

(様式第4号)

上田市庁舎改修・改築検討委員会 会議概要

1 審議会名	上田市庁舎改修・改築検討委員会
2 日時	平成29年2月13日 午後1時40分から午後3時40分まで
3 会場	上田市役所本庁舎5階第1委員会室
4 出席者	高木直樹会長、丸山正明副会長、小野将司委員、金井美奈子委員、沓掛由利子委員、小山陽三委員、藤川まゆみ委員、宮本智夫委員
5 市側出席者	小野塚財政部長、清水契約管財担当参事、久保田行政改革推進室長、馬場契約管財課長、若林工事検査政策幹、小林庁舎管理係長、和根崎文化財保護担当係長、渡辺公共施設マネジメント係長、宮原建築課担当幹、宮林建築指導課主査、吾妻契約管財課主査、荒木建築課主任
6 公開・非公開	公開 ・ 一部公開 ・ 非公開
7 傍聴者	2人 記者 7人
8 会議概要作成年月日	平成29年3月**日

協議事項等

1 開 会 (馬場契約管財課長)

- ・次第に先立ち、2月10日に公表された「要緊急安全確認大規模建築物の耐震診断結果」の概要について建築指導課から説明

2 報告事項

(1) 第6回検討委員会について

- ・資料に沿い、1月23日(月)に開催した第6回検討委員会の会議概要について馬場契約管財課長から報告

3 検討及び協議事項

- ・前回会議で質問のあった埋蔵文化財の状況について文化振興課から説明

(1) 上田市庁舎改修・改築基本構想素案について

- ・資料に沿い、馬場契約管財課長から上田市庁舎改修・改築基本構想素案について説明
- ・以下、協議

[庁舎改修・改築の背景について]

(会 長)・ 「耐震補強しても41億円ぐらいかかり、改築をしたら44億円と50億円ぐらいなので、耐用年数のことを考えればやはり改築の方がいい」という最初の結論に至ったあたりがきちんこの素案の中で説明できているのかどうかという視点で考えればいいと思うが、そのことが、少しわかりにくいかもしれない。

- ・ つまり、23ページまで読んでみると、改築だということはわかったが、金額としては44億から50億円だという理解をされてしまう。

- ・ その後、改築するならこの機能だけはどうしても必要、今のままではまずいということが多く出てきて、どうしても金額が増えてしまうが、その第2ステップとして、「改築するとして、将来のことまで考えて、どういう庁舎がいい」という議論をしているわけだが、この素案そのものが、第1ステップ、第2ステップに分かれているのを1冊にまとめたものだということ、どこかに書いてあったほうがいいかもしれない。

(委 員)・ 22ページの「配置案、工法にもより違いがあるが44億から50億円が見込まれる」という表現だと、それでできそうな印象を与えかねないと思う。

(会 長)・ 22ページの結論としては、「今ある庁舎とまったく同じ庁舎を、耐震性を持たせて作ったらこのぐらいだ」という議論をしていたことがわかる必要がある。

(事務局)・ 19ページの表に前提が書いてはあるが、最後の結論のところにもそういうことも再度加えていく。

- ・ 8,600 m<sup>2</sup>の中で機能は部分的にはアップはするが、規模が一番の大前提で、現本庁舎と西庁舎を合わせた 8,660 m<sup>2</sup>の規模で建てたとして、その費用が 44 億から 50 億円なので、そういうことを付け加える方がわかりやすいということなので、そういったことを入れて表現したい。

(委員)・ 最低面積が 8,600 m<sup>2</sup>ぐらいを想定してこの金額ということ。

(会長)・ 読む方がすべてのページを読むわけではないので、まとめのところはかなりの確率で読んでももらえるところなので、極端に言えばそこだけでもかなりわかる内容になっていないといけないのかなと思う。

(委員)・ 面積に対して費用の算出をしているということだが、機能は今の時代の基準、規制に合ったもの上げていくのが前提で、それは面積と比例していないように思うので、そういう表現で通してしまうと、面積を小さくしたから安く上げないといけないという場合に、費用が足らなくなるような気がする。

(事務局)・ 例えば、防災機能、利用者の利便性、バリアフリーへの対応等を、この段階でどういった機能まで上げるというふうにすると、その設計の内容を細かく算出しないと事業費の比較には難しいということ、一般的な設計単価で、規模を基に全体事業費を算出して 44 億から 50 億円になったということである。

