

静岡市新清水庁舎建設検討委員会 第5回会議

<議事要旨>

開催概要	
■日時	平成30年11月29日(木) 午前10時00分～12時00分
■場所	清水庁舎 3階 313会議室
■出席者	委員 日詰一幸委員長、伊東哲生委員、加藤孝明委員、高山茂宏委員、山田芳弘委員、鍋倉紀子委員、宗田好史委員、森正芳委員 ※黒瀬武史委員、寺沢弘樹委員(欠席)
	事務局 静岡市 企画局 川崎公共資産統括監 アセットマネジメント推進課 向達課長、山田室長、柴参事、植田主査、萱場主査、清水主任主事 都市局 宮原都市局次長兼都市計画部長 都市計画課 瀧係長 (コンサルタント) 三菱UFJリサーチ&コンサルティング(株) 岩田、小森、志賀
■傍聴者	31人
■議題	1 開会 2 報告 (1) 前回の議論のまとめ [報告資料1] 3 議事 (1) 【新規】新清水庁舎基本計画(案)について [資料1] 4 その他 (1) パブリックコメント 平成30年12月21日(金)～翌1月21日(月) (2) 第6回検討委員会 平成31年1月下旬(調整中) 5 閉会
■資料	・報告資料1「第4回新清水庁舎建設検討委員会 議論のまとめ」 ・資料1「新清水庁舎建設基本計画(案)」本編及び概要版 ・参考「基本計画について(検討委員会における議論のポイント)」
議事要旨	
1 開会	
2 報告(1) 前回の議論のまとめ[報告資料1]	
事務局	(報告資料1について説明)
各委員	意見なし。
3 議事(1) 【新規】新清水庁舎基本計画(案)について(はじめに、第1章) [資料1]	
事務局	(資料1について説明)
日詰委員長	ご意見、ご質問があればお願いします。
宗田委員	災害に強い建物構造、避難誘導、浸水域にどのくらいの住民が住んで

いるかを含めて大変関心が集まったと思います。これに関してどの程度応えているかは議論が分かれるところですが、私の専門からすると意見をお伝えしたいのは2番目の「まちづくりの拠点」となります。まちの再生を目指した未来への投資だと随分言いましたが、この部分の議論が全く足りないと思います。先ほどの寺沢委員の意見に同感で、市民の懸念もあったが、まだまだ市の姿勢を示せていないと思います。

「海洋文化都市」を目指すということで説明したことになっているが、この実現について理解している人は我々委員を含めてほとんどいません。不都合な真実に目を瞑り、とりあえずバルーンを上げたが誰も現実的な効果があると信じていないという非常に厳しい状況ではないでしょうか。人口減少が進み、その結果経済が縮小し、コンパクトシティを目指して都心回帰が進み、郊外よりも駅に近いところでの生活が望まれることは、極端に言えば清水よりも静岡での生活が望まれるということになります。港湾機能が転換する、大きく言えば港湾工業都市が海洋文化都市に変わると言いますが、どう変えていけばよいかという一番肝心なところが足りません。

例えば、コンビナートと倉庫のまちが、ナポリ、ジェノバ、サンフランシスコ、せめて熱海、横浜くらいのきれいな町になるかということ、景観計画や都市計画マスタープランではとてもそうなる段階には見えません。(基本計画本編にも)景観ということで写真が2枚載っているが、清水のまちを訪れる人が期待するような建物とは思えません。清水に期待するものは海と富士山です。JR清水駅に降りたときに当然海を期待しますが、工業港湾都市なので、海沿いは倉庫、コンビナート、タンクで埋まっています。海が見えて、バックに富士山が見えれば清水は素晴らしいまちですが、コンビナート、タンクが並んでいるといくら鮪がおいしくてもがっかりします。しかし他方で、そこにまちの再生の鍵があると思います。そこをウォーターフロントのまちづくりの部分などで表現してほしいと思います。

第3章の、事業手法に関するスタンスの冒頭にも書いてありますが、議論しておく必要があるのは、立体駐車場を民設民営で作ってくれそうな会社がいるということに依存し、低コストで庁舎建設をするという事業フレームに見えてしまっているということです。そのようなことは決してないと思いますが、立体駐車場事業が破綻したらこの計画はどうなるのか大変気になるところです。そうならない手立てをここで説明すべきだと思いますが、これまで防災に議論が集まったので、そこまで議論ができなかったことを残念に思います。第1章、第2章の記載についてもう少し踏み込んだ説明がないと説明責任を果たしたとは言えません。もう少し時間をかけて議論すべきだったと反省しています。

