

# 東大阪市新水道庁舎 整備基本構想



東大阪市上下水道局

令和4年3月

# 目次

---

はじめに .....	1
序章 基本構想の位置づけ .....	2
1. 新水道庁舎建設基本構想 .....	2
第1章 水道庁舎の現状と課題及び必要性 .....	3
1. 水道庁舎の現状と課題 .....	3
2. 水道庁舎の必要性 .....	4
第2章 新水道庁舎の整備方針 .....	5
1. 新水道庁舎の基本方針 .....	5
2. 新水道庁舎の機能 .....	6
3. 新水道庁舎の規模 .....	10
4. 新水道庁舎の耐震性能 .....	13
第3章 新水道庁舎の建設地 .....	15
1. 新水道庁舎の建設候補地選定 .....	15
第4章 新水道庁舎の建設事業費の考え方 .....	18
1. 新水道庁舎の概算建設事業費と財源 .....	18
第5章 新水道庁舎の整備手法 .....	19
1. 新水道庁舎の整備にかかる事業手法の種類 .....	19
2. 新水道庁舎の整備手法の検討 .....	20
第6章 新水道庁舎の事業スケジュール .....	21
1. 新水道庁舎の事業スケジュール .....	21
第7章 実現に向けての課題 .....	22
1. 災害対応拠点 .....	22
2. 感染症の拡大防止対策 .....	22
3. 大阪広域水道企業団との統合 .....	23
4. 新水道庁舎の維持管理 .....	23
5. 整備方針から整備手法 .....	23

## はじめに

---

水道は市民生活にとってなくてはならないものであり、命や健康を守る役割を担っており、庁舎はその役割の事業拠点となる重要な水道施設であります。

しかし、現在の水道庁舎は昭和 48(1973)年に建設され、老朽化が進行している状況です。また、耐震診断によって、求められる耐震性能を有していないこともわかっており、早急かつ抜本的な対応が求められています。

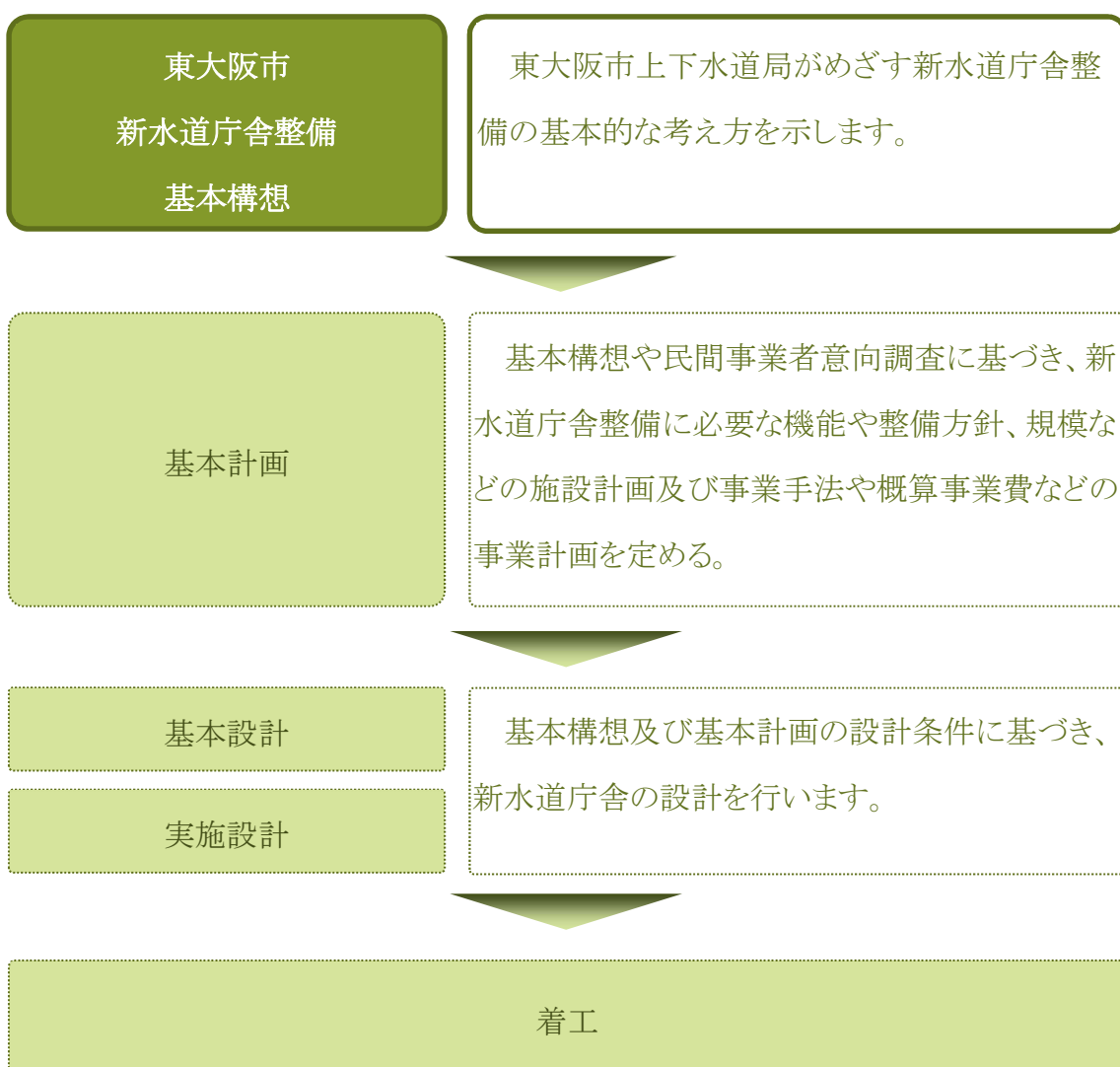
災害や危機事象に強い安全な水道を構築し、将来にわたって水道サービスを持続させていくためにも、水道事業の拠点となる新庁舎を早期に建設し、市民の安全・安心及び水道サービスの向上を目指すべく、この度、「東大阪市新水道庁舎整備基本構想」を策定しました。

