

市庁舎整備の方針に関する市民説明会 質疑応答の概要

質問者 1 DB, DBOについて教えてください。

事務局 まず、デザインビルド方式というDBの訳ですが、「デザイン」これは設計、略語ですね。「ビルド」建設。を意味しています。このデザインビルド方式なるものは発注方式のひとつとして、通常は設計と建設を別々に発注すると、設計は設計事務所。建設は建設会社に発注する方式ですが、このデザインビルド方式なるものは設計する者と施工する者を一つにまとめて発注しようというやり方です。浦安の市庁舎、習志野市役所の市庁舎、これから進めようとしている千葉市の市庁舎で取り入れられている手法です。それに対してDBOですが、デザインビルドオペレートといいます。先ほどの設計と建設、それに「オペレート」これは運営、維持管理を意味しており、主に維持管理のところですが、それを一括して発注するというので、このDBO方式なるもので発注した場合は、設計建設だけではなく、運営が含まれますのでそれが期間に応じては15年あるいは20年といった長期に渡ってその会社に発注する。これがデザインビルドオペレート方式、DBO方式でございます。ちなみにこのDBO方式の場合は民間資金を調達するPFI方式、これはプライベートファイナンスイニシアチブの訳で、その方式とは少し違いますが、資金の方は発注者である市から自前で調達して発注するという様なことです。BTO方式、これはPFI方式のひとつの手法でございますが、BTOのBはビルド、これは建てるという意味ですね。Tがトランスファー、これは引き渡すということでございます。Oがオペレートですね。これはPFI方式ということで、建てる資金については発注を受けた会社の企業体になるのですが、それが、SPCと書いております。特別目的会社。会社をひとつ作っていただき、そこに発注を役所はする。その会社が一旦銀行からお金を借りて建てるという事業手法でございますが、その場合は役所の方がオペレートの期間に一律のお金を払っていく、平準化して払っていくというような事業手法でございますが、トランスファーということは施設の所有権は建てた後に市にすぐに戻ってくるということで、BTOというような呼び名としております。

質問者 2 本庁舎旧館及び新館の改修は行わず、建替えを行う方針を決定しました。その中で案3もしくは案4ということをおっしゃられているのか、あるいは案4だけなのかどっちなのでしょう。

事務局 市の方で決定しましたのは、案3及び4を基に今年度策定予定の基本計画におきまして、具体的な方策を検討するというようになっております。

質問者 3 第4案でやると、18500㎡で、事業費が105億円程度、平米単価に直しますと54万円ということになる。これが新築の概算だと思いますが、案1、2、3の新築の面積がそれぞれ、7300㎡、12000㎡、17700㎡で、残りがいわゆる改修費用ということになるかと思いますが、そうすると改修単価が案1であれば平米単価が46万円、案2だと45万円、新築だと54万円と比較して高すぎると思いますがどうということでしょうか。

事務局 新築する場合については、近隣の建替えを行った市町村での工事の実例を参考に、平米あたり50万円ということで計算しております。

改修工事の部分については、本庁舎の旧館、新館を活用する場合については、躯体だけを残して設備は全て取り除いて、コンクリートの中性化の対策を想定して、新築した場合の約7割ということで、平米あたり約36万円です。

質問者 4 水道局と教育庁舎、これは市の敷地で、移転したら売ることによって建設費に充てることもできると思いますが、その辺りはどのように考えておりますか。また、水道局は独立採算制になっているので計算上は含まないということになっているのですけれども、上下水道局はテナントのような感じで入るのでしょうか。

事務局 1つ目の質問については、上下水道局の庁舎と教育委員会の庁舎を現在の庁舎の方に集約する形になっており、当然跡地が残りますので、この分につきましても市の公共施設の別の機能として入れるか、それ以外に売却してしまうとか、現在のところは方針が決まっておりませんので、今後検討を並行して行っていきたいと考えております。

2つ目のご質問ですが、上下水道局庁舎をどうするかということですが、上下水道局庁舎の機能につきましても現在の庁舎のところに機能を集約するという形になっておりますので、先ほど案1～3につきましても

は、別館ですとか第2別館、これを活用できないかどうかというところも含めて今後検討させていただきます。

質問者 5 耐震改修と新築と財政に対する影響というのはどういう風に見込まれたのですか。

事務局 4つの計画案を策定するにあたっては、市民サービスの向上、財政負担の軽減と庁舎機能の最適化、耐震性と業務継続性の確保という部分を市では重要視すべきだという風に考えまして、今現在ある庁舎の面積だとそもそも狭隘化で十分な市民サービスが提供できないというところが、まず検討の中のひとつにありました。必要面積を満たしたうえで、その中でどういった形の整備がいいのか、計画案を立てさせていただきました。

