

# 代替案③ 計画概要

## 01.敷地概要

計画場所	大阪府南河内郡千早赤阪村大字水分178-1、180他（現庁舎敷地）	
	大阪府南河内郡千早赤阪村大字水分195-1他（現保健センター敷地）	
敷地面積	1,830 m <sup>2</sup> （現庁舎敷地）、730 m <sup>2</sup> （現庁舎南側敷地）	想定敷地形状のCAD算定による
	1,300 m <sup>2</sup> （現保健センター敷地）	確認申請時面積による
区域区分	<input checked="" type="checkbox"/> 都市計画区域内（ <input checked="" type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域 <input type="checkbox"/> 区域区分非設定） <input type="checkbox"/> 準都市計画区域内 <input type="checkbox"/> 都市計画区域及び準都市計画区域外	
用途地域	第1種住居地域	
容積率	容積率200%（ <input type="checkbox"/> 道路幅規制 <input type="checkbox"/> 法52条9項適用 <input type="checkbox"/> その他）	
建蔽率	建蔽率60%（ <input type="checkbox"/> 角地 <input type="checkbox"/> その他）	
防火地域	<input type="checkbox"/> 指定なし <input type="checkbox"/> 防火地域 <input type="checkbox"/> 準防火地域 <input checked="" type="checkbox"/> 法22条地域	
斜線制限	<input checked="" type="checkbox"/> 道路斜線（1.25 20m） <input checked="" type="checkbox"/> 隣地斜線（20m+1.25A） <input type="checkbox"/> 北側斜線	
日影規制	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有（4.0m 4H/2.5H H10mを超える場合）	
その他地区・区域	<input type="checkbox"/> 無 <input checked="" type="checkbox"/> 有 指定文化財地域隣接地（現庁舎敷地） 文化財保護法 宅地造成工事規制区域 宅地造成等規制法 景観計画区域（金剛・和泉葛城山系地域） 大阪府景観条例 屋外広告物条例許可区域（金剛・和泉葛城山系区域） 大阪府屋外広告物条例 緑地面積規制あり 大阪府自然環境保全条例 急傾斜地崩壊危険区域（現庁舎敷地） 急傾斜地崩壊災害防止法 土砂災害警戒区域（警戒区域、特別警戒区域）（現庁舎敷地） 土砂災害防止法	
道路種別	<input checked="" type="checkbox"/> 42条第1項（1）号（幅員8.3m） 府道富田林五条線	
下水道	<input type="checkbox"/> 公共下水道処理区域（ <input checked="" type="checkbox"/> 内 <input type="checkbox"/> 外） <input type="checkbox"/> 浄化槽 <input type="checkbox"/> 汲み取り	
開発行為	<input checked="" type="checkbox"/> 無 <input type="checkbox"/> 有（ <input type="checkbox"/> 許可要 <input type="checkbox"/> 検査済証有 <input type="checkbox"/> 不要証明有 <input type="checkbox"/> 不要協議済）	

