

第 25 回 国立市これからの公共施設の在り方審議会 議事要旨（記録）

日 時	令和 7 年 3 月 25 日（火） 18:30 ～ 20:15
場 所	国立市役所2階 委員会室
出席委員 （五十音順）	（会長） 朝日ちさと 委員 （副会長） 喜連元昭 委員 羽川綾子 委員、桂 耕史 委員、柳田憲一 委員 福田研一 委員、熊谷 豊 委員
欠席	湯浅かさね 委員、島辻秀和 委員
説明員 （事務局）	宮崎政策経営部長、小宮資産活用担当課長
傍聴者	1 名

○議題

1. スtockマネジメント事業の評価手法等について

○配付資料

- ・（付番なし） 富士見台地域重点まちづくり構想

議題1. 富士見台地域（重点エリア）における公共施設を取り巻く現状と課題

□朝日会長

重点エリアとは、市役所など公共施設が集積している、このエリアとのこと。

事務局から「建替えは決定されたものではない」と説明を受けているが、市役所の建替え指標が2037年となっている。近隣には他にも多くの公共建築物があるとともに、UR 都市機構（以下、「UR」）の富士見台団地再生も意識したまちづくりが求められる地域とのこと。

説明範囲が広いことから、事務局にはポイントごとに説明をお願いし、都度、意見や質問を頂く進め方としていきたい。

■事務局

- ・本日の議題を大きく3項目に分けて説明する。

≪ 説明① 富士見台地域重点まちづくり構想及び重点エリアについて ≫

□熊谷委員

構想ができた段階の話であって、実際の実行プランはこれからということか。

この構想は 2021 年に出来上がっているが、22 年度から3年間何をやっていたかということを知りたい。

■事務局

公共施設に関しては、これからこの実行をどのように進めていくか、その検討を進めていくという段階である。ただし、この構想では10のプロジェクトを掲げているが、各部署において取組が可能なものから進めているという状況である。

□喜連委員

本日の審議会の目的を改めて確認したい。

■事務局

まずはこの重点構想というものの中身を知っていただきたいということ、それと公共施設が置かれている状況を知っていただきたいという目的である。

また、ここでURが団地再生に関する住民説明会を開催したと聞いている。第1から第3団地までであるが、どこの範囲を対象とするか、いつ行うかなどは現段階で決まっておらず、未定と聞いている。

□福田委員

UR団地の件は審議会の中でも話題に上がったが、まだ状況が明確でないということでいったん置いた形で進めていこうということで、総合管理計画改定案の審議を進めてきたと認識している。

UR団地の話が進む可能性があるとした場合、総合管理計画と齟齬が出てくるようなことはあるか。

■事務局

総合管理計画は特にUR団地の動きと関係なく、市の公共施設マネジメント事業における基本方針として立てているので、齟齬はないと考えている。

□福田委員

この審議会で長く話し合ってきた通り、複合化など各委員からご意見いただいたところもあるが、それらの中で、今回の議題に関して1つの何か糸口になるのかなとも思う。過去の我々の審議の中で、それに関わるような発言等があれば、提言の一端にはなるかと思うがどうか。

■事務局

総合管理計画の策定にあたって、複合化や多機能化などのご意見を頂戴した。その他、湯浅委員からはパブリック空間というような建物だけでなく、屋外空間も含めたところでの検討というご意見を頂き、計画にも反映させている。このことは、重点エリアを検討していく上で生かされてくるものと考えている。

□熊谷委員

UR団地事業と公共施設再編を一体化して考えようというのは理解する。一方、公共施設の建替えというのは財政やまちづくりの観点からある程度絵を描けると思うが、UR団地は実際に住まわれている方がいて、建替えの影響を直接的に受ける。

そう考えると、気持ちとしては一体化しようと思っても、実際問題としてUR団地の再生事業と上手く連携できず、公共施設のあるべき姿のようなものが実現できるかという不安もあると思う。

