

第1回 橿原市新本庁舎建設検討委員会

日 時	令和6年10月6日（日）13:00～15:00
場 所	分庁舎2階会議室A
出席者	委 員：佐久間委員長、岡井委員、横山委員、越山委員、中村委員、岸田委員、榎谷委員、上田委員、小峠委員、松南委員 事務局：都市マネジメント部（川田部長、松永副部長）、公共建築課（岡田課長）、庁舎整備室（尾崎室長、中川補佐、坊南主査、高松主査、小森主査） 都市政策アドバイザー（笠井氏） 日本工営都市空間株式会社
資料	・第1回橿原市新本庁舎建設検討委員会 次第 ・橿原市新本庁舎建設検討委員会規則 ・橿原市新本庁舎建設検討委員会委員名簿 ・橿原市新本庁舎建設検討委員会 検討資料一式 資料1 （仮称）橿原市複合庁舎整備基本計画 骨子 資料2 （仮称）橿原市複合庁舎整備基本計画 検討フロー 資料3 関係課職員ヒアリング調査結果 資料4 関係課作業チーム調査結果 資料5 プレサウンディング調査結果 資料6 市民アンケート調査結果 資料7 今後のスケジュール ・補足資料 橿原市の概況について
発言者	
事務局	本委員会の位置付けの説明と資料確認。
事務局	都市マネジメント部長より開催の挨拶。
事務局	委員紹介。
事務局	議題（1）委員長の選出について説明。 ・委員長として佐久間委員を選出。 ・委員長より、委員長代理として岡井委員を指名。
事務局	委員会の役割等について説明。
委員長	議題（2）（仮称）橿原市複合庁舎整備基本計画の策定に向けた本業務の進め方について、事務局から説明をお願いしたい。

事務局	議題（２）（仮称）橿原市複合庁舎整備基本計画の策定に向けた本業務の進め方について、資料１・２及び補足資料に基づき説明。
委員	財政面の支出を抑えるという点では、事業手法の検討が重要となる。土地を売却するか等様々な選択肢がある。事例としては豊島区役所が有名であるが、立地が良く地価が高いことから、借地料を高く取れた背景がある。本事業で同様の手法が可能かは要検討であるが、将来を考えると市有地として土地を持ち続けた方が良いと考えるため、定期借地等の手法が望ましいと考える。建物部分は民間が整備して市が賃貸のように入るのか、区分所有とするのか等、様々な方法があるが、財政面での議論が必要となる。 行政機能と民間機能の面積割合も重要となる。行政機能について、現状必要な機能を全て入れる場合、今後は人口減少等により庁舎必要面積は縮小することが予想され、余剰部分にその都度民間機能を誘致することは難しいと考えられることから、全ての市役所機能を集約することは望ましくない。現在点在している庁舎機能を少しずつ集約して、最終的に１つに集約する形が望ましいと考える。 導入する民間機能について、民間として利益を出しやすい施設と、市として必要なものは違うと考える。安易に利益を優先すると住宅が考えられるが、橿原市中心部のにぎわいなくなってしまうため、必ずしもニーズに従って用途を決めるのではなく、市として必要な機能を考えていく必要がある。 民間の参入条件によっては容積率緩和等も考えられる。その際は、どこまでの緩和であれば近隣のまちなみに影響がないか等、事前に検討いただきたいと考える。
事務局	事業スキームについて、市の想定では、市の土地を民間に貸し、民間が主になって建物を整備し、市は庁舎フロアに入居するスキームを考えている。本庁舎に必要な機能と、どれだけの部署が集約できるかはこれから検討していく。 民間機能については、市民ニーズや民間ニーズも把握した上で、市としてどのような機能を誘致すべきか検討する。このエリアの整備方針として、容積率等の規制緩和の必要があれば、こういった手続きが必要か等、都市計画部局と協議していく考えである。
委員	大和郡山市や桜井市では庁舎単体で整備している。分庁舎はにぎわい創出に向けてホテルを複合しているが、ミグランスの賃料が当初想定の手頃な水準であるので、調査すると新聞報道で見た。調査の結果を教えてほしい。民間の資金を利用するはずが、反対に民間にもうけさせるようになってはいないか確かめたい。一度複合施設を整備した実績があるため、これを踏まえてどのような方向性とするのか聞きたい。
事務局	ミグランスを含む、様々な事例を参考にしながらスキームを検討していく予定である。本事業は、民間が主体となって整備する点でミグランスとは異なるため、今後、民間事業者や委員の意見等を踏まえてスキームを検討していく。
委員	元々あった本庁舎の建設基本計画（修正版）はどのように扱うのか。どこまで踏襲して本計画を作成するのか。当時想定されていた機能や、ワークショップの結果等は反映してい

