八尾市個別施設保全計画

〈福祉施設編〉

令和７年（2025 年）３月

八　尾　市

目次

1. はじめに 1
1.1. 背景・目的 1
1.2. 本計画の位置づけ 1
1.3. 計画期間 2
1.4. 対象施設 2

2. 対象施設の実態 3
2.1. 施設配置状況 3
2.2. 施設の活用状況 3
2.2.1. 役割・機能 3
2.2.2. 維持管理の状況 5
2.2.3. 利用状況について 9

3. 施設整備の基本的な方針等 10
3.1. 施設整備に関する方針 10
3.1.1. 施設の目標使用年数 10
3.1.2. 長寿命化改修の考え方 11
3.1.3. 施設の建替の方針 12
3.1.4. 施設改修の方針 12
3.1.5. 日常的な維持管理の手法 13
3.2. 施設の規模・配置に関する方針 14

4. 施設整備等の実施計画 15
4.1. 施設改修の優先順位付け 15
4.1.1. 劣化調査結果に基づく優先順位の考え方 15
4.1.2. 対象施設の優先順位 16
4.2. 施設整備の実施計画 17
4.2.1. 長期的な施設保全計画 17
4.2.2. 施設保全の効果と必要なコストの見通し 18

5. 施設整備における継続的運営方針 20
5.1. 推進体制等の整備 20
5.2. 継続的なフォローアップ 20

1. はじめに

1.1. 背景・目的

本市では、平成 25 年度（2013 年度）に今後予測される人口構成などの社会情勢や財政環境の変化を見据え、持続可能な行政運営を進める上で必要となる公共施設（建物施設）のあり方についての基本方針となる「八尾市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、その後、平成 27 年（2015 年）８月には建物施設だけでなく、土木インフラ等を含めた公共施設等全体の今後の管理の基本的な方針として改めて取りまとめ、令和４年（2022 年）３月には国から記載事項についての新たな改訂要請があったことから一部改訂を行いました。

また、今後の公共施設（建物施設）に対する具体的なマネジメントを実施するための計画として平成 29 年（2017 年）６月には「八尾市公共施設マネジメント実施計画」（以下「実施計画」と言う。）を策定し、その後、具体的な保全サイクルが個々の施設単位で実施できるように、より詳細な保全計画（以下「個別施設保全計画」と言う。）を策定するため、劣化調査結果を利用した優先順位の考え方や、施設の保全に関する考え方などを改めて整理し、令和２年（2020 年）６月に実施計画を改定しました。さらに、令和４年度（2022 年度）に実施した施設の「劣化状況調査」による公共施設（建物施設）の現状把握を反映し、公共施設マネジメントをより一層推進していくため、令和６年（2024 年）３月に実施計画を改定しました。

これらの方針や計画を踏まえ、施設の整備内容や時期、費用等を具体的に表すことで、財政負担の軽減・平準化を図りつつ、長寿命化を推進するための中長期的な計画として、令和３年（2021 年）３月に個別施設保全計画を策定しました。計画策定にあたっては、本市が保有する施設を用途等で分類し、その中で施設ごとに保全計画を記載しています。

八尾市個別施設保全計画〈福祉施設編〉（以下「本計画」と言う。）では、福祉施設分野の対象施設の特徴を踏まえた、施設整備の実施を目的とします。

なお、個別施設保全計画では長寿命化を図ることを目的とするため、施設の統廃合や再配置については実施計画で検討することとします。

このたび、改めて令和４年度（2022 年度）に施設の劣化状況調査を実施したことに伴い、施設の評価を更新し、合わせて施設の維持管理の状況、利用状況等の時点修正を行います。

1.2. 本計画の位置づけ

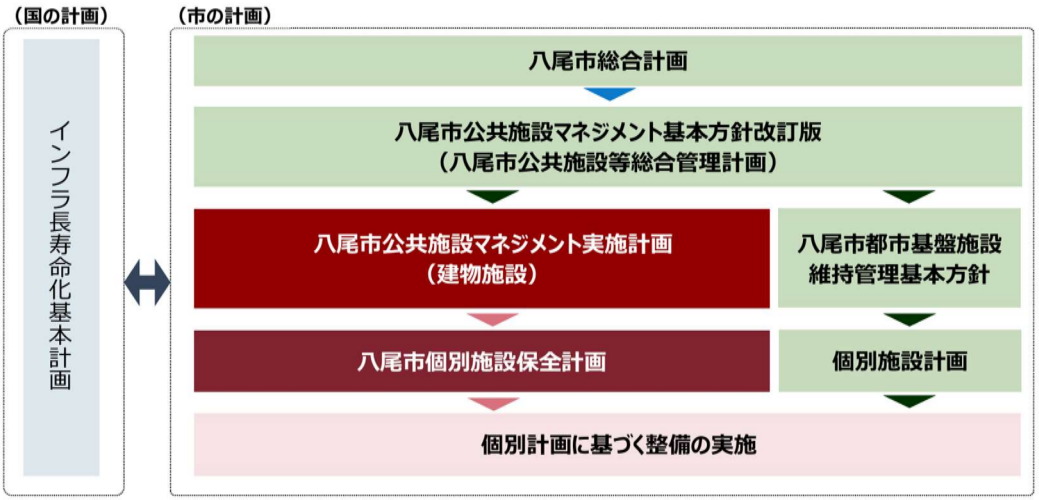


図 1-1：本計画の位置づけ

1.3. 計画期間

本計画の計画期間は、令和３年度（2021 年度）から令和 42 年度（2060 年度）までの 40 年間とし、概ね 10 年間ごとの短期、中期、長期、超長期に分類します。

ただし、これら期間内における社会情勢の変化等に合わせ適宜、本計画の見直しを実施していきます。

1.4. 対象施設

本計画の対象施設は、実施計画の対象施設における「原則として中心となる建物の延床面積が 200 ㎡以上の一般公共施設及び小・中学校施設」のうち、福祉施設分野に該当する表 1-1 の施設とします。

表 1-1：対象施設一覧

施設名	建設年	延床面積㎡	構造	住所
社会福祉会館	1973	3,341.83	RC	本町 2-4-10
錦温泉	1970	546.85	RC	幸町 3-45
桂老人福祉センター	1974	1,401.77	RC	桂町 3-11
安中老人福祉センター	1976	787.75	RC	安中町 8-15-12
障害者総合福祉センター	2004	4,320.72	RC	南本町 8-4-5
児童発達支援第１センター（いちょう）	1973	1,767.00	RC	八尾木 2-90
児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）	1988	1,230.52	RC	西高安町 3-11

※構造　RC：鉄筋コンクリート造

2. 対象施設の実態

2.1. 施設配置状況

対象施設の配置状況を以下に示します。

図 2-1：対象施設配置状況

2.2. 施設の活用状況

2.2.1. 役割・機能

■ 社会福祉会館

市民を対象とする生活等に関する相談やその他の社会福祉に関する事業を総合的に行い社会福祉の増進を図ることを目的として設置しています。また、災害発生時の福祉避難所としての機能があります。

