



# 市設建築物における ファシリティマネジメントの推進

---

—令和元年度の取組について—

令和2年4月  
資産流動化プロジェクト施設チーム



# 目次

はじめに	1
1. ファシリティマネジメント推進の枠組み	2
2. 再編整備の推進	3
1) 空きスペースの用途転用（マッチング）検討スキーム	4
2) 整備計画の妥当性の評価	5
3. 長寿命化の推進	8
1) 施設カルテの整備・運用	8
2) 一般施設に係る個別施設計画の策定	10
3) 点検等による現状把握	11
4) 予防保全の強化	12
5) 施設の安全確保	15
4. 省エネルギー化の推進	18
1) 日常的な施設運営における実践	19
2) 民間事業者のノウハウの活用	21
5. 今後の取組み	23

【参考資料】市設建築物ストックの現況（平成31年4月現在）

# はじめに

- ・大阪市では、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」（都市整備局・政策企画室・市政改革室・財政局・契約管財局・都市計画局で構成）を設置し、施設を所管する局や区と連携を図りながら、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を推進している。
- ・ファシリティマネジメントの推進にあたっては、平成20年2月に「市設建築物のファシリティマネジメントー再編整備をはじめとした各種取組みの推進についてー」を公表しており、これに基づいて市設建築物の再編整備や新規施設整備の抑制、適切な保全や耐震化の推進による施設の長期利活用、省エネルギー化の推進による光熱費の削減などに取組んできた。
- ・平成27年12月には、公共施設の総合的かつ計画的な維持管理を進めるうえでの基本的な方針として「大阪市公共施設マネジメント基本方針」（以下「基本方針」という。）を策定し、財政負担の軽減・平準化と施設の安全確保・機能維持に向けて、取組みを進めている。
- ・市政改革プラン2.0（平成28～31年度）においても、公共施設等の見直しの一環として「公共施設の総合的かつ計画的な管理」に取組んできたところである。また、市政改革プラン3.0（令和2～5年度）（素案）では「持続可能な施設マネジメントの取組の推進」として、長期的な施設マネジメントの推進及び空き施設の活用に取り組むこととされている。
- ・本報告書は、基本方針に基づく市設建築物におけるファシリティマネジメント推進に関する各種取組みについて、これまでの実績と今後の取組み予定を取りまとめたものである。

---

ファシリティマネジメントとは…

本市が所有する建物（ファシリティ）を市民共有の財産として、また、貴重な経営資源として捉え、全庁横断的な視点から総合的な有効活用を図る取組み（マネジメント）のこと。

# 1. ファシリティマネジメント推進の枠組み

- ・本市では、市設建築物におけるファシリティマネジメントとして、「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点を基本方針とする大阪市公共施設マネジメント基本方針に基づき、再編整備や長寿命化、省エネルギー化などの取組みを推進している。

## 再編整備の推進

全庁横断的な視点による効率的な施設整備や、施設の有効活用、市民ニーズに応じた施設配置を進める。

取組み

- 施設の複合化・多機能化
- 用途転用による施設の有効活用
- 民間活力の導入
- 整備計画の妥当性の評価

## 長寿命化の推進

予防保全型の維持管理を推進し施設をできるだけ長く活用する。

取組み

- 点検等による現状把握
- 予防保全の強化
- 施設の安全確保

## 省エネルギー化の推進

運用コストの縮減のため、さらなる省エネルギー化を進める。

取組み

- 日常的な施設運営における実践
- 環境配慮技術の導入
- 民間事業者のノウハウの活用

## 全庁的な推進体制

全庁的な取組み体制で、市設建築物の総合的かつ計画的な管理を推進する。

- 市設建築物マネジメント推進連絡会  
施設所管全所属との連絡調整、維持管理等に係る情報交換など
- 資産流動化プロジェクト施設チーム  
施設整備や活用についての評価、施設情報の一元化など

## 2. 再編整備の推進

- ・高度成長期に整備した公共施設が本格的な更新時期を迎えるにあたり、保有資産をより戦略的かつ効率的に活用していくことが求められている。
- ・そのため、市設建築物については、施設の複合化・多機能化、さらには空き施設の用途転用など、再編整備をより一層推進し、“施設総量の抑制”や“施設整備費の抑制”、“税外収入の確保”等につなげていく。

