

東大阪市公共施設等総合管理計画

(第2期計画)

令和8年4月策定

東大阪市

目 次

第1章 計画の前提条件等

1 計画の背景・目的	1
2 計画の概要	2
3 公共施設等の現況及び将来の見通し	4
3-1 東大阪市の概要	4
3-2 人口の動向	5
3-3 財政状況	6
3-4 公共施設の現状	8
3-5 インフラ施設の現状	10
3-6 中長期的な施設更新等の費用の見込み	17

第2章 公共施設等の管理に関する基本方針

1 基本的な考え方	20
1-1 基本方針の位置づけ	20
1-2 現状や課題に関する基本認識	20
1-3 基本方針の考え方	21
2 公共施設等の管理に関する基本方針	22
2-1 適正な維持管理による長寿命化の実現	22
2-2 社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減	24
2-3 民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供	26

第3章 施設類型ごとの管理に関する基本方針

1 公共施設に関する個別方針	28
1-1 学校園	29
1-2 市営住宅	31
1-3 その他の公共施設（学校園・市営住宅を除く）	33
2 インフラ施設に関する個別方針	35
2-1 道路	35
2-2 橋梁	36
2-3 上水道	37
2-4 下水道	38
2-5 公園	39
2-6 河川	40

第4章 計画に基づいた取り組みの推進

1 取り組み体制と情報管理・共有方策	41
2 公共施設マネジメント推進の取り組み	42
2-1 過去に行った対策の実績	42
2-2 再編整備にかかる将来の方針	44
2-3 市有地等の売却・貸付実績	45
3 計画の評価と見直し	46

用語集	47
-----	----

第1章 計画の前提条件等

1 計画の背景・目的

本市では、高度経済成長期以降の急激な人口増加や、市民ニーズの多様化に対応するため、これまで積極的に学校や庁舎等の市有建築物（以下「公共施設」という。）を整備してきました。その多くは老朽化や耐震性に課題を有しており、今後の本格的な人口減少社会の到来等により、本市の財政状況は緊迫の度合いを強めていくことが想定され、財務の視点を十分踏まえながら公共施設の供給や運営について質的・量的な最適化を行っていく必要があります。これらの状況を踏まえ、「持続可能な市民サービスの提供」をコンセプトに掲げ、平成25年11月に「東大阪市公共施設マネジメント推進基本方針」（以下「マネジメント方針」という。）を策定し、「適正な維持管理による公共施設の長寿命化の実現」、「社会情勢の変化を踏まえた公共施設の総量縮減」、「民間との連携による効率的、持続可能な市民サービスの提供」の3つの基本方針を打ち出し、公共施設のマネジメントに取り組んでいるところです。また、同時に「東大阪市公共施設再編整備計画」（以下「公共施設再編整備計画」という。）を策定し、老朽化や耐震性に課題があり、早急に課題を解決しなければならない一部の公共施設を対象に、新設、更新^注や大規模修繕^注とあわせて周辺の公共施設を集約化・複合化する再編整備の方向性とともスケジュールを示し、その実現に向けた取り組みを進めてきました。

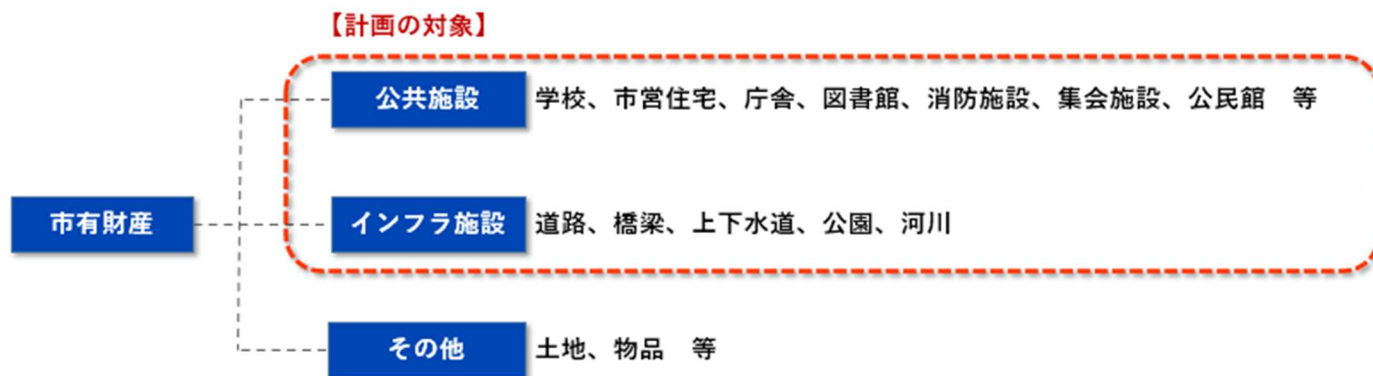
このような中、総務省より全国の地方公共団体に対して、「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（平成26年4月22日総財務第74号）が通知され、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により、公共施設及び道路、橋梁、上下水道等のインフラ施設（以下「公共施設等」という。）の需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視野をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適化を実現することが必要であることから、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画の策定に取り組むよう要請が行われました。

これらの経過等を踏まえて、本市においては、すでに策定済みのマネジメント方針の着実な推進を図るとともに、インフラ施設も含め、財政状況や人口減少等の社会情勢の変化に対応するため公共施設等の効果的かつ効率的な管理を目指して平成27年12月に「東大阪市公共施設等総合管理計画」（以下「公共施設等総合管理計画」という。）を策定し、適正な維持管理による長寿命化の実現等に取り組んできました。今般、第1期計画の最終年度を迎えることから、これまでの取組や状況の変化等を踏まえ、令和8年度から令和17年度を計画期間とする第2期計画を策定しました。

2 計画の概要

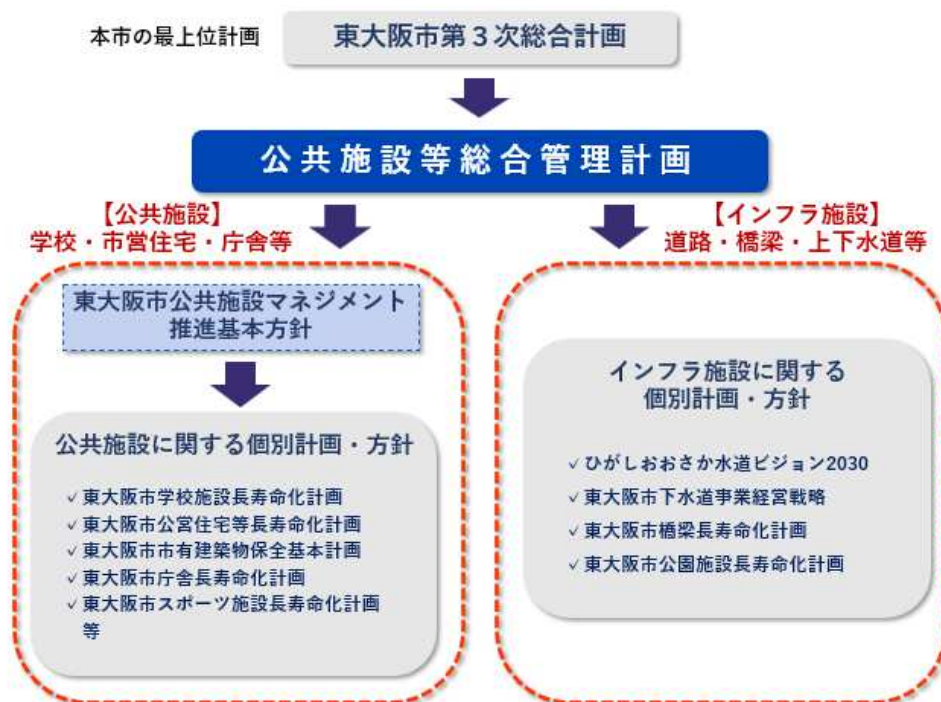
(1) 計画の対象

本市では、学校や市営住宅、庁舎等の様々な公共施設や道路、橋梁、上下水道等のインフラ施設を所有しており、それらの維持管理・運営を行っていく必要があります。そのため本計画では公共施設とインフラ施設の両方を対象とします。



(2) 計画の位置づけ

本市では、すでに公共施設を対象としてマネジメント方針を策定し、施設の適正な維持管理や総量削減のための考え方等を示しています。公共施設についてはマネジメント方針に示された内容に基づきながら、本市の最上位計画である「東大阪市第3次総合計画」や、公共施設等の維持管理、長寿命化等に係る方針・個別計画等とも整合を図った上で公共施設等の適切な保有と維持管理等に関する基本的な考えとして、本計画を位置づけるものです。

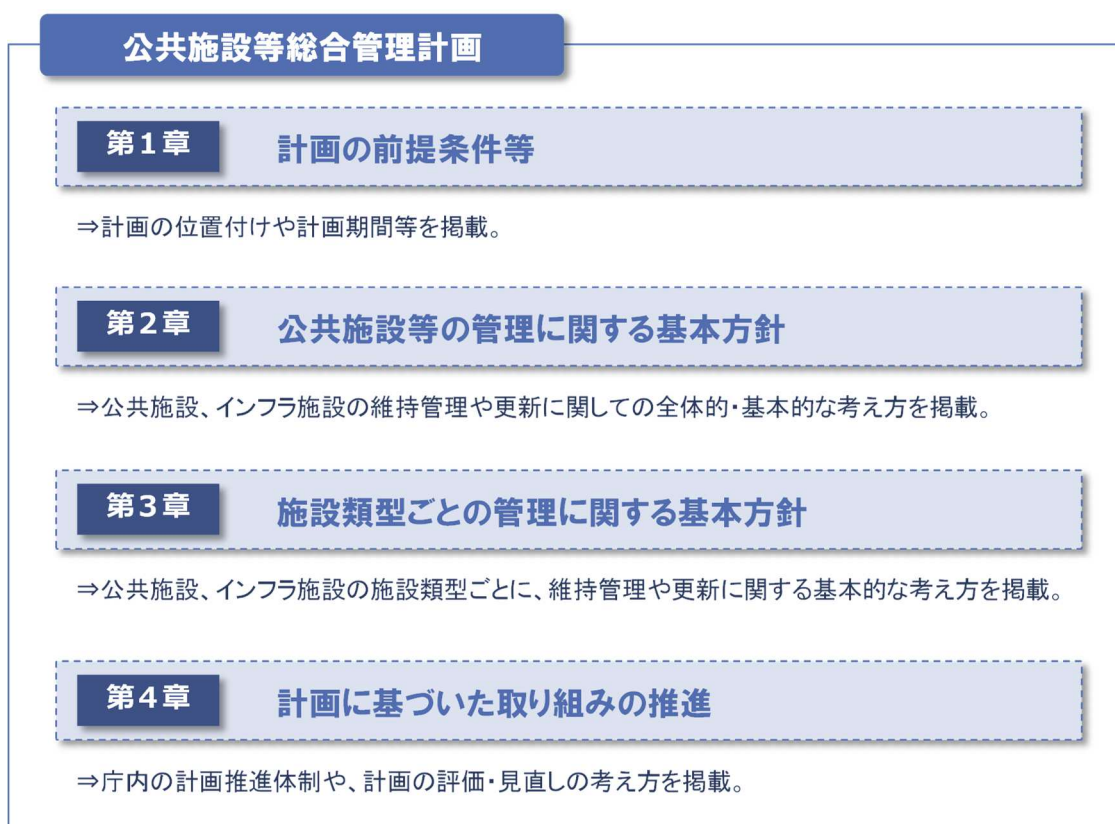


(3) 計画期間

「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針（平成26年4月22日策定（令和5年10月10日改訂）総務省）」では、計画の策定にあたっては、将来の人口や財政見通しをもとに長期的な視点に基づき、少なくとも10年以上の計画期間とすることが望ましいとされていることから、本計画の計画期間は令和8年度から令和17年度までとします。なお、社会経済状況、関連法制度の変化など、本計画を取り巻く状況の変化を踏まえた上で、必要に応じて見直します。

(4) 計画の構成

本計画は以下の内容により構成します。



3 公共施設等の現況及び将来の見通し

3-1 東大阪市の概要

(1) 位置及び地勢条件

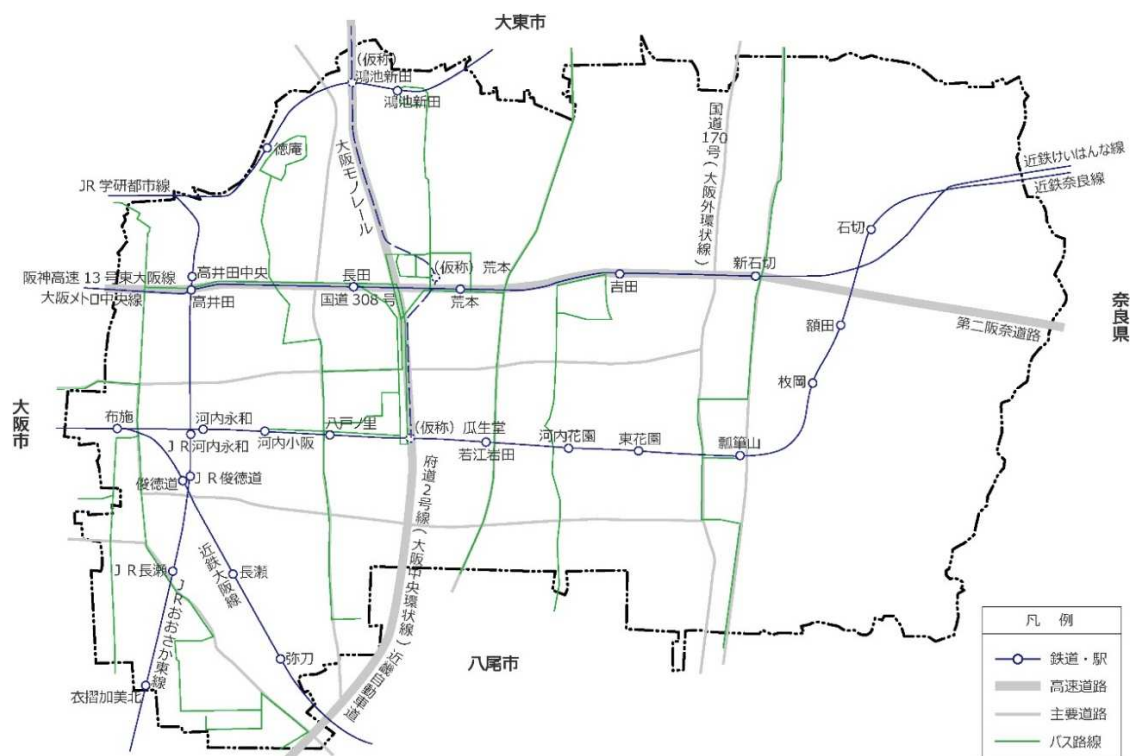
本市は、大阪市の東に隣接し、東西11.2km、南北7.9kmの広がりをもっており、市域の東部には、標高642mの生駒山を中心に生駒山地が南北に連なっています。昭和42年に、布施、河内、枚岡の旧3市の合併によりできた市であり、平成17年4月に中核市に移行し、令和7年現在では市域面積61.78km²に人口約48万人が暮らしています。

(2) 産業

本市は、伸線・木綿・鋳物工業を源流として産業が発展し、「モノづくりのまち」として知られています。多種多様なモノづくり企業のネットワークから生み出される製品は、確かな技術で世の中を支えています。近年の製造業事業所数は減少傾向にあるものの、製造品出荷額は増加傾向にあります。

(3) 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。また、令和15年には大阪モノレールが門真市駅から近鉄奈良線と交差する（仮称）瓜生堂駅まで南伸予定となっており、南北方向の交通網の充実が期待されています。しかしながら、市内には狭い道路も多く、更なる交通施策の充実が必要となっています。

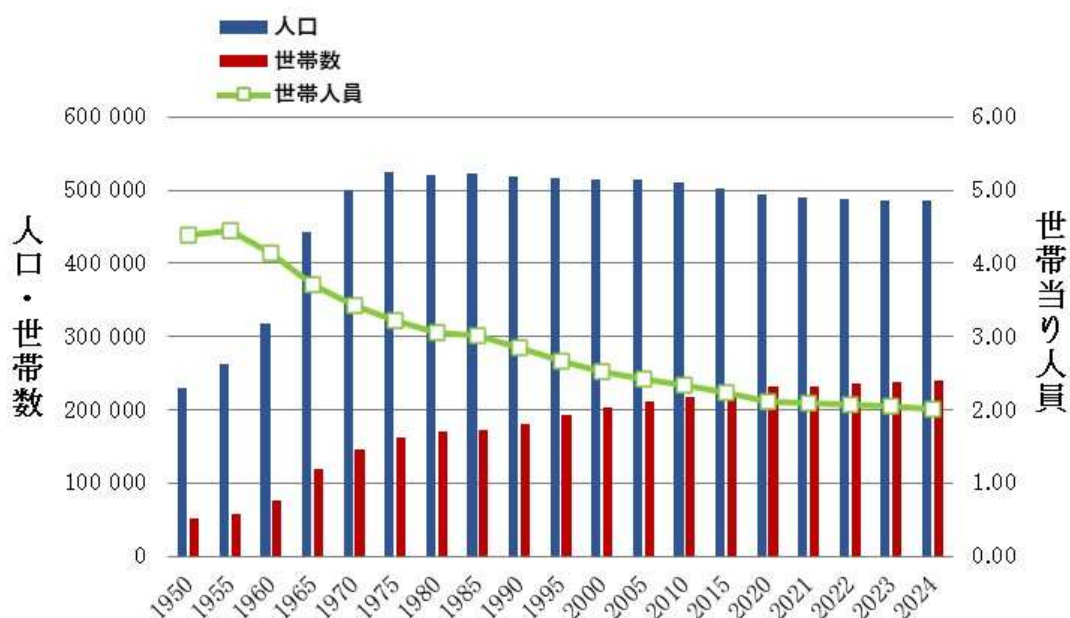


(出典：東大阪市長第3次総合計画)

