

令和6年度 道有財産等有識者会議（第2回） 議事録

日 時：令和6年(2024年)5月22日(水) 10時00分～10時45分

場 所：道民活動センター（かでの2・7）9階 940研修室

出席者：構成員 (公社)北海道宅地建物取引業協会 会長 伊藤 一三
北海道大学 公共政策大学院 教授 宇野 二郎
(一財)日本不動産研究所北海道支社 次長 太田 祐介
弁護士 小笠原 圭奈子
北海学園大学 経済学部 教授 西村 宣彦
北海道大学 大学院工学研究院 教授 森 傑

事務局 北海道総務部イノベーション推進局
財産課管理運用担当課長 白幡 博久
財産課課長補佐 北島 裕也
財産課主幹 千葉 泰嗣

教育庁生涯学習推進局

文化財・博物館課課長補佐 田中 猛之

- 議 事 1 知事公館・近代美術館エリアの検討について
2 プレスト1・7の入札結果について

議 事

(宇野座長)

座長の宇野です。どうぞよろしくお願いいたします。早速議事に入りたいと思います。

それでは次第に沿いまして、議事の「知事公館・近代美術館エリアの活用」について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料1に基づき説明。

(宇野座長)

ただいまのご説明につきまして、ご意見、ご質問等ありますでしょうか。伊藤委員お願いします。

(伊藤委員)

資料1-3について、この資料1-3の経済性、ランニングコストの部分ですが、A案と例えばB案、新築した

場合の比較ですが、ランニングコストは新築した方が普通だったら安くなるのではないかと思います。ランニングコストで改修と100億以上の差が出たというのはどういう考え方なのか教えていただきたい。

(事務局)

委員ご指摘のとおり数字だけ見ますと、このように見えますけども、説明を省略した部分がありまして、資料1-4の2ページ目をご覧ください。先ほど説明の中で、同水準になるように三つの施設の規模を設定しているとご説明しましたが、その設定の中身がこの資料になります。左端が、現在の近代美術館、延べ床面積が9,160㎡あるのですが、一番下に設定の条件としまして、他県の美術館ですとか、文献調査などで真ん中に目安面積という表が出てきますけども、これを11,480㎡という目安を設定しました。それに対して、A案では、敷地内に収蔵庫を増築するため、増築する面積が限られていますので、10,060㎡。B・C案については、設計上、目安の11,480㎡ぴったりにはならないのですが、それを上回るような面積を仮置きし、比較しているという現状でありまして、この面積の差が、ランニングコストの差として出てくるというようにお考えいただければと思っております。

(宇野座長)

その他いかがでしょうか。太田委員お願いします。

(太田委員)

はい、太田でございます。ご説明ありがとうございました。私も伊藤先生と同じく資料1-3からになります。近代美術館の整備方法ということで3プランご説明いただいて、Cの移転新築については、確かにエリアの規模が非常に大きいということで、こういうプランもあるとは思いますが、エリアの強みや、特長を活かした考え方だと思います。C案は休館期間が1年と最短というメリット。一方で樹木の伐採量は160本、イニシャルコスト・ランニングコストという費用がかかるということが、デメリットとなっているのですが、C案ですと元々近代美術館があった場所をどう利用するのかということがセットになると思いまして、その使い方次第で、元々美術館があった場所に木を植えることにより、トータルで木の本数が増えるかもしれない。土地を民間に貸すなどして収入を得ることにより、トータルのコストでは、他のプランに比べ、安上がりで済むのではないかと、ということも考えられるのではないかと思います。そういった検討というのはしているのでしょうか。

(事務局)

今、委員からご指摘あったように移転した後に、現在の建物を壊した跡地に木を植えるなど、ネイチャーポジティブの考え方だと思うのですが、教育庁でも有識者会議を開いておりまして、そういった意見はありました。また、地元の町内会にも情報提供などをさせていただいており、昨日もお話に行ってきたのですが、町内会の方は、景観を守って欲しい。木を切らないで欲しいというのが本音。そこの調整はまた必要ですが。現在、Cに移転した後に残る建物については、数年前に行ったサウンディング調査の中でも、このまま建物を使って、バーを開くなどの提案もあったものですから、仮にC案で移転した場合でも、まず直ちに解体するということではなく、もう一度、民間の利活用の希望があるかどうかを確認した上で、解体や賃借ということを考えていかなければならないと思っております。

(宇野座長)

次に森委員お願いします。

(森委員)

