
大東市新庁舎整備基本計画

<案>

大東市

目次

序章 はじめに～策定の目的・位置づけ～	1
1章 新庁舎整備の必要性	3
1. 庁舎の現状	3
2. 新庁舎建設の必要性	5
2章 新庁舎整備の基本方針	6
1. 基本理念	6
2. 関連計画との整合	7
3章 新庁舎整備の基本的条件	8
1. 建設場所	8
2. 敷地条件	9
3. 庁舎概要	10
4. 新庁舎の導入機能	11
(1) 安全を守る拠点としての庁舎	11
(2) 豊かな市民生活を支える庁舎	14
(3) 持続可能な社会に貢献する庁舎	16
(4) 次代に対応する庁舎	16
(5) 親しみやすい庁舎	17
(6) 新たな価値を生み出す庁舎	18
5. 新庁舎の規模	19
(1) 新庁舎の規模の検討	19
(2) 駐車台数の検討	21
4章 新庁舎整備に係る施設計画	22
1. 配置・動線計画	22
(1) 配置計画	22
(2) 動線計画	23
2. 階層・レイアウト計画	24
3. 構造・設備計画	25
(1) 構造計画	25
(2) 設備計画	26
4. 環境・景観計画	27
(1) 現状と課題	27
(2) 具体的な取組	27
5. 複合施設の規模・用途	29
(1) 民間施設との複合化基本方針	29
(2) 複合化のスキーム	29

5章 新庁舎整備に係る事業計画.....	31
1. 事業スキーム.....	31
(1) 事業手法の整理	31
(2) 事業手法の検討	33
(3) 土地の条件整理等を含む事業スキームについて	35
2. 資金計画	36
(1) 事業費等の検討	36
(2) 現庁舎跡地等活用	37
(3) 財源計画	37
3. 今後の進め方	39
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	40
1. 庁舎移転について	40
2. 交通課題への対応について	42
3. 浸水対策について	44
4. 防災対策について	46
5. P F I 事業におけるリスク管理について	48
6. 新庁舎建物における区分所有の考え方について	49
参考資料	50

序章 はじめに～策定の目的・位置づけ～

現市庁舎については、昭和40年に本庁舎が建設されてから、50年余りが経過しており、この間、人口の増加や市民ニーズの変化に伴い、その都度、増築や新築を行ってきました。その結果、現状、各種受付窓口や執務スペースの狭隘化、窓口機能・市民サービスの分散化といった問題を抱えています。

さらに、平成20年度に本庁舎の耐震診断を行ったところ、本庁舎の大部分において、震度6強の地震発生時には「大地震動により倒壊し、又は倒壊する危険性がある、又は危険性が高い」との診断結果が出されました。

そこで、平成24年度に庁舎のあり方に関する基礎調査を実施し、以後具体的な検討を進めてまいりました。

庁舎のあり方につきましては、危機管理機能、市民サービスの安定した提供、まちづくりの視点を取り入れた庁舎とする方向性を明確にし、建替えに向けた候補地の検討を重ねてまいりました。

本市では、昨今の厳しい財政状況を鑑み、「第4次大東市総合計画」において、社会資本の更新や維持・管理を行うにあたり、PFIをはじめとするPPP等の民間活力の一層の活用を掲げており、平成28年度には「大東市公民連携事業指針」を策定し、公民連携の取組を推進しております。

これらを踏まえ、市庁舎建て替えの方針として、「1. 市民サービスの向上」、「2. 財政支出の抑制」、「3. 複合化（公民連携）」を掲げ、民間の力を活用した公民連携事業の推進を実現すべく、広く民間事業者からの意見・提案をいただきました。

いただいた提案については、大東市新庁舎提案審査委員会における選考において提案資格審査、プレゼンテーション、質疑応答等の審査を行い、結果「2団体の提案内容が充実した記載内容となっており、非常に現実性が高い提案である」と認められました。

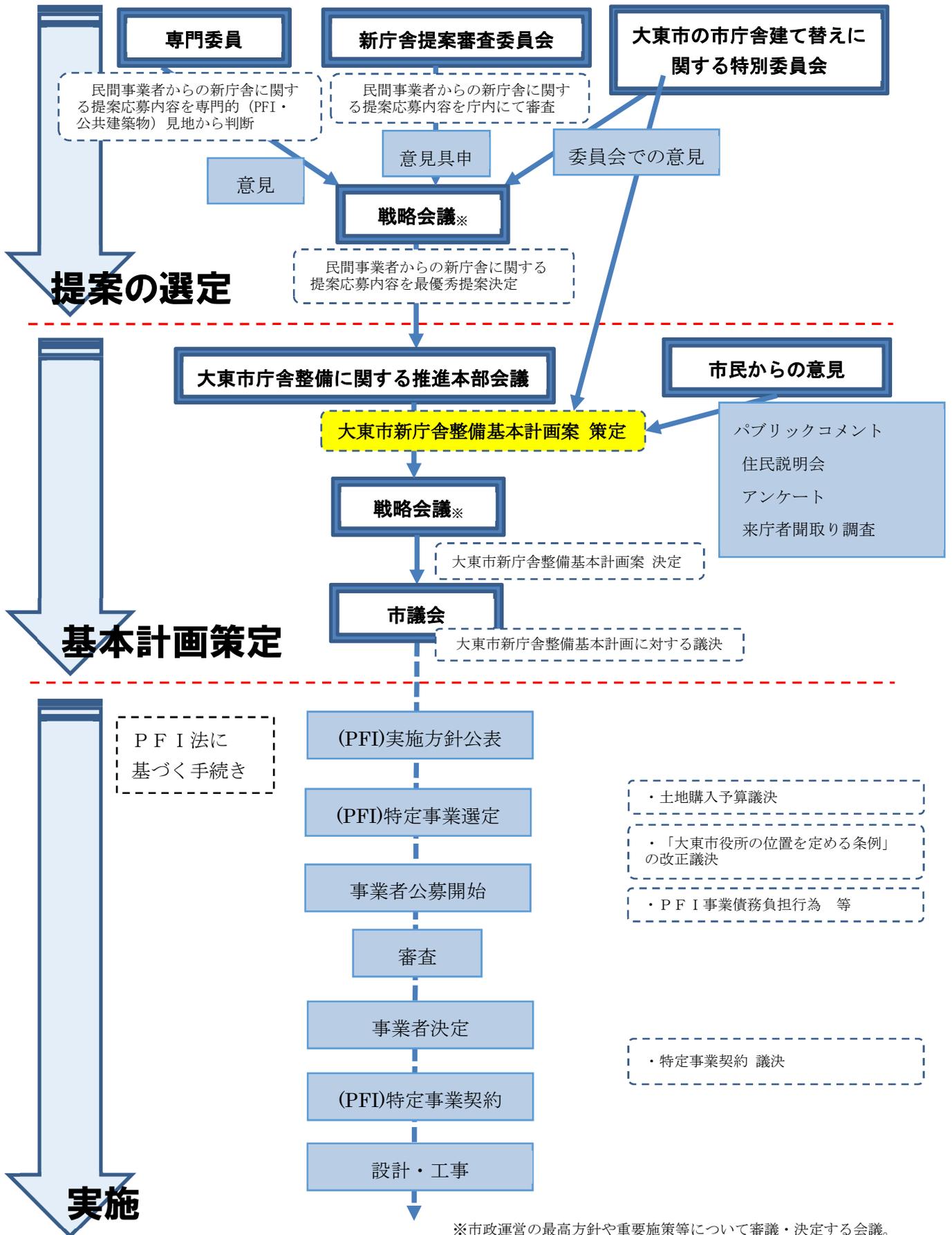
その後、平成29年5月26日の戦略会議において、

- ・JR住道駅周辺に都市機能を集積し、生活の利便性を高めるという、「大東市立地適正化計画」の考え方に符合するものであり、より効果的かつ先駆的な事業になり得るものと想像される。
- ・民間との連携を前提とした柔軟性のある提案であり、周辺地域の活性化、地域経済の循環等、まちづくりへの貢献度は高いものと期待できる。
- ・整備費用に関しては、他よりも低廉な提案となっており、持続可能な財政運営に資する中長期的な視点から、評価できる。
- ・以上の検討を踏まえ、今後の本市の駅周辺を含めたまちづくりや、地域活性化、地域経済の発展に寄与できるものであり、また、本市が進めようとする公民連携の優位性を最大限活用した提案であると考えられる。

といった理由に基づき、最優秀提案の選定を行いました。

そのような検討経緯を経まして、建替え候補地を最優秀提案で提案された消防跡地+周辺地とするとともに、新庁舎において、必要な機能や構造、整備の方向性等について、本市としての考え方をとりまとめた「大東市新庁舎整備基本計画」を策定いたしました。

<新庁舎計画策定の経緯フロー>



1 章 新庁舎整備の必要性

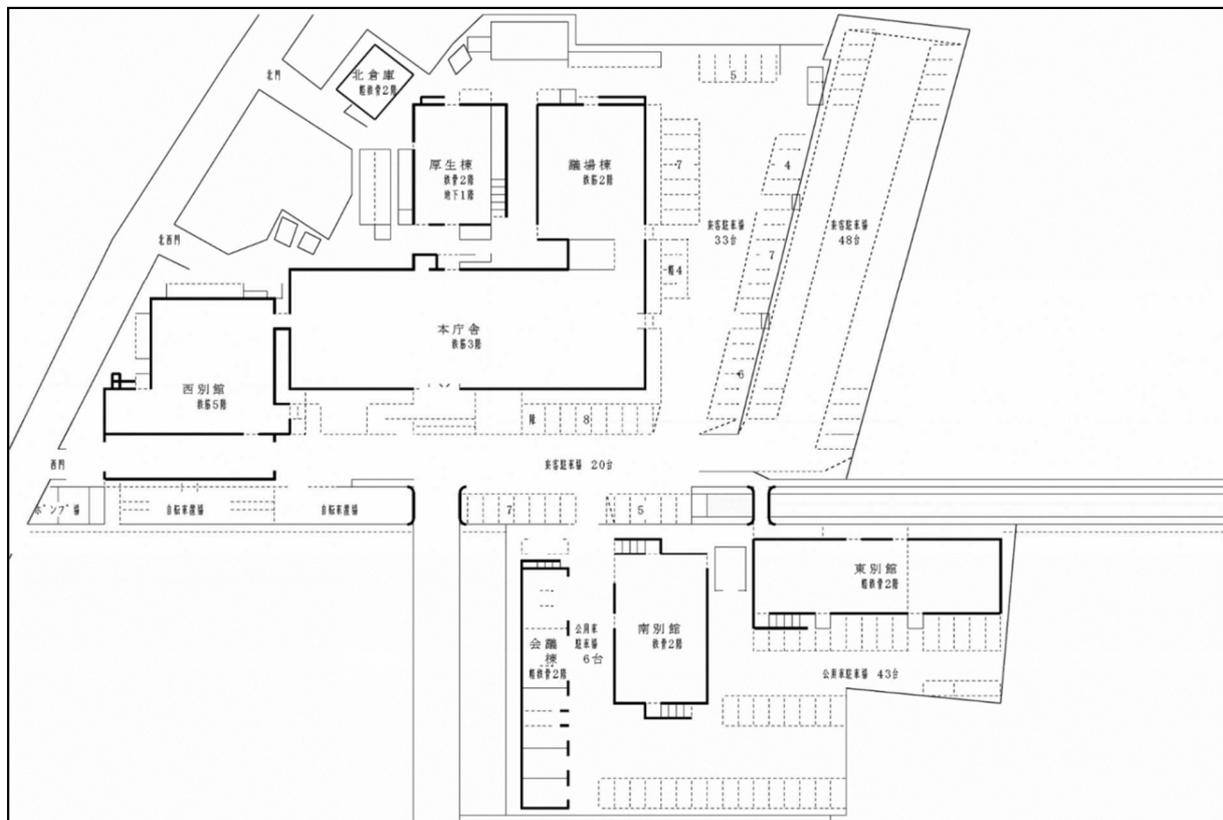
1. 庁舎の現状

現庁舎（本庁）における現状及び課題・問題点は、以下のとおりです。

<現庁舎の課題>

項目	内容
耐震性の欠如	<ul style="list-style-type: none"> 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ます。 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す。
狭隘化	<ul style="list-style-type: none"> 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、転出入時の手続き等におけるスムーズな動線の確保ができていません。
分散化	<ul style="list-style-type: none"> 窓口や機能の分散により市民サービスに影響があります。 保健医療福祉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ません。
老朽化	<ul style="list-style-type: none"> 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ます。
情報化対応の不足	<ul style="list-style-type: none"> 個人情報の管理やプライバシーの確保が必要です。
バリアフリー対応が不十分	<ul style="list-style-type: none"> E Vが西別館のみとなっており、通路が狭く障害者用トイレが少ないなど、バリアフリー対応が不十分な施設環境となっています。

<現庁舎の配置>



<現庁舎の概要>

■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 ㎡
本庁（曙町）	南別館、東別館、会議棟	2,351.65 ㎡
	合計	8,967.79 ㎡

■各棟概要

棟名	主要構造	階数	建設年	経過年数	延床面積
本庁舎	RC	3	昭和40年	約54年	3,366.79 ㎡
西別館	RC	5	昭和56年	約38年	2,404.90 ㎡
議場棟	RC	2	昭和40年	約54年	713.19 ㎡
南別館	鉄骨	2	昭和50～57年	約37～44年	618.97 ㎡
東別館	軽量鉄骨	2	平成7年	約24年	745.48 ㎡
厚生棟	鉄骨	2	昭和40年	約54年	819.17 ㎡
北倉庫	軽量鉄骨	2	平成10年	約21年	136.62 ㎡
会議棟	軽量鉄骨	2	平成12年	約19年	324.92 ㎡
			合計		9,130.04 ㎡

■駐車場概要

種別	収容台数	概算面積	備考
来庁者用	計100台	約2,430 ㎡	
公用車	計65台	約1,540 ㎡	内19台分は別敷地にあり

<現況写真>



本庁舎・議場棟



来庁者用駐車場



東別館



来庁者用駐車場

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す。

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ります。

<社会情勢などニーズの多様化>

項目	背景・内容
防災意識の高まり	・近年、自然災害は増加傾向にあり、これに伴い市民の防災意識も高まっています。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ます。
環境配慮・省エネ意識の高まり	・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ます。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ります。
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ます。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ります。
行政と市民及び民間との連携	・公共サービスは行政管理の下で提供されてきましたが、市民や民間が自らの高いノウハウを発揮し、行政と連携してまちづくりを進める考え方が高まっています。
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の強化が必要です。庁舎では、住民基本台帳など個人情報を数多く取り扱うため、その万全な対応が求められます。
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す。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ます。

