

会議の内容

1	会議名	第4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2月10日(金) 15時00分~16時30分
3	開催場所	5階 A 会議室
4	出席者	<p>[委員] 根本委員、南委員、神山委員、欠席(倉斗委員)</p> <p>[事務局：経営改革推進室] 島田副市長 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)] 3名</p> <p>傍聴者：7名 公共施設調査特別委員会委員：2名 記者：5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</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等について、事務局及びみずほ総合研究所株式会社より説明。</p> <p>●質疑 委員長 非常にコンパクトな資料になっておりますので、頁ごとにご確認も含めて検討したいと思いますが、まず、前回まででかなり論点が出ていますが、1頁目から4頁までは、特に前回と変更ないということよろしいでしょうか。</p> <p>事務局 変更ありません。</p> <p>委員長 この部分について、改めて見てみて、分かりにくい点など、ご指摘があればどうぞ。</p> <p>副委員長 何故PFI方式を導入するのかが、この資料を見て益々分からなくなったのですが、庁舎を建てる時には、ほとんど平場の土地があれば、他に何の工夫も要らないんですね。1階部分をどうするかということだけで、できるだけワイドスパンに必要な面積を確保して建てておけばいいんです。そうすると、従来方式も何もなくて、市庁舎を建設して、残りの土地は全て売却してしまえばいいのではないのでしょうか。売却の方式の所は、市の公共施設を巻き込むか、そうでないかで色々な方法があって、その部分についてはPFI方式も考えられますが、何故庁舎にPFI方式が入ってくるのかが分かりません。そのためにもものすごく時間がかかっています。庁舎というのは、ただの四角い建物で、一番お金がかからない方法で建てられるはずですが、ただ、面積があまりにも大きいのでこれについても困っているのですが、茅ヶ崎市の場合は人口23万人に対してかなり大きくて、庁舎規模が14,000から16,000㎡です。それに対して人口が少ない</p>		

習志野市の庁舎が何故、消防庁舎も併せて 20,000 m²を超えてしまうのかが分かりません。見る限りは、私は、面積は現在の想定に対して、3,000 m²から 4,000 m²程度は圧縮できる可能性があるのではないかと思います。これからは絶対に、公民連携をすると、「庁舎」としての行政機能は減るはずで、それはともかくとして、必要面積が 20,000 m²だとしても、後は消防庁舎と抱き合わせにするのかどうかということは、それは色々な基準上の問題だとか、老朽化の都合だとか、後は消防本部と災害対策本部との折り合いをどうするかということですが、それは自ずから決まるだろうと思います。従って、単純な庁舎を早急に建てて、その他の部分については、作っている間、あるいは設計の間で、設計についても何故 2 年も 3 年もかかるのか分からないし、1 年でできると思いますが、庁舎の建設期間中に仕様を決めればいい話で、諸源云々は一切関係ないと思います。庁舎を従来方式で早急に建ててしまえば、その他の公共施設については今議論していますから、それは P F I でも従来方式でもいいということです。それから、面積的には、駐車場の中はどのように使うのか分からないですが、少なくとも面積的には 10,000 m²というのは、首都圏では開発用地としてはものすごく大きいので、民間活用に関しては相当色々な提案が出てくると思われるので、これはゆっくりやればいいと思います。とにかく、何故庁舎を P F I 方式で建てなければならないのか、さっぱり分かりません。

事務局 その件については前段の話があって、習志野市が庁舎を建てる時に、何が大きな課題かと言うと、自前で資金が調達できるかどうかということが、大きな課題になっています。民間活力を導入しようとしたとき、そこが大きな課題で、庁舎建設基金が今 10 億円あります。庁舎建設の事業費が 60 億円とすると、50 億円を用立てなければなりません。その内、35 億円くらい起債ができて、一般財源ベースで 10 億円から 20 億円が必要ということで、その捻出が、習志野市の財政状況の中で非常に難しいのではないかとあります。資料の中ではその部分は飛ばしてしまっていますが。

副委員長 そのことを考えても、消防庁舎はそのまま残すことを前提とすると、面積をぐっと圧縮すると、ざっと見ると、庁舎建設は 50 億円もかからずに十分できると思います。その位に絞らない限りは市民の合意も得られないと思います。そうすると、起債の充当額と現有の資金を考えると、かなり賅ってしまうのではないのでしょうか。もし賅えないような部分があれば、この、民間活用予定用地の 12,500 m²の用地も分割して、とりあえず売却によって資金調達をすることができるのではないのでしょうか。何故私がこんなことを言っているのかというと、ゆっくり考えて、理想的なものを 10 年かけて考えるのならば構わないけれど、こんなに耐震性その他によって緊急課題であるという時に、何故 5 年もかけてしまうのだろうかと思っているからです。前回も言ったことですが、何度この資料を見ても、「P F I ありき」の話でしかなくて、庁舎建設のための資金調達の部分だとか、事業手法だとか、あるいは売却を前提にするといったことが含まれていないので、全然意図が分かりません。

事務局 今副委員長がおっしゃったようなことは、当然そのような検討はする訳で、最初の方の会議で議論になりましたが、その点は、来年度予算の基本構想・基本計画を策定する段階で議論になると思います。

副委員長 来年度いっぱいかけるのですか。

事務局 今の想定だと来年度いっぱいかかります。

副委員長 前回も申し上げましたが、あまりにも遅いと思います。確かに市民の説明会などの手順がありますが、庁舎は、現庁舎がある訳ですから、議論はほとんど要りません。窓口の一本化に

