

会 議 録 (要点筆記)

会 議 名	第9回 米原市庁舎等整備検討委員会
開 催 日 時	平成26年11月27日 (木) 19時00分～21時00分
開 催 場 所	米原市役所米原庁舎 2階 会議室 2 A
出席者および欠席者	出席委員：14人 岩崎恭典委員 (委員長)、高柳英明委員 (副委員長)、伊藤信義委員、 竹岡久雄委員、春日敬三委員、田中薫委員、日向寛委員、北村きのの委員、 木村幸太郎委員、福永ひろみ委員、堀川弥二郎委員、川口幸雄委員、 佐々木健司委員、大野淳天委員 欠席者：1人 吉田正子委員 事務局： 三田村健城政策推進部長 政策推進課：山田英喜次長、西村善成課長補佐、土川徳之、川瀬雅史
議 題	1 新庁舎の建設候補地について 2 事業手法、財源等について
結 論	・新庁舎の建設位置は、各評価項目に基づき総合的に評価し、米原駅東口市有地が最も高い評価結果となった。
審 議 経 過	1 開会 (事務局から開会あいさつ。) 2 委員長あいさつ (委員長からあいさつ) 3 議題 (1) 新庁舎の建設候補地について 委員長 前回の振り返りを兼ねて、今回配布の差し替え資料等の説明を事務局から お願いします。 事務局 (資料の説明 前回のまとめおよび差し替え資料について) 委員長 今の報告について何か質問等がありますか。 委員 土壤汚染の鉛について、米原駅東口は対策済地なのか。 事務局 適正な処分をした報告書があります。鉛汚染等については、現在、候補地 である米原駅東口市有地についても、メッシュ状で全体的に土壤汚染の調査 を行っています。その時点でも鉛検出の調査結果はありませんでした。

委員長	<p>はい、よろしいですか。</p> <p>では、今日は残っている事業の可能性、経済性についての評価に入っていきたいと思います。それでは敷地条件の部分で、事務局が入れた◎○△の評価について、質問、意見はありますか。</p> <p>特に伊吹庁舎敷地については、敷地が小さく、必要面積が建設できないという敷地条件の不適合があります。よって、伊吹庁舎敷地の敷地条件は評価の対象にならないという気がしますが、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>意義なし。</p>
委員長	<p>よろしいですか。それでは、敷地条件の項目について、山東庁舎敷地はABCいかがでしょうか。</p>
委員	<p>工期や法上の規制からCだと思う。</p>
委員長	<p>法上の規制の△を重く見るということですか。</p>
委員	<p>工期内には収まるから、Cでなくてもいいと思う。</p>
委員長	<p>かなり厳しいですが、できるという判断はありました。CあるいはBでしょうか。</p>
委員	<p>山東庁舎敷地がBであると近江庁舎敷地はどうか。</p>
委員長	<p>横並びで見ていくと山東庁舎敷地がBで近江庁舎敷地がCでしょうか。米原庁舎敷地もBですか。そうすると米原駅東口市有地はどうでしょうか。</p>
委員	<p>Aだと思う。</p>
委員長	<p>それでは山東庁舎敷地がB、近江庁舎敷地がC、米原庁舎敷地がB、そして米原駅東口市有地がAでよろしいでしょうか。それでは、後で振り返りをさせていただくとして、次の項目の事業費、工期の確実性について説明をお願いします。</p>
事務局	<p>(資料の説明 議題1 関連)</p>
委員長	<p>事業費について説明をいただきました。この内容についていかがでしょうか。</p>
委員	<p>まず、米原駅東口市有地の事業費内訳で立体駐車場建設費の数量が1,775㎡とあるが、鉄骨造の2階建てなので3,550㎡ではないのか。</p>

