

会議の内容

1	会議名	第3回庁舎建設事業手法等検討専門協議会
2	開催日時	平成24年1月17日(火) 10時00分~12時00分
3	開催場所	消防庁舎4階会議室
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] 吉川経営改革推進室長、宮澤主幹、塩川主査、多賀谷主事</p> <p>[調査業務委託事業者：みずほ総合研究所株] 2名</p> <p>傍聴者：3名 公共施設調査特別委員会委員：3名 記者：4名</p>
5	議題及び会議の概要	
<p>【議題】</p> <p>1. 議 事 (1) 庁舎建設事業手法等について (2) その他</p> <p>【会議概要】</p> <p>●庁舎建設事業手法等について 別紙資料に基づき、庁舎建設の事業手法検討および民間事業者意向確認調査結果について、みずほ総合研究所株式会社より説明。</p> <p>●質疑 委員長 それでは検討に入りますが、少しテクニカルなことも多いので、ご質問を先にお受けする ような形にしたいと思います。資料1と、資料2の両方について、何かありますでしょうか。 A委員 それでは何点かよろしいでしょうか。資料2の民間事業者意向確認調査結果についてです が、今回は基本的には、ゼネコンというよりは、実際にそこで開発をされているディベロッパー や小売業者に対するアンケートということですが、前回ご報告いただいた際には、いわゆる民間 収益事業と庁舎区分をひとつの事業にすることに関して、「賛成4反対5」という結果が出てい ましたが、こちらのディベロッパー・小売業者等に対して、一体事業とすることについてのご意 見というのは今回聞いていらっしゃいますでしょうか。 みずほ総合研究所 その件については、今回は特に質問項目に入れていません。 A委員 私自身、同じような経験があって、その際にディベロッパーの方から、事業の内容が違う ようなものを一体化することについて、それなりに「やりにくい」というようなご意見があっ たので、お聞きしだ次第です。他にも何点かよろしいでしょうか。 委員長 どうぞ。 A委員 資料1の5ページの、「3 VFM(バリュー・フォー・マネー)結果」の部分で、リー ス方式の部分について、削減率が10%の場合が括弧の外に出ている数字だと思えますが、これ</p>		

は「新庁舎整備事業のみの時よりも、民間事業用地を売却した場合の方が、より行政の負担が重くなる」という数字になっているのでしょうか。プラスの数字が増えていますよね。

みずほ総合研究所 (1)と(2)、売却と新庁舎整備の場合の比較ということですか。

A委員 (1)と(2)、もしくは(3)との比較で、(1)のリース方式は、「20年でVFMは8.8%」というのは、リース方式をとった方が、財政負担が重くなる、ということですよ。

(2)ではそれが10.4%なので、更に財政負担が重くなるということですよ。現段階ではそういうことですよ。

みずほ総合研究所 その通りです。

A委員 その上で、(3)は(1)より増えている、そのところの関係が良く分からないのですが、どういう要因でこのような結果になっているのですか。

みずほ総合研究所 それにつきましては、要因の分析はここでは明確にしておりませんので、明確にお答えすることができません。回答については、ペンディングさせていただきたいと思います。

事務局 推測で申し訳ないですが、VFMを出す時に、我々としても非常に悩んだところですが、いわゆる民間用地を売却した場合の資金が、事業費の削減につながる訳ですね。そうすると、行政の事業費が削減されると、その分、金利負担が低いことによるメリットが出づらくなり、結局その差が若干民間の方に有利に、逆の面では行政側の負担削減効果が低下するというように働いているのではないかと思います。それが、(3)の民間事業用地を賃借した場合には平準化されるので、売却した場合よりは若干少なくなっているけれど、新庁舎のみの場合よりも、少し高まっているというような仕組みが、この計算の中に入っているのではないかと思います。要は何を悩んだかと言うと、同じ民間収益施設の活用の手法を、行政が自前でやった場合に自分で民間活用を選ぶという作業と、民間が一体でやって民間の収益施設を活用するということをした場合に、本当に行政が実施した時に、民間の皆さんがやるような有効な収益事業を自分たちで探せるのかどうか、金額が同じという比較をここではしてしまっていますが、本当に同じことを行政がやった時に同じ金額を集められるのかどうか、その点について、VFMを比較する場合に、行政がやった時の収益施設の導入と、民間がやった時の収益施設の導入を、「同じレベルで、同じ効果ですよ」と見てよいのかどうか、という所が非常に悩んでいる所です。その点が逆に、民間と一体でやった場合のメリットになって、民間でやった時には、行政では考えられないような有効なアイデアが出てくるのでないのか、それをVFM算定の際にどうやって反映させるのか、反映させることがそもそもいいのか、反映させられない要因として表さなければならないのか、という点については、非常に悩んだところです。

委員長 VFMの計算については、後から議論が出てくると思うので、ここではこの位にしたいと思います。

事務局 そのような要因があるのではないかという推測です。

委員長 総費用が小さくなるので、差分が大きくみえることになるということだと思います。金利以外の件について、他に何かありますか。

A委員 もう1点いいのでしょうか。リース方式で、そもそもBTO、BOTよりも削減率がプラスになってしまっているというのは、最終的に建物の購入費が入ってくるので、(1)の場合ですと、従来方式より不利という結果になっているという理解でよいのでしょうか。

みずほ総合研究所 今回このリース方式・BTO・BOT方式については、定義をどうしようか色々考えたのですが、違いは、BOTはいわゆる民活期間において、いわゆる施設原価について均等

に費用化するということです。リース方式については、いわゆる建物の償却管理に基づいた形で設定をしており、要は期間のミスマッチを保証していることになります。

A委員 金利はリース方式でも同じと言うことですか。

みずほ総合研究所 この場合は同じです。

委員長 他にご質問ありますでしょうか。

副委員長 そもそもの議論のところで、緊急の市庁舎整備がもし時間的にももの凄く緊急ということになった場合に、こういう対応でよいのだろうかと思います。これは第1回の会議の時に話したと思いますが、最低限必要な、あまり個性のないビルで十分な訳で、それを先に建ててしまっていて、後の利用をもう少し時間をかけて、様々な民間活用の手法を検討するべきではないでしょうか。その辺のところが一番重要な手法の部分なので、その部分を少し説明していただきたい。こういった、全体として完璧というか、全体計画としてやらざるを得ないのかどうか。

事務局 1回目の会議の時に副委員長からご提案があって、色々検討はしましたが、順序立てて、要は庁舎の本当に必要な基幹部分だけを短期間に緊急対応で建てるということになって、庁舎の場合は手順が必要になってきます。「短期間に緊急対応で建てるから取りあえず設計の予算を計上して建ててしましましょう」という風には、ちょっと難しい。庁舎というのはやはり市民の皆さんの共有の財産になってきますので、もちろん他の公共施設もそうですが、市民説明が必要になります。それを先にやって、それでもやはり手順を踏んで、ということになると、3年、4年、5年とかかかってしまうので、それであれば、全体をまとめて、手順をまとめて、ひとつひとつではない方がいいのではないかと思います。

