

八尾市個別施設保全計画

〈文化・スポーツ施設編〉

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 | 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..... | 11 |
| 3. 施設整備の基本的な方針等 | 12 |
| 3.1. 施設整備に関する方針..... | 12 |
| 3.1.1. 施設の目標使用年数..... | 12 |
| 3.1.2. 長寿命化改修の考え方..... | 13 |
| 3.1.3. 施設の建替の方針..... | 14 |
| 3.1.4. 施設改修の方針..... | 14 |
| 3.1.5. 日常的な維持管理の手法..... | 15 |
| 3.2. 施設の規模・配置に関する方針..... | 16 |
| 4. 施設整備等の実施計画 | 18 |
| 4.1. 施設改修の優先順位付け..... | 18 |
| 4.1.1. 劣化調査結果に基づく優先順位の考え方..... | 18 |
| 4.1.2. 対象施設の優先順位..... | 19 |
| 4.2. 施設整備の実施計画..... | 20 |
| 4.2.1. 長期的な施設保全計画..... | 20 |
| 4.2.2. 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〈文化・スポーツ施設編〉（以下「本計画」と言う）では、文化・スポーツ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

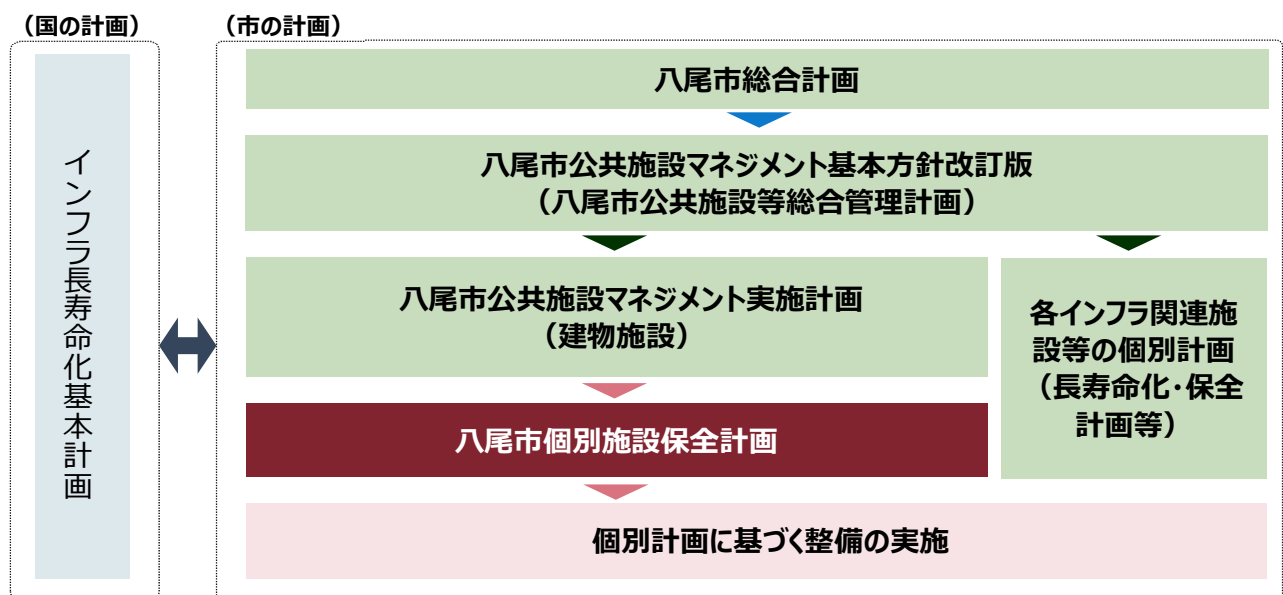


図 1-1：本計画の位置づけ

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、文化・スポーツ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 |
|--------------------------|------|-----------|-----|-------------|
| まちなみセンター | 2000 | 438.76 | SRC | 久宝寺 3-3-20 |
| 山本球場 | 1991 | 1,001.09 | RC | 山本町南 7-9-11 |
| 総合体育館 | 1997 | 12,780.88 | RC | 青山町 3-5-24 |
| 屋内プール | 1999 | 6,270.56 | RC | 上尾町 7-1-17 |
| 南木の本防災体育館 | 1981 | 2,994.86 | RC | 南木の本 3-1-9 |
| くらし学習館 | 2005 | 350.05 | S | 本町 3-10-10 |
| 生涯学習センター | 1994 | 9,904.57 | RC | 旭ヶ丘 5-85-16 |
| 八尾図書館 (青少年センター併設) | 2014 | 3,836.95 | SRC | 本町 2-2-8 |
| 山本図書館 (山本コミュニティセンター内) | 1996 | 4,509.17 | RC | 山本町 1-8-11 |
| 志紀図書館 | 1996 | 1,431.45 | SRC | 志紀町西 1-3 |
| 龍華図書館 (龍華コミュニティセンター内) | 2015 | 3,472.29 | RC | 南太子堂 2-1-45 |
| 埋蔵文化財調査センター | 1975 | 1,853.13 | RC | 幸町 4-58-2 |
| しおんじやま古墳学習館 | 2004 | 360.92 | RC | 大竹 5-143-2 |
| 安中新田会所跡旧植田家住宅 (展示棟) | 2009 | 207.08 | RC | 植松町 1-1-25 |
| 歴史民俗資料館 | 1987 | 1,193.50 | RC | 千塚 3-180-1 |

※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

※文化会館は「八尾市個別施設保全計画〈文化会館〉」を個別施設計画とみなします。

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

■ まちなみセンター

久宝寺寺内町における歴史的遺産の継承及び本市のまちづくりに関する地域活動の拠点としての役割を担っています。

■ 山本球場

スポーツ振興等のための施設の提供を行っており、市民のスポーツ振興を図り、健康の増進に貢献しています。

■ 総合体育館

本市のスポーツ振興の中心として位置づけることができ、スポーツ振興等のための施設の提供を行うことにより、市民のスポーツ振興を図り、健康の増進に貢献しています。

■ 屋内プール

屋内型のプール施設として、スポーツ振興等のための施設の提供を行っており、市民のスポーツ振興を図り、健康の増進に貢献しています。

■ 南木の本防災体育館

スポーツ振興等のための施設の提供を行うことにより、市民のスポーツ振興を図り、健康の増進に貢献しています。また、本施設は、防災の啓発など、防災拠点としての機能も有しており、災害発生時の指定避難所としています。

■ 暮らし学習館

市民の生涯学習を推進するとともに、環境教育、消費者教育、防犯・防災教育、食育その他の社会の要請の強い公共の課題に対し、市民が主体的に学び、その成果を市民参画と協働のまちづくりに活かすことができる社会教育施設です。

■ 生涯学習センター

市民の生涯学習を推進し、市民の教養、文化の発展と健康で生きがいある市民生活の向上を図る施設です。

■ 図書館

生涯学習施設として位置づけることができ、市民一人ひとりが生涯学び、社会で主体的に生きていくために必要な資料や情報を様々なサービスを通じて提供しています。また、平成 26 年度には八尾図書館が移転建替、平成 27 年度には4館目である龍華図書館がオープンするなど、本市の生涯学習の充実に貢献している施設となっています。

