

会議の内容

1	会議名	第2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11月22日（火） 16時00分～17時30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、神山委員、欠席（南委員）</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 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)] 3名</p> <p>傍聴者：4名 公共施設調査特別委員会委員：4名 記者：3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>2. その他 (1) 今後の協議会開催予定について</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1」、「資料2」、「資料2補足」、「資料3」、「資料4」、「参考資料」に基づき事務局より資料の説明</p> <p>●質疑 委員長 耐震補強の説明については、独立した前提の話になりますので、これについて何かご質問、ご意見ありますでしょうか。 A委員 この資料は大変貴重で、今回の事業に際して市民の方にご理解いただくには重要なものだと思いますが、これは公開されている資料でしょうか。 事務局 まだ、公開していません。 委員長 問題点の1と2ですが、上（事務局注：資料1 2-1耐震工事費（概算））で金額を計算していますが、そもそも耐震補強は技術的に効果がない可能性があるということであれば、資料の順番として、そちらが先に来ているべきだと思います。お金がかかるから止めますということではないですよ。 事務局 あくまでも耐震補強した時には、この程度は金額がかかりますということです。内容的なものを入れまして、トータル的にどういう問題が生じるかということで、建物自体を補強する上で中性化の問題、コンクリートの劣化の問題が大きいということと、建物自体に自重をかけるこ</p>		

とができないということが一番大きいということで掲げております。

委員長 耐震補強で1、技術的な検討・2、運営面の検討・3、財政面の検討ということで、そもそも全部クリアしてないといけなければいけません。60パーセントで掛けていますけれども、これを80パーセントのお金をかければ強度はもう少し何とかなるのですか。

A委員 お金の問題ではないです。

委員長 結論としてはこれ以外になくて、職員、市民の生命を守るためには、問題点の1と2がクリアされない以上、少なくともこれを使い続けることはできないという整理でよろしいでしょうか。もう少し分かりやすく書いてもらった方がいいですね。その上で新しい庁舎をどうするかということですが、本来順番からすると機能の基本的な考え方について、ということがあって、施設計画の前提がきますが、参考資料はあくまでも参考資料で、この新庁舎にどういう機能を持たせるのかという議論は、どこでやっているのですか。

事務局 これは前回は若干触れましたが、来年度本格的に庁舎建設に向けた考え方をまとめる基本構想の段階でまとめていくということで、あくまでも今回提示させていただきましたのは、前回の中で機能面も考えなければいけないということから、参考資料として出させていただきました。基本的な考え方はこういった中から取組みますが、現時点でこれだということはありません。

委員長 機能があって、規模があって、手法がある。規模は何らかの仮置きをしないとけない。規模の前提としての機能は、どういうものを想定していますか。

事務局 基本的には、現状の市の執務体制を基本にして面積は出しているということになります。

委員長 施設計画の資料2の施設規模の1万8千というのは、現状のどれに相当するのですか。

事務局 現状の執務スペースが分散化しているものを含めて1万4千㎡あります。これでまず狭隘であるということ。それでプラス要因が出てくると、防災機能、市民の交流スペースがプラスされてくるということから1万8千を上限として考えていこうということです。もうひとつ、地方債の基準の中で計算式がありますが、それを計算すると約1万7千㎡ということから、1万5千から1万8千㎡というのを今の段階では想定していますが、その中で今後どのような機能が入ってくるのかわかりませんから、最大の1万8千㎡で考えていこうということです。

委員長 1万8千㎡なのか、1万6千㎡なのか、1万4千㎡なのかで手法に影響してきます。土地が空いているか大きいものを作ろうということではないと思います。参考資料の作り方も従来型の発想で、いいものを作れば、いいものができるでしょうということだと思いますが、そもそもこの検討の発端というのは、施設が老朽化していて、更新投資が大変であるという、財政的な問題の中で、どのように順番をつけていこうかということからスタートしていて、震災があって最も庁舎が危険だろうということで、庁舎を建て替えるということの合理性は十分あると思いますが、どのように建替えるか、何をどの程度の規模で建て替えるのかということになると、そもそも論に立ち戻ると基準がこうですということではなく、幸いにして用地にはキャパシティがあるということを活用すると、この機会に様々な機能を統合していく、ここは十分活用するけれども、他も同じようにスペースを更新することができないとすれば、どうやって機能を統合していくかという話があって、それとこの話がくっついてきます。スペースがあるから議場はこう作りましょうという話でないと思います。そこはこれからも議論していくということですか。