副委員長 市として建てると、おそらくそういう手順になってしまうと思いますね。要するに、単にビルを建てるということであれば、リース方式というのか何というのか、方式は別として、敷地売却でも何でも、非常に簡単な話だと思います。手続き的には議会の承認やその他のことがあるかもしれませんが、緊急のことであれば、とりあえずそれでできてしまうのではないかと、まずそれを考えた訳です。市役所として建てるなら全く同じです。時間は絶対かかります。とりあえず、駅前の旧ホテルに間借りするのと同じような感じで考えると・・・という所で考えた所です。

事務局 そうですね。そのことは検討はしていましたが、中々そこまでは進んでいないのが現状です。

副委員長 少し大それたというか、従来の発想ではないので・・・。

事務局 他市の事例で申し訳ないのですが、県内のある市は、ある意味そういった判断の中での選択なのかどうかよく分からないのですが、要は仮設庁舎というのを本庁舎の様に建築し、順次施設を建て直していくというような方式をとった所も確かありました。ただそれが、副委員長がおっしゃったコンセプトの中での手順なのかちょっと分からないのですが。そういう事例もあったので、そういったことも検討はしました。

副委員長 この大前提の部分で、事業手法の検討に実際入ってしまうと思うのですが、そもそも公共施設全体のことを考えると、何らかのモデル事業として、公民館機能、図書館機能、あるいは学校機能という一番の根幹的な公共施設としての機能を、ここに付け加えていくことができるということも可能であると思います。要するに、集客という意味で、土地の価値が上がる訳ですよ。あるいは住居用地でもそうなので、それを考えた場合に、要するに無味乾燥というか、ビルとしては全くオフィスとしての箱もので充分なのに、庁舎を極めて限定的に考えながら、公共施設の抱き合わせを考えて一体整備してしまうと、今の段階のプランニングにおいて、民間の意向

が分からずにプランニングが出てきてしまう。公共施設全体のマネジメントなり、モデル化するには、将来に渡って2年位かかると思います。そうすると少しその辺の時間差と、庁舎の緊急性とが、どうもばらばらなので、そこの調整が図れないのだろうかと思うのですが。

事務局 来年度に基本構想を策定する段階で、今のご提案も踏まえたひとつの選択肢を考えてみようと思います。前回の会議でも前々回の会議でもそうですが、本来手法から行くと、そういった手順を踏むのですが、今回の事業手法等の研究の中では、まずはモデルの一つの建物を想定した中で、どの手法が一番VFMが出るのかということを検証したいということで、出した資料です。

委員長 職員や市民の生命の安心を守ると言う意味での緊急性は、分室をつくるということで達成し、全体的な公共性なり公益性というのは、民間と一体的に手法や内容を考えることで達成する、と考えた結果がこうなっている、ということですか。

事務局 そこまでではないですね。あくまでモデルの、今必要な、と言いつつも現実的なものでなければならないので、「庁舎機能を一体化して整備して、そこに今IS値の低い消防庁舎も合築して建てるとして、面積がこの程度」という選択なので、今委員長がおっしゃった「分室で・・・」といったところは想定はしていません。

委員長 いずれにしても副委員長のご提案のようなものも含めて民間に提案してもらうことは可能なのですか。

事務局 基本構想の段階でどういった案が最終的にまとまるのかということになると思います。

委員長 わかりました。他によろしいですか。では内容の検討に入りますが、一点、資料2の方で、賃貸マンションについての回答はありませんでしたか。

みずほ総合研究所 賃貸マンションにつきましては、基本的には、私どもが聞いた限りでは出てきておりません。定借等の可能性等を伺ったところでは、基本的にはその可能性も検討していると、高専賃（※高齢者専用賃貸住宅）的な物は、少数であればあるかも知れないということでしたが、積極的に入れたいというようなご意見はありませんでした。

委員長 アンケートを実施したのはいつですか。

みずほ総合研究所 10月から12月にかけてです。

委員長 それでは、資料1の方で、かなり基本的な前提の部分から数字の所までと、今後のまとめの所までそれぞれありますので、検討に入りたいと思います。2ページ目の検討内容の整理の所は前提なのでこれでいいでしょうか。1ページの図の庁舎分室は、既に意思決定をしたということとで描いてあるということですね。

事務局 これは現在の分室であって、1ページの図中①の所に庁舎を建てるということについては、意思決定というか、これから議会への説明になります。基本構想の段階で、ここに建てるということが決定するのですが、これまで新庁舎の検討経過の中では、基本的には議員の理解としては「ここに建てられるだろう」という認識なので、検討しているということです。

副委員長 これは当然議会棟を含んでということですよ。

事務局 そうです。

委員長 これはこの前提を元に、事業範囲については2つあって、現庁舎の敷地活用に関しては、ここの検討では結論は出ていないということですか。

事務局 はい。市としてはできるだけ財源化、売却を優先したいということです。

委員長 民間の意向というのは、そこのところは聞いていないのですか。現庁舎まで入れた方がいいのかどうか。

みずほ総合研究所 それは聞いておりません。

副委員長 段差のある敷地で、というのはそちらのご意見ですか。

みずほ総合研究所 はい。両敷地に関する評価については、確認いたしました。

委員長 これは住宅用敷地が有力なのであれば、定借分譲、分譲マンションを考えているところは、住宅用敷地を二つ持てるので、商品の組み合わせが多様化するのでやりやすいのではないのでしょうか。

みずほ総合研究所 そこまで具体的なご提案はアンケート・ヒアリングの中では出てきてはおりませんけれども、考えられると思います。

委員長 現時点ではその情報がないので、モデル的には外してあるということですね。それから市役所前グラウンドについては、一体事業と別事業のパターンの二つがあって、民間の意向調査は、反対の方が多いけれども、賛成も複数あって、そもそもの考え方でできるだけ民活を導入したいということなので、民間の導入余地が大きい等々の理由で、一体事業が望ましいということですね。その根拠が「○」「△」で示されていますけれども、通りを隔てた別敷地ならともかく、同じ敷地の中で「こっちは別」とされるよりは、一体的に計画を立てた方が、より豊富なアイデアも出てくるし、スケールメリットも働くでしょうと。反対5社というのはどういう理由で反対なのですか。

みずほ総合研究所 正に今委員がおっしゃったような形で、「別事業なのではないか」という理由です。

委員長 業種を教えてくださいませんか。

みずほ総合研究所 基本的にゼネコン、建設会社のことです。前回お伺いした時に、主に建設会社にお伺いしましたが、その時にそういったご意見がありました。

委員長 いずれにしてもこれは多数決を採っている訳ではないので、賛成に十分な数が得られているということですよ。

みずほ総合研究所 はい。

委員長 この判断について、いかがですか、何かご意見ありますか。

A委員 業者というのはリスクを取りたがらないので、ゼネコンに聞いたのがこういう結果になったというのは逆に、賛成が意外に多いという感じを受けましたが、資産の効率的・効果的な活用・管理という観点からは一体開発の方がいいので、そこで庁舎部分をメインとして考えた時に、その他の事業に悪影響が出てしまうと困るので、そこは綺麗に、一体事業と言いつつも、リスクを遮断しておくことが必要ではないかと思います。