上記に示すとおり、少子高齢化や人口減少などの今後の社会情勢を見据えた庁舎整備が必要であり、人口流入やまちの発展、地域活性化の契機となるなどの、新たなまちづくりの拠点として、また、市民と行政が一体となって進めるまちづくりの拠点としての機能といった新たな付加価値が求められています。

これらを踏まえ、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、新庁舎の建設の必要があります。

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します。

また、本市の財政状況については、今後、高齢化等による扶助費の増加、老朽化する施設やインフラの更新など、厳しい状況になることが予測されています。整備にかかる費用が将来負担として大きく残る整備は望ましくありません。

平成27年9月に策定した「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」では、市民や民間を主役に据え、付加価値の高い暮らし方の実現を目指しています。庁舎整備においても公民連携手法による整備の検討や民間施設との複合化などにより、コストパフォーマンスが高く魅力ある庁舎づくりを新庁舎整備の視点とします。

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 ～公民連携と多機能型庁舎～

2章 新庁舎整備の基本方針

1. 基本理念

これまでの検討や現状の課題、整備に係る視点等を踏まえ、新庁舎の目指すべき姿となる6つの基本理念を、以下のように設定します。

<基本理念>

～ 『あふれる笑顔 幸せのまち大東づくり』 の推進に向けた 市民のための拠点 ～



1. 安全を守る拠点としての庁舎

防災拠点として市民の生命や財産を守り、安心、安全な暮らしを支える拠点とします

2. 豊かな市民生活を支える庁舎

市民や民間と連携した地域づくりを推進し、暮らしや活動をサポートする拠点とします

3. 持続可能な社会に貢献する庁舎

省エネルギーや環境負荷の低減に努め、環境配慮をリードする施設とします

4. 次代に対応する庁舎

高度化・多様化する行政サービスや、将来変化に対応する庁舎とします

5. 親しみやすい庁舎

市庁舎としてふさわしいデザインとし、まちづくりの拠点となる庁舎とします

6. 新たな価値を生み出す庁舎

公民連携によりにぎわいを生み出す施設とします

2. 関連計画との整合

新庁舎の整備にあたっては、関連する上位・関連計画との整合を図りながら検討を進めていくものとします。

<主な上位・関連計画>

計画・方針	概要
第4次大東市総合計画	本市の最上位の計画として、長期的な市の将来像を定め、これからのまちづくりの最も基本的な指針を示したもの。 本計画に基づき、市民に開かれた、利便性の高い、豊かな市民生活を支える庁舎を目指します。
大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略	人口減少・超高齢化といった社会的課題に対し、若年層の就労支援、子育て支援などの観点から地方創生の取組指針を示したもの。 本戦略に基づき、新庁舎整備を契機とした、にぎわい創出、シビックプライド創出がなされるような、新たな価値を生み出す庁舎を目指します。
公民連携事業指針	今後の厳しい財政状況を克服し、将来にわたって暮らしやすく、魅力あるまちづくりを進めるため、公的負担の抑制、地域経済の循環、市民サービスの水準向上を目的として、市民や民間と共にまちづくりを進めていくための指針を定めたもの。 本指針に基づき、新庁舎整備にあたっては、民間資金を活用した事業手法や、民間施設との複合化について検討します。
大東市地域防災計画	市民の生命、身体及び財産を災害から保護することを目的として、地域における防災予防、災害応急対策及び災害復旧に関し、本市及び各防災関係機関が行う業務の大綱を定めたもの。 本計画に基づき、安全を守る拠点としての庁舎を目指します。
大東市公共施設等総合管理計画	将来世代にわたる長期的な視点をもって、計画的に施設のあり方を検討することを目的として、公共施設等の適正な配置や効果的・効率的な運営の方向性を示したもの。 本計画に基づき、多様な利活用方法を想定した庁舎を目指します。
大東市市有財産（公有財産）利活用基本方針	公共福祉の増進を目的として、市有財産（公有財産）のうち不動産に係る取得、管理、処分に関する基本方針を定めたもの。 本方針に基づき、現庁舎跡地についての検討を行います。
大東市人権行政基本方針	人権を確立、維持、発展させることと、その人権を互いに尊重し合うことができるまちづくりを目指し、人権行政の推進について定めたもの。 本方針に基づき、様々な特性も持つ人に配慮した庁舎を目指します。
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）	都市計画法の規定に基づき市が定めるもので、まちづくりの具体性ある将来ビジョンを確立し、地域別の市街地像及びこれらを実現するための個別具体的な都市計画の方針を示したもの。 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。
大東市立地適正化計画	居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共交通の充実等に関する包括的なマスタープランを示したもの。 本計画に基づき、適切な新庁舎の建設場所について検討します。
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、すべての人が共に支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。 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。
大東市バリアフリー基本構想	高齢者、障害者等が自立した日常生活及び社会生活を営むことができる社会を目指し、市内のバリアフリー化の促進について定めたもの。 本構想に基づき、ユニバーサルデザインを採用した庁舎を目指します。
第2期大東市環境基本計画	自然環境や生活環境、また地球環境を対象として、目標とする将来像を設定し、環境保全や環境創造に関する取組方針を定めたもの。 本計画に基づき、持続可能な社会に貢献する庁舎を目指します。

3章 新庁舎整備の基本的条件

1. 建設場所

新庁舎の建設場所は、下図に示す「消防跡地（市有地）＋周辺地（民有地）」とします。

序章でも記載したとおり、建設場所については、JR住道駅周辺に都市機能を集積し、生活の利便性を高めるという、「大東市立地適正化計画」の考え方に符合した場所となっています。結果、周辺地域の活性化、地域経済の循環等、今後の本市の駅周辺を含めたまちづくりへの貢献度が非常に高いと想定され、今後の大東市の発展に寄与できる場所としては下記建設場所が最も適していると考えます。

<建設場所 位置図>



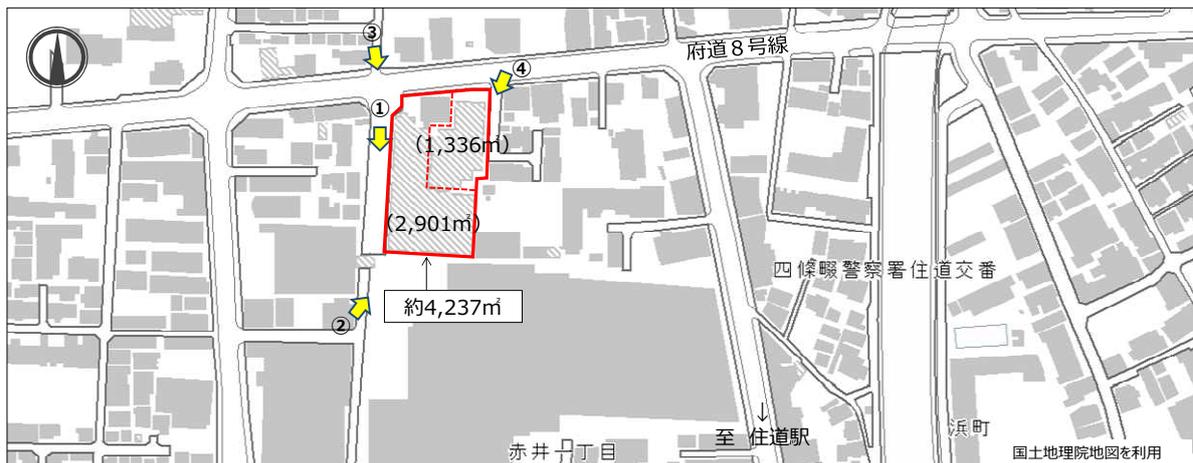
2. 敷地条件

建設地の敷地条件について、以下に整理します。

<敷地条件>

項目	内容
所在地	大東市赤井1丁目306番7
敷地面積	約4,237㎡（消防跡地1,336+周辺地2,901）
用途地域等	近隣商業地域
指定容積率・建ぺい率	現状300%・80% ※現在、容積率の緩和に向けて作業中です
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	JR住道駅から徒歩7分。 北側前面道路：府道8号線
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ます
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ます

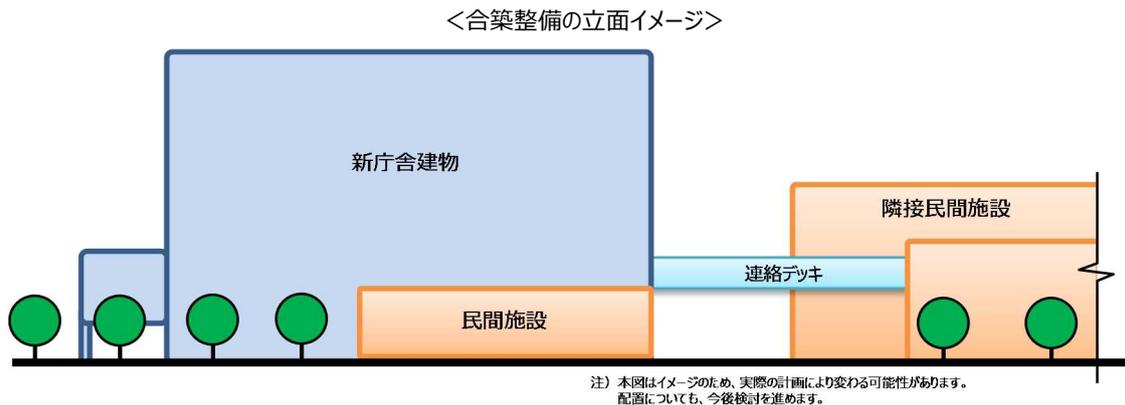
<敷地現況>



3. 庁舎概要

庁舎については、市役所機能と保健センター機能による構成を予定します。

本市においては、現在、JR住道駅前への都市機能の集約と高度化を図るべく、都市計画手法を活用し、容積率の緩和（現行：300%）に向けた作業を進めています。これに加えて、新庁舎においては、建築基準法上の総合設計制度¹を用いることにより、余剰容積の有効利用をはかり、地域の賑わいの創出の観点より民間施設と合築整備する計画とします。民間複合施設の基本的な考え方等については「4章 新庁舎整備に係る施設計画」に示します。



¹ 500㎡以上の敷地で敷地内に一定割合以上の空地を有する建築物について、計画を総合的に判断して、敷地内に歩行者が日常自由に通行又は利用できる空地（公開空地）を設けるなどにより、市街地の環境の整備改善に資すると認められる場合に、特定行政庁の許可により、容積率制限や斜線制限、絶対高さ制限を緩和できる。

4. 新庁舎の導入機能

新庁舎の基本理念を踏まえ、必要な機能及び取り組むべき方策について、以下のように設定します。これらの考え方を基に、様々な具体的手法の可能性について、今後、さらに研究・検討を進めます。

＜新庁舎に必要な機能等＞

基本理念	方針	必要機能・取組方策
1.安全を守る拠点としての庁舎	防災拠点として市民の生命や財産を守り、安心、安全な暮らしを支える拠点とします	<ul style="list-style-type: none"> ●危機管理・災害対策機能 ●セキュリティ・防犯対策 ●ユニバーサルデザイン
2.豊かな市民生活を支える庁舎	市民や民間と連携した地域づくりを推進し、暮らしや活動をサポートする拠点とします	<ul style="list-style-type: none"> ●窓口等のワンストップサービス機能 ●市民連携・交流機能 ●情報提供機能
3.持続可能な社会に貢献する庁舎	省エネルギーや環境負荷の低減に努め、環境配慮をリードする施設とします	<ul style="list-style-type: none"> ●自然エネルギーの活用 ●省エネ技術の導入 ●資源の有効活用等
4.次代に対応する庁舎	高度化・多様化する行政サービスや、将来変化に対応する庁舎とします	<ul style="list-style-type: none"> ●機能的な執務空間の形成 ●施設のフレキシビリティの確保 ●経済性への配慮
5.親しみやすい庁舎	市庁舎としてふさわしいデザインとし、まちづくりの拠点となる庁舎とします	<ul style="list-style-type: none"> ●庁舎にふさわしいデザインの導入 ●緑化など都市環境への貢献 ●良好なまちづくり・景観形成
6.新たな価値を生み出す庁舎	公民連携によりにぎわいを生み出す施設とします	<ul style="list-style-type: none"> ●新しい魅力の創造

(1) 安全を守る拠点としての庁舎

1) 危機管理・災害対策機能

①災害対策本部機能の整備

大規模な地震が複数回発生しても倒壊しない耐震性を確保するとともに、災害発生時の指揮系統の中心となる対策本部機能を整備します。

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。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、公用車の分散配置、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するなど対策を講じていきます。

③ライフラインの確保

災害時の停電や断水に備え、災害対策本部機能を一定期間維持するために必要な電力や給水、排水などのライフラインを確保できる機能を整備します。

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。

また、隣接する商業施設と連携し、食料などの物資を優先的に確保するなど、災害対策機能のさらなる充実を図ります。

<有事に備えた備蓄倉庫イメージ/広島市西消防署²⁾>



2) セキュリティ・防犯対策

①情報管理機能の強化

個人情報や行政情報の保護、防犯上の観点から、来庁者の立ち入り可能なエリアと特定の職員のみが入室できるエリアの区分を設けます。また、職員専用エリアについては、入退室管理システム等を検討し、情報管理の徹底及び防犯・警備機能の強化を図ります。

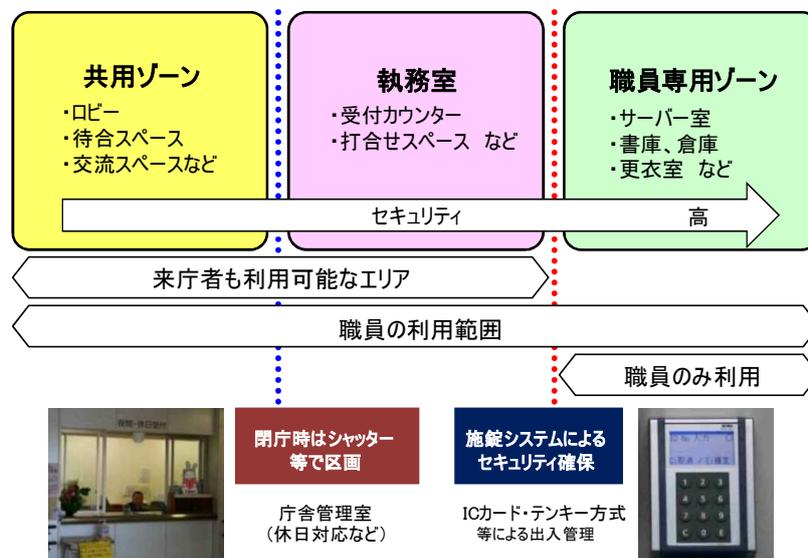
執務室は、デスク上の書類などが窓口カウンターなど来庁者側から見えないよう、レイアウトを工夫します。

