

大東市庁舎整備事業に関するサウンディング対話結果

1. 調査の目的

令和3年9月に策定された「大東市庁舎整備基本構想」をもとに、庁舎整備事業を進めていくにあたり、事業実施に向けた検討に活用するため、民間のノウハウ活用によるコストの低減や付加価値の創造などについて、民間事業者から意見、提案を求めました。

知的財産保護の観点から参加事業者の名称については公表を差し控えており、今回公表する結果概要については参加事業者から了承を得たものとなっております。

2. 実施期間 令和4年3月14日(月)から令和4年3月25日(金)まで

3. 参加事業者数 12事業者

4. 調査結果概要

A社

- 提案するアスファルト塗装は、耐久性に優れたコーティング剤の使用により、アスファルトの劣化やひび割れを防ぎ、長期間の利用が可能。そのため通常のアスファルトよりもトータルコストが削減可能。また地表温度の上昇の軽減を図ることも可能。
- 滑り抵抗値が高く安全性に優れている。
- リサイクル可能な環境に優しい塗装。

B社

- 開庁しながらの工事は維持管理面の調整が求められるため、PFIで行うことが最も良い方法と考える。新築規模が小さい点と耐震改修を含む点でハードルが高い。
- 約半分が既存建物の大規模改修であり、加えて業務をしながらの工事という特殊な事例に当たるため、高いスキルが求められる。
- PFIに替わる手法としてDB方式+Oを提案する。OはDBと同時に事業を開始し、通常の維持管理業務に加え、プロジェクトマネージャーとして、設計へ維持管理面からの意見提案や維持管理業務のスケジュール調整を行う。
- 市の省力化、省人化の観点から総合管理業務を導入してはどうか。
- 主要道に面している場合は、通行量から来客が見込めるが、大東市の場合は奥まっているためコンビニや飲食の誘致は難しい。
- 民間事業所や大学関連施設、子育て施設等は誘致の可能性はあるが、面積を留意する必要があり工事費増加につながるため、入居を事前決定しておく必要がある。

る。市と関連した施設、業種など公的施設が相応しい。

- 建物内部を民間施設や市民開放等により活用する場合は、セキュリティラインを設ける必要が生じ、建築費の増加との兼ね合いを考える必要がある。
- 省エネルギー化に資する設備等は、保守や設備更新のコストが増大することもある。特に再生可能エネルギー導入は、どの程度を目標とするのか事前に協議する必要がある。
- 高層建物の木造化は最近の技術であり、維持管理点検における基準が定まっていない現状。安心・安全な施設運営の面では内装材や木製品の活用に留めるべき。
- フェイズフリーは、有るものを有事の際にどう利用できるかを考えておくことが有用。有事のために平時からこれを使うということは費用対効果の検討が必要。
- 建物解体時には什器備品の処分費を見込んでおく必要がある。

C社

- トータルコストだけで見ると、従来型整備が最も優位。市の考えをしっかりと設計に反映させた上での価格入札が最も競争原理が働き安価になる。
- 建設費の一時的な出費に課題がある場合は、民間活用手法を採らざるを得ないが、一般的に民間資金調達よりも、行政による起債資金調達の方が安価。
- 従来型もDBも図面や建設コストの確定過程を経る以上、工期の差はほぼない。
- 民間の事業スペースよりは、まずは庁舎としての基本機能の充実を優先するべき。
- 特に常設の飲食店事業は、各自治体でも開庁時間のみでの運営資金回収が難しく、公的資金注入による機能維持が常態化している。
- スペースの民間への貸出については、イニシャル及び管理コストを回収できるだけの活用は難しいと考える。また市にとっては長期の保有リスクがあるため安定した収益基盤とは言い難い。
- 庁舎機能縮小時に余剰部分をマルシェや会議室に開放することはよいが、活性化策としてのイベントであれば、行政財産使用料の減免措置は必須となる。営利利用であれば、しっかりと使用料を徴収すること。ただし、駅前立地よりも貸し出しは容易ではないのは明白であり、営利利用ニーズと行政の提示条件が一致するとは限らない。
- これからの人口動態の変化に対応すべく、改修＋増築としていることは良い検討。さらに受益者負担についても検討すべき。

