

公共施設等
総合管理計画
中間見直し

現状把握・分析をふまえた
「見直し」の方向性について

令和7年(2025年)9月 財務部 資産管理課

中間見直しにあたっての分析アプローチ

1

現状把握

- 計画進捗実績 令和6年度(2024年度)で施設総量△4%削減 3
- 本市人口は現状の40万人を維持する推計 6
- 策定時より建設単価は高騰 7



2

現状分析

- 経費推計モデルの見直し 8
- 経費推計の見直し結果 9



3

見直し
方向

- 投資的経費の平準化 10
- 行政サービスの充実 10
- 物価高騰の反映 10

1. 現状把握

計画進捗実績 1

毎年個別施設計画を更新することで、公共施設マネジメントの進捗管理を行っています。

令和6年度(2024年度)時点の進捗は施設総量の4%削減です。

令和22年度(2040年度)までに計画目標を達成すべく努力していますが、行政サービス需要に応じた統廃合により、施設総量が増減しています。

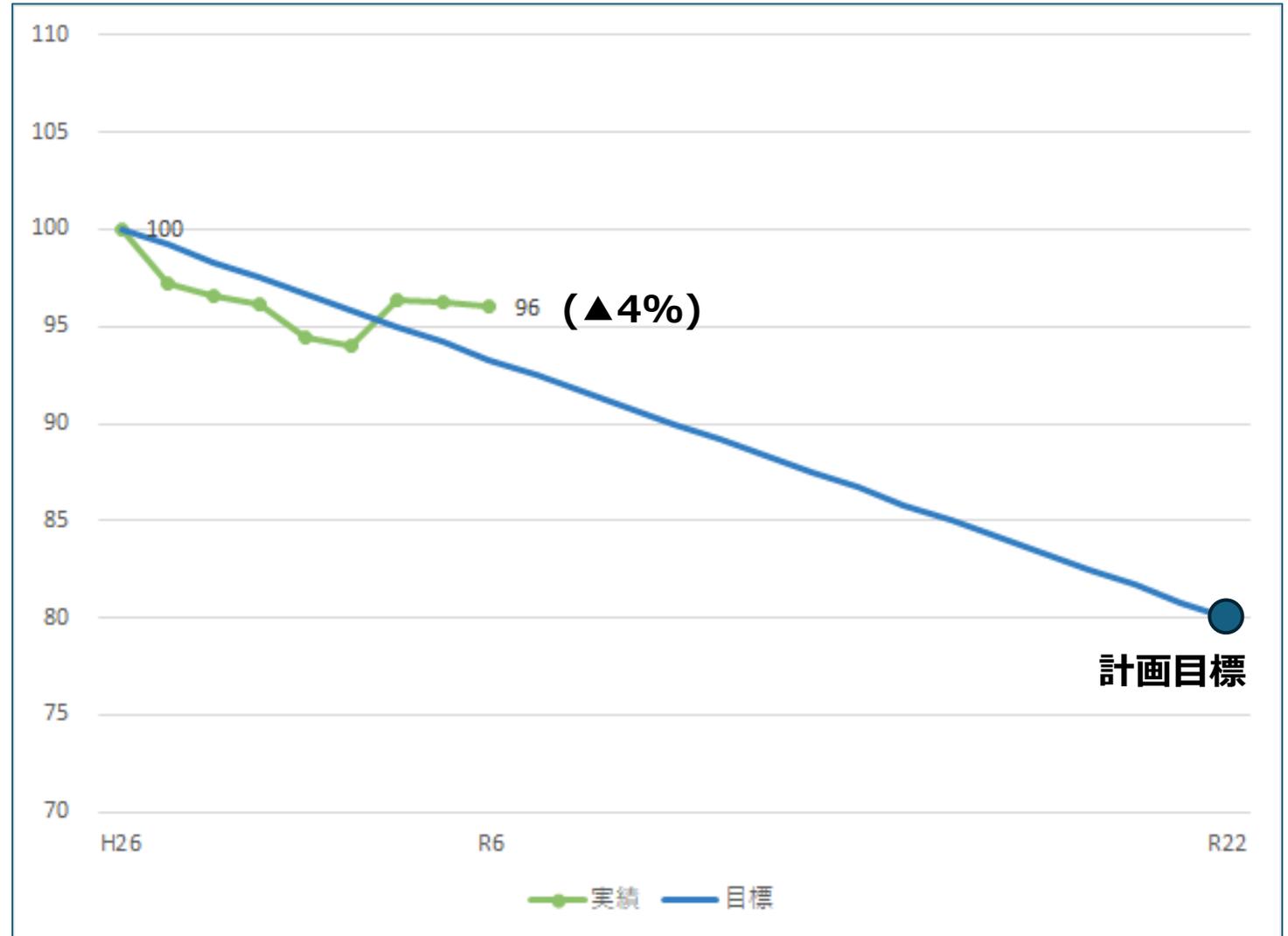
令和6年度(2024年度)までの主な取組

取組	施設名	規模	効果
新規取得	文化芸術センター	15,817㎡	面積増
	庄内さくら学園	20,214㎡	
	庄内コラボセンター	4,761㎡	
用途変更	旧庄内さくら学園中学校	7,943㎡	スポーツ施設へ暫定利用
	旧野田小学校	8,674㎡	
	旧原田学校給食センター	2,747㎡	不動産証券化事業でその他施設へ

施設総量の推移

計画期間：平成29年度(2017年度)～令和22年度(2040年度)

基準年度：平成26年度(2014年度)

