住民投票に関する市民説明会（市長とのタウンミーティングと同時開催）　市民意見要旨

10 月 21 日（水）19:00～20:30　南部リージョンセンター2 階

意見概要	市の回答
移転した場合の現庁舎敷地の市有地部分の売却費用と、年間借地料が比較表では加味されていないのではないか。	仮に移転した場合であっても現在地に 3 号館とコミュニティセンターを残り、来客用駐車場 100 台分を見込むと、市有地では足りず、追加購入する必要がある。（売却できる土地はない。） 借地について、庁舎敷地でおよそ 3,000 万円の年間借地料、第 2 駐車場等で、およそ 3,200 万円の年間借地料であり、合計約 6,200 万円の年間借地料となっているが、現庁舎敷地で建て替えの場合、現庁舎敷地内で立体駐車場を建設でき、借地を返却することができるため、借地料は半減できる見込み。
移転した場合、借地料は不要となることが資料で加味されていないのではないか。	用地が購入できれば約 6 億 300 万円であるが、購入できない場合は仮に耐用年数である 65 年借り続けた場合、最大で 15 億 2,000 万円の借地料が必要となる。その場合、用地購入費は不要となるため、差し引き 9 億円必要となるため 78 億円になる。 地権者が何人協力いただけるかで額も変わるため、脚注で説明しているもの。
これまで借地を続けてきたのは、地権者に借り続けるように言われているのではないか。	借地解消に向けて交渉を進めており、3 件のうち 1 件からは売却してもいいとの意向を頂いている。 残る 2 件については現在交渉中だが、市としても現庁舎敷地で新築となればいつまでも借地を続けることは考えられず、解消していきたい。

意見概要	市の回答
	投票に際しては借地であることも含め判断していただきたい。
ＵＲ住宅展示場跡地は買うなら売ってもらえる。そこも考えてもらいたい。	
庁舎の上に高層ホテルや商業施設などの合築も考えて欲しい。	検討している。 豊島区役所がお金をかけずに庁舎整備したと話題になっているが、第一種駅前再開発事業で国費が 50 億円ほど投入されている。 土地の価格も和泉市と比べても格段に高いため、建物を建てても売れるが、和泉市の場合は難しい。 土地利用についても用途地域や日影規制などの課題もある。
和泉中央が和泉市の中心であり、考慮して欲しい。	
地方自治法第４条第３項で出席議員の３分の２以上の同意がないと移転できないとなっているが、住民投票で３分の２を超えなければならないとの根拠はどこにあるか。	住民投票とは市民の意見を聞くだけというものではなく、本来議会で決めるべき案件を市民に決めていただくという重みを持つものであり、議会で移転を決定するのに必要とされる３分の２を（市として移転議案を提案する）判断基準とした。 ただし、３分の２なければ移転できないのではなく、有権者による直接請求による移転議案の提案という手段もある。 （また、市議会議員２名による移転議案の提案という方法もある。）
３分の２とは有権者数か、投票数か。	有効投票数となる。
第５回庁舎整備特別委員会ではほぼ和泉中央住宅展示場跡地に移転してはどうかとの意見がほとんどだったが、第６回庁舎整備特別委員会で市長が突然現庁舎敷地に建替えると宣言したといわれている	資料１ページ「これまでの検討状況」４行目では「建て替え」を市の方針としました、とあり、７行目では２か所を候補地とした、としているが、議会と話し合いながら市として決定している。

意見概要	市の回答
が、それは事実か。	移転については、ＵＲ都市機構としても引き合いもあり、早急に売却したいとの意向があるが、和泉市が庁舎敷地として検討するので待っていただいている。 そのような状況の中で平成２８年３月までに結論を出す必要があり、第６回庁舎整備特別委員会で、現庁舎敷地で建て替えたいと市の考えを示した。
特別委員会で市民説明会を行なうとのスケジュールを示していた。 その上で方向性を出して議論していくとされていたが、市民説明会を行う前に方向性を示したことに対して、疑問を持つ議員もあり、住民投票の実施に至った。	市の方向性がはっきり決まっていない中で市民説明会を行えば余計な混乱を起こすとの意見もあった。 しかしいつまでも引き伸ばすわけにもいかず、現地建て替えという考えを示した。 市民の意見を聞かずに進めていこうという考えはない。 （市としては、一定の市の考え方を議会に示した上で、市民説明会を行なう予定であった。）
３分の２について、条例には記載されていない。 住民投票の意見を尊重するとされており、結果はどうあれ真摯に受け止め議会で決定すべきであり、３分の２を求めることはミスリードだと考える。	
建設費について、用地購入費は路線価だが実際にいくらぐらいで購入できるのか幅を持たせた価格を書くべきではないか。	実勢価格を示したいところではあるが、土地の鑑定をとっておらず、幅を持たせて書くとしても目安がなく、現状は固定資産税路線価として示している。
路線価が上がれば用地購入費の差は小さくなるのではないか。	ＵＲ都市機構から用地購入時は交渉することとなるが、その場合は不動産鑑定による評価となると聞いている。

意見概要	市の回答
	現状、固定資産税路線価であるので、鑑定を行なえばもっと高くなる。 一般的には固定資産税路線価を０．７で割戻した額とも言われているが、両方とも高くなる。
特別委員会資料では総合的に判断とされていたが、観点により評価は異なる。最も大切なのは市民の利便性である。	
最終的には市議会で決定するのか。	そのとおり。
１１月２２日に住民投票を行うのは、市民の感覚からするとあまりにも拙速すぎる。 自治基本条例にもあるように、市民と行政の信頼が重要。	情報提供するにも時間が少ないことは認識しており、その中でも情報提供に取り組んでいる。 また、住民投票結果を踏まえ、（議員提案や市民の直接請求による移転議案の提案など）様々な行動を起こすことはできる。 「尊重」する基準をきちんと設けないために混乱している自治体もあるが、行政サイドとしては特別議決と同じ３分の２を超えなければ、移転条例を提案しないと示したもの。 後から３分の２ということの方が信頼を損なう。
地理的には和泉中央がほぼ真ん中である。 人口密度は現庁舎敷地も高いが、高齢化すると思う。 和泉中央は人口増加が著しく、利便性は高い。	
借地料はこれまでいくら払ってきたのか。	手元に資料がない。 これまでの費用は庁舎移転の検討の要素にはなりえないと考えている。
現庁舎敷地の事業費に立体駐車場の建設費は含むか。	含んでいる。

意見概要	市の回答
３号館、コミュニティセンターは２７，８年後に耐用年数を迎えると聞いており、建て替えが必要となると思うが、和泉中央住宅展示場跡地の事業費にはこの分も費用に入っているのか。 現庁舎敷地で建て替えれば、３号館、コミュニティセンターについて、どれだけ建て替え費用が必要になるか、資料に記載しておくべきではないか。	３号館分の不足面積分の費用が含まれている。 移転しても、出張所機能を担う３号館とコミュニティセンターは建て替えが必要であり、比較とならないため、ここに記載していない。
最終的には市議会ということだが、市議会の答えを尊重してもらいたい。	
和泉中央住宅展示場跡地に市役所が移転した場合、コミセンなどの施設も集約すればいいと思う。	
現庁舎は泉大津市に近接している。 また、和泉府中周辺はこれ以上開発の余地もないが、和泉中央周辺はまだまだ開発の余地もあり、移転することが利益となる。	そのような考えも含め判断いただきたい。