

会議の内容

1	会議名	第1回庁舎建設事業手法等検討専門協議会
2	開催日時	平成23年10月24日(月) 15時30分~17時20分
3	開催場所	本庁舎5階A会議室
4	出席者	<p>[委員]  倉斗委員、根本委員、南委員、神山委員</p> <p>[事務局：経営改革推進室]  宮本市長、島田副市長  吉川経営改革推進室長、塩川主査、多賀谷主事  説明職員：総務課 樋田主幹</p> <p>[調査業務委託事業者：みずほ総合研究所(株)]  公田上席主任研究員</p> <p>傍聴者：0名  公共施設調査特別委員会委員：7名  記者：3名</p>
5	議題及び会議の概要	
<p>【議題】</p> <p>1. 議 事</p> <p>(1) 委員長及び副委員長の選出について</p> <p>(2) 本庁舎の現状について</p> <p>(3) 検討方法について</p> <p>2. その他</p> <p>(1) 今後の協議会開催予定と議事内容について</p> <p>【会議概要】</p> <p>●会議の公開・非公開について  本会議は原則公開とすることを全会一致により決定</p> <p>●委嘱状の交付  市長から各委員に委嘱状を交付</p> <p>●市長挨拶  みなさん、こんにちは。習志野市長の宮本泰介です。本日は大変それぞれの分野でお忙しい中を第1回の庁舎建設事業手法を検討いただく会議に出席いただきまして、誠にありがとうございます。第1回目の会議ということで、私の方から委嘱状を交付させていただきましたけれども、みなさんは、全国各分野でご活躍の方で、今日習志野市においていただいたこと自体、貴重な機会であるという方ばかりであります。そういう皆様に、習志野市役所の庁舎をご検討いただくということで、うれしい限りでございます。ご存じのとおり3月11日の震災以来、この市役所は耐震強度に大変な問題を抱えながら、今日に至っています。この場所もそういう意味では本庁舎の一部ですので、地震があった</p>		

際の対応については、説明があると思います。庁舎の中には300名の職員が執務をしており、来客者は1日100名がいらっしゃるということで、多い時には400人のみなさんが利用している庁舎です。この庁舎が有事の際に崩れてしまったりということで、ニュージーランドで地震がありましたけれども、その時の語学学校のような惨状が起きるとも限らないというような現状です。そのような状況ですので、庁舎の建設ということにつきましては、命がけでやっていきたいと思っております。そういう中で限られた財源、市民の皆様のニーズ、他色々なことを複合させた庁舎に着手していく中で、皆様のお知恵を色々な場面で拝借しなければならないというのが、この会議の趣旨でございます。どうか皆様におかれましては、忌憚のない意見をどんどん出していただきまして、習志野市の庁舎を鍛えていただきたいと思います。しばらくの間でございますけれども、習志野市にお力添えをいただきたく、お願いを申しあげまして、ごあいさつとさせていただきます。本日はよろしく願いいたします。

●委員、事務局職員、委託事業者の紹介

事務局より各委員、事務局担当職員及び調査業務受託業者担当者の紹介

●委員長及び副委員長の選任

委員の互選により、委員長に根本委員、副委員長に南委員を選出

●委員長挨拶

冒頭ご挨拶を申し上げたいと思います。今回庁舎の関連で、やはり市民の安全を守るという意味で非常に重要なお役目をお引き受けをしまして、非常に緊張しているわけですが、是非ご期待にこたえられるように努力したいと思います。通常こういう場合は、ご検討される行政の方が、時期を得た、良いテーマを選んでいただいたというような表現をしますが、時期を得たというよりは時期を失しないうちに御検討に入られたこと、非常に良いといいましょうか、一刻も早く結論を出さなければいけないというように思っています。大学の方の研究で、今回の大震災で震度7とか津波の方に目を奪われていますけれども、こちらを含めて震度6以下で甚大な被害が出た、津波がないにもかかわらず、こういうものが全国で完全に全壊したものが20くらい。全壊してないけれどもかなり危険なものが20くらい。震度6以下でそのような状況になるというのは、本来はあってはならない。そういう意味では施設の所有者の責任というのも場合によっては問われてしまうということが今後起こりうる。現に東京の九段会館、死亡事故がありましたけれども、ご遺族が管理者を訴えております。業務上過失致死で訴えております。これからは、放置するということが、やむを得ないことではなくて、不作為の犯罪に問われる可能性があるという極めて厳しい状況になってきて、私どももその責任の一翼に連なることとなりますので、そういう意味で覚悟を決めていこうということです。よろしく願いします。

●副委員長挨拶

庁舎の建設でたまたま、茅ヶ崎市と藤沢市に関わったことがありますが、両方とも震災の前から手をつけなければいけないということで、全くこちらと状況が同じで老朽化して大変であるということです。庁舎の問題は非常に厳しいといえますか、選挙になると必ず大きな争点になる。タイミングだとか内容について気をつけて市民の合意をとることが必要で、そういう意味では、藤沢市にしてもそ

れを見越したといえますか、そういう観点から、少し思い切った形で従来の形を見直すということもありましたので、そのような経験を生かしながら是非市民の合意が得られる、市民のためになる庁舎というものを考えていきたいと思えます。よろしくお願ひします。

(開会)

