

東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針

(資料編)

平成 25 年 11 月

東 大 阪 市

目 次

I. 東大阪市の概要	1
1. 概況.....	1
2. 財政状況.....	2
3. 人口の推移.....	3
II. 東大阪市の保有する公共施設	5
1. 公共施設の現状把握.....	5
III. 公共施設のライフサイクルコスト	8
1. コスト試算の概要.....	8
2. コストの試算.....	10
3. コストの試算結果及び考察.....	16

I. 東大阪市の概要

1. 概況

(1) 東大阪市の概況

本市は、人口 509,533 人(平成 22 年度 国勢調査)、面積 61.81km²を有しています。昭和 42 年に、布施、河内、枚岡の旧 3 市の合併によりできた市であり、平成 17 年 4 月に中核市に移行し、現在に至っています。

(2) 位置と地勢

淀川と大和川にはさまれ、大阪市の東に隣接する東部大阪地域のほぼ中央に位置し、東西 11.2km、南北 7.9km の広がりをもっており、市域の東部には、標高 642m の生駒山を中心に生駒山地が南北に連なっています。

(3) 産業

本市は、「モノづくりのまち」として多くの中小企業が集積し、鉄線、金網、鋳物に代表される地場産業のほかに、戦後はボルトやナット等の製造業が発展してきました。このように、様々な業種が集まり市内外にネットワークを形成している製造業も、近年、事業所数・製造品出荷額ともに減少傾向にあります。

(4) 交通

交通については近年、高速道路網や、JR おおさか東線・阪神なんば線等の鉄道路線が整備されたことに伴い、市内外への交通の利便性が向上しました。

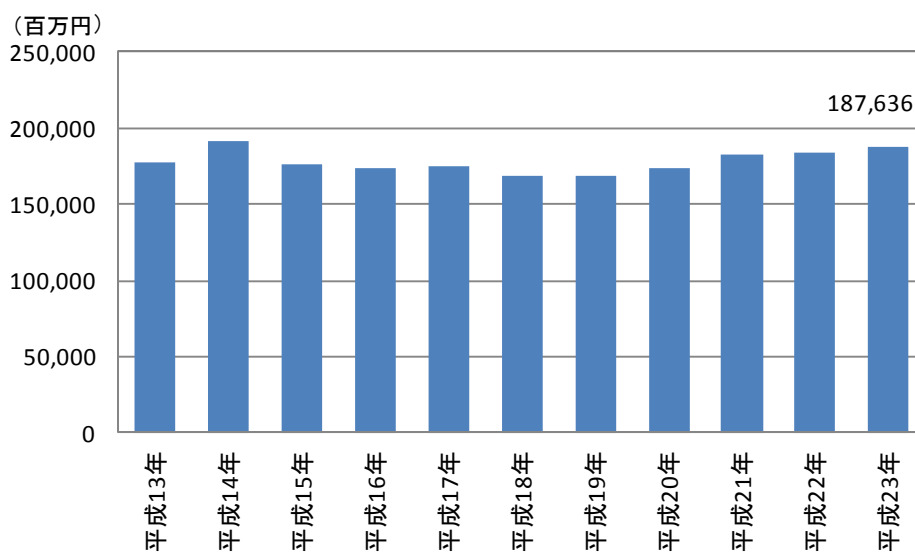
しかしながら、東西方向に比べて、南北方向の交通網は必ずしも充実しているとは言えず、市内には狭い道路も多いことから、更なる交通施策の充実が必要となっています。

2. 財政状況

本市の歳入は、平成18年以降漸増傾向にあり、平成23年度普通会計決算における歳入額は1876.36億円となっています。

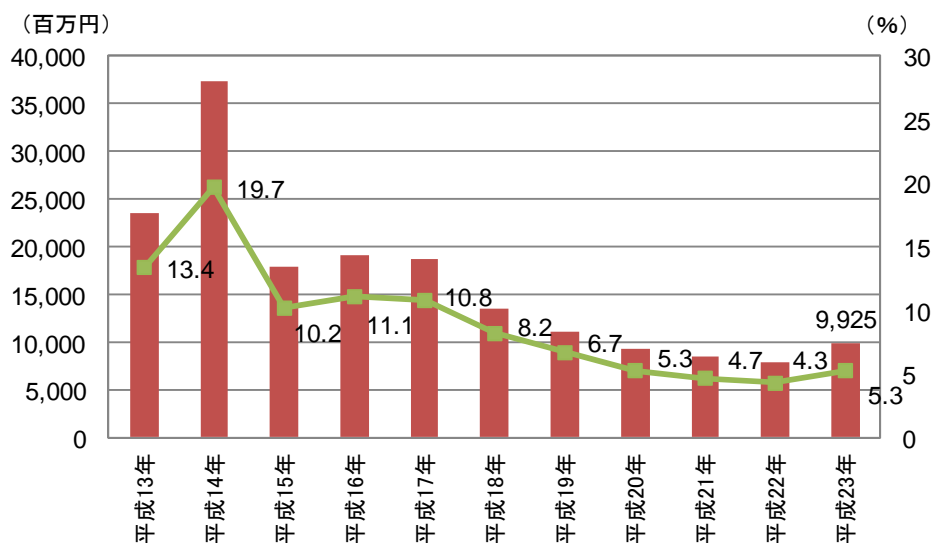
一方で、歳出額に占める建設事業費は、金額も歳出全体に占める割合もともに減少傾向にあり、市庁舎や若江岩田リージョンセンターが整備された平成14年度をピークに減少し、平成23年度では99.25億円(構成比5.3%)となっています。

図表1 東大阪市の歳入額（普通会計決算）の推移



出典: 東大阪市のウェブサイト <http://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000000531.html>

