

第4回

庁舎整備手法等専門会議 会議録

第4回庁舎整備手法等専門会議 議事録

- 1 日 時 平成29年12月26日（火）
午前10時00分 開会
午前11時10分 閉会
- 2 場 所 八千代市役所 旧館4階 第1委員会室
- 3 議 題 庁舎整備計画案について
- 4 出席者 庁舎整備手法等専門会議委員
柳澤 要 委員（委員長）
安登 利幸 委員（副委員長）
佐々木 陽一 委員
日名子 暁 委員
廣田 直行 委員（欠席）
事務局
伊勢田 洋彰 副市長
川嶋 武宣 部長（総務企画部）
糟谷 龍郎 次長（総務企画部）
山本 博章 課長（庁舎総合整備課）
辻内 裕介 副主幹（庁舎総合整備課）
篠田 大輔 主任主事（庁舎総合整備課）
中西 宣智 主任技師（庁舎総合整備課）
西岡 伸悟 技師（庁舎総合整備課）
庁舎整備手法等検討調査業務委託先
パシフィックコンサルタンツ株式会社（以下、PCKK） 3名
- 5 会議の公開・非公開 公開
- 6 傍 聴 人 6名
- 7 所 管 部 課 総務企画部 庁舎総合整備課
047-483-1151 内線2361

1 開会

事務局： それでは、定刻となりましたので、始めさせていただきます。本日は、お忙しい中、ご出席をいただき誠にありがとうございます。進行を務めさせていただきます、庁舎総合整備課長の山本でございます。

ただいまから、「第4回庁舎整備手法等専門会議」を開会いたします。本日は、委員4名のご出席をいただいておりますので、「庁舎整備手法等専門会議設置要綱」第4条第2項に規定する定足数に達しており、会議は成立しておりますことをご報告申し上げます。

また、この会議は、「八千代市審議会等の会議の公開に関する要領」の規定により、会議を公開するとともに、会議録作成のため、会議の状況を録音させていただきますので、あらかじめご了承ください。併せて、ご発言の際には、お手許のマイクのボタンを押してからお話しくださるようお願いいたします。

次に、傍聴される方をお願いいたします。会議の傍聴に当たりましては、傍聴証の裏面に記載された事項を遵守のうえ傍聴してくださるようお願い申し上げます。また、傍聴者の皆様にご覧いただく会議資料につきましては、「八千代市審議会等の会議の公開に関する要領」の規定により、会議中のみ閲覧に供し、会議終了後に回収させていただきます。会議資料の交付を希望される方は、費用をご負担いただきますが、写しの交付が可能ですので、会議終了後、事務局までお申し出ください。

本日の会議は、会議時間を2時間程度で予定しております。議事の進行にご協力いただきますようお願い申し上げます。

続いて、本日の配布資料の確認をさせていただきます。

庁舎整備手法等専門会議 会議次第 ・ ・ ・ ・ ・「A4」1枚

資料1「庁舎整備計画案について」 ・ ・ ・ ・ ・「A3」1部

本日追加で配布させていただきました

資料2「事業手法の検討概要」 ・ ・ ・ ・ ・「A4」1枚

資料については、以上でございます。不足しているものはございませんでしょうか。

それでは、これより「議題」に入りますが、設置要綱第4条により、本会議は委員長が議長となることから、この先の進行については委員長にお願いしたいと思います。委員長よろしくをお願いいたします。

柳澤委員長： 皆さん、おはようございます。今日もよろしくお願いいたします。

2 議題

議題： 庁舎整備計画案について

柳澤委員長： それでは、早速、議題、庁舎整備計画案について、事務局から説明をお願い

ます。

事務局： 議題のご説明に入る前に、庁舎整備計画案検討の進め方についてご案内いたします。今回の会議では、庁舎整備計画案を4案お示しし、各案についてご議論いただき、今後、民活手法の調査・検討に進みたいと考えております。

それでは、庁舎整備計画案について、庁舎整備手法等検討調査業務の受託者でありますパシフィックコンサルタンツ株式会社よりご説明させていただきます。

P C K K： よろしく申し上げます。お手元に「庁舎整備計画案について」の資料をご準備お願いいたします。まず、前回委員会を踏まえての検討内容ということで、本日の議題である庁舎整備計画案は、第3回庁舎整備手法等専門会議において、委員の皆様から庁舎整備計画案に対して、立案方法などについてご指摘をいただきましたので、指摘事項に沿って改めて庁舎整備計画案を検討いたしました。

前回のようすべてのケースを網羅するのではなく、まず市が目指すべき庁舎像の考え方を整理し、その考え方を実現することが可能な庁舎整備計画案を設定した上で検討を進めていく必要があると判断いたしました。

「2. 庁舎整備の考え方」のとおり、庁舎整備計画案の立案に当たり、これまでの会議にて整理した現庁舎の課題、求められる機能や市民アンケートの意見等を踏まえ、庁舎整備の考え方を以下のように大きく分けて3つの項目にて整理させていただきました。

まず、1項目目といたしまして、「耐震性と業務継続性の確保」についてです。

地震発生時に来庁している市民や執務中の職員の安全確保だけでなく、対策本部機能を担う本庁舎は、地震後も構造体の補修をすることなく継続して使用できることが求められます。耐震性能については、現行の基準に基づいた設計を実施するとともに、防災拠点として避難スペースや防災備蓄倉庫の設置を目指します。また、建築設備も耐震性・防災性を確保し、災害時に電力等の供給が一時的に途絶えた場合でも業務継続が可能な計画とします。

次に、2項目目といたしまして「市民サービスの向上」についてです。

誰にとっても利用しやすい庁舎であることが求められます。分散している庁舎機能を集約し、わかりやすい窓口配置や一度に手続きを行えるワンストップサービスの導入を検討することで市民サービスの向上を図るとともに、誰もが快適に利用できる室内環境の実現に向け、バリアフリー化の徹底はもちろんのこと、ユニバーサルデザインの導入を目指します。