- ・ 色々なご意見をいただいたが、まだ構想の段階なので、そこまでやるかどうかは、コストの問題等があるので、これから計画を立てる中でそういったものをどこまでやるかということが大切な議論になっていくと思っている。当然、「機能は更新されて、よくなる部分もあるが、現状の面積で比較すると」というような表現も入れるなら、検討の余地はあるかと思う。

(委員)・ 印象として面積に比例するような捉え方をしていたが、そうではないということか。

(事務局)・ 印象としてそういうことである。面積に比例して当然費用は増えてくる。

(委員)・ (事業費の)概算を出す上で、面積は大きな要素だということである。

#### [庁舎改修・改築についての検討について]

(委員)・ 素案の 26 ページの 3 の環境への配慮のための機能の「自然エネルギー消費性能基準」というのがよくわからない。素々案は「建築物エネルギー消費性能基準」(という記載)だったが、「自然エネルギー消費性能基準」に変わっている。

(事務局)・ 直す時に混同してしまったと思う。

(会長)・ 言葉として訳が分からない言葉が入ってきたので整理しておかないといけない。そこはチェックしておいてほしい。

(委員)・ 2020 年までに公共施設はゼロエネルギーを目指さなければいけないということが閣議決定され、ZEB (ゼロエネルギービルディングの略) を目指すということは義務になったので、そういった言葉でエネルギーについて表現するといいと思う。

(事務局)・ これを記載するにあたって検討はさせてもらった。これから基本計画を策定するにあたって、ZEB のことも書くかどうかということを議論させてもらい、その流れ、トレンドといったものを踏まえた上田市の基本計画も作っていかねばいけないと思っている。

- ・ 事務局としては、まず市民にわかりやすくするのが構想ということで、ある程度わかりやすい言葉を使うようにして、基本計画ではもう少し細分化して組み立てたらどうかということで今回はまとめたということである。

(委員)・ やはり市民の皆さんの共感を得る、色々な意見が噴出しないうといった配慮もあるかと思うが、ここでハードルを低く表現してしまうと、次の基本計画の時に、ハードルを上げるようなイメージになるのもあまりよくないと思う。

- ・ もう国としてはそういったことが決まったので、表現しておいてもいいかと思う。ただ、その表現の時に、「ゼロエネルギービルディングを可能な限り目指す」というような少しソフトな言い方をしておくと、後々そこに少し費用をかけなくてはいけなくなったときに、やりやすいかと思う。

- (会 長)・ その辺は2つあると思う。ZEB化はなかなかハードルの高いところなので、(国では)ZEB化を目指すということしか決めていない。国がもうそういうふうに書いているのだから「ZEB化を目指す」ということを書いてもそんなに違和感はないだろうが、ここに書いてあることによって「ZEBでなければ駄目なのか」と言われるのも困るし、「環境系のためにはお金をいくらでもつぎ込むのか」と思われるのも困る。
- ・ 次の基本計画を作る段階では、設計事務所等から提案をいただくときに、例えば、「ZEBに近いものに関してはポイントを上げる」というようなやり方はある。
  - ・ しかし、「ZEB化を目指す」というのはもう明らかなので、ZEB化をやはりここで入れたほうがいいのではないかということになるなら、それはそれでいいが、市民感覚として、皆さんがそれを見てどういうふうに感じるのかという、どちらも微妙なところだと思う。
- (委 員)・ ZEB化にはお金がかかるが、その後のランニングコストがかなり下がるので、「それなら、お金をいくらぐらいかけるのはいいか」というその両輪なので、例えば、今、光熱費がいくらかかっているかというのを出示してもらって、「このぐらいかけるとこのぐらいの光熱費が見込まれて、今までの何パーセントダウンだ」といった説明は必要だと思っている。今後40年、50年のランニングコストに関わるので、できるだけ導入していくということで進めていただければと思う。
- (会 長)・ もう少し突っ込んだ意見にするのか、5の経済性のための機能のところ、「ライフサイクルコスト」ということは書いてあるので、「エネルギーに関してライフサイクルの中でのエネルギーの有効利用を図る」というようなことを書いて、今の意見に関しては、一応カバーはできるとは思う。
- (委 員)・ 駐車場・駐輪場の件が22、23ページにあるが、職員の駐車場は各々契約していて、駐輪場に関しては確保するということが。
- (事務局)・ そういうことである。
- (委 員)・ 31ページのところに、市庁舎の規模ということで、「基本構想における新庁舎の規模は10,000～13,000㎡とします」と出ている。その前の28ページでは、具体的な機能ということで、今まで委員から色々な意見が出て、その意見を集約しながらこういう結果になったのは、それで仕方ないが、市民サイドから考えたときに、人口が減っていくと市役所機能も、もっとコンパクトな形になってくとも考えられる。そういうこともどこかに入れていかないと、ただ現状がこうだからというだけでいいのかどうか。
- ・ その辺をもう少しコンパクトで誰が見てもわかりやすくするような書き方をしていかなないと、市民説明会をやったときに色々な問題が出ると思う。
- (会 長)・ 31ページの「新庁舎の規模は10,000～13,000㎡とします」と赤枠で囲っているが、ここだけを囲っていると、今の経緯がわからない。さっきまで8,600㎡と書いてあったのに、いきなりここにこれが出てくるとわかりにくい。30ページに現庁舎の大きさは8,600㎡だと書いてはあるので、ここにあるようなことを赤枠の中に入れて、「8,600㎡では防災機能、市民サービス、事務機能の集約のためには面積が不足する」というのを入れて、かつ、「総務省等や他の市の事例で求めたものでは16,000㎡、18,000㎡のすごく大きな面積になってしまう。しかし、将来の人口の減少や、機能の集約をうまく計算することによって10,000～13,000㎡のところできるとか収めようというふうに我々は考えた」というぐらいはこの赤枠の中に入れてもいい。
- ・ 書いてはあるが、「これを全部読んでくれ」という前提ではなくて、赤枠だけを見られるということを想定するならば、そのぐらいの説明はあってもいいのではないか。
- (事務局)・ 文言では30～31ページに書いてはあるが、全部読まないとなんかわからないということなので、市民の皆さんがここを見ればわかるような形のものを考えたい。
- (会 長)・ 30ページの一番下に、現庁舎の合計ということで14,391㎡、これが国で算出するもっとも基準的な数字だということになっているが、これも一つの参考にしたらいと思う。
- (事務局)・ これは現庁舎の数字で、これとの比較をしてしまうと何かおかしくなってしまうので、数字の書き方も少しわかりやすくしないといけないと思う。

