

## 平成28年9月定例会 一般質問（概要）

平成28年10月6日

質問者：中川隆弘議員



### 1 咲洲庁舎の空きスペース対策について

〈 中川議員 〉

私からは、まず最初に、咲洲庁舎の空きスペース対策についてお伺いします。わが会派の代表質問で咲洲庁舎の空きスペース対策の質問がありましたが、私からはより具体的になぜ空きスペースになったのかについて伺います。

（空室が目立つ咲洲庁舎の現状について）

南港地域の発展を考えるのであれば、活力あるWTC咲洲庁舎がそのランドマークとならなければなりません。

現在、咲洲庁舎には、大阪府の部局のほか、レストランやオフィスなどが入居していますが、全体の稼働率は約68%で、3割以上のスペースが有効に使われていません。来春に予定されている新規テナントの公募は、7階から17階までの空きフロアを対象に行うものですが、空いているのはここだけではありません。

1階から3階までの店舗フロアは、平成22年に16件入居していたテナントが、現在では7件にまで減っています。ここは昨年11月から新規テナントを募集していますが、いまだに入居実績はありません。

また、18階から上のフロアでは、平成22年の時点で26件入居していたテナントが、現在は9件にまで減っています。ここはまだ新規募集を行っていないのが実情です。

そこで、まず、テナントが退去した理由について、どう把握されているのか、総務部長にお伺いします。

#### 〈 総務部長答弁 〉

咲洲庁舎については、ご指摘のとおり、府がビルを購入して以降、毎年4件程度づつ民間テナントの退去が続いています。

テナントの退去は、個々の事業者の経営判断によるものなので、実情は様々ですが、例えば民間テナントからは「咲洲庁舎には、入居者や来訪者も少なく、夜間を含めた一般客の来訪が見込めない」といった声や、オフィステナントの方からは「大阪都心部から離れており、影響するなど、人材確保に課題がある」などの声があり、さらに、店舗、オフィス共通の声として、「立地条件の割に賃料が高く設定されている」といった声をいただいています。

#### （咲洲庁舎の今後の空きスペース対策について）

#### 〈 中川議員 〉

テナントの利益につながらないため退去が続いている現状とのことです。

本来民間であれば、賃料が相場よりも高い状況ならば、稼働率が100%になることを目指して賃料を引き下げるのが普通です。

現在入居いただいているテナントさんとの調整も必要になりますが、短期的な大阪府の減収を避けるために高い賃料を維持し、あたかも空きビルとなっている現状よりも、入居テナントが増えWTCが活気づくことこそ、冒頭申し上げたとおり、大阪ベイエリアの発展につながることから、実勢に見合う賃料に引き下げることもし辞さないという思い切った対応が求められるのではないのでしょうか。

咲洲庁舎は、これまで地震の影響などでマイナスのイメージが先行してきましたが、今回の「用途制限緩和」と「オフィスフロアの本格公募」はビル全体の再生に向けた大きなチャンスです。

これを新たなスタートとして位置づけ、今後、7～17階だけでなく、すべての空きスペースの貸付条件を思い切って見直していくことが必要だと考えますが、この点について、総務部長の所見をお伺いします。

#### 〈 総務部長答弁 〉

咲洲庁舎については、現在大阪市と進めている用途規制の緩和ができ次第、来年度のできるだけ早い時期を目途に、7～17階のまとまったフロアを対象に事業者公募を実施し、その入居状況を踏まえ、順次、18階以上の空きスペースの公募を行ってい

きます。

ご指摘のように、今回の公募は咲洲庁舎のいわば新たなスタートであることから、賃料など貸付条件の見直しについては、今後、既存の貸付契約への影響などを考慮しつつ、賃料鑑定の実施に基づく近隣の実勢価格を反映した新たな賃料の設定に加え、貸付期間をあらかじめ定める定期賃貸借契約手法の導入を検討するなど、現行の貸付条件を柔軟に見直して募集を行います。

こうした様々な取組みにより、咲洲庁舎の稼働率アップを目指してまいります。

#### 〈 中川議員 〉

用途制限の緩和によりホテルが入居予定との新聞報道もありますが、既成概念にとられず、ぜひともにぎわいあふれる大阪ベイエリアのランドマークとして咲洲庁舎が新しいスタートを切っていただきたいと思います。

#### 2 三国塚口線の整備によるまちづくりについて

次に、豊中市の庄内、豊南町地区のまちづくりについて、お伺いします。

豊中市の庄内、豊南町地区は、老朽化した木造住宅が建ち並び、緊急車両の通行もままならず、阪神淡路大震災では大きな被害を受けました。今後も大地震や大火事が発生した場合は、大きな被害が予想される地域です。

