

## 市役所庁舎に関する特別委員会資料

---

平成 28 年 2 月 2 日

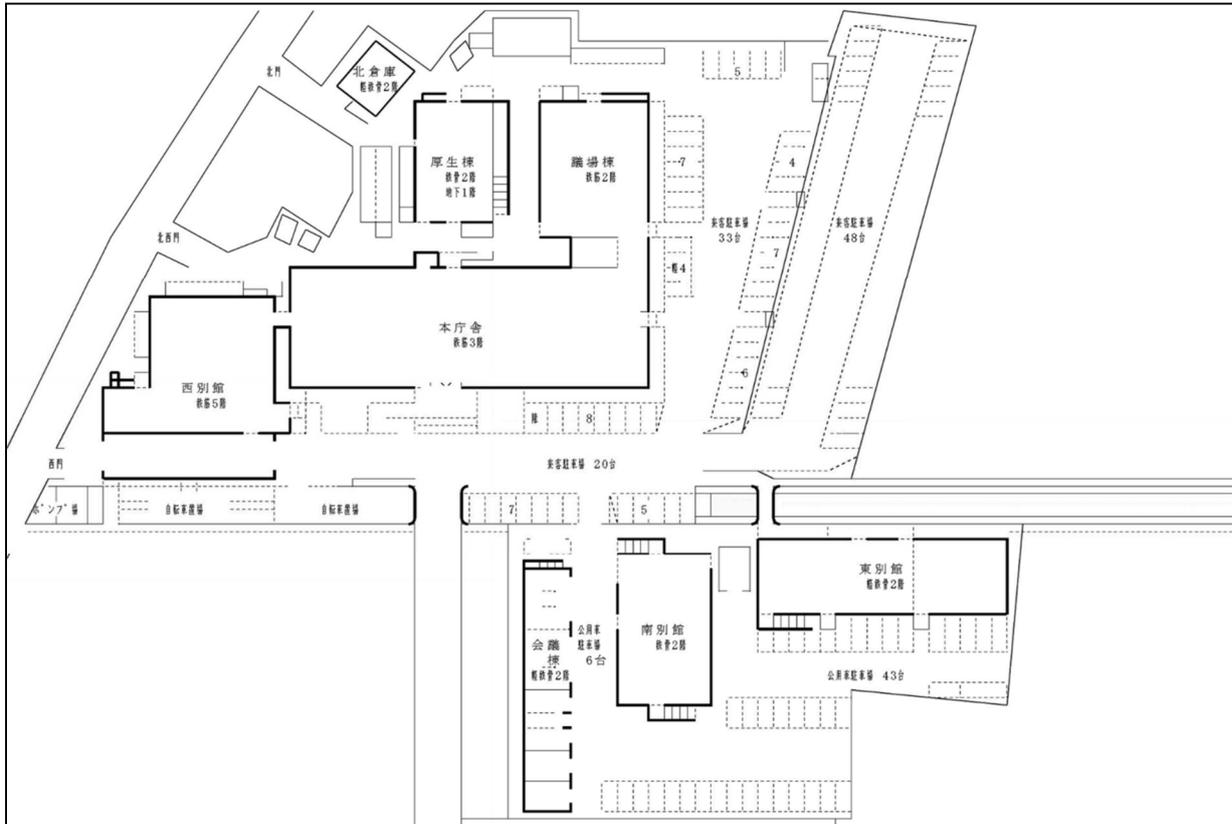
## 1. 庁舎の現状

現庁舎における現状及び課題・問題点は、以下のとおりである。

＜現庁舎の課題＞<sup>1</sup>

項目	内容
耐震性の欠如	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐震診断により耐震補強が必要で、市民の安全性の確保が急務となっている。</li> <li>一時的に移設した危機管理室を本庁に戻し、危機管理機能のさらなる向上が必要である。</li> </ul>
狭隘化	<ul style="list-style-type: none"> <li>サービスの種類や量は増大する一方、窓口や執務スペースは不足し、子育て世代転入時の動線が悪い。</li> </ul>
分散化	<ul style="list-style-type: none"> <li>窓口や機能の分散により市民サービスに影響がある。</li> <li>保健医療センターや教育委員会が離散しており不便で、ワンストップ化が図れていない。</li> </ul>
老朽化	<ul style="list-style-type: none"> <li>電気設備や排水設備等が老朽化し、維持管理費が増大している。</li> </ul>
情報化対応の不足	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人情報の管理やプライバシーの確保ができない。</li> </ul>
バリアフリー対応が不十分	<ul style="list-style-type: none"> <li>E Vが西別館のみとなっている。</li> <li>通路が狭く、障害者用トイレが少ないなど、弱者の立場にたった動線が求められる。</li> </ul>

＜現庁舎の配置＞<sup>2</sup>



1 「市役所庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会資料No.1」270501より整理。

2 「大東市本庁舎のあり方に関する基礎調査業務報告書 H27年3月」より。

<現庁舎の概要><sup>3</sup>

## ■全体概要

所在地	施設の構成	敷地面積
本庁（谷川一丁目地内）	本庁、西別館、議場棟、厚生棟、北倉庫	6,616.14 m <sup>2</sup>
本庁（曙町）	南別館、東別館、会議棟	2,351.65 m <sup>2</sup>
	合計	8,967.79 m <sup>2</sup>

## ■各棟概要

棟名	主要構造	階数	建設年	延床面積
本庁舎	RC	3	昭和40年	3,366.79 m <sup>2</sup>
西別館	RC	5	昭和56年	2,404.90 m <sup>2</sup>
議場棟	RC	2	昭和40年	713.19 m <sup>2</sup>
南別館	鉄骨	2	昭和50～57年	618.97 m <sup>2</sup>
東別館	軽量鉄骨	2	平成7年	745.48 m <sup>2</sup>
厚生棟	鉄骨	2	昭和40年	819.17 m <sup>2</sup>
北倉庫	軽量鉄骨	2	平成10年	136.62 m <sup>2</sup>
会議棟	軽量鉄骨	2	平成12年	324.92 m <sup>2</sup>
	合計			9130.04 m <sup>2</sup>

## &lt;現況写真&gt;



本庁舎・議場棟



来客用駐車場



東別館



来客用駐車場

<sup>3</sup> 「大東市本庁舎のあり方に関する基礎調査業務報告書 H27年3月」より。

## 2. 新庁舎建設の必要性

現庁舎における課題の解決については、「既存建物の耐震補強工事等による長寿命化」により「耐震性の欠如」への対応はできるものの、その他の課題である狭隘化や分散化、構造体そのものの老朽化、情報化対応やバリアフリー対応を解決することは、困難である。<sup>4</sup>

