モデルプランの検討

- 基本構想の改定案をまとめるにあたり、現在地での新築案でのモデルプランを例示する。
- モデルプランにおいては、**✓ モデルプラン配置図** **✓ 総事業費（イニシャル事業費）** **✓ 事業スケジュール** **✓ 建替計画** を記載。
- ただし、詳細設計着手前の段階であり、建物仕様等が現時点では確定していない。そのため、事業費の中で大きな割合を占める新築工事費等については、㎡単価から概算事業費を算出するため、各モデルプランにおいて総事業費の数字上での大きな差異はない。

※本資料の２枚目以降については、各プランの詳細を記載していますが、各プランの特徴等についてその概要は以下のとおりである。

各モデルプランの比較

配置イメージ	主な特徴	工期・事業費への影響	評　価
案１：東側１棟  	✓ １棟のみの整備のため、３案の中で事業全体工期が最も短い ✓ 敷地内における外部空間の活用自由度が最も高い ✓ 車両と通行人の動線整理がしやすい ✓ 建物が高層（９階程度）となるため、圧迫感等の影響 ✓ 同一棟内での用途分けに注意が必要だが、一棟で完結するため棟間の移動が不要	**工期** ✓ 基本設計の着手から事業完了までは**７年程度**の想定 ✓ **建物は５年程度で完成**の見込み **事業費** ✓ 「全体事業期間の短縮」や「新築建物が１棟となることによる基礎工事部分の影響」などにより、他案と比べ**コスト抑制の可能性が高い**	工期、コストの両面から優位 • **全体工期** ○ • **コスト抑制可能性** ○ • **外構の使い勝手** ○ • **建物の高層化** △
案２：北側+東側  	✓ 庁舎敷地の北側は一定の広さがあり、北棟の設計の自由度は案３の南棟と比べて高い ✓ 一方、敷地内のまとまった外部空間の確保は他の２案に比べて難しい ✓ 車両と通行人の動線が錯綜しやすく、敷地内動線分離に注意が必要 ✓ ２棟に分散することにより階数の抑制が可能だが、棟間の移動が発生	**工期** ✓ 基本設計の着手から事業完了までは**８年程度**の想定 **事業費** ✓ 「全体事業期間の長期化」や「新築建物が２棟となることによる基礎工事部分の影響」などにより、案１と比べ、**コスト増の可能性が高い**	• **全体工期** △ • **北棟の設計自由度** ○ • **外構の使い勝手** × • **建物の高層化** ○
案３：南側+東側  	✓ 庁舎南側敷地が狭いため、南棟の設計の自由度が低い ✓ 庁舎敷地の北側を活用し、一定の外部空間の活用自由度はあるが、案１よりは低い ✓ 車両と通行人の動線整理がしやすい ✓ ２棟に分散することにより階数の抑制が可能だが、棟間の移動が発生	**工期** ✓ 基本設計の着手から事業完了までは**８年程度**の想定 **事業費** ✓ 「全体事業期間の長期化」や「新築建物が２棟となることによる基礎工事部分の影響」などにより、案１と比べ、**コスト増の可能性が高い**	• **全体工期** △ • **南棟の設計自由度** △ • **外構の使い勝手** ○ • **建物の高層化** ○

考察

- 各案とも上記に記載する様な特徴、メリット・デメリットがある。
- 全体工期の短さや整備費への影響等を考慮した場合には、３案の中で、「案１」が最も優位となる。

１棟新築案

＜基礎情報＞

所在地	大東市谷川１丁目１番１号他	
敷地面積	約14,400㎡	
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16,000㎡	新築棟①：約16,000㎡
機能統合施設	保健医療福祉センター・キッズプラザ・市民会館	

＜総事業費（主なイニシャル事業費）＞

※単価については精査中（税込）

費目			費用
庁舎整備費	概算工事費	単価80万円×約16,000㎡	約128.0億円
	外構工事費	単価6.0万円×約14,400㎡	約8.6億円
	解体撤去費	単価6.7万円×約9,130㎡（現庁舎の撤去対象棟の延床面積）	約6.1億円
	移転費	単価8.5万円×約670人	約0.6億円
イニシャル合計			約143.3億円
合計			**約143.3億円＋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　・用地取得費
・什器購入費　など