■ 錦温泉

共同浴場として、住民の福利厚生を図るために設置しています。

■ 桂老人福祉センター・安中老人福祉センター

60 歳以上の市内在住の高齢者を対象に、教養講座やレクレーションの実施をはじめとして、健康教室や介護予防講座等の事業を実施し、高齢者福祉の増進を図ることを目的として設置しています。また、災害発生時の福祉避難所としての機能があります。

■ 児童発達支援第１センター（いちょう）

市内の中核的な療育支援施設として、児童福祉法に規定する肢体不自由児等に対して、「通園療育」「地域支援」「外来機能訓練（障害児リハビリテーション）・外来保育」を実施し、子どもだけでなく、家族全体の支援を行っています。また、医療的ケアが必要な子どもが安心して利用できるよう、医師が常駐する市内で唯一の障がい児通所施設です。

■ 児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）

児童福祉法に規定する知的障がい児等に対して通所支援及び相談支援等を行うことを目的として、保育の体験や楽しい遊びを通して興味・関心の広がりを促すとともに、生活習慣の自立に向け、一人ひとりの発達、特性に応じた支援、指導を行っています。

■ 障害者総合福祉センター

障がい者の文化と教養の向上及び自立と社会参加の促進のための便宜を総合的に供与することにより、障がい者の福祉の増進に資することを目的として設置しています。また、障がい者、障がい児及び高齢者に対して相談、機能訓練、社会適応訓練、創作的活動等の機会を提供し、地域社会での自立生活の促進及び福祉の向上を図るためデイサービスセンターを併設しています。さらに、災害発生時の福祉避難所としての機能があります。

2.2.2. 維持管理の状況

各施設の維持管理費の状況を以下に示します。

(1) 福祉施設全体の状況

（単位：千円）

項目	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
光熱水費･管理費	132,759	129,511	131,194	144,300	140,143
維持補修･機能向上費	45,170	27,529	24,178	37,229	22,360
合計	177,929	157,040	155,372	181,529	162,503

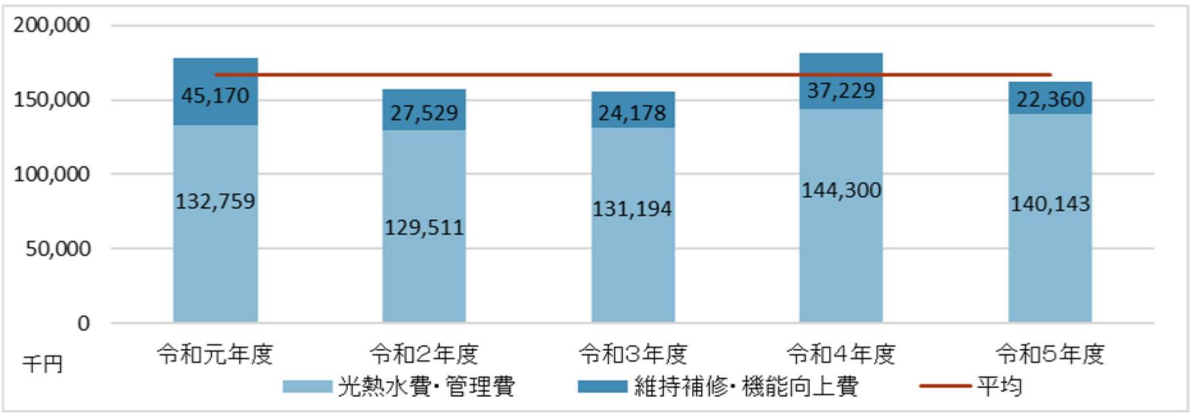


図 2-2：福祉施設全体の状況

(2) 施設別の状況

■ 社会福祉会館

（単位：千円）

年度	光熱水費･管理費					維持補修･機能向上費	
	電気	ガス	水道	下水道	管理費	維持補修費	老朽化･機能向上
令和元年度	3,824	65	413	206	11,485	999	-
令和２年度	3,890	40	319	169	12,657	1,438	-
令和３年度	4,381	40	387	186	13,205	1,942	-
令和４年度	4,921	35	314	165	12,437	1,934	-
令和５年度	4,239	30	315	134	12,768	1,100	-

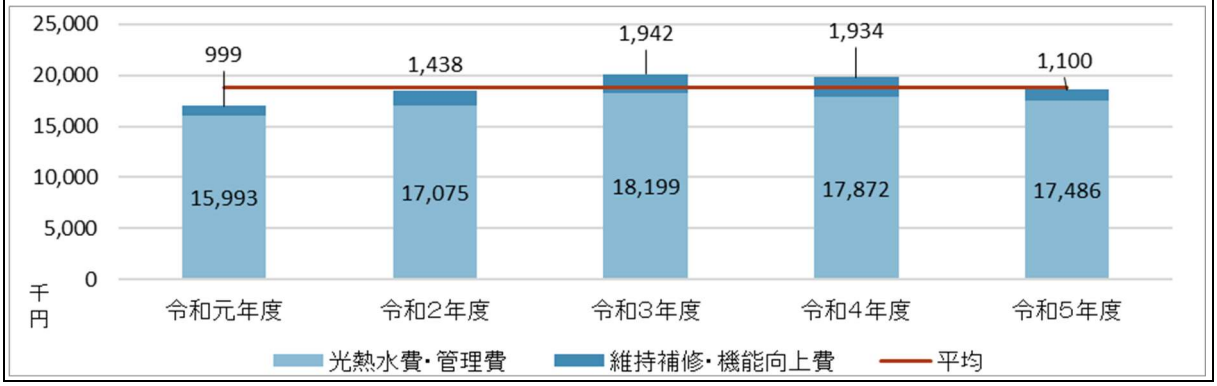


図 2-3：社会福祉会館の維持管理費用

■ 錦温泉

（単位：千円）

年度	光熱水費・管理費					維持補修・機能向上費	
	電気	ガス	水道・下水道	管理費	燃料費	維持補修費	老朽化・機能向上
令和元年度	1,954	9	1,979	736	6,069	1,473	-
令和２年度	1,866	10	1,742	280	5,822	587	-
令和３年度	1,685	10	1,335	634	7,002	3,021	-
令和４年度	1,370	10	810	825	7,137	15,785	-
令和５年度	1,562	10	1,217	679	10,420	663	-

