

八尾市
公共施設マネジメント
基本方針改訂版
(八尾市公共施設等総合管理計画)
(改定素案)

平成 27 年 8 月 策定
令和 8 年 ○ 月 改定
八 尾 市

八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版

目次

| | | |
|-----|----------------------------------|----|
| 第1章 | はじめに | 1 |
| 1. | 本方針策定の背景..... | 1 |
| 2. | 本方針の位置づけ..... | 2 |
| 第2章 | 人口の動向 | 3 |
| 1. | 人口推計..... | 3 |
| 2. | 流出入人口 | 4 |
| 3. | 出生率..... | 5 |
| 第3章 | 財政の状況 | 6 |
| 1. | 一般会計..... | 6 |
| 2. | 地方公営企業会計 | 11 |
| 3. | 大阪府の自治体との比較..... | 13 |
| 第4章 | 公共施設等の現況と将来コスト | 14 |
| 1. | 建物施設(ハコモノ)..... | 14 |
| 2. | 道路..... | 19 |
| 3. | 橋梁..... | 21 |
| 4. | 公園..... | 23 |
| 5. | 下水道(地方公営企業会計) | 24 |
| 6. | 市立病院(地方公営企業会計)..... | 26 |
| 7. | 公共施設等の更新にかかる方針及び中長期的な経費の見込み..... | 27 |
| 8. | 市民アンケートの実施 | 37 |
| 9. | 現状を踏まえての課題..... | 44 |
| 第5章 | 公共施設総量の適正化..... | 45 |
| 第6章 | 公共施設マネジメント基本方針 | 47 |
| 1. | 今後の公共施設マネジメントの方向性 | 47 |
| 第7章 | 推進方策..... | 54 |
| 1. | 推進体制..... | 54 |
| 2. | 進行管理..... | 54 |
| 3. | これまでの主な取り組み | 55 |
| 第8章 | 参考 | 56 |
| 1. | 八尾市公有財産推移..... | 56 |

第1章 はじめに

1. 本方針策定の背景

現在、日本全国における総人口は減少し、少子高齢化社会が到来、大規模自然災害の発生等の地球規模での環境の変化やICT(情報通信技術)の発展に伴う情報化・国際化の進展等、社会環境は大きく変化しています。これらの環境の変化に伴い住民のライフスタイルや価値観は変化し、住民ニーズの多様化・高度化が進む中、これまで以上に行政サービスのあり方に対する認識と仕組みの変化、及びそれらに伴う行政サービスの拠点・基盤としての公共施設や土木インフラ等(以下「公共施設等」と言う)の適正な管理及び老朽化対策が求められています。

このような状況を受け、地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっています。また、このように公共施設等を総合的かつ計画的に管理することは、地域社会の実情にあった将来のまちづくりを進める上でも不可欠となります。

国においては、本格的に持続可能な施設管理に取り組むべく、平成 25 年(2013 年)11 月 29 日付けで国土交通省から「インフラ長寿命化基本計画」(インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)が示され、また平成 26 年(2014 年)4 月 22 日には総務省からこうした国の動きと歩調をあわせ、速やかに公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画である「公共施設等総合管理計画」の策定要請が各都道府県知事と各指定都市市長に通達されました。

本市におきましては、平成 25 年(2013 年)6 月に一般会計の建物施設(いわゆるハコモノ施設)を対象とした「八尾市公共施設マネジメント基本方針」を策定するとともに、平成 27 年(2015 年)8 月には国の動きとの整合性を図るため、この基本方針を改訂し、「八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版(八尾市公共施設等総合管理計画)」(以下「本方針」と言う)として改めて取りまとめてきたところです。今回、本方針の制定から 10 年が経過し、計画期間 20 年の中間年を迎えることから、社会情勢の変化に対応するため、本方針の見直しを行うものです。

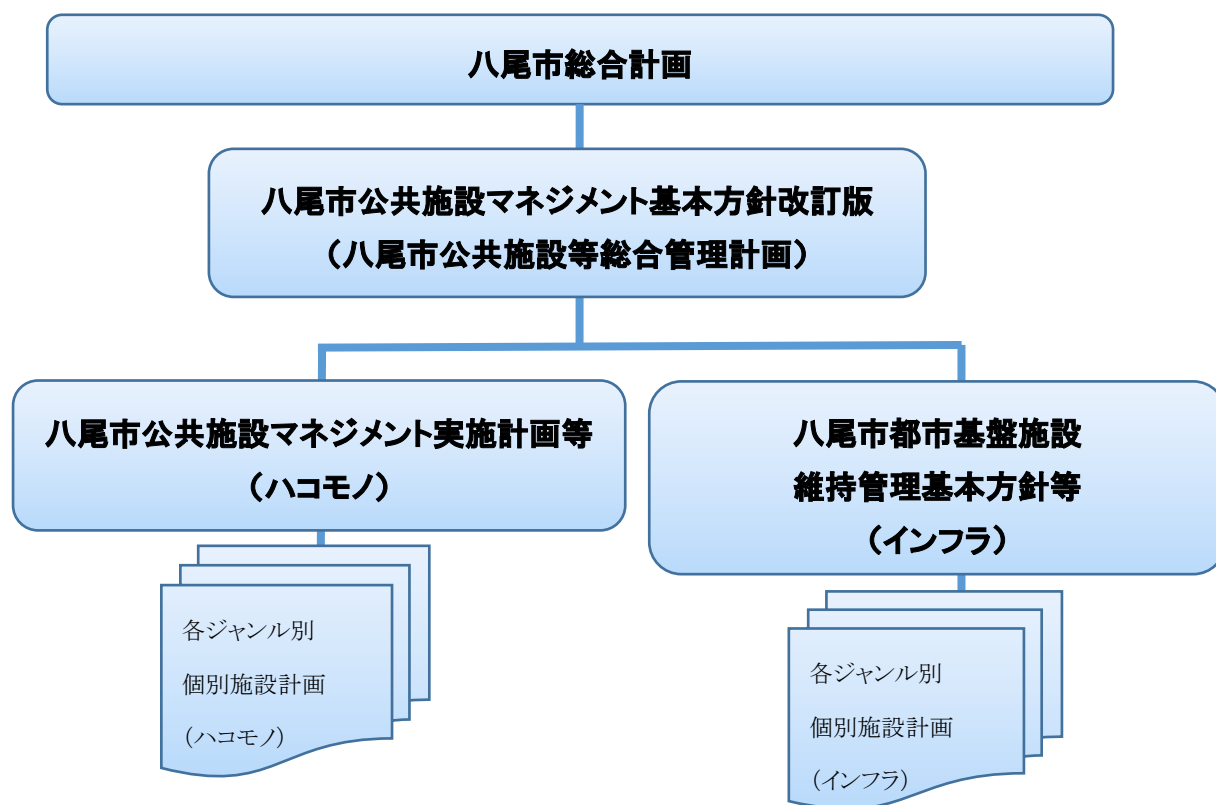
2. 本方針の位置づけ

本方針は、市の最上位の計画である「八尾市総合計画」の基本理念をもとに、平成 26 年(2014 年)4月 22 日に総務省から通達のあった「公共施設等総合管理計画」の策定要請を受け、公共施設等の今後のあり方について基本的な方向性を示すことで行政サービスの質の向上をめざす指針として位置づけます。

ただし、社会情勢のさらなる変化や、本方針の実施に伴う評価、分析、検証を行う過程で、適宜必要に応じて見直していくものと致します。

本市では一般会計の建物施設(いわゆるハコモノ施設)を対象とした「八尾市公共施設マネジメント基本方針」を平成 25 年(2013 年)6月に策定しましたが、老朽化が進んでいるのは一般会計のハコモノ施設だけではありません。地方公営企業会計のハコモノ施設はもちろん、日常生活や経済活動に不可欠な道路や橋梁、上・下水道等のいわゆる土木インフラ等についてもハコモノ施設と同様にこれまで整備を進めてきた経緯があり、老朽化が進んでいます。土木インフラ等については既に長寿命化計画等を策定し、計画的に機能更新を進めているものもありますが、本方針は「八尾市公共施設マネジメント基本方針」の基本的な考え方を引き継いだうえで、一般会計のハコモノ施設だけでなく、地方公営企業会計の施設や土木インフラ等も対象として含め、それらのあり方についての基本的な方針として改めて取りまとめたものです。

図 1-1 本方針の位置づけ



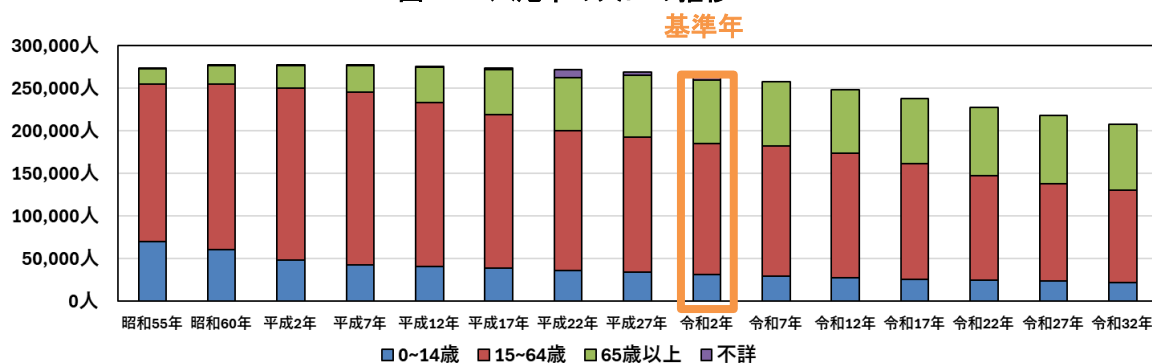
第2章 人口の動向

1. 人口推計

本市の総人口は、昭和 55 年(1980 年)以降増加を続けていましたが、平成2年(1990 年)をピークに減少傾向に転じています。国立社会保障・人口問題研究所の推計によると、令和2年(2020 年)の 264,642 人から、15 年後の令和 17 年(2035 年)には 238,179 人(令和 2 年比約 10%減少)、さらに令和 32 年(2050 年)には 207,696 人(令和2年比約 22%減少)と減少することが予測されています。これは同期間の全国及び大阪府の増減率である、令和 17 年(2035 年)約8%減少(全国)、約8%減少(大阪府)、令和 32 年(2050 年)約 17%減少(全国)、約 18%減少(大阪府)をいずれも上回るものです。また 15 歳から 64 歳までの生産年齢人口を同期間でみた場合においても、本市の増減率は令和 17 年(2035 年)には約 11%減少、令和 32 年(2050 年)には約 29%減少することが予測されており、これは同期間の全国及び大阪府の増減率である、令和 17 年(2035 年)約 10%減少(全国)、約 10%減少(大阪府)、令和 32 年(2050 年)約 26%減少(全国)、約 27%減少(大阪府)を上回る予測となっています。このように、本市においては総人口はやや減少する速度が早い傾向がみられ、生産年齢人口においても減少する速度が早い傾向がみられます。また、14 歳以下の年少人口の割合は昭和 55 年(1980 年)以降減少傾向にあります。令和 12 年(2030 年)以降の減少率はやや低くなることが予測されています。一方 65 歳以上の老年人口の割合は昭和 55 年(1980 年)以降増加傾向がみられます。

人口構成の変化は、将来負担の変化に影響することはもちろん、サービスの需要の変化ももたらします。たとえば年少人口が減少すると、小中学校などの教育施設には余剰が生じる一方、老年人口の増加により福祉施設の需要は高まるなど、状況に応じて整備を進めていく必要があります。しかし公共施設等の整備は簡単に増減することはできないため、中長期的な視点から考える必要があります。

図 2-1 八尾市の人口の推移



資料:昭和 55 年～令和2年:国勢調査

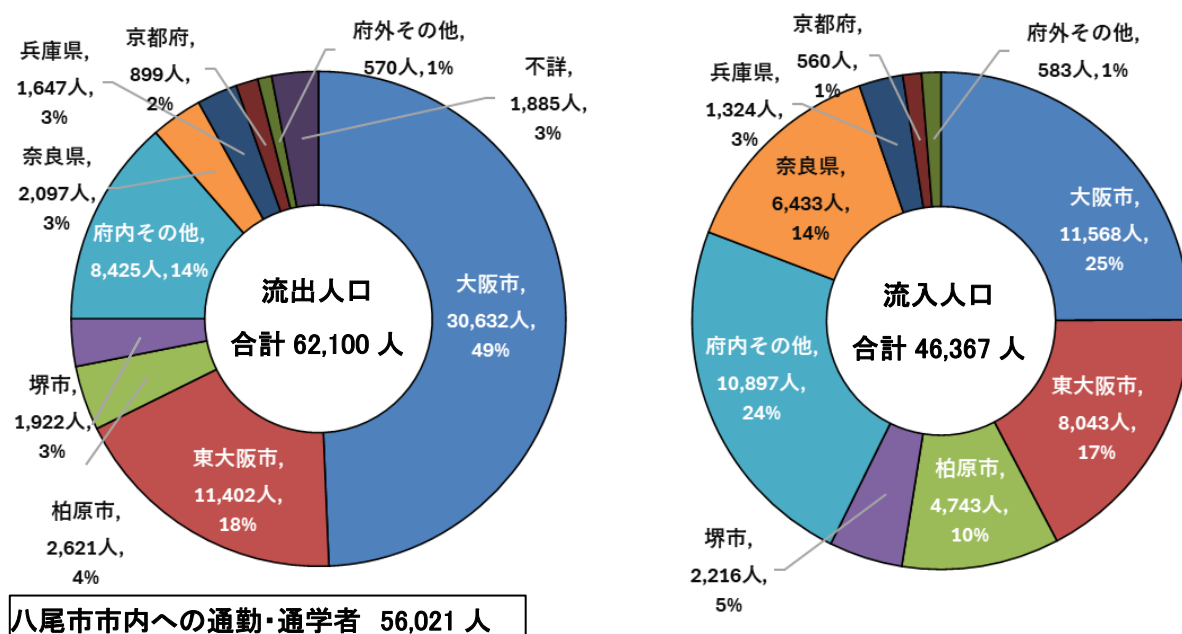
令和7年～令和 32 年:国立社会保障・人口問題研究所将来推計(令和2年基準)

2. 流出入人口

本市に常住する15歳以上の就業者・通学者121,953人(従業地・通学地不詳を含む)のうち、他の市区町村へ流出する人口は62,100人であり、就業者・通学者全体の51%を占めています。このうち大阪市内への通勤・通学が流出人口の49%を占めており、次いで東大阪市(18%)、柏原市(4%)となっています。

一方、他の市区町村から本市へ流入する就業者・通学者は46,367人であり、そのうち大阪市内からの流入が流入人口の25%を占めており、次いで東大阪市(17%)、奈良県(14%)となっています。

図2-2 流出入人口



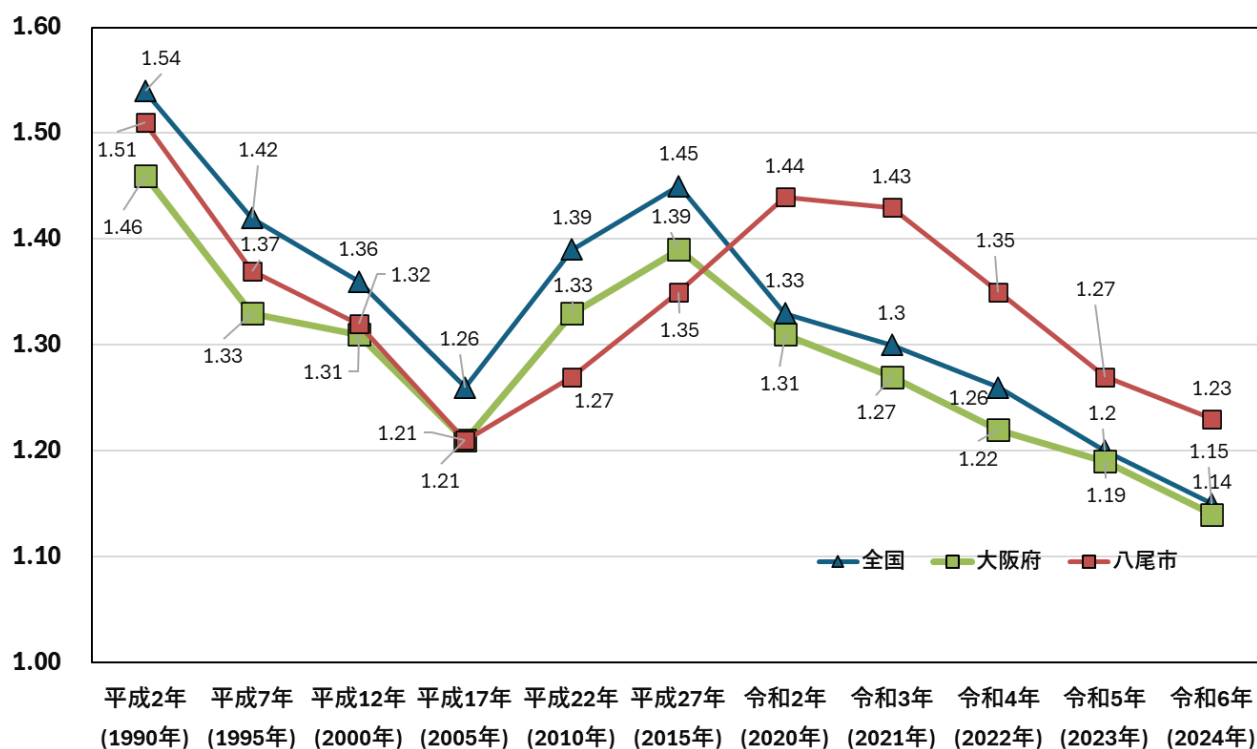
資料: 令和2年国勢調査結果

3. 出生率

合計特殊出生率は、全国、大阪府、本市ともに長期的に低下傾向にあります。

本市を全国、大阪府と比較すると、令和2年(2020年)時点で全国、大阪府より高い値となっており、以降は全国、大阪府、本市ともに合計特殊出生率が低下する方向へ推移しています。

図 2-3 合計特殊出生率



資料：厚生労働省「人口動態統計」、大阪府「衛生年報」、八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)を基に算出

第3章 財政の状況

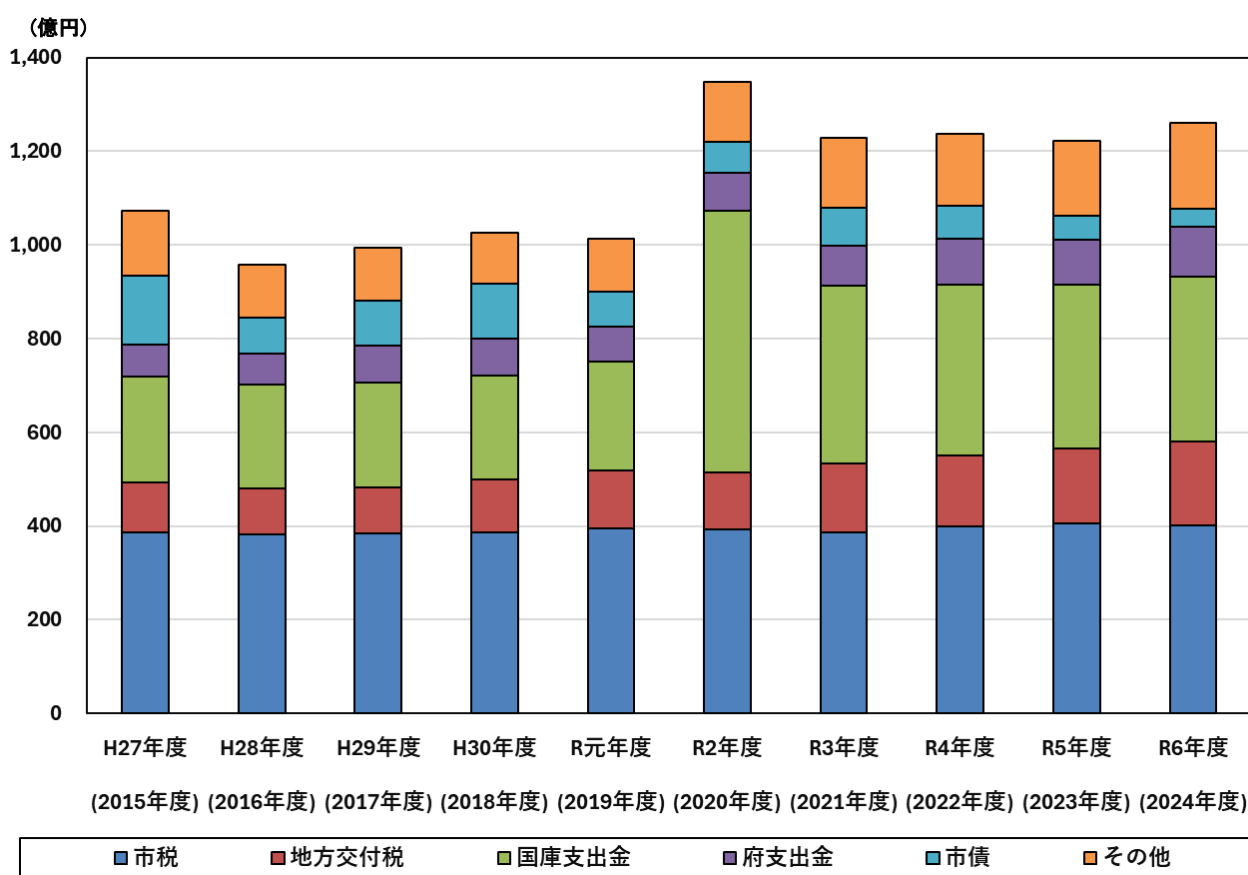
1. 一般会計

(1) 歳入総額

令和6年度(2024年度)における一般会計決算は歳入総額 1,261 億 1,700 万円となっており、対前年度比で 3.1%の増となっています。令和2年度(2020年度)に初めて1,300 億円を超えてから、概ね 1,200 億円超で推移しています。

令和6年度(2024年度)の歳入の内訳をみると、市税収入は 400 億 9,300 万円であり、対前年度比で4億 5,200 万円の減(約 1.1%減)となっている他、地方交付税は、対前年度比 20 億 7,500 万円の増(約 13%増)、国庫支出金は 3,800 万円の増(約 0.1%増)、府支出金は 12 億 1,400 万円の増(約 12.8%増)となっており、市債は 13 億 6,400 万円の減(約 26.2%減)となっています。

図 3-1 歳入決算額の推移(一般会計)