事務局	資料24を見られて3,550㎡と思いますが、ワンフロア1,775㎡の2階建てです。数量は1,775㎡で問題ありません。
委員長	1階が地盤でその上にワンフロアだけ鉄骨を組んで、屋根がない。
事務局	はい。
委員	平屋建てより2階建ての方が、基礎が大きくなったり、鉄骨が太くなったりするので、単価に問題はないか。
事務局	それはこの㎡単価に全て含めて提示していますので、問題ありません。
委員	了解した。
委員	仮設庁舎建設費、㎡当たり36万9千円、坪単価で122万円になる。これは新庁舎を建てるのと同じ位の単価で、仮設庁舎に新庁舎の40万円/㎡と同じような単価は高いと思う。そこは見直す必要があるのではないか。 それと米原駅東口市有地の既存解体費は0円になっているが、どこか不要な建物は解体する必要があると思うので、予算としては2,000㎡程度の解体費を見ておく必要があるのではないか。
委員長	まず仮設庁舎の建設費の単価ですが、それはいかがですか。
事務局	仮設庁舎の単価は他市事例を根拠にしています。仮設ですが、実際は工事現場にあるような軽量鉄骨のプレハブではなくて、仮設とはいえ庁舎ですので、仮設の間に災害が起こることも想定して耐震性を有しており、来庁者もありますので、バリアフリーにも対応する必要があると思います。このような観点から、ある程度の仕様のもので考えています。 また、仮設庁舎を建てる費用の他に移転の費用、使用後の解体費用、敷地の整地等も加味した上での単価としています。
委員	仮設を建てるようなところはだめである。
委員長	仮設にお金がかかるという試算にはなっていますが。
副委員長	専門的な視点で申し上げますと、住宅系のプレハブはユニットが小さいので、そこに必要な設備は極めてリーズナブルに用意ができますが、庁舎となると、仮設であっても耐震性も必要で、市民の方が利用するので、ほとんど新築と変わらない鉄骨造になります。 よくあるのが公立高校の仮設校舎ですが、ほとんど新築そのものです。多くの人が使うことを考えると、どうしても設備や構造にお金が掛かってきま

	<p>す。実は新築と変わらないし、撤去すること考えると余計お金が掛かっているのが実情です。</p>
委員	<p>それでは空地に、本設で建ててしまえばどうか。それが一番安い。</p>
委員長	<p>はい、今の点はいかがですか。</p>
事務局	<p>各評価用資料の21ページから23ページに参考配置図がありますが、新たに既存庁舎がある中で、建て増しするスペースが確保できないので、すべて解体してから建て替えとなります。よって、米原駅東口市有地以外の全てで、仮設庁舎の費用を計上しています。</p> <p>例えば、敷地が20,000㎡ぐらいの余裕があれば、そういった検討も可能ですが、現状の敷地形状や敷地面積からは難しいと考えています。</p>
委員	<p>一部壊してとかでも無理なのか。</p>
委員長	<p>その間でも職員は執務をする必要があるので、その分の仮設は必要となります。</p> <p>最後の点ですが、米原駅東口市有地については、既存庁舎を解体する費用はいずれ発生するという質問の趣旨だと思います。それは庁舎の事業費に計上しておく必要があるのではないかという意見です。</p> <p>当初から公共施設をこれからどうしていくかは、別途、市で計画を作成することになっていました。解体の費用に対して起債が認められるような条件が整いつつあります。</p> <p>例えば、他の庁舎が不要で解体するときは、公共施設の統廃合の計画の中で、また議論されるという認識でよろしいですか。</p>
事務局	<p>庁舎の在り方の議論を始めていただくときに、残りの庁舎をどうするのかという話がありました。ですが、既存庁舎の在り方は、公共施設の在り方の議論のときに預けてということで御理解いただいた上で、ここまで議論していただいています。</p> <p>どこかの庁舎を壊す可能性もありますが、壊すか壊さないかは前提の中に入っていません。他の庁舎位置に建てる場合も、それ以外の庁舎をどうするのかという問題があり、同じことが言えると思います。</p>
委員	<p>東口だけが0円というのがおかしいと思う。</p>
副委員長	<p>それは敷地によって、解体しなければ建てられないところに関しては、解体費用は本体工事に含まれて、起債条件に入ると思います。更地に建てる場合は、他をいずれ壊すにしても、壊さなくてもいいということなので、本体事業に含まれないので、起債対象としては認められない。</p>

