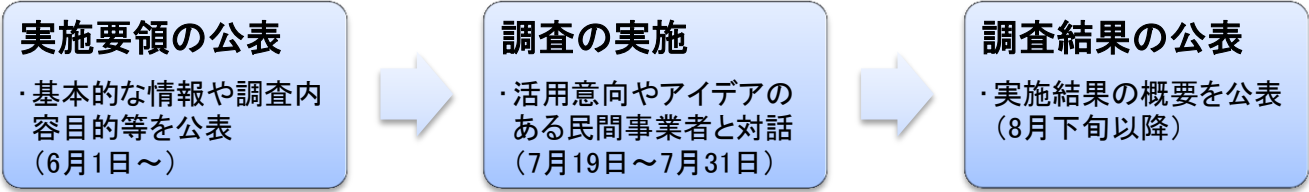


■サウンディング調査 実施概要

- 調査内容: 新庁舎建設及び跡地利活用における民間活力の導入による事業手法・アイデア
- 調査対象: 候補地1(福祉総合センター敷地内)、候補地2(現庁舎位置)
- 調査期間: 平成30年6月1日～8月下旬(結果公表予定)



- 参加業種と参加者数: 6社(建設3社、リース1社、駐車場運営1社、その他1社)

■サウンディング調査 結果

●建設手法(発注方式)についての提案

- ①デザイン・ビルド(DB)
設計と施工を一括で発注する方式。施工者のノウハウを設計に反映させられるので、コスト縮減・工期短縮が期待できる。
- ②リースによる建設
リース会社が建設した庁舎をリース契約する。初期投資の抑制・予算の平準化が見込める。

《主な発注方式等》

建設手法	概要	期待される効果
従来方式	設計(基本・実施)、施工、運営を個別に発注	—
デザインビルド	設計と施工を一括発注	コスト・工期の縮減
ECI アーリー コンストラクター インボルブメント	設計段階から施工者が関与(技術協力)して設計を進め、施工者の技術を設計に反映した後、施工を契約	工期の縮減 品質確保
PFI	民間事業者(SPC)が調達する資金で設計・施工を行い、その後の維持管理、運営も併せて発注	コストの縮減 効率的な運営
リース	民間事業者が建設し、市が賃借する	初期投資の抑制 総コストの平準化

●庁舎建設地としての長・短所

- ①候補地1(福祉総合センター敷地内)
 - ・仮設庁舎の必要が無いなど建設コスト・工期の点で有利であり、駅前で市民の利便性も高い。
 - ・敷地規模的に民間施設の合築は難しい。
 - ・敷地の進入間口が狭く、民地買収や、動線として駅側の通路確保の検討必要。
- ②候補地2(現在位置)
 - ・埋蔵文化財調査、仮設庁舎建設による遅延リスク・コスト増。
 - ・敷地規模的に民間施設の合築は難しい。
- 跡地としての利用可能性
 - ①候補地1(福祉総合センター敷地内)
 - ・駅前で土地活用のポテンシャルは高く、商業利用も考えられる。
 - ・インバウンド向けの簡易な安い宿泊施設需要は南海本線沿線では考えられる。
 - ・福祉総合センターとの親和性から、民間病院の誘致が考えられる。
 - ・土地活用にあたっては、敷地条件の改善(敷地分割・接道確保)が必要。
 - ②候補地2(現在位置)
 - ・埋蔵文化財等の土地の特性上、土地の売却・民間活用は難しい。
 - ・岸和田城のにぎわい創出のための用地として活用が期待でき、例えば、道の駅のような観光センター+小規模店舗や、市民が集える緑化をテーマとした多目的な空間として緑に囲まれた城空間の創出等。

《参考事例》 橿原市役所分庁舎:ホテルとの合築

- ・近鉄八木駅南整備事業(S62～H19年度)により生まれた市有地を活用するため、分庁舎(主に窓口機能を集約)とホテルの合築をPFI事業で行った。
- ・サウンディング調査を実施し、宿泊施設を市が建設・所有するのであれば可能と判断した。
- ・調査による宿泊需要の可能性 (豊富な歴史・観光資源)もあったことや中南和地域の繁栄への寄与も考え、市としてホテルを積極的に誘致した。
- ・PFI事業を選んだ理由の一つとして、資金調達上ホテルは起債対象外だったため。
- ・賃料収入で建設コスト以上の回収は難しいが、それ以上に周辺への経済波及効果があると判断。

《サウンディング結果に対する所感》

- ・建設手法としては、デザインビルド(設計・施工一括発注)に有利な点もあると感じられた。PFI等の民間活用とともにメリット・デメリットを更に検証を行う必要がある。
- ・庁舎建設コスト・工期の縮減の面において、候補地1は仮設庁舎が不要なことや埋蔵文化財の包蔵地でないため、候補地2に比べると有利であるとの意見があった。
- ・候補地1は、跡地としては、駅近の立地を活かした民間利用も期待できると感じられた。
- ・候補地1は、庁舎を建設するにしても、跡地として民間活用するにしても、接道等の敷地条件改善の必要性が感じられた。
- ・候補地2は、跡地としては、住宅地等の民間活用よりも、城周辺の文化・観光を活かすための賑わいづくりを考えた土地利用や老朽化した公共施設の複合化整備等による活用が望ましいという意見があった。
- ・庁舎建設の際に民間施設との大規模な複合化や合築は困難との意見があった。
- ・跡地利用として、候補地1は民間活用(売却含)、候補地2は城周辺の観光資源を活かした土地利用か公共施設用地としてのニーズが高いと思われる。