

会議の概要(会議録)

会議の名称	第4回大牟田市庁舎整備基本構想策定審議会		
開催日時	令和6年6月25日(火) 午後3時から午後4時30分		
開催場所	北別館4階第1会議室		
出席者数	9名 委員 宇都会長、奥蘭委員、木藤委員、彌永委員、有松委員、 紫牟田委員、畑田委員、三原委員、森田委員 (欠席委員1名:萬矢委員) 事務局及び説明者 庁舎整備・組織改革担当部長、庁舎整備・組織改 革推進室職員5名、業務委託者2名		
会議の公開 (傍聴)	公開(傍聴できる)	傍聴者数	3名
議 題	議事 (1)新庁舎の敷地について (2)事業手法について (3)事業スケジュールについて (4)概算事業費について		
議事概要	・議事(1)から(4)について、説明者から説明を行い、質疑応答を行った。 ・敷地については、D案とE案を選択し、かつE案を優先案とする。 ・事業手法については、民間の提案を十分に取り入れられるDB方式とし、CMを活用した手法とする。 ・事業スケジュールは、早期竣工ができるよう各工程で検討する。 ・概算事業費は、資料の考え方で了承するが、整備面積の縮小などイニシャルコストの削減について、今後も検討すること。 ・基本構想における各論点については一通りの議論の終了とし、今回までの審議会の検討結果を基本構想の素案としてまとめる。各委員からの意見は付帯事項として答申に添付する。		
配布資料	資料1 第4回審議会検討用資料 参考資料1 第3回審議会 委員提出敷地案 参考資料2 第3回審議会会議録 ＊市情報公開センター及び市HPで閲覧に供する。		

議事経過

会 長	前回から継続協議となっていた議事の(1)新庁舎の敷地について、都市公園の分割案に対する県等の意見や委員から提出された検討案について事務局からの説明を求める。
事 務 局	福岡県他関係機関との協議を行った結果、次のとおり。 ・笹林公園の面積の削減分を、新館等の跡地に同じ面積で公園として再整備すれば、新庁舎を笹林公園に建設することは可能であることから、D、E 案は引続き審議会における検討が可能。 委員から提案された配置案について、大牟田警察署他関係機関と協議を行った結果、明らかになった課題の概要は以下のとおり（参考資料 1 参照）。 ・市道の付け替えには、本館へのエレベータ再設置が必要。また、交差点の形状が不正形で渋滞や安全性への懸念がある。 そのため具体の検討には、至っていない。
会 長	事務局の説明に質問・意見はないか。
委 員	前回の審議会において、障害者協議会と防災士との立場で提案した市道付替え案は、取り下げることとしたい。 本館と新館の間に道路を作る案を出した段階では細かい詰めができていなかった。次の 2 つの理由から取り下げることとする。 1 つ目は、各専門機関などに確認したところ、必要な道路幅を確保できず、確保のためには本館や新館の一部を取り壊す必要があり、最後まで残すべきエレベータの利用ができなくなるため、本館の利用が難くなることが分かったこと。2 つ目は、前回提案のあった D 案及び E 案であれば、平時には障害のある方でも使いやすい駐車場が整備され、発災時には新設する広場等での被災者対応が実現できると判断したこと。 この提案を審議会の場で受け止めていただいたこと感謝し、引き続きバリアフリーと防災の視点を大切に審議したい。
会 長	前回、委員から提出された案については、技術的な面や新たな問題点から難しいと説明があった。提出案を取下げとのことだが良いか。
委 員	(全員承認)
会 長	(1)敷地の検討を続けるが、振返りも含め資料の説明を求める。
事 務 局	資料 1 12P までについて説明。4P～6P の朱書きの部分に前回審議会で出た意見を追記している。