	くのか。
事務局	当初の基本計画（修正版）をできる限り踏襲することで考えている。今回は民間との複合庁舎となるため、どこまでの機能・規模を集約できるかを検討するため、庁舎の機能・規模を整理している状況である。
委員長	そのほかはいかがか。 議題（３）各種調査結果の報告について、事務局から説明をお願いしたい。
事務局	議題（３）各種調査結果の報告について、資料３～６に基づき説明。
委員	アンケートの対象者を 1500 人としているが、年齢や性別はどのような設定としているか。
事務局	18 歳以上で男女問わず無作為に抽出している。回答者属性は資料 6 に掲載している。
委員	橿原市内のホテルがなくなってきており、大人数の会議・懇親会場がなくなっている。これから世界遺産登録もあり、ホテルを整備してほしいという要望もあるため、アンケート結果にはあげられていないが、民間機能候補の 1 つとしてほしい。予定敷地に隣接している企業があるため、これらを活かしていけるとポテンシャルが上がると考える。多数の事業者が絡んだスキームの場合、数十年後の建替時の扱いが困難になるため、所有者は市と業者 1 社が良いと考える。PFI 手法の場合は現在の財源では難しいため、借地料を徴収できるスキームであると望ましい。 市役所執務室について、先進事例では、消耗品は事業者コーナーに固められている、職員には小さいロッカー 1 つのみ、職員と利用者の動線を分ける等、新たな手法がある。奈良県庁も新たな手法としてフリーアドレスを導入しているが、各職員が携帯電話を持っている状況にあり、受付機能や会議室機能などの連絡体制の整備に課題があると聞いている。また、木材を活かした魅力的な市役所も事例としてある。
事務局	民間機能は、様々なニーズや、民間市場調査も含め検討していく。 庁舎の執務空間や動線は、様々な事例を参考としつつ検討していく。
委員	市民代表の目線から、防災の機能をしっかり備えた、市民が安心して避難でき、すぐさま対策室が設置できるような充実した機能を求める。また、高齢化が進んでいることから、福祉に優しい建物・行政となるような施設になると良い。 行政機能を分散することについては賛同する。既存施設を有効活用できると良い。
事務局	防災機能は当初の基本計画（修正版）をできる限り踏襲しつつ、市民が安心できる施設の整備をこころがける。福祉の面からも安心して利用できるよう、ユニバーサルデザイン等を検討する。 行政機能は、離れた場所でも対応できるよう、デジタル技術を駆使した対応を検討してい

	きたい。
委員	加えて、平常時は、用事がなくても市民の憩いの場所となるよう、検討いただきたい。
事務局	平常時の活用も考慮した施設を整備できればと考える。
委員	今までの議論には異論ない。事業スキームは、多様な形態を模索することになると思う。その際に改めて意見を述べたい。
委員	職員アンケートにて、公用車や会議室の不満が聞こえている。複合庁舎整備と合わせて、現状のあり方も検討していただきたい。 他の委員意見にもあったとおり、行かない市役所という視点も必要であると考えており、公民館等の活用も視野に入れることも必要ではないか。
事務局	公用車や会議室の不満は、庁内検討委員会でも意見をいただいている点であり、不満解消に向けて検討していく。 行政機能のデジタル化について、市民アンケートでも要望があるとおり、推進に向けて検討していきたい。
委員	防災機能は分散して配置することが基本となる。また、にぎわい機能については、五條市では市民の飲食スペースの設置、大和郡山市では机や絵本のある空間、大和高田市では芝生広場にキッチンカーを呼び込む等、様々な工夫がされている。福祉や医療も重要であり、今後は共働き世代が子どもや両親を預けて働きに行けるような整備も重要と考える。
事務局	防災機能の分散について、現状、災害活動拠点は各地域に分散して設置している。どういった防災機能をどこにまとめるかは、危機管理部局と検討していく。にぎわい機能については、民間機能が決定していない状況ではあるが、市民アンケートでも医療福祉の要望が多かったことも踏まえ、機能を検討していく。
委員	前の計画でもアンケート等をやっているが、本計画ではどこを変更するのか。今回は面積を削減する必要があるから、市民アンケートからどの面積を削減するのか検討するのか。調査結果をどのように扱って、前の計画の何を変えるか示していただきたい。 事業スキームについて、現在の市の想定と同様のものとして、神戸市役所第二庁舎の事例がある。しかし、面積規模は10倍の複合庁舎となる。その程度の規模でないとスキームとしては成り立たないのではないかと。様々な事例を見ながらスキーム検討が必要であると思うが、最終的に前の計画が一番安価となることもある。 市役所内に避難機能を導入することは難しく、少なくとも分棟にする必要があると考える。 1階に市民が避難している状態で、2階で業務を行うことは難しい。全国的な流れとして、市役所に避難する考えは変わってきている。また、防災機能を強化するとコストが増える。防災機能は災害時にしか使わないため、防災機能を日常でも使えることを、民間企業にい

	かに売り込むかという点が重要になる。災害対策機能は他施設で担った方が良いという考え方もあり、神戸市では防災機能本体は別施設で対応することとなっている。
事務局	行政機能検討にあたっては、当初の基本計画（修正版）から DX 推進等の視点を追加しており、職員の新しい働き方についても検討していきたい。当初の基本計画（修正版）からコンセプトは踏襲していくが、面積規模や機能は見直していくため、各種調査結果を反映していく。 事業スキームは、様々な事例を調査しながら検討していきたい。 防災機能について、避難所としての位置づけは考えていない。一時避難受け入れはある程度考慮するが、避難所機能は各地区の施設で対応することを想定している。その他、本部機能や受援窓口はどこまで確保できるのか、具体的な機能・規模は危機管理部局と検討していく。
委員長	そのほかはいかがか。 議題（４）今後のスケジュールについて、事務局から説明をお願いしたい。
事務局	議題（４）今後のスケジュールについて、資料７に基づき説明。
事務局	次回委員会について案内。
委員長	委員長総括。
委員	今後の委員会日程について、１～３月の土日は避けていただきたい。
委員長	そのほかはいかがか。 本日の審議内容は以上とさせていただく。事務局に進行をお返しする。
事務局	事務局より閉会の挨拶。