

八尾市公共施設マネジメント
実施計画
(改定素案)

令和6年(2024年)〇月
八尾市

目次

| | | |
|-----|----------------------------------|----|
| 1 | はじめに..... | 1 |
| 1.1 | 背景と目的..... | 1 |
| 1.2 | 改定にあたって..... | 1 |
| 1.3 | 計画の位置付け..... | 2 |
| 1.4 | 計画期間..... | 2 |
| 1.5 | 計画対象施設..... | 2 |
| 1.6 | 進行管理..... | 2 |
| 2 | 公共施設を取り巻く現状..... | 3 |
| 2.1 | 人口動向(「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」より)..... | 3 |
| 2.2 | 公共施設の現状..... | 4 |
| 2.3 | 公共施設の将来費用..... | 8 |
| 3 | 公共施設マネジメントに関する基本方針..... | 10 |
| 3.1 | 公共施設マネジメントに関する取り組み方針..... | 10 |
| 3.2 | 公共施設マネジメントの推進..... | 14 |
| 4 | 公共施設マネジメントの実践..... | 16 |
| 4.1 | 公共施設の保全について..... | 16 |
| 4.2 | 再編再配置を含む機能更新について..... | 25 |
| 5 | スケジュール案..... | 29 |
| 5.1 | 公共施設の保全について「短期修繕計画」..... | 29 |
| 5.2 | 再編再配置を含む機能更新について..... | 29 |
| 5.3 | その他の取り組みについて..... | 29 |

1 はじめに

1.1 背景と目的

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「八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版」（以下「基本方針」と言う）を改めて取りまとめ、令和 4 年（2022 年）3 月には一部改訂を行いました。

上記の経過等を踏まえて、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「八尾市公共施設マネジメント実施計画」（以下「本計画」と言う）を平成 29 年（2017 年）6 月に策定し、修繕の優先度を施設の劣化調査結果を用いて順位付けした短期修繕計画に基づく取り組みや、「施設管理者保全点検マニュアル」に基づく点検実施の徹底、さらに市民サービスの向上と効率的・効果的な大規模改修の推進に取り組みました。

さらに、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個別施設計画を策定するため、基本方針に基づき、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、本計画を令和 2 年（2020 年）6 月に改定し、個別施設保全計画を令和 3 年（2021 年）3 月に策定しました。

1.2 改定にあたって

本計画の計画期間が令和 5 年度（2023 年度）にて満了するため、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に、本計画を改定するものです。

1.3 計画の位置付け

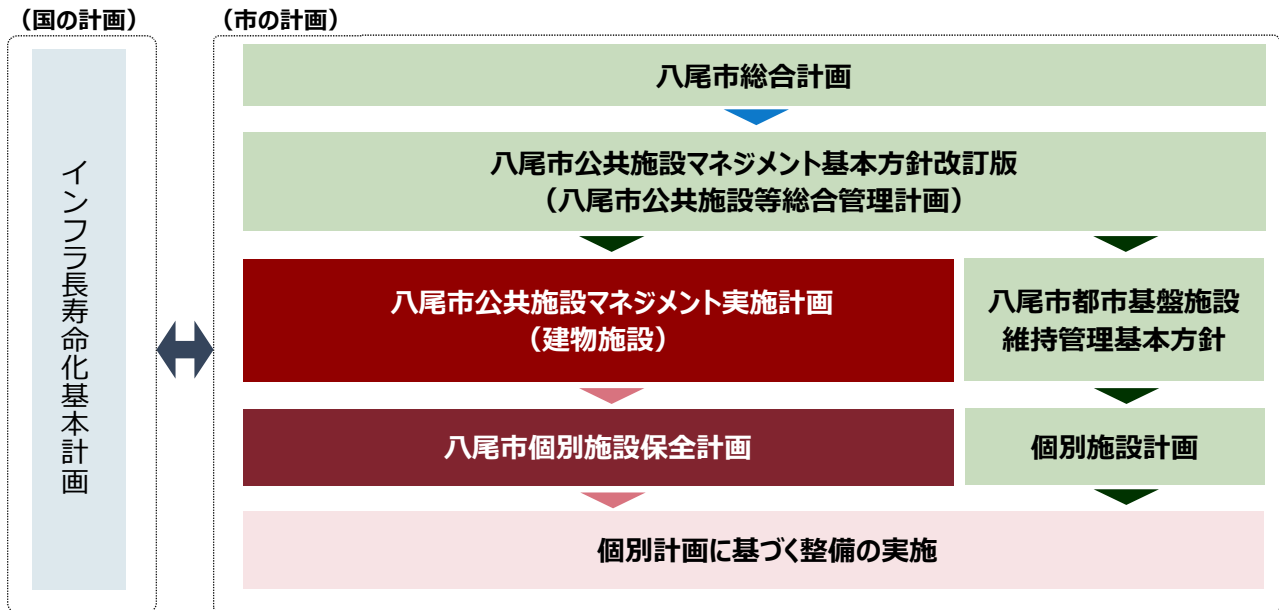


図 1-1 本計画の位置づけ

1.4 計画期間

本計画の計画期間は、令和6年度（2024年度）から令和10年度（2028年度）までの5年間とします。

1.5 計画対象施設

本計画は、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・中学校施設等を対象とします。

なお、市営住宅については既に「八尾市営住宅機能更新事業計画」を策定しており、土木インフラ等についても「八尾市都市基盤施設維持管理基本方針」を策定し、各分類ごとに長寿命化計画等を策定済み、もしくは今後策定することとしています。また、地方公営企業会計の施設等についてはそれぞれの経営戦略等の中で検討を進めることを基本としておりますが、それぞれ本計画と連携を図りながらマネジメントを進めていくこととします。

※一般公共施設・・・一般会計の建物施設のうち、市営住宅及び小・中学校施設等を除く公共施設

1.6 進行管理

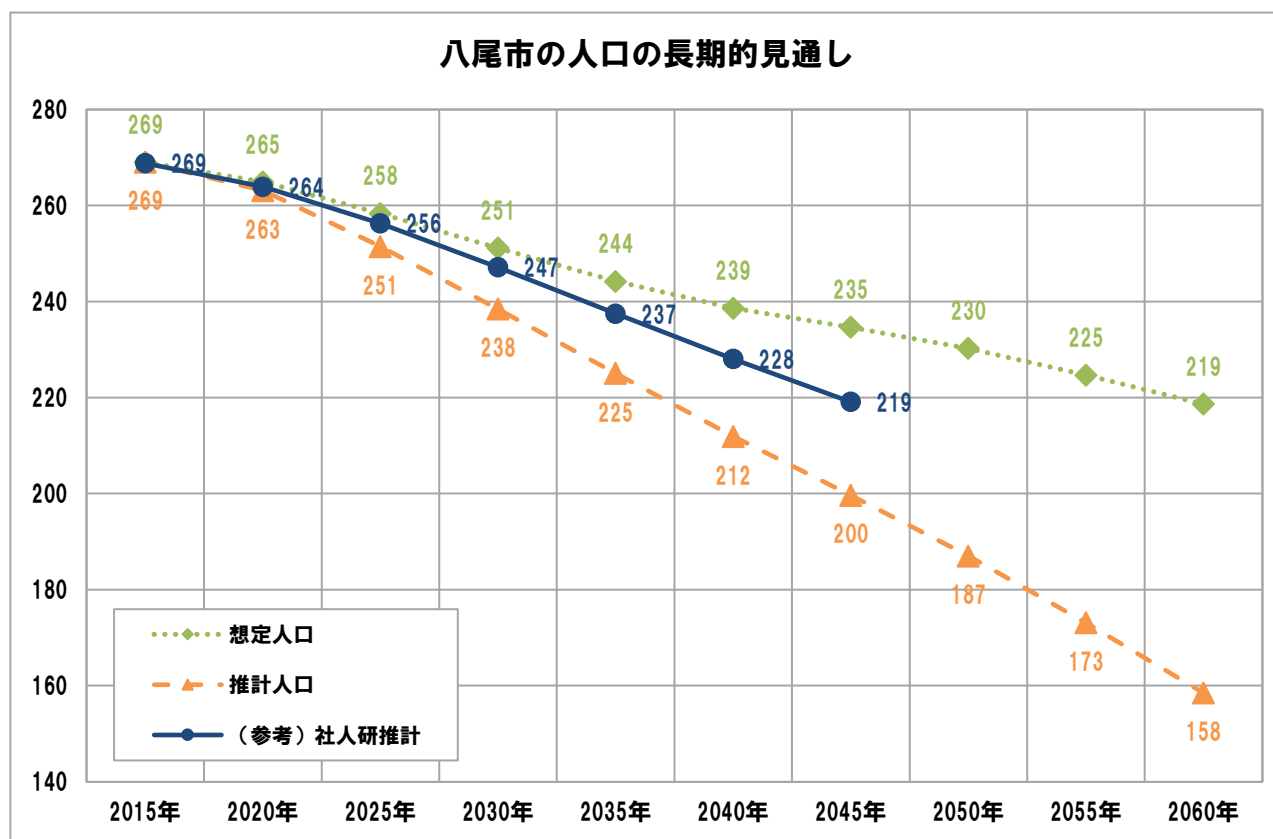
本計画は公共施設マネジメントの実効性を高めるために策定した計画であり、実行結果については、平成27年（2015年）8月に策定（令和4年（2022年）3月に一部改訂）した「基本方針」で示されている今後のマネジメントの方向性にフィードバックするとともに、PDCAサイクルにより社会情勢や財政状況、環境等の変化に応じて適宜見直しを行います。

2 公共施設を取り巻く現状

2.1 人口動向（「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」より）

令和3年度(2021年度)からの8カ年を計画期間とする「八尾市第6次総合計画」においては、「推計人口」と「想定人口」が示されています。「推計人口」は、本市の近年の社会動態の状況をもとに将来人口を推計したものであり、令和10年(2028年)には、24万4千人程度にまで人口が減少していくと見込まれています。「想定人口」は、本市の近年の社会動態のうち、20代及び30代の社会動態がゼロと仮定し、かつ合計特殊出生率が令和12年(2030年)で1.8と仮定して算出されたものとなっており、本市では国や大阪府の人口ビジョンの趣旨も踏まえながら、転入者数が転出者数を上回る社会増をめざすことで、令和10年(2028年)の想定人口は25万4千人としています。