②安全対策の強化

できるだけ死角を作らない設計とし、プライバシーに配慮しつつも、庁舎出入口や連絡デッキ接続階など、必要箇所に防犯カメラ等防犯設備を設置することで、セキュリティを確保します。

また、夜間・休日利用者専用の出入口を設置するとともに守衛室を配置します。

<セキュリティに配慮したゾーニング・対策イメージ>



²⁾ 広島市ウェブサイトより転載。

3) ユニバーサルデザイン

①移動空間の整備

玄関口通路は歩行者と車を完全分離することで、来庁者の安全を確保します。また、「大阪府福祉のまちづくり条例」など各種法令を順守し、庁舎内においては、車いすやベビーカーなどが通行しやすい幅員の確保やスロープの設置、また点字ブロックの配置など、あらゆる利用者が安全で効率的に移動できる動線計画とします。

<点字ブロック設置例>



②室内空間の整備

【窓 口】 窓口カウンターは、車いす利用者などに配慮したデザインにします。

【トイレ】 車いす利用者やオストメイトの方をはじめ、性別に関係なく誰もが安心して使用できる多目的トイレを設置します。また、子どもを連れた来庁者が使用しやすいよう、ベビーチェアなども設置します。

【赤ちゃんの駅】 乳幼児を連れた来庁者が、おむつ替えなどに利用できるスペースを整備します。

【キッズスペース】 子どもを連れた来庁者が使用しやすいよう、子どもが遊べるスペースを整備します。また、キッズカフェなど子どもを遊ばせながらくつろげる機能を検討します。

【相談室】 プライバシーに配慮した相談室や個別ブースを整備します。

<子どもを連れた来庁者に配慮したトイレ・キッズスペースの設置イメージ>



<様々な特性を持つ方に配慮したトイレの設置イメージ>



③案内情報機能の整備

来庁者をスムーズに誘導できるよう、文字だけでなく、情報をシンプルな図記号で表したピクトグラム（絵文字）やチャートを利用するなど、分かりやすい表示にします。また、多言語表記とし、庁舎玄関にはタッチパネル案内システム等デジタルサイネージ（電子看板）を設置します。

<ピクトグラム（絵文字）表示のイメージ>



(2) 豊かな市民生活を支える庁舎

1) 窓口等のワンストップサービス機能

①ワンストップ窓口の導入

転入・転出等に伴う複数の手続きを1か所で行う「ワンストップ窓口」を導入し、来庁者の負担軽減と利便性の向上を図ります。

②証明書窓口の導入

証明書の発行について、窓口をまとめ、来庁者の負担軽減と利便性の向上を図ります。

③受付窓口の集約

市民の来庁が多い窓口課を低層階に集約することで、来庁者の移動の負担を軽減します。

<ワンストップ窓口イメージ/朝倉市³⁾>



2) 連携・交流機能

①会議・ミーティングスペースの整備

市民や民間などが連携・交流を図る場として、会議やミーティング等に利用できるスペースを検討します。

³⁾ 朝倉市ウェブサイトより転載。

②展示スペースの整備

市民交流が促進されるよう、市や市民の活動のほか、地場産業や特産品、市の魅力を紹介・発表できるデザイン性のあるスペースを検討します。

③イベントスペースの整備

市民及び行政がイベントを行えるような、多目的スペースを検討します。

④開かれた庁舎の整備

多くの市民に積極的に来庁し、利用していただけるよう、利用フロアまでアクセスしやすい動線計画にします。また、市民同士の交流が促進されるよう、誰でも気軽に利用できる環境とします。

<多目的に利用できる交流スペースイメージ/平塚市役所⁴>



3) 情報提供機能

①市民情報コーナーの拡充

市民が利用しやすい場所に、市に関する資料等を閲覧できる市民情報コーナーを設置します。

②デジタルサイネージ（電子看板）の検討

市政やイベントなどの情報を発信できる電子ディスプレイの活用を検討します。

③フリーWi-Fiの導入

庁舎内に無料公衆Wi-Fiを導入します。

<デジタルサイネージ（電子看板）のイメージ>



⁴ 平塚市ウェブサイトより転載。

＜無料公衆 Wi-Fi イメージ＞



(3) 持続可能な社会に貢献する庁舎

1) 自然エネルギーの活用

自然エネルギーの活用により、照明や空調のエネルギー負荷を軽減するとともに、植栽散水への雨水利用など、自然エネルギーの積極的な活用を推進します。

2) 省エネ技術の導入

高効率の照明設備や空調システムの採用による消費電力の削減、断熱性の向上による空調エネルギーの削減を図ります。

3) 資源の有効活用等

環境負荷の少ない自然材料の採用や廃棄物の再利用、建設時の副産物の再利用等にも努め、資源の有効活用を推進します。

(4) 次代に対応する庁舎

1) 機能的な執務空間の形成

① 執務空間の整備

間仕切りのないオープンフロアを導入するなど、執務空間の柔軟性を高め、省スペース化を目指します。また、関連性の高い部局を近接して配置するなど、効率的なゾーニングを行い、市民の利便性や業務の効率化に配慮した執務空間にします。執務空間の快適性・安全性の確保のため、電気配線などは床下に設置します。

② ユニバーサルレイアウトの導入

デスクやキャビネットを均一化し、合理的に配置することで、効率的な執務スペースにします。

＜オープンフロアの執務室イメージ/青梅市役所⁵⁾＞

⁵⁾ 青梅市ウェブサイトより転載。

③ ICTの積極的な活用

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。

2) 施設のフレキシビリティの確保

① 執務空間の整備

維持管理や将来の設備更新に配慮した施設とし、移設しやすい間仕切壁の採用やフリーアドレスの導入など、将来の執務室の利用や組織変更に対応しやすい施設とします。

② 会議室・打ち合わせスペースの整備

利用人数に応じて面積の調整が可能な会議室を整備します。

3) 経済性への配慮

長期耐久性を確保した建物構造体とします。また、光熱水費の負担を軽減し、メンテナンスや清掃など維持管理のしやすさや将来の修繕・更新が経済的に行えるよう、ライフサイクルコストの低減に貢献する無駄のない効率的な施設とします。

(5) 親しみやすい庁舎

1) 庁舎にふさわしいデザインの導入

① 庁舎のデザイン

大東市の中心市街地であるJR住道駅周辺地域の景観との調和を重視するとともに、市民が開かれた庁舎として、華美なデザインを避けた機能美が表れるデザインとし、市民が庁舎として識別しやすい建物を整備します。また、市民が利用する庁舎空間においては、親しみやすい素材及びデザインの内装とします。

② 周辺環境への配慮

建設場所の敷地条件に応じて建物ボリュームや屋根形状の工夫を行うなど、周辺環境に配慮した庁舎デザインを検討します。

2) 緑化など都市環境への貢献

ヒートアイランド現象の緩和及び日射対策とともに、市民の憩いの場の創出となるよう、敷地内緑化に努めます。

<緑化イメージ/豊島区役所⁶>



⁶ 豊島区ウェブサイトより転載。

3) 良好なまちづくり・景観形成

周辺環境に配慮した建物デザインや、敷地内の外部空間から周辺の街路へとつながる空間整備など、新庁舎の整備を契機とした良好なまちづくり・景観形成をリードします。

(6) 新たな価値を生み出す庁舎

1) 新しい魅力の創造

①にぎわいの創出

周辺施設との連携及び複合化・多機能化により、多くの人を訪れ、にぎわいが生まれる施設を目指します。

②公民連携による活性化・効率性の創出

公民連携手法による庁舎整備により、民間ならではのアイデアと発想を生かします。

③シビックプライドの創出

市民が気軽に訪れ、交流することができる場所として、今後長きに亘り市民に愛され、市民にとって市の誇りと感じるような庁舎を整備します。

④庁舎施設の活用

執務室以外の庁舎スペースについては、イベントや会議などの様々な利用用途に活用できるようにします。

⑤公共交通網の充実

駅により近い場所に立地する新庁舎を起点の一部としたコミュニティバスをはじめとする公共交通網を整備することにより、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。

<大東市コミュニティバス>



⑥新たな時代の庁舎像の創出

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としていきます。

5. 新庁舎の規模

(1) 新庁舎の規模の検討

1) 新庁舎の規模設定

総務省基準及び参考としての国交省基準による新庁舎の基準面積、付加的機能の面積を踏まえ、想定規模を整理すると下表の通りとなり、新庁舎（保健センター機能を集約化）の想定規模は、約 18,000 m²となりますが、今後、機能性や利便性の向上に努めることで、省スペース化を目指します。

＜新庁舎の規模設定＞

分類		想定面積※
A 基準面積	総務省基準 約 15,500 m ²	→約 15,000 m ²
	国交省基準（参考） 約 14,900 m ²	
B 付加機能面積		約 1,700 m ²
C 保健センター機能用途面積		約 1,300 m ²
設定規模（A + B + C）		約 18,000 m ² ↓



※駐車場部分の床面積を除く。

2) 他市事例の規模比較（A+B）

近年に計画・整備された新庁舎の他市事例より、設定面積を抽出・整理します。本市の人口や職員数の設定に比較的類似し、集約用途のない事例を対象とします。

＜新庁舎の規模設定＞

事例 自治体	構想・計画段階							(参考)整備段階		
	想定人口 (人)	職員数(庁舎勤務) (人)	議員数 (人)	庁舎規模設定 (m ²)	職員+議員 1人当たり面積m ²	庁舎整備規模 (m ²)	竣工 年度			
青梅市 (東京都)	150,000 *1	600 *1	34 *1	21,000 *1	33.1	19,500 *2	H22			
長浜市 (滋賀県)	125,000 *1	600 *1	34 *1	18,000 *1	28.4	18,694 *3	H26			
佐伯市 (大分県)	77,000 *1	550 *1	30 *1	14,800 *1	25.5	14,501 *4	H26			
豊岡市 (兵庫県)	90,000 *1	530 *1	26 *1	15,000 *1	27.0	15,879 *5	H26			
阿南市 (徳島県)	77,000 *1	535 *1	28 *1	17,000 *1	30.2	17,810 *6	H28			
佐野市 (栃木県)	124,000 *1	550 *1	28 *1	16,000 *1	27.7	17,400 *7	H27			
紀の川市 (和歌山県)	70,000 *1	412 *1	22 *1	13,495 *8	31.1	13,495 *8	H25			
平均値(7事例)					29.0					
平均値(青梅市を除く6事例)					28.3					

- *1 構想、計画等の設定指標。佐伯市、佐野市の人口は当時の概数を記載。紀の川市は各種公表資料より整理。
- *2 新庁舎パンフレットの掲載面積よりB1F駐車場面積を除いた面積。B1F駐車場を含めると延床面積 22,098 m²。
- *3 市ウェブサイト掲載面積。
- *4 新庁舎パンフレットより。
- *5 設計事務所のウェブサイトより。議場と市民交流施設は旧本庁舎を曳家にて改修し再利用。
- *6 建築概要の掲載規模よりB1F駐車場部分の概略面積を除いた面積。B1F駐車場を含めると延床面積 20,610 m²。
- *7 設計概要の掲載規模よりB1F駐車場部分の概略面積を除いた面積。B1F駐車場を含めると延床面積 20,404 m²。
- *8 新庁舎パンフレットより。

今回	人口※1 (人)	職員数(庁舎勤務) (人)	議員数 (人)	庁舎規模設定 (m ²)※2	職員+議員 1人当たり面積m ²
大東市	120,537	611	17	16,700	26.6

※1 人口は平成31年3月末日時点 ※2 保健センター機能を除く

前記の整理表より、構想・計画段階の庁舎規模設定を職員数（議員数含む）で除した一人当たりの単位面積は平均で 29.0 m²/人（H25 以降の整備事例の平均は 28.3 m²/人）となります。

本市の場合をみると、保健センター面積を除く 16,700 m² ÷ 628 人 = 26.6 m²/人となり、同規模他市事例の設定規模よりもコンパクトな水準となっていますが、より効率的で高機能な庁舎を目指し、さらに検討を進めます。

3) 付加機能の規模設定

前記の各基準に基づく機能以外に、近年の社会動向や市民ニーズ等を踏まえた付加的な機能の設置を考慮する必要があります。基本理念に基づく新庁舎に必要な機能・スペースを考慮した付加機能の想定規模について、以下に整理します。

<付加機能の想定規模>

必要機能	想定される具体的スペース	具体的スペースの 想定面積m ²		共用部面積m ² (30%程度)	合計m ²	
危機管理・災害対策機能	災害対策本部室	150	350	105	455	
	防災行政無線室	30				
	備蓄スペース	70				
	男女別仮眠室	100				
セキュリティ・防犯対策	サーバー室(情報管理室)、管理・守衛室等	100		30	130	
ユニバーサルデザイン	キッズスペース、授乳室	50	150	45	195	
	相談室、個別ブース (10m ² ×10ヶ所程度)	100				
連携・交流機能	市民交流スペース (談話、ギャラリー等の多目的スペース)	200		60	260	
情報提供機能	市民情報コーナー	50		15	65	
機能的な執務空間の形成	職員休憩スペース	150	450	135	585	
	書庫	300				
合計		1,300		390	1,690	
					→	1,700

上記より、付加機能としての面積を、約 1,700 m²と設定します。

なお、付加機能については現時点の想定であり、今後の基本設計等の検討にあわせて適宜調整を行う前提とします。

4) 集約化する用途の規模設定

新庁舎への分散している部署の集約化には、地域保健課の職員が含まれることから、当該組織が所管している保健センター機能（現保健医療福祉センター）の新庁舎への集約化を前提として、必要規模を以下に整理します。

<集約する公共施設（保健センター）の想定規模>

施設	部門・室等	面積m ² (現施設より概算)		共用部面積m ² (30%程度)	合計m ²	
保健センター	おやこ教室、多目的室 等	(現1F)	200	60	260	
	ホール(待合)、検診室、診察室、検査室、予防接種室、栄養実習指導室 等	(現2F)	650	195	845	
	研修室、休憩室、更衣室 等*	(現3F)	150	45	195	
合計		1,000		300	1,300	
					→	1,300

* 事務室を除く(庁舎基準面積にて計上済)

