

## 第 8 回白井市庁舎建設等検討委員会会議録

- 1.開催日時 平成 25 年 11 月 6 日(水) 午前 9 時 30 分～午前 12 時 00 分まで
- 2.開催場所 市役所本庁舎6階 委員会
- 3.出席者 委員 川岸委員長、岡野副委員長、秋本委員、福井委員、谷嶋委員、川島委員、猪狩委員、渡辺委員、竹内委員、小田倉委員、加藤委員、藤森委員、清水委員、高山委員、宇井委員、岡本委員  
事務局 伊藤総務部長、湯浅管財契約課長、高石副主幹、落合主任技師、佐山主事、金谷技師補
- 4.傍聴者 4 名(一般 4 名)
- 5.議題 (1)議事録の承認について(第6回分)  
(2)整備工法の比較検討について  
(3)白井市庁舎整備基本計画(案)について  
(4)その他
- 6.配付資料(事前配布) ・次第  
・議題 1 第6回議事録  
・議題 4 基本計画策定スケジュール(案)  
・参考 白井市庁舎建設等検討委員会・傍聴者からの意見  
(当日配布) ・議題 2 整備方法の比較検討について  
・議題 3 白井市庁舎整備基本計画(案)について  
・参考 庁舎整備に関する建設関係等用語集

○事務局（湯浅） それでは、会議のほう始めたいと思います。

初めに、お断りいたします。マイクの関係上、進行につきましては座ったままやらせていただきます。よろしくお願いいたします。

それでは、ただいまから第8回白井市庁舎建設等検討委員会を開催いたします。お手元の配付の次第に沿って進行させていただきます。よろしくお願いいたします。

初めに、委員長から御挨拶をいただきたいと思います。川岸委員長、よろしくお願いいたします。

○委員長（川岸） 皆さん、おはようございます。朝晩かなり冷え込んでまいりました。季節の変わり目といたしますか、どうぞ体調管理に気をつけていただきたいと思います。

ところで最近、建設費の上昇によって、各地で建設工事の入札不調、そういったことが相次いでいるんですけども、この委員会の中でも何回か御発言がありまして、そういったことに対する危惧がございました。白井市にとって何年かに1回の大きな事業である庁舎整備計画検討審議をしている私たちには、大変気になるところではと思います。

建設費上昇の要因というのはもう言うまでもないんですが、震災復興事業の本格化、それからアベノミクス、で、オリンピック関連の公共事業の増加、そして消費税引き上げ前の駆け込み需要、こういったことが挙げられます。そういった幾つかの要因が絡み合って受給バランスが変化をしてしまったということにあるようです。

このような状況の中で、庁舎整備、この計画の検討というのは、委員の方々も不安あるいは難しさをお感じになられると思いますけれども、リーマンショックのときのように経済情勢というのは非常に思いもしないところに行ってしまうことも多々あります。

また、今般の建設費の急激の上昇に、国も対策を打つようなことも幾つか聞こえてまいりました。社会情勢に注視していくことは大変重要なことではありますが、世間の憶測に踊らされないように冷静に対処していくことも大事ではないかというふうに思っております。

さて、基本計画策定も大詰めを迎えようとしております。今後の予定では、次回の第9回会議で案をまとめること、これもコンサルの事務所の方々には大変タイトなスケジュールではありますけれども、案をまとめるということにしております。今日は、2時間ないし2時間半という時間が限られておりますので、速やか、かつ有意義に審議をしたいというふうに思います。皆さん、御協力のほどよろしくお願いいたします。

以上でございます。

○事務局（湯浅） ありがとうございます。

それでは、早速、議事に入らせていただきます。

議事進行につきましては、附属機関条例の規定によりまして、委員長が議長を務めることとなります。川岸委員長、よろしくお願いいたします。

○委員長（川岸） それでは、まず次第に従いまして進めさせていただきます。

議題1、議事録の承認について（第6回分）ということでございます。

これはもし何かあれば終わりまでにということで、今までと同じようにさせていただきたいと思い

ますが、よろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（川岸） ありがとうございます。

それでは、まず事務局から、この議事録の説明があります。簡単に説明をしていただきたいと思います。済みません。

○事務局（高石） 事務局の高石でございます。座ったままで説明させていただきます。

資料は、表紙に、第6回白井市庁舎建設等検討委員会議事録と表紙に大きく書かれたものでございます。

9月25日に開催しました会議の議事録について、承認を求めるものでございます。承認をいただきましたら、近日中に市のホームページ及び庁舎1階の情報公開コーナーにて公表する予定でございます。

説明は以上です。よろしく御審議のほどお願いいたします。

○委員長（川岸） 説明といたって大したことがなかったですけど、御質問、御意見等ございましたら発言をお願いしたいと思います。猪狩委員。

○委員（猪狩） 今、これ6回分の承認ですよ。

○委員長（川岸） はい。

○委員（猪狩） 10月の16日に7回やっていますよね、第7回を。今日、今回いろいろと勉強、来る前にちょっと確認してきたんですけど、第7回分のあれが手元になかったもんですから、どの辺でどういう質問をして、どういう内容かということが確認できないんですよ、我々としては。だから、できれば第7回分も、この場にあったほうが便利だと思うんですけど、どうでしょうか。

○委員長（川岸） 事務局、お願いいたします。

○事務局（高石） 事務局、高石です。

大変申しわけありません。7回目の第一稿もまだ届いていない状況ですので、もう少々お待ちいただきたいと思います。今回、本当はこの会議までにはぜひお手元に届けたかったんですけども、大変申しわけございません。

○委員長（川岸） ほかに御意見はよろしいでしょうか。

特に、意見がないようでしたら、議事録の承認について、承認してもよろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（川岸） ありがとうございます。

万が一、何かあれば、先ほど言いましたように終わりまでに訂正等言っていただければと思います。よろしくお願いいたします。

それでは、議題の2に移らせていただきます。

議題2、整備工法比較検討について、事務局からの説明をまずお願いいたします。

○事務局（高石） 事務局の高石でございます。

資料は、先ほど差しかえてくださいと言って、お手元に配付いたしております資料になります。議

題2と、右上に書かれた合計17ページまでの資料です。10ページ以降が若干修正等あるいは追加している内容で、本日配付させていただいております。

このたびの基本計画の中で、最も重要な検討項目の一つとなるものでございますが、前回会議の機会にもお示しをさせていただきました。前回、まだ金額の精査が十分ではございませんでしたし、また前回会議の中でゾーニングの考え方等でも御意見をいただいております。そういったものの見直しをいたしまして、本日はお示ししております。ゾーニングからイニシャルまで既に配付させていただきましたが、その後のライフサイクルコスト等を加えた内容で全体としてまとめてございます。

それでは、とりあえず内容がかなり多くなりますので、委託会社のほうから、1ページからイニシャルの部分と、それからライフサイクルコストの部分をちょっと区切って説明させていただきたいと思っております。

じゃ前半部分から、よろしく願いいたします。

○IINA新建築研究所（柳田） それでは、こちらから失礼いたします。

今、御説明ありましたように前回、3週間前の10月16日ですか、第7回（発言する者あり）はい、どうもありがとうございます。この3週間の間に詰めてまいりました。

今、川岸委員長のほうからありましたが、非常に突貫工事、走って走って走って、今、何とかきょう皆さんにお示しできる数字あるいはプラン、大体、山で言うと8合目から9合目ぐらいまでは来たかなというふうに認識しております。

これから担当者に説明をさせますが、その前に一言だけ断っておきたいのは、金額が若干動いております。あるいは大きな変動もございます。これに関しては、いわゆるその金額の根拠として、いわゆる何を根拠にするかというところのベースをその後いろいろ精査して、国土交通省、これをやはりしっかり使おうということ、これによって若干低めのコストでイニシャルコストが上がっております。

これはさっき川岸委員長おっしゃったように、今の、いわゆる実勢価格というのは非常に、いわゆる公共価格と乖離している、離れているという状況で、いわゆる入札不調というのが起きている原因なんです。その辺を前回は、それを実勢を加味してということを考えてんですけども、今回はそれをやっている非常に、いわゆる評価のベースが狂ってしまうということで、全部一律に国土交通省ベースということでやっておりますので、どちらかという低めの金額で押さえております。

それとあとプランが一部修正されて変更になっております。これは前回、皆様の御意見を聞いて取り入れるものは取り入れようということで、一部、執務室を既存のほうにC案でふやしたりというようなことで、その後、全体の足並みをそろえて何とか中身のほうも煮詰まってまいりまして、今日お示しできる段階になりました。

まず、それを前段で、私のほうから説明させていただきます。

説明を担当の楠部ほうから、中身について、ちょっと資料が多くて非常に理解するのに大変かもしれませんが、なるべくわかりやすく説明させますので、よろしく願いいたします。

○IINA新建築研究所（楠部） それでは、資料のほう御説明させていただきます。

それでは、ページをめくっていただきまして、下に1と符号させていただいております。1ページ

目から、変更点について御説明申し上げます。

こちらにつきましては前回御提示した資料でございますが、委員会の席で、わかりにくいという指摘がございました。これに対する変更点が1点と後ほど説明いたしますゾーニングプラン、こちらに基づきまして、階の書き方とか、そういった細かいところまで全て印をつけておりますので、その辺の変更点がございます。

まず、1点目、御指摘のあった項目なんですけれども、一番上段に米印の太文字で表記させていただいております。この表の見方としまして、特に記載のない部分、こちらにつきましては、全ての仕様は標準庁舎仕様ということが原則ということでございまして、それから外れる部分あるいは特殊な部分についてのみ記載させていただいているということで、その旨明記させていただいております。

それから、後ほど説明申し上げますが、例えばC案の旧庁舎側の3階部分、こういったところにも執務室を設けてございます。その辺の部分において、この表の記載が変わってございます。例えば、中段の設備という部分の一番右のC案の部分、上から2段目でございますが、左上に片括弧の減改と書いてある部分、こちらにつきましては読み上げますと、B1階とその他の階の倉庫と記載ございますが、これは前は3階も倉庫でございましたので、B1階と3階とその他の倉庫の部分というふうに書いてございました。こういった部分で細かいゾーニングと整合性をとるため、文言を訂正させていただいております。

ただ、基本的な考え方は変わってございませぬので、もう一度基本的な考え方だけ申し上げますと、新築部分、こちらについては全て標準庁舎仕様を採用するというのが一つです。

それから、B案、C案の改修部分、こちらの外壁については50年のライフサイクルコストを見据えた全面改修を行うということ、それから内部の改修、こちらについては市民利用部分について新築並みの改修を行って、その他の部分、例えば倉庫等の部分については最低限の改修にとどめるという原則については変えてございませぬので、よろしく願いいたします。

続きまして、2ページ目でございます。今の仕様につきましては、これも前回同様なんですけど、建築の仕上げ表ということで参考につけてございます。こちらにつきましては一番上段に庁舎仕上げ表（C案）と書いてございますが、このC案と書いている意味につきましては、この階数表示であるだとか部屋名がC案のゾーニング図とリンクしているという意味でございまして、A案、B案も同じ庁舎、例えば新築庁舎の議場というのと、A案、B案、C案とも同様の仕様にしてございまして、あくまでその並び方、階数表示、それがC案ですという意味でございまして。

それから、今回から外部仕上げ表というものも追加させていただいております。まず、外部仕上げ表の中で、特にライフサイクルコストの影響を与える項目として、外壁、こちらにつきましては、新築庁舎はメンテナンスのよい磁器質タイルというのを設定してございます。