また、窓口や相談スペースでは、市民の個人情報の保護やプライバシーに配慮した施設計画とします。

さらに、費用対効果を考慮の上、市民が日常的に利用できる機能や施設を付加するなど、より身近に感じられる庁舎を目指します。

最後に、3項目目といたしまして「財政負担の軽減と庁舎機能の最適化」についてです。

将来的な人口減少や少子高齢化の進行が予測されており、大幅な税収等の増加が見込めない中、庁舎の整備に係る費用を精査し、財政負担を少しでも抑えることが求められます。整備費の経済性を高めるだけでなく、建物の維持管理や省エネルギー化、設備の更新に配慮した計画とすることで、整備後においても財政負担を軽減できるような庁舎整備を目指します。

また、庁舎が必要な規模を確保しつつ機能を集約し、最適な公共サービスの提供と同時にコストの縮減を図ることにより、庁舎機能の最適化につながる計画とします。

以上のように庁舎整備についての考え方をとりまとめました。

続いて、ページ右側「3 庁舎整備計画案の設定」についてです。

前項で示した「庁舎整備の考え方」をもとに、庁舎整備計画案を設定しました。

設定にあたり、「市民サービスの向上」及び「財政負担の軽減と庁舎機能の最適化」を考慮すると、分散している庁舎の集約が必要であるため、現在の本庁舎敷地内に全ての庁舎機能を集約する前提としました。

その上で、庁舎機能の集約に必要な床面積、想定庁舎規模 18,500 m²に対して、不足する床面積の「新築」を行い、耐震性の不足する旧館及び新館を活用する際は、耐震補強工事と併せて建設当初に備わっていた機能の水準以上に改善する「改修」を施し、「新築」と「改修」の組み合わせから、次のとおり4案の庁舎整備計画案を設定しました。

続いて2ページ目の「表1 庁舎整備計画案の概要」をご覧ください。4案の整備計画案の他に参考として表の右側に旧館・新館の改修のみを行った場合の内容を記載させていただいております。

今回設定した4案の庁舎整備計画案の概要についてご説明させていただきます。配置イメージの拡大図は3ページ目に掲載しています。

計画案は、それぞれが庁舎整備の考え方を実現できるものとし、既存施設をどの程度活用するか、すなわち「改修」の有無及び新築する庁舎面積の大小により整理することができます。

まず案1として、「旧館・新館の改修+新築」という計画案になります。旧館・新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、別館・教育委員会庁舎の機能を集約する内容となっております。概算事業費は91.6億円になり、新築面積

が約 7,300 m²、改修面積が約 10,300 m²となっております。

次に案 2 として、「新館の改修＋新築＋旧館の解体」という計画案です。新館を改修し、隣接して新庁舎を新築し、旧館・別館・教育委員会庁舎の機能を集約する内容となっております。概算事業費は 9.5 億円になり、新築面積が約 12,000 m²、改修面積が約 5,700 m²となっております。

次に案 3 として、「新築＋旧館・新館の解体」という計画案です。新庁舎を新築し、本庁舎機能全てを集約する内容となっております。概算事業費は 9.9 億円になり、新築面積が約 17,700 m²となっております。

案 1～3 において共通で、既存の別館を上下水道局庁舎へ、第 2 別館を書庫へそれぞれ転用することを想定しています。

最後に案 4 として、「全館の新築＋解体」という計画案です。新庁舎を新築し、本庁舎機能及び上下水道局機能を集約する内容となっております。概算事業費は本庁舎機能の分で 10.4.5 億円となり、新築面積が約 18,500 m²となっております。また、上下水道局分として別途 8.6 億円程度、面積で 1,500 m²程度を要する試算となっております。

なお概算事業費には、工事費、調査・設計費、工事監理費、駐車場敷地の用地取得費が含まれており、新築部分は他市事例を参考に平米単価 50 万円で算定しております。改修部分は構造体以外のリニューアルを想定していることから、近年の八千代市の新築工事における構造体以外にかかる工事費の比率を新築の平米単価 5.0 万円にかけて大規模改修工事平米単価 36.25 万円で算定しております。さらに、耐震補強工事費については市が以前算定している耐震補強費をもとに計上し、また構造体の長寿命化改修工事費については中性化進行抑制に係る工事費を積み上げております。

整備計画案の評価項目といたしましては、以前の会議でもお示しさせていただいている「現庁舎の課題」の 8 項目に今回新たに追加した「構造体の老朽化」を併せた 9 項目の課題に対してどの程度対応できるかという視点にて評価を行っております。また、この 9 項目のうち、「耐震性能の不足」「プライバシーに配慮した窓口」「セキュリティの確保」「駐車スペースの不足」という項目については 1 から 4 の全案で問題なく対応することが可能と考えられることから表には記載しておりません。

この表を簡単に総括させていただきますと、案 1、案 2 につきましては、全ての課題について対応は可能ですが、既存建物を使用するため、新たに制約や課題が生じる可能性があります。案 3 及び案 4 については、八千代市が抱える課題に対して、問題なく対応することが可能であると考えられます。

設備の老朽化に対して、案 1、案 2 ですと既存構造物に配慮した計画としなければならないため、配管・配線スペース等を考慮し導入できる設備機器に制

約が生じる可能性があります。案3、案4ですと必要な設備スペースを考慮した計画が可能となります。

災害発生時の業務継続性に対して、案1、案2ですとライフラインの確保など既存部分で不足する機能を付加することが必要になります。案3、案4ですと庁舎の全てもしくは大部分に関して、業務継続性を考慮した計画が可能です。

市庁舎の分散化に対して、案1、2、3ですと、敷地内に建物が複数棟配置されるため、程度はそれぞれ異なるものの市民や職員の利便性に課題が残ります。案4ですと全ての機能がひとつに集約されるため、施設間移動に関する利便性は改善されると考えます。

