

第 4 回

八千代市庁舎整備基本計画検討委員会 会議録

第4回八千代市庁舎整備基本計画検討委員会 会議録

- 1 日 時 平成30年11月30日（金）
午後6時30分 開会
午後8時00分 閉会
- 2 場 所 八千代市役所旧館 4階第2委員会室
- 3 内容及び議題 (1) 市庁舎整備基本計画素案について
(2) その他
- 4 出席者 **【委員】**※欠席者5人
柳澤 要（委員長）
橋本 貞寛（副委員長）
川上 勉
周郷 寿雄
櫻井 豊
山口 純子
阿部 裕一
會田 悦子
南波 雅明
太宰 真澄
【事務局】
笹原 勝巳 課長（庁舎総合整備課）
井手 潤一 主幹（庁舎総合整備課）
辻内 裕介 副主幹（庁舎総合整備課）
中西 宣智 主任技師（庁舎総合整備課）
廣瀬 一敏 主任技師（庁舎総合整備課）
上松 弘佑 主事（庁舎総合整備課）
【梓設計】
土井 英尚
渡邊 幸治
【八千代エンジニアリング】
奥平 永太
市川 智英子

- 芹澤 亮裕
- 5 欠 席 者 中山 哲志
豊田 武文
原田 総子
前島 鉄生
広瀬 哲夫
- 6 会議の公開・非公開 公開
- 7 傍 聴 人 3 人
- 8 所 管 部 課 総務企画部 庁舎総合整備課

電話：047-483-1151 内線：2361

【事務局】

それでは定刻になりましたので、会議を始めさせていただきます。皆様、本日はお忙しいところ、第4回八千代市庁舎整備基本計画検討委員会にご出席いただきましてありがとうございます。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。

次に、傍聴される方をお願いいたします。会議の傍聴にあたりましては、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。議事の進行につきましてご協力いただきますようお願い申し上げます。

つづいて、事務局より事前にお送りしました本日の会議資料の確認をさせていただきます。はじめに「会議次第」、次に「資料1 市庁舎整備基本計画素案」、本日の会議資料は以上2点となります。

また、本会議中にお伺いすることが出来なかった基本計画素案に対するご意見ご要望を後日ご回答いただくための意見書を事前に配布させていただいております。

資料等で不足しているものはございませんでしょうか。よろしいでしょうか。では、資料確認については以上でございます。

それでは、これより議題に入りますが、八千代市庁舎整備基本計画検討委員会設置要綱第6条第1項の規定により、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をお願いしたいと思います。それでは柳澤委員長よろしくをお願いいたします。

【柳澤委員長】

皆さん、こんばんは。本日はお忙しい中お集まりいただきましてありがとうございます。

はじめに、定足数の確認をいたします。只今ご出席いただいております委員が、私も含めて10名ということです。委員数の半数以上が出席しておりますので、八千代市庁舎整備基本計画検討委員会設置要綱第6条第2項の規定により、本日の会議は成立しておりますことをご報告いたします。

議題1・市庁舎整備基本計画素案について

【柳澤委員長】

それでは、只今より開会いたします。

はじめに「議題1. 市庁舎整備基本計画素案について」を議題とします。事務局から説明をお願いします。

【事務局】

それでは、市庁舎整備基本計画素案について、私からご説明させていただきます。恐れ入りますが着席にてご説明させていただきます。

まず資料1をご覧ください。

こちらの資料は、前々回の会議でお示しさせていただいた素案について、本委員会及び庁内委員会から頂きましたご意見を基に修正し、どの様に修正したかわかるよう見え消しの状態で記載したものに、新たに第4章・第5章を追加したものととなります。

一枚開いて目次をご覧ください。

素案の構成といたしまして、第1章から第3章に変更は無く、新たに「第4章 新庁舎の規模と配置」「第5章 事業計画」を追加しております。

元の素案では、「第4章 新庁舎の規模」「第5章 新庁舎の配置計画」「第6章 事業計画」としておりましたが、第4章と第5章は1つに纏めるべきとの考えに至ったことから「第4章 新庁舎の規模と配置」としております。

なお、第5章の後に資料編を作成し、今回の会議でお示ししたいと考えております。

それでは、内容についてご説明させていただきますが、1ページから19ページに記載の第1章から第3章につきましては、前回会議で事務局の考えについてご説明させていただきましたので、本会議での詳細説明は割愛させていただきます。委員の皆様には、適宜確認をお願いしたいと思います。

では、第4章からご説明いたしますので、20ページから21ページをご覧ください。

こちらには、第4章「新庁舎の規模と配置」の内、「(1) 現状と将来見込み」について記載しております。本市の人口は平成30年10月末時点で約19万9000人ですが、平成39年に約20万4000人となってピークを迎え、その後、減少に転じ、平成72年には約17万2000人となる見込みとなっています。また、職員数については、平成30年4月1日時点で、再

任用職員、期限付任用職員等を含めると 875 人在席しておりますが、八千代市の将来人口が減少する見込みであることから、人口減少を踏まえた組織体制や事務の見直しを行いながら削減していく可能性があります。

その一方で、県や国からの業務移管や行政需要の変化に伴い、業務量が増加する可能性もあることから、新庁舎については、竣工時点の配置対象職員が収容可能な規模としながらも、「八千代市公共施設等総合管理計画」の方向性等を踏まえ、極力無駄なスペースを省くとともに、将来的に余剰スペースが生じた場合には、他の公共施設の統廃合等にも対応できるよう、用途変更のしやすい構造・形状を検討していきます。

次に、22 ページをご覧ください。こちらには、新庁舎の規模について記載しております。

新庁舎の規模については、昨年度に実施した「八千代市庁舎整備手法等検討調査業務」にて、総務省基準に基づき、18,500 ㎡と想定しましたが、今年度改めて、「オフィス環境整備現況調査等業務」を委託し、新庁舎の規模について調査・検討を行いました。

窓口や執務空間の実態調査及び文書量の調査等を行った結果、庁舎規模の面積として 21,200 ㎡と算定されましたが、昨年度に想定した面積を大きく上回る結果となったことから、規模の圧縮について検討し、保存文書量の削減等により、18,670 ㎡まで圧縮可能と判断しました。このことから、今後、さらなる精査を行い、庁舎規模については昨年度に想定した面積 18,500 ㎡で整備していきたいと考えております。

なお、ページ下段には、近年千葉県下で整備された庁舎規模等を比較のため記載しております。

次に、23 ページをご覧ください。こちらには、新庁舎の階層及び機能配置について記載しております。

新庁舎の機能配置は、低層階に来庁者の利便性に配慮し、市民等の利用頻度が高い窓口機能、市政情報等の情報発信機能等を中心とした配置とし、業務連携等が必要な部署は、可能な限り近接した配置とします。

中層階には低層階の次に来庁者が多い部署から順次配置することとしますが、セキュリティ面への配慮が必要な部署や災害時の指揮系統の中心となる防災機能については、可能な限り独立したフロアへの配置とします。

議会機能については、独立性を確保するため、行政関連部署との動線が交わらないように配慮し、高層階への配置とします。

次に、24 ページをご覧ください。こちらには、駐車・駐輪台数の算定について記載しております。

駐車場については、現在本庁舎、福祉センター、教育委員会庁舎、上下水道局庁舎で合計 874 台の駐車台数を確保しております。これは、通常駐車スペースに必要なサイズとして、幅 2.5m、長さ 5mのところ、少し小さいサイズで整備していることから、これだけの駐車台数を確保しております。新庁舎建設時には、幅 2.5m、長さ 5mにより駐車スペースを整備した上で、来庁者用駐車場については、現在以上の台数を確保することとし、職員用駐車場は、原則本庁舎敷地内に整備しないことで、敷地内に 512 台から 600 台程度の駐車ス

