

貝塚市役所本庁舎建替等検討調査業務報告書

平成 27 年 3 月

貝塚市

I. 現庁舎の概要	1
1. 法的条件の整理	1
2. 建替検討対象施設の整理	2
II. 市民アンケートの実施	3
1. 調査の目的	3
2. 調査の方法	3
3. 回答者の属性	4
4. 現市庁舎の状況	6
5. 新市庁舎の整備	9
6. 新市庁舎の整備に関する意見要望	11
III. 新庁舎等の概略規模並びに概算整備単価の想定	12
1. 市役所の概略規模	12
2. 市民図書館の概略規模	14
3. 市民福祉センターの概略規模	14
4. 保健・福祉合同庁舎の概略規模	15
5. 概算整備単価の想定	15
IV. 新庁舎のモデルボリューム	16
1. 想定モデルボリュームの検討	16
2. その他の整備パターンの検討	17
V. 民間事業者の参入可能性調査	20
1. 民間事業者ヒアリングの実施	20
2. ヒアリング結果	20
3. 民間事業者の参画可能性について	23
VI. 事業スキームの検討	24
1. 事業手法の検討について	24
2. 活用用地の可能性について	26
3. 想定事業スキーム並びに事業費の検討	27
4. その他の整備パターンにおける事業費の検討	31
VII. パブリックコメントの実施	33
1. パブリックコメントの目的	33
2. パブリックコメントの方法	33
3. パブリックコメントの内容	33
VIII. 新庁舎整備のイメージ	34
 参考 I. PFI 事業における余剰地活用事例	 37
参考 II. 庁舎等における合築事例	38
参考 III. VFM 算定シート	41
参考 IV. モデルプランイメージスケッチ	51

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。

周辺施設の複合化を見据えた効果的な施設更新をめざし、以下に建替対象施設の概要を整理する。

1. 法的条件の整理



図：都市計画図 scale:1/3000 ↑ N

凡例：黒一点鎖線…建替検討対象施設範囲

表：法的条件

敷地の位置 ※市役所本館	大阪府貝塚市市中 1 丁目 17-1
用途地域	第一種住居地域
法定建ぺい率	60%
法定容積率	200%
防火地域	法 22 条地域
日影規制	測定面：4.0m、5-3 時間
斜線制限	道路斜線：1.25 勾配 隣地斜線：20m+1.25 勾配

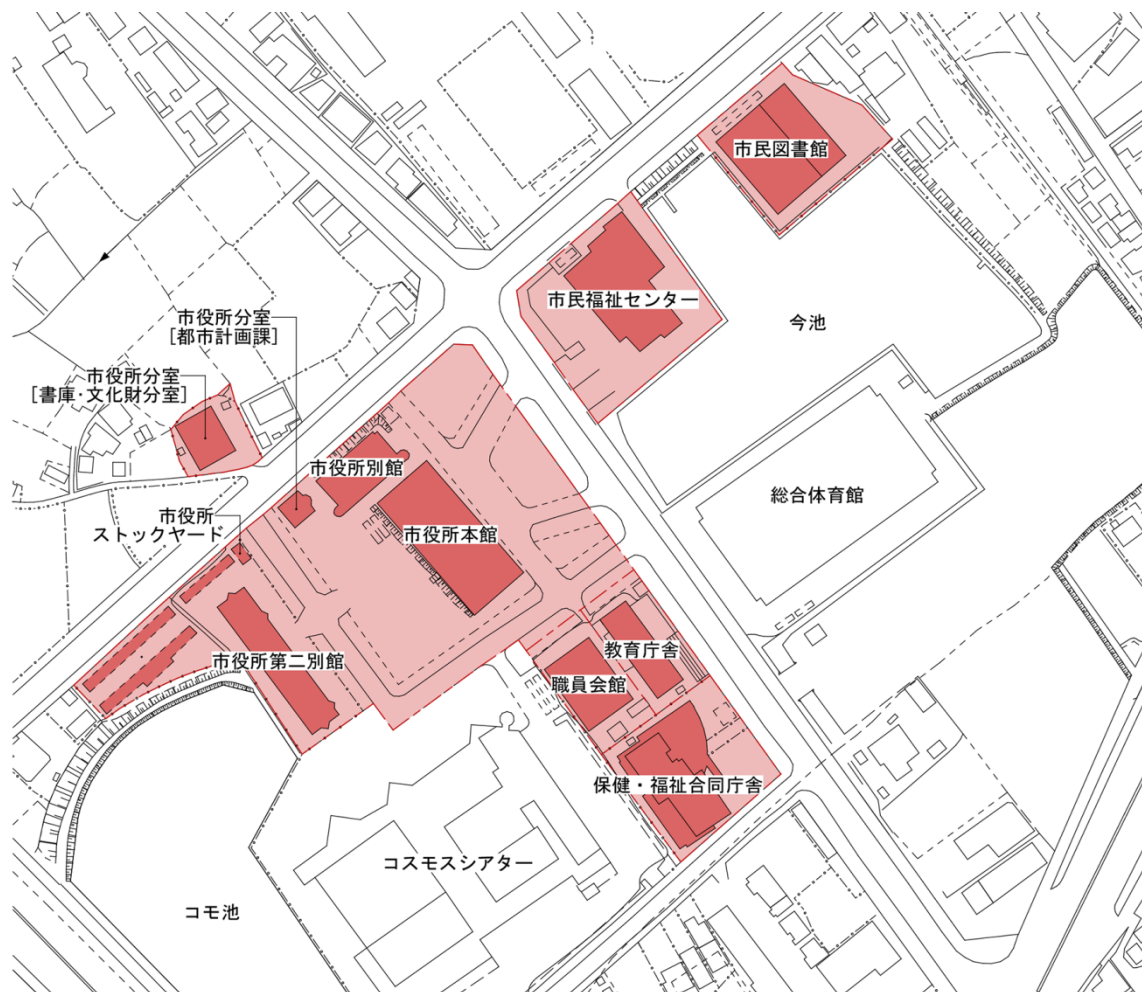
※市役所分室（書庫・文化財分室）は第二種中高層住居専用地域

地 域 界 の 種 別		表 示			
道路、河川、鉄道軌道等の地形、地物による地域界（原則として、その中心線）		→ →			

2. 建替検討対象施設の整理

表：施設諸元

名称	敷地面積 [㎡]	竣工年	構造	階数	建築面積 [㎡]	延床面積 [㎡]
市役所本館	16,818.27	1965 年	RC 造	地下 1 地上 4 塔屋 2	1,407.40	5,711.38
市役所別館		1991 年	RC 造	地下 1 地上 4 塔屋 1	531.98	2,597.37
市役所第二別館		1992 年	S 造	地上 2	826.11	1,593.32
市役所分室（都市計画課）		1991 年	RC 造	地上 2	100.00	200.00
市役所ストックヤード		2012 年	S 造	地上 1	35.04	27.84
市役所分室（書庫・文化財分室）	746.00	1994 年	その他	地上 2	298.98	597.96
教育庁舎	1,382.06	1965 年	RC 造	地下 1 地上 3	460.00	1,647.86
職員会館	1,493.94	1990 年	RC 造	地上 2	600.65	955.05
市民図書館	2,524.91	1989 年	RC 造	地上 3	1,426.59	2,599.79
市民福祉センター	3,586.79	1980 年	RC 造	地上 5	1,363.46	3,916.12
保健・福祉合同庁舎	2,830.94	1995 年	RC 造	地上 4 塔屋 1	1,339.55	3,570.97



図：建替検討対象施設位置図 scale:1/3000 ↑ N

Ⅱ. 市民アンケートの実施

1. 調査の目的

貝塚市民及び来庁者にアンケートを実施し、現庁舎の問題点、新庁舎建設に関する意見等を抽出し、本庁舎建設建替等の検討に係る基礎データとして活用を行う。

2. 調査の方法

1) 市民アンケートの概要

調査時期：平成 26 年 10 月 17 日（金）発送（10 月 31 日（金）投函依頼期限）

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

調査地域：貝塚市内全域

回収枚数：888 枚（回収率 44.4%）

調査項目：【回答者の属性】性別、年齢、小学校区、職業、居住年数

【現市庁舎の状況】来庁頻度、交通手段、平均滞在時間、来庁用件、問題点

【新市庁舎の整備】建替えの視点、併設機能

【新市庁舎の整備に関する意見要望】

2) 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）

※来庁者インタビューは 10 月 15 日（水）、16 日（木）の 10：00～16：00 に実施

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り、来庁者に聞き取り形式で実施。

調査地域：貝塚市内全域

回収枚数：174 枚

調査項目：【回答者の属性】性別、年齢、小学校区、職業、居住年数

【現市庁舎の状況】交通手段、来庁用件、問題点

【新市庁舎の整備】建替えの視点、併設機能

【新市庁舎の整備に関する意見要望】

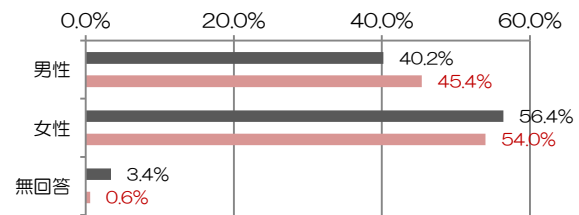
3. 回答者の属性

1) 性別

表・グラフ：回答者の性別

総数：市民アンケート[888]、来庁者アンケート[174]

回答	市民	来庁者
男性	40.2%	45.4%
女性	56.4%	54.0%
無回答	3.4%	0.6%
合計	100.0%	100.0%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

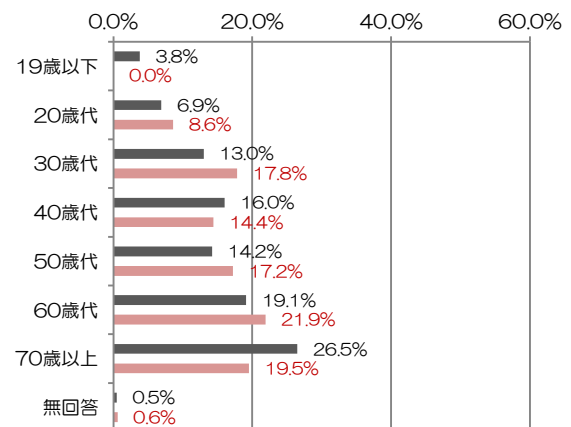
- ・市民アンケートにおいて、回答者の性別は「男性」が40.2%、「女性」が56.4%となっている。
- ・来庁者アンケートにおいて、回答者の性別は「男性」が45.4%、「女性」が54.0%となっており、市民アンケートと同様の傾向にある。

2) 年齢

表・グラフ：回答者の年齢

総数：市民アンケート [888]、来庁者アンケート [174]

回答	市民	来庁者
19歳以下	3.8%	0.0%
20歳代	6.9%	8.6%
30歳代	13.0%	17.8%
40歳代	16.0%	14.4%
50歳代	14.2%	17.2%
60歳代	19.1%	21.9%
70歳以上	26.5%	19.5%
無回答	0.5%	0.6%
合計	100.0%	100.0%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

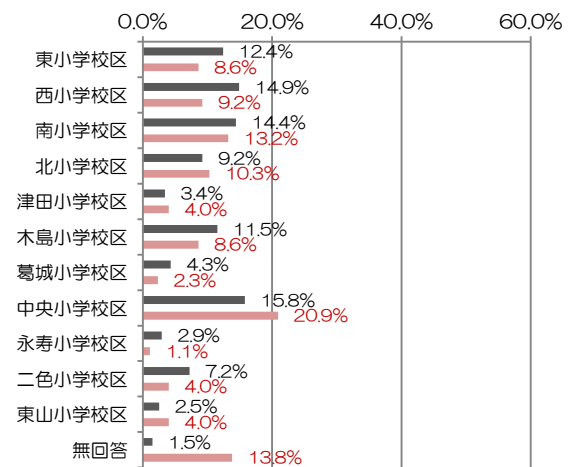
- ・市民アンケートにおいて、回答者の年齢は「70歳以上」が26.5%と最も多く、次いで「60歳代」(19.1%)、「40歳代」(16.0%)となっている。
- ・来庁者アンケートにおいて、回答者の年齢は「60歳代」が21.9%と最も多く、次いで「70歳以上」(19.5%)、「30歳代」(17.8%)となっている。

3) 居住地

表・グラフ：回答者の居住地

総数：市民アンケート [888]、来庁者アンケート [174]

回答	市民	来庁者
東小学校区	12.4%	8.6%
西小学校区	14.9%	9.2%
南小学校区	14.4%	13.2%
北小学校区	9.2%	10.3%
津田小学校区	3.4%	4.0%
木島小学校区	11.5%	8.6%
葛城小学校区	4.3%	2.3%
中央小学校区	15.8%	20.9%
永寿小学校区	2.9%	1.1%
二色小学校区	7.2%	4.0%
東山小学校区	2.5%	4.0%
無回答	1.5%	13.8%
合計	100.0%	100.0%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