委員長 前提の条件のところに入れて、そういう提案をしてもらえばいいですね。

副委員長 同じような所ですけれども、敷地の条件として、仮に一括して市庁舎部分と民間部分とを併せた場合に、当然1と2の真ん中に通路設定がされる、公道かどうかは別として、そうして見ると、建築制限の問題と、それからそうして分けた場合に、公道化すれば床面積そのものは変わらないと思いますけれども、かなり自由に設定できるのではないのでしょうか。

事務局 そこは難しい点で、今、一定の条件で、民間事業用地が12,500㎡ということで固定はしているのですが、この辺をもっと、先程も話があった通り、全体で35,000㎡ですよ、と、そこを全体で考えた時に、「庁舎の面積は逆に15,000㎡位で充分で、民間事業用地をもっと広く取りたい」というような提案を認めるかどうかというのも、検討はしなければならないと思います。ただ、都市計画上必要な施設については・・・。

委員長 それは今後の検討の中の話であって、庁舎の面積が段々縮小していくべきものだと考えた時に、そこも可変にできるような提案が必要ではないでしょうか。

事務局 そこまで自由度を高めてしまって、今度は選定ができるのだろうかという難しさもあり、それをどういう風に決めていけばいいのでしょうか。

委員長 それについては、ベストな提案を選ぶということをまず優先して、選定は苦労すると思いますけれど、提案に苦労させるのはいけないけれども、選定は選定者が責任を持ってやるべきで、選定しやすい風を考えるというのは本末転倒だと思います。

副委員長 茅ヶ崎市の庁舎の建設で、面積が茅ヶ崎市で 14,000 m²、最大でも 16,000 m²にしている、茅ヶ崎市は人口 27 万人で習志野市より規模が大きいことを考えると、習志野市が想定している面積は大きいのではないのでしょうか。総務省の算定だと茅ヶ崎市で面積が 2 万いくつかになってしまうが、それは多分相当昔の話で、今の行政のスタンスから言うと、当然減るべきものではないのでしょうか。更に年数が経つにつれて、色々な意味での外部委託、その他公民連携が導入されて面積が減る傾向にあるので、その辺の所を考えると、民間活用地の面積を 12,500 m²を固定的にすることのリスクというのが結構あるのではないかと思ったので、そのことと、敷地の使い方と、ということで、検討の余地があると思います。

事務局 その辺の所は今固定していますけれども、これからできるだけ詰めて、コスト削減を図る必要があると思います。

副委員長 仮にコア部分の 10,000 m²を固定しながら、後は非常にフレキシブルな所で、ということにすると、おそらくレイアウトと敷地の使い方が大分違ってくると思います。そういったことまで含めて、市のスタンスがはっきりすれば、当座は 15,000 m²は必要だけれども、徐々に少なくなる可能性、あるいは、10,000 m²だけれども、公民連携部分は益々拡大していく方向にあるのか、その辺の決心というか、スタンスさえ決めてしまえば、これはもう将来的にはどうなるのか分からないですが、今の時点で決めてしまうと、条件が立てやすくなるのではないのでしょうか。

委員長 いずれにしても基本は一体事業という感じですね。一体の程度が更に強くなるかどうかは別として。では、その次のページ（3ページ）ですが、ここは基本的には事実であればそれでいいと思いますけれど、一点、税金の所が、民間に任せると仮定されるのは「△」ということですが、後の説明で、固定資産税は市に戻ってくるものですから、あまり考慮しなくても良いと考えるのであれば、3ページの評価というのは難しいものがあります。そうコメントするか、あるいは、そもそもここから外してしまってもいいかも知れません。税金負担が、あたかも、民間に任せると費用になってかさんでしまうということだけ見るのは不公平で、同時に市の収入になるのであれば、そちらも見なければならぬ、あるいはここに入れる必要もないのかも知れません。他はまあまあいいのではないのでしょうか。あと「○」「×」「△」の所が多少、「そうではないかも知れない」と思わなくもない部分もありますが。ここよりも、むしろ数字の部分、5ページの部分で疑問な点が出てきます。それから4ページの所で、ここはもう少し詳しく聞きたいところですが、ここでは従来方式というのは一通りありますが、土地を全く活用しないというものはあるのでしょうか。従来市の考え方、今の市の考え方ですけれども、土地を活用していないですよ。民間の意見を色々聞いて活用できると思って、触発されて活用するというのも、従来型ではないですよ。既に公民連携的な色彩が入ってきていますので。その状態と比べるのではなくて、そもそも使っていない状態と比べた数字が一つ必要になります。そうすると、土地を売却す

る場合は収入が17億円というのが、次のページに出てきます。17億円というのは少し少ないのではないかと思います。最低でも20億、25億円位ではないかと思います。施設整備費のトータル72億円の内の、20億円なり25億円なりが少なくて済むというのが、元々の従来方式と比べた場合の大きなメリットですと、しかも長期賃貸すると、先程「賃貸マンションはないのですか」と聞いたのはそういうことですが、マンションを地代で50年の計画で貸借すると、大体おそらく地代収入で年間1億円位入るので、50年経てば50億円になります。それを権利金で全部頭金としてもらえば、70何億円が、20何億円になります。そういうメリットを今まで眠らせていたということです。その部分と比べないと、そもそもフェアではないのではないのでしょうか。市が引き続き使ったのでは、経済的な収入は全くない訳ですから、民間に使ってもらうという訳です。「だから必然的に民間とのタイアップが必要なんだ」という所からスタートして、「じゃあどこまで民間にお願いするんですか」という形の手法の聞き方になるので、この中ではいかにもVFMが出ていないように見えるけれども、そうではなくて、大元の所から比べる必要があるのではないのでしょうか。それを手続きの中で「VFM」と呼ぶかどうかは別にして、ここの検討では、それと比べたメリットを出さないと、今やっていることの意味というのが正確に伝わりません。その上で、この中身は細かく見なければならぬのではないのでしょうか。5ページの所を開いていただいて、先程A委員の方からも質問がありましたけれども、今回は導入可能性調査をしている訳ではないので、VFMは概算ということではありますが、それを前提として、他の部分はどうか。先程の所以外で、コストの削減率であるとか・・・。

A委員 ここに書かれている範囲では、印象としては、比較的固目に出されたという風な印象です。ただ、もう少しコストの削減率を見てもいいのではないかという所があります。

委員長 かなり固いというか、固過ぎると思いますけれども、「厳し目に見てもVFMが出ます」ということであれば、それはそれでいいのではないかと思います。コスト削減率はもっと出ると思うし、リース方式の方が出ると言うことも事実は事実だし、リースでなくても出ると言うこと、それから、割引率が、今一番歴史的に見て低い時期で、これから20年間この金利でいくのかということの見込については、少し甘いのではないのでしょうか。一体化のメリットというのをやはり見込まないと、「一体化が重要です」と言っているのであれば、一体的にすることによって、いわゆるスケールメリットが出てくる、それによって何らかのメリットが出てくるから一体化を採用する訳であって、スケールメリットが見込まれていないように思います。

A委員 計算は、庁舎事業と民間事業用地の活用と、単に数字を合算というか、数字を入れただけで、そのメリットの部分は出していないということですか。

事務局 その通りです。

A委員 必ずしも計算上は一体的にやっていることになっていないということですか。

事務局 あえて言えば、このコスト削減率は、リース方式の場合は民間の自由度が高まった場合ということで、20%として算定しているということで、それも含んだ形で、コスト削減率、通常であれば民間導入の場合は10%の所を、リース方式の場合は20%ということで算定したというのは、民間の自由度の部分を考えて為です。両方とももちろん一体化はありますが、リース方式の場合を20%にしたのはこういう訳ですよ。