図表2 東大阪市の歳出額（普通会計決算）のうち、建設事業費の推移

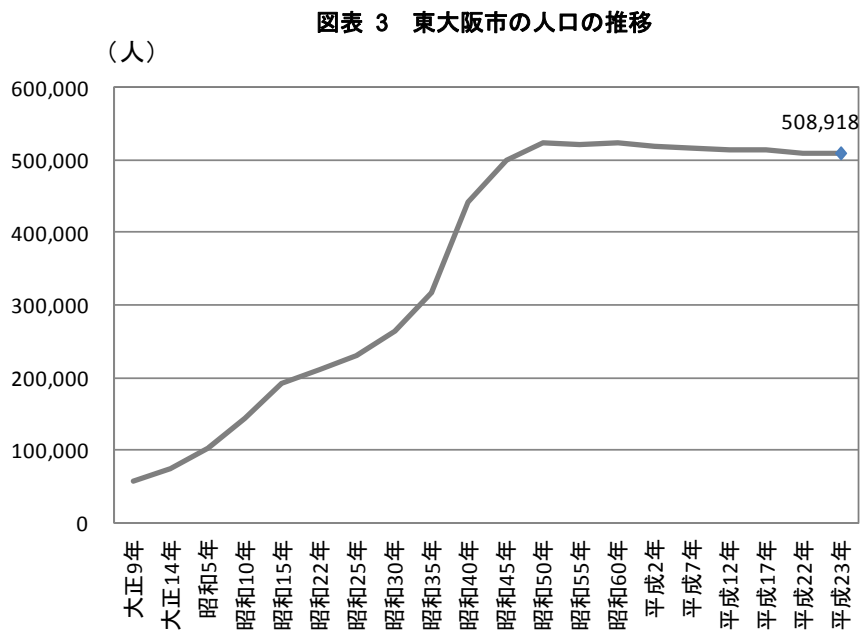


出典: 東大阪市のウェブサイト <http://www.city.higashiosaka.lg.jp/0000000531.html>

3.人口の推移

(1) 人口状況

本市の人口は昭和 30 年当時、布施市、河内市、枚岡市の合計で 26.3 万人でしたが、高度経済成長とともに増加の一途をたどり、昭和 50 年前後でピークを迎えましたが、その後、漸減傾向にあり、平成 23 年には 50.9 万人となっています。

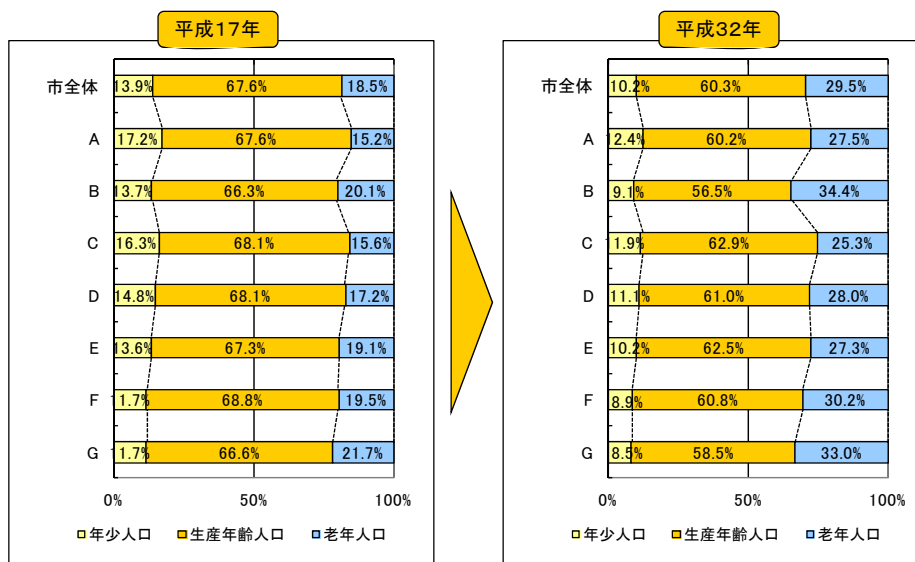


(2) 将来人口推計

「東大阪市第2次総合計画後期基本計画^{注1}」において、平成17年に51.4万人であった人口は、平成32年には48.4万人まで減少(減少率5.9%)すると推計されています。人口構成にも大きな変化が見られ、老年人口の占める割合が大きくなり、平成17年の老年人口の割合は18.5%ですが、平成32年には29.5%となり、15年間で11.0%もの上昇が推計されています。反対に、生産年齢人口と年少人口が占める割合については小さくなり、少子高齢化と生産年齢人口の減少は全市的な課題です。

しかしながら、このまま本市の人口が減少していくことを是とするのではなく、「東大阪市第2次総合計画基本構想^{注1}」においても平成32年の目標人口をおよそ52万人と設定しており、それに向けての取り組みも市として積極的に行っていきます。

図表4 平成17～32年の各地の高齢化率の推移



出典: 東大阪市第2次総合計画後期基本計画

II. 東大阪市が保有する公共施設

1. 公共施設の現状把握

(1) 公共施設面積の状況

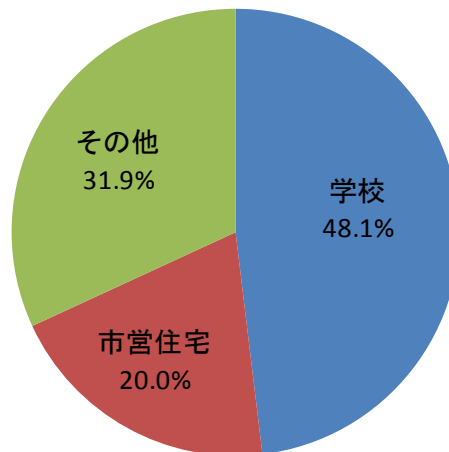
本市が保有する公共施設(約900棟)の情報を整理し、現状把握を行うと、約103万㎡もの床面積を有しており、そのうち、学校が全体の48.1%を占め、市営住宅の20.0%がこれに次いでいます。

