

■ PPP 手法による庁舎整備事例

【参考資料 3】

事業名	東大阪市新旭町庁舎整備事業（大阪府 東大阪市）	貝塚市新庁舎整備事業（大阪府 貝塚市）	別府総合庁舎建替事業（大分県 別府市）
外観イメージ	 事業者提案イメージパース より	 奥村組施工実績 より	 事業者提案イメージパース より
人口※1	市町村住基人口		
	478,379 (R7.9 末)	80,849 (R7.11 末)	111,652 (R7.10 末)
規模※2	延床面積		
	(庁舎) 3,271.0 / (コンビニ) 213.3	11,998.2	(庁舎) 4,552.3、(付属棟 (合計)) 797.3、(コンビニ) 196.0
	建築面積	2,387.3	(庁舎) 1,228.9、(付属棟 (合計)) 947.1、(コンビニ) 196.0
	敷地面積	16,084.0 (庁舎整備用地) 約 1,300 (民間収益施設整備用地)	敷地 A(庁舎施設及び付帯施設がある敷地): 約 12,268 敷地 B(屋外駐車場のみの敷地(建築物はなし)): 約 2,785
	用途地域	近隣商業地域	商業地域、第二種住居地域
	階層	地上 6 階	(庁舎) 地上 5 階、(コンビニ) 1 階
	構造	RC 造	—
	事業費※3	総事業費: 約 86.4 億円 (25 年間の維持管理費 含む) 建設費: 約 63.8 億円	—
事業概要	整備概要		
	平成 20 年度に実施された耐震診断の結果や面積不足を理由に再整備を検討、平成 25 年度に策定した「東大阪市公共施設再編整備計画」において、同一敷地内での建替えを決定した。	貝塚市の庁舎は庁舎機能が分散しており、昭和 40 年に建設された本館の老朽化も進んでいた。また、耐震強度についても防災拠点施設として必要な強度を満たしていなかったことから、新庁舎整備を決定。	敷地内には 18 棟の建物が林立しており、うち 2 棟は築後 49 年を経過していたことから、庁舎機能の集約化と集約化により生じた余剰地を有効活用する事業を一体的に実施することを決定した。
	整備機能	東福祉事務所、東保健センター、土木工営所東分室、土木工営所資材置場等	庁舎機能、市民交流スペース、身体障害者福祉センター、老人福祉センター、多目的ホール等
	別府土木事務所、東部保健所、別府県税事務所、別府教育事務所等		
事業手法	資料公表年度		
	平成 28 年 11 月 25 日	令和元年 4 月 3 日	令和 4 年 10 月 3 日
	事業方式	PFI (BTO)	DBO 方式
	事業形態	サービス購入型	—
	※付帯事業の民間収益施設は、定期借地権を設定した独立採算	※付帯事業の民間収益施設は、定期借地権を設定した独立採算	
	選定方式	総合評価一般競争入札	総合評価一般競争入札
	予定価格	22 億 1067 万 4000 円	24 億 1800 万 4546 円
	民間収益事業	コンビニ併設	コンビニ併設
業務範囲	基本設計		
	○	○	○
	○	○	○
	○	○	○
	○	○	○
	○	○	○
	○	○	○
	○	○	○
	○	○	○
事業スケジュール等	基本構想		
	—	—	—
	基本計画	平成 26 年度	平成 30 年 11 月
	設計	平成 29 年 9 月～令和元年 10 月 31 日	令和 2 年 1 月～令和 4 年 3 月
	建設	令和元年 11 月 1 日～令和 16 年 10 月 31 日	令和 4 年 5 月～令和 29 年 3 月末
	維持管理・運営	—	令和 7 年 5 月～令和 22 年 4 月
	参考資料	要求水準書、落札者の決定について (※延床面積・建築面積・階層参考)	貝塚市新庁舎整備事業概要版、実施設計概要、PPP・PFI 推進首長会議基調講演 (貝塚市)、要求水準書
		入札説明書(11月修正版)、要求水準書(11月修正版)、落札者の決定について (※延床面積・建築面積・階層参考)	

※1 人口は、R7.12.5 時点で市 HP に公表されている最新の人口を参考値とする。

※2 面積は、実施設計概要が公表されている場合これによるものとする。それ以外は基本設計概要・自治体パンフレット・広報誌・建設企業 HP 等による。延床面積の内訳が公表されている場合、車庫等を除き、複合機能を含めた庁舎部分の面積を記載する。