めくっていただきまして、3ページ目、こちらに旧庁舎側の仕様を書いておりますが、外部仕上げ表ということで記載がございまして、外壁の部分は吹付けタイルという仕上げになっております。これにつきましては多少タイルよりはメンテナンス性は落ちますが、現庁舎の部分に上にタイルを張ると落下の危険性がございまして、旧庁舎部分については現庁舎の今のこの建物

の仕様と同様の吹付けタイルを新たに施すという仕様で設定してございますので、それらについて明記させていただいております。

その他につきましては、後ほどのゾーニング部分に出ております階構成と部屋構成に変更し直して整合性をとっているということで、各仕上げについては前回同様の内容で訂正は加えてございません。それでは続きまして、4ページ目でございます。

4ページ目に、各案の面積、こちらを記載してございます。こちらについては前回の委員会の中で御指摘もございましたので、その配分を変更してございます。具体的には7番、グレーの部分で倉庫・機械室の倉庫の部分、こちらを前は千数百平米ございました。こちらについて、現実的な大きさということで800平米前後に落としております。それと前回、設定上設けておりませんでした機械室、こちらについてはポンプ系の最低限必要な機械室ということで、おおよそ200平米を設けるという設定に変更してございます。

それと、その倉庫を減らした分がどこに行ったかというところでございますが、これは一番重要な一番上の執務室ゾーン、こちらに振り分けて、提言書の想定面積2,400平米を上回るような設定で、今回は訂正し直しております。

それからさらに、(5)の会議室部分、こちらにも相談スペース等が必要と、需要が多いというようなお話がございますので、こちらの部分にも、その一部を振り分けてございます。

以上が、面積表での変更点でございまして、全体の構成は現庁舎面積、提言書新庁舎想定面積、それから今回の設定面積、それに対してA案、B案、C案の面積を細かく詳細入れてございますが、おおむねA案からC案、その内容については多少の微動はございますが、ほぼ同様な形での比較検討仕様、並びにゾーニングとしております。

続きまして、5ページ目でございます。

5ページ目、6ページ目は、今の面積表を補足する資料でございまして、まず5ページ目、こちらについては、平成23年の提言書の部分のときと同様に最新の想定人数をいただきまして、各総務省方式、国土交通省方式、そちらについて庁舎面積の算定をし直しております。で、こちらがその算定の結果でございますが、総務省、こちらのほうで行きますと8,300平米、国土交通省で6,800平米ということで、結果としましては、その下の丸印で書いてございますが、提言書での算定よりは一、二%増となっております。

ただ、これは提言書同様なんですけれども、現庁舎を参考とした方式、こちらの面積のほうがやはり実情を踏まえている面積ということで、今回の比較につきましても現庁舎参考方式をベースに行っているというところでございます。

さらに、その下段、こちらについても提言書にございました。提言書の中では、面積表の備考欄に各ゾーンの専有率が記載されておりました。今回につきましては、こちらにまとめてA案、B案、C案の全体面積に対する各ゾーン、この色の部分ですが、この部分の面積の比率を書いておりますので、参考にごらんになっていただければと思います。

それから、6ページでございます。

こちらにつきましては、提言書の面積表のくくり、全体の区分、執務室、特別室等の全体の区分を、今回はゾーニングの見やすさを踏まえて変更しておりますので、その部分の対比表ということでございます。左が提言書の面積表の区分、それから矢印右に行きまして、これが今回のゾーニング図の面積表の区分でございます。

例えば、執務室を参考に御説明申し上げますと、左にございます提言書のほうで秘書室、議会事務局、こちらを執務室ゾーンに加えておりました。これにつきましては、右にございますけれども、矢印で（２）、（３）と書いてありますが、これは下の特別室の（２）のゾーンに秘書室については移したと。で、移した先は青の囲いで囲っておりますので、１から秘書室が移ってきましたよという表示にしております。

続いて、議会事務局、これは３番のほうに移っておりますので、右の３番の議会関係の部分の青い囲い１から、議会事務局が移ってきましたよというような表現にしております、これを各ゾーンごとに全て記載させていただいております。

以上が面積関係でございます、続いて７ページ、Ａ３の見開きの資料でございますが、７・８・９ページということで、Ａ案からＣ案、各案のゾーニング図を上げております。

各案につきまして、変更点としましては先ほど面積表のときに御説明申し上げましたとおり、倉庫の部分の有効に使える執務室に変更したり会議室をふやしたりしております。これらは各案ともに反映されております。さらには、各案に機械室という２００平米程度の部屋が１階もしくは地下に設けられております。

これはあくまで、ライフサイクルコストを踏まえた全体のコストを比較するための資料でございますので、そういう観点から大きな変更点のみ説明させていただきますと、９ページのＣ案、こちらの部分でライフサイクルコストに影響を与える大きな変更がございますので、そこを説明させていただきます。

左のほうに１階から上、１・２・３階がございまして、３階の右の部分、途中の矢印で既存と書いてございますが、こちらの部分につきまして、前回は、この階を全て倉庫階という設定でいたしておりました。この部分について、先ほどの倉庫を執務室へ転用していくという形の面積の配分に伴いまして、３階の部分にも一部、執務室を設けております。

それから、この部分にさらに会議室、更衣室という形で執務フロアを３階の旧庁舎側、既存庁舎側にも設けております。で、この３階にしたというのは、保健福祉センターとの連絡を３階で行うということがございますので、執務室をふやすのであれば、この階が適切であろうということで、こちらを追加させていただきました。

ゾーニングについての主な変更点、ライフサイクルコストで影響を与える変更点は以上でございます。

続きまして、縦書きの部分に、イニシャルコストの全体表を添付してございます。１０ページです。ちょっと真ん中下で見づらいんですけども、１０ページでございます。

事前にお配りしたのから、最新の情報が入りまして一部訂正をさせていただいておりますので、

その部分を読み上げますと、中段のB、減築改修解体工事、こちらの部分のAの新築、この下の部分、解体工事部分ですが、こちらについて、今日お配りした資料で3億4,378万8,813円という形で、事前にお送りした資料よりも3,000万円ほどアップする形での変更をさせていただいております。これはちょっと遅れておりました再見積り、これが届きましたので、その数値に置き直したという変更でございまして、これに伴いましてCの合計、Bの合計の新築案について事前にお送りしたのから、本日のもの約3,000万円ずつふえてございますので、御了承を願いたいと思います。

それでは、全体の説明に移らせていただきます。

左上のまず米印、こちらに今回追加してございますが、重要なポイントがございますので、そこから説明いたします。

まず、米印の3番、上から3つ目の米印ですが、こちらについては前回同様、この試算に当たっては平成26年度の新営予算単価、並びに施設特別整備（特別修繕）単価、こちらは先ほど柳田のほうからも話がありました国土交通省から出ておる単価、これが今年5月に発表されておりますが、こちらをそのベースとして算定しているというのが一点と、弊社実績に基づくコスト、さらには見積もりによるコストと、これらを採用しております。というのが一点です。

これについては前回同様なんですけれども、その採用の仕方が今回厳しく査定なり変更してございますので、まず米印4番、新営予算単価、こちらについては基準単価の中で、庁舎のRC5階6,000平米を採用しております。これはA案、B案、C案ともに今回の比較は、RC造で比較しているという前提を踏まえての設定でございます。

それから、米印5番、見積もりによるコスト、こちらについては県の実勢率を参考に、これは算定し直してございまして、この部分でかなりコストが下がってございます。前回は弊社の実績値での査定で、多少実勢を踏まえた数値という形で高めの設定でございましたが、今回はしっかりした根拠で設定し直すということで、今のような査定にさせていただいております。

そういったこととございますので、米印6番、昨今の物価上昇の補正は行っておらず、国土交通省の単価ベースでありますということとを再明記させていただいているということと、この内容には消費税が入っておりませんということとを記載させていただいております。

以上が重要なポイントでして、で、その表のほうなんですけれども、前回の簡略化した表から、さらによく内容を皆さんにお見せできるようにということで、ごらんのようにA3の詳細の各工事費まで踏まえた表に、まず訂正させていただいております。

それから、全体のくくりとして、C欄、真ん中にCという細かい欄がありますが、外構の欄でございます。こちらについては前回の資料では、A欄の新築工事部分に含まれた部分でございましたが、これは先ほどの詳細の工事の各項目がわかるようにということも踏まえまして、C欄という形で別建てとさせていただいております。

それと先ほどの査定を厳しく行ったという点と、さらには——査定を厳しく行ったところは、表の中で黒四角印の部分、こちらにつきましては見積もりものでございますので、その部分の査定を厳しく行っているということと、設備電気工事につきましては、ここの各工事項目の計に入っております。

す中に見積もりものも含まれておりますので、その中で査定を行っております。

それから、少し構成を変えているのが、下の段のその他の部分Eという欄なんですけれども、これは今後の比較で案を決めていただいた後、基本設計に向けて環境系のメニューで採用するかどうかという形で別建ての欄にしてございますが、ここに前回の資料では新築工事、全体のもとのコストのほうに入っていた項目をわかりやすくするために、このその他のほうに動かしている項目がございます。

そちらを読み上げますと、中段から下、事務室LED照明というまでは前回同様その他のほうに入っておりましたが、複層ガラス、屋上緑化、プロポでの提案の梨棚コリドール、それから梨ドーム、こちらについては新築工事の工事金額から別建てで、この部分に出してきての全体の構成という形を変更させていただいております。

それとさらに、そのコストを厳しく査定するということの一環としまして、前回のコスト算出におきましては、設備の部分、災害時に対応するスペース——簡単に言うと、災害時でも生かしている電気だとか空調だとか生かすスペース、こちらについて前回はざっくりとほぼ庁舎全域をその範囲としていたところを、今回は現実的な例えば庁舎の1・2階というような形で現実的な範囲ということで1,300平米に設定し直しておりますので、この部分で各新築・減築工事部分の設備工事の金額がかなり下がっておりますので、特にこの設備と先ほどの査定を厳しくしたというところで、前回から数億円のコストダウンがこの全体では図られているという状態になっております。

以上のような変更点を踏まえまして、結果を申し上げますと、まず新築工事につきましては、A案が約32億8,000万円、B案が6億円、それからC案が18億円というところが新築工事の合計でございますので、B欄でございます。建築改修解体工事、こちらにつきましては、A案が約3億4,000万円、B案につきましては27億8,000万円、それからC案が11億円という形で結果が出ておまして、これらを外構の金額と足しますと、A案の新築案が工事費としましては約38億円、B案が34億円、C案が30億円という結果になってございます。

さらに、そこに附帯費用としまして、これは提言書のときにも設定していただいていた内容ですが、仮設庁舎、この仮設庁舎が必要になるのはB案でございますが、こちらも新しく見積もりをしておまして、その金額、並びに仮駐車場につきましては提言書どおりと、さほど変わらないということで、そのままの数値を入力いたしました。これらを合計した結果として、このピンク色に塗っている部分、これが全体の比較コストになりますが、A案について38億4,500万円、B案35億2,900万円、C案30億3,800万円ということが結果のトータルになっておまして、A案を1.00とした場合の比率が、B案が0.92、C案が0.79と、以上のような結果が出ております。

以上で、駆け足で大変申しわけなかったんですけども、全体の整備計画並びにイニシャルコストの説明とさせていただきます。

○事務局（高石） 続きまして、その次のページの財源計画については、事務局から説明させていただきます。

11ページをごらんください。

表1、表2というふうに分かれてございますが、まず最初に申し上げておかなきゃいけないのは、

A案の総事業費なんですが、昨日一部金額が変更になったということで総事業費、A案が38億1,700万円になっているんですが、これ38億4,500万円ということで、2,700万円ほどずれがあるということで御了承ください。後で、これは差しかえさせていただきます。

