

枚方市新庁舎整備基本構想（素案）

目次

第1章 新庁舎の必要性

- 1-1 経過と沿革 1
- 1-2 基本構想策定の進め方 2
- 1-3 関連計画 3
- 1-4 現庁舎の現況と課題 4
- 1-5 新庁舎整備の必要性 9

第2章 新庁舎整備の基本方針

- 2-1 新庁舎整備の考え方 10
- 2-2 新庁舎整備の基本方針 11
 - 基本方針1 安全・安心な暮らしを支える庁舎
 - 基本方針2 誰にでも親しまれる庁舎
 - 基本方針3 まちづくりに寄与する庁舎
 - 基本方針4 環境に優しい庁舎
 - 基本方針5 効率的で機能性に優れた庁舎

第3章 新庁舎の機能と規模

- 3-1 新庁舎に導入する機能 13
- 3-2 新庁舎の規模 14

第4章 事業計画

- 4-1 事業手法 21
- 4-2 概算事業費 24
- 4-3 スケジュール 24
- <参考> 25

第1章 新庁舎の必要性

1-1 経過と沿革

(1) 庁舎関連施設整備計画等の経過

庁舎整備計画等の主な経過は以下のとおりです。

年	経 過
1991年(平成 3年)	新庁舎及び総合文化施設整備に関する調査研究報告書
1992年(平成 4年)	市議会に庁舎周辺整備特別委員会設置
2005年(平成 17年)	新庁舎建設に関する基本的な考え方を検討
2007年(平成 19年)	新庁舎整備方針(案)を報告
2013年(平成 25年)	枚方市駅周辺再整備ビジョンを策定
2014年(平成 26年)	枚方市における国・府・市有財産の最適利用推進連絡会議を設置
2017年(平成 29年)	新庁舎建設位置は、市役所分館・府民センター敷地とする方向性を公表

(2) 庁舎の沿革

年	沿 革
1960年(昭和 35年)	庁舎(現本館)を新築
1969年(昭和 44年)	別館を新築
1971年(昭和 46年)	庁舎別館を増築(3~4階)
〃	職員会館を新築
1974年(昭和 49年)	庁舎別館を増築(5~6階)
1988年(昭和 63年)	庁舎分館を新築
1990年(平成 2年)	土木部中部別館を新築
〃	枚方市役所分室を新築
2005年(平成 17年)	輝きプラザきらら(旧大学施設)を開館
2006年(平成 18年)	本館を耐震改修工事
2008年(平成 20年)	別館を耐震改修工事
2014年(平成 26年)	中核市移行に伴い保健所の開館
〃	第2分館(旧ハローワーク)の開館

1-2 基本構想策定の進め方

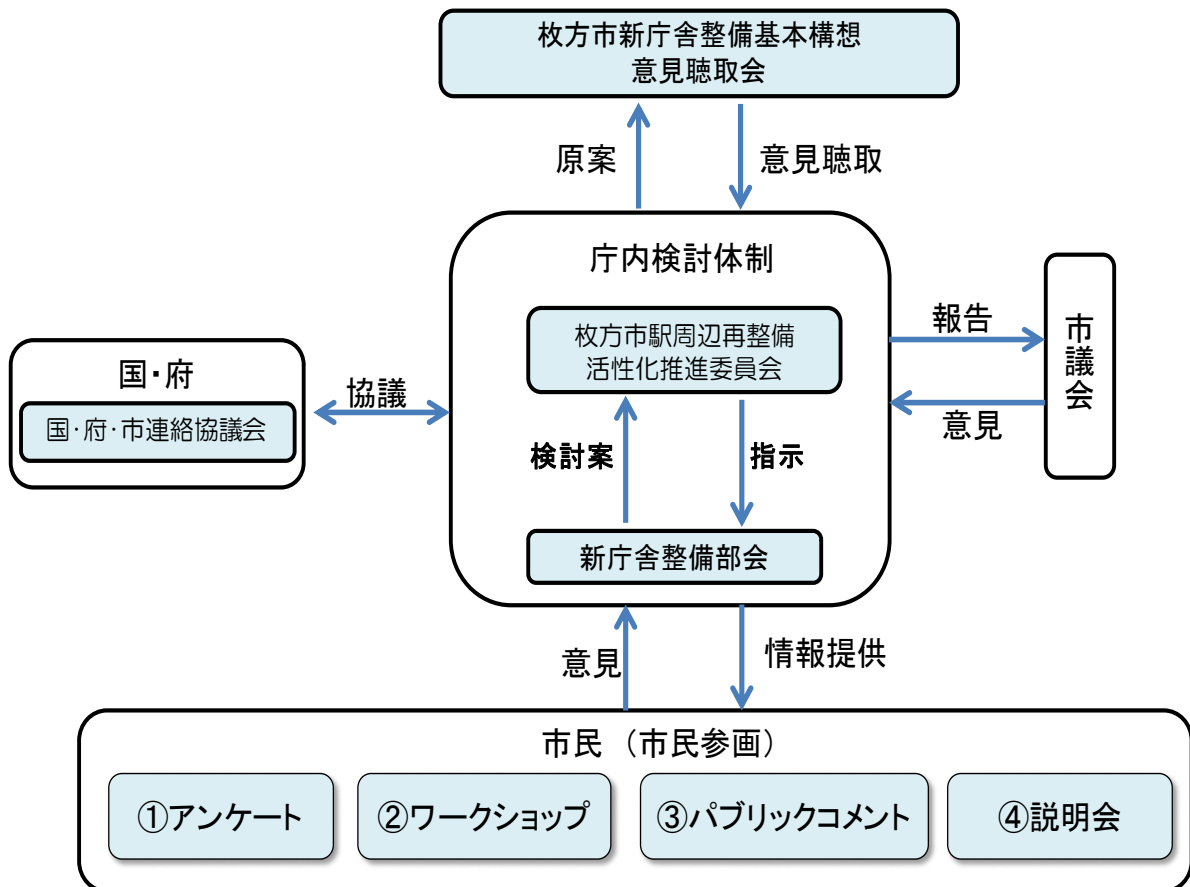
枚方市新庁舎整備基本構想は、新庁舎整備の基本となる理念や機能等の考え方を示すために、新庁舎の必要性（課題の抽出）や整備方針、導入する機能、設定条件（職員数など）の考え方、施設規模、事業手法、概算事業費、スケジュールなどをまとめます。

(1) 基本構想策定の進め方

枚方市新庁舎整備基本構想の策定に向けて、専門的見地から意見を聴取するため、「枚方市新庁舎整備基本構想意見聴取会」を設置するとともに、市民参画の取り組みとして、市民アンケートやワークショップ、基本構想（素案）の策定後に市民説明会やパブリックコメントを実施します。