執務スペースの狭あい化に対して、案1、案2ですと既存部分でのレイアウトの自由度が低下し、利便性に課題が残る可能性があります。一方、案3、案4ですとオフィスレイアウトを踏まえた建築計画等自由度の高いレイアウトが可能となります。

構造体の老朽化に対して、案1、案2ですと新築部は耐久性の高い構造体を採用することが可能であり、既存部は長寿命化改修を行うことで老朽化の改善を図ることが可能となります。案3、案4ですと庁舎の全てもしくは大部分に関して、耐久性の高い構造体を採用することが可能となります。

なお、参考として載せた「旧館・新館の改修」については、概算事業費は4案の整備計画案と比較して格段に安くなっておりますが、当然庁舎機能の集約を前提としてないため、「庁舎の分散化」及び「執務スペースの狭あい化」には対応が困難である他は、「改修」を行う案1、案2の既存部分の評価と同様となっています。「構造体の老朽化」以外の項目でも、新たな制約や課題が生じる可能性があります。

最後にまとめです。今回4案を整理しました。今後実施する各案に関する事業手法検討や民間事業者の意向調査も踏まえて、設定した案より整備計画をまとめて行きたいと思います。

ここで、お手元に追加でお配りしております「資料2 事業手法の検討概要」をご用意ください。今後検討を進める事業手法検討方法の概要を説明いたします。『第5回庁舎整備手法等専門会議』にて報告する、庁舎整備に係る事業手法検討の実施方法は次のとおりです。

「(1)本庁舎整備に活用が想定される官民連携手法(PPP手法)について」、従来発注方式に対し、採用が想定されるPPP手法は、DB方式、PFI方式等があります。それらの概要及び本庁舎整備に採用するにあたってのメリット及びデメリットを整理します。

「(2) 官民連携手法導入に係る民間事業者の意向調査について」、今年度の調査では、次年度以降に実施を予定している、基本計画の策定や PPP 手法導入可能性調査の実施を見据えて、本事業への民間事業者の関心の程度や、民間事業者が積極的に関わることができる事業とするための内容を確認します。

参考に民間事業者への確認内容例としては、改修事業とする場合と新築事業とする場合は、どちらがどのような点で民間事業者の創意工夫を発揮しやすいか？従来発注方式、DB 方式、PFI 方式等がある中で、どの方式が望ましいと考えるか？よりよい庁舎整備事業とするための提案はあるか？本事業への関心はどの程度か？を伺う想定をしています。

「(3) VFM 算定について」、今年度の調査では、今後、PPP 手法を検討していく余地があるかを確認するための簡易 VFM 算定を実施します。簡易 VFM 算定にあたっては、内閣府が配付している PPP 手法検討に係る『簡易な検討の計算表』を使用し、本事業に PPP 手法を採用した場合の財政負担軽減効果の傾向を確認します。

以上、資料及び検討経緯の説明とさせていただきます。ありがとうございます。

柳澤委員長： ありがとうございます。資料 1、2 ともにまとめて議論するということでしょうか。「庁舎整備計画案について」に関して審議を進めていきたいと思いますが、ちょっと確認ですが、前回コンセプトを明確にしたほうが良いというご意見が大分出たということもあって、どういう庁舎を目指すのかというところをまずきちっと整理しようということで、ここに挙げたような項目が挙げたということですね。それから、今まで長寿命化について扱っていなかったのですが、耐震改修だけではなく当然長寿命化も併せてということが適切であるということで、長寿命化の考え方も入れて新たな案を作り直したということかと思います。ご質問、ご意見ありますでしょうか。全体でも細かなことでも結構です。安登委員何かありますか。

安登委員： 質問は特にないのですが、意見ということで。施設の配置ですが、先ほどご説明を伺っていたら案 1、2 は改修中心、案 3、4 が新築中心ということです。右にいくに従ってお金も増えてくるし、全部新しくなりますよということで、機能的にも充実してやりやすくなるということだと思うんですね。今朝早めに来て周りをもう一度見たのですが、一つは案の 3 というのがあるのかなと思いました。なぜかというレガシーといいますか、霞が関の文部科学省とか日銀の建物でも、旧館を一部残してこういう施設があったということを経験として、つまり親しみを持たれた施設を残して、新しく周りをつくるというのもあると思うのです。例えば案 3 であればちょうど別館の、上下水道局庁舎になっているところは、おしゃれな建物であり、そういうものは残して、

周りは新しくする。そういうレガシーとしての思い出づくりと、機能的なものの付与という意味で面白いのかなという感じがしました。それが1点ですね。それから、施設の庁舎整備計画案のところで書いておられる、市民サービスの向上というところですが、前回も出たと思いますけれど、市民が日常的に利用できる機能や施設を付加するなど、より身近に感じられる庁舎を目指すというふうに書いておられます。費用対効果を考慮の上というのは当然だと思いますが、これについては、市役所からニーズがあればもちろんのことですけれど、市民にワークショップみたいな形で聞いてみるのもいいと思いますし、それがうまく集約できなければ、民間事業者に公募して提案してもらう、つまりアイデアを出してもらって点数評価して競争してもらうという形で作っていくということもあるのかなと思いました。

それから、財政負担の軽減というところでは、最近では、バリアフリーとかユニバーサルデザインというのは当然織り込まれると思うので、特に取り入れましたよという程のことにはならないと思いますが、例えば、省エネルギーみたいなことですね、自然エネルギーをできるだけ使った庁舎というのも面白いということでアピールもするし、そういった工夫はしていってもいいのかなと思いました。

それと、集約したときに跡地が出てきますので、跡地利用についてもこれも市の方で考えがあればそれでいいと思いますし、廃止ということであれば、提案という形で、民間の事業者からアイデアを取り入れるということもあるのかなと思いました。以上です。

