10億円くらい上がってしまうということになってしまいますから、そこまではちょっと覚悟できないなというふうに思います、正直言います、今の財政状況からするとですね。そうすると、面積を落とすのか、あるいは違うですね、例えば、例えばですよ、例えばですよ、サブアリーナをですね、やめちゃってというようなことも検討せざるを得ないかもしれない。ただこれはですね、今のところ絵空事だけで、空想だけでやっている話ですから、この事業計画をCMと一緒に上げることによってですね、この辺の見通しをしっかりとつけて基本設計に入っていくというのが今の私どもの考え方でございます。したがって今、平間議員御指摘をいただいたとおりですね、28億円でなかなか上がるのは、なかなかそれは難しいだろう。ただそれをですね、やっぱり一定の枠を次の段階ではめて、来年の3月までにはですね、議会としっかり御相談をして、じゃあ幾らならできるんだと、幾らならどういふものができるんだよということを決めて基本設計に入っていくというのがやり方ではないかなというふうに考えております。そんなことでこの事業計画をつくっていく、何と申しますか、必要性があるということでございます。

○平間正治委員 CMも入れながら検討していくっていうのも、確かにそれはこれからそうなるんでしょいうけれども、その前に市としての腹としてね、坪150万円になったときはどこら辺までできるのか、面積的で精査すれば、例えばですよ、今おっしゃったようにサブアリーナはやめるんだとか、じゃあグレードはどのぐらい落とすんだとか、そういう想定はできると思うんですよ。単価130万円をやった場合、150万円をやった場合、上限が180万円ですか、上限というか、ここにある範囲内では。そういうのは、やっぱり市としての腹っていうのは持つべきだと思うんですよ。だから、そんなにやさしいこと言っちゃっていいのかなのかなんですけど、私は老婆心ながら上がる可能性もあるよってことは余裕として、余裕というか、持っていたほうがいいかと思うんですよ。ぎりぎり28億円にして、その中で徹底してやりますということは、それはなお結構なことですよ。いいことだと思うんですけども、それが現実としてできなかつたり、サブアリーナは全部カットしちゃいますなんてことは、これはある意味、今まで言ってきた、やってきたことと違うことをやるわけですよ。そうではなくて、どこら辺までができるかって、33億円までならオーケーなのか、何億円までならオー

ケーナのかはわかりませんが、財政状況も勘案して、ある程度自分たちの腹っていうものをしっかりと決めておく必要があるかと思えますので、これは要望というか、提言にしておきます。

**○副市長** ちょっと誤解があるといけませんので、あえて答弁させていただきますが、私は28億円の中でできればおさめたいと思っていますよ。だけどそれはね、なかなか難しいんじゃないかなと、今の情勢の中ではですね。したがって、事業計画、きちっとつくってですね、じゃあここまで、今我々が考えているこの6,300平米、あるいは面積ではなくてもですね、そのグレードでこうやるんだったらこのくらいかかっちゃう。それをなるべく落としていくためにはどういう手法があるんだっていうことをきちっと出してですね、その枠をはめたいというのが今の私どもの考え方があります。したがって、素人でここでやってもなかなかそれは結論出ませんから、CMを入れてですね、その見きわめをしっかりとしていきたいというのが意図でございますので、今28億円の中で絶対というようなことを申し上げているつもりはございませんので、その辺はお願いしたいと思えます。

**○平間正治委員** 私も28億円の中で絶対やれっていうことを言っているわけではなくて、28億円を超えるかもしれないって含みを持たせた表現されたの、今が初めてですよ、副市長。これは全体のものの流れの中で初めてなんです。だからそういう部分は、前からそうであるならばきちんとそういうふうにしておくべきだし、私が言っているんじゃないで皆さん方が28億2,000万円の中でやりますって言っているんで、そこはもうちょっと緩めておいたほうが、うんとやさしい言い方をすると、しておいたほうがいいんじゃないですかということをおしは申し上げている。