以上を踏まえ、令和3年(2021年)3月に策定した「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」における長期的な将来展望として、推計人口については、第6次総合計画での人口推計と同じ考え方で算出しました。想定人口については、合計特殊出生率が、令和12年(2030年)にかけて1.8まで段階的に上昇し、令和17年(2035年)までは1.8を維持。令和18年(2036年)から段階的に上昇し令和22年(2040年)に2.07に達し、その後令和42年(2060年)まで2.07を維持すると想定しました。また、第6次総合計画と同様に20代及び30代の社会動態がゼロと仮定し算出しました。その結果、第6次総合計画以降の推計を実施したところ、令和42年(2060年)の想定人口は21万9千人となりました。



※社人研による市区町村別推計は令和27年(2045年)までしか公表されていない

図 2-1 八尾市の人口の長期的見通し
「第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略」より

2.2 公共施設の現状

2.2.1 施設数量

令和4年度(2022年度)末時点の財産台帳によると、本市が保有する公共施設のうち建物施設は247施設、1,208棟あり、延床面積合計は約67万㎡※1です。平成26年度(2014年度)末時点の財産台帳と比較すると、施設数及び建物棟数は減少しましたが、延床面積は約24,700㎡増加※2しています。

主な増加理由は学校教育施設(小・中学校施設等)及び子育て支援施設の整備によるものです。

また、施設分類別にみると、学校教育施設が延床面積総計の約52%を占めており、次いで市営住宅が約20%、学校教育施設と市営住宅を除いた一般公共施設の延床面積は、190,845㎡で約28%となっています。

※1 今後解体を予定している未利用施設等も含んでいます。

※2 財産台帳精査に伴う延床面積の変更分も含まれています。

表 2-1 施設概要

| 施設分類 | 施設数 | | 建物棟数 | | 延床面積 | | 増減(H26年度比較) | | |
|----------|-----|-------|-------|-------|---------|-------|-------------|-----|--------|
| | 施設 | % | 棟 | % | ㎡ | % | 施設 | 棟 | ㎡ |
| コミュニティ施設 | 36 | 14.6% | 52 | 4.3% | 19,607 | 2.9% | 2 | ▲4 | 2,871 |
| 学校教育施設 | 60 | 24.3% | 683 | 56.5% | 347,830 | 51.8% | ▲7 | ▲61 | 13,425 |
| 子育て支援施設 | 34 | 13.8% | 65 | 5.4% | 26,400 | 3.9% | ▲3 | 13 | 8,463 |
| 福祉施設 | 10 | 4.0% | 24 | 2.0% | 19,214 | 2.9% | 0 | 11 | 1,017 |
| 生涯学習施設 | 5 | 2.0% | 5 | 0.4% | 15,787 | 2.4% | ▲1 | ▲1 | ▲1,177 |
| 文化施設 | 7 | 2.8% | 19 | 1.6% | 19,081 | 2.8% | 0 | 0 | 15 |
| スポーツ施設 | 7 | 2.8% | 7 | 0.6% | 23,320 | 3.5% | 0 | 0 | 0 |
| 市営住宅 | 15 | 6.1% | 199 | 16.5% | 132,674 | 19.8% | ▲1 | ▲8 | ▲4,427 |
| 庁舎等 | 4 | 1.6% | 12 | 1.0% | 29,212 | 4.4% | ▲1 | 4 | 1,227 |
| 病院施設 | 1 | 0.4% | 2 | 0.2% | 1,495 | 0.2% | 0 | 0 | 0 |
| 環境衛生施設 | 8 | 3.2% | 25 | 2.1% | 12,398 | 1.8% | 0 | 0 | ▲9 |
| 交通施設 | 4 | 1.6% | 5 | 0.4% | 6,024 | 0.9% | 1 | 2 | 1,184 |
| 消防施設 | 26 | 10.5% | 48 | 4.0% | 5,998 | 0.9% | 0 | 0 | 878 |
| 墓地/斎場等 | 5 | 2.0% | 14 | 1.2% | 3,601 | 0.5% | 0 | 0 | ▲40 |
| 防災施設 | 11 | 4.5% | 11 | 0.9% | 744 | 0.1% | ▲15 | ▲16 | ▲794 |
| その他 | 14 | 5.7% | 37 | 3.1% | 7,965 | 1.2% | 1 | 16 | 2,074 |
| 総計 | 247 | - | 1,208 | - | 671,349 | - | ▲24 | ▲44 | 24,708 |

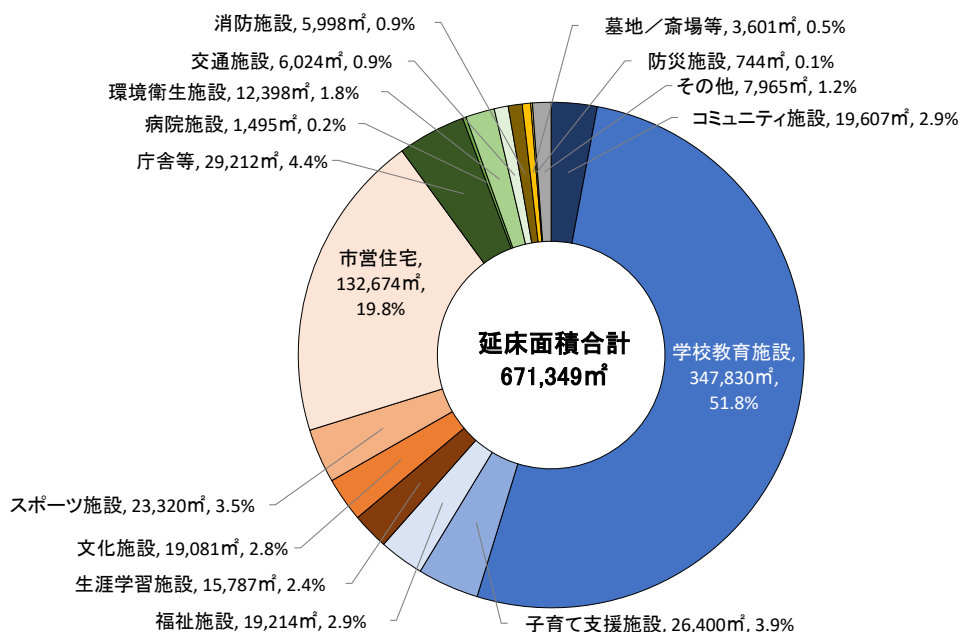


図 2-2 施設分類別延床面積

2.2.2 施設特性格割合

施設分類によって、延床面積別の建物棟数の構成は異なっており、スポーツ施設、庁舎等、生涯学習施設、福祉施設のように面積が大きい建物棟の割合が高い施設分類から、公園施設や防災施設（備蓄倉庫）のように大半が小規模な建物棟等で構成される施設分類まで、その内実は多岐にわたります。

建物の規模についてみると、棟数全体の1,208棟に対して、延床面積が10～100㎡未満の小規模な建物が全体の約42%を占めています。

建物の構造種別についてみると、延床面積が500㎡以上の大規模な建物は、鉄筋コンクリート造が約93%を占めているのに対し、規模が小さくなるにつれて鉄骨造やコンクリートブロック、木造といった建物の比率が大きくなっています。また、10㎡以下の小規模建物については、アルミや亜鉛合板といった資材を用いた建物が全体の約4.2%を占めています。

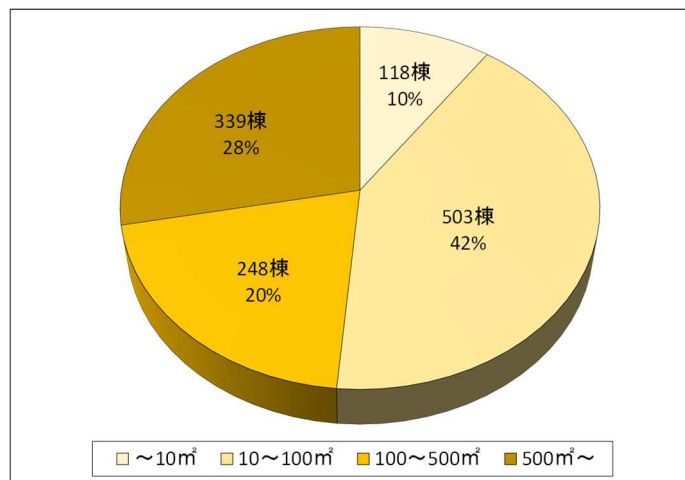


図 2-3 施設規模別施設割合

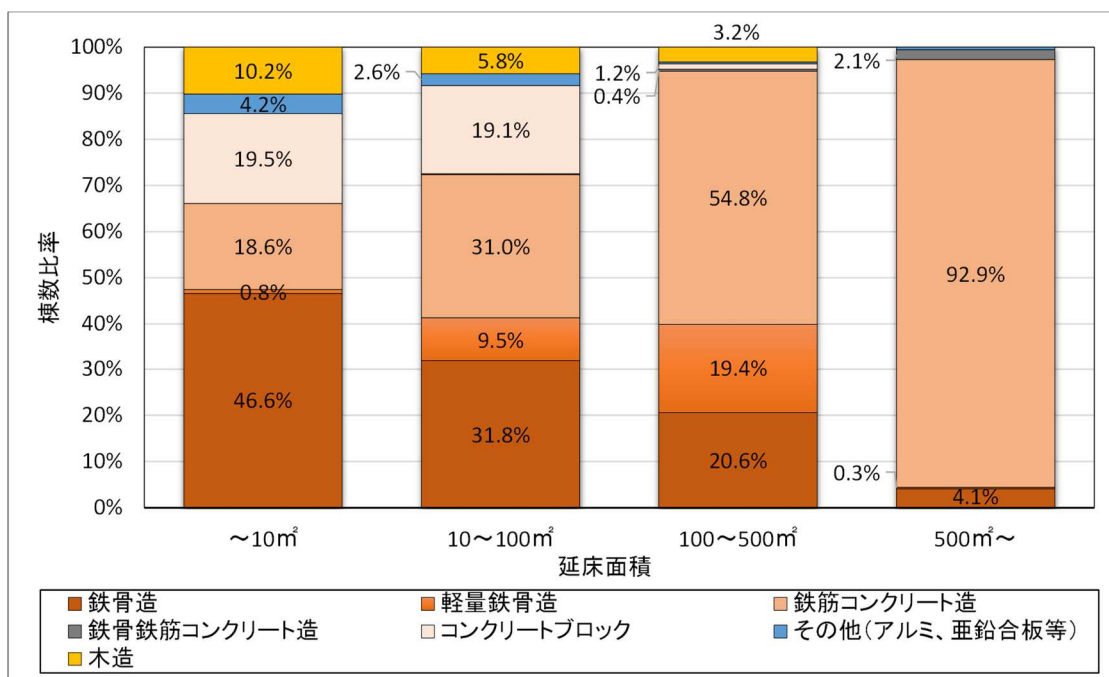


図 2-4 構造種別別施設割合

2.2.3 建築年別施設整備状況

本市における公共施設の整備時期についてみると、昭和41年（1966年）～昭和55年（1980年）の15年間に集中しており、その期間までに延床面積の約5割におよぶ建物が整備されています。とりわけ、昭和46年（1971年）以降の5年間に学校教育施設が大量に整備されているのが顕著に目立ち、これらの建物は建設から40年以上経過しているため、今後、老朽化の進行とともに大規模修繕・更新費の増大が危惧されます。