柳澤委員長： ありがとうございます。今の安登委員の提案に関して、事務局の方から何か、特に新たな市民サービスというか、佐々木委員からも前回ありましたけれど、これまでの問題点を解決することも重要なのですが、これまでにない機能を付加すると。それによって、今まであまり市役所に来なかった市民も利用するというか、居場所になるということが当然施設有効活用という点から、コスト削減ということも当然大事なのですが、一方でサービスを上げてより一層の有効活用をしていくことは、ファシリティマネジメント的な視点から重要になってくると思いますし、当然収益をあげるということもあるので、コストを下げる、収益を上げる、市民サービスを向上させる、その3点を考えていくことが重要になってくると思いますので、収益をどうあげるということとはなかなか難しい部分があって、それはやるかどうかというのは、さっきの跡地利用ということも含めて、敷地の中になんらかの複合機能を入れていくと。それが施設を分離するのか、一体的に整備するのかというのはありますけれど、もしかすると、分ける方が民間利用という意味では、やりやすいのかもしれない。一体的にやるとオペレーションが難しくなるということがあると思いま

すけれど、その辺の話とか、事務局の方から何かあればお願いします。

事務局： 具体的にこういうものを考えているというところまで至っておりませんが、今後民間事業者への調査をさせていただきますし、そういったところから出てくるご提案には、今年度が終了してからになりますけれども、市民の方からのご意見を頂戴しながら、庁舎の具体的な形をイメージしていくことになろうかと思います。そういったところでも、ご意見を頂戴いたしまして、あとは、委員長がおっしゃったように、なんでもできるということではないと思いますので、費用対効果を考慮して、取り入れられるものは取り入れて、なるべく身近に感じていただけるような検討は進めていきたいと考えております。

柳澤委員長： そういう意味では、資料2で説明頂いた事業手法もかなり絡んでくると思うのです。今、民間の意向も聞いていくということもあるでしょうし、ビジネスとして成り立たないのであれば、出てこないと思いますし、その分が公的にそれを負担するということになる、利用率が上がっても財政負担が増えるということになると、あまり効率が良くないということになりますので、その辺は事業手法をどう整備していくのか、民間事業者にある程度やらせていく、官民連携手法を採用されることを検討されているということなので、その辺をどういう風に取り込んでいくのか。単純なPFIですと、発注者側が全部要求水準を作っていないといけない部分があるので、民間の創意工夫を本当に引き出せるのか、そこは少し難しい部分があるのかなと思いますけれども。そこを少しこれに関しては、またご意見があればということでお願いしたいと思いますが。

ちょっと確認したいことがあるのですが、案の4は、面積が18,500㎡ということで、他の案に比べると1,000㎡くらい増えているのですけれども、これは水道局が含まれている。もともと水道局はコストも面積も別ということですか。これはどういう意味ですか。

事務局： 案3と4の新築面積の違いに関しましては、案3には第2別館が約800㎡ございまして、これをそのまま生かしているのが案の3になります。案の4になりますと、敷地にある建物を全て解体して、1つの建物を作るということで、18,500㎡の本庁舎の分プラス上下水道局分として1,500㎡を見込んで、1つの箱で新築しようという案となっております。

柳澤委員長： そうすると、案の3には、第2別館の面積が含まれていないということですか。

事務局： そうですね。新築の面積になりますと、17,700㎡ということになります。これと第2別館を足しますと、18,500㎡になります。あと、上下水道局が別館を使うという想定にしておりますので、当然別館の分は上下水

道局が使用するので18,500㎡には含まれておりません。

柳澤委員長： わかりました。案1、案2に関しても第2別館は何もしていないので、面積に入っていないということですね。

事務局： 新築分には入っておりません。

柳澤委員長： 結局は、どの案も面積はトータルでは変わらないということですね。

事務局： そのような形で設定をさせていただいております。

柳澤委員長： それから、コストの方に関しては、以前は想定していなかった長寿命化も含んだコストということですか。

事務局： そうでございます。

柳澤委員長： 耐震改修だけではなくて、長寿命化のコストも踏まえた上で、数字を出したらこういう結果になったと。それでは、何かご質問、ご意見等ありますでしょうか。日名子委員、よろしくお願いします。

日名子委員： 前回の会議、日程が合わなくて出席していないので、若干重複した説明だと申し訳ないのですが、資料1を拝見して率直な感想としては、前回議論で出た、全体としてのビジョンというかコンセプトが見えないという印象を正直持ちました。全部建替えるか補修するか、いずれにしても、庁舎の整備を行う目的は「耐震性」のところにありますので、「耐震性」「業務継続性の確保」というのは当然のことであって、目新しいコンセプトではないという風に思います。「市民サービスの向上」もこれも当然のことであって、それ以上の何か新しく建替えて補修することで、こういう目玉ができますよというようなコンセプトが必要ではないかと全体を見て、まずは思いました。案でいくつか出ているのですけれど、費用面でも事業手法がどうなるのかによって、実際、これだけの費用が捻出できるのか、どういう風に今後運営していくのか、その絡みが分かりませんので、両輪のような形で検討していかないといけないのではないかと思います。

この会議が1年度ということで聞いていますので、翌年度以降民間業者にアンケートするということになると、ほとんどのことが来年度に先送りになるのではないかと懸念を少し抱いております。全体として、不安な点があるのですが、それを抜きにして、案1、2、3、4を見た時に、個人的には案3はなかなかいいのではないかなという印象を持ちました。まず、第2別館と別館を残すということで、書庫と上下水道局庁舎としての機能で、使えるものを使うということであれば、機能の分散化という意味でもあまり問題はないですし、使えるものを壊して費用をかける必要もないだろうと。真ん中に新しいものを建てるということであれば、デザインに関してあまり制約がない、という意味では非常に面白い案なのかなという印象を持ちました。ただ、案3の場合に、上下水道局のところが空くことになると思うのですけれども、この跡

