

10区庁舎建替えビジョン

— 主な検討項目と今後の進め方 —

令和7年10月
大阪市市民局

はじめに

区役所は住民にとって最も身近な行政機関であり、各種登録・申請や証明書の発行をはじめ多岐に渡る業務を行うとともに、相談業務の充実や地域コミュニティ活動の支援なども求められている。また、災害時には区災害対策本部が設置され、区の災害対策の中核を担うこととなる。

本市の24区役所のうち、建築年の古い1965年～1974年に建設した10区庁舎については、老朽化が進んでおり、建替えの必要性が高まっている。これらの区庁舎を建て替えるにあたっては、建設用地の確保に加えて、施設の複合化・多機能化、人口減少などによる将来の需給バランスやDXの取組など、多様な要素を勘案しながら検討を進めていく必要がある。

本ビジョンは、これら10区庁舎の建替えに向けた道筋を示すことを目的として、検討すべき課題等の項目出しを行うとともに、基本的な考え方や今後の進め方についてとりまとめたものである。

1. 10区庁舎の現状と課題

(1) 10区庁舎の現状

- ◆ 阪神・淡路大震災を契機として1995年に実施した区庁舎耐震診断の結果、19の庁舎が建築基準法上の耐震基準を満たしていないことが判明した。
- ◆ そのうち1964年以前に建設した9庁舎は2016年までの間に建替えを実施し、1965年以降に建設した10庁舎については耐震改修工事を実施した。
- ◆ 耐震改修工事を実施した10庁舎は、現時点では供用開始後50～60年が経過している。

	建設年月	敷地面積	延床面積
阿倍野区役所	1965年5月	4,958㎡	6,582㎡
此花区役所	1965年5月	5,209㎡	5,458㎡
都島区役所	1966年1月	5,355㎡	4,723㎡
東成区役所	1969年4月	2,972㎡	6,192㎡
旭区役所	1970年3月	4,044㎡	5,968㎡
大正区役所	1972年11月	5,169㎡	7,464㎡
鶴見区役所	1974年6月	4,017㎡	7,581㎡
住之江区役所	1974年6月	5,708㎡	5,355㎡
東淀川区役所	1974年7月	5,188㎡	6,935㎡
東住吉区役所	1974年7月	3,976㎡	7,175㎡

※ 延床面積には、区庁舎と併設する保健福祉センターを含み、区民センター（ホール）、図書館、分庁舎等は含まない

1. 10区庁舎の現状と課題

(2) 10区庁舎の主な課題

① 施設・設備の老朽化

各庁舎とも耐震性を確保するとともに長寿命化を図っているが、供用開始から相当年数が経過し老朽化が進んでいる。特に、設備機器や配管の経年劣化が進んでおり、計画的に修繕を行っているものの、交換部品がすでに生産終了となっている設備機器もあるため、突発的な故障等により来庁者へ多大な影響を及ぼす懸念がある。

② 区役所業務の変化に伴うスペースの確保

急速な少子高齢化など社会状況の変化に伴う行政課題への対応、マイナンバーカードをはじめとする新たな業務の発生やOA機器の増加など、近年の区役所業務の変化に伴い、執務スペースや待合スペース、個人のプライバシーに配慮した相談ブース等の確保が課題となっている。

2. 課題の解消に向けて ― 新区庁舎のめざす姿 ―

- ◆ これら10区庁舎の課題は、建物の改修だけで解決するのは困難であることから、今後、建替えに向けた取組を進めていく必要がある。
- ◆ 区庁舎は、ニア・イズ・ベターの徹底の観点から各区の特性・実情に応じた区政運営を推進する拠点であるため、新区庁舎のめざす姿については、今後、区ごとに策定する「基本構想」の段階において、住民意見も伺いながら、区民サービスの向上、災害対策拠点としての機能、環境への配慮、少子高齢化や人口減少等の社会情勢、DXや職員の働き方等といった観点をふまえ、検討を行う。

＜参考＞新区庁舎のめざす姿の例示

- 利用しやすく人にやさしい、環境に配慮した区庁舎
- 住民のくらしを守る安心・安全な区庁舎
- 人口減少やDXの取組など、将来の変化にも対応できる柔軟性を備えた機能的な区庁舎 など