事務局 機能を追求していくには時間的なものもありますので、まずは前回もお話したとおり、財政負担を軽減しながらやるためには、いろんな手法が考えられるけれども、1万8千㎡という規

模の庁舎を建てる際には、こういった手法が財政負担を軽減し、更に工期の短縮を含めたものができるかということを検討して、その中で来年度に1万8千㎡となっているが、こういった機能を集約すれば、これくらいコンパクトにできるかというのは、順番としては逆となりますが、まずは手法が現実として可能かどうかを検証して議論を進めていただきたいと思います。機能が手法に密接に絡むということであれば、再度検証しなければならないと思います。

委員長 絡むとすると民間施設を中に取り込んでしまうということがあります。そうすると手法に影響が出るかもしれません。そういうことも念頭に置きながら、何かを決めつけるということはないので、いろんなバリエーションがあって、最終的には一番いいものを、規模も財政負担も軽くて、使いやすく、工期も早いという条件に合うように検討の自由度を与えないといけないので、今年度の検討はこういう前提の中で進めていくということでしょうか。

B委員 スケジュールに影響を与えるアプローチの仕方ですけれども、ここにも書かれています市民協働と言った場合に、パブリックコメントを通じて意見を集約するとか、市民のワーキンググループを立ち上げて吸い上げていくのか、大分スケジュールに影響を与えるということと、執務環境についても建築の観点からの1人当たりの面積がどれくらいというようなアプローチと、オフィス家具メーカーが入って業務の効率化というのを大きく変えると面積も変わってくる、その時のアプローチによってスケジュールも変わってくるところが、今回検討する時にどのように考えるべきなのか気になるところです。

事務局 資料の2の最後にスケジュールがありまして、既存の直営の場合のスケジュールですが、資料では、25年度から始まっていますが、その前年の24年度は基本構想を立て、後半で基本計画を立てていく予定です。基本構想の段階で委員の方からご指摘のありました、市民を交えた会議を立ち上げて、その中でどのようなコンセプトを持った庁舎にするのか、更にはどのような具体的な機能を持った庁舎にするのかというものを構築し、基本計画の段階でより具体的に面積内に落とし込んでいこうと考えています。直営で庁舎建設を行う部分と、今回ここで議論いただいて民間の提案制度を入れると、こういう形になるということについてアイデアをいただきたいと考えています。例えば基本構想を作りながらそこに基本計画的なところも前倒しで入れて、その後には民間提案を求めるようなプロポーザルのための仕様書を作成する段階にして、基本構想、基本計画で求められている内容を民間の提案の中ではどのようにできるのかということを求めるような手法も選択できるのか。そういった手法の方がスケジュールも早くなり、ケースによってはVFMも出るような提案が出てくるのか、そのあたりも今回の議論の中で選べるように進めたいと考えています。

A委員 基本構想の中に資金調達が入ってくるイメージではないのですか。資金調達が決まってから基本構想が始まるということですか。

事務局 この手法で決まるということではなく、今回の研究成果として、こんな手法だとこんなメリット、デメリット、手法的としては、1万8千㎡の庁舎を建てるにはこの方法が一番VFMが出ます、という研究成果をまとめていただいて、そこで一旦区切って、来年度に基本構想を作る段階で実現する手法として昨年研究されたこういった手法があるけれども、どれがマッチするかという議論の時に使われる報告書として、今年度作ったものが活用されるような流れを想定しています。

A委員 いろんな変数がある中で、何かをフィックスした場合のパターンというのを何パターンか方法論として出すということになるのですか。

事務局 民間活用をした庁舎建設の事例はそんなにはないと思いますが、こういった新しい手法を取り入れると、こんなメリットがあるということを選択肢の中に入れていただければ、事業化する時の手法としての選択の幅が広がると考えています。