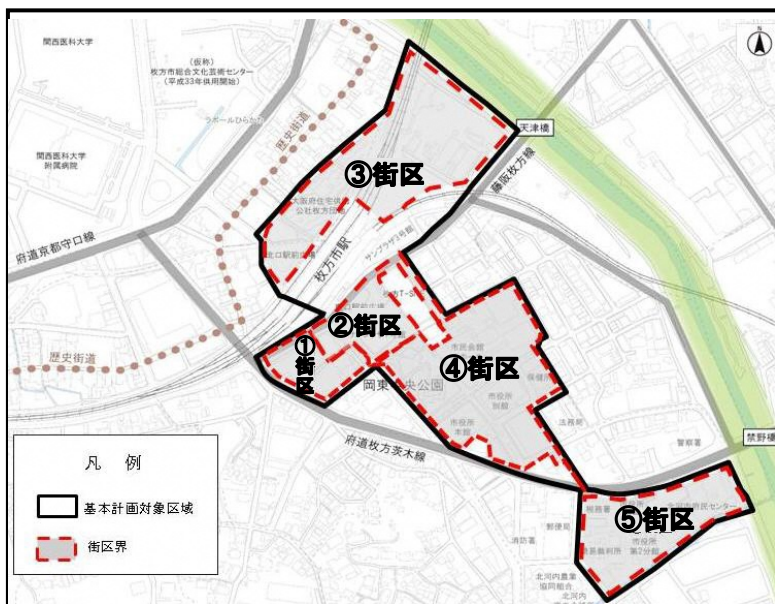
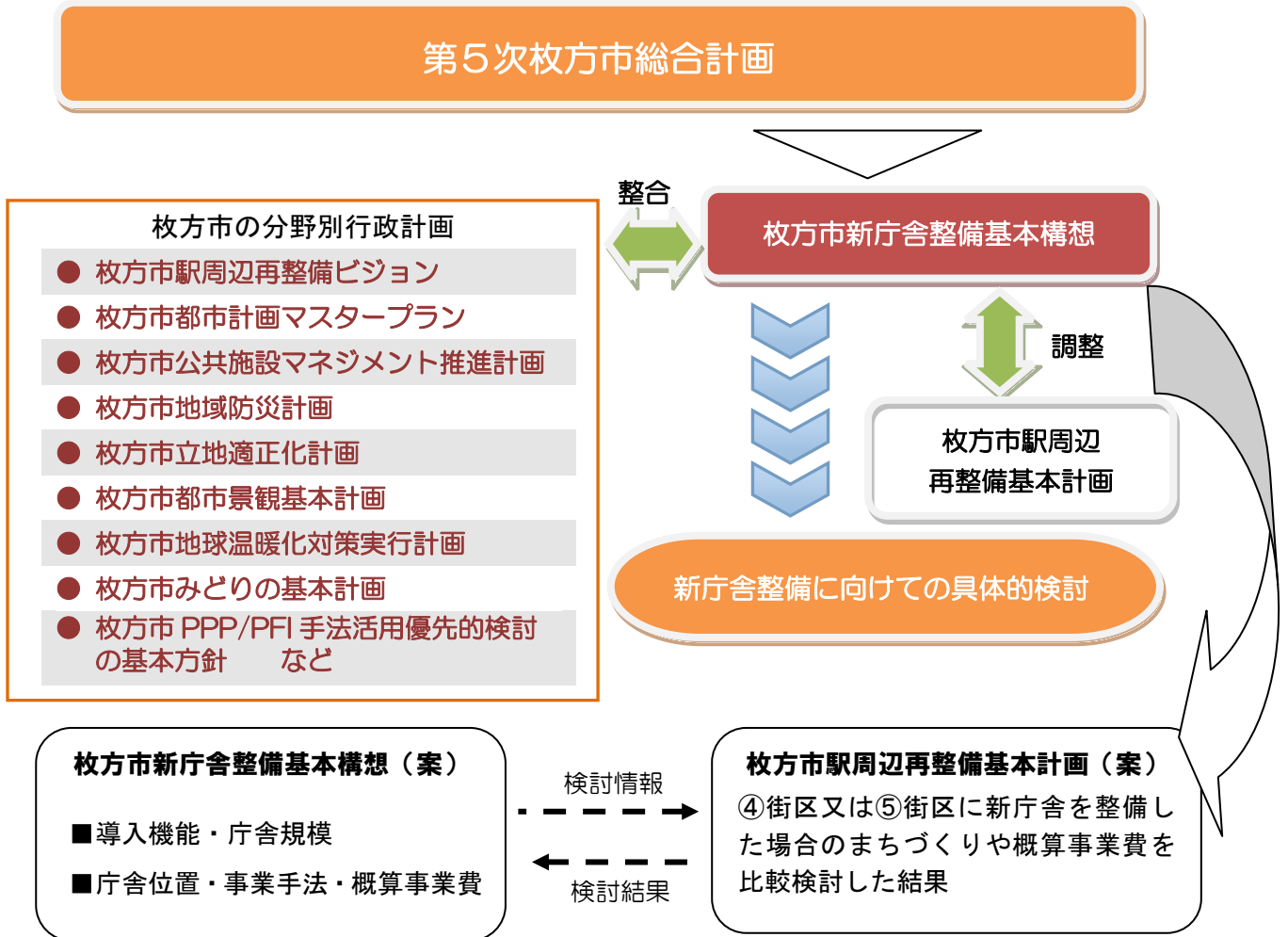
また、第5次枚方市総合計画など各種関連計画との整合等を図りながら、国や大阪府とも協議し進めます。

(2) 枚方市新庁舎整備基本構想の検討体制イメージ



1-3 関連計画

枚方市新庁舎整備基本構想を策定するに際し、新庁舎の位置などは枚方市駅周辺のまちづくりと密接に関係するため、同時に検討を進めている枚方市駅周辺再整備基本計画と調整するとともに、枚方市公共施設マネジメント推進計画などとの整合を図りながら進めます。



【枚方市駅周辺再整備基本計画（案） 街区図】

1-4 現庁舎の現況と課題

(1) 施設概要

庁舎機能としては、本館を1960年（昭和35年）、別館を1969年（昭和44年、増築あり）に建設しました。その後、現庁舎以外に分館、第2分館、分室、中部別館、輝きプラザきらら（教育委員会）、保健所等の庁舎機能を人口増や地方分権の推進による事務量の増加等を背景に拡大してきました。

区分 施設名	主な入庁部署	建築年	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建物構造	耐震状況
庁舎本館	市民室・市民税課 市議会事務局 など	1960年10月 (昭和35年)	9,956	5,495	鉄筋コンクリート造 4階建 (塔屋2階)	耐震 改修済
庁舎別館	国民健康保険室、秘書課 障害福祉室 など	1969年3月 (昭和44年)		11,439	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階・ 地上6階建	耐震 改修済
庁舎分館	都市計画課、施設整備室 開発指導室 など	1998年3月 (昭和63年)	876	2,157	鉄骨造 4階建	新耐震
第2分館	道路河川管理課、用地課 交通対策課 など	1970年4月 (昭和45年)	1,299	862	鉄筋コンクリート造 2階建	耐震 改修済
枚方市役所分室	環境保全課 環境指導課	1990年3月 (平成2年)	2,426	736	鉄骨造 2階建	新耐震
土木部中部別館	みち・みどり室	1990年7月 (平成2年)	1,773	2,706	鉄骨造 3階建	新耐震
穂谷川清掃工場	環境総務課など	1974年3月 (昭和49年)	38,052	2,382	鉄筋コンクリート造 3階建	耐震 改修済
保健所	保健企画課 保健衛生課 など	1962年11月 (昭和37年)	1,850	1,050	鉄筋コンクリート造 2階建	耐震 改修済
職員会館	—	1970年12月 (昭和45年)	8,524	1,486	鉄筋コンクリート造 4階建	耐震 改修済
輝きプラザ きらら	教育委員会事務局	1992年2月 (平成4年)	5,105	3,720	鉄骨鉄筋コンクリート 造 地上8階建・ 地下1階	新耐震
サン プラ ザ	1号館	総務管理課（統計） 市民税課	—	282	鉄筋コンクリート造 地下2階・ 地上6階建	—
	3号館	子ども総合相談センター 男女共生フロア・ウィル 消費生活センター	—	1,110	鉄筋コンクリート造 地下1階・ 地上5階建	—

- ・施設カルテより（基準日：2017年（平成29年）3月31日）
- ・新耐震：1981年（昭和56年）以降に建築の建物
- ・サンプラザ（1号館・3号館）＝民間複合施設、専有面積（借家含む）

(2) 分散化の状況

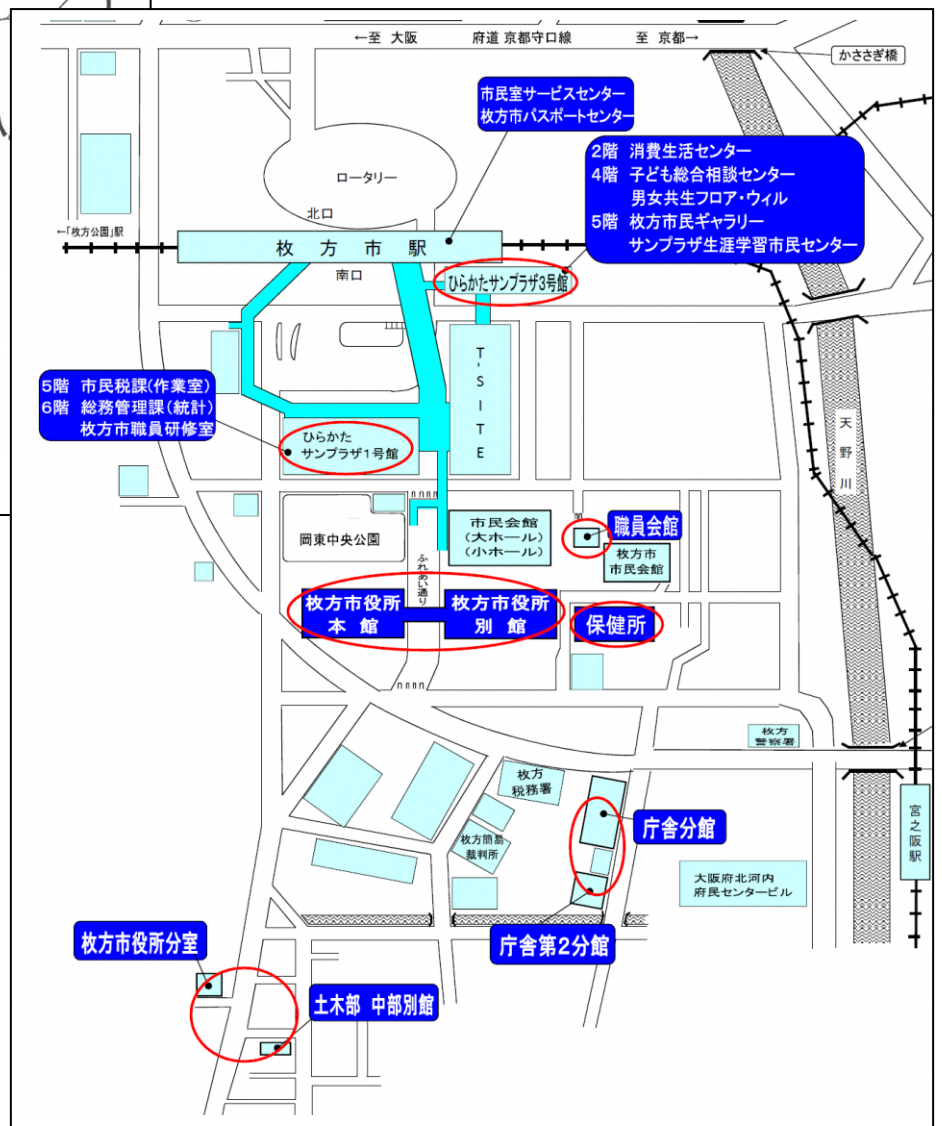
現在、本市における主な庁舎機能は、枚方市駅周辺と輝きプラザきらら、上下水道局、穂谷川清掃工場に分散しています。

