

## 庁舎整備方針の検討状況について

1. スケジュール（案）について
  - ① 庁舎整備方針決定までのおおまかなスケジュール（案） . . . 資料 1
  - ② 庁舎建設のおおまかなスケジュール（案） . . . 資料 2
  
2. 庁舎建設に係る財政収支見通し及び財源の確保について . . . 資料 3
  
3. 庁舎建設に係る財政負担（想定額）について . . . 資料 4
  
4. 庁舎建設場所の検討について . . . 資料 5
  
5. その他の検討について . . . 資料 6

## ■庁舎整備方針決定までのおおまかなスケジュール(案)

平成27年度												
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
市議会定例会			第2回定例会			第3回定例会			第4回定例会			第1回定例会
特別委員会・市民説明会等			第5回庁舎整備特別委員会		第6回庁舎整備特別委員会	第1回市民説明会の開催予定	第7回庁舎整備特別委員会	第2回市民説明会の開催 〔市内各小学校区予定 市長のTMと合同開催〕		パブリックコメントの実施	第8回庁舎整備特別委員会	
検討内容その他					<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> <li>・市民説明会について</li> <li>・今後のスケジュール</li> <li>・建設地の検討について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> <li>・市の検討状況報告</li> <li>・市庁舎の現状報告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> <li>・今後のスケジュール</li> <li>・建設場所の方針について</li> <li>・市民説明会の意見報告</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> <li>・庁舎整備の方針説明</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> <li>・庁舎整備方針について</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他</li> <li>・今後のスケジュール</li> <li>・市の最終方針決定報告</li> <li>・パブコメ結果報告</li> <li>・市民説明会の意見報告</li> </ul>	

※上記スケジュール(案)については、今後の検討状況に応じて変更となる可能性があります。



## ■庁舎建設に係る財政収支見通し及び財源の確保について

### ●整備内容による財政負担比較

(一般財源ベース・単位: 百万円)

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	合計	差
耐震改修	21	241	174	244	236	56	58	58	58	58	1,204	
現地建替え		151	33	39	69	698	541	293	184	184	2,193	989
移転建替え		378	63	51	109	720	857	294	245	245	2,962	769

### (1) 躍進プラン(素案:改訂版)での収支見通し=庁舎は耐震改修

(一般財源ベース・単位: 百万円)

#### ①健全化取組前の財政収支見通し

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
実質収支	0	0	0	0	▲44	▲1,189	▲2,030	▲3,286	▲3,939	▲4,520
基金残高	4,923	3,551	2,544	573	0	0	0	0	0	0

#### ②健全化取組効果額

歳入確保	43	72	72	72	72	72	72	72	72	72	合計
歳出削減	734	632	815	744	745	672	672	683	681	684	
単年度効果額	778	704	888	816	817	744	745	755	754	756	7,759
効果額累計	778	1,482	2,370	3,186	4,003	4,748	5,493	6,248	7,003	7,759	

#### ③健全化取組実施による財政収支見通し

実質収支	0	0	0	0	0	0	0	0	101	217
基金残高	5,701	5,034	4,915	3,760	3,960	3,560	3,464	2,964	2,964	3,024

### (2) 躍進プラン(案)での収支見通し=庁舎は現地建替え

(一般財源ベース・単位: 百万円)

#### ①健全化取組前の財政収支見通し

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
実質収支	0	0	0	0	0	▲930	▲2,431	▲3,810	▲4,546	▲5,081
基金残高	5,420	4,119	3,097	1,457	623	0	0	0	0	0

#### ②健全化取組効果額

歳入確保	46	65	95	95	95	95	95	95	95	95	合計	(1)との差
歳出削減	573	645	861	739	753	752	752	763	761	764		
単年度効果額	619	710	956	834	848	847	847	858	856	859	8,234	475
効果額累計	619	1,329	2,285	3,119	3,967	4,814	5,661	6,519	7,375	8,234		

