

現庁舎（建替）

< 基礎情報 >

| | |
|------------|---------------|
| 所在地 | 大東市谷川1丁目1番1号 |
| 敷地面積 | 8,968㎡ |
| 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 | 法22条地域 |
| 総延床面積 | 12,000㎡ |
| 外構面積 | 6,880㎡ |

< 総事業費 >

| 費目 | | 費用 | |
|----------------|-------|---------------------|------------|
| 庁舎整備費 | 概算工事費 | 単価50万円×12,000㎡ | 60億円 |
| | 外構工事費 | 単価3.7万円×6,880㎡ | 2億5,456万円 |
| | 移転費 | 単価3万円×1,116人 | 3,348万円 |
| | 解体撤去費 | 単価3.2万円×9,130㎡（現庁舎） | 2億9,216万円 |
| イニシャル合計（総整備費） | | 65億8,020万円 | |
| ランニング合計（維持管理費） | | 60年 | 56億8,800万円 |
| 合計 | | 122億6,820万円+その他経費 | |

その他経費

- 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

< 事業スケジュール >

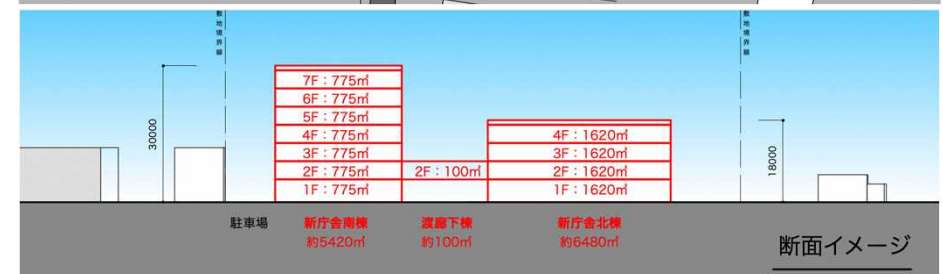
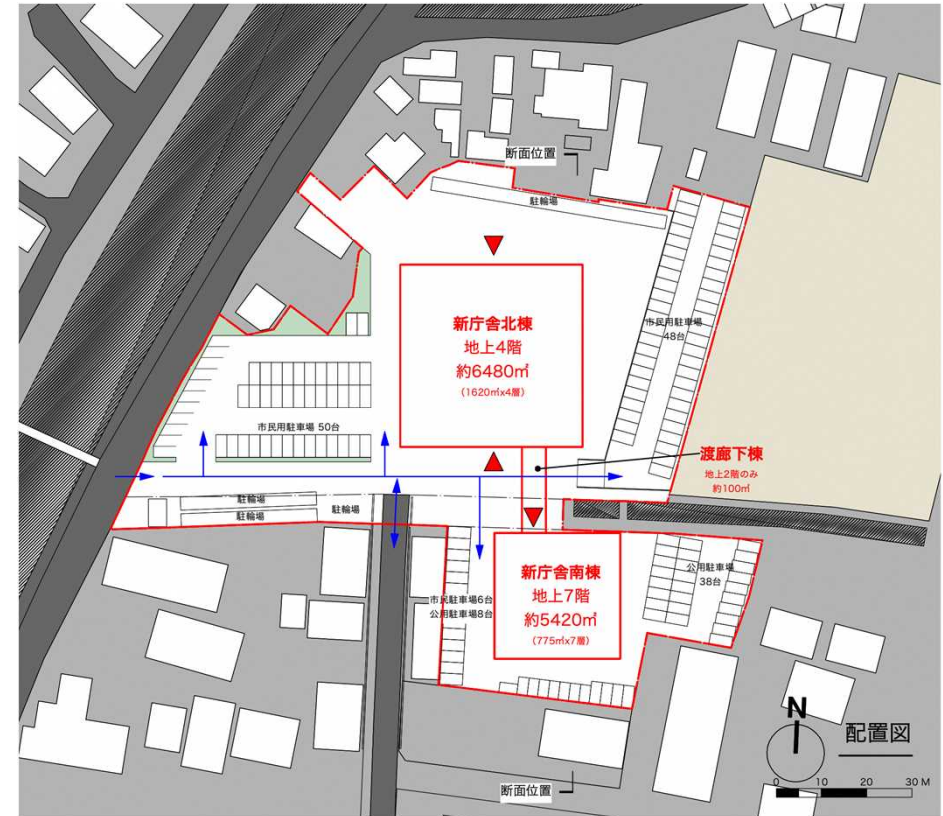
| | |
|--------|----------------------|
| 工事終了まで | 調査・設計期間 約2年+ 工事期間 4年 |
|--------|----------------------|

