

## 平成 30 年度 第1回 与那原町庁舎建設検討委員会 会議録

- 開催日時 :平成 30 年 10 月 19 日(金)午後1時から3時
- 開催場所 :与那原町役場 2 階委員会室
- 出席者 :委員 11 名(欠席者 4 名) 事務局 3 名 梓・国吉設計事務所共同企業体 2 名
- 次第 : 1. 開会
  - 2. 委嘱状及び辞令交付
  - 3. 委員会への諮問
  - 4. 委員長あいさつ
  - 5. 議事
    - 今年度の事業経過について 【資料1】
    - 新庁舎建設の整備手法について 【資料2】
    - 新庁舎建設の基本設計について 【資料3】
    - 新庁舎建設予定地の拡張について 【資料4】
  - 6. その他 【資料5】
  - 7. 閉会

### ■会議録

事務局: みなさんこんにちは。これより、平成 30 年度第1回与那原町庁舎建設検討委員会を開催していききたいと思います。

今年度より、本検討委員会の事務局が総務課から公共施設課へ変更となりました。昨年同様、ご協力よろしくお願ひします。

まず始めに、出席の確認を行います。宮國委員、當間委員、喜屋武委員の 3 名は出張等により欠席する旨の連絡がありました。本日、過半数の出席がありますので、委員会設置規程により本会が成立していることを報告いたします。それでは、会次第に沿って進行してまいります。

これより、委嘱状及び交付を行います。本年度から仲里司委員に代わり我謝孟範委員が就任することとなっております。また、照屋勉委員から城間秀盛委員へと代わっております。

町長は本日、公務の為、出席できませんので城間副町長より代役をお願いいたします。では我謝孟範 様、前へお願ひします。

副町長: 我謝孟範 様へ委嘱状及び辞令交付(省略)

事務局: では続きまして、委員長からご挨拶をいただきたいと思ひます。宜しくお願ひ致します。

委員長: 皆様、改めましてこんにちは。今回の委員会の委員長を務めさせていただきます琉球大学の山田義智と申します。今年度もどうぞ宜しくお願ひ致します。

昨年度は場所の選定という非常に大きなミッションがありまして、これを皆様で選定していただきまして場所は決まりました。

今度は実際に建物をについて詳細に今日の委員会を始めとして決めていく過程になるかと

思います。

与那原町という非常に文化・歴史のある町を支える庁舎でございますので、皆さんに知恵を絞っていただいて、良いものにしたいと思いますのでどうぞよろしくお願い致します。

事務局：委員長ありがとうございました。次に委員会の諮問を行いたいと思います。副町長、諮問の方を宜しく願いいたします。

副町長：与那原町新庁舎の建設について(諮問)

それでは町長にかわりまして諮問をしていきたいと思います。諮問第5号平成30年10月19日。与那原町新庁舎建設検討委員会殿。与那原町新庁舎の建設について諮問。

本町は昨年度までに庁舎建設基本構想及び庁舎建設基本計画を策定しており、8月31日には基本実施設計委託業者が決まったことから、基本設計図書の作成に取り組んでおります。

今後、さらに基本設計の検討を深める為、住民視点からの庁舎建設のありかたについて幅広く意見を伺い基本設計に反映させる必要があります。

つきましては、下記の事項についての意見を承りたく諮問致します。

与那原町新庁舎建設複合施設基本設計について

1. 町民が利用する共有スペースについて
2. 町民ホールについて
3. バリアフリーについて

事務局：ありがとうございました。それでは議事を始めたいと思います。

委員長：みなさんのお手元に、会次第がありますが、その5番目の議事を見て頂きたいんですが、今日は大きな議事が4つございます。

まず、今年度の事業経過について。これは資料1でございます。それから、新庁舎建設の整備手法について。これが資料2でございます。それから、新庁舎建設の基本設計についてが資料3。それから、新庁舎建設予定地の拡張についてが資料4。その他が資料5になります。議事をスムーズにするために、今日は質疑応答等を2つのパターンに分けて行いたいと思います。すなわち議事の今年度の事業計画経過について、それと新庁舎建設の整備手法について、ここまで進めまして、ここでひとつ大きな議論を皆さんでしていただきたいなと思います。

その後、新庁舎建設の基本設計、新庁舎建設予定地の拡張について議論をしていただきたいなど、このように考えております。そのように進めてよろしいでしょうか。

委員：はい。

委員長：さっそく本年度の事業経過について事務局のほうから説明を宜しく願い致します。

事務局：資料1から資料2まで一括説明。(省略)

委員長：事務局からは資料2のところまでの説明がございました。みなさんのほうから資料1、資料2に関しまして質問はありますでしょうか。

委員：今の説明では非常にわかりにくいので、資料2-2のP3で説明をお願いします。

事務局：資料2のP3で官民の役割分担を説明。

資料 2 の役割分担について表がありますが、こちらに庁舎・町民ホール、下の方に民間収益施設と分けております。こちらで与那原町と民間というふうに○をつけております。与那原町の方で行うもので○がついている項目について町が資金調達を行います。例えば、設計の方が与那原町で、建物の建設については民間の方に発注して実施します。維持管理については、要検討ですね。管理運営についても今からの検討課題となっております。民間収益施設については、前提条件付与という事で、どういった形で民間収益施設をつくるか町のほうで検討してどういったものを誘致するか、こちらのほうも計画を検討していくことになります。その下の資金調達と、設計・建築・維持管理・運営については民間というふうに考えております。