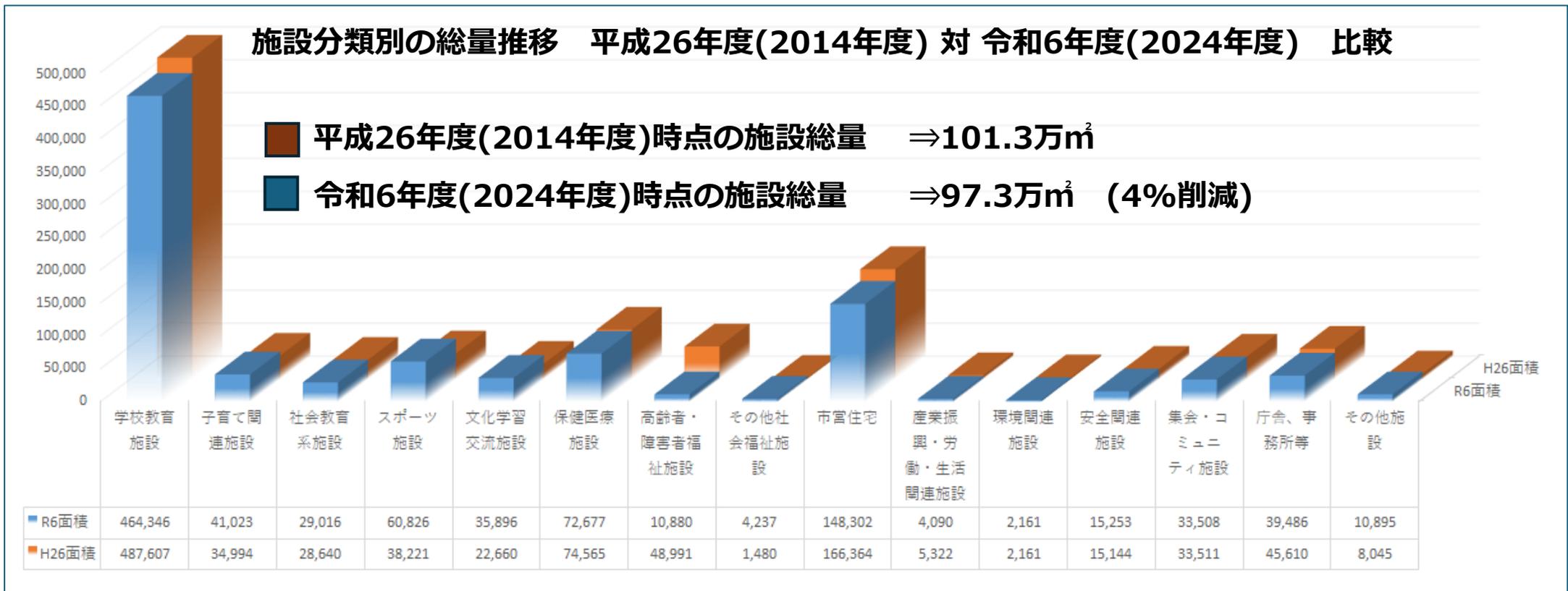


1. 現状把握

計画進捗実績 2

● 公共施設の多くは学校教育施設(48%)と市営住宅(15%)です。

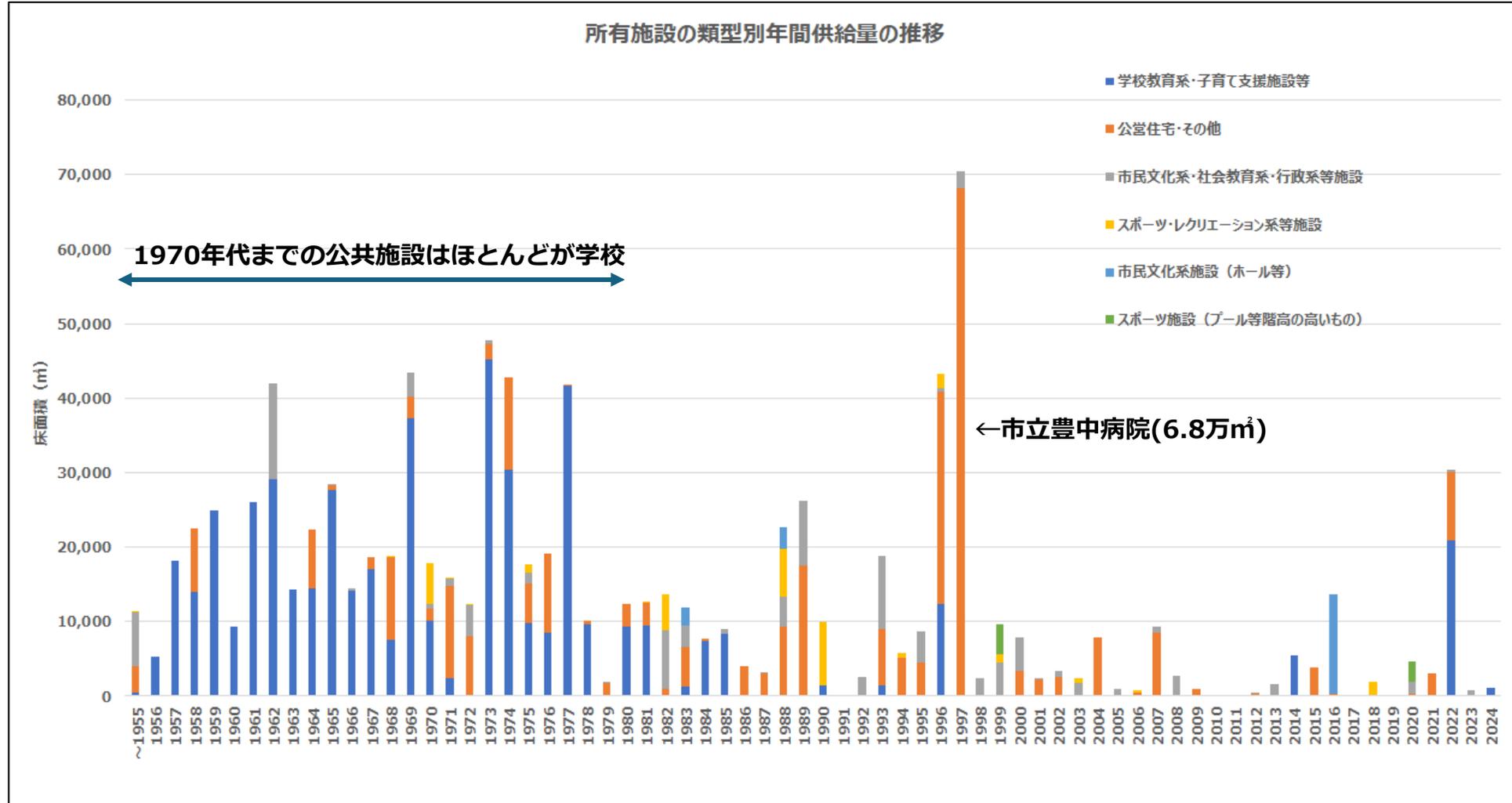
- 学校施設の統廃合を行っていますが、校舎の除却に至っていないため減少量は5%に留まっています。
- 学校の統廃合は、保護者、関係機関、団体、地域の方々のご理解とご協力のもとに進めていますが、移行期間が必要なため、施設再編に時間を要しています。
- 多くの施設で老朽化が進展していますが、施設の維持管理は事後的になることが多い状況です。