また、これらの地域は住民の少子化や高齢化により空家が増加、まちの活力の低下が著しく、7つある小中学校を2つに統合する計画が持ち上がっているほどです。

人口の推移をみると、平成27年度では、豊中市全体で昭和50年当時に比べ、人口が微増しているものの、庄内、豊南町地区は4割以上減少しています。

まず、防災の観点から密集市街地の延焼遮断帯としての都市計画道路三国塚口線についてお話しします。

#### （三国塚口線の整備によるまちの魅力向上について）

大阪府は、豊中市とともに、老朽住宅の除却等の密集市街地対策を進めていますが、とりわけ、まちのイメージを大きく変える広幅員道路として、豊中市による穂積菰江線、先程お話した大阪府による都市計画道路三国塚口線の整備が進んでいます。

これらの広幅員道路では、密集市街地を分割し、延焼遮断効果を確保するとともに、避難路や緊急車両の通行が確保され、防災機能が強化されることが期待されます。

また、これに加えて、沿道を含めた周辺地域の土地利用の転換や建物の更新を促進し、まちの活力や魅力を向上させることも期待されます。

そこで、都市計画道路三国塚口線の沿道を含めて、密集市街地におけるまちづくりについての所見を、住宅まちづくり部長にお伺いします。

#### 〈 住宅まちづくり部長答弁 〉

豊中市の密集市街地における三国塚口線の整備は、市が進める穂積菰江線とあいま

って、延焼遮断空間の確保によるまちの防災性を向上させるとともに、沿道のポテンシャルを高め、マンションや商業施設などの立地を促進し、新たな住民を呼び込む起爆剤として必要不可欠なものです。

このため、三国塚口線の整備のスピードアップをめざし、新たに密集市街地対策の予算を確保して、今年度から用地取得に向けての交渉を進めています。

今後とも、豊中市と連携を密にしながら、安全・安心と地域の魅力・活力の向上という好循環により、大阪の成長を支える定住魅力あるまちとなるよう、密集市街地のまちづくりに取り組んでいきます。

#### **(都市計画道路三国塚口線の整備について)**

##### **〈 中川議員 〉**

現在整備中区間の西側にあたる、大阪池田線から府県境までの区間については、兵庫県側の山手幹線が、平成22年に完成しているにも関わらず、大阪池田線から西側の府県境区間は、未着手の状態となっています。

また、整備中区間の東側に当たる国道176号から東側区間は、大阪市域を除くと都市計画道路の計画すらない状況です。

私は、この府県境区間の早期整備はもちろんのこと、国道176号から東側についても整備が必要ではないかと考えています。

そこで、整備中区間の状況と合わせて、府県境区間及び、国道176号から東側区間の整備の目処について、都市整備部長にお伺いします。

##### **〈 都市整備部長答弁 〉**

都市計画道路三国塚口線は、阪神間の交通円滑化に寄与する、広域的な幹線道路であり、大阪池田線から国道176号までの区間において、先行的に整備を進め、現在、用地買収等に取り組んでいるところです。

次に、未着手となっている兵庫県との府県境区間については、阪急神戸線と交差することから、現在、阪急電鉄株式会社との協議調整を行っているところであり、整備中区間の進捗状況を見極めながら、今後の事業化について検討を進めます。

また、国道176号から東側については、都市計画決定がされていない区間があり、今後、三国塚口線全体の事業進捗を見ながら、地元の豊中市や大阪市とともに、広域的な交通処理の観点を含め、延伸の必要性について検討していきます。

#### **(豊中市の新駅構想も含めた幹線道路沿道のまちづくりについて)**

##### **〈 中川議員 〉**

住宅まちづくり部長および都市整備部長の答弁の通り、都市計画道路三国塚口線の整備をさらにスピードアップして進めていただくようお願いします。

私の記憶では、過去に豊中市において、都市計画道路三国塚口線と阪急神戸線との

交差付近で新駅庄本駅構想が検討されていたこともあったように思います。

阪急神戸線神崎川駅と兵庫県園田駅の駅間は3.1kmと阪急神戸線では最長であるこの交差点に新駅が設置されれば、三国塚口線の整備とともに沿道地域のまちづくりの起爆剤となると確信します。

こうしたまちづくりは、地元市が主体的に取り組むものでありますが、幹線道路の整備効果を最大限生かすためにも、大阪府も積極的に支援して欲しいと思いますが、知事の所見をお伺いします。