## 03.関係法令一覧

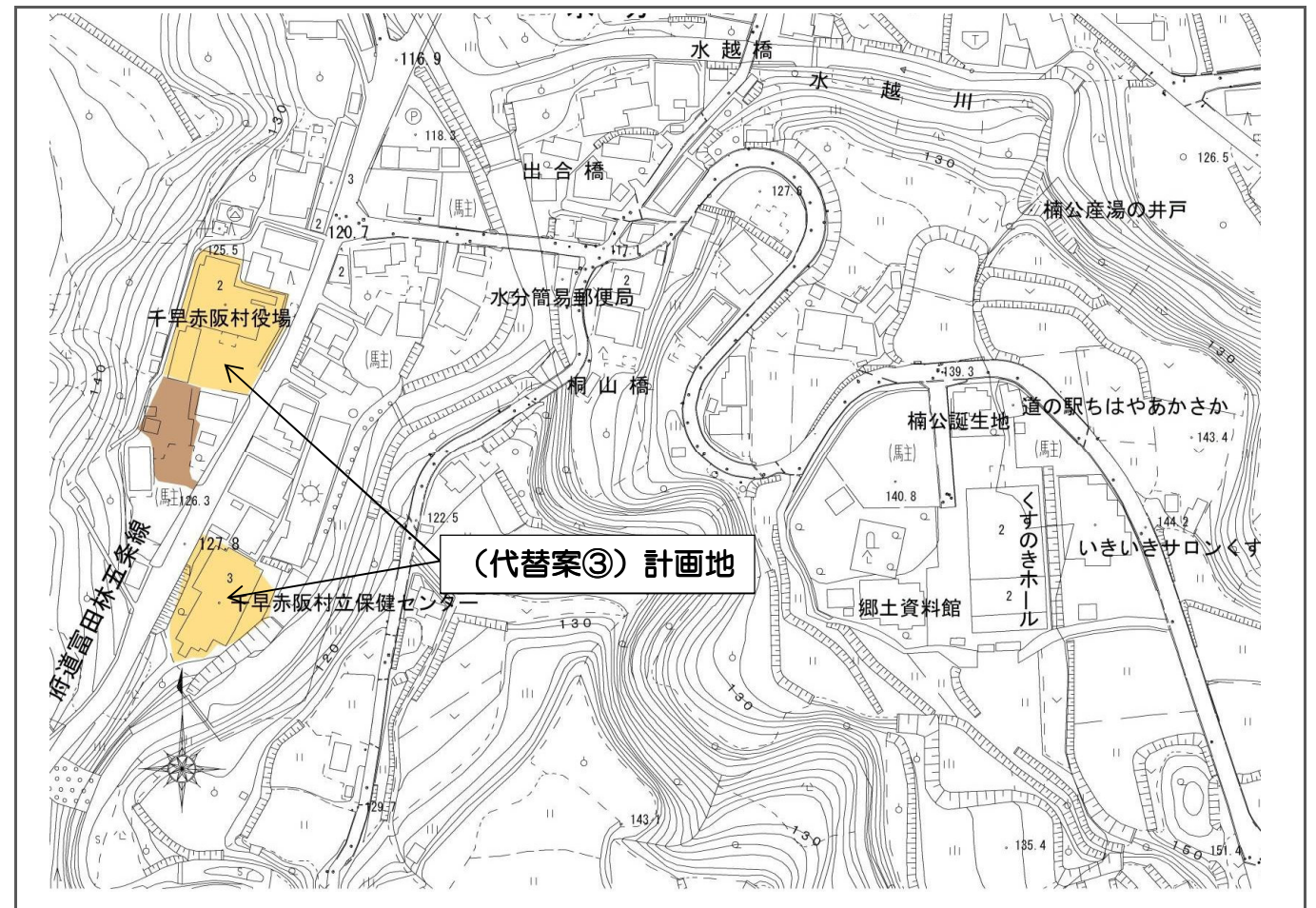
法令等	都市計画法	急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律
	建築基準法	廃棄物の処理及び清掃に関する法律
	宅地造成等規制法	騒音規制法
	環境基本法	振動規制法
	消防法	労働安全衛生法
	下水道法	高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
	電気事業法	危険物の規制に関する政令
	大気汚染防止法	電気設備に関する技術基準を定める省令
	水質汚濁防止法	文化財保護法
	景観法	土砂災害防止法
条例	大阪府建築基準法施行条例	大阪府屋外広告物条例
	大阪府景観条例	
	大阪府自然環境保全条例	
	大阪府生活環境の保全等に関する条例	

## 04.計画建物概要

建物用途	建替庁舎：庁舎（事務所）	保健センター 保健センター、庁舎（事務所）、診療所
構造	鉄骨造	鉄骨コンクリート造
階数	地上2階	地上3階地下1階
面積	1,215m <sup>2</sup>	589m <sup>2</sup>