私は建築の分野ですので、その視点から、ちょっと述べさせていただきたいと思います。

最初にご質問があった経済性についてですが、これに関してはこの資料の書き方ですと、いわゆる面積当たりの単価を概算で算出しているの、そんなに厳密ではない。イニシャルコストについては、改修と新築ではこれくらいは変わるだろうとは思いますが、かなり開きがあるので、どう改修するのか、どう新築するのかによって大きく変動していく。そのことを誤解の無いように道民に発信していかなければならないと思います。オリンピックや万博の会場もそうですが、現時点での概算ではかなりざっくりとしたものとなるが仕方がない。そうした前提でも特に注意しなければならない点は、今回の調査では、ランニングコストを改修も新築も建築的な性能が同等であることを前提にしていると考えられる。ただ、改修で新築と全て性能が同等になると考えられるのかということとイニシャルコストの95億円で全ての性能を引き上げられるかということと疑問が残りますし、計算上50年間として考えた時にランニングコストを30年で区切るのか50年間で区切るのか、スパンによっても大きく変わってきます。大規模改修にしても、改修の場合と新築の場合ではタイミングが大きく変わってきますし、どれだけアップグレードさせるかによって費用も大きく変わってきます。ランニングコストを床面積換算で比較をするのは、誤解を招くかもというのが私の印象です。大きな話でいくと3案とも実施は可能ではある。やはりその際には、教育庁の有識者会議で検討されていると思うが、近代美術館とか、美術や芸術の環境をどういうコンセプトでやっていくのか、A、B、C案を選ぶのであって、コストや技術的という話で決着を付けるのは難しい。コンセプトから見たときにどれが利にかなっているのか。道民への説明を行い、共通認識を広めていくべきだと思います。手段ばかりですので、目的でコントロールしていかないと、技術的なことや、お金のことでジャッジするのは懸念がある。

(事務局)

確かにおっしゃるとおりランニングコストにつきましては、平米単価を使って出しております。B・C案については、実際に設計する際には、ZEB化などの検討も当然していきましますし、そうしますとランニングコストも変わってきます。それから、大規模改修については、委託した業者が民間企業にヒアリングして算出した金額ですので、これも乖離する可能性は当然あります。今後、実際に設計や整備案を決定していく中で、ランニングコストは大きく乖離するということは、我々もご指摘のとおり認識しております。

それからもう一つ、目指す姿というお話がありましたけども、教育庁の有識者会議でも、森委員と同じように、まず目指す姿があって、どういう建物が必要なのかという議論が先ではないかということをご指摘されているところです。報道では、イニシャルコストや休館期間が全面に出てしまい、そればかりではないということ、教育庁の委員会でもご指摘されているところですから、今後、また有識者会議を開いて整備案を決定していく中で、そういうことも大事にしながら進めていきたいと思っております。

(宇野座長)

その他いかがでしょうか。西村委員、お願いします。

(西村委員)

私も資料を事前に拝見していて、美術館の収蔵庫が足りないなどの課題があり、そこを解決することに重きを置くということであれば、A案が一番コストも少なくても良いようにも見えました。太田委員や森委員が今、指摘さ

れたようなことを私も同じく思ったのですが、やはり、A案B案であれば、この知事公邸エリアをどう活用するのか。C案であれば、今、近美のあるエリアをどう使うのかによって、樹木の伐採などもどうなるのかということは変わってきますし、なかなかこの3つの案だけですとこのエリアの全体構想という形には至っていないのかなと思います。ここまで作るのも大変だったと思いますので、これはこれで、十分価値があるとは思いますが。その辺りもあわせてみないと、なかなか判断が難しいかなと思いました。

私は美術館の専門ではないですけれども、経済的な観点から考えたときに、単純に今の近代美術館とコンセプトを大きく変えることなく、新しくするというものなのか、或いは50年くらい先まで見通してやる投資事業だと思しますので、そういった北海道経済の発展や観光振興ですとか、或いはアート産業ですとか、そういう現代美術というものと北海道の発展というのをどういうふうにつなげて行くのか。多少投資規模が大きくても日本中、世界中から人が訪れるような新しいモダンミュージアムが札幌にできるということになれば、それは投資以上の効果が期待できる。そういうことであれば、そちらの方が、経済効率が高いということになります。単に費用だけの話で判断できないのかなと思いました。森委員がおっしゃったようにコンセプトをどうしていくのかという話も、是非、お伺いできればありがたいなと思いました。

(事務局)

