

近畿ブロック PPP/PFI 推進首長会議基調講演

貝塚市新庁舎整備事業について



令和3年10月6日（水）

貝塚市長 藤原 龍男

【貝塚市の概要】

面積：43.93km²

人口：84,718人



貝塚市は大阪市の中心部から南に約30km、鉄道で約30分の距離にあり、白砂青松がまぶしい「二色の浜」や本州南限圏の天然記念物ブナ林を育む「和泉葛城山」など豊かな自然に囲まれたまちです。

千本搦ぎで賑わう名刹の水間寺や、国宝の観音堂を有する孝恩寺があり、願泉寺を中心に形成された寺内町の街並みなど、伝統的な文化を肌で感じることができます。

また、1964年東京オリンピックで日本に金メダルをもたらした「東洋の魔女」こと「ニチポー貝塚」女子バレーボールの本拠地があったまちとして有名です。

貝塚市の概要



その「ニチボー貝塚」の練習拠点は、
現在・・・



東京2020 オリンピック卓球女子
代表選手の平野美宇選手を擁する
「日本生命レッドエルフ」の本拠
地となっています。

同チームは卓球リーグの「Tリー
グ」で3連覇を果たしています。

日本生命とは連携協定を結び、さ
まざまな事業を展開中



貝塚市への
Tリーグ3連覇
報告会の様子

※写真提供：日本生命

【貝塚市立ドローン・クリケットフィールド】

災害時には防災拠点として、
平時はドローンの利用、
クリケット競技、市民の憩いの場
として活用できる多目的広場。
敷地面積約7.5ha、中央部には
約1.2haの天然芝を敷設



【現在の市役所庁舎】

建設：昭和40(1965)年3月
(築56年)

建物規模：地上4階、地下1階

延床面積：5,711.38㎡(本館)

9,401.64㎡(その他)

[別館2,597.37㎡、都市整備部分室200㎡、
教育庁舎1,647.86㎡、市民福祉センター4,001.36㎡、
職員会館955.05㎡]



☆本市の庁舎は、本庁舎、教育庁舎、福祉センター、保健・福祉合同庁舎等、庁舎が分散しており、来庁された市民の方にとって、安全性、利便性の面が課題

貝塚市 新庁舎整備事業

現況配置図



これまでのスケジュール

時 期	内 容
平成27(2015)年 3月	本庁舎建替等検討調査の報告
平成28(2016)年 5月	【議会】庁舎建替問題対策特別委員会の設置(計12回)
平成30(2018)年 4月	【庁内】新庁舎整備事業検討委員会の設置(計22回)
11月	庁舎計画の策定 ※基本理念『人がつどい 未来輝く 安全安心な庁舎』
平成31(2019)年 1月	事業者選定委員会の設置(計4回)
4月	民間事業者の公募
令和元(2019)年 8月	優先交渉権者の決定
12月	事業契約の締結
令和3(2021)年 3月	基礎工事
8月	躯体工事(上棟)

【PFI導入経過】

平成27年3月 本庁舎建替等検討調査業務 報告書

①市民アンケートの実施

〈現庁舎の問題点〉

- ・ 庁舎の分散化
- ・ 駐車場の不足
- ・ トイレの使い勝手

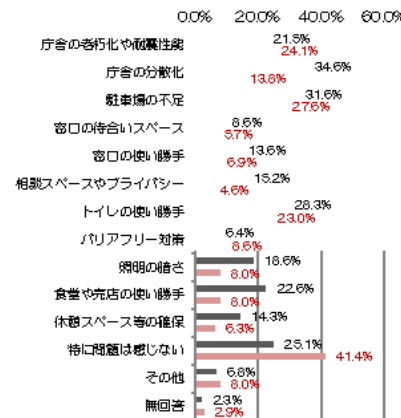
〈本庁舎建替への視点〉

- ・ 災害対策機能の充実
- ・ コストの低減
- ・ 使いやすい窓口

【市民アンケートの概要】

調査時期：平成 26 年 10 月 17 日（金）～10 月 31 日（金）
 調査方法：無作為抽出による満 15 歳以上の市民 2,000 名
 に対して郵送により配布回収。
 回収枚数：888 枚（回収率 44.4%）

