

# 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4年度における取組みについて－

令和5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) 用途転用による施設の有効活用	4
2) 整備計画の妥当性の評価	5
3. 長寿命化の推進	7
1) 点検等による現状把握	8
2) 予防保全の強化	10
3) 施設の安全確保	12
4. 省エネルギー化の推進	14
1) 日常的な施設運営における実践	15
2) 環境配慮技術の導入	16
3) 民間事業者のノウハウの活用	17
5. 今後の取組み	19

【参考資料】市設建築物ストックの現況（令和4年4月現在）

# はじめに

- ・大阪市は、庁舎や市民利用施設、学校、市営住宅など多種多様な施設を整備してきており、その合計は約2,650施設となっている。また、これらの市設建築物は、高度経済成長の影響が大きい1960年代後半から1970年代に建築されたものが多く、建築後30年以上経過したものが60%以上を占めるなど老朽化が進行している。
- ・そのため、本市では、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・計画調整局で構成）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。
- ・また、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」（令和3年2月一部改訂）を策定し、全庁的な体制のもとで施設の再編整備や長寿命化、省エネルギー化に取り組むことで、市設建築物の適切な維持管理の実現をめざしている。
- ・本報告書は、「大阪市公共施設マネジメント基本方針」に基づく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、令和4年度の実績と今後の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、「大阪市公共施設マネジメント基本方針」に基づきファシリティマネジメントを推進しており、『再編整備の推進』『長寿命化の推進』『省エネルギー化の推進』に取り組んでいる。

## 再編整備の推進

全庁横断的な視点で効率的な施設整備や、既存施設の有効活用を進める

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

温室効果ガス排出量の削減を図るとともに、施設の運営コスト縮減の観点からも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

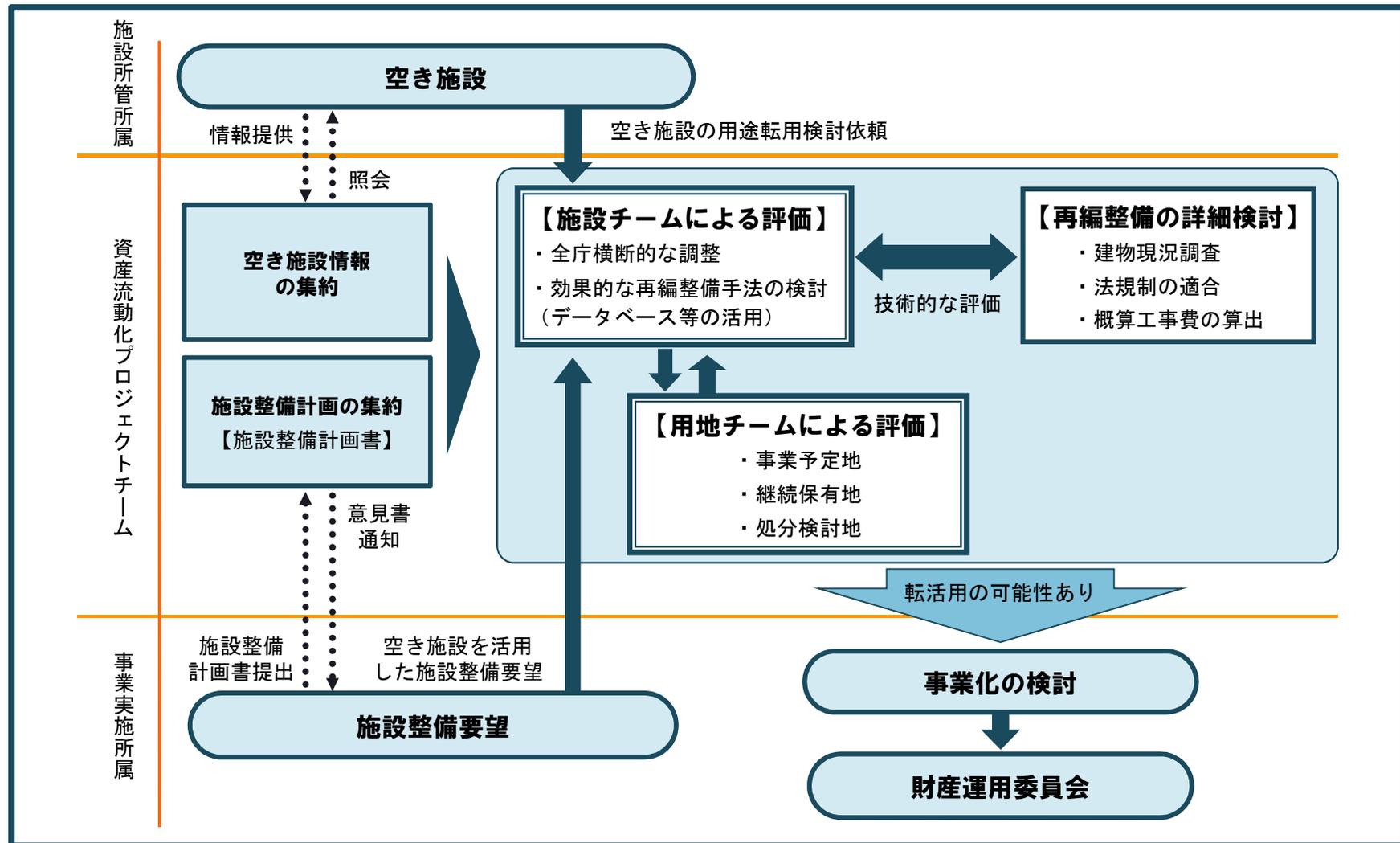
## 2. 再編整備の推進

- ・今後、市設建築物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“トータルコストの削減”や“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、施設の複合化・多機能化、空き施設の用途転用など、再編整備をより一層推進していく。