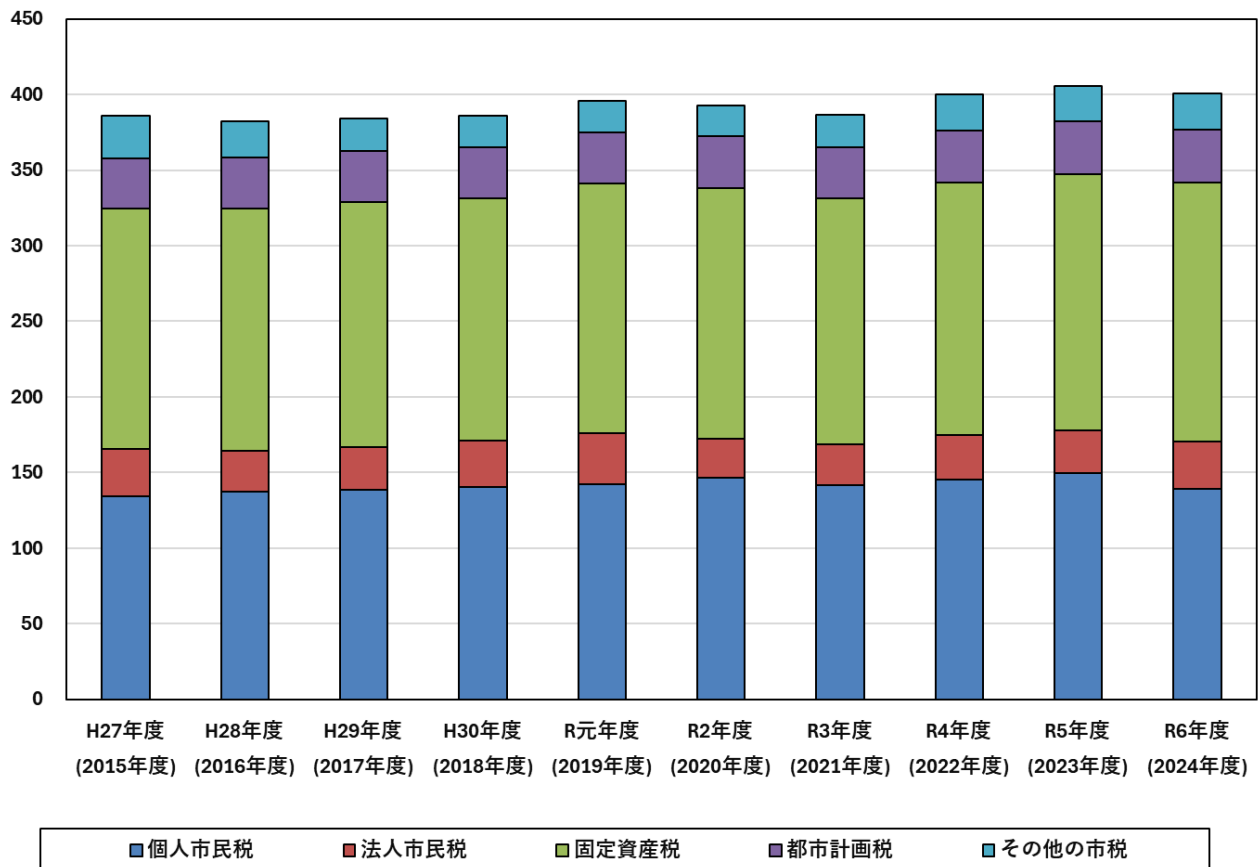
資料: 八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)等

(2) 市税

市税は近年 380～405 億円で推移しており、令和6年度(2024 年度)においては、401 億円となっています。なお、歳入に占める市税の割合は令和元年度(2019 年度)に約 39%となりましたが、近年は約 32%前後において推移しており、令和6年度(2024 年度)においては約 32%となっています。

図 3-2 市税の推移

(億円)



資料:八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)等

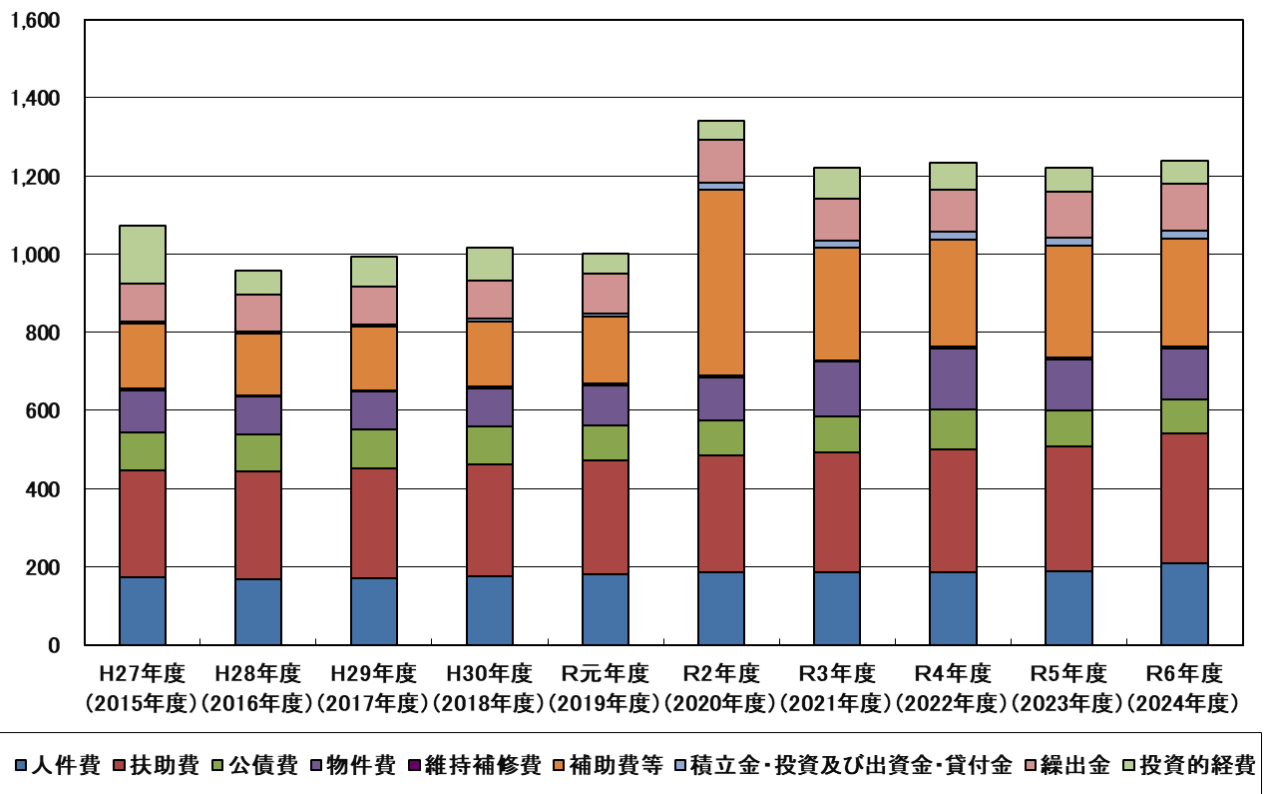
(3) 歳出総額

令和6年度(2024年度)における一般会計決算の歳出総額は1,238億8,200万円となっており、対前年度比で約1.5%の増加となっています。令和2年度(2020年度)には、特別定額給付金給付事業をはじめとした新型コロナウイルス感染症対策事業の実施や障がい者支援・自立支援費の増などにより補助費等が増加しましたが、その後は約1,200億円で推移しています。

令和6年度(2024年度)の歳出の内訳をみると、人件費は人事院勧告による給与、報酬、勤勉手当の増などにより、20億1,700万円の増(約10.7%増)となり、扶助費では、施設型給付費・施設等利用費の増などにより、14億7,000万円の増(約4.6%増)となった一方、小学校給食施設整備事業費の減などにより、投資的経費が1億2,600万円の減(約2.1%減)となり、公債費では長期債元金の減などにより6億7,400万円の減(約7.4%減)となっています。

図 3-3 歳出決算額の推移(一般会計)

(億円)



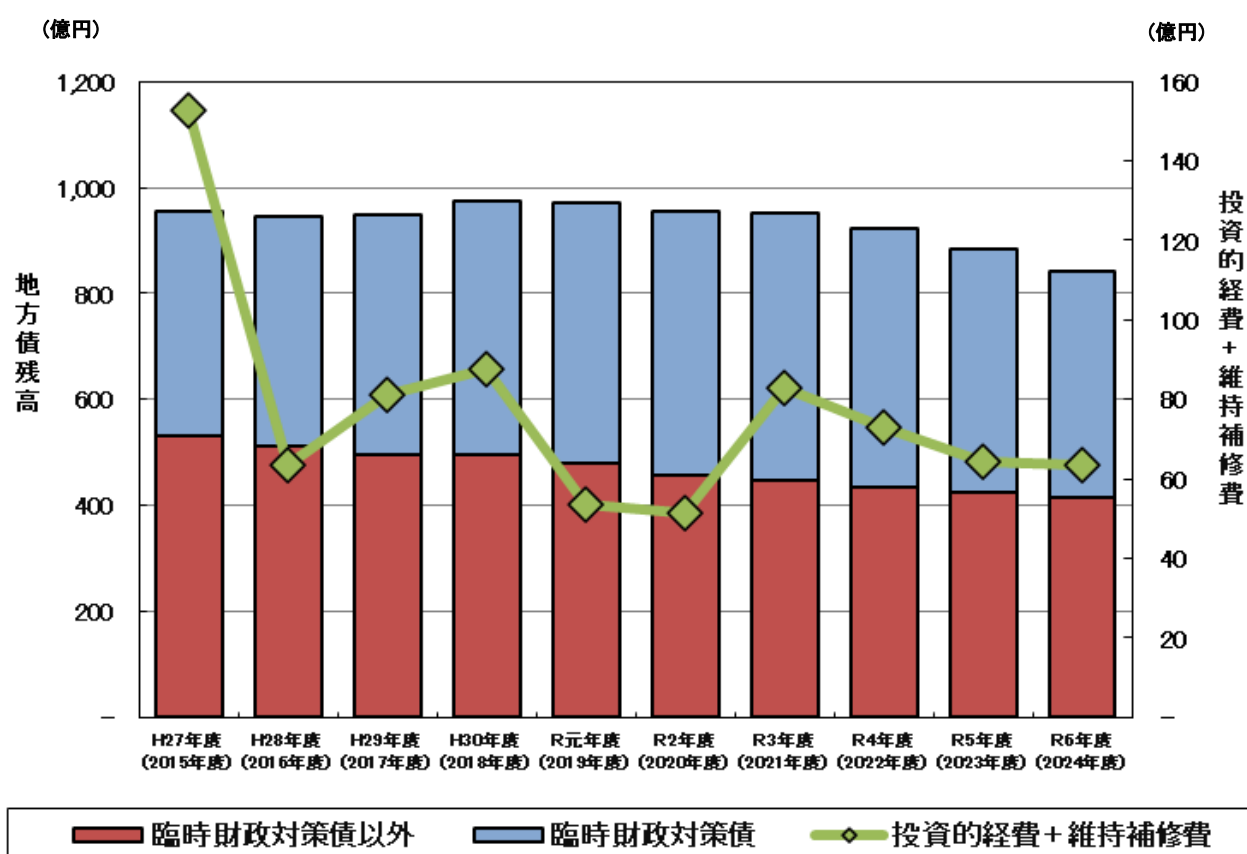
資料:八尾市統計書 2024年版(令和5年度統計)等

(4) 投資的経費と地方債残高の推移

投資的経費と維持補修費については学校園耐震化事業等が終了した平成 27 年度(2015 年度)をピークに減少し、平成 28 年度(2016 年度)から平成 30 年度(2018 年度)においては公立認定こども園整備事業により増加傾向でした。その終了後一度費用は減少しましたが、令和3年度(2021 年度)には桂小学校改築事業費や文化会館改修事業費等により増加し、令和6年度(2024 年度)においては、63 億 5,000 万円となっています。

市の借金にあたる地方債残高については、地方交付税交付不足分の代替措置である臨時財政対策債の増加により増加傾向にありましたが、平成 30 年度(2018 年度)以降は減少傾向にあります。

図 3-4 投資的経費と地方債残高



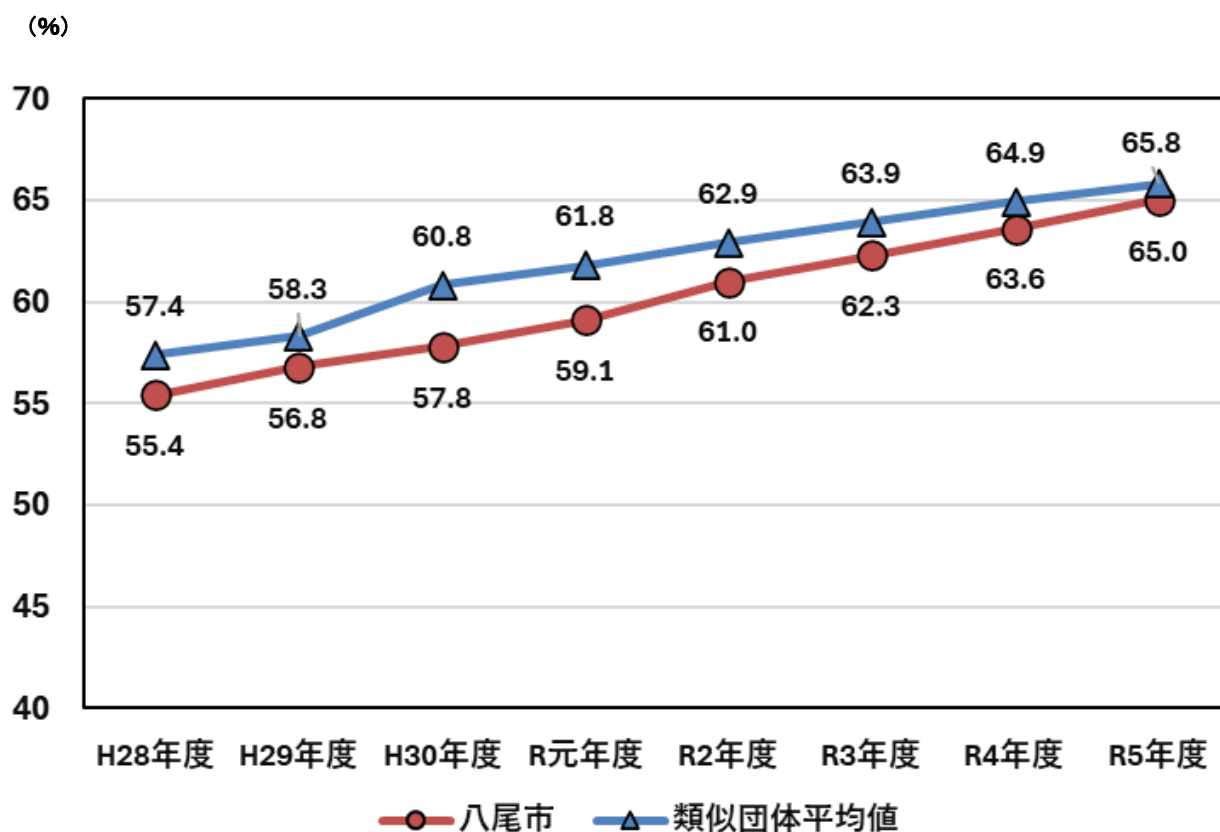
※ 臨時財政対策債：地方交付税の不足分に係る借入れのうち地方負担分の一定割合を地方自らが借り入れることで対応し、これに対して認められる特例地方債のこと。

資料：決算の概要

(5) 有形固定資産減価償却率の推移

有形固定資産減価償却率は上昇傾向にあり、類似団体平均値と同様に緩やかに上昇しています。市としては今後も公共施設の適正管理に努めていくものとします。

図 3-5 有形固定資産減価償却率の推移



※ 有形固定資産減価償却率とは、土地を除く建物・建築物などの固定資産の老朽化を表す指標であり、
有形固定資産減価償却率 = 減価償却累計額 / 取得価額にて算出されるものです。

資料: 八尾市財政状況資料集等

2. 地方公営企業会計

地方公営企業会計には、病院事業会計と、水道事業会計、公共下水道事業会計があります。

令和6年度(2024年度)における病院事業会計の収入は154億9,570万円、支出は181億6,854万円となっており、収入は減少、支出は増加傾向にあります。

水道事業会計の収入は67億876万円、支出は83億9,751万円となっており、収入、支出共にほぼ横ばい傾向にあります。なお、水道事業については、令和7年度より大阪広域水道企業団に統合され、同企業団が事業を実施することから、本方針の第4章以降は水道事業の記載をしていません。

下水道事業の収入は144億8,794万円、支出は179億3,821万円となっており、平成27年度(2015年度)の地方公営企業会計への移行時より減少しておりましたが、令和5年度(2023年度)より増加に転じています。

表 3-1 地方公営企業会計における収入と支出の状況

■収入

(単位：千円)

| 科目 | 年度 | | | | | | | | | |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | H27 | H28 | H29 | H30 | R元 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
| 病院事業会計 | 14,226,214 | 14,103,328 | 15,022,757 | 15,475,554 | 16,344,984 | 16,307,828 | 17,777,084 | 17,568,881 | 15,504,653 | 15,495,703 |
| 収益的収入 | 12,575,876 | 13,169,507 | 13,872,992 | 14,449,806 | 14,808,586 | 14,877,535 | 16,005,960 | 16,532,662 | 14,159,297 | 14,559,827 |
| 資本的収入 | 1,650,338 | 933,821 | 1,149,765 | 1,025,748 | 1,536,398 | 1,430,293 | 1,771,124 | 1,036,219 | 1,345,356 | 935,876 |
| 水道事業会計 | 7,099,905 | 7,370,567 | 7,030,197 | 7,610,252 | 6,115,644 | 5,869,623 | 6,725,279 | 6,633,605 | 6,716,301 | 6,708,761 |
| 収益的収入 | 6,009,484 | 5,989,731 | 6,039,122 | 5,946,430 | 5,705,491 | 5,650,507 | 5,391,493 | 5,456,904 | 5,301,743 | 5,283,060 |
| 資本的収入 | 1,090,421 | 1,380,836 | 991,075 | 1,663,822 | 410,153 | 219,116 | 1,333,786 | 1,176,701 | 1,414,558 | 1,425,701 |
| 公共下水道事業会計 | 15,790,120 | 15,310,667 | 15,642,354 | 14,151,397 | 14,377,287 | 13,019,867 | 12,440,919 | 12,179,183 | 12,553,896 | 14,487,939 |
| 収益的収入 | 9,777,674 | 9,453,035 | 9,784,793 | 9,817,979 | 9,655,519 | 9,572,348 | 9,572,324 | 9,496,576 | 9,462,608 | 9,666,979 |
| 資本的収入 | 6,012,446 | 5,857,632 | 5,857,561 | 4,333,418 | 4,721,768 | 3,447,519 | 2,868,595 | 2,682,607 | 3,091,288 | 4,820,960 |

■支出

(単位：千円)

| 科目 | 年度 | | | | | | | | | |
|-----------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| | H27 | H28 | H29 | H30 | R元 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
| 病院事業会計 | 14,522,928 | 14,572,937 | 15,516,793 | 16,183,141 | 17,257,903 | 17,153,285 | 17,238,612 | 17,623,169 | 17,720,768 | 18,168,540 |
| 収益的支出 | 12,326,070 | 12,999,751 | 13,740,596 | 14,350,217 | 15,038,387 | 15,010,627 | 15,009,039 | 15,521,607 | 15,555,808 | 16,006,234 |
| 資本的支出 | 2,196,858 | 1,573,186 | 1,776,197 | 1,832,924 | 2,219,516 | 2,142,658 | 2,229,573 | 2,101,562 | 2,164,960 | 2,162,306 |
| 水道事業会計 | 7,746,298 | 8,269,939 | 8,169,561 | 8,725,699 | 7,463,597 | 7,086,651 | 8,175,860 | 7,906,290 | 8,343,497 | 8,397,505 |
| 収益的支出 | 5,312,699 | 5,277,471 | 5,308,146 | 5,317,056 | 5,129,351 | 5,213,334 | 5,063,259 | 5,162,687 | 4,944,327 | 4,928,000 |
| 資本的支出 | 2,433,599 | 2,992,468 | 2,861,415 | 3,408,643 | 2,334,246 | 1,873,317 | 3,112,601 | 2,743,603 | 3,399,170 | 3,469,505 |
| 公共下水道事業会計 | 18,968,638 | 18,515,365 | 18,696,207 | 17,952,006 | 18,162,808 | 17,086,953 | 16,559,373 | 15,987,420 | 16,380,926 | 17,938,208 |
| 収益的支出 | 9,245,657 | 9,175,118 | 9,204,473 | 9,236,691 | 9,132,681 | 9,062,639 | 9,022,859 | 8,845,602 | 9,156,536 | 9,076,856 |
| 資本的支出 | 9,722,981 | 9,340,247 | 9,491,734 | 8,715,315 | 9,030,127 | 8,024,314 | 7,536,514 | 7,141,818 | 7,224,390 | 8,861,352 |

資料：八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)等

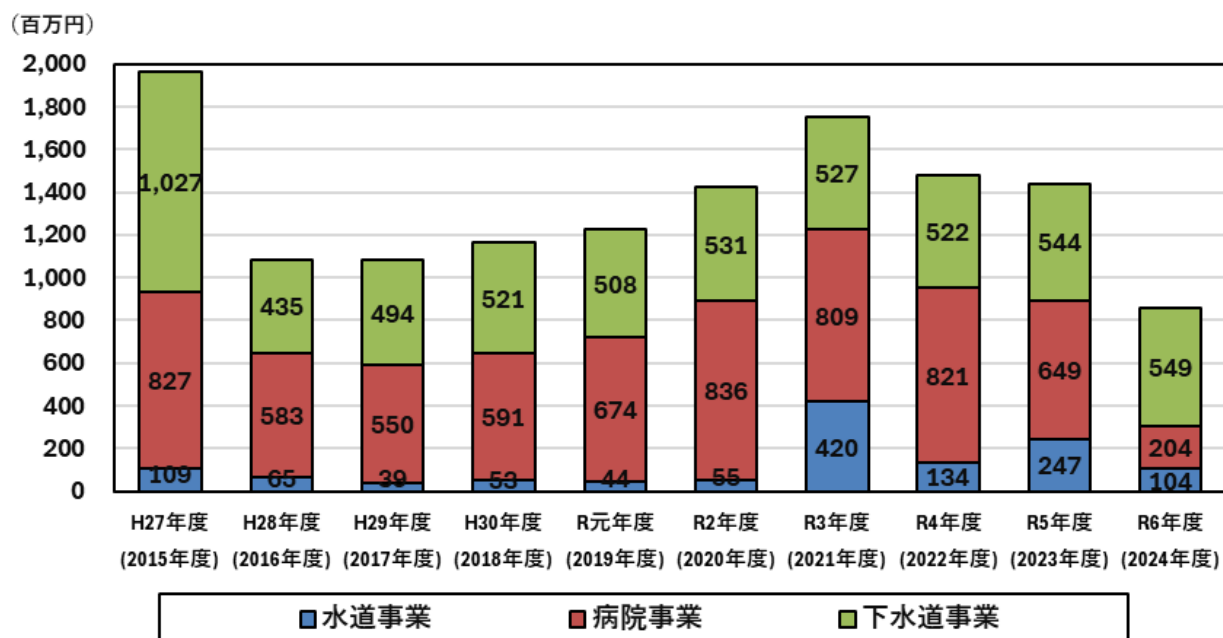
地方公営企業会計の資本的収入において、一般会計からの繰入金の推移を以下に示します。繰入金全体の推移を見ると、平成 27 年度(2015 年度)から平成 28 年度(2016 年度)にかけて、雨水処理に要する経費に対する繰入金の減価償却期間の変更により公共下水道の繰入金が増加したほか、令和3年度には自家発電設備の整備による水道事業の繰入金の増加、令和6年度には企業債償還金の補助にかかる病院事業の繰入金の減少などがあり、令和6年度(2024 年度)時点では、病院事業では2億 398 万円、水道事業では1億 393 万円、公共下水道事業では5億 4,869 万円の繰入金が生じています。

表 3-2 地方公営企業会計の資本的収入における一般会計からの繰入金

(単位：千円)

| 費目 | H27 | H28 | H29 | H30 | R元 | R2 | R3 | R4 | R5 | R6 |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|
| 病院事業 | 826,578 | 582,821 | 549,765 | 590,748 | 673,900 | 835,949 | 809,147 | 820,873 | 648,734 | 203,980 |
| 水道事業 | 108,605 | 65,047 | 39,345 | 52,822 | 44,462 | 54,764 | 419,542 | 133,928 | 246,648 | 103,934 |
| 公共下水道事業 | 1,027,135 | 434,944 | 493,692 | 521,460 | 508,062 | 530,855 | 526,551 | 521,625 | 543,826 | 548,686 |
| 合計 | 1,962,318 | 1,082,812 | 1,082,802 | 1,165,030 | 1,226,424 | 1,421,568 | 1,755,240 | 1,476,426 | 1,439,208 | 856,600 |