【現市庁舎の問題点】 ■…市民アンケート ■…来庁者アンケート

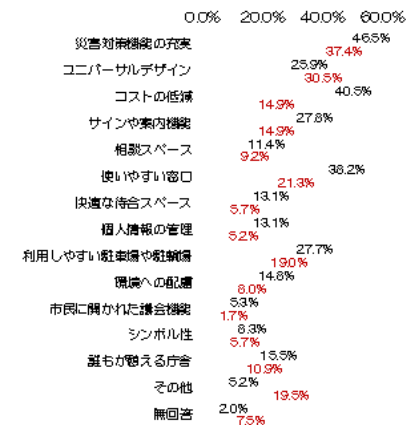


・ 市民アンケートにおいて「庁舎の分散化」との回答が 34.6%と最も多く、次いで「駐車場の不足」(31.6%)、「トイレの使い勝手」(28.3%) となっている。
 ・ 来庁者アンケートにおいて「特に問題は感じない」との回答が 41.4%と最も多く、次いで「駐車場の不足」(27.6%)、「庁舎の老朽化や耐震性能」(24.1%) となっている。

【来庁者アンケートの概要】

調査時期：平成 26 年 10 月 15 日（水）～10 月 31 日（金）
 調査方法：市庁舎にアンケート用紙と回収箱を設置。また補
 足的に調査員による来庁者への聞き取りも実施。
 回収枚数：174 枚

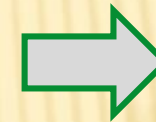
【本庁舎建替への視点】 ■…市民アンケート ■…来庁者アンケート



・ 市民アンケートにおいて「災害対策機能の充実」が 46.5%と最も多く、次いで「コストの低減」(40.5%)、「使いやすい窓口」(38.2%) となっている。
 ・ 来庁者アンケートにおいて「災害対策機能の充実」が 37.4%と最も多く、次いで「ユニバーサルデザイン」(30.5%)、「使いやすい窓口」(21.3%) となっている。

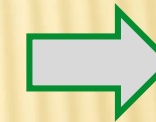
②事業費の検討

☆ PFIの場合の財政負担額の合計 約64億円



従来方式と比較して
10%削減

☆ PFIの場合、事業当初の財政負担が少なく、
その後の負担額が年間約2億4千3百万円



財政負担の平準化

☆ 従来方式では、事業当初に合計約12億円の
一般財源が必要となり、その後の負担額は
年間約2億2百万円

PFIにおける財政負担発生のイメージ



PFIによる整備の場合、毎年の負担額を平準化（まんべんなく同じ金額）にすることができる。

【施設整備費に係る市負担額（想定）】

令和2年度	約	6,500万円
3年度	約	4億2,000万円
4年度	約	1億7,000万円
5年度	約	1億3,000万円
6年度	約	1億4,000万円
令和7~28年度平均	約	2億3,000万円
令和29年度	約	9,000万円
30年度	約	1億1,000万円
		約 60億7,000万円
		(支出 - 収入)

議会関係

時 期	内 容
平成28(2016)年 5月 ~令和3(2021)年 4月	庁舎建替問題対策特別委員会(計12回) 意見交換会の実施
平成31(2019)年 1月	庁舎計画策定の報告
	3月 債務負担行為に関する予算の議決
令和元(2019)年 7月	実施方針、特定事業選定の報告 民間事業者の公募の報告
	10月 優先交渉権者決定の報告
	12月 事業契約締結の議決

【PFI手法導入によるコスト削減】

①整備コストの削減

- ☆ 施工者において施工しやすい仮設計画・施工計画の提案が可能
- ☆ 性能発注の場合、同じ性能を維持しながら、素材や工法を変更することが可能

②維持管理コストの削減

- ☆ 長期契約により、維持管理の合理化に有効な機材の導入が可能
- ☆ 長期の雇用確保により人件費の軽減が可能

③ライフサイクルコストの削減

- ☆ 事業期間全体のライフサイクルとして、コストの削減が可能



VFM（バリューフォーマネー）：14.2% ※落札者決定時

VFM … PFIで行った場合、従来方式の公共事業費に比べて何%をコストダウンできたかを示す割合

【新庁舎の概要】

- 階 数 : 地上6階建て
構 造 : 鉄骨造
建築面積 : 2,387.26m²
延床面積 : 11,998.17m² (現庁舎から20.6%減)
- 建設費 : 約63.8億円
総事業費 : 約86.4億円 (25年間の維持管理費 含む)

