

一般施設の将来ビジョン

－現状と課題を踏まえた今後の対応－

2018年3月

大阪市

目次

策定趣旨	P 2
1. 現状	
1-1 一般施設の内訳	P 3
1-2 施設の老朽化及び建設時期の集中の状況	P 4
1-3 安全・安心の現状：事件事例	P 5
2. 市設建築物のあるべき姿	P 6
3. 修繕費・建替費の予測（今後30年間）	P 7
（参考）建替費の予測（今後65年間）	P 8
4. 今後の対応策（将来ビジョン）	P 9
5. 今後の対応策（将来ビジョン）のプロセス	P 10
参考資料	P 11～P15

策定趣旨

本市は、これまで、市民生活の基盤や地域住民の交流の拠点として、様々な「一般施設（ ）」を設置してきました。その設置や修繕、建替えにかかるマネジメントは、施設を所管するそれぞれの所属（例：図書館は教育委員会事務局が所管、プールは経済戦略局等が所管）が担ってきました。

所属をまたぐ施設の集約化や複合化は、条件やタイミングに応じて検討されるものの、「一般施設」と「学校施設」との複合化の事例は他の自治体に比べ少ない状況となっています。また、施設を所管する所属は、施策目的別に必要な機能をすべて備えた施設を整備し、ホールや会議室など類似した機能を持つ本市施設が近接して設置されているケースもあります。

1500を超えるこれらの一般施設の多くは、高度経済成長期以降、特に1990年代に集中して設置されてきており、今後、老朽化に伴って修繕・建替にかかる費用は大幅に増え、将来の市財政にも大きな影響を及ぼすことが想定されます。

今後も厳しい財政状況が続き、人口減少が本格的に進み、施設の利用者ニーズも変化していくなか、施設利用者の安全・安心を確保しながら、持続可能な施設マネジメントをしていく取組みとして、本市では、平成27年度に「大阪市公共施設マネジメント基本方針」を策定し、公共施設に対する維持管理・更新に関する基本方針として、規模の最適化、予防保全による長寿命化、多様なコスト縮減手法の導入の3点を示しました。また、市政改革プラン2.0においても、「大阪市公共施設マネジメント基本方針」を踏まえ、施設総量の抑制に向けた取組みを示しているところです。

これらの取組みを実行に移すためには、適時に点検、修繕を行う予防保全の徹底と費用の見える化を進めるとともに、必要な財源確保の手法や施設にかかるコスト低減に向けた検討などに取り組む必要があります。

また、施設のマネジメント体制についても、各所管所属が「縦割り」で施策目的ごとに設置・維持していくのではなく、本市が所有する公共施設全体の現状を踏まえ、地域特性に応じた利用者目線で施設の最適な設置・維持を行うための、施策横断的な視点をもった施設マネジメント改革が必要です。

本ビジョンは、施設利用者の安全・安心を確保しつつ、持続可能な施設マネジメントを行うための取組みとそのプロセスを示したものであり、今後、このビジョンに沿って取組みを進めてまいります。