〈所用により、市長退席〉

●本庁舎の現状について

別紙「資料5」、「資料3」、「資料2」、「参考資料」に基づき、本庁舎における現状等について、事務局より説明

●検討方法について

別紙「資料1」、「資料4」に基づき、庁舎建設の検討方法について、みずほ総合研究所株式会社より説明

〈事務局注釈：資料1は、事業者選定プロポーザルの際の提案書であり、この内容で今後の検討を進めるものではない。〉

●質疑

副委員長 一番肝心なのは、市民の合意だと思う。まちづくり会議の時のアンケートで、他の自治体に比べると大変高い率で建替えるべきということで、関心を持っている方にきちんと説明して建替えが必要だという結果になったことについて、どう考えていますか。

事務局 まちづくり会議というのは、市と地域で様々な活動を行っている市民の皆さんが連携してまちづくりについて考え、活動する場ですので、構成メンバーの方は、行政に対してご理解いただいている方がございます。そういったことから、概ね説明を理解していただいたということもあると考えています。また、習志野市は今回の東日本大震災で液状化の被害を受けていることから、被害を受けた地区のまちづくり会議の説明では、庁舎の建設について今の時期に言い出すべきではないというご批判が多いのではないかと考えていましたが、4ページの地区ごとの集計を見ていただくと、秋津、香澄、袖ヶ浦など液状化の被害が大きかった地区でも、これまでの庁舎についての様々な検討経過から、庁舎が老朽化している、分散化していて利便性が低いということで、建替えなければいけないということをご認識いただいていたものと捉えております。そこで今回の震災の被害があったということで、これはできるだけ早く建替えるべきというような反応ではないかと理解しています。ただし、これはまちづくり会議でのアンケートですから、今後できるだけ多くの市民の皆さんからご理解いただけるような手法は取りたいと思えます。

副委員長 もうひとつ確認ですけれども、茅ヶ崎市の例ですと同じようなIs値で、心配だと言いながら、やはり市民の中には耐震補強で十分だろうという意見が相当強かったと聞いています。実際それが市長選挙に表れたんですけれども、建替えについての理解はあるにしても、耐震補強でいいのではないかとかいうところはいかかでしょうか。

事務局 その議論につきましては、市民の皆さんにはご説明していないのですが、我々の今の一つの課題として、庁舎建設までどんなに早くても3年、先ほどのスケジュールで5年かかる。その間ここをどうするのかということが一つの課題で今検討しています。その中では耐震補強をする

ということも検討しています。その際事業費がどのくらいかかるかというと約10億円から13億円かかる。それは耐震補強する工事費だけで、そのほか設計費や、工事をするためにはフロアを開けるために、仮設の建物を建てて、そこに移らなければいけない。そういったスペースは今の庁舎にはないので、そういったものを含めると15億円から16億円位の経費がかかると。しかも設計期間を含め完成まで2年から3年位かかる。築後47年を経過した建物に、耐震補強でそれだけのお金をかけてやるのがいいのか、ということで色々検討を進めています。

委員長 総務省の標準的な計算のソフトがあって、これだと大規模改修の単価を建築単価の60パーセントとしていて、25億円だと15億円で、標準モデルで長寿命化を兼ねた耐震補強ができるんですね。今話しがあったのは長寿命化を含まないで15億円かかるとなると、かかりすぎという印象が多少ありましたけれども。若干長寿命化の効果はある。参考資料の報告書がありますが、最後に、庁舎は約50年経過していることから建替えの時期となっているというのが理由もなく出てきますが、このあたりの説明はないのですか。

事務局 これは、震災後の被害状況報告書の内容です。

委員長 検査事業者から受取ったそのものということですか。

委員長 まちづくり会議の説明資料というのは非常にいいと思いますが、抜粋となっていますけれども全体は何ページですか。

事務局 先ほどの配置図が付いているのと東日本大震災のことも併せて説明しなければならないだろうということで、これまで補正予算でこれだけの震災対策をしましたという資料を1枚付けています。今回それを除いています。

A委員 今後、市民の意見を反映させるというアンケートといったもの、ワークショップなど検討過程に参画するというような希望みたいなものはあるのでしょうか。

事務局 今、作業としてやっているのは、市民の皆さんに建替えに対するご理解を得られるように、庁舎の現状と市の考え方を説明するということです。その作業を年度内に進めて、その後、具体的に庁舎を建設するという合意形成ができた場合には、基本構想、基本計画を策定する段階では市民の皆さんの意見を取り込めるような機会を作らなければいけないと思っています。

B委員 市民の方の合意形成はもちろんです。新しい庁舎のニーズを引き出すようなプロセスがあると思いますが、そういうことは今後進めていくという計画はありますか。

事務局 できれば、そういった手順のところについてもご意見いただいて、今後の基本構想、基本計画策定の際の参考にしたいと思います。

副委員長 資料2の6ページから始まるところで色々検討がされたという中で、庁舎という具体的な言葉を使っていないですね、行政サービス機能が必要だとかという表現で。もうひとつは、資料5のまちづくり会議の資料に、みんなで作る新庁舎で、新庁舎に想定される機能が書いてある。これの、その間の問題、庁舎の機能というのを今まで検討したことがないという理解でよろしいのでしょうか。機能だとか、場所だとか具体的なものについては今回初めてということでしょうか。

