

大阪市監査委員	森	伊 吹
同	森	恵 一
同	杉 村	幸 太 郎
同	森 山	よ し ひ さ

令和 4 年度監査委員監査結果報告の提出について

(市設建築物〔一般施設〕の個別施設計画を核としたメンテナンスサイクルに係る事務)

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 199 条の規定による監査を実施し、その結果に関する報告を次のとおり決定したので提出する。

第 1 大阪市監査委員監査基準への準拠

市設建築物（一般施設）の個別施設計画を核としたメンテナンスサイクルに係る事務に対する当該監査は、大阪市監査委員監査基準に準拠して実施した。

第 2 監査の種類

地方自治法第 199 条第 1 項及び第 5 項の規定に基づく財務監査

地方自治法第 199 条第 2 項の規定に基づく行政監査

第 3 監査の対象

1 対象事務

市設建築物（一般施設）（以下「一般施設」という。）の個別施設計画を核としたメンテナンスサイクルに係る事務

- ・ 主に直近事業年度及び進行事業年度を対象とした。

2 対象所属

デジタル統括室、総務局、危機管理室、財政局、契約管財局、福祉局、健康局、環境局、建設局、大阪港湾局、消防局及び都市整備局

第4 監査の着眼点

監査の実施に当たり、重要リスク及び監査の着眼点を次のとおり設定した。

重要リスク	着眼点	監査の結果
(1) 個別施設計画の内容が不十分なため、所管施設のメンテナンスサイクル（4つのフェーズから構成）が適切に実行されないリスク	ア 個別施設計画を一般施設にかか る個別施設計画作成ガイドライン に沿って策定し、適宜見直しを行っ ているか。	—
	イ 個別施設計画に全ての所管施設 が含まれているか。	—
(2) 「現状把握」フェーズ 施設カルテ等による所管施設の 現状把握が適切に行われず、施設 の事故の予兆を見逃してしまうリ スク	ア 施設カルテ等に記載された所管 施設の点検（法定点検、保守点検、 日常点検）項目を確実に実施してい るか。	指摘事項1 指摘事項2
	イ 施設カルテ等に点検結果や修繕 工事の履歴を記録、集約し、現状把 握しているか。	—
(3) 「修繕計画」フェーズ 個別施設計画に基づく修繕計画 が適切に策定されず、施設の機能 維持が図られないリスク	ア 個別施設計画に基づく修繕計画 は、修繕の優先順位付けを基に作成 されているか。	指摘事項3
	イ 個別施設計画に基づく修繕計画 は、費用の軽減・平準化を考慮し作 成されているか。	—
(4) 「修繕の実施判断」フェーズ 所管施設において、修繕か状態 監視の継続かの判断が適切に行わ れず、施設の長寿命化が図られな いリスク	ア 所管所属が修繕か状態監視の継 続かの判断を的確に行えているか。	—
	イ 所管所属が適時適切に修繕の実 施判断を行うため、資産流動化プロ ジェクト施設チームが行う予防保 全に係る評価支援を利用している か。	—
(5) 「修繕工事の実施」フェーズ 所管施設の修繕工事が確実に実 施されず、施設の事故が発生する など、市民の安全・安心が損なわれ るリスク	ア 所管所属が実施判断した修繕工 事を確実に実施しているか。	指摘事項4

(注) 監査の結果欄の「—」の項目については、今回の監査の対象範囲において試査等により検証した限り、指摘に該当する事項が検出されなかったことを示すものである。

第5 監査の主な実施内容

監査手続は試査を基本とし、質問・閲覧等の手法を組み合わせて実施した。

第6 監査の結果

第1から第5までの記載事項のとおり監査した限り、重要な点において、監査の対象となった事務が法令に適合し、正確に行われ、最少の経費で最大の効果を挙げるようにし、その組織及び運営の合理化に努めていることがおおむね認められた。

ただし、是正又は改善が必要な事項は次のとおりである。

1 市設建築物の法定点検項目の漏れについては是正及び改善を求めたもの

【福祉局、建設局、大阪港湾局及び消防局に対して】

[ルール、あるべき状況等]

建築物の維持保全について、建築基準法（昭和25年法律第201号）（以下「建基法」という。）第8条第1項では、「建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。」としている。