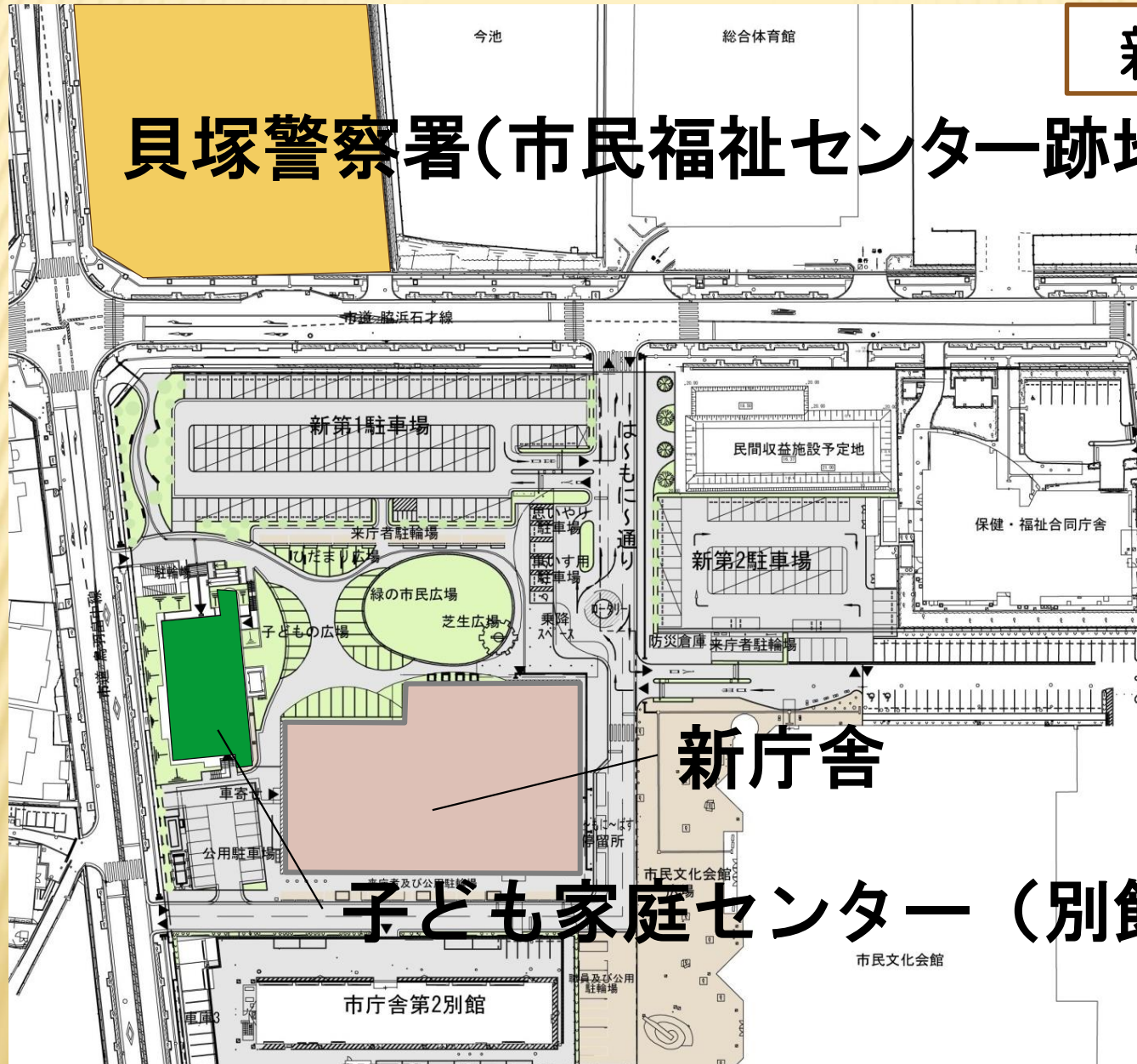


【新庁舎の特徴】

- ☆ シビックコアの形成
(新庁舎を中心とした行政機関が集積したエリアの形成)
- ☆ ワンストップサービスの実現
- ☆ 防災拠点としての機能
(非常用発電機、雨水・汚水貯留槽、福祉避難所、マンホールトイレ)
- ☆ だれもが利用しやすい配慮
(多目的トイレ、ベビールーム、キッズコーナー、バリアフリー等)
- ☆ 窓口部門を1・2階に配置し、関連窓口を近接
(移動を最小限にし、会議室の共用などの利便性を向上)
- ☆ 3・4階に市民福祉センターを複合化
- ☆ 来庁者駐車場を北側に集約し、歩行者の安全を確保

新庁舎配置図

貝塚警察署(市民福祉センター跡地)