- 施設整備、維持管理、コンビニや食堂、広告掲載業務などは、柔軟な選定が可能となる個別公募が望ましい。一括委託とした場合、計画時と異なる業務が発生した場合や要望事項を反映させる場合には、全て追加業務として費用が発生する。
- 中規模・大規模建設物を木造とする場合、構造材の不燃処理費用が高くつくため、鉄骨造の1.25倍以上となる傾向がある。
- 現在の市況においては、鉄骨については、需要過多と材料不足の影響から納入までの期間が長期化している状況。また、木材についても、乾燥期間が必要となるため納入までに期間を要する。
- 増築棟を木造とする場合は、浸水による木質構造材の劣化や漂流物の衝突による損害を考慮し、1階部分はRC造又はS造とすべき。
- オリンピックが終了し、万博も一定目途がたち、建設需要は減少する傾向にあるため、庁舎整備等公共事業の競争化が予想される。

D社

- 増築部分をPFI-BTO方式、耐震改修部分を従来方式とした手法が最も参入しやすい。
- 既存建物部分は不確定要素(隠ぺい部・構造強度)及び運営リスクがあり、PFIは難しい。
- 行政負担の最小化を考えると定期借地事業となるが、事業者にとってはリスクが大きく参画は難しい。
- 福祉関係であれば、専用入り口・EVを配置することで上層階での運用も可能。商業関係店舗は幹線道路に面していない事や1階を有効利用できないことにより難しい。
- ZEB化には、工事費で10~20%、事業期間、設計で1~2ヶ月の増加を見込むこと。地下ピットを設ける場合は、更に工事で2ヶ月程度必要となる。
- 民間に対し市町村が見本を見せるという点ではZEB化の検討は必要と考える。
- ユニバーサルレイアウトの導入や固定間仕切りを削減することにより、面積のコンパクト化が可能となる。
- 耐震棟での創エネは荷重面から難しいと考えられるため ZEB化する場合は、耐震棟はZEB Ready、増築棟はNearly ZEBを目指してはどうか。
- 浸水地域であることから本来であれば地盤の嵩上げ対策が必要だが、敷地面積からは難しいため、木構造を採用する場合は、1階はRC造・2階以上を木造としたハイブリッド構造とした方がよい。ただし、昨年度発生の木造ショックにより木材は

高値が続いており、構造材として使用するか、仕上げ材・意匠材として利用するか判断する必要がある。

- 建設期間中は事業用地以外に資材等の一時置き場として仮設用地が必要になるのではないか。
- 増築棟を建てる南敷地へは水路上の床板を渡ることになるので、大型重機が通行できる強度があるか確認が必要。

E社

- 浸水対策や将来的に自動運転が普及した際のドライブスルー窓口への対応などを考え、立体駐車場を整備してはどうか。
- ゲートレスタイプの有料駐車場を整備すれば、出入口付近の車両停留を最小限に抑えつつ、庁舎利用者以外の利用を制限できる。また夜間は有料コインパーキングとして事業収入を得ることも可能となる
- 近年、「質の高い雑談」が新たな付加価値の創造につながると言われており、リラックスしながらコミュニケーションがとれるようなスペースを整備することも重要となるのではないか。
- 維持管理まで考えた事業手法がよい。SPCを設立しないPFI(BTO)方式またはDBO方式が良いのではないか。ただし、DBO方式とする場合は、なぜその手法にしたのか根拠が必要となるため導入可能性調査をした上で手順を踏むやり方がよいと考える。
- 他に商業用地として民間に貸し出せる公有地があれば、庁舎とセットにし、20年間の定期借地事業として整備を行うこともおもしろいのではないか。
- 住宅地が周りがあると飲食店は比較的参入しやすい。ただし、コロナ禍により、家にいながらネットで商品を手に入れる状況が定着したため、今後はよっぽどいい立地条件でなければ商業開発は難しい。