事務局 庁舎という建物については、過去の検討経過はあります。例えば、庁舎と中央図書館、コミュニティセンターとか保健施設を建てるという議論も過去にはありました。しかし、具体的に庁舎の中にこういった機能を入れるというところまでの検討はなかったと思います。

委員長 中身の話に入っていきますけれども、資料2の7ページ以降、資料4の検討内容について、この辺りは今日時間があるので、十分にいろんなご意見をお出しいただければありがたいです。

資料4の検討内容のところは、かなりテクニカルな話が出ています。そもそも新庁舎の担うべき機能、そのあたりの話は検討内容に入らないということではないような気がするので、すると検討内容自体がもう少し幅を持って整理されてくる。

みずほ総合研究所 私ども面積を検討する上で、ある程度中身を検討しなければならないと考えているところですが、ある程度行わないと面積も算定できませんので、ある程度は行いたいと考えていますが、もともとの予定の中では来年度まとめて検討するというのもございましたので、そのあたりの調整をどうするかということは協議の上決めさせていただきたいと考えているところでございます。

委員長 それでは、先程の耐震補強について、ご担当の方から説明をお願いします。

事務局 耐震補強に関しては、庁舎が47年経過しているということで、耐用年数は、RC造については大体50年から60年といわれており、ほぼRCの建替えの時期に来ているだろうということと、費用対効果ですけれども、この庁舎を補強した時に30年延びるのであれば、これだけの費用をかけたとしても効果的はあると考えます。しかし、コンクリート自体は、アルカリ性なので外気に触れている部分がだんだん中性化してきます。中性化してくると中の鉄筋が破裂する。中性化する割合によって年数という形で把握しているものです。ですから、補強をしても50年たった建物が30年、40年延びるわけではないということで、それだけお金をかけるというのであれば、建替えた方が良いのではないかと結論です。

委員長 報告書では、そこまでは書いていないと思います。事実を述べているということは、これで分かりますが、市民の中から建替えると財源が足りないであろうという意見があるのであれば、耐震補強で対応できなのかという意見に対するお答えとして、科学的にこうなんですよというのが整理されていないといけなく考えます。そのことが、この専門協議会の使命です。

事務局 この建物についてご説明した方がよいかと思います。この庁舎は7階建てで、基礎に杭を打っておりません。ベタ基礎でコンクリートを平らに打ったような建物です。昭和39年当時は、それで良かったのかという問題は残りますが、いまこのような地盤のところでは杭を打つという建物は、3階ないしは4階からはきちんとした支持層に杭を打たない限り建築確認は通らない。その中でこの建物に耐震補強をしますと重さが増えてくるという中で、杭がありませんのでぎりぎりでもっている状態だという面もあります。当然いろんな面で床の補強とか柱の補強とかをした時に建物自体は重くなるわけです。これに地盤が耐えられないというのがあります。

委員長 今のご説明ですと、他の公共施設と同等に市庁舎を建替える切迫性が分かります。なので、耐震補強だとか、学校が優先だとか、いろんな議論に対してきっちり技術的に答えていかなくてはいけないので、資料のそのあたりが欠けていたということで指摘をしました。

事務局 確かにここには出していないというのはあります。抜粋ということで出していますし、例えば庁舎の安全性という形で検討した資料があります。

B委員 杭は打っていないということで、新庁舎を建てる時は杭が必要になる場合に、資料2の9ページで他市の庁舎の建設単価を47万円と出ている表がありますが、比べている他市が内陸の方で、こちらとは事情が違いそうで、この単価計算で大丈夫なのかということがあるんですが。

事務局 報告書を出した段階では、技術的な面というよりも、ある面、定性的な調査をかけたなかでやっていますので、説明があった杭の問題だとか、地盤の問題だとかというものは見込まない一般的にやるとこんなところという部分ですので、今後より具体的にやる時は地盤の特性も考えなければならないと考えています。

B委員 7階とかの建築物ですと通常の場合、杭を打っています。RCの4階以上だと私の常識では杭が必ず必要になってきます。7階建てで検討しているというのであれば、当然入っているのではなかろうかと思います。

委員長 追加の資料を次回ご用意ください。

事務局 この問題を研究するにあたって、市の中の建築技術職が集まって、この建物の状況がどうなのか検討した時の資料がございますので、それを後ほど委員の皆さんにお配りしてチェックしていただけるようにします。

委員長 アンケート結果を見ますと大変ご理解いただく傾向が高い市民のみなさんなので、技術的なことも開示していただけると良いと思います。

事務局 庁舎の安全性についてということで、検討した結果がありますので用意いたします。

委員長 資料4で検討内容ということで、もう少し膨らませていかなくていけないような気がします。市庁舎が建て替わるとして、どのような機能を持つべきなのかということについては、まちづくり会議の資料の中にコンセプトとして、みんなでつくる市庁舎あるいは新庁舎に想定される機能というところがあって、その内容も検討しなければいけないですね。あくまでも機能論があって規模に結び付いていくと思います。

副委員長 藤沢市では、市民ホールというか、音楽ホールというか、ホールの機能というのは庁舎の1階部分を高い天井にした場合には、美術館のコンサートがあるように庁舎でコンサートが、ことによっては夜6時から、7時からできる可能性がある。別にホールを作るよりも、そちらを活用することで、機能を集約するということもあり得るのではないかと思います。本日は議員の皆様がいらっしゃいますけれども、議会の開催日数からすると、本会議場は空いている日数が多い。この辺を市民に使っていただくことはできないか。自治体によっては、椅子を上下させたりしてフラットに使えるようにする。臨時議会その他もありますから、どこまで確定できるという議論はありますが、複合的な要素があるということが第一です。