■ 埋蔵文化財調査センター

本市の埋蔵文化財の調査、研究拠点としての役割を担っており、出土品等の整理、保存及び活用・展示等を行っています。

■ しおんじやま古墳学習館

国史跡心合寺山古墳のガイダンス施設として、資料の展示や体験学習等を行う施設であるとともに、山ろくの史跡や緑に触れあう場の拠点として位置付けています。

■ 安中新田会所跡旧植田家住宅

旧大和川の付替えによる安中新田と関わりの深い、旧植田家住宅(八尾市指定有形文化財)の活用を図り、展示棟では旧植田家住宅に関連する資料の保管、展示等を行っています。

■ 歴史民俗資料館

博物館法に基づく博物館相当施設として、市内に散在する文化財及び文化財に関する資料(以下、「文化財等」という。)の調査、研究拠点としての役割を担っており、文化財等の調査、収集、保存及び活用・展示等を行っています。

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) 文化・スポーツ施設全体の状況

(単位:千円)

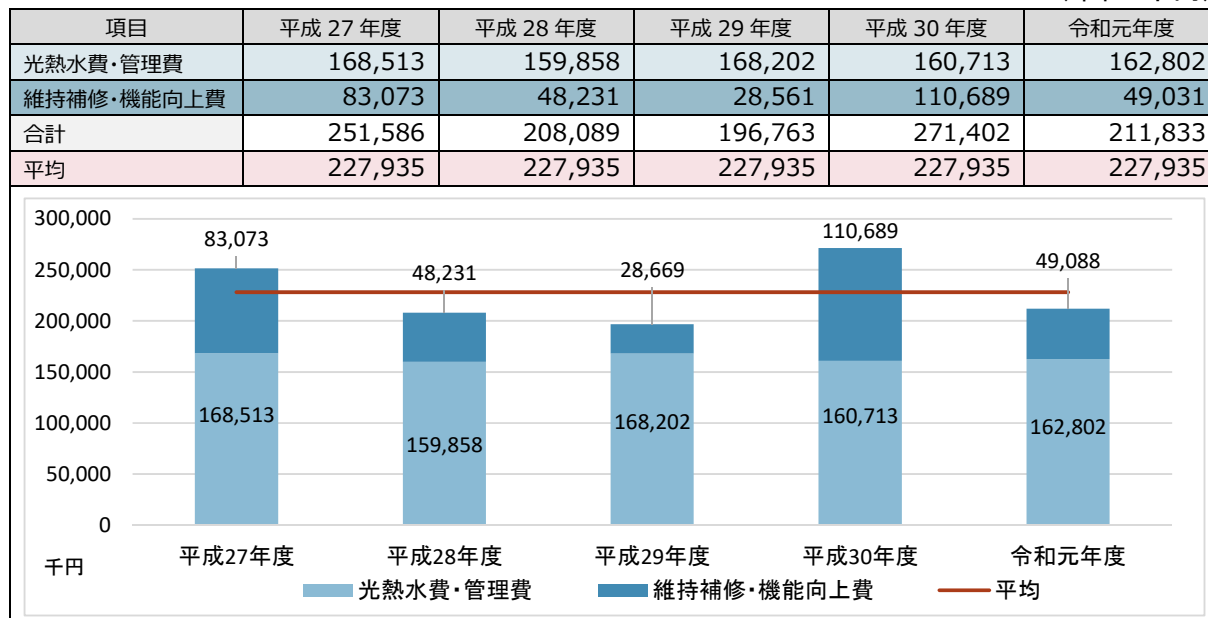


図 2-2 : 文化・スポーツ施設全体の状況

(2) 施設別の状況

■ まちなみセンター、くらし学習館、生涯学習センター

指定管理料は、光熱水費、管理費、維持補修費、老朽化・機能向上に係る費用を含みます。

(単位:千円)

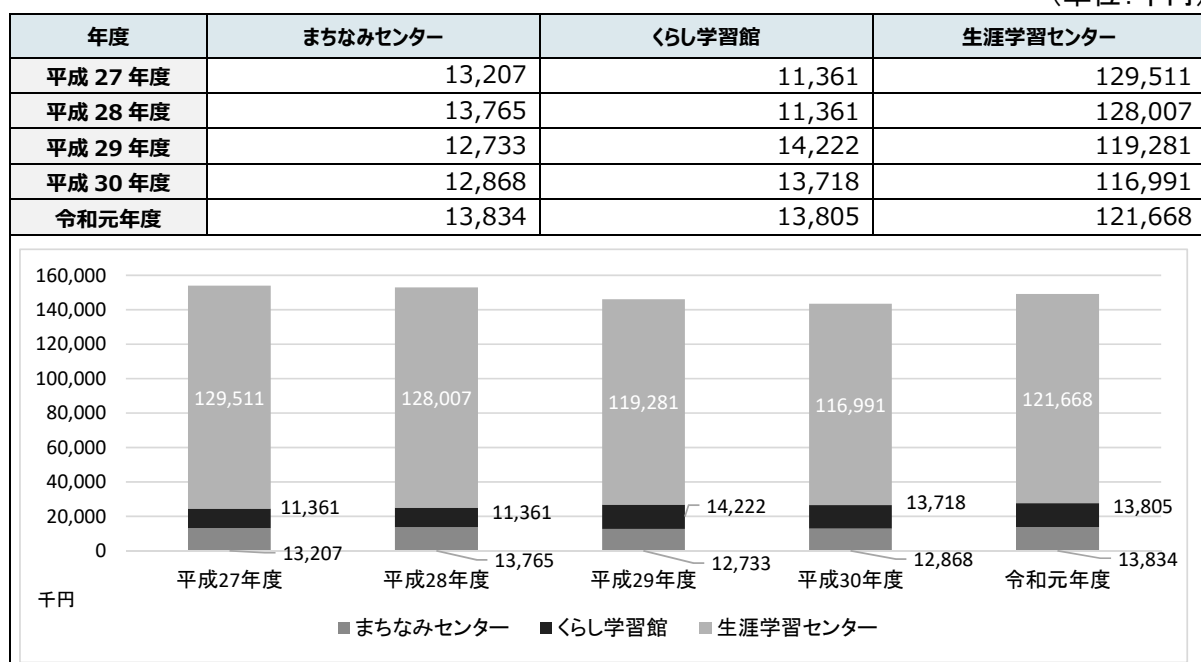


図 2-3 : 指定管理料

■ 山本球場

(単位:千円)

