

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 >

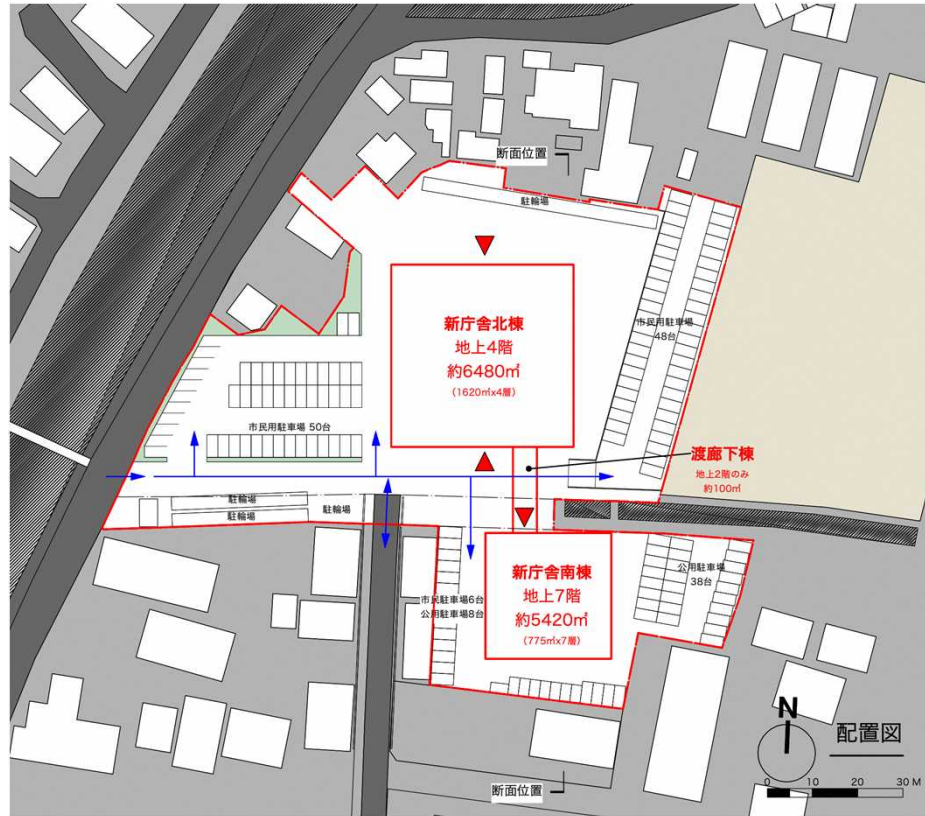
工事終了まで	調査・設計期間 約2年+ 工事期間 4年
--------	----------------------

< 考察（まとめ） >

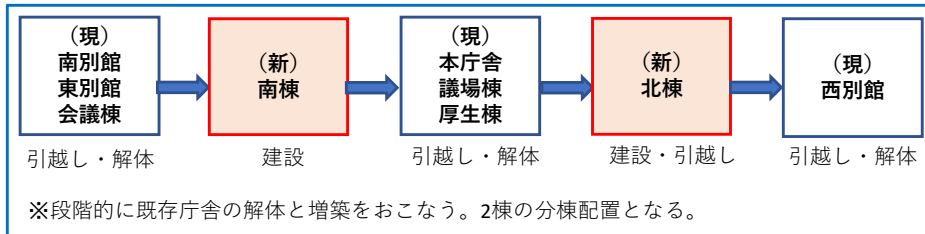
- 分棟とすることで、**仮庁舎を不要**とできる可能性がある
- 敷地内に巨大下水道管が埋設されており、**建物の配置に制限**がかかるなど、2棟に分断される庁舎となる
- 工事期間中は、**騒音の発生や建物の立ち入りに制限**がかかる



< 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㎡	27億6,000万円
		耐震改修部分 単価36万円×6,485㎡	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
	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>