また、整備時期が集中する上記15年間以外の期間においても大規模な建物を整備しており、これらの施設についても将来的には、大規模修繕・更新への対応を図る必要があります。

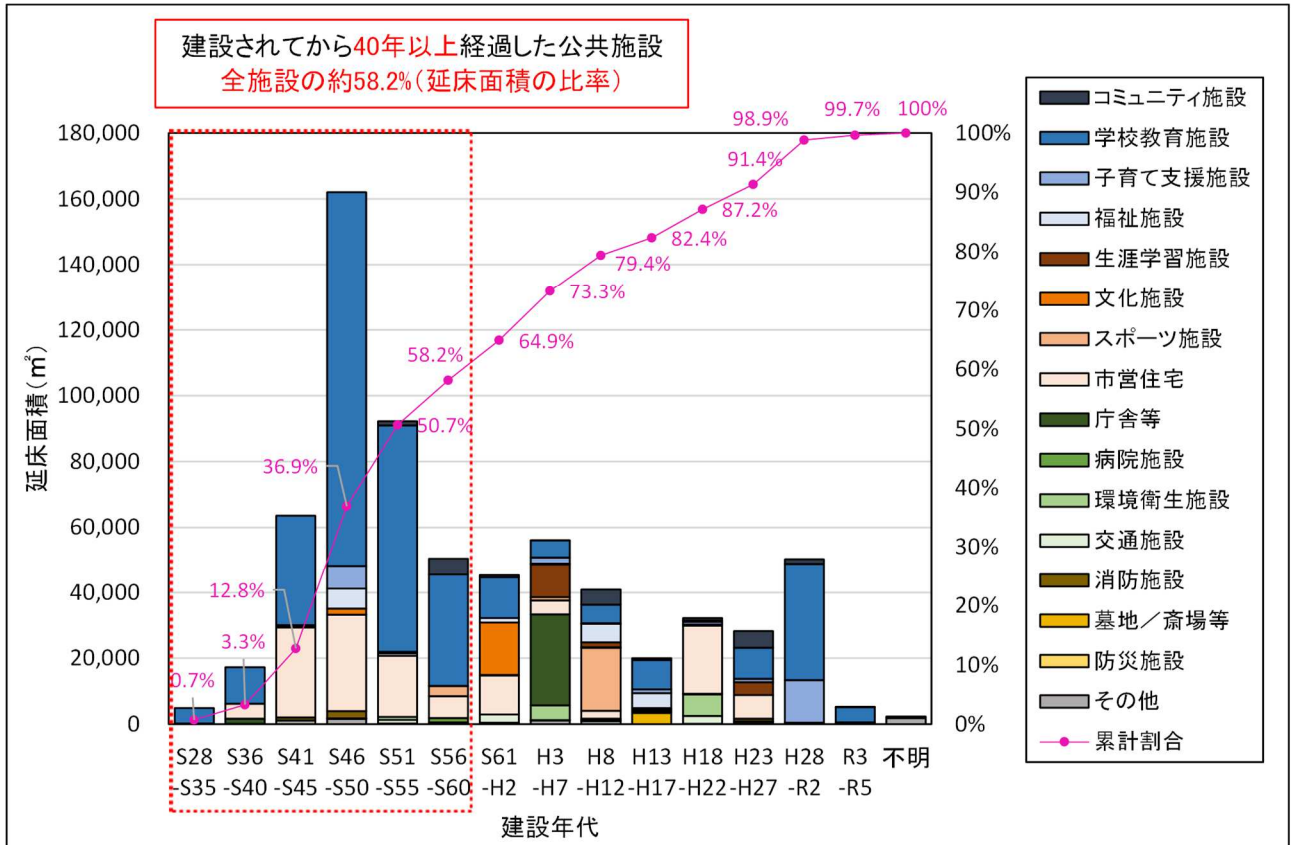


図 2-5 建築年別施設整備状況

2.2.4 劣化状況調査の結果

本市では、「基本方針」に基づき、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「劣化状況調査」を実施しました。

同調査では、一般公共施設及び小・中学校施設等を対象に、「建築物点検マニュアル・同解説（財団法人 建築保全センター、平成17年8月）」に示される点検項目の内、建築物の保全を図るうえで特に重要な部位、設備の項目（付属物を除く）に対して、劣化の状況を示す判定基準を用いて、項目ごとに点数をつけ、「A・B・C・D」の4段階で評価判定し、調査結果を6部位（屋根（屋上）、外装（外壁）、内装、機械設備、電気設備、屋外）に集約しました。

| 判定 | 劣化状況 |
|----|------------------|
| A | 健全 |
| B | 軽微な劣化がある状態 |
| C | 重度の劣化がある状態 |
| D | 最重要部材に重度の劣化がある状態 |

6部位のうち特に施設の屋根（屋上）、外装（外壁）は、内部環境を風雨等外部環境から守るために、建築物として最も根幹を成す重要な部位（機能）であります。この屋根（屋上）、外装（外壁）の調査結果をまとめると以下のとおりとなります。

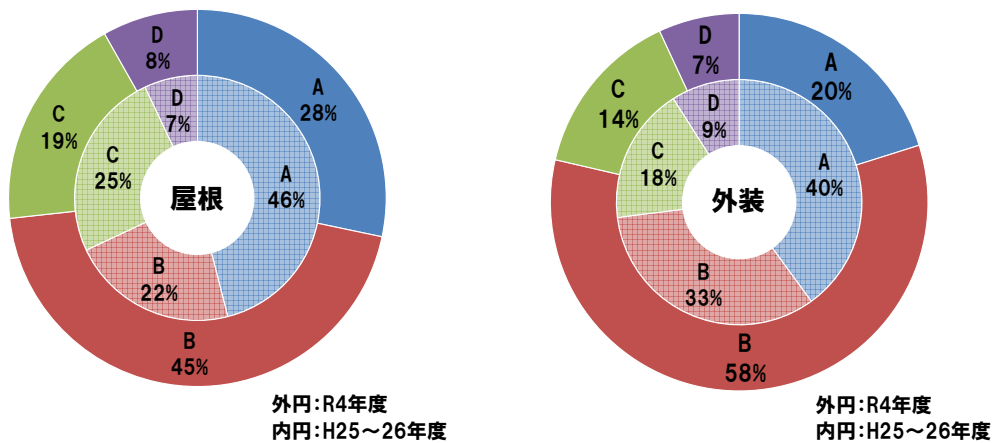


図 2-6 劣化状況調査結果

「D」評価であったものが屋根については全体の8%、外装についても全体の7%見られました。

短期修繕計画や個別施設保全計画に基づき、計画的に屋上防水や外壁の改修工事等を実施しているため、「C」及び「D」評価の状況は改善傾向にあります。一方、「B」評価の割合が増加している傾向があります。経年と共に施設の全体的な劣化は進行しているため、施設の劣化状況を定期的に調査することが必要です。