### 【再編整備の方向性】

#### 既存ストックの効率的な整備・活用

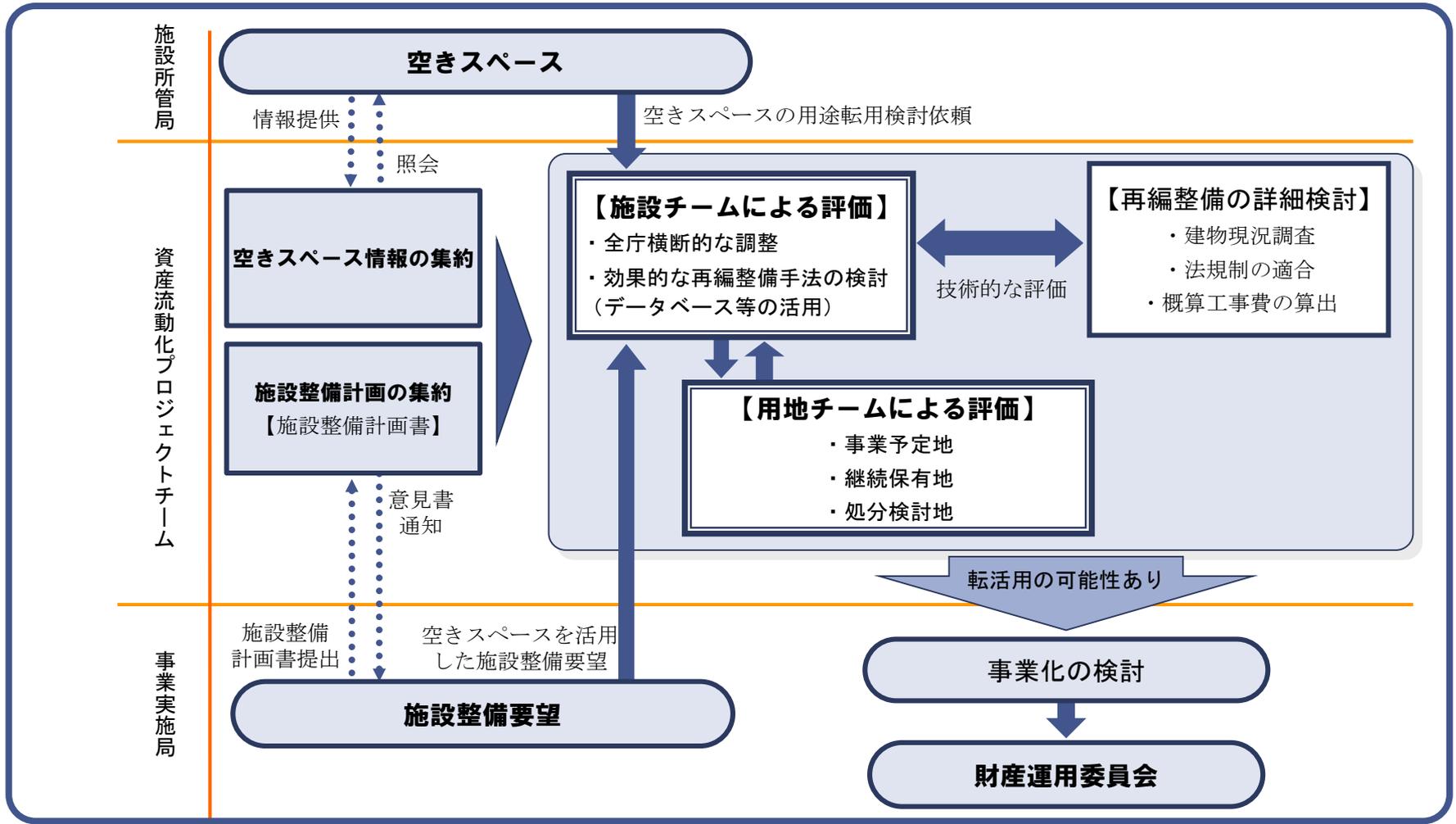
【1】	施設の複合化・多機能化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一つの施設に複数の機能を持たせるソフト面の「多機能化」、管理運営の一元化や余剰地の創出など、より効果的な再編整備を図る。</li> </ul>
【2】	用途転用による施設の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存施設の転活用(コンバージョン)や機能統合を図ることで、新たな行政ニーズ等に的確に対応した効率的な施設整備に取り組む。</li> <li>・市有の空き施設を活用して、民間ビル等を賃借している施設の移転を進め、賃料支出の削減を図るとともに、国や大阪府とも連携して空き施設等の情報を共有化する。</li> </ul>
【3】	民間活力の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市設建築物の民間事業者への貸付など、民間の資金やノウハウを活用することで市設建築物を有効活用し、都市魅力の創出や文化的・歴史的価値の維持等を図る。</li> <li>・市設建築物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の導入等により、税外収入の確保を図る。</li> </ul>
【4】	整備計画の妥当性の評価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・効率的な施設整備や、新規施設整備の抑制を図るため、施設整備計画書によるチェックシステムを実施し、予算編成の中で新設・建替えや増築、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う。</li> </ul>