■事務局

委員おっしゃる通りだと考える。必ずしも一緒にできるということの確約はない。

先ほど説明の中でも、住まわれている方の居住の安定というのが大前提になってくると話したが、そういった状況ではあるが、一体的な事業の推進の可能性があるのであれば、それは検討しなければいけないとも思っている。

単独で市が公共施設の老朽化を踏まえてやっていくべきスケジュール或いは考え方というものと、一体的にできる場合の考え方というような、いくつかの選択肢は持っておかなければいけないと思っている。

そのような意味合いでも、様々なご意見を頂きながら、スケジュールが合わなかった場合、或いはスケジュールがあった場合、それは財政も含めて、今の時点で何か選択肢を捨てるという判断ではなく、考えられるものは可能な限り考えていきたいと思っている。

その中で、タイミングだとか、住民の方、市民の方のご意見など、いくつかの関係してくる内容を含めて、今後進めていければと思っている。

□朝日会長

広く考えておく必要があるということで理解した。

□羽川委員

構想の第一印象として、各プロジェクトとプロジェクトを推進する上での姿勢というものがあるが、どのプロジェクトに対して、どの姿勢がリンクするのかが分かり難いと感じた。

物理的なプロジェクトと、推進の体制づくりなどすべてに共通したような印象を受けるものがあり、考えるうえで関係性が分かり難いと感じた。各プロジェクトで、明るい将来を目指していく一方で課題もある。プロジェクトにおいて何を推進していくか、それに対しての姿勢が紐づけられている、関係性が明確であると良い。

■事務局

この構想は、官民一体となった夢のあるまちづくりという思いに基づいて、他の部署が主体となって市民と専門家も交え作り上げられた。具体的にどう取り組んでいくというよりも、考え方を示したので今後一緒に取り組んでいこうという内容と理解いただきたい。どのプロジェクトに対してどの姿勢というよりも、この構想に対してこういう姿勢で取り組んでいこうと示しているものである。

一方で、公共施設の老朽化については具体的に進めていかなければならないという中で、私ども政策経営部においてストックマネジメント事業を所管している。

今回、URにおいて少し具体的な動きがあったことから、市として公共施設の再編に取り組むとともに、団地再生と上手く足並みを揃えられる可能性があるか、連携できることがあるか整合性を図りながら検討しなければならない状況となった。ただし、市とURにおいてまちづくりに関する協定を締結していることから、まちづくりを一緒に考えていくという姿勢に変わりはない。

検討あるいは状況によっては足並みを揃えることが難しい場合も想定される。その場合は、市が単独でこのエリア内で具体的に進めていくべきところを詰めていかなければならないと考えている。

既に具体的な課題というものもあるので、本日は全体的なご説明をさせていただき予定ものごとご理解いただきたい。

□朝日会長

全体的な説明ということで話を少し進めたいが、前提の確認として再編計画に示されているスケジュールを確認したい。再編計画の P.59 にある施設整備と状況が変わった点を教えてほしい。

■事務局

スケジュールは公共施設保全計画より引用している。以前にもご説明したが、保全計画は技術的観点による調査の結果から建替えなどの指標の1つとして示しているものである。

変わっている部分としては、第五小学校の建替え、それと大規模改修である。

第五小学校は当時不適とされた内容について、安全性が確認されたことから延期されている。大規模改修は機能向上を伴う改修と考えていることから、この先、当該施設をどのように活用していくか、施設の在り方が明確でないものは大規模改修ではなく、防水など機能回復の中規模修繕程度にとどめている。

その他、法定の外壁改修に関しては点検したうえで、必要に応じた改修を行っている。

□朝日会長

技術的観点の指標であり、その観点での変更はあり得るということで理解した。

引き続き、事務局より本日の議題に関して次の項目の説明をお願いしたい。

■事務局

≪ 説明② 重点エリア内にある公共施設を取り巻く現状と課題について ≫

□福田委員

保健センターの借地契約に関して、非常に表面的な表現になるが、例えば UR 団地の再生に合わせて団地の一角に何かしら入れることが可能かどうかというのは、プランの1つとして検討する余地があるという理解で捉えたが間違いないか。