上記より、集約する公共施設（保健センター）としての面積を、約 1,300 m²と設定します。

(2) 駐車台数の検討

1) 来庁者駐車場

本庁舎用の来庁者駐車場は、現状 100 台分ありますが、繁忙期など駐車スペースが不足する状況や、分散している部署の集約による新たな利用ニーズの発生も想定され、適切な台数を確保する必要があります。統計学的に、人口や来庁者数、平均滞留時間等から検討したところ、160 台程度の駐車台数が必要であると算出されますが、駐車場の需要については、時期や天候といった要素に大きく影響を受けます。

市が単独で駐車場を整備する場合、最大の需要を見据えて、台数や面積を確保する必要がありますが、一定の規模を持つ隣接商業施設の駐車場も利用（共用）することで、駐車場の需要変動に効率的に対応することが可能となると見込んでいます。

2) 公用車の台数

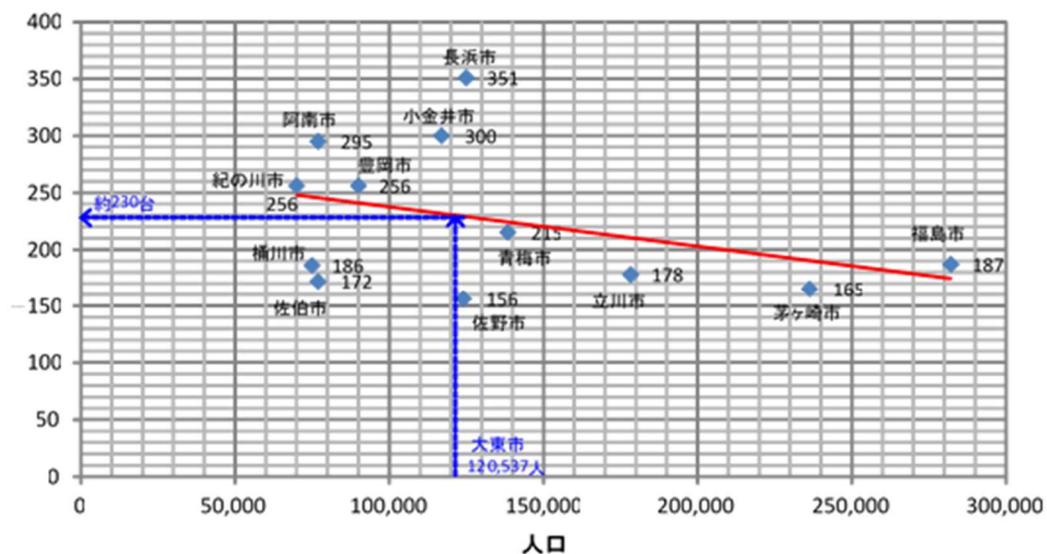
公用車の台数は、現状で 65 台となっています（本庁駐車場 46 台、職員駐車場 14 台（本庁用 8 台・教育委員会用 6 台）、保健医療福祉センター3 台、危機管理室 2 台）。

新庁舎整備により、分散している各部署が集約されることも鑑み、公用車の駐車スペースとして 70 台分を確保します。

3) 駐車場の想定規模

前述のとおり、来庁者用と公用車の駐車台数を合計すると、230 台となりますが、下図に示す、近年整備された他市の新庁舎における駐車場規模（来庁者用＋公用車）と人口規模の相関グラフから鑑みると、概ね妥当な水準であると考えられます。

＜他市新庁舎の駐車場規模＞



4) 駐輪場について

駐車場と同様に、駐輪場も現状一定台数分は確保されているものの、不足する時期が発生している状況です。

新庁舎の整備においては、来庁者用及び職員用として計 400 台分を確保し、利便性に配慮して配置する方向とします。

4章 新庁舎整備に係る施設計画

1. 配置・動線計画

(1) 配置計画

1) 建物配置

庁舎の建物は、四角形など機能的で効率的な建物平面形状を基本として配置します。建物には車寄せを設置し、イベントスペースとして利用できるエントランスプラザもあわせて配置します。

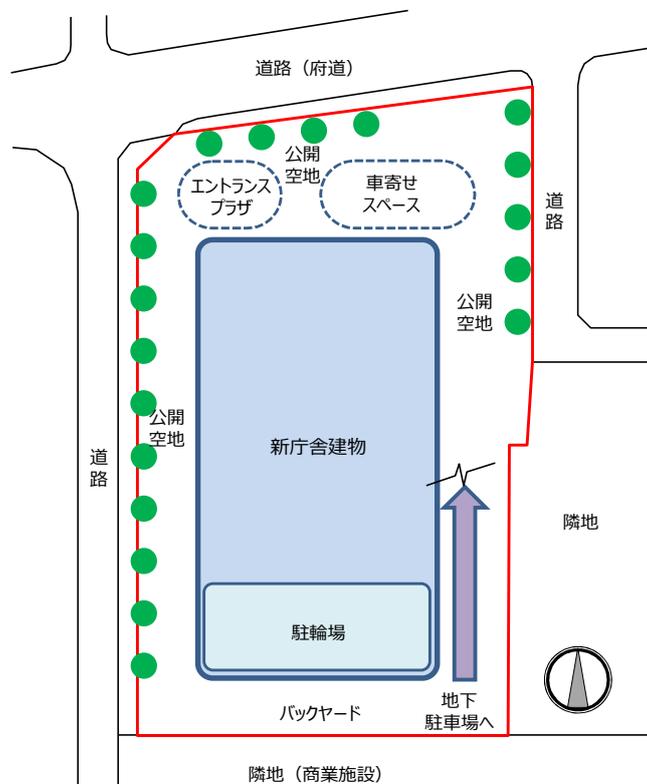
2) 駐車場・駐輪場配置

駐車場については、庁舎敷地内及び隣接商業施設の立体駐車場、その他周辺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などは、一般来庁者用の駐車場を配置し、庁舎敷地内には、公用車及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。

なお、来庁者駐車場の利用料金については、通常の庁舎及び施設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などに分散配置するなど柔軟な運用を図ります。

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配置することとします。

<建物配置等イメージ(参考例)>



※公開空地：歩行者が日常自由に通行又は利用できる、広く一般に開放された空地

(2) 動線計画

1) 庁舎への動線

敷地の北側は、主要な幹線道路である阪奈道路に接していることから、新庁舎のメインエントランスは北側に配置するなどが考えられます。建物の玄関口として自動車の発着や停車ができる車寄せを設置し、玄関口通路は歩行者と車を完全分離することで、来庁者の安全に配慮します。

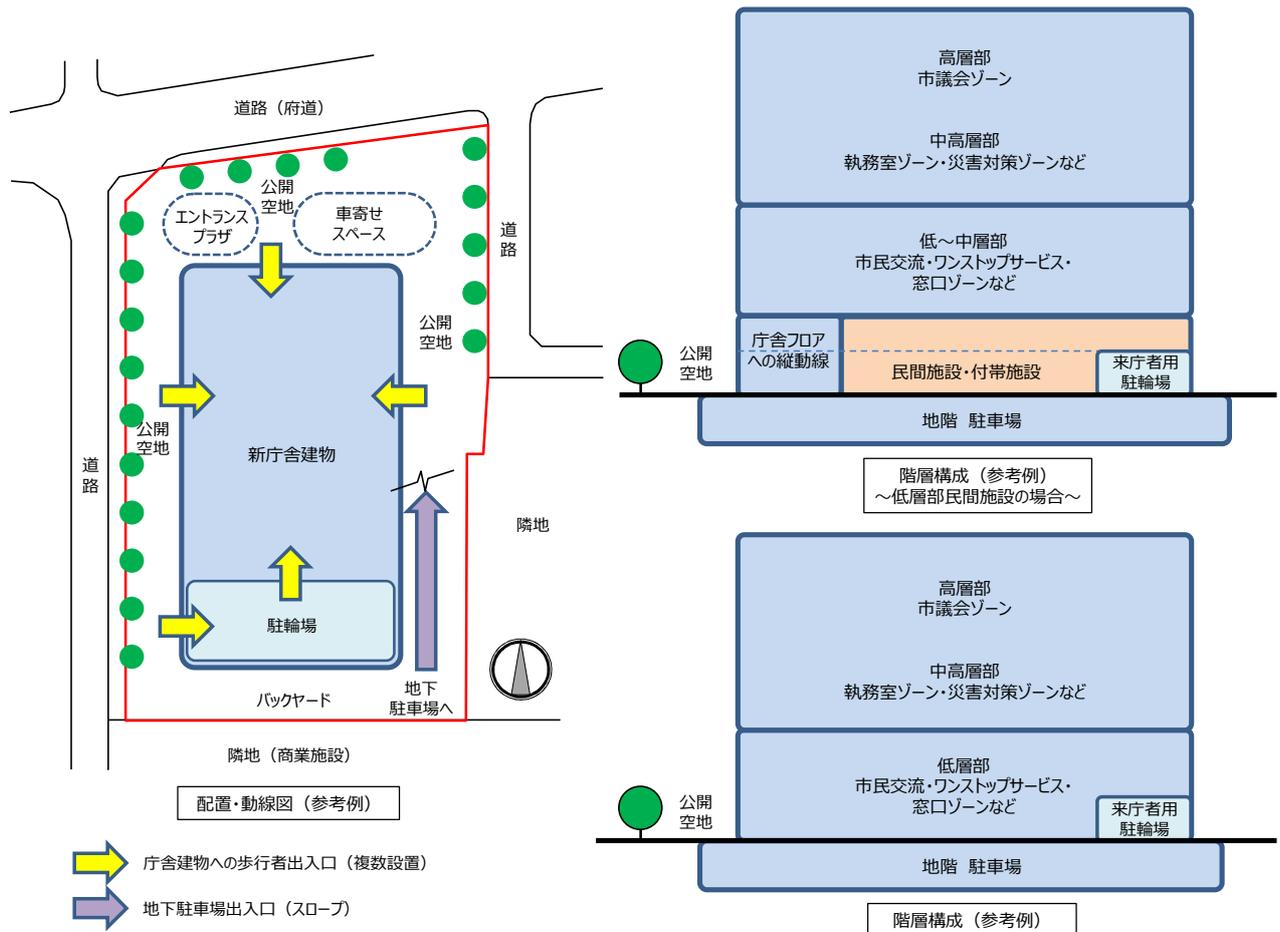
庁舎への主な歩行者のアプローチ動線は、東西南北の1か所ずつに出入口を設け、多方向からのアクセスに配慮します。また、隣接商業施設と庁舎の間を連絡デッキでつなぐなど、駐車場からの来庁者のスムーズな移動を確保します。

出入口を複数か所に設置することにより、災害時の迅速な移動を実現します。

2) 庁舎内の動線

庁舎内の移動をしやすくするために、エレベーターは十分な台数を確保します。また、窓口課の多い低層階などにはエスカレーターを設置するなど、来庁者のスムーズな移動に配慮します。

<動線計画・階層構成イメージ(参考例)>



2. 階層・レイアウト計画

現在、分散配置されている機能を集約します。

市民が利用しやすく、必要とする各種手続きをスムーズに行うことができるように、市民の利用が多い部門を低層階へ配置し、その他の各部署は、業務の関連性等を考慮して適切に配置します。

<階層別配置施設・部局等（想定）>⁷

階層	ゾーン	配置施設等	配置部局等のイメージ
高層部	市議会ゾーン	執務室、議場、議長・副議長室、委員会室、会派室、会議室、図書室、倉庫等	 <p>議場イメージ *1</p>
中高層部	執務室ゾーン	執務室、市長・副市長室、会議室、相談室、書庫、倉庫、サーバー室等	 <p>執務室イメージ *2</p>
	災害対策ゾーン	執務室、災害対策会議室、通信統制室、倉庫等	 <p>災害対策会議室イメージ *3</p>
	教育委員会ゾーン	執務室、会議室、倉庫等	
低層部	保健ゾーン	執務室、保健センター、会議室、相談室、倉庫等	 <p>窓口イメージ *4</p>
	執務室ゾーン 窓口ゾーン	執務室、会議室、相談室、倉庫等	
	ワンストップ サービスゾーン	執務室、相談室等	 <p>市民情報コーナーイメージ *5</p>
	市民交流ゾーン	会議・展示・多目的スペース、市民情報コーナー等	

⁷ 写真は各自自治体のウェブサイトより転載（*1・3 愛西市統合庁舎、*2 青梅市役所、*4・5 伊予市新庁舎）。

3. 構造・設備計画

(1) 構造計画

1) 耐震安全性の確保

「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通大臣官房庁営繕部監修）」では、人命の安全確保や官庁施設の機能確保を目的として、構造体に関する耐震安全性の目標を下表のように定めています。

新庁舎は、災害応急対策活動の中核となる施設であることから、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせる方針とし、当該地域の地震動の入力条件など、設計段階で綿密な検討を行い十分な耐震安全性を確保します。

＜官庁施設の総合耐震計画基準＞

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後※ ⁸ 、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られています。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られています。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生ずるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られています。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動や被災者の受け入れの円滑な実施、又は危険物の管理のうえで、支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られています。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動などが発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られています。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できます。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られています。

2) 合理的な構造計画

①地盤特性に応じた基礎形式

建物の基礎については、設計段階に詳細な地質調査を行い、直接基礎、地盤改良、杭基礎などの検討を行い、地盤特性に応じた適切な基礎形式とします。

②地震に備えた構造形式

第3章で示した耐震性の確保として、建築・設備計画に応じた架構計画や荷重条件など、詳細な比較検討を設計段階で行い、合理的な構造計画とします。

⁸ 大地震動:建築物の耐用年限中に一度遭遇する可能性のある地震動。関東大震災級の地震動であり、気象庁の震度階の震度6強～7程度の地震動を想定する。

(2) 設備計画

新庁舎の設備については、基本設備に加え、耐震安全性の確保や環境に配慮した設備システムの導入を行います。

1) 耐震安全性の確保

新庁舎は、第3章で示した「安全を守る拠点としての庁舎」のための取組方策に沿って、災害応急対策活動の中核施設としての災害時対応を踏まえた設備を導入します。

また、建築設備の耐震安全性は、「官庁施設の総合耐震計画基準」における「甲類」に相当する性能として、大地震後の人命の安全確保及び二次災害の防止を図るとともに、大きな補修をすることなく必要な設備機能を相当期間継続できるように配慮します。