しても、市民活動にしても、スペースの活用の問題だけなので、これは如何様にもなります。窓口の一本化といっても、画期的に面積が半分になるならともかく、それはあり得ない話なので。事務局 市の財源的な問題と、もう一つは、今まで出ているように、35,000㎡という用地があって、そこを全体として活用する時に、庁舎だけで建てて残ったところを後から考える、という方法もちろんあると思いますが、一体的に提案を求めるということで、コスト削減効果も出てくるのではないかとこのところも期待はしています。

副委員長 「一体的な」ということを仰いますが、どこにメリットがあるのだろうかと思います。商業施設といっても、大規模商業施設がこの駅前・その他にできる訳がないので、基本的には住宅に関する施設、それから公共施設に関連する部分しかないはずで。この駅前に大型スーパーが来る訳がありません。どうも前提が建前的に感じます。緊急性が何も感じられません。すみません、今日は最後の会議ということで思い切り言わせていただくと、そういうことになります。

事務局 分かりました。

副委員長 今までの説明を全部聞いていても何一つ納得できないんですよ。何故一体的に発注しなければならないのか、何故にPFI方式を使わなければならないのか、何故に売却資産をきちんと見積もってやらなければならないのか。例えば、あの敷地の中の一角で工事を始めると、資金はどうしても竣工後にある程度必要となることを考慮すると、まずは駐車場の一部を売却するか、あるいは庁舎を何らかの形での分割工事するとかの方法も考えられます。これは随分前に言ったことですが、仮設の駐車場を作るだけで、この駐車場のかなりの部分は既に売却可能になります。それから大規模団地と言っても、それは大きい方がいいですけども、とりあえず中小のマンション群で作っておいて、とりあえず一定の5億円、10億円というのを資金源にすることができるだろうと思います。何故そういう、「ぎりぎりの状況まで来たから、ぎりぎりの資金調達でやっていく」という方法ではなくて、「きれいに35,000㎡と庁舎を一体開発」などという、超デラックスプランにするのかということが分かりません。そこまでの緊急性がないということですか。

事務局 緊急性はあります。

副委員長 では何故5年もかかるのですか。

事務局 やはりその辺が、行政がまだ民間的な発想に切り替えができていない部分です。

副委員長 そこが一番ネックだと思います。

委員長 多分副委員長のご指摘は、11頁の部分で、民間活力を活用するから遅くなるのではなくて、そもそも従来方式でもこのような手順でやっていくということになっているので、恐らく方式以前の問題として、スケジュールの感覚に問題があるのだらうと思われませんが、この委員会は、そこまでは検討のミッションになっていないので、その部分の検討は行政をお願いをする訳です。ただ、できるだけ早くするというで議論がスタートしているのであれば、もう少しスケジュールを早くすることは当然考えなければならないと思います。それが一つと、スケジュールを早くする上で、民間活力を活用するなり、一体で開発をすることが、プラスになるのかマイナスになるのかというのが、プラスになるという前提で書いてありますが、プラスにならないかも知れない、ということ踏まえた時にどう考えるのかということがあります。その点については恐らく、提案を受けるタイミングというのはもう少し早く出て、そういう市が発注する時間の条件に対して、クリアできるような提案が出てこなければ、従来方式でやるということだらうし、

出てくれば、従来方式よりは少なくとも早くなる訳だから、それは緊急性に合致するのでしょうか、ということになります。恐らく「何がいいか」というのは、選択肢を提示するのがこの委員会の役割なので、BTOがいいよとか、従来方がいいよとか、決めつけずに、できるだけ多くの選択肢を整理する段階で、24年度の検討に向けていただく、ただ、その為には、スケジュールという変数が非常に大切だろうという所は副委員長のご指摘のとおりだと思います。

副委員長 もう一つ問題なのは敷地があまりにも広いことです。藤沢市だとか茅ヶ崎市などで庁舎建設をやる場合は、敷地が狭いので、VFMを生み出す為には、何らかの形で合築あるいは一体開発しないと、原資が生み出せないの、考えざるを得ませんが、習志野市については、必要部分というのは分離できるので、十分生み出せてしまいます。建築基準法その他で用途が違うからといっても、はっきり言って、分筆した時のメリットというのはそんなにはないと思います。法規上の問題として、庁舎とその他の部分を分離した場合の公道設置の義務だとか、そういったものに膨大な面積を取られるのであれば、一体開発すると、これはこの前にも言ったことですが、本当に一体で作るのではなくて、一応分けてしまう以上は、法的な規制からいうと、あまり条件が変わりません。ということは、ぎりぎりの用地の所をまず行政で押さえてしまえばいいということです。何度も言うようですが、こんなに条件の良いところは私自身見たことがありません。民間としても、市役所と一緒に開発するメリットというのはあまりなくて、実は残りの土地が一番魅力的なんです。ですので、スケジュール的なものと、この広大な敷地、この二つを生かすと、全く違ったスキームになる可能性があります。

委員長 それだから民間提案を募集するのではないのでしょうか。正に、「一体的に」ということで募集することについては賛否両論があります。絶対に一体的でなければいけない、という結論にはまだなっていませんが、一体的ではまずいだろうという結論にもなっていません。そういうことなので、この委員会としては、選択肢を広くした状態で、検討結果を返すということになります。やはり、あまり理屈の上で「こうあるべきだ」というのを決めつけないでいいというのが、色々なご意見、アンケートの結果で、これは大変いい調査結果であると思います。そういう意味では、色々な可能性があるということ踏まえた結論というのが、一番いいのですが、その割には少し、BTOに重きが置かれ過ぎてているように感じます。VFMの数字もあまり変わらないのに、どうしてBTOがベストと言えるのだろうかということは私も感じます。それから全体的な話で、今副委員長のご指摘も踏まえて、時間の問題だとか、どういう風にこれから民間の意見を入れて、最終的にいい意見がなければ従来方式になるというようなことも含めて、若干リライトした方がいいと思います。