（ ）一般会計所管市設建築物のうち、学校と市営住宅を除くもの 2

1 - 1 一般施設の内訳

公共施設の分類

公共施設	市設建築物	一般会計所管	一般施設
			学校
			市営住宅
	インフラ	特別会計所管	中央卸売市場、 港湾関係施設など
			道路、上下水道など

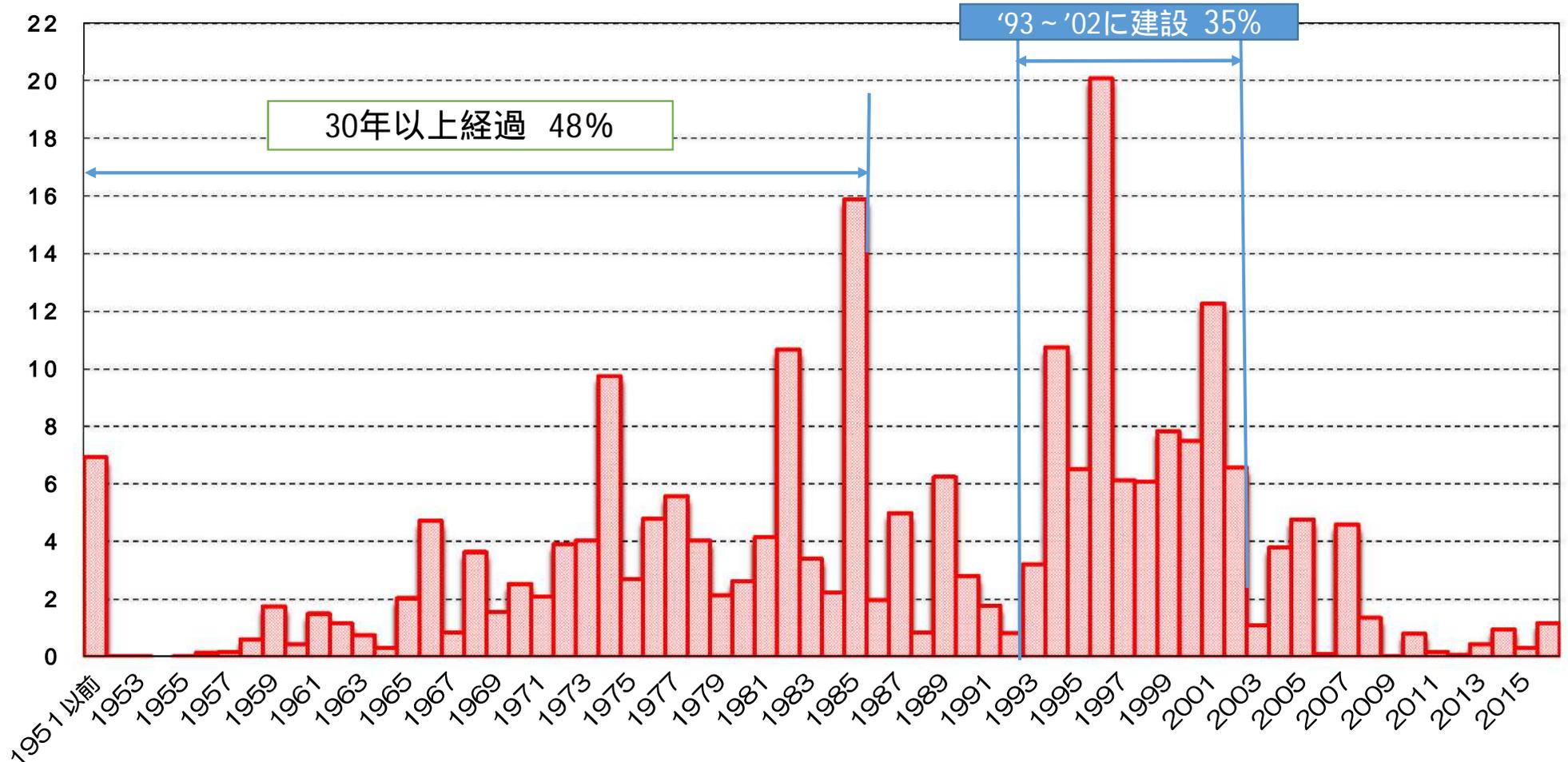
一般施設の内訳 (H28.4現在)

施設区分	主な施設	施設数 (箇所)	延床面積 (㎡)
教育・文化・ スポーツ施設	図書館、博物館、区民センター、 スポーツセンター、プール	172	794,406
社会福祉・保健施設	保育所、老人福祉センター、 診療所	236	289,056
幼稚園	幼稚園	55	51,000
庁舎・事務所	市庁舎、区役所、消防署、 工営所、公園事務所	208	591,736
流通産業施設	国際見本市会場	26	154,164
その他	地域集会所、老人憩の家、 斎場・霊園	575	538,422
インフラ関連施設	公園付帯施設、駐車場	315	89,498
合計		1,587	2,508,281

一般施設は、所管所属が設置目的に合わせた施設内容・規模を考え整備してきたため、41の区・局・室が多種多様な施設を保有。

1 - 2 施設の老朽化及び建設時期の集中の状況：建築年別延床面積（H28.4現在）

（万㎡）



48%の施設が30年以上経過し老朽化が進む一方、90年代に整備された施設が多く、今後、同時期に改修更新を迎える。

1 - 3 安全・安心の現状：事故事例〔平成27年度・平成28年度に報道発表を行ったもの〕

平成 27 年度	美術館	屋根の瓦の破片が落下
	大阪プール	25mプールの天井吊材の腐食を発見
	インテックス大阪	天井部材の一部落下
	生野スポーツセンター	天井の吹付岩面の一部が剥離落下
	生野スポーツセンター	天井の軽量気泡コンクリート板の一部が剥離落下
	大阪プール	天井の耐湿岩綿吸音板の一部が剥離落下
平成 28 年度	市民交流センターひらの	アルミ製ガラリの水切り金物落下
	もと西成保健センター	入口のコンクリート一部剥離落下
	おとしよりすこやかセンター 南部花園館・ 西成区老人福祉センター	外壁石張りの剥離落下
	浪速屋内プール	天井の空調引き出し口部品の落下
	中央区民センター	エレベーター停止