2) 環境に配慮した設備システムの導入

新庁舎の基本機能等に基づき、新エネルギーの活用や省エネ・省資源、ライフサイクルコストの低減を見据えた、環境に配慮した設備システムを導入します。また、環境への配慮として、建築環境総合性能評価システム（CASBEE）⁹に基づく高レベルのランクを目指すなど、庁舎全体の環境品質や将来にわたる維持管理に配慮が行き届いた施設とします。

⁹ CASBEE：建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステム。評価結果は「Sランク（素晴らしい）」から、「Aランク（大変良い）」「B+ランク（良い）」「B-ランク（やや劣る）」「Cランク（劣る）」という5段階評価となります。

4. 環境・景観計画

(1) 現状と課題

現庁舎は、建物や設備自体が老朽化していることにより、省エネ等の環境対応の抜本的な対策が図れないなど、昨今求められている環境配慮の方策について、適切に対応できていない状況にあります。

また、外観に関しては、建設当時の時代を感じさせる雰囲気をもつものの、老朽化や増築、改修対応等により、周辺環境や景観に対する十分な配慮がなされていない状況にあります。

庁舎の移転・建替に際しては、最新の省エネ技術等の導入による環境負荷の低減や、JR住道駅周辺地域の景観や環境に調和したデザインのあり方が求められます。

(2) 具体的な取組

上記の現状と課題を踏まえ、基本理念である「持続可能な社会に貢献する庁舎」、「親しみやすい庁舎」の実現に向けて、次に示す取組を施設整備に反映させます。

1) 地球環境への配慮方策について

①自然エネルギーの導入

新庁舎への自然エネルギーを導入した場合は、玄関ホールなどで発電量がわかるモニターを設置することにより、自然エネルギー利用の「見える化」に取り組むこととします。

②雨水の有効活用

屋根面等における雨水を集水し、地下ピット等を利用した雨水貯留槽に蓄え、トイレの洗浄水や植栽への散水などに有効活用するなど、雨水の有効活用を検討します。

③高効率照明等の採用

長寿命の高効率照明器具（LED照明）を積極的に採用し、消費電力の削減に配慮します。また、使用場所に応じた人感センサーによる照明点灯方式、執務室等の昼光制御システムの導入、部分消灯が可能な照明計画などにより、照明電力の消費抑制を図ります。

④省エネ効果の高い空調システムの導入

空調システムの導入においては、設計時の最適な熱源システムの採用、夜間の安価な電力使用や負荷の平準化など、ライフサイクルコストの低減に配慮した検討を進めます。

⑤断熱性の向上等による空調負荷の軽減

外壁など断熱性の高い外皮構成や、開口部における高断熱仕様ガラスの採用などにより、夏季や冬季における熱負荷を軽減し、空調エネルギーの消費量の抑制を図ります。

また、開口部における日射抑制方策なども検討し、夏季の昼間における室内温度の維持に貢献できる計画とします。

⑥環境負荷の低減

環境負荷の少ない自然材料等（エコマテリアル）の採用や廃棄物等の再資源化を検討します。

⑦長寿命化に配慮した施設づくり

環境への配慮の視点から、建物の構造体には長期耐久性を確保するとともに、将来変化にも柔軟に対応できる空間可変性を確保し、長寿命性を重視した施設とします。

また、各種方策や技術の導入にあたっては、国による環境保全に関する基準などを参考に設計段階で費用対効果の検討を行いながら、環境に優しい庁舎を目指すものとします。

⑧複合施設への適用について

上記に掲げた取組は、複合施設の整備においても、庁舎とともに持続可能な社会に貢献する施設となるよう、検討を進めます。

2) 庁舎のデザインについて

①周辺景観との調和

大東市の中心市街地である J R 住道駅周辺地域の景観との調和を重視するとともに、今後の J R 住道駅周辺地域の更なる発展を想起させるデザインを検討し、新庁舎整備を契機とした良好なまちづくり及び景観形成をリードします。

②耐久性と経済性への配慮

日照り、暴風雨などの自然現象を考慮するとともに、メンテナンス性やメンテナンスコストの低減にも十分配慮したデザインとします。

③庁舎に相応しいデザイン

今後、長きにわたり市庁舎として存在し、市民及び職員が利用する建物であることから、市民に開かれた庁舎として、華美なデザインとはせず、機能美や執務効率の向上を追求したシンプルで洗練された外観とし、市民がよく利用する空間においては、親しみやすい素材及びデザインの内装とします。

3) 外部空間のデザイン

①オープンスペースとしての外部空間の整備

新庁舎建設に際しては、より市民に親しみやすい庁舎となるよう、市民が憩い、多目的に利用できる空間の創出を目指し、外部空間をオープンスペースとして整備します。

②歩行者空間など利便性、安全性に配慮した計画

新庁舎建設予定地は、商業施設が隣接し、幹線道路に面しているため、新庁舎建設に際しては、利用者の動線を十分に検証し、安全性に最大限配慮するとともに、利便性の最大化に努めるものとします。

③積極的な植栽による緑のある庁舎

新庁舎建設にあたっては、本市山間部の豊かな自然や緑との調和を意識するとともに、「大東市緑の基本計画」に基づき、J R 住道駅周辺地域を一体的に捉えた緑による市の顔に相応しいシンボル景観の創出を推進するため、公共施設として先導的な役割を果たすことができるよう、積極的な植栽を推進するものとします。

敷地内の緑化にあたっては、本市の自然環境や生態系を考慮した樹種を選定するものとします。また、植栽を施す場所に応じて、例えば市民の憩いの場となる空間には四季の風情が感じられる樹種とし、屋上緑化や壁面緑化を導入する場合は、育成環境やメンテナンス性に配慮するなど、空間の目的や管理面を十分に踏まえた植栽とします。

5. 複合施設の規模・用途

(1) 民間施設との複合化基本方針

本市では、「第4次大東市総合計画」にてJR住道駅周辺地域を「中心商業・都市機能誘導ゾーン」にゾーニングし、「JR住道駅周辺について、広域的かつ拠点性の高い商業・都市機能、サービス・文化機能、住宅等の高度化・複合化を図ることにより、都心の高次機能を拡充する。」と示しています。

また、平成31年3月のおおさか東線の全線開業により、JR住道駅周辺の交通利便性はさらに高まりました。今後は、都市機能の高度化、地域経済の発展、産業振興、まちのにぎわい創出など地域の活性化の拠点になる可能性を持つ、非常にポテンシャルの高いエリアとなることが想定されます。

新庁舎建設にあたっては、新庁舎整備の視点として「複合化～公民連携と多機能型庁舎～」を掲げており、庁舎単体を建設するのではなく、民間事業者からの自由な発想やノウハウに関する提案を活用することにより、庁舎以外の施設を複合化し、多機能型庁舎とすることで、市民の利便性向上や、人が「その場」に滞留することにより生み出される、様々な相乗効果を活用し、地域活性化を図ることが求められています。

(2) 複合化のスキーム

上記の基本方針を踏まえ、複合施設の具体的な取組の例は以下の通りです。

1) 複合施設の用途や機能

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。

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。

- ①市民の利便性向上に寄与するもの
- ②人の交流及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
- 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

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（現時点では、3,000㎡程度を想定）を限度とします。今後、民間需要等の調査により検討していきます。

3) 複合施設の設置場所及び利用動線

複合施設の設置場所及び利用動線については、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、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・複合施設、及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。

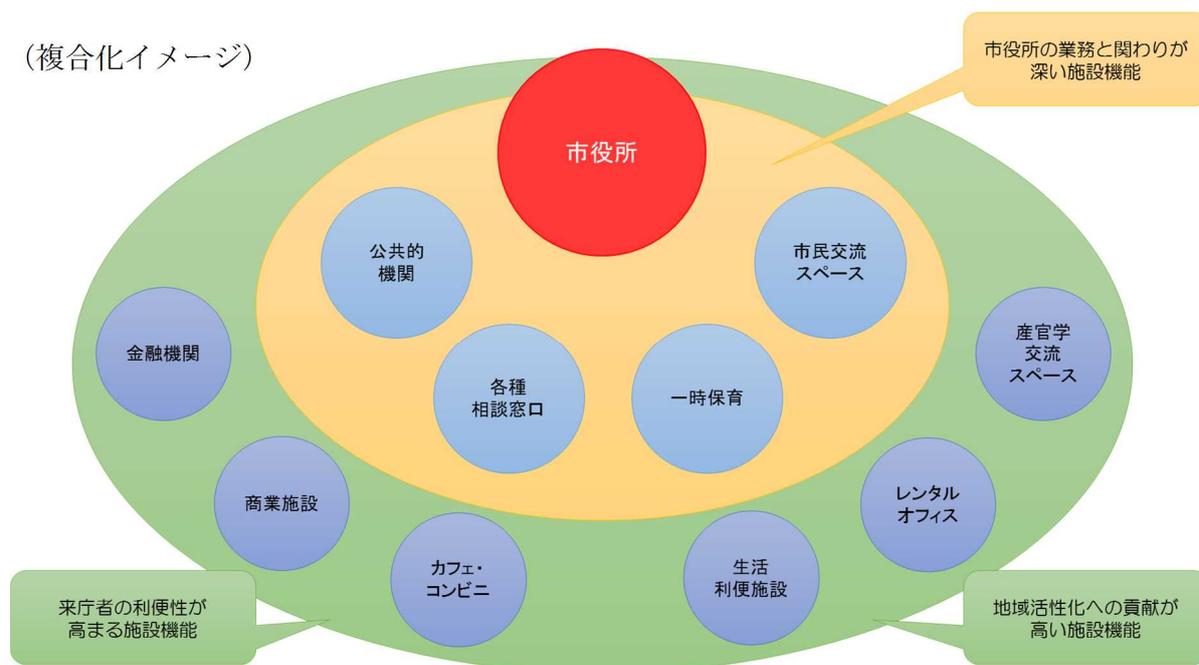
4) 複合施設の所有形態

複合施設部分は、市が所有することとなります。

5) 複合施設の維持管理・運営形態

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。

(複合化イメージ)



<交流スペースのイメージ>



5章 新庁舎整備に係る事業計画

1. 事業スキーム

新庁舎の整備については、本市の他の事業と比較しても、大型の公共事業であり、発注方式や財政負担などの諸条件に関して、効率的な事業実施となるよう整備手法の検討が必要となります。

(1) 事業手法の整理

公共事業における主な整備手法（事業手法）の概要について、以下に整理します。

1) 従来方式

設計・施工分離方式。基本・実施設計を設計事務所等に発注し、作成した設計図書、工事予算をもとに建設工事の入札等により施工者を決めます。

2) D B (Design-Build)

公共側の資金調達による設計・施工一括実施手法。設計者と施工者が同じ主体となることで、施工を見据えた効率的・効果的な設計が可能となるメリットがあります。基本設計を従来型で発注し、実施設計と施工を一括実施する方法もあります。

3) D B O (Design-Build-Operate)

公共側の資金調達による設計・施工・維持管理等の一括実施手法。設計・施工に加え、一定期間の維持管理等の実施も含めた長期一括発注の手法です。設計・施工のメリットや、維持管理を見据えた施設整備が実現できるメリットがあります。

4) リース方式

民間事業者（リース会社等）が資金を調達し、施設を建設して公共へ建物を賃貸借契約によりリースする仕組みで、事業期間中に市がリース料（使用料）を支払い、民間が投下資金回収後（事業期間終了後）に所有権を公共に移転する方式。実質的には、長期割賦払契約となります。

5) P F I (Private-Finance-Initiative)

民間資金を活用した設計・施工・維持管理等の一括発注手法。建設資金の調達を含めて、民間事業者が施設整備後、一定期間の維持管理等を担います。事業実施に向けた事前検討や、P F I 法による手続きとして事業者募集に係る一定期間が必要となります。

P F I 手法には、以下に示す施設所有の違いによる事業方式と、民間側の事業費の回収に着目した事業類型があります。

●事業方式

①B T O (Build-Transfer-Operate)

P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、公共へ所有権を移転し、P F I 事業者が運営する方式。

②B O T (Build-Operate-Transfer)

P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、自ら運営し、事業期間満了後、公共へ所有権を移転する方式。

③B O O (Build-Own-Operate)

P F I 事業者（民間）が公共施設等を建設後、自ら所有・運営し、事業期間終了後も、民間が所有権を有する方式。

●事業類型

①サービス購入型

民間事業者が自ら資金を調達し、施設の設計、建設、維持管理・運営等を行い、公共がその対価として民間事業者にサービス購入費を支払うことによって事業費を賄う方式。

②独立採算型

民間事業者が自ら資金を調達し、施設の設計、建設、維持管理・運営等を行い、利用者からの利用料金収入によって事業費を賄う方式。

③混合型

民間事業者が自ら資金を調達し、施設の設計、建設、維持管理・運営等を行い、公共からのサービス購入費と利用者からの利用料金収入によって事業費を賄う方式。

(2) 事業手法の検討

前記の事業手法について、特徴等を含めた一覧を次に示します。

＜事業手法の概要一覧＞

手法 項目	①直接建設方式 (従来手法)	一括発注方式(民活手法)			
		②DB	③DBO	④リース	⑤PFI
設計/D	個別発注(委託)	一括発注	一括発注	一括発注	一括発注
建設/B	個別発注(請負)				
維持管理/O	個別発注 (直営/委託)	個別発注 (直営/委託)			
資金調達	公共	公共	公共	民間	民間
施設の所有	公共	公共	公共	民間	公共 (BTO) 民間 (BOT)
概要	公共が施設整備に係る資金調達を行い、各業務を個別に発注手続き等を行い、業務を進める。	公共が施設整備に係る資金調達を行い、民間が設計建設し、整備に係る対価を民間に支払う。維持管理等は従来と同様、公共側で実施する。	民間が設計建設、維持管理等を行い、公共が資金調達の上、対価を民間に支払う。維持管理費は委託料を事業期間にわたり民間に支払う。	民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は賃借によりリース料を支払い、民間が投下資金回収後に所有権を公共に移転する。	民間が資金調達を行い、設計建設、維持管理等を行う。公共は民間事業者のサービス提供に対する対価を、事業期間にわたり平準化して支払う。
特徴					
公共の事務管理負担・発注等の準備期間	基本的に年度ごとの委託先等の選定・発注手続き、管理が必要となる。	設計建設部分の個別手続き負担は軽減されるが、発注当初に設計と建設を含めた準備期間が必要となる。	長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、発注当初に設計と建設、維持管理を含めた準備期間が必要となる。	長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、事前の可能性検討や事業者募集・選定に係る相応の準備期間が必要となる。	長期一括契約となり個別の手続き等事務負担が軽減されるが、事前の可能性検討や事業者募集・選定に係る相応の準備期間が必要となる。
民間ノウハウ・創意工夫の発揮	個別・単年度・仕様発注により、創意工夫は各業務単位で発揮される。	設計～建設の施設整備において創意工夫が期待でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。	設計～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。	設計建設～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。	設計建設～維持管理までライフサイクルとしての創意工夫が発揮でき、設計建設に係る期間の短縮も期待される。
コスト削減	仕様発注、単年度契約が基本となり、コスト削減は各業務における競争性や削減努力による。	設計建設部分において性能発注による効率化やコスト削減が期待できる。	設計～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。	民間調達金利は公共金利より割高となるが、設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。	民間調達金利は公共金利より割高となるが、設計建設～維持管理まで性能発注によるコスト削減が期待できる。
財政支出	各業務の時期に応じて財政支出が必要となる。	民間への支払設定により設計建設の各時期に応じた財政支出となる。	民間への支払設定により設計建設の各時期、毎年度の維持管理対価の財政支出となる。	事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。	事業契約により整備費の後年度分割支払、維持管理対価の年度毎支出となり平準化が図られる。
その他	従来の発注、各業務の管理と同様。	公共工事の品質確保の促進に関する法律において、基本的な方針で「高度な技術提案を求める場合」などで示された手法で、従来型の延長上の事業となる。		事業方式自体の法的規定はなく、賃借に係る借地借家法が適用される。民間側がリース会社等に限定される。	PFI法に準拠し、募集手続き等が明確で透明性や公平性、リスク分担の最適化が図られる。公民双方にノウハウが必要となる。
庁舎の導入事例	事例多数	習志野市庁舎 等	京都市左京区総合庁舎 (DBMとして実施)	高浜市本庁舎*	京都市伏見区総合庁舎、橿原市(総合窓口)庁舎