A委員 変数が多すぎて何から手をつければいいのかというところもありますが、例えば資料2の1万8千㎡は、いまの業務の仕方を変えないで、基本的な計算をするときに市庁舎として必要なレベルを示されているのか、そこに民間の施設であったり、他の施設がここをいじって変わる可能性があるのでしょうか。

事務局 それはありうると思います。市として1万8千㎡で納めてやっていきたいと考えていたけれども、提案を求めたところ民間では同じ機能をこういう手法でやれば1万6千㎡で同じ機能が確保できます、しかも事業費がこれだけ抑制されますというような提案があったとすれば採用してもいいと思っています。そうすると、いろんな変数が出てきてしまいますので、今は1万8千㎡というボリュームの中で固定したらどうかと考えています。

委員長 あくまでも上限ですね。アイデア提案を募集する時に、できるだけ圧縮する提案を加点してあげるといような工夫を将来するのかどうか。そういう手段があるので、1万8千㎡にそれほどこだわる必要はなくて、何か目安がないと作れないのという程度のもので、ということでもいいですね。民間提案を募集した時に、真剣な検討の結果の知恵が出てくるので、そういう意味ではこういうことがありうるということを除きおいておくということでもいいですか。これがいいですということを決める必要はないですか。

事務局 決める必要はないですが、後半の議論の中でVFMを出す必要がありますので、配慮が必要です。

B委員 手法比較選定ですが、資料2の補足に載せていただいているよくある話として、PFIの場合は地元業者が入りにくいという意見が出やすいですけれども、どのように考えていますか。

事務局 できるだけ地元事業者を活用していただける方法をとらないといけないと考えています。市民、議会に説明していく中でも重要な要素になると考えています。どのような形で事業手法の中に反映できるかというところも議論いただければと思います。

B委員 アンケート自体は、ゼネコンなどの代表企業になるようなところに対してお聞きになっているのでしょうか。

委員長 民間活用の部分の事業費も入れると総額100億円を超えるようなプロジェクトなので、なかなか地元の企業だけでやることは無理ですね。であればおそらく地元の企業をどう活用するのかということを加算の要素として入れるのかどうかというところの判断になると思います。それは今回の会議で議論しなくてもよいと思います。

B委員 分棟のような形で消防と庁舎を分ければ、一つはPFI、一つは従来方式ということもありうるのかと思います。必ずしもそれがいいとは思いませんが。

事務局 今後そういった考えなければならぬところを指摘していただければ調査をしていきたいと思っています。

委員長 VFMを最大化できる方法を考えて、その中でチェックポイントがあれば定性的にかえしていく、VFMを計算する前提として、資料2の3ページの右側のところにある1、3、7については、1がPSC（事務局注：市が直接発注・資金調達する手法により庁舎建設を行う場合の事業期間全体の財政負担の現在価値）になって、3と7の計算を試みようかというところでは

か。

事務局 それぞれのケースの中でもこういうものがあるというようなことをご指導いただければ探ってみたいと思いますが、今考えているのは BTO、定期借地が比較的メリットが出やすい手法ではないかということで選んでいます。5のリース方式というのも研究すれば何かあるかもしれません。

委員長 土地の部分によって、BTO の場合は分けていく。定期借地の場合は、まるごと民間のものになってしまうので一括してやれるということですね。

事務局 補足の説明になりますが、県の起債担当者へ話しに行った時に BTO の中の市の庁舎の部分については、通常起債できないと思っていたのですが、民間が庁舎として使うビルを建築し、その後、市が取得する時は起債ができるというような指導をいただきました。

委員長 それはそもそもできますよね。

事務局 できないものと思っていました。

委員長 起債の充当率は何パーセントですか。

事務局 75パーセントです。

委員長 残りの25パーセントは、市の会計から出せるのですか。

事務局 どれくらいの25パーセントになるかということで、庁舎建設基金が10億円ですから、それを考えるとどれくらいになるか分かりませんが、そもそも一般財源の負担を軽減するために民間の資金やノウハウを活用しようということです。もうひとつは、建築費は市が出さないうで賃料を払って使い続けるということも財政負担の平準化ということで、ひとつの手法として考えています。

