

近鉄御所駅西側市有地における
複合施設整備の検討

令和5年6月
御 所 市

目 次

はじめに.....	1
1 整備計画地について.....	2
2 計画条件.....	4
2-1 関連計画.....	4
2-2 法規制.....	9
3 アンケート調査.....	10
3-1 調査の概要.....	10
3-2 複合施設へのニーズ.....	11
4 整備計画.....	14
4-1 複合施設整備方針.....	14
4-2 導入機能及び規模.....	16
4-3 土地利用.....	18
4-4 施設計画.....	20
5 事業計画.....	25
5-1 事業実施方針.....	25
5-2 事業費概算.....	38
5-3 事業スケジュール.....	41
5-4 今後の進め方.....	41
6 計画推進にあたっての留意事項.....	42
6-1 課題 : 建設工事費の高騰.....	42
6-2 対応 : 工事費増大リスクを見据えた対応.....	42

はじめに

本市では、耐震性能が不足する現庁舎の建替による耐震化の実現に向け、「御所市庁舎基本計画」を令和元年 9 月に策定しました。庁舎計画においては、新庁舎整備における基本方針を定め、庁舎の規模、建設位置等の新庁舎整備に係る基本的な考え方をとりまとめています。

その後、庁舎計画において建設地とした「近鉄御所駅西側市有地」については、令和 2 年 12 月議会において、「御所市役所の位置を定める条例」の一部改正を行い、新庁舎の位置として決定しています。

また、近鉄御所駅を含む中心市街地では、地域の持続的発展や活性化を目指し、奈良県との連携協定に基づくまちづくりを進めています。平成 27 年 8 月に「奈良県と御所市とのまちづくりに関する包括協定書」を締結し、さらに平成 29 年 3 月に「御所中心市街地地区のまちづくりに関する基本協定書」を締結し、基本協定に位置づける「まちづくり基本構想」を策定しています。現在は、基本構想の実現に向けて「まちづくり基本計画」の策定を進めています。

「まちづくり基本計画（案）」の検討において、新庁舎の建設にあたっては、市民の暮らしを支える生活サービス機能の強化を目的とした複合施設を整備することを位置づけています。

これは、近鉄御所駅西側に立地する商業施設が、建物の老朽化等を理由に現在の建物での営業継続が期待できない状況があり、中心市街地から市民の生活を維持するために必要な機能が失われる可能性が高まっているためです。

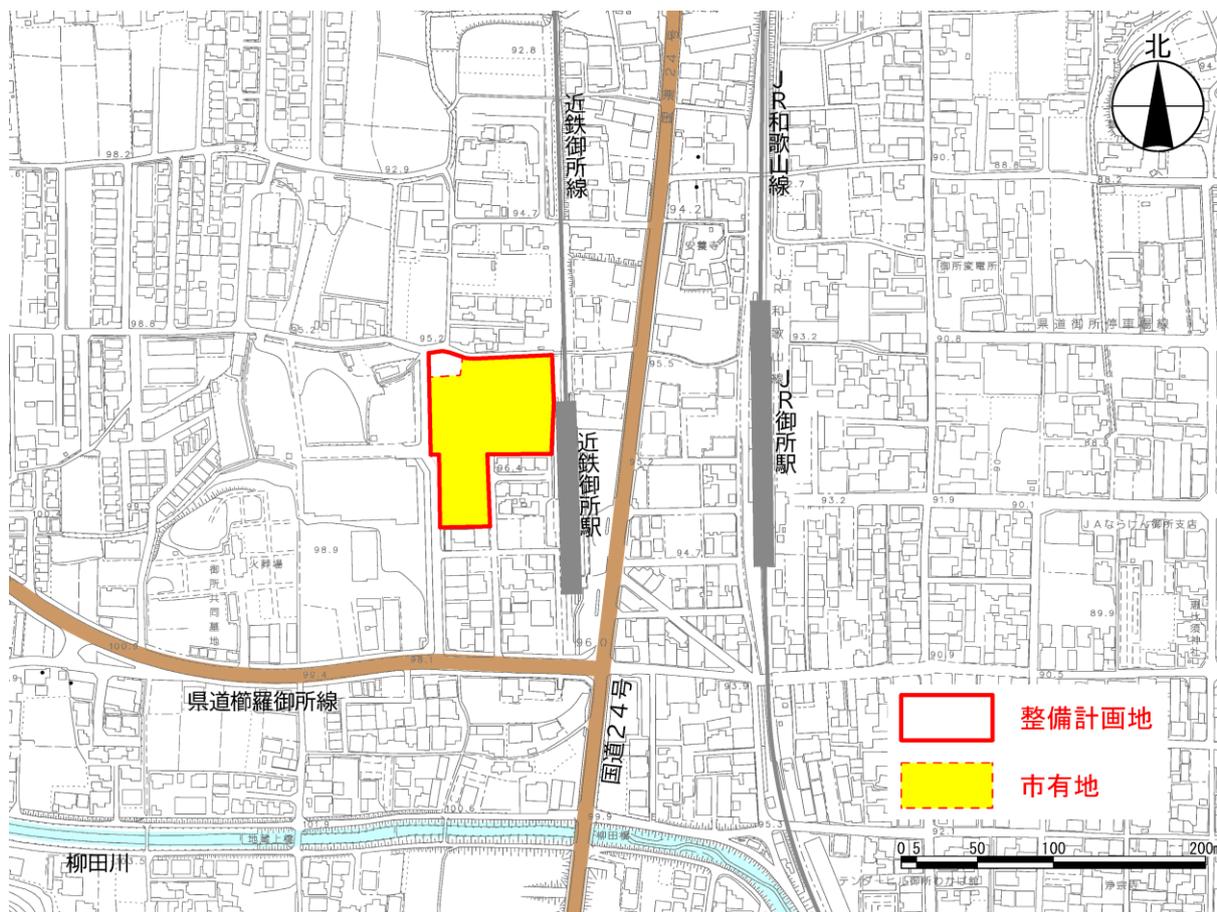
市では、このような状況を受け、市役所機能単独施設（新庁舎）の整備ではなく、市役所機能を核とし、生活維持機能を併せ持つ複合施設を整備する方向で検討を進めることとしました。

本検討は、近鉄御所駅西側の市有地を主に、駅前広場等の公共施設整備と合わせた、市役所機能を核とした複合施設の建設の実現に向けた施設整備の検討を行うものです。

1 整備計画地について

(1) 整備計画地の位置

整備計画地は近鉄御所駅西側に隣接する位置にあります。整備計画地として設定している範囲は、庁舎計画において建設地とした市有地、道路等の公共施設を一体的に整備するための用地として一部民有地を含んでいます。

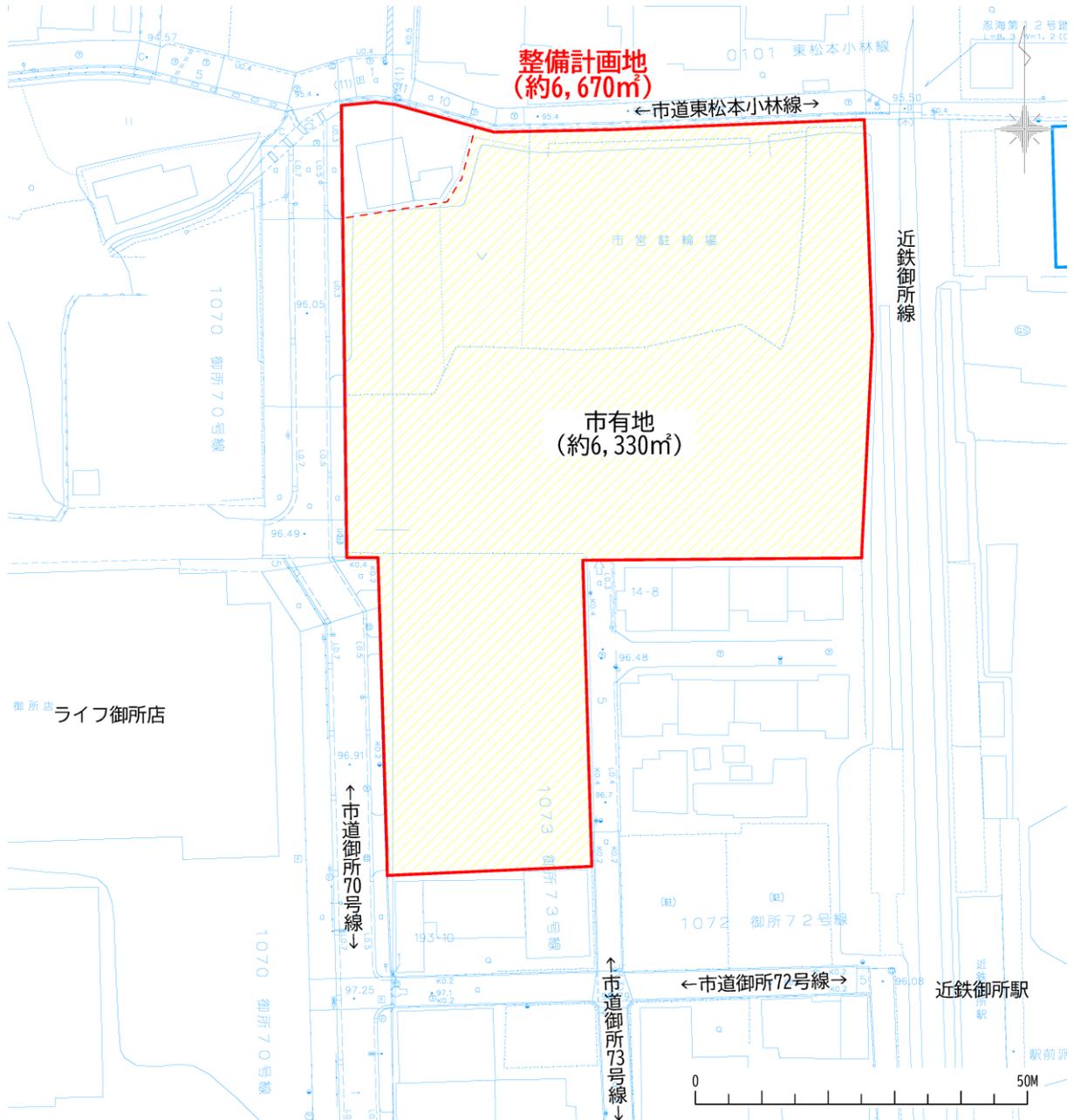


(2) 整備計画地の概要

整備計画地の面積は約 6,670 m²あり、その内市有地が約 6,330 m²を占めています。

整備計画地の北側は市道東松本小林線、東側は近鉄御所線、南側は市道御所 72 号線、西側が市道御所 70 号線に接しています。

市有地部分は、隣接する商業施設の駐車場、鉄道利用者向けの市営駐輪場として利用されています。



2 計画条件

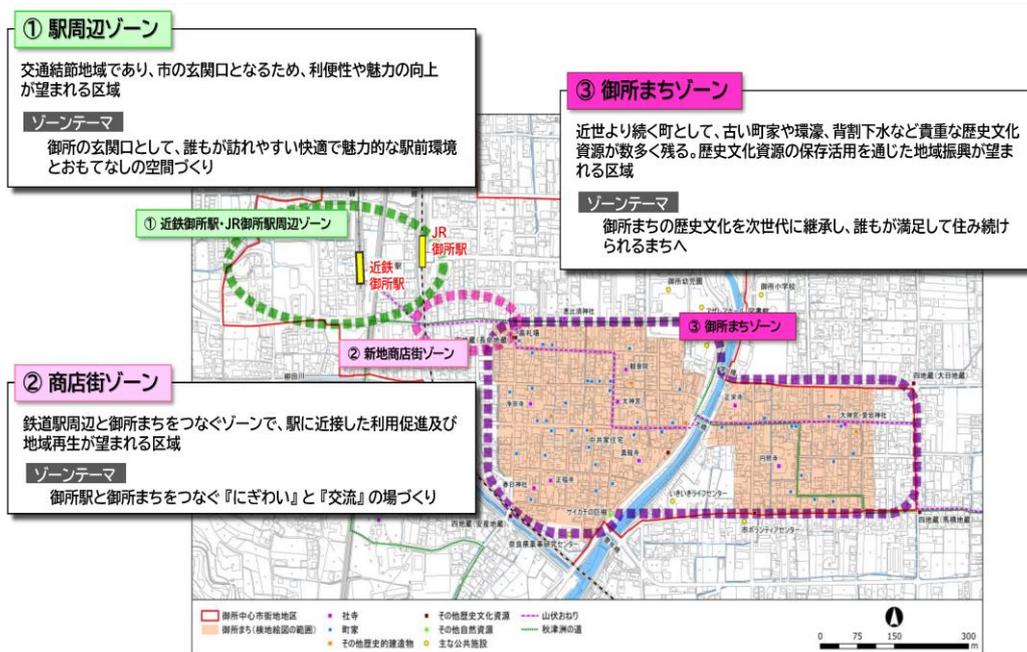
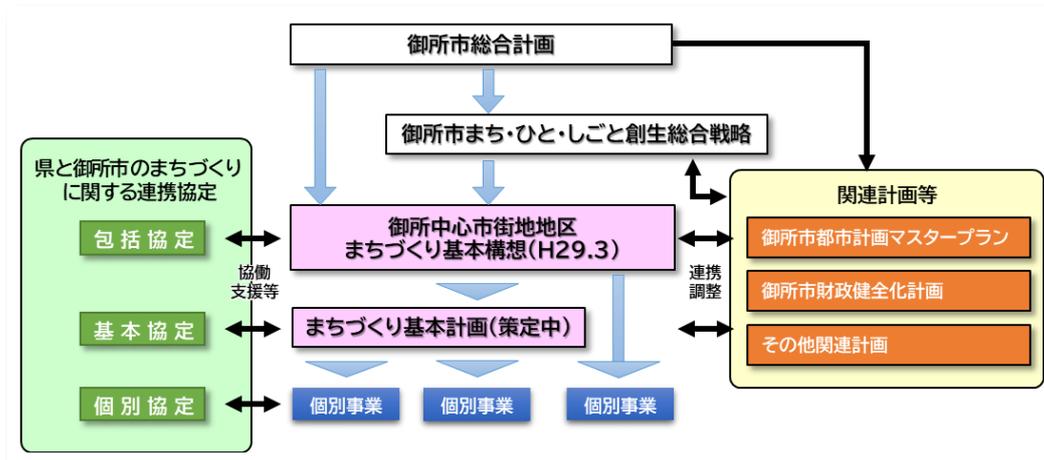
2-1 関連計画

(1) 御所中心市街地地区まちづくり基本構想

「御所中心市街地地区まちづくり基本構想」(以下「まちづくり構想」という。)は、奈良県と御所市が協力して、地域の持続的発展や活性化を目指したまちづくりを推進するための基本構想です。現在は、基本構想の実現に向けて奈良県との協議を重ね、基本計画の作成を進めています。