日詰委員長

海洋文化都市の位置づけは近未来的な話で、今後は補足的に検討していくのか、あるいは方向性を絞っていくのかということかと思っています。この場で議論はしましたが、もう少し大きな会議の場で議論してほしいと思います。事務局はじめ静岡市としては、今後の課題として受け止めてください。よろしくお願いします。

加藤委員

「はじめに」の部分にもありますが、今回の清水庁舎の移転は、「清水の中心地は津波の被災がある」という理由でそこを避けるのではなく、

清水の中心地を再生、創生させていくという計画的な意図をもって、その第一弾として清水庁舎を建設し、周辺の安全性を高めていくものだと思います。

そのため、清水の中心地について、海洋文化都市、津波安全性、中心市街地への民間投資も含めた投資を通して機能を高めていくというメッセージを「はじめに」できちんと書いておくべきです。基本構想では巻頭言にしっかり記載されていますので、「はじめに」で盛り込むことで完成度が高まります。

宗田委員も言われましたが、その方針が都市計画では具体的にどう表されているかという部分も若干気になります。基本構想では、都市計画の中で対策を検討していくとありましたので、現在の状況を紹介いただきたいです。

事務局
(都市局)

庁舎建設予定地を含めた江尻・日の出地区は都市計画マスタープランでも、清水地区の都市拠点として位置付けています。JR や観光施設なども含めて現状でもそうなっています。

都市拠点を明確にするための静岡市立地適正化計画でも、浸水地域の災害リスクを考慮した上で、清水駅周辺地域を集約化拠点形成区域として位置づけ、都市活動において必要な都市機能を集約した地区としています。

その中で津波浸水害リスクに対する具体的な状況としては、静岡市津波防災地域づくり推進計画を平成 29 年 3 月に策定して進めています。防災面からは、災害リスクと対応策を分かりやすく「見える化」して計画の策定を現在進めています。今後もハード、ソフト面を含め、総合的に安全な地域のまちづくりに取り組んでいきたいと考えています。

伊東委員

人口減少時代を迎えてまちづくりのハードルやリスクが高まり、実際やってみないとわからない部分もあります。しかし、商店街の理事長をやってみて、何もしなければ、5年、長くても10年で清水は廃墟となるということを強く感じました。もがくことも必要です。何か手を打って初めて現状維持、ないしは多少右肩下がりになってもまちが維持できるということです。無駄にコストをかける必要はないですが、創意工夫でまちづくりを進めていくことが重要です。防災拠点であることは重要ですが、清水は港と海で発展してきた歴史のあるまちですので、そこを外して別の所に中心を置くならば、清水の存在価値はなくなり、清水は静岡のベッドタウンでいいという事になってしまいます。商業者としては、やはり中心市街地を再活性させるために、清水のまちづくりをリードするようになって頂きたいと切に願っています。

鍋倉委員

第 1 章は、昨年度の基本構想をめぐる経過を思えば、かなり現実的になったと思います。市の姿勢も示すべきだとは思いますが、計画案としてはリアルで納得できるものになりました。人口減や高齢化など清水区民が日々実感、直面している現実と問題に即した具体的な計画案が求められており、現在の「はじめに」で、その意図は伝わると思います。