ースを確保します。

駐輪場については、現在の駐輪場台数の他、職員専用駐輪場を整備するものとし、繁忙期など、不足が予想される場合については、必要に応じ職員用駐輪場の市民利用や臨時駐輪場の設置にて対応する計画とします。台数については、自転車 170 台、バイク 80 台にて整備します。

次に、25 から 27 ページをご覧ください。こちらには、新庁舎の配置計画について記載しております。

建設敷地の状況につきましては、前回会議でご説明したとおりであり、一部民有地となっております。

12 月に地権者様と再度交渉を行うこととなっておりますが、取得が確定していないことから、配置計画につきましては、民有地が取得できた場合とできなかった場合のそれぞれのプランを記載しております。

民有地が取得できた場合は、北西側にまとまった敷地を確保できるため、整形の使いやすい庁舎を建てるのが可能であり、新庁舎を敷地北西側に整形に配置するとともに、車両出入口及び車寄せを都市計画道路 3・4・1 号線側に設置します。また、住宅地からの離隔を確保した位置に配置することが可能であり、第 2 別館を上下水道局庁舎に転用することも可能となります。前回会議からの変更点といたしましては、駐車場につきまして、平面駐車場のみでは、先ほどご説明した予定台数の確保が難しいことから、立体駐車場を設置することとしております。

民有地が取得できなかった場合には、敷地が狭いため、第 2 別館を撤去したうえで敷地北西に不整形な形で配置することになり、上下水道局庁舎も敷地北側に新築する必要があります。また、西側住宅地に隣接した配置となることから、周辺住宅に対する影響も懸念されます。併せて、平面駐車場のみでは駐車場予定台数の確保が難しく、また敷地が狭くなるため、立体駐車場の設置も難しくなることから、本庁舎敷地以外での駐車場整備について検討しなければなりません。

次に 28 ページをご覧ください。こちらには、既存庁舎・跡地の取り扱いについて記載しております。

本庁舎旧館・新館については、耐震性能が不足していることから、解体の後、跡地を駐車場として活用いたします。

本庁舎別館については、新耐震基準の建物であるため、今後の活用方法を検討してまいります。本庁舎第 2 別館については、新耐震基準の建物であるため、改修及び増築を行い、新たな上下水道局庁舎としての活用を検討しますが、民有地を取得できなかった場合は解体し、新庁舎建設用地として活用します。上下水道局庁舎については、耐震性能が不足していることから、解体の後、跡地を賃貸、もしくは駐車場を含む公共用地としての活用を検討します。教育委員会庁舎については、耐震性能が基準を超えていることから、今後の活用方法を検討してまいります。

次に 29 ページをご覧ください。このページから第 5 章事業計画に入ります。このページでは想定される事業手法について記載しております。想定される事業手法といたしましては、従来方式の他に、設計・建設段階での民間活力導入手法として、DB 方式、ECI 方式、設計・建設・維持管理・運営の包括的な民間活力導入手法として、DBM 方式、PFI 方式の BT0 型、リース方式が考えられます。

次に、それぞれの事業手法の概要についてご説明させていただきます。

まず、従来方式については、通常の公共事業の実施手法であり、設計・建設について、公共がそれぞれの仕様書等に基づき、個別に発注する手法となります。また、維持管理に関しては、業務ごとの契約が必要となります。

次に、DB 方式です。こちらは浦安市及び習志野市で採用された手法で、設計と施工を一括して発注する手法です。民間事業者が設計・建設を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法ですが、維持管理に関しては、従来方式と同様に業務ごとの契約が必要となります。

次に、ECI 方式です。こちらは、白井市で採用された手法で、設計、建設の事業者は異なりますが、設計前に建設企業を施工予定者として選定し、協定に基づき、建設企業が設計に対する技術協力を行う手法となります。また、維持管理に関しては、こちらにも同様に業務ごとの契約が必要となります。

次に、DBM 方式です。こちらは、民間事業者が設計・建設・維持管理を一体的に委ね、施設の所有・資金調達は公共が行う手法となっております。

なお、DBM 方式は、昨年度実施した庁舎整備手法等検討調査業務の報告書に記載されている DB0 方式とほぼ同様のものとなっております。

次に、PFI 方式の BT0 型についてです。PFI 法に基づいて、民間事業者が資金調達・設計・建設・維持管理を一体的に委ねる手法であり、施設の完成時に所有権は公共に移転しますが、代金は施設使用料として分割して民間事業者が支払う手法となります。

次に、リース方式です。こちらは、民間が設計・建設・維持管理する施設を、公共が借り受けて使用する手法となります。施設の所有権は民間事業者が有し、公共は事業者からリース料金を支払います。契約期間満了後の施設の取り扱いについては、公共への譲渡、取り壊し等が考えられますが、公共と民間事業者の契約時にどのような取り決めを行うかによります。

次に、30 ページ上段の②本業務で比較検討の対象とする事業手法をご覧ください。新庁舎建設予定地は、用途制限や法的制限に加え、不正形な敷地の形状から利用できる部分が限られているため、活用できる空地が少なく、民間事業の実施により収益を見込むことは難しいと考えられます。また、昨年度に実施した「八千代市庁舎整備手法等検討調査業務」において、市庁舎単独で整備を行った場合、想定される事業手法のうち「BT0 方式」は、DBM 方式に比べ大きな VFM が見込めないとの結果が出ています。このことから、本事業で比較検討の対象とする事業手法は「BT0 方式」を除き、「従来方式」「DB 方式」「ECI 方式」「DBM 方式」「リース方式」とします。

次に、30 ページ下段の③事業手法の比較検討の視点をご覧ください。こちらでは、事業手法を検討する上での視点について記載しております。

評価視点として、財政支出への影響、設計・施工の品質、公共サービスの向上、民間意向調査結果の4つの視点としました。

財政支出の影響については、コストの縮減効果、財政支出の平準化を評価しております。設計・施工の品質については、設計品質の確保、工程への影響、品質に対する責任の所在を評価しております。

公共サービスの向上については、民間事業者の参画のしやすさ、サービスの向上、公共サービスの継続性の担保、行政からの要望に対する順応性を評価しております。

民間意向調査結果については、民間事業者が望ましいと考える事業条件を具体化することを目的に、10月下旬から11月中旬にかけて、本事業へ関心が高いことが想定される民間事業者18社に対し民間活力導入に関するアンケート調査を実施しており、その結果を元に各事業手法を評価しております。

次に、31 ページをご覧ください。こちらは、維持管理業務における民間活力を導入する場合の業務範囲について記載しており、主に現状委託している業務を設定いたしました。

次に、32 ページをご覧ください。こちらの表は、市庁舎整備における事業手法として、左から順に従来方式、設計・建設段階の民活としてDB方式、ECI方式、設計・建設・運営・維持管理の包括民活としてDBM方式、リース方式について、先ほどご説明した視点により比較検討を行ったものとなります。こちらの表に沿って、比較検討した結果をご説明いたします。

表の中段、評価の視点の内、財政支出への影響をご覧ください。

コスト縮減につきましては、従来方式と比較して民活方式を用いることで期待できますが、リース方式は民間調達金利となるため、他の民活手法と比較した時に事業費が高くなる傾向にあります。

しかし、次の財政支出の平準化を見ていただきますと、リース方式は施設整備費も含んで長期間による割賦払いにより、財政支出の平準化が可能ですが、他の事業手法は、施設整備費を工事完了時に支払わなければならないため、施設整備年度の支出が大きくなってしまいます。