まちづくり基本構想・基本計画の対象は、近鉄御所駅及びJR御所駅の周辺及び東部の市街地約55haの範囲としています。

市役所を核とする複合施設の整備は、この計画の駅周辺ゾーンにおける個別事業として位置づけを行っています。



(2) 御所市庁舎基本計画

「御所市庁舎基本計画」(以下「庁舎計画」という。)は、耐震性能が不足する現庁舎の建替整備に向け、令和元年9月に策定した計画です。

ア 基本方針

現庁舎における現状と課題を踏まえ、新庁舎の整備に向けた基本方針を以下のように設定しています。

なお、本検討では庁舎計画策定後に発生した「新型コロナウイルス感染症」の感染拡大に伴う、新しい生活様式の導入、自治体 DX の推進などの新たな危機管理に対応するために、方針1「災害等に強い拠点となる庁舎」に関連する方針を加えます。

方針1	災害等に強い拠点となる庁舎
<ul style="list-style-type: none">・市の防災拠点としての機能を発揮する庁舎・災害時の停電に備えたバックアップ機能を強化し、迅速な情報発信と業務継続が可能な庁舎・災害時の一時避難者の受け入れが可能であり、かつ十分に物資等を備蓄している庁舎・来庁者と職員のゾーニングや動線計画が工夫された、セキュリティに配慮した庁舎・密とならない適切な空間や換気設備等を確保し、新たな感染症等の防止対策が図れる庁舎 <p>(追加)</p>	
方針2	親しみやすく利用しやすい庁舎
<ul style="list-style-type: none">・レイアウトがわかりやすく、ワンストップにより手続きを一か所で済ますことが可能な庁舎・子育て中の市民や高齢者、障がいを持つ方を含め、全ての人を使いやすい、ユニバーサルデザインに配慮した庁舎・プライバシーに配慮した、市民が安心して相談・手続きができる庁舎・適切な規模の駐車スペースを保有する庁舎・情報化社会に対応した、機能的でコンパクトな庁舎・職員が快適に感じ、効率良く執務できる庁舎	
方針3	まちづくりの拠点となる庁舎
<ul style="list-style-type: none">・市民がくつろげ、交流によるコミュニケーションが生まれ、地域のつながりが育まれる庁舎・閉庁時においても市民参加のイベント等ができる機能を持った庁舎・市民活動のための情報発信の拠点となる庁舎	
方針4	環境に配慮した経済的な庁舎
<ul style="list-style-type: none">・再生可能エネルギー導入や省エネルギー機能を持たせることにより、環境に配慮しつつコスト低減が図れる庁舎・緑化の推進等により、ゆとりとうるおい、やすらぎのある庁舎・修繕や改修等のメンテナンスが容易な庁舎・将来の変化に対応できる、柔軟な機能と空間のある庁舎	

イ 導入機能

基本方針	導入機能
方針1：災害等に強い拠点となる庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・防災拠点としての機能 ・危機管理機能 ・セキュリティ機能 ・感染症リスクの低減（追加）
方針2：親しみやすく利用しやすい庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザイン ・プライバシーに配慮 ・市民利便機能
方針3：まちづくりの拠点となる庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・開かれた庁舎 ・市民交流機能 ・情報発信機能
方針4：環境に配慮した経済的な庁舎	<ul style="list-style-type: none"> ・省エネルギー・緑化 ・メンテナンスのしやすさ ・将来変化への対応

ウ 規模

【庁舎面積】

現庁舎面積（約 4,870 m²）に新たに導入する機能（交流スペース等）やユニバーサルデザイン基準への適合（廊下の拡幅等）、市内に分散する倉庫・書庫機能の新庁舎への集約といった機能の付加（約 1,000 m²増）を見込み、最大 6,000 m²と設定しています。

諸室等	想定面積	現庁舎からの増減	
執務空間	2,328 m ²	個別面談スペースの充実（2ブース程度）	+40 m ²
		更衣室等の充実	+30 m ²
		ミーティングスペース等の充実	+60 m ²
		製図室等の廃止	-120 m ²
倉庫	724 m ²	分散している主要な書庫・倉庫を他施設から集約	+500 m ²
会議室	482 m ²	市民交流スペース（多目的スペース）の充実（会議スペースの充実）	+100 m ²
玄関等	1,798 m ²	ユニバーサルデザイン対応等	+300 m ²
議事堂	412 m ²	議会図書室	+30 m ²
車庫	66 m ²		±0 m ²
合計	5,811	現庁舎面積は 4,871 m ²	+940 m ²

庁舎面積 最大 6,000 m²

【駐車場面積】

駐車場面積は、現庁舎の駐車台数（来庁者 50 台、公用車 30 台）に必要な面積として、最小 2,000 m²（80 台×25 m²/台）と設定しています。

エ 建設位置

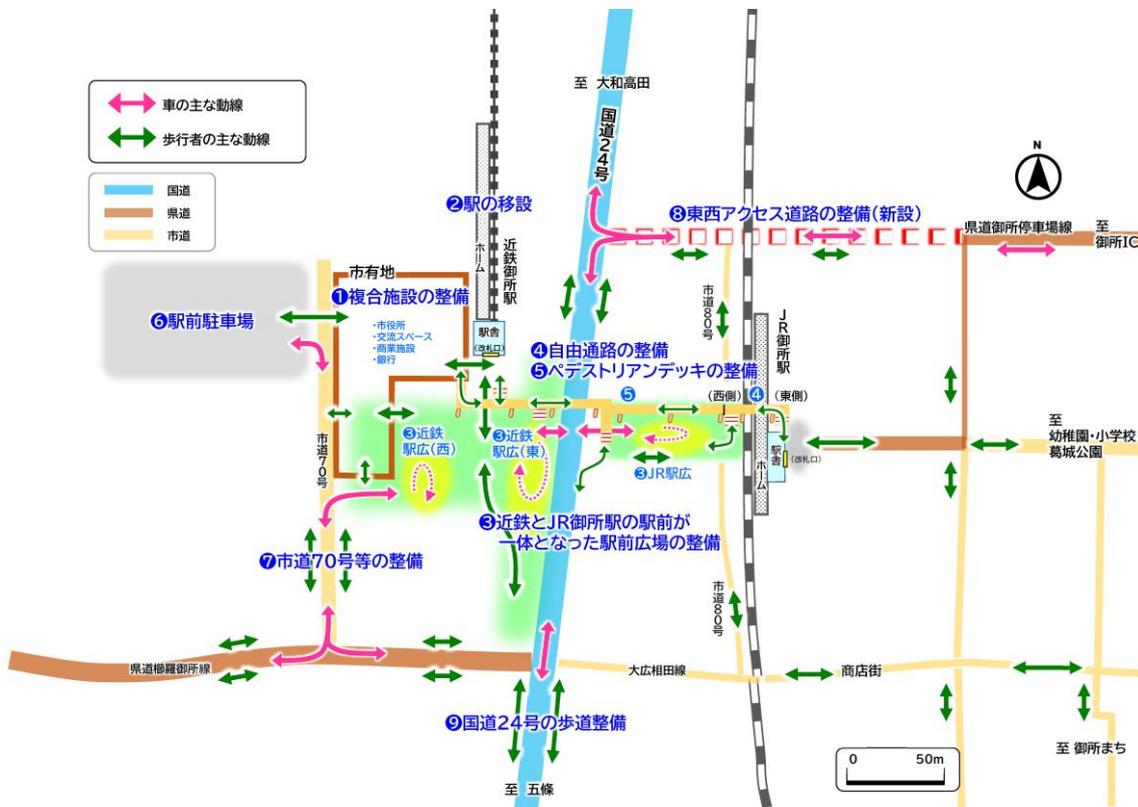
建設位置は、本整備計画において検討する市有地を選定しています。

なお、選定にあたり以下の留意点を示しており、本整備計画においては、この留意点を考慮し検討を進めます。

留意点
<ul style="list-style-type: none">・当該地は、近鉄御所駅が現位置から北側に移設され、駅前整備が進められることにより、立地としてのポテンシャルが十分に活かされるため、策定が進められている「御所中心市街地地区まちづくり基本計画」との整合を十分に図る。・庁舎建設のみで事業を完結させるのではなく、新庁舎から近鉄御所駅、JR御所駅、商店街、葛城公園、御所まちへとつながる将来の御所のまちづくりを見据えた構想（ランドデザイン）を描きながら進める。・新庁舎について、どのような機能をどのように配置するのか、民間活力の導入をどのように行うかなど、今後の検討においては多様な市民の意見を聞き、本市の将来にとってよりよいプランを検討する。

(3) 周辺における公共施設等整備事業（案）

まちづくり計画の策定に向け、近鉄・JR御所駅周辺の整備事業（案）の検討を進めています。市役所を核とした複合施設整備のほか、以下の整備事業を検討しており、複合施設整備にあたっては、②～⑦の整備事業が関連します。

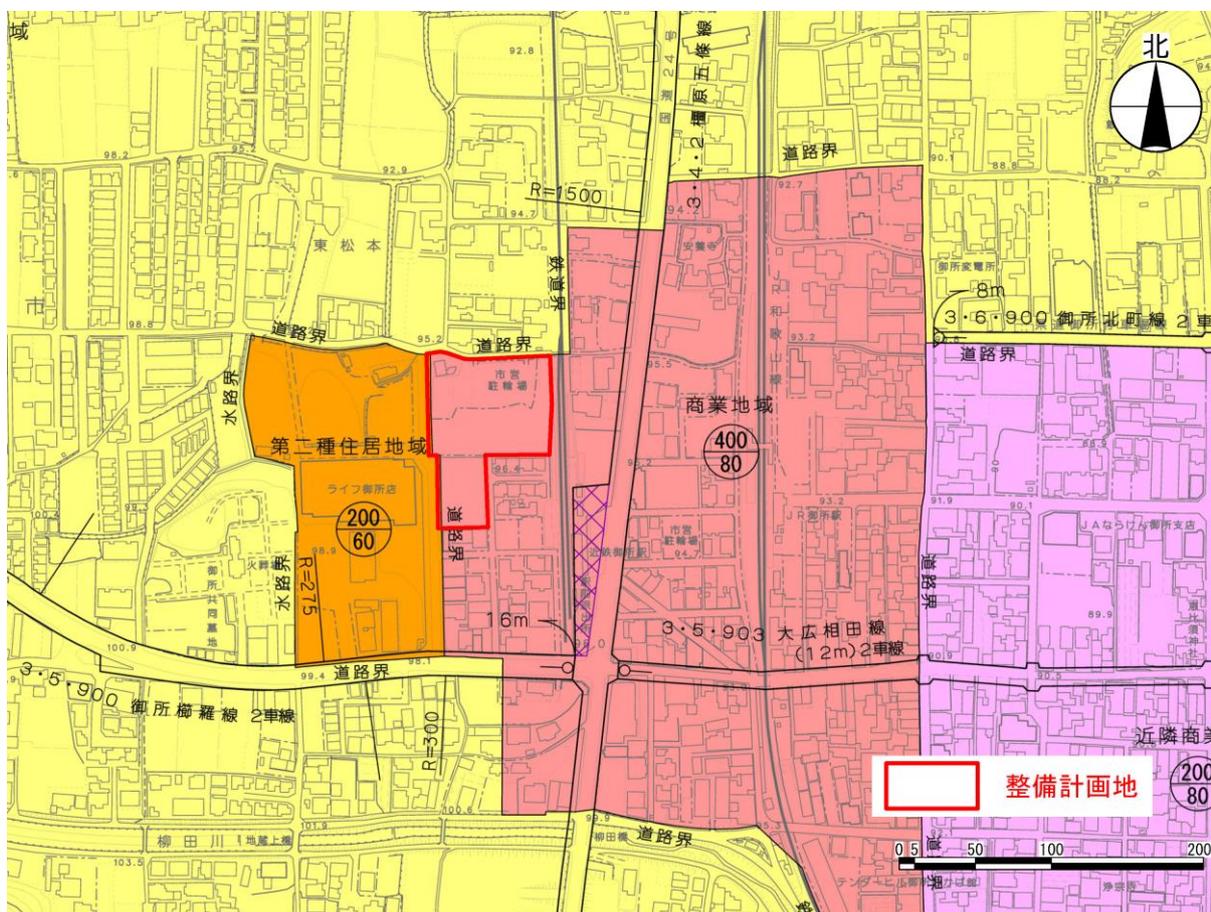


①複合施設の整備 【本整備計画施設】	生活機能の維持、利便性向上のため、市役所を核として商業施設や銀行などと一体となった複合施設を整備します。
②近鉄御所駅の移設	公共交通の発着が可能な駅前広場を整備するため、駅舎を北側へ移設します。
③駅前広場の整備	近鉄御所駅の移設により生まれる空間を利用し、近鉄とJRの御所駅を1つの駅として利用できるように駅前広場の整備を行います。
④自由通路の整備	JR和歌山線による東西分断を解消し、近鉄からJRにかけての一体のまちにするため、歩行者がJR御所駅の東西を自由に行き来できる自由通路を整備します。
⑤ペDESTリアンデッキの整備	複合施設や近鉄御所駅からJR御所駅まで安全に移動できるペDESTリアンデッキを整備します。
⑥駅前駐車場の整備	駅前を拠点としたP&R（パークアンドライド）の検討や複合施設へのアクセス性向上のため、駅前駐車場の整備を行います。
⑦市道70号線の整備	近鉄駅前広場（西）や複合施設へのアクセス性を高めるため、市道70号の拡幅を行います。
⑧東西アクセス道路の整備	御所ICから国道24号までを結ぶ東西道路（新設道路）を整備し、新しい駅前から御所IC周辺へのアクセス性を高めるとともに、商店街や御所まちなどへの通り抜け車両を抑制します。
⑨国道24号の歩道整備	駅前周辺整備にあわせて、駅前から防災市民センターまでの歩道のバリアフリー化を行います。

2-2 法規制

(1) 用途・形態規制

種別	内容	備考
用途地域	商業地域	・ 3,000 m ² を超える事務所（庁舎）が建設可能 ・ 10,000 m ² を超える店舗等が建設可能
容積率／建蔽率	400％／80％	
防火・準防火地域	指定無	・ 建築基準法第 22 条の区域指定有
高度地区	31m	
日影規制	4 時間（5m超） 2.5 時間（10m超） 測定面高さ：4m	・ 計画地北側が第一種住居地域（200％/60％）、高度地区（15m）に指定



(2) その他

種別	内容等
大規模小売店舗立地法	・ 立地条件、店舗面積に応じた駐車場、駐輪場等の設置
洪水浸水想定	・ 想定最大規模（葛城川）において、浸水想定無

3 アンケート調査

3-1 調査の概要

(1) 調査の目的

駅前複合施設整備にあたり、利便性の変化やニーズを把握する。

(2) 調査の対象

御所市民及び近鉄御所駅等の利用者

(3) 調査期間

調査票（紙媒体） 令和5年5月26日（金）～令和5年6月9日（金）

※6月16日（金）回収・集計

インターネット 令和5年5月26日（金）～令和5年6月16日（金）

(4) 調査方法

web アンケート調査、調査票の配布・設置によるアンケート調査

調査方法	配布場所等
web アンケート調査	広報誌、市ホームページ、市 SNS (LINE、Facebook)
調査票の配布・設置 (拠点設置型)	市役所、アザレアホール、いきいきライフセンター、ごせまちセンター、中央公民館、葛公民館、文化交流センター、人権センター、老人福祉センター、御所市社会福祉協議会、近鉄御所駅、まちかど案内所、御所市観光案内所、かもきみの湯、ライフ御所店、スーパーセンターオークワ御所店、スーパーセンタートライアル御所店、市内中学校、青翔中学・高等学校

