

委員長報告

当委員会は、平成29年6月1日の臨時会において、新庁舎に求められる機能、庁舎のあり方等について調査研究することを目的に設置されました。

また、市では、新庁舎整備のほかに、景観まちづくり刷新支援事業や新武道館建設事業など、市街地の活性化を図る上で重要な事業を実施していたことから、市庁舎移転後の跡地利活用等も含め、市街地における総合的なまちづくりを検討する機会と捉え、同年11月29日の定例会において、名称を新庁舎整備及びまちづくり等特別委員会と変更し、市街地におけるまちづくり、基盤整備等に関する調査を付議事件に追加しました。

そして、これまで50回にわたり委員会を開催し、当局の説明を聴取するとともに、新庁舎整備に関しては、群馬県富岡市及び県内2市の庁舎視察に加え、ペーパーレス化などのオフィス改革について総務省を視察、まちづくりに関しては、関係団体との意見交換や実際に町なかを視察するなど、鋭意調査を行ってまいりました。

その経過及び主要な点について、以下のとおり報告申し上げます。

まず、新庁舎整備について、平成29年8月3日、市は東山候補地の所有者である株式会社オークワ社と基本協定を締結しました。その内容は、第三者による適正な評価に基づき土地を取得すること、オークワ社は営業補償を求めないことを検討し、建物は市が解体撤去すること、また、地域住民の要望により、日常の買い物の利便性を確保するため、新庁舎整備事業の対象区域において新たな店舗による営業継続ができるようオークワ社が取り組み、市が協力するといった内容でした。これに対し委員から、解体費の概算見込額及び市が全面的に解体を行うことの合理性並びに周辺整備の検討についてただしました。

その後、基本設計の条件となる庁舎の規模や配置、土地利用、事業計画等を整理するために必要となる新庁舎整備基本計画が策定されました。

基本計画素案の協議において、委員から、既存建物の撤去方針が、「解体工事と新築工事は一括発注を基本とする」とされていることについて、解体及び新築工事の一括発注では、地元業者への発注が不可能になるのではないかと、地元で経済が循環することを考えるべきではないかといった意見が出され、委員会の総意として当局に対し、本件方針を改める考えはないかただしました。その後、2回にわたる委員会での協議の結果、既存建物の撤去方針については、当初「解体と新築は一括施工が効果的であると考えられる」としていたものを「合理的な工法を検討する。なお、工事発注方法については、今後、設計内容等を勘案し決定する」と修正しました。また、「発注方法については、検討委員会を設置し、公正で合理的な入札方法を検討する」「地域経済の振興といった観点を考慮する」の2項目が追加されることになりました。

また、土地の形状等に関して、9メートルの高低差がある建設予定地の地質状況の把握は、今後の基本設計に欠かせない重要事項であるため、委員会において、オークワオ

ーシティ建設時の地質調査データの提示を求めました。

続いて、新庁舎整備基本計画策定後の平成30年9月定例会において、市役所の位置を東山一丁目5番1号に変更する「田辺市役所の位置に関する条例の一部改正について」が提出され、特別多数議決により可決されました。

同年12月20日、オークワオーシティ田辺店・紀伊田辺シティプラザホテルに関連する土地である田辺市東山一丁目89番3ほか19筆、2万2,579.82平方メートルを10億5,220万円で取得する土地の売買契約が株式会社オークワ社と締結されました。

その後、委員会では、新庁舎の基本設計及び周辺道路の整備並びにオークワ社による店舗・駐車場棟の整備について等、逐次進捗状況の説明を受けました。委員から、周辺道路の整備に関わって、通勤時間帯における礪坂大橋北側のあけぼの地区での渋滞解消策や大地震による津波発生時に新庁舎が地理的な孤立にならないかただしたのに対し、「新庁舎アクセス道路ネットワーク調査では、あけぼの東山2号線の整備や新庁舎北側交差点等の改良効果により新庁舎開庁時の周辺道路においては、交通混雑は生じないことを確認している。庁舎移転後においては、その時点の状況も踏まえ、交通の円滑性・安全性について中長期的に検討する」との答弁がありました。また、「新庁舎の敷地は津波・洪水の想定浸水域外であり、接続する道路も複数確保できる場所であることに加え、家屋の倒壊等が発生した場合においても啓開作業によりアクセスルートを確保することができる」との答弁がありました。

