

阪南市 市役所分館

個別施設計画

令和6年（2024年）3月

阪南市

<目 次>

第 1 章	計画策定の背景と目的	1
1-1	背景と目的	1
1-2	計画の位置づけ	1
1-3	計画の対象施設	2
1-4	計画の期間	2
第 2 章	対象施設を取り巻く動向	3
2-1	市役所庁舎に関する概況	3
2-2	上位計画・関連計画	4
2-3	人口・財政の動向	7
第 3 章	施設の現状	9
3-1	施設の概要	9
3-2	施設の立地状況	11
3-3	施設の維持管理状況	13
3-4	施設の劣化状況（劣化診断調査結果）	14
3-5	現状と課題の整理	17
第 4 章	施設の長寿命化について	18
4-1	基本方針	18
4-2	劣化診断評価を反映した予防保全費用の算出について	20
4-3	今後 22 年間における保全計画	20
4-4	対策の優先順位の考え方	21
4-5	実施方針	21

第1章 計画策定の背景と目的

1-1 背景と目的

本市は、これまで市民サービスの向上と都市機能の充実を図るため、人口の増加に伴い、昭和40年代後半から平成にかけて多くの公共施設等を整備してきました。

しかし、現在においては人口減少や少子高齢化による市民ニーズの多様化、厳しい財政状況など、公共施設等を取り巻く環境は大きく変化しており、この変化に対応した新たな公共施設等のあり方を検討する時期にきています。

本市では「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）」を平成27年度に策定（令和4年度改訂）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。

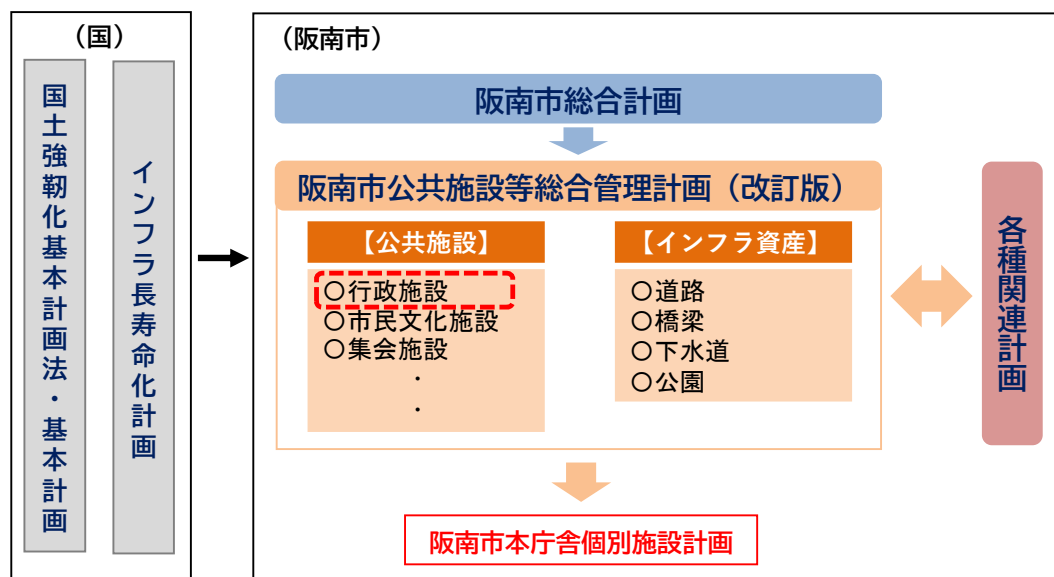
こうした中、本市の行政サービスの拠点となる阪南市役所分館（以下、市役所分館という）は竣工から50年が経過し、老朽化が進みつつあることから、今後、計画的に維持管理を行っていく必要があります。

そこで本計画では、市役所分館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、中長期的な視点で市役所分館の計画的な整備・管理運営の方向性を取りまとめることを目的とします。

1-2 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みについて示す計画です。

市役所分館は総合管理計画において「行政施設」に分類されています。



＜図 計画の位置づけ＞

1-3 計画の対象施設

市役所分館には市役所分館と付帯施設としてコンクリートブロック造の倉庫がありますが、本計画では市役所分館のみを対象とします。

＜表 計画の対象施設＞

施設	所在地	建築年/築年数	構造/階数	延床面積
市役所分館	阪南市尾崎町1丁目18番15号	昭和48年(1973年) /築50年	鉄筋コンクリート造 /地上2階建	約945㎡



【参考】



＜写真 付帯施設外観＞

1-4 計画の期間

本計画の計画期間は、個別施設計画の上位計画となる総合管理計画の計画終了時期や市役所本庁舎の目標使用年数に合わせ、令和6年度から令和27年度までの22年間を計画期間とします。

計画期間	令和6年度(2024年度)～令和27年度(2045年度)の22年間
------	-----------------------------------

第2章 対象施設を取り巻く動向

2-1 市役所庁舎に関する概況

(1) 本市の職員数及び行政組織

本市の職員総数は、近年 10 人前後の増減を繰り返しており、令和4年4月1日時点で 363 人となっています。

＜表 市職員数の推移＞

(人)

年度	総合計	普通会計 (計)			公営企業等会計
			一般行政	教育	
平成 30 年	392	338	268	70	54
令和元年	379	341	270	71	38
令和 2 年	370	332	264	68	38
令和 3 年	376	338	273	65	38
令和 4 年	363	325	272	53	38

資料：阪南市 HP 阪南市の人事行政の運営状況について

2-2 上位計画・関連計画

(1) 阪南市総合計画（令和3年度策定）

阪南市総合計画では、基本目標として“持続可能な発展を支える行政経営のまち”を挙げており、めざす姿として下記の内容を記載しています。

阪南市総合計画（計画期間：令和4年度～令和15年度）

基本目標6 持続可能な発展を支える行政経営のまち

1 柔軟な行政経営の推進

めざす姿

- 本市を取り巻く社会情勢や市民ニーズを踏まえ、地域にある「資源」を有効に活用し、地域社会・経済の活性化を図り、施策・事業の選択と集中を基本とした行政経営と魅力あるまちづくりを進めています。
- 行政のDX化やスマートシティの取組みを推進し、市民生活の質の向上に取り組むとともに、ICTの活用により、事務の効率化・迅速化が図られています。

