

令和 3 ・ 4 年度

未来型施設整備研究特別委員会

最終報告書

令和 4 年 1 2 月 2 0 日

未来型施設整備研究特別委員会

委員長 石川博英

目 次

1	調査研究事項等	・・・・・・・・・・	1
2	委員会等の開催結果	・・・・・・・・・・	2
3	調査研究結果	・・・・・・・・・・	3
4	最終報告	・・・・・・・・・・	10

未来型施設整備研究特別委員会 委員名簿

委員長	石川 博英
副委員長	松本 佳栄
委員	野場 慶徳
委員	法福 洋子
委員	守口 晶治
委員	森下 祥子
委員	塚原 信一
委員	白谷 隆子
委員	石川 郁子

1 調査研究事項等

(1) 目的

本特別委員会は、市民サービスの向上に向け、公共施設の新設、改修等の整備に際して、施設の多機能化、複合化及び民間活力を活用した公民連携による事業手法等について調査研究することを目的とする。

(2) 研究テーマ

ア 市役所庁舎の建替え

多機能化、複合化、公民連携による整備手法

イ 公共施設マネジメント

公共施設の最適化（再配置・統廃合）、公的不動産の利活用

ウ その他

都市公園の利活用、民間施設における公共機能、PFI等の事業手法

※上記の項目の中から本特別委員会において調査研究事項を協議の上、決定する。

(3) 方法

先行事例、先進施策等の視察

(4) 活動報告・提言

調査研究の成果については、提言の形で取りまとめ、最終報告を行う。

2 委員会等の開催結果

実施日	内容
令和3年 6月14日	特別委員会 議題：年間研究計画・行政調査について
11月2日	行政調査事前学習会
11月10日～12日	行政調査 「長井市役所」（山形県長井市） 新庁舎の建設について 「西東京いこいの森公園」（東京都西東京市） 指定管理者による公園の一括管理について 「ところざわサクラタウン」（埼玉県所沢市） 公民連携による施設整備について
11月25日	行政調査事後報告会
令和4年 3月16日	行政調査事前学習会
3月28日	行政調査 「常滑市役所」（愛知県常滑市） 新庁舎の建設について
3月28日	行政調査事後報告会
9月26日	行政調査事前学習会
10月5日～7日	行政調査 「ブランチ茅ヶ崎」（神奈川県茅ヶ崎市） 公民連携の取組について 「ゼビオアリーナ仙台」（宮城県仙台市） アリーナの整備について 「日立市役所」（茨城県日立市） 庁舎の建設について
10月28日	行政調査事後報告会
11月22日	特別委員会 勉強会 議題：最終報告について
12月7日	特別委員会 議題：最終報告について

3 調査研究結果

(1) 令和3年度行政調査

ア 「長井市役所」(山形県長井市)

□テーマ 新庁舎の建設について

□概 要

長井市役所新庁舎は山形鉄道(株)フラワー長井線の長井駅と一体となった“全国初”の庁舎として、公共施設等適正管理推進事業債(市町村役場機能緊急保全事業)や地域活性化事業債などの起債を活用して整備された。

庁舎内は柱や間仕切りの少ないオープンプロア形式となっており、ユニバーサルレイアウトを採用し、洗練された雰囲気醸し出している。

□考 察

まちなか交流施設の1階は吹き抜けで、駅のコンコースを兼ねた開放感のあるホールとなっており、市民交流機能も充実している。

駅と庁舎を一体化して整備したことで、来庁者だけでなく駅利用の人々との交流が生まれる「まちの顔」としての機能を感じた。



イ 「西東京いこいの森公園」(東京都西東京市)

