

■ 計画の背景、目的

- ✓ 本市では平成27年度に「阪南市公共施設等総合管理計画（以下、総合管理計画という）」を策定し、限られた財源の中で施設の適正な維持管理と、効率的かつ効果的なサービス提供を実現するための公共施設マネジメントを推進してきました。
- ✓ 本市の行政サービスの拠点となる阪南市役所本庁舎（以下、本庁舎という）は竣工から47年が経過し、徐々に老朽化が進みつつあることから、今後計画的に維持管理を行っていく必要があります。
- ✓ 本計画では、本庁舎の施設や設備について、その劣化状況や必要な整備等に係る将来負担を把握し、中長期的な視点で本庁舎全体の計画的な整備・管理運営の方向性を取りまとめることを目的とします。

【計画期間】 令和5年度（2023年度）～令和27年度（2045年度）の23年間

■ 計画の位置づけ

- ✓ 本計画は、総合管理計画に基づいて、各施設の所管部署が必要に応じて策定する「個別施設計画」の一つとなります。
- ✓ 個別施設計画は、総合管理計画に示す施設ごとの基本的な方針を踏まえ、施設ごとに今後の老朽化対策や効率的・効果的な維持管理等の取組について示す計画です。

施設概要

本庁舎	
建設年	昭和50年(1975年)
面積	建築面積:約1,828㎡ 延床面積:約4,872㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 / 地上3階、地下1階
駐車場台数	68台
土地所有	市有地
開庁時間	8時45分～17時15分(土・日曜日、祝日、年末年始を除く)
主な諸室	(共用関係)玄関、廊下、トイレ、更衣室、倉庫等 (執務室関係)事務室、会議室、議場、等 (その他)機械室、等



本庁舎別棟（会議室棟）	
建設年	平成9年(1997年)
面積	建築面積:約200㎡ 延床面積:約382㎡
構造/階数	鉄骨造 / 地上2階
土地所有	市有地
主な諸室	(共用関係)玄関、廊下、湯沸室等 (執務室関係)会議室



本庁舎付帯施設（事務室、書庫、倉庫等）	
建設年	昭和50年(1975年)
面積	延床面積:約1049㎡(付帯施設全体)
構造/階数	鉄骨造 / 地上1階
土地所有	市有地
主な諸室	(共用関係)書庫、倉庫等 (執務室関係)事務室等



施設の現状

■ 施設の利用状況（諸証明等の交付）

- 本庁舎では、身近な行政サービスに係る事務を取扱っており、住民票関係、印鑑証明、戸籍関係、各種証明書の交付などを中心に利用されています。
- 過去3年間の年間交付数の平均は約56,000件となっています。

■ 維持管理に関する業務委託等の状況

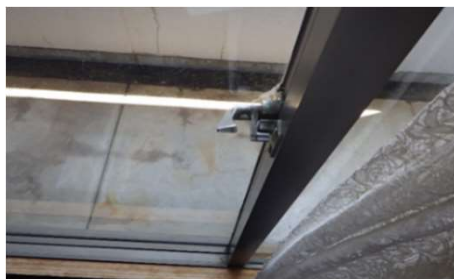
単位：円

委託業務等	令和元年度	令和2年度	令和3年度
フロン排出抑制法に基づく定期点検業務委託	0	330,000	0
庁舎警備清掃業務委託	33,528,480	33,235,284	33,235,284
庁舎昇降機保守管理業務委託	398,940	402,600	402,600
自家用電気工作物保安業務委託	224,742	226,801	320,760
消防用設備等定期点検業務委託	196,200	209,000	209,000
特定建築物衛生管理業務委託	811,526	830,280	872,300
簡易専用水道定期検査業務委託	20,520	20,900	20,900
執務室移転業務委託	0	0	137,500
庁舎自家用電気工作物PCB検査業務委託	0	0	111,100
本庁舎旧構内電話交換機運搬業務委託	0	0	198,000
庁舎自動ドア保守管理業務委託	279,040	281,600	281,600
庁舎庭園等維持管理業務委託	399,300	371,800	339,900
石綿大気測定分析業務委託	0	82,500	82,500
庁舎トイレ維持管理業務委託	255,060	257,400	257,400
AED廃棄業務委託	0	3,850	0
光熱水費（電気、ガス、水道）	13,989,037	13,989,108	13,355,646
修繕費	407,964	330,500	623,909
工事請負費	1,249,520	39,186,972	22,553,718
総額	51,760,329	89,758,595	73,002,117