■事務局

そういったものも可能性の1つとして検討される、UR に提案できる余地もあろうかと認識している。

□福田委員

ということは、時系列的に必要なものを並べたときに、優先順位を示すというような提示の仕方というのは、ある意味シンプルな説明になってくると思うのと同時に、後ろでどんどん控えている公共施設もあるので、控えているものを少し前倒しさせて UR 団地と併せて整備していけるものがあるのかというのも、同時にオプションとして検討していくという考え方もあると理解した。

□熊谷委員

UR 団地の件と公共施設をそこに入れるという話というのは対等ではないと思っている。団地はあくまでも UR の財産であることから、市としてこういうものがあつたら良いのではなかろうかという提案をして、入れていただくというのが立場上の進め方だと思う。

団地建替えに対して、UR と住んでいる住民の方、それと行政の関係性について、その力関係は同じではなく、圧倒的に UR が強い立場だと思っている。市は市民のための施設をそこに入れたいという希望を UR にお伺いを立て、了解を取った上で入るという立場ではないかと思う。

公共施設を入れることが非常に有意義であって、住民の方にとってもプラスになるということを理解していただいていくという形だと思う。そういう意味では、力関係は一對一じゃないので、結局 UR にいかにそれを認めてもらえるかという努力をコンスタントにしていくことが大事かと思う。

もう 1 点、質問だが、今工事が進んでいる富士見台団地の分譲の工事が進んでいるが、あそこは建て替えを決定するまでにも相当な時間が掛かっている。住まわれている方の世代が変わっているくらい。それでも、関係者としてはお互いウィンウィンの関係でリターンを期待できる部分があるから、時間は掛かっても話がまとまるのだと思う。

ただ、今回の団地再生については、明らかに UR の意思で決まってしまう可能性もあると思われるので、行政があまりに大きいことを期待し過ぎるのもリスクがあるのではないかと感じるがどうか。

■事務局

団地再生のタイミングに合わせて、市にとって良い状況で色々なことをやっていけるとは思っていない。

住んでいる住民の方がいることから、住民の方の理解を得ないと進めていけない。それが今、協議の場についてきたといったところだと思う。

また、UR 側が市に来て欲しいとなった場合でも、無償という条件にはならない可能性も十分ある。UR の土地を活用するのであれば一定の費用を払ってくださいとか、或いは市と敷地の交換などをしてやっていくというようなお話が出てくる可能性もあるかもしれない。

どのような状況であっても、市としてはやはり市民全体のことを考えて、より良いまちづくり、それから財政面にも寄与するようなことを考えながら UR と交渉していくという形になっていくのかなと思う。

□熊谷委員

住んでいらっしゃる住民の方、市民なので行政のサポートがとても必要だと思う。そういう意味では、力強いお仲間になる可能性が高いとも思う。対等に、どんどん意見を言っていくというのが正しいかと思う。

□朝日会長

それぞれの立場において、関係者が誰なのか、課題が何なのかというところが大事だと思う。

□桂委員

富士見台地域の再編という話は前から聞いているが、結局は UR 団地の再生次第ということがずっと言われている。

今お話を伺っていて、選択肢として色々あるだろうと。あらゆる選択肢を否定はしないというような状況と思うが、いま様々なお質問の中でやはり UR がどういうふうに判断するかによっては、どうしていかなければならないという状況の中で、市としての主体性としてここは譲れないという点を聞きたい。時間軸も含めて、建物の耐久性の問題もあると思うが、そのあたりについて現段階で何か決まっていることはあるのか。

■事務局

明確になっているものはない。

しかし、市役所や第 5 小学校というものが 15 年程度先の時点で指標上、建替えの時期を迎えてくる。その際にはもう 1 回、構造体の調査などを行う必要があるとは思っているが、いつまでも建替えを待って、後ろ倒しにずっとしていくわけにもいかないと思っている。