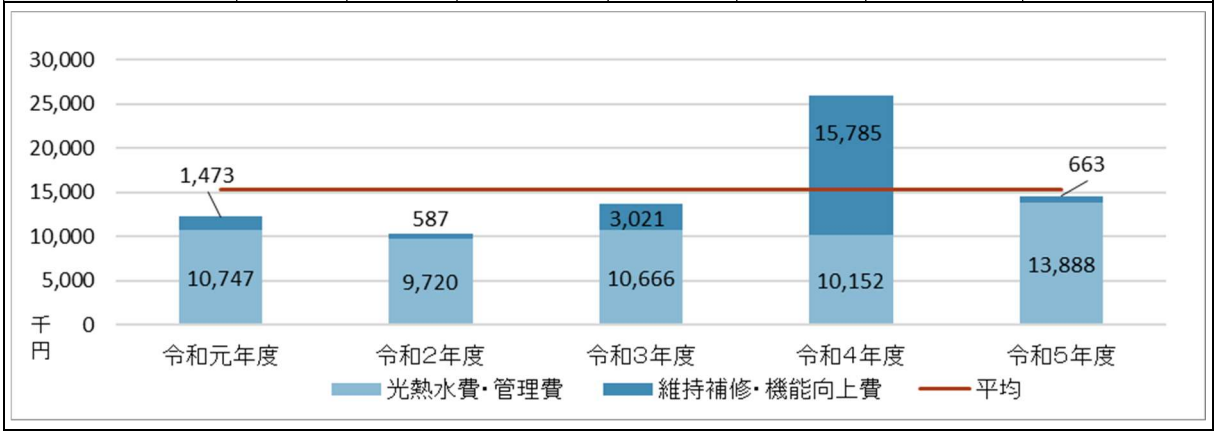


図 2-4：錦温泉の維持管理費用

■ 桂老人福祉センター

（単位：千円）

年度	光熱水費・管理費					維持補修・機能向上費	
	電気	ガス	水道	下水道	管理費	維持補修費	老朽化・機能向上
令和元年度	1,402	780	1,022	729	1,147	1,019	13,511
令和２年度	1,148	302	473	318	2,017	927	1,227
令和３年度	1,324	18	238	126	1,530	1,067	-
令和４年度	1,753	195	232	143	1,228	979	1,287
令和５年度	1,809	312	574	143	893	2,232	-

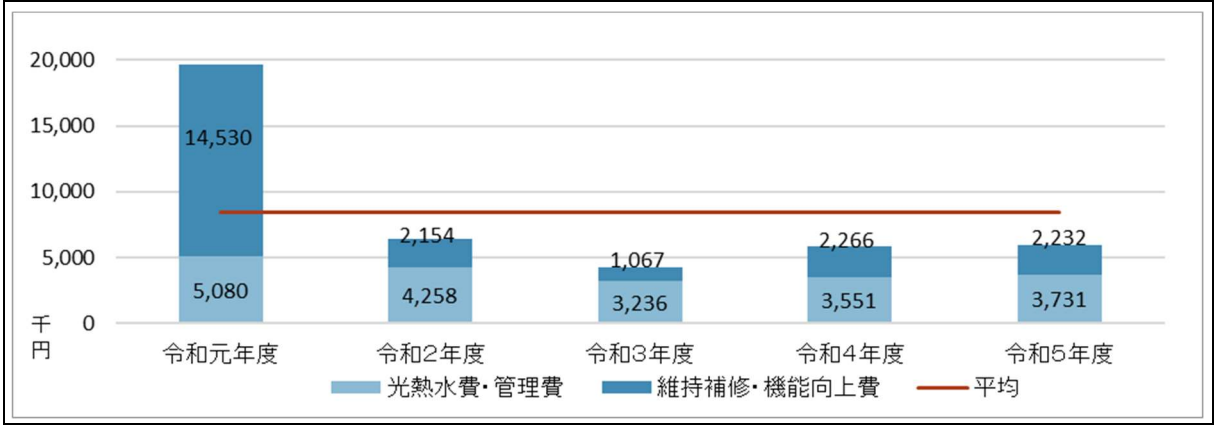


図 2-5：桂老人福祉センターの維持管理費用

■ 安中老人福祉センター

（単位：千円）

年度	光熱水費・管理費					維持補修・機能向上費	
	電気	ガス	水道	下水道	管理費	維持補修費	老朽化・機能向上
令和元年度	1,407	963	798	570	906	1,089	2,868
令和２年度	1,155	630	370	255	853	1,089	-
令和３年度	1,505	988	676	476	928	1,098	-
令和４年度	1,995	1,521	748	541	942	1,078	-
令和５年度	1,825	1,279	746	529	889	1,100	-

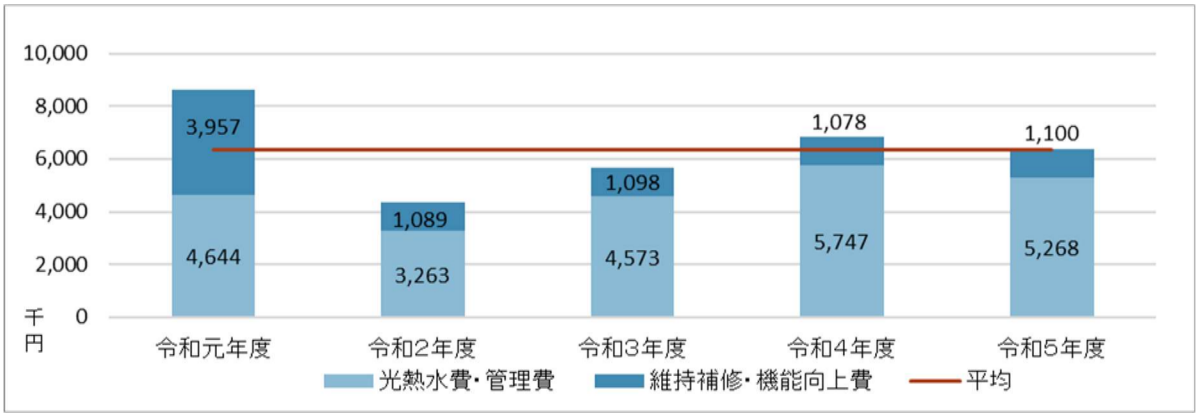


図 2-6：安中老人福祉センターの維持管理費用

■ 児童発達支援第１センター（いちょう）

（単位：千円）

年度	光熱水費・管理費					維持補修・機能向上費	
	電気	ガス	水道	下水道	管理費	維持補修費	老朽化・機能向上
令和元年度	2,012	890	693	420	8,112	69	12,009
令和２年度	2,029	284	594	343	7,331	526	-
令和３年度	2,397	193	476	254	4,915	904	-
令和４年度	2,876	267	433	222	4,678	462	-
令和５年度	2,605	248	432	222	5,000	2,288	-

