

●羽島市役所旧本庁舎の民間活力等による利活用方法の提案内容において、検証の際、特に重要と思われる事項について改めて確認するため、応募された2団体に対し意見を求めたもの

●羽島市役所旧本庁舎の民間活力等による利活用方法の提案募集実施要領に記載された応募資格・提案条件(再掲)

- ① 民間事業者が事業主体であり、提案内容を運営できる十分な資力、経営能力及び社会的信用を有すること。
- ② 旧本庁舎を長期間（20年以上）にわたり活用するために必要となる耐震性の確保など施設の安全性を確保し、事業を継続的に実施できること。
- ③ 施設改修に係る工事費用、施設運営費に係る経費等は、民間事業者の負担とすること。

		A団体の意見	B団体の意見	確認・検証結果
1	事業主体・応募資格について （実施要領「1 本業務の目的」にもありますように、民間事業者等を事業主体とすることを前提としております。提案内容において、事業主体となる具体的な民間事業者の記載が見当たりませんが、この点についてご意見をお示しください。）	・今回の提案募集における応募資格によれば「民間事業者（事業の実施主体となる意向を示す法人又は複数企業体によるグループ等）」となっており、当団体は一般社団法人であり、「事業の実施主体となる意向を示す法人」に相当するため、単独で応募資格を持つものと考える。	・同じ坂倉準三設計による旧伊賀市庁舎の保存改修に際しては、サウンディング調査を市が主導で実施し、市民の声を反映して後、事業者を発掘している。今回の場合も同様の流れで、サウンディング調査でなくとも、優れた文化的な利活用の企画提案をまとめ、その内容を市役所及び市議会の審議を経て公開し、それに賛同する民間事業者を発掘するという流れも可能かと思われる。 ・今回私としては、方向性の異なる2つの画期的な利活用案が提案出来たので、市の意見ならびに、市民、市議会議員、有識者、大学教授陣などの叡智を集めて広報につとめ、事業者を発掘していきたい。 cf. サウンディング：事業発案段階や事業化段階において事業内容や事業スキーム等に関して、直接の対話により民間事業者の意見や新たな提案等を把握すること	・A団体の意見においては、応募資格に関する記載となっている。 ・B団体の意見においては、今後、事業主体となる民間事業者を発掘するという記載となっている。 ・いずれの提案においても、現段階において、事業主体となり事業費のすべてを負担する民間事業者等の存在は確認できなかった。
2	長期間にわたる事業継続の可能性、耐震性、地盤改良や長寿命化対応について （実施要領「5 提案条件」として「(1)旧本庁舎を長期間（20年以上）にわたり活用するために必要となる耐震性の確保など施設の安全性を確保すること」を掲げております。貴提案内容を補足する上で、耐震性の確保、地盤改良や長寿命化対応について、具体的なご意見があればお示しください。）	・文化財としての価値を維持し、外観を損なわないよう計画とするために、以下の耐震補強計画案を提案する。 ・提案1：S造ダンパーストレス「構造コア」により中央柱群をメガストラクチャー化する。 ・提案2：S造ダンパーストレスまたはS造立体面格子「構造壁」を対称形に配置する。 ・提案3：望楼部分は外壁の内側より「炭素繊維シート」を樹脂にて接着する。 ・「保存」ではなく「利活用」するためには、必ずしも建物の内部空間全てを現状のままに残す必要はないと考え、建物の文化財としての価値を損なうことがない範囲で耐震補強のための改修を行うべきであると考え。 ・地盤改良や長寿命化対応についても適宜検討したいと考えるが、本提案募集に際しては、判断根拠となる資料が開示されていないので、検討できていない。したがって、改修工事予算を検討するに当たって、こうした追加工事費用に対応できる余裕を与えている。 cf. ダンパーストレス：ストレスとダンパーからなる制震機能・装置の一つ cf. メガストラクチャー：高層建築などに採用される構造（構造形式）の一つ、非常に大きな人工構造物	・「耐震性の確保など施設の安全性の確保」に関しては、より精度の高い診断のためには、設計図・施工図等の図面一式と構造計算書、平成28年度の耐震診断報告書をあらためて入手し、詳細に検討する必要がある。 ・建築の空間構成、構造形式に関しては、水回り、階段、エレベーター等のタテ動線に係る部分の構成要素を固めて、「構造コア」とし、大きな執務空間と小さな付属空間を一定の割合で、空間的に分離し、それぞれに耐震壁を設け、機能的にも構造的にも理に適ったつくりとしている。図面を良く精査する前提ではあるが、耐力壁の長さの不足があるとすれば、適宜内部の柱間に新たな耐力壁を挿入することで耐震性の確保が可能となる。 ・火の見櫓の塔部分は、階段の内外を壁で囲み、中央の五重塔を支えるのと同じ、「芯持ち柱」としての内壁と階段のササラを受ける外壁の二重壁で出来ており、そのスタンスで、単なる煙突などとは異なる安定的な構造となっている。（ササラ：階段の段部を支える梁のこと） ・壁のコンクリートの劣化具合を調べるために必要に応じコンクリートのコア抜き等を試供体として調査し、確認できる。 ・コンクリートの中性化に関しては、中性化の進行は標準以下のものであるが、劣化調査の上、中性化の進行速度を減速する為の近年開発された新しい塗材を施す。 ・耐震補強に関しては、様々な提案があり、意匠を変えずに耐震性能を最大限もたせる新工法で解決する。	・A団体の意見及びB団体の意見のいずれにおいても提案書の内容を補完する意見が記載されている。 ・この関係については、それぞれの団体から詳細な資料の提供や調査が必要であるとの意見があった。大地震発生後における建築物の保存状態、羽島市の地盤の地域特性への対応、築60年以上を経て改修を重ね著しく老朽化している施設の長寿命化への対応などに係る提案者の考えは確認できなかった。
3	工事費・運営経費及び資金調達方法について （実施要領「5 提案条件」として「(2)施設改修に係る工事費用及び施設運営に係る経費等については、民間事業者の負担とすること」を掲げております。提案事業を実施する上で必要となる工事費用額、施設運営経費額及びそれら資金の調達方法について、貴提案内容を補足する上で、具体的にお示しください。）	・「施設改修に係る工事費用」と「施設運営に係る経費等」を、全て「民間企業等」に拠出させることは、極めて困難であると考え。 ・複数の「民間企業等」に打診したところ、この建物を買収することが出来るのであれば、「施設改修に係る工事費用」を拠出することは可能であるが、「施設運営に係る経費等」に加えて羽島市が質疑回答書で提示した年間700万円～900万円の賃料を20年間に亘って支払う企業を見出すことは困難という回答を得ている。 ・「施設改修に係る工事費用」については、コンバージョンの総工費約15億円（改修工事単価100万円/坪）について、あらためて「羽島市旧庁舎保存利活用委員会」を設置し、旧本庁舎の利活用を含む「都市再生整備計画」竹鼻地区立地適正化計画を策定することで、その事業全体の60%までの経費補填が見込まれる「都市再生整備事業関連補助金」を中心に羽島市が準備するという方針を示している。その際、建物全体の耐震改修と、利活用する業者が利用範囲に応じた改修費用は、区分して考えられるべきである。 ・「施設運営に係る経費等」については、あらためてPPP・PFI事業公募によって運営業者を選出すべきであり、利用範囲に応じて改修費用と経費を拠出してもらう提案を募る必要があると考える。その際、本計画のプログラムに関しては、子育て支援施設関連補助金の経費補填を見込むことが可能である。 ・坂倉準三の設計に関するNPO法人を立ち上げて、その本部を生まれ故郷に設置し、彼が設計した建物を保存利活用するためのクラウドファンด์を全世界に募ることも可能であると考え。 ・羽島市には、こうした「施設改修に係る工事費用」と「施設運営に係る経費等」を、全て「民間企業等」に拠出させるべきでなく、「羽島市旧庁舎保存利活用委員会」と「羽島市旧庁舎保存利活用対策室」を設置し、これらの利活用に関する一連の検討を十分に行っていただきたい。 cf. コンバージョン：建築の用途を変更し再利用すること	・提案事業は、従来の市役所としての執務空間を、展示空間及び飲食空間（限られた厨房等）に転換するため、商店としての商空間やホテルとしての宿泊空間に転換するような水廻りなどの給排水設備の大幅な増設などや過大なコスト負担が発生しない。 ・「はしま建築ミュージアム」とした場合、建築を代表する四会連合（日本建築家協会、日本建築士連合会、日本建設業協会、日本建築士事務所協会）からの支援や建築界のメーカー各社からの大きな協賛も期待できる。 ・建物の解体費用にも、解体工事費、地下埋設構造物（杭、基礎等）撤去費用、濠埋め立て費用、処分費、整地費等々、相当な費用がかかると見込まれている。それらの諸費用も改修費用と比較してみる必要がある。 ・このたび追加提案している第2案の「はしまマルシェ」では、羽島市内で不足している飲食に関する諸施設やシェアオフィスなどを提案している。共に事業として、飲食、不動産賃貸を担当する事業者を探していく。 ・提案を受け入れて積極的に参画しようとする事業者を探すべく、市と協力して幅広く広報していきたい。	・民間事業者等によるすべての事業費負担を前提とする今回の提案募集にも関わらず、A団体においては、市に事業費の一部を負担することを求める案であることが確認された。 ・いずれの提案においても、現段階において資金を負担する民間事業者等が存在しておらず、また、資金調達方法については、確実性や継続性において不明な点があることが確認された。