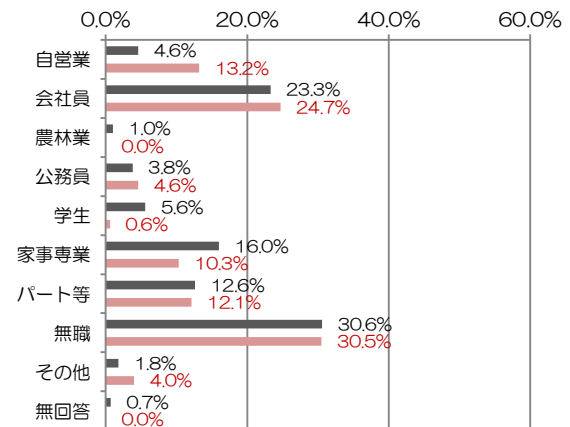
- ・市民アンケートにおいて、回答者の居住地は「中央小学校区」が 15.8%と最も多く、次いで「西小学校区」(14.9%)、「南小学校区」(14.4%)となっている。
- ・来庁者アンケートにおいて、回答者の居住地は「中央小学校区」が 20.9%と最も多く、次いで「南小学校区」(13.2%)、「北小学校区」(10.3%)となっており、全般的に市民アンケートと同様の傾向にある。

4) 職業

表・グラフ：回答者の職業

総数：市民アンケート [888]、来庁者アンケート [174]

回答	市民	来庁者
自営業	4.6%	13.2%
会社員	23.3%	24.7%
農林業	1.0%	0.0%
公務員	3.8%	4.6%
学生	5.6%	0.6%
家事専業	16.0%	10.3%
パート等	12.6%	12.1%
無職	30.6%	30.5%
その他	1.8%	4.0%
無回答	0.7%	0.0%
合計	100.0%	100.0%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

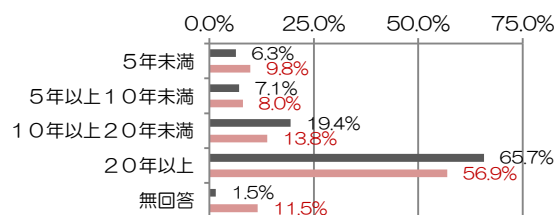
- ・市民アンケートにおいて、回答者の職業は「無職」が 30.6%と最も多く、次いで「会社員」(23.3%)、「家事専業」(16.0%)となっている。要因として、回答者の年齢が「60 歳代」「70 歳以上」が多かったことが考えられる。
- ・来庁者アンケートにおいて、回答者の住所は「無職」が 30.5%と最も多く、次いで「会社員」(24.7%)、「自営業」(13.2%)となっており、全般的に市民アンケートと同様の傾向にある。

5) 居住年数

表・グラフ：回答者の居住年数

総数：市民アンケート [888]、来庁者アンケート [174]

回答	市民	来庁者
5年未満	6.3%	9.8%
5年以上10年未満	7.1%	8.0%
10年以上20年未満	19.4%	13.8%
20年以上	65.7%	56.9%
無回答	1.5%	11.5%
合計	100.0%	100.0%



凡例：■…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、回答者の居住年数は「20年以上」が65.7%と最も多く、「10年以上20年未満」（19.4%）とあわせると約85%を占め、本市での居住年数が高い回答者が多い。
- ・来庁者アンケートにおいて、回答者の居住年数は「20年以上」が56.9%と最も多く、「10年以上20年未満」（13.8%）とあわせて約70%を占め、市民アンケートと同様の傾向にある。

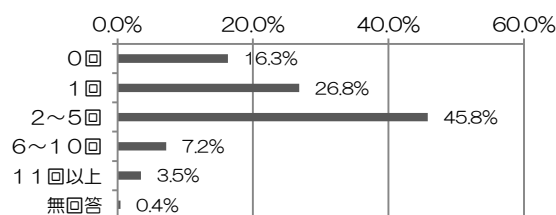
4. 現市庁舎の状況

1) 来庁頻度

表・グラフ：現市庁舎への年間あたりの来庁頻度

総数：市民アンケート [891]

回答	市民
0回	16.3%
1回	26.8%
2～5回	45.8%
6～10回	7.2%
11回以上	3.5%
無回答	0.4%
合計	100.0%



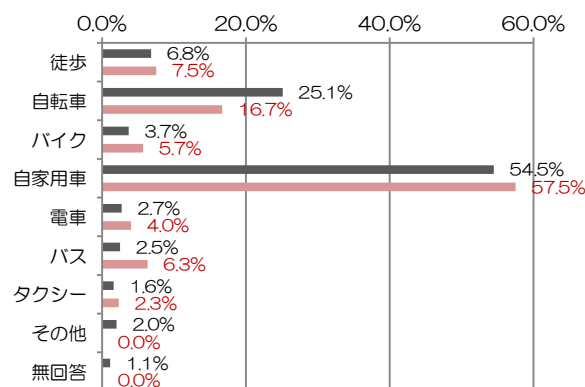
- ・市民アンケートにおいて、現市庁舎への年間あたりの来庁頻度は「2～5回」が45.8%と最も多く、次いで「1回」（26.8%）、「0回」（16.3%）となっている。

2) 交通手段

表・グラフ：現市庁舎への交通手段

総数：市民アンケート [902]、来庁者アンケート [174]

回答	市民	来庁者
徒歩	6.8%	7.5%
自転車	25.1%	16.7%
バイク	3.7%	5.7%
自家用車	54.5%	57.5%
電車	2.7%	4.0%
バス	2.5%	6.3%
タクシー	1.6%	2.3%
その他	2.0%	0.0%
無回答	1.1%	0.0%
合計	100.0%	100.0%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

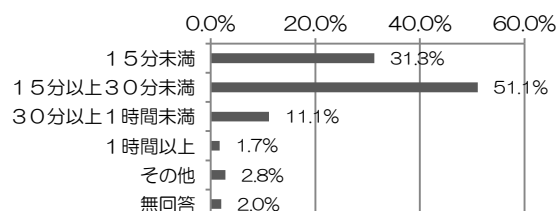
- ・市民アンケートにおいて、現市庁舎への交通手段は「自家用車」が 54.5%と最も多く、次いで「自転車」(25.1%)、「徒歩」(6.8%) となっている。
- ・来庁者アンケートにおいて、現市庁舎への交通手段は「自家用車」が 57.5%と最も多く、次いで「自転車」(16.7%)、「徒歩」(7.5%) となっており、全般的に市民アンケートと同様の傾向にある。

3) 平均滞在時間

表・グラフ：現市庁舎での平均滞在時間

総数：市民アンケート [891]

回答	市民
15分未満	31.3%
15分以上30分未満	51.1%
30分以上1時間未満	11.1%
1時間以上	1.7%
その他	2.8%
無回答	2.0%
合計	100.0%



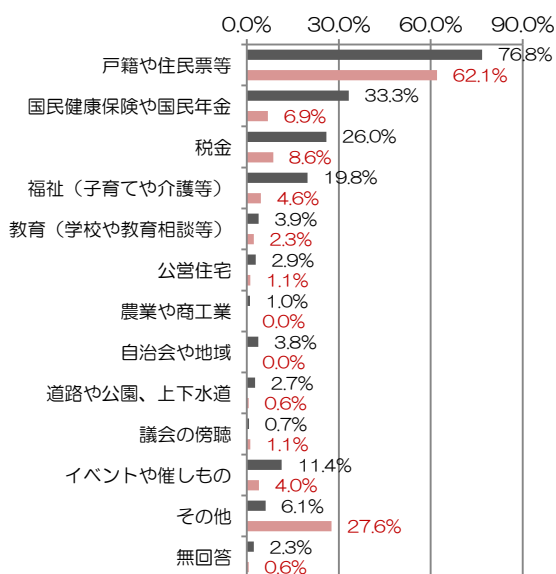
- ・現市庁舎での平均滞在時間は「15 分以上 30 分未満」が 51.1%と最も多く、「15 分未満」(31.3%) とあわせて 8 割以上を占めている。

4) 来庁用件

表・グラフ：現市庁舎への来庁用件

総数：市民アンケート [1694]、来庁者アンケート [208]

回答	市民	来庁者
戸籍や住民票等	76.8%	62.1%
国民健康保険や国民年金	33.3%	6.9%
税金	26.0%	8.6%
福祉（子育てや介護等）	19.8%	4.6%
教育（学校や教育相談等）	3.9%	2.3%
公営住宅	2.9%	1.1%
農業や商工業	1.0%	0.0%
自治会や地域	3.8%	0.0%
道路や公園、上下水道	2.7%	0.6%
議会の傍聴	0.7%	1.1%
イベントや催しもの	11.4%	4.0%
その他	6.1%	27.6%
無回答	2.3%	0.6%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

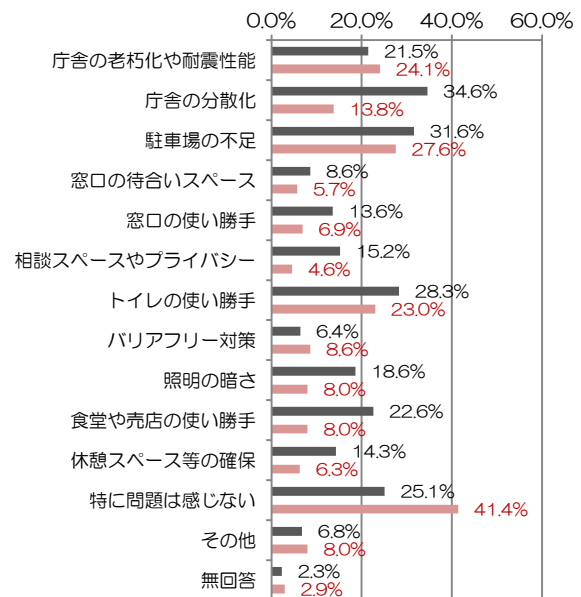
- ・市民アンケートにおいて、現市庁舎への来庁用件は「戸籍や住民票等」が 76.8%と最も多く、次いで「国民健康保険や国民年金」(33.3%)、「税金」(26.0%) となっている。
- ・来庁者アンケートにおいて、現市庁舎への来庁用件は「戸籍や住民票等」が 62.1%と最も多く、次いで「税金」(8.6%)、「国民健康保険や国民年金」(6.9%) となっており、全般的に市民アンケートと同様の傾向にある。

5) 問題点

表・グラフ：現市庁舎が抱える問題点

総数：市民アンケート [2215]、来庁者アンケート [329]

回答	市民	来庁者
庁舎の老朽化や耐震性能	21.5%	24.1%
庁舎の分散化	34.6%	13.8%
駐車場の不足	31.6%	27.6%
窓口の待合いスペース	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%



凡例：■…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、現市庁舎が抱える問題点として、「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、現市庁舎が抱える問題点として、「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。

表：市民アンケート「現市庁舎が抱える問題点」に対する年齢別クロス集計

総数：市民アンケート [2215] 凡例：■…平均を上回る回答

回答	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答
庁舎の老朽化や耐震性能	17.6%	26.2%	31.3%	17.6%	20.6%	18.8%	20.8%	25.0%
庁舎の分散化	11.8%	29.5%	36.5%	31.7%	38.9%	34.1%	38.6%	0.0%
駐車場の不足	11.8%	23.0%	48.7%	35.9%	35.7%	28.2%	26.3%	25.0%
窓口の待合いスペース	2.9%	11.5%	7.8%	7.0%	11.9%	10.0%	7.2%	0.0%
窓口の使い勝手	0.0%	18.0%	14.8%	12.0%	19.0%	12.4%	12.7%	25.0%
相談スペースやプライバシー	2.9%	11.5%	17.4%	18.3%	22.2%	13.5%	12.7%	0.0%
トイレの使い勝手	23.5%	27.9%	33.9%	19.7%	26.2%	30.6%	30.9%	25.0%
バリアフリー対策	0.0%	3.3%	3.5%	2.8%	7.1%	7.1%	11.0%	0.0%
照明の暗さ	11.8%	24.6%	27.8%	16.2%	22.2%	17.6%	13.6%	25.0%
食堂や売店の使い勝手	5.9%	23.0%	22.6%	20.4%	31.7%	22.4%	22.0%	0.0%
休憩スペース等の確保	0.0%	8.2%	14.8%	12.0%	17.5%	14.7%	17.4%	0.0%
特に問題は感じない	23.5%	23.0%	14.8%	25.4%	24.6%	30.6%	27.1%	25.0%
その他	29.4%	11.5%	6.1%	7.7%	4.0%	4.7%	5.1%	0.0%
無回答	8.8%	3.3%	0.0%	0.7%	0.8%	0.6%	5.1%	0.0%