では、考え方について説明させていただきます。

まず、新築案につきましては、新築部分が1万1,000平米ということで改修部分はゼロ平米で、既存の解体が9,000平米という形になります。B案の既存免震改修プラス増築案というのは、新築部分が2,000平米、改修がこの庁舎9,000平米分、既存解体はゼロと。C案につきましては、既存減築改修プラス新築案ということで、新築部分が6,000平米、改修部分が5,000平米、それから、すみません、資料が違ってきますね。既存庁舎解体面積が6,000平米になっているんですが、既存解体は4,000平米です。申しわけございません。4,000平米を撤去するという考え方でございます。

それで、それぞれの事業費を、新築分、右のほうに行ってくださいまして、新築費分、新築案が若干違っていますが、32億8,800万円、それからB案がというような形で新築費分、それから改修費分、それから解体、外構、附帯、仮設という、要するにその他解体とか外構の部分に分けて示してございます。で、総事業費が38億1,700万円、35億2,900万円というような形でございます。これのうち、この一番右側がキーなんですけれども、左側のこの内訳のうち、補助対象費というのが今の制度でいきますと、耐震改修に関しては国庫の補助がでございます。

その耐震改修分ということで、どこが該当するかといいますと、これはあくまで既存庁舎に対してのことになりますので、B案の場合であれば免震レトロフィットの部分が入ってきます。これプラスアルファの部分若干発生するところあるのかもしれませんが、一応免震レトロフィット、免震装置を取りつける費用、これは8億4,500万円。

それから、C案に関しましては、減築することによって耐震化が図れるということで、その減築の解体費の部分については補助対象になるという考えでございます。まず、そこが一つの大きなキーでございます。下のそれを踏まえまして財源内訳というのをつくっております。この考え方につきましては、下のほうの右側の四角いくくりを見ていただきたいんですが、先ほどの国庫補助になる分ということで免震レトロフィットであると、8億4,500万円のその3分の1、2億8,100万円、減築改修であれば、その6,700万円、この部分が補助対象費として見込まれます。

それから、固定的な数値といたしましては、今回この事業に基金から5億円を充当する予定で今進めております。それらの費用を引いた金額が基本的には借入金とか、あと端数は一般財源に持っているんですが、借入金という考え方になります。

わかりやすいところで説明いたします。B案のところの財源内訳を例に挙げて説明させていただきますと、総事業費、右側の計が35億2,900万円でございます。そのうち、国庫補助金の2億8,100万円を差し引いた金額、それから基金を差し引いた金額に、それに対して75%が地方債という形で借り入れができます。それで、限度額というのが、その上の括弧書きで書いてございます。

申しわけありません。ちょっと訂正させていただきます。総トータルのAから補助金を引いた形で、そ

こに75%が限度額になります。今、基金を差し引いたと申しましたが、修正させてください。総トータルのAから国庫補助金を引いて、それに対しての75%が起債の限度額になります。ここでいきますと、24億3,500万円。

それから、借入金の2というのは、千葉縣市町村振興資金貸付金というのがございまして、この起債で借り入れられない部分、75%は起債借り入れですから、その残りの25%について70%借り入れすることができる制度がございまして、それを計算いたしますと、この場合ですと5億6,800万円という限度額になります。

今回の場合、これに対して一般財源のほうというか、自己財源のほうから基金等を入れておりますので、その分をここまで借り入れなくてもいいだろうということで基金で充てますので、B案につきましては借入金、地方債については22億2,000万円、借入金の2の市町村資金貸付金については5億1,800万円というような形で、借り入れ総額はこの2つを足した金額で、紫色の字で27億3,800万円という形になります。このような見方ということになります。

一応これでイニシャルの部分の説明が終わりましたので、ここで一区切りさせていただきまして、質問等を受けたいと思っております。よろしくお願いいたします。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

事務局から、議題2の整備工法比較検討についての前半部分、イニシャルコストに関する説明が終わりました。

御質問がございましたら挙手をお願いいたします。藤森委員。

○委員（藤森） 確認なんです、今ここに示された例えば一つのC案というものがございましてけれども、最終のC案で確認された場合に内容的に、例えば仕事を管理することなんかについても、そういうこともあり得るのかということです。というのは、なぜそういうことを申し上げるかといいますと、この間、私申し上げたように保健福祉センター云々の扱いについて、それ次第によっては市民活動センターの動線が大幅に動く可能性があるんです。それから、議会も動く可能性があるということをこの間申し上げたわけですが、そういうことの検討が、つまりC案に決まったときにさらにできるのかどうか、そこを確認しておきたいと思えます。

○委員長（川岸） 事務局、よろしくお願いいたします。

○事務局（湯浅） それでは、お答えさせていただきます。

A案、B案、C案が決定した時点では、現在の庁舎と保健センターを含めて一体として検討する必要があると、このように事務局のほうでは考えております。今、御質問がございましたとおり、市役所を訪れる住民の動線ですとか各部署の配置、その点に関して当然なんです、その辺も含めて仮にC案に決まった場合は、この後の作業として検討する必要があるという形では考えているんですが、今の段階では、まだA案なのかB案なのかC案なのか決まっておきませんので、今後の作業になるかと思われま。

○委員（藤森） ありがとうございます。

○委員長（川岸） ほかにいかがでしょうか。

イニシャルコストだけではなくて、次のライフサイクルコストも含めてでございますので、今御意見がないということであれば、続いて後半部分のライフサイクルコストについてに移らせていただきます。よろしいでしょうか。

それでは、ここまでの説明を聞いた上で、議題2の整備工法比較検討について、全体を通して御意見、それから御審議等をいただきたいというふうに思っております。よろしいでしょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（川岸） はい。

それでは、ライフサイクルコストのほうに移っていただきたいと思えます。

○IINA新建築研究所（楠部） それでは、ライフサイクルコストについて御説明申し上げます。

12ページをごらんください。

こちらに、ライフサイクルコストについてという形で、全体の考え方をまとめております。上段の四角2つ、これは前回と同様の内容のコメントでございますので割愛させていただきます。その2つ目の四角の中段以降、括弧書きで前回検討資料からの変更点という記載がございますので、こちらから説明させていただきます。

まず、倉庫の部分、こちらの条件設定の変更を今回行ってまいりました。前回、A、B、C、こちらの部分にその倉庫があって、その部分で計画修繕、事後修繕というような形で修繕の方法を変えて算定しておりますという御説明をさせていただいておりますが、その辺につきまして、わかりにくいとの意見もございましたので、設定を変えさせていただいております。

まず、1つ目でございますが、A・B・C案とも、ライフサイクルコスト算定用の想定平面図、最初に御説明申し上げた平面図をもとに倉庫部分の面積を算定しておるといふその点については、特に変更はございません。

ただし、前回お話ししておりました計画保全と事後保全、具体的にはA案は全て計画保全、B・C案の倉庫部分は事後保全という形で、事後保全分はライフサイクルコストに加算しない形での積み上げ、これを前回行っておりまして、その分当然B・C案が安くライフサイクルコストが出ていたという結果でございました。ただ、別に事後保全を算定するとなると、これが根拠がなかなかつきにくい項目でございますので、この辺をわかりやすく比較するという意味におきまして、A案同様、計画保全の中に倉庫部分、B・C案の倉庫部分も含めるといふ形に統一させていただいております。

そして、倉庫部分の修繕、こちらにつきましては、一般の市民利用部分あるいは職員さんも使える執務室部分と比較して利用頻度がやはり落ちてまいりますので、その修繕・更新回数、こちらは一般の居室部分の半分に設定させていただいております。

それから、B・C案、こちらの倉庫部分につきましては、先ほど全体の計画で説明申し上げましたように修繕は行わない前提での改修計画でございますので、竣工当時からもう既に30年経過していることを踏まえますと、A案の新築に比べて修繕回数を1回多く、その30年たっている分として1回多く設定しての算定にさせていただいております。

それから、ポチの2つ目でございますが、議場システム、これは議会の議場の部分、こうした部分

のシステム、こちらの更新、これもかなり高額なものがございますので、そちらの部分、これはA・B・C案ともにでございますが、修繕、更新、こちらを検討に加えております。

そして今度は、外部の仕上げの話ですが、先ほど仕上げの部分で御説明申し上げましたが、新築部分はメンテナンスを考えてタイル張り、改修部分は落下が怖いので吹付けタイルとしておりまして、そのタイルのほうメンテナンス修繕・更新費用というのが下がる、安いというところでございますので、そういった部分を詳細にA・B・C案に設定を加えた結果という形で算定してございます。

それでは次のページ、13ページを開いていただきまして、ここの中で上段のほうLCC運用管理という形で、A案、B案、C案という形で数値を出ささせていただいております。A案が46億2,800万円——千円単位の記載でございます。で、B案が46億4,300万円、C案が45億9,600万円。こういったものが算定結果として出てございます。

済みません。再び、もう1ページ前に戻っていただきまして、12ページ目の下段でございます。黒四角の3つ目、検討結果というところでございますが、今申し上げました13ページの結果にございますように算出の結果、以下に、その要因を上げております。

累積コスト、ライフサイクルコストの累積コストについては、軽微な差、こういったものはございますが、大きな差が生じないことが確認できたというところが検討結果でございます。で、僅かながらも差がございますので、その要因といたしまして、まず1番、先ほどゾーニング図をもとにという形で御説明申し上げました倉庫部分の面積、こちらがA案については820平米、これは純然たる倉庫の部分だけで算定してございます。

B案、C案につきましては、地下部分、地下の部分は倉庫階という形で全体を修繕しない階と設定できる関係がございまして、その倉庫の部分プラス、その前の廊下、そういったものを含めて1,270平米という面積の差、約400平米ほどの面積の差が生じると。この部分が、B・C案のほうA案の全体のライフサイクルコストよりも安くなると、安く算出結果が出るという結果になっております。

さらに、2番としまして、先ほど申し上げました外壁の仕上げ剤、こちらの違いによりまして、タイルのほうライフサイクルコストが安くなるということで、まず新築のほうはタイルしかない。で、C案については、新築の部分が次に大きな案になりますので、タイル面積から行きますと最後に書いておりますが、A案が一番ライフサイクルコストが安くなって、C案がその次で、B案が一番高い結果になるというところでございます。

で、この1番と2番、これがちょっと微妙な数値の推移がございます。結果、先ほどの13ページの上に上がりまして、B案の吹付けタイル、要するにタイルが少ないという部分のライフサイクルコストが高くなる項目が、A案が倉庫の面積が少ないということでのライフサイクルコストが高くなると。要因が逆転しまして、結果としてはタイルの採用面積の一番少ないB案の部分がA案に比べて1,500万円ほど高くなるという結果。で、C案については、ほどほどタイル面積もあって、さらに倉庫面積も小さいということで、A案に比べますと、約3,000万円ほど安い結果に出ているというところが、この内容の結果でございます。

それでは、13ページのほうに再び移りまして、1つ訂正がございます。先ほどの全体の事業費の部分にも訂正ございましたが、イニシャルコストのA案、解体コストがぎりぎりが出てまいりましたので、その部分の変更を加えますと——口頭で申し上げます。

イニシャルコストのA案、こちらが38億4,500万円。もう一度申し上げます。38億4,500万円です。で、A案のLCCトータルコスト、こちらにつきましては84億7,300万円。繰り返します。84億7,300万円です。お手元の資料は84億4,500万円になっておると思うんですけども、こちらが84億7,300万円が最新の数値でございますので、申しわけございませんが、御訂正願います。

結果としまして、ライフサイクルコスト、イニシャルコストを加えたトータルコストといたしまして、A案84億7,300万円、B案が81億7,200万円、C案が76億3,400万円ということで、結果としてはライフサイクルコストにそう差が出ておりませんので、イニシャルコストの差分、約8億円がAとCとの差という形がライフサイクルコストのトータルコストまでの結果でございます。