そのほかに、職員駐車場の確保についてただしたところ、「現在、本庁舎近くに職員の互助組織である職員共済会が80台の駐車場を確保していることから、その代替として新庁舎の敷地内に職員用駐車場55台分を確保している。現在同様、駐車場は職員個人が確保するものであるが、職員用の駐車場が一定必要であり、職員共済会が中心となり、周辺の駐車場状況を引き続き調査するなど検討する」との答弁がありました。

続いて、店舗・駐車場棟について、工事着工前の報告では、概算事業費を14億円とし、その整備は、店舗・立体駐車場の整備経験があるオークワ社が行い、市が駐車場として専有する3階・4階部分及び通路等の共用部分は専用部分の面積割合に応じて負担することが報告され、平成31年3月定例会において市負担額として6億5,700万円の債務負担限度額を承認しました。

しかし、約5か月後、オークワ社による入札の結果、建設資材の高騰により工事費が3億円増の約17億円となり、市の債務負担限度額も1億8,231万円増の8億3,931万円に増額、加えて特定資材等の納期遅延により、工期が3か月延長の約17か月となる報告がありました。これに対し委員から、これまでの報告では、市が設計し入札するよりも民間であるオークワ社が整備し、後に市が買い取るほうが金額的に有利だという説明があり、基本計画に記載の建設費14億円よりも低価格になると理解していた。17億円になる理由の合理性が理解し難いといった意見等があり、その後、本件建物の取得に係る議案が提出された令和元年9月定例会において、建物区分所有権売買契約に関わって、今後天変地異等の不可抗力による理由以外、増加費用及び工期の延長を認めない等の付帯決

議が議会の意思として可決されました。

令和元年9月には、建物の構造や配置、各階の基本的なレイアウト、内外のデザイン、備えるべき機能や設備などをまとめた新庁舎基本設計が完成しました。

続いて、令和2年6月3日には、オークワオーシティ田辺店解体に伴うアスベストの調査結果報告がありました。

当局からは、「大気汚染防止法の一部を改正する法律の閣議決定により、仕上塗材を含む全ての建材が法律の規制対象となることが確実視されることや、60検体を調査した結果、成形板、塗料の下地調整材等の23検体からアスベストの含有が確認された。そのため、塗料の下地調整材の撤去については、集じん装置付き超高压水洗い工法により実施するとともに、安全対策については、シート養生等の実施、モニタリング調査によるアスベストの飛散確認を行うことに加え、作業員については、防護服、マスクを着用するなどの対策を行う。また概算費用については、全て手作業であることから、約2億7,000万円を見込んでいる」との報告がありました。

これに対し委員から、平成29年に環境省と厚生労働省が塗料に言及したマニュアルを都道府県に通知しており、今回解体に係る適切な処理を積算しておかなければいけなかったのではないかと、立体駐車場取得費用に続き、積算が甘すぎるのではないかなど指摘がありました。本件対応について、オークワ社との協議を求めるとともに、今回のことを真摯に受け止め、今後は細心の注意を払い職員それぞれが役割を理解し取り組まれない。また、新庁舎建設には多額の予算を要することから、今後の実施設計に当たっては、予算額を絶対超過させないという意思のもと設計に取り組みられるよう強い要望がありました。

続いて、新庁舎建設工事等発注方法検討委員会の検討結果の説明がありました。

その概要は、解体工事は、3階より上部躯体を分離し、市内業者に発注する。新築工事は、十分な入札参加候補者数を確保するため、市外業者に参加の枠を広げるとともに、市外業者の入札参加要件は、十分な入札参加候補者数を確保できるように設定した上で、必要十分な総合力を求める。JVの結成方式は、入札後結成方式を採用するとともに、JVの代表者以外の構成員は、市内業者を原則2者とした上で、一定水準以上の総合力及び施工能力を求めるとともに出資比率を緩和する。落札者決定方式は、総合評価方式を採用するといった内容でした。

令和2年12月21日の委員会では、解体1期工事や新庁舎新築工事の建築工事の発注について報告がありました。

解体1期工事については、契約金額6億8,607万円、工期は契約日から令和4年1月末まで。新築工事については、解体2期工事及び周辺工事を含む予定価格52億2,511万円で、12月14日に入札公告を行い、入札参加申請やVEの提案を経て、令和3年3月19日に技術提案及び入札金額の提出を行う。その後、市の資格審査委員会、4月下旬から5月上旬に県の審査委員会を経て、落札者の決定、JVの結成を行い、6月定例会の直前に仮契約を行う。また、分離発注する電気設備及び機械設備工事については、令和3年6月

