

第6回 土浦市庁舎建設審議会議事録

日時 平成24年8月2日(木) 09時30分～10時30分

場所 市役所第2会議室

1 出席委員

審議会委員：大澤会長、横山副会長、折本委員、矢口委員、内田委員、寺内委員、齋尾委員、瀬古澤委員、中台委員、川又委員、眞山委員、白井委員、大島委員、古渡委員、小野委員、齊藤委員

市 側：瀧ヶ崎副市長、五頭副市長、富永教育長、小泉市長公室長、小柳総務部長、埴市民生活部長、湯原保健福祉部長、塚本産業部長、木村建設部長、東郷都市整備部長、長峰教育部長、羽成消防長、久保田議会事務局長、服部行政経営課長、中村財政課長、総務課(原田書記次長)、木村管財課長、大里商工観光課長、久保谷都市計画課長、坂本建築指導課長、関公園街路課長、鈴木土浦駅北開発事務所長

事務局：神立政策企画課長、小松澤庁舎建設準備室長、白田主査

2 傍聴者 34名

3 議題

(1) 開会

(2) 会長挨拶

(3) 報告

① 第5回庁舎建設審議会議事録について

② 第5回庁舎建設審議会での主なご意見とその対応等について

(4) 協議

答申(案)について

(5) その他

(6) 閉会

■配布資料

- ・資料Ⅰ : 第5回庁舎建設審議会議事録について
- ・資料Ⅱ : 第5回庁舎建設審議会での主なご意見とその対応等について
- ・資料Ⅲ : 土浦市新庁舎建設基本構想の策定に関する基本的事項について(案)
- ・資料Ⅳ : 答申(案)

■開会

■会長あいさつ

(会長) 改めまして、おはようございます。お陰様で第 6 回の審議会を迎えることができました。今回が最終回となっております。これまで候補地を絞り込みまして、前回、2 箇所、中央一丁目とイトーヨーカドー跡地で答申することを決定いたしました。本日はそれを受けまして、答申(案)を作成して行きたいと思いますので、ご協力をお願いしたいと思います。

■報告

(会長) 議事を進めたいと思います。まず報告事項です。報告事項としましては二つあります。(1) 第 5 回庁舎建設審議会議事録とその主な意見とその対応について、一括して事務局から説明をお願いします。

(資料確認)

- 資料Ⅰ : 第 5 回庁舎建設審議会議事録について
- 資料Ⅱ : 第 5 回庁舎建設審議会での主なご意見とその対応等について
- 資料Ⅲ : 土浦市新庁舎建設基本構想の策定に関する基本的事項について(案)
- 資料Ⅳ : 答申(案)

(庁舎建設審議会の議事録等について:事務局説明)

(会長) ただ今の説明について、ご質疑、ご意見をいただきたいと思います。いかがでしょうか。前回の議論は大変重要なものでしたのでご確認をいただきたいと思います。

(委員) よろしいのではないのでしょうか。

(会長) よろしいですか。続きまして、協議事項の答申(案)について進めたいと思います。答申案については、資料が二つあります。資料Ⅲと資料Ⅳの二つがありますが、資料Ⅲがかなり厚くなっていますので、まずは、資料Ⅲから説明を事務局にお願いしたいと思います。

(新庁舎建設基本構想の策定に関する基本的事項について:事務局説明)

(会長) ありがとうございます。資料としては、かなり膨大ですが事務局から説明のありましたように、新たに加わったのは、45 ページの新庁舎の基本的機能、さらには、58 ページ以降の建築計画に関する考え方、この部分が新たに加わっていることになっております。全体、あるいは、特に今日説明のあった(案)が付いている部分について、ご意見を頂戴できればと思います。いかがでしょうか。

(委員) 中央地区におきましても、ヨーカドーにおきましても、地権者がいます。ヨーカドーについては 36 人ですが、中央地区については何人ぐらいですか。市の方で、仮に線を引いた地区で何人ぐらいいるか教えてください。