続いて、表の下段、評価の視点の内、設計・施工の品質をご覧ください。

設計品質の確保の点では、従来方式と同様にECI方式では、設計者と施工者が分離されていることから、市の求める設計品質を反映した実施設計が可能である一方、他の手法では、市の求める設計品質の確保に発注者及び第三者によるチェック等が必要となります。

次に、工程への影響については、DB、DBM、リース方式では、設計・施工一括契約であるため、事業者の募集、選定期間は従来方式と比較して短縮が可能となりますが、ECI方式は、技術支援時の技術提案等の協議の結果、当初予算内に収まらない場合、施工者の再公募等が必要になり、事業遅延リスクがございます。

次に、品質に対する責任の所在については、DB、DBM、リース方式では、設計者と施工者が同一の事業者であるため、責任の所在が明確ですが、ECI 方式は、設計者と施工者が分離しているため、問題が発生した場合、設計側の瑕疵か施工側の瑕疵かの判別が必要となります。

裏面の 33 ページ、評価の視点の内、サービスの向上をご覧ください。

民間の参画のしやすさについては、DB、ECI、DBM 方式では、技術提案等を含めた事業者選定となり、参画事業者には提案書作成の負担がかかりますが、価格競争のみでの選定ではない魅力がございます。しかし、DBM 方式では、設計・建設事業者と維持管理事業者によるグループの組成が必要となるため、参画できる企業が限られてくると考えられます。リース方式につきましても、事業者によるグループの組成が必要となるため、参画できる企業が限られてくると考えられます。

次に、民間ノウハウの発揮についてです。DB 方式、ECI 方式については、設計、施工のノウハウは発揮できますが、維持管理に対するノウハウを持つ事業者が介在していないことから、維持管理に対する性能規定の厳格化や維持管理に関する提案の評価方法など発注者側としての課題が残ると考えられます。

一方で、DBM 方式、リース方式については、性能規定に基づく、維持管理を踏まえた施設整備が可能で、民間ノウハウの発揮が期待できると考えられます。

次に、公共サービスの継続性の担保についてです。DB 方式、ECI 方式については、公共サービスの提供を公共で行うため、確実に継続性を担保することができます。

一方で、DBM 方式、リース方式では、維持管理企業やリース企業の経営破綻時にサービスの継続に煩雑な手続きが必要となります。

次に、行政からの要望に対する順応性についてです。DB、ECI 方式では、実施設計から建設期間中においては、維持管理を含む契約としていないため柔軟に対応できます。

一方で、DBM、リース方式では、維持管理を含めた長期契約であるため、維持管理費の増減を伴う設計変更がある場合、変更手続きが煩雑になると考えられます。

次に、民間意向調査結果についてです。アンケートの詳細については資料編にまとめさせていただきますが、各事業者に適切な事業方式についてお聞きしたところ、DB 方式及び ECI 方式を選定する企業が最も多く、18 社中 8 社の企業が希望する結果となりました。DB 方式を希望された企業は主に建設企業であり、選定理由として「設計・施工技術を総合的に発揮でき、品質に対する設計・施工の責任の所在が明確」「実施設計段階よりゼネコンが入ることによって予算に対するコストコントロールが可能」等の意見が挙げられました。

また、ECI 方式を希望された企業は主に設計企業であり、回答していただいた設計企業の全てがこの ECI 方式を選定しております。選定理由としては、「施工者の技術を設計に活かしながら一貫した設計責任をもとで高い品質の設計が期待できる」「発注者の意向を十分に理解・把握した上で基本設計・実施設計にてコスト・効率優先ではない設計が可能」等の意見が挙げられました。

また、本事業への参画意欲として、ECI 方式のように設計と建設の契約が切り離されている手法であれば参画するとの声も挙げられております。

DBM 方式については、18 社中 6 社の企業が希望されており、建設企業及び維持管理企業が希望しております。選定理由として、「施設整備段階から維持管理面での業務効率化、維持管理費低減等に資する提案が可能」との声が多く挙げられております。

リース方式については、18 社中 2 社の企業が希望されました。選定理由として「年度予算の平準化が可能」な点を挙げられておりますが、選定されなかった企業からは、「対応可能なリース企業が限定的」「維持管理企業の意見が反映されにくい」等の声も挙がっております。

以上が、事業手法の比較検討についての説明となります。

次に、34 ページをご覧ください。概算事業費、VFM の算定、事業スケジュール等の定量的に評価する部分については、現在作成中のため本日お示しすることは出来ませんが、概算事業費については、立体駐車場と倉庫棟が追加となっていることから、昨年度作成した概算事業費から大きくなってしまふことが懸念されます。また、市庁舎の建設単価についても、近年の市庁舎建設単価の相場を踏まえ、昨年度より精度を上げた形で今回の会議でお示しさせていただきたいと考えております。

これらを踏まえ、定性的な部分について比較させていただいた結果、それぞれの事業手法にメリット・デメリットが存在し、100 点の事業手法というものはございませんが、将来的なリスクの観点や事業者の参画意欲の観点から、DB 方式若しくは ECI 方式による計画の推進が今のところ優位性が高いと考えておりますが、どちらの事業手法にも懸念材料が存在します。そのため、この 2 つの事業手法をベースにお互いのデメリットを解消できる新たな事業手法を確立していきたいと事務局としては考えております。

説明は以上となります。

委員の皆様から忌憚のないご意見を頂ければと思いますが、本会議中に全てのご意見ご要望をお伺いする事は難しいと思いますので、本会議中にお伺いすることが出来なかったご意見ご要望につきましては、意見書にご記入いただき、12 月 11 日（火）までに事務局にご回答いただきたいと思いますと考えております。

なお、意見書の提出方法につきましては、郵送・持参・Eメール、どの方法でも結構でございます。

また、意見書の様式につきましても、用意はさせていただいておりますが、内容と素案のどのページに対するご意見・ご要望なのかがわかる形式であれば、自由書式で問題ございませんので、よろしくお願いいたします。

説明は以上となります。

【柳澤委員長】

はい、ありがとうございます。基本計画の素案で今日審議していただきたいのは、第4章と第5章ということで、ちょっと分けてやったほうがよろしいですかね。

じゃあ、とりあえず第4章「新庁舎の規模と配置」の20ページからの項目ですね。これに関して28ページまで。面積、庁舎の規模を1万8,500㎡ということで、こういう形にするということ。各市の状況と比較しましても適正な規模かなというふうに思いますが、この面積の問題であるとか、あとは新庁舎の階層機能配置ということで、低層・中高層という形で、何処に大体どういう部門を置くかということ。それから駐車台数・駐輪台数、それから最後が配置計画ということで、これに関しては民有地を取得できるかどうかによって変わってくるということで、ちょっとまだここに関しては分からないということですよ。なので、両方のパターンで検討しているという形になります。

以上、ご質問、ご意見とか、気づいた点とかありましたら、よろしくお願いします。

【南波委員】

26ページの民有地が取得できた場合の配置図で、立体駐車場は前と別で出てきて、これは台数確保のために出てきたんですが、この立体駐車場は、階数と自走式・機械式、その辺の用途がよく分からないのと、それから、これは全体の1万8,500㎡に面積として入るかどうか。