委員長 25パーセントが出せないところが結構あります。

事務局 今後の議論になりますが、半分くらいの民間活用用地がありますので、どう活用するかということもあると思います。

委員長 土地を売却するという選択肢はないのですか。

事務局 市役所前グラウンドにつきましては、市の土地として取得した時の経緯もありますので、売却という選択肢はないと考えています。現庁舎敷地については、売却という選択肢はあるかと思えます。資料2の1ページの左下になりますが、市役所前グラウンドは賃貸、現庁舎敷地は活用するということです。

委員長 ひとつ重要な前提条件が閉じることになりますけれども、住宅だと少なくとも一部は売ってくれないと困りますというような関係はどうなりますか。

事務局 市役所前グラウンドということになりますと、売却は非常に厳しいです。

委員長 それはなぜですか。

事務局 習志野高校創立の時に、地域の人たちが土地を寄付したり、手を加えたということがあって、売却することに対して、習志野市としてそういった経緯を無視することはできないと考えています。方針が決まったということではありませんが。

委員長 VFM の高い利用をしてもらうのも市民にとってプラスになるわけで、それとは比べていないですね。比べるというプロセスを設けないといけませんね。この会議でやるのか、次の会議でやるのか分かりませんが。

事務局 VFM を出すときには比べていただいて、ただし、市の状況として選択肢としては難しいというのは後の話になると思います。

委員長 計算上の問題かもしれないけれども、図面で1万2500㎡で、13万5千円をかけるといくらになりますか。

事務局 16億8千円位です。

委員長 全体で両案ありますけれども、70億円強の内の16億程度がPPPでやることによってVFMがでる。明らかにこの時点で、25パーセント位VFMが出ています。それは借地であろうが、売却であろうが基本的には同じだけれども、できるだけ選択肢を増やした方が最もVFMの高いものに誘導できると思います。それを念頭に置きながら制約を課さない方がいいかもしれません。商業でも住宅でもいいですが、規模の回答はありますか。

みずほ総合研究所 商業の場合ですと、二種住居ということになり、用途規制的に1万㎡が上限ということになります。

委員長 住宅はどうですか。

みずほ総合研究所 書いてはありませんけれども、分譲マンションで300戸程度作りたいうことで、敷地面積1万2千㎡、延床面積3万2千㎡位です。

委員長 敷地面積1万2千㎡で延床面積3万2千㎡が建てられるのですか。全体敷地に対して庁舎部分と住宅部分を足して、庁舎であまり使われていない床面積を住宅部分で使うということであればできるということですか。

みずほ総合研究所 はい。そういうことで使いたいという提案をされているところもあります。

委員長 それが一番VFMが高くなるような気がしますから、手段を入口の所で封じてしまうと選択肢が狭まるかもしれません。4点目としてスピードというのがありますけれども。

事務局 28年の11月か12月に庁舎が竣工ということで、5年後ということになります。

委員長 5年間はどのようにするのですか。

事務局 最後のその他でご報告したいと思います。

委員長 危ないから出ていくということなので、5年間の安全対策は必要だろうということが一つと、もうひとつは5年をもう少し短縮する方法が知恵の中で出てこないかということで、民間のヒアリングの中で工期の短縮みたいなものはありますか。

みずほ総合研究所 まだ具体的なものはありません。ただ、自由度を与えてくれた方がいろんな提案ができるということは出されております。

委員長 従来型でやるとプロセスが分割されるのでVFMが出ないということもあるけれども、それぞれごとに選定手続きが必要になってきて時間がかかるということもある。PFIが分からないけれどもPPP的な手法を使って、できるだけワンセットで出していくということですね。それはそうしないと時間がかかってしょうがないということ。このあたりで何かご意見は。

委員長 近い事例で藤沢市の事例がありますが、藤沢市の計画とスケジュールはどうですか。

事務局 藤沢市の事例は、民間提案を入れた場合にどういった事業ステップがあるかということの参考ということで、資料2の4ページにあるスケジュールとは、違っているものだと認識しています。藤沢市がやった場合のスケジュールをどうやって落とし込むか、まだできてはいません。