機能統合を実施した場合の経済的効果
・将来的な機能統合対象施設の建替整備費（**約44億円**）が不要となる
・各施設跡地の売却収入（**約17億円**）が見込まれる

合計額　約61億円

＜事業スケジュール＞

事業完了まで　約７年程度

１年目	２年目	３年目	４年目	５年目	６年目	７年目	８年目

基本設計 → 発注準備 事業者選定 → 実施設計 → **新築棟①工事** → ●建物完成

撤去工事 → 外構

＜考察（まとめ）＞

- ✓ 東側１棟での整備により、建物の階数は高くなるが、敷地空間の活用自由度は２棟案と比べると格段に高くなる。
- ✓ 事業スケジュールは２棟案と比べ短縮が可能。建物の完成時期として約２年、事業全体の完了時期としては約１年の短縮化が可能となる。
- ✓ コストについても２棟案と比べ抑制が図られる可能性が高い。

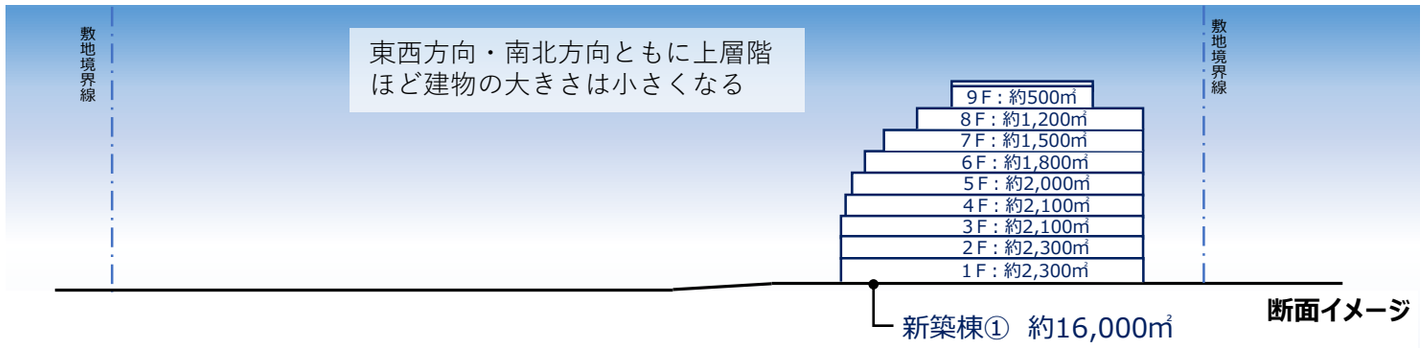
想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査や物価変動等の状況により数値は変動します

＜モデルプラン＞

平面配置イメージ



※イメージ図であり、外構計画等の詳細については設計業務の中で検討



＜整備工事における事業計画＞

（新）新築棟①〈東棟〉 → **（現）** 本庁舎　議場棟 / 西別館　東別館 / 南別館　厚生棟 / 会議棟　北倉庫 → **（現）** 保健医療福祉センター / キッズプラザ / 市民会館 → **外構工事**

建設　／　引越し・解体　／　引越し

※東側隣地（農地）の取得後、新築棟①を建設。 その後、現在の本庁舎等を新築棟①に引越し。
引越し後に現状の市役所敷地内の既存建物を解体し、外構工事を行い事業全体が完了となる。

２棟新築案　（東棟+北棟）

＜基礎情報＞

所在地	大東市谷川１丁目１番１号他	
敷地面積	約14,400㎡	
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・3 h	
その他区域	法22条地域	
総延床面積	約16,000㎡	新築棟①：約12,000㎡
		新築棟②：約4,000㎡
機能統合施設	保健医療福祉センター・キッズプラザ・市民会館	

＜総事業費（主なイニシャル事業費）＞

※単価については精査中（税込）

費目			費用
庁舎整備費	概算工事費	単価80万円×約16,000㎡	約128.0億円
	外構工事費	単価6.0万円×約14,400㎡	約8.6億円
	解体撤去費	単価6.7万円×約9,130㎡（現庁舎の撤去対象棟の延床面積）	約6.1億円
	移転費	単価8.5万円×約670人	約0.6億円
イニシャル合計			約143.3億円
合計			**約143.3億円＋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　・用地取得費
・什器購入費　など