決定ではないが、この市役所あるいは総合体育館、芸術小ホール、第 5 小学校の建替えというものを見

据えた形で検討を進めていかなければならない時期になってきている。その検討期間は概ね10年、15年程度必要になってくるものと考えている。

15年程度先を考え検討していく中で、UR 団地再生の話と時期が合わない状況となるようであれば、市が確保できるエリアの中でやっていく方向で考えざるをえない。

保健センターと商工会、医師会、歯科医師会に関しても、市としては富士見台再編を意識しながら進めていきたいと思う一方で、地権者の方との協議になってくるので丁寧にお話しさせていただきたいと思っている。複合化を図っていくということは敷地自体もある程度圧縮が可能と思われ、市の方針としても、できる限り土地の有効活用を図りながらやっていきたいという思いもある。

非常に多くのことが関係してくるため、今後の状況に応じて少しずつでも一つ一つ決断していかなければならないだろうといったこともあり得る。

□桂委員

今日の審議と直接関係ない話になるかもしれないが、先ほど熊谷委員がおっしゃったように3年前に構想を作って、その担当部署が実際に色々な活動をしているという状況だと思うが、その中で先々の絵面が見えてくるかなと思ったら全く見えてこないような状況だと受け止めている。

UR が動いたということで急に慌てて検討するというような状況になるのは正直、拙速という印象を受ける。他の部署の話になるが、この3年間は階段を順番に作り上げていって先が見えてくる、20年後こうなりますよというのが見えてくるための期間であったかなと思っていたが、そのようなものが見えてこないというのが非常に残念な気がしている。

そういう意味からすると、この審議会においては、ここからは是非、時間軸も含めてまずはプロットしたものに対してどういうことを逆にここで審議しなきゃいけないかということを確認して、進めていっていただければと思う。

□朝日会長

UR 団地や借地の話など、関係してくるものの状況が分からないと動けないというところがありつつも、それで急に動き出すということになるとご意見あったように拙速と思えるところがある。今せっかく検討を始めるところなので、外生的な条件、見えないなりにこうなった場合にはどういう方策でどういう価値が市民や関係者に対して生じるか、或いはそうじゃなかった場合にはどうなるかというシミュレーション的な整理をしておいた方が良いと思う。

□羽川委員

既に承知とは思いますが、UR と市庁舎の整備というのは、全国でも事例があり、例えば福島の震災被害を受けた自治体だとか、近くだと横浜市庁舎もかなり規模は違うが旧市庁舎用地も含めたプロジェクトが動いている。UR 側から提案のようなものが出てくること期待できる。

商業地域と文教地区というところで特色は違うと思うが、自治体のネットワークを使ってフィジビリティ(実現の可能性)のノウハウなんかはヒアリングできると思うし、組み立て方など参考になる事例はあると思う。

あくまで個人的な考え、例だが、本当に再開発的な見方をすれば、離れている第2団地と第3団地をL字にし、国立市役所や第5小学校などの敷地を例えば、あくまで仮だが第一団地の敷地と交換するみたいな話になると、この団地同士が近接して、UR の都市として繋がるみたいな話だとか、そういう UR にもメリット

となりそうな部分を踏まえながら、国立市としても駅に近くなるなどちゃんと利益を取っていくみたいなことも考えられると思う。

国立市、市民の皆さんに大きなメリットがあるような提案を出せば、現状住んでおられる方の暮らしがあることを理解しながらも、仮住まいに引っ越すなど負担が掛かってしまう部分があるかもしれないが、このような案の検討も許容の範囲か否かというところはあるが方向が行き詰まり暗中模索ということにはならないで済むかもしれないと思う。

■事務局

UR 団地も、昭和 40 年代に建てられた団地がかなり老朽化してきており、様々な地域で建替えの必要性が生じてきていると認識している。他の自治体のケースもあるが、富士見台団地も過去に事例が無い、先行モデルの 1 つとなるというイメージを UR も持っているように思う。

そのことから、UR の専門的部署からある程度の提案があるかもしれないという可能性は考えられるかなとも思っている。それが国立市民にとって非常に有益なものであれば、しかもタイミングが合っているのであれば、可能な中で応えていきたいという気持ちもある。そうでなければ、別の選択をしていかなければならないといった状況かと思う。

