

**貝塚市新庁舎整備事業
特定事業の選定**

平成31年3月

貝塚市

目次

第1 事業内容	1
1. 事業名称	1
2. 公共施設等の管理者の名称	1
3. 事業の範囲	1
(1) 本体事業	1
(2) 付帯事業	2
4. 事業方式	2
5. 事業期間	3
6. 施設の立地条件及び整備の概要	3
(1) 事業用地の基本的な条件	3
(2) 新庁舎の概要	4
第2 事業の評価	5
1. 特定事業の選定基準	5
2. 評価の方法	5
3. 定量的評価（財政負担額の縮減）	6
(1) 算定にあたっての前提条件	6
(2) 算定結果	7
4. 定性的評価（公共サービスの水準の向上）	7
5. 総合評価	7

第1 事業内容

1. 事業名称

貝塚市新庁舎整備事業（以下「本事業」という。）

2. 公共施設等の管理者の名称

貝塚市長 藤原 龍男

3. 事業の範囲

本事業の実施に当たっては、「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（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）」に基づくPFI事業とし、新庁舎の整備、維持管理及び運営等を行う事業（以下「本体事業」という。）、並びに敷地（以下「事業用地」という。）の一部を活用した民間収益施設の整備、維持管理及び運営等を行う事業（以下「付帯事業」という。）を一体的に行うこととする。

本事業で選定された民間事業者が設立する特別目的会社（SPC）（以下「PFI事業者」という。）が行う主な業務は次のとおりである。具体的な事項については、募集要項において提示する。

なお、付帯事業については、PFI事業者が実施せず、付帯事業を行うものとして選定された事業者（以下「付帯事業者」という。）が行うものとする。

（1）本体事業

① 事業計画策定業務

② 調査業務

- ・測量調査
- ・地質調査
- ・電波障害調査
- ・周辺家屋調査
- ・PCB含有調査
- ・アスベスト含有材など使用状況調査
- ・その他調査

③ 設計業務

- ・基本設計
- ・実施設計

④ 工事監理業務

⑤ 建設業務

- ・新庁舎の建設工事
- ・市役所別館等の改修工事

- ・現市役所本庁舎等の解体工事
- ・駐車場等外構施設整備工事

⑥ 新庁舎開庁準備業務

- ・什器備品の調達及び設置
- ・移転業務
- ・市への引渡し業務

⑦ 維持管理業務

- ・建築物維持管理業務
- ・建築設備維持管理業務
- ・駐車場維持管理業務
- ・外構施設維持管理業務
- ・植栽維持管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・清掃業務
- ・警備業務

⑧ 運営業務

- ・庁舎総合案内業務
- ・市民福祉センター運営業務
- ・電話交換業務
- ・広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運営業務

⑨ その他 PFI 事業者による提案業務

（２）付帯事業

- ・民間収益事業
- ・庁舎内売店運営業務
- ・自動販売機等運営業務
- ・その他付帯事業者による提案業務

4. 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が市と事業契約を締結し、施設の設計及び建設等を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理業務及び運営業務等を遂行する方式（BTO 方式）により実施する。

なお、付帯事業のうち民間収益事業を実施する事業者（以下「民間収益事業者」という。）は民間収益施設（コンビニエンスストア等の売店及び食堂施設）の整備及び所有を目的として、市と事業用定期借地権設定契約を締結することとし、民間収益事業者の提案金額をもとに同契約に定められた土地貸付料を市に支払うものとする。

また、庁舎内売店運營業務及び自動販売機等運營業務に関しては、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき、当該業務を行う付帯事業者へ行政財産の目的外使用許可を行う。この場合における使用料については有償とする。

5. 事業期間

事業契約の締結日から 2047 年 3 月末までとする。

6. 施設の立地条件及び整備の概要

（1）事業用地の基本的な条件

事業用地の基本的な条件は下表のとおりである。

なお、市は、2018 年度中に事業用地及び周辺において、都市計画の変更を予定している。

表：事業用地の基本的条件

所在地	大阪府貝塚市畠中 1 丁目 17 番 1 号他	
事業用地面積	事業用地：約 49,500 m ² うち新庁舎整備用地：約 16,100 m ² うち民間収益施設整備用地：約 1,200 m ²	
	現状	変更後
用途地域	第一種住居地域	近隣商業地域
防火地域等	建築基準法第 22 条区域	準防火地域
指定建ぺい率	60%	80%
指定容積率	200%	300%
日影規制	8 時～16 時、測定点 4.0m、5m ライン 5 時間、10m ライン 3 時間	8 時～16 時、測定点 4.0m、5m ライン 5 時間、10m ライン 3 時間
斜線制限	道路斜線：1.25 勾配 隣地斜線：20m+1.25 勾配	道路斜線：1.5 勾配 隣地斜線：31m+2.5 勾配

