

---

## 第3回 垂水市新庁舎建設検討委員会 会議録

---

■日時：平成29年10月26日（木）10:00～11:08

■場所：垂水市役所3階 第1会議室

---

### ■出席者

#### 【垂水市新庁舎建設検討委員会】

鯉坂委員長・川井田副委員長

林 委員・橋口委員・日高委員・安藤委員・黒川委員・角野委員・前田委員

和田委員・山口委員・菅 委員

（欠席）篠原委員・後迫委員

#### 【事務局】

企画政策課長・同課主幹兼政策推進係長・同副主幹・同係主査

---

### 1. 開会

（事務局） 本日は、お忙しい中、本委員会に出席いただきまして、誠にありがとうございます。

それでは、ただいまより、第3回垂水市新庁舎建設検討委員会を開催いたします。はじめに欠席委員の報告を行います。本日、篠原委員、後迫委員は所用により、欠席との報告を受けております。以上、2人の欠席がございますが、垂水市新庁舎建設検討委員会設置要綱第6条第2項により、過半数の委員の皆さんのご出席をいただいておりますので、委員会は成立いたしておりますことをご報告いたします。

これから先は、鯉坂委員長に、審議の方の議長を務めていただきたいと思います。それでは、よろしく願いいたします。

### 2. 協議

（委員長） おはようございます。朝から恐縮ですが、ご協力よろしく願いいたします。私は建築の専門で、9月はじめに日本建築学会の大会が広島でありました。今まではこういった古い建物、コンクリートの建物は30～50年位しかもたないという事を言われていたのですが、今回の建築学会で中性化しても建物の寿命に関係ないという話が出ました。どういうことかということ、中性化しても鉄筋は錆びないということが研究で分かり、具体的に言うと中性化が進んでいてもコンクリートの中の湿度の条件によって鉄筋は錆びないのでそれで寿命がきたということではないのではないか、という発表がありました。これから先、持続型の社会に変わっていく時に、こういった建物を使っていこうという風が変わっていくのかなという印象を受けました。

それでは会議の方に入らせていただきたいと思いますのですが、はじめに、前回の会議録、直前に届いたと思いますが何かご指摘ございましたらご意見いただけないでしょうか。何かありましたら、事務局の方にお話していただいて訂正した上でホームページに載せていただくということをお願いしたいと思いますが、ご異議ありませんか。

(委員) <異議なし確認>

(委員長) それでは、協議に入ります。はじめに(1)の報告からお願いしたいと思います。事務局の説明をお願いいたします。

(事務局) ※事務局説明

・資料1「新庁舎建設基本計画について」説明

(委員長) ありがとうございます。今の説明に対しまして、質疑・ご意見などございますか。ご意見ないようですので私から1点ご質問させていただいてもよろしいですか。

今回の新庁舎の基本計画策定業務を入札で決めるということなのですが、ここで決まった設計事務所が実際の設計をするということなのか、ということを確認したいと思います。

(事務局) 今回の基本計画策定業務は、設計するための要件をまとめるためのものですが、基本計画を委託された業者が設計業務を行うかどうかというのは現在未定でございます。その理由ですが、事業手法が決まっていない状況であり、これはPFIでやるのか、それともデザインビルドと呼ばれる設計と施工を一緒の形でやるのか、設計と施工を分離してやるのか、まだそういった手法も決まっていないこと、また、この設計業務事業者をどういった形で決めるのか、本委員会の意見をいただきながら決めていきたいと考えております。

(委員長) 基本計画を策定した事業者がそのまま設計するわけではないということで、よろしいでしょうか。条件書を作るという作業を今回発注するという理解をして問題ないでしょうか。ご意見ほかに、ありませんか。

