

公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

1. 計画期間

公共施設の維持管理は、建設から解体まで施設のライフサイクル全体を見据えて、中長期的な観点から計画的に進めるべきものです。しかし、社会経済情勢等の変化により、市の財政状況などは比較的短期間で影響を受けることが想定され、公共施設の維持管理においても、柔軟な対応も必要となってきます。

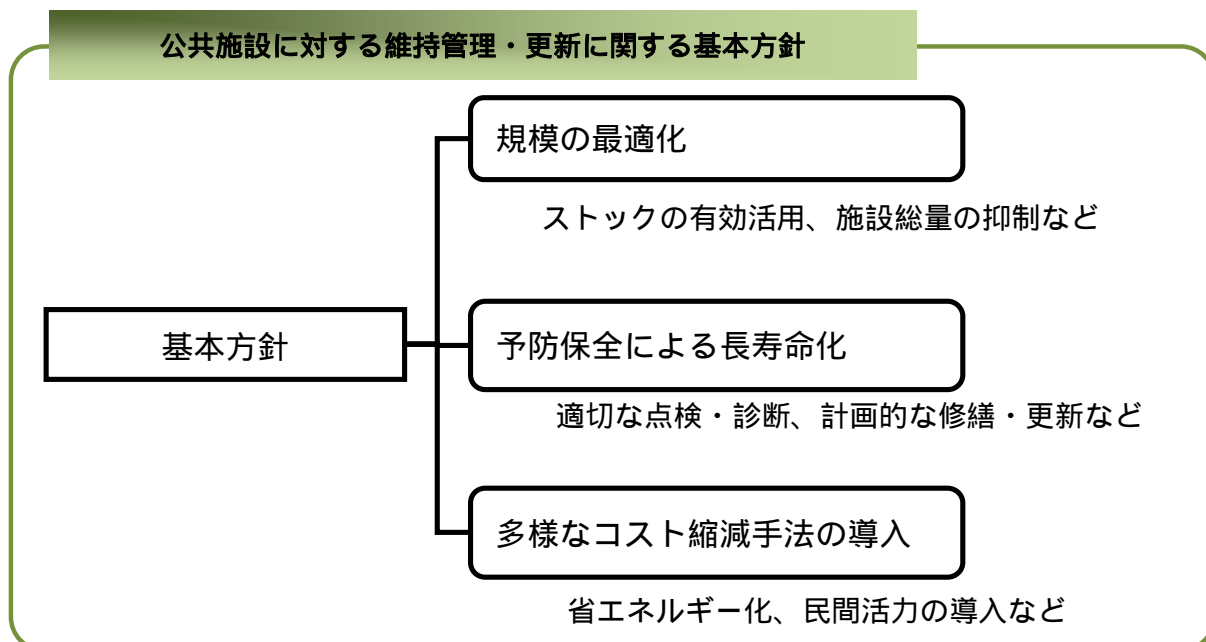
本方針では、今後30年程度の人口動向や維持管理・更新の必要経費の見込みなどをもとに策定することとし、計画期間は平成27年度から平成36年度までの10年間とします。平成37年度以降の方針はこの10年間の状況を踏まえて、新たに検討することとします。

なお、計画期間内においても、公共施設を取り巻く状況の変化などに臨機応変に対応する必要があり、部分的な見直しは適宜実施し、内容の一層の充実を図るものとします。

2. 現状や課題に関する基本認識

本市が保有する公共施設の維持管理・更新費用は、今後増大する見込みです。厳しい財政状況の中では、財政負担の軽減・平準化を図る必要がありますが、施設の安全確保・機能維持も必要です。

そのため、公共施設の維持管理・更新については、ストックの有効活用や施設総量の抑制などによる【規模の最適化】、適切な点検・診断、計画的な修繕・更新などによる【予防保全による長寿命化】、省エネルギー化や民間活力の導入などによる【多様なコスト縮減手法の導入】の3点を基本方針として適切な管理を実施していきます。