- (会 長)・ 場合によっては、その 10,000～13,000 m<sup>2</sup>で、人口が本当に減少していったら、市の職員数も減っていった場合には、北庁舎、パレオなどは整理していくということも考えられるということか。
- (事務局)・ 決まったわけではないが、長いスパンで考えると、そういうことも想定はされる。
- (会 長)・ そこまで書き込むかは別として、14,391 m<sup>2</sup>という面積ありきではないということで、ぜひ、市民の方に誤解を受けないような書き方を工夫してほしい。
- (委 員)・ 人口が減っていくからということもあるが、現在の職員一人当たりの作業面積というのは狭い。それを標準にもっていったらこのぐらいの差になるということも入れておいた方がいいかもしれない。
- (事務局)・ 標準というのが、非常に難しい。総務省(の基準)だと結構面積が多い。それを上田市に当てはめたときに、それがいいかどうかという問題があり、なかなか難しいが、考えてはみる。
- (会 長)・ 他市事例の、(職員一人当たりの平均面積)16,400 m<sup>2</sup>までは持って行かないという、そこが、上田市としてはがんばっているところなので、その辺をうまく書けば、「節約はしているんだな」ということはわかっていただけるかと思う。
- (委 員)・ 新庁舎(の改築は)当然やらなければいけないが、その辺を慎重にやらないと、「何で市役所ばかりそんなにやるんだ」というような話になってしまうといけいないので、書いてほしい。
- (会 長)・ 説明責任なので、市民のお金を使って市役所を作るので、納得していただくというのは絶対の大前提である。