以上が、ライフサイクルコストの御説明でございます。

それと今までの内容を補足する意味で、算定根拠という形で、あくまでこれは数値をここまで詳しく算定しましたよということで、資料ということで扱っていただければと思います。

A案、B案、C案、各案このA3のとじになっておりますけれども、こちらに各年度ごとの累計並びにそれをグラフであらわした結果、そして特にそのグラフの中で突出している部分、こちらについてはどういった修繕が行われているかにつきまして、右下のほうにわかりやすく表にしておりますので、これは後ほどごらんいただければと思います。

で、このあたりの修繕のトータルの考え方については、末尾のページ、17ページでございます。

こちらにライフサイクル周期表という形で、これはその国交省等のライフサイクルコストのベースになる考え方なんですけど、法定対応年数、計画更新年数、修繕周期というものが決まっておりますので、これをもとに算定したのが先ほどのA3の表、並びにグラフということです。

で、米印で下段に倉庫部分の周期という形で記載させていただいておりますが、計画更新年数、並びに修繕周期、こちらについてはその他の部分の2倍、例えば建築の内部仕上げ、一番上段の部分でございますが、こちらは、その他の部分で行きますと、上段のほうの上から4段目でございますが、計画更新年数30年と。これが一般部分の考え方なんですけれども、その2倍としまして60年、修繕周期については10年に対して20年というような形で、2倍の設定で、この算定をしているというようなことでの資料でございます。

以上でございます。

○INA新建築研究所（柳田） 最後に、補足だけさせていただきます。

今、以上で、イニシャルコスト、ライフサイクルコストの説明をしました。多分、数字を見て絵を見て漠然としているので、皆さんに視覚的にわかりやすく模型をつくってまいりましたので、最後にちょっと形をごらんになっていただいて説明としたいと思います。

よろしいでしょうか。

○事務局（湯浅） 済みません。模型を、できれば、委員長と副委員長の間に置いていただけると助かるんですが。

○IINA新建築研究所（柳田） 数字ばかりで、頭をちょっとやわらかくするためには模型をつくってみました。

まず、これが現状、既存のこの今いる建物、これは8階建てのものがここにあります。B案の改修案というのが、この建物に足していこうということで、今のこのまま使うと、ここに約9,000平米の今のこの建物がありますので、それを約2,000平米、それを足して、こちらの保健福祉センターとつないでいこうということにすると、こういう感じになるということで、これは大体2階建てぐらいです、2,000平米で。

次に、A案、全部新築をしたらという話がございます、これが提言書の部分で、今ちょうどこの市役所の入り口の道路、その右側が駐車場になっていますけれども、ほとんど1万1,000平米というのは、それをいっぱいいっぱい作るのは6階建てだとそんな感じになって、大体こんな感じですよ。ここからこう入ってきて、今既存の庁舎がここにありますがけれども、その右手、入って右手に6階建てでやるとこういうふうになるということで、これが今のA案ということです。

で、これは提言書でもありましたが、要するに新築で明るくなるのはいいんですけども、福祉センターとの関係が、離れ小島といいますか、行くために渡り廊下をびゅうっと、あるいは空中廊下みたいなものをつくるのか、何かそういう意味では非常にここに建てるというのは、少し連携という意味で問題があるのではないかなというところですよ。これは提言書から続いているということでございます。

次ですが、これ提言書のほうでもありました、C案の減築改修案です。これは今、こちらのC案を3階建てに減築して、で、こちらに新築しようということで、これは我々のパースでちょっとお示ししましたけれども、保健福祉センターとこの庁舎というのは連携していくという形ができるということでございます。ということで、今言ったイニシャルコストあるいはランニングコスト——LCC、その辺を考える上で、こういう形を少し頭に入れて御検討いただければと思います。

○事務局（湯浅） 委員長、事務局のほうからよろしいでしょうか。

○委員長（川岸） どうぞ。

○事務局（湯浅） 今まで説明を申し上げてまいりました。私どもといたしましては、皆様からお預かりしている大切な税金を使わせていただくに当たりまして、最小の経費で最大の効果を上げると、そんなようなことを常々考えているところでございます。

事務局といたしましては、ただいま委託業者のほうから説明がございましたとおり、A案、B案、C案、3案の経費を比較した場合、ランニングコストはほぼ変わらなかったんですが、建設経費でおおむね8億円程度の差が生じているということ。

2点目といたしまして、今模型で説明していただきましたとおり、保健福祉センターと現在の役所は離れておりますので、雨の日は大変御不便をかけておりました。仮にC案になった場合、現在の庁舎、新しい庁舎、保健福祉センターは一体として使えること。

3点目といたしましては、ある程度の手間をかければ、この庁舎、後50年は持つであろうといったような結論も出ております。したがって、平成23年のときに庁舎整備検討委員会から御提言をいただきました、この庁舎を減築して不足分を新しくする、いわゆるC案で今後の事務は進めたいと、そのように考えております。

御審議のほどよろしく願いいたします。

以上です。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

今、事務局から、議題2の整備工法比較検討についての御説明がございました。また、整備工法の選定については、減築プラス新築案で進めたいとの提案が今ございました。

まずは、説明内容に対する質疑から受けたいと思います。整備工法の選定はその後行いたいという考えです。

では、イニシャルコスト、それからライフサイクルコストの全体を通して、御質問がございましたら挙手をお願いいたします。藤森委員。

○委員（藤森） 質問ではないんですけども、意見というふうに捉えていただきたいんですよ。

今回の最終に出てまいりました、このイニシャルコスト、ランニングコスト、両方の金額を見ますと、提言書の段階から見まして、例えばC案と比較しますと34%になるんですよ。それで、B案で比較すると20%、それからA案では5%です。で、この金額が、かなり提言書の内容と35%ぐらいの数字の違いが出ているんです。上がっているんです。だから、この辺の例えば市民、パブコメなんかに出す場合には、相当慎重な補足説明が必要であろうというふうに思われます。そのように十分な御配慮をお願いしたいと思います。

以上です。

○事務局（湯浅） ありがとうございます。御意見として伺います。

○委員長（川岸） ほかにいかがでしょうか。

イニシャルコストとランニングコスト、全てを通して御質問ございましたらということです。猪狩委員。

○委員（猪狩） ライフサイクルコストの件で、14・15・16ページです。このグラフのところ、数字のグラフですけども、これが例えばトータル的に3案見ても、余り変わっていないんですよ。

我々、何か一般論で言うと、30年間この庁舎は一応使ってきて、大きな問題はなく大規模修繕はやっていないということを聞いているんですよ。ですから、30年間さほどお金がかかっていないんじゃないかなという立場に立つとします。そうすると、この14ページのグラフの新築を見ると、30年で34億円か。単純に34億円になっていますよね。もう一つの15ページを見ると、35億円か。で、もう一つを見ると34億円で、ほとんど同じなんですよ。

そうすると、この庁舎は今まで34億円かけたんですかね、メンテナンスで、現在まで。何か単純な質問で申しわけないんですが、そんなにかけたかどうかは私知りませんが、30年間で何もし

なかったっていう話は最初に委員会でも聞きましたから、何かちょっと変だなというふうに単純に思うんですけども、いかがでしょうか。

○委員長（川岸） 今の猪狩委員の御質問は、いかがでしょうか。事務局、お願いします。

○事務局（落合） 事務局、落合です。

今回のライフサイクルコストの計算に関しましては、今後、計画的修繕を行った場合のシミュレーションでございますので、今までこの庁舎がどのくらい修繕をしたということとは、また考え方が別のことでありますので、今後の修繕計画ということで捉えていただければと思います。

○委員長（川岸） はい、じゃよろしいでしょうか。

○委員（猪狩） じゃ、もう一つ聞きます。

30年、これからでもいいよ、ちょっと納得するには厳しいけれど。じゃ、これから30年って34億円かかるわけ、新しくすると。そういう考え方なんですよね、あなたが今言ったのは。かかるの、本当に。私ももう40年50年、40年以上建築やっていますけれど、そんなのは聞いたことないんです。誰が考えたってちょっと変だと思いませんか。

○IINA新建築研究所（柳田） よろしいでしょうか。その辺ちょっと技術的な話で。

○委員長（川岸） じゃ、よろしくをお願いします。

○IINA新建築研究所（柳田） おっしゃるとおり、いわゆる実情と計画の違いだということだと思わんですけれども、これは今どこの官庁施設も全てこの計算式、ライフサイクルコストの算定式、もうプログラムがこれあります。国土交通省が出しているやつです。これで、まず計画はします。で、実際にじゃ、そのとおりにやるかどうかって、これは猪狩委員のおっしゃるとおり、また別の話で、その辺のことはちょっと余り議論してもどうかというところで。

要するに日本中の庁舎に関して、あるいは公共施設に関しては全てこのやり方でやった上で、各自自治体さんがその計画に乗ってどうかという、そういうことと捉えていただければと思います。

○委員（猪狩） でも——だから今、実施に向かって計画をつくっているんですから書物なりの話とは違うわけですよ。現実には、もう目の前に建物つくる発注するという段階に来ているわけですから。実際に我々は、委託しているわけですから。そんな段階で、何か絵物語やっけていいんですかね。

○IINA新建築研究所（柳田） 絵物語って言われると。我々は……。

○事務局（湯浅） 大変申しわけございません。委員長に許可を入れてから発言をお願いいたします。

○委員長（川岸） 済みません、どうぞ。

○IINA新建築研究所（柳田） 再度言っておきます、これまず比較ということ。目的は比較ですので、比較する上でのルールとございますか、それを今、国交省のLCC算出プログラム、これを使ったということでございます。それによると、こういう数字が出てくるということでございます。（「委員長」と呼ぶ者あり）

○委員長（川岸） どうぞ。

○委員（猪狩） 我々は前から、ずっと最初の年から3人で——もう1人、技術屋と3人ですか佐藤さんと岡野さんと3人でやってきたんですから、ちょっとこの辺、岡野さん、実態を一番知っている岡

野さんにちょっと意見を聞きたいんですけれど。

○委員長（川岸） じゃ、副委員長、お願いします。

○副委員長（岡野） 岡野です。

このライフサイクルコストの考え方は非常に難しく、これといった手法そのものは今あまりなくて、今コンサルのほうからお話があったように、国交省のソフトぐらいしかない。で、国交省というのは御存じのように霞が関にありまして、ある意味、安全側で全て計画をするというのは原則としてあります。特に、設備に関しては、その設備の寿命とはどのくらいなんだっていうのを私なりにいろいろ論文を探しましたがけれども、てんでばらばらでありました。

それで、財産、課税、そういった意味での寿命というのは、たしか大蔵省が出しておりますし、物理的な寿命というのは、またいろんな人がいろんなことを言っております。しかも、使い方や、その後のメンテナンスの仕方によって施設設備の寿命というのは大幅に変わるそうでして、そういったことを踏まえて安全側で見ているのは、これなんだらうと。

それとあとは、これは計画ですから、きちっとこのとおりのところと、全くやらないで30年たって全てがだめになってしまうということ、その辺の差は大きく出てくるんだらうと思うんです。白井の場合は、ほとんど大幅な更新というものをしないまま30年が来て、全てがほぼ同時にだめになったというのが現状であります。

したがって、ほかの庁舎では例えば10年15年ごとに大きなものを少しずつ更新してきているというそういったことで、我々なりに当時、2年前いろいろ調べたんですけれども、参考になる他の市の庁舎というのはいないんです。全てが違ったやり方でやっています。したがって、改修をしたからという情報を、じゃ幾らぐらいかかるんだらうと取らうと思うと、中身が全く違うんです、改修の程度とか内容。そういったことで改修がいかにか難しいかということの思い知らされたわけですが、今回、このライフサイクルコストについて個人的な意見を言えって言われても、実は私それほどの知見がございません、正直申しまして。