#### ③健全化取組実施による財政収支見通し

実質収支	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
基金残高	6,039	5,448	5,382	4,576	4,590	3,884	3,230	2,709	2,829	3,153

### (3) 躍進プラン(案)での収支見通し=庁舎は移転建替え

(一般財源ベース・単位: 百万円)

#### ①庁舎を移転した場合の財政収支見通し

	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36
実質収支	0	0	0	0	0	▲1,385	▲3,233	▲4,613	▲5,410	▲6,006
基金残高	5,420	3,892	2,809	1,126	221	0	0	0	0	0

#### ②追加の健全化策を反映した取組効果額

歳入確保	46	65	95	95	95	95	95	95	95	95	合計	(2)との差
歳出削減	573	645	861	789	803	902	902	913	861	864		
単年度効果額	619	710	956	884	898	997	997	1,008	956	959	8,984	750
効果額累計	619	1,329	2,285	3,169	4,067	5,064	6,061	7,069	8,025	8,984		

#### ③健全化取組実施による財政収支見通し

実質収支	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
基金残高	6,039	5,221	5,094	4,295	4,288	3,679	2,828	2,456	2,615	2,978

# ■庁舎建設に係る財政負担(想定額)について

資料4

## ①現地建替え(D改良案)の場合

(単位:百万円)

	躍進プラン期間										今後10年間の合計	H37以降の公債費(～H59)		市債償還完了までの合計	
	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		1年当り平均	合計		
整備費	基本計画			13								13			13
	基本設計・実施設計					159						159			159
	5号館撤去工事				78							78			78
	庁舎①新築工事(5F)						2,948					2,948			2,948
	1・八角棟撤去工事						141					141			141
	庁舎②新築工事(5F)							2,162				2,162			2,162
	2・4号館撤去工事								84			84			84
	立体駐車場・外構工事								444			444			444
	地盤調査費					10						10			10
	用地購入費		603									603			603
	引越費用・備品						94	86				180			180
計		603	13	78	169	3,183	2,248	528	0	0	6,822			6,822	
財源	市債		452		59	127	1,716	1,021	396			3,771			3,771
	庁舎基金 ①						800	800				1,600			1,600
	一般財源 ②		151	13	19	42	667	427	132	-	-	1,451			1,451
計 ③		603	13	78	169	3,183	2,248	528	0	0	6,822			6,822	
公債費	元金償還			16	16	22	27	94	131	150	152	608	137	3,163	3,771
	利子償還			4	4	5	5	20	30	34	32	134	15	342	476
	計 ④			20	20	27	32	114	161	184	184	742	152	3,505	4,247
各年度の財政支出額(③+④)		603	33	98	196	3,215	2,362	689	184	184	7,564	152	3,505	11,069	
実際の財政負担額(①+②+④)		151	33	39	69	1,499	1,341	293	184	184	3,793	152	3,505	7,298	

## ②移転建替え(UR住宅展示場跡地)の場合

(単位:百万円)

	躍進プラン期間										今後10年間の合計	H37以降の公債費(～H58)		市債償還完了までの合計	
	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36		1年当り平均	合計		
整備費	基本計画			13								13			13
	基本設計・実施設計					222						222			222
	庁舎新築工事						3,144	3,144				6,288			6,288
	平面駐車場・外構工事							70				70			70
	地盤調査費					10						10			10
	用地購入費		1,513									1,513			1,513
	引越費用・備品						75	118				193			193
	1,2,4,5号・八角棟撤去工事								303			303			303
計		1,513	13	0	232	3,219	3,332	303	0	0	8,612			8,612	
財源	市債		1,135			174	1,758	1,811	227			5,105			5,105
	庁舎基金 ①						800	800				1,600			1,600
	一般財源 ②		378	13	-	58	661	721	76	-	-	1,907			1,907
計 ③		1,513	13	0	232	3,219	3,332	303	0	0	8,612			8,612	
公債費	元金償還			41	40	41	48	110	175	199	201	855	193	4,250	5,105
	利子償還			9	11	10	11	26	43	46	44	200	21	450	650
	計 ④			50	51	51	59	136	218	245	245	1,055	214	4,700	5,755
各年度の財政支出額(③+④)		1,513	63	51	283	3,278	3,468	521	245	245	9,667	214	4,700	14,367	
実際の財政負担額(①+②+④)		378	63	51	109	1,520	1,657	294	245	245	4,562	214	4,700	9,262	