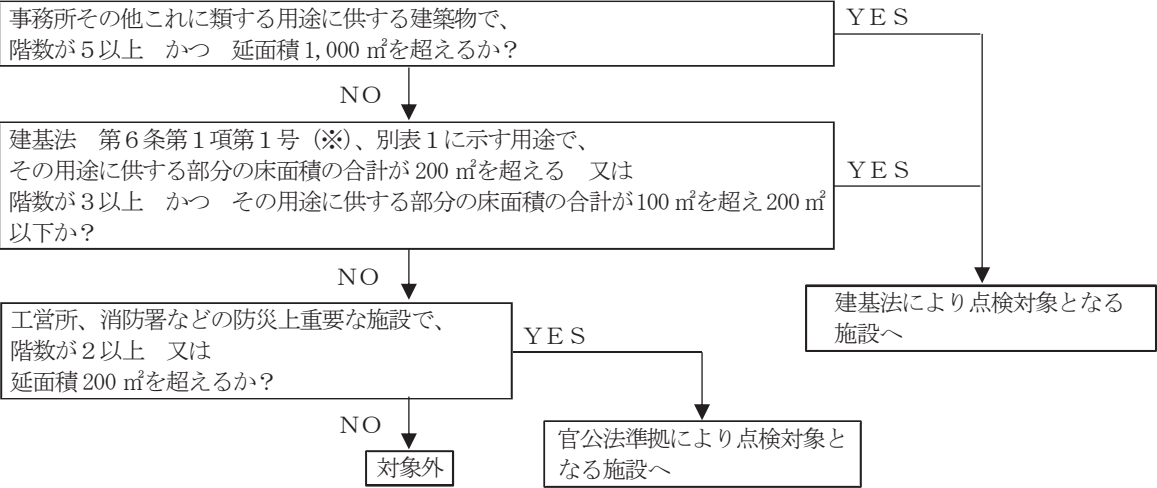
建築物の維持管理のために行う点検については、建基法第12条第2項では、市が所有し、又は管理する特定建築物の管理者である市の委任を受けた者は、当該特定建築物の敷地及び構造について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築物調査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならないとされている。

また、建基法第12条第4項では、市の委任を受けた者は、市が所有し、又は管理する建築物の特定建築設備等について、国土交通省令で定めるところにより、定期に、一級建築士若しくは二級建築士又は建築設備等検査員に、損傷、腐食その他の劣化の状況の点検をさせなければならないとされている。

さらに本市では、市設建築物定期点検マニュアル（令和4年1月 都市整備局）で、建基法により点検対象となる建築物に加え、工営所、消防署などの防災上重要な施設を、官公庁施設の建設等に関する法律（昭和26年法律第181号）（以下「官公法^(注)」という。）第12条に準拠（以下「官公法準拠」という。）し点検対象に付加している。（図表－1 参照）

（注） 官公法とは、国家機関の建築物について定めた法律

図表－１ 法定点検（建基法及び官公法準拠）対象となる建築物判定フロー



※建基法 第6条第1項第1号、別表1に示す用途

	用途
(一)	劇場、映画館、演芸場、観覧場、公会堂、集会場その他これらに類するもので政令で定めるもの
(二)	病院、診療所（患者の収容施設があるものに限る。）、ホテル、旅館、下宿、共同住宅、寄宿舎その他これらに類するもので政令で定めるもの
(三)	学校、体育館その他これらに類するもので政令で定めるもの
(四)	百貨店、フリーマーケット、展示場、キャバレー、カフェー、ナイトクラブ、バー、ダンスホール、遊技場その他これらに類するもので政令で定めるもの
(五)	倉庫その他これらに類するもので政令で定めるもの
(六)	自動車車庫、自動車修理工場その他これらに類するもので政令で定めるもの

（注） 市設建築物定期点検マニュアル（令和4年1月 都市整備局）を参考に監査部が作成

そのため、各施設の管理者は、点検対象となる施設を建基法（官公法準拠の点検対象施設も含む）に照らし合わせて、管理する市設建築物の用途、規模により必要な法定点検項目（建築物の敷地及び構造、昇降機、昇降機以外の建築設備、防火設備）を確認し、市設建築物のストック状況を把握するための「市設建築物データベース」（以下「データベース」という。）に点検の要否を登録しなければならない。その上で、登録した法定点検項目を図表－２に示す定められた周期に従い確実に実施しなければならない。