副委員長 構想期間、あるいは一体提案に関する期間でもいいのですが、全体としての提案を受け付けるにしても、まず緊急性と敷地の広さから言うと、募集期間がどの位必要かと言うと、半年もかけなくて十分ではないかと思えます。要するに、集中的なブレインストーミングをやった場合に、ほぼ結果としては、一体型か、分離型かということ位の話であって、分離型になる可能性もあって、その場合には、次の段階としての提案というか、プランニングができます。切り離せなかったら仕方ないので色々やるしかないですが。そうすると、「集中的な」と言っても、年度内、庁内の意思決定はともかくとして、少なくとも提案をするならば、1か月の募集期間で十分ではないかと思えます。

委員長 24年度内で、ということですか。

副委員長 そうです。ということで、24年度内に設計というか、基本構想策定段階に入れてしま

う可能性があります。駄目だったら延ばしてもいいですが、その位の柔軟性で、緊急時ですから、可能性は持ってもいいのではないかと思います。

委員長 それは私もそう思います。こういう所で従来型の発想でスケジュールリングすると、何の為に民の知恵を入れようとしているのか分かりません。きちんとコンセンサスを得るという話と、ただ延ばすという話は全然違います。必ず基本構想・基本計画策定に1年かけますと、ということでは全然ありません。その他にご意見ありますか。

A委員 前回までの会議でも、庁舎を作られる時の「緊急性」とか、「民間活力の導入」といった話が出ていますが、BTOが望ましいという方向で整理されているので、何かそちらに向けた議論をしなければいけないのかな、という印象です。「行政という観点から考えるとこれがベスト、民間活力の導入という視点から考えるとこれがベスト、庁内あるいは対外調整という観点から見るとこれがベスト、と考えると、この位の期間が必要だね」ということで、それぞれの観点から見ると、全てにオールマイティーという方法は中々ないと思います。習志野市さんがどれをより重視するかといった所を明確にした上で、最適な手法を選んでいく、という形の結論、まとめの仕方にしておいた方がいいのではないのでしょうか。今、資料を拝見した感じだと、やはりBTOに偏っているという印象を受けます。

委員長 緊急性の話や、仮庁舎の話というのは、この資料の中には出てこないのですか。

事務局 出てきません。

委員長 前は出ていたように思いますが。

事務局 緊急的な移転をするので、現庁舎の早期の売却は想定されていないような形では資料の中でも触れていますけれども、まだ、緊急的に現庁舎から出るというようなことは、この資料には書いてありません。

委員長 緊急性の判断が、仮移転が可能になったことによって、多少それ以前とは変わっている訳です。であるが故に、こういう判断になったのであれば、それも判断に影響を与えた要素として資料に入れるべきではないでしょうか。

事務局 ただ我々としては、緊急性はもちろんあり、できるだけ早くやりたいということですが、どちらかと言えば、やはり合意形成、習志野市の市民の色々な意見とか、議会等の反応を踏まえた上では、それなりの時間をかけて説明をしていかないとなかなか先に進めないではないかということを考えていて・・・。

副委員長 そのことについては、前回は疑問に感じていたのですが、3・11以後の考え方というのは変わっていると思います。それまでというのは、庁舎そのものの防災拠点としての役割は何かということについて、全然議論されず、施設設備的なものなど、そういったものが議論されていました。当然のことながら、庁舎を建て替えるというのは、「公務員がいい所（建物）に入るのとはどうなのか」という理由でどんどん潰しにかかれていたし、市も着手できませんでした。ところが、震災以後というのは、庁舎がなくなったら、その後の復旧・復興もままならず、災害対策そのもののコントロールもできないということがはっきりしたので、防災拠点としての庁舎は必須になった訳です。じゃあ庁舎が必須であると考えた時に、デラックスな要素とか、そんなものについて、以前は贅沢ではないかと議論されましたが、はっきり言って削減の余地がありません。今の現体制を画期的に変えて3分の1にするなんてことはできないし、若干ICT化があるので、8割位に圧縮できる可能性があります。その状態で市民合意が得られるのではないかと思います。これを本当に否定するような人がいたら、じゃあ災害対策はどうするのか

ということで、今、5年以内に大地震が起こる確率が70%とか、80%とか言われていて、今すぐ地震が起こってもおかしくないことでもあるし、100年後にも起こらない可能性もあるという中では、もうこれは「防災」という観点で押し切るしかないのではないのでしょうか。要するに政治の責任でもあるし、行政の責任でもあるんですね。そこはやはり議論を挑まないと、市民の合意形成に、一人一人アンケートを取って「どんな庁舎がいいでしょうか」などと聞くような余裕はありません。「どんな庁舎がいいか」と言っても、「快適で便利な庁舎がいい」と言うにきまっていて、細かいシステムについては、行政側がプロなので、行政が考えなければなりません。どんなアンケートが来ても、結局規模とフロアレイアウトは変わらないんですね。事務スペースのレイアウトはいくらでも変わりますが。ということで、緊急性を案件にした場合は、民間のノウハウ導入というのと、緊急性ということ、私は分けられると思います。分けられることをほぼ前提にすれば、余程画期的にVFMがうんと大きくて、一体型とそうでない場合に、数10億円の差がつきますよ、あるいは10億円の差がつきますよ、ということであれば別ですが、機能的に見てそれはあり得ません。何故時間をぐっと圧縮しないのか、検討期間は半分になると私は思います。そういうことで意見を申し上げています。その辺の説得力を持たないと、緊急性がぼけてきてしまいます。まず第一は、緊急性ですよ。そこを議論しなければならないのに、さあどういう庁舎でしょう、バリアフリーですとか、自然エネルギーの・・・というようなことを言っていると、緊急性はどこかへ行ってしまいます。