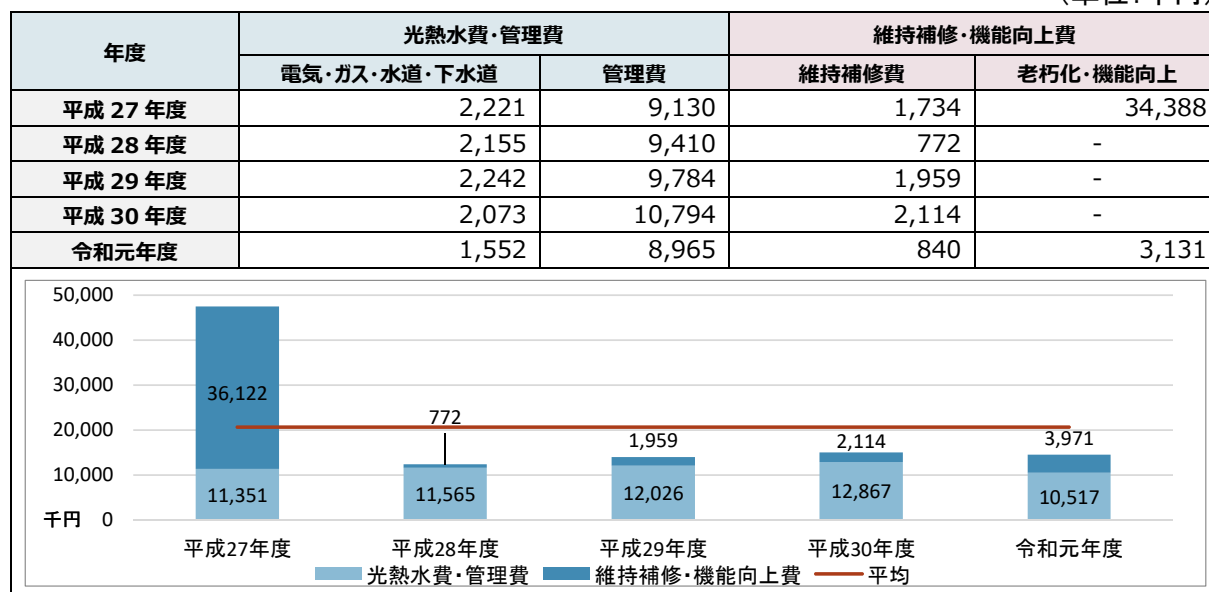


図 2-4 : 山本球場の維持管理費用

■ 総合体育館

(単位:千円)

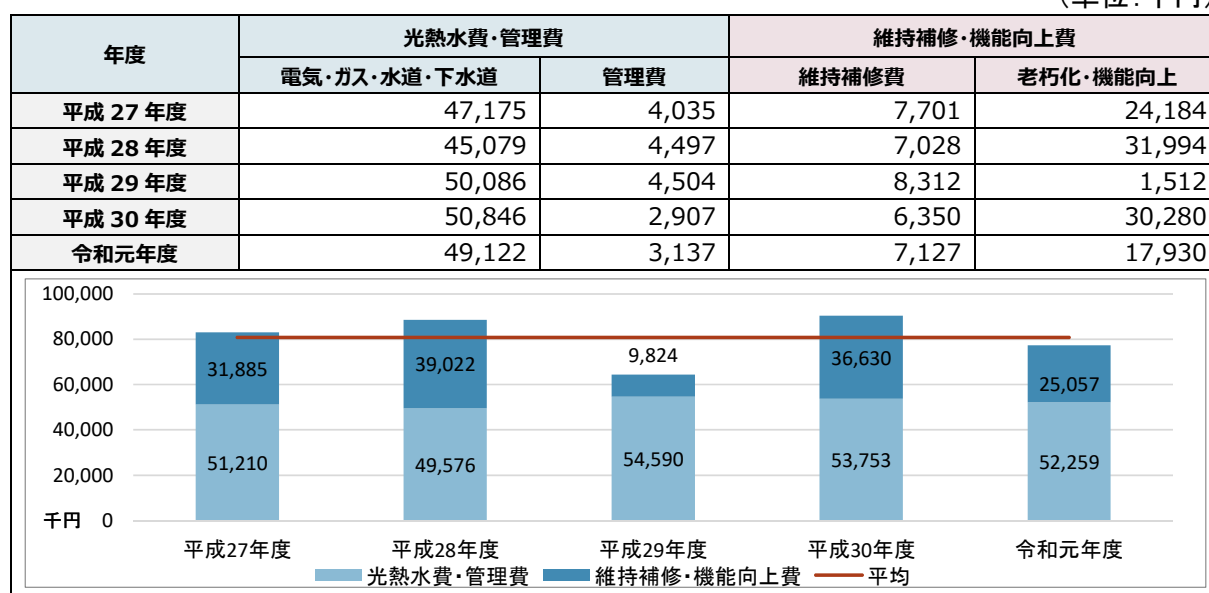


図 2-5 : 総合体育館の維持管理費用

■ 屋内プール

(単位:千円)

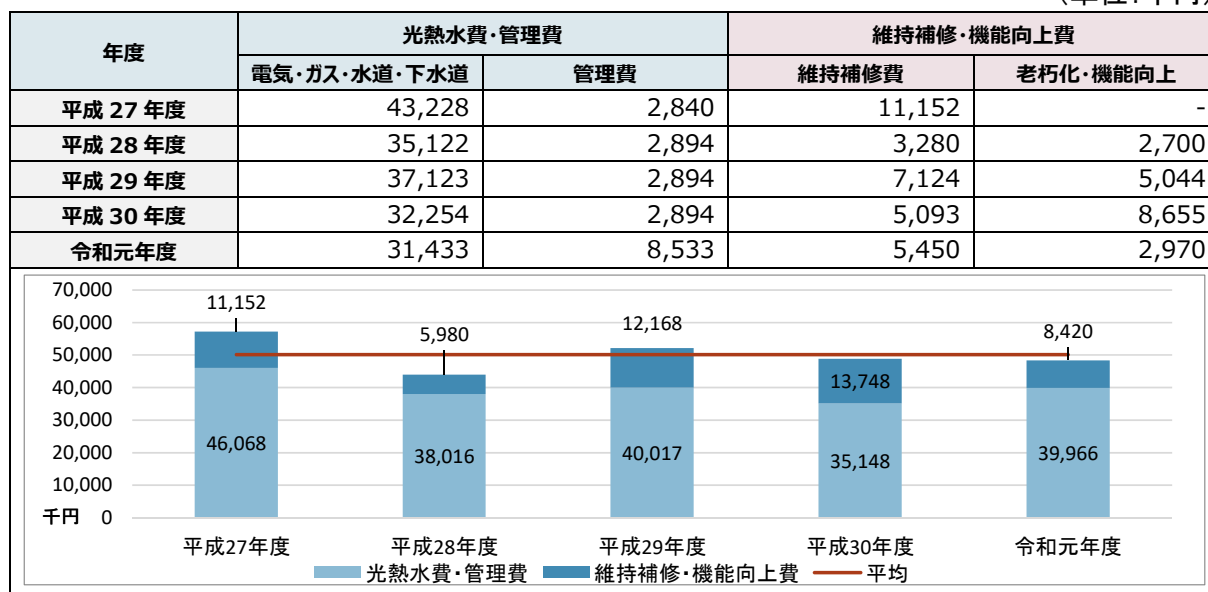


図 2-6 : 屋内プールの維持管理費用

■ 南木の本防災体育館

(単位:千円)

