

第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針

「公共施設等の現況及び将来の見通し」を踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針を以下のとおり定める。

第1節 推進体制

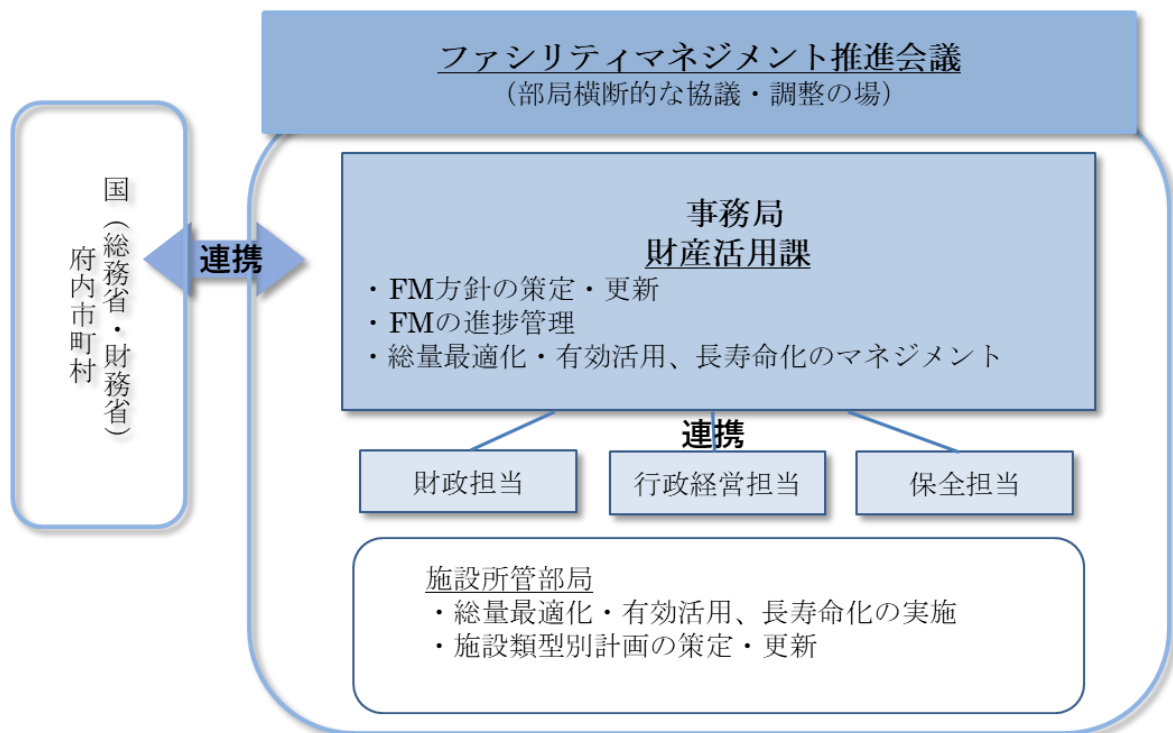
(1) 全庁的な取組体制

第1期方針においては、対象財産が本府の保有する全ての施設に及ぶことから、部局横断的な協議調整の場である「ファシリティマネジメント推進会議」（事務局：財産活用課）を設置し、全庁的にファシリティマネジメントの推進に取り組んできた。

第2期方針においても同推進会議を継続し、財政担当や行政経営担当、保全担当が連携して、府有財産の統一的・効率的なマネジメントを進める。

併せて、国、府内市町村と連携し、相互に情報共有を図ることにより、それぞれが管理する施設や土地の有効活用など府有財産の最適利用を推進する。

図8 全庁的な取組体制



また、今後、建物を長期間、安全・安心に使用し続けるためには、維持保全（予防保全及び事後保全）が重要であることから、引き続き「府有建築物保全推進会議」（事務局：公共建築室計画課）などでの情報共有や各施設所管部局と保全担当等の連携により、適切な維持保全を図る。

