

第3回大東市庁舎整備に関する推進本部会議 議事要旨

日時：平成30年4月18日（水）午前10時00分～11時20分

場所：委員会室

出席：西辻副市長、亀岡教育長、松本上下水道事業管理者、田中理事、東地方創生局長、北本政策推進部長、品川総務部長、北田市民生活部長、池谷人権政策監兼人権室長、青木福祉・子ども部長、澤田保健医療部長、今出街づくり部長、延田上下水道局長、森田学校教育部長、岡本学校教育部指導監、南田生涯学習部長、木村議会事務局長、中村選挙管理委員会・公平委員会・監査委員事務局長、（事務局）野村政策推進部総括次長兼秘書広報課長、田中新庁舎整備課長、野田新庁舎整備課参事、武内上席主査、中川

○次第1 大東市新庁舎整備民間活力導入可能性調査の結果について

○次第2 大東市新庁舎整備基本計画（素案）について

《資料に沿って説明。以下、質疑応答》

（福祉・子ども部長）

障害者差別解消法の中で、行政の役割として合理的配慮が求められている。このあたりを文章に盛り込んでほしい。

（事務局）

検討して盛り込む。

（地方創生局長）

前回会議で、民間からの提案募集の審査において、戦略会議での評価についての説明があったかと思う。最優秀提案とならなかった案について、「複合化（官民連携多機能型庁舎）といった視点からは、提案のあったコンビニや飲食ブースの設置にとどまっておき、複合化によるにぎわい創出や地域活性化の効果を期待できない」というものであったはず。しかし、民間活力導入可能性調査結果によると、床を所有したい業者はなく、賃貸借による小規模テナント、コンビニやカフェなら検討可能となっている。新庁舎整備の3つの視点の1つである「複合化」が、この計画には欠けているのではないか。

(事務局)

今回の導入可能性調査は、20年の長期間、PFI事業者が責任をもって複合施設を運営するという前提でヒアリングしている。PFI事業者が、リスクを抱えて、床を所有して事業展開するのは、確かに難しいという結果が出てきている。地方創生局長が指摘されるとおり、3つの視点のうち、複合化・多機能化は大きなポイントとなる。この導入可能性調査の結果を踏まえて、PFI事業者としてはリスクがあるという結果は出ているが、改めて、個々の民間企業に対して、複合施設部分を活用したい企業ニーズがあるのか、どれくらい複合施設に関心があるかを調査していく予定。

今の計画の段階では少し乖離したような内容になっているので、その調査の結果を踏まえて、もう一度精査・検討していきたい。

(政策推進部長)

関心度調査の結果と地権者との等価交換、この2つをもって複合機能を創設しようとしている。調査結果と等価交換の進捗状況を、最終的に計画案に反映させる際に、十分、推進本部会議で検証いただき、そのうえで、複合化の可能性についても検討・協議願いたい。

(街づくり部長)

導入可能性調査で、PFI事業者は20年もの長期間は運営できないとの結果だが、関心度調査では複合施設床部分はどこが用意する設定なのか。

(事務局)

PFI事業者を募集する前段で、業者との意見交換ができる場を設ける。そこで市が独自でする企業の関心度調査の結果、複合施設に入りたい企業が複数あり、企業の関心度が高いといった結果が出れば、PFI事業者が床を持つことも想定される。結果を踏まえても、なおPFI事業者が否定的であれば、市が床を持って、事業者に貸し出す想定もある。床の所有について、今回の調査結果を踏まえ、PFI事業者と話し合った後に決めていく。

(街づくり部長)

導入可能性調査と関心度調査の聞き取り対象事業者の違いは何か。

(事務局)

導入可能性調査は、建設会社や金融機関など、あくまでPFI事業を運営する事業者、関心度調査は実際にテナントとして入る可能性のある事業者。

(議会事務局長)

新庁舎の床面積に投資して、利益をあげて回収したいということか。民間が手を上げなければどうするのか。行政が使うということか。

(事務局)

行政が使うと決まったわけではない。複合施設部分にテナントが入らないとなれば、複合化ということについて、再度、推進本部会議等で議論していかなければならない。今の時点で、必ず余剰床を作って、それを市が運営すると決定しているわけではない。

(議会事務局長)

民間が入る可能性がなくなった時点で、複合施設ありきであの場所に建てるということがリセットされるということか。もう一度、最初の現地建替え案や他にあった提案に立ち返るのか。

(事務局)

どこまで立ち返るかについても、推進本部会議や戦略会議で議論していただく必要がある。

(議会事務局長)

今回の計画案の中で、前回の案の民間複合用途や機能にあった、「⑦人口の増加による活性化に寄与するもの」が消えているのはなぜか？

(事務局)

今回の計画では総合設計制度を活用する予定。当初は連担制度という、さらに容積率を上げる制度の活用も想定していた。一定規模のマンション併設には、連担制度の活用が必須となるが、権利者同意が必要などの課題が多く、あの場所で連担制度を使うことは困難という結論に至り、住居系の機能の可能性が低くなったため、その項目を削除した。

(議会事務局長)

それでは当初出ていたB案はないということか

(事務局)

