

檜原市

3. 計画地の概要

本庁舎敷地や施設情報

計画地	奈良県橿原市八木町1丁目510番地 他
敷地の面積	約 8,300 m ²
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

計画地周辺の現状

大和八木駅から現庁舎敷地を結ぶエリアは、橿原市の中心市街地を形成しており、奈良県中南和地域の「玄関口」と位置づけられている。市は、このエリアに賑わいや交流を生み出し、中心市街地として一層の活性化を図る方針でまちづくりを進めている。

その取り組みとして、平成 23 年(2011年)4 月に橿原市観光交流センター「ナビプラザ」を大和八木駅南口に開設した。ナビプラザは、観光案内、子育て支援、市民協働、市民相談等の機能を担っている。

また、平成 30 年(2018年)2月に、庁舎と宿泊施設等からなる複合施設として、橿原市役所分庁舎を開設した。分庁舎(ミグランス)には、諸証明の発行や福祉・子育て・納税等、市民のライフイベントと関わりが深い窓口を集約し、企業等が会議・展示・研修等が開催できる「コンベンションルーム」のほか、「ホテル」や「飲食店」などから構成される複合機能を有している。



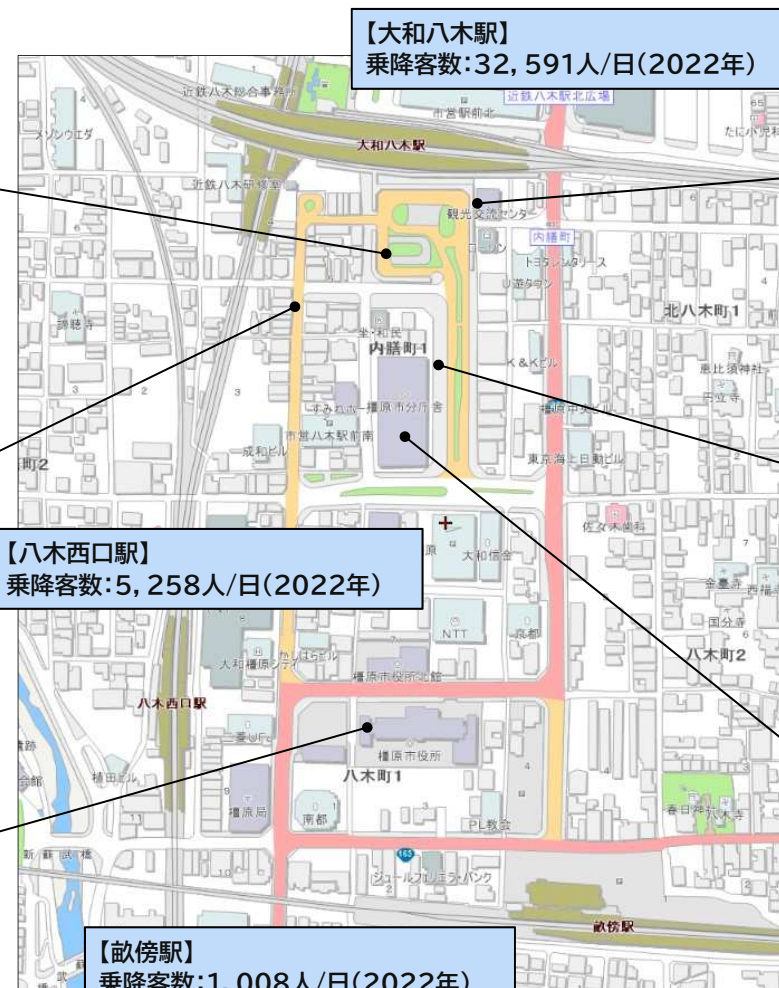
大和八木駅前広場



商店街通り



建設予定地
本庁舎敷地(東棟を残し解体済)