図 3-6 地方公営企業会計の資本的収入における一般会計からの繰入金の推移



3. 大阪府の自治体との比較

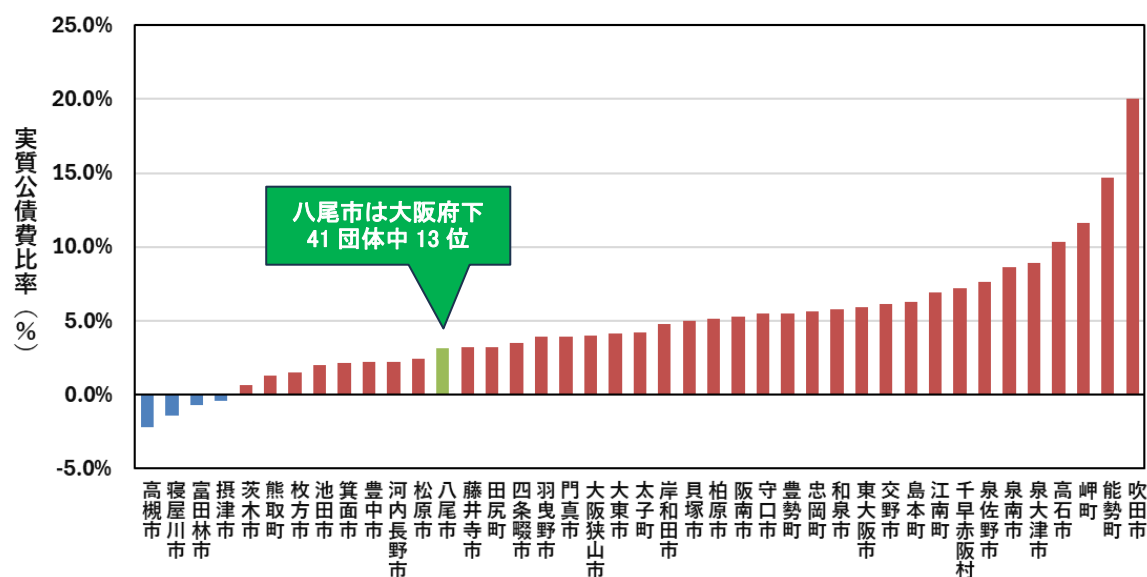
大阪府の自治体と、財政状況での比較を行いました。

比較の指標としては、借入金(地方債)に対する返済額(公債費)の大きさを示す「実質公債費比率」と、将来財政を圧迫する可能性が高いかどうかを示す「将来負担比率」を用いて比較を行いました。

実質公債費比率においては、大阪府下の自治体(政令市の大阪市、堺市を除く)41 団体中 13 位、平均値 4.9%に対して八尾市は約 3.1%であり、比較的低い値であるといえます。

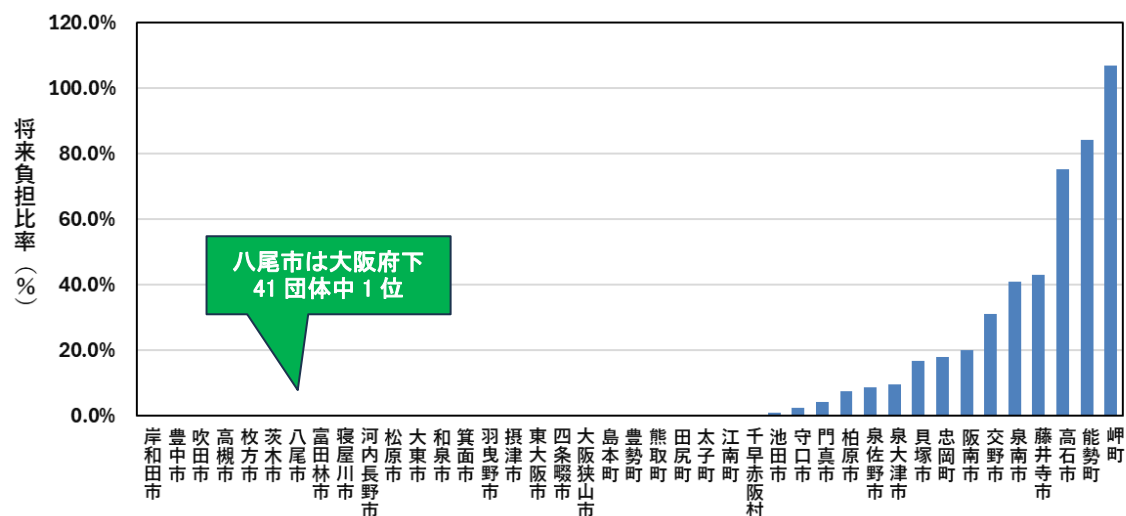
将来負担比率においては、大阪府下の自治体(政令市の大阪市、堺市を除く)41 団体中 1 位、平均値 11.5%に対して八尾市は0%です。

図 3-7 大阪府における各自治体の「実質公債費比率」の序列



資料: 令和5年度財政状況資料集(総務省)

図 3-8 大阪府における各自治体の「将来負担比率」の序列



資料: 令和5年度財政状況資料集(総務省)

第4章 公共施設等の現況と将来コスト

1. 建物施設（ハコモノ）

（1）施設数量

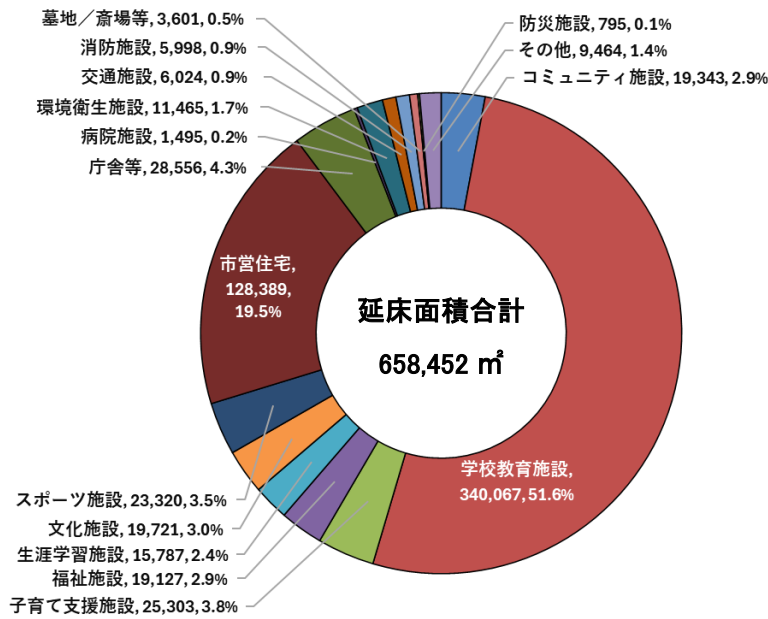
令和6年度（2024 年度）末時点の財産台帳によると、本市が保有する公共施設のうち建物棟（いわゆるハコモノ施設）は 241 施設、1,178 棟あり、延床面積合計は約 66 万㎡です。

施設分類別にみると、施設数、建物棟数及び延床面積の項目すべてにおいて学校教育施設の値が最も大きく、それぞれ 55 施設（22.8%）、664 棟（56.4%）、340,067 ㎡（51.6%）を占めています。

表 4-1 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 | 35 | 14.5% | 51 | 4.3% | 19,343 | 2.9% | 1 | -5 | 2,607 |
| 学校教育施設 | 55 | 22.8% | 664 | 56.4% | 340,067 | 51.6% | -12 | -80 | 5,662 |
| 子育て支援施設 | 32 | 13.3% | 62 | 5.3% | 25,303 | 3.8% | -5 | 10 | 7,365 |
| 福祉施設 | 9 | 3.7% | 24 | 2.0% | 19,127 | 2.9% | -1 | 11 | 930 |
| 生涯学習施設 | 5 | 2.1% | 5 | 0.4% | 15,787 | 2.4% | -1 | -1 | -1,177 |
| 文化施設 | 9 | 3.7% | 22 | 1.9% | 19,721 | 3.0% | 2 | 3 | 655 |
| スポーツ施設 | 7 | 2.9% | 7 | 0.6% | 23,320 | 3.5% | 0 | 0 | 0 |
| 市営住宅 | 15 | 6.2% | 188 | 16.0% | 128,389 | 19.5% | -1 | -19 | -8,712 |
| 庁舎等 | 4 | 1.7% | 10 | 0.8% | 28,556 | 4.3% | -1 | 2 | 570 |
| 病院施設 | 1 | 0.4% | 2 | 0.2% | 1,495 | 0.2% | 0 | 0 | 0 |
| 環境衛生施設 | 7 | 2.9% | 19 | 1.6% | 11,465 | 1.7% | -1 | -6 | -942 |
| 交通施設 | 4 | 1.7% | 5 | 0.4% | 6,024 | 0.9% | 1 | 2 | 1,185 |
| 消防施設 | 26 | 10.8% | 48 | 4.1% | 5,998 | 0.9% | 0 | 0 | 878 |
| 墓地／斎場等 | 5 | 2.1% | 14 | 1.2% | 3,601 | 0.5% | 0 | 0 | -40 |
| 防災施設 | 13 | 5.4% | 13 | 1.1% | 795 | 0.1% | -13 | -14 | -742 |
| その他 | 14 | 5.8% | 44 | 3.7% | 9,464 | 1.4% | 1 | 23 | 3,572 |
| 総計 | 241 | - | 1,178 | - | 658,452 | - | -30 | -74 | 11,812 |

図 4-1 施設分類別延床面積



また、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、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 1,178 棟に対して、延床面積が 10～100 m²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 m²以上の大規模な建物は、鉄筋コンクリート造が約 93%以上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 m²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 3.6%を占めています。

図 4-2 延床面積別施設割合

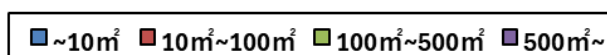
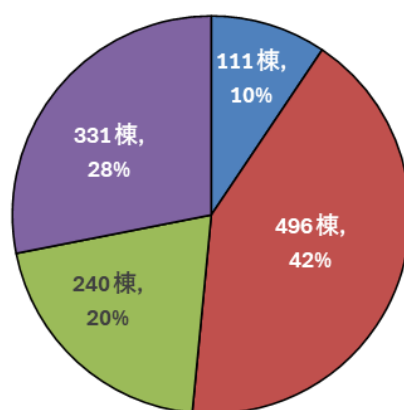
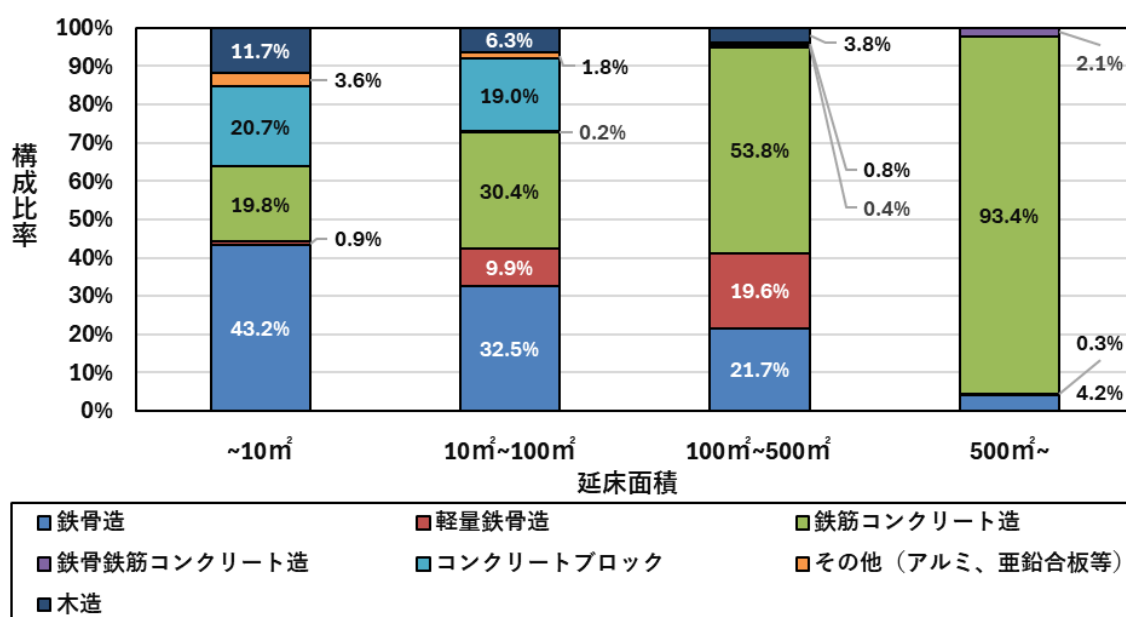


図 4-3 延床面積別構造割合

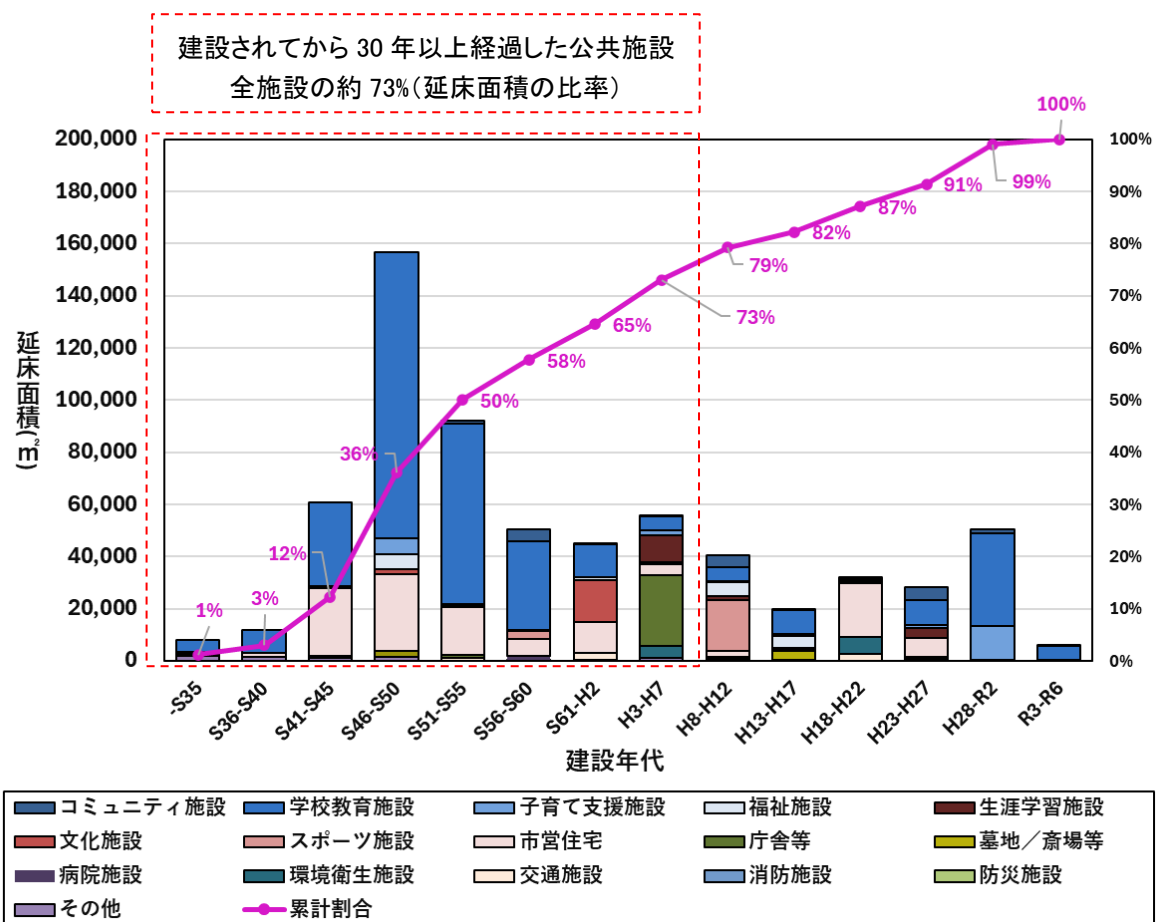


(2) 築年数

本市におけるハコモノ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 4-4 ハコモノ施設の延床面積(建築年度別)

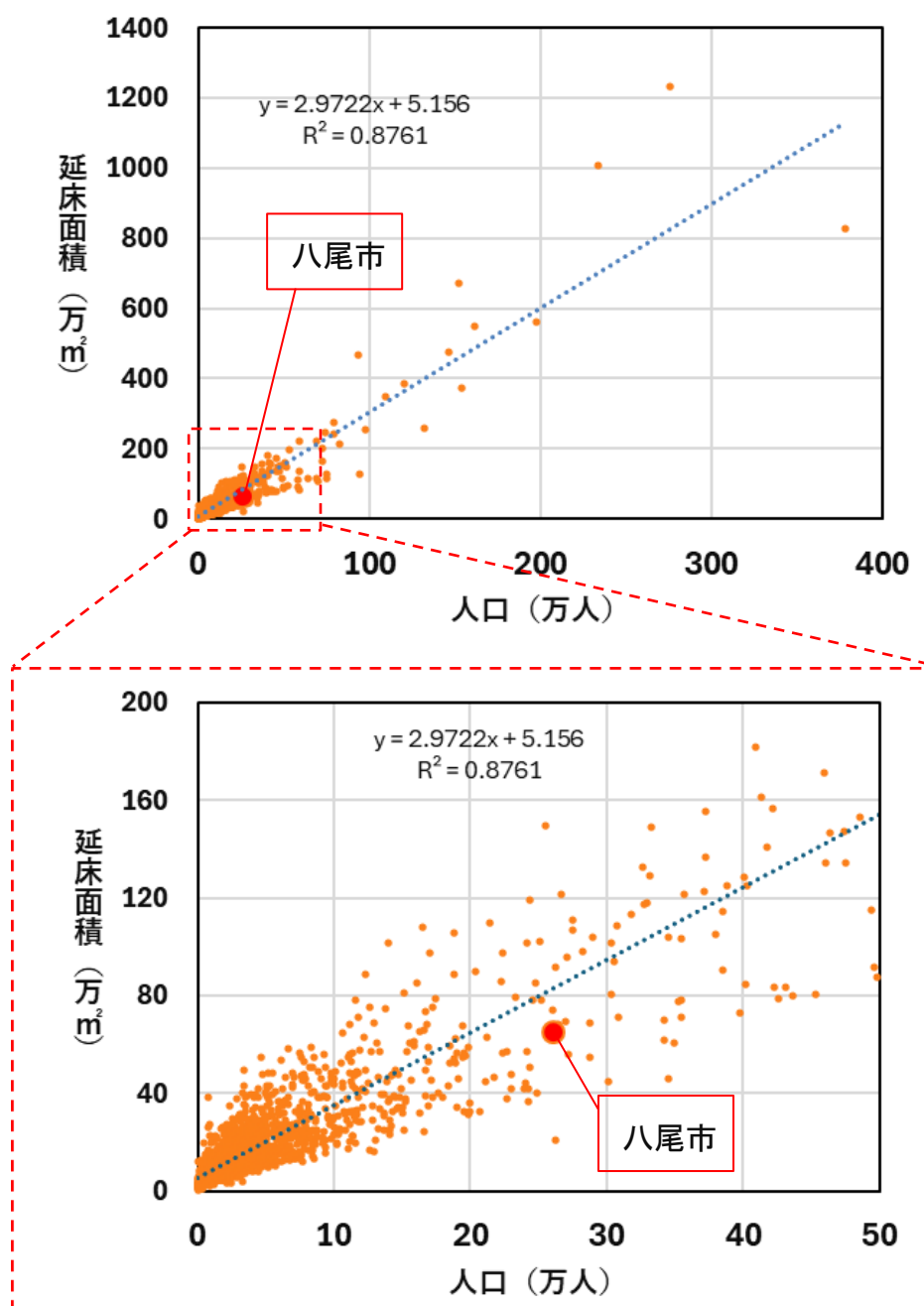


(3) 全国自治体との比較

総務省が取りまとめている「公共施設状況調」を用いて全国 1,741 の市町村(特別区含む)が保有する公共施設の総延床面積と総人口の関係を示したのが図 4-5 です。その結果、市町村が保有する公共施設の総延床面積と総人口はほぼ比例関係にあり、全国的にみれば一人当たりの公共施設の延床面積(以後「施設量」)は約 3.68m²/人程度と考えられます。

同様に本市の施設量を算出したところ、2.57m²/人程度と、全国的にみて少ない傾向がみられます。

図 4-5 自治体別の総延床面積と総人口の関係(全国)



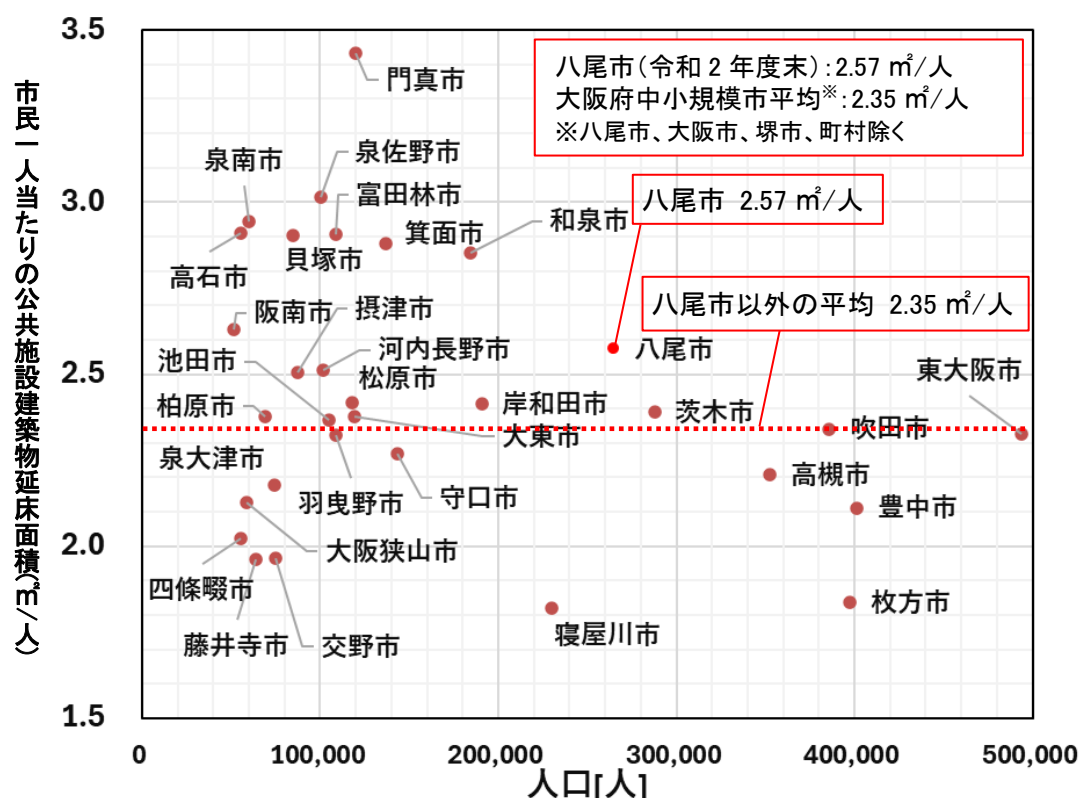
資料: 延床面積: 総務省公共施設状況調経年比較表(令和2年度データ)

人口: 令和2年国勢調査

(4) 大阪府の自治体との比較

大阪府下における公共施設の整備状況を比較すると、市民一人当たりの公共施設の延床面積では、八尾市が約 2.57 m²/人であるのに対し、八尾市以外の中小規模市の平均は約 2.35 m²/人であり、八尾市は大阪府下の中小規模市の平均に対して一人当たりの施設面積が多いことが分かります。