**○委員長** いいですね。ほかにいかがですか。

**○永井泰仁委員** こういう事態になってきますと、どうしてもですね、コストはもう下がるなんてことはめったにない。ほとんど上がるということの中で、やっぱりまず基本線は、当初に決めたようにですね、規模6,300平米、それからメインアリーナ、サブアリーナ、防災機能がですね、最低の条件という中でここまで積み上げてきたもんですから、その中でね、例えば建設の資材やなんかを下げるっていうと、メーカー品かあるいはまたその同等品というようなね、そういうもので賄えるかどうかっていうような問題とか、そういう専門的な形なり、それからサブアリーナもやめるっていうのは本当の最悪の状態になった数字だというふうに理解しますけれども、まずはこれまで積み上げてきたものを前提として、そしてこのCMの事業計画方式でね、設計者の積算資料の単価よりも実勢単価のほうがはるかに高い水準になっているということも調査の結果ははっきりしてきているんで、規模的にはこれまでの規模を前提とし、そしてさらにCMを中へ入れて、実勢の価格あるいは同等品等々をですね、代用して、ぎりぎりここまでしかならないというところの時点で判断をすべきものではないかなというふうに思っています。これはもう当初坪110万円って出したし、安曇野市だって130万円、坪20万円も違っていますから、これ無理して28億2,000万円の中へどうでも入れるってことは相当至難なことと思うんで、とにかくこの実勢の価格を踏まえ、そしてどこの部分をどうすればできるだけこの28億2,000万円の中へ入るか、あるいはどうしてもこの部分については超過するということをですね、やっぱりきちっと出してもらって判断をするということだし、それからPFIについては、中規模の体育館だし、28億円程度の体育館を利用していろんなイベントをやるとか、いろんなショーをやるか、民間の文化イベント等はちょっとやってもですね、業者も難しいと思うし、それからそれで募集するにも半年くらいまたかかってしまうんで、それでし

かも手が挙がってくるかどうか疑問だという点では、方式としてはありましても、このPFI方式は、私はやめたほうが、この点については堅実だということでありますんで、きょうの段階では、このCM事業計画を信用して、本当のプロフェッショナルのところでぎりぎりやってみてもらった結果をまた踏まえてですね、判断するしか仕方がないのかなという理解で、CM方式は一応賛成ということであります。

○委員長 ほかにいかがですか。

○村田茂之委員 またちょっと違った観点から言いますけど、近年のいろんなプロジェクトの動向から見てですね、発注者側と受注者側ですね。従来、私、ここではCMって書いてありますけど、プロジェクトマネジャーなんです、両方とも。QCD、リスクマネジメントをどうできる人がいるかということにおいて。従来は、いわゆる受注した段階で、受け側がそのQCDを一生懸命マネジメントする専門家がいます。ただし大規模な仕組みになってですね、いろんな不確定要素が出てきた場合に、発注者側にも、私はCMっていうのはPMです。PMを置いて、政策的なところと受注者側のPMと対等に交渉できるような専門能力を持った人を置くような流れになってきています。何をこれからっていうときにですね、CMっていう方、これを置いたときに、まず私は今までの段階で、この28年度までをやるときに、本当にCMが必要なのかと。詰まるところ基本設計、実施設計ですか、その辺のところから来たときに、対等に交渉できる人が、これは必要だと思うんです。今年度の段階で本当にそういうこと、今まで皆さんがいろいろ調べられたり積み上げられてきたところからして、本当にここが必要かどうかっていうところをまずちょっと疑問に思います。

あと、先ほどの説明でちょっと聞き逃したかもしれないんですが、そのCMっていうふうにいわれた方々は、その基本設計、実施設計、施工までずっとかかわるわけですか。その辺のところをもう一度確認させてください。

○生涯学習スポーツ課長 まず1番目で、この時点でのCM業者の参入が必要なかっていうことですが、やはり事業計画っていう形で年度末までにつくり込みをさせていただきますけれども、基本、できた事業計画をもとにして基本設計に入っていくっていう形になりますので、ほぼ事業計画でフィックスした形で施設内容ですとかのものは、つくり込みをしていきたいっていうふうに思っていますので、ここの時点の事業計画の作成が逆に言うところ一番大事なものかなっていうふうに思っていますので、ここで入れたいっていうことです。

