

第2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29年11月20日（月）午前10時10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、浜本理事兼危機管理監、東地方創生局長、北本政策推進部長、田中総務部長、山本市民生活部長、池谷人権政策監兼人権室長、村岡福祉・子ども部長、澤田保健医療部長、今出街づくり部長、大嶋上下水道局長、品川学校教育部長、岡本学校教育部指導監、南田生涯学習部長、中村選挙管理委員会・公平委員会・監査委員事務局長、牧野総務部参事（事務局）野村政策推進部総括次長兼秘書広報課長、田中企画経営課長、野田企画経営課参事、衣田企画経営課統括、北谷、中川

《資料に沿って次第の1を説明》

1. 大東市新庁舎整備基本計画（検討案）について
2. その他

《質疑応答》

（地方創生局長）

基本理念に「新たな価値を生み出す庁舎」が追加されているが、基本計画冒頭に掲げている庁舎の現状の問題を解決するために基本理念があるはずで、「公民連携によりにぎわいを生み出す」というところに対応する課題がなく、唐突感がある。また、「新たな都市経営の形成」というところも、何を指しているか。少しわかりにくい。

（事務局）

当初は、今の建物に関する課題だけを書いており、これに対応する機能ということで基本理念を考えていたが、庁内アンケートなどで、どこにでもあるような庁舎というよりは、この庁舎を建てることで付加価値を生み出すような、大東ならではの庁舎という視点がいるのではないかという意見をいただいたこともあり、追加した。ご指摘のとおり、構成・表現も含めて、検討をする。

（学校教育部長）

敷地条件の部分で、「今後の状況に応じ、適宜追記修正する」とあるが、容積率などは、基本計画の根幹にかかわる部分であると考え。この条件次第で、他の箇所にも影響があると思う。とすると、計画としてあいまいになってくると思うが、いかがか。

(政策推進部長)

先ほどの東局長の質問と関連する。先ほど言及があった基本理念の追加部分については、庁舎プラスアルファの部分があれば難しい。これを実現可能とする現在の指定容積率300%の変更については、現段階では庁内で検討中であり、政策決定した後においても様々な手続きが必要なので、こういう書き方になっているが、基本計画を公表する際には明確に記載したいと考えている。逆に言えば、ここが明確にならなければ、計画は公表できないということになってくる。

複合施設に関する記載については、庁舎規模の18,000㎡以外の部分にかかることであり、敷地条件と連動していく内容となる。敷地条件が書けなければ、複合施設に関する記載や、基本理念の部分についても修正をしていく必要があると考えている。

(学校教育部長)

基本計画全体を通しての整合性がとれていないのではないか。

(政策推進部長)

計画を公表する段階では市としての考え方を示し、整合のとれた記載としていく。

(市民生活部長)

容積率を300%とするか400%とするか、この部分が議論の中でも重要な点のほず。ここが固まらなければ、突っ込んだ議論ができないのではないか。

(政策推進部長)

容積率が300%であっても、庁舎の部分は確保できるため、現時点ではそのことについては、記載している。プラスアルファの部分が調整中。このアルファの要因としては、庁舎のことだけではなく、当該エリアに関することや現在策定中の立地適正化計画などにも影響される。

(街づくり部長)

現行の容積率が300%で、この計画に記載のある複合施設を整備しようとするれば、あと1,000㎡程度しか活用できない。容積率を100%上げることで、複合施設の可能性を高めようとしている。

街づくり部で考えているのは、府・市のマスタープランにおいて寝屋川、阪奈道路、八尾枚方線、住道駅前停車場線に囲まれたエリアは基盤整備が課題として位置付けがされている。このエリアをどうにかしないといけないということで検討はしている。

このエリアについて課題がある、なおかつ、開発のニーズがあるということで、全体のまちづくりを考えて、様々な手法を用いたうえで、容積率を上げて、加えて、そこに庁舎が来ることによって、より街を活性化できる、という方向で考えている。

基本計画が完成するまでに、容積率を400%にあげるということは地元協議や府協議、都市計画審議会での審議等を勘案するとスケジュール的にハードルが高い。ただ、そこへ向けて検討していくということは考えられることなので、書きぶりとしては、街

