




		①現在地	②現在地+隣地	③市民会館+隣地	④サンメイツ番館	⑤サンメイツ番館 十二番館	⑥末広公園	
敷地図								
現状	敷地面積	約9,900㎡	約14,600㎡	約8,200㎡ (道路から25m範囲：2,000㎡)	約4,000㎡	約5,500㎡	約13,000㎡	
	都市計画法上の規制	用途地域	第2種住居地域	第2種住居地域	第2種住居地域	商業地域	商業地域	第1種住居地域
		容積率/建ぺい率	200/60	200/60	200/60 (道路から25m範囲は300/60)	600/80	600/80	300/60
	使用状況	市役所	市役所、田畑、住宅	市民会館、駐車場	再開発ビル	再開発ビル	都市公園	
	周辺状況	田畑、住宅、事務所ビル、河川など	田畑、住宅、事務所ビル、河川など	工場、倉庫、飲食店舗、住宅など	JR住道駅、駐輪場、駅前広場、河川、飲食店舗など	JR住道駅、駐輪場、駅前広場、河川、集合住宅など	JR住道駅、駅前広場、集合住宅、福祉施設、事務所ビルなど	
	交通アクセス (鉄道/バス/幹線道路)	JR住道駅から10分/バス停市役所前から3分/府道大阪生駒線から至近	JR住道駅から10分/バス停市役所前から徒歩3分/府道大阪生駒線から至近	JR住道駅から徒歩10分/バス停市役所前から徒歩1分/府道大阪生駒線に前面	JR住道駅から徒歩1分/バス停駅前などから徒歩2~3分/-	JR住道駅から徒歩1分/バス停駅前などから徒歩2~3分/-	JR住道駅から徒歩2分/バス停駅南から徒歩1分/-	
用地の確保	・市有地であり、新たな用地取得等は不要	・新たな用地取得等を伴うため土地所有者の協力が必要	・新たな用地取得等を伴うため土地所有者の協力が必要	・新たな用地取得等を伴うため区分所有者の協力が必要	・新たな用地取得等を伴うため区分所有者の協力が必要	・市有地であり、新たな用地取得等は不要		
法令上の建築可能性・課題	建築基準法	・制限のかからない用途地域であり問題なし	・制限のかからない用途地域であり問題なし	・制限のかからない用途地域であり問題なし	・制限のかからない用途地域であり問題なし	・制限のかからない用途地域であり問題なし	・現在の用途地域では最大3千㎡の制限あり。2種住居地域以上への用途変更が必要。	
	その他法令	-	-	-	・市街地再開発事業の再々開発となり、より広範な検討が必要である。	・市街地再開発事業の再々開発となり、より広範な検討が必要である。	・既存都市公園に対する立体都市公園の可能性について都市公園法等の運用上の検討が必要である。	
個別評価	敷地規模の妥当性 (全案共通：新庁舎想定延床15000㎡、③案：+市民会館約5000㎡)	・想定延床面積の確保は十分可能である。	・想定延床面積の確保は十分可能である。	・現状の市民会館の面積を確保すると想定延床面積は確保されない。	・想定延床面積の確保は十分可能である。	・想定延床面積の確保は十分可能である。	・用途地域の変更があれば、想定延床面積が確保される。	
	建築可能延床面積	約19,800㎡ (9900×2)	約29,200㎡ (14600×2)	約18,400㎡ (市民会館5,000㎡含む) (6200×2+2000×3)	約24,000㎡ (4000×6)	約33,000㎡ (5500×6)	約39,000㎡ (13000×3)	
	交通アクセス・利便性	・アクセスに恵まれ、市民が慣れている立地でもあり、利便性は高い。	・アクセスに恵まれ、市民が慣れている立地でもあり、利便性は高い。	・アクセスに恵まれ、現在地の至近の立地でもあり、利便性は高い。	・鉄道アクセスは最も優れる。対し車でのアクセスについては道路整備等の検討が必要	・鉄道アクセスは最も優れる。対し車でのアクセスについては道路整備等の検討が必要	・鉄道、車ともにアクセスに優れており、利便性は高い。	