ご説明の中でも少し触れましたが、昨年の7月に近代美術館のリニューアル基本構想の中間報告をお示させていただいております。その中で3案を示しておりますが、加えて、今ご指摘があったとおり、近代美術館が目指すことということで「ビジョン」、それから「ミッション」、「コンセプト」という形で、例えば子供向けの展示を充実しますとか、いろいろな企業も含めて、多彩なコラボレーションしていきますとか、そういった目指す姿も示しております。教育庁の有識者会議の方でも、先ほどの意見と重複しますが、まずこういうことができる施設を作らなければならないというお話もありましたので、まずそこをメインに3案から1案に絞っていく作業が必要になってくると思っております。

また、経済波及効果の関係も教育庁の有識者会議でもご指摘を受けておまして、今回3案の比較調査を委託する際にそういったことも比較検討できないかという話も委託業者としましたが、規模や中身、場所が固まらないと難しいというお話をいただいて、断念した経緯があります。例えば、昨年、工事で休館している期間が長かった時期がありまして、周りの飲食店がかなり疲弊したという話も聞いておりますので、そこはまさにマイナスの経済効果というか、見えない部分ではありますけれども、そういった事例もありますので、様々な情報収集を行いながら検討して参りたいと考えております。

(宇野座長)

その他いかがでしょうか。小笠原委員、いかがでしょうか。

(小笠原委員)

1点教えていただきたかったのですが、そもそも改修なり新築なりの話が出たのは、耐用年数がもうそろそろ限界に近いという理由があったと思うのですが、もしA案を取った場合、改修後の耐用年数はどのくらい持つものなのでしょうか。

(事務局)

はい。今の近代美術館については昭和52年の建物で、間もなく47年目を迎えます。対応年数は50年ですけ

れども、例えば50年と1日目にすべてが崩壊するというわけではなく、当然、手をかけて、維持はしているのですが、建物の躯体自体は、長寿命化診断で問題はないのですが、やはり設備や入口の階段が崩れているなど、色々老朽化している部分もありますので、なるべく早く対応して参りたいと考えております。

(小笠原委員)

そうするとB・C案だと新しく建物を建てるので、また50年程度耐用年数のある新しい建物ができるのだと思います。しかし、A案は改修ですから、新築と同じように長持ちはせず、どこかで大規模修繕などが必要になってくると思うのですが、どのぐらいのスパンで大規模改修などが必要となるものなのでしょうか。

(事務局)

現在、A案の場合は、道のファシリティマネジメント方針で定めております20年ということを目指しております。ただ、長寿命化診断をした際には、コンクリート自体はまだ50年もつという診断もいただいておりますので、まずはA案で改修する場合、20年を目処に改修しますけれども、ランニングコストは50年で試算しておりますので、通常であれば20年後には大規模改修をした上で、あと50年までどういった工事をしていく必要があるのか、計画的に修繕計画を立てていくという流れになると思います。

(小笠原委員)

ありがとうございます。20年後ぐらいにまた大規模改修する際のコストというのは、今示していただいているランニングコストには入っていないということですね。

(事務局)

ランニングコストについては50年分で試算しておりますので、50年間、建物を維持しようとした際にどのくらいかかるか、大規模改修費にどれくらいかかるかという比較調査の結果となっておりますので、今委員がおっしゃった大規模改修費は、入っているという前提で間違いないと思います。

(小笠原委員)

わかりました。ありがとうございます。

(森委員)

今ご指摘、ご質問されたところとご回答の話は、先ほど私が発言したランニングコストにブレが出るという話と関係します。小笠原議員がご質問されたと思うのですが、一般的にやはり改修というのは、元々の建物の制約がある中で行いますので、新しく作るものと同等の性能まですべてを持っていくというのは難しいですし、一度劣化している、特に構造に関わる躯体の所をもう1回復活させるというのは現実的には不可能なので、改修を今、面積換算で同じ年数のスパン例えば20年、50年で想定しているという話。20年後にどれくらい費用がかかるのかというのは、本来かなり開きが出るはず。その開きが出るということは、そもそも改修にどれだけ手を入れるかということも大きく関わってきますし、細かいところですけども、先ほど設備も古いという話でしたが、確かにその通り。50年ぐらい経過していますと昔の設備は限界ということも当然ありますが、今風の設備を想定した建築の設計を当時に行っているわけではないので、今の使い勝手の良い設備を古い建物にフィットさせていく。技術的にも工事的にもハードルは上がってくる。そういうことを加えていくと、イニシャルコストにブレが出てくるので、今のご質問は、やはり、今回の試算はあくまで面積や類似事例で、すべて同等に面積換算で積算しただけくらいで認識しておかないと、誤解を招くし、現実とかなり乖離が出ると思います。

