

## 大東市新庁舎提案募集における最優秀提案選定理由書（案）

平成29年5月26日に開催した戦略会議において、平成28年6月1日から同年8月31日まで募集を行った「大東市新庁舎提案募集（整備にかかる官民連携可能性調査）」による最優秀提案について、下記のとおり選定を行った。

今後は、最優秀提案事業者と「大東市新庁舎整備基本計画」策定に係る連携協定を締結することとする。

### 記

最優秀提案事業者 大川創業株式会社

#### 1. 選定経過

##### (1) 庁舎の現状と整備の必要性

大東市役所庁舎は、本庁舎および議場棟を昭和40年9月に竣工し、約50年が経過している。平成20年度に実施した耐震診断においては、耐震性が不足していることが判明し、また、建物の老朽化や狭隘化、分散化等の課題も多い。現状の課題を解決し、社会情勢に見合った市民サービスを提供するためには新庁舎の整備が必要である。

##### (2) 検討経過

平成24年度

- ・庁舎のあり方に関する基礎調査を実施

平成25年度

- ・市議会において「市役所庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会」が設置される。

（平成27年5月12日からは「市役所庁舎に関する特別委員会」、平成28年5月18日からは「大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会」である。）（以下前述の各特別委員会を「特別委員会」という。）

## 平成27年度

・「大東市庁舎に関する庁内検討会議」において、現庁舎の耐震補強では、狭隘化や分散化といった課題は解決されないため、建替えが最善であるとの結論を出す。

・市議会特別委員会での議論を踏まえ、建替え候補地を4か所（①現在地＋隣地、②サンメイツ、③消防跡地＋周辺地、④末広公園）とするとともに、新庁舎整備の視点として、①良好な市民サービスの提供、②財政支出の抑制、③複合化、の3点とし、庁舎規模や必要な機能、4候補地の比較などの検討を行う。

## 平成28年度

・4候補地のうち、末広公園については、都市公園法による制約、まちづくりの計画性、補助金適正化法による返還等の理由により、候補地から除外し、建替え候補地を3か所（①現在地＋隣地、②サンメイツ、③消防跡地＋周辺地）とする。

### (3) 提案募集の実施

・実施目的 「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げる官民連携の視点にたち、広く民間から庁舎整備、活用に係る提案を上述の3候補地において募集

- ・募集期間 平成28年6月1日から同年8月31日まで
- ・提案者数 5団体

### (4) 大東市新庁舎提案審査委員会における審査

- ・平成28年10月7日 第1回大東市新庁舎提案審査委員会  
第1次審査（提案資格審査）の結果5団体が通過
- ・平成28年10月26日 第2回大東市新庁舎提案審査委員会  
5団体プレゼンテーション実施
- ・平成28年11月1日 第3回大東市新庁舎提案審査委員会  
2団体を最優秀提案の候補とする

### (5) 大東市新庁舎選定審査委員会による意見具申

「2案とも、極めて優秀な提案であり、優劣つけがたい」との結論に至る。

## 2. 提案評価

### (1) 大川創業株式会社による提案の評価

当候補地は、幹線道路に面し、大規模商業施設に隣接した立地であり、提案については、隣接する商業施設との連携等、来庁者の利便性の向上、周辺地域の活性化が期待でき、地域経済の循環などの観点からも魅力的な内容となっている。

また、現在策定中の立地適正化計画における、「都市機能の集約」という視点からも、今後進めようとしているまちづくりとの整合性がある。

隣接商業施設の駐車場を来庁者用駐車場として共同利用できることは、コスト削減や容積率の有効活用の観点から効率的である。

一方で、地区計画または用途地域変更等、多方面へ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。

また、事業者との長期間の連携が必要となり、事業継続に対するリスクがあること、提案においては、地権者が事業者となることから、事業の透明性、公平性、競争性の確保が必要であることなどの課題がある。

### (2) 大和リース株式会社による提案の評価

フレキシブルな防災対策室の設置や執務空間のコンパクト化等、施設の共用化・可変性、柔軟性の工夫がされている。

また、提案者のノウハウを生かした安定した維持管理運営が期待できるとともに、リース期間中のコストが確定でき、自治体経営の観点からメリットがある。

しかしながら、庁舎一部に店舗や飲食ブース配置する案となっているが、民間施設との複合化・多機能化などの新庁舎整備の視点に欠け、まちづくりや地域活性化への寄与が希薄である。

### 3. 選定理由

双方の提案とも、防災や市民サービス、効率的な執務空間など庁舎としての必要な機能は十分に備える提案となっている。

また、現庁舎での執務を継続しながら新庁舎建設が可能となる、仮設庁舎を不要とする事業スキームであり、事業期間の短縮、効率化、コスト削減が期待できる。

大和リース株式会社の提案については、同社の豊富なリース実績と、確立された事業スキームなど、事業の安定性、継続性は高く評価できる。

しかしながら、本市が掲げる「複合化（官民連携と多機能型庁舎）」という、新庁舎整備の視点からは、コンビニエンスストアと飲食ブースの設置に止まっており、複合化による、にぎわいの創出や地域活性化といった効果が期待できない。

そのため、その視点を補填する追加提案を求めたところ、閉庁日や業務終了後に利用可能なスペースを、市民や民間に開放し利用していただくシェアリングという提案があった。また庁舎周辺地域を含めた区画整理事業の提案があった。しかしながら、この追加提案は、市が求めている庁舎の複合化ではなく、課題となる点を克服するまでには至らなかった。

大川創業株式会社の提案については、住道駅周辺に都市機能を集積し、生活の利便性を高めるという、立地適正化計画の考え方に符合するものといえる。本市は、国からモデル都市の選定を受け、模範的なコンパクトシティの取組みを進めようとしているなかにあって、本提案は、より効果的かつ先駆的な事業になり得るものと想像される。

また、当該地のポテンシャルを最大限に活用し、民間との連携を前提とした柔軟性のある提案であり、「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」に掲げる、「官民連携」事業の代表的な取組みとして、周辺地域の活性化、地域経済の循環等、まちづくりへの貢献度は高いものと期待できる。

整備費用に関しては、他よりも低廉な提案となっており、持続可能な財政運営に資する中長期的な視点から、評価できるものである。

一方で課題となる、事業の透明性、公平性、競争性については、今後、「大東市新庁舎整備基本計画」を策定した後に、地権者の協力を得て、計画に基づく実施事業者の公募を行うことを想定しており、これら課題については解決できるものと見込まれる。

また事業の継続性については、経営状況の把握を行い、計画策定のパートナーとして、問題はないと確認をした。

なお、本提案は、「基本案」と「発展案」とに分かれているが、今後策定を予定している「大東市新庁舎整備基本計画」においては、いずれか一方を基本に据えるのではなく、それぞれの案の利点を生かし、より機能的かつ魅力的な整備計画案へと発展させる発想が大切であると考えている。

以上の検討を踏まえ、両社の提案はともに市民サービスの向上や財政支出の抑制、施設の機能性等を備えた優れた提案であったものの、大川創業株式会社の提案は、今後の本市の駅周辺を含めたまちづくりや、地域活性化、地域経済の発展に寄与できるものであり、また、本市が進めようとする官民連携の優位性を最大限活用した提案であると考えられることから、本提案を最優秀提案とし、大川創業株式会社と「大東市新庁舎整備基本計画」策定に係る連携協定を締結することとする。

平成29年5月26日 大東市戦略会議