委員：今の説明のなかで民間収益施設とありますが、この目的はどういうものか、何か情報は入ってますか。今までの庁舎建設の場合はそういう事業はやってないと思うのだけど、全部業者側がやってると思うが、与那原の場合は何か民間のこの施設を使いたいとか、何か情報があれば。

事務局：昨年度、PFI 事業の導入可能性調査ということで調査をしております。これは、PFI 事業を導入する際の手順として、専門のコンサル業者に事業実施の可能性を調査してもらい、手を挙げる会社があるかどうかの可能性の調査を行う委託業務となります。実際に県内の民間の事業者にはヒアリング調査を実施した結果、PFI 事業が行えるのであれば手を挙げたいというところもありました。

結果としては、住宅系のデベロッパーであったり、開発事業関係のデベロッパーであったり、非常に興味を示しており、実際に発注するとなるとぜひ前向きに取り組みたいというヒアリング結果を受けおりますので、昨年の調査結果としましては、事業実施するのであれば、募ればきちんと手を挙げてくれる民間の業者さんもいるだろうと結果となっております。

ただ、どういう事業の方向性ですね、福祉関係を募集するのか、住宅系を募集するのか、商業系を募集するのかというのは発注段階の前で再度検討してどういう業者に絞っていくか、それとも業者を絞らずに民間の方の提案を一度お伺いしてそれから選定をしていくのかというのが今後の検討課題になるのかなと思っております。

委員：この図面からすると福祉センターはそのまま残るような形になって、もし解体するなら解体して新しく造るという事だね。そうすると、庁舎と福祉センターを一緒に建替えをしないと無駄になるのでは。それか福祉センターは触らなくてもいいんじゃないか。それで採算とれて町民に利益を生むんだっいたらいいんだけど。前年度の委員会では一緒になってここはどういう風にするんだとあったものだから一緒ならという感じでしたけれども、この図面からするとセンターが残るような形になると、どうなのかなと。それと、この図面からすると新しい道路ができる所と庁舎を造る所の空間の私有地がありますよね、これをちょっと考えてもいいんじゃないかと思うんだけど。

事務局：今、言われた白い部分については将来計画道路、南側のほうに計画をしているんですが、今の計画としては、北側の道路と南側の道路から庁舎に対してアクセスしやすいような形で活用できないかなと。今の配置を見て頂けるとわかると思うんですが、かなり狭隘な敷地のなかでの配置計画になってますので、南側の土地については、今から用地を広げる交渉を進めさせていただいております。これについては、資料 4 のほうで説明させていただければと思っております。

ます。

委員： 1Pの経緯の中から質問をしたいんですが、PFIを断念して緊急保全事業の起債を利用した庁舎を建築するというのなかで事業の安定性が高い、緊急時の対応が容易であるという部分と緊急保全事業が時限措置であるものだから、32年までにやらないとその事業が利用出来ないと言う説明を受けていますけど、そういうことで判断した安定性が高いとは何なのか、緊急時の対応が容易というのとは何なのかを説明していただきたいのと、庁舎検討委員会としては、事務局の方で決定したことを庁舎検討委員で検討するという考えなのか。それとも、事前にあったPFIとみなさんが言っている緊急保全事業を利用した場合との比較対象を検討委員会のなかでされていないんですよ。みなさんから提案されたものをそのまま進めなさいというような風にしか受けとれない。我々としては、時限措置があるので、しょうがないというような言い方をされるかもしれませんが、検討委員会としては町民にとって何がいいのかということを検討するのが検討委員会だと思います。それを、PFIも交付税措置もどっちを利用した方が我々町民にとっていいのかというのが検討されていない。それでいいのかということもお聞きしたい。最終的にはそういうことじゃなくて、事務局が決定したことに対して検討すればいいのだという答えなのか、そのへんをはっきりしていただきたい。

委員長： ごもつともなご意見だと思います。PFIと今提案しているものとのデメリットを、費用対効果も含めて報告いただければと思います。宜しくお願い致します。

事務局：（参考資料1にて説明）

2 ページを見て頂きたいんですが、比較検討ということで下の表があるんですが事業のシュミレーション、一般単独事業債、公共施設等適正管理推進事業、こちらの方が市町村役場緊急保全事業となっております。右側の方にPFI方式という事で、こちらの検討の中身は当初、PFI事業において市町村役場緊急保全事業の事業債に該当しないということで試算をした場合の金額となっております。その場合、どうしても市町村役場緊急保全事業のほうですね、左から2番目の事業としては20億9千5百万円、PFI方式の方であった場合は23億8千4百万円ということで、公共施設等適正管理推進事業債の方が歳入があるということで考えた場合、約3億くらいの差額がでるということになっております。

先ほど仰った事業の安定性とか緊急の対応ということなんですが、基本的にPFI事業で行なった場合、完全に設計・施工・建築・管理・運営まで一発で発注するかたちになってくるものですから、一旦出してしまったら後々変更とか調整がやりにくいという所もあります。直営でやった場合は、設計団体から随時検討とか建物に意見のほうを反映させていけると。その辺が事業の緊急対応とか現場での変更・対応できるところが直営であった場合のメリットと考えております。

委員： 今、説明があったように、事業シュミレーションからすると3億のメリットはあると思うが、例えば民営化した時にその施設を利用して、その施設から入ってくる収入、今わたし達がシュミレーションしているのは庁舎を造る段階だけのシュミレーション。PFIを利用した場合は、その後の建物を利用して町にいくらかの収入はあるということまではされていないんですよ。僕が言いたいのは、そのへんまでしっかりやるべきなんじゃないか。庁舎を造る時の2億、3億の話じゃなくて、今後利用していく時にそこから収益を上げる考えはないのか。その辺までをいれた

