



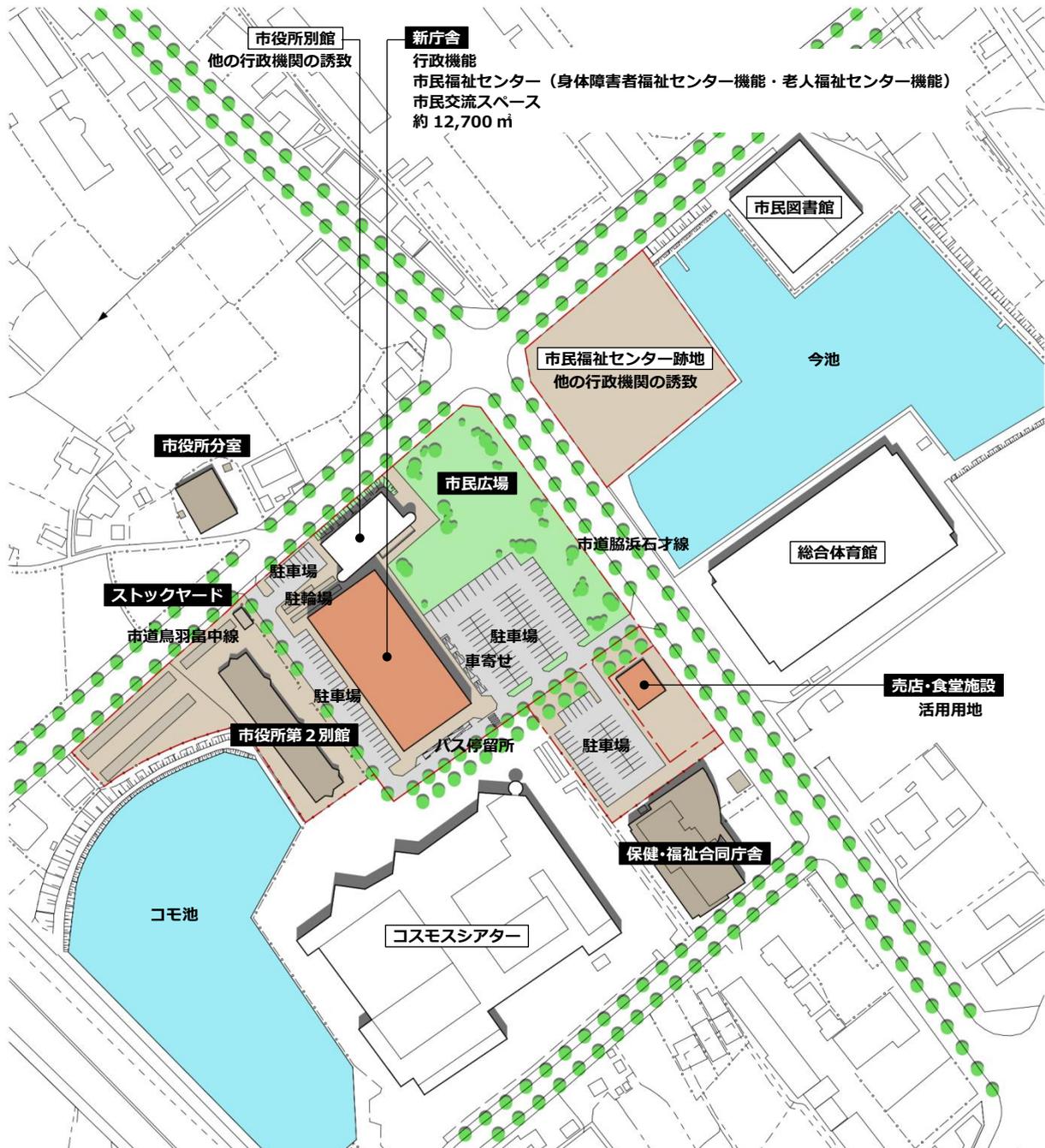
## 4. 新庁舎の施設計画

### 1) 新庁舎の面積

新庁舎の面積は、約 12,700 m<sup>2</sup>とします。

### 2) 土地利用計画

- ・新庁舎は、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を集約し、現在の市役所本庁舎裏側駐車場に建設します。
- ・新庁舎の建築面積は約 2,000 m<sup>2</sup>とし、階層については6階建てを想定します。
- ・新庁舎北側には市民広場を整備し、平常時は市民交流の場、災害時は防災広場として活用します。
- ・駐車場は、新庁舎周辺に現状の 1.2 倍程度の規模を確保します。
- ・市民福祉センターは撤去し、その跡地及び市役所別館には、他の行政機関の誘致をめざします。
- ・教育庁舎は撤去し、その跡地は売店・食堂施設用地とします。