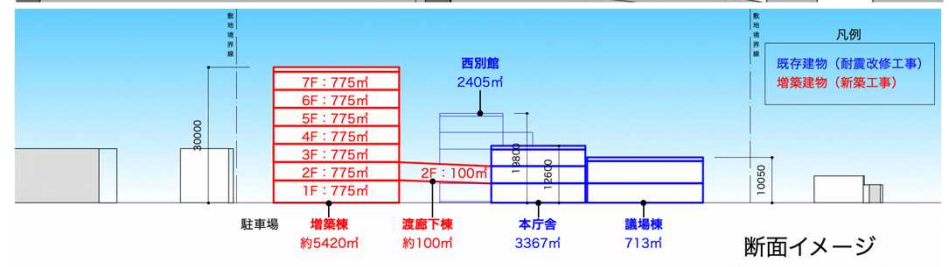
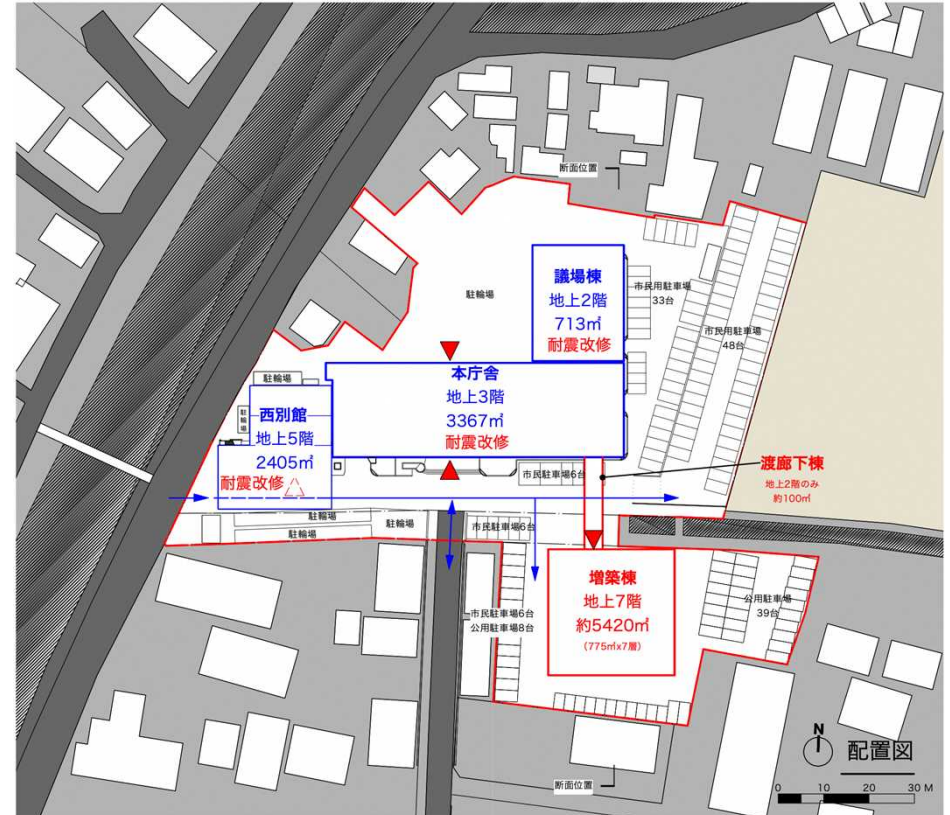
工事終了まで	調査・設計期間 約2年＋ 工事期間 3年2ヶ月
--------	-------------------------

<考察（まとめ）>

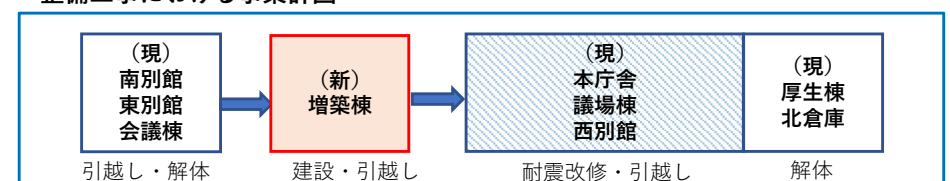
- ・増築棟への移転により**仮庁舎を不要**とできる可能性がある
- ・次期更新時期に規模の見直しなどの時代に見合った**柔軟な対応が可能**
- ・除却時の廃棄物減少など**環境負荷の低減**を図れる
- ・循環型・低炭素型社会の考え方に基づく、**既存ストックの有効活用**が図れる
- ・既存建物を活用するため、**構造・面積などにより一定の制約**がかかる
- ・工事期間中は、**騒音の発生や建物の立ち入りに制約**がかかる
- ・耐震改修部分については、**一部居ながらの工事**となる

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
	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	68億3,458万円
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)		94億1,958万円
ランニング合計 (維持管理費)		60年 56億8,800万円
合計		151億758万円+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 + その他期間
その他期間	・市民会館整備期間