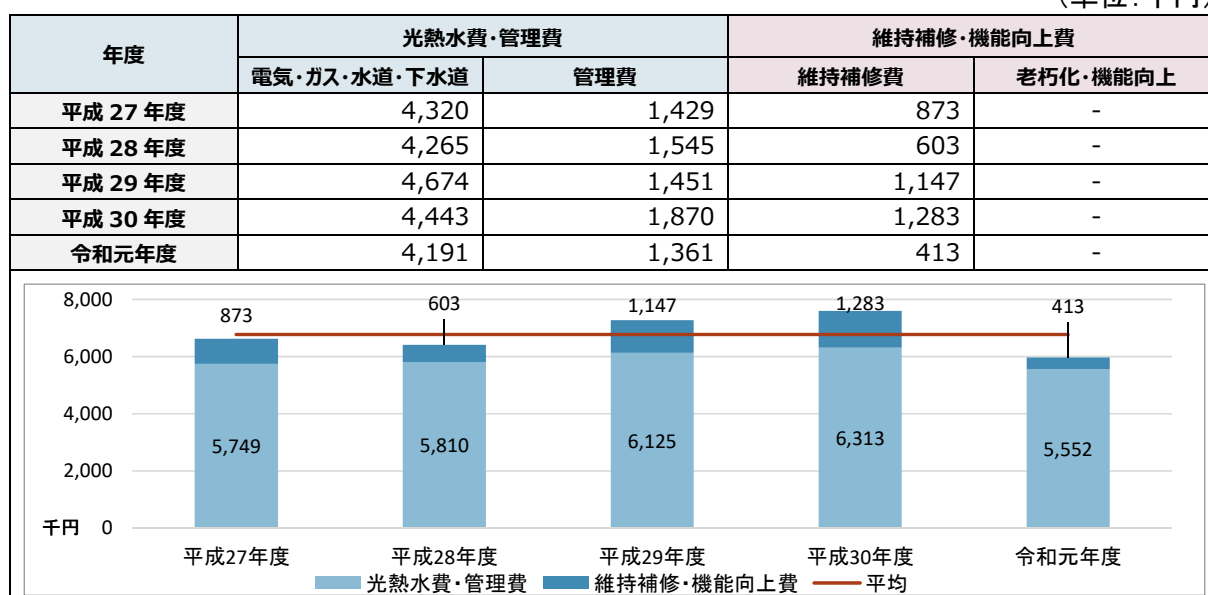


図 2-7 : 南木の本防災体育館の維持管理費用

■ 図書館（八尾図書館・志紀図書館・龍華図書館）

（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 |
| 平成27年度 | 12,369 | 1,276 | 375 | 317 | 20,826 | 944 | - |
| 平成28年度 | 12,642 | 1,273 | 352 | 381 | 20,997 | 494 | - |
| 平成29年度 | 12,352 | 1,483 | 373 | 446 | 20,538 | 800 | - |
| 平成30年度 | 11,313 | 1,235 | 373 | 463 | 20,389 | 1,846 | - |
| 令和元年度 | 10,822 | 1,483 | 345 | 492 | 20,641 | 2,460 | 5,782 |

※山本図書館の費用は山本コミュニティセンターの費用に含まれます。

※龍華図書館の費用の一部は龍華コミュニティセンターの費用に含まれます。

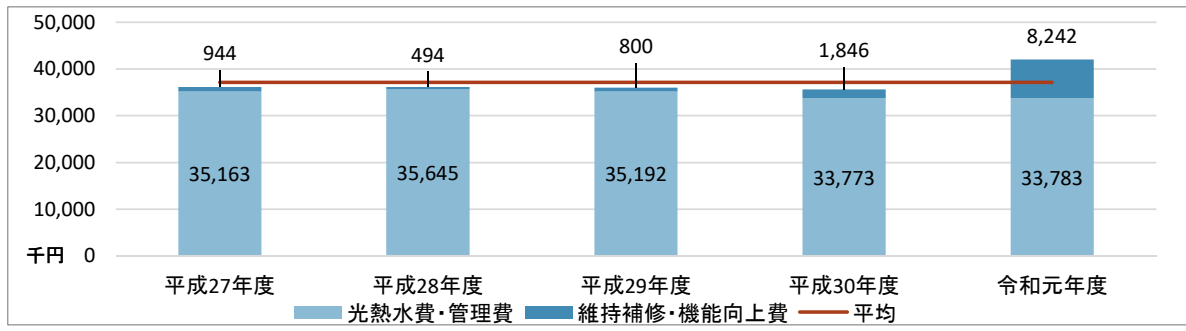


図 2-8：図書館（八尾図書館・志紀図書館・龍華図書館）の維持管理費用

■ 埋蔵文化財調査センター

（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 |
| 平成27年度 | 1,634 | 154 | 1,564 | 130 | - |
| 平成28年度 | 1,467 | 182 | 1,568 | 65 | - |
| 平成29年度 | 1,827 | 209 | 1,633 | 182 | - |
| 平成30年度 | 1,941 | 191 | 1,568 | 155 | - |
| 令和元年度 | 1,815 | 180 | 1,353 | 185 | - |

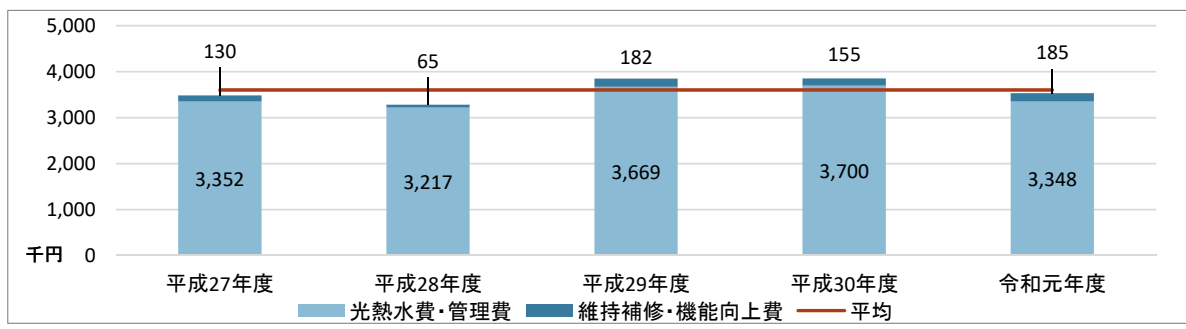


図 2-9：埋蔵文化財調査センターの維持管理費用

■ しおんじやま古墳学習館

(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 |
| 平成27年度 | 59 | - | 637 | - | 3,928 | 111 | - |
| 平成28年度 | 82 | - | 779 | - | 3,966 | 101 | - |
| 平成29年度 | 80 | - | 740 | - | 3,910 | 88 | - |
| 平成30年度 | 131 | - | 681 | - | 3,942 | 405 | 1,728 |
| 令和元年度 | 54 | - | 703 | - | 4,084 | 895 | - |