この基本構想は、水道庁舎が抱える建築後 48 年が経過した建築物や設備の老朽化、バリアフリー化の整備やユニバーサルデザインへの対応、省エネルギー技術の導入等の課題を踏まえて、新庁舎の基本となる方針や機能等の考え方を示したものです。今後、市民の生命・生活を支えつづけていく重要なインフラを支える新庁舎とするため、この基本構想を基に新水道庁舎の建設に取り組みます。

# 序章 基本構想の位置づけ

## 1. 新水道庁舎建設基本構想

「東大阪市新水道庁舎整備基本構想」は、新水道庁舎の必要性や整備の基本方針とともに建設候補地の選定を踏まえ、その実現に向けて機能、規模、耐震性能、建設事業費と財源、整備手法等の東大阪市上下水道局がめざす新水道庁舎整備の基本的な考え方を示すものです。



# 第1章 水道庁舎の現状と課題及び必要性

## 1. 水道庁舎の現状と課題

現在の水道庁舎は昭和48(1973)年に建設され、既に48年が経過し、建物や空調等の設備についても老朽化が進行している状況です。平成12年度に行った耐震診断においても求められる耐震性能を有していないことがわかっております。

また水道庁舎は、構造上やスペースの問題より、バリアフリー<sup>※1</sup>化の整備やユニバーサルデザイン<sup>※2</sup>への対応、省エネルギー技術の導入が遅れているという課題もあります。

### ●水道庁舎について

		水道庁舎		
所在地		東大阪市若江西新町一丁目6番6号		
建設年度		昭和48(1973)年		
延床面積		3,569.23㎡		
敷地面積		6,336㎡		
構造		RC(鉄筋コンクリート)造		
階数		地下1階、地上2階		
構造耐震指標 (Is値) <sup>※3</sup>	目標値 <sup>※4</sup>	0.75		
	平均値	0.51		
	X方向	2階:0.43	1階:0.30	地下1階:0.58
	Y方向	2階:0.69	1階:0.43	地下1階:0.62
エレベーター		未整備(構造上難しい)		
バリアフリースイレ		未整備(スペース不足)		

## 2. 水道庁舎の必要性

水道庁舎は、「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」において、防災関連施設として位置づけられており、災害時に重要な役割を果たす施設であるため、高い耐震性や安全性を確保し、発災直後から応急給水・応急復旧に対応できる災害対策拠点として機能し続ける建物でなければなりません。

しかし水道庁舎は、「大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用すること」を目標とした、構造耐震指標(Is値)目標値の0.75を下回った、平均値が0.51であり、震度6強～7程度の規模の大地震発生時に安全であるとは言えない状況にあります。

発災時における庁舎機能の喪失は、応急給水・応急復旧の早期対応に大きな影響があるため、水道庁舎の早急かつ抜本的な対応が求められます。

このため、耐震性能の不安を解消し、バリアフリー化の整備やユニバーサルデザインへの対応、省エネルギー技術の導入等の課題を踏まえた、市民の生命・生活を支えつづけていく重要なインフラを支える新庁舎の建設が必要です。