(2) 施設管理情報の管理・共有

「建物」の施設管理情報については、公有財産台帳等管理システムにおいて、基本情報を電子データで一元管理するとともに、第1期方針期間中に、建物の点検・劣化度調査等の結果を集約し、「中長期保全計画(案)」を策定し、修繕等を進めてきた。

今後、各施設及び全体の状況把握等のため、「中長期保全計画(案)」のデータを「保全管理データベース」として、各施設保全及び全体把握のための基本データ・台帳として活用することとし、毎年、建物部位・設備機器の劣化状況や予防保全・事後保全工事の結果を集約・反映して更新・管理するとともに、各施設所管部局に共有する。

また、都市基盤施設については、令和元年度より、「大阪府都市基盤施設維持管理データベースシステム」にて、各施設の点検・診断結果や補修履歴等のデータを一元管理するとともに、施設の劣化予測や補修対策の検討に活用することで予防保全のレベルアップを図っており、今後も継続する。

(3) PDCA サイクルの推進方針

ファシリティマネジメントを着実に推進するため、本方針に基づく取組状況について評価・検証等を実施し、適宜、必要な見直しを行う。

第2節. 現状や課題に関する基本認識

「第3章 公共施設等の総合的かつ計画的な管理に関する基本的な方針」のうち、第2節及び第3節については、「建物」（一般会計に限る。）についての方針の記述となる。

府営住宅、インフラ（都市基盤施設、環境農林水産施設、警察施設、日本万国博覧会記念公園施設）の「現状や課題に関する認識」および「公共施設等の管理に関する基本的な考え方」については、それぞれの個別施設計画の記載によるものとする（別表1参照（P26））。

第1期方針の取組の結果、建物の現状や課題に関する基本認識は以下の通りである。

(1) 長寿命化

施設の長寿命化については、これまでの事後保全型の維持管理体制から予防保全型の維持管理体制へ転換することで施設の安全・安心を確保するとともに、施設の長寿命化を図り維持・更新経費の軽減・平準化、トータルコストの縮減を目指し、施設の劣化度調査や「中長期保全計画(案)」の作成、屋根や外壁等、建物部位の修繕工事や設備機器の更新工事に対する重点的な予算措置を行い、修繕等を実施してきた。

その結果、「緊急性の高い劣化(劣化度d)」は概ね解消することができたものの、今後、築後70年以上の建物を多く管理していく必要が想定されるなか、本来理想とする計画周期に基づく予防保全や、事後保全などの修繕等が十分には行き届いていない状況であることから、より効率的、計画的な予防保全・事後保全の実施に向けた取組を進めていく必要がある。

(2) 総量最適化・有効活用

新規施設整備を抑制し、将来の利用需要に応じた施設の有効活用や総量の最適化を図った結果、施設総量は一定減少したが、今後の人口構造の変化（人口減少、超高齢化社会の到来）、将来的な行政需要等を見据え、施設総量のさらなる最適化が必要となる。

(3) 更新（建替）

建物の更新時期については築後70年以上を目標とし、狭隘の度合いが著しく高い場合や、安全性、行政サービスに支障があり、建替以外の代替策が無い場合を除き、築後70年未満の建物は、原則として更新を行わず、使用し続けてきた。

今ある建物を使用し続ければ、20年後には、延床面積全体の約37%が築後70年以上を経過する。今後建物の老朽化が一層進むことから、必要な建物について、時期を平準化させながら計画的に着実に更新することが求められる。

