

新庁舎提案内容 2案比較表

		大川創業(株)	大和リース(株)									
提 案 内 容	① 提案候補地	消防跡地+周辺地	現地+隣地									
	② 提案 コンセプト	郷土愛を育み、笑顔の未来を創る コンパクトシティの形成	新庁舎整備の事業化を早急に 導くことが最大の市民サービス									
	③ 施設規模	A案：地上10階地下1階 / B案：地上45階地下2階	地上5階									
	④ 複合施設	A案：隣地商業施設との連携 B案：上記に加え、マンション(430戸)、銀行、クリニックモール等	コンビニエンスストア、カフェスペース 追加提案：未利用箇所の民間貸し出し									
	⑤ 官民連携手法	民間との共同開発	リース方式									
⑥ 提案概要	<ul style="list-style-type: none"> ➢ [p2,p4] 商業施設との隣接を活かし、ブリッジ接続による複合化がなされ、また、住道停車場線からもアクセスが可能である。 ➢ [p2,p5] 庁舎建物の一部は民間所有とし、民間から賃借（床が不要になった際、賃借の解除により適正規模を維持）する。 ➢ [p5] 市民窓口などの利用頻度の高い部門を低層階に配置する。 ➢ [p9] 管理運営は、商業施設と同じ管理会社に委託することにより、コスト削減を図る。 ➢ [p23] 商業施設との近接による、避難スペースや災害時備蓄連携を可能にする。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ [p6] コンパクトながら機動的で快適な執務環境を実現する。また、庁舎1階の市民スペースを、災害時や多目的利用時にレイアウト変更可能とする。 ➢ [p7] 市民協働・交流の場として、フューチャーセンター（産学官の有識者が集まるワークショップの実施スペース）を導入する。 ➢ [p9,p11,p13] 設計・監理、建設工事、維持管理は「リース方式」の提案であり、駐車場を含め総合的なマネジメントを実施する。 ➢ [p14,p15] 環境・省エネルギーとしては、建物周辺のインターロッキングや壁面のグリーンビズ、屋内緑化システムを導入する。 										
調 査 事 項	⑦ 評価できる ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 商業との連携に代表される地域活性化といったまちづくりの視点が存分に盛り込まれている。 ➢ 官民連携を活かし、財政支出の視点から、中長期的な財政負担軽減やランニングコスト抑制が図られている。 ➢ 庁舎にふさわしいデザイン、緑化都市環境への貢献、良好なまちづくり・景観形成と言った視点が盛り込まれている。 ➢ 新庁舎の存在が、駅・住居・商業施設・公共施設等の周辺環境の活性化に寄与することが想像できる。 ➢ 徒歩、自転車、電車、自動車、障害者やベビーカー等、全ての来庁者がアクセスしやすい。 ➢ 策定中の立地適正化計画における「都市機能の集約」という今後のまちづくりの方向性と合致している。 ➢ まちづくりや資産経営の観点から魅力的な内容になっている。 ➢ 既存庁舎を利用しながらの施設整備が可能で、工期やコスト面でも有利である。 ➢ 維持管理運営については、一体的な管理運営により、コスト削減と質の向上を両立できる。 ➢ 幹線道路に面し、大規模商業施設に隣接することから、立地のポテンシャルが高い。 ➢ 積極的な民間連携、活用の提案は高く評価できる。 ➢ 商業施設との駐車場共同利用は、効率的である。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 実績に裏付けされた機能性、安定性等、トータルバランスに秀でた極めて実現性が高いものである。 ➢ 執務空間の考え方や市民サービスについて提案されている事は評価できる。 ➢ 環境・省エネに配慮した提案は評価できる。 ➢ 仮設庁舎不要、庁舎面積・仕様を抑制等により、事業期間の短縮・効率化・コスト削減が魅力である。 ➢ 既に提案者は高浜市の実績を有しており、実現性が高くリスクの低い手法である。 ➢ あらゆる庁舎関連業務をアウトソーシングすることと同義であるため、その他業務に注力が可能となる。 ➢ 災害時を考慮したプランは、実務的・合理的な提案で高く評価できる。 ➢ 維持管理運営や事業期間終了後の所有権についても協議により定める柔軟なフレームである点は魅力的である。 									
	⑧ 課題となる ポイント	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 提案者が唯一の権利者となり、設計施工業者を選定するため、公共事業としての透明性、公平性が担保されない。 ➢ 公平性の担保や市民への説明責任に支障をきたす恐れがある。 ➢ 浸水対策を考えると、駐車場を地下階に設けることは不適切である。 ➢ 事業内容協議・調整と設計・申請期間が重複しており、実現性が不明である。 ➢ 地区計画や用途地域変更等、多方面の協議や不確定要素が多々あり、調整に期間を要する可能性がある。 ➢ 駐車場を共用する提案であるため、事業者の撤退リスクについて事前に検討が必要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ リース方式の事業スキームについて、提案者が整備するならば客観性、公平性が欠如する恐れがある。 ➢ コンビニ、カフェスペース以外の一般に開かれた民間活用や連携の提案が望まれる。 ➢ まちづくりとの整合性としてビジョンや活性化策が不足している。 ➢ フューチャーセンターが低利用・未利用空間とならないよう、有効活用しうるのか十分な検討が必要である。 									
⑨ 課題に 対する改善策	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 不動産の取得については、第三者により適正な鑑定を行い、不自然な価格設定でなければ問題は無い。(弁護士) ➢ 事業主体者の選定を再度行うことで競争性・公平性が担保される(弁護士) ➢ 地下駐車場以外に来庁者用としている隣接商業施設の駐車場を公用車と共用することにより、浸水対策に対応が可能である。 ➢ 地区計画または用途地域変更等による容積率緩和および未利用容積移転に向け、引き続き検討を進める。 ➢ 安定した経営基盤確立と、撤退リスクが最小化されるような事業実施が進められることを確認する。 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 事業者以外のリース業者参入による事業者選定が可能である。 ➢ シェアリングエコノミーの導入(追加提案①) <table border="1" data-bbox="1318 2481 1934 2689"> <thead> <tr> <th>庁舎施設</th> <th>閉庁日の利用方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ロビー</td> <td>コミュニケーションスペース</td> </tr> <tr> <td>会議室・議場</td> <td>貸会議室</td> </tr> <tr> <td>駐車場・屋上</td> <td>イベント広場</td> </tr> <tr> <td>職員食堂</td> <td>レストラン</td> </tr> </tbody> </table> ➢ 新庁舎を中心に、周辺地域を市民会館や郵便局等を含めてブロック別に分類し、長期的開発によるまちづくりを提案する。(追加提案②) 	庁舎施設	閉庁日の利用方法	ロビー	コミュニケーションスペース	会議室・議場	貸会議室	駐車場・屋上	イベント広場	職員食堂	レストラン
庁舎施設	閉庁日の利用方法											
ロビー	コミュニケーションスペース											
会議室・議場	貸会議室											
駐車場・屋上	イベント広場											
職員食堂	レストラン											