### 用語の解説

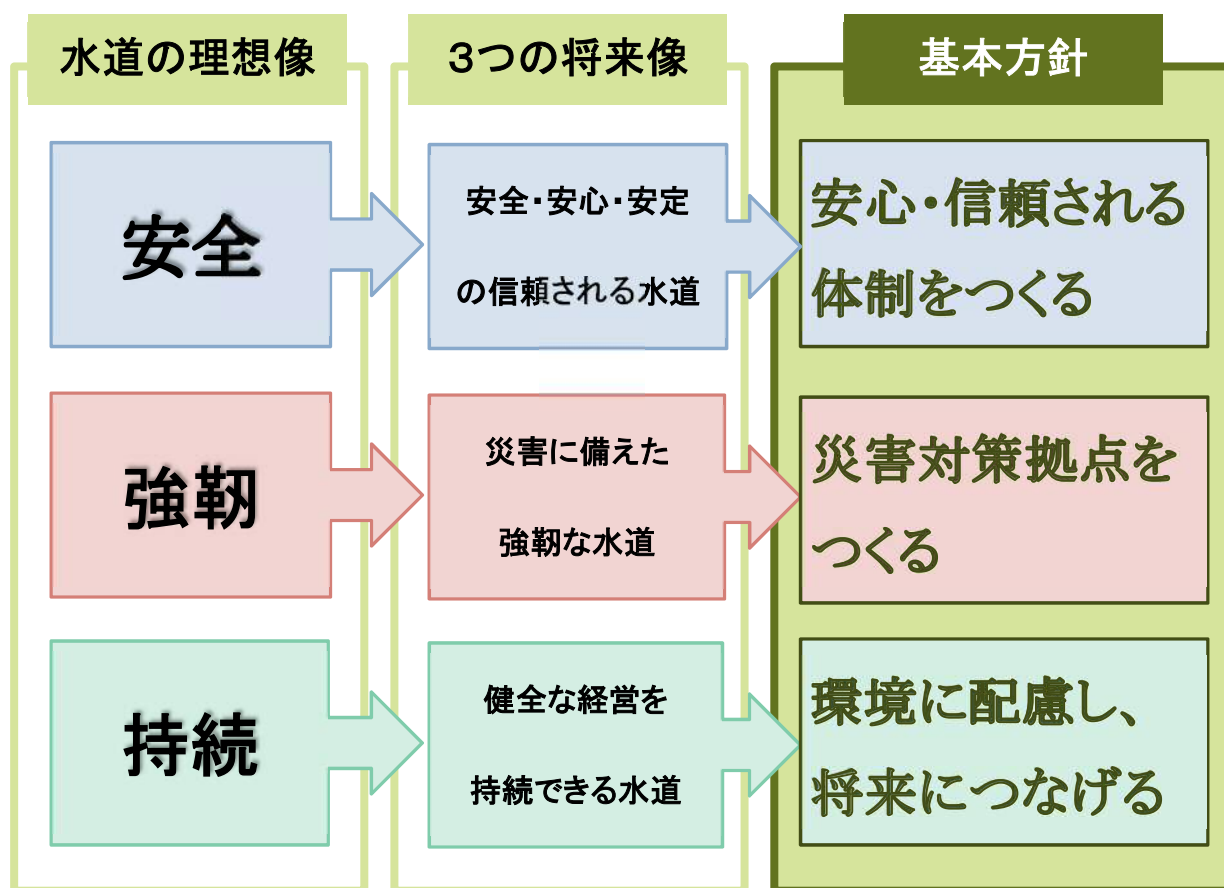
※1 バリアフリー	物理的な障壁のみならず、社会的、制度的、心理的なすべての障壁に対処するという考え方
※2 ユニバーサルデザイン	施設や製品等については新しいバリアが生じないよう誰にとっても利用しやすくデザインするという考え方
※3 構造耐震指標(Is値)	耐震診断で判断の基準となる値 値が大きいほど耐震性能が高いとされており、一般的には、震度6強～7程度の規模の大地震発生時に安全であると考えられているレベルが0.6以上に設定されている
※4 構造耐震指標(Is値)目標値	耐震安全性の目標を「大地震後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用すること」とし、目標値を一般Is値の1.25倍した0.75と設定した

## 第2章 新水道庁舎の整備方針

### 1. 新水道庁舎の基本方針

国(厚生労働省)における水道施策の指針(新水道ビジョン)において、各水道事業の理想像・目標は「安全」、「強靱」、「持続」の観点に基づいて設定することが求められています。本市においてもこれらの観点に留意して「ひがしおおさか水道ビジョン2030」を策定し、「3つの将来像」を「安全・安心・安定の信頼される水道」「災害に備えた強靱な水道」「健全な経営を持続できる水道」と設定しました。

新水道庁舎建設の方向性においても、本市水道事業の「3つの将来像」の観点に、当然ながら留意する必要があると考えられるため、新水道庁舎の基本方針を次のとおり設定します。



## 2. 新水道庁舎の機能

基本方針を基に、新水道庁舎に求められる役割を発揮できる機能を検討します。

①	「安全」	安心・信頼される体制をつくる
---	------	----------------

業務を円滑に実施でき、お客様サービスに寄与する庁舎を目指します。

### (1)案内・窓口機能

- 窓口まで来庁者が迷わないように総合案内板の設置や各階の配置標示、窓口記号を充実させます。
- 他国語による案内板の表示を行います。
- 窓口サービスに関連した部署の低層階の集約・配置を検討します。
- 来庁者に対する、広報活動や情報提供を充実させます。