図 4-6 市民一人あたりの公共施設の延床面積(大阪府)



※ 政令市である「大阪市」、「堺市」については、人口規模、公共施設総延床面積ともに非常に大きな値であるため、比較の対象から除外する。

※ 町村については、人口規模、公共施設総延床面積ともに非常に小さな値であるため、比較の対象から除外する。

資料: 延床面積: 総務省公共施設状況調経年比較表

人口: 令和2年国勢調査

2. 道路

市内には国道、府道、市道が整備されており、国土交通省や大阪府、八尾市により管理されています。市内の道路の整備状況は表 4-2 に示すとおりです。

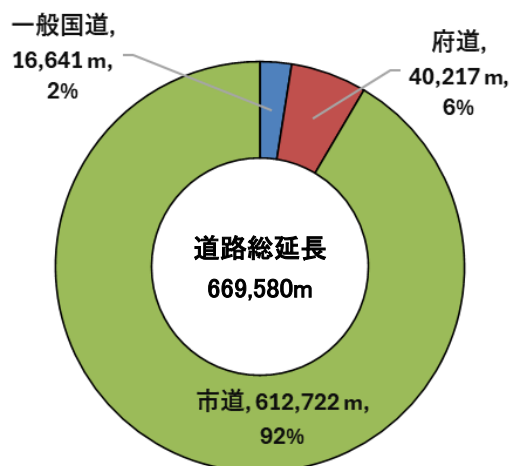
令和5年(2023 年)3月末日現在、市道の延長の合計は約 61 万m(612km)となっております。

表 4-2 道路の整備状況(令和5年3月末日現在)

| 区分 | | 道路延長 (m) | 道路部面積 (㎡) | 舗装率 (%) |
|------|-------------|----------|-----------|---------|
| 一般国道 | 170号線(外環) | 6,434 | 157,381 | 100 |
| | 170号線(旧) | 4,862 | 35,535 | 100 |
| | 25号線 | 5,345 | 64,158 | 100 |
| 主要府道 | 八尾枚方線 | 2,006 | 21,169 | 100 |
| | 大阪中央環状線 | 3,907 | 196,736 | 100 |
| | 大阪中央環状線(旧) | 7,124 | 90,295 | 100 |
| | 八尾茨木線 | 5,118 | 42,307 | 100 |
| | 大阪湾八尾線 | 5,186 | 80,654 | 100 |
| 一般府道 | 大阪八尾線 | 679 | 12,234 | 100 |
| | 大阪羽曳野線 | 571 | 3,677 | 100 |
| | 八尾道明寺線 | 7,794 | 114,741 | 100 |
| | 住吉八尾線 | 1,528 | 20,888 | 100 |
| | 八尾停車場線 | 915 | 11,397 | 100 |
| | 東高安停車場線 | 834 | 5,581 | 100 |
| | 山本黒谷線 | 993 | 6,734 | 100 |
| | 柏村南本町線 | 1,247 | 12,451 | 100 |
| | 八尾河内長野自転車道線 | 2,315 | 7,141 | 100 |
| 市 道 | | 612,722 | 3,432,638 | 96.2% |
| 合 計 | | 669,580 | 4,315,717 | — |

資料:八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)

図 4-7 道路延長の内訳(令和5年3月末日現在)

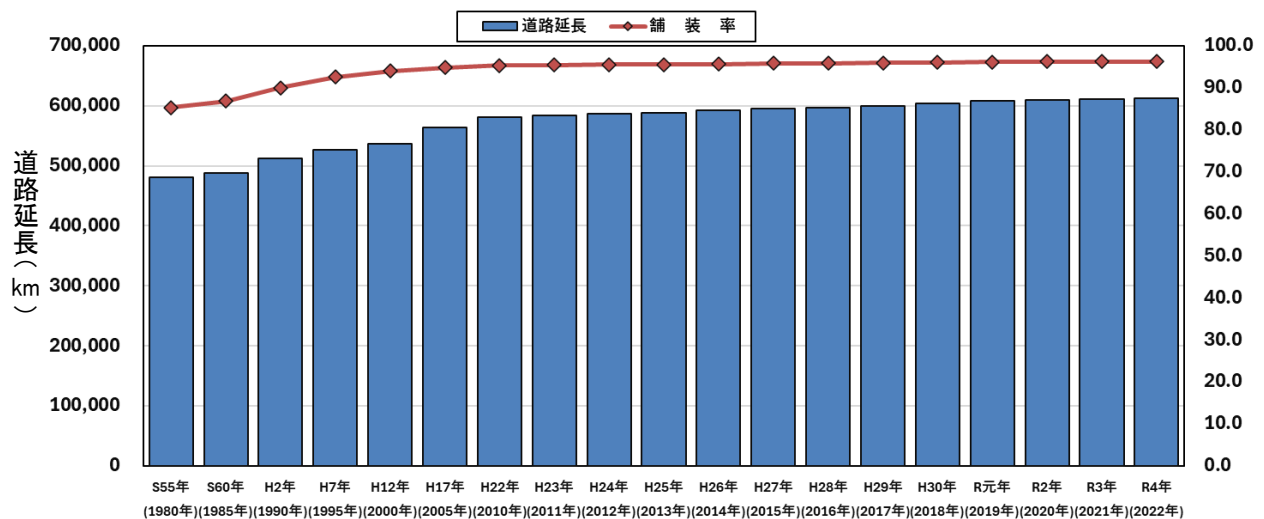


資料:八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)

市道の整備の推移は図 4-8 に示すとおりです。

道路の実延長の推移については過去より増加傾向にあります。舗装率については近年約 95%を超えてほぼ横ばいとなっています。

図 4-8 市道の整備の推移



資料: 八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)

市道の劣化状況について、主要な道路に対して実施した『路面性状調査』の結果より、修繕を推奨する道路が全体の約 36%を占めています。

表 4-3 道路の劣化状況(令和6年3月末日現在)

| 劣化状況 | MCI値 | 道路延長 | 割合 |
|-------------|----------------------|--------|-------|
| 早急に修繕が必要 | $MCI \leq 3.0$ | 0.9km | 1.3% |
| 修繕が必要 | $3.0 < MCI \leq 4.0$ | 8.2km | 11.9% |
| 修繕することが望ましい | $4.0 < MCI \leq 5.0$ | 15.7km | 22.8% |
| 劣化状況の観察 | $5.0 < MCI \leq 6.0$ | 23.0km | 33.5% |
| 望ましい管理水準 | $6.0 < MCI$ | 21.0km | 30.5% |

↑ 全体の約 36%

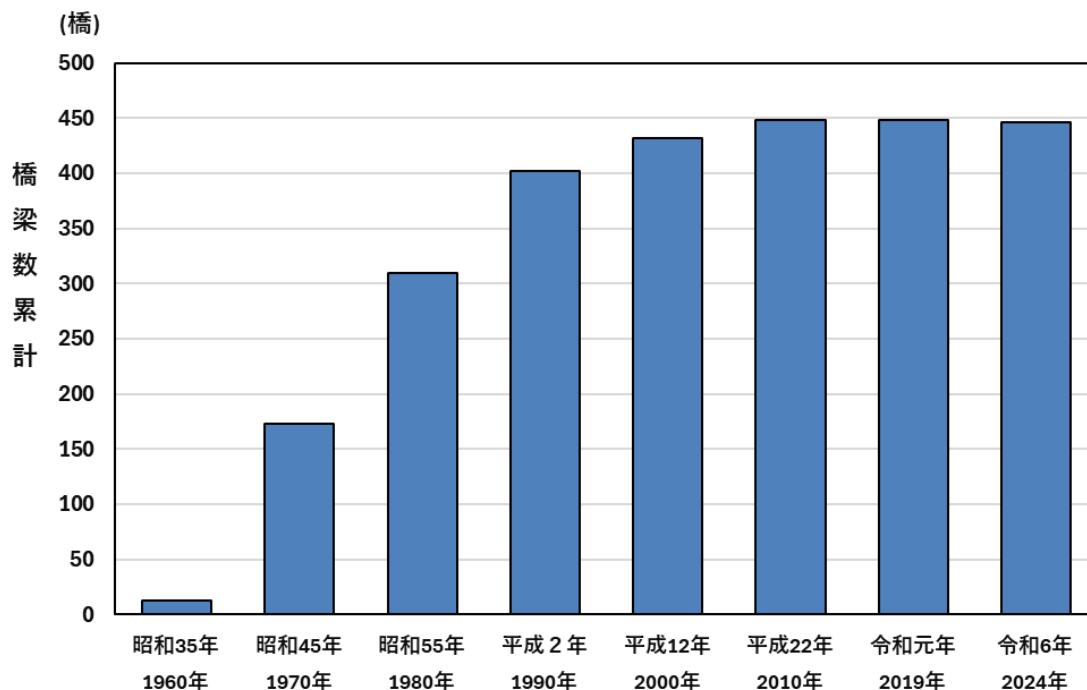
※ MCI(維持管理指数) (Maintenance Control Index): ひび割れ率、わだち掘れ量等をもとに路面の状態を総合的に表す指標です。修繕実施の判断基準として用いています。

資料: 舗装個別施設計画

3. 橋梁

本市では令和7年(2025 年)3月末日現在、446 橋(橋長2m以上の道路橋 437、横断歩道橋9橋)の橋梁を管理しています。

図 4-9 八尾市橋梁長寿命化修繕計画対象橋梁保有数推移

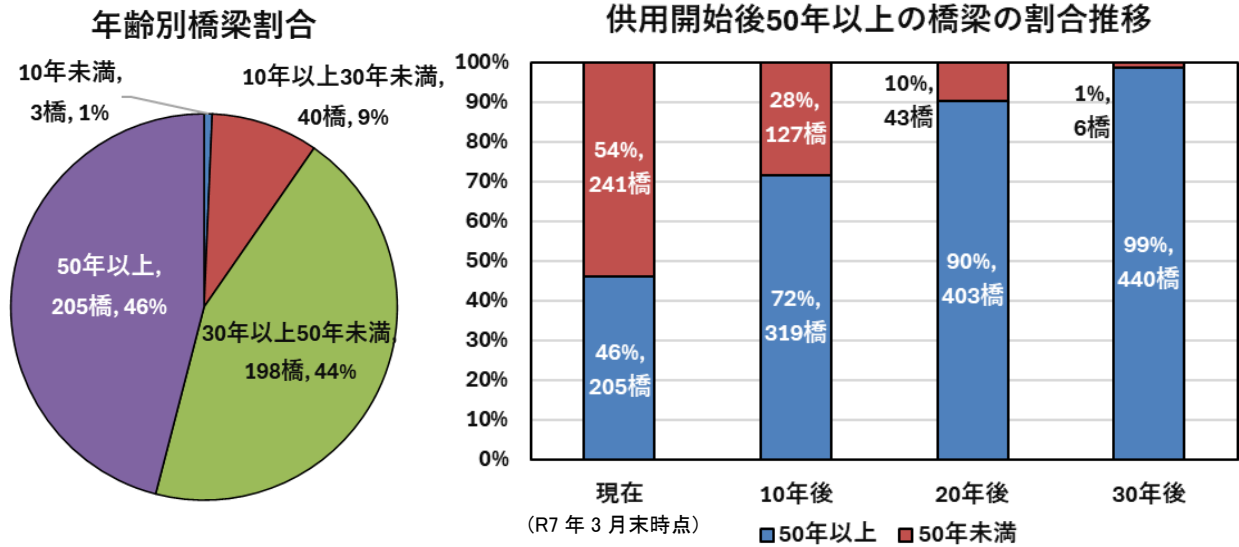


資料:八尾市橋梁長寿命化修繕計画、八尾市横断歩道橋長寿命化修繕計画より算出

橋梁は一般的に建設後 50 年以上が更新の目安とされていますが、令和7年(2025 年)3月末日時点で建築後 50 年を経過している橋梁は 205 橋あり、全体の約 46%を占めています。20 年後にはこの割合が約 90%となり、橋梁の老朽化が急速に進行する状況にあります。

今後、補修費及び架替費の増大が見込まれる橋梁に対し、適切な維持補修をしなければ、集中的な補修及び架替えに伴う財政負担が生じ、橋梁の安全性が確保されないことが想定されます。このような状況を踏まえ、今後の橋梁の健全度の把握や日常的な維持管理に関する基本方針、橋梁の長寿命化及び修繕・架替えに係わる費用の縮減に関する基本的な方針を示すために、「八尾市橋梁長寿命化修繕計画」を策定し、今後は老朽化する橋梁の増大に対応するため、従来の事後保全的な補修及び架替えから予防保全的な補修及び計画的な架替えへと転換しています。また、橋梁の補修による長寿命化や計画的な架替えにより、費用の縮減を図りつつ、橋梁の安全性を確保しています。

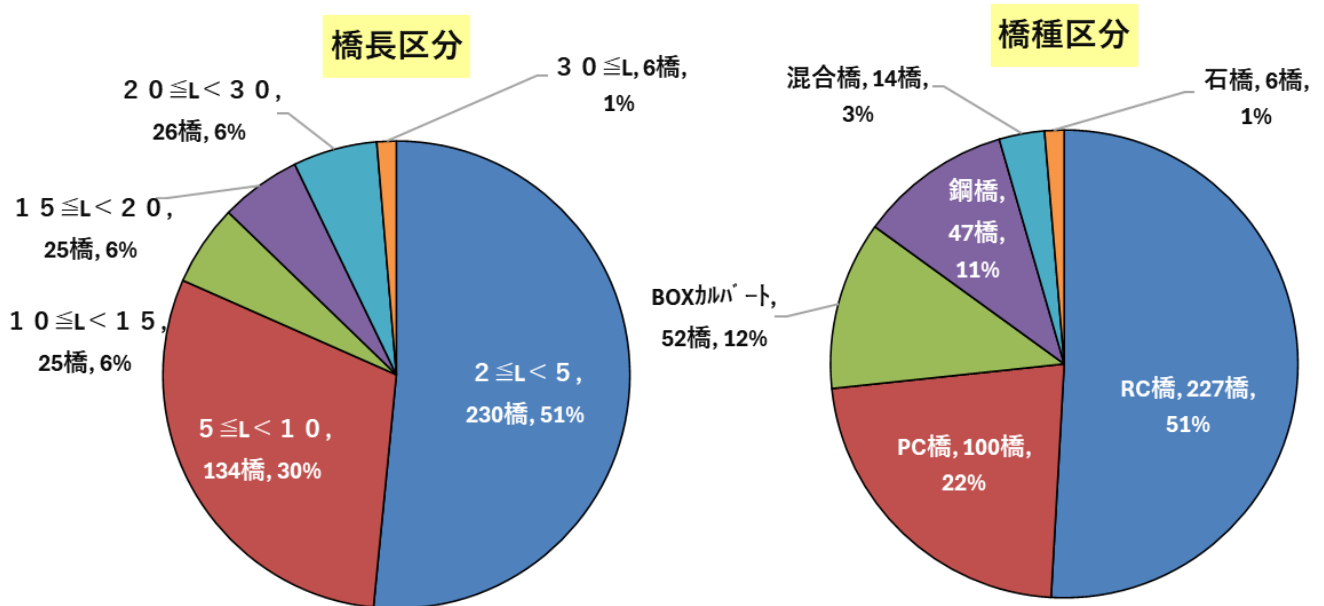
図 4-10 高齢化橋梁の推移



資料: 八尾市橋梁長寿命化修繕計画、八尾市横断歩道橋長寿命化修繕計画

橋梁の種類は、PC橋、RC橋（BOXカルバート含む）、鋼橋、石橋などがあり、5m未満のRC橋が約半数を占めています。

図 4-11 種類別橋梁の割合



RC橋：鉄筋コンクリートでつくる橋梁

PC橋：特殊な鋼材により圧縮力を加えたコンクリートでつくる橋梁

通常の鉄筋コンクリートに比べて強度があり、橋長の長い橋梁に使われます

鋼橋：橋桁を鋼材でつくる橋梁

資料: 八尾市橋梁長寿命化修繕計画、八尾市横断歩道橋長寿命化修繕計画

4. 公園

令和7年(2025 年)3月末日現在、市内には 315 箇所(79.36ha)の都市公園が整備されています。そのうちの一つである広域公園の久宝寺緑地(35.7ha)は大阪府により管理されていますが、それ以外は本市が管理しています。また、この他に児童遊園等が46箇所(2.47 ha)整備されており、市民一人当たりの公園面積は約 3.15 m²となっています。

表 4-4 公園の整備状況(令和7年3月末日現在)

| 種別 | | 園数 | 面積 (ha) |
|----------|---------|-----|---------|
| 都市計画公園 | 広 域 公 園 | 1 | 35.70 |
| | 近 隣 公 園 | 6 | 5.86 |
| | 街 区 公 園 | 65 | 16.93 |
| その他の都市公園 | | 243 | 20.87 |
| 都市公園等合計 | | 315 | 79.36 |
| 児童遊園等 | 児 童 遊 園 | 32 | 1.97 |
| | ちびっこ広場 | 14 | 0.50 |
| 児童遊園等合計 | | 46 | 2.47 |

資料:八尾市公園等の現況

公園の維持管理にあたっては老朽化の進行等は全国的な課題となっています。本市についても表 4-5 のとおり、健全度を把握するための点検調査を実施しており、C 評価(緊急度「中」)のものが 205 施設、D 評価(緊急度「高」)のものが 27 施設見られました。計画的な公園施設の維持管理を行い、限られた財源の中で効率的に公園施設を維持管理していくためには、従来の対症療法的な事後保全型管理から、“損傷が大きくなる前に予防的な対策を行う”予防保全型管理へ転換を図り、公園施設の寿命を延ばしていく必要があります。

このような背景から、本市では「八尾市公園施設長寿命化計画」を策定し、公園施設の維持管理の方針を明確化し、長寿命化対策の施工時期・内容等を計画的かつ効率的に実施しています。

表 4-5 八尾市公園の老朽化の状況

| 区分 | 予防保全 | | | | 事後保全 | 合計 |
|-------|------|-------|-----|----|-------|-------|
| | A | B | C | D | 対象外 | |
| 一般施設 | 570 | 473 | 16 | 5 | 5,925 | 6,989 |
| 土木構造物 | - | 1 | 1 | - | 137 | 139 |
| 建築物 | 7 | 6 | 1 | - | 237 | 251 |
| 遊具等 | 3 | 653 | 187 | 22 | - | 865 |
| 合計 | 580 | 1,133 | 205 | 27 | 6,299 | 8,244 |

※ 健全度に応じて緊急度を設定。健全度 A・B:緊急度「低」、健全度 C:緊急度「中」、健全度 D:緊急度「高」

資料:八尾市公園施設長寿命化計画

5. 下水道(地方公営企業会計)

下水道の整備状況は表 4-6 に示すとおりですが、本市の下水道事業は昭和 35 年度(1960 年度)より下水道施設の整備を行い、令和6年(2024 年)3月末日現在、下水道施設の整備延長は 843km、整備人口普及率は約 95%となっています。

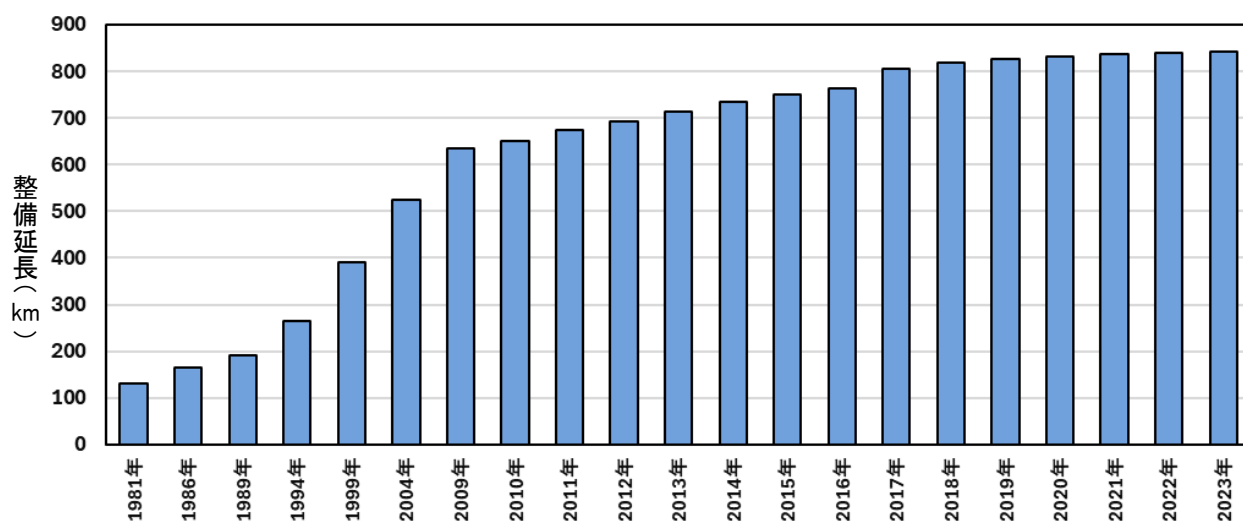
表 4-6 下水道の整備状況(令和6年3月現在)

| 公 共 下 水 道 の 整 備 状 況 | |
|---------------------|---------|
| 都市計画決定区域(ha) | 3,485 |
| 事業計画区域(ha) | 3,481 |
| 整備面積(ha) | 2,881 |
| 整備延長(km) | 843 |
| 公 共 下 水 道 の 普 及 率 | |
| 行政区域内人口 | 260,074 |
| 整備区域内人口 | 247,503 |
| 普 及 率(%) | 95.2 |
| 水 洗 化 の 状 況 | |
| 処理区域面積(ha) | 2,875 |
| 処理区域内戸数(戸) | 85,297 |
| 水洗化戸数(戸) | 79,104 |
| 水洗化率(%) | 92.7 |

資料:八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)

下水道の整備の推移は図 4-12 に示すとおりです。

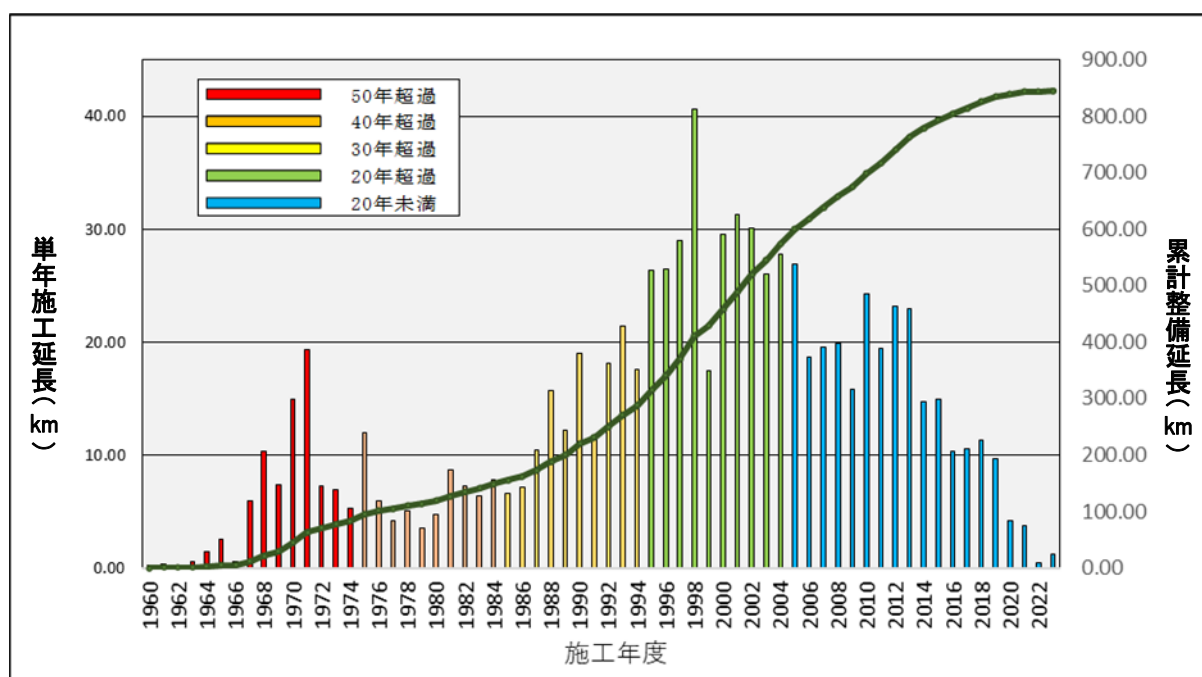
図 4-12 下水道の整備の推移



資料:八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)