※市内中学校及び青翔中学・高等学校については個別に周知・配布

※近鉄・JR御所駅前由市職員、議員等によるチラシの配布を実施

(2日間実施 6月1日(木)7時～8時、6月6日(火)6時30分～7時30分)

(5) 回収状況

有効回答数 1,525 件 (内、web1,345 件、紙媒体 180 件)

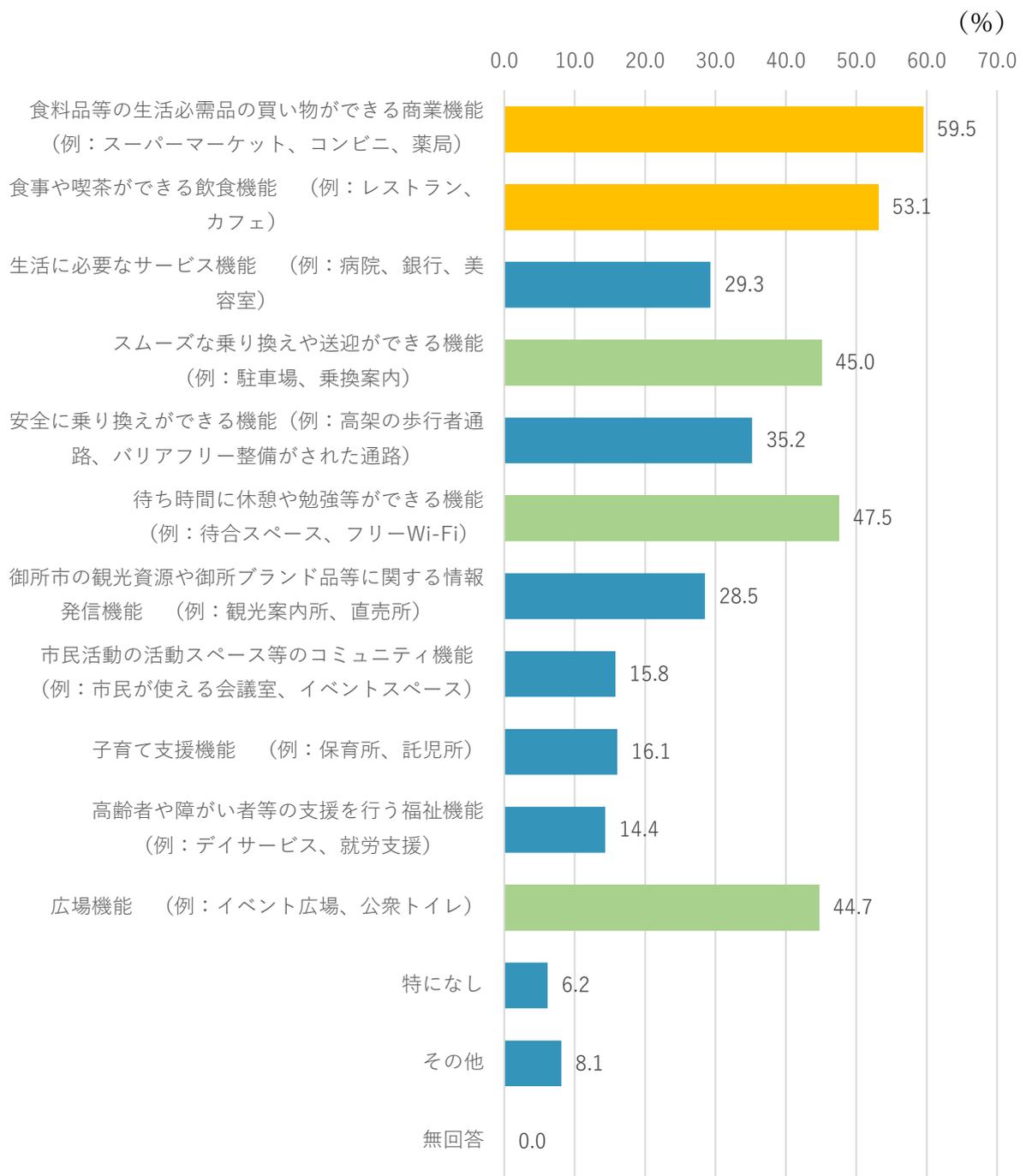
(6) 調査結果の表記について

- ・回答は、各設問の有効回答数 (N)を母数とした百分率 (%) で示しています。
- ・集計結果は、小数点以下第2位を四捨五入しているため表示比率の合が 100.0%とならないことがあります。
- ・複数回答の設問については、回答者が全体 (有効回答数) に対してどのくらいの比率であるかという表記になるため、回答比率の合計が 100.0%を超える場合があります。ただし、分岐設問の場合は、Nの値が異なります。

3-2 複合施設へのニーズ

(1) 駅周辺にあれば便利な機能

- 食料品等の買い物を行う「商業機能」が59.5%と最も多く、次いで「飲食機能」が53.1%となっており、**商業・飲食機能に半数以上の回答者のニーズ**が確認された。
- スムーズな乗換・送迎や待ち時間に休憩・勉強等ができる機能、広場機能に関する回答も多く、**普段の利用の利便性や快適性向上に資する機能にも高いニーズ**が確認された。

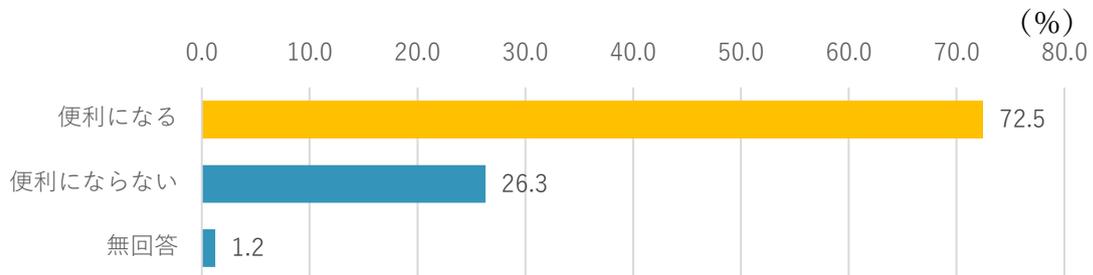


N=1525

※複数回答可

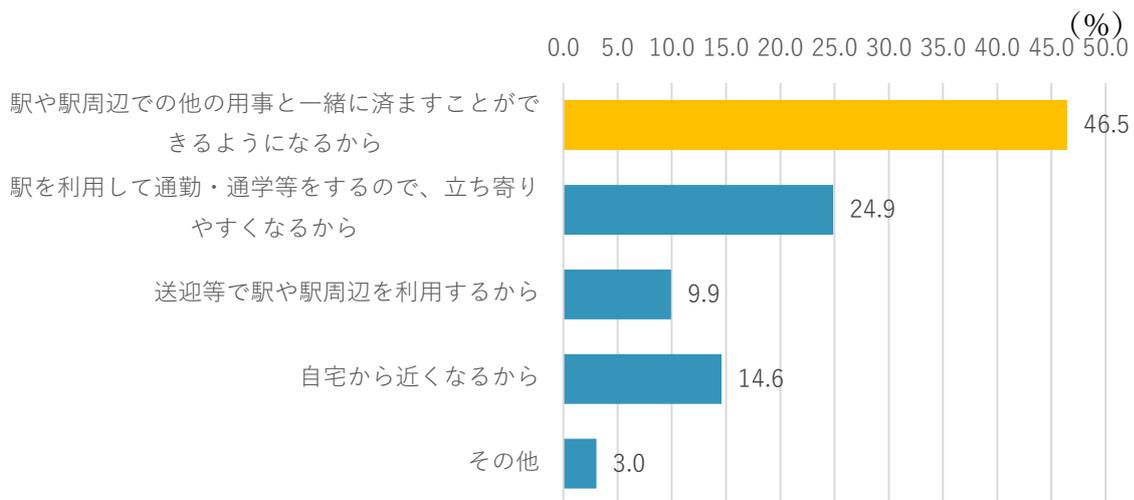
(2) 庁舎機能の駅前移転による生活の変化

- 庁舎機能が駅前に移転することで、**生活が「便利になる」**が72.5%、「便利にならない」が26.3%となっている。



N=1525

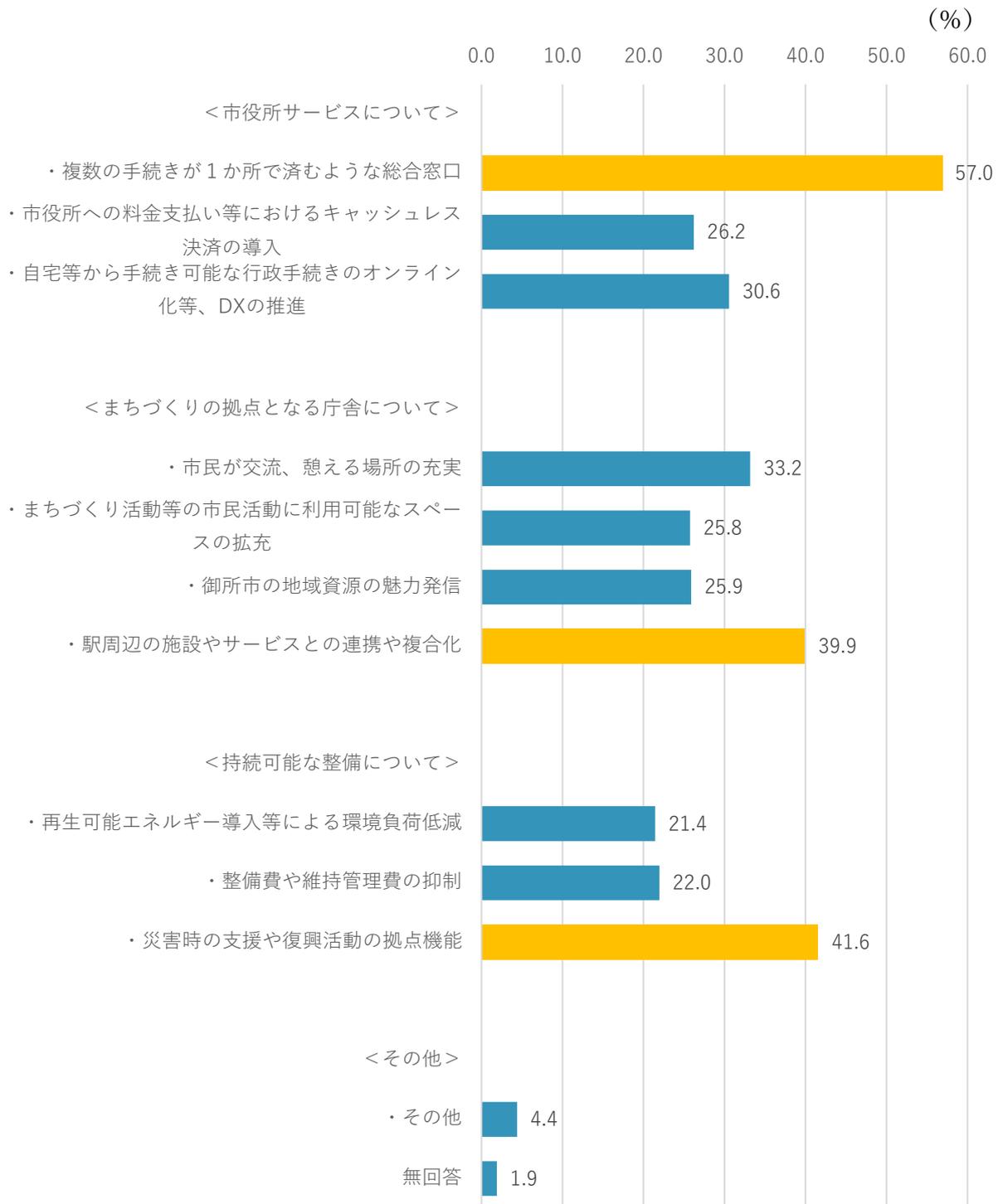
- 便利になる理由として、「**駅や駅周辺で他の用事と一緒に済ませることができるようになるから**」が46.5%と最も多い。



N=1117

(3) 庁舎整備にあたり大切にすべき視点

- 「複数の手続きが1か所で済むような総合窓口」が57.0%と最も多く、次いで「災害時の支援や復興活動の拠点機能」が41.6%、「駅周辺の施設やサービスとの連携や複合化」が39.9%となっている。
- **まちづくりの拠点としては、駅周辺施設やサービスとの連携・複合化が期待**されている。



N=1525

※複数回答可

4 整備計画

4-1 複合施設整備方針

御所中心市街地地区のまちづくりにおいて、近鉄・JR御所駅周辺ゾーンは、市民の暮らしを支える生活サービス機能を強化していくことが求められています。

近鉄御所駅近隣に整備する新しい市役所は、市役所機能を核としながら、商業施設等と複合化することで駅周辺の利便性の維持・向上を図るとともに、市民や来訪者が集い、賑わいや交流の場となる施設を目指します。

1 市役所を核とした複合施設化

(1) 生活機能の維持、利便性の向上

◆高齢化や店舗の老朽化、郊外店との競争激化等を背景とした商業機能の流出により、まちの中心部においても買い物弱者・買い物難民の問題が全国的に顕在化しつつあります。急速に高齢化が進む本市においても、将来にわたって誰もが安心して暮らせるように、中心市街地の生活機能を維持していく必要があります。

◆駅前に整備する市役所は、商業施設等と複合化することで、中心市街地の生活機能の維持、利便性の向上を図るとともに、市内各地から中心市街地への移動手段を確保することで、車の運転が困難な交通弱者の方などでも市内で安心して暮らせるようにします。

(2) 御所市が持っている地域資源の魅力を発信

◆観光案内等のスペースを設け、市内に点在する様々な観光地をネットワークで結ぶ市内観光の拠点となる施設を目指します。

(3) 食料等の災害物資の確保

◆近い将来、必ず発生するとされる南海トラフ巨大地震などの大規模災害に備え、市役所と複合化する商業施設等と災害協定を締結し、大規模災害発生時における食料等災害物資の確保に向けた仕組みを検討します。

2 窓口改革（市民サービス、利便性の向上）

デジタル技術も活用し、便利で分かりやすい窓口サービスを目指します。

(1) ワンストップ窓口の検討

- ①デジタル化による利便性の向上（ワンスオンリーなど）
- ②総合窓口（同じ窓口で様々な手続きが可能）
- ③証明書発行窓口（様々な証明書が1か所で発行）
- ④関連部署の近接配置