- ・全体で最も回答の多い「庁舎の分散化」は「30歳代」「50歳代」「70歳以上」が全体平均を上回り、問題点としての意識が高く、次に回答の多い「駐車場の不足」は「30歳代」「40歳代」「50歳代」、「トイレの使い勝手」は、「30歳代」「60歳代」「70歳以上」が全体平均を上回る。

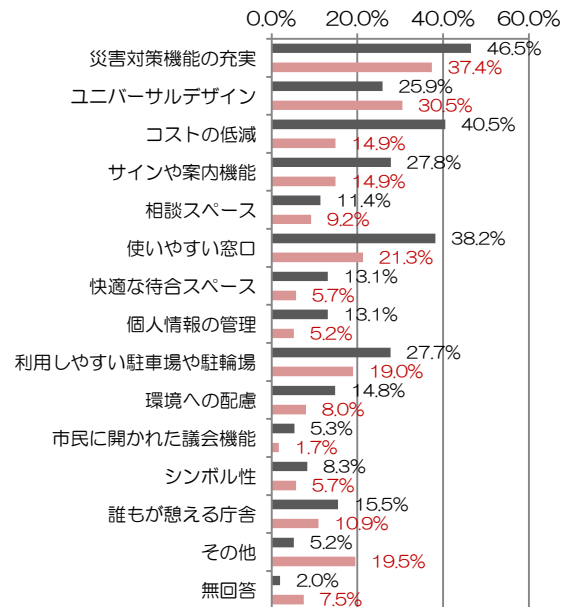
5. 新市庁舎の整備

1) 建替えの視点

表・グラフ：新市庁舎整備における重要な視点

総数：市民アンケート [2622]、来庁者アンケート [368]

回答	市民	来庁者
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%
プライバシーが確保された相談スペースの整備	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%
再生エネルギーや省エネ機器採用など環境への配慮	14.8%	8.0%
市民に開かれた議会機能	5.3%	1.7%
外観デザインや展望スペースなどのシンボル性	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%



凡例：■…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、新市庁舎整備における重要な視点は「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、新市庁舎整備における重要な視点は「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。
- ・全般的に「現市庁舎が抱える問題点」の改善を求める回答が多い。

表：市民アンケート「新市庁舎整備における重要な視点」に対する年齢別クロス集計

総数：市民アンケート [2622] 凡例：■…平均を上回る回答

回答	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答
災害対策機能の充実	44.1%	42.6%	45.2%	43.7%	47.6%	48.2%	48.3%	50.0%
ユニバーサルデザイン	44.1%	32.8%	33.0%	19.0%	31.0%	20.6%	23.7%	0.0%
コストの低減	35.3%	37.7%	43.5%	38.7%	45.2%	42.9%	37.7%	25.0%
サインや案内機能	14.7%	29.5%	20.9%	28.2%	27.0%	32.4%	30.1%	0.0%
プライバシーが確保された相談スペースの整備	5.9%	11.5%	13.9%	9.9%	15.1%	10.6%	10.6%	0.0%
使いやすい窓口	26.5%	44.3%	47.0%	44.4%	42.9%	32.4%	32.2%	25.0%
快適な待合スペース	2.9%	13.1%	15.7%	10.6%	10.3%	16.5%	14.0%	0.0%
個人情報の管理	11.8%	23.0%	14.8%	16.2%	14.3%	12.9%	7.2%	25.0%
利用しやすい駐車場や駐輪場	11.8%	32.8%	42.6%	27.5%	31.0%	23.5%	22.9%	25.0%
再生エネルギーや省エネ機器採用など環境への配慮	23.5%	13.1%	11.3%	13.4%	11.9%	17.1%	16.5%	0.0%
市民に開かれた議会機能	2.9%	3.3%	3.5%	4.9%	5.6%	5.3%	7.2%	0.0%
外観デザインや展望スペースなどのシンボル性	17.6%	13.1%	11.3%	3.5%	4.8%	8.2%	8.9%	25.0%
誰もが憩える庁舎	17.6%	6.6%	10.4%	12.7%	11.9%	18.8%	21.6%	0.0%
その他	5.9%	6.6%	3.5%	5.6%	2.4%	5.9%	6.4%	0.0%
無回答	0.0%	0.0%	0.9%	1.4%	2.4%	1.8%	3.8%	0.0%

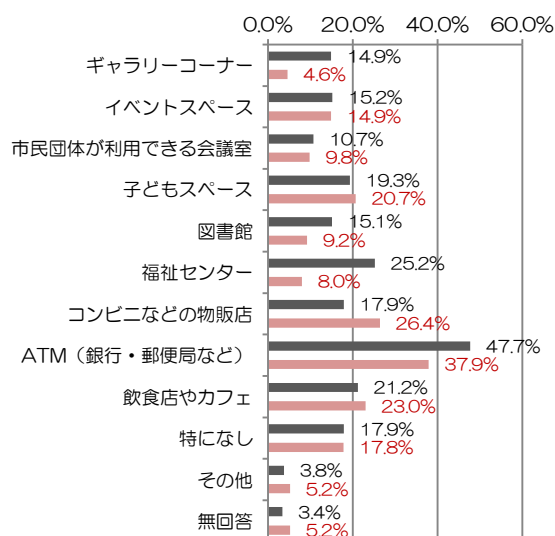
- ・全体で最も回答の多い「災害対策機能の充実」は全ての年代で回答が多く、中でも「50 歳代」「60 歳代」「70 歳以上」が全体平均を上回る。次に回答の多い「コストの低減」は「30 歳代」「50 歳代」「60 歳代」、「使いやすい窓口」は「20 歳代」「30 歳代」「40 歳代」「50 歳代」が全体平均を上回る。

2) 併設機能

表・グラフ：新市庁舎への併設機能

総数：市民アンケート [1885]、来庁者アンケート [318]

回答	市民	来庁者
展示等ができるギャラリーコーナー	14.9%	4.6%
イベント等を開催できるスペース	15.2%	14.9%
市民団体が利用できる会議室	10.7%	9.8%
子どもを遊ばせられる待合スペース	19.3%	20.7%
図書館	15.1%	9.2%
福祉センター	25.2%	8.0%
コンビニなどの物販店	17.9%	26.4%
ATM（銀行・郵便局など）	47.7%	37.9%
飲食店やカフェ	21.2%	23.0%
特になし	17.9%	17.8%
その他	3.8%	5.2%
無回答	3.4%	5.2%



凡例：■…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、新市庁舎への併設機能は「ATM（銀行・郵便局など）」が 47.7%と最も多く、次いで「福祉センター」（25.2%）、「飲食店やカフェ」（21.2%）となっている。
- ・来庁者アンケートにおいて、新市庁舎への併設機能は「ATM（銀行・郵便局など）」が 37.9%と最も多く、次いで「コンビニなどの物販店」（26.4%）、「飲食店やカフェ」（23.0%）となっている。

表：市民アンケート「新市庁舎への併設機能」に対する年齢別クロス集計

総数：市民アンケート [1885] 凡例：■…平均を上回る回答

回答	19歳以下	20歳代	30歳代	40歳代	50歳代	60歳代	70歳以上	無回答
展示等ができるギャラリーコーナー	11.8%	13.1%	11.3%	7.7%	19.0%	15.9%	19.1%	0.0%
イベント等を開催できるスペース	26.5%	18.0%	19.1%	19.0%	11.1%	10.0%	14.8%	0.0%
市民団体が利用できる会議室	11.8%	3.3%	13.0%	8.5%	12.7%	14.1%	9.3%	0.0%
子どもを遊ばせられる待合スペース	17.6%	36.1%	45.2%	16.2%	14.3%	17.6%	8.5%	0.0%
図書館	11.8%	14.8%	14.8%	19.0%	16.7%	15.3%	12.7%	0.0%
福祉センター	8.8%	11.5%	15.7%	22.5%	31.0%	32.4%	29.7%	0.0%
コンビニなどの物販店	41.2%	24.6%	24.3%	20.4%	19.8%	14.1%	9.7%	25.0%
ATM（銀行・郵便局など）	41.2%	49.2%	63.5%	54.9%	50.8%	48.2%	34.7%	25.0%
飲食店やカフェ	29.4%	21.3%	20.9%	21.8%	23.8%	20.6%	19.1%	0.0%
特になし	5.9%	16.4%	7.8%	11.3%	18.3%	18.2%	28.0%	50.0%
その他	2.9%	4.9%	2.6%	2.1%	4.0%	6.5%	3.4%	0.0%
無回答	2.9%	0.0%	1.7%	2.8%	1.6%	1.2%	8.1%	0.0%

- ・全体で最も回答の多い「ATM（銀行・郵便局など）」は全ての年代で回答が多く、中でも「20 歳代」「30 歳代」「40 歳代」「50 歳代」「60 歳代」が全体平均を上回る。次に回答の多い「福祉センター」は「50 歳代」「60 歳代」「70 歳代以上」、「飲食店やカフェ」は、「19 歳以下」「20 歳代」「40 歳代」「50 歳代」が全体平均を上回る。
- ・「展示等ができるギャラリーコーナー」は「50 歳代」「60 歳代」「70 歳代以上」の年齢の高い層の

回答が他世代と比較して高い。

- ・「イベント等を開催できるスペース」は「19 歳以下」「20 歳代」「30 歳代」「40 歳代」の年齢の低い層の回答が他世代と比較して高い。
- ・「子どもを遊ばせられる待合スペース」は「20 歳代」「30 歳代」の子育て層の回答が他世代と比較して高い。

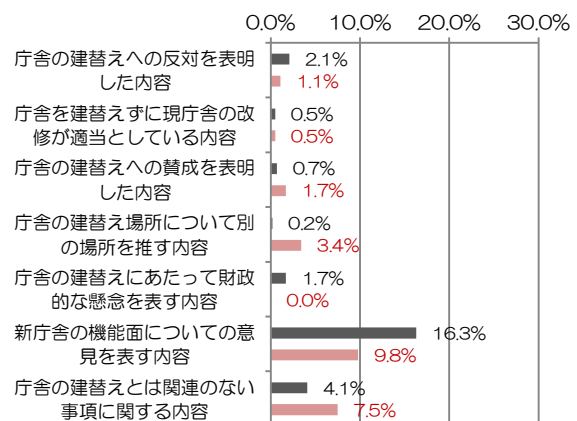
6. 新市庁舎の整備に関する意見要望

自由回答欄への記載内容を下表の 7 つの視点にて分類する。

表・グラフ：新市庁舎の整備に関する意見要望

総数：市民アンケート [228]、来庁者アンケート [42]

回答内容の分類	市民	来庁者
庁舎の建替えへの反対を表明した内容	2.1%	1.1%
庁舎を建替えずに現庁舎の改修が適当としている内容	0.5%	0.5%
庁舎の建替えへの賛成を表明した内容	0.7%	1.7%
庁舎の建替え場所について別の場所を推す内容	0.2%	3.4%
庁舎の建替えにあたって財政的な懸念を表す内容	1.7%	0.0%
新庁舎の機能面についての意見を表す内容	16.3%	9.8%
庁舎の建替えとは関連のない事項に関する内容	4.1%	7.5%



凡例：■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

【市民アンケートにおける意見要望例】

「庁舎の建替え場所について、別の場所を推す内容」について

- ・千石荘跡地（回答数：2）

「新庁舎の機能面についての意見を表す内容」について（3 以上の回答があった事項）

- ・機能的な庁舎、見た目より機能を重視…等（回答数：26）
- ・駐車場を使いやすく…等（回答数：13）
- ・コスト重視で整備を…等（回答数：10）
- ・市のシンボルとなるような庁舎を…等（回答数：9）
- ・耐震性、安全性を重視…等（回答数：9）
- ・行政機能を集約して配置…等（回答数：9）
- ・明るい庁舎を…等（回答数：8）
- ・だれもが利用しやすい、バリアフリー…等（回答数：8）
- ・内部がわかり易い…等（回答数：6）
- ・コンパクトな庁舎を…等（回答数：6）
- ・カフェや市民が使える食堂を誘致…等（回答数：5）
- ・トイレを使いやすく、清潔に…等（回答数：3）

【来庁者アンケートにおける意見要望例】

「庁舎の建替え場所について、別の場所を推す内容」について

- ・ユニチカ跡地（回答数：6）

「新庁舎の機能面についての意見を表す内容」について（3 以上の回答があった事項）

- ・きれいなトイレ…等（回答数：3）

- ・前記の回答結果と同様に、機能的でコストの掛からない庁舎をとの意見が多かった。特に駐車場については、使いやすさに対する要望が多くあった。

Ⅲ. 新庁舎等の概略規模並びに概算整備単価の想定

市役所を中心とするシビックゾーンにおける効果的な機能更新や土地利用を実現するため、市役所周辺施設（市民図書館並びに市民福祉センター、保健・福祉合同庁舎）との複合化を見据え、新庁舎等の概略規模並びに概算整備単価を算出する。