また、以下に示す社会情勢や市民意識、ニーズの多様化への対応も考慮する必要がある。

### ＜社会情勢等への対応＞

項目	背景・内容
防災意識の高まり	・大震災以降の社会情勢として、市民の防災意識が高まっている。庁舎は災害に対する安全性や災害後の事業継続性の確保が必須であり、災害時の司令塔としての役割が求められる。
環境配慮・省エネルギー意識の高まり	・エネルギーの枯渇問題や国の施策動向より、環境意識がより高まりを見せている。庁舎を含む業務系施設はエネルギー使用量が大きく、地球環境や省エネルギーに配慮する必要がある。
超高齢化社会への突入	・超高齢化社会を目前に、少子化への対策を含め、全ての人によりやさしい環境づくりが求められている。庁舎においても、提供サービスの多様化や、より柔軟な対応が必要となる。
行政運営への参画	・公共サービスは行政管理の下で提供されてきたが、近年、市民意識・ニーズの多様化・高度化を背景に、民間事業者や市民、NPO団体等が公共サービスの提供に参画する考え方が高まっている。
セキュリティ要請の高度化	・犯罪防止や各種情報の盗難防止のため、公共施設はセキュリティ強化の傾向にある。庁舎では、個人情報等を数多く取り扱うため、その万全な対応が求められる。
様々なICT技術の普及	・業務の効率化や省スペース化を目的に、ICT技術の導入や電子化がますます加速している状況である。その一方で、万全なバックアップ機能の確保も求められている。

上記を踏まえ、現状の課題を解決するとともに、社会情勢に見合った良好な市民サービスを提供する付加価値を持った環境の整備として、新庁舎の建設が必要である。

なお、市民サービスのワンストップ化による市民利便性や、行政事務の効率化及び管理費用の縮減を図るため、庁舎機能は集中させる方針とする。

課題解決を含め、良好な市民サービスを提供するため、  
新庁舎の整備が必要である

### 新庁舎整備の視点

1. 良好な市民サービスの提供 ～より便利、より快適な庁舎～

2. 財政支出の抑制 ～中長期的な財政負担の軽減～

3. 複合化 ～官民連携と多機能型庁舎～

<sup>4</sup> 「市役所庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会資料No.1」270501も踏まえて再整理。

### 3. 候補地の比較検討対象地の抽出

これまでの庁内の検討を踏まえ、新庁舎整備の候補地として比較検討を行う対象5パターンとする。各対象地の位置関係について、以下に示す。

＜候補地比較検討の対象地＞

対象パターン		所在地
候補地①	現在地	大東市谷川1丁目、曙町
候補地②	現在地＋隣地	
候補地③	サンメイツ一番館（二番館）	大東市住道2丁目
候補地④	末広公園	大東市末広町
候補地⑤	消防跡地＋周辺地	大東市赤井1丁目

＜候補地比較検討の対象地位置図＞



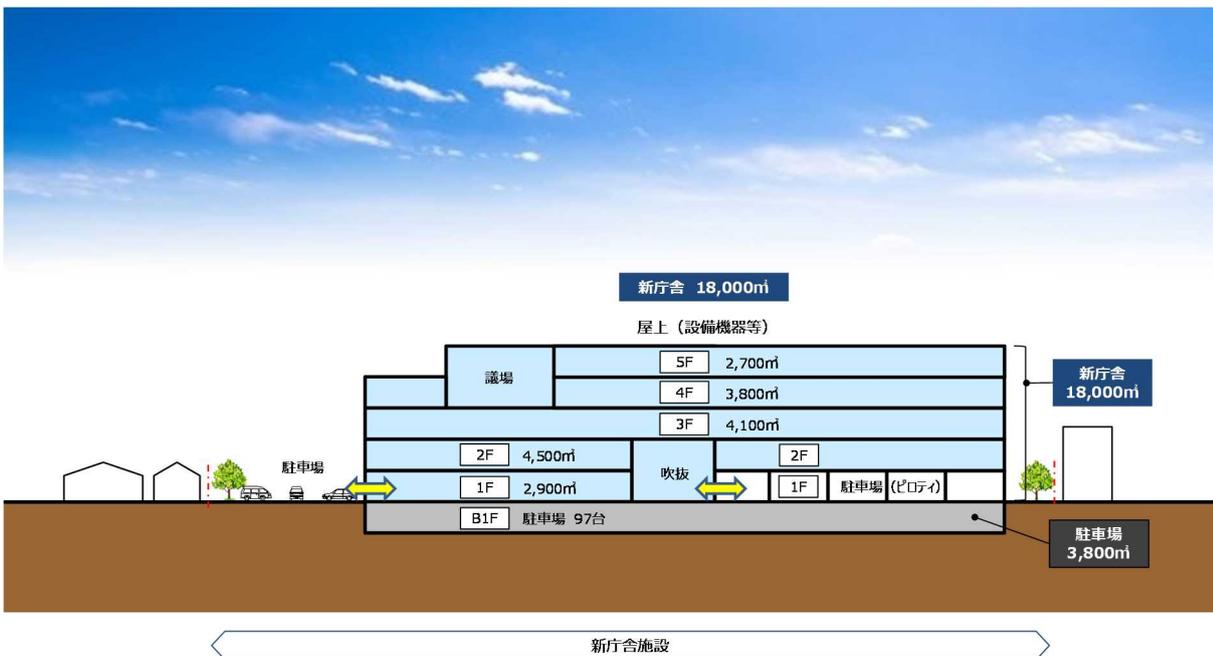
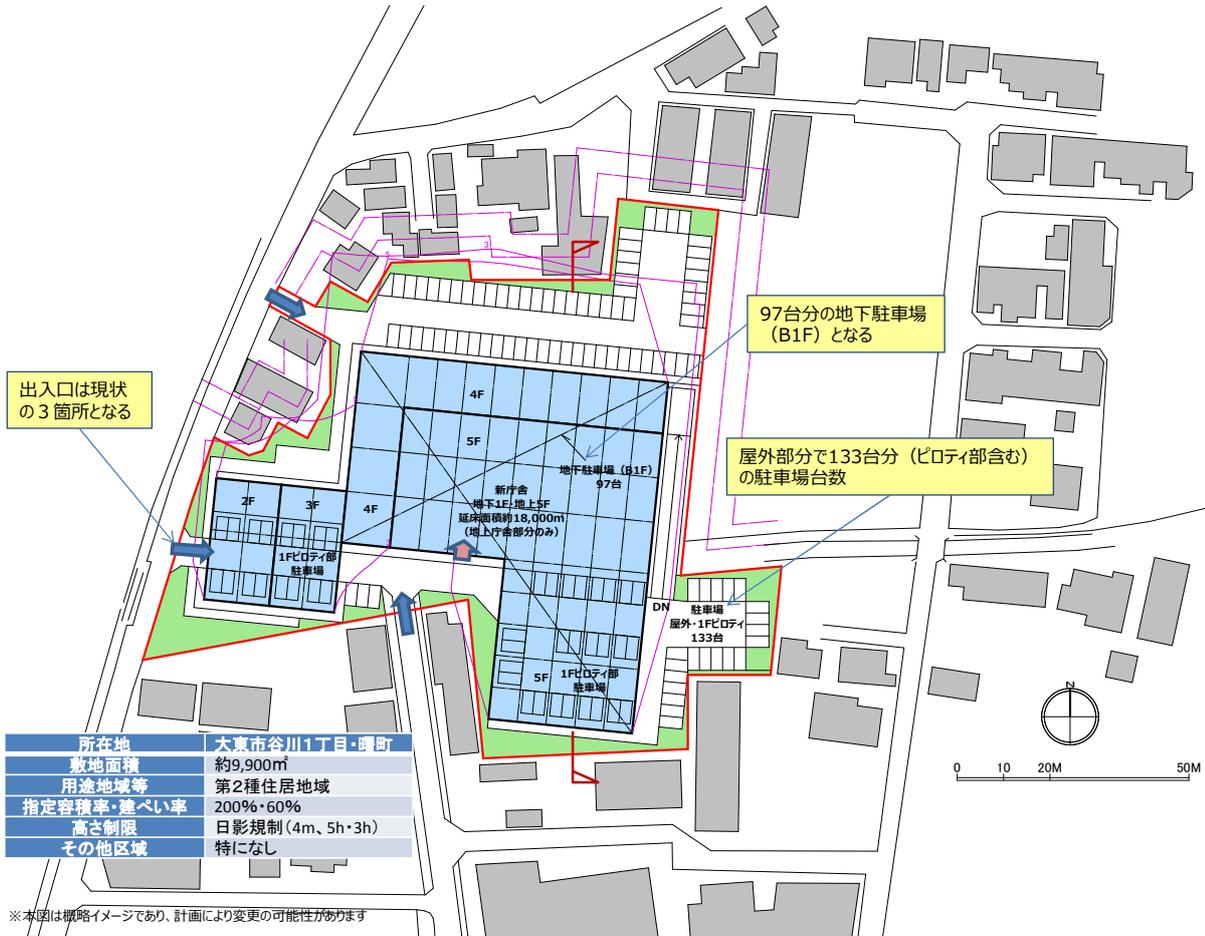
各対象地の敷地概要等について、以降で整理する。

