

静岡市新清水庁舎建設検討委員会 第4回会議

<議事要旨>

開催概要	
■日時	平成29年12月13日(水) 午前10時00分～12時00分
■場所	葵消防署 5階 53会議室
■出席者	選定委員 日詰一幸委員長、伊東哲生委員、宗田好史委員、加藤孝明委員、黒瀬武史委員、高山茂宏委員、竹内佑騎委員、寺沢弘樹委員、鍋倉紀子委員、森正芳委員
	事務局 静岡市 企画局長、公共資産統括監 企画局 アセットマネジメント推進課 向達課長、田中室長、柴参事、清水主任主事 関係部局 (コンサルタント) ㈱ニュージェック 上原、島、一戸、柴原
■傍聴者	12人
■議題	1 開会 2 議事 【継続分】 (1) 基本理念・基本方針(案) (2) 庁舎に必要な機能 (3) 庁舎の規模 【新規分】 (4) 庁舎の整備方法 (5) 庁舎の建設場所 3 その他 4 閉会
■資料	<ul style="list-style-type: none"> ・資料1 「1 基本理念・基本方針(案)」 ・資料2 「2 庁舎に必要な機能「基本方針を実現するための機能」 ・資料3 「3 庁舎の規模」 ・資料4 「4 庁舎の整備方法」 資料4-1 「再整備方法の比較(定量面)」 資料4-1添付「各整備方法の考え方」 資料4 「再整備方法の比較(定性面)」 ・資料5 「5 庁舎の建設場所」 資料5-1 「移転先候補地の検討」 資料5添付「5 清水都心地区のまちづくり方針」

議事要旨	
1	開会
2	議事 (1) 基本理念・方針 (案) (2) 庁舎に必要な機能 (3) 庁舎の規模
日詰委員長	<p>それでは、前回委員会の継続分として「議事 (1) 基本理念・方針 (案)」、「(2) 庁舎に必要な機能」、「(3) 庁舎の規模」について、事務局より説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(資料 1～3 について説明)</p>
日詰委員長	<p>事務局からの説明について、ご意見・ご質問等ありましたらお願いいたします。 まず、市民委員の皆さまからお願いいたします。</p>
伊東委員	<p>基本理念・基本方針の中で、商業者としては「清水区のまちづくりの拠点」という方針が非常に重要だと考えています。資料 2 p. 3 の②の観光・都市交流支援機能について補足させていただきますが、清水駅西口の観光案内所とは別に清水の歴史や産品、港まつりやコスプレ大会等のイベントなどの情報を常に発信できるような場所を設けたいと考えています。</p> <p>私はコスプレ大会の実行委員長をしておりますが、これを単なるお祭りではなく江尻地区のまちのにぎわいに資する催し事となるよう推進しています。</p> <p>にぎわいづくりのためにはまちの特色が必要だと思います。訪れた観光客等が先ず目にするとところに、まちづくりの拠点や特色 (例えばコスプレの展示等) を常設で整備できたら良いと考えています。</p>
高山委員	<p>私は、毎回の委員会で、市民の代表としてなのか、自治会の代表として意見を述べたらいいのかで迷いますが、今日は自治会の代表としての意見を述べさせていただきます。</p> <p>まちづくりというと、賑わいづくりと考える方が多いですが、それは最終的な結果であって、本当は日常の生活の基盤を支える自治会活動こそがまちづくりなのではないかと考えており、それを担うのが自治会です。あって当たり前と考えられていますが、自治会組織がなくなると大きな問題になると思います。仮に自治会の担っている活動を行政コストに置き換えると、莫大な金額になるのではないのでしょうか。</p> <p>自治会は、地域住民の安全安心を守ることを目的として、各地区でまちづくりを進めています。現状として、自治会への加入率は 90% 近くと大変多く、その自治会の拠点は区役所です。申請や相談を行う際に区役所に訪れ、自治会の行うまちづくりの拠点となっています。アンケート結果の表面には出てきておらず残念ですが、自治会としてはまちづくりのための会議室やスペースが不足していると感じています。</p> <p>そこで、行政と連携しながら住民が清水のまちづくりに関わり、自治会が中心となってまちづくりが進められるような区役所として庁舎の中に自治会の拠点を整備していただきたいと思います。</p>