以降の入札を予定しているとの報告がありました。

続いて、令和3年1月26日には、店舗・駐車場棟に係る事業用定期借地権設定契約について報告があり、区分所有部分の面積割合(専有面積割合)は、オークワ社が39.05%、本市が60.95%で土地の賃貸借による事業用定期借地権を設定する。貸付料は、田辺市行政財産の使用許可に係る使用料条例に準じて算定する。オークワ社への貸付料は年額246万6,620円。契約期間は、令和3年2月1日から令和38年1月31日までの35年間で、契約期間満了時点及び期間満了前にオークワ社が解約を申し出た場合、オークワ社が付加した動産を全て撤去した上で、本件建物に関する所有権を本市に無償譲渡する特約を付ける報告がありました。

これに対し委員から、オークワ社が撤退する場合、市に対し、権利を譲れば無償で撤退できるのかただしたのに対し、「35年の期間を満了せずに、オークワ社がやむを得ざる事由により事業の継続が困難になった場合には、オークワ社から2年間の賃料を違約金として受ける形で契約を解除する」との答弁がありました。

以上、新庁舎整備に関わって、当委員会はこれまで基本計画策定から解体1期工事及び新築工事入札に至るまでの報告を受けるとともに協議を重ね、提言等を行ってまいりました。今後は、解体工事及び新築工事を経て、新庁舎への移転の最終段階となります。今後も引き続き、新庁舎が市民の皆様にとって利用しやすい、また、市民生活の安全安心を支える新庁舎となるよう、そして将来に過大な負担を残さぬよう費用削減に努められることを委員会として要望いたします。

次に、まちづくり関係について報告いたします。

まちづくり関係については、平成29年に全国10か所のモデル地区の一つとして国の指定を受けた景観まちづくり刷新支援事業の取組について、進捗状況等の説明を受けるとともに質疑、提言等を行ってまいりました。

その事業概要は、来訪者に市街地散策の見所を紹介し、街歩きを推進していくための拠点施設として街なかポケットパークの整備、鬮雞神社の参道及び観光客の周遊ルートとすべく宮路通りから南方熊楠顕彰館を結ぶ景観の統一を行った鬮雞神社参道及び宮路通りなどの舗装美装化、世界文化遺産鬮雞神社景観保全地区内にあり、歴史的にも鬮雞神社と深い関わりを持つ大福院の保存・修復、老朽化したアーチ看板やアーケードを撤去し、統一感のあるサインや構築物等による景観の刷新と電柱電線類の無電柱化を図った田辺駅前商店街外観修景整備、町なか情報や免税手続きサービス等の提供、創業等を目指す若者らの交流拠点の場とし、市街地の活性化につなげていくことを目的に整備された市街地活性化施設整備、駅舎の建て替えに合わせ、田辺市の玄関口にふさわしい熊野古道をイメージした外観修景整備を行ったJR紀伊田辺駅舎改修外観修景整備の以上6事業、また、関連事業として、扇ヶ浜公園内に合気道の創始者、植芝盛平翁の記念館を併設した新武道館の建設、地域の特色を生かした良好な景観形成を図り、統一感ある街並みの形成を目指していくための景観ガイドラインの策定を行いました。

委員からは、市街地を周遊することのできる交流拠点が完成し、観光まちづくりの取

組とも連携を図りながら、市街地活性化へ期待されるところであり、そのためには、広い視野に立ったビジョンを持ち、また行政の取組だけでなく、より一層、民間の方々と共に力を合わせて取り組むことが必要であるなどの意見等が出されました。

次に、扇ヶ浜周辺エリアに絞って、扇ヶ浜海岸環境整備事業（二期工事）や扇ヶ浜公園整備事業に加え、市役所跡地の利活用など、事業の進捗状況を聴取するとともに、将来ビジョンやこれら一体のまちづくりに関して委員から提言等をいたしました。

特に市庁舎跡地の利活用については、平成28年の庁舎整備方針検討委員会答申に津波からの避難場所や中心市街地の活性化など、庁舎整備と平行して検討を進めることが適切であるとうたわれていることから、早期に方針を決定すべきではないかといった意見が出されました。また、全庁的に扇ヶ浜エリア一帯をトータル的に考えたまちづくりを展開していくよう強く提言いたしました。

以上、委員長報告といたします。

令和3年3月24日

新庁舎整備及びまちづくり等特別委員会
委員長 佐井 昭子