3. 総合的かつ計画的な管理に関する基本的な考え方

(1) 市設建築物

市設建築物全体の保有量は、平成 26 年 4 月現在で 2,811 施設、延床面積の合計は約 1,363 万㎡となっています。

高度経済成長の影響が大きい 1960 年代後半から 1970 年代に多くの施設が建設され、建設後 30 年以上経過したものが約 5 割を占めており、また、1990 年代にも大規模施設を含む多くの施設が建設されていることから、こうした施設における大規模改修や主要な設備機器の更新、さらには建替えに要する費用は、今後増大することが予想されます。

こうした市設建築物の現状を踏まえると、保有する施設の総量については、本市の総人口や年代別人口の推移等も見据えつつ、市民ニーズの変化を的確に捉え、厳しい財政状況も踏まえた最適なものとしていくことが求められます。このため、施設の集約化や複合化等による効率的な整備や、既存施設の用途転用、空き施設の有効活用など、施設総量の抑制に向けた再編整備の取組みを推進する必要があります。

また、市設建築物は、これまで概ね建設後 40 年から 50 年で建替えられてきましたが、これまで通りのペースで施設を建替えていくことは困難であると考えられます。今後は、今ある施設をできるだけ長く活用していく視点が重要であり、施設の老朽化等の状況を的確に把握しつつ、耐震・環境性能等の社会的要求水準や、建物の構造躯体の物理的な耐用年数等も十分考慮しながら、施設の長寿命化を進めていく必要があります。

さらには、個々の施設における維持管理費の縮減も重要となることから、日常的な設備の運用改善や環境配慮技術の導入など、光熱水費等の運用コストの縮減に向けた省エネルギー化の取組みを推進していく必要があります。

これらの取組みを全庁的な体制のもとで推進するとともに、各施設所管局が個別施設計画を作成し、所管する施設の特性に応じた取組みを推進することにより、市設建築物の適切な維持管理の実現と、修繕・建替にかかる財政負担の軽減・平準化をめざします。

なお、学校施設については、本方針に基づき維持管理を行うとともに、効率的かつ効果的に施設整備を進めていくため、校舎の劣化状況や少子化等による児童生徒数など、学校を取り巻く状況を総合的に把握し、学校施設の特性に応じた維持管理・更新計画を作成します。

市営住宅については、良好な社会的資産として有効活用するため「大阪市営住宅ストック総合活用計画」に基づき、住宅ストックの現状や予算の平準化等を考慮しつつ、計画的かつ効率的に建替えや各部位の修繕等を実施していきます。

1) 再編整備の推進

平成 18 年度に全庁横断的な視点で施設整備のあり方を検討する「資産流動化プロジェクト施設チーム」を設置し、市設建築物の総合的な有効活用を図るファシリティマネジメント⁽⁸⁾を推進しています。これまで施設総量の圧縮やトータルコスト⁽⁹⁾の削減、施設の効率的な利用、市民サービスの向上等を目的として、施設の統合、集約化や複合化、さらには空き施設の用途転用など、施設の再編整備を推進してきました。

また、市設建築物の用途や所在地、床面積、構造規模、建築年、財産区分等を一元的に管理するデータベースを作成しており、これを活用しながら市設建築物の総合的な有効活用に取り組んでいます。

これらの取組みをさらに積極的に展開し、効率的な施設整備・活用を進めていきます。

(参考)「資産流動化プロジェクト施設チーム」構成メンバー

: 都市整備局、政策企画室、市政改革室、財政局、契約管財局、都市計画局

施設の複合化・多機能化

市設建築物では、利便性の向上や敷地の高度利用の観点から、早くから施設の複合化に取り組んでおり、区役所や区民センター、図書館、スポーツセンター、屋内プール等について、その多くを複合施設として整備してきました。