(2) 阪南市公共施設等総合管理計画（平成27年度策定、令和4年度改訂）

阪南市公共施設等総合管理計画では、基本方針として、「①公共施設等の整理統合・集約化・複合化・廃止・移譲等」「②公共施設等の長寿命化」「③公共施設の施設保有量と延床面積の最適化」「④市民協働の視点による公共施設の維持管理・運営」「⑤公共施設等マネジメントの一元化」の5つを挙げています。

また、施設類型ごとの管理に関する基本的な方針として、下記の内容を記載しています。

阪南市公共施設等総合管理計画（計画期間：平成28年度～令和27年度）

基本方針

- ①公共施設等の整理統合・集約化・複合化・廃止・移譲等
- ②公共施設等の長寿命化
- ③公共施設の施設保有量と延床面積の最適化
- ④市民協働の視点による公共施設の維持管理・運営
- ⑤公共施設等マネジメントの一元化

IV 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

【庁舎等】

庁舎等は、市の行政事務を行うとともに、市民に必要な行政サービスを提供するため必要な施設です。

市役所及び市役所分館（おざき出会い館内）は築年数が50年近く経過していることから施設の適切な維持管理を行うとともに、計画的な予防保全を行うため、個別施設計画に基づき、耐震改修及び大規模改修等を実施し、施設の長寿命化を図り、維持管理費の低減に努めます。また、改修等に合わせて、バリアフリー対策の充実に努めます。

(3) 阪南市都市計画マスタープラン（令和4年度策定）

阪南市都市計画マスタープランでは、土地利用の方針として5つのエリア分けをしており、市役所分館は【中心市街地エリア】に属しています。

阪南市都市計画マスタープラン（計画期間：令和5年度～令和14年度）

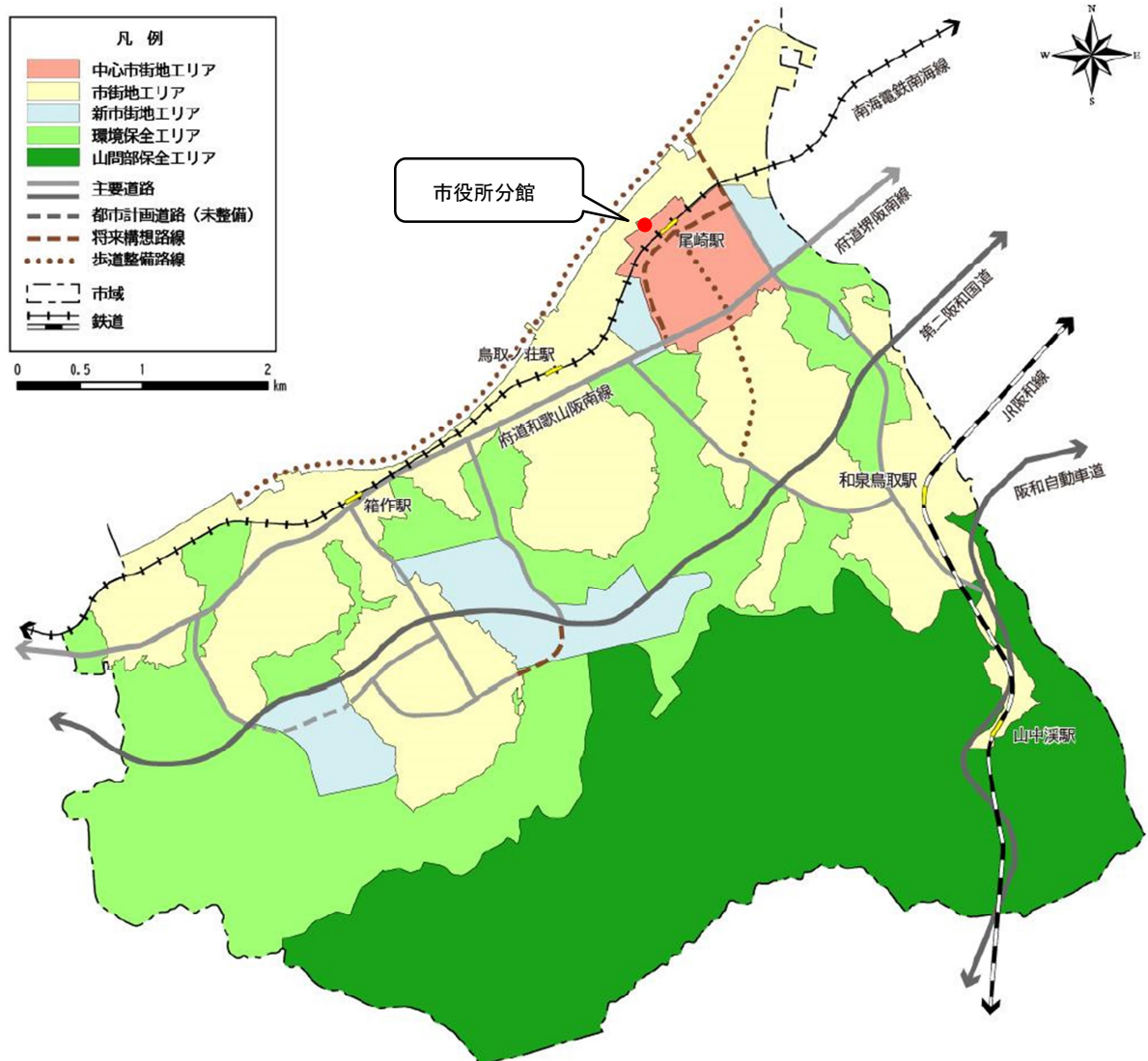
第4章 全体構想

2. 土地利用に関する方針

【中心市街地エリア】

尾崎駅周辺では、様々な都市機能を誘導する本市の中心市街地として、子育て世代や高齢者の交流など、賑わいの創出や本市での快適な生活を支える拠点の形成に向けた土地利用を図ります。