次に、行政の機能が一体何かというと、庁舎の場合、窓口機能が一番多い。ただ全ての課に窓口が必要なわけではなくて、日常的に市民が来る窓口は何かというと、住民票、戸籍、課税証明などが一番多いわけで、ここに特化する場合には、証明書は機械で交付することもでき、必ずしも庁舎に皆さんが集まってくる必要はないのではないかと考えています。ただその場合にも複雑な条件がありますから、窓口をなくすというのではなくて、必ず窓口は必要ですが、限定した場合、証明書の交付だったら、コンビニエンスストアだとか、郵便局など使い道があるだろうと。そうすると庁舎の窓口機能は極めて総合的に集約化することができる可能性がある。

もうひとつの議論は、市民が親しみを持てる庁舎とは一体何だろうということ、5時になると基本的に閉めてしまいますというのは、行政として完全に確立された場所になる。もう少し市民が立ち入れる場所ができないかという視点から、茅ヶ崎市で最初に議論したことですが、民間の事業者ビルを建てていただいて、そこに市役所が入ると考えて、市役所が使うスペースのうち、例えば2階部分に福祉関係のスペースが入りますということ、廊下を隔てた同じ2階のスペースには、福祉関係のNPOの事務所とか様々な福祉関係の事業者のオフィスがあるいうように、市民にとって介護保険その他の手続きをしながら、ケアマネジャーの協会があって、更に入所の申し込みまでできるという非常に便利で、公民連携型総合窓口というのでしょうか、そういったことも可能性があるのではないかと考えました。庁舎の中だと行政財産で手続きが複雑になりますが、民間の床を借りる分には、そういう可能性もでてくるかもしれません。

また、茅ヶ崎の津波の対策と震災対策ですけれども、こちらは津波はそれほど心配ないかと思えますけれども、大災害が起こったときの救援物資の荷捌き場がどうしても必要になるということで、庁舎を中心部につくるとしたら、1階部分をできるだけフラットにして、普段は会議室、打合せ室に使う、いざという時にそこを全て荷捌き場に使える。あるいは災害対策本部機能というのは、日常的な消防の指令室とは違って、よくイメージで正面にパネルがあって、円形机でパソコンで指令をするというイメージがありますが、大災害の時はそれが役に立たないんですね。どこの自治体を見ても、結局平場の床でその都度打合せをやり、情報収集し、的確な対応をするということになると平場の床が必要だろうと。NPOだとかいろいろな方が来るということを見ると市役所にフリースペースというものが必要だろうと。普段フリースペースとして開けておくことができないので、会議室、打合せスペースとしてパーティションで区切っておく。いざという時にそれをとって使える。そうすると市役所の中のあちこちにある窓口のスペース、カウンター、打合せスペース全部1階に集約することで、行政の効率が変わってくる可能性がある。

このように、様々な議論をしたという経験があります。従って、できれば機能の問題を集中的に議論して、その上でどのような庁舎が必要なのか、議会等も含めて、そのへんをしっかりと、事業手法の検討にはいかないのではないか。ぜひ習志野の場合には、これだけの災害を受けて、なおかつずっと議論をしていなかったもので、固定概念にとらわれないような庁舎のあり方というのを議論、機会をいただくとありがたい。

委員長 市庁舎の機能に関していかがでしょうか。

A委員 機能というか検討に関して、来年度に基本構想・基本計画をスケジュールとして設定されていて、今年度は財源的な課題を見据え事業手法の検討から取り組んでいるものと認識しています。先生がおっしゃるのは機能があってそれをどのように作っていくか、順番は通常そのように考えますが、習志野市さんとしてあえて事業手法の検討を先に持ってきて、翌年度に機能の部分を深くということと認識しています。市のお考えはどうでしょうか。

事務局 委員のお考えはもっともだと思います。機能が決まらなければ、こういった建物の大きさだとか、配置は決まらないというのはわかります。しかし、現時点で習志野市として一番求めているのは、復旧・復興にあてる財源も必要ですし、これからの少子高齢化に対する財源も多くなってきて、庁舎をどうやって建てていけるのかという現実的な財政的な面、これをまずクリアしておかないと、検討したけれども、結果としてそれは無理になってしまったということでは困るので、機能の面についてはゾーニング的にこういった機能、これを入れると1万4千㎡でそこに市民協働スペースを入れれば3千㎡位必要で、トータルでは1万6千とか1万7千㎡というような建物ができますよと。その時にその建物を作るためには、3万5千㎡の土地を活用して財源をねん出する方法があるか、手法はどうかということをもっと押さえておきたい。これが習志野市の財政状況で実現可能性がありますよという中で、翌年度その中に収める機能としてこのようなものがあるけれども、こういったものを優先順位付けていったらいいかという議論に進めていきたいということで、今回委託をして専門協議会を持ったので、まずはそこを議論していただきたいと考えています。

副委員長の提案である機能については、庁舎建設事業手法を検討するにあたって、密接不可分で機能を決めないといけないということであれば、そこはやらなければいけないと思いますので至急詰めていかねければいけないと思います。

