貝塚市役所本庁舎建替等検討調査業務報告書 　概要版

1　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（コスモスシアター）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（シビックゾーンとは、市役所や図書館、文化ホールなどの公共施設が集積する市民生活の中心となる区域のことです。）を形成しています。

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」の拠点でもあります。

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（アイエス）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（アイエス）値0.90を大きく下回っています。

2　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（金曜日）から10月31日（金曜日）

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を行いました。

回収枚数　888枚（回収率44.4％）

来庁者アンケートの概要

調査時期：平成26年10月15日（水曜日）から10月31日（金曜日）

調査方法：市庁舎にアンケート用紙と回収箱を設置し、また補足的に調査員による来庁者への聞取りも実施しました。

回収枚数：174枚

表　アンケートの結果（主要な設問のひとつです。）

　現市庁舎の問題点について聞きました。（あてはまる項目全てを選択する方式）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 回答項目 | 市民アンケート | 来庁者アンケート |
| 庁舎の老朽化や耐震性能 | 21.5％ | 24.1％ |
| 庁舎の分散化による不便 | 34.6％ | 13.8％ |
| 駐車場の不足 | 31.6％ | 27.6％ |
| 窓口の待合スペースが狭い | 8.6％ | 5.7％ |
| 窓口の使い勝手 | 13.6％ | 6.9％ |
| 相談スペースやプライバシー | 15.2％ | 4.6％ |
| トイレの使い勝手 | 28.3％ | 23.0％ |
| バリアフリー対策 | 6.4％ | 8.6％ |
| 照明の暗さ | 18.6％ | 8.0％ |
| 食堂や売店の使い勝手 | 22.6％ | 8.0％ |
| 休憩スペース等の確保 | 14.3％ | 6.3％ |
| 特に問題は感じない | 25.1％ | 41.4％ |
| その他 | 6.8％ | 8.0％ |
| 無回答 | 2.3％ | 2.9％ |

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％）となっています。

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％）となっています。

表　アンケートの結果（主要な設問のひとつです。）

本庁舎建替えの視点について聞きました。（あてはまる項目3つまでを選択する方式）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 回答項目 | 市民アンケート | 来庁者アンケート |
| 災害対策機能の充実 | 46.5％ | 37.4％ |
| ユニバーサルデザイン | 25.9％ | 30.5％ |
| コストの低減 | 40.5％ | 14.9％ |
| サインや案内機能 | 27.8％ | 14.9％ |
| 相談スペースやプライバシー | 11.4％ | 9.2％ |
| 使いやすい窓口 | 38.2％ | 21.3％ |
| 快適な待合スペース | 13.1％ | 5.7％ |
| 個人情報の管理 | 13.1％ | 5.2％ |
| 利用しやすい駐車場や駐輪場 | 27.7％ | 19.0％ |
| 環境への配慮 | 14.8％ | 8.0％ |
| 市民に開かれた議会機能 | 5.3％ | 1.7％ |
| シンボル性 | 8.3％ | 5.7％ |
| 誰もが憩える庁舎 | 15.5％ | 10.9％ |
| その他 | 5.2％ | 19.5％ |
| 無回答 | 2.0％ | 7.5％ |

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％）となっています。

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％）となっています。

3　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平方メートル程度を想定しました。

市民福祉センターの面積は、現在の福祉センター1階部分が健康福祉部門の各事務室であり、4階部分は会議室スペースとなっているため、新庁舎における福祉センター部分としては、現在の福祉センターの身体障害者福祉センター及び老人福祉センター機能により構成される2階、3階部分の1,700平方メートル程度を想定しました。

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1平方メートルあたり40万円を想定しました。

既存庁舎等における解体撤去単価は1平方メートルあたり4万円を想定しました。

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。

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。

市民福祉センターは解体撤去し、民間による跡地の活用。

市民図書館建物は、継続して図書館として利用。

新庁舎面積　11,000平方メートル

想定規模（13,500平方メートル）から、継続して庁舎として活用する市役所別館（2,600平方メートル）及び市役所第２別館（1.600平方メートル）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平方メートル）を加えました。

撤去建物　13,000平方メートル

市役所本館（5,700平方メートル）、市役所分室　都市計画課（200平方メートル）、市役所分室　書庫文化財分室（600平方メートル）、教育庁舎（1,600平方メートル）、職員会館（1,000平方メートル）、市民福祉センター（3,900平方メートル）