### 【再編整備による効果】



# 1) 空きスペースの用途転用（マッチング）検討スキーム

- ・ 資産流動化プロジェクト施設チームにおいて、供用廃止等によって発生した空きスペースに関する情報を一元的に整理しており、全庁横断的な視点からこれらの転活用を検討している。
- ・ 空きスペースの情報は府市でデータ等資料を整備し、必要に応じて施設情報の把握・共有を行っている。



## 2) 整備計画の妥当性の評価 (施設整備計画書によるチェックシステムの実施)

### ■ 施設整備計画書の概要

- ・ 予算編成にあわせて、各所属の施設整備要望を事前に把握する「施設整備計画書によるチェックシステム」を平成18年度（平成19年度予算編成）から導入しており、複合化や既存施設の活用の可能性を検討するとともに、全庁横断的な視点から施設整備の効率性や妥当性等を評価することにより、効率的な施設整備の推進や新規施設整備の抑制を図っている。

#### 【施設整備計画書の提出対象】

基本設計費・実施設計費・工事費（着手年度のみ）等の予算要求を行う施設整備

#### 【対象となる施設整備】

- 新設・建替
- 増築
- 用途転用等
- 民間賃借
- 改修
  - ・ 耐震改修、特定天井脱落対策
  - ・ 外壁の全面的な改修
  - ・ エレベーターの設置
  - ・ 熱源機器の更新
  - ・ 改修費が合計5,000万円以上となるもの