全国的に下水道施設の増大による維持管理費の増加や、老朽化に起因する道路陥没事故の発生等の課題がある中で、本市においても、着実に下水道施設の整備を行ってきた一方で、整備した下水道施設の中には耐用年数である 50 年を経過するものも出てきています。このような背景の中、限られた財源の中でより効率的で効果的な下水道施設の維持管理を行うとともに、長寿命化を含めた計画的な改築等を行うことにより、事故や機能停止の未然防止及び将来的な財政負担の低減を図るために「八尾市公共下水道ストックマネジメント計画」を策定し、「安全の確保」、「サービスレベルの確保」、「ライフサイクルコストの低減」の目標に向け、維持管理情報等を蓄積・分析し、施設の状態やリスクを適切に評価するなど、実践・評価と見直しを繰り返すことにより、執行体制や経営管理等における課題を克服しながら、計画的な施設管理を推進することとしています。

図 4-13 年度別公共下水道管きょ布設延長



資料:八尾市公共下水道ストックマネジメント計画

6. 市立病院(地方公営企業会計)

八尾市立病院は昭和 25 年(1950 年)に市立八尾市民病院として八尾市南太子堂に誕生し、昭和 28 年(1953 年)に八尾市立病院へと名称変更しました。平成 16 年(2004 年)には施設の老朽化等に伴う建替えのため、現在の八尾市龍華町に移転しました。

病床数は 380 床であり、「八尾市立病院経営計画」を策定し、健全経営を図りつつ、高度医療を推進することで、地域医療の拠点病院としての役割を担っています。

また、全国初となる運営型 PFI を導入することで、民間のノウハウを活用し、病院の維持管理・運営を行うなど、公民協働による医療提供を実践しています。

※ 「PFI(Private Finance Initiative: プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。

表 4-7 施設の概要

| | |
|--------|---------------------------------|
| 所在地 | 八尾市龍華町一丁目3番1号 |
| 建物延床面積 | 本館： 39,160.28㎡ 北館： 1,310.10㎡ |
| 建築年 | 本館： 平成15年 北館： 平成27年 |
| 病床数 | 380床 |

7. 公共施設等の更新にかかる方針及び中長期的な経費の見込み

(1) 将来コストの試算について

将来コストの試算期間は、令和8年度(2026年度)から令和47年度(2065年度)の40年間を試算期間とし、各種公共施設における個別施設計画において用いた方法をもとに個別施設計画の計画期間以後も含めて費用を算出し、それ以外の施設については各種文献(「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)等)を参考に算出します。そのため、既存の各施設の長寿命化計画やこれから策定予定の各計画等の中ではそれぞれの考え方の中での将来コストを算出するために計算手法等が異なることがあります。

また、今後においても、より緻密な公共施設等の把握・分析をしていくための手法について検討を行っていきます。

表 4-8 試算方法の特徴と対象施設

| 種別 | 対象施設 | 試算方法 | 計算手法を引用した計画名 個別に試算した手法の内容 |
|------|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ハコモノ | 建物施設 | 各種計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 八尾市個別施設保全計画 (令和3年度～令和42年度) ・ 八尾市営住宅機能更新事業計画 (八尾市営住宅長寿命化計画) (令和3年度～令和12年度) |
| インフラ | 道路 | 各種計画 | 八尾市舗装個別施設計画 (令和6年度～令和10年度) |
| | 橋梁 | 各種計画 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 八尾市橋梁長寿命化修繕計画 (令和7年度～令和16年度) ・ 八尾市横断歩道橋長寿命化修繕計画 (令和7年度～令和16年度) |
| | 公園 | 各種計画 | 八尾市公園施設長寿命化計画 (令和6年度～令和15年度) |
| | 下水道 | 各種計画 | 八尾市公共下水道ストックマネジメント計画 (令和6年度～) |
| その他 | 市立病院 | 各種文献を用いた試算 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 更新費については施設分類別、構造種別に設定 ・ 修繕費、大規模修繕費については、「令和5年版建築物のライフサイクルコスト」により設定 |

※ ()内の年度は計画期間を示します。八尾市公共下水道ストックマネジメント計画は、計画期間の終了年度を定めていません。

（２） 建物施設（ハコモノ）

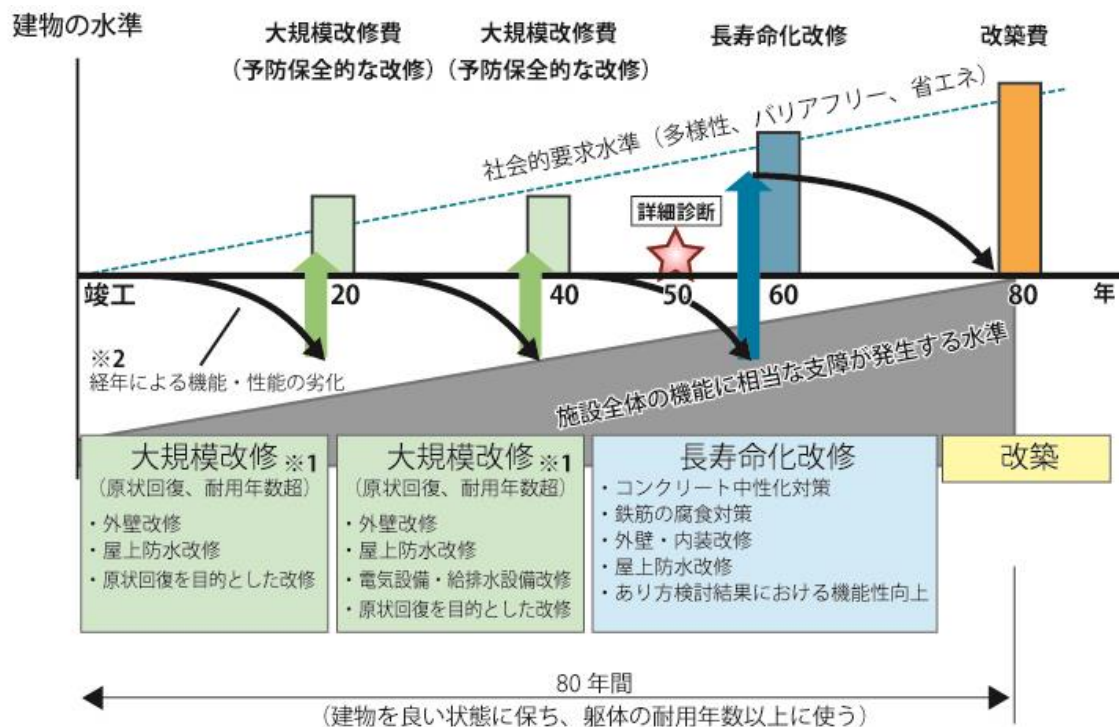
建物施設の将来コストの算出においては、従来のな 60 年建替えでの改修年数・改修方法で費用を算出する『従来手法』と、計画的な点検や、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、建物の機能や性能建物を現在の水準まで引き上げる改修等を通じて、将来にわたり長く使い続ける長寿命化を考慮して費用を算出する『長寿命化手法』の二つを行います。

本市における長寿命化改修の考え方は図 4-14 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当たり、市営住宅以外の施設については、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」の策定の元となる中長期の経費の見通しなどにより試算します。

図 4-14 長寿命化改修の考え方イメージ



※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

今後 40 年間に於ける従来の改修方法(従来手法)で試算した建替費用は 1,829 億円、大規模改修費用は 1,346 億円、年平均額は 79.38 億円となります。

一方、長寿命化の手法を適用した場合の建替費用は 1,254 億円、大規模改修費用は 1,462 億円、年平均額は 67.9 億円となり、長寿命化によるコスト削減効果は 40 年間で 459 億円を見込んでいます。

図 4-15 建物施設の将来費用試算(従来手法)

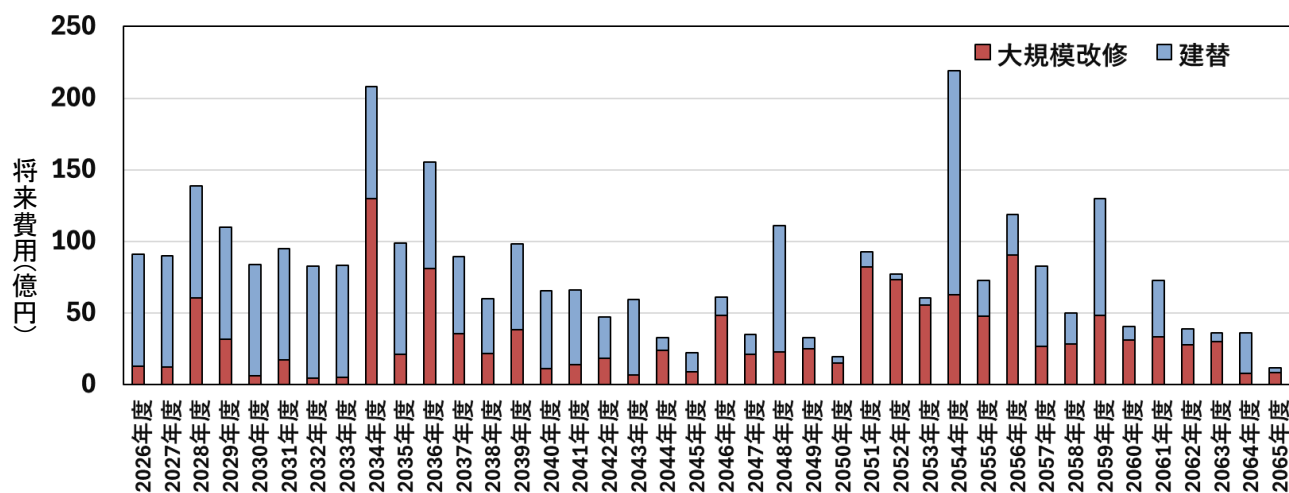
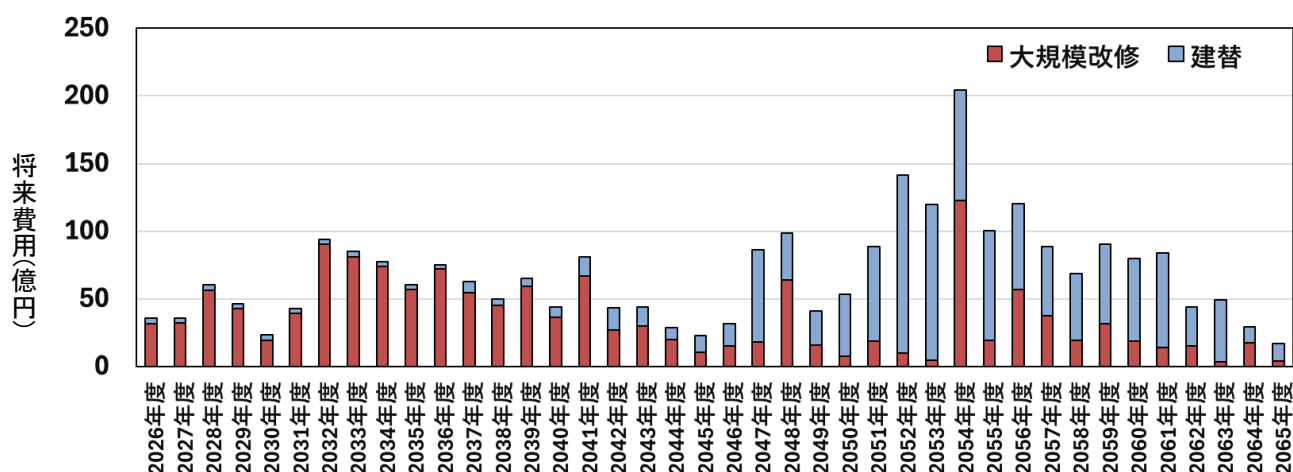


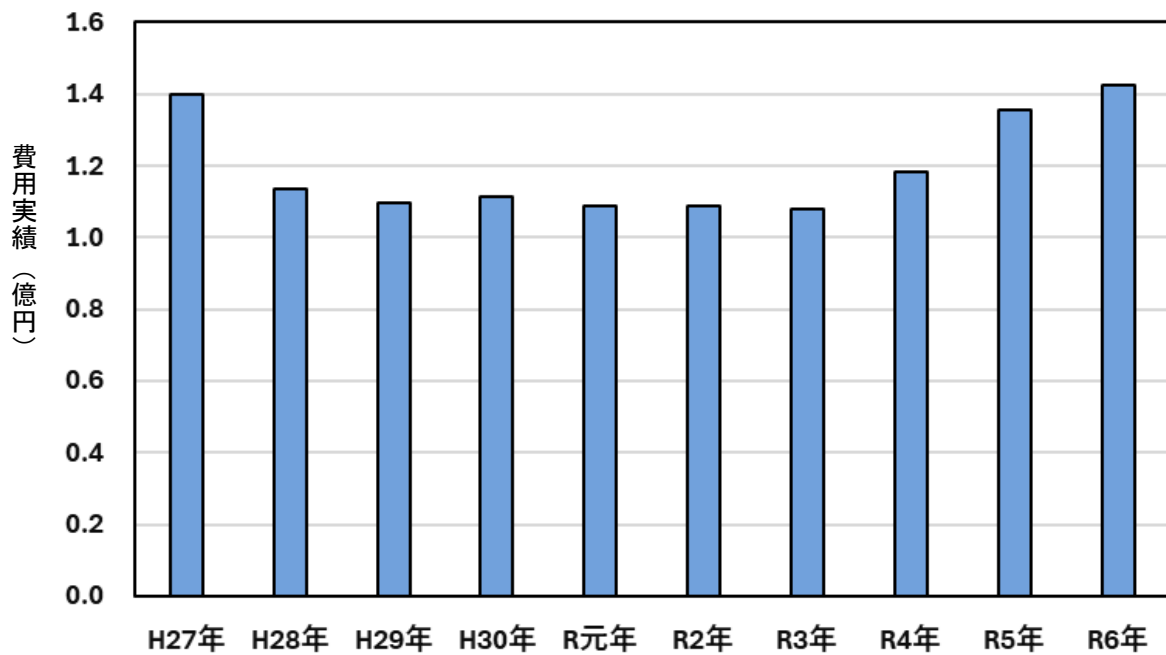
図 4-16 建物施設の将来費用試算(長寿命化手法)



(3) 道路

道路における個別施設計画は、八尾市舗装個別施設計画として策定しており、方針としては診断結果を踏まえた適切な措置を行うことで、道路舗装の長寿命化や舗装の維持修繕費のライフサイクルコスト削減をめざすとしています。将来コストについてはこれまでの推移（過去3年間の実績）を考慮し約 1.2 億円/年と算出しました。

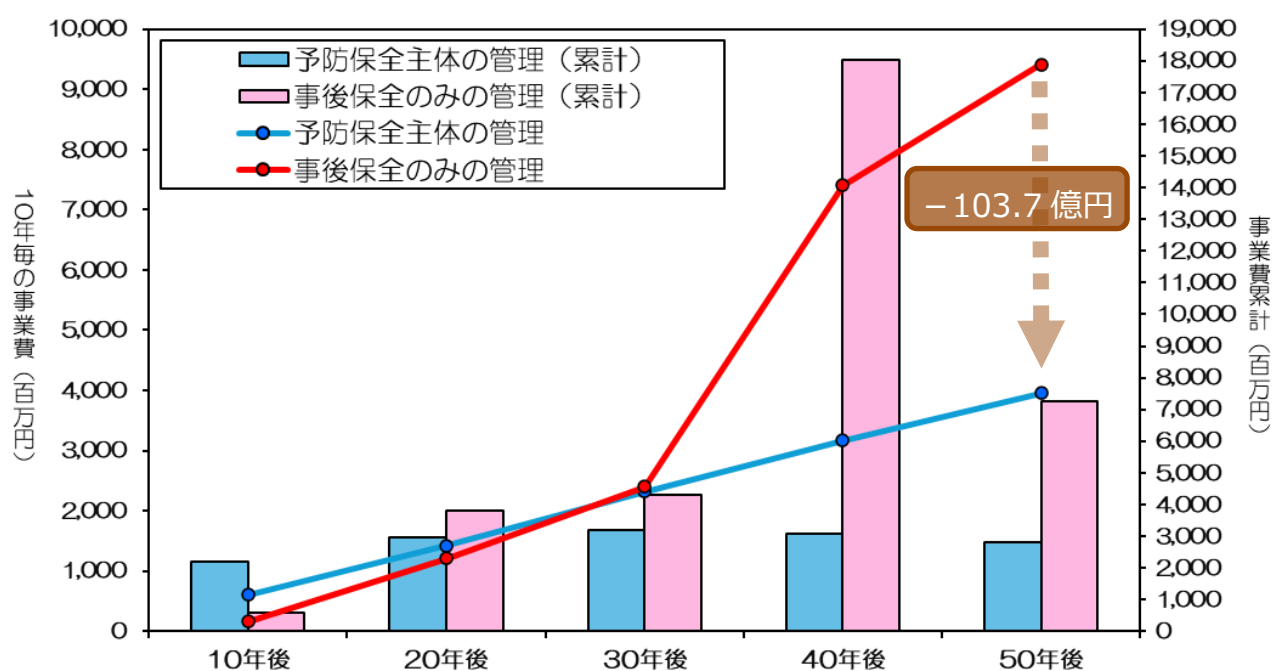
図 4-17 道路舗装事業費予算の推移



(4) 橋梁

橋梁における個別施設計画は、八尾市橋梁長寿命化修繕計画および八尾市横断歩道橋長寿命化修繕計画として策定しています。点検や修繕対策を計画的に進めることにより橋梁の機能維持を図る方針のもとに、新工法や新材料等の新技術の活用も検討のうえ、定期点検における費用や修繕工事における費用の縮減に取り組むとしています。この計画において、従来の管理方式で修繕を行った場合の費用は50年間で178.8億円となり、長寿命化計画に則り修繕を行った場合の費用は75.1億円となることから、この計画によるコスト縮減効果は50年間で、103.7億円を見込んでいます。

図 4-18 橋梁長寿命化修繕計画の事業効果



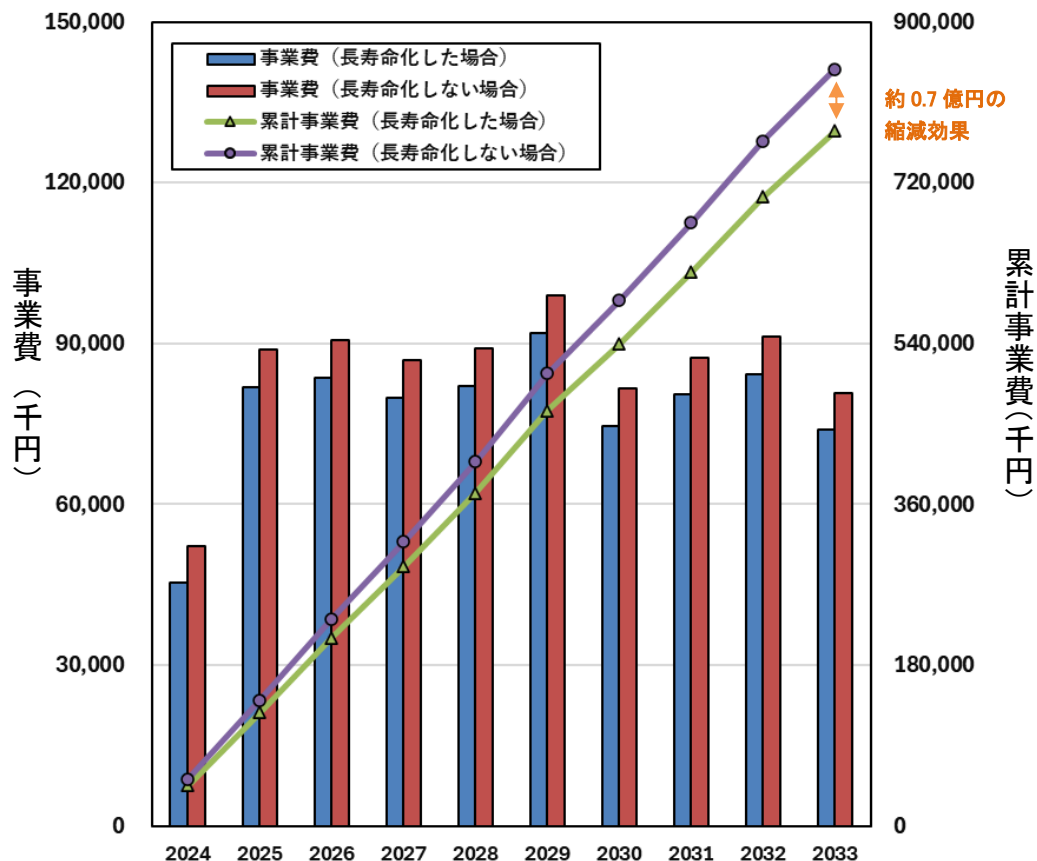
＜八尾市橋梁長寿命化修繕計画 令和6年度改定 および
八尾市横断歩道橋長寿命化修繕計画 令和6年度改定を基に作成＞

（５）公園

公園における個別施設計画は、八尾市公園施設長寿命化計画として策定しており、健全度調査結果と施設の補修・更新に対する緊急度にもとづき、短期的には、緊急度の高い公園施設に対する使用の禁止措置や緊急の補修・更新を中心に実施するとともに、現在健全であるという評価の公園施設に対しても、適切な対策を計画的に実施することで、中長期的に安定した機能の発揮をめざすことにより、長寿命化を図ることによって、設置から更新に至るまでに必要な全体的なコストの縮減を図る方針としています。コスト試算の結果としては従来の管理方式で修繕を行った場合の費用が 10 年間で 8.4 億円となり、長寿命化計画に則り修繕を行った場合の費用は 7.7 億円となることから、この計画によるコスト縮減効果は 10 年間で、0.7 億円を見込んでいます。

年平均の将来コストとしては、従来の管理方式では 0.84 億円、長寿命化計画においては 0.77 億円を見込んでいます。

図 4-19 公園における年度別事業計画と縮減効果



<八尾市公園施設長寿命化計画を基に作成>

（６） 下水道(地方公営企業会計)

下水道における個別施設計画は、八尾市公共下水道ストックマネジメント計画として策定しており、改築事業の最適化を検討した結果、緊急度Ⅰ及び重要施設以上の緊急度Ⅱの管路を優先的に改築する方針としました。

従来の管理方式においては、標準耐用年数(50年)で改築を行った場合の費用は100年間で約4,028億円となり、緊急度に合わせて改築を行った場合の費用は約3,151億円となることから、この計画によるコスト縮減効果は100年間で、約877億円を見込んでいます。