3. 建替えにあたっての主な検討項目

次の項目について、今後、検討・整理を行う。

(1) 新区庁舎の建設場所

住民の利便性を考慮し、立地、面積や形状、費用面等について比較検討を行い選定する。

(2) 必要施設規模（延床面積）

他都市事例等を参考に、将来の人口減少やDXの進展等も見据え「基本構想」の段階において必要延床面積算定の考え方を整理し、その後策定する「基本計画」において具体的な面積を算定する。

(3) 区庁舎に求められる機能

災害対策拠点として必要な機能について検討を行う。さらに、環境性能やユニバーサルデザインなどの社会的要求水準等も十分考慮しながら検討を進める。

3. 建替えにあたっての主な検討項目

(4) 複合化・多機能化

区庁舎の施設のあり方を検討する際に、本市施設のうち、区役所業務との親和性が高く相乗効果が期待できる施設や、当該区内などで老朽化が進む施設を中心に、区庁舎との複合化に向けた検討を行い、関係する施設所管所属と調整等を行ったうえで複合化する施設を選定する。

また、施設の効率的・効果的な活用や市民サービスの観点から、多機能化について検討を行う。

(5) 事業手法の選択

「大阪市PPP/PFI手法導入優先的検討規程」に基づき、PPP/PFI手法を優先的に検討することとし、マーケットサウンディング等を行うことで民間需要等を見極めながら、適切な事業手法を選択する。PPP/PFI手法が有効でない場合は、従来方式（分離発注方式）も検討する。

(6) コストの縮減・財源確保策

PPP/PFI手法の活用、既存市有地の活用や移転建替えを行った後の旧の区庁舎用地等の有効活用などコストの縮減及び財源確保策について検討を行うとともに、建替え時期の分散化により予算の平準化を図る。

4. 今後の進め方

本市発注の大規模案件において、入札の不調や工期延長が発生しているなか、今後、区庁舎以外にも市設建築物の整備・更新需要の大幅な増加が見込まれており、限られたマンパワーでこれら全てを同時進行で進めていくのは困難である。また、予算の平準化を図るためにも、建替え時期を分散させて、順番に計画性を持って進めていく必要がある。