の活性化のために容積率400%になった場合に、こういうことが考えられるという形しかないのではと考えている。

(理事兼危機管理監)

400%に上げることで、余剰面積が生まれ、これを市民に開放できるということで、これから地元に入って行く中でいろいろと問題も出てくると思うが、その点を緩衝としてもっていくのもひとつの方法ではないかと考える。

(街づくり部長)

移転候補地周辺の容積率を400%に上げたとしても、道路が狭かったり、公開空地がなかったりと基盤が未整備。都市計画運用指針では、土地の高度利用を図る場合、道路や空地などの基盤整備が条件とされている。また、仮に容積率を400%に上げたとしても、前面道路などの条件により400%まで活用できない箇所がある。現状の300%も活用できていない中で、先に容積率を上げるということは意味がないと考えている。

(副市長)

今、本市が目指しているのは、駅前のあの場所に庁舎を持っていくこと。同じ庁舎を持っていくなら、そのまま持つていくのか、付加価値を持たせて整備するのか、これは市長を含め、いろいろと考えがあるところ。

本来、容積率300%のところを400%にするという前提で考える方法と、300%のままで考える方法と2通りある。容積率については、変更することで、どういった付加価値をつけられるかを十分検証し、進めていきたい。

(選管・公平・監査事務局長)

民有地(周辺地)については、購入でいくのか。借地でいくのか。

和泉市でも、庁舎の関係で住民投票が行われたように、こういう点は非常に大事な点ではないかと思う。全て市有地という中で建てるといふのであれば、それほど大きな問題はないかもしれないが、3分の1しか市有地がない中で、どういう建物にするかという以前の問題として、購入か借地かということを決めた中で話が進んでいくべきと考えている。

それともう1点。赤井地区は、平成24年度の水害においても、相当土嚢を運んだり、ポンプを稼働したりと対応したところ。その地点に、地下駐車場を設けて、公用車を停めるといふことは、公用車が水没する可能性が非常に高い。庁舎機能として災害対策機能を謳っている一方で、浸水が課題となっている場所に立てるといふのは、個人的に危惧するところ。

(事務局)

権利関係については、現時点では調整中。概算整備費用にも、土地に関することについては含んでいない。調整については、容積率の問題もあり、あのエリアをどうしてい

くのかという市の方向性との絡みもある。

浸水対策については、公用車を分散配置することや、駐車場に水がたまらないような浸水対策を行ったうえでの整備を検討していきたいと考えている。

(選管・公平・監査事務局長)

土地をどうするかが決まっていないうちで、整備を検討していくというのが理解できない。この一等地にこれだけの規模の借地をするならば、相当のランニングコストがかかってくるだろう。これが和泉市の事例でも、住民投票により否決された大きな要因になっている。容積率云々の前に、この点を整理しなければ、議論が進まないのではないかと。

もう1点、監査の立場から。まだ何も決まっていないうちで、これだけの計画を策定するという事は、コンサルへの委託料などいろんな支出が必要となっていると思うが、仮に計画が頓挫したときに、これも住民監査請求の対象となるのではないかと考えている。北本部長が特別委員会で、否決されることを前提とはしていないと発言されたことについては、大変危惧している。だめだったときのことまで含めて検討を進めていくべきではないか。調整が折り合わずに、また一から検討が必要というような状況にならないように、お願いしたい。

(副市長)

これまでも、いくつか候補地を挙げていた中で、議会でも議論いただき、最終的には戦略会議において、消防跡地および周辺地を新庁舎整備の候補地として基本計画を策定していくということを決めた。その場所で庁舎を整備するための課題を今解決しているということをも十分認識いただきたい。

(政策推進部長)

先ほどの土地・建物の権利関係の部分について。本来であれば、記載をするべきであった。この箇所には、権利関係にかかる選択肢を記載することを想定しているが、作業が間に合わなかった。なお、建物部分については、PFI導入可能性調査の結果次第で、書きぶりはおのずと決まってくる。土地部分については、相手のある話なので、ここについては数字もあげて調整中。どちらにせよ、次回の推進本部までには、少なくとも選択肢はお示したうえで、最終的にはこの点は明確にしたうえで、公表をしていくべきというのは強く認識している。