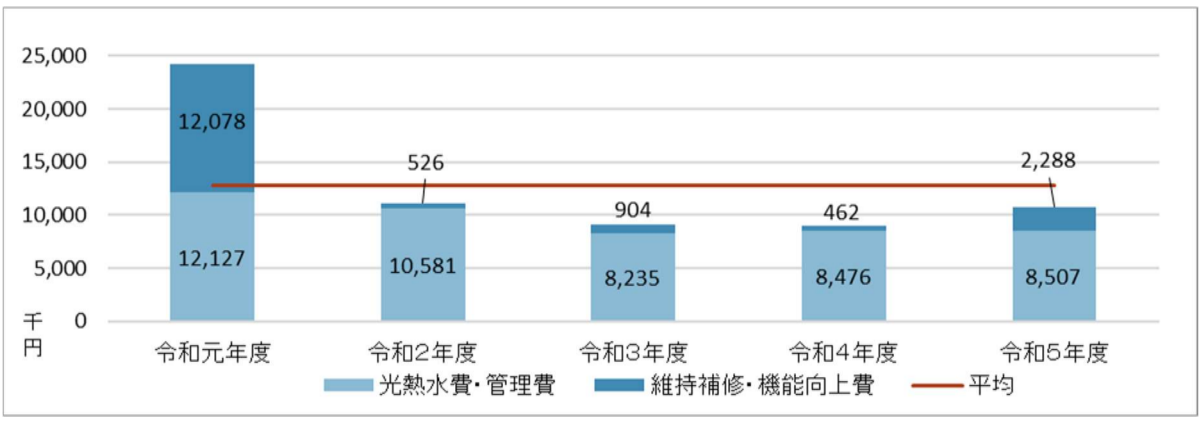


図 2-7：児童発達支援第１センター（いちょう学園）の維持管理費用

■ 児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）

（単位：千円）

年度	光熱水費・管理費					維持補修・機能向上費	
	電気	ガス	水道	下水道	管理費	維持補修費	老朽化・機能向上
令和元年度	1,342	169	583	-	2,026	2,213	-
令和２年度	1,411	157	901	-	2,526	3,219	-
令和３年度	1,649	176	954	-	2,371	2,295	-
令和４年度	2,078	278	1,171	-	2,478	2,729	-
令和５年度	1,637	219	1,483	-	2,863	3,607	-

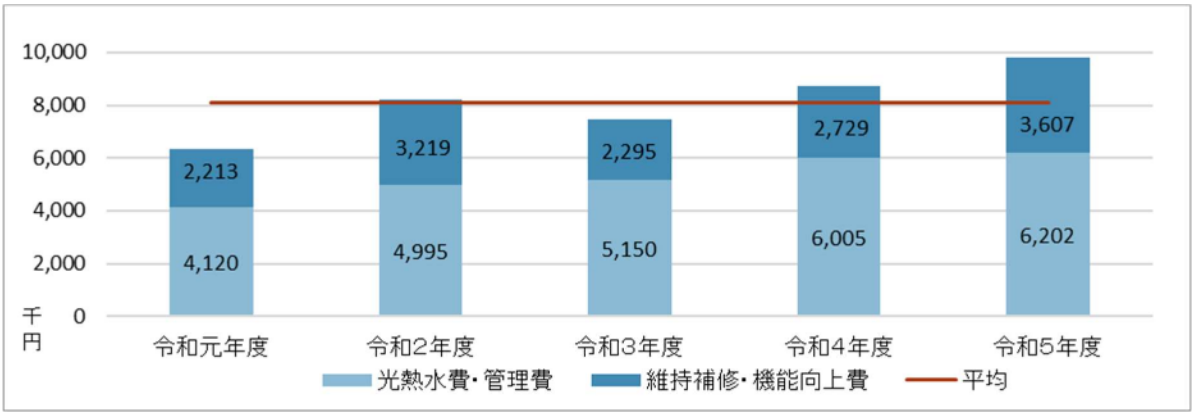


図 2-8：児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）の維持管理費用

■ 障害者総合福祉センター

（単位：千円）

年度	光熱水費・管理費					維持補修・機能向上費	
	電気	ガス	水道	下水道	管理費	維持補修費	老朽化・機能向上
令和元年度	5,427	5,632	2,824	2,290	20,898	2,749	-
令和２年度	4,693	5,073	2,897	2,369	20,669	3,718	5,473
令和３年度	5,177	5,542	2,664	2,146	20,261	3,561	-
令和４年度	7,937	8,189	2,612	2,112	20,616	3,174	-
令和５年度	5,930	6,553	2,634	2,120	20,955	3,868	-

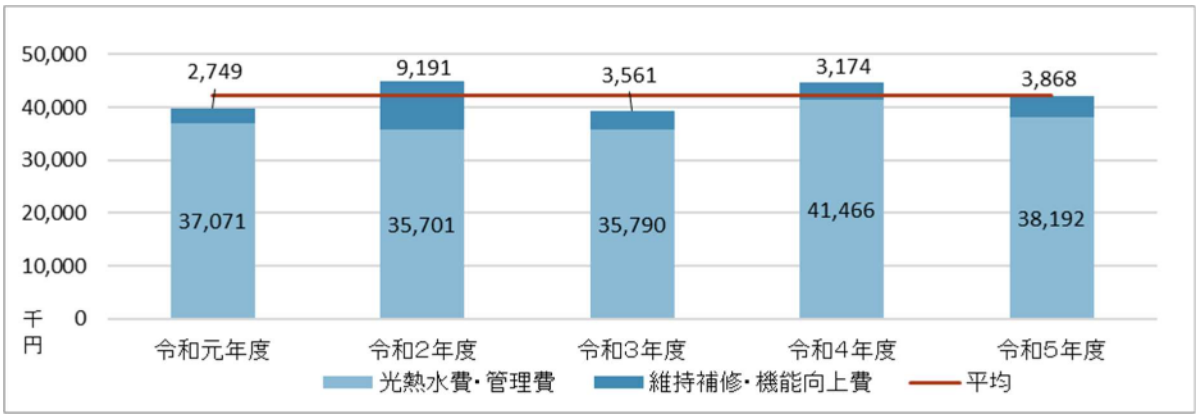


図 2-95：障害者総合福祉センターの維持管理費用

2.2.3. 利用状況について

(1) 施設利用者数

表 2-1：施設利用者数（単位：人）

施設名	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
社会福祉会館	110,919	35,260	44,218	80,625	81,982
錦温泉	24,952	23,719	21,533	14,104	27,721
桂老人福祉センター	13,532	2,680	6,972	10,306	12,507
安中老人福祉センター	30,264	7,431	11,289	19,798	21,510
児童発達支援第 2 センター（八尾しょうとく園）	14,220	14,028	13,519	12,507	13,367
障害者総合福祉センター	46,567	18,104	21,891	28,979	27,474

(2) 児童発達支援第１センター（いちょう）利用状況

表 2-2：利用者数（単位：人）

指標	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
通園療育 (年度末契約児童数)	30	25	25	30	24
外来機能訓練 (年間延べ利用者数)	2,047	2,220	2,339	2,658	2,658
外来保育 (年間延べ利用者数)	683	770	631	540	544