それから、後のかわりですけれども、施工までをCMの業者として支援を受けていきたいというのが今の考えですので、いろんな事例を聞きますと、うちでいうと、例えば基本設計の1つの段階がもう1つの契約であったり、デザインビルドのときがもう1つの契約だったりという、その契約の方式もあるようですし、ずっと最後まで契約するっていうような、債務負担をとっての契約っていうのもあるようでございます。いずれにしても、どんな形においても、施工までの段階をしっかりとCMを入れていきたいということが考えです。

○村田茂之委員 施工までっていうことであれば、詳細設計まで入れたいということですか。

○生涯学習スポーツ課長 今、有力として考えているのはデザインビルドですので、実施設計、それから実際の施工までの段階です。

○委員長 よろしいです。

○村田茂之委員 そういう意味で、今のグランドデザイン、マスタースケジュールといいますかね、役割分担という形ではいいんですけれども、その都度その都度、そういった役割が必要かどうかっていうことは確認していただきたいなというふうに思います。

もう1点なんですけど、この中で必ず常に課題としてされるのは、積算方式なんです。今の段階の積算方式というのはどのようにされるのか。それから設計業者が積み上げてやるような積算方式、各フェーズによって積算方式が異なってきます。例えば今の基本計画の段階で出ている決められた条件からどのように積算をするのか、概略ちょっと教えてほしい。坪単価っていうのが出ていますけれども、これは非常に、私は前から言っているように非常にマクロなあれでして、同規模クラスのやつを平米で割って幾らだったみたいな、その程度のお話だと思うんですが、もしこれでCMが入った場合にどのような積算方式が可能か、詰まるところいろんな建設案件の経験を持ってこられて、それで大体相場観があったり、どこをどういじればどれくらいのコスト、あれができるとか、そういったようなノウハウがほしいわけです。その辺どのように考えていらっしゃるか。

○生涯学習スポーツ課長 先ほどCMの業者の中身、技術者の中身の話をさせていただきましたけれども、その中には、さまざまな一級建築士から施工管理技士から電気など、さまざまな業種の専門的な方がいらっしゃいます。そういった中で積算をしていくということでございますので、精度的には高いものであると思っておりますし、私たちが今まで28億円の坪単価というものは、いわゆる先ほどもお話したように、過去の事例を平均的にとったものでございますので、坪単価の算出という形ですので、それとは全く違う精度の高いものの積算になると思えます。

○村田茂之委員 そういう意味で、今回いろいろなアルファベットのあれが出てきたんですけど、バリュー・エンジニアリングです。まさにこの辺はですね、どの機能に対し、サブアリーナってあれもありましたけどね、例えば冷暖房の設備とか何とか、そういうふうに関数を展開した場合に、それごと、どれくらいの金をかけるべきか、本来100の予算があったときに、その機能に幾らずつ、何割ずつ費用をかけるかと、それでも具体的ないわゆる実現方法を考えていくわけです。先ほどグレードを落とすとか、何かそういうようなお話ありましたが、そういうような手段も当然考えられる。バリュー・エンジニアリングって、考えてらっしゃるよりもっとシビアなものです。いるところ、いないところをもう明確にして、切り落としていくような工程になります。そういったものもぜひ何ていうか習得されながらですね、先へ進めていっていただきたいなど。積み上げたら100が150になっちゃいましたっていうのは、ちょっとあまりにも情けない話であって、VEの中でどこまで落とせるかっていうようなことも重要な仕事になるかと思えます。以上です。

○委員長 意見でよろしいですね。

○篠原敏宏委員 基本的なことでもちょっと教えていただきたいんですが、コンストラクション・マネジャー、この辺が既存のですね、いわゆるコンサルと何がどう違うのか、そして今CM業者っていう言い方をしていますが、これっていうのは、例えばこの松本平近辺にそれを業務にした業者さんが、どういう会社がどのくらいいるのか、それ、ちょっと触れていただければと思います。

○生涯学習スポーツ課長 なかなかCMの業者さんのですね、説明っていうのは、他の先駆的にやられている自治体の方にもちょっとお聞きしたところ、やはりその説明はなかなか難しいということで、まずそういったお話がございました。設計事務所とCMの違いは先ほどもちょっとお話をさせていただきましたけれども、設計事務所はいわゆる実勢価格の把握っていうのはなかなか、多少はやるでしょうけれども難しいということがございます。そういった中で、当然コストを下げながら設計をしていくっていうことは同じなんだろうけれども、何ていいますかね、その言われた予算の中でその建物なり建築物なりを設計していくっていうこと自体をですね、本業の