地についてはどのように利用することを考えていらっしゃるのかなど。もし、ここで何か収益を生み出せれば、それが他の費用に回せるかもしれないとか、そういうところも検討できるのかなと思います。案2については、小さい方の図を見ると、真ん中に改修する建物が残ることになると、スペースとしてうまく使えるのかなど、レイアウト次第なのかなという印象を持ったのですけれども、3ページ目の大きな図面を見ると、前面に大きく開くスペースができますので、もしかしたら民間から意見を求めてみたら面白いプランが出る可能性もあるような気がしました。雑駁ですが、見た感想としてはこのようなところです。

柳澤委員長： ありがとうございます。最初のご指摘については、確かに前回も同じようなご意見で、当たり前と言えれば当たり前で、確かにもう少し売りというか、今回の八千代市庁舎ならではの他とどう違うのかというところをもうちょっと出していただきたいというのが確かにあります。最初の業務継続性は当然あるのですけれども、前回も指摘しましたが、日常があって非日常がうまく機能するということなので、いかに日常の市民の利用を上げていくかと。やっぱり普段全く行っていないところに、急に何かあったからといってぱっと行くということはないと思うので、普段から時々来ていて、非常時にはそこが情報や災害の拠点になるというのはありますので、そこをどう作っていくのか大きなポイントになると思います。当然、耐震性や業務継続性を確保するのは当たり前のことなので、いまさら言われなくても当然と。さらにそれをどういう風にうまく機能させるかというところを少し触れていただきたいというのがあります。それから、市民サービスの向上も、最後の2行が非常に重要な部分で、そこがさきほど具体的に決まっていないので書けないということだと思いますけれども、市民の新しいサービスを向上させ質を高めるためにどういう工夫をするのか、そこが非常に重要なところですので、バリアフリー化とかワンストップサービスはある意味当たり前ということなので、それを当たり前を当たり前として、ほかの庁舎にはないけれども、ここの庁舎でより市民サービスを向上させるために、どういう工夫をしていくのか、場合によっては民営化ということもあるかもしれませんし、何らかの新しい仕組みを取り入れていく。それから最後の財政負担のところに関しても、事業手法にも絡んでくるのですが、どういう風にコストを抑えながら公共サービスを提供していくのかというあたりで、もう少し具体的に踏み込んでいく必要がある。これをどこまでここに書くのか、次の段階でやるのか、日程的にいうとそれを作り出していかないと厳しい部分があるのかなと思います。それから、コストの部分に関して、とりあえず概算ということなので、これから民間事業者にヒアリングという話のなかで、場合によってゼネコンにヒアリングして、だいたいこういうケー

スで、どれくらいでできるのか。今かなり工事費が上がっていると思いますので、コスト算定も慎重にやっていく必要があるかもしれませんし、公民連携の場合にどういう可能性があるのか。全く事業性としては民間が興味を示さないのであれば、あまり当てにはなりませんし、コスト面に関しても今ゼネコンは強気に来ますので、これ以上にコストが跳ね上がっていくことになると、理想としては、全面的に建替えるのがいいのでしょうけれど、結局のところはそれができないということも当然考えられますので、その辺の検討は早めにしていった方がいいのではないかと思います。佐々木委員。

佐々木委員：　まずは、今回の案を拝見して、私なりの受け止め方としては、今ほど話がありました新しい市役所に新たに持たせる価値というか機能というものを、ある意味査定して、従来の行政機能単独型を重視していく方向性を事務局としては打ち出されたのではないかなというふうに、私としては受け止めています。ですので、まずもって、行政機能をしっかりやる。で、付加価値については、大掛かりな付加価値を持たせることは基本的にしないというふうに私は読みました。このような考え方に立てば、市民アンケートにもありましたとおり、重視されるべき評価項目としては、コスト重視がまず第一。次に、業務継続性と絡みますけれども、新たな行政機能の生産性をいかに上げるのかというところが、評価項目として重視すべきではないかというふうに受け止めております。それを踏まえて、コストの話になるのですが、私が気がかりなのは、コストの話です。事業費が基本的にイニシャルしか出ていないのが大きな問題で、やはり公共施設マネジメントの関連からすると、ライフサイクルコスト、維持管理費をどう抑えていくのかとか、凸凹をなくしてなるべく平準化して財政への影響を少なくしていくのかとか、その辺の観点が必要になってくると思います。しかし、資料案ではその辺が抜け落ちてしまっているので、そこを含めて考えていくことが必要ではないかなと思います。そこを、どういうものを積算の単価にするのかは難しいところがあると思うのですが、さしあたり、現状かかっている庁舎の面積当たりの年間維持管理費みたいなものをひとつの参考値としながら、こういったものに新たな案1から4に置き換えた場合にどれくらいの維持管理コストがかかりそうなのか当たりとしてつけてみるというようなやり方で、とにかく、ライフサイクルコストを抑えることが非常に重要になってくると思います。ですので、仮に事業手法の検討をするに当たっても、そこを当然含めて検討していくべきでないかなというふうに個人的に思っております。

先ほど、話があった庁舎計画のレイアウトを改めてご意見を伺ってふと思ったのが、今、駐車場になっている部分が現状民有地になっていると聞いておりますけれども、市役所に来られる市民の方の利便性とか実際の道路容量の

ことを考えると、駐車場は幹線道路、太めの道路側に配置するのが基本的なレイアウトの要件となってくるのかなと思いますので、新たに建替えた場合の位置という意味においては、案の3とか4とか、この界限に置くというイメージなのかなという風に、話を聞きながら思ったところです。場合によっては、日照の問題も近隣の住宅地のことを考えれば関係してくるかもしれないので、関連規制のチェックも必要になってくるのかなと思いました。以上です。

柳澤委員長： 今のご指摘に関して、何か事務局の方であれば。

事務局： ライフサイクルコストに関しましては、イニシャルでしかお示しできておりませんので、必要なデータとは認識しておりますが、何年単位で見るかという、今回改修というものも取り入れながら立案しておりますので、何年をもって計算すべきか、というところを今一度検討させていただいて、場合によっては、ライフサイクルコストの考えも取り入れていきたいと考えております。おっしゃっていただいた配置なのですけれども、あくまでも案3、4に関しては、この場所に限った事ではございません。配置をどこにするかということになりますと、都市計画道路が地図上で上の方に線で引かれておりますが、駅にも近くなろうかと思っておりますので、そういったところは、駅をご利用いただく方、車でお越しの方の動線を考えますと、そちら側という意識を持っているところではあります。よって、配置は具体的ではありませんけれども、そのような意識で続けて検討していきたいと思っております。