(A委員) 簡単な質問ですが、私たちが一番知りたいのが建設場所、これがいつ決定になるのが気になるところです。

(委員長) それでは事務局からスケジュールをお願いいたします。

(事務局) 建設場所については資料1の業務内容の(3)にあるとおり、この建設場所の考え方の整理をしていただく業務委託を予定しているところです。基本構想の中で場所を決める考え方を示しています。基本計画には建設場所を明記したいものですから、早くて12月中旬くらいには建設場所を1箇所に絞りたいと考えています。評価の仕方ですが、基本構想に3箇所候補地が上がっていますが、その3箇所に実際6,000㎡くらいの建物を建てたときのコストはどうなのか、アクセスはどうなのか、そういった視点での調査を考えています。委託業者が整理した調査情報を、まず庁内の委員会にかけまして、一次評価をしていただきます。その後この外部委員会であります庁舎建設検討委員会で二次評価として判断していただきたいと考えております。この一次評価と二次評価の結果を市の最高意思決定機関であります経営会議の中で協議し、1箇所を候補地として決めるという形の手続きを考えております。次に1月から2月ごろパブリックコメントを実施し、最終協議を行いまして3月くらいに基本計画を決定したいと考えているところです。

また、なぜ12月なのかと言うと議会の皆様にパブリックコメント前にこの基本計画の素案レベルを説明する必要がありますことから議会の皆様への情報提供後、市民の皆様公表するといった形にしたいと考えているところです。

(委員長) スケジュールについてよろしいでしょうか。

(B委員) 分からないので教えていただきたい。場所は3箇所の基本計画策定業務委託ですか。

- (事務局) はい。
- (B委員) その3箇所の案ができてくるということですか。
- (事務局) 3箇所の案につきましてはお手元の資料2の10ページ新庁舎建設予定候補地ということで3つの場所の示しているところです。
- (B委員) 委託業務は、この構想を作って提案してくるということですかね。
- (事務局) そうです。まず、今3つの候補地が上がっております。この3つの候補地につきましては、それぞれ建設をするにあたって、新庁舎として必要な面積、駐車場のスペース等の条件があります。それを満たすために必要となってくる手立てがそれぞれに必要なってまいります。そういったことも含めて、例えば現状のここに作るとすれば、あとどのような用地の取得ですとか、ここに作るとすると今現状にあるものを移すという作業もあります。そしてまた戻すという作業もできます。そういうことを1つ1つ検討していただくこととなります。
- (B委員) はい、分かりました。3つのケースが出てくるということでいいのですね。それを確認したかった。
- (委員長) よろしいでしょうか。C委員、お願いします。
- (C委員) 設計の部分で入札という形になるかと思うのですが、この基本計画と設計とを二段構えにするメリットとデメリットがあれば教えていただきたい。
- (委員長) 私の方から、ちょっと私見が入るかもしれませんが説明します。まず設計と施工で違います。入札という方法は安く作るためのものです。施工の場合は設計図がありそれを見積もるわけですから、基本的な条件は決まっています、それに対して10億でいくのか9億でいくのかを競います。ところが設計の場合は何もない状態ですので、それでいくらか設計しますかという、結局、設計を取りたいところが昔は1円入札もあつたくらい、非常に安い値段を入れてくる可能性があります。そうすると設計の質が落ちてしまう。ですから設計は入札すべきではないという考えがあります。ですから今回は条件を決めるための業務、基本計画ということで入札すると事務局から説明がありました。いいものを安く作りたいという市民の要望だと思います。一般的にはプロポーザルという形でいろんな方から提案していただいて、そこから選ぶ。PFI事業も設計内容と工事内容、コストも含めてあるグループに一括提案をしてもらって選ぶという形の方が本来の市民にとっていいものになるのではないかなと考えています。建築は順番に基本計画、基本設計、実施設計となっています。この敷地だとこのくらいで、できますね、というような大まかな考え方は多分、12月にでてくるということではないのかな、と思っております。よろしいでしょうか。他に、ご質疑ありますか。では、次の(2)新庁舎建設基本構想(案)について、事務局の説明をお願いします。
- (事務局) ※事務局説明
- ・垂水市庁舎整備基本構想(案)について説明
- (委員長) 今のご説明に対しまして、ご意見などございましたらお願いいたします。何もないようでしたら、PFI方式というのは多分理解されていないのかなと思いますので、少し説明をお願いしてもよろしいですか。
- (事務局) PFI方式ですが、13ページの用語説明のところに※印の6としてPPPとPFIについて簡単な説明を入れてあります。PFIですけれども Private Finance Initiative