本当の業務としていないというところはあるというふうに聞いています。

それに対してCMは、私どもの立場に立って、いわゆるじゃあ、コストを削減するためにはどうしたらいいかっていうことを、その部分で、いわゆるいろんな角度から設計会社に対してアドバイスをしたり提案をしたり意見をしたりということが出来ますので、そんな意味で、設計事務所とCM会社っていうのは立ち位置が違うっていうことになると思います。

それから、CM会社さんの松本平でのというような話でございますけれども、先ほど申しましたように、コンストラクション・マネジャーの資格を持っている方はもしかしたらいらっしゃるかもしれませんが、先ほどお話したように、大手のCMの専門の大手の企業の方は全国でも3社程度っていうふうに言われておまして、名称としては明豊ファシリティワークスっていう株式会社っていう会社ですとか、日建設計コンストラクション・マネジメント株式会社、これは長野市と千曲市で担当している会社ですけれども、あとは株式会社山下ピー・エム・コンサルタンツっていう、それが専門の業者として、あとは三菱地所設計、これは三菱地所の分野のCMの分野になりますけれども、そういったところとか、建設のほうを主にしている株式会社NTTファシリティーズ、こういったところもCMの大手としてございます。以上ですけれども。

○委員長 県内にはないということですね、松本とか、この周辺には。

○生涯学習スポーツ課長 県内にはございません。

○篠原敏宏委員 わかりました。何となくイメージがついてきたんですが、逆に私は、いわゆるコンサル、設計コンサルっていったときに、その機能は私はある程度持ったところが設計コンサルだと今まで思っていたので、ただ図面を引くだけの業者がね、設計のコンサルだっていうイメージはもともと私も持っていなくて、今言う施工管理だとかですね、そういったことまで、もう今は当たり前いわゆるコンサルができなければ仕事にならないんじゃないかなっていうふうに思っているんですが、それを超えた専門性がその数社、専門的に持っているというふうに理解をしいわけですね。民間のですね、私は逆に大きなゼネコン、スーパーゼネコンなんかは、自社の中にこの機能は全部当たり前持っているのではないですかね。さっきから150人から350人の技術者がいるっていうのは、むしろそういう、例えば大林だとか竹中だとかですね、清水建設だとかっていうあのレベルの会社は、全部そこに中に、この機能は持っていますよね。ですから、そういったところへこれは発注するのかなって最初は思ったんですが、それだけをやる、建設事業を除いた部分ってさっき説明ありましたよね。そういう理解をしいわけですか。

○生涯学習スポーツ課長 私が先ほどゼネコンの建設施工の部分を除いた部分っていうのは、ちょっとそのほうがわかりやすいかなと思ったものですから、そういった表現がCM会社っていうふうに表現をさせていただきましたし、ゼネコンの中にも、おっしゃるようにCMの部門を持っているところはございます。ただ、CMの業者はですね、発注者とそれを請け負った業者との間に入るわけですが、発注者側に立っての支援をしていただくという形になりますので、立ち位置としては、私は専門的な業者さんのほうがこれはいいのかなっていうふうに思っております。

○篠原敏宏委員 そうすると、いわゆるスーパーゼネコン系のCM機能、これは最初から排除すると。要は、建築のほうへの発注と設計の発注は、あくまでもそうは言っても別物だという考え方でよろしいわけですか。

○生涯学習スポーツ課長 公募プロポを今想定をしているというお話をさせていただきましたけれども、その中

では、こういった同種の業務に携わった社、それから当然コンストラクション・マネジャーのいる社というのが大前提でございますので、そんなところで、大手のゼネコンを排除するっていうような公募のプロポの仕方は想定をしておりません。

○委員長 いいですか。

○金子勝寿委員 事業費の話が少しあったんですが、基本的にランニングコストをいかに抑えるかっていう部分で、業者にはいわゆるプロポーザルで、例えばこのCMの業者選定に当たっては、その部分はきちんと軸足を置いた形で進めさせていただきたいなというふうに思います。特例債を使うっていうことで、財政的負担は比較的小さいという中で、PFIじゃなくてこちらということになってきた中で、いわゆる6,000万円っていう数字が出ているかと思うんですね、年額のランニングコストが。現在の体育館の10倍だと。じゃあ、それがもうちょっと安くなったりとか、そういう視点でのコンサルをしていただけるような業者、もしくはそういう視点での審査っていうのもちゃんと加点で加えていただければなど。一応要望で、答弁1回いただいて、それでいいです。