(2) キャッシュレス決済の導入検討

(3) デジタル窓口（電子申請）の推進

◆行政手続きのオンライン化を進め、窓口で手続きをしなくても様々な行政サービスをオンラインで提供します。

3 市民交流、賑わいの場

- ◆デジタル化により行政手続きの利便性が高まる一方で、市民と行政との信頼関係を高めるためには対面のコミュニケーションがより一層、重要になっていくと考えられます。
- ◆新庁舎では、市民の『まちづくり』への参画など、協働・市民交流の場（スペース）を充実させます。
- ◆また、駅前という立地条件を活かすため、閉庁日も含めた市役所の活用（空き会議室や交流スペース等を使ったサークル活動や体験教室、イベントの開催、自習、テレワーク等）について検討します。

4 感染症リスクの低減

- ◆庁舎における感染防止対策の徹底は、行政サービスを継続的に提供する観点からも非常に重要です。
- ◆新庁舎では、ゆとりある空間の確保や十分な換気、適切な環境管理等により、感染症リスクを低減させ、安心して利用できる市役所を目指します。

5 駅前周辺整備による利便性の向上

(1) 駅周辺の整備

- ◆近鉄御所駅を北に100mほど移設し、複合施設と近鉄・JRの駅前が一体となった駅前空間を整備します。
- ◆複合施設は近鉄御所駅西側の市有地に整備し、近鉄御所駅の改札を出たらすぐに複合施設（市役所・商業施設等）にアクセスできるようにします。
- ◆JR御所駅からは近鉄御所駅や複合施設へ安全にアクセスできるバリアフリーの東西歩行者動線を整備します。
- ◆国道24号の安全・安心な歩行空間（南北歩行者動線）を整備します。
- ◆御所IC周辺から駅前への東西アクセス道路を整備します。…等

(2) 交通拠点（交通結節点）となる複合施設

- ◆新庁舎周辺は、近鉄やJR、路線バス、コミュニティバスなどの公共交通が集まる交通結節点となります。
- ◆複合施設の1階ロビーには、ゆっくり休憩や読書などをしながら公共交通を待つこともできる空間の整備を検討します。
- ◆また、デジタルサイネージによる公共交通の発着情報の発信等を検討します。

4 - 2 導入機能及び規模

(1) 導入機能

ア 市役所機能

基本的に、庁舎計画において位置づけた機能（p6 導入機能）を導入します。ただし、後述するように、会議室等については、交流機能の一部として扱います。

イ 交流機能

庁舎計画において「まちづくりの拠点となる庁舎」として新庁舎への導入を位置付けている多目的スペースには、市民利用も可能とする会議室等の貸スペースを交流機能の一部として導入します。また、近鉄の新駅及び駅前広場と連携する、待合スペースや情報発信スペースを導入します。

ウ 生活維持機能

生活維持機能としては、周辺地域における日常的な買い物を支える商業施設（スーパーマーケット）、駅前立地の利便性を活かしたサービス系業務施設（銀行）を想定します。

商業施設は、敷地規模及び現在の商業施設機能から食品主体の大型スーパーマーケット（SSM）を想定します。

(2) 施設規模

ア 市役所施設

市役所機能の面積は、庁舎計画において設定した規模の 6,000 m²とします。ただし、交流スペース等の付加機能スペースの一部、会議室等の一部については交流施設で確保することとし、市役所機能単独の面積は 5,000 m²とします。

イ 交流施設

交流機能の面積は、市役所機能と兼用する会議室等の交流スペース 1,000 m²に、駅に接する低層部での市民利用スペース 500 m²を加えた、1,500 m²とします。

ウ 生活維持施設

生活維持施設として想定する商業施設及び業務施設として確保する面積は、近隣店舗を参考にそれぞれ 4,000 m²程度と 1,000 m²程度とし、生活維持施設全体は最大で 5,000 m²程度とします。また、商業施設については、床面積の 65～70%を店舗面積（2,600～2,800 m²）と設定します。

■機能別面積

機能区分		面積	備考
市役所		5,000 m ²	
交流施設		1,500 m ²	市役所機能との兼用 1,000 m ² を含む。
生活維持施設	商業施設	4,000 m ²	店舗面積：2,600 m ² ～2,800 m ² （専用比率：65～70%）
	業務施設	1,000 m ²	
	小計	5,000 m ²	
合計		11,500 m ²	

(3) 駐車場

ア 市役所・交流施設

市役所及び交流施設に必要な駐車場の規模は、庁舎計画において設定した規模（現庁舎同等）の 80 台を確保します。

イ 商業施設・業務施設

商業施設に必要な駐車場の規模は、大規模小売店舗立地法の規定から算定した場合、駅前商業地に立地することから、必要台数は 100 台程度となります。ただし、既存の駅周辺施設の利用状況を考慮すると、駅前立地であっても自動車利用が多くなると考えられることから、その他地区での算定値を参考に 160 台程度と設定します。

業務施設の駐車場については、商業施設に必要な台数に含めるものとします。

■大規模小売店舗立地法に基づく必要駐車台数

地区	人口	駅からの距離	算定必要台数		確保台数
			店舗 2,600 m ²	店舗 2,800 m ²	
商業	10 万人未満	50m	90 台	99 台	約 160 台
その他地区			143 台	157 台	

ウ 駐車場利用特性を考慮した台数

商業施設の駐車場利用は土日・祝日に多くなる傾向がある一方、市役所及び業務施設の駐車場利用は平日に多くなる傾向があります。

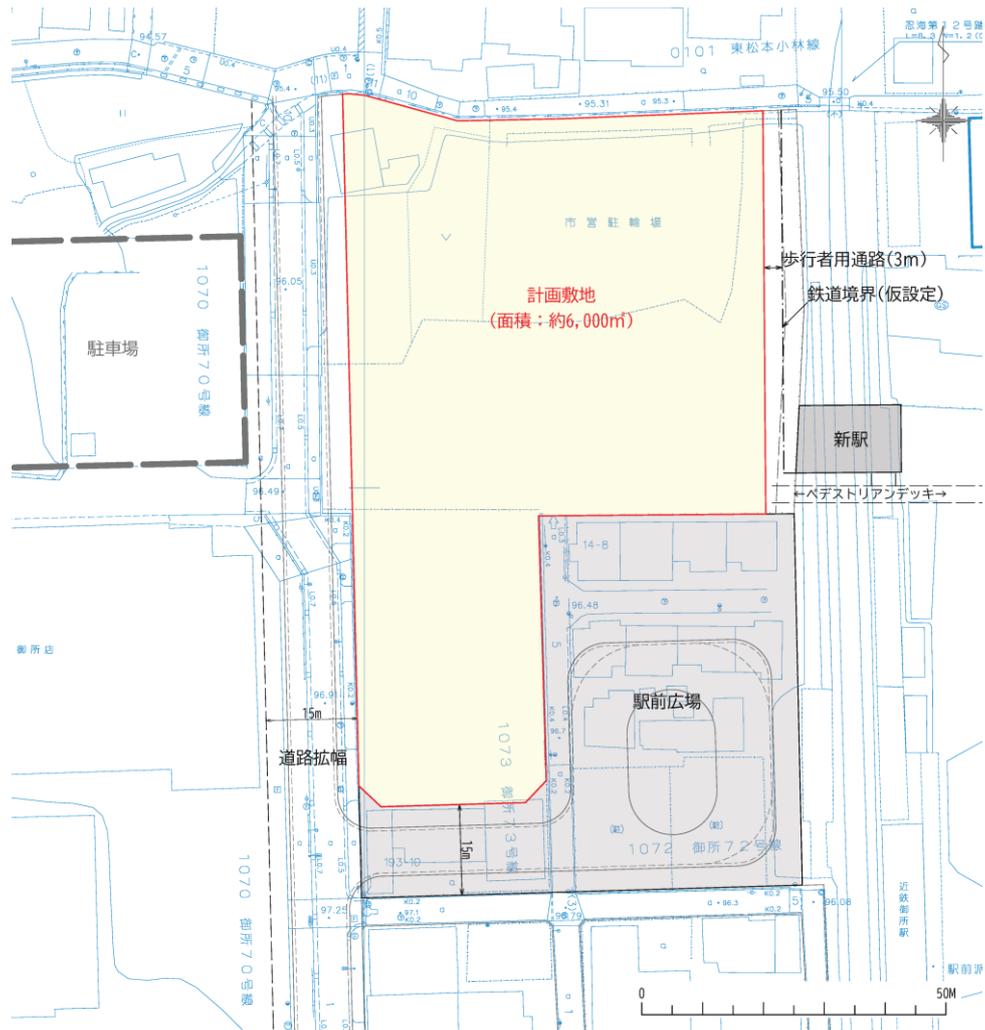
そこで、商業施設のピーク時には市役所用の公用車を除く 50 台分を利用することができるため、商業施設専用の駐車場として 110 台以上を確保し、繁忙期に市役所駐車場を含めて 160 台以上を確保することを検討します。

4 - 3 土地利用

(1) 建設敷地

近鉄御所駅周辺における道路等公共施設の配置計画を踏まえ、複合施設の建設敷地を下図のとおり設定します。敷地面積は約 6,000 m² となります。

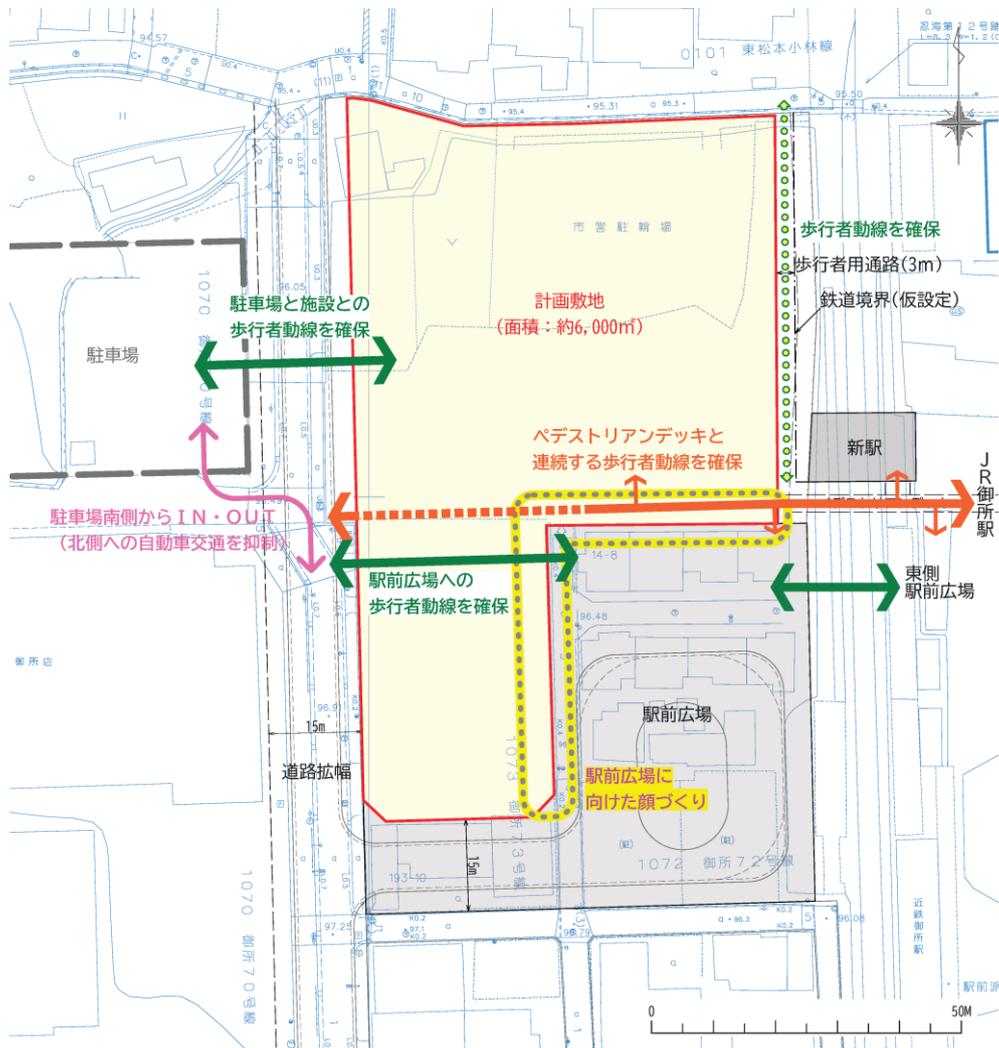
また、市道御所 70 号線を挟んだ西側のライフ駐車場部分を複合施設用の駐車場整備用地として設定します。



※駅前広場、新駅の配置はイメージです。

北側	市道東松本小林線に接道
東側	近鉄との境界から幅員 3m を確保した歩行者用通路を境界
南側	整備予定の駅前広場及び取付道路に接道
西側	拡幅整備予定の市道御所 70 号線に接道

(2) 土地利用方針



※駅前広場、新駅の配置はイメージです。

①東西動線の確保	地上部において、駅前広場と複合施設西側を連絡する歩行者動線を確保します。
②JR・近鉄両駅への動線の確保	JR御所駅、近鉄御所駅と連絡する歩行者動線をペデストリアンデッキ等により確保し、複合施設に接続します。
③駅前広場と一体となる顔づくり	複合施設の駅前広場に面する部分は、駅前広場と一体的な利用が行えるよう配慮します。
④近鉄線西側に歩行者動線の確保	計画地北側から近鉄御所駅への歩行者動線として、歩行者専用道路等を整備します。
⑤駐車場への歩行者動線の安全確保	市道70号線の駐車場利用者が横断する部分への交通量を減らすため、駐車場への出入口位置を南側に設けます。

4 - 4 施設計画

(1) 合築型と分棟型の比較

土地利用方針に従い複合施設を配置する場合、市役所施設と交流施設、及び生活維持施設を1棟の建物として整備するパターン(=合築型)、市役所施設とその他施設を別棟として整備するパターン(=分棟型)の2つが考えられます。

以下に、合築型と分棟型に対して、①土地利用、②周辺家屋への影響、③窓口(行政手続き)、④各課レイアウト、⑤セキュリティ、⑥コスト、⑦災害(大規模地震)の視点から、比較検討します。

表：合築型と分棟型の比較

	合築型	分棟型
施設配置イメージ		
概要	市役所施設と生活維持施設、交流施設を一棟の建物として整備。1～2階は主に店舗、3階より上層が市役所として整備。	市役所棟と交流棟(生活維持施設、交流施設)を分けて整備。2つの建物は渡り廊下で接続。
①土地利用	敷地(市有地)北側に建物を配置するため、駅前空間(敷地南側)にゆとりがあり、交通広場や駐車場、環境空間など様々なレイアウト、施設配置に対応可能。	敷地(市有地)全体に建物を配置するため、庁舎周辺の土地に余裕が少なく、駅前広場等のレイアウトや施設配置が制限される。
②周辺家屋への影響	複合施設は5～6階建てとなることが見込まれ、周辺家屋へ圧迫感を与える恐れがある。	市役所棟は4～5階建てが想定されるが家屋からは離れている。また、交流棟は3階建てとなるため、周辺家屋への影響を小さくできる。
③窓口(行政手続き)	行政手続きのために3階まで登る必要があるなど分かりにくい。	行政手続きの大部分は市役所棟の1～2階で可能で分かりやすい。

