

本庁舎整備に関する意見聴取資料 2020年12月22日 根本祐二@東洋大学

I LCC(Life Cycle Cost)

II その他の論点

1 規模削減のための方法

2 費用削減、収入増加のための方法

3 合意形成

まとめ

I LCC(Life Cycle Cost)

1 規模を変えずに、建て替え、改修ケースの費用累計額(LCC)比較

(1)計算の前提

A建替(工事費のみ) 0年目:1,000、30年目に600で改修、60年目に1,000で改修、以降同じ

B大規模改修(工事費のみ) 0年目:600、30年目に1,000で建替、以降同じ

A' 建替(維持管理費含む) Aに工事費の1%相当(年10)を加える

B' 大規模改修(維持管理費含む) Bに工事費の1%相当(年10)を加える

(2)結論

①LCCで見るべき

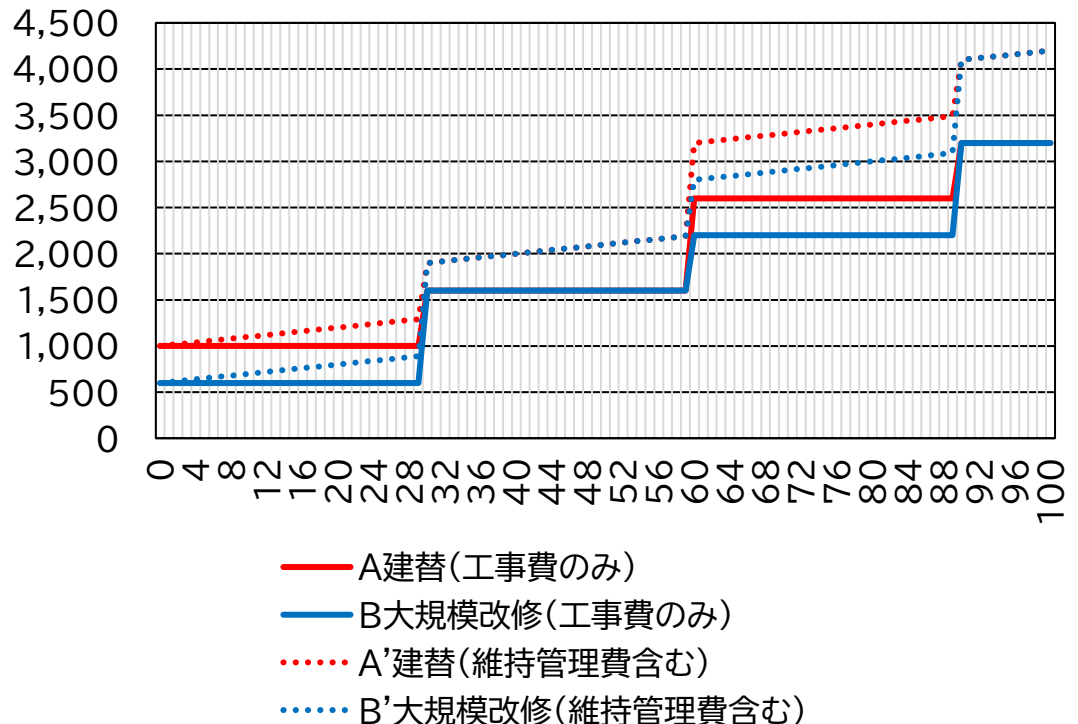
Bの方が当初費用は低いが、早く更新投資が必要になるので、長期的にはさほど有利ではない。