「ワンストップサービス」の実現

2階

執務室

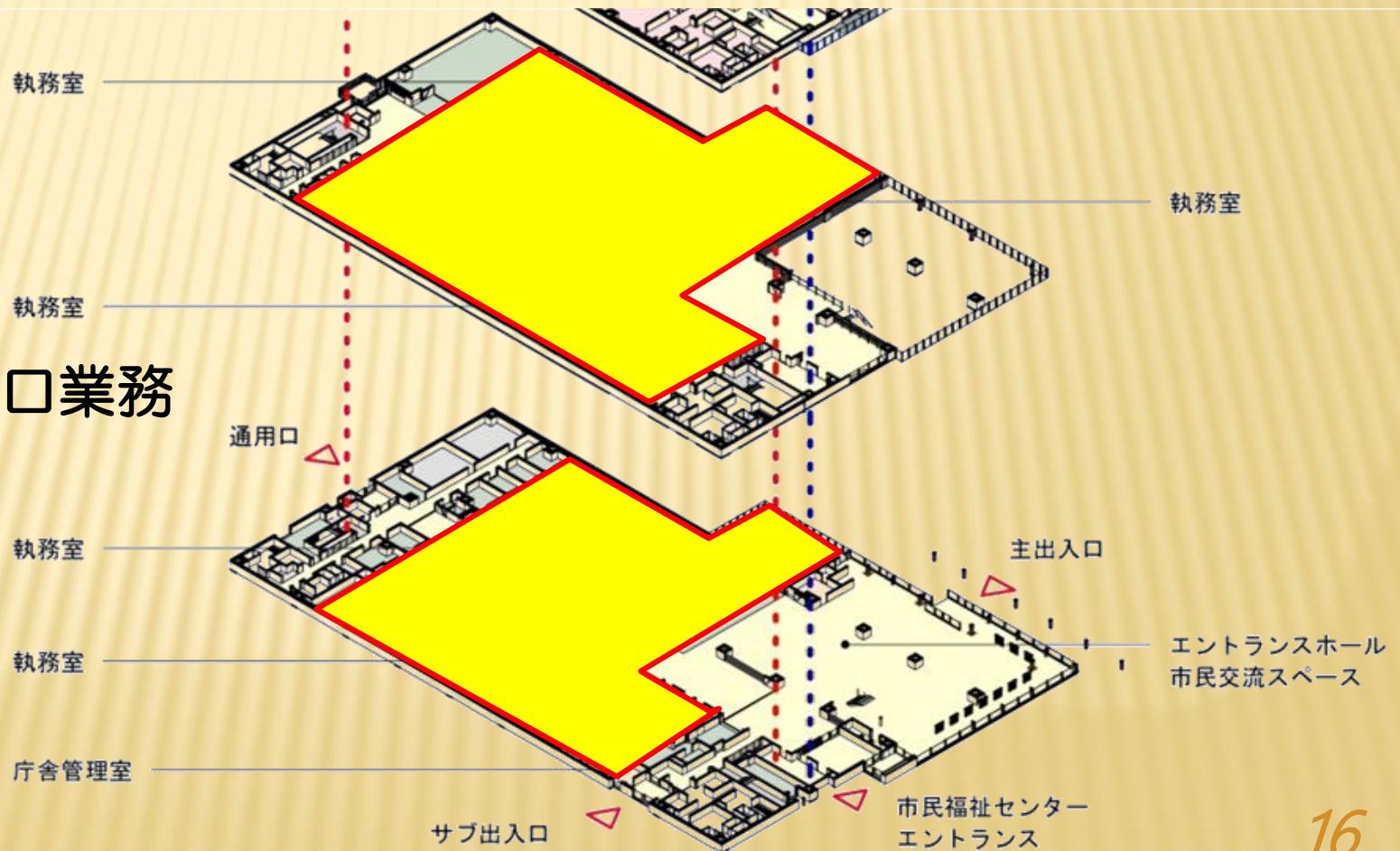
1・2階

市役所の窓口業務

1階

市民交流スペース

執務室



貝塚市 新庁舎整備事業



(1階 オープンカウンター イメージ)