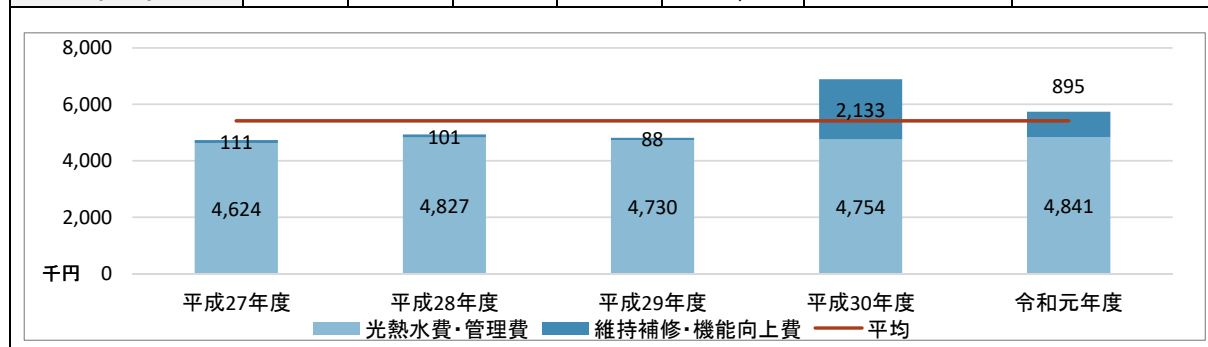


図 2-10 : しおんじやま古墳学習館の維持管理費用

■ 安中新田会所跡旧植田家住宅

(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 | 940 | 2,373 | 236 | - |
| 平成28年度 | 985 | 2,374 | 384 | - |
| 平成29年度 | 1,016 | 2,287 | 771 | - |
| 平成30年度 | 1,000 | 2,345 | 1,100 | - |
| 令和元年度 | 904 | 2,250 | 201 | - |

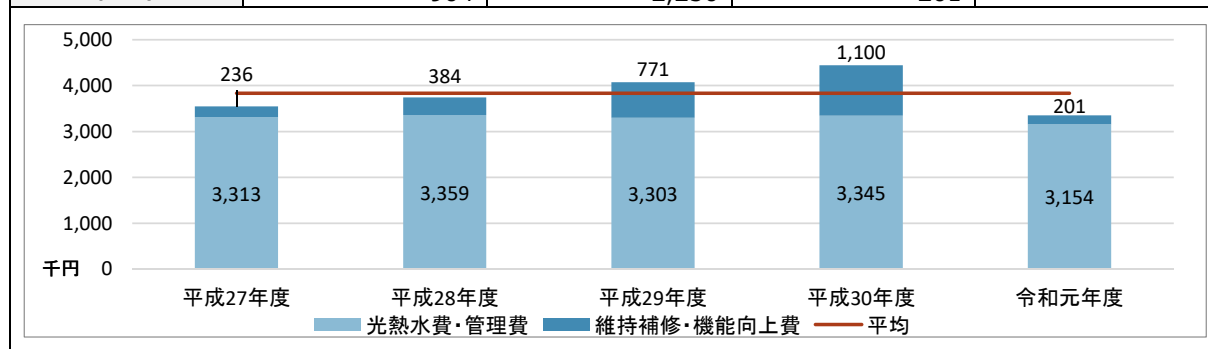


図 2-11 : 安中新田会所跡旧植田家住宅の維持管理費用

■ 歴史民俗資料館

(単位:千円)

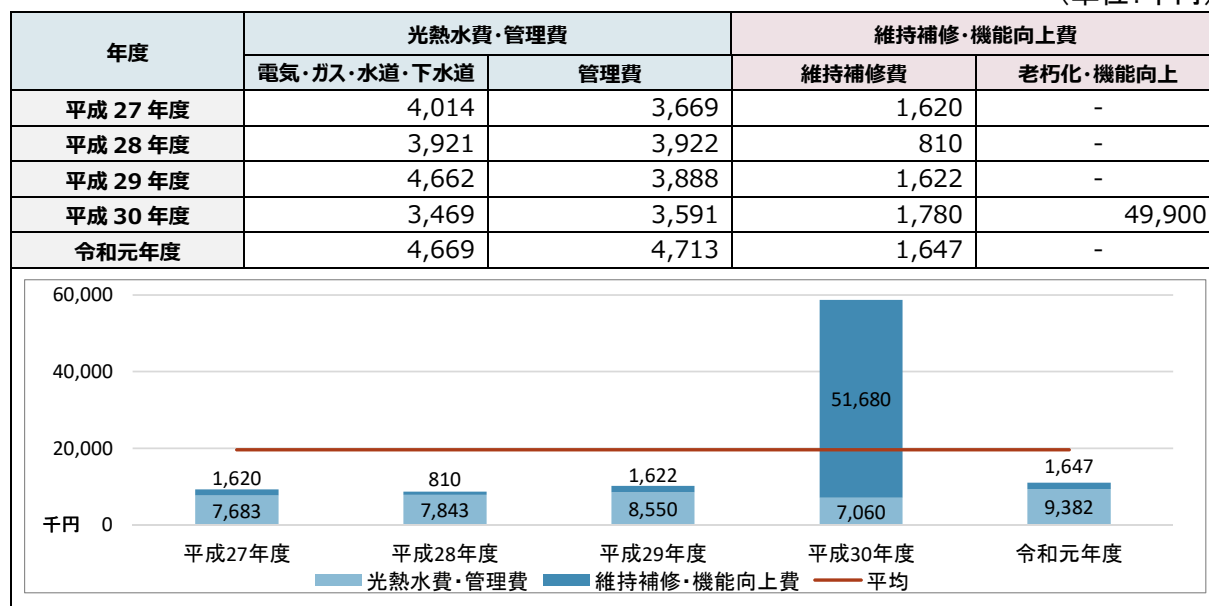


図 2-12 : 歴史民俗資料館の維持管理費用

2.2.3. 利用状況について

■ 施設利用者数

表 2-1：施設利用者数（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 |
|--------------------------|----------|----------|----------|----------|---------|
| まちなみセンター | 13,206 | 12,812 | 13,321 | 12,818 | 13,543 |
| 山本球場 | 34,629 | 36,864 | 33,818 | 35,202 | 31,864 |
| 総合体育館 | 378,979 | 362,760 | 411,647 | 378,010 | 352,507 |
| 屋内プール | 162,087 | 166,497 | 160,498 | 150,714 | 131,512 |
| 南木の本防災体育館 | 49,133 | 50,596 | 52,153 | 53,315 | 52,276 |
| くらし学習館 | 12,560 | 12,346 | 12,381 | 11,652 | 11,210 |
| 生涯学習センター | 149,827 | 141,095 | 115,086 | 123,216 | 108,818 |
| 八尾図書館 (青少年センター併設) | 241,152 | 220,203 | 213,286 | 204,542 | 181,360 |
| 八尾図書館(移動図書館) | 18,517 | 16,267 | 14,906 | 12,937 | 10,140 |
| 山本図書館 (山本コミュニティセンター内) | 208,846 | 195,797 | 183,617 | 173,391 | 157,473 |
| 志紀図書館 | 136,760 | 122,608 | 115,499 | 110,252 | 97,056 |
| 龍華図書館 (龍華コミュニティセンター内) | 102,197 | 149,062 | 141,752 | 136,752 | 122,943 |
| 埋蔵文化財調査センター | 1,071 | 1,066 | 879 | 710 | 931 |
| しおんじやま古墳学習館 | 17,375 | 17,690 | 17,363 | 18,050 | 15,662 |
| 安中新田会所跡 旧植田家住宅 | 8,865 | 8,315 | 9,105 | 9,295 | 7,985 |
| 歴史民俗資料館 | 12,032 | 11,492 | 10,417 | 6,195 | 8,361 |