(2) 新庁舎の概要

- ① 地上6階建てを想定しており、各階層のフロアイメージは下表のとおりである。
ただし、応募者の提案を妨げるものではない。
- ② 新庁舎の規模は、延床面積 12,700 m²程度とし、±10%以内の増減を認めるものとする。

表：貝塚市庁舎計画に基づく各階層のフロアイメージ

階	配置
6階	<ul style="list-style-type: none"> ・議会（議場、図書室、正副議長室、応接室、議員控室、委員会室、議会ロビー等） ・議会事務局 ・多目的ホール ・展望テラス・喫茶コーナー等
5階	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室 ・会議室等
4階	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室 ・会議室 ・コンピューター室 ・印刷室 ・電話交換室 ・市民福祉センター（老人福祉センター）等
3階	<ul style="list-style-type: none"> ・市長室、副市長室、応接室等 ・会議室（災害対策本部） ・執務室 ・会議室 ・市民福祉センター（身体障害者福祉センター）等
2階	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室（窓口業務） ・指定金融機関 ・会議室 ・待合・ロビー等
1階	<ul style="list-style-type: none"> ・執務室（窓口業務） ・待合・ロビー ・総合案内 ・市民交流スペース ・情報公開コーナー ・売店 ・ATMコーナー ・庁舎管理室等
外構	<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場 ・駐輪場 ・コミュニティバス乗降スペース ・車両乗降スペース ・市民広場等

第2 事業の評価

1. 特定事業の選定基準

市は、PFI法、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（内閣府）」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン（内閣府）」等を踏まえ、本事業をPFI事業として実施することにより、本体事業について、市が従来方式により実施したときに比べて効率的かつ効果的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

具体的な判断の基準は以下のとおりである。

- ① 事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できること（市の財政負担見込額の算定に当たっては、想定される市の収入等を調整する等の適切な調整を行ったうえで、事業期間における市の財政負担の総額を算出し、これらを現在価値に換算して評価する。）。
- ② 市の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること（公共サービスの水準の評価に当たっては、出来る限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においても出来る限り客観性を確保したうえで評価を行う。）。

2. 評価の方法

特定事業の選定基準を踏まえ、本事業について、市が従来方式により実施する場合及びPFI事業として実施する場合の比較により次の評価を行う。

- ① 市の財政負担額の縮減について、定量的に評価する。
- ② 公共サービス水準の向上について、定性的に評価する。

3. 定量的評価（財政負担額の縮減）

（1）算定にあたっての前提条件

本事業を、市が従来方式により実施する場合及びPFI事業として実施する場合の財政負担額の評価を行うに当たり、設定した前提条件及び算定方法は、次の表に示すとおりである。なお、これらの前提条件は市が独自に設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではない。

表：定量的評価の前提条件及び算定方法

項目	従来方式により実施する場合	PFI事業として実施する場合
財政負担額の主な内訳	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画策定費 ・調査費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・撤去費 ・移転費 ・備品購入費、処分費 ・維持管理運営費 ・起債金利 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画策定費 ・調査費 ・設計費 ・建設費 ・工事監理費 ・撤去費 ・移転費 ・備品購入費、処分費 ・維持管理運営費 ・起債金利 ・民間金利 ・アドバイザー費用
共通条件	インフレ率：0.0% 割引率：1.7% 事業期間：約28年間 施設規模：市庁舎12,700㎡	
施設整備費	貝塚市庁舎計画に基づき、類似事例の実績等を踏まえて設定	民間事業者へのヒアリング等により設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定
維持管理運営費	貝塚市庁舎計画に基づき、類似事例の実績等を踏まえて設定	民間事業者へのヒアリング等により設定した一定割合のコスト縮減が実現できるものとして算定
資金調達方法	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源 ・地方債 	<ul style="list-style-type: none"> ・一般財源 ・地方債 ・市中金融機関借入金

(2) 算定結果

前頁の前提条件を基に、市が従来方式により実施する場合及び PFI 事業として実施する場合の市の財政負担額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を市が従来方式により実施する場合に比べ、PFI 事業として実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が約 13.8%縮減されるものと見込まれる。

4. 定性的評価（公共サービスの水準の向上）

本事業を PFI 事業者が実施することにより、以下に示すような公共サービスの水準の向上を期待することができる。

- ① 設計、建設、維持管理及び運営を一括で性能発注することから、民間事業者の幅広い事業能力や提案内容を活用し、効率的かつ効果的な庁舎の整備並びに安定的かつ継続的な公共サービスの提供が期待できる。
- ② 民間事業者のノウハウや技術的能力等を活用した提案による利用者の利便性の向上や、民間収益施設及びその他の提案事業による地域の賑わい創出への効果が期待できる。

5. 総合評価

本事業を PFI 事業として実施する場合、市が従来方式により事業を実施する場合に比べ、市の財政負担額の約 13.8%の縮減と、公共サービスの水準の向上が期待できる。

これにより、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると判断できることから、本事業を PFI 法第 7 条の規定に基づき、特定事業として選定する。