

平成30年度 内閣府PPP/PFI新規案件形成支援（大東市）

1. 調査目的

- 本業務の対象である大東市の現庁舎は耐震性の欠如、狭隘化、分散化、老朽化という課題に加え、情報化対応の不足、バリアフリー対応への不足という課題を抱えているため、大東市では平成24年度から庁舎のあり方に関する検討を進めている。そして、平成30年度には「大東市新庁舎整備基本計画」を策定し、新庁舎に必要な機能や構造、整備の方向性等についての考え方が示された。またそこでは、庁舎の移転や、民間活力の導入による複合化等の検討が行われている。
- 本業務では、そういった検討状況を踏まえて、大東市の新庁舎整備事業を円滑に次の段階へと進めるために、大東市が現在抱えている課題を整理し、さらなる検討を行った。
- 具体的には、本事業をPFI等の民間活力を導入した手法で進めるにあたってのスケジュール作成し、詳細な手順、留意点を整理した。また、予定している庁舎移転先が現在民有地であり、商業施設と隣接しているという条件を踏まえて、事業スキームの検討、土地建物等の権利関係の整理、駐車場・駐輪場の共用にあたっての条件の整理を行った。

○ 敷地条件

| 項目 | 内容 |
|------------|-----------------------------|
| 所在地 | 大東市赤井1丁目306番7 |
| 敷地面積 | 約4,237㎡（消防跡地1,336+周辺地2,901） |
| 用途地域等 | 近隣商業地域 |
| 指定容積率・建ぺい率 | 容積率の緩和中（300%→400%・80%） |
| 高さ制限 | 特になし |
| その他区域 | 準防火地域 |
| 交通アクセス・道路 | 住道駅から徒歩7分、北側全面道路：府道8号線 |

○ 本業務の検討事項

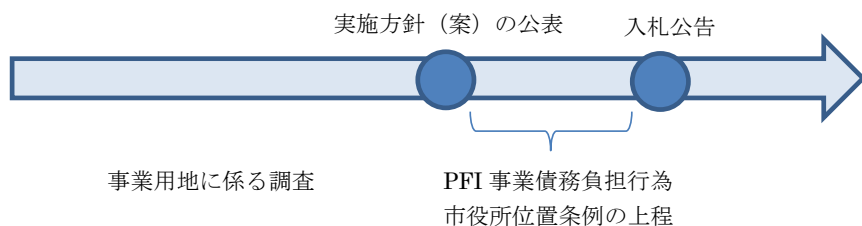
| | |
|-----------|--|
| ①事業スケジュール | 【事業公募に向けて必要な手続きの整理】 ・事業用地に係る調査 ・債務負担行為 ・市役所位置条例の上程 |
| ②事業スキーム | ・土地建物の等価交換も含めた事業スキーム ・土地の権利関係 ・隣接商業施設との駐車場・駐輪場の共同利用等 ・隣接商業施設との接続デッキ |
| ③募集スキーム | ・募集方式 ・官民対話 |

平成30年度 内閣府PPP/PFI新規案件形成支援（大東市）

2. 調査結果

(1) 事業スケジュール

- 公募に向けて実施方針や要求水準書の作成を行うが、それに並行して事業用地に係る調査（**土壌調査・ボーリング調査等**）を行う必要がある。
- （総合評価一般競争入札の場合）入札公告の前にPFI事業の債務負担を設定しなければならない。
- **議会否決リスクの存在は、民間事業者の応募数に大きな影響を与える可能性があるため、市役所位置条例の上程は、入札公告以前に行うべき**である。



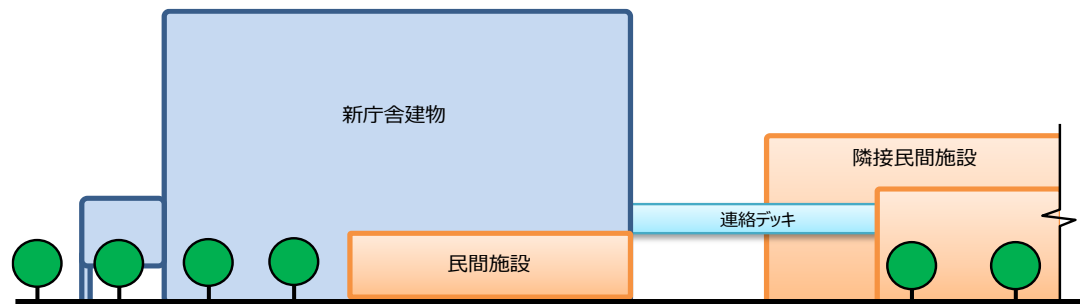
(2) 事業スキームの検討

■ 事業スキーム

| | |
|-------|---|
| スキーム① | 民有地と複合施設の建物床を等価交換し、残りの民間収益施設部分は市による賃貸借契約 |
| スキーム② | 民有地と複合施設の建物床を等価交換し、残りの民間収益施設部分については選定事業者が所有 |
| スキーム③ | 建物すべてを市が所有し、民間収益施設部分は市による賃貸借契約 |