図表－２ 法定点検（建基法）項目と点検周期

項目	周期	備考
建築物の敷地及び構造	3年以内毎	検査済証の交付を受けた（建物完成時）後、最初の点検は6年以内に実施
昇降機	1年以内毎	検査済証の交付を受けた（建物完成時）後、最初の点検については2年以内に実施
昇降機以外の建築設備		
防火設備		

▼建物完成

項目	1年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	…
建築物等						●			●			●※	…
昇降機		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	…
建築設備		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	…
防火設備		●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	…

※外壁にタイル、石貼り等（乾式工法によるものを除く。）、モルタル等が使用されている場合は、10年を超えかつ3年以内の時期に全面打診点検を行う必要がある。

（注） 国土交通省ホームページを参考に監査部が作成

[現状]

監査対象施設のデータベースの登録状況と法定点検実施状況を確認したところ、図表－３に示す施設において、日常点検として目視等による点検は実施しているものの、法定点検を実施していないものが検出された。

なお、福祉局、建設局及び消防局については、データベースにおける点検の要否登録が誤っており、大阪港湾局については、データベースにおける点検の要否登録は誤っていなかった。

図表－３ 法定点検が実施されていなかった市設建築物一覧

所管局	施設名称	用途	根拠法令等	法定点検未実施項目
福祉局	いきいき	児童福祉施設等	建基法	・建築物の敷地及び構造 ・建築設備
	我孫子地域在宅サービスステーション	老人福祉施設	建基法	・建築物の敷地及び構造 ・建築設備 ・防火設備
	地域生活支援センターふらっとめいじ	地域活動支援センター	建基法	・建築物の敷地及び構造 ・建築設備
建設局	靱公園	車庫・倉庫	建基法	・建築物の敷地及び構造
	長居公園	倉庫	建基法	・建築物の敷地及び構造
	田島工営所資材倉庫	倉庫・物置	建基法	・建築物の敷地及び構造
	天王寺公園	倉庫・物置	建基法	・建築物の敷地及び構造
	政府苑跡	倉庫・物置	建基法	・建築物の敷地及び構造
大阪港湾局	2突基地	事務所	官公法準拠	・建築設備
	鶴町基地	事務所	官公法準拠	・建築設備
消防局	西淀川消防署	倉庫・物置	建基法	・建築物の敷地及び構造

[問題発生の原因]

福祉局、建設局及び消防局については、データベースにおける点検の要否登録が誤っており、データベースの登録誤りに気付かなかったことが原因である。

大阪港湾局については、データベースにおける点検の要否登録は誤っていなかったものの、建築設備の点検が、別途実施している他法令に基づく点検に含まれていると錯誤していたことが原因である。

[リスク]

必要な法定点検を実施していないことにより、市民からの信頼を損なうリスク、市民が利用する施設では、施設利用者の安全・安心を守れないリスクがある。

したがって、以下のとおり指摘する。

[指摘事項1]

1. 福祉局、建設局、大阪港湾局及び消防局は、監査により検出された法定点検漏れの項目について、速やかに点検を行うこと。
2. 福祉局、建設局、大阪港湾局及び消防局は、管理する全ての市設建築物について、法定点検項目に漏れがないことをチェックする体制を構築し、それを活用して再確認すること。また、漏れが検出された場合は速やかに点検を行うこと。
3. 福祉局、建設局、大阪港湾局及び消防局は、法定点検に漏れのあったものについて、再発防止に資するためにデータベースに登録するなど、局内で注意喚起すること。

2 法定点検等の責任分担の明確化について改善を求めたもの

【健康局及び大阪港湾局に対して】

[ルール、あるべき状況等]

市設建築物については、法定点検（建基法や消防法〔昭和23年法律第186号〕等）、保守点検及び日常点検（以下「法定点検等」という。）による施設の維持管理は、所有者である本市（業務委託等を含む）により実施している。