④各課レイアウト	床面積にゆとりがあるため、 関係課室を集約しやすい 。(1フロアあたりの市役所床面積は1800~2000㎡を想定) ◎	合築型に比べるとコンパクトになるが、市民交流機能などは交流棟で整備するため、 行政手続きや執務機能のみを集約でき、分かりやすい 。(1フロアあたりの市役所床面積は1500㎡程度想定) ○
⑤セキュリティ	市役所と生活維持施設等の動線が交錯する部分があり、また、施設の利用時間も異なることから、 セキュリティ対策に工夫が必要 。 ▲	市役所棟と交流棟の動線を区分しやすく、 セキュリティ対策が容易 。 ○
⑥コスト	市役所に求められる耐震性能で建物全体を整備することになるため、 コスト高 となる。 ▲	棟毎に用途に応じた耐震性能で整備できるため、合築に比べて コストを抑えることができる 。※会議室は主に市民交流施設として交流棟に整備するなど、合築に比べて市役所(交流棟)の延べ床面積の縮減が可能。 ◎
⑦災害(大規模地震)	震災後、生活維持施設(食料品や日用品の供給)を 比較的早期に再開可能 ○	建物の損傷状況によっては、生活維持施設(食料品や日用品の供給)の 再開までに時間を要する 恐れがある。 ▲

赤字…メリット 青字…デメリット

(2) 施設配置の方針

地上階に市役所機能を配置でき、市民にとって分かりやすいことや、合築型に比べて周辺家屋への影響を小さくできること、建築コストの縮減が可能であることから、複合施設は分棟型を採用します。

(3) 複合施設の機能構成

施設配置の方針に従い、複合施設の構成は、分棟型として、市役所棟と交流棟が渡廊下で結ばれる形式とします。

市役所棟は、市役所施設により構成します。

1階・2階は、窓口空間を中心とするフロア構成とし、窓口主体の執務スペース、待合ロビー、エントランスや総合案内を配置します。

3階は、業務中心の執務スペース及び、幹部職員の執務スペース、災害対策本部(平常時は会議室として利用)を配置します。

4階は、3階同様、業務中心の執務スペース及び、議場をはじめとする議会関係諸室を配置します。

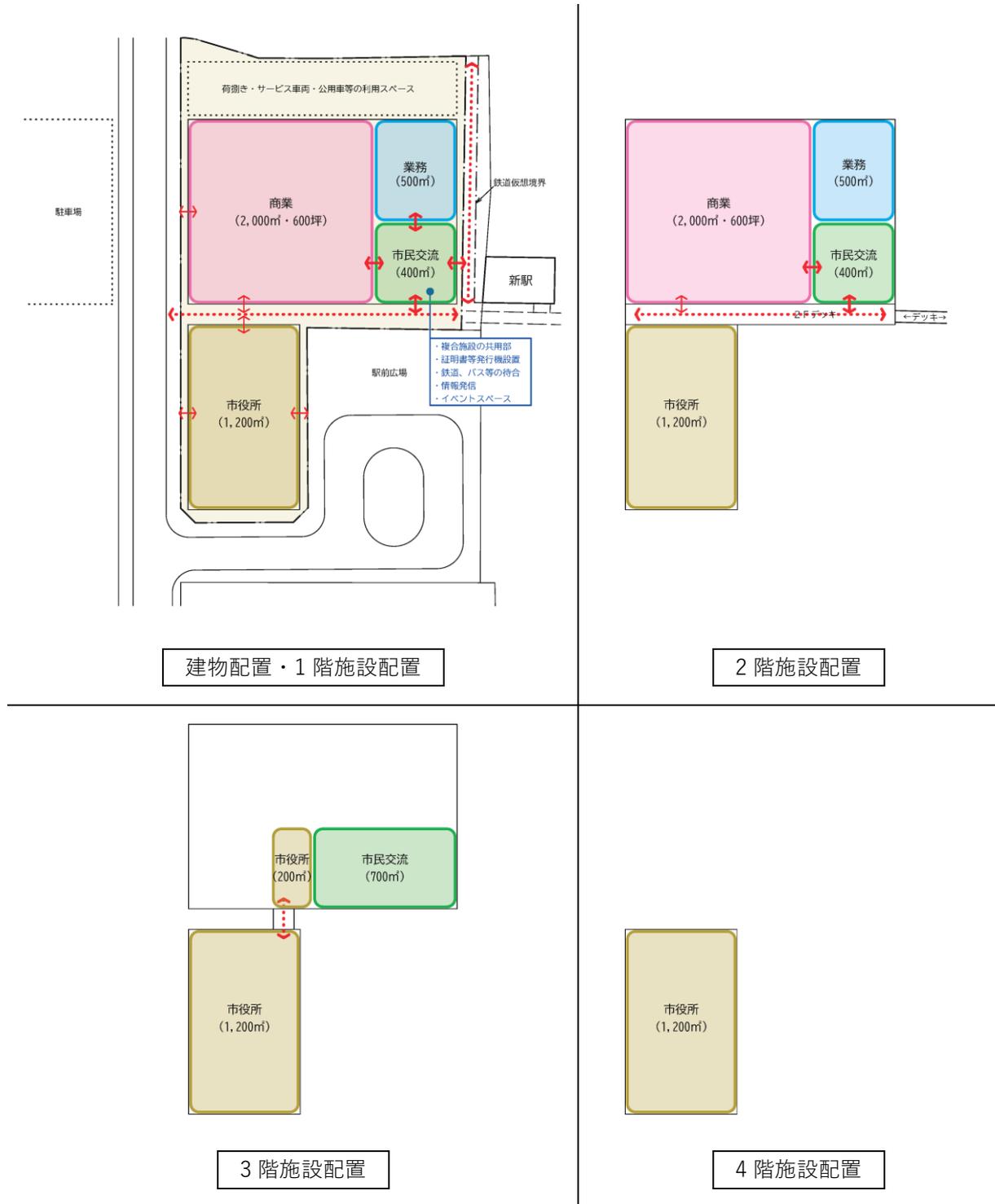
交流棟は、生活維持施設と市民交流施設により構成します。

1階は、近鉄御所駅と連続するように、市民交流施設のうち多目的スペースを配置し、電車の待合機能や、御所市のプロモーション機能、イベント機能等、多目的な利用を行います。

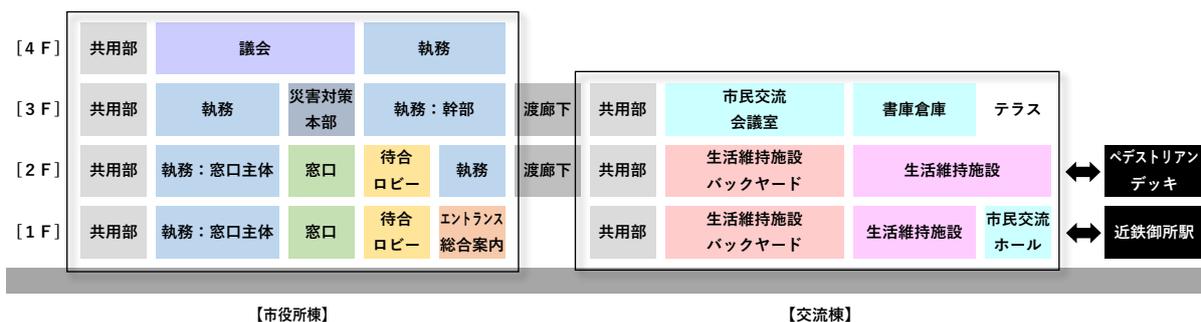
また、1階・2階に渡り、商業機能やサービス系業務機能を中心とする生活維持施設を配

置します。商業機能は敷地西側の駐車場に面して正面を向く構成とし、敷地北側に配置した荷解きスペース側にバッグヤードを設けます。

3階は、市民交流施設のうち会議室を配置します。この会議室は、市民利用に加えて市役所の利用も想定したものとします。また、市役所の書庫や倉庫も配置します。



図：複合施設の機能構成



図：複合施設のフロアイメージ

(4) 耐震性能の確保に向けた検討

市役所棟は、災害対策活動の拠点としての機能を十分に発揮する必要があることから、国土交通省が定める「官庁施設の総合耐震・耐津波計画基準」の、構造体Ⅰ類、建築非構造部材A類、建築設備甲類をめざします。

構造形式については、市役所棟、交流棟ともに、比較的低層の建築物となることから耐震構造の採用を前提としますが、再度、設計段階において、構造、規模、形状やコスト等の詳細な検討を行い、もっとも適切な形式を選定します。

表：耐震安全性の目標

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。(重要度係数 1.5)
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている。(重要度係数 1.25)
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。(重要度係数 1.0)
建築非構造部材	A類の外部及び特定室	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類及びA類の一般室	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

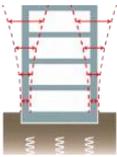
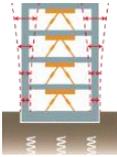
※構造体：梁、柱、床、壁など建物に加わる力を支える部位

非構造部材：外壁、扉、ガラス、天井、間仕切りなどの部材

建築設備：電気、通信、給・排水、消火、空調など建物に付帯する設備

※特定室：活動拠点室、活動支援室、活動通路、活動上重要な設備室、危険物を貯蔵又は使用する室等

表：構造形式の比較

	耐震構造	制振構造	免震構造
概念図			
特徴	柱、梁、壁等を堅固にすることで地震の揺れに耐える。	柱、梁の間等に地震の揺れを減衰する装置（ダンパー等）を設置し、揺れを抑制する。	建物と地盤の間に免震装置を設置し、地震の揺れを建物へ伝えにくくする。
建物に生じる揺れ	上層階になるほど揺れが大きくなる。	上層階になるほど揺れが大きくなるが、揺れを小さくすることができる。	建物そのものが揺れにくくなる。
大地震時の建物損傷	地震の規模によっては、柱、梁、壁に損傷が生じる可能性がある。	ダンパー等により地震エネルギーを吸収でき、柱、梁、壁の損傷を抑えることができる。	地震エネルギーを吸収する免震層により、建物全体の揺れを軽減し、建物の損傷が少ない。
大地震時の室内・什器	揺れが大きくなる上層階では、固定が不十分な什器等が移動、転倒する恐れがある。	揺れが大きくなる上層階では、固定が不十分な什器等が移動、転倒する恐れがある。	揺れが小さくなるため、什器等の移動、転倒が生じにくくなる。
建築コスト	100	105～	110～
維持管理	一般的な維持管理	一般的な維持管理	一般的な維持管理に加え定期点検が必要
工期	100	100	110～

5 事業計画

5-1 事業実施方針

(1) 事業区分

複合施設の整備及び管理運営の主体は御所市です。

ただし、生活維持施設として想定する商業施設（スーパーマーケット）及び業務施設（銀行）は、各施設の運営事業者（以下、「生活維持施設運営者」という。）が運営します。

御所市は、生活維持施設運営者を誘致し、複合施設の一部を貸し付けます。よって、生活維持施設については、建物躯体の整備及び管理運営の主体は御所市となり、店舗内装の整備及び管理運営の主体は生活維持施設運営者となります。

以上の整理に基づき、複合施設の建物（生活維持施設の店舗内装を除く）の整備等を対象とした「駅前複合施設整備等事業」と、生活維持施設の店舗内装の整備・運営等を対象とした「駅前複合施設生活維持施設運営事業」の2つの事業に区分します。

施設区分		整備の主体	管理運営の主体	事業区分
市役所施設		御所市	御所市	駅前複合施設 整備等事業
交流施設 (建物共用部含む)				
生活維持施設	建物躯体			
	店舗内装	生活維持施設 運営者	生活維持施設 運営者	駅前複合施設 生活維持施設運営事業

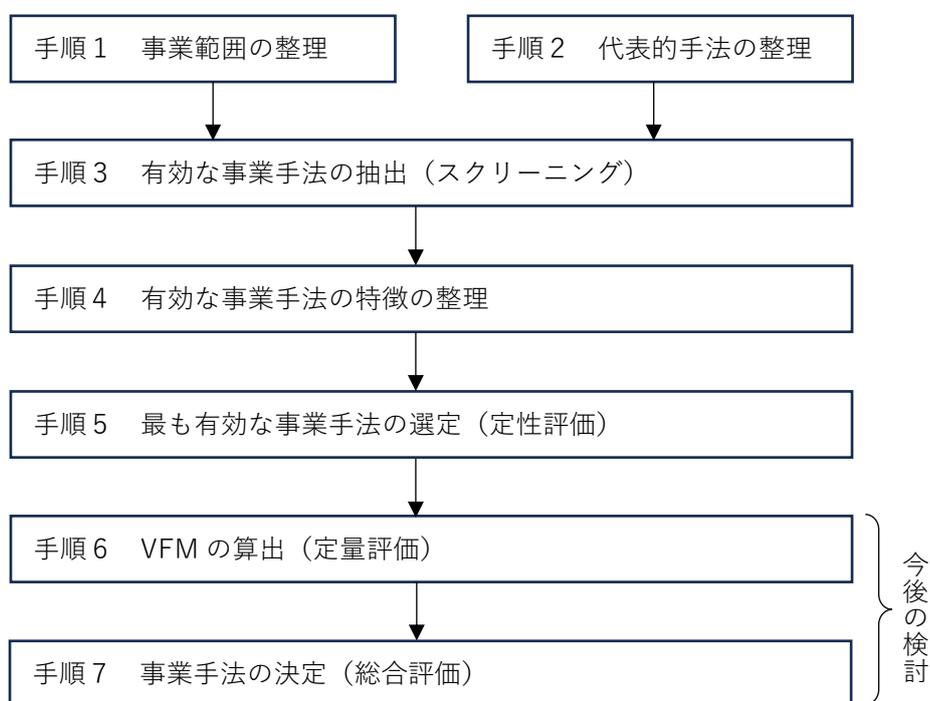
(2) 駅前複合施設整備等事業

市役所施設、交流施設、生活維持施設により構成される駅前複合施設を一体的に整備・運営することを目指します。また、本事業を PPP/PFI 事業により実施する場合は、民間事業者（以下、「PPP/PFI 事業者」という。）が担うことが可能な業務を包括発注することを検討します。

ア 事業手法の検討

複合施設整備における事業手法の検討を以下の手順に沿って実施します。

ただし、現段階（近鉄御所駅西側市有地における複合施設整備の検討）においては、「手順 5 最も有効な事業手法の選定（定性評価）」まで検討を進め、定量評価を含めた総合評価及び最終的な決定については、今後実施するものとします。



手順 1 事業範囲の整理

事業手法の検討の前提となり、かつ、選択に大きな影響を及ぼす事業範囲を整理します。

■対象業務

本事業では、複合的な施設（生活維持施設の店舗内装を除く）の設計、建設、維持管理、運営を対象業務とします。ただし、運営は、交流施設に限定し、地方自治法第 244 条第 1 項に定める「公の施設」に位置付ける場合を想定します。

■包括発注の範囲

事業範囲としては、民間事業者が受託可能なものを包括することにより、業務の効率化やサービスの向上を期待することができます。

PPP/PFI 事業者（民間）が担うことが可能な業務は下表のとおりです。

施設区分		設計	建設	維持管理	運営
市役所施設		民間	民間	民間	市 ※1
交流施設 (建物共用部含む)		民間	民間	民間	市 ※2
生活維持施設	建物躯体	民間	民間	民間	
	店舗内装	(駅前複合施設生活維持施設運営事業)			

