

I. 現庁舎の概要

市役所周辺は市役所本館を中心に、市民文化会館（コスモシアター）及び中央公民館・青少年センター、市民図書館、保健福祉合同庁舎、教育庁舎、市民福祉センター、市立総合体育館等行政機能が集積しており、貝塚市におけるシビックゾーンを形成している。

市役所周辺は臨海都市ゾーンに属し、行政核であると同時に、貝塚市の都市像である「美しく暮らしよい環境創造都市」、「安全・安心の健康福祉都市」、「個性豊かな文化発信都市」、「活力あふれる産業振興都市」の拠点でもある。

市役所本館は、昭和 40 年 3 月に竣工した、鉄筋コンクリート造の地下 1 階、地上 4 階建の建物で、老朽化が進んでいることに加え、耐震強度（Is 値 0.51）についても防災拠点施設として必要な耐震強度（Is 値 0.90）を大きく下回っている。

周辺施設の複合化を見据えた効果的な施設更新をめざし、以下に建替対象施設の概要を整理する。

1. 法的条件の整理



図：都市計画図 scale:1/3000 ↑ N

凡例：黒一点鎖線…建替検討対象施設範囲

表：法的条件

敷地の位置 ※市役所本館	大阪府貝塚市市中 1 丁目 17-1
用途地域	第一種住居地域
法定建ぺい率	60%
法定容積率	200%
防火地域	法 22 条地域
日影規制	測定面：4.0m、5-3 時間
斜線制限	道路斜線：1.25 勾配 隣地斜線：20m+1.25 勾配