*高浜市本庁舎は事業者募集により選定された事業内容に基づき、リース方式として整理。

本市においては、「大東市まち・ひと・しごと創生総合戦略」において、公民連携事業の推進を掲げており、PFIをはじめとする公民連携の手法を取り入れることにより、市民サービスの向上や財政負担の軽減を目指しています。また民間施設との複合化を行うことで、地域の活性化を図り、ひいては市域全体の活性化につなげていきたいと考えています。そのためには、民間事業者のノウハウや資源を活用していく必要があります。

また、事業の透明性・公平性の確保及び適切なリスク分担のためには、関係法令に則って事業の進捗を図ることが適切であると考えられます。

このことから、新庁舎整備については、PFI事業として実施することを前提として、PFI導入可能性調査を行いました。結果の概要は次の通りです。

<導入可能性調査結果（概要）>

①制度上支障となる課題はない	…既にPFI方式が導入された事例も複数ある
②市の方針との整合性がある	…大東市公共施設等総合管理計画において「PPP/PFIを推進していく」とされている
③サービス水準向上と市の管理負担軽減が期待できる	…複数年の包括・性能発注による民間の技術的・経営的ノウハウを活用できる
④事業リスクの適切な民間移転が可能となる	…事業契約締結時点で公共と民間の適切なリスク分担が明確化される
⑤民間事業者の関心が高く、民間意向として問題ない	…調査対象企業の多くが本事業に関心を示し、一定の競争環境の確保が期待できる
⑥VFM（財政支出の削減効果）がある	…約6.4%のVFM（財政支出の削減効果）が確認できる

この結果を踏まえ、本事業については、PFI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。PFI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（監視）機能が直接働き、万が一、事業の継続が困難となった場合においても、事業の健全化が図られる可能性が高まることなどが挙げられます。（参照：6章5）

なお、それぞれの業務範囲は以下のとおりとします。

<公民業務分担（案）>

分類	業務	市	民間
資金調達	資金調達	※1	○
設計	調査業務（市が事前に行う土壌調査・地質調査等）	○	
	調査業務（周辺家屋調査・電波障害調査・地質調査等）		○
	設計業務（基本設計・実施設計）		○
建設	新庁舎建設業務（備品調達含む）		○
	設計・工事監理業務		○
維持管理	建物・設備保守管理業務		○
	外構・植栽管理業務		○
	清掃業務		○
	警備業務		○
	修繕更新業務		○
運営	庁舎総合案内業務		○※2
	民間収益施設管理運営業務		○※3

- ※1 一部起債や基金を活用する場合は、市においても資金調達の手配が発生する。
- ※2 総合案内を運営業務として PFI 事業範囲とする場合、今後調整が必要（可能性調査では運営業務なしとして整理）。
- ※3 民間収益施設は、独立採算運営を前提。

（3）土地の条件整理等を含む事業スキームについて

PFI 導入可能性調査の結果より、敷地の一部を地権者が所有する状況のため、事前に土地の権利関係を市にて整理し、PFI 事業条件を明確にしておく必要があります。具体的には、市が庁舎敷地を取得し、新庁舎複合施設の整備を PFI 事業として実施する形態が想定されます。

そのうえで、想定される事業スキームとしては以下の内容が想定されます。

<事業前提条件（市にて事前整理）>

項目	内容
関係権利者協議	・事業敷地権利関係について整理 ・駐車場利用及び施設改修条件について整理（使用権の設定、使用料、施設接続条件）
関係機関協議	・総合設計制度について整理（大阪府との事前協議）
事前調査	・敷地測量 ・地質ボーリング調査 ・土壌汚染調査（地歴調査）



<PFI 事業スキーム>

項目	内容	
事業範囲	調査業務	・近隣家屋調査 ・電波障害 ・地質調査
	設計業務	・庁舎等設計（新庁舎、保健センター、複合施設） ・総合設計制度の許認可申請 ・建築確認申請等の必要申請
	建設業務	・庁舎等建設（新庁舎、保健センター、複合施設） ・引渡し
	維持管理業務	・庁舎及び保健センター部分の維持管理 ・建物全体（外部含む）の維持管理
	運営業務	・民間収益施設の運営
事業期間	・20 年間（または 15 年間）	
事業類型	・サービス購入型（民間収益施設部分は独立採算）	
事業方式	・BTO 方式（民間収益施設部分については BOT 方式を採用することもあります）	
資金調達	・基金 20 億円及び民間資金を活用	

2. 資金計画

震災復興や東京オリンピック関連整備による建設需要や、首都圏における都市再開発事業などの影響を受けて、建築資材や労務単価の高騰により建設コストの上昇傾向が続いています。

新庁舎の整備にあたっては、これらの動向を踏まえるとともに、財政負担の軽減にも十分配慮した検討が必要となります。民間のノウハウや工夫を積極的に採用できるPFI手法の導入により、財政負担も考慮したコスト削減を図っていく方針とします。

(1) 事業費等の検討

新庁舎整備に係るPFI手法による概算事業費について、次のとおり整理します。

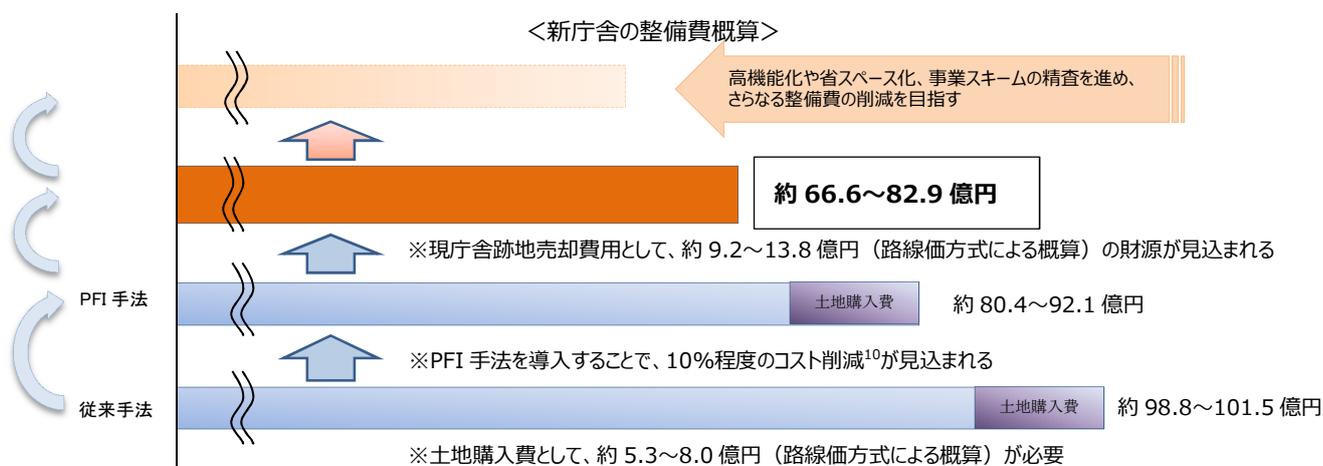
PFI手法を導入した場合、長期における包括性能発注によるコスト削減効果が見込める一方、PFI事業特有の費用も発生しますが、設計・建設・運営・維持管理など事業全体で検討した結果として、約6.4%のVFM（財政支出の削減効果）を見込んでいます。先行事例からは、PFI事業者の選定時には、さらなるVFMの上昇が予想され、一層の財政負担の軽減が期待されます。（※内閣府「地方公共団体向けサービス購入型PFI事業実施手続き簡易化マニュアル」によると、事務庁舎においては、事業者選定時の平均VFMは、約18%となっています。）

なお、事業費における主なものは以下のとおりです。これらは、過去の類似事業を基に算定した概算であり、今後引き続き精査を行っていきます。

1) イニシャルコスト

計画にもとづく新庁舎整備事業のイニシャルコストは、土地購入費、民間施設部分を除く新庁舎建物の概算工事費、調査・設計関連費、什器備品費などの関連費用を含め、最大で約92.1億円を見込みます。独自で整備した場合に12億円程度必要となる駐車場施設については、「大東市新庁舎提案募集の最優秀提案」における隣接の商業施設の駐車場などを来庁者用として賃借するスキームを採用するなど、出来る限り整備費の削減を図っておりますが、今後も引き続き必要な費用を精査し、さらなる整備費の削減を目指します。

なお、現庁舎跡地を売却した場合に見込まれる財源を充当した場合、下図のようになります。



¹⁰内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引（平成28年3月）」では、平成25、26年度内閣府支援事業の導入可能性調査における平均値として、整備費の削減率を10%としている。また、内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規定運用の手引（平成29年1月）」では、上記削減率の妥当性の確認を目的に、過去に実施されたPFI事業の調査結果を掲載しており、事業者の選定時における削減率については、設計費は13.1%、建設費は19.7%となっている。

2) ランニングコスト

既往文献のモデル単価や事例等からの単価設定により、新庁舎部分に係る施設規模（延床面積 18,000 m²）を踏まえた保守管理費や清掃、警備費などの維持管理費及び修繕更新費等のランニングコストの算定を行うと、下表のようになります。

20年間のランニングコストは、光熱水費を除き、最大で合計約2.6億円（維持管理費約1.2億円、修繕更新費約1.4億円）を見込みますが、省スペース化や高機能化を図ることで、ランニングコストにおいても、さらなる削減を目指します。

<新庁舎の維持管理費概算>

	維持管理費 (保守管理費、清掃業務費、保守警備等)	修繕更新費 (20年間とした場合の単純平均費)
従来手法	約0.7億円/年	約0.8億円/年
↓ (※PFI手法を導入することで、10%程度のコスト削減 ¹¹ が見込まれる)		
PFI手法	約0.6億円/年	約0.7億円/年

※建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）のモデル単価や事例等により算定。

3) その他のコスト

前述のイニシャルコスト及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、複合施設部分に係る整備・維持管理費用や隣接商業施設等の駐車場利用料、PFI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。

(※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。)

(2) 現庁舎跡地等活用

現本庁舎敷地の取り扱いに関して、基本的には売却等により、新庁舎の整備費用のための財源として充当することとします。売却等に当たっては、良好な景観形成を保ちつつ、本市のまちづくりの方向性に寄与する活用を前提とした民間活力の導入を検討します。

ただし、より有効かつ効果的に跡地を活用することが可能な場合には、新庁舎整備にかかる費用負担等を鑑み、今後の市の健全な財政運営に影響を与えない場合に限り、貸付等による跡地の活用を行うものとします。

(3) 財源計画

市が単独で庁舎を建設する場合、基金と市債を併用する方法があります。本市に当てはめた場合、新庁舎建設に充てる「庁舎整備基金（庁舎の建設資金を確保するための積立金）」は約20億円（平成31年3月末現在）となっています。不足分については、平成29年度

¹¹ 内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規定策定の手引（平成28年3月）」では、平成25、26年度内閣府支援事業の導入可能性調査における平均値として、運営費の削減率を10%としている。また、内閣府「PPP/PFI手法導入優先的検討規定運用の手引（平成29年1月）」では、上記削減率の妥当性の確認を目的に、過去に実施されたPFI事業の調査結果を掲載しており、事業者選定時における削減率については、運営費は11.3%、維持管理費は13.2%となっている。

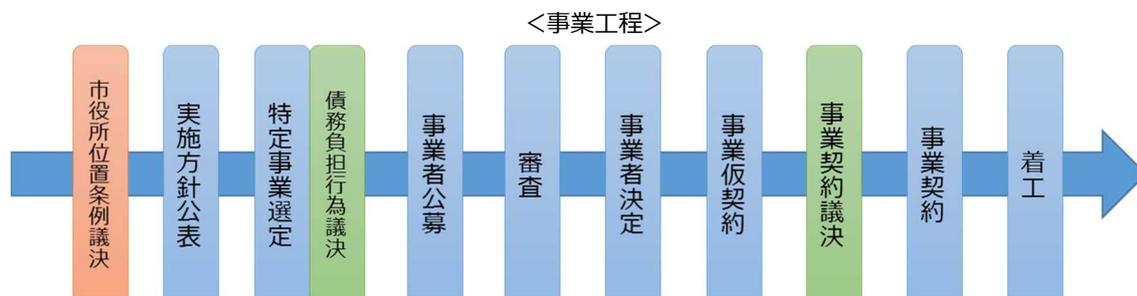
に創設された「公共施設等適正管理推進事業債」の活用が考えられますが、現時点では、平成32年度末までの時限措置が設定されています。

新庁舎整備に係る資金調達については、より財政面に配慮した財源計画とする必要があり、PFI手法を導入した場合は、原則、基金等以外の資金をPFI事業者において調達し、庁舎建設にかかる歳出を後年度において平準化できるといった効果があります。

上記を踏まえ、どのような財源計画とする場合においても、設計段階における延床面積の精査、構造や設備等の工夫などコスト縮減につながる工夫の積極的な採用等、全体事業費の縮減やコスト管理を徹底し、財政負担の軽減を図ることにより、適正かつできる限り最小限の資金で賄える配慮を行っていくこととします。