■ 土地利用方針図



資料：阪南市都市計画マスタープラン（令和4年度策定）を一部加工

(4) 阪南市立地適正化計画（平成 30 年度策定）

阪南市立地適正化計画では、“歩いて暮らし、多世代が交流するコンパクトシティの実現”をテーマに、「①都市機能の誘導」、「②居住の誘導」、「③公共交通ネットワークの確保」を基本方針としています。主要な商業・医療・介護・文化教育施設等のうち、規模の大きなものは、尾崎駅周辺が役割を担うこと、人が交流する機能の誘導が記載されています。また、都市機能誘導区域を下図のように設定しています。市役所分館は、都市機能誘導区域に立地します。

阪南市立地適正化計画（計画期間：平成 30 年度～令和 20 年度）

3 章 立地適正化に向けて

3.2 立地適正化に向けての基本的な方向性

(1) テーマ

歩いて暮らし、多世代が交流するコンパクトシティの実現～地域毎に特徴ある機能の立地を適正化し、人と都市機能とがつながり（ネットワーク）を持つことで、人口が減少しても支え合えるまちをめざす～

(2) 基本方針

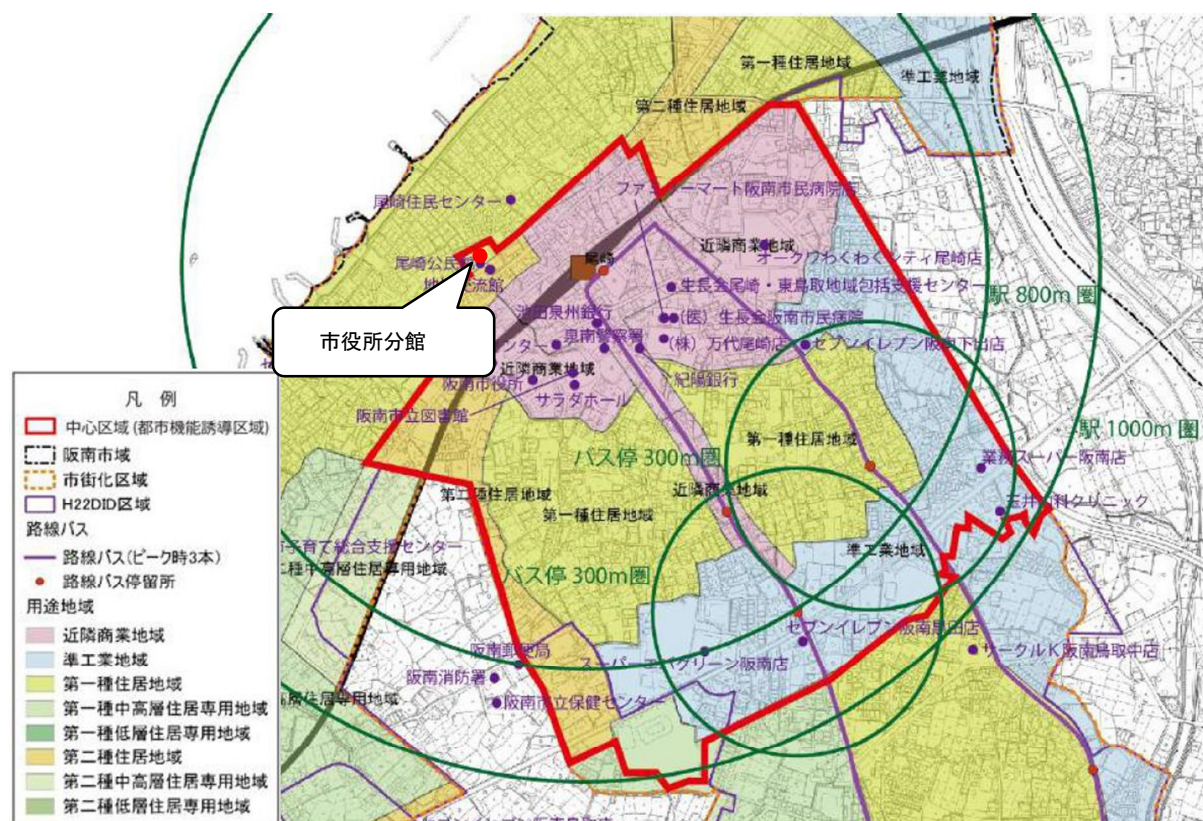
①都市機能の誘導

<方針>

- ・周辺市町との連携・役割分担や、既存施設との整合を図りつつ、本市の都市活動を支える主要な商業・医療・介護・文化教育施設等のうち、規模の大きなものは、本市の中心となる尾崎駅周辺が役割を担うことをめざします。
- ・子育て世代や高齢者が魅力を感じ、人が交流する機能の誘導をめざします。