第3節. 公共施設等の管理に関する基本的な考え方

「第2節. 現状や課題に関する基本認識」を踏まえ、建物については、以下の基本方針により、ファシリティマネジメントを推進する。

(1) 基本方針

① 長寿命化（長期使用）を前提とした維持保全

建物を長期に使用せざるをえないことを前提に、安全・安心に使用するために必要な維持保全（予防保全・事後保全）を着実に実施する。

② 総量最適化・有効活用

新規施設整備については、必要性を十分に精査することとし、将来の利用需要に応じた施設の有効活用や、総量の最適化を図る。

③ 計画的な更新（建替）

集中する更新時期を分散し、事業量を平準化させながら、計画的かつ着実に必要な更新（建替）を進める。

(2) 実施方針

基本方針を踏まえた、実施方針は以下のとおりである。

① 長寿命化(長期使用)を前提とした維持保全

多くの建物においては、「築後 70 年」以上、長期間使用せざるをえなくなることから、それらの建物を安全・安心に使用し続けるための維持保全（予防保全及び事後保全）がさらに重要となる。

予防保全及び事後保全など工事実施にあたっては、更新予定時期等を十分に勘案して、要否を判断する。

なお、記念性、文化性又は芸術的価値のある建物等は、その価値を踏まえて適切な維持保全に努める。

注)「築後 70 年」という数値は、公営住宅法の耐用年数(耐火構造の住宅)等を、一般的に更新(建替)の検討がなされる時期として踏まえ、第 1 期方針で更新時期の目標「築後 70 年以上」に用いてきた数値(第 1 期方針 第 2(5)参照 (P14))。

更新(建替)及び新築のこれまでの実施状況は、平成 28～令和 6 年度の 9 年間で 545,705 ㎡である。これは 1 年あたり約 6 万㎡となり、建物全体の延床面積(12,403,171 ㎡)の約 0.5%に相当するペースである(P6 表 3 参照)。

1) 基本データに基づく管理、予防保全・事後保全の計画的・効率的な実施

建物部位や設備機器の劣化度調査結果、修繕・更新周期、及び毎年の修繕・更新の履歴などのデータを集約し「保安全管理データベース」として管理し、各建物に必要な予防保全・事後保全を計画的に実施する。

また、当該建物が提供する行政サービスに応じた機能性・快適性等向上についても、各施設所管部局の必要に応じて取り組むこととする。

2) 建物の管理体制の整備

技術及び委託などの手法をはじめとする情報の相互共有を図り、各施設所管部局が、平常の管理・点検を実施し、劣化・破損の状況などを把握し、事故やさらなる悪化以前に修繕等の対策を行う。

3) 工事等執行能力の向上

必要な修繕等を着実に実施することができるよう、工事等(設計・工事監理などを含む。以下同じ)の効率化等や業務執行に必要な組織体制の整備等を図る。

② 総量最適化・有効活用

1) 施設総量の最適化（人口減少社会に対応した施設総量へ）

本格的な人口減少社会の到来、少子高齢化の進展等、今後の社会情勢の変化を踏まえた施設の必要性、規模・水準、府内における相互の施設配置等を確認し、施設の統合・集約化、建替、廃止等により施設保有量の縮減及び最適化を図る。

また、用途廃止後の建物や、建物を撤去した後の土地については、「資産」として有効に活用していく視点を持ちつつ、民間ニーズや費用対効果・府施策・地域のまちづくり計画等を確認しながら多角的に処理方針を検討し、適正かつ最も有効な売却や貸付等の活用に取り組む。

2) 施設の新設の精査及び既存施設の有効活用

新たなニーズに対応する場合は、既存施設の有効活用や転用について十分に精査したうえで、これらができない場合は、新設、増設を検討する。また、既存施設の有効活用度等を的確に把握し、多機能化や転用等、より少ない投資での柔軟な行政ニーズへの対応に努める。

③ 計画的な更新（建替）

現在保有する建物の多くにおいては「築後 70 年」以上を目安として使用せざるをえない。ただし、更新時期の集中を回避するとともに、行政ニーズに的確に対応する観点から、各建物においては、築後 70 年に関わらず柔軟に検討し、必要な建物について計画的に更新を進める。

1) 更新（建替）にあたっての検討

劣化が著しい場合や物理的な狭隘の度合いが著しく高い場合で、更新をしなければ、通常の維持・修繕を加えても安全性や府民サービスの確保が困難なことが見込まれる場合は、優先的に更新の検討を行う。