3-2 人口の動向

(1) 人口・世帯数の推移

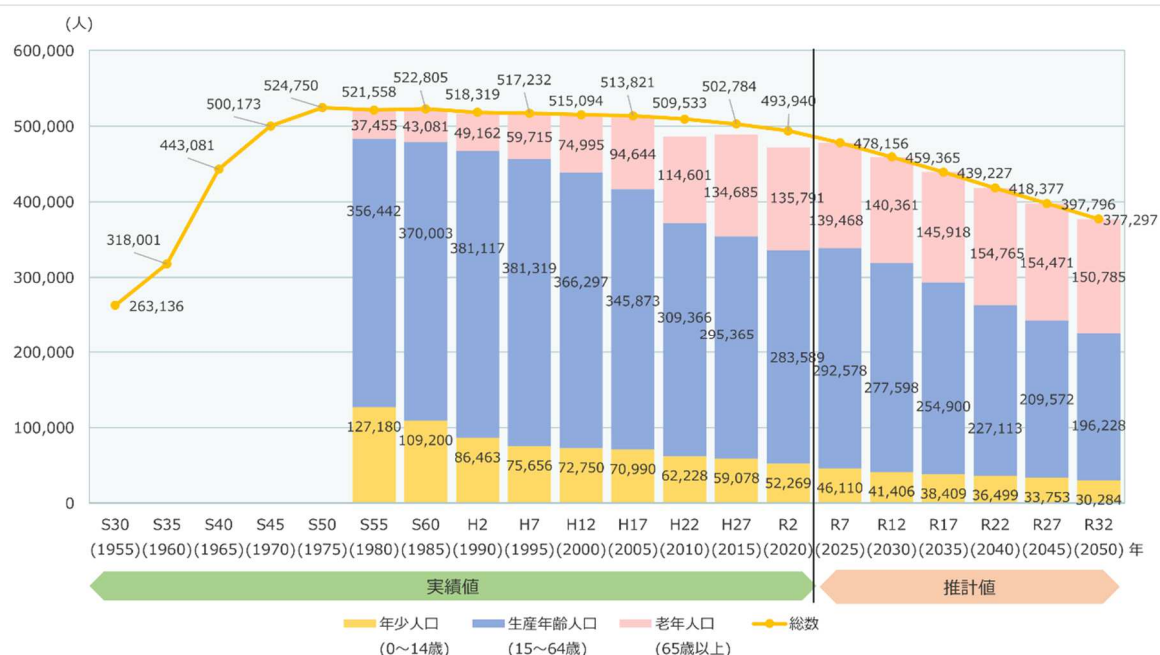
本市の人口は高度経済成長の影響を受けて急増しましたが、昭和50年をピークに、その後は減少傾向が続いています。世帯数は核家族化等を背景として、人口が減少に転じてからも増え続けています。



(資料：令和6年度版統計書)

(2) 将来人口推計

本市の将来人口は令和5年に公表された国立社会保障・人口問題研究所の推計によると中長期的に減少が続く見込みとなっており、令和32年の段階では約38万人まで減少する結果となっています。



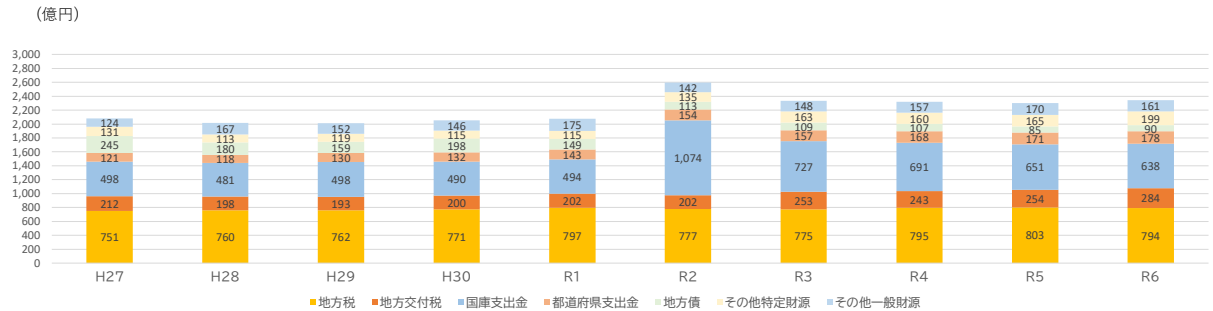
(資料：政府統計の総合窓口、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（令和5年推計）」)

3-3 財政状況

(1) 歳入決算（普通会計）の状況

景気の緩やかな回復を背景に、個人市民税等を中心に市税が堅調に推移するなか、歳入総額は増加傾向にあります。歳入の内訳を平成27年度から令和6年度までの平均で見ると、地方税の割合が35%を占め最も多く、次いで国庫支出金が28%となっています。

■歳入（普通会計）の推移



■過去の平均額（平成27年度～令和6年度）

(億円)

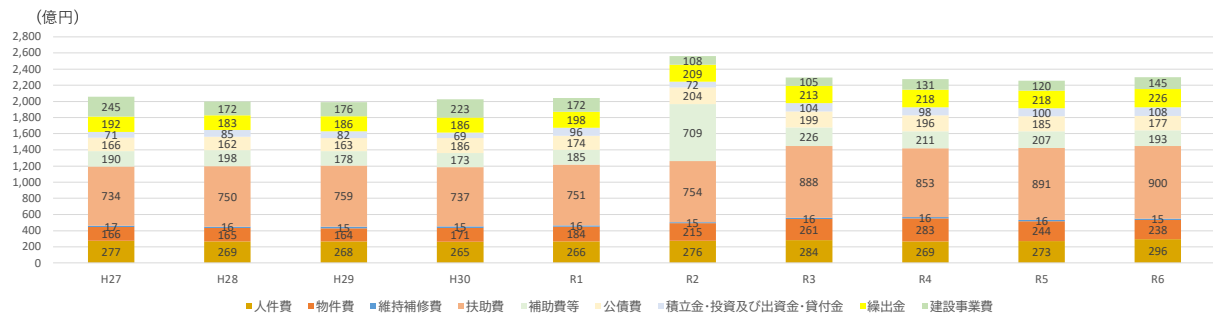
一般財源			特定財源				合計
地方税	地方交付税	その他一般財源	国庫支出金	都道府県支出金	地方債	その他特定財源	
779	224	154	624	147	144	142	2,213
35%	10%	7%	28%	7%	6%	6%	100%

(資料：企画財政部)

(2) 歳出決算（普通会計）の状況

障害者自立支援給付費をはじめとする社会保障ニーズの増加等により歳出規模は増加傾向にあります。歳出の内訳を平成27年度から令和6年度までの平均で見ると、扶助費の割合が37%を占め最も多く、次いで補助費等が11%となっています。

■歳出（普通会計）の推移



■過去の平均額（平成27年度～令和6年度）

(億円)

消費的経費					公債費	積立金・投資及び出資金・貸付金	繰出金	建設事業費	合計
人件費	物件費	維持補修費	扶助費	補助費等					
274	209	16	802	247	181	88	203	160	2,180
13%	10%	1%	37%	11%	8%	4%	9%	7%	100%

(資料：企画財政部)

（３）有形固定資産減価償却率（普通会計）

有形固定資産減価償却率は、取得した有形固定資産のうち、耐用年数の経過に伴いどの程度減価償却が進んでいるかを示す指標であり、資産の老朽化の状況を把握するための目安となるものです。令和元年度と比較すると本指標は上昇しており、老朽化が進行している状況にあります。

決算年度	令和元年度	令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度
有形固定資産減価償却率	53.5%	57.5%	59.0%	59.2%	59.5%

（資料：企画財政部）

（４）公共施設等に要した経費

令和２年度から令和６年度までの公共施設等に要した経費（投資的経費及び維持管理費）の合計は、公共施設が４４４億円、インフラ施設が４８３億円であり、１年あたりでは公共施設が約８９億円、インフラ施設が約９７億円となっています。

なお、公共施設に関しては、令和５年度以降、旧上小阪東住宅建替事業や学校屋内運動場空調設備等整備事業などの大規模事業に伴う整備費の支出により、投資的経費が一時的に増加しています。

		令和２年度	令和３年度	令和４年度	令和５年度	令和６年度
公共施設等に要した経費		193億円	143億円	182億円	192億円	217億円
	投資的経費	149億円	99億円	136億円	148億円	171億円
	維持管理費	44億円	44億円	46億円	44億円	46億円
公共施設		71億円	67億円	85億円	99億円	122億円
	投資的経費	52億円	47億円	61億円	78億円	99億円
	維持管理費	19億円	20億円	24億円	21億円	23億円
インフラ施設		122億円	76億円	97億円	93億円	95億円
	投資的経費	97億円	52億円	75億円	70億円	72億円
	維持管理費	25億円	24億円	22億円	23億円	23億円

（資料：企画財政部、水道総務部、下水道部）

公共施設

投資的経費：地方財政状況調査における普通建設事業費のうち委託料、工事請負費、公有財産購入費（建物購入費）を抽出したもの。（上下水道関連施設は含まない。）

維持管理費：地方財政状況調査における光熱水費、普通建設事業費以外の工事請負費及び施設補修費、指定管理においては施設の維持管理に要した費用を抽出したもの。（上下水道関連施設は含まない。）

インフラ施設

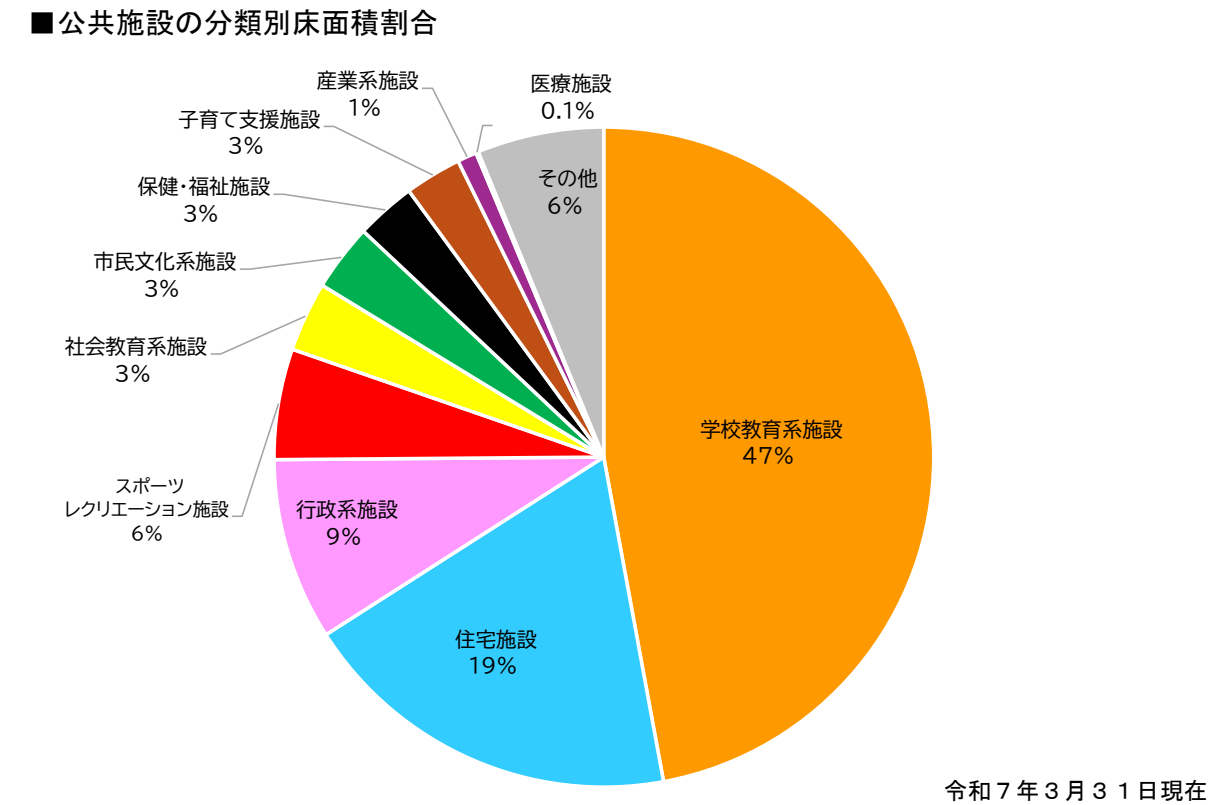
投資的経費：地方財政状況調査における普通建設事業費のうち委託料、工事請負費、公有財産購入費（建物購入費）を抽出したもの。上下水道関連施設は水道施設事業費および公共下水道事業費から人件費を除いたもの。

維持管理費：地方財政状況調査における光熱水費、普通建設事業費以外の工事請負費及び施設補修費、指定管理においては施設の維持管理に要した費用を抽出したもの。上下水道関連施設は上下水道施設の修繕・保全に要した費用を抽出したもの。

3-4 公共施設の現状

(1) 公共施設の面積内訳

本市の保有する公共施設の内訳を見ると、延床面積では学校教育系施設が半数近くを占めており、次いで住宅施設が約2割となっています。庁舎などの行政系施設は約1割を占め、これら3施設で全体のおよそ4分の3を占めています。



用途区分	平成27年4月1日		令和4年3月31日		令和7年3月31日	
	延床面積(㎡)	構成比(%)	延床面積(㎡)	構成比(%)	延床面積(㎡)	構成比(%)
学校教育系施設	489,355.73	45.7%	482,772.26	45.9%	485,198.84	47.1%
住宅施設	219,694.40	20.5%	195,207.02	18.6%	194,273.60	18.9%
行政系施設	97,032.21	9.1%	91,655.64	8.7%	91,802.26	8.9%
スポーツ・レクリエーション施設	46,359.88	4.3%	55,954.51	5.3%	55,954.51	5.4%
社会教育系施設	37,083.57	3.5%	34,770.69	3.3%	35,093.58	3.4%
市民文化系施設	32,176.06	3.0%	33,915.30	3.2%	33,928.01	3.3%
保健・福祉施設	24,145.00	2.3%	30,336.36	2.9%	30,154.93	2.9%
子育て支援施設	28,686.73	2.7%	31,166.95	3.0%	28,637.81	2.8%
産業系施設	11,390.36	1.1%	11,390.36	1.1%	9,757.68	0.9%
医療施設	40,636.86	3.8%	1,294.97	0.1%	1,294.97	0.1%
その他	43,361.08	4.1%	83,794.80	8.0%	64,033.35	6.2%
計	1,069,921.88	100%	1,052,258.87	100%	1,030,129.54	100%

