

八尾市個別施設保全計画

〈庁舎施設編〉

令和8年（2026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.....	10
3. 施設整備の基本的な方針等	11
3.1. 施設整備に関する方針.....	11
3.1.1. 施設の目標使用年数.....	11
3.1.2. 長寿命化改修の考え方.....	12
3.1.3. 施設の建替の方針.....	13
3.1.4. 施設改修の方針.....	13
3.1.5. 日常的な維持管理の手法.....	14
3.2. 施設の規模・配置に関する方針.....	15
4. 施設整備等の実施計画	16
4.1. 施設改修の優先順位付け.....	16
4.1.1. 劣化調査結果に基づく優先順位の考え方.....	16
4.1.2. 対象施設の優先順位.....	17
4.2. 施設整備の実施計画.....	18
4.2.1. 長期的な施設保全計画.....	18
4.2.2. 施設保全の効果と必要なコストの見通し.....	19
5. 施設整備における継続的運営方針	21
5.1. 推進体制等の整備.....	21
5.2. 継続的なフォローアップ.....	21

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〈庁舎施設編〉（以下「本計画」と言う。）では、庁舎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

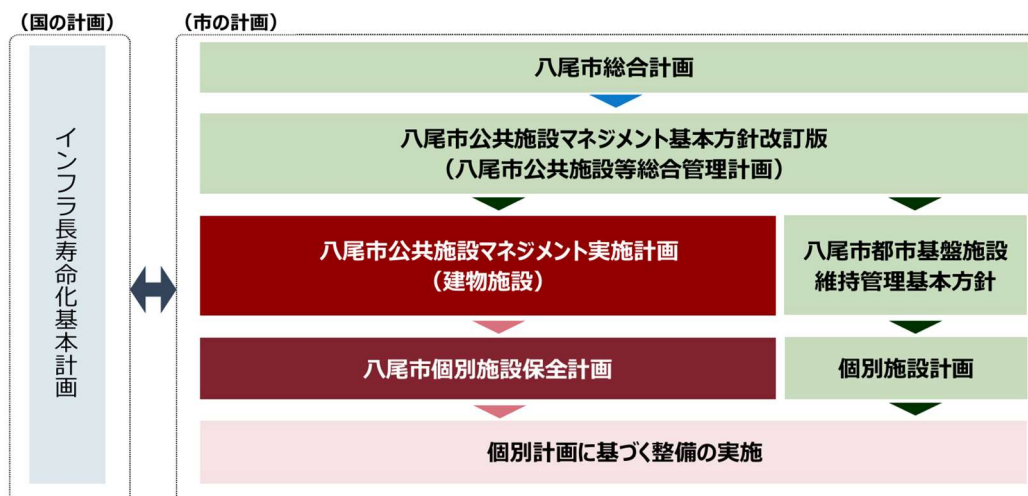


図 1-1：本計画の位置づけ

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、庁舎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
本庁舎	1994	26,979.09	SRC	本町 1-1-1
南ガレージ	1956	590.70	S	清水町 1-2-1
市庁舎北分室	1961	214.44	RC	本町 1-1-5
保健センター (生涯学習センター内)	1994	9,904.57	RC	旭ヶ丘 5-85-16
保健所	1964	1,363.88	RC	清水町 1-2-5
清掃庁舎 (プレハブ庁舎を含む)	1968	2,562.25	RC	高美町 5-2-2
環境衛生庁舎	1976	932.72	RC	福栄町 4-42-1
土木管理事務所	1974	906.90	RC	曙町 2-11
教育センター	1968	4,890.00	RC	水越 2-117

※構造 S：鉄骨造、RC：鉄筋コンクリート造、SRC：鉄骨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

■ 本庁舎

市役所の業務に係る全般を行っており、出生、死亡等の諸手続きや各種相談での利用等、幅広い世代の来庁者がいます。また、災害発生時の対策本部としての機能等があります。

■ 南ガレージ

公用車の保管用駐車場として利用しています。

■ 市庁舎北分室

市民の地域活動支援拠点として、市民活動団体や NPO 法人の支援・相談窓口を設置しています。

■ 保健センター（生涯学習センター内）

健康診査及び保健指導、母子健康手帳の発行や乳幼児健康診査、健康相談、予防接種に関する事業をはじめ、市民に身近な保健サービスを総合的に提供するとともに、土日・祝日、お盆及び年末年始には休日急病診療所を開設するなど、多くの市民の利用がある施設です。

■ 保健所

専門的・広域的な公衆衛生、健康危機管理及び災害時における医療確保調整拠点として、医事・薬事、食品・環境衛生、感染症予防、精神保健及び難病支援等、市民の健康の保持・増進に向けた幅広い業務を行っています。

■ 清掃庁舎（プレハブ庁舎を含む）

廃棄物収集運搬をはじめとした清掃事業、本市の公衆衛生の向上及び生活環境の保全に寄与するための環境行政に係る事務事業を執行し、併せて、循環型社会を構築するための取り組みを進めています。

■ 環境衛生庁舎

約3,000世帯のし尿くみ取り世帯が存在している現状で、公衆衛生の向上及び市民の生活環境の保持のために、し尿くみ取り業務は必要な業務であり、その業務遂行の中心となる施設です。

■ 土木管理事務所

公共施設の維持管理の拠点として、道路、河川、公園の維持管理を全般的に行っています。また、直営班においては、小規模工事や緊急対応を行っています。

■ 教育センター

本市の教育振興を図り、新しい時代を生きる子どもの育成に資するための、地方教育行政の組織及び運営に関する法律第30条の規定に基づく教育施設として位置づけられており、

- ①教育関係職員への研修
- ②教育に関する専門的な調査・研究
- ③保護者及び学校からの教育に関する相談対応と解決に向けた支援
- ④学校における情報教育及び情報化の推進
- ⑤特別支援教育の推進
- ⑥不登校児童生徒への支援

