

『大阪府ファシリティマネジメント基本方針』
(大阪府公共施設等総合管理計画)

平成 27 年 11 月
(令和 6 年 2 月 改訂)
大阪府

目 次

(改訂内容について)	序
第1 方針策定の目的等	1
(1) 方針策定の目的	1
(2) 方針の位置づけ	2
(3) 取組期間	2
(4) 対象財産	3
第2 公共施設等の現況及び将来の見通し	4
(1) 建物（施設）の現状	4
(2) 都市基盤施設（インフラ）の現状	9
(3) 財政の現状	11
(4) 本格的な人口減少社会の到来と少子高齢化の進展	12
(5) 建物の修繕・更新費の将来見通し	13
第3 公共施設等の管理の現状及び課題	16
(1) これまでの財産管理の取組み	16
1 建物（施設）	16
2 都市基盤施設（インフラ）	25
(2) 管理の現状及び今後の課題	28
第4 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	29
(1) 建物（施設）	31
1 長寿命化	31
2 総量最適化・有効活用	34
3 推進体制	37
4 経費の見込み等	39
5 PDCAサイクルの確立	40
第5 基本方針に基づく具体的な取組み	41
(1) これまでの取組み	41
1 長寿命化	41
2 総量最適化・有効活用	42
3 公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み（推計）	44
(2) 令和4年度以降の取組み	45
1 長寿命化	45
2 総量最適化・有効活用	45
(参考) 個別施設計画（令和4年3月現在）	
警察施設	46
学校	47
府営住宅	48
都市基盤施設（インフラ）	49
環境農林水産施設	50
日本万国博覧会記念公園	51

(注1) この基本方針は、平成26年4月22日付けで総務省から策定要請のあった「公共施設等総合管理計画」として位置づけるものである。

(注2) 出典の表示のないグラフ・表については、大阪府公有財産台帳データ（平成27年3月末現在）を使用している。（府営住宅については、平成27年8月1日に移管済のものについて除いている。）

改訂内容について（令和6年2月）

総務省通知「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針の改訂について」（令和5年10月10日付総財務第152号通知）を受け、次の内容について改訂した。

主な改訂内容

- ・公共施設等の計画的な改修等による脱炭素化の推進方針等を記載

※ なお、現在、本基本方針に基づき平成28年度から令和7年度までを緊急取組期間と位置づけて取り組んでおり、今回の改訂は社会的背景の変化等に伴うものではなく、上記のとおり、総務省通知により新規に追加するものを主とし、本編の第1、第2及び第3並びに参考資料編に記載の基礎データ等については、基本的には本基本方針策定時のものである。

これまでの改訂の経緯と内容

1. 平成31年2月版

国から「公共施設等総合管理計画」への記載事項について新たな要請(※)があったことや、本方針策定後3年間の取組みにより、施設の維持管理等に要する中長期的な経費見込みの算出など一定の進捗があったことから、方針を改訂した。

(※ 「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の改訂について」（総務省 平成30年2月27日）)

主な改訂内容

国からの要請によるもの

- ・30年程度以上の中長期的な経費の見込み
- ・ユニバーサルデザイン化の推進方策
- ・地方独立行政法人が所有する施設の追加

府の基本方針に基づくもの

- ・平成28～30年度の取組み
- ・平成31年度以降の取組み

なお、基礎データ等は、方針策定時の数値による。

2. 令和4年3月版

総務省通知「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」（令和3年1月26日付総財務第6号通知）等を受け、次の内容について改訂した。

主な改訂内容

- ・個別施設計画を位置づけるとともに、関連する事項を改訂。
- ・「公共施設等の維持管理・更新等に係る経費見込み」を算出。
- ・総務省通知に基づく参考資料を追加。
- ・「第5 基本方針に基づく具体的な取組み」について、これまでに行った実績を踏まえ、部分改訂。

※ なお、現在、本基本方針に基づき平成28年度から令和7年度までを緊急取組期間と位置づけて取り組んでおり、今回の改訂は社会的背景の変化等に伴うものではなく、上記のとおり、総務省通知により新規に追加するものを主とし、本編の第1、第2及び第3並びに参考資料編に記載の基礎データ等については、基本的には本基本方針策定時のものである。

第1 方針策定の目的等

(1) 方針策定の目的

本府は、早い時期から都市基盤施設（インフラ）をはじめとする公共施設等の整備を行ってきた。中でも、高度経済成長期に大量かつ集中的に整備された道路、河川、港湾、海岸、公園、下水道など多くの都市基盤施設（インフラ）は、今後、一斉に老朽化を迎える。

また、建物についても同様に、今後10年間で築後50年を経過するものが全体の約4割を占めるなど、これから一斉に建替時期を迎えることとなる。

平成24年12月には、山梨県にある中央自動車道笹子トンネルにおいて天井板が落下する事故が発生し、多くの死傷者が出る大惨事となった。老朽化するインフラなどの公共施設等の日常の管理を怠れば、人命に関わる事故が発生する危険性があり、その安全性を確保することが喫緊の課題となっている。

本府においても、公共施設等の点検、修繕、改修などの保全については、施設に不具合が発生してから修繕等の対応を行う傾向にあり、不具合を未然に防止するという観点から、計画的に保全することが十分にできていない。事故を未然に防止し、老朽化していく施設等を府民が安全・安心に利用するために、その点検や修繕、改修、建替えの進め方を見直す必要がある。

また、本府の人口は、今後急速に減少していくこととなり、3大都市（東京都・愛知県）の中でも、最も早く人口減少を迎えると見込まれる。加えて、年少人口・生産年齢人口の減少及び高齢者人口の急激な増加という人口構成の変化が生じ、様々な方面に大きな影響を及ぼすと考えられている。今後、人口の減少や構成の変化により、公共施設等の利用需要も変化することが予想されることから、その計画的な改修や利用需要に応じた有効活用を図る必要がある。

これまで本府では、公共施設等の財産管理については、「保有から有効活用へ」の視点で、低・未利用財産の有効活用に積極的に取り組み、事業予定地の民間貸付を進める一方、本府の施策推進上将来的にも不要となった財産は、地元市町村などでの公的利用を優先しつつ、民間等へ売却することにより、財産の活性化と適正規模の実現に努めてきた。

今後は、老朽化対策を中心に据え、現在府民等の利用に供している公共施設等をいかに「長期に賢く使う」という視点で、財産管理していく必要がある。

このように、今後、老朽化対策としての建設投資額は増大する要素があるものの、当面の本府の財政は依然厳しい状況にある。限られた財源の中で、公共施設等の管理に関する様々な課題に対応するには、利用者である府民の安全・安心を最優先に確保しながら、中長期を見通したうえで投資すべき事業の重点化を図っていく必要がある。

この取り組みを着実に実行するため、先行して取り組んでいるインフラや府営住宅と併せ、その他の公共施設等についても、行政サービスの向上に努めながらできる限り少ない経費で最適な経営管理を行う、いわゆるファシリティマネジメントを推進し、これを本府全体で統一的、効率的に実施することを目的として、その基本方針を定めるものとする。

なお、これらの取組みは、平成 27 年 9 月に国連サミットにおいて採択された「持続可能な開発目標 (Sustainable Development Goals : SDGs)」の観点も踏まえ、推進していく。

(2) 方針の位置づけ

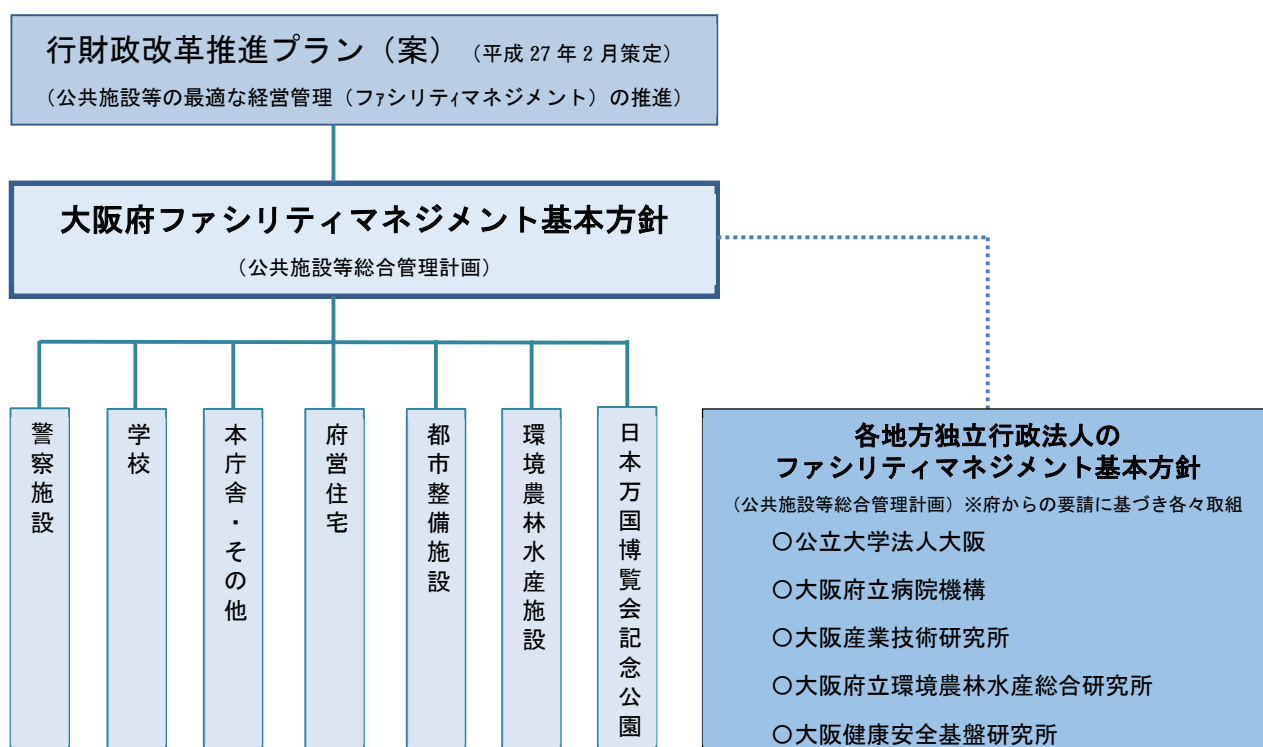
本方針は、「行財政改革推進プラン (案)」（平成 27 年 2 月策定）の「4. (1) ②ストックの活用」の具体的取組として掲げた『『ファシリティマネジメント基本方針』（仮称）の策定』を実現したものであり、平成 26 年 4 月 22 日付けで総務省から策定要請のあった「公共施設等総合管理計画」と位置づける。

また、本庁舎・その他については、「個別施設計画」を策定するとともに、府営住宅、警察施設、学校など施設類型別に、本方針を踏まえた施設毎の具体的な方針を定めた、「施設類型別計画」を「個別施設計画」と位置づける。[※]

(※「参考資料編 P41」を参照)

なお、本方針に先行して策定した「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」（平成 27 年 3 月策定）も個別施設計画として位置づけ、これを見直す際には、本方針との整合を図るものとする。

■大阪府ファシリティマネジメント基本方針と各施設類型、地方独立行政法人の関係図



(3) 取組期間

取組期間は、平成 28 年度から令和 7 年度までの 10 年間とする。

公共施設等の管理状況について 10 年以上の長期を見通しつつ、特に建物の建替え需要が高まる当面の 10 年間で緊急取組期間と位置づけ、ファシリティマネジメント推進のための手法や体制を整備していく。

(4) 対象財産

対象とする財産は、本府が所有するすべての公共施設等であり、施設類型別の内訳は、大きくは、建物とインフラに区分される。

また、会計区分等により次の表のとおり一般会計、特別会計、企業会計及び地方独立行政法人に分類できる。

会計区分等		施設類型		
		類型	具体施設例	
一般会計	建物	警察施設	本部本庁舎など	
			警察署	
			交番・駐在所	
			待機宿舎	
		学校	高等学校、支援学校	
		本庁舎	本館、別館、新別館、咲洲庁舎など	
	その他	公の施設（国際会議場、砂川厚生福祉センター、高等職業技術専門校、花の文化園、中之島図書館など）		
		行政機関等（広域防災拠点、府民センター、保健所など）		
	インフラ	道路施設	道路・橋梁・トンネルなど	
		河川施設	護岸・堤防など	
		港湾施設	岸壁・物揚場など	
		公園施設	公園・プール・遊具など	
		治山施設	治山ダム・落石防止よう壁など	
		自然公園施設	自然公園・遊具など	
埋立処分地		護岸・管理施設など		
農業施設		農道・橋梁・ため池・農業公園など		
漁港施設		漁港・排水機場など		
警察施設	交通安全施設			
特別会計	大阪府営住宅事業	建物	府営住宅	府営住宅
	箕面北部丘陵整備事業	建物	その他	旧箕面整備事務所
	港湾整備事業	インフラ	港湾施設	事務所など
	日本万国博覧会記念公園事業		公園施設	公園・遊具など
企業会計	大阪府流域下水道事業*	インフラ	下水施設	下水管・汚水処理場・ポンプ場など
	大阪府中央卸売市場事業		建物	市場施設
地方独立行政法人		建物	-	大学・病院・研究所

※平成30年度に特別会計から移行

注) 一般会計：府税を主な財源として学校、道路、河川等の建設をはじめ本府が行う事務事業の大部分を経理する中心的な会計。

特別会計：特定の事業を行う場合又は特定の歳入をもって特定の歳出に充て一般の歳入歳出と区分して経理する必要がある場合に、その経理を明確にするため、法律や条例に基づいて設置。

企業会計：独立採算制を原則とする企業的色彩の強い事業を行う場合に、地方公営企業法の規定の全部又は一部の適用を受けて設置する特別の会計。

地方独立行政法人：地方独立行政法人法の定めるところにより地方公共団体が設立する法人。

第2 公共施設等の現況及び将来の見通し

本方針では、「第1（4）対象財産」に記述するとおり、本府が所有する全ての建物及びインフラを対象としていることから、この章では、まず、施設類型別の施設の規模や老朽化の現況と、併せて公共施設等を取り巻く財政状況や人口減少などの社会環境の変化を把握することで、公共施設等の管理に関して将来にわたる大きな見通しを示すこととする。

（1）建物（施設）の現状

本府は、「本庁舎」をはじめ「警察施設」、「学校」、「府営住宅^{※1}」や、「その他」として中之島図書館や国際会議場などの公の施設や府民センター、保健所といった様々な用途の施設を所有している。施設の総数は1,761^{※2}あり、その延床面積の合計は約1,322万平方メートルとなる。^{※3}

この施設総量について、人口1人当たりの延床面積（総務省「平成24年度 公共施設状況調」による）で他の都道府県と比較してみると、本府は1.55平方メートル／人であり、東京都の2.94平方メートル／人の約半分程度である。また、都道府県平均は1.49平方メートル／人であり、全体の中位程度となる。

※1 府営住宅は平成27年8月1日以降 順次 地元市へ移管中。

※2 地方独立行政法人が所有するものを除く。

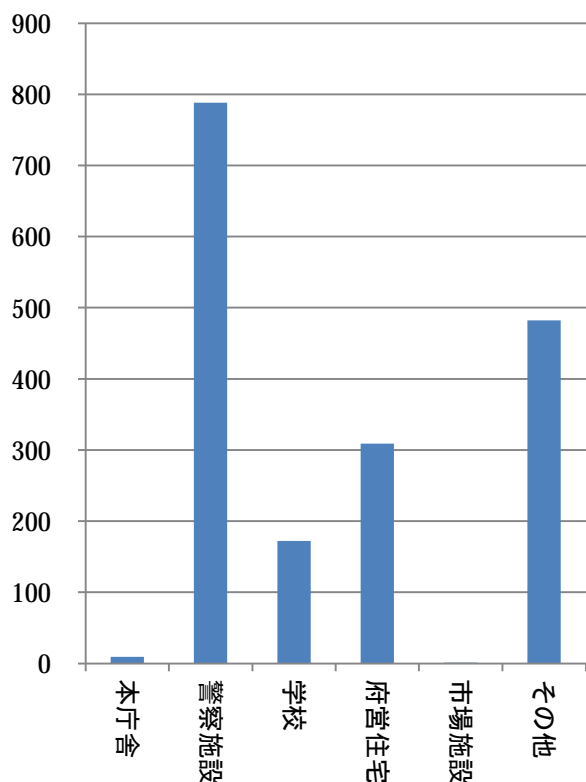
※3 施設保有量の推移については、「参考資料編 P61」参照。

① 施設類型別 施設数及び延床面積

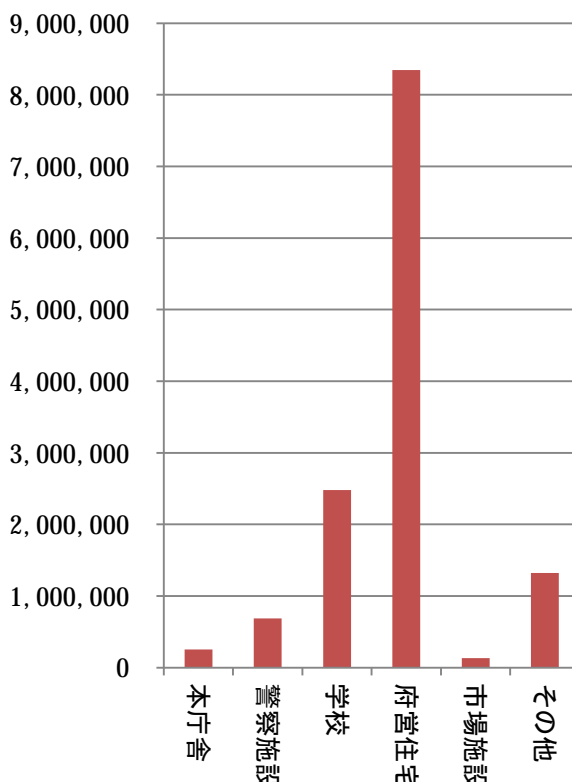
本府が所有する施設を類型別にみると、施設数では、交番を多数含む警察施設が最も多く全体の45パーセント、次いでその他施設※、府営住宅、学校の順に多い。

これを延床面積で見ると、府営住宅が突出して多くなり、全体の63パーセントを占め、次に学校、警察施設と続く。

(施設数) 施設類型別施設数



(㎡) 施設類型別延床面積



【施設類型別 施設数及び延床面積】

会計区分	施設類型	施設数	施設数割合	延床面積(㎡)	延床面積割合
一般会計	本庁舎	9	0%	253,773	2%
	警察施設	788	45%	686,668	5%
	学校	172	10%	2,482,469	19%
特別会計	府営住宅	309	18%	8,343,289	63%
企業会計	市場施設	1	0%	134,982	1%
一般会計 特別会計	その他	482	27%	1,321,643	10%
	合計	1,761	100%	13,222,824	100%