A委員 スケジュールは25年の基本設計から始まっていますが、決まってなくても、平成24年度からその前があった方がイメージしやすいと思います。

事務局 民間提案制度の場合は、そこも重要なスケジュールになりますので、直営でやった場合のスケジュールと民間提案を入れた場合に参考事例を想定するとどれだけ違うのか分かるような資料を作りたいと思います。

委員長 藤沢市は初めてやっているなので暗中模索みたいな時間のかかり方をしていますけれども、他市が先にやってくれば、それをコピーして大幅に短縮できる。そうするとおそらくこういう形で民間提案をどのレベルで得るかということ、基本設計なり実施設計の期間が短縮される。役所でやる設計業務を自主的に民間提案者にやってもらうということになりますね。

事務局 想定している民間提案型制度は、基本構想を作って、若干基本計画の前倒しも入ったものができた段階で、それを一つの性能水準として、そこを確保した庁舎というものをいくぐらいで、どれぐらいの工期でできるかということを集めて、それを作るためには民間事業者は基本設計、実施設計の部分まで考えないとその部分の提案ができませんから、募集期間は半年とか長めになるかもしれませんが、その間に民間事業者に知恵を働かせてもらって、出てきた提案を選択する。選定されたものは、市として契約を結んでいけば、実施設計の精度アップの作業はあると思いますが、それほど時間をかけないで実施設計の詰めをして最終的に工事に入るのが早くなるということを想定していますが、事例はないと思います。

委員長 情報を早めにとれる体制にしておけば、民間は自分のリスクで考え始めます。ヒアリングというのが、一つの情報提供手段となります。この会が公開されているというのもありますし、そういう意味でこういうことを想定していますということが既に流れていけば、考えるところは考えるということであれば、6カ月をかけなくてもいいかもしれない。

事務局 もうひとつのメリットは、民間の活用する用地があるので、そこも含めて考える。そこで自分たちのグループであれば、こんな収益施設が導入できる、それを考えた中で庁舎が、このような形でできる、そこまで併せて民間の知恵が働きますが、我々が考えると庁舎は庁舎、民間は民間と別々に考えるので、市のノウハウとして難しい。そういった面でも民間活用といった部分も含めると、民間で提案していただいた方が、様々なアイデアが出て、しかもコスト削減のものが出てくると想定しています。

委員長 こちらは多段階の事例が出ていますが、段階選抜でやるのですか。

事務局 事例で2段階方式というのがありますが、通常考えると性能を確保するような民間からの提案が複数出てきて、それをベースに行政の内部で一番いい提案の部分、二番目の提案でこの部分をとって、再度募集の要項を作って、それに対して事業募集をするという形にして、2段階にした方がいろんな提案のいいところがとれるということがあると思いますが、期間がかかる可能性があるのも、どちらがよいかは議論いただきたいと思いますが、工期の短縮といった面からは、1回でできないかと考えています。

委員長 一長一短があると思いますので、比較して次回検討します。段階を踏んで、かつスピードアップするのが一番いいと思います。一発はリスクがあると思いますが、逆に言うと一発で決めてもらった方が民間はがんばれる。段階にするときは2ステップ目の動機づけをどうするか。そのあたりの論点は、かなり明確に分かってきているので、それを整理していただければいいと思います。

A委員 今の2段階方式は、非常にいいと思いますけれども、もしそうであれば、募集をする前の基本構想と基本設計までは、こちらで決めてという時間をもう少し圧縮して、アイデア提案のところに構想部分を盛り込むような最低限のところをこちらで決めて、なるべく早くから募集が始められるようなことも可能性としては、あるのかと思います。

事務局 基本構想の段階で合意形成ということもありますので、ある程度の時間はかけて、しっかりご議論いただかないと、最初でつまずいてしまうと先に進まなくなるので、そのあたりの時間