※ 緊急度Ⅰ：速やかに措置が必要な場合

緊急度Ⅱ：簡易な対応により必要な措置を5年未満まで延長できる場合

図 4-20 標準耐用年数(50年)で改築した場合の事業費推移

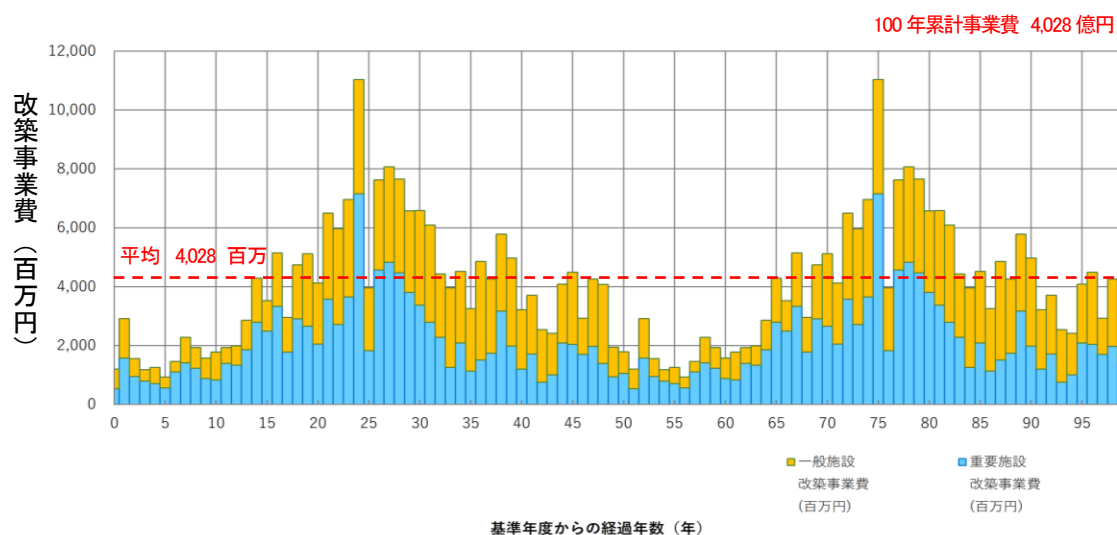
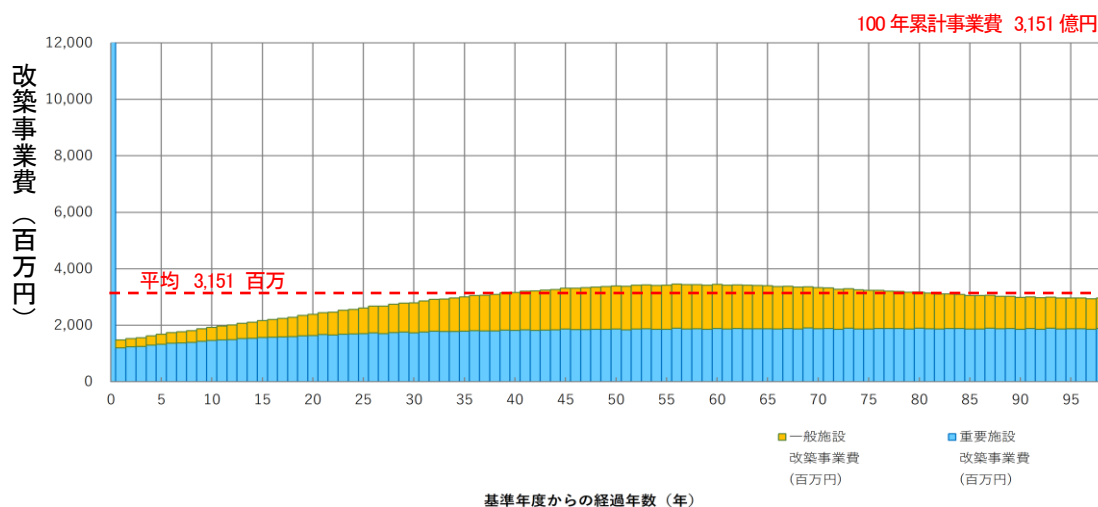


図 4-21 緊急度Ⅰおよび重要施設以上の緊急度Ⅱの管路を改築した場合の事業費推移



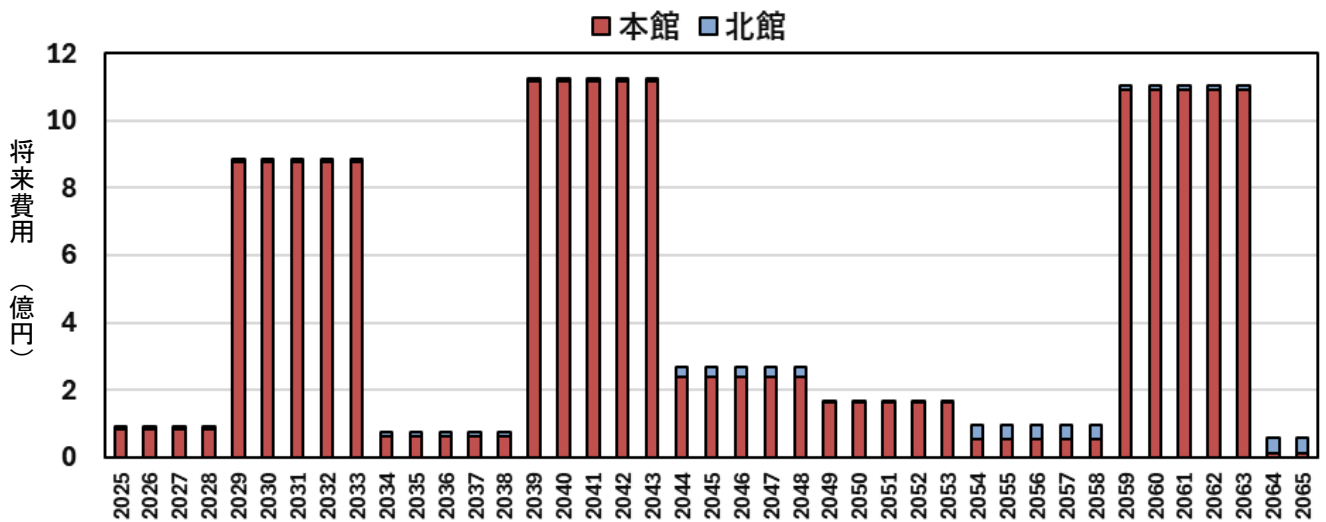
※ 基準年度は令和元年度

<八尾市公共下水道ストックマネジメント計画より>

(7) 市立病院(地方公営企業会計)

市立病院においては、八尾市立病院維持管理・運営事業(第2期)契約に基づく公民連携のPFI事業により、中長期的な視点で計画的な大規模修繕等の施設設備の整備・更新に取り組むことで、入院・外来診療に支障が出ることがないように、安全で良好な治療環境と勤務環境の維持等を図っていきます。将来コストについては、「八尾市立病院経営計画」を策定し、変化する医療ニーズを適切に把握しつつ、経営状況等に応じた投資となるため、費用の見込みとしては、「令和5年版 建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修などの既往文献を参考に試算しました。今後40年間で190億円、1年当たりの費用は4.75億円となります。

図 4-22 市立病院の将来費用



(8) 将来コストの総費用

①公共施設等の更新に係る将来コスト

今後 40 年間に本市の公共施設等の更新(建替)及び大規模改修にかかる総費用について、一般会計と地方公営企業会計を合わせると、従来手法の場合は図 4-23 のとおり、平均は約 130 億円となります。これに長寿命化手法を用いてコスト削減を図った場合は図 4-24 のとおり、年平均は約 108 億円となる見通しです。よって、長寿命化手法によるコスト削減効果の年平均は約 22 億円となります。

図 4-23 公共施設等の更新に係る将来コスト(従来手法)

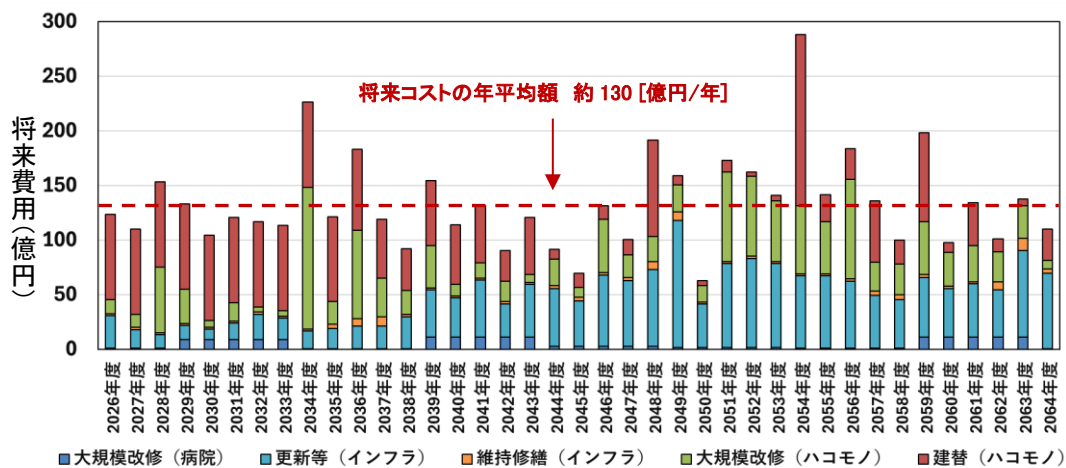
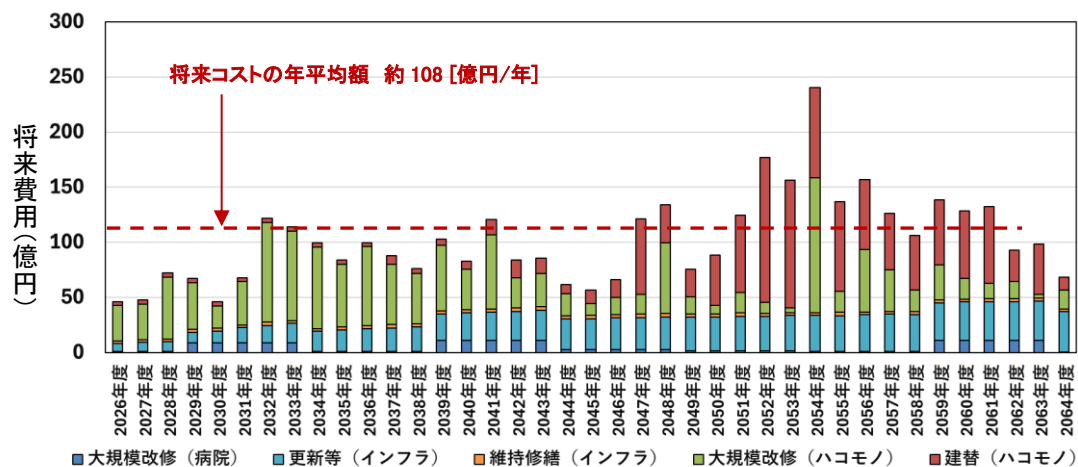


図 4-24 公共施設等の更新に係る将来コスト(長寿命化手法)



※ 公共施設等の更新費用には、各種補助金の活用も見込まれますが、本試算における将来コストについては事業費ベースとしています。

※ 道路については、診断結果を踏まえた改修優先順位をつけることにより、ライフサイクルコストの削減をめざすことから、長寿命化手法における費用は従来手法と同額とします。

※ 病院については、大規模修繕検討委員会にて検討を行ない、計画的に整備する方針であることから、長寿命化手法における費用は従来手法と同額とします。

表 4-9 公共施設等の更新に係る将来コスト

| 会計区分 | 対象施設 | 従来手法 (億円/年) | 長寿命化 手法 (億円/年) | 効果額 (億円/年) |
|--------------|------|----------------|----------------------|---------------|
| 一般会計 | 建物施設 | 79.38 | 67.90 | 11.48 |
| | 道路 | 1.20 | 1.20 | — |
| | 橋梁 | 3.58 | 1.50 | 2.08 |
| | 公園 | 0.84 | 0.77 | 0.07 |
| | 小計 | 85.00 | 71.37 | 13.63 |
| 地方公営 企業会計 | 下水道 | 40.28 | 31.51 | 8.77 |
| | 病院 | 4.75 | 4.75 | — |
| | 小計 | 45.03 | 36.26 | 8.77 |
| 合計 | | 130.03 | 107.63 | 22.40 |

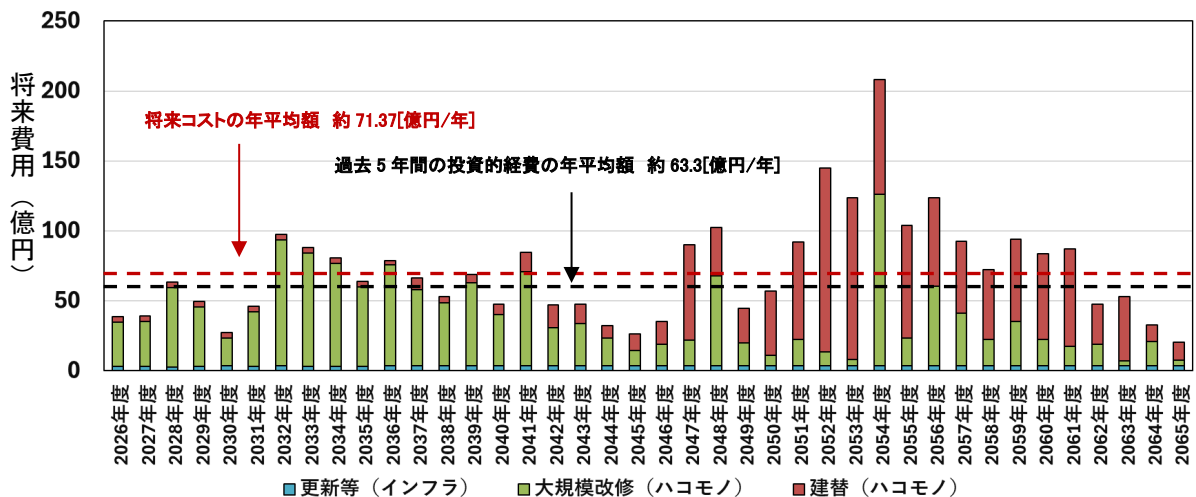
② 一般会計における公共施設等の更新に係る将来コストと実績額

一般会計に区分される公共施設等の投資的経費と維持補修費の合計については、表 4-10 のとおり過去5年間(令和2年度～令和6年度)の平均では約 67 億 1,000 万円となります。また、各個別施設計画は維持補修費を除いた試算であるため、投資的経費に限ると、過去5年間(令和2年度～令和6年度)の平均は約 63 億 3,000 万円となります。これを一般会計における公共施設等の更新に係る将来コスト(長寿命化手法)の年平均額約 71 億 3,700 万円と比較すると、図 4-25 のとおりその差は約 1.13 倍となるため、今後 40 年間の財政負担が増すことは避けられません。

表 4-10 過去の投資的経費と維持補修費(一般会計のみ)

| 費用(億円) | R2年度 | R3年度 | R4年度 | R5年度 | R6年度 | 5年平均 |
|--------|------|------|------|------|------|------|
| 投資的経費 | 47.8 | 79.1 | 69.4 | 60.8 | 59.5 | 63.3 |
| 維持補修費 | 3.6 | 3.7 | 3.7 | 3.7 | 4.0 | 3.7 |
| 合計 | 51.5 | 82.8 | 73.1 | 64.5 | 63.5 | 67.1 |

図 4-25 一般会計における公共施設等の更新に係る将来コスト(長寿命化手法)



8. 市民アンケートの実施

本方針の改定にあたり、市民の公共施設（建物施設）の利用状況や今後のあり方に対する考え方などを把握するための市民アンケートを実施しました。

(1) 調査概要

調査期間：令和7年(2025年)9月19日(金)～10月7日(火)

調査対象：市内在住および市外在住のうち9月10日(基準日)まで八尾市に居住していた方

18歳以上の3,000人(無作為抽出)

有効回答者数：1,644件(うちWeb回答数517件)

有効回答率：54.9%

(2) 調査結果(概要版)

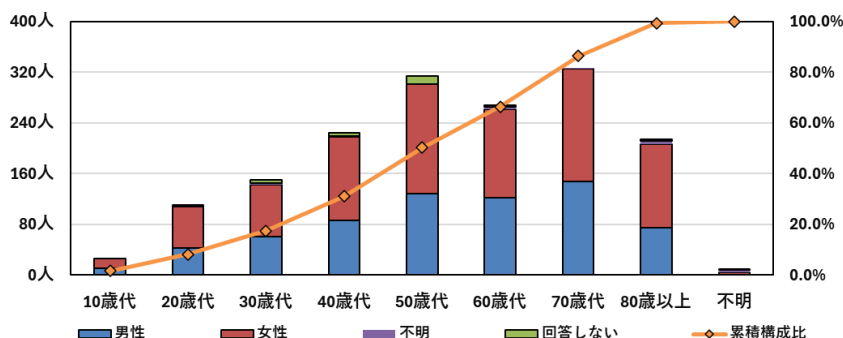
①回答者の属性

問 (1)性別・(2)年齢

男女比は、女性が約56%、男性が約41%、回答しないのご回答の方が約2%、無記載などの不明の方が約1%となりました。

年齢は、70歳代(327人)が最も多く、次いで50歳代(314人)、60歳代(268人)、40歳代(225人)、80歳以上(214人)、30歳代(150人)、20歳代(110人)、10歳代(26人)の順となりました。

回答者の性別と年齢



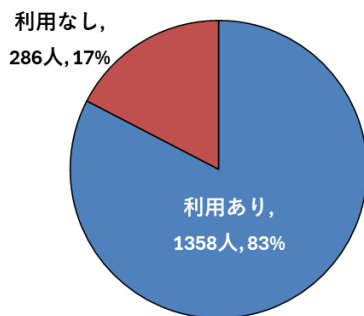
| | 男性 | | | 女性 | | | 回答しない | 不明 | 合計 | | | 構成比 |
|-------|-------|-----|-------|-------|-----|-------|-------|----|-------|-------|-------|--------|
| | 配布数 | 回答数 | 回答率 | 配布数 | 回答数 | 回答率 | | | 配布数 | 回答数 | 回答率 | |
| 10歳代 | 40 | 11 | 27.5% | 36 | 15 | 41.7% | | | 76 | 26 | 34.2% | 1.6% |
| 20歳代 | 168 | 43 | 25.6% | 165 | 65 | 39.4% | 2 | | 333 | 110 | 33.0% | 6.7% |
| 30歳代 | 191 | 60 | 31.4% | 179 | 83 | 46.4% | 5 | 2 | 370 | 150 | 40.5% | 9.1% |
| 40歳代 | 196 | 86 | 43.9% | 223 | 132 | 59.2% | 6 | 1 | 419 | 225 | 53.7% | 13.7% |
| 50歳代 | 262 | 129 | 49.2% | 278 | 172 | 61.9% | 13 | | 540 | 314 | 58.1% | 19.1% |
| 60歳代 | 216 | 122 | 56.5% | 193 | 140 | 72.5% | 3 | 3 | 409 | 268 | 65.5% | 16.3% |
| 70歳代 | 217 | 147 | 67.7% | 248 | 178 | 71.8% | | 2 | 465 | 327 | 70.3% | 19.9% |
| 80歳以上 | 131 | 75 | 57.3% | 257 | 132 | 51.4% | 2 | 5 | 388 | 214 | 55.2% | 13.0% |
| 不明 | - | 1 | - | - | 3 | - | 2 | 4 | 10 | - | - | 0.6% |
| 総数 | 1,421 | 674 | 47.4% | 1,579 | 920 | 58.3% | 33 | 17 | 3,000 | 1,644 | 54.8% | 100.0% |

②公共施設の利用状況について

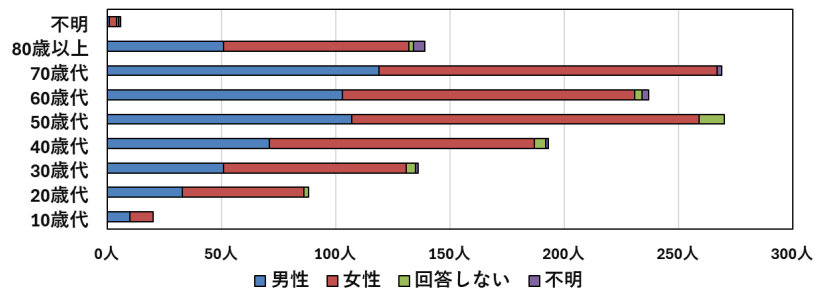
問 あなたは、八尾市の公共施設をこの1年間でどれだけ利用しましたか。それぞれの公共施設について、利用した場合は年間の利用回数を、利用しなかった場合は「0」と記入してください。

過去一年間に公共施設を利用したと回答した方が約 83%、一度も利用しなかったと回答した方が約 17%となりました。過去一年間に公共施設を利用した回答者の数は、多いものから『市役所庁舎』、『出張所』、『図書館(八尾図書館、山本図書館、志紀図書館、龍華図書館)』、『文化会館「プリズムホール」』、『コミュニティセンター、人権コミュニティセンター』、『集会所(小学校区集会所、地区集会所等)』、『スポーツ施設(総合体育館「ウイング」、南木の本防災体育館、屋内プール「しぶき」)』、『生涯学習施設(生涯学習センター、くらし学習館)』の順となりました。それ以外の施設は、過去一年間に公共施設を利用したと回答した方が 50 人未満となりました。

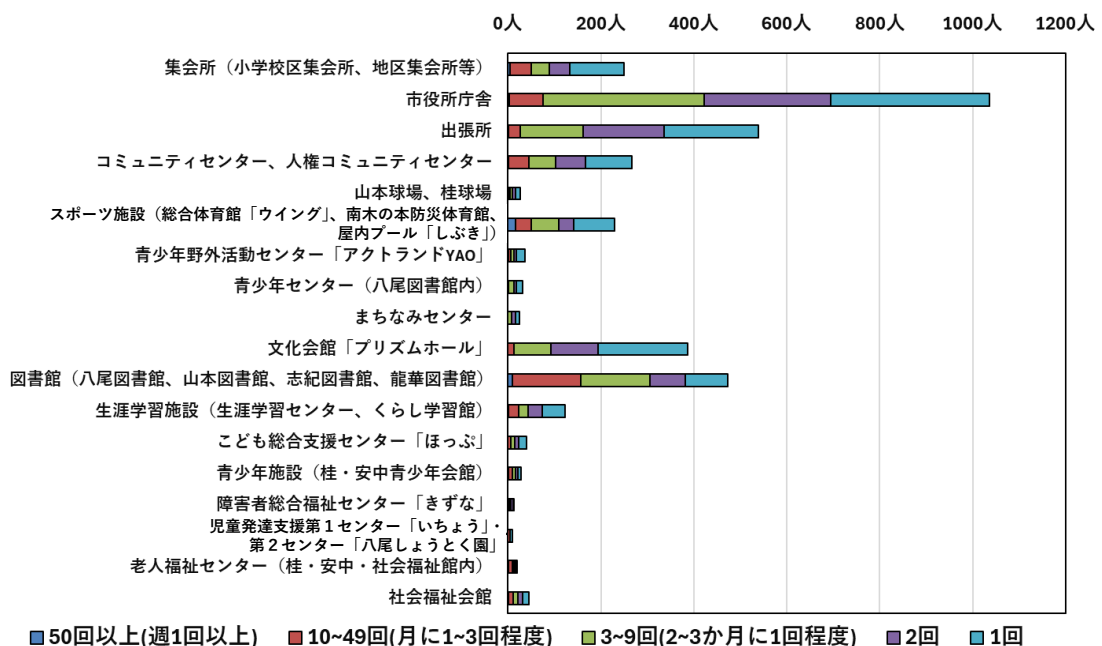
施設利用の有無(過去1年間)



施設利用者の年齢と性別(過去1年間利用あり)