2.3 公共施設の将来費用

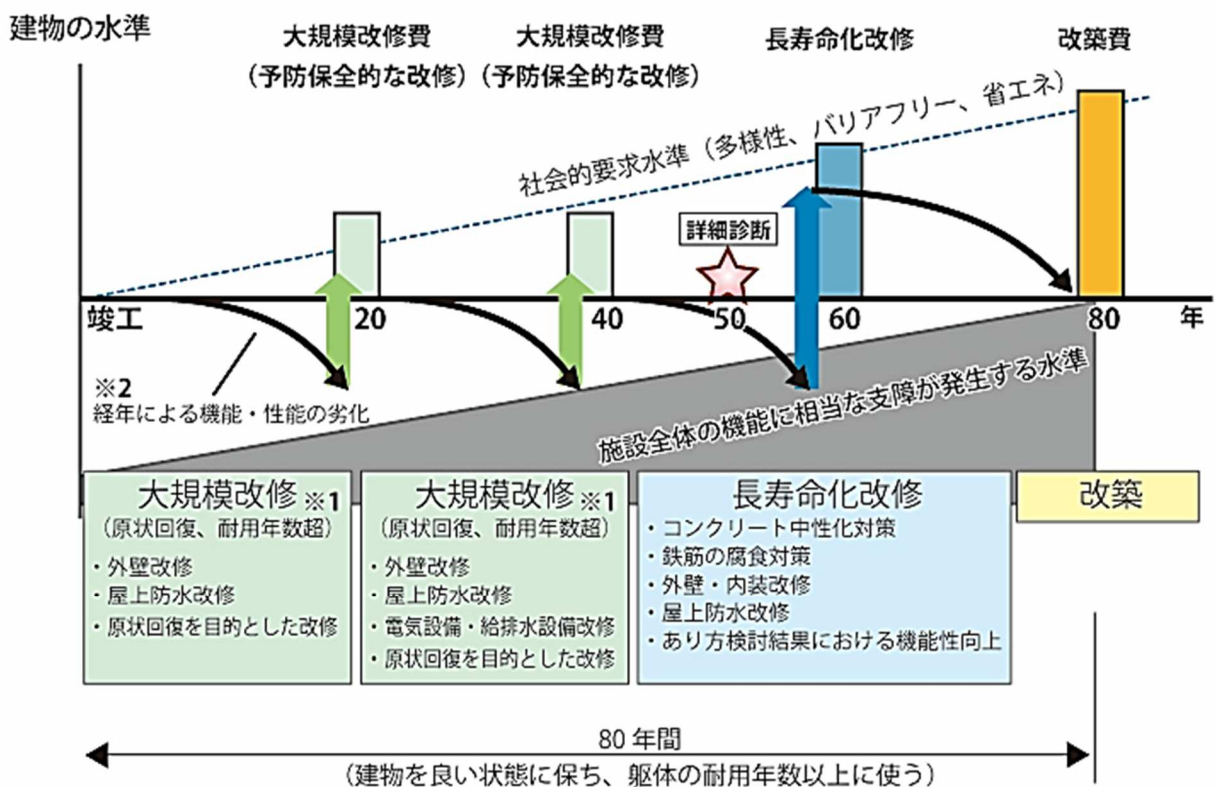
2.3.1 長寿命化改修による将来コストの試算について

本市における長寿命化改修の考え方は図 2-7 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 年程度にて実施し、建築後 50 年程度経過した段階で、事業の継続性を確認し、躯体の強度等を判断する詳細診断を実施した後、長寿命化改修を行い、目標使用年数である 80 年までの施設の維持をめざします。

将来コストの試算にあたり、実施計画対象施設については、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」に基づく改築単価、改築単価を基に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長寿命化改修単価、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大規模改修単価を使用し、施設の用途、延床面積を基に試算します。

市営住宅については、「八尾市営住宅機能更新事業計画」にて策定した長寿命化計画や、総務省単価の改築単価を使用して試算します。

その他の延床面積が 200 m²未満の施設等については、総務省単価を使用し、従来手法による 60 年建替で試算します。



※1 改修内容は参考であり、その他の工事が必要であれば実施します。

※2 点検による短期修繕計画における維持保全

図 2-7 長寿命化改修の考え方のイメージ

2.3.2 将来費用の試算結果

一般公共施設、小・中学校施設等について、長寿命化を図った場合の将来コストを以下に示します。今後37年間で約2,748億3,000千万円、1年当たりの費用は約74億3,000万円となります。

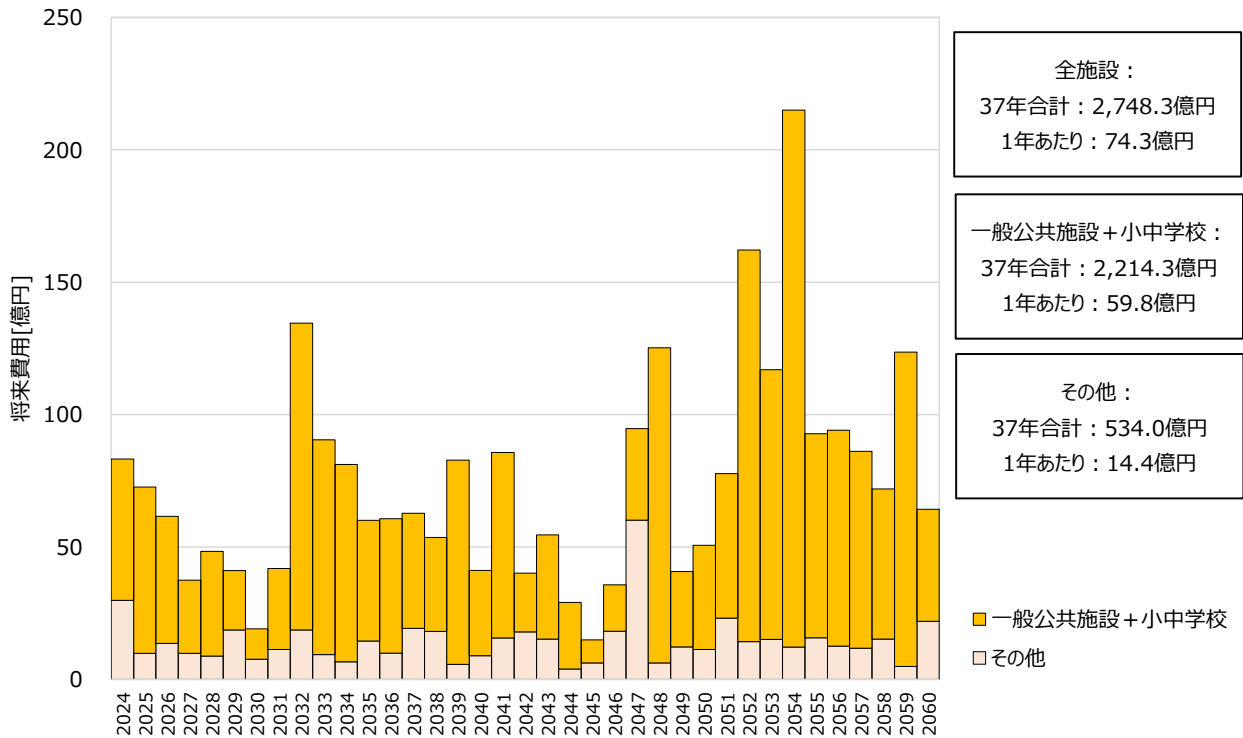


図 2-8 公共施設の将来費用試算 (長寿命化改修)

2.3.3 公共施設にこれまでかけてきた費用

過去5年間で公共施設等のうち、建物施設にかけてきた費用（維持修繕費+投資的経費）を事業費ベースで見ると、平成30年度（2018年度）まで集中的に実施したこども園整備事業を除くと、年平均で約45億8,000万円となります。これを将来かかる年平均費用（約74億3,000万円）と比較すると、今後はこれまでの約1.62倍の費用が必要となる計算になります。

表 2-2 過去5年間の投資的経費+維持修繕費（建物施設にかかる負担分）

単位：千円

| 年度 | 総務費 | 民生費 | うちこども園整備事業 | | 衛生費 | 土木費 | 消防費 | 教育費 | 合計 | こども園整備事業除く |
|------|---------|-----------|------------|--|---------|---------|---------|-----------|-----------|------------|
| | | | | | | | | | | |
| H30 | 60,294 | 2,980,166 | 1,877,592 | | 180,142 | 214,211 | 165,362 | 3,013,999 | 6,614,174 | 4,736,582 |
| R1 | 107,126 | 447,333 | 0 | | 259,854 | 237,740 | 188,124 | 2,413,707 | 3,653,884 | 3,653,884 |
| R2 | 122,998 | 540,242 | 0 | | 335,750 | 316,003 | 202,701 | 1,757,904 | 3,275,598 | 3,275,598 |
| R3 | 98,889 | 834,726 | 0 | | 266,965 | 281,441 | 84,359 | 4,577,646 | 6,145,026 | 6,145,026 |
| R4 | 117,132 | 1,341,054 | 0 | | 249,466 | 493,388 | 346,825 | 2,543,716 | 5,091,581 | 5,091,581 |
| 5年平均 | 101,488 | 1,228,704 | 375,518 | | 258,435 | 308,557 | 197,474 | 2,861,394 | 4,956,053 | 4,580,534 |