4 章 誘導区域・誘導施設の設定

中心区域（尾崎駅周辺 都市機能誘導区域）



資料：阪南市立地適正化計画（平成 29 年度策定）を一部加工

2-3 人口・財政の動向

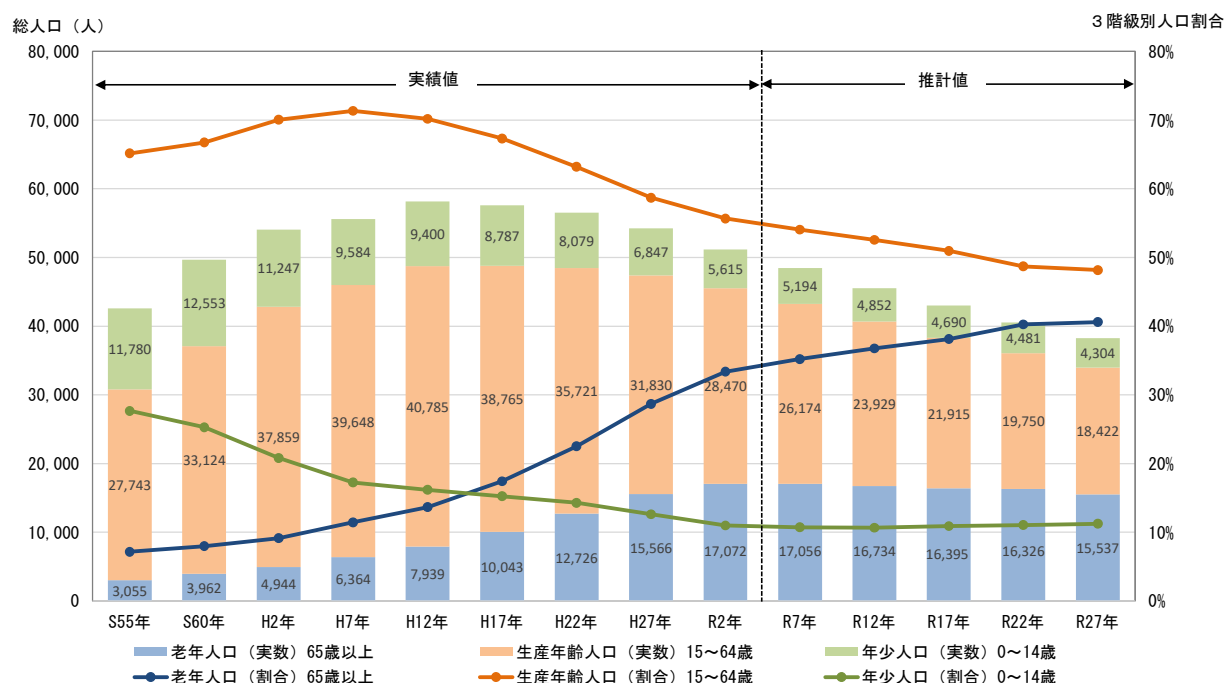
(1) 人口の現況と将来推計人口

本市の人口は昭和 55 年からの推移をみると、平成 12 年をピークとして、それ以降は減少に転じています。将来推計人口においても更なる減少が予想されています。

また、全国的な社会問題である老年人口の割合の増加や、出生率の低下に伴う年少人口割合の低下等の要因により、本市においても少子高齢化が危惧されています。

3階級別人口構成の推移と見通しをみると、老年人口比率は、令和 2 年で 30%を超え、令和 27 年まで増加傾向にあります。年少人口比率は令和 2 年で約 10%であり令和 27 年までほぼその割合が続きます。生産年齢人口比率は、令和 2 年で約 55%であり、令和 22 年までは減少傾向が続く予測となっています。

人口構成数および比率からは、生産年齢人口数、同割合の減少・低下を要因として、本市の税収見通しは減少していくと推測されます。

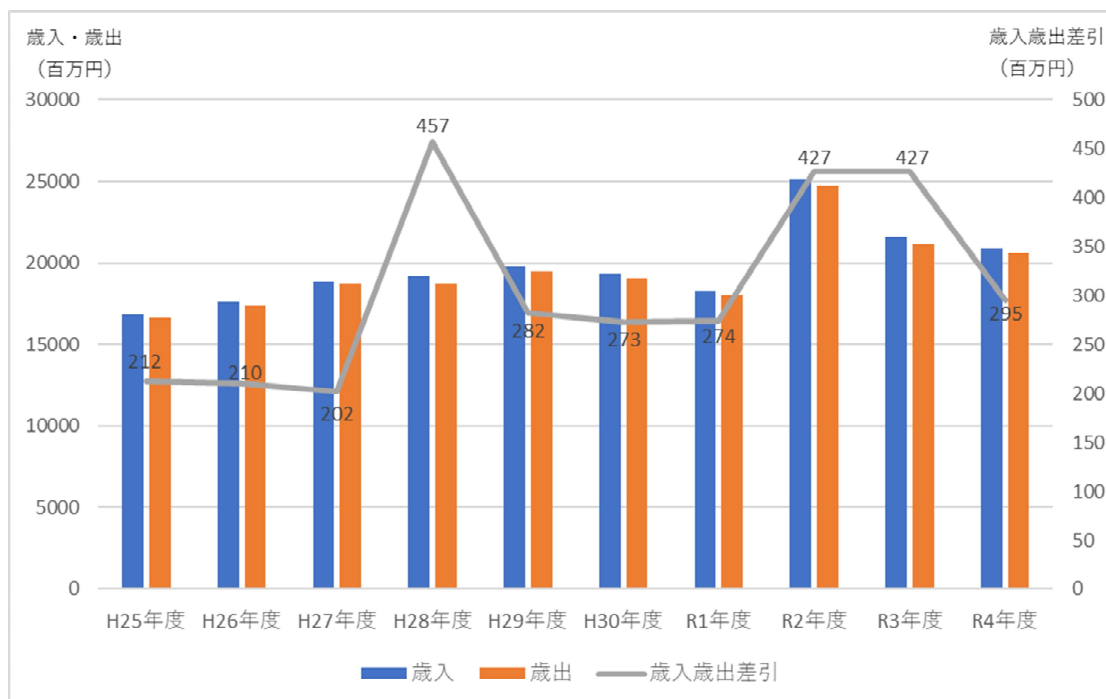


<図 人口の推移>

資料：阪南市総合計画 2022～2033
実績値は国勢調査（S55 年～R2 年）

（２）歳入と歳出（一般会計決算額）

一般会計決算額の推移をみると、歳入歳出ともに 150 億円から 200 億円の間で推移していましたが、令和２年度以降は新型コロナウイルス感染症の影響により、歳入歳出ともに大幅に増加し約 200 億円を超える予算規模となっています。