F社

- 起債はしないということが前提であれば、PFI-BTOが最も参入しやすいが、コストメリットを考えると、維持管理にとどまらず運営部分を増やしていかないとBTOのメリットは生まれにくい。
- 定期借地による庁舎整備とする場合、自治体に地代が入る一方で、リース方式はデベロッパーの開発利益が賃料に含まれるので、市中金利や資金調達コストにもよるが、自治体にとっては自前の整備より費用が高くつく可能性がある。
- 耐震改修部分におけるリスク分担(設計起因、施工起因又は元施工起因など)に

については、従来方式の方が明確になる。

- コワーキングスペース等のサードプレイスは、用途としては庁舎と相性は良い。ただし需要があるかは事前に調査が必要。
- 立地が一般的な回遊動線から外れており、目的性が高い動線となっているため、庁舎の中でイベント等がどれだけあるかで人の集まりが決まってくる。いい賃料は出しづらいのではないか。
- 庁舎と民間施設の複合化については、耐震性能等の建物のスペックを庁舎に合わせる必要があるため非効率。庁舎に民間施設を入れる場合は別棟とした方がよい。
- 民間事業者や大学関連施設の誘致は、そもそも計画敷地の大きさやセキュリティ確保の面など課題が多いため、十分な検討が必要。
- 建物は利益を生まないためどれだけ絞れるかを考えるべき。価値は仕様ではなく立地で決まるというのが民間の考え方。
- 思い切ってテレワークを前提とするなどすれば、執務面積の削減が可能となる。
- ペーパーレス化を進めることで書庫面積の削減が可能。またOAフロアも耐荷重によって費用が変わってくるため、キャビネット等を減らすことができれば合わせて建物の仕様の見直しが可能となる。
- システム連携を進め、窓口カウンターをすべて1階に配置し、2階以上を執務室としてはどうか。窓口業務については、交代制・タッチパネルによる呼び出し等に対応可能。市民の利便性を考えた窓口を整備してもよいのではないか。またオンライン化の今後の進捗により公共施設の用途変更など、段階的に移行することが可能と考える。
- AIを活用した総合受付での自動案内・発券。窓口レイアウトは変更が柔軟に対応可能なユニバーサルレイアウトを採用。
- 課ごとに専用使用していた空間を共有化することで、床面積の効率化が可能。
- 蓄電池は高額となるため、電気自動車をバッテリー代わりに利用する方法もある。
- 太陽光パネルについては、近隣への光害の配慮し、壁面ではなく、屋上へ設置すること。

G社

- 太陽光発電、電気自動車を活用した非常用電源システムの提案。
- 再生可能エネルギーの活用は、環境への配慮に加え、災害対応の観点からは大変有用。災害対策の拠点として市役所は必ず取り組むべきこと。

- 太陽光発電では、パネルを乗せる屋根等があるかが問題になることが多いが、駐車場のカーポートの上を利用したもの等もある。
- 太陽光パネルは日進月歩で進化し、発電効率も年々上がっており、5年後には旧式となっている状況。検討時には最新のパネルを参考とした方が良い。
- 電気自動車は、移動できる蓄電池として災害時に避難所等で市民のために活用することが出来るため、導入を検討してもよいのでないか。
- 将来的に電気自動車の導入を考えている場合は、電力会社への申請業務等が煩雑になるため、基礎や電源等のインフラ整備だけは庁舎整備時に一緒に行っておくべき。

H社

- 環境への配慮や、イニシャルコスト削減を目的として、2025年大阪・関西万博のパビリオン等で使用した木材を、庁舎整備に活用してはどうか。市のレガシーとしてPRできる。ただし、その場合はスケジュールの遅延や加工費用の追加などの課題はある。
- 資材と労務の早期確保のため、DBがスケジュール的に短縮可能な手法と考えられる。
- 基本構想での想定庁舎面積はかなりコンパクト。執務環境など早期の検討が必要。
- ZEBに関しては補助金の活用が有効。またエネルギー関連設備の導入、保守、運用を一括してサービス提供する制度を活用することで、初期費用の削減、維持管理費用の平準化につなげられる。