柳澤委員長： 駐車場に関しては、現在足りないとか、逆に足りているとか、現状はどうなっていますか。

事務局： 駐車場に関しては、前々回議題にさせていただいたのですが、アンケートの結果でも駐車場がご利用いただく際になかなか停める場所が見つからないというご意見も頂いており、駐車場の工夫、今ゲートなどもございませんし、管理の体制も不十分というところもありますけれども、ご意見としては不足しているのではないかとということも頂戴しておりますので、必要によっては増やすということもあろうかと思えます。

柳澤委員長： 職員の駐車場を除いた場合で、来庁者の駐車場が足りないということですか。利用率を上げていくと駐車場も増えなければならないと思いますけれど。

事務局： 前々回の2回目の会議で、駐車場の規模に触れさせていただいたのですが、現状としては来庁者用で276台ございまして、公用車の駐車台数としては159台と、こちらの数も含めまして、駐車台数として、435台分ございます。ただ、来庁者用に関しては、実際に計算の仕方というのがいろいろございますけれど、いずれにせよその時には300台程度駐車スペースを設定させていただいておりますので、公用車の兼ね合い、あとは管理をうまく行うことを課題とさせていただいております。

柳澤委員長： 300人くらいは来庁者があるということですか。市役所に用事がなくても勝手に停めていることはあり得ないのですか。

事務局： 基本的には、先ほど申しましたとおり、ゲートもございませんので、明確に線引きはできませんけれども、やはり300台程度は必要だと見込んでおります。

柳澤委員長： わかりました。他に何かありますか。事業手法に関して、資料2の方に関してはいかがですか。今、PFI、DBはマネジメントも含むということですよ。

安登委員： DBは含まない。DBOでOがオペレーション。

柳澤委員長： デザインビルドは設計・施工だけで、維持管理はその後というような手法ですね。最近、PFIではなくて、マネジメントも含めて事業者に委託するという方式もありますけれども、その辺も含めて検討するということによろしいですか。これに関しても、このペーパーだけでは、ちょっとわかりにくい部分もあって、例えば期間やスケジュールがそれぞれの手法でどう変わってくるのかとか、コスト的な問題がどう変わってくるのかとか、サービスあたりですよ。その辺のメリット・デメリットがそれぞれの方式で、明確になった上で、審議ができればと思っておりますけれども。この辺は、お詳しい安登先生、ちょっと何かコメントなり、ご意見ありますか。

安登委員： 佐々木先生の方が詳しいのではと思いますが、ご指名ですので、先ほど拝見して感じたことを申し上げますと、佐々木委員がおっしゃった点は大事です。こういったものを考えるときにライフサイクルコストということは大事だと思います。イニシャルのコストだけが今回は出ていますね。何年がいいかというのはいろいろ検討しないといけないと思います。例えば15年とか20年ぐらいを想定して考えた場合、当然新築の方が、維持費が安くなるという点はあると思います。その辺を併せて考えて、どれくらい費用がかかるか考えることも必要でしょう。例えば、イニシャルが100億ですから、あと100億かかるとかあと80億かかるとか、そういう計算が出てくると思いますので、それをやっていただくことは当然必要かと思えます。さきほどご指摘のとおりだと思いました。その中で、オペレーションをどういうふうにやっていくかといったときに、金額規模の問題があると思いますけれども、これは100億を超える事業なので、SPCを作って運営するということは可能だろうと思います。あまり小さい事業だと、SPCを作ってもその維持費だけで食われていくところがあるので、もったいないということで、指定管理でいいのではないかという考え方もあるかと思えます。この規模ですと、SPCを置いてPFIでということは可能な規模ではないかと思えます。ただ、今の金利の状況から見て、八千代市さんの方で予算措置等ができるのであれば、DBOという形で、

お金は公的な資金を持ってきてやりましょう、オペレーションは民間に願いますということはありません。デザインビルドを含めてですね、そういった考え方で、P F I にこだわらなくてもよいと思います。はじめにP F I ありきというふうに考えることは、そこまでやることはないかなというふうに思います。DBであれば、これもP P P の内だということになりますけれど、指定管理みたいな形でやっていくことは可能かと思います。これですと、先ほど佐々木委員がおっしゃったように、行政機能だけを新しい建物の中でやりますということで、あまり面白くないかなということはあるので、私の意見としては、P F I でやらないといけないということではないのですけれど、何らかの形で委託業務ということをして、そこで、付加的なサービスをやってもらうようなことを考えていただいた方が面白いし、市民の方も、市役所が建て替えられたことによって面白くなったねと言ってくれると思いますので、そういう工夫が必要かなと思います。

改修の場合は、皆さんご案内のように、瑕疵担保責任という問題がありますので、一応点検して、瑕疵があった場合はどこが責任を負うのかとかですね、そういった点は追加的にやる必要がありますので、そういう問題はある程度考えておかないといけないかなと思います。以上です。