## ■庁舎建設場所の検討について

庁舎建設場所		検討の内容
現在地	C改良案	C改良案では、2号館の活用により建設事業費の抑制がはかれるが、後年に2号館の建替えが必要。 また、この度、和泉躍進プラン（案）において一定の財源確保の見込みができたことから、D改良案の採用が望ましい。
	D改良案	ただし、借地解消の課題があるほか、D改良案の場合でも現案では3号館を含む3棟建てとなることから、極力一体化できるような庁舎配置の検討が必要。
現市立 病院跡地	南館活用	現在地に近いというメリットはあるものの、現病院跡地も約半分が借地であることから、移転に際しては借地の解消が必要。 また、庁舎を建設するとなると用途地域の変更が必要であり、変更にあたっては長期の時間を要する。（一部近隣商業地域があるが、この範囲内だけでの建設は規制などを検討した結果、建設は困難。）
	南館を活用しない	なお、南館の病院移転後の活用については、庁舎機能やその他の行政機能としての活用が可能かどうかも含めて検討課題の一つ。
新市立病院との 合築		新病院建設の基本設計も既に進められており、現状として新病院建設計画を変更することは困難。
人権文化センター		用地購入費が不要であるものの敷地面積も狭く、人権文化センター機能の確保など課題も多く、庁舎建設は困難。
シティプラザ駐車場		用地購入費が不要であるものの建築敷地面積が狭く、駐車場部分の造成工事費等が高額。 UR住宅展示場と事業費を比較した場合、約4億円程度の差である。 この事業費の差を考慮した上で、UR住宅展示場跡地と比較した場合、シティプラザ駐車場への建設は、工事中の条件面や和泉シティプラザの景観確保など課題も多く、UR住宅展示場の方が優位性が高い。
市営唐国住宅余剰地		用地購入費が不要であるものの、市営唐国住宅の建替え後の余剰地だけでは敷地面積も狭く、庁舎建設は困難。
UR 住宅展示 場跡地	用地 全部購入	用地購入費が高額となることから総事業費は膨らむが、この度、和泉躍進プラン（案）において、追加の財政健全化策を行なうことにより、一定の財源確保の見込みができたことから、引き続き検討。 ただし、用地購入費については、UR都市機構との協議となることから現時点での購入単価は未定。
	用地 部分購入	UR都市機構との協議の中で、用地を分割すると土地の価値が下がることから、分割販売は基本的にできないとの回答であった。

※前回の特別委員会において、7箇所の建設場所についての検討をご報告しましたが、上記の検討内容のとおり、庁舎建設場所については「**現在地**」を基本としながら、移転候補地については、今後、「**UR住宅展示場跡地**」を検討の対象とします。

(参考資料)