□テーマ 指定管理者による公園の一括管理について

□概 要

平成 28 年度から西東京いこいの森公園を核とした複数の公園(54 公園)を一括で管理する指定管理者制度(指定管理期間 5 年)を導入。

市として市民協働担当を配置した上で、指定管理者にも市民協働のノウハウを持った人材の配置を求め、公民双方の窓口を一本化して事業を進めている。

□考 察

指定管理者のパークコーディネーターの提案により、花壇の手入れなどの活動を通じて市民活動やボランティアの育成に取り組んでいる。

地域の市民が集まり、遊具の再塗装を行うなど、自分たちの手でイベントとして完結させる協働スタイルを貫いている姿はとても斬新に感じた。



ウ 「ところざわサクラタウン」（埼玉県所沢市）

□テーマ 公民連携による施設整備について

□概 要

所沢市とKADOKAWAが進める「COOL JAPAN FOREST 構想」の拠点施設が「ところざわサクラタウン」であり、文化と自然が共生した誰もが「住んでみたい」「訪れてみたい」地域づくりを進めている。

□考 察

角川武蔵野ミュージアム、武蔵野令和神社、ジャパンパビリオンなどのコンテンツを展開しながら、KADOKAWAは所沢市との協定に基づき、地元活力の活性化に取り組んでいる。

施設内の展示やイベントなど積極的なソフト事業展開は、今後の更なる発展の可能性を感じた。



エ 「常滑市役所」（愛知県常滑市）

□テーマ 新庁舎の建設について

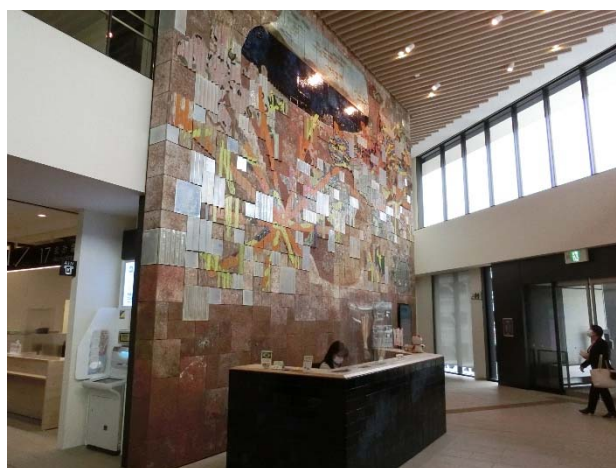
□概 要

津波による浸水被害の危険性を考慮し、新庁舎は飛香台という標高 26.2m の高台に移転新設された。隣接して市民病院、保健センターも立地し、近隣には消防庁舎もある。

建物内外の壁面に常滑焼部材を使用しており、「常滑らしさ」をアピールしている。

□考 察

設計段階から施工業者が参画する ECI（アーリー・コントラクター・インボルブメント）方式を採用し、発注者と施工業者は「技術協力委託契約」を結び「基本協定書」を交わしている。これにより、建設コストの縮減と工期の短縮を実現しており、本市においても導入を検討したいと感じた。



※調査中はマスクを着用しています
（以降、同じ）。

（２）令和４年度行政調査

ア 「ランチ茅ヶ崎」（神奈川県茅ヶ崎市）

□テーマ 公民連携の取組について

□概 要

ランチ茅ヶ崎は茅ヶ崎市の土地を大和リース（株）が30年の定期借地で借り受けて事業展開している。保育園や図書館など公共施設分は、市が大和リース（株）に賃料を支払っている。

ランチ茅ヶ崎 2・3 は、UR 都市機構の土地を大和リース（株）が30年の定期借地で借り受けて事業展開している。商業テナントをはじめ地域の人々が利用できる「コミュニティルーム」などを併設している。

□考 察

売上高、来店客数などの状況を見ると、ランチ茅ヶ崎は、地元住民にとって、なくてはならない存在になっていると感じた。

また、茅ヶ崎市・UR 都市機構・大和リース（株）の3者が連携することで、民間の創意工夫等を活用し、行政による財政資金の効率的な投入や施設整備の効率化が図られており、PPP（Public Private Partnership）の神髄を見た。



