

戦略会議・会議録概要

- I、日 時 平成29年5月26日(金) 午後1時00分～2時30分
- II、場 所 市長応接室
- III、出席者 市長、副市長、教育長、上下水道事業管理者、地方創生局長
政策推進部長、総務部長、街づくり部長、政策推進部総括次長
企画経営課長
- IV、概 要 大東市新庁舎最優秀提案の決定について
- V、内 容 基本計画策定のパートナーの決定について

(1) 主な意見

【副市長】

- 本日は「大東市新庁舎最優秀提案の決定」について、審議を行う。まず、市長よりご挨拶いただく。

【市長】

- 戦略会議は、そう頻繁に開催されるものではなく、市の方針を決定付ける、非常に重要な位置付けの会議である。その会議に出席している皆の決断、考え方、発言は非常に重たいものがあると同時に、それが本市の将来を方向づけ、現在を支えるという自覚の下、本題に臨んでほしい。
- 全国の各市町村は、それぞれの事情を鑑みながら的確に判断をしている現状だが、本市においては様々な市有財産の中で庁舎を先送りにした経緯がある。その理由として我々の仕事場より優先すべき場所があるという判断と、この庁舎を新たなステージに持ち上げるには最善の方策を熟考する必要があったということにより、現在に至っている。決して出遅れてきた訳ではなく、熟考を重ねた結果が、今となっている。それがベストチョイスとなるべく、方針を本日決定することとなる。
- 財政支出も各市町村では大きな割合を占める庁舎建設だが、費用対効果は、最小の財政出動の中で、最大限の効果と付加価値を得ようとするものである。そのような意識の下、しっかりとした議論の上、決定に至るといふ会議にしたい。

【副市長】

- 本日の議題は、新庁舎最優秀提案の決定である。後ほど説明してもらおうが、私から簡単に説明する。現本庁舎は昭和40年に建築され、50年以上経過している。また、平成20年度に実施した耐震診断では、耐震性の不足が指摘されている。

市民の防災拠点となる庁舎の耐震化は急務の課題として、その後建て替えや移転も含め検討を重ねてきた。平成 28 年度には現在地及び隣地、サンメイツ、消防跡地およびその周辺の3カ所を候補地として、良好な市民サービスの提供、財政支出の抑制、複合化の3点の視点を整備方針として掲げ、平成28年6月から8月にかけて、官民連携の視点から庁舎整備のアイデアを、広く民間から募集した。その後、大東市新庁舎提案審査委員会において選定を行い、2案を最優秀提案の候補としたところである。

本日の会議においては、その2案について最終の選定を行い、今後予定している新庁舎整備基本計画策定のパートナーとなる連携事業者を決定したい。それでは企画経営課長より資料の説明をお願いする。

【企画経営課長】

《配布資料

1. 大東市役所新庁舎整備の検討過程について
2. 新庁舎提案内容 2案比較表
3. 大東市新庁舎整備の今後の流れについて(案) についての説明》

【副市長】

- 今、説明があったことについて、只今より議論に入りたい。

【政策推進部長】

- 先程の説明の中で新庁舎提案審査委員会の意見具申の件があった。ここでは2案とも極めて優秀な提案であり、優劣が付け難いとなっていた。実際の意見具申書を紐解くと、表現はそのようになっているが、審査委員会の議事録や各審査委員の得点表を分析すると、特徴的な傾向が出ている。
- 大川創業株式会社(以下「O社」とする)の提案については、まちづくりの整合性や施設の機能性・利便性、事業の効率性といったものが高得点であった。
- 一方、実現の可能性やリスク管理については大和リース株式会社(以下「D社」とする)より、相対的に低くなっている。
- まちづくりに関する政策的提案として、高得点であったことがO社の特徴である。D社の傾向は真逆であり、政策的要素は他の提案者と差は無いが、実現可能性やリスク管理については非常に高得点であった。
- これら、両者の異なる特徴があった上で、2案とも極めて優秀な提案であったという表現に集約されていることを付け加えさせていただく。その中で両者の提案を

活かせることができるかという見方をしていただければと考えている。

【副市長】

- それを踏まえた上で、他に意見は無いか。

【街づくり部長】

- 本日の戦略会議でパートナーを決定し、基本計画を策定した上で次の戦略会議で建設地を決定するとしている。パートナーを決めることで、候補地の案としては1か所となるが、今日は建設地の決定ではなく、あくまでも計画策定のパートナー決定という認識で良いか。