ナビプラザ・観光センター



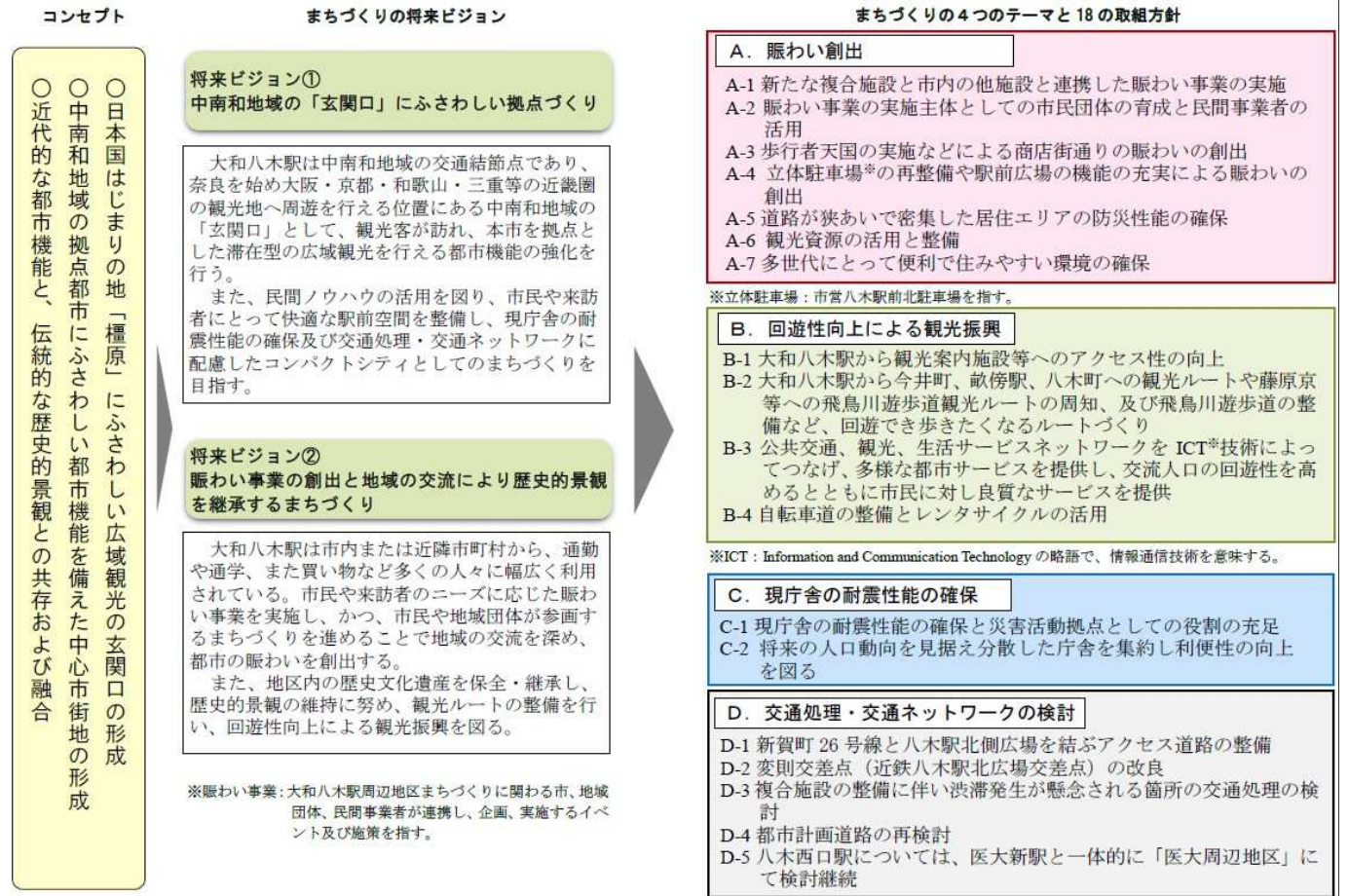
駅前通り



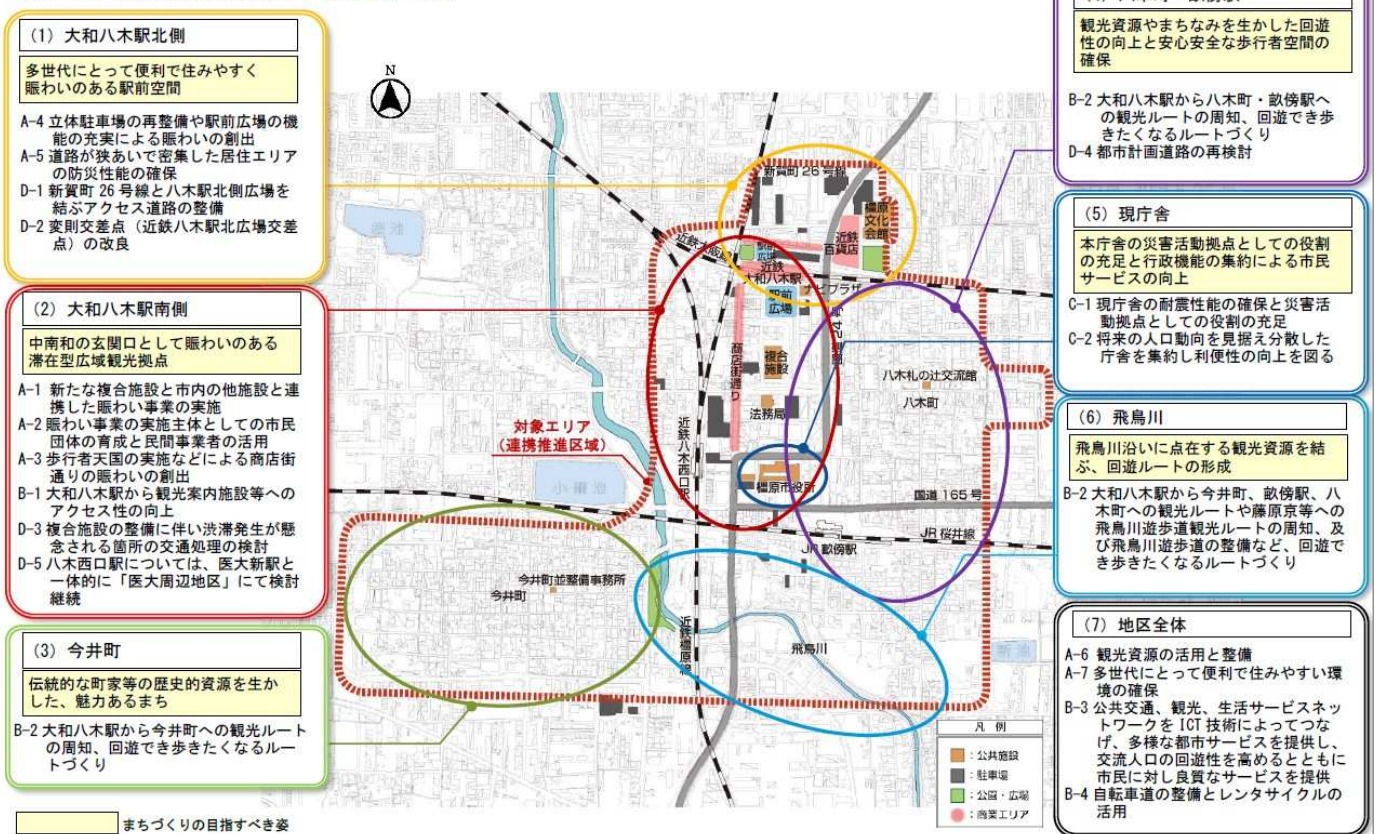
庁舎・ホテル複合施設

現本庁舎周辺図