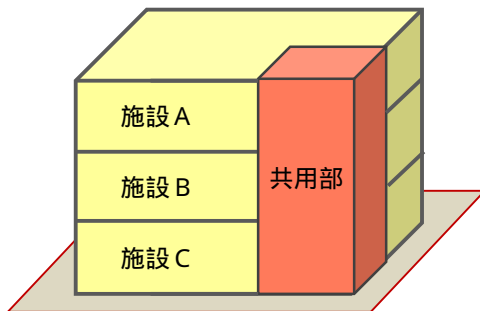


今後は、一つの土地・建物に複数の機能を集合させるハードの観点での「複合化」だけでなく、一つの施設に複数の機能を持たせるソフト面の「多機能化」を行うなど、さらに効率的な施設整備を行っていきます。また、既存施設についても、他事業と一体的な運営が可能な複数の機能を集約し、多機能化を図ることも検討していきます。さらに、複合化・多機能化にあたっては、管理運営の一元化や余剰地の創出を検討するなど、より効果的な再編整備を進めていきます。

複合化・多機能化のイメージ

複数の施設を合築

- ・共用部の効率化
- ・設備機器の一元化
- ・管理の効率化
- ・敷地の高度利用
- ・余剰地の売却

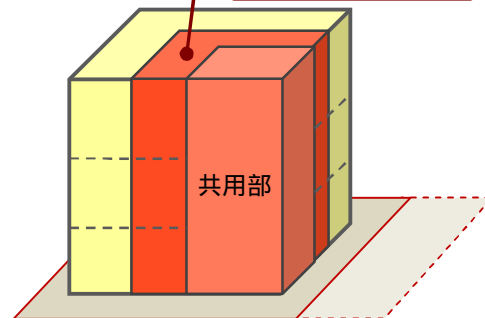


【複合化】

複数の機能を1つの施設として整備

- ・複合化に加え、さらなる効率化
- ・延床面積の削減
- ・管理の一元化
- ・維持管理費の縮減

類似する機能を
集約して整備

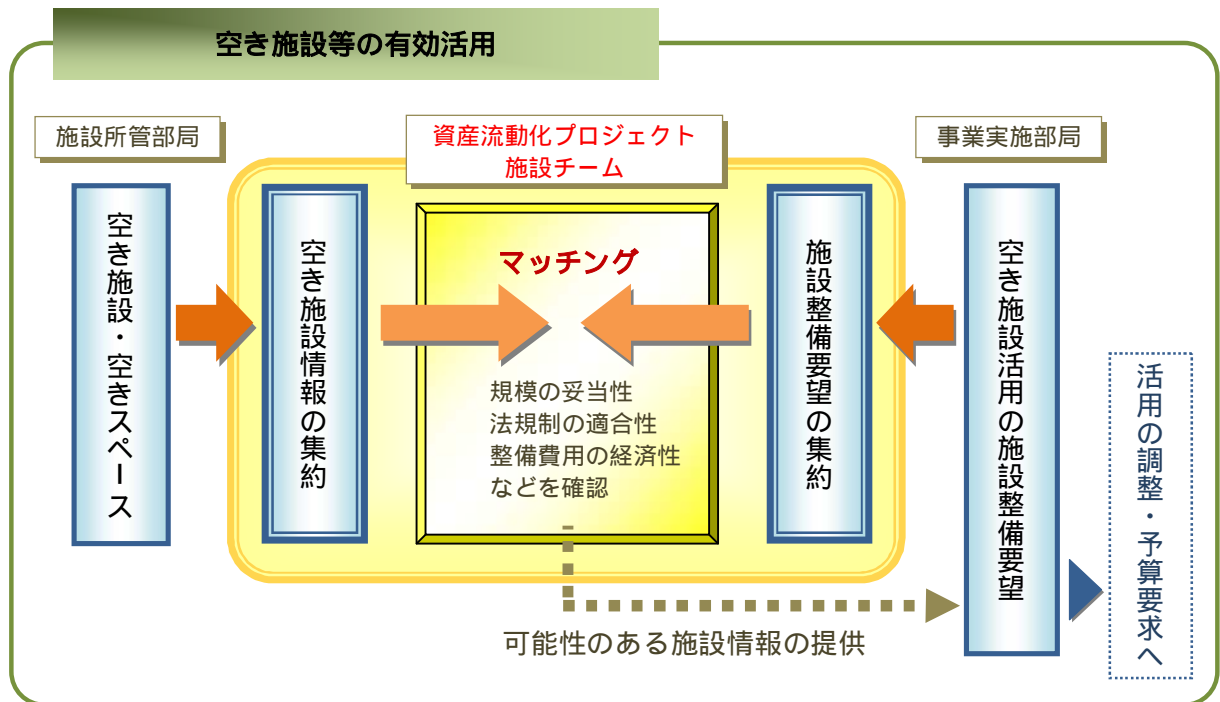


【多機能化】

用途転用による施設の有効活用

市民ニーズの変化等によって供用廃止された施設や、統廃合・複合化等によって発生した空き施設や空きスペースについては、その情報を資産流動化プロジェクト施設チームに集約し、事業実施部局からの新たな施設整備要望に対してマッチングを行うことにより、保有施設の有効活用を進めています。また、国や大阪府とも連携し、空き施設等の情報の共有化などを実施しています。