に関する業務を行っています。課題を抱え思い悩む多くの子ども・保護者が課題解決をめざし来所しているとともに、本市の教育を学校現場で担っている教職員が資質向上をめざし来所しています。

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。

なお、保健センターの維持管理費は八尾市個別施設保全計画〈文化・スポーツ施設編〉の生涯学習センターに含まれます。

(1) 庁舎施設全体の状況

(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	287,582	268,810	274,898	319,538	295,906
維持補修・機能向上費	114,947	140,943	25,676	35,517	200,376
合計	402,529	409,753	300,574	355,055	496,282

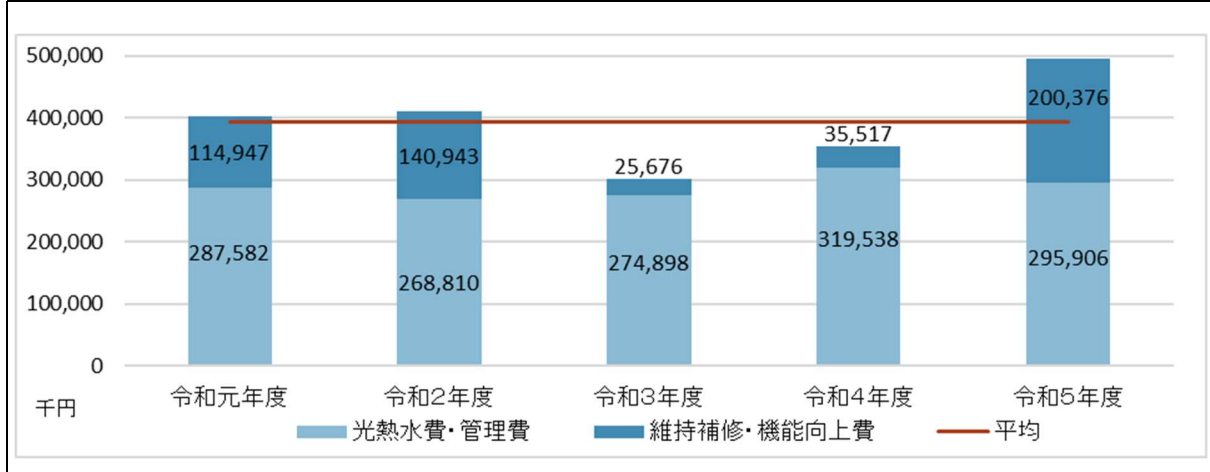


図 2-2 : 庁舎施設全体の状況

(2) 施設別の状況

■ 本庁舎

(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	51,544	8,875	5,340	4,317	157,459	34,218	62,735
令和2年度	50,043	8,693	5,629	4,572	137,838	21,608	43,764
令和3年度	52,406	9,811	6,053	4,976	136,982	14,382	-
令和4年度	74,039	15,506	6,469	5,373	146,780	16,665	-
令和5年度	65,552	10,567	6,192	5,109	141,031	18,692	148,989

※管理費については、南ガレージ・市庁舎北分室を含みます。

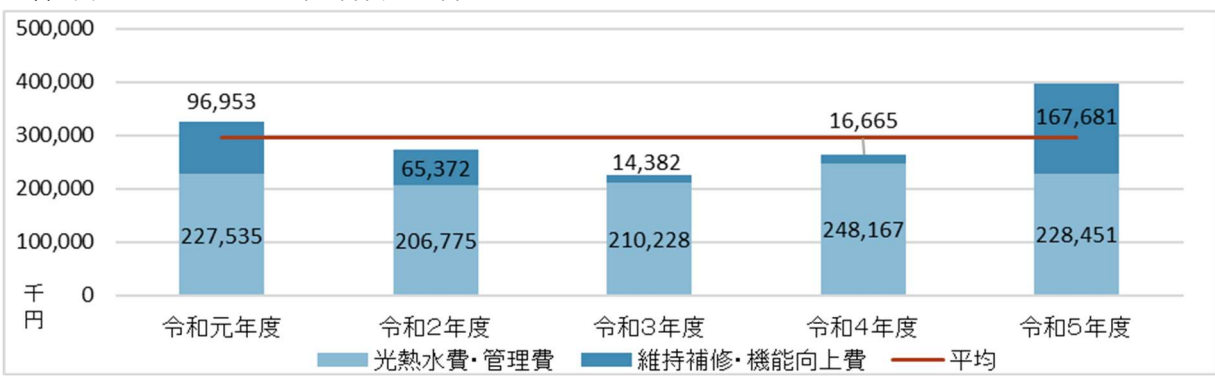


図 2-3 : 本庁舎の維持管理費用

■ 南ガレージ

(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	612	10	47	10	-	445	-
令和2年度	587	11	48	11	-	381	-
令和3年度	569	14	48	11	-	724	-
令和4年度	603	11	49	11	-	150	-
令和5年度	487	12	50	12	-	16	-