施設管理の手法として不具合や故障等が発生する前に適時に点検し、修繕・更新を行う「予防保全」の徹底が必要。

2 . 市設建築物のあるべき姿

利用者の安全・安心の確保

めざす状態：不具合が予防され、事故ゼロ

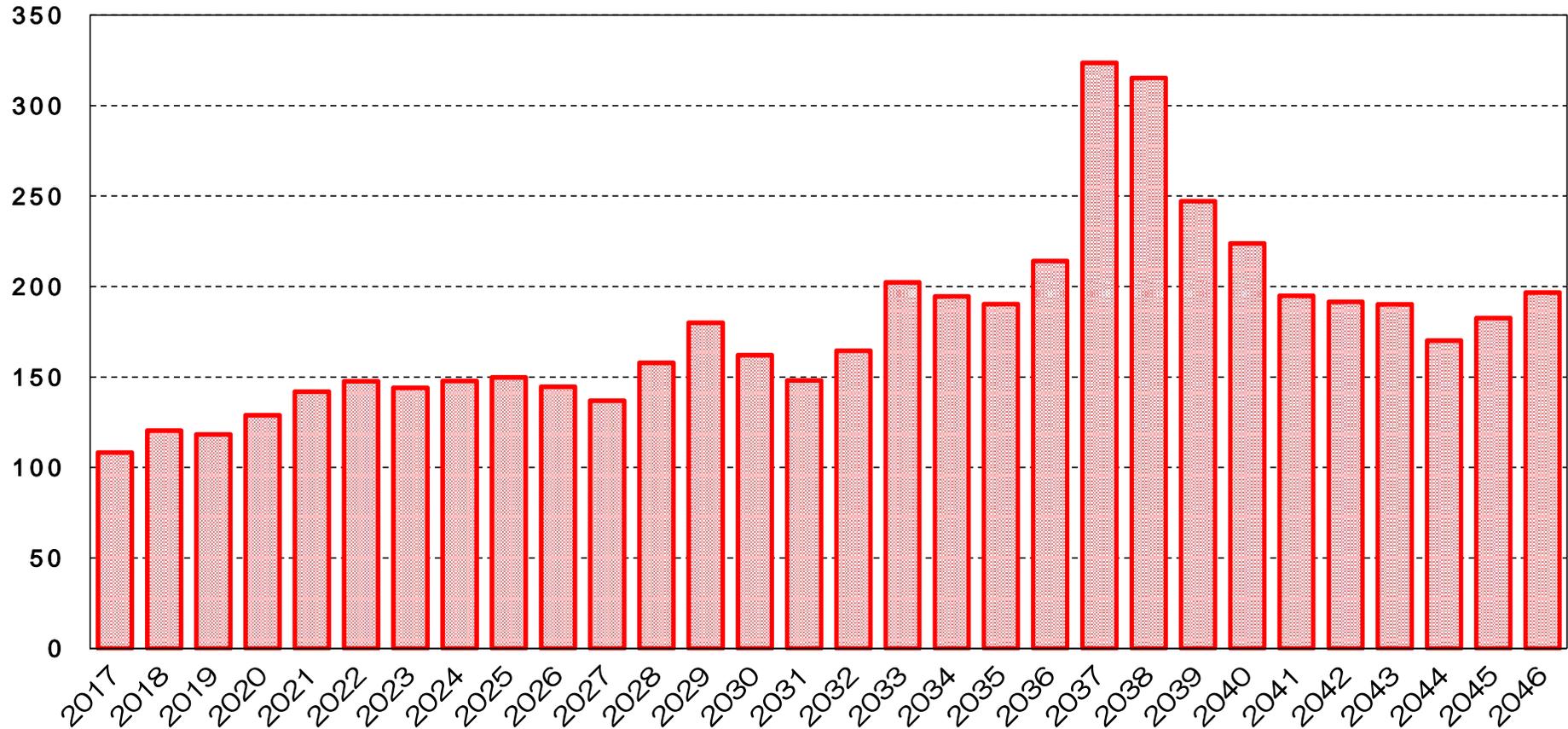
持続可能な施設マネジメント

めざす状態：予防保全による維持管理が徹底され、財政的に維持可能なレベルを目指して、施設マネジメントが行われている状態

3. 修繕費・建替費の予測（今後30年間）

前提条件：「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」を参考にしたモデル試算
耐用年数（65年）経過後に従前同規模で建替え

