

貝塚市役所本庁舎建替等検討調査業務報告書 概要版

I. 現庁舎の概要

- 市役所周辺は市役所本館を中心に、市民文化会館（コスモシアター）及び中央公民館・青少年センター、市民図書館、保健福祉合同庁舎、教育庁舎、市民福祉センター、市立総合体育館等行政機能が集積しており、貝塚市におけるシビックゾーンを形成している。
- 市役所周辺は、臨海都市ゾーンに属し、行政核であると同時に、貝塚市の都市像である「美しく暮らしよい環境創造都市」、「安全・安心の健康福祉都市」、「個性豊かな文化発信都市」、「活力あふれる産業振興都市」の拠点でもある。
- 市役所本館は、昭和 40 年 3 月に竣工した、鉄筋コンクリート造の地下 1 階、地上 4 階建の建物で、老朽化が進んでいることに加え、耐震強度（Is 値 0.51）についても防災拠点施設として必要な耐震強度（Is 値 0.90）を大きく下回っている。**

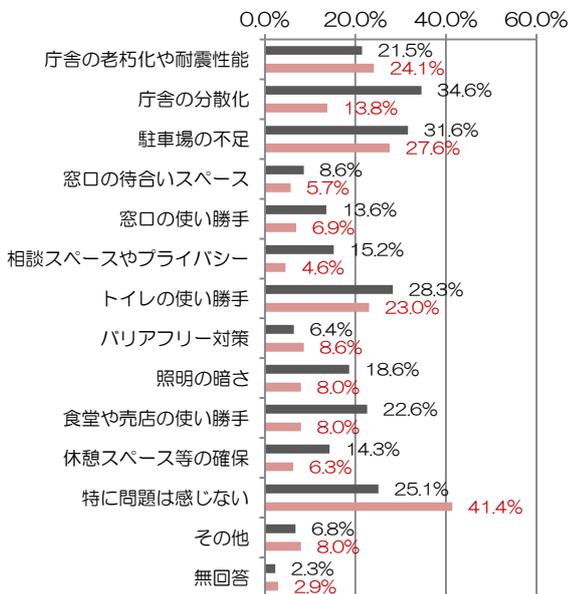
II. 市民アンケートの実施

【市民アンケートの概要】

調査時期：平成 26 年 10 月 17 日（金）～10 月 31 日（金）
 調査方法：無作為抽出による満 15 歳以上の市民 2,000 名に
 対して郵送により配布回収。
 回収枚数：888 枚（回収率 44.4%）

【現市庁舎の問題点】

■ …市民アンケート ■ …来庁者アンケート



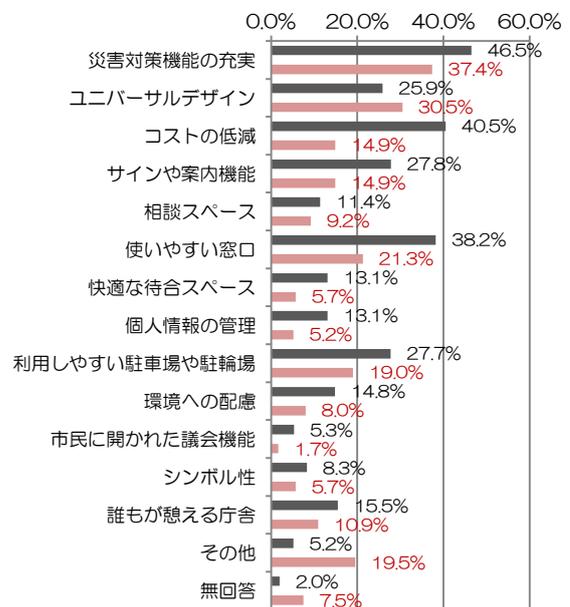
- 市民アンケートにおいて「庁舎の分散化」との回答が 34.6% と最も多く、次いで「駐車場の不足」(31.6%)、「トイレの使い勝手」(28.3%) となっている。
- 来庁者アンケートにおいて「特に問題は感じない」との回答が 41.4% と最も多く、次いで「駐車場の不足」(27.6%)、「庁舎の老朽化や耐震性能」(24.1%) となっている。

