

## 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、府営住宅や都市基盤施設（インフラ）については、これまでの先行的な取組みを踏まえ、引き続き、府営住宅は「大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成24年3月）」、都市基盤施設（インフラ）は「大阪府都市基盤施設長寿命化計画（平成27年3月）」に基づき、取り組むこととする。

### 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。

### 府営住宅

「大阪府営住宅ストック総合活用計画（平成24年3月）」に基づく取組み  
（基本的な方針）

都市型高齢社会・人口減少社会におけるまちづくりに向けて府民の貴重な資産である府営住宅ストックを活用し入居者に対し安全・安心・やさしさを確保するとともに地域力の向上、まちの活力を創造する。

- I 地域力向上に向けたまちづくりの推進
- II 安全・安心でやさしく暮らせる住まいづくり
- III 地域コミュニティの活性化と住民福祉の支援
- IV 経営の自律化の推進

### 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）」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

※ 環境農林水産施設をはじめ、他のインフラについては、「大阪府都市基盤施設長寿命化計画」に準じた取組みを進める。

## (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、トータルコストの縮減を目指す。

###### 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<sup>(v)</sup>及び修繕実施計画<sup>(vi)</sup>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。

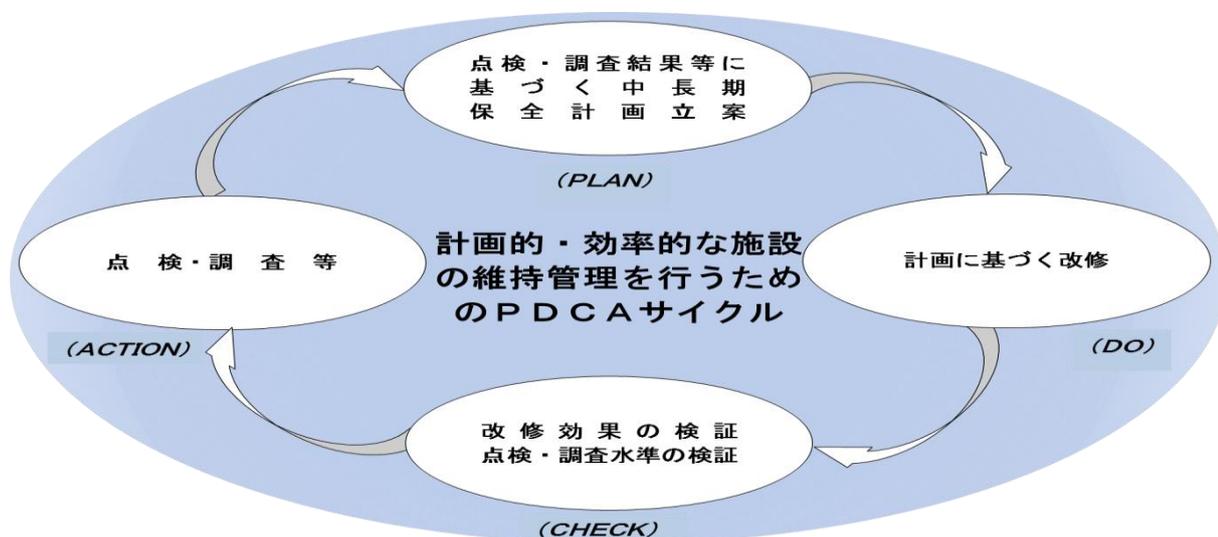
#### イ 点検、劣化度調査等を踏まえた予防保全の実施

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。

#### ウ PDCAサイクル<sup>(vii)</sup>の構築

ア、イの取組みを通じ、施設の点検・劣化度調査、施設管理者による日常点検等を適切に実施し、必要な対策を行うとともに、修繕実施計画に基づき実施した予防保全の結果等の情報を適切に管理・蓄積し、次の点検・診断に活用する、というPDCAサイクルの構築を推進していく。



<sup>v</sup> 中長期保全計画・・・個々の建物ごとに長寿命化の取組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。