方式といいます。通常、公共施設を整備するためには市が予算を組んで財源を準備しなければなりません。一方、P F Iは予算を民間の事業者が準備し、市はP F Iで建てた施設を分割払いで返済していくという違いがあります。それから民間が資金を準備するわけですから、民間が公共施設の整備に対して設計から施工、運営、維持管理までセットで施設の整備計画を立てることができますので、設計会社と施工会社が連携してその間の色々な間接コストがカットするメリットがある一方で手続きが複雑なことが課題です。ちなみにこのP F I手法で南の拠点施設の整備をやっているところです。もう間もなく12月には契約ができると思うのですが、市は設計が決まった建物を建てて欲しいという形でなく、こういう機能を持った施設を作りたいので、民間の事業者の設計と施工と管理運営とトータルで提案してくださいという形で発注をし、提案内容を審査して契約する方向でやっています。市は資金をはじめに全額準備しなくてもよく、15年かけてP F I負担金という形で支払います。

(委員長) D委員、よろしくお願ひいたします。

(D委員) 今の説明で問題ないと思うのですが、付け加えますとP F I方式をもし活用するとすれば、従来の公共施設の整備といった場合には、税等が財源になります。それから公共施設の利便性等の事業効果と税収は乖離している。つまり、税は公共施設が使いやすいかどうかのところによって入ってくるわけではないので、しかしながらP F Iを使った場合には特別目的会社というのができるわけですが、そこが資金調達をして公共施設を作ることになるので、庁舎に限られた話ではないのですが、事業効果が高いものを集客力のあるものを作らなければ資金が調達できなくなるので、いわゆる利便性の高いものを作ろうとする。それによって非常に市民にとっては利便性の高いものができる。それがP F Iのメリットです。もう一つのメリットとしては先ほどもおっしゃっていたように、従来方式であれば設計・施工・施設の維持管理・運営というのを別の事業者が行うため、維持管理をする際のコストダウンといったものははかられない建設にならない可能性があるので、それをその一連の中で設計・建設・維持管理・運営というところまで、一つのところがやることでそういったコストのカットを進めていきましょう、というのがP F I方式のメリットといわれているところです。

(委員長) ありがとうございます。デメリットはありませんか。

(D委員) 庁舎の中に集客ができる施設を併設し、そこで収益性の高い施設をつくって稼いでいくという形式をとっているところもあるのですが、庁舎よりは道の駅とかそういったところの方がP F Iの性質的にはいいのかもしれない。ただPPP公民連携といいます。P F Iはその中の一手法なので、P F I方式をとるべきなのか、指定管理者制度がいいのか、ということでは総合的に考えていく必要があるのかなと思います。

(委員長) ありがとうございます。E委員、お願いします。

(E委員) 実は私の夢を語ろうと思っていたのですが、今のお話を聞いて一つ質問します。市民が親しみを感じる施設機能と7ページにあるのですが、そこにオープンスペースとあります。このオープンスペースは設計者の方にお任せなのか、どうかは疑問です。ただオープンスペースだけで果たして市民が気軽に集まれるのでしょうか。市民の交流ができるのでしょうか。「はい、オープンスペースできましたよ。はい、みなさんどうぞ。」ではなくて、オープンスペースを作るときにもうあと一歩踏み込んだものが必要ではない

のか。それを私たちがこの場で考えて「こういうのはどうですか」と提案ができるのかどうか。そのあたりを知りたいです。先ほどの話に戻ります。私の夢ですが市役所はそこに行けば人に会える。そこに行けばいろんな情報が手に入る。そこに行けばお金が下ろせる。そこに行けば買い物ができる。今は病院にたまに行くと「あら～、この間の〇〇ちゃんさあ～今日きてないんだけど、身体の具合が悪いのかねえ～」と病院でそんな会話が交わされて友達の情報を知ったりとか、そうじゃなくて気軽に集まれて、座っていても「あんた邪魔だからどきなさいよ～」と言われるのではなく、そういう場所が市役所であつたらいいなと思います。そういうことを思うと、今度場所になりますが、市民館がありますよね。市民館だけだと狭いのですが、市民館の裏にはダイワがありますよね。そのダイワの施設が市役所の一番下にあつたら、私が思い描いたものが少しは近づけるかなって思いました。もっと他に色々話したいが、そんなことを思い描きました。以上です。