事務局	<p>ここの敷地に建てる時の条件として、壊す必要がないということで事業費を算出していますので、他の庁舎を壊す可能性もありますが、今はここの敷地に建てる場合に、他の庁舎をどうするかは前提にないということで理解していただきたいと思います。</p>
委員	<p>一番事業費が安いから、一番良いとなると問題ではないかという観点から意見した。</p>
委員長	<p>公共施設をこれからどうしていくかという計画は、別途作成していただいて、既存庁舎も耐用年数によって解体するか、他にどのように転用していけるかなどは、本庁舎をどこに建てるかによって変わってきます。今回は敷地条件の中での事業費として判断していきます。</p>
委員	<p>今、事業費の協議をしているが、米原駅東口市有地の今後の活用方法や庁舎を建てた場合の波及効果は議論しないのか。</p>
委員長	<p>そこまでは今回は考慮しません。波及効果を予測しようと思うと、同じ条件で山東、近江、米原庁舎敷地のそれぞれの波及効果を考えなければいけません。</p>
委員	<p>米原駅東口市有地は改札を出てすぐですが、果たしてそこはどうか。駅を降りてすぐに庁舎が建っているまちは見たことがない。そういう話はここではしないということか。</p>
委員長	<p>それを比較考慮はしません。ただし、どこに建てるかによって基本理念をもう一度振り返ります。その中で建設理念、施設機能の強化すべきことを、反映させていくことになると思います。</p>
副委員長	<p>我々も評価を下さないといけないので、できる限り法令、情報に沿って客観的に評価する。その中で、今後の展望ということで、基本理念の方にフィードバックするということは十分しなければならないと思います。</p>
委員	<p>市が米原駅東口を開発したが、買い手や借り手が現れないから、そこに庁舎を建てたのだと市民が捉える可能性がある。</p>
委員	<p>私は違う意見であり、米原で一番の目抜き通りの米原駅東口に庁舎を建てて、さらに米原の活性化を求めて欲しいというのが願いである。</p>
委員長	<p>いろいろな意見がありますが、経済波及効果などの議論は、まず事業費の評価を済ませてからにしたいと思います。</p>

委員	<p>現在、米原駅東口市有地は、東口のまちづくり事業区域ということで、市有地として売りに出されている。確かに用地費は要らないが、市の財産としては損失になる。総事業費を考える際に、こういうものも隠れていることを表に出すべきではないか。</p>
事務局	<p>米原駅東口市有地は、元々市が持っていた土地で、現在、各庁舎が建っている土地と同じ位置付けで候補地に入れています。</p> <p>土地区画整理事業の中で生まれた土地は保留地ということで販売していますが、この候補地は土地区画整理事業の中で、換地処分によってまとめられたものです。したがって、他の庁舎敷地もその価値を事業費に入れられないといけないということになります。</p>
委員	<p>市の財産を自己消費してしまったら、価値がなくなるので、直接事業費には関わってこないが、持っている財産を転用して使うということは表記すべきだと思う。市のまちづくり広報でも表に出ているので、その部分も検討した上で、ここに決まったとした方がいいと思う。</p>
委員長	<p>保留地処分の費用の件ですか。</p>
事務局	<p>今回、米原駅東口の候補地に挙げている敷地については、区画整備事業の中の換地処分で、元々市が持っていた土地がそこに集積されています。保留地とは、土地区画整備事業の中で市が土地を買って、区画整理をした土地になります。元々持っていたか、事業で買ったかという違いがあります。</p>
副委員長	<p>固定資産としては同じ扱いですか。</p>
事務局	<p>はい。</p>
委員長	<p>現状市有地であり、新たに購入するということではないので同条件です。</p>
委員	<p>仮設庁舎はいらないと思う。解体している間は、他の庁舎に分散して事務をすとか、ルッチプラザや県立文化産業交流会館、平和堂の2階を借りて使うこともできると思う。</p>
事務局	<p>他の庁舎に分散して利用するという点については、現状、執務室や会議室等も手狭な状況です。解体する庁舎の職員の執務スペースを確保するのは難しいと考えます。</p> <p>他の公共施設の利用については、それぞれ公の施設として使用しているため、仮に建設期間の2年間閉鎖することは、市民利用を考慮し、現段階では事例として挙げることはできません。また県の施設、民間施設については、施設を借り上げる確約がないので、現段階で検討条件として挙げることはで</p>

