



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3年度の実施について—



令和4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) 施設カルテの運用	8
2) 一般施設に係る個別施設計画の運用	10
3) 点検等による現状把握	12
4) 予防保全の強化	13
5) 施設の安全確保	16
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) 環境配慮技術の導入	21
3) 民間事業者のノウハウの活用	22
5. 今後の取組	24

【参考資料】市設建築物ストックの現況（令和3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・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。
- ・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り組んできた。
- ・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」（令和3年2月一部改訂）を策定した。本方針に基づき、全庁的な体制のもとで再編整備や長寿命化、省エネルギー化等の取組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について、これまでの実績と今後の取組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（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、“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を推進している。

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（空きスペース）
- 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

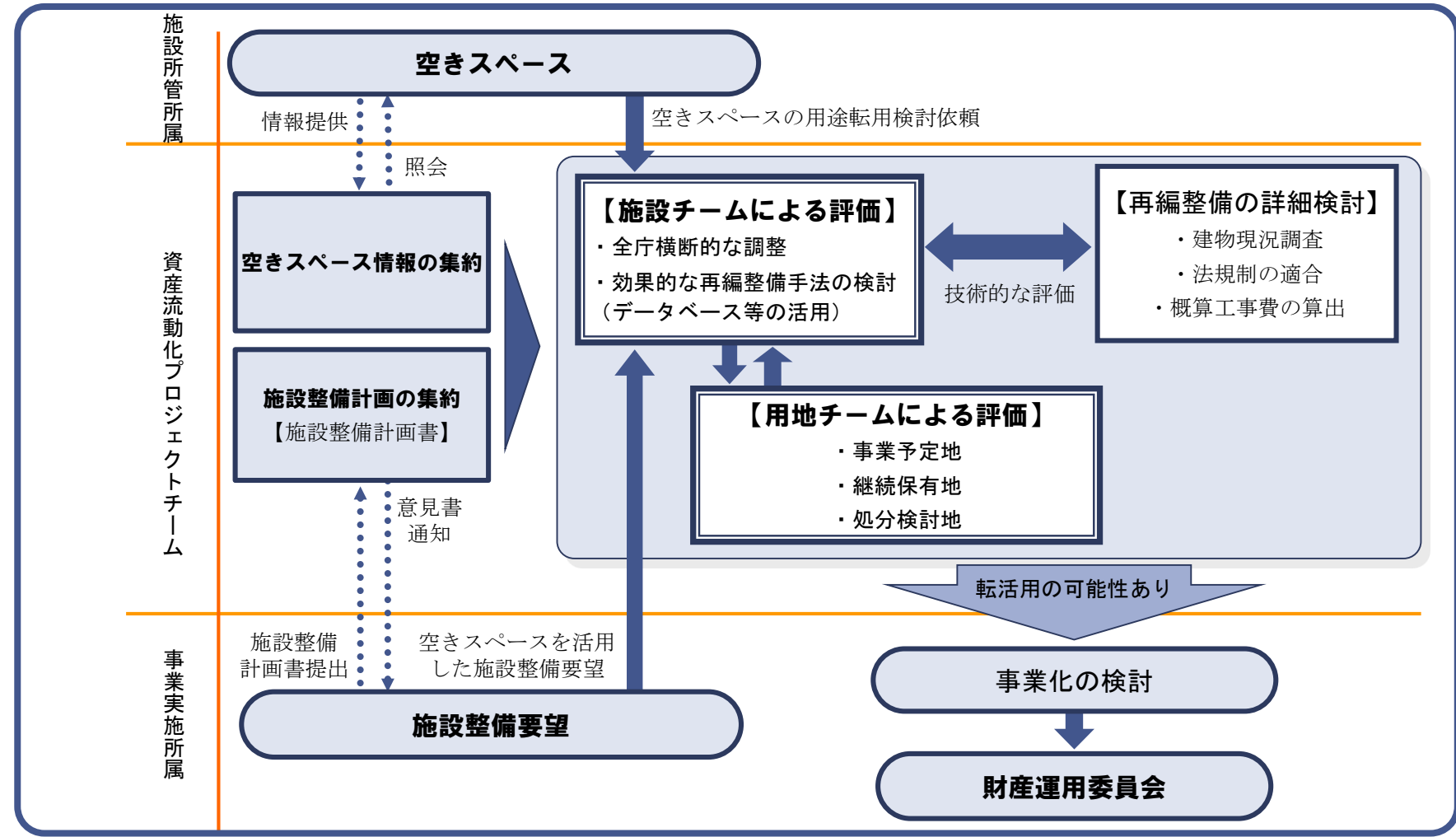
- ・高度成長期に整備した市設建築物が本格的な更新時期を迎えるにあたり、保有資産をより戦略的かつ効率的に活用していくことが求められている。
- ・そのため、市設建築物については、“トータルコストの削減”や“施設の効率的な利用”、“市民サービスの向上”等を目的として、施設の複合化・多機能化、空き施設の用途転用など、再編整備をより一層推進していく。