	建替え手順	・仮庁舎を確保して、現庁舎を解体した後に新庁舎を建設する。	・敷地内駐車場及び隣地を活用して新庁舎を建設し、現庁舎を解体する。	・現市民会館の一部を解体し、新庁舎と新市民会館を建設する。(市民会館機能は一時期停止する前提)	・サンメイツを解体し、新庁舎等を建設したうえで、現庁舎を解体する。	・サンメイツを解体し、新庁舎等を建設したうえで、現庁舎を解体する。	・都市公園の改築(立体都市公園化)と同時に新庁舎を建設したうえで、現庁舎を解体する。	
まちづくりへの効果等		・現在地であるため、市民や関係機関からもわかりやすい。	・隣地を活用することで、現庁舎部分を市民広場あるいは宅地等住宅施策に活用できる。	・主要道路に面し、公共バス停もあり、交通利便性は向上。 ・市民会館、ホールと一体となることで、市民交流の中心拠点となる。	・駅と直結することで、交通利便性は向上。車でのアクセスについては検討課題。 ・住宅や商業施設との複合施設も考えられ、住道駅周辺の活性化につながる。	・駅との直結も可能であり、交通利便性は向上。 ・住道駅周辺の活性化につながる		

		⑦消防跡地+周辺地	⑧深野北小跡地+児童センター跡地	⑨北条旧公社用地	
敷地図					
現状	敷地面積	約4,000㎡	約17,300㎡	約5,500㎡	
	都市計画法上の規制	用途地域	近隣商業地域	第1種中高層住居専用地域	第1種中高層住居専用地域
		容積率/建ぺい率	300/80	200/60	200/60
	使用状況	駐車場、飲食店舗	未利用地	未利用地	
	周辺状況	事務所、店舗ビル、幼稚園など	集合住宅、住宅、事務所ビル、中学校、病院、幹線道路など	山林、住宅、大学など	
	交通アクセス (鉄道/バス/幹線道路)	JR住道駅から徒歩10分弱/バス停赤井から徒歩3分/府道大阪生駒線に前面	JR野崎駅から徒歩3分/ー/大阪外環状線に前面	JR四条畷駅から徒歩10分強/バス停大東四条から徒歩5分/府道大阪生駒線に前面	
個別評価	用地の確保	・新たな用地取得等を伴うため土地所有者の協力が必要	・市有地であり、新たな用地取得等は不要	・市有地であり、新たな用地取得等は不要	
	法令上の建築可能性・課題	建築基準法	・制限のかからない用途地域であり問題なし	・現在の用途地域では建築不可。2種住居地域以上への用途変更が必要。	・現在の用途地域では建築不可。2種住居地域以上への用途変更が必要。
		その他法令	—	—	—
敷地規模の妥当性 (全案共通：新庁舎想定延床15000㎡、③案：+市民会館約5000㎡)	・用途地域の変更があれば、想定延床面積が確保される。	・想定延床面積の確保は十分可能である。	・用途地域の変更があれば、想定延床面積が確保される。		
建築可能延床面積	約12,000㎡ (4000×3)	約34,600㎡ (17300×2)	約11,000㎡ (5500×2)		
交通アクセス・利便性	・現在地と概ね同等の条件であり、利便性は高い。	・鉄道、車ともにアクセスに優れており、利便性は高い。	・鉄道の駅からは距離があり、また、車のアクセスについても外環状、阪奈道路等から距離がある。		
建替え手順	・既存建築物を解体し、新庁舎等を建設したうえで、現庁舎を解体する。	・敷地内既存施設を解体し、新庁舎を建設したうえで、現庁舎を解体する。	・新庁舎を建設したうえで、現庁舎を解体する。		
まちづくりへの効果等	・住道駅から近く、主要幹線道路沿いであり、交通利便性は向上。 ・住道駅周辺地域の活性化につながる。	・野崎駅に近く、主要幹線道路沿いであり、交通利便性は向上。 ・野崎駅周辺の活性化につながる。	・想定延床面積の確保は困難であるが、サービス部門を駅前に分離することで、市民サービスの向上を図ることができる。		