

## 大東市新庁舎整備基本計画にかかる修正箇所

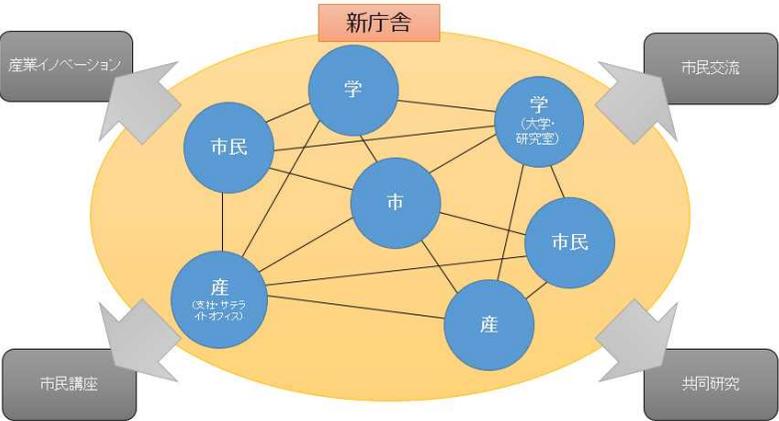
該当箇所	旧	新
p.2	【基本計画策定】 パーツ 市民からの意見 パブリックコメント 住民説明会	市民からの意見 パブリックコメント 住民説明会 アンケート 来庁者聞き取り調査
p.2	【実施】 パーツ	(P F I 法に基づく手続きの流れに修正) ※本体参照
p.3	1. 庁舎の現状 現庁舎における現状及び課題・問題点	1. 庁舎の現状 現庁舎 (本庁) における現状及び課題・問題点
p.3	狭隘化 …、窓口や執務スペースは不足し、子育て世代の転入時における …	狭隘化 …、窓口や執務スペースは不足し、転出入時の手続き等における …
p.7	大東市都市計画に関する基本的な方針 (都市計画マスタープラン) 本方針に基づき、新庁舎整備にあたっては、周辺環境との調和や、 景観に配慮したデザインにするなど、親しみやすい庁舎を目指しま す。	大東市都市計画に関する基本的な方針 (都市計画マスタープラン) 本方針に基づき、商業・業務活動の中心地と利便性の高い都市型 の居住環境を備えた地域にふさわしい庁舎を目指します。
p.7	(追記)	第4次大東市障害者長期計画 「障害の有無にかかわらず、一人ひとりの人格と個性を尊重し、

該当箇所	旧	新
		<p>「すべての人が共にささえあい共に生きる社会」実現のため、総合的な障害者施策の基本理念と基本方向を示したもの。</p> <p>本計画に基づき、合理的配慮の考え方を最大限取り入れた誰もが利用しやすい庁舎を目指します。</p>
p.9	<p>指定容積率・建ぺい率 (現状 300%→400%・80%)</p>	<p>指定容積率・建ぺい率 (現状 300%・80%→400%・80%)</p>
p.10	<p>…容積率の緩和（現行：300%→400%）を進めています。</p>	<p>…容積率の緩和（現行：300%→400%）<b>に向けた作業</b>を進めています。</p>
p.11	<p>②浸水対策機能の整備 想定を超える大雨に備え、浸水対策を行います。また、災害対策本部、備蓄倉庫、機械室などは、浸水の恐れのない階へ配置します。</p>	<p>②浸水対策機能の整備 想定を超える大雨による浸水に備え、浸水対策を行います。<b>地下駐車場は雨水が直接流れ込まない設計とします。また、河川はん濫などの大規模浸水に備えて、地下駐車場の排水機能の整備、公用車の分散配置、</b>災害対策本部、備蓄倉庫、機械室などは、浸水の恐れのない階へ<b>配置するなど対策を講じていきます。</b></p>
P.12	<p>④一時避難スペース等の確保 有事の際に、庁舎利用者や帰宅困難者が庁舎に一時的に滞留することを想定し、一定のスペースを確保するとともに、食料や毛布、防災資機材等を常備するための備蓄倉庫を整備します。</p>	<p>④一時避難スペース等の確保 有事の際に、庁舎利用者や帰宅困難者が庁舎に一時的に滞留することを想定し、一定のスペースを確保するとともに、食料や毛布、防災資機材等を常備するための備蓄倉庫を整備します。</p> <p><b>また、商業施設と隣接している利点を生かし、食料などの物資を優先して供給してもらうなど、災害対策機能のさらなる充実を図ります。</b></p>