< 考察 (まとめ) >

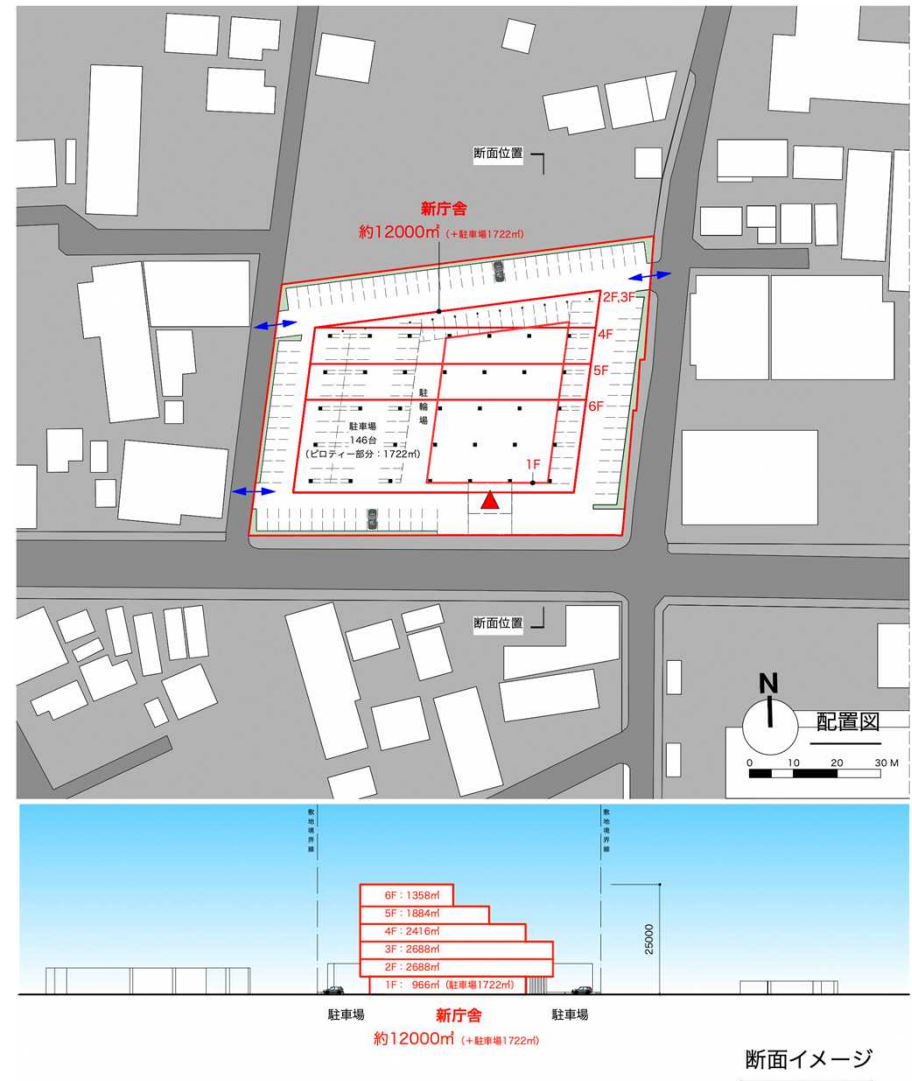
- ・主要幹線道路に面し、車によるアクセス性が高い
- ・教育委員会等の本庁や他施設への仮移転により、仮庁舎を不要とできる可能性がある
- ・市民会館の移転先の検討と再整備が必要となる

※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

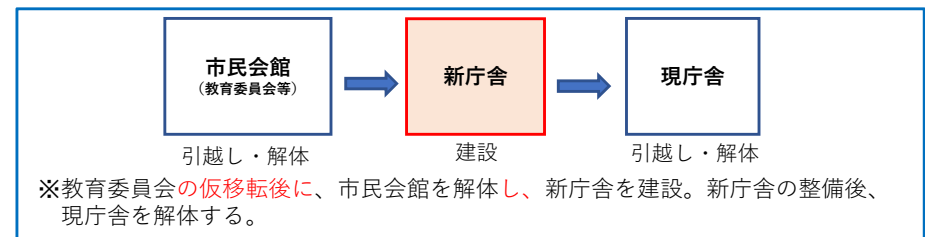
- 敷地が狭小のため、駐車場確保により 1 階部分が一部ピロティとなる
- 現庁舎と現市民会館の解体を行うこととなり、環境負荷が増加する

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	四条畷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） JR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

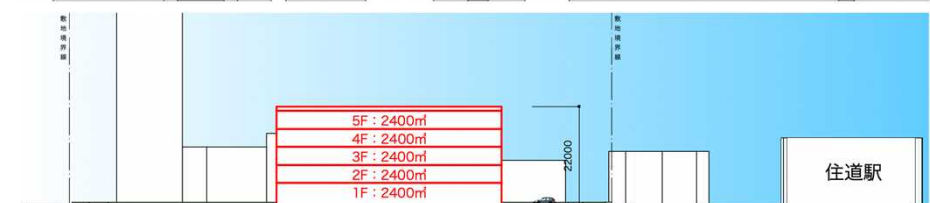
※当初は、立体都市公園を整備し、現状の公園面積を維持する手法を検討していたが、法律上、ピロティの活用は不可。屋上公園については、駐車場の配置、公園へのアクセス性、利用時間制限等の課題が残る

- ・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、JR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 >

住道駅



< 整備工事における事業計画 >

