

複合施設の整備に関するサウンディング調査実施要領

1. 調査の目的

(1) 調査を実施する背景と目的

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。

2. 基本的な情報

(1) 計画地の概要

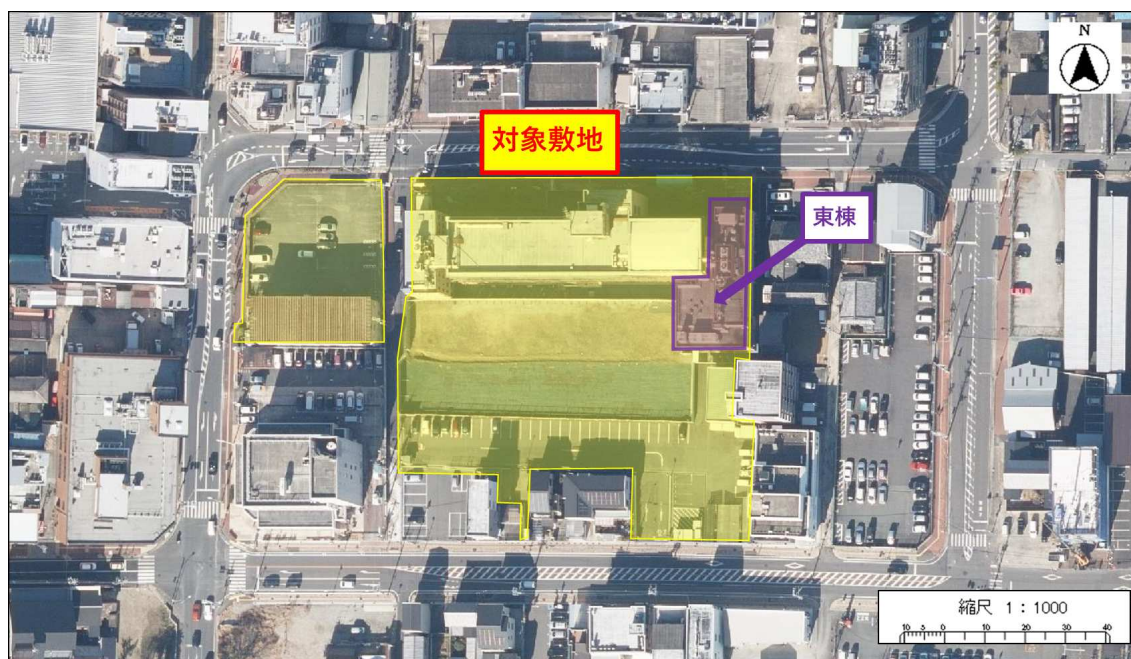
計画地	奈良県橿原市八木町1丁目 510 番地 他 (東棟存置 ※現状入居している機能の移設ができれば撤去可能。)
敷地の面積	約 8,300 m ²
用途区域等	商業地域(建蔽率 80%・容積率 400%)、31m高度地区、防火地域
接道状況	国道24号・国道165号