シミュレーションが欲しい。それを検討する必要があると思います。

議会のなかで少し話したんですが、まちづくり推進協議会の立場ではあるんですが、例えば PFI 事業をすることによって民間とうまく話が出来ればですが、例えば建築中の代替えの庁舎ですね、それも話し方によれば次世代施設を利用した民間アパートを造る時にそこをしばらくは庁舎として貸してくれというだけでもプラスマイナスが出てくると思うんですよ。そういうのも全体的に比較した時に庁舎検討委員会で比較すべきであって、皆さんが今話しているのは造る時だけの2億、3億のメリットがありますよ、あと間に合いませんからさせて下さいという話だったら庁舎検討委員会はある意味我々が決めた答えに対して前向きに意見を出してくれと言うことにしかならないと思ってるんですけど。その辺の説明が今の資料だけでも全然書いていないという気はします。先程、色々な企業が手を挙げてたと言うのであれば検討比較させる必要がここであつたんです。皆さんが考えているメリットと PFI を利用した時の本当の町民のメリット、それから10年後、20年後にはこういう形になりますよと、そこから収益が生まれますよ、それからこの施設の中で町民の声がでますよ、色々その辺も頭に入れて検討してもらわないことには、ただ皆さんが決めた事に対して我々は窓をどこにつけるとかそれだけの検討委員会でいいんだったら僕はそれで良いと思うんですけど、そこを決めてもらいたい。そうじゃないと我々としてはどこを検討していいか分からない。

委員長： 今、委員が仰った将来を見越した PFI とそれから今考えているやり方の検討資料はございますでしょうか。

事務局： 比較検討した金額の資料なんですが、今後 17 年間運営をした場合、直営と民間でやった場合の比較検討金額も含めた金額となっております。委員が仰った収益部分というのはどういう施設を呼び込むかによって収益がだいぶ差が出ます。商業に特化した賃料を取れるような事業を呼び込むか、それとも町民の福祉に還元出来るような利益はそこまで生まなくてもいい事業など、事業によって非常に差が出ると思いますので、この段階では収入の部分の検討が出来ません。ただし、維持管理については民間の方のノウハウを活かして削減は出来るだろうという試算をもって17年間という期間において、PFIの方が費用がかからないというものは加味した上での試算結果となっております。収入部分の比較と言うのが、どういう事業を呼び込むか、どういう業種を呼び込むか、不明確な点がありますので、そこを市町村役場機能緊急保全事業と比較というのが難しいだろうという形ですね。なので、収入部分に含まないということですね。ただし、17年間の維持管理費・支出の部分については比較検討を進めていいという形になります。

PFI のなかで民間の収益ということであつたんですが、庁舎と町民ホールについては公益施設と言う形で分けてやっているのと民間収益施設の方に PFI で事業者へ貸付というのを考えて、庁舎と町民ホールを民間収益施設のほうに事業の呼び込みと言うか土地を貸し付けて歳入と言うか、そういった収益を得ていこうかなど。今までの PFI は一体的な形で計画に至ったかと思うんですけど、市町村役場機能緊急保全事業の事業措置が出てきてるところもあって、それをどうにか組み合わせて新たな手法と言うことで PPP の方に土地を貸付たり有効な施設を誘致しようという形で事業の進め方をしていきたいなと考えているところであります。

委員長： 要するに、PFI をやろうとなると緊急措置の交付が受けられない。どうしても32年度をオーバ

一する等、デメリットの方が全体を通して大きいと言うような感じですね。

委員：あと一点ですね、町民ホールの計画をしているんですが、PFI 事業でもしやった場合は補助事業の対象にならないんですね。今現在、補助事業を受けるという事で申請は出していますが、これも受けられなくなる。

委員長：委員の言ったことはごもっともでして、町の財政を使う非常に大事な事ですので、ここは慎重に議論して頂いて、この委員で従来の PFI にするか、それとも事務局が提案されている方向にいくのか今日で結論をとってから進めて参りたいと思います。

委員：事務局の補足をやりたいんですけど、去年度ですね同じ事務局の方で色々検討しましたが、先ほど当面からありましたように北側斜面のスペースから開発をすると非常に有利にはなると、民間サイドからは受けております。ただ、土地を見るとどうしても個人の権利が発生しているんですよ。例えば『交流センターひざし』側が補助事業受けていますし、それから商工会館ですね。それから下の方に4件か5件くらい借地をされて個人が個人宅を造っているんですね。そこらへん一体再生計画を立てるとなると個人との権利の話がどうしても発生してくるものですから、個人となるとなかなかまとめることは出来ないという事は民間サイドともよく話はしていました。要するに、短期的に出来るのは庁舎の役割部分と隣の社会福祉センターの用地。まずはそれで計画を進めていって、拡張する分には民間サイド側はいい話だと聞いていましたので、北側の斜面については解消しながら整備計画をつくるべきだという話はしておりました。ですから北側の開発も町としては当然考えを持ってありますし、MICE建設も控えてありますので、与那原はポテンシャルが高いと民間サイドはみえますのでそこらへんは開発を入れていくと思っています。