議事要旨

竹内委員

基本理念において、コンパクトな庁舎と示されていますが、経済もコンパクトにするという意味ではないと考えています。「清水のまちづくり」を未来へリードするとあるように、新しい産業を生み出す機運があると考えています。そういった新しい産業を現地に根付いた独自性のあるようなものにしていくためには、どのような支援機能が必要なのか、組織がどうあるべきかといったことを考えていただきたいと思います。

鍋倉委員

前回の基本理念よりもすっきりして分かりやすくなったと思います。先程はまちづくりについてのご意見・要望がありましたが、忘れてはならないこととして、市民が一番求めているものが何であるかを考える必要があります。機能や規模については、まず最小限のものを備えて、後々必要なものが生じた場合はその都度検討していくという方が良いのではないのでしょうか。

自治会の活動に関連して、先日地区の防災訓練を行いました。参加者数が非常に多く、まちに参加する意識や防災への意識の高さを感じました。このように既に市民の中には様々なネットワークや長年続けられている活動があるので、あらたに何かを作る必要があるのかについても十分な検討が必要です。

また、伊東委員や竹内委員のご意見は、まちづくりのために「収入を増やす」観点でのものだと思いますが、市民として、無駄を無いようにする「支出を減らす」観点もまた同じように大切であると思います。

森委員

資料1、2の基本理念・基本方針はすっきりしたと思います。

資料3の庁舎規模については、規模が大きすぎるのではないかと思います。民間企業等では働き方改革等の政策を進めている中で、行政（庁舎）もその規模を削減していくべきだと思います。駅周辺の遊休資産（空き家、空きビル）などの有効活用を積極的に考えて、庁舎自体の規模をもっとコンパクトにしてほしいと思います。提示されている資料には、最大規模が示されていますが、今後その面積を削っていくことは難しいと思うので、最小限の職員数に対応した最小の庁舎面積の試算も必要ではないかと思います。

また、高山委員の話にも関連しますが、まちづくりはあらゆるところに繋がるもので、港だけに特化されているものではないと思います。資料3で、特定（港）のまちづくりに感じとれる表現となっているのは良くないのではないかと思います。

加藤委員

言葉の表現に関してですが、資料2 p.2の③について、「一時避難者支援機能」と「避難者の一時受け入れ機能」と微妙に異なり、意味が曖昧になっていると思います。最も伝えたい「命を守る」ということを強調するような表現とすべきだと思うので、例えば、機能分類③を「③ウォーターフロントにおける命を守る緊急避難機能」とし、その中身としては、「災害時の周辺滞留者の緊急避難場所を提供する機能」とすると、すっきりするのではないかと思います。

議事要旨

寺沢委員

コンパクトな区の庁舎は、公の施設（市民の方のサークル活動等を行う場所）ではないということをもう一度確認しておきたいと思います。伊東委員や竹内委員のご意見にあったような商業・産業をどのようにしていくのかを「考える場」はあって良いと思いますが、皆で「議論する場」が庁舎内に本当に必要なのかという点は疑問に思います。それらを認めてしまうと公の施設の機能が入り、「コンパクト」からかけ離れてしまうため、制御してほしいと思います。

また、規模については、最小限の面積を突き詰めて考えてほしいです。資料3に見込み人員が記載されていますが、どのようなことをする人が何人いるのか分かりませんし、ざっくりしすぎていると思います。階層イメージ図では、民間と行政の区分も曖昧になっているように見えるので、それらも含めて最小限の面積を検討していただきたいです。

