

第 2 回 橿原市新本庁舎建設検討委員会

日 時	令和 7 年 2 月 27 日（木） 14:30～16:10
場 所	本庁舎東棟 1 階会議室
出席者	<p>委 員：佐久間委員長、岡井委員、横山委員、越山委員、中村委員、榎谷委員、上田委員、小峠委員、松南委員</p> <p>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）</p> <p>都市政策アドバイザー（笠井氏）</p> <p>日本工営都市空間株式会社</p>
資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第 2 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委員名簿 ・ 資料 1 これまでの経緯（取り組み） ・ 資料 2 整備の方向性について ・ 資料 3 関係課職員ヒアリング追加調査結果 ・ 資料 4 第 2 回関係課作業チーム調査結果 ・ 資料 5 コンパクト化案の検討 ・ 資料 6 本サウンディングに向けた条件整理について ・ 資料 7 今後のスケジュール ・ 補足資料 第 1 回橿原市新本庁舎建設検討委員会議事録
発言者	
事務局	<p>本委員会の位置付けの説明と資料確認。</p> <p>都市マネジメント部長より開催の挨拶。</p>
委員長	議案（１）第 1 回検討委員会の議事概要について、事務局から説明をお願いしたい。
事務局	議案（１）第 1 回検討委員会の議事概要について説明。
委員長	事務局の説明の通り、議事概要をホームページに公開して良いか。
委員一同	（委員一同賛同）
委員長	議案（２）これまでの経緯について（方向性の整理状況）について、事務局から説明をお願いしたい。
事務局	議案（２）これまでの経緯について（方向性の整理状況）について、資料 1・2 に基づき説明。

委員	既に市民がよく行く分庁舎（ミグランス）がある。今回できるのは、分散させても大丈夫なような機能が来るため、市民が来る用事がなく、人は集まらないのではないか。資料２の１枚目にある「市民や来訪者のにぎわい」という点には違和感がある。
事務局	ミグランスにはライフイベントに関わる部署が集まっているが、一時避難中の部署についても、市民に関わる機能・部署が一部ある。市として、窓口機能はミグランスに集約する前提だが、本事業は複合施設となるため、にぎわいという点については、民間と合わせた官民連携により、にぎわいの施設やまちの拠点となるような複合庁舎を目指している。
委員長	もう少し検討が進んだ段階で、振り返りができると良い。 そのほかはいかがか。 議案（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	議案（３）各種調査結果の報告について、資料３～５に基づき説明。
委員	委員会の場で議論するというよりは、市役所の方にご検討いただいているのであれば、問題ない内容であるとする。
委員長	フリーアドレスが可能な部署とそうでない部署等もあると思う。今後、詳細な検討が必要だと思うが、基本計画策定のプロセスとして、委員会としてはひとまずご報告を受けたということで良いか。 では、次の議題に進める。 議案（４）本サウンディングに向けた条件整理について、事務局から説明をお願いしたい。
事務局	議案（４）本サウンディングに向けた条件整理について、資料６に基づき説明。
委員	資料には３つの事業スキームの記載があるが、民間がどんな機能を入れてくれるというの はまだわからないのか。
事務局	市から提示しているのは、定期借地というスキームや、庁舎面積が 8000 ㎡ということであり、どんな機能が想定されるかの具体の聞き取りは本サウンディングを予定している。現在はスキームを絞る段階であると考えている。
委員	奈良市が市有地活用事業で、２回不調になっていると聞いた。奈良市は奈良県で一番良い場所である。その場所でどの事業者も受けてくれないという中で、橿原市でにぎわいの施設は可能なのかどうか疑問である。そのあたりの可能性はどうか。

