



田中のりこの議会速報

【発行】 田中のりことみんなの会
【発行日】 2023年8月10日
【連絡先】 070-2172-8480(事務所用)
【MAIL】 tanaka-noriko@live.jp



ブログ みんなの会

新しい駅周辺庁舎建設 8月8日「今後の方針決定スケジュールの変更」の報告

8月2日（会議での質疑 詳細裏面）

市庁舎整備特別委員会の理事會開催

★今後の委員会で、運営方法を決めた

★駅周辺庁舎整備事業の市場調査では

4者と対話で得た提案の報告

・整備に関する施設の内容の提案

・事業方式に関する提案

・事業期間や資金計画等の事業現実性

・財政面を含めた今後の

方針を8月17日の理事

会、24日の委員会協議会

で示すと決めたけれど…



※理事會…委員会や協議会は議員全員。理事會は会派、無会派より選出議員で構成。

今後のスケジュール変更理由

市場調査に参加した各事業者から

建設工事費の確認中のため

8月24日までに今後の方針示せない

新しい駅周辺庁舎

令和5年11月上旬

木更津駅周辺庁舎整備事業に関する

今後の方針の取りまとめ

11月22日

市庁舎整備特別委員会協議会開催

・木更津駅周辺庁舎整備の今後の方針

・朝日庁舎周辺庁舎の事業化

新しい朝日庁舎

基本契約締結を12月下旬まで延期

木更津市がまとめた事業手法比較 出典:令和5年6月28日委員会資料

民間が建てて間借り

自前で建てる

民間が建てて、分割払い

事業手法	賃借	建設(従来方式)	建設(PFI方式)
課題			
整備時期(最短)	△ 令和11年4月開庁	◎ 令和10年5月開庁	△ 令和12年4月開庁
現駅前庁舎の契約延長 ※賃借料R4決算見込額 約1.1億円	○ 4年6か月程度延長	◎ 3年6か月程度の延長	○ 5年6か月程度の延長
国庫補助金返還の有無	× 市が、駐車場用地として国庫補助を受けた土地を民間業者に貸し付け、収益を得ることから、返還金が毎年生じる	◎ 市が、駐車場用地として国庫補助を受けた土地を駐車場以外の目的で使用するが、収益を得ないため、返還金は生じない	
整備費用	詳細を調査中		
初期投資	◎ 内装施工費等と敷金(庁舎)	△ 建設費に係る一般財源所要額が多額となり、財源の確保が課題	◎ 割賦払いが可能
市が活用できる補助金	○ 市民交流スペース内装のみ :都市構造再編集中支援事業(1/2)	◎ 庁舎棟(市役所スペースを除く):暮らし・にぎわい再生事業(1/3)	-
財源確保策	- ・国庫補助(都市構造再編集中支援事業) ・庁舎整備基金	- ・国庫補助(暮らし・にぎわい再生事業) ・庁舎整備基金 ・起債	- ・庁舎整備基金 ・起債
来庁者駐車場	- 西口駐車場敷地内(30台) 成就寺の駐車場(69台)		
市民交流プラザ	△ 整備計画及び基本設計については、選定する民間事業者の整備する建物にあわせる必要があるため、再整理が必要となる可能性がある	○ 整備計画及び基本設計を活かした庁舎棟の設計を行うことが可能	△ 整備計画及び基本設計については、選定する民間事業者の整備する建物にあわせる必要があるため、再整理が必要となる可能性がある





駅周辺庁舎整備事業の市場調査結果報告を受けて

8月2日 庁舎整備特別委員会 理事会 Q&A

▶ 報告 市場調査をした理由

市 6月28日の委員会協議会にて、今後の方針について事業化に至らなかった課題や今後の整備にあたっての課題を整理し、事業手法や事業スケジュールを検討していくことを説明していた。

事業手法の検討は、民間事業者が賃借方式やPFI方式において整備することが可能かを検証する必要があり、市場調査を実施した。

▶ 報告 4者との対話による市場調査結果

市 6月29日に実施要領を公表後、民間事業者からの参加申し込みを受け、7月18日から24日まで対話を4者とそれぞれ実施した。

対話の概要	市有地以外の敷地を活用し、共同住宅を整備するという提案もあった。しかし、市庁舎を確実に整備するため、木更津駅前西口駐車場敷地を活用し、まずは市庁舎を確実に整備することを検討していく
事業方式	官民連携手法である賃貸借、デザインビルド(DB)方式やPFI方式の提案があった。なお、共同住宅部分については、賃貸と分譲の両方の手法において検討できるとのこと
事業期間	全ての事業者が15年以上という提案あり 可能なら30年以上の期間という意見あり。 賃借期間や事業期間満了後に建物を譲渡する提案あり
資金計画等	工事費や賃料等の設定次第である 建築費の高騰のため、庁舎の賃料のみでは事業を行うことは厳しいことから、収益性の高いマンションなどの用途と複合するか、補助金の活用が必要であるとの意見

田中 自前で建てた場合の財政との対話はないのか。

市 自前建設と賃借とPFI事業という3つの手法を基本として考えている。



今は、様々な意見や提案内容に事業性があるのか、当市が設定する賃料金額の上限に収まるのか対話をしている状況である。

委員 今回、4者の事業者から提案があり、バラバラな提案があったと思うが、それをこれから絞り込むときに、優先するのはコストか、どのような条件で絞り込んでいくのか。

市 総合的な判断になるが、やはりコストを優先して今は考えていきたい。

委員 今回この対話したもののほぼ延長線にあるような、共同住宅が入っても構わないし入らなくても、構わないというアバウトな状況で、事業手法として示すのか。

市 市の駐車場敷地を基本として、庁舎の整備の提案で進めている。賃料はこの額に収めて欲しい、初期投資としての負担はこれぐらいの金額と提示を考えている。

田中 最初に提案した庁舎プランを崩すことはないのか。現在は、朝日庁舎から年間3000回を超え、打合せや議会対応で職員が来る。駅前の庁舎は小さく駐車場敷地に建て、議会棟は別途朝日庁舎の方の駐車場に建てるとか、1階は駐車場のままで2階に議会棟を別に建ててもいいのでは。

市 事業者へは、事業費全体の精査をお願いしている。その結果を踏まえて、当然「減築」ということも一つ想定しながら、今後検討を進めていく。

MEMO 8月8日にスケジュール変更の連絡

「財政面を含めた今後の方針を8月17日の理事会、24日の委員会協議会で示す」と決めた。

ところが、市場調査に参加した各事業者が建設工事費を確認中で間に合わないからスケジュール変更となった。

新しい朝日庁舎の建設の契約は、「9月下旬にしないと間に合わない」といわれていたけれど、「基本契約締結は、12月下旬まで延期が可能になった」とのこと。この際、財政の見通しも精査してほしい。市民からこんな声が届いている。

「お金がないなら、吾妻公園の複合施設、我慢するのに」「よその自治体はみな自前で建てている。なぜ、木更津市だけお金がないのか。やりくり下手か」と。