(事務局)

今、委員からご指摘あったとおり、実際にこのA・B・C案については、設計図を書いて、こういう設備を入れるということを想定しているわけではないので、最新の設備が今の近代美術館にぴったりはまるわけでもないし、はめようと思っても当然、改造費などに多額のお金がかかってくる可能性もありますので、単純に面積で比較した結果と委員からご指摘あったとおりとらえていただいて、今の段階では、そういう数字になっておりますということで改めて申し上げさせていただきます。

(森委員)

環境性のところで、今回はデータがなかったのですが、私も改修の設計をやっておりますが、環境性のところで、廃棄物の量が出ていますが、この概算的な面積で想定しているのであれば、造る時と使い続けるランニングの時と壊す時のCO2というのは、算出していないのでしょうか。今の時代、二酸化炭素の話を抜きにこういう議論はできないと思うのですが、いかがでしょう。

(事務局)

今回の比較調査項目の中には、二酸化炭素の排出量については入っていないです。我々の有識者会議でもリサイクルの観点も入っていないのではないかとご指摘もいただいたのですが、委託業者と話をした際には、今の段階では、ちょっと算出できないということで今回は入っていないところでございます。

(森委員)

はい。本当に出だしなので、委託されている先からすると手がかりもないのに、安易に答えられないというのが本音だと思うのですが、やはり改修とか新築を議論する時は、CO2の話というのは、早め早めに押さえておかないといけません。今は、ZEBやZEHなどの形で建物自体の省エネや性能の話ということは関心が高まっている。例えば、排出する二酸化炭素は新築ではものすごく大きくなります。改修というのは、使い続けるので、壊すCO2も造るCO2も基本的に出ない。そういうCO2の視点から見た時の環境性ということを考えながら、それとリンクした形でそれをカバーしていくような、緑であるとか、ランニング、エネルギーの使い方みたいなものを議論していくことが必要。こちらでここを議論する場ではないと思いますが、是非、排出二酸化炭素量を早め早めに指標に置いていただいて、情報として押さえていくことを検討いただければと思います。

(宇野座長)

西村委員、お願いします。

(西村委員)

もう一つ整備手法のことで、A案の場合は現状の形で改修ということになるのかなと思いますが、B・C案のような新築という場合は、道が主体で工事を行うということももちろんあり得ると思いますが、神奈川県美術館はPFI手法を使って整備している。そういうケースもあるかと思いますが、そういったところの検討はされているのでしょうか。

(事務局)

北海道のPFIの規定で事業費が10億円以上になる場合、必ずPFIの導入を検討することとなっておりますので、いずれの案であっても、検討することになります。今後、基本構想を作った上で、次に基本計画を作成する作業になるのですが、基本計画と同時にPFIの導入可能性調査をやっていく予定でおります。

(宇野座長)

その他よろしいでしょうか。

最後に私も一言コメントさせていただきます。

今までの話をお伺いしておりますと、コストだけを検討材料とする話にはならないだろうと思います。コンセプトやビジョンもあるということですので、それがどれくらい充足されるのかという視点も重要だろうと思います。先程から話のあるとおりの環境面、GXやあまり議論にはなっておりませんでした。DXの面などを美術の面で、今後どのように活用していくのかという点も重要です。これらの点を将来の美術館の整備方法を検討する際の基準として考えていただければ良いかと思います。特に社会性の観点については、資料でも細分化されているようですが、コンセプトとの関係から吟味されると良いと思いました。北海道がつくる道立の美術館ですので、道立という観点も重要な点だと思います。アンケートでも札幌の方と札幌市以外の地域の方の意見が若干異なっているとのことでしたので、北海道の施設としてどのような施設であるべきなのか、それを踏まえると美術館をこのエリアにどのように調和させるのかということを考えていただければと思います。ただ、いずれにしましてもこの地域はみどり豊かな地域であり続けて欲しいという意見が多いようですので、それを前提としてどのように調和させるのかという観点で検討していただければと思います。

(宇野座長)

その他よろしいですか。それでは続きまして、「プレスト1・7の入札結果」について、事務局より説明をお願いいたします。

(事務局)

資料2に基づき説明。

(宇野座長)

ただいまご説明ありました事項につきましてご意見ご質問等ありますでしょうか。

なければ、以上をもちまして本日の議事等を終了したいと思います。お疲れ様でした。