それから、資料2の平面図を見てもらえますか。この図面で言うと、青い部分が新庁舎、緑の部分に町民ホール、これは福祉センターと同規模ぐらいの町民ホールの建設予定となっております。紫のエリアここは社会福祉センターが建っています。これは29年度の検討委員会において老朽化という事でここは将来的には更地になります。その土地を有効活用して民間主要施設・PPPという表記がありますが、この土地を借地で使用していただいて、役場としては賃料を貰いながら民間サイドに町民の利便性に寄与する施設を作って頂いて、公共施設とうまく融合して活用できないかと考えております。北側の現道なんですけど、開発計画という事なんですけど計画道路の絵が入っております。今後、整備予定で道路になりますので、長期的なスパンの計画道路なんですけどね、南側の計画道路が出来た暁には北側道路の交通は遮断されますので、その用地をうまく活用しながら北側との連結を考えていきたいと言うのが中長期的な開発計画のスパンなっています。

それと、この庁舎が建っているところは行政財産という事で公共目的のある土地になっています。それ以外は、普通財産となっておりますので、定期借地をさせる考えです。庁舎の中に民間収益施設があるとかなり制限が出てきます。例えば有名な東京の池袋の話なんですけど、向こうの区役所が一円も金を出さずに新庁舎を造ったという事で、向こうはここと違って行政財産ではないんですね。ほとんど区が持っていた公共用地を民間に貸せて、そこに建てたと。地権者の人たちは庁舎と言うことで承諾し、市街地再開発でやったからこそ国からも補助金が出て、うまく出来た。それと、土地の単価が大きく変わりました。東京都は平米単価200~300万、おそらく

ここは平米単価 10 万前後。どうしても土地の単価のかえりが大きすぎて定期借地をしても、生みだせないと言う話もありましたので、それよりは別個に新たに施設を造った方が良いという話もございましたので方向転換してもという事情はあります。当然狭いエリアではあるんですけど、全体的に庁舎の工事と民間収益施設を一体となった説明がありましたので、庁舎だけが役場で工事発注するのではなくて民間収益施設の企画の部分と庁舎の工事の部分を一体となって工事を出すことによってうまく融合したいというのが事務局の狙いでありますので、役場と町民ホールを検討委員会であらためていただいて、隣の民間収益施設についても諮るどうかは事務局が考えると思いますけど。うまく計画を融合させた案を導いていきたいと思っています。

委員長：ありがとうございます。

委員：町民ホールの位置づけなんですけど、今現在の福祉センターの機能とほぼ変わらない。ちょっとだけ変わるような感じ。防災センター、それから青少年広場のホール、ですから稼働率がどういう風に捉えているか、ホールの果たす役割があると思うんですけど、防災センターの当初の思惑とは違ってるんですよ。観客を呼び寄せて舞台を中心とした催し物をやっていくと。空調施設も完備されているわけですが、こういうところに莫大な予算をかけているわけですが、しかし今日まで舞台がどのように稼働しているかどうかはやはり、これも本来は考慮に入れて、町民ホールというのは抽象的だなと捉えているんですよ。もしやるんだったら、そこで結婚式もできるぐらいの厨房も備えて。今の在り方は中途半端なやり方であると思うんですよ。

中途半端、本当に活用されるかどうか。仮にこれを活かすんだったら今の福祉センターを民間でやるという事でしたら与那原町はホテルがないわけですから、結婚式場もないわけですから。やることをリンクさせた町民ホールだったら、ホテルを造ってそこに食事に来させるというぐらいの発想がないと本当に中途半端なんですよ。ホテルだったら与那原町は西原も含めて大きいホテルがありませんからMICEの関係でホテルを造るんだったら、活かせると思うんですよ。そこら辺の発想を出来れば出して欲しいかなと思うんですけど。今の調子だと不安ではありますね。

それからですね、地震対策防災との関連がありますから、地震・津波が来たらまずは先に水の確保、電気の確保をしないといけません。電気の確保・水の確保をどういう風に建物に活用していくか、これが1番の課題だと思います。そこらへんも含めて全体的に捉えてやって欲しい。そこらへん、これからどうなっていくか、もし考えがあるんでしたらお聞かせください。

委員長：今の件についてどうでしょうか。

事務局：（参考資料2にて説明）

先ほどのホテルとか結婚式、こういった形で町民ホールを活用出来たらという事で、基本計画の中でも色々話があったのが施設関係とかカフェとかそういったものを誘致出来たらということでお話はあってですね、実際具体的にこういった形で進んでいくかは検討会でと思ってはおります。町民ホールと民間収益施設の連動性については使えるような形で今後、設計に反映していければとそうように考えております。先ほど、水道・電気・ライフラインの件かなと思っていますんですけど、庁舎機能はどうしても防災機能は重要な施設なのかなと思っていますので、そちらについては災害が起きた時には、何日分の活動備蓄をしていくのかといった件も含めて、町のBCP計画に沿うような形で確保できるような施設を考えております。

委員：町民ホールと今の福祉センターのホールは別ですか。

委員：福祉センターは1つですよ。町民の名前がついてないですよ。

委員：今、福祉センターがありますよね。町民ホールが出来ると福祉センターはなくなるよね。稼働率は高くなるはずだが、福祉センターの方は従来のように建て替える場合にホールをそのまま造るとなると、町民ホールの活用度は大変厳しくなるよね。ただ、どういう団体がそこは使っているのかという細かい精査が必要だと思うよ。例えば協議会の立場から言いますと、複合施設ができましたね、複合施設を造る前はそこにゲートボール場がいくつかあったんです。これを潰して複合施設を造った。そしたら複合施設を民間委託した。ゲートボール場は上等が来ています。ところが、委託をしたために今まで無料でできていたものが使用料をとる。町からゲートボール協会そのものの18万補助がありますけど、年間10万くらい使用料に使う。そうすると活動がうんと停滞してしまう。どういう団体が活用してしどろい団体なら使用料を取らないとかね、潰す為のもんじゃないから、もっと福祉の細かいところまで考えないといけないんじゃないかなと思ってます。