3. 今後の進め方

新庁舎整備事業の今後の進め方について、P F Iを採用した場合の工程は以下のようになります。



P F I 事業の場合は、P F I 法に基づく手続きを経るため、事業者を選定する期間が一定必要となります。ただし、事業着手後は、設計及び工事を一貫して実施できるため、効率的な業務実施が可能となります。

今後、基本計画に係る調整や事業に係る条件などを引き続き検討し、確実な事業実施に向けたスケジュールを確定していくこととします。

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

新庁舎整備については、平成30年7月から、市内3か所において住民説明会を実施するとともに、本計画（素案）について、パブリックコメント¹²を実施しました。

それらを中心として、移転、建設場所における交通渋滞、浸水、防災といった課題や、事業手法（PFI方式）、区分所有についてなど、様々なご意見をいただきました。

これらのご意見に対して、以下のとおり、本市の基本的な考え方を取りまとめました。

1. 庁舎移転について

（主な意見） ・なぜ消防跡地及び周辺地へ移転するのか。

消防跡地及び周辺地への移転は、「大東市立地適正化計画」に掲げる、駅周辺への都市機能の集約というコンパクトシティのまちづくりに合致するものです。

新庁舎の移転を契機としたまちづくりにより、建物の不燃化・耐震化といった防災機能の向上だけでなく、庁舎を中心とした公共交通の連結による交通利便性の向上やJR住道駅からのアクセス道の充実など効率的な整備が可能となります。

また、これまでの専門委員の意見や、企業・大学などへのアンケート調査結果によると、JR住道駅からの近接性や利便性の面から消防跡地及び周辺地についての評価が高いことから、庁舎自体についても、単体で建設するのではなく、複合化・多機能型庁舎とすることで、庁舎や周辺施設の利用者数の増加、駅－庁舎間の往来者数の増加が期待できます。

さらに、これまで駅前デッキや庁舎、それぞれ単独で行ってきた催しを、地域の住民や店舗と連携を図りながら、庁舎を含めた駅前周辺エリア一帯で連続的に行うことで、1日6万人を超える乗降客数を誇るJR住道駅で生み出される人の流れを当該エリアに引き込み、地域の活性化・にぎわい創出を図ることが出来ます。

<イベント・催しのイメージ>



¹² 市の政策に関する基本的な計画等を立案する過程において、その計画等の案の主旨、内容その他必要な事項を市民等に公表し、これらについて提出された市民等の意見、情報及び専門的な知識を考慮して意思決定を行う手続

このように、消防跡地は、エリア全体を鳥瞰した場合のまちづくりの効果や土地利用への寄与度に対するポテンシャル・将来性が非常に高いエリアであるため、庁舎整備に対する投資的効果の最大化が図られるものです。

50年先を見据えたとき、新庁舎の移転は、まちづくりの重要な要素として、庁舎が中心市街地の一画を占めることにより、駅周辺の土地利用の高次機能の形成に大きく貢献し、まちのゆるぎない拠点づくりを担っていくものです。

2. 交通課題への対応について

(主な意見) ・ 消防跡地及び周辺地へ移転すると周辺道路が混雑するのではないか。

市役所本庁舎周辺の主要道としては府道8号線(大阪生駒線)があり、大阪市内から奈良県に通じる道路として様々な車両が通行しています。従来から諸福付近では本路線に加えて、2車線の市道諸福中垣内線(H21.3供用)が合流し、西側は大阪中央環状線を挟んで4車線の東野田茨田線(H18.3供用)と接続することで、2車線状態であった中央環状線から東900m区間がボトルネックとなり、朝夕には慢性的な交通渋滞が発生していました。そのため、市役所への来庁者にも少なからず影響を与えることとなっていました。大阪府ではこの状況を改善させるため、この区間において道路拡幅及び歩道整備を計画的に進め、現在では市道諸福中垣内線の供用とあわせ、市内では徐々に渋滞状況の改善がみられるところです。

平成30年9月から10月にかけて、市役所周辺である市役所前交差点から赤井交差点までの約500m、5か所の交差点において信号機時間及び渋滞状況について簡易の調査を実施しています。結果としましては、周辺道路において車両がやや多く行き来する時間帯があり、この区間は信号機の間隔が短く、横断歩道も多いことから、同路線の混雑度にも少なからず影響を与えている可能性はありますが、これについては、広域的な信号機制御により、適正な交通環境が確保されている状況です。

講学上の交通容量から鑑みると、新庁舎が建設されて増加する車両は最大で来庁者車両の160台及び公用車70台の計230台ですが、この数値を単純に府道8号線の現行通行車両に加算した場合、いずれの時間帯も交通容量を超えることはありませんでした。(同路線の基本交通容量2,500pcu/h(補正後の可能交通容量1,898pcu/h)に対して、午前7時から午後6時までの間の実測値の最大数は1,250pcu/h。)

また、新庁舎の駐車場として利用することを想定している隣接商業施設の駐車場においては、土日で屋内駐車場4階と5階で利用率が高くなるがありますが、屋上駐車場においては空きがある状況であり、平日ではこれら土日を下回る利用状況です。

以上を踏まえ、庁舎が消防跡地に移転した場合の周辺道路の想定は、現在地に庁舎がある場合と比較して新たな車の渋滞や歩行者・自転車の通行障害が著しく発生するという結論には至りませんでした。

しかしながら、天候の状況や沿線での交通事故、新庁舎での大規模なイベントの開催をはじめ、さまざまな要因が重なった場合には新たな渋滞の発生を否定することはできません。

今後、周辺交通への影響を十分考慮し、新庁舎への来庁に際して交差点や通過車両への影響を踏まえた庁舎出入口位置の設定、混雑時にも前面道路の混雑を極力抑える敷地内での回遊性の確保等を検討していきます。また新庁舎周辺においては、歩行者、ベビーカー・車いす、自転車等の通行環境の充実を最優先に考慮するとともに、既存道路の改修や公共交通のアクセス向上に努めます。

ソフト的にも市主催事業の開催日の配慮や日頃からの交通ルールの市民啓発など、多様な手法により、新庁舎周辺の交通環境を改善する方策を進めていきます。

■府道 8 号線 交通容量簡易検討

観測時間	現況交通量 (府道 8 号)		PCU 換算交 通量 ③	付加交通量 (来庁+公用)	付加後の PCU 交通量 ⑤	基本交通 容量 ⑥ (2 車線)	交通影響 ⑤<⑥で o k
	大型車 ①	小型車 ②	①*2+②		③+④		
7 時台	131	988	1,250	230	1,480	2,500	ok
8 時台	158	924	1,240	230	1,470	2,500	ok
9 時台	159	808	1,126	230	1,356	2,500	ok
10 時台	130	832	1,092	230	1,322	2,500	ok
11 時台	131	937	1,199	230	1,429	2,500	ok
12 時台	121	913	1,155	230	1,385	2,500	ok
13 時台	117	838	1,072	230	1,302	2,500	ok
14 時台	130	880	1,140	230	1,370	2,500	ok
15 時台	155	918	1,228	230	1,458	2,500	ok
16 時台	94	842	1,030	230	1,260	2,500	ok
17 時台	77	879	1,033	230	1,263	2,500	ok
18 時台	44	944	1,032	230	1,262	2,500	ok

調査日 平成 29 年 11 月 22 日 (水)

○府道 8 号の交通容量の設定

単路部での基本交通容量は、2 車線で 2500pcu/h 往復であり、この値を交通容量とする。(pcu : 乗用車換算台数、大型車は 2pcu となる)

注) 詳細検討における可能交通容量の算定においては、基本交通容量に各種の補正率を加味して算定する。

補正について	車線補正	0.94	側方補正	0.95	沿道状況	0.85	可能交通容量 PCU	1,898
--------	------	------	------	------	------	------	------------	-------

○付加交通量の設定

付加交通量は、基本計画における必要駐車場数の最大値 230 台 (来庁者用駐車場 160 台、公用車 70 台) とする。

3. 浸水対策について

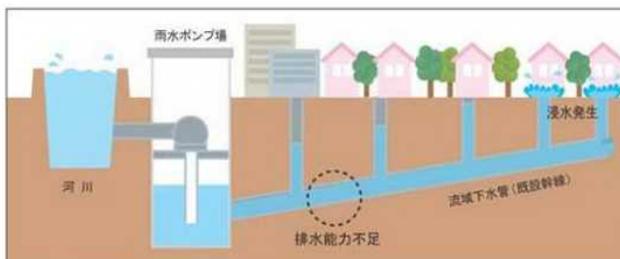
- (主な意見)
- ・ 消防跡地及び周辺地は、浸水のおそれがある地域ではないか。有事の際に動きが取れなくなるのでは。
 - ・ 地下駐車場を作ると、水が流れ込むのではないか。

本市が位置する寝屋川流域は西を上町台地、東を生駒山地に挟まれた低湿地帯であり、水と深い関わりをもつ地域となっています。また、本市内には一級河川である「寝屋川」「恩智川」をはじめ15河川が流れており、こういった地勢から、本市では、過去から多くの水害が発生してきました。近年では、河川の改修が進み、「河川はん濫」は減少したものの、都市化による保水・遊水機能の低下や地球温暖化が原因とも言われる局地的大雨の発生により、下水道の処理機能を上回る雨量による「内水はん濫」が増加しています。

こういったことから、本市では、寝屋川流域協議会において、国、大阪府、寝屋川流域11市と共に寝屋川流域全体としての総合的な治水対策に取り組んでいます。

大阪府では寝屋川流域における浸水対策として、平成4年3月に完成した寝屋川治水緑地（深北緑地）をはじめ、調節池、地下河川、流域下水道増補幹線の整備などが進められたことにより浸水リスクが軽減され、浸水防除に大きな効果をもたらすものと考えております。さらに、本市においても、遊水機能を確保するために公園貯留や小中学校の校庭貯留の整備を進めています。これらの取り組みにより、本市の浸水被害は従前と比較して大きく軽減されています。

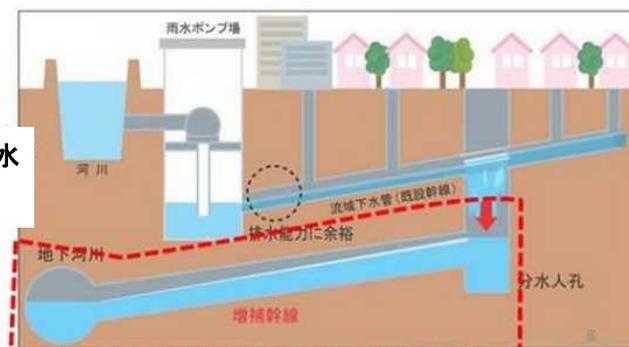
《増補幹線ができること…》



★これまで★
下水道の能力以上の大雨が降ると、
溢水していた。

★巨大地下トンネルができると！★
大雨が増補幹線に流れ込み、浸水
被害が軽減されます。

大阪府ホームページより



しかしながら、本市の地勢や近年の気象状況を考慮すると、上記対策によりすべての浸水発生を防ぐことは難しく、防災拠点となる庁舎については、浸水した場合であっても、浸水程度に応じて最大限の機能を維持しつつ、浸水後の早期復旧に努めることが求められています。

このため新庁舎においては、局地的大雨や集水桝の機能低下等による浸水に備えて、地下駐車場については、入口に勾配を設けたり、止水板を設置するなど、雨水が直接地下に流れ込まない方法を講じていきます。また、公用車については、地下駐車場以外に近隣商業施設等にも分散配置し、緊急時に速やかに出動できるようにします。さらに、庁舎敷地内に雨水貯留設備を設けることで、周辺地域一帯の浸水被害の軽減に貢献していきます。貯留した雨水は、散水用・清掃用・防火用などの用途に利用していきます。

また、河川はん濫などによる大規模浸水に対する対策として、電力・通信の多重化、機械設備や重要機能の浸水しない階への配置、緊急車両が使用できない場合に備えたボートの配置等についても検討し、浸水時であっても防災機能を維持できる庁舎を目指していきます。

	内水はん濫	河川はん濫（大規模浸水）
対策	<ul style="list-style-type: none"> ●地下駐車場入口のマウンドアップ・止水板の設置 ●公用車の分散配置 ●雨水貯留設備の設置など 	<ul style="list-style-type: none"> ●電力・通信の多重化 ●機械設備・重要機能の浸水しない階への配置 ●ボートの配置など

4. 防災対策について

(主な意見) ・庁舎として、最も重要な機能は危機管理、災害対策機能ではないか。

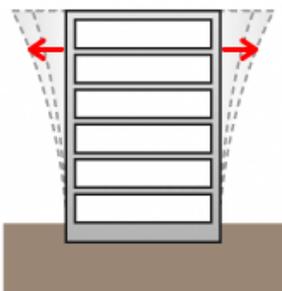
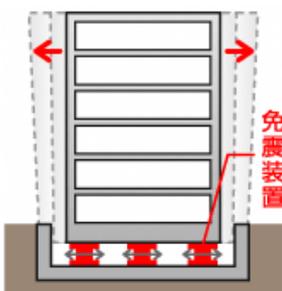
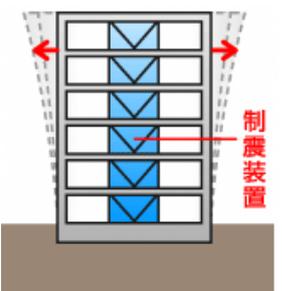
現市庁舎は、本庁舎をはじめ執務室が分散している状況において、災害時には「大東市地域防災計画」に基づき、それぞれの組織の業務内容に応じて役割分担しながら応急・復旧対応を図ることとしています。

新庁舎では、このような分散化が解消し、組織が集約化されるメリットを活かして、これまで以上に防災・災害対策の強化に取り組む必要があります。

危機管理の中心的役割を果たす防災拠点施設として、大地震動後においても庁舎機能を確保し、業務を継続できる耐震性能を確保した建物構造とし、庁舎建物の形状や階数に応じた最適な構造形式(耐震構想、免震構想、制震構想)の検証を進めていきます。