## ■庁舎建設場所の比較表

	現在地建替え		現病院跡地		新市立病院との合築 (複合施設)	人権文化センターとの合築 (複合施設)	シティプラザ駐車場 駐車場3,300㎡ (図上求積)	市営唐国住宅余剰地	UR住宅展示場跡地	
	C改良案 (2号館活用)	D改良案 (2号館撤去)	南館を活用	南館を活用しない					全用地購入	必要分の用地購入
敷地面積	13,679 ㎡		10,400 ㎡		約 22,000 ㎡	7,400 ㎡	16,100 ㎡ (全体面積)	6,500 ㎡	17,800 ㎡	10,000 ㎡
用途地域	第二種住居地域		第一種住居地域 (一部 近隣商業地域)		第一種中高層 住居専用地域	準工業地域	商業地域	第一種中高層 住居専用地域	第二種住居地域	第二種住居地域
建築物の用途制限	○		×		×	○	○	×	○	○
建ぺい率	60%		60%		60%	60%	80%	60%	60%	60%
容積率	200%		200%		200%	200%	400%	168 % (前面道路幅員 × 0.4)	200%	200%
建築可能 延床面積	13,679 × 200% - 2・3号館(7,958)	13,679 × 200% - 3号館(5,841)	10,400 × 200% - 南館(4,572)		約22,000 × 200% - 病院(28,000)	7,400 × 200% - 人文センター機能 (現状約4100)	16,100 × 400% - シティプラザ(24,544)	6,500 × 168%	17,800 × 200%	10,000 × 200%
	19,400 ㎡	21,517 ㎡	16,228 ㎡		16,000 ㎡	10,700~12,800 (人文4100) (人文2000)	39,856 ㎡	10,920 ㎡	35,600 ㎡	20,000 ㎡
土地の所有	民有地・市有地		民有地・市有地	ほぼ民有地	和泉市	和泉市	和泉市	和泉市	UR	UR
新庁舎の必要 延床面積(㎡)	11,000 ㎡ (2・3号館活用)	13,000 ㎡ (3号館活用)	約8,500㎡ (3号館活用)	13,000 ㎡ (3号館活用)	13,000 ㎡ (3号館活用)	16,000 ㎡	16,000 ㎡	16,000 ㎡	16,000 ㎡	16,000 ㎡
概算 事業費 (百万円)	用地購入費	603	603	447	447	550	0	0	1,513	850
	建設事業費 その他	5,387	6,219	6,443	6,254	6,184	7,670	8,233	7,099	7,475
	計	5,990	6,822	6,890	6,701	6,734	7,670	8,233	7,099	8,325
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>2号館の活用により、工事費が抑制できる</li> <li>第2駐車場及び公用駐車場の借地返還が可能</li> <li>3号館の活用可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現敷地内道路の変更により、市民窓口やバリアフリーへの対応、事務スペースの拡充など高い利便性が図れる</li> <li>第2駐車場及び公用駐車場の借地返還が可能</li> <li>3号館の活用可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在地に近い</li> <li>南館が活用できる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在地に近い</li> <li>1棟建築で市民にとって分かりやすい庁舎レイアウト</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>工事費の軽減が図れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地購入費が不要</li> <li>信太山駅から近い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地購入費が不要</li> <li>和泉中央駅の至近</li> <li>車のアクセスが良い</li> <li>シティプラザとの一体化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地購入費が不要</li> <li>和泉中央駅から近い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>和泉中央駅に近い</li> <li>車でのアクセスが良い</li> <li>工事中の市民への影響がない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>和泉中央駅に近い</li> <li>車でのアクセスが良い</li> <li>工事中の市民への影響がない</li> </ul>
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁改修により、2号館の耐用年数が一定延命できると考えられるが、建替えの課題は残る</li> <li>2号館の改修にあたり、新設棟への仮移転が必要</li> <li>2号館を活用するために、エレベーターの設置の検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設費が高額</li> <li>2棟新築となるため工期が長期化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の変更が必要</li> <li>民地の買収が必要</li> <li>南館の購入が必要</li> <li>南館の改修が必要</li> <li>市立病院移転後の工事着手(H30年度以降)</li> <li>3号館活用による庁舎の分散化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の変更が必要</li> <li>民地の買収が必要</li> <li>市立病院移転後の工事着手(H30年度以降)</li> <li>3号館活用による庁舎の分散化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用途地域の変更が必要</li> <li>病院と庁舎の耐用年数の違い</li> <li>新病院建設計画が遅れる</li> <li>和泉府中駅から少し遠い</li> <li>3号館活用による庁舎の分散化</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地面積が狭く、必要延床面積の確保が不可</li> <li>建築可能面積が小さい</li> <li>工事期間中の人文センターの代替施設が必要</li> <li>市民文化ホールの廃止が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の交通渋滞を助長</li> <li>工事中の来客駐車場の確保</li> <li>工事中のシティプラザ来客者への影響</li> <li>他の公共施設(警察・保健所等)から離れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地購入費が高額</li> <li>周辺の交通渋滞を助長</li> <li>他の公共施設(警察・保健所等)から離れる</li> <li>3号館の活用の検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の交通渋滞を助長</li> <li>他の公共施設(警察・保健所等)から離れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺の交通渋滞を助長</li> <li>他の公共施設(警察・保健所等)から離れる</li> </ul>