※土木費は公営住宅のみ

3 公共施設マネジメントに関する基本方針

3.1 公共施設マネジメントに関する取り組み方針

本市では、「基本方針」のとおり、市民サービスの維持・向上を図るため、以下に示す方向性に沿って全市的に公共施設マネジメントを進めていきます。

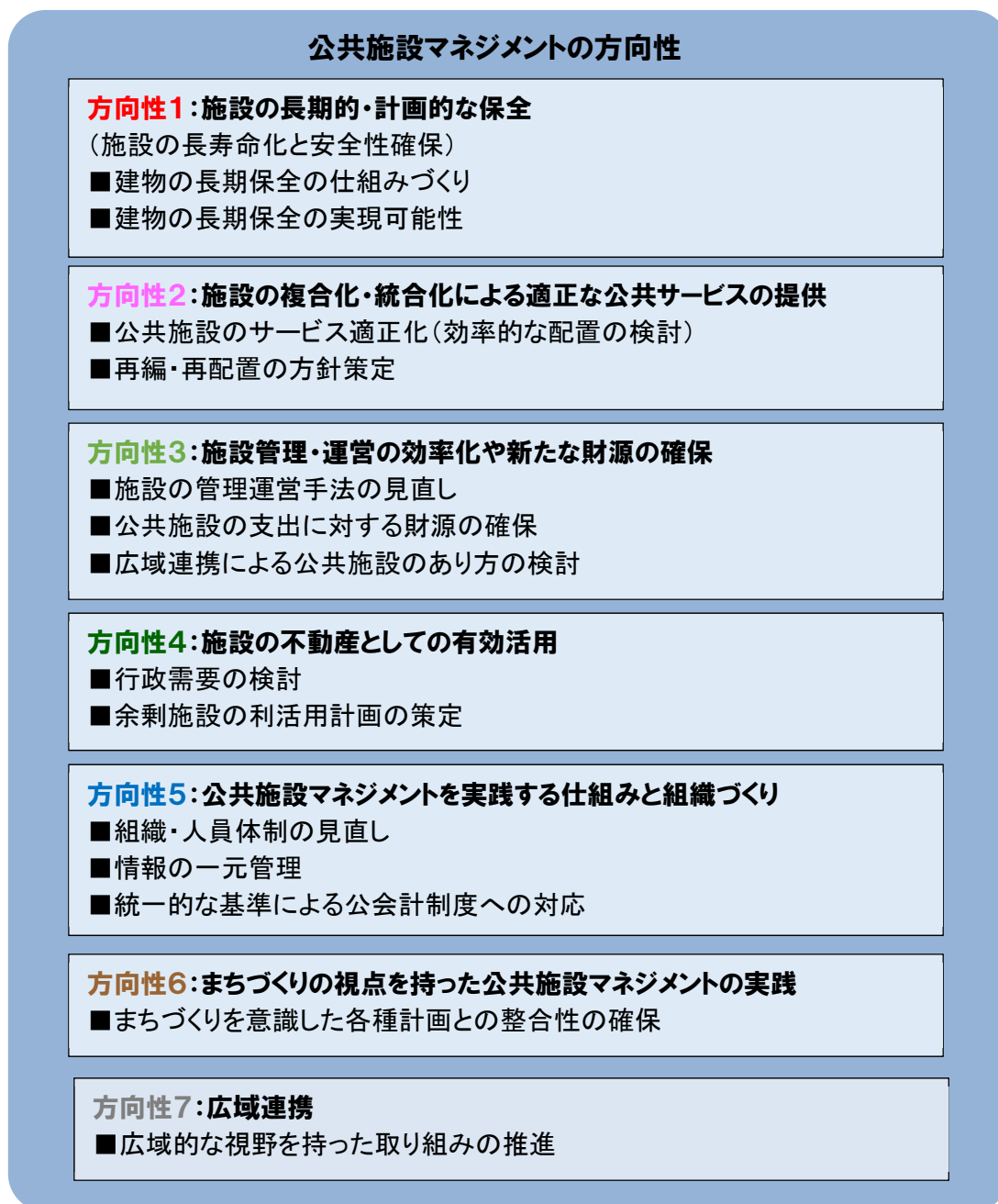


図 3-1 今後のマネジメントの方向性のイメージ

3.1.1 施設の長期的・計画的な保全（施設の長寿命化と安全性確保）

【基本方針】

- 継続利用する施設については、安全性を確保しつつ、バリアフリー化や脱炭素化を含む省エネルギー化等、施設の機能改善を検討の上、長寿命化をめざします。
- 法令に基づく各種法定点検・診断や日常的に行う点検の実施により、保有する施設、建物の状態を的確に把握します。
- 施設や建物の状態に応じた適切な維持管理手法を検討します。
- 建物の性能やサービスの提供状況などを踏まえて、対策の優先順位を設定し、効率的、重点的に保全を行う施設を明確にします。
- 本市の保有する施設全体を横並びで見た予算配分の最適化を図ることにより、計画の実現性を確保します。

【具体的な取り組み内容】

公共施設の新築や改修時にE S C O事業やZ E B化等の推進、点検情報等のデータベース化、ライフサイクルコスト分析等による将来予測、客観的な手法による対策優先順位の検討など

3.1.2 施設の複合化・統合化による適正な公共サービスの提供

【基本方針】

- 市民ニーズに的確に対応した施設の効率的な配置を検討します。
- 一定のサービス（機能）が維持できる場合、ハコ（建物）については可能な限り複合化や統合化などを図り、修繕・更新費用の縮減につなげます。
- 取り組みをより効果的なものとするため、特に課題のある施設や規模の大きい施設を優先的に検討の対象とするなど、見直しの優先性を考慮します。
- 大規模修繕・建替えや施設機能の陳腐化のタイミングに合わせて提供するサービスのあり方を検討し、その適正化を図ります。
- 「提供されるサービス」が“市が提供するサービスとして存続させることが妥当か”というソフト面に関する分析と、「サービス提供に活用する建物」が“建物を現状のままで使い続けても良いか”というハード面に関する分析を踏まえ、今後のあり方について検討します。

【具体的な取り組み内容】

近隣の類似施設の機能集約、同一機能を有する施設の複合化 など

3.1.3 施設管理・運営の効率化や新たな財源の確保

【基本方針】

- 庁内における管理主体のあり方や提供するサービスの内容、かかる事業運営コストを含めた施設管理運営の効率化を図ります。
- 限られた財源を効果的に活用するため、公設公営だけでなく民間を活用した事業手法を導入する可能性について検討します。
- 公共施設の修繕・更新に充当できる新たな財源を確保するため、保有施設を利用して収入や資金を確保することについて検討します。

【具体的な取り組み内容】

効率的な業務委託の検討、実質的な業務量に対応した人員の適正配置、PPP/PFI の検討、ESCO 事業の導入、余剰スペースの有効活用 など

3.1.4 施設の不動産としての有効活用

【基本方針】

- 本市がサービス提供に利用しない建物施設について市民の便益向上や財政健全化のために有効に活用していきます。
- 現状の目的に沿った利活用を継続することが望ましくない建物施設については、他用途への転用について検討するとともに、資産の売却なども選択肢の一つとして検討します。

【具体的な取り組み内容】

民間や地域への売却・移譲、PRE（公的不動産）有効活用の検討 など

3.1.5 公共施設マネジメントを実践する仕組みと組織づくり

【基本方針】

- 全庁的な視点で意思決定が可能であり、維持管理に関する PDCA サイクルを確立し、建物の現状把握と対策が確実に行われる体制を構築します。
- 結果のフィードバックと継続的な改善が可能な環境を整備するため、意思決定に必要な情報を一元的に管理する仕組みについて検討します。
- 公共施設等に関する情報を効率的に整理、分析し、本計画の進捗に役立てるためにも、固定資産台帳をはじめとした、統一的な基準による公会計制度との連携を図ります。

【具体的な取り組み内容】

公共施設マネジメント推進体制の構築、情報管理システムの構築 など

3.1.6 まちづくりの視点を持った公共施設マネジメントの実践

【基本方針】

○公共施設の整備はまちづくり全体に大きな影響を与えるため、「都市計画マスタープラン」や「立地適正化計画」等、まちづくりに関する各種計画との整合性を図ります。

【具体的な取り組み内容】

計画の相互フィードバック、関係会議の実施 など

3.1.7 広域連携

【基本方針】

○国や大阪府、近隣自治体との公共施設の相互利用やサービス連携、役割分担等をはじめとしたさらなる連携の可能性を視野に入れながら公共施設マネジメントの取り組みを進めていきます。

【具体的な取り組み内容】

関連する他自治体との公共施設の共同利用や複合化、建物の賃借 など

3.2 公共施設マネジメントの推進

一般的に施設に求められる機能には大別して、安全性、利便性、快適性、環境性、多様性、可変性、バリアフリー性等が考えられますが、それらの中でも安全性については、人命の安全に直接的に関わる重要な機能であり、最優先で確保しなければならない機能と言えます。これらのことから前掲した公共施設マネジメントに関する7つの取り組み方針の中でも特に、方向性1の「施設の長期的・計画的な保全（施設の長寿命化と安全性確保）」が重要であると考えます。

そこで、全庁的に公共施設マネジメントの考え方を取り入れ、公共施設における機能的寿命、経済的寿命、物理的寿命の関係を総合的に勘案しながら、公共施設の保全を実施していくことで、総合的・計画的な長寿命化と安全性の確保を図っていくこととしますが、この施設の長寿命化については、単年度における保全サイクルと、施設の将来の有効活用等を含めた検討を必要とする長期的な保全サイクルの二段階に分けて考える必要があります。前者は短期的視点からの修繕計画であり、後者は長期的視点からの複合化計画等も含めた施設の再編再配置（長期的計画）をも検討しようというものであり、ここでは方向性2の「施設の複合化・統合化による適正な公共サービスの提供」の考え方のもと、マネジメントを進めていくことが重要となります。

したがって本計画における本市の公共施設マネジメントについては施設の長寿命化を実施していくために、長期的視点からの再編再配置も視野に入れつつ、短期的視点からの修繕を含む保全を計画的に実施していくことに軸足を置くこととします。

ただし、その他の方向性についてもできるところから実践していきます。

3.2.1 保全と再編再配置について

施設の保全と再編再配置は公共施設の質と量の問題であり、前者については短期的、後者については長期的な時間軸の中で公共施設マネジメントの両輪として進めていくこととします。

3.2.2 推進体制について

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、全庁横断的に取り組みを進めていきます。

施設所管課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、公共施設マネジメント担当課は「基本方針」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。