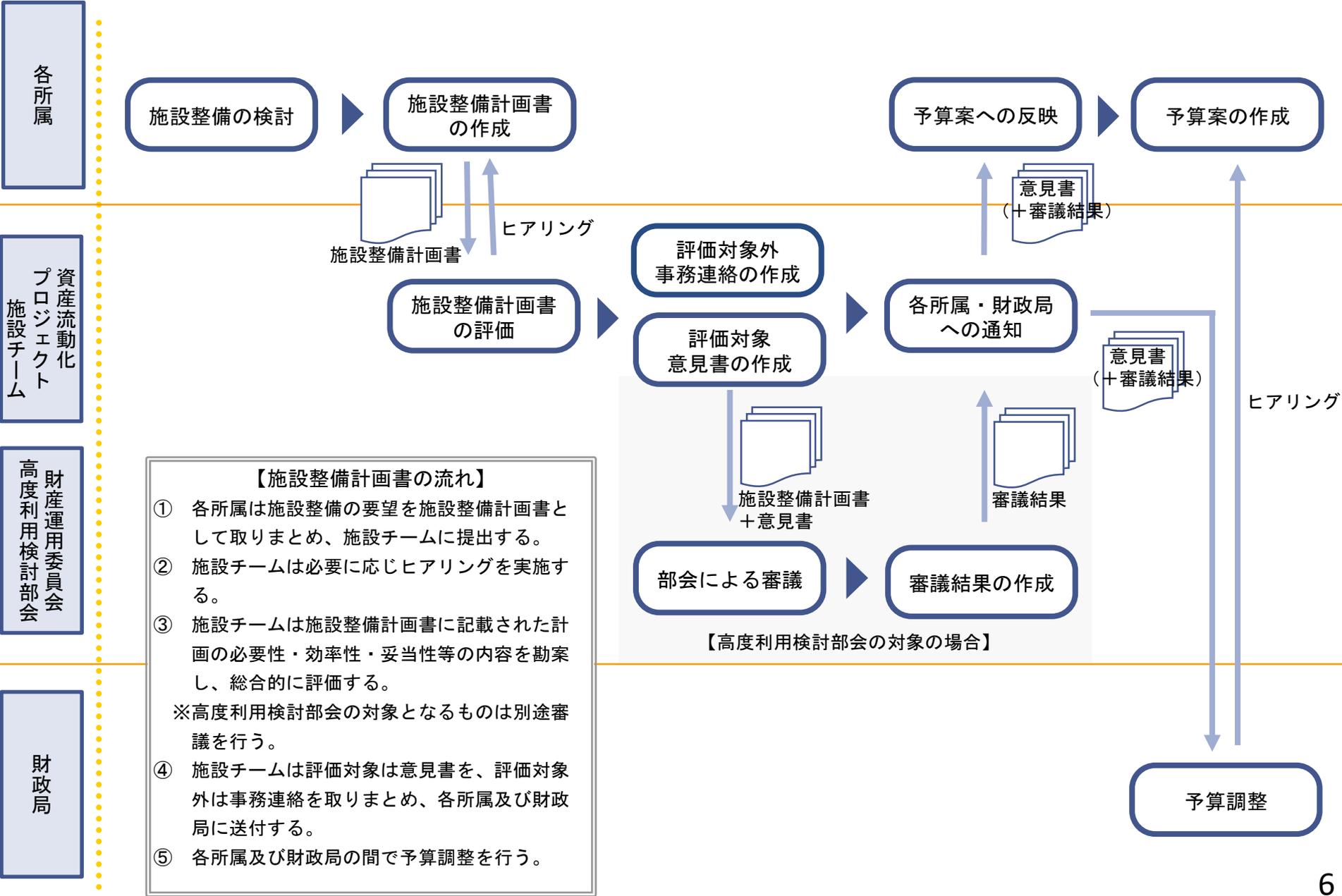
#### <対象外>

- ・ 解体撤去工事
- ・ 駅舎や浄水場・下水処理場などのインフラ施設の整備（建物部分の耐震改修は対象）
- ・ 仮設施設の整備 など

#### <施設整備計画書の提出件数>

	新設 建替え	用途 転用	増 築		民間 賃借	改 修	合 計
			100㎡ 以上	100㎡ 未満			
平成18 年度 ～ 平成26 年度	560	104	105	28	平成19～26年度		3687
平成27 年度					17	2873	
平成28 年度	68	7	7	0	0	245	327
平成29 年度	84	9	24	0	0	272	389
平成30 年度	78	6	20	0	3	331	438
令和元 年度	75	0	16	0	0	395	486
令和元 年度	71	0	13	1	2	338	425

# ■ 施設整備計画書の流れ





■2019年度（開校1年目）



■2020～2021年度（開校2～3年目）



■2022年度（開校4年目）



■2023年度（開校5年目）



水都国際中学校・高等学校 平成31年4月開校

- ・グローバル人材の育成を目的に、全国初の公設民営による併設型中高一貫教育校を整備。国際バカロレア機構が提供する国際的な教育プログラム「国際バカロレア」の手法を取り入れた教育を行い、国際バカロレアワールドスクール認定を受けている。
- ・咲洲みなみ小中一貫校（平成30年4月）の開校に伴い、廃校となったもと南港渚小学校・もと南港緑小学校を再整備して開校。もと南港渚小学校の既存校舎を改修して開校し、その後順次新校舎の増築やクラブ室の整備を行うことによって早期の開校と事業費の抑制を実現した。

※現時点での計画であり、今後変更となる可能性があります

# 3. 長寿命化の推進

- ・施設の長寿命化にあたって、施設カルテを適切に運用し、施設の現状を的確に把握するとともに、適時適切な修繕・更新の実施につなげる取組みを引き続き進めていく。
- ・また、総合的かつ計画的な維持管理の実現に向け、各施設所管所属における個別施設計画に基づき、施設の特性に応じた予防保全の取組みを推進する。