※1 市役所は地方自治法第 244 条第 1 項に定める「公の施設」にあたらなため、市が直営します。

※2 交流施設は「公の施設」に位置付けた場合、指定管理者制度を活用し、PPP/PFI 事業者に運営を委ねられます。ただし、現時点で施設の位置付けは決定していません。

手順2 代表的手法の整理

複合施設の整備において、比較対象となる代表的な事業手法（民間活力手法及び従来方式）には、下表のものがああります。

事業手法		事業の内容
従来方式		基本設計、実施設計、建設、維持管理を個別に民間事業者に発注。
PFI	BT	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し竣工時点で市に所有権を移転する。維持管理業務については、別途事業として実施。
	BTO	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し竣工時点で市に所有権を移転した上で、事業期間中の維持管理業務を実施する。
	BOT	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し、所有したまま、事業期間中の維持管理業務を実施し、事業期間終了時に市へ所有権を移転する。
DB		性能発注により庁舎の設計と施工を DB 事業者へ一括発注する。維持管理業務については、別途業務として実施。
DBO		性能発注により庁舎の設計と施工、維持管理業務を DBO 事業者へ一括発注する。

※用語解説

- ・ PFI : 公共施設等の設計・建設・維持管理運営の全部または一部を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。(Private Finance Initiative)
※「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」に基づく
- ・ BT : 民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転する方法。施設の維持管理運営は事業範囲外。(Build Transfer)
- ・ BTO : 民間が公共施設等を整備した後、施設の所有権を公共に移転したうえで、民間が施設の維持管理運営を行う方式。(Build Transfer Operate)
- ・ BOT : 民間が公共施設等を整備し、一定期間施設を維持管理運営した後、公共にその施設の所有権を移転する方式。(Build Operate Transfer)
- ・ DB : 民間が公共施設等の設計・建設を一括して行い、施設の所有、維持管理運営、資金調達は公共が行う手法。(Design Build)
- ・ DBO : 民間が公共施設等の設計・建設・維持管理運営を一括して行い、施設の所有、資金調達は公共が行う手法。(Design Build Operate)

手順3 有効な事業手法の抽出（スクリーニング）

代表的手法のうち、現時点で想定される事業条件に合致しないものを除外し、絞り込みを行います。

複合施設の整備にあたっては、事業範囲で整理した通り、事業範囲として設計、建設、維持管理、運営（※）を含めることが可能な事業手法を優先します。

※運営については、交流施設を「公の施設」に位置付ける場合を想定しています。

事業手法		事業の内容（再掲）	包括委託の可否 (設計・建設・維持管理・運営)
従来方式		基本設計、実施設計、建設、維持管理を全て個別に民間事業者が発注。	不可
PFI	BT	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し竣工時点で市に所有権を移転する。維持管理業務については、別途事業として実施。	不可
	BTO	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し竣工時点で市に所有権を移転した上で、事業期間中の維持管理業務を実施する。	可能
	BOT	性能発注により PFI 事業者が庁舎を整備し、所有したまま、事業期間中の維持管理業務を実施し、事業期間終了時に市へ所有権を移転する。	可能
DB		性能発注により庁舎の設計と施工を DB 事業者へ一括発注する。維持管理業務については、別途業務として実施。	不可
DBO		性能発注により庁舎の設計と施工、維持管理業務を DBO 事業者へ一括発注する。	可能

以上により、有効な事業手法として、PFI (BTO)、PFI (BOT)、DBO の 3 種を抽出（スクリーニング）します。

手順4 有効な事業手法の特徴の整理

有効な事業手法として抽出した PFI (BTO)、PFI (BOT)、DBO の3種について、項目別に特徴や影響を整理します。

「民間への権限委譲」、「行政負担の軽減・平準化」、「事業の持続性」を大項目として、事業手法の比較を行っています。

ただし、比較の結果、いずれの手法も本事業に適さないと判断される場合は、従来方式をとる可能性があります。そのため、参考として従来方式を比較対象に加えています。

有効な事業手法の比較

	従来方式 (参考)	PFI		DBO				
		BTO	BOT					
民間への権限委譲								
性能発注・包括委託・長期契約	-	民間事業者は個別業務の範囲内で工夫を發揮できる	○	民間事業者は事業範囲全体で工夫を發揮できる	○	民間事業者は包括委託の範囲全体で工夫を發揮できる	○	民間事業者は包括委託の範囲全体で工夫を發揮できる
改修の判断	-	施設所有者である市が改修の判断を行う	-	施設所有者である市が改修の判断を行う	○	施設所有者である民間事業者が改修の判断を行う	-	施設所有者である市が改修の判断を行う
行政負担の軽減・平準化								
負担平準化	-	整備費のうち起債調達による部分を除き、竣工時に一括して支出	○	起債と民間資金の併用により整備費全体の負担を平準化	○	起債と民間資金の併用により整備費全体の負担を平準化	-	整備費のうち起債調達による部分を除き、竣工時に一括して支出
ライフサイクルコスト削減	-	個別業務の範囲内でコスト削減を図る提案が期待できる	○	事業全体を通じたコスト削減を図る提案が期待できる	○	事業全体を通じたコスト削減を図る提案が期待できる	○	事業全体を通じたコスト削減を図る提案が期待できる
			▲	民間資金活用・SPC 設立によりコストが増える	▲	民間資金活用・SPC 設立によりコストが増える	▲	民間事業者が施設を所有するためコストが高くなる
事業の持続性								
デフォルトリスク	-	分離発注のため事業者の倒産の影響は限定的	-	SPC の設立により、個別の事業者の倒産の影響を抑制	-	SPC の設立により、個別の事業者の倒産の影響を抑制	▲	維持管理・運営事業者の倒産によりサービスが中断するリスクあり
品質確保	-	個別業務ごとに検査を実施	○	多段階のモニタリングにより品質を確保	○	多段階のモニタリングにより品質を確保	-	個別業務ごとに検査を実施

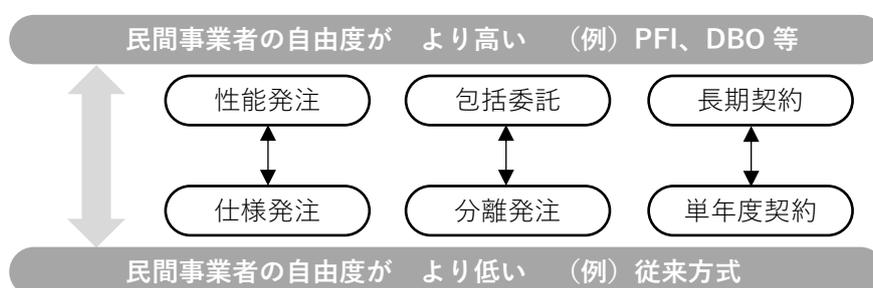
凡例：それぞれの特徴の事業への影響 ○メリット、▲デメリット、-その他

■民間への権限委譲

(性能発注・包括委託・長期契約)

- ・PFIを含む民活手法では、民間事業者の自由度を尊重し、民間ノウハウの引き出しを図ります。特に、PFI (BTO、BOT) や DBO は、発注・契約の形態として、「性能発注」「包括委託」「長期契約」を備えることから、民間事業者は事業範囲全体の中で、業務の効率化やサービスの向上に向けた工夫を凝らすことができます。
- ・一方、従来方式では設計、建設、維持管理、運営を個別に発注します。建設は設計仕様に基づき、維持管理や運営は施設仕様を前提とするなど、民間事業者は所与の条件の範囲内で工夫することとなります。

発注・契約条件と民間事業者の自由度との関係



(改修の判断)

- ・長期の事業では、期間中に建物や設備の耐用年数を超えることや災害等で損傷する場合があります。その際に改修の実施や内容の判断は、原則として、施設の所有者が行います。
- ・3種の事業手法のうち、PFI (BOT) は事業期間中、民間事業者が施設を所有します。民間事業者は、自身が担う維持管理や運営への影響も勘案して、適切な判断を下すことができます。
- ・本事業では、建物（生活維持施設の店舗内装を除く）の維持管理を事業範囲に含みませんが、運営は範囲に含まないか、交流施設に限定します。このような状況で、かつ、建物・設備が新しい場合は、民間事業者が改修の判断を行う効果はあまり大きなものとはなりません。

事業手法別 施設所有者の整理

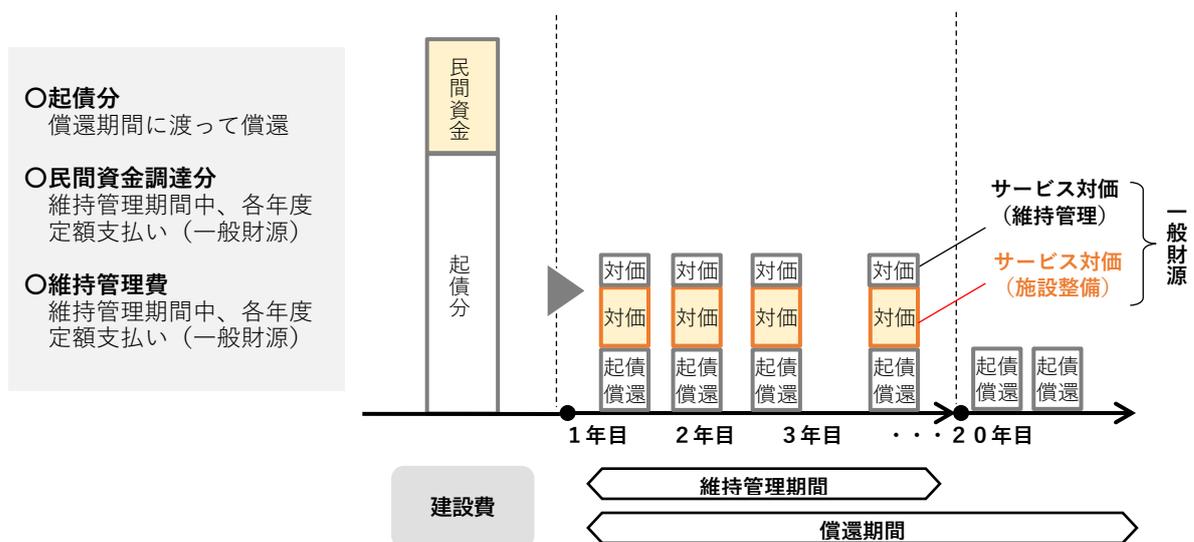
	従来方式 (参考)	PFI		DBO
		BTO	BOT	
建設期間中	市	民間事業者	民間事業者	市
竣工後	市	市	民間事業者 ※事業期間満了時に 市に所有権移転	市

■行政負担の軽減・平準化

(負担平準化)

- ・従来方式及び DBO 方式では、整備費の資金を、①国や県からの交付金・補助金、②市による起債、③市費等により調達します。③が高額となると、一時的な予算不足から事業推進に支障が生じる可能性があります。
- ・PFI (BTO または BOT) では、従来方式の③に代わり、民間資金を活用することで、市の財政負担を長期に平準化することが可能です。資金調達の多様化により、事業をより円滑に推進することが可能です。

PFI (BTO・BOT) における財政負担と支払いイメージ



(ライフサイクルコスト削減)

- ・性能発注・包括委託・長期契約の項で解説のとおり、PFI (BTO、BOT) や DBO では、民間事業者は事業範囲全体の中で、業務の効率化を工夫できます。よって、ライフサイクルコスト削減についても従来方式より大きな効果を発揮することが期待できます。
- ・なお、PFI (BTO または BOT) では、民間資金活用による支払利息や S P C の管理経費等、従来方式にはないコストが発生します。また、PFI (BOT) は施設所有により、維持管理コストが大きくなる傾向があります。

PFI (BTO・BOT) におけるライフサイクルコスト削減イメージ

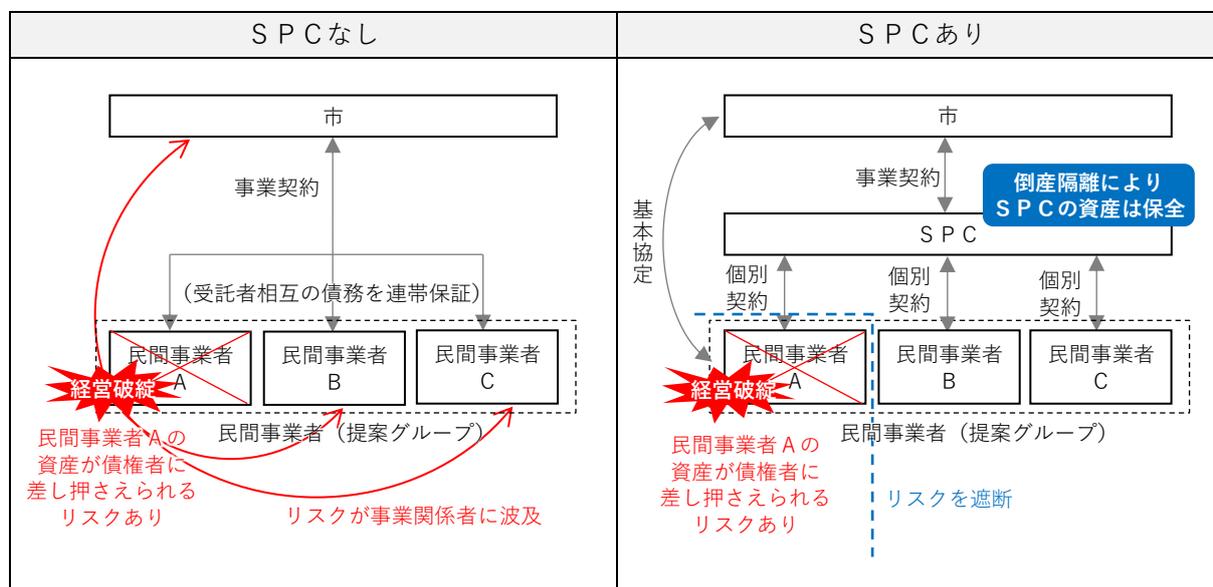


■事業の持続性

(デフォルトリスク)

- ・PFI (BTO または BOT) 及び DBO では、市と民間事業者との長期契約を前提としています。この間、民間事業者が何らかの理由 (PFI 事業に限らない) により倒産すると、民間事業者の資産が債権者に差し押さえられる等により、公共施設の整備や持続に支障が出る恐れがあります。
- ・これを避けるため、PFI (BTO または BOT) では、民間事業者に対象事業を行う新会社「SPC (Special Purpose Company)」の設立を求めます。市は民間事業者が設立する SPC と PFI 事業契約を結びます。SPC は個々の民間事業者と個別業務 (設計、建設、維持管理、運営) の契約を結びます。この契約形態のもとでは、万が一、個々の民間事業者が倒産しても、SPC を存続させ、公共サービスの停止を防ぐことが可能です。このような倒産リスク (デフォルトリスク) を回避する手立ては「倒産隔離」と呼ばれています。
- ・PFI (BTO または BOT) では、SPC の設立が一般的ですが、PFI (BT) や DBO では SPC の設立を求めない例も見られます。このうち、DBO は長期の維持管理・運営を委託することから、倒産隔離を行わない場合は倒産リスクによる影響を留意する必要があります。