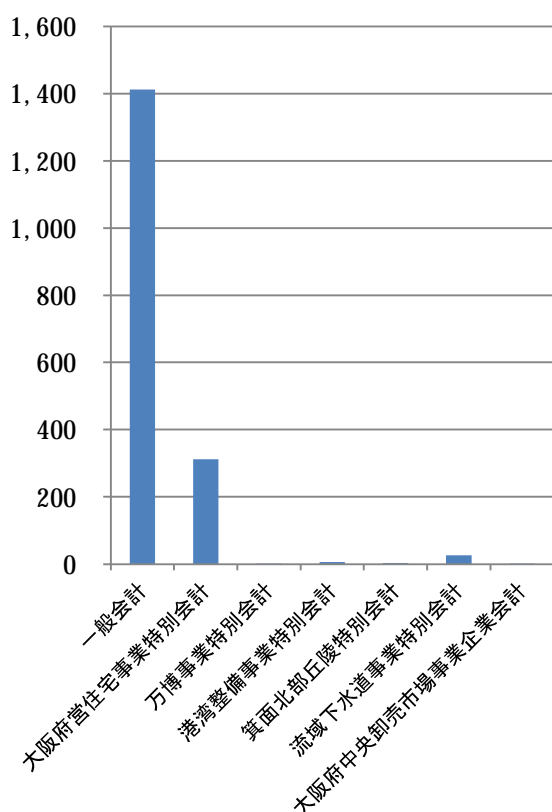
※ 主な例：公の施設（国際会議場、砂川厚生福祉センター、高等職業技術専門校、花の文化園、狭山池博物館、中之島図書館等）及び本庁舎以外の行政機関（広域防災拠点、府民センター、保健所等）等

② 会計区分別 施設数及び延床面積

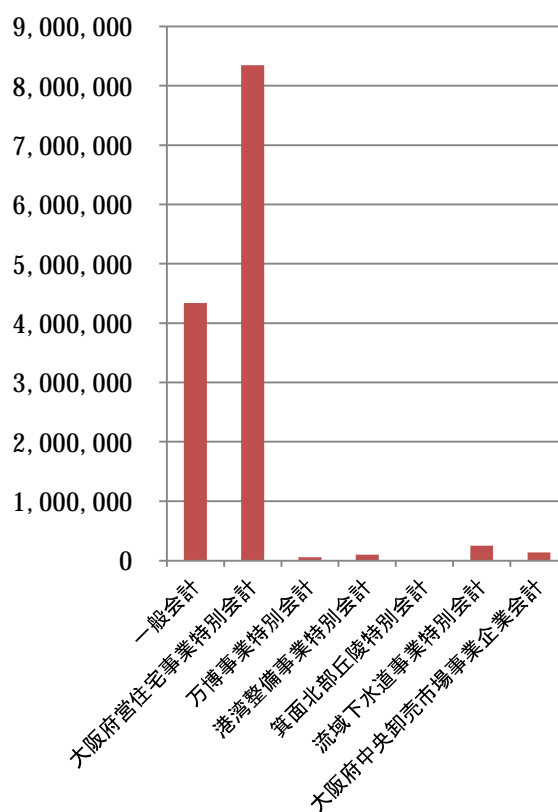
会計区分別に見ると、施設数、延床面積、いずれでみても、概ねほとんどの施設が一般会計、大阪府営住宅事業特別会計に区分されている状況である。(全体の 96~98 パーセント)

①のデータと併せ、一般会計に属している主な施設は、学校、警察施設であることが確認できる。

(施設数) **会計区分別施設数**



(㎡) **会計区分別延床面積**



【会計区分別 施設数及び延床面積】

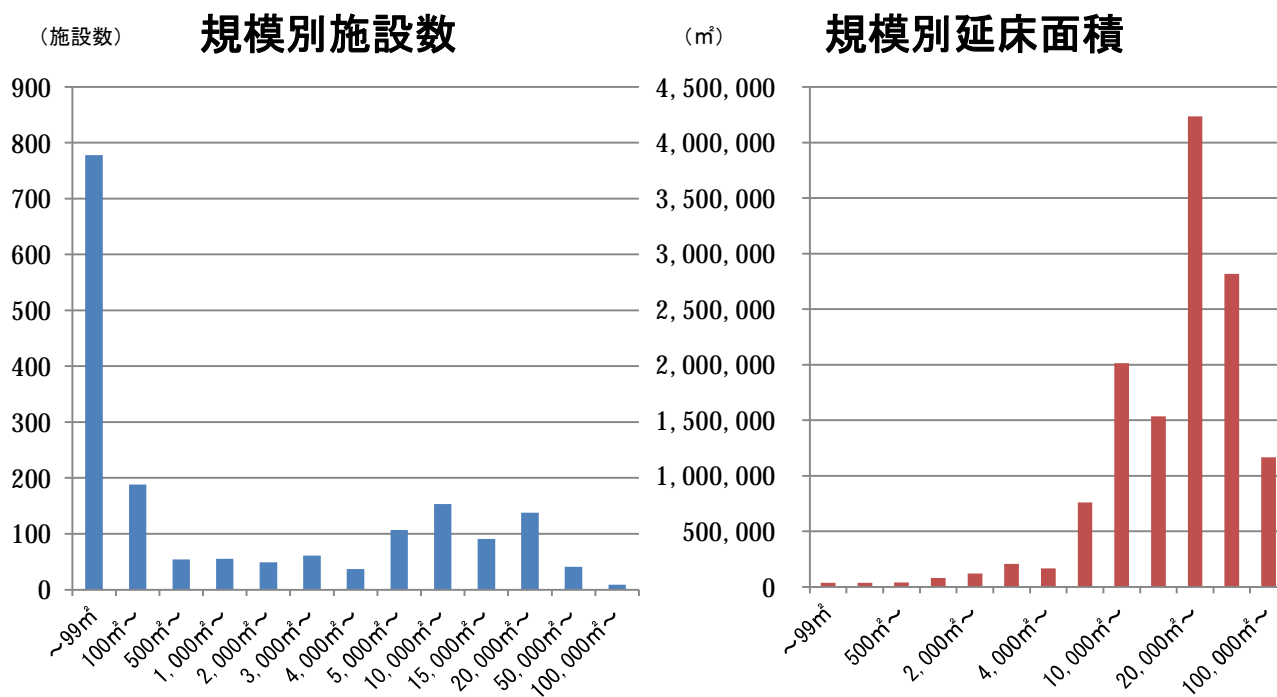
会計区分	施設数	施設数割合	延床面積 (㎡)	延床面積割合
一般会計	1,412	80%	4,338,223	33%
大阪府営住宅事業特別会計	312	18%	8,344,038	63%
万博事業特別会計	1	0%	54,329	0%
港湾整備事業特別会計	6	0%	98,070	1%
箕面北部丘陵特別会計	3	0%	2,045	0%
流域下水道事業特別会計*	26	2%	251,137	2%
大阪府中央卸売市場事業企業会計	1	0%	134,982	1%
合計	1,761	100%	13,222,824	100%

※平成 30 年度に企業会計へ移行

③ 規模別 施設数及び延床面積

規模別にみると、施設数では、全体の約44パーセントが100平方メートル未満の小規模施設（交番、水防倉庫、地盤沈下観測所など）である。

一方、延床面積でみると、施設数では約20パーセント程度である1万平方メートル以上の大規模施設（府営住宅、学校、本庁舎、警察本部本庁舎及び大阪府立国際会議場などの大型の公の施設）が、全体の約90パーセントを占めている。



【規模別 施設数及び延床面積】

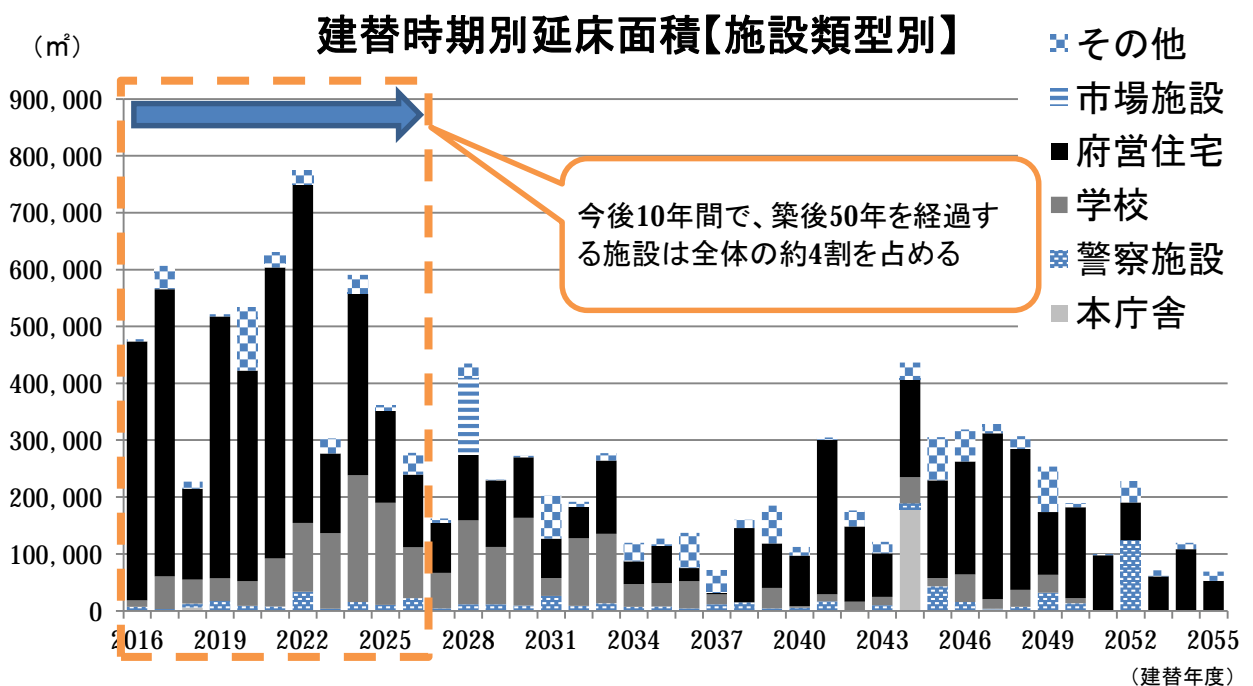
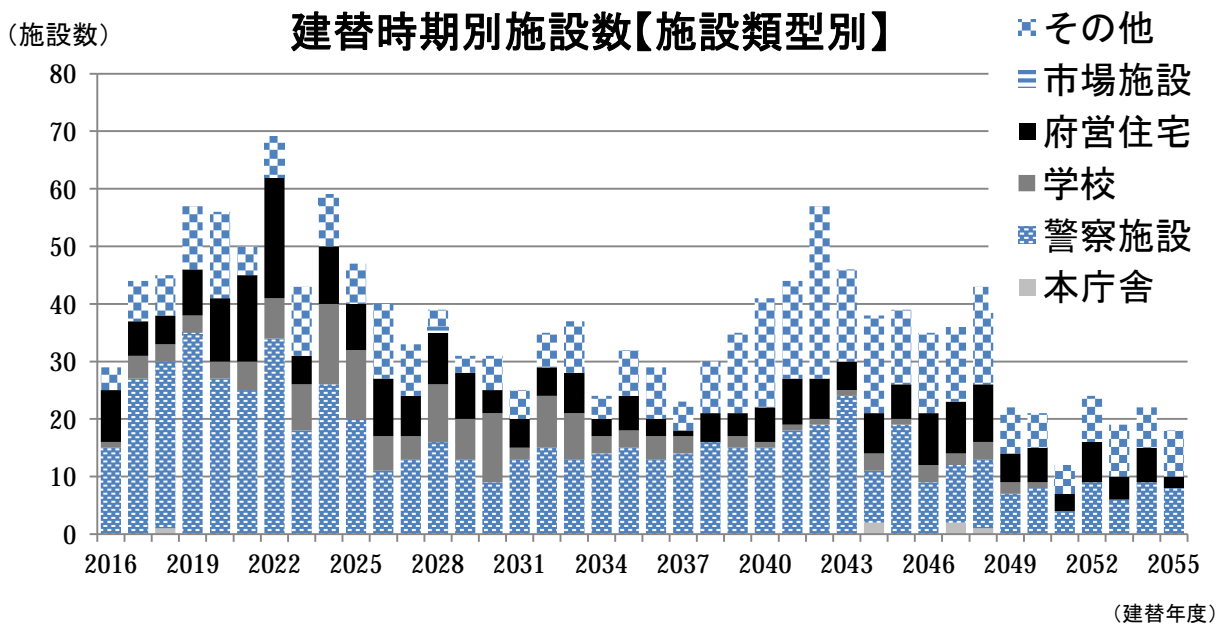
施設区分	施設数	施設数割合	延床面積(㎡)	延床面積割合
~99 ㎡	778	44%	37,146	0%
100 ㎡~	188	11%	37,857	0%
500 ㎡~	54	3%	39,476	0%
1,000 ㎡~	55	3%	79,960	1%
2,000 ㎡~	49	3%	120,777	1%
3,000 ㎡~	61	3%	208,741	2%
4,000 ㎡~	37	2%	167,258	1%
5,000 ㎡~	107	6%	761,734	6%
10,000 ㎡~	153	9%	2,013,181	15%
15,000 ㎡~	91	5%	1,535,988	12%
20,000 ㎡~	138	8%	4,235,122	32%
50,000 ㎡~	41	2%	2,817,608	21%
100,000 ㎡~	9	1%	1,167,977	9%
合計	1,761	100%	13,222,824	100%

③ 建替時期別施設数及び延床面積（老朽化の状況）

本府が所有する施設を建築後 50 年を経過した後に建て替えるとした場合、7 年後の令和 4 年（2022 年）が建替施設数及び延床面積のピークになる（69 施設、約 77 万平方メートル）。

施設類型別にみると、施設数では警察施設、府営住宅が、延床面積では府営住宅、学校が多くを占める。

また、今後 10 年間で、建替時期を迎える施設の延床面積は全体の約 4 割となる。更に、今後 20 年間では、全体の約 6 割となる。



(2) 都市基盤施設（インフラ）の現状

① 道路等（インフラ）

ア 施設区分別箇所数等（平成 26 年度末時点）

区分		箇所数等	延長等	備考
道路	道路	192 路線	1,530 km	改良率93%、舗装率99%
	橋梁	2,209橋	96 km	(累計橋長) 橋長2m以上 (うち15m以上は859橋)
	トンネル	30トン礼	8 km	(累計延長)
	地下道	30箇所	-	
	モノレール	2路線	28.6 km	
治水	河川	154本	777 km	延長等は左右岸平均 (府管理河川)
	河川設備	183施設	-	水門、排水機場
	砂防	852基	32,225 ha	基数は本堤及び床固め。延長等は砂防指定地面積
	溪岸保全		68.5 km	
	急傾斜地	173地区	-	急傾斜地崩壊危険区域指定箇所数189
	地すべり	13地区	-	地すべり防止区域指定箇所数は直轄除く
	ダム	2基	-	箕面川、狭山池
	海岸	172施設	74 km	施設数は水門等
下水道	管渠	7流域	560.4 km	
	設備	4,081施設	-	
港湾		62施設	120バース	施設数は港湾・物揚場他 (鋼構造)
公園		19公園	985.0 ha	

イ 都市基盤施設の老朽化（平成 26 年度末時点）

施設・総数	平均供用年数			耐用年数を超える施設数・割合			耐用年数※3
	大阪府	国※1	都道府県※1	現状	10年後	20年後	
橋梁(橋長2m以上) 2209橋	46年	35年	38年	18% 396橋	36% 789橋	68% 1507橋	60年
トンネル 30本	32年	32年	32年	10% 3本	10% 3本	10% 3本	75年
河川護岸 557km※2	38年	-	-	23% 129km	56% 310km	71% 397km	50年
河川設備(水門等) 183施設	31年	30年	27年	32% 58施設	63% 115施設	87% 160施設	10~40年
港湾・物揚場他(鋼構造) 62施設	38年	31年	31年	4% 2施設	55% 34施設	81% 50施設	50年
海岸設備(水門等) 172施設	39年	-	-	62% 105施設	74% 127施設	87% 148施設	40年
下水道管渠 558km	25年	-	20年	0% 0km	15% 81km	29% 160km	50年
下水道設備 4059施設	17年	-	-	55.9% 2282施設	89.1% 3635施設	100% 4081施設	10~20年
公園施設 541基(公園遊具)	13年	-	-	49% 264基	88% 475基	100% 541基	遊具10年

※1 出典：第1回社会インフラのモニタリング技術活用推進検討委員会 資料2 社会インフラの維持管理の現状と課題

※2 概ね護岸の築造年度が分かるもののみを記載。ブロック積護岸、鋼矢板護岸等の合計。左右岸平均延長。

※3 減価償却資産の耐用年数等に関する省令（S43大蔵省令第15号）等より。これを超えると使用に耐えられないものではない。

② 環境農林水産施設（インフラ）

ア 施設区分別箇所数等（平成 26 年度末時点）

区 分		箇所数等	延長等	備 考
治山施設	治山ダム	0(2,367)基	—	
	地すべり防止等施設	0(35)箇所	—	アンカー工、ロープネット、地すべりアンカー等含む
	保安林管理道	2路線	6.6km	
自然公園	大阪府民の森	9公園	617ha	
	長距離自然歩道等	5路線	286.4km	
埋立処分地	護岸	—	6.4km	
	管理施設等	3箇所	—	排水処理施設、側溝水改善設備含む
農業施設	水利施設等	28[70]本	—	水利施設、水路、防潮堤含む
	農道	9[5]路線	—	
	トンネル・橋梁	26本	—	
	ため池・ダム	9[134]箇所	—	
漁港	漁港	12[1]漁港	—	防波堤、岸壁、物揚場、護岸など
	施設	116施設	—	排水機場、水門、防潮鉄扉など
	漁港海岸	—	9.1km	堤防、突堤、護岸、離岸堤

イ 環境農林水産施設の老朽化（平成 26 年度末時点）

区 分	箇所数等 ※	延長等	平均経過 年数	耐用年数超過施設割合			耐用年数	
				現状	10年後	20年後		
治山施設	治山ダム	0(2,367)基	—	—	—	—	—	
	地すべり防止等施設	0(35)箇所	—	—	—	—	—	
	保安林管理道	2路線	6.6km	10年	0%	100%	100%	15年
自然公園	大阪府民の森	9公園	617ha	21年	43%	72%	89%	10～45年
	長距離自然歩道等	5路線	286.4km	24年	14%	57%	86%	10～45年
埋立処分地	護岸	—	6.4km	—	—	—	—	50年
	管理施設等	3箇所	—	—	—	—	—	—
農業施設	水利施設等	28[70]本	—	60年	94%	94%	100%	20～38年
	農道	9[5]路線	—	35年	100%	100%	100%	10年
	トンネル・橋梁	26本	—	23年	0%	0%	0%	40～75年
	ため池・ダム	9[134]箇所	—	63年	100%	100%	100%	40～80年
漁港	漁港	12[1]漁港	—	59年	83%	100%	100%	50年
	施設	116施設	—	45年	64%	75%	93%	35～40年
	漁港海岸	—	9.1km	50年	37%	89%	96%	50年

※「箇所数等」欄には、府が現在所有する施設数を記載している。また、（ ）には、府が現在所有していないが、府が管理している施設数を、[]には、府が現在所有・管理していないものの、府が設置した施設数を記載している。