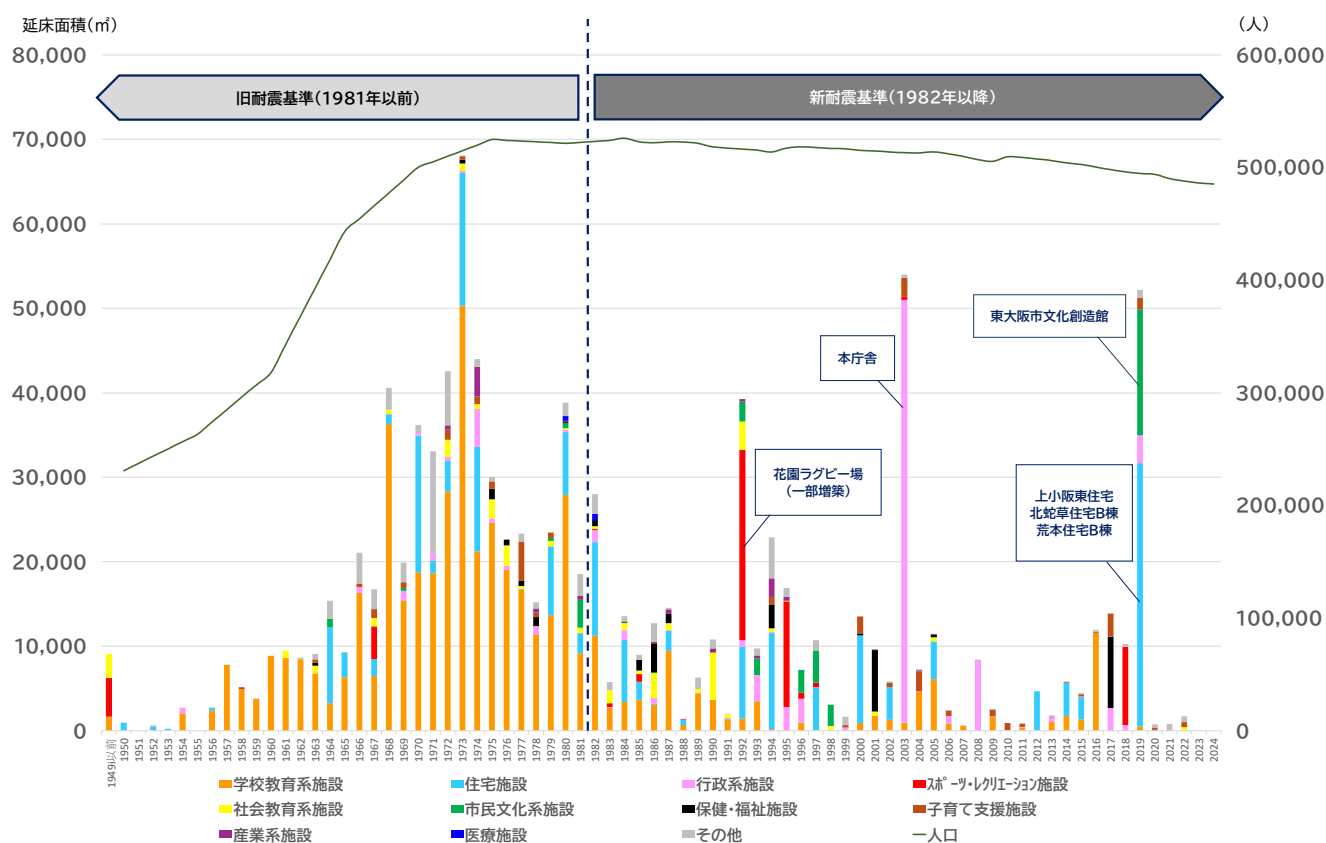
※現在、用途廃止されている施設については「その他」に含み計上

(資料：建築部)

（２）建設面積の経年推移

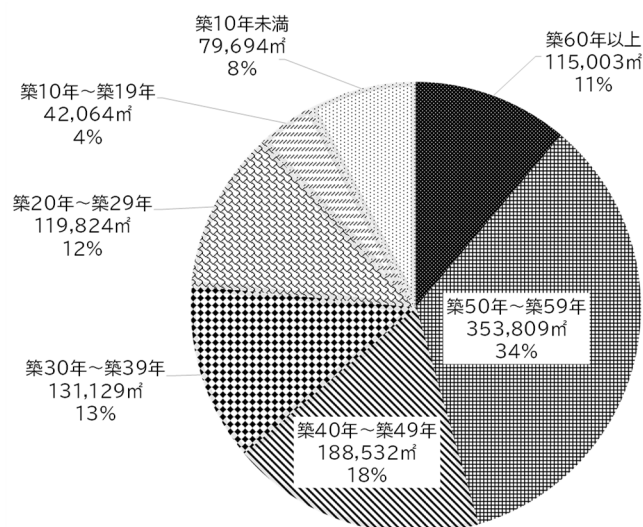
公共施設の建設状況を経年で見ると、人口の急激な増加とあわせて昭和40年代から昭和50年代にかけて、学校教育系施設や住宅施設が多く建設されていることが分かります。その後は平成に入ってからスポーツ・レクリエーション施設や庁舎などが、令和に入ってから市民文化系施設や住宅施設が建設されています。

■建設年代別の公共施設面積



※現在、用途廃止されている施設については「その他」に含み計上

■公共施設の築年数区分別の延床面積と割合



3-5 インフラ施設の現状

(1) 道路

本市の道路は、令和7年4月現在、市道が約870km、府道が約52km、国道が約23km、合計約945kmのネットワークを有しています。

また、市民生活や産業を支える上で十分な機能を持った道路基盤を着実に整備していくため、都市計画道路のネットワークが定められており、既存道路の拡幅や、用地買収等による新規整備などが着実に進められています。都市計画決定された道路の総延長約120kmの内、都市計画道路は約78km整備されており、整備進捗率は令和7年度末で約67%となっています。

■都市計画道路の整備状況

東大阪市都市計画道路現況図



令和8年3月31日現在

■都市計画道路整備の進捗状況

都市計画道路種別	計画決定分 (H27.3.31)		整備済分 (H27.3.31)		計画決定分 (R8.3.31)		整備済分 (R8.3.31)	
	延長(km)	構成比(%)	延長(km)	整備率(%)	延長(km)	構成比(%)	延長(km)	整備率(%)
自動車専用道	6.72	5.9	6.72	100.0	6.72	5.8	6.72	100.0
幹線街路	103.56	90.4	66.05	63.8	99.38	85.6	66.42	66.8
区画街路	3.87	3.4	1.44	37.2	4.47	3.9	4.21	94.2
特殊街路	0.46	0.4	0.21	45.7	5.5	4.7	0.46	8.4
合計	114.61	100.0	74.42	64.9	116.07	100.0	77.81	67.0

(資料：都市計画室)

(2) 橋梁

本市の橋梁は、令和7年4月現在、国道や府道に架かるものをあわせて433橋、延長で約6.4kmとなっています。このうち、市道に架かるものは311橋、延長約2.6kmとなっています。

また、市道に架かる重要な橋梁を対象に平成25年3月に「東大阪市橋梁長寿命化修繕計画」（以下、橋梁長寿命化修繕計画という。）を策定し、計画的かつ予防保全的な維持管理に取り組んできました。令和4年3月に改訂した橋梁長寿命化修繕計画（第三期）においては、対象橋梁を市道に架かる全ての橋梁とした取り組みへと拡充を図り、橋梁の維持管理コストの縮減と財政負担の平準化を目指した取り組みを進めています。

■道路区分別整備状況

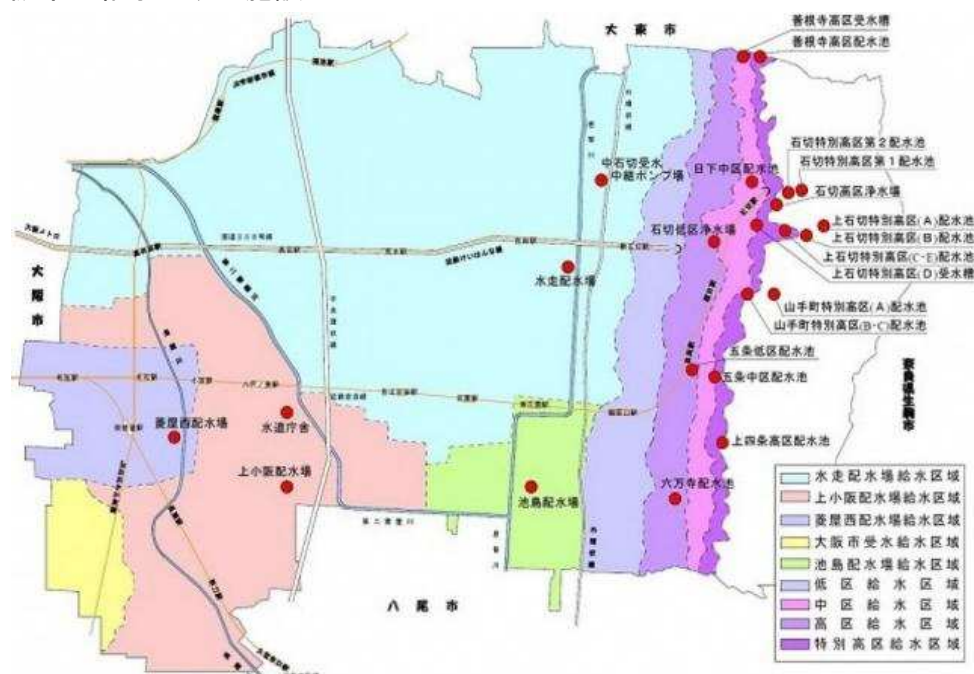
区分	平成27年4月1日						令和7年4月1日					
	総数		永久橋・混合橋		石橋・木橋		総数		永久橋・混合橋		石橋・木橋	
	橋数	延長(m)	橋数	延長(m)	橋数	延長(m)	橋数	延長(m)	橋数	延長(m)	橋数	延長(m)
国道	54	913	54	913	—	—	54	913	54	913	—	—
府道	74	2,860	74	2,860	—	—	68	2,892	68	2,892	—	—
市道	318	2,799	302	2,754	16	45	311	2,639	290	2,577	21	62
合計	446	6,572	430	6,527	16	45	433	6,444	412	6,382	21	62

（資料：土木部）

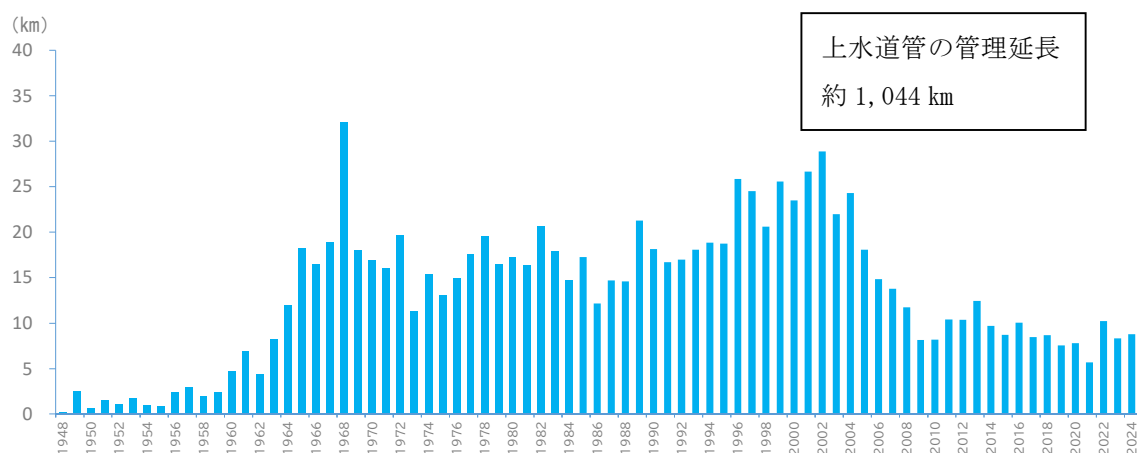
(3) 上水道

本市の上水道は、昭和7年3月に旧布施市、その後に旧河内市、旧枚岡市の順で給水が開始され、高度経済成長期の急速な水需要の増加による水道施設の拡張を重ね、令和6年度末の水道管路の整備延長は1,044km、人口普及率は99.9%に達しています。水道の配水量は平成2年度の約7,400万m³/年をピークに節水機器の普及や人口の減少傾向等から、令和6年度では約5,400万m³/年まで約27%落ち込むなど、給水収益の減少が続く中、耐震化や老朽化対策が急務となっています。このような中、本市では「ひがしおおさか水道ビジョン2030」、「東大阪市水道施設再構築基本計画」及び「東大阪市水道事業中期実施計画2025」を策定し、水道の「安全・強靱・持続」に向けた様々な取組を展開し、市内水道施設の老朽化対策と耐震化対策を効率的に進めています。

■東大阪市の給水区域と施設



■上水道管の年度別管理延長



(資料：水道施設部)

令和7年4月1日現在

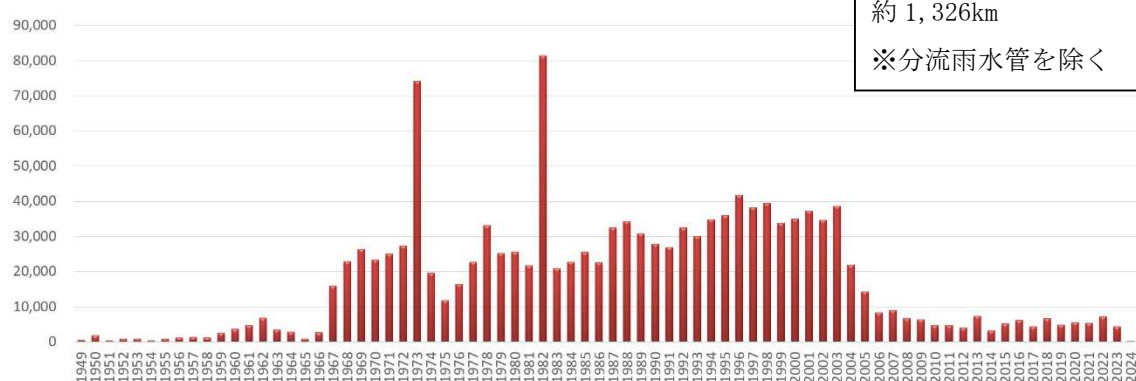
(4) 下水道

本市の下水道事業は、昭和24年に着手しました。高度経済成長による都市化に伴い、下水道整備が急速に進んだ中、令和6年度末の下水道管きょの管理延長は約1,326km、人口普及率は99.9%に達しています。

近年では、気候変動の影響により全国的に災害級の大雨の発生頻度が高まっていることから更なる浸水対策を進めています。

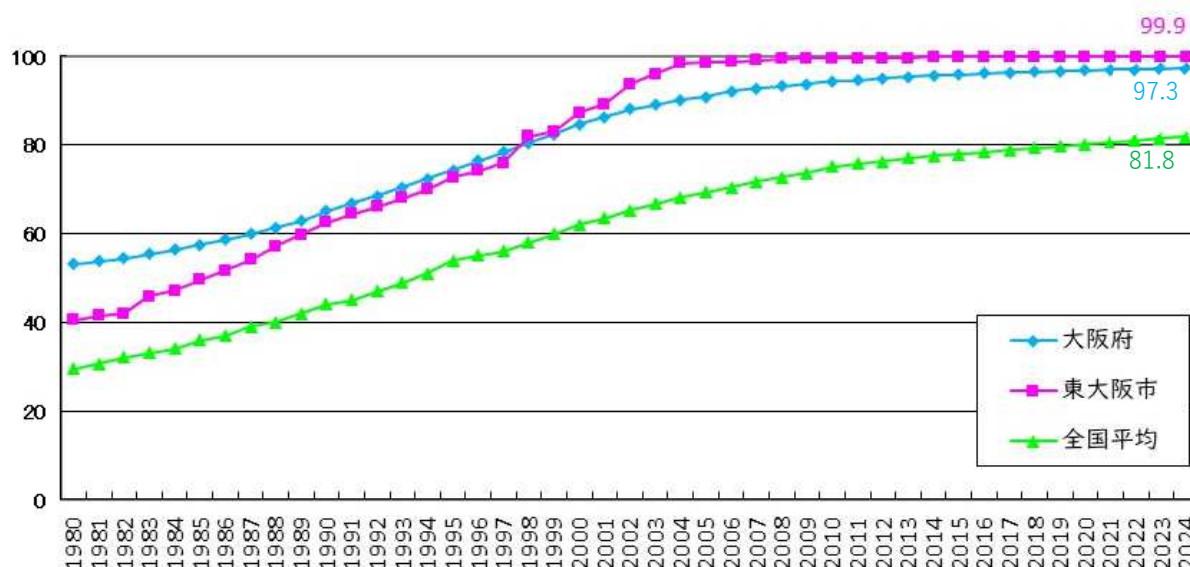
また、下水道事業着手後76年が経過し、施設の老朽化や大規模地震に備えた対策も必要になっています。こうした中で、本市では「東大阪市総合地震対策計画」や「東大阪市上下水道耐震化計画（上下水道）」及び「東大阪市下水道ストックマネジメント計画」を策定し、老朽化対策と耐震化対策を効率的に進めています。