### (2)多目的スペース

- イベントや災害時等に利用できるスペースの確保を検討します。

### (3)情報提供機能

- 情報提供サービスの充実を図り、市政情報等の公開に努めます。

### (4)バリアフリー・ユニバーサルデザイン

- すべての人に利用しやすい廊下・階段・通路を配置します。
- エレベーター等の円滑な垂直移動手段を確保します。
- 駐車場並びに駐輪場の適正な数の配置により路上駐車や事故を防止します。
- 誰もが利用しやすいバリアフリースイッチを設置します。
- わかりやすい場所にAED(自動体外式除細動器)を設置します。



#### (5) 執務機能

- 見通しのよい空間をつくり、無駄な資料の保管を控え、整理整頓の意識を高められる執務空間を目指します。
- ミーティングや簡単な作業が行えるスペースを執務空間内に配置します。

#### (6) 情報通信技術機能

- 情報の消失を避けるためにバックアップ機能を持たせます。
- 高度なセキュリティを確保します。

#### (7) 会議、打合せスペース

- 可動式パーティション等で柔軟な対応が可能な会議室を検討します。

#### (8) 書庫、倉庫機能

- 長期保管書類と、日常業務で使用する書類の保管場所のすみわけを行い、それぞれに適した場所での保管を検討します。
- 書類の電子化により、保管場所の省スペース化を検討します。

#### (9) 福利厚生機能

- 更衣室や休憩室、給湯室を適正に配置することで職員の働きやすい職場環境づくりを行います。

#### (10) 水質検査機能

- 平時及び有事における水質管理に必要な水質試験設備の設置を検討します。

災害及び危機事象時等に迅速に対応できる庁舎を目指します。

### (1) 庁舎の耐震性

- 水道事業の災害対策拠点としての機能を保持するために必要な耐震性を確保します。

### (2) 災害対策機能

- 緊急時に、災害対策本部を設置するスペースを確保します。また、平常時には、他の利用によりスペースの有効活用を検討します。
- 水道施設及び水質を集中監視できる中央監視設備を設置します。
- 気象、地震津波等の災害情報を把握できるモニターや、専用回線等のシステム及び機器の導入を検討します。
- 待機職員が仮眠や休憩のできるスペースを確保し、情報収集や外部と連絡できる設備の導入を検討します。
- 他の事業者からの応援者等を受け入れられるスペースの確保を検討します。
- 応急給水拠点としての機能として耐震性貯水槽の設置を検討します。
- 集中豪雨による敷地からの雨水流出や河川増水を軽減するため、雨水浸透貯留設備の設置を検討します。
- 雨水貯留設備の設置、災害時用マンホールトイレの設置を検討します。

### (3) 備蓄機能

- 災害時や停電時も業務を継続させるため、非常用発電装置及び無停電電源装置等を設置します。

環境にやさしく、お客様の近くにありつづける庁舎を目指します。

#### (1) 自然エネルギーの活用

- 自然採光の利用による照明電力の低減、自然通風の利用による空調設備電力の低減を検討します。
- 太陽光発電設備等の環境に優しいエネルギーの利用を検討します。

#### (2) ライフサイクルコストの削減

- リフューズ(やめる)・リデュース(減らす)・リサイクル(再利用)・リユース(再使用)を意識して、廃棄物の削減に努めます。
- 必要な種類の廃棄場所を設け、分別廃棄を徹底します。
- LED照明による省エネルギー化に加え、ランニングコストを削減します。
- 躯体の長寿命化や内装変更の簡素化を検討します。

#### (3) 環境

- 周辺環境に配慮したデザイン・配置を検討します。
- 地球温暖化やヒートアイランド現象を緩和するための屋上緑化等を検討します。
- 植栽などによる利用者の憩いの場所を検討します。
- カーボンニュートラル(脱炭素社会)の実現に貢献するために、再生可能エネルギーを使用した電気自動車用充電設備の設置を検討します。

### 3. 新水道庁舎の規模

#### ① 組織と職員数

新水道庁舎の職員数は、令和3年4月現在における職員数(管理者、再任用、会計年度任用含む)から外部職場(配水施設課)の職員を除いた人数とし、職員数は、128人と想定します。

#### ●新水道庁舎の組織と職員数について

局 部 室 課	職員数				合計
	特別職	部長・次長級	課長級	課長級未満	
上下水道局 (上下水道事業管理者)	1				1
水道総務部		1			1
総務課		1	1	10	12
管財課		1	1	9	11
水道企画室		1			1
企画課			1	5	6
経理課			1	6	7
お客様サービス室		2			2
サービス課			1	10	11
収納対策課			1	10	11
水道施設部		1			1
水道整備室		1			1
計画推進課			1	6	7
管路建設課			1	18	19
水道管理室		1			1
管路維持課			1	19	20
給水課			1	15	16
配水施設課		(1)	(1)	(11)	(13)
合計	1	9	10	108	128
		(1)	(1)	(11)	(13)

(令和3年4月職員数)

141人

－

(外部職員数)