委員長 そういう要素も検討はしなければなりませんが、ゆっくりやる必要はないと思います。おそらくそこにも民の知恵があって、できれば検討と並行して提案を募集して、工期の短縮というのも、重要な評価要素にして、その結果、BTOなのか何なのか決まってくるのだらうと思います。やはり、ステップバイステップで何を作るか、どう作るか、一つ一つやるのではなくて、オーバーラップさせていくことも可能ではないでしょうか。実態問題としても可能だし、それをしてコンセンサスが得られないのかなという点が、我々が疑問に思っている点です。何か少しでも次のステップを始めていると、「市民の意見が聞かれていない、ないがしろにされている」と言ってくる市民の声を気にするのはいかがでしょうかですが、そういうことは決してないはずで、最終的な意思決定は別の所でちゃんとやる訳で、スケジュールの問題はもっと早くできると思います。面積の問題というのもある程度はあると思います。

副委員長 面積はやはり大きいですね。

事務局 今、実態としては、分室・教育委員会も含めた、現在の分室の面積を含めて足して、約14,600㎡あるんですね。その状態で職員が800人いて、現実として手狭なんです。

委員長 仕事のやり方の問題もあります。

事務局 確かに書類を置くロッカーや書類は非常に多いです。

副委員長 要するに、会議スペースと書類の部分がどの位の割合を占めているかで、これは委員長の持論ですが、民間に比べると役所のスペースは約2割も大きいんですね。それはどの部分かと言うと、書類の部分になります。その書類を前提にしているのかということがあります。

委員長 そういう意味で、同じ建物になければならない機能とそうでない機能とがあって、それは書類の部分もそうだし、会議室についてもそうだし、あるいは食堂のようなものも含めて、民間の部分の方で受けて、民間の部分の方がバッファーになってくれるという提案の仕方が当然期待されますが、民間の複合開発の場合は、お互いに機能を持ち合う訳です。六本木ヒルズにしろ、何にしろ、エリア全体で必要な機能を持っています。だけどそれは同じ建物の中に必ずしも必要

とは限らない、そのようにして、ほんの少し不便になるけれども、そこは負担をできるだけ軽くしようという、のが民間の開発の理屈、常識なので、それができますよ、という所は一体開発の提案を支持していいし、その道を閉ざすべきではないのではないかと思います。その上で、そういうものが出来た段階で、15,000㎡とか18,000㎡というのが、キャップとしてはまっていると、作る側は、大きく作った方が得をすると思うかも知れない訳で、そこはミスリードしないようにしなければならないと思います。例えばこれは目安なのですが、想定よりも少ない面積で機能が達成できると思われるような提案をした場合には、加点してやるということにすれば、多少はインセンティブになるかも知れません。

副委員長 改めてこの協議会の名称を見ると、「庁舎建設手法等検討」となっていますが、これはハードウェアに傾きすぎているなと思いました。多分今、習志野市に必要なのは、代表である市長を筆頭とする執行機関と、議員との集中審議を公開で進行させるということではないでしょうか。色々聞いてみると、市民に説明し、庁内の合意形成を、と言っていますが、庁内の合意形成に、緊急時に2か月も3か月もかかるようでは、市長と幹部のリーダーシップの欠如だと思います。それから議会の合意形成、これは住民の代表である以上、絶対要件です。それから住民への説明をどうするかということ、住民の代表制、議会経由でしか判断してはいけないんですよね。他の住民の方の意見は参考意見です。なぜなら議員は住民の代表であって、もちろん庁舎の問題を争点に前回の選挙をやっていないということはあるかも知れませんが、じゃあ必ずしも他市が庁舎のことを議論して選挙をやっているかということ、そうではありません。少なくとも議会の議員さんであり、議会の議長さんであり、選挙で選ばれた方は、そういったことも想定しながら、住民の方々、市民の方々の意見をバックにしながら議論ができる存在であり、しかもその議論は完全にオフィシャルなものです。選挙で選ばれた二元代表制、もしこの点に不安があるのであれば、公開でやればいいと思います。そういう中で、集中審議をすると、庁舎のあり方のおおまかな枠と、それから面積算定、圧縮するのか増やすのか、それから大まかな予算の枠及び、後は公有地を売却するのかしないのか、それができないとなると、一体開発なりBTOなりをやらなければなりませんから、また議論が伸びますが、緊急性とそういったことを集中審議するというのは、実は事業手法検討の第一歩ではないかという気がしてきました。そうしないと全然埒がきけません。多分1か月でも2か月でも集中して審議すると、恐らく工期は2年短縮できると思います。

委員長 先般、議会での説明があったということですが、その時の状況というのはどうだったのですか。簡単にご報告をお願いします。

事務局 議会の説明というのは、震災を受けてかから、公共施設の老朽化も含めて、昨年6月に議会で委員会を設けて審議しようということで、公共施設調査特別委員会というのができて、ここまで審議をしてきて、習志野市の公共施設全体を検討すると共に、併せて庁舎の問題も取り上げました。その中では、新庁舎の建設については、結論として賛否を取った訳ではありませんが、概ね理解はされているという認識で我々は捉えていて、新年度予算の中には関係費を計上しているということです。市民への説明も、今、随時行っているところです。その中でアンケートを取ったところ、7割から8割の市民の皆さんは、建て替えについて賛成はしているという状況です。