(学校教育部長)

この基本計画は今後議会へも上程していくことになるかと思うが、例えば、現庁舎跡地活用の部分で、基本的には売却するものと記載されているが、これは議会でも何も議論されていないのではないかと。こういうことをいつの時期に計画を出して、同意を得ていこうとしているのか。これまで指摘のあった点を含めて、具体的に記載をしていかないと難しいのではないかと。

(政策推進部長)

まず、跡地売却の件については、次の特別委員会が来週開催されるので、そこで報告させてもらう。

話は前後して、この基本計画を議決案件とする旨を現在お願いしているところではあるが、もし議決案件となれば、イメージとして持っているのは、平成30年6月議会上程するところかと。場合によっては、9月にずれこむ可能性もある。

今、品川部長からご指摘のあったところで、私自身も気になっているのが3点ある。

1点目が容積率の問題。2点目が、中村局長からもご指摘のあった所有権の問題。3点目が現庁舎跡地のあり方について。

この3点については、次回の特別委員会でも議論になると考えている。少なくともこのあたりについては、はっきりとさせたいので、特別委員会に臨めればよかったのだが、現時点で明確になっているのは跡地のあり方の部分についてのみで、残りの2点については整理ができていない。ただ、一気にお示しした方がいいのか、出せるものから出していった方がいいのかについては、市長・副市長とも確認をさせてもらう。今日の時点では、出せるものから出すということで、未定稿という形でこのようにお示しをさせていただいたところ。残り5か月の間で、ご指摘いただいている部分については、明確にしていきたいと考えている。

(副市長)

議会事務局長からの意見は。

(事務局)

容積率の話はまだ決まっていない段階で審議するのはどうかという意見をいただいている。資金計画にも影響が出てくる部分なので、そのあたりははっきりするべきではないかという意見。

あとは、進入路が混むのではないかという意見をいただいている。跡地売却の件についても、この記載ぶりだと売却が決定したかのように見えるので、例えば、財源確保の一助とするよう検討するといった、表現方法をやわらかくしたほうがいいのかという意見をいただいている。

あと、もし、複合施設となれば、区分所有の課題があるので、そういったものは庁舎に適さないのではないかというご意見もある。

(市民生活部長)

地下駐車場の話で、地上階に駐車場を設けることは可能か。

(街づくり部長)

可能。ただ、地下に駐車場を作ること、その5分の1は容積率に算入しないことになるので、その分、地上階に多く積むことができる。地上階に駐車場を設けるとその緩和措置が効かない。

(市民生活部長)

来庁者用の駐車場を地下に設けるとすると、危機管理的には問題あるか。

(理事兼危機管理監)

来庁者は、南側の商業施設の駐車場を活用すると聞いているが。

(市民生活部長)

何が言いたいかというと、商業施設の駐車場の共同利用については、無料で利用できるわけではない。これを半永久的に払っていくのはどうか。もし、自前で整備できるのであれば、その方がいいのではないか。

(事務局)

地上階に駐車場を持ってくるとなると、その分庁舎面積が狭くなってしまうので、基本的には、駐車場は、隣接商業施設もしくは地下を活用して、できるだけ庁舎機能そのものを多く盛り込めるような視点で検討しているところ。

地下に複数階、駐車場を設ける案もあったが、かなり建設費用がかかるようなので、賃料自体は交渉中ではあるが、隣接商業施設の駐車場を活用した方が安くなると考えている。

(副市長)

そもそも、大阪市内などでは地下駐車場が当たり前。想定外のものとは別にして、通常の大雨程度であればポンプなどで対応は可能か。

(街づくり部長)

くみ上げは可能。あとはどれだけ雨が降ってくるか。くみ上げ能力と流入量との差を超えるかどうか。

進入路を伝って入ってくると、車の出庫ができなくなるおそれがある。何らか手段を考えておく必要も。

(副市長)

何が言いたいかというと、そのようにしっかり安全対策を講じておけば、地下駐車場を整備することは十分可能と考えている。地下駐車場イコール危険という議論にはならないのではないか。

(選管・公平・監査事務局長)