そのため、来庁者にとっては、目的によって複数の庁舎に行く必要があり、職員にとっても施設間の移動が必要となることから、行政サービスのみならず事務効率の観点からも課題となっています。

また、将来に向けて各施設の更新時期が集中することで維持管理費用の財源確保が困難となることなど、公共施設マネジメントの観点からも効果的・効率的な活用が必要となります。



【庁舎機能の分散化の状況（市内全域）】



【庁舎機能の分散化の状況（市駅周辺）】

(3) 狭隘化等の状況

本館は竣工後 57 年、別館も竣工後 49 年が経過し共に老朽化が進んでいます。耐震化については、国の重要な官庁施設では、国土交通省の官庁施設の総合耐震計画基準に基づき通常の基準から 1.5 倍の耐震性としていることから、本館・別館ともに耐震改修工事を行ったものの、大規模災害時における防災拠点としての機能に課題を抱えています。

また、行政サービスの観点からも窓口における狭隘な待合いスペースやプライバシーへの配慮、駐車場不足などの課題があります。

さらに、市民ワークショップでは、高齢者・身体の不自由な方への配慮が必要、目的の場所がわかりにくい、施設内の廊下や待合いスペース等が狭い・暗い・汚いといった意見がありました。



車椅子の移動が困難な廊下



狭隘な待合いスペース



プライバシーの確保が不足



障壁となっている渡り廊下



EV ホール内に待合いを設置



親子連れの傍聴が困難な議場



EV ホール内に授乳室を増設



慢性的な滞留（駐車場の入場待ち）



廊下内に待合いとベビーベッドを設置



災害無線室と備品倉庫の兼用



防災拠点としての耐震性の不足

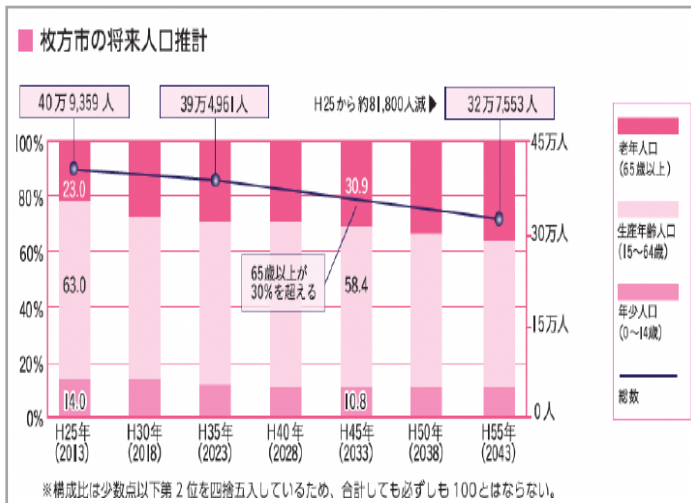


職員通用口と一般利用出入口が混在

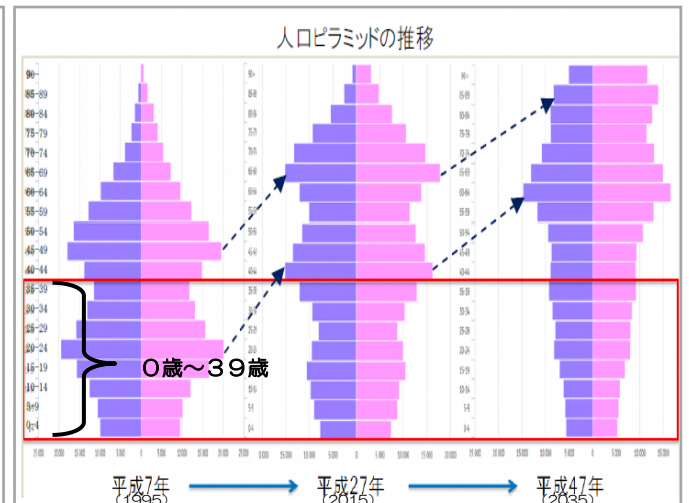
(4) 新庁舎整備に係る社会背景と本市の課題

1) 人口減少・少子高齢化

本市の将来人口は、2009年（平成21年）をピークに微減傾向が続いており、将来人口推計では2043年に約81,800人の減少が予想されています。人口減少に伴い高齢化率も上昇していきませんが、人口ピラミッドを20年間隔（1995年（平成7年）から2035年）で見ると、40歳以上の人口に比べ、0歳から39歳までの人口が特に少なくなっています。また、2033年には65歳以上人口が全体の30%を超え、高齢者人口（22.8%増）及び後期高齢者人口（88.4%増）の増加率は府内で1位・2位となる予測です。



枚方市 人口推計調査報告書（平成26年1月）



日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所）

2) 行政サービスの多様化と効率的な行政運営

中核市（2014年（平成26年））への移行により、保健所をはじめとする保健衛生や福祉、環境、教育など様々な分野において多くの権限移譲を受けたことにより、基礎自治体としての機能が高まり、地域の特色を活かしたまちづくりの推進と行政サービスの向上につながる事務手続きの短縮に取り組むことが可能となりました。多様なニーズに応えるため、更なる行政サービスの向上に取り組む必要があります。様々な分野で、多様化・複雑化していく市民ニーズに、本市では、限られた職員数で行政サービスの水準を確保しながら、効果的・効率的な行政執行を図るためには、職員の人材育成が不可欠であることから、2005年（平成17年）に「人事計画」を策定するとともに、2014年（平成26年）3月には、職員定数基本方針を策定しています。（2018年（平成30年）3月改定）

今後も、少子高齢化が進み、市税収入については厳しい状況が続くと予測される中、社会情勢の変化や多様化する市民ニーズに的確に対応できるまちづくりを進めるとともに、将来新たに直面する行政課題に柔軟かつ的確に対応できる人員体制を確保しながら、2012年（平成24年）に策定した「枚方市新行政改革大綱」に示す事務事業の見直しや効率化等を通して、スリムで機動力をもった市役所の組織風土づくりを進めるため、より一層の職員数の適正化と総人件費の抑制に取り組んでいます。なお、2017年（平成29年）4月の正職員数は2,650人で、1996年（平成8年）4月からの削減数は1,119人（削減率は29.7%）となっています。

3) 情報通信技術の高度化

ICTの高度化により、インターネットなどの環境の変化とともに、必要な情報が取得できる社会の実現に向けた取り組みが進んでいます。発展する情報通信技術を活用することにより、行政手続きの電子化など更なる行政サービスの向上を図るとともに、事務の効率化に取り組んでいます。

市民と行政のつながりを深める 電子自治体の推進	ICTの活用により、窓口手続きや行政サービス提供における利便性や質的向上を図るとともに、わかりやすく市政情報を発信し、多様な主体によるまちづくりへの参加や地域課題の解決を促進します。
市民生活の安全・安心を支える ICT基盤の強化	災害対策を強化するため、災害対応への情報システムの活用や、通信ネットワーク等ICT基盤の充実を図ります。また、多様化・高度化するサイバー攻撃に対して万全の備えを期すため、情報セキュリティ対策の一層の強化を進めます。
効率的な行政運営に資する 情報化の推進	限られた人的・財政資源の中で持続的に行政サービスを提供するため、システムのコスト縮減や運用負荷軽減等のスリム化を図り、行政運営のさらなる効率化・高度化を進めます。