それで、今回はあくまで相対的な比較という意味で、国交省のソフトの中身云々いうほどの私知見がありませんから、猪狩さんの言うように30年で30億円もかかるのかというのは、まさにそのとおりの疑問、私自身も持っていますが、A、B、C同じような考え方でやっておりますんで、相対的な比較という意味で、これは許容しなければいけないのかなというふうには考えております。以上です。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

ほかに、どうぞ、福井委員、お願いいたします。

○委員（福井） 余りに素人の質問で申しわけありませんけれども、これは相対的に比較をするために全部同じレベルに合わせてしたということは、私たちは理解しています。

ここでこの最終的な例えば今、事務局が言ったようなC案プラス減築案、C案で行くようなことになった場合、この金額というのが表に出ていくことになるわけです。そうすると、本当に建築するときこの額が、市民のようなお人にとっては基礎的な額として、市民は「大体30億円ぐらいでき

るらしいよ」という話が蔓延してしまうのではないかというような気がするんです。

それで今、委員長さんが一番初めてお話しになったように、いろいろな建設業界の環境が変わっている中で、この30億円というところを、本当にかけるんだらうかというのと余りに数字の違いが出てきたときに、市民にどう説明していけばいいのかというのがちょっと難しいなという感覚を持っているんですが、その点はどうなんでしょうか。

○委員長（川岸） 事務局、お願いいたします。

○事務局（高石） 事務局の高石です。

御心配されていることについてでございますが、まず私どもと今回の委託会社の間で、この積算をするに当たってよく確認したことは、まずこの積算に当たっての条件をきちっとさせること。要するに、いついつ時点の単価を使っている、それも公的な単価を極力使う、公的な歩掛りをきちっと使うと。それはなぜかという、それはその公的な歩掛りあるいは公的な単価というのは記録が残っていきます。

例えば、資材費が何年後に何パーセント上がったっていうのは、すぐ把握できます。そういうことによって、基本的にはもし万が一事業費が上がった場合には、こういうバックデータからいっても今幾らくらい上がっていますよと。その当時から上がるんですよと。やむを得ませんよという説明ができると思います。そういったことで、それに配慮して今回の積算を行っています。

また、ほかの自治体で今、随分多くの計画をつくって出しております。それは私どもも参考にしていますが、やはり消費税の問題ですとか、今言った諸物価の値上がりについてはやっぱり注視して、そういったことも要因として考えられる等の補足が付されています。ですから、通常であれば、物価が安定している状況であれば、だんだん縮減されてくるような計画になっていくんですが、今回この今の社会情勢から行くと、その辺の注意書きを踏まえた形で皆さんには公表していきたいと考えているところでございます。

以上です。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

加藤委員、お願いします。

○委員（加藤恵泉君） 何かもう一回、ちょっと蒸し返すようなんですけれども。

ライフサイクルコスト、これ本当にA案とC案と、そんなに変わらないんですかね。私にはどう考えても、これ考えられないんですよ。それは車でも何でも——例えば、車を10万キロ乗ると、途端にがばっと数字が上がってくるんです。そういうようなことを考えときに新築しているものと、それから減築部分、これ比較をしたときに何も変わらないのかと。逆に減築したところのほうが、ライフサイクルコストが安くなりますよと、こういうような資料というのは本当なんですかと。

これ逆に言うと、建築費よりも、このLCCのほうが余計にお金がかかるわけですね、これから。そのところをもうちょっと精度を上げてやっていただかないと、少しずつさん過ぎるんじゃないかな。言葉はそんなこと言っちゃいけないんですけれども、ずさん過ぎるんじゃないかなという気がするんです。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

じゃ、これについて、よろしく願いいたします。

○IINA新建築研究所（柳田） おっしゃるとおり、感想はもっともだと思います。

ただ、今、車の比較をされましたけれども、例えばそれをおかりして車で例えると、今回の場合は車のボディ、これは補強してそのままを使い、中身は全部入れかえるようなそういう計画になっております。全部——正確に言うと、倉庫を除いてということになるんですけども、そうした場合にエンジンも電気系統も全部入れかわりますので、そういう意味では新車と同じといたしますか、比較の表現をすると。ということで、そういう意味で疑問に持たれたのは、全く私も同感だと思います。

ただ、車に例えると、全部をとにかく新しくしてしまって、ボディだけは今までのものを大切に使用していこうよと、補修をしながら。で、50年間はちゃんと持つよということであればというのが、今回の減築案の要旨でございます。その辺は少し御理解いただけるとありがたいなと思います。

以上です。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

藤森委員、お願いします。

○委員（藤森） 2つあるんですが、一つは、新築の場合の費用のことなんです。これは前回の委員会で説明されていた中で、白井市と同様な人口推移、人口構成等として、みよし市っていうのが市からだされていますね。

で、みよし市のときの新庁舎の新築が、たしか二十二、三億円じゃなかったかなという気がするんです。これが一転、今回のこの庁舎のやつを見ますと、やっぱり十二、三億円違うんです。で、果たして、それだけの諸物価等の値上げがあったのか、あるいは、みよし市の実態と白井市の新しい今度の新築の状況が大きく異なっているのかどうかと。私は、その辺を比較すると、今度のこの新築の36万円というのは、果たして去年——前回の提言書の中で示されている、あるいは事例としてある例えば今申しました、みよし市の事例から申し上げると、非常に異なると。

それが一つと、もう一つは財源の問題で、この新しい示された財源を見ますと、これも費用が相当額上回っているんですよ。この財源について市としまして、財源の手当て、もちろん借金するというのも——借金と、それから国の補助金がございますけれど、この借金について長期の財政計画について、それは市としてどういうふうにご考慮されるのか、どういうふうにご踏み込んでおられるのか、その辺を伺いたいと思います。

○委員長（川岸） じゃ、事務局、お願いいたします。

○事務局（高石） まず、2点大きい話があったと思いますが、随分と新築の費用が高額になっている状況についてということだと思います。

みよし市の例に関しては、確かにあそこの部分に関しては大きかったと、請負差金が非常に大きく出ているという状況があります。で、前回の提言の中で設定した新築費用というのは、平米当たり32万6,000円、そのくらいだったと思います。これ税込みの金額でございます。ですから、税抜きにすると31万円くらいの金額です。で、今回は約35万円くらいに上がっています。若干、そ

の何年か前に比べると、1割から1割5分ぐらいは最低上がっているというような話もありますし、実際これ積み上げた金額が35万円くらいになっております。

で、近隣の状況等も見ますと、大体、新築費用に関しては、このくらいを予定しているところが多いございました。現場の条件、都市部とかの条件によりますと、若干高い、もっと高いところに見受けたところがございます。ただ、35万円というところが大体、私が何カ所か見た感じでは、平均的な金額であるかなというところでも私は評価したところがございます——事務局としては評価したところがございます。（「委員長」と呼ぶ者あり）

○委員長（川岸） どうぞ。

○事務局（湯浅） 財源の関係で、このようなたくさんの経費を使った場合、この後、市がその辺の財政の手当て、どう考えているんだというお話がございました。

で、もともと平成23年の3月に提言をいただく前に、いわゆる今のB案で白井市は、地下のレトロフィットという形で免震をかけて、それで今の庁舎の耐震性を持たせるといったような計画がございました。そのときの経費が、今ちょっと資料ございませんが、27億円から28億円程度の経費がかかるだろうといったようなところがございました。その当時から、この分については経費を財源の内訳として見込んでおりました。また、先ほど基金というお話がございましたが、公共施設の関係で基金が約9億円程度くらい今あるんですが、その中から5億円をこの庁舎のほうに充てようという形で、議会ですとか住民の皆様にも御説明しているところがございます。

また今後、20年の借り入れ、もしくは30年の借り入れとなった場合、年間でどれくらいかかるのかという試算を現在しておりまして、それについても財政当局のほうと協議をしながら進めているといったようなところがございます。したがって、全く絵に描いた餅を今皆様のほうに提示しているわけではないと、このような形で事務のほうを進めております。

以上です。

○委員長（川岸） はい。じゃ、副委員長、お願いします。

○副委員長（岡野） みよし市のお話が出ましたんで、補足説明をさせていただきます。

みよし市は、ちょうど人口も白井市と同じ7万人を行政人口として計画しておりまして、庁舎延べ面積も1万平米、当時、我々が計画していたものと全く同じでございました。そして、それも最初の基本計画段階の予算が44億円。我々が今やっている段階のレベルも、コンサルから出てきたお金が44億円と。

次に、基本設計に移り——いや、その後……。失礼。基本設計の段階が44億円、実施設計発注予定価格、これが34億円です。入札結果が、藤森委員が言われた21億円です。当時は、そういうレベルで入札の実態があったということがございます。

今はそうではなくて、つい最近起こった話ですが、オリンピック用の施設として東京都が「武蔵野の森公園」スポーツ施設というのをやりましたけれども、約170億円の物件が7グループ、こういうものというのは1社で受注はしません。企業体を何グループか組みます、3社4社ずつ、ゼネコンが。そういう企業グループ7社全てが辞退をしたと、170億円の工事です。そういう時代なものです

から、今、全く予測がつかないと。これが、じゃいつまで続くんだと、白井の庁舎にどう影響をするのかっていうのは、はっきり言って全くわかりません。

世界経済なんかは今、半年先も読めないとされていますんで、今のこのような状況がいつまで続くかわかりませんが、みよし市の場合でも44が34になって、それが21億円になったと。今回37万円になっていますから、平米。それが入札して、じゃ20万円台に落ちるか、これは本当にわかりません。それが実態だということを、まず御理解いただきたいと思います。

○委員長（川岸） よろしいでしょうか。ほかに。（発言する者あり）同じ話はやめてください。加藤委員。

○委員（加藤） いや、同じ話ではないです。

そうするとあれですね。A案、B案、C案、今ここに値上がりの価格が出ていますけれども、現実にはどれでつくっても、本当のところ、わからないということですか。どれが本当に高いのか、どれが本当に安いのかというところが。（発言する者あり）

○委員長（川岸） どうぞ。

○副委員長（岡野） そういうお話ではなくて、多分こういう差で1対0.8という指数がさっき出ましたので、AとCで。多分、こういう指数は変わらないだろうと。ただ、絶対値、平米幾ら、あるいはトータルで28なのか30なのかと、そういうことはわからないと。相対的な指数という形で、これは見ていただきたいと。

○委員長（川岸） ありがとうございます。加藤委員、どうぞ。

○委員（加藤） ということは、逆に先ほどからの話を聞いていると、構造躯体そのものをかばって置いてある改修案が、逆に言うと、本当にやってみたら一番安くなるという可能性が出てきているんじゃないかと思うんですけど、それは違いますか。

○委員長（川岸） どうぞ。

○副委員長（岡野） 今回は新築案が一番高いという結果が出ましたけれども、業界の専門家の中では、改修案が高くなるはずだというのは大数意見でございます。たまたま今回は、こうなったわけです。なぜならば、改修というのは、しかも使いながらの改修ですから、よくその辺を御理解いただきたい。そうすると、執務をしながら改修することは、土曜日と日曜日しかできないんです、工事は、危険で。その間、足場がずうっと建っていますが、足場は1日幾らという損料を払っているんです。5日間は無駄に損料を払っていると、全てがそういう調子なんです。