## 1) 施設カルテの整備・運用

- ・施設の長寿命化、中長期的な管理コストの縮減に向け、施設の現状把握の強化策として、点検や工事などの情報を集約・蓄積するとともに、外壁や受変電設備、空調機などの主要部位において更新が必要となる時期の目安などを、施設毎に網羅して把握する「施設カルテ」を整備し、継続的に情報の更新（632施設（平成31年4月時点））を行っている。

（施設カルテのイメージ）

### ①基本情報

- ・所在地、延床面積、建築年度、構造などの情報

### ②点検実施状況(A)・③点検実施状況(B)

[1] (A)	[2] 対象	[3] 点検種類(根拠法令)	[4] 点検周期	[5] 実施年度
	建築の敷地及び構造		3年	2012
	外壁(全面打診)		上記周期での年毎の点検	2012
	建築設備	法定点検(建築基準法)	1年	2015
	昇降機設備		1年	2016
	防火設備		1年	

[1] 年度	[2] 点検種類(根拠法令)	[3] 部位分類(※は主要部位)	[4] 対象部分	[5] 内容 (※重要部位は点検項目に付記し、実施年度)	[6] 実施年度	[7] 実施回数	[8] 対応状況	[9] 補修 必要との 判定
2012	法定点検	1101	外壁	パラペット・瓦葺屋根の劣化 タスペーシング・排水設備の劣化	B	2014	1	
2012	法定点検	1102	外壁	花崗岩部分損傷 外壁面側に漆喰クラックあり	B	2014	1	
2012	法定点検	1104	内部仕上	天井裏漏水跡あり	C			

### ④工事履歴

[1] 年度	[2] 契約名称	[3] 内容 (※重要部位は点検項目に付記し、実施年度)	[4] 契約金額 (万円)	[5] 発注 担当部署等	[6] 補修3以上の 対応
2014	〇〇〇センター他1施設外壁改修その他工事	外壁改修(タイル面浮き・クラック塗布、欠損部修繕)・ 防水改修(タスペーシング打替、換気塔・設備基礎築台 部塗膜防水)、各所改修(内 壁改修、漏水改修、空調建 具建付け調整)	12,452,400	〇〇〇局 〇〇〇課	1
2015	〇〇〇センター他1施設発電機取替工事	発電機更新	32,400,000	〇〇〇局 〇〇〇課	

### ⑤主要部位情報

[1] 表し 番号	[2] 部位 分類 番号	[3] 部位 名称	[4] 場所		[5] 数量	[6] 設置・ 更新年 度	[7] 最近 の修繕 年度	[8] 耐用 年数 の目安	
			施設・棟	階層等					
1	1101	屋上防水	本棟	—	815	m	1998	2014	20
15	2101	受変電設備(VCB盤)	本棟	B1 電気室	1	台	1998	—	30
31	3101	冷却塔	本棟	3 室外機置場	1	台	1998	2013	15

### ⑥中長期的な保全の目安

[1] 表し 番号	[2] 部位 名称	[3] 更新 (※: 耐用年数による更新予定、■A: 緊急に更新が必要、■B: 緊急ではないが更新が必要)										[4] 補修 必要との 判定	[5] 耐用 年数 の目安			
		年度別更新費用 総計(百万円)	84	58	0	0	377	50	231	108	414			10		
1	屋上防水	〇〇,〇〇〇												—	〇〇〇	20
15	受変電設備(VCB盤)	〇〇,〇〇〇												—	〇,〇〇〇	30
31	冷却塔	〇〇,〇〇〇	x											—	〇〇〇	15