「延長等」欄には、原則、本府が所有及び管理を行っている施設についてのみ記載。

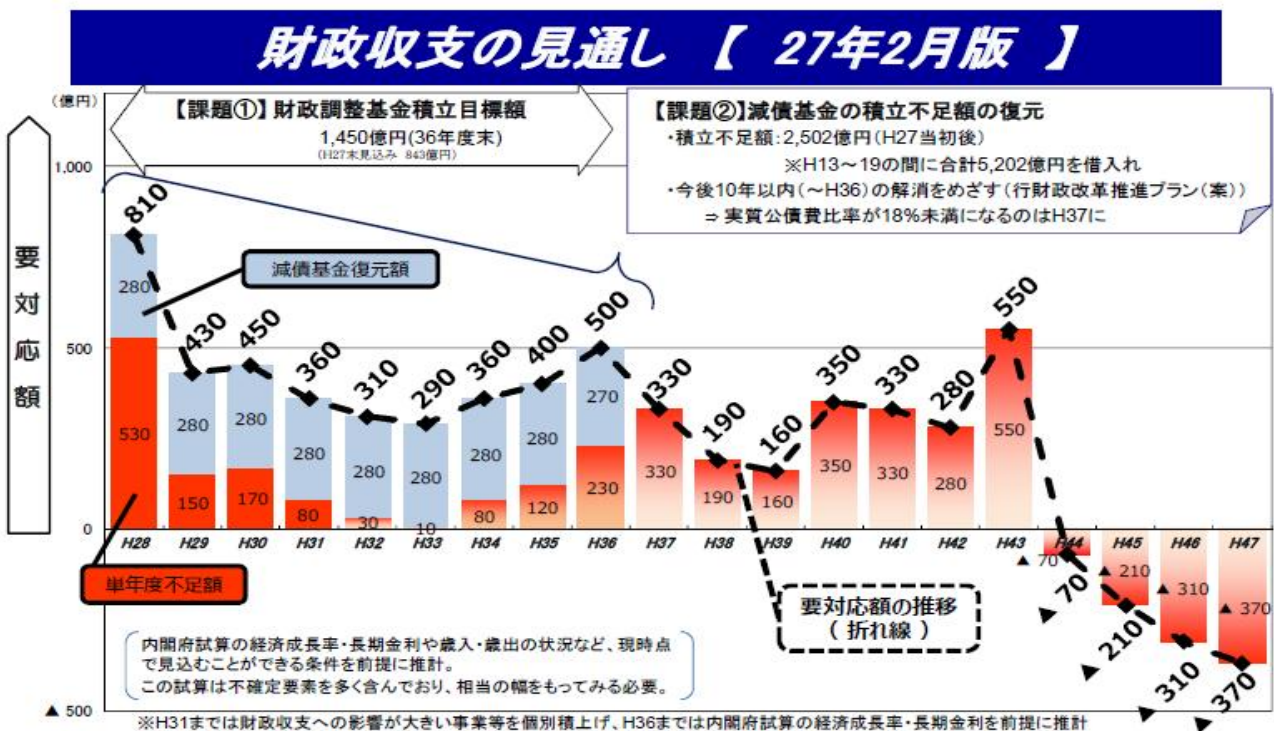
「平均経過年数」及び「耐用年数超過施設割合」は、経過年数等が不明な治山施設の一部と埋立処分地について省略している。

(3) 財政の現状

本府の財政は、歳入面では平成26年4月に地方消費税の税率が引き上げられた影響や景気動向により、府税収入全体ではリーマンショック前の水準にまで回復するものの、歳出面では社会保障経費や公債費などの義務的な経費が増えており、今後も増大する見込みであるなど、依然予断を許さない状況である。

また、本府の「財政状況に関する中長期試算（粗い試算）」では、本方針による対応が未反映であっても、平成28年度の810億円をはじめ平成43年度（令和13年度）までの間、毎年度要対応額（i）が発生するという厳しい財政運営の見通しとなっている。

さらに、今後生産年齢人口の減少により、府税収入等の大幅な増加を期待できる状況ではなく、財源の確保が一層厳しくなることが懸念される。



出典「財政状況に関する中長期試算（粗い試算）【平成27年2月版】」

i 要対応額・・・各年度における、単年度収支不足額及び過去に借り入れを行った減債基金の積立不足を解消するための復元額の合計。

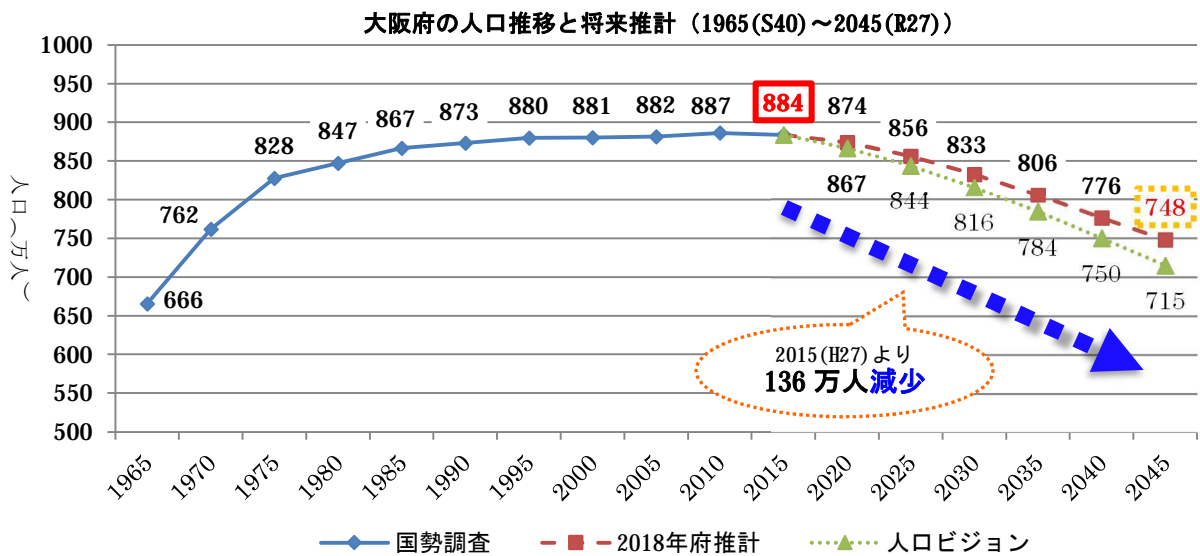
(4) 本格的な人口減少社会の到来と少子高齢化の進展

本府の人口は、平成 27 年（2015 年）からの 30 年間で、136 万人（15.4 パーセント）減少することとなり、本格的な人口減少社会を迎える。

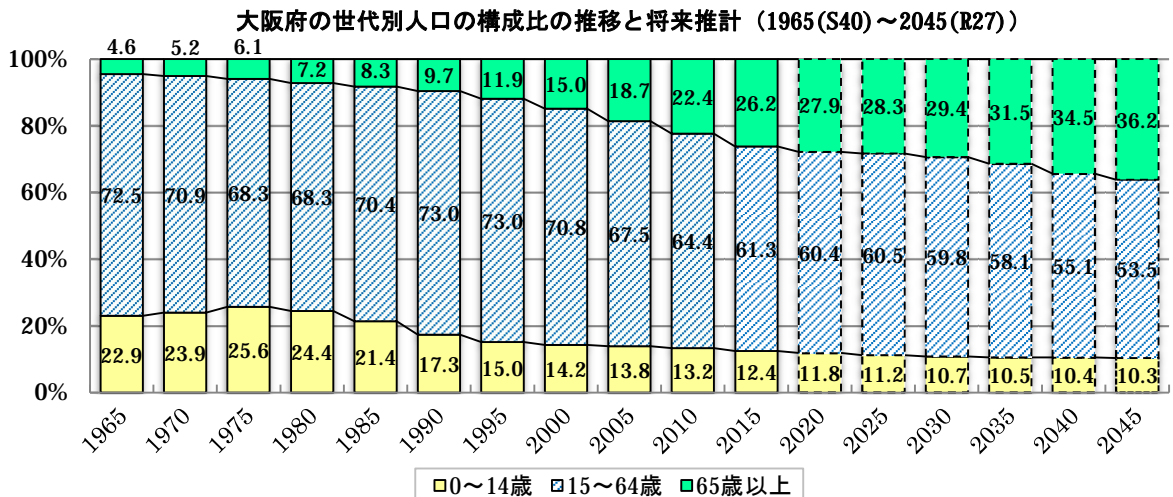
人口構成で見ると、65 歳以上の高齢者人口の急速な増加が予測されており、平成 27 年（2015 年）では 232 万人であるのに対し、令和 27 年（2045 年）には 271 万人と、30 年間で 39 万人増加し、高齢化率は 26.2 パーセントから 36.2 パーセントまで上昇すると見込まれている。

一方、15～64 歳の生産年齢人口の割合は減少を続け、平成 27 年（2015 年）の 542 万人が令和 27 年（2045 年）には 400 万人と、30 年間で 142 万人（約 26 パーセント）減少することとなり、全人口に占める割合は 61.3 パーセントから 53.5 パーセントまで低下すると見込まれている。

また、15 歳未満の年少人口は、平成 27 年（2015 年）の 110 万人が令和 27 年（2045 年）には 77 万人と、30 年間で 33 万人減少し、割合は平成 27 年（2015 年）の 12.4 パーセントから 10.3 パーセントまで低下すると予測され、人口構成が大きく変化していくと見込まれている。



出典：2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は「大阪府人口ビジョン（2016年3月）」及び「大阪府の将来推計人口について（2018年8月）」における大阪府の人口推計（ケース2）に基づく大阪府政策企画部推計。



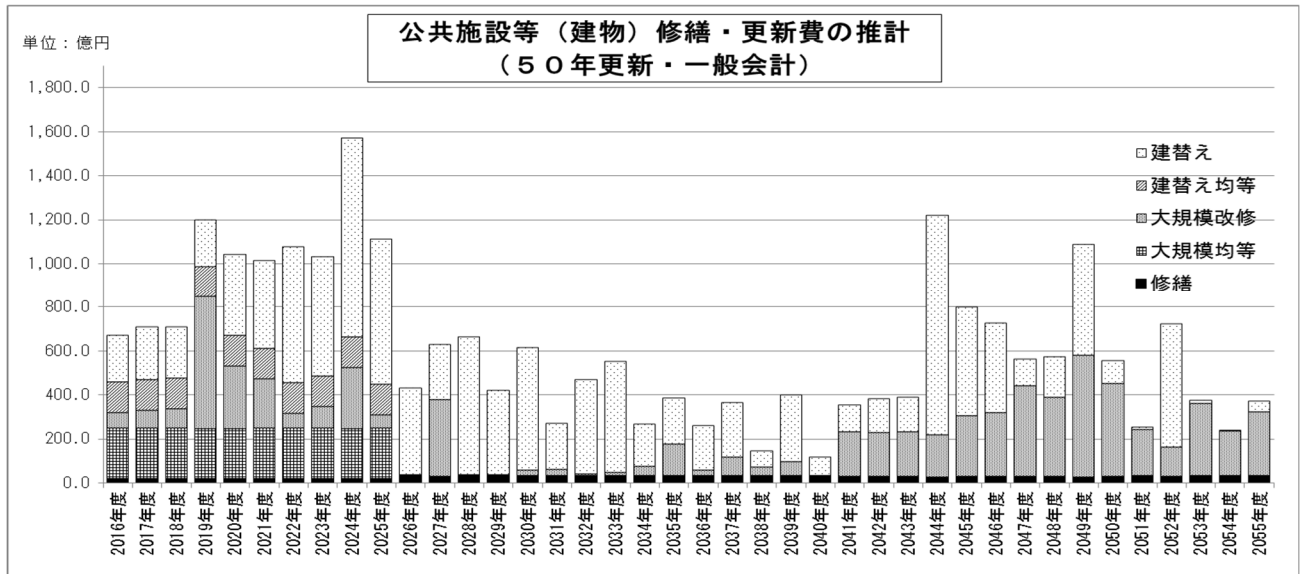
※ 年少人口：0歳～14歳、生産年齢人口：生産活動の中心となる15歳～64歳、高齢者人口：65歳以上
 ※ 国勢調査の年齢不詳分は各年齢区分に按分

出典：2015年までは総務省「国勢調査」。2020年以降は「大阪府の将来推計人口について（2018年8月）」における大阪府の人口推計（ケース2）に基づく大阪府政策企画部推計。

(5) 建物の修繕・更新費の将来見通し

○「50年更新」の試算

「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」(鉄筋コンクリート造の事務所の耐用年数50年)を踏まえ、築後50年で更新すると仮定し、現在保有している建物(一般会計)の修繕・更新費用について、2055年度までの向こう40年間の将来見通しを試算すると、平成28年度から10年間の修繕・更新費用は年平均約1,012億円、40年間の修繕・更新費の総額は2兆4,638億円、年平均約616億円となる。



修繕・更新費の推計 <各項目で億円未満を四捨五入している。(合計が合わない場合が生じる)>

	平成28～令和7年 (2016～2025年)	令和8～17年 (2026～2035年)	令和18～27年 (2036～2045年)	令和28～37年 (2046～2055年)	合計
10年平均	約1,012億円/年	約467億円/年	約440億円/年	約545億円/年	約2兆4,638億円
20年平均	約740億円/年		約492億円/年		
40年平均	約616億円/年				

修繕・更新費の将来見通しの試算について

総務省の公共施設等更新費用試算ソフト^{※1}に準じて、以下の条件により試算した。

- 建替え : 建設時より50年後に同面積で建替えを計上
- ▨ 建替え均等 : 現時点で建設時より50年経過のものは今後10年間で均等に建替えを計上
(これらの施設については、25年後に大規模改修を計上)
- ▤ 大規模改修 : 建設時より25年後に大規模改修を計上
- ▦ 大規模均等 : ①現時点で建設時より26年以上、40年未満の施設については、今後10年間で均等に大規模改修を計上(これらの施設については、建設年から50年後に建替経費を計上)
②現時点で建設時より40年以上経過しているものは、大規模改修は計上しない
- 修繕 : 建替経費の0.2パーセント^{※2}相当を毎年、日常修繕費として計上

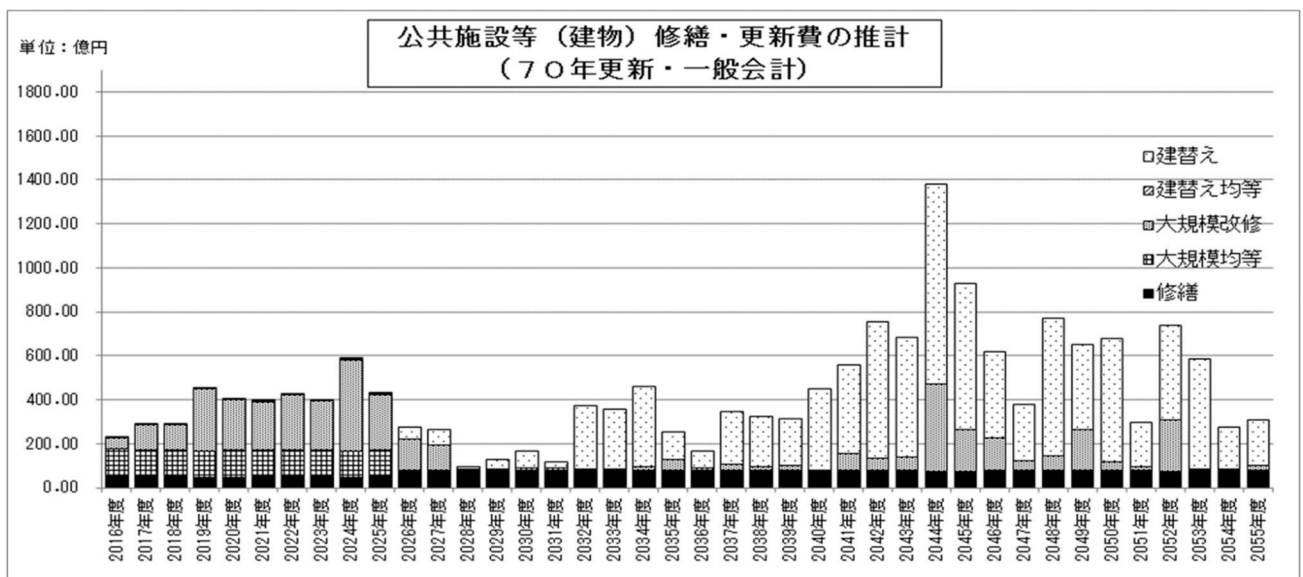
※1 建替え及び大規模改修単価については総務省設定単価を適用

※2 平成17年度版「建築物のライフサイクルコスト(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター編)」を参考

注) 改修予定のものについても上記考え方にに基づき試算している。

○「70年更新」の試算

一方、財務省令が定める耐用年数は、あくまで税務上、減価償却費を算定するものであり建物の物理的な耐用年数ではない。公営住宅法では耐火構造の住宅の耐用年限を70年としている。また、文部科学省が策定した「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引き」（平成27年4月）においては、「物理的な耐用年数は適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には70年～80年程度」としている。これらを踏まえ、更新時期を築後70年と仮定し、修繕・更新費用について、一定の予防保全費を含め試算すると、平成28年度から10年間の修繕・更新費用は年平均約391億円、40年間の修繕・更新費用の総額が1兆7,608億円、年平均約440億円となる。



修繕・更新費の推計 <各項目で億円未満を四捨五入している。(合計が合わない場合が生じる)>

	平成28～令和7年 (2016～2025年)	令和8～17年 (2026～2035年)	令和18～27年 (2036～2045年)	令和28～37年 (2046～2055年)	合計
10年平均	約391億円/年	約249億円/年	約591億円/年	約530億円/年	約1兆7,608億円 ※
20年平均	約320億円/年		約560億円/年		
40年平均	約440億円/年				

※更新時期を50年から70年にするにより2056年度以降に生じる20年間(2056～2075年度)の修繕・更新費が別途あることに留意が必要。

修繕・更新費の将来見通しの試算について

総務省の公共施設等更新費用試算ソフト※1に準じて、以下の条件により試算した。

- 建替え：建設時より70年後に同床面積で建替えを計上
- ▣建替え均等：現時点で建設時より70年経過のものは今後10年間で均等に建替えを計上（これらの施設については、25年後に大規模改修（前期）を計上）
- 田大規模改修：建設時より25年後（前期）及び50年後（後期）に大規模改修を計上（総務省単価の大規模改修費の3分の1を前期分、3分の2を後期分とする。）
- 田大規模均等：①現時点で建設時より26年以上、40年未満の施設については、今後10年間で均等に大規模改修（前期）を計上（これらの施設については、建設年から70年後に建替経費を計上）
②現時点で建設時より51年以上60年未満の施設については、今後10年間で均等に大規模改修（後期）を計上（これらの施設については、建設年から70年後に建替経費を計上）
③現時点で建設時より60年以上経過しているものは、大規模改修は計上しない。
- 修繕：建替経費の0.7パーセント※2相当を毎年、予防保全費として計上（学校については0.4パーセント※2）

※1 建替え及び大規模改修単価については総務省設定単価を適用

※2 平成17年度版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、財団法人建築保全センター編）を参考

注）改修予定のものについても上記考え方に基づき試算している。

○現年度予算との比較

本府における建物の修繕・更新に対応するための平成 27 年度当初予算額は約 260 億円であり、全ての建物を築後 50 年で更新すると仮定した場合との差額は、平成 28 年度からの 40 年間でみると毎年度平均約 356 億円、直近の 10 年間では毎年度平均約 752 億円となる。

一方、築後 70 年で更新すると仮定した場合との差額は、平成 28 年度からの 40 年間で毎年度平均約 180 億円、直近の 10 年間では毎年度平均約 131 億円となる。

(50 年更新試算との差額)

	平成 28～令和 7 年 (2016～2025 年)	令和 8～17 年 (2026～2035 年)	令和 18～27 年 (2036～2045 年)	令和 28～37 年 (2046～2055 年)
10 年平均	約 752 億円/年	約 207 億円/年	約 180 億円/年	約 285 億円/年
20 年平均	約 480 億円/年		約 232 億円/年	
40 年平均	約 356 億円/年			

(70 年更新試算との差額)