更新の検討においては、学校や警察署といった施設種別ごとの視点も含めて行うこととし、施設が提供すべき行政サービスの特性に応じた機能、便益の低下状況、民間との競合性等を勘案する。その際には、他の施設への集約化や国・府内市町村の施設との合築や近傍への移転、民間施設の利用等の代替策についても検討する。

更新（建替）の実施にあたっては、将来の利用需要に応じた適正規模・配置変更、機能向上・転換等、多角的な要素についての検討を行った上で各施設所管部局が策定する建替計画等を基に協議し、府としての方針を決定する。

2) 更新（建替）の計画的な実施

毎年度の財政負担や工事等執行能力を考慮しつつ、集中する建替時期を分散し事業量を平準化させながら、計画的かつ着実に必要な建替を進める。

3) 維持管理・修繕に配慮した建物

建替にあたっては、長寿命化対策として、計画の段階から、建替後の維持管理の簡便さやライフサイクルコストの検証、間仕切りの変更や用途転換しやすい構造体・内装とする視点を踏まえる。

4) 工事等執行能力の向上

必要な更新を着実に実施することができるよう、工事等の効率化等や業務執行に必要な組織体制の整備等を図る。

④ その他

1) 脱炭素化

本府では、令和元年10月に令和32年に府域における二酸化炭素排出量実質ゼロをめざすこととし、令和3年3月に策定の「大阪府地球温暖化対策実行計画（区域施策編）」において、脱炭素社会の実現に向けた取組を積極的に推進している。

また、令和3年3月に策定の「ふちよう温室効果ガス削減アクションプラン（大阪府地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」では、令和32年より前に二酸化炭素排出量実質ゼロ達成をめざして府庁自らが率先して取り組むことを基本方針とし、現在から令和12年に向けては、エネルギー・資源使用量の削減と、単位エネルギー量・資源量あたりの二酸化炭素排出量の削減を同時に推進することとしている。なお、令和12年以降は、さらなる取組の推進を図るとともに、脱炭素社会に向けた技術革新及びその導入により、削減を加速させていくこととしている。

【ESCO 事業】

建築物の省エネルギー化、地球温暖化対策、光熱水費の削減を効果的に進めることができるESCO（エスコと読む。Energy Service Company の略）事業を広汎な府有施設へ効果的に展開し、推進する。（第3期大阪府ESCOアクションプラン（令和8年3月））

2) ユニバーサルデザイン化

本府では、「大阪府ユニバーサルデザイン推進指針」を策定し、誰もが暮らしやすく、訪れやすい、そして誰もが活躍できる「ユニバーサルデザイン社会・大阪」をめざして、「心のバリアフリー」と「ユニバーサルデザインのまちづくり」の考え方を柱として、取組を進めてきた。策定時以降の法令改正、大阪・関西万博において実施した取組等を踏まえ、令和8年3月に指針を改正し、引き続き取組を推進する。

3) 耐震化

本府では、令和7年度末までに耐震性が不十分な建築物は概ね解消した（令和6年度末耐震化率98.5%、災害時に重要な機能を果たす建築物は、耐震化が全て完了している）。

令和8年度以降は、「新住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪（大阪府耐震改修促進計画）」（令和8年3月策定）及び「第3期府有建築物耐震化実施方針」（令和8年4月（策定予定））に基づき、耐震化が完了していない府有建築物の耐震化及び、平成26年4月の建築基準法の改正で脱落対策に係る基準が定められた「脱落によって重大な危害を生ずるおそれのある天井」（特定天井）の対策について、引き続き取り組む。

4) 民間手法等の活用

公共施設等の更新等に際しては、新たな事業機会の創出や民間投資の喚起を図るとともに効率的かつ効果的な公共施設等の整備等を進めることを目的として、公共施設の整備等に多様なPPP/PFI手法の導入の適否を検討するための規程を策定しており（平成29年4月1日より施行）、引き続き民間手法等の活用に取り組む。