イ 「ゼビオアリーナ仙台」（宮城県仙台市）

□テーマ アリーナの整備について

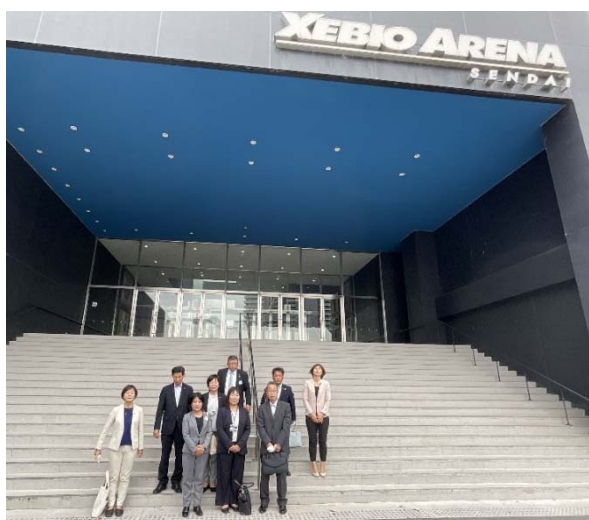
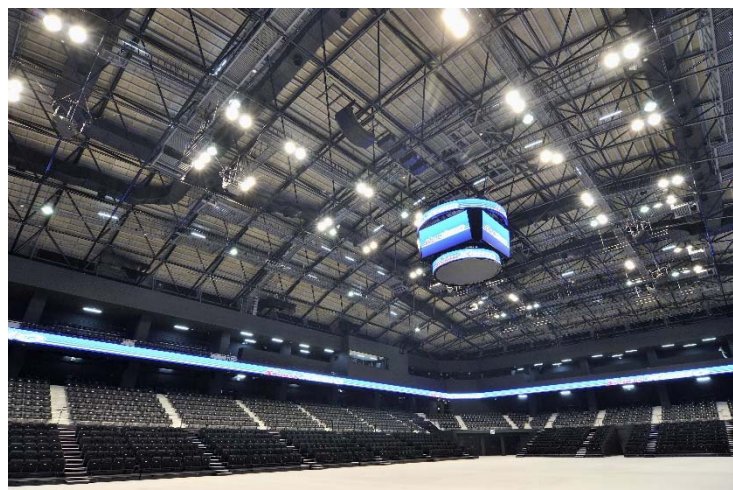
□概 要

「仙台市あすと長町土地区画整理事業」の一環で平成24年10月、日本初の総合エンターテインメントアリーナスタジアムとして「ゼビオアリーナ仙台」は開業した。

土地は仙台市所有で、20年の定期借地契約をゼビオ（株）と結び、ゼビオ（株）がアリーナを建設している。

□考 察

バスケット興行だけでは収益が見込めないことから、バスケット以外のスポーツ、コンサート、各種イベントのニーズを獲得するため、6面マルチビジョン、リボンビジョン、VIPルームなどの設備をアピールし、収益確保に努めている。



ウ 「日立市役所」（茨城県日立市）

□テーマ 庁舎の建設について

□概 要

敷地内に流れていた数沢川にボックスカルバートを新設して、ルートを変更することで、新庁舎の配置が決定した。

災害対策本部室が常設され、市内の天気予報も専門職員が配置されるなど災害に備える防災拠点機能の充実した新庁舎である。

□考 察

庁舎中央の執務スペースはフレキシブルに活用できるよう間仕切りのないオープン型で、南北に執務空間を形成したことで効率的に自然採光が取り入れられている。

平時、災害時を問わず様々な活用できる大屋根、中庭広場、エントランス広場は垂涎の的である。



4 最終報告

～選ばれる安城市、勝ち抜ける「まちづくり」に向けて～

少子高齢化の進行や生産年齢人口の減少は、遠くない将来、安城市にも深刻な影響を及ぼすことが懸念される。

本特別委員会では、そのような状況を踏まえ、令和３・４年度において、庁舎の建替えと公共施設などの新設、改修に着目し、施設の多機能化、複合化及び民間活力を活用した公民連携による事業手法などについて調査を行った。

（１）安城市の庁舎の現状

建物名	建築年	構造	階数	延床面積(㎡)
本庁舎	S41	SRC	地上３階・地下１階	5,168.81
北庁舎	S60	SRC	地上７階・地下１階	8,398.23
食堂棟	S58	RC	地上２階	2,587.54
西庁舎	S42(S49 増築)	RC	地上３階	1,252.24
さくら庁舎	S48(S52 増築)	RC	地上２階	1,004.61