今、地下駐車場でも、シャッターなどしっかりした設備があるので、民間業者等ならば、閉めてしまえば問題はない。しかしながら、公用車という位置づけでいうと、有事の際には出庫しないといけない。そういう意味で、地下駐車場はふさわしくないのではないかと考える。

(副市長)

たしかにそういう危惧はするところ。しっかり対応していく必要がある。
他には。

(保健医療部長)

保健福祉センターに関する記述について。こども診療所について、感染症の観点からも配置を再検討していく必要があるということであったが、面積については、新庁舎に移る想定のままになっているのではないかと。

(事務局)

数字については、修正ができていないので、修正する。

(保健医療部長)

同じく、保健医療センター跡地売却の表現についても、合わせて修正いただければ。
あと、位置条例については、3分の2の議決が必要であり、現時点では、中身をしっかりと作り上げてから上程するというので、平成31年度となっているということによろしいか。

(政策推進部長)

位置条例については、予算措置さえ伴っていれば、時期は問わない。極端に言えば、完成後でも構わないとされている。いつ上程するかについては、行政側の裁量で構わないという行政実例があることから、現時点では平成31年度に上程することを想定している。

(副市長)

現地建替えは比較的イメージが湧くが、消防跡地への移転となると、なかなかイメージが持てない。なおかつ、課題の方が先に浮かんでくる。そのためにも、より具体的に説明ができれば、イメージを持ってもらいやすくなる。

まず、基本計画の議決をいただき、徐々に議会の賛同を得ていったうえで、最終的にいろいろな絵を示すことができれば、より実感が湧いてくる。そのうえで、判断をしてもらえればと考えている。

理事者側は、消防跡地がよりベターということで検討を進めている。あとは、手法をどうしていくかという議論。スピード感を持って進めていかなければならないが、その議論の進捗によっては、少し遅れてしまう可能性も考えられる。

(市民生活部長)

階層レイアウトについて。配置を変更することは可能か。

(事務局)

この部分についても、課レベルでの記載まで必要ないのではないかと議論もあつ

た。現時点ではかなり流動的であり、決まっているのは、低層階に市民が利用する窓口部門を配置し、一番上に議場を持ってくるという点のみ。中層部を含むそれ以外の部分については、連携の取りやすさなども鑑みながら、今後も検討していく。

(街づくり部長)

フロー図について、今現在どの時点で、今後どういう形で進んでいくのか、各記載項目の関係性を教えてもらいたい。

(政策推進部長)

確かに少しわかりにくい記載となってしまっている。戦略会議において、基本計画案を決定したら、その決定をもって、基本計画議決と、予算議決を上程する。工事契約や位置条例はタイミングをずらして上程することとなっていく。誤解を与える書きぶりになっているので修正する。

工事契約の議決については、PFIで進めるとなれば、PFI法の中で、事業者の決定をするにあたって議決が必要との条文があるので、その意味合い。

(街づくり部長)

基本計画の中で、容積率に影響を受ける部分について、どういう書きぶりにするつもりか。300%か400%かによって、複合用途も大きく変わってくる。

(政策推進部長)

手続きなどに時間を要することは認識しているので、決定したというような書きぶりにはできないと思っている。ただ、こういう考えで市は動いていくという方針は書いていくつもり。

(街づくり部長)

結局、容積率300%だと複合化はほとんど無理。400%にして初めて複合化の可能性が出てくる。逆に、400%にしないと複合化はない。

400%にするためには、地元にも入って、いろんな話をさせていただいて、ニーズもあるということで、現実的なエリアの活用を考えていく、ということになる。

400%にした場合はこうだという書きぶりにしないと、複合化の絵が描けないということになってしまうのではないか。

(学校教育部長)

さっき言ったのは、容積率300%と書いておきながら、複合施設の話が出てくるからおかしいのではないかという意味合い。

(政策推進部長)

今の思いとしては、容積率400%に持っていきたいが、例えば、この計画を公表するとき、そういう絵が描けないということになれば、その部分については修正をし

ていかなければならないと考えている。

ただ、今のこの書きぶりは400%とすることを前提に書いてしまっている。その点については、容積率如何によって、軌道修正をしていかなければならないことは認識している。