13人

=

128人

## ② 延床面積

執務室面積の職員1人当たり面積は、「東大阪市本庁舎ゾーニング等改善計画」を基準とし、付属面積(会議室、倉庫等)や玄関、廊下等については、「平成22年度地方債同意等基準運用要綱(総務省)<sup>※1</sup>」、「新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)<sup>※2</sup>」に準拠し、算出します。営業業務受託者必要面積については、営業業務受託者との契約内容と提案による面積を追加します。上記の算出方法に、現水道庁舎の床面積を含めて、比較検討します。それぞれの基準は、職員数をもとに庁舎の標準的な延床面積の算定方法が示されており、新水道庁舎に必要な延床面積は、約 3,600 m<sup>2</sup>と想定します。

### ●算出基準について

区分	①	②	③
事務室	東大阪市本庁舎ゾーニング等改善計画 【職員1人当たり面積 約 4.2 m <sup>2</sup> /人】		現在の水道庁舎 の面積
付属面積 (会議室、倉庫等)	平成22年度地方債 同意等基準運用要綱 (総務省)	新営一般庁舎面積算 定基準 (国土交通省)	
玄関、廊下等			
営業業務受託者 必要面積	契約内容と提案による面積		

### ●比較検討について

区分	①	②	③
事務室	919.80 m <sup>2</sup>	1,002.54 m <sup>2</sup>	1,110.53 m <sup>2</sup>
付属面積(会議室、倉庫等)	1,391.07 m <sup>2</sup>	1,685.79 m <sup>2</sup>	1,476.62 m <sup>2</sup>
玄関、廊下等	1,024.35 m <sup>2</sup>	994.72 m <sup>2</sup>	631.11 m <sup>2</sup>
営業業務受託者必要面積	310.83 m <sup>2</sup>	310.83 m <sup>2</sup>	354.96 m <sup>2</sup>
合計	<b>3,646.05 m<sup>2</sup></b>	<b>3,993.88 m<sup>2</sup></b>	<b>3,573.22 m<sup>2</sup></b>

$$\text{必要延床面積} = \underline{\underline{\text{約 } 3,600 \text{ m}^2}}$$

【参考】他市照会による建築規模比較（平成 30 年度「庁舎建設に関する照会」）

他市の建築規模について比較したものを参考として示す。

●他市の建物規模比較について

事業体名	区分	竣工年	業務人員数(人)	延床面積(m <sup>2</sup> )	職員一人当たり床面積 (m <sup>2</sup> )
K 市	上下水道庁舎	未定	213	5,003	23.5
N 市	総合庁舎	2020 年予定	684	16,588	24.3
Y 市	水道庁舎	2018 年	128	3,819	29.8
H 市	上下水道庁舎	2015 年	85	3,760	44.2
I 市	上下水道庁舎	2011 年	67	2,823	42.1
G 市	上下水道庁舎	2010 年	215	7,039	32.7
N 市	上下水道庁舎	2006 年	224	5,907	26.4
U 市	上下水道庁舎	2004 年	215	4,854	22.6
H 市	企業局庁舎	2002 年	224	8,263	36.9
H 市	上下水道庁舎	1994 年	42	712	17.0
職員一人当たり床面積 平均値 (m <sup>2</sup> )					30.0

③ 敷地面積

敷地面積は、建築面積と屋外に設ける倉庫・屋外施設・駐輪場、駐車場の面積を合計

して算出し、新水道庁舎に必要な敷地面積は、約 4,000 m<sup>2</sup>と想定します。

●水道庁舎の敷地面積の算定結果について

施設名等	面積基準	面積(m <sup>2</sup> )
建築面積	階数を現庁舎と同じ3階建てと想定した庁舎 1 階分相当の床面積(延床面積 3,600.00 m <sup>2</sup> /3 階)	1,200.00
倉庫・屋外施設・駐輪場	ヒアリングによる必要施設面積であり、平面施設を想定	1,125.00
駐車場	平面施設を想定 (公用 41 台・来庁者用 15 台の計 56 台×25 m <sup>2</sup> /台)	1,400.00
地上部緑化面積		350.00
合計		4,075.00
合計改め		<u>4,000.00</u>