（億円）

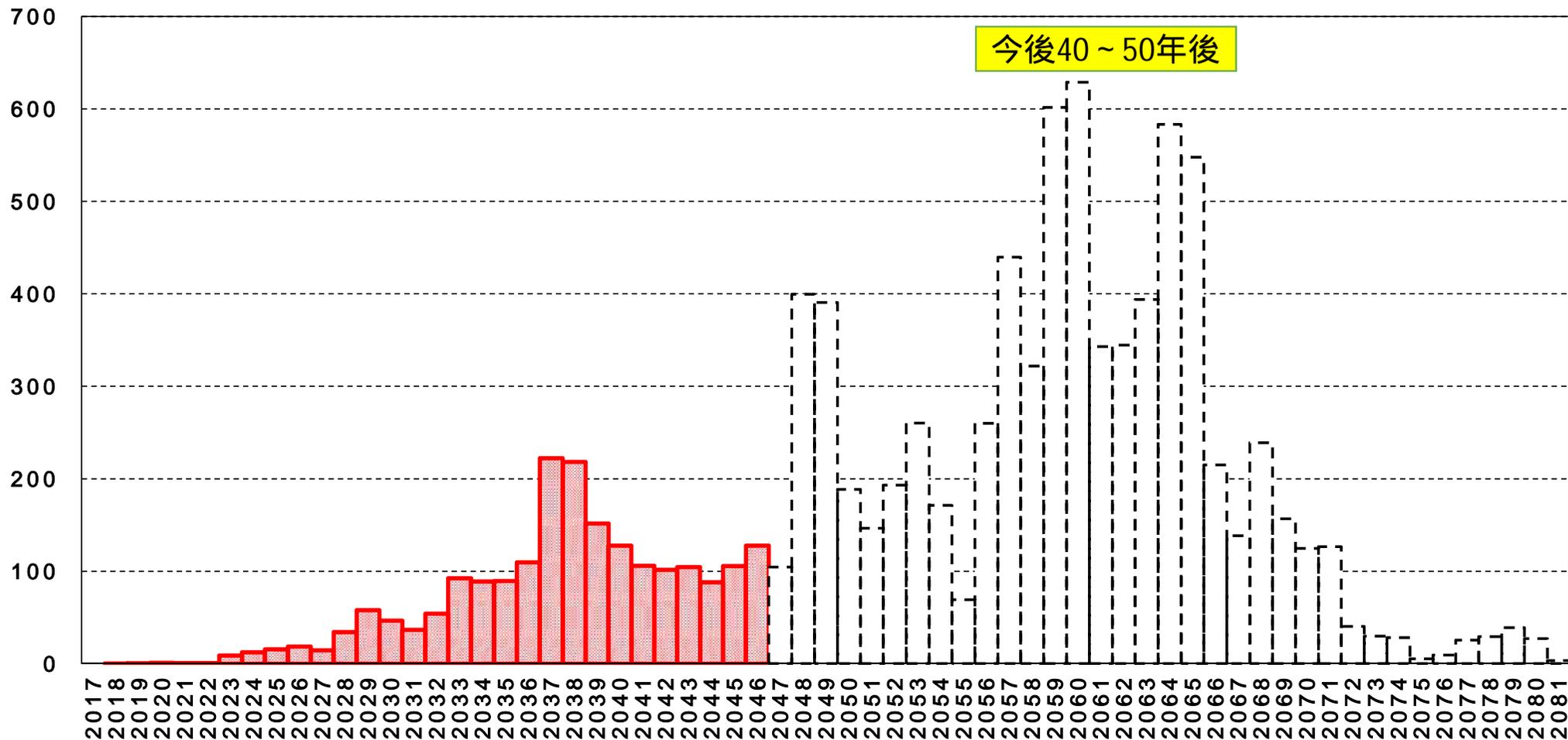


今後30年間の修繕・建替費の将来負担は増加傾向で、最大で300億円を超える年もあり、平均約180億円/年である。

(参考) 建替費の予測 (今後65年間)

前提条件：耐用年数(65年)経過後に従前と同規模で建替えるとして試算

(億円)



今後40~50年後

長期の見通しでは、1990年代に大規模施設の建設が集中したため、今後30年よりもさらに大きな負担が発生することが想定される。

4 . 今後の対応策（将来ビジョン）

利用者の安全・安心の確保に向けた取組み

点検による現状把握

- ・施設の現状を把握するため、日常点検を含め、点検を着実に実施するとともに、施設の現状把握の強化策として、2016年度から取組を進めている施設カルテ等を活用し、点検情報や工事履歴などの情報を集約・蓄積していく。

状態監視型の予防保全の徹底へ

- ・個別施設計画を作成し、予防保全を徹底していく。

持続可能な施設マネジメントに向けた取組み

規模の最適化に向けた取組

- A 将来コストの見える化

- ・・・大阪市全体として修繕実績等に基づく将来コストの把握が不十分なため、予防保全の強化にも寄与する施設カルテを整備するとともに、より計画的な維持管理に向けて個別施設計画を作成し「見える化」に取り組む。