一方で、市有財産定期建物賃貸借や市有財産使用貸借の契約（以下「市有財産の貸付契約」という。）を締結し、契約の相手方に施設の維持管理を実施させるケースもある。

その際においても法定点検等の実施を担保するためには、契約書に本市と契約の相手方との責任分担を明記することで確実性を高めることができる。また、契約書に明記することにより、責任分担が妥当かどうか本市による法的リスク審査を受けることにもつながり、より確実性を高めることができる。

[現状]

監査対象施設の法定点検等の実施状況を確認したところ、健康局所管の住吉診療所は、市有財産定期建物賃貸借契約を行い、条件付一般競争入札時の貸付実施要領には、落札者が法定点検等を実施することが記載されていた。その貸付実施要領に基づき、賃借人（落札者）が建築物の法定点検等を実施しており、健康局の施設担当者が点検結果を「施設カルテ」に記載して

いることを確認できた。

しかし、市有財産定期建物賃貸借契約書を確認したところ、貸付実施要領に記載されていた賃借人が法定点検等を実施するという記載はなかった。

また、大阪港湾局所管の大阪港湾労働者福祉センター、大阪第2港湾労働者福祉センターは、市有財産使用賃貸借契約を行い、借主が建築物の法定点検等を実施しており、大阪港湾局の施設担当者が点検結果を「施設カルテ」に記載していることを確認できた。

しかし、市有財産使用賃貸借契約書を確認したところ、法定点検等を借主が実施するという記載はなかった。

[問題発生の原因]

健康局については、貸付実施要領に賃借人が法定点検を実施すると記載していることから、賃借人が当然遵守すべき前提条件であり、契約書に法定点検等の責任分担が明記されていなくとも、健康局が適切に確認を行うことで賃借人による法定点検の実施を担保できると考えていたことが原因である。

大阪港湾局については、使用物件の維持保存のため通常必要とする経費に法定点検等の費用が含まれていると認識し、市有財産使用賃貸借契約書に法定点検等の責任分担が明記されていなくともそれらは借主により実施されるものであると考えていたことが原因である。

[リスク]

今後、同様の市有財産の貸付契約において責任分担を明確にせず契約した場合、将来に渡り法定点検等の確実な実施を担保できないリスクがある。

したがって、以下のとおり指摘する。

[指摘事項2]

健康局及び大阪港湾局は、所管する施設の維持管理を確実に実施するため、今後の市有財産の貸付契約の締結に当たっては、法定点検等に係る本市と契約の相手方の責任分担を明確化する観点から、契約書に法定点検等に係る責任分担を明記するためのルール作りを速やかに行うこと。

3 修繕や改修等に関する優先順位付けの考え方の明確化について改善を求めたもの

【環境局、建設局、大阪港湾局及び消防局に対して】

[ルール、あるべき状況等]

インフラ長寿命化基本計画（平成25年11月 インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議）（以下「基本計画」という。）には、個別施設計画の優先順位の考え方として、「個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）のほか、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。」と記載がある。

これを受けて、一般施設にかかる個別施設計画作成ガイドライン（平成30年5月 資産流動化プロジェクト施設チーム）（以下「ガイドライン」という。）では、基本計画の記載項目（優

先順位の考え方等)を個別施設計画の構成要素として位置付けている。

ガイドラインには、優先順位に関する事項として、「施設用途や修繕項目、目標使用年数などを踏まえて、修繕や改修等に関する優先順位付けの考え方を示した上で、施設毎に計画期間内における今後の修繕や改修等の内容や時期を整理し、実施計画を作成」と記載がある。

また、「計画内容については、計画期間内であっても必要に応じて適宜見直しを行うこと」とされている。

[現状]

環境局、建設局、大阪港湾局及び消防局の個別施設計画では、優先順位付けについて、「経過年数や劣化状況、不具合の程度を踏まえ、修繕や更新等を行う施設や時期を総合的に判断」と記載しているが、修繕や改修等に関する優先順位付けの考え方が明確に示されていなかった。

[問題発生の原因]

画一的かつ抽象的な優先順位付けの記載にとどまっているのは、令和元年度に個別施設計画を策定し、当時は取組開始直後であったため、優先順位付けの知見、データ等の集約、分析ができていなかったことが原因である。

[リスク]