	平成 28～令和 7 年 (2016～2025 年)	令和 8～17 年 (2026～2035 年)	令和 18～27 年 (2036～2045 年)	令和 28～37 年 (2046～2055 年)
10 年平均	約 131 億円/年	約▲11 億円/年	約 331 億円/年	約 270 億円/年
20 年平均	約 60 億円/年		約 300 億円/年	
40 年平均	約 180 億円/年			

【参考】 「50 年更新」と「70 年更新」の試算の事例比較

(モデル)

- ◆ 建物類型 : 事務所
- ◆ 建物価格 : 100 億円
- ◆ 大規模改修 : 建物価格の 62.5 パーセント

○ 50 年更新の場合

- ・ 大規模改修費 62.5 億円
- ・ 修繕費(0.2%) 10.0 億円
- ・ 更新費 100.0 億円

総コスト(50 年間) 172.5 億円
年平均 3.5 億円

○ 70 年更新の場合

- ・ 大規模改修費(1/3) 20.8 億円
- ・ 大規模改修費(2/3) 41.7 億円
- ・ 修繕費(0.7%) 49.0 億円
- ・ 更新費 100.0 億円

総コスト(70 年間) 211.5 億円
年平均 3.0 億円

第3 公共施設等の管理の現状及び課題

(1) これまでの財産管理の取り組み

(1) - 1 建物（施設）

本府では、これまで、所有する建物について、耐震化や日々の適正管理に努めてきた。また、行財政改革の推進により、施設の統廃合等による施設保有量の縮減を図ってきた。

併せて、未利用財産の有効活用や、不要財産の売り払いなどを積極的に進め、財産を活用した歳入確保にも努めてきた。

① 適正な施設管理

ア 公有財産台帳による資産管理

本府では、大阪府公有財産台帳による府有財産に関する基本データ（施設名、所在地、所管課、用途、土地面積、建築面積、延床面積など）の一元管理をしており、電子計算システムによって処理を行っている。併せて、公会計の資産台帳としても活用し、資産状況を一元的に把握している。

また、各財産管理者である部局長は、その用途及び目的に応じ個々の施設を良好に維持することに努めている。

イ 建物の耐震改修

府有建築物の耐震化の目標値（9割以上）と耐震化への基本的な取組みを明記した「大阪府住宅・建築物耐震10ヵ年戦略プラン」（平成18年12月策定）※及びより具体的な耐震化の目標値や耐震化事業の取組み方を示した「府有建築物耐震化実施方針」（平成19年3月策定）※に基づき、現行の耐震設計基準が施行された昭和56年以前に建設された府有建築物の耐震性能の向上に取り組んでいる。

※ 計画期間満了後、新たに「住宅建築物耐震10ヵ年戦略・大阪」（平成28年1月(令和3年3月改定)）及び「新・府有建築物耐震化実施方針」（平成28年8月(令和3年12月改訂)）を策定。（概要は「参考資料編 P56」参照）

府有建築物耐震化実施方針（平成19年3月策定）の考え方

（1）対象施設

特定建築物及び準特定建築物*のうち、現行の建築基準法と同等の耐震性能に満たない施設。なお、特定建築物及び準特定建築物以外の施設については、日常の維持補修の中で必要に応じ耐震化対策を行う。

※「準特定建築物」とは、特定建築物以外で、下記条件を満たす施設

ア 災害時に重要な機能を果たす建築物：規模関係なく全て

イ 府立学校：非木造2階以上又は200㎡以上

ウ 府営住宅：住棟

エ その他の一般建築物：福祉施設や青少年施設等、特定建築物に準じると判断される建築物で、原則2階以上かつ200㎡以上

（2）目標

■期間 平成18年度から平成27年度までの10年間

■耐震化率 90%以上 ただし、下記建築物は100%

- ・災害時に重要な機能を果たす建築物
- ・府立学校
- ・避難確保上特に配慮を要する者が主として利用する建築物
- ・不特定多数の者が利用する建築物

（3）進め方

■長期的な活用を図る建築物 ⇒耐震改修

■老朽化や機能面等から長期的な活用が難しい建築物

⇒複数施設の合築・集約化の検討を行い、建替え等による耐震化

・取組みの結果、平成27年4月1日現在の耐震化率は次のとおりである。

建物用途	総棟数	耐震性能区分 A	耐震性能区分 B C D	耐震化率 (%)
	(X)	(Y)	(Z)	(Y) / (X)
ア 災害時に重要な機能を果たす建築物 <small>(対象施設) 本庁舎、府民センター、警察施設、病院、保健所、避難所(府立学校等)</small>	361	346	15	95.8
イ 府立学校(避難所を除く) <small>(対象施設) 府立高校、府立支援学校</small>	1,175	1,165	10	99.1
ウ 府営住宅 <small>(対象施設) 高層住宅、中層住宅等</small>	3,710 (137,002戸)	2,951 (111,911戸)	759 (25,091戸)	79.5 (81.7)
エ その他の一般建築物 <small>(対象施設) 府税事務所、福祉・青少年施設、公園施設、警察待機倉庫等 (特選11棟含む)</small>	217	177	40	81.6
府有建築物全体	5,463	4,639	824	84.9

耐震性能区分A：耐震性能を満たすもの

耐震性能区分B、C、D（府営住宅のみ）：耐震性能を満たさないもの

※1 区分の詳細は「府有建築物の耐震性能と耐震化状況」の各リンク先を参照してください。

※2 棟数は、建築物の新築・用途転用・用途変更・建替・耐震改修等により、毎年変動します。

出典「府有建築物の耐震化の取り組みについて（概要）」

ウ ユニバーサルデザイン化

インバウンドや在留外国人の増加、高齢化の進展などの社会背景を踏まえ、「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」の考え方を柱とする「大阪府ユニバーサルデザイン推進指針」（平成 30 年 6 月）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」を目指して取り組んでいる。

「大阪府ユニバーサルデザイン推進指針」の概要

府の基本的な指針（要約）

1 心のバリアフリー

（略）

2 ユニバーサルデザインのまちづくり

I 施設整備基準によるバリアフリー化

- ・法や条例の施設整備基準に基づいた、交通施設・建築施設のバリアフリー化推進

II 観光地のバリアフリー化

- ・観光地エリア全体の面的なバリアフリーの推進

III 都市部等における複合施設（大規模駅や地下街等）を中心とした面的なバリアフリーの推進

- ・誰もがスムーズに移動でき、暮らしやすいまちづくりのため、鉄道駅ターミナル等地域の中核施設を中心とした、連続的かつ面的なバリアフリー推進

IV 公共交通機関等のバリアフリー化

- ・公共交通機関及び周辺エリアのバリアフリー化推進

V ICTを活用したきめ細かい情報発信、行動支援

- ・情報バリアフリー実現の観点から、従前の案内表示や情報提供の充実に加え、ICTを活用した環境整備推進

VI トイレの利用環境の改善

- ・様々な移動制約を持つ人にとって利用しやすいトイレ環境の整備を図る

エ 脱炭素化

本府では、2019年10月に2050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、2021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みを積極的に推進している。

また、2021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、2050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2030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、2030年以降は、さらなる取組み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。

「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）」の概要

府における2030年度の削減目標達成に向けた取組み

<削減目標> 温室効果ガス排出量 2013年度比 45%削減

2030年度の削減目標達成に向け、従来から推進してきた省エネルギーや創エネルギーの取組み（柱1）をさらに推進していくことに加えて、今後は、排出量の多くを占める電気について、再生可能エネルギー比率が高く二酸化炭素排出係数が低い電気（環境に配慮した電気）の調達（柱2）を進めるとともに、エネルギー効率を意識した働き方改革（柱3）に取り組む。

【取組みの具体例】

（柱1）省エネ・創エネ

- ◆新築・増改築における建築物のZEB化
- ◆照明器具の原則LED化、府立高等学校の空調設備の更新
- ◆下水道施設における省エネルギー化
- ◆緑化の推進、木材利用の促進
- ◆省エネルギー診断等の実施・取組マニュアルの作成及び活用
- ◆公用車の電動化、エコドライブの励行
- ◆府が主催するイベント等における環境配慮
- ◆使い捨てプラスチック対策の推進、食品ロスの削減

（柱2）環境に配慮した電気の調達

- ◆再生可能エネルギー設備の導入拡大
- ◆再生可能エネルギー100%電気の調達

（柱3）エネルギー効率を意識した働き方改革

- ◆エネルギー効率を高める働き方の推進
- ◆職員の意識改革・行動喚起
(使い捨てプラスチックの削減、食品ロスの削減 等)

② 行財政改革等の推進

ア 行財政改革の取組みによる施設保有量の縮減

本府では、平成8年1月の「大阪府行政改革大綱」策定以降、累次の行財政計画を策定し、全国に先駆けた行財政改革に取り組んできた。

長年にわたり行財政改革に取り組む中で、公の施設の改革、施設の廃止、再編等により、施設保有量の縮減を進めてきた。

取組内容	主な実績
公の施設の改革	<ul style="list-style-type: none"> ・平成10年9月、府が危機的な財政状況に直面している中、策定された「財政再建プログラム（案）」において、財政再建の具体的取組の一つとして「公の施設の改革」を位置付け、平成12年3月には、それぞれの施設のあり方や数値目標を定めた「公の施設改革プログラム」を策定。 ・それ以降も引続き累次のプログラムを策定し、公の施設改革を進めてきた。（※） <p>平成10年度以降</p> <ul style="list-style-type: none"> ・廃止（30施設）、民営化等（37施設） <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <p>（※）累次のプログラムによる取組み、点検</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> ・財政再建プログラム（案）（平成10年9月） ・公の施設改革プログラム（平成12年3月）（平成14年2月）（平成17年2月） ・財政再建プログラム（案）（平成20年6月） ・大阪府財政構造改革プラン（案）（平成22年10月） ・行財政改革推進プラン（案）（平成27年2月）
庁舎系施設の再編 （出先機関の見直し）	<ul style="list-style-type: none"> ・府税事務所の再編（21所→10所） ・自動車税事務所の再編（3所→1所） ・保健所の再編（22所7支所→12所） ・労働事務所の再編（3所→1所） ・公園事務所の廃止（5所） <p style="text-align: right;">等</p>
福利厚生施設の廃止	<ul style="list-style-type: none"> ・職員宅舎（18宅舎970戸）、独身寮（4寮215室）を全廃。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・府立大学、府立5病院の地方独立行政法人化 <p style="text-align: right;">等</p>

イ 施策の再構築に伴う施設の再編

本府は、限られた財源の中で、社会情勢や府民ニーズの変化に柔軟かつ機動的に対応するため、あらゆる角度から施策の精査・点検を行い、施策の再構築に取り組んできており、合わせて、関連する施設の再編を実施してきた。

取組内容	主な実績
府立学校の再編	・府立学校の特色づくりとあわせた再編整備の実施
警察施設の再編	<p>【交番（駐在所含む）】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・交番の再編（956 か所（昭和 43 年）→ 649 か所） <p>【交通安全施設】</p> <p>○現状（平成 26 年度時点）</p> <p>交通信号柱 52,264 本（信号制御機 11,892 機）</p> <p>道路標識柱 202,026 本</p> <ul style="list-style-type: none"> ・点検実施による予防保全の考え方に基づいた維持管理及び計画的な更新を進めることと合わせて道路標識柱の削減にも取り組んでいる。 <p>【待機宿舎】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・待機宿舎の集約化を図り全体戸数を減らし、集約化による余剰地の売却益を活用し建替えを推進。

ウ 府有財産の売払い、有効活用の取組み

i) 府有財産（低・未利用財産）の売払い

平成 10 年 9 月に策定された財政再建プログラム（案）において、危機的な財政状況を打開するための自主財源の確保方策として「府有財産の売払いの推進」を位置付け、以降、低・未利用財産について、積極的に公用廃止・売却を推進してきた。

<売払いの実績の推移>

(億円)

年度	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	合計
金額	66	120	81	77	105	128	106	155	228	273	147	199	104	73	144	214	98	2,318

※平成 26 年度は最終予算額（財産活用課における不動産売払収入）

ii) 府有財産の有効活用の推進

平成 18 年 4 月に専任組織を設け（総務部管財課を財産活用課に改称、活用推進グループを新設）低・未利用地の有効活用を図ることとし、以下の取組みを進めてきた。

○平成 18 年度

府有財産の有効活用に向けた実態調査を行い、その結果※をもとに、公の施設など 60 施設の売払いや空きスペースの有効活用等を促進。

※「府有財産の有効活用に向けて（案）」（平成 19 年 2 月）

※「府有財産有効活用マニュアル（案）」（平成 21 年 7 月）

○平成 21 年度

売払い可能物件の掘り起こしのための自主点検調査を行い、府営住宅内の低・未利用地など 174 施設の売払い等を促進。

○平成 25～26 年度

減損会計導入に伴う府有財産の実態調査を実施。

(調査対象施設数 562 件、有効活用可能件数 4 件)

エ その他の歳入確保の取組み

本府では、府有財産の売払い以外にも、あらゆる機会、様々な場面を捉え、歳入確保の取組みを行ってきた。

取組内容	主な実績																				
ネーミング ライツ	<ul style="list-style-type: none"> ・府民の活動支援を充実するとともに、多くの府民に親しんで利用してもらえる施設運営等を目指し、平成 21 年度から導入。 ・スポーツ施設や貸館施設のみならず、国内での先行事例が少ない施設や付帯設備等も含め、ネーミングライツ導入の検討を実施。 <p>【平成 26 年度収入額 30 百万円】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○歩道橋 (12 箇所) ○府立漕艇センター ○府立体育会館 																				
広告事業	<ul style="list-style-type: none"> ・財産の有効活用の観点から、施設の壁面等を活用し、広告等を掲載することにより、歳入確保に取り組んできた。 <p>【実績】 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>18</th> <th>19</th> <th>20</th> <th>21</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> <th>25</th> <th>26</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金額</td> <td>4</td> <td>1</td> <td>0</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>2</td> <td>1</td> </tr> </tbody> </table>	年度	18	19	20	21	22	23	24	25	26	金額	4	1	0	1	1	2	2	2	1
年度	18	19	20	21	22	23	24	25	26												
金額	4	1	0	1	1	2	2	2	1												
自動販売機 設置に係る 公募の実施	<ul style="list-style-type: none"> ・財産の有効活用の観点から、自動販売機設置業者の選定を原則公募とし、使用料の額を応募者の提案価格とすることで、毎年度約 4 億円の増収に繋がってきた。 																				
事業予定地 の貸付	<ul style="list-style-type: none"> ・当面着手予定のない事業予定地や道路高架下の空間などを民間事業者等へ公募により貸し付けている。 <p>【実績】 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>20</th> <th>21</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> <th>25</th> <th>26</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金額</td> <td>3</td> <td>22</td> <td>67</td> <td>116</td> <td>192</td> <td>212</td> <td>216</td> </tr> </tbody> </table>	年度	20	21	22	23	24	25	26	金額	3	22	67	116	192	212	216				
年度	20	21	22	23	24	25	26														
金額	3	22	67	116	192	212	216														
行政財産使 用料・普通財 産貸付料の 減免見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・府の関係団体等に貸付等を行っている財産の減免について、その必要性を精査し、見直しを行ってきた。 <p>【増収効果額】 (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>21</th> <th>22</th> <th>23</th> <th>24</th> <th>25</th> <th>26</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>金額</td> <td>326</td> <td>256</td> <td>86</td> <td>88</td> <td>79</td> <td>80</td> </tr> </tbody> </table>	年度	21	22	23	24	25	26	金額	326	256	86	88	79	80						
年度	21	22	23	24	25	26															
金額	326	256	86	88	79	80															

オ コスト縮減の取組み

本府では、歳入確保の取組みに加え、コスト縮減の取組みも積極的に進めてきた。

取組内容	主な実績
民間資金等の活用 (PPP ⁽ⁱⁱ⁾ /PFI ⁽ⁱⁱⁱ⁾)	<ul style="list-style-type: none"> ・PFI法の制定を受け、平成11年11月、庁内にPFI検討委員会を設置。 ・「大阪府PFI検討指針」(平成14年2月)を策定し、PFIを推進。 <p>【事業実績】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○江坂駅南立体駐車場整備事業 ○府営住宅民活プロジェクト(12箇所) ○府警待機宿舎建替整備等事業、単身寮整備等事業 ○水と緑の健康都市第1期整備等事業、小中一貫校整備等事業 ○府立消防学校再整備等事業
ESCO事業 ^(iv)	<ul style="list-style-type: none"> ・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)事業を平成13年より広汎な府有施設へ効果的に展開。 ・平成26年度末時点で33施設で事業化し、累計で光熱水費削減額は約57億円、平均省エネ率約23%、二酸化炭素排出削減量は約13万トンを達成。 ・今後は平成27年2月に策定した「新・大阪府ESCOアクションプラン」に基づき、府有施設へのさらなるESCO事業の導入拡大を図るとともに、複数施設の一括事業化や設備更新型ESCOによる手法等も活用しながらESCO事業の導入を効果的に推進していく。 <p>【新・大阪府ESCOアクションプランの概要】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○計画期間：10年間(平成27年度～令和6年度) ○対象施設：府有施設82施設 ○推進目標：60億円の光熱水費の削減【前プラン実績 約51億円】 二酸化炭素排出削減量8,700トン/年

③ 府立学校の老朽化対策への取組み

府立学校施設については、築年数 60 年を目途に、平成 19 年度までの間、老朽化に伴う改築を進めてきた。

平成 18 年度以降は、「府有建築物耐震化実施方針」に基づき、学校施設の耐震化に重点的に取り組むこととして、耐震補強工事に併せて外壁改修や屋上防水などの建物外部については改修工事を実施してきたが、設備面の劣化が課題となっている。

こうした中、平成 25 年 2 月に「府立学校施設の老朽化対策 基本的な考え方」を作成し、長寿命化を目的とした既存施設の改修や、建替えによる老朽化対策を行うこととした。また、平成 25 年度には、府立学校 19 校で建物躯体の老朽度調査を行った。

今後は「府立学校施設整備方針（仮称）」を策定し、学校の老朽化対策を計画的に取り組んでいくこととする。※

※ 平成 28 年 3 月に策定済（令和 2 年 3 月改訂）（概要は P47 参照）

④ 府営住宅におけるストック活用の取組み

府営住宅は、当初、平成 13 年度に「大阪府営住宅ストック総合活用計画」を策定し、「原則として新たな供給を行わず、これまで蓄積してきたストックを有効活用する」ことを基本方針とし、建替えや高齢者向け改善等の事業を適切に選択して、老朽化ストックの更新やバリアフリー化の推進等に取り組んできた。また、平成 18 年度に計画を改定し、ストックの耐震化を早急に進めていくこととした。

その後、平成 22 年 10 月に策定された「大阪府財政構造改革プラン（案）」では、住宅政策のあり方として、府営住宅の供給を中心とした政策から、公的賃貸、民間賃貸住宅等を含めた住宅市場全体を活用した府民の安心居住と活力を創造する新たな住宅政策に転換することとし、府営住宅については、福祉部門と連携したソフト・ハード両面にわたる低額所得者や高齢者等への対応など、住宅セーフティネットの確保を前提として、将来的に量的な縮小を図ることとした。

これらを踏まえ、平成 24 年 3 月に「大阪府営住宅ストック総合活用計画」を改定し、まちづくりに向けストックの活用や、耐震改修等の事業の拡充による早期耐震化、中層エレベーター設置等によるバリアフリー化を進めるとともに、低需要団地における一部用途廃止等の取組みを図ることとした。※