1. 現状把握

所有施設の年間供給量の推移

- 1970年代までに建設した学校施設は、築50年以上を経過し、逐次、建替え時期を迎えます。
- 1997年には市立豊中病院(6.8万㎡)が建設されました。



1. 現状把握

行政サービス需要 = 将来人口推計

計画策定時と現時点で将来人口推計の想定が異なります。
 今後は行政サービス需要の実態に合わせて、公共施設マネジメントの推進が求められます。

計画策定時

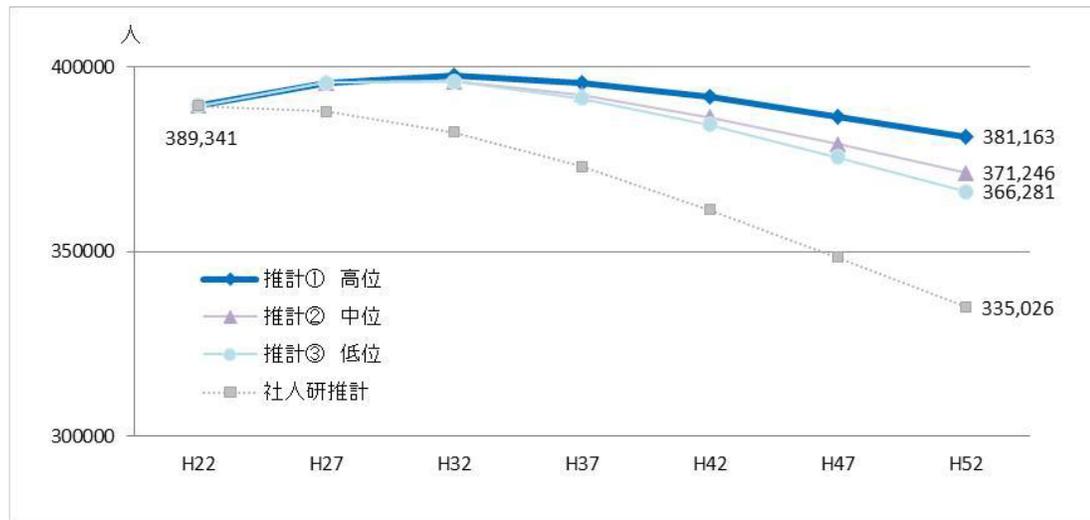
- 平成27年（2015年）「豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」では、右上グラフの豊中市推計①のとおり平成32年（令和2年（2020年））をピークに人口減少を想定していました。
- 平成52年（令和22年（2040年））には38万人となることを想定していました。



