



門真市庁舎エリア整備基本構想 概要版

■ 庁舎エリアのコンセプト

みんなで描き、みんなでつなく このまちがキャンバスに

このまちに関わる市民、事業者、団体、職員、みんながつながり仲間となって、新しい門真を思い描き、表現する場所をめざします。

■ 庁舎エリアの基本的な考え方

- 多様な利用を促す開かれた拠点
 - ・誰もがわかりやすく利用しやすい
 - ・市役所に用事がなくても行きたくなる
 - ・市民等の活動を育み継続できる
 - ・市民と行政のコミュニケーション
- 新たな働き方と公民連携
 - ・都市課題をクリエイティブに解決発信
 - ・市職員と市民等のコラボレーション
 - ・市民団体等による創意工夫の取組み
 - ・できることから実践し改善するプロセス
- 防災・持続可能性
 - ・防災拠点として安全・安心を確保
 - ・周辺施設と一体となった災害対策機能
 - ・日常においても防災を意識した活動
 - ・持続可能性を備え、環境に配慮
- 周辺との連携・波及
 - ・周辺のまちづくりと連携
 - ・周りにも開かれたウォークブルな環境
 - ・市全体への波及

1 基本構想策定の目的

■ 庁舎エリアにおける課題

庁舎エリア周辺では、防災性の向上や居住環境の改善を図るため市街地の再整備を進めてきましたが、「防災機能を有する公園の整備」及び「老朽化した市庁舎の建替え」が残された課題となっていました。

■ 「門真市庁舎エリア整備ビジョン」の策定

庁舎エリア整備に向け、庁内の若手職員を中心としたプロジェクトチームを令和3（2021）年度に発足し、まちづくりの方向性をまとめた「門真市庁舎エリア整備ビジョン」を令和4（2022）年4月に策定しました。

■ 「門真市庁舎エリア整備基本構想」の策定へ

本構想は、基本的な考え方や整備方針、事業スキーム等を提示し、公民連携による庁舎エリア整備へと展開していくための考え方を示しています。

2 庁舎エリアの位置づけ

- ・門真市駅周辺エリア、古川橋駅周辺エリアなどのエリア形成とも連動し、ひとが集い、「人情味あふれる！笑いのたえないまち門真」の象徴となる場所をめざします。
- ・新たなまちづくりを創造しながら、ひとを介して市内の拠点へ魅力や活動を広げていき、本市全体で共鳴しあう場所をめざします。