委員	<p>きません。そのため現段階では仮設庁舎を試算しています。</p> <p>米原駅東口市有地は7,000㎡ですが、米原庁舎敷地は10,730㎡あります。将来的な庁舎の発展、イベントや駐車場などを考えると、拡張性や余裕がある方がよいと思う。また米原駅東口市有地は容積率が400%で資産価値が高く、また更地なので、何かの時には売りやすいというメリットがある。より駅前に必要な施設を建てるべきだと思う。</p>
委員長	<p>事業費に関わって、それだけの投資効果があるかどうかという話でしたが、まずは仮設庁舎の費用も見込んで評価をすることでよろしいですか。</p>
委員	<p>はい。</p>
委員長	<p>伊吹庁舎敷地は先ほどと同様で、評価しないということにします。それではABCを入れていきたいと思います。</p> <p>山東、近江、米原庁舎敷地は事業費がほぼ同じなので、同じ評価でよろしいですか。</p>
委員	<p>Bだと思います。</p>
委員長	<p>そうすると米原駅東口市有地はAでしょうか。</p>
委員	<p>米原駅東口市有地も同列のBだと思う。もっと安くできる方法を考えないといけないし、土地の資産価値、米原市の長期的な財産と考えると、数字だけで見るとは思いません。</p>
委員長	<p>事業費を基準にして考えてみるというところから始まっていますので、いかがでしょうか。</p>
委員	<p>Aだと思います。</p>
委員長	<p>とりあえずAとしてよろしいでしょうか。</p>
委員	<p>はい。</p>
委員長	<p>では各項目を振り返って、評価したABCを変更すべきところがあれば、意見ををお願いします。</p>
委員	<p>米原駅東口市有地は、開発のときに、元々の土地利用としては、どういう位置付けだったのか。</p>

事務局	商業施設です。
委員	そうすれば商業施設はどこへ持っていくのか。
事務局	都市計画法上、用途地域が商業地域に指定されているので、移動は難しいです。
委員	募集をしているがどうか。 もし建ててしまったら、応募があったときにどうするのか。
事務局	他に近隣商業地域があるので、問題ありません。
委員	現在も売りに出ているのか。もしこの庁舎の話がまとまる前に、買い手がついたらどうするのか。
事務局	希望者からは事前に相談を受けることになっています。すぐに買いますというお客さんは今のところいません。
委員	売れないような土地になっているなら使ってもいいと思うが、容積率も400%で、市も価値があると思って売りに出している土地なので、これから市の庁舎を建てるということを表記すべきだと思う。トラブルになる可能性もあると思う。
委員	米原駅東口の県の土地はどの辺りにあるか。
事務局	米原駅東口を背にして、右手に少し盛り上がったところがありますが、そこが県有地になります。県有地については米原市も一緒に活用方法を考えています。
委員	どうしても先ほどのところで、納得がいかないところがある。米原庁舎敷地は11,000㎡程度あり、既存を残しながら、南側に新庁舎を建てることができると思う。すると仮設庁舎の費用が無くなり、これもAになると思う。
委員長	米原庁舎敷地で仮設庁舎なしに建てることは技術的に可能でしょうか。
事務局	全てを仮設庁舎にせず、段階的に計画を組んでやっていくことは可能かと思いますが、ただし、既設全てを残して建てるのは、無理があると思います。
委員	建てられるような平面で設計すればよいと思う。残しながら建てるというコンセプトであれば、可能だと思う。