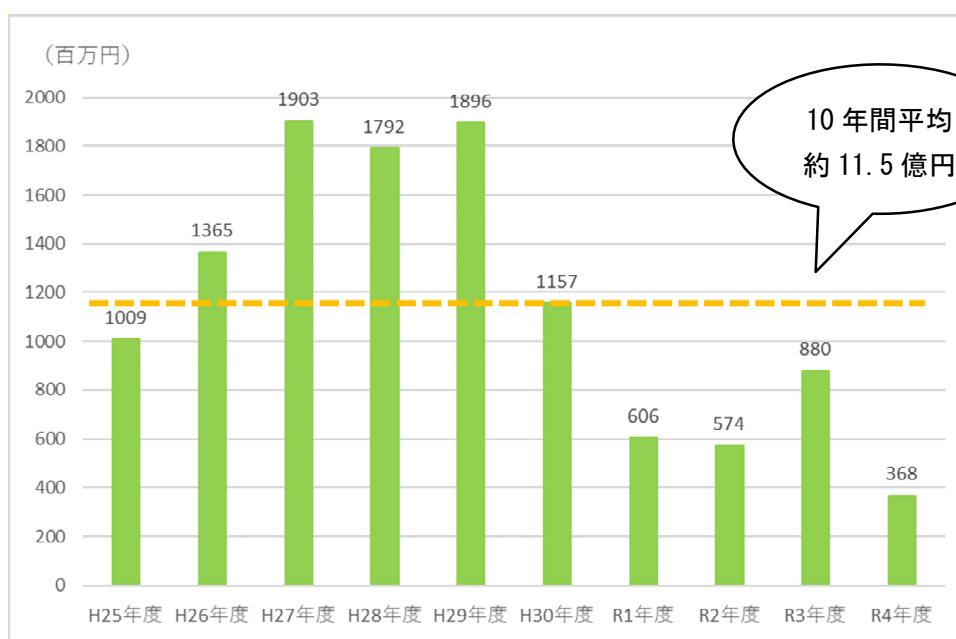


<図 歳入と歳出の推移>

資料：阪南市 HP 予算・決算

（３）一般会計投資的経費

一般会計投資的経費をみると、過去 10 年間では最小で約 3.7 億円、最大で約 19.0 億円となっており過去 10 年間の平均額は約 11.5 億円です。



<図 一般会計投資的経費の推移>

第3章 施設の現状

3-1 施設の概要

(1) 施設概要

市役所分館の施設概要を以下に示します。施設の概要は下表に示すよう、昭和48年に建てられた鉄筋コンクリート造地上2階の建物です。

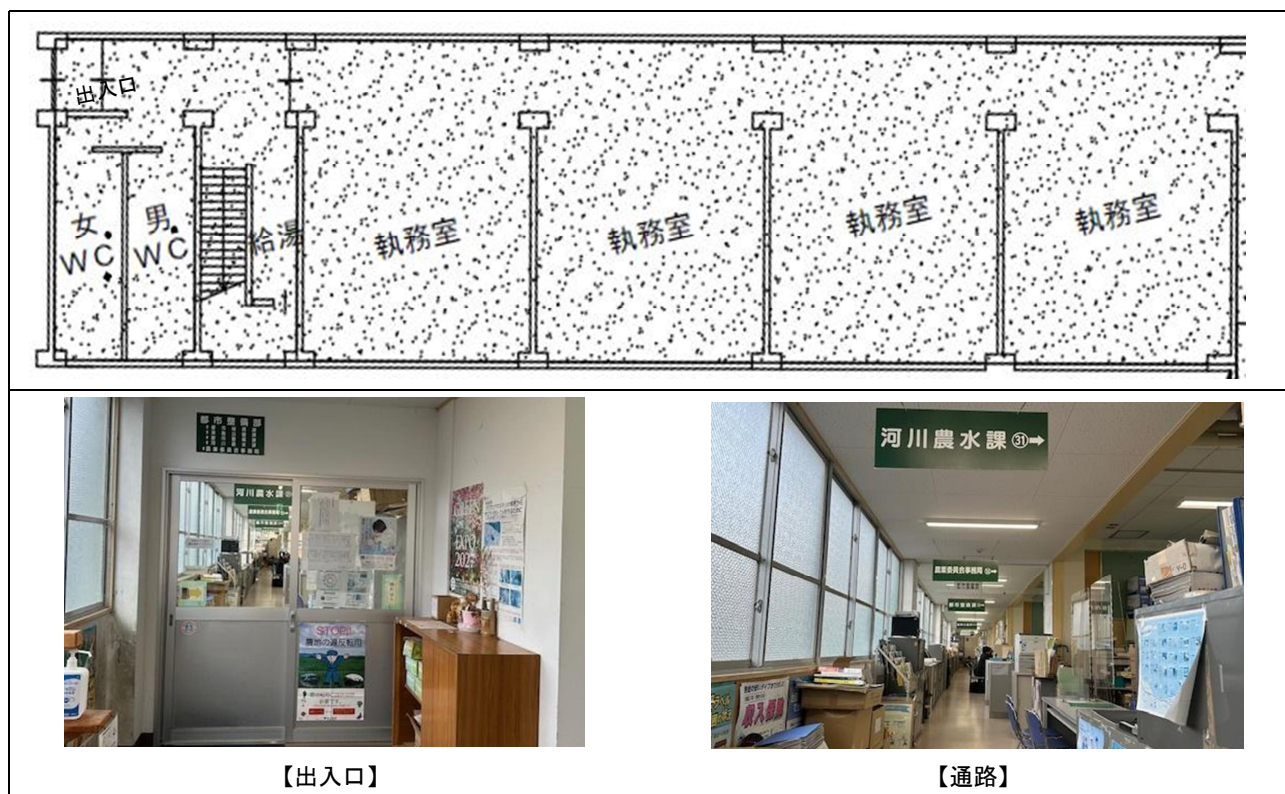
また、市役所分館と隣接して付帯施設の倉庫があります。

＜表 市役所分館施設概要＞

建設年	昭和48年（1973年）
面積	建築面積：約450㎡ 延床面積：約945㎡
建物構造／階数	鉄筋コンクリート造/地上2階建
耐震性能	Is値0.45
駐車場台数	40台（※公用車用駐車場は除く。）
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、更衣室等 （執務室関係）事務室、会議室等