■下水管の年度別管理延長



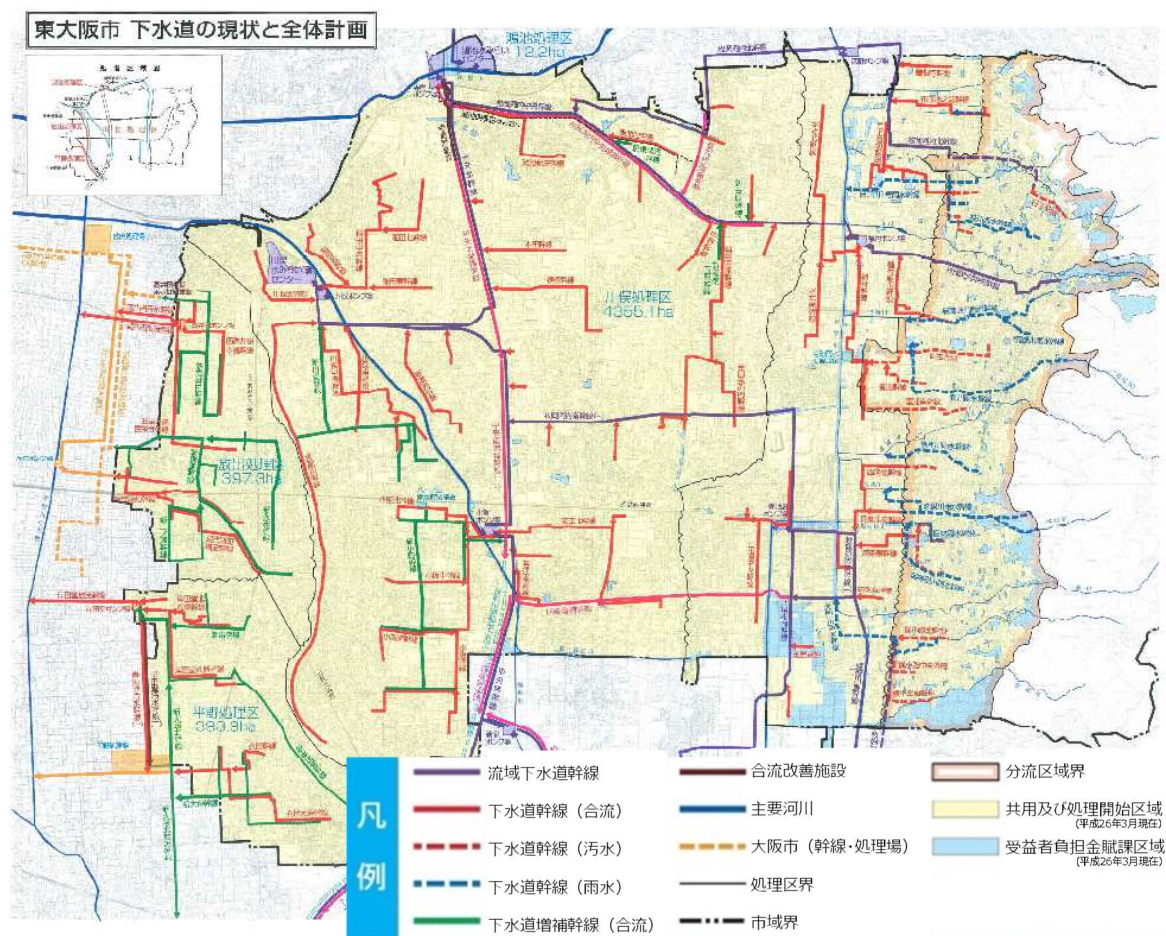
令和7年3月31日現在

■下水道の人口普及率の推移



(資料：下水道部)

■雨水増補幹線と下水道幹線

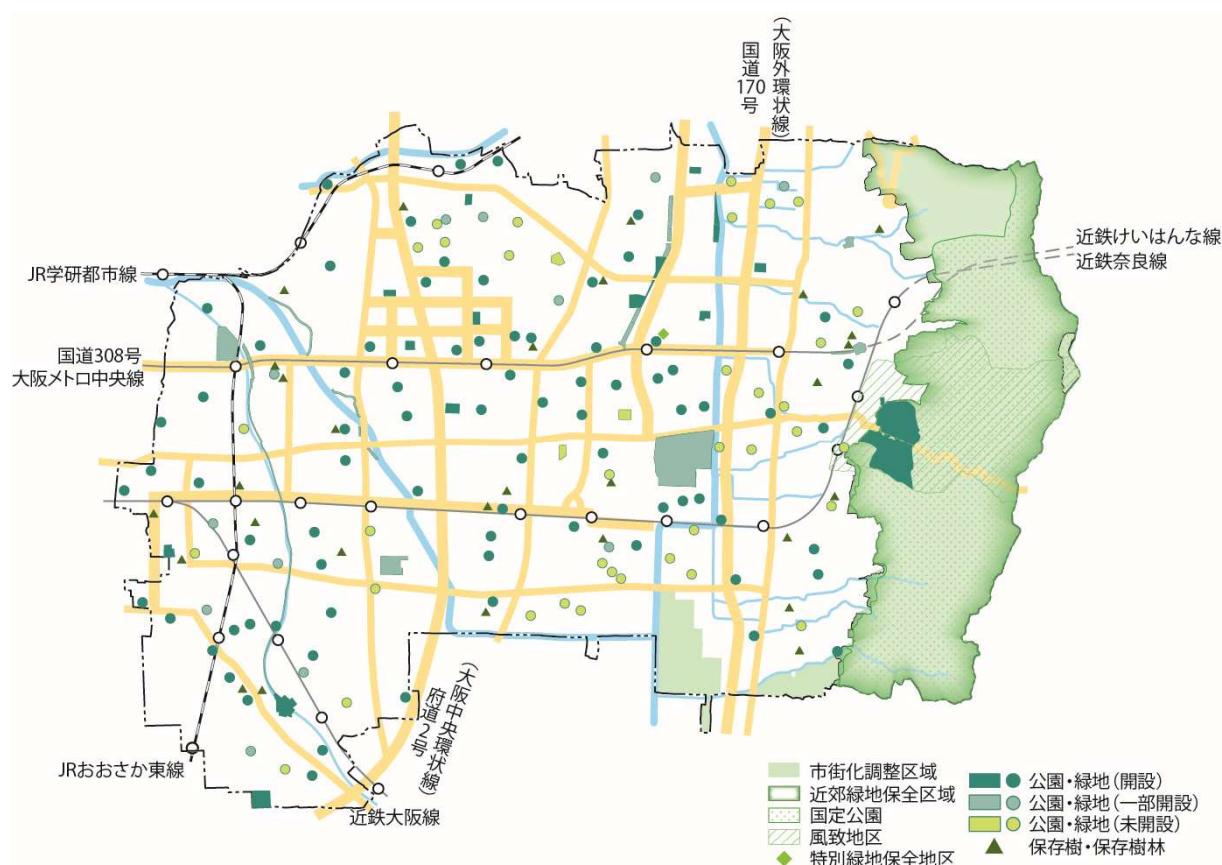


（出典：パンフレット「下水道の計画について」）

(5) 公園

本市の公園は、令和6年度末現在、都市計画公園、その他の都市公園、児童遊園で330公園、約147ha（内、2公園、約48haは大阪府管理公園）を開設している他、自然公園（国定公園）があります。園内の遊具や休養施設等については老朽化が進行しているものも多いため、健全度を把握するための点検調査を行った上で平成26年3月には「東大阪市公園施設長寿命化計画（令和6年3月改訂）」（以下「公園施設長寿命化計画」という。）を策定し、施設の長寿命化のための対策を計画的に進めています。

■公園・緑地の配置状況



（資料：土木部）

区分	都市計画公園					その他の 都市公園	児童遊園	合計	自然公園
	街区公園	近隣公園	地区公園	総合・広域 公園	緑地				
公園数	90	14	3	2	5	149	67	330	1
面積（ha）	19.24	20.85	11.7	71.28	13.75	4.42	5.9	147.14	841

（資料：土木部）

令和7年3月31日現在

(6) 河川

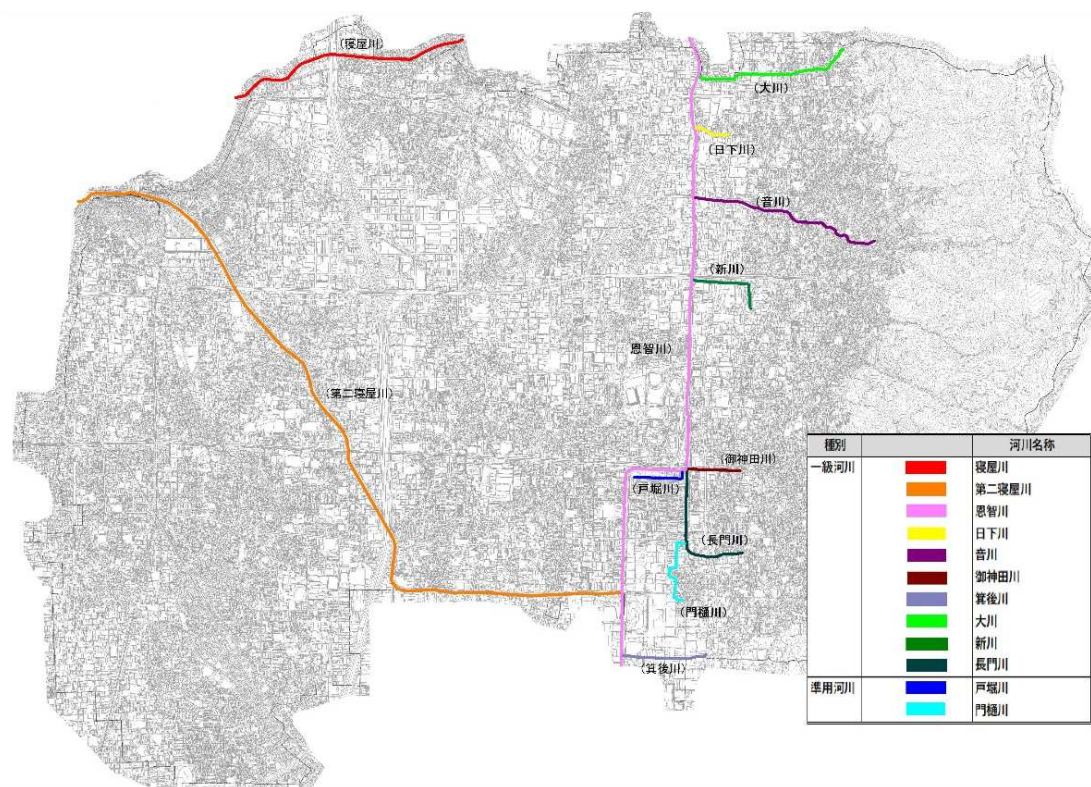
本市の河川は、寝屋川、第二寝屋川、恩智川等の一級河川が10河川、準用河川が2河川あり、流路延長は約58kmとなっています。大阪府と連携しながら、「寝屋川流域水害対策計画」に基づく総合的な雨水対策を進めています。

種別	河川名称	流路延長(m)	備考
一級河川	寝屋川	21,241	
	第二寝屋川	11,630	
	恩智川	15,441	
	日下川	359	
	音川	2,158	
	御神田川	638	
	箕後川	1,165	
	大川	1,653	改修計画延長1,740m
	新川	861	
	長門川	1,521	
準用河川	戸堀川	650	
	門樋川	1,000	
合計		58,317	

(資料：土木部)

令和7年4月1日現在

■河川位置図



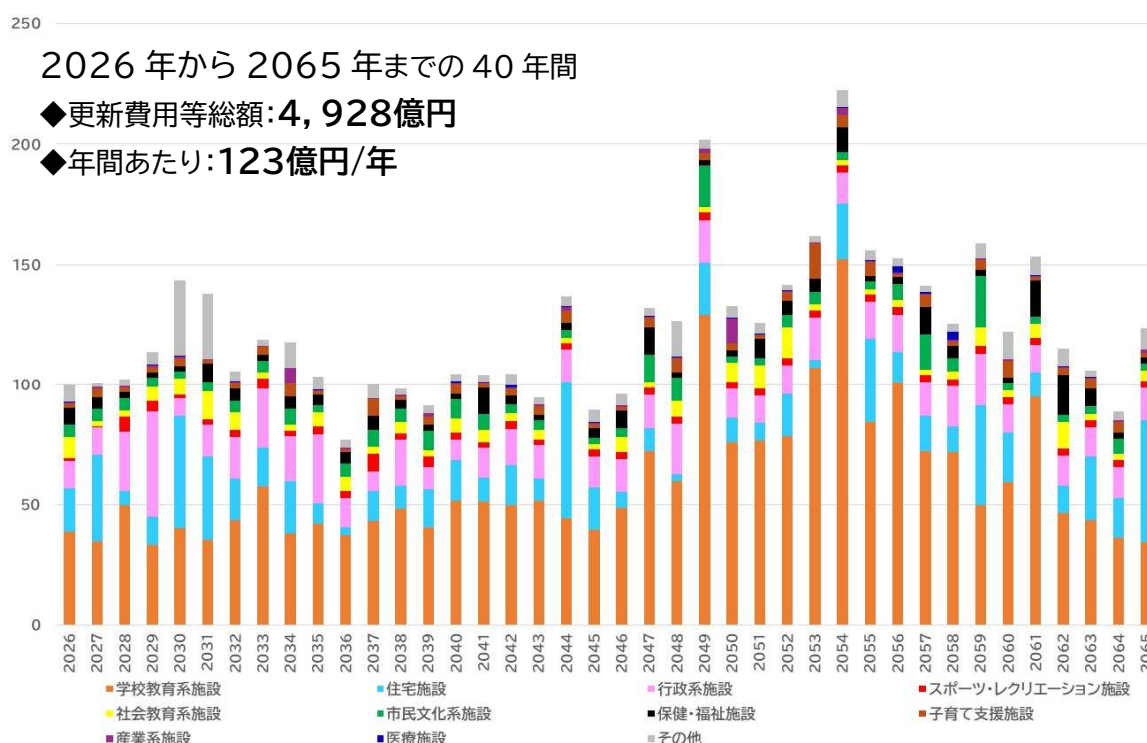
(資料：土木部)

3-6 中長期的な施設更新等の費用の見込み

(1) 公共施設の更新等費用の見込み

公共施設等総合管理計画に基づき、施設長寿命化対策や再編整備を講じた場合にかかる建物の維持管理費及び耐用年数経過時の更新に要する費用の見込みは、今後40年間の費用総額として約4,928億円、年間あたり約123億円となります。また、既存施設を法定耐用年数経過時に単純更新した場合（次ページ参照）と比較すると、今後40年間の費用総額として約595億円の効果額が見込まれます。2040年代後半以降、延床面積が大きい学校施設が更新のピークを迎えることから、全体の更新費用に大きな影響を与えています。

(億円)

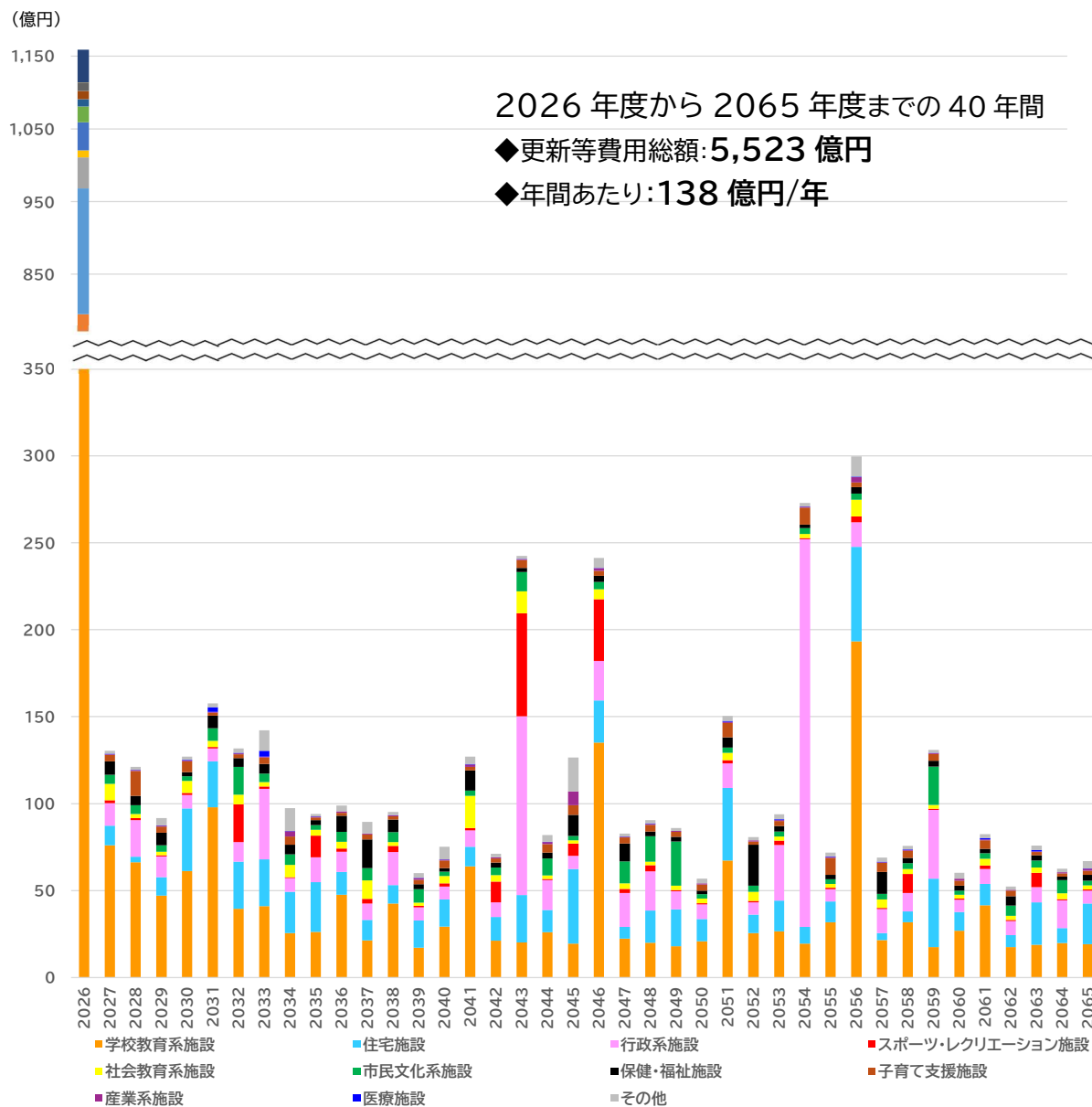


試算条件

- ・対象は500㎡以上かつ非木造の公共施設とし、ポンプ場や配水場などの上下水道関連施設は除いています。
- ・個別施設計画等に基づき、市営住宅は築70年、学校施設は築80年、その他施設は旧耐震基準の施設は築65年、新耐震基準の施設は築75年経過後に同規模の建替えを行う想定で費用を算出しています。
- ・費用は「令和5年度版 建築物のライフサイクルコスト第1版（監修/国土交通省大臣官房官庁営繕部、編集・発行/一般財団法人建築保全センター）」に基づいて算出しており、建設費用（設計費、解体費等を含む）、維持管理に要する保守点検費・機器更新費・修繕費、光熱水費等が含まれます。
- ・東大阪市公営住宅等長寿命化計画、公立の就学前教育・保育施設再編整備計画、東大阪市新水道庁舎整備基本計画、東大阪市（仮称）こどもセンター並びに新四条図書館整備に係る基本計画、東大阪市環境事業所再編整備基本計画、東大阪市新斎苑整備基本計画、東大阪市立新博物館整備基本計画の内容を反映しています。
- ・東大阪市庁舎長寿命化計画（令和8年3月改定）、東大阪市スポーツ施設長寿命化計画（令和7年3月策定）の対象施設は、当該計画の費用見込み（計画期間外は計画期間内の平均額）を反映しています。