それと機械が使えません。ほとんどが人力でやるわけですね、土日だけ。土日出勤ですから当然単価も高い。こんなに忙しくて、職人さんがいないときに、土日だけ出てきてやってくれよという話で、職人をつかまえることもできない。今回は、そういう特殊な事情を余り反映されていない国交省の単価を使ったというふうに私は考えております。むしろ、全てをレトロフィットという、使いながら免震装置を設定するっていうところでは、むしろ高くなるのではないかなというふうに、個人的には感じています。

○委員（加藤） わかりました。もう1回。

○委員長（川岸） 加藤委員。

○委員（加藤） 私もそうだと思っているんですよ。そういうことになると、逆に言うと、ここへつくってかぱっと移したほうが、新築をつくったほうが安くなるはずなんです。減築しながら、上では壊しながら、下で仕事をしてやってる。こんなばかみたいなことより、新築をしてしまってから移したほうが、現実には安くなるんじゃないかなと私はそういう気がします。

○委員長（川岸） いいですか。それは、要するに工事の仕方の説明が、前回だか前々回だかよく忘れましたが、前ありましたね。それを考えていただけると。新築を建てて、それから減築をするんですよ。実際に働けるような人たちは、先に新築のほうへ入る。工事をしながら仕事はしてません。いいですね、これは説明ありました。以上。

ほかに。もしなければ、この辺で打ち切りたいと思います。よろしいでしょうか。

○委員（渡辺） 質問あるんですけど、ちょっと時間かかりそうだから終わってから説明ください。

○委員長（川岸） そうですね。じゃ、お互いに短くお願いします。

○委員（渡辺） 質問を交えながら、前々回の委員会で私、エネルギーマネジメントシステムと申し上げましたけども、10ページでは地中熱利用ということ挙げながら、1ページでは空調はGHP、EHPということで、ざくっとした数字ですけども、最新の省エネの進んだ空調設備よりも地中熱利用のほうが3分の1のエネルギーの節約になるということ踏まえたと、10ページが正しいのか、1ページが正しいのかわからないんですけど、ぜひ地中熱利用のほうに集中していただきたい。あと時間がありましたら、エネルギーマネジメントシステムはその他で言わせていただきます。以上。

○委員長（川岸） よろしいでしょうか。お願いします。

○INA新建築研究所（柳田） おっしゃるとおりでございます。今、これから基本計画設計に入りますので、おっしゃるエネルギーマネジメント、いわゆる省エネルギーですね、有効利用。これはやっていきたいと思っておりますので、そのあたりについてはじっくり御指導いただければ、いい形に持っていければと思います。

○委員（渡辺） じゃ、1ページは気にしなくていいわけですね。

○INA新建築研究所（柳田） これはあくまで比較のための資料です。

○委員（渡辺） それともう一点。24年3月の提言書に背いて、前々回もおわびしながら発言したんですが、私、エコロジストを自認してて、つらい発言になるんですけども、屋上緑化、メンテナンスに金かかります、人手かかります。で、更新もしなきゃいけません。もうこれ全部やめちゃって、太陽光パネル敷けば、直接屋根も熱射されないんで、それなりの効果もありますんで、ここはもうセダム程度の緑化であれば、屋上緑化なんかやめて全部太陽光パネル敷いてほしい。これ願望。以上。

○INA新建築研究所（柳田） 願望をお聞きしまして。

○委員長（川岸） 願望は聞いておいてください。

○INA新建築研究所（柳田） 緑化とソーラーですね。それはベストミックスといたしますか、いい形を模索していきたいと思っております。

○委員長（川岸） 最終的には、いかにいい雰囲気をつくるかなんですよ。それでなおかついい効果を

上げるかということですから、それに邁進いたしましょう。

それでは、いろいろ御意見いただきました。そういったところで、次に移りたいと思います。

先ほど事務局からの提案がありました整備工法について、減築プラス新築とすることということでございますが、それについて御意見がありましたら挙手をお願いいたします。よろしいですか。

○委員（猪狩） これについては何となく解釈したんですけど。

○委員長（川岸） これも願望プラス御提言だということですね。

○委員（猪狩） 願望ととっていただいてもいいし、もう少し真摯な形でとっていただいてもなお結構だと思います。

○委員長（川岸） わかりました。

○委員（猪狩） 皆さんのところに資料が配布されていると思うんですけど、今まで話が出てますように、建築業界を取り巻く環境は極端にインフレが続いた状態ですね。この前の委員会のときも、鉄骨の話をしたんですけども、議事録がないのでちょっとあれなんですけども、それで設計事務所も大分懸念したとおり2社になっちゃったんですよ。応募してくれたのが、プロポーザルで。この原因というのは、やはり一つは改修、減築というのなかなか設計事務所もゼネコンさんもやりたがらない一つであることはたしかなんです。それで、プロポーザルの場合は無料だということもあつたし、なかなか役所としても設計事務所のつき合いもそうそう多いわけじゃないから、そんな原因だろうということで、私の知り合いにも聞いたんですけども、やはり新築だったら参加するけど、改修減築だとちょっと初めての役所だしなというのが、やっぱそんな人もいるわけですよ。そんな関係で少なかった。これは設計事務所の例です。

今回は、工事になるわけです。工事もやっぱ一般的に比べて、どうしても工期が長くなります、新築よりは改修のほうが。そんな要素で懸念されていることは、設計事務所と同じだと思うんです。まして減築っていうのは、ゼネコンにとってはあんまり全体的に実績もないし、また全然、中堅クラスでもない会社が多いわけですから、実績もないことから懸念されるんじゃないかという心配もあります。

今、話出てるように、もし入札になって、これ不調になったら結構大変な結果になっちゃうんですよ。結局、不調になるっていうことは、すなわち落札できないわけですから、じゃ、もう少しオーバーの予算を組んでもう一回再入札ということになるし、また工期も延長になっちゃうわけですよ。これ最悪なんですよ、不調っていうのは。でも実際、これをまずあり得ないということはだれも言えないと思うんですよ。相当身に迫った現実だと思うんですよ。

それで、もうちょっと我々が参加した準備委員会のとき大分事情が変わったもんですから、ゼネコンが参加しやすく、競争力もアップする、コストダウンもできるっていうことで、新築をもう少し真剣に考えたらと。インフレ対策としては一番いいわけですよ、結局。工場生産とか何か入りますから、それをもうちょっと真剣に考えたらどうかということです。

この前の委員会でも、オイルショックの例を言いました。そのとき、やはり役所も増額しましたよね、契約してて工事進行中に増額しました。工期も延長しました。これは契約だからそんなことする

必要ないんだけど、それやった事実はありませんよね。ですから、設計段階でもやはり現場施工じゃなくて、工場生産ということでプレコンとかS造を使った例があったわけです。ですから、そういう対応というのでも少し考えなきゃいけないんじゃないかということ。

今回この表は、我々が参加した基本構想のときで、20年2月の数字です、これは。一番目が床面積ですね。今回の床面積は1万1,000平米です。それで、耐震改修が9,000プラス2,000で、減築プラス新築のほうは5,000プラス6,000だと。24年の基本構想のときは、1,000平米減らしたわけですよ、これ見てもらえばわかりますように。工事費も比較しています。今回のやつは新築は38億1,700万円ですか。それで、改修の場合は35億2,900万円。それで、減築のほうは30億3,800万円という。括弧内は基本構想のときの数字です。

このデータでいって、このとき耐震と免震の差が3億円ぐらいあったわけです。これは全て装置だけの差じゃないですけども、だから今回も、後で出ますけども、耐震にすると安くなんないかなという期待もあるわけです。それで、そのときの工事の差が7.8億円の差があったんです、新築と減築では。大体コンマ8掛けですか、新築の8掛けが減築だったんです。今回が、コンマ2割の違いです。前は3割の違いだったんです。新築のコンマ7ですから。それだけの差があったということで。それで、工期が新築が1年6カ月、改修が3年、減築が1年プラス1年6カ月。構造が全てRCの免震構造になっていますよね。それで、次に新築と減築、改修の差額が7億8,000万円の減築案ということで、その場合はこの7億8,000万円を何とか回収できないかということでもって今考えたのが、新築の別案として、鉄骨づくりの概算を算出して比較するということです。

実態に合わせた比較ですよ。耐震構造にするということは、免震じゃなくて耐震にするってことです。工期が短縮になります。工場生産のために、インフレに対応しやすいということ。あと軽くなりますから、基礎にどんな影響、その部分でも安くなるのかとか、ちょっとこれは私も検討してません。そうすることによって、新築のほうが入札に参加しやすく、競争率がアップして、コストダウンにつながると。免震の場合は、これは新築だったら安くなったという例もありますんでね。

ですから、全部3つともRCでやっているものですから、先ほども比較出しましたけども、今度はだから少し手法を変えて、鉄骨にして、実態にあわせて。鉄鋼とRCの違いは、事務所の場合はさほどありませんので、ユーザーから見れば別にどちらでもいいわけですよ、大きく言えばね。マンションじゃないんですから。ですから、それは比較のための比較じゃなくて、実態に合わせた比較をしていただきたいということで、新たな算出をしていただいて、比較をしてほしいということです。

それと2番目のほうは、改築と新築の付加価値的比較です。これらは、数字に出るもの、出ないものがあります。一つが既存の建物の今後50年の使用。今まで30年使いましたから、既存のほうは。これから50年もつというのは建築寿命ですよ。これ、コンクリートの強度は理論的にはあっても現場施工であり、品質管理は完璧だったか、その信ぴょう性はどうかということで、この辺も何となくイメージ的には不安ありますよね。これから30年使ってあと50年もたせるっていうのも。理論的には証明されても、実際には現場施工ですから、いかげんなところがないとは言い切れませんので、それまで調査するというのはかなり厳しいですから。

○委員長（川岸） 済みません。もうちょっと早く終わるように考えてやってください。もうこれ読めばわかる話ですから。

○委員（猪狩） そうですね。はい。

新築のほうが外観として見栄えがいい。願わくば市のシンボリックな空間であってほしいと。3番目が、プランニングの機能性、有効性、同じ面積でもやっぱり有効的に使える面積っていうのがオーダーメイド的に新築のほうが有効的に使えるんじゃないかなということです。

工期の短縮、これは先ほど表に触れました。

あと資産価値です。これは、役所の場合あんまり皆さん気にはしないでしょうけど、民間の場合かなり大きな問題になるんです。資産価値だって、30年使ったものと新築の場合、全然違いますのでね。

敷地の有効利用、これ建築率が少ないですから、大きく空き地がとれると。

設計施工ということで、わかりやすく仕事がやりやすいということで、設計事務所もゼネコンさんも、どっちかっていうと新築のほうがやりやすいから、入札にも参加しやすいんじゃないかなと。

ライフサイクルコストの比較。これも先ほど私が質問したように、やっぱ30年たったものと違うものは同じじゃ困るなど。もっともっとシビアに検討すれば、差があるんじゃないかと。

あとユニバーサルデザインの実施ですか。それと福祉センターの動線の問題です。要するに、建物の一体化というのはちょっと問題がありますけど、でもわざわざ離れたところじゃなくたって、ほかに案も出るだろうし、また全部取り壊して建てかえてもいいということも考えられるかもしれませんので、この辺を十分、もう少しシビアな形で検討していただければなということで提案させていただきました。よろしくお願いします。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

どういたしましょうか。事務局、よろしいですか。

○事務局（高石） 前回もS造に関して、あるいは免震についてということで御意見出ておりましたんで、その件ちょっと委託会社のほうにも調べていただいておりますので、その辺を説明してください。

○INA新建築研究所（柳田） 私は意匠の者ですので。構造のほうの人間も来ておりますので、猪狩委員の御意見を伺いまして……。

○委員（猪狩） 済みません。その前にちょっとよろしいですか。

○INA新建築研究所（柳田） ちょっと待ってください。とりあえず一言言わせてください。うちの構造の専門家が来てますので、そちらのほうから少し御説明させていただければと思います。