委員長：ありがとうございました。民間の施設やホールの活用など様々な意見がございますが、まずは今進めている新庁舎建設整備手法を従来のPFI方式でいくのか、それとも事務局が提案されているような新しい提案でいくのかそこらへんを中心に議論したいと思うんですが。皆さん他にご意見はございませんでしょうか。

委員：さっき事務局の説明で聞き間違えかもしれないが、事業シミュレーションについては緊急保全事業でPFI事業を利用した場合の対象外の場合のシミュレーションですよ。

事務局：こちらの方は、緊急保全事業の起債の方があたらない条件でのシミュレーションです。

委員：そうそう。対象外のシミュレーションですよ。

事務局：そうですね。対象になったものを追加資料としてお配りします。参考資料2となります。

先ほどお渡ししたのが対象にならない場合のシミュレーションという事で金額に差が出る。緊急保全事業が対象となるという事で話を受けて、再度検討したのが今お渡しした資料となっております。こちらの方で見て頂きたいのが、PFIの鑑定調査の中で3ページの方で赤くなっているところがあると思うんですが、この調査の中で実際に検討した結果、PFI事業の方が後々の所です。PSCとPFIというこちら議案が進められているんですが、金額の方がシミュレーションの方ですね。PSCというのが従来型でやった場合のシミュレーションですね。下のPFIの方の金額が書いております。上の方が従来型のPSCですね。15年かけたシミュレーションなんですけど36億3千4百万。PFI事業でやった場合34億5千2百万ということでPFI事業の方が1億8千2百万ということで、シミュレーションの方は出ています。この結果は見てはいるんですが、実際、PFI事業は市町村役場緊急保全事業の32年度までに終わらなかった場合は対象外という枠があってですね、そうした場合1億8千2百万お得だったんですけど、交付税が事業費の2割なので、約4億くらいの歳入があるんですけど、その分をみた場合、約1億1千万くらい逆にPFI事業の方が持ち出しが出てくるという事でどうしても事業費としては、両方うまく使えるのであれば良かったんですけど、時限措置の縛りがあって市町村役場緊急保全事業を活用した方が財政的にもという事になっています。

委員長：今の従来形式の方でも緊急保全事業の補助を受けようと思うとぎりぎりですよ、今決めな

いとというような事ですね。

委員：それを補う為の手法として意見を申し上げますけど、定期借地権を設定しますよね、何年予定していますか。通常は70年くらいだと思うんですけどね、本土の例をみても。その際、毎年受け取りにするのか、一括前払い方式にするのか、それを皆さんいくらぐらい考えているのか1億なのか2億なのか、それでもって庁舎の建設に充当すればいいんじゃないかと思う。同じようなPFIになりますよね、ちょっと変わりますけどね。

委員長：その辺も知恵を絞った方がいいですね。他にないでしょうか。

委員：今言うように福祉センターの跡地利用のPFIについては、委員からも説明があったんだけど単独事業の部分とPFIと一緒に連携して構築していく話はあったんだけどPFIに手を挙げている業者はいるんですか。

事務局：昨年度行ったPFI事業、国の可能性調査ではやりたいというところは、ただあくまでヒヤリング調査なので確証が取れたかというそれは業者側も確証はしなくても、事業参加の意欲はあるという風には伺っております。

委員：個人的な意見なんですけども、福祉センターだけの土地にPFIで民間が利用するとすると本当にメリットはあるのかなど。逆に事務局側が進めたい考えとそこに手を挙げてこない業者がいて、結局は並行して進まない可能性も十分あるだろうと思っている。そうなってくると、皆さんが考えている事は、もうそこだけは放っておいて今の庁舎とホールだけの建設になってくるだろうと思うんだけど、32年度までに間に合わせるには。そうになったらそうでいいという考えでいいのか。

事務局：先ほども話があったんですが、北側とか民間収益施設の部分も活用した形で具体的なPFI事業とか。

委員：その考えは分かるんだけど、今単独で造れるのが庁舎と起債を利用した場合、32年度に間に合わないとけないという場合はホールの建築部分に着手する事は可能だと思うんですけど。ただ、さっき言ったみたいに福祉センターも並行して出来るのかと。

事務局：その辺については、これから市場調査といった委託業務で検討する予定です。

委員：だろ。要するに今からの段階で話すんだから、それをいかにも出来るような話し方をされたら困るわけ。

委員：当初の考えと、かけ離れているもんだからそういう問題が出てきているわけよね。あの図面では庁舎だけ造ればいいんじゃないかと単純に言えばそうなるよ。でなければわざわざ福祉センターは崩さなくてもいいんじゃないかというけども。それではいけない、庁舎をつくりながらセンターも潰してやりたいというんでしょ。先ほど委員が言ったように、やることによって雇用の問題、いくら収益があがってくるか、この辺も含めて生産性があるものを入れていかないと固定化するようなものだと何も価値がない。こういう方法があるんだったら最高かもしれないね。