なお、平成 24 年度から府営住宅事業特別会計を設置し、建設費や管理費だけでなく人件費や公債費を含めたフルコストを管理し、自律的な経営を展開している。

※ 令和 3 年 12 月改定（概要は P48 参照）

-
- ii PPP・・・Public Private Partnership の略。
公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。
 - iii PFI・・・Private Finance Initiative の略。
公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用することで、効率化やサービスの向上を図る公共事業の手法をいう。
 - iv ESCO 事業・・・「ESCO」は Energy Service Company の略。
省エネルギー改修にかかる費用を光熱水費の削減分で賄う事業。

(1) - 2 都市基盤施設（インフラ）

本府は、早い時期から都市基盤施設の整備が行われてきた。中でも、高度経済成長期に大量かつ集中的に整備された道路、河川、港湾、海岸、公園、下水道など多くの都市基盤施設は、今後、一斉に老朽化を迎えることとなり、このまま放置すれば、人命に関わる事故や都市機能が損なわれる危険性が增大する恐れがある。加えて、これら大量の都市基盤施設が、更新時期を迎える近い将来には、更新に要する莫大な費用が財政運営を圧迫するといったことが懸念される。

そのため本府では早くから、これらの問題にしっかりと向き合い、全国に先駆けて、都市基盤施設の維持管理にアセットマネジメントの考え方を取り入れた「土木部維持管理計画（案）」（平成 13 年 3 月）や「維持管理アクションプログラム」（平成 17 年 4 月）などの維持管理に関する計画を策定してきた。

また、平成 16 年 7 月には、全国アセットマネジメント担当者会議を設立し、国及び全国の地方自治体に向け、予防保全の考え方を取り入れた維持管理の重要性、方策を発信するなど、先導的な取組みも進めてきた。

現在、都市基盤施設の維持管理に関しては、政策目標に「維持管理の重点化」を掲げ、予算についても、平成 23 年度以降、従来の 1.5 倍に増額し、日常の点検や補修に加えて、施設の長寿命化に資する予防保全対策を強化している。

平成 27 年 3 月には、今後 10 年間を見通した戦略的な維持管理を推進するための基本的な考え方を定めた「基本方針」と基本方針に基づく分野・施設毎の具体的な対応方針を定めた「行動計画」からなる「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」を策定し、一層戦略的な維持管理を推進し、長寿命化に取り組んでいる。

土木部維持管理計画（案）平成13年3月 「維持管理の基本方針」

- ◇維持管理の問題点を検証し、総合的かつ計画的な取組みの方向性を示す
- ・安全と安心の目標（維持管理水準）に基づく維持管理の推進

アセットマネジメント導入

アセットマネジメント担当者会議設立平成16年7月 アセットマネジメントの積極的導入に向けた全国組織

維持管理アクションプログラム（案）平成17年4月 「維持管理の進め方」

- ◇具体的な維持管理を実施していくための行動指針
- ・PDCAサイクルによる維持管理マネジメントと体制の確立を重視
- ・維持管理行動計画として、日常的及び計画的維持管理の考え方を提示

◇橋梁や舗装について劣化予測により最適な補修タイミングを導く予防保全手法を確立

◇維持管理アクションプログラム（案）を踏まえ、中期的な維持管理に関する費用を推計
今後の維持管理費用を推計（10年間で2600億円が必要）

都市整備中期計画（案）平成24年3月 「維持管理の重点化」

- ◇予防保全の観点等から計画的な補修による長寿命化 → 施設の更新のための歳出を平準化、ライフサイクルコストを縮減
- ◇維持管理予算の必要水準（260億円/年）に向け段階的に増額（H22：170億円 → H25：260億円）

- ◇道路、河川の日常的な車両パトロールに加えて、徒歩によるきめ細やかな定期パトロールの導入（H23～）
- ◇有識者で構成する橋梁テクニカルアドバイスを構築（H23～）
- ・土木事務所単位等での橋梁技術講習会（市町村含む）及び技術相談

・安全に対する社会的要請
管子トンネル天井板落下事故 H24.12
・科学的、専門的知見に基づく、
より効率的・効果的な維持管理の推進

大阪府都市基盤施設維持管理技術審議会を知事の附属機関として設置 平成25年11月
都市基盤施設の効率的・効果的な維持管理・更新に関する長寿命化計画について諮問（12月）

H27.1/27：とりまとめ（審議会・部会の開催状況 H25：10回、H26：19回開催）

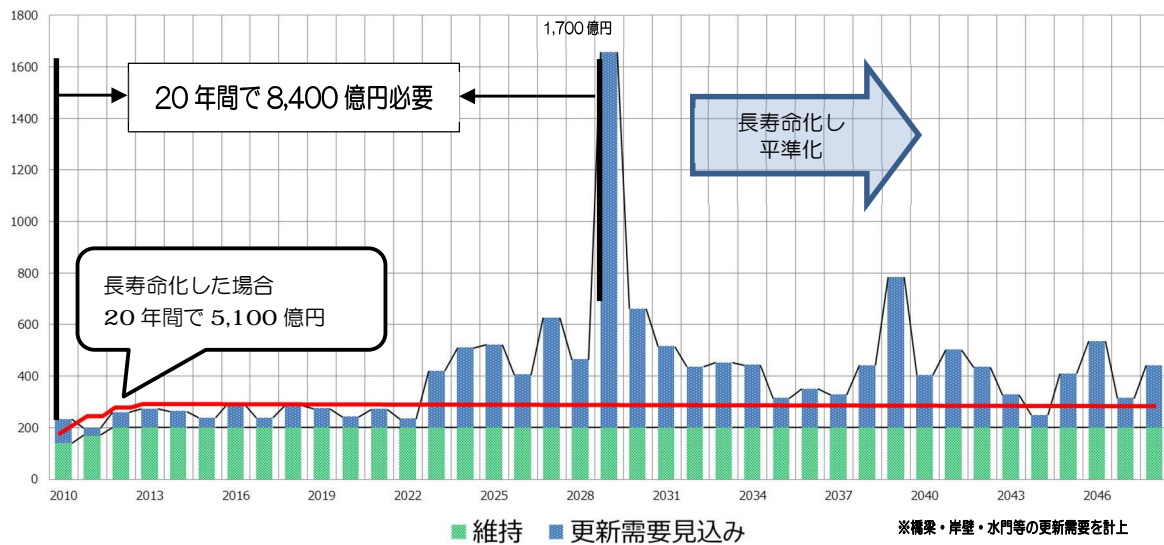
H27.2/18：答申 大阪府都市基盤施設維持管理技術審議会

審議会での答申を踏まえ策定

「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」平成27年3月

- 基本方針 ◇全都市基盤施設を対象とした維持管理・更新の基本方針
- 行動計画 ◇基本方針に沿った分野毎の維持管理・更新のための行動計画

(参考)「都市整備中期計画(案)」(平成24年3月)



	20年間で要する費用 (平成23年から42年)
長寿命化しない場合	8,400億円
長寿命化した場合	5,100億円
20年間での財政縮減効果	3,300億円

- 計画の中で、「維持管理の重点化」を掲げ、施設の長寿命化に資する予防保全対策を強化するとともに、更新費用を平準化してきた。
- 具体的には、維持管理予算の必要水準(260億円/年)に向け、平成22年度(2010年度)の170億円から平成25年度(2013年度)の260億円(1.5倍増)まで、段階的に増額してきている。

(2) 管理の現状及び今後の課題

本府ではこれまでの不断の行財政改革などの取組みにより、施設の縮減を進めてきた。

しかしながら、今なお、多くの公共施設等を保有しており、これらの施設の老朽化が進行する状況にある。

一方、本府の施設管理の現状としては、施設の基本情報は一元管理しているものの、建築・電気・機械の各種設備に係る保全情報は十分に把握できていないため、計画的な保全・管理体制が構築できていない。そのため、各施設の管理者が日常の管理を行っているものの、実態としては不具合が発生してから補修対応をする、いわゆる事後保全に頼る傾向があり、こうした対応を続けていると、今後、施設の著しい機能低下に繋がる可能性がある。

また、施設の改修や更新にあたり、施設に投資する当面の経費を削減するあまり、施設のライフサイクルコストとしては結果的に多額の費用を投じる可能性も想定される。

これまでの取組みや施設管理の現状を踏まえると、本府として今後検討すべき課題は、次のとおりである。

① 公共施設等の長寿命化と予防保全型の維持管理体制の構築

本府の厳しい財政状況の中では、今後全ての施設を築後 50 年経過後に更新することは困難であることから、既存の施設を長期に安全に使用できる取組み、いわゆる長寿命化を図る必要がある。なお、施設の更新検討にあたっては、中長期的なコストに留意しつつ、建設投資の軽減と毎年度の財政負担の平準化を目指す必要がある。

また、長寿命化を図るためには、公共施設等の老朽化の進行に備え、府民等が安全・安心に施設利用できるように、施設の点検体制の充実を図り、施設の不具合が発生する前に予防的に施設の改修や機器の更新等を行う仕組みを構築する必要がある。

② 施設総量の最適化・有効活用

継続的に行財政改革に取り組み、施設の縮減を進めてきたが、当面、既存施設総量の大きな削減が見込めない中では、原則として新たな施設を造らないこと、既存施設を更新・有効活用する際にも、他施設との複合化・集約化、民間施設の利用など、様々な工夫を行い、総量の適正化に努める必要がある。

長期的には、人口の減少や構成の変化により施設の利用需要が変化することも予想されるため、そうした変化に的確に対応していく必要がある。

第4 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

本府が今後検討すべき課題である「公共施設等の長寿命化と予防保全型の維持管理体制の構築」と「施設総量の最適化・有効活用」に対応するため、建物（施設）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していくこととする。

また、耐震化については「新・府有建築物耐震化実施方針」（平成28年8月（令和3年12月改訂））、ユニバーサルデザインについては「大阪府ユニバーサルデザイン推進指針」（平成30年6月）、脱炭素については「ふちょ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）」（令和3年3月（令和5年7月改定））により取り組むものとする。

■基本方針

建物（施設）

○ 長寿命化

- ・ 施設の長寿命化を推進し、維持・更新経費の軽減・平準化を図る。
- ・ 点検・劣化度調査等を行い、予防保全型の施設維持管理体制を構築し、府民の安全・安心の確保に努める。

○ 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、総量の最適化を図る。

なお、警察施設（交通安全施設）、府営住宅、都市基盤施設（インフラ）、環境農林水産施設、日本万国博覧会記念公園については、それぞれの個別施設計画に基づき取り組むこととする。

警察施設（交通安全施設）

（概要は P46 参照）

「大阪府警察施設類型別計画」（平成28年9月）に基づく取組み（取組方針）

◆長寿命化等

◎長寿命化の検討

- ・ 特殊な塗装を施したり、二重管仕様や鉄芯を混入する等、抜本的な材料や仕様等の見直しによる効果的な取組みを行う。

◎更新基準

- ・ 使用年数と点検結果を踏まえ、設置箇所による老朽化要素の軽重も勘案しながら、更新箇所を選定する。
- ・ 点検委託における点検内容を充実させるとともに、点検結果のランクの細分化を行うなど、点検委託契約の更新ごとに仕様書をより良いものへ変更し、点検の実効性の向上に努める。

◆総量最適化・有効活用

◎総量最適化に向けた取組方針

〈交通信号機〉

- ・ 1機の交通信号制御機で2交差点以上の制御が可能なところは、信号灯器連動化を検討し、制御機の削減を進める。
- ・ LED化により視認性が向上するため、同一方向へ向けた灯器が複数あれば、LED化に合わせて削減を進める。
- ・ 道路交通環境の変化等により、必要性の低減した信号機の削減に努め、撤去のほか、再利用ができるものは移設を図る。

〈道路標識〉

- ・更新については、都度の見直しを行い、安全性、視認性等も考慮し、可能なものは道路標示への変更や1本の柱へ標識板を集約する等の合理化を検討し、柱等の削減を進める。
- ・可変式及び灯火式道路標識については、反射式道路標識への変更を進める。

〈道路標示ほか〉

- ・更新については、道路交通環境の変化等により、必要性の低減したものは、撤去も含め検討する。

府営住宅

(概要は P48 参照)

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(令和3年12月改定)に基づく取組み
(基本的な考え方)

- 団地を3つに類型化して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効活用。
 - A. 再編・整備 S50年代以前の団地
 - B. 機能・向上 S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要な団地
 - C. 維持保全 S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地
- 再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む。
- 入居者の安心やコミュニティを支える取組みなど、ソフト面の施策を推進。

都市基盤施設(インフラ)

(概要は P49 参照)

「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」(平成27年3月)に基づく取組み
(基本方針)

- I. 効率的・効果的な維持管理の推進
 - ・致命的な不具合を見逃さない
 - ・予防保全をレベルアップする
 - ・更新時期をしっかりと見極める
- II. 持続可能な維持管理の仕組みの構築
 - ・人材の育成と確保、技術力向上と継承の仕組みを構築する
 - ・地域が一体となった維持管理を実践する
 - ・維持管理業務の改善を図る

環境農林水産施設

(概要は P50 参照)

「大阪府環境農林水産施設長寿命化計画」(令和4年3月改訂)に基づく取組み
(基本的な方針)

■長寿命化

- 施設・設備の長寿命化を推進：府民の安全・安心の確保 + 維持・更新経費の軽減、平準化の実現を図る。
- 「事後保全」から「予防保全」の維持管理への転換
重大な損傷となる前に予防的補修等を実施し、施設の長期的な機能維持を実現するため、以下の点に着目し取組みを進める。
 - (1)点検・診断・評価の手法の充実：日常的、計画的な点検による不具合等の状態把握。データ蓄積による予防保全の効率的推進。
 - (2)施設特性に応じた維持管理手法の体系化：施設特性と管理形態に応じた維持管理手法を構築。
 - (3)重点化指標・優先順位の考え方：施設類型ごとに特性や重要度等を考慮し、点検・補修等の優先順位の設定。優先順位を判断する基準の設定。補修等の年次計画等を定めた「施設類型別維持補修・更新計画」の策定。
 - (4)日常的な維持管理の着実な実践：日常的な維持管理の実践による損傷等不具合の早期発見・早期対応。適切な施設利用、維持管理の継続による施設の長寿命化。
 - (5)人材の育成と確保、技術力の向上と継承：技術職員の人材育成および確保。技術力の向上と蓄積された技術の継承ができる仕組みづくりの構築。

■総量最適化

- 施設が持つ機能及び役割の検証、維持・更新の必要性を精査し、施設廃止や管理者への譲渡等を進める。

日本万国博覧会記念公園

(概要は P51 参照)

「万博記念公園施設改修計画」(平成 29 年 4 月)に基づく取組み

(主な取組み)

○管理類型及び類型別管理方針の設定

計画策定にあたり、国土交通省都市局の「公園施設長寿命化計画策定指針」をもとに、管理類型を設定し、類型別に管理方針を設定。

○点検の実施

施設の状態や劣化の程度を確認するために点検(パトロール)を定期的実施。点検により、常に状態を把握するとともに、各点検結果や補修等の履歴などの維持管理データの蓄積・傾向把握を行い、点検の充実や予防保全対策の拡充、補修・更新の最適化を図る。

(1) 建物(施設)

(1) - 1 長寿命化

① 長寿命化の実施方針

1 長寿命化の推進(維持・更新経費の軽減・平準化)

- ・施設の更新時期については、築後 70 年以上を目標とする。
- ・計画的な改修を実施し、施設の適切な維持管理に努める。

2 予防保全型の維持管理体制の構築(府民の安全・安心の確保)

- ・長寿命化にあたっては、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の転換を図る。
- ・適切な予防保全を行うため、点検・劣化度調査、日常点検等の結果を一元的に管理、分析、活用ができる総合的な施設管理システムを整備する。
- ・施設の点検・劣化度調査等から修繕実施を行うまでのサイクルを構築し、施設の長寿命化と府民の安全・安心の確保に努める。

② 長寿命化に向けた取組方針

(②-1 長寿命化の推進)

ア 長寿命化の推進

施設については、更新時期を概ね築後 50 年で検討しているものを 20 年以上延伸し築後 70 年以上を目標とする。

施設の長寿命化にあたっては、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、トータルコストの削減を目指す。

イ 計画的な改修の実施

計画的な改修を実施するにあたり、適切な時期に適切な工事を行う判断として、概ね3年間で、一定規模以上の施設の点検・劣化度調査等を実施し、その結果に基づき中長期保全計画^(v)及び修繕実施計画^(vi)を策定する。

その際、施設の耐用年数の見通しについても、併せて検討し、特に築後70年を経過している施設は、耐震改修やこれまで行われた修繕実績など施設の状況を踏まえ、更なる長寿命化が可能かどうかを検討する。

併せて、築後概ね25年、50年を目処に、施設需要を踏まえた大規模改修の実施を検討する。具体的には、築後25年目の大規模改修を検討する際、施設の将来的な必要性や適正規模の点検を行い、築後50年目の施設については、後述の「(1) - 2 総量最適化・有効活用」の「②ア 築後50年目の施設の活用方針の検討」による点検を行い、将来的な活用方針を検討する。

ウ 更新にあたっての検討

点検・劣化度調査等を実施する中で、主要構造部のコンクリートの強度や中性化の進行を確認した結果において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など、通常の維持・修繕を加えても安全性や府民サービスを確保できない状態で、他の施設への集約化や有効活用等の代替策がない場合に限り、築後70年に満たない場合でも更新を検討する。

なお、更新にあたっては、長寿命化対策として、計画の段階から、更新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用しやすい構造体・内装を計画する「スケルトン・インフィル」の視点を踏まえる。

また、現状の規模をそのまま更新するのではなく、規模の適正化、他施設への集約化などを十分に検討する。

エ 民間手法の活用、新たな技術の導入

更新、改修にあたっては、PPP/PFI等民間手法の積極的な活用を検討する。具体的には、更新の際におけるPFI等民間手法の導入や、改修の際のESCO事業導入の可能性を検討し、コスト縮減を図る。

また、新技術の導入や新たな知見を積極的に検討し、管理の効率化に努める。

オ 長寿命化対策に有効な技術の研鑽

限られた財源を有効に活用し、効果的に維持管理を行っていくためには、長寿命化対策に有効な技術を研鑽していく必要がある。

このため、長寿命化対策に有効な新たな技術を確認するための改修を行うことを検討するとともに、計画的に行われた改修等についても、改修後にその有効性などを検証し、効果的な維持管理を推進していく。

(②-2 予防保全型の維持管理体制の構築)

ア 計画的・効率的な維持管理体制の構築（点検・劣化度調査等の実施）

府民の安全・安心の確保を図るため、一定規模以上の施設については、建築基準法第12条に規定する法定点検の活用に加え、法定点検では補足できない設備等の劣化状況について劣化度調査及び施設管理者による日常点検を実施し、施設の状態を把握する。これらの取組みを積極的に進め、施設の適切な機能保持を図り、突発的に生じる恐れのある事故を予防する。

また、施設管理者による日常点検実施にあたっては、点検ポイントや判断基準などをまとめた点検マニュアルの整備、点検技術研修の開催、相談窓口の開設等を行い、施設管理者の技術向上を図る。

併せて、施設の法定点検・劣化度調査、施設管理者による日常点検等で得たデータを概ね3年間で取りまとめ、一元的に管理、分析、活用ができる総合的な施設管理システムを整備し、計画的・効率的に保全を行うための維持管理体制を構築する。

イ 点検、劣化度調査等を踏まえた予防保全の実施

施設の点検・劣化度調査、施設管理者による日常点検等の結果を集約した施設管理システムのデータ（施設の劣化状況）を踏まえ、中長期保全計画及び施設の運営や利用状況等を総合的に勘案した修繕実施計画を策定し予防保全を実施する。