副委員長 そこで大きな問題が含んでいると思うのは、先ほど私、機能と言ったんですが、庁舎と

いうものがある、その機能をどうするかという議論はもちろんですが、例えば図書館を市役所の中に中央図書館として整備すると、習志野の人口規模でいうと中小の図書館はいらないことになる。つまり、学校だとか公民館のスペースを使って、貸出、読み聞かせをそちらで行って、市民の皆さんが本当にいろんなことを調べるための中央図書館がこちらにある。そうすると既存の500㎡とか800㎡の小さな図書館は廃止をして、土地を民間事業者に活用してもらい、マンションを建設し売却する、あるいは別のことで考えられないか。土地の売却も考えられると財源になる可能性がありますよね。習志野の強みというのは東京から通勤1時間圏内にありますから、住宅の需要というのはまだ潜在的に大きいだらうという、財源を稼ぐ方法というのは、そういったところでおそらくないので、市役所の中の機能と同時に外の機能をできるだけ中に集約した場合どうなのかということを検討できるのではないかと考えて提案しました。

事務局 その手法は大変重要であり有効的と考えます。しかし、現実問題としてこの庁舎を早く建替えないと安全性が確保できないという中で、中央図書館を入れて他の図書館は廃止する議論になってきますと、これはすぐに結論が出なくなってしまって、いつになったら庁舎が建替えられるのかということになってしまおうかと思っています。市の公共施設の全体のあり方を考える上では、市庁舎は非常に重要な建物ですから、必要だと認識はしていますが、今の安全性をどう確保するかという喫緊の課題にそこまで議論を深めてしまうと、すぐに着手ということが難しくなる。事務局としては、庁舎の機能としては、必要最低限のものにしておいて、現在の想定される建設予定地は、敷地面積が広いので、民間活用のスペースの中で何らかの機能を持ってもらうとか、庁舎とは切り離れた方がと考えています。この辺りはもう少し庁内で詰めなければならぬと考えています。

B委員 今の話はごもっともだと思いますが、それは多分、この庁舎から早く出たいというか、安全な場所に行かなくてはいけないという時間の中で、そういう制約が出てくると、何か他に移転できる器があるというのであれば、そういったことで少しでも期間を延ばしてでもより有効な建替えもあるのかと思いますが、新庁舎が建つまでの間のこの庁舎のあり方というのは決定事項ですか。

事務局 先ほどの説明に耐震補強ということがありましたが、それは一つの手法であって決定ではないです。そのあたりは色々検討していて、既存の公共施設の空きスペースに移れないとか、民間施設を借りられないとかを検討していますが、それぞれメリット、デメリットがあって今検討しているところです。

B委員 その件については、この会議の中では議論するのですか。

事務局 現時点では、この会議の課題とは考えてはいません。庁舎の建設の事業手法をどのようにするのかを考えていただきたいということですので、議論しないということではなく、その課題についての議論が必要になってくれば資料等は用意いたします。

委員長 目的は市民及び職員、議員の安全を速やかに確保して、間が空かないように市政のサービスを継続させる。それにはいろんな解き方があり、これでやりますと決め込んでしまうと民間の知恵も出しにくくなるという気はします。結果的に早くするためにも民間にいろんな提案を出してもらえる仕組み、それだったらこっちがいいですよみたいなことが封じられてしまわないようにしなければならないと思います。

副委員長 その観点から私は、習志野市は庁舎の建替えに恵まれている。というのは現庁舎の向こう側に広大な駐車場があって平場で使ってますね。



私もかつて役所にいましたが、本当に中央市場の狭い、魚の市場を動かしながら建替えるという時に大変な思いをして駐車場をどうするかというのをやっていたのですが、仮設の駐車場というのは、鉄骨建てで面積が稼げてしまう。

そこで、一案ですが、建替えのプランにしても駐車場を集約化すると、庁舎より安くて、集約化したところで部分的に庁舎の根幹部分、どうしても必要なものをここから先に移ってしまう。そして、現庁舎の敷地は全部建替えのスペースとして、あるいは売却スペースとして考え、先に財源化を図る。全部の機能を建替えるには5年以上かかるかもしれないけれども、10年計画の中で、とりあえず2年間でプランさえ出来上がれば、機能の優先順位の中で、順次、建築後移転ということもあるのではないかと。豪華な庁舎を作る必要はなくて、機能面がしっかりしてれば市民の方も親しみやすくなると思います。これだけの駐車場があるのは私の経験から初めてで、この駐車場の面積を活用しないわけにはいかないなあと思っていました。今回の検討では、このことは大変有利な条件になっています。

委員長 アンケートの中にクレストホテルが出てきますが、これは技術的にはどうですか。

事務局 現在稼働していないので、そのへんがどうやって活用できるのかというのは、検討はしています。相手があることなので、詳細については差し控えさせていただきたいと思います。

委員長 現在の庁舎機能の最低限の部分を一部移転しておけば、あまり改修投資も必要なく、相手側も賃料が入れば問題はないですね。そういう形で機能を継続しながら、途切れることなく総合的な構想を計画し実行していく方法もありますね。