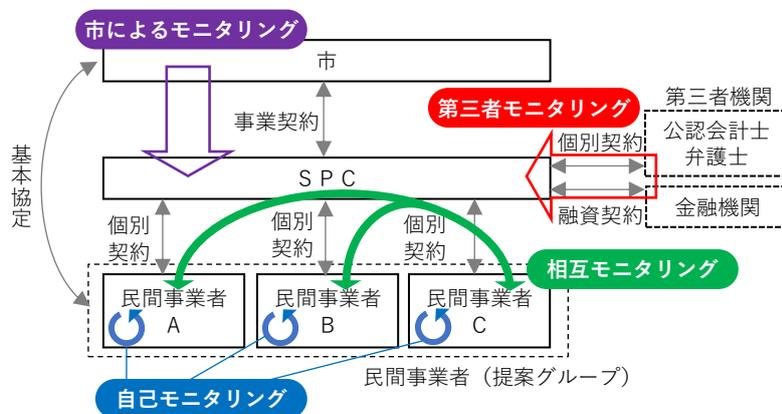
SPC の有無によるデフォルトリスクの差異イメージ



(品質確保)

- ・ PFI (BTO、BOT) や DBO では、事業期間にわたり、民間事業者が提供する公共サービスの水準を満たしているか、市または事業者自身が監視 (モニタリング) します。
- ・ 市は、民間事業者による業績報告の確認や、市自ら任意の検査等を実施します。
- ・ 個別業務を担う事業者自身が行うモニタリングを自己モニタリング、事業提案を行ったグループ内の他の事業者同士が行うモニタリングを相互モニタリング、民間事業者が外部 (会計事務所や法律事務所等) に実施を委ねるモニタリングを第三者モニタリングと言います。
- ・ SPC を設立する場合、会社の経営の健全性を担保のため、これらのモニタリングを組み合わせるケースが見られます。

モニタリングのイメージ (SPCを設立する場合)

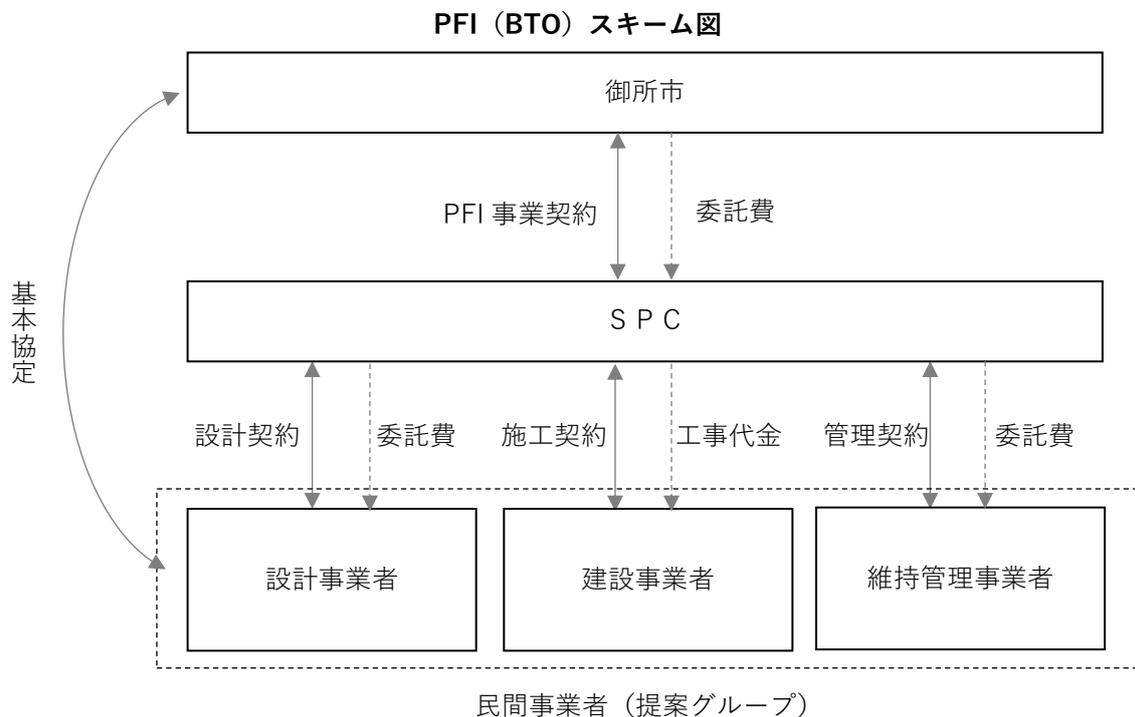


手順5 最も有効な事業手法の選定（定性評価）

■PPP/PFI 事業として最も有効な事業手法

これまでの検討を踏まえ、PPP/PFI 事業である、PFI (BTO)、PFI (BOT)、DBO の3種のうち、本事業に最も有効な事業手法として、PFI (BTO) を選択します。

選定手法	PFI (BTO)
選定理由 (定性評価)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者は設計、建設、維持管理の事業範囲全体で工夫を発揮できる。これにより、従来方式と比べ、ライフサイクルコストの削減が期待できる。 ・事業範囲に運営が含まれない、または限定的のため、事業期間中に施設を民間事業者が保有する必要性が低い。 ※ 施設特性上、PFI (BOT) のメリットを発揮できない ・民間資金を活用し、整備費全体の負担の平準化を図る。 ・デフォルトリスクの回避が重要となるため、民間事業者による SPC の設立を義務づける。 ・SPC の設立にあわせ、多段階のモニタリングの実施を求め、公共サービスの水準の維持・向上に繋げる。 ・従来方式と比べ、民間資金活用や SPC 設立によるコストが増加するが、必要な費用として許容する。(別途 VFM により妥当性を評価する)



※PFI 事業の実施にあたっては、設計事業者・建設事業者・維持管理事業者により構成される民間事業者（提案グループ）を選定する。

※市と選定された民間事業者各社は基本協定を締結し、協定に基づいて民間事業者は SPC を設立する。SPC の設立後、市と SPC が PFI 事業契約を締結し、事業を開始する。

■PFI（BTO）と従来方式の比較

PFI（BTO）を従来方式と定性的に比較します。

「民間への権限委譲」の観点からは、PFI（BTO）は、性能発注、包括委託、長期契約という発注・契約形態をとることにより、民間事業者は事業範囲全体で工夫を発揮することができることがメリットです。

「行政負担の軽減・平準化」の観点からは、従来方式では整備費のうち起債調達による部分に限定して負担の平準化を図るのに対し PFI（BTO）は起債と民間資金の併用により整備費全体の負担を平準化できる点でメリットがあります。

ライフサイクルコストとしては、PFI（BTO）では「民間への権限委譲」の効果として事業全体を通じたコスト削減を図る点が期待されるものの、一方で、民間資金活用や SPC 設立というコスト増となる要因もあります。よって、別途に VFM を算出して定量的に比較した上での判断が必要です。

「事業の継続性」の観点からは、PFI（BTO）では「民間への権限委譲」を図るために、事業期間中の経営破綻等、デフォルトリスクへの対応が不可欠です。一定のコストが生じますが、SPC の設立を義務化することで、リスクを抑制できます。

加えて、多段階のモニタリングの提案を求めることで、経営悪化の予防や早期把握により、事業の安全性を高めると同時に、自律的に公共サービスの質の維持・向上を図ることが期待できます。

従来方式と PFI（BTO）の比較

		従来方式	PFI（BTO）
民間への権限委譲			
性能発注・包括委託・長期契約	-	民間事業者は個別業務の範囲内で工夫を発揮できる	○ 民間事業者は事業範囲全体で工夫を発揮できる
改修の判断	-	施設所有者である市が改修の判断を行う	- 施設所有者である市が改修の判断を行う
行政負担の軽減・平準化			
負担平準化	-	整備費のうち起債調達による部分を除き、竣工時に一括して支出	○ 起債と民間資金の併用により整備費全体の負担を平準化
ライフサイクルコスト削減	-	個別業務の範囲内でコスト削減を図る提案が期待できる	○ 事業全体を通じたコスト削減を図る提案が期待できる ▲ 民間資金活用・SPC 設立によりコストが増える
事業の持続性			
デフォルトリスク	-	分離発注のため事業者の倒産の影響は限定的	- SPC の設立により、個別の事業者の倒産の影響を抑制
品質確保	-	個別業務ごとに検査を実施	○ 多段階のモニタリングにより品質を確保

凡例：それぞれの特徴の事業への影響 ○メリット、▲デメリット、-その他

イ 今後の検討

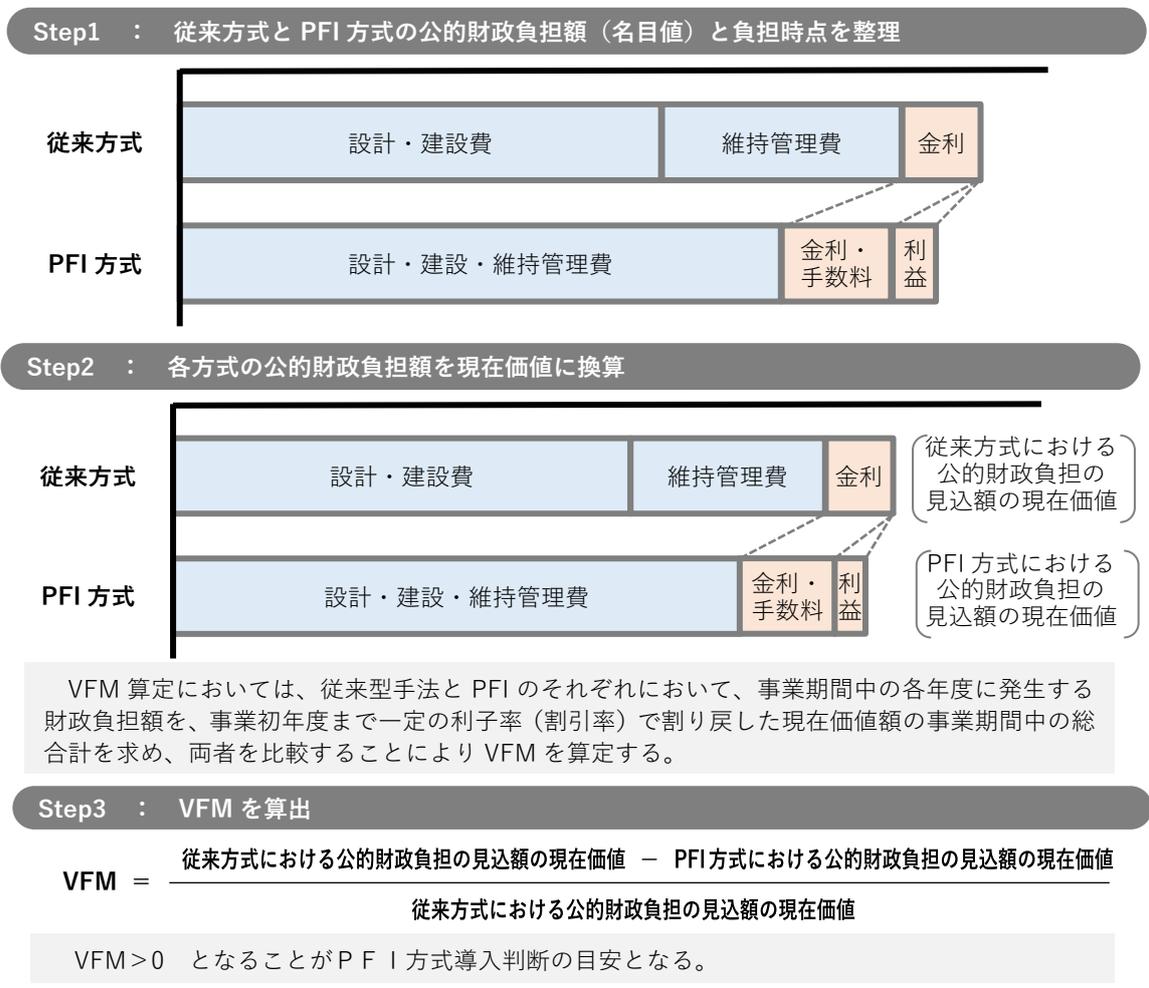
今後、PFI (BTO) と従来方式の定量面からの比較検討 (定量評価) を加え、複合施設の事業手法として PFI (BTO) が適切であるかを総合的に評価します。

■VFM の算出 (定量評価)

最も有効な事業手法として選定した PFI (BTO) について、その妥当性を定量的に評価する方法として、VFM を算出します。

VFM (Value for Money) とは、支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方であるとともに、それを数値化する指標の名称でもあります。指標としての VFM は、従来方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合を表します。

VFM の算出イメージ



■ 事業手法の決定 (総合評価)

PFI (BTO) と従来方式を、VFM (定量評価) とその他定量的な評価が困難な事業特性 (定性評価) について比較し、総合的な判断により事業手法を決定します。

(3) 駅前複合施設生活維持施設運営事業

御所市は、生活維持施設運営者を誘致し、複合施設の一部を貸し付けます。

ア 事業範囲

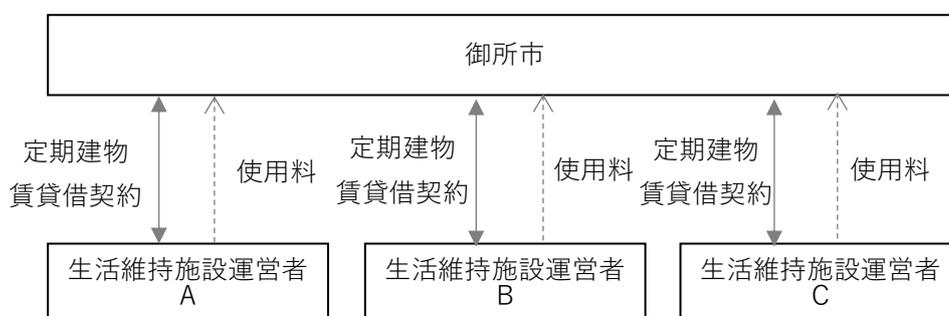
市が貸し付けた部分についての店舗内装の設計、施工、維持管理、運営は全て、生活維持施設運営者が自ら実施します。

施設区分		設計	建設（施工）	維持管理	運営
生活維持施設	建物躯体	（駅前複合施設整備等事業）			
	店舗内装	民間	民間	民間	民間

イ 事業手法

御所市は、生活維持施設運営者を誘致し、複合施設の一部を貸し付けます。なお、生活維持施設は複数となる可能性があり、個々の生活維持施設別に、施設を運営する生活維持施設運営者を定めることを想定しています。