14,000 m²という表現も、一人歩きすることが考えられるため、その規模ありきじゃないということが分かるような表現としてほしいと思います。

宗田委員

静岡市の人口は25年後には20%、50年後には40%減少するとされていますが、そういったことを前提に職員数を考えているのかが疑問です。生産年齢人口が50%以下になる場合、選択と集中が必要になってくると考えています。先程、自治会のお話もありましたが、高齢化が進み高齢者が3～4割を占めるようになると、高齢者しか担い手がなくなる等の問題から限界集落も発生してくるような状態です。そういった局面では何が可能で、何が不可能なのかの見極め・線引きをしていく必要があると思います。

人口減少や高齢化だけでなく、将来的にはAI技術も進んでいく中で、オフィスのあり方は抜本的に変化することも考えられます。

人口減少をはじめとするめまぐるしい社会変化の中で、コンパクトな庁舎がどうあるべきかという点について真剣に議論すべきだと思います。人口減少をネガティブなものとして捉えるのではなく、そこからどのように活性化させていくのか、そのためには何を切り捨てて何を残すのかという取捨選択をしていく段階にあると思います。

黒瀬委員

会社の本社の設計をした今までの経験から意見させていただきますが、絶対に必要な機能は本社に設けるよう設計し、その他調整幅は民間の貸ビルに導入するというのが最近では多かったように思います。資料3によると、「柔軟な組織改編に対応」と、既に検討している職員数に調整幅を見込んでいるように思います。一時的な職員数の変動に対応する調整幅は外で確保すべきだと思います。

また、合築・貸付については少し不安があります。今まで手を上げる所がなかったのにもかかわらず、今後誘致できるとなぜ断言できるのかが分かりません。余剰敷地の活用は本当に必要なのかということをもう一度検討いただきたいと思います。庁舎建設と同時に入居する施設があればそれを明記していただき、無い場合は整備する必要は無いのではないかと思います。

議事要旨	
日詰委員長	様々なご意見を頂きましたが、事務局には次回までに検討していただき、基本構想案の中に反映をよろしくお願いいたします。
2 議事(4) 庁舎の整備方法	
日詰委員長	それでは、次の議事に移ります。今回からの新規分として「(4) 庁舎の整備方法」について、事務局より説明をお願いします。
事務局	(資料4について説明)
日詰委員長	事務局からの説明について、ご意見・ご質問等ありましたらお願いいたします。
寺沢委員	<p>大規模改修による減築で仮設棟を設けていますが、居ながら工事で減築や大規模改修をしている事例は多数あります。今回の場合は議場もないため、実現可能性があると思うのですが、どのように考えられているのでしょうか。</p> <p>イニシャルコストについて、移転建替えに比べて大規模改修がかなり高額であるように思います。民間サウンディングを別途、市が実施してその結果を基に示された方が良いのではないのでしょうか。また、コスト面からの比較によって「移転建替え」を選択するというのは、少しアプローチが違うのではないかと、まちづくりの視点からの移転・投資が今回のコンセプトだと思います。</p> <p>更に、ランニングコストを65年で考えておられますが、今回も築30年で移転を考えているわけですし、もう少し短いのではないかと思いますし、与条件が定まっていない印象を受けます。どのように検討されているのかお聞かせください。</p>
事務局	<p>居ながら改修の事例が多数あるのは存じ上げております。しかし、庁舎は高齢者や障害のある方、子ども連れの方など様々な人が利用する場所であるため、居ながら工事よりも仮設庁舎を設置してサービスの質を落とさない方が良く考えた次第です。</p> <p>大規模改修のコストについては、H25年の調査結果を基に算出しております。事業手法によっても金額が変わるかと思いますが、まずは整備手法を選ぶために概算による比較をしたいという考えから、このように算出しています。</p> <p>「移転建替え」を選択する理由としてコスト面だけでは判断できないというご意見はごもっともで、資料4では整備手法について、後に示します資料5の方で建設場所についての両面から検討しております。移転先におけるまちづくりへの影響力が「移転建替え」を選ぶ大きな理由になりえると思いますので、そのことも併せて資料5の部分でご議論いただきたいと考えております。</p> <p>また、65年使うかどうかという点について、実際には長寿命化も考えられますが、今回は手法を比較するために、国交省監修のライフサイクルコストの手引きより、基準としている65年を設定しています。事業手法については、今後の議論とさせていただきたいと思います。</p>