みずほ総合研究所 そうですね。自由度が高まるのではないのではということす。

事務局 私が課題として取り上げたのは、市が行くと、元々発想が豊かでないのではっきり固まった通常の発想でしか収益を得られるようなことができないけれども、一体的にやることで、民

間の自由度が高まり、想定できないような、すごく効果の高い収益施設できて、それが市の財政の方に還元される、ということが出来上がるのではないかと、ということです。具体的にはまだ分かりませんが。

副委員長 おそらく今言っていたのは、リースにしても、一体事業にしても、民間のノウハウを入れるのは当たり前ではないかと、そういう意味ではそんなに変わらないのではないかと思います。

事務局 確かにそうですね。

副委員長 私もそういう感じがしています。今、強固な一つ概念を持って、従来方式でも何でも、「市としてはこれですよ、後はお任せしますよ」ということであれば、確かにリース方式の方がいいですけれども、そうではないですよ。固まったものがなくて、想定床面積しかないという以上は、民間ノウハウの活用と言うのは必要なのではないのでしょうか。

事務局 そこで問題なのは、要は実例等で研究して数字を出せばいいのですが、どういう風に根拠付けをするのかというのが非常に難しいですね。イメージとしては分かりますが、では、10%にした場合には、「こういった形でそれが出てくるのですか」と言われた時に、ちょっと難しいと思います。確かに出るだろうと思っはいるのですが、それが、「市が従来方式でやった場合に比べて、本当に出てくるのか、根拠は何か」と言われた場合に、「まあその位です」とは言えないので、それをどうやって出そうかとは思っています。

委員長 よく民間のディベロッパー等がやっているのは、リース方式によって達成されるメリットというのは、市が通常に行くと、BOTも含めてですが、アイドルというか、稼働率にゆとりをもって作りますよね。だから、ニーズが増えて職員が増えた時に、対応できるようにということで、例えば80%位で、後は結構ゆとりがあるという状態で作りますよね。民間の場合は80%ではなく90%位で作っておいて、足りない場合にどういう風に手当するのかということ別の所で考えながらやると、そうすると、10%そこで「ストーン」と落ちます。そのような、基準の稼働率の前提のようなものが民間にはあるので、そういうものを使えばいいのではないかと思います。もちろんそれは「市が自前でやっても、90%でやります」と本当に言うのであれば、それは差がないですけれども、それはできません。それがVFMの源泉なので、そういう事を積み上げて、きめ細かく拾っていかないと、VFMを計算する時に課題が出てくると思います。ただ、今回はそれはやっていないので、おそらく今言ったようなことを定性的に言葉に入れてもらって、それぞれの項目でかなり固く見ていいと思います。それから、一体効果についても、定量化は今工夫している所なので、これについては織り込んでいないけれども、それであっても、「相当VFMが出ますよ」と言う事は充分に言えると思います。実際にはもっともっと出ますけれども。

A委員 質問になってしまいますが、これは現在割引価値で評価されていますよね。例えば(1)のBOTの「▲2.4%」というのは、名目値で言うともっと下がるのでしょうか。

みずほ総合研究所 「現在価値を引く前は？」という趣旨のご質問でよろしいでしょうか。

A委員 はい。

みずほ総合研究所 単純合計ですと、今たまたま開いている売却に関する部分ですと、単純合計では少し割高になるような形にはなっています。

A委員 そうですよ。少しそういう意味で、そもそも大体庁舎ですと、経済状況等は考えずに過去の事例で言うと、PFIで言うと、大体5%から15%程度は特定事業の選定の段階で出てい

ると思います。そういうことを考えた時に、あまりにもこの「▲2.4%」といのは程度的に低くて、もちろんこの後にきちんと検討しますが、その上でBTOの選択というのは、少し苦しいのではないかと思います。

事務局 PFIをやったことのない市の担当者としては、もっとVFMが出るのかと思ったのが、意外に出ないのだと感じました。客観的に市としてそれを政策として選んでいくためには、客観的なデータを踏まえて、それを選択しなければならないので、その時に、この2.9%、3%位のVFMで、本当にそちらを選択するのか、といった部分は、非常に難しいと思います。

A委員 名目値だと、もしかしたら逆転する可能性がありますよね。

事務局 逆転する可能性はあると思います。実際、我々は素人で、行政の周りの人には割引率という観念がなかなかないので、実額で計算してしまうと、「こっちの方が高いのではないか」という結果が出てしまう所に対して、データを比較する時には、きちんと将来的な割引率を持った数字で計算しなければならないということは伝えますが、それであっても、この3%位のVFMということだと、少し厳しいのではないかと思います。それは、本当はVFMが出る要素というのが隠れているのだと思います。それがどういうものかというようなことを、先程委員長がおっしゃったようなことも含めて、もう少し洗い出さなくてはならないと思っています。

委員長 明らかに一体効果というのは外れているので、そこについては見ないとフェアではないと思います。何らかの工夫はきちんとするとしても、その部分は織り込んだ形で数字を出し直して、実際に近い数字で判断をしていただきたいと思います。それでいいのかどうか、当面の所ですけれども、6ページの「ご参考」の所に提案が出ていますけれども、「手法としては、民活でやりましょう」、「土地は積極的に活用しましょう」、それから「民間のノウハウは最大限活用しましょう」、それから「スケジュールを早くしましょう」と、これらが今まで出てきたものだと思うので、これらを行う上での選定方式案であるということですね。それから、この「ご参考」というのは、これは誰から誰に対して「ご参考」なのですか。

事務局 この「ご」は要らないですが、前回の会議の中で、手法をどのようにするか、スケジュールを少し前倒しにして、25年度からのスケジュールしかなかったのが、24年度から入れたスケジュールを提示して欲しいというご意見があったので、一応作ってはみたのですが、その辺の作り方が非常に難しい部分があるので、参考として、こういった事業手法の可能性があるので、提示をさせていただいたということで、「参考」としました。

委員長 民間のアイデアを広く取り入れる為の方式が(1)の概要で、「例えば2つあるのではないのでしょうか」と、そしてそれを採用した時のスケジュール案がその下に示されていると、A、B以外にも他にもあるのかも知れませんが、通常のPFIと同じようにするのではなくて、更に工夫をすることで、より民間のアイデアが、競争してもらった良いアイデアが出てくるようにしてもらいたいということですね。

A委員 質問なのですが、これはいわゆる実施方針とか特定事業の選定といった手続きは踏まないことを前提として作っていらっしゃるんですよね。

事務局 はい、その通りです。

A委員 今言っているBの「対話の重視」の「募集要項等」と言っている所は、25年度の3の「提案公募」の所が、募集要項の公表だと捉えてよろしいですか。

みずほ総合研究所 このBの部分につきましては、一番念頭に置きましたのは、今の話にありました、25年度の3の「提案公募」の所です。ただ、実際には25年度の1に「プレ事業提案公