柳澤委員長： コスト的なことを考えると、同じ手法であっても、P F I でやるよりはD B Oの方が安くなるという。

安 登 委 員： 金利を計算すると、そういう可能性がありますね。

柳澤委員長： 金利を計算して起債ができれば、一括でいった方がいいということもあるかなと。

安 登 委 員： 佐々木委員のご意見もお伺いしたいのですけれども。

柳澤委員長： あと、さっき安登委員も指摘されていたように、特に、民間部分というか、複合化をしないとか、部分的に民間施設を誘致するというでなければ、そもそもP F I でやるメリットというものは出にくいということもあるとは思うのですね。わざわざ、事業的に民間が創意工夫できる部分がないのであれば、あまりコストメリットというのは出ないということにもなりますし、規模もぎりぎりという感じもありますので、そもそもP F I でやる意味があるのかということはあるのかなと。もう一つ、よく問題となるのが、要求水準を作っていくときに、基本設計を切り離すのか、設計だけやっておいて、それをもとに要求水準を作っていくという、おそらくそれがない段階で作っていくとなかなか難しい部分があると思いますので、千葉市役所もそうですし、習志野市役所もそうですし、全部基本設計を一旦やった上で、P F I とかD B Oといたしますか、そちらの方にやっているということもあるので、その手法に関してもどうしていくのかということも検討しなければいけないと。佐々木委員、す

いません、何かありますでしょうか。

佐々木委員： 今のPPP手法の中の「等」の中にも含まれるのですけれども、従来の庁舎の概念からだいぶ変わってきている事例も増えてきていて、例えば、愛知県の高浜市なんかは、ダイワリースが建設したビルに市役所が賃借して入るみたいな案件も出ています。つまり民設民営の店子として市役所が入るケースも出てきていると思いますので、そういった可能性も含めて、民間に少し検討してもらうということも選択肢に入れて考えた方がいいのではないかと思います。あと、おっしゃるとおり、民間が入る余地がないとすると、PFIをやる価値がないということなのですから、ちょっと前の方の話に戻ってしまうのですけれど、ただ行政機能重視だといっても、考えようによっては、民間の収益的なものはないにしても、本来の庁舎の政策立案機能みたいなものを重視するという考え方にもし立つとすると、次のような事例も参考になります。例えば、富山県の氷見市というところは、県立高校の廃校舎の跡を、市役所が移転して使っているわけですから、あそこが面白いと思うのが、市役所の新たな機能としてフューチャーセンターという市民との対話によって政策を考えたり、あるいは市の職員の人たちが、対話のコーディネート能力を養成する道場みたいなものを役所の中に作る、そういうスペースを持たせているということもありますので、例えば八千代市も、そういう本来の政策官庁としての機能を充実させるという観点に立てば、何も収益というものにこだわらなくて、本来あるべきところをやっていく、そういう特色の打ち出し方もあるのかなというふうに思います。それに紐つけて事業手法というものも考えられると面白いのかなというふうに思います。

柳澤委員長： ありがとうございます。安登委員もいっしょに関わった木更津市役所は、実際に応札なくて、建替えが破談になって、ショッピングセンターの中に間借りしているのですが、私も委員会でよく行くのですけれど、かえってショッピングセンターの中に入っているので、ついでに市民がよく利用するのですよね。審議会とかもやっているのです、よく行くのですけれど、確かに役所の職員にとっては不便なところもあるかもしれないですが、利用者は買い物ついでに行くので、そういう意味では、さっき言った、メインの建物で間借りするという発想も無きにしも非ずですし、この敷地全部、巨大なイオンができて、そのワンフロアなり、一部が市役所というのは無きにしも非ず。そういうことやっていくと、今度は民間事業者がどう作って、必要な公共サービスだけを貸すなり、売るなりしてっていうか、今松戸でやっている図書館もそういう方式で、民間事業者に全部整備させておいて、公共部分だけは市が買い取ると。買い取るか借りるかは別ですが、そういう手法もPFIでなくて新しいPPPの形も出てきていますので、今回はそういうものはないとは思いますが、いろんな

やり方はあるかなとは思っています。

安 登 委 員： 練馬区もそういう形でやっていますね。

柳澤委員長： 日名子委員、何かありますか。これに関して。

日名子委員： 基本的にこの資料は、次回の頭出しだと思って読んでおりますので、次回、メリット・デメリットを整理したものを頂けて、それで議論するものだと思うて見ております。

安 登 委 員： よろしいですか。最近の傾向として、人手不足ということがあって、公共の方で人を確保すると結構大変だったりするので、民間の事業者さんを通してやった方が、人手不足にうまく柔軟に対応できるということがあります。そういうメリットを見出すこともあるかなと思います。それから、先ほどの賑わいづくりの話で、しつこいですが、八千代市で育った子供さんが思い出として、この場所で子供のときにお世話になったというか、よく通ったねということがあってもいいのかなと思います。ここで育って、成人式が終わっても市役所に行ったことがないというのも寂しいので、保育サービスみたいなものもあってもよいと思いますし、先ほど佐々木委員がおっしゃったような行政的なワークショップをやるような場所でもいいし、例えば別館を使ってそういうものをやるとか、そういう工夫があつたら面白くなるのではないかと、ぜひその辺は織り込みたいなと切に思います。

柳澤委員長： P F Iに関して、昔は多くのゼネコンが参入してきて、要するに実績を作ろうということですかね、最近はなかなか厳しい。これだけ工事費が上がってきていて、そうなってくると、あまり多く応札が、P F Iにした場合にないということも考えられますので、役所のクオリティーをキープするという意味では、それなりに競争が働かないと難しい。その辺がちょっともう一つの心配ではあって、さっき設計はとにかくまずきちっとやろうというもの、頭から設計・施工でいくと、どうしてもお金に引っ張られるので、クオリティーの面で少し不安が出てくると。当然、設計を進めていても、それに応札がないことも普通にあり得ますので、従来方式にして完璧かという、今度は施工の段階でなかなか手を上げないという問題は出てきますけれども、そういうことも含めて検討していかないと、なかなか今の時代、当然競争が働かないところは高止まりしますし、今談合が問題になっていますけれども、そういうことがないとしても、質をどういうふうに担保してくのかということを考えないと、難しくなる、かえって高くつくということもあり得るのかなと思います。

V F Mを出せば、当然、公共で従来型よりもメリットがあると出てきがちなのですが、V F Mは出るのですが、V F M自身がお金だけなのか、バリューというのが、さっき言った市民サービスを高めるということも考えなければいけないので、この辺も調べたら出ましたよということに当然なると思う