#### [事業計画の検討について]

- (会 長)・ 36 ページの 5-5 の(1)のところで、「新本庁舎の建設(建替)」と出ているが、ずっと「改築」という言い方をしていたので、いきなり「建替」というと何か違うことが出てきているような気がする。
- ・ 「面積 10,000 m<sup>2</sup>と 13,000 m<sup>2</sup>に仮設定」というのも、ずっと「10,000～13,000」と書いていた。そんなに違和感、問題はないと思うが、「10,000～」というのはあまり変えないほうがいいと思う。
- (委 員)・ 36 ページの財源について、市民としては気になるところで、合併特例債の話題がずっと出ているが、それはどのぐらい使えるのか。
- ・ それで足りない部分を地方債とする予定にしているという表現だが、ここに使えるような金額の見込みなども説明会ではみなさん気になるころだと思う。
- (事務局)・ この表現は、前は「合併特例債」と入れてあった。それを除いて「地方債」としたが、合併特例債は平成 32 年度までということで、発行する枠が決まっている。そういう中で、庁舎の保全の違う起債のメニューが出てきた。それで市役所のこの本庁舎も建て替えることは可能になってきているので、有利なのは合併特例債の方が有利だが、現在、財政的な立場から、他の事業との絡みも考え、どちらを庁舎整備に使ったほうがいいのかという検討を再度している段階なので、敢えて合併特例債のことを除いたということである。
- ・ この地方債と基金、それと国の補助金、これは環境の部分などで国の補助金がもらえるという部分もあるので、地方債、基金、国の補助金を有効に活用していきましょうという意味でこういう表現にさせていただいたわけである。
  - ・ 具体的にこの後、この庁舎は特例債でとか、違う新しい起債でとか、他にも市のやりたい事業はたくさんあるので、そちらの方に合併特例債を使おうとかいう話が出てくると思うので、この構想段階ではこういう表現にさせていただいたらどうかということで、こちらで直させていただいたものである。
- (委 員)・ 今、言われたとおり、色々な補助金関係があり、色々な可能性があると思うが、実際に 70 億程度のもので、市が実際に出さなければいけない金額はどのぐらいか。
- (事務局)・ 基本的に庁舎の建設に関しては、自分たちでやりなさいということで、お金を借りるにし

ても、それについてはただの借金で、あとは自己資金でやりなさいというのが今までの庁舎の整備の基本的なスタンスである。

- ・ ただ、環境面で配慮した構造、設備にするとか、市民の方にも開放できるスペースをとるといったときに、その部分に関してだけは国庫補助が入る部分もあるということで、補助はそれほど期待できない部分である。
- ・ あとは何を国の支援を頼るかということ、地方債の中で、後で交付税の措置がされる起債、代表的なものが合併特例債である。そういう、後で交付税措置のある起債をいかに活用していくかということで、交付税措置の高い起債を庁舎に使っておけば、それはそれでいいが、他に色々な事業があるので、どちらでやるのが得かということも考えてやっているところである。
- ・ もちろんシミュレーションはしているが、明確に「こうやった場合にこうだ」ということは、まだ差し控えさせていただきたいと思う。

(会長)・ 市民説明会をする段階でも、絶対にその質問は出てくる。そのときに、何の目安もないと、それでは通らないかもしれない。「仮に合併特例債を使ったときにはこうだ、仮に例えば環境的な補助金で5億とか10億とかもらえたとき」というような想定を入れて、「基金がどのくらいあって、そうすると、何年ぐらいで返せるぐらいの規模でできます」程度のことは言わないわけにはいかない。

(事務局)・ 合併特例債は発行できる枠が決まっている。上田市で使えるのはあと残り40数億である。70億のものを建てるだとすると、40何億の合併特例債をすべて庁舎につぎ込んでいいのかといった話も出てくるので、その辺は、例えば30億にしましょうとか、25億にしましょうとかとなってくると、残りのものは基金、一般財源をつぎ込んでいかないといけなくなるので、単年度の負担がものすごく大きくなる。その辺のことも考えると、新しい(起債の)メニューは比較的新しい情報として入ってきているものなので、それを使うかどうかというのを、今、真剣に考えているところなので、市民説明会までにはおそらく庁内でも意思統一していけるのではないかと考えている。

(委員)・ 合併特例債が全部使えたとすれば、(事業費が)70億とすれば、20数億で財源が済むわけだが、そういうわけにもいかない。

(会長)・ 総枠の問題があって、他にも作りたいものがいくつかあって、そうするとそれが全部できなくなってしまう。庁舎専用の地方債があるならば、そちらの地方債の方が有利かもしれないという、非常に、タイミングとしては頭を悩ませているところだと思う。

(委員)・ 最後のページの財源のところ、こういう財源と記載されたということは、事業手法はもう直営方式と決められてしまっているように捉えられてしまうが、民間活用方式を考えればこの財源は出て来なくなるので、その辺のことも含めた表現にしてほしい。これだともう、直営方式に事業手法は決まったというように捉えられてしまう。

(事務局)・ そういう表現が誤解を招きやすいことになるので、「直営方式でやったときの財源」というような表現にして、「別な民間活用の場合は別途財源を」というように検討させてもらいたいと思う。