図表 5 東大阪市が保有する公共施設の現状

用途区分	延床面積 (㎡)	床面積構成比
1. 学校	495,762	48.1%
2. 市営住宅	206,587	20.0%
3. その他	328,811	31.9%
庁舎	105,219	10.2%
福祉・医療施設	76,834	7.5%
社会教育施設	70,025	6.8%
その他	76,733	7.4%
計	1,031,160	100.0%

(平成24年4月1日現在)

図表 6 用途区分別の公共施設面積の割合



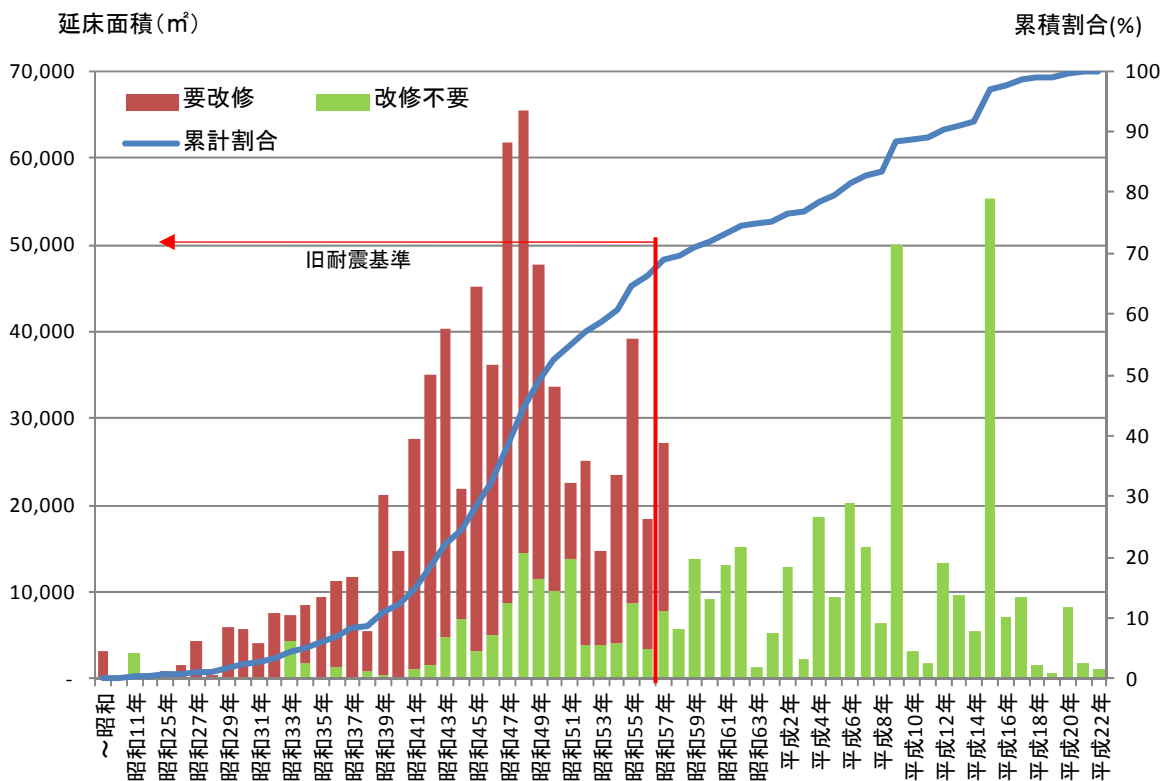
(2) 老朽化、耐震化の状況

本市が保有する公共施設約 103 万㎡のうちの多くが昭和 40 年代に建設され、築 30 年を超える施設が全体の 66.5%、築 40 年を超える施設は 32.3%となっており、老朽化が急速に進んでいます。

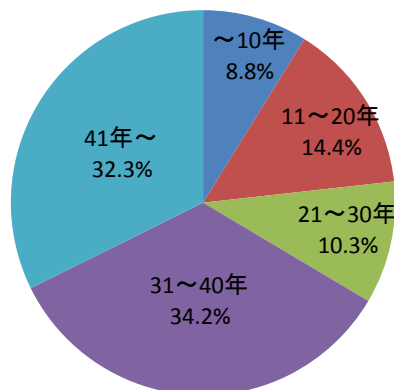
また、施設の耐震性については、これまでの耐震診断、耐震改修の実績を踏まえると、今後耐震改修が必要と考えられる建物は 58.7 万㎡であり、本市の公共施設全体面積の 56.9%が耐震性に課題を抱えていることになります。