事務局	駐車場が全くなしになるのは、無理があると思います。
委員長	仮設庁舎がある間は、駐車場が全くないわけですね。そうなると思いはしいと思います。
委員	全体を通して、もっと客観的な見方をしないといけない。いろんな角度から見れば、いろいろと問題はあるが、主観的な立場では大きな事業はできないと思う。
委員長	この場に委員の皆さんに集まっていただいて、いろいろな意見を検討する場だと思っています。ただ、こういう評価を客観的に積み上げていって、最終段階まで来ているのが現状です。 よろしければ総合評価を入れていきたいと思います。伊吹庁舎敷地は事業の可能性、経済性のところで省いたので、総合評価でも省いてよろしいですか。
委員	はい。
委員長	では山東、近江庁舎敷地はいかがでしょう。
委員	山東、近江庁舎敷地はCだと思う。
委員長	米原庁舎敷地はいかがでしょう。
委員	Bだと思う。
委員	米原庁舎敷地の事業費の部分はAではないのか。
委員長	米原の事業費はまだBにしています。 米原の事業費は、仮に仮設庁舎を建てなくても、新庁舎建設の間の駐車場の確保や借上げの費用の問題があります。技術的な面はどうですか。
事務局	現状は更地に建てる単価ですので、段階的な建設方式の計画ですと、庁舎建設費も増えると思います。
委員長	そういうことからBという評価になるかと思いますが、米原庁舎敷地の事業費をBとして、全体の評価はいかがでしょうか。
委員	米原庁舎敷地はB、米原駅東口市有地はAだと思う。
委員長	総合評価は山東、近江庁舎敷地がC、米原庁舎敷地がB、米原駅東口市有

委員	<p>地がAで、この委員会の評価結果とさせていただいてよろしいですか。</p> <p>はい。</p>
委員	<p>この問題について市民の方から何か意見等はあったか。</p>
事務局	<p>庁舎については、今のところありません。</p>
委員	<p>私のところには相当数ある。もし米原駅東口市有地に建てたら、米原庁舎敷地は売りに出すのか。</p>
事務局	<p>それはまだこれからの議論です。</p>
委員	<p>米原庁舎敷地をどうするという説明も市民にできる状態にしておかないと、東口が売れなかったから建てたという話になると思う。</p>
委員	<p>そうしたら全部どうするという事を決めないといけなくなるが、この委員会はそういうのではないと思うが。</p>
委員長	<p>この委員会の最初に決めたのは、庁舎の在り方を問う、そして場所の選定までやります。他の公共施設をどうしていくかということは、別途計画の中で考えていただくことになります。</p> <p>ただし、意見をいただいたように答申をまとめていく中で、この委員会ではこういう意見がありましたということは付記する必要があると思っています。例えば、米原駅東口市有地に決まれば、他の庁舎については、有効な活用策をきっちりと考えてくださいという意見は言えると思っています。</p> <p>この委員会として、市役所の位置を米原駅東口の市有地を第1の順位、米原庁舎の敷地を第2の順位として決めましたという結論としていいかどうか。そして、庁舎の理念や機能の議論のときに、場所を決めないとこれ以上議論できない部分がありました。その部分で、米原駅東口市有地に建てるとすれば、理念や機能に追加すべき内容はあるでしょうか。</p>
副委員長	<p>1つあるとすれば、市の上位計画との整合性、都市計画マスタープランと足並みを揃えていくべきということを、どこかに書くべきかと思います。整備の理念としてはまとめてきましたが、都市計画マスタープラン、あるいはリーディングエリアとしてのコアをつくっていくとことをはっきりと明言した方が良くはないかと思います。</p> <p>今後、都市計画マスタープランは変わっていく可能性もあります。そうした時に位置付けが、市庁舎の整備と都市の経営のやり方で別々に走ってしまうと、問題があると思います。</p> <p>都市整備事業に則した形でというような文言があった方がいいと思いま</p>

事務局	す。 『未来につながる、…』という理念のところに追加をするという意見で、次回までに表現は考えさせていただいてよろしいでしょうか。
委員長	都市計画マスタープランとか米原駅東口の開発、都市機能の集積に資するような、そういう庁舎であるべきだということだと思います。 その他に何かありますか。
委員	基本理念の頭をもう一度見直すべきだと思う。「水源の里」とあるが、建設位置にそれらしいものは何もないので、とってしまった方が良いのではないか。
委員長	「水源の里」は、どの敷地に則してとかではなく、米原市全体のシンボリックなキャッチフレーズだったと思います。
委員	このままで問題ないと思う。
委員長	もう少し広い意味で米原のシンボルみたいな感じの表現だと思います。では、これはこのままで置いておきます。他にいかがでしょう。
委員	やはり今は少子高齢化で、特に小さい子供の育成を考えていますので、『子育て支援』につながる文言も入れたいと思う。
委員長	『子どもから高齢者まで、あらゆる人に配慮したデザイン』という部分はありますが、機能までは書かれていません。
委員	市民全体を入れないといけないので、子どもや高齢者に特化するという話にはならないと思う。
委員長	そうですね、デザインという意味からいうと、そういう機能の話も入ってくると思います。 ただし、最終的に議論をまとめる時に、答申書を作って、最終的には市長に渡すこととなります。その時には、このような議論をした上で、まとめたという会議録を全部付けて出したいと思います。その中に、これからの次世代を担う子供たちを育成する機能も考えた方がいいのではないかという意見がありましたということは会議録の中に入ります。 では、どのような事業手法があるか、どんな財源が考えられるのかということを説明いただきます。本日配布された資料になります。
事務局	(資料の説明 議題2 関連資料)