また、予防保全の結果については、点検、劣化度調査の結果と同様に情報管理システムに集約し、今後の維持管理等に活用できるよう管理する。

-
- v 中長期保全計画・・・個々の建物ごとに長寿命化の取組みの実行性を担保するため、中長期的視野にたった取組内容とスケジュールを定めた保全計画。
- vi 修繕実施計画・・・個々の建物ごとに施設の運営や利用状況などを総合的に勘案し、向こう5年間で実施することが望ましい修繕工事について実施時期等の調整を図る計画。

(1) - 2 総量最適化・有効活用

① 総量最適化・有効活用の実施方針

1 新規施設整備の抑制

- ・施設の新設は、原則行わない。(新たなニーズに対応する場合は、既存施設の有効活用、転用を検討し、これらができない場合は、新設、増設を検討する。)

2 施設保有量の最適化 (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に備え、少子高齢化の進展や児童生徒数の減少等、人口動態の変化による個々の施設の需要見込みを踏まえ、施設の減築、集約化、売却等により施設保有量の縮減を図り、次世代に継承可能な施設保有量を実現する。
- ・また、将来に大きな財政負担を残さないかたちで施設を維持更新していくため、未利用財産の売却・貸付による財源の確保に努める。

3 既存施設の有効活用の推進 (人口動態、社会環境変化への対応)

- ・人口動態や社会環境の変化等による新たな行政ニーズを的確に捉え、既存施設の有効活用による多機能化、転用等を進め、より少ない投資で柔軟に対応する。

② 最適保有量の実現に向けたアプローチ

最適保有量の実現に向けて、施設の劣化(老朽)度、有効活用度を測り、将来の施設の活用方針を検討する。

今後10年間で約4割の施設が築後50年を迎えることから、その節目に大規模改修を検討する際には、改修により築後70年目まで現在の施設が使用可能かどうかという視点も踏まえて、劣化状況を点検するほか、施設の必要性から適正規模を点検するなど、多面的に施設調査を実施する。(「ア 築後50年目の施設の活用方針の検討」)

併せて、毎年度、施設が十分に活用されているかを点検し、有効活用方策を検討する。

(「イ 評価指標による有効活用の検討」)

これら2つの点検により、総量最適化と有効活用に向けた取組みを促進する。

ア 築後50年目の施設の活用方針の検討

今後10年間で約4割の施設が築後50年を迎えるが、築後50年目を機に、劣化状況や必要性等の点検も詳細に行い、建替え、大規模改修による維持(長寿命化)、廃止(売却)等、将来的な活用方針を検討する。

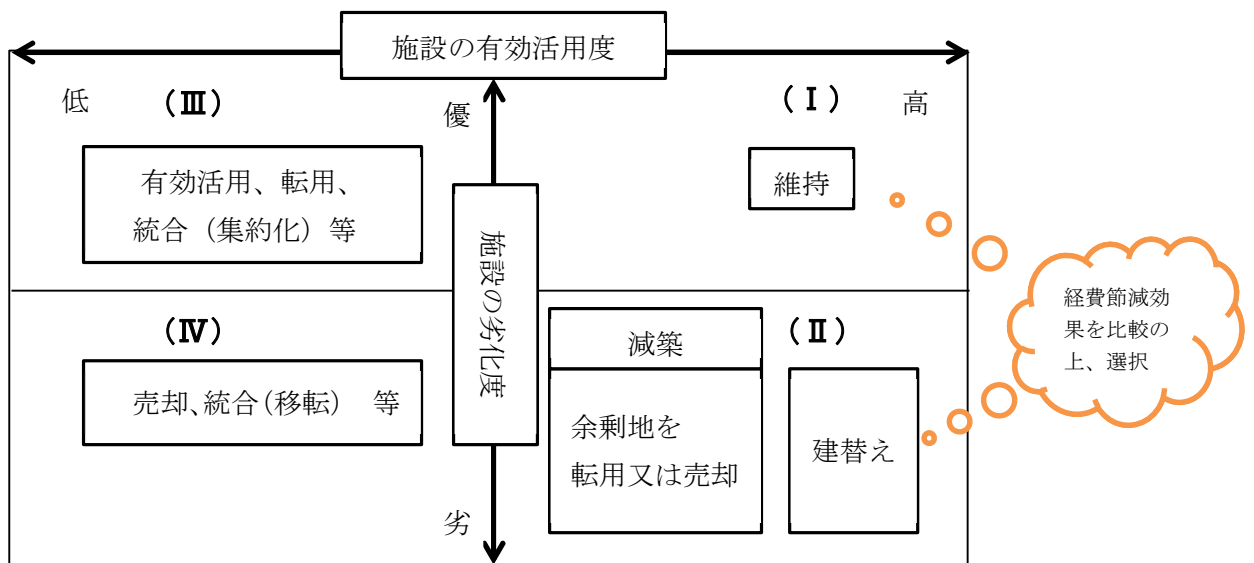
その際、将来的な人口減少・人口構成の変化を見据え、行政が将来に亘って施設を保有する必要性・ニーズはあるか、国、他の公共団体や民間が同様のサービスを提供している分野では、本府が主体で行うべきサービスかどうか、国・市町村との連

携も含めた広域的な視野での国公有財産の最適利用、施策との関連などを踏まえ、総合的に検討を行う。

また、建替えの検討については、再生（改修・設備更新等）により継続使用する場合と建て替える場合の費用を長期で試算の上、いずれが有利か検討する。併せて、建て替える場合は、PFI 等民間手法の導入の可能性についても検討する。

【点検項目】

- i) 施設の劣化度を調査し、建物の安全性を点検
- ii) 施設の有効活用度、必要性、適正規模の点検
- iii) 建替え・修繕コストの点検



上記点検を行い、次のいずれかの施設の活用方針を検討する。

【施設の活用方針】

- (I)・・・予防保全（大規模改修）を行い現状のまま維持する。
- (II)・・・建替え又は活用度に応じ減築する。
- (III)・・・予防保全を行い、資産の最適利活用に向け、転用、統合（集約化）する。
- (IV)・・・施設を廃止し、歳入確保に向け売却する。

イ 評価指標^(vii)による有効活用の検討（毎年度実施）

築後 50 年目の施設点検とは別に、毎年度、評価指標により有効活用度及び劣化度を点検し、有効活用方策等を検討した上で、その実現に向けた取組みを進める。

【評価指標による有効活用等の検討の流れ】

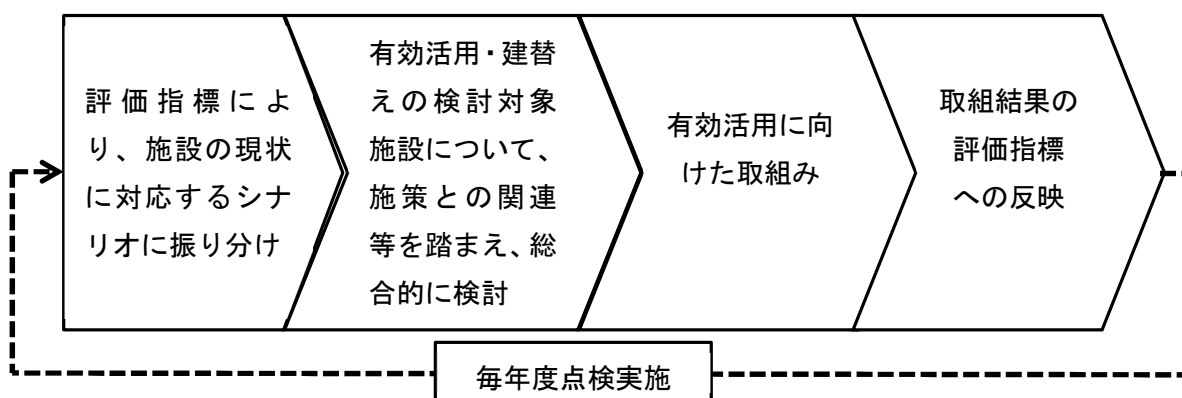
i) 公共施設等の活用方法の仮設定

個々の施設について、総量最適化・有効活用を検討するため、上記の2つの評価指標により、「維持」「有効活用」「建替え」のいずれかに振り分ける。

ii) 総合的な活用方策の検討

「有効活用」を検討する施設については、利用率向上方策のほか、低利用スペースの転用や貸付などの有効活用方策を幅広く検討する。

「建替え」を検討する施設については、「ア 築後50年目の施設の活用方針の検討」と同様の点検をする。



③ 歳入確保の取組み

将来に大きな財政負担を残さないかたちで施設を維持更新していくため、総量最適化・有効活用の取組みを進め、歳入確保を図る。

具体的には、総量最適化・有効活用の取組みにより生み出された未利用財産については、積極的に売却・貸付を進め、歳入確保に努める。

vii 評価指標・・・以下の2つの指標を一つの目安とする。

〔施設劣化度評価〕 公共施設等の老朽度（築年数）を測る。

〔有効活用度評価〕 「減損の兆候を判断する指標」により、施設の有効活用度を測る。

固定資産の「減損」とは、固定資産に現在期待される行政サービス提供能力が当該資産の取得時に比べて著しく減少し将来にわたりその回復が見込めない状態又は固定資産の将来の経済的便益が著しく減少した状態をいい、「減損の兆候を判断する指標」とは、固定資産に減損が生じている可能性を示す事象があるかどうかを確認するものである。

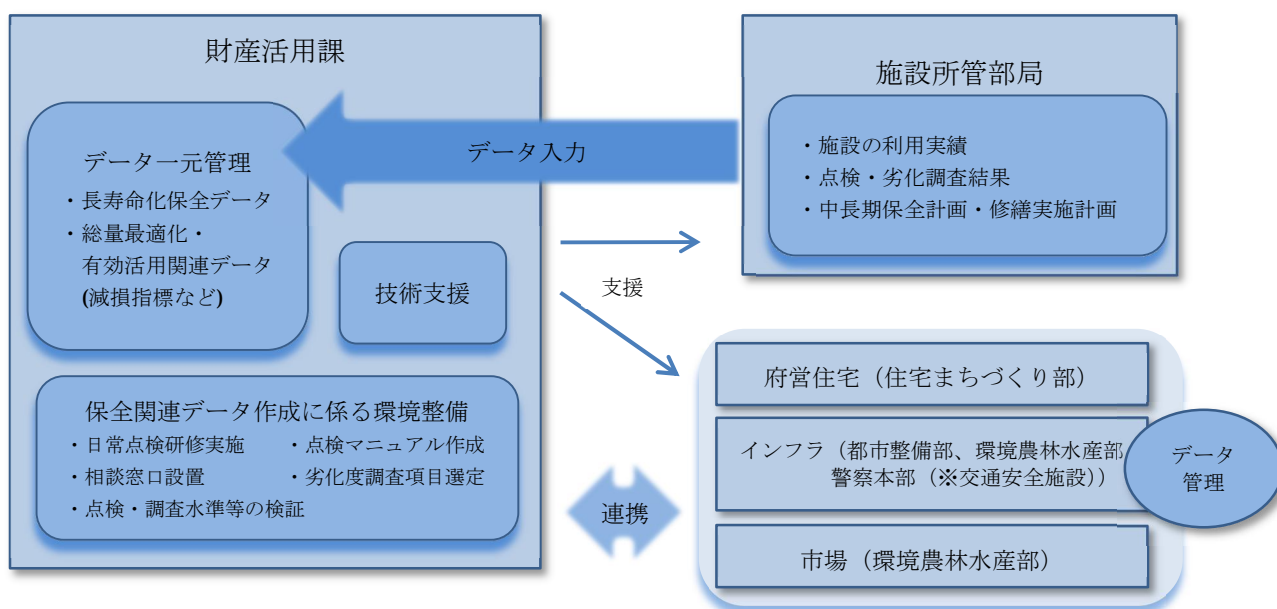
(1) - 3 推進体制

① 施設関連データの一元管理

各施設に関する施設名や構造、建設年、延床面積などの基本情報のほか、法定点検等の保全関連情報は財産活用課で一元的に集約する。

現在、大阪府公有財産台帳において、基本情報を電子データで一元管理しているが、保全関連情報については、各施設所管部局がそれぞれに必要な範囲で把握はするものの、全施設を計画管理に資することを目的に、情報管理するまでには至っていない。

今後は、保全関連情報に関しても、本府全体で統一的に電子データ化して把握することとし、財産活用課において基本情報と合わせて保全関連データについても一元的に集約する。なお、保全関連データの作成にあたっては技術的なサポートを必要とすることから公共建築室と連携する。また、集約したデータは、その妥当性について適宜検証しながら施設の計画的な管理に活用していくこととする。



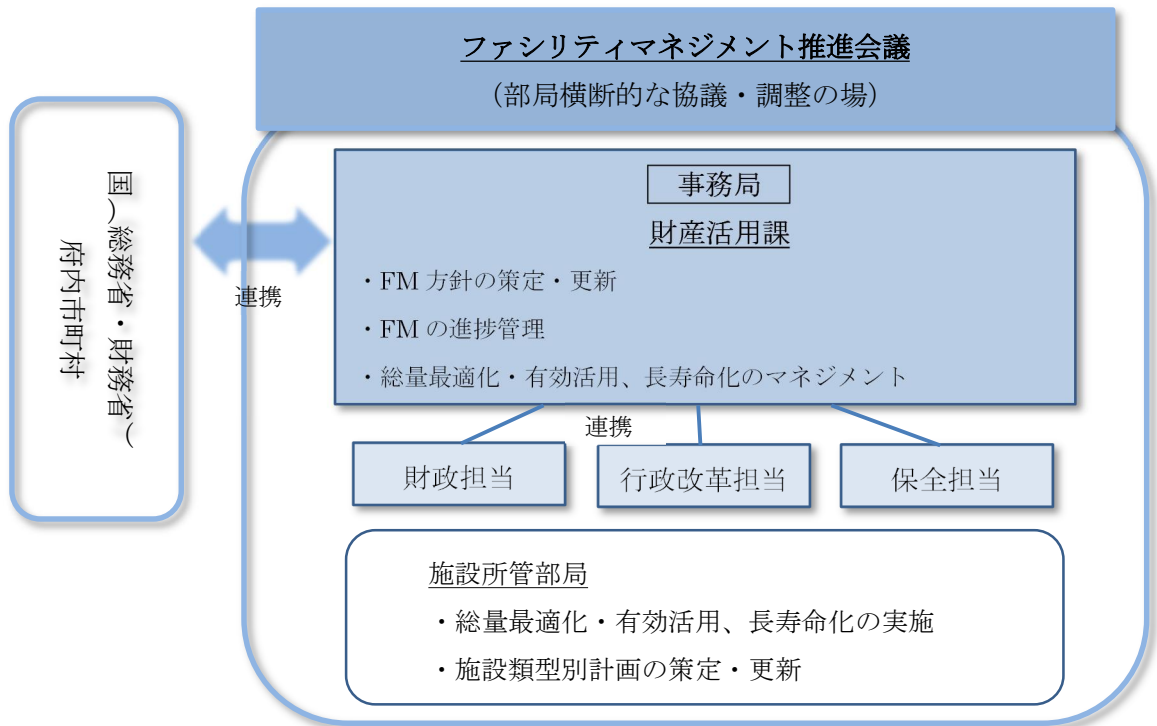
(体制イメージ)

② ファシリティマネジメント推進体制の構築

本方針の対象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む。

財産活用課が、財政担当や行政改革担当、保全担当と連携しながら、施設の総量最適化・有効活用、長寿命化に向けた全庁調整など、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の余剰スペースの有効活用や、土地・建物の交換など、府域における国公有財産の最適利用を推進していく。



(1) - 4 経費の見込み等

① 経費の見込み及び会計区分

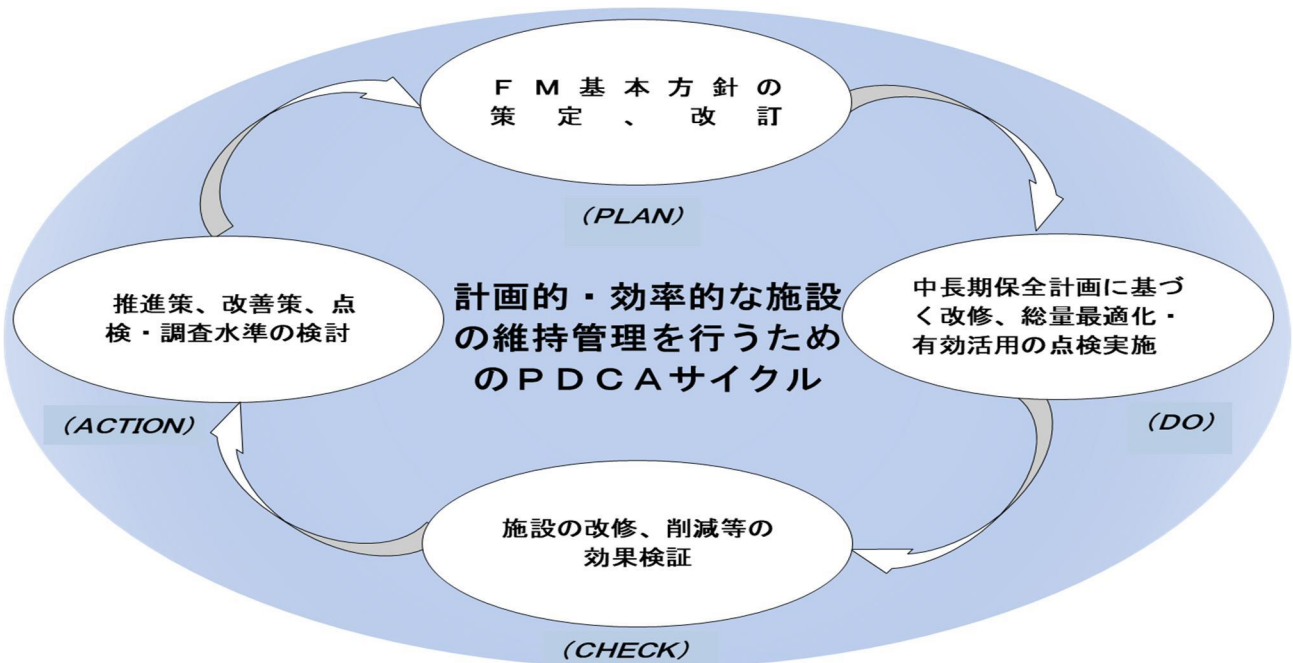
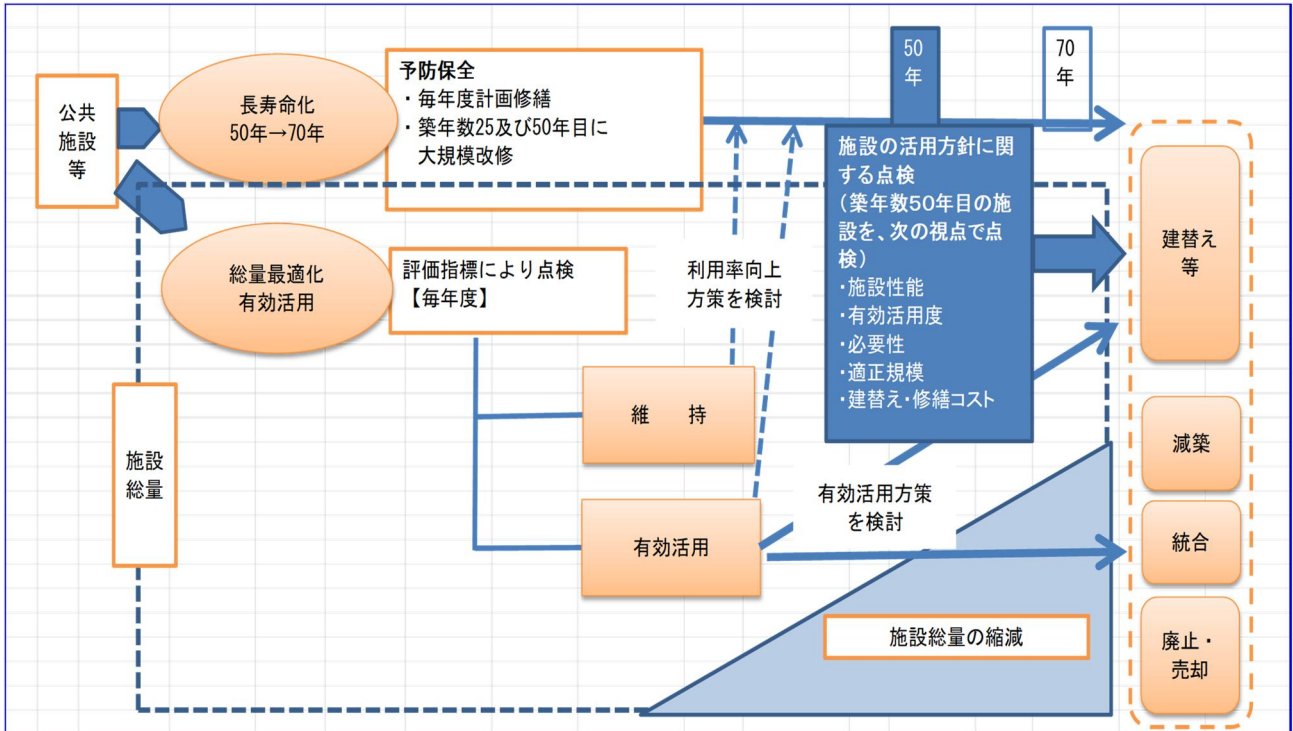
限られた財源の中で、公共施設等の維持管理・更新等に対応するためには、計画的な取組みが必要となる。このことから会計や施設類型（建物・インフラ）等で区分して、今後10年間にかかる経費を見込むこととする。