## 02.付近見取図

S=1:2500



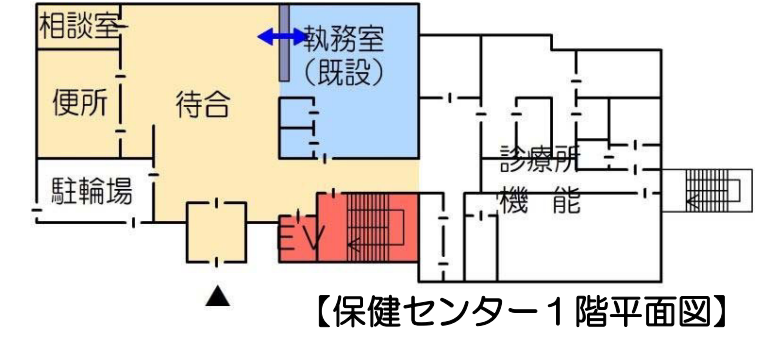
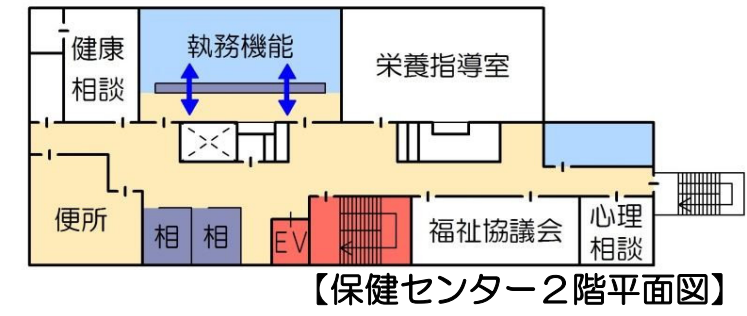
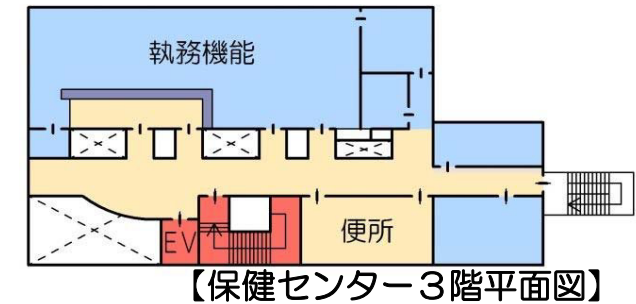
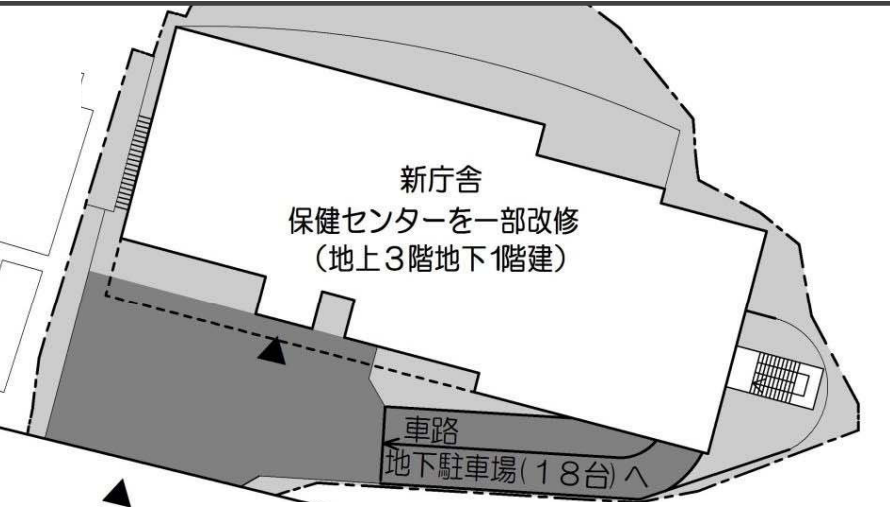
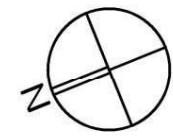
## 05.代替案③の計画について

【計画概要】	<ul style="list-style-type: none"> <li>現保健センターの一部を庁舎に改修し、不足する諸室面積を確保するため現庁舎を解体し新築する案である。</li> <li>保健センターの一部改修及び現庁舎建替えにより、一部役場機能を仮移転するため、くすのきホールの大ホールを改修する。</li> </ul>
【課題など】	<p>○=メリット、▲=デメリット</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○現庁舎及び道路をまたいだ斜め向かいの保健センターの敷地であり路線バス沿いでアクセスが良く、利便性も高い。</li> <li>○既存施設が集積しているなど村の中核的な役割を果たす立地にある。</li> <li>▲保健センターにおける利用可能なスペースはかなり小さいため、既設建物を利用することのメリットは少ない。</li> <li>▲保健センターの一部改修部分は、最小限にとどめ、現庁舎跡地に立つ建物を新築、2層程度で計画すると、執務面積等各室の面積は現庁舎と同程度確保することができるが、収納スペース等は今後別途検討が必要になる。</li> <li>▲保健センターの一部を改修することで保健センター機能が縮小することから、代替施設が必要となり非効率である。</li> <li>▲保健センターは築20年経過しており、他案よりも耐用年数から使用できる期間は短い。</li> <li>▲保健センターを庁舎へ改修すると、当初建設した際の補助金の返還が生じる（当初の目的が変わるため）。</li> <li>▲現庁舎用地は、急傾斜地崩壊災害防止法及び土砂災害防止法の指定（建物は区域外）を受けており、現時点では、最適な場所とは言えず、府により既に施工されている待受擁壁も、新基準を満たしていない既存不適格擁壁となっている。</li> </ul>
【急傾斜地対策】	<ul style="list-style-type: none"> <li>庁舎は災害拠点としての役割を担うことから、既存不適格擁壁については、新たにグラウンドアンカー工法等による擁壁の補強工事を行い、現行基準に適合した擁壁とし安全性をクリアする。また、新庁舎の配置は、これら擁壁から一定距離の離隔を確保することにより、可能な限り災害被害を回避する。</li> </ul>