【政策推進部長】

- 今日、パートナーを決めることにより、事実上、提案された場所での基本計画を描いていくこととなる。次回の戦略会議の建設地の決定以後、そこを対象として事業主体者の募集を始めたり、市議会に議案を上程するといった、それら法的な手続きを踏んでいく。よって、今回は計画作りを決定した場所で進め、計画策定後の次の戦略会議で、実行に移すかどうかを決めることとなる。

【教育長】

- D社の再追加資料について、市民会館の場所に集合住宅が示されているが、これは段階的、本庁舎建設後に何年か後に計画していくという案だという解釈で良いか。

【政策推進部長】

- D社に求めたのは、政策的な提案の付加であり、追加提案を2回提出していただいた。我々が求めた政策的要素とは、どのような庁舎を建設するかという原点に立ち返ると、市民に、より快適で便利で、まちづくりに寄与する。公民連携、多機能が入っているというような政策的要素であった。
- 1回目の提案は行政財産の目的外使用許可に該当するような提案しかなかったように見え、市のオーダーとは温度差があった。そのため、まちづくりと公民連携の要素を盛り込んだ提案を付加することを依頼し、追加提案に繋がった。
- 2回目の提案については、谷川一丁目の場所での提案を求めたが、D社が絵を描けなかったというのが現状であり、こちらが求めていなかった市民会館や郵便局までを巻き込んだ提案を出された。行政側はそこまでの想定はしておらず、D社との温度差が生じているという印象を持っている。

【教育長】

- 資料にある、「課題に対する改善策として、ブロック別に開発していく」事が、その説明の意味だということは分かった。

【地方創生局長】

- 地方創生局において、政策をどのような視点で進めているかという点、1つはコンパクトシティということで立地適正化計画を策定しているが、駅の周辺に都市機能を集約し、都市機能を高めることにより、経済効果とエリアの価値を高めようとするもの。次に公民連携事業を進めるもので、これらが大東の地方創生の柱として進めている。
- 住道駅は大東市の玄関口、中核エリアとなり、このエリアの価値を高めることにより、市全体の底上げをしたいということで、色々な事業をしようとしているが、まずは市民サービス向上、次に地域経済を上手く回していき、公的負担を抑制したいと考えている。
- その観点から見た場合、〇社案の方が公と民の役割を、不動産と建物の機能についても上手く分担・整理されており、駅により近い立地にあるということで、庁舎そのものがエリア価値を向上させる。また、立地適正化計画の中で、都市機能誘導施設を定めていくが、国も、庁舎がその施設だと認めている。地方創生局から見て、立地面と公民連携の2点から見ても〇社案の方が、より優れて、上回っているのではないかと思う。

【総務部長】

- 事業主体者の選定について、今回の庁舎提案者とは別途選定するものと認識している。その際に大切なのは、事業主体者の選定を行う際、誰しもが事業主体者の選定に手を上げる事が出来るという条件を作る事である。それが一つのキーポイントではないかと考えている。
- 資料3に、今後地権者との協定締結予定が記載されているが、地権者に対してそういった選定スキームへの理解や同意は得ているのか、教えてもらいたい。

【政策推進部長】

- 今の質問に対し、現段階では、地権者それぞれとの調整は、口頭ではあるが終わっている。事業主体者の公募を行うこと、この計画作りに賛同いただく了解はもら

っている。事業主体者を決定するための手法について、例えば計画の内容で変わってくる部分であるが、対象地を譲渡または貸付してもらおうといった要素については提案者・地権者と交渉し、口頭では良い返事もらっている。

- この戦略会議でどちらかの決定が打たれば、その返事もらっている内容について、書面にて締結していく流れとなっている。また、決定されるものとして、この会議に臨んでいる。
- 但し、調整の対象としているのは新庁舎の敷地に対してであり、D社案にある区画整理事業の範囲に関してまでは調整を行っていない旨、申し添える。

【総務部長】

- 両案とも、事業主体者選定の際に、地権者以外でも手を挙げるのが可能かどうか。という事で良いか。

【政策推進部長】

- その通りである。

【教育長】

- そうは言うものの、いざとなったら随意契約しか出来ない状況になってしまう事を総務部長は危惧しているのではないか。

【政策推進部長】

- 指摘の通り、形の上での公募であって、第三者が参入できない条件であれば問題があると認識している。第三者がそこに入って来る環境を作れることが大前提となってくる。第三者が手を挙げるチャンスは法的にも設けていきたい。