このような状況の中、本市では小中学校校舎や、防災関連施設^{注2}について、平成 27 年度末の耐震化完了を目標として、優先的に取り組んでいます。

図表 7 耐震性能別、建設年代別の公共施設面積



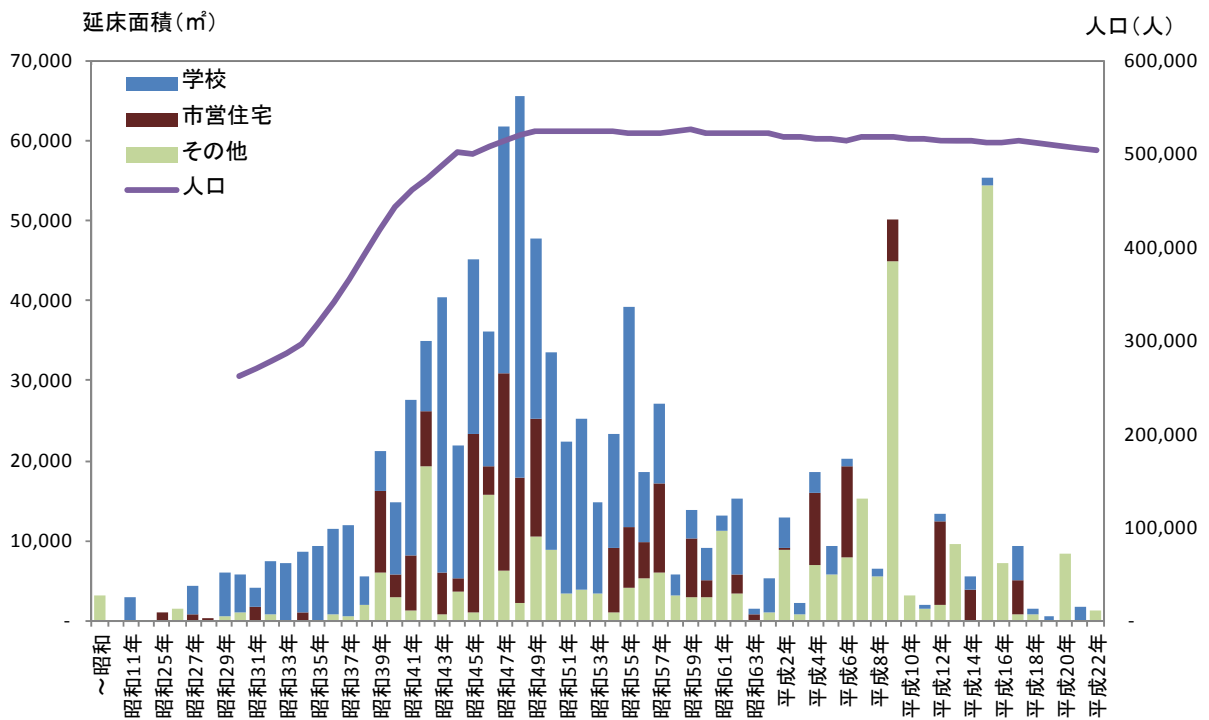
図表 8 経過年数別の公共施設面積の割合



(3) 施設用途別の状況

本市が保有する公共施設を用途別にみると、昭和 40 年代に建設された学校や市営住宅の占める割合が非常に大きくなっています。近年、庁舎や医療施設については更新を行ってきましたが、学校はその施設総量に対して更新が立ち遅れており、また、市営住宅についても、昭和 40 年代以前に建設された木造平屋建て住宅が残っており、更新の検討が必要となっています。

図表 9 建設年代別、用途別の公共施設面積



III. 公共施設のライフサイクルコスト

1. コスト試算の概要

(1) コスト試算の目的

本市における今後の公共施設の更新及び維持管理に係る財政負担（概算）の水準を見極めるため、ライフサイクルコスト^{注3}（以下、LCC）のシミュレーションを行いました。

シミュレーションでは更新期間、施設総量、更新単価の3つをパラメータとして設定しており、以下にLCCシミュレーションの設定条件を示します。

(2) LCCシミュレーションの設定条件

検討期間

検討期間は2013年～2087年の75年間に設定した。

検討条件の設定

1) 更新期間

図表 10 更新期間の設定

	現状	長寿命	
		旧耐震基準	新耐震基準
更新	40年	65年	75年
大規模修繕	—	40年	40年

現状	本市における近年の公共施設解体実績を踏まえ、整備から40年目で建替えを実施する。大規模修繕 ^{注4} は実施しないものとする。
長寿命	旧耐震基準 ^{注5} の施設は築65年目、新耐震基準 ^{注5} の施設は築75年目で建替えを実施する。いずれも築40年目で大規模修繕を実施する。

2) 施設総量

図表 11 将来的な施設総量の設定

単位：㎡

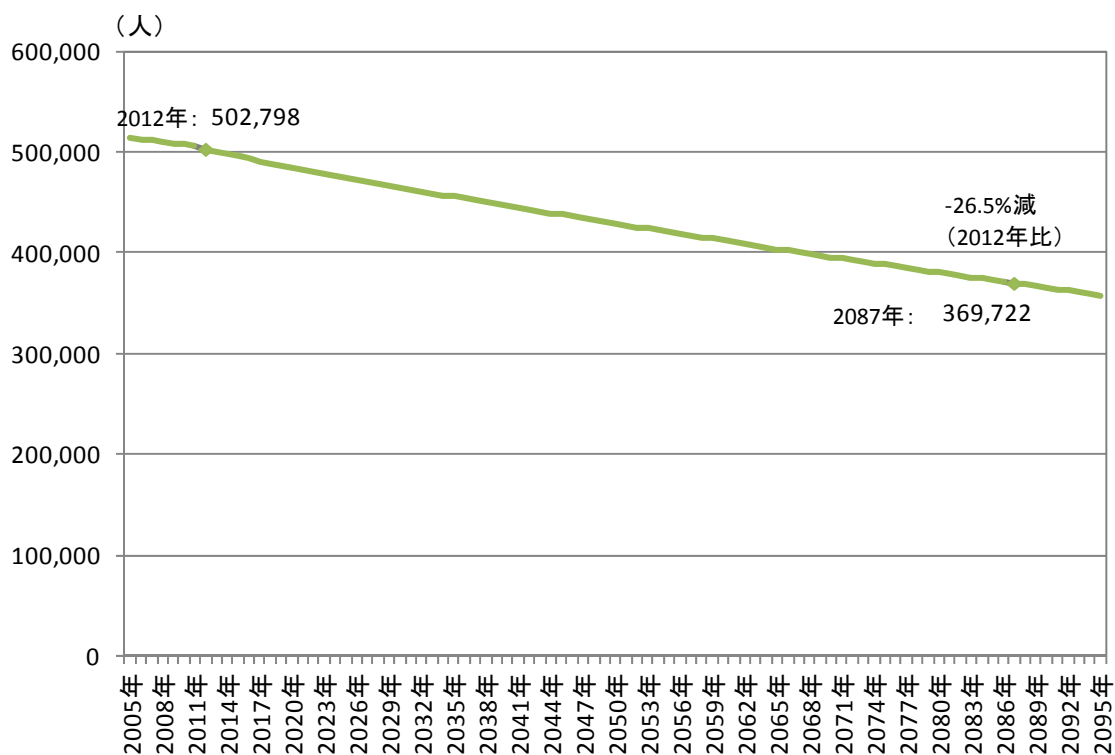
		総量維持	総量3割縮減	総量6割縮減
公共施設 面積	2012年	1,031,160	1,031,160	1,031,160
	2087年	1,031,160	721,812	412,464
縮減量/年		—	4,125	8,249