< 考察（まとめ） >

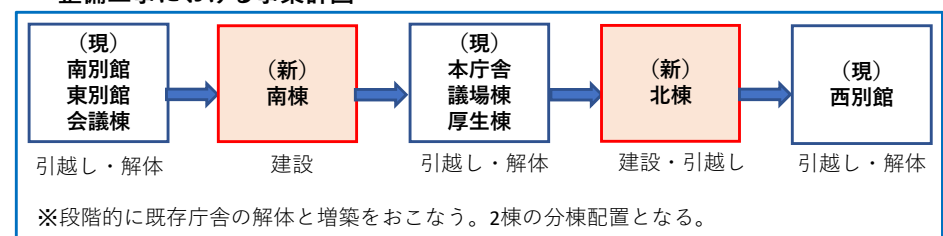
- 分棟とすることで、**仮庁舎を不要**とできる可能性がある
- 敷地内に巨大下水道管が埋設されており、**建物の配置に制限**がかかるなど、2棟に分断される庁舎となる
- 工事期間中は、**騒音の発生や建物の立ち入りに制限**がかかる



< モデルプラン >



< 整備工事における事業計画 >



想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査により数値は変動する可能性があります

現庁舎（既存耐震＋増築5520㎡）

<基礎情報>

| | | |
|------------|---------------|---|
| 所在地 | 大東市谷川1丁目1番1号 | |
| 敷地面積 | 8,968㎡ | |
| 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 | 法22条地域 | |
| 総延床面積 | 約12,005㎡ | 増築部分 約5,520㎡(増築棟＋渡廊下棟) 既存部分 約6,485㎡(本庁舎、議場棟、西別館) |
| 外構面積 | 5,893㎡ | |

<総事業費>

| 費目 | | 費用 | | |
|----------------|----------------------------|--|--------------------------|----|
| 庁舎整備費 | 概算工事費 | 増築部分 単価50万円×5,520㎡ 耐震改修部分 単価36万円×6,485㎡ | 27億6,000万円 23億3,460万円 | |
| | 外構工事費 | 単価3.7万円×5,893㎡ | 2億1,804万円 | |
| | 移転費 | 単価3万円×1,116人 | 3,348万円 | |
| | 解体撤去費 | 単価3.2万円×2,645㎡ (厚生棟、南別館、東別館、会議棟、北倉庫) | 8,464万円 | |
| イニシャル合計（総整備費） | | 54億3,076万円 | | |
| ランニング合計（維持管理費） | | 60年 49億3,036万円 | | |
| 合計 | | 103億6,112万円＋その他経費 | | |
| その他経費 | | | | |
| ・既存建物補修等予備費 | (23億3,460円×5% = 1億1,673万円) | | | |
| ・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 |