○生涯学習スポーツ課長 議員さんのおっしゃるのはもっともだと思いますし、ライフサイクルコストの中で、当初の設計から建築までの占める割合っていうのは3割か4割っていうふうに言われています。ですので、今お話しいただいたように、その後の維持管理、ランニングコストをいかに抑えるかっていうことが大事だというふうに思いますので、そんなところも踏まえて公募のほうをしていきたいというふうに思います。

○中村努委員 事業費の話なんですが、私も一般質問等の中で、将来的に流動的な要素がたくさんあるので28億円というふうにきっちり決めてしまうものはいかがなものかというような発言もした覚えがあるんですが、先ほど来の課長の説明の中で、要はCMを入れた場合、そのライフサイクルコストまで含んだ計画を出していただくというような話がありました。やはり建設費が上がってしまうということは、私はいたし方ないことだと思いますので、このライフサイクルコストっていうのはいつまでに提示できるのか。それをもって私たちのしっかりとした物差しを示して判断していかないといけないと思うんですけれども、まずライフサイクルコストって示していただいて、それから財政計画として市の負担はどのくらいになるのかということをしっかり示していただいて、私たち議会はそれをもとに判断しなきゃいけないので、スケジュール的な話にも入ってしまいますけれども、できれば3月くらいまでに私たちのほうに提示していただきたいと思いますが、いかがですか。

○副市長 ライフサイクルコスト全体といいますか、コンストラクション・マネジャーですから、いわゆる建築とですね、その建築によってつくられたいわゆる機械設備だとか、それからその水道光熱の費用だとか、そういうものは全体的といいますか、来年の3月ぐらいまでにはですね、私どもも期待をしていますので、それをもって御協議をしたいなというふうに思っています、全体の費用を含めてですね。ただ、上にかかわる人件費だとかですね、その辺は、少し流動的な部分がありますので、それはちょっとこの中ではまだ示せないのかなというふうに思いますけれども。運営形態も決まっているわけではございませんのでですね。建築に関してのインシャルコストとランニングコストはお示しできるというふうには思っています。

○中村努委員 先ほど金子議員からもありましたけれども、ランニングコストまで含めた形での市としての許容範囲というもので判断をしていきたいと思います。どうしてもマスコミも含めて総事業費28億円という数字だけが一人歩きというか、そういう約束だったんでそういうふうにならざるを得ないんですけれども、そうなって

いるので、しっかり私たちが判断できるような数字を早めに出していただきたいと思います。以上です。

○委員長 要望でいいですね。

○柴田博委員 済みません。CM事業計画の策定に2, 200万円かかるっていうことで、その下に既決予算による対応って書いてあるんですけど、この辺もうちょっと説明してもらえますか。

○生涯学習スポーツ課長 今年度お認めをいただいております新体育館に関する予算でございますけれども、基本設計委託料が2, 782万円ということでお認めをいただいておりますし、あと用地測量、補償調査、地質調査で1, 300万円ほど調査費で盛ってございますので、今度のCMの事業計画策定にかかわる業務委託につきましては基本設計の委託料2, 782万円の中からの既決予算による対応をさせていただきたいということでございます。

○委員長 よろしいですか。

○村田茂之委員 ライフサイクルコストっていう概念でですね、今回事業を見ていくっていうこと自身は、本当に素晴らしいことだっていうことで思っております。そういう意味で、先ほど来出ているランニングコスト自身も、やっぱり例えば人件費であるとか光熱費であるとか何とか、そういったやつのまず基本テーブルみたいなことを、情報をいただきたいなど。詰まるところ、何年間動かすか、さっき廃棄までのコストも考えるみたいなことまで言われたんですけどね、そこまではともかくとして、じゃあ光熱費何とか幾らなのか、28億6, 000万円っていう話のところを、その中は建設コストであって、それはランニングコストも入っているんですけど。入っていない。28点何とかに対しては入っていない。目標は、いわゆる建設コストとランニングコストを合わせたライフサイクルコストの最適化っていうことを狙われるわけですね。確認オーケーです。そういう意味で、何ていうかな、先の話まで言わなきゃいけない、その辺の御苦労というか、よくわかるんですけど、ぜひそれをやり通していただきたいなど。