引き続き、空き施設の用途転用を積極的に推進するとともに、利活用中の施設についても用途転用の検討を行うなど、既存施設のさらなる有効活用を進めることにより、新たな施設の建設を抑制し、施設整備費の縮減を図っていきます。



空き施設等の用途転用事例

国際学校



国際学校は、在住外国人子弟の教育問題解決のため、また、国際理解や多文化共生等国際化推進の拠点として活用することを目的として平成13年に本市へ誘致しています。

平成22年3月に廃校になったもと中津南小学校に、国際学校が平成23年8月に移転しました。



民間活力の導入

市設建築物においては、これまでも、区役所の内壁等を活用した広告事業及びスポーツ施設におけるネーミングライツ⁽¹⁰⁾の導入等による税外収入の確保を図るとともに、指定管理者制度⁽¹¹⁾の導入やマーケットサウンディング⁽¹²⁾手法の活用など、運営等における民間事業者の参画を進めてきました。

また、歴史的建築物等については、歴史的経過や立地・周辺環境を踏まえ、民間事業者への貸付を行うなど、民間の資金やノウハウを活用し、歴史的・文化的価値の維持や都市魅力の創出を図ってきたところです。

今後も引き続き、これらの取組みを推進するとともに、市設建築物のより効率的な維持管理や有効活用の推進、市民サービスの向上をめざして、従来手法にとらわれず、施設の整備・更新や維持管理、運営等において、P P P⁽¹³⁾の事業手法の検討を進めていきます。

歴史的建築物における民間事業者への貸付事例

旧桜宮公会堂



昭和10年に市民の方々の寄付により明治天皇記念館として建設され、昭和23年に桜宮公会堂と改称、その後図書館やコースアートギャラリーとして使用していました。

平成23年に民間事業者の公募を実施し、現在、結婚式場やレストランとして活用されています。

(正面玄関は国の重要文化財指定)