(事務局) 世帯として 27 世帯ととらえております。

(会長) よろしいでしょうか。

(委員) それは、中央地区ですか。

(事務局) 中央一丁目地区が 27 世帯ということですよ。

(委員) 2 地区に候補が決まったということで、これから具体的に進んでいくと思いますが、3 点ほど思ったこと、意見ですが、共通の概念として、中心市街地にどちらも近い、駅と中心市街地を含めたエリアの中に 2 地区とも入っているということなので、まちなかの活性化が非常に望める良い立地であると思いました。そこで、中心市街地やまちなかのにぎわいという意味で、庁舎が造れるかということですが、これは、なかなか、今、民間も元気がない、役所も元気がないところで、最低限は、やはり行政という立場のところを賑わいの大事な仕事の主体となってもよいのではないかと、そのきっかけとなる事業であると思いました。

また、先ほど 6 個の条件が 44 ページでありましたが、これと並列ではなく、こちらのほうが大事で、次なのかもしれませんが、やはり市の責任として美しい景観づくりといえますか、街並み形成に貢献する建築をぜひ造っていただきたいと思います。

その一つのやり方としては、もちろん機能重視した上で、きちっと建築デザインをやって欲しいと思っています。そのときプロポーザル方式でもいいし、実施コンペでもよいと思います。建築デザイン的なことも含めた最低限の条件が、44 ページだとすれば、それ以上のものをきちっと色々なアイディアを出してもらって作業が必要であると思います。

具体的な中央一丁目とイトーヨーカドーの跡床の話でいきますと、まず中央一丁目ですけれども、歴史文化ゾーンに入っているということで、景観に配慮した外観とありますが、周りに合わせたことが景観に配慮したことになるので、色々なアイディアがあると思いました。具体的に言いますとかなり予算を落として、歴史風なことをしますと、かえって安っぽく見える公共建築がかなりありますので、質の高い物を造ってほしいと思いました。

それから、中央一丁目の場合は完全建て替えですから、床面積確保の概念から言いますと、周辺の建物高さに合わせることは難しいと思います。なので、余計に建築デザインが重用になると思いました。ですから、市民の皆様が歩いている 1、2 階の高さまでが周りに合っていて、その上に乗せていくと、どうしてもその様な形になると思いました。

それからイトーヨーカドーの跡床ですが、今、駅向きに開いている状態ですが、後ろ側が広大な搬入スペースとして使っているわけですが、その部分が少しやり直すことが出来るのであれば、中心市街地に向けて、広大な搬入スペースが百貨店ではないのでいらなくなりますから、縮小できるのではないかといいながら、先ほど一周回ってきました。表をどちらにするかは、非常に重要ですし、ある意味 360 度表でもよいと思います。そのような造り方はできるので、色々考えられると思いました。

それから、これは余計な話かもしれませんが、ウララのⅡ、Ⅲは横にあって、床が空いているのではないかと見てきましたが、今後連携を図ることも出来るのではないかといいました。これは余計な話ですが。何が言いたいかと申しますと、新しい拠点を作るので、是非、ここは色々な方に任せずに、市が主体となって、色々な人の意見を聞くことは大事ですが、流されず、美しい景観づくり、街並み形成に貢献する建築を造ってほしいと思いました。

(会長) ありがとうございます。デザインの話は少し弱かったと思うので、手法ですとか、プロポーザル・コンペとか、質の高いものを造るということは、後で加筆したいと思います。

(会長) 他にいかがですか。

(委員) 二つ申し上げます。一つは議事録にもありますが、ウララの場合の店舗面積がどの

様になるかというこれからの問題があります。その場合には、分庁舎が必要になることが想定されます。その時の費用は、改装費に30億かかると書いてありますが、いわゆる30億が安いという文章がメインに出ていますが、文章化されたものはそれで良いのですが、分庁舎でまた費用が必要であることは、想定しておかなければならないことを強く思います。決して安くはないであろうと思います。