ついてちょっと、先日新潟の秋葉のところとか見させていただきました。利用者のニーズとか何かが、やっぱりどんどん変化していく可能性がありますね。そういう意味で、ただ維持運用するっていうことではなくて、例えば5年先の新たなニーズに対して、改修コストっていうのも本来出てくる可能性がある。ニーズの、例えば某市も同じような体育館をつくったと。その中でこういう機能が欲しくなるという意味で、追加型の機能をですね。そういったところをどのように見ていくのかっていうことも少し腹に入れて、いわゆる利用期間に対して、ずっとやはり変わる、利用者のニーズに合わせてくれるような改修もあり得るのかなど。改修可能な構造にしておくっていうのもあるのかもしれませんがね。それをちょっと含んでいただければと思います。

最後です。いまだに、ちょっと基本計画におけるCMの存在って、いるのかどうなのかってわからないんですが、今基本計画の策定に当たって、たしか600万円だか何かで一緒に検討されてきたと思うんですが、そのいわゆる外部の方の成果物の中と、これからCMにお願いしなきゃいけないところの差ですね、ここは入っていたけどここは追加になりましたと、そのようなところを、何ていいますか、600万円の価格が妥当かどうかっていうのはわかりませんが、そのミッションの中に今回の仕事が入っていなかったのかどうかだけ、まずはっきりさせてください。

○生涯学習スポーツ課長 先ほど、第7章の整備手法の検討といった形でさせていただきましたけれども、その具体的に最終的に整備手法、そこで決めるっていうところまでは入っていませんで、それぞれの整備手法の表

にまとめさせていただいたように、私どもも携わったことがない整備手法も多くありましたので、そういったところの整理までという形で今回の基本計画の委託の中身でございます。そんな内容でよろしいですか。

○委員長 それで、今度のそれとの違い、今までの委託先に求めたものと今度のコンストラクション・マネジメントで求めるものの違いはどこかということ。

○生涯学習スポーツ課長 済みません。それは、別紙2-1の2ページの最下段に、今度の業務委託の求める成果という形でお示しをした内容が主な内容でございます。そんなところでよろしいですか。

○委員長 村田委員、よろしいですかね。

○村田茂之委員 何かダブっている面もあるような気もするんですけども。

○委員長 いいですね。ほかにいかがですか。

○古畑秀夫委員 CM方式でというのは、専門的なことができるというか、そういう業者だということで説明を受けましたので、こういう方式でやっていくということはいいと思うんですけども、いわゆる事業費総額28億円っていうのは市民にとりあえず約束したものである以上、基本はそこを守った場合にどういう状態になるかというようなところをやっていかないと、多分これは2割くらい上がっているから、それはある程度は上がってもしょうがないんだっていうような発想で最初から行くようになってしまっはいけないと思いますので、その辺の基本的に我々に一緒に求めて進めている基本のところは、とりあえずはやっぱりきちっと押さえながら進めていくっていうのを基本にしていかないと、それじゃあ、どこまで上がってもいいんかみたいな話になっていきかねないんで、その辺のところはどんなふうに考えているか。

○副市長 先ほどの議論のありましたとおり、私ども、なぜこの事業計画と申しますかですね、CMを入れて事業計画を立てたいかというところで、その辺の見きわめを専門的な観点からきちんとしていたということでありませう。したがって、今28億円って言っていますが、これは大きっぱで坪単価110万円だから28億円って言うだけの話であって、これ、やっぱりやって150万円だったら、じゃあ幾らに、三十何億円になるのかっていう議論をしてもですね、これは仕方がないもんですから、今までの実勢、今までと申しますか、今の建築の状況を見ながら、六千何百平米の建物をつくって、しかもぎりぎりやっていったら一体どういうことになるのかというようなものを3月までにきちっとつくってですね、ランニングコストも含めて、それでお示しをして、私どもの考え方と議会の御判断をお願いをしたい。その中で、28億円がもしかしたら上がるかもしれないし、下がるってことはほとんどないと思いますけれども、そういうことでぜひお願いをしたいなど。そういう計画と申しますか、そういう事業の取り組みをさせていただくことではないと申すね、28億円を一所懸命抱きかかえていってしまいますと、やっぱり先ほど面積を削れとかですね、そんな議論にもなりかねないもんですから、それはまず来年の3月までにしっかりその土台をきちっとつくらせていただいて、その上で私どもの考え方、それから議会のお考えをお聞かせをいただいてですね、検討をさせていただきたい、こういうことでございます。よろしくお願ひいたします。