② 財源の確保

引続き、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。

(1) - 5 PDCA サイクル^(ix)の確立

ファシリティマネジメントを着実に推進するため、中長期保全計画に基づく長寿命化の取組状況及び総量最適化・有効活用の点検結果を評価・検証し、議会や府民への情報提供等を行いながら、適宜、必要な見直しを行うなど、PDCA サイクルを確立する。



^{ix} PDCA サイクル・・・事業活動における生産管理や品質管理などの管理業務を円滑に進める手法の一つ。Plan (計画) → Do (実行) → Check (評価) → Action (改善) の 4 段階を繰り返すことによって、業務を継続的に改善する。

第5 基本方針に基づく具体的な取組み

(1) これまでの取組み

一般会計に属する建物（施設）の「長寿命化」及び「総量最適化・有効活用」を推進するため、以下の取組みを行った。

(1) - 1 長寿命化

①日常点検能力の向上のための環境整備等（平成28年度～令和3年度）

建物や建築設備の維持管理に関する資格や知識を有していない施設管理者でも、日常点検を実施することにより、施設の状態を常に把握し、突発的な事故が予防できるように以下の取組みを行った。

- 「建物・設備 日常点検マニュアル」の作成（平成28年12月作成、令和2年8月改訂）
事故・故障の未然防止や長寿命化に資する施設の点検ポイント等を、建物・各種設備（電気設備・機械設備・防災設備）に分類してまとめた。
- 「建物・設備 日常点検マニュアル」を活用した「日常点検 実地研修会」の開催
建物等の点検を実際に体験できるように、現地（実際の建物）で実演講習。
- 日常点検等相談窓口の開設
日常点検における具体的な疑問や相談に対応。

②劣化度調査・現況調査の実施及び中長期保全計画の策定

建物の改修等を計画的に実施するため、劣化度調査・現況調査を実施のうえ、中長期保全計画を策定した。

○延床面積1,000平方メートル以上の建物（平成28～30年度）

○延床面積1,000平方メートル未満の建物（令和元～2年度）

また、建物（施設）の修繕等の保全、並びに建替えにかかる「中長期的な経費等見込みの概算（推計）」を算出した（平成31年2月）。（概要は「参考資料編 P57」参照）

③長寿命化に向けた改修工事等の着手（令和2年度～）

劣化度調査等の結果、不具合の発生などの劣化が著しく、長寿命化のために優先的に対応する必要があるものから改修工事等（設計を含む）に着手した。

④地方独立行政法人の取組支援

基本方針の策定、劣化度調査、中長期保全計画の策定の指導・支援を行った。

（「参考資料編 P60」参照）

(1) - 2 総量最適化・有効活用

○築後25・50年目施設等の点検

築後25・50年目の施設等333施設について、施設管理者へのヒアリングや現地での利用状況等の調査を行い、劣化（老朽）や有効活用の状況を点検し、6カ年で20施設56棟※を撤去、廃止等とするなど、総量最適化に努めた。

※ 削減対象：延床面積 246,072.99 平方メートル
 （「一部撤去」等の削減面積は、施設の延床面積を記載）

◆点検結果（評価替え及び過年度の点検で継続協議となった施設含む）

○25・50年目の施設

	平成28～令和3年度 合計		
	施設数	棟数	延床面積(m ²)
I 維持	121	724	1,410,167.50
II 建替え※	8	37	20,947.73
III 有効活用	2	3	4,837.85
IV 撤去、廃止等	9	29	156,288.39
継続協議	34	193	275,693.39
合計	174	986	1,867,934.86

※うち2施設2棟は減築

○その他(築後25・50年目以外)の施設

	平成29～令和3年度 合計		
	施設数	棟数	延床面積(m ²)
○ (25・50年目の点検までの間、予防保全を実施)	84	264	574,375.31
● (建替え(減築))	1	4	6,756.96
□ (有効活用)	1	1	4,774.22
△ (継続して点検を実施し、点検結果がでるまで事後保全)	62	194	571,866.28
× (廃止等)	11	27	89,784.60
合計	159	490	1,247,557.37

○施設の再編等による縮減

上記点検対象施設以外の施設についても縮減に取り組み、40施設62棟について、売却などを行った。

◆削減実績（令和3年12月末時点）

区分	平成28～令和3年度 合計		
	施設数	棟数	延床面積(m ²)
売却	20	34	59,360.12
撤去	14	20	24,284.85
出資・無償譲渡	6	8	13,949.85
合計	40	62	97,594.82

○歳入確保の取組み

総量最適化・有効活用の取組み等により生み出された未利用財産について、売却を進めた。

◆府有財産の売却実績（一般会計）

（億円）

年度	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3
金額	120	132	83	55	60	118	30	63

※令和3年度は、最終予算額

(1) - 3 公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み（推計）

今後10年間（令和5～14年度）の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込みは次のとおりである。

今後10年間(令和5～14年度)の公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み

(億円)

対象	区分	改修・修繕等(①)	更新等(②)	合計(③) (①+②)	耐用年数経過時に単純更新した場合(④)	長寿命化対策等の効果額 (④-③)	現在要している経費 (1年間あたり)
普通会計	建物(a)	4,277	2,860	7,137	12,000	4,863	532
	インフラ施設(b)	3,063	433	3,496	5,451	1,955	348
	計(a+b)	7,340	3,293	10,633	17,451	6,818	880
公営事業会計	建物(c)	140	293	433	607	174	68
	インフラ施設(d)	233	2,342	2,575	3,132	557	175
	計(c+d)	373	2,635	3,008	3,739	731	243
建物計(a+c)		4,417	3,153	7,570	12,607	5,037	600
インフラ施設計(b+d)		3,296	2,775	6,071	8,583	2,512	523
合計(a+b+c+d)		7,713	5,928	13,641	21,190	7,549	1,123

○ 現在要している経費：令和2年度～4年度予算の平均値

○ 今後とも少子高齢化の進展や児童生徒数の減少等、人口動態の変化による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、公共施設等適正管理推進事業債を始めとする地方債、基金等を最大限活用し、一般財源の負担低減に努める。

(2) 令和4年度以降の取組み

引続き、本方針を基本に、施設利用者の安全を確保した上で、更なる経費削減を心掛けつつ、一般会計に属する「建物」(施設)の「長寿命化」「総量最適化・有効活用」を推進する。

(2) - 1 長寿命化

○長寿命化に向けた改修工事等の推進

長寿命化のために優先的に対応する必要があるものから、順次改修工事を推進していく。

○計画のフォローアップ

予防保全工事等の実施状況を適宜、中長期保全計画に反映させるとともに、当初計画以上の経年劣化が生じた場合は、状況を確認のうえ、必要に応じて保全計画を見直す。

○日常点検能力の向上

施設管理者に、「安全点検」「保守点検」のノウハウを指導・支援する。

○地方独立行政法人の取組支援

基本方針及び中長期保全計画の策定を支援する。

(2) - 2 総量最適化・有効活用

引続き、築後25・50年目を迎える施設等について、劣化(老朽)度、必要性やニーズなど総合的な視点により、点検、活用方針の検討を行うとともに、評価指標による有効活用度等を点検し、総量の最適化・有効活用を図る。

併せて、既存施設を更新する際には、他施設との複合化・集約化、減築等により、施設の総量を縮減し、維持管理コストを抑制するとともに、跡地の売却等により、歳入確保を図る。

(参考) 個別施設計画 (令和4年3月現在)

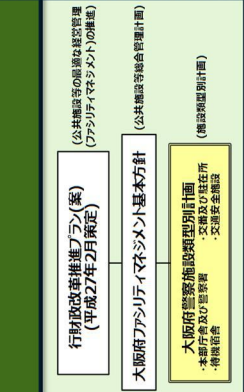
警察施設

「大阪府警察施設類型別計画」(平成28年9月) 概要

大阪府警察施設類型別計画の概要

本計画の位置づけ等

- ◆ 本計画は、本庁庁舎及び駐在所、待機宿舎、交通安全施設の4編構成とする。
- ◆ 平成27年11月策定の「大阪府アスリテマニエメント基本方針」に示された各施設毎の取組方針を定めた計画(施設類型別計画)と位置づけ、警察活動の基盤となる警察施設を最優先で運営するための計画とする。
- ◆ 本庁庁舎は、「大阪府警察待機宿舎整備基本計画」に基づき、「大阪府アスリテマニエメント基本方針」に先行して、待機宿舎の整理統合を進めていることから、その一部を修正したものを「施設類型別計画」として位置づける。
- ◆ 取組期間は、平成28年度から平成37年度までの10年間(待機宿舎は平成35年度まで)とし、取組みの進捗状況を毎年度検証し、概ね3年を経過した時点で必要に応じ見直す。



「大阪府アスリテマニエメント基本方針」における取組方針

◆ **長寿命化**

- ★ 施設の長寿命化を推進し、維持・更新経費の軽減・平準化を図る
- ★ 点検・劣化度調査等を行い、予防保全型の施設維持管理体制を構築し、府民の安全・安心の確保に努める

◆ **総量最適化・有効活用**

- ★ 新築施設整備を抑制し、将来の利用需要に応じた施設の有効活用や、総量の最適化を図る

取組方針

2. 交番及び駐在所

- ◆ **長寿命化等**
- ◎ **長寿命化の検討**
 - ・更新時期は建築後70年以上を目標とする。
- ◎ **更新等の検討**
 - ・劣化度調査等を実施する中で、劣化が著しい場合や物理的な危険の度合いが高い場合など、通常の維持・修繕では対応できない場合は、改修等に対応し、代替案がない場合は、更新を検討する。
- ◎ **維持管理体制の転換等**
 - ・勤務員による日常点検を実施し、「修繕実施計画」を策定し、「事後保全型」から「予防保全型」への維持管理体制の転換を図る。
 - ・建築後概ね25年、50年を目処に、施設需要を踏まえた大規模改修の実施を検討する。
- ◆ **総量最適化・有効活用**
 - ・施設の新旧が原則行わない。行い、新たなニーズに対応する場合は、既存施設の有効活用、転用を検討し、これらができない場合は、新設、増設を検討する。
 - ・治安情勢等による個々の施設の需要見込みを踏まえ、次世代に継承可能な施設保有量を実現する。
 - ・社会環境の変化等による新たな行政ニーズを的確に捉え、既存施設の有効活用による多機能化、転用等を進め、より少ない投資で柔軟に対応する。

1. 本庁庁舎及び警察署

- ◆ **長寿命化等**
- ◎ **長寿命化の検討**
 - ・更新時期は建築後70年以上を目標とする。
- ◎ **更新等の検討**
 - ・劣化度調査等を実施する中で、主要構造部のコンクリートの強度や中性化の進行を確認した結果において、劣化が著しい場合や物理的な危険の度合いが高い場合など、通常の維持・修繕では対応できない場合は、改修、増築、他施設の転用等に対応し、代替案がない場合は、建築後70年に満たない場合でも更新を検討する。
- ◎ **維持管理体制の転換等**
 - ・法定点検、劣化度調査及び施設管理者による日常点検を実施し、「中長期保全計画」及び「修繕実施計画」を策定し、「事後保全型」から「予防保全型」への維持管理体制の転換を図る。
 - ・建築後概ね25年、50年を目処に、施設需要を踏まえた大規模改修の実施を検討する。
- ◆ **総量最適化・有効活用**
 - ・施設の新旧は原則行わない。行い、新たなニーズに対応する場合は、既存施設の有効活用、転用を検討し、これらができない場合は、新設、増設を検討する。
 - ・治安情勢等による個々の施設の需要見込みを踏まえ、次世代に継承可能な施設保有量を実現する。
 - ・社会環境の変化等による新たな行政ニーズを的確に捉え、既存施設の有効活用による多機能化、転用等を進め、より少ない投資で柔軟に対応する。

3. 待機宿舎

- ◆ **長寿命化等**
- ◎ **長寿命化の検討**
 - ・更新時期は建築後70年以上を目標とする。
- ◎ **更新等の検討**
 - ・劣化度調査等を実施する中で、主要構造部のコンクリートの強度や中性化の進行を確認した結果において劣化が著しい場合や居住水準が著しく低い場合など、通常の維持・修繕では改善できない状態で、他施設の有効活用等の代替案がない場合は、更新を検討する。
- ◎ **維持管理体制の転換等**
 - ・法定点検、劣化度調査及び施設管理者による日常点検を実施し、「中長期保全計画」及び「修繕実施計画」を策定し、「事後保全型」から「予防保全型」への維持管理体制の転換を図る。
 - ・建築後概ね25年、50年を目処に、施設需要を踏まえた大規模改修の実施を検討する。
- ◆ **総量最適化・有効活用**
- ◎ **整備計画**
 - ・整理統合により、平成35年度までに、計2,300戸(室)の整備を目指す。(平成22年11月現在、計3,870戸(室)を保有)

4. 交通安全施設

- ◆ **長寿命化等**
- ◎ **長寿命化の検討**
 - ・特殊な塗装を施したり、二重管仕様や欝芯を混入する等、抜本的な材料や仕様等の見直しによる効果的な取組を行う。
- ◎ **更新基準**
 - ・使用年数と点検結果を踏まえ、設置箇所による劣化要素の軽重も勘案しながら、更新箇所を選定する。
 - ・点検委託における点検内容を充実させるとともに、点検結果のランクの細分化を行うなど、点検委託契約の更新時に仕様書をより良いものへ変更し、点検の実効性の向上に努める。
- ◆ **総量最適化・有効活用**
- ◎ **総量最適化に向けた取組方針** (交通信号機)
 - ・1機の交通信号制御機で2交差点以上の制御が可能となるは、信号灯器連動化を検討し、制御機の削減を進める。
 - ・LED化により視認性が向上するため、同一方向へ向け方灯器が複数あれば、LED化に合わせて削減を進める。
 - ・道路交通環境の変化等により、必要性の低減した信号機の前減に努め、撤去のほか、再利用が可能なものは移設を図る。(道路標識)
 - ・更新については、初度の見直しを行い、安全性、視認性等も考慮し、可能なものは道路標識への変更や1本の柱へ標識板を集約する等の合理化を検討し、柱等の削減を進める。
 - ・可変式及び射式道路標識については、反射式道路標識への変更を進める。(道路標示板)
 - ・更新については、道路交通環境の変化等により、必要性の低減したものは、撤去も含め検討する。

府立学校施設長寿命化整備方針について（概要）

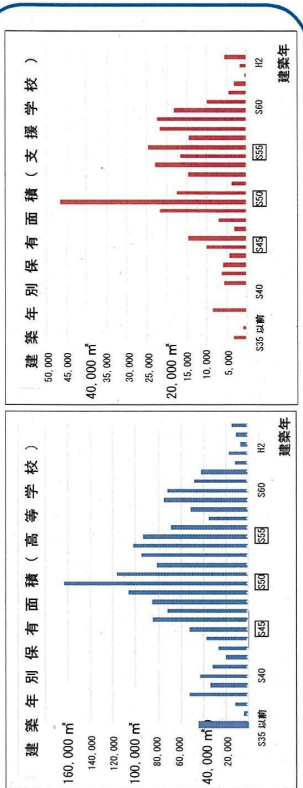
「府立学校施設長寿命化整備方針」（令和2年3月改訂）概要

目的・位置づけ等

- 背景
- ・昭和50年前後の生徒急増期に多くの学校施設を整備。（築後41年以上 97/176校(55%)）
 - ・学校施設の老朽化が進行しており、施設の改修等が一時期に集中。
 - ・大規模災害の発生頻度が高まっており、耐震など防災面の対策を強化していくことが必要。

- 目的
- ・計画的な改修等に向けた整備水準や方針等の設定。
 - ・中長期的にみた整備費用の平準化や事業費の縮減。
 - ・将来の生徒数等の予測や教育ニーズ等を見据えた機能水準等の設定。

- 位置づけ
- ・「大阪府ファシリティマネジメント基本方針」（H27.11月策定・H31.2月改訂）の施設類型別計画



基本的な方針

- 1 長寿命化と予防保全**
 - (1)施設の長寿命化(築後70年以上)の推進・維持・改築経費の平準化・事業費縮減
 - (2)劣化度調査等ふまえた施設管理システム(データベース)の整備、予防保全の実施
- 2 適正配置と有効活用**
 - (1)幼児児童生徒数の増減、教育的ニーズの多様化等に合わせた施設の整備・配置
 - (2)既存施設の有効活用(高校から支援学校への転用、未利用施設の売却・貸付等)
- 3 めざすべき学校施設のあり方**
 - (1)安全・安心な施設環境の確保
 - (2)学習環境の質的向上
 - (3)生活環境の質的向上
 - (4)地域に開かれた学校
- 4 緊急対策**
 - 予防保全とは別に行う緊急対策(事故防止対策、ブロック塀・トイレ・外壁の改修等)

整備水準

- 1 耐久性・安全性の向上**
 - 構造躯体の劣化対策(劣化状況の把握・中性化対策・ひび割れ補修等)
 - 外壁・屋上防水、設備機器の老朽化対策(耐久性の高い部材での改修・更新等)
 - 非構造部材、工作物等の耐震対策(点検項目の追加、補強・改修等) 等
- 2 学習環境面の機能性の向上**
 - 特色ある学校づくり(専門学科など教育目標や運営方針等を反映した施設整備)
 - 幼児児童生徒の主体的な活動の支援(自主・自立的活動に向けた空間・機器の導入)
 - 情報化への対応(WIFI環境・フリーアクセスフロア等 ICT 環境の整備)
 - 安全とゆとりと潤いのあるスペース等の整備
 - 地域との連携 等
- 3 生活環境面の機能性の向上**
 - 省エネルギー化(LED等)、ユニバーサルデザイン化(段差解消・EV設置)の推進
 - 快適性の向上(トイレ・空調整備等)
 - 断熱性能の向上