【柳澤委員長】

事務局のほうから回答をお願いします。

【事務局】

立体駐車場につきましては、駐車台数にもよりますが、この段階ですと2層3段ですね。2階の屋根にも止められるというイメージです。

【南波委員】

自走式ですか。

【事務局】

自走式です。

【柳澤委員長】

自走式で、合計で何台と想定しているんですか。

【事務局】

いちおう立体駐車場だけで361台、平面駐車場で160台。概ねこのプランでいけば520台前後止められるであろうという試算をしております。

【柳澤委員長】

立体駐車場が360台、合わせて520台の台数の想定をしていると。

民有地が取得できなかった場合も、立体駐車場ができなくはないと思うんですが、これはちょっと現実的には難しいという判断でしょうか。

【事務局】

建築基準法上などの基準で、ギリギリ建物自体を建てることは出来なくもないとは思いますが、少なくとも現状でかなり敷地に余裕がない状態ですので、この中にまた立体駐車場を整備してしまうと、平面的なスペースが何もなくなってしまうので、我々としてはこのプランであれば立体駐車場まで入れてしまうのは難しいのではないかと考えております。

【柳澤委員長】

あとちょっと関連して、この庁舎配置の26ページで確認したいんですけれども、実際に車での来庁者が多いんですよ。そうすると、メインの入り口はどちら側になるのか。この絵でいくと、なんとなく道路側からアプローチするので、道路がメインエントランスのように見えるんですが、これは1回駐車場に止めて、だいぶ歩いて行く計画になりますけれども。その辺まであまり細かくまだ考えていないのか、その辺はどうでしょうか。

【事務局】

基本的に動線計画についてはまだ詳細は検討していないんですけれども、北側の道路、新川大橋通りの前から転回広場のようなものを設けていますので、正門というか、メインの入り口というのはそちらになるかなというように考えています。

ただ、今、委員長がおっしゃられたように立体駐車場が裏側にありますので、そちらからの動線というものも考えて、新庁舎の東側であったり、正門の反対側、そちらからも侵入できるような計画というのは今後検討していかなければならないとは考えております。

【柳澤委員長】

おそらく2カ所になるというと、今度は管理の問題とかも出てくるので、ちょっと形も含めて駐車場との関係を考慮しながら計画。実際の計画案というのは、今の段階ではまだ早いかなと思いますけれど。

はい、じゃあ、橋本委員。

【橋本委員】

24 ページで、職員用の駐車場はこの中にはないということなんですけど、別にどこか離れた場所に設けるということなんですか。

【柳澤委員長】

職員の駐車場がないというのは私もちょっと気になっていたんですが、これはどういうお考えなんですか。

【事務局】

現状、借地部分に職員駐車場として互助会が借りています。現状はそういった形なんですけど、そもそもその借地部分を借りていたというのが、新庁舎を建てる際の敷地として昔から借りていたと。ということで、ただ使い道がないということで互助会が直接借りて職員が止めていたということなんですけれども、現状、借地が買える・買えないというところでもまたすごく関係してくることかも分からないんですけど、現状、敷地がもう足りない。今、来庁者と立体駐車場、これだけでも駐車台数が足りないの、これに職員駐車場って入れちゃいますと、実質もう入らないということですので、今、庁内では原則、この敷地内には職員駐車場を設けないという方向にしましょうと。そこまでは決まっております。

ただ、じゃあ、職員の駐車場というのをどうするのかというところについては、我々、新庁舎を建てる部署ですので、そのところではご回答はできない。まだ検討が進んでいないのでできないんですが、ここの敷地内には設けないでおきましょうと。そこまでは決まっておりますので、ご回答になっているかどうかあれなんですけれども。

今現状、職員駐車場で 200 台、300 台設けているというのも、これ、近隣市でいくと実際のところはないんですね。というところも踏まえて今後、職員課と協議しないといけない事項かと思っております。

【柳澤委員長】

実際に借りたり買ったりすると、その分のコストがまたかかってくることになりますよね。だから、ちょっとそこが曖昧だと、さらにプラスして、いや、職員の駐車場の分がプラスになりますよね。

【事務局】

それをプラスして買うということは、今の八千代市の情勢では難しいのではないかと考えています。

【柳澤委員長】

勝手に皆さん、近くで借りてくださいということになるんですか。

【事務局】

それはまた職員の車通勤に対しての規定といたしますか、そこも恐らく少し見直しになるうかと思しますので、その時に協議になろうかと思います。

【櫻井委員】

民有地を借りることができるかできないかって、どれぐらい交渉したり進んでいるんですか。適当に「貸してくれ、貸してくれ」。どこまでどうして。あと一押し、こうしたら借りることができるんだとか、何か。

【事務局】

この民有地につきましては、継続して借りるのではなく、今、取得ということで交渉を進めております。

【櫻井委員】

値段の点で今あれですか。

【事務局】

それも含めて地権者の方々と交渉している最中でございますので、ちょっと詳細につきましては控えていただきたいと思いますと思うんですが、すべての地権者の方とお会いすることができまして、売る・売らないではなくて、事業の重要性はご理解いただいたと考えております。引き続き、先ほど説明にもありましたように来月12月にもお会いすることになっております。

【櫻井委員】

売っていただく場合と、また賃貸で借りる場合と、二通り考えているわけですか。

【事務局】

賃貸につきましては、実際、先ほど申し上げた職員駐車場の問題もございます。そうしますと仮に売っていただけないということが出た場合に、その土地の所有者さんが違う土地利用を考えていることもありますので、未来永劫として我々が駐車場として借りるという想定は非常に難しいというように考えておりますので、買うか買えないかという、そういう話になるかと思います。

【柳澤委員長】

駐車場として使うということであると、いったん借りるかということでも、それが返してくれとなったら立体駐車場を整備するとか、また別にするってありますけど、庁舎として考えている場合には、現実難しいですね。今さら返せって言われたって対応できなくなっ

やいますよね。

【事務局】

おっしゃるとおりです。

【柳澤委員長】

基本計画をまとめているときには、そこはまだはっきりしない。最終的に素案が通って計画が出てくる段階で、そこはまだ分からないのでしょうか。

【事務局】

先ほど課長から申し上げましたとおり、地権者様に重要性はご理解いただいている。前向きにご検討いただいているというふうに、我々思っております。ただ、今決まっていない状況で1つに絞るというのはかなり失礼なことですので、現時点では2パターン用意してございます。

取得交渉がトントン拍子に進んで、仮に覚書等をかわすことができれば、2つ目のプランは基本計画から削除できるでしょうし、これが仮に3月末となった場合でも、付記をして、「2つのプランについては交渉が整っていない場合でこういうプランをお示ししましたが、整ったのでこのプランで行きます」という、そういうようなことで基本計画の方は纏めようと考えております。

【柳澤委員長】

変わる可能性はあるということですね。

【櫻井委員】

それからもう1つ、駐車場の問題ですけど、現状ではお客様と職員とのバランスでちょうどいいと思っているんですか、それとも狭いんですか。今の現状の駐車場に苦情は多いですか。

【事務局】

確定申告時期等々の混んでいるときにつきましては、やはり不足しているというようなことをご意見をいただいているのが現状でございます。

【柳澤委員長】

あと今後、私も確定申告は最近電子化のほうに移して、けっこう今、税務署のほうも「やってください」みたいなことで、おそらく今後はあまり庁舎に来ないで確定申告をやるというのが増えてくるのか、少し将来的に見ると少し変わってくる可能性はあります。そういう予測も分かりにくいということでもありますけど、かなり電子化が進んできていると、わざわざ庁舎に来なくても、という部分はあるかもしれないですので、そこは。

他は何かありますでしょうか。

機能配置のところで、23 ページで、実際にどこのフロアに何を置くということがそれなりに書かれているんですが、ちょっと気になるのは、そもそもこういう高層棟のような形にするのか。いちおう今取得できたときというのと、四角い箱をドンとまとめて作るということですが、用地が取得できた場合も、必ずしもまとめて作る場合ではなくて、少し低層棟と高層棟の組み合わせみたいな形も無きにしも非ずで、そうなった場合に、これは当然1つの建物を積み上げるという想定なんですけど、基本計画の段階でどこまでそれを明示するか。

