

八尾市個別施設保全計画

〈学校施設編〉

令和3年（2021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	4
2.1. 施設配置状況	4
2.2. 施設の活用状況	4
2.2.1. 役割・機能	4
2.2.2. 維持管理の状況	5
2.2.3. 利用状況について	7
3. 施設整備の基本的な方針等	9
3.1. 施設整備に関する方針	9
3.1.1. 施設の目標使用年数	9
3.1.2. 長寿命化改修の考え方	10
3.1.3. 施設の建替の方針	11
3.1.4. 施設改修の方針	11
3.1.5. 日常的な維持管理の手法	12
3.2. 施設の規模・配置に関する方針	12
4. 施設整備等の実施計画	13
4.1. 施設改修の優先順位付け	13
4.1.1. 劣化調査結果に基づく優先順位の考え方	13
4.1.2. 対象施設の優先順位	14
4.1.3. 施設保全の効果と必要なコストの見通し	21
5. 施設整備における継続的運営方針	23
5.1. 推進体制等の整備	23
5.2. 継続的なフォローアップ	23

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、同年度から平成 26 年度（2014 年度）にかけて公共施設（建物施設）の現状を改めて把握すべく、施設の「劣化状況調査」を実施しました。

また、平成 27 年（2015 年）8 月には「八尾市公共施設マネジメント基本方針」を改訂し、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、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）を策定しました。

さらに、公共施設マネジメントをより一層推進していくにあたり、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 月に実施計画を改訂しました。

これらの経過等を踏まえ、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、個別施設保全計画を策定することとします。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ます。

八尾市個別施設保全計画〈学校施設編〉（以下「本計画」と言う）では、学校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。

1.2. 本計画の位置づけ

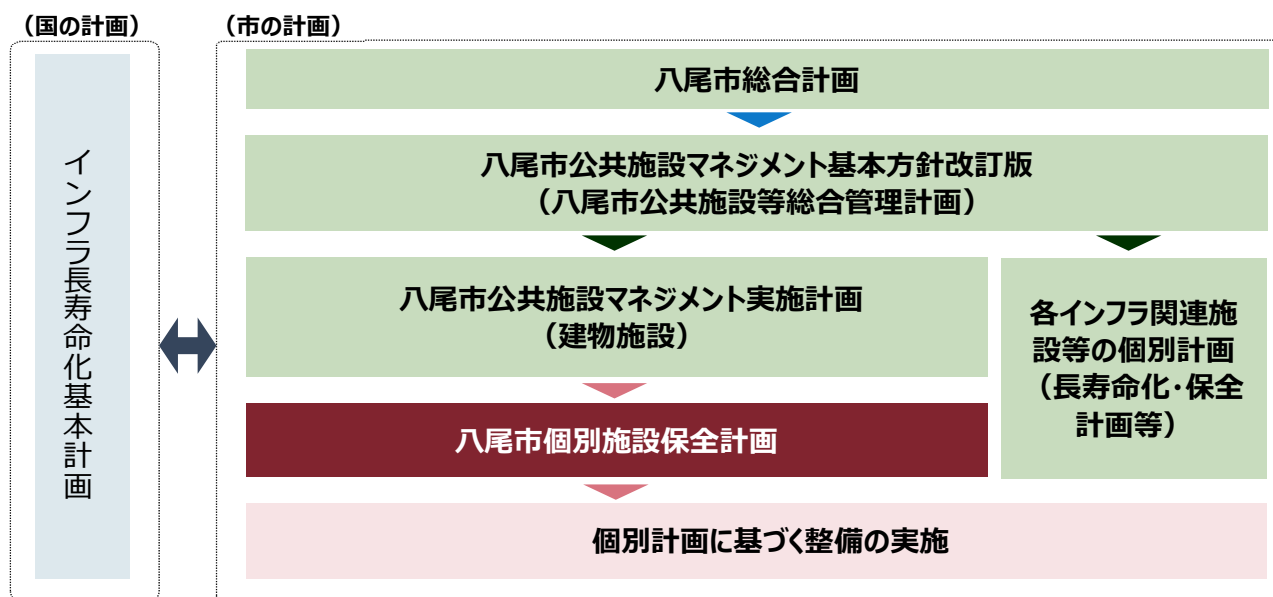


図 1-1：本計画の位置づけ

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、学校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
八尾小学校	1959	7,087.00	RC	本町 1-1-65
山本小学校	1979	7,530.00	RC	山本町北 2-6-39
用和小学校	1964	6,049.00	RC	山城町 3-1-46
久宝寺小学校	1958	7,091.00	RC	久宝寺 2-2-33
龍華小学校	1968	8,007.00	RC	東太子 1-6-12
大正小学校	1972	7,361.00	RC	太田 3-183
桂小学校	1974	1,299.00	RC	桂町 4-57
安中小学校	1966	6,389.00	RC	陽光園 2-7-33
竹渚小学校	1971	4,956.00	RC	竹渚東 4-1
南高安小学校	1960	7,143.00	RC	恩智北町 4-650
曙川小学校	1967	5,596.00	RC	八尾木東 2-28
北山本小学校	1972	6,236.00	RC	福万寺町 2-1
南山本小学校	1959	8,564.00	RC	山本町南 7-1-9
志紀小学校	1974	9,808.00	RC	田井中 3-101
高美小学校	1968	7,167.00	RC	高美町 3-1-26
長池小学校	1969	6,661.00	RC	長池町 2-52-2
東山本小学校	1971	7,123.00	RC	東山本町 9-3-33
美園小学校	1972	5,458.00	RC	美園町 2-51-1
永畑小学校	1972	5,590.00	RC	永畑町 1-2-27
刑部小学校	1972	6,588.00	RC	刑部 3-29-1

※構造 RC：鉄筋コンクリート造

※構造は、主要な棟を示しています。

※桂小学校は校舎改築事業を実施中のため、屋内運動場の延床面積のみ示しています。

施設名	建設年	延床面積㎡	構造	住所
西山本小学校	1975	6,213.00	RC	西山本町 3-5-25
高美南小学校	1974	10,855.00	RC	高美町 6-1-11
高安西小学校	1976	8,079.00	RC	高安町北 4-15
曙川東小学校	1978	5,521.00	RC	曙川東 8-136
亀井小学校	1979	7,254.00	RC	亀井町 1-4-1
上之島小学校	1983	5,777.00	RC	上之島町北 3-22-1
大正北小学校	1988	6,571.00	RC	西木の本 2-141
八尾中学校	1960	7,993.00	RC	緑ヶ丘 1-17
久宝寺中学校	1961	6,828.00	RC	久宝寺 2-4-33
龍華中学校	1967	7,080.00	RC	南太子堂 3-1-70
大正中学校	1976	8,783.00	RC	西木の本 3-83
成法中学校	1960	8,995.00	RC	清水町 2-2-5
南高安中学校	1973	6,311.00	RC	恩智北町 3-13
曙川中学校	1961	8,108.00	RC	山本町南 8-18-1
志紀中学校	1960	6,508.00	RC	志紀町西 2-2
上之島中学校	1972	7,761.00	RC	上之島町南 6-5-1
桂中学校	1972	9,222.00	RC	桂町 4-47
高美中学校	1973	12,838.00	RC	高美町 2-1-22
曙川南中学校	1977	8,804.00	RC	大字八尾木 167
東中学校	1980	6,553.00	RC	東町 3-8
亀井中学校	1981	6,166.00	RC	南亀井町 4-1-48
高安小中学校	1966	14,542.00	RC	千塚 2-25