■ 劣化状況（劣化診断調査）



本庁舎：外部仕上
（目隠しポータ脱落の恐れ）



本庁舎：開口部（クレセント作動不良）



本庁舎：外部仕上
（手摺コンクリート脱落の恐れ）



本庁舎：外部仕上（発錆による爆裂）



本庁舎：排水（蓋の戸締り不良）



本庁舎：防災
（発錆及び開閉不良の可能性あり）



本庁舎別棟：外壁（外壁タイル剥離）



本庁舎別棟：外壁全体（シール劣化）



本庁舎別棟：内壁（壁面より雨漏り）

■劣化状況（コア抜き調査）

■調査概要

- ①コンクリート圧縮強度……………1階 2箇所（外部）、地階 1箇所（内部）
- ②コンクリート中性化深さ……………圧縮強度に同様
- 調査箇所は業務に支障の無いよう執務室を除いた場所を基本とし、海側及び反対側の建物妻面の外壁2箇所と地下機械室の内壁1箇所を選定しました。
- 建物全体のコンクリート強度の推定にあたっては、耐震診断を実施した際のコンクリートコア強度試験と併せて判断することとなります。

■コンクリート圧縮強度試験結果

- 圧縮強度と設計基準強度を比較したところ、現時点でのコンクリートコアサンプルの強度は設計基準強度を上回っているとともに、現行の耐震基準の最低強度基準である13.5N/mm²を上回っており、3箇所のコンクリート強度は所定のコンクリート強度を満足していると考えられます。

■コンクリート中性化深さ試験結果

- 1階部分妻側外壁はコンクリートの中性化はほとんど進んでいませんが、地下階の中性化深さは最大値が28.5mmでした。この結果から鉄筋の被り厚さのほとんどが中性化が進み、鉄筋の腐食が発生・進行していることが考えられます。そのため、中性化を含めた庁舎の鉄筋コンクリート全体の劣化度については、耐震診断の際に行う耐荷性能・耐震性の低下度分析と併せて調査を行うこととします。

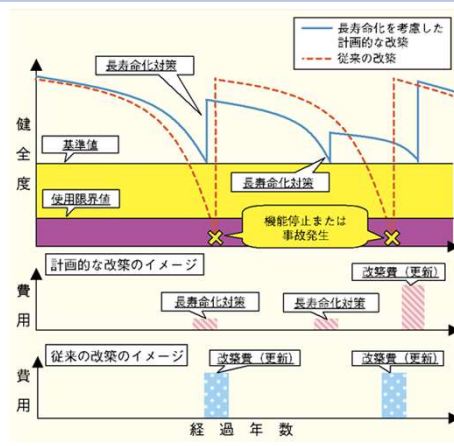
施設の評価と課題整理

評価の視点		評価内容
建物等の性能	経過年数	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎は鉄筋コンクリート造で昭和50年の建築であり、築47年が経過。 ・建物の更新周期80年でみた場合、長寿命化に向けた改修時期を迎える。
	耐震性	<ul style="list-style-type: none"> ・旧耐震基準の建築物であるため、耐震性が不足している可能性がある。 ・早急な耐震診断の実施により耐震性能の確認と改修等による対策が必要。
	劣化等の改善事項	<p><本庁舎></p> <ul style="list-style-type: none"> ・D判定として、屋上設備機器目隠しルーバー並びに外構のコンクリート手すり等のコンクリート剥離が顕著。排水設備の不良あり。 ・外部階段防火戸は鉄部腐食が生じており、有事の際における来訪者、職員に対する安全性の確保が保たれていない状況。 ・外壁面開口部の窓において施錠が困難なものがみられ、防犯上の課題あり。 ・地下機械室内壁においてコンクリートの中性化が進行しているため、他屋内壁の状況確認等が必要。 ・バリアフリーの観点から、一階の点字ブロックや円滑な移動に配慮した設備の不足が課題。 <p><本庁舎別棟></p> <ul style="list-style-type: none"> ・D判定として外壁タイルの剥離あり。
施設利用や管理運営の状況	利用状況	<ul style="list-style-type: none"> ・行政サービスや各種手続き窓口として、日常的に多くの市民に利用されている。
	管理運営状況	<ul style="list-style-type: none"> ・維持管理を部分的に専門業者に委託しつつ、直営で管理している。施設の特性上、今後も同様の管理運営方法が想定される。
立地環境	アクセス性	<ul style="list-style-type: none"> ・最寄の鉄道駅（尾崎駅）から約300mの距離にあり、徒歩移動が可能。 ・駐車場は十分な台数が確保されており、比較的ゆとりのある運用状況となっている。 ・立地適正化計画における都市機能誘導区域内に立地している。
	災害リスク	<ul style="list-style-type: none"> ・水害、土砂災害警戒区域外、高潮による浸水想定区域外に位置している。 ・南海トラフ地震、中央構造線断層帯地震時の双方とも震度6強の揺れが予測されており、液状化の可能性あり。
施設の役割や必要性		<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎は行政事務や各種市民サービスの基幹となる重要な施設である。 ・本庁舎別棟は、税の申告会場や選挙の期日前投票所となるなど、本庁舎に隣接する特性を活かし、有効活用されている。 ・カーボンニュートラルの実現に向けて、施設の改修等を行う際には、省エネルギー設備や再生可能エネルギー設備の導入を検討する。

