平成２７年度　第１回
千葉市本庁舎整備検討委員会議事録

１　日　時　：　平成２７年８月２６日（水）１３時３０分～１５時

２　場　所　：　千葉市役所議事堂棟第３委員会室

３　出席者　：（委員）

柳澤委員（委員長）、関谷委員（副委員長）、近江委員、大槻委員、菅野委員、小久保委員、指田委員、古谷委員、元木委員

（事務局）

初芝資産経営部長、柏戸管財課長

内谷庁舎整備室長、野澤管財課長補佐

４　議　題

（１）基本設計方針（案）作成の検討状況について

５　議事の概要

（１）基本設計方針（案）作成の検討状況について

事務局より資料に基づき説明の後、質疑応答、意見交換を行った。

６　会議の経過

（１）開会

（野澤管財課長補佐）　これより、平成２７年度第１回千葉市本庁舎整備検討委員会を開会する。千葉市情報公開条例第２５条に基づき本会議は公開され、議事録及び資料も公開となるので、予めご了承いただきたい。また、傍聴に際しては、注意事項を守ることをお願いしたい。

本日は、関橋委員、玉井委員より欠席の連絡をいただいているが、半数以上の委員が出席しており、本会議は成立していることを報告する。

はじめに、資産経営部長の初芝より挨拶を申し上げる。

（初芝資産経営部長）　本日は大変お忙しい中、お集りいただき、ありがとうございます。

本委員会は、平成２６年度から本庁舎の整備について本格的な検討を開始したことから、本市の取り組みに対し、幅広く意見をいただくために、学識経験者の方、また各種関係団体の方、そして公募委員の方々を構成メンバーとして、設置している。

昨年度、お忙しい中ご検討いただき、本年６月に新庁舎整備基本計画を策定することができた。

本年度は基本設計方針を作成する重要な年になるので、委員の皆様には、忌憚のないご意見、ご協力をお願いしたい。

（野澤管財課長補佐）　以後の進行は柳澤委員長にお願いする。

（柳澤委員長）　それでは、基本設計方針（案）の作成の経過報告について、事務局から資料の説明をいただきたい。

（２）議題

（事務局　内谷庁舎整備室長　資料説明）

（柳澤委員長）　まずは配置場所に関して意見、質問をお願いしたい。

私の方で、評価１における将来の変化への柔軟性について、配置場所３と比較して配置場所２の評価が１つ低くなっている理由を確認したい。

（内谷庁舎整備室長）　将来の変化への柔軟性の評価は、余剰地の活用が可能かどうか、将来の建て替えに関してどうかという視点で評価をしている。

昨年度、民間企業にヒアリング調査を実施した結果、国道側を大きく開けて欲しいというニーズが非常に多かったことを踏まえ、少し差がついた。

（柳澤委員長）　配置場所３に関しては国道側を庁舎で使っていないので、余剰地の活用の可能性が一番高いので、評価がよくなっている。
他に、委員のみなさんからも意見をいただきたい。

（元木委員）　資料２の配置場所１で、「建物が臨港プロムナード側に顔が出せず、都市計画的な貢献性に乏しい」と書いてあるが、モノレールがないところに関しては、町並みとして建物が見えるほうがプロムナード的になる。コミュニティセンターは、暗く、２階あたりで明るくすれば、そういうものも出てくるだろうが、特に１階に関しては、プロムナードに貢献しそうな要素がない。

そういうことを考えると、「プロムナード側に顔が出せず」というのは、反対に、銀行側に庁舎がある方が、銀行側の建物、空も見えて、私の頭の中ではきれいな光景が浮かんでくる。

この評価となった理由を説明して欲しい。

（柳澤委員長）　私もそれを言おうと思っていた。「都市計画的な貢献性に乏しい」というのは、モノレールに建物が接してしまうと、かえって貢献しない。むしろ千葉銀あたりにあった方が引いて見え、国道側からも見やすい。