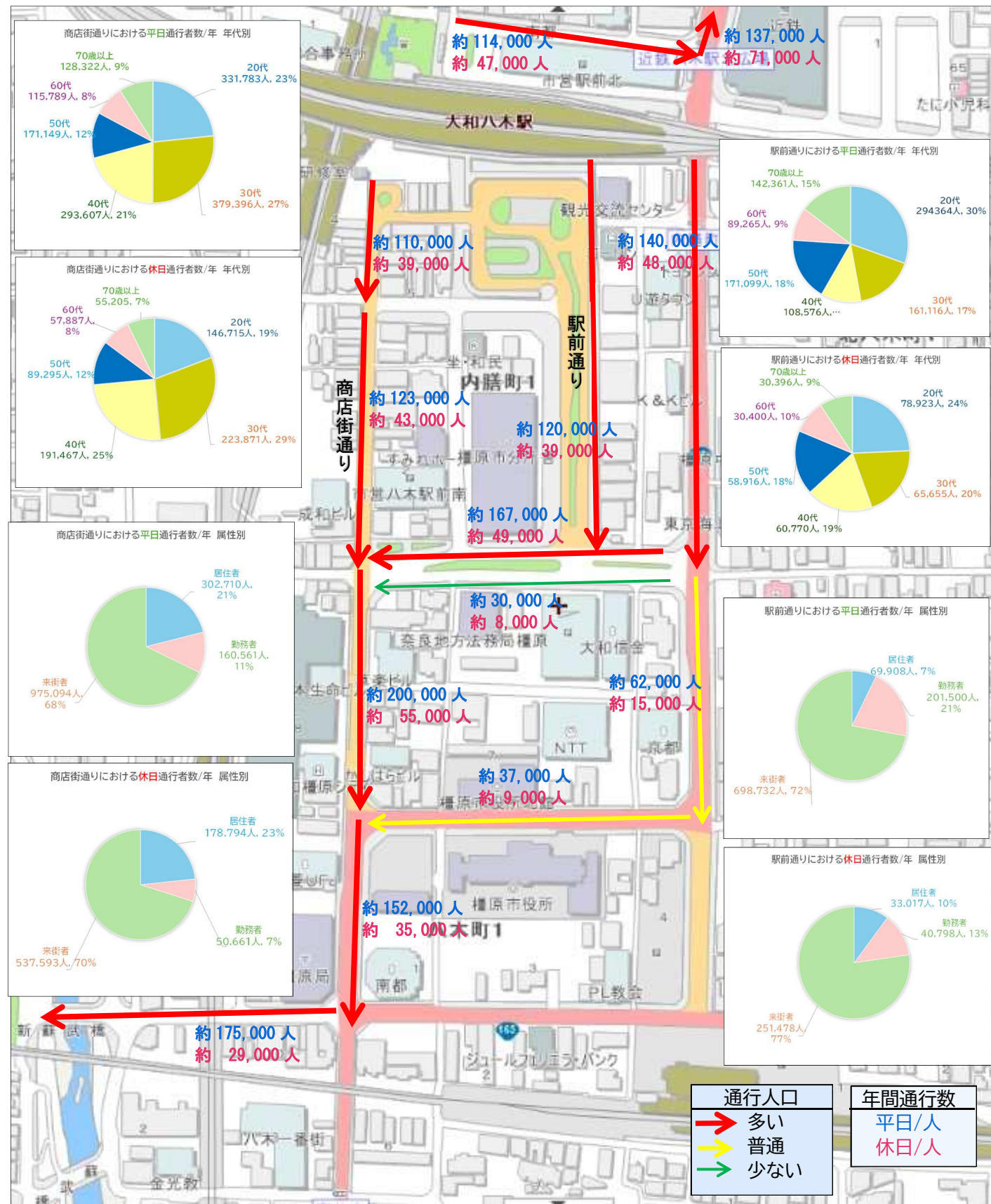
関連計画(大和八木駅周辺地区まちづくり基本計画)による計画地の位置付け



1.2. エリア別の取組方針とまちづくりの目指すべき姿



計画地周辺の年間通行者数(参考値)



※ 上記のグラフ、数値は、KDDI の持つ GPS 位置情報と契約情報に基づく検索であり、実際の実績とは異なります。特定の計測期間(2023/1/1～2023/12/31 の1年間)、計測時間(平日/休日の各24時間)、交通手段(徒歩)の居住者・勤務者・来街者(大和八木駅から半径500m圏域外から訪れた方を対象)を計測し記載。