一般的に、「更新or改修」のLCCは長期的には同じと考えられている。

(注)ある市の事例

建て替えと耐震補強を比較して住民投票を行ったが、工事費のみでLCCを開示しなかったために、耐震補強案が選ばれた。

②規模を変えない場合、維持管理費を含めても結論は変わらない。



2 コストダウンして建て替える

(1) 計算の前提

Aコストダウン建替(工事費のみ) 規模を1割減、単価を1割減＝費用19%減

0年目:810、30年目に486で改修、60年目に810で改修、以降同じ

B大規模改修(工事費のみ) 最初の改修は当初規模、更新時にコストダウン

0年目:600、30年目に810で建替、以降同じ

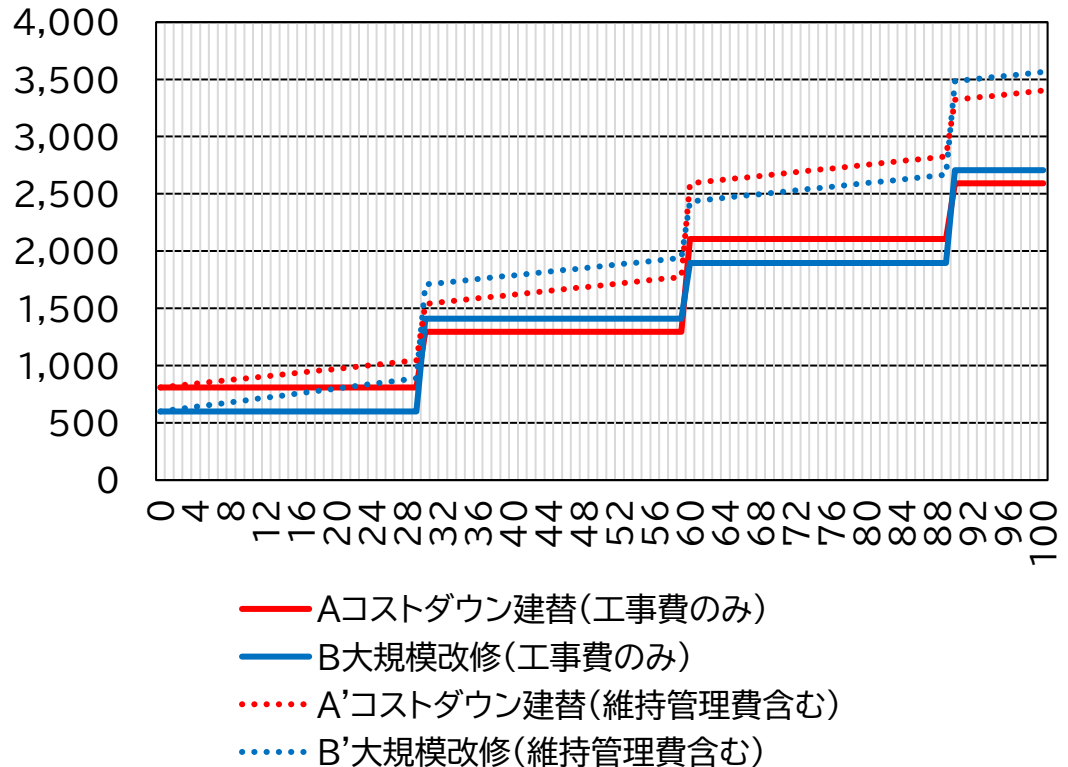
A' コストダウン建替(維持管理費含む) Aに工事費の1%相当(年8)を加える

B' 大規模改修(維持管理費含む) Bに工事費の1%相当(年10⇒更新後8)を加える

(2) 結論

①コストダウンの効果により、若干建て替えの方が有利になる。

⇒ 早めに建て替える場合は、規模縮小、単価減によりコストダウンを図る必要がある。



II その他の論点

1 規模削減のための方法

- (1)職員 ニューノーマル庁舎(フリーアドレスの導入、会議室の共用)など一人当たりスペースを削減
- (2)議会 議場とホールの兼用、委員会室と行政用会議室の共用など
- (3)市民 区役所も含めて役所に来なくてすむようにするシステム

2 単価削減、収入増加のための方法

- (1)PFIの導入
- (2)民間に建設してもらい買い取り(公民合築)、地代収入を確保・・・現状、民間需要は弱含みだが市庁舎がキーテナントとなる空間となれば話は違う
- (3)公的不動産(余剰部分の民間利用)・・・上記同
- (4)リース、セールアンドリースバック(当面は割高だが将来の環境変化に対応しやすい)

3 合意形成

(1)庁舎に対する市民の関心

- ・一般的に関心はかなり低い、もしくは偏っている(立派なハコ指向vs豪華庁舎批判)と思われる
 - ・バランスの取れた客観的情報の提示⇒LCCで公平に比較する、他地域の事例を紹介する
- (参考)市民参加のスペクトラム(後述)