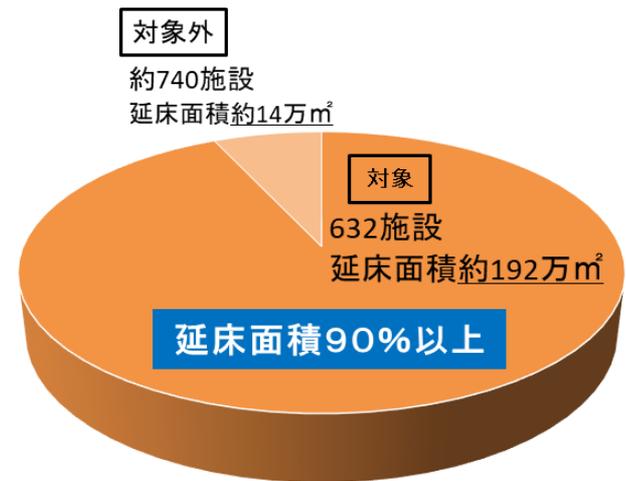
### ⑦主要部位入力シート

- ・⑤⑥を作成するためのシート

## ■ 施設カルテの整備対象

原則、次の条件を全て満たす施設が対象

- (a) 一般施設（学校及び市営住宅を除く一般会計施設）
- (b) 将来にわたり利用が見込まれる施設
- (c) 延床面積が500㎡以上

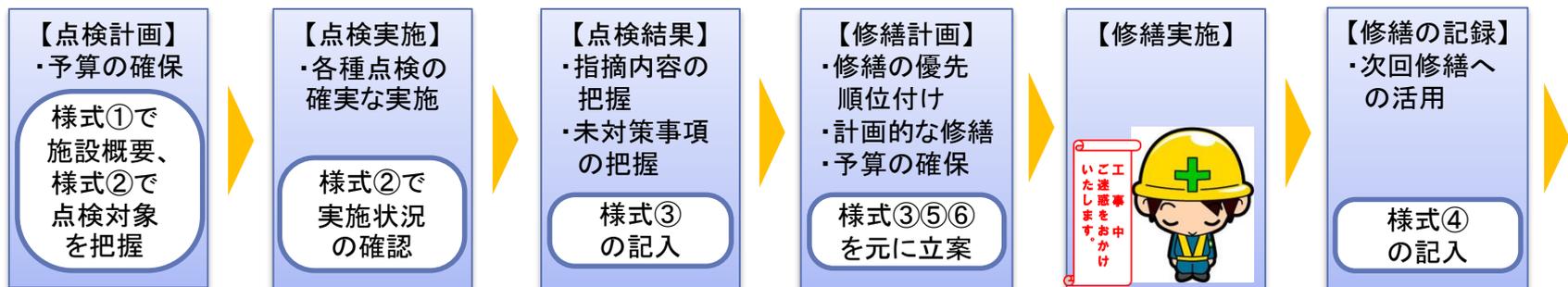


一般施設のうち将来にわたり利用が見込まれる施設に対するカルテの整備対象施設の延床面積の割合【平成31年4月時点】

- ・平成28～30年度にかけて対象施設の施設カルテを作成。以降、建設される施設は随時作成。

## ■ 施設カルテ運用のサイクル

- ・各施設所管所属において点検や工事に関する情報を更新、また、その情報を活用し適切な保全をめざす。



※様式①～⑥とは、前頁の①～⑥を示す。

<活用例>

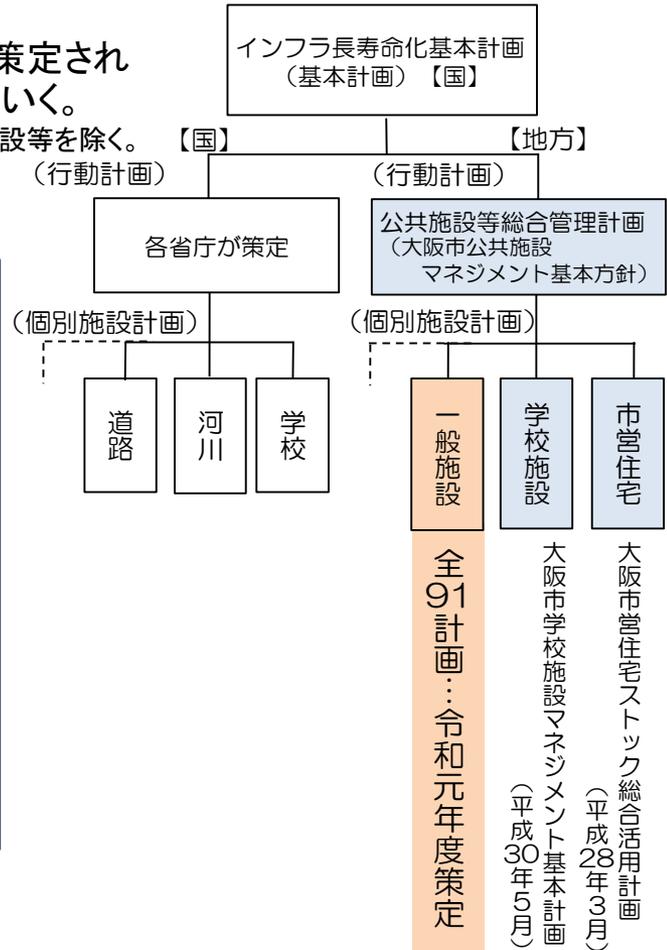
- ・緊急予防保全システムに提出
- ・個別施設計画(施設整備の実施計画)の作成・更新