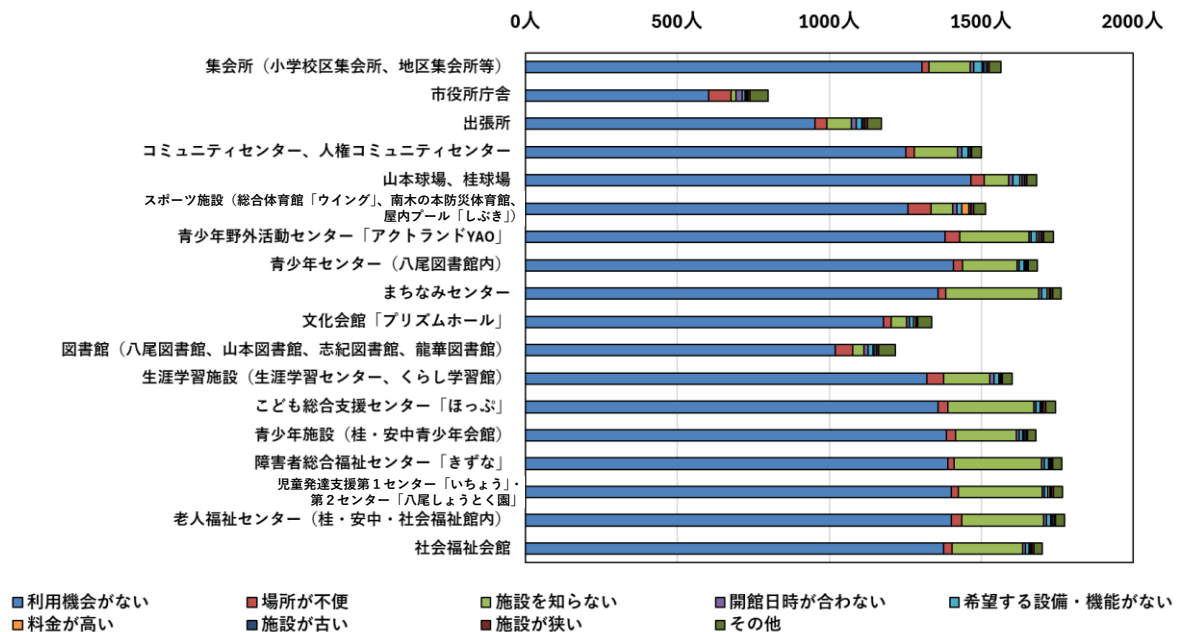
1年間の施設利用回数



問 八尾市の公共施設のうち普段利用しない施設について、その理由のうちあてはまるものすべてに○をつけてください。(利用している公共施設は空欄としてください。)

公共施設を利用しない理由について『利用機会がない』が最も多く、それぞれの施設の回答数のうち約 75%～87%を占めています。その他の理由については、多いものから『施設を知らない』、『場所が不便』の順となりました。

普段施設を利用しない理由

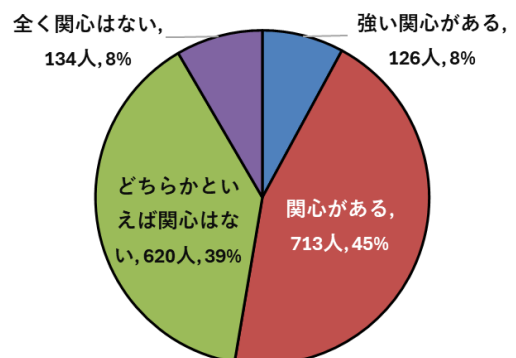


③公共施設の老朽化と「量」について

問 あなたは、公共施設を利用されている中での実感として、八尾市の公共施設の老朽化が進み、改修や建て替え時期が近づいていることについて、どの程度関心をお持ちですか。あてはまる番号1つに○をつけてください。

公共施設の老朽化に対する課題への関心として、約 53%が『強い関心がある』または『関心がある』と回答しました。

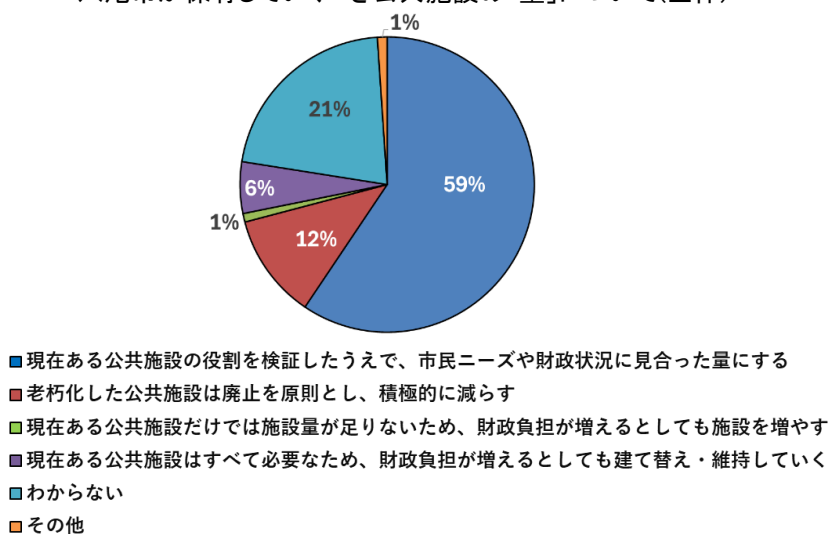
公共施設の老朽化への関心



問 あなたは、今後八尾市が保有していくべき公共施設の「量」について、どのようにお考えですか。ご意見として最も近いと思う番号1つに○をつけてください。

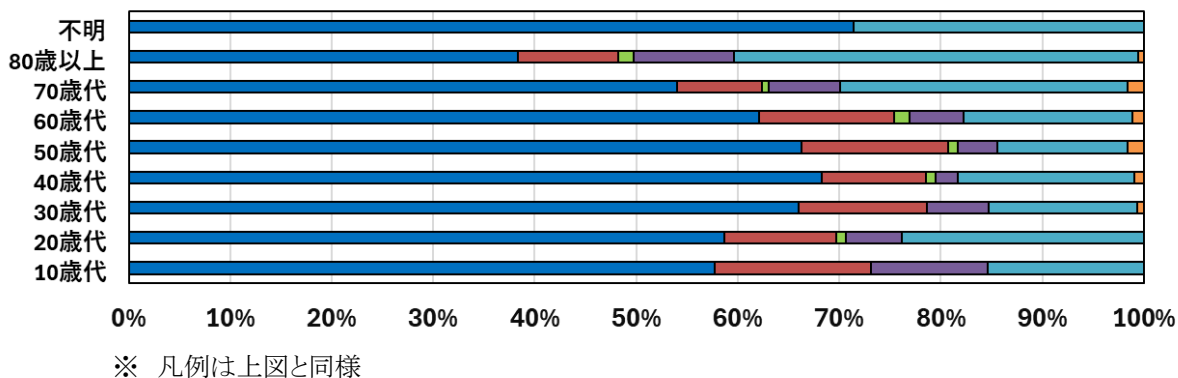
公共施設が保有すべき公共施設の「量」に対する設問に対して、『現在ある公共施設の役割を検証したうえで、市民ニーズや財政状況に見合った量にする』、『老朽化した公共施設は廃止を原則とし、積極的に減らす』といった、公共施設の量を削減方向に見直す意見を回答した方は、全体の約 71%となりました。一方、『現在ある公共施設はすべて必要なため、財政負担が増えるとしても建て替え・維持していく』、『現在ある公共施設だけでは施設量が足りないため、財政負担が増えるとしても施設を増やす』といった、公共施設の量を維持・増加方向に見直す意見を回答した方は、全体の約7%となりました。

八尾市が保有していくべき公共施設の「量」について(全体)



年齢ごとに見た場合、『現在ある公共施設の役割を検証したうえで、市民ニーズや財政状況に見合った量にする』、『老朽化した公共施設は廃止を原則とし、積極的に減らす』といった公共施設の量を減少方向に見直す意見を回答した方の割合は、多い方から 50 歳代(約 80.7%)、30 歳代(約 78.7%)、40 歳代(約 78.6%)、60 歳代(約 75.4%)、10 歳代(約 73.1%)、20 歳代(約 69.7%)、70 歳代(約 62.4%)、80 歳以上(約 48.2%)の順となりました。

八尾市が保有していくべき公共施設の「量」について(年齢別)

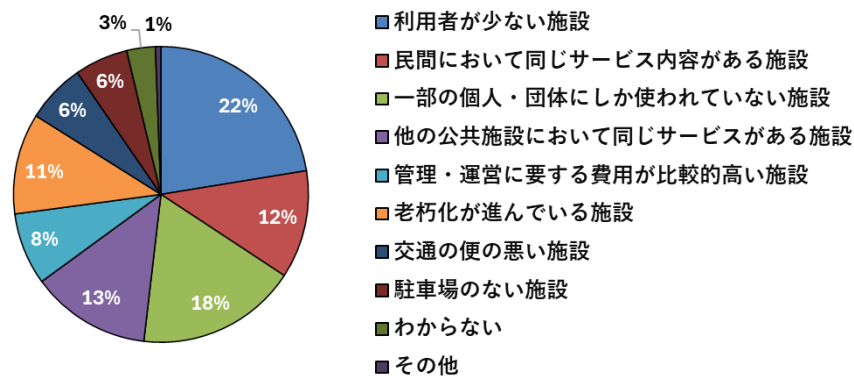


問 前設問で『1.（市民ニーズや財政状況に見合った量にする）』または『2.（積極的に減らす）』を選択された方にお伺いします。

今後、公共施設の「量」を減らすことを考えていく場合、あなたは、どのような施設を減らせばよいと思いますか。あてはまる番号すべてに○をつけてください。

公共施設の「量」を減らす施設の特徴に対するご意見は、多いものから『利用者が少ない施設』（約 22%）、『一部の個人・団体にしか使われていない施設』（約 18%）、『他の公共施設において同じサービスがある施設』（約 13%）、『民間において同じサービス内容がある施設』（約 12%）、『老朽化が進んでいる施設』（約 11%）の順となりました。

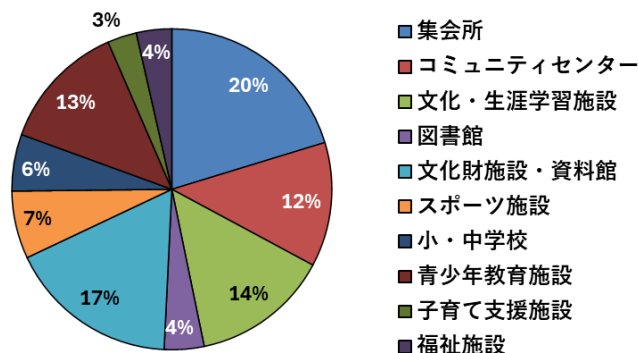
今後減らすべき公共施設の特徴について



問 今後、公共施設の「量」を減らすことを考えていく場合、将来的に統合・縮小を進めるべきと考える施設は、どのような施設だと思いますか。特に当てはまる番号3つに○をつけてください。

今後公共施設の「量」を減らす際に、統合・縮小を進めるべき施設についてのご意見は、多いものから『集会所』（約 20%）、『文化財施設・資料館』（約 17%）、『文化・生涯学習施設』（約 14%）、『青少年教育施設』（約 13%）、『コミュニティセンター』（約 12%）の順となりました。

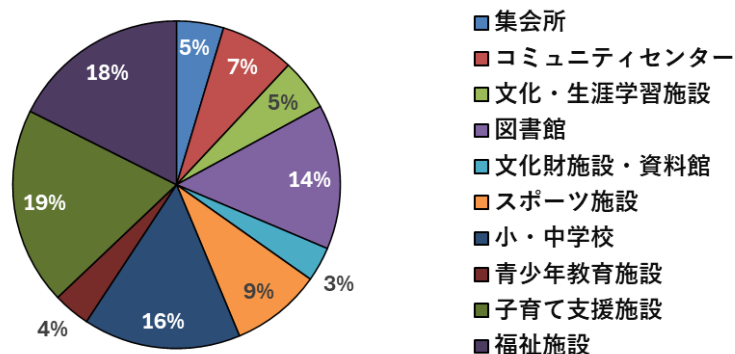
今後統合・縮小すべき公共施設について



問 今後、八尾市が維持・充実すべきと考える施設は、どのような施設だと思いますか。特に当てはまる番号3つに○をつけてください。

今後公共施設を維持・充実すべき施設についてのご意見は、多いものから『子育て支援施設』(約 19%)、『福祉施設』(約 18%)、『小・中学校』(約 16%)、『図書館』(約 14%)、『スポーツ施設』(約9%)の順となりました。

今後維持・充実すべき公共施設について



④公共施設のあり方について

※公共施設のあり方についての設問一覧を掲載し、その後に結果をまとめて掲載します。

【複合化・多機能化】

問 ひとつの公共施設にいろいろな機能(役割)を集める『複合化・多機能化』により、利便性を向上させつつ効率的な維持管理を行うことについて、どのようにお考えですか。

【交通の良い場所への集約】

問 市内に分散する似た機能を持つ施設について、街の中心部や交通の便の良い所へ集約することにより、利用率を向上させつつ効率的な維持管理を行うことについて、どのようにお考えですか。

【近隣の自治体との施設の相互利用】

問 近隣の自治体と協働で公共施設を建設・運営することや、近隣の自治体にある公共施設を八尾市民が利用できるようにすることで、利便性を向上させつつ建設費用・維持管理費用を削減することについて、どのようにお考えですか。

【民間・NPO 等の活用】

問 公共施設の建て替えや維持管理を行政だけで検討するのではなく、民間事業者や NPO と協働し、情報、能力、アイデア等を活用することで、建設費用・維持管理費用を削減することについて、どのようにお考えですか。

【地域住民への施設管理の移管】

問 主に地域住民や民間団体によって多く利用されている施設について、施設の管理を地域や民間に移譲、移管することにより、施設の管理・運営の効率化および管理運営費を削減することについて、どのようにお考えですか。

【長寿命化】

問 建物を適切に保守・点検するとともに、耐久性を高めたり、性能を回復するための改修工事を行うことによって建て替え時期を遅らせ、建物を長く使うことで、維持管理費用を削減することについて、どのようにお考えですか。

【売却・賃貸による収入】

問 現状で有効に活用できていない施設や土地のうち、市による検討の結果活用が難しいと判断されたものについて、売却や賃貸などの手法により収入を得ることについて、どのようにお考えですか。

【施設使用者からの料金徴収】

問 公共施設を使用する人と使用しない人の負担の公平化を図るという考え方から、施設を使用する人から使用料を徴収することについて、どのようにお考えですか。

【同機能を持つ民間施設の利用】

問 近くに利用できる公共施設がない場合に、市が利用料金の助成を行った上で同じ機能の民間施設の利用をすすめることについて、どのようにお考えですか。

【利用制限の緩和】

問 公共施設の利用についての制限を緩和し、その使い方をより広げることで、施設を利用しやすくすることについて、どのようにお考えですか。（例：公共施設での禁止事項を減らし、より自由度の高い使い方を可能にする）

【市が行う他のサービスより改修等を優先】

問 公共施設の大規模改修や建て替えには多額の費用がかかるため、市が行っているサービスの一部をやめてでも改修等を優先することについて、どのようにお考えですか。

【行政サービスの見直し】

問 公共施設で実施しているサービスのうち、行政が担うべき内容について見直しを行うことについて、どのようにお考えですか。（例：設立当初は必要とされていた公共サービスに対する市民ニーズが変化し、利用者が減っている場合に、あらためてその公共施設の役割やサービス内容を見直す）

【余裕スペースの他用途使用】

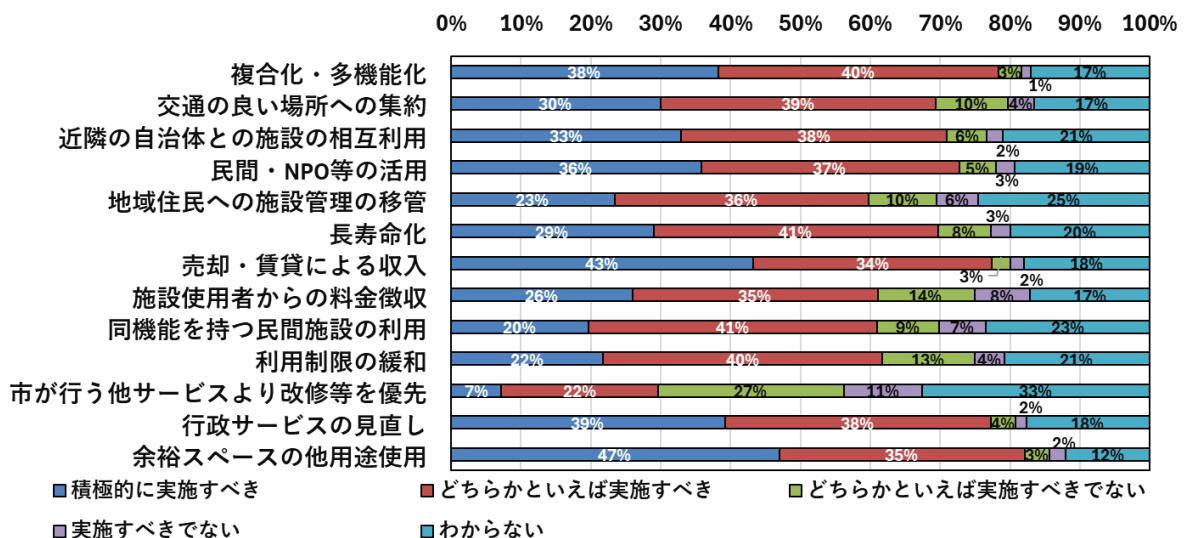
問 少子化が進む中で、学校の余裕スペースを、放課後児童室など、他の公共施設として使用することについてどのようにお考えですか。

『④公共施設のあり方について』 回答まとめ

公共施設のあり方については、「余裕スペースの他用途使用」が市民のみなさまにご賛同いただく割合が最も高く、積極的に実施すべきとどちらかといえば実施すべきを合わせると約 82%となっています。次いで「複合化・多機能化」（約 78%）、「行政サービスの見直し」（約 77%）、「売却・賃貸による収入」（約 77%）となっています。

一方で、市民のみなさまが慎重であるべきと考えるものとして最も割合が高いのは「市が行う他のサービスより改修等を優先」であり、実施すべきでない、どちらかといえば実施すべきでないを合わせると約 38%となっています。次いで「施設使用者からの料金徴収」（約 22%）、「利用制限の緩和」（約 17%）、「地域住民への施設管理の移管」（約 16%）となっています。

公共施設のあり方について



9. 現状を踏まえての課題

市の公共施設を取り巻く課題に以下のものが挙げられます。

(1) 増加する公共施設等の更新費用への対応

今回試算した公共施設の将来コストは、現在の投資的経費に比べて大きく、将来における財政負担の増加が予想されます。さらに、人口減少や少子高齢化が進む中で、今後、現状の予算額の確保も難しくなる恐れもあることから、長寿命化による中長期的な施設のライフサイクルコスト削減や市のサービスの適正化を踏まえた施設総量の適正化の取り組み等により、財政負担の少ない施設管理・運営を推進する必要があります。

また、ハコモノ施設については 2030 年代前半より改修時期、2040 年代後半より更新時期が集中することから、財政負担の平準化についても進めていく必要があります。

(2) 老朽化していく施設への対応

本市の保有しているハコモノ施設及びインフラ等施設は建設されてから 40 年以上を経過している施設が多く、今後も劣化が進行していくことから、市民の安全・安心の確保や、持続的な公共サービスの観点からも定期的な点検などにより施設状態を適時把握したうえで、計画的な建替え(更新)や改修を行うことが必要です。

(3) 市民ニーズへの対応

これまでは行政需要に合わせて施設を整備してきましたが、すでに人口減少、少子高齢化が進んでいることから、公共施設の量や質については検討する時期にきています。

今回実施したアンケートの結果においても、公共施設の総量は市民ニーズや財政状況に見合った量に削減する方向性については、肯定的な意見が多くありました。一方で、どのような施設を減らしていくべきか、どのような手法が良いかについては、さまざまな意見があることが分かりました。

さらに、施設機能の複合化や多機能化については肯定的な意見が多く、また市のサービスより施設改修を優先することについては否定的な意見が多いことから、施設の維持に今以上の市民負担を求めることは難しいと考えられます。これらのことから、市が保有するすべての施設において、設置目的やこれまでの経緯などに配慮しつつも、現在の市民ニーズに合った行政サービスへの転換を図るため、定期的に施設の機能、運営については見直す必要があります。

第5章 公共施設総量の適正化

建物施設(ハコモノ)については、延床面積が大きいほど、建替えや改修、維持管理にかかる費用は増えると予想されます。第4章9節『現状を踏まえての課題』のとおり、持続的な施設運営を行うために、今以上の市民負担は難しいことから、施設総量(延床面積)の適正化の取り組みが非常に重要となります。そのため、建物施設(ハコモノ)の施設総量の適正化をより実効性高く実施していくため、施設総量の数値目標を設定いたします。なお、インフラ施設については、生活の基盤を支える重要な施設であり、定期点検により劣化度に合わせて改修を行うとしていることから、基本的には現状の施設を維持しつつ長寿命化の取り組みを進め、目標値は定めないものとします。

(1) 目標設定の考え方

今後の本市の人口は減少傾向であり、現状の施設総量(延床面積)を縮減しなかった場合、市民一人当たりの行政コストが増大することになります。そこで、数値目標は現在の市民一人当たりの施設総量(延床面積)を維持することとします。

また、施設の更新は60年以上の長い期間で検討するものであり、長期的な視点での取り組みとするため、検討期間は40年とした上で、数値目標は本計画の終了年度である令和16年度(2034年度)時点の目標を定めます。

(2) 数値目標の設定

人口の推移の予測は第2期八尾市人口ビジョン・総合戦略(令和3年3月発行)の『5章(3)人口ビジョンにおける将来展望』の方法を用いることとし、これにより令和47年度(2065年度)までの想定人口の減少割合を算出した結果、令和7年度(2025年度)時点の想定人口に対して、令和47年度(2065年度)の想定人口は約17.3%の減少となりました。

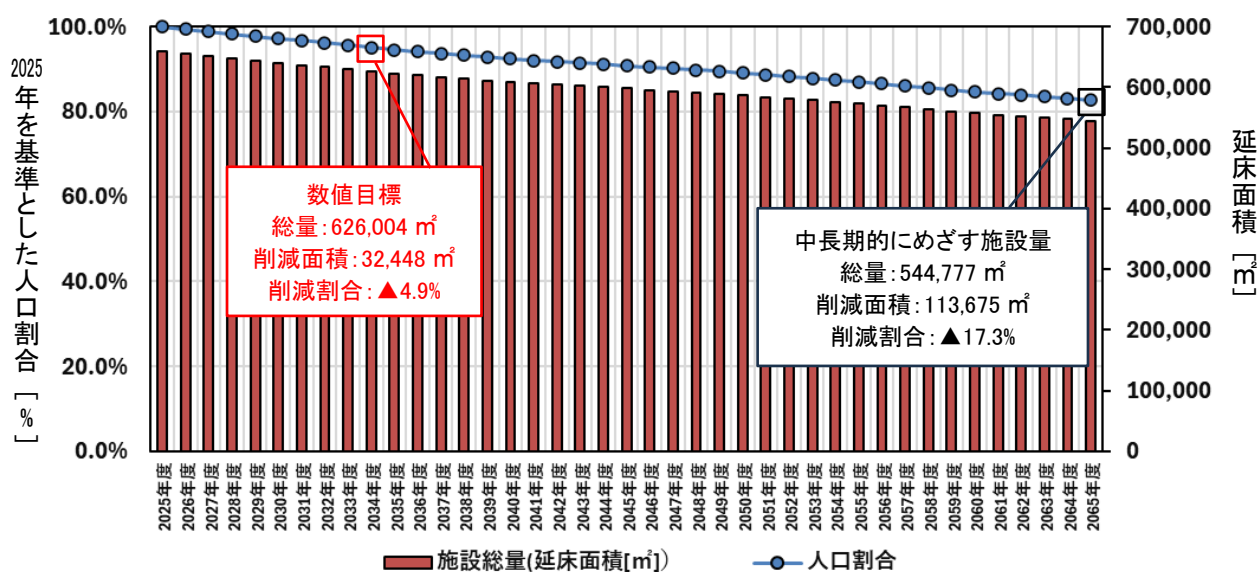
令和7年度時点の施設の総量は658,452 m²であり、今後40年間で現状の市民一人当たりの施設量を維持しつつ、上記の人口減少に合わせて施設量を減らしていくと、令和47年度(2065年度)時点の施設総量は544,777 m²となります。中長期的にはこの面積規模へ削減することをめざしつつ、数値目標は令和16年度(2034年度)時点の減少割合約4.9%を用いて、約32,448 m²を削減していくことをめざします。なお、用途廃止となった施設については数値目標における施設総量に含めないものとします。