委員長 アンケートを取ったというのは各町会に対してですか。

事務局 町会の代表とか、地域の代表といった、まちづくり会議に対してです。

委員長 その説明はもう終わったのですか。

事務局 それは去年の6月の説明時にアンケートを取った段階でそういう状況でしたが、11月に市民会館でシンポジウムをやった時のアンケート結果が、やはり7割の市民が新庁舎建設に賛成ということでした。

委員長 そうすると、この「市民意見聴取・反映」というのは、何をするのか、ということになりませんか。

事務局 やはり市役所を建てるということでは概ねご理解をいただいておりますが、どんな市役所にするのかという所については、また具体的な意見を色々聞く必要があると思います。

副委員長 そこが幻想ではないかと思えます。市民の声を聞いてできた庁舎なんて、どこにあるでしょうか。花を飾って欲しいとか、細部については別ですが。

事務局 我々が聴取している中で、例えば東京の立川市が100人委員会をつくったとか、小金井市は庁舎をまだつくってはいませんが、庁舎をつくるために1万人アンケートを取ったとか、先日京都の区役所を視察しに行ったら、ワークショップを作って意見を聞いたとか、やはり全体の作業スケジュールの中ではそういった市民の声を聞く仕組みは導入しているという認識の中で、我々としても、そういった仕組みは必要ではないかと判断しています。

委員長 それが必要だとしても、その結論が出なければ何も動かないということではないので、もう少しスピードアップできるような仕組みが必要で、資料では、ものすごく時間がかかるような印象です。スケジュール表に入れていけば同時並行でできるようなこともあるのではないのでしょうか。どちらにせよ民間の力が必要なのだから、民間さんにできるだけ早めに考えていただけるのが条件ではないのでしょうか。やはりそれには時間がかかってしまいます。今回が最後の会議なので、今回いただいた意見は最終的なまとめに反映していただきますが、他にご意見等いかがですか。

副委員長 消防庁舎との分棟案と合築案とは、本当にフラットに検討するということで、市民に問うのですか。案としてはあり得るのですが……。消防庁舎は築何年経つのですか。

事務局 消防庁舎は築33年ですが、IS値は0.36に低下しています。やはり今後想定される災害対策の中で、消防庁舎が機能しないと困るので、今、耐震補強しようかということで検討していますが、やはり機械が結構あったり、庁舎と同じように、耐震補強するためにはフロアを外に出さなければならないとか、そういったコストと期間を考えれば、本庁舎を建て替える時に合わせて消防庁舎も建て替えた方がいいのではないかと、ということで案として挙げています。

副委員長 もし資金の問題であれば、とりあえず消防庁舎は別個にしてもいいのではないかと思います。何故かというと、消防庁舎を合築するというのはあまり例がありません。つまり何かと言うと、消防の機材、消防車・救急車の基地としての機能と、災害の指令室機能・防災対策本部機能とは違うので、本来分離されて然るべきだろうと思えます。庁舎に消防車その他の機能を置くと、相当落ち着かない機能になるのではないのでしょうか。その点は専門家に任せたいと思いますが、少なくとも合築することによる時間的なデメリットがものすごく大きいような気がします。とりあえずまだ消防庁舎が使用可能であるなら、早急に本庁舎を建ててしまっ、消防庁舎はその後、機能も含めて、建築期間中に消防の機能と災害対策本部機能をどちらに持って行くのか、建物の割り振りを決めて、その上で、次に消防庁舎を車両基地としてきちんと建て直すのがいいのではないのでしょうか。この資料を見て、合築にするのか分離するのかということが、議論の材料になるのかということを確認したかったです。これが大きな論点なのであれば……。

事務局 大きな論点ではありません。

副委員長 大きな論点でなければ、ここはあえて書く必要はないのではないのでしょうか。

事務局 施設の全体規模を考えて、その中の経費を考えて、民間活力を導入した場合の事業費と比較をしたいということなので、その点は資料に入れておきたいということで、その点も含めて作成しました。

副委員長 要するに何が違うのかというと、市民広場の有無位ではないのでしょうか。そうすると、「合築か分築か」ではなくて、「市民広場の面積をどの位にするのか」という議論だけではないのでしょうか。

事務局 あとは民間の活用用地のスペースが少し違ってきます。

副委員長 もちろん民間の活用用地が広い方がいいので、それを分離でできないかということできる訳なので、要は設計書の問題になります。施設計画の項目に、いきなり合築案がどんと入ってきてしまったのは違和感があります。

事務局 最初の会議から議論から流れてきた中では、「こういった配置はどうですか」という話があったので、資料に入れていますが、ここが大きな議論ではありません。

委員長 この委員会で検討すべきテーマではないのではないのでしょうか。専門性もありませんし。民間施設の面積をVFMの算定上算出しなければならないので、その根拠として使っているということではないのでしょうか。