【来庁者アンケートの概要】

調査時期：平成 26 年 10 月 15 日（水）～10 月 31 日（金）
 調査方法：市庁舎にアンケート用紙と回収箱を設置。また補
 足的に調査員による来庁者への聞き取りも実施。
 回収枚数：174 枚

【本庁舎建替への視点】

■ …市民アンケート ■ …来庁者アンケート



- 市民アンケートにおいて「災害対策機能の充実」が 46.5% と最も多く、次いで「コストの低減」(40.5%)、「使いやすい窓口」(38.2%) となっている。
- 来庁者アンケートにおいて「災害対策機能の充実」が 37.4% と最も多く、次いで「ユニバーサルデザイン」(30.5%)、「使いやすい窓口」(21.3%) となっている。

Ⅲ. 新庁舎等の概略規模並びに概算整備単価の想定

■ 概略規模の設定

- ・新庁舎のうち、事務室・会議室・議場・機械室・廊下・階段・倉庫など市役所機能を有する部分の面積は、「総務省起債対象事業費算定基準」及び「国土交通省新営一般庁舎面積算定基準」から13,500㎡程度を想定。
- ・市民福祉センターの面積は、身体障害者福祉センター・老人福祉センター機能により構成される2・3階部分の1,700㎡程度を想定。

■ 概算整備単価の想定

- ・新庁舎の整備単価は、平成26年以降に契約・着工となった直近の庁舎建設事例（「兵庫県太子町」「栃木県下野市」の2事例）を参考に400千円/㎡を想定。
- ・既存庁舎等における解体撤去単価は40千円/㎡を想定。



【施設整備の概略】

- ・市役所本館、教育庁舎、市民福祉センター等を合築した新庁舎を建設する。
- ・駐車場は平面駐車とし、教育庁舎・職員会館跡地及び新庁舎前面に確保する。
- ・市民福祉センターは解体撤去し、民間による跡地の活用を行う。
- ・市民図書館建物は、継続して図書館として利用する。

【新庁舎面積】 11,000 ㎡

- ・想定規模(13,500㎡)から、継続して庁舎として活用する市役所別館(2,600㎡)及び市役所第2別館(1,600㎡)の面積を差引き、そこに、合築する市民福祉センターの必要面積(1,700㎡)を加える。

【撤去建物】 13,000 ㎡

- 市役所本館(5,700㎡)、市役所分室[都市計画課](200㎡)、市役所分室[書庫・文化財分室](600㎡)、教育庁舎(1,600㎡)、職員会館(1,000㎡)、市民福祉センター(3,900㎡)

【活用用地面積】 3,600 ㎡

- ・市民福祉センター跡地(3,600㎡)

【駐車場整備台数】 184 台

Ⅳ. 民間事業者の参入可能性調査

- ・民間事業者（建設事業者、金融機関、開発事業者、スポーツ施設運営事業者）に対し、面談による意見聴取を実施。
 - * 建設事業者は、事業参画への興味をもっており、事業規模からも意欲は高いと考えられる。
 - * 事業スキームは、民間ノウハウによる集客努力等を要さないため、BTOによる実施が望ましいとの意見が大半であった。
 - * 事業範囲は、庁舎の整備及び維持管理が基本で、駐車場の運営、庁舎案内等の業務も可能との意見があった。また、事業期間についても、20年前後が適当との意見となっている。
 - * 金融機関についても、庁舎整備というリスクの小さい事業であることから融資について特段の支障はないと考えられる。
 - * 活用用地を売却する場合、戸建住宅用地や分譲マンション用地が想定されるが、分譲マンションは、市内で相当期間にわたって供給が無いことから、事業エリア外とする事業者も多く、戸建住宅用地としての活用の可能性が高いと考えられる。
 - * 活用用地を賃貸する場合、高齢者向け住宅もしくは、商業店舗との意見があった。
 - * 体育館の指定管理者業務との関連を念頭にスポーツ施設運営事業者へのヒアリングを実施したが、活用用地上の施設について、賃借等により自社で活用することに、興味があるとの意見であった。
- ・総合すると、現時点では、本件事業への民間事業者の参画可能性は総じて高いと判断される。