※管理費については、本庁舎に含まれます。

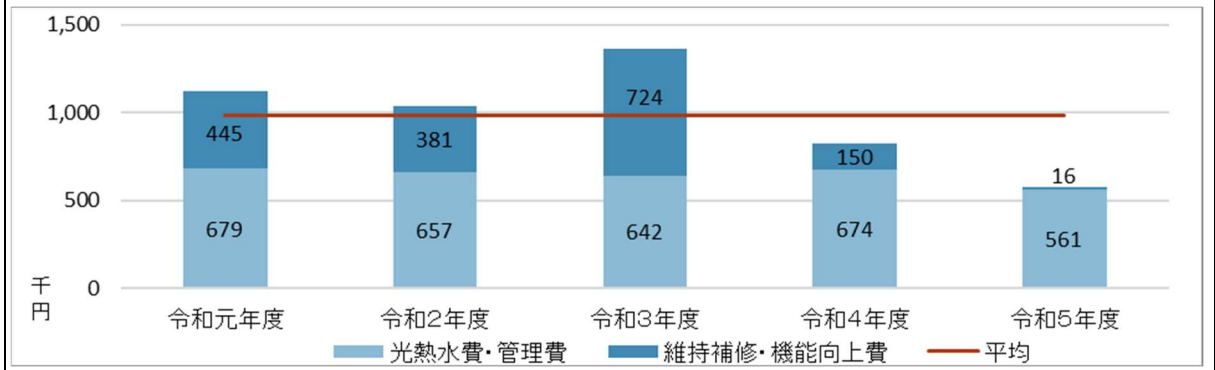


図 2-4 : 南ガレージの維持管理費用

■ 市庁舎北分室

(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	614	34	49	11	-	121	249
令和2年度	617	34	49	11	-	548	1,251
令和3年度	632	40	47	10	-	554	-
令和4年度	594	47	46	10	-	-	-
令和5年度	491	44	46	10	-	-	-

※管理費については、本庁舎に含まれます。

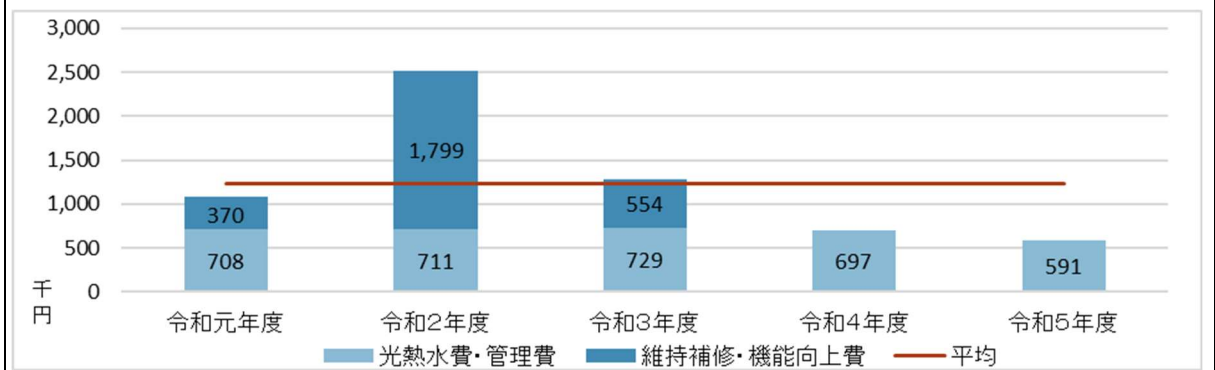


図 2-5 : 市庁舎北分室の維持管理費用

■ 保健所

(単位:千円)

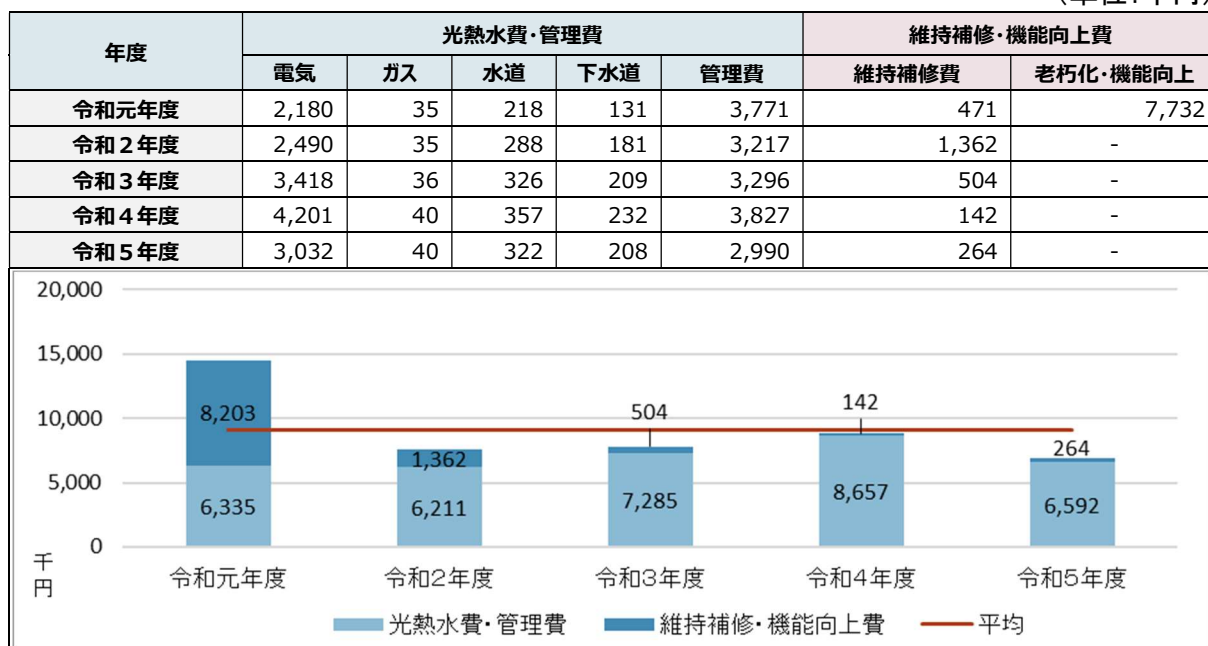


図 2-6 : 保健所の維持管理費用

■ 清掃庁舎 (プレハブ庁舎を含む)

(単位:千円)