※3 事業費について、事業範囲 (外構工事費や撤去費、土地調達費等を含むかどうかなど) ・情報元 (基本計画時の概算、竣工時の新聞記事、建設企業 HP など) が一様ではない為、あくまで参考値とする。

■ PPP 手法による庁舎整備事例

事業名	入間市新庁舎等整備事業（埼玉県 入間市）	御坊市新庁舎建設事業（和歌山県 御坊市）	八幡市新本庁舎整備事業（京都府 八幡市）
外観イメージ	 事業者提案イメージパース より	 株式会社オカムラ施工実績 より	 八幡市 HP より
人口※1	市町村住基人口 142,413 (R7.12.1)	20,798 (R7.8 末)	68,243 (R7.10 末)
規模※2			
延床面積	6,728	7,724.5	11,496.8
建築面積	2,358	1,949.6	2,232.2
敷地面積	20,233.0	9,711	25,485.0
用途地域	商業地域	近隣商業地域	第2種住居地域
階層	地上4階	地上6階/PH	地上7階
構造	RC造、一部S造	RC、一部S（中間層免震（2階床下））	S・RC造（1階柱頭免震）
事業費※3	—	総工事費：約50億円	総事業費：約80億円
事業概要			
整備概要	平成25年度に実施された耐震2次診断で市役所のA棟・B棟が耐震性能不足という判定を受けた。加えて、老朽化や施設の使いにくさ等の課題があったことから、様々な検討をした後、市役所のA棟・B棟を1つにして現在地で建替えることが決定した。	執務スペースの狭隘化や設備を含む建物全体の老朽化に伴う維持管理費の増大が課題となっていた。また、平成22年に実施された本庁舎の耐震診断の結果を受け、平成22年に「庁舎耐震問題検討委員会」を設置し、耐震補強工事の実施か建替えかを検討した結果、建替えとの結論に達した。	本庁舎は築40年以上が経過し老朽化が進んでいた他、木津川決壊時に想定されている浸水に対する備えができておらず、防災拠点としての機能が不足していた。また、平成25年に実施された耐震診断で庁舎として目標とする耐震性能を保有していないことが判明。庁舎機能を維持した状態での耐震補強が難しいため庁舎の建替えを計画。
整備機能	庁舎機能、市民協働棟（オープンラウンジ、相談/学習スペース、会議室等）、売店等	庁舎機能、多目的ホール、会議室等	庁舎機能、市民プラザ（ラウンジ）、会議室等。（本庁舎跡地に駐車場・防災ひろばを整備）
事業手法			
資料公表年度	令和4年7月13日	令和2年4月	令和元年6月10日
事業方式	DBO方式	DB(基本設計先行型)	DB(基本設計先行型)
事業形態	—	—	—
選定方式	公募型プロポーザル方式	公募型プロポーザル方式	公募型プロポーザル方式
予定価格	110億1700万円※上限額	53億円※上限価格	59億2000万円※上限価格
民間収益事業	—	—	—
業務範囲			
基本設計	○		
実施設計	○	○	○
建設	○	○	○
工事監理	○		○
維持管理	○		
運営			
その他付帯事業			
事業スケジュール等			
基本構想	平成31年3月（整備計画）	平成30年3月	平成30年3月
基本計画	令和3年9月（実施計画）	平成30年12月	平成31年
設計	令和5年4月～令和10年3月	令和2年9月～令和3年11月（基本設計完了：令和2年3月）	令和2年1月～令和2年12月
建設	（新庁舎建設完了：令和8年3月、C棟改修等：令和8年4月～）	令和3年12月～令和5年7月	令和2年12月～令和4年8月
維持管理・運営	令和8年4月～令和23年3月	—	—
参考資料	入間市新庁舎等整備実施計画、市民説明会資料（令和6年1月）	御坊市新庁舎建設基本計画、実施設計	八幡市新庁舎整備基本計画、基本設計書

※1 人口は、R7.12.5時点で市HPに公表されている最新の人口を参考値とする。

※2 面積は、実施設計概要が公表されている場合これによるものとする。それ以外は基本設計概要・自治体パンフレット・広報誌・建設企業HP等による。延床面積の内訳が公表されている場合、車庫等を除き、複合機能を含めた庁舎部分の面積を記載する。

※3 事業費について、事業範囲（外構工事費や撤去費、土地調達費等を含むかどうかなど）・情報元（基本計画時の概算、竣工時の新聞記事、建設企業HPなど）が一樣ではない為、あくまで参考値とする。