

大東市新庁舎整備基本計画（案）の概要（1/2）

1章 新庁舎整備の必要性 P3～P5

- ✓ 耐震性の欠如
- ✓ 狭隘化
- ✓ 分散化
- ✓ 老朽化
- ✓ 情報化対応の不足
- ✓ バリアフリー対応が不十分

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 |
| | 2. 財政支出の抑制 |
| | 3. 複合化 |

2章 新庁舎整備の基本方針 P6～P7

1. 安全を守る拠点としての庁舎
2. 豊かな市民生活を支える庁舎
3. 持続可能な社会に貢献する庁舎
4. 次代に対応する庁舎
5. 親しみやすい庁舎
6. 新たな価値を生み出す庁舎

- 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
- 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
- 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
- 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
- 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
- 公民連携によりにぎわいを生み出す施設とします

3章 新庁舎整備の基本的条件 P8～P21



【敷地条件】 P9

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% (※容積率の緩和に向けて作業中)
高さ制限	特になし
その他区域	準防火地域

【庁舎概要】 P10



本市においては、住道駅前への都市機能の集約と高度化を目指しています。

新庁舎においては、建築基準法上の総合設計制度を用いることにより、余剰容積の有効利用をはかり、地域の賑わい創出の観点より、民間施設と合築する計画とします。

基本理念



【新庁舎の規模】 P19～P20

分類	総務省基準	約15,500㎡	想定面積
A 基準面積	総務省基準	約15,500㎡	約15,000㎡
	国交省基準(参考)	約14,900㎡	
B 付加機能面積			約1,700㎡
C 保健センター機能用途面積			約1,300㎡
設定規模(A+B+C)			約18,000㎡↓

※今後、ICTをはじめとする技術革新による事務の効率化が見込まれ、庁舎の機能性・利便性の向上に努めることで、省スペース化を目指し、従来の考え方にとられない新たな時代の庁舎像を創出します。

【駐車場・駐輪場】 P21

分類	考え方
来庁者用駐車場	隣接商業施設の駐車場などを利用することで、需要変動に効率的に対応(体の不自由な方等に庁舎敷地内に配置)
公用車駐車場	庁舎敷地内及び周辺駐車場に配置(70台分)
駐輪場	庁舎敷地内に配置(400台分)

大東市新庁舎整備基本計画（案）の概要（2/2）

4章 新庁舎整備に係る施設計画 P22～P30

【配置・動線計画】 P22～P23

- 駐車場については、庁舎敷地内および隣接商業施設の立体駐車場等を活用することとし、地下駐車場には、公用車および体が不自由な方などのスペースを設置
- 隣接商業施設と接続デッキでつなぐなど、駐車場からのスムーズな移動を確保
- 駐輪場については、庁舎敷地の一角に配置
- 庁舎へのアプローチは多方向からのアクセスに配慮

【階層・レイアウト計画】 P24

- 市民の利用が多い部門を低層階へ配置
- 業務の関連性を考慮し、適切に配置

【構造・設備計画】 P25～P26

- 大地震動後の人命の安全確保及び二次被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配慮

【環境・景観計画】 P27～P28

- 長寿命化に配慮した施設づくり
- 周辺景観との調和、庁舎に相応しいデザイン
- 歩行者空間など利便性・安全性に配慮

【複合施設の規模・用途】 P29～P30

項目	内容
用途・機能	①市民の利便性向上 ②人の交流および滞留による地域活性化 ③都市型産業の集積高度化 ④商業・都市機能の高度化 ⑤文化機能の高度化 ⑥その他地域活性化
規模	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
設置場所・動線	①市民の利便性を十分に考慮 ②災害発生時の避難に支障をきたさない ③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
所有形態	市が所有することを想定