会 長	敷地については、利活用する市民にとって非常に重要な問題である。丁寧に進めるべきなので、1人ずつ意見を聴取する。
委 員	利便性としては、すべての案についてほとんど変わらないと思うが、強いて言えば、B案の駅からのアクセスについて、駅から歩いて最後坂になるという点が気になった。 車両による主要道路からのアクセスは変わらないが、A～C案は駐車場が庁舎から離れているので雨の時濡れるし横断歩道を渡らないといけないのが気になる。 景観性は本館裏に駐車場があるより公園の方が本館の利用価値は高まると思うのでD案がいいと思う。 緑地帯とのつながりはC～E案の環境整備と一体的な整備を考えるといいと思う。 公共性は工事中に継続して公園を使うことを考えると、運動施設としての利用はA、B案は残せるが他は難しい。ただし、イベントの開催や計画しやすさでいえば、E案がいいと思う。本館との立地関係を考えたが、本館と新庁舎が隣接しても相乗効果はあまり考えつかない。公園が裏にあったほうがいいのでD、E案がいいと思う。 環境性でいえば、B案は北側住居の配慮が必要とのことで劣っている。住居エリアのプライバシーについては、新築時の高さが想像し難しかったので、A案が優位に見えるが、防災性を考えるとやはり、C～E案がいいと思う。工事中の防災拠点の点ではA案以外はそれほど差がないと思う。全体的にみるとそれほど差がつかなく見えるが、E案がいろいろと優れている点が多いと思う。
委 員	新庁舎と駐車場が隣接するという事で、D案またはE案に絞った話としたい。D案は使い勝手が良くないという既存駐車場が継続利用されるという事なので、排除したいが、E案についても駐車場が公園と労働福祉会館の部分を掘削するように思え、イメージがわからず、不安に感じる。 また、すべての案において新庁舎の面積が広く、コスト高に見えてしまう。7万人まで人口が減少するといわれているので、建築費を将来の建替えの予算に回すことや、別の事業に使えるように、書類等をかなり減らすことで、もう少しコンパクトに建設してイニシャルコストを抑える方策もあるのではないかと思います。

委員	資料だけではイメージしづらいことがあるが、D、E 案の良いところを採用してはどうかと思う。バリアフリーや、防災の部分はすべての人が利用できることが必須であるし、現庁舎は通路に資料等があり景観だけでなく危険要素もある。それを解消し、先ほど言われたようにコンパクトな庁舎が必要であると思う。
委員	配置検討用資料を用いて評価を行い2つの視点から考えた。 1つ目は利便性、景観性。本館との一体利用、シンボルとしては A 案もよいと思うが、仮設費用やコストの面、エレベータの件から選びづらい。D、E 案のように本館の裏に広場がある案だと一体的に利用ができると思う。 2つ目は防災性、公共性。笹林公園に近いほうが良いと思っている。個人的意見になるが、大牟田市は施設が点々とし連動性が低いため、居場所づくりなどの一体感を大事にする意味で、駅からの動線を考えると、本館と新庁舎の間に立体駐車場があるよりは、広場や平面駐車場があると笹林公園との一体感がある作りになると思う。そのため、B、C 案の立体駐車場で分断されている案は選択したくない。よって、E 案、D 案の順である。
委員	すべての案において検討してみたが、あちらを立てればこちらが…のようにどれも意外と良い案に思う。他の自治体では庁舎自体はシンボルになりえないと考えるが、大牟田は本館が登録有形文化財という事を意識すると、E 案での本館を活かす方策として、裏に広場を新しく作ることで、にぎわい創出ができるのではないかと。 また、笹林公園は市民が通常利用する場所とは考えにくく、消防の出初式などのイベントでの利用を考えるが、記念碑の移設等は大変だと思う。 なお、公園は、水はけがよい土壌となっており、庁舎の建設には向かないこともあると思うので、一概に建設費が安いとは考えられないと懸念している。しかしながら、にぎわい創出の観点と市庁舎としての行政部門を分断した、新しいこの先のイメージがしやすい街を考えるとE案がいいと思う。