高山委員

2 年間の間に一番重要になっているのは、浸水域に建物を建てることです。建物に対しては、ピロティにするという津波への対応策を立てて

日詰委員長	<p>います。浸水する方向はどちらなのか、浸水することに対してどう対応していけば浸水域でない場所に庁舎を建てられるのかについては、検討されてこなかったと思います。</p> <p>市の周りを5～10mの防潮で囲うことも、海を遮断することも、海のまち清水としては不可能です。2年前に静岡県が防潮堤を作って浸水域を減らすという計画を立てて進めていると思いますが、海は県、陸は市のものと区別すると進んでいかないのではないのでしょうか。市も県と協力して検討すべきで、少しでも浸水域の深さを減らす対策を検討すべきだと思います。</p> <p>浸水域の対応については、万全の体制を整えることがこの基本計画における市民からの期待だったと思います。事務局には、最善の計画として頂くよう、よろしく願いいたします。</p>
3 議事(1) 【新規】新清水庁舎基本計画(案)について(第2章)[資料1]	
森委員	<p>基本理念や基本方針が第2章にいかに関与されているのかが重要だと思います。基本理念で「市民に開かれたコンパクトな庁舎」と掲げているながら、古い総務省基準の床面積を想定しているのが腑に落ちません。このままでいくなら第1章の「コンパクト」は削除した方がよく、コンパクトを理念として掲げるならば、第2章の数字は考慮する必要があります。</p>
日詰委員長	<p>コンパクトとうたった以上は、規模について根拠はあるのかという質問ですが、いかがでしょうか。</p>
事務局	<p>総務省の基準は資料中の注釈でも記載したように平成23年度に廃止された基準ではありますが、他市庁舎計画でも根拠として多く用いられている数値です。加えて、14,000㎡を最大規模とする前提として示しています。そのうえで、考え得る最大限の縮減が1,000㎡でした。寺沢委員や黒瀬委員から第4回で示した面積よりさらに減らせるという意見があったため、1つの工夫として職員が庁舎外で業務をするイメージもしてみました。</p>
森委員	<p>工夫したのは分かるが、平成23年度に総務省が廃止した数値を基準にして記載する必要があるのでしょうか。過去の数値を出されても腑に落ちません。もっと縮小できると思います。それに対して85億というのもコンパクトではないと感じます。</p>
事務局	<p>総務省の基準により計算した14,000㎡は、基本構想時に使用した数値です。</p> <p>今年度の基本計画での規模の検討方法は、資料p.14以降に示しています。概要版にもステップ1～ステップ3で記載があるように各諸室の考え方や、新たな技術革新による働き方改革も含めた今後の執務空間のあり方、他施設の執務空間のあり方など、様々な観点から最大限工夫して縮小した数字を記載しています。</p> <p>今後、事業者公募で面積を示すこととなりますが、再精査をしてさらなるコンパクト化を検討していきます。</p>

山田委員

p. 16「働き方改革の検討」として、アセットマネジメント課がフリーアドレスを進めているが、結果はどうであったのか、今ある書類が本当に必要なのかなど、踏み込んだ実証をした中で検討する必要があると思います。現状のまま移転するイメージが強いと思うので、書類1つでも本当に整理整頓しているのか、長年見ない書類が山積みになっていないかなど、踏み込んだ面積設定をしてほしいです。

事務局

ペーパーレス化による保管スペース削減の議論もしています。それがまだ不足しているという指摘だと思いますが、基本計画の時点では最大限のケーススタディの検証結果なので、基本計画の段階では13,000㎡で記載させていただきたいです。今後、正式に公募をかけていきますが、それまでに少しでも削減できるよう検証していきたいと思います。

加藤委員

最大13,000㎡という理解でよいでしょうか。今後、具体的な設計提案の中で減らせる場合は当然減らすという理解で良いでしょうか。

事務局

その通りです。

加藤委員

ならば、「最大」13,000㎡と記載すべきではないでしょうか。

事務局

寺沢委員からも同様の提案を受けていますので、そのような表現をしたいと思います。

加藤委員

防災について様々な機能が加えられているが、今回の計画のポイントは防災だけを目的とした投資ではなく、防災対策を平時の日常にも組み込み、平時の使いやすさと災害対策を両立させていくことです。そういう意味では、エネルギー供給、空間景観計画も含めてとても工夫がされている計画だと思います。

伊東委員

防災は基本的に当たり前にきちんとしていなければいけないと考えます。しかし日常の使い方として、ピロティが空き空間になっていてはもったいないと思います。駅西エリアのアーケードのある商店街も駅近くの屋根のついた広場という考え方を持っています。ピロティも駅東の広場として今後活用して、まちづくりとして追い風になればと考えています。東西エリアが連携していくことで非常に使い勝手がよくなるのではないかと期待しています。

宗田委員

p. 39以降に景観形成計画が記載されています。p. 40に富士山の見え方がありますが、これは清水にとって最大の魅力です。京都市では眺望景観条例を策定しています。清水駅のデッキから富士山が見える時にその線の高さを超えるような建物を制限し、富士山がまちなかから広く見える、商店街のビルとビルの間から富士山が見える、海から良く見えるというイメージをもっと出すべきです。