※八尾図書館は図書資料の貸出人数を指標としています。

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。

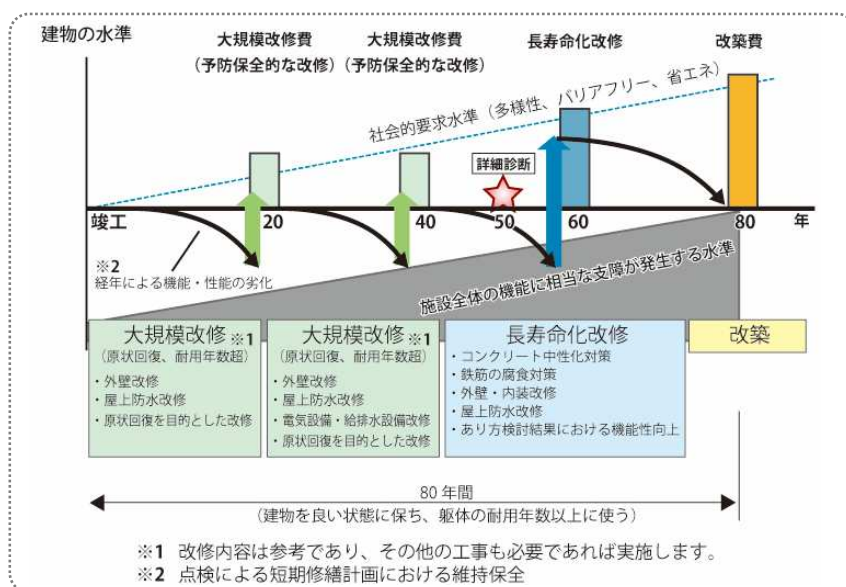


図 3-1：長寿命化改修の考え方のイメージ

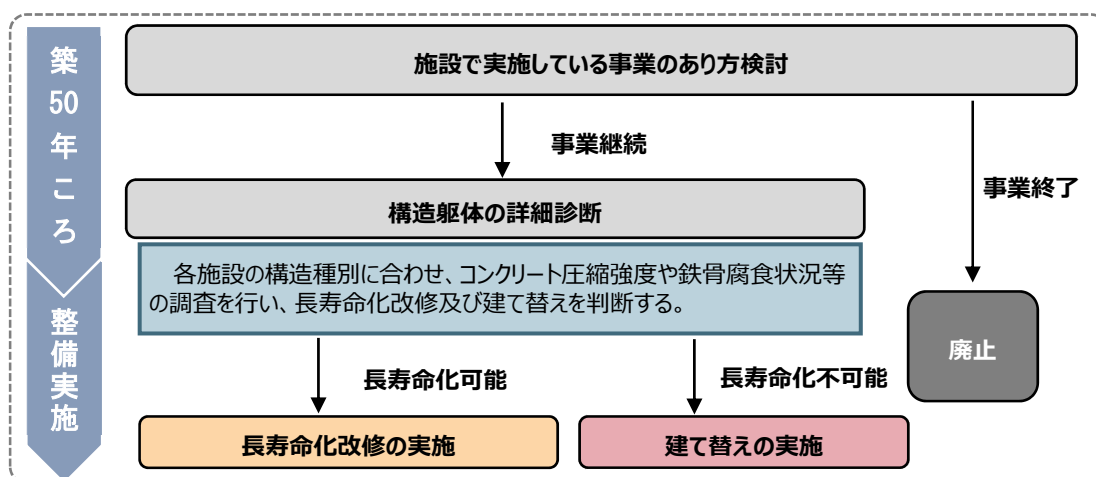


図 3-2：長寿命化対象施設の判定フロー

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

■ まちなみセンター

2.2.1.に記す施設の役割や機能を果たすため、現状の規模・配置としています。

■ 山本球場

スコアボードやバックスタンド等も備えた野球場としての規模を有しています。

■ 総合体育館

メインアリーナ・サブアリーナのほか、武道場、弓道場、フィットネスなども備えた総合的な体育施設としての規模を有しています。

■ 屋内プール

25m×6 コースの本格的なプールのほか、トレーニングルーム等も備えた総合的体育施設としての規模を有しています。

■ 南木の本防災体育館

体育室のほか、武道場、調理室、コミュニティスペースなども備えた総合的施設としての規模を有しています。

■ 暮らし学習館

2.2.1.に記す施設の役割や機能を果たすため、現状の規模・配置としています。

■ 生涯学習センター

2.2.1.に記す施設の役割や機能を果たすため、現状の規模・配置としています。

■ 図書館

市内4箇所に固定館を設置するとともに、固定館より離れた地域を中心として市内各所に移動図書館車を巡回させることで、市内全域に図書館サービスが提供できる規模・配置としています。

■ 埋蔵文化財調査センター

埋蔵文化財発掘調査で出土した遺物を整理、保管するための洗浄場・整理室・製図室・復元室及び収蔵庫を備えています。あわせて、埋蔵文化財を活用するための展示室・図書室・調査研究室等があり、埋蔵文化財の調査、研究、活用拠点としての規模を有しています。

■ しおんじやま古墳学習館

国有地を活用した駐車場を整備し、公園と同様の利用を行う心合寺山古墳のガイダンス施設として、展示室やエントランスホール、図書コーナー等を備えています。また、山ろくの史跡や自然に触れ合う場の拠点施設としても機能しています。

■ **安中新田会所跡旧植田家住宅**

旧植田家住宅（旧会所継承建物）とこれに関連する資料を一体的に活用するため、それらの資料の保存・展示をする展示棟としての規模を有しています。

■ **歴史民俗資料館**

文化財等の調査研究等の中心施設としての規模を有しており、本市の文化財等を調査、研究、保存するため、収蔵庫・作業室・燻蒸室・資料室等があり、文化財等を活用するために展示室・研究室を備えています。

文化財等が多数存在する山ろくに配置し、史跡の道の散策等の拠点施設としても機能しています。

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、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。