□熊谷委員

喜連委員よりご意見あった目的に関係するが、UR のことを考えると非常に大きい内容だが、国立に住んで 50 年近く経つが、はっきり言って富士見台地域の環境というのは、この 30 年ほとんど変わっていない。

新しいマンションだけは建つが、それ以外の公共施設などもほとんど昔と同じで、新しいものは建たないし、建物も古くなっている、だから何とかしなければという状況だと思う。

総合管理計画に第 5 期基本構想の引用があるが、北側に商業地域があって、その南に住宅が多い地区になって、その後に公共施設が集積する富士見台地域があって、線路の南側に農地が広がる谷保の地域がある。

今ここで議論されている、肝心の公共施設があるはずの富士見台地域というのはほとんど変わっていない。依然として、古いからどうにかしなきゃいけないという話が続いていて 2、3 年どころか、もう 10 年以上経っていると思う。

考え方として、すでに提案されている総合管理計画に問題が無いのであれば、その骨子は曲げないで、その方向で進んでいく。そこに UR 団地の再生という話が出てくれば、それに合わせて検討できるものは検討する。

複合化とか我々が検討した内容が大いに活用できるのであれば、それを積極的に取り入れるという形で、あくまでも総合管理計画を軸にしておいて考えないと、UR との協議が整わなければと考えているうちに古い建物だけが残し、結果、市民に迷惑をかけるような形になってしまうのではないかと非常に心配する。従って、最後はもう財政だけの問題だと思っているが、財政が許されるレベルで、きちっと費用を抑えることができるのであれば、ぜひ総合管理計画というものをベースにしていくという形が良いのではないかと考えている。

■事務局

市の姿勢としては委員おっしゃる通り、この総合管理計画をきちっと進めていくということがまず一番の

部分だと考えている。

□柳田委員

先ほど羽川委員からお話があったように、UR 側から何か提案とか、そういうものもあったら良いのではと思うが、そもそも UR が富士見台地域の再編についてどの程度理解を示してくれているのかとか、UR 側から何か提案というのは今の時点であるのか。

■事務局

冒頭にお話した通り、まだ検討段階であり、建替えるかどうか、どこを建て替えるか、どういうスケジュールで行っていくかという事は一切決まっていない状況である。

タイミングが合えば、市と一体的な検討もできるという状況なので、具体的提案はない。

□朝日会長

UR との状況、市としての前提などだいぶ整理されてきたように思う。

3つ目の項目について説明がまだなので、事務局より説明をお願いしたい。

■事務局

≪ 説明③ 重点エリアにある市有施設以外の状況（消防施設）について ≫

□喜連委員

市内には2つ出張所があるという説明があったが、こちらとの統合という可能性はないのか。

■事務局

国立出張所の他、谷保出張所がある。この建物は国立出張所の5年後に建てられており、同様に老朽化しているものと考えられるが、敷地面積が1000㎡あるという点が異なる。

消防署の誘致あるいは、ご意見いただいた統合などに関しては東京消防庁の考えにもよる部分があり、なかなか話が進んでいないという状況である。

□福田委員

消防出張所あるいは消防署関係の説明であったが、この話は UR 団地の件とは切り離して考えるべき内容という理解で聞いていたが、その理解で良いか。

■事務局

基本的に別物という理解になってくるが、ここも非常に難しいところであると思っている。

詳しい状況を把握している訳ではないので一般的な考えだが、建物自体、説明の通り59年を迎え、設備などの老朽化は考えられる。ただし、耐震性は確保しているという情報は得ているので、まだ待てる状況であって、可能性があれば UR の検討を含め、まちづくりとして一体的に検討することが可能かもしれないとは思っているが、それも状況次第というところである。

□福田委員

給食センター跡地のところが候補地になり得るという想定ができるのかもしれないが、そこが保健センタ

一の借地関係で、そちらの候補地としても考えられた場合、その優先順位をどうするのかというような視点もある。この場では、どのようなシミュレーションが成立するのかといったことを今後検討していかなければいけないということの課題を共有しているという認識で良いか。