質問者 6 概算事業費について、案1は約9.1億円、案2は約9.5億円、案3は約9.9億円、案4は約10.4億円となっており、ほとんど変わらない。それだったら、案4を賛成するのは当然ではないのかなというような資料ではないかというように疑念も持たれるのではないかと思います。

質問者 7 関連して、ひとつ確認したいのですが、当初建替えは12.5億円だと言っており、耐震補強及び大規模改修は3.0億円と言っていました。それで、いつのまにか改修が5.0億円に膨らんでいるのです。それから、案毎の差がほとんどありません。これでは、案4が妥当だということになってしまいます。

事務局 先ほどの説明と重複してしまいますが、当初単純に耐震補強をするのと、建替えるかというような比較で考えていたのですけれども、昨年度開催した庁舎整備手法等専門会議では、単純に建替えと耐震補強は比較できないだろうというご意見をいただいて、改修するにあたっては、耐震性を確保する改修だけではなくて、躯体だけを残して、設備も全て一新するという改修と比較しましょうと。それを基に計画したのが、この4つの案ということになっております。

ですので、当初3.0億円と見込んでいたものが5.0億円になったという部分につきましては、旧館と新館の耐震改修をする以外に躯体を残して、それ以外の設備を全て一新し、コンクリートについても中性化対策を施すという場合で費用を積算し直したら、約5.0億円の費用は見込まれるだろうということで参考としてお示ししたのになっております。

質問者 8 今言う専門家会議というのは、民間資金がどうか言っていたが八千代市に適応できるという論拠は全く示さなかった。また、専門家会議の事務局のトップは副市長だったと思うけど、今日も来ていないし、どうなっていますか。

事務局 今お話しのありました庁舎整備手法等専門会議につきましては、専門家の委員の先生5名を委員に委嘱してご議論いただいたもので、その委員長は千葉大学の教授です。

建替えと比較するには、耐震補強以外に設備の更新、コンクリートの中性化対策を全て施したものと比較すべきだというご意見をいただいたということです。そして、参考案ということで従前考えていた旧館と新館を耐震改修した場合の事業費については当初30億円で見積もっていたものが、約50億円費用がかかるだろうというような形で再度積算させていただいたものです。

質問者 9 市民を委員とする市庁舎整備基本計画検討委員会を設置して、委員の皆様のご意見を聴きながら会議を進めるとありますが、これは意見しか聞かないのですか。先ほどの大学教授と一緒に市庁舎を建てるということですか。

事務局 今年度設置する基本計画の検討委員会につきましては、有識者以外に公募市民の方、八千代市の公的団体からご推薦いただいている方、これらの方を委員としてお招きして検討することを予定しております。会議の中では、新庁舎に対してどういった機能が必要かというような視点でご意見をいただこうと考えております。

質問者 10 広報誌に1回8000円かかるとか書いていたが金額が明示されていたのですが、これはどういうことですか。

事務局 会議1回あたりの報償費ということなのかなと思いますが、1回あたり7,000円の報償費ということでお支払いする形になっています。

質問者 11 新築しなければならない理由は劣化ですね。それでコンクリートの強度は60年しかもたないという考えがあったかなと思います。それともう1つは、熊本ですね。熊本の耐震補強をしても熊本地震で壊れてしまったということではないかと思います。新築してまた45年もするとまた建替えだという話が出てくるのではないかと思っています。これを心配しております。

事務局 コンクリートの劣化の話につきましては、既存の庁舎をそのまま改修する場合は、コンクリートの中性化対策を施したうえで改修しますので、コンクリートの劣化の部分についてはある程度改善ができるのではないかと
いう風に考えております。

 また、熊本地震が契機として、今回耐震改修から建替えに方針が 180
度変わったというのは事実ではあるのですが、やはり防災拠点として市役
所庁舎は市民の方の生命・財産を守る拠点とすべき施設ですので、その施
設の安全性、地震があった後の業務継続性、こういったものは最大限考え
て整備する必要があるのではないかと考えております。

