

第6回大東市庁舎整備に関する推進本部会議 議事要旨

日時：令和元年7月17日（水）午後4時30分～5時30分

場所：委員会室

出席：西辻副市長、松本上下水道事業管理者、田中理事、大石危機管理監、
東戦略企画部長、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、奥野保健医療部長、
今出街づくり部長、延田上下水道局長、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)
田川政策推進部総括次長兼産業振興課長、田中新庁舎整備課長、
野田上席主査、武内上席主査、中川

○次第1 大東市新庁舎整備基本計画（素案）について

○次第2 その他

○次第1 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》

(街づくり部長)

最初に確認したい。戦略会議においては、大和リースの現地案と大川創業の消防跡地案の2案どちらが優秀案であるかを比較し、基本計画を策定するということが決まっただけで、消防跡地へ移転するということはまだ決定していないということでしょうか。

(政策推進部長)

そのとおり。

(街づくり部長)

資料1において、消防跡地及び周辺地で新庁舎整備を進めると表現しているのは、戦略会議の決定事項からすると今の段階では書き過ぎではないか。

(副市長)

前回の戦略会議で消防跡地をベースとする計画を策定すると決まった。場所については、最終的に戦略会議で決めることになるが、トップダウンではなく、ボトムアップで策定されたものを戦略会議で議論することになる。

(街づくり部長)

消防跡地を前提として基本計画を策定することはわかるが、場所が決まっていない以上、そこまで踏み込んだことは言えないのではないかと。消防跡地への移転は、最終的には位置条例が可決されて決まるはず。にもかかわらず、先に予算要求をしたり、土地購入の仮契約をしたりするスケジュールが気になる。

(副市長)

これは計画策定を先にするのか、位置条例を先にするのかの議論。色々な方法があると思うが、本市においては、先に計画を策定し、その内容を議会にみていただいた上で、位置条例の議論をしていただくスタンスをとっている。この流れにそってこの会議で、計画案をご議論いただきたい。

(街づくり部長)

資料1において、消防跡地は現地+隣地より安価と見込まれるとあるが、実際に安価になるのか試算をしないままに書くのは危険ではないか。

(事務局)

庁舎の規模については、どの場所で整備しても同程度の規模を想定している。建設費用については、近年、他市で行われた庁舎整備の平均㎡単価と規模㎡数をかけて概算で計算している。このため、現地であれ消防跡地であれ、整備費用そのものはほぼ変わらないと想定している。ただ、外構費用や地下駐車場、ボーリング調査の結果によっては、想定外の費用が出るなどして、差がでてくる可能性もあるが、基本的には、現地+隣地と消防跡地の比較の差は、土地の購入費用や売却費用の差が大きいと考えられる。ランニングコストについては、消防跡地では、複合化による床の賃借料を収入として見込むことができる。こういったことから、もちろん断定はできないが、現地+隣地に比べ消防跡地は安価になると見込まれる。

(選挙管理委員会・公平委員会・監査委員事務局長)

記憶違いかもしれないが、前は等価交換だから費用が安く済むと聞いていた。今度は民有地を購入して市が単独所有する方が得ということであれば、これまでの説明とは全く逆の話になっていないか。

(政策推進部長)

資料1の「イニシャルコストとして購入費用が不要となる」という部分が説明となる。等価交換では、民間部分の建物費用を市がもつことになるが、イニシャルコストとしては計上されない。一方、土地購入であれば、計画の36ページのとおり現金で払う分が増えるということ。

(議会議務局長)

今まで等価交換しようとしていた床については不要になるということか。

(事務局)

そのとおり。

(議会議務局長)

資料1に内閣府や専門家からの意見を踏まえとあるが具体的にどういった意見であったのか。

(事務局)

等価交換をして区分所有建物となる例はあまりない事象なので、権利関係の手続きについては十分に検討し、法的な課題を解決することと合わせて、第三者が出てきた場合の対応についても、地権者や専門家の意見を踏まえて整理するべきとのアドバイスを頂いた。

(議会議務局長)

特別委員会等で議員の皆さんがおっしゃっていたことと同じことを内閣府からも指摘され、等価交換から購入に切り替えているのではないか。

(政策推進部長)