千葉市役所のときも随分いろんな議論をして、結局、低層棟と高層棟を組み合わせる形のL字配置みたいなことをしまして、低層棟にある市民利用部分というのと、一般的なバックオフィスと言われる部分と言うのに一応切り分けています。

なので、バックオフィスの棟は低層棟が一般的な庁舎、純粋な庁舎部分で、フロントとバックを明確に分けるというコンセプトでやりましたけど、ちょっとその辺がまだはっきりとした細かな計画が出ない段階でどこまで、あくまで例として、こういうふうに通常は積み上げて、低層階にフロント部分で、高層階にバックオフィスというようなのもいいとは思いますが。あまりちょっと限定してしまうと、少し後で柔軟性がなくなる可能性はあるのかなと。

あと前にもちょっとお話ししたように、議会に関しても傍聴とかがあって、独立性が高いので高層棟のいちばん上に持ってくるというのは自然な流れだとは思いますが、一方で、もし仮に少しやや分棟的にした場合には、フロントオフィスの上に議会棟を持ってくるということもよくあるとは思いますが。市民が使うエレベーターと通常のバックオフィスのエレベーターが一緒になるので、議会に上げるエレベーターと、もしかすると2機分けなきゃいけない可能性もありますよね。だから、ちょっとその辺のゾーニングも考えなきゃいけないと思うので、この辺が少し踏み込むべきなのか。大体こういう機能が必要で、大体1つのモデルとしてはこういうのがあり得る、というぐらいにしておくほうがいいか、ちょっとそこを少しご検討いただいた方がいいのかなというふうには思っています。

何か配置に関しても、このへんの空間構成に関しても、何かご意見、ご質問等があればよろしくお願いします。

【太宰委員】

21 ページの配置図の下のほうにある倉庫なんですけど、これは1階建てですか。1階建てだとしたら、さっきの駐車場の話で恐縮なんですけど、思いつきなんですけど、結構これ広いかなと思ったので、その上を駐車場にするっていうのは。

【事務局】

その点については、この倉庫棟については、規模的なものというのは、今この庁舎の周りに散らばっているといいますか、プレハブの倉庫で物が入っているようなものとかも、野ざらしになっているというか、雨ざらしになっているものは市の財産でございますので、中に

入れようと。で、もちろんこの倉庫の隣にも民家がございますので、高い建物はまず建てられないということで、ここの位置にスポッと倉庫棟が、うまく土地が空いていたというか、そこにとりあえず入れているということなんです。

この規模については、もちろんちょっと縮小というふうにはなろうかと思うんですけども、その分はその分で駐車場プラスアルファはできるかと思うんですが、今外に置いている資材等々を、庁舎の建設単価からすると中に全部入れちゃうとやはり高くなっちゃいますので、そういうものについてはもう外で、もちろん持ち運びがしやすいような資材等々、車を横付けしてですね、そういうものについてはこういう倉庫棟の中にしまいましょうということで、今は仮に置いてございますけれども、規模についてはまだ精査のほうはしっかりできていませんので、少し今はこれ、マックスぐらいの形で入れていると。これよりは確実に小さくなるというふうに事務局としては考えております。

【柳澤委員長】

倉庫の建物に関しては、記載はしてない。

【事務局】

配置計画のみでしか記載の方はございません。このあとの概算事業費については、だいたいの平米数と単価、金額が出てくるかなと考えております。

【柳澤委員長】

面積には含んでいないということですか。

【事務局】

含んでございません。

【柳澤委員長】

なので、ここをどう作るかにもよるということではありますよね。

【事務局】

はい。

【柳澤委員長】

他、何かありますでしょうか。

【南波委員】

31 ページの、業務範囲の整理というところで、下のほうに受付案内業務と窓口業務って、ちょっと具体的によく分からないんですが、これは何をやるものなのか。

【事務局】

第5章に行っちゃっていますけれども。

【南波委員】

あ、すみません。じゃあ、後で言います。すみません。

【柳澤委員長】

もし4章で何かなければ。また戻ってもいいとは思っているので、とりあえず、じゃあ、5章の方の話も含めてやりたいと思います。

【南波委員】

すみません。よく分からないので、どんなものかなと。

【事務局】

受付案内業務と窓口業務ということですね。では、私からご説明いたします。

この庁舎建設事業に合わせまして、じゃあ、それを一体的にどこまでを民間にお任せすることができるかというようなことを、一般的な庁舎の場合でいくと、受付業務と窓口業務、これ以外を一般的に総合管理委託というような形で1つの会社をお願いしているような事例が多々見られます。

この受付案内業務と窓口業務はプラスアルファしたわけなんですけれども、これは庁内の方に、こういった事業をする場合にどういった業務であれば外部委託できるでしょうかと、ちょっと問い合わせをいたしました。その中で、受付案内業務というのは総合窓口でお客様が来られて、「このフロアはどこに行ったらよろしいでしょうか。」「こういう業務はどこですか」とかいう総合案内、これは外部の方に任せても大丈夫じゃないかということで、それが受付案内業務でございます。

窓口業務に関しては、いわゆるクイックサービスと言われる証明書発行等々の受付とか、要は書類を受け付けて、後ろに専門の職員がいる。この前の第一線の方を、近年では外部委託をしているという行政も見られます。ということで、この業務については一定程度民間に任せることが大丈夫じゃないかということで、この業務を含んで比較検討したというようなことが経緯でございます。

【南波委員】

もう1つ、レストラン運営というのはこの中には入らないんですか。

【事務局】

レストランに関しては、今、計画はしてございますが、本庁舎の一体として、それをするることによるメリットというのがあまり感じられるような業務ではない。

レストランが美味しかったからといって、本庁舎の業務がうまく行くという、そういうような関係性に無いということで、レストランはレストランで、例えば賃料がいただけるような会社さん、あるいは美味しく安く提供いただけるような会社さんを別の評価軸で評価をして入っていただくと、現在そのようなことを考えてございますので、それは別事業としてこの範囲からは外したということがあります。

【柳澤委員長】

職員の福利厚生としてそれをやるのか、いわゆる一般も含めてそういったカフェとかレストランというものを投入するのか。まあ、売店もそうだと思うんですけども、いわゆるコンビニのようなものを入れるのか、もしくはあくまでも職員用というか、来庁者も含めてサービスとして入れるのかによってだいぶ違ってくると思うんですけども。

【事務局】

おっしゃるとおりで、今八千代市では互助会が職員の食堂に対して援助しているものはない。要はその食堂自身は福利厚生の目的でもありますし、一般の方のご利用もできるということですので、今後もスタンスは同じ。

【柳澤委員長】

同じ形でやるということですかね。今と同じようなスタンスで。

【事務局】

そうですね。考え方としては市の職員も福利厚生で利用でき、一般の方も入っていただけるような形で考えています。といいますのも、民間事業者、これ、食堂でだけではなかなか儲からないということで、現状はテナント料についてはお安く、水光熱費は互助会がみますとか、色々あるんですが、なかなか経営で儲かるというようなのは、庁舎内の食堂ではこれは難しい。これは過去に私もいろいろと調べたんですけども、実質は互助会が、言いましたとおり福利厚生として負担をしてあげないといけない。もう成り立たないというようなところが多いので、そこだけで何かすごく儲けていただくということではありません。

