

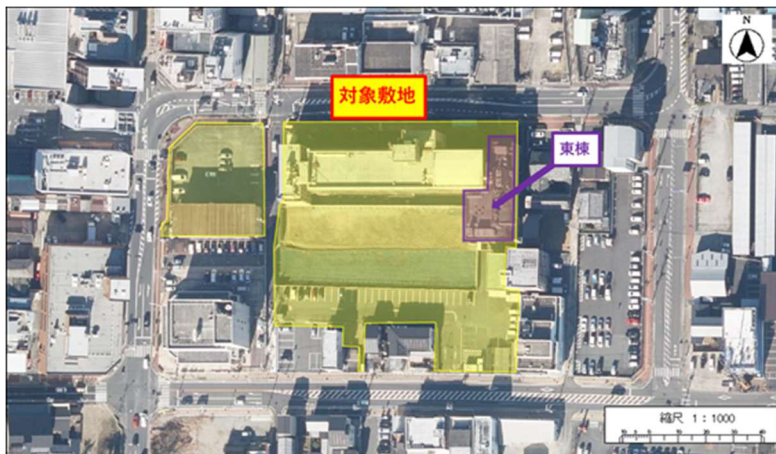
複合施設の整備に関するサウンディング調査 実施結果

橿原市では、本庁舎解体工事完了後の本庁舎敷地の活用方法について、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。

本サウンディング調査は、本庁舎敷地において、民間複合施設（庁舎機能を含む）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、規模等を事業者を確認いただいたうえで、事業手法の可能性や事業成立のための必要条件等を確認することを目的に実施しました。以下にその結果を公表します。

1 計画地の概要（詳細は市ホームページ上の実施要領等を参照）

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 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（詳細は市ホームページ上の実施要領等を参照）

事業用地	本庁舎敷地
複合施設	庁舎機能と民間機能の複合
庁舎機能	規模8,000 m ² 程度

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。（イメージは下記のとおり）</p> <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。



図：（参考）想定する事業手法

3 調査スケジュール

実施要領の公表	2025 年（令和 7 年）6 月 27 日（金）
サウンディング調査票の提出期限	2025 年（令和 7 年）7 月 22 日（火）
ヒアリングの実施（WEB 会議形式）	2025 年（令和 7 年）7 月 28 日（月）～ 2025 年（令和 7 年）7 月 31 日（木）

4 参加事業者

サウンディング調査に参加した事業者は以下の通り。

区分	申込数
設計	2 社（1 社）
建設	4 社（3 社）
デベロッパー	5 社（5 社）
その他	5 社（3 社）
合計	16 社（12 社）

※（ ）はヒアリング参加社数を示す

5 主な意見概要

(1) 市が想定する事業条件（市負担なし）で成立する庁舎規模について	
(あてはまるものを下記より選択)	回答数
1. 庁舎面積 8,000 m ² で可能	0 社
2. 庁舎面積の縮減で可能	2 社
3. 事業用地の条件が変更になれば庁舎面積 8,000 m ² で可能	0 社
4. 事業用地の条件が変更かつ庁舎面積の縮減で可能	0 社
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	3 社
6. その他	11 社
回答要旨	
<p>・市が想定する事業条件「庁舎面積 8,000 m²・市負担なし」で可能性ありと回答した事業者はなかったものの、庁舎面積の縮減で可能性ありと回答した事業者もあった。</p> <p>・その他多くの事業者から市の費用負担の必要性について指摘があった。</p>	
(2) 事業成立可能な民間機能・サービスについて	
※(1)で可能性ありと回答した2社からの回答内容	
<p>[A 社]</p> <p>機能：宿泊施設</p> <p>規模：約 12,500 m²</p> <p>理由：今井町、藤原宮跡をはじめ周辺の観光資源のポテンシャルを踏まえ、インバウンドの誘客も見据えた事業展開が期待できるため。</p> <p>[B 社]</p> <p>機能：商業施設</p> <p>規模：約 4,000 m²</p> <p>理由：道路付きが良いため、ドライブスルー形式の出店可能性があり、有名テナントを誘致できれば観光客向けの施設になると考えるため。</p>	
(3) 事業成立可能な庁舎規模について	
※(1)で可能性ありと回答した2社からの回答内容	
<p>[A 社]</p> <p>庁舎規模：4,000 m²</p> <p>事業期間：60～70 年</p> <p>理由：市負担なし（すなわち定期借地料と庁舎テナント料の相殺）を前提としており、相殺範囲を超過する分（周辺相場との差額）については、民間収益のみによって庁舎整備費用の返済に充当できるだけ収益性（利回り）を一定程度見込めるため。</p>	

[B 社]

庁舎規模：1,000 m²

事業期間：20～30 年

理由：民間施設、平面＋屋上駐車場（庁舎部分の延床相当分の必要駐車場台数も含む）、
庁舎機能の整備費用の返済を民間収益のみで行う場合でも事業収支が成り立つ
見込みのため。

（４）市と民間での費用分担の可能性、市の財政負担縮減につながる方策や条件設定について ※（１）で可能性なし または その他と回答した事業者等からの回答内容

- ・昨今の建設費高騰、エリアのポテンシャルから想定すると、民間事業単独であっても成立が難しい状況の中で、庁舎部分については行政も一定の費用負担をしなければ事業成立は難しい。
- ・市有地で民間開発事業を実施する場合、国等の補助制度を活用できるように市に尽力いただき、かつ、事業期間（借地期間）において開発事業費＋維持管理費用を回収できる賃料で、市に借り上げていただくことが必要。
- ・対象敷地周辺のテナントニーズ、賃料水準及び昨今の建設費高騰を考慮すると、市有地の容積を消化する大規模施設を民間企業の投資により整備することは困難と考えられる。民間にて整備可能なものとしては、飲食店舗等の低層かつローコストの施設になると考えられるため、庁舎部分は PFI 方式等により整備、民間収益部分は定期借地等による民間独立採算で実施するのが良い。
- ・庁舎部分の整備にかかる補助メニューは少ない認識であり、PFI 方式に限らずリース方式も考えられる。
- ・対象敷地を分割した上で、一部の土地を民間へ売却し、土地売却により得た収益で庁舎部分の建設費を補填するのが良いと思われる。
- ・民間機能の導入可能性を高めるためには、31m 高度制限を緩和し保留床を増やすことが有効であると思われる。
- ・対象敷地に隣接する地権者と共同での事業化を検討することで、交通面での利便性向上や対象敷地の整形化による活用価値向上、賑わいの創出等に資するものと思われる。
- ・ホテル事業者が庁舎整備まで実施するとなると、ノウハウがなく責任も重いため参画できかねるが、世界遺産登録が期待される「飛鳥・藤原の宮都」への観光拠点、魅力発信の場所としてポテンシャルはあるので、ホテル事業単独での参画可能性はあると考えられる。