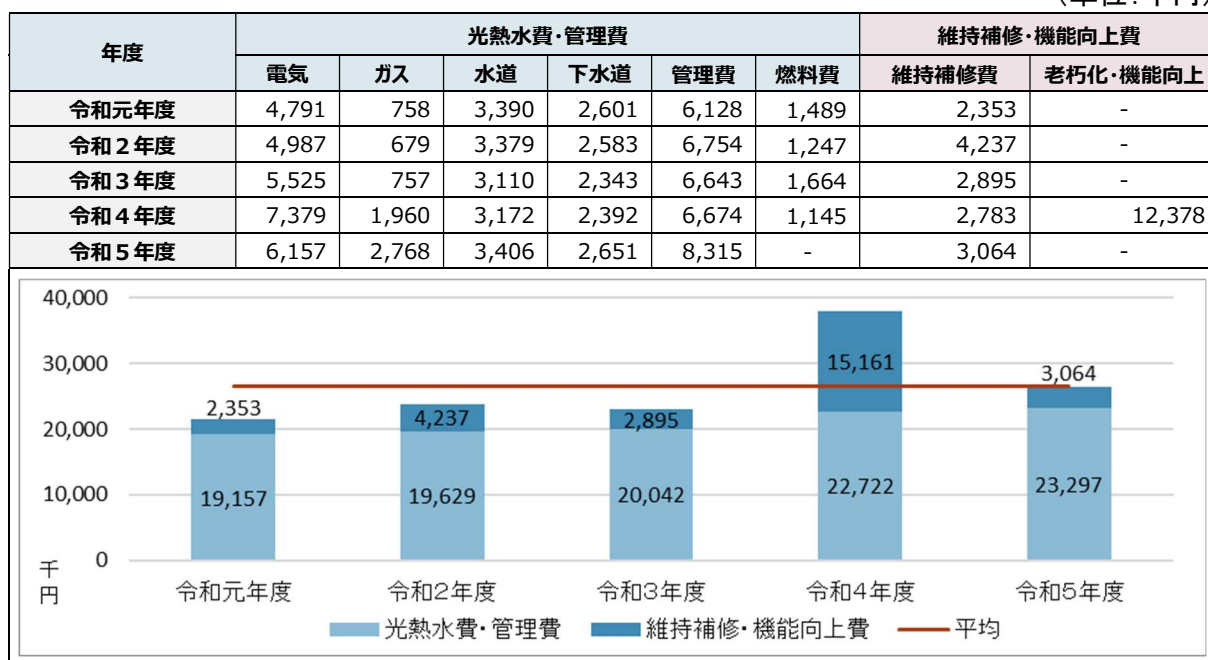


図 2-7 : 清掃庁舎の維持管理費用

■ 環境衛生庁舎

(単位:千円)

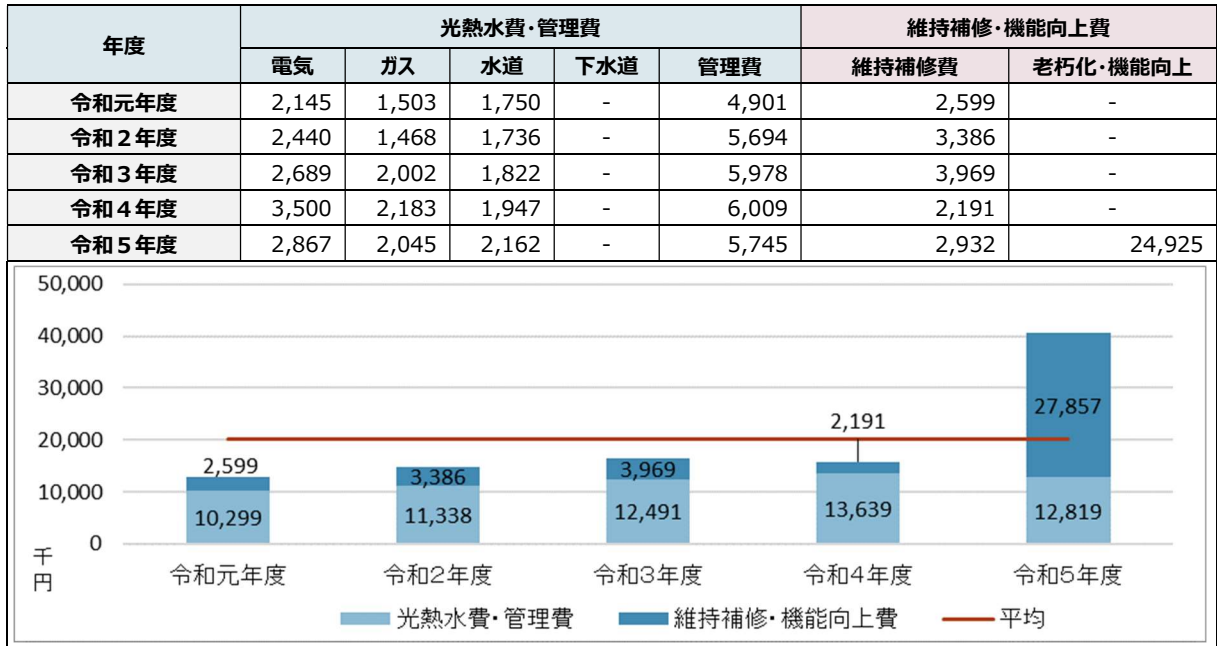


図 2-8 : 環境衛生庁舎の維持管理費用

■ 土木管理事務所

(単位:千円)