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	・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。
【2】	用途転用による施設の有効活用	・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。 ・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。
【3】	民間活力の導入	・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。 ・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。
【4】	整備計画の妥当性の評価	・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所属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。

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

- 「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、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、事業実施所属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・建替え
- 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
- ・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29 年度	78	6	20	0	3	331	438
平成30 年度	75	0	16	0	0	395	486
令和元 年度	71	0	13	1	2	338	425
令和2 年度	71	2	6	0	3	494	576
令和3 年度	76	7	5	0	13	545	646

■ 施設整備計画書の流れ

事業実施所属

施設整備の検討

施設整備計画書の作成



ヒアリング

施設整備計画書の評価

評価対象外
事務連絡の作成

評価対象
意見書の作成

予算案への反映

予算案の作成



事業実施所属・
財政局への通知



ヒアリング

【施設整備計画書の流れ】

- ① 事業実施所属は施設整備の要望を施設整備計画書として取りまとめ、施設チームに提出する。
- ② 施設チームは必要に応じヒアリングを実施する。
- ③ 施設チームは施設整備計画書に記載された計画の必要性・効率性・妥当性等の内容を勘案し、総合的に評価する。
※高度利用検討部会の対象となるものは別途審議を行う。
- ④ 施設チームは評価対象は意見書を、評価対象外は事務連絡を取りまとめ、事業実施所属及び財政局に送付する。
- ⑤ 事業実施所属及び財政局の間で予算調整を行う。

施設整備計画書
+ 意見書

部会による審議

審議結果

審議結果の作成

【高度利用検討部会の対象の場合】

予算調整

資産流動化
プロジェクト
施設チーム

財産運用委員会
高度利用検討部会

財政局

【再編整備】1

保健所庁舎整備事業

- ・新型コロナウイルス感染症の感染拡大に応じた保健所の人員強化に伴い、感染症対策業務を行う執務スペースを確保するため、執務室を3か所に分散せざるを得ず、業務効率の低下につながっている。
- ・今後の大規模感染症発生時を想定し、分散している保健所執務室を1か所に集約化することで、大規模感染症対応業務を一元的に担うことができる保健所施設を整備する。
- ・大阪市本庁舎から近いヴィアーレ大阪（候補地）を用途転用し、保健所庁舎を設置する。

整備スケジュール

令和4年度 実施設計 令和5年度 実施設計・改修工事（予定）

令和6年度 改修工事・運用開始（予定）



【再編整備】2

不登校特例校の設置



- ・不登校生徒の多様な教育機会を確保するため、特別に編成された教育課程に基づく教育を行う大阪市立の不登校特例校を設置する。
- ・空き施設の有効活用や整備費の抑制を図るため、統廃合等により廃校となったり、使用頻度が減少している学校の用途転用を検討。市内全域からの通学を想定しているため、市内中心部に位置する「もと日東小学校」に設置する。

整備スケジュール

令和4年度 実施設計 令和5年度 改修工事（予定）

令和6年度 開設（予定）

3. 長寿命化の推進

- ・市設建築物の長寿命化にあたって、施設カルテの運用などによる現状把握の強化や適時適切な修繕・更新の実施につなげる取組を進めている。
- ・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を推進している。

1) 施設カルテの運用

- ・市設建築物の長寿命化、中長期的な管理コストの縮減に向け、施設の特性に応じた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、空調機など主要部位における更新時期の目安などを示した「施設カルテ」を整備し、継続的に情報の更新を行っている。（631施設（令和3年4月時点））

（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] 対象	[2] 点検種別 (建築法令)	[3] 点検周期	[4] 実施年度
建築の敷地及び構造	法定点検（建築基準法）	3年	2012
外壁（全面打診）		上記周期で10年超の期間	2012
建築設備		1年	2015
昇降機設備		1年	2016
防火設備		1年	