- B 財源の確保とコスト低減に向けた検討

- ・・・財源の確保について様々な手法を検討するとともに、施設整備・管理にかかるコストを低減させていく取組みについても検討することにより持続可能な施設となるよう目指していく。

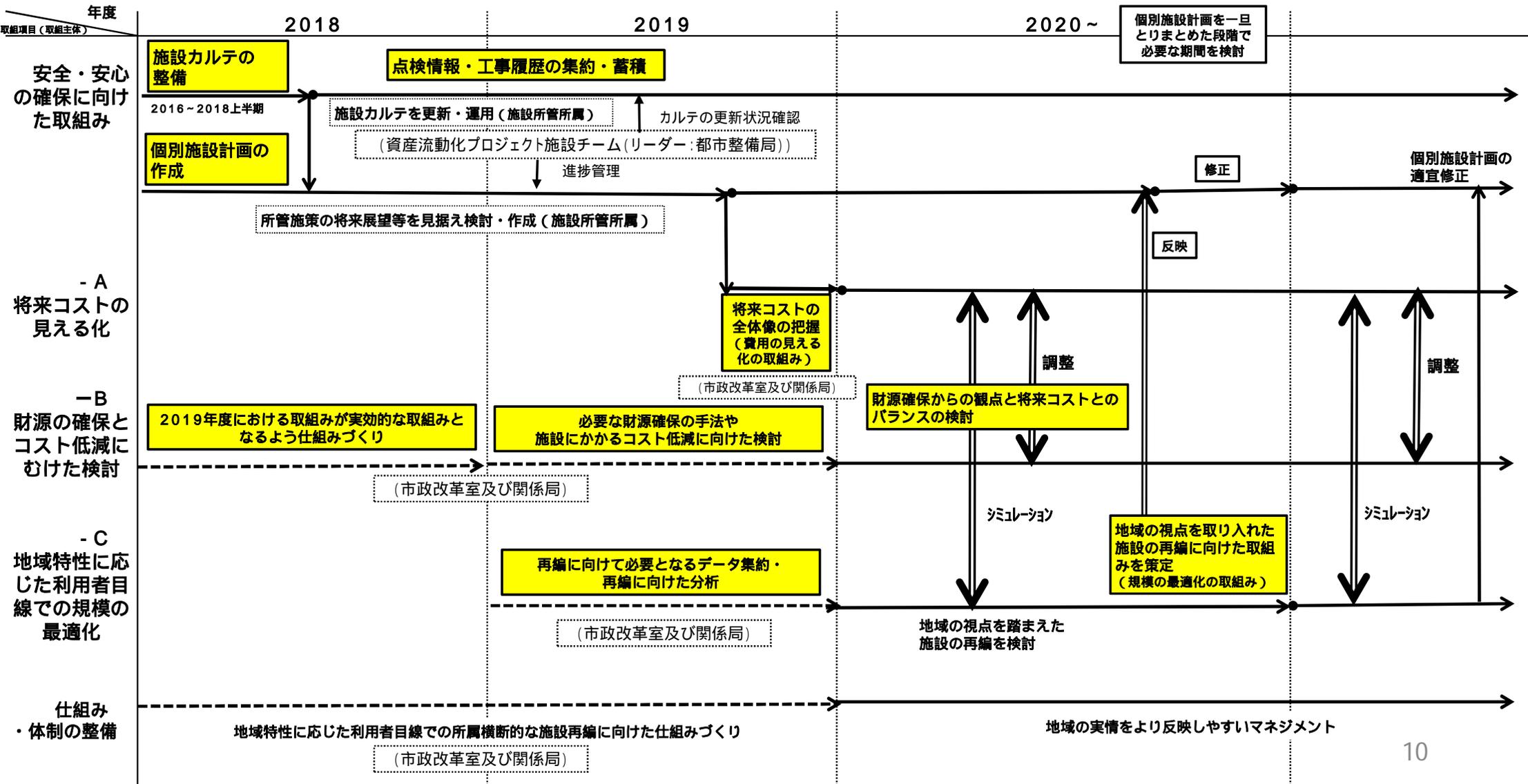
- C 地域特性に応じた利用者目線での規模の最適化

- ・・・持続可能な市民サービスを提供するため、施設について地域特性に応じた利用者目線で見直し、集約化、複合化、多機能化など規模の最適化に取り組む。上記の取組を進める上で、民間活力を活用した施設整備・管理の検討に取り組んでいく。