V. 事業スキームの検討

■ 想定事業スキーム

- ・ PFI 事業において民間事業者の中心的な役割を果たす建設事業者については、現下の建設需要の過熱感から選別的な受注取り組みを強めており、施設所有に伴う民間事業者の事務及びリスク負担感が大きいリース、BOT については、競争環境の創出において、市に有利な結果をもたらさないと考えられる。
- ・ **現状の事業環境からは、より単純な BTO が有利と考えられることから、PFI (BTO) の導入を想定する。**
- ・ **事業期間は、上限の規定がないものの、大規模修繕を事業範囲に入れない場合、20 年程度までの事業が多い。そこで、起債の償還年数にあわせ、竣工後 25 年間とする。**
- ・ 市民福祉センター跡地は、事業用定期借地により民間事業者が商業ビルを整備して、総合体育館やコスモシアターと関連する民間事業等を展開することを想定する。また、民間事業者による商業ビル等の整備を誘致するために、総合体育館、コスモシアター等の指定管理等の業務を本事業に組み込むことも検討する。

■ 事業費の検討

- ・ **PFI の場合の財政負担額の合計は、約 64 億円となる。**
- ・ **PFI の場合において、起債の元金据置期間が終了し、通常の償還額となった時期以降の庁舎整備費用の負担額は、年間約 2 億 4 千 3 百万円となる。**

表：事業費の内訳と VFM (単位：百万円)

項目	従来方式の事業費	PFI (BTO) の事業費	差額
新庁舎建設費用	4,400	3,960	-440
建物解体費、駐車場・広場整備費	770	693	-77
維持管理費 (25 年分)	729	658	-71
金利計	1,186	1,492	306
PFI 経費	0	56	56
交付金収入	45	45	0
地代収入 (25 年分)	435	435	0
財政負担額合計	6,605	6,379	-226
財政負担額現在価値	5,220	4,781	-439
VFM		約 8.4%	
庁舎整備費年間負担額 (起債元金据置期間終了後の年間負担額)		243	
維持管理費年間負担額 (既存庁舎活用部分、SPC 経費を含む年額)		26	

参考 1：従来方式と PFI 方式の施設整備費の差について

- ・ 民間手法 (PFI) 型で庁舎を整備すると、設計・建設・維持管理運営の一部について、トータルで民間の資金、経営能力、技術的能力を活用すること、また、過去の PFI 事業実績から、従来方式と比較して約 10%の整備費削減を見込む。

参考 2：従来方式と PFI 方式による施設整備費の比較

方式	新庁舎建設費用		建物解体費、駐車場・広場整備費		施設整備費合計
従来方式の施設整備費	約 44 億円	+	約 8 億円	=	約 52 億円
PFI (BTO) の事業費	約 40 億円	+	約 7 億円	=	約 47 億円

参考 3：PFI (BTO) における財政負担発生のイメージ



Ⅵ. パブリックコメントの実施

案件名：貝塚市役所本庁舎建替等事業計画（素案）

実施期間：平成 27 年 2 月 20 日（金）～3 月 20 日（金）

市民からの意見：2 件

Ⅶ. 新庁舎整備のイメージ

【新庁舎】

階数：5 階建／建築面積：2,450 m²／延床面積：11,000 m²／駐車場：80 台（新庁舎前）・104 台（教育庁舎・職員会館跡地）

【民間活用施設】

階数：8 階建／建築面積：900 m²／延床面積：6,500 m²／駐車場：75 台



【用語解説】

- ・ **PFI**：公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。(Private Finance Initiative)
- ・ **BTO**：民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式。(Build Transfer Operate)
- ・ **BOT**：民間が公共施設等を整備し、一定期間施設を維持管理運営した後、公共にその施設の所有権を移転する方式。(Build Operate Transfer)
- ・ **リース**：リース会社が、企業や自治体を選択した機械設備・建物等を購入もしくは建築し、その企業や自治体に対してその物件を比較的長期にわたり賃貸する設備投資の手法。
- ・ **VFM**：支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のことで、従来型手法と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。(Value For Money)
- ・ **SPC**：ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。PFI では、公募提案する共同企業体 (コンソーシアム) が、新会社を設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。(Special Purpose Company)