施設の長寿命化について

基本方針

- 施設の維持管理を行う上では、建物や設備の保全計画を立て、劣化状況に応じた長寿命化対策を予防的に行うことで、機能停止や事故発生を未然に防ぐとともに、ライフサイクルコストの低減にもつながります。
- 本庁舎の維持管理においては、建物や設備の保全を計画的に行い、老朽化等の状況を踏まえて必要な長寿命化対策を実施します。



<図 長寿命化のイメージ>

資料：国土交通省ホームページ(国土交通白書)

目標使用年数

- 施設を適正に管理していく上では、建物や設備の物理的な劣化や、社会的な劣化（機能の陳腐化や社会的な要求性能への未達等）の状況を踏まえ、長寿命化や建替えなどを適切に判断していく必要があります。
- ここでは、その判断の指標として、建築物の物理的な寿命を想定した「目標使用年数」を設定します。日本建築学会より示されている構造別の目標耐用年数の考え方及び現状の施設の状況等を踏まえて対象施設の目標使用年数は下表の通りに設定します。なお、本庁舎別棟の設定年数については、本庁舎の整備時期等にあわせて庁舎施設全体での更新を図ることによるものです。
- 施設の更新後には、建築技術の進展動向や社会環境等の状況を踏まえて、目標使用年数に関し見直すこととします。

<表 目標使用年数の考え方>

構造	目標使用年数
鉄筋コンクリート造(本庁舎)	築70年
鉄骨造(本庁舎別棟)	築48年
鉄骨造(本庁舎付帯施設)	築70年

実施方針

1 耐震性の確保等、安全性の向上

- 本庁舎は築年数の経過により、老朽化が進行し、随所に老朽箇所がみられる状況です。本計画における劣化診断調査のD判定であった箇所については応急処置を行い、市民、職員の安全が確保できるよう安全対策を講じるとともに、早急に修繕に向けて取り組みます。
- 本庁舎は耐震性能の確保を着実に行うことが急務となっているため、耐震診断の早期実施及び診断結果に基づく必要な耐震改修を実施するとともに、計画的な大規模改修等を行うことで、改修費用の平準化、維持管理費の低減に努めます。また、改修等を行う際は、省エネルギー設備等の導入、バリアフリー対策の充実を検討していきます。

2 推進体制等の整備

- 庁舎管理担当部署においては、日常点検報告等を通じた不具合箇所の早期発見と修繕の実施により、計画的な予防保全への対応を図っていきます。
- 本庁舎の大規模改修や建替えにあたっては、本市の有する公共施設全体の視点も踏まえる必要があることから、公共施設マネジメント推進会議等により、全庁的な調整を図りながら検討を進めます。

3 フォローアップ

- 本計画は長期に渡るため、この間の修繕及び改修の実施状況、人口や職員数の変動が考えられることから、概ね10年ごとに計画の見直しを行います。また、上位計画の見直し等が行われる際は整合性を図るため、必要に応じて本計画についても適宜見直しを行うこととします。
- 本計画の進捗状況や長寿命化の効果等は、PDCAサイクルに基づく改善を図りながら計画を推進していきます。

阪南市本庁舎個別施設計画（令和5年（2023年）3月）

阪南市 総務部・総務課 〒599-0292 大阪府阪南市尾崎町35番地の1

電話：（代表）072-471-5678 （直通）072-489-4500