機能統合を実施した場合の経済的効果
・将来的な機能統合対象施設の建替整備費（**約44億円**）が不要となる
・各施設跡地の売却収入（**約17億円**）が見込まれる

合計額　約61億円

＜事業スケジュール＞

事業完了まで　約８年程度

１年目	２年目	３年目	４年目	５年目	６年目	７年目	８年目

基本設計 → 発注準備 事業者選定 → 実施設計 → **新築棟①工事** ●第１期完成

撤去工事 → **新築棟②工事** ●第２期完成

＜考察（まとめ）＞

- ✓ １棟案と比べ、２棟の建物の整備が必要となるため、事業期間が長期化する。
- ✓ コストについては、１棟案と比べ増加する可能性が高い。
- ✓ ２棟での整備により、「階数の抑制」、「棟ごとでの用途分け」が可能となるなどのメリットはあるが、一方として、各棟の行き来が発生するなど利便性の観点からのデメリットもある。
- ✓ 敷地空間の活用自由度は３案の中で最も低い。

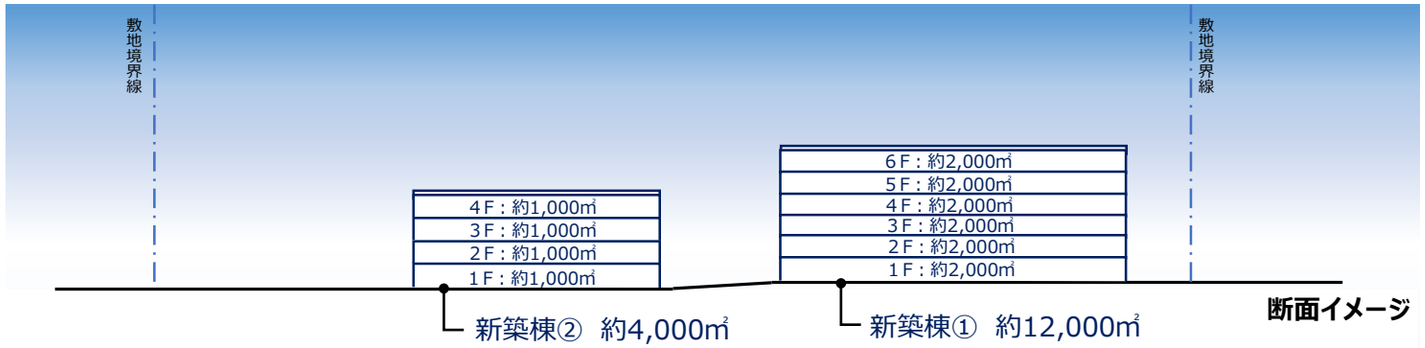
想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査や物価変動等の状況により数値は変動します

＜モデルプラン＞

平面配置イメージ



※イメージ図であり、外構計画等の詳細については設計業務の中で検討



＜整備工事における事業計画＞

（新）新築棟①〈東棟〉 建設 → **（現）** 本庁舎　議場棟 / 西別館　東別館 / 南別館　厚生棟 / 会議棟　北倉庫 引越し・解体 → **（新）新築棟②〈北棟〉** 建設 → **（現）** 保健医療福祉センター / キッズプラザ / 市民会館 引越し

※東側隣地（農地）の取得後、新築棟①を建設。 その後、現在の本庁舎等を新築棟①に引越し・解体のうえ、現在の市役所敷地の北側に新築棟②を建設。新築棟は東側隣地と現在の市役所敷地（北側）の２棟配置。

２棟新築案　（東棟＋南棟）

＜基礎情報＞

所在地	大東市谷川１丁目１番１号他	
敷地面積	約14,400㎡	
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・3 h	
その他区域	法22条地域	
総延床面積	約16,000㎡	新築棟①：約12,000㎡
		新築棟②：約4,000㎡
機能統合施設	保健医療福祉センター・キッズプラザ・市民会館	