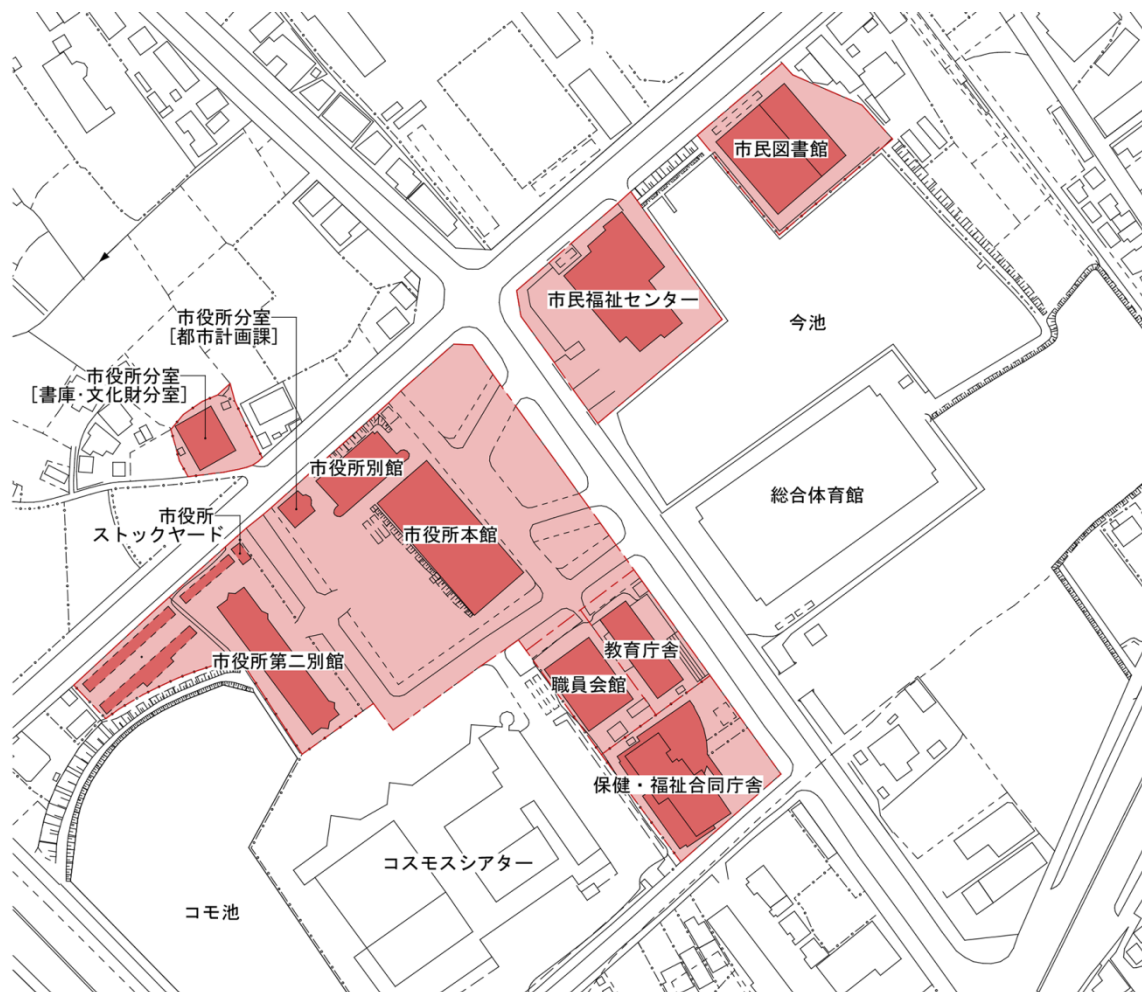
※市役所分室（書庫・文化財分室）は第二種中高層住居専用地域

地 域 界 の 種 別		表 示			
道路、河川、鉄道軌道等の地形、地物による地域界（原則として、その中心線）		-----			
道路等からの後退線、その他の見通し線による地域界		----- (25M・50M等)			
用 途 地 域 の 表 示		建ぺい率 (%)	容積率 (%)	外壁後退 (m)	高さ制限 (m)
第一種低層住居専用地域		60	150	1.0	12
第一種低層住居専用地域		50	100	1.0	10
第一種中高層住居専用地域		60	200	—	—
第二種中高層住居専用地域		60	200	—	—
第一種住居地域		60	200	—	—
第二種住居地域		60	200	—	—
準住居地域		60	200	—	—
近隣商業地域		80	300	—	—
近隣商業地域		80	200	—	—
商業地域		80	400	—	—
準工業地域		60	200	—	—
工業地域		60	200	—	—
工業専用地域		60	200	—	—
臨港地区		風 致 地 区			
高度利用地区		市 街 化 区 域			
防火地域		都市計画道路			
準防火地域		都市計画公園・墓園			
宅地造成工事規制区域		土地区画整理事業			
地区計画等		市 境			

2. 建替検討対象施設の整理

表：施設諸元

名称	敷地面積 [㎡]	竣工年	構造	階数	建築面積 [㎡]	延床面積 [㎡]
市役所本館	16,818.27	1965 年	RC 造	地下 1 地上 4 塔屋 2	1,407.40	5,711.38
市役所別館		1991 年	RC 造	地下 1 地上 4 塔屋 1	531.98	2,597.37
市役所第二別館		1992 年	S 造	地上 2	826.11	1,593.32
市役所分室（都市計画課）		1991 年	RC 造	地上 2	100.00	200.00
市役所ストックヤード		2012 年	S 造	地上 1	35.04	27.84
市役所分室（書庫・文化財分室）	746.00	1994 年	その他	地上 2	298.98	597.96
教育庁舎	1,382.06	1965 年	RC 造	地下 1 地上 3	460.00	1,647.86
職員会館	1,493.94	1990 年	RC 造	地上 2	600.65	955.05
市民図書館	2,524.91	1989 年	RC 造	地上 3	1,426.59	2,599.79
市民福祉センター	3,586.79	1980 年	RC 造	地上 5	1,363.46	3,916.12
保健・福祉合同庁舎	2,830.94	1995 年	RC 造	地上 4 塔屋 1	1,339.55	3,570.97



図：建替検討対象施設位置図 scale:1/3000 ↑ N