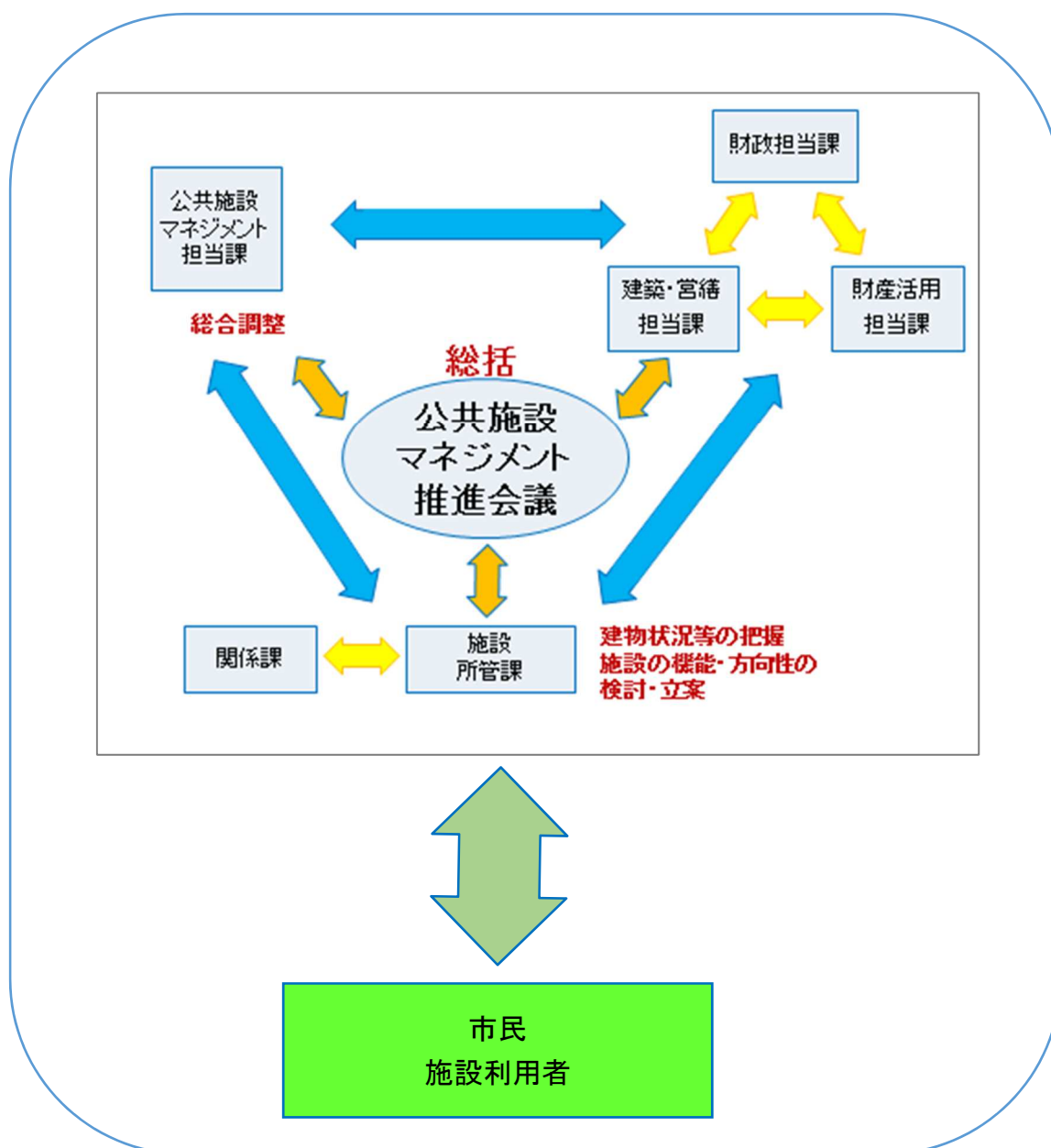


図 3-2 公共施設マネジメント推進体制

4 公共施設マネジメントの実践

4.1 公共施設の保全について

今後、公共施設の老朽化に伴い、施設の保全に関する経費はますます膨大なものになってくることが予想されます。このため、保全に要する経費の効率化を図りつつ、施設の健全な機能を長期的に維持管理する公共施設マネジメントの仕組みづくりが重要となります。その仕組みの一つとして、施設が建設され使用開始された後、取り壊しに至るまでの一生にわたって行われる業務（ライフサイクル）を、総合的・計画的・組織的に実施する、いわゆる計画保全と呼ばれる中長期的な視点から、各部材・設備機器等を予め設定した時期に計画的に更新する仕組みの構築が考えられますが、そこに至る前に現状では限られた財源の中で、多くの施設で修繕の積み残しが発生している可能性があり、過去の「劣化状況調査」では、公共施設の中には安全性の確保ができていないと言いき難い状況にあるものがありました。その後、短期修繕計画や個別施設保全計画に基づく各改修工事等を実施し、令和4年度（2022年度）に実施した「劣化状況調査」で施設の現状を改めて把握した結果、概ね状況は改善傾向にあります。今後も、安全性について疑問があるものについて精査し、優先的に修繕等を行うことで施設の安全性を確保し、計画的な保全が実施できるようにしていくこととします。

4.1.1 短期修繕計画

施設に生じる躯体の様々な劣化現象を未然に抑制・防止して、物理的耐用年数を長くするためには、コンクリートや鉄筋を劣化させる物質がコンクリート中に浸入するのを防ぐことが最も基本的な考え方であり、また、施設の内部環境を守るためには、施設の外部環境を適切に保全することが最も大事な要素となります。そのためには、施設の外回りである外壁と屋上の修繕・改修工事を適切に実施し、防水等の機能を維持することが最も重要です。また、外壁や屋上のひび割れによる落下防止等は人命確保に直接的に関わる事であり安全性の確保という視点からも重要な視点と言えます。

すなわち、今後、限られた財源の中、施設の安全性を確保し、効率的・効果的に長寿命化を行っていくためには、これら外壁と屋上の修繕・改修工事等に係る優先順位から検討することが重要となります。

したがって施設の安全性の確保のために修繕・改修が必要とされる内容を外壁と屋上の状況を中心に精査し、優先順位を定め、本計画期間内にて平準化して計画的に修繕・改修等を実施することとします。

(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。

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。

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

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。

※目標使用年数についてはP20「(2) 改修サイクルについて」を参照

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 |

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 |

表 4-3 総合評価一覧（小・中学校施設）

| 施設名 | 棟 | 建設年 | 築年数 | 構造 | 延床面積 (㎡) | 評価 | | 総合 評価点 |
|--------|-------------------------|------|-----|----|-------------|----|----|-----------|
| | | | | | | 屋根 | 外装 | |
| 南山本小学校 | 6-1, 6-2 教室棟 | 1959 | 64 | RC | 1, 175 | D | D | 123. 4 |
| 志紀中学校 | 5-2 教室棟 | 1960 | 63 | RC | 249 | D | D | 123. 3 |
| 志紀中学校 | 5-1 教室棟 | 1961 | 62 | RC | 175 | D | D | 122. 0 |
| 曙川中学校 | 5-1, 5-2 教室棟 | 1961 | 62 | RC | 538 | D | D | 118. 5 |
| 龍華小学校 | 10 教室棟 | 1968 | 55 | RC | 877 | D | D | 115. 1 |
| 南山本小学校 | 6-3, 6-4 教室棟 | 1967 | 56 | RC | 1, 127 | D | D | 115. 0 |
| 曙川中学校 | 8 特別教室棟 | 1968 | 55 | RC | 1, 150 | D | D | 114. 4 |
| 曙川中学校 | 6-1, 6-2 教室棟, 16-1, 2WC | 1964 | 59 | RC | 572 | D | D | 110. 7 |
| 高美南小学校 | 4 機械室 | 1974 | 49 | RC | 192 | D | D | 108. 7 |
| 龍華小学校 | 34 教室棟 | 1979 | 44 | RC | 1, 806 | D | D | 103. 9 |
| 龍華小学校 | 41-1, 41-2 管理教室棟 | 1981 | 42 | RC | 2, 368 | D | D | 103. 8 |
| 龍華小学校 | 35 教室棟 | 1980 | 43 | RC | 1, 718 | D | D | 102. 8 |
| 竹淵小学校 | 19 教室棟 | 1983 | 40 | RC | 1, 422 | D | D | 100. 7 |
| 成法中学校 | 24 機械室 | 1982 | 41 | RC | 140 | D | D | 100. 2 |
| 成法中学校 | 32 特別教室棟 | 1984 | 39 | RC | 1, 540 | D | D | 98. 9 |
| 大正中学校 | 36-1, 36-2 特別教室棟 | 1983 | 40 | RC | 758 | D | D | 98. 8 |
| 成法中学校 | 31 管理教室棟 | 1983 | 40 | RC | 2, 267 | D | D | 98. 8 |
| 志紀中学校 | 22 特別教室 | 1985 | 38 | RC | 728 | D | D | 98. 5 |
| 曙川小学校 | 2 屋内運動場 | 1970 | 53 | RC | 665 | D | B | 93. 7 |
| 高美中学校 | 3-1, 3-2 屋内運動場 | 1974 | 49 | RC | 2, 267 | D | B | 90. 0 |
| 成法中学校 | 42 屋内運動場 | 1988 | 35 | RC | 1, 098 | D | C | 84. 2 |
| 竹淵小学校 | 17 給食棟 | 1983 | 40 | RC | 250 | D | B | 82. 1 |

※小・中学校の棟の欄に記載している数字は学校施設台帳で管理している棟番号

表 4-4 総合評価一覧（一般公共施設）

| 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 | |
| 消防庁舎（消防本部・消防署） | 1974 | 49 | RC | 2, 813 | C | D | 101. 9 |
| 桂老人福祉センター | 1974 | 49 | RC | 1, 402 | B | D | 90. 9 |
| 安中老人福祉センター | 1976 | 47 | RC | 788 | B | D | 87. 9 |

(2) 短期修繕計画の進行管理

施設の状況は日々変化しているため、状況に応じて柔軟に対応する必要があります。したがって災害等の影響による突発的な修繕対応は随時実施しますが、基本的には表 4-3、4-4 の評価「D」の部位について優先的に修繕を行っていくこととします。

手法についても単に大規模な修繕工事を実施することのみにこだわるのではなく、各施設の今後の方向性も考慮し、近い将来に建替え等を含む機能更新の可能性があるもの等については二重投資とならないような手法を、また、同時期に実施した方が効率的となるような工事が必要な場合については同時施工とする等の検討を行いつつ、安全性の確保を第一に考えて取り組みを進めていきます。

4.1.2 今後の保全サイクルの構築について

施設の保全実施には、単年度におけるサイクルと、施設の将来の有効活用等を含めた検討を必要とする長期的なサイクルの二段階に分けて考える必要があります。

前者は短期的視点からの修繕サイクルであり、後者は長期的視点からの改修*サイクルです。

この二つの保全サイクルを組織的、計画的に継続することにより、市有施設全体としての保全システムが円滑に稼働することとなり、施設の状況が悪化することを未然に防ぐ計画的な保全につながります。

※改修・・・建築物等の改良及び模様替え並びに建築設備及び建築物の附帯施設等の更新
(=新たな機能の向上を図る)

(1) 修繕サイクルについて

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、建築設備及び防火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「施設管理者保全点検マニュアル」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。

(2) 改修サイクルについて

施設を多くの利用者に、できるだけ便利で長く利用していただくために実施する改修サイクルは、不具合が生じてから修繕を行う「事後保全」対応ではなく、長期的視点から計画的に適切な維持管理を行う「予防保全」という考え方にに基づき実施します。これは、対症療法的な「事後保全」対応では構造躯体が傷みやすく、施設の寿命を短くしてしまう可能性があるためです。

計画的な「予防保全」を推進するため、まず目標使用年数の設定を行います。全庁的に統一された建築物の目標使用年数を定めることで、そこから逆算した長寿命化改修のプランを考えることができるため、計画的に施設維持管理を実施することが可能になります。

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。

本計画は、これらを基準とし、鉄筋コンクリート造の建築物については、80 年を目標使用年数として設定します。

表 4-5 構造と目標使用年数

| 構造 | 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 |

表 4-6 JASS5 における耐用年数の分類

| Fd(N/mm ²) | 計画供用期間の級 | 大規模改修不要予定期間 | 供用限界期間 |
|------------------------|-----------|-------------|--------------|
| 36 以上 | 超長期 | 200 年 | - |
| 30 以上 | 長期 | 100 年 | 200 年 |
| 24 以上 | 標準 | 65 年 | 100 年 |
| 18 以上 | 短期 | 30 年 | 65 年 |