## 4. 各候補地の概要と概略配置図

## (1) 候補地① 現在地

項目	内容
所在地	大東市谷川1丁目・曙町
敷地面積	約 8,970 m <sup>2</sup>
用途地域等	第2種住居地域
指定容積率・建ぺい率	200%・60%
高さ制限	日影規制 (4m、5h・3h)
その他区域	特になし
交通アクセス・道路	バス停 (大東市役所庁舎前) あり。2つの市道に接道。
現在の状況	庁舎として利用。
周辺環境	北側は宅地が中心で、東側は農地 (田んぼ) となっている。 南側は民家や業務施設 (郵便局など) が混在している。

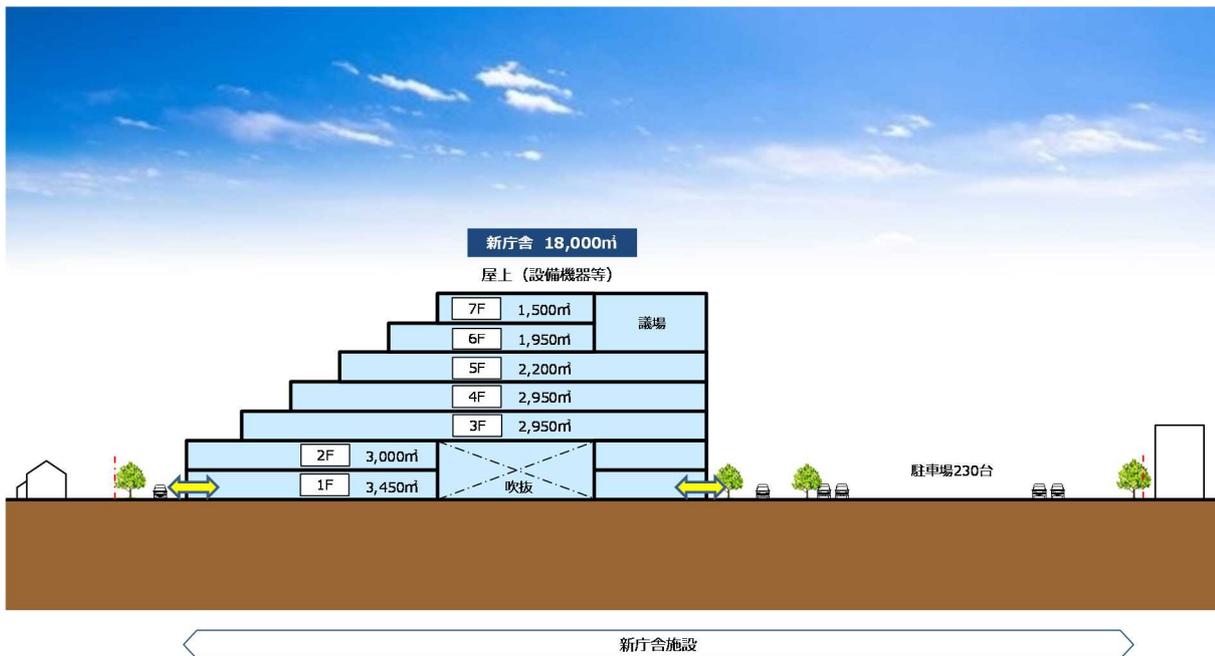
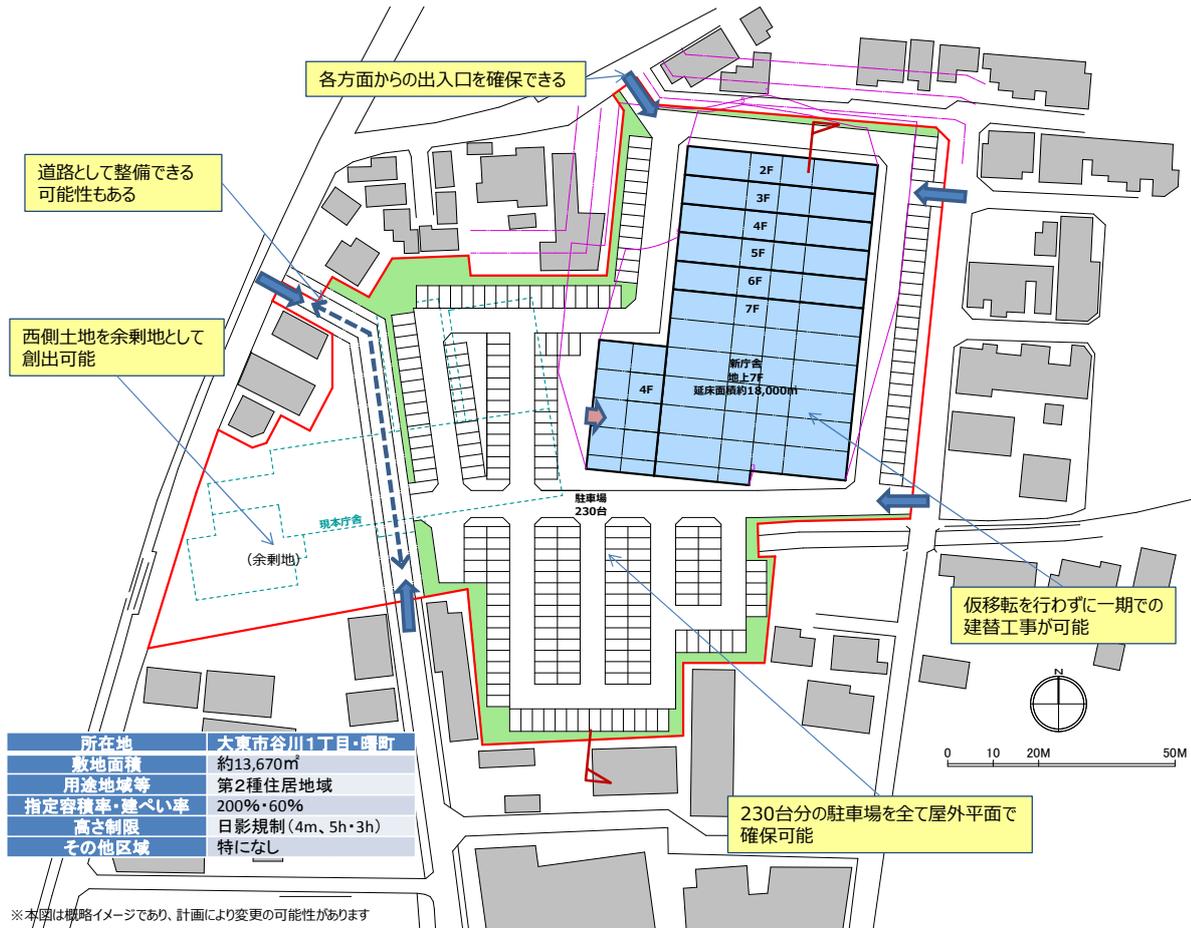