第2次枚方市情報化計画 より

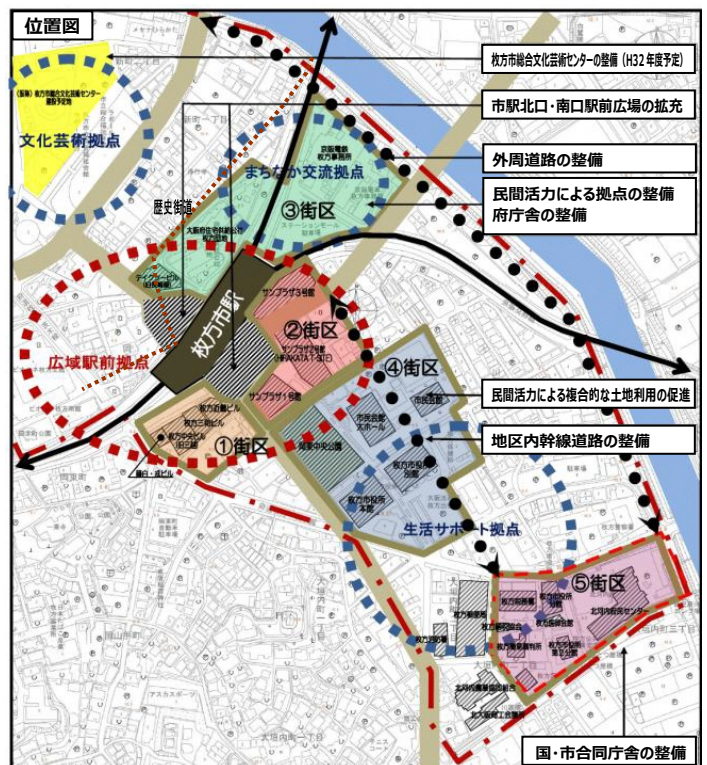
それらの実現に向けて、市民等の利便性の向上や情報の公開と共有を目標に定めた、「第2次枚方市情報化計画」を2016年（平成28年）に策定し、市民等が行政サービスの電子化によるメリットを実感できるよう、必要となるシステムの整備や、情報発信手段の拡充などによる情報発信を進めています。

4) 枚方市駅周辺の再整備

枚方市駅周辺地域は、行政サービス機能、商業・業務機能等が集積する本市の中心市街地であり、鉄道や路線バスの乗降客数の多さからも府内有数の交通結節点として本市の中核機能を担っています。また、この地域には淀川や枚方宿等の自然歴史資源や、大学、文化・医療施設、活発な市民活動等、魅力ある地域の資源が多く存在しています。

しかし、これらの都市機能や地域資源が、必ずしもまちの賑わいや商業の活性化に活かされているとは言えず、通過交通による駅前広場の交通混雑、周辺施設の老朽化等といった様々な問題が生じています。さらに、少子高齢化等の社会環境の変化や多様化する市民ニーズにも対応していく必要があります。

これらの様々な課題やこれからの時代に対応したまちづくりを実現するために、この地域の特性を活かしつつ、本市の中心市街地として、魅力あふれる賑わいのあるまちの構築をめざす再整備が求められる中、2013年（平成25年）3月、枚方市駅周辺の将来像として「枚方市駅周辺再整備ビジョン」を策定しました。ビジョンでは、既存の拠点『広域駅前拠点』をより一層強化するとともに、新たに3つの拠点『文化芸術拠点』『まちなか交流拠点』『生活サポート拠点』を形成することにより、まち全体にゆとりをもたせ、回遊性を向上させることで賑わいを創出します。生活サポート拠点の具体化、実現化を進めるに当たり、枚方市新庁舎整備基本構想の策定を予定しています。



■『生活サポート拠点』の形成

広域的な行政サービスの提供や市民生活のサポートを行う拠点として、民間活力の導入による居住、商業、業務機能等の複合的な土地利用を視野に入れ、市役所をはじめとする行政機能を高めることで市民生活の利便性を図ります。また、現市民会館跡地の土地利用を図るとともに市役所庁舎の建替えの際には、現市役所用地も有効活用することにより、市民生活の利便性の向上と周辺の公園、道路と一体となった新しい賑わい空間を創出し、まち全体のリニューアルを促進します。

5) 環境への配慮

地球規模の環境問題を解決していくためには、一人ひとりがライフスタイルを見直し、それぞれの立場で省資源・省エネルギーなどの行動を実践していくことが必要です。

本市では地球温暖化対策の推進に関する法律に基づき、温室効果ガスの排出の抑制対策を推進するため、2013年（平成25年）に「枚方市役所CO₂削減プラン」（2018年（平成30年）4月改定）を策定し、再生可能エネルギー利用促進として、公共施設において太陽光発電など様々な取り組みを推進しています。また、緑豊かで美しく、快適な都市環境の形成を図るため、都市における緑とオープンスペースの果たす多様な機能に着目し、緑地等を計画的かつ効果的に整備していく必要があります。

6) 将来負担の軽減

本市の市有建築物は、2017年（平成29年）3月現在、建築後31年以上のものが65.3%を占め、10年後には84.4%まで増加する状況となっており、今後これらの公共施設が集中的に更新時期を迎えることから、財政的負担が増大することが見込まれます。一方で、人口減少と高齢化を背景に、公共施設に対するニーズにも変化が生じることや、生産年齢人口の減少による市税収入の減少、扶助費の増大等による財政への影響も予想されます。

本市では、公共施設全般にかかる総合的かつ計画的なマネジメントを本市全体で統一的、効率的に推進するため、2017年（平成29年）に「枚方市公共施設マネジメント推進計画」を策定しました。

今後のまちづくりにおいては、マネジメント推進計画で掲げている「公共施設に関する5つの基本方針」に基づき、次世代に財政面での負担を残すことのないよう、将来的な人口規模・構造に応じた施設総量の最適化や、持続可能な都市経営を可能とするニーズの変化も踏まえた施設の配置や規模の最適化に取り組む必要があります。

1-5 新庁舎整備の必要性

現庁舎は1960年（昭和35年）に建設され、施設や設備が老朽化しており、改修等の維持管理にかかる費用の増加が見込まれています。また、現庁舎は大規模災害時に防災拠点として運営できる耐震性が十分ではありません。さらに、本市の発展や人口の増加に伴い、行政機能が拡大してきたことから本庁舎スペースが不足し、執務機能を市内各所へ分散配置することで対応してきた経過や、執務スペースを確保することにより市民の待合スペースやプライバシーに配慮した窓口配置が十分な状況ではないため、来庁者の利便性の面から改善が必要な状況にあります。

これらの課題については、現庁舎の構造上、課題の解消が困難なものや多額の改修費用を要するものもあり、施設の建替えにより抜本的に対応するため新庁舎を整備します。

第2章 新庁舎整備の基本方針

2-1 新庁舎整備の考え方

今後の社会背景と本市の課題や現庁舎が抱えている課題を克服し、今後、市民共有の財産として多くの市民から親しまれ、安全・安心な暮らしを支える拠点として、その役割と機能を十分に発揮できる施設となるよう、次のとおり新庁舎整備の考え方を整理し、新庁舎整備の基本方針とその内容を定めます。

新庁舎に係る社会背景と本市の課題	現庁舎が抱える主な課題
<ul style="list-style-type: none"> 1) 人口減少・少子高齢化 2) 行政サービスの多様化と効率的な行政運営 3) 枚方市駅周辺の再整備 4) 情報通信技術の高度化 5) 環境への配慮 6) 将来負担の軽減 	<ul style="list-style-type: none"> 1) 災害拠点対策としての耐震性能の不足 2) 施設の老朽化に伴う改修費用の増加 3) 災害対策機能などの拠点機能の不足 4) 分散化に伴うサービスや執務効率の低下 5) 狭隘化によるプライバシー確保の不足 6) バリアフリー未対応によるサービスの低下



<新庁舎整備の考え方>

大規模災害時における災害拠点対策など現庁舎が抱える問題点の解消をはじめ、少子高齢化・人口減少の更なる進展、情報化社会における ICT の高度化などの社会情勢の変化にも柔軟に対応できる多機能性の確保、誰もが快適に利用でき、地球環境等に配慮していくことが求められています。さらに、経済性にも優れ、将来に渡り継続して、効果的・効率的に行政サービスを提供し、市民の満足度を高めていくためには新たな庁舎が必要です。これらを実現するための**5つの基本方針**を定めます。

