

(様式 2)

複合施設の整備に関するサウンディング調査票

御社名	_____
ご担当者 お名前	_____
ご連絡先	TEL : _____ Mail : _____

橿原市役所本庁舎は、耐震性を有さず老朽化が進んでいたことから、現地建替え事業を進めておりましたが、新本庁舎建設基本・実施設計業務の途中、令和3年3月に概算事業費の大幅な超過及びコロナ禍による今後の財政運営等の見通しを考慮し、現地建替えを断念しております。以後4年と4ヶ月が経ち、その間に耐震性の無い本庁舎から一時避難しておりますが、現在に至るまで、本庁舎の方向性について検討を重ねてまいりました。

市役所本庁舎については、市の事業のなかでも特に重要度や関心度が高く、行政機関と防災の拠点施設となることから、現在の一時避難も含め複数個所に点在した庁舎機能の解消や、いつ起こるか分からないあらゆる災害から市民の命を守る施設として、1日でも早く解決すべき課題の一つと位置付け、事業実施に向け鋭意取り組んでおります。

さらには、令和8年度中の登録を目指しております「飛鳥・藤原の宮都」の世界遺産登録による相乗効果も見据え、世界遺産の魅力と、その玄関口である大和八木駅周辺の立地条件を最大限に活かした本庁舎エリアに市民や来訪者が集い、賑わいを提供するような多機能な施設整備を実現すべく、民間の活力とアイデアを導入して公費負担を極力抑えた施設整備を検討しております。

そこで、本庁舎敷地において、民間複合施設（庁舎機能含む）を念頭に、市の財政負担を極力縮減できる事業手法として「定期借地」を前提に、市が想定している事業手法、事業要件、庁舎機能・民間機能、規模等をご確認いただいたうえで、民間事業者の皆様から「事業手法の可能性」や「事業成立に向けた必要条件」などを確認することを目的に本調査を実施いたします。（これまでの検討経緯に関しては、「別紙1 事業概要説明書」をご覧ください）

皆様にはお忙しいところ調査へのご協力をお願いしておりますが、何卒よろしくお願い申し上げます。

計画地の概要 ※その他事業詳細は「別紙1 事業概要説明書」を参照

計画地	奈良県橿原市八木町1丁目510番地 他 (東棟存置 ※現状入居している機能の移設ができれば撤去可能。)
敷地の面積	約8,300㎡
用途区域等	商業地域（建蔽率80%・容積率400%）、31m高度地区、防火地域
接道状況	国道24号・国道165号

市が想定する事業条件 ※その他事業条件の詳細は「別紙 2 試算条件」を参照

事業用地	本庁舎敷地 ※令和 2 年 4 月策定の橿原市新本庁舎建設基本計画（修正版）P.31 と同じ用地です。最終頁を参照ください。
複合施設	庁舎機能と民間機能の複合
庁舎機能	<p>規模：8,000 m²程度</p> <p>※本庁舎解体の為一時避難している課などを集約した場合に想定される面積です。基本計画修正版での 9,500 m²から、今後のDXの進展や新たな執務室の形態や働き方等を考慮し縮減しています。</p> <p>※防災機能については、当初の基本計画修正版を踏襲します。 (災害対策本部を含むため、耐震性の最も高い基準が求められます。)</p> <p>基本計画修正版に関するホームページ： 橿原市新本庁舎建設基本計画／橿原市公式ホームページ https://www.city.kashihara.nara.jp/soshiki/1013/gyomu/1/1/3220.html</p>
民間機能	機能・規模は未定
事業手法	<p>定期借地を前提とします。</p> <p>※市としては、市有地を定期借地いただいたうえで、民間資金により複合施設を整備いただき、建物賃貸借により市役所本庁舎機能を入居させていただくスキームを想定しております。</p> <div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="flex: 1;"> </div> <div style="flex: 1; padding-left: 20px;"> <p>＜民間複合施設の考え方＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ・民間複合施設は、敷地内で 1 棟又は分棟か（民間機能と庁舎機能を分けるか）は問いません。 ・基本的には、庁舎機能部分については、当初の基本計画修正版を踏襲し、民間複合施設整備を行います。 </div> </div> <p>図：（参考）想定する事業手法</p>
その他	その他「庁舎部分の建設単価」「市敷地の借地料」等は、「別紙 2 試算条件」を参照

以上を踏まえ、以下設問にご回答ください。

(1) 市が想定する事業条件について

民間機能と庁舎との民間複合施設を定期借地で事業実施していただき、民間収益の一部で庁舎部分の建設費用を負担いただくことで市負担が0になる（定期借地代と庁舎入居賃料の相殺）を想定しておりますが、庁舎規模 8,000 ㎡で実現可能でしょうか。