事務局 その通りです。

委員長 それだけであれば、1ページも割く必要はないかも知れません。

副委員長 「民間の面積がどれだけ広がるのか、そのためアイデアはこうです」という所だけ出せばいいのではないのでしょうか。

事務局 そのような取扱いにします。副委員長のお話は、緊急性の対応などよく分かるのですが、我々のひとつの要素としては、35,000㎡という用地を有効的に活用して市の庁舎を建設するというものの経費のコストダウンを図りたいという点も大きな所です。その時に、「庁舎をぱっと建てて、次」という手法もあるのだらうと思いますが、先程委員長がおっしゃった通り、民間施設の中に市が必要とする機能を併せて考えていくという提案を求めていくとすると、やはり一体で考えておかないと、後から「こういった機能を民間施設に入れてくれ」という訳にはいかないので、その辺をどうするかということだと思えます。確かに緊急性を優先はしつつ・・・。

委員長 その辺は分かりやすく、「市の考えとしてはこうです」というような形で、少し哲学的な所が弱いのかも知れないので、そこを書いておいていただければいいと思います。

副委員長 今の議論は「面積算定はこんなに確定的な数字ではないですよ」ということになってしまう訳ですか。

事務局 確定的ではもちろんないですけども、事業費を計算するには、一定の仮定を置かないといけないということで、今 18,000㎡と置いているだけであって、この中でも、民間からの提案で面積を縮小するような提案を別に排除はしていません。

副委員長 そうすると、資金調達の方法が、建設資金調達の問題と、維持管理、いわゆる民間部分の床代を支払う費用の調達と・・・というシュミレーションというのはできていますか。

事務局 そこまではできていません。

副委員長 議論を進めるとそこも必要になってくるのではないのでしょうか。つまり市庁舎のコアの部分が一体どこであるかということ、はっきり言って半分以下になります。他は民間の中でいいのではないかということになると、建設費のコストの削減と、日常的な床代を支払うコストの削減

が、実は一体的に計算しないと分からないのではないのでしょうか。

委員長 それはVFMの算定の中で計算しているのではないのでしょうか。

副委員長 詳細に見ていないのですが、建設費も含めて、庁舎の部分が1万何千㎡というのを前提にしていたように思ったのですが。この面積であれば、公共施設は別ですが、庁舎として民間部分に抱かせる部分はそんなにはないのではないのでしょうか。

委員長 「建物賃借方式」の削減率の部分について、少し説明していただけますか。

みずほ総合研究所 委員長がご指摘になられたように、機能が重複する部分については、抽出して、副委員長がおっしゃるように、切り離していくとどうなるのかというような、細かい部分までの検討はやっておりません。それをやろうと思うと、具体的に庁舎の面積の設定などを全部やらないと具体的な数字が出てきませんので、今年度はそこまでやっておりません。ただ、そういったことが起こり得るといえるのか、やりやすの、建物賃借方式が行い得るのではないだろうかということ、削減率は少し高くなるのかなということ、一定の想定を経てシュミレーションしているのが、現在の検討の結果です。ただ、具体的にどうなるのかということについては、引き続き来年度以降、基本計画・構想の中で検討していく必要があると思います。

委員長 その辺はかなり仮定の数字なので、出された数字の有効数字の小数点以下までは書いていないけれども、それだけ見てBTOが一番いいということにはならないと思いますので、余剰地が有効に活用できるような民間の知恵を入れた方が有効であるということはあるだろうと思いますが、その中でどの方式が良いかということは、6頁位からの書き方を、もう少しニュートラルにした方がいいと思います。それは一度委員会としてはお返しをして、市の中で考えて、できるだけ幅広く選択肢を取れるような形で進めていただければと思います。ただし、スケジュールの問題だとか、本来市庁舎はどうあるべきか、いわゆるキャパシティの問題だとか、その辺の問題については、今回の委員会ではそこまでの検討はできなかったもので、より少ない負担でより多くの、もしくはより早く緊急性に対応できるか、というのが大きな条件になりますので、ここでは方式の話しかしていませんが、方式固有の問題点、スケジュールなどに関係する要素についても、最後に「まとめのまとめ」というような形で、載せていただければと思います。そのスケジュールの関係で、民間の声はどうでしたか。このスケジュールだと、民間としては、かなり先の話がされているような感じを受けますが。

事務局 スケジュール的な所は聞いていなかったですね。

みずほ総合研究所 聞いていません。

委員長 前回ヒアリングをした時には何か出ましたか。

みずほ総合研究所 ヒアリングをした時には、皆様、まだこの事業が具体的に進むとは認識されていなくて、この事業に対して細かく検討している段階ではありませんので、具体的な意見はまだ出てきておりませんが、同時並行されています藤沢市のような制度に関しては、色々ご意見がある様子でした。評価するようなご意見と、ちょっとどうなのか、というようなご意見と、双方あるのかなという印象でした。スケジュールの所から少し外れてしまいますけれど、アイデアを募る、民間の活力を活用していく、という点での評価があるということです。

委員長 「民間を活用してください」という趣旨の結果ということですね。

みずほ総合研究所 その通りです。

副委員長 もう一つだけ、BTO、BOTどちらでも結構ですが、PFI法を使った場合のコンサルフィーは算定の中に入っていますか。そこが見えないのですが。

事務局 2千万円くらいの事務費を考えています。

副委員長 そんなに低額ではないと思います。そのような関係経費を考えると、PFI は日本の場合はそんなにメリットがありません。もちろん設計・施工一括発注ですから、それだけで2割減ることは間違いないので、そういう意味では、従来方式に比べるとメリットがあります。ただ、コンサルフィーは想定以上に必要となると思います。