さらに、他自治体の事例などを参考に、新たな民間手法について研究・検討する。

(3) 具体的な取組

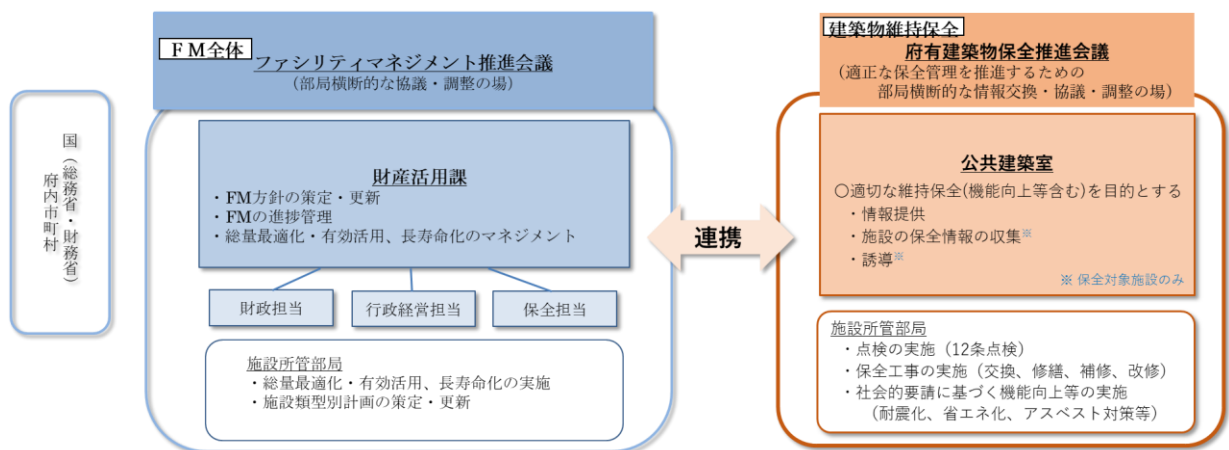
① 長寿命化(長期使用)を前提とした維持保全

計画周期に沿った予防保全、及び必要に応じた迅速な事後保全の実施を目指して、特に本来予防保全すべき事項(屋上防水・外壁、基幹となる設備機器など)を重点的に、劣化・経年に基づき計画的・効率的に修繕等を実施するとともに、各施設所管部局による施設の適正な管理を図る。

1) 維持保全に係る庁内体制

本方針に基づき公共施設のファシリティマネジメント全体を推進する「ファシリティマネジメント推進会議」と、特に建物の保全管理の推進を目的とする「府有建築物保全推進会議」が連携して、全庁横断的に、本方針に即しながら、建物の維持保全の情報等の相互共有や協議・相談などを行う体制により、建物の維持保全に取り組む。

図9 建築物の維持保全に係る庁内体制



2) 保全管理データベースによる基本情報の更新・管理・共有

各施設の建物部位・設備機器を調査しリスト化した保全管理データベースについて、毎年度、劣化・経年及び修繕等対応状況を確認・集約・更新し、各施設所管部局と共有することで、全体統括及び各建物の保全管理のための基本情報を構築・管理する。

3) 重点的な修繕等の実施

工事等執行能力及び財政条件を勘案し、施設所管部局・公共建築室・財務部局が連携して、本来予防保全すべき事項(屋上防水・外壁、基幹となる設備機器など)の修繕等の重点的・計画的な実施を図る。特に劣化状況や計画周期を大きく超過している早期の対応が必要なものの対応を図る(表4「劣化度c」参照(P7))。

4) 修繕等にあたっての中長期的な視点

修繕等については、今後の中長期の使用継続方針に基づくものとし、特に大規模な工事については、必要とする機能・便益などの向上の内容を考慮し、建替など他の手法も含めて検討する。