そもそも、B案を採用したということではない。A案B案それぞれ良い点を計画に盛り込んでいくという話だった。

(副市長)

3つの視点の1つである複合化の視点。導入可能性調査は条件的に長期間の所有の問題があり、民間業者の手が上がらなかった。よって、次の関心度調査では条件を変えていく。それでもなお、民間事業者が出てこなければ、3つの視点について、改めて検討が必要になってくる。関心度調査では、条件設定の違いがわかるよう工夫が必要。

(選挙管理委員会・公平委員会・監査委員事務局長)

土地建物の等価交換により庁舎の敷地を確保するということだが、以前、土地については1/3が市有地、2/3が民有地と聞いている。等価交換により、2/3の土地代金は支払わなくてよいということか。

(事務局)

土地価格と同等の建物床と交換するので、土地を購入する費用としては発生しない。ただし、その床に対する建設費用は発生する。

(街づくり部長)

駐車場は地下で考えているのか。

(事務局)

地下1階と隣接商業施設の駐車場を活用する想定。公用車や障害者用駐車スペース等の位置については、今後議論いただく必要がある。

(街づくり部長)

公用車を地下に持っていくと、水害等が発生した際、車が出動できないといったこともあり得る。災害時の対応をしっかりと検討してもらいたい。

(議会事務局長)

等価交換の話があったが、新庁舎建物に入る地権者所有床については、地権者の裁量で自由に使用できるのか。

(事務局)

市が求める複合機能に該当するような使用を前提に等価交換の協議を進める予定。

(議会事務局長)

基本計画10ページにある立面イメージの民間施設は、等価交換部分なのか。今後関心度調査の対象となる床部分なのか。

(事務局)

イメージとして示しており、市民からみてわかりやすいように、区別せず、民間施設と記載している。まだ、階層は確定していない。どういった機能が入るかによって、階層は変わってくると考えている。イメージの定着を懸念するところであるが、一定何かを示さないと、施設規模も想定しにくいいため、提示させていただいた。

(議会事務局長)

基本計画 23 ページのように、仮に、民間施設が 1 階にこれほどのスペースを占めるようなことがあれば、ワンストップ窓口といった記載もある中で、本来の庁舎機能を損なうことを危惧する。第三者がこのイメージ図を見た際に一番に目がいくのではないか。建物の敷地が決して広くない中で、これだけの民間施設が入るとなると、1 階に庁舎機能は持ってこれられないのではないか。

(事務局)

これはあくまでイメージで、固定観念を植え付けないよう、書き方については、案にする段階で検討・修正していきたい。低層階にどのような機能を持ってくるかは庁内で議論をする場を設けていきたい。新庁舎においては、市民の利便性が最も重要なこと。市民や議会に対しても、フロアの配置については、丁寧に説明していきたい。

(副市長)

今の議論は重要な点。どんな機能が入るのかも含めて、市民の目線で丁寧な説明をお願いする。ワンストップ窓口を進めようとしていることも踏まえて、今の意見を十分酌んだ上で、誤解が生じないように進めてほしい。

(総務部長)

今の状態は、複合機能部分を作って、それを使ってもらうためにどう工夫するかという議論になっており、違和感がある。そうではなくて、関心度調査をした結果、市民にとって有益なものとして活用をするために、これだけの床面積がいるという説明ができるようになれば、わかりやすい。

(政策推進部長)

指定容積率のアップは、新庁舎のためにするものではない。JR 住道駅北地区の街づくりのために行うものなので、仮に、基本計画案が否決されても、指定容積率のアップは進めるという位置づけ。街づくり全体の計画に沿って、新庁舎においても、その容積率の増加部分をどう活用していくかというあくまで副次的な位置付け。仮に、民間施設が来ないとしても余剰容積は生まれる。

(街づくり部長)

JR住道駅北地区の道路などの基盤整備、防災に対する課題解決の手段として、都市計画上の手法として容積率を上げるなどにより民間の活力を導入したいと考えている。関心度調査は床面積を限定せずに調査をするのか。

(事務局)

前提条件なしで調査はできない。総合設計制度を活用した21,000㎡という規模からから庁舎機能として想定している18,000㎡を差し引いた3,000㎡程度を提示する予定。ただし、今後の議論で、庁舎の必要床面積も変わっていく可能性もあるので、少し幅をもたせて調査したい。

(街づくり部長)

21,000㎡は容積率300%で総合設計制度を活用した場合の最大面積。容積率400%になればもっと床面積が確保できることになる。このあたりも考慮しておく必要がある。

(事務局)

コンサルによると21,000㎡は容積率400%の最大面積と聞いていた。21,000㎡以上の可能性があるとなると調査の前提も変わってくる。最大面積についてはまた相談させていただきたい。

(副市長)

今の話では、21,000㎡のうち庁舎部分が18,000㎡となっている。ただし、この規模についても、働き方改革や窓口の配置等でも縮小できる可能性があり、今後皆さんに議論していただきたいところである。

(人権政策監)

基本計画の13ページ。だれでもトイレやオールジェンダーなどLGBTの方々に配慮した内容となっているが、写真だけではなく、文章の方でも検討願いたい。

(事務局)