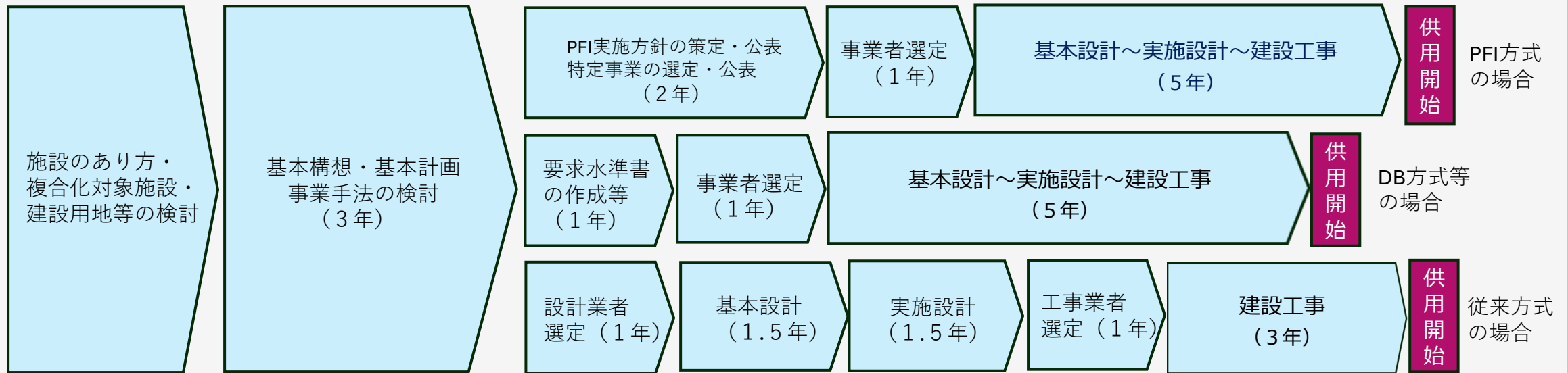
(1) 建替えの順番

- ◆ まず、1960年代に建設した「阿倍野区」「此花区」「都島区」「東成区」を第1グループとして最初に取り組むこととし、次いで1970年代に入って建設した「旭区」「大正区」を第2グループ、1974年の分区時に建設した「鶴見区」「住之江区」「東淀川区」「東住吉区」を第3グループとして建替え時期の分散化を図る。
- ◆ 各グループ内における建替えの順番については、建築年の古い順を基本として、アセットマネジメントの観点をふまえた施設のあり方の検討並びに建設用地確保の状況等により決定する。
- ◆ 第1グループの4区については、令和8年度から順次、建替えに向けた具体化に着手し、以降、第2グループ、第3グループへ取組を進めていく。

4. 今後の進め方

(2) 建替えに向けた工程・想定スケジュール（移転建替えの場合）

※ 現時点で想定したスケジュールであり、今後の検討により変動する可能性がある



- 現地建替えの場合、着工までに仮設庁舎建設、引越し、現庁舎の解体が必要（1年程度スケジュールが延伸）
- 基本構想策定時など、適切なタイミングでマーケットサウンディング等を行う
- 必要に応じて、大阪市建設事業評価実施要綱に基づく「大規模事業評価」を実施する

(参考) 本ビジョン以外の14区の概要

	建設年月	敷地面積	延床面積
北区役所	1989年1月	5,374m ²	9,850m ²
中央区役所	1989年1月	4,767m ²	10,252m ²
天王寺区役所	1996年6月	2,599m ²	7,071m ²
港区役所	1997年4月	2,378m ²	9,106m ²
西区役所	1997年10月	2,233m ²	9,003m ²
平野区役所	2001年8月	4,347m ²	12,742m ²
西成区役所	2001年12月	4,525m ²	13,706m ²
浪速区役所	2002年3月	1,633m ²	9,739m ²
生野区役所	2004年11月	5,432m ²	12,687m ²
西淀川区役所	2005年3月	3,762m ²	10,158m ²

	建設年月	敷地面積	延床面積
福島区役所	2007年5月	1,829m ²	8,735m ²
住吉区役所	2007年10月	19,027m ²	11,393m ²
淀川区役所	2009年2月	5,140m ²	9,375m ²
城東区役所	2016年1月	6,520m ²	8,511m ²

※ 延床面積には、区庁舎と併設する保健福祉センターを含み、区民センター（ホール）、図書館、分庁舎等は含まない

(参考) 注釈

- ✓ DX・・・Digital Transformationのこと。本市におけるDXは、データやデジタル技術の活用を前提に、サービス利用者の目線で、本市のまちや地域のあり方、サービスや行政のあり方を再デザインし、社会環境の変化に的確に対応していくことにより、本市で生活、経済活動を行う多様な人々がそれぞれの幸せ（Well being）を実感できる都市への成長・発展をめざすもの。
- ✓ PPP・・・Public Private Partnershipのこと。公共サービスの提供において、何らかの形で民間が参画する手法を幅広くとらえた概念。分類としては、PFI方式、DB、包括的民間委託など。
- ✓ PFI・・・Private Finance Initiativeのこと。PFI法に基づき、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して効率的かつ効果的に実施し、市民サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法。
- ✓ DB・・・設計・施工一括発注（Design Build）方式のこと。設計・監理業務と工事施工を一括して同じ会社に発注する。

(参考) 注釈

- ✓ アセットマネジメント・・・本市が所有する建物・土地を市民共有の財産として、また貴重な経営資源として捉え、
全庁横断的な視点から総合的な有効活用を図ること
- ✓ 基本構想・・・課題等を把握・整理し、めざす新庁舎像、求められる機能、施設規模、建設場所等についての考え方を整理したもの。
- ✓ 基本計画・・・基本構想で整理した考え方について、具体的な機能、設備、規模等を示し、その後の設計の要求事項となるもの。
- ✓ 基本設計・・・庁舎の構造や配置、レイアウト、機能や設備、内外のデザイン等を設計書として取りまとめるもので新庁舎の具体的なイメージを示すもの。
- ✓ 実施設計・・・基本設計に基づき、工事施工を考慮した、デザインと技術面の両面にわたる詳細な設計を行い、建築、電気設備、機械設備工事等の発注のための「実施設計図書」の作成を行うもの。