

		現在地（建替え）	現在地（耐震化）	末広公園	市民会館																																																	
基礎情報	1 地名地番	大東市谷川1丁目2-1 他		大東市末広町887-1 他	大東市曙町400-1 他																																																	
	2 住居表示	大東市谷川1丁目1番1号		大東市末広町6	大東市曙町4番6号																																																	
	3 面積	8,968㎡		11,200㎡	5,228㎡																																																	
	4 容積率・建蔽率	200%・60%		300%・60%	200%・60% (道路から25m範囲は300/60)																																																	
	5 高さ制限	日影規制 4m,5h・3h		日影規制なし *道路斜線規制、隣地斜線規制有	日影規制 4m,5h・3h																																																	
	6 建設可能最大延床面積	17,936㎡		33,600㎡	12,559㎡																																																	
	7 建築可能最大建築面積	5,380.8㎡		6,720㎡	3,136.8㎡																																																	
	8 用途地域	第2種住居地域		第1種住居地域	第2種住居地域																																																	
	9 防火・準防火地域	建築基準法第22条区域		準防火地域	(一部) 準防火地域																																																	
	10 現況	<p>現在、主要な利用建物として7棟が立地</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>棟名</th> <th>主要構造</th> <th>階数</th> <th>建設年</th> <th>延床面積</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>本庁舎</td> <td>RC</td> <td>3</td> <td>昭和40年</td> <td>3,366.79㎡</td> </tr> <tr> <td>西別館</td> <td>RC</td> <td>5</td> <td>昭和56年</td> <td>2,404.90㎡</td> </tr> <tr> <td>議場棟</td> <td>RC</td> <td>2</td> <td>昭和40年</td> <td>713.19㎡</td> </tr> <tr> <td>南別館</td> <td>鉄骨</td> <td>2</td> <td>昭和50～57年</td> <td>618.97㎡</td> </tr> <tr> <td>東別館</td> <td>軽量鉄骨</td> <td>2</td> <td>平成7年</td> <td>745.48㎡</td> </tr> <tr> <td>厚生棟</td> <td>鉄骨</td> <td>2</td> <td>昭和40年</td> <td>819.17㎡</td> </tr> <tr> <td>北倉庫</td> <td>軽量鉄骨</td> <td>2</td> <td>平成10年</td> <td>136.62㎡</td> </tr> <tr> <td>会議棟</td> <td>軽量鉄骨</td> <td>2</td> <td>平成12年</td> <td>324.92㎡</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>9,130.04㎡</td> </tr> </tbody> </table>	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㎡	西別館	RC	5	昭和56年	2,404.90㎡	議場棟	RC	2	昭和40年	713.19㎡	南別館	鉄骨	2	昭和50～57年	618.97㎡	東別館	軽量鉄骨	2	平成7年	745.48㎡	厚生棟	鉄骨	2	昭和40年	819.17㎡	北倉庫	軽量鉄骨	2	平成10年	136.62㎡	会議棟	軽量鉄骨	2	平成12年	324.92㎡	合計				9,130.04㎡	<p>住宅市街地総合整備事業「住道駅南地区」として整備 (事業費総額36億7,300万円(約10億円国費補助))</p> <p>平成16年 都市公園として一部供用開始</p>	<p>昭和46年 建設 (RC(鉄筋コンクリート5階建て) (延床面積:5,082㎡)</p> <p>平成18・19年 耐震改修工事实施 都市再生整備計画「住道駅周辺地区」として整備 (事業費総額1億4,800万円(約3,250万円国費補助))</p> <p>平成26年 キラリエホール増築 事業費総額3億7000万円</p>
	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㎡																																																	
西別館	RC	5	昭和56年	2,404.90㎡																																																		
議場棟	RC	2	昭和40年	713.19㎡																																																		