2-2 新庁舎整備の基本方針

基本方針1 安全・安心な暮らしを支える庁舎

基本方針2 誰にでも親しまれる庁舎

基本方針3 まちづくりに寄与する庁舎

基本方針4 環境に優しい庁舎

基本方針5 効率的で機能性に優れた庁舎

基本方針1 安全・安心なくらしを支える庁舎

- ・耐震性と安全性に優れ非常時でも行政機能が確保できる庁舎
- ・防災拠点としての機能が関係機関・部署と連携しながら十分に発揮できる庁舎
- ・個人情報に対する情報の高度なセキュリティ機能を確保した庁舎

- 防災拠点機能の強化
- セキュリティ機能の充実

基本方針2 誰にでも親しまれる庁舎

- ・高齢者や障害者など利用者にやさしいユニバーサルデザインの庁舎
- ・誰にでもわかりやすく、利用しやすい窓口が充実した庁舎
- ・枚方市の魅力を来庁者や市内外へ発信できる庁舎
- ・市民交流や活動を支えるためのスペースを備えた庁舎
- ・適正台数の駐車場や駐輪場を確保した庁舎

- ユニバーサルデザイン
- 窓口サービスの向上
- 情報発信の充実と交流促進

基本方針3 まちづくりに寄与する庁舎

- ・周辺環境や景観に調和した、枚方市を象徴する庁舎
- ・枚方市駅周辺の回遊性を高め、賑わいの拠点となる庁舎
- ・新たなまちづくりの発展に寄与する庁舎

- 賑わいの創出
- 枚方市の象徴
- 周辺との調和

基本方針4 環境に優しい庁舎

- ・自然エネルギーの有効活用、省エネルギー設備の導入など環境負荷低減に資する庁舎
- ・施設や敷地内の緑化により地球環境に配慮した庁舎
- ・公共交通機関の利用により、CO2 排出量の削減につなげる庁舎

- 環境負荷の軽減
- 緑化共生
- 公共交通の利用

基本方針5 効率的で機能性に優れた庁舎

- ・ICT の活用などによる行政サービスの向上や職員の効率かつ快適な執務環境を確保し、機能的で柔軟性を備えた庁舎
- ・将来の行政需要の変化に柔軟に対応できる諸室配置とする庁舎
- ・将来の行政事務の動向や職員数を見据えた適正な規模の庁舎
- ・維持・管理コストの縮減や長寿命化につながる持続性の高い庁舎

- 執務環境の充実
- 将来的な可変対応
- コスト縮減

第3章 新庁舎の機能と規模

3-1 新庁舎に導入する機能

新庁舎は、「5つの基本方針」を踏まえ、次のような機能の導入を目指します。

主要機能	機能1	防災機能	○災害対策本部室、防災行政無線統制室、屋外広場
	高い耐震性を確保し、災害発生時において、速やかな対応と対策が取れる防災拠点の整備や、関係機関・部署との連携などを含め危機管理体制の強化		
	機能2	窓口機能	○総合窓口、窓口空間（手続き・相談）、待合いスペース
	市民の利用頻度が最も高い機能であるため、安全性、利便性に配慮した空間の整備や手続きの簡素化・待ち時間の短縮		
付加機能	機能3	議会機能	○議場、傍聴席、委員会室、議員控室、図書室等
	傍聴など市民の市政参画を促し、意思決定を図る場にふさわしい空間の整備		
	機能4	執務機能	○執務室、会議室、書庫、倉庫、福利厚生室
ICTの活用などにより効率的な行政事務が行え、将来の組織変更にも柔軟に対応できる執務空間の整備と業務内容の質の向上			
付加機能	機能5	交流機能	○多目的スペース、市政情報コーナー、市民交流スペース
	様々な情報が容易に得られ、市民間の交流が生まれるような開放的な空間の整備		
	機能6	環境機能	○自然エネルギー、省エネルギー設備、緑化
行政が先導する役割として、地球温暖化対策の取り組みや緑化の推進			
機能7	付帯機能	○銀行ATM、コンビニエンスストア、飲食スペース ※	
民間のノウハウを活用し、市民の利便性の向上につながる付帯施設の整備 ※現時点の例示			
共用機能	機能8	共通機能	○ユニバーサルデザイン、ロビー・トイレ、案内表示
	全ての利用者が不便なく、快適に施設を利用できるような配慮の実施		
	機能9	交通機能	○駐車場（来庁者・公用車）、駐輪場、安全な歩行空間
公共交通機関の利用促進とあわせ、適切な駐車場台数等を確保			
機能10	特有機能	○シンボル性、回遊性、賑わい、景観	
枚方市特有の良さを感じられるとともに、市民が誇れる拠点の形成			

3-2 新庁舎の規模

(1) 規模の算定条件

1) 想定人口

「第5次枚方市総合計画」の計画期間は2016年度（平成28年度）から2027年度までの12年間としています。総合計画における、2043年度における将来推計人口は、2013年度（平成25年度）よりも約81,800人減少した、約327,500人と推計されています。

枚方市新庁舎整備基本構想では、新庁舎整備の検討における本市の推計人口は10年後の2028年の約381,500人と想定します。

2) 想定職員数

新庁舎規模の検討に当たっては、職員数をどのように設定するかが重要ですが、将来推計人口結果を基に将来の人口減少を想定すると、職員数も一定数減少することも考えられることから、必要とされる庁舎面積は小さくなることが想定されます。

しかし、今後の職員数については、多様化・複雑化する市民ニーズへの対応や行政改革・ICTの活用による業務の効率化等の様々な要因により変化するため、現時点で確定することが困難であることから、庁舎規模算定の基準職員は、現時点では2018年（平成30年）4月時点と設定しますが、庁舎面積が過大となることも予測されることから、臨時職員等は算定から除きます。

将来において職員数の減少に伴い余剰面積が生じた場合は、枚方市駅周辺等の庁舎機能の新庁舎への集約化や行政サービスを補完するために活用していきます。

3) 想定議員数

議員定数については、「枚方市議会議員定数条例」に規定されている32人とします。

(2) 新庁舎規模の考え方

1) 庁舎機能を集約する考え方

新庁舎では、市民ニーズが多様化・複雑化していく中で、これまで以上に組織（部署）を横断した取り組みが必要となるため、意思疎通を速やかに図れるよう、分散している庁舎機能を集約します。

しかし、③街区のまちづくりとあわせて枚方市駅前行政機能の再編の取り組みや、業務の中には、取り組み内容の独立性が高く、現在の配置においても特段の支障をきたさない部署や市民の利用促進や災害時のリスクを分散すること、公共施設のマネジメントに伴う既存施設の有効利用を図る観点から、一部の部署については、新庁舎機能の集約の対象から外します。

2) 庁舎の位置

新庁舎の位置については、2017年（平成29年）8月に、国のPRE戦略に基づき「枚方市における国・府・市有財産最適利用推進連絡会議」において、府民センターが③街区に移転し、その跡地の⑤街区に国・市による合同庁舎を整備する方向で検討を進めていくことを確認しました。

本基本構想と並行して策定する枚方市駅周辺再整備基本計画において、めざすまちの将来計画として最適な土地利用や施設配置を示すにあたり、生活サポート拠点である④街区と⑤街区に市役所本庁舎を配置した場合の比較検討を行いました。その結果、国・府・市有財産の最適利用を

図ることができ、公園・広場の拡充、賑わいの創出、回遊性や市民の利便性、防災面の向上といったまちづくりの観点や定住促進・交流人口、経済効果などの面から⑤街区とします。

3) 枚方市駅前行政機能の再編の取り組み

ア 枚方市駅前行政サービスの状況

本市では、枚方市駅前の利便性を活かした行政サービスを提供するため、枚方市駅市民室サービスセンター、枚方市パスポートセンターによる行政手続きや、男女共生フロア・ウィル、子ども総合相談センター、消費生活センターにおいて市民生活に密着する相談窓口を運用しています。

また、サンプラザ生涯学習市民センターでは、ふれあいホールや市民ギャラリーの提供を行っています。なお、子ども総合相談センターやサンプラザ生涯学習市民センターなどがあるサンプラザ3号館は耐震性能上の課題を抱えています。

イ 枚方市駅前行政サービスの再編の考え方

枚方市駅周辺再整備を具体化していく中で、新庁舎整備の検討とあわせて枚方市駅前行政サービスを今後も継続するためには、課題を解消していく必要があります。その候補地としては、枚方市駅前という現状の立地を継続するという観点から③街区、または④街区が考えられます。