「ワンストップサービス」の実現

3・4階

市民福祉センター機能

4階

老人福祉センター
執務室

会議室

執務室

老人福祉センター

3階

災害対策本部
身体障害者福祉センター
特別職諸室
執務室

特別職諸室

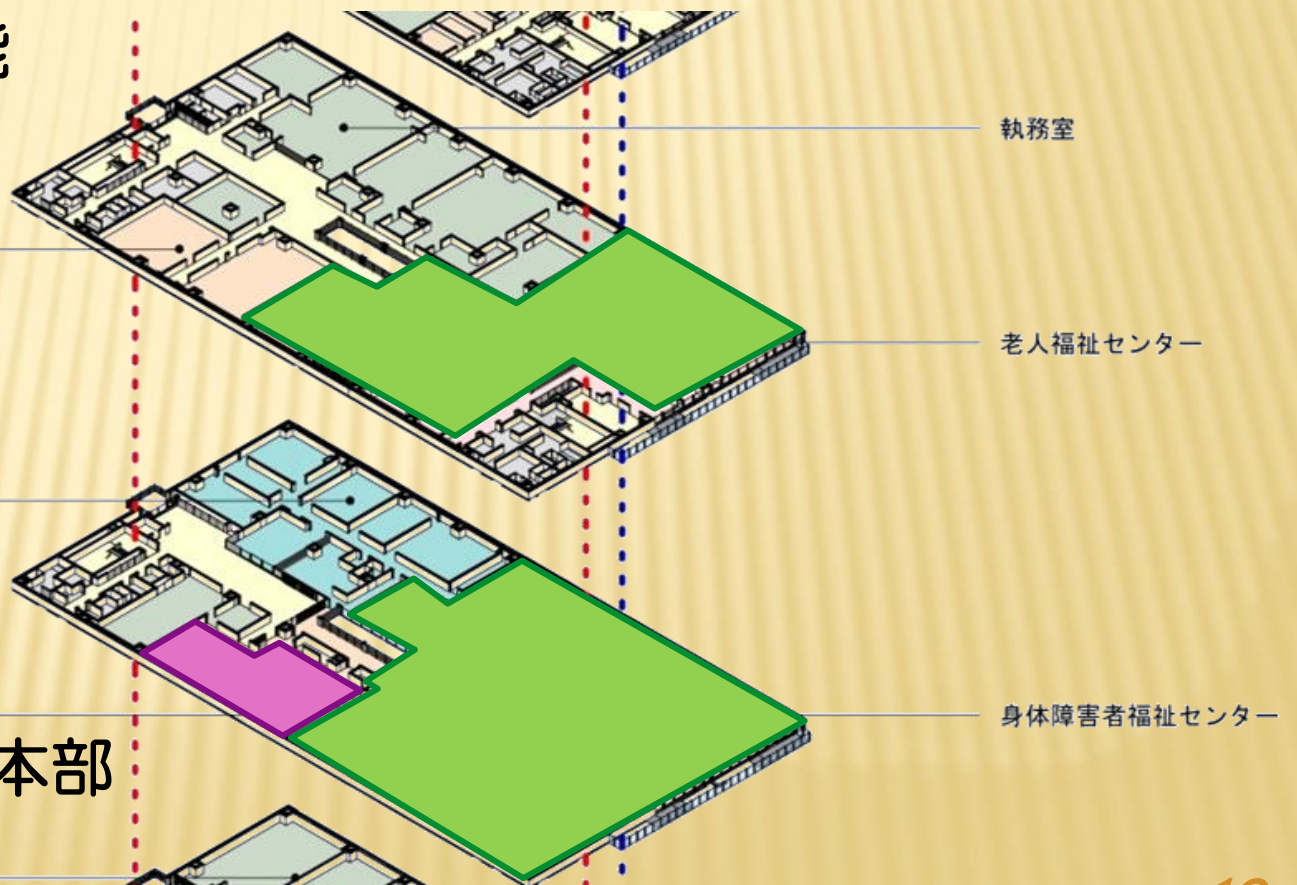
3階

災害対策本部

災害対策本部

身体障害者福祉センター

執務室



貝塚市 新庁舎整備事業



災害時情報共有システムの導入

(3階 災害対策本部 イメージ)

貝塚市 新庁舎整備事業



(4階 老人福祉センター交流スペース イメージ)