# 2) 一般施設に係る個別施設計画の策定

- ・国の「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月）では「各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）を策定する。」とされている。
- ・これを受け本市でも、施設の特性に応じた適切な維持管理の実現に向けて、各施設所管所属における個別施設計画の策定を基本方針に位置付け、一般施設にかかる個別施設計画の検討・作成を進めてきたところである。
- ・令和元年度は、全ての一般施設※について個別施設計画(全91計画)が策定された。今後は、各個別施設計画に基づき、より計画的な維持管理を推進していく。

(※)学校施設などの個別施設計画に位置付く一般施設及び処分時期が明確な施設等を除く。

【インフラ長寿命化計画体系図】

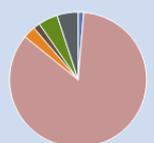


## 【一般施設にかかる個別施設計画の構成】

### 〇〇センター維持管理計画

#### 1. 計画作成の背景・目的等

- (1) 背景・目的
- (2) 計画の位置付け
- (3) 対象施設
- (4) 計画期間



#### 2. 施設の現状と課題

- (1) 施設のストックの状況
- (2) 施設を取り巻く状況
- (3) 施設の老朽化の状況
- (4) 妥当性の評価、維持管理コストの状況
- (5) 現状の課題

#### 3. 施策の実施方針

#### 4. 施設整備の基本的な方針

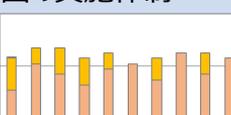
- (1) 施設の活用方針
- (2) 修繕・更新等の基本的な方針
- (3) 改修等の基本的な方針

#### 5. 施設整備の水準等

- (1) 改修等の水準
- (2) 維持管理の項目・手法等

#### 6. 長寿命化に向けた実施計画

- (1) 改修等の優先順位付けと実施計画
- (2) 維持管理コストの見通し
- (3) 計画の実施体制



※本市における、一般施設にかかる個別施設計画の基本的な構成のイメージ

### 3) 点検等による現状把握（日常点検・法定点検・保守点検）

- ・施設を長期間にわたり運用するためには、適切な時期に適切な修繕・更新を行う必要があり、施設の老朽化等の現状を把握することが求められる。
- ・施設の点検には、主として次の3種類があり、それぞれの点検について、方法や要領、委託に適用する標準的な仕様などをハンドブックなどとして整備している。
- ・施設所管所属では、これらを活用して各種点検を着実に実施し、施設の老朽化等の現状把握に努めている。

点検種類	点検に関するハンドブック等	概要等
日常点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「市設建築物 日常点検ハンドブック」</li> </ul> 	<p>施設管理者が日常的に施設を巡回して目視を中心に実施する点検の方法等を示すもの。</p> <p>[主な改定点] 点検ポイントの見直し</p>
法定点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「市設建築物 定期点検マニュアル（建築基準法に定めるもの・官公法に準拠するもの）」</li> </ul>	<p>建築基準法等に沿って実施する本市の市設建築物の敷地、構造及び建築設備、防火設備についての点検の方法等を解説したもの。</p> <p>[主な改定点] 点検項目等の修正</p>
保守点検	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「保守点検業務委託仕様書」 ※空気調和機など32種類の設備等の保守点検に関して業務委託に適用する標準的な仕様を記載</li> </ul>	<p>市設建築物における建築設備の保守点検業務委託に関する標準的な仕様書。全庁横断的に適用することで、保守点検における一定水準の確保を図っている。</p> <p>[主な改定点] 点検項目等の追加・修正</p>