(2) 施設構成（市役所分館 1 階）

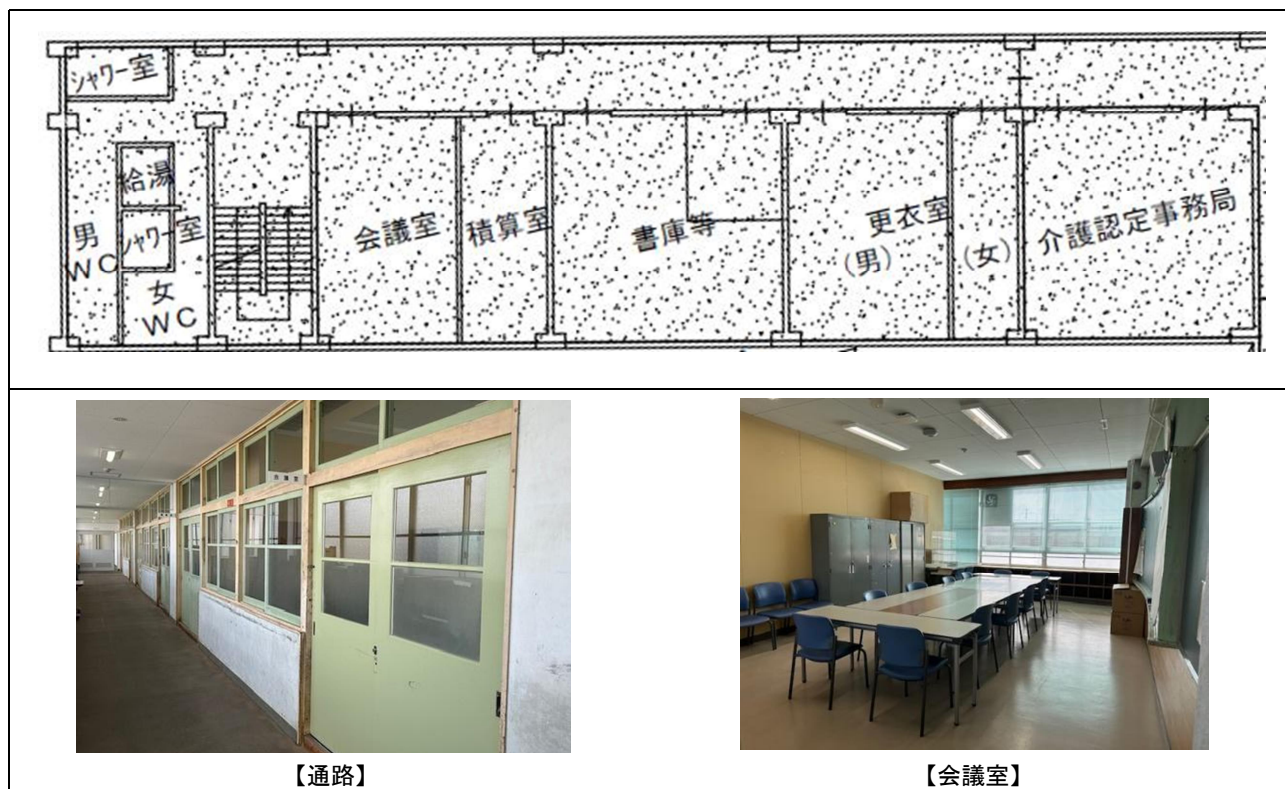
1 階は都市整備部の各課執務室となっています。



<図 1 階フロア平面図>

(3) 施設構成（市役所分館 2 階）

2階は会議室、介護認定事務局、書庫等で構成されています。



<図 2 階フロア平面図>

3-2 施設の立地状況

(1) 施設位置

市役所分館は市の北東部の平野部に位置し、海岸(大阪湾)から概ね 150m 程度離れており、都市機能誘導区域の内側に位置しています。

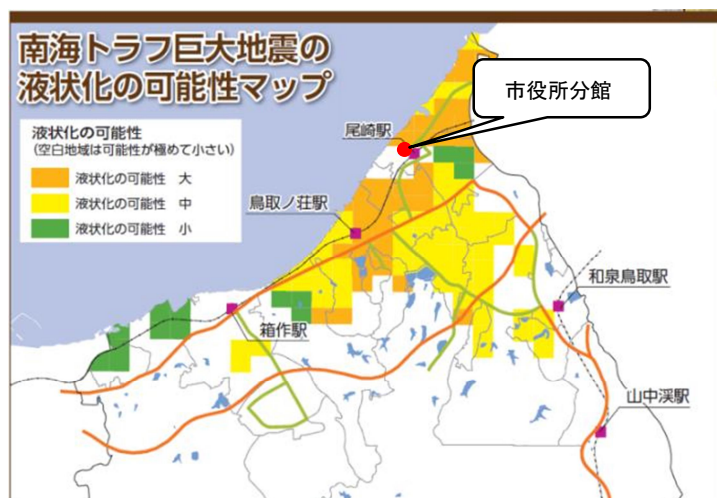
最寄りの鉄道駅は市役所分館の東方向に約 100m の位置に南海本線尾崎駅があります。

(2) 災害リスク等

市役所分館は水害、高潮による浸水想定区域、土砂災害の警戒区域の区域外に位置しています。

一方、地震ハザードマップによると南海トラフ地震、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います。南海トラフ地震では液状化の可能性が小さいものの、中央構造線断層帯地震では液状化の可能性があります。

また、市役所分館は市の防災関連施設に指定されており、ボランティア拠点の役割を担っています。



＜図 災害リスク（南海トラフ巨大地震 ハザードマップ）＞

資料：阪南市『総合防災マップ』（令和4年3月）P27, 28

3-3 施設の維持管理状況

(1) 維持管理に関する業務委託等の状況

過去3年間の市役所分館の維持管理に関する委託費用や光熱水費等の支出状況は以下の通りです。

維持管理にかかる費用のうち、光熱水費が最も多く支出されています。

区分別の年支出数は、委託料、光熱水費、修繕費についてはほぼ横ばいで推移しているものの、物価高等の影響により光熱水費（電気）が上昇傾向にあります。

また市役所分館は平成25年に大規模改修を行っているため、ここ数年の修繕費や工事請負費の支出額は低い傾向にありますが、改修から10年が経過することから今後増加傾向になると想定されます。