<sup>vi</sup> 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。

<sup>vii</sup> 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。

## (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。

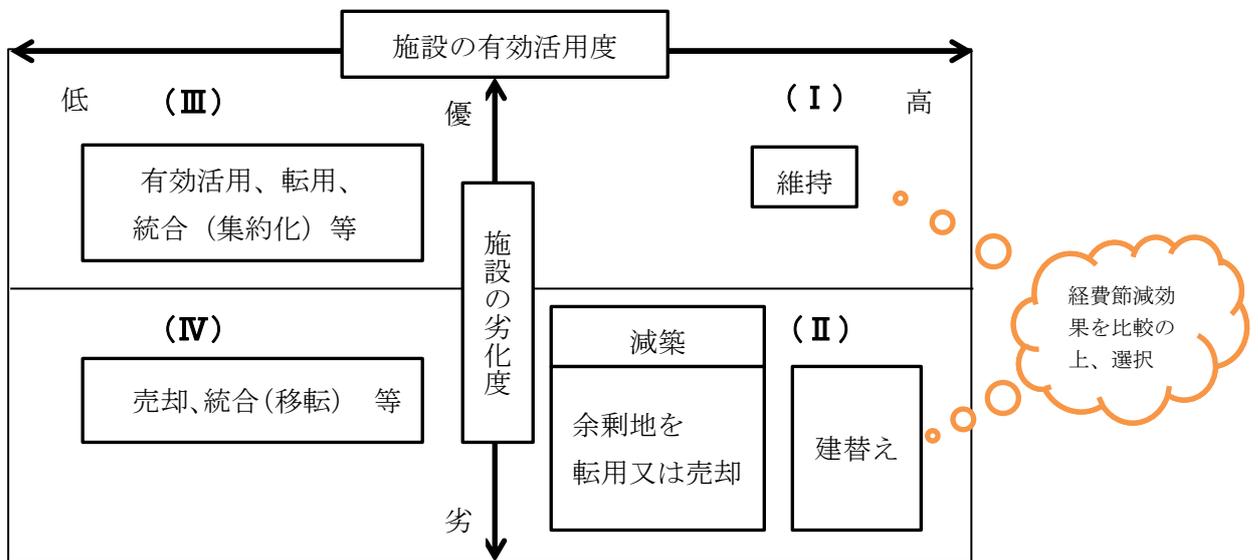
その際、将来的な人口減少・人口構成の変化を見据え、行政が将来に亘って施設を保有する必要性・ニーズはあるか、国、他の公共団体や民間が同様のサービスを提供して

いる分野では、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・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<sup>(viii)</sup>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】

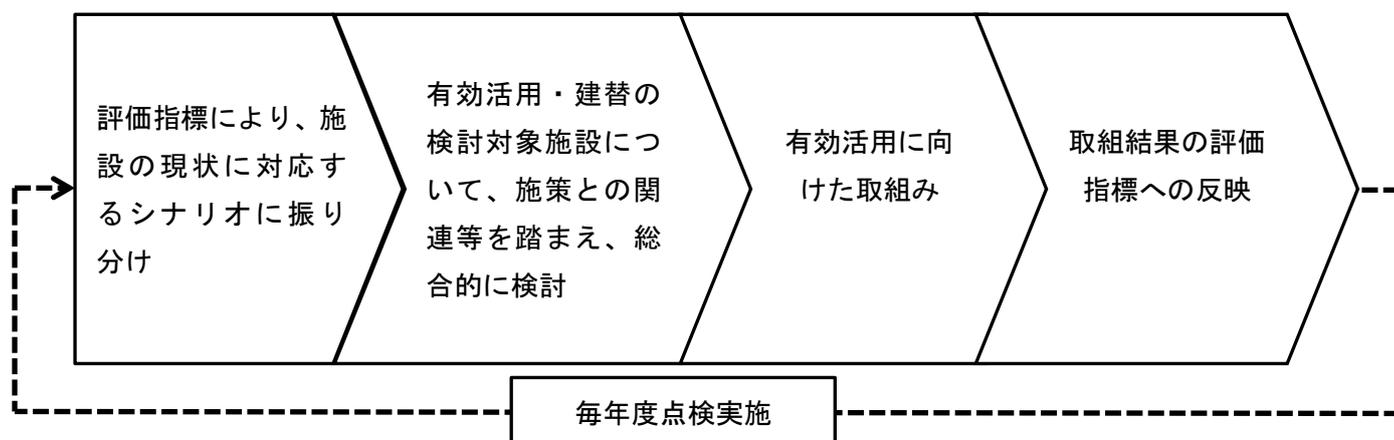
#### i) 公共施設等の活用方法の仮設定

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、「建築後50年目の施設の活用方針の検討」と同様の点検をする。