文化・スポーツ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 | 埋蔵文化財調査センター | 1975 | 46 | RC | 1,853.13 | C | C | 98.50 |
| 2 | 志紀図書館 | 1996 | 25 | SRC | 1,431.45 | C | C | 76.40 |
| 3 | 屋内プール | 1999 | 22 | RC | 6,270.56 | C | C | 75.40 |
| 4 | 山本球場 | 1991 | 30 | RC | 1,001.09 | B | C | 71.30 |
| 5 | 歴史民俗資料館 | 1987 | 34 | RC | 1,193.50 | B | B | 69.80 |
| 6 | 総合体育館 | 1997 | 24 | RC | 12,780.88 | B | C | 59.80 |
| 7 | 南木の本防災体育館 | 1981 | 40 | RC | 2,994.86 | A | A | 49.60 |
| 8 | まちなみセンター | 2000 | 21 | SRC | 438.76 | B | B | 42.80 |
| 9 | 生涯学習センター | 1994 | 27 | RC | 9,904.57 | B | A | 37.00 |
| 10 | くらし学習館 | 2005 | 16 | S | 350.05 | B | A | 27.20 |
| 11 | しおんじやま古墳学習館 | 2004 | 17 | RC | 360.92 | A | A | 19.80 |
| 12 | 安中新田会所跡旧植田家住宅（展示棟） | 2009 | 12 | RC | 207.08 | A | A | 13.20 |
| 13 | 八尾図書館 （青少年センター併設） | 2014 | 7 | SRC | 3,836.95 | A | A | 7.00 |

※山本図書館及び龍華図書館は、コミュニティ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〈地域活動施設編〉において、コミュニティセンターと合わせて検討します。

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 |
| まちなみセンター | 2000 | 21 | SRC | 438.76 | 大規模 | 大規模 | 詳細診断 | |
| 山本球場 | 1991 | 30 | RC | 1,001.09 | 大規模 | | 詳細診断 | |
| 総合体育館 | 1997 | 24 | RC | 12,780.88 | 大規模 | 大規模 | 詳細診断 | |
| 屋内プール | 1999 | 22 | RC | 6,270.56 | 大規模 | 大規模 | 詳細診断 | |
| 南木の本 防災体育館 | 1981 | 40 | RC | 2,994.86 | | 詳細診断 | | |
| くらし学習館 | 2005 | 16 | S | 350.05 | 大規模 | | 大規模 | 詳細診断 |
| 生涯学習センター | 1994 | 27 | RC | 9,904.57 | 大規模 | 大規模 | 詳細診断 | |
| 八尾図書館 (青少年センター併設) | 2014 | 7 | SRC | 3,836.95 | | 大規模 | | 大規模 |
| 志紀図書館 | 1996 | 25 | SRC | 1,431.45 | 大規模 | 大規模 | 詳細診断 | |
| 埋蔵文化財 調査センター | 1975 | 46 | RC | 1,853.13 | 詳細診断 | | | |
| しおんじやま 古墳学習館 | 2004 | 17 | RC | 360.92 | 大規模 | | 大規模 | 詳細診断 |
| 安中新田会所跡 旧植田家住宅 (展示棟) | 2009 | 12 | RC | 207.08 | | 大規模 | 大規模 | 詳細診断 |
| 歴史民俗資料館 | 1987 | 34 | RC | 1,193.50 | 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。

※施設保全計画の改修時期については、財政状況及び政策的な方針等を総合的に判断した結果、変動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/㎡）

