

第5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31年1月17日（木）午後1時00分～2時00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、
大石危機管理監、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、
野田新庁舎整備課課長参事、武内上席主査、川崎

○次第1 大東市新庁舎整備基本計画（素案）の修正版について

○次第2 パブリックコメントの結果概要について

○次第1 大東市新庁舎整備基本計画（素案）の修正版について

《資料に沿って説明。以下、質疑応答》

(上下水道局長)

イニシャルコストについて、36ページに現庁舎売却費用として約11.5億円とあるが、これには下水道敷は含まれているのか。現庁舎敷地内の一段高くなった駐車場部分には下水道敷あり、この駐車場部分も含めて計算しているとなれば見込額が変わってくるのではないかと。

(事務局)

駐車場部分の下水道敷については考慮していない。単純に面積×想定される㎡単価で計算している。

(上下水道局長)

現庁舎敷地全体を売却する資金計画になっているようだが、現庁舎にある下水道敷は集排水部の最末端となっており、その部分を売却することは難しいと考える。売却の考え方が変わってくるのでは。

(事務局)

そこまで認識できていなかったので、詳しく教えて頂きたい。

(議会事務局長)

前回会議でも確認したが、この計画を修正するにあたっては、パブリックコメントや住民説明会で出された意見や疑問に答える修正とすると聞いている。この後の説明となっているパブリックコメントの結果概要において、一番多い意見は場所に対する意見である。この意見に対する答えは計画のどの部分に載っているのか。

(事務局)

パブリックコメントでは161件のご意見を頂いており、そのうち54件が場所についてのものであった。意見に対する答えとしては、計画の中に、新たに第6章を設け、「パブリックコメント等で多くいただいた意見についての市の考え方」として追記している。場所の件については、「なぜ消防跡地および周辺地へ移転するか。」ということをも40ページに記載している。

(街づくり部長)

計画では、複合化部分の床を1,000~3,000㎡としているが、最新技術の活用等による省スペース化で庁舎の必要面積が減れば、複合化面積を増やすことも可能だが、そういった検討はなされているのか。

(事務局)

庁舎部分の18,000㎡は既存のシステムで想定した面積。技術革新により、庁舎部分にこれほどの面積は必要なくなると考えるが、18,000㎡をどこまで減らせるかといった削減面積の試算は現段階ではしていない。よって計画の中では、18,000㎡を最大として、今後省スペース化に取り組んでいくとしている。

省スペース化により生じた余剰部分については、すべて複合化するかどうか、今後議論が必要となる。余剰部分は市民の交流スペースを増やすなど複合化以外にも利用できるので、現段階では、複合化部分の面積は確定できない。

(街づくり部長)

複合施設に何が来るかは、前回の会議以降まだ決まっていないのか。

(事務局)

複合施設の内容については、前回の推進本部会議以降に何かを決定したということはない。

(総務部長)

47ページの民間事業者が破綻・撤退した場合について、実際にこれでリスク管理が出来ていると言えるのか。

(副市長)

法律的問題が出てくる。事務局明確に答えるように。

(事務局)

47ページに記載している内容は、PFI事業を行う際の一般的なリスク管理の手法となっている。個々の事例によっては、更に権利関係が複雑になる場合もある。大東市においても、現状に応じたリスク管理は必要と考える。この点については、法的な課題を弁護士に確認し、現在調整しているところ。こういった大型事業の場合、市にリスクがある状態でそのまま事業を進めていくことは出来ない。解決に向けた方策を弁護士に相談している一方、地権者との協議も進めているところ。計画を上程するまでには整理しておかなければならないと考えている。こういった手法をとっていくかという点については、地権者との最終的な調整ができていない為、この場で報告できない。調整ができれば、後日手法についてご報告させていただく。

(政策推進部長)

PFIや公民連携事業などの民間と公と一緒に事業をする場合、多少はあっても民間の破綻等のリスクは必ずついてくる。民間との連携事業が全国的に増えて行く中、こういったリスクの発生を抑え、公民連携の手法を進めるための法制度改正や、民有地を活用した場合のリスク分担についての法律やガイドラインの改正も非常に多く行われている。大東市でもこれらを参考にしてこの事業を進めていきたい。今回の庁舎の件に限らず、公民連携事業には必ずリスクはでてくるのできっちり対応していきたい。

(副市長)

リスクについては必ずついてくるものであるが、それに対する想定外は許されない。しっかり検討してもらいたい。

(議会事務局長)

47ページのPFI手法におけるリスクというよりも、30ページの複合施設の所有形態にリスクを感じる。新庁舎建物が区分所有建物になるという記載はこれまでにはなかった。等価交換によってどの程度の床を地権者に渡す予定なのか。土地の価格を建物の面積に換算するとどれくらいになるのか。

(事務局)

まだ予算もなくきちんとした不動産鑑定額を出したわけではないため、あくまで想定となるが、地権者の土地はおよそ6億から8億円と見込んでいる。これを建物の何階部分の床と交換するかで床の価値も変わるのではっきりした面積は言えないが、おそらく1,000㎡前後になるのではないかと。

(議会事務局長)

1,000㎡とは建物の面積割合でどれくらいになるのか。

(事務局)

現段階では、建物全体で21,000㎡と考えているため、1/21となる。

(総務部長)