(委員長) ありがとうございます。今は構想の中に盛り込んだほうがいいかという議論をしていますので、ここに一言入れるとしたら、人々の出会いの場になってほしいということではないかと思えます。

(E委員) オープンスペースで片付けて欲しくない。どんなものを入れたら実現できるのか踏み込んでいただけたらいいのかなと思っております。

(委員長) 本当に貴重なご意見だと思えますので、③のところに「市民の出会いの場となるようなフリースペースをもうける。」をいれますかね。皆さんのご意見いかがでしょうか。

F委員、お願いします。

(F委員) 南の拠点の場合のPFI方式は知っておりますけれども、庁舎の場合は私、この前商工会で言われたのだけど上をマンションにすればどうだろうか、そういう利用者がどうなのか。例えば考えたのですけれど、ずっと言われる桜島と鹿児島島のトンネル、あれが実現したら垂水はよかベッドタウンになるだろうということも考えた場合は、そういうマンションの実現も可能かなと商工会で申し上げたんですけれども、そういうこと考への中にはあるんでしょうか。下がお店というのもあるのでしょうか。PFIの新庁舎の場合はちょっとまだ考へが及ばないなと思った。南の拠点は分かります。

(委員長) 先ほどの話に戻りますが、道の駅はPFI方式でわかるが、庁舎の方はPFIについてまだ分からないというお話ではないかと思えます。今後、基本計画の策定の中で検討していくということはいかがでしょうか。F委員からご説明があつたのは東京でやっている庁舎の上にマンションを作つて、そのマンションで収益を上げるPFI事業のことと思えます。

(F委員) そこで人口を考えた場合、垂水市はどうなのか。マンションが成り立つのか危惧するところですよ。

(委員長) マンションにするといったことにはこの地域ではなりがたいと思えます。よろしいでしょうか。せつかくのお話で市民の出会いの場となるようなフリースペースということは結構重要で、よくこういう公共施設を作るときにワークショップをやるケースが多い。ワークショップで市民の意見を聞きながら進め、そのワークショップに参加した方が実際にフリースペースの維持管理を受けてやっているケースもありますので、そういった検討をこれからしていただけたらと思う。それは今後でよろしいですか。

- (A委員) オープンスペースといっても極端で喫茶スペースといったら気軽に皆さんがコーヒーや紅茶を飲もうと集まり、わいわいするとイメージできると思います。オープンスペースというのはとてつもない広いイメージでつかみようがないと私は認識しているがどうでしょうか。
- (委員長) 今のままだとつかみどころがない、ということですね。もう少し具体的につめてほしいということで、それをどういう形で基本構想に反映するかということですね。
- (A委員) 実際はこれから煮詰まっていくことですので、それはこれでいいのかと思います。E委員からあったようにオープンスペースはいろんなとらえ方があります。だから、これからいろんな設計の段階ででてくるのではないかと思います。
- (委員長) 出会いの場を設けるということは書いておいていいと思います。今後皆さんとここで議論するということがよろしいでしょうか。
- (事務局) では、③市民が親しみを感じる施設ということで、一つ目のポチのところにオープンスペース、情報・展示コーナーの充実という二つの要素があるので、ここは分けたいと思います。気軽に集い交流できるオープンスペースをもう少し文章を工夫します。また、設計段階でワークショップを取り入れて今後どのようなオープンスペースの具体的な利活用策があるかとか、市民目線でアイデアをいただいて、それを具現化するよう考えていきたいと思います。この委員会でも基本設計段階で設計案を見ていただきながら協議することも必要かと思えます。構想段階ですので、このレベルで了解いただければありがたいです。
- (委員長) 3行にするということで、よろしいですか。文章は事務局の方で提示していただきますようお願いいたします。他にご意見がありますか。
- (B委員) 11ページ財源について、一番興味があるのはここだろうと思います。3行で出されているわけですが、施設は30億円でつくりますと書いています。では市の財源はいくらであるか中身を少し教えていただきたいと思います。また、市の返済はどのような形ですか。どのような方法で返していくのか。半年返済ですか。月いくら返すのか。市としてそこは大事なことだと思う。ここはすごく勉強しながら考える。それともう一つPFIの説明があったがデメリットとメリットをインターネットで調べてみました。かなりデメリットがあるらしいです。デメリットとして自治体負担も大きくなる場合があるということも書いてある。十分検討されていると思うが、自分でも勉強しながらそういうことも感じました。
- (委員長) それでは事務局からお願いします。
- (事務局) 財源について本市としてどのような取り組みをしていくか、基本的な考え方、大きな考えですが、より少ない財源でいいものを作っていきたいと考えております。要するに小さな市でございますので、そこに多額の財源を投入するということはできない。その中で最もいい、有利な体制をどのように考えるかということで工期を32年に着工する。このことによってそこにも提示をしておりますけど、公共施設等適正管理推進事業債、ようするにこれまでは庁舎を作ることにしましては国が財源の対応というのをしております。今回熊本の地震を受けまして、本当に災害が起こった時の拠点となるべき庁舎の機能が機能不全に陥ったことを重く見られて、国がこのような起債というものを創設していただいております。ただ、これが時限立法でございまして、32年までに使