事務局、説明をいただきたい。

（内谷庁舎整備室長）　今、都市局において、千葉駅西口、旅客ターミナルを整備するなどプロムナード沿いのにぎわいについて検討している。そういったところで本庁舎としての貢献について評価としている。

モノレールと中央コミュニティセンターの間の歩道の幅と比べ、モノレールと本庁舎敷地の歩道の幅は広くなっているので、ある程度引いて見えることや、デッキを公園の方につなぐ形になれば、プロムナード側に対して何かしらインパクト、アピールができる形となり、ポートタワーまで続くプロムナードへ貢献できると考えている。

敷地を全部本庁舎敷地だけで使えれば、広場も目の前にあって、引きの部分も非常に大きくはなるが、必要な面積は大体２ヘクタールと想定し、残りは有効活用、できれば財源の確保に使いたく考えているので、こういった評価としている。

（柳澤委員長）　余剰地にどういうものを誘致するか、どう活用するかによって、評価は当然変わってくる。庁舎自身が貢献するのか、余剰地に建てられる新しい施設が貢献するのか。特に配置場所の１の場合は、広場が一番いいだろうが、そこに何を持ってくるか、そのあり方によっても変わってくる。

（菅野委員）　素朴な質問として、資料１の新庁舎の配置場所１、２、３とあるが、それぞれの面積が違って見える。配置場所１は階数が低くなるということか。

（内谷庁舎整備室長）　資料１は、新庁舎の配置可能なエリアを示しているだけである。

ただ、千葉銀行側の敷地は広いので、高さを抑えることはできる。配置場所３では、高さを抑えようとすれば横に長くなってしまう傾向である。

全体で５０，０００㎡と想定した場合、５，０００㎡で１０階建て、配置場所３でつくっても１２～１３階建てぐらいだろう。

現在実施している面積の精査次第ではあるが、おおむね１０階ぐらいの建物であり、どちらで建ててもそれほど大きな違いはないと考えている。

（柳澤委員長）　あくまでも新庁舎を建設できる範囲ということか。

（内谷庁舎整備室長）　そういうことである。

（柳澤委員長）　配置場所３で、公園側に長く南北につくるという考えもあるが、そうしなかった理由があれば確認したい。

（内谷庁舎整備室長）　特に他意はない。

（柳澤委員長）　場合によっては、モノレール側に少し建物を出して、公園側に長く建物を配置するということもできなくはない。それも含めて、公園とモノレール側に今の庁舎を避けるようにつくるという考えと、千葉銀行側に建物をつくるという、大きくどちらかということ。

（内谷庁舎整備室長）　大体このエリアでつくるということを整理し、次の設計者にバトンを渡せればと考えている。

（古谷委員）　私も、公園側に建てる、もしくは委員長と同様に、公園側につくって、プロムナードに少しかける逆のＬ字型もあると思う。

　奥につくるのが簡単、お金もかからない、つくりやすいというのもあるが、余剰地に高い建物ができてしまうと、せっかくの本庁舎の景観が悪くなる。余剰地に公園のような緑地帯をつくると、すごくよい景観になる。

　余剰地の使い方を考えてから配置場所を考えてもよいのではないか。

（柳澤委員長）　それは難しい。民間でやるとしても、何か条件をつけて、こういうものは作れない、高さの制限、条件なりが、保証できるかどうかというのが１つのポイントとなる。

（内谷庁舎整備室長）　民間企業ヒアリングでは、そもそも土地の持ち主の千葉市が、どこに何を建てるのか決めてくれないと困るというのがほとんどの意見だった。

　そういったニーズがあったので、まずは庁舎の位置を決めたいと考えている。

（柳澤委員長）　いずれにしても、調査結果を見ると、余り高いボリュームのものはない。これからの経済状況でどう変わるかわからないが、駐車場かガソリンスタンド、ただ、商業施設が入る可能性はある。そういうものを使って、より市民が使いやすいものが手前に来る可能性もある。

（小久保委員）　資料２－１の３の評価結果について、モノレール駅だけを判断しているように見えるが、千葉みなと駅やみなと公園からの流れも重要だと思う。アクセスの評価について、もう少し多面的に見たほうがいい。