もう一つ、中央一丁目の場合、ただアンケートをやっただけで、少し触っただけのアプローチであるわけで、今ここで議論するのはいかがと思いますが、少なくとも中央一丁目は、確かこの当初の案には、高さ制限にはまだまだほど遠いほど低いと申しますか、確か記憶では、まだまだ高くできるエリアであります。そのことは交渉の中で、あの土地は離れたくない、ましてや、まだここに住みたい、ここでお店をやりたいと思うことは、当然想定されるわけです。その時に仕方がない段階ですので、この案は案として認めますが、その場合共同ビルですとか、一部再開発が想定されると考えました。その時に時間的にそこまで踏み込めなかったという執行部のこの原案はやむを得ないと思いますが、その辺りは先ほどの委員提案がありましたように、デザイン的ですとか、安っぽくしないで欲しいということを含めて、ダイナミックに考えてもらっても良いと思います。

反対側の委員もいますが、いわゆる中央二丁目のアイランドといいますか、島の部分を含めたようなダイナミックな計画を、思い切った計画により市長の姿勢を出しても良いと思っ

ているという意見です。

(会長) ありがとうございます。他にいかがでしょうか。今日、事務局から一枚、欠席委員の意見書を頂戴しております。皆さんお持ちですか。どうしても出席できないということなので、意見書を出していただきました。いくつか書かれております。3.2とはこの基本構想に対応しているとは思いますが、3.2では、機能としては、通常の役所に求める機能に加え市民利用スペースを入れてほしいという要望、7.1はイトーヨーカドーに限定した話であります。ウォークブルシティ、歩行者、災害を含めたと思いますが、歩ける空間の重要性について述べられております。3番目としてはやはり開口部ですか、既存の百貨店を使いますので、開口部をできるだけ多くして欲しいことと、可能な限りこれから前倒しして実行して欲しいということが書かれています。手法に関しては、先ほど委員の話と重複しますが、業者の指名入札であるとか、コンペであるとか、デザインについて、いろいろなアイデアがあるので、そのようなことを考えるべきである。最後に7.4まちづくりの展開ですが、ここは大事だと思いますが、新庁舎建設だけで中心市街地が活性化できるとは思えないので、これからそのような仕掛けが必要であると書かれています。委員から意見を頂戴しておりますので、ご紹介をいたしました。他はいかがでしょう。

前回の審議会と違い意見が少ないようですが、議事を進めていきます。今頂いた意見を基にして、資料Ⅲについては、加筆等をしたいと思いますが、これについては、私に一任をいただいでよろしいでしょうか。

(異議なしの声あり)

では一任を頂いたということで、資料Ⅲについては、今日頂いた意見で修正等をしたいと思っております。それでは議事を進めます。

続きまして、資料Ⅳ答申について事務局から説明願います。

(答申(案):事務局説明)

(会長) ありがとうございます。ご意見ご質問を頂きたいと思います。いかがでしょうか。

(委員) 一点だけ、これに付け加えることが出来るのであれば、先ほどの意見と重なるかもしれませんが、この文章だけでは、安かろう、悪かろうと言いますか、そのようなことが可能になってしまいます。ですから、是非、多様な事業手法を活用するという点と、質の高い都市ストックを造るという2点を合わせてもよいので、多様な事業手法というのは、先ほど話したPFIでもプロポーザル・コンペでも建築デザインコンペでもよいので、色々なアイデアを受け入れながら、そのような事業手法を活用しながら質の高い都市ストックをしっかりと造って、新たな賑わいの拠点を形成するというを入れると、悪いものは造りにくいのではないかと思います。土浦市ほどの自治体が、是非、安かろう、悪かろうのような物を絶対造って欲しくないと思っています。そのあたりは重要ではないかと思っています。もしいろいろな事業手法と申しましたが、PFIのコンペであるとか、プロポーザルのコンペであるとか、色々なやり方がありますが、それぞれ、たとえばPFIでやるとすると、運営だけが得意な業者だけが集まってきたり、建築デザインでやると運営をまったく考えない設計事務所が集まってきたりとかするので、失敗も成功もした経験のある自治体がありますので、色々な情報を頂きながら良い事業手法を活用できればと思いました。