海洋港湾都市と言うのは良いが、日本中に港湾都市はあります。清水は経済的に独立していますが、衰退している港湾都市も多くあります。1990年代から港湾ルネッサンス事業で観光スポットにしようとしてき

たが失敗し、かなり厳しい状況にあるが、クルーズ船が来航していることで再生している状況もあります。そのあたりの仕組みをもう少し丁寧に考えていくと、新庁舎がみなととまち・商店街をつなぐ軸としてどうあるべきかということも考えられると思います。

p. 43 の外観の説明は本当にこれでよいでしょうか。来訪者が何を清水に期待するかを考えたら、こういう解決法ではありません。例えば、京都駅北側に京都芸大を移転するプロジェクトを進めていますが、京都駅を降りた人が鴨川（東側）に向かって歩いたときに何を見てもらうかを考えています。4～5階建ての屋上を緑化して丘がつらなる形にしてせせらぎを人工的に作り、鴨川に導くことを行っています。もう少し建築的に提案すべき方法がありますが、四角い機能的な建物でなく、清水らしい庁舎のデザインは何かをもう少し考えた方が良くと思います。

日詰委員長

p. 43 の外観のデザインはあくまで事例ということで良いですか。

事務局

富士山の眺望を大切にすることについては、以前、鍋倉委員からも富士山の眺望は日常の景色となっているといただきました。何ものにも代えがたい地域資源は一番に配慮していく必要があると考えています。これは、基本計画策定後の事業者募集で作成する要求水準書にも反映していきます。

外観については、これまでの検討委員会でも華美なものは不要という議論がありました。ここに例示した庁舎はシンプルな中にも工夫が見られる事例として示しました。景観への配慮、庁舎の外観については、こちらで決めるのではなく、事業者提案に期待したいと思っています。

宗田委員

眺望景観に関することは事業者ではなく市が努力することで、どの程度都市計画的に規制をかけられるかということです。静岡市はほとんど何もしていない状況ですので、もう少し眺望景観に関する努力をすべきです。事業者に丸投げすることがないようにお願いします。庁舎からの眺望もその規制がなければ、建物が1つ建てばすぐ見えなくなります。

鍋倉委員

第4節の耐震に関しては、基本構想の時にも重点的に意見が出たところなので、今回の基本計画ではとても充実していると思います。それに対して第5節の景観計画は、漠然としたイメージにとどまり、訪れた人や市民が清水に期待する需要とギャップが大きいという印象が否めません。まだ発足してまもない海洋文化都市計画と連動させていく必要上やむを得ないと理解できますが、忘れないでほしいのは、本来、文化というものは暮らしの中に存在するもので、建物をつくることが必ずしも海洋文化ではないということです。清水はかつて海洋文化都市でした。今も海洋文化都市であり、これからもそうだと思います。現在も残っている文化、過去にあったが壊され失ってしまった文化について、十分検証あるいは反省をした上で、今後の海洋文化都市計画と第5節の景観計画について検討してほしいです。

日詰委員長

海洋文化都市を検討するにあたって重要なご指摘をいただきました。海洋文化都市のあり方の検討に重要な示唆ですので、庁舎とは直接関係ありませんが、ぜひ取り入れてほしいと思います。