今後更に老朽化施設が増加することが想定されることから、優先順位の考え方の整理、可視化及び継続的な見直しを実施しないことにより、本来修繕すべき施設が先送りになるなど施設管理の対応に誤りが生じるリスクがある。

したがって、以下のとおり指摘する。

[指摘事項3]

1. 環境局、建設局、大阪港湾局及び消防局は、これまでの個別施設計画の運用の中で得られた知見、データ等を集約、分析し、修繕や改修等の優先順位付けの考え方を明確化すること。
2. 環境局、建設局、大阪港湾局及び消防局は、明確化した優先順位付けの考え方を個別施設計画に反映すること。
3. 環境局、建設局、大阪港湾局及び消防局は、今後蓄積される知見、データ等を基にして、継続的に優先順位付けの考え方の見直しが出来るような仕組みを構築すること。

4 法令上対策が必要な不具合項目の修繕について是正及び改善を求めたもの

【福祉局及び消防局に対して】

[ルール、あるべき状況等]

施設カルテ整備・運用マニュアル(令和4年6月 資産流動化プロジェクト施設チーム)では、図表-4に示すとおり、点検により指摘のあった法令上対策が必要なものは、事故等につながらないように、緊急に対策が必要であるとされている。

図表－４ 緊急度評価

評価	状態	内容
A	緊急に対策が必要	・法令上対策が必要なもの（消防法、電気事業法、大気汚染防止法など） ・部材の剥落等により施設利用者の安全性の確保ができなくなる恐れのあるもの ・屋根・外壁・外部建具等からの漏水があり、建物躯体に影響を及ぼし長期利活用の観点から問題となる恐れのあるもの ・設備の老朽化が激しく、故障が頻発する状態であり、放置すれば施設運営に重大な支障をきたす恐れのあるもの ・その他、緊急に対策が必要なもの
B	緊急ではないが対策が必要	上記以外で対策が必要なもの
C	経過観察	軽微な劣化等が見られるが、現状では対策が不要であり、今後の経過を観察するもの

（注） 出典は施設カルテ整備・運用マニュアル（令和４年６月 都市整備局）

[現状]

監査対象施設の法定点検の実施状況と不具合項目の修繕状況を確認したところ、図表－５に示すとおり、消防法に基づく自動火災報知設備などの法令上対策が必要な不具合項目を、点検により明らかになってから数年間経過しているにもかかわらず修繕できていなかった。

図表－５ 法令上対策が必要な不具合項目が修繕されていなかった市設建築物一覧

所管局	施設名称	点検年度	点検種別（根拠法令）	不具合項目
福祉局	東淀川区老人福祉センター	2015 年	法定点検（消防法）	・誘導灯及び誘導標識
		2019 年	法定点検（消防法）	・自動火災報知設備
	北区北老人福祉センター	2016 年	法定点検（消防法）	・自動火災報知設備
	西区老人福祉センター	2016 年	法定点検（消防法）	・誘導灯及び誘導標識
	大正区老人福祉センター	2016 年	法定点検（消防法）	・自動火災報知設備 ・非常警報器具及び設備 ・誘導灯及び誘導標識
消防局	住之江区老人福祉センター	2019 年	法定点検（消防法）	・誘導灯及び誘導標識
	航空隊	2016 年	法定点検（消防法）	・誘導灯
	天王寺消防署	2018 年	法定点検（建基法）	・非常用照明

[問題発生の原因]

福祉局については、空調機器など故障すると施設利用者に影響が大きい不具合項目を優先し、法令上対策が必要な不具合項目が速やかに修繕されていなかったことが原因である。

消防局については、庁舎の維持管理上緊急性の高い修繕を優先し、法令上対策が必要な不具合項目が速やかに修繕されていなかったことが原因である。

[リスク]

市民が利用する市設建築物の法令上対策が必要な不具合項目について速やかに修繕されないことで、事故が発生したとき、市民の安全・安心を損なうリスクがある。

また、市民生活を支える市設建築物が速やかに修繕されないことにより、災害等の際に機能不全に陥り、市民生活を支える役割を果たせないリスクがある。

したがって、以下のとおり指摘する。

[指摘事項4]