<事業スケジュール>

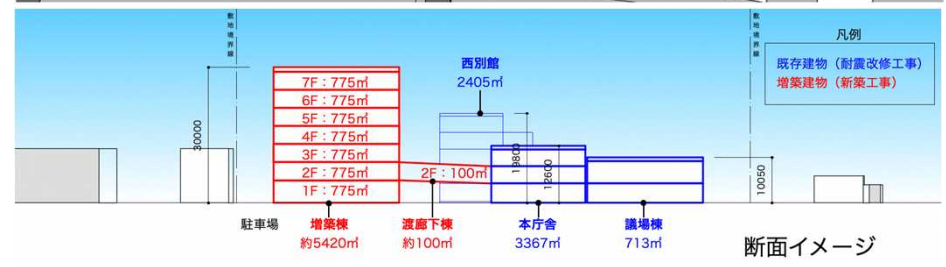
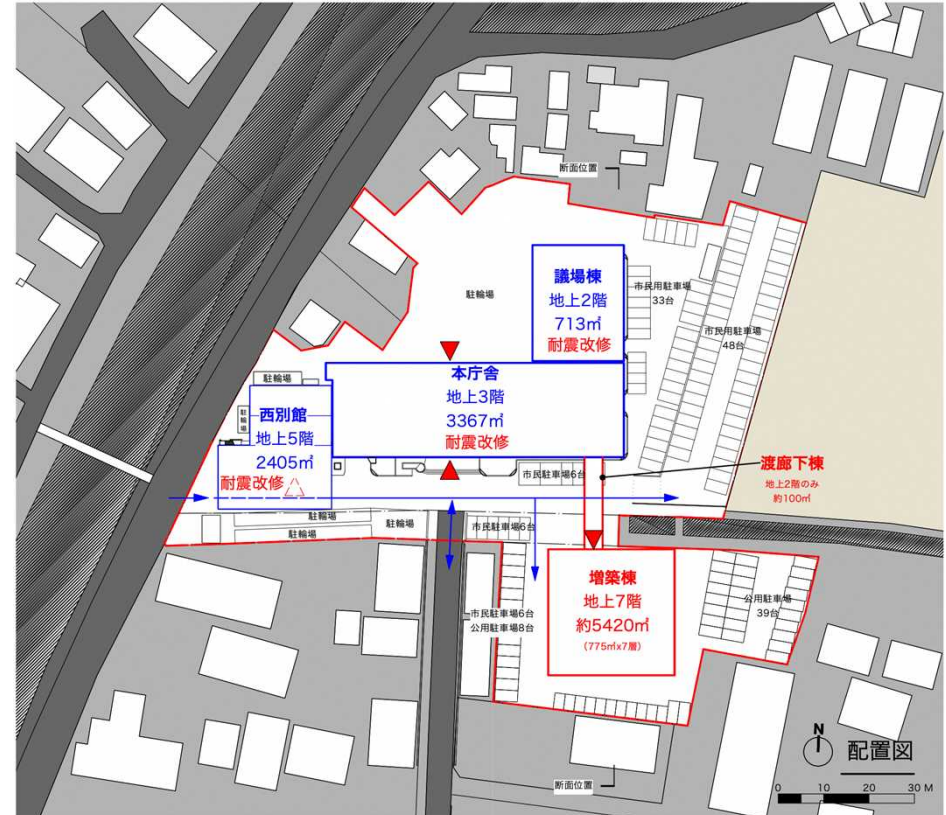
| | |
|--------|-------------------------|
| 工事終了まで | 調査・設計期間 約2年＋ 工事期間 3年2ヶ月 |
|--------|-------------------------|

<考察（まとめ）>

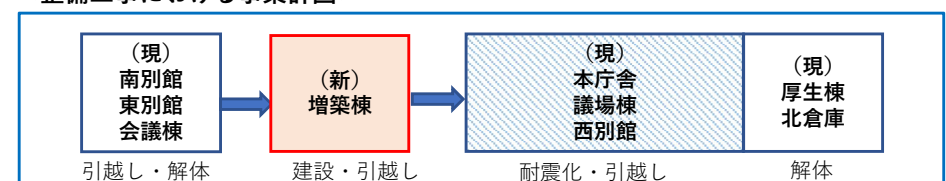
- ・増築棟への移転により**仮庁舎を不要**とできる可能性がある
- ・次期更新時期に規模の見直しなどの時代に見合った**柔軟な対応が可能**
- ・除却時の廃棄物減少など**環境負荷の低減**を図れる
- ・循環型・低炭素型社会の考え方に基づく、**既存ストックの有効活用**が図れる
- ・既存建物を活用するため、**構造・面積などにより一定の制約**がかかる
- ・工事期間中は、**騒音の発生や建物の立ち入りに制約**がかかる
- ・耐震改修部分については、一部**居ながらの工事**となる