募」という提案を受け付ける過程というのがありまして、そこで提案を受け付ける過程を踏むことも充分考えられます。

事務局 この、(2)の部分は、今習志野市が考えているスケジュールとは少し違います。今言った、「プレ事業提案公募」をした場合には、こういう手順が考えられるだろうということが入っていて、プレ事業提案公募をした場合、それにもやはり時間がかかるので、それが少し、全体のスケジュールを長くする要因にもなるのではないかという部分と、プレ事業提案公募をやる・やらないは別として、提案公募の前に、この「競争的対話」というのを行っていったらどうかということがあります。それについてはあまり経験がないのですが。

委員長 最後のスケジュールの所については、途中経過を省いても、少し時間がかかり過ぎではないかと思います。

副委員長 今は何が起こるか分からなくて、従来のような10年、20年計画というような時代では全くないので、最悪、5年先の財政はひょっとしたら破綻してしまっているかもしれないというような時代なので、要するにベストはないので、その時点でのベターを選んで、現時点での庁舎の緊急性その他を考えると、もっと前倒していいのではないかと思います。要は意思決定の段階で、「ベターのプランでいきます」ということを、議会も含め、市民も含め、説明さえすれば、早めに動かしてしまわないと、これだけ時間をかけても、最善のプランができた所で、何が起こるか分からないですから、そこでまた崩れてしまう可能性がありますから、「バリュー・フォー・マネー」より、「タイム・イズ・マネー」の方が優先ではないかという気がしています。

B委員 質問なのですが、ここにあるスケジュール案の、年度毎の1, 2, 3, 4という番号は、こういう順番を想定しているのですか。

事務局 期間が短い・長いはありますけれども、このような順番で整理をしていく必要があるのではないかと思います。

B委員 私の感覚ですと、例えば「基本構想」というのが6番目にありまして、その前に部屋の名前を決めていたりというのはどうなのかと思うのですが。

事務局 これは1から6まではワンパッケージだと思っていただいて、1から5までを集めたもので、基本構想を策定するということになります。6番の段階までを一体として、基本構想を策定するということです。

B委員 質問の続きですみませんが、例えばプレ事前提案公募というのをするのであれば、こういった民間の意見というのは、基本構想の段階から入ってきていいようなものと考えられるのですが、そういったことは考えられていないのですか。

事務局 あくまでもこれは、市として整備する建物のコンセプト、基本的な方針を決めて、この方針に基づいて、「民間の皆さんだったらどんなアイデアを出してもらえますか」という部分がプレ事業提案で、ただそれは基本的な考え方ものを全部完璧に入れたものではなくて、「我々だったらこの部分はこうやって考えますよ」というものを含めた提案をしてもらおうということですが、それが、市が作った基本構想より優れているのであれば、それを取り入れた形で、今度は本編の公募をする為の募集要項を作っていこうというような形になるとイメージはしていますが、とはいっても、市には市の考え方がありますので、全く白紙の状態で、「18,000㎡の庁舎と、3,000㎡の消防庁舎をここに作りますから、どうぞ、提案を出してください」というようなものではないと思いますから、ここの基本構想の部分であらあらの部分を固めて、その上でそれに基づいた、それを見た上での民間のアイデアを出してもらおうという意味での事前提案だと考えて

います。このプレ事前提案というの、やるかどうかは実際にはまだ決まっています。

B委員 プレ事前提案という名前の割に、25年度までなのはどうしてなのかと、「プレ」で「事前」のはずが、どうして後ろの方にあるのだろうかという印象です。

事務局 なるほど。

委員長 おそらく1年前倒しできると思います。「必要諸室」という表現自体がおかしいのであって、必要なのは機能です。何人いて、どういう部下組織になっていて、室というのは、「〇〇課」、「〇〇室」のようなイメージですけれども、そんなものはこれからは無いと思います。自由にどんどん変えていけるようになるのが、基本的な庁舎のあり方になってくると思うので、何人が何の仕事をしていて、ハード的に何が必要なのかという所まで、個々の執務室ではなくて、パソコンが何台、サーバーが何台ということは必要かも知れませんが、レイアウトも全く決める必要はなくて、そうであれば1、2カ月でぱっと出せるはずではないでしょうか。その段階で、プレ事前提案を募集すると、そこに色々な方の意見と言うのが、実現可能性を無視した意見になってくるので、それが入ってきてそれが前提になってくると、もう民間はその範囲でしか考えなくなるので、もの凄く幅が狭くなります。せっかくいい提案があっても、「こういうものが必要ですよ」という意見が市民から出てきて、それが基本構想に入ってくれば、それが前提になってしまいます。このやり方の骨格というのは、民間の目で見ると、非常に幅広い提案をしてもらって、最終的に決めるのは、行政であり、議会であり、市民であるけれども、その選択肢を広げるということは、その前にやるべきことではないでしょうか。私の印象からすると、ぱっと見ると、ソフト的な諸源を3カ月位でまとめて、7月から提案を公募する、それは考え方によってはある程度時間をかけてもいいかも知れません。基本構想を出した後に、それに対する市民の意見を取りまとめる、その時には、おそらく民間の提案というのがたくさん出てきて、「盛りだくさんにするとコストに跳ね返るよ」という情報がそこにしっかり入っています。「あれも欲しい、これも欲しい」という意見が出てきた時に、市民の負担が増えるということ、トレードオフだということをしっかり言えるような状態、その為には、民間提案をしっかり受けなければなりません。その前に聞いてしまうと、「あれもこれも」の意見しか出てきません。そうすると、後々もの凄く大変になります。

副委員長 話を元に戻してしまいますが、コアの部分、市庁舎の部分さえ確定して、これを起債対応にした場合に、売却ないし賃貸でもいいですけれども、残った土地の代金そのものを考えると、おそらく起債調達でほぼできてしまう可能性がありますよね。とすると、その根幹部分、コア部分さえ決めておけば、後はもう民間の提案に任せてしまうということで、資金調達と分けることができるのではないのでしょうか。下手に民間資金と言うと、今の時点では起債調達の方が民間資金より金利が圧倒的に安いので、そこの充当分を考えると、土地売却という大変なVFM、財源があるので、多分全体からすると、起債でコア部分はできて、それ以外の所というのは、民間の提案に任せながらできるのではないかと思います。しかもコア部分というのも、絶対に必要な面積と、ひとり当たり面積というのを考えると、全部ボリュームで出てきますよね。レイアウトは確実にこれから流動化してきます。後はこれだけ緊急性を条件にする以上は、もう少し乱暴な、乱暴と言う言葉が悪いですが、ラフなプランの中での進め方で充分ではないでしょうか。これを見ると非常に緻密なので、いい知恵が出てこないのではないかと思います。

委員長 民間からすると、民間収益施設をいつ立ち上げられるかが重要で、住宅にしても商業にしても、4年後なのか、5年後なのか、ということによって、大分違ってきます。そこをできるだ

け近づけてあげて、VFMが出るようにしてあげる必要があるのではないのでしょうか。

事務局 我々事務局としては、今委員長・副委員長がおっしゃった意見は充分踏まえますが、やはり、市民・議会の皆さんとの調整をしていく時に、なるべく意見を入れられるように色々考えてはみたいと思いますが、その辺りの調整をどのようにやっていくかということが課題だと思います。