庁舎エリア

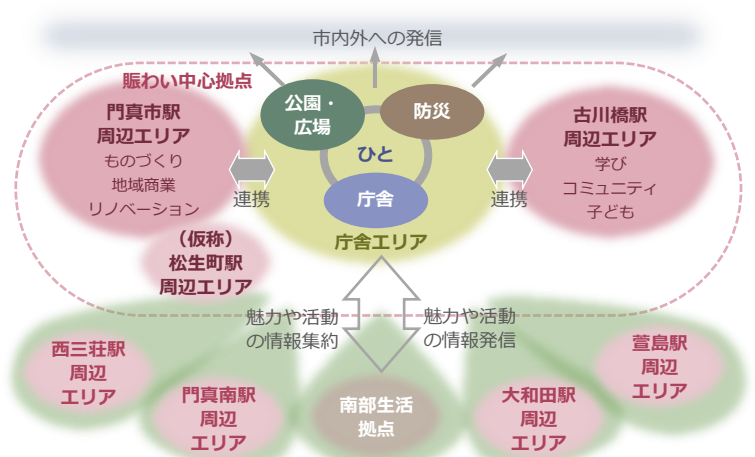
『庁舎機能』『公園・広場機能』『防災機能』が連携し一体的に機能を発揮できる拠点

賑わい中心拠点

多様なひとや活動を招き入れ、『周辺エリア』と連携した新たなまちづくりを創造し、情報を発信・動きを波及させる拠点

都市全体

暮らし・産業・市民活動等に関する情報を集約するとともに、内外に発信する門真の魅力エントランス拠点



図：庁舎エリアの位置づけ

3 庁舎エリアの機能や空間形成のあり方

	機能のあり方	中心施設	空間形成のあり方
市民活動・イベントの場	市民等の日常の居場所となるとともに、屋外における様々なアクティビティを創出することができる機能 ・シンボルとなるみどり豊かなオープンスペース・遊び場 ・市民の多様な利用（交流・滞在）を誘発する仕掛け ・賑わい・集客・イベント空間	広場	（全体に係る事項） ・みどり豊かな広場の中に、庁舎をはじめとする施設の立地を図ることで、全体として一体感と連続性のある空間形成を図ります。
		都市計画公園	・現状の中町公園の位置を基本に、必要な面積への整備を図ります。 ・「広場」とシームレスな空間とすることで、一体的な活用が可能な空間形成を図ります。
市民活動や交流を支え・育む場	市民等の様々な活動や交流を支え、エリアのマネジメントを牽引する機能 ・市民活動の拠点 ・市民活動の表現・発表のステージ ・屋内外の包括的な利活用支援・マネジメント拠点 ・文化活動やサロン、コミュニティ活動など幅広い市民活動の場	市民等活動・交流拠点	・イベント時の屋内外の一体的な活用が可能となるよう、広場との連続性を確保します。 ・“つくる（企画する）・練習する”といった活動に対し、“見せる・発表する”といった活動が呼応するよう、活動内容に応じた「市民等活動・交流拠点」と「広場」との連携が柔軟にできるような関係性をデザインします。 ・「庁舎」内のパブリックスペースなど屋内スペースと連続した空間形成を図るとともに、場面に応じた使い分けが可能となるよう、様々な性格の交流・滞在空間の形成を図ります。
恒常的な賑わいの場	エリアにおける恒常的な賑わいを創出する機能 ・安全面に配慮した上で、鉄道高架下や敷地外の動線とも連携した賑わいを形成し、ウォークアブルなまちづくりに寄与 ・市の課題解決に資する機能に加え、庁舎や広場の来訪者に利便性の高い恒常的なサービス機能を展開	エリア価値向上拠点	・広場利用者への利便サービスの提供が可能となるよう、「広場」内への配置を図ります。 ・イベント時における相互の情報発信など、各施設との柔軟な連携を図ることができる配置を検討します。 ・周辺道路や隣接する鉄道高架下空間といった回遊動線との関係性を考慮し、庁舎エリア内だけでなく周辺の来訪者の利便性や回遊性の向上に寄与する空間形成を図ります。

4 新庁舎の整備方針・導入機能・規模

■ 新庁舎の整備方針

- 多様な利用を促す開かれた拠点**
 - わかりやすい窓口空間
 - ユニバーサルデザインの実現
 - プライバシー確保や感染症対策への配慮
 - 市民等活動・交流機能の導入
- 新たな働き方と公民連携**
 - 機能的かつ効率的な執務空間
 - ICTの活用や会議室の確保
 - セキュリティレベルの設定
- 防災・持続可能性**
 - 耐震性能の確保
 - 災害時における業務継続性の確保
 - 災害対策本部機能の確保
 - 環境効率の向上
 - ZEB 庁舎の実現
 - 環境負荷の低減
- 周辺との連携・波及**
 - 広場とつながる施設計画
 - 周辺エリアとの連携

■ 庁舎エリアの整備内容

- ・整備区域面積：約 32,500 m²
- ・新庁舎延床面積：11,500~16,000 m²（3層程度）
- ・駐車場：135台 + α 台
- ・駐輪場：450台 + α 台
- ・防災機能を有する広場面積：約 17,000 m²
- ・中町公園面積：約 2,500 m²