景観上というところで、配置場所３では、モノレール駅の道路側から見ると壁のようになってしまうので、元木委員が言ったように、配置場所１の方が景観上はいいと思う。プロムナード側に近いと評価が良くて、遠いとプロムナード効果がないという判断はおかしい。

バック、フロントの考え方については、窓口を利用する、利用しないというのは抽象的にはわかるが、具体的にどういうスペースが本当に必要なのか、利用頻度、重要度、庁内に本当に収納しなければいけないかなど、具体的な判断をして、必要となるスペースを積み上げた上で、縦割りにするのか、平面にするのか、判断すべき。

それから、資料２－２について、民間企業ヒアリングを踏まえ、国道側を余剰地としているが、観点を変えて、みなと公園と余剰地を一体利用すると考えれば、配置場所１の方が広域的に使える。配置場所３だと、みなと公園と余剰地が分断されてしまう。

高層のものが建ってしまったら何もならないが、低層の民間施設、遊びができるもの、緊急時にも使えるもの、通常時のイベントもこの空間を利用すると考えれば、一体的に続いている方がよい。

今、公園の入り口は、車両の出入りが難しいが、千葉みなと駅、余剰地の使い方、一体利用、景観上なども判断した方がよい。そうすれば、資料３でいう食堂、レストラン、カフェも、庁舎ではなく、プロムナード周辺に置く可能性もある。

民間活用のアイデアを募集すれば、道路側に商業施設をつくるだけではなく、何かいいアイデアが出てくるのではないか。

（柳澤委員長）　次の空間構成の話にも入ってきているが、事務局で何かあれば。

（内谷庁舎整備室長）　千葉みなと駅からの距離をそれぞれのモデルプランで測ったが、配置場所１と３に大きな差はなかった。

景観については、誰がどこから見るかで違ってくる。通っている人の景観もあれば、中に入っている人の景観もある。

余剰地を民間に有効活用してもらうと考えても、この場所に食堂、カフェ、レストランがくることを前提とした検討は難しい。

フロントとバックの話はおっしゃるとおり。資料１に基準階の考え方があり、極端なことを言えば、これもフロントとバックと分かれている。このフロアの手前がフロント、奥がバックという考え方もでき、それを立体にして検討したものが資料４である。

これについては、当然、一度に完全にわけることはできなく、内部で別途ワーキング

を立ち上げて、順次検討しながら進めていく予定である。

（柳澤委員長）　あくまでも、今回の議論は、千葉銀行側か、公園とモノレールに囲まれたエリアか、２つの方向で具体的なプランを検討していくということ。当然、余剰地をどう活用するかは、想定できないので、あくまでも庁舎先行で考える。

今後、方針を決め、より具体的な敷地に合わせたプラン、資料２－２をもう少し精査したものをもとに、細かな議論をしていきたい。

後半のフロント、バックの話については、事務局からもあったように、縦割りにするのか、上下にするのか、どちらかに決めるということではない。当然、組み合わせることもあり、配置場所によって違ってくる。

例えば、配置場所１の千葉銀側につくれば、上下に配置することもできるし、フロントとバックを分けて、平たくするということもある。

配置場所３では、庁舎が長細くなるので、場合によってはモノレール側にフロント棟、公園側にバック棟、それがＬ字型につながるということも現実的にある。これが全部上下のフロント、バックになると動線が長くなる。

プランによって違いがあり、あくまでも、これは考え方を示している。どちらかに決めるのではなくて、それぞれ両方の考え方をもとにプランや配置に合わせて今後詰めていくということを確認したい。

建物内部の話にもなっているので、先ほどの配置場所の話も含めて、意見をいただきたい。

（指田委員）　まず、余剰地の活用について、災害対応の観点からいくと、空けておいたほうがいい。そういう方針にするかどうかは非常に大きいポイントになる。余剰地を商業施設として活用する場合、高層ビルが建つことを認めるかどうか、あらかじめ制限、条件つきで方針を出すことができるのかどうかというのは１つの議論のポイントとなる。