事務局	<p>プレサウンディングの中で、条件によるが可能性はあると、話は伺っている。現段階で参入する民間用途の絞り込みは行えないが、具体的に条件整理をした上で、本サウンディングに望みたい。民間事業者からは、この場所では市場規模が小さいといった話もちろん聞いているが、可能性があるという民間事業者もあるため、幅広く調査を進めたい。まずは市の想定スキームが可能かどうかを追及している段階である。</p>
委員	<p>素人の考えとして、奈良市での状況を踏まえると、橿原市で民間が乗ってくるのか、計画が成り立つのかは心配には感じた。</p>
事務局	<p>結果として、手が挙がらないこともあると思う。事務局として追及する必要があると考えている。</p>
委員長	<p>相手のある話である。不確定な部分があり、どう対話をしていくかを事務局で検討していく必要がある。</p>
委員	<p>どのスキームにするのかは、市がどこまでリスクヘッジをするかということである。市にとってイニシャルコストが最も低くなるのが1番のスキームだが、例えば民間テナントが入ってこなくて事業自体が途中で頓挫するとなれば、建ててしまったものに対する借金を抱えるのは結局市になる。つまり、いつどれだけお金がかかるかはわからないという不確定性を市が持つことになる。イニシャルコストがかからないということは、コストがかからないということではなくて、将来のリスクを市が負うということであり、結局のところ、かかるお金はどのスキームであってもほとんど一緒になるのではないかと思う。</p> <p>つまり、イニシャルコストをかけたくないからといって、1番の定期借地方式とするのは、ハイリスクハイリターンになるということだと思う。民間収益施設だけでペイできて事業が成立するのであれば、今でもどんどん参入してくるはずである。市と組むことによってインセンティブがもらえるのであれば、事業者にもメリットはある。市と組むことで、こんないいことがある、というのをアピールできれば良いが、今はよくわからない状況となっている。</p> <p>将来の不確定性がどれくらいあるかという点に関しても、民間事業者は、不確定なので乗ってこない。そのリスクを市が持つと言わないと、スキームは選べない。安いも高いもないと思う。</p> <p>今回の調査は市民アンケートや既存計画も踏まえているとのことであり、これらの内容には災害対応機能が強く出ているが、民間の施設で市の災害対策の機能が果たせるのかという疑問は残る。災害対応機能を入れるのであれば、市が最も責任をもって整備する必要があるのではないか。</p>
委員長	<p>事務局としても認識している問題であると思う。市のリスクをどう取るか市の考え方が問われている意見である。</p>

委員	<p>場所的に厳しいスキームであると感じた。建設費も高騰している。可能であるという事業者もあったようだが、現実的には厳しいと感じている。にぎわいを創出するという点は、民間事業者のニーズと一致していれば良いが、行政がどこまで支出するかを検討しないと、放っておいても民間事業者は作ってくれない。</p> <p>市と組むメリットが何なのかという点で、補助金をどれくらい得られるのか、都市計画規制が厳しいのであればそれを緩和できるのかなど、場所的にどうなのかはわからないので教えていただきたい。</p> <p>民間の利益になり、市民にとって良い施設とするには、市からこういう施設を作ってほしいなどと詳細な機能を細かく決めるのではなく、民間のアイデアをなるべく取り入れるようにすることで、どちらにとっても良い事業になると思う。</p>
事務局	<p>どんな民間用途が想定されるかという点について、ポテンシャルはある、魅力があるという意見をもらうことはある。</p> <p>想定機能としては、ホテルやマンションという話も聞いているが、高容積、大規模の商業施設となると建設費高騰により参入は厳しいという話を聞いている。これも、市の負担をどれだけ許容できるかによるため、リスク分担等も含め、事業スキームを考えていきたい。現時点で、高さや容積の緩和を求められる意見はない。</p>
事務局	<p>少し前であれば、高さ制限を緩和して大規模な建物を建設する可能性もあったと聞いている。昨今の建設費高騰により、状況が大きく変わっている。本事業を発注する段階で大規模な施設での対応が可能ということであれば、市も規制緩和を検討したい。現状は、見合わないという意見が多い。</p>
委員長	<p>サウンディングの中でそういった意見であれば、行政負担をどうすべきかという話になるのではないかと感じた。</p>
委員	<p>前回、ホテルの要望があるという話はした。一定のリスクは市が負う必要があると感じた。防災機能とホテルは合築することができないと思うので、別途、市が負担する必要がある。一定の負担が必要な中で、少しでも費用を抑えたいのであれば、借地期間を延ばすことや、借地料の設定を見直すことが考えられる。建設費の高騰などで事業が成立するかは分からないが、橿原市は世界遺産登録の話もあるので、ポテンシャルはあると感じている。ラグジュアリーホテルという点で、奈良市にも JW マリオットのようなホテルも入っているため、市の負担が少なくて済むという場合には検討してみても良いと思う。</p>
委員	<p>スキームについて、近年の公共施設のリニューアルを見ていると、従来の PFI 法に基づかない公民連携のスタイルをとるところが多くなってきている。そういった意味で、定期借地＋庁舎テナント方式のスキームが一番可能性があるのではないかと考えている。他事例でリース方式の庁舎を知っているが、チープなつくりと感じている。本事業では、防災拠点等の色々な機能の根幹となるため、本末転倒にならない方が良い。</p> <p>民間機能にも公共性が求められると考える。その中で、昨今、宿泊施設と貸会議室事業の</p>