【再編整備の推進にかかる取組み】	
施設の複合化・多機能化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一つの土地・建物に複数の機能を集合させるハード面の「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」、さらには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>
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し、さらなる有効活用を図る。</li> </ul>
民間活力の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史的建築物等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し、歴史的・文化的価値の維持や都市魅力の創出を図る。</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>
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により、予算編成の中で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>

# 1) 用途転用による施設の有効活用

- ・ 供用廃止等によって発生した空き施設（空きスペース含む）に関する情報を一元的に集約しており、全庁横断的な視点からこれらの転活用を検討している。
- ・ 空き施設の情報は、必要に応じて国や大阪府とも共有を行っている。



## 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）

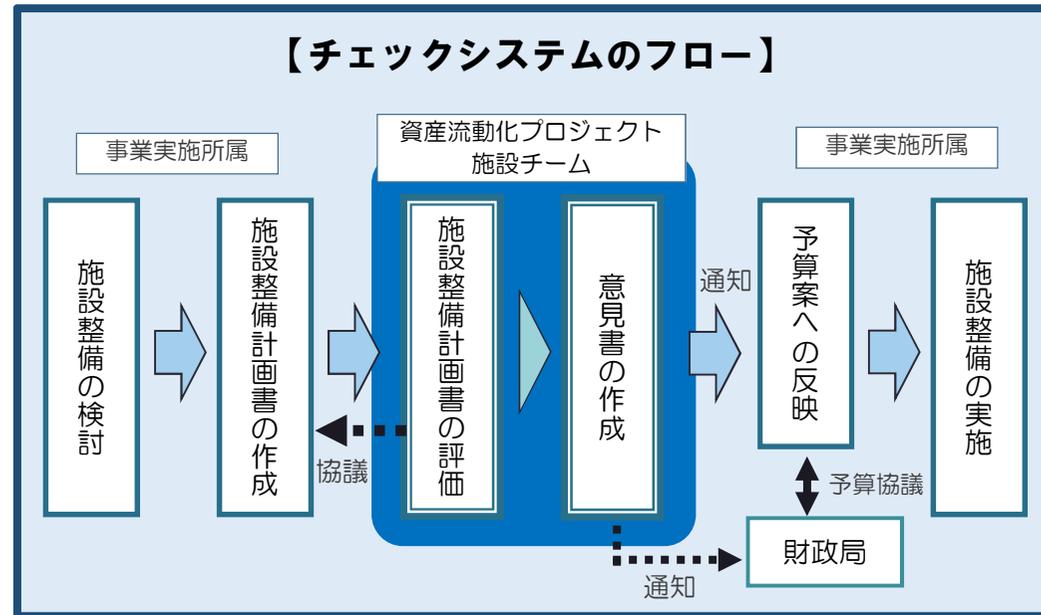
- 「施設整備計画書によるチェックシステム」は、予算編成の中で、新設・建替えや増築、用途転用、改修といった施設整備計画を事前に把握し、全庁横断的な視点からその効率性や妥当性等を評価するもので、効率的な施設整備の推進や新規施設整備の抑制を図っている。

### 【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

### 【評価対象となる施設整備】

- 新設・建替え
- 増築（100㎡以上のもの）
- 用途転用等
- 民間貸付（整備を伴うもの）
- 民間賃借※
- 暫定利用※（利用期間が5年を超え、機能向上を伴う補修を実施するもの）  
※災害対策等緊急的な対応によるものを除く
- 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5,000万円以上となるもの



### <令和4年度に評価を実施した施設整備計画書の件数>

新設 建替え	増築	用途 転用等	民間 貸付	民間 賃借	暫定 利用	改修	合計
60	4	7	0	3	0	447	521

- ・増加する虐待相談件数や、児童福祉法改正にともなう職員増員に対応するため、南部こども相談センター一時保護所を未利用地であるもと西喜連住宅用地に移転建替える。
- ・一時保護所の移転により生じた空きスペースを、児童相談部門の執務スペースに改修し、既存施設の有効活用を行う。



〈現況写真〉

## 【整備スケジュール】

- 南部こども相談センター一時保護所建替え
  - ・令和4年度 基本設計・実施設計
  - ・令和5年度 実施設計
  - ・令和6年度 建設工事
  - ・令和7年度 建設工事
  - ・令和8年度 建設工事・運用開始（予定）
- 南部こども相談センター相談部門改修
  - ・令和5年度 実施設計
  - ・令和6年度 実施設計
  - ・令和7年度 改修工事
  - ・令和8年度 改修工事・運用開始（予定）



※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