(2) 市が想定する事業条件

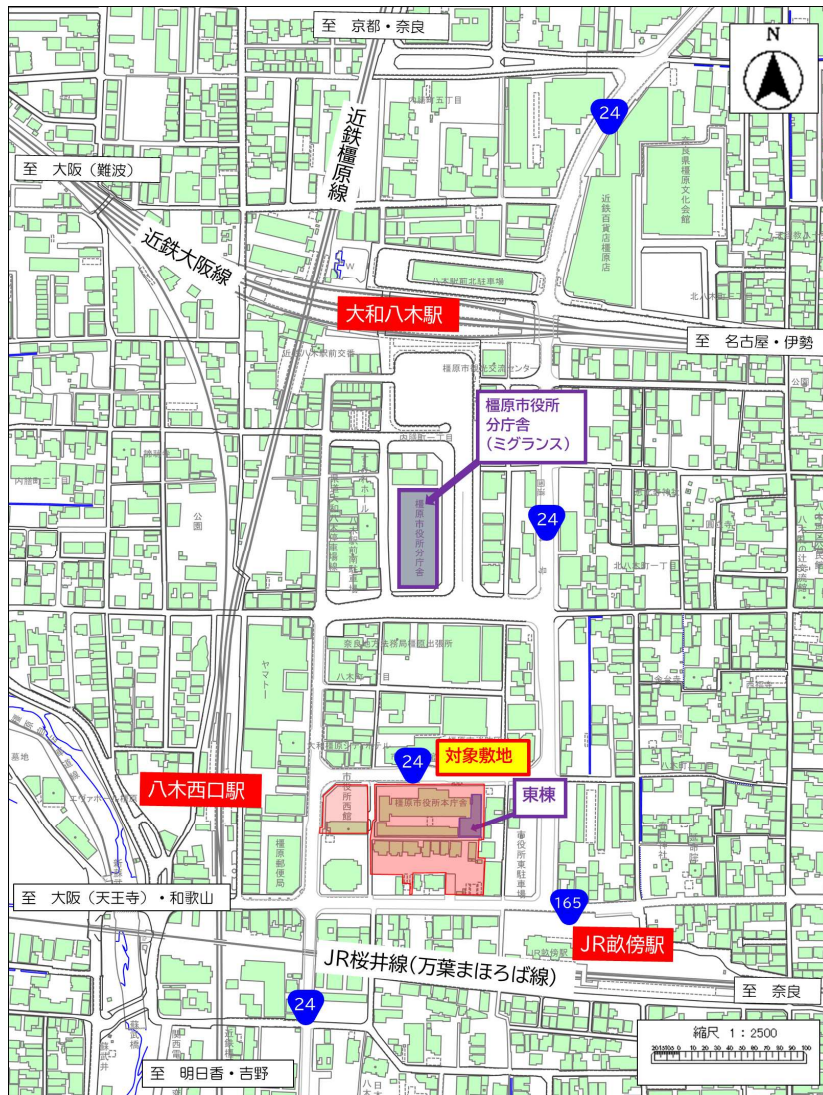
事業用地	本庁舎敷地 ※令和2年4月策定の橿原市新本庁舎建設基本計画(修正版)P.31 と同じ用地です。最終頁を参照ください。
------	---

複合施設	庁舎機能と民間機能の複合
庁舎機能	規模:8,000 m²程度 ※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の想定面積です。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。 ※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。) 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
民間機能	機能・規模は未定
事業手法	定期借地を前提とします。 ※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、建物質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。(イメージは下記のとおり) <民間複合施設の考え方> ・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。

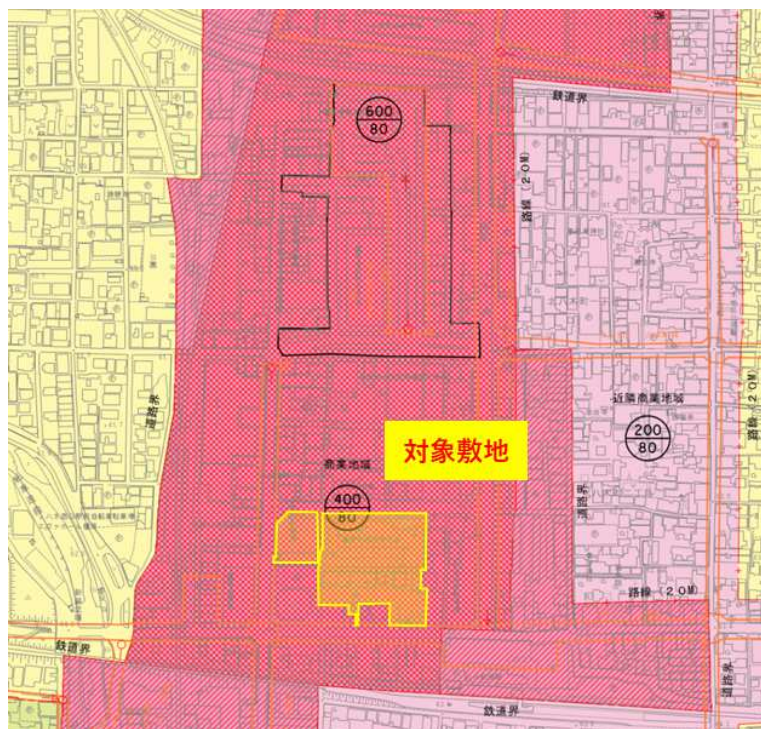
(3)航空写真



(4)位置図



(5)橿原市都市計画図(抜粋)