■ 施設配置の考え方

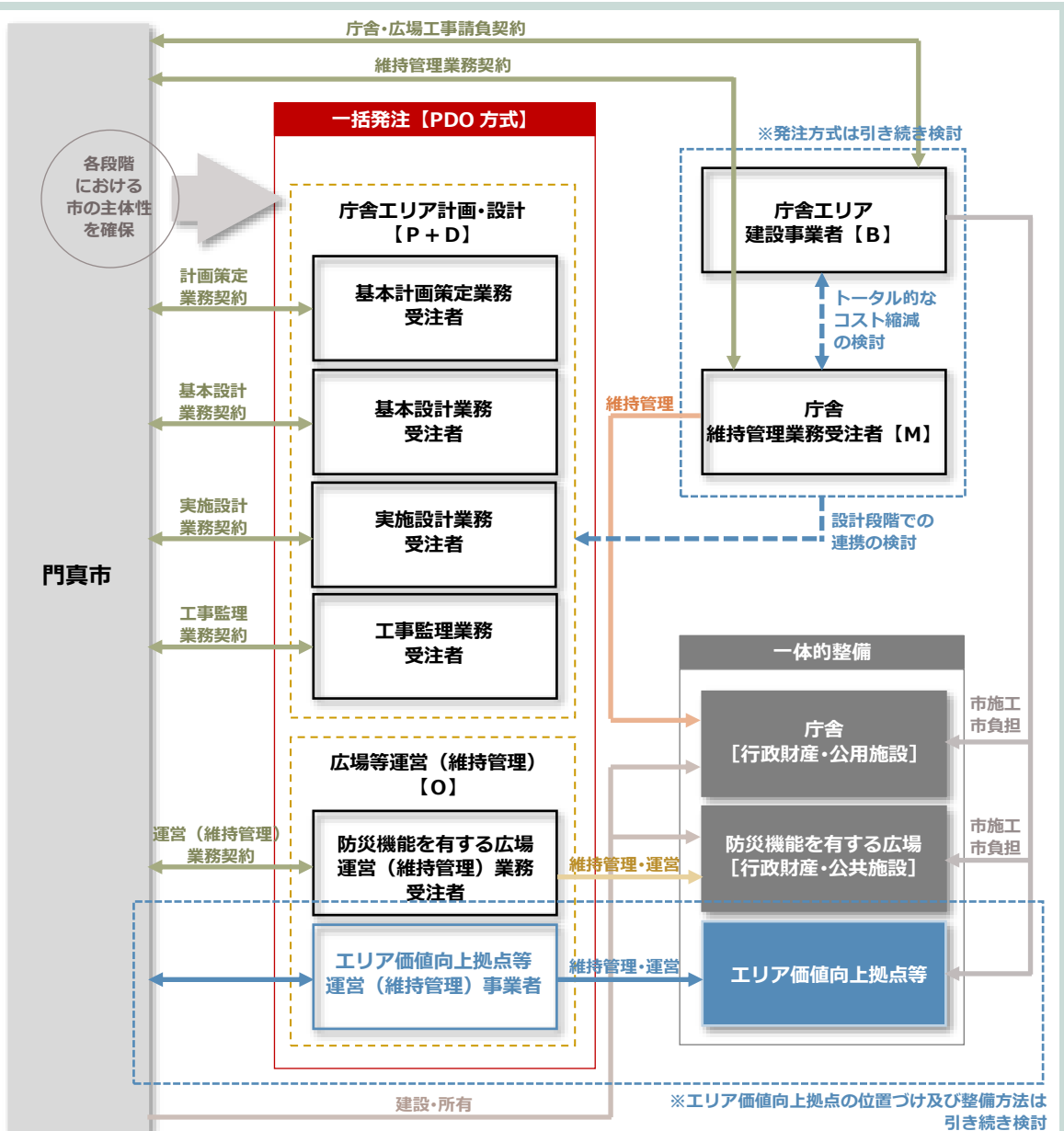
- ・庁舎エリア西側に、防災機能を有する広場を整備します。
- ・庁舎エリア東側に、広場に大きく開いた新庁舎を配置します。新庁舎は、広場との一体性を考慮した低層建築を基調とします。
- ・広場内にエリア価値向上拠点の整備を検討します。府道守口門真線に面して建築する場合は、京阪電車からの視線を遮らない低層建築を基調とします。
- ・庁舎エリア北西の中町公園（都市計画公園）の必要な面積への整備を行います。



5 事業方式

計画事業者 (P)、設計事業者 (D)、運営事業者 (O) を一括選定し、1つのチームとして相互に連携しながら、業務を進める【PDO方式】を採用します。

『建設』『維持管理』は、初期費用だけでなく、維持管理費用を含めたライフサイクルコスト削減等の視点が重要となることから、建設事業者 (B) と維持管理事業者 (M) を一括選定する【BM方式】や、設計段階から建設事業者が参画し技術協力を行う【ECI方式】などの多様な発注方式を引き続き検討します。



右図：事業スキームのイメージ

6 概算事業費

事業者へのサウンディング等で得られた工事単価、近年策定された新庁舎整備基本計画先例の工事単価等を参考に、概算事業費を試算します。

基本構想段階では、庁舎整備に係る事業費として概ね 96 億円、防災機能を有する広場整備に係る事業費として概ね 15 億円が見込まれます。

今後の基本計画や基本・実施設計等の検討状況や、建設資材や労務単価の変動等の経済状況に応じて、柔軟に見直しを図るものとします。

【設定条件】

- ・ 庁舎：13,000 m²（延べ床面積）：11,500 m²～16,000 m²の間値（1,000 m²未満は切り捨て）を用いて事業費を試算した。
- ・ 立体駐車場：4,500 m²：新庁舎に必要な 135 台に、その他利用の 65 台を加えた、合計 200 台程度を駐車できる自走式立体駐車場の整備を仮定して事業費を試算した。
- ・ 庁舎外構：9,000 m² ・ 防災機能を有する広場：17,000 m²