該当箇所	旧	新
p.17	(4) 次代に対応する庁舎 (追記)	<p>③ ICTの積極的な活用</p> <p>AI、RPAの技術を積極的に活用し、労働力の代替と生産性を向上させ、業務の効率化を図ることで、機能性・利便性の高い執務空間とします。</p>
p.18	(6) 新たな価値を生み出す庁舎 (追記)	<p>(6) 新たな価値を生み出す庁舎</p> <p>⑤公共交通網の充実</p> <p>駅により近い場所に立地する新庁舎を起点として、コミュニティバスをはじめとする公共交通網を検討することにより、市民の利便性向上と、新たな人の流れが創出されることによる市域全体の活性化を目指します。</p> <p>⑥新たな時代の庁舎像の創出</p> <p>単に市民が手続き等に来庁する場所という従来の一般的な庁舎の概念を取り払い、市民の利便性向上の視点に立ち、AIやRPAなどの技術を取り入れることで、新たな時代に沿った庁舎・複合施設としていきます。</p>
p.22	<p>2) 駐車場・駐輪場配置</p> <p>駐車場は、建物地下1階に配置するとともに、隣接商業施設の駐車場を共同利用します。また、来庁者用の駐輪場は庁舎建物の一面に設置します。</p>	<p>2) 駐車場・駐輪場配置</p> <p>駐車場については、庁舎建物地下および隣接商業施設の立体駐車場を活用することとします。隣接商業施設の立体駐車場は、一般来庁者用の駐車場を配置し、地下駐車場には、公用車および体が不自由な方などにご利用いただけるスペースを設置します。</p> <p>なお、来庁者駐車場の利用料金については、通常の庁舎および施設</p>

該当箇所	旧	新
		<p>利用の範囲内で無料とします。また、公用車については、大規模災害等の発生時のリスクを回避するために、一部隣接商業施設の立体駐車場に分散配置するなど柔軟な運用を図ります。</p> <p>駐輪場については、来庁者の方が便利、かつ、適正に利用できるよう庁舎敷地の一角に平地配置することとします。</p>
p.29	(2) 具体的な取組み	(2) 複合化のスキーム
p.29	<p>1) 複合施設の用途や機能</p> <p>複合施設については、民間事業者からの提案を尊重するとともに、本市の目指すまちづくりの方向性を十分に考慮し、下記①から⑥のいずれかの要素を含む施設とします。</p> <p>①市民の利便性向上に寄与するもの  ②人の交流および滞留による地域活性化に寄与するもの  ③都市型産業の集積高度化に寄与するもの  ④商業・都市機能の高度化に寄与するもの</p>	<p>1) 複合施設の用途や機能</p> <p>複合施設については、民間事業者からの提案を尊重するとともに、本市の目指すまちづくりの方向性を十分に考慮し、下記①から⑥のいずれかの要素を含む施設とします。</p> <p>なお、これまでの民間事業者へのサウンディング調査などからは、金融機関、コンビニなどのサービス業や、医療機関、子育て施設、民間企業のオフィスなどが意見として挙げられました。今後、これらの民間事業者からの意見も踏まえつつ、商業、教育・研究、医療、子育てなど幅広い分野で、産・学・官をはじめとする公民連携のフィールドとなり得る機能の導入を進めます。</p> <p>①市民の利便性向上に寄与するもの  ②人の交流および滞留による地域活性化に寄与するもの  ③都市型産業の集積高度化に寄与するもの  ④商業・都市機能の高度化に寄与するもの</p>

該当箇所	旧	新
	⑤文化機能の高度化に寄与するもの ⑥その他、地域活性化に寄与するもの	⑤文化機能の高度化に寄与するもの ⑥その他、地域活性化に寄与するもの
p.29	2) 複合施設の規模 複合施設の容積は、建築可能な建物容積の上限から、新庁舎に必要な容積を差し引いた、余剰容積を限度とします。	2) 複合施設の規模 複合施設の容積は、建築可能な建物容積の上限から、新庁舎に必要な容積を差し引いた、余剰容積を限度とします。 <b>現時点では、1,000～3,000 ㎡程度を想定しています。</b>
p.30	3) 複合施設の設置場所および利用動線 複合施設の設置場所および利用動線については、本市説が庁舎との複合施設であることから、とりわけ下記の①から③に留意して設定することとします。  ①庁舎を訪れる市民の利便性を十分に考慮すること。 ②施設利用者の災害発生時等の避難に支障をきたさないこと。 ③庁舎、周辺民間施設およびそれぞれの民間複合施設が生み出す相乗効果を最大化し、周辺地域が持続的に発展するよう考慮すること。	3) 複合施設の設置場所および利用動線 複合施設の設置場所および利用動線については、 <b>庁舎機能や複合施設の業態を総合的に勘案し、決定することとしますが</b> 、とりわけ下記の①から③に留意して設定することとします。  ①庁舎を訪れる市民の利便性を十分に考慮すること。 ②施設利用者の災害発生時等の避難に支障をきたさないこと。 ③ <b>庁舎・複合施設、および周辺の民間施設が生み出す相乗効果を最大化し、周辺地域が持続的に発展するよう考慮すること。</b>
p.30	(追記)	4) 複合施設の所有形態 <b>複合施設部分は、市またはPFI事業者をはじめ民間事業者が所有するスキームを想定しています。そのため、新庁舎建物の一部は区分所有建物となる可能性があります。</b>