活用用地面積　3,600平方メートル

市民福祉センター跡地（3,600平方メートル）

駐車場整備台数　184台

新庁舎建設費　　 44億円

既存庁舎等解体撤去費　　 5億2千万円

駐車場整備費（広場含む）　2億5千万円

概算施設整備費（合計）　 51億7千万円

4　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し、以下のような意見をいただきました。

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ます。

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した。（BTOとは、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のことです。）

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ます。

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ます。

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ます。

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りました。

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がありました。

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ています。

5　事業スキームの検討

想定事業スキーム

PFI事業において（PFIとは、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です。）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（リースとは、リース会社が、企業や自治体が選択した機械設備・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です。）、BOT（BOTとは、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、公共にその所有権を移転する方式のことです。）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ます。

現状の事業環境からは、より単純なBTO（BTOとは、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のこと。）が有利と考えられることから、PFI（BTO）の導入を想定します。

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ため、起債の償還年数にあわせ、竣工後25年間とします。

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スシアターと関連する民間事業等を展開することを想定します。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、コスモス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します。

事業費の検討

PFIの場合の財政負担額の合計は、約64億円となります。

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ります。

事業費の内訳は、次のページの表をご参照ください。

表　事業費の内訳とVFM（VFMとは、支払い（マネー）に対して最も価値の高いサービス（ヴァリュー）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のことです。）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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 | 44億円 | 39億6千万円 | -4億4千万円 |
| 建物解体費、駐車場・広場整備費 | 7億7千万円 | 6億9千3百万円 | -7千7百万円 |
| 維持管理費（25年分） | 7億2千9百万円 | 6億5千8百万円 | -7千百万円 |
| 金利計 | 11億8千6百万円 | 14億9千2百万円 | 3億6百万円 |
| PFI経費 | 0 | 5千6百万円 | 5千6百万円 |
| 交付金収入 | 4千5百万円 | 4千5百万円 | 0 |
| 地代収入（25年分） | 4億3千5百万円 | 4億3千5百万円 | 0 |
| 財政負担額合計 | 66億5百万円 | 63億7千9百万円 | -2億2千6百万円 |
|  |  |  |  |
| 財政負担額現在価値 | 52億2千万円 | 47億8千百万円 | -4億3千9百万円 |
| 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） | 2億4千3百万円 |
| 維持管理費年間負担額（既存庁舎活用部分、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）経費を含む年額） | 2千6百万円 |

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みます。

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による整備の場合、毎年の負担額を平準化（まんべんなく同じ金額）にすることができます。

6　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（金曜日）から3月20日（金曜日）

市民からの意見　2件　内容は以下のとおりです。

1件目

現在の本庁舎は耐震性が低いとの事なので、建替えは早急に進めていただきたい。市民の命を守るためにも市役所の耐震性確保は重要である。

また、建替えの際には、待ち合わせや時間調整に役立つ喫茶コーナー又はカフェをつくっていただきたい。

なお、PFI等を検討されているようだが、長い目で見たら結果的に高くつくし、責任の所在があいまいになるのでいかがなものか。

福祉センター跡地は民間活用との事だが、せいぜいコンビニくらいだろう。あまり期待しない方がいいと思う。

2件目

私は視覚障害者です。アンケート調査があったことを知りませんでした。

説明と聞き取りのお願い

私達視覚障害者は、何かにつけて情報をキャッチするのが限られた範囲だけとなり、何事につけて遅くなります。今回の件もパソコンを見るまでは知りませんでした。そこで、ご多忙でお手数の事とは存じますが、その都度定期的に私達視覚障害者への情報提供と聞き取りの場をもって頂けますようお願い申し上げます。

貝塚市民福祉センターの件

現在に即応、準じてですが、この件も上記のように、その都度情報提供の場と、障害をもつ私達当事者自身のニーズの聞き取り調査をどうぞよろしくお願いいたします。

7　新庁舎整備のイメージ

新庁舎

階数　5階建、建築面積　2,450平方メートル、延床面積　11,000平方メートル、駐車場新庁舎前80台、駐車場教育庁舎・職員会館跡地104台

民間活用施設

階数　8階建、建築面積　900平方メートル、延床面積　6,500平方メートル、駐車場　75台

次のページに用語解説一覧とこの概要版についての問合せ先を掲載しています。

用語解説

PFI（ピイエフアイ）

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（ビイティオウ）

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（ビイオウティ）

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、企業や自治体が選択した機械設備・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（ヴイエフエム）

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（エスピイシイ）

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）

お問合せ先

このページに関するお問い合わせは庶務課まで

●直通電話 072（433）7393

●ファクス 072（433）7511

●Eメール shomu@city.kaizuka.lg.jp