議事要旨	
寺沢委員	<p>今の事務局からのご説明について、何年使うことを目標としているのか市としての考えが無いように思いますし、細かい議論ができないのではないかと思います。移転の可能性や行政需要に合わせて変えるのであれば、時代に合わせてお金をかけないで進めるべきだというレベルの議論になると思います。</p> <p>例えば高浜市では、20年間だけ使用するという目標からリース方式を採用されているといった事例もありますので、このような目標が必要だと思います。</p>
黒瀬委員	<p>H25年の調査では、現在示されている14,000㎡という規模は確定していなかったと思いますが、どのように算出されているのでしょうか。</p>
事務局	<p>H25年の検討業務では20,000㎡の規模で検討しておりましたが、現在はその数値を基に14,000㎡で検討しております。</p>
寺沢委員	<p>単価は当時のものを使っているということでしょうか。</p>
事務局	<p>H25年の単価を今の面積に直し、物価変動分は係数をかけて算出しております。</p>
黒瀬委員	<p>対象とする規模が大きく変わると、手法自体を変えたほうが良くなる場合もあるため、単純に比例関係にはならないと思いますので、注意していただきたいと思います。</p>
日詰委員長	<p>この点については、ひとつの検討の論点として残していただければと思います。</p>
森委員	<p>14,000㎡という規模ありきで話が進んでいるような印象を受けます。市民からすると、「現庁舎は大きすぎるためコンパクトな庁舎とすることを目標とし、現庁舎の大規模改修よりも移転建替えの方が〇%程度安くできる」といった説明の方が分かりやすいかと思います。今示されている表現であれば、どの手法にせよ、ここまでコストが大きくなってしまふのかという印象を受けてしまうと思います。</p>
宗田委員	<p>比較をする上で、コスト面における明らかな差を見せて結論付けるために、移転建替えのコストをもっと削ることはできないでしょうか。より費用を抑えたものを示した方が良いと思います。</p>
鍋倉委員	<p>大規模改修(③～⑥)のコストがかなりかかる印象を受けるのですが、これらが妥当な金額なのかを教えてください。</p>
黒瀬委員	<p>一般論での説明にはなりますが、大規模改修(減築)のコスト増大の主な原因は2つ程考えられます。1つ目は、庁舎として目標としている耐震性能が高く、改修においてもそれを目指さなければならないことです。2つ目は、減築にも大きなコストがかかるということです。また、設備の性能を一新することも、費用の増大につながると思います。</p>