南別館	鉄骨	2	昭和50～57年	618.97㎡																																																		
東別館	軽量鉄骨	2	平成7年	745.48㎡																																																		
厚生棟	鉄骨	2	昭和40年	819.17㎡																																																		
北倉庫	軽量鉄骨	2	平成10年	136.62㎡																																																		
会議棟	軽量鉄骨	2	平成12年	324.92㎡																																																		
合計				9,130.04㎡																																																		
11 外観写真																																																						
12 敷地概要																																																						

		現在地（建替え）	現在地（耐震化）	未広公園	市民会館		
基礎情報	13 各種法令との適合性	特殊な法令上の手続きを必要としない		<ul style="list-style-type: none"> <li>●都市計画法 <ul style="list-style-type: none"> <li>・第1種住居地域内では、3,000㎡を超える事務所を立てることができないため、第2種住居地域や近隣商業地域などへの用途地域の変更が必要</li> <li>・都市計画公園に位置付けられているため都市計画（都市施設）の変更が必要</li> </ul> </li> <li>●都市公園法 <ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園の廃止は限定的、かつ、万が一廃止する場合は近隣に代替公園の整備が必要（都市公園法第16条）</li> <li>⇒近隣（概ね500m範囲内）に同規模の敷地がないため、都市公園の維持と庁舎の整備を両立させるには、立体都市公園の検討が必要</li> </ul> </li> </ul>	特殊な法令上の手続きを必要としない		
	14 隣接道路幅員	南側：市道庁舎前線 約8.8m 西側：府道大東・四条畷線 約5.5m		南側：市道未広線 約12.0m 西側：市道住道駅前南線 約16.0m 東側：市道新町1号線 約8.0m	南側：府道大阪生駒線 約15.3m 西側：市道南の子谷川線 約4.8m 東側：市道曙町3号線 約8.7m		
	15	総合防災マップ（大東市）	62.9mm／1時間 311.2mm／24時間 (年超過確率1/100)	1.0m以上 2.0m未満	0.5m以上 1.0m未満	1.0m以上 2.0m未満	
	16	浸水想定	洪水リスク表示図（大阪府）	50mm／1時間 (年超過確率1/10)	浸水想定なし	浸水想定なし	浸水想定なし
	17			65mm／1時間 (年超過確率1/30)	1.0m以上 2.0m未満	浸水想定なし	0.5m以上 2.0m未満
	18			80mm／1時間 (年超過確率1/100)	1.0m以上 2.0m未満	0.5m以上 1.0m未満	1.0m以上 2.0m未満
	19			90mm／1時間 (年超過確率1/200)	2.0m以上 3.0m未満	0.5m以上 1.0m未満	1.0m以上 3.0m未満
	20	地震想定	南海トラフ地震 (30年以内の発生確率：70～80%)	震度6弱程度	震度6弱程度	震度6弱程度	
	21		上町断層帯地震 (30年以内の発生確率：2～3%)	震度6強～7程度	震度6強～7程度	震度6強～7程度	
	22		生駒断層帯地震 (30年以内の発生確率：ほぼ0～0.2%)	震度6強～7程度	震度6強～7程度	震度6強～7程度	
23	土砂災害想定	区域指定なし		区域指定なし	区域指定なし		

		現在地（建替え）	現在地（耐震化）	末広公園	市民会館
早期実現可能性	24 用地取得必要性	・仮設庁舎建設のための用地取得もしくは、賃貸の必要がある。		無	・駐車場確保のため可能性在り
	25 庁舎整備期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の庁内の必要面積分の仮設庁舎を建設するための用地取得、もしくは、賃貸の調整をおこなった上で、仮設庁舎の建設が必要となる。</li> <li>・仮設庁舎移転後、現庁舎を全て解体した上で、新庁舎を建設することが可能となる。</li> <li>・3～5年程度の期間が必要と思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎の一部を解体し、新庁舎増築棟を建設する。一部機能の移転後、仮設庁舎を建設するか、あるいは、既存建物を利活用しながらの耐震改修を行う。</li> <li>・2～3年程度の期間が必要と思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、都市公園であるため、新庁舎を建設する前に、都市公園の代替場所の移転先を検討する必要がある。</li> <li>・都市公園内に、新庁舎を建設する場合は、都市公園法、都市計画法の検討が必要である。新たな用地取得や、都市公園内に新庁舎を建設するための法的整備のために、相当期間が必要と思われる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館としての機能の移転先は未検討であるため、市民会館の移転先を用地取得を含めて検討・調整が必要である。</li> <li>・新たな市民会館の必要面積を整理し、設計・建設後に、既存の市民会館を解体後に、新庁舎の建設が可能となる。相当期間が必要と思われる。</li> </ul>