「ワンストップサービス」の実現

6階

議会関係諸室

6階

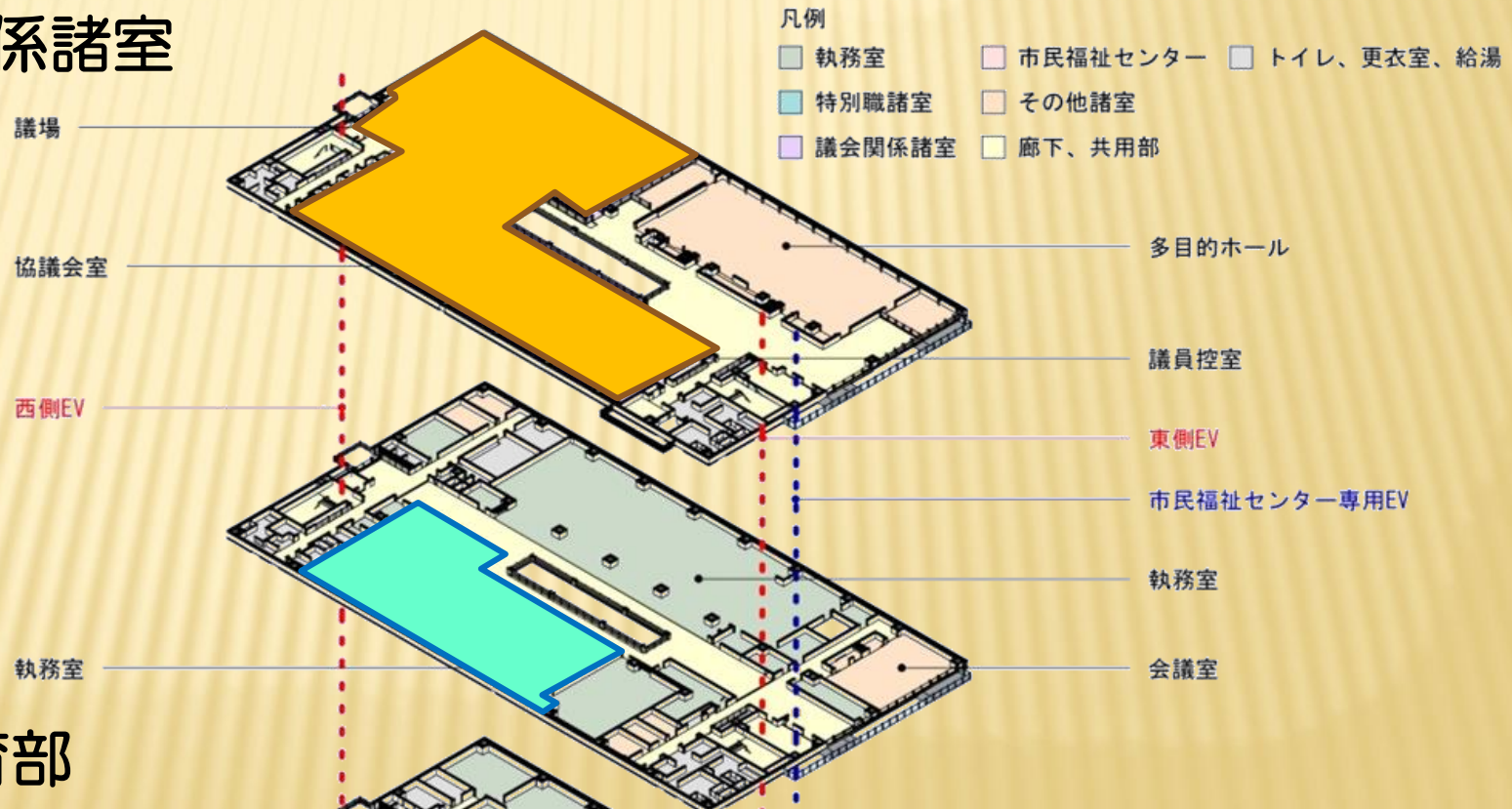
議会関係諸室
多目的ホール

5階

執務室

5階

教育部



貝塚市 新庁舎整備事業



(6階議場 イメージ)



- ◎ 人がつどう庁舎
- ◎ 未来に輝く庁舎
- ◎ 安全・安心な庁舎

(鳥瞰パース イメージ)

今後のスケジュール

時 期	内 容
令和4(2022)年 3月	新庁舎の整備完了(新庁舎引渡し)
5月	新庁舎の供用開始
6月	既存建物解体・外構工事
令和5(2023)年 3月	新庁舎の整備完了(外構引渡し)
令和29(2047)年 3月	事業期間の終了(25年間)

【最後に】

PFI手法を導入することで

民間の創意工夫の発揮による

財政負担の縮減が可能

ご清聴ありがとうございました

【新庁舎整備に関するお問い合わせ】

貝塚市 総務市民部 総務課

tel : 072-433-7073

mail : seibi@city.kaizuka.lg.jp