#### 〈 知事答弁 〉

幹線道路沿道のまちづくりについては、地元市が地域とともに機運を醸成するなど、主体的に取り組むことが不可欠です。

豊中市の新駅構想についても、まずは地元市において、機運を高めていただくことが重要です。

今後、豊中市から「まちづくり勉強会」の開催や「まちづくり計画」の策定などについて、具体的な相談や協議があった場合は大阪府も取組みに協力していきます。



### 3 迷惑防止条例の改正について

(盗撮等の取り締まりの現状について)

#### 〈 中川議員 〉

最後に、「大阪府公衆に著しく、迷惑をかける暴力的不良行為等の防止に関する条例」、いわゆる「迷惑防止条例」について、お伺いします。

この「迷惑防止条例」は、公衆に著しく迷惑をかける暴力的不良行為等を防止し、もって住民生活の平穩を保持することを目的として、昭和37年に制定されました。他の都道府県でも、同様の趣旨の条例が制定されています。

当初は、当時社会問題となっていた暴力的不良行為の防止に重点が置かれていましたが、その後、迷惑ビラの配布行為、不当な客引き行為など様々な迷惑行為に対象が拡大され、幾多の改正を経て今日に至っております。

最近、盗撮事犯が増加傾向にあり、また、カメラ等の高性能化にともなって、その態様も年々巧妙化しています。盗撮行為は、被害者の羞恥心を著しく害し、大きな不安を与える犯罪であり、被害にあわれた方々の心情を考えると、許すことはできません。

現在、盗撮行為の多くは迷惑防止条例で取り締まりをしているとのことですが、同条例では、公共の場所又は公共の乗り物での盗撮行為を規制の対象としているため、学校や学習塾、会社の事務所などの施設内で発生した場合、条例が適用できないケースもあるようです。

公共の場所や公共の乗り物以外の場所での取り締まりについて、どのように対応されているのか警察本部長に伺います。

#### 〈 警察本部長答弁 〉

公共の場所や公共の乗り物以外の場所での盗撮行為の取り締まりについて、お答えします。

議員ご指摘のとおり、大阪府内での盗撮事犯につきましては、主に、大阪府公衆に著しく迷惑をかける暴力的不良行為等の防止に関する条例第6条第2号を適用して、盗撮行為の取り締まりを行っております。

この条例では、盗撮が行われる場所の形態が「公共の場所又は公共の乗り物」であることが前提となっているため、公共の場所とは認められない場所での盗撮行為までには、規制が及ばないのが現状です。

そのようなことから、現在、大阪府警察におきましては、条例が適用できない場所での盗撮事犯を認知した際には、事案個々の内容に応じて、他法令を積極的に適用するなどして対応しているところであります。

例えば、盗撮の目的で学校や会社等の敷地に立ち入った場合には、その事実を捉え、刑法の建造物侵入罪を適用して取り締まりを行っております。

また、学校や会社の更衣室や便所などで盗撮した場合には、軽犯罪法を適用して取り締まっております。

さらに、被害者が18歳未満の場合には、極めて稀ではありますが、児童買春・児童ポルノ法の「盗撮による児童ポルノ製造罪」を適用したケースもあります。

## (条例改正の検討状況について)

### 〈 中川議員 〉

同じ盗撮行為でありながら、盗撮場所のわずかな差で迷惑防止条例が適用できたり、できなかつたりすることに、大変な疑問を持っています。

これら様々な盗撮事犯に対応するには、現行の条例で規制されている「公共の場所や公共の乗り物」のみでは不十分です。もう一步踏み込んで、学校や学習塾、事務所などいわば準公共空間へと規制が及ぶ範囲を広げるなど、時代の流れに即して、条例を改正すべきです。

そこで、伺いますが、迷惑防止条例の改正については、どのようにお考えでしょうか。警察本部長に伺います。

### 〈 警察本部長答弁 〉

本条例の改正について、お答えいたします。

議員ご指摘のとおり、近年、増加傾向にある多種多様な盗撮行為に対して、よりの確に対処するために、本条例を改正していく必要があると考えております。

従いまして、現在、大阪府警察におきましては、盗撮事犯にかかる現状を踏まえまして、適用場所の拡大など本条例の改正に向けて、来年2月の府議会での上程を目指して作業を進めているところです。

### 〈 中川議員 〉

府民の安心・安全を守るためにも、一刻も早く条例が改正されることを望んでおり、ぜひ、実現していただきたいと思っております。

また、「盗撮」という事犯は、被害者の心を深く傷つけることはもとより、盗撮画像が拡散して甚大な二次被害を招く危険性もあります。

迷惑防止条例の適用場所の拡大とあわせて、盗撮行為に対する罰則強化についても、強く要望いたしまして、私の質問を終わります。

ご清聴、ありがとうございました。