#### ① 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。

<sup>viii</sup> 評価指標・・・以下の2つの指標を一つの目安とする。

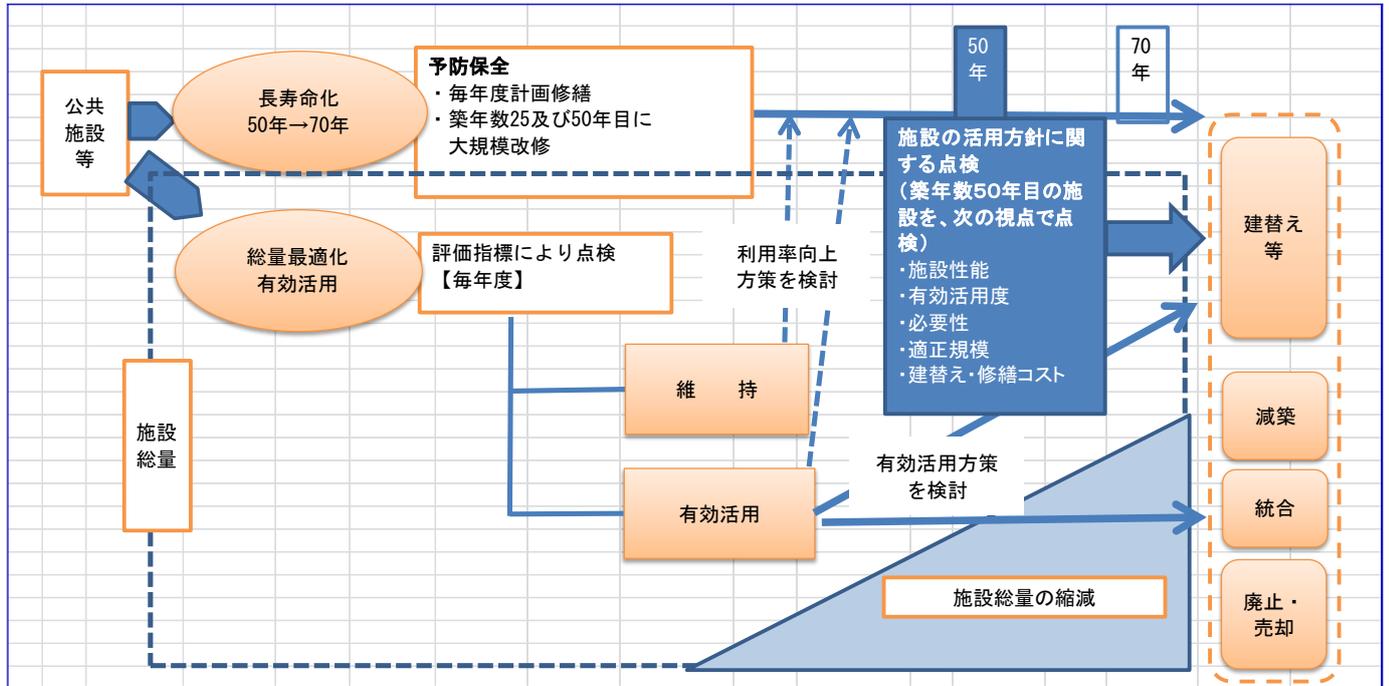
〔施設劣化度評価〕 公共施設等の老朽度（築年数）を測る。

〔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。

(参考) 長寿命化と総量最適化の取組フロー

保有する公共施設等は長寿命化するために予防保全することとし、築50年目には20年後を見据えた施設の必要性などを点検し、施設の活用方針を確認する中で総量の最適化を図る。また、毎年度においても施設の稼働率を点検のうえ有効活用を進める中で、総量の最適化を図る。