仕組み・体制の整備

各所管所属が「縦割り」で施策目的にあわせた施設内容・規模を考えて整備・維持していくのではなく、「将来コストの見える化」、「財源の確保とコスト低減に向けた検討」、「地域特性に応じた利用者目線での規模の最適化」の観点に基づく仕組みづくりならびに体制の整備が必要。

5. 今後の対応策（将来ビジョン）のプロセス



參考資料

参考資料

整備経過及び今後の修繕・建替費：教育・文化・スポーツ施設

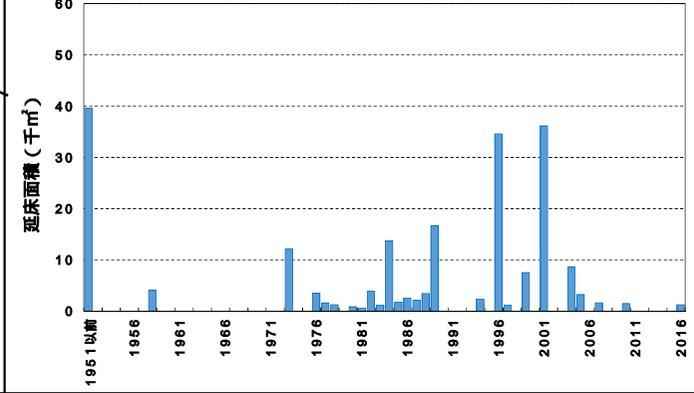
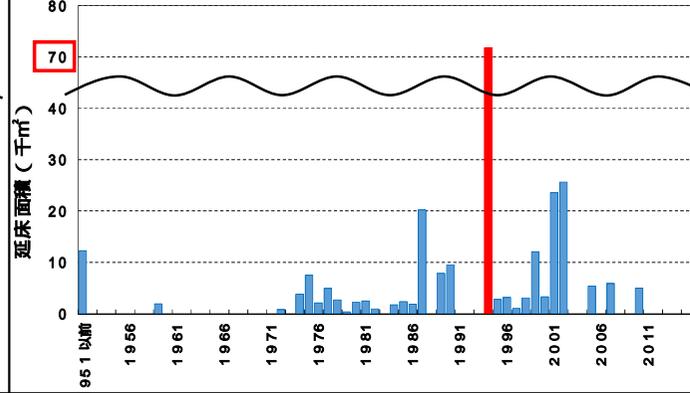
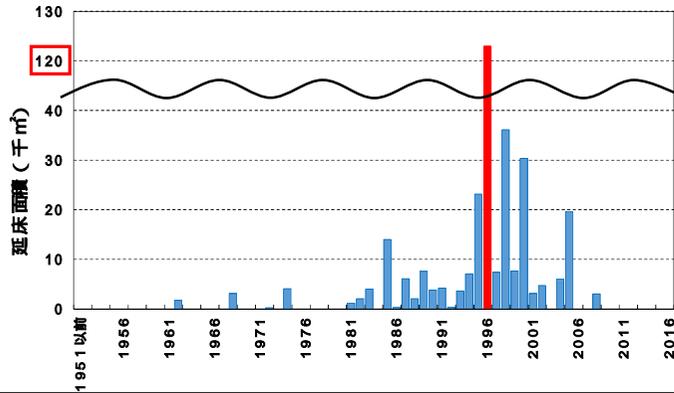
前提条件：「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」を参考にしたモデル試算
耐用年数（65年）経過後に従前同規模で建替え

スポーツ施設

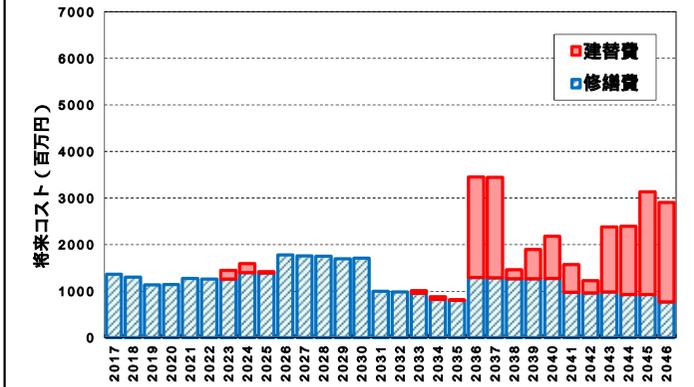
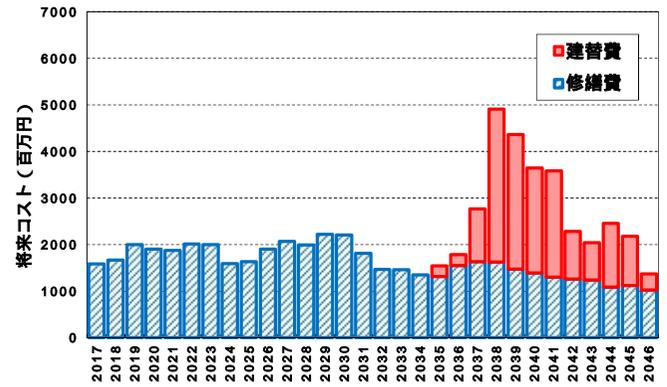
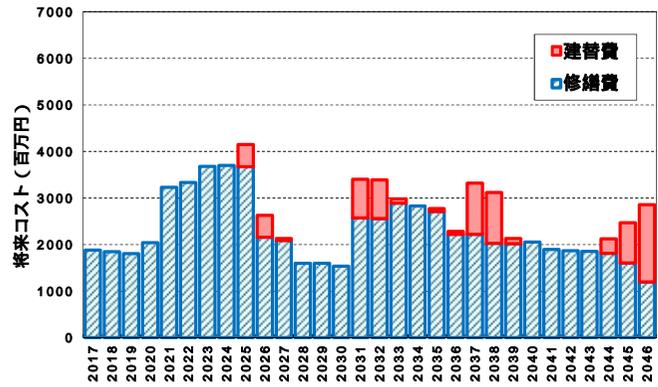
会館・ホール