(2) 候補地② 現在地+隣地

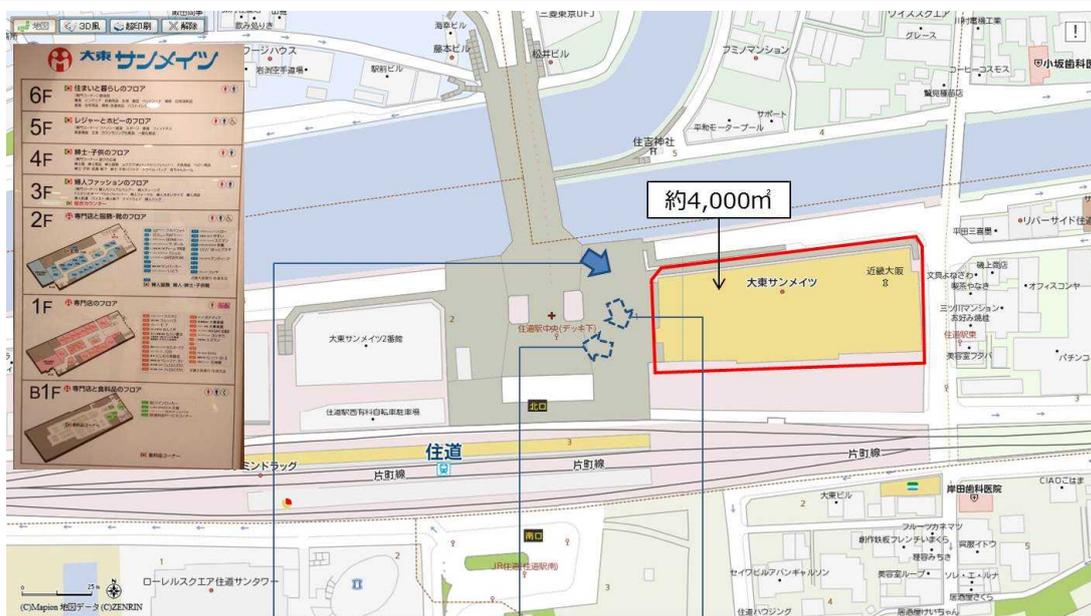
項目	内容
所在地	大東市谷川1丁目・曙町
敷地面積	約 13,670 m <sup>2</sup> (庁舎敷地 8,970 + 東側隣地 4,700)
用途地域等	第2種住居地域
指定容積率・建ぺい率	200%・60%
高さ制限	日影規制 (4m、5h・3h)
その他区域	特になし
交通アクセス・道路	バス停 (大東市役所庁舎前) あり。3つの市道に接道。
現在の状況	庁舎として利用。
周辺環境	北側は宅地が中心で、東側は農地 (田んぼ) となっている。 南側は民家や業務施設 (郵便局など) が混在している。

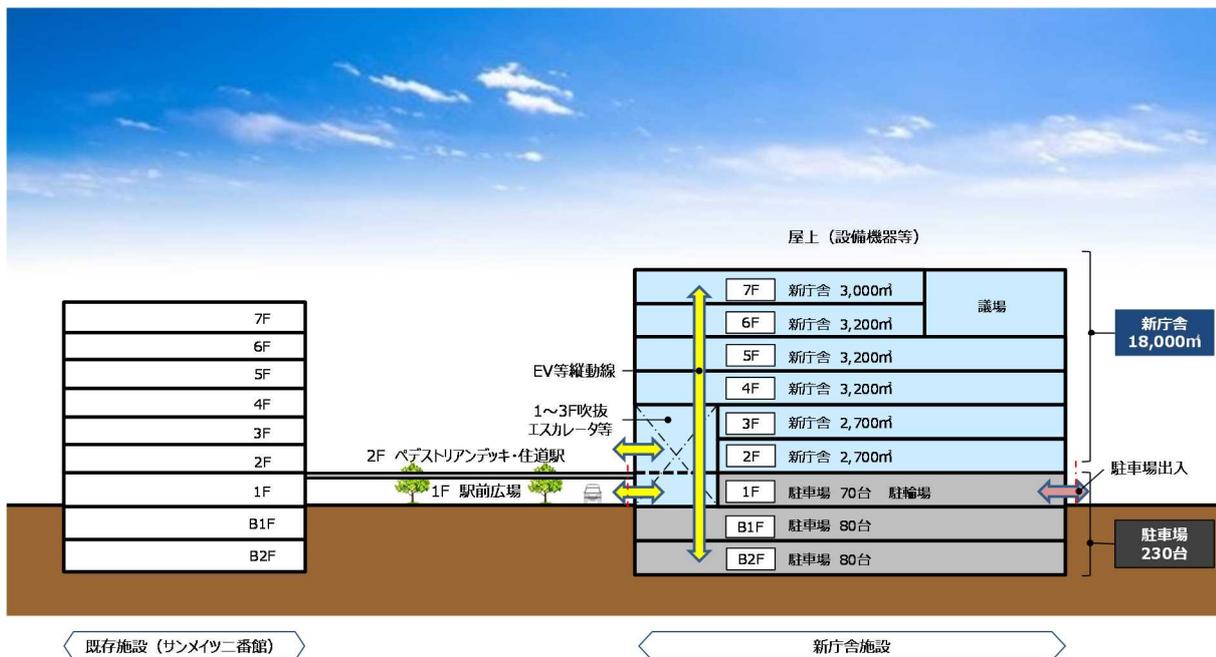
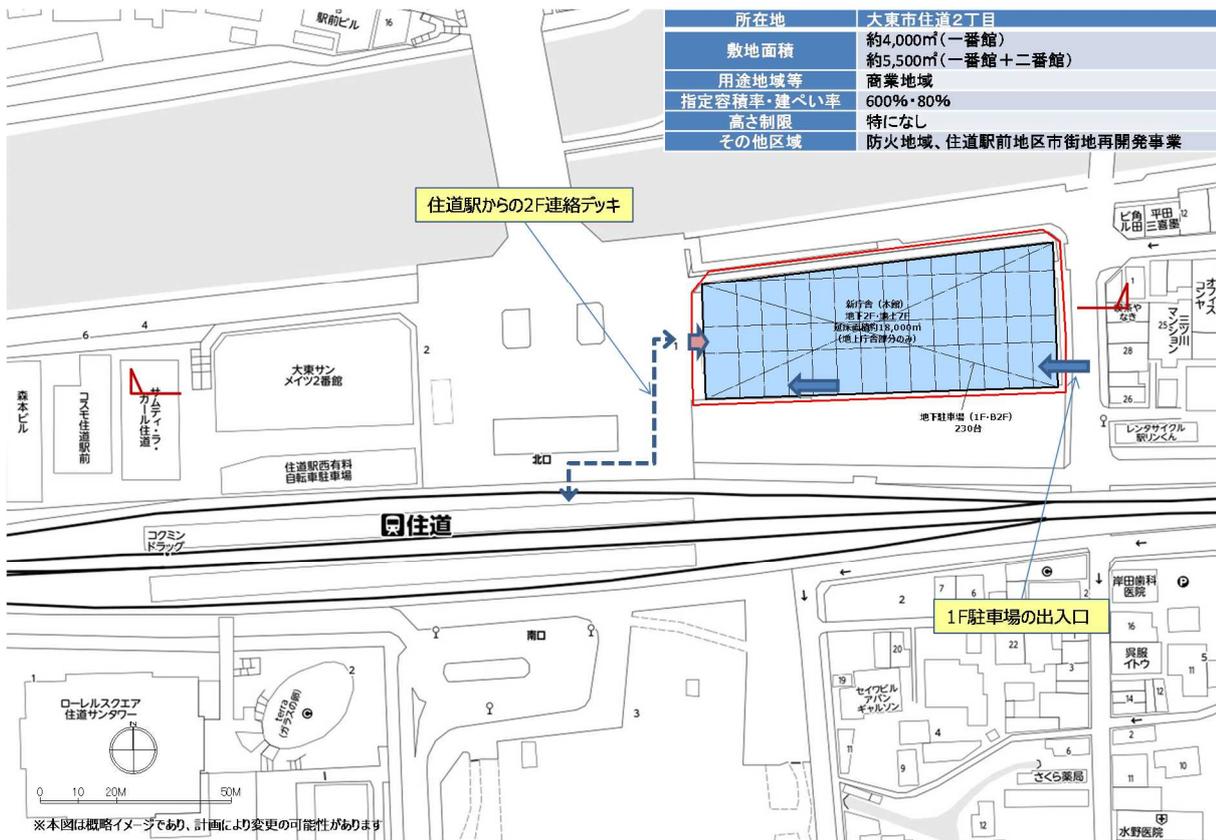