# 代替案③「保健センターを改修し、新庁舎に転用」

敷地境界線上の既存擁壁（改修）  
（西側とも）



**敷地の利便性（アクセス）**

1. 役場前バス停（金剛バス）があり、利便性が高い。
2. 公共交通対策（巡回バスなど）の検討。

**庁舎新設**

1. 1階に執務室、2階に議場を配置。
2. 可能な限り駐車場を確保。
3. 敷地境界線上の既存擁壁を改修し、庁舎宅地の安全性を確保。

**保健センターの一部改修**

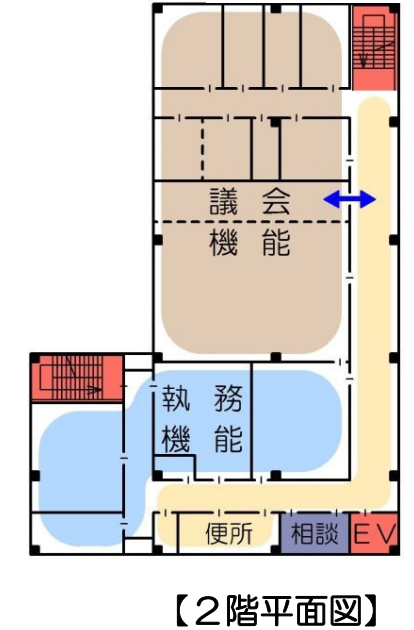
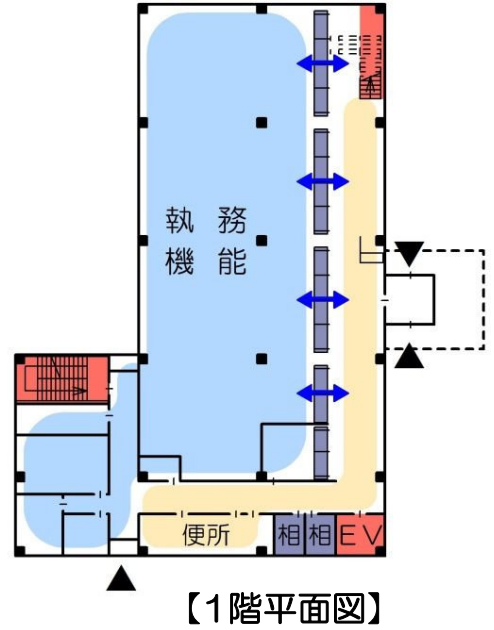
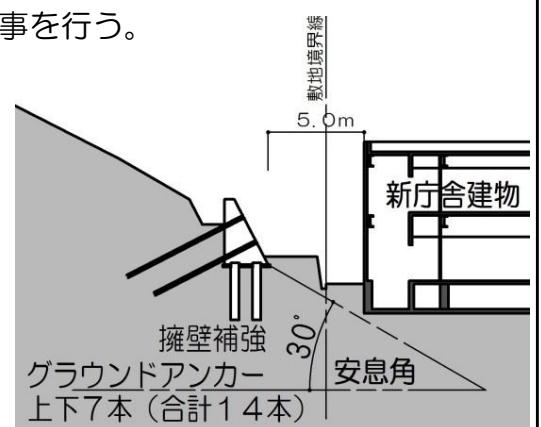
1. 保健センター2階、3階の一部を執務室（窓口業務部署）に改修。
2. 1階の保健センター（健康福祉課）は現状のまま。

## 【急傾斜地対策】～急傾斜地内既設擁壁補強（概要）～

**【現況】**  
平成12年に待受擁壁を施工  
平成15年に施工基準が改正⇒既存不適格擁壁

**【対策】**  
新庁舎への影響の可能性のある部分について補強工事を行う。

**【建物配置】**  
急傾斜地崩壊危険区域内に建物を建築する場合、  
①既設擁壁の基礎から1.5m以上離隔すること、  
②既設擁壁の基礎に影響を与えないこと、  
という条件があるため、新庁舎は、待受擁壁の基礎から5m離隔し、既設擁壁の基礎から30度（安息角）のライン上に建物の基礎がかからないよう配置する。



- 凡 例
- 執務ゾーン
  - 議会ゾーン
  - 共用ゾーン
  - 窓口・相談室
  - 階段・EV
  - ↔ 来庁者対応窓口等
  - ↔ 一般車動線
  - ↔ 公用車動線
  - ↔ 歩行者動線
  - ↔ 歩行者動線（職員）