※構造 RC：鉄筋コンクリート造

※構造は、主要な棟を示しています。

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。

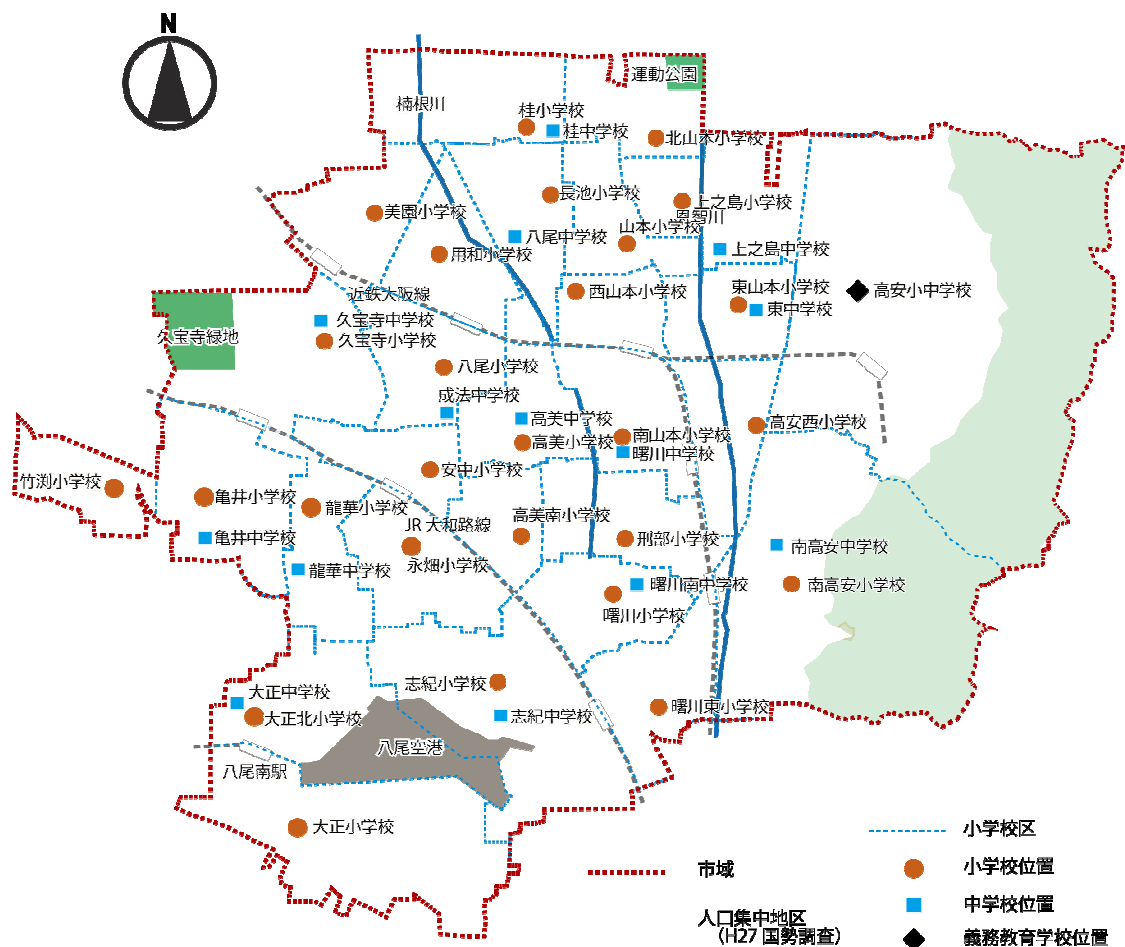


図 2-1 : 対象施設配置状況

2.2. 施設の活用状況

2.2.1. 役割・機能

学校施設は、未来を担う子どもたちの学習・生活の場として本市の教育の中核を成しており、欠かすことのできない施設です。また災害発生時には避難所としての役割を持ち、各地域でのイベントの実施など、多くの市民が利用する身近な公共施設です。そのため、教育施設としての役割と併せて、地域の施設としての役割も求められています。

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) 学校施設全体の状況

(単位:千円)

項目	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
光熱水費・管理費	931,222	850,831	882,939	836,340	835,901
維持補修・機能向上費	10,601,805	1,477,143	1,046,449	775,719	2,347,695
合計	11,533,027	2,327,974	1,929,388	1,612,059	3,183,596
平均	4,117,209	4,117,209	4,117,209	4,117,209	4,117,209

※平成 27 年度は耐震改修事業の最終年度にあたり、耐震改修工事に加えて複数校の改築事業を実施しました。また、高安小中学校の整備事業のピークも重なったため、機能向上費が例年に無い規模となりました。

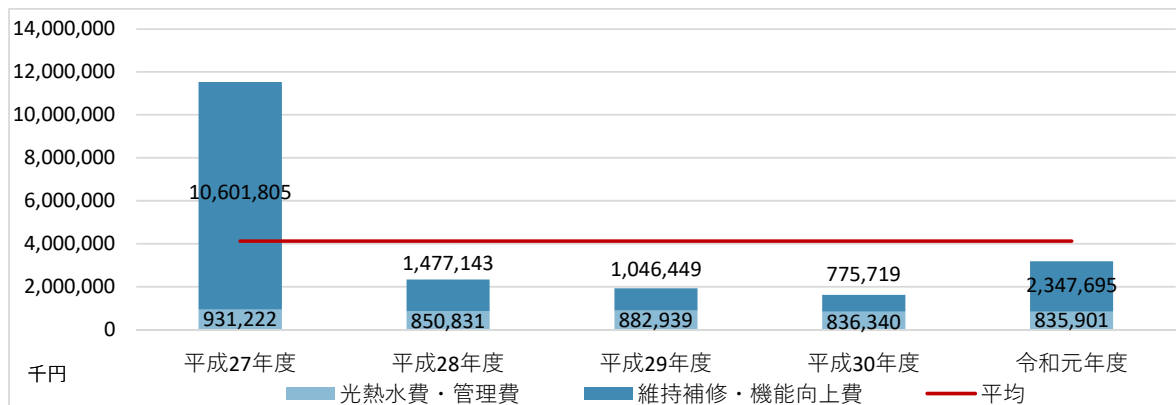


図 2-2 : 学校施設全体の状況

(2) 施設別の状況

■ 小学校（高安小中学校（前期課程）を含む）

(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
平成 27 年度	142,363	42,541	119,707	67,183	313,974	153,478	4,662,979
平成 28 年度	142,491	33,228	112,327	70,208	225,867	139,634	1,156,351
平成 29 年度	135,554	37,196	123,497	88,104	239,942	119,535	321,112
平成 30 年度	130,639	37,194	102,412	68,387	243,298	136,946	440,867
令和元年度	133,239	42,020	97,429	64,629	245,011	118,529	2,026,537