A委員 コンサルの立場から言わせていただくと、一般的な目安として、一事業のコンサルフィーは2千万円程度で、市場価格としてはそれよりも下がっていると思います。

副委員長 それでは人件費にしかならないのではないのでしょうか。実際にはもっと高いのではないですか。

みずほ総合研究所 シュミレーションの中では、具体的な数字は入力せずにやっているという実態ですが、金額は今A委員がおっしゃったように、現状ではあまり大きな数字ではありませんので、傾向としては、金額を入れたとしても変わらないと思います。

副委員長 設計費その他にすべて上乘せされてしまうので、その通りだと思いますが。

事務局 その辺の経費については、従来方式でやった場合には、市の職員がその分やらなければならないことが出てくると思います。

副委員長 私としては、色々な話を聞くと、すぐにどこの市もPFIに傾くので、あえて言わせていただきました。

事務局 その点については、PFIをやろうということではなくて、純粹に、今習志野市には35,000㎡という恵まれた敷地があり、この庁舎を早く建て替えなければならないという課題があり、その中で、市の財政負担をどうやって抑制するか考える中で、求めている市庁舎を確保できるかということを考える時に、最初から従来方式でやるとか、民間でやるとかということではなくて、どちらにどんなメリットがあるのかということはこの協議会の中で検討したい、ということですが、ただし、検討には一定の前提を置かないと計算ができないということなので、それについては、今の市の庁舎の面積を足すと、15,000㎡弱あるので、それを基準にして、それに消防庁舎が老朽化しているのを併せて、物としてそういうものができたらどんなものができるかということで、今検討していますが、その中では、副委員長がおっしゃったような緊急性というのは、非常に重要な要素だと我々も思っています。

副委員長 緊急性と用地の広さについては、もっときちんと書かないと、ミスリーディングに近くなってしまいます。要するに、敷地が大きいということは、緊急性と掛け合わせると、段階的開発ができてしまうので、全然違う話になります。時間的に「一体開発だ」ということであれば、若干圧縮できるとしても、こんな感じのスケジュールでいいですが、敷地の段階開発ができるのであれば、もっと早められると思います。要はどこかは諦めなければならない訳で、100%実現というのは無理で、いい案というのは日本全国探してもない訳で、8割から7割でしかたないですが、これが「緊急性」ということです。そこの決断が入ってくると、仮に結論が同じになるのかどうかは分かりませんが、書き方は大分違ってくるのではないのでしょうか。やはり時間軸の議論が必要ではないのでしょうか。

委員長 その点は資料に入れていただくとして、ただ、どの方式が早いかは分かりませんよね。それも提案になると思います。恐らくどの方式でやったとしても、手続きを重ねていかないと駄目なので、それは少し手法とは違う所でちゃんと検討していただきたいというのが、この協議会からのお願いの一つということになります。他に事務局の方から検討しておいて欲しい点などあ

りますか。

事務局 我々としてはBTOを最優先ということではなくて、純粹に同じ目線で見ても、市庁舎を建てた時に、どの手法がいいかということと比較しています。若干これまでの全国的な実績からいくと、BTOが税の問題なども含めて有意義なのではないかということは思っていますが。それから、一つだけ、今までの議論の中で、「アイデアを早目に求めた方がいい」というご意見をいただいているのですが、どういうことをやればいいのか、我々としてはよく分かりません。要は、実際に手順を踏んで、基本構想ができて、基本計画ができて、手順を決めて、提案を求めるのであれば、それは従来の流れの中で分かるのですが、アイデアを求めるといった時に、こういった形がいいのかということが良く分かりません。いわゆる、よくあるような、「習志野市は庁舎建設に向けて検討をしていますが、どんな形で考えていますか」というような、そういうアバウトなレベルの投げかけでいいのかどうか……。

委員長 藤沢市のことは研究されていると思いますが、何らかの諸源を置かないと、アイデアが出せないですけど、それは決めつけしないで、ある程度ラフな条件で、アイデアを求めることは可能だと思います。出されたアイデアに対して、それをどう位置付けるかということの方が重要で、無責任なアイデアであればいいですけども、それなりのお金をかけてアイデア提案をされるからには、何らかの動機付けがないと、ということなので、藤沢市の方で工夫していますけれども、何らかのインセンティブを与えるということを考えなければならないと思います。この仕組みの設計というのは、事例もありますので、一長一短ありますが、そんなに時間をかけないでできると思います。その時に市が気にされるとすると、市民との関係で、「どちらを先にするか」というような議論、「何故同時平行ではいけないのか」というような問題です。他の案件よりも、遥かに色々なアイデアを出しやすいような条件にも恵まれていますし、そういう恵まれた条件を使わないで、市庁舎の従来型の範囲の中で発想するような意見が先にバーッと出てきて、それで条件が決まってしまうと、非常に使いにくいような状態で余剰地が提示されてしまうというのがもったいないと思います。

A委員 民間事業者にアイデアをいただくということに対しては、民間事業者さんというのはあまりリスクを負担しようとしたくないとか、ある程度の枠の中での提案をしたいとか、決められた範囲内でやりたいというような傾向が比較的強いのではないかと思います。そうした中で、最後に「民間事業者のノウハウを最大化できる事業条件の設定」（資料 12 頁）とありますが、正にどこまで提示をして、どういう提案をもらうかということ、今回土地活用の部分があり、その部分のリスクが結構大きいので、それをどうやって切り離すのかという話になります。それから、違うレベルの話になりますが、民間提案を多く取り入れるような場合、地元の企業がどの程度その中に入っていけるのかということも、行政としては考えなければならないと思います。先程委員長がおっしゃったように、そういう意見をどのように取り入れていくか、どういう段階でどのくらい条件を提示して、それをどういう風に反映していくかというのは、ヒアリングで事業者さんの意見も聞きながら進めていく必要があると感じました。