現状維持	現状の公共施設延床面積（約103万㎡）を将来にわたって維持する。
総量3割縮減	2012～2087年の人口減少率（マイナス26.5%）と、ほぼ同程度施設総量を縮減して一人あたりの公共施設床面積を維持するものとし、2087年時点で総量が30%縮減されるように、毎年約4,100㎡ずつ施設縮減する。
総量6割縮減	2087年時点で施設総量が60%縮減されるように、毎年約8,200㎡ずつ施設縮減する。

今回シミュレーションにおける人口減少率の設定について

「東大阪市第2次総合計画後期基本計画」においては、平成17～32年の15年間で人口が5.9%減少すると推計している。ここでは、平成33年以降も人口が同様の割合で減少し続けると仮定し、2087年時点では2012年比で約26.5%減少すると想定した。

図表 12 今回シミュレーションで設定した将来的な人口減少の仮定



3) 更新単価

図表 13 更新単価の設定

単位：円/m²

	現状	民活 30%	民活 50%
更新（除却費含む）	340,000	311,500	292,500
大規模修繕	192,000	168,150	152,250
経常修繕	3,000	3,000	3,000

現状	総務省作成による施設用途別の更新単価や大規模修繕単価を、本市が保有する公共施設の用途に応じて加重平均した。
民活 30%	保有する施設の 30%について、更新や大規模修繕時に民間活力を導入する。
民活 50%	保有する施設の 50%について、更新や大規模修繕時に民間活力を導入する

2. コストの試算

(1) LCC シミュレーションの検討ケース設定

前項で示した設定条件を以下の通り組み合わせて、検討ケースを設定した。

図表 14 検討ケース概要

更新期間	施設総量	更新単価		
		現状	民活 30%	民活 50%
現状	現状維持	ケース 1		
長寿命	現状維持	ケース 2		
	総量 3 割縮減	ケース 3	ケース 4	
	総量 6 割縮減			ケース 5

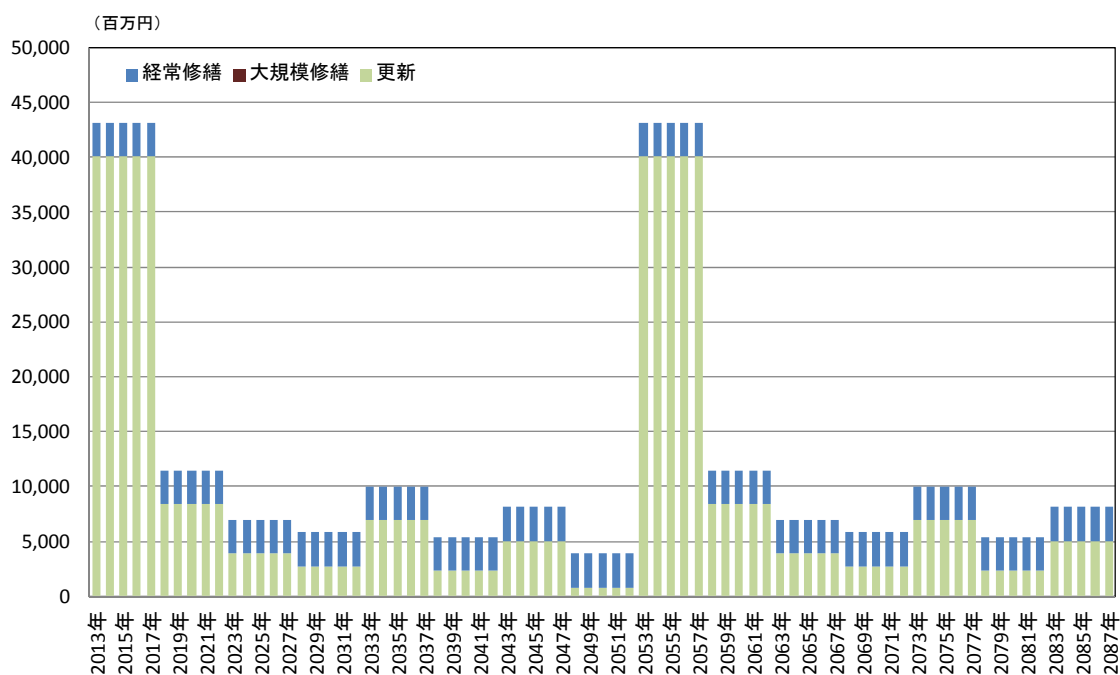
ケース 1	これまで通りの更新期間・単価で公共施設を建替え、施設総量も維持する（無対策）。
ケース 2～5	施設の長寿命化を図った上で、施設総量、更新単価を順次縮減する。

(2) 各ケースにおける 2013～2087 年の施設関連コスト推計

・ケース 1

築 40 年目で施設更新を行うケース 1 では、検討期間である 75 年間に総額で約 9,290 億円もの費用を要するだけでなく、既に築 40 年以上の公共施設が多数あり、公共施設総量の約 45%にあたる建替え需要が単年度で発生することになるため、施設更新を 5 年間隔で均したとしても、2013～2017 年、2053～2057 年に毎年約 430 億円もの施設更新費が必要となります。また、全ての費用を 75 年間で平準化したとしても年度平均で約 124 億円必要となる試算結果となりました。

図表 15 2013～2087 年の施設関連コスト推計 ケース 1
(更新期間現状、施設総量現状維持、更新単価現状)