もう１つ、バックとフロントの問題も、災害対応のときにどういう使い方をするのか平時から考えておかなければいけない。日常のフロントの一元化もそうだが、災害対応時の動線も見ておかないといけない。その意味では、災害対応の機能は、基本的には縦に集めておく必要がある。そうなると、まず、縦のフロント、バックで分けて、さらにそのフロントを上下でバック、フロントと分けることが現実的になってくるのではないか。災害対応時の動線の検討も一つ入れていただきたいと思う。

（柳澤委員長）　他に意見をいただきたい。

（近江委員）　私も指田委員と同意見で、例えば、ヘリが降りることも可能な空間として、

災害対策上、余剰地は空けた方がよい。都心部のビルもセットバックして広く広場をとることがトレンドになりつつある。

配置場所については、配置場所３は、例えば、公園側に長くつくることもあり得る。ただ、四角いビルにすると、壁のようになってしまうので、建築的な工夫が必要だろう。配置場所１は、建築家であれば、真ん中に建物、前面に水景をつくるなど美しい建築物を考えたいだろう。どちらをとるかの問題だと思う。

（柳澤委員長）　みなと公園と連携した余剰地があり、非常時だけではなく、日常時はプラザ、広場として、場合によっては低層の商業施設、屋上庭園になって、そこで何かできるという活用もあるかもしれない。

いずれにしても、高いビルが建つということではない方が、災害上もコミュニティー上も有効だろう。

（近江委員）　補足として、最近は子どもを遊ばせる場所がない。我々の子どものころは、夏休みにはほぼ家にいなくて、野山に行っていた。最近はそうではなく、子どもをどこか安全な場所に預けて仕事に行くというライフスタイルが千葉でも多いようである。例えば、ここに子どもを預けて千葉みなとから東京に通える環境ができ、広い広場があって、子供たちが走り回れる環境があるというような考え方もある。

（関谷副委員長）　配置場所については、市場調査等々を見ても、敷地活用ニーズは必ずしも高いものはなく、この中では比較的ニーズが高い駐車場になっていく可能性がかなり高いだろう。駐車場であれば、変化への対応ができ、余剰地等も含めてその可能性はある。

確かに、市として、あるいは所有者としてどういう方針で行くのかというのが見えてこないと、それ以外の可能性を見出していけないというところも一方ではあるが、その方針というのは、大分前にも申し上げたが、この敷地内の問題だけではなく、先ほどから出ているプロムナードの問題、さらに、都市モノレールから千葉みなと駅、港の方まで含めてこの辺一帯をどうしていくのか、どういうコンセプトのもとにこの一帯のまちづくりを考えていくのかということとの関係で出てくるだろう。

なかなか担当部署だけでは議論しづらいところもあるのかもしれないが、本来的なことを言えば、そういう全体の大きな視点の中で配置場所については考えていった方がよい。その開発のあり方によって、余剰地をどう使うのかという新たなニーズが生まれてくるかもしれない。それを駐車場にするのであれば、それなりの活用の仕方もあるだろう。いずれにしても全体への視点とのかかわりの中で決まってくるということだけ申し上げたい。

バック、フロントについては、個人的には、同一フロアの中にバック、フロントがあった方がいいという印象はある。ただ、これももちろん機能別の役割によって変わってくるので、階数によって、上の階層はバック、下はフロントとしてしまうと、階の違いによって分断性が出てきてしまう。

今後の変化の可能性を考えたときに、同じフロアの中で割合を変えていくとしておいた方が、今後の変化に対応はできる。この境界線は変わってくることが予想されるので、個人的には、縦割り配置の中で、あとは今後の中身の精査とともにそのバランスについて考えていく方がよいということを申し上げておきたい。

（柳澤委員長）　財政の問題もあると思うが、余剰地を民間に売って、あとは自由にというのでは、防災上もコミュニティー上も非常に問題がありそうだ。計画の中にきちっと位置づけて、それを民間活用、ＰＦＩ、何らかの形で民間にも呼びかけながら、どう利用してもらうか。