教育施設、図書館、美術館、博物館等

整備年度・経過



モデル試算
（）
建替・修繕費



備考

1996年に長居陸上競技場、中央体育館、大阪プールを整備するなど、90年代から00年代前半まで多くのスポーツ施設を整備したため、当面は建替より修繕費に多くの費用を要することが見込まれる。

90年代後半から00年代にかけて、男女共同参画センターなど延床面積が大きな施設を整備したため、当面は修繕に多くの費用を要する。機能面でみるとホール・会議室など類似した機能をもつ施設が多数存在。
2038～2041年の建替費 1975～1978年に整備した区民センター（淀川、生野、浪速、都島）や区民ホール（西淀、東住吉、此花、平野）

当面の修繕費の増加
1996年整備の中央図書館、2001年整備の歴史博物館等の大規模修繕費
2036年、2037年の建替費 1973年整備の自然史博物館

参考資料

整備経過及び今後の修繕・建替費：社会福祉・保健施設・幼稚園

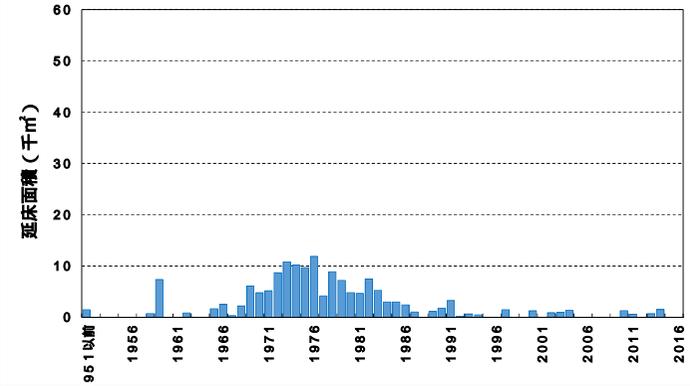
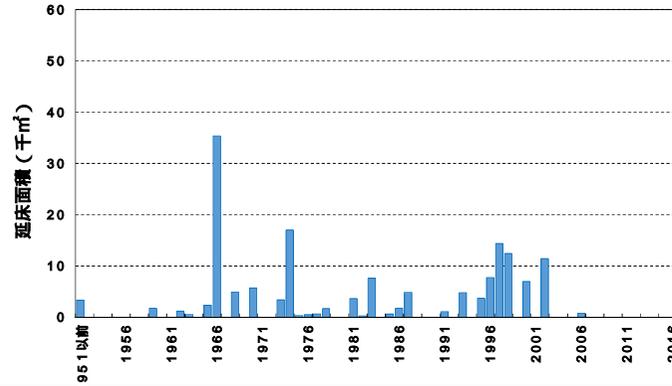
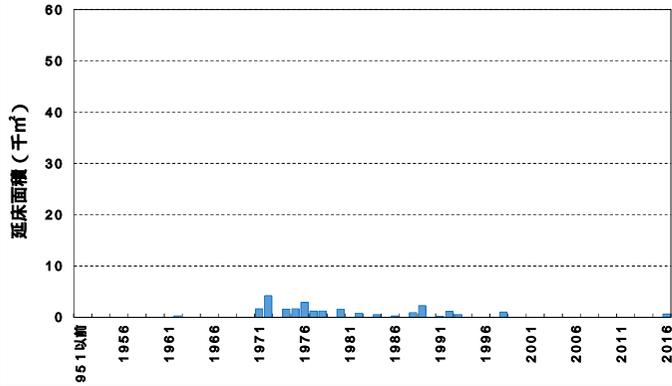
前提条件：「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」を参考にしたモデル試算
耐用年数（65年）経過後に従前同規模で建替え