4. これまでの経緯と今後の予定

経 緯	
平成 8 年(1996 年)	現庁舎の耐震診断が実施され、耐震性能が不足と判明
平成 22 年(2010 年)	新庁舎基本構想を策定
平成 30 年(2018 年)	市役所分庁舎供用開始(PFI 事業)
平成 31 年(2019 年)	新本庁舎建設基本計画を策定
令和 2 年(2020 年)	新本庁舎建設基本計画【修正版】を策定 新本庁舎建設基本設計・実施設計を契約
令和 3 年(2021 年)	新本庁舎建設基本設計・実施設計業務の途中、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、事業を断念
令和 4 年(2022 年)以降	現本庁舎の老朽化に伴い、一部の部署を他の公共施設へ移転
令和 6 年(2024 年)	現本庁舎解体(令和6年度中に東棟を残し解体完了)
予 定	
令和 8 年(2026 年)以降	決定した事業手法に基づき、事業公募

5. 当初基本計画における整備のコンセプト

- 耐震性能を有し、災害対応活動拠点となる庁舎
- 市民に開かれた庁舎
- 施設のコンパクト化と環境配慮により、建設コストと維持管理コストを可能な限り抑えた庁舎
- 将来の人口や職員数を踏まえ、社会状況の変化に柔軟に対応できる構造の庁舎
- だれもが安心快適に利用できるユニバーサルデザイン庁舎

5つの整備コンセプトを基本とし、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の可能性について検討します。

6. 複合庁舎整備の考え方 ※現時点での方向性を示したものです。

- 市民や来訪者が集い賑わいの創出となる複合庁舎の実現
- 将来人口や新たな働き方等を見据えた複合庁舎の実現
- 平時・非常時ともに安心して利用できる複合庁舎の実現
- 財政負担軽減に寄与する経済的な複合庁舎の実現

7. 官民施設の複合化のイメージ ※複合化のあり方は検討中でありイメージの一例です。

コスト縮減に大きく寄与した複合化	にぎわい創出に貢献した複合化	にぎわい創出に貢献した複合化												
豊島区役所×マンション 「ブリリアタワー池袋」 <table><tr><td>公共施設</td><td>民間施設</td></tr><tr><td>区役所</td><td>× マンション、 コンビニ、カフェ等</td></tr></table> 432戸の分譲マンションを備える新庁舎を整備。財政面から庁舎単独整備が困難な中、区有地の貸付により再開発建物に区庁舎分の床を確保し、実質的に財政負担ゼロで庁舎を整備。	公共施設	民間施設	区役所	× マンション、 コンビニ、カフェ等	神戸市北区役所×商業施設 「BELLST 鈴蘭台」 <table><tr><td>公共施設</td><td>民間施設</td></tr><tr><td>区役所</td><td>× スーパー、 銀行支店、 クリニック等</td></tr></table> 日常利用の多い民間機能を複合整備するとともに、駅周辺の混雑解消のため、バス・タクシー乗降用ピロティを整備。エリアの課題解決と共に、地域の活性化を実現。	公共施設	民間施設	区役所	× スーパー、 銀行支店、 クリニック等	敦賀市図書館×商業施設 敦賀駅西地区「otta」 <table><tr><td>公共施設</td><td>民間施設</td></tr><tr><td>図書館</td><td>× ホテル、飲食店、 知育啓発施設等</td></tr></table> 令和 6 年春の北陸新幹線敦賀開業に先駆けてオープン。民間事業者が市有地を借り受けて整備。知育・啓発施設「ちえなみき」は、全国でも珍しい公設書店形式を採用している。	公共施設	民間施設	図書館	× ホテル、飲食店、 知育啓発施設等
公共施設	民間施設													
区役所	× マンション、 コンビニ、カフェ等													
公共施設	民間施設													
区役所	× スーパー、 銀行支店、 クリニック等													
公共施設	民間施設													
図書館	× ホテル、飲食店、 知育啓発施設等													

コスト縮減・にぎわい創出に寄与する施設整備の実現に向けた民間事業者が求める事業条件を把握するために、本調査を実施します。回答のご協力をよろしくお願い致します。