＜総事業費（主なイニシャル事業費）＞

※単価については精査中（税込）

費目			費用
庁舎整備費	概算工事費	単価80万円×約16,000㎡	約128.0億円
	外構工事費	単価6.0万円×約14,400㎡	約8.6億円
	解体撤去費	単価6.7万円×約9,130㎡（現庁舎の撤去対象棟の延床面積）	約6.1億円
	移転費	単価8.5万円×約670人	約0.6億円
イニシャル合計			約143.3億円
合計			**約143.3億円＋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　・用地取得費
・什器購入費　など

機能統合を実施した場合の経済的効果
・将来的な機能統合対象施設の建替整備費（**約44億円**）が不要となる
・各施設跡地の売却収入（**約17億円**）が見込まれる

合計額　約61億円

＜事業スケジュール＞

事業完了まで　約８年程度

１年目	２年目	３年目	４年目	５年目	６年目	７年目	８年目

基本設計 → 発注準備 事業者選定 → 実施設計 → **新築棟①工事** ●第１期完成

撤去工事 → **新築棟②工事** ●第２期完成

＜考察（まとめ）＞

- ✓ １棟案と比べ、２棟の建物の整備が必要となるため、事業期間が長期化する。
- ✓ コストについては、１棟案と比べ増加する可能性が高い。
- ✓ ２棟での整備により、「階数の抑制」、「棟ごとでの用途分け」が可能となるなどのメリットはあるが、一方として、各棟の行き来が発生するなど利便性の観点からのデメリットもある。
- ✓ 敷地空間の活用自由度は東棟、北棟の２棟案と比べると自由度は高いが１棟案と比べると低い。

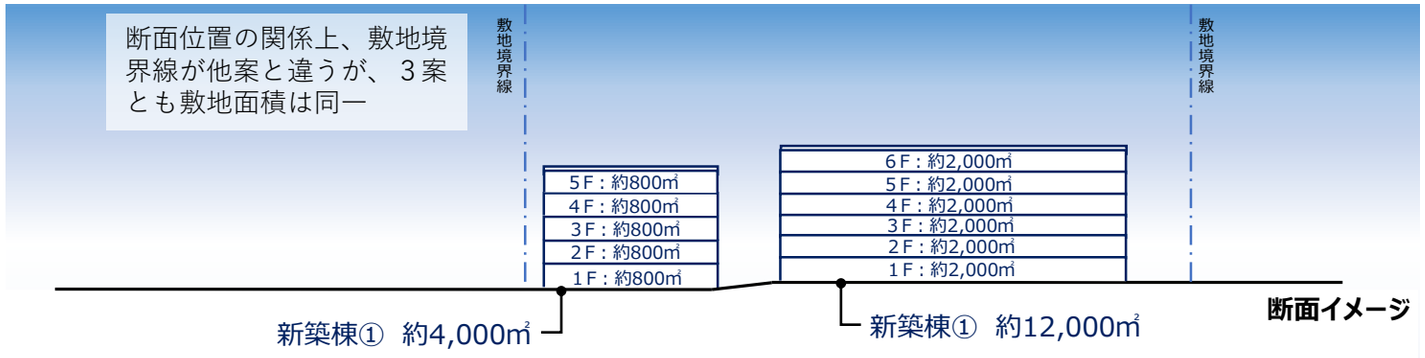
想定条件により仮算出したものであり、今後の検討・調査や物価変動等の状況により数値は変動します

＜モデルプラン＞

平面配置イメージ



※イメージ図であり、外構計画等の詳細については設計業務の中で検討



＜整備工事における事業計画＞

（新）新築棟①〈東棟〉 → 建設

（現）
本庁舎　議場棟
西別館　東別館
南別館　厚生棟
会議棟　北倉庫
→ 引越し・解体

（新）新築棟②〈南棟〉 → 建設

（現）
保健医療福祉センター
キッズプラザ
市民会館
→ 引越し

※東側隣地（農地）の取得後、新築棟①を建設。 その後、現在の本庁舎等を新築棟①に引越し・解体のうえ、現在の市役所敷地の南側に新築棟②を建設。新築棟は東側隣地と現在の市役所敷地（南側）の２棟配置。