## ■その他の検討について

### (1) リース方式の検討について

- 財政負担の平準化を図るため、リース方式の検討を行ったがリースの場合、リース期間が最大でも20年（一般的には10年～15年）であり、リース手数料も発生し、1年毎の財政負担の平準化は図れるものの年間リース料は高額となる。
- 市債（25年償還）対応では、庁舎建設時に一時的に一般財源の負担が大きくなるものの、先を見据えると年間の財政負担がリース方式に比べ低くなる。
- また、市債対応における公債費（市債償還額）を含めた財政負担の総額とリース方式のリース料総額を比較すると市債の方が低くなることがわかった。
- 以上のことから、リース方式を採用することはメリットが少ないと判断する。

### (2) 民間活用（PFI等）及び民間施設との共用について

- 庁舎整備手法におけるPFI方式などの民間活用や庁舎と民間施設との共用については、現時点でそれらを前提とした事業費等を想定したとしても、その担保性が確保できないことから、事業費の想定についてはあくまで市直接建設方式による財政負担を考慮し、整備方針を決定するものとする。  
（市単独でも庁舎を建設できる担保性の確保）
- しかしながら、民間活用や民間施設との共用による事業費の抑制については、検討すべき事項であることから、整備方針の検討と並行して研究はしていきたいと考えるが、具体には今後建設の方針が決定された後、コンサル発注による基本計画を策定する中で可能性を検討していきたい。

### (3) 民間施設などの活用について

- 和泉市内において、市役所庁舎がそのまま移転できて、市民の利便性にも影響がでないといった民間の物件は、現状ではないと考える。
- また、小さな空き店舗などをサテライト的に活用することは効率的ではないと考えており、庁舎については一定の財源確保ができる見込みであることから、基本的に一体的な建替えの方向で検討していく。

### (4) 市有施設の庁舎建設にあわせた集約化について

- 現時点では、庁舎建設にあわせて集約化できる市有施設の具体的な検討にまでは至っていないが、今後、引き続き検討すべき課題である。



#### **(5) 他の公共施設・民間施設との用地共用について**

○仮にUR住宅展示場跡地に移転するとした場合において、全部の土地を購入しその一部を他の公共施設や民間施設に借地などで共用するといったことについては不可能ではないことから一つの検討課題ではあると考える。

○参考までに和泉警察にそういった可能性について確認したところ、和泉警察署については、平成25～26年度にかけて耐震改修工事を行ったところであり、現在のところ建替えや移転の計画はないとの回答であった。

#### **(6) 和泉シティプラザの庁舎機能としての活用について**

○和泉シティプラザは、市役所出張所、保健福祉センター、男女共同参画センターなどの行政機能や図書館、生涯学習センター（レセプションホール含む）などの市民の活動拠点機能、弥生の風ホールなどを含む総合的な複合施設であり、多くの市民が利用する重要な施設である。

○また、和泉シティプラザは、全体の延床面積は約24,500㎡と広いものの、弥生の風ホールや図書館、その他広場部分や廊下などの面積を差し引いた実質的に利用可能な面積は約3,300㎡となり、仮に庁舎として活用するとした場合概ね10,000～13,000㎡が不足する他、別途、生涯学習センターの代替施設が必要であり、和泉シティプラザを庁舎として活用することは難しいものとする。