(3) 候補地③ サンメイツ一番館 (弐番館)

項目	内容
所在地	大東市住道2丁目
敷地面積	約4,000㎡ (約5,500㎡)
用途地域等	商業地域
指定容積率・建ぺい率	600%・80%
高さ制限	特になし
その他区域	防火地域、住道駅前地区市街地再開発事業
交通アクセス・道路	住道駅に直結。一番館は北側が市道、西側がデッキ下の駅前広場に隣接している。
現在の状況	再開発ビル(一番館：地下2階、地上6階、屋上PH階)であり、市と民間の区分所有建物となっている。
周辺環境	商業ビルが集積する商業・業務中心エリアとなっている2階レベルで、住道駅とデッキでつながっている。

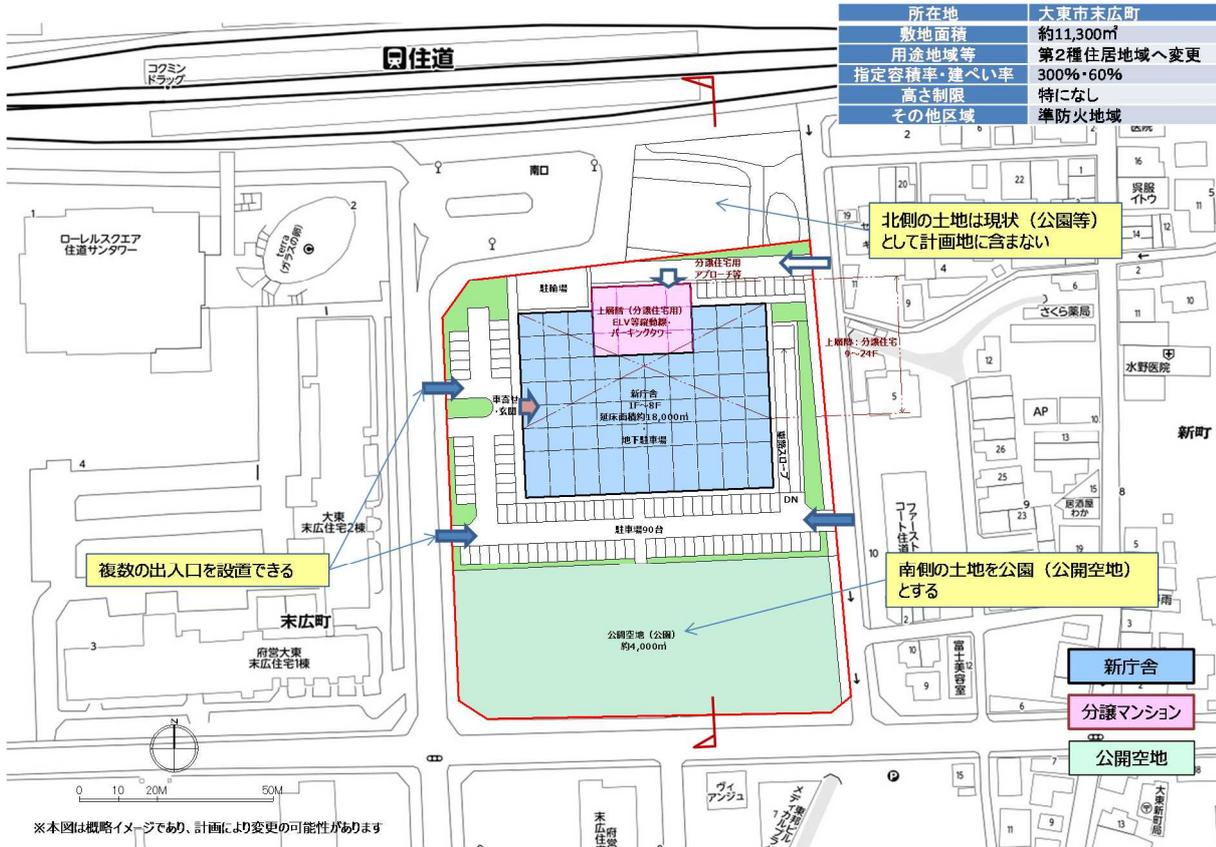




## (4) 候補地⑤ 末広公園

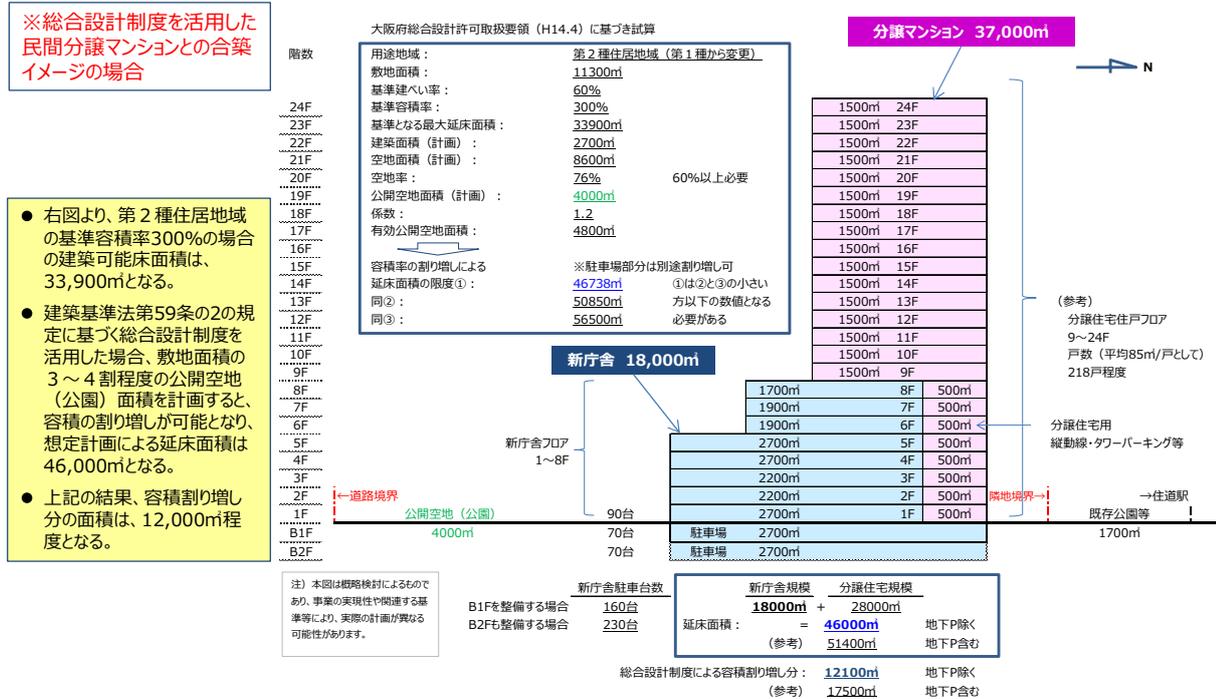