(会長) ありがとうございます。今の意見のとおり、多様な事業主体を駆使する、色々な自治体が様々な成功と失敗を積み重ねてきているので、それらを勉強しながら進めていくことは重要だと思いますので、是非この一文は加えたいと思います。

さらに質の高い都市ストックを構築することも大事だと思います。私も様々な自治体を見てきましたが、言葉悪いかもしれませんが、貧乏くさいといえますか、それはやはりよろしくない。やはり土浦市の文化と歴史を考えると、やはりお金をかけるところはかけて、きちん造るべきだと思いますので、この質の高い都市ストックを目指すということも、加えさせていただきたいと思います。他は、よろしいでしょうか。

(委員) ウララの入り口は、現在駅向きに正面玄関になっているが、やはりメインストリートに面しているところを玄関にするような構造にさせていただかないと、メインストリートが活かないので、考えていただいて、付帯事項に記していただければと思います。もう一つ意見を述べさせていただきますと、中央地区が候補に挙がっていますので、できれば今の高架道路を、中央地区に庁舎ができた場合には、上部に駐車場を作り高架道路から接続してもらうことが可能であるかどうか検討していただきたいと思う。そうなれば、通過人口も少なくなり途中で降りてくる人がいるかと思っています。最後の使い方は色々あるかと思いますが、中間的な考え方として、提案しますので取り上げていただければと思います。

(会長) いま、委員の発言にあった二つですが、中央一丁目だと高架道路からダイレクトに入れる仕掛け、もし、イトーヨーカドーであれば、正面の件で先ほども意見がありました、どこに向けるかという意見、これはとても大切な意見です。しかし、付帯事項としては書きにくいかと思っています。具体的過ぎますので、議事録にしっかり残すことでよろしいでしょうか。貴重なご意見でしたので、議事録に残すということにしたいと思います。

他にはどうでしょうか。ご意見をいただいている方で、もしよろしければ今日が最後で



すから、是非ご意見を頂ければと思います。よろしいでしょうか。いくつかご意見を頂きましたので、これを踏まえて修正を、また日本語も少し直したほうが良いところがありますので、今日頂いた意見と、本質を変えない修正等に関して、一任を頂ければと思いますが、よろしいでしょうか。

(異議なしの声)

ありがとうございます。一任を頂いたので、最終的な答申書をまとめ上げていきたいと思っています。それでは、その他とありますが、事務局からお願いします。

(①議事録の公表について、②答申の日程について：事務局説明)

(会長) 議事録は、皆さんで確認して頂いて、修正箇所がありましたら事務局に連絡をしていただければと思います。

答申ですが、審議会を代表して副会長と私とで答申をさせていただきたいと思っています。他に何かございますか。

無ければ、簡単に最後ですので私から僭越ですが総括をさせていただきたいと思っています。6回にわたり審議会のご協力を頂きましてありがとうございます。当初の目的は、平成23年度内に1か所答申という大きな目標がありましたが、時間がずれ込み、そして2か所答申ということで、厳密に言えばその目的が達成できなかったわけですが、ただし、今回の審議会では、活発な議論がありました。その意味では、実質的な審議会であったと思います。その点に関しましては、ご協力を頂けたと思っております。議長として感謝申し上げます。

2か所答申されました。場所で言いますと中央一丁目は、歴史、伝統ゾーン、駅前は交通結節点ということで、市役所職員で700名ですから、やはり、まちづくりといいですか、回遊性に大きなインパクトを与えます。

もちろんそういう視点も大事ですが、もう一つ、新築かコンバージョンかというところも大きな観点かと思っております。先ほどから議論になっていますが、少子化だとか財政難あるいは、インフラの整備はこれからモータリゼーションで出来た道路や橋ですとか、これから財政的に厳しくなってきます。そのような中でコンバージョンというのは、時代の潮流です。そのような観点からコンバージョンを選ぶことも、一つの形かと思います。