[1] 年度	[2] 点検種別 (建築法令)	[3] 部位分類 (構造区分)	[4] 対象部分	[5] 内容 (点検項目)	[6] 実施年度	[7] 点検結果	[8] 対応	[9] 備考
2012	法定点検（建築基準法）	1(01)★壁・屋根		パラペット瓦水シリング劣化 アスファルト屋根防水の劣化	B	2014	1	
2012	法定点検（建築基準法）	1(02)★外壁		花崗岩部分破損 外壁塗装に付きクラックあり	B	2014	1	
2012	法定点検（建築基準法）	1(04)内部仕上	第1体育館	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 (工事内容)	[4] 契約金額 (万円)	[5] 発注 担当部署	[6] 修繕式との 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（タイル面剥き・クラック改修、欠損部修繕）、 防水改修（並木シーリング打替、換気塔・設備基礎等台 部塗装防水）、各所改修（内 装改修、漏水改修、玄関建 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] 通し 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	階数 部屋等		単位			
1	1(01)	屋上防水	本棟	—	815	㎡	1998	2014	20
15	2(01)	受変電設備（VCB盤）	本棟	B1 電気室	1	台	1998	—	30
31	3(01)	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] 通し 番号	[2] 部位名称	[3] 更新目安 ■ 耐用年数による更新目安 (※耐用年数による更新目安、■A: 緊急に更新が必要、■B: 緊急ではないが更新が必要)										[4] 修繕 式との 対応	[5] 耐用 年数の 目安			
		年度別更新費 合計(万円)	84	58	0	0	377	50	231	108	414	10				
		想定 更新費用 (万円)	耐用 年数 (年)	経過	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年		
1	屋上防水	00,000		■								■		—	〇〇〇	20
15	受変電設備 (VCB壁)	0,000								■				—	〇,000	30
31	冷却塔	00,000	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



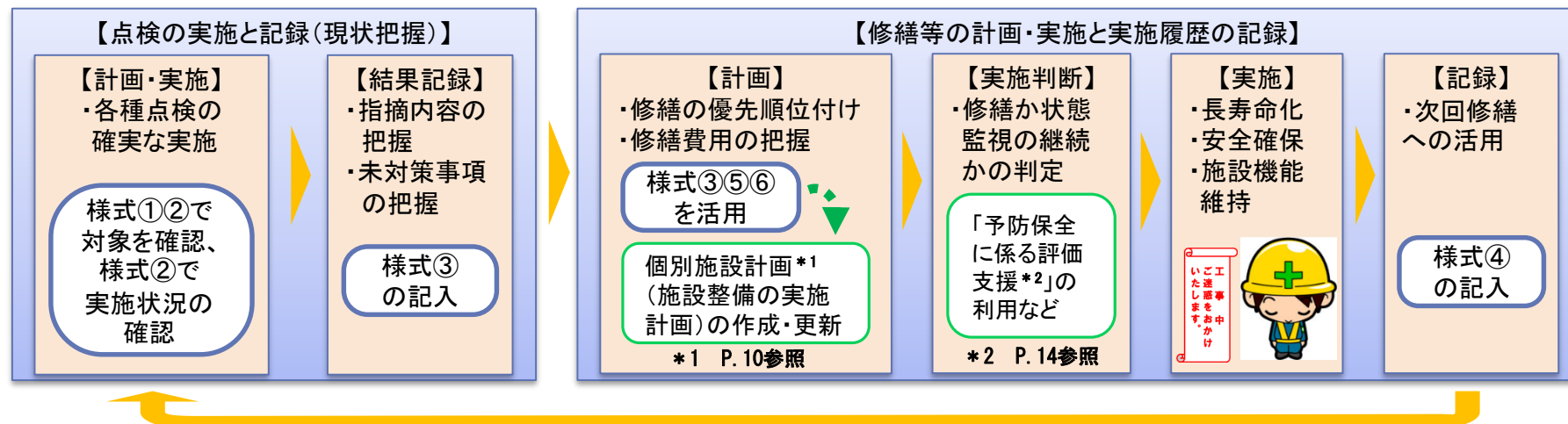
一般施設のうち将来にわたり利用が見込まれる施設に対するカルテの整備対象施設の延床面積の割合【令和3年4月時点】