	<p>需要が高くなっていることから、宿泊者、あるいは公共も民間も含めた多くの会議室の利用者などが行き交うような施設を誘致することで、にぎわいということにもつながるのではないかと。本事業のにぎわいとして、商業施設は違うと感じている。定期借地権である程度公共性を担保しながら、そういった需要が呼び込めるような民間施設を併設するということになると思うが、庁舎としてはあくまでも本来の機能を保つ必要がある。安くなればよいというものではない。</p>
委員	<p>今までの説明を受け、市民アンケートにより行政負担がない方が良いという意見が多かったことから、こういったスキームを検討していると理解している。一方、自身の周りでは、市役所は檀原市の顔となるので、税金を使って、私たちの力で建てれば良いという意見を聞いている。アンケートとは異なる意見であるが、参考になれば良い。</p>
委員	<p>新庁舎の話は20年も前から話しており、負担があっても良いので、早く進めてほしいと思う。民間機能が入ることよりも、早く進めることを考えてほしい。</p>
委員	<p>周辺自治体の庁舎が建替えられていることから、早く整備を進めるべき。檀原市の顔を作るのだから、市の負担も一定負担でなく、全額負担でも良いので、民間企業に頼らなくても市ができることをすれば良いのではないかと。周囲の市民の声も耳に入っている。</p>
委員長	<p>アンケートはアンケートであり、負担を抑えた方が良いかと問われればそうと答える。アンケートが無意味というものではないが、参考にすべき意見ではある。</p>
委員	<p>各委員の意見を受け、にぎわいという点は、具体イメージを示すべきと感じた。都市計画の規制緩和についても検討が必要と感じている。また、ある程度の市の費用負担も踏まえた検討も必要と感じている。早く整備を進める点においては、スケジュールを示していくことは必要と考える。</p>
委員長	<p>そのほかはいかがか。 議案（５）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。</p>
事務局	<p>議案（５）今後のスケジュールについて、資料７に基づき説明。</p>
委員長	<p>次回委員会の想定時期はあるか。</p>
事務局	<p>本サウンディングにける事業スキームが固まった段階での開催の可否や書面開催による簡略化の可否も含め、10月末の工期を目指す中でのフォローアップや工期を踏まえた開催スケジュールについて、委員長に相談させていただきたい。その後、本サウンディング終了後の結果報告のための委員会、続いて基本計画（素案）など策定に向けての委員会を順次開催していただきたいと考えている。</p>

委員長	<p>本サウンディング後の結果報告はあるとして、本サウンディング前の報告は、委員会での形か、また別の形であるということでした。</p>
委員長	<p>本日のまとめをさせていただく。ホテルなどの可能性は引き続き検討してほしいというご意見がある一方で、市民目線でのご意見としては必ずしも民間活力に頼り切って庁舎を整備する必要はなく、すべて行政負担でも良いのではというご意見もあった。また、行政としては防災の観点が今後の検討における大事なポイントになってくるとのご指摘もいただいた。</p> <p>今回は、まだ検討の途上ではあるが、東京の真ん中とは異なる、橿原市というまちに与えられた条件を踏まえたうえで、行政側が持つべき責任や負担の有無などを含めた行政のあり方について、今後の検討で参考となるご意見をいただけたと思う。</p> <p>そのほかはいかがか。</p> <p>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。</p>
事務局	<p>事務局より閉会の挨拶。</p>