現在、検討を進めている新庁舎の位置や地権者によるまちづくりの検討が最も進んでいる③街区の進展を前提に、本市の財政状況を踏まえながら枚方市駅前の利便性を活かした③街区における公共施設の再編に向け検討を進めます。

具体的には、まず、安全・安心な環境で図書館や（仮称）市民窓口、子育て支援、相談などの機能拡充を公民連携により総合的に行うことで、まちの魅力や行政サービス、市民の安全性・利便性の向上を図る考えです。あわせて、保健センターの各種健診機能などを③街区に移転し、現保健センターには保健所の移転を予定しています。

そうした取り組みを進め、特に妊娠期から子育て期に至る行政サービスを一体となって提供する拠点を整備し、利便性の向上を図ることで主に子育て世代の定住促進を目指します。

4) 既存施設の活用

書庫や倉庫は、保管状況や保管量の適正に努めるとともに、既存施設の有効活用や備品等により収納を工夫することで、将来的にも過大にならないよう現状の面積を維持します。

5) 国との合同庁舎整備の検討

2014年度（平成26年度）から国や府とともに、国・府・市有財産の最適利用、効率的なまちづくりを進めるという観点から検討を進めています。

ア 入居官署

合同庁舎に入居する官署は、枚方税務署を想定します。

イ 国・市の合同庁舎整備のメリット

現在、国と市有地にある簡易裁判所の課題整理や新庁舎整備とあわせた枚方税務署との合同庁舎化により市民生活の利便性が向上するとともに、新庁舎規模の合理化が期待できることや本取

第3章 新庁舎の機能と規模

り組みを全国のモデルケースとして発信することができると思います。

(3) 対象部署・職員数

新庁舎に配置する部署については、「新庁舎規模の考え方」に基づき、現庁舎の 本館・別館、分館、第2分館、土木部中部別館(※)、輝きプラザきらら(教育委員会)、市役所分室、穂谷川清掃工場(※)に配置されている部署を集約することとし、施設規模の算定を行います。(※)業務内容に応じて集約

■ 部署別職員数一覧 (2018(平成30)年4月1日現在)

単位：人

部署名等	全職員数	新庁舎 計画職員数	他施設の職員数	
1. 特別職・理事	8	6	2	病院事業管理者・上下水道事業管理者
2. 市長公室	42	35	7	人権政策室の一部
3. 総合政策部	25	25	-	
4. 市駅周辺等活性化推進部	10	10	-	
5. 市民安全部	142	104	38	支所、サブリ村野
6. 総務部	97	97	-	
7. 財務部	157	157	-	
8. 産業文化部	67	45	22	生涯学習市民センター、地域活性化支援センター
9. 健康部	259	119	140	保健所、保健センター
10. 長寿社会部	73	72	1	楽寿荘
11. 福祉部	168	168		
12. 子ども青少年部	591	-	591	子ども青少年部、青少年センター 児童福祉施設
13. 環境部	299	49	250	穂谷川清掃工場の一部、東部清掃工場 淀川衛生事業所
14. 都市整備部	120	104	16	連続立体交差推進室
15. 土木部	136	101	35	みち・みどり室の一部
16. 会計課	12	12	-	
17. 上下水道局	231	-	231	上下水道経営部、上下水道事業部
18. 教育委員会	1,006	204	802	まなび舎整備室の一部、給食調理場、図書館 留守家庭児童会室、教育文化センター、野外活動センター、学校園
19. 行政委員会	26	26	-	
20. 市議会事務局	20	20	-	
21. その他機関	587	-	587	市立病院、消防組合、リサイクル施設組合 後期高齢者広域連合、その他外郭団体
合計	4,076	1,354	2,722	

※全職員には、臨時職員(115人)を除く、一般職員、再任用職員、任期付職員、特別非常勤職員、一般非常勤職員を含みます。

※現在の併任職員については、今後の執務体制の状況を踏まえ必要に応じて算入します。

上表より、施設規模の算定に用いる計画職員数は、**1,354人**とします。

(4) 算定方法

枚方市新庁舎整備基本構想段階での規模の算定方法は、国土交通省の「新営一般庁舎面積積算基準」(以下「新営基準」という)を基に算定し、基本方針に基づく各機能の関連面積を加え、現状の利用面積の考え方及び他市事例を参考に独自の調整を行って全体面積とします。

1) 独自の調整項目の考え方

市民の利便性の向上に係るスペースを中心に現状面積を拡大するとともに、当面の間、枚方市役所分室など周辺の市有施設を有効活用することで執務機能の面積を抑制します。

①会議室

「新営基準」では640㎡で、現状(1,764㎡)を下回ります。本庁舎(384㎡)における慢性的な会議室の不足を解消するため、現状面積とします。

②電話交換室

「新営基準」では155㎡で、現状を上回りますが、コールセンターを設置しているため、現本庁舎の電話交換器の設置面積と同等面積とします。

③倉庫

「新営基準」では832㎡で、現状を下回りますが、伊加賀倉庫等の既存施設を有効活用することで対応可能であるため、新営基準の面積とします。

④宿直室、⑤庁務員室、⑦受付・巡視溜

施設を集約することによる合理化が可能となるため、現本庁舎の面積とします。

⑧便所・洗面所

「新営基準」では433㎡で、現状を下回りますが、多機能トイレの設置など、市民利用の環境を充実させるため、現状面積より拡大します。

⑨医務室

「新営基準」では157㎡で、現状を上回りますが、利用の実態を踏まえて、現状面積とします。

⑩売店、⑪食堂・喫茶室

「新営基準」では565㎡ですが、飲食コーナーを設けた売店スペースを想定し、他市事例の平均値を用いた面積とします。

⑫理髪室

「新営基準」では55㎡ですが、本市では廃止してきた経過を踏まえて、計上しません。

⑬その他諸室

「新営基準」以外で市民利用や行政執務に必要な面積を個別計上します。原則、現状面積としますが、新たに設ける特徴的な機能は他市事例の平均値を用いた面積とします。なお、多目的スペースは合同庁舎化を見据えて平塚市を参考とします。

項目	計画面積	項目	計画面積	項目	計画面積
多目的スペース ★	500㎡	情報コーナー ●	40㎡	書庫	1,562㎡
エントランス・ロビー ●	300㎡	議会関係 ●	1,276㎡	行政委員会室等	195㎡
待合スペース ●	400㎡	授乳室 ●	36㎡	サーバー室等	446㎡
災害対策関係 ●	450㎡	相談室 ●	294㎡	★新規 ●拡大	

2) 新営一般積算基準をもとに算出した庁舎規模

区分	職員数	換算率	換算人員	計画面積	現状面積
1 事務室・応接室					
市長・副市長・教育長	6人	18	108人	7,035 m ²	7,834 m ²
理事・部長	21人	10	210人		
参事・次長・室長	41人	2.5	103人		
副参事・課長・主幹・課長代理・副主任	288人	1.8	518人		
係長・主任・一般等	998人	1.0	998人		
執務面積 (C)	計画職員数		1,354人		
	換算人員		1,938人		
	換算人員×3.3×1.1				
2 付属面積					
①会議室	(職員100人当たり40m ² 、10人増ごとに4m ²)×1.1			1,764 m ²	1,764 m ²
②電話交換室	換算人員が1200人以上～1600人未満			20 m ²	45 m ²
③倉庫	執務面積/1.1×13%			832 m ²	889 m ²
④宿直室	1人当たり10m ² 、1人増ごとに3.3m ²			19 m ²	19 m ²
⑤庁務員室	1人当たり10m ² 、1人増ごとに1.65m ²			23 m ²	43 m ²
⑥湯沸室	標準6.5m ² ～13m ² /箇所			130 m ²	130 m ²
⑦受付・巡視溜	6.5m ² 以上			37 m ²	37 m ²
⑧便所・洗面所	職員数×0.32m ² /人			756 m ²	636 m ²
⑨医務室	職員1000人以上～1500人未満			35 m ²	35 m ²
⑩売店	職員数×0.085m ²			120 m ²	—
⑪食堂・喫茶室	職員1000人以上～1500人未満			—	—
⑫理髪室	職員1220人以上～1970人未満			—	—
⑬その他諸室	個別計上			8,249 m ²	5,576 m ²
付属面積 (D)				11,985 m ²	9,174 m ²
執務面積 (C) と付属面積の合計(D)				19,020 m ²	17,008 m ²
3 設備関係面積					
①機械室	(C)+(D)が15000以上20000未満(冷暖房)			1,519 m ²	774 m ²
②電気室	(C)+(D)が15000以上20000未満(特高受電)			275 m ²	279 m ²
③自家発電機室	(C)+(D)が15000以上20000未満			56 m ²	50 m ²
計 (E)				1,850 m ²	1,103 m ²
4 交通部分					
玄関、広間、廊下、階段室等	((C)+(D)+(E)) × 35%			7,081 m ²	10,085 m ²
合計(F)				27,950 m ²	28,196 m ²