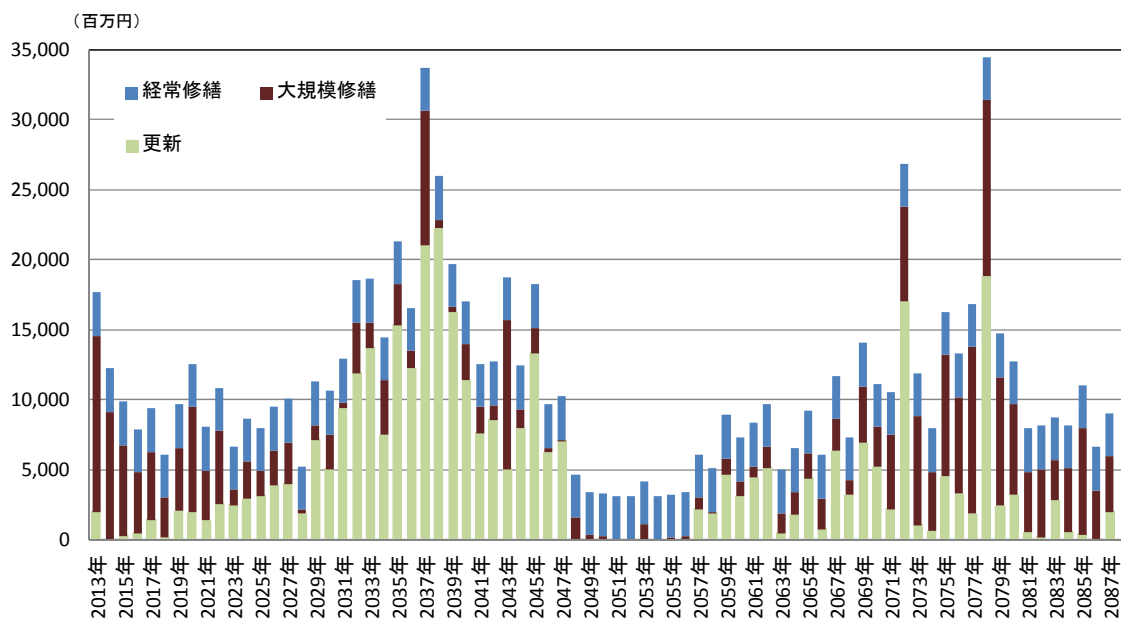


・ケース 2

大規模修繕の実施により施設を長寿命化するケース 2 では、検討期間である 75 年間に総額で約 8,420 億円となり、施設更新のピークはやや緩やかになったものの、最大で約 345 億円もの費用が必要となります。また、全ての費用を 75 年間で平準化したとしても年度平均で約 112 億円必要となる試算結果となりました。

図表 16 2013～2087 年の施設関連コスト推計 ケース 2

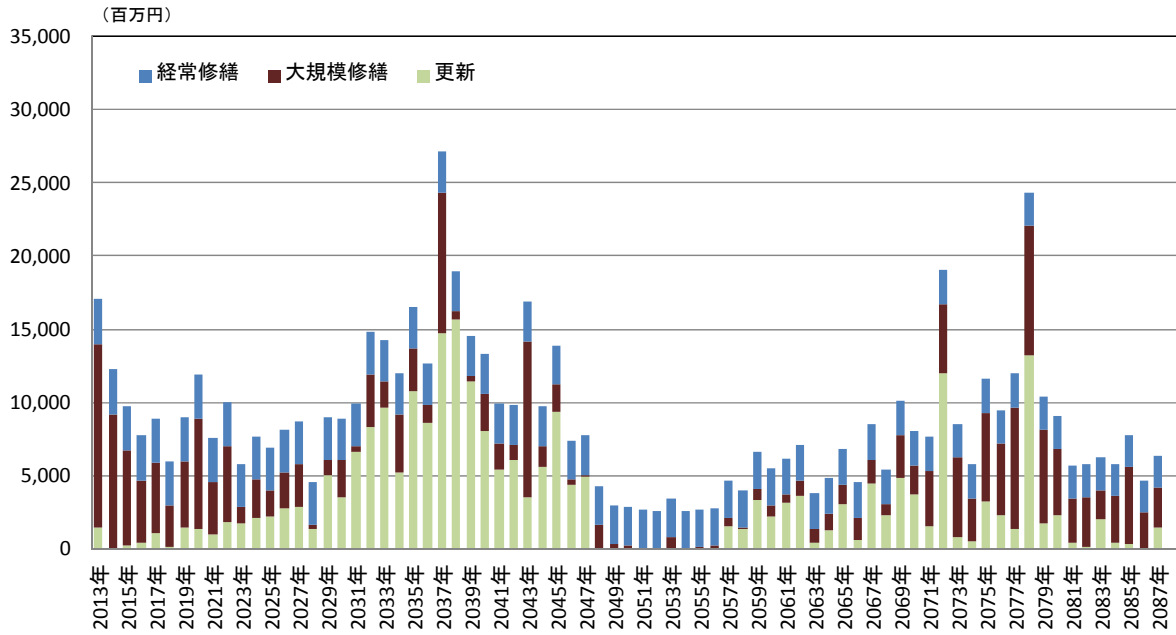
(更新期間長寿命、施設総量現状維持、更新単価現状)



・ ケース 3

施設の長寿命化と併せて、施設総量を 3 割削減するケース 3 では、検討期間である 75 年間に総額で約 6,610 億円、ピークで約 270 億円とケース 2 より大きく費用を削減できます。また、全ての費用を 75 年間で平準化すると年度平均で約 88 億円必要となる試算結果となりました。