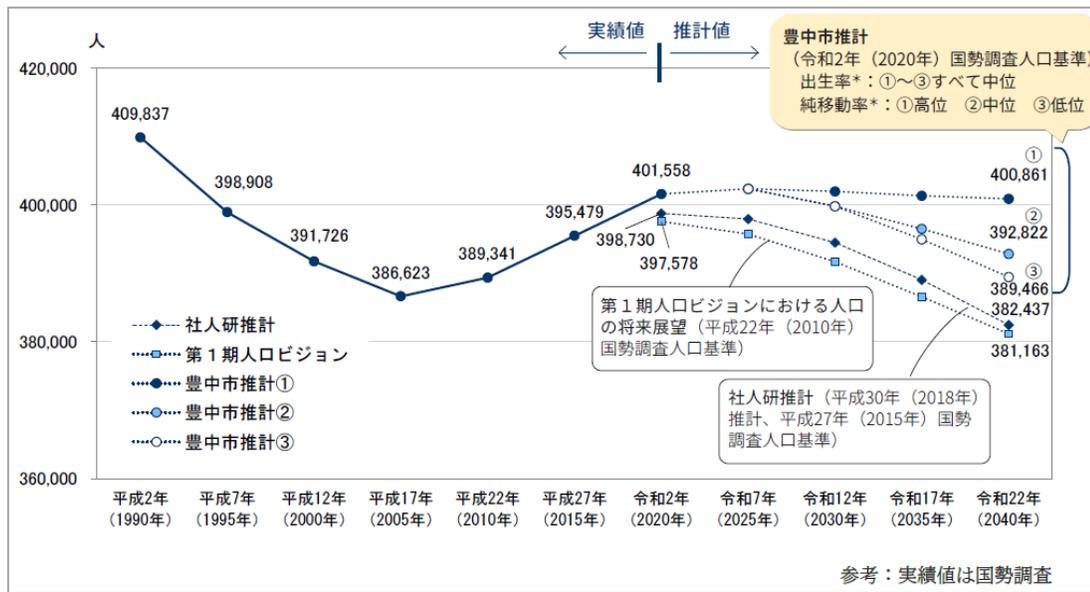
現時点

- 令和5年（2023年）3月の人口ビジョン（改訂版）では、右下グラフの豊中市推計①のとおり現状の40万人を維持することを想定しており、計画策定時と比較して人口減少しない推計です。
- 今後は40万人をベースとした行政サービス需要への対応が求められることが想定されます。