3. サウンディング調査参加希望者の資格

サウンディング調査参加希望者は、調査目的を理解し、本事業への関心を有する法人又は法人のグループとし、以下の要件を全て満たす者とします。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定(同令第167条の11第1項において準用する場合も含む)に該当しないこと。
- (2) 檀原市契約における暴力団排除に関する要綱(平成24年檀原市告示第175号)に基づく排除措置を受けていないこと。
- (3) 会社更生法(平成14年法律第154条)の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。

4. 対話内容

現本庁舎敷地において当市が目指す、庁舎機能と民間機能との複合施設整備の可能性について、基本的な情報や現在検討している条件等を前提に、以下の事項について、ご意見等をお聞かせください。

(詳細は、後述5(4)サウンディング調査票のとおり)

- (1) 市が想定する事業条件について
- (2) 事業成立可能な民間機能・サービスについて
- (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
- (4) 市と民間での費用分担の可能性について
- (5) 市の財政負担軽減につながる方策や条件設定について
- (6) その他、お気づきの点やご提案があれば、お聞かせください。

5. サウンディング調査の実施について

手 順	期限等
実施要領の公表(市ホームページ)	令和7年6月27日(金)
応募期限	令和7年7月22日(火) 午前9時まで
サウンディング調査票提出期限	令和7年7月22日(火) 午前9時まで
サウンディング調査日程通知	令和7年7月24日(木)
サウンディング調査実施	令和7年7月28日(月)～7月31日(木)

(1) サウンディング調査の実施について公表

実施要領等を檀原市ホームページ等にて公表し、サウンディング調査への参加事業者等を募集します。

(2) サウンディング調査の参加受付

サウンディング調査に参加をご希望される場合は、下記受付期間内に【様式1】サウンディング調査参加申込書に必要事項を記入のうえ、連絡先 E-mail アドレス宛に送信をお願いいたします。

なお、上記のサウンディング調査実施期間内のご参加が困難な場合は、別日程での実施も検討させていただきますので、連絡先担当までご連絡ください。

受 付 期 間: 令和7年6月27日(金)～令和7年7月22日(火)午前9時まで

件 名: 複合施設の整備に関するサウンディング調査

提 出 書 類: 【様式1】サウンディング調査参加申込書

(3) サウンディング調査の日程連絡

令和7年7月24日(木)にヒアリングの実施日程を E-mail にてご連絡させていただきます。

一旦、当市指定の日程とさせていただきますが、ご希望に添えない場合には別日程での実施も検討させていただきますので、連絡先担当までご連絡ください。

(4) サウンディング調査票の提出

サウンディング調査参加申し込みをした事業者は、下記受付期間内に【様式2】サウンディング調査票に必要事項を記入して、連絡先 E-mail アドレス宛に送信してください。

提出期間: 令和7年6月27日(金)～令和7年7月22日(火)午前9時まで

件名: 複合施設の整備に関するサウンディング調査

提出書類: 【様式2】サウンディング調査票

(5) サウンディング調査(ヒアリング)の実施

当市指定の日程で、サウンディング調査(ヒアリング)を実施させていただきます。

特に説明用の資料作成まではお願いいたしません。試算結果など、説明のために必要なものがある場合は、ヒアリング実施日の前日までに、電子データで送付してください。

実施日: 令和7年7月28日(月)～令和7年7月31日(木)

開催形式: オンライン会議を基本とさせていただきます。

ヒアリング時間: 1団体あたり60分程度を目安とさせていただきます。

ヒアリング出席者人数: 3名程度とさせていただきます。

※応募数や調査票の提出内容に応じて、ヒアリング実施を行う事業者の絞り込みを行う場合があります。

(6) サウンディング調査結果概要の公表

サウンディング調査の実施結果については、橿原市ホームページ等で公表します。なお、団体名は公表いたしません。

※情報公開請求等による公表にあたっては、知的財産保護等を考慮し、事前に参加事業者等へ内容の確認を行います。

6. その他

(1) 参加の扱い

① サウンディング調査への参加実績は、事業者選定における評価の対象とはなりません。

② 対話内容は、事業実施に向けて検討する際の参考とさせていただきます。また、双方の発言等は対話時点での想定とし、事業を実施する方針及び仕様等を約束するものではありません。

(2) サウンディング調査に関する費用

サウンディング調査の参加に要する費用は、参加事業者等の負担とします。

(3) 追加協力をお願い

後日、追加対話(文書による照会を含む)をお願いすることがありますので、ご協力お願いいたします。

7. 連絡先

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