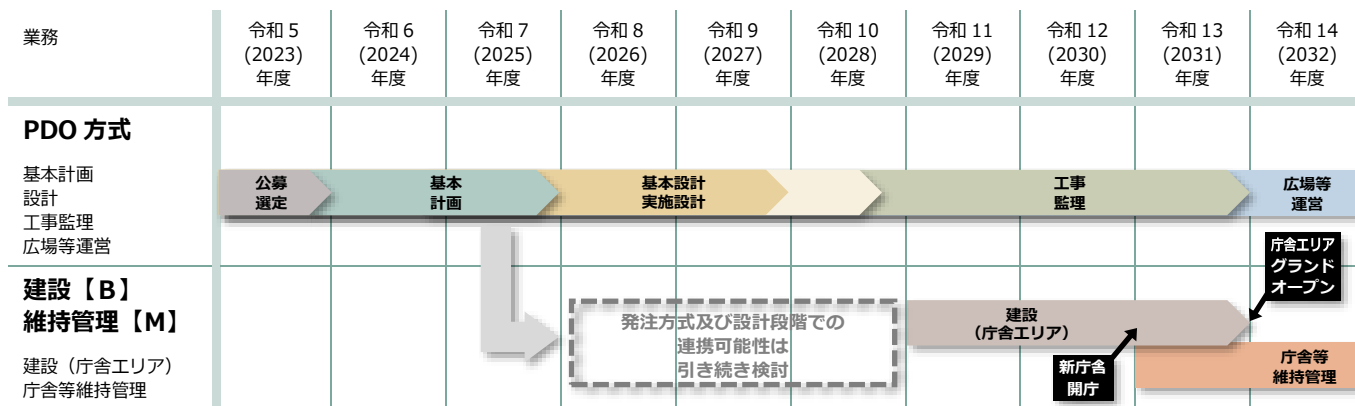
【注記】

- ・ 関連事業（チェンジマネジメント支援及び執務環境整備業務費、高圧線地中化等整備費、周辺道路整備費、中町公園拡張整備費、シルバー人材センター棟除却工事費、土壌汚染対策費、仮庁舎整備費等）に要する費用は別途とする。
- ・ PDO 事業者及び BM 事業者の選定支援を含む事業全体のプロジェクトアドバイザーに要する費用は別途とする。
- ・ 広場内における関連施設（エリア価値向上拠点等）の整備費は別途とする。
- ・ 工事単価は事業者へのサウンディング及び先例他市の新庁舎整備基本計画を参考に設定した。なお、庁舎の構造は耐震構造、環境性能は ZEB Ready 化を想定している。
- ・ 除却工事費の対象は、本館、別館等とし、門真中町ビルは含まない。
- ・ その他経費の対象は、什器備品費、移転費、情報通信網整備費、防災機器移転費等とする。

項目	庁舎	防災機能を有する広場
基本計画策定費	24 百万円	5 百万円
調査・設計・工事監理費	314 百万円	50 百万円
除却工事費	180 百万円	180 百万円
庁舎エリア整備工事費	7,550 百万円	1,150 百万円
その他の経費	645 百万円	—
小計	8,713 百万円	1,385 百万円
消費税	871 百万円	138 百万円
計	9,584 百万円	1,523 百万円

7 スケジュール

庁舎エリア整備は、令和 5（2023）年度に PDO 方式により事業者を公募選定し、基本計画、基本・実施設計の実施を予定します。続いて、令和 11（2029）年度に庁舎エリアの建設着手、令和 13（2031）年春の新庁舎開庁、令和 14（2032）年春の庁舎エリア全体のグランドオープンをめざします。なお、建設事業者及び庁舎等の維持管理事業者の発注方式は、引き続き検討します。



8 基本計画策定に向けて

今後は、基本計画の策定に向けて、以下の事項を中心に検討を進め、事業を着実に推進するものとします。

- ① PDO 事業者の公募
- ② 建設業務及び維持管理業務の発注方式の検討
- ③ チェンジマネジメント支援及び執務環境整備
- ④ 庁舎エリアを取り巻く課題の解消
- ⑤ 中町ビルの仮庁舎改修
- ⑥ プロジェクトアドバイザーの配置
- ⑦ 専門家会議(仮称)及びワーキングチーム(仮称)の設置
- ⑧ 市民及び市内事業者の参画による庁舎エリア整備
- ⑨ 周辺エリアとの連携