■事務局

その通りである。まずは課題の共有をさせていただいた。特に消防施設に関しては、夜間のサイレンや前面道路の幅員など、設置に関する条件もあるものと思うが、その辺りの条件整理は今後の課題というところである。

□福田委員

消防署については他施設との複合化は基本できないし、建物自体が東京都の所有である以上は、そこ市との兼ね合いというのはおそらくかなり難しいと思う。

やはり今この場は課題を共有される場と理解するが、いくつかのファクターが現状存在していて、そこに隣合わせるように UR の軸があって、その軸と合わせられるところがあれば互いに話し合うというような姿勢でいくということと理解した。

私もそう感じているが、今後我々と言うか、市としてそのところをどのように整理して、UR 側と話をしていくのかといったところの姿勢というのは、先ほどより熊谷委員がお話されているように、我々がすでに作っている総合管理計画のところが本当に主軸になって、そこをずらさないというのが今言えるところの最大だろうと感じた。

■事務局

現時点であまり具体的なイメージを持たれるような話はしない方が良いかもしれないが、I 案として考えられるとすれば、保健センターに関して複合化という観点からみると高機能が図れるもので複合化することが望ましいと思う。相手があることなので、実際には分からないが医師会や歯科医師会館というのは、検診室などの共用の可能性含め、ある程度一体的に考えることにメリットがあるとも思える。

UR 団地の一角に福祉、健康分野の公共機能を持ってくることで、住民サービスの向上が図れるかもしれないなど、検討の幅を広げることも可能かと思う。

イメージできることは多々あると思うが、この審議会でもご意見を賜りながら、原理原則から外れないような形で良好なまちづくりを進めていきたいと考えている。

□熊谷委員

消防署に関しては、前面道路はかなり広くないといけないと思う。そうなると必然的に建てられる場所が決まってしまうと思われるがどうか。五小の北側道路などは難しいと思われるが。

■事務局

具体的な条件は確認できておらず、すぐに答えられないが、ある程度の幅員など消防施設を設置できる条件はあるものと考えている。

□朝日会長

他の自治体例で聞くと、保健センターは絶対に I 階でないといけないとか、搬送の関係とか、かなり他施設との共存が難しそうな気もするが、UR 団地など規模が大きい建物の場合にはあり得るのか。

■事務局

UR団地と保健センター機能の複合化の事例は聞いたことが無いが、実現の可能性があればURに協議をお願いするということもあると思う。

□朝日会長

公共施設の現状というところから外れないこととして聞きたいが、建替えなど工事が滞っている自治体が近年多いと聞けるが、建設費の高騰などに関してどういう状況か。

■事務局

国立市の場合、他の自治体であるような不調という状況はまだ少ない方だと感じている。多摩地域においても不調が多かったり、そもそも入札などに対して応札あるいは、応募者がいなかったりという状況は把握している。

かなり建設資材や人件費高騰の影響は受けてきているだろうと思っているので、より一層、建設手法やスキームなどはシビアになって、様々な検討をしていかなければならないと思っている。

長寿命化と言っても限度があり、全てを先延ばしにするというのは将来的な負担を大きくするものなので、なるべく平準化して、少しずつでも進めていければと考えている。

□朝日会長

複合化や官民連携で検討していく可能性も高いと思うが、その辺りでも条件というものがかなり重要になってくると思われるので、他自治体の状況をウォッチしながら制度設計できるようにしていただきたいと思う。

□熊谷委員

会長のご指摘は結構大事で、総管理計画の中の建設費コストだけは見直した方が良いかもしれない。

■事務局

昨年の改訂時にも保全計画の改定とは別に独自に見直し、かなり実情に沿った金額に直しているが、更に価格が高騰しているという事は認識している。

委員言われるように、全体の見直しとは別に、金額の部分だけは適宜更新していく必要もあると思う。

□熊谷委員

税収の増加分よりも建設コストの増加率の方が大きいと思う。身近で行われている工事の外壁塗装だけでも3割以上は確実に上がっているという。今までの単価の1.5倍くらいの上昇は考えられると思う。

以 上