

■岸和田市役所新庁舎建設における公民連携および建設候補地(跡地)の利活用に関するサウンディング型市場調査における主な対話内容

庁舎建設地	
建設候補地1 (福祉総合センター敷地)	①新庁舎の建設について
	・コストの最小化・施工期間の最短化、市民サービスの維持に配慮した市政運営を考えるのであれば、建設候補地1(福祉総合センター敷地)の方が良い。
	・敷地内への進入間口が狭いので、岸和田駅東停車場線側からの侵入に備えて、用地買収による都市計画道路の拡幅が必要。
	・サービス向上のためには、岸和田駅東停車場線と岸和田駅に近い側の敷地を結ぶ、最低限、人が通行できる通路の確保が必要。
	②複合施設化について
	・小規模商業店舗(カフェ・コンビニ等)を含める位であれば民間協力は可能である。
	・ホテルなどの大規模施設との合築等は懐疑的である。
	・駅にも近いので、図書館やコミュニティスペース、通勤者の保育施設、市民利用しやすい規模の小ホール等はあるかもしれない。
	・民間収益施設の独立採算は困難であり、市の支援が必要(賃料の減額など)。
	・市の人口構成(高齢、少子化等)も考えて導入する施設の検討をしたほうが良い。
建設候補地2(現在地)	①新庁舎の建設について
	・埋蔵文化財調査による遅延リスクがある。
	・段階的な建設や長期間の仮設によるコストアップが懸念され、市民サービスの質を維持した市政運営のためには、現地建替えは考えにくい。
	②複合施設化について
	・民間施設との複合施設化は考えにくく、単独での庁舎建設もしくは公共施設との複合化が考えられる。
跡地利用	
建設候補地1 (福祉総合センター敷地)	・土地活用のポテンシャルとしては、建設候補地2(現在地)よりも高い。
	・活用に当たっては、敷地条件の改善が必要であり、現状での民間活用は難しい。⇒福祉総合センター敷地との分割、分割地の接道の確保が必要。
	・福祉総合センターとの親和性を考えた場合、同じ医療圏にある病院の建替え用地等の活用が考えられる。
	・定期借地による近隣型の商業施設や、宿泊需要調査の結果(今回調査は実施していない)次第では、宿泊特化型のホテル(ビジネスホテル)整備も考えられるかもしれない。
	・インバウンド向けのユースホステルのような簡易な宿泊施設は、南海本線沿線(難波～関空)なら需要が見込まれる。
	・民間活用の観点からは、建設候補地2(現在地)で建替え、建設候補地1(福祉総合センター敷地)を商業利用する方が良い。
	・駅前立地なので、駐車場としての需要もあり、平面駐車場であれば、様々なイベント貸切、開催が見込める。
建設候補地2(現在地)	・岸和田城のにぎわい創出のための用地として活用し、道の駅のような観光センター+小規模店舗を建設してはどうか。
	・立地特性上、土地の売却は困難と思われるので、定期借地による保育園やサービス付高齢者住宅が考えられる。
	・売却できるのであれば、住宅系への売却もある。
	・埋蔵文化財による遅延リスク等もあり、民間業者には手を出しにくい場所に思える。
	・駅からの距離が少し遠く、ビジネス・インバウンド向けのホテルとしては難しい。
	・宿泊施設等は、市での建設や、賃料の設定を低くするなどの対策を行わないと、難しいと思われる。
	・現在地での跡地の民間活用は難しい。
	・岸和田城と一体的に管理運営を行い、新たな観光客を取り込みながら市民が集える緑化をテーマにした多目的な空間づくりはどうか。 ⇒岸和田城の堀の蓮を見ながらの遊歩道や石垣部分も含めた緑化を考え、緑に囲まれた城空間を楽しめるエリア
	・市役所移転となると、これ以上の駐車場需要は見込めないと思われ、当該地で時間貸し駐車場の運営は収益的に厳しいと思われる。
その他建設手法等	
デザインビルド (DB:設計・施工一括契約)	・設計から施工を見据えた効果的な設計・施工ができ、工期短縮も図られ、トータルコストの縮減にも繋がる。
	・もしIRの建設特需と建設時期が重なった場合、従来のように実施設計→建設工事入札では応札されない恐れや、建機や職人の手配に時間がかかるリスクが予想される。
	・DBにすることで、設計途中であっても工事等の事前準備もでき不測の事態にも対応しやすくなる。
	・施設管理まで含めたDBも可能である。
	・PFIも考えられるが、発注作業が煩雑となり時間も要してしまうので、DBとのコストメリットにも差異は無い。
ECI(技術協力+施工)	・設計段階から施工業者が技術協力者として参画(別途契約)し、施工の実施を前提として設計に対する技術協力を行い、交渉方式等で施工部分の請負契約を実施する方式で、設計段階から施工者のノウハウを取り入れることで、工事着手後の大幅な変更などを避け、工事を円滑に進められる。近年事例も増えてきている。
リース方式	・建物の仕様・規模も通常通り設計・施工するので、一般的な建設と変わらず、建設額に応じたリース料が設定される。
	・什器備品や管理運営、複合施設化でのテナント確保もリースで対応可能である。
	・庁舎規模であれば、リース期間は30年程度が想定される。リース期間を短縮すれば金利負担は下がるが、毎年の支払額が大きくなる。
	・所有権移転に関する請求権について契約を結んでおくことで、リース会社がリース期間中に倒産等により業務継続ができなくなった場合には債権者から市に請求が及ぶことはないが、残価を一括で支払うリスクがあり、支払いできなければ債務の対象とされてしまう。
その他	・建設業者の立場としては、跡地利用は、庁舎建設とセットで募集を行う方が、良好な提案が期待できる。
	・カーシェアリングの配備は、平日は公用車の代替え専用として、土日祝は市民に開放させた運営等、市の経費削減と市民サービス向上を両立させることが可能である。
	・庁舎のコンパクト化により、建築コストと維持管理費の低減を目指す方が良い。 ⇒文書量の削減、スペースの共有化、将来の職員減少への対応のためスペースの将来活用への配慮、カーシェア等