※「2 ③倉庫・4 交通部分」の執務面積 (C) は、×1.1を乗ずる前の数値。

※区分や付属面積等の計画面積は現時点で確定するものではなく、今後、具体的な検討により変更する場合があります。

【参考】

仮に、臨時職員(115人)を計画職員数に含め、新営一般積算基準を基に算出して、本庁舎で不足している会議室やその他諸室等の必要な機能を充実させると庁舎規模は、30,517 m²となります。

3) 既存施設の活用や国との合同庁舎化による規模の縮減


現時点で新庁舎の規模は、対象部署と職員数より約 28,000 m²と想定しますが、将来の人口減少の推移を見据えた市有施設の総面積を踏まえ、公共施設のマネジメントの観点とあわせて、新庁舎整備に向けたさらなる規模の縮減を図ります。

具体的には、輝きプラザきららなどの既存施設を引き続き、有効活用します。既存施設の活用にあたっては、ICTを活用し新庁舎とWEB会議が行えるような通信環境整備の導入検討などを進めていく考えです。なお、既存施設を活用する部署については、市民に対する影響や今後の組織体制、取り扱う業務の関連性等を勘案しながら検討を行い決定します。さらに、文書管理システムの再構築や電子決裁によるペーパーレス化の推進により文書量の削減、書庫の縮減を目指します。

また、国（枚方税務署）との一体的な合同庁舎化など具体的な検討とあわせて、継続して規模の精査も進めていきます。

例えば、枚方税務署との合築により、エントランス・ロビーや多目的スペース、会議室をはじめ、廊下や階段を共用するなど、施設の有効利用を図ることで、面積や整備費の削減につながると考えています。

そのため、枚方市新庁舎整備基本構想時点における想定規模として、次のとおり設定します。



新庁舎の想定規模	約25,000m ² ～約26,000m ²
----------	--

(5) 駐車場・駐輪場台数

1) 来庁者用駐車場

本庁舎駐車場（72台）における入庫待ちの状態を解消するため、集約する部署の駐車場台数も加えた、**144台**とします。

2) 公用車用駐車場

集約する部署が現在保有している公用車台数 **134台**とします。

※連絡用駐車場 12台含む

3) 議員用駐車場

現状の議員用駐車場と同じ**32台**とします。

4) 来庁者用駐輪場

来庁者用駐輪場は、一時に利用者が増加する選挙の期日前投票や税の申告などの期間においても、現状の台数で足りているため、集約する部署の駐輪場（193台）と概ね同じ**200台**とします。

【駐車場】 (台)

区分	現状	計画
来庁者用駐車場	93	144
公用車用駐車場	122	134
議員用駐車場	32	32
合計	247	310

【駐輪場】 (台)

区分	現状	計画
来庁者用駐輪場	193	200

第4章 事業計画

4-1 事業手法

(1) 事業手法の比較

新庁舎建設の事業手法については、「枚方市 PPP/PFI 手法活用優先的検討の基本方針」に基づき、本事業が PFI 手法活用の検討基準に該当することから、庁舎建設の代表的手法として従来から広く公共施設調達的手法として採用されてきた「従来型手法」、設計・建設・維持管理を一括で発注する「DBO 方式」と施設の設計・建設から維持管理・運営にいたる業務に民間の資金・経営能力・技術的能力を活用する「PFI 手法」の3つの事業手法について検討を行いました。

※PPP（パブリック・プライベート・パートナーシップ：官民が連携して公共サービスの提供を行う事業手法）

※PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ：PFI 法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法）

■PFI 手法活用の検討基準 検討対象事業が適合する場合は「○」、適合しない場合は「×」

【定性的指標】	1. 事業の基本特性が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（以下「PFI 法」という。）に適合すること		
	①	供用開始までに PFI 法に基づいた手続きが行える時間的余裕のある事業であるか	○
	②	用地が確保、または確保される見込みがある事業であるか	○
	③	民間事業者による事業実施やサービス提供について制度面で支障がない事業であるか	○
	2. PFI 事業のメリットが活かせる事業であること		
①	事業実施のための資金調達が不利にならない事業であるか	○	
【定量的指標】	1. 事業期間		
	①	維持管理・運営期間が一定年数以上の事業であるか	○
	2. 事業規模（事業費）		
	①	施設整備費が 10 億円以上、維持管理・運営費が 1 億円／年以上	○
	②	総事業費が 25 億円以上の事業であるか	○

※PFI 手法活用の検討基準を基に DBO 方式の活用もあわせて可能性を検討

■事業手法

事業手法	概要
従来型手法	本市が資金調達を行い、設計、建設、維持管理（売店等の運營業務等を含む）の各業務を民間事業者に委託・請負契約として個別に分離して発注する従来型の事業方式。 設計における選定手法を企画提案型にすることなどで、民間の発想を活かすことが可能となる。
DBO 方式※	本市が資金調達を行い、所有権を有したまま、設計、建設、維持管理を民間事業者に一括で委託する方式。 施設整備後の施設全体の維持管理や運営まで、民間事業者のノウハウ・創意工夫を活かすことが可能となる。
PFI 手法	本市が PFI 事業者（特定目的会社）に PFI 法に基づき PFI 事業者が資金調達を行うとともに業務を長期契約で一括発注し、設計、建設、維持管理（売店等の運營業務等を含む）の各業務を行う手法。 施設整備後の施設全体の維持管理や運営まで、PFI 事業者のノウハウ・創意工夫を活かすことや、本市の財政支出の平準化を図ることが可能となる。

※DBO（設計 Design－建設 Build－運営等 Operate）

(2) 事業費負担の比較

枚方市新庁舎整備事業枠組みとして、次のとおり条件を想定し、事業費負担の比較検討を行いました。

<条件>

- ・新庁舎整備は、PFI 事業者が施設を建設後、本市が施設を所有し PFI 事業者が施設の維持管理業務及び運営業務を委ねる方式（BTO 方式※）と想定する。
- ・民間付帯施設（コンビニ等）については、PFI 事業者が施設を建設後、本市が施設を所有し、PFI 事業者がテナント貸しし（床の賃借）、事業期間にわたって独立採算で管理・運営を行うが、敷地内に別棟にて事業実施する場合も想定する。
- ・駐車場・駐輪場については、PFI 事業者が施設を建設後、本市が施設を所有し、PFI 事業者がテナント貸しし（床の賃借）、事業期間にわたって独立採算で管理・運営を行う。
- ・市が使用する公用車用駐車場及び議員駐車場については、本市が負担する。
- ・事業費の検討に際しては、今後予定している市街地再開発事業とは別に、単独事業として試算する。
- ・事業期間は、他市の庁舎における PFI 導入事例や概ね 20 年以降に必要となる大規模修繕を想定することが困難であることから 15 年と想定する。
- ・DBO 方式は、金融機関からの資金調達に係る金利を除き PFI 手法と同様に試算する。

※BTO（建設 Build－移転 Transfer－運営等 Operate）

施設建設や管理・運営等にかかる事業費から VFM※を試算すると、DBO 方式では 9.8%、PFI 手法では 12.4%となり、PPP/PFI 手法は従来方式に比べ事業費の縮減が見込まれる結果となりました。

※VFM（バリューフォーマナー：従来方式と比較して DBO 方式や PFI 手法等で実施した場合、「一定のコストの下で、より高い水準のサービスを提供できる」又は「同一水準サービスを、より低いコストで提供できる」見込みがあることを示した割合）

<参考資料>VFM の試算条件

新庁舎の従来型手法での事業費、DBO 方式及び PFI 手法で整備した場合の事業費、並びに VFM の試算に際しては、内閣府の「簡易な検討の計算表」を用い、事業手法の比較検討を行いました。

①	項目	条件			備考
		従来型手法	DBO 方式	PFI 手法	
②	事業方式	従来型手法	DBO 方式	PFI 手法	
③	事業期間 (維持管理・運営期間)	15 年	15 年	15 年	・他市の庁舎における PFI 導入事例から 15 年と想定
③	事業費用 (税込)	133 億円	119 億円	119 億円	・庁舎規模 25,000 m ² で想定 ・駐車場・駐輪場を含む
	整備費 (設計・建設)	129 億円	116 億円	116 億円	・想定される新庁舎整備費用から、移転費、備品購入費などを除いた額
	維持管理費	3.6 億円	3.2 億円	3.2 億円	・1 年あたり (光熱水費などを含む)
④	削減率※	—	10%	10%	・DBO 方式や PFI 手法において、民間事業者の創意工夫、ノウハウの活用などにより削減が見込める場合の削減比率 ・PPP/PFI 手法導入優先的検討規程運用の手引きに基づき、10%と設定
⑤	利用料収入等	0.2 億円	0.2 億円	0.2 億円	・駐車場及び店舗の利用料金収入を 1,300 万円/年と想定
⑥	起債金利等	0.2%	0.2%	0.7%	・PFI 手法においては、民間事業者の借入金利
⑦	資金面の内容 (現在価値への割引率)	2.6%	2.6%	2.6%	・標準の 2.6%とする