○委員長 いいですか。

○篠原敏宏委員 今の古畑委員の話も関係するんですが、そもそも28億円っていう数字は、やっぱり1つの約束した数字ですもんね、そこに基本は私はあると思います。それに立ってしっかり、今、副市長言われた話で私はわかりますので、基本はいいと思うんですが、1点ちょっと今までのやってきた作業の中で、PFIとかですね、

ちょっとそういう言葉だとか新しい手法だとかっていうところにこだわりすぎてりゃしないかみたいところが私は正直感じられます。ここへ新たにCMだとかCMrだとかっていう新しい言葉が出てきて、それが既存の業者さんと何がどう違うのかってよくわからないうちに作業が進んでいくっていうことで、例えばきょうの資料もですね、PFIっていうことを言っちゃったけど、それを手をおろす、その方便、言いわけを、これだけの作業をやってつくったんじゃないかって、うがった見方で申しわけないんですが、そんな部分を感じられなくもない。もっとシンプルにやっていいんじゃないかなっていうふうに私は思います。むしろコストの削減とかっていったときには、それが基本じゃないかな。そんな気がしますので、もっとストレートに、どこへ向かって行きたいかっていう、さっき平間議員のね、腹を据えてってことも含めて、それをしっかりやっていただいて、トータルでは今、副市長の言われた話で理解はきょうのところはしたいと私は思っておりますので、ぜひもっとシンプルに、わかりやすい言葉でやっていただけないかなと。また、そうしないと、このCMって言葉が、業者がいたとかいかなかったとか、実際に発注する段になったときにね、何だ、そんな既存のコンサルにいたじゃないかみたいな話が後で出ないようにですね、ぜひ言葉に踊らされなくて、地に足のついた作業をぜひやっていただきたいなど、それだけ申し上げておきたいと思います。

○委員長 意見でよろしいですね。副市長、いいです。

○副市長 いいですか。

○委員長 どうぞ。

○副市長 一番課題はですね、やっぱり実勢の建設コストが上がっているっていうことなんですよ。これがなかったらですね、私は普通の通常のいわゆる公共建築の発注方式を使っていけばいい話なんですけれども、これをどうやってクリアをしていって、質を落とさなくてですね、私たちの望んでいるものを適正な価格でやれるかっていうことは、やっぱりしっかりした骨組みをつくっておかないとなかなか難しいなというふうに私どもが思ったものですからこういう方式をとらせていただいて、決して新しいもの好きでですね、違うことをやっているということではございませんので、その点はよろしくお願ひしたいと思います。

○小澤彰一委員 これだけオリンピックそのほかの条件でですね、コストが上がってくるときに、やむを得ないシステムかなと思います。何としても経費削減のため、何というんですかね、増大していく建設費にブレーキをかけるためにもね、こういうCM方式っていうのは必要だというふうに私も思います。ただ、これ真面目にですね、正直にコンストラクション・マネジャーの方がですね、計算すればするほど、やっぱり建設コストは上がっていくだろうと思います。今最先端の材質だとか建築方法だとか、あるいは廃棄まで考えたときに、現在の建築費よりも割高になるかもしれないけど、ランニングコストや廃棄のコストが下がってくると。トータルとしてはかなり安くなるんだということを考えればね、建設費などかなり上がってくると思うんです。だから、28億円ということで市民の皆さんが議論をしたり投票したり、我々も議論してきたわけですけど、それにやっぱりある程度こだわらなきゃ、それを簡単に捨てていってはいけないだろうけれども、一旦つくと決めた以上はですね、そういうものを計算していかなきゃいけないだろう。ただし、今坪単価が150万円とかですね、180万円とかって考えたときにですね、10億円から20億円近いそういうものが変動するわけで、これについては、将来にわたってですね、財政を膠着させる可能性があるので、ぜひ財政的な見通しもですね、あわせてやっていただく。一体育館の問題だけではなくて、今後50年とは言わないですけども、10年間、20年間の財政的