※通園療育の定員数 40 人

3. 施設整備の基本的な方針等

3.1. 施設整備に関する方針

今後の施設整備は、実施計画で示される公共施設マネジメントに関する基本方針や、保全サイクルの考え方に基づく保全計画に則り、推進していくことが求められるため、施設の長寿命化を図ることを目的とした方針を定めます。

3.1.1. 施設の目標使用年数

学校施設の長寿命化計画策定に係る手引（平成 27 年４月文部科学省）では、「適正な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には 70～80 年程度、さらに、技術的には 100 年以上持たせるような長寿命化も可能である」とされています。実施計画に示されるとおり、本計画対象施設のうち鉄筋コンクリート造の建築物については原則、築 80 年を目標使用年数として計画します。

また、施設の構造種別に基づく目標使用年数は表 3-1 のとおりです。

表 3-1：施設の目標使用年数

構造種別	目標使用年数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	80 年
鉄骨造	80 年
木造（在来工法）	50 年
軽量鉄骨造	50 年

3.1.2. 長寿命化改修の考え方

本市における長寿命化改修の考え方は、図 3-1 で示すとおり、建物の外的劣化要因となる屋上と外壁を主たる工事内容とした大規模改修を概ね建築後 20 年、40 年程度で実施し、概ね建築後 60 年程度を目安に実施する長寿命化改修と合わせた改修サイクルにより、新築から目標使用年数の 80 年まで施設の維持をめざすことです。この改修サイクルにおける大規模改修時は、耐用年数超過等により不具合のある部位・設備の原状回復を目的とした改修を合わせて実施することで、効率的な大規模改修を実施します。また、この改修サイクルでは、概ね建築後 50 年程度経過した段階で、詳細診断を実施し、長寿命化改修が可能であるか判定します。

詳細診断は、図 3-2 長寿命化対象施設の判定フローに示すとおり、まず施設で実施している事業のあり方を検討し、事業継続と判断した施設に対して行います。

診断方法は、施設の構造種別に合わせ、コンクリート圧縮強度や鉄骨腐食状況等の調査とし、その調査結果に基づいて構造躯体の健全性を判定します。長寿命化可能な健全性を有すると判定された施設については、長寿命化改修を実施し、構造躯体に問題があると判定された施設については「3.1.3. 施設の建替の方針」に基づき、建て替えを実施します。

なお、図 3-2 の整備実施段階において、長寿命化改修、建て替えのいずれの場合も、各種補助制度を可能な限り活用し、市の財政負担の軽減を図るとともに、整備実施時点から将来の施設の使われ方、実施計画の考え方を踏まえた効率的・効果的な工事を実施します。

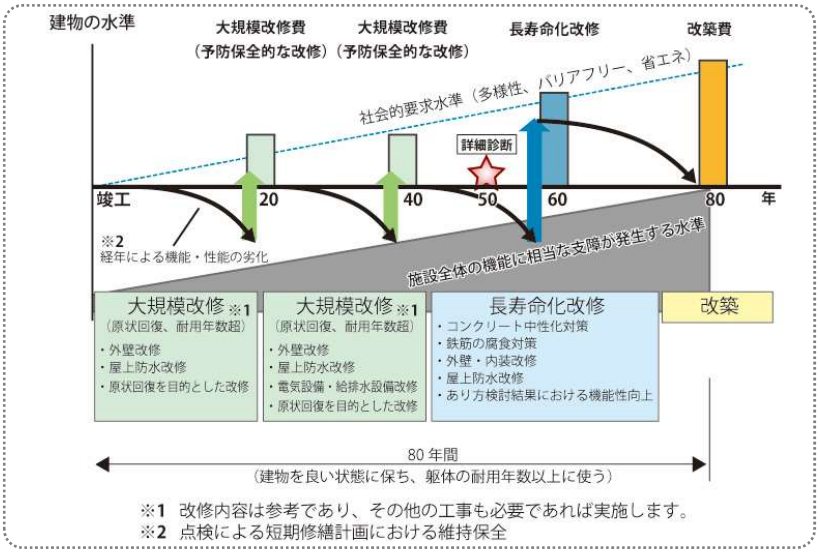


図 3-1：長寿命化改修の考え方のイメージ

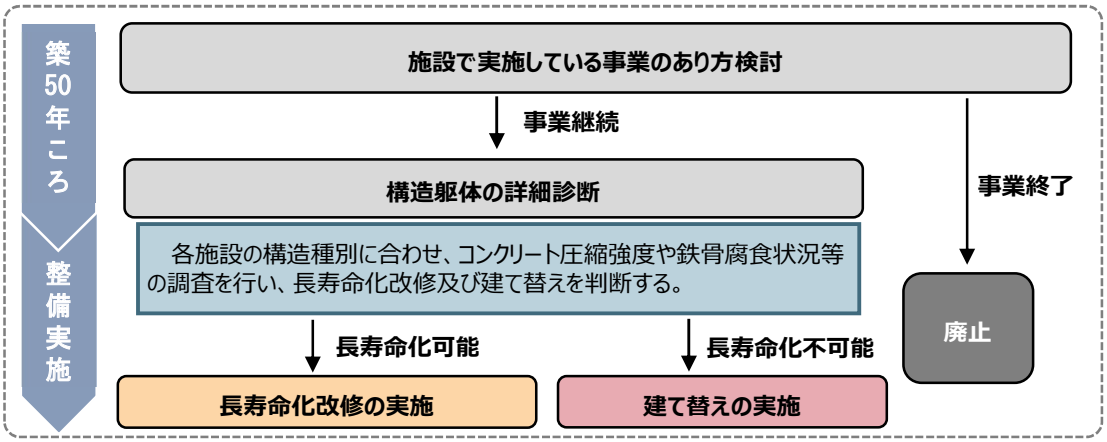


図 3-2：長寿命化対象施設の判定フロー

3.1.3. 施設の建替の方針

図 3-2 の判定フローの詳細診断の結果、長寿命化改修に適さないと判定される建物で、事業を継続する必要がある施設は、実施する事業の特性を鑑み、建物のリースや物件の賃借なども含めて検討することとし、建て替えする場合は、その使用用途に見合った適正な規模と構造により実施することとします。

また、具体的な建築計画においては、公設公営だけでなく PPP/PFI 手法の導入なども検討し、運営も含めて効率的な手法を計画するものとします。

3.1.4. 施設改修の方針

本市における長寿命化改修の考え方は、3.1.2.に示すとおり、大規模改修を概ね建築後 20 年、40 年程度で実施し、概ね建築後 60 年程度で長寿命化改修を行う改修サイクルです。この考え方に基づく標準的な整備水準を以下に示します。