### (1) - 3 当面の取組み

「長寿命化」を推進するにあたり、平成28年度からの3年間で以下の取組みを行い、法定点検・劣化度調査、施設管理者による日常点検等の結果データを一元的に管理、分析、活用ができる総合的な情報管理体制を構築し、予防保全型の施設維持管理体制への転換を図る。

また、「総量最適化・有効活用」については、平成28年度から、以下の取組みにより、施設の活用方針、有効活用方策の検討を行っていく。

(※資料編(工程表)参照)

#### ① 長寿命化

##### ○推進体制整備

- ・日常点検マニュアル策定(平成28年度)
- ・日常点検研修(平成28年度～)

##### ○システム環境整備

- ・「点検・診断結果」「改修等履歴」集計システム検討・開発(平成28年度)

##### ○点検・診断

- ・法定点検、劣化度調査、施設管理者による日常点検の実施(平成28年度～)
- ・点検・診断結果システム入力(平成28年度～)

##### ○計画等策定・修正

- ・中長期保全計画策定・修正(平成28年度～)
- ・修繕実施計画策定・修正(平成29年度～)

##### ○改修等実施

- ・基本設計・実施設計(平成30年度～)
- ・工事(撤去)(平成30年度～)
- ・改修等履歴システム入力(平成30年度～)

#### ② 総量最適化・有効活用

##### ○施設の活用方針、有効活用方策の検討

- ・建築年数50年目の施設の調査・活用方針検討(平成28年度～)
- ・評価指標による有効活用方策検討(平成28年度～)

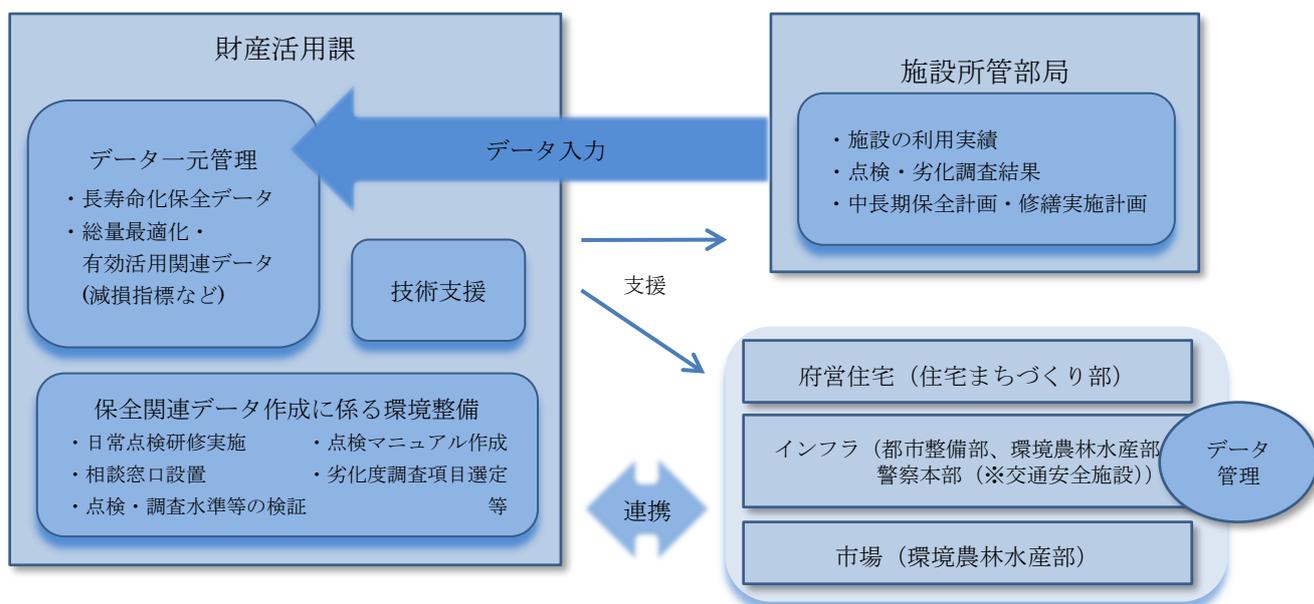
## (1) - 4 推進体制

### 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、延べ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、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

本方針の対象が大阪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。