なやっぱり見通しも立てていただきたい。財政の見通しの中で、22年にえんぱーくが建設されて、そのときにやっぱり財政の指数もですね、かなり大きく変動しているんですね。そういうもので、今後この体育館の建設が32年をピークにしてどのように変わっていくのかっていうことも、やっぱり我々は議論の対象にしなければいけないだろうと思います。以上です。

○委員長 意見でよろしいですね。ほかにございますか。

○永井泰仁委員 今回のたたき台の数字をね、俺も多少設計のほう携わったことがあるんで言うんですけども、この数字のたたき台っていうのは、普通公共事業は積算資料っていうのがあって、本年度の人件費はどのくらいで歩掛りがどのくらいで計算しなさいっていうのが、例えば次の年に人件費が上がってくれば当然工賃が上がってくるよね。それから月々の物価版っていうのが、こういう分厚いの、あって、それが積算資料になっていまして、それを例えばこの辺の地域ならこの辺の地域で計算するところというふうになるっていうのですが、ところが実勢の価格っていうのは、例えばコンクリならね、この地元を使わなくて山梨のほうからとったほうが高速道路を飛んでくる代金足しても若干安くできるとか、そういうことも出てくるもんですから、そういう意味で、今回ののは、一応これは公共事業で決められた積算、物価とかあるいは積算資料を使って出した数字であって、実際のそれじゃあ施工するときの業者によっては、鉄にしてもいろんなものにしても上がり下がりがあるって、物価版で表示されているのほうテンポがのろいとかね、そういう傾向だもんですから、大きな事業になればなるほど、最初は小さい金額ですけど、いろんなものが変わってきちゃう。例えばセイコーのエプソンの今のイノベーションセンター、清水建設が作りましたけど、あそこの鉄はですね、日本のものじゃとても設計単価に合わないってあって、工期は3カ月延ばしたけど、わざわざ中国から取り寄せて、そしてやったというようにね、そういう大手のコンサル業者は、やっぱりしゃばでの実勢の価格の流通っていうものを知っているもんですから、どのタイミングで入札しておけば一番こうなんだとかね、それからこれは通常こうなっているけど、こういうルートを使えば同等品でもこのほうが安く上がるとか、そういうことを今回のPM方式ではね、シビアにやってもらうということで、なかなかこれ、一般の設計の会社では全体的な流れを把握するってことは難しいもんですから、こういう大きな事業はね、そういうところへお願いして、ベストな状況で進めていくっていうのが一番いいんじゃないかということで、御意見で申し上げました。

○委員長 よろしいですかね。

〔「はい」の声あり〕

○委員長 それでは、新体育館建設の事業手法につきましては、コンストラクション・マネジメントを導入したデザインビルド方式に決定をしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔「異議なし」の声あり〕

○委員長 御異議なしと認め、そのように決定させていただきます。なお、今後の新体育館建設スケジュールにつきましては、別紙2-3で示されておりますが、これで了承していただけますね。

〔「はい」の声あり〕

○委員長 それでは、その他ございますか。

〔「なし」の声あり〕

○委員長 ないようでございますので、以上をもちまして協議事項、全て終了いたしました。それでは、理事者

から挨拶があればお願いいたします。

---

#### 理事者挨拶

○副市長 大変慎重に御論議をいただきまして、方針をお認めをいただきましてありがとうございました。説明を申し上げたり、御答弁を申し上げた方針を私どももしっかり守ってですね、あるいは御意見をいただいたことを念頭に置きながら事業に取り組んでまいりたいと思います。どうぞよろしく願いをいたします。本日はありがとうございました。

○委員長 それでは、以上をもちまして委員会を閉会といたします。大変御苦労さまでございました。

午後3時37分 閉会

平成28年7月29日（金）

委員会条例第29条の規定に基づき、次のとおり署名する。

新体育館に関する特別委員会委員長 永田 公由 印