わなければならないということでございますので、このようなものを活用しながら、また市は 60 年を迎える本庁舎の建設につきましては危機感を持っておりまして、そこに対する基金の造成ということで、この目的のための基金を貯めているところでございます。そのような財源をいかに、大きな財源を投入しなくても済むような体制、より市の持ち出しを少なくする体制というのを今構築しておりますので、そこは財政課とも十分協議をしながら数字というのをご相談しているところでございますので、まずご理解いただければと思います。

それから P F I のメリット・デメリットにつきましても今後十分協議をしていくことでございます。先ほどからいろいろお話が出ております。例えば垂水が大都市であって、下にデパートつくって、上に庁舎を作る。上にアパートやマンション作って経費を賄う、そういう提案ができる地域であれば、またそれも一つの方法だと思いますが、なかなか現状の中ではそのような民間の方々の居住というのはないだろう、ということの中では選択肢の中では非常に厳しいのではないかと考えております。そのようなことも含めてそれぞれのメリット・デメリットの協議をしながら建設方法等については協議を進めていこうとは思っています。

(F 委員) 先月、出水市が市役所の落成式をしましたね。56 億円ということで、その内容を参考にしたいので分かっていたら教えてください。

(事務局) 一昨日、九州管内の庁舎建設勉強会があり、出水市さんをご講演されました。メモを取っておりますのでご報告いたします。出水市の総事業費は約 55 億 8 千万円、うち庁舎建設費が 44 億円程度、そのほか、駐車場整備や屋外施設、解体などに費用がかかっているようです。建物は免震構造で様々な災害に対してケアできており、1 階部分も先ほど E 委員からもありましたが、市民の利便性を考慮し、専門のサイン、標識ですが、このサイン計画も業務委託するなど市民目線の窓口づくりをされているようでした。担当者と話もできましたので、委員会で現地視察のほうもできればと考えております。皆様の都合を聞いて日程を決め、ご案内させていただきたいと思っております。やはり実際に見てみないと分からない部分も多いかと思っております。出水市さんの事例も一つ参考にしながら垂水の庁舎整備に活用いただこうと思っております。

(委員長) 通常的设计・施工のみでやったということですか。

(事務局) そうです。設計・施工の分離方式で、設計業務はプロポーザルとのことでした。財源ですが、出水市は合併をされていますので合併特例債という非常に有利な財源を活用したとのこと約 32 億円程度充てているようです。

(委員長) ありがとうございます。他に庁舎整備基本構想案についてご意見ありましたら願います。よろしいですか。

できれば検討していただきたいことがあります。(1) 施設・設備の老朽化の部分ですが、いろいろ厳しいことが書かれ「使いません」みたいな印象を受けます。実はこれからの時代は持続可能性というのが非常に重要でここまで書かなくてよいのではないかと思ひ、もう少しやわらかく書いておかないと例えば一部取壊して、将来、建物を別の施設で使うとか、そういったことを考えられるとき、ここまで書いてしまうと使えないという形になってしまうのかなと思っています。もう少し維持管理・修繕をするくらいの表現で、壊さなきゃならないとまでは書かなくてもいいのかなと感じました。実際にこ