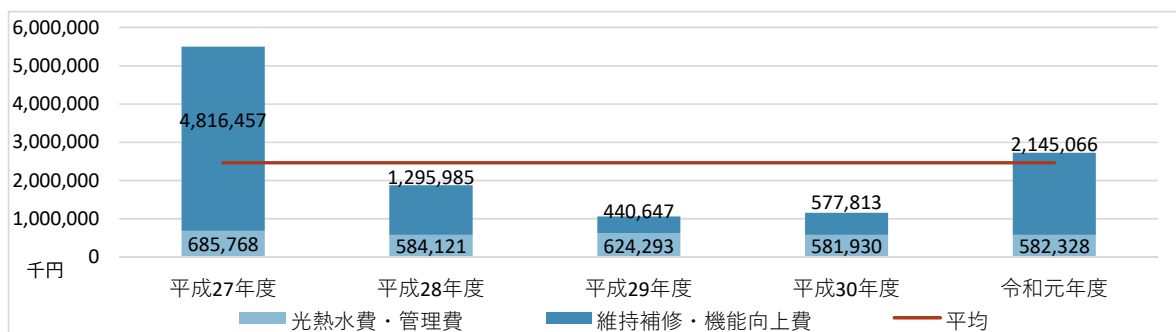


図 2-3 : 小学校（高安小中学校（前期課程）を含む）の維持管理費用

■ 中学校（高安小中学校（後期課程）を含む）

（単位：千円）

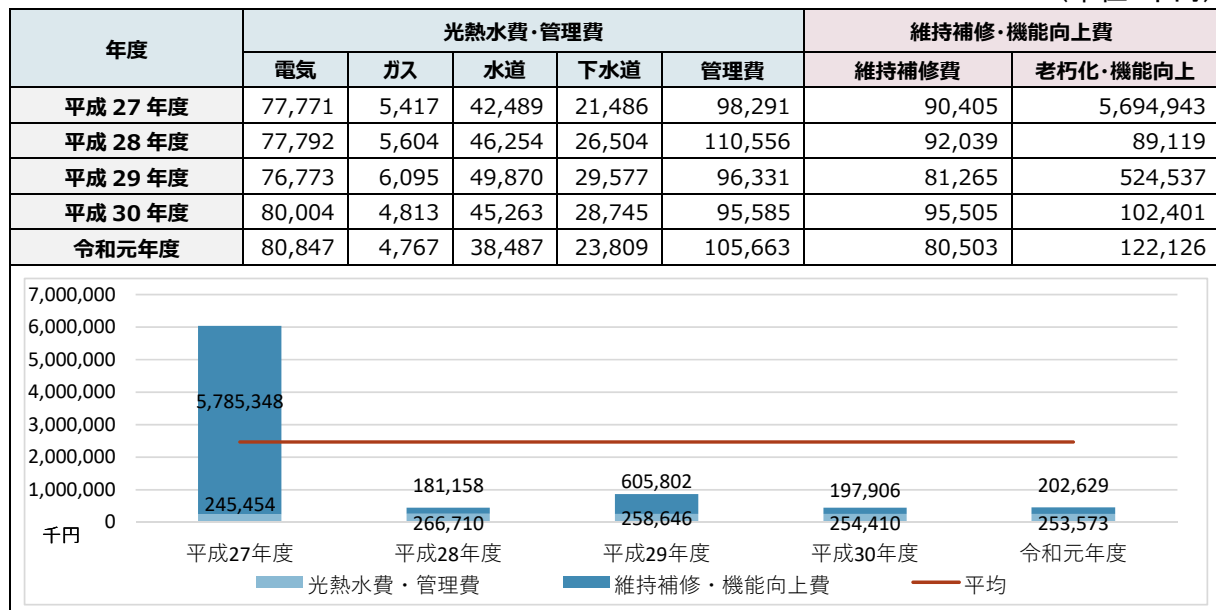


図 2-4：中学校（高安小中学校（後期課程）を含む）の維持管理費用

2.2.3. 利用状況について

■ 児童生徒数

表 2-1：小学校（高安小中学校（前期課程）を含む）の児童数（単位：人）

施設名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
八尾小学校	632	638	629	628	650
山本小学校	540	551	525	539	530
用和小学校	524	521	515	533	550
久宝寺小学校	533	547	556	562	595
龍華小学校	631	629	649	642	641
大正小学校	635	616	573	573	574
桂小学校	107	94	87	92	92
安中小学校	542	511	491	463	443
竹淵小学校	226	210	197	163	167
南高安小学校	913	889	863	852	835
中高安小学校	215				
北高安小学校	135				
高安小中学校・前期課程 (高安小学校)		333	313	292	287
曙川小学校	314	288	279	276	292
北山本小学校	250	233	198	196	173
南山本小学校	488	498	511	512	528
志紀小学校	914	882	858	831	805
高美小学校	535	508	463	441	430
長池小学校	577	567	569	595	566
東山本小学校	492	471	449	426	390
美園小学校	540	526	507	460	448
永畑小学校	628	624	602	551	513
刑部小学校	717	680	672	666	632
西山本小学校	259	237	241	239	247
高美南小学校	228	244	229	230	242
高安西小学校	540	537	536	542	555
曙川東小学校	307	310	304	300	294
亀井小学校	589	664	722	787	829
上之島小学校	343	330	322	303	318
大正北小学校	534	548	550	556	552

※各年度 5 月 1 日現在の人数となります。

※中高安小学校・北高安小学校は統合され、平成 28 年度から高安小学校となり、令和元年度から義務教育学校として、高安小中学校となっています。

表 2-2：中学校（高安小中学校（後期課程）を含む）の生徒数（単位：人）

施設名	平成 27 年度	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度
八尾中学校	783	739	694	624	603
久宝寺中学校	529	508	483	483	466
龍華中学校	621	624	617	611	596
大正中学校	602	593	591	554	546
成法中学校	612	601	600	571	542
南高安中学校	426	416	421	429	421
高安小中学校・後期課程 （高安中学校）	210	194	184	185	169
曙川中学校	521	500	469	469	456
志紀中学校	515	479	478	458	434
上之島中学校	456	424	435	416	431
桂中学校	201	183	197	177	159
高美中学校	375	369	371	370	352
曙川南中学校	683	649	625	613	612
東中学校	438	428	389	352	337
亀井中学校	317	313	307	324	332

※各年度 5 月 1 日現在の人数となります。

※八尾中学校は、夜間学級を含みます。

※高安中学校は、令和元年度から義務教育学校として、高安小中学校となっています。

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。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。