1. 市役所の概略規模

1) 規模算定の手法

市役所の概略規模を以下の方法により算定する。

- ・総務省起債対象事業算定基準（人口 5 万人以上 50 万人未満）
- ・国土交通省新営一般庁舎面積算定基準（地方小官署（署・所）県単位）以下）

2) 前提条件（基本指標）の設定

- ・職員、嘱託職員を対象とし、兼務職員、アルバイトは対象外とする。
- ・議員数は議員定数の 20 人とする。
- ・現状の組織構成を採用する。
- ・公用車台数は 20 台とする。
- ・市民活動スペース、その他機能については別途検討を行う。

3) 総務省起債対象事業費算定基準による規模算定（人口 5 万人以上 50 万人未満）※H23 年度廃止

表：職員区分及び換算率

	3 役・ 特別職	部長・ 次長級	課長級	課長補佐・ 係長級	一般職員 (嘱託職員含む)	計
常勤職員数	4 人	9 人	50 人	159 人	291 人	513 人
換算率	20	9	5	2	1	
換算職員数	80 人	81 人	250 人	318 人	291 人	1,020 人

表：規模設定

施設区分	面積算定	算定基準
ア 事務室	4,590.0 m ²	4.5 m ² ×換算職員数
イ 付属面積	4,187.7 m ²	
	倉庫	596.7 m ²
	会議室、電話交換室、便所、洗面所、その他諸室	3,591.0 m ²
ウ 玄関、広間、廊下、階段等の交通部分	3,511.1 m ²	アからイまでの各室面積合計の 40%
エ 車庫	500.0 m ²	公用車（20 台）×25 m ² /台
オ 議事堂	700.0 m ²	35 m ² ×議員定数
計	13,488.8 m ²	

4) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による規模算定（地方小官署（署・所）県単位以下）

表：職員区分及び換算率

	3 役・ 特別職	部長・ 次長級	課長級	課長補佐級	係長級	一般職員 (嘱託職員含む)	計
常勤職員数	4 人	9 人	50 人	62	97	291 人	513 人
換算率	18	9	5	2.5	1.8	1	
換算職員数	72 人	81 人	250 人	155	174.6	291 人	1,023.6 人

表：規模設定

施設区分	面積算定	算定基準
ア 執務面積	3,715.7 ㎡	
事務室（応接室を含む）	3,715.7 ㎡	換算人数×（3.3 ㎡×110%）
イ 付属面積	1,377.4 ㎡	
会議室	224.4 ㎡	（40 ㎡/職員 100 人+10 人増毎 4 ㎡加算）×110%
電話交換室	94.0 ㎡	換算人数 1000～1200 人の場合 94.0
倉庫	439.1 ㎡	事務室面積（補正前）×13%
宿直室	14.0 ㎡	1 人まで 10 ㎡、1 人増毎に 4 ㎡加算
庁務員室	11.7 ㎡	1 人まで 10 ㎡、1 人増毎に 1.65 ㎡加算
湯沸室	13.0 ㎡	6.5～13.0 ㎡を標準
受付及び巡視溜り	6.5 ㎡	1.65 ㎡×（人数×1/3）≥6.5 ㎡
便所及び洗面所	164.2 ㎡	全職員数 150 人以上は 0.32 ㎡/人
医務室	130.0 ㎡	全職員数 500～600 人は 130.0 ㎡
売店	43.6 ㎡	全職員数 150 人以上に設け 0.085 ㎡/人
食堂及び喫茶室	237.0 ㎡	全職員数 500～600 人は 237.0 ㎡
ウ 固有業務面積	1,512.0 ㎡	
業務支援機能	445.0 ㎡	※現状規模を参照
議会機能	700.0 ㎡	※総務省基準を参照
福利厚生機能	367.0 ㎡	※現状規模を参照
エ 設備関係面積	1,512.0 ㎡	
機械室	831.0 ㎡	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 ㎡は 831.0 ㎡
電気室	131.0 ㎡	ア～ウの有効面積 5,000～10,000 ㎡は 131.0 ㎡
オ 交通部分	2,001.0 ㎡	
玄関・広間・廊下・階段室等	2,001.0 ㎡	上記各面積（補正前）の 35%
カ 車庫	368.3 ㎡	
自動車置場	360.0 ㎡	公用車（20 台）×18 ㎡/台
運転手詰所	8.3 ㎡	人数×1.65 ㎡
計	9,936.4 ㎡	

5) 概略規模の設定

「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」による市役所の概略規模は以下ようになる。

- ・総務省起債対象事業費算定基準：13,488.8 ㎡
- ・国土交通省新営一般庁舎面積算定基準：9,936.4 ㎡

両者には 3,500 ㎡程度の開きがあるものの、今後、「災害や震災等の防災拠点機能」や「情報化への対応」「市民まちづくり活動支援機能」等による床面積の増加分が予想されるため、総務省起債対象事業費算定基準による整備規模を参考に、13,500 ㎡程度の概略規模を設定する。

2. 市民図書館の概略規模

1) 規模算定の手法

公立図書館として望ましい整備規模を、以下の方法により算定する。

- ・図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例（文部科学省：貸出密度上位の公立図書館整備状況 2011[日本図書館協会]
- ・公立図書館の任務と目標（日本図書館協会）

2) 前提条件（基本指標）の設定

- ・本市における想定人口は 90,000 人とする。
- ・現在の市民図書館における延床面積は約 2,600 m²、蔵書冊数は約 224,000 冊、開架冊数は約 83,000 冊となっている。
- ・「浜手・山手地区公民館図書コーナー」、「移動図書館ひまわり号」については考慮しない。

3) 目標基準に基づく規模算定

前述の基準によると、本市に求められる図書館の概略規模は以下のようになる。

- ・図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例：4,188 m²
- ・公立図書館の任務と目標：4,361 m²

表：算定に基づく規模（貝塚市単独：想定人口 90,000 人）

算定基準等	延床面積	蔵書冊数	開架冊数
図書館の設置及び運営上の望ましい基準における目標基準例	4,188 m ²	408,536 冊	235,165 冊
公立図書館の任務と目標	4,361 m ²	413,380 冊	222,795 冊

4) 概略規模の設定

本市において望ましい図書館規模は 4,300 m²前後と算出される。

しかしながら、本市では周辺 2 市 1 町（岸和田市、泉佐野市、熊取町）との相互利用サービスが展開されていることに加え、現在の市民図書館の規模に対する課題を特に抱えていないことから、現在の図書館規模を整備の目安とし、設備関係諸室のみで構成される 3 階部分を除く、2,200 m²程度の概略規模を設定する。

3. 市民福祉センターの概略規模

市民福祉センターは、1 階が福祉行政機能、2 階が身体障害者福祉センター機能、3 階が老人福祉センター機能、4 階が会議室機能、5 階が設備関係諸室で構成される複合施設である。

新庁舎に整備すべき概略規模は、福祉行政機能並びに設備関係諸室は新庁舎における市役所部分に計上されていることや、会議室機能は新庁舎に整備される会議室やコスモシアターの積極的な活用を想定し、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 m²程度の概略規模を設定する。

4. 保健・福祉合同庁舎の概略規模

保健・福祉合同庁舎は、1 階が保健・福祉行政機能並びに休日急患診療所、2・3 階が健康・福祉・医療関連機能、4 階が貝塚市医師会館並びに設備関係諸室で構成される複合施設である。

新庁舎に整備すべき概略規模は、保健・福祉行政機能並びに設備関係諸室は新庁舎における市役所部分に計上されていることから、1 階の休日急患診療所、健康・福祉・医療関連機能で構成される 2・3 階部分、4 階の貝塚市医師会館を合わせた 2,600 m²程度の概略規模を設定する。

しかしながら、保健・福祉合同庁舎は建築年が比較的浅いこともあり、後述する新たな施設の整備費と、活用に向けた敷地の市場性を比較すると、新庁舎に複合化する経済的効果は極めて少ない。

【参考：整備事業費と敷地の利活用による収入の比較】

整備事業費：施設整備費 [400 千円/m²×2,600 m²] + 解体撤去費 [40 千円/m²×3,600 m²]
=1,184,000 千円

敷地の利活用による収入：200 千円/坪×2,800 m²=169,400 千円

5. 概算整備単価の想定

建設費用が高騰している社会情勢を受け、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、概算の整備単価を 400 千円/m²とし、図書館部分は固定家具（書架）等の整備費用（20 千円/m²）を加算するものとする。

また、既存庁舎等における解体撤去単価は 40 千円/m²、立体駐車場を設置する場合の整備単価は 72 千円/m²、仮庁舎を設置する場合の整備単価（撤去費を含む）は 250 千円/m²とする。

（※共に消費税 10%込の単価を想定）

表：近年の主要な庁舎整備工事の概要

自治体名	敷地面積 (m ²)	建築面積 (m ²)	延床面積 (m ²)	階数	構造	整備費用 (税込) (千円)	m ² 単価 (税込) (千円/m ²)	契約時期	備考
兵庫県太子町	11,707	4,615	8,182	3F +塔屋 1	RC (+S/SRC)	3,304,800	400	H26.3	耐震構造
栃木県下野市	21,394	5,124	11,191	4F +塔屋 1	RC (+S/SRC)	4,435,560	400	H26.3	免震構造

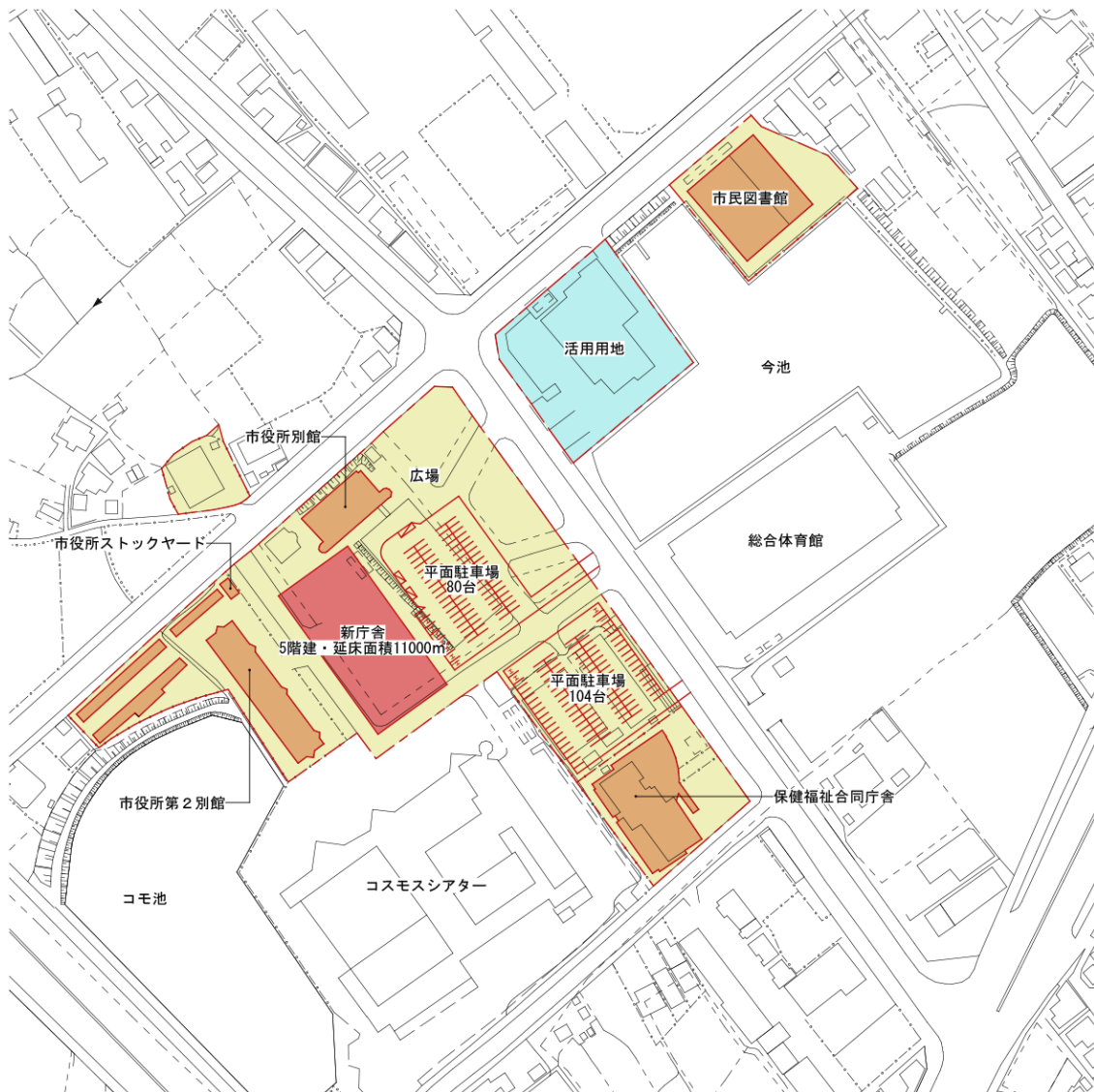
IV. 新庁舎のモデルボリューム

1. 想定モデルボリュームの検討

1) 施設整備の概略

- ・市役所本館並びに市役所関連施設、市民福祉センターを合築した新庁舎の建設を行う。
- ・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。