＜表 施設管理等委託料、光熱水費等の支出状況＞

(円)

区分	委託業務等	令和2年度	令和3年度	令和4年度
委託料※1	電気工作物保安業務委託	46,847	46,847	46,847
	消防用設備等点検業務委託	70,270	70,270	70,270
	防火対象物定期点検業務委託	24,024	24,024	24,024
	機械警備業務委託	109,910	109,910	109,910
光熱水費	光熱水費（電気）※1	975,081	1,080,506	1,441,503
	光熱水費（ガス）	18,000	18,000	18,000
	光熱水費（水道）	128,654	129,593	121,002
修繕費	修繕費	0	46,200	69,300
工事請負費	工事請負費	0	0	0
総額		1,372,786	1,525,350	1,900,856

※1 市役所分館、尾崎公民館及び地域交流館での複合施設であるため、委託料及び光熱水費（電気）については複合施設として要する委託料及び光熱水費（電気）を各施設に按分したものを計上しています。

3-4 施設の劣化状況（劣化診断調査結果）

（１）劣化診断調査の概要

長寿命化計画を策定するための基礎資料として、対象建物に関する劣化診断調査を以下の通り実施しました。

■調査日

令和6年3月14日（木）

■調査概要

建物図面の内容確認を行い、目視による現地調査により、劣化状況の診断・評価を実施。

＜表 劣化状況評価内容＞

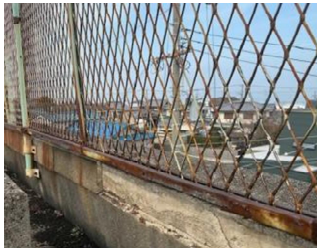
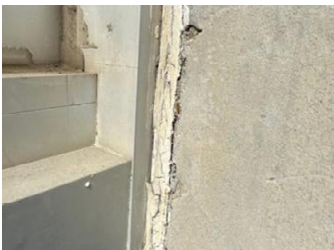
劣化状況の評価ランク	評価内容
A：ほぼ健全	特に修繕上問題となる事項なし
B：軽微な劣化	経年相応の軽微な劣化が見られる（要経過観察）
C：修繕最適時	計画期間内での修繕を想定
D：早急な対応要	緊急的な修繕を見込む
E：要詳細調査	別途より詳細な調査が必要
—：点検対象外	点検対象外

■留意事項

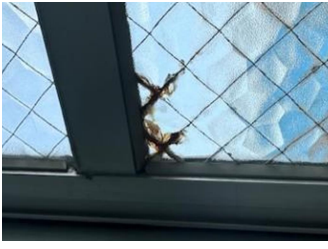
劣化がみられた箇所の記載は調査日時点の情報のため、本調査後に改修等を実施し劣化度合いが変化した箇所を含んでいます。

(2) 施設の劣化状況 (評価 C、D の項目を記載)

＜表 劣化診断調査結果＞

項目	部位	評価	劣化状況	該当箇所の状況	
外部仕上	屋上 (防水)	C	アスファルト防水の 経年劣化 伸縮目地より繁茂		
	屋上 (フェンス)	D	屋上フェンスの発 錆、パラペット脱 落、フェンス支えの 破損、笠木の浮き		
	外壁	D	クラック、剥離 シール不良 (硬化)		
					
	庇	C	塗膜不良、庇破損		
	外部雑	C	ブロック塀の建築基 準法既存不適格		

<表 劣化診断調査結果>

項目	部位	評価	劣化状況	該当箇所の状況	
内部仕上	内壁	C	クラック、白華、 タイル割れ		
	内部開口部	D	網入りガラスの発錆、戸車の膨張による爆裂		
	内部天井	D	天井雨漏り		
電気設備	電気器具	C	分電盤の発錆及び錆汁の発生		

3-5 現状と課題の整理

＜表 施設評価結果と課題＞

評価の視点		評価内容
建物等の性能	経過年数	・市役所分館は鉄筋コンクリート造で昭和 48 年の建築であり、築 50 年が経過している。 ・平成 25 年に内装・設備等の大規模改修工事を実施しているものの、屋上及び外壁等の大規模改修時期を迎える。
	耐震性	・旧耐震基準の建築物であり、Is 値 0.45 であるため耐震性が不足している。 ・早急な耐震改修等による対策が必要。
	劣化等の改善事項	・D判定として、屋上フェンスの発錆、パラペットの脱落、フェンス支えの破損、笠木の浮き及び外壁のクラック・剥離・シール不良がある。パラペットの脱落や、外壁のクラック・剥離・シール不良による雨漏りが発生しているため早急に改修する必要がある。 ・内部においても網入りガラスの発錆、戸車の膨張による爆裂及び天井の雨漏りがある。 ・屋上防水の劣化による雨漏りは見受けられないものの、建築より 50 年経過しているため、屋上防水の経年劣化が見られる。 ・外構部においてブロック塀の建築基準法既存不適格が見られる。道路に面したブロック塀ではないものの、職員等が通行する場所であるため対応が必要。 ・雨漏りの影響により分電盤の発錆及び錆汁の発生が見受けられる。
施設利用や管理運営の状況	利用状況	・行政サービスや各種手続き窓口として、多くの事業者や市民に利用されている。
	管理運営状況	・主に直営で管理している。
立地環境	アクセス性	・尾崎駅から約 150m 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	・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、液状化の可能性がある。
施設の役割や必要性		・市役所分館は行政事務や各種市民サービスを提供する重要な施設である。 ・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。