質問者 12 あともう 1 つ、新築した後 45 年もすると、また建替えの話になるのでは
ないかと考えていますけども。

事務局 新築した場合については、現在の技術ですと、コンクリートの寿命につ
いても 80 年から 100 年。それぐらいの耐用年数というのは見込めるのでは
ないかと考えております。一方、改修では、コンクリートの中性化対策を
実際には行うわけですけれども、現在の庁舎のコンクリートの状況が一律
であったりする訳ではありませんので、中性化対策を施したからといって
耐用年数が何年延びるかは、今のところ何とも言えない部分です。

質問者 13 維持管理費が平成 28 年度は新館・旧館・別館含めていくらで、この 2024
年度から全てリニューアルして作った場合の維持管理費はいくらなのか比
較を言ってください。

事務局 現在の庁舎の維持管理費のデータについては本日持ち合わせていません
ので詳細についてはお話しできませんが、新庁舎の部分については、参考
とした建築物のライフサイクルコストに関する書物では、基本的には建物
の面積を基にライフサイクルコスト、維持管理費等を計算することになっ
ておりますので、全て庁舎の面積 18,500 m² という想定で計画を立てている
ため、面積が同じだと基本的にはライフサイクルコストも同じであるとな
っております。この部分についてはイニシャルコストの部分でのみ比較
をしています。

質問者 14 豊島区は、何階かは役所として使って、他をマンションとして、市の財
産を売ってしまったようになりましたけど、そういう形のことは八千代市
では考えなかったのでしょうか。

事務局 今お話しがありました豊島区の例につきましては都内ですので、地価が高いですからそういった事業手法も有効だったというように思います。

簡単な事業手法の適用が可能かについては検討を行っており、設計と建設と建築後の維持管理を一括で発注するやり方であつ、資金は市の方で直接調達するやり方であれば従来の公共発注するよりも財政効果が出るのではないかとの結果が出ております。

質問者 15 先ほどの東京の土地の値段とこちらの方、だから向こうとしては価値が高いし、マンションもすぐ売れるだろう、こちらの場合には中央駅からここまではちょっと遠いから 10 分かかるから、歩く歩道にすれば 5 分なら 5 分で中央から歩ければマンションも売れるのではないないかとか、そういう色んな形の事を考えられたのかということですか。

事務局 豊島区の場合は、区が所有している施設に複合の施設を建ててその一部をマンションと、あるフロアを区役所というような形でやった手法だと思いますが、それと同様の手法が八千代市に有効かどうかはなかなか難しいのではないかなと考えてございます。あと検討するに当たっては、こちらに庁舎を集約した後の跡地の活用を民間の力を借りてやるとか、そういった部分の方針は今後の検討の課題になるものと考えております。

質問者 16 事業手法について、そもそも DBO とか PFI 方式と、そこで借金をする中で金利的にどっちがお得なのかという話かなと理解したつもりです。教育庁舎の売却だとか具体的にどういう風に運用していくのか、そういったところが決まっていない状況ですけれども、金利だけでどれくらいかかるのかをお願いします。

事務局 昨年度実施しました庁舎整備手法等検討調査業務の中で、4 つの計画案それぞれで従来型の公共発注、DBO 型、PFI 検討しております。ここでは一例として、全て建替える案 4 の場合で、民間活力を導入した場合のコスト削減の財政効果が 5% 出たという風に仮定した場合ですと、計画案 4 の場合で従来の公共発注を行った場合で、資金調達の費用というのが約 2 億 4 千万円。DBO 型につきましてもほぼ同様に 2 億 3 千万円。これが PFI の手法を導入しますと、11 億 6 千万円と費用がかなり高くなってしまいます。

理由としては、PFI を実施する場合については、SPC という PFI の事業会社が金融機関からお金を借りますので、民間での借入の金利という形

になりますと金利が高くなってしまいうことになります。従来型の公共発注の場合と DBO で行った場合については、市が起債して調達しますので、その部分は金利が低いということで、その金利差の部分で財政効果が PFI では出てこないというような検討結果です。

質問者 17 今現段階で市としては何が決まっているのですか。市としての方針、現時点での決まっている方針っていうのはどうなっているのかっていうのと、当然議会との関係もあると思うのですけれど、その関係を教えていただきたいです。

事務局 方針につきましては、資料の 2 ページ冒頭でご紹介させていただいており、市では本庁舎旧館及び新館を建替え、上下水道局庁舎及び教育委員会庁舎の機能を本庁舎敷地に集約する方針を決定したということです。また議会との関係ということですが、この方針決定を受けまして、5月の連休明けに市の決定方針を議員の皆様にお集まりいただいて、市の決定方針をご説明させていただきました。