2) 土地利用イメージ



図：土地利用イメージ N↑ scale : 1/3000

3) 施設整備の内容

表：施設整備の内容

新庁舎の整備	11,000 m ²	総務省起債対象事業費算定基準による想定規模（13,500 m ² ）から、継続して庁舎として活用する市役所別館（2,600 m ² ）及び市役所第2別館（1,600 m ² ）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 m ² ）を加えることで算出する。
既存庁舎等の解体撤去	13,000 m ²	市役所本館：5,711 m ² 市役所分室〔都市計画課〕：200 m ² 市役所分室〔書庫・文化財分室〕：598 m ² 教育庁舎：1,648 m ² 職員会館：955 m ² 市民福祉センター：3,916 m ²
駐車場の整備 ※平面駐車場	184 台	新庁舎の複合化対象となる市役所本館正面駐車場に 33 台、裏面駐車場に 67 台、市民福祉センターに 19 台、教育庁舎に 3 台の合計 122 台が確保されており、現状の約 1.5 倍の 180 台以上を目標とする。
活用用地面積	市民福祉センター跡地：3,600 m ²	

4) 従来方式による概算施設整備費

表：概算施設整備費（税込）

新庁舎建設費	44.0 億円	11,000 m ² ×400 千円/m ² =4,400,000 千円
既存庁舎等解体撤去費	5.2 億円	13,000 m ² ×40 千円/m ² =520,000 千円
駐車場整備費（広場含む）	2.5 億円	10,000 m ² ×25 千円/m ² =250,000 千円 ※教育庁舎・職員会館跡地：約 2,900 m ² 新庁舎前面スペース：約 7,100 m ²
概算施設整備費【合計】	51.7 億円	

2. その他の整備パターンの検討

市役所周辺施設（市民図書館並びに市民福祉センター、保健・福祉合同庁舎）との複合化や既存庁舎の活用を組合せ、事業計画案の他に以下の新庁舎整備パターンについて検討した。

1) パターン①

市役所本館並びに市役所関連施設、市民図書館、市民福祉センターを合築した新庁舎並びに立体駐車場の建設を行い、市民図書館、市民福祉センター跡地の活用を行う。



【新庁舎建設費】

約 70 億円

【解体等関連経費】

約 13 億円

■新庁舎面積：17,400 m²

市役所 (13,500 m²)、市民図書館 (2,200 m²)、市民福祉センター (1,700 m²)

■撤去建物：19,800 m²

市役所本館、市役所別館、市役所第2別館、市役所分室（都市計画課）、市役所分室（書庫・文化財分室）、教育庁舎、職員会館、市民図書館、市民福祉センター

■活用用地面積：6,100 m²

市民図書館跡地 (2,500 m²)、市民福祉センター跡地 (3,600 m²)

■駐車場整備台数：230 台

■メリット

- ・庁舎の合築により、ワンストップサービスの実現など、利用しやすい庁舎整備を行うことができる。
- ・大規模な仮庁舎の建設なく、新庁舎を建設できる。

2) パターン②

パターン①のほか、保健・福祉合同庁舎も新庁舎の合築対象とし、跡地の活用を行う。



【新庁舎建設費】

約 80 億円

【解体等関連経費】

約 14 億円

■新庁舎：20,000 m²

市役所 (13,500 m²)、市民図書館 (2,200 m²)、市民福祉センター (1,700 m²)、保健・福祉合同庁舎 (2,600 m²)

■撤去建物：23,400 m²

市役所本館、市役所別館、市役所第2別館、市役所分室（都市計画課）、市役所分室（書庫・文化財分室）、教育庁舎、職員会館、市民図書館、市民福祉センター、保健・福祉合同庁舎

■活用用地：8,900 m²

市民図書館跡地 (2,500 m²)、市民福祉センター跡地 (3,600 m²)、保健・福祉合同庁舎跡地 (2,800 m²)

■駐車場整備台数：230 台

■メリット

- ・庁舎の合築により、ワンストップサービスの実現など、利用しやすい庁舎整備を行えます。
- ・大規模な仮庁舎の建設なく、新庁舎を建設できます。

■デメリット

- ・保健・福祉合同庁舎の施設規模が大きく、新たな施設整備費が、敷地活用に伴う収入を超過し、財政負担が大きくなります。

3) パターン③

パターン①の新庁舎合築対象から、耐震性能を備えた市役所別館を除いて整備を行う。



【新庁舎建設費】

約 60 億円

【解体等関連経費】

約 11 億円

■新庁舎：14,800 m²

市役所（市役所別館存置）（13,500－2,600＝10,900 m²）、市民図書館（2,200 m²）、市民福祉センター（1,700 m²）

■撤去建物：17,200 m²

市役所本館、市役所第2別館、市役所分室（都市計画課）、市役所分室（書庫・文化財分室）、教育庁舎、職員会館、市民図書館、市民福祉センター

■活用地：6,100 m²

市民図書館跡地（2,500 m²）、市民福祉センター跡地（3,600 m²）

■駐車場整備台数：230 台

■メリット

- ・既存庁舎の活用により、新庁舎の面積を圧縮できます。
- ・大規模な仮庁舎の建設なく、新庁舎を建設できます。

■デメリット

- ・行政機能が2つの庁舎にまたがり、利便性が低下します。
- ・既存庁舎との関係から、新庁舎の建築計画や意匠等が制約されます。

4) パターン④

パターン③に加え、教育庁舎・職員会館における跡地活用を行う。



【新庁舎建設費】

約 60 億円

【解体等関連経費】

約 9 億円

■新庁舎：14,800 m²

市役所（市役所別館存置）（13,500－2,600＝10,900 m²）、市民図書館（2,200 m²）、市民福祉センター（1,700 m²）

■撤去建物：17,200 m²

市役所本館、市役所第2別館、市役所分室（都市計画課）、市役所分室（書庫・文化財分室）、教育庁舎、職員会館、市民図書館、市民福祉センター

■活用地：9,000 m²

市民図書館跡地（2,500 m²）、市民福祉センター跡地（3,600 m²）、教育庁舎・職員会館跡地（2,900 m²）

■駐車場整備台数：130 台

■メリット

- ・既存庁舎の活用により、新庁舎の面積を圧縮できます。
- ・大規模な仮庁舎の建設なく、新庁舎を建設できます。

■デメリット

- ・行政機能が2つの庁舎にまたがり、利便性が低下します。
- ・既存庁舎との関係から、新庁舎の建築計画や意匠等が制約されます。
- ・行政エリアの中心に活用地が生まれます。
- ・新庁舎北側に立体駐車場が立地することから、庁舎の顔を創りにくくなります。

V. 民間事業者の参入可能性調査

1. 民間事業者ヒアリングの実施

1) ヒアリング実施計画

【調査方法】 面談による意見聴取

【調査対象】 建設事業者（4 社）、金融機関（2 社）、開発事業者（5 社）、スポーツ施設運営事業者（2 社）

2. ヒアリング結果 ※回答は各社の複数回答を整理しているので、合計が対象事業者数を超える場合がある。

1) 建設事業者（4 社）

【Q1：事業参画への興味】

- ・ 大変興味を持っている。（3 社）
- ・ 事業スキームにもよるが興味を持っている。（1 社）

【Q2：望ましい PFI の事業スキーム】

- ・ BTO による実施が望ましい。（3 社）
- ・ リースや PPP による実施も検討すべきである。（1 社）

【Q3：事業範囲についての意見】

- ・ 基本的には庁舎の整備及び維持管理。（4 社）
- ・ 駐車場の運営も事業範囲に含めることは可能。（2 社）
- ・ 庁内の案内等を事業範囲としている事例もある。（1 社）
- ・ 図書館については、運営も事業範囲に含めるかどうかで、コンソーシアムの組成が変わってくる。有力な運営会社は少数と聞いている。（1 社）

【Q4：事業費の削減可能性について】

- ・ 性能発注による建設コストの削減が見込める。（4 社）
- ・ 維持管理を含めることで、維持管理コストも削減可能。（4 社）

【Q5：活用用地の活用が付帯している場合の事業参画について】

- ・ 当該土地の活用ができる開発事業者の存否による（2 社）
- ・ 現状では不明であるが、他の PFI でも付帯事業で同様の事例があり不可ではない。（1 社）
- ・ 出来るだけ付帯事業はない方が取組やすい。（1 社）

【Q6：その他意見】

- ・ 建設費の上昇が続いているので、インフレリスクを適切に反映できる事業が望ましい。
- ・ 大規模修繕は、事業範囲外とすべき。
- ・ 出来るだけ提案の自由度が高いほどコスト削減の効果は大きい。
- ・ 現場の管理技術者不足から、提案時に管理技術者を特定せず、経歴等のみ提案する方式が望ましい。

2) 金融機関 (2 社)

【Q1：事業参画への興味】

- ・大変興味を持っている。(1 社)
- ・最近府下で、融資をとまなう PFI 事業が少ないので、興味を持っている。(1 社)

【Q2：望ましい PFI の事業スキーム】

- ・BTO による実施が望ましい。(2 社)
- ・事業期間は 20 年程度が望ましいが、それ以上でも可能。(2 社)

【Q3：金利の動向について】

- ・基本的には当該自治体の起債金利 + α 程度。(1 社)
- ・事業スキームによる。(1 社)
- ・余剰地活用については、民間事業者への融資となる。(2 社)

【Q4：その他意見】

- ・5 年または 10 年で金利の見直しをいれることで、当初の提案金利が下がる。(1 社)

3) 開発事業者 (5 社)

【Q1：活用用地の利活用についての興味】

表：Q1 回答内容

活用用地の位置	回答
現市民図書館	・事業エリア外のため興味なし (2 社) ・興味なし (1 社) ・興味あり (2 社)
現市民福祉センター	・事業エリア外のため興味なし (2 社) ・興味あり (3 社)
現教育庁舎	・事業エリア外のため興味なし (2 社) ・興味なし (1 社) ・興味あり (2 社)

【Q2：活用用地において想定される土地利用方法】

表：Q2 回答内容

活用用地の位置	回答
現市民図書館	・分譲マンション用地 (1 社) ・戸建分譲用地 (2 社) ・商業施設用地 (1 社) ※賃借
現市民福祉センター	・分譲マンション用地 (1 社) ・戸建分譲用地 (2 社) ・商業施設用地 (2 社) ※賃借 ・高齢者向け施設の用地 (1 社) ※賃借もしくは用地購入
現教育庁舎	・分譲マンション用地 (1 社) ・戸建分譲用地 (2 社) ・商業施設用地 (1 社) ※賃借

【Q3：活用用地の価格水準（開発素地としての価格）】

表：Q3 回答内容

活用用地の位置	コメント
現市民図書館	・分譲マンション用地の場合、200 千円/坪程度、戸建分譲用地の場合、100 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社) ・戸建分譲用地の場合、170 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)
現市民福祉センター	・分譲マンション用地の場合、200 千円/坪程度、戸建分譲用地の場合、100 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社) ・戸建分譲用地の場合、170 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)
現教育庁舎	・分譲マンション用地の場合、200 千円/坪程度、戸建分譲用地の場合、100 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社) ・戸建分譲用地の場合、170 千円/坪～200 千円/坪程度(1 社)

【Q4：活用用地を PFI 事業の付帯事業とした場合の参画可能性】

- ・参画可能性あり。PFI の付帯事業としての実施を希望。(1 社)
- ・条件次第で参画可能性あり。活用用地単独の事業でも参画。(1 社)
- ・短期の事業であれば、参画可能性あり。(1 社)

【Q5：貝塚市内の不動産市況について】

- ・2003 年以降、市内では分譲マンションの供給実績がなく、戸建中心の市場。
- ・分譲マンションの場合、100 戸以下の計画とする必要有り。(3 画地合計で)
- ・隣接する泉佐野市、岸和田市では、JR 線駅前、南海線駅前で分譲マンションの供給がある。
- ・消費税増税の影響で販売状況が悪化している。