※上記の事業費用等は、VFM の試算上の概算費用であり確定したものではありません。

施設整備費の資金調達条件

項目	従来型手法	DBO 方式	PFI 手法
一般財源（基金）	施設整備費の 25%	施設整備費の 25%	—
起債	施設整備費の 75%	施設整備費の 75%	施設整備費の 75%
民間資金	—	—	施設整備費の 25%

VFM 試算結果（千円）

項目	従来型手法	DBO 方式	PFI 手法
財政支出 (現在価値※)	15,544,890	14,016,865	13,615,471
削減額	—	1,528,025	1,929,420
VFM	—	9.8%	12.4%

なお、VFM の試算にあたっての財政支出の比較は、「VFM に関するガイドライン（内閣府）」に基づいて、財政支出を現在価値※へ換算して行われることから、本検討においては、それに準じています。

※現在価値（複数年にわたる事業の経済的価値を比較するために、支出または歳入する時点が異なる金額（将来の価値）を現在の価値（割引率）に置き換えたもの）

※現在価値の算定式（割引率（年率）を r とした場合）： n 年後の x 円の現在価値 $= x \div (1+r)^n$

（3）検討結果

事業手法を比較・検討した結果、次の点から総合的に判断すると、官民連携による DBO 方式や PFI 手法は、新庁舎整備に際して効果があると考えます。

- 事業規模が大きい為、財政負担の抑制は重要なポイントになります。設計、建設、維持管理、運営のそれぞれを分離発注する従来型手法と比べ、DBO方式やPFI手法ではそれらを一括発注することによるコスト削減が期待でき、VFMが9.8%から12.4%あります。さらに、PFI手法の場合は、建設時に必要となる費用を分割して支払うことができ、財政負担の平準化が図れることから、持続可能な財政運営の観点でも効果があります。
- 従来方式は仕様発注によるため、本市の意見を反映させやすいことから、状況の変化に対応しやすいというメリットがあります。一方で、DBO方式やPFI手法は性能発注となるため、民間事業者のノウハウの活用や新たな提案などの創意工夫により、効率的な設計、施工、維持管理やより質の高いサービスの提供が期待できます。なお、本市の意見をより具体的に求める仕様などに反映させるためには、要求性能水準書の工夫が必要となります。
- DBO方式やPFI手法で実施する場合は、維持管理や運営期間も含めた長期の契約となるため、契約に示すサービス水準を確実に達成するためのチェック体制が必須となります。将来的な状況変化への柔軟な対応や業務の履行状況を確認するため、市のモニタリング体制の構築が必要となります。

4-2 概算事業費

現時点では、②、④、⑤街区を一体的とした市街地再開発事業を想定しているため、市役所本館、別館、駐車場等の当該区内の市有財産（土地、建物）を新庁舎の土地、建物へと権利変換できることや、当該事業に補助金が充当されること、さらには新庁舎整備に係る基金の活用により、新庁舎における保留床（土地含む）の購入に要する新たな負担は生じないと試算しています。

なお、枚方市駅周辺再整備に係る本市の負担総額は約216億円を見込んでおり、その内⑤街区の市街地再開発事業に係る費用として、調査設計費や土地整備費、補償費のほか、広場、共用通路などの整備に係る補助金やデッキなどの整備に伴う公共施設管理者負担金として、約19億円を試算しています。

今後、当該市街地再開発事業や社会経済状況の動向の変化により、新たな負担が生じる場合が考えられるため、引き続き、事業費の精査とあわせ、今後予定している他の事業の見直しやさらなる行政改革を推進することで基金を増額するなどの財源確保に努めます。

4-3 目標スケジュール

以下に市街地再開発事業において DBO 方式や PFI 手法を導入した場合のスケジュール（案）※を示します。

今後、本基本構想を基に、新庁舎整備に向け、DBO方式やPFI手法を活用する際の要求性能水準書や基本設計の与件となる「枚方市新庁舎整備基本計画」の検討において、スケジュールをはじめ、施設の維持管理業務及び運營業務もあわせて事業手法・事業費の精査を行っていく考えです。

※従来手法で実施した場合のスケジュールにおいても、既存施設の解体があるため、供用開始は同様になると想定

【DBO 方式や PFI 手法で実施した場合】



事業年次	スケジュール（案）
1年次	枚方市新庁舎整備基本計画の策定
2年次	「市役所の位置に関する条例」（案）を議会に提出 事業者公募（実施方針公表・特定事業の選定）
3年次	事業者選定
4年次	事業契約締結・実施設計・解体
5年次	実施設計・解体（第1期）・造成工事（第1期）
6年次	造成工事（第1期）・建設工事
7年次	建設工事
8年次	移転・開設（第1期）・解体
9年次	広場等整備・開設（第2期）

※市街地再開発事業の取り組み等によって、スケジュール(案)を変更する場合があります。

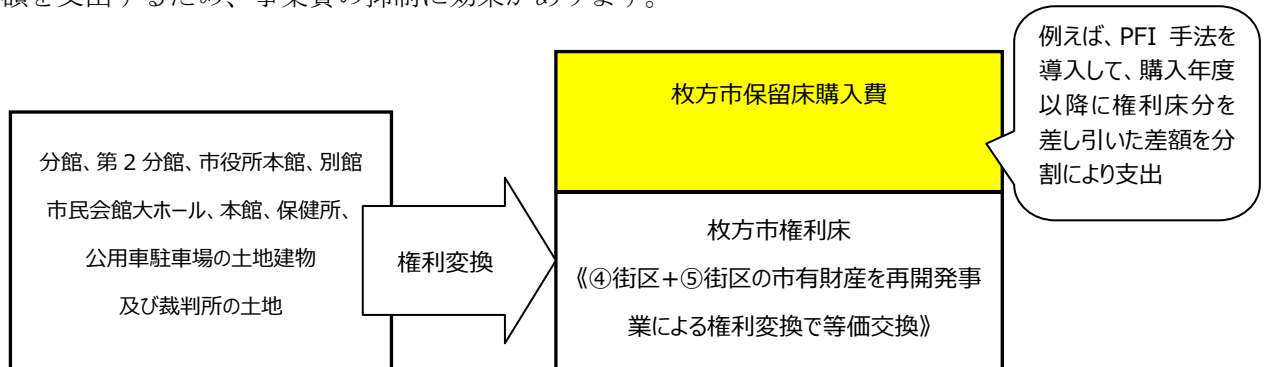
＜参考＞市街地再開発事業とPFI手法

(1) 市街地再開発事業

枚方市新庁舎整備を含めた枚方市駅周辺再整備にあたっては、現在、市街地再開発事業手法を想定しています。

市街地再開発事業を行う場合、従前の土地や建物に相当する価値を権利変換により新たな建物の床として確保することができます。この手法によって、従前と従後が同じ価値となる場合は金銭の持ち出しが生じることはありません。

新庁舎の整備手法では、市街地再開発事業による権利変換を想定しており、新庁舎整備に係る事業費は、市有財産と新庁舎の権利床分を相殺（権利変換）し、全体事業費から権利床分を引いた差額を支出するため、事業費の抑制に効果があります。



(2) 特定建築者制度

都市再開発法では、施設建築物の建築を他の者に行わせて、建築に要する費用は当該施行者以外の者が負担とする「特定建築者制度」があります。本制度を活用することにより、保留床の取得、建築工事の実施、工期短縮の期待、テナント誘致、創意工夫やノウハウの活用などのメリットがあります。

例えば、組合施行による市街地再開発事業において、PFI手法を導入して公共施設を整備する際には、本市が特定建築者となることで、事業のリスクを自ら管理できるため設計、建設、維持管理・運営までの事業を円滑に進めることが可能となります。

(3) 市街地再開発事業にPFI手法を導入した場合の事業枠組み（案）

下記の事業枠組み（案）とすることで、特定建築者の公募が不要のため、組合認可段階からPFI手法の導入が実施可能となり、効果が期待できます。

新庁舎整備に係る事業枠組み（案）