委員長：その通りですね。今お二人の仰ったように、庁舎を建てるためには交付税を利用しないといけない、時間が限られてきている、これはどうしようもない。もう1つの紫色の所ですね、この活用というのが前の段階ですと、ヒアリングでは手を挙げる事業者もいるっていう話なんですけど、今回のようになった時に本当にいいのかというのがまだ見えないところ。そこで本当に費用をあげられるのかまだわからないところ。逆に挙げる人もいるかもしれないですよ、そ

れでなんらかの活用もあるかもしれないという事も確かなので、この件に関してはまだ資料がないというのであれば、事務局には急いで調べて頂いて次回の会議までには可能性も含めて皆さんに報告して頂くという形で宜しいでしょうか。

委員： はい。

委員： 少し論点を整理してもらいたいんですけど、そもそも庁舎を建て替えましょうというのは老朽化、それから耐震性不足これが1番の始まりです。地震を受けて庁舎が壊れて防災本部に地震が来た場合、この庁舎は持たないという結論がでたものですから、どうにか更新計画をたてて建て替えるというのがスタートなんですね。その時にどのようにして経費を削減するかっていうのがスタートなんです。要するに町としては経費の削減というのは1番大きな問題になるかと思いますので、要するにやる場合にその時には、この起債事業がありませんでした。その時に町が単独の一般の銀行から金を借りてやるのかそれとも民間活用しながら経費削減をやるのか、これがスタートなんですね。その時に、福祉センターもいずれにせよ老朽化がきますので、それも含めた形で整理した方がいいのではないかとというのがまず議論のスタートなんですよ。ですから当然、庁舎も建て替えます、福祉センターもいずれにせよ老朽化きますので一緒に建て替えます。そうすると有効活用で空いてるスペースをどうにか民間サイドに有効活用して頂いてそこからの賃料を庁舎建設に充てられないかなど。民間が活用できないから庁舎建設が不透明になるような発言があるとこの事業はなかった、ストップしていくのかなど。PFI 活用の前提もこの起債活用、国の銀行から借りた方が利子は安くなりますのでね。この起債を活用しながら原資を民間に渡してそれをうまく活用したいというのが発想の趣旨ですから。それが今の話だと、庁舎だけ、ホールだけ、社会福祉センター跡地が有効活用出来ない、手を挙げてくれるところが明確じゃないからこの事業はちょっと困るなという話だとこの事業そのものがストップになる。

委員： ちょっと待ってよ。ストップという言い方はしてないよ、僕は単独で進められるよという話をしているわけですよ。ただ僕が言っているのは、事務局からの答弁の中でPFIの活用が出来ますよと言うような安易な言い方するから、例えばその時は丁寧に出来ない場合はどうなりますぐらゐの話の仕方してもらえばいいわけさ。そうじゃなくて、あくまでも民間活用にいきますよ、いかにも委員が仰ったように、そこからの収益の考えまでいってしまうわけよ。両方考えるわけよ、そのへんはしっかり説明してもらわないと我々は今言っているように庁舎はノーとは言っていない。これは100%やるべきだと思っています。ただ、まず前提としてPFIなのか起債なのかという比較検討をされなかったというのがまず1つ、皆さんから色々な理由をつけて決定したことについて我々で検討してくれという言い方されているので、それでいいのかなと思っているのも1つ。その辺で我々が納得した形で検討委員会に入りたいのだけど、中々納得できないのですよ、皆さんの今の説明の仕方では。要するに納得して起債を利用した庁舎にしましょうね、皆さんこれで合意ですね、それで前向きにベクトルを1つにして皆さんで検討していきましょうという事なのか、PFIなのかそれもまだ検討もされてない中で皆さん提案されているので、我々としては、どちらか選ぶことも出来なかった中でこれですよと言われた中にベクトルを1つにしてと言われているようにしか感じないので、それでいいのかという事も聞いているわけですよ。

委員： これは手法の問題だね。

委員： ですから、事務局が先程から手法については事細かに説明されてますし、当然すべての経済比較も当然しています。当然、民間サイド側の市場調査もされています。ただ、手法をもし変えた場合の市場調査というのがまだなされていないというのが当然だと思います。資料 2-2 の 3P ですね、この表のある通り町民ホールと庁舎については 1 番望ましいのは起債とされてきますので 1 番ベストであると。設計についてはその資金を活用した形で町が進めます。当然工事については民間さんがやります。維持管理と運営については、PPP でやるのであれば委託の運営についても場合によってはすべて民間さんに任せますよと。ただこれは明確ではないです。民間収益施設については、民間の企画立案でという考えですね。民間の企画については、福祉センターは仮庁舎で使用出来ないのでから本庁舎がきて移転をしてから壊した後の話になりますので、検討する時間が民間サイドはあると思っています。その中で、福祉センター跡地の北側も長期的に視野にいれるのかそれを検討していきたいと思っていますが、その市場調査をまだなされていませんので、これから事務局の調査は今後やられてくると思うんですが、年度内にはその調査までも終えて、設計の次は発注の段階ですから今度は発注手法を検討する業務が当然出てくると思いますので、それを今後、事務局の方から出していくと思いますから、当然不透明な状態ではあるんですけど、ホールと庁舎の設計部分をどんどん進めていきたいというのが検討委員会の趣旨でもあると思います。

委員： 委員、今の話では民間委託してもいい、しなくてもいい。それから、今の福祉センターの土地の有効活用が新庁舎と一体でなくてもいいのか、一体であつてもいいのか。これから議論すると思うんですが、1 番いいのは何かという事をこれからするわけですか。

事務局： そうですね、それについては先ほどお話があった、実際の検討する委託業務については、内部でも検討はまだ行っていない。これについては今からどういった形で調査して、どういった進め方をするのかというのを決めていきたい。