$$\text{必要敷地面積} = \underline{\underline{\text{約 4, 0 0 0 m}^2}}$$

#### ④ 配置イメージ

新水道庁舎に必要な延床面積と敷地面積をイメージすると下記のようになります。

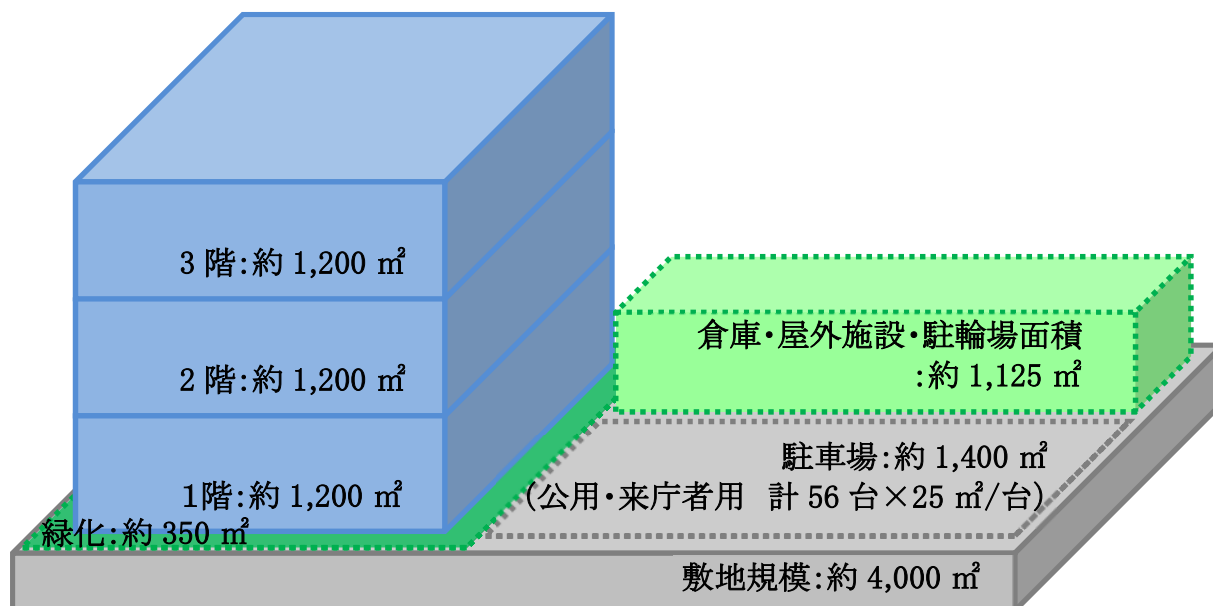


図1 新水道庁舎の規模検討における配置イメージ

## 4. 新水道庁舎の耐震性能

国土交通省では、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」において、官庁施設の特性に応じた耐震安全性の目標が定められており、新水道庁舎は、「東大阪市住宅・建築物耐震改修促進計画」において、防災関連施設として位置づけられていることから、「Ⅱ類」「A類」「甲類」の目標を基準とします。また耐震性を確保するための構造には、「耐震構造」「免震構造」「制震構造」がありますが、それぞれに長所、短所があり、今後の基本計画の中でどの構造を採用するかを検討します。

●耐震安全性の目標について

分類		耐震安全性の目標	重要度係数
構造体	I類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できることを目標とする。	1.5
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。	1.25
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。	1.0
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	—
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られていることを目標とする。	—
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られていることを目標とする。	—
	乙類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。	—

用語の解説

※1 平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱(総務省)	庁舎必要面積の必要最低限の規模を想定し、起債の対象となる規模を示したもので、平成 22 年度まで運用されていた基準であるが、それ以降の庁舎建設の事例でも庁舎必要面積算定の基準として一般的に用いられている基準
※2 新営一般庁舎面積算定基準(国土交通省)	官公庁施設の質的水準を統一的に確保するため、国土交通省が作成した基準であるが、医務室など福利厚生施設の想定や固定業務室として必要と思われる面積を必要に応じて設定できるなど、必要最大限の基準として用いられている基準





<p>用地の機能</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定区域：0～0.5m</li> <li>・緊急交通路：準地域緊急交通路(南側)</li> <li>・最寄り駅まで：0.9km(八戸ノ里駅)</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定区域：0～0.5m</li> <li>・緊急交通路：なし</li> <li>・最寄り駅まで：0.9km(荒本駅)</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定区域：指定なし</li> <li>・緊急交通路：地域緊急交通路(西側)</li> <li>・最寄り駅まで：0.3km(八戸ノ里駅)</li> </ul>	○
<p>用地の課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎建設より先行して旧配水池施設の撤去工事が必要</li> <li>・同一敷地内での建て替えとなるため、工事期間中の騒音、振動等への対応、駐車場や仮設倉庫の別途確保が必要</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・旧市営住宅建物は撤去済み</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地下に旧施設の一部存置あり(覚書締結1カ月)</li> <li>・公園指定に係る都市計画法の許可が必要</li> <li>・市長部局による一部使用あり</li> </ul>	×
<p>建設工事費等</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎建設費以外に 現水道庁舎撤去費と旧配水池撤去費が必要</li> </ul>	△	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎建設費のみ</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎建設費以外に 地下構造物の撤去費(市負担)が必要</li> </ul>	×
<p>工期</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設手法検討：25カ月</li> <li>・用地整備：24カ月</li> <li>・建設：31カ月</li> <li><u>合計 80カ月</u> <u>(6年8カ月)</u></li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設手法検討：25カ月</li> <li>・建設：31カ月</li> <li><u>合計 56カ月</u> <u>(4年8カ月)</u></li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設手法検討：25カ月</li> <li>・用地整備：1カ月</li> <li>・建設：31カ月</li> <li><u>合計 57カ月</u> <u>(4年9カ月)</u></li> </ul>	△