【柳澤委員長】

それは分かるんですが、今回特にそういう意味で庁舎によっては複合化をすとか、あと道路によっては何かコンビニなり何なりが単独でビジネスとして成り立ちそうなロケーションであれば、ということはあったと思うんですけど、今回特にそういう要素は入れていないということで、最初からそういう民営化は考えていないということですね。

【事務局】

昨年度の事業手法の検討の会議の中で、委員の柳澤委員長もそうでしたけれども、民活ということでお話しはあったんですけど、実際この庁舎の配置計画、あとは駐車場の台数等々を考えていきますと、その土地で民活というふうになりますと、民活をする以上は、沢山お客さんに入っていただかないと成り立たない。こうなってくると、ロードサイドで、ここで駐車場を取られるとまた本業といいますか、本当の庁舎としての機能でデメリットといいますか、ちょっと相反しちゃうということがありましたので、その計画ということを含回は外さざるを得なかったというのが現状です。それは食堂もしかりということでございます。

【柳澤委員長】

駐車場も同じ考えですか。最近タイムズとか、運営自身を民営化して、ある程度両方を兼ねて収益というか、けっこう駐車場業者は、あの辺の立地だと意外とビジネスとしては成立すると思うんですけど。

【事務局】

必要機能として我々、駐車場の設置は考えていますけれども、すでにそういうヒアリングは行っており、空いているときは賃貸するというようなことも可能性は十分にあると思っております。

ただ、これが事業計画上、この庁舎を解体した後に建てるものですから、まだ5年以上後ということですので、そこについてはまだ詳細な検討というか、ここで決めるということではなくて、事業をちょっと切り分けて、そこだけ単独でということで今のところは検討していると。

【柳澤委員長】

そうすると、台数を立体駐車場で増やすとしても、ビジネスとしては、いや、これだけ増床して成り立つなら何階建ての駐車場だったら成立するとか、それは民間事業者のそれぞれビジネスの観点から台数を決めるということもあるかもしれませんし、場合によっては有料化して、「お金がかかるんだったらもう役所へ行かねえよ」という話もあるかもしれませんから、それはそれでいろいろ。

【事務局】

駐車場の利用をしていただいて、役所に来られた方はもちろん無料の判子を押して、そのような。

【柳澤委員長】

ちょっとその辺は、そういう可能性は、民営化業務範囲の中にはそういった事業が入ってくるということですね。

最近よく窓口業務以外では、繁忙期のそれこそ、そういう時期に臨時職員じゃないですけど、それを民間委託するという役所も出てきているようなんですが、そういう可能性もある。

【事務局】

それは行政の方で、行政全体の話でいきますと、そういう委託できるところは委託しようということの動きで、違う課の方で行っていますので、それはそれで検討をしている状況でございます。

【柳澤委員長】

はい。じゃあ、他に第5章に関して、事業手法に関してですが。

一応デザインビルと ECI が比較的可能性は高いというもの、特にどれが非常に最も優位性が高いということは、この基本計画では出さないという。

【事務局】

はい、おっしゃるとおりです。双方にメリット・デメリットはあるというふうに思っておりますので。

【柳澤委員長】

当然、設計事務所はデザインビルドだと困るということだと思いますし、今の流れ自身は、すでに設計事務所は相当危機感を描いていますけれども。

従来方式には公共とは書いてありますけど、委託するということですが、実際は市が直接設計施工するわけじゃないので、これもいちおう民間設計事務所が設計をして、ゼネコンが施工するというような体制で、ECI は単純に設計段階に施工者が入るというスタイルだと思いますので、それほどこれ、民営化かどうかという視点で区別するということではないのかなと思います。

PFI が、VFM が十分でないのも、これは対象から外すというのも、それはもう大筋としては出すということですか。

【事務局】

はい、このとおりに、今、基本計画の素案に書いている通りお出しする予定です。

【柳澤委員長】

そうすると、十分な VFM が出ないということであると、DBM 方式もあまり出ないということと同じですね。要するにその違いが、分割か一括かという話だけの差だと思いますので、あまり民営化するメリットが PFI は出ないということは、DBM にしても出ないということですか。

【事務局】

おっしゃるとおり、事業手法で運営・維持管理を包括民活という形にした場合においても、建物は庁舎ということで、市民の方が来られて、それに対するサービスということでございますので、あまり民間のノウハウということでの運営ノウハウですね、そちらはあまり見込めない。

ただ、維持管理、単に建物の管理をする、掃除をしていくとか、修繕をするとか、そういうノウハウというのはお持ちですので、DBM での VFM は出ると思います。ただ、またそのメリット・デメリット、お金だけではないところも踏まえて検討しないといけないというふうに事務局では考えています。

【柳澤委員長】

PFI でも当然それは同じですね。維持管理業務だけなので、そこで出ないということは、DBM と一緒かなと思いました。

【事務局】

昨年の検討業務の中で、もう BT0 方式については DBM よりも出ないというふうに、これは結論づけておりますので、そこから何か民間さんをお願いしてやってもらおうということでは、もう現状ないということですので、比較検討としては分かりやすくと言ったらおかしいですけども、ある程度選択肢を絞ったなかでの評価をしたいという旨で、この5つでの評価にしたという経緯でございます。

【橋本委員】

全体の平米数に対して職員数は 875 人で、一応なっていますけど、これを外部委託にするというのは、この中からその分を減らしていくということですか。それとも、このあれにプラス、そういう人数が何人かついてくる。

【事務局】

外部委託をした場合については、もちろんそのいる職員を減らして、その分について外部委託ということになるかと思います。人数が一緒かということであれば、それはまた同じじゃないと思います。ただ、これプラス外部に委託ということではないです。民間に委託するということは、その業務を我々職員がやっていますので、そこをお願いするというこ

とは、その職員をクビにするとかそういうことじゃなくて、比較検討の中ではその部分については外に出すのであれば、役所のほうの経費は当然ながら減らして計算をするということになります。

【柳澤委員長】

増やすのではなくて、その部分を置き換えると。

【事務局】

そういうことです。はい。

【柳澤委員長】

その数値に関しては、まだこの段階では出せないと。

【事務局】

はい。

【柳澤委員長】

他、何かありますでしょうか。

【橋本委員】

駐車場の件なんですけど、何かイベントがあるときに足りなくなるとかいう考え方があると思うんですね。そういう場合に、最寄りの駅から無料のバスを出せば、その足りなくなると予測される分は間に合いますよね。ですから納税時のそういう申告などについては重なったときを見越して駐車場の台数を増やしておかなくちゃいけないというふうにお考えなわけですね。

【事務局】

それも含めて。

【橋本委員】

ですから、そういう場合には、そういうふうなバスを最寄りの駅何カ所からか出せば、それが足りなくなっているとしても、駐車所の数をそんなに増やさなくても間に合うと。通常の使用であればということで間に合いはしないんですか。駐車場を、無理して立体駐車場にお金をかけて容量を確保するよりも、そういう時点だったらバスをそういうふうにご利用の方が安く上がるのではないのかなというふうに考えたんですけど。

【事務局】

お答えになっているかどうか分からないんですけども、すでに八千代中央駅から市役所の前を経由して八千代台駅に行くバスもございますので、そういった形で環境は整っていますので、新たに行政としてバスを出すということだと、また逆に民業の圧迫というような、そういったこともございますので、そういう公共交通機関をご利用される方はすでにそのような形で利用されているというふうな認識ではございます。

【橋本委員】

はい。それは分かります。ただ、通常はそれでいいけれども、何か大きなそういう時期には集中するというので、その分を駐車場の台数の中に計算して入れているとすれば、それは必要ないんじゃないのかなという。そういうふうにバスを特別に出すとか、無料で利用できるようにするとかというふうにすればですね。それはまた先の問題でしょうから、十分考えてください。