想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査により数値は変動する可能性があります

<モデルプラン>



<整備工事における事業計画>



※南側敷地に増築棟を設置し、本庁舎・議場棟・西別館を耐震改修を行う。整備工事後、本庁舎と議場棟は60年利用し、西別館は20年後に解体する想定。

市民会館

< 基礎情報 >

| | |
|-------------|------------------------------------|
| 所在地 | 大東市曙町 4 番 6 号 |
| 敷地面積 | 5,228㎡ |
| 用途地域等 | 第 2 種住居地域 |
| 指定容積率・建ぺい率 | 200%・60% (南側道路境界から25mの範囲は300%・60%) |
| 高さ制限 | 日影規制 4m,5h・3h |
| その他区域 | 準防火地域 (南側道路境界から25mの範囲) |
| 総延床面積 | 約12,000㎡ |
| ピロティ・駐車場床面積 | 1,722㎡ |
| 外構面積 | 4,262㎡ (ピロティ駐車場を含む) |

< 総事業費 >

| 費目 | | 費用 |
|-----------------|-------------|--|
| 庁舎整備費 | 概算工事費 | 単価50万円×12,000㎡ 60億円 |
| | 仮庁舎整備費 | 教育委員会等 単価25.5万円×821㎡ 2億936万円 |
| | ピロティ・駐車場整備費 | 単価13.7万円×1,722㎡ 2億3,591万円 |
| | 外構工事費 | 単価3.7万円×2,540㎡ 9,398万円 |
| | 移転費 | 単価3万円×697人 2,091万円 |
| | 解体撤去費 | 単価3.2万円×15,118㎡ (現庁舎9,130㎡+市民会館5,988㎡) 4億8,378万円 |
| 庁舎 | 整備費合計 | 70億4,394万円 |
| 市民会館 | 整備費 | 単価50万×約5,170㎡ 25億8,500万円 |
| イニシャル合計 (総整備費) | | 96億2,894万円 |
| ランニング合計 (維持管理費) | | 60年 56億8,800万円 |
| 合計 | | 153億1,694万円+その他経費 |

その他経費
 ・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

< 事業スケジュール >

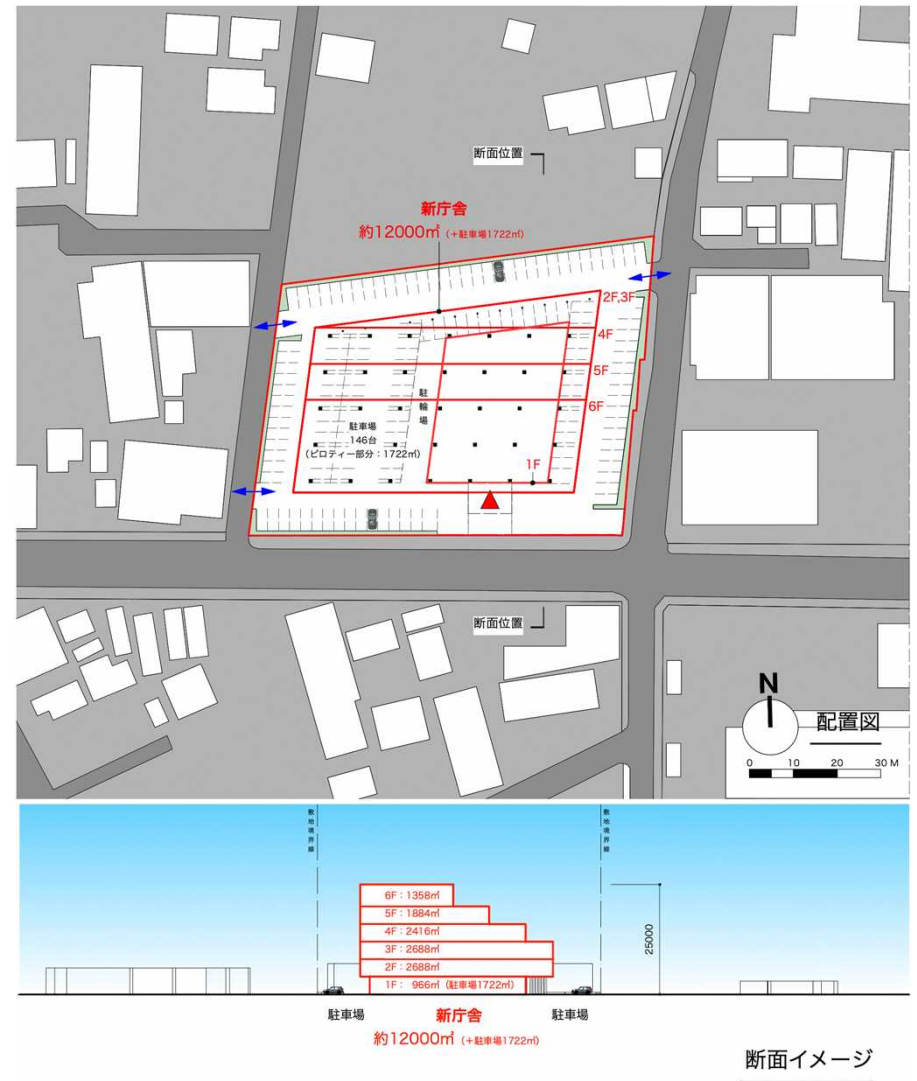
| | |
|--------|---------------------------------------|
| 工事終了まで | 調査・設計期間 約 2 年 + 工事期間 3 年 4 ヶ月 + その他期間 |
| その他期間 | ・市民会館整備期間 |