つまり、従来型の公共施設を持ってきて、活性化する、新築をするという手法が従来型、ただし、時代の潮流を受けると、新しい標準系とはたぶんコンバージョンだと思います。その中で、2万平方メートルの市役所を百貨店入るとすれば、たぶん日本最大、初めてのケースだと思います。今までも百貨店を全国でたぶん6か所ぐらいしかないという事例になっておりますので、もし、コンバージョン型であれば、ある意味では先駆的な、日本の中では先駆的な事例になることは間違いないと思っております。

いずれにせよ、中央一丁目、あるいはウララになろうとも、これで決まるとによって、土浦のまちづくりの方向性が大きくこれで決まります。今まで止まっていた、中活だとか駅北とか止まっていたわけですが、そのような事業が一気に展開されるわけですから、委員の意見と同じですが、ここからスタートです。

やはりこれから中心市街地も含めて土浦の活性化、土浦市の実力の見せ所だと思っております。

ます。さらに大事なところは、今回は審議会として建設ということでハードの面が強いわけですが、ソフトの見直し、これも併せて実行することがとても大事だと思います。そのような意味から申しますと、今後とも、私が申し上げるのも僭越ではございますが、皆様のお力をお借りしながら土浦市の活性化にはお力が必要だと思いますので、是非ご協力を今後ともお願いしたいと思います。6回にわたり拙い進行でございましたが、ご協力をいただきましてありがとうございます。

(副会長) 1年間ということで、会長をはじめ大変お世話になりました。ありがとうございます。何もできませんでしたが、一市民の目と、商工会議所の立場とを使い分けをすることが、自分自身の中で整理ができていかなかったと思います。その中で最初に複数答申が良いのではという考えでしたが、会長が一つにするということでしたので、多分、会長にとりましては、一か所にならなかったことは不本意であったと思います。どちらも新築とコンバージョンという改築、この二つを最終的に市長に判断していただくわけですが、委員の発言にもありましたが、これはベストではなくベターであると、次善の策であると、なぜなら不確定要素が沢山あるということで、審議会の中では、ご苦勞された部分であると思います。これからがお願いですが、特に最初この審議会の答申がイコール議会の答申になるということ、第1回の審議会の時確認をしておりますが、二つになりましたので、これからは市長の決断が、どちらか一か所に早々に決まる、そうしますと、私としましては、その決断を尊重して、審議会の皆様方には前に進むように特段のご配慮をお願いしたいと思っています。申しますのは、会長やその他の委員がいうように、私はスピード感につきると思います。この停滞している土浦が前に進むためには、市役所の位置が決まらないと何も決まらない、そのようなことに配慮いただいて、議会の方には是非よろしくお願いしまして、感謝申し上げます。

(会長) ありがとうございます。それでは、進行を事務局にお返しします。

(事務局) ありがとうございます。最後に事務局を代表しまして副市長よりごあいさつ申し上げます。

(副市長) 事務局を代表して一言お礼を申し上げさせていただきたいと思います。

昨年、8月に新庁舎建設基本構想のご審議をお願いしましてからちょうど1年になります。皆様方には、公私とも非常にお忙しい中、6回の審議会と2回の先進事例研修を行い、様々な角度から新庁舎のご審議をいただきました。そして8月8日に答申となったわけでございます。誠にありがとうございました。

今後は、より良い庁舎の建設を目指して、事業のスピーディな推進に心がけて、あたってまいりたいと思っておりますので、委員の皆様にはさらなるご支援とご協力をお願い申し上げます。

最後になりましたが、新庁舎建設基本構想に関する審議のため、委嘱をいたしました委員の皆様には、答申をもって、その任期期間が終了となります。大変お疲れ様でした。改めましてお礼の言葉とさせていただきます。ありがとうございました。

(事務局) これをもちまして、土浦市庁舎建設審議会を終了させていただきます。