【Q6：その他意見】

- ・事業実施の場合は、最低価格を提示してほしい。
- ・計画地は、南海貝塚駅から徒歩 10 分の立地と考えると事業性があると思われる。

4) スポーツ施設運営事業者（2 社）

【Q1：事業参画への興味】

- ・興味を持っている。(2 社)

【Q2：活用用地の活用可能性】

- ・体育館の指定管理者となった場合、関連する事業を展開する可能性はある。(2 社)
- ・指定管理の期間と活用用地の活用期間の整合性は必要。(1 社)
- ・現時点では具体的な内容までは不明であるが、自主事業の自由度を高めると可能性は上がる。(1 社)
- ・自社で施設を建設するのではなく、用地上に建設された施設のフロアを賃借したい。(1 社)
- ・例えば 1 階にコンビニやドラッグストアが入って、2 階をスポーツ施設として活用するような形態が考えられる。(1 社)

【Q3：その他意見】

- ・駐車場の台数がある程度、必要となるので、体育館や庁舎の駐車場と共同利用できることが望ましい。(1 社)

3. 民間事業者の参画可能性について

建設事業者については、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。事業スキームについては、市庁舎であり、民間ノウハウによる集客努力等を要さないことから BTO による実施が望ましいとの意見が大半であった。

事業範囲については、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。

また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については、戸建住宅用地または、分譲マンション用地が想定されるが、分譲マンションについては、市内で相当期間にわたって供給が無いことから、事業エリア外としている事業者も多く、戸建住宅用地としての活用のほうが可能性が高いと考えられる。

また、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。

さらに、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ついては、興味があるとの意見であった。

以上を総合すると、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。

VI. 事業スキームの検討

1. 事業手法の検討について

1) 想定される事業手法の抽出

庁舎等に導入が想定される民活事業手法には、下表のものがある。今回の検討では、補助金・交付金、起債で調達する以外の事業費について、民間資金の活用が志向されていることから、事業手法の選定に当たっては、まず、民間資金の活用が可能な事業手法を抽出する必要がある。

表：庁舎等に導入が想定される民活事業手法

事業手法	事業の内容	民間資金 活用の可否
(参考) 従来方式	基本設計、実施設計、建設、維持管理運営を全て個別に発注。	なし
PFI*(BT*)	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し竣工時点で市に所有権を移転する。維持管理業務については、別途事業として実施。	なし
PFI(BTO*)	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し竣工時点で市に所有権を移転した上で、事業期間中の維持管理業務を実施する。	可能 ※ 1
PFI(BOT*)	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し、所有したまま、事業期間中の維持管理業務を実施し、事業期間終了時に市へ所有権を移転する。	可能 ※ 1
DB*	性能発注により庁舎の設計と施工を DB 事業者へ一括発注する。維持管理業務については、別途業務として実施。	なし
DBO*	性能発注により庁舎の設計と施工、維持管理業務を DBO 事業者へ一括発注する。	なし
リース*	リース事業者が庁舎を整備し事業期間中、市へ賃貸する。 原則、維持管理業務については、別途事業として実施。	間接的に可能 ※ 2

※ 1：「地方公共団体における PFI 事業について」（平成 12 年 3 月 29 日 自治事務次官通達）において「PFI 法*に基づいて公共施設等の整備を行うために設定される債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、「もっぱら財源調達の手段として設定する債務負担行為」（「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号））に該当するものではないと解されること。」とされている。

※ 2：民間が資金調達して整備した施設を市が賃貸借するため、間接的に民間資金を活用。

【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)
- ・ **BT**：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する方法。施設の維持管理運営は事業範囲外。(Build Transfer)
- ・ **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)
- ・ **DB**：民間が公共施設等の設計・建設を一括して行い、施設の所有、維持管理運営、資金調達は公共が行う手法。(Design Build)
- ・ **DBO**：民間が公共施設等の設計・建設・維持管理運営を一括して行い、施設の所有、資金調達は公共が行う手法。(Design Build Operate)
- ・ **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。
- ・ **PFI 法**：「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」の略称。

2) 抽出された事業スキームの比較

① 各手法のメリット・デメリット

事業スキームについては、実施中の民間事業者へのヒアリングの結果を参考にして、決定することになるが、各手法のメリット・デメリットは下表の通りとなる。

表：各手法のメリット・デメリット

事業スキーム	メリット	デメリット
PFI(BTO)	・もっとも一般的で金融機関の金利水準も低くなる傾向がある。 ・民間事業者の参画意欲が最も高い。	・PFI 法の手続きで、事業者選定に要する期間が長い。 ・大規模修繕を事業範囲に含める場合は、修繕実施の前年度に予算設定のための協議を行うなど、やや煩雑になる。(但し、提案時点での予測の困難性から大規模修繕を事業範囲に入れない事業が現在では一般的)
PFI(BOT)	・民間事業者が施設を所有するため、修繕等が機動的に実施可能。(但し、提案時点での予測の困難性から大規模修繕を事業範囲に入れない事業が現在では一般的)	・PFI 法の手続きで、事業者選定に要する期間が長い。 ・民間事業者が施設を所有することからややコストが高くなる傾向がある。 ・金融機関からの借入金利がやや高くなる傾向がある。 ・これまでの傾向では、BOT については、民間事業者の参画意欲は高くない。
リース	・PFI 法の手続きを行わないため、事業者選定に要する期間がやや短い。	・補助金等の導入が出来ない。 ・コーポレートファイナンス*になるため、プロジェクトファイナンス*よりも金利水準が高くなる傾向がある。 ・リース会社が代表企業となって参画している事業でも、竣工時に所有権を市へ移管する場合は、リース契約（賃貸借）ではなく、割賦販売となるため、実質は BTO であり、前項※1に記載した通達との関連から、制度的には PFI 法に基づく PFI 事業とする必要があると考えられる。

【用語解説】

- ・**コーポレートファイナンス**：企業が自らの信用もしくは所有する担保物件により借入を行う資金調達の仕組み。
- ・**プロジェクトファイナンス**：公募提案する共同企業体の構成企業が借入を行うのではなく、プロジェクトを遂行する SPC を設立し、この会社を事業者として独立して借入を行う資金調達の仕組み。SPC の株式や事業契約等が担保となる。

表：PFI とリースの事業者公募期間の比較（参考）

事業者選定手続き	PFI	リース
(準備期間)	(2～3 ヶ月)	(2～3 ヶ月)
実施方針の公表・質疑応答	3 ヶ月目	－
特定事業選定	4 ヶ月目	－
入札公告・質疑応答	5 ヶ月目	3 ヶ月目
提案提出（提案期間 3 ヶ月間）	8 ヶ月目	6 ヶ月目
落札者決定（審査期間 2 ヶ月間）	10 ヶ月目	8 ヶ月目
事業契約締結（契約協議 2 ヶ月間）	12 ヶ月目	10 ヶ月目

表：庁舎における民活手法の導入事例（参考）

事業名	公告時点	事業方式	事業期間
盛岡中央消防署新庁舎及び（仮称）山岸出張所庁舎整備等事業	H25 年 1 月	BTO	23 年間
紫波町新庁舎整備事業	H24 年 2 月	BTO	17 年間
京都市上京区総合庁舎整備等事業	H23 年 11 月	DBO	17 年間
那覇市西消防署庁舎整備事業	H16 年 4 月	リース	10 年間

【参考：泉州地域の自治体による PFI 事業】

平成 26 年 11 月 20 日現在で、日本全国で 656 事業（実施方針公表済分）の PFI 事業が実施されているが、そのうち泉州地域の自治体による PFI 事業は、下表の通り。

表：泉州地域の自治体による PFI 事業一覧（参考）

公募日	自治体名	事業名	方式・期間	達成 VFM *
H15 年 10 月	泉大津市	（仮称）泉大津市立戎小学校整備事業	BTO・30 年間	21.6%
H19 年 8 月	堺市	市営長曽根団地・深井中町団地建替事業	BT・4 年間	13%
H22 年 1 月	泉佐野市	（仮称）泉佐野市火葬場整備運営事業	BTO・22 年間	22%
H24 年 11 月	岬町	町営緑ヶ丘住宅 PFI 事業	BT・5 年間	7.5%
H26 年 10 月	和泉市	和泉市浄化槽整備推進 PFI 事業	BTO・10 年間	17.5%

【用語解説】

・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）

【参考：PFI 事業における破綻事例】

PFI で実施された事業の内、事業期間中に事業が破綻した事業は次表の通り。何れも利用収入でイニシャルコスト・ランニングコストを全て賄う独立採算事業であった。

表：PFI 事業破綻事例（参考）

PFI の破綻等の事例	原因
福岡市臨海工場余熱利用施設整備事業	独立採算の健康増進施設で、需要予測が過大で赤字経営が続いたところに、代表企業の破綻により追加支援が絶たれ SPC が破綻した。
名古屋港イタリア村事業	独立採算の観光施設で、売上げの減少で経営悪化に加えて、一部施設が違法建築であることが発覚し SPC が破綻した。
ひびきコンテナターミナル事業	独立採算の港湾施設で、需要予測が過大で赤字経営が続き SPC が破綻した。
藤沢市有機質資源再生センター	独立採算の堆肥化施設で、稼働率が想定より低迷し赤字が継続していたことに加えて施設から悪臭が発生して施設が閉鎖された。
※上記の他に、破綻ではないが、事業期間中に契約が解除された PFI の事例として「近江八幡市立総合医療センター」、「高知医療センター」の事例があり、何れも公立病院自体の経営が悪化したことから、病院の赤字圧縮のために公共側から PFI 契約を解約したもの。	

2. 活用用地の可能性について

後記の想定事業スキームにおいては、活用用地について民間事業者への賃貸を想定しており、前記の民間事業者ヒアリングでも、活用用地の賃借の場合には、高齢者向け施設もしくは商業店舗が想定されるとの意見があり、賃貸による活用が可能と考えられる。なお、商業店舗の場合、検討スパンが非常に短く、通常、1～2 年後に開発可能な用地については、具体的な意見聴取が可能であるが、計画実施時期が未定な時点では、具体的な条件等の検討が難しいとの意見もあった。

また、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、指定管理者業務の具体的な内容等が不明な状況ではあるものの、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ついては、興味があるとの意見であり、商業施設と指定管理者業務に関連する利用が実現する可能性があると考えられる。

これらについては、指定管理者業務のあり方を具体的に検討して、具体的な事業実施条件等の想定が可能な状況とした上で、活用用地を借地して施設を保有する主体（不動産開発事業者、リース会社等）が必要とする経済条件と併せて、今後さらなる検討を行う必要がある。

3. 想定事業スキーム並びに事業費の検討

1) 想定事業スキーム

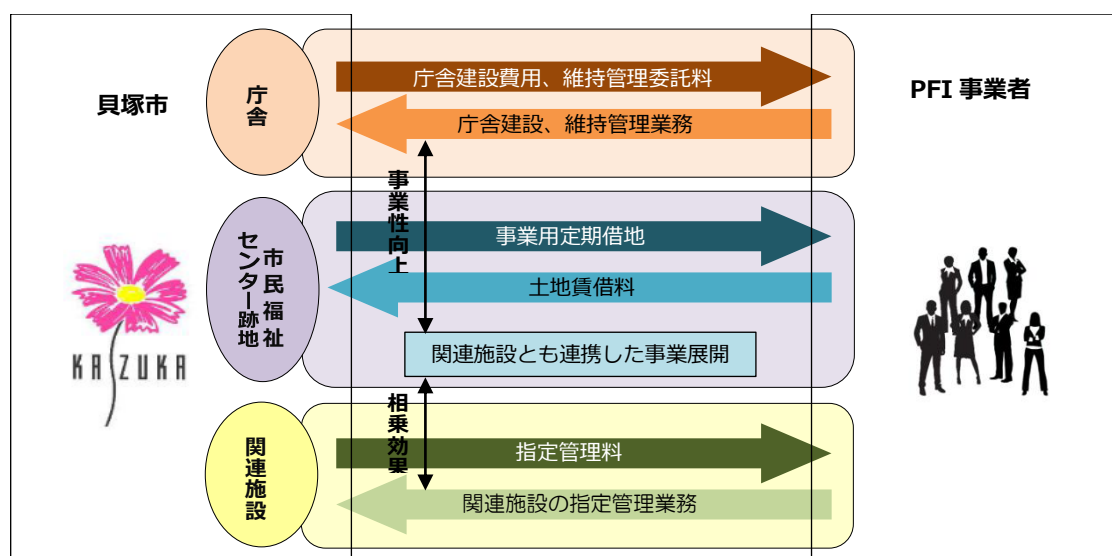
PFI 事業において民間事業者の中心的な役割を果たす建設事業者については、現下の建設需要の過熱感から選別的な受注取り組みを強めており、施設所有に伴う民間事業者の事務及びリスク負担感が大きいリース、BOT については、競争環境の創出において、市に有利な結果をもたらさないと考えられる。したがって、現状の事業環境からは、より単純な BTO が有利と考えられることから、PFI (BTO) の導入を想定するものとした。