今般、第 2 回定例会が閉幕したところですが、議員からも市庁舎整備に関する特別委員会が設置されており、その中で市庁舎の機能ですとか議場の機能をどうするか今後議論していただき、今年度庁舎整備の基本計画を策定いたしますので、その中にご意見を盛り込む予定と考えております。

質問者 19 16・17 ページで案の 3・4 を基に建替えを行う方針を決定しましたと書いてあるのですが、17 ページでは公募した市民を委員とする検討委員会を設置してご意見をいただきながら会議を進めていくと書いてあります。それは建替えを行う方針の中でどういう検討委員会なのか。

その後にパブリックコメントがある訳ですが、パブリックコメントが色々な意見が出て建替えを行う方針じゃない意見もたくさん出た場合に、まだ、計画を策定する時に変わる可能性があるのかどうか。案 3 と 4 を基にあった上での市民の検討なのかそのへんがよくわかりません。

事務局 まず先ほど市の方針決定ということで、建替えをとすることを決定したということをご説明申し上げました。今年度行う基本計画検討委員につきましては、建替えについて、新庁舎に必要とされる機能等に関する検討ということで書かれております。ですから、まずこの市の方針を受けてこの検討委員会でどのような機能が必要であるか求められるか、そのようなものをご意見いただき、それを基本計画に反映させていくと。先ほども事業

スケジュールの中で申し上げましたが、その後基本設計・実施設計という、この後設計業務に入りますので、基本コンセプトをまとめて設計に反映させていく、そのための叩きとなる基本計画を策定いたしますので、今回求めております市民の方からの公募委員も含めた検討委員会につきましては、そもそも建替えという前提の中で機能そのものを議論していくというようにお考えいただければと思います。

質問者 19 専門会議からの報告書の最後に市が庁舎整備のあり方についてビジョンを明確にする必要があるという風にはっきり書いてあります。それで、あり方について今年決めますみたいなことが資料では書いてありましたが本末転倒であって、あり方をまず出さなきゃだめですよ。

あり方を出したら、市民がそのあり方に対してどう思うかがまとまるんですよ。ですけど、おおもとのあり方を明確にしないのでは本当の意味での議論ができないんじゃないかな、非常に残念です。

市がはっきりとしたビジョンを、本来だったら今日市長がこうですということを書いていただかないと実はスタートしない話じゃないかなという風に思います。

ちなみに、習志野市は市長がなんて言ったのでしょうか。みんなで作る市庁舎をコンセプトに集まっていただきますと、こういう宣言をして会議を集めて、4つのグループに分かれて、みんなの意見を集約してそれで一丸となってこういう形で作り上げようぜっていう風にして盛り上がっていたのですが、八千代にはその大元のスタートの部分がないので、出来ることであればちょっと振り出しに戻って欲しい。いかがでしょうか。

事務局 先ほどお話のあった習志野市の基本構想策定時に町内会 16 名、あるいは市内の商工会議所とか公的団体の方を交えて 32 名で市民委員、市長が言うみんなで作ろう市庁舎っていうコンセプトに挙げているものですから市庁舎は建替えると言う中でどういった市庁舎が望ましいか、これはみんな考えましょうというのがこの習志野市での基本構想策定市民委員会でした。

今年の基本計画で、どういった庁舎を建てるのかという本来基本構想でやるべきものが欠けているということはお指摘のとおりだと思いますので、今年はこの基本計画での策定、検討委員会でどういった機能、これは人に優しいとかですね、そういった声を、基本計画の検討委員会を立ち上げ、ここで揉んでいただくということで考えております。

でするので、遅れながら、建替えるという表明をした以降、皆さんが求め

る機能などを今年1年内容の濃い会議にさせていただいて、いろいろな意見をいただいて、基本計画の案をつくって、その計画案もまたパブリックコメントで皆様に見ていただいて、いろいろな意見をいただいて、来年の3月末に基本計画を策定したいと考えております。

質問者 20 今、市民公募4名ということですよ、これは公募で抽選ですか。

事務局 市のコミュニティ推進課にお願いして手続きの方は進めております。応募では市庁舎に関するお考えを書いていただく作文を添付していただき、それを基にコミュニティ推進課さんの方で4名の方を選ぶというような形で考えております。

質問者 21 今回の進め方に疑問を持っている人に対して説明を続けられるというようなことは考えて居られるのか、居られないのか。

事務局 説明会につきましては、今後も事業の進捗に応じて随時開催の方は考えております。