計画策定時 平成27年（2015年）「豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」



現時点 令和5年（2023年）「豊中市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン」



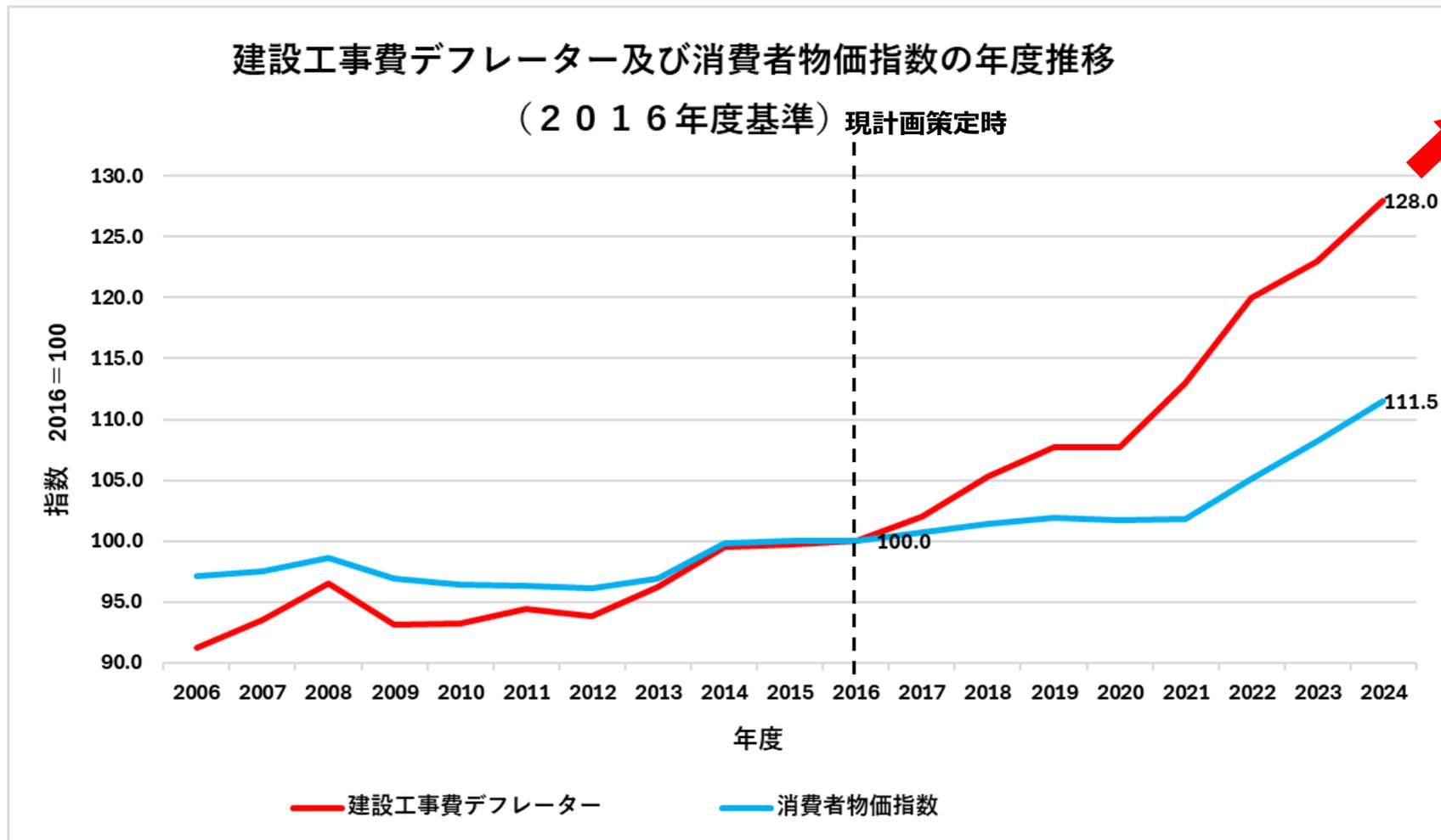
参考：実績値は国勢調査

1. 現状把握 物価上昇

現計画策定の平成28年度（2016年度）と比較すると令和6年度（2024年度）の建設工事費は28%上昇しています。

現計画策定当時と比較して、建設工事費は加速的に高騰しています。

- 右のグラフは近年の物価上昇を示したものです。
- 消費者物価指数と建設工事デフレーターの上昇率を比較しました。
- 建設工事費デフレーターとは、建設工事の費用変動を測るための指標で、国土交通省が毎月作成・公表しています。
- 建設工事は一品生産的な特性を持つため、一般的な製品のように市場価格で変動を捉えることが難しく、労務費や資材費などの構成要素を基に算出されるものです。



出典：国土交通省・総務省

※令和4年度（2022年度）～令和6年度（2024年度）の建設工事費デフレーターは暫定値

2. 現状分析 経費推計モデルの見直し

更新単価の見直し

計画策定時の単価をもとに、直近の工事実績や物価上昇をふまえて見直しました。

施設類型	計画策定時単価 (千円/㎡)	令和7年 見直し単価 (千円/㎡)
文化・社会教育・行政系施設	400	700
市民文化系施設（ホール等）	-	1,063
スポーツ施設 （プール等階高の高いもの）	-	758
その他スポーツ施設	360	630
学校教育・子育て支援系施設	330	578
公営住宅・その他	280	490