< 考察 (まとめ) >

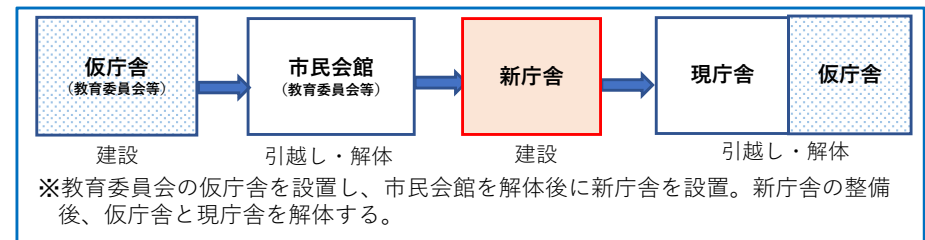
- ・教育委員会等の仮庁舎が必要
- ・建設可能床面積がほぼ庁舎機能となるため、市民会館の移転先の検討と再整備が必要となる
- ・敷地が狭小のため、駐車場確保により 1 階部分が一部ピロティとなる
- ・改修時の国補助金返還の可能性が高い
- ・現庁舎と現市民会館の解体を行うこととなり、環境負荷が増加する

想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査により数値は変動する可能性があります

< モデルプラン >



< 整備工事における事業計画 >



末広公園

< 基礎情報 >

| | |
|------------|-------------------------|
| 所在地 | 大東市末広町 6 |
| 敷地面積 | 11,200㎡ |
| 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 | 日影規制なし（道路斜線規制、隣地斜線規制あり） |
| その他区域 | 準防火地域 |
| 総延床面積 | 約12,000㎡ |
| 外構面積 | 9,424㎡ |

< 総事業費 >

| 費目 | | 費用 |
|----------------|-------|---|
| 庁舎整備費 | 概算工事費 | 単価50万円×12,000㎡ 60億円 |
| | 外構工事費 | 単価3.7万円×9,424㎡ 3億4,869万円 |
| | 移転費 | 単価3万円×608人 1,824万円 |
| | 解体撤去費 | 単価3.2万円×9,130㎡（現庁舎）+ 単価0.5万円×11,200㎡（公園更地整備費） 3億4,816万円 |
| 庁舎 | 整備費合計 | 67億1,509万円 |
| 代替公園 | 整備費 | 単価3.2万円×8,200㎡ 2億6,240万円 |
| | 用地買収費 | 単価15.61万円（想定価格）×8,200㎡ 12億8,002万円 |
| ペDESTリアンデッキ | 整備費 | 四条驛駅デッキ概算整備費参照 4億円 |
| イニシャル合計（総整備費） | | 86億5,751万円 |
| ランニング合計（維持管理費） | | 60年 56億8,800万円 |
| 合計 | | 143億4,551万円+その他経費 |

その他経費
 ・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

< 事業スケジュール >

| | |
|--------|--|
| 工事終了まで | 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 | 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（まとめ） >

- ・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

想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査により数値は変動する可能性があります

< モデルプラン >



< 整備工事における事業計画 >