	26 その他期間			<ul style="list-style-type: none"> <li>・国・大阪府、JR（隣接施設）等との調整が必要</li> <li>・都市計画変更について、周辺住民との調整が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民会館機能の在り方・継続性について調整が必要</li> <li>・駐車場整備のため、用地取得期間が発生する可能性在り</li> </ul>
安全性	27 地震に対する安全性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免震構造を想定。</li> <li>・現行法制に適合した十分な耐震性が確保される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震補強、劣化部分を補修することにより、耐震性と耐久性を確保することで、既存建物の長寿命化を図る。</li> <li>・増築部分は免震構造を想定し、現行法制に適合した十分な耐震性が確保される。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免震構造を想定。</li> <li>・現行法制に適合した十分な耐震性が確保される</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・免震構造を想定。</li> <li>・現行法制に適合した十分な耐震性が確保される</li> </ul>
	28 浸水に対する安全性	浸水深1.0m～2.0m未満地域 <b>【取り得る方策】</b> （例）ピロティ構造	浸水深1.0m～2.0m未満地域 <b>【取り得る方策】</b> 重要機器の上層階への移設	浸水深0.5m～1.0m未満地域 <b>【取り得る方策】</b> （例）ピロティ構造	浸水深1.0m～2.0m未満地域 <b>【取り得る方策】</b> 重要機器の上層階への移設
	29 災害時のアクセス性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時の広域緊急交通路（府道大阪生駒線）が近く、すぐにアクセス可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に主要幹線道路（府道八尾枚方線、市道諸福中垣内線）があり、比較的アクセスが容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺に主要幹線道路（府道八尾枚方線、市道諸福中垣内線）があり、比較的アクセスが容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前面道路が災害時の広域緊急交通路（府道大阪生駒線）であり、すぐにアクセス可能</li> </ul>
	30 災害時の他機関との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヘリポートを備えた防災拠点である大東中央公園が近く、国・府・他自治体・自衛隊などの受援体制が整備しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防本部に近く、消防との連携が容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防本部に近く、消防との連携が容易</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ヘリポートを備えた防災拠点である大東中央公園が近く、国・府・他自治体・自衛隊などの受援体制が整備しやすい</li> </ul>
将来性	31 柔軟性等設計の自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議場棟東側に3.0m×2.4mの下水道管（ボックスカルバート）が南北に敷設されていることにより、建物の配置に制限がかかる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園面積を維持するため、建物の構造、配置に制限がかかる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地面積が小さく、建築基準法上の制限に影響を受けた配置になる可能性がある</li> </ul>	
	32 将来の縮小性への対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的に発生する余剰部分について、検討が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建替えの際に必要な面積を再検討することが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅に近いこと、余剰面積が生じた際も、賃貸など転用できる可能性が高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・将来的に発生する余剰部分について、検討が必要</li> </ul>
	33 整備後の使用可能期間（耐用年数）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設時に設定が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現庁舎の耐震改修部分は、物理的耐用年数の調査が必要となる。</li> <li>・増築部分は建設時に設定が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設時に設定が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設時に設定が可能</li> </ul>

		現在地（建替え）	現在地（耐震化）	未広公園	市民会館	