誰にでも使いやすい庁舎としての書きぶりについては、今後庁内でも議論していただき、表現していきたい。

(保健医療部長)

区分所有という点が将来的に不安を感じる。区分所有の相手方として想定されるのは1者になるのか複数になるのか。

(事務局)

確実に言える区分所有の1者は、2/3の敷地をもつ地権者。もし、他の複合機能として、民間事業者が入ってきた場合は、市が所有して貸すのか、民間が床を買い取り運営するのかで状況が変わる。関心度調査の結果や議論によっても変わってくる。ただ、マンションのように区分所有者が100も200も増える状況は想定していない。

(副市長)

区分所有者が増えれば、改修等でいろんな障害がでてくるので十分検討すること。

(議会事務局長)

等価交換ありきになっているが、決定なのか。新しく建てた庁舎の中に、地権者が床をずっと占有しているのはどうか。6億、7億なら買い取った方がいいのでは。

(政策推進部長)

庁舎のあり方の中で複合化の視点があつた。先ほどPFI事業者が床を持って運営・事業展開することについては、厳しい意見があつたと説明した。一方で、等価交換の手法であれば、複合化が達成できる要因になり得る。複合化を目指さないということになれば、買い取りもあり得るが、現時点では、複合化を目指すので等価交換を想定している。等価交換は複合化の手法の一つと考えていただければ。

(議会事務局長)

買い取って、複合施設として床を用意する方法もあるのでは。

(政策推進部長)

複合機能としての床をPFI事業者、行政どちらが用意するか、選択肢としては、どちらも可能性はある。

(選挙管理委員会・公平委員会・監査委員事務局長)

複合化しないなら、根本的な部分が覆ってくるのでは。

(政策推進部長)

冒頭の地方創生局長の質問と同じと考えるが、関心度調査の結果および等価交換のあり方次第。最終的には、議会上程前に推進本部会議や全体会議等でご議論をお願いしたい。複合化のあり方がこれでいいのかについては、これからもご意見をいただきたい。

(教育長)

並行して、現地での整備も検討していく必要があるのではないか。基本理念の①から⑤は現地でもできるもの。費用対効果も含めて比較検討が必要になるのではないか。

(事務局)

現地で建替えでも基本理念の①から⑤については達成できる。一方で、整備の視点の1つとして、財政支出の抑制を掲げており、現在、消防跡地への移転と現地建替えの財政支出の差を試算しようとしているところ。財政支出の面からの比較を今後示していく。

(教育長)

移転することのメリットを市として説明していく必要があると考える。

○次第3 今後のスケジュールについて

≪資料に沿って説明。以下、質疑応答≫

(議会事務局長)

議会手続き欄についてすべて議決と書かれているが、上程と変えるようお願いしたい。

(街づくり部長)

平成31年度の都市計画決定手続きについて、今後の関心度調査の結果、余剰容積を活用する企業等が出てこない場合は、400%の容積率を活用しなくても庁舎は整備できることとなるので、このスケジュールから都市計画決定手続きは消えるのか。

(政策推進部長)

今後の複合化のあり方についての議論によって、都市計画の容積率400%を活用するかどうかがつながっていく話。容積率の緩和はJR住道駅北地区の課題解決のためであり、現段階では、関心度調査で民間から手が挙がらないから、都市計画決定手続きをやめるとはならない。

(街づくり部長)

民間が来ない場合であっても、公共的なスペースとして整備するにせよ、容積率400%を活用しないと複合化できないという話でよいか。

(副市長)

容積率 400%へのアップは進めていく前提。

(街づくり部長)

街づくり部としては、JR住道駅北地区の課題解決のため、一つの手法として容積率を活用して街づくりをしていくというスタンスで、都市計画決定に向けた手続きを進めている。庁舎整備において容積率をアップして活用しないと、庁舎のスケジュールとは関係なく、都市計画手続きを進めるという意図で確認した。

(議会事務局長)

2020年度に市役所位置条例上程とあるが、この年の4月には選挙がある。この選挙との関係は。

(政策推進部長)

前回示しているスケジュールにおいても、位置条例の時期について、本会議や特別委員会でも質問いただいております。その際の答弁として、2つの要素を挙げている。

1点目は、事業者から提案をもらった後とすることで、位置条例の上程の際にも具体的にどのような庁舎となるかということを示すことができる。2点目は、時期については、市長の裁量によるとされている。

今回お示しさせていただくスケジュールについても、基本的な答えとしては同じとなると考えている。

(議会事務局長)

今年の12月議会に基本計画案を上程するが、1/2の賛成が必要。もし、否決された場合は、この計画は白紙に戻るのか。

(政策推進部長)

新庁舎整備基本計画とあわせて、総合計画の改訂についても上程を予定している。総合計画においては「新庁舎の整備」を追記する予定。総合計画の改訂と、新庁舎整備基本計画を色分けして進めたいと考えている。

(議会事務局長)

新庁舎の整備はするが、具体的な建替え場所等については、再度考えるということまで理解する。

(副市長)

他に何か意見はないか。それでは本日の会議を終了する。