

複合施設の整備に関するサウンディング調査 —試算条件—

収益性を見込める民間用途や事業期間等を任意で設定のうえ、ご検討をお願いいたします。

1. 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。

2. 活用敷地面積

・橿原市新本庁舎建設基本計画(修正版)P.32に記載の土地利用の方針を参考にしてください。

・割合は限定いたしませんので、庁舎の延床面積 8,000 m²に対して、民間施設として必要となる規模から任意に設定願います。

(例) 民間施設 : 庁舎 = 6 : 4

※敷地内での配置レイアウトについては任意とします。

3. 駐車場必要台数

・庁舎として必要な台数は、来庁者用として「160台」と仮定してください。

※R2年4月策定の橿原市新本庁舎建設基本計画(修正版)p27～30を参照してください。

・平面とするか立体とするか、民間施設用と庁舎用を一体的に整備するかどうかまた駐車場運営から得られる収益もどちらになるかも任意とします。

4. 建物形状(合築・別棟)

・本サウンディングでは、制限を設けず、事業者提案にて調査票の回答をお願いします。

5. 庁舎機能・規模

・庁舎部分の必要機能は、橿原市新本庁舎建設基本計画(修正版)を踏襲します。

・規模については、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 8,000 m²を上限としますが、事業収支が成立するラインへの縮減検討の余地もありますので、柔軟にご検討ください。

6. 庁舎部分の建設単価

・試算上は、今後の単価上昇を見込み、83万円/ m²と仮定してください。

7. 複合施設の賃料

・庁舎部分のテナント料や民間テナント料については、任意で設定願います。

8. 市敷地の借地料

・7,500万円/年 (橿原市普通財産の貸付け等に関する要綱による。)

⇒坪単価は、約 30,000円/坪

74,742,173円 ÷ 8300 m² ÷ 0.3025 ÷ 29,768(円)

※敷地全体を借地した場合ですので、活用面積に応じて按分計算願います。

9. 固定資産税

・民間施設にかかる固定資産税については、各事業者様にて把握可能な相場や試算でご確認ください。