アクセ ス性	34	主要道路からのアクセス性	・府道大阪生駒線からの自動車でのアクセスが容易	・府道八尾枚方線、市道諸福中垣内線からの自動車でのアクセスが容易 ・但し、寝屋川の南側（左岸側）に位置し、川を渡る経路（南北動線）が限定されるため、広域的なアクセスについては課題あり ・駅前に立地することから、朝夕のラッシュ時などにおける交通量への影響が懸念	・府道大阪生駒線からの自動車でのアクセスが容易	
	35	公共交通機関による アクセス性	鉄道	JR住道駅徒歩 9 分	JR住道駅徒歩 1 分	
	36		バス	近鉄バス （住道駅前～東花園駅前路線） 大東市役所前から徒歩 2 分	近鉄バス （住道駅前～東花園駅前路線） 住道駅前（駅北側ロータリー）から徒歩 5 分  （近鉄八尾駅～萱島路線） JR住道（駅南側ロータリー）から徒歩すぐ	近鉄バス （住道駅前～東花園駅前路線） 大東市役所前から徒歩すぐ
	37		コミュニティバス	（三箇コース） 大東市役所庁舎前から徒歩すぐ	（三箇コース） 住道駅北から徒歩 5 分 （南新田～朋来コース） 住道駅南から徒歩すぐ （西部コース） 住道駅北から徒歩 5 分	
	38	駐車場・駐輪場の確保	・敷地内に確保できると見込まれる	・敷地内に確保できると見込まれる	・敷地内に確保できると見込まれる 但し、駅前という立地上、目的外利用を防ぐ手立てが必要	・敷地内に確保が困難と見込まれる
39	完成後の交通量の変化	・現状と変化なし		・駅に向かう動線と庁舎に向かう動線が輻輳することにより、増加する可能性あり	・現状とほぼ変化なし （庁舎前交差点など局所的な混雑については検証の必要も）	
機能 性	40	周辺施設との位置関係 （距離は直線距離）	・市民会館：180m（徒歩 3 分） ・保健医療福祉センター：450m（徒歩 8 分） ・大東中央公園：400m（徒歩 10 分）	・総合文化センター：300m（徒歩 2 分） ・大東四條畷消防本部：400m（徒歩 5 分） ・保健医療福祉センター：600m（徒歩 9 分）	・（現庁舎：180m（徒歩 3 分）） ・保健医療福祉センター：280m（徒歩 5 分）	
	41	ユニバーサルデザインの導入	・セキュリティゾーニングとフレキシブルなレイアウトが可能	・現庁舎の空間特性を調査の上、セキュリティゾーニングとフレキシブルなレイアウトの整理が必要。	・セキュリティゾーニングとフレキシブルなレイアウトが可能	・セキュリティゾーニングとフレキシブルなレイアウトが可能
	42	窓口の配置レイアウト	・新たに建設するため、柔軟なレイアウト設計が可能	・既存建築物を活用するため、構造・面積などにより、一定の制約がかかる	・新たに建設するため、柔軟なレイアウト設計が可能	・新たに建設するため、柔軟なレイアウト設計が可能

		現在地（建替え）	現在地（耐震化）	末広公園	市民会館
経済性	43 仮庁舎の有無	・仮庁舎が必要	・増築棟を建設後、一部機能移転できない機能のための部分的な仮設庁舎の建設の検討が必要。あるいは、現庁舎の一部機能を使いながら耐震改修工事と同時に行うなどの検討が必要	・仮庁舎は不要 ・新庁舎建設中も現庁舎での執務が可能。	・市民会館入居部局（教育委員会、D-biz）の仮移転が必要 ・仮庁舎を手当する場合、その賃料又は仮設整備費用が発生
	44 整備費用	・仮設庁舎建設費+現庁舎全解体費+新庁舎建設費	・現庁舎耐震改修費+増築棟建設費（+場合によっては、一部仮設庁舎建設費）	・現庁舎全解体費+新庁舎建設費	・市民会館用途のための用地取得費+現市民会館全解体費+現庁舎全解体費+新庁舎建設費+新市民会館建設費
	45 移転費用	・仮設庁舎への移転費+新庁舎への移転費用が必要	・増築棟への移転費+耐震改修時の一部機能の仮設調整費の移転費用が必要	・現庁舎から当該地への1回分の移転費用が必要	・市民会館用途の移転費+現庁舎から当該地への移転費用が必要
	46 除却費用	・現庁舎の除却費用	・既存構造、資材の利活用により、除却費用の削減が可能	・現庁舎の除却費用	・市民会館・現庁舎の除却費用
	47 補助金・交付金返還費用			・補助金等に係る予算の執行の適性化に関する法律第17条第1項及び第18条第1項に基づく補助金返還（住宅市街地総合整備事業「住道駅南地区」：平成8年度～平成21年度）	・補助金等に係る予算の執行の適性化に関する法律第17条第1項及び第18条第1項に基づく補助金返還（都市再生整備計画「住道駅周辺地区」：平成16年度～平成20年度）
	48 その他経費			・（代替公園が必要となれば、）公園の整備費	
49 事業費に対する国の支援措置		・緊急防災・減災事業債			
環境影響	50 環境負荷低減性	・現庁舎の解体をおこなうことにより、建物のLCC（ライフサイクルコスト）とCO2排出量が増大する ・仮設庁舎の建設、解体にかかる環境負荷が増加する	・現庁舎の利活用は、新庁舎を建設するよりも、環境負荷を大きく低減する	・現庁舎の解体をおこなうことにより、建物のLCC（ライフサイクルコスト）とCO2排出量が増大する	・現庁舎の解体と現市民会館の解体をおこなうことにより、建物のLCC（ライフサイクルコスト）とCO2排出量が増大する ・別途、市民会館の建設に係るLCCおよびCO2排出量が増大する
	51 工事中の周辺への影響				
	52 完成後の影響（日照、騒音、渋滞）	・現庁舎敷地を利用するため、現在と大きな影響の変化はない。	・現庁舎敷地を利用するため、現在と大きな影響の変化はない。	・都市公園に庁舎が建設されるため、周辺への影響が大きい。	・幹線道路沿いに庁舎が建設されるため、騒音や交通渋滞の影響の可能性あり。
まちづくり	53 立地適正化計画上の位置付け	都市機能誘導区域（行政施設）		都市機能誘導区域（行政施設）	都市機能誘導区域（行政施設）
	54 活性化への貢献性 屋外空間の活用	・十分な屋外空間の利活用の検討が可能	・十分な屋外空間の利活用の検討が可能	・駅デッキ、末広公園、庁舎の一体活用が可能	・十分な屋外空間の利活用の検討が可能