項目	内容
所在地	大東市末広町
敷地面積	約 11,300 m <sup>2</sup>
用途地域等	第1種住居地域
指定容積率・建ぺい率	300%・60%
高さ制限	特になし
その他区域	準防火地域
交通アクセス・道路	住道駅南広場に隣接。3方が市道に接道している。
現在の状況	都市計画公園として共用されている。
周辺環境	住道駅に隣接する商業・業務エリアとなっているとともに、周辺は集合住宅を中心とした住宅地が形成されている。





※本図は概略イメージであり、計画により変更の可能性があります

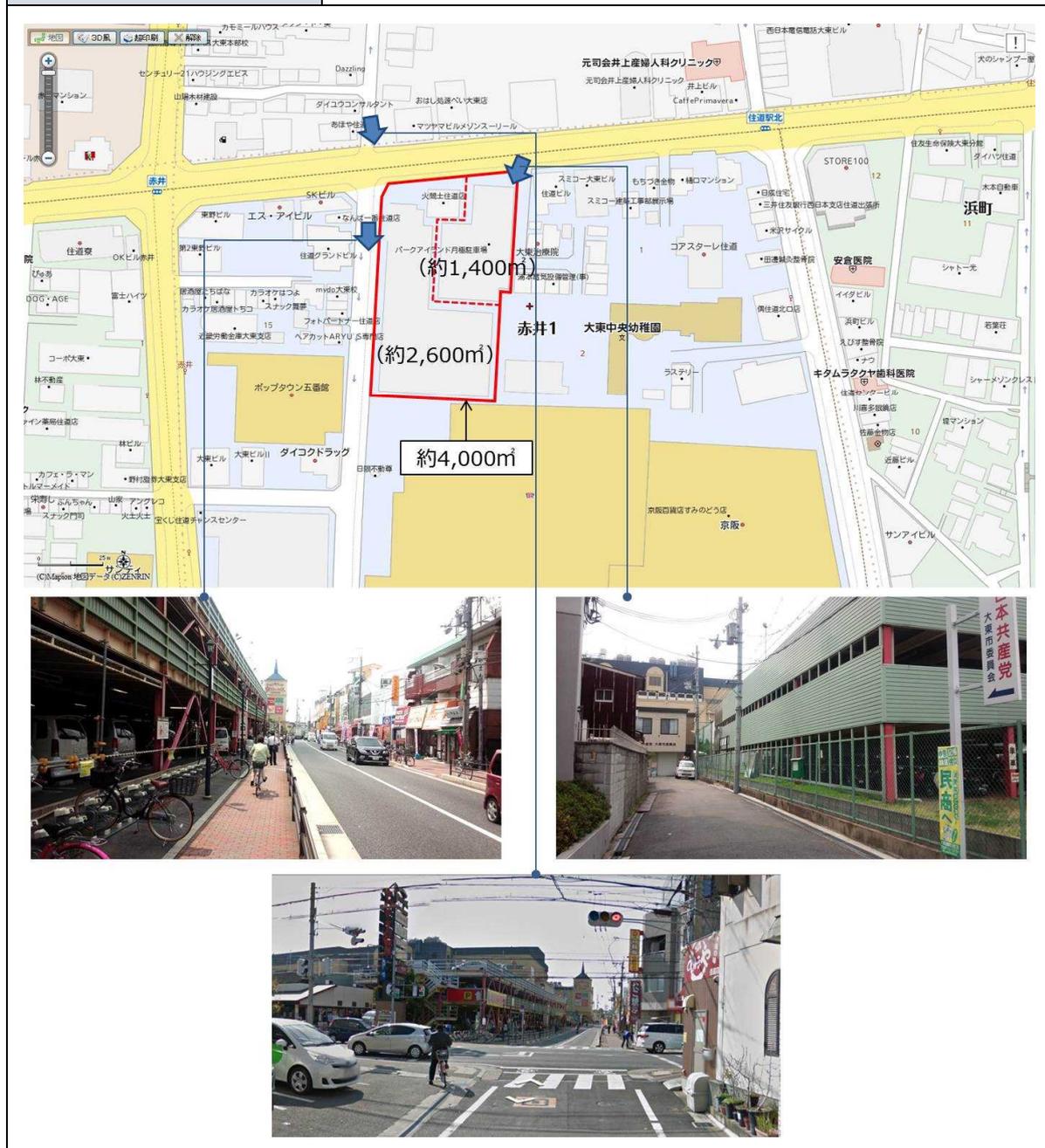
候補地⑤ 末広公園  
総合設計制度による施設構成（南北断面）イメージ ※下部新庁舎、上部分譲住宅を想定