現時点で想定している条件設定を「別紙 2 試算条件」にまとめておりますので、事業収支の試算が可能な場合は、それも踏まえてご検討をお願いいたします。

1. 庁舎面積 8,000 ㎡で可能 →設問 (2) へ	2. 庁舎面積の縮減で可能 →設問 (2) へ
3. 事業用地の条件が変更になれば 庁舎面積 8,000 ㎡で可能 →設問 (2) へ	4. 事業用地の条件が変更 かつ庁舎面積の縮減で可能 →設問 (2) へ
5. 庁舎面積の縮減または事業用地の条件が変更となっても可能性なし →設問 (5) へ	6. その他 →以下に記載のうえ設問 (5) へ
その他について内容を記載をお願いします。:	

(2) 事業成立可能な民間機能・サービスについて

設問 (1) で事業実施可能とご回答いただいた場合に、定期借地及び庁舎機能との複合化を前提に、地域のにぎわいを高め、また世界遺産登録に伴う相乗効果が期待でき、収益性が見込める民間機能・サービスの導入として、どういったものが考えられますか。内容、規模や理由についても教えてください。

設問 (1) で 1. と回答された場合は、以下に記載のうえ設問 (6) へお進みください。

設問 (1) で 2. 3. 4. と回答された場合は、以下に記載のうえ設問 (3) へお進みください。

民間機能・サービス :

規模 :

理由 :

(3) 事業成立可能な庁舎規模と事業用地の条件の見直しについて

設問（１）で庁舎規模に対して「面積の縮減で可能」をご選択された方にお聞きます。

民間収益の一部で庁舎部分の建設費用を負担いただくことで市負担が0になる（定期借地代と庁舎入居賃料の相殺）での事業実施が可能と思われる庁舎規模を教えてください。（本事業の成立可能性を高める手段の検討材料とさせていただきます。）

事業収支の試算が可能な場合は、それも踏まえてご検討をお願いいたします。

庁舎規模の縮減幅についてはあくまで仮定ですので、民間事業者側からみた事業収支が成り立つかどうかという観点でお答えください。

[] m² ※1,000 m²単位でご記入ください。

回答理由について記載をお願いします。：

設問（１）で事業用地に対して「条件の変更で可能」とご選択された方にお聞きます。
どのような事業条件の見直しが必要と考えますか。

1.敷地の拡張

2.都市計画の規制
(容積率の緩和/高さ制限の緩和/その他)

3.その他

具体的見直し内容を記載をお願いします。：

(4) 市と民間での費用分担の可能性について

設問（3）で条件変更により市想定事業スキームが成立可能とご回答いただいた場合に、お聞きします。庁舎規模は最大 8,000 m²ではあるものの、事業収支の改善など事業成立性を高めることを目的として①庁舎部分の建設費用の一部を市が負担する②庁舎部分の入居賃料について借地料との相殺範囲を超えて一部市が負担するなど、試算条件が緩和された場合に、事業実施が可能と思われる、市と民間との費用・規模のバランスや事業スキームを教えてください。（事業収支の試算が可能な場合は、それも踏まえてご検討をお願いいたします。）

例：庁舎規模〇〇〇〇m²は市負担で建設・維持・管理、残りの△△△△m²は市想定スキームのように、民間資金で建設した複合施設に借地料との相殺ができる範囲もしくは相応の負担を協議検討のうえテナントとして庁舎機能が入居する場合。

(5) 市の財政負担縮減につながる方策や条件設定について

設問（1）で5. 6. と回答された場合にのみお答えください。

市としては、民間収益の一部で庁舎部分の建設費用を負担いただくことで市負担が0になる（定期借地代と庁舎入居賃料の相殺）を庁舎規模 8,000 m²での実現を目指しておりますが、この実現が困難とお考えの場合にお聞きします。庁舎規模 8,000 m²を条件として固定した場合、市の財政負担縮減を実現するための方策（最適なスキーム）や望ましい民間機能・規模が他にあれば教えてください。（事業収支の試算が可能な場合は、それも踏まえてご検討をお願いいたします。）

例：庁舎部分は市負担で整備・維持管理を行う（PFI（BTO方式）を想定）。財政負担軽減策としては、〇〇補助金の適用を想定。

民間収益部分は、民間事業者が市の土地を定期借地により、独立採算事業にて整備・維持管理・運営を行う。想定できる民間機能は〇〇〇〇、規模は△△△△m²。

(6) その他

その他、お気づきの点やご提案等ございましたらお聞かせください。

以上です。ご協力ありがとうございました。**提出期限は7月22日（火）午前9時まで**です。
お手数ですが、ご記入後、以下まで本調査票を送付ください。

(回答先) 担当：橿原市 都市マネジメント部 公共建築課 庁舎整備室
担当者：尾崎・岡本・坊南・高松
住所：〒634-0002
奈良県橿原市東竹田町1-1 リサイクル館かしはら 2階
(TEL) 0744-21-1107
(FAX) 0744-24-9718
(E-mail) : chosha@city.kashihara.nara.jp

対象敷地の位置図（事業用地）