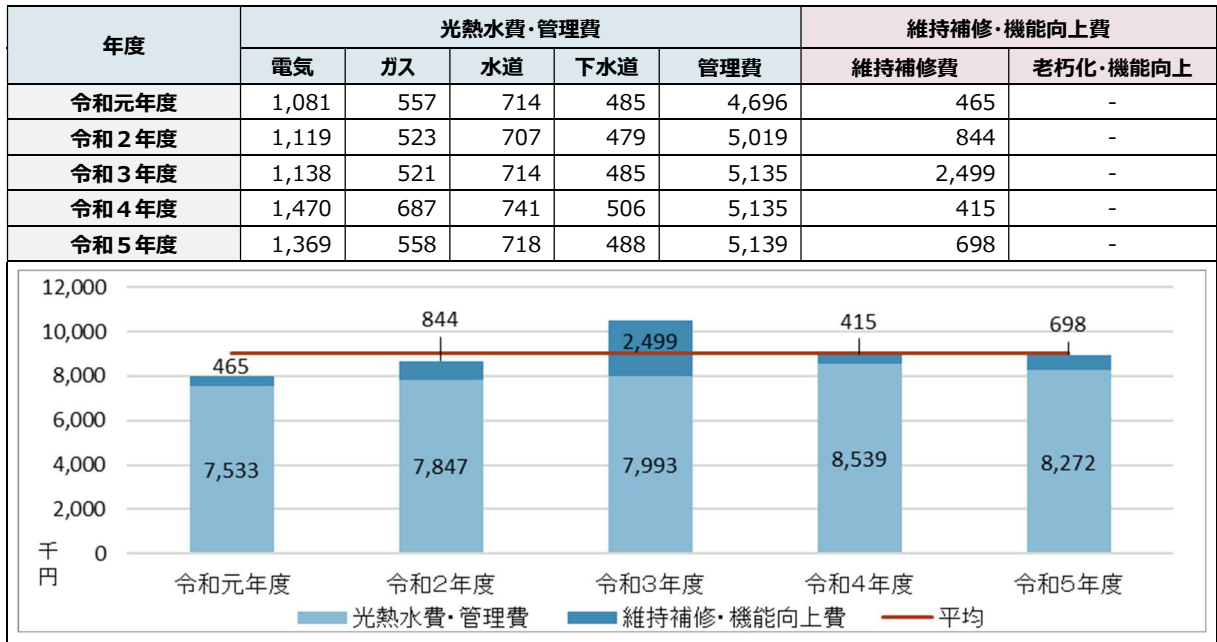


図 2-9 : 土木管理事務所の維持管理費用

■ 教育センター

(単位:千円)

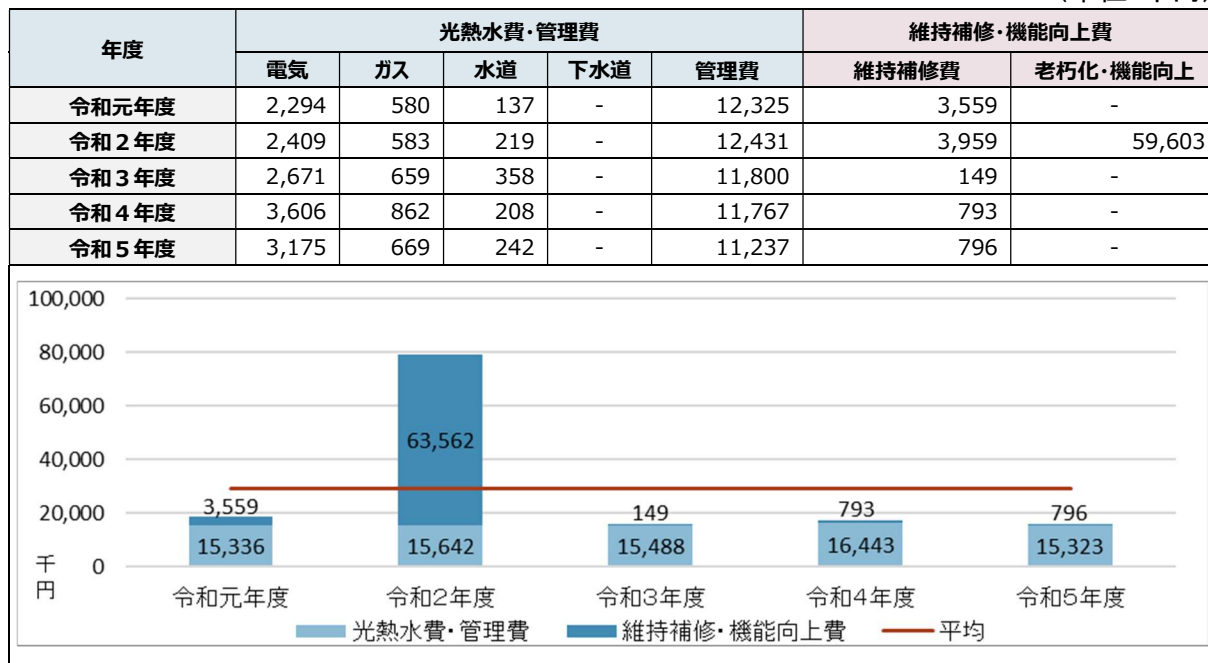


図 2-10 : 教育センターの維持管理費用

2.2.3. 利用状況について

(1) 職員数

表 2-1：施設別職員数（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
本庁舎	849	854	884	826	914
市庁舎北分室	5	5	5	5	5
保健センター（生涯学習センター内）	37	42	40	40	38
保健所	54	55	60	65	64
清掃庁舎	235	245	249	238	210
環境衛生庁舎	50	55 (56)	54 (55)	52 (53)	51 (53)
土木管理事務所	31	35	36	34	33

※（ ）は理事、次長を含めた人数を表します。

※本庁舎、清掃庁舎、環境衛生庁舎、土木管理事務所は、会計年度任用職員を含めた人数を表します。

(2) 利用者数

表 2-2：施設別利用者数（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
市庁舎北分室	6,509	1,562	2,379	2,756	2,798
保健センター（生涯学習センター内）	35,792	21,469	24,591	27,033	33,074
保健所	2,823	677	2,969	3,059	3,184

※保健センターの利用者数は保健センターで実施する各種健（検）診等の受診者及び休日急病診療所の患者数を指標としています。

※保健所の利用者数は、指定難病に係る医療給付申請受付数を指標としています。

(3) 教育センター

表 2-3：指標別利用者数（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
相談者数	5,213	4,623	5,577	5,905	5,762
研修参加者数	6,808	4,687	7,241	7,654	8,387

(4) 南ガレージ

表 2-4：施設状況

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
公用車保管台数 (台)	77	77	77	77	77
公用車利用件数 (件)	19,553	15,820	15,994	14,923	15,142