【柳澤委員長】

平均的な駐車台数というのはどの位なんですか。マックスのときが。

【事務局】

具体的に何台、繁忙期で停められているとか、そこまでの統計的なものは持っておりませんので、残念ながら感覚的な話にはなってしまうんですけども、場合によってはイベントですとか、確定申告の時期には市内の例えばフリーマーケットであったりとか、そういったイベントの時期をずらすとか、そういった工夫というのはできるんじゃないかなというふうには思います。

【柳澤委員長】

ちょっとその辺は、本来であれば一回きちっと調べたほうがいいですよ。駐車台数を正確に出して行って、繁忙期どうするかという話もあるだろうし。

他、何かありますでしょうか。

【周郷委員】

ちょっと4章に戻ってしまうんですけども、今までの話で、この民有地が取得できれば一番いいんでしょうけれども、もしできなかった場合、この配置図でいいですよと、これ、民有地はもし取得ができなかった場合は返却しちゃうということになるんですか。もうそこで契約は切れてしまう。

【事務局】

はい。

【周郷委員】

じゃあ、もし交渉が決裂というか、うまくいかなかった場合は返却しなきゃいけないので、今借りている土地も返さなきゃいけないということですね。

そのときに、この民有地が取得できなかった場合の配置なんですけれども、仮設庁舎不要ということなんですけど、例えば民有地を取得するお金ありますよね。4億ぐらいなんじゃないかな。それくらいの金額で、例えば仮設庁舎を建てて、それで民有地を取得できた場合の建物の配置の位置に建てるというようなことで考えたら、試算するとどうなんだろうね。

要は、いずれにしてもこの建物の形を見ますと、壁面も多いし、これ、免震・制震にしますと、この四角い5階建てよりもかなりお金がかかると思うんですよ。コストがかかると思うんですよ。施工費もかかるでしょうし、そういうことを総合的に考えると、例えば仮設という話で、もし仮設庁舎を建てて、2年間工事があるということなので、2年間の工事期間で、どちらが安いということはないんでしょうけれども、トントンであれば、例えば借地をうまく利用させていただければ、そこに仮庁舎を建てるとか、そんな方法もないんじゃないか、ということなんですけれども。

【事務局】

今、委員がおっしゃられているのは、おそらく民有地が取得できなかった場合に、新庁舎の形が整形じゃなく非整形、Z型のような形になっているので、これを要は今の既存庁舎を解体した後に計画を立てれば、もう少し整形された形になって施工費なんかも安く済むんじゃないの、という話ですよ。

【周郷委員】

はい。

【事務局】

そこに要は仮設を入れ込んだ場合、トータルでどちらが安いのか、というようなお話なのかなと思うんですけど、今、明確にどっちが安い・高いというのはなかなか。

【周郷委員】

試算はしてないですね。

【柳澤委員長】

してないということですよ。だから取得しようと思っていた敷地に、例えば仮設庁舎を造っておいて。

【周郷委員】

この庁舎で試算するとだいたい3億ぐらいじゃないかな。

【事務局】

仮設庁舎については、事前に仮設、リース会社にお聞きしているんですけども、今の庁舎と同等規模の1万平米ぐらいの仮設庁舎であれば、5年、6年、ちょっと今うろ覚えなところはありますけれども、だいたい20億から30億ぐらいリースでかかってしまうというようなお話で。

【周郷委員】

同等にするとね。

【事務局】

ええ。なので、当然規模によってという話にはなるんですけど、例えばそれを5,000㎡だとしたら、単純にいけば15億とか、そういった形にもなってきますので。

【周郷委員】

高いな、それは。

【柳澤委員長】

それは構造にもよるとは思うんです。だいたい通常の学校なんかの仮設校舎も、普通に2億とか3億ぐらい。

【事務局】

はい。たしかに通常工事のときに仮設事務所なんかであるようなプレハブとかっていうのは、ああいうのはたしかに安い。

【柳澤委員長】

ああいうプレハブの工事事務所みたいなやつ。

【事務局】

今回ここで例えば仮設を建てるという話になると、それがいわゆる建築基準法上認められる、緩和できない仮設、いわゆる本設仮設と言われるようなものになるんですね。いわゆる一回増築をしましょうと。なぜかという、既存庁舎、この庁舎が今、耐震性はたしかに低いとは言われているんですけども、建築基準法上という既存不適格というような扱いになるんですね。それは何かというと、元々建てたときの基準法には合致はしていると。なんですけれども、時間が経つにつれて基準法がどんどん改正されて、今の現行法令には合っ

ていないというような状況なので、今、違反の建築物ではないんですね。なので、要はそこが今危険というような判断は中々しにくいものですから、それに伴う緊急仮設めいたものは建てられない。

なので、仮設を建てるとなると、今、建築基準法上きっちり満足した建物をそこに建てなければならない。そうなってくると当然、仮設費というものもグレードが上がってきますので、先ほどご説明させていただいたような額になってくると。仮設だから、例えばグレードを落として、ある程度の庁舎を建てれば良いという理屈もたしかにあって、我々も検討したんですけど、やっぱりなかなか法律の観点上それはできないということになりますので、当然、残念ながらそのぐらいの額はかかってしまう。

【周郷委員】

建物というよりも、防災関係とか、そこら辺が。

【事務局】

そうですね。そういったものも含めて、構造的なところも含めてなんですけれども。

【柳澤委員長】

どっちにしても取得できなかった場合には、本当にこういう庁舎を造らなきゃいけないのかっていうのは、ちょっと真剣に検討しなきゃいけないですよね。おそらくこういうガタガタの強度にしない方法っていうのは、当然あるような気はします。

【周郷委員】

それと、あともう1つなんですけど、じゃあ、例えば出来なかった場合ばかりではないんですが、今、電算センターが入っている別館がありますよね。これに関しての使い道を検討するということなんですけれども、例えばこの別館が離れていて、例えばセキュリティの問題とか、例えばコストの問題とか、ランニングコストの問題とかいろいろあるじゃないですか、離れていますので。こういうのっていうのはどうなんですか。そのまま残したほうがいいんでしょうか。駐車場もいろいろ大変でしょうし。これを残す意味っていうのは、新耐震だからというだけですか。

【事務局】

はい。耐震性の低いものについては建て替えましょうということで今動いているんですけども、別館は新耐震であることから、闇雲に耐震性が残っているものを解体ということが中々できない。おっしゃるとおり、これをまた庁舎ということになると、これはこれでまた不便ということになりますので、資産管理部門に預けて、もうすでに次のステップといたしますか、検討していく準備をしている状況です。

【周郷委員】

まあ、これもあるので、ちょっと形もね。だけど、これがもう少し形も、こういう形じゃなくて、異形な形じゃなくて、もう少し手前のほうというか、東寄りに寄せられればというふうにも考えるんですが、ただ、そのときに今の既存庁舎が被ってしまいますので、例えば工事を2回に分けるとか、そんな方法もあるんじゃないかとは思いますが。

【柳澤委員長】

他に使えそうな、庁舎になりそうなところはないということですよ。

【事務局】

庁舎ということではないですけども、今それを希望する部署、出先がございますので、そこでうまく転用できれば。そういう可能性があるということです。

【柳澤委員長】

1カ所じゃなくて分散するのであれば、敷地外の庁舎の仮設というか、借りる可能性というのはあるんですか。それはないんですか。

【事務局】

ないです。

先ほどの20億、30億というような形での仮設庁舎、これ、今、周郷委員がおっしゃったとおりで、民有地を買える・買えないというその前に、仮設庁舎を建てて今の庁舎を壊して、この位置に建てるという案もあるのではないかと、というようなことは庁内で協議してございます。そのときに、先ほど説明したように、その仮設庁舎に20億、30億、これを使うのかという議論もございまして、仮設庁舎を建てないというような結論に至って、このような計画になったと。そういう経緯もございます。