1. 福祉局及び消防局は、法令上対策が必要な不具合項目を速やかに修繕すること。
2. 福祉局及び消防局は、今後は市設建築物が法適合状態であることを維持するため、法令上対策が必要な不具合項目を速やかに修繕する体制が引き継がれる仕組みを構築すること。

第7 その他

留意すべき事項

昨年度の監査において、市設建築物における事故の再発防止に向けた取組みを支援するよう指摘したところ、都市整備局において、施設管理者への情報共有の仕組みを構築するとともに、日常点検で注意すべきポイントを示すなど事故の再発防止に向けた取組み支援を継続実施する体制が整った。

市設建築物のファシリティマネジメントを牽引している都市整備局は、一方で施設所管局が施設の維持管理を自主的に推進するための支援として、これまで、定期点検マニュアルの作成や技術支援などのサポートをしており、法定点検の対象施設やその重要性についても周知している。

しかしながら、今回、当監査で抽出した施設所管局において法定点検が一部できていなかった結果等を踏まえて、都市整備局は、市設建築物の施設管理者が集まるマネジメント推進連絡会等において、改めて情報共有及び注意喚起を実施し、市設建築物（一般施設）の管理強化を図られたい。

参考

修繕・改修の優先順位付けにおける参考事例

本市学校施設の健全度評価の考え方を参考事例として示す。

屋上防水・外壁・内部仕上・電気設備・機械設備の状態を評価した上で健全度点数を算出する「劣化状況評価システム」を活用し、エビデンスに基づいた計画的整備を進捗している。

(ii)劣化状況評価システムによる健全度評価（学校）

屋上防水・外壁・内部仕上・電気設備・機械設備の状態を評価した上で健全度点数を算出する「劣化状況評価システム」を活用し、エビデンスに基づいた計画的整備を推進してまいります。以下にシステムによる評価ロジックを示します。

【ステップ① 部位の評価】

施設カルテのデータベースに登録された各部位の劣化状況について、劣化年数(①原則補修・修繕からの経年数②補修・修繕履歴がない場合は築年数)により、A～Cの3段階自動評価を行います。さらに、現地調査や点検の指摘事項等から、各技術担当者が「経年数にかかわらず劣化が著しい」と判断した場合は、D評価として再評価します。

A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上、問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上、不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある

評価	屋上防水	外壁	内部仕上				電気設備				機械設備	
			トイレ	床	建具	空調設備	分電盤	照明設備	電気配線	消防設備	配管設備	
A	10年未満	10年未満	15年未満	5年未満	5年未満	10年未満	20年未満	10年未満	20年未満	15年未満	15年未満	
B	10～19年	10～19年	15～29年	5～9年	5～9年	10～14年	20～34年	10～19年	20～34年	15～24年	15～29年	
C	20年以上	20年以上	30年以上	10年以上	10年以上	15年以上	35年以上	20年以上	35年以上	25年以上	30年以上	
D	経年数に関わらず、著しい劣化がある場合(人的評価)											

【ステップ② グループの評価】

内部補修と電気設備のグループは4部位から構成されているため、各部位の評価に対して、次のように評点を与え、全体の平均値をもとにグループの評価を決定します。

ステップ①の評価に与える点数

評価	評点
A	100
B	75
C	40
D	10



4部位の平均点から再評価

得点の範囲	評価
89-100	A
59-88	B
26-58	C
0-25	D

【ステップ③ 健全度点数の算出】

ステップ②で算出したグループの評価に再度(A=100, B=75, C=40, D=10)評点を与え、グループごとに定めたウェイトを乗じ、グループの合計を60で除して健全度点数を算出します。

健全度点数=Σ(ステップ②で算出した評価の評点×ウェイト)÷60

グループ	部位	ステップ①	ステップ②	ウェイト	健全度
1屋根・屋上	屋上防水	A	A	5.1	100
2外壁	外壁	A	A	17.2	
3内部補修	トイレ	A	A	22.4	
	床	A			
	建具	A			
	空調設備	A			
4電気設備	分電盤	A	A	8	
	照明設備	A			
	電気配線	A			
	消防設備	A			
5機械設備	配管設備	A	A	7.3	

(注) 出典は大阪市学校施設マネジメント基本計画（令和4年8月 教育委員会事務局・こども青少年局）