○委員（猪狩） いやその前に、ちょっとよろしいですか。

○委員長（川岸） いやいや内容がわからないから、よろしいですかって、今の質問に対して、構造のほうは今答えようとしているわけですよ。それに対して言ってください。

○委員（猪狩） えっ。

○委員長（川岸） それに対して御意見を言ってください。

○委員（猪狩） この前、この席で、この前の会で、川島先生とちょっとその辺について話したもので

すから、純粹な形で川島先生の御意見を聞きたいなと思ったんです、免震と構造について。もしよろしかったら……。

○委員長（川岸） いかにか安全かっていうことですか、最終的には。市民にいかにか安全なものを提供するか。よろしいですか。じゃ、構造の。

○IINA新建築研究所（柳田） じゃ、平林君、お願いします。

○IINA新建築研究所（平林） 構造の平林と申します。

いただきました新築鉄骨構造耐震概算書の提案で、まず耐震構造、免震構造っていうことで、耐震構造と免震構造の違いについては御存じかと思うんですが、一応、簡単に補足で説明をさせていただきます。

まず、今回の中で提案しています免震構造なんですけど、こちらに関しては、この庁舎、そもそも今回は同じA案、B案、C案というところで、同じレベルでまず比較しましょうというところで、耐震性については同じ新築であれば免震構造。B案の耐震改修に関しては、新築と既存の免震、レトロフィットということでこれも免震構造。で、減築プラス改修のC案ですけれども、こちらは、新築に関してはこれも免震構造。Cとして、減築のほうに関しては、減築することによって、耐震性がかなり上がりますので、免震構造と同等とはちょっと言いにくいですが、1.25倍の優位差があるというところで、同じレベルで比較しています。

その中で今言われている中の鉄骨造というところの耐震ということになってくる。鉄骨造はちょっと置いて、これを耐震構造にしますということをやると、まずは3案の耐震の安全性のレベルがまず変わってきます。この新築案だけを耐震構造でやっていくというところは、確かに工事費用を下げるという中では、今後いろいろな工法、例えば仮にA案になったにしても、C案になったとしても、これについては構造RC造、S造、あるいは免震がいいのか、耐震がいいのかというのは、比較検討を行っていきます。その中で、当然事業費の中でおさまるような形での提案というか、設計をしていかなければいけないと思うんですが、それについては同じ耐震性の土俵の中で、今は比較検討をしますんで、そういった同じレベルで比較検討をしていると。

で、その先に、あとは庁舎としての耐震性をどのように考えるか。一般の建物と同じような耐震性でいいのか。あるいは、やはり公共の庁舎として耐震性を上げていくのか。あとはこの中に防災拠点となるような部屋も入ってくるということになって、大きな地震が来た中で、どういう耐震性を持たせるのかというものをまず考えていかないと、安い工法ということで耐震S造というのがあるかもしれないけれども、実際の災害時のときに使えないというものでは困る。

だから、その辺をまず整理をしていかないと、今、御提案をいただいたその耐震Sというもの。これは比較しないということではございませんが、今のこのA案、B案、C案という比較の中では、同じRC造の免震構造と、ちょっと繰り返しになりますが、同じ土俵の中で、比較しているということで、あくまでも認識ですが、その中で今後耐震Sということも比較検討は行っていても構わないのかなと思っているんですが。

済みません。コストなんですけど、確かに現状、お話の中でもあったように、1年前ぐらいから、職

人不足ということがあって、今までRC造でつくっていた建物、例えば特別養護の老人ホームであるとか、ある程度、居住性がほしいなというような建物は、今までRCでつくってきたんですけども、これが職人不足ということで、いわゆる型枠の大工さんがいない、コンクリートの運搬のためのお金がかかるとか、あるいは現場の作業手間がどうしてもS造よりもRC造のほうがかかりますから、そういったことを踏まえて、我々も居住性というものを確保しながらS造にだんだんシフトしてきています。

シフトしてきた結果、現状今度は鉄骨をつくるメーカーであり、あるいは鉄骨を仕入れて加工するファブリケーターという工場があるんですが、そちらのほうがもう非常に満杯という状態で、結果として何が起きているかという、鉄骨造の価格も上がってきている。物によっては鉄骨の柱で、四角い角型の柱をつくっているメーカーが、以前では発注してからの納期が2カ月程度とか2.5カ月ぐらいでできていたものが、直近でいきますと6カ月から7カ月かかりますというふうに、これはもう実態としてございます。

ということは何が起きているかという、着工しても、鉄が入ってこない、現場もできない。そういったことを踏まえて、いわゆる短工期というところも、一つはS造メインになったところ。その短工期ということもRCと比べて、ちょっと現状としては余り優位性がなくなってきた。イコール鉄骨造の価格がRC造と余り遜色がなくなってきたというのが、現状ではございます。

この状況というのは、ちょっとこの先確かに読めないところも多々あるんですけども、今の建設状況の中で考えていくと、余り極端に改善はされないのかなというのが現状では見るところです。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

そういうことですが、市役所は一体だれのためにつくるのか、っていうことと、いかに安全を要求するのかって。一番安全な建物じゃなきゃいけないということは事実ですよ。これだけはやっぱり考えていかなきゃいけない。防災拠点にならなかったんですよ、この建物は。これ事実ですよ。だから、市役所を新しくしましょう。そうやって考えてきたんです。3年前に戻していいかどうかっていうことも考えてください。

だから、その議論をやり始めると、3年前に戻すってことなんですよ。

それで、ともあれもう時間が来てますので……。

○委員（猪狩） それは委員長、ちょっとおかしいですよ。私は、鉄骨とRCがどっちが丈夫だっていう話を言っているわけでもないし、それは証明されているわけですから、同じですよ、それは。

○委員（岡野） いいですか。事業費の縮減というのは、これからの作業になる話です。私も言いたいこといっぱいあるんですよ。こうやれば安くなる、ああやれば安くなる。でも、それはこれからの話です。今それを入れちゃうと、全く方向性がわかんなくなる。特に今の御時世がある。免震がいいのか耐震がいいのか、私も言いたいこといっぱいある。たくさん今、資料用意しています。次回か次々回あたりに出して、耐震性へのっていうことで一言言いたいんですが、そこまで今やったら、話がめちゃくちゃになっちゃうんですよ。

○委員長（川岸） 一歩ずつ進めていくために、御協力いただききたいと思います。

○委員（藤森） 今、議論になっているのが、免震、耐震と費用という問題だが、費用全体から見れば、社会の情勢がやっぱり建設費に大きな影響を与えているんだということが、業者さんも、それから市役所のとらえ方も同じなんです。そうした場合に、新築したらいいのか、改修したらいいのか、そのいろんな労働市場、あるいは資材の市場を考えて、どちらにしたらいいのかってことです。そうすると、我々の建設するのは今後3年後ですね。3年後のことなんて、正直いって今見通せないのが、僕はそうじゃないかなと。そうすると、何を現状にやるかという、現状を見ながらどうやって1年先、2年先を見ていくかっていうことをやっていかななくちゃだめ。

そうすると、前回の委員さんがやってきたことと違うのは、やっぱり3. 1 1 後、建設業界が大きく変動しているということなんです。このことを念頭に置きながらやった場合、今の示されている新築にするのか、減築プラス新築にするのかっていうことについて言えば、私は新築プラス減築を進めていくべきだと、とにかく。機能的には、私はそんなにどう比較しても変わらないんじゃないかと。だから、まずそこを一点固めていくということを一とつ皆さんで論議して。そうしないと論議が進まないですね。また振り出しに戻っちゃうと、これはもう全然、今から新築あるいは改修となった場合、これは情勢的に見ると、そんな状況ではないのかなというふうに思います。だから、どうぞ皆さん、ここは大事なことから論議していただきたいと思います。

○委員長（川岸） 今の藤森委員の御意見、そのとおりだと思います。一步一步進めながら、それでなおかつ適正な考え方、あるいは適正な予測をしながら進めていきたいというふうに思います。

そういうことで、先ほど来から事務局から提案がありました整備工法について、減築プラス新築、そういうことについていかがでございましょうか。これでひとつ進めていくということでよろしゅうございましょうか。竹内委員。

○委員（猪狩） あれですか。減築プラス新築で決めちゃうんですか。

○事務局（湯浅） 済みません。今、御指名は竹内委員になっております。申しわけございません。

○委員（猪狩） そうですか。

○委員（竹内） 済みません。免震と耐震をつなぎますよね、新しいところで。この免震の揺れ方と耐震の揺れ方が多分違うと思うんです。その辺はうまくいくんですよね。それだけはちょっと気になってましたんで。

○I N A新建築研究所（柳田） それは前回もお話したと思うんですが、いわゆるエキスパンションジョイントという電車のいわゆる連結器みたいなものですね。貨車と貨車の間にありますね。あれは超高層だとすごく動くんですけども、5階建て、4階建てぐらいですので、平米も少ないんで、それで全く問題なく恐らく処理できます。

○委員長（川岸） よろしいですか。

○委員（竹内） はい。

○委員長（川岸） ほかに。猪狩委員。

○委員（猪狩） 今のお話ですと、減築プラス改修のC案ですよ。これで一応絞ったんですか、今現段階。

○委員長（川岸） 絞りつつある。

○委員（猪狩） 済みません。最初は違った。一から選ぶという話でテーブルに着きましたですよね。違うんですか。その辺どうなんでしょうか。

○委員長（川岸） 最終的にはこれ決定しなければ、スケジュール的にも問題が出てくる。

○事務局（湯浅） その後、基本計画を文字にする場合、また3年前に戻ってA案にするのか、B案にするのか、C案にするのか課題ですっていうことはもうあり得ないと思います。従いまして、今、猪狩委員さんからいただいた提案については、実は新築6,000平米を行いますので、その中で藤森委員さんから話あったように、経費の節減の関係ですとかもろもろの形。これを決めた後で、皆さんからまた御意見を伺いながらやっていきたいんですが、いずれにしましても、案を決めませんとこの先進めませんので、その辺については御理解をいただければありがたいと思います。事務局から以上でございます。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（川岸） 加藤委員。

○委員（加藤） 基本的に、A案、B案、C案どれかにしましよっていうことでこの審議会やっているわけですよね。初めからもう減築プラス新築でいくんですよっていったら、この審議会なんかやる必要一つもないんじゃないですか。要するに、それをやったら一番安くできるし、また時間的にもどれがいいのかっていうことを審議してるんじゃないのかな。もう初めから、C案のほうがいいんだよということで、今のこのお話ですとなくなっていますけれども、ちょっとおかしいんじゃないですか。

○委員長（川岸） 事務局。

○事務局（湯浅） 事務局からC案にしたいですって言ったのは今回が初めてです。決してC案に誘導したつもりはございません。それで、今経費の関係ですとか、もろもろの関係につきましては、今まさにお手元に出している資料で、初期のコストは幾らですか、ランニングコストは幾らですか、世間一般でいうところはこのくらいの経費ですという形で数字を出しております。それに基づいて、事務局としてはC案が一番適当ではないという御提案をさし上げております。したがって、それについて御意見があればいただきたいという形で考えているんですが、いずれにしましても、今日11月6日、第8回になります。このまま9回、10回で同じ議論をしてもほんとに先に進まないんで、本日につきましては、工法だけについては決めていただきたいと。このような形で考えているところでございます。

○委員長（川岸） 渡辺委員。

○委員（渡辺） 事務局に言いたいんですけど、24年3月の提言では、減築プラス新築案を庁舎の整備の手法として提言しますということを踏まえて検証してきたわけですから、事務局の発言に私は全く違和感を感じません。以上です。