【太宰委員】

今のお話を聞いていて感じたんですけど、今たぶん地主さんと土地のことで交渉中という微妙な時期に並行してこの会議が開催されているから、やっぱり1つの案、取得した場合の案だけを出すわけにはいかなくて、やっぱりどうしても2つ出しておかないとっていうところなのかなとちょっと感じました。

で、私、こっちの取得できなかったZ型の建物を初めて拝見したときとかも、正直言う和一市民としては、こんな建物だったら嫌だなって思いました。工数ももちろんかかるだろうし、なんかやっぱり人に自慢できるような庁舎でもないし、正直ちょっとこれだったら建て替えしないでほしいな。100億円もこんな形の建物にかけるのは、なんかちょっともったいないなとすら思うので、是非そういう意見が市民から出たということを、地主さんにも伝えていただいて、交渉の1つにさせていただけたらいいのかなと思いました。

【事務局】

はい、ありがとうございます。

【柳澤委員長】

でも、地主さんとの交渉には、「もし売ってくれなかったらこんなになっちゃうんですけど」って、してないわけですよ。してるんですか。

【事務局】

非常に厳しいという話はもうしてございますし、こういう委員会で検討していますので、そういう様な形でもう出しますと、そこまでは。

【川上委員】

今のお話なんですけど、行政だから中々取得することを前提として計画というのは使えないというのは私もよく分かります。ただ、この計画、取得できなかった場合の計画というのは非常に委員としてはみんな納得できない。これで決まってしまうというのが一番心配なんじゃないかと思うんですよ。仮設じゃなくても、例えば周郷委員がちょっとおっしゃられましたけど、この建物の新館だけ建てるように造って、新館だけ移して、また壊してあとを造るとか、そういう方法も考えられないことはないわけだから、「これを計画しますね」、これを結論にするというのは、委員としてはやっぱりちょっと厳しいんじゃないかなという気はするんですが。

【柳澤委員長】

若干懸念としては、計画案を出して、もし仮に取得できませんでしたと。そうしたら、じゃあ、この案に決まりましたという。だから、それはたしかに日影とか考えると、どうしても中々他のまとまった施設は造れないというのは、私も細かく設計はしていないので何とも言えないんですけど、ちょっとその辺少しリスクはありますよね。これを代替案として出したときに、もし仮に民有地を本当に取得できなかったら、これがベースになると、本当にこれが市役所として、さっきの色々理想的な庁舎の形になるかどうか甚だ疑問なので、なんか頑張って、どこかの敷地を無理やり探すとか。

【川上委員】

アプローチがない。

【柳澤委員長】

そもそもどうやってここに入るのって。

【川上委員】

アプローチがないんだもん。どうするんだろ。

【事務局】

その旨、付記をするように。今プランを載せていますけれども、取得できなかった場合は、これ、A案、B案とつけていないですけど、このB案を含めて検討するという様に、これは私も今、聞いておって、いや、かなり怖いことだなというふうに思いますので、少しその旨ちょっと付記をするような形で検討したいと思います。

【柳澤委員長】

もし仮に取得できなかったときに、基本計画の次にいきなり本当に設計のほうに行けるのかという話。

【櫻井委員】

でも地主さんは、これから値上がりするという感覚でいるんですか。これから、ここに書いてあるとおり、人口もどんどん減ってしまいますよね。今日テレビでもやってましたけど、昔は田園調布に家が建つっていうやつが、今は空き地になってしまったという、そういう時代なんですよ。だから、たぶん地主さんは利口でしょうから、将来は値下がりすると、こう考えて、今がチャンスだと思って売っていただけるんじゃないですか。そういう説得も、私らなんかに人口が減るとかどうとかって言われるよりも、地主さんに誠心誠意、将来のことについて説明してあげたら、理解してもらえenと思います。

【事務局】

その辺につきましては、もともと民有地、長年もう駐車場用地しとしてお貸しいただいているという経緯はあります。土地利用を図るのであれば、すぐさまやはり地主さんとしては利益の上がるほうに移ると思うんですけど、その辺、やっぱり市役所に対する重要性というのは昔から理解していただいていると思いますので、そこで我々はさらに交渉を続けて、ということで、早期の解決にということで今動いているというところですね。

【櫻井委員】

そうでしょうね。理解していただいているでしょう。これ、持ってたって宝の持ち腐れ。

【柳澤委員長】

あと基本的には維持管理業務だけを委託するという、先ほどの話に戻るんですが、24ページには低層階の市民利用スペースとかイベントスペースとか、市民協働スペースというものがあるんですけども、これは直営でやるということなんですか。例えば運営を第三者管理とか、それこそ民間に委託するとか。市庁舎によってはよく官民連携の団体が市民共同

利用スペースの運営をして、そこでいろんなイベントを企画しているっていう市役所も最近聞きますけれども、そういうことは考えていらっしゃるんですか。

【事務局】

はい。現状は直営ということで考えておりまして、今、委員長がおっしゃった運営の仕方については地域サポートセンター等々を所管しているコミュニティ推進課と運営の手法について協議をしていると。

【柳澤委員長】

場合によってはそこを部分的に切り離すこともあり得るんですか。

【事務局】

建設後、可能性はあります。

【柳澤委員長】

他、何か。

議題 2・その他

【柳澤委員長】

時間もだいたい 8 時になりましたので、じゃあ、とりあえずこれで審議を終了ということによろしいでしょうか。

それでは事務局から、他に連絡事項等がありましたら。

【事務局】

皆様、お疲れさまでした。

今回の会議は、この検討委員会、最終回となりますので、本日お示しした市庁舎整備基本計画（案）のとりまとめ及び今後の取り組みに対する要望事項の整理などについてを議題とする予定としております。

また、本委員会から市庁舎整備基本計画についての提言書を取りまとめて市長へご報告していただくこととなります。この件についても検討いたしたいと考えております。

その他、昨日市議会第 4 回定例会最終日におきまして、市庁舎整備に関する調査特別委員会の最終報告が行われました。特別委員会からの報告書は市長あてに提出されましたが、本日の会議では内容についてのご説明はできませんでした。次回会議において提言書についてもご報告させていただきたいと考えております。

あと説明のところでも申し上げましたが、今ここでいろいろとご意見をいただきましたが、さらにこれを見てご意見、疑問等もいろいろあるかと思いますので、改めまして意見書

につきまして、12月11日と期間は短い設定ではございますが、ご意見を賜りたいと思いますのでよろしくお願いいたします。

次回の会議の日時につきましては、暮れの真ただ中でございますが、12月27日（木）、同じく夕方6時からを予定してございます。

【櫻井委員】

もう私、予定が立っちゃって、27日は他の予定があるんですけど、それはどうしたらいいでしょう。もう2つほど入って。じゃあ、私の都合で延ばしてもしようがないから欠席で。

【事務局】

実際ご都合もありますので、そのような場合欠席ということになりますが、最終的にはご意見等もありますので、そこのやり取りはまた調整させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

今現在、12月27日（木）午後6時から開催を予定しております。詳細については、また開催通知等で事務局から通知させていただきますので、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】

それでは、以上で本日の議題はすべて終了いたしました。本日の会議の議事録等につきましては、私と事務局のほうにて取りまとめさせていただきたいと思いますので、ご了承をお願いします。

それでは、これにて会議を終了いたします。皆様お疲れさまでした。