図：新庁舎の配置イメージ

### 3) 施設計画及びフロア構成

- ・来庁者が多く訪れる窓口業務の執務スペースは、低層階に集約して配置し、ワンストップサービスの実現をめざします。また、1階には、市民交流スペースを整備し、売店等を設置します。
- ・現在の市民福祉センターにある「身体障害者福祉センター機能」、「老人福祉センター機能」、「大会議室（4階）」は、現行の面積を確保するとともに、利用者の視点に立ち、新庁舎に必要な機能を整備します。
- ・市民福祉センターは中間階に配置するとともに、エントランス及びエレベーターを設置します。
- ・大規模災害等における防災拠点となる災害対策本部は、迅速な意思決定を図るため、各部署との連携を考慮し庁舎の中間階に配置することとします。なお、平常時は会議室として利用します。
- ・傍聴席を有する議場は、天井高と広いスペースを必要とすることから、議会は最上階に配置します。
- ・最上階には、多目的に利用できる大会議室、展望テラス・喫茶コーナーを設置します。

6階	共用 スペース	展望テラス 喫茶コーナー	大会議室		議会		共用 スペース		
5階	共用 スペース	執務スペース			会議室	執務スペース	共用 スペース		
4階	共用 スペース	市民福祉センター (老人福祉センター機能)			コンピューター室 印刷室	会議室	執務スペース	共用 スペース	
3階	共用 スペース	市民福祉センター (身体障害者福祉センター機能)			会議室 (災害対策本部)		執務スペース	共用 スペース	
2階	共用 スペース	執務スペース (窓口業務主体)	窓口	待合・ロビー 総合案内	窓口	執務スペース (窓口業務主体)	共用 スペース		
1階	共用 スペース	エントランス	売店 ATM	市民交流スペース	エントランス	待合・ロビー 総合案内	窓口	執務スペース (窓口業務主体)	共用 スペース

図：新庁舎のフロアイメージ

## 5. 新庁舎整備の進め方

### 1) 事業手法の選定

事業手法については、設計・建設・維持管理運営を分離発注する従来方式と比較して、民間の資金や経営能力、技術的能力の活用により、財政負担の軽減及び平準化が可能であることからPFI\*を採用します。

PFI手法の中で比較すると、BTO\*は金融機関からの借入金利が低くなることから、事業手法としてはPFI(BTO)を採用することとします。

#### 【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)

### 2) 事業スケジュール

表：想定事業スケジュール

		2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	
事業者選定		■				
PFI事業	設計(基本・実施)		■			
	新庁舎建設工事		■			
	引越し				■	
	撤去工事				■	
	外構工事				■	
業務運用		■ 現庁舎にて業務運用			■ 新庁舎にて業務運用	

### 3) 概算事業費と財源

事業手法をPFI（BTO）とした場合の概算事業費は、約89億円となります。PFI（BTO）を採用することにより、設計・建設・維持管理運営について、総合的に民間の資金や経営能力、技術的能力の活用が可能なことから、従来方式と比較して、約15%の事業費削減が期待できます。さらに、PFIにおける民間の資金の活用により割賦払いが可能となることから、財政負担を平準化することができます。

教育庁舎跡地については、民間事業者による売店・食堂施設の整備を想定し、一定の地代収入を見込みます。

表：概算事業費の比較

(単位：千円)

項目	従来方式の事業費	PFI (BTO) の事業費	
		内訳	
基本設計・実施設計費	143,000	8,968,151	128,700
新庁舎建設費（仮設工事費、外構工事費を含む）	5,773,300		5,215,970
工事監理費	84,000		75,600
撤去費	513,000		461,700
移転費	30,000		27,000
備品購入費、処分費	240,000		216,000
維持管理費（25年分）※PFIではSPC*経費を含む	2,500,000		2,125,000
金利	1,246,671		718,181
PFI経費（アドバイザー費・モニタリング費）	—	40,482	
地代収入（25年分）※売店・食堂施設用地	156,807	156,807	
<b>概算事業費の合計</b>	<b>10,373,164</b>	<b>8,851,826</b>	
<b>従来方式の事業費とPFI (BTO) の事業費の差額</b>		<b>1,521,338</b>	
<b>概算事業費の削減率</b>		<b>14.7%</b>	

- ・建設費や維持管理費等の各費用の算定にあたっては、近年の他の自治体の事例を参考としました。
- ・アスベスト処分費用は調査結果を受け、別途算定する予定です。
- ・概算事業費は現時点での試算であり、今後の諸条件や社会状況の変化に伴い変動が生じる場合があります。

また、財源については、国の「公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）」が2017年度から2020年度までの時限措置として設けられており、この事業債については交付税措置を受けられることから、最大限に活用し更なる財政負担の軽減を図ります。

#### 【用語解説】

**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、新たにSPCを設立して、建設・運営・管理にあたることが多い。（Special Purpose Company）

発行 貝塚市

編集 貝塚市総務市民部総務課

〒597-8585 大阪府貝塚市畠中1-17-1

TEL 072-433-7073

発行年月 2018年11月