委員長 地元企業の話はその通りで、さいたま市などは、制度設計をする前に、早目に地元企業への説明を始めています。地元以外の中央の企業は、色々な事例があるのである程度自分で勉強できますが、地元企業にはスタートラインで多少ハンディをつけてあげないと、地元企業が知らない状態になってしまうのは多分良くないと思います。ということだとすると、早目に「こういう趣旨でやっていますよ」ということを、正式な説明会ではできませんが、この協議会の報告書が出

るのであれば、これについて説明をする、説明会を開いて自由に参加してもらい、「私は何故このように考えてこのようなことをしようとしているのか」、その趣旨を理解してもらうことが必要ではないでしょうか。それから、地元でなければできないような仕事というのをちゃんと民間に出してあげることも必要ではないでしょうか。やはり維持保全だとか運営だといった仕事がなく、ただ箱ものを作ればよいということになると、スケールメリットが効きますが、ずっとその場で見ていて、運営状況とか、維持管理状況とか、しっかり把握するというリスクを民間に任せられた方が、民間が強くなります。地元企業が得意な仕事をちゃんと出してあげるというのは、この協議会の結論になるのかどうか分かりませんが、それとは別の次元であるとは思いますが、必要であると思います。基本的には、震災後 1 年経過しますけれども、従来の行政の執行速度からすれば、非常にスピーディーに成果をまとめて検討しているということについては、評価できると思いますので、この協議会でまとめたものをきちんと実現に向けて進めていただきたいと思います。その辺の部分について、体制の整備等も含めて副市長の方からお話いただけますでしょうか。

島田副市長 今日副委員長からお話がありましたが、緊急性ということが、私も第一であると思います。スケジュールについては、もう一度よく見直さなければならないと思いますし、面積についても再チェックがいると思います。それによっては総事業費の圧縮の可能性も出てきます。今 35 万円/m²くらいを見ていますが、実際に入札しているのは 30 万円/m²くらいなので、そうすれば、15,000 m²であっても、50 億円はかからないと思いますし、先程言ったように、従来方式も不可能ではないという議論もあり得ると思います。10 億円の基金を除くと残り 40 億円なので、今起債の充当率は 70%くらいなので、70%で 30 億円くらいで、残り 10 億円くらいの捻出が必要になるので、それを 2 年から 3 年に分けて財源調達をして、スピードが上がるのであれば、そういう議論も確かに必要だと思います。それから逆に、今お話がありましたが、面積が広いのだから、最初は「庁舎の面積はこの部分で、後の残りは民間で考えてください」ということで、売却するのか貸すのか、色々ありますけれども、そういうようなことも重要だと思います。それから今貴重なご意見をいただきましたから、これらをしっかり踏まえていかなければならないと考えています。いずれにしても、早くつくるということは、市民が望んでいることだと思いますので、今のこの資料を見ると、従来手法は少し時間が長くなるということですが、そこも逆にどういうことをクリアすれば早くできるのか、そういう逆から考えることも重要かも知れません。資料 6 頁の従来方式の所は、時間が長くなるというようなことが書いてありますが、従来方式をどうしたら早められるのかという議論も必要かも知れません。いずれにしてもできるだけ早くつくるといようなことと、用地をどう使うかということについては、しっかり決めなければならないと思います。色々いただきましたご意見を踏まえてまとめていきたいと思います。市議会の方も、特別委員会が段々と回を重ねて議論を深めていますが、まもなく議会が始まりますから、当然のことながら、今のところ 24 年度に基本構想と基本計画くらいまでは進めたいと考えており、できるだけ早くやりたいと思います。現庁舎をつくったのが昭和 39 年で、私自身調べてみたのですが、当時の一般会計の予算規模が 8 億円でした。その時庁舎は 2 億 4 千万円で作っているんです。年度が 2 か年に渡っていますが、当時の一般会計の 30%の負担をしてつくっています。当時の財政状況とは違いますが、今の一般会計の予算規模は 500 億円なので、その 30%は 150 億円です。

副委員長 50 億円の庁舎が 3 つできてしまいますね。

副市長 だからといって、150 億円までは心配なく出せるというようなことではないですが、現庁舎は、ちょうど昭和 29 年に習志野が市になって、10 周年の記念でつくったんですね。そういう節目で「みんなでつくろう」ということのでつくったのだと思います。2 億 4 千万円というのは、当時の財政の規模からすると、相当の負担であったと思いますし、他にも色々な面での負担もありますけれども、その点から見ると、50 億円か 60 億円程度の借金をあまり心配していてもいけないのかも知れませんが、将来世代の財政負担という観点もありますから、副委員長がおっしゃっていた、藤沢市、茅ヶ崎市の話を知ると、確かに恵まれ過ぎているような感じもします。

副委員長 敷地のやりくりも大変だと思います。

委員長 条件の良さに甘えずに、最善の案を詰めていただくことを期待いたします。

委員長 それではよろしいでしょうか。あとは、今日いただいた意見を踏まえて事務局の方で修正していただいて、私の方で取りまとめさせていただきます。

事務局 今日は第 4 回目の協議会ということで、副市長の方からもご意見をいただきまして、いただいたご意見を十分生かしていくようにということですので、この 4 回の議論を踏まえて、最終的には 3 月末までに報告書としてまとめたいと考えています。また、詳細についてはメール等で委員の方々にご意見等をいただきながら進めたいと思いますので、今後ともよろしくお願ひしたいと思います。

●閉会