今後も、時代とともに施設に要求される性能が高まることから、改修や建て替え時において効果的に施設水準の向上を図っていくこととします。

表 3-2：標準的な施設整備の水準

整備水準			
整備項目	現状の仕様	整備内容	
		大規模改修	長寿命化改修
構造躯体	ＲＣ造		鉄筋の腐食対策 コンクリートの中性化対策
	Ｓ造		鉄骨の腐食対策 接合部の破損の補修
屋上屋根	アスファルト防水	シート防水又は塗膜防水	シート防水又は塗膜防水
	シート防水	シート防水又は塗膜防水	シート防水又は塗膜防水
	金属屋根	塗装及び破損部改修	塗装及び破損部改修
外壁	塗装	クラック補修の上塗装	クラック補修の上塗装
	タイル	劣化部改修	劣化部改修
電気設備		幹線改修（40 年目）	
給排水設備		配管改修（40 年目）	
空調設備		撤去・更新	撤去・更新
共通事項		現状回復を目的とした工事、耐用年数超過機器改修 バリアフリー対応、省エネ化工事	

※上記は標準的な改修内容とし、実際に改修内容を決定する場合は総合管理計画の方針を考慮し、財政状況及び補助金等を勘案し総合的に判断することとする。

3.1.5. 日常的な維持管理の手法

既に公共施設等においては安全性の確保のために法令に基づく各種法定点検や、施設管理者が施設の安全性確保及び利用者の快適性確保等のために日常的に行う点検（以下「日常点検」と言う。）が実施されています。今後はこれらの点検結果をさらに有効的に活用することが施設の安全性の確保や長寿命化にとって大変重要となってきます。特に法定点検のうち建築基準法第 12 条に規定されている点検（以下「12 条点検」と言う。）と日常点検の点検結果を、計画的に予算化へと繋げる仕組みづくりの構築が、効率的・効果的な公共施設マネジメントへと繋がると考えます。

以下にサイクルとして（１）点検、（２）計画、（３）保全の実行、の３項目を分けて整理します。

(1) 点検

12 条点検の周期は、建築基準法に定められている通り、有資格者による専門的な点検であり、建築は３年に１回、建築設備は毎年実施することを基本としています。

日常点検は､日々の見回り時における気付きの視点や別途定める｢施設保全マニュアル」を参考に実施するものとします。この 12 条点検と日常点検がお互いの情報を補完し合えるように、データベースとして共有していきます。

(2) 計画

保全を適正に実行するためには、点検結果や不具合情報を集約し、関係部署でその情報を共有し、保全の優先順位付けを継続して行うことが必要です。こうした計画の策定において、点検結果をどのような指標に基づいて優先順位を定めていくかが大変重要でありますが、施設の安全性に係る支障の大小を座標軸にして、評価していきます。

また、全庁的な計画策定にあたっては、関係部署間における情報共有を行います。

(3) 保全の実行

施設の各点検結果に関する情報を基にした優先順位に従って客観的、計画的に予算化された項目について適正に改修又は修繕を行うことが実行（実施）です。

しかし、限られた財源の中、全ての不具合項目について予算化し、改修や修繕を実施することは不可能であるとも言えます。このことから、当該年度に予算化されなかった不具合項目については、次年度以降も引き続き点検による継続的な監視を続けていくこととします。

3.2. 施設の規模・配置に関する方針

■ 社会福祉会館

地域福祉活動の中核であり、様々な福祉サービスを展開する拠点として、現状の規模・配置としています。

■ 錦温泉

地域の公衆衛生の向上を図る施設として、現状の規模・配置としています。

■ 桂老人福祉センター・安中老人福祉センター

高齢者の健康増進、教養の向上及びレクリエーション等の場を総合的に提供し、もって高齢者福祉の増進を図ることを目的として、現状の規模・配置としています。

■ 児童発達支援第１センター（いちょう）

施設が有している専門的機能を活かし、通所支援をはじめ、地域の障がい児やその家族への相談支援、障がい児を支援する施設への援助・助言を合わせて行うなど、市内の中核的な療育施設として、現状の規模・配置としています。

■ 児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）

２～６歳の子どもを対象とした障がい児通所支援施設として、定員は 68 名で、1 クラス 13 名程度の少人数、複数担任のクラス編成で療育を行うため、現状の規模・配置としています。

■ 障害者総合福祉センター

障がい者の文化と教養の向上及び自立と社会参加の促進のための便宜を総合的に供与し、また、生活介護や放課後等デイサービス等の機能を有する施設として、現状の規模・配置としています。

4. 施設整備等の実施計画

4.1. 施設改修の優先順位付け

4.1.1. 劣化調査結果に基づく優先順位の考え方

施設の修繕等を実施する優先順位は、令和４年度（2022 年度）に建物施設のハード面での現状を把握するために実施した「劣化状況調査」の結果を活用し、築年数、構造、劣化度を考慮し、総合評価点で順位付けします。総合評価点数が高いほど修繕等の必要性が高くなります。

(1) 総合評価点の算出方法

総合評価順位は、下記の計算式により算出した総合評価点に基づき設定します。

総合評価点＝ 築年数×構造係数＋劣化度×10 ＝ 築年数点＋劣化度点

(2) 構造係数

耐用年数は構造により異なるため､｢建築物の耐久計画に関する考え方｣（日本建築学会）を参考として、目標使用年数を設定し、鉄筋コンクリート造を基準とし、構造別に独自の係数を定めることにより、築年数得点を定量評価する上で調整することとします。

表 4-1：構造係数

構造	目標使用年数	係数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造	80 年	1
鉄骨造	80 年	1
木造（在来工法）	50 年	1.6
軽量鉄骨造	50 年	1.6

(3) 劣化度の評価

劣化度は、前述した簡易劣化調査に基づいた屋根、外装の劣化状況を評価し、その合計により施設全体の劣化度を算出します。

表 4-2：劣化状況の判定基準

判定	劣化状況	劣化度（点）
A	健全	0～0.9
B	軽微な劣化がある状態	1～1.9
C	重度の劣化がある状態	2～2.9
D	最重要部材に重度の劣化がある状態	3～3.9

4.1.2. 対象施設の優先順位

劣化調査結果に基づく優先順位の考え方のとおり、本計画における施設整備の優先順位を検討しました。

福祉施設の劣化調査結果による優先順位を表 4-3 に示します。

表 4-3：劣化調査結果による優先順位

優先順位	施設名	建設年	築年数	構造	延床面積（㎡）	評価		総合評価点
						屋根	外装	
1	錦温泉	1970	55	RC	546.85	C	C	95.70
2	桂老人福祉センター	1974	51	RC	1,401.77	B	D	93.90
3	安中老人福祉センター	1976	49	RC	787.75	B	D	90.90
4	社会福祉会館	1973	52	RC	3,341.83	B	C	83.60
5	児童発達支援第１センター（いちょう）	1973	52	RC	1,767.00	B	C	82.80
6	児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）	1988	37	RC	1,230.52	B	B	57.70
7	障害者総合福祉センター	2004	21	RC	4,320.72	B	B	44.30