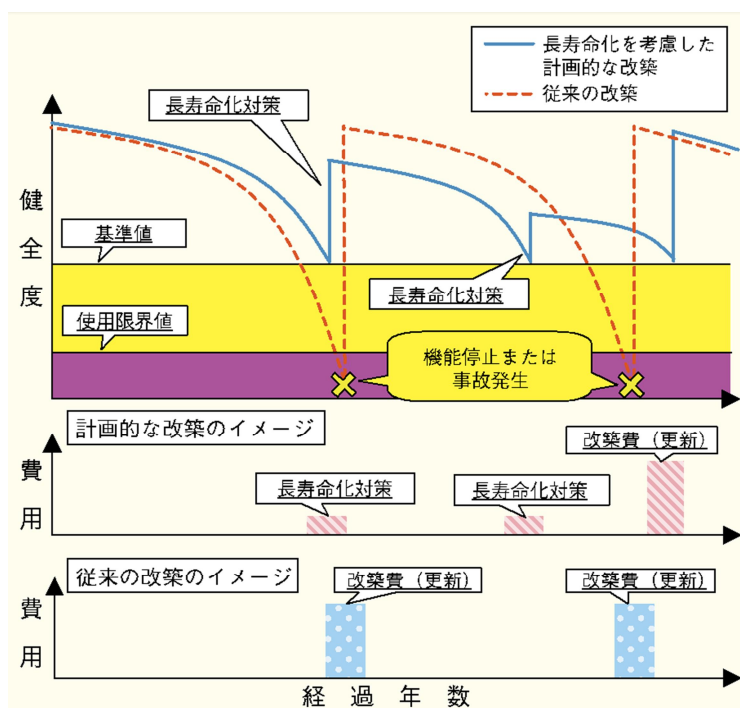
第4章 施設の長寿命化について

4-1 基本方針

(1) 予防保全型の維持管理と長寿命化

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により、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。

市役所分館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。

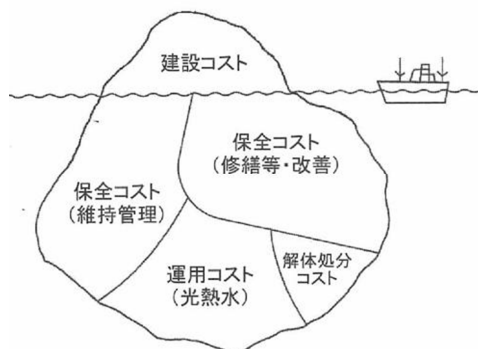


＜図 長寿命化のイメージ＞

資料：国土交通省ホームページ(国土交通白書)

■ライフサイクルコストとは

- ・ライフサイクルコスト(Life-Cycle-Cost (LCC))とは「生涯費用」という意味です。建築物の生涯において必要となるコストの合計であり、建設費以外のコスト(光熱水費、維持管理費、修繕費など)は氷山の隠れた部分のように見えにくいものとなっています。
- ・長期間にわたって建物を維持管理する上では、経過年数や劣化状況に応じて修繕等を適時行っていく必要があり、その実施のためには将来発生する費用を想定し、財源を確保しておくことが重要です。



資料：平成31年版建築物のライフサイクルコスト 第2版(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)

(2) 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の時期、費用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、目標使用年数は、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を想定し設定します。

また、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、目標使用年数の見直しを行うこととします。

＜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（市役所分館）	築 72 年

＜表 建築物の耐久計画に関する考え方＞

■建築物の用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数の級

用途 \ 構造	鉄筋コンクリート造 /鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造		
	高品質	普通品質	重量鉄骨		軽量鉄骨
			高品質	普通品質	
学校・庁舎	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上 (市役所分館)	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
住宅・事務所・病院	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 100 以上	Y ₀ 60 以上	Y ₀ 40 以上

■級に応じた目標耐用年数

目標耐用年数 級 (Y ₀)	代表値	範囲	下限値	⇒	採用値
Y ₀ 60	60 年	50～80 年 (市役所分館)	50 年		72 年

資料：建築物の耐久計画に関する考え方（1988 年日本建築学会）P 6. 7

4-2 劣化診断評価を反映した予防保全費用の算出について

市役所分館について、今後 22 年間に想定される予防保全費用の主なものを抽出、整理した内容を次ページに示します。

また、予防保全費用は、類似した工事に要した費用や、概算費用の積算を参考に予防保全費用を計上しており、各年度に実際の工事を実施するかどうかは劣化等の状況により判断します。

4-3 今後 22 年間にける保全計画

前述した長寿命化による更新・修繕を進めた場合、対象施設における今後 22 年間の取り組みについて下記の対策工事並びに概算事業費が見込まれます。

なお、耐震補強に係る工事費用については費用計上していません。

＜表 今後 22 年間にける保全計画＞

(単位: 千円)

		2024～2028 (5年間)		2029～2033 (5年間)		2034～2038 (5年間)		2039～2045 (7年間)	
		修繕	更新	修繕	更新	修繕	更新	修繕	更新
市役所 分館	建築	屋上防水 外壁 内装	外部建具	内装		屋上防水 内装		内装	
	設備		誘導灯 換気機器類		空調設備 感知器	給排水管	照明器具 誘導灯		換気機器類
事業費		29,427	16,354	750	26,393	28,951	7,311	1,500	640
小計		45,781		27,143		36,262		2,140	
合計		111,326							

※各施設の部位・部材ごとの保全周期に基づき費用計上しています。各年度に実際の工事を実施するかどうかは劣化等の進行状況を踏まえて実施します。

4-4 対策の優先順位の考え方

建物については耐震性能を早期に確保するため、耐震診断結果に基づいた耐震改修を検討し安全性の向上を図ります。

定期調査・検査報告の結果や、日常の保守点検等を通じて把握した劣化・不具合等に対して、必要な対策を検討します。対策の検討においては、修繕に関する緊急度や利用者の安全面、施設の利用状況等を勘案し、対策の優先順位を判断します。

4-5 実施方針

(1) 耐震性の確保等、安全性の向上

市役所分館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、事業者及び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。

また、市役所分館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、省エネルギー設備や再生可能エネルギー設備の導入、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。

また、市役所分館の大規模改修や建替えにあたっては、本市が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、公共施設等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ていきます。

(3) フォローアップ

本計画は22年間の長期にわたるものであり、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あることから、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っていくため、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については、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。