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。

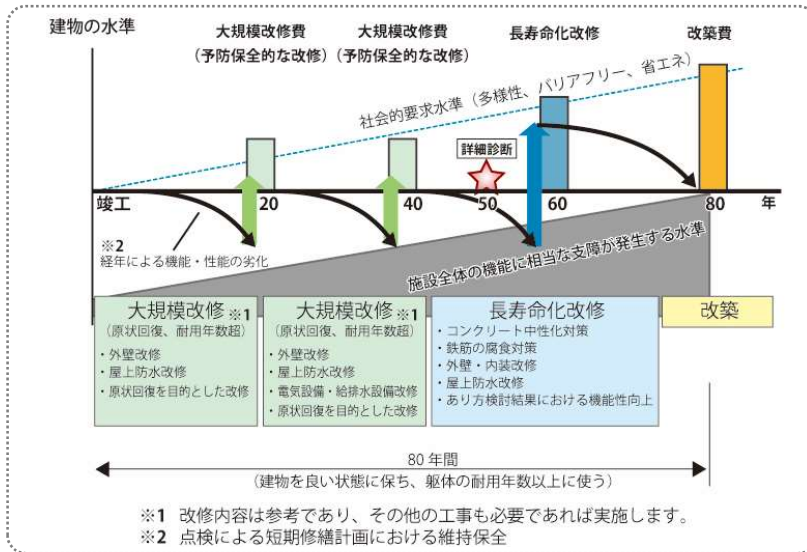


図3-1：長寿命化改修の考え方のイメージ

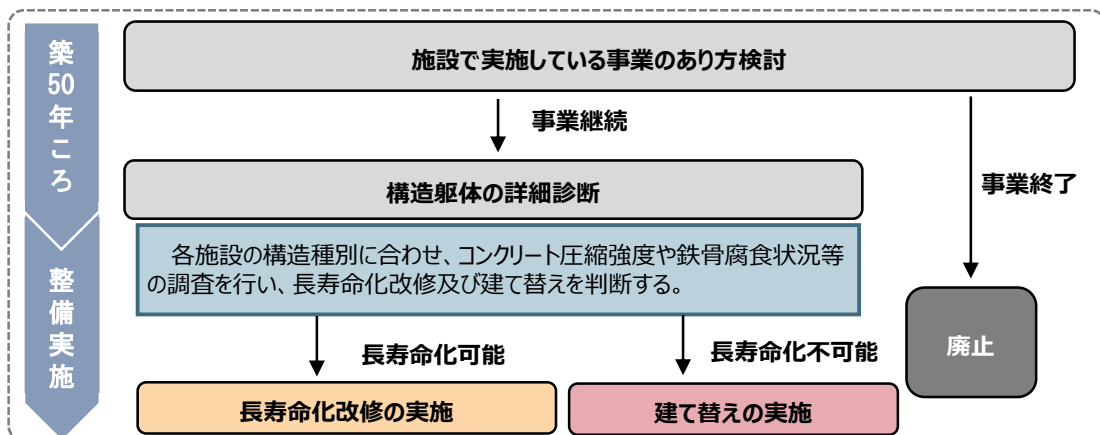


図3-2：長寿命化対象施設の判定フロー

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	R C 造		鉄筋の腐食対策 コンクリートの中酸化対策
	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きさを座標軸にして、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

■ 本庁舎

市民の利便性に配慮した規模・配置であることが重要であり、駅から徒歩圏内である現状の位置に配置しています。

■ 南ガレージ

本庁舎から徒歩圏内に設置しています。

■ 市庁舎北分室

市民の地域活動を支援するため、利便性としては駅から徒歩圏内に配置し、複数の団体が利用できる現状の規模としています。

■ 保健センター（生涯学習センター内）

集団健（検）診及び乳幼児健康診査等の実施や休日急病診療所の開設にあたり、診察室をはじめとする設備が不可欠であるとともに、健診時等一定時間に多くの市民の利用があるため、現状の施設規模が必要となっています。また、市内各地域から市民の来所があるため交通利便性の高い市内中心部への配置としています。

■ 保健所

来所者の利便性及び災害時における本庁舎との連携等の観点から、現状の位置に配置しています。

■ 清掃庁舎（プレハブ庁舎を含む）

市内全域において一定のサービス水準を維持するため市のほぼ中央に配置するとともに、ごみ収集車等を収容できる施設規模としています。

■ 環境衛生庁舎

し尿くみ取り業務及び手数料徴収業務を担っており、それらを担う人員と衛生車両の基地局となりうる施設規模・配置としています。

■ 土木管理事務所

市域全体の維持管理に素早く対応できる場所に配置しています。

■ 教育センター

教職員向けの研修施設であることから、長期休暇中に100人規模の研修を同時に2つ以上実施できる会場を有する施設としています。また、センシティブな課題・悩みを抱えた子ども・保護者が来所するため、安心して相談ができる環境に配慮しています。

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。

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

(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、外装の劣化状況の評価し、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。

庁舎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	南ガレージ	1956	69	S	590.70	C	B	112.50
2	市庁舎北分室	1961	64	RC	214.44	B	B	100.40
3	保健所	1964	61	RC	1,363.88	B	C	92.00
4	教育センター	1968	57	RC	4,890.00	B	B	80.10
5	土木管理事務所	1974	51	RC	906.90	B	B	77.40
6	清掃庁舎 (ﾌﾟﾘﾊﾞｯﾄﾞ庁舎含む)	1968	57	RC	2,562.25	B	B	77.20
7	本庁舎	1994	31	SRC	26,979.09	B	C	63.60
8	環境衛生庁舎	1976	49	RC	932.72	A	A	63.40