また、事業期間については、地方自治体については、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。

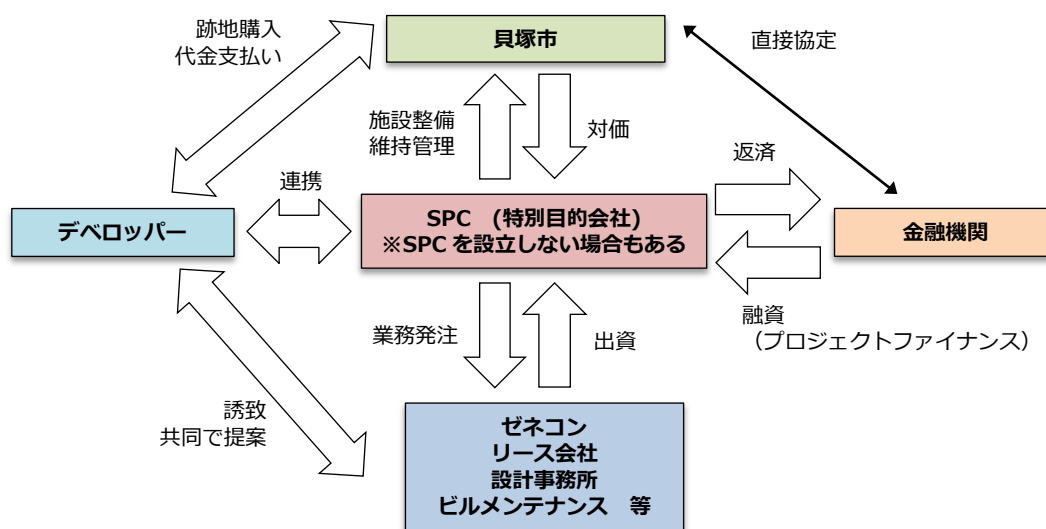
市民福祉センター跡地については、事業用定期借地により民間事業者が商業ビルを整備して、総合体育館やコスモシアターと関連する民間事業等を展開することを想定し、民間の利活用による想定収入を下表の通りとする。また、民間事業者による商業ビル等の整備を誘致するために、総合体育館、コスモシアター等の指定管理等の業務を本事業に組み込むことも検討する。

表：市民福祉センター跡地の利活用による想定収入

活用部分	概算延床面積	利活用手法	備考
市民福祉センター跡地	3,600 m ²	事業用定期借地	事例等を参考に 1,330 円/坪/月と想定
想定賃料収入・年額		約 1,700 万円	



図：想定事業スキームのイメージ



図：PFI 事業者のイメージ

2) 従来方式と PFI(BTO)との比較

発注方式並びに資金調達等について、従来方式と PFI (BTO) の比較と、PFI を導入するメリット・デメリットを下表に整理する。

表：従来方式と PFI との比較

項目	従来方式	PFI(BTO)	PFI のメリット・デメリット
発注方法	- 設計、施工、維持管理を分離発注 - 原則、仕様発注 - 入札等で発注	- 設計、施工、維持管理運営を一括発注 - 総合評価型入札、公募型プロポーザルにより発注	○整備と維持管理運営の一体的な発注により効率的、効果的な施設計画、維持管理計画の提案が可能になると考えられる。 ○一括発注により計画の全体としての最適化が可能でコスト縮減が可能。 ○全体としての整備期間の短縮が期待出来ることから、早期の供用開始が可能となる。 ○PFI 法に定められた手続きに従い事業者選定を行うため、透明性、公平性が向上する。 ×発注時の事務量が増加する。発注時に時間が掛かる。 ×PFI を導入するための各種費用が発生する。 ×大企業が参画の中心となる。(但し、地元企業の参画を参加資格要件や、評価対象とすることが可能)
資金調達	国費、起債以外の部分は、一般財源・基金が必要	国費、起債以外の部分は、民間資金の活用が可能	○民間資金を活用するため、初期負担の繰り延べが可能。 ○プロジェクトファイナンスを導入するため、融資金融機関の経営監視が働き、事業の継続性が高まる。 ×民間資金を利用する部分は、起債より資金調達コストが高くなる。
その他	集約した施設の跡地は、別途に利活用を図る	集約した施設の跡地を PFI の付帯事業とすることも可能 (民間事業者の参画意向による)	○跡地を含めた一体的なまちづくり提案が期待出来る。 ○跡地処分の収入を事業者選定時点で確定出来る。 ×跡地の事業性が低い場合、全体のコストに悪影響が発生する可能性が有る。(参画者が確保出来ない場合もある)

3) 事業費の検討

事業費の算定結果は下表の通りで、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
交付金収入	45	45	0
売却収入	0	0	0
地代収入（25 年分）	435	435	0
起債金利	1,186	1,072	-114
民間金利	0	406	406
期中金利	0	14	14
金利計	1,186	1,492	306
PFI 経費	0	56	56
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		

表：従来方式と PFI 方式による施設整備費の比較（参考）

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：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：現在価値で比較する理由】

VFM 算定においては、従来型手法と PFI 等のそれぞれにおいて、事業期間中の各年度に発生する財政負担額を、事業初年度まで一定の利子率（割引率）で割り戻したものの事業期間中の総合計を求め、両者を比較することにより VFM を算定することとなっている。

これは、PFI 等では施設整備費等の支払いのタイミングが従来型手法とは異なり、単純に財政負担額の総額を比較するだけでは、どちらが有利か判断出来ないの、例えば、事業において同じ 1 億円を支出するのでも、初年度に支出するより、1 年後に支出する方が、実質的な負担は軽いとして比較するものである。（1 億円を 1 年間余分に手元に置いておければ、その間、預金すれば金利を稼ぐことができ、その金利分だけ負担が軽くなるという考え方。）

4) 事業期間中の財政負担のイメージ

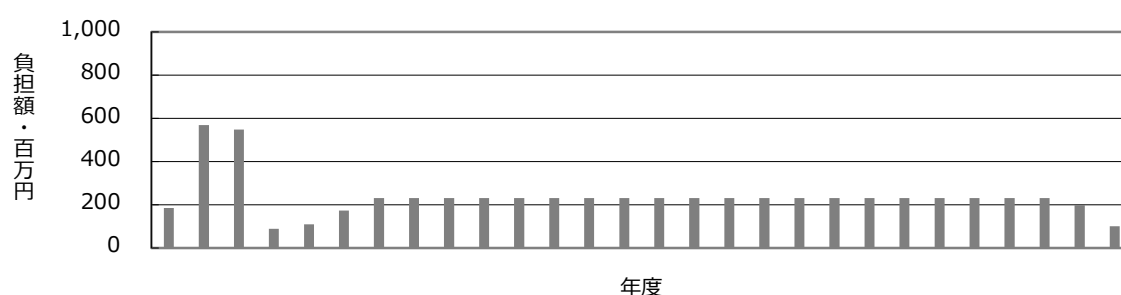
従来方式と PFI(BTO)を導入した場合における財政負担額の発生イメージを、以下のグラフに示す。

従来方式においては、交付金や起債で調達できない費用を一般財源から支出するため、当初に大きな財政負担が発生する。しかしながら、PFI(BTO)の場合は、一般財源の代わりに民間資金を活用するため、当初には大きな財政負担が発生せず、毎年の負担額を平準化することができる。

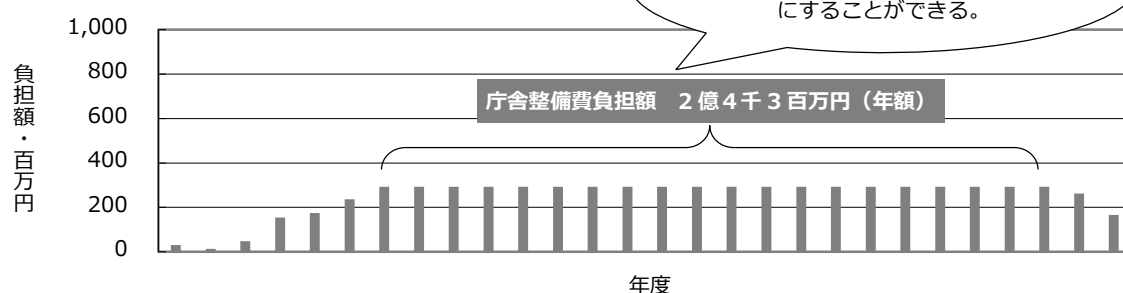
なお、従来方式、PFI(BTO)ともに、だんだん負担額が増加していき、一定水準でほぼ横並びとなるのは、起債の償還条件が、「当初3年間は元金据置で利息のみの支払い」となるからである。

また、維持管理費については、現状は概略検討であるが、現在の庁舎等で年間約31百万円の費用が発生しており、一括発注や施設の集約化により各年の負担が軽減されることも期待される。

グラフ：従来方式における財政負担発生イメージ



グラフ：PFI(BTO)における財政負担発生イメージ



4. その他の整備パターンにおける事業費の検討

市役所周辺施設（市民図書館並びに市民福祉センター、保健・福祉合同庁舎）との複合化や既存庁舎の活用を組合せた他の新庁舎整備パターン（パターン①～④）における事業費を算定する。

表：パターン①における事業費の内訳とVFM（コスト削減率 10%）（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	5,400	4,860	-540
建物解体費、駐車場・広場整備費	2,857	2,571	-286
維持管理費（25 年分）	814	726	-88
交付金収入	317	290	27
売却収入	151	151	0
地代収入（25 年分）	435	435	0
起債金利	1,863	1,681	-182
民間金利	0	548	548
期中金利	0	21	21
金利計	1,863	2,250	387
PFI 経費	0	56	56
財政負担額合計	10,031	9,587	-443
財政負担額現在価値	7,884	7,179	-705
VFM		約 8.9%	
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）		377	
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）		29	

表：パターン②における事業費の内訳とVFM（コスト削減率 10%）（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	5,400	4,860	-540
建物解体費、駐車場・広場整備費	4,041	3,637	-404
維持管理費（25 年分）	775	695	-80
交付金収入	317	290	27
売却収入	369	369	0
地代収入（25 年分）	338	338	0
起債金利	2,135	1,926	-209
民間金利	0	566	566
期中金利	0	24	24
金利計	2,135	2,516	382
PFI 経費	0	56	56
財政負担額合計	11,327	10,768	-559
財政負担額現在価値	8,874	8,062	-813
VFM		約 9.2%	
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）		429	
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）		28	

表：パターン③における事業費の内訳とVFM（コスト削減率 10%）（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	4,360	3,924	-436
建物解体費、駐車場・広場整備費	2,753	2,478	-275
維持管理費（25 年分）	814	726	-88
交付金収入	317	290	27
売却収入	151	151	0
地代収入（25 年分）	435	435	0
起債金利	1,601	1,445	-155
民間金利	0	455	455
期中金利	0	18	18
金利計	1,600	1,918	317
PFI 経費	0	56	56
財政負担額合計	8,624	8,225	-399
財政負担額現在価値	6,768	6,160	-608
VFM	約 9.0%		
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）	319		
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）	29		

表：パターン④における事業費の内訳とVFM（コスト削減率 10%）（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	4,360	3,924	-436
建物解体費、駐車場・広場整備費	2,522	2,270	-252
維持管理費（25 年分）	814	726	-88
交付金収入	317	290	27
売却収入	369	369	0
地代収入（25 年分）	350	350	0
起債金利	1,548	1,398	-150
民間金利	0	358	358
期中金利	0	17	17
金利計	1,548	1,773	225
PFI 経費	0	56	56
財政負担額合計	8,208	7,740	-468
財政負担額現在価値	6,399	5,798	-601
VFM	約 9.4%		
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）	299		
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）	29		

Ⅶ. パブリックコメントの実施

1. パブリックコメントの目的

貝塚市役所本庁舎建替等事業計画（素案）（※本報告書における想定モデルボリューム並びに想定事業スキーム）に対し、パブリックコメントを実施した。

パブリックコメント制度の目的は、市民等の多様な意見を市政に反映させることであり、この制度の実施により計画等の立案から決定に至る過程及び、市民の意見に対する市の考え方を公表することで、計画等の形成課程における公正性の確保と透明性の向上を図ることにある。

2. パブリックコメントの方法

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

3. パブリックコメントの内容

【パブリックコメント①】

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。

【パブリックコメント②】

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。

①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、ご多忙でお手数のこととは存じますが、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。