(参考) 公共施設を単純更新した場合にかかる経費

公共施設等総合管理計画に基づく施設長寿命化対策や再編整備を講じず、既存施設を法定耐用年数経過時に単純更新をした場合、今後40年間の費用総額として約5,523億円、年間あたり約138億円の費用が見込まれます。

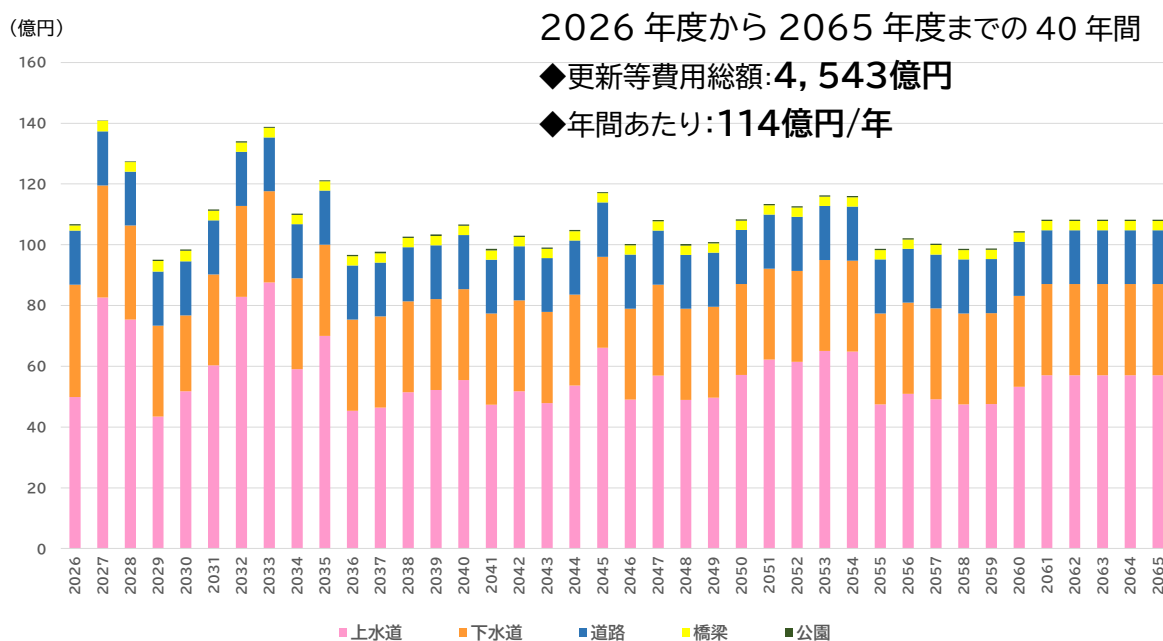


試算条件

- ・対象は500㎡以上かつ非木造の公共施設とし、ポンプ場や配水場などの上下水道関連施設は除いています。
- ・建築から50年経過後、同規模の建替えを行う想定で費用を算出しています。
- ・2026年度時点ですでに建築後50年を経過している公共施設については、初年度に更新にかかる経費を一括して計上しています。
- ・費用は「令和5年度版 建築物のライフサイクルコスト第1版（監修/国土交通省大臣官房官庁営繕部、編集・発行/一般財団法人建築保全センター）」に基づいて算出しており、建設費用（設計費、解体費等を含む）、維持管理に要する修繕費、光熱水費、建物解体時の工事費等が含まれます。

(2) インフラ施設の更新等費用

試算条件をもとに、本市が現在保有するインフラ施設を同規模で維持し続ける前提で、中長期的に必要な更新等の費用について試算した結果、今後40年間の費用総額として約4,543億円、年間あたり約114億円の費用が見込まれます。



【試算条件】

種別	考え方
上水道	ひがしおおさか水道ビジョンにより見込んでいる費用を計上しています。
下水道	東大阪市下水道事業経営戦略により見込んでいる費用を計上しています。
道路	現時点で想定される更新費を均等に計上しています。
橋梁	東大阪市橋梁長寿命化修繕計画と定期点検費を合計した費用を計上しています。
公園	東大阪市公園施設長寿命化計画により見込んでいる費用を計上しています。

※個別施設計画の計画期間外における費用は計画等における想定費用の平均額を計上しています

第2章 公共施設等の管理に関する基本方針

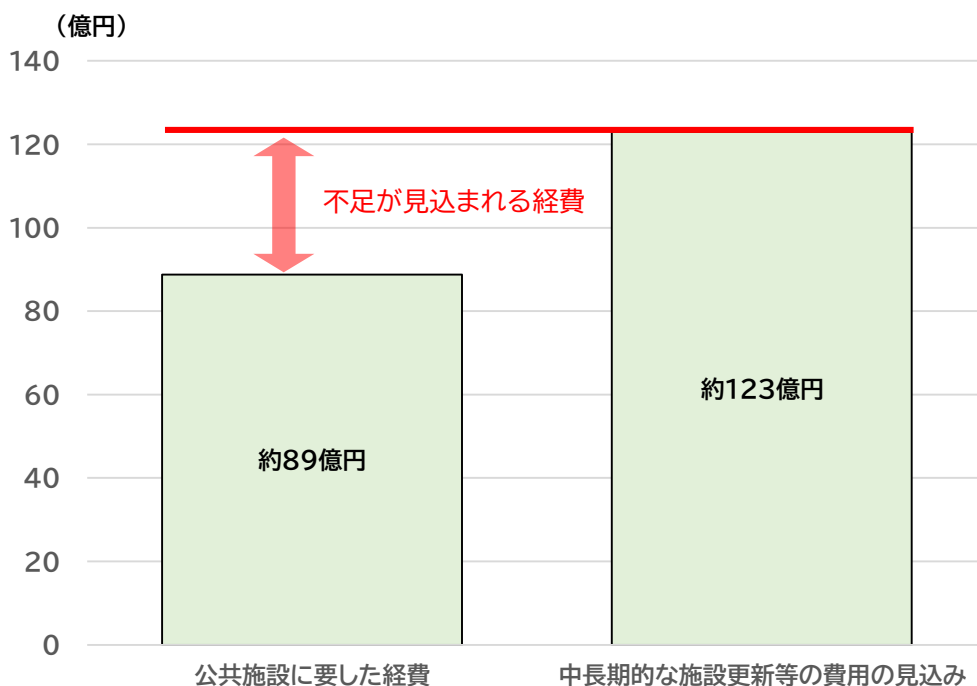
1 基本的な考え方

1-1 基本方針の位置づけ

本市は高度経済成長期からの急速な人口増加・都市化に対応し、公共施設等の整備を進めてきましたが、その多くは老朽化が進んでおり、現在保有する施設を今後も同じように維持し、更新していくためには本市の歳出額に占める投資的経費の規模を大きく上回る費用が必要となります。一方、人口減少や少子高齢化が本格化すると予測されるなか、本市の財政状況は緊迫の度合いを強めていくことが想定され、市民が将来にわたって安全・安心に公共サービスを楽しむため、公共施設等の維持管理・更新等を計画的に進めるとともに、施設の適正配置や効率的な管理を図っていく必要があります。

1-2 現状や課題に関する基本認識

公共施設の老朽化について、第1章3 公共施設等の現況及び将来の見通しに記載のとおり、各耐用年数を経過している施設及びこれから耐用年数を迎えるようとしている施設が多数あります。その中で、本市が保有する公共施設を現在と同規模で維持し続ける場合、長寿命化及び個別施設計画等による改修^注・更新を進めたとしても、今後40年間で総額約4,928億円の費用が必要となり、年間あたり約123億円の費用が見込まれます。一方で、過去5年間の公共施設に対する投資的経費及び維持管理費の平均額は年間あたり約89億円であり、現在の状態が進むと将来において公共施設の維持管理・更新等にかかる経費が不足することが見込まれます。また、人口推計より今後20年で更に人口減少・少子高齢化が進むことを踏まえながら、施設に対する需要を把握し、公共施設の規模について適正な数量を見極める必要があります。



1-3 基本方針の考え方

本市ではすでに、公共施設を対象としてマネジメント方針を策定しています。本計画では、マネジメント方針の内容に基づき、公共施設に関する取り組みの方向性をまとめるとともに、インフラ施設についても、取り組みの基本的な方向性を示すものとします。

なお、インフラ施設は市民生活や産業を支える基盤であり、都市構造や地域のあり方にも深く関わることから、総量の適正化については、「東大阪市第3次総合計画」や「東大阪市都市計画マスタープラン」など上位計画からの段階的な議論・合意形成が必要となります。よって、インフラ施設については、長寿命化計画など既存の個別計画を踏まえ、維持管理の最適化・効率化や、長寿命化などの視点で方針を整理しました。ただし、上水道については平成21年3月に策定（令和3年3月改定、現：ひがしおおさか水道ビジョン2030）した「東大阪市水道ビジョン」（以下「市水道ビジョン」という。）の中で施設の最適規模・最適配置によるダウンサイジングなど、効率的な更新を進めることが謳われていることから社会情勢の変化を踏まえた総量縮減の基本方針に含めるものとします。

2 公共施設等の管理に関する基本方針

2-1 適正な維持管理による長寿命化の実現

公共施設等の安全性や機能性を確保した施設の長寿命化を推進します。維持していく施設については、定期点検や劣化調査等の結果に基づき、長期的な視点で計画的な改修を行う予防保全を前提として施設の長寿命化を図ります。

(1) 適正な維持管理の推進

①公共施設等の劣化状況・不具合の把握（公共施設・インフラ施設）

施設機能を良好に保つため、公共施設等に対する日常的な点検活動を推進し、全体の施設情報を十分に把握するとともに、点検活動に基づく情報を蓄積し、効果的な維持管理を行います。

また、日常的な点検活動や定期的な診断により安全面での支障が確認された場合には、安全確保のための措置を速やかに講じるなど、市民が常に安全・安心に利用できる環境を維持します。

②保全計画に基づいた予防保全の推進（公共施設・インフラ施設）

施設に不具合が生じてから対応する「事後保全」の対応から、長期的な視点に立った改修を行う、いわゆる「予防保全」の考え方を取り入れ、各施設における適切な保全計画や長寿命化計画を策定し、定期点検や耐震・劣化調査等の結果に基づき、計画的・効率的・効果的な改修を行います。

(2) 公共施設等の長寿命化

①公共施設の長寿命化（公共施設）

本市ではこれまで、整備されてから30年から40年程度で公共施設の更新を実施したものもありましたが、施設の長寿命化を図る上では、構造躯体と比べ耐用年数の短い建築設備の更新等について計画的な改修や修繕^注を実施していくことで、無理のない公共施設の長寿命化を行います。いわゆる「スクラップアンドビルド」ではなく、「使える施設はできるだけ長く使い続ける」という考え方のもとで、施設の維持管理や劣化対策を行い、良質な公共施設として長寿命化とライフサイクルコストを縮減します。

②インフラ施設の長寿命化（インフラ施設）

インフラ施設は市民生活や産業を支える基盤施設として重要な役割を担っています。今後長期にわたって、これらの施設を安全かつ適正に維持していくため、各所管課において、予防保全、事後保全等を適切に組み合わせた維持管理を行い、施設の長寿命化とライフサイクルコストを縮減します。

③施設更新の抑制による財政負担額の縮減（公共施設・インフラ施設）

公共施設等を長寿命化することで、施設の更新を抑制し、それにかかる費用の総額を縮減します。その結果、必要な施設更新を前倒しすることも可能となり、財政負担の平準化を図ることも

できます。また、施設更新を抑制することで、施設整備に係る資材、エネルギー使用量や廃棄物を削減します。

（３） 公共施設等の安全性の向上と機能性の確保

①耐震改修促進計画に沿った耐震診断・改修の推進（公共施設）

公共施設の耐震化事業を計画的かつ効率的に推進させるために平成２３年５月（平成２９年３月改定）に「東大阪市市有建築物耐震化整備計画」を策定し、公共施設の耐震化については一定の成果をあげてきました。引き続き、各所管課において耐震化等の対策を計画的に行い、施設の安全性の向上とともに災害時における機能を確保します。

②インフラ施設の安全性の向上（インフラ施設）

インフラ施設のうち、橋梁や上下水道などの施設は、あらかじめ耐震化対策を行うことにより、災害時の被害・影響を低減させることが可能です。災害時においても、市民の安全を守り、市民生活への影響を最小限に留めるため、今後、各所管課において耐震化等の対策を計画的に行い、施設の安全性の向上とともに災害時における機能を確保します。

③社会情勢の変化に適応した機能性の確保（公共施設）

公共施設を長期間活用するためには、社会情勢の変化に適応した機能を確保する必要があることから、日々の維持管理や大規模修繕の際には、その時々々の社会情勢に適応した機能性が確保されているかどうか検証します。

④ユニバーサルデザイン化の推進（公共施設）

「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）におけるユニバーサルデザインの街づくりの考え方を踏まえて、ユニバーサルデザイン化を進め、共生社会を目指します。公共施設の新設、更新、改修等を行う場合は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」の理念に基づき、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」及び「大阪府福祉のまちづくり条例」等を踏まえながらバリアフリー化を進めます。

⑤環境負荷の低減及び脱炭素化の推進（公共施設・インフラ施設）

地球温暖化対策計画（令和７年２月１８日閣議決定）では、地方公共団体の基本的役割として「地域の自然的社会的条件に応じた施策の推進」が掲げられており、その地域の自然的社会的条件に応じた温室効果ガス排出量の削減等のための総合的かつ計画的な施策を推進することとしています。このため、公共施設においても、施設用途や規模、費用負担等を考慮のうえ、太陽光発電設備の導入、建築物におけるＺＥＢの実現、省エネルギー改修の実施、ＬＥＤ照明の導入等の取組みについて推進していきます。

2-2 社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減

現在の公共施設総量を維持し続けることは、財源的に非常に困難であることから公共施設の総量縮減を図ります。しかし、将来的な市民ニーズを視野に入れ検討した結果、必要となる公共施設については新設や更新を行います。その際、同種の機能を持つ施設の集約や、異なる機能を持つ施設の複合化を推進します。また、市民ニーズの薄れた公共施設については転用・廃止を検討する等、市民サービスを維持しながら市が所有する公共施設の総量縮減を推進します。

また、上水道についても配水量の減少にともない、ダウンサイジングによる施設の最適化を推進します。

(1) ソフト・ハード両面の現況把握

①利用状況の把握（公共施設・上水道施設）

本市の公共施設の多くは昭和40年代から50年代に整備されており、公共施設の当初の設置目的と現在の利用形態が合致しているかどうかを確認する必要があります。今後の市民ニーズに応えるため、利用者数や稼働状況等、公共施設の利用状況の把握に努めます。

上水道施設については、今後必要となる水道施設の処理能力等を見極めるために水需要予測や配水状況の把握に努めます。

各施設に対する今後の需要を見極め、公共施設、上水道施設の適正化を検討していきます。

②施設の運営費、維持管理費の把握（公共施設）

公共施設の利用状況とあわせて、施設の運営費や維持管理費を確認し、公共施設の運営に要しているコストを把握することで、効率的なサービスを提供するための基礎的情報を収集します。

(2) 施設の機能・役割の見直しによる、統廃合を含めた施設の再配置

①人口減少及び財政の状況を見据えた公共施設及び上水道施設の縮減（公共施設・上水道施設）

今後の本格的な人口減少社会の到来により、公共施設総量を維持していくことは、市民サービスを提供する上で効率的ではありません。公共施設のソフト・ハード両面の現況を把握した結果、社会情勢の変化により施設の当初の設置目的から乖離が生じている施設や、運営・維持管理の上で非効率が生じている施設については、統合・廃止を含めた検討を進め、公共施設総量を長期的に縮減します。