※Fd (N/mm²) : 計画供用期間に応じる耐久性を確保するために必要な圧縮強度の基準値

※計画供用期間の級 : 建築時に建築主もしくは設計者が設定する。予定供用期間を 4 つの級から設定。

※大規模改修不要予定期間 : 局部的で軽微な補修を超える大規模な補修を必要とせず、鉄筋の腐食や、コンクリートの劣化が生じないと予定される期間。

※供用限界期間 : 使用し続けるためには、大規模な修繕が必要になると予想される期間。

② 施設の長寿命化改修の考え方

施設を目標使用年数まで活用するためには、一定の周期で老朽化した建物の機能を高めるような改修を実施する必要があります。長寿命化改修とは、物理的な不具合を直し建物の耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能を現在実施している事業で求められている水準まで引き上げる改修を行うことです。これにより、建物を将来にわたり長く使い続けることができ、工事費は大幅に縮減できる一方、結果は改築と同等となり、費用対効果は非常に大きくなります。

改修サイクルの例示として「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、新築から 20 年ごとに改修を実施して長寿命化改修を実施する方法が挙げられています。

本市においてもその考え方に基づき、概ね建築後 20 年、40 年程度の大規模改修で建物の外的劣化要因となる屋上防水及び外壁の改修を実施し、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します。

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・設備の現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、概ね建築後 50 年程度経過した段階では、施設で実施している事業のあり方の検討と詳細診断を実施し、施設で継続して事業を実施すると判断し、長寿命化改修が可能であると判定したものは原則として 60 年程度をめどに長寿命化改修を実施します。

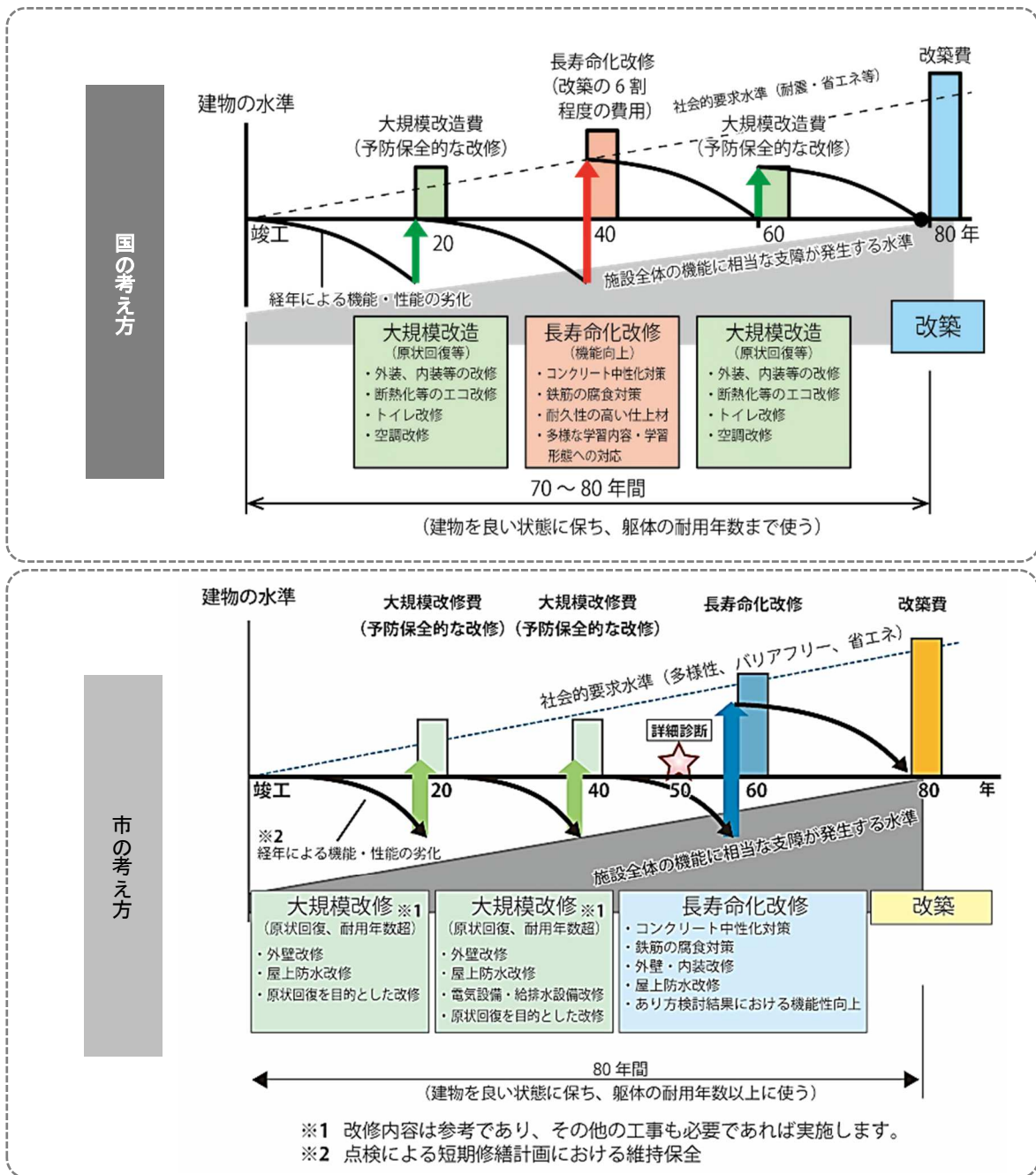


図 4-1 長寿命化改修の考え方のイメージ (「市の考え方」は再掲)

③ 長寿命化対象施設の考え方

長寿命化改修を実施する前の段階で事業のあり方を検討し、事業継続すると判断したものは、コンクリート強度やその中性化など躯体強度を調査するための詳細診断を実施します。診断の結果、長寿命化できる強度を有する棟は、長寿命化改修を実施し、強度に問題があると判明した建築物では、建て替えを実施することとします。

なお、いずれの場合も国の補助金などの各種補助制度を可能な限り活用して、市の財政負担の軽減を図るとともに、現在から将来の施設の使われ方、総合管理計画の考え方を考慮して効率的・効果的な工事を実施します。

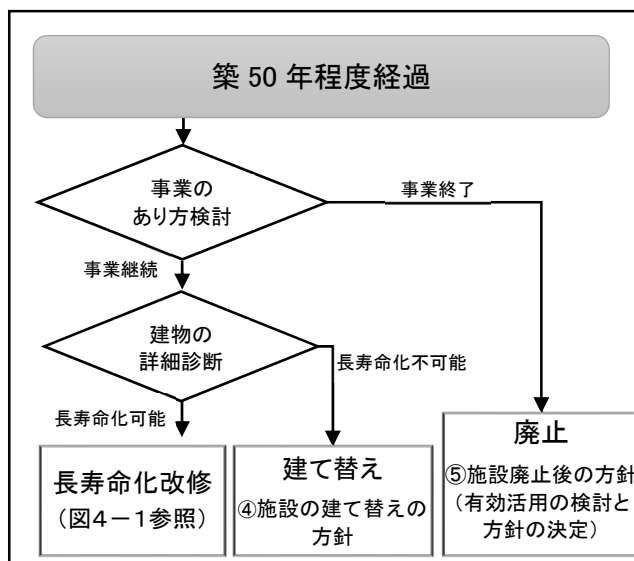


図 4-2 長寿命化対象施設の判定フロー

④ 施設の建て替えの方針

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「公共施設マネジメントに関する基本方針」の「施設管理・運営の効率化や新たな財源の確保」に基づき、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。

⑤ 施設廃止後の方針

事業廃止のため供用が終了した施設は、速やかに施設の劣化状況や今後必要となる修繕等の維持コストを調査し、安全性に問題がなく、低コストで維持できるものは、他の事業を実施するために活用します。他の事業を実施しない施設は、地域のまちづくりや活性化等につながる提案や、新たな歳入の確保につながる民間事業者から活用意向等の提案があるものに関しては市による長寿命化改修や維持管理を実施せずに有効活用を図っていくこととします。

また、老朽化が進み安全性が確保できないものや、維持管理に過大なコストがかかるものについては有効活用には向かないため、施設の解体等を実施し、跡地の売却や活用を検討します。

4.1.3 個別施設計画の策定について

個別施設計画は施設の整備内容や時期、費用等を具体的に表す中長期的な計画です。これまでの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き、下記の分野ごとに個別施設計画を策定し、各施設ごとの保全計画を記載します。

個別施設計画では長寿命化を図ることを目的とするため、施設の劣化度や改修時期等を示し、施設の統廃合や再配置については本計画で検討していきます。

※市営住宅は「八尾市営住宅機能更新事業計画」にて集約建て替えを含めた機能更新計画を示していきます。

(1) 対象施設について

対象施設は本計画と同じく、原則として中心となる建物の延床面積が 200 m²以上の一般公共施設及び小・中学校施設とし、土木インフラ等の施設は対象外とします。

表 4-7 施設分野の分類

| 分野 | 施設名 |
|-----------|--------------------------------|
| 庁舎施設 | 市役所庁舎、保健所、清掃庁舎、土木管理事務所等 |
| 消防防災施設 | 消防庁舎（消防本部・消防署）、消防署出張所等 |
| 地域活動施設 | コミュニティセンター、人権コミュニティセンター、校区集会所等 |
| 子育て支援施設 | 認定こども園、青少年会館、放課後児童室棟等 |
| 福祉施設 | 社会福祉会館、老人福祉センター、障がい福祉施設等 |
| 文化・スポーツ施設 | 文化財施設、生涯学習施設、図書館、スポーツ施設等 |
| 学校施設 | 小学校、中学校等 |
| 環境衛生施設 | リサイクルセンター、衛生処理場、斎場等 |

※市営住宅は「八尾市営住宅機能更新事業計画」を個別施設計画とみなします。

(2) 記載内容について

総務省の「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年策定）において、個別施設計画の記載事項について、対象施設、計画期間のほかに下記の項目を記載するよう定められています。

これらの項目のうち、「①対策の優先順位の考え方」については本計画「4.1.1 (1) 劣化調査結果に基づく優先順位の考え方」で既に示しているため、その他の項目を記載するものとします。