【副市長】

- 今、両者の提案の中身ではなく、スキーム・手順について話があった。いずれにせよ公募するという形となる。

【街づくり部長】

- 今の事業主体者選定の話だが、元々、O社の提案は自らの敷地を利用しているため、第三者は提案できないものであったと考えている。もう一回手順を踏んで、主体者選定するということで、その時にはしっかりと条件を整備した上で、誰しも手を挙げられる条件付けが必要だと私も考える。

【副市長】

- その条件は最低限クリアしないといけないものだと考えているので、それを前提に今回は提案について決定したい。

【水道事業管理者】

- 敷地面積や空間について気になったことはあるが、市が行おうとしている公民連携や大東市立地適正化計画といった、最初に地方創生局長が言った中身で見ると、これからの街づくりには、〇社の案が最適ではないのかな、と。一通り見せていただき、そういった感想を持った。

【街づくり部長】

- 本市では現在、市域全体の、建物用途と用途地域の状況を調査し、乖離が生じている地域において用途地域の見直しを進めている。
- 住道駅周辺地域は、立地適正化計画では都市機能誘導区域に該当するエリアとなると考えている。また駅から阪奈道路までのエリアにおいても、都市計画の観点から、より活性化を促すためにも、容積率のアップなどが望まれる地域でもある。
- 〇社案で提案されている消防跡地は、これらの区域・場所に合致しており、都市機能誘導区域に誘導したい施設、例えば店舗や庁舎を立地させる場合に、容積率をアップさせるという手法もある。
- ただ、容積率が上昇しても、隣地斜線などといった他の建築上の規制もあり、高さは自ずと抑えられることもあり得る。提案のあったB案 45 階建てが実現可能かは疑問である。

【副市長】

- 今の説明は、地域活性化のため容積率を上げようとする市の施策に、庁舎移転が一つの契機になるということと解釈した。

【政策推進部長】

- 審査委員会の中でも今の話は出ており、今回、2団体にヒアリングを行った際に、提案ではA案 10 階、B案 45 階といった提案になっていた。ただ、選考した立場としてはミニマムとマックスを表現したに過ぎないと考えている。〇社からは、大東市の街づくりだとか、基本計画策定の中であるべき形づくりをしていきたいという意見があった。行政としても、今、どちらの案にするかではなく、柔軟性を持って対応していけば良いと考えている。

【副市長】

- 私もプレゼンでは確かに、45 階建てには固執しておらず、柔軟に対応するという話を聞かせてもらっている。

【政策推進部総括次長】

- 今日、パートナーを選定するにあたり、第一条件として土地の取得が出てくる。O社氏の土地については自らの所有地と大東市の土地があるので問題はないのかと思うが、D社案について、これから交渉していくことになると考えている。追加提案された内容については、長期的開発になることも視野に入れ、郵便局等多くの土地を買収しなければならないというような案にも見え、3つの視点の一つである財政支出の抑制というものが欠落しかねなく、厳しいと感じる。

【政策推進部長】

- 先程も回答の中で、地権者との調整はできていると発言したが、D社の区画整理案のところまでの地権者との調整は一切できていない。そこについては、全く不透明な状態である。

【総務部長】

- 2案を見たとき、D社からの再提案について、郵便局を巻き込んだりというのは、今回の庁舎再整備の考え方からすると、範疇を逸脱している気がする。
- 政策推進部総括次長から財政の話も出たが、この両者の建設費用を比較した場合、O社の提案が格段に安価になっているように見受けられる。O社の案は60億弱の財政負担に対し、D社はほぼ100億円近い財政負担を提案していただいている。この両者をコスト面で比較してO社に一日の長があるのかと思う。
- 地方創生局長からの発言にもあったが、地域の活性化といった観点からすると100年に1度のビッグチャンスだと思うので、それを考えてもO社の提案には非常に魅力を感じるというところ。
- ただ一点、意見として言いたいことは、第三者が建設するビルの一部を、何らかの形で市の庁舎として使用するということになり、床を買い取ることになった場合、大東市はそのビルの区分所有者の一員ということになってしまうので、そうなると日頃区分所有者と色々な調整に出向いていたり、あるいは市庁舎を更新する時期になっても市の単独の意思では決定できないというような問題が生じるため、今後基本計画を進めるにあたっては、そのようなことを十分精査した上で計画策定する必要がある。