また、上水道施設については配水量の減少がつづく中、水需要予測に基づき施設の能力や管路口径など、ダウンサイジングによる水道施設の最適化を図ります。

②公共施設の機能集約・複合化や多機能化※の推進（公共施設）

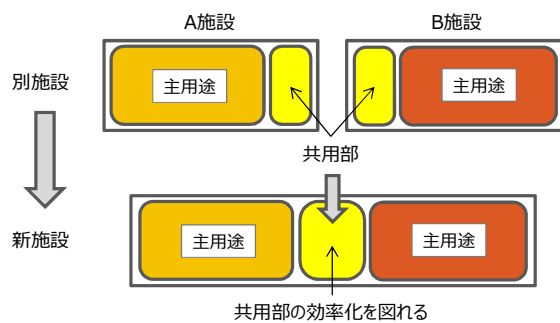
公共施設総量の縮減を図るため、施設の廃止による単純な床面積の縮減を推し進めると、市民サービスの低下を招く恐れがあります。そのため、これまでのように一つの機能に一つの施設を対応させるのではなく、同種の機能を集約することや、異なる機能を複合化することで相乗効果が見込める施設については、公共施設全体の効率化の観点から、施設の新設、更新や大規模修繕

の機会を捉えて集約・複合化や多機能化を図り、市民サービスの質を維持しながら施設総量を縮減します。

※複合化と多機能化

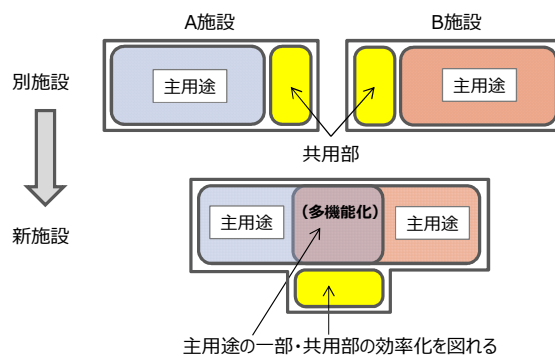
複合化とは…

異なる用途の施設を一体的に整備する場合に、廊下や機械室など共用部分の共有化により、スペースの効率化を図れる。



多機能化とは…

異なる用途（もしくは類似）の施設を一体的に整備（もしくは一元化）する場合に、廊下や機械室など共用部分の共有化に加え、主用途部分の共有利用により、スペースの効率化を図れる。



2-3 民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

(1) 施設のライフサイクルコストの縮減

①民間活力の導入による公共施設の整備費、運営費、維持管理費の縮減（公共施設）

本市では、市が直接公共施設の整備等を行う従来型手法に優先して、東大阪市 P P P / P F I 手法導入優先的検討方針に基づく、多様な P P P ・ P F I ^注手法による民間活力の導入を積極的に推進してきました。今後も、公共施設の整備や運営、維持管理に民間資金・ノウハウ（経営、技術など）を積極的に取り入れることでライフサイクルコストを縮減し、効率的かつ効果的な市民サービスの提供に努めます。

②民間活力の導入によるインフラ施設の整備費、維持管理費の縮減（インフラ施設）

インフラ施設の整備においては多額の整備費を必要とし、維持管理費も継続的に必要となります。一方で、インフラ施設に関する民間での技術開発等により、現状よりも安価で高品質な施設・設備等の導入も期待されます。また、施設整備と維持管理業務の包括的な発注によるコストの縮減の取り組み事例も見られるようになっていきます。今後のインフラ施設の整備・維持管理においては、民間のノウハウ・技術の活用を図るとともに、維持管理業務のさらなる効率化に努めます。

③将来的な施設総量縮減を見越した賃貸借方式等の活用（公共施設）

公共施設の整備については、土地取得費や建設費等に多額の初期投資を必要とし、また、整備後はメンテナンス等長年にわたり継続的に費用を投じる必要があります。しかし、今後は将来的な人口減少や、市民ニーズの変化を考慮して、これまでのように市が直接整備するだけでなく、民間事業者の建てた施設を借り上げる賃貸借方式等を活用することで、効率的かつ弾力的に期間を限定した公共施設の供給等を行い、将来的な施設総量縮減を見越した公共施設の整備を図ります。

(2) 市民サービスの質的向上と継続性の確保

①施設運営時の民間活力の導入によるサービス向上（公共施設）

公共施設の運営については、本市でもこれまで指定管理者制度^注など民間活力を導入しています。指定管理者制度の更なる導入や、市の直営から独立採算による民営への転換、運営を含む P P P ・ P F I の導入等、民間による多様で柔軟な施設管理手法を採用することで、コストの縮減を図りながら質の高いサービスを提供します。

②将来的な公共施設用地の確保（公共施設）

施設の統合・廃止により生み出された土地や建物等の市有財産は、財源確保のため有効活用を進めますが、市民サービスの継続性を考慮し、将来的に必要な公共施設用地については、定期借地権^注設定による貸付等を活用しながらその確保に努めます。

（３） 官民の適切な役割分担の推進

①民間・ＮＰＯ法人等、新たな公共の担い手への事業移管（公共施設）

市民ニーズがあり民間施設で代替機能を担えるものや、民間でサービス提供した方が効率的なものについては、市民サービスを提供する上での官民の役割分担の検討を進め、民間やＮＰＯ法人等の新たな公共の担い手への事業移管を推進し、市民サービスの維持・向上に努めます。

②柔軟で弾力的な市有財産の活用（公共施設）

公共機能と民間機能を併設することで相乗効果が見込める施設については、これまでのように公共施設として単独で整備するだけではなく、民間活力を導入した施設の複合化を推進していきます。また、施設総量を縮減して生み出された土地や建物等の市有財産は、積極的に民間への売却や貸付を図ることとし、まちの活性化を実現するとともに新たな財源を確保し、公共施設の整備や運営の財源に充当していきます。

第3章 施設類型ごとの管理に関する基本方針

1 公共施設に関する個別方針

本市の保有する公共施設の内訳を見ると、延床面積で小学校、中学校などの学校園が半数近くを占めており、次いで住宅施設が約2割となっています。また、その他の公共施設として、庁舎などの行政系施設など、行政目的に応じた多様な施設があります。

上記のような施設内訳の現状を踏まえ、施設類型ごとの公共施設の管理に関する基本方針について、延床面積が多い学校園、市営住宅、それ以外の公共施設の区分ごとに整理します。

■公共施設用途別分類

大分類	中分類	本市の主な施設
市民文化系施設	集会施設	リージョンセンター
	文化施設	市民美術センター 人権文化センター
社会教育系施設	公民館	社会教育センター 公民分館
	図書館	図書館 図書館分室
	博物館	郷土博物館
	その他社会教育系施設	児童文化スポーツセンター 青少年センター 市民多目的センター
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	総合体育館 東体育館 花園セントラルスタジアム 花園ラグビー場
	レクリエーション施設	野外活動センター
産業系施設	産業系施設	勤労市民センター 産業技術支援センター
学校教育系施設	学校	小学校 中学校 義務教育学校 高等学校
	その他教育系施設	教育センター 給食センター 共同調理場
子育て支援施設	幼保・こども園	幼稚園 保育所 こども園
	幼児・児童施設	子育て支援センター 留守家庭児童育成クラブ
保健・福祉施設	高齢福祉施設	老人センター
	障害福祉施設	障害児者支援センター
	保健施設	保健センター 環境衛生検査センター 動物指導センター
医療施設	医療施設	診療所
行政系施設	庁舎等	本庁舎 消費生活センター 水道庁舎
	消防施設	消防局 消防署 消防分署 消防出張所 消防分団屯所
	その他行政系施設	福祉事務所 東事業所 環境事業所 土木工営所
住宅施設	住宅施設	市営住宅
その他	公園施設	都市公園 有料公園施設 公園管理事務所
	上水道施設	配水場 浄水場
	下水道施設	ポンプ場
	その他	斎場 共同浴場 倉庫 車庫 自転車置場

※分類については「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（平成23年財団法人自治総合センター）」に示されている基準をもとに作成

1-1 学校園

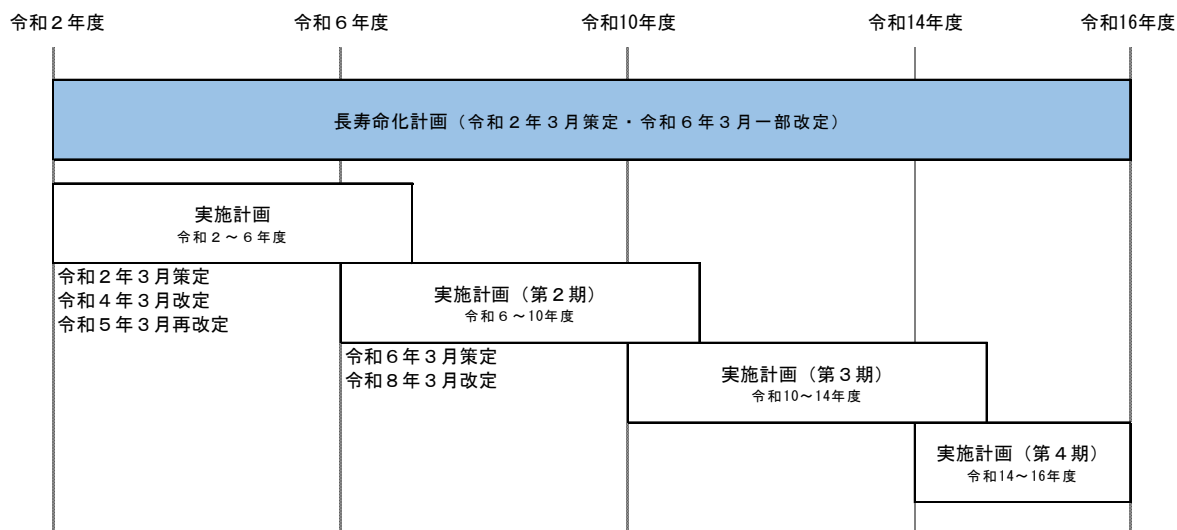
(1) 現況

令和7年4月1日現在、本市が保有・運営する学校園として、高校が1校、中学校が23校、小学校が49校、義務教育学校2校、幼稚園が4園、幼稚園型認定こども園が2園あり、延床面積は約49万㎡、全体の公共施設に占める割合は約47%となります。

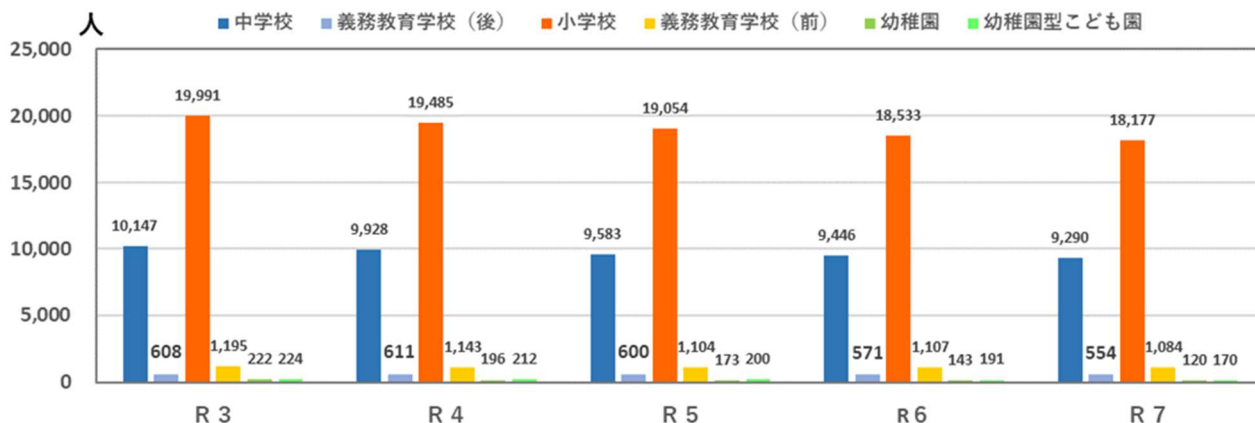
近年の児童・生徒数の動向を見ると、中学校（義務教育学校後期課程を含む。）、小学校（義務教育学校前期課程を含む。）、幼稚園ともに減少傾向となっています。

学校施設に関連する本市の方針・計画として、「東大阪市学校施設長寿命化計画」（以下「学校施設長寿命化計画」という。）を策定しており、学校施設の現状、学校施設整備の基本方針などを示しています。また、学校施設長寿命化計画で定めた基本方針を踏まえ、概ね5年間の年度別の計画を示した「東大阪市学校施設長寿命化計画実施計画」（以下「学校施設長寿命化計画実施計画」という。）を定めています。

■学校施設長寿命化計画等の策定・改定経過



■公立幼稚園・小学校・中学校の児童・生徒数の推移



(資料：学校教育部)

（２） 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

本市の学校園は昭和４０年代から５０年代の前半にかけて集中的に整備しており、これら施設の老朽化が課題となっています。一方、市立学校園は本市の公共施設総量の半分近くを占めており、今後の維持管理・更新等にかかるコストに対する影響も大きいものとなっています。

これを踏まえ、建替えに係る財政負担の軽減等のため、使える施設はできるだけ長く使い続けるという方針のもと学校施設の長寿命化改修を実施します。また、安全で快適な学習環境の維持を目的に日常的な点検活動・診断等を行い、予防保全の考えに基づく計画的な改修に努めます。

なお、学校施設は地域防災において重要な役割を担うことから、庁内の関係部局と連携しつつ、災害時に十分な機能を果たせるよう適切な維持管理を進めます。

②社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減

これまで、少子化などによる児童・生徒数の減少に伴い学校施設の規模を適宜見直し、各地域の個別事情等を考慮したうえで、学校の統廃合を行いました。

一方、今後も少子化の進行が予想されるため、学校施設整備の効率化を目的に、施設に余剰が生じた学校では、既存校舎の有効活用や一部校舎の除却による施設の総量縮減を図ります。

さらに、学校規模を適正化するための道すじを定めるとともに、社会情勢の変化に合わせた市立学校の将来像を示すため、新たな「学校規模適正化基本方針」を策定してまいります。

③民間との連携による効率的・持続可能なサービスの提供

学校施設長寿命化計画に基づく施設の改修や設備の更新等を進めるにあたっては、財政負担の軽減と施設利用者の利便性向上を目的に、民間のノウハウ・サービスの活用を進めます。

また、中長期的に必要な建替え等の整備や大規模な設備更新においては、PPP・PFI等による民間活力導入を積極的に進め、ライフサイクルコストの縮減や財政負担の平準化とともに持続可能なサービス提供に努めます。

④バリアフリー化の推進

学校施設の整備にあたっては、障害の有無に関わらず誰もが安全で快適に過ごせるようにするとともに、災害時における避難所など地域コミュニティの拠点としての役割も果たすことから、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」等の関係法令の動向を注視しつつ、学校施設のバリアフリー化に努めます。

また、新たな施設整備においてはエレベーターの設置等、バリアフリー化の充実に努めます。

⑤環境負荷の低減

環境に配慮した脱炭素社会の実現に向け、学校施設において設備を設置・更新する際は消費エネルギー量の削減や温室効果ガスの排出量抑制を図ります。

また、新たな施設整備においては太陽光発電設備の導入や建築物のZEB化による環境負荷の低減を検討します。

1-2 市営住宅

(1) 現況

本市では、令和7年3月現在11団地2,783戸の市営住宅を保有しており、延床面積約19万㎡、公共施設全体に占める割合は約19%となります。これらの多くは、昭和30年代から昭和40年代に建設された中高層耐火構造^注や平屋・2階建て木造住宅であり、法定耐用年数^注を経過している住棟や、躯体^注の安全性・設備水準・高齢化対応が必要な住棟も存在しています。

市営住宅に関連する本市の計画として、平成26年3月(令和6年3月改定)に「東大阪市公営住宅等長寿命化計画」(以下「公営住宅等長寿命化計画」という。)を策定しており、市営住宅の供給・管理戸数の目標、建替・用途廃止等の方針、住宅ストックの長寿命化に向けた維持管理計画などを示しています。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

本市が管理する市営住宅を適切に維持管理するためには、市営住宅の状況を的確に把握することとで長寿命化のための中長期的な維持管理計画を策定し、予防保全的な観点から定期点検や修繕・改善等の維持管理を推進する必要があります。

そのため、定期点検を実施するとともに、入居者や指定管理者との情報交換を進めることにより、住宅の劣化等の状況を適切に把握し、住棟単位に、実施した修繕履歴や施工図面などをあわせて画像データとして整理を行い、随時、更新を行います。

また、入居者のしおりを適宜更新し、入居者に対して住宅の適切な使用を促します。

②社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減

「公営住宅等長寿命化計画」の中では、本市における公営住宅を含めた公的賃貸住宅と低廉な家賃かつ一定の質が確保された民間賃貸住宅の戸数に対し、著しい困窮年収未満世帯の数が下回ることが推計されており、市営住宅戸数については現有戸数から総量縮減する方向性を示しています。今後、人口減少等の社会経済情勢などの変化に対応するため、適宜、計画の見直しを行ってまいります。

③民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

引き続き著しい困窮年収未満世帯への対応においては、現行の市営住宅ストックや府営住宅ストックのみでは供給が不足するため、都市再生機構賃貸住宅や大阪府住宅供給公社賃貸住宅など他の公的賃貸住宅とも連携を図ります。また、民間の住宅ストックを活用した住宅セーフティネットを確保する施策を進めることで、より多くの要支援世帯数に対応できるように努めます。