民間が進出してくれるかどうかばかり考えていると、大事なところに変なものが来てしまうこともあり得るので、そこは市に頑張ってもらいたい。

我々も、市庁舎がきちっと生きるというような提案をさせていただきたいと考えている。

（大槻委員）　先ほどから余剰地の問題が出ているが、今、千葉駅そのものが建て替えられている。それによっても、千葉市の本庁舎のほうに来られる方の形が変わってくるだろう。

先ほどおっしゃられたように、他の課では、プロムナードを千葉駅からこちらへかけてどういう具合にするかという問題も討議されているので、今ここで結論を出しても、ひょっとしたら全く人が来ない可能性も出てくると思う。その辺がもう少し具体的にわかれば、建てる場所にも違いが出てくるかと思う。

（内谷庁舎整備室長）　余剰地の問題は非常に頭が痛く、防災上の視点と、財政局として、財源の問題としても考えなければならない。自治体よっては、敷地をうまく活用して、かなり安く庁舎を建てた事例もある。都内ではできたけれども、千葉市では難しい。

今、大槻委員から話のあった千葉駅の建て替えにどれぐらいインパクトがあるのかは、正直、はかりかねている。建て替えがあっても、なおかつ、ここに人を通したいのかどうかという話になってしまうと、正直、庁舎整備の範疇というよりも、まちをどうするかという問題である。

私どもでは、庁舎をつくることによって、基本構想に示したこのエリアにどういう意味を持たせられるかというところが一番大切である。だからこそ基本構想があり、それ

を受けて基本計画、そして設計に行くまでの間を埋める部分について、検討している。
　その意味では、今、私どもでオペレートできる庁舎というところで考えたときに、設計上はどういうことが可能で、どういうことができないのか、これをやると後々こういう問題がある、もしくはこういういいことがある、それとあわせて考えていきたいと考えている。
　また、敷地の活用の考え方は、必ずしも民間活用ではない。千葉市はほかにも公共施設がたくさんあるので、集約の場所として使う、千葉市全体で見れば、そういう使い方もできると考えている。財源の問題としても、民間企業に敷地の活用について意見を聞いている状況である。

（柳澤委員長）　そろそろ会議の終了時刻となるが、空間構成の考え方もプラン、配置場所によっても変わってくる。配置場所１と配置場所３をベースに、資料２－２の具体的なプランを整理していきながら、その中で空間構成のモデルをつくって、改めて議論をしていきたい。議会棟がどこに来るかによっても大分変わってくるので、現段階では、意見を言えない部分はある。
　配置場所を絞りながら、より具体的なものをつくり、次回はそれに関して議論を行いたい。

（内谷庁舎整備室長）　最後に、フロント、バックについて、資料４は、あくまで性質で見た場合のもので、最終的には運用を踏まえて決めていきたい。一足飛びにフロントだけ全部このフロア、バックだけ全部このフロアという形には、そう簡単にはいかないだろう。もしかしたら、庁舎ができ上がって何年かかけて形になっていくという可能性はある。
　非常時、通常時にメリットがある形で、そういう運用を目指して組織編成を考えていく余地も十分にある。組織編成については、関係部署を含めて検討していきたい。

（柳澤委員長）　それでは、今後の進め方、次回の開催について、お願いしたい。

（内谷庁舎整備室長）　次回の開催は、今回いただいた意見を踏まえ、基本設計方針案を進捗させて、報告させていただきたい。
　時期については、また改めて日程を調整させていただきたいと考えている。

（柳澤委員長）　大体、いつぐらいになるのか。

（内谷庁舎整備室長）　進捗にもよるが、年明けを想定している。

（柳澤委員長）　場合によっては、年内ぐらいで、具体的なプランニングを見ながら議論をすることも検討していただきたい。

（内谷庁舎整備室長）　それでは、委員長、副委員長と相談させていただきたい。

（柳澤委員長）　以上で平成２７年度第１回千葉市本庁舎整備検討委員会を閉会する。活発な議論ありがとうございました。

（了）