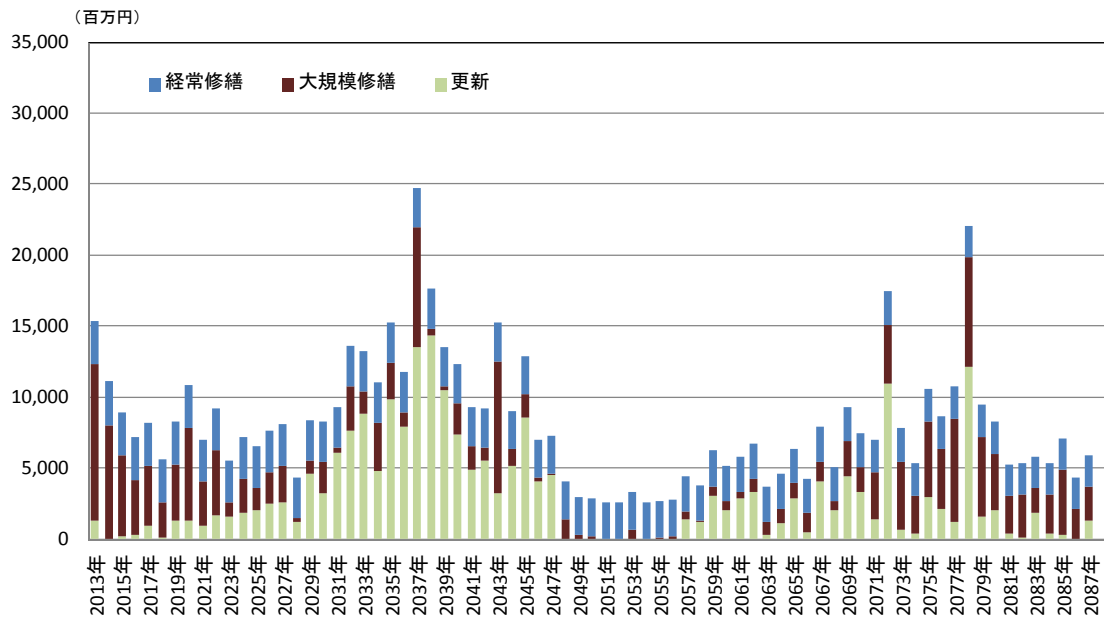
図表 17 2013～2087 年の施設関連コスト推計 ケース 3
(更新期間長寿命、施設総量 3 割削減、更新単価現状)



・ ケース 4

ケース 3 に併せて、施設整備に民間活力を導入することによって更新単価の縮減に取り組むケース 4 では、検討期間である 75 年間に総額で約 6,140 億円、ピークで約 247 億円とケース 3 よりさらに費用を縮減することができます。また、全ての費用を 75 年間で平準化すると年度平均で約 82 億円必要となる試算結果となりました。

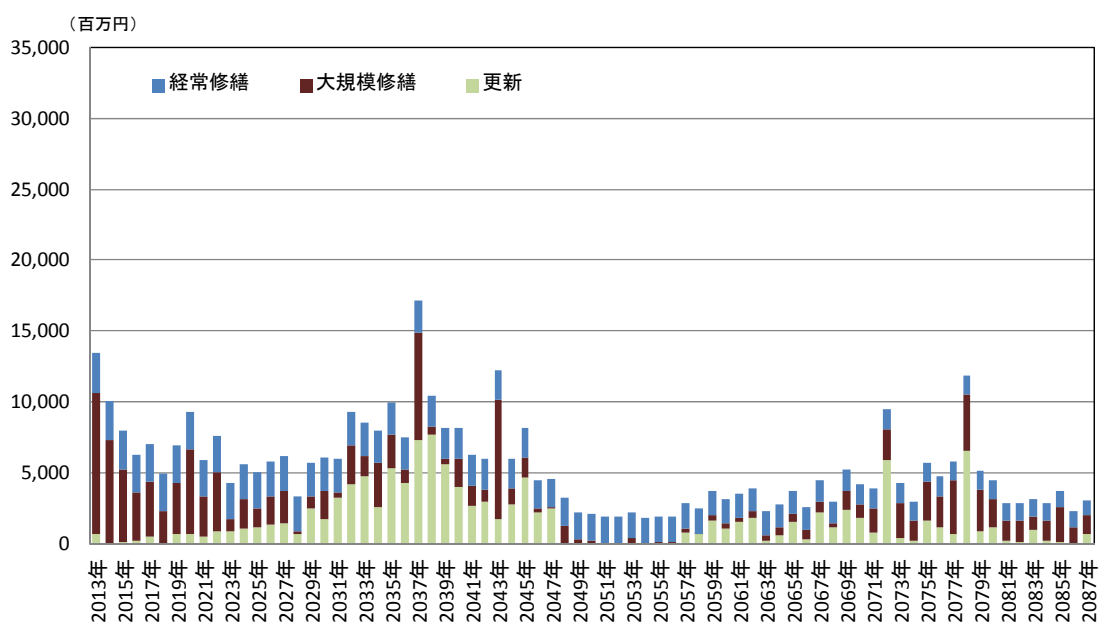
図表 18 2013～2087 年の施設関連コスト推計 ケース 4
(更新期間長寿命、施設総量 3 割縮減、更新単価民活 30%)



・ケース5

2088年までに施設総量を6割削減するとともに、更なる民間活力の導入を推進したケース5では、総額で約4,080億円、施設更新費用のピークは約170億円となり、ケース1～4に比べて大きく費用を削減することができます。また、全ての費用を75年間で平準化すると年度平均で約54億円必要となる試算結果となりました。

図表 19 2013～2087年の施設関連コスト推計 ケース5
(更新期間長寿命、施設総量6割削減、更新単価民活50%)