委員	A～C案については、新庁舎と駐車場が道を隔てており、交通事故の発生や横断時の危険性について問題があると考える。 DかE案で検討すると、防災性の面では笹林公園という高台にあり優位であるが、熊本と八代の断層が変動した時は、荒尾でも3.6m、大牟田でも3.0m以上の津波が来ることが想定できるといわれている。11～12PではD案はすべて高台だが、E案は一部浸水の可能性があることを考えると、防災面ではD案が良いのではないかと考える。 駐車場の件は工事中もD案であれば利用できるという事で利便性は良いと思うし、新庁舎の北側に障がいのある方も利用可能な平置き駐車場ができると、利便性が高く、その賄えた台数分を減らす方策として、現在の立体駐車場の区割りを広く取り、使い勝手の良い駐車場に変えることができるのではないかと考える。 11Pのパス図を見ても、立体駐車場より新庁舎は高く、駅からよく見えるので景観もよいのではないかと考える。 結論はD案、E案の順ではないかと考える。
委員	防災の面、にぎわい創出の面を鑑みると笹林公園、代替公園と本館の一体感が必要であると思うのでE案を提案させてもらった。 大牟田まちなか再生未来ビジョンの基本方針から、庁舎周辺で市民や来訪者が心地よく滞在できるという基本コンセプトがあったのでその点を考慮に入れてもE案が妥当だと思う。
委員	防災や来庁者の方の利便性としての駐車場の隣接、本館の付加価値を高めるためにも本館と隣接する公園は非常に重要な点であると考え、D案とE案に絞って検討した。 D案は、現在の立体駐車場の使い勝手の課題と、新庁舎と立体駐車場の段差が気になる。であれば、E案という事になるが、一つ懸念は国道208号線から見た際には建物の向きが直角になっているので、景観性を考えると気になるところもあるが、そこを除けばE案が良いと思う。新庁舎と笹林公園の一体活用という事でメリットがあると思うが、前回も提案した通り、一体的な活用という事からすると、笹林公園の一定の整備や利活用しやすい環境づくりが必要である。
会長	すべての意見をいただいたところ、意見を総合すると、E案もしくはD案が多く、この形でまとめたいと思うがよいのか。

事務局	補足であるが、欠席の委員から、「大牟田市は高齢者が多く、新庁舎と駐車場は隣接した案が良い、また、交通渋滞の原因となっている、現駐車場を改善できるE案が地域住民としてはありがたい。ただし、D案を選択したとしても、今後改築等の予定があるという事があれば採用に値する」との意見を預かっており、これまでの皆様との議論と整合していると考えている。 また、次の段階である基本計画でより細かい設計条件を決定していくにあたり、選択肢がいくつかあったほうが検討を進めやすいこと、後戻りを生じないことを鑑みると、優先順位や条件を付けたうえで2つの案を審議会の意見としてご提言いただければと考えるがいかがか。
会長	今回の新庁舎の敷地については、優先順位をつけてD案、E案の2案を選定するという事で進めてもよいか。
委員	(全員承認)
会長	基本構想では2案を併記するが、優先順位では、様々な意見をいただいている。E案が公共性、利便性、駐車場の新設という事では優位性があり、また一方では、D案はコストの面では優れている。総合的に判断すると、E案を優先案とし、D案も併記する案としてこの審議会としては決定したいがよいか。 全員の意見を反映できるよう案をまとめたい。 私の意見を最後に述べる。 今回の検討の中では、公共性や防災性の重要性は高いことはもちろん、市民の利便性は重要な視点である。1点目は、新庁舎にはワンストップ窓口を作る必要があること。2点目はエリアプラットフォーム事業において進められている大牟田駅・本館からの動線、駅前の連動性を考慮した計画にしていきたい。3点目はE案であれば、笹林公園が分断されるが、緑地を上手に活用する方策を検討してほしい。現在の笹林公園は集客が見込めないかもしれないが、新庁舎との一体整備においてにぎわい空間を創出できるようにしてほしい。 近年では全国で100か所以上、Park－PFI制度を活用した公園整備がある。今回の庁舎周辺整備によりにぎわいが創出できるのであれば、その集客性を利用し、多少なりとも都市公園の維持管理費用をまかなえる制度の検討を要望したい。 基本構想案では、皆様の意見を踏まえたE案、D案を優先しつつ、審議会での全員の意見を付帯事項としてぜひ基本計画に反映できる形で残してもらいたい。基本計画の検討でも難しい点はある