議事要旨	
事務局	<p>今回は防災性能を落とすという選択はあり得ないので、それを前提としたコスト比較となっています。</p> <p>しかしながら、24,000 m²を 20,000 m²に減築するのと、24,000 m²を 14,000 m²に減築するのとではまったくやり方が異なるので、単純に比例計算でのコスト算出はできないと思います。</p> <p>森委員のおっしゃられた資料4におけるLCCの比較ですが、移転建替えコストは大規模改修の中で最も安価な手法⑥コストの70%となっており、市が移転建替えを選択した理由となっております。</p> <p>大規模改修の手法や金額の詳細については、基本構想策定支援の委託業者であるニュージェックの技術担当者よりご説明させていただきたいと思います。</p>
N J C	<p>今回のコスト算出の際にはH25年の検討業務での数値を参考にしていますが、すべてを規模の比例計算で算出していたわけではありません。</p> <p>資料4-1を参照させていただきたいと思いますが、今回大規模改修(減築)案のコストが増大している理由として、減築する高層棟に設備室などがあり、業務を継続しながらの改修が困難で、業務を継続させるために仮設庁舎が必要となることから、仮設庁舎費用が加算されていることが挙げられます。加えて、仮設庁舎移転に伴いシステムの移転も必要となり、その移転費用もコスト増大の要因のひとつとなっています。</p> <p>また、内装・耐震改修の金額については、過年度の調査では高層棟と低層棟の補強について検討されていますが、低層棟を減築する案については、H25年の検討業務で必要とされていた低層棟の耐震補強の金額を引く形で試算しています。</p> <p>なお、内装改修等、規模の比例計算でも単価が大きく変わらないものに関しては、平米単価の割戻し等で算出しております。</p>
宗田委員	<p>仮設庁舎やシステム移転費が過剰にかかっているように見えます。詳細な検討が無い限り、妥当な金額であるかは分からないと思います。</p>
日詰委員長	<p>詳細な検討をしなければ妥当かどうか分からないというご意見はごもっともだと思います。</p> <p>一度、資料4、4-1、4-2、について、本日頂いたご意見をもとに少し精査していただき、次回までに反映していただくということができでしょうか。</p>
加藤委員	<p>詳細に検討していくときりがなく、詳細設計の領域に入ってしまうと思います。今は基本構想の段階であるため、詳細で厳密な検討をするよりも仮設庁舎整備をする／しない等様々な仮定について大体のコストを算出して比較・検討する方が、意味があるように思います。</p>
日詰委員長	<p>コスト比較については分りづらい部分も多くあるため、大規模改修が移転建替えの費用を上回っている理由をもう少し分かりやすく示していただければと思います。</p>

議事要旨	
寺沢委員	加えて、LCC を 65 年で検討されている根拠も明確にすべきだと思います。65 年だけではなく 30 年スパンによる検討も必要だと思います。
宗田委員	ただし、30 年サイクルの庁舎を建てる経済力が、今後 40 年、50 年先には無いかもしれないということは、念頭において置くべきだと思います。
黒瀬委員	それと同等な社会変化が起こりうるので、柔軟に対応できる庁舎として 65 年スパンとするのか、30 年スパンとするのかは検討が必要かと思っています。
日詰委員長	65 年と 30 年のスパンにおいてのコスト比較をしていただきたいと思っています。
寺沢委員	30 年とした場合、(RC 造で将来の可変性も見越した大規模な庁舎ではなく、直近の需要を前提とした最小限の面積で鉄骨造のリース方式が選択できるなど、) 事業手法等の選択の幅が広がり、(空き店舗の利活用も含めた) 移転のメリットも出てくるかと思っていますので、検討していただきたいと思っています。
伊東委員	コスト面において、全体額の圧縮は必要だと思いますが、それと共に、江尻地区への移転も目標に考えているので、コスト比較の際にあまり変わらないのであれば、江尻地区への移転を優先してほしいと思います。
竹内委員	コストについて考えるのであれば、移転先の土地取得についても議論すべきだと思います。民間の土地を取得するとなると別に費用がかかるため、移転をする場合、どこへ移転するのかということも考えていく必要があると思います。
高山委員	少子化や人口減少については想定しておかなければならないと認識していますが、自治会活動をコンパクトにしていこうとは考えていません。 森委員が最初の委員会で、人口減少が進む中でもう一度建替えを行う経済力は残っていないのではないかといったご意見をおっしゃられたと思いますが、必ず建替えしなければならないのであれば、30 年スパンでの試算をしていただき、その結果を参考に検討したいと思っています。
寺沢委員	今は移転建替えか大規模改修(減築)の話だと思いますが、これらは PFI 方式等の事業手法によってもコストが変わると思います。そういった事業手法に関する議論は今後あるのでしょうか。
事務局	事業手法については次回の第 5 回の委員会においてご議論いただく予定をしております。 また、今回示しています整備手法の比較については、従来方式で統一して検討しており、ここに示す金額についても決定しているわけではなく比較のためのものと認識していただければと思います。