整備にあたっては従来の直接建設方式に加え、PPP・PFIなど民間活力を生かした事業手法による財政負担の平準化や事業のライフサイクルコストを縮減します。

④多様な生活スタイルへの対応

建替時には、現状の世帯人員にあわせた型別供給配分を参考としながら、将来の若年層の募集

を想定した多様な住戸設定を検討する。住棟・住戸等については、ユニバーサルデザインの考え方を取り入れた整備を行うとともに、車いす対応住戸など生活特性に配慮した設備・仕様を有する住戸整備も行う。

⑤環境・省エネルギーや景観に配慮した住宅ストックの整備と活用

地域の特性を踏まえ、各住棟のデザインや色彩計画など、外構や植栽計画などの緑化を含め、周辺とも調和した一体的な街並みを形成するよう十分配慮していく。公共施設においても地球温暖化対策が求められていることから、省エネルギー性能の高い設備への交換や太陽光発電導入による再生可能エネルギーの活用など、環境に配慮した設計や設備の採用、緑地の確保等を検討していく。

1-3 その他の公共施設（学校園・市営住宅を除く）

（１） 現況

学校園と市営住宅以外の公共施設は多種多様な施設で構成されており、延床面積約 35 万㎡、全体に占める割合は約 34 % となります。庁内の様々な部局が所管し、個別に維持管理を行っていることから、横断的な視点を持った取り組みが重要となります。本市では庁内各部局の参画の下で、公共施設の再編や市有財産の有効活用、財源などの課題解決を図るため「公共施設マネジメント推進会議」（以下「マネジメント推進会議」という。）を設置しており、庁内での連携した取り組みを進めています。

また、平成 25 年 11 月に策定した公共施設再編整備計画や、施設の統廃合を含む各施設の個別計画において、施設の再編整備の方向性を示しています。

（２） 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

平成 27 年 12 月に「東大阪市市有建築物保全基本計画」を策定し、施設に何らかの不具合や故障が生じてから対応するこれまでの事後保全から定期点検や耐震・劣化調査等の結果に基づき長期的な視点に立った改修を行う、いわゆる予防保全への転換を行いました。引き続き計画的かつ効率的な維持管理を通じた施設の長寿命化に取り組んでいきます。

②社会情勢の変化を踏まえた施設の総量縮減

老朽化や耐震性などの面で課題があり、緊急性の高い一部施設を対象に、新設、更新や大規模修繕とあわせて周辺の公共施設を集約化・複合化する再編整備の方向性を示した公共施設再編整備計画に基づき、施設の更新・リニューアルによる市民サービスの向上と、施設総量の縮減を進めてきました。引き続き、社会情勢や市民ニーズの変化にも注視しつつ、公共施設の質的・量的な最適化を図るべく、個別の施設計画等に基づき、集約化・複合化を検討し、施設総量の縮減に取り組めます。

③民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

公共施設の整備にあたっては、施設の設計・建設から維持管理・運営に至るまで、PPP・PFI などの民間の経営ノウハウや資金を活用することで、より良い市民サービスの提供と、財政負担の平準化や事業のライフサイクルコストを縮減します。

④ユニバーサルデザイン化の推進

公共施設の新設、更新、改修等を行う場合は、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」の理念に基づき、「高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準」及び「大阪府福祉のまちづくり条例」等を踏まえながらバリアフリー化を進めます。

⑤環境負荷の低減及び脱炭素化の推進

公共施設の新設、更新、改修等を行う場合は、施設用途や規模、費用負担等を考慮のうえ、太陽光発電設備の導入、建築物におけるZEBの実現、省エネルギー改修の実施、LED照明の導入等の取組みについて進めます。

2 インフラ施設に関する個別方針

2-1 道路

(1) 現況

本市の道路は、令和7年4月現在、市道が約870km、府道が約52km、国道が約23km、合計約945kmのネットワークを有しています。道路は市民生活や産業を支える基幹的なインフラであり、また、防災上も重要な役割を担うことから、その機能を将来にわたって適正に維持していく必要があります。

また、本市の交通体系・ネットワークにおいては、都市計画道路が重要な役割を担っており、三市合併を経て、昭和44年に道路ネットワークの計画の整合が図られ、現在の道路計画網が形づくられて以降、既存道路の拡幅等によって都市計画道路の整備が進められてきました。一方で、市街化の進んだ本市においては、道路拡幅等に必要な用地の買収に時間と費用を要することもあり、都市計画道路の未整備区間を多く残しています。

こうした中、平成18年2月、平成26年8月の過去2回に渡り、未着手路線の必要性の検証を行い、見直しを実施しています。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

既存道路及び道路附属物の維持管理については、台帳整備の電子化を促進し、維持管理に係るコストの可視化を進め、道路の状態を十分に把握するとともに、日常の巡視及び道路ストック点検調査に基づく情報を蓄積し、効果的な維持管理を行います。

支障が確認された場合には、安全確保のための措置を速やかに講じるなど、市民が常に安全・安心に利用できる環境を維持し、補修工事を行うにあたっては、ライフサイクルコストを縮減します。

都市計画道路の未整備区間については、今後の社会情勢の変化などを見極めながら、適宜見直しを行うとともに、本市の道路ネットワーク形成に向けて必要な整備を着実に進めます。

②民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

民間のノウハウ・技術の活用などを通じて、整備や維持管理に要するコストの縮減と、サービス水準の向上に努めます。

また、施設状態の監視や清掃活動などにおいては、市民との連携も図りながら効率的な維持管理に努めます。

2-2 橋梁

(1) 現況

本市の橋梁は、令和7年4月現在、国道や府道に架かるものをあわせて433橋、延長で約6.4kmとなり、このうち、市道に架かるものは311橋、延長約2.6kmとなっています。橋梁は道路とともに本市の交通ネットワークの一端を担うインフラとして、その機能を将来にわたって適正に維持していく必要があります。

これまでの整備経緯を見ると、市街化が急速に進んだ昭和30年代から40年代にかけて最初の建設ピークがあり、その後平成3年前後に2つ目の建設ピークがあります。一般的に橋梁の老朽化の目安は建設後50年程度とされており、昭和30年代から40年代に建設された橋梁群については、老朽化対策が必要な時期にさしかかっています。

こうした中、平成25年3月（令和4年3月改定）に「橋梁長寿命化修繕計画」を策定し、従来の対症療法的な修繕から、計画的・予防保全的な修繕に転換し、必要予算の平準化および維持管理コストの縮減に努めています。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

日常的・定期的な点検活動を通じて、橋梁の状態を十分に把握するとともに、点検活動に基づく情報を蓄積し、架設状況・架橋地点にあわせて適切に管理区分の整理を行い、効果的な維持管理を行います。

また、老朽化対策が必要となった橋梁については、「橋梁長寿命化修繕計画」に基づきながら、必要な事業や対策を着実に進めていきます。

②民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

民間のノウハウ・技術の活用などを通じて、整備や維持管理に要するコストの縮減と、サービス水準の向上に努めます。

また、定期点検においては職員による目視点検に加え、必要に応じ、橋梁専門業者による点検を行います。

2-3 上水道

(1) 現況

本市の上水道は、昭和7年に給水を開始、三市合併や高度経済成長期の急速な水需要の増加による水道施設の拡張を重ね、昭和63年には普及率が99.9%に達しています。節水機器の普及や人口が横ばいから減少傾向にあることなどを背景に、配水量や給水収益も減少に転じている状況に加え、高度成長時代に建設された多くの施設が更新時期を迎える中、平成17年度より施設の耐震化に着手、平成21年3月には「市水道ビジョン」、令和3年3月には「ひがしおおさか水道ビジョン2030」を策定し、将来にわたって安定した給水サービスを持続するため、施設の最適規模・最適配置によるダウンサイジングなど効率的な耐震化・更新を計画的にすすめているところですが、令和6年度末の耐震化率は、管路19.4%、配水池52.4%で府下平均を下回る厳しい現状です。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

水道事業は、これまで経験したことのないような施設の大規模更新・再構築の時期を迎えています。しかし、給水収益が減少する中、大地震に耐えうる施設の耐震化や急速な老朽化対策などで財政状況の悪化が懸念されています。

水道事業を持続可能なものにするには、より精度の高いアセットマネジメントを実践することで、将来における管路や配水池、ポンプ設備など重要度・優先度を踏まえた水道施設全体の耐震化や更新需要を見通し、財源の裏付けをもった更新投資の平準化が可能となります。計画的な更新投資で経営面への影響を抑えながらサービス水準の維持向上に努めます。

②社会情勢の変化を踏まえた総量縮減

昭和から平成にかけて、生駒山腹へ市街地が拡大したことや、近鉄東大阪線のトンネル湧水が水源とした浄水場と配水池の建設など施設の拡張はピークを迎えました。

現在では配水量の減少が続く中、施設能力に余裕が生じており、更新に際しては水需要予測に基づき施設の能力や管路口径など、ダウンサイジングによる最適化を図り更新費用、維持管理費用を縮減します。

③民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

上水道施設については、国の「新水道ビジョン」に水道を取り巻く厳しい社会環境などを踏まえ、健全かつ安定的な事業運営の持続のための重点的な実現方策の一つとして、「官民連携の推進」が掲げられています。本市においても官民がそれぞれ備えている技術・ノウハウを活かした適切な官民連携の形態を検討し、将来にわたる技術水準の向上やサービス水準・お客さま満足度の維持向上に努めます。

2-4 下水道

(1) 現況

本市の下水道事業は、昭和24年に着手して以降、令和6年度末には人口普及率は99.9%に達しています。近年は人口減少に伴う下水道使用料の減少や、燃料・資源価格の高騰などで財政状況は厳しさを増しております。そのような中、下水道施設の老朽化も進んでおり、持続可能な下水道事業の実施を図る必要があります。老朽化が進む下水道施設に対し、長期的な視点で下水道施設全体の老朽化を予測し、定期的な点検と調査に基づいて、計画的な修繕と改築をする「ストックマネジメント」の実施により、ライフサイクルコストの低減を図っています。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による持続可能な下水道事業の実施

日常的な点検活動を推進するとともに、点検活動に基づく情報を蓄積することで効果的な維持管理を行います。また、下水道施設の老朽化の進展状況を考慮し、優先順位付けを行ったうえで点検と調査を行い、計画的な修繕、改築に取り組むことにより、ライフサイクルコストの低減を図り、持続可能な下水道事業の実施を行っております。

②社会情勢の変化を踏まえた財政計画

下水道事業を取り巻く環境は厳しさを増す中で、本市では施設の維持管理や災害対策への投資が増加する見込みの中、事業の現状と将来の見通しを踏まえた中長期的な経営の基本計画である「東大阪市下水道事業経営戦略（令和3年度～令和12年度）」を令和3年3月に策定しました。経営戦略では、浸水対策や老朽化対策といった課題解決に必要な投資計画と、財源根拠を付した財政計画を示しており、今後の定期的な検証と必要に応じた見直しによって、経営基盤の強化と財政マネジメントの向上を図ります。

令和6年3月には、これまでの取組みを評価するとともに、金利や物価の上昇等の変化に伴う財政計画の見直しを踏まえた実効性のある計画とするため、経営戦略の改定を行っております。

③民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

持続可能な下水道事業のため、官民連携を活用することによって地方交付金の継続的な支援を受けるとともに、民間企業が有する優れたノウハウや技術などを活用し、改築更新や維持管理に要するコストの縮減と、サービス水準の向上に努めます。

2-5 公園

(1) 現況

本市では、令和6年度末現在、市内の都市公園261公園の他、児童遊園67箇所の維持管理を行っており、日常的に多くの市民に利用されています。一方で、高度経済成長期の人口急増に伴って整備された公園、児童遊園等も多く、特に、園内の遊具や休憩施設については老朽化が進行しているものも多く見られます。

これに対し本市では、日常的な巡回等による点検や補修の他、市民からの報告を受け、随時、補修保全に努めています。この他、定期点検を年1回実施しており、すべての施設に対し、目視、打診などの点検を行い、異常が発見された施設及び設置年が古く劣化が著しい施設については、随時、修繕等を行っています。

また、遊具等の園内施設の劣化・損傷の状態を適切に把握し、優先度に応じた計画的な維持保全を行っていくため、平成26年3月には遊具や休憩施設等を対象として「公園施設長寿命化計画（令和6年3月改訂）」を策定しています。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

予防保全的な管理の考えから、定期的に目視等による点検を行うことで、日常的な維持保全管理の下、長寿命化につながる管理を行っていきます。

また、老朽化が進みつつある園内の遊具や休養施設等については、特に安全性に配慮する必要があることから、「公園施設長寿命化計画」に基づき施設の修繕等を确实かつ適切に進めていきます。

②民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

施設状態の監視や清掃活動などにおいては、市民との連携も図りながら効率的な維持管理に努めます。また、公園の管理業務については指定管理制度等を活用し、民間との連携を行うことで、コストの縮減、市民サービスの向上を図ります。

2-6 河川

(1) 現況

本市では準用河川である門樋川・戸堀川と一級河川である大川・新川・長門川を維持しており、維持流路延長は約6 kmとなっています。河川は水害に対して安全で快適なまちを形成するために重要なインフラ施設であり、適正な維持管理が求められています。

これに対し、本市では職員の定期的な巡視、市民からの報告をもとに随時、構造物等の維持管理を行い水害対策に努めています。

また、本市の都市基盤河川事業において河道の整備を行い、周辺地域の浸水被害の軽減に努めています。

(2) 管理に関する基本方針

①適正な維持管理による長寿命化の実現

引き続き日常的な点検活動を推進し、施設の状態を十分に把握するとともに、点検活動に基づく情報を蓄積し、効果的な維持管理を行います。

支障が確認された場合は、安全確保のための措置を速やかに講じるなど、市民の暮らしの安全・安心を維持します。

②民間との連携による効率的・持続可能な市民サービスの提供

施設状態の監視や清掃活動などにおいては、市民との連携も図りながら効率的な維持管理に努めます。

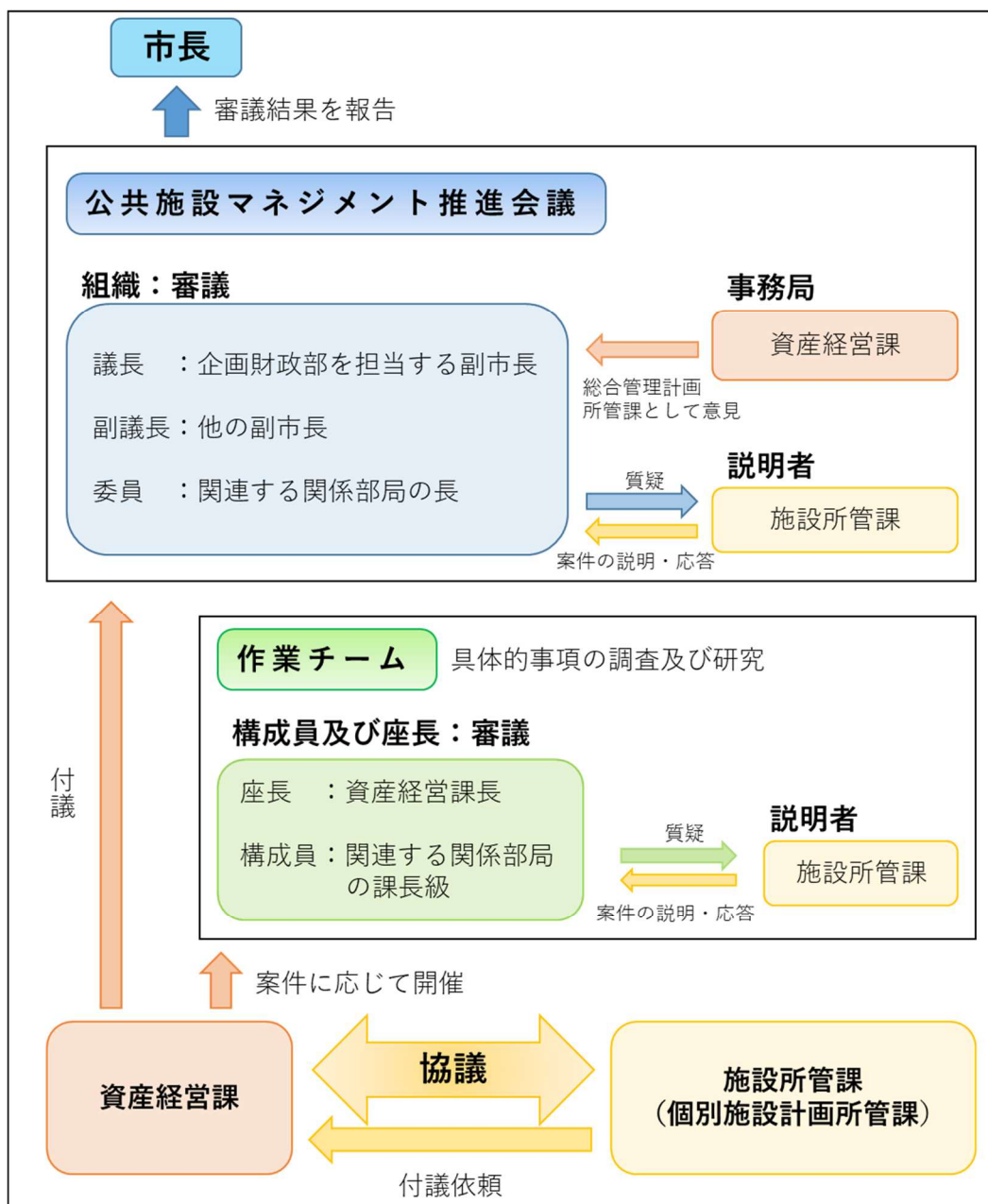
第4章 計画に基づいた取り組みの推進

1 取り組み体制と情報管理・共有方策

本計画に基づく取り組みの推進体制は、副市長を議長として、各部局の長で構成しているマネジメント推進会議を活用し、庁内関係者間での情報共有を行うとともに、公共施設等の維持管理・更新等に関して、適宜、各部局にまたがる横断的な検討を行います。