<p>総合評価</p>	<p>用地の確保の費用は不要ではあるが、同一敷地内での建て替えとなるため、庁舎建設より先行して旧配水池施設の撤去工事が必要である。用地の課題や建設工事費等、予定工期での評価が劣っていることから、総合評価は低くなった。</p>	<p>×</p>	<p>現況が空地で地下工作物等も存在しないため、早期の現場着手が可能である。また、用地整備期間が不要であり工期が最短である。用地の課題や建設工事費等、予定工期の評価が優れていることから、総合評価は高くなった。</p>	<p>○</p>	<p>来庁されるお客様の利便性は向上するが、都市計画公園に指定されており、公園事業との調整が必要である。また、現存する地下構造物等の撤去に係る費用及び責任の負担が必要である。用地の課題や建設工事費等、予定工期での評価が劣っていることから、総合評価は低くなった。</p>	<p>×</p>
-------------	--	----------	--	----------	--	----------

## 第4章 新水道庁舎の建設事業費の考え方

### 1. 新水道庁舎の概算建設事業費と財源

新水道庁舎の建設にあたっては、可能な限り事業費の抑制に努めるとともに、財源については、庁舎建設積立金と残りについては、企業債等を充てる方向で検討する。しかし企業債等の借入による将来の利子負担をなくすため、現水道庁舎敷地、その他施設拡充用地について売却による収益を得られた場合は、これを自己財源に充て、将来への財政面での負担軽減を図ります。

#### ●概算建設事業費について

	金額	説明
委託料	1.7 億円	基本計画、アドバイザリー、基本・実施設計、工事監理、測量、地質調査等委託料
庁舎建設費	16.8 億円	建築・設備工事費
付帯工事費	1.5 億円	倉庫・駐輪場等工事費
合計	20.0 億円	

※「新営予算単価(官庁営繕統一基準 国土交通省大臣官房営繕部)」に基づき算定したものであり、実際の事業費を示すものではありません。

※従来型手法で、延床面積約 3,600 m<sup>2</sup>で想定し、新庁舎を建設した場合の概算の建設工事費です。

※什器・備品購入費及び引越費用は含みません。

※用地費用は含みません。

#### ●財源について

	金額	説明
企業債等	15.5 億円	建築・設備工事費
自己財源	4.5 億円	庁舎建設積立金
合計	20.0 億円	

※新庁舎移転後、現水道庁舎敷地について、売却による収益を得られた場合は、これを自己財源に充てます。

※その他施設拡充用地売却費について、売却による収益を得られた場合は、これを自己財源に充てます。

## 第5章 新水道庁舎の整備手法

### 1. 新水道庁舎の整備にかかる事業手法の種類

新水道庁舎の整備については、最も一般的な従来型手法(設計・施工分離発注方式)、設計・施工を一括で発注するデザインビルド型手法(以下「DB型手法」)のほか、設計から施工、そして維持管理までの一連の業務に民間の資金や技術力を活用するPPP/PFI手法(以下「PFI手法」)等の事業手法が想定されます。

#### ●事業手法について

事業手法	従来手法	DB手法	PPP/PFI手法
概要	設計、施工を各段階に応じて個別に発注する手法。設計者は委託契約により、基本設計、実施設計等を行う。完成した設計図書に基づき、入札により施工業者を選定する。	設計、施工を一括で発注する手法。施工業者が単体で設計・施工を行う場合と、施工業者と設計業者が共同企業体を組む場合がある。受注者は技術提案方式(プロポーザル方式)により選定する。	施設形態に合わせて様々な方式があるが、設計、施工、維持管理を一括で設計業者、施工業者、維持管理業者からなるSPC(特別目的会社)に発注する方式が一般的。受注者は技術提案方式(プロポーザル方式)により選定する。
	維持管理のうち、設備等の保守は別途専門業者による委託契約とし、建物等の修繕は請負契約となる。	維持管理のうち、設備等の保守は別途専門業者による委託契約とし、建物等の修繕は請負契約となる。	維持管理を含めた一括発注が一般的だが、方式によっては別途発注となる場合もある。
	資金調達は局が行う。	資金調達は局が行う。	資金調達はSPCが行い、局は事業期間において方式でSPCにサービス対価を支払う。方式によっては局が資金調達を行うものもある。
業務内容	設計・管理	設計施工業者に一括で要求水準書に基づき発注	SPCに一括で要求水準書に基づき発注
	工事	施工業者に設計図書に基づき発注	
	維持管理	維持管理業者に仕様書に基づき発注	