整備方針

- 1 整備の実施方針**
 - 築年数・劣化度調査(総合劣化度)等を基に学校・棟単位での計画的な改修等を実施
 - 更新時期の近い建築部位・設備を集約し改修するなど事業費の平準化・縮減を図る
 - 築後70年以上を目標に、概ね20年ごとの修繕・改修等の周期を設定
 - 築年数による5グループに分類し、総合劣化度等をふまえた改修等を実施
(築年数：①20年以下、②21～40年、③41～60年、④61～70年、⑤71年以上)
- 2 事業費の縮減方策及び土地の有効活用の検討**
 - 中長期的にみた学校施設全体の事業費の更なる縮減方策等を検討
 - 事業費縮減方策(仮設校舎の工夫、施設保有のあり方の検討等)
 - PPP手法導入
 - 土地の有効・高度利用
- 3 施設整備と再編整備との関係**
 - 施設整備にあたっては、「学校の特色」「地域の特性」「志願状況」等を総合的に勘案し
たううえで計画的に進める高等学校の再編整備の動きとあわせて、整備規模や実施時期を
検討
- 4 実施方針に基づく整備の取組み**
 - 長寿命化整備方針の継続的運用(データベースの整備・活用、推進体制等の整備)
 - 令和2年度：特に緊急対応を要する建築部位・設備の改修等を先行実施
本方針を基に学校・棟ごとの改修等にかかる実施計画(当面5年間)を策定
 - 令和3年度以降：実施計画に基づき、学校・棟ごとの計画的な改修等に順次着手

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(令和3年12月改定) 概要

「大阪府営住宅ストック総合活用計画」(概要)

〇住まうビジョン・大阪1の個別計画として、府営住宅の30年後の管理戸数(指標)に向けた基本的な考え方を踏まえ、建替え、改善等の事業を適切に選択し、良質なストック形成に資するとともに、募集や入居管理、資産活用など総合的な活用を進めるため、今後10年間の取組方針を示す。【計画期間:R3からR12年度までの10年間/概ね5年で見直し】
 〇本計画に基づき、個別事業の実施方針、対象団地等を明らかにする「大阪府営住宅ストック活用事業計画」を策定

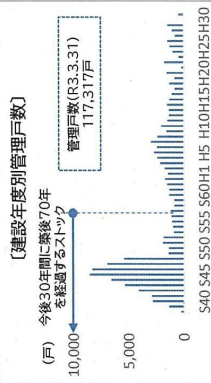
府営住宅に関する現状と課題

ストックの状況

- ・高度経済成長期のストックが、一斉に更新時期を迎え、計画的な対応が必要
- ・府設置の風呂設備がないストックが約8.7万戸
- ・世帯構成やニーズの変化にあわせた住戸プラン等の見直しが必要

入居者の状況

- ・高齢化により共同施設の維持管理が困難になっている

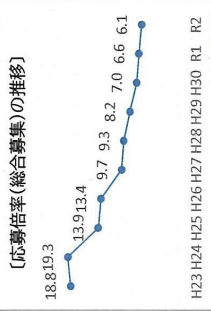


応募倍率・空家の状況

- ・応募倍率は、年々低下。応募が一部の団地(住戸)に集中し、倍率が1倍を切る団地も増加
- ・空家が約2.2万戸。このうち、政策空家等を除く空家が、約1.2万戸

前計画の取組み状況

- ・耐震化の事業は、全て着手済み
- ・エレベーター設置事業などバリアフリー化の取組みが想定通りに進捗しておらず、事業手法の見直し等が必要

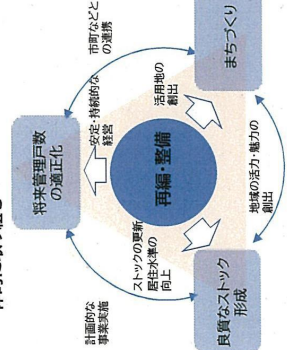


府民の居住の安定の確保を図るため、府営住宅ストックを有効活用

基本的な考え方

- 〇団地を3つに類型化して、適切に事業手法を選択し、ストックを有効活用
- 対象団地
 - A.再編・整備 S50年代以前の団地
 - B.機能向上 S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要な団地
 - C.維持保全 S60年代以降の団地で、住戸内の改善等が必要ない団地

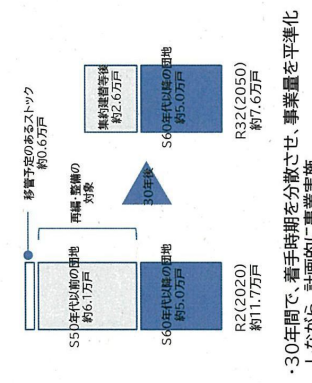
〇再編・整備を通じて、「将来の管理戸数の適正化」、「まちづくり」、「良質なストック形成」に一体的に取り組む



〇入居者の安心やコミュニティを支える取組みなど、ソフト面の施策を推進

取組みの方向性と具体的な取組み

- (イ) 将来管理戸数の適正化
 - ・入居者の居住の安定の確保を図りながら、再編・整備(集約建替、集約廃止)を実施
 - ・団地の状況に応じ、建替戸数等を調整し、立地環境、需要、災害リスク等の観点から総合的に取組む



・30年間で、着手時期を分散させ、事業量を平準化しながら、計画的に事業実施
 ・R4から事業着手
 ・R8から段階的に集約建替
 ・R20ごろから集約完了
 ・以降、集約建替の対象団地を段階的に事業着手
 ・計画的に募集停止し、周辺の低経年の団地への移転をあっせんしながら、入居戸数で建替え

想定事業量(R3~R12)

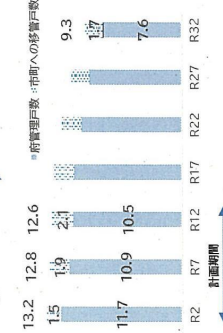
- 再編・整備
 - 集約建替 約5,000戸
 - 集約廃止 約3,000戸
 - 耐震化等のための建替え 約1,800戸
- 耐震化
 - 耐震改修 約100戸
 - 中層E設置 約1,000基
 - 住戸内BF化 約5,000戸

耐震化率の目標(R12)

R2 95.3% → R12 概ね完了

管理戸数の見通し(R12)

R2 約11.7万戸 → R12 約10.5万戸



都市基盤施設（インフラ）

「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」（平成27年3月）概要

大阪府都市基盤施設長寿命化計画（概要版）

計画の概要

- 【目的】**
- 高度経済成長期に集中的に整備された都市基盤施設について、これまでの点検、補修などで蓄積されたデータを活用し、最新の専門的な知見に基づき、より一層、戦略的な維持管理を推進するため、「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」を策定
 - 特に、施設毎に更新時期の見極めの考え方を明確化し、将来の更新時期を平準化
 - 効果的・効果的な維持管理の推進に向けた「持続可能な維持管理の仕組みの構築」に向け、今後10年を見通した「基本方針」と、分野・施設毎の対応方針を定めた「行動計画」で構成

【基本方針】

I. 効果的・効果的な維持管理の推進

取組ポイント

- 1) 致命的な不具合を見逃さない
 - ・点検の充実、非破壊検査など新技術の導入
- 2) 予防保全をレベルアップする
 - ・点検データを蓄積などにより、予防保全を高度化
- 3) 更新時期をしっかりと見極める
 - ・各施設の更新判定※フローを設定

II. 持続可能な維持管理の仕組みの構築

※更新判定とは

- それぞれの施設の現状を分析（施設の機能や損傷度等）
 - 補修と更新のコスト比較
 - 更新する場合の代替性確保など社会的影響
- ⇒これらを総合的に評価したうえで、ライフサイクルコストの最小化の観点で更新すべき施設を抽出するもの

○行動計画は、道路、河川、港湾、海岸、公園、下水道の各編で構成し、3～5年でPDCAサイクルにより改善・充実

I. 効果的・効果的な維持管理の推進（主な取組み）

*対策数値は現時点

道路

管理施設：193路線 総延長1,527km 橋梁：2,209橋 トンネル：30トンネル

- 橋梁の近接目視点検は5年1回に加え、施設の状態に応じて中間点検の導入や運営点検を実施
- 目視できない部分に対して、非破壊検査などの新技術を定期的な点検に導入
- *道路下の空洞に対して、走行型レーダー調査を実施（10年で全路線）
- *トンネルの歪位やコンクリートの剥離に対して、画像＋レーザー計測調査を実施（全トンネル）

河川

管理施設：154河川 総延長7777km

- 河川毎に、護岸構造や堤防形状、施設の点検結果、土砂堆積・洗掘状況等をまとめた河川カドナを策定し、各河川の特性を踏まえ、巡視、点検の重点化や計画的に修繕を行う予防保全の高度化を図る（全河川）

港湾

管理施設：8港湾 岸壁・物揚場等：290施設（内、鋼構造施設62施設）

- 近接目視点検と併せて鋼構造施設については潜水士等による水中調査を実施（全施設）
- 港湾鋼構造岸壁について、点検データの充実を図り、予防保全の高度化を図る（要対策：17施設）

公園

管理施設：19公園 985ha 街路樹 高木86千本

- 遊具は、安全確保を最優先に、日常点検に加えて不可視部の確認を含めた精密点検を実施すると共に、点検データを蓄積・活用するなど、予防保全の充実を図る（要対策：194基）
- 街路樹は、樹木医などによる点検診断の導入

下水道

管理施設：14処理場 管渠総延長558km

- 本計画で定めた水処理施設の維持管理指針に基づき、水処理施設等土木構造物の予防保全対策について、より一層の充実強化を図る

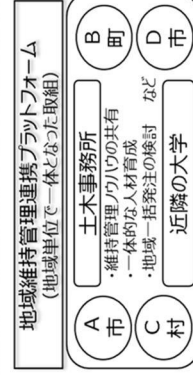
【全施設共通】

- 施設について、それぞれの更新判定フローに基づき点検を実施し、更新すべき施設の抽出を行うと共に、抽出した施設について、具体的な更新方法や時期を、今後順次、明らかしていく
- 【河川・海岸・下水道機械設備共通】
- 施設状況の把握が難しい、機械設備の維持管理手法を明確化
 - *非ポンプエンジン内部分の見えない部分に対し、分解整備点検の頻度を10年1回から8年1回に高める（全201台：河川18台、海岸25台、下水158台）
 - *洪水、高潮等（いつ、いかなる時に）でも確実に稼働しおければならぬ排排水ポンプエンジンは原則35年経過後で取替え（全要対策：53台（河川110台、海岸3台、下水40台））

II. 持続可能な維持管理の仕組みの構築（主な取組み）

地域が一体となった維持管理を実現する

- 土木事務所毎に大学、管内市町村と連携し、維持管理におけるノウハウの共有や、人材育成、技術連携を図る地域維持管理連携プラットフォームを構築



- 1) 府と市町村との連携
 - ①維持管理ノウハウや情報の共有
 - ②維持管理業務の地域一括発注の検討
- 2) 行政と大学の連携
 - ①府・市町村に対する技術的助言
 - ②府・市町村のフィールドワークを活用した維持管理の共同研究
- 3) 府、市町村、大学の連携
 - ①研修などによる体系的な人材育成

○維持管理技術者育成の視点で、研修プログラムを分野、経験など技術レベルに応じて体系化し、フィールドワーク等により実践に即した形へ再構築

策定経緯

- H25.12.4:大阪府都市基盤施設維持管理技術審議会へ諮問
 - 「都市基盤施設の効率的・効果的な維持管理・更新に関する長寿命化計画について」
 - ※審議会2回、各部会27回開催
- H27.2.18:大阪府都市基盤施設維持管理技術審議会より「答申」
- H27.2.19～3.20「大阪府都市基盤施設長寿命化計画（案）」についてパブリックコメント
- H27.3.31「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」策定

環境農林水産施設長寿命化計画【概要版】

令和4年3月

1 計画策定の背景

○平成26年4月に総務省から各自治体あてに「公共施設等総合管理計画」の策定要請。
 ○平成27年11月に「大阪府ファシリティマネジメント基本方針」を策定。効果的な維持補修を行う「長寿命化」と、施設の利用需要の変化を見据えた「総量最適化」の方針が定められるとともに、「インフラ・学
 校・警察施設などの施設類型別計画を策定する」とこととされた。

2 本計画の位置づけ・取組期間

位置付け：「大阪府ファシリティマネジメント基本方針」に基づき策定する「施設類型別計画」であり、国の「インフラ長寿命化基本計画」に基づき策定する「個別施設計画」である。
 取組期間：平成28年度から概ね10年間。ただし、社会経済情勢の変化等に対応し、PDCAサイクルに基づき見直しを行う。

3 本計画の主な対象施設

環境農林水産部が所有・管理する施設及び管理者に対して指導・助言するなど所管する立場にある施設

分野	対象施設例
自然公園	管理棟、自然歩道等
治山	治山ダム、アンカー工、ロープネット工等
林道	林道、橋梁、トンネル等
第1～3区	排水処理施設等
花の文化園	エントランスコート、ウッドデッキ、給排水設備等
土地改良施設	農道、ため池等
漁港・短岸	岸壁、物揚場、護岸、防波堤、防潮堤、突堤等
中央卸売市場	管理棟、水産棟、青果棟、冷蔵棟等
農業公園	管理棟、農路員倉庫等

4 施設・設備の維持管理等の現状と課題

施設・設備の老朽化	点検・管理
○高度経済成長期前後に整備されてきた施設が多数 ○補修・更新等の対応が必要な施設が増加	○長寿命化に向けた点検・診断が適切に行われていない施設も存在 ○管理については、施設類型により形態が異なる
○更新時期の集中による財政面での負担増大が懸念 ○費用の平準化のため適切な長寿命化に向けた取組みが必要	○施設の安全性等について点検・診断を実施し、状況を出展する必要がある ○府・市町村・土地改良区・森林組合・指定管理者等、所有者と管理者が一体となって維持管理に取組む体制の構築が必要

5 基本的の方針

■長寿命化
 ○施設・設備の長寿命化を推進：；府民の安全・安心の確保 + 維持・更新経費の軽減、平準化の実現を図る。
 ○「事後保全」から「予防保全」の維持管理への転換
 重大な損傷となる前に予防的補修等を実施し、施設の長期的な機能維持を実現するため、以下の点に着目し取組みを進める。
 (1)点検・診断・評価の手法の充実：；日常的、計画的な点検による不具合等の状態把握。データ蓄積による予防保全の効率的推進。
 (2)施設特性に応じた維持管理手法の体系化：；施設特性と管理形態に応じた維持管理手法を構築。
 (3)重点化指標・優先順位の考え方：；施設類型ごとに特性や重要度を考慮し、点検・補修等の優先順位の設定。
 優先順位を判断する基準の設定。
 補修等の年次計画等を定めた「施設類型別維持補修・更新計画」の策定。
 (4)日常的な維持管理の着実な実践：；日常的な維持管理の実践による損傷不具合の早期発見・早期対応。
 適切な施設利用、維持管理の継続による施設の長寿命化。
 (5)人材の育成と確保、技術力の向上と継承：；技術職員の人材育成および確保。
 技術力の向上と蓄積された技術の継承ができる仕組みづくりの構築。

■総量最適化
 ○施設が持つ機能及び役割の検証、維持・更新の必要性を精査し、施設廃止や管理者への譲渡等を進める。

6 維持管理マネジメント

計画の実効性を確保するため、階層的マネジメントサイクルを実施。
 ○即基本方針（10年サイクル）
 環境農林水産施設の維持管理の推進に向けた全体的な考え方について策定。
 「大阪府ファシリティマネジメント基本方針」の計画期間に合わせて改訂を行う。
 ○施設類型別計画及び個別施設計画
 部の基本方針を元に、類型及び個別施設ごとの特長にあわせた取組みについて策定又は見直しを行う。
 ○維持補修・更新計画（1年）
 上記の2計画に基づき、維持補修・更新等を行う施設設備を決定。
 ただし、予算措置状況や突発的な成障等、変動要因が考えられるため、毎年4～6月に検証を行い、当該年度の維持補修・更新計画を修正する。

万博記念公園施設改修計画【概要版】

○計画の位置づけ・取り組み期間	
＜位置づけ＞	「大阪府ファシリテイマナジメント基本方針」（平成27年11月策定）に基づき策定する「施設類型別計画」である。
＜取り組み期間＞	平成27年から10年間。
○策定の経過	
平成26年度	日本万国博覧会記念機構の解散により公園事業を大阪府が承継。機構が管理していた施設台帳を引き継ぐ
平成27年度	施設台帳に基づき、健全度調査を実施。施設庁寿命化計画を作成
平成29年度	本施設改修計画を策定
施設区分	
主な施設	
土木施設	橋梁、池、駐車場、園路、下水道管等
建築施設	展示・サービス施設、便所、休憩所、管理施設等
運動施設	記念競技場、野球場、フットサルコート等
電気設備	一括変電所、キュービクル、照明灯等
機械設備	給水設備、消防設備、空調設備、井戸等
遊具	大型遊具、小規模遊具等
休養施設	シェルター・パーゴラ、ベンチ・テーブル等
植栽	日本庭園及び自然文化園内（クヌギ、ケヤキ等）等

○計画の概要

- (1) 目的
万博記念公園の骨格をなす自然文化園や日本庭園等の緑の魅力を維持し、公園内の施設機能の保全を目的として、改修を進めるため。
- (2) 管理方針
○管理類型及び類型別管理方針の設定
計画策定にあたり、国土交通省都市局の「公園施設長寿命化計画策定指針」をもとに、管理類型を設定し、類型別に管理方針を設定。

管理類型	内容
予防保全型	<ul style="list-style-type: none"> ・日常的な維持管理に加え、日常点検及び定期点検結果のデータを活用し、「定期的な健全度調査」を実施。 ・その結果を活用して損傷が著しくならないように早めに改修・補修を行う施設。 ・早期補修のため比較的安価な補修が可能で、損傷の進行を抑制する効果が高いため、改修・補修を行い延命化を図る。
事後保全型	<ul style="list-style-type: none"> ・劣化や損傷、異常、故障が確認され、求められる機能が確保できないと判断された時点で撤去・更新を行う

○点検の実施

施設の状態や劣化の程度を確認するために点検（パトロール）を定期的に実施。点検により、常に状態を把握すると主に、各点検結果や補修等の履歴などの維持管理データの蓄積・傾向把握を行い、点検の充実に資する。また、点検結果に基づき、補修・更新の最適化を図る。

区分

区分	期間、内容
日常点検	日常的に、職員及び保守管理業務委託業者による巡視点検
定期点検	遊具や建築設備等に関する法令等の規定による点検
健全度調査	概ね5年毎をめぐり定期的に実施する健全度調査

『大阪府ファシリティマネジメント基本方針』

(大阪府公共施設等総合管理計画)

平成 27 年 11 月

(令和 6 年 2 月 改訂)

大阪府

(問い合わせ先) 〒559-8555 大阪府大阪市住之江区南港北 1-14-16

大阪府 財務部 財産活用課

電話 : 06-6210-9186 FAX : 06-6210-9190