本市の現状としては、庁舎としての機能を有する建物の多くで、老朽化が進んでいる。

今までに、耐震改修や大規模なフロアの改善、庁舎機能の分散化などにより対応を重ねて来たが、市民窓口や職員フロアでのスペース不足に加えて、被災時における防災拠点の機能を踏まえた安全性においても課題を抱えていると感じる。

新庁舎の建設は、これらを解決する上で極めて重要な事業になる。

一方で、人口減少やコロナ禍がもたらす新しい生活様式への転換、行政のデジタル化などの流れが加速しており、庁舎の機能や役割についても変化が求められている。そのため、庁舎の建設には一定の期間と多額の事業費が必要になるであろう。

特に新庁舎は、発生が危惧される南海トラフ地震などの大災害に対し、様々な対策の要となる施設であることが求められる。防災拠点として災害発生時においても、確実に市民サービスを提供できるような機能を整備することが必要となる。

庁舎の地震対策としては、建物の倒壊を防ぐため、平成２２年度に西庁舎に、平成２５年度には本庁舎に、鉄骨ブレースの設置、耐震壁の増設など耐震補強工事が

行われ、建物の耐震性能を示す構造耐震指標、いわゆるIs値は、本庁舎が0.225から0.765に、西庁舎が0.50から0.77になった。

しかしながら、本庁舎の耐震補強工事の際、Is値を災害応急対策活動に必要な建築物のうち、特に重要な建築物に求められる0.9以上とするには、より多くの壁や筋交いなどの耐震部材により1階のロビーや執務室内を補強することが必要となり、庁舎の機能を大きく阻害することが判明したため、大地震後、大きな補修をすることなく施設を使用できるIs値0.75以上を確保した上で、災害対策本部室を設置することとなった。

その後は、地震などによる停電を想定して、災害対策本部運営用の非常用発電機を食堂棟2階に設置するとともに、西庁舎にも非常用発電機が設けられた。ほかにも、北庁舎外壁タイルの剥落防止措置や、本庁舎・北庁舎の一部の天井の落下防止改修、窓ガラスの飛散防止フィルムの設置、什器等の転倒防止措置、来庁者が座る椅子をヘルメット代わりになる防災椅子に変更するなどの対策が講じられてきたが、来庁者の利便性、職員の事務の効率性から、これ以上の耐震補強は困難であることから、本庁舎が使用できなくなる不測の事態に備えるべき時が来ている。

（２）庁舎の建替えについて

令和3・4年度で視察した、「長井市役所（山形県）」、「常滑市役所（愛知県）」、「日立市役所（茨城県）」については、それぞれに、建物の老朽化、庁舎機能の分散化、及び被災時の対策を念頭に置かれ、庁舎の建替えを決断されており、まちづくりの観点からも、「賑わいの創出」や「〇〇市らしさ」など、各市とも独自性を前面に据えた事業が実施されていた。

建設費用については、その多くが、「市町村役場機能緊急保全事業」による起債の特例など、国の支援策を活用しており、不交付団体である本市は、それらの支援の対象外であるため、羨ましさとともに、矛盾を感じるころであった。

昨今の物価高騰に伴い、建築資材の価格も上昇しており、これがいつまで続くのか、先行きの不透明感が払拭されない現状を踏まえれば、庁舎の建替えに向け、建設費用をいかにして捻出するかについては、本市において大きな課題になると感じている。加えて、先程も述べたが、来庁者の利便性、職員の事務の効率性から、これ以上の耐震補強は困難であるとともに、これ以上の分散化も行うべきではないと考える。

折しも、ＪＲ三河安城駅に近接するエリアにおいては、（株）アイシンにより、安城工場の郊外移転に伴う跡地に、Ｂ．ＬＥＡＧＵＥ（Ｂリーグ）１部に所属するプロバスケットボールチーム「シーホース三河」の本拠地となるアリーナの建設計画が動き出している。

民設民営のこのアリーナでは、プロバスケットボールリーグの公式戦が開催されるのはもちろんのこと、様々なイベントの開催も可能になると思われる。

本市が有する大規模なホール機能としては、１，２００席規模の市民会館や５００席規模のへきしんギャラクシープラザがあるが、アリーナについてもホール機能を有することから、コンサートなど一部の催しについては、代替できる可能性が生まれてくる。