- ・ ただ、PFIの説明がここに書いてあり、実際に市役所庁舎でやった事例が3、4例あるが、なかなか難しいという現実もあり、また、後年度に国等の交付税措置等の補助的なものがないので、この辺の負担は一般財源で返すことになるので、それは基本計画のときに検討したいと思ったが、どちらもまだあるという意味合いで残しておかないといけないと思うので、変更等検討させていただきたい。

(会長)・ 可能なら、「事業手法に関しては、基本計画を決める段階では、それぞれの長短を考えながら決定します」というようなことぐらいは書いておいたほうがいいと思う。

## (2) 今後の進め方について

- ・ 資料に沿い、馬場契約管財課長から今後の進め方について説明
- ・ 以下、協議

- (会 長)・ よろしければ、どこかの市民説明会に顔を出していただいて、市民の方はどういうふうにお考えになっているのかという生の声を聞いていただくのも悪くはないと思う。
- (委 員)・ この後の、建築にはどのぐらい期間をみているとか、スケジュール感、この委員会はいつぐらいまで招集があって、どこまでの役割を担っているのか、もう一度お伺いしたい。
- (事務局)・ 基本計画の策定まで皆さんにはこういった協議の場でご意見をいただきたい。今の目標としては、今年の秋には基本計画をまとめたいということである。若干冬にかかるかどうかわからないが、年内には間違いなくというふうに考えている。
- ・ その後、具体的な建物の設計に入るが、設計も通常の場合だと基本設計、実施設計と 2 段階に構えて、その後に工事ということになる。それには業者をどういう形で選定するか、通常の競争入札ということもないわけではないが、そうではない方法の方がベターではないかと事務局では考えており、それがどのぐらいかかるかということはまだ具体的にお示しはできないが、複数月かかるということである。そのような経過を踏まえて、平成 32 年度の竣工を目指すということになっている。
  - ・ 建築の工事は、財源のことも絡むが、平成 31 年の然るべきときに発注しないと間に合わない。本当に忙しいスケジュールなので、できるだけ早く基本計画を策定して、来年の今頃には基本設計を始めたい。基本設計が来年の秋かどこかでまとまって、すぐに実施設計に入る。今、その設計と工事を一緒に（発注する）ということも方法としてはあるので、そういった方法と工期等を睨みながら対応していきたいと思う。
  - ・ 当面この委員の皆さんには基本計画がまとまるまではお願いしたい。またその後も色々な中でご意見等をいただくのは構わないので、基本設計を進めていく段階で色々な意見をいただければと思っているので、よろしくをお願いしたい。
- (委 員)・ ここである程度の基本計画を作って、業者をどう決めるかによって、その業者のやり方になり、業者とのやり取りという期間はないということで考えたほうがいいのか。
- (事務局)・ やり方が色々あり、設計の業者が決まってから、設計者がワークショップ等やりながら、上田市の人の考えを直接聞いて設計に生かしたいということもあるかもしれないので、設計段階でも意見を聞くようなこともあるかとは思っている。
- ・ また、すべて設計者の意向でというのではなく、市としてこういう方向でというのが基本計画である程度固まってくるが、それを使って、設計業者を選ぶときにも、いくつかの業者から提案をしてもらい、もちろん事業費は上限があるが、市としてこの提案が一番いいという設計業者を選ぶのも、ステップを経て、しっかりやっていきたいと思っている。
- (委 員)・ どういうところにポイントを置くのかということも。
- (事務局)・ 設計者の選定にあたって、点数化してというのも非常に重要なポイントなので、そのようなことを念頭に考えていきたいと思う。基本計画のときにもそのようなことも説明させていただければと思っている。
- (会 長)・ スケジュールの話で、こんなスケジュールで大丈夫かと私が不安になるぐらい、とにかくここは大変である。だからといって、何が何でも急いでやって変なものを作るのもいかなものかということはあるが、庁舎内でかなり精力的に検討をしていただきたい。
- ・ まずは、基本設計で、プロポーザルにするのかどうかはわからないが、業者に提案してもらうときに、何に重点を置いて設計してもらうのか。安ければいいというなら一番簡単だが、それは今どきあり得ないだろうと思う。
  - ・ 例えば「環境性能に特化したものがいい」とか、「耐震性が優れたものがいい」とか、「デザインがいいものがいい」とか、色々な意見があり、点数をどういうふうに配分するか決めるのも簡単ではない。「上田市役所はこうであってほしいと市民の方が考えていることをどうやって実現するのか」という点なので、そこはもう絶対に市民感覚が大事である。

協議結果：今回の会議で委員から出された意見を踏まえ、上田市庁舎改修・改築基本構想（案）としてとりまとめる。

