

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)	無 (教育委員会等は本庁や他施設への移転を想定)	無
事業費	インシヤル 庁舎整備費	65.8億円 (北棟 32.4億円 南棟 27.6億円)	54.3億円 (既存棟 23.3億円 南棟 27.6億円)	68.3億円	67.2億円
	総整備費	同上	同上	94.2億円 (市民会館整備費等を含む)	86.6億円 (代替公園、デッキ整備費等を含む)
	ランニング	56.9億円	49.3億円	56.9億円	56.9億円
	合計	122.7億円+その他費用	103.6億円+その他費用	151.1億円+その他費用	143.5億円+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+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 ● 主要幹線道路に面し、車によるアクセス性が高い ● 教育委員会等の本庁や他施設への仮移転により、仮庁舎を不要とできる可能性がある ● 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 ※当初は、庁舎と市民会館の合築を想定していたが、調査の結果、建築可能延床面積が最大で約12,600㎡となり、合築は難しいことが判明 ● 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はある ● 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 ※当初は、立体都市公園を整備し、現状の公園面積を維持する手法を検討していたが、法律上、ピロティの活用は不可。屋上公園については、駐車場の配置、公園へのアクセス性、利用時間制限等の課題が残る ● 公園整備時の国補助金返還の可能性はある ● 都市公園に係る変更及び補助金返還については、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