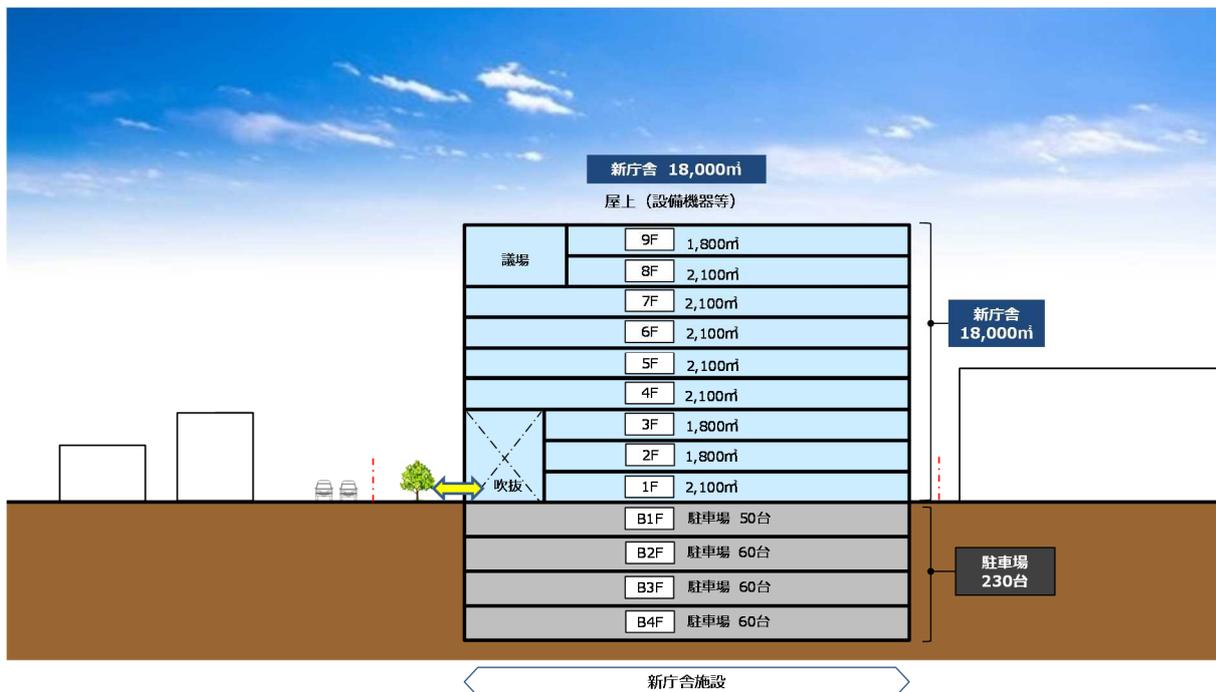
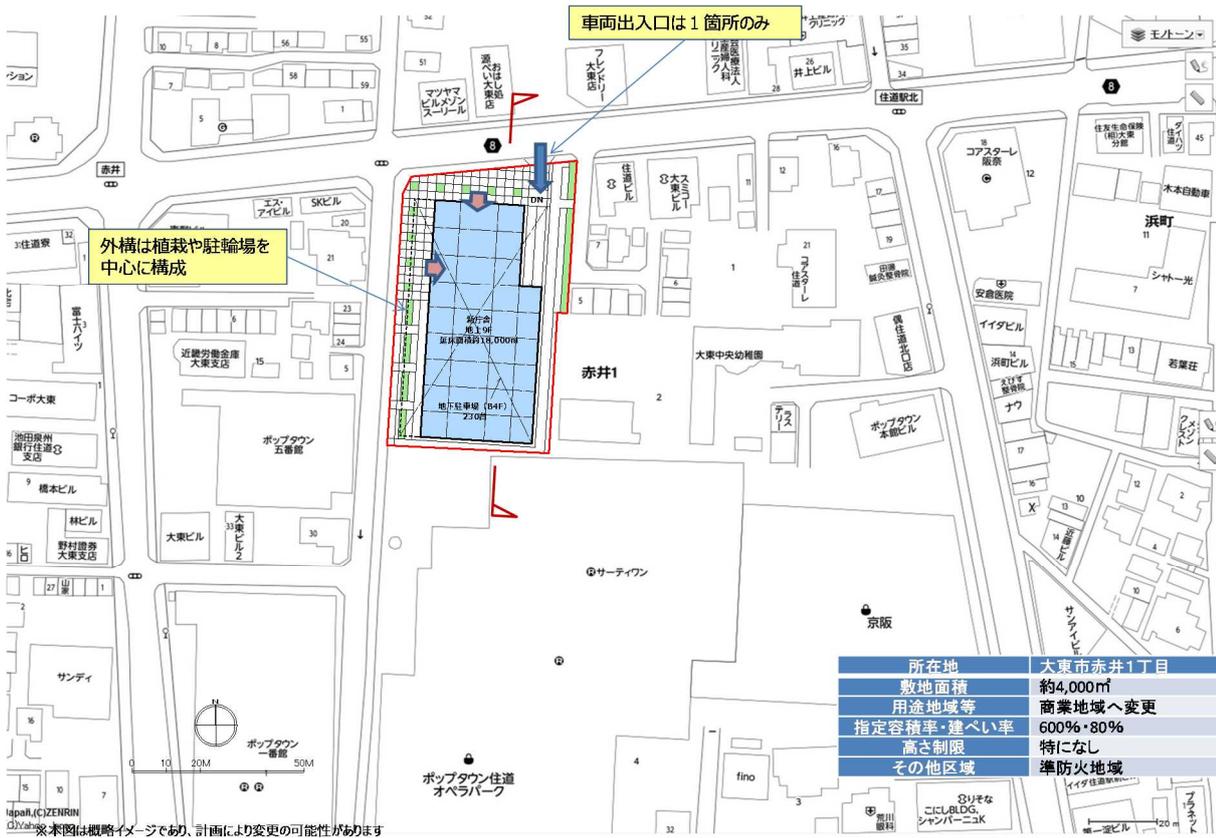


注) 本図は概略検討によるものであり、事業の実現性や関連する基準等により、実際の計画が異なる可能性があります。

## (5) 候補地⑤ 消防跡地+周辺地

項目	内容
所在地	大東市赤井1丁目
敷地面積	約 4,000 m <sup>2</sup> (消防跡地 1,400 + 周辺地 2,600)
用途地域等	近隣商業地域
指定容積率・建ぺい率	300%・80%
高さ制限	特になし
その他区域	準防火地域
交通アクセス・道路	住道駅から徒歩10分弱。バス停(赤井)が目の前。
現在の状況	市有地は民間へ賃貸(月極駐車場)、民地も立体駐車場及びオペラパーク専用自転車駐輪場となっている。
周辺環境	商業ビルが集積する商業・業務中心エリアとなっている