【副市長】

- O社案には懸念があるということを挙げていただいた。D社案について、リース後は市に譲渡するという事だったのではないかと。

【政策推進部長】

- D社の実績である高浜市は 20 年リースを行っている。今回の提案では文言としては記していないが、質疑応答の中、期間は 20 年で、リース終了後は無償譲渡やリース契約の延長も可能と口頭で説明されており、それ以上の詳細については詰めていない。
- 元々提案を募集する前に、企画で報告書をまとめたが、その中では、消防跡地で整備した場合の試算は約 90 億円であった。今回の提案は、現庁舎の土地を売却することや、管理費用が含まれていないとか、そういった要素はあるものの、30 億円を下回っている提案になっている。
- 財政は庁舎整備基金を積み立てているが、目標は 20 億としているが、元々 80 億円位の整備で基金を 1/4、残りの 3/4 を起債で行うというような大まかな考え方を持っており、正しい整備費用はいくらなのかという議論はあるにせよ、担当レベルで想定しているのは、だいたい 80 億円である。また、コンサルから出てきた数字を参考にすると、だいたい 90 億円となる。これらが整備費用を考える上での、基準になると考える。
- その中で、総務部長が触れた、O社からの提案は非常に低廉な価格になっているということが実態としてある。他、4団体からの提案について、だいたいコンサルが出していた数字と近いものとなっている。

【教育長】

- 現敷地の売却や活用については加味されていないということか。

【政策推進部長】

- 現庁舎跡地の売却益については、O社の提案では 12 億程度であったと記憶している。仮に、その 12 億円を整備費用に足し込んだとしても 70 億円程度で整備ができる提案である。

【教育長】

- 新庁舎整備の視点と基本理念に適合しているのはO社案だと思う。今の大東市の状況を考えた場合、住道駅の活性化は課題であると言える。そうなる、せっかく建替えという決定を平成 26 年に行ったのだから、O社の提案の位置に、公が率先して立地適正化計画に従って庁舎を配置することにより、市の活性化を牽引していくことは重要。
- 消防跡地はO社に貸し出しており、幾分か賃賃料が入ってくる。しかし、市民

の財産は有効活用すべきであり、単独で市が使うよりか、併せて庁舎として利用することにより、数倍もの利用価値、有効活用ができるのではないか。

- 場所については市民の利便性等を総合的に判断した場合、将来の発展性については消防跡地の方が、より高いと思う。そのことが活性化に結び付いていくという夢・希望が持てる。

【副市長】

- 市庁舎の基本理念に合致するのはどちらなのか、を考えた際に、教育長と同じように思う。D社については郵便局の買収や、飲食店を中心とした複合化案なので、提案としてはO社案が豊かに見える。他に意見は。

【企画経営課長】

- 市民サービスという観点から見た際、O社案は住道駅から商業施設を経由して庁舎に来ていただくというブリッジ接続により、新たな導線が生まれると思っている。仕事帰りに来られるとか、買い物ついでに庁舎によって窓口に来られるといった、非常に身近な庁舎になるのかな、ということがO社の提案だと考える。
- 仮に、休日開庁や夜間開庁をした際に、移転先で行った方がより効率的・効果的なサービスが提供できるのではないかも考えている。
- 案はどちらかに決めるのではなく、市民にとって便利で、また身近な庁舎整備となるよう、ブラッシュアップさせて基本計画を策定出来れば、と考えている。

【街づくり部長】

- 現地建て替えが一番安定感があり、早い気がするが、街づくりの観点や人口流入や活性化を考えるとO社案であり、なおかつ商業施設を巻き込んだような絵を描かないと活性化にはならない。阪奈道路沿いに新庁舎が建つインパクトは大きい。
- ただ、B案の敷地設定は一団地認定を活用しており、隣接商業施設が使用していない容積を持ってくることが提案されている。そのためには権利者全員の同意がいる等の条件もあり、それを分かった上で提案をいただく必要がある。
- 総務部長のいう、区分所有者についてだが、大東市が土地は持っていても、建物についてはリースが良いと思うし、その辺りを自由に提案してもらえるような次の選定になればよいと考える。