- ・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、建設される対象施設は随時作成。

■ 施設カルテを用いた施設の維持管理サイクル

- ・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。

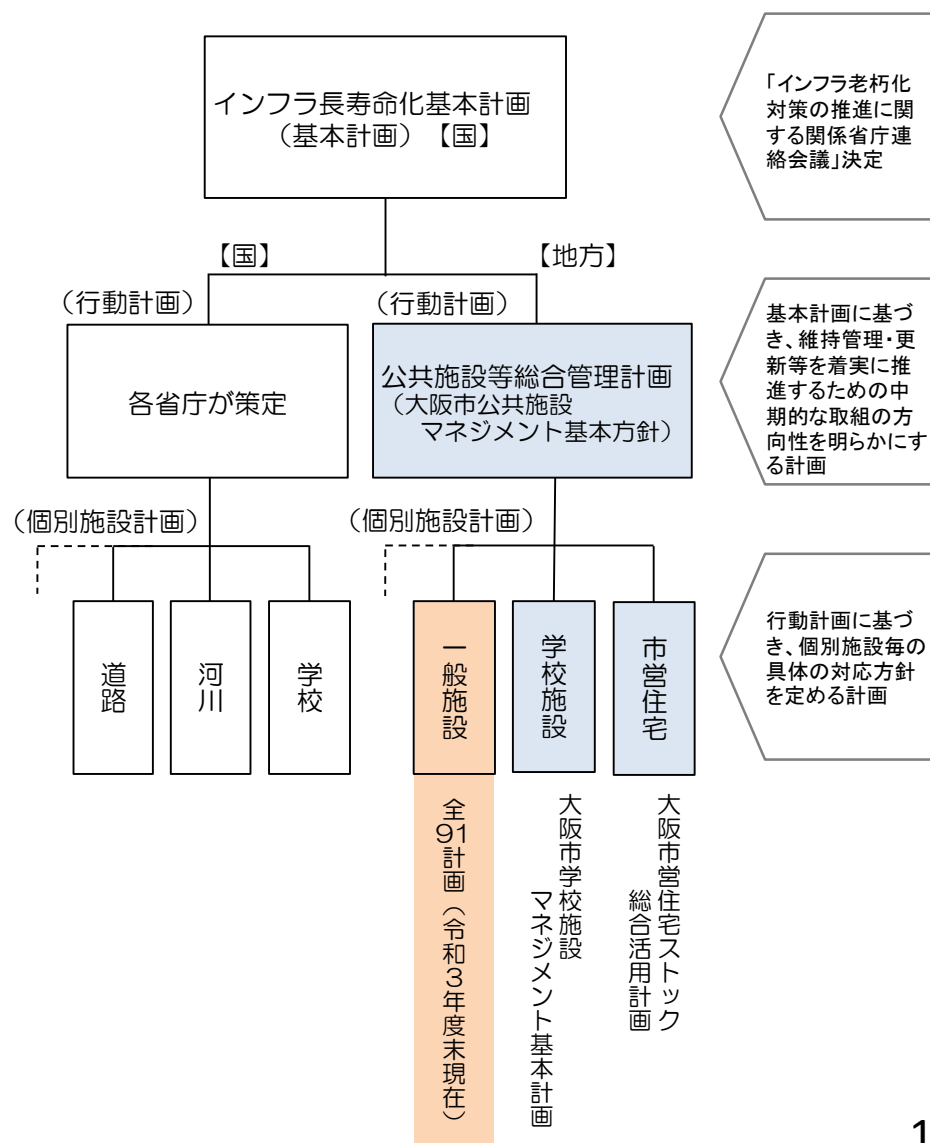
※様式①～⑥とは、前頁の①～⑥を示す。



2) 一般施設に係る個別施設計画の運用

- ・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、個別施設毎の具体的な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、適切な維持管理の実現に向けて、長期的なコストの縮減・平準化の観点から修繕・更新が必要となる時期や費用などを反映した個別施設計画について、令和元年度に全ての一般施設※で策定を完了している。（※）処分時期が明確な施設等を除く。
- ・個別施設計画等に基づきつつ、点検等により施設の現状把握を充実させ、適時計画の見直しを行いながら、施設の特性に応じた予防保全の取組を進めている。

【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イメージ】

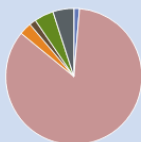
〇〇区役所所管施設維持管理計画

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

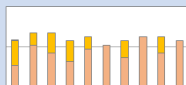
- (1) 施設の活用方針
- (2) 修繕・更新等の基本的な方針
- (3) 改修等の基本的な方針

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



- ・資産流動化プロジェクト施設チームにおいて、標準的な記載事項を示した「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）」を作成し、各所管所属は本ガイドラインに沿って個別施設計画を策定している。

【一般施設にかかる個別施設計画一覧】

所管所属	個別施設計画数	主な施設
ICT戦略室	1	事務所
人事室	1	事務所
各区役所	34	区役所、出張所、区民センター、区民ホール
危機管理室	2	備蓄倉庫
経済戦略局	1	スポーツセンター、プール
総務局	1	市庁舎
市民局	3	男女共同参画センター
財政局	1	市税事務所
契約管財局	1	事務所
計画調整局	1	情報発信施設
福祉局	1	老人福祉センター、障がい者スポーツセンター
健康局	1	診療所
こども青少年局	1	保育所
環境局	17	環境事業センター、斎場
都市整備局	1	情報発信施設、区画整理事業施設
建設局	5	工営所、公園事務所、立体駐車場
大阪港湾局	9	事務所、港湾労働者福祉センター
消防局	2	消防署所、災害待機宿舎
教育委員会事務局	8	図書館、生涯学習センター
合 計	91	