もちろん、アリーナにおいては、プロバスケットボールリーグの公式戦スケジュールが優先されると思われるが、市としてアリーナを利用するには、日程などの調整が必要となったり、構造的にも常設の「舞台」や「幕」がないため、演劇などの公演には課題も多々あろうが、将来的には、ホール機能を統廃合するなどの検討も必要になると考える。

庁舎の建替えの時期にもよるが、市民会館の機能をアリーナやへきしんギャラクシープラザで分担できるならば、市民会館の敷地についても、庁舎の建替えに活用することも一考である。

仮に、現在の市民会館の場所に庁舎の建替えを進めることができれば、新たな土地取得費用が不要であるばかりか、市有地の有効活用はもとより、分散化されている庁舎の機能も合体され、現庁舎の機能を生かした整備を進めることができ、市民の利便性の増加が図られるものと考ええる。さらには、多くの市民が親しみをもって集まり、賑わいが生まれる新たな庁舎が、本市の発展に寄与することを期待したい。

以上、全国の自治体の事例からも、未曾有の大災害が発生しても、災害対策本部が十分に機能し、公共サービスの提供が滞ることがない庁舎の整備は必要不可欠である。

加えて、「どのように建設費用を確保するのか」、「どのように整備に向けた市民からの要望や意見をとりまとめるのか」、「どのように民間の活力を生かすのか」など、検討すべき事項は幾多もある。

本市に暮らす市民にとっても心強い、未来を見据えた持続可能な庁舎の建替えについて早急に検討し、一刻も早い整備の実現をお願いしたい。

（３）公共施設マネジメント及び民間活力の導入について

全国の多くの自治体では、高度経済成長期の人口急増に伴い、集中的に整備された公共施設の老朽化が進んでおり、それらの更新に向けた対策が急務となっているが、人口減少に歯止めがかからない今、それに伴う税収の減少は、公共施設の維持・管理・運営にも影響を及ぼしており、その対応に苦慮している。

加えて、公共施設周辺の人口が減り、施設の利用者そのものが減ることを想定するならば、本市においても人口に合わせた公共施設の適正配置の検討を行う時期は、そう遠くはないだろうと感じる。

なお、市民一人当たりの施設利用面積については、現状を維持することを理想としたいが、人口が減ることにより、新たな施設を建設しなくても一人当たりの利用面積は増え、一人当たりの負担が増すジレンマにつながってしまう。

何れにせよ、自治体には建物の長寿命化を図るなど、公共施設の更新にかかる財政負担を軽くすることが求められる。

その手法としては、建物を複合化して従来の施設の空スペースを他機能へ振り分けたり、近隣の自治体との共同運営など広域連携を図ったり、民間との協業や委託による公民連携を駆使するなど、人口規模に合った施設の規模を常に検証することを含め、市民からの施設利用に関するニーズに応えなければならないと考える。

本特別委員会の調査先では、民間の手法、知恵、活力を十分に引きだしながら公共施設等の運営が担われていた。

「西東京市いこいの森公園」は指定管理者のオリジナリティが発揮され、規模が小さくても、市民に愛される公園の管理や運営が行われていた。

「ところざわサクラタウン」では、「COOL JAPAN FOREST 構想」が所沢市とKADOKAWAと間で締結され、KADOKAWAの有する文化や芸術に関する豊富なコンテンツを活用した、公民連携によるまちづくりが行われていた。

「ランチ茅ヶ崎」は、茅ヶ崎市、UR都市機構、大和リース（株）の公民連携で、まちが提供する機能の更新が図られ、みごとなまちの再生が行われていた。

仙台市から定期借地で借り受けた「ゼビオアリーナ仙台」では、民間活力をフルに発揮して、市民から認められる施設運営を実施していた。

本市にも、当然、人口減少の波は迫っている。不交付団体であるという現実を踏まえ、公共施設機能維持には、積極的に民間の活力を生かすべく、早急な検討を始めるべきと考える。