【地方創生局長】

- 公民連携の話で、O社案とD社案の一番大きな違いは、施主の違いである。地方創生では、行政が施主となることをできるだけ避け、民間に公的資産を利用し

てもらい、公的施設を建ててもらおう手法を取ろうとしている。D社案は、リースなので安く収まるだろうと想像するが、市が施主となることで限界がでてくる。民間ならば行うことの出来る事業費の圧縮といった裁量が狭められる。そのような事が無いように、民間が事業主となって法的なことを進めてもらう事で、より事業費の圧縮を図ることが公民連携の一つの視点でもある。

【市長】

- 色々な心配と魅力という両方の議論があるが、双方ともに公民連携の視点は大きなり小なり持っている。
- リースという形は分かり易く、一方O社はリースも区分所有と言う手法も両方残っている。区分所有にしてしまった場合には、20階や45階で区分所有者の所有率が変わってくる。大東市の、区分所有率の適正な割合というところを目指しながら、これから計画を組めるため、リスクを避けることができるのでは、と考える。このように危惧を発展的に、ポジティブに受け止め直すことで、この案を検討できるのではないかと考える。

【副市長】

- 固定していないということは、まだまだ柔軟性がある案であるとも言える。
- それでは、今までの議論をまとめると、O社の提案について評価する意見が多かったように思う。大きく3つの点で意見があった。1点目は、庁舎整備を契機として、地域経済活性化などが期待でき、また、本総合計画やまち・ひと・しごと創生総合戦略、策定中の立地適正化計画といった、本市まちづくりの方向性に符合するものであり、今後、まちづくりの貢献に期待できる、という意見が多かったように思う。
- 2点目は、本市が進めている公民連携の手法を取り入れ、庁舎整備の視点としている多機能化、複合化が期待できるということ。
- 3点目は、提案されている庁舎整備費用が、市が直接整備を行う従来の手法と比べても、他の提案と比べても、低廉であるということ。
- この大きく3点が意見としてあった。これらの意見や議論を踏まえ、O社の提案を最優秀提案とし、「大東市新庁舎整備基本計画」策定に係る連携協定を締結することとしてよろしいか。

《一同了承》

【副市長】

- 本日の案件は、本市にとって大変重要な決定となる。そのため、今までの議論を踏まえ、選定の理由を取りまとめ、この場で確認をしておきたい。暫時休憩する。

《中断》

【副市長】

- それでは、再開する。提案理由書案を配布したが、意見は無いか。まずは事務局から説明してもらおう。

【企画経営課長】

- 庁舎整備は、本市にとって大変重要な決定である。その選定理由を文書という形で残すため、選定理由書案を作成した。
- 《以下、選定理由書案についての説明》

【副市長】

- 「官民」と「公民」の記述が混在している点についてはどうか。提案書は「官民」と記載されており、その記載を引用する場合は変える必要は無い。逆に、大東市の意見として記載する場合は、現在用いている「公民」の記載に揃えておくことと統一されたい。

【教育長】

- 直接的には影響はないが、現庁舎跡地の活用方策については、別途進めていくということでよいか。今の新庁舎整備案を進めることと並行して、売却するのか、市の計画に沿った利用をするのかという議論を進めるべき。

【副市長】

- 新庁舎の基本計画を策定する際に併せて決められれば良いが、現庁舎跡地についても大きな議論となる。同時進行で考え、検討してほしい。

【市長】

- 現庁舎跡地の活用についてはベストチョイスを求めていき、かつ新庁舎整備基本計画を進めていただきたい。

【副市長】

- 他に意見がなければこれで議論を終了する。意見が有った箇所について、修正をしておくこと。

- それでは、この案を大東市新庁舎選定理由書としてよいか。

《一同了承》

【副市長】

- それでは、閉会にあたり、最後に市長から一言いただく。

【市長】

- 市の重要な政策決定を行った。この決定は大きな一歩をどちらに向けて踏み出すかを決めたわけであり、続く2歩3歩に大きな未来の希望を生み出す様に、全庁一丸となった庁舎整備に向け、よろしく願います。

【副市長】

- それでは、本日の戦略会議を、これで閉会とする。

(2) 決定内容

大東市新庁舎整備基本計画」策定に係る連携協定を、大川創業株式会社と締結することとする。

(以上)