内閣府から言われたことは、第三者に対して確実な対抗力をもつこと。我々としてはほぼ100%確実な手法を見出すことが出来たと考えている。しかし、完全ではない。わずかでもリスクが残るのであれば、等価交換を断念しなければならない。

また、区分所有に対する反対意見が多いということも購入へ切り替えた理由の一つ。

(戦略企画部長)

計画の策定がかなり遅れていることに対して、もう少し丁寧なアナウンスが必要であったのではないか。

等価交換から購入へシフトしたことで、継続性・安定性を担保できるようになったことは戦術的には良くなったと考えるが、良い戦略であるかは考えもの。

計画の良し悪しではない。私が一番感じていることは、スケジュールの中でも、土地の購入予算と位置条例の議決がずれているところ。土地の購入予算をとったら、場所は決定したも同然なのだからせめて同時に位置条例を上げるべきではないか。

(政策推進部長)

戦略企画部長のご意見にいくつかお答えしたい。まず、1月からアナウンスをしてこなかったことについては、真摯に反省すべき点である。等価交換の法的課題についての検討にかなりの時間を要したということがある。このため発表できる環境が整っていなかったことが大きな理由である。

2点目として、継続性・安定性の担保について、このまま等価交換で計画を上程し、可決をいただいた場合に心配していたことは、民有地の地権者が破綻した場合のリスクのことである。公と違い、民間については、破綻・倒産の可能性が少なからずある。建設期間中に土地を借りている状態で仮に地権者が破綻した場合は、リスクを回避できない可能性がある。ほとんど有り得ないようなことではあるが、100%のリスク回避にならない以上は方向転換をするべきと考えた。

3点目の土地購入予算と位置条例の上程時期について。位置条例の改正が可決した場合は方針を転換することは容易ではなくなる。このため、土地の売買については、位置条例を上程する前に相手方にも約束していただく必要がある。

(議会事務局長)

土地購入予算が可決され、先に仮契約をした後、位置条例が否決されてしまったら、そこに突っ込んだお金はどうなるのか。後戻りできなくなるのでは。

(政策推進部長)

スケジュールの中では、位置条例が可決されてから本契約を交わすことになっている。否決されれば、本契約には進まないこととなる。

(街づくり部長)

仮に基本計画が可決されれば、その後、土地売買に関する覚書の締結、土地鑑定、地権者との交渉、仮契約の締結、最後に位置条例の可決となっている。土地の地権者からするとこんなおかしな話はない。仮に位置条例が否決されてしまえば、これまでの話はどうしてくれるのかとなる。地権者の立場に立つ必要があるのではないか。

(政策推進部長)

このスケジュールについては、地権者に示しておりご理解していただいている。

(戦略企画部長)

街づくり部長がおっしゃっていることは、予算措置がない状況で覚書を結ぶことはいかがかということ。街づくり部で行う用地買収であれば、予算措置を行ってから正式に交渉に動く。しかし、庁舎についてはそうではない。債務負担行為をとってもいないのに先に覚書を結んだり、地権者の土地を測量したりすることはおかしいのでは。

(政策推進部長)

覚書については、細かい数字が載ったものではなく、将来、大東市に土地を売る際の土地の実測方法や購入額の計算方法を取りきめておくための書面である。

(街づくり部長)

測量や鑑定を先に行った場合、位置条例が否決されてしまうとこれらの費用が無駄になると思われる可能性もある。その辺をきちんと説明していく必要がある。

(理事)

位置条例の上程時期については色々な考え方があると思うが、土地購入等、事業の進捗により時期は判断すべきである。大切なのは計画を等価交換から土地購入に切り替え9月議会に上程するという点について、共通理解を持つことだと認識している。

(副市長)

議員からの要望や市民からの意見に答えるため、計画の上程がずれてきた経過がある。理事者側としては、上程した限りは絶対通すという気持ちで取り組んでいる。この会議においても、皆が上程に向けてやっていくんだという意気込みをもってもらいたい。

(副市長)

他に意見はないか。

それでは本日の会議を終了する。