のですが、それだけでいけるのかは少し不安部分があるのかなと思います。他に何かありますか。

佐々木委員： 先ほど申しそびれてしまったのですか、もう一つ論点として確認点として残されている点があるとすればというところで、意見したいのですけれども、面積の考え方についてです。基本的に面積については、起債条件とか職員数をベースに多分出されていると思うのですけれども、これが例えば、将来の八千代市の職員定数の管理の条件がきちんと反映されているのかとかですね、あるいは、また公共施設マネジメントの話になりますが、市全体としての延べ床面積を減らすという方向性を謳っている訳なので、それを庁舎の中でどのような形に落とし込んでいくのかという考え方もちゃんと反映されているのかとかいうのがあろうかと思います。ある自治体で庁舎の実際の使われ方を見たところ、例えば3割くらいが物置になっていたとかみたいな自治体もあったりとかしてですね、延べ床面積をある程度削減できるのではないかなと個人的には思っていますので、まず目指すところはコンパクトな庁舎面積ということになるのかなと思います。ただ、一方で、先ほど言ったように職員さんを中心に生産性を上げていただかなければいけないので、例えば執務スペースについては、ある程度しっかりゆとりを持たせるみたいな工夫は望まれるところです。資料では、一言で新築面積というふうに書いてはありますが、その中身をもう少しこれから考えていく必要があるのかなと思います。

柳澤委員長： この辺については、いかがですか。

事務局： 今の想定面積、18,500㎡に関してましては、現状の職員の数から算出した、今年度の想定規模とさせていただいております。ですので、今後具体的な検討に入った際には、やはりコンパクトなものを追及して、面積もこれよりも少なくなる可能性もありますし、あと、付加的に何かを追加することになりますと、そのバランスで面積も変わってくる可能性がございますので、今のところの職員の数で18,500㎡ということを出させていただきました。

柳澤委員長： 当然、市全体の総合管理計画というか、削減目標値というのがあって、市庁舎は聖域だというわけには当然いかない部分がある。学校みたいに子供の数が減っていくので、必然的に減らしていくというのもあるとは思いますが、庁舎というのは、それほど人が同じであれば、当然そこからということではあるとは思いますが。働き方改革みたいなものもあって、私は千葉市役所をやるときもいろいろ検討して、結局それほどは変わらなかったのですが、例えば、部分的にフリーアドレスを導入するとか、民間企業であれば、在席率というのは、100%はあり得ないので、だいたい8割くらいとか、月曜日が会議多いので、そこでマックスで席を用意して、あとはフリーアドレス化をすることとか、部分的にそういう方式をやることによって、全体的な執務スペースの面積

削減ということをやるとか、あとは倉庫みたいな部分が結構多いのですが、そこが電子化していくとか、いろいろ改造することによって、今佐々木委員がおっしゃったように、執務スペースはそれほど減らさなくても、従来あった倉庫的な部分というのをある程度変えていくと。民間のIT企業とか、オフィス機器のメーカーなんかは、私一緒に仕事をするのですが、そういうところはペーパーとか倉庫を減らす工夫を相当していて、全部電子化していくとか、共通ファイル化していくとか、それこそいろいろな工夫をしながら、従来あったストックスペースを相当削減して、かなりオフィススペースをその分減らすというよりは、その分をゆとりのスペースに変えて、生産的なスペースは増やしていかないといけないとか、維持しなければいけない部分がありますけれど、意外と無駄になっている部分をいかに減らしていくかと、そこは本来コンセプトの一つあると思うのですが、ただ狭くするというだけではなくて、ゆとりを持たせながらも全体を減らしていく工夫をしていかないと、事業に関わるというか、利益に関わる民間企業では、相当いろんな工夫をしていますので、それを見習ってと言うのは変ですが、新しいタイプのオフィス空間を作っていくということも考えなければいけないのかなと思っております。他に何かありますか。2時間でなくても別にいいですよ。今日はそんなに資料もないので、2時間じっくり議論する量はないと思いますので。他は特によろしいですか。

引き続き、事業手法に関しては、もう少し具体的な資料というのを、比較できるような情報をいただかないと、なかなか審議もできないということで。

安 登 委 員： さきほどの、検討概要のA4の紙なのですけど、PPPの紹介が書いてあって、前回も施設を改修するか解体するかということが問題になりました。いろんな手法があって、全部やっていると大変で、わけがわからなくなるので、市として、行政の立場としてこういうことを重視するなら、これとこれの中から選びたいというように選んでいただいて、その中で議論した方がいいと思います。先ほど佐々木委員もおっしゃったような民間施設の中に庁舎を入れるやり方もあります。練馬区は分庁舎を民間施設に入れてありますし、確かにありなんですね。八千代市さんとしては、そういうのが適切なのでしょうか。合わないかもしれないけどいいし。指定管理制度をやる必要があるのだったら、これを使うこともあるし、全部の手法の検討をやっていると大変なので、ある程度絞って、プライオリティーをつけて議論をしていけばよいと思います。

柳澤委員長： よろしいでしょうか。これくらいで、今日の議論は、他に意見がないようであれば、本日の審議は以上となります。そのほかは、特にないでしょうか。では、次回の会議の日程等、事務局から説明よろしくお願いします。

事 務 局： この後、案に沿って民間事業者意向調査を年明けにさせていただきます。

そういった内容を踏まえて、次回の会議を2月の下旬ごろを予定させていただいておりますので、詳細な日程は皆様にご連絡の上、調整させていただきますが、どうぞよろしくお願いいたします。以上でございます。

柳澤委員長： 私が2月下旬だといない可能性があるのですが、3月に入ってからがいいのですが、都合がつかなければ、2月の終わりでも結構です。それでは、以上で予定された議題は全て終了いたしました。これをもちまして、第4回庁舎整備手法等専門会議を閉会いたします。お疲れさまでした。ありがとうございました。

以上