委員： いいや、ある程度の心構えをしていかないと、こっちの心構えはこうだと。もし仮に民間に委託したとなると民間に対して自分達の心構えはこうだと。こういう形をとってしまうと、民間の思惑とこちらの思惑が設計の段階で違ったら葛藤できるわけでしょ。民間もこっちも同じような心構えで設計するんだったら何も問題はないと思うんですが、思惑が違ったら設計の段階で、こうすればよかった、ああすればよかったなどってしまった場合はうまくいかないと思うんですよ。そこらへんどういった心構えで設計するかははっきりして、民間にこうしますよと示さないと。民間の思惑を聞きながらこちらの思惑も考えていきますよと。かみ合わなかった場合どんどん月日が経ってしまいますものですから、そこら辺がどうなのかなと。

委員長： 委員の仰ったのもごもっともで今後考えていきたいと思うんですが、この委員会で決めないといけないのが、いずれにしてももう時間があまりないということで今話を聞いたところによると事務局が考えている方法が庁舎を造るという 1 番の大事な観点からすると重要だと。その後の収益性であるとか、それからより効率的な活用というのはまだちょっと時間があるという事もありますので今後話していくという事で、とりあえずは事務局の提案された手法で話を進めるという事で宜しいでしょうか。

委員： はい。

委員： これは町長からの諮問ですからね。内容等を説明させて頂きたいんですけど、実際基本

設計・実施設計が動いていると思います。ですから町民ホール・役場の中の共有スペース、それから全体的なバリアフリーを入れていかないと設計が進まないという事情があります。実際発注する分については先ほどから説明しているように、これから市場調査をしますので、その結果を受けて議論をするという事になっているはずですから、早めに庁舎の内部の設計の件を取りまとめていきたいというのが今回の諮問の内容になっております。

委員： この3項目だけだね。いつまでに決めればいいのか。

事務局： この日程については12月の頭を予定しています。スケジュールのほうが配布資料にあります。

委員長： では、今までの今後の事業計画とそれから新庁舎建設の整備手法については事務局案をベースに、また足りないところも色々指摘ございますのでそれも考えながら、しかしそれをベースに進めていく事を合意して頂いた形で宜しいでしょうか。

委員： はい。

委員長： それでは引き続き、諮問にも大きく関わる所なんですけど、新庁舎基本設計についてそれから新庁舎建設予定地の拡張について、それぞれ資料3、資料4を用いまして事務局の方から説明宜しくお願い致します。

事務局： 資料3・資料4説明(省略)

委員： すみませんいいですか。課の配置になっているんですけど、私たち各種団体の女性会・青年会などの集まる場所がありますか。先日、南風原町役場にある部屋を見たのですが、与那原町にはその考えはないですか。

事務局： 今後は、町民が活用出来る町民の活用スペースですね、そういったものはきちんと設計に反映して次回お伺いしたいと考えております。

委員： 願わくばコミュニティーは空くよね。あちらに結局部屋があるので、向こうに活動できる部屋を融合したいねって言う意見はあったということです。

事務局： そういったご活用できるスペースの方もきちんとお伺いして、是非ご意見を頂戴したいと考えてます。

事務局： 資料4の説明をしていきたいと思えます。(説明省略)

委員長： ありがとうございます。以上ですね、資料3それから資料4の内容的には新庁舎建設の基本設計、それから新庁舎予定地の拡張についての説明がありました。この件を諮問にかかる町民が利用する共有スペースや町民ホールの利用については次回、話し合いますので、今の時点で質問等がありましたら是非宜しくお願い致します。

委員： 資料4と資料4-2を見てるのですが、議案1の事業手法のPFIは31年度内に工事が終わればという話があったのですが、資料4-2土地購入案を進めた場合は平成32年度内で間に合うような感じなのでしょうか。

事務局： そうですね。現状として32年度で間に合うという形で事業を進めさせている。どうしても公共施設課だけでは対応出来ないところもありますので、物件の交渉関係については他の課の協力を頂きながら、事業が完了できるような形で進めていきたいと考えております。確かに交渉とか色々出てくるので不安要素はあります。

委員： そうですね、時間がかかりそうと思っているので。もちろん理想的にはすっきり広く出来るよ

うな気持ちもあるので、案は出ているのですが時間的にもあるのかなというのがあったものですから。ありがとうございます。

委員：今の考えなんですが、例えば地主が代替え地欲しいという場合は、そこら辺の検討も必要だし、それから先程の水の確保についてなんですが、皆さんのご都合で7日から10日となっていますがこれは何人分なの。

事務局：日数についてはこれからの基本設計の中で必要な容量とか、こういったものを作成してどれぐらいを確定するか出していく方向であります。なのでこれから設計を進めていく段階です。

委員長：他にございますでしょうか。

委員：太陽光設置は売電でやるのですか。

事務局：それについても今後要検討で、以前であれば太陽光の売電は非常に有利な施設だったんですけど、今そういった場合の制度がちょっと変化してきているんですが、そこは設計事務所の方と調整しながら、こうゆう状況ですけどどうでしょうかという形でご案内しながら、先ほど委員からもあったようなPCBに備えて備蓄関係の設備等についてもなるべく提示出来るようにしながら検討できればと考えております。