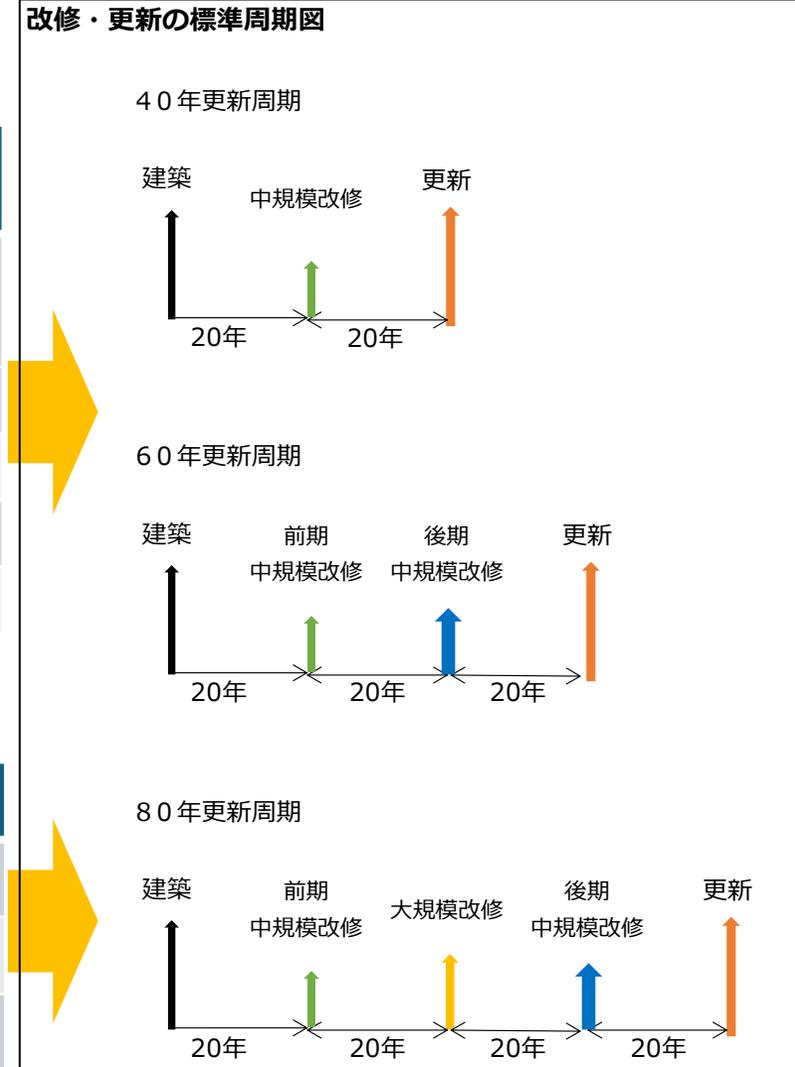
目標耐用年数の見直し

目標耐用年数を一律70年から構造種別ごとに見直しました。

構造種別	目標耐用年数
鉄筋コンクリート造	80年 (※60年)
鉄骨鉄筋コンクリート造	
重量鉄骨造	60年
軽量鉄骨造	40年
コンクリートブロック造	60年
木造	40年