議事要旨	
日詰委員長	次回の委員会では、30年スパンにおけるコストは示していただけるのでしょうか。
事務局	<p>整備手法①移転建替え、②現地建替え、大規模改修の中でも最もコストが小さい⑥大規模改修（減築）の3つについて、65年、30年スパンでのコスト比較の資料を作成し、お示ししたいと思います。</p> <p>30年スパンとした場合においても、移転建替えのコストの方が小さくなるのではないかというアドバイスもありましたので、議事（5）に進めていきたいと思っています。</p>
寺沢委員	整備手法①、②、⑥の他に、仮庁舎の費用がかかっているものとして、整備手法⑤についても検討していただきたいと思っています。
日詰委員長	その様に対応していただきたいと思っています。
2 議事（5）庁舎の建設場所	
日詰委員長	それでは次の議事に移ります。「議事（5）庁舎の建設場所」について、事務局より説明をお願いします。
事務局	（資料5について説明）
日詰委員長	事務局からの説明について、ご意見・ご質問、あるいは次回までに検討していただきたい項目等ありましたらお願いいたします。
宗田委員	資料5添付で示された5つの計画をもう少し分かりやすく示してほしいと思います。また、それらのまちづくりを防災と一緒に進めて強化していくことや、その中心となるのが庁舎であることが分かるような資料にしていただきたいと思っています。
事務局	基本構想本文の中で、そういった表現としたいと思っています。
寺沢委員	<p>資料5-1の移転候補地の評価で、評価項目・基準の中に基本方針1がありますが、「公共交通の利便性」と「公共交通からのアクセス」の2つに分かれている意図が分りづらいです。</p> <p>また、公共交通については重要項目とし、車・自転車については重要項目としていない点についても説明がほしいです。</p> <p>市民アンケート等でも様々な意見があることは認識していますし、市としての候補地に対する明確な意思、メッセージを、もっと強く示すべきだと思います。</p>
加藤委員	同じく資料5-1で津波想定浸水区域外までの距離を項目として評価されています。この資料では距離が短い方の評価が高くなっていますが、基本方針2の③で命を守る緊急避難場所としての役割を示すのであれば、むしろ浸水区域外までの距離が遠い方が建設場所としてふさわしいという評価も考えられるため、検討していただきたいと思っています。

議事要旨	
鍋倉委員	<p>同じく資料5-1で、移転候補地の清水駅東口広場と公園の評価にひとつも×が無いというのが、少々臆感を感じられます。例えば、車や自転車のアクセスについて「やや劣る」とありますが「劣る」が適切ではないでしょうか。駅周辺の西口方面から東口方面に車か自転車で向かう場合、必ず線路を越えなければならず、その道路も狭いという現状があります。JR線は上下とも10分に1本、貨物列車も走っており、踏切は今でもかなり込み合っています。移転先について、良い面だけでなく劣る点についても公平な評価をしたうえで、そのような劣る点をもってしてもなおここに移転するに値する十分な根拠を示す必要があると思います。</p>
森委員	<p>評価においても、点ではなく面で考えていただきたいと思います。東口公園とした場合、慢性的な渋滞が想定できますが、それに対して周辺をどのようにしていきたいのか、市の見据えるビジョンを示していただきたいです。現状における○×評価では、あまり意味がないのではないかと思います。</p>
日詰委員長	<p>他にご意見等ありますでしょうか。</p> <p>《質問・意見等なし》</p> <p>それでは、本日のご意見を参考に、事務局の方で資料を作成し、今回と同様に各委員に確認いただいたうえで、次回の委員会で示していただきたいと思いますので、よろしくお願いたします。</p>
3 その他	
事務局	<p>次回、第5回目の検討委員会は1月24日（水）10時～12時に、清水庁舎3階313会議室での実施を予定しております。</p> <p>本日のご意見を検討・反映した基本構想案をお示ししたいと考えております。</p> <p>また、資料4のLCCについて30年スパンで検討する件ですが、30年だけもつ建物として考えるのは難しいことから、実際の耐用年数はもっと長いですが、LCCは30年間で試算するといった方向で進めさせていただきたいと思いますので、その点はご了承ください。</p>
4 閉会	