表 4-8 国の示す個別施設計画の記載事項

| |
|--|
| <p>① 対策の優先順位の考え方</p> <p>個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。</p> |
| <p>② 個別施設の状態等</p> <p>点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。また、「①対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。</p> |

③ 対策内容と実施時期

「①対策の優先順位の考え方」及び「②個別施設の状態等」を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

④ 対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年策定）より抜粋し、一部加工

4.2 再編再配置を含む機能更新について

本市の公共施設マネジメントについては短期的な視点では修繕を含む保全を計画的に実施していくことに軸足を置くこととしましたが、市民ニーズの変化や政策等により機能再編が必要となる施設については再編再配置を含む機能更新も合わせて検討していくことが必要です。

「基本方針」における「公共施設マネジメントに関する取り組み方針」を踏まえ、「公共施設機能更新等の考え方の原則」をあらためて以下のとおり設定します。

原則1. 施設の長期的・計画的な維持更新

継続して活用を続ける施設については、建物の構造・目的等により詳細は異なりますが、施設全体に対して計画的に修繕を行うことで長寿命化（※目標使用年数 80 年以上）を図ります。

また、目標使用年数に到達する施設については建物の劣化状況等の状態と今後も継続していくべき施設かどうかの機能性等を十分に検討し、継続、廃止等の方向性を判断の上、財源との整合性を図りながら計画的に更新を行います。

※国の考え方にに基づき目標使用年数を設定。詳細については P20 「(2) 改修サイクルについて」を参照

原則2. 施設の複合化・統合化による適正な公共サービスの検討

現状及び将来の市民ニーズに的確に対応していくため、近隣の類似施設との機能集約や複合化、既存施設の転用による新規サービスの提供、同一機能を有する施設の統合化等、効率的な施設の配置検討を行い、公共施設サービスの適正化を図ります。

原則3. 市民との協働

公共施設の再配置等は市民生活に少なからず影響を与えますが、市民利用の多い施設について特にその影響は大きいと考えます。したがって施設の目的に応じて市民との協働で機能更新等を進めます。

原則4. 各方針・計画等との整合性

各施設所管課にて策定している方針・計画等について十分考慮したうえでの検討を行います。

4.2.1 優先的に検討すべき施設

公共施設は日常的に行政サービスを提供する場として市民に利用されること以外に、災害の発生時には災害応急対策の実施拠点や避難場所・避難所に指定されており、重要な役割を果たしています。

本市における災害時に重要な機能を果たす市有建築物の耐震化は、平成 27 年度（2015 年度）に終了していますが建物自体の老朽化は日々進んでいることから、定期的な点検の結果を反映しながら優先的に修繕や改修を実施することが必要です。とりわけ、八尾市地域防災計画において防災拠点に位置付ける施設については、災害時に重要な役割を果たすことから、優先的に機能更新等の検討を進めていくこととします。

（１） 防災拠点施設

八尾市地域防災計画に位置付けられている主な防災拠点のうち、本計画の対象施設である防災中枢拠点、情報連絡拠点に位置付けている施設は下記のとおりです。

防災中枢拠点・・・市庁舎本館、消防庁舎（消防本部・消防署）

情報連絡拠点・・・コミュニティセンター、人権コミュニティセンター

（２） 防災拠点施設の保全の方向性について

① 防災中枢拠点について

八尾市地域防災計画において「八尾市防災中枢拠点」として位置づけられている市庁舎本館と消防庁舎（消防本部・消防署）は、災害発生時に災害対策本部や人命救助の拠点として機能する施設であり、高い堅牢性を保持すべき施設です。市庁舎本館は建築後 29 年の施設のため、今後も計画的な改修サイクルを実施しながら維持保全を進めていくこととしますが、消防庁舎（消防本部・消防署）は建築後 49 年を経過しており、堅牢性、機能性の観点から検討を行い、令和 4 年（2022 年）3 月に策定した八尾市消防庁舎建設基本構想に基づき、現在同一所在地にある消防本部庁舎と消防署本署を、被災時に相互間での代替機能を確保するために分離し、消防本部庁舎は市の危機管理体制の強化のため市庁舎と近接する第 2 別館跡地へ建設し、高機能指令センターを設置するとともに、消防署本署を栄町出張所周辺へ移転建替えを行う更新整備を進めていくこととします。

またこれに伴い、市域を網羅したバランスある配置となるよう、消防署所の再配置を検討した結果、栄町出張所の市域南西部への移転、老朽化した山本出張所の建替え及び市内南東部での新消防署所建設を、適正な規模の検討を行いながら、進めていくこととします。

表 4-9 防災中枢拠点施設一覧(建設年順)

| No. | 施設名 | 建設年 | 建築年数 | 延床面積 (㎡) |
|-----|----------------|------|------|----------|
| 1 | 消防庁舎（消防本部・消防署） | 1974 | 49 | 2,813 |
| 2 | 市庁舎本館 | 1994 | 29 | 26,979 |

表 4-10 消防署出張所施設一覧(建設年順)

| No. | 施設名 | 建設年 | 建築年数 | 延床面積 (㎡) |
|-----|----------|------|------|----------|
| 1 | 消防署栄町出張所 | 1968 | 55 | 541 |
| 2 | 消防署山本出張所 | 1970 | 53 | 395 |
| 3 | 消防署高安出張所 | 1983 | 40 | 314 |
| 4 | 消防署亀井出張所 | 1989 | 34 | 331 |
| 5 | 消防署志紀出張所 | 2005 | 18 | 393 |

② 情報連絡拠点について

コミュニティセンター、人権コミュニティセンターは情報連絡拠点や第2避難所など、災害時に多様な役割を持つ施設として位置づけられているほか、平常時は地域のまちづくりを進める上で活動の場となる重要な施設であり、とりわけ建設後50年以上が経過する桂人権コミュニティセンター、安中人権コミュニティセンターについては、優先的に施設整備のあり方を検討する必要がある施設です。

各人権コミュニティセンターには、老人福祉センター及び青少年会館が近接しており、どの建物も建築後約50年経過していることを踏まえ、地域全体のまちづくりを計画的に進める点から、各施設の複合化も含めた機能更新のあり方を検討し、令和5年6月に策定した「八尾市立人権コミュニティセンター及び周辺施設整備基本構想」では、「まちの縁側」の機能、市民交流機能、生涯学習機能、まちづくりの拠点機能、隣保事業機能、健康増進機能、青少年健全育成機能、避難所機能の8つの機能を備えた最適な施設整備を進めていく方針としています。

今後は、この基本構想に基づき、築年数が古い桂人権コミュニティセンター（桂老人福祉センター及び桂青少年会館を含む）、安中人権コミュニティセンター（安中老人福祉センター及び安中青少年会館を含む）の順に、基本計画の策定及び施設の更新整備を進めていくこととします。

また、建設後40年以上が経過するコミュニティセンターとして、志紀コミュニティセンターは平成27年度（2016年度）に改修事業を行い、久宝寺・緑ヶ丘コミュニティセンターについては、現在改修事業を進めております。

なお、南高安・曙川・高安コミュニティセンターについては公共施設機能更新等の考え方の原則や近隣の施設の動向等を鑑み、バリアフリー化改修など施設の機能向上を含めた大規模改修の検討を進めていくこととします。

表 4-11 コミュニティセンター等施設一覧(建設年順)

| No. | 施設名 | 建設年 | 建築年数 | 延床面積 (㎡) |
|-----|------------------------|------|------|----------|
| 1 | 桂人権コミュニティセンター | 1963 | 60 | 1,088 |
| 2 | 安中人権コミュニティセンター | 1967 | 56 | 907 |
| 3 | 志紀コミュニティセンター | 1974 | 49 | 735 |
| 4 | 久宝寺コミュニティセンター | 1979 | 44 | 629 |
| 5 | 緑ヶ丘コミュニティセンター | 1981 | 42 | 400 |
| 6 | 南高安コミュニティセンター | 1982 | 41 | 602 |
| 7 | 曙川コミュニティセンター | 1984 | 39 | 634 |
| 8 | 高安コミュニティセンター | 1987 | 36 | 410 |
| 9 | 山本コミュニティセンター (山本図書館併設) | 1996 | 27 | 4,509 |
| 10 | 大正コミュニティセンター | 2014 | 9 | 1,052 |
| 11 | 龍華コミュニティセンター (龍華図書館併設) | 2015 | 8 | 3,520 |
| 12 | 竹淵コミュニティセンター | 2018 | 5 | 1,067 |

5 スケジュール案

本計画の中で提示した各項目について以下のとおり進めていくこととします。

なお、前述のとおり本計画においては公共施設の保全（安全性の確保）を最優先に考えます。

5.1 公共施設の保全について「短期修繕計画」（P16～P19 参照）

「総合評価一覧」（P18 参照）に記載のある施設のうち「屋根（屋上）、外装（外壁）」の評価が「D」であるものについては、財政状況を考慮しつつ平準化を行い、本計画期間内（令和6年度（2024年度）～令和10年度（2028年度））の中で対応し、安全性を確保することとします。また、この間に保全サイクルの構築を行い、施設の状況が悪化することを未然に防ぐ計画的な保全につなげます。

5.2 再編再配置を含む機能更新について（P25～P28 参照）

「4.2.1 優先的に検討すべき施設」に記載した考え方のもと、記載のないものについても本計画期間内（令和6年度（2024年度）～令和10年度（2028年度））にて一定の方向性が見出せるように適宜検討を進めます。

5.3 その他の取り組みについて

本市では上記「5.1」～「5.2」に記載のある事項について優先的に取り組みを進めていきますが、これら以外の施設についても当然ながら老朽化対策や適正配置等の検討は進めていかなければなりません。また、人口減少や少子高齢化をはじめとした社会情勢の変化に対応するためには、本市だけの取り組みとして進めていくのではなく、「公共施設マネジメントに関する取り組み方針」の方向性7「広域連携」のとおり、国や大阪府、近隣自治体との広域連携も検討する必要があります。このように、本計画に記載していないその他の施設についても社会情勢の変化や多様化する市民ニーズに柔軟に対応するため、国等の動向も踏まえつつ、必要に応じて適宜検討、取り組みを進めることとします。