(選管・公平・監査事務局長)

容積率については、街づくり部次第という話であるが、そもそも複合施設が本当に必要かどうかという点については個人的に疑問。危機管理監ではないが、危機管理の視点から、庁舎の上に何か別のものに乗ってしまうと、具合が悪いのではないか。それと、例えば30年ほど前に鳴り物入りで建ったサンメイツの現状の問題もある。京阪百貨店においても、空き店舗が出てきている中で、わざわざ市庁舎の上に複合施設を持っていくというところが、理解できない。市は市で、庁舎単体で強固な建物を建てるべきではないか。

ただ、全体会議でも説明のあった立地適正化計画に則って、進められているということは十分理解した。一方で、先日聞いた講演の中で、今の地方創生の取組は補助金をぶら下げて、国が押し進めているところであるが、補助金ありきではなく、自分たちのまちに合った取組を進めることが重要であるという話があった。公民連携の取組の重要性は十分認識しているが、庁舎については、仮に容積率300%で庁舎が整備でき、市民サービスが十分提供できるのであれば、逆に複合施設は不要ではないか。例えば、複合施設から、火災が発生した場合などは、その下に被害が及ぶのは間違いない。無駄なリスクは負うべきではないと考えている。

(政策推進部長)

まず、立地適正化計画の中では、駅周辺に機能を集約・高度化していきたいという大きな方向性がある。住道駅周辺についても、集約・高度化を図っていきたいということがあるので、そこで容積率の手法というのは必須として出てくる。

今回、庁舎については、先行して進んでしまっているが、本来であれば、駅周辺のまちづくりをどう考えるかに合わせて、庁舎の整備を進めることができれば、すごく美しい形であると思う。

今回は庁舎がそこにいくことによって、エリア全体の起爆剤にするという方針があり、その方針の中で、公民連携、複合化というところを掲げていた。庁舎がいくだけでも、エリア全体が活性化するようになれば、今の立地適正化計画とも符合してくるのだが、そのあたり少し時間的なズレもあったのも事実。

(副市長)

複合化においては、民間商業施設だけではなく、国や大阪府などの公的機関との複合化も選択肢として考えられる。

大東市の将来を考えたときに、駅前の一等地において、例えば、大阪市内では土地柄はあるにせよ、駅前には高層ビルが建っており、そこにビジネスチャンスがあり、いろんな可能性が考えられる。あのエリアをどのように考えていくか、その手段のひとつと

して、容積率を上げることによる活性化の効果は計り知れないと考えている。

そのあたりは共通認識をもって、推し進めていきたいと考えている。

(政策推進部長)

本日頂いた意見を踏まえ、基本計画案を修正したうえで、特別委員会に臨みたいと考えている。また、特別委員会でもいろいろと意見が出てくると思うので、その意見を踏まえて、改めて推進本部会議でも報告をさせてもらう。

(教育長)

これまでの議論を聞いていると、基本理念の1～5については、極端に言えば、ここでもできる。6を付け加えたことで、消防跡地で整備する意義が生まれてきていると考えている。

しかしながら、この案では、向こうへ移るという理由が弱いと感じている。容積率も確定しておらず、土地の所有などの整理もできていない。確定していない中で、この基本計画案が外に出ていくと、その弱い部分が助長されてしまうのではないかと危惧している。

やはり、進めていく上では、複合化については、こうやります、こういう付加価値を生み出していくということをしっかり前に押し出していかなければならない。

ただ、現時点でそれができないというのは、今日の議論で理解したので、計画案に書けないとしたら、その方向性を理解していただけるような丁寧な説明をお願いしたい。

もう1点、細かい点で、隣接商業施設の駐車場を活用するということが、win-winの考え方で行くと、駐車場を活用することで、商業施設にも人の流れが生まれ、活性化するというところで見ると、相手方もあることではあるが、賃料については十分議論をするべきであると考えている。

(副市長)

今日ここで議論したことは大変重要な部分であり、特別委員会でも議論になるであろう。その議論についても、情報共有を図り、意見があれば、いつでも言っていただいても構わない。よろしく願います。

それでは、本日の会議はこれにて終了する。