副委員長 起債の充当の仕方がもう少し拡大できる可能性がありますよね。もともと地方債の発想は、世代間の公平分散ということになるわけですね。長期的に20年、30年の中で負担を平準化するということです。整備期間を長くすることによって事実上、起債機能が果たせるということもあり得る話だと考えます。安全性の確保の観点からは、早く実施しなくては大変だということは十分に承知しています。その上で基本的な部分は何なのか、どうしても逃げなくてはいけないところはこうするということがコアにあったら、少し時間をかけて、整備費も大きくはならず負担の平準化も図れるということもありうると思います。これはあくまでもアイデアベースです。一例を挙げれば、藤沢市は、今回の震災で被害を受けた分庁舎を、会議室を全部つぶして、退避したら、それで収まってしまったということがあります。収まってしまえば、庁舎が必要かなという冗談を言ったことがあります。まあ、それは不便で随分遠い所に行かされたりしましたので大変なことで、できれば一体化した方が良いに決まっています。

事務局 既存の民間のホテルですから、庁舎が入ったとしても、天井が高い、窓がないという環境や、防災拠点としての役割を担うためには、自家発電や、免震構造など必要な機能があり、ホテルを長期間そのまま使い続けることで良いのかという課題があります。従って、ずっとそこにいるという発想はなかなか難しいと思います。

委員長 色々考えることはあるのでしょうけれども、機能の話に戻して、物理的な仕様に影響を与える機能というのが、ここに書かれている機能というのはふわふわしていて、誰も反対しないというような感じですけども、優先順位をつけていくために、今回の震災で言えたのは、分散してリスクヘッジしなければならない。データベースがバックアップまでやられてしまったということが実際に起きている。あるいは避難所として使えるようにした方がもちろんいいのだけれども、避難所にふさわしい場所にそもそも庁舎があるのかとかですね、去年の今頃だったらこの程度の議論で良いのだけれども、もう少し緊迫感のある議論をすると、もうちょっと違う答えにな

んのではないかという気がします。一般論的に言うと、市庁舎のビルというのは、1人当たりの延床面積が民間の延床面積より広いですよ。なぜかという市民活動スペースもあるし、倉庫で相当スペースを取っています。民間はどうしているかというと、市民活動スペースは作らないから少なくとも当然ですけども、倉庫については、地価の高い所にわざわざ置かない。別のところに置いていますということですね。そのようにして一生懸命賃料負担を下げる努力をしているので、今の標準で考えている、倉庫とかあるいは会議室なんかも本当にそれが必要かどうかというのを検証していけば、違う使い方が多分出てくるのではないかと思います。従来通りのものでやるとこれくらいかかりますよと、それはそれでそうですけれども、仕様そのものに影響を与える根源的な部分の議論がもう少し必要だろうと。その上で土地が広大なので、3万5千㎡で容積率200%だったら床面積7万㎡で、庁舎で1万7千㎡あって、分室入れても2万㎡ちょっとですよ。5万㎡の空間が残ってしまう。5万㎡をどうやって使うかということを含めて考えておかないといけない。それが民間で全て消化できないのであれば、公共施設の統廃合種地として考えるというのが、他では必要ないかもしれないけれども、この場合はそれと一体的に考えないといけないでしょうね。こんなに余裕がある話というのは、初めて聞いたので、それを上手に使わないと市民に申し訳ないと思います。いかかでしょうか。どうしても話が分散しますけれども。事務局がおっしゃるような切迫性は十分理解していて、機能を議論するといっても肥大化の議論をしているということでは全くありませんので、この機会に将来の子供たちに恥ずかしくない庁舎を残していく、もちろん財政的な面もありますけれども、そういうことの中で、単に技術的な問題だけではなくて、中身のことも考えながら、矛盾をしないためのこれからの議論の仕方ですね。何かその辺のご提案とか、ご意見ありますか。次回まではブレスト風に方向を決めないでやりたいと思います。

副委員長 コストの問題ですけども、公会計上の問題として、人件費と床代というのは全然みなさん意識していない構造となっている。これは、コスト意識がないというわけではなくて、予算要求する時に、わざわざ自分のスペースと人件費を予算要求しないですよ、それはどこでやっているかという、庁舎管理課と人事の方でカウントしてくれるので、他の方々は安心して自分の事業費しか要求しない。これによってスペース感覚だとか、人件費感覚が弱くなってしまっている。スペース感覚から言うと、例えば庁舎の中で、分散化でオフィススペースは、かなり余ってくる状況ではないかと思います。仮にオフィススペースが少なくなる傾向があるとすると、そういった意味ではこのホテルもなくなる。どうしても庁舎に入れなければならない機能ではなくて、やや離れてもいいという、分散型というよりも、やむを得ずタコ足型になっている庁舎はいくらでもあるわけで、床代のコストから考えて庁舎に入れるか入れないかという判断もできる可能性があるのではないかと思います。よく言われるのが、民間で借りると賃料が発生しているから自分たちのところに入れた方が安いというんですけども、コストを考えていないだけの話であって、実は、民間の賃料と比べると、役所のコストの方が仕様からいって絶対高いはずですよ、単位当たりの面積のコストは。そうすると、コストというのをどの程度見込めるか。例えば、習志野市の現行の面積で構わないですが、それを確保するとすると、年間どのくらいの賃料がかかるのだろうか、多分簡単に試算できると思うんです。それを参考までにお出しできないかなと思います。それによって、圧縮できる可能性もある。小さくしろという意味ではないですけども。それから庁舎の場合に、茅ヶ崎市ですけども、現行よりやや小さくすると、全ての課の要望を受け入れると、1.2倍から1.3倍位になって収まんないですね。あえて提案したのは、