各構造形式の概要は下表のようになります。

<構造方式の概要>

形式	耐震構造	免震構造	制震構造
イメージ			
概要	地震に対して構造体で耐える構造。地震力を受けても倒壊しないよう耐力壁などを配置し、建物の各部分が破壊しない強度を確保する。	建築と地盤や土台との間に、水平方向に変位し地震動エネルギーを吸収する免震装置を設置し、建築の揺れを抑える構造。	建物に設置する制震装置により、地震力を減衰、あるいは増幅を防ぐことで建物の揺れを低減させる構造。
メリット	一般的に採用される構造で、コストも比較的抑えられる。	建物の揺れを最も抑えることができ、空間の自由度を確保できる。	免震構造に次いで、建物の揺れを抑えることができる。
デメリット	地震時の揺れが大きく、家具や設備を固定しておく必要がある。最も高い耐震レベルの場合、柱や梁などの躯体が大きくなり、他の形式より空間上の制約が大きくなる。	免震装置の設置などのコストがかかり、当該工事部分の工期も必要となる。	制震装置などのコストがかかるとともに、制震ダンパーをバランスよく配置するために空間上の制約が生じる可能性がある。

また、BCP(事業継続計画)の観点から、機能維持のための物資の備蓄を行うとともに、災害時に孤立した際の連携のため、屋上に緊急救助用スペースを設置します。

このほか、会議室などを庁舎利用者や帰宅困難者の一時的な避難スペースとして利用したり、隣接する民間商業施設と連携し、避難場所や非常食を提供するなど、新庁舎における災害対応についても検討を進めていきます。

5. P F I 事業におけるリスク管理について

(主な意見) ・ P F I 事業者が破綻・撤退した場合、どうするのか。

P F I 事業では、適正かつ確実なサービスの提供がなされているかをチェックするモニタリングが重要です。現段階では、事業の実施状況や財務状況について、P F I 事業者に対して、定期的に報告を求めています。

P F I 事業では、プロジェクト・ファイナンスを採用します。プロジェクト・ファイナンスとは、その事業を行うことのみを目的として設立された会社（S P C）に対して、その事業への利用に用途を限定して、金融機関が融資を行い、その事業に係る資金の流れからのみ、金融機関に対して、返済していく仕組みを言います。

これに対して、民間事業者が保有する全資産を返済財源として行われる、金融機関から民間事業者への（一般的な）融資の仕組みをコーポレート・ファイナンスと言います。コーポレート・ファイナンスによれば、融資金融機関は、企業が保有する不動産などの資産を担保としており、事業に支障が発生した場合でも、資金の回収が可能となることから、必ずしも事業の継続にこだわるものではありません。

しかしながら、プロジェクト・ファイナンスを採用することにより、融資金融機関からすれば、事業が生み出す資金のみが唯一の回収方法となるので、事業が中止・中断されることになると、金融機関において、資金の回収が不可能となってしまうことから、できる限り事業を継続させようと考えます。

本市では、P F I 事業の継続が困難となった場合、その時点で事業契約を解除することも考えられますが、万が一、日常業務が滞ることになれば、本市にとっても大きな損害となることから、P F I 事業を継続することは、市と融資金融機関の利害が一致します。

そこで、融資金融機関による選定事業に対する一定の介入（ステップ・イン）を可能とするため、市と融資金融機関との間で「直接協定」を締結することを想定しています。万が一、S P C や関係事業者に破綻や撤退、不祥事などが発生し、S P C の経営が困難となり、事業が継続し難い状況となった場合でも、融資金融機関が関与し、他の事業者を組み入れることで、新たに事業を継続することができる健全なS P C を構成させることが可能となり、事業の継続性にかかるリスクを回避することができます。

この方法は、国が示すP F I 基本方針やP F I ガイドラインにも謳われており、一例ですが、このような考え方を十分に取り入れ、P F I 事業や民間複合施設のリスクを管理していきます。

6. 新庁舎建物における区分所有の考え方について

(主な意見) ・区分所有建物となった場合、維持管理や将来の建替えに支障をきたすのではないか。

候補地である消防跡地及び周辺地については、一部を民間事業者が所有する状況にあるため、事前に市において土地建物の権利関係を整理し、P F I 事業の前提条件を明確にしておく必要があります。

この土地建物の権利関係については、これまで民有地部分と完成後の建物床の一部との等価交換手法により市が庁舎敷地を取得し、新庁舎施設を整備する形態を想定してきたところです。

等価交換手法とすることで、イニシャルコストとして土地取得にかかる費用が不要となり、市の資金繰りに余裕が生じる、民間複合施設の一部が事前に確保できることにより、複合機能の呼び込みが期待できるなどのメリットを想定しておりました。

一方、等価交換手法の課題として、区分所有建物となることから、日常の維持管理や将来の建替えにおけるリスクや、新たな権利関係が発生する第三者が現れるリスクなどが考えられます。これらの対応策について検討を重ね、他の自治体でみられるように、建物管理規約の制定や建替え時を想定した区分所有者数の限定、他事業者への経営譲渡に備えた事前協定の締結や法律に基づく対抗要件の確認など、リスク回避方法を整理しました。

しかし、事業の継続性、安定性の確保という観点から検討した結果、土地の権利関係については、等価交換ではなく、民有地を購入する事業スキームの方が、より最適な手法であるという結論に至りました。

よって、新庁舎整備については、消防跡地及び周辺地における民有地部分を市が購入し、新庁舎建物を市が単独所有するという事業スキームで進めていくこととします。

参考資料

● 検討経緯

＜大東市新庁舎基本計画策定までの経過＞

年度	全体経過	市議会特別委員会経過
H20	市役所庁舎の耐震診断を実施し、耐震性が不足していることが判明。	
H24	庁舎のあり方に関する基礎調査を実施。	
H25		H26. 2. 14 第 1 回 市役所庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会 を開催。 ⇒庁舎のあり方に関する基礎調査結果を報告。
H26	大東市庁舎に関する庁内検討会議 において、現庁舎の耐震補強では、狭隘化や分散化といった課題は解決されないため、建て替えが最善であるとの結論を出す。 	H26. 5. 7 第 2 回 市役所庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会 を開催。 ⇒「建て替え」の意見が主となり、建て替えの候補地を検討することとなる。
H27	H27. 7. 3～ 新庁舎整備検討支援業務 を開始。 ⇒新庁舎整備の必要性、整備の視点、基本理念、必要規模、事業手法等について整理を行った。 ⇒①現在地＋隣地、②サンメイツ、③消防跡地＋周辺地、④末広公園の4か所の事業費等について比較。 	H27. 5. 1 第 3 回 大東市庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会 を開催。 ⇒ 建て替え候補地として9か所を提示。 ⇒①現在地＋隣地、②サンメイツ、③消防跡地＋周辺地、④末広公園の4か所を候補地とし、「大東市庁舎に関する庁内検討会議」における、建て替えが最善であるとの結論について報告。 H28. 2. 2 第 1 回 市役所庁舎に関する特別委員会 を開催。 ⇒4候補地の現状把握、整備の視点、基本理念、必要機能、庁舎規模、手法、コスト等について報告。 H28. 3. 11 第 2 回 市役所庁舎に関する特別委員会 を開催。 ⇒4候補地の比較整理と事業費削減事例を提示し、「事業提案募集」を提案。
H28	 H28. 6. 1 大東市新庁舎提案募集（整備に係る官民連携可能性調査） を開始。 ⇒現在地＋隣地、サンメイツ、消防跡地＋周辺地を候補地とし、大東市新庁舎提案募集（整備に係る官民連携可能性調査）を実施した。 募集期間は平成 28 年 6 月 1 日～平成 28 年 8 月 31 日 	H28. 5. 30 第 1 回 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会 を開催。 ⇒これまでの経過について説明。 ⇒末広公園を候補地から除外する旨の報告。 ⇒平成 28 年 6 月～8 月に大東市新庁舎提案募集を実施する旨の報告。

年度	全体経過	市議会特別委員会経過
H28	<p>H28. 8. 31 大東市新庁舎提案募集（整備に係る官民連携可能性調査）を終了。 ⇒以下5団体より提案。 ①大川創業(株)、②大東市再開発ビル(株)大東サンメイツ1番館再生発起人、③大和リース(株)大阪本店、④ニュージェック大阪事務所、⑤りそな総合研究所(株)</p> <p style="text-align: center;">5団体より事業提案を受ける</p> <p>H28. 10. 7 第1回 大東市新庁舎提案審査委員会を開催。 ⇒第1次審査(提案資格審査)の結果、5団体が第1次審査を通過。</p> <p>H28. 10. 26 第2回 大東市新庁舎提案審査委員会を開催。 ⇒5団体から提案内容のプレゼンテーションを受けた。</p> <p>H28. 11. 1 第3回 大東市新庁舎提案審査委員会を開催。 ⇒第2次審査(提案内容審査)の結果、5団体中下記の2団体が第2次審査を通過。 (1)大川創業(株)〔提案場所:消防跡地+周辺地〕 (2)大和リース(株)大阪本店〔提案場所:現地+隣地〕</p> <p style="text-align: center;">2団体（2か所）に候補を絞る</p> <p>H28. 11. 8 大東市新庁舎提案審査委員会による意見具申を行った。 ⇒「2案とも、極めて優秀な提案であり、優秀つけがたい」との結論に至る。</p> <p>H28. 12 以降 2案について、実現可能性の調査(財産管理、都市政策分野の法的検証等)を行う。</p>	<p>H28. 9. 21 第2回 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒大東市新庁舎提案の応募一覧を報告。 ⇒大東市新庁舎最優秀提案の決定スキームについて説明。 ⇒大東市新庁舎提案に関する審査について、基礎編、提案編の2段階で実施することを説明。 ⇒大東市新庁舎整備基本計画の方向性について説明。</p> <p>同日、大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会協議会を開催。 ⇒大東市新庁舎提案の応募内容について説明。</p> <p>H28. 11. 29 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会協議会を開催。 ⇒審査委員会の審査結果、意見具申内容、各団体のプレゼン概要について報告。</p>
H29	<p>H29. 5. 26 戦略会議を開催。最優秀提案事業者を大川創業株式会社とし、同社と「大東市新庁舎整備基本計画」策定に係る連携協定を締結することを決定。</p> <p style="text-align: center;">消防跡地+周辺地を整備案のベースとする</p> <p>H29. 7. 7 第1回大東市新庁舎整備に関する推進本部会議を開催。 ⇒「新庁舎(提案募集選定案)の概要」、「大東市新庁舎整備基本計画の基本フレーム」、「今後の予定」について説明を行った。 ⇒「施設の複合化について」、「庁舎機能について」、「事業スキームについて」の意見交換を行った。</p> <p>H29. 11. 20 第2回大東市新庁舎整備に関する推進本部会議を開催。 ⇒「大東市新庁舎整備基本計画(素案)」の検討状況について報告。</p> <p>H29. 12 ~ H30. 3 大東市新庁舎整備民間活力導入可能性調査業務を実施。</p>	<p>H29. 6. 2 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒戦略会議での決定事項について報告。</p> <p>H29. 8. 28 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒各事業手法の比較、PPP/PFI制度、PFI事業フロー・スケジュール、大東市新庁舎整備基本計画「骨子(案)」について説明報告。</p> <p>H29. 11. 28 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒進捗状況と、大東市新庁舎整備基本計画「素案」について説明報告。</p>

年度	全体経過	市議会特別委員会経過
H30	<p>H30. 4. 18 第3回大東市庁舎整備に関する推進本部会議を開催。 ⇒大東市新庁舎整備民間活力導入可能性調査、大東市新庁舎整備基本計画(素案)、フロー・スケジュールについて説明。</p> <p>H30. 6. 13 新庁舎への進出に関する関心度調査を実施。 ⇒市内主要企業5社へのヒアリング調査、市内大学等5校に所属する大学教授等276名・市内企業103社・市外企業100社にアンケート調査を実施。 調査期間は平成30年6月13日～平成30年9月18日</p> <p>H30. 7. 17 新庁舎整備に関する住民説明会を開催。 ⇒諸福小学校体育館 61名参加</p> <p>H30. 7. 17 大東市新庁舎整備基本計画(素案)に関するパブリックコメントを募集。 募集期間は平成30年7月17日～平成30年8月31日</p> <p>H30. 7. 20 新庁舎整備に関する住民説明会を開催。 ⇒四条北小学校体育館 67名参加</p> <p>H30. 8. 6 新庁舎整備に関する住民説明会を開催。 ⇒大東市民会館キラリエホール 218名参加</p> <p>H30. 9. 3 大東市新庁舎整備に関する住民アンケートを実施。 ⇒住民基本台帳から年代別に無作為抽出した満18歳以上(H30.3.31現在)の市民2,000人を対象。 回収期間は平成30年9月3日～平成30年9月28日</p> <p>H30. 9. 10 大東市新庁舎整備に関する窓口調査を実施。 ⇒市民課、子ども室、保健医療福祉センターの来庁者51人を対象。 調査期間は平成30年9月10日～平成30年9月13日</p> <p>H30. 11. 5 第4回大東市庁舎整備に関する推進本部会議を開催。 ⇒大東市新庁舎整備事業の経過報告、住民説明会・パブリックコメントの主な意見に対する考え方について説明。</p> <p>H31. 1. 17 第5回大東市庁舎整備に関する推進本部会議を開催。 ⇒大東市新庁舎整備基本計画(素案・修正版)、パブリックコメントの結果概要について説明。</p>	<p>H30. 4. 27 特別協議会を開催。 ⇒大東市新庁舎整備民間活力導入可能性調査、大東市新庁舎整備基本計画(素案)、フロー・スケジュールについて説明。</p> <p>H30. 5. 31 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒大東市新庁舎整備民間活力導入可能性調査、フロー・スケジュール等について説明。</p> <p>H30. 6. 5 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒大東市新庁舎整備基本計画(素案)について説明。</p> <p>H30. 7. 27 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒新庁舎整備に関する住民説明会(中間報告)、新庁舎への進出に関する関心度調査(中間報告)について説明。</p> <p>H30. 10. 1 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒新庁舎整備に関する住民説明会(最終報告)、新庁舎整備に関する住民アンケート、窓口調査について説明。</p> <p>H31. 1. 23 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒大東市新庁舎整備基本計画(素案・修正版)、パブリックコメントの結果概要について説明。</p>
R1	<p>R1. 7. 17 第6回大東市庁舎整備に関する推進本部会議を開催。 ⇒大東市新庁舎整備基本計画(素案・修正版)、パブリックコメントの結果等について説明。</p> <p>R1. 8. 2 戦略会議を開催。 「大東市新庁舎整備基本計画」(素案・修正版)の重要な要素(場所・PFI・複合化)について決定。</p>	<p>R1. 8. 1 大東市の市庁舎建て替えに関する特別委員会を開催。 ⇒大東市新庁舎整備基本計画(素案・修正版)、パブリックコメントの結果等について説明。</p>