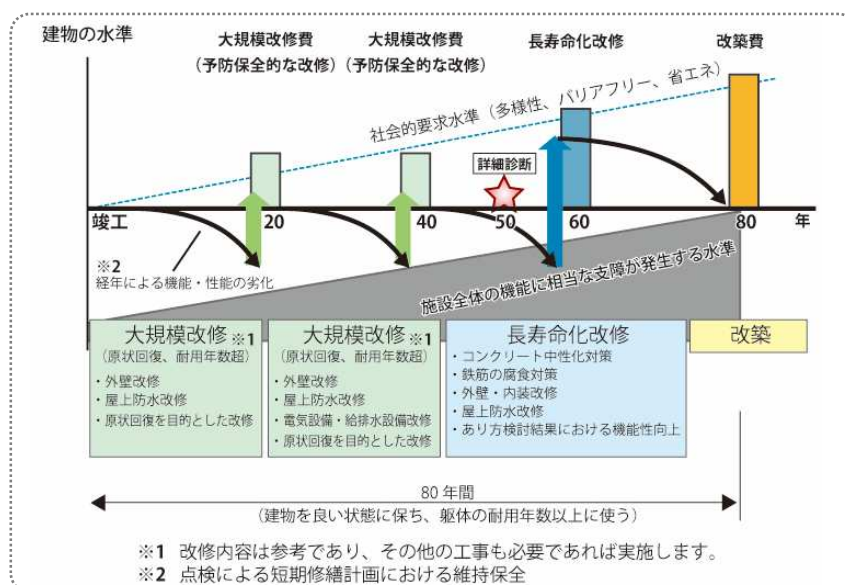


図3-1：長寿命化改修の考え方のイメージ

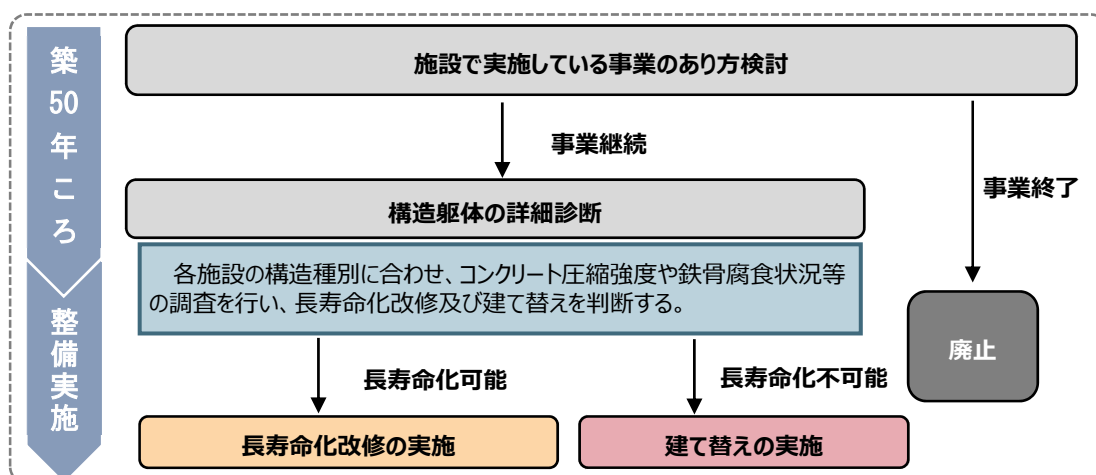


図3-2：長寿命化対象施設の判定フロー

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	R C 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。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

2.2.1.に示すとおり、学校施設は必要不可欠な施設であることから原則は現状の配置を維持していくこととします。

ただし、児童生徒数の増加・減少が、教育環境に著しい影響を与えるような場合、学校規模の適正化を図る必要があります。その場合、①子どもたちの育ちにとってより良い教育環境を作るという視点 ②学校の設立経過、校区の歴史、地域との関わり等に留意する視点 ③教育行政の効率的な運営を図る視点 の３点を大切にしながら対策を検討していきます。

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、平成 25 年度から平成 26 年度にかけて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。

$$\text{総合評価点} = \text{築年数} \times \text{構造係数} + \text{劣化度} \times 10 = \text{築年数点} + \text{劣化度点}$$

(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、外装の劣化状況进行评估し、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。なお、実際の工事順序・工事年度については、文部科学省の補助制度、児童生徒数の推移、合理的な工事範囲等を勘案しながら進めるものとします。

学校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	南山本小学校	6-1,6-2 教室棟	1959	62	RC	1,175.0	D	D	132.00
2	志紀中学校	5-2 教室棟	1960	61	RC	249.0	D	D	131.00
3	志紀中学校	5-1 教室棟	1961	60	RC	175.0	D	D	130.00
4	曙川中学校	5-1,5-2 教室棟	1961	60	RC	538.0	D	D	130.00
5	曙川中学校	6-1,6-2 教室棟, 16-1,16-2WC 棟	1964	57	RC	572.0	D	D	125.50
6	南山本小学校	6-3,6-4 教室棟	1967	54	RC	1,127.0	D	D	124.00
7	龍華小学校	10 教室棟	1968	53	RC	877.0	D	D	123.00
8	曙川中学校	8 特別教室棟	1968	53	RC	1,150.0	D	D	122.00
9	高美南小学校	4 機械室	1974	47	RC	192.0	D	D	117.00
10	龍華小学校	34 教室棟	1979	42	RC	1,806.0	D	D	113.00
11	龍華小学校	35 教室棟	1980	41	RC	1,718.0	D	D	112.00
12	龍華小学校	41-1,41-2 管理教室 棟	1981	40	RC	2,368.0	D	D	110.00
13	亀井中学校	1-1,1-2,1-教室棟, 5 機械室	1981	40	RC	5,196.0	D	D	109.90
14	大正中学校	36-1,36-2 特別教室 棟	1983	38	RC	758.0	D	D	108.20
15	成法中学校	31 管理教室棟	1983	38	RC	2,267.0	D	D	108.00
16	成法中学校	24 機械室	1982	39	RC	140.0	D	D	107.90
17	志紀中学校	22 特別教室	1985	36	RC	728.0	D	D	106.00
18	成法中学校	32 特別教室棟	1984	37	RC	1,540.0	D	D	105.00
19	安中小学校	7 屋内運動場	1972	49	RC	834.0	C	C	103.20
20	刑部小学校	5 給食棟	1972	49	RC	186.0	C	C	101.80
21	八尾中学校	5-2,5-3 管理・教室棟	1962	59	RC	1,149.0	C	B	99.50
22	美園小学校	4 給食棟	1972	49	RC	172.0	C	C	98.90
23	竹湊小学校	19 教室棟	1983	38	RC	1,422.0	D	C	98.40
24	八尾中学校	5-1 管理・教室棟	1960	61	RC	634.0	B	B	97.00
25	曙川東小学校	4 給食棟	1978	43	RC	257.0	C	C	94.80
26	南高安小学校	11-1,11-2 教室棟	1960	61	RC	685.0	B	B	94.50
27	用和小学校	12-3 特別教室棟	1966	55	RC	602.0	B	C	93.90
28	桂中学校	31 屋内運動場	1972	49	RC	1,054.0	D	B	93.50
29	上之島小学校	1 管理教室棟	1983	38	RC	3,865.0	C	C	93.20
30	八尾中学校	2-1 教室棟	1964	57	RC	1,265.0	B	B	93.00
31	高安小中学校・ 後期課程	8 屋内運動場	1966	55	RC	965.0	B	B	92.00
32	八尾中学校	2-2 教室棟	1970	51	RC	409.0	C	B	91.50