床のコストを明示して、広く要求したらその年度の予算を削るよと言ったら、きっと少なくするに違いないと、冗談半分に言ったんですけれども、あり得る話だなあと。倉庫のスペース、資料のスペース、書庫のスペース、異常に多いですね。よくよく見ると10年、20年前の資料が結構ある。先日、伊豆地方の町役場に行ってみたら非常に広い役場ですが、ここぞというくらい片づけていなくて、それだけ使ってしまう、人間のサガだなあと。是非、面積とかコストというのを参考までに出していただきたいと思います。

委員長 おそらく、この協議会でもハードだけではなく、やり方について提言をするので、その中にコスト意識を徹底して、常にそういった観点からもプロジェクトがモニタリングされるような仕組みというのを提案が出されるわけですね、その中で今の話が出た。まさにおっしゃる通りで、工夫して分散するなり、減らすなり、本当に大事なものがちゃんと残っていることが重要で、岩手県の役場なんかは、資料などを全部庁舎に残していたために、津波で全部やられてしまって、持ち出したのはファイル2冊だけで仕事をせざるを得なくなってしまった。大事だから残しているというのはおかしくて、大事であればちゃんと整理しておく、使えるようにしておく。整理された情報をストックするための倉庫がどれくらい必要なのか、考え方は民間とそんなに変わらないはずですよ。

事務局 先程の副委員長の床の賃料の話ですが、それについて若干調べていることがあります。

第四分室というのが民間ビルを借りていますが、月坪7千円位で、年間3千万円位かかるという感覚で、仮に分室を含む庁舎面積、1万4千㎡をこの辺りの床の賃料、月坪8千円として考えると、年間約4億円の賃料が発生していることになるというような計算になります。

副委員長 そのレベルでいいです。10億円しか基金がなくて、どうしたって資金難で、どうやって資金を調達するかとなると、面積を減らすことによって資金を減らす方法も最後にはあるのではないかと。それと、分散化の問題で、防災上の問題だとか、今後のIT化の機能をにらんで市役所を1箇所にするか、あるいは少し分散にするのか、特に茅ヶ崎あたりは津波が来るとダメなので、避難所も含めて分散化してはという意見をまとめているところで、ただここはそういう危険も少ないので1箇所でもいいなら1箇所、ただ1箇所というのはリスクがあるので、消防署などに少し分散化させて、いざという時にもオフィスとしても使えるようにするという事も考えられますか。

事務局 習志野市は、21平方キロの非常にコンパクトな市ですから、分散化というよりも1箇所に、しかも地盤的には、安定した地盤ですから分散化というのは考えていません。

委員長 検討内容の中で、最終的に手法の話になるわけですが、何らかの意味で民間に使ってもらわない限りとても財源は出てこない。先ほどのご説明ですと住宅が一番強くて分譲だということでしたが、住宅以外の用途、その可能性とか、あるいは賃貸マンションの可能性とか、それについては何かコメントはありますか。

みずほ総合研究所 今のところはありません。ただ現状アンケートをしておりますので、その結果を踏まえまして別途ご報告させていただきたいと思います。

委員長 民間の側から何か、ユニークというか、市の経済の発展につながるような用途が可能ですよというようなことが出てくれば、それはまた新しい話で、今のところの感じでは、住宅以外は難しそうですね。

みずほ総合研究所 ゼロではないと思いますが、ある程度面積をとってくれて市の財政を潤わせてくれるような人がいるか、それも安定的なのかというところは、はっきりしたところは分かって

おりません。

委員長 逆にこういう条件であれば、使いますよというようなことは調べていただけるわけですね。

みずほ総合研究所 はい。出店条件なり、使用面積等なり場所を提示した上で聞くという形にしております。

委員長 空間の絶対量は決まっていて、これだけは使いますよ、残りは民間にという考え方もあるけれども、むしろ経済価値を高めてくれる人を優先に考えて、そういう人たちがどういう条件を提示してくるかというところから決める。同時並行でしようけれども、ニーズが殺到して容積がなくなるということは考えられないくらい巨大な空間なので、さっきおっしゃったように公共施設利用というのも考えた方がいいかなと思いますね。

副委員長 幼稚園、公民館その他が割と小規模ですよ。そのままいくとそこは駐車場くらいの活用しかできないと思います。ただ隣地と合築で、マンションが隣にあった場合に建替えるときに公有地を売却するとなると、もう少し質の高い住宅に生まれ変わる可能性がありうるわけですよ。その機能を庁舎に持ってきてしまう、公共機能を。住宅は分散型、習志野市は大規模なマンションを作るというよりも、小規模な街中に質の高い住宅があった方がいいように個人的には思います。そのように考えると、集約型というのも一つ、ここだけの価値ということではなく、市全域の中の土地をどう集合するかということを考えることも良いかもしれません。

A委員 庁舎の整備と公有地の活用と2つからなるというのはそうですけれども、比較的分けて考えているように企画書上は拝見しますが、検討となるベースの考え方について教えていただけますでしょうか。

みずほ総合研究所 大きく分けますとご指摘の通り、庁舎の整備手法で民活をどのように入れるかということと、公有地をどう活用するかという2本あるかと考えておまして、それに沿った形でアンケートなりを利用して民間の声を聞いていこうと考えております。ただ、最終的にはそれを一体化することも考えて、一体化するならばどういった形がいいのかということも提案したいと考えております。