I社

- 民間活力を導入して付加価値を高める事業については、メイン幹線道路から離れており、立地も閉鎖的。地域特性を理解した事業内容の精査と、業種を想定した事業者アンケートヒアリングが必要と思われる。
- 多数客を相手にする事業ではなく、目的性の高い業種や、公共的な事業、住宅系、子どもの遊びスペースなどが可能性としては考えられる。
- 技術的検討や国交省との調整が必要となるが、南側敷地には接道がない状況なので、商工会議所と再開発会社施工の法定再開発を検討してはどうか。
- 民間活用を考えるのであれば、1階部分を中心としたスペースの確保が必要と考えられる。

- 子ども食堂など社会課題を意識した複合機能の検討が重要。
- WEB会議システムの活用などITを活用した業務の想定が必要。マイナンバーカードの普及により、さらにオンライン化が進むと想定。
- ZEB対応は不可欠だが、増築棟の方を重点的に検討してはどうか。初期費用はアップするが、維持管理費用は低減。長期的にみれば経済的メリットもある。
- 事業手法について、従来手法に比べて設計施工(DB)でも工期に大きい変更はないと考えられる。

J社

- 民間活力導入については、図書館や保健センター、市民貸し出しフロアなどの複合施設としている庁舎事例はある。
- DB手法の場合、業務開始後、実施設計に入る前にVE提案をすることで、コストの削減が期待できる。
- 近年、資材の納期が長期化している。また半導体不足で設備関係の納期も同様。そのため先行発注が可能なDB方式が工期短縮には適していると考えられる。
- フリーアドレスやテレワーク、ICTの活用などにより、職員が働きやすい環境を整備するため、職員へのインタビューを行いながら、庁舎レイアウトを検討する事例もある。
- ZEB補助金申請は一括申請だが、事業期間中毎年手続きが必要となる。技術提案などを求め、実績のある事業者を選定した方がよい。
- 雨水利用は、ろ過装置の設置や維持管理が必要となるが、経済的メリットがある。一方で地中熱は初期費用が多額となり、寒冷地以外ではあまりメリットがない。
- 浸水対策は様々な手法がある。事業者選定時に提案を求めているかどうか。また重要設備を屋上にあげるという対策もあるが、荷重がかかり事業費増につながることも考えられる。

K社

- ICT化の発展により、“協働・交流の拠点”としての第3の市民活動の場“サードプレイス”が今後注目されると思われる。
- 温かみのある「木質化」をしている庁舎事例が増えている。
- 庁舎想定面積をコンパクト化するには、ペーパーレス化が重要。公文書だけでなく私文書まで含め、また保存年限の見直しや電子文書の位置付けなどを行うことで、さらなる削減が期待できる。

- 事前にペーパーレス化や、物品の整理を行うことで、引っ越し費用や期間の短縮、什器費用の削減につながる。多くの無駄があるはずだが、普段は見直すことができない。庁舎整備がチャンスとなる。
- 庁舎整備においてはサイン検討が後回しにされる傾向があり、整備後数年でサインだけやり直した事例もある。
- サインは、整備後のメンテナンスを含め経済的に検討すべき。
- 将来的な来庁者減少の可能性やICTの進展を考慮し、窓口やレイアウトを柔軟に変更していけるよう検討が必要。

L社

- イニシャルよりもランニングの方がかかるため、将来負担を軽減するため適正規模の整備が適当。
- ZEBに関する補助金は、申請してもすべて採用されるわけではない。申請に関する作業などが煩雑であり、認証のみ得るといった事例もある。
- 特殊な設備を導入すると、扱える業者も少なく、整備後の維持管理が困難。運用までを考えた検討を行うべき。
- DBは工期の短縮につながるが、金額の精査が困難となる。DBは仕様が固まっていない発注方式となるため、当初の内容から齟齬が生じたり、後々の設計変更への対応などにリスクがある。
- 民間活用は、土日や夜間の集客が見込めないと事業収支を保つのが困難となる。