※平成6年度（1994年度）以前に建設した建物は、劣化度を考慮して、80年目の建替えとせず、機能更新を図るため建設後60年で建替えます。

改修・更新周期の見直し



改修内容の見直し

工事種別	躯体	防水・外壁	内装	電気設備	機械設備
建設(更新)	●	●	●	●	●
大規模改修		●	●	●	●
中規模改修		●	▲	●	●

凡例 ● : 実施 ▲ : 状況により実施

- 阪神淡路大震災以降、行財政改革の推進等で計画的な改修が図れませんでした。
- これから新しい施設も増えるため、予防保全の改修工事の充実を図ります。

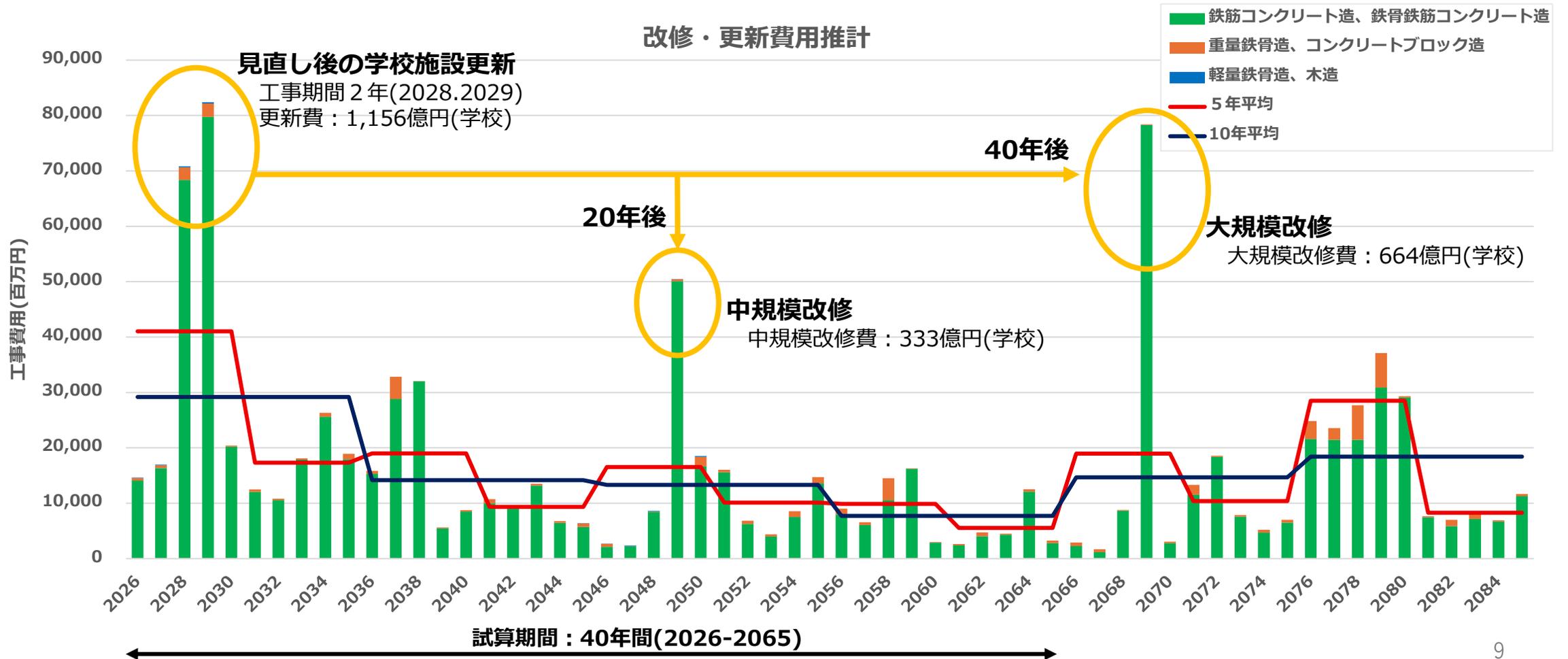
2. 現状分析 経費推計の見直し結果

40年間の修繕・更新経費を見直しました。

現計画平成28年(2016年)～平成67年(令和37年(2055年)) : 総額3,732億円 年平均93.3億円
 経費推計見直し後令和8年(2026年)～令和47年(2065年) : 総額6,377億円 年平均159億円

1.7倍

築60年超の学校施設が試算期間当初に、一斉に更新時期を迎えるため、費用が嵩みます。



3. 「見直し」の方向性について

- 現状把握と現状分析を踏まえて、中間見直しでは3つの観点から検討を行います。

1

投資的
経費の
平準化

これまでは阪神淡路大震災や行財政改革の推進等を優先して公共施設への手厚い維持管理が賄えていませんでした。

今後は、改修・更新周期の見直しなど、予防保全の充実を踏まえて、個別施設計画に反映させます。

財政事情を考慮して、行政サービス水準を維持しながら投資的経費の平準化を図ります。

2

行政
サービスの
充実

人口は現在の40万人を維持することを想定していますが、今後も人口推移を追い、それに合わせた行政サービスの充実を図ります。

未来への投資実現チーム※を含む庁内全体で、施設の効果的・効率的な適正配置を検討します。

建替え等を実施する際は、コスト削減と共に施設の複合化、多機能化、縮充、公民連携などを検討します。

3

物価高騰
の反映

中間見直しの将来経費推計において、更新単価の見直しの際、物価上昇を織り込んだ計画とします。

上昇率や織り込む期間については検討します。

※学校施設の再整備などを確実に実行するため、整備手法の検討および方針の策定を行うとともに、財源確保について検討するプロジェクトチーム。