○委員長（川岸） ありがとうございます。ほかによろしいですか。猪狩委員。

○委員（猪狩） ほんと、私もその一員に入ったもんですから、ここでもって新築がいいっていうのは、ちょっと、ほんと難しい問題なんですけども、何かちょっと環境が余りにも変わり過ぎたもんですか

ら、まだ決まってないんであれば、改めて比較のための比較じゃなくて、実態の比較ということで、鉄骨造りも鉄骨だからって安全でないってということはないわけですから、そのための構造計算ですから、それはイコールですから、ある種の。もちろん事務所環境としてももう変わりはないわけですから。ですから、もうちょっと同じレベルで検討してもらったほうがいいのかと……。

○事務局（湯浅） 委員長、話の途中で大変申しわけございません。仮にA案で鉄骨でなった場合、C案で鉄骨になった場合ってお話があるかと思うんですが、繰り返しになりますが、それは案が決まった後で。B案であれば全然話は違っちゃうんですが、C案についても新築部分ございますので、その辺の中で御議論いただければありがたいと思います。事務局からは以上です。

○委員長（川岸） いかがでしょう、そういう事務局案でございますけども。

それでは、先ほど来から議論をしまいいりましたけども、減築か新築ということでよろしいかどうか。

○委員（加藤） 私は反対します。

○委員長（川岸） お一方、加藤委員が反対の立場です。

では、おおむね減築プラス新築を指示する意見というのが多いというふうに感じますので、この候補とすることでよろしゅうございましょうか。

〔「異議なし」と呼ぶ者あり〕

○委員長（川岸） ありがとうございます。

それでは事務局、減築プラス新築ということで進めていきたいと思っております。

○事務局（湯浅） ありがとうございます。

○委員長（川岸） どうでしょうか。休憩としますか。

○事務局（湯浅） 提案なんですが、お時間のほうが迫っております。この後の基本計画の案につきましては、説明だけさせていただいて、質疑等については第9回のところで、第9回の段階ではもう少し肉づけしたものを出资せていただきますので、それに合わせて御審議いただければありがたいと思うんですが、よろしいでしょうか。

○委員長（川岸） 大変申しわけないんですが、本来はここで休憩をとりたいところだったんですけども、ちょっともう時間がおってきておりますので今、事務局からお話ございましたように、白井市庁舎整備基本計画案、議題の3ですが、その計画案のほうに移らせていただきます。

事務局からの説明をお願いいたします。

○IINA新建築研究所（大隈） そうしましたら、議題3の関係用紙のほうを見ていただければと思います。白井市調査整備基本計画案についてということで、本日は概略、骨組みの部分のみの表現とさせていただきます。まず、基本計画につきましては、基本的に平成24年の庁舎整備検討委員会による提言書をもとにして、発展させていく形でまとめたいと思っております。

まず初め、1番目に、庁舎整備基本計画策定の背景と経緯ということですが、まず庁舎整備の必要性について述べたいと思っております。それにつきましては、一つとしては耐震性能の不足、施設の老朽化というあたりが必要性のある理由になってまいります。

続きまして、上位計画における庁舎整備の位置付けについて、こちらについても提言書の中で述べられておりますが、改めて確認をしたいと思っております。第4次総合計画後期基本計画の中で、老朽化が著しいことから対策をとる必要があるということであらわれております。また、白井市耐震改修促進計画の中でも、耐震改修の必要性があらわれております。

続きまして、基本計画策定までの経緯ということで、昭和56年の竣工から始まりまして、平成23年の東日本大震災の発生、そして平成23年、庁舎整備検討委員会の設置、その後、提言書の策定というあたりからずっと続きまして、基本計画に至るということで、経緯を述べさせていただきたいと思っております。

続きまして、庁舎整備基本計画の目的及び概要ということで、計画の目的ですが、平成23年度の庁舎整備検討委員会からの提言書、平成24年度の庁内検討委員会からの第1次報告書、平成25年度の重点項目検討委員会の検討内容などを踏まえて、概略の施設規模、目標とする事業費及び財源。施設機能、施設利用及び各部署の配置等の計画を策定することを目的といたします。

また、平成23年度の提言書に示された複数の整備手法について、LCCの検討を加え整備手法を選定する。

また、基本設計に向けた課題の整理を行うということを目的といたします。

続きまして、現庁舎の現状と課題ということで、まず初めに、現庁舎の現状、建物概要、敷地概要についてまとめます。

そして、建築に関する課題、設備に関する課題、法的要件に関する課題、機能に関する課題、こちらにも提言書の中でピックアップされている部分ですが、これらについてももう一度確認をいたします。

続きまして、庁舎整備の基本理念、基本方針ということで、まず基本理念といたしましては、ここに上げたようなキーワードをもとに、今後設定させていただきたいと思っております。そして、基本方針につきましては、こちらにも提言書の中で望ましい庁舎として上げられている10項目。こちらをこのまま基本方針として設定させていただきと思っております。

続きまして、庁舎の整備手法の選定ということで、まず初めに比較検討のための規模設定を行います。規模につきましては、提言書と同様、総務省、国交省方式の算定により確認をし、また平成31年の職員数の見直しを行い、規模を策定します。

そして、今回新たに加わった機能も加味しまして、条件設定ということで、延べ面積は1万1,000平米といたします。そして、提言書にもあります以下の3つの整備手法、これについて検討しますということで、A案は新築1万1,000平米、C案は既存免震改修5,000平米プラス6,000平米ということで比較をいたしました。

また、コストの比較におきまして、基準単価は平成25年10月1日時点のものを採用する。ライフサイクルコストの算定期間は50年とするというような条件で検討してまいります。

続きまして、整備手法の概要ということで、A案、B案、C案につきましては、それぞれ概略の図面及び構造形式、改修範囲の設定をそれぞれあらわしたいと思っております。

次に、概算イニシャルコスト比較ということで、本日も資料を出させていただいておりますが、コ

スト比較表にてA、B、C案を比較いたします。

そして、概算LCC比較、こちらも本日の資料にありましたが、LCCについてA、B、C案それぞれ比較をいたします。

そして、比較検討の結果ということで、LCC及びイニシャルのトータルのコスト及びプランニングの自由度、当然、工事中の業務への影響などの視点から、比較検討をして案を選定します。

続きまして、事業計画、この中では財源計画、そして今後の事業スケジュールについて述べたいと思います。

そして最後に基本計画に向けての課題の抽出ということで、挙げられるものとしましては、庁舎の規模設定、耐震性の確保のための構造形式、建設コストの縮減及び各種補助金の活用、事業手法の検討などが上がられるとっております。

以上が、基本計画の概略になります。

○IINA新建築研究所（柳田） 最後ちょっと補足しますけれども、最後6番にありましたんですが、先ほど連絡しましたが、構造とか恐らくですね、そのあたりに関しては基本設計で、いろんな形を比較検討して、最適な工法、あるいはプラン、これを決めていくその前段としての計画書でございますので、その辺は御理解いただきたいと思います。

以上です。

○委員長（川岸） どうもありがとうございます。事務局。

○事務局（高石） きょうは基本計画の骨組みのほうをお示しいたしました。ちょっと説明のほうで、少し変えているのが、特に皆さんでお話し合っていたきたいなと思っっているのは、3番の部分、庁舎整備の基本理念、基本方針です。これは今、現時点では提言書をもとに、それに若干手を加えたような形で今、作成しております。ただ、重点事項といたしましては、市民協働ですとか、あるいは防犯拠点の強化とか、新たなことが出てますので、その辺を若干加えた形で今、少し修正してあるような状況でございます。

時間がすくなく、今日幾つか御意見をいただければと思っっていたんですけども、この作業はまだ始めたばかりでこれからもっと詰めていきますが、とりあえず照会をかけさせていただきますので、ちょっと今日時間がなくなってしまった関係で、早目にこれに関して見ていただいて、こういう視点が足りないんじゃないかとかあれば、御意見いただきたいと思っますので、そのような形でよろしくお願ひしたいと思っます。以上です。

○委員長（川岸） ありがとうございます。また、今回も宿題が出ましたが、議題3の白井市庁舎整備基本計画案について、御意見あれば早目にということで、次回の委員会ではなくて、その前に御提言いただければということでよろしくお願ひします。

それでは、その次の議題、議題4、その他に入らせていただきます。事務局で何かございましたら。

○事務局（高石） では1点だけです。きょうお手元のほうにA4の横長のもので、基本計画策定スケジュール案ということでお配りさせていただいております。この上から見ていただきますと、基本計画策定、それから庁舎建設等検討委員会ということで、この庁舎建設等検討委員会第8回ということ

で、今日整備手法のほうは、一番上の整備手法の検討は一応終わったと。基本計画取りまとめを一応11月27日を目標に進めているところでございます。

その後どうなっていくかと。仮に11月27日でおおむね皆さんとこの基本計画がまとまった場合にどういうスケジュールになるかというところがちょっとシミュレーションしてみたものでございます。庁内検討委員会がこれを時期を前後して庁内のほうの職員にも、最終的な計画案というのを示して、修正等があればそれを修正していくと。

それから、政策会議ということで、内部の決定機関でございます。それから議員全員協議会ということで、議会への説明ということで、この計画案がまとまった段階で、この辺に説明をしていくと。

その下に出てくるのが、広報原稿案とかパンフレットというのは、あるいはその下の説明会及びパブリックコメント、この辺一体でございまして、パブリックコメント、市民の皆さんから意見をもらう予定でございます。今この予定では、パブリックコメント1月中旬から2月の中旬くらいまで、約1カ月多く見込んでいるところでございますが、この間に住民説明会を開く予定であると。それらを始まりますよとか、住民説明会いつやりますよというのは、ホームページにも出しますけれども、今のスケジュールでいけば1月15日号の広報で、大きく取り上げた形で市民へお知らせする予定であると。これが大体、今年年末年始を挟んでしまいますので、ちょっと原稿入稿が早くなりますので、12月上旬くらいまでに何とか入稿しなきゃならないということで、このようなスケジュールになってくると。

それが終わりますと、パブリックコメントまで終わりますと、いろいろな意見が出てきますので、それに対する、上のほうの作業にまた戻るわけですが、パブリックコメントの意見を集約したり、あるいはそれに対する回答をしたりとかってというような作業が出てきます。一応この間でもまた2回くらい委員会は開くような予定で考えているところでございます。

それが終わりますと最終的な、一応イメージとしては基本計画の最終版をこの3月に確定させるに当たって政策会議、あるいは同じように議員への説明とかっていう形を経まして、3月末までには終わらせたいというような今、案でいるところでございます。

○委員長（川岸） どうもありがとうございます。

ただいま事務局の説明について、御質問等ございませんでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、基本的にこのスケジュールを基本にして進めることで、皆さんよろしいですかね。ありがとうございます。その他ございますか。委員の方でも何か御意見、よろしいでしょうか。どうぞ。

○委員（渡辺） エネルギーマネジメントシステム、大体発注者、作業していらっしゃる方と同じなんだろうと思うんですが、意見書で提出させていただきます。ただ一言、私が2つ願望を述べたのは、タックスペイヤー、納税者として節約したいという気持ち、これを一言言うのを忘れていましたので、つけ加えます。以上。

○委員長（川岸） ありがとうございます。

それではほかに、もうないですか。わかりました。

本日の議題は全てこれで終了ということにさせていただきます。この後は、事務局へお返しします。

よろしくお願いいたします。

○事務局（湯浅） 委員長、ありがとうございました。

以上で、本日の会議を終了させていただきます。ありがとうございました。

次回は11月21日になります。どうぞよろしくお願いいたします。ありがとうございました。