※保健センターは、生涯学習センターとの複合施設であることから、施設整備等は個別施設保全計画〈文化・スポーツ施設編〉において生涯学習センターと合わせて検討します。

※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。

※築年数は、2025年を基準に算出しています。

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。

具体的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
本庁舎	1994	31	SRC	26,979.09	大規模		大規模 詳細診断	
南ガレージ	1956	69	S	590.70	定期的な点検により、適切に維持保全に努めます。			
市庁舎北分室	1961	64	RC	214.44	詳細診断			
					長寿命化			
保健所	1964	61	RC	1,363.88		詳細診断		
清掃庁舎 (プレハブ庁舎含む)	1968	57	RC	2,562.25	詳細診断			
環境衛生庁舎	1976	49	RC	932.72	大規模	詳細診断		
土木管理事務所	1974	51	RC	906.90	詳細診断			
教育センター	1968	57	RC	4,890.00		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。

※ **大規模
詳細診断**とは、同期間内に大規模改修及び詳細診断を実施することを示し、大規模改修及び詳細診断の実施予定時期が近い場合は、詳細診断を優先します。

※ **長寿命化**とは、詳細診断を経て、概ね建築後 60 年程度で実施する長寿命化改修を示します。

※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。

※築年数は、2025 年を基準に算出しています。

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/㎡）

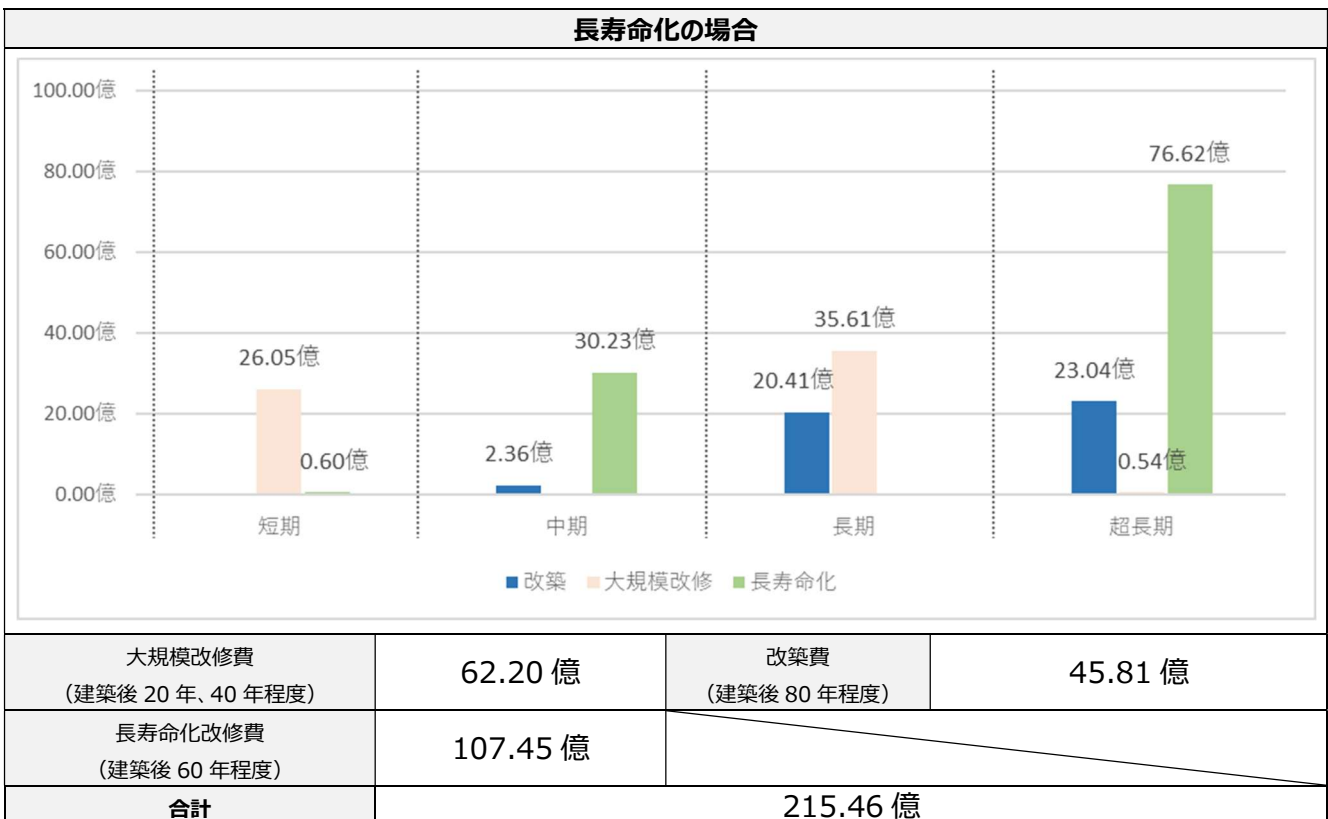
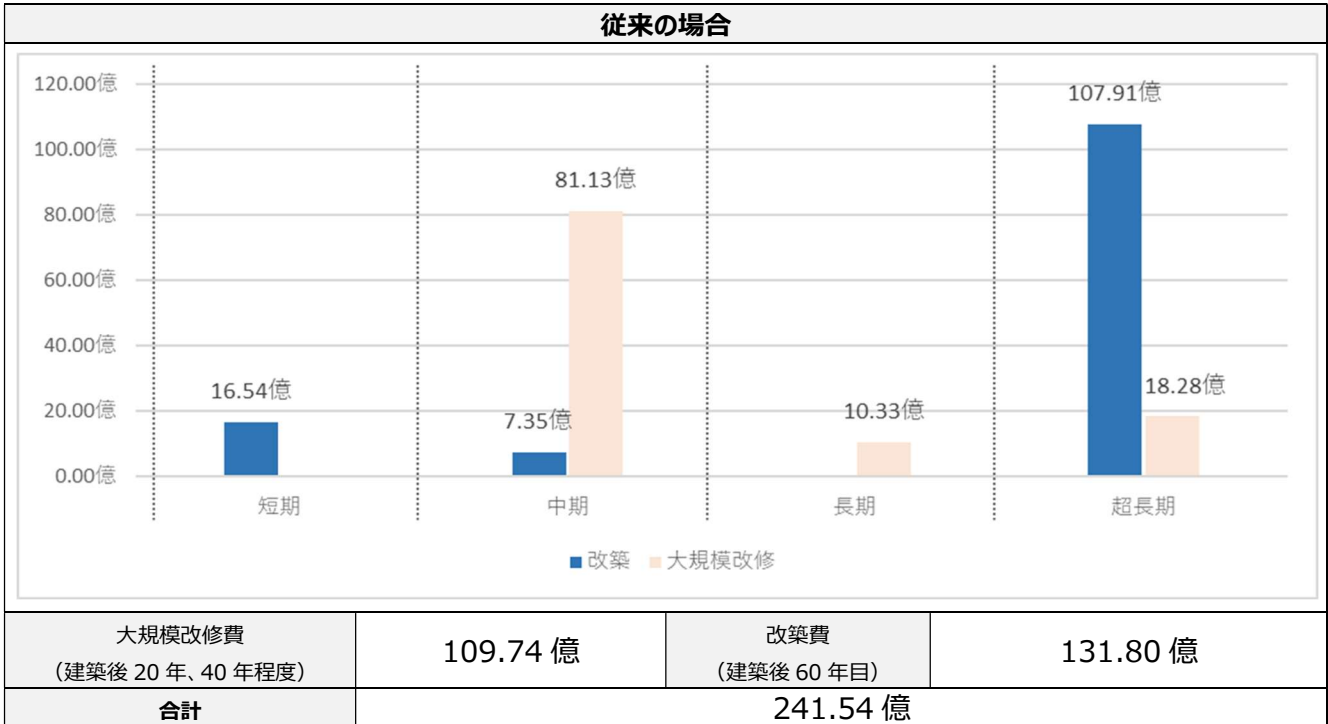
施設分類		改築	大規模改修		長寿命化改修
八尾市の分類	総務省単価分類	築 80 年目程度 (総務省単価)	築 20 年目 程度	築 40 年目 程度	築 60 年目 程度
庁舎施設	行政系施設	400,000	92,000	132,000	284,000