副委員長 緊急性に関する合意形成はこれまでの過程の中であると見ていい訳ですよ。そこが一番肝心な所なので、そこがある程度前提になるのであれば、そんなに遠慮しなくてもいいのではないかと思います。事情が良く分からないので、複雑な事情があるのかも知れませんが。

事務局 おっしゃる通りです。その部分については、会議の最後に「その他」としてご説明したい所なのですが、少し前倒してお話しすると、最初はやはり緊急性があるということで、早く庁舎を建てる必要があるとの意見が多数です。しかし、それができれば最後にお話するような対応はしなくてもいいのですが、すぐ建てろといっても、やはり我々が従来の発想の中で手順を考えていくと、市民の合意形成、それから議会、みんなの意見を色々踏まえて、もちろんそれは広げる為ではなくて、その中から整理・選択をして、必要な機能を集めて、それに基づいて機能を決めていこうとなると、市民の意見を集めて合意形成を図るまでに時間がかかってしまうのではないかと思います。そうするとやはり、3年、4年、5年とかかかってきます。そうするとその間どうしようかということの対応が必要になってくるということで、最後に説明する対応の話が出てきているということです。副委員長がおっしゃったように、緊急なので庁舎を早く建てようということで、その為には色々な事ではなく、根幹部分だけをぱっと作っていく、という風になれば良いと思いますが、なかなかそういう風はいかないのが現状です。

副委員長 一体型整備の時に、少し思い込みがあるのではないかと思います。つまり「一体」という言葉が、庁舎部分その他の部分に均等に紛れる訳ではなくて、庁舎部分の根幹部分があって、それ以外の様々な公民連携施設、市民協働施設、商業、住宅がある訳ですよ。必ずそのように分かれる訳なので、先程先に作れと言ったのとは全く別の意味で、コアの部分のおおまかな場所を決めてしまえば、まだゆっくりやればいいのではないかと思います。

事務局 我々としてはそのコア部分で18,000㎡、若干市民協働部分もありますが、やはり一万数千㎡の必要面積となっているので・・・。

副委員長 仮にこれを最大ととってみても、行政財産をそこで確保することを前提にしても、将来的にそれは行政財産を普通財産に変えて解放してしまえばいいと、それ位の思い切りが必要ではないかと思います。本当にゆっくりやるのであれば、ずーっと考えていてもいいのですが、私が見ている分には、これは、消防庁舎、災害対策も含めて、急がないとまずいのではないのでしょうか。面積が多少過大でも、将来的には全部これは普通財産化してしましますよ、という割り切りがあれば、合意形成も含めて早くできるのではないのでしょうか。

委員長 プレ提案を基本構想の前にはいけない理由というのが良く分からないのですが。基本構想を作るのは市なので、その判断の前提として民間の意見を入れておかないと、構想ができないのではないのでしょうか。だから早目に意見を聞いた方がいいと思います。逆に言えば、民間としては、その後変わるかもしれない、というリスクを抱えて提案をする訳ですけども、その状態でもいいので、早目に意見を聞いた方がいいのではないかと思います。

事務局 別にそれを拒んでいる訳ではないのですけれども、市の中で、民間事業者から提案を求めるとなると、それなりにきちんと手順を踏んで、聞いて、評価して、という流れを踏むと、すぐ

3カ月とか半年とかかかってしまう状況があります。

委員長 その辺の事情は良く分からないですけども、そういう所が駄目なのではないでしょうか。必要な時間はもちろん確保するけれども、「何か良く分からない間に時間が経つものですよ」と言われても、そういうことではないと思いますが。

事務局 分からない訳ではないですけども、プレ提案を求める為には、それなりの、「こういったことを考えているんですよ」というような提示をしなくてはならないと思います。

委員長 前提はもちろん必要です。

事務局 その考えを提示する為には、その考えが誰の考えなのかということも、明らかにしなければなりません。市の考えという為には、我々行政だけで作って「ポン」と出せるかと言うと、庁舎を作ると言う事については、やはり市民の皆さんの意見、議会の皆さんの意見を聞いたものを出さなければならぬ、その為には、基本構想を作って、それについて合意形成を図って、これについての「プレ提案」ということです。その前段で、極端な話、「庁舎を建てますよ。何かいい案がありませんか」という形ではないということです。

委員長 行政の意思だけで充分だと思います。

副委員長 前にあった事例で、確か、フォーラムを作ってしまった、要は完全に誰が入ってきてもいいですよと、ディベロッパーが入ってこようと、ゼネコンが入ってこようと、市民が入ってこようと、その中で「市としてこういう問題があります」ということを言って、敷地条件だとか、大まかな考え方だけを説明して、自由な意見をもらってしまうと言うようなことを、先にどんどん繰り返していくような方式が必要ではないでしょうか。

事務局 そういう意味では、今のPFI法の中でも民間提案制度というのがある訳ですよ。ある面、積極的に募集するのではなくて、今もそういう状況になっていると思いますが、習志野市が「庁舎を建てますよ」ということに対して、民間から逆に募集しなくても、色々民間提案制度があれば、そういう形になると思いますが。

副委員長 従来型だと、どうしても市の第一次原案というのをまとめて、まずそれについて庁内の合意を取って、それをまず市民に説明して、議会に説明して、これを両方やるので、おっしゃるようにやれば、絶対半年はかかってしまうと思います。そうではなくて、もっと大きな形で、「市役所としては平場で面積要件がこの位」という面積要件だけを決めて、後は敷地があって、後はどうするか、資金もないし・・・というような前提で、「ご意見をどうぞ」というような形で、市民も、議会も、ゼネコンも、ディベロッパーも、その他有識者など、全部集めた形でフォーラムを2日間位開催するという形がいいのではないのでしょうか。

事務局 ある意味で「関心表明」のような形のものなのではないでしょうか。「習志野市でこんなことを考えていますけれども、提案したい方いらっしゃいますか」というような形のを1ページ載せて、提案を出してもらおうような形なのではないでしょうか。

副委員長 まず市民にというか、一体的に知恵を集めるような形で、本当に「フォーラム」という形ということです。その中でいくつかの意見が出てくる訳で、これは1日か2日位、時間をかけていい訳です。熱心な人しか最後には残らない訳ですから。その中のいくつかの意見と言うのを取り上げながら、でもそれを作ってしまうと、庁内も、そういった取組みをやりましたからということで、大まかな意見としてはここに大体集約できそうだと、議会も、その場に出てきた意見として、「皆様方も入ってきたからこそこうなった」ということで、正式な提案として、「市の第一案として、この辺までのおおまかな提案を事業募集にかけますよ」と、多分その2段階であれ

ば、半年間でできてしまうのではないのでしょうか。これは思い切りの問題です。従来型の合意形成の手続きも必要は必要なのはおっしゃる通りですが、緊急性とか必要性という所では、意思決定の手順を壊してしまう必要があるというか、それであっても、フォーラムであれば、その場に市民も議会も全員参加できる訳です。一番大切なのは議会と市民で、庁内はむしろその意見を反映させなければならない訳ですから。