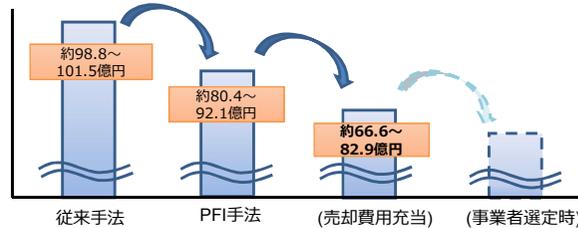
5章 新庁舎整備に係る事業計画 P31～P38

【事業手法の検討】 P33～P34

項目	手法	一括発注方式(民活手法)				
		①直接発注方式(従来手法)	②DB	③DBO	④リース	⑤PFI
設計/D	個別発注(委託)	一括発注				
建設/B	個別発注(請負)	一括発注		一括発注		一括発注
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

- ①制度上支障となる課題はない
- ②市の方針との整合性がある
- ③サービス水準向上と市の管理負担軽減が期待できる
- ④事業リスクの適切な民間移転が可能となる
- ⑤民間事業者の関心が高く、民間意向として問題ない
- ⑥VFM(財政支出の削減効果)がある
⇒ PFI事業として実施していくことが適切である

【新庁舎の整備費(イニシャルコスト)概算】 P36(※土地取得費含む)



【土地の条件整理等を含む事業スキームについて】 P35

- 市が庁舎敷地を取得し、新庁舎施設の整備をPFI事業として実施する形態を想定

【資金計画】 P36～P37

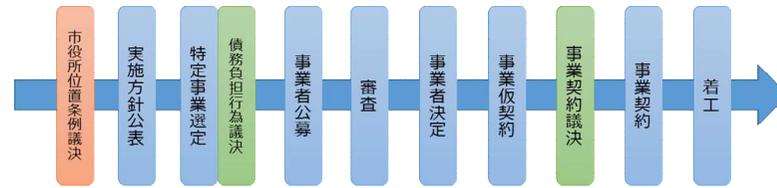
- ランニングコストは20年間で最大約26億円を見込むが、省スペース化や高機能化により、さらなる削減をめざす
- 上記のイニシャル・ランニングコストは庁舎部分のみを想定
- 民間施設部分に係る整備・維持管理費用や隣接商業施設の駐車場利用料、PFI事業に係るアドバイザー業務やモニタリングに係る費用などが別途発生(※民間複合施設部分については、その効果を総合的に勘案し、検討を進める)

【現庁舎跡地等活用】 P37

- 基本的には売却等により、新庁舎整備費用のための財源として充当することを想定

5章 新庁舎整備に係る事業計画(続き) P39

【今後の進め方】 P39



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 P40～P49

1. 庁舎移転について P40～P41

(なぜ消防跡地および周辺地へ移転するのか)

- ✓ 駅周辺への都市機能の集約を図る
- ✓ 土地利用への寄与度やまちづくりの効果に対するポテンシャル・将来性が高い

2. 交通課題への対応について P42～P43

(消防跡地およ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)

- ✓ (簡易調査も実施した結果、)車両がやや多く行き来する時間帯があるものの、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
- ✓ 周辺交通への影響を考慮し、出入り口の位置設定、敷地内の回遊性の確保などを検討

3. 浸水対策について P44～P45

(消防跡地および周辺地は、浸水のおそれがある地域ではないか)

- ✓ (地下駐車場を作ると、水が流れ込むのではないかと)
- ✓ 治水緑地や調節池、地下河川、流域下水道増補幹線の整備などにより、浸水被害は大きく軽減
- ✓ 地下駐車場への浸水防止対策や公用車の分散配置などを実施

4. 防災対策について P46～P47

(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)

- ✓ 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を確保
- ✓ 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活用

5. PFI事業におけるリスク管理について P48

(民間事業者が破綻・撤退した場合、どうなるのか)

- ✓ 融資金融機関との間で「直接協定」を締結し、事業の継続性にかかるリスクを回避

6. 新庁舎建物における区分所有の考え方について P49

(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)

- ✓ 建物管理規約の制定や区分所有者数の限定など、一定のリスク回避方法を整理
- ✓ 事業の安定性、継続性の確保という観点から、等価交換手法ではなく、民有地を購入し、新庁舎建物を市が単独所有するスキームを採用