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	
33	志紀中学校	7 管理棟	1971	50	RC	594.0	D	A	91.50
34	上之島小学校	2 教室棟	1983	38	RC	856.0	C	C	91.30
35	用和小学校	12-1 ランチルーム,12-2 教室棟	1964	57	RC	688.0	B	C	91.20
36	八尾中学校	5-4 管理・教室棟	1965	56	RC	1,227.0	B	B	90.00
37	竹淵小学校	17 給食棟	1983	38	RC	250.0	D	B	89.40
38	高安西小学校	4 電気室、機械室	1976	45	RC	224.0	C	B	87.50
39	八尾中学校	1 教室棟	1970	51	RC	1,204.0	B	B	87.00
40	高安小中学校・ 前期課程	14 屋内運動場	2001	20	RC	945.0	D	D	86.00
41	久宝寺小学校	14-2 給食棟	1977	44	RC	300.0	C	B	85.90
42	志紀小学校	17 特別教室棟	1974	47	RC	1,219.0	C	B	83.90
43	大正北小学校	1 管理教室棟,2 機械 室	1988	33	RC	5,290.0	C	C	82.80
44	高美中学校	8 東校舎棟	1983	38	RC	711.0	C	B	81.60
45	南高安小学校	5-1,5-2 教室棟	1966	55	RC	812.0	A	B	81.20
46	久宝寺小学校	1-1 教室棟	1958	63	RC	665.0	A	A	79.80
47	八尾中学校	21 管理・教室棟	1986	35	RC	220.0	C	B	78.70
48	八尾小学校	10-1 教室棟	1959	62	RC	925.0	A	A	78.60
49	南高安中学校	11,24 管理棟	1973	48	RC	492.0	B	B	77.70
50	西山本小学校	1-1,1-2,1-3,1-4,11 特別教室棟,3 給食室	1975	46	RC	2,343.0	A	C	76.90
51	竹淵小学校	18 屋内運動場	1983	38	RC	807.0	B	C	76.80
52	上之島中学校	17 屋内運動場	1972	49	RC	1,111.0	C	A	76.60
53	曙川中学校	13 屋内運動場	1972	49	RC	805.0	A	C	76.10
54	久宝寺中学校	8-1,8-2 下足棟	1961	60	RC	364.0	A	A	76.00
55	西山本小学校	2-1,2-2,2-3 管理教 室棟	1975	46	RC	3,063.0	C	A	75.90
56	亀井中学校	2-1～2-6 屋内運動場	1981	40	RC	970.0	B	B	75.80
57	曙川小学校	6,25 給食棟	1967	54	RC	154.0	A	B	75.10
58	西山本小学校	4 屋内運動場	1975	46	RC	807.0	C	A	74.80
59	龍華小学校	36 給食棟	1980	41	RC	216.0	B	B	73.50
60	久宝寺小学校	1-2 教室棟	1963	58	RC	888.0	A	A	73.40
61	永畑小学校	3 屋内運動場	1972	56	RC	802.0	A	A	70.80
62	安中小学校	3-1 教室棟,3-2,4 給 食棟	1971	50	RC	1,869.0	A	B	70.50
63	上之島小学校	3 屋内運動場	1983	38	RC	807.0	B	B	70.50
64	高安小中学校・ 前期課程	9 屋内運動場	1972	49	RC	657.0	B	B	70.50
65	安中小学校	2 管理教室棟	1971	50	RC	2,171.0	A	B	70.20
66	成法中学校	39 クラブ室	1987	34	S	223.0	B	C	69.50
67	八尾小学校	10-2 教室棟	1966	55	RC	402.0	A	A	69.40
68	北山本小学校	14-1 教室棟	1977	44	RC	733.0	A	B	68.60
69	上之島小学校	4 給食棟	1983	38	RC	249.0	B	B	68.30
70	曙川小学校	4 教室棟	1967	54	RC	1,106.0	A	A	68.20
71	志紀中学校	1-1,1-2,1-3 教室棟	1967	54	RC	1,475.0	A	A	68.20

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	
72	曙川中学校	17 普通教室棟	1973	48	RC	1,447.0	A	B	68.20
73	桂中学校	38-1 武道場,38-2 屋 内運動場	1973	48	RC	1,264.0	B	A	68.20
74	曙川南中学校	15 特別教室棟	1985	36	RC	504.0	B	B	68.20
75	南高安小学校	23 教室棟	1979	42	RC	1,512.0	A	B	67.50
76	南山本小学校	15 屋内運動場	1995	26	RC	919.0	C	B	67.40
77	高美南小学校	8 給食室,5 配膳室	1974	47	RC	376.0	A	B	67.00
78	八尾中学校	25 屋内運動場	1986	35	RC	907.0	B	B	66.50
79	曙川小学校	1-1,1-3 管理教室棟	1968	53	RC	1,676.0	A	A	66.00
80	曙川小学校	1-2,1-4,16 教室棟	1968	53	RC	1,560.0	A	A	66.00
81	安中小学校	1-1 教室棟	1966	55	RC	1,007.0	B	A	65.50
82	八尾中学校	24 特別教室棟	1986	35	RC	978.0	B	B	65.50
83	高美小学校	1-1 管理教室棟	1968	53	RC	2,942.0	A	A	65.00
84	曙川小学校	3-1,3-2 下足棟	1968	53	RC	344.0	A	A	64.80
85	高美南小学校	2-1,2-2,2-3,2-4 教 室棟,6-1,6-2 廊下・ 下足室	1974	47	RC	2,979.0	A	B	64.50
86	高美南小学校	1-1,1-2,1-3 教 室 棟,7 廊下・下足室	1974	47	RC	3,280.0	A	B	64.50
87	曙川小学校	2 屋内運動場	1970	51	RC	665.0	A	A	64.20
88	龍華小学校	44 屋内運動場	1994	27	RC	1,022.0	B	B	63.80
89	高美小学校	1-2,1-3 管理教室棟	1968	53	RC	1,103.0	A	A	63.60
90	安中小学校	1-2 教室棟	1968	53	RC	250.0	B	A	63.50
91	成法中学校	42 屋内運動場	1988	33	RC	1,098.0	A	C	63.40
92	南高安小学校	34-1,34-2 教室棟	1971	50	RC	1,052.0	A	A	63.00
93	竹淵小学校	1 管理教室棟	1971	50	RC	2,380.0	A	A	63.00
94	志紀中学校	6 管理教室棟	1971	50	RC	643.0	A	A	63.00
95	志紀中学校	3,4 教室棟	1971	50	RC	1,671.0	A	A	63.00
96	長池小学校	1-2 特別教室棟	1969	52	RC	1,302.0	A	A	62.50
97	長池小学校	8-1 給食棟,8-2 特別 教室棟	2000	21	S	575.0	C	B	62.40
98	久宝寺小学校	14-1 教室棟	1972	49	RC	2,005.0	A	A	61.60
99	八尾小学校	18 管理教室棟	1972	49	RC	2,432.0	A	A	61.60
100	南高安小学校	30 屋内運動場	1993	28	RC	951.0	B	B	61.60
101	高美小学校	3 教室棟	1970	51	RC	1,876.0	A	A	61.60
102	高美小学校	4 教室棟	1970	51	RC	87.0	A	A	61.60
103	東山本小学校	1-3 教室棟	1972	49	RC	796.0	A	A	61.60
104	東山本小学校	3-1 教室棟	1972	49	RC	1,135.0	A	A	61.60
105	大正小学校	15-1 管理教室棟	1972	49	RC	2,855.0	A	A	61.60
106	刑部小学校	2-1,2-2 教室棟	1972	49	RC	2,665.0	A	A	61.60
107	刑部小学校	3 屋内運動場	1972	49	RC	802.0	A	A	61.60
108	北山本小学校	8 屋内運動場	1972	49	RC	689.0	A	A	61.60
109	美園小学校	2-2,2-3,2-4,2-5,2- 6,2-7 管理教室棟	1972	49	RC	2,878.0	A	A	61.60
110	美園小学校	3 屋内運動場	1972	49	RC	802.0	A	A	61.60