(2)合意形成手法

なるべく早い段階で市民の関心を知ることが重要、かといって、すぐに説明会では議論が発散するか声の強い人の意見に左右されることになる。まずは無理に結論を出すのではなく、広く市民に公開する前に、市民の関心事項を前もって把握し準備できるようにする

①フォーカスグループ(性別、年齢の異なる少人数で長時間議論する)

②デリバレイティブ・ポリング(討論型世論調査)

1回目質問⇒説明・討議⇒2回目質問により深層理由を探り出す

事例：議場共用(埼玉県宮代町議場)

議場と公民館を共用



専用議場を持たず、開会中のみ議会が優先利用、その他の時期は公民館として会議・集会・イベントに利用

事例：公民合築(岩手県紫波町オガールプラザ)



町有地に進出する民間事業者決定後、施設を建築し町が図書館部分を買取る、民間部分は引き続き民間が所有し地代を支払う)



西棟

中央棟

東棟

事例：公的不動産(東京都渋谷区役所)



区有地の約半分に庁舎と公会堂を建て替え、残りは民間に定期借地して収入を得る(権利金で庁舎等建設代金を相殺)



事例：リース(愛知県高浜市役所)



将来の人口減少や公共サービスの変化に対応するため施設を固定しないという考え方。20年リース。

(参考)IAP2(International Association of Public Participation)の市民参加のスペクトラム

- 目的: 情報提供(inform)。ただし、単なる情報提供ではなく、必要に応じて、意見聴取(consult)、意見反映(involve)、共同決定(collaboration)、権限委譲(empower)の前提となりうるもの。
- 内容: バランスよく客観的な情報(balanced and objective information)。具体的には、費用対効果、リスクに関する数値化された情報のほか法制度等との整合性に関する情報等を、代替案と比較できるようにしていること。
- 方法: 市民が課題、機会、解決策等について理解する(understanding the problem, alternatives, opportunities and/or solutions。)ために工夫されたさまざまな方法を工夫する。

increasing impact on the decision 決定への影響の増加					
	Inform 情報提供	Consult 意見聴取	Involve 意見反映	Collaboration 共同決定	Empower 権限委譲
→行動 ↑決定					
Public participation goal 市民参加の到達目標	To provide the public with balanced and objective information to assist them in understanding the problem, alternatives, opportunities and/or solutions. バランスよく客観的な情報を提供し、課題、代替案、機会、解決策等について理解すること。	To obtain public feedback on analysis, alternatives and/or decisions. (政府による)分析、代替案、決定に対する市民の意見を聞くこと。	To work directly with the public throughout the process to ensure that public concerns and aspirations are consistently understood and considered. 全プロセスを通じて市民と直接一緒に作業し、市民の懸念や要望が常に理解され検討されるようにすること。	To partner with the public in each aspect of the decision including the development of alternatives and the identification of the preferred solution. 代替案の作成や望ましい解決策の特定等、意思決定の各局面において市民と協働(意思決定の代替案を立案)すること。	To place final decision making in the hands of the public. 最終的な意思決定の権限を市民に移譲すること。
Promise to the public 市民への約束	We will keep you informed. 市民に対して、常に最新の情報を提供する。 【情報の一方通行、提供側も説得する意思はない】	We will keep you informed, listen to and acknowledge concerns and aspirations, and provide feedback on how public input influenced the decision. 市民に対して、常に最新の情報を提供し、市民の懸念や要望に耳を傾けて理解し、それらが意思決定にどのような影響を与えたかをフィードバックする。 【意思決定に必ずしも影響を与えるわけではない】	We will work with you to ensure that your concerns and aspirations are directly reflected in the alternatives developed and provide feedback on how public input influenced the decision. 市民に対して、設定された選択肢に、市民の懸念や要望が直接反映されるよう協働するとともに、市民の意見がどのような影響を与えたかをフィードバックする。	We will look to you for advice and innovation in formulating solutions and incorporate your advice and recommendations into the decisions to the maximum extent possible. 解決策を設定する際に、市民に対してアドバイスや革新を求め、そのアドバイスを推奨を可能な限り組み込むようにする。	We will implement what you decide. 市民の決定したことを実行する。