B委員 こういう委員会にも所属しながらも、提案者側として出ることももちろん多いのですけれども、やはり提案者の立場に立つと、市民の合意も得られていて、議会も通っているという基本構想に対して、「更にいいものがあるなら提案していいよ」と言われた時に、相当覚悟がいるというか、「賭け」になりますよね。市の構想を変えてまでこの提案をすることが、「吉」と出るか「凶」と出るかというのは賭けなので、相当難しくなるというのが、提案者側の意見だと思うので、そういう意味でも、なるべく柔軟に変えられる内に自由な意見を求めて、その上で、構想なりを作っていくという方が、本来とされているものに近いのではないかと思います。このスケジュールを見ているとそういう印象を受けます。

事務局 みずほ総合研究所の方で、実際にそういった事例等があるというのは把握していますか。

みずほ総合研究所 事例につきましては、前回の協議会の時に、藤沢市、遠野市の取り組みや、プラント系にはなりますが、大阪市の事例などを採り上げましたが、考え方として、何を重視して採り上げるかということだと思います。

委員長 他の事例で、横浜市も実はやっていますけれども、行政の中で、基本構想というか、提案を求める際の前提を決めてもらって、事業者の中での意思決定はもちろん必要ですが、後は民間提案を受けて、その後に、市民・議会に対する正式な手続きをはじめ、というパターンが一般的なので、ここに挙げられているスケジュールは一般的ではないと思いますが、あえてそのようなスケジュールを採る理由が認められないのですが。

事務局 これは一般的ではないのですか。

委員長 一般的ではありません。一般的には基本構想の前、市民意見の取り入れなどの前ですから。今B委員がおっしゃったように、前に聞くことに意味があります。

事務局 それは、民間の活力を入れるという場合の手法ということですか。元々庁舎を自前で建てようという場合には、そういうことは必要ないということですよ。

委員長 提案方式自体はもちろん珍しいことですが、提案方式をやろうということであれば、できるだけ早く行う必要があります。まだこの中に入っていないかもしれませんが、提案者へのインセンティブというのが、後になればなる程、実質的な提案に近い提案をしていくので、本当にその提案が良ければ、事業者として選定される位の選定というのが、どんどんどんどん必要になってきます。早ければ、インセンティブゼロだと少し厳しいですが、程度は小さくて済みます。「誰でもいいから提案してくださいよ」と言えば、インセンティブがなくても皆さんが出してくれます。その代わり非常にラフなものになりますが、ただ、図面を引いて正確に何かやるような形ではないと思います。

事務局 具体的にまだなかなか詰まらないのですが、その際に何社からか、具体的に提案が出てきたとしまして、それをまとめて基本構想に入れていくのですが、それと、その後の行動とは全く切り離して良いということでしょうか。

委員長 早目にやるのであれば、切り離さざるを得ないですね。その際に、早目にいい提案をしてきた人が、何らかのプラスを得られるように設計をする必要があります。インセンティブも含め

て、もう少しここは考えないと、いい進め方にならないと思います。

事務局 第1回目の会議の時に我々から説明させていただいたのですが、このスケジュールに入る前段として、「習志野市の財政状況の中で、自前で建てるのがなかなか難しいから、民間のノウハウを活用しよう、ということでの選択肢を探っています」ということを説明させていただいて、実際に本当に民間でやった場合に、どれだけのメリットが出るのかということ、最終的にVFMの試算をして出していこう、ということやらせていただいています。そこで、現時点での本当の概算では、いくつかのケースではVFMが出るので、我々としては、最終的なまとめの中で、そのVFMを、今色々ご指導いただいている内容を含めて、「こういった形で考えられる」というのをまとめて、その先、やはりスケジュールの所で、今いただいたような、「民間でやるのであれば、もっと早くからそういった提案をいただいたらどうか」というご意見も踏まえながら、考えていきたいと思っています。

副委員長 先に色々なアイデアをもらっておく必要があります。私が思うに、この基本構想というのは、民間主体で行う部分と、庁舎の部分と、切り分けていいと思っています。基本構想が二つあっていいのではないかと思います。24年度の基本構想というのは、全体の中で色々な意見を聞きながら、最低の庁舎スペースと大体の位置と言うのを決めて、基本設計に入ってしまうと、ただ、他の所はまだ少し流動的なので、住宅なのか、商業なのか、あるいは市民利用施設か、という部分はもう少し時間がかかるので、庁舎の方は先行しながら、更にその他の部分は翌年度に基本構想に入っていくと、その2段階のスケジュールを併せるという方法もあるのではないのでしょうか。

事務局 市としては基本構想を作るのはあくまでも、副委員長のおっしゃる「コア部分」について、その「コア部分」が現在の市の考え方では少し広いのかも知れませんが、民間提案の部分は募集要項の段階で出てきた案を、丸のみではなく、協議をした上で、「出てきた案でいこう」ということなので、市の基本構想としてまとめることは今の所考えていません。ただ、枠組みとしてそれが本当に売却できるのかといった部分については作りますけれども、そこから先の活用方法については考えていません。例えば、職種として市の意向にそぐわないものは入れないけれども、他は自由に入れる、といった部分について考えていきます。

副委員長 前段階がないと、基本構想そのものがかなりがっちりした計画に乗らないと、庁舎の部分もまとまってこないのではないのでしょうか。その辺が気掛かりです。

委員長 そういうことで、検討の時間が大分無くなってきていますけれども、議会が2月の中旬から始まるということで、それまでの間に今日の議論を整理していただくこととなります。

事務局 次回提出する資料としては、VFMの資料や、標記の仕方とか、今後のスケジュールの部分を、再度、基本構想をまとめる前段に提案募集を入れたらどうなるのか、そういった所をまとめたものを作りたいと思います。

●その他について

事務局 本日参考資料としてお配りした資料なのですが、冒頭に申し上げた通り、現在新庁舎の建設ということと、完成までの間の対応をどうしようかということで、今、庁内で、予算化も含めて色々検討を行っています。その内容もほぼまとまりかけているので、まず市民の皆さんに、議案として提案するまでに説明しておかなければいけないということで、1月から3月にかけて、まちづくり会議での説明と、市民説明会を開催することになりました。参考資料の4ページを見ていただきたいのですが、基本的には、市内16のまちづくり会議で、そこに書いてあるよう