3 議事(1)【新規】新清水庁舎基本計画(案)について(第3章)[資料1]	
森委員	<p>想定事業費が85～90億円とあり、BT0方式を実施した場合の想定だと思いますが、15年かけて85億円が出ていくという理解で良いでしょうか。立体駐車場を民設民営でやるという話もあり、民間施設を誘致するという話もありながら、それらの家賃収入がいくらで、15年かけてどのような費用を負担し、16年目以降はどうなるのかが分かりません。</p>
事務局	<p>PFI方式は、広く民間事業者から提案を募り、官民が協働して事業を実施する手法です。その中でもBT0方式は、まず建物を建て、その後所有権を市が持ち、そして市が維持管理をしていくという方式です。維持管理は通常15年を想定しています。加えて、建設工事に3年費やせば合計18年の事業契約となります。</p> <p>85～90億円の細かい内訳は、予定金額を公表することになってしまうため、費目だけ伝えさせていただきます。実施設計、工事監理費、現公園を更地にする造成費、本体の建設工事費、什器備品、その他諸経費、それと15年分の維持管理費です。</p> <p>PREという公的不動産の有効活用が国でも進められており、当市のアセットマネジメント推進課でも使わなくなった公共施設の統廃合を進めています。そのうちの1つに公的不動産の有効活用という取組があります。定期借地とした場合、年間2,000万円位の収入が見込めると想定すると、契約期間を最大の50年とすれば合計で約10億円が見込めます。これを新庁舎の維持管理経費にまわしていくことで財政負担の軽減を図っていきます。これら一連の流れについては、本編でもう少しわかりやすく記載することとします。</p>
宗田委員	<p>様々な都市で商店街に隣接する公共公営の駐車場の経営主体が破綻する事例が多く、今後増えることも懸念されます。カーシェアリングなども進み、自動車保有台数も減少しつつあります。半世紀以上にわたり、モータリゼーションが続き、駐車場がないと公共施設は成り立たないという前提になっています。今回、アセットマネジメントは公有地を活用することで自治体の経営改善をしていく大きな使命を持つため、この手法の導入に異存はありません。しかし、この事業を計画していく際にいくつかのウィークポイントがあります。イベントの開催が多いため、ピーク時は駐車場が足りない状況になると思われませんが、そのイベントもいつまで続くのかも分かりません。人口が減少し、特に中国の観光客が増える状況にありますが、その変動も激しいものになると懸念します。PFIは市民の信託を受けて自治体が責任をもって公共の財産を運営することです。市民の財産についてリスクが小さいということを今後も丁寧に説明して行ってください。</p>
事務局	<p>了解しました。</p>
加藤委員	<p>冒頭にDB、DBO、PFIと横文字が並んでいます。これは専門家でなければ理解できません。巻末の用語解説だけでなく、これらについては本文中にもあった方が分かりやすいと思います。「◎」や「○」という評価の説明も丁寧にお願いします。</p>

日詰委員長	特にこのあたりは市民にわかりやすく丁寧に説明してください。
事務局	了解しました。
森委員	先ほど 18 年で 90 億円を分割していくという話がありましたが、年間 4 億円の経費が掛かるということになります。2040 年に静岡市の人口が 55 万人になるという数字をどこかで見ましたが、清水区の人口も今より 2~3 割減っていくと、将来と現在で 4 億円の重みに差異があります。財政的に危険ではないでしょうか。
事務局	市の最上位計画である総合計画にこの数字をあてはめて、しっかり検討していきたいと思えます。
日詰委員長	人口減少は避けられませんが、できる限り 70 万人で食い止めるという計画も策定されています。事務局は、人口推移を踏まえ、市民の負担になる部分はしっかりと確認してください。
森委員	自分自身も 18 年後はまだ現役で働いている年齢ですが、その時に税金が上がるのは困ります。希望的観測ではなく、人口減少する前提で資金計画をしっかり検討いただいたうえで金額を明記してください。金額が無理ならば床面積を減らすということになると思えます。
日詰委員長	市の計画として、面積と予算規模を示すのは市の責務です。その根拠は丁寧に示すようにお願いします。
伊東委員	20 年後のリスクヘッジ方法なども示してほしいです。
日詰委員長	p. 48~53 は、委員から出た意見を参考に記載して下さい。特に p. 53 の事業費は根拠が不明瞭であるため、追加説明をお願いします。
事務局	了解しました。
宗田委員	PFI 方式は、現位置での建替では使えませんでした。JR 清水駅で港湾、商店街と隣接しながらやることで可能になる仕組みです。都市再生の目玉プロジェクトとして重要なものになります。災害リスクや、PFI という事業方式自体が持っているリスクもありますが、まちの将来に対するリスクもあるプロジェクトであるため、それを分かりやすく記載すると良いと思えます。
事務局	清水庁舎建設事業は、まちの再生やまちの防災力向上、民間投資の誘引など様々な側面を持ち合わせているプロジェクトであり、ここでしかないものと理解しています。
日詰委員長	全体を通して他にあればお願いします。今後、このような形で市民に基本計画（案）を示して意見を頂くことになります。本日、様々なご意見を頂いたので、修正には少し時間を頂くことになると思えます。 事務局は、頂いた意見を踏まえて引き続き検討をお願いします。

4 その他	
事務局	<p>今後の予定は、以下の通りです。</p> <p>(1) パブリックコメント 平成30年12月21日(金)～翌1月21日(月)</p> <p>(2) 第6回検討委員会 平成31年1月下旬(日程調整中)</p>
5 閉会	