区分所有建物は、民間の破綻や撤退リスクを考えると、次にどんな事業者が入ってくるのかわからないのでは。

(政策推進部長)

民間の破綻等により、区分所有者が入れ替わってしまうことは回避できない。よって48ページに書いてあるとおり、事前に建物の管理規約の中で使用形態を定めておく。大東市が床面積の80%以上を所有し、区分所有法上の議決権を行使できるようにしておくことで、ふさわしくない要素の事業者は入ってこないように管理規約を定めることが可能。

(議会事務局長)

区分所有建物と民間の破綻・撤退リスクを多くの方が心配している。それならば、いっそ地権者の土地を買うという方法を考えてもいいのでは。購入することで、これらの心配事はなくなるのでは。購入できないということであれば、現在地との等価交換もあるのではないかと。

(政策推進部長)

土地と建物の等価交換という手法を利用する意義は、複合化を効率的かつ費用をかけず達成できる点。

(総務部長)

将来において、リスクなく市役所機能を確保できる方法を考えると購入することが適当と考える。

(選挙管理委員会・公平委員会・監査委員事務局長)

購入してしまえば、将来的なリスクも解消される。購入については、地権者と折衝しているのか。

(政策推進部長)

折衝はした。しかし、地権者以外の民間事業者が建物の一部を所有することを市が考えているのであれば、等価交換することが費用面でも抑制できるとご提案いただいた。

しかし、これまでの意見から複合施設の所有形態については、もう少し検討が必要になると考える。

(議会事務局長)

そうであれば30ページの複合施設の所有形態の区分所有建物部分は、もう決まったかのような印象を受けるので修正すべき。

(街づくり部長)

36ページの注釈部分について確認したい、削減率10%とあるが、本文ではVFM 6.4%とある。この違いは何か。

(事務局)

VFMは事業全体の削減率を示すもの。よって整備費以外にランニングコストや諸経費も含んだ全体では6.4%の削減となり、整備費(建設費用)だけではPFIのこれまでの事例から約10%の削減となる。わかりやすいよう計画の表記は工夫する。

○次第2 パブリックコメントの結果概要について

《資料に沿って説明。以下、質疑応答》

(上下水道事業管理者)

パブコメと住民アンケートの結果を比べてみると。パブコメで意見が最も多いものは現在地での建設を望む声であった一方、アンケートでは候補地でよいという意見が58%ほど占めている。この違いはどう受け止めたらよいか。

(事務局)

パブリックコメントは広報やホームページでお知らせし、それに対し庁舎整備に関心をもっておられる方がご回答くださっている。一方で、アンケートは無作為抽出となっているため、答えていらっしゃる対象が違うので数字の違いが出ていると考える。

(教育長)

市民の意見を十分に聞いていないという声が多いが、これに対して適切に回答ができているのか。

(事務局)

市民アンケートの中で、場所を再検討すべきと答えた方は全体の15%ほど。パブリックコメントの中の意見は、この15%の中の方ではないかと想定している。

事務局としては、議員から市民の意見を聞くようご提案いただきアンケートや説明会等を実施している。今後も、要望があれば進捗等の説明を予定している。

(議会事務局長)

教育長の質問は、例え少数意見であっても、この文面で説明責任は果たしているのかという質問。

位置条例で議会の議決を得なければ、庁舎の移転は決定しないため、その手順をしつかり説明するべきではないか。最終決定は議会がするという事が分かれば、市民の意見を聞いていないという意見は減るのでは。市民の中で、もう決まっていると思っている方が多いからこういった意見がでてきている。

(事務局)

最終決定ではないことがわかるような標記にしたいと思う。

(議会事務局長)

議会で図って議決で決まることを記載してはどうか。

(副市長)

49ページを見てもわかるように平成25年から議論している経過がある。すべてを

標記することはできないが、検討経過があることをわかっていただく必要がある。
工夫して記載していただきたい。

(事務局)

これまでの経過や位置条例等のご意見を組み込みながら、もう少し丁寧に表現したいと思う。

(生涯学習部長)

パブリックコメントでは、肯定的な意見はなかったのか。

(事務局)

お示ししている資料は概要版である。複数意見があったもののみ掲載している。少数だが肯定的な意見もあった。最終的には、ホームページに全件載せる。

(副市長)

他に意見はないか。全体的な部分での意見でもよい。

(市民生活部長)

4月に一度示して頂いているスケジュールについて、計画案の上程時期がずれているが、どう変更となるのか。

(事務局)

現在、再検討しているところ。基本的には、4月に示したスケジュールから、計画案の議会上程が3か月ずれているため、他の項目についても全て3か月ずれることを想定している。

(福祉・子ども部長)

市民が計画の修正版を見た際、難しい言葉が多く内容を理解していただけないのではないか。今すぐには難しいかもしれないが、今後、市民に説明していく場面では内容を理解していただけるような形のツールを用意してほしい。

(副市長)

例えば、冊子のようなもので用語集を作るなど工夫が必要と考える。

その他何か意見はないか。貴重な意見、建設的な意見もいただいた。大東市のゆるぎ

ない拠点をつくるという信念をもってしっかり修正できるところは修正するように。
それでは本日の会議を終了する。