の建物と市民会館、今後、どうやって使っていくか非常に大切なことだと思いますので、既存建築の活用というのはどこかに一言入れていただけないかと思いました。

(E委員) 実は私、軍艦島育ちです。あそこは明治43年に建てられたアパートがあって、そのアパートに私は住んでいませんが住んでいた人いました。そして淡路の地震があったときに海の砂を使ったからああやってもろく、錆びて壊れたといっていました。アパートを見たら貝殻が使っている。そんなことない、使えますよという情報でした。

(委員長) 先ほど冒頭にお話したコンクリートの寿命のことも実は軍艦島の研究から分かってきたようです。海の砂を使ったから錆びたのではないということがやっと分かってきて、ですからいろんな使い道がありまして、こういったたてものもそのまま残すのは難しくても、例えば一層とってしまっ、低くしてそれだけでも耐震補強なんです。それで使っていくという方法もありますし、これは他の庁舎の建設でも実際やっています。市民の方がそれだったら使えるんじゃないかとお話をして、実際建築して新しいもの付随を建てることによって、コストを抑えて新しい庁舎を建てるということもありますので、ここまで書かなくてもいいのかなと思います。少し事務局の方でご検討いただければと思います。実際ご意見伺いたいところでもあります。

他にご意見、はい、どうぞ。

(G委員) 皆さんの話を理解するのに精一杯で自分の意見がなかなかないのですが、ここをもし使わなかったときのというお話ですが、見るからにこれを何かに利用して有効活用しようと思うと、結構ここも経費がかかると思います。ただ、今、E委員がおっしゃっていた市民が直接関るフリースペースのところをもっと具体的に載せた方が市民にこの計画をどうですか、というときに理解がもっと深まると思うので、その点は私も是非工夫していただきたいと思いました。

(委員長) ありがとうございます。例えばご意見として子育て支援施設というのが各地でできているのですが、そういったものを庁舎に整備してくださいというようなご要望が子育てのグループからあればそういう意見を言っていただいてもいいのかなと思いますので、是非お願いいたします。E委員お願いします。

(E委員) 実は私、子育て支援センターの相談員です。垂水市には学童クラブはあります。今、子育て支援センターのあった場所は昔情報センターでした。子ども達が学校から帰るとそこで情報を得るためにパソコンを使っていました。ゲームをしてはいけないけど、こっそりゲームしていました。でもそこで集いあうのです。そして、その場所に図書館があったのです。今、私たちが子育て支援センターとして使っているのです。その子達の行き場がなくなってきています。いわゆる児童館というのがあってそこには子ども達に関わる全てのものが一括してここにある。その中に子育て支援センターがあり、子どものことはここにすれば全てOKというようなところがあればいいなと思いました。

(委員長) ありがとうございます。そういった要望を今日はなかなか決まらなかったので入れることが厳しいかもしれませんが、今後、毎回こういうご意見をいただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

他にはご意見、ご要望がなければそろそろ時間が過ぎていまして、庁舎整備基本構想案に対する議事を終わりたいのですがいいでしょうか。

事務局の方で今日出た意見を構想案に反映していただきますようお願いいたします。後日、

報告をしていただくことでよろしいですか。

次に進みたいと思いますが、最後のその他に対して皆様から何かございませんでしょうか。

私から少しよろしいですか。さっき、お子さんが結構いらっしゃるお母さん方の話で、私も最近通わせていただいているのですが、鹿児島市内に通えるところなので奥様がここにいらっしゃいます。例えばこの庁舎が要らなくなり、耐震補強するのに3階をとります。1階と2階だけにして事務所として貸します。そういったところに東京のIT企業の支店が結構できやすくて、それはなぜかというと今の若い子育ての奥さんたちは大学時代にコンピューターを使っている。エクセルやワードができる。よって企業の事務所ができ、その結果、新しいお店ができるなど相乗効果がでているようです。先ほどご意見がありましたけど、新築するよりも改築した方が絶対安いのでそういったことも踏まえてこの街を活性化するよう跡地のことも皆さんで考えていければいいかなと思います。新庁舎建設だけではなく、他のところも考えないと、庁舎自体良くならないと思いますので今後ご協力の方よろしく願いいたします。以上でよろしいでしょうか。

(委員) <なし確認>

(委員長) 本日の協議事項は終了しましたので終了したいと思います。お疲れ様でした。ありがとうございました。