また、公共施設等の維持管理・更新に関する問題は、職員一人ひとりが問題意識を持ち、全庁的に取り組むことが必要であることから、庁内での広報や研修などを通じて意識啓発に努めています。

■施設マネジメントの体系図



2 公共施設マネジメント推進の取り組み

本市では、公共施設を取り巻く社会情勢の変化や施設の老朽化などを踏まえ、持続可能な市民サービスの提供を目的として、平成25年11月に公共施設再編整備計画を策定しました。同計画は、本市の公共施設マネジメント基本方針である「適正な維持管理による公共施設の長寿命化の実現」、「社会情勢の変化を踏まえた公共施設の総量縮減」、「民間との連携による効率的で持続可能な市民サービスの提供」を前提としており、これまで公共施設の更新や配置の見直し、施設の集約化や複合化などを通じて市全体として行政機能やサービスの最適化を図ってきたところです。

本項では、これまでの公共施設再編整備計画や各施設の個別計画等に基づく取り組み実績や、再編整備にかかる将来の方針に加え、施設の統廃合により生み出された跡地の売却・貸付実績についてまとめています。

2-1 過去に行った対策の実績

公共施設再編整備計画及び各施設の個別計画等に基づき、更新や用途廃止等された対策の実績は下表のとおりです。

各施設の用途廃止を基準とした場合、再編整備を経た施設の延床面積の総量は約38,000㎡縮減しています。

単位：㎡

年度	増加	主な施設	減少	主な施設
平成27年度			19,336.17	【学校教育系施設】 ・大連東小学校 【住宅施設】 ・北蛇草住宅 17、21棟 ・荒本住宅 4、5、6棟 ・高井田2住宅 ・高井田3住宅 ・高井田6住宅 ・高井田7住宅 ・高井田母子住宅 ・桂川住宅（一部） 【その他】 ・市民会館
平成28年度	313.14	【その他】 ・中石切受水中継ポンプ場（新設） ・日下中区配水池次亜注入設備棟（増設）	6,121.09	【学校教育系施設】 ・永和小学校 ・太平寺中学校 【住宅施設】 ・高井田ブロック住宅 ・柏田住宅 ・桂川住宅（一部） 【その他】 ・東公民館
平成29年度	8,741.01	【その他】 ・水走配水場水質試験棟（増設） ・障害児者支援センター「レビラ」（集約） ・土木公営所西分室（移転） ・教育センター（移転） ・教育支援センター「ふれあいルーム」（移転） ・縄手南こども園（集約） ・小阪こども園（集約）	14,067.80	【学校教育系施設】 ・縄手幼稚園 ・成和幼稚園 ・玉串幼稚園 ・高井田幼稚園 ・意岐部幼稚園 ・弥刀東幼稚園 ・菱屋西幼稚園 ・縄手南幼稚園 ・小阪幼稚園 【住宅施設】 ・意岐部住宅 ・桂川住宅（一部） ・楠根住宅 【その他】 ・旭町庁舎（東保健センター、東福祉事務所、旭町行政サービスコーナー、土木工務所東分室、市史史料室、旭町図書館） ・適応指導教室「ふれあいルーム」 ・六万寺保育所 ・金岡保育所

単位：㎡

年度	増加	主な施設	減少	主な施設
平成30年度	9,686.89	【住宅施設】 ・北蛇草住宅B棟（集約） 【学校教育施設】 ・布施中学校夜間学級（新設）	6,245.81	【学校教育系施設】 ・三ノ瀬小学校 【住宅施設】 ・上小阪住宅 ・桂川住宅（一部） 【その他】 ・総合福祉センター（高井田障害者センター、社会福祉事業団） ・青少年女性センター ・荒川庁舎（土木公営所西分室、社会福祉協議会、教育センター）
令和元年度	42,757.82	【住宅施設】 ・荒本住宅B棟（集約） ・上小阪東住宅（建替） 【その他】 ・東大阪市旭町庁舎（土木公営所東分室）（建替） ・東大阪市文化創造館（集約） ・上小阪配水場ポンプ施設棟（増設） ・大蓮こども園（集約）	18,572.05	【学校教育系施設】 ・長瀬西幼稚園 【住宅施設】 ・北蛇草住宅 9、11、12、13、14、18、19、20、26棟 ・荒本住宅 10、16、单身棟 ・桂川住宅（一部） 【その他】 ・永和図書館 ・大蓮保育所 ・石切保育所
令和2年度	280.92	【その他】 ・新永和図書館（民間施設活用） ・五条低区配水池施設棟（新設） ・孔舎衛こども園（集約）	13,904.48	【学校教育系施設】 ・縄手北幼稚園 ・池島幼稚園 ・孔舎衛幼稚園 【住宅施設】 ・北蛇草住宅 6、10、25、27棟、第1集会所 ・荒本住宅 9、19、20、27棟、第2集会所 ・桂川住宅（一部）
令和3年度	88.00	【その他】 ・五条中区配水池電気、次亜設備棟（新設）	19,443.93	【住宅施設】 ・北蛇草住宅 16棟 ・荒川住宅 ・俊徳住宅 ・上小阪東住宅 ・桂川住宅（一部） 【その他】 ・高井田保育所、高井田ホーム
令和4年度			1,756.27	【住宅施設】 ・荒本住宅 11棟 ・太平寺南住宅 ・桂川住宅（一部）
令和5年度			3,247.03	【住宅施設】 ・荒本住宅 25棟 ・南蛇草住宅 ・桂川住宅（一部）
令和6年度			2,131.16	【住宅施設】 ・菱屋西住宅 ・中小阪住宅 ・上小阪西住宅
令和7年度	10,078.35	【住宅施設】 ・上小阪東住宅（建替）	4,899.46	【その他】 ・埋蔵文化財センター ・鳥居保育所 ・御厨保育所 ・友井保育所
合計		71,946.13		109,725.25
平成27年度～令和7年度までの縮減面積				約38,000㎡

※施設面積の減少分は「用途廃止」を基準に面積計上している

※用途廃止後の同施設を利用して他の行政用途に転用した場合は、減少・増加のいずれにも面積計上していない

2-2 再編整備にかかる将来の方針

今後本格化する人口減少等、本市を取り巻く社会情勢や老朽化が進む公共施設の現状を踏まえながら、将来的な市民ニーズを視野に入れた公共施設の質的・量的な最適化を行っていく必要があります。

下表では、各施設の個別計画等で予定される再編の方針及び取組時期を示すとともに、これらの取組による施設の縮減面積について整理しています。

現時点において、公共施設の延床面積は約 11,000 m²の縮減が見込まれており、引き続き施設の集約化や複合化を中心とした再編整備を進めていきます。

単位：m²

年度	増加	主な施設	減少	主な施設
令和8年度	5,014.82	【住宅施設】 ・北蛇草住宅C棟（集約）	10,448.56	【その他】 ・西部環境事業所 ・東部地域仮設庁舎、東大阪市立四条図書館 ・准看護学院
令和9年度	8,316.34	【住宅施設】 ・荒本住宅C棟（集約）	6,736.00	【住宅施設】 ・北蛇草住宅4、5、7、8号棟 【学校教育系施設】 ・英田幼稚園 ・若江幼稚園
令和10年度	3,710.26	【その他】 ・新水道庁舎整備事業（集約）	13,650.50	【住宅施設】 ・荒本住宅1、2、3、17、18、23、24号棟 【その他】 ・水道庁舎
令和11年度	9,250.00	【その他】 ・（仮称）東部環境センター（集約） ・（仮称）西部環境センター（集約）	5,445.12	【その他】 ・東部環境事業所 ・中部環境事業所 ・北部環境事業所 ・美化推進課岩田庁舎
令和12年度	8,386.11	【その他】 ・（仮称）こどもセンター・図書館複合施設		
令和13年度以降	29,743.79	【住宅施設】 ・荒本住宅D棟（集約） ・北蛇草住宅D棟（集約） 【その他】 ・新博物館 ・新斎苑	39,597.00	【住宅施設】 ・荒本住宅14、15号棟 ・北蛇草住宅1、2、3、15、23号棟（一部）
合計		64,421.32		75,877.18
令和8年度～令和13年度以降の縮減予定面積				約11,000m ²

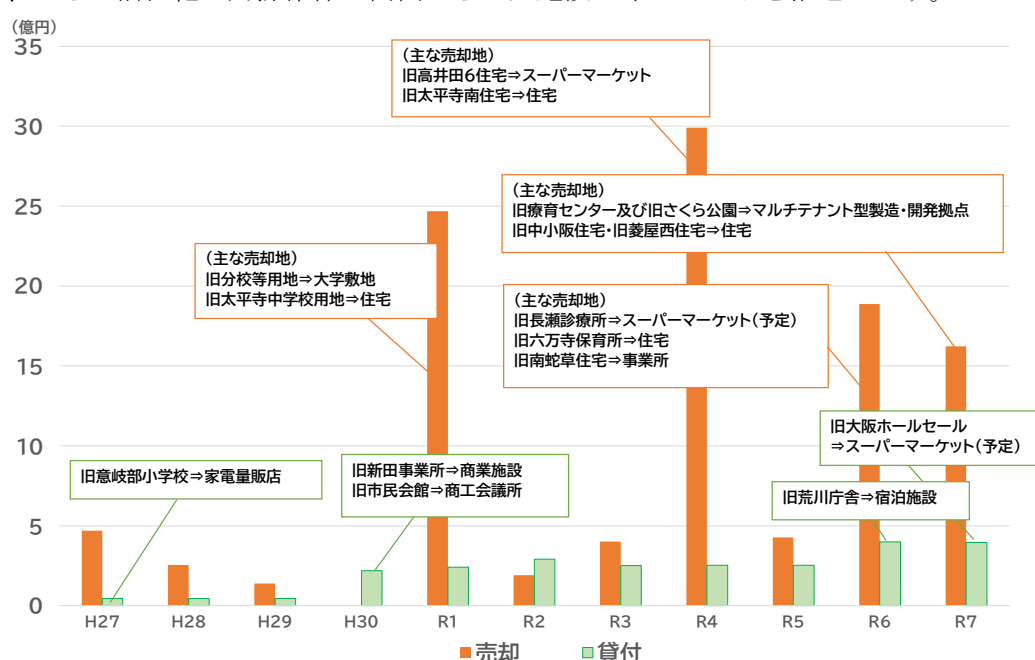
※施設面積の減少分は、現時点で想定される用途廃止の時期を基準に面積計上している

2-3 市有地等の売却・貸付実績

公共施設再編整備計画等に基づく公共施設の集約化や複合化等により生み出された跡地については、行政目的での活用の可能性を十分に検討した上で、積極的に売却や貸付等の有効活用を進めています。行政目的での活用が見込まれないものは売却とし、将来的に公共施設用地として活用する可能性が見込まれるものについては、定期借地権設定による貸付を行うなど、一定期間の民間利用を図りながら、将来の行政需要に対応できるようにしています。

以下に総合管理計画策定年度である平成27年度から令和7年度（令和8年3月末）までの11年間における実績を整理しています。売却は合計35件で約108億円の収入、定期借地権設定による貸付は、合計5件で約24億円の収入につながっています。

今後も、公共施設再編等の取組に伴い生じた跡地については、売却や貸付等を積極的に進めることで、まちの活性化と財源確保の両面から公共施設マネジメントを推進します。



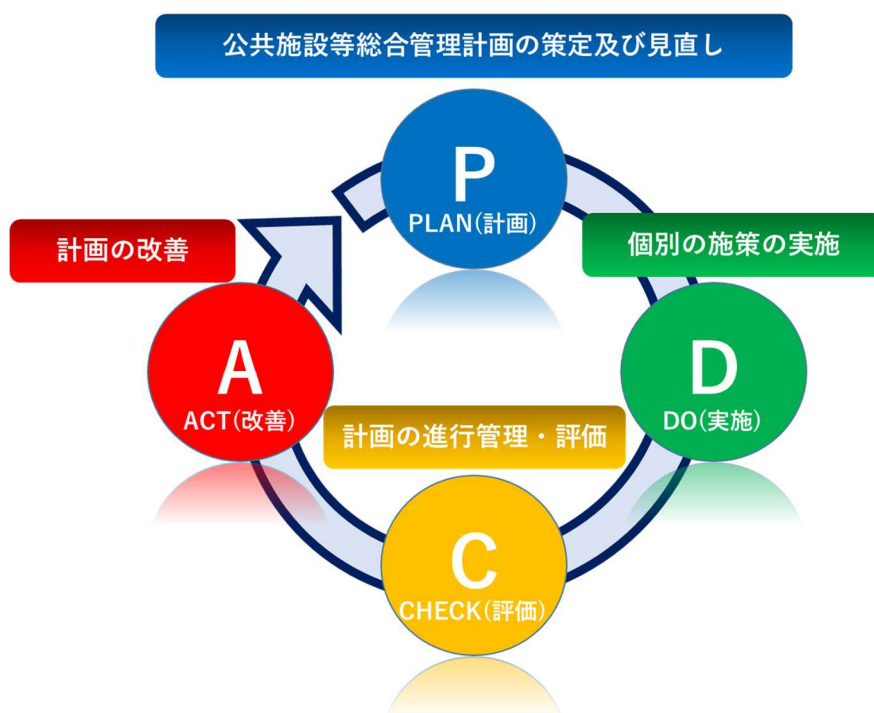
年度	売却収入	貸付収入	年度合計
平成27年度	¥467,683,000	¥45,000,000	¥512,683,000
平成28年度	¥254,071,000	¥45,000,000	¥299,071,000
平成29年度	¥137,441,000	¥45,000,000	¥182,441,000
平成30年度	¥0	¥218,950,664	¥218,950,664
令和元年度	¥2,467,453,111	¥239,810,664	¥2,707,263,775
令和2年度	¥190,880,000	¥290,744,664	¥481,624,664
令和3年度	¥400,359,999	¥251,546,664	¥651,906,663
令和4年度	¥2,990,827,000	¥251,965,908	¥3,242,792,908
令和5年度	¥427,234,000	¥251,965,908	¥679,199,908
令和6年度	¥1,886,038,889	¥398,666,372	¥2,284,705,261
令和7年度	¥1,622,911,000	¥395,226,300	¥2,018,137,300
合計	¥10,844,898,999	¥2,433,877,144	¥13,278,776,143

※法定外公共物の売却等は除く

3 計画の評価と見直し

本市を取り巻く現状や課題に対応するためPDCAサイクルを活用し、本計画の評価と見直しを行います。現在本市では本計画（Plan）を踏まえた個別計画を作成しており、個別計画に基づく個別の施策を実行（Do）しております。今後、個別の施策を実行していく中で、マネジメント推進会議等の場を通じて、計画の進行管理・共有・評価（Check）を実施します。また、社会経済状況、関連法制度の変化などを踏まえた上で、必要に応じて計画の改善（Action）、見直しを図ります。

■PDCAサイクルのイメージ図



用語集

本文中に「注」を記載した用語の意味は以下の通りです。

用語	意味
更新	建物及び構造物を新しく造り替えることです。
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。
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。
改修	建物や構造物の一部を、必要とされる機能に応じて部分的に新しく作り変えることです。
修繕	日常的な維持管理の中で、破損や劣化により不具合を生じている箇所を修理等により、元の状態に戻すことです。
指定管理者制度	従来、地方公共団体の出資法人などに限定してきた公の施設の管理運営について、株式会社やNPO法人といった民間事業者も参入できる制度のことです。
PPP・PFI	PPP（Public Private Partnership パブリック プライベート パートナーシップ）とは官・民が連携して公共サービスの提供を行う手法です。PFI（Private Finance Initiative プライベートファイナンス イニシアチブ）は、PPPの一種で、従来のように公共団体が直接施設を整備せずに、民間資金を利用して民間に施設整備と公共サービスの提供をゆだねる手法です。PPPには、PFIのほか指定管理者制度、自治体業務のアウトソーシングなどが含まれます。
定期借地権	借地借家法で認められた、更新のない特殊な借地権のことです。
中高層耐火構造	階数が3階建て以上で、鉄筋コンクリート造や鉄骨鉄筋コンクリート造などで造られた建物（住宅）のことです。
法定耐用年数	建物等の資産の種類・構造・用途などに応じて、税法上定められている耐用年数のことです。
躯体	建物の構造体を構成する柱や梁のことです。