②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。

VIII. 新庁舎整備のイメージ

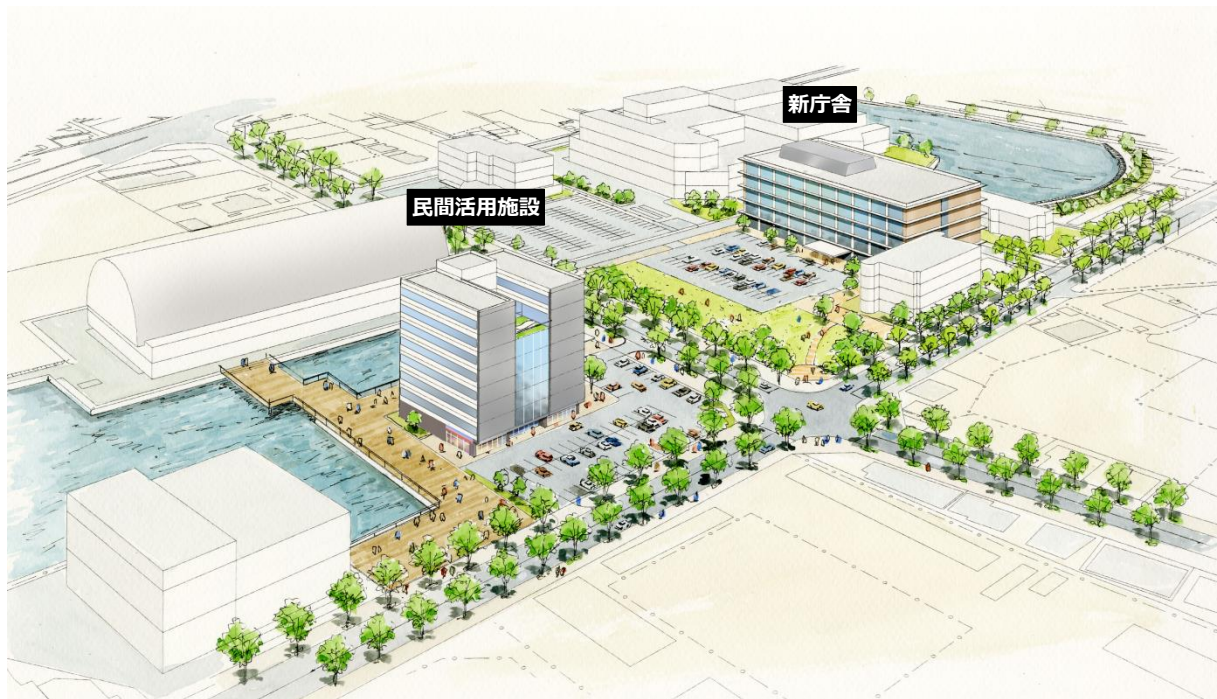
新庁舎整備にかかるモデルプランを以下に例示する。

【新庁舎】

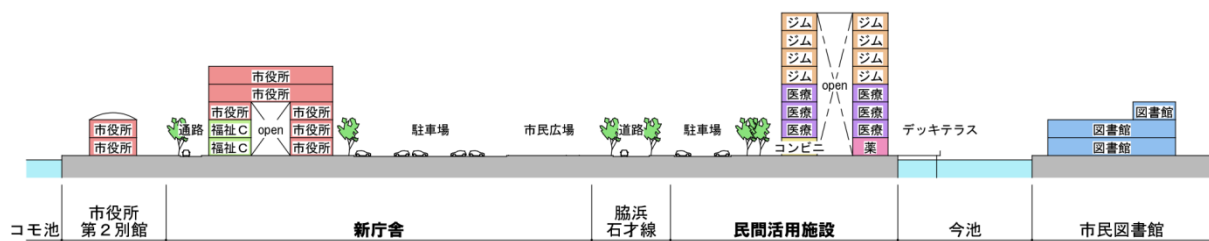
階数：5 階建
 建築面積：2,450 ㎡
 延床面積：11,000 ㎡
 駐車場：80 台・104 台

【民間活用施設】

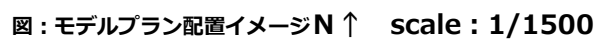
階数：8 階建
 建築面積：900 ㎡
 延床面積：6,500 ㎡
 駐車場：75 台



図：モデルプランイメージスケッチ



図：モデルプラン断面イメージ





図：民間活用施設内観イメージスケッチ

参考Ⅰ．PFI 事業における余剰地活用事例

PFI 事業における余剰地の活用事例を示す。ここでは、本件での活用候補として想定される「福祉施設」「戸建住宅」に着目し、事例を収集する。

1) 大阪府宮枚方田ノ口住宅民活プロジェクト



【事業概要】

発注者：大阪府
事業内容：公営住宅整備
事業場所：大阪府枚方市
事業者：長谷工グループ
（代表企業 株式会社長谷工コーポレーション）
事業期間：H24.3～H27.2

【余剰地活用内容】

府営住宅建替えに伴う余剰地を民間施設（「サービス付高齢者住宅」並びに「戸建住宅」）として一体的に整備を行う。

2) 大阪府宮岸和田下池田住宅民活プロジェクト



【事業概要】

発注者：大阪府
事業内容：公営住宅整備
事業場所：大阪府岸和田市
事業者：フジ住宅グループ
（代表企業 フジ住宅株式会社）
事業期間：H18.12～H22.2

【余剰地活用内容】

府営住宅建替えに伴う余剰地を民間施設（戸建住宅）として一体的に整備を行う。



写真：大阪府宮岸和田下池田住宅



写真：余剰地に整備された戸建住宅



写真：府営住宅と戸建住宅

参考Ⅱ．庁舎等における合築事例

庁舎と他用途の施設の合築事例を以下に示す。ここでは、市民の利便性を向上させ、賑わいや経済活動の活性化により、まちづくり拠点づくりをめざす事例を収集する。

（参考：民間主体による公共施設との合築等の整備推進方策検討調査報告書／国土交通省都市局まちづくり推進課／平成 24 年 12 月）

1) シティホールプラザ アオーレ長岡

表：施設概要

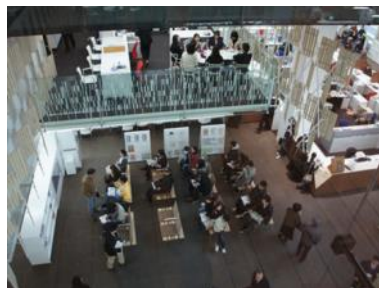
合築の形態	市役所＋アリーナ＋市民ホール＋商業施設
施設名称	シティホールプラザ アオーレ長岡
所在地	新潟県長岡市大手通 1 丁目 4 番地 10
整備年	平成 24 年
延床面積	35,498 ㎡
敷地面積	14,938 ㎡
構造	RC 造・一部 S 造・一部 PC 造・屋根 S 造
階数	地上 4 階、地下 1 階、塔屋 1 階

表：合築（複合化）の概要

施設構成	【公共施設】市役所、議場、市民ホール、アリーナ【民間施設】コンビニ、カフェ、銀行
土地の所有関係	長岡市
建築の所有関係	長岡市
合築の背景	・空洞化が進む中心市街地の活性化のため、市役所機能を中心市街地に集約し、市民交流の拠点として市が整備した。
民間事業者選定方法	設計：整備設計コンペティション 管理業務：プロポーザル提案（三年間の長期継続契約）
合築等による効果	・施設中心部に「ナカドマ（屋根付き広場）」を設けることで、誰もが気軽に立ち寄り、活動出来る空間が広がり、行政と市民の活動が、モザイクや市松模様のように交ざり合うように施設を配置したことにより、市民と行政、市民と市民、行政と経済界が交流する場となった。
備考	・市民交流ホールも電動式の可動席としたことで、通常の各種発表会や公演会以外に、床をフローリング仕様にしたことによりダンスやレクリエーションにも使用できるようになった。展示会開催時は、ホワイエとの一体利用でより広いギャラリーにもなる。 ・市民の疑問解消を最大限にサポートする市役所コンシェルジュを配置し、各窓口が連携しワンストップサービスで対応できるように配慮した。 ・コンビニについては出店者を公募し、目的外使用許可で貸し出している。コンビニ出店に際し、パンフレットコーナーの設置等の市の PR につながる出店条件を設けている。



写真：施設の中心となる広場



写真：市役所内部



写真：議場

2) 秦野市役所＋ファミリーマート秦野市役所前店

表：施設概要

合築の形態	市役所＋コンビニ
施設名称	秦野市役所・ファミリーマート秦野市役所前店
所在地	神奈川県秦野市
整備年	平成 19 年（コンビニ部分）
延床面積	—
敷地面積	14,176 m ² （敷地全体）、498.56 m ² （コンビニ部分）
構造・階数	木造・平屋（コンビニ部分）

表：合築（複合化）の概要

施設構成	・市役所敷地（駐車場）にコンビニを誘致。
土地の所有関係	・公有のまま。（土地貸付部分は普通財産に転換し貸付） ・事業用定期借地権。（期間 15 年 3 ヶ月）
建築の所有関係	・建物はコンビニが整備し所有。
合築の背景	・市役所敷地の有効活用。 （近隣にあった警察署の移転により余裕ができた駐車場の有効活用）
民間事業者選定方法	プロポーザルコンペ（大手コンビニ事業者の指名）
合築等による効果	・コンビニ設置による土地賃料収入。 ・職員、庁舎来訪者の利便性の向上。 ・コンビニでの市刊行物の販売。 ・コンビニでの住民票発行及び図書館貸出本の返却サービスの実施。（24 時間受付） ・コンビニでの観光協会推奨品及び地場産野菜等の販売。 ・庁舎敷地内整備によるコンビニの売上高向上。
備考	・駐車場の管理区分と庁舎閉庁後の管理方法の調整。 ・コンビニの競合店舗の立地状況の確認と調整。 ・コンビニ部分を庁舎以外の用途で使用し貸付可能とするため普通財産化。 ・市役所の増築とならないように、コンビニ部分の敷地分割。（建築基準法上の対応） ・コンビニの土地賃料は庁舎維持管理費に充当。 ・借地権の期間設定。（短期だと事業者の出店リスクが高まる） ・敷金の扱い。（撤退時の建物除却費用に備えて敷金を徴収した）



写真：市役所



写真：コンビニエンスストア全景



写真：市刊行物コーナー

3) きらめき広場・哲西

表：施設概要

合築の形態	公共施設：市役所哲西支局・保健福祉センター・図書館・文化ホール・生涯学習センター 民間施設：内科診療所・歯科診療所 ※文化伝習館のある道の駅「鯉が窪」が隣接
施設名称	きらめき広場・哲西
所在地	岡山県新見市哲西町
整備年	平成 13 年
延床面積	5,797 m ²
敷地面積	22,587 m ²
階数	地上 2 階

表：合築（複合化）の概要

施設構成	- 施設全体を公共が建て、住民アンケートでニーズが高かったに診療所と歯科機能を入れ、医療法人を誘致し、目的外使用許可で貸し出している。（年間 250 万円程度の使用料を徴収） - 図書館は、(特)NPO きらめき広場が指定管理者として年中無休運営（年末年始を除く）し、幼児一時預かりサービスも提供している。
土地の所有関係	新見市（合併前は哲西町）
建築の所有関係	新見市（合併前は哲西町）
合築の背景	・住民の思い（保険医療の充実）を軸においた機能集約を目的として複合型施設とした。
民間事業者選定方法	・医療機関については、町全額出資の医療法人を作り選定した。
合築等による効果	- 施設内セクション間の壁が取り払われ連携・提携・一体感が生まれた。 - 利便性の向上（ワンストップサービスの提供）や、施設機能への安心感。 - 市営バス、福祉バスなどの発着場所としての交通結節点として機能。 - 隣接の道の駅との一体化による食事や買い物、くつろぎ機能も併せ持ち、さまざまな目的で訪れる人々による賑わいが創出。 - 人々の交流促進、地域の連帯感の強化。 - 施設づくりで培われた住民の参加意識の向上。
備考	- 補助金による場合、施設の所管が総務省（行政庁舎部分）、厚生労働省（診療所・保健センター）、文部科学省（図書館・生涯学習センター）の 3 省にまたがり補助金手続（特に、共用部分にかかる関係部署ごとの按分調整）が煩瑣であったことと、各施設の補助率の相違、並びに補助残への起債対応の可否などの不便さがあり、集約施設建設事業費 21 億円のうち、18 億円を地方債で手当てした。 - 施設全体が大きくなり年間 3,000 万円の維持管理費がかかるため、新見市との合併を機に、地域住民等で組織する NPO を立ち上げ、施設運営や地域活動に協力している。



写真：隣接する道の駅



写真：施設全景