(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 年間に於いて約 26 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）



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。

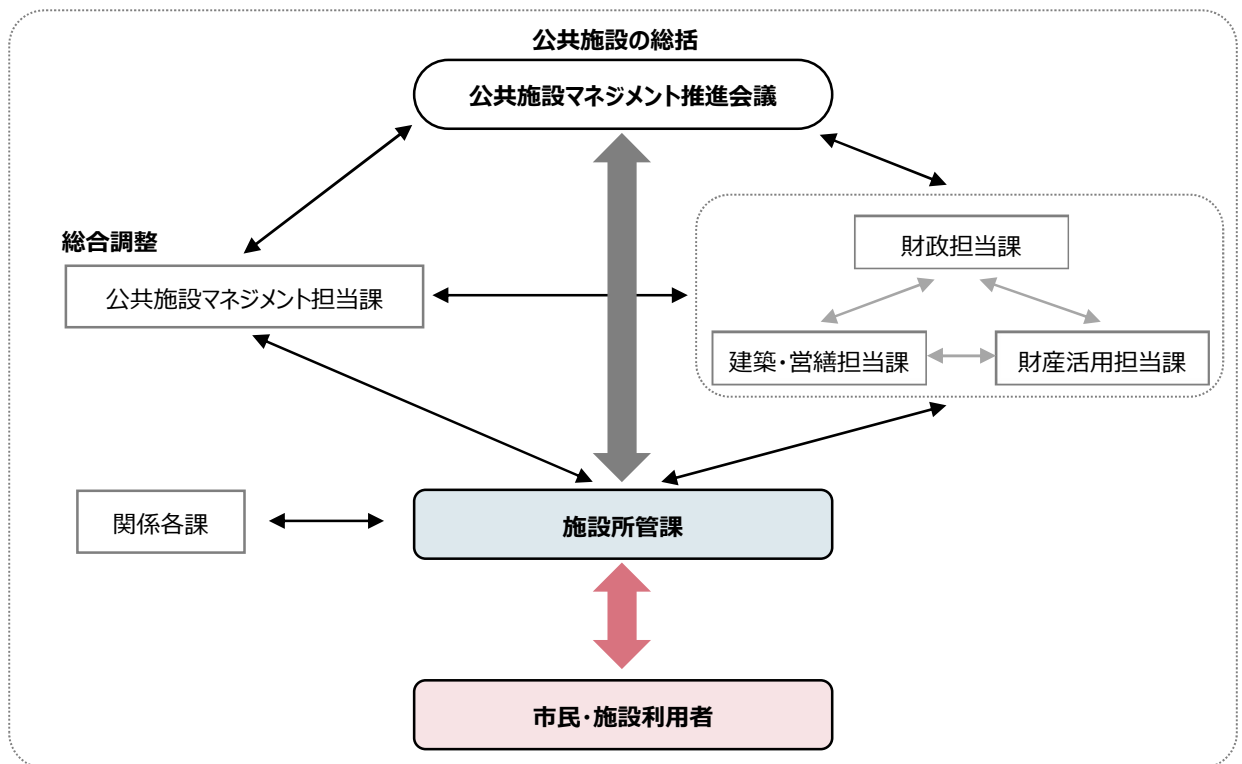


図 5-1：公共施設マネジメント推進体制

5.2. 継続的なフォローアップ

本計画は、庁舎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	施設の活用状況、施設の評価を更新
令和8年（2026年）3月	表4-4 施設保全計画に市庁舎北分室の詳細診断内容を反映等

刊行物番号 R7-202

八尾市個別施設保全計画〈庁舎施設編〉

令和3年(2021年)3月策定

令和8年(2026年)3月一部改定

令和8年(2026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