は必要ではないかと考えています。

委員長 気になるのは、ヒアリングなりで特定のところに情報が行っているのは公平ではなくて、本決まりではないけれども、市としてはこういうプロセスで民間に意見を聞く方式を採用することを検討しているということをちゃんと流せばよい。地元の業者にも、それはダメになるかもしれないけれども、そういう予定でやっていますと。それを自分で、何割くらいでダメになるかと考えながら判断できる。我孫子市がそれでやっていて、何カ月か前に流して、実際の募集の締め切りというのは、3か月前から出しますが、準備する人は準備する。BTO と定期借地の間にもう一つ検討した方がいいかもしれないですね。あまりここではBTO はリスクがないですね。よほど選定基準をちゃんと作らないと、規模が過大になるとか、豪華になるとか、本来目指していたものと違ったものになる。財政負担の縮減を考えるならば、民間に事業リスクをある程度移転しないと歯止めにならないです。そういう意味で、このBTO は、このままだとしんどい。起債をするということであれば金融リスクもない。かと言って定期借地に飛んでしまうと、ちょっと飛びすぎだと思います。民間使用部分だけを定期借地にするということはありません。民間へのリスク移転は加味する必要があります。民間に頑張ってもらおうということの動機づけが今のところあまり見えてこない。事務局の方から今日議論してほしいことはありますか。

事務局 ある程度、事業手法を絞って、その際にはこういった課題があるのかをもう少し詰めて、今のボリューム感でやった時に、どれだけのVFM が出るのかの算定に入っていきたいと思います。

委員長 今日の議論で整理ができそうですか。

事務局 まとめてみたいと思います。

委員長 重要なことが抜けているようなことはないと思います。全ての論点を尽くしたか微妙なところはありますけれども、気づく範囲でご意見が出ましたので、それを踏まえて整理をさせていただいて、第3回目はまとめに入っていく。数字が出てくる必要がある。段階選抜とそうではない場合と比べてみる必要があるので、特にスケジュールのところがネックであることと、スケジュール表に落してみても、どれくらいやれるかということ。BTO にしてもPFI にしても通常のやり方をとる必要はないので、大幅に期間短縮をやろうと思えばできますから。

●その他について

事務局 庁舎建設のスピードアップを図るような手法をとりながら対応するといっても3年は最低でもかかるといった中で、この建物の安全性というのは、ここに居続けるというのは困難であるということから、その間何らかの対応をしなければならないということを検討してまいりました。今日資料はありませんが、3つの方法を大きく考えてきて、1つ目は、既存の公共施設の空きスペースを活用して、本庁舎の約4,800㎡の面積を確保することができないか検討しましたが、清掃工場、浄化センター、南消防署の3、4階あるいは休止中のプラネタリウム館などを検討したところ、分散化ということではなく行政機能がばらばらになって市民の方に不便をかけるということから、コスト的には一番安いが可能だろうと。それらの面積を足しても2,500㎡もいかないので、全部の機能は動かさきれないということがありましたので排除しました。もうひとつは、市役所前グラウンドにスペースがあるので、そこに仮設の庁舎を建てたらどうかということで検討しましたが、ここは埋蔵文化財の包蔵地で仮設といえども文化財の調査をしなければならない。そうすると1年から場合によっては2年かかってしまって、そこから建設に入るので庁舎を建設するのと同じくらいかかる可能性があるということから、緊急性という面では難

しいだろうと。そういった中で出てきたのが、民間の既存の施設の中で面積の確保できるもので、それほど利便性も悪くないという中で、京成津田沼駅前に民間のビルがあります。そこが活用できないかということで、交渉を進めるために作業に入ったということです。市としては、そこを活用して移転したいということで取り組んでいます。庁舎を建てるのに長くて5年位かかりますから、借用期間を5年間とし、移るためには内部の改修が必要なので、来年の9月までには移転をして、10月からそこで業務を開始しようということで作業を進めているということの報告です。それが今後の検討に影響するということであれば、情報を提供しようと思います。影響がないということであれば、それはそれで進めさせていただこうと考えています。

委員長 それは市の判断なので、こちらから何か言うことはありませんが、材料として提供いただければ参考にさせていただきます。その情報は公表しているのですか。

事務局 交渉するためには市の方針を決めなければなりませんので、先週、12月議会の議員の集まりがありましたから、そこでは説明させていただいています。交渉がまとまれば3月議会に予算を盛りなければいけませんから、その際にはきちんと公表していくことになります。

●次回の協議会開催予定について

第3回会議を1月17日（火）又は19日（木）の午前中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