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	
111	上之島中学校	15-1,15-2 特別教室棟	1972	49	RC	951.0	A	A	61.60
112	成法中学校	9 教室棟	1960	61	RC	634.0	A	A	61.00
113	上之島中学校	14-1,14-2,14-3, 14-4,14-5,27 管理普通教室棟	1972	49	RC	3,798.0	A	A	61.00
114	安中小学校	1-3 教室棟	1971	50	RC	258.0	B	A	60.50
115	八尾小学校	21-1 教室棟, 21-2,21-3 給食棟	1973	48	RC	2,223.0	A	A	60.40
116	高美小学校	12 屋内運動場	1972	49	RC	692.0	A	A	60.40
117	東山本小学校	4 屋内運動場	1973	48	RC	817.0	A	A	60.40
118	大正小学校	31-1,31-2,31-3 教室棟	1973	48	RC	1,698.0	A	A	60.40
119	大正小学校	17 機械室	1973	48	RC	124.0	A	A	60.40
120	大正小学校	18 機械室	1973	48	RC	115.0	A	A	60.40
121	上之島中学校	13-1,30 普通教室棟	1972	49	RC	1,580.0	A	A	60.40
122	高美中学校	10 管理・普通教室棟	1973	48	RC	2,397.0	A	A	60.40
123	高美中学校	11 管理・普通教室棟	1973	48	RC	2,598.0	A	A	60.40
124	高美中学校	12 管理教室棟	1973	48	RC	905.0	A	A	60.40
125	高美中学校	1-1,1-2,1-3,1-4 特別教室棟	1973	48	RC	3,405.0	A	A	60.40
126	南高安中学校	13-1～13-6 教室棟	1973	48	RC	2,393.0	A	A	60.40
127	桂小学校	13 屋内運動場	1974	47	RC	1,299.0	A	A	59.00
128	刑部小学校	1 管理棟	1972	49	RC	1,980.0	A	A	59.00
129	高美南小学校	3-1,3-2,3-3,3-4,13 管理・特別教室棟	1974	47	RC	2,277.0	A	A	59.00
130	成法中学校	15 教室棟	1962	59	RC	901.0	A	A	59.00
131	久宝寺中学校	20-1 管理棟	1974	47	RC	1,859.0	A	A	59.00
132	久宝寺中学校	20-2 管理棟	1974	47	RC	1,082.0	A	A	59.00
133	高美南小学校	9 屋内運動場	1974	47	RC	1,751.0	A	A	58.80
134	龍華中学校	1-1,1-2 管理教室棟	1967	54	RC	3,914.0	A	A	57.90
135	久宝寺小学校	18 教室棟	1975	46	RC	549.0	A	A	57.80
136	東山本小学校	3-2,3-4,3-5 教室棟・ 給食室	1975	46	RC	961.0	A	A	57.80
137	大正小学校	20 屋内運動場	1975	46	RC	815.0	A	A	57.80
138	南高安中学校	15 屋内運動場	1973	48	RC	854.0	A	A	57.60
139	東山本小学校	1-1,1-2 管理教室棟	1971	50	RC	2,684.0	A	A	56.50
140	高安西小学校	15-1 管理棟,15-2 給 食棟,15-3 屋内運動 場	1976	45	RC	1,650.0	A	A	56.40
141	高安西小学校	1-1,1-2,1-3,1-4,1- 5 教室棟	1976	45	RC	3,018.0	A	A	56.40
142	高安西小学校	2-1,2-2 特別教室棟	1976	45	RC	2,850.0	A	A	56.40
143	大正中学校	24 教室棟	1976	45	RC	1,993.0	A	A	56.40
144	久宝寺中学校	22-1 特別教室棟,22- 2 屋内運動場	1977	44	RC	1,818.0	A	A	55.20
145	曙川南中学校	3-1,3-2 特別教室棟	1977	44	RC	1,965.0	A	A	55.20
146	曙川南中学校	5-1 屋内運動場	1977	44	RC	969.0	A	A	55.20

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	
147	大正北小学校	9 給食棟	1999	22	S	299.0	B	B	55.00
148	志紀中学校	24 屋内運動場	1985	36	RC	973.0	A	B	54.40
149	永畑小学校	2-1～2-6管理教室棟	1972	49	RC	2,164.0	A	A	54.20
150	久宝寺小学校	21 管理教室棟	1978	43	RC	1,830.0	A	A	53.80
151	刑部小学校	8 教室棟	1978	43	RC	955.0	A	A	53.80
152	曙川東小学校	10-1 特別教室棟,10-2 体育館	1978	43	RC	1,623.0	A	A	53.80
153	長池小学校	1-1 管理教室棟	1969	52	RC	2,601.0	A	A	53.00
154	高美中学校	5-1 クラブ室,5-2 7°-ル付属室	1974	47	RC	555.0	A	A	53.00
155	志紀小学校	33 教室棟	1979	42	RC	690.0	A	A	52.60
156	山本小学校	26 教室棟	1979	42	RC	2,249.0	A	A	52.60
157	亀井小学校	1-1,1-2 管理教室棟	1979	42	RC	3,853.0	A	A	52.60
158	亀井小学校	2-1 特別教室棟,2-2,2-3 屋内運動場	1979	42	RC	1,655.0	A	A	52.60
159	龍華中学校	3 屋内運動場	1970	51	S	678.0	A	A	52.20
160	龍華中学校	2 特別教室棟	1969	52	RC	1,751.0	A	A	52.00
161	成法中学校	45 7°-ル付属棟	1992	29	RC	132.0	A	B	51.30
162	八尾小学校	24 屋内運動場	1980	41	RC	807.0	A	A	51.20
163	用和小学校	25 給食棟	1980	41	RC	224.0	A	A	51.20
164	高安西小学校	9 特別教室棟	1980	41	RC	337.0	A	A	51.20
165	曙川南中学校	11 普通教室棟	1980	41	RC	702.0	A	A	51.20
166	東中学校	1-2 管理教室棟	1980	41	RC	3,465.0	A	A	51.20
167	志紀小学校	26 教室棟	1976	45	RC	1,818.0	A	A	50.70
168	美園小学校	10 多目的室棟	1991	30	S	106.0	B	B	50.00
169	山本小学校	27 屋内運動場	1981	40	RC	807.0	A	A	50.00
170	長池小学校	5 屋内運動場	1972	49	RC	817.0	A	A	49.60
171	南高安小学校	18 管理教室棟	1977	44	RC	1,597.0	A	A	49.40
172	長池小学校	6-2,6-3,6-4,6-5 教室棟	1972	49	RC	1,366.0	A	A	49.00
173	美園小学校	1 管理・特別教室棟	1972	49	RC	1,500.0	A	A	49.00
174	用和小学校	26 屋内運動場	1982	39	RC	807.0	A	A	48.60
175	久宝寺中学校	26 特別教室棟	1982	39	RC	717.0	A	A	48.60
176	久宝寺中学校	24 普通教室棟	1978	43	RC	988.0	A	A	48.40
177	南高安中学校	14-1,14-2,14-3 教室棟	1973	48	RC	1,879.0	A	A	48.00
178	曙川南中学校	14 普通教室棟	1983	38	RC	342.0	A	A	47.40
179	永畑小学校	1 教室棟,5 給食棟	1972	42	RC	2,570.0	A	A	47.30
180	高美中学校	3-1,3-2 屋内運動場	1974	47	RC	2,267.0	A	A	47.00
181	東山本小学校	14 倉庫	1995	26	S	79.0	B	B	46.00
182	龍華中学校	10 教室棟	1975	46	RC	737.0	A	A	46.00
183	東山本小学校	3-3 教室棟	1977	44	RC	321.0	A	A	44.00
184	曙川南中学校	1-1,1-2,1-3 管理・普通教室棟	1977	44	RC	4,322.0	A	A	44.00
185	曙川東小学校	1 管理教室棟	1978	43	RC	3,641.0	A	A	43.00