なスケジュール案で説明を行い、各公民館・コミュニティセンター等でも市民向けの説明会を開催します。それから、公共施設再生に向けたシンポジウムを開催した市民会館において、行政問題学習会というのがあるので、そこでもご説明します。そういった過程を経て、市民の皆さんに、今の習志野市の状況と、市庁舎関連の作業のスケジュールをお知らせしようということを計画しています。参考資料 1 ページに戻っていただきまして、市庁舎建設について、まずは、市庁舎の現状について、市民に説明を行います。IS値が非常に低くなったことや、床のたわみがひどいこと、最近の地震でも少しそれが拡大しているという状況があります。そういった中で、破線で囲んだ通り、やはり市民生活を守り、更には市庁舎機能を維持する為にも、新庁舎建設と、その間の機能移転が不可欠であるという点で、参考資料 1 ページ②の部分ですが、24 年度予算で基本計画策定業務等の予算計上を予定しています。そういった中で、作業スケジュールとしては、参考資料 2 ページ目になりますが、ここが多分長いということになりますが、今の所、24 年度中に基本構想・基本計画を策定し、25・26 年度で基本設計・実施設計、各種申請業務、これは直営でやる場合ですのでこのような形になりますが、27 年度に着工して、工期を 18 カ月から 22 カ月みて、29 年度早期に完成すると、こういったことを今、市が直営で行った場合のスケジュールとして考えています。ただし、民間事業のノウハウを活用した場合には、スケジュールを前倒しできる可能性があるということで、この専門協議会で色々ご議論をいただいているところです。これについては、先程の基本構想の部分でお話したように、基本構想を作る為に地域の代表者の方に集まっていただくということを想定していますので、参加へのお願いをしています。次に「2. 新庁舎完成までの対応」ということで、先程お話したように、従来手法では、5年、6年かかってしまうので、その間、現庁舎に居続けられないということで、色々検討してきたというのが、「検討の1」から「検討の5」までの部分に書いてあります。これは時間が無いので省略しますが、庁舎にそのまま残るのは対象外、耐震補強するのは、前回の会議でご説明した通り、コスト・時間がかかって選択肢外、コスト・時間の問題だけでなく、そもそも耐震補強が不可能であるという結論に前回の会議でなっています。それから「検討3」では、仮設庁舎を建てて、この部分がもしかしたら副委員長のおっしゃる「コア部分を先に建てる」という部分とラップするのですが、これについても、仮設庁舎ということだと、色々課題があって、これも不採択、既存の公共施設のスペースを活用するとなると、やはり分散化の課題や、機能を一体的に運用できないような状態になってしまい、面積も足りないので不採用、そういった中で、民間の施設の活用を検討し、京成津田沼駅前のホテルを活用できないかということで、現在検討しているということです。これについては、今、最終的な交渉中ですが、これがまとまれば、旧クレストホテル活用に向け、予算についても計上を予定していると、今、そういったことでの説明をさせていただこうとしているところです。ただまだ交渉がまとまってはいないので、3月議会での予算化と、交渉がまとまった時には、最終的な形について、市民の皆さんにお知らせをするというようなご説明に、実は明日の夜から入るということで、作業を進めているというご報告です。今交渉が最終的な佳境の所に入っていて、今計画している所と若干ズレが出てくる部分があるのですが、市の考えでは、今このように進んでいるということです。

委員長 策定委員会というのは全体で何人位の人数を予定しているのですか。

事務局 30数名です。地域の代表の方、色々な団体の方、商業とか農業とかそういった団体の方、専門的な知識をお持ちの方を入れた 35、36 名の委員会を立ち上げて、そこで先程申し上げた、色々な機能だとか、配置だとかについて議論することになります。

副委員長 そんなに議論することがあるのでしょうか。庁舎の基本的な部分については、色々な事例を見ていても、市民活動の拠点や、ホール機能があるとか何とか、いわゆる抱き合わせ、総合庁舎型の庁舎で、休日も利用できるのなら別ですが、専門知識のない市民に意見を求める必要があるのでしょうか。

事務局 やはりワンストップサービスを実現させるためには、「市民の視点から見ると、こういった所をこうして欲しい」というような意見が必要ではないでしょうか。

副委員長 市民目線では無理ではないでしょうか。市民は行政の機能が分かっていなくて、法的な制限が分かっていないので、「どうするのか」という部分については、行政が一時的にまず全部決めるしかないのではないのでしょうか。

事務局 もちろん白紙で「どうですか」と聞く訳ではないですが。

副委員長 「市民の意見があったから、窓口は4席を5席にして」というような議論は無い訳で、総合窓口があるのは当たり前の話です。どうもその辺の議論、策定委員会をやる意味が分かりません。複合施設であれば、その地域の意見を聞くというのは分かります。これは絶対必要です。しかし庁舎というのは行政機能なので、純粹庁舎機能で行く場合には、市民の意見が必要な部分は何があるのでしょうか。

事務局 例えば議会をつくる時に、市民がもっと参画しやすいような形にできないかといった話があります。

副委員長 基本的には議会の方が、年間3分の1しか使っていないのに、固有の施設が絶対必要だとか言う訳です。議会は住民の代表なので、聞かなければならないと思います。しかし町会の代表者に何を聞くのでしょうか。「どこの立地なのか」という問題であれば、これは大きな問題ですが。立地はここ（市役所前グラウンド）なのですか。

事務局 立地は、先程冒頭で申し上げた通り、最終的には「ここだ」と決めてもらわなくてはなりません。しかし総合的には、「ここだ」ということについては、大体共通理解されていますが、どこで決めるかという、この基本構想の中で決めることになります。

副委員長 その為に30何人も集まって、「やいのやいの」という状況を手続的に踏むというのはどうなのでしょう。意見を聞いたら最後、「ここがいい」とか、「駅前がいい」とか言うに決まっています。

委員長 市民意見を聞く為の会議ということなのでしょう。「策定委員会」となると、「策定する委員会」になる訳で、その定義が曖昧かつ、ここまで市民が参画するのは異例だと思います。

事務局 我々も色々見ましたが、100人委員会をつくるとか・・・。

委員長 それはあくまで諮問というか、あくまで意見を聞くということですから、これは「仮称」ですけれども、その所について誤解を生じないようにしなければなりません。

事務局 実際の会議の性格とか、位置付けについては、考えなければならないと思います。

委員長 それから、白紙の状態意見を伺うのではなくて、ある程度の素案というのがあった状態で聞き、その枠組みに対してどうか、ということについて評価をしてもらうということは意味があると思いますが、全く案が無い状態で全体的な検討・考察が市民の立場から出来る訳ではないので、その人の置かれる立場をもってしか、答えざるを得ないので、「全体」会議と言いながら、「部分」の意見になってしまうのではないかという懸念があって、「色々な意見が出たけれども、最終的には行政としてはあまり使えない」ということになると、やらない方が良かったということになりかねません。そうだとすると、最初の段階できちんとした行政素案を出すという前提で

いくのであれば、その中に民間の提案が入っていないというのは、この場合はおかしいのではないのでしょうか。「民間の活力を導入する中で、VFMが出る」という進め方をするのであれば、「民間はこういう風に考えていますよ」というのが、一つではなく色々なアイデアが出るかも知れません。それは庁舎だけではなく、隣をどう活用したいかといったことも含めてアイデアが出てきて、それに対して意見を言うことができると、白紙で何か聞くという訳にはいかないと、そこは提示する素案が相当しっかりしていないといけない気がします。少なくともタイミングはともかく、民間の提案を活用しなければ、とても財政的に立ち行かないし、いい提案が出てきそうという心象を持っているので、「出来るだけ早い時期に民間の提案を集めたいと思っています」という言葉は、どこかに入れておかないといけないと思います。

事務局 分かりました。今のご意見を勘案しながら、今後の作業は進めたいと思います。

副委員長 市民の方による策定委員会を立ち上げるというのは、すごく気が重くなることだと思います。説明会ならば全然問題ないですけれども、市民代表としての議会がある以上、今回は緊急性という意味で議会に重点を置く、というような割り切りがないと、時間的に厳しいのではないのでしょうか。

委員長 少なくとも、委員会の名称については少し考える必要があると思います。明らかにこれは権限を持った委員会だというような名称なので。

事務局 今後、検討したいと思います。

●次回の協議会開催予定について

第4回会議を2月10日（金）で調整することとし、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。

●閉会