委員長	<p>この委員会では、12月には答申を出さなければなりません。委員会では庁舎の在り方と、具体的な位置については、一定の結論は出ました。</p> <p>それをどういう事業手法で建てて、財源は将来の市民に負担を残さないように、有利な合併特例債や補助金、そういうことも考えて、財政負担の軽減を図るよう念押しをしておく必要はあると思います。</p> <p>最終的に市長にお渡しする答申書の中には、民間活力を生かした庁舎整備手法についても検討して欲しいという文言は入れたいと思います。</p> <p>事業手法と財源について何か質問はありますか。</p>
委員	<p>合併特例債は国からの交付税であれば、国の借金が1,000兆円位あり、国民1人当たり800万円になる。これを借りるという事は、国から更に借金を上乗せするという事で、将来的に負担を強いることになると思うがどうか。</p>
委員長	<p>基本的にはそうです。将来世代のために我々は借金をできるだけ控えたいと思います。ただ、公共施設は我々だけが使うのではなくて、これから生まれてくる子ども達も使います。ですから将来の人達にも負担してもらおうという事で借金をして建てるものです。建物がストックとして残りますので、全て借金が悪いわけではありません。建設費の一部は、将来世代に負担してもらおうという考え方になるのは確かです。</p>
委員	<p>合併特例債は、合併した市に交付されるお金であり、合併したら、今まで町単位でもらっていた交付金を、何年か経てば一括でしか渡しませんという、長い目で見ると国が得するシステムである。</p>
委員	<p>結局3割は負担しないといけないのであれば、借金が負担になって、米原市が破たんすることも考えられるのか。</p>
委員長	<p>日本の地方自治体は一つの大きな起債、借金をする事業をすると、借金の返済計画が借金の限度内に収まっているという計画を出さない限り、借金ができません。ですから、いろいろなところに借金して、倒産しますという自由は、日本の地方自治体にはありません。国、県がきっちりとコントロールしています。</p>
委員	<p>借金をしてまで建てる必要があるのかというのは、根本的に思う。</p> <p>第1回の会議で平成30年ぐらいに歳出が歳入を上回るという、話があったと思うがどうか。</p>
事務局	<p>財政状況については、市の公式ウェブサイトでは32年度までの財政計画を公表させていただいています。借金については、庁舎を建てるために必要な借金ですが、それ以外でも道路整備、何かの施設を建てたりする時にも、借金</p>

委員	<p>をしています。それは将来的に問題がないように、財政的な工夫をしていますので、合併特例債を使ったから、米原市が破たんするというようなことはありません。</p> <p>庁舎を建てるために住民税が一気に上がることはあるのか。</p>
事務局	<p>住民税の率については、国で上限が定まっており、それに則して米原市も課税しています。法律の改正による変更は可能性がありますが、庁舎を建てた借金による税率改正は現状では考えられません。</p>
委員長	<p>本日、新庁舎の建設候補地は、一応米原駅東口市有地に決めました。事業手法、財源についても、理解いただきました。この委員会でのかなりの部分は議論いただけたと思います。これまでの議論をまとめて、答申案を委員長、副委員長、事務局で作成して、みなさんに事前にお送りして意見をいただく形でまとめていく作業に入りたいと思います。どうかよろしく願いいたします。今日の議論は以上にしたいと思います。</p>
事務局	<p>4 その他</p> <p>次回の委員会の日程は12月11日(木)19時から米原庁舎で予定しています。</p> <p>5 閉会</p> <p>(副委員長からあいさつ)</p>