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	
186	用和小学校	23-1 管理教室棟	1979	42	RC	2,795.0	A	A	42.00
187	用和小学校	23-2 特別教室棟	1979	42	RC	933.0	A	A	42.00
188	高安小中学校・ 前期課程・後期 課程	1,3 教室棟,2 管理教 室棟	1979	42	RC	8,893.0	A	A	42.00
189	高安小中学校・ 前期課程・後期 課程	4-1 屋内運動場,4-2 給食棟,教室棟	1979	42	RC	2,900.0	A	A	42.00
190	大正小学校	29 特別教室棟	2001	20	SRC	1,280.0	B	A	41.10
191	東中学校	1-1 特別教室棟	1980	41	RC	2,185.0	A	A	41.00
192	東中学校	2 屋内運動場	1980	41	RC	903.0	A	A	41.00
193	北山本小学校	23-2 給食室	2002	19	RC	336.0	A	B	39.80
194	東山本小学校	16 下足室	2002	19	S	72.0	B	B	39.00
195	成法中学校	23 教室棟	1982	39	RC	2,060.0	A	A	39.00
196	大正中学校	33 教室棟	1982	39	RC	616.0	A	A	39.00
197	南高安中学校	21,23 教室棟	1982	39	RC	693.0	A	A	39.00
198	志紀小学校	44 教室棟	2006	15	RC	275.0	C	A	38.00
199	志紀小学校	42 管理教室棟	1999	22	RC	1,175.0	B	A	37.80
200	大正北小学校	3 屋内運動場,4 機械 室	1988	33	RC	982.0	A	A	36.90
201	北山本小学校	23-1 管理教室棟	2002	19	RC	2,245.0	A	B	36.50
202	久宝寺小学校	25 屋内運動場	1992	29	RC	854.0	A	A	35.60
203	北山本小学校	30 教室棟	2004	17	RC	2,233.0	A	B	32.50
204	曙川小学校	31 配膳室棟	2003	18	RC	91.0	A	A	31.00
205	志紀小学校	41 屋内運動場	1997	24	RC	1,125.0	A	A	28.80
206	竹淵小学校	21 配膳室棟	2004	17	S	97.0	A	A	27.00
207	八尾小学校	33 特別教室棟	1999	22	S	298.0	A	A	26.60
208	南山本小学校	18 給食室	2001	20	RC	329.0	A	A	24.00
209	亀井小学校	15 地域学校支援施設	2001	20	RC	324.0	A	A	24.00
210	大正中学校	40 屋内運動場	2002	19	RC	1,328.0	A	A	22.60
211	南山本小学校	24 管理教室棟	2016	3	RC	5,014.0	A	A	13.00
212	東山本小学校	17 教室棟	2008	13	S	258.0	A	A	13.00
213	山本小学校	38-1 管理教室棟	2011	10	RC	4,290.0	A	A	11.00
214	山本小学校	38-2 下足棟	2011	10	S	184.0	A	A	11.00
215	南高安小学校	35 給食棟	2013	8	S	356.0	A	A	8.40
216	大正小学校	32 給食棟	2013	8	SRC	474.0	A	A	8.40
217	高美小学校	24 給食棟	2014	7	S	467.0	A	A	7.00
218	曙川中学校	33 管理教室棟	2014	7	RC	3,596.0	A	A	7.00
219	南高安小学校	36 配膳室棟	2015	6	RC	178.0	A	A	6.00
220	上之島中学校	36 多目的室棟	2015	6	S	141.0	A	A	6.00
221	上之島中学校	37 管理棟	2015	6	S	180.0	A	A	6.00
222	志紀小学校	45 教室棟・給食棟	2016	5	RC	3,506.0	A	A	5.00
223	高安小中学校・ 後期課程	5 クラブハウス棟	2016	5	S	182.0	A	A	5.00

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	
224	大正中学校	43-1 管理教室棟,43-2 渡り廊下	2016	5	RC	4,088.0	A	A	5.00
225	桂中学校	41 管理教室棟・講堂	2016	5	RC	6,904.0	A	A	5.00
226	亀井小学校	16 教室棟,給食棟	2017	4	RC	1,422.0	A	A	4.00
227	永畑小学校	10 倉庫	2018	3	S	54.0	A	A	3.00

4.1.3. 施設保全の効果と必要なコストの見通し

(1) 長寿命化改修及び大規模改修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 4-1：長寿命化改修・大規模改修単価表（単位：円/㎡）