② 種別（行政機関・行政機能別）に応じた施設（建物）の状況の確認等

「本庁舎、行政機関・公の施設等」の施設（府営住宅・学校・警察施設を除く府有建物及び建物に入居する行政機関）について、将来の建替検討に備え、また、庁内における有効活用を促進するため、施設の老朽化度合いなどのハード面や、利用状況等のソフト面に関する施設（建物）情報を整理・把握する。

把握した情報等をもとに、行政機関・行政機能の種別に応じて、配置状況・活用状況等の確認を行い、更新（建替）検討に備えた論点整理を進め、更新（建替）に際してはどの程度のサービスが必要かを施設所管部局による検討のうえ、当該サービスの提供にあたっての建物の保有の必要性の有無や規模等を精査し、施設の保有量・配置場所の最適化を図る。

なお、第1期方針における点検において、活用方針が定まっていない施設については、引き続き施設の必要性等の検討を行う。

第4節 経費の見込みの試算

公共施設等の現保有総量に対応する、補修・修繕・改修・更新等にかかる今後10年間の経費の見込みについては、以下に示す仮定に基づき表12の通り試算した。

引き続き、不要となった府有財産の売払いや有効活用をはじめ、「大阪府行政経営の取り組み」における歳入確保など、あらゆる機会を捉えた歳入確保に努めるとともに、国庫補助金・国庫負担金や地方債、基金等を最大限活用することにより、一般財源の負担軽減を図る。

表12 経費見込の試算（令和8～17年度の公共施設等の維持管理経費、維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み）

（億円）

| 対象 | 区分 | 補修・修繕等 (①) | 更新等 (②) | 合計 (③) | 耐用年数経過時に単純更新した場合の「更新等」費用(④) | 「更新等」費用の④と②の差 (⑤=④-②) | 現在要している経費 (1年間あたり) |
|----------------|------------|---------------|------------|-----------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| 普通 会計 | 建物 | 7,537 | 4,936 | 12,473 | 28,398 | 23,462 | 478 |
| | インフラ 施設 | 3,623 | 692 | 4,315 | 6,687 | 5,995 | 373 |
| | 小計 | 11,160 | 5,628 | 16,788 | 35,085 | 29,457 | 851 |
| 公営 事業 会計 | 建物 | 142 | 429 | 571 | 860 | 431 | 15 |
| | インフラ 施設 | 443 | 3,679 | 4,122 | 5,449 | 1,770 | 253 |
| | 小計 | 585 | 4,108 | 4,693 | 6,309 | 2,201 | 268 |
| 建物計 | | 7,679 | 5,365 | 13,044 | 29,258 | 23,893 | 493 |
| インフラ施設 計 | | 4,066 | 4,371 | 8,437 | 12,136 | 7,765 | 626 |
| 合計 | | 11,745 | 9,736 | 21,481 | 41,394 | 31,658 | 1,119 |

財源見込み

○ 本格的な人口減少社会の到来、少子高齢化の進展等、今後の社会情勢の変化を踏まえた個々の施設の需要見込みを踏まえ、総量最適化・有効活用の取組みにより施設保有量を縮減し、事業費（維持管理コスト）の抑制や跡地売却等により歳入確保を図る。

○ 国庫補助金・国庫負担金、地方債、基金等を最大限活用し、一般財源の負担軽減を図る。

※試算の仮定

・建物「補修・修繕等(①)」

「保全管理データベース」で把握する各建物部位・機器について、仮定としてモデル想定費用^{注)}を算出して積み上げ

ただし、特別会計・企業会計等の建物は、各施設の事業予定による想定を積み上げ

・建物「更新等(②)」

各施設の現時点での事業予定による想定を積み上げ

・インフラ施設「補修・修繕等(①)」「更新等(②)」

各施設の現時点での事業予定による想定を積み上げ

注) モデル想定費用は「建築物のライフサイクルコスト」（一財 建築保全センター）に準拠