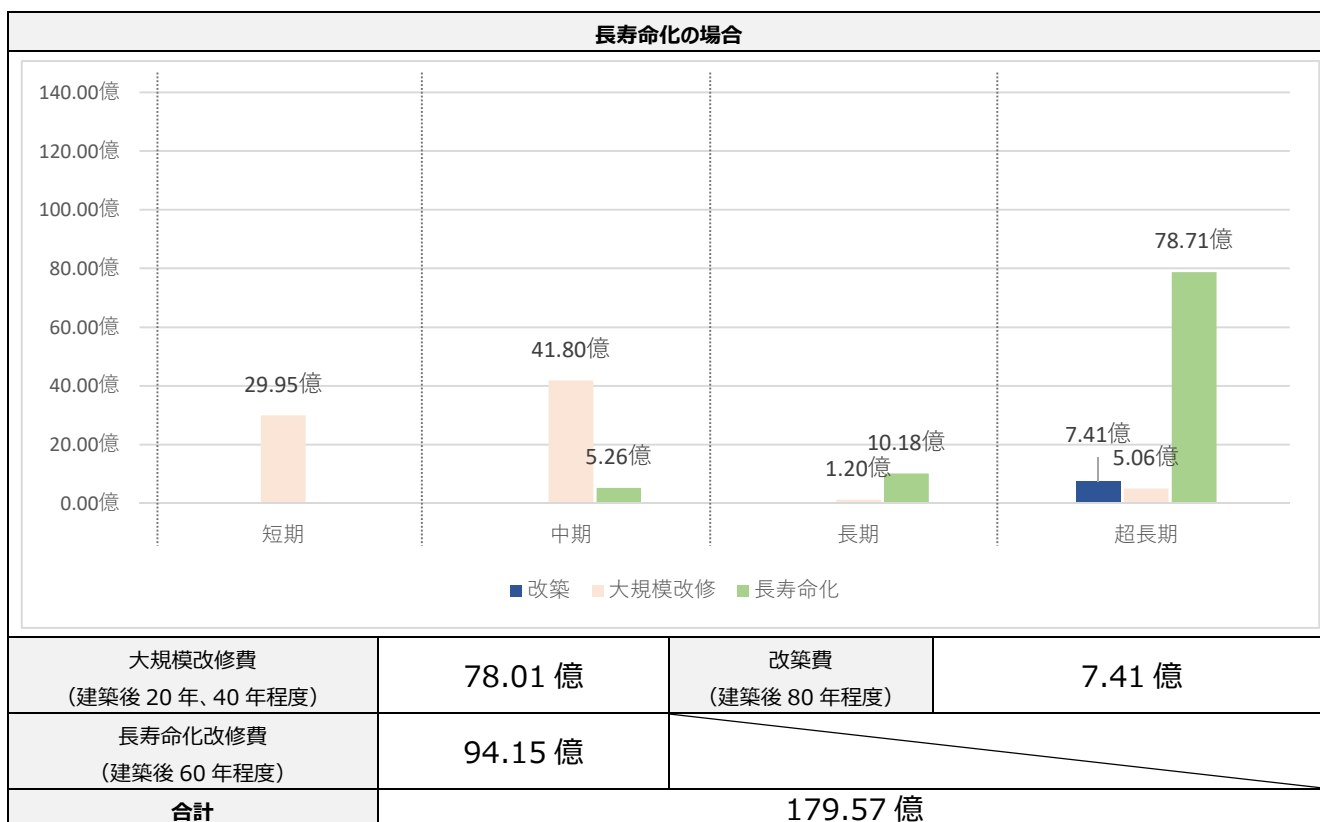
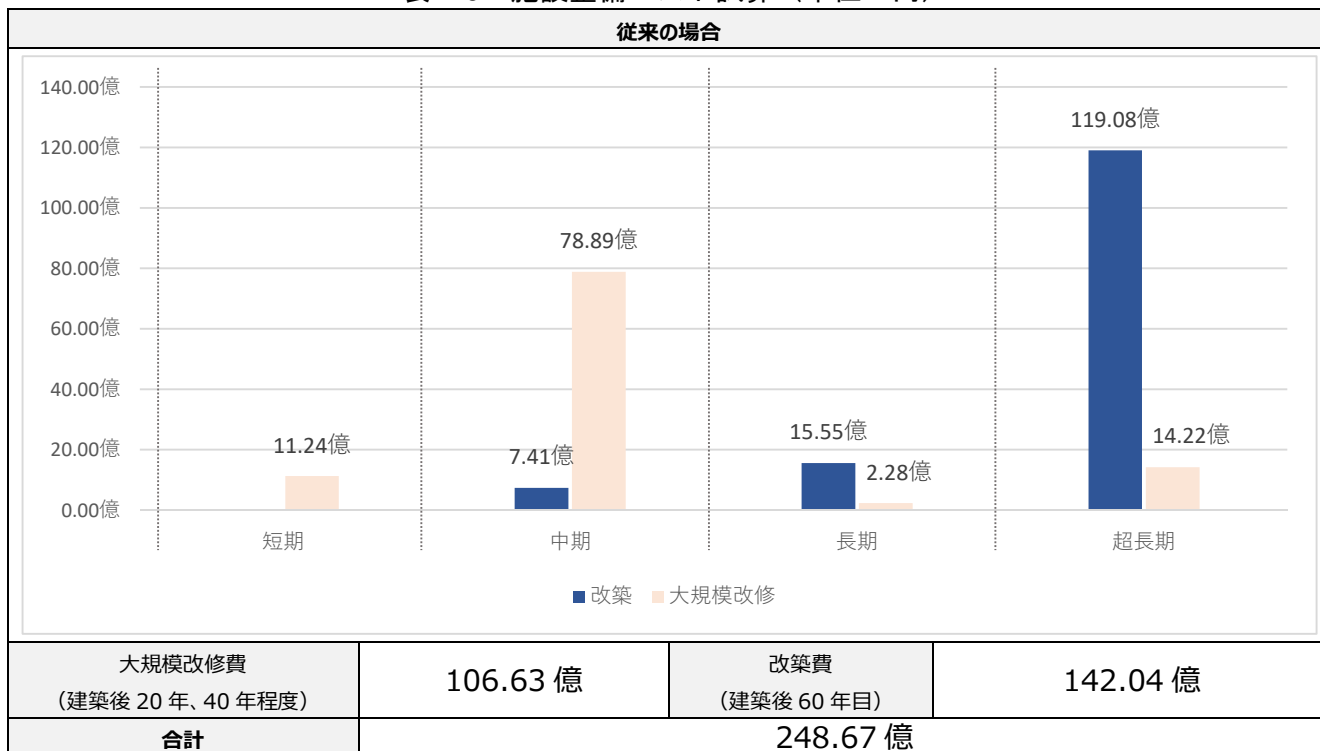
| 施設分類 | | 改築 | 大規模改修 | | 長寿命化改修 |
|-----------|------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|
| 八尾市の分類 | 総務省単価分類 | 築 80 年目程度 (総務省単価) | 築 20 年目 程度 | 築 40 年目 程度 | 築 60 年目 程度 |
| 文化・スポーツ施設 | 市民文化系施設 | 400,000 | 92,000 | 132,000 | 284,000 |
| | スポーツ・レクリエーション系施設 | 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年間に於いて約69億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。

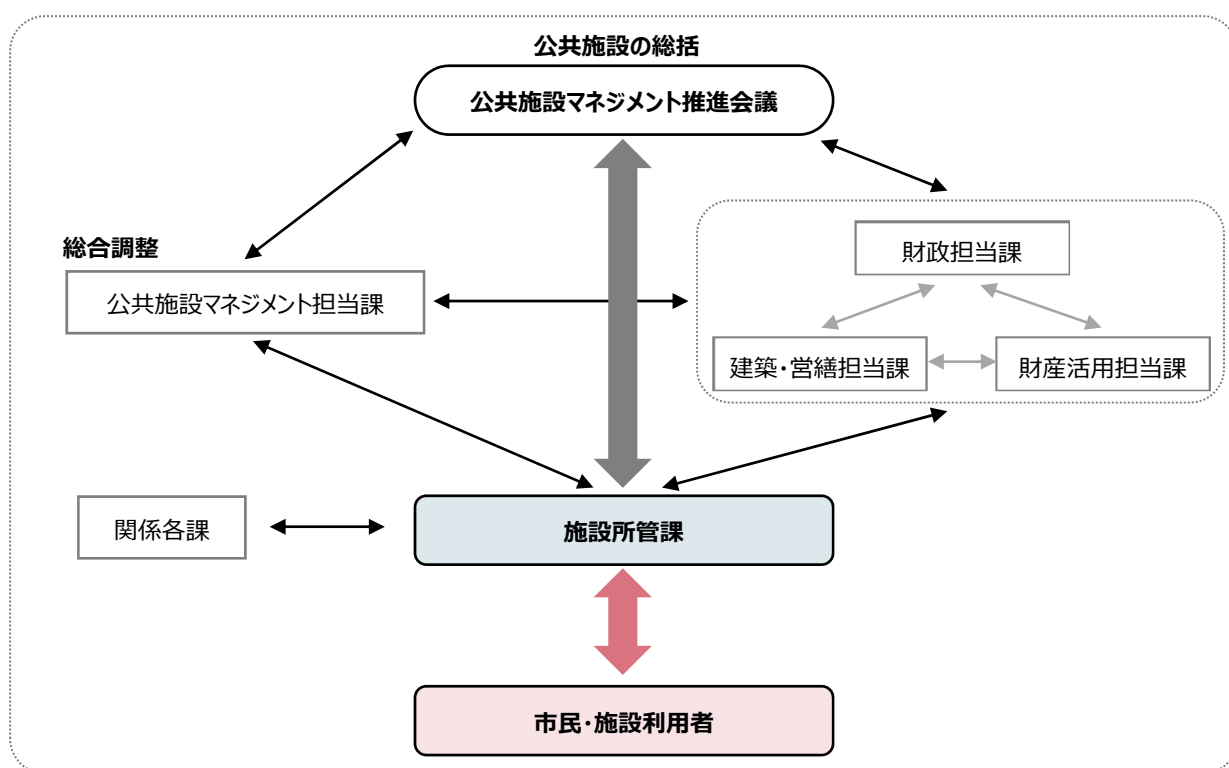


図 5-1：公共施設マネジメント推進体制

5.2. 継続的なフォローアップ

本計画は、文化・スポーツ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 R2-239

八尾市個別施設保全計画〈文化・スポーツ施設編〉

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

FAX：072-924-3570