

出張報告書

平成29年 2月28日

議長 岸 田 厚殿

生 創 田 和 岸 名 派 会

代表者氏名 稲田悦治印

下記のとおり報告します。

1. 目的

奈良県橿原市役所

『八木駅南市有地活用事業について』

2. 出張先

奈良県橿原市役所

檀原市八木町 1-1-18

3. 出張期間 平成29年 2月14日(火)～平成 年 月 日()

4. 出張者氏名 河 合 馨・稲 田 悦 治

5. てん末報告 別紙のとおり。

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins or other markings on the paper.

議事課長の寺田氏より、橿原市の概要について説明があった。

橿原市は、奈良県のほぼ中央に位置し、東は桜井市、西は大和高田市、南は明日香村、高取町、北は田原本町に接し、古くから地域の交通の要衝として重要な位置を占め、現在北和、南和を結び、大阪都市圏の外縁に位置する県下第2の都市として、大和平野南部における道路交通上の拠点の役割を担っている。

鉄道については、JR・私鉄あわせて13駅あり、路線バスが走り、道路については、東西に走る中和幹線、南北に走る京奈和自動車の高規格道路のほか、国道24号線・国道165号線・国道169号線の広域幹線がいずれも市街地中心部で交差している。大阪からは30分～40分、京都・関西国際空港から約1時間、名古屋からは約2時間と交通の便もよく、古代から交通の要となっている。

市内には、万葉の昔を偲ぶ国の名勝『大和三山』がてい立し、我が国初の本格的都城で、特別史跡の『藤原宮跡』が約1300年前からの姿を留めている。

橿原市は昭和31年2月11日市制施行し、平成28年4月1日現在、123,832人の人口を有している。

次に、総合政策部小林副部長・総合政策部八木駅周辺整備課植木副統括・松井統括調整員から、調査項目である八木駅南市有地活用事業についてご説明頂いた。

八木駅周辺整備については、4代の市長が取り組んできた事業である。近鉄八木駅南整備事業は、昭和62年度～平成19年度（平成19年9月完成）にわたる長期間を費やし、総事業費150億円をかけて完成した。

その整備事業の一部で、八木駅南市有地は敷地面積3,795㎡、商業地域、地区計画は、高さ45m・建ぺい率80%・容積率600%が事業対象地である。

平成13年度橿原市八木駅前南地下駐車場に係るPFI事業として、平成12年11月にPFI事業化調査業務に着手し、平成13年4月20日に実施方針の公表をし、PFIの手續に順次進め、平成14年1月10日に優先交渉権者の決定をしたが、交渉が難航し、平成15年1月14日に協議停止を通知し、同年9月議会においてPFI事業の中止を報告した。

その後、平成20年度近鉄八木駅南市有地活用事業として着手し、必須施設として、広場（市民や来街者が憩える敷地内のオープンスペース）とホテル（客室100室程度又はこれ以上の室数）とし、その他提案施設等の募集要項を定めた。

近鉄八木駅前南地区の高度利用に向けて、①八木駅から市役所周辺の区域は、連続的な街並みとしての景観を創出する。②広域交流拠点（乗降客35千人・乗り換え客35千人）である駅前地区にふさわしい土地利用を進めるため、平成24年度『近鉄八木駅南地区地区計画』により条件付にて高さ45mまで緩和した。

八木駅南市有地活用事業化検討業務を履行期間平成24年7月～平成25年5月として、①導入する施設の機能及び規模の検討（対話型市場調査：ゼネコンを中心とした8社とホテル事業者4社）、②事業スキームの検討を業務内容として委託した。事業スキームの検

討結果、P F I 事業：B T O方式を選択した。尚、対話型市場調査は功を奏して、きめこまやかな調査結果を導いた。

庁内組織として、学識経験者及び副市長、市内部関係部長の10名で構成する『市有地活用検討委員会』を設置し、平成25年2月～平成26年12月の期間に12回開催し、①施設の機能と規模・事業手法について②施設の規模と配置計画のイメージ、観光施策の考え方について③実施方針、要求水準書、特定事業の選定、募集要項等について④応募資格・審査方法等について⑤提案書審査（プレゼン）と優秀提案者及び次点優秀提案者の選定についてを検討内容とした。

検討した結果、委員会から、総合窓口機能を有した庁舎と観光施設から構成される複合施設とすると共に、中南和の広域拠点に相応しい都市機能の形成を図るために、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用するP F I手法の導入が適切である。また事業推進にあたり、①橿原市らしさに配慮した市民に親しまれる事業②市民サービスを向上させる事業③広域観光の拠点となる事業④環境に配慮した事業⑤人にやさしい事業に留意することを提言として提案された。

議会においては、市議会議員22名で構成する『市庁舎建設事業等に関する特別委員会』を設置し、平成25年11月～平成27年3月の間に12回開催した。主な検討内容は、①庁舎建替え及び新分庁舎について②橿原市新庁舎基本構想と計画案の変更点について③八木駅南市有地活用事業における債務負担額について④宿泊部分の事業スキームと観光施策について⑤特定事業、募集要項、事業契約書、優先交渉権者選定について⑥八木駅南市有地活用事業における毎月にかかる支払い金額等についてである。尚、平成26年3月議会において127億円の債務負担行為を承認した。

平成26年4月30日に実施方針の公表し、同年7月29日に募集要項の公表、同年12月26日に優先交渉権者を決定した。

契約締結先は、大林組グループで、合築方式で地上10階、地下1階（最高高さ45m）床面積庁舎7,577㎡・宿泊施設4,385㎡の合計11,962㎡。庁舎は1階～4階、宿泊施設5階～10階（139室及び大浴場等）、コンベンション1階～2階、展望施設10階、駐車場は地下1階（71台）である。

事業契約の概要は、公共施設等の名称は、庁舎と観光施設及びそれらの付帯施設から構成される複合施設、選定事業者はP F I八木駅南市有地活用株式会社、複合施設の設計、建設、維持管理及び運営をP F I事業として一体的に実施する。契約期間は平成27年3月26日から平成50年3月31日、契約金額は、9,655,693,160円。

庁舎建設費用は約27億円、起債75%で約20億円強で残額を20年償還する。基金としては、公共施設整備基金残高は30億円であった。

市有地活用検討委員会で、市民の意見も聞いているという認識の基、市民説明会の開催及びパブコメの実施はしていない。平成27年10月執行の市長選挙において現職と反対派候補者の得票数が2万票台で363票差の僅差で現職が当選するという、まちを二分す

る結果となった。逆転されていれば、優先交渉権者等を決定した後の選挙であったため、担当者はじめ関係者はヒヤヒヤものであったとのことである。また、反対派による住民訴訟が係争中である。

平成30年4月共用予定の複合施設であるが、あくまでも、分庁舎で総合窓口の13課が移転する予定である。本事業完了後には、新庁舎基本構想に基づき、現地での新庁舎の建設を予定している。

岸和田市においても、新庁舎は喫緊の課題であるが、平成30年度の予算編成も困難で基金の積立金もままならぬ現状では夢のまた夢の状況である。しかしながら、庁舎の耐震補強又は建替えは、熊本地震でも明確になったように、司令塔である本庁舎の崩壊はさらなる被害を拡大することにも繋がる可能性もあり、司令塔なくして災害復旧は困難を極めることが如実になったことはご案内の通りである。故に、本市においては、まずは財政再建であるが、是が非でも具体的な新庁舎建設に向けた取り組みが必要である。