整備年度・経過

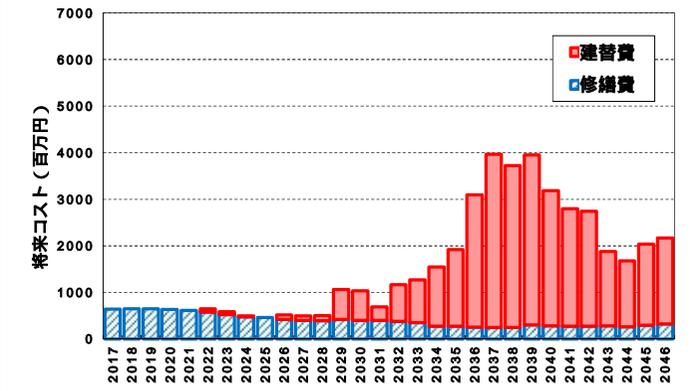
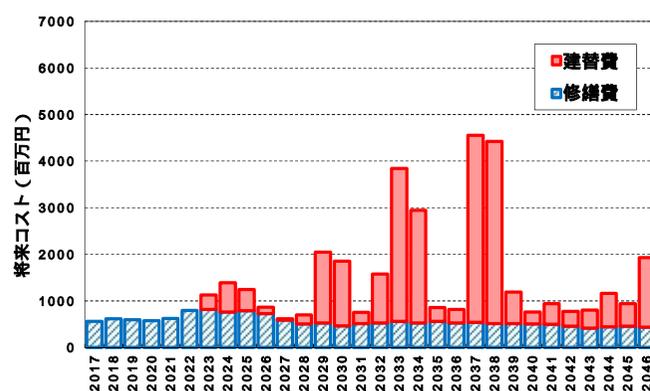
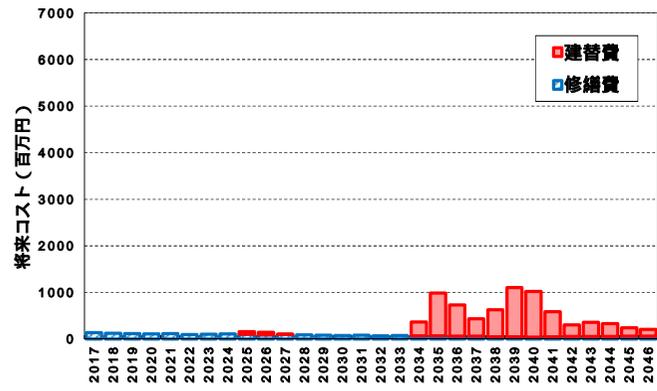
老人福祉施設

障がい・その他社会保健施設

児童福祉施設、幼稚園



（モデル試算）
建替・修繕費



備考

2033・2034年の建替費 1966年整備の弘済院
2037・2038年の建替費 1974年整備の長居障がい者スポーツセンター

2036～2042年の建替費
1973～1979年に整備した保育所74施設、幼稚園16施設

参考資料

整備経過及び今後の修繕・建替費：庁舎・事務所・流通産業施設

前提条件：「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」を参考にしたモデル試算
耐用年数（65年）経過後に従前同規模で建替え

	庁舎等	事務所・営業所・消防署	流通産業施設
整備年度・経過			
モデル試算（建替・修繕費）			
備考	2028・2029年建替費 1965年整備の区役所（此花、阿倍野） 2032・2033年建替費 1969年整備の区役所（東成、旭） 2037・2038年建替費 1974年整備の区役所（東淀川、鶴見、住之江、東住吉）	2045・2046年建替費 1982年整備の環境事業センター（東部・南部）	当面の修繕費の増加 1985年整備のインテックス大阪の大規模修繕費

参考資料

整備経過及び今後の修繕・建替費：地域利用施設等その他一般施設、インフラ関連施設

前提条件：「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」を参考にしたモデル試算
耐用年数（65年）経過後に従前同規模で建替え

	地域利用施設	その他一般施設	インフラ関連施設
整備年度・経過			
(モデル試算) 建替・修繕費			
備考		<p>2035・2036年の建替費 1972年整備のこども相談センター 2042・2043年の建替費 1974年整備の瓜破斎場</p>	

大阪市 市政改革室

〒530-8201

大阪市北区中之島1-3-20

TEL 06-6208-9767

FAX 06-6205-2660

Eメール ac0001@city.osaka.lg.jp