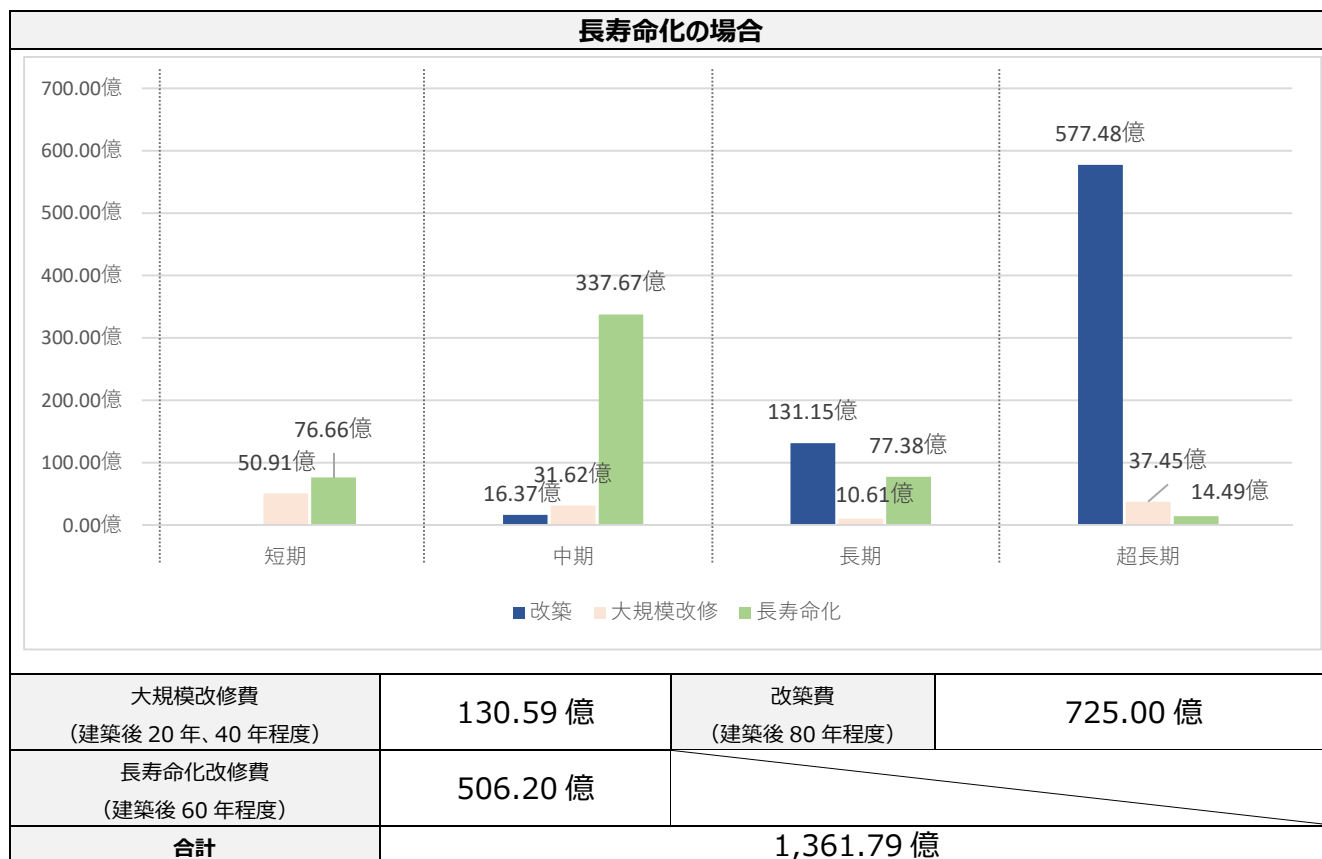
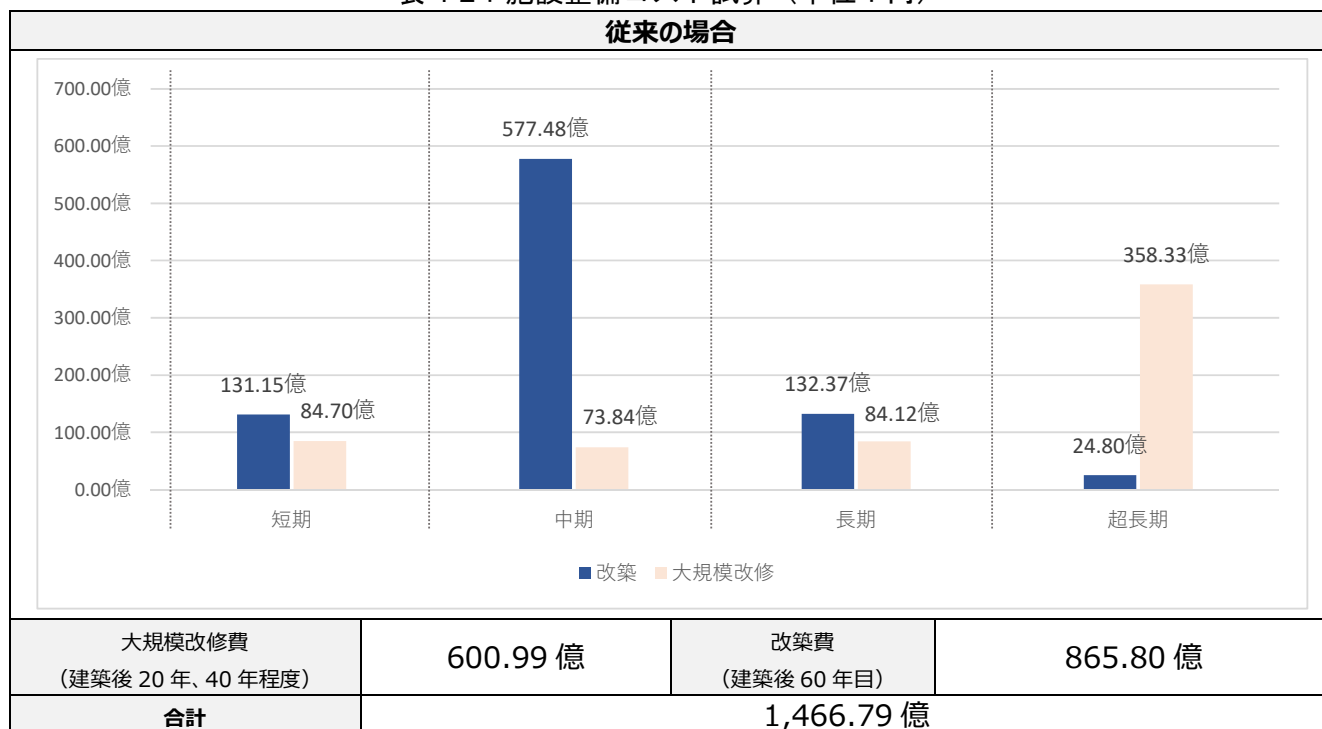
施設分類		改築	大規模改修		長寿命化改修
八尾市の分類	総務省単価分類	築 80 年目程度 (総務省単価)	築 20 年目 程度	築 40 年目 程度	築 60 年目 程度
学校施設	学校教育系施設	330,000	75,900	108,900	193,100

(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 年間に於いて約 105 億円の削減効果が見込まれます。

表 4-2：施設整備コスト試算（単位：円）



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。

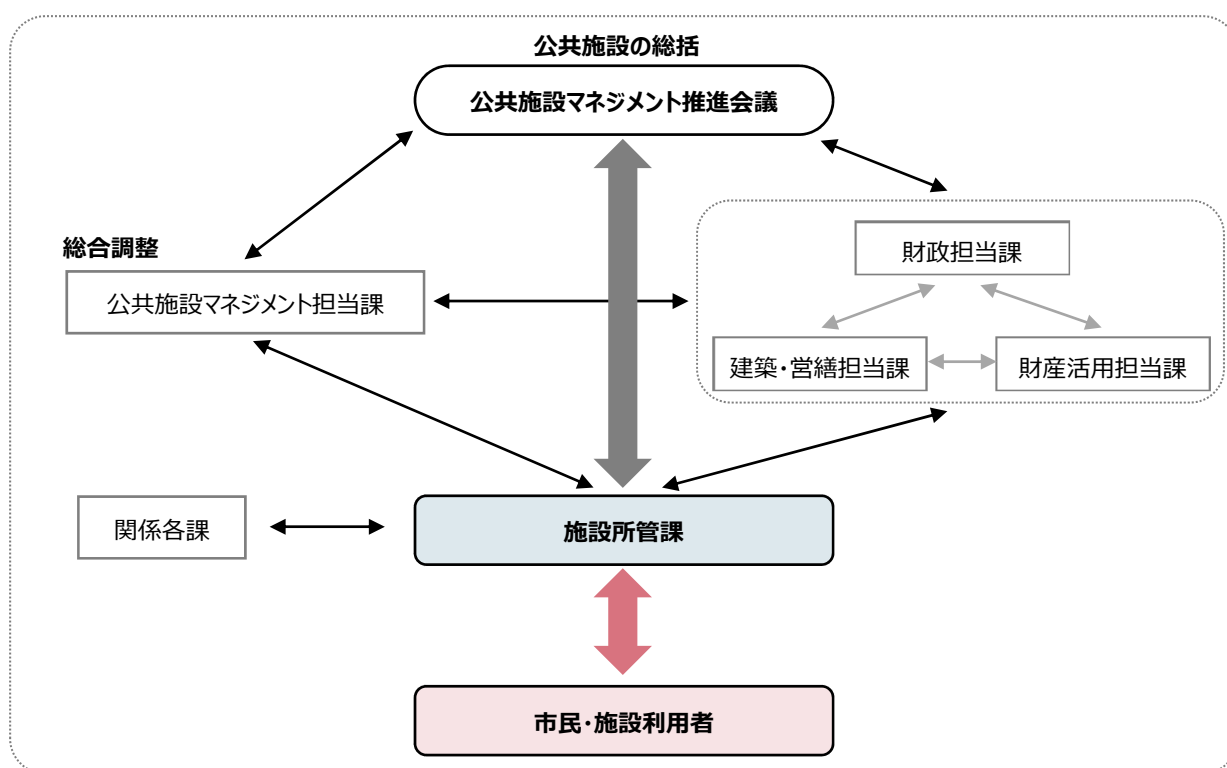


図 5-1：公共施設マネジメント推進体制

5.2. 継続的なフォローアップ

本計画は、学校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、上位計画の改訂などを踏まえて、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。

刊行物番号 R2-240

八尾市個別施設保全計画〈学校施設編〉

令和3年(2021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

F A X : 072-924-3570