旧大阪市公館



昭和34年秋に迎賓館として建設され、その後、市公館として使用されていました。

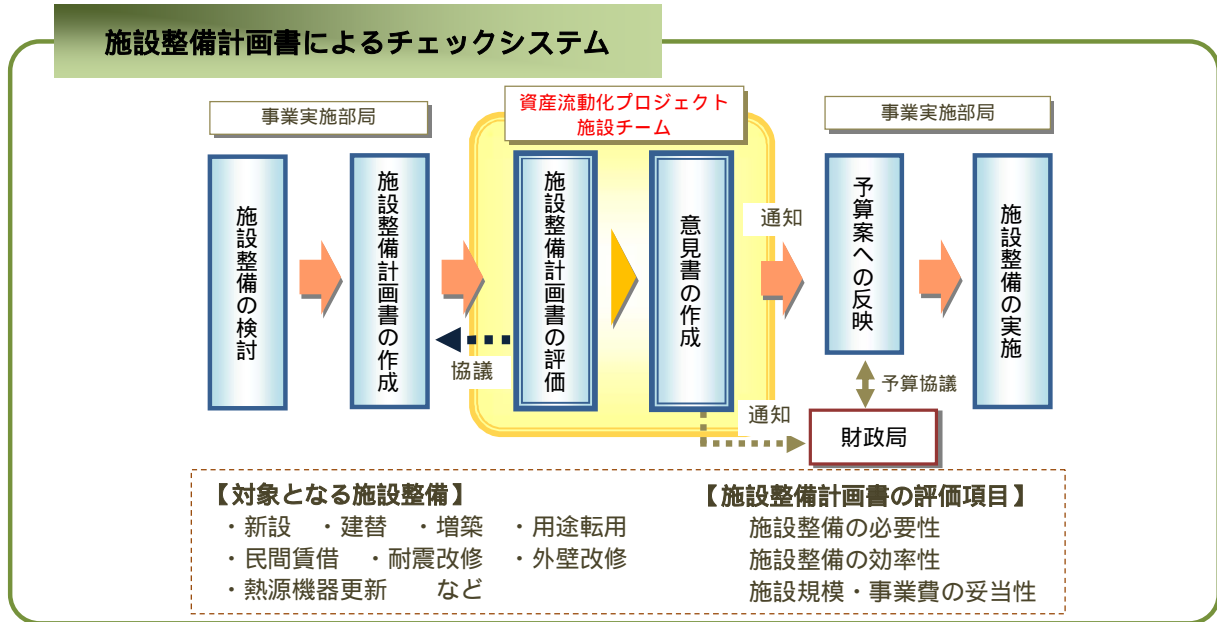
「水辺の魅力拠点」の創出に向けて、平成25年に民間事業者の公募を実施し、現在、結婚式場やレストラン、会議室などに活用されています。



整備計画の妥当性の評価

資産流動化プロジェクト施設チームでは、ファシリティマネジメントの具体的な取組みの一つとして「施設整備計画書によるチェックシステム」を導入しており、予算編成の中で、新設・建替や増築、用途転用、一定規模以上の改修といった、事業実施部局における施設整備計画を事前に把握し、全庁横断的な視点から施設整備の効率性や妥当性の評価を行っています。

引き続きこのシステムを活用し、効率的な施設整備や、新規施設整備の抑制を図っていきます。



施設の複合化や用途転用など、再編整備の取組みにより、供用廃止施設を除いた一般施設の保有量は、延床面積で平成 19 年度の約 236 万㎡が平成 26 年度には約 213 万㎡へと、約 23 万㎡（約 10%）減少しています。

市民利用施設については、平成 27 年 3 月に取りまとめた「平成 27 年度市政改革の基本方針」に基づき、施設の必要性・有効性、行政と民間の役割分担等を点検・精査し、施設の廃止・転用や機能統合などを含め、市民ニーズに応じた施設配置の実現に向けて見直しを進めています。

なお再編整備の取組みにより余剰となった施設については原則売却することとし、売却にあたり建物を除却するか、存置するかについては施設の状況に応じて検討していきます。また、売却が困難な場合は貸付等の有効活用を図っていきます。

未利用地の活用状況

本市では、「大阪市未利用地活用方針（平成 19 年 6 月）」に基づき、未利用地等について「処分検討地」「継続保有地」「事業予定地」に分類し、処分や事業化を進めています。

（注）未利用地...もと小学校用地やもと区役所用地など事業を廃止または事業の廃止を予定している用地や、本来の事業の用に供していない用地、将来的に施設を設置する計画のある用地等

平成 19 年度～平成 25 年度の実績

処分済	541 件	約 156 万㎡	売却価格 2,079 億円
活用済	238 件	約 144 万㎡	-