- 庁舎部分については市の所有とすることが望ましいが、民間収益施設部分については、民間事業者が運営するため参画意向のある民間事業者と民有地の所有者の意向を確認する必要がある。

○ 庁舎の合築整備



注) 本図はイメージのため、実際の計画により変わる可能性があります。配置についても、今後検討を進めます。

2. 調査結果

(2) 事業スキームの検討

■ 土地建物の権利関係

- 市が計画地（民有地部分）を購入する方式であれば、可能な限り早期に購入して、購入と同時に抵当権や根抵当権（以下「**抵当権**」という。）が抹消できれば問題は生じない。
- ただし、等価交換方式の場合は、建物完成後の所有権移転となるため**事前に抵当権を抹消できる時期と抹消できる条件を確認**しておく必要がある。
- また、計画地に抵当権が設定されている場合に留意すべきこととして、**当該抵当権の抹消手続、抵当権が設定された状態での借地権の第三者への対抗要件**について整理をしておく必要がある。

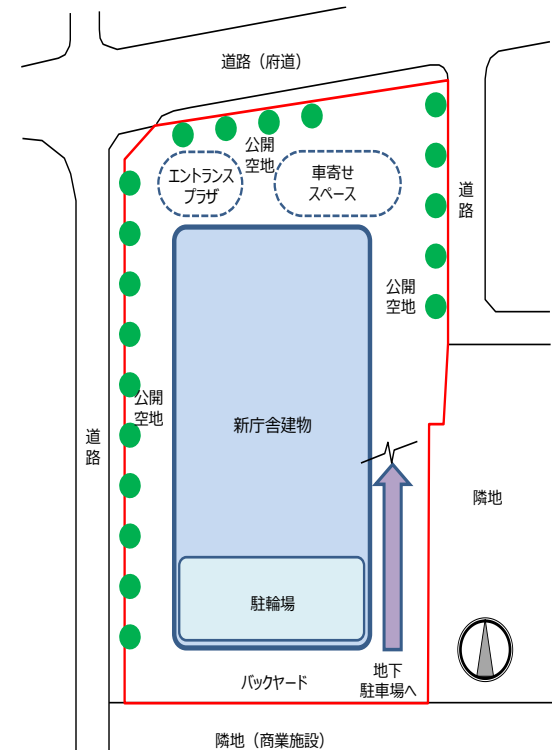
■ 新庁舎と隣接商業施設とを接続する場合の接続デッキ

- 建設発注前に、民間事業者と**事前協定**を締結しておくことが望ましい。事前協定の内容としては**デッキの仕様、所有、整備、維持管理**の役割分担が想定される。

■ 新庁舎の駐車場・駐輪場

- 隣接する商業施設の駐車場・駐輪場を共同利用することが考えられるが、この場合は当該駐車場と駐輪場の所有者（民有地所有者）と事前に協定を結ぶことが必要になると考えられる。また、駐車場利用のために隣接する民有地を通行する必要がある場合、通行を可能とするために**通行地役権を設定**することが望ましい。

○ 配置計画（イメージ）



平成30年度 内閣府PPP/PFI新規案件形成支援（大東市）

2. 調査結果

(3) 募集スキームの検討

- 法的には総合評価一般競争入札は競争入札であり、公募型プロポーザルは随意契約であるため、**法的な位置づけは異なる**。ただし、**運用上は大きな相違がなく**、本事業においてはどちらも採用することができる。
- 民間事業者の応募を促すためには、募集前に民間事業者の意向を確認するための**官民対話が有効**である。マーケットサウンディングを行い、**事業者がより参加しやすい公募条件**を設定する必要がある。

3. 今後の課題

●事業スケジュール

事業用地に係るリスクは最も顕在化しやすいリスクであるため、実施方針（案）の公表以前に事業用地に係る調査を実施し、不確定要素を除くことが望ましい。

また、議会否決リスクの存在は民間事業者の応募数に影響し、競争性の確保を阻害する要因となり得るので、市役所位置条例の上程は、入札公告以前に行うべきである。

●土地・建物等の権利関係

民有地の取得や隣接商業施設との連携（駐車場・駐輪場の共用、デッキ接続等）を考えた際に、考慮すべき事項（抵当権、所有権、費用負担等）を整理した。それに基づいて、民有地所有者と協議すべき事項は適宜進めていく必要がある。

●競争性の確保

民間事業者の応募を促し、競争性を確保するためには、事業者がより参加しやすい公募条件を設定する必要がある。そのためには、来年度はマーケットサウンディングを行い条件案に対する民間の意見・要望を把握することが有効である。また、その意見・要望を反映するために必要な庁内の調整、民有地所有者との調整等も実施する必要がある。