合意形成手法(フォーカスグループ)



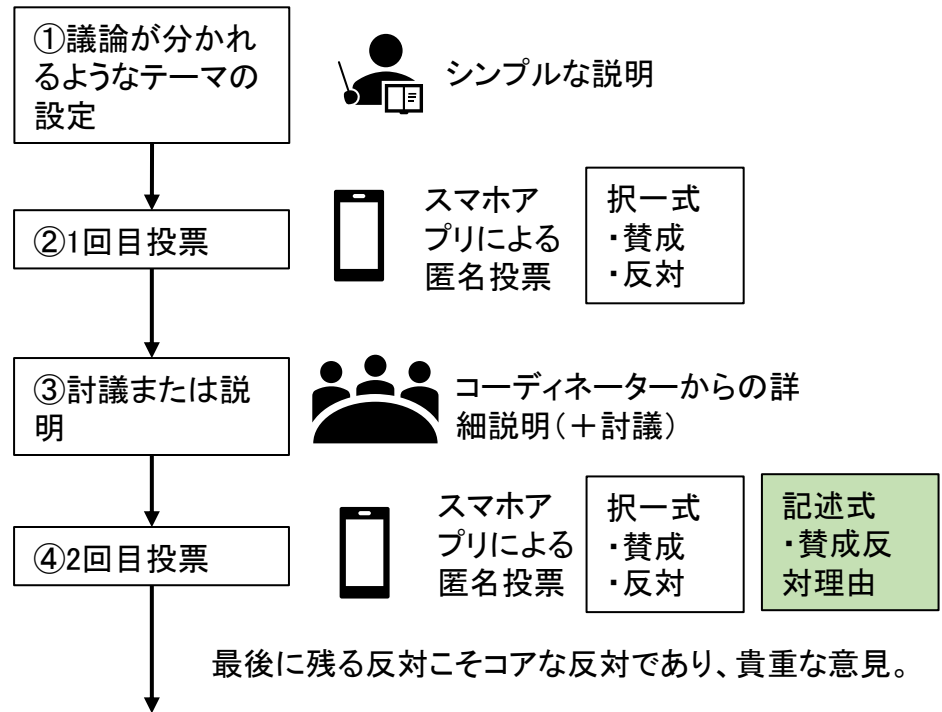
- ・性別、年齢等属性の異なる人を集める(相互に知らない、利害関係がない)
- ・コーディネーターの補足説明は可能、最初に議論してほしい項目を決め(含むその他)、論点が偏らないようにする
- ・全員が対等に意見を言えるように配慮
- ・結論は必ずしも必要ない

東洋大学の事例

千葉県松戸市中核市移行の是非
計6人、2時間実施

傾向としては、権限強化によるメリットは薄く一般市のままが良いという意見が強い

合意形成手法(デリバレイティブ・ポリング)



シンプルな説明



スマホアプリによる匿名投票

択一式
・賛成
・反対



コーディネーターからの詳細説明(+討議)



スマホアプリによる匿名投票

択一式
・賛成
・反対

記述式
・賛成
・反対理由

- ・淡々と説明するよりも、2回投票することで関心が高まる
- ・2回の投票により認識の変容が起きる
- ・それでも変容しない人の意見を確保

東洋大学の事例

2019年より計30回程度実施(最小8人~最大80人)
テーマは、迷惑施設の立地、歓迎施設の廃止など。

説明次第で、出題者の意図に沿う認識変容を促すことは可能であることが検証されている
(1回目の投票がある方が効果的)

まとめ

- 1)費用はLCCを用いて長期的に見る必要がある。一般的に、「建替or改修」のLCCは長期的には同じである。ただし、初期に規模縮小、単価削減によりコストを削減した場合は、建替が有利になる。
- 2)規模削減には、ニューノーマル庁舎、市民が来なくて良いシステムが有効。
- 3)単価削減、収入増加には、PFIの導入、公民合築、公的不動産が有効。
- 4)合意形成は、まず、市民の関心事項を把握することが有効。複数の手法がある。