事業手法	建物の賃貸借（定期建物賃貸借契約）
事業条件	<p>（市の役割）</p> <ul style="list-style-type: none"> 市は、複合施設の一部に生活維持施設を誘致する。誘致にあたり、施設の一部を、施設を運営する生活維持施設運営者に貸し付ける。 市は、施設の一部を生活維持施設運営者に貸し付ける間、所有者として必要な建物の維持管理を行う。 <p>（生活維持施設運営者の役割）</p> <ul style="list-style-type: none"> 生活維持施設運営者は、市から借り受けた複合施設の一部に、生活利便施設を開設する。 生活維持施設運営者は、複合施設の一部の借り受けに対し、市に使用料を支払う。 生活利便施設の店舗内装の整備および運営は全て生活維持施設運営者の責任と負担のもと実施する。



※市と生活維持施設運営者各社は複合施設の計画段階から協議を開始する。

そのため、協議に先立ち、生活維持施設の設置に関する基本協定を締結する。

5-2 事業費概算

(1) 事業費の試算

従来手法を用いた場合の複合施設整備に必要な事業費について、下記の算定条件に基づき試算します。

設計監理費については、設計や工事監理等に係る業務報酬基準である「告示 98 号（第 4 号第 2 類）」、工事費については、官庁施設の新営に必要な工事費の算定に用いる単価等を定めた基準である「令和 6 年度新営予算単価」を用いて算出しました。

表：事業費のイメージ（単価：千円・税込）

	項目	内容	金額（千円）
①	調査費	測量調査、地質調査等	25,000
②	設計委託費	Σ A～B	325,000
	A 設計費	告示 98 号（第 4 号第 2 類）	255,000
	B 工事監理費	告示 98 号（第 4 号第 2 類）	70,000
③	工事費	Σ A～D	5,237,100
	A 市役所棟	令和 6 年度新営予算単価・約 5000 m ²	2,643,300
	B 交流棟	令和 6 年度新営予算単価・約 6500 m ²	2,376,000
	C 外構	令和 6 年度新営予算単価・約 2200 m ²	71,500
	D 駐車場	令和 6 年度新営予算単価・約 7000 m ²	146,300
④	什器備品費	500 千円/人	157,000
⑤	移転費	35 千円/人	10,990
⑥	防災機器等移転費	Jアラート、防災無線等	80,000
	計		5,835,090

【備考】以下の費用は事業費に含めないものとする。

- ・交流棟における生活維持施設の内装工事費
- ・情報通信設備費及び電話交換設備費（配管配線含む）

【参考 1】改正業務報酬基準（告示第 98 号）について

建築士法第 25 条に基づいて、建築主等と建築士事務所が契約を締結する際の報酬の算定方法を示す基準が、国土交通省によって告示で定められている。この基準によって、報酬の算定に関する考え方や指針が示され、建築士事務所と建築主等の契約における報酬の枠組みが設定される。

庁舎は、建築物の類型として「第 4 号：業務施設」、建築物の用途等として「第 2 類：複雑な設計等を必要とするもの」に区分される。

報酬の算定は、直接人件費や直接経費、間接経費、特別経費、技術料などの経費要素、そして消費税相当分から構成される。これらの要素を考慮しながら、建築士事務所が提供する業務の内容や難易度に応じて、適切な報酬が算定されることになる。

【参考 2】新営予算単価について

建築物の用途や構造、階数、延べ面積などに基づいて、それに該当する類型ごとの単価（標準予算単価）を

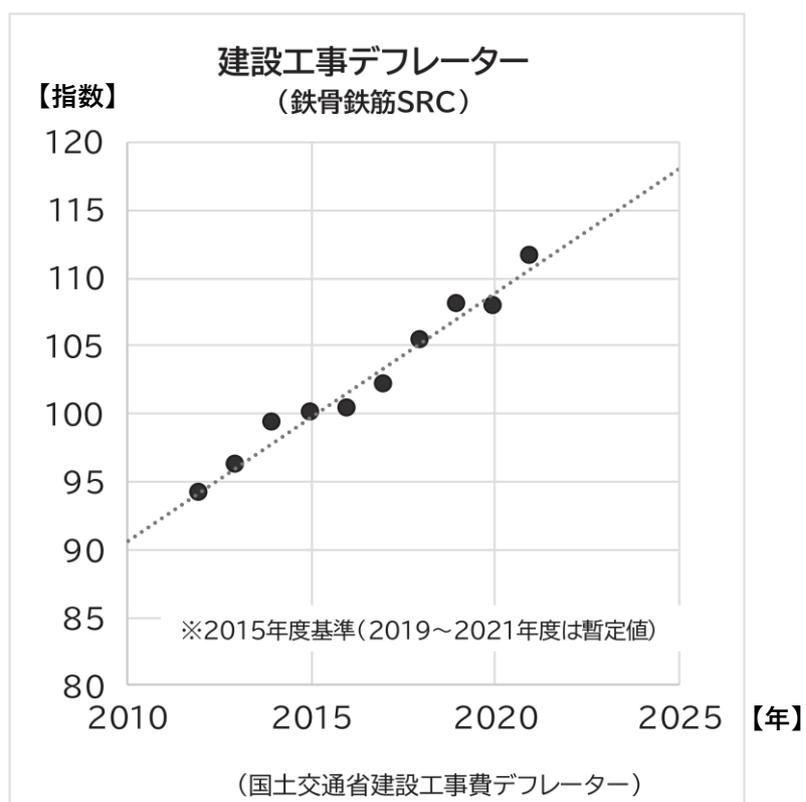
設定し、これを建物の延べ面積と掛け合わせて基本的な工事費を算出する。

加えて、「標準予算単価算出基準」を用いて、建物の特殊な要件や追加の設備などに関する加算項目を考慮して、工事費に加える必要な金額を決定する。

最終的に、消費税などの必要な額を加えて、実際の工事費を算定する。この基準に従って工事費を適正に算出することで、官庁施設の整備において、予算の適切な用途や透明性を確保することができると考えられている。

(2) 事業費に関する留意点

現段階では、複合施設整備にかかる事業費の総額として、概ね 58 億円が見込まれますが、今後の基本設計、実施設計等の検討状況や、建設資材や労務単価の変動等の経済状況に応じて、柔軟に見直しを図るものとします。



(3) 他市事例等

近年、他市において整備された庁舎における事業費、規模等を整理します。
また、参考として、本検討における数値を併記します。

表：他市事例

自治体	策定年	人口 [千人]	職員数 [人]	延べ面積 [㎡]	工事費 [百万円]	整備単価 [千円/㎡]	構造	環境配慮	事業手法
岸和田市	R04.11	189	603	13,400	7,469	557	免震	ZEB 検討	DB
鎌倉市	R04.09	172	不明	24,300	14,240	586	免震	ZEB 検討	DBO/PFI(BTO)
八千代市	R04.04	204	758	12,100	6,734	559	免震	未定	DB
桐生市	R03.04	105	555	11,500	5,950	517	免震	ZEB 検討	従来方式
総社市	R02.05	67	不明	14,000	7,130	509	免震	ZEB 検討	従来方式
松本市	R02.02	236	1,000	23,000	15,180	660	免震	NearlyZEB	DB
伊奈町	R03 年度	45	235	6,500	4,974	765	免震	未定	従来方式
免震構造平均						593			
下田市	R04.06	21	234	6,000	2,920	500	耐震	未定	従来方式
軽井沢町	R04.07	19	不明	9,200	5,800	630	耐震	ZEB	従来方式
大泉町	R03.11	41	295	7,200	5,150	715	耐震	ZEB	従来方式
耐震構造平均						615			
南相馬市	R04.08	57	415	11,000	6,200	564	未定	未定	未定
八雲町	R03.03	15	138	4,300	2,365	550	未定	未定	従来方式
構造未定平均						557			
全体平均						593			

※工事費及び整備単価は税込み

※工事費は庁舎本体工事を対象（外構、解体工事等は除く）

※人口は令和 4 年 12 月末時点

表：本計画（参考）

自治体	策定年	人口 [千人]	職員数 [人]	延べ面積 [㎡]	工事費 [百万円]	整備単価 [千円/㎡]	構造	環境配慮	事業手法
御所市	R05.6	24	301	11,500	5,019	436	耐震	未定	PFI(BTO)検討

※工事費及び整備単価は税込み

※工事費は庁舎本体工事を対象（外構、解体工事等は除く）

※人口は令和 4 年 12 月末時点

※環境配慮、事業手法は検討中（決定未了）とする

5-3 事業スケジュール

本事業のスケジュールを、「駅前複合施設整備等事業」と「駅前複合施設生活維持施設運営事業」の別に整理します。

	R5 年度	R6 年度	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度
駅前複合施設 整備等事業	実施計画策定 → 市場調査 (サウンディング) →	PPP/PFI 事業者の選定手続き 基本協定・PFI 事業契約締結		施設の設計		施設の建設	施設の供用
駅前複合施設 生活維持施設 運営事業	生活維持施設運営者の 決定 基本協定の締結	事業条件の協議		店舗内装の設計	定期建物賃貸借 契約の締結	店舗内装の工事	施設の供用

※駅前複合施設は PPP/PFI 事業にて実施する想定

5-4 今後の進め方

複合施設の供用に向け、「駅前複合施設整備等事業」と「駅前複合施設生活維持施設運営事業」を、それぞれ以下のとおり、推進します。

(1) 駅前複合施設整備等事業

本基本計画で示した整備計画をもとに、諸機能・諸室に関するより詳細な要件を検討し、実施計画としてとりまとめます。

また、事業手法については、本基本計画の検討を踏まえ、PFI (BTO) と従来方式を定量・定性の両面から比較の上、より適切な事業手法を選定します。あわせて、本基本計画で示した事業計画をもとに、市場調査 (サウンディング) を実施します。市場調査では、複合施設の設計・建設・維持管理への参画に関心を有する民間事業者へのヒアリングを行い、事業参画にあたっての課題の整理や事業スケジュールの決定を行います。その後、民間事業者の選定手続きに入ります。

(2) 駅前複合施設生活維持施設運営事業

本基本計画に基づき、複合施設において、生活維持施設 (店舗) を運営する民間事業者を決定します。各民間事業者とは、基本協定を締結し、店舗の整備・運営に関する事業条件の協議に入ります。

6 計画推進にあたっての留意事項

6-1 課題：建設工事費の高騰

東日本大震災後の復興や東京オリンピックに向けた建設に伴う需要の増加を契機に建設工事費は上昇に転じ、10年以上にわたりその基調は変わりません。近年は世界的な原材料及び原油等エネルギーの品不足や価格高騰、円安の影響を受けて建設資材の価格を押し上げるほか、経済が回復する中で政府等の指導により労務単価により建設技能労働者の賃金も上昇しており、当面、建設工事費の上昇傾向は続くことが予想されます。

6-2 対応：工事費増大リスクを見据えた対応

複合施設の着工までは4年以上あることから、この間の建設工事費が増大することを見据えた上で計画を推進する必要が求められます。その対応としては、以下の3つの方向性が考えられます。

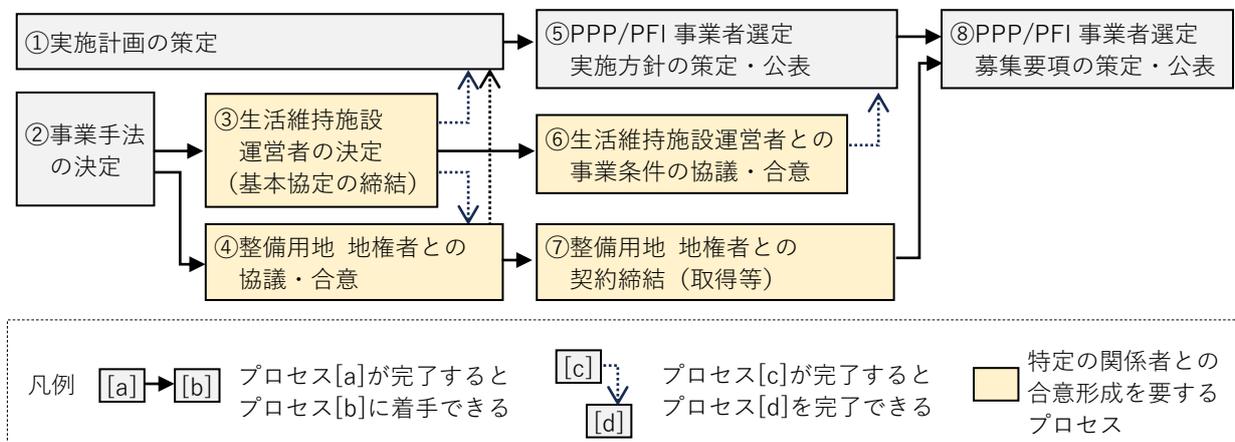
(1) 事業スケジュールの遅延の回避

建設工事費の上昇傾向が継続する状況下においては、事業スケジュールの遅延がコスト増に直結します。事業推進に必要なプロセスを円滑に推進することが強く求められます。

本事業においては、PPP/PFI事業者選定のための募集要項の策定・公表までに、様々な意思決定・合意形成のプロセスがあります。多くのプロセスは、あるプロセスが完了しないと次のプロセスに着手できない、あるいは関連するプロセスを完了できない、といった関係性を持っています。また、生活維持施設運営者と整備用地の地権者など、特定の関係者との合意形成を要するプロセスもあります。

こうした状況から、事業スケジュールの遅延を避けるため、ひとつひとつのプロセスの着手・完了の時期を少しでも早めるべく、円滑な推進を図ることが重要です。

事業フロー例（PPP/PFI事業者選定 募集要項の策定・公表まで）



※本フローは事業手法としてPFI（BTO）を採択した場合のもの

(2) 要求水準書作成に向けた事前の調査検討

公募時に公表する要求水準書は、PPP/PFI 事業者に要求する必要最小限の水準を記載した文書です。民間の創意工夫、事業費の縮減及び、サービスの質の向上等を最大限発揮させるためには、細部に渡る仕様ではなく、発注者が求める性能を示すことが有効です。

しかしながら、庁舎においては、配置すべき席数や文書量・什器・特殊機器等の条件、市民等と接する窓口システムの在り方、議会運営の在り方、防災危機管理のあり方など、事前に調査検討しておくべき固有の条件が多岐にわたります。

そのため、要求水準書を作成するためには、性能だけではなく一定の仕様も示す必要があり、基本設計時に行うレベルの調査検討が必要になります。

事業化決定後に、迅速に要求水準書を含む募集要項等を公表するためには、事業者公募選定のフェーズ以前に、上記の調査検討を実施しておくことが有効です。

(3) 官民連携による早期事業化の取組み

PPP/PFI 事業の特徴のうち、設計・建設の包括委託と性能発注は、PPP/PFI 事業者の工夫により、設計・建設の期間を短縮できる余地を生みだします。そこで、PPP/PFI 事業者の選定において、市が想定する期間よりも竣工までの期間を短縮した提案を促すことで、工事費増大リスクを抑制することが考えられます。

官民連携による早期事業化イメージ

	R7 年度	R8 年度	R9 年度	R10 年度	R11 年度
市が想定するスケジュール (公募条件)	事業開始 ↓ 施設の設計	↓	↓ 施設の建設	↓	↓ 施設の供用
PPP/PFI 事業者 が提案する スケジュール	事業開始 ↓ 施設の設計	↓	↓ 施設の建設	↓ 施設の供用	↓