※令和５年度（2023 年度）までに改修等を行った施設は評価を更新しています。

4.2. 施設整備の実施計画

4.2.1. 長期的な施設保全計画

3.1.2.長寿命化改修の考え方、表 4-3 劣化調査結果による優先順位を踏まえ、今後の施設保全計画を示します。

具体な工事の実施時期については、表 4-4 の施設保全計画を基本としながら、他分野の個別施設保全計画を含めた市全体の計画において、詳細診断や工事が同一期間に集中する場合は、表 4-3 の優先順位を基に平準化を検討した上で決定するものとし、工事内容については、3.施設整備の基本的な方針等を踏まえつつ、個別の施設整備を実施する際の基本計画や基本設計において決定していきます。

表 4-4：施設保全計画

施設名	建設年	築年数	構造	延床面積㎡	計画期間			
					短期	中期	長期	超長期
					2021～2030	2031～2040	2041～2050	2051～2060
社会福祉会館	1973	52	RC	3,341.83	大規模	詳細診断		
錦温泉	1970	55	RC	546.85	詳細診断			
桂老人福祉センター	1974	51	RC	1,401.77	桂・安中地域の周辺施設を含めた基本構想等の検討に基づき進めます			
安中老人福祉センター	1976	49	RC	787.75				
児童発達支援第１センター（いちょう）	1973	52	RC	1,767.00		詳細診断		
児童発達支援第２センター（八尾しょうとく園）	1988	37	RC	1,230.52	大規模	詳細診断		
障害者総合福祉センター	2004	21	RC	4,320.72	大規模		大規模	詳細診断

※大規模とは、概ね建築後 20 年、40 年程度で実施する大規模改修を示します。

※詳細診断とは、概ね建築後 50 年程度経過した段階で実施する図 3-2 の事業のあり方検討及び詳細診断を示し、事業継続と判断したものは長寿命化改修又は建て替えを実施します。

※施設保全計画については、財政状況及び政策的な方針、並びに施設の劣化状況等を総合的に判断した結果、改修時期の変動や追加の改修が発生する可能性があります。

4.2.2. 施設保全の効果と必要なコストの見通し

(1) 事業実施における工事単価

施設保全に必要なコストを把握するため、総務省が公表している「地方公共団体の財政分析等に関する調査報告書」及び「公共施設等更新費用試算ソフト仕様書」に基づく単価を使用し、施設の用途、延床面積を基に試算します。

また、長寿命化改修事業実施における工事単価については、総務省が示す改築単価と、文部科学省が示す長寿命化改修の単価比率を参考に算出した単価を使用し、大規模改修事業実施における工事単価については、総務省単価を基に、本市の改修サイクルに合わせて試算した下記の単価を使用します。

表 4-5：長寿命化改修・大規模改修単価表（単位：円/㎡）

施設分類		改築	大規模改修		長寿命化改修
八尾市の分類	総務省単価分類	築 80 年目程度（総務省単価）	築 20 年目程度	築 40 年目程度	築 60 年目程度
福祉施設	**保健･福祉施設**	**360,000**	**82,800**	**118,800**	**227,000**

