

比較表（まとめ）

候補地 整備パターン			現在地 （建替）	現在地 （既存耐震+増築）	市民会館 （建替）	末広公園 （建替）
所在地			大東市谷川 1 丁目1番1号		大東市曙町4番6号	大東市末広町6
敷地面積			8,968㎡		5,228㎡	11,200㎡
用途地域等			第 2 種住居地域		第 2 種住居地域	第 1 種住居地域
指定容積率・ 建ぺい率			200％・60％		200％・60％ (南側道路境界から25m範囲は300％・60％)	300％・60％
高さ制限			日影規制 4m,5h・3h		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
その他区域			法22条地域		準防火地域 (南側道路境界から25mの範囲)	準防火地域
建物概要 (モデルプラン)			2棟構成（北棟、南棟） 北棟 地上 4 階 1フロア1,620㎡ 南棟 地上 7 階 1フロア 775㎡	分棟構成（既存棟、新南棟） 既存棟（本庁舎・議場棟・西別館） 新南棟 地上 7 階 1フロア 775㎡	地上 6 階（一部ピロティ有） 1 階 1フロア 966㎡ 2 階～6 階 1フロア2,688㎡～1,358㎡	地上 5 階 1フロア 2,400㎡
仮庁舎の有無			無 (既存庁舎や市民会館等の活用)	無 (既存庁舎や市民会館等の活用)	有 (教育委員会等について必要)	無
事業費	インシヤル	庁舎整備費	6 5 . 8 億円 (北棟 32.4億円 南棟 27.6億円)	5 4 . 3 億円 (既存棟 23.3億円 南棟 27.6億円)	7 0 . 4 億円	6 7 . 2 億円
		総整備費	同上	同上	9 6 . 3 億円 (市民会館整備費等を含む)	8 6 . 6 億円 (代替公園、デッキ整備費等を含む)
	ランニング		5 6 . 9 億円	4 9 . 3 億円	5 6 . 9 億円	5 6 . 9 億円
	合計		1 2 2 . 7 億円+その他費用	1 0 3 . 6 億円+その他費用	1 5 3 . 2 億円+その他費用	1 4 3 . 5 億円+その他費用
その他費用			● 敷地内河川整備費 ● 各種調査費、設計費、工事監理費、 什器購入費 など	● 既存建物補修等予備費 ● 敷地内河川整備費 ● 各種調査費、設計費、工事監理費、 什器購入費 など	● 補助金返還費 ● 各種調査費、設計費、工事監理費、 什器購入費 など	● 補助金返還費 ● 各種調査費、設計費、工事監理費、 什器購入費 など
総工事期間			調査・設計期間 約 2 年 工事期間 4 年	調査・設計期間 約 2 年 工事期間 3 年 2 ヶ月	調査・設計期間 約 2 年 工事期間 3 年 4 ヶ月+ その他期間	調査・設計期間 約 2 年 工事期間 2 年 9 ヶ月～ 3 年+ その他期間
その他期間					● 市民会館整備期間 など	● 代替公園整備期間 ● 都市計画変更調整期間 ● 国府調整期間(都市公園、補助金) ● J R 調整期間(ペDESTリアンデッキ) など
考察			● 分棟とすることで、仮庁舎を不要とできる可能性がある ● 敷地内に巨大下水道管が埋設されており、建物の配置に制限がかかるなど、2棟に分断される庁舎となる ● 工事期間中は、騒音の発生や建物の立ち入りに制約がかかる	● 増築棟への移転により仮庁舎を不要とできる可能性がある ● 次期更新時期に規模の見直しなどの時代に見合った柔軟な対応が可能 ● 除却時の廃棄物減少など環境負荷の低減を図れる ● 循環型・低炭素型社会の考え方に基づく、既存ストックの有効活用が図れる ● 既存建物を活用するため、構造・面積などに一定の制約がかかる ● 工事期間中は、騒音の発生や建物の立ち入りに制約がかかる ● 耐震改修部分については、一部居ながらの工事となる	● 教育委員会等の仮庁舎が必要 ● 建設可能床面積がほぼ庁舎機能となるため、市民会館の移転先の検討と再整備が必要となる ● 敷地が狭小のため、駐車場確保により 1 階部分が一部ピロティとなる ● 改修時の国補助金返還の可能性が高い ● 現庁舎と現市民会館の解体を行うこととなり、環境負荷が増加する	● 仮設庁舎不要。移転 1 回 ● 住道駅に近く、公共交通の利便性が高い ● 第1種住居地域から用途地域の変更が必要 ● 都市計画公園であるため、都市計画の変更が必要 ● 都市公園法により、公園を廃止する場合は代替公園の整備が必要 ● 公園整備時の国補助金返還の可能性が高い ● 都市公園に係る変更及び補助金については、国府との協議が必要 ● 駅直結のペDESTリアンデッキを整備する場合は、J R 等との調整が必要