	かと思うが、せっかくいただいた貴重な意見なので全員の意見をできるだけ反映できる形で進めたい。
事務局	皆様の意見を付帯意見として答申いただくという事であれば、その内容を市長に提言をする形で作成したいと考える。
会長	皆様からいただいた意見を、付帯事項として残した方向で進めていくがよいか。
委員	(全員承認)
委員	直接関係はないが、本館や笹林公園に集客を見込むのであれば、検討している駐車場の台数ではイベント時などまかないきれないのではないか。
事務局	駐車場の規模について、現在の立体駐車場が満車になるタイミングは、集中するイベント等がある時であり、通常時はかなり余裕がある。来庁者で満車になるのは平日と考えており、周辺のイベントは土日进行を想定すると棲み分けが可能と考えている。加えて、新庁舎では、窓口に来なくとも手続きができる市役所を目指しており、バランスをとりながら基本計画時に併せて検討をすることとしている。
会長	(2)事業手法についての説明を求める。
事務局	資料1、13P～16Pの説明。 一般方式、ECI方式、DB方式、DBO方式、PFI方式の5種類の事業方式について比較表をもとに説明。また、発注者側のチェックや、実施設計開始後の変更対応についてのCM方式についても説明。 発注者の意向の反映のしやすさ、計画的で円滑な事業の推進、及び事業費の縮減と工期短縮に向けた創意工夫の活用という3つの観点から評価し、全国的にみても庁舎建設の事例として多いDB方式を採用したい。また、DB方式を補完するCM方式についても併せて採用を考えている。
委員	えるる(市民活動等多目的交流施設)はどの方式であったか。
事務局	一般方式で通常の入札。 本年度から供用開始された総合体育館については、DB方式を採用している。

委 員	成功実績があったので進めたいのか、また、CM 方式を採用すると、多くの方が関わるため、費用が増えるのではないかと思うがいかがか。
事 務 局	総合体育館で採用した DB 事例では、事業者から多くの提案をいただき、市の内部でも評価は得ているところ。具体的な内容としては、市内事業者への下請け金額の約束や、バリアフリーに関する手法、魅力的な施設となるよう、事業者より様々な提案をいただいた。実績としては一定の効果を得ている。 人員の増の懸念については、庁舎建設は大規模な事業のため、CM を活用することで他都市での事例情報や客観的な意見を頂けるため、コスト縮減やスケジュール短縮の面でも有益であると考えている。 CMの活用については、仮に一般方式であったり、ECI 方式を選択したとしても、第三者的な助言をいただける有効な方式と考えるので採用していきたい。
会 長	DB 方式であれば、民間側の設計上の提案を柔軟に採用できるし、庁舎以外の建設実績のある比較的中規模以上のゼネコンの経験も生かすことも可能。現在ではポピュラーな方式となるため、違和感はない。 CM については、大規模な事業になると連絡調整に人を割く必要があり、現在の市職員ではリソースが足りないことも考えられる。100 億円を超える事業費となるので、CM 業者を入れて適正な設計施工となるという見解である。 専門的な見地からではなく、この場では DB や CM 方式が適切な手法であることを理解納得できるかという事が審議会の使命と考え皆さんに諮りたいと思うがいかがか。
委 員	(全員承認)
会 長	(3)事業スケジュールについての説明を求める。
事 務 局	資料1、20P～21P D 案及び E 案のスケジュールの説明。概ね同様の工程となるが、E 案では着工の前後で既存立体駐車場の解体と新立体駐車場の整備が入ってくる。
委 員	E 案において、立体駐車場の解体から整備までの間の駐車場はどのように考えているのか。
事 務 局	笹林公園内に来庁者及び公用車の仮設駐車場を設ける案を検討している。