A委員 庁舎の整備事業と公有地の活用については、それぞれ調査自体分けてアンケートをとっているのですか。それとも同じ内容について聞いているのですか。

みずほ総合研究所 アンケートについては、2本立てにしておまして片方は事業手法を中心としたもの、片方は個別の出店していただだけそうなところを対象としました2本立てとなっております。前段は建設会社とかディベロッパーとかにお願いをしております。

A委員 分けて考えてらっしゃる。

委員長 みずほ総合研究所さんの方で、提案を集約して、提出していただけるということですか。

みずほ総合研究所 完全に分離して考えようとしているわけではありません。一体にする形が有効かと考えておりますが、回答しだいではいろんなパターンが出てくるのではと考えております。

委員長 まだ無理かもしれませんが、何通りかのシナリオができそうな感じですね。それぞれバラバラではないので、庁舎の規模がこの提案の規模なのか、小さいのか、大きいのか、庁舎の規模が大きければ、民間に出るものは小さくなるし、庁舎が小さければ民間が大きくなる。そうすると必然的に民間の用途が決まってくるし、大きければ、民間では買取りは無理なので、おのずと何百通りもないとすればパターンが出てきて具体的なイメージの中で議論していった方が早いかもしれないと思います。

副委員長 特に市民に対する説明で、市役所のこの状態を何とかしなくてはということを中心に説明するには、将来的に拡張するにしてもコアになる部分だけ駐車場のところに建ててしまうということで緩和できる可能性がある。デザイン的な統一感はバラバラになってしまうと思いますが、本当に緊急だということを中心に市民の方に理解していただいて対応するのだったら、デザインなどにこだわってはいられません。

そこで駐車場にコア部分を低層で建ててしまう、そういうのも一つの手だと思います。それは四角い箱を作っておけば将来的にプランができた時にいかようにでも使えますよね。そのような単純なものは、デザイン性は一切無視ですが。

委員長 暫定利用ということですか。

副委員長 そうです。オリンピックの選手村のように、とりあえず暫定的に作るけれども、目的完了後は、別の用途として利用するという方法です。そこは市民にとって理解しやすいと思います。

政治状況等を考えつつ、緊急的な対応が必要な現在の習志野市の状況を考えると、そのような方法も考えられると思います。

委員長 色々ご意見が出ましたので、整理をしていただいて、あまりにも発散すると前に進まないもので、可能であれば、今の議論をパターン分けしていただいて、それをたたき台にして、それに絞るということではなくて、議論ができればと思います。

副委員長 最も緊急だったら、はじめに民間活用とちょっとしたものを建て、その後、段階的に機能を加えていく、長期にわたる計画となりますが、そういう方法もあると思います。財政的に、少し余裕があるのなら、少しプランを練りながら統一したものにします。

事務局 一つの案として、民間の収益施設であっても恒常的に使うということではなくて、10年、20年スパンでの更新になるので、10年間は民間に活用してもらって、切り替え時期に、次の市の機能を持ってきて、残った部分を次の民間の人に活用してもらうという、段階的な整備という方法も考えられるかもしれません。それは、まさに習志野市の公共施設再生ということで取り組んでいる順番として、ここの用地は、位置的には非常にいい立地のところですので、今、どの機能を持ってくるのか決められなくても、次の更新時期に、どの機能を持ってくるのかを決定し、そういった将来の活用を踏まえた中で、コア部分をいつまでに建てるというような手法を検討できるかもしれません。

委員長 平面図みたいなのが重要ですね。3万5千㎡の中に何を建てて、どこを将来利用する、あるいは駐車場、そこがある程度技術的に、そのパターンで決まってくると思います。

#### ●次回の協議会開催予定について

第2回会議を11月22日(火)16時からとし、会場が決定次第、後日改めて、事務局より正式に連絡するものとした。

#### ●副市長挨拶

今日は委員の皆様、長時間にわたりましてありがとうございました。今日宿題をいただきましたけれども、議会の方も公共施設の再生について特別委員会というものを作っていただきまして、委員長、副委員長、委員の皆さんもご審議を聞いていただきました。従いまして資料2の6ページにありますように37年前ですね、市立の習志野高校がここにあったのが引っ越してから土地利用をどうするかというプランを長く検討してきました。最終的には、平成10年に習志野高校跡地の基本構想という

ものを策定しまして、その時には市民委員会を11回開いてまとめたんです。それはまさに行政サービス機能、学習サービス機能、健康サービス機能、広場・緑地機能を作らしようというものが13年前にできました。しかし、諸般の事情でお蔵入りをしまして、今はまさにこの庁舎が危険な状態であるということですから、それを先行的に整備するという議論をしていますけれども、確かに全体としては、市民の皆様にお約束したことが積み残しになっているところがあります。従って3万5千㎡の用地をどのように活用するかというのは、将来的なことも考えなければいけないという感じもありますし、東日本大震災を受けまして、震災復旧復興も大きな課題でして、その議論もありますので、今全体のプランの見直しをする予定です。あるいは復興まちづくりプランの検討も入っておりますので、もろもろのプランが集中的に行政の課題として取組まなければいけない状況になっているのを整理しながら進めてまいりますので、委員の皆様には、どうぞ引き続きご専門の立場からご指導ください。今日は長時間ありがとうございました。

●閉会