委員：使う分の供給は確保しないといけないんじゃないか。

事務局：仰るとおりで防災施設としての機能も持たせていますので、その点も考慮しながら進めていきたいと思えます。

委員長：他にありますか。

委員：展望は何階にあるのか。

事務局：最上4階の方に展望室をつけようかと。今ですね、この形から土地を拡張した設計をし直しております、その展望室等についても次回以降、3階かそれとも4階くらいで誰もが入れるスペースにしますかとかセキュリティ考えた方がいいんじゃないかとかそういうのを伺いたい。町民の皆さんが来るようになるかなと思っております。

委員：せっかく高台にありますので町民が利用出来るようにしたほうがいい。

委員：エレベーターも何か所かぜひ設置して欲しい。バリアフリーも計画あるものだからやっぱり年寄とかは階段からはきついと思うんですね。庁舎の階段結構きついんですよ、それもちよっと考慮して頂きたいなど。

事務局：この案ではホールが2階の方、土地が少し厳しくて上げざるをえなかったのですが、広げた案としましては1階でも配置出来るんじゃないかと、次回お出ししていけるかと思っておりますので、そういったバリアフリーに優しい庁舎についてもご提示できると思えます。

委員長：他に何かありますか。

委員：細かいところなんですが、11ページをご覧になってもらえますか。4階の町長室とか応接室、副町長室、議長室等を議会は執務室と同じようにタイルカーペットになっていますよね、全然執務室と変わらないですよ。もう少しカーペットにするとかにした方が良くないですかね。

事務局：例えば、概算工事とかその辺を出すためにある程度仕上げ表を確定しないと算出が出来ないという事で、それで書いて設定しているところです。これについては今後ご意見を伺いながら対応していくような形になると思えます。

委員長：他にありませんでしょうか。

委員：このへんでいいんじゃないですか。

委員長：はい。このへんは非常に資料が多いですし、次回共有スペースですか町民ホールについて慎重に議論したいと思いますので是非目を通して頂いて今回の資料は次回の参考にしていただければと思います。では、その他宜しく申し上げます。

事務局：その他の方で、資料5を開いて下さい。資料5のほう少し日時を調整しましたのが本日お配りしているものをご確認して頂けたらと思うのですが、次回以降の仮のスケジュールを組んでみました。次回が11月5日月曜日2時から5時で時間の方を固定しまして、第3回目が11月21日、第4回目が12月3日予定という形で内容としましては、第2回目以降から町民ホール、多目的スペースですね、あとはゆんたくがとれるようなスペースとか展望テラス等の活用についてご意見を頂きたいと。第3回目については今回ご意見頂いたものをこちらの方でご提示しますのでそれに対して練っていくと。もちろんホールの舞台機構等ですね、大きさであったり、使い方の考え方であったりも2回・3回のほうで検討して頂きまして、第4回目の方で2回・3回であがったものが返ってくるという形で設計の方に反映していく形を考えております。昨年までの検討委員会で重要な事を決めたのですが、実際今回決めるものは手に取ってみれるような直に図面が出来るようなものを決めていきますので、このホールについては自分たちで決めたんだとか、こういった空間のコンセプトやったねと言うような実際に一緒に設計を造り上げるような内容となっております。是非、今後もご意見を頂けたらなと思っております資料3-2が少しそれを補足した説明資料となっておりますので、自宅に戻られましたら確認していただけたらと思います。この日程について何かご変更とかありましたら、今お伺いできたらなと思うんですが。

委員：できたら早く進めたほうがいいんじゃない。色々と相談するのもたくさんあるし、それと図面で分かるのと実際見ないと。自分の家でもそうなんだけど、計画と造った後では全然違うわけよ。例えばこのへんだったら新しく西原と八重瀬と南城市だけでも、どういう所が一番良かったかな、例えば各々で見に行く人もおるし、いつ頃になったらちょっと見に行きましようという事でね、その方法も僕は良いと思う。西原と八重瀬も全然違う。八重瀬と南城市も全然違うから皆さん見た方がいいと思う。設計の方で必要な機能が漏れるとは言わんけれど、最近また本土で変な事起こってるからね。このへんも含めて、これ要望です。

事務局：はい。

委員長：特にみなさん日程の方で何かありますでしょうか。いずれにしても次回が11月5日と時間はないんですが、そこで結構重要な事が話されるので是非ご参加のほどよろしく願いいたします。それでは皆さんの方から特に何もなければ今日の総括をしておきたいんですけども、まず資料1、2の特に2の方ですね、本事業の方針ですが、前回のPFIが難しいという事で新しい手法でのやり方でいくと方針を頂きまして、まだ詰めてない所は多々あるかとは思いますが、この事業を成し遂げるためにはもうスタートしないといけないという事で、一応はこの方針を認めて頂き、進めていく形で宜しいですね。

委員：はい。

委員長： 続きまして資料 3、4 の方では、次回の町長から諮問の出ている共有スペース、それから町民ホールに関する資料を含めた詳細な資料が出ておりますので、今いろんな意見もございましたけれども、それも踏まえてその辺をもう一度よく見て頂いて次回以降、諮問に向けた徹底的な討論をしてみたいと思いますのでどうぞ宜しくお願い致します。では特に皆様の方から新たな注文等がなければこれで終わりにしたいのですが宜しいでしょうか。

委員： 出来れば、町民ホールの今までどういう団体が使って、一年間通して金額はいくらぐらいなのかについての資料を出してもらいたい。

委員長： そうですね。現在のホール利用状況とか、先ほど委員の方からありました、いい所の情報とかも事務局の方で分かりましたらそういった資料を頂けると次回の議論も活発になるかと思っておりますので、その辺の準備の方を宜しくお願い致します。それでは今日はありがとうございました。