## 2. 新水道庁舎の整備手法の検討

新水道庁舎の整備については、「従来型手法」「DB 型手法」「PFI 手法」等の事業手法が想定され、それぞれの手法にメリット・デメリットがあります。

また本市では、厳しい財政状況の中、東大阪市公共施設等総合管理計画及び東大阪市公共施設マネジメント基本方針に基づき、本市の公共施設等の整備等を効率的かつ効果的に進めることを目的として、これまで以上に民間との連携を図り、その資金、能力、ノウハウ等を積極的に取り入れていく必要があり、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図れるよう本市が自ら整備等を行う従来型手法に優先して、多様な PPP/PFI 手法の導入を検討するための「東大阪市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」が定められています。

「東大阪市 PPP/PFI 手法導入優先的検討方針」では、「整備等の事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業」は優先的検討の対象となっており、水道庁舎の整備についても対象事業となります。

そのため新水道庁舎の整備手法については、多様な PPP/PFI 手法の導入を検討するために、行政内部の検討のみではなく、基本計画策定時に民間事業者意向調査を行い、総合的に判断し進めていきます。

# 第6章 新水道庁舎の事業スケジュール

## 1. 新水道庁舎の事業スケジュール

新庁舎の建設までのスケジュールは、選択した事業手法により異なりますが、現段階では事業手法が決定していないため、現段階で考えられる最短の想定スケジュールを下記に示します。

### ●想定スケジュールについて

手法	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度
従来型手法		事業手法 約6か月			
	基本計画 約12か月	基本・実施設計 約15か月		工事監理 約22か月	
			施工 約25か月		
	測量 約6か月	地質調査 約9か月			
DB型手法		事業手法 約6か月	要求水準作成 約9か月		
	基本計画 約12か月		工事監理 約28か月		
			基本・実施設計・施工 約31か月		
	測量 約6か月	地質調査 約9か月			
PPP/PFI手法		導入可能性調査 約9か月	要求水準作成 約9か月		
	基本計画 約12か月		工事監理 約28か月		
			基本・実施設計・施工 約31か月		
	測量 約6か月	地質調査 約9か月			

※想定日数には、各工程での準備期間も含まれます。

※最短の想定日数であるため、業務内容により日数は変更になります。

## 第7章 実現に向けての課題

---

第1章から第6章までに東大阪市上下水道局がめざす新水道庁舎整備の基本的な考え方を示しましたが、これらの内容を実現するためには、基本計画においてさらなる検討が必要であります。

### 1. 災害対応拠点

水道庁舎は、市防災関連施設として位置付けられているため、大規模災害が発生した場合であっても業務継続が可能であり、災害対策本部や他事業者による応援部隊の活動も想定した下記のような検討が必要であります。

- 災害対応時における災害対応拠点機能の目標継続期間
- 災害対応時における迅速な対応を可能とする新水道庁舎の動線及びレイアウト
- 災害対応時における職員の食料、毛布等の備蓄品の備蓄スペース
- 災害対応時における応急給水活動スペース
- 災害対応時における災害対策本部要員の仮眠スペース
- 災害対応時における他事業者による応援活動部隊の受援(活動・宿泊)スペース
- 水走配水場の中央監視制御及び水質試験設備等の集約

### 2. 感染症の拡大防止対策

新型コロナウイルス等の感染症の感染拡大を予防し、職員、来庁者等の新水道庁舎を利用する方の安心・安全を確保した下記のような検討が必要であります。

- 分散勤務等に対応を可能とする新水道庁舎の動線及びレイアウト
- 三密対策に対応を可能とする会議スペース
- WEB 会議に対応を可能とする会議スペース
- 飛沫・接触感染防止機能、換気機能の導入



### 3. 大阪広域水道企業団との統合

現在、大阪広域水道企業団と水道事業の統合に向けての検討、協議を開始しています。統合により、将来的に組織形態が変わることになったとしても、新水道庁舎は大規模災害が発生した場合の災害対応活動拠点であることに変わりありません。機能更新された新水道庁舎は、東大阪市民の安全・安心及びサービスの向上に寄与するものであり、市として必要なものであると考えられますが、統合を見据えて下記のような検討が必要であります。

- 統合システムに対応を可能とする情報通信機能や建築設備
- 統合による業務集約対応を可能とするスペース

### 4. 新水道庁舎の維持管理

現在、水道庁舎は複数の業務委託を行い庁舎の維持管理や保守点検等を行っています。しかしながら新水道庁舎の維持管理においても民間のノウハウを活用し、効率化や公共サービスの水準の向上を目指す必要があります。その主要な手法としては、PFI方式、指定管理者制度、包括的民間委託等があり、下記のような検討が必要であります。

- 新水道庁舎の維持管理方法の整理
- 新水道庁舎の維持管理手法の検討

### 5. 整備方針から整備手法

基本構想では基本的な考え方が示されましたが、早期建設の観点からも民間活力の導入を行うため、基本計画では民間事業者意向調査を行い、より早急な対応を目指し、今後下記のような調整や検討が必要であります。

- 新水道庁舎の機能の詳細検討
- 新水道庁舎の規模の詳細検討
- 用地の確保方法の詳細調整
- 建設事業費の詳細検討
- 民間事業者意向を含めた整備手法と事業スケジュールの詳細検討