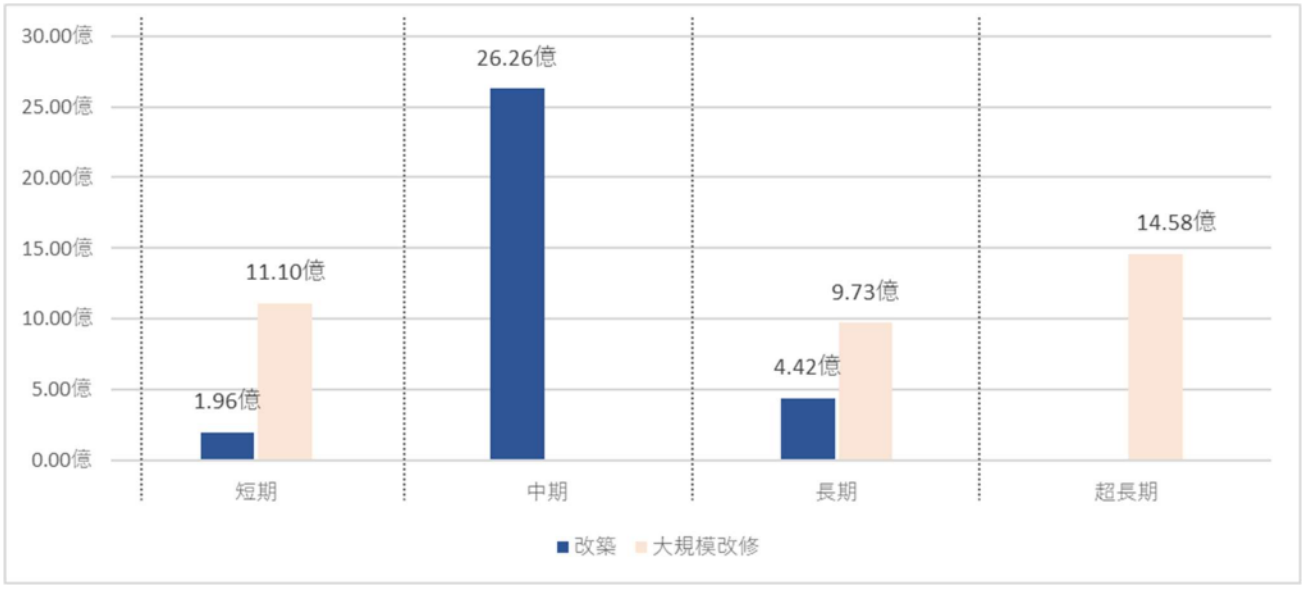
(2) 計画期間におけるコスト試算結果

従来の築 60 年を目安に建替を実施した場合のコストと、施設の長寿命化を図った場合のコストを以下に示します。

比較の結果、長寿命化改修を実施した場合、計画期間 40 年間において約３億円の削減効果が見込まれます。

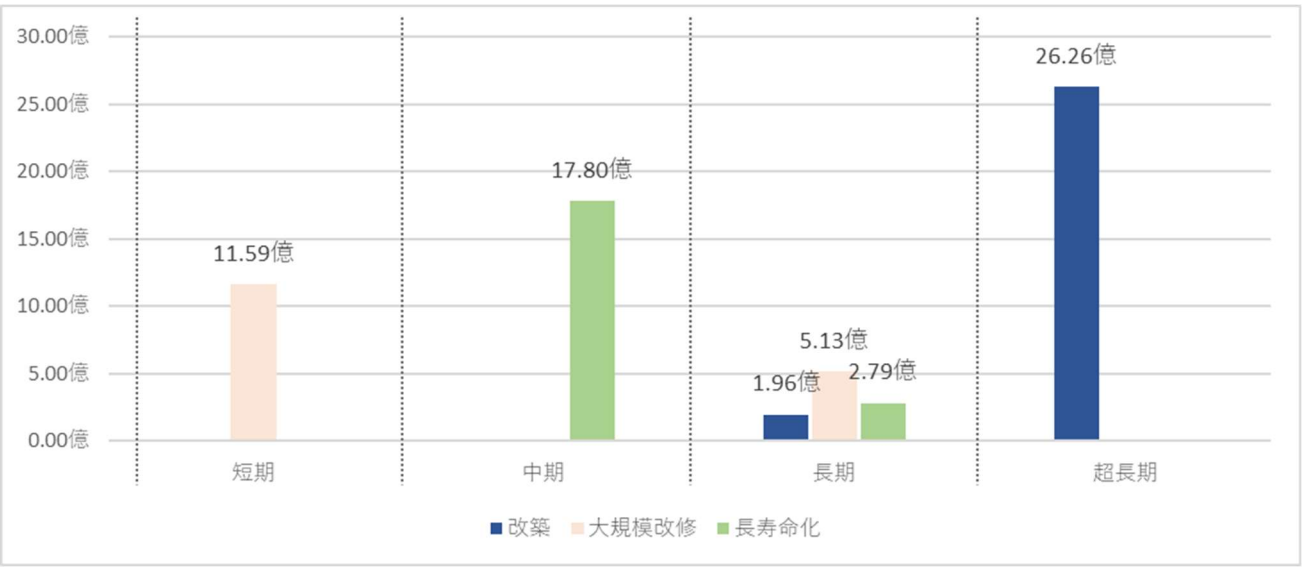
表 4-6：施設整備コスト試算（単位：円）

従来の場合



大規模改修費 （建築後 20 年、40 年程度）	35.41 億	改築費 （建築後 60 年目）	32.64 億
合計	68.05 億		

長寿命化の場合



大規模改修費 （建築後 20 年、40 年程度）	16.72 億	改築費 （建築後 80 年程度）	28.22 億
長寿命化改修費 （建築後 60 年程度）	20.59 億		
合計	65.53 億		

5. 施設整備における継続的運営方針

5.1. 推進体制等の整備

本市では公共施設マネジメントを推進していくために各担当課がそれぞれの役割を担いつつ、全庁横断的な取り組みを実施しています。

施設所管課では日常的に各施設の劣化状況や利用状況等の確認・把握に努め、その機能や将来的な方向性についての検討・立案を行います。

この他、公共施設マネジメント担当課は「実施計画」や本計画との整合性を図りつつ、全庁横断的な視点をもって施設所管課と連携し、財政担当課や建築・営繕担当課、財産活用担当課等の関係課との調整を行います。

なお、副市長、関係部局長で組織する公共施設マネジメント推進会議にて公共施設マネジメント全体を総括します。

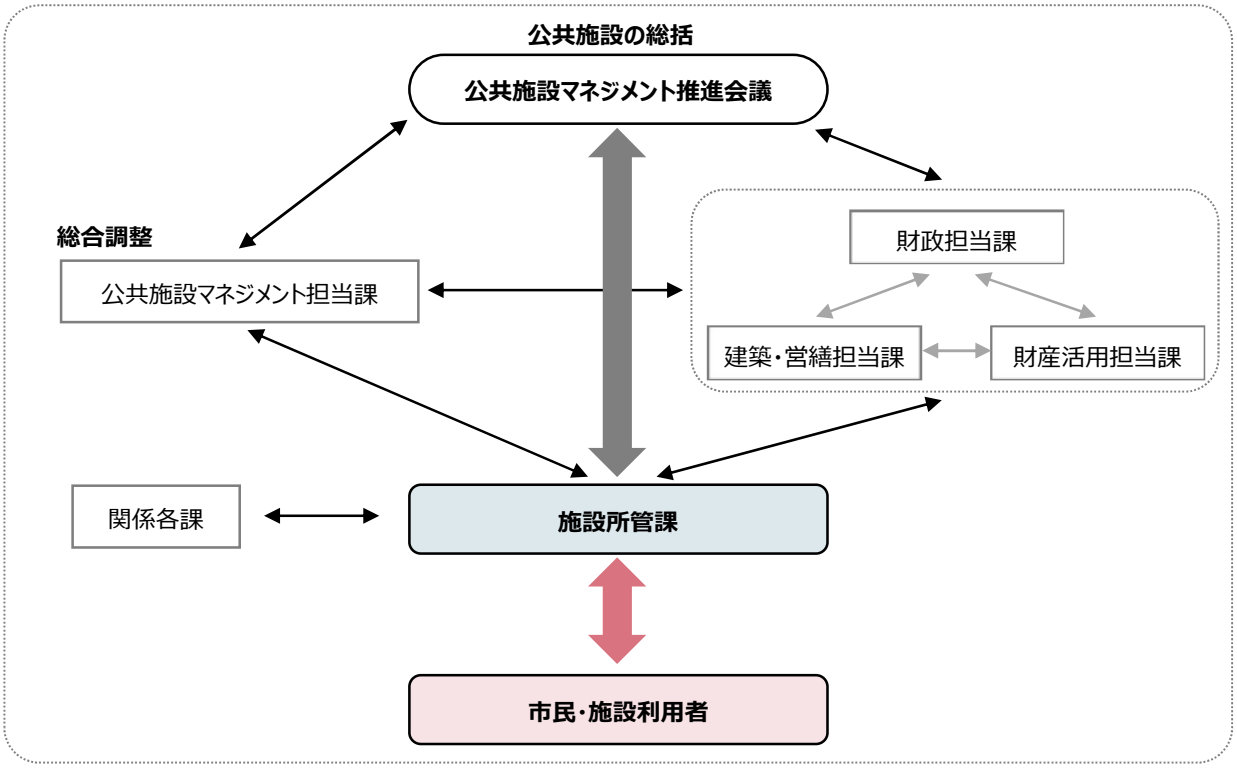


図 5-1：公共施設マネジメント推進体制

5.2. 継続的なフォローアップ

本計画は、福祉施設の改修や建替えの方針及び概要を計画づけるものであり、今後実施に向けて、補助金、交付税、地方債などを積極的に活用していくこととします。

また、公共施設マネジメント推進会議や、上位計画の改定などを踏まえて、計画期間内においても継続的に内容を見直し、随時反映していきます。

これまでの主な更新内容

年月	内容
令和３年（2021 年）３月	策定
令和７年（2025 年）３月	対象施設一覧、施設配置状況、施設の活用状況、施設の評価、施設整備コスト試算を更新

刊行物番号　R6－211
八尾市個別施設保全計画〈福祉施設編〉
令和3年(2021 年)3月策定
令和7年(2025 年)3月一部改定
令和7年(2025 年)3月発行
発　行　：　八尾市　政策企画部　政策推進課
〒581－0003
大阪府八尾市本町一丁目1番1号
電　話　：　072－924－3816
ＦＡＸ　：　072－924－3570