会 長	スケジュール案では、R14 年度の新庁舎供用開始となるが、各工程において調整期間はかなりとっているのではないかと。市民の利便性を考えると早期の竣工が望ましく、前倒しが可能な点については配慮をお願いします。
事 務 局	調整期間についてはお見込みのとおりで、各工程において、可能な限り前倒しに努めることとし、事業手法も工期の短縮が期待できるものを選択しており、庁舎竣工を出来る限り早めるように努める。
会 長	(4)概算事業費についての説明を求める。
事 務 局	資料1、22P～25P D 案及び E 案に係る概算事業費、財源及び建設費の傾向について説明。 ・イニシャルコストは、工事費に加え CM 費、基本計画等の費用の概算として、D 案で約 151 億円、E 案では約 159 億円となる。 ・ランニングコスト(新庁舎を解体するまでの費用)も 75 年の概算費を次回の審議会で提示予定。 ・事業費の財源については、活用可能な地方債や補助金、庁舎等建設基金を有効に活用しながら財政負担の軽減を図りたい。 ・建設費の傾向として、近年は全国的に上昇傾向であり、多額の建設費用が見込まれる件に関しては早期の着工が必要である。
会 長	事務局の説明に質問・意見はないか。
委 員	CM の費用の積算については、事業期間による算出か、工事費の割合での算出なのか。
事 務 局	各期間の人件費の積み上げを想定しており、見積額は基本設計時、実施設計時、建設期間の長期間を想定しているため、費用が高額となっている。
委 員	常時2, 3名が張り付くようなイメージの金額と考えればよいか。
事 務 局	総合体育館の際には、必ず建築と設備の方のセットで 2 名程度工程会議に入っていたらいい。

会 長	懸念は昨今の物価高。東京近郊でもマンションの建設は遅延している。資材の高騰と人夫の確保が難しく、また建設労働者の高齢化も合わせた三重苦。庁舎建設時にどのような状態かは不明だが、良い方向に向かう材料が今のところは見当たらず、もう少し建設費は膨らむ可能性があるかと懸念する。そういう意味でも早期の発注をしたほうがいいと考えるが、提示の案をベースに積算をお願いすることで良いか。
委 員	(全員承認)
事 務 局	26P 基本構想策定後の庁舎整備の進め方。 今後の建設受注を巡る動向は見通しにくいいため、事業手法やスケジュールについては適宜見直したい。
会 長	新庁舎は 8 年後の竣工という事で、事業手法、スケジュール、金額についても不確定要素があるという事は致し方ないが、柔軟に対応をお願いしたい。 今までの議論で質問・意見はないか。
委 員	庁舎の規模が大きいように思うので、DXを進め、床面積を削減し、基本計画時ではもう少しコンパクトな庁舎になれば、市民としてはよいと思う。
委 員	可能な範囲で構わないが、審議会当日の資料が事前にいただける配慮をお願いしたい。
事 務 局	次回の審議会では、基本構想の素案を 1 週間前程度には送付する予定。その内容を確認して審議に参加していただきたい。これまでの対応はお詫びする。
会 長	次回の審議会では、資料を 1 週間前までには委員の手元に配布する。お忙しいとは思いますがお目通しをいただき参加をお願いする。
委 員	個人的には、本館の予定が気になる。基本構想における事業スケジュールには本館の改修が入るのか。
事 務 局	本館の利活用は、新庁舎への引っ越し後になるため、改修等については、このスケジュールとは別と理解いただきたい。
会 長	これまで、基本構想の各論点について皆様のご意見を交換させてきた。これまでの意見を集約した素案が事務局から示され、次回はその基本構想案を審議する。
委 員	(全員承認)
	議事の終了