## 5. 各候補地の比較・考察

評価項目・指標		候補地	①現在地	②現在地+隣地	③サンメイツ一番館(二番館)	④末広公園	⑤消防跡地+周辺地	
I まちづくりとの整合性	総合計画との整合	まちづくり展開方針に照らし、特に大きな問題点はない						
	都市マスタープランとの整合(エリアの位置付け)	市民活動拠点・都市型居住ゾーン	市民活動拠点・都市型居住ゾーン	中心商業業務拠点・同ゾーン	中心商業業務拠点・同ゾーン	中心商業業務拠点・同ゾーン		
	防災計画との整合(浸水深、緊急交通路への接続)	浸水深 0.5~1m 府道大阪生駒線まで 130m	浸水深 0.5~1m 府道大阪生駒線まで 130m	浸水深 0.5m 未満 府道大阪生駒線まで 400m	浸水深 0.5~1m 府道大阪生駒線まで 600m	浸水深 2~5m 府道大阪生駒線に面している		
	考察	まちづくりエリアとの整合において特に支障はなく、防災面についても、浸水深対応として新庁舎の床高さを上げる対応や設備室等を上階に設けるなどの対策により、特に大きな問題はないと考えられる						
II 施設整備の実現性及び機能性	基本事項	敷地面積	約 8,970 m <sup>2</sup>	約 13,670 m <sup>2</sup>	約 4,000 m <sup>2</sup> (5,500 m <sup>2</sup> )	約 11,300 m <sup>2</sup>	約 4,000 m <sup>2</sup>	
		用途地域等	第2種住居地域	第2種住居地域	商業地域	第1種住居地域 →第2種住居地域へ変更	近隣商業地域 →商業地域へ変更	
		指定容積率・建ぺい率	200%・60%	200%・60%	600%・80%	300%・60%	300%・80%→600%・80%	
		日影規制・高さ制限	日影規制(4m、5h・3h)	日影規制(4m、5h・3h)	特になし	特になし	特になし	
		その他区域	特になし	特になし	防火地域、市街地再開発事業	準防火地域、都市計画公園	準防火地域	
	計画概要	新庁舎規模	18,000 m <sup>2</sup>					
		駐車台数	230 台					
		地上階数	5F	7F	7F	8F	9F	
		地下階数	B1F(駐車場)	—	B2F(駐車場)	B2F(駐車場)	B4F(駐車場)	
		実質床面積(指数)	23,72n0 m <sup>2</sup> (1.38)	18,000 m <sup>2</sup> (1.00)	27,200 m <sup>2</sup> (1.51)	23,400 m <sup>2</sup> (1.3)	28,800 m <sup>2</sup> (1.60)	
	備考	外構駐車場 133 台	外構駐車場 230 台 余剰地創出可能	外構駐車場なし	外構駐車場 90 台 公開空地整備による総合設計制度	外構駐車場なし		
	用途地域内の建築制限・必要規模の建築可否	建築可能	建築可能	建築可能	(用途地域変更により)建築可能	(用途地域変更により)建築可能		
	庁舎建物の構成・機能性	敷地ほぼ一杯の不整形な平面形状の建物となる	1棟で整形な平面形状の建物となり機能性に問題はない	1棟で整形な平面形状の建物となり機能性に問題はない	上層階に民間分譲マンションが合築されるため、住宅用のコア部分が一部食い込む平面となる	1棟で整形な平面形状の建物となるが建築面積が小さいため低層階の窓口部門の利便性に課題がある		
	駐車場等の利便性	地下1F及び外構・ピロティに分散配置となり、他の案と比べて利用しにくい面がある	外構部分に整形でまとまった駐車場と複数のアクセス動線が確保可能で利便性が向上	1階及び地下2フロアの駐車場で出入口が限定され、他の案と比べて利便性に劣る	地下2フロア分の駐車場と、一部外構部分の駐車場構成となる	地下4フロア分の駐車場となり出入口が1箇所限定され、他の案と比べて利便性に劣る		
	公共交通の利便性	住道駅徒歩 10 分、バス停 1 分 現状と同じで特に問題ない	住道駅徒歩 10 分、バス停 1 分 現状と同じで特に問題ない	住道駅徒歩 1 分、バス停 1 分 駅に直結するため駅利用者の利便性が向上	住道駅徒歩 1 分、バス停 1 分 駅に直結するため駅利用者の利便性が向上	住道駅徒歩 8 分程度、バス停 1 分 駅徒歩圏内であり特に問題ない		
	周辺環境への影響	敷地ほぼ一杯の建物等整備のため北側隣接宅地などへの圧迫感が生じる	7階建となるがセットバック形状及び外構スペースの確保により周辺に配慮した計画が可能	周辺道路における駐車場利用時の交通混雑が懸念される 中心商業エリアに行政庁舎を整備することによる賑わいへの影響(休日の閉館)が課題として考えられる	周囲に道路があり、敷地内外構スペースに加え、公開空地としての公園を一部残すことができるが、24階建の高層建物となるため、周辺への影響も考えられる	周辺道路における駐車場利用時の交通混雑が懸念される 中心商業エリアに行政庁舎を整備することによる賑わいへの影響(休日の閉館)が課題として考えられる		
備考		隣接地の取得が前提となる余剰地を生み出すことができ、民間による住宅等の活用可能性(売却等)が考えられる	建設にあたっては、既存施設の区分所有者との合意が前提となり、代替施設の確保も課題となる	都市計画公園として整備されており、建設可否や代替公園確保等の調整が必要となる 民間施設(住宅)との合築による駅前土地の高度利用が図れる	一部敷地の取得が前提となる建設にあたっては、既存駐車場(商業施設)の撤去が前提となり、代替施設の確保等の調整が必要となる			
考察	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得の必要がない</li> <li>機能的な庁舎計画の実現において他案より劣る</li> <li>駐車場が分散配置となり、他案より利用しにくい面がある</li> <li>北側隣接宅地への圧迫感など、周辺環境への配慮において他案より劣る</li> <li>仮庁舎、仮移転が必要となる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得の必要がある</li> <li>機能的な庁舎建物の整備が実現できる</li> <li>駐車場等の利便性が高い</li> <li>ボリュームの工夫や外構のゆとりなど周辺環境に配慮可能</li> <li>余剰地の創出が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築可否について区分所有者との調整が前提となる</li> <li>土地を取得する必要がある</li> <li>駅に直結する庁舎となる</li> <li>外構に余裕がなく交通環境への影響など課題がある</li> <li>商業エリアに庁舎を建てることによる賑わいへの影響(休日の閉館)の課題がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>都市計画公園として整備された経緯より、新庁舎の整備可否や代替公園確保の課題がある</li> <li>駅に直結できる機能的な新庁舎計画の実現が可能</li> <li>駐車場等の利便性は、一部地下となるものの接道条件など、利便性において特に問題ない</li> <li>公開空地として公園機能を一部残すことができる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地取得の必要がある</li> <li>1フロア面積が小さく、窓口フロアなどの機能面で他案より劣る</li> <li>地下4フロアの駐車場となり、機能性、実現性に課題がある</li> <li>商業エリアに庁舎を建てることによる賑わいへの影響(休日の閉館)の課題がある</li> </ul>			
III 事業の効率性	概算工事費	約 83 億円	約 75 億円	約 87 億円	約 65~86 億円	約 99 億円		