該当箇所	旧	新
p.30	(追記)	<p>5) 複合施設の維持管理・運営形態</p> <p>複合施設部分の管理・運営については、今後のサウンディング調査などにより、その手法をさらに精査していきます。</p> <p>(産・学・官連携イメージ)</p> 
p.34	<p>(2) 事業手法の検討</p> <p>.....</p> <p>この結果を踏まえ、本事業については、P F I 事業として実施していくことが適切であると判断しました。</p>	<p>(2) 事業手法の検討</p> <p>.....</p> <p>この結果を踏まえ、本事業については、P F I 事業として実施していくことが適切であると判断しました。<b>P F I 事業として実施するメリットとして、上記に掲げたものに加え、事業の計画的、かつ、確実な進行について、融資金融機関のモニタリング機能が直接働</b></p>

該当箇所	旧	新
		<p>き、万が一、事業の継続が困難となった場合には、一定の介入を行い、事業の健全化を図ることが可能となることなどが挙げられます。(参照：6章5)</p>
p.35	<p>※3 民間収益施設には、地権者による区分所有施設、市所有による付帯施設があり、独立採算運営を前提。</p>	<p>※3 民間収益施設には、市またはPFI事業者をはじめ民間事業者所有による付帯施設があり、独立採算運営を前提。</p>
p.35	<p>(3) 土地の条件整理等を含む事業スキームについて          ・ ・ ・ 具体的には、市が求める複合機能を誘致する前提で、土地建物等の等価交換により市において庁舎敷地を取得し、          ・ ・ ・          なお、新庁舎複合施設は区分所有建物となるため、将来の建物の維持管理等の適切な分担及び実施を視野に入れ、十分な検討を今後行っていくこととします。</p>	<p>(3) 土地の条件整理等を含む事業スキームについて          ・ ・ ・ 具体的には、市が求める複合機能を誘致する前提で、土地建物等の等価交換などにより市において庁舎敷地を取得し、          ・ ・ ・          なお、新庁舎複合施設は区分所有建物となる可能性のあるため、将来の建物の維持管理等の適切な分担及び実施を視野に入れ、十分な検討を今後行っていくこととします。</p>
p.36	<p>(1) 事業費等の検討          P F I手法を導入した場合、          ・ ・ ・、事業全体で検討した結果として、約6.4%のVFM(財政支出の削減効果)を見込んでいます。</p>	<p>(1) 事業費等の検討          P F I手法を導入した場合、          ・ ・ ・、設計・建設・運営・維持管理など事業全体で検討した結果として、約6.4%のVFM(財政支出の削減効果)を見込んでいます。</p>
p.36	<p>1) イニシャルコスト          ・ ・ ・ 最大で約83.7億円を見込みます。            P F I手法：約75.1～83.7億円</p>	<p>1) イニシャルコスト          ・ ・ ・ 最大で約84.1億円を見込みます。            P F I手法：約75.1～84.1億円</p>

該当箇所	旧	新
	売却費用充当後：約63.6～72.2億円	売却費用充当後：約63.6～72.6億円
p.37	<p>3) その他のコスト</p> <p>P F I手法を導入する場合、アドバイザー業務やモニタリングに係る費用などが別途発生します。</p>	<p>3) その他のコスト</p> <p>前述のイニシャルコストおよびランニングコストについては、庁舎部分のみを想定しているため、これらの費用以外に、民間施設部分に係る整備・維持管理費用や隣接商業施設の駐車場利用料、P F I事業に係るアドバイザー業務やモニタリングに係る費用などが別途発生します。</p> <p>(※民間複合施設部分については、費用対効果、経済波及効果、地域活性化の効果などを総合的に勘案し、検討を進めます。)</p>
p.40~48	(追記)	<p>6章 パブリックコメント等における主な意見に対する考え方について</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 庁舎移転について</li> <li>2. 交通課題への対応について</li> <li>3. 浸水対策について</li> <li>4. 防災対策について</li> <li>5. P F I事業におけるリスク管理について</li> <li>6. 新庁舎建物における区分所有の考え方について</li> </ol> <p>(詳細は別紙参照)</p>
p.51	(追記)	<p>(H30年度の検討経緯)</p> <p>(詳細は別紙参照)</p>