今後はこの数値目標の達成をめざすために、行政サービスの最適化を図りつつ、施設の複合化や統合化などの取り組みを進めていく必要があり、それらを含めた基本的な方針などは次章で示します。

【施設総量の数値目標】

令和16年度(2034年度)までに令和7年度(2025年度)比で公共施設の延べ床面積総量の約4.9%(32,448㎡)以上の削減をめざします。

図 5-1 八尾市の想定人口と施設総量の見通し



第6章 公共施設マネジメント基本方針

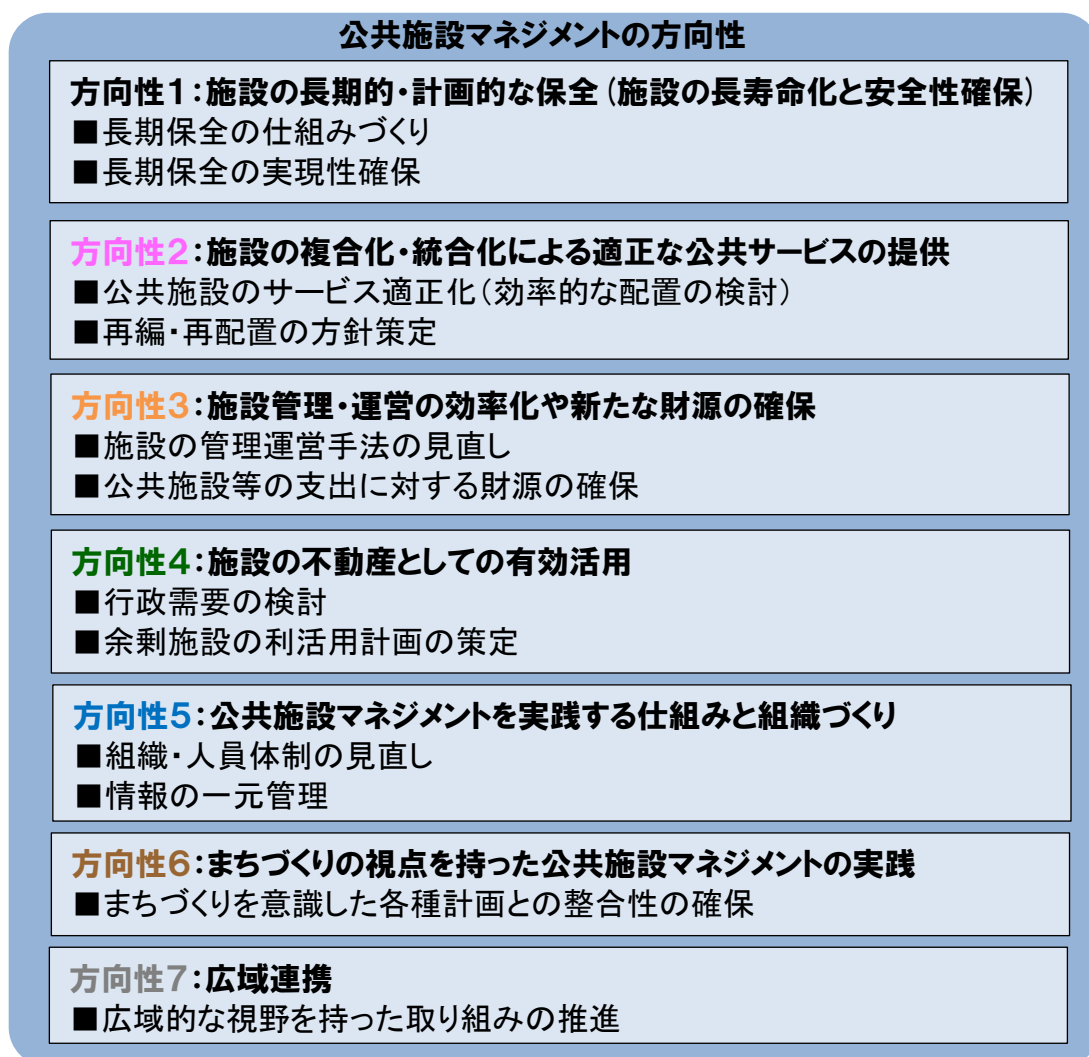
1. 今後の公共施設マネジメントの方向性

市民サービスの維持・向上や安定した施設運営を行うため、以下に示す方向性に沿って公共施設等の長寿命化を行う等、ライフサイクルコストの縮減を図りつつ全市的に公共施設マネジメントを引き続き進めていきます。

なお、ハコモノ施設と土木インフラ等ではその性質や技術的な面においてマネジメント手法等異なる部分も大きいことから方向性について考え方を分けている部分があります。

また、土木インフラ等については、安全性を維持しつつ、長寿命化を図るための方向性に重点をおいて示しています。

図 6-1 今後のマネジメントの方向性のイメージ



（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）

①長期保全の仕組みづくり

ハコモノ施設の修繕や更新にかかる将来的な費用負担の増大に対応していくためには、既存の施設について将来的な修繕・更新等の費用を把握し、長期的な視点で計画的な保全を行っていくことが求められます。しかしながら、現状の維持管理は施設の所管課が個別に事後保全で対応している状況にあるため、長期的・計画的な保全を実現するためには、まず、保有する施設・建物の状態を把握し、的確に対応することが必要であり、法令に基づく各種法定点検・診断や、施設管理者が施設の安全性確保及び利用者の利便性確保等のために日常的に行う点検による点検結果を有効に活用し、計画的に予算の確保を行う仕組みづくりを行います。

また、施設の状態に応じて長期的に見た修繕・更新費用の削減につながる適切な維持管理手法を適用していくことが必要であり、ライフサイクルコストの分析、各実施計画（施設の長寿命化や耐震化に関する計画）の策定などに基づく計画的な取組みを実践します。

なお、各実施計画等の策定にあたっては、建物性能に加えバリアフリー化や脱炭素化及びZEB化を含む省エネルギー化等、施設の機能改善について検討するとともに、施設の更新（建替え）に際しては、スケルトン・インフィルなど時代のニーズに柔軟な対応ができる建築構造についても検討します。施設の更新（建替え）や機能改善に際しては、供用期間が限られた施設（仮施設）への対応や、施設整備の初期投資を抑える目的から、リース方式の導入や、安定的な施設運営のために、ライフサイクルコストの比較検証したうえで導入設備等の検討を行います。

これらにより、継続使用する施設については徹底的に長寿命化によるコスト縮減を図るとともに、耐震化により安全性を確保し、継続的に公共サービスを提供することが可能となります。

土木インフラ等については、基本的に施設の安全性を確保しつつ、優先順位をつけて長寿命化を行います。安全性確保の観点から、十分な耐震性能を有していない施設については耐震化対策を実施するとともに、老朽化等が顕著で安全性が低下している施設については、優先的に対策を実施します。

長寿命化にあたっては、各施設の長寿命化修繕計画や維持管理計画等の既存のマネジメント計画や公営企業の中長期計画に基づき計画的な点検・修繕・更新を行っていきます。

公共施設等を保全していくには、利用者の安全性確保だけでなく、利便性向上やバリアフリー化によるハード面の整備も欠かすことができないことから、「ユニバーサルデザイン 2020 行動計画」（平成 29 年 2 月 20 日ユニバーサルデザイン 2020 関係閣僚会議決定）の考え方を踏まえ、大規模改修時に併せて整備を行うなど効率的な施設整備に努めていきます。

また、災害時の備えとして、災害時と平常時のどちらのフェーズでも役立つ、「フェーズフリー」の考え方を取り入れた施設機能の整備に努めていきます。

施設情報の管理においては、従来の対症療法的な管理から、日常的なパトロールや要望・通報、点検・診断の結果や修繕履歴などのデータの蓄積を行う体制を構築し、損傷が軽

微なうちに対策を行う予防保全型の管理へと管理手法を転換することにより、施設の延命化を図りつつ、ライフサイクルコストの縮減を図ります。

②長期保全の実現性確保

施設の更新が本格化する時期は、令和 14 年(2032 年)ごろと見込まれますが、それまでにおいても計画的にマネジメントすることが求められます。つまり、各施設の耐用年数を意識した機能更新から、より適切な維持保全を行うことで、耐用年数を 10 年以上延ばせるような長期保全をめざすことで、施設のライフサイクルコストの縮減を図っていく必要があります。そこで、建物の状態や行われているサービスの適正化を考慮しながら、今後の大規模修繕や更新の時期を想定し、中長期的な視点に立って施設の長寿命化や安全性の確保をめざす実施計画を策定し、計画的・効率的に公共施設の維持管理を行います。

また、現状において、限られた財源の中、事業等の優先順位から修繕の積み残しが発生している可能性があることを踏まえると、施設の修繕等に優先順位をつけて効率的・重点的に維持管理を行うなど、全体での優先順位も踏まえ、施設単位でも機能更新の最適化を図る手法について検討します。実施計画の実現性を担保するために、施設分類ごとに限られた予算の中で機能更新の最適化を図るだけでなく、施設間を含めた施設全体の中で予算配分の最適化を図ります。

（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

①公共施設のサービス適正化（効率的な配置の検討）

現状及び将来の市民ニーズに的確に対応していくためには、ハコモノ施設の配置や利用状況等、各施設が抱える問題の解消に向け、施設の効率的な配置（施設の複合化・統合化など）の検討を行い、公共施設のサービス適正化を図っていきます。

サービスの適正化に向けた取り組みとしては、近隣の類似施設の機能の集約や複合化、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複合化などが想定されます。また、これらの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対象とするなど、見直しの優先性を考慮していきます。

なお、公共施設の効率的な配置の検討にあたっては、公共施設のハコ（建物）ではなくサービス（機能）の適正化が重要であり、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。

②再編・再配置の方針策定

ハコモノ施設の現状をみると、同一施設分類内で稼働率やコストに差異が見られ、低利用で高コストな施設や建物性能が低い施設が存在することから、大規模修繕・建替えや施設機能の陳腐化（バリアフリー化や省エネルギー化への対応など）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（施設の複合化・統合化など）を図ることが重要です。したがって、公共施設のサービス適正化に向けては、公共施設の現状を把握する際の着眼点として、「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、その方向性を見極めることとします。

例えば、市有建築物延床面積の約 52%を占めている学校施設については、子どもたちの育ちにとってより良い環境について検討を行うことを前提とし、少子高齢化や地域の環境変化による、児童生徒数の増加・減少に対応した学校規模の適正化や生徒の通学環境のあり方などについてさらに検討を進め、持続可能な施設運営をめざす必要があります。

また、同様に約 19%を占めている市営住宅については、住宅セーフティネットの重要な役割の施設であることから、老朽化が進行した住棟を建て替える際には公営住宅等の需要を予測したうえで、集約建替えを行うことにより管理戸数の適正化を進めてきており、今後も需要を的確に見定めた規模や、ライフサイクルコストの低減についての検討を行い、安全・安心な施設の継続的な維持をめざす必要があります。

市が提供するサービスとして存続させることが妥当と判断された施設について、サービスの適正化に向けた再編・再配置の検討を行うに際しては、国や大阪府、公益企業（電力会社等）の所有する未利用地の取得や、定期借地権を利用した借り受け等も視野に入れていきます。

（３） 施設管理・運営の効率化や新たな財源の確保

①施設の管理運営手法の見直し

施設の管理・運営は効率化を図る必要があり、例えば公共施設等で経常的にかかる管理運営費については、同一の施設分類でもコストに違いがある施設が見られることから、類似施設を比較することで管理運営費の縮減や効率的な業務委託について検討するなど、庁内における管理主体のあり方も含めた施設管理運営の効率化を図ります。

また、市が保有を続ける施設については、できるだけ多くの市民に利用していただくべく、各施設における提供サービスや対象圏域の特性を踏まえた利用促進対策を検討し、具体化を図っていきます。

一方、サービス提供にかかる事業運営費についても、同一の施設分類で違いが見られることから、管理運営費と同様にコスト縮減を図り、サービス提供に必要な人員体制についても、実質的な業務量に対応した人員の適正配置といった事業運営の効率化について検討します。

なお、公共施設等の中で利用者や受益者が特定される施設について、一定の検証は行ってきたおり、概ね適正ではありますが、今後の管理運営手法の見直しや、大規模修繕等を踏まえ、利用者負担のあり方を再検証し、必要に応じて受益者負担の適正化を図ります。また、限られた財源を効果的に活用するため、八尾市 PPP/PFI 手法導入優先的検討規程に基づき、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も検討を行い、効率的な施設整備に努めます。

②公共施設等の支出に対する財源の確保

施設を継続的に管理運営していくためには、施設の管理運営手法の見直しに加え、公共施設等の修繕・更新に充当できる新たな財源を確保することが考えられます。新たな財源確保の方策として、空き施設や未利用地の賃貸や売却、施設内における広告スペースの販売や商業活動の許可など、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。

※ 「PPP(Public Private Partnership:パブリック・プライベート・パートナーシップ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的な使用や行政の効率化等を図る手法です。

「PFI(Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブ)」とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法です。

（４） 施設の不動産としての有効活用

①行政需要の検討

本市がサービス提供に利用しないハコモノ施設についても、空き施設としてそのままにするのではなく、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。よって、余剰施設や低利用率の施設については、他施設との複合化や統合化等を含め、不動産の有効活用について方向性を見極めていきます。

また、施設内の一部が未利用となっているハコモノ施設（長期空室がある市営住宅を含む）についても、未利用部分の有効活用を図ります。

②余剰施設の利活用計画の策定

現状の目的に沿った利活用を継続することが市民ニーズと合致しないハコモノ施設については、他用途への転用について検討するとともに、行政需要がない場合は、土地の売却なども選択肢とします。

なお、土地を売却する場合は、建物の残存価値に応じて建物付売却を行うなど費用対効果を考慮して売却方法を選択します。

（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

①組織・人員体制の見直し

現在、ハコモノ施設の点検等の維持管理については各所管課が個別に対応しており、必ずしも技術的な知見に基づく仕組みとはなっておらず、限られた予算の中で修繕の積み残しが発生している可能性があります。また、所管課ごとには修繕等の優先順位を決定していますが、全庁的なレベルで一元的には決定してきていません。このため、施設のサービスを所管する組織と建築技術を有する組織の責任と役割を明確化するなど、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することが必要となります。

また、施設の再編・再整備など全庁的な視点で施設の全体最適化（土木インフラ等を含む）に向けた判断ができるよう、関連する施設分類間の調整や、施設分類を超えた全体的な調整について意思決定できる体制の構築を図ることも必要であり、公共施設マネジメントを実践する仕組みについて検討します。

②情報の一元管理

公共施設マネジメントのPDCA サイクルを実践し、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。

（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

①まちづくりを意識した各種計画との整合性の確保

公共施設等の整備はまちづくり全体に大きな影響を与えます。そこで、公共施設マネジメントを実践するにあたっては、八尾市におけるまちづくりの視点を持ちながら、「総合計画」や「都市計画マスタープラン」、「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つつ進めていきます。

（７） 広域連携

①広域的な視野を持った取り組みの推進

市民生活は単独の自治体の行政区域の中だけで完結するわけではありません。また、個々の自治体が単独で行政運営していくよりも、国や大阪府、近隣自治体と連携して各取り組みを進めていく方が各自治体にとってより効率的、効果的な展開が考えられます。

公共施設マネジメントについても国や大阪府、近隣自治体との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取り組みを進めていきます。

第7章 推進方策

1. 推進体制

公共施設等は所管課ごとに管理、運営されていますが、公共施設マネジメント推進のためには全庁横断的な視点が必要となります。

そこで、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を中心に総合的、戦略的に各部局が連携しながら公共施設マネジメントを推進していきます。

2. 進行管理

本方針は平成 27 年度(2015 年度)から令和 16 年度(2034 年度)までの 20 年間を基本的な期間とし、内容については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。

また、本方針の実効性を高めるため、ハコモノ施設については今後長寿命化計画を基本とした実施計画を策定します。

土木インフラ等や地方公営企業の施設について既に長寿命化計画等を策定しているものはその計画を基本とし、本方針との整合性を図りながら状況に応じてこれらについても適宜見直しを行っていきます。また、計画等を策定していないものについても本方針に基づきマネジメントを進めていきます。

3. これまでの主な取り組み

八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版(八尾市公共施設等総合管理計画)を策定後 表 7-1 のような取り組みを進めたほか、公共施設等適正管理推進事業債を活用し、公立幼稚園と公立保育所を公立認定こども園5園に整備し、また、生涯学習センターの外壁改修工事等を行いました。

表 7-1 計画の策定等 平成 28 年度以降

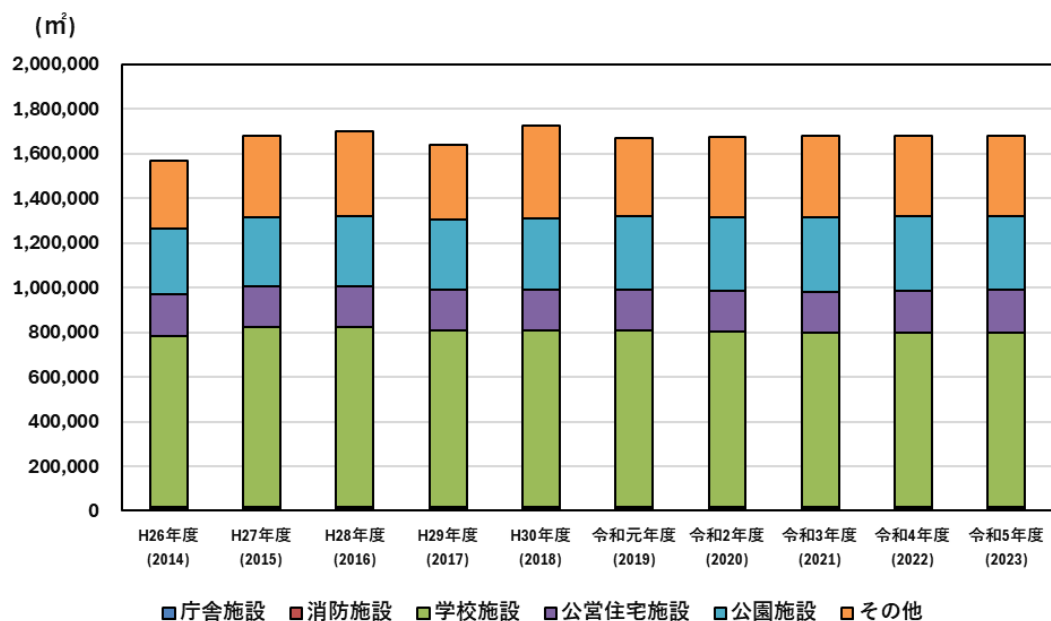
| | |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 平成 28 年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・ESCO事業による設備改修 (社会福社会館・山本コミュニティセンター・生涯学習センター) ・建物施設(市営住宅を除く)における各施設所管課による施設点検マニュアルによる点検の開始 |
| 平成 29 年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・八尾市公共施設マネジメント実施計画の策定 ・八尾市公共下水道ストックマネジメント計画(実施方針)策定 |
| 令和元年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・PPP／PFI手法導入優先的検討規定の策定 ・八尾市橋梁長寿命化修繕計画改定 |
| 令和2年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・八尾市公共施設マネジメント実施計画の改訂 ・八尾市個別施設保全計画策定 ・八尾市営住宅機能更新事業計画改定 ・八尾市舗装個別施設計画策定 |
| 令和3年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・八尾市公共施設マネジメント基本方針改訂版(八尾市公共施設等総合管理計画)の一部改訂 ・八尾市公共下水道ストックマネジメント計画(実施方針)の改定 |
| 令和5年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・八尾市公共施設マネジメント実施計画の改定 ・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の策定 ・八尾市公園施設長寿命化計画の改定 ・ESCO事業による設備改修(本庁舎・総合体育館) |
| 令和6年度 | <ul style="list-style-type: none"> ・八尾市個別施設保全計画の一部改定 ・八尾市舗装個別施設計画の改定 ・八尾市橋梁長寿命化修繕計画の改定 ・八尾市公共下水道ストックマネジメント計画(実施方針)の改定 |

第8章 参考

1. 八尾市公有財産推移

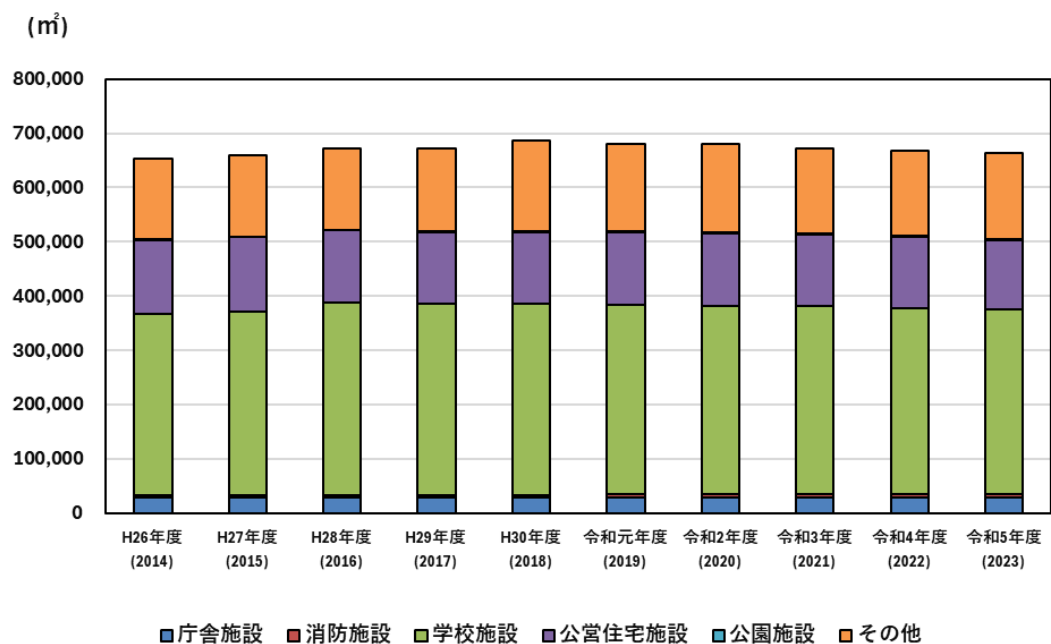
公有財産は、令和5年度(2023年度)においては、土地総面積では約175万㎡、建物においては総延床面積約66万㎡となっています。

図 8-1 八尾市公有財産推移(土地)



※ 道路・水路は含んでおりません

図 8-2 八尾市公有財産推移(建物)



資料:八尾市統計書 2024 年版(令和5年度統計)