3. コストの試算結果及び考察

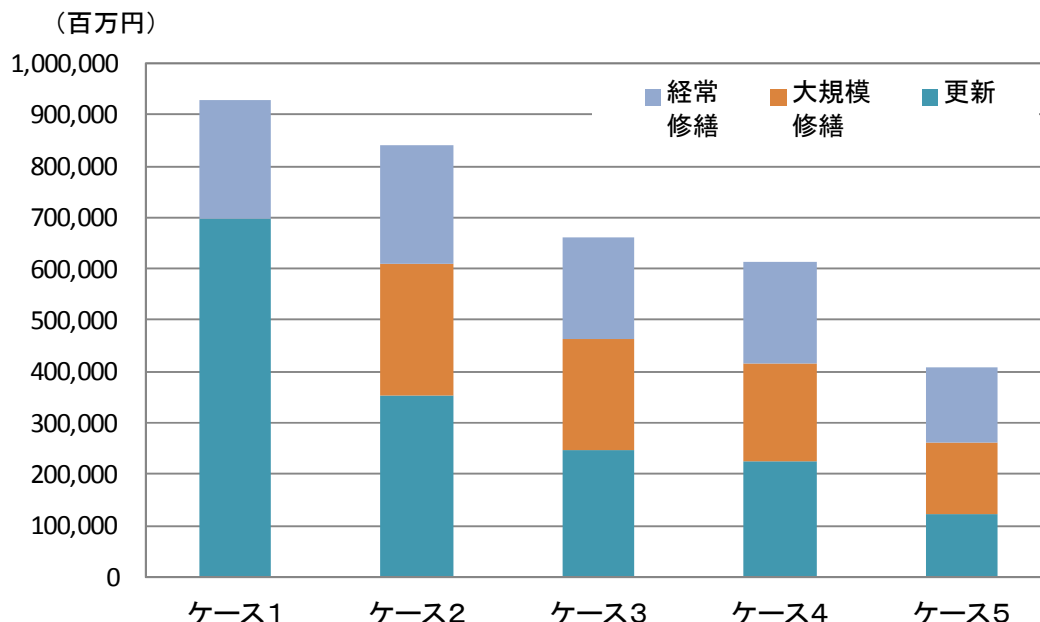
各ケースにおける更新費、大規模修繕費、経常修繕費の総額及び検討期間で単純平均した場合の年度平均額を比較すると、施設の長寿命化については、ケース1とケース2の比較により、約9%の費用削減が実現でき、大規模修繕を実施したとしても、公共施設のLCCの削減には長寿命化が有効であると考えられます。

また、人口減少の割合とほぼ同程度の施設総量を削減し(3割削減)、一人あたりの公共施設床面積を維持したケース3の総額では、ケース1に比べて29%の費用が削減され、年度平均額においても88億円と大きく減少しています。そのことから、施設総量の削減は施設のイニシャルコスト^{注6}、ランニングコスト^{注7}の双方を削減でき、公共施設のLCCを大きく削減させる効果的な方策であると考えられます。

次に、施設の総量削減と併せて民間活力の導入を推進するケース4の総額は、ケース1に比べて34%の費用が削減され、年度平均額は82億円となりました。民間活力の導入により公共施設の整備費用や改修費用を削減することで、公共施設のLCCの更なる削減が可能であると考えられます。

さらに、人口減少分以上の公共施設面積の削減に取り組み、施設の長寿命化や更なる民間活力の導入に取り組んだケース5の総額は、ケース1に比べて56%の費用が削減され、年度平均額は54億円となりますが、施設総量を6割削減することは、市民サービスの観点から相当な困難を伴うことが予想されます。

図表 20 各ケースの施設関連コスト総額の比較



	ライフサイクルコスト（百万円）				年度 平均額 （百万 円）	ケース1 に対する 割合
	更新	大規模 修繕	経常 修繕	計		
ケース1	697,049	0	232,011	929,060	12,387	-
ケース2	352,451	257,653	232,011	842,115	11,228	91%
ケース3	247,273	217,216	196,745	661,234	8,816	71%
ケース4	226,545	190,234	196,745	613,524	8,180	66%
ケース5	122,243	140,180	145,332	407,755	5,437	44%

以上の試算結果から、「施設の長寿命化」、「施設の総量縮減」及び「民間活力の更なる導入」の3つの手法を複合的に組み合わせることが、公共施設のLCCの縮減に有効であることが確認できます。

しかし、仮にケース4の「長寿命化」、「施設総量3割縮減」、「民活30%導入」を行ったとしても年度平均で約82億円必要であり、本市の平成23年度普通会計における建設事業費（道路、公園等のインフラ整備を含む）の99.25億円に匹敵する金額となってしまいます。

市民が将来にわたって安全・安心にサービスを楽しむことができるような公共施設の整備・維持管理・運営を行っていくためには、今後新たな財源確保の取り組みが必要となります。

このことから、上記の取り組みを推進することに加え、その結果生み出された土地・建物の市有財産の有効活用や、維持管理費の縮減に取り組む等、新たな財源確保の施策を積極的に行っていく必要があると考えられます。

用語集

注 1：東大阪市第 2 次総合計画基本構想 ・ 東大阪市第 2 次総合計画後期基本計画

第 2 次総合計画は「人間尊重のまちづくり」「市民参加のまちづくり」「豊かさを創造するまちづくり」を基本理念として、平成 32 年の達成すべき将来都市像である「夢と活力あふれる 元気都市・東大阪」を創造するため、平成 15 年度から平成 32 年度の 18 年間の計画期間としており、本市のすべて施策を進める上での拠り所となる最も重要な計画です。

総合計画は基本構想と、前期基本計画(平成 15 年～平成 22 年)及び後期基本計画(平成 23 年～平成 32 年)で構成され、基本構想は本市の自治体経営の最高理念で、施策の基本方向を示すものであり、基本計画は基本構想を受けて、本市まちづくりの基本方針を明らかにし、その目標達成のための主要な施策を総合的・体系的に示した市政の基本的な計画です。

注 2：防災関連施設

災害時に重要な役割を果たす施設で、防災拠点施設のほか、病院などの医療機関、避難所などの避難者等滞留施設を含みます。

注 3：ライフサイクルコスト

建物を企画・設計・建築し、その建物を維持管理して、最後に解体・廃棄するまでの、建物に要する費用の総額のことです。

注 4：大規模修繕

日常的に行われている修繕工事とは別に、十年から数十年に一度施設全体に対して修繕工事を行うことです。外壁の修繕や設備機器の更新等を行い、建物の機能劣化や機能の陳腐化を防止します。

注 5：旧耐震基準 ・ 新耐震基準

昭和56年6月1日に改正された建築基準法により、設計する建築物に必要な保有水平耐力を有することを規定したものを新耐震基準といいます。昭和56年6月1日より前の建築基準法で規定したものを旧耐震基準といいます。

注 6：イニシャルコスト

公共施設を整備する際に要する費用のことです。

注 7：ランニングコスト

公共施設を維持管理する際に要する費用のことです。