

3. 維持管理計画の内容

3. 1. 対象設備

本計画では、建設局が管理する駐車場のうち、地下式及び立体式の16駐車場17箇所の駐車場設備を対象とします。

表 設備維持管理計画対象駐車場（令和3年4月1日時点）

番号	駐車場名	構造	形式
1	宮原地下駐車場	地下2階2層	自走式
2	大阪駅前地下駐車場	地下1階2・3層	自走式
3	扇町通地下駐車場	地下2階2層	自走式
4	豊崎地下駐車場	地下1階1層	自走式
5	靱地下駐車場	地下1階1層	自走式
6	法円坂駐車場1号	地上立体3階3層	自走式
	法円坂駐車場2号	地上立体2階2層	自走式
7	谷町筋地下駐車場	地下1階2層	機械式
8	上汐地下駐車場	地下2階2層	自走式
9	安土町地下駐車場	地下3階5層	機械式
10	西横堀駐車場7号	地上立体2階2層	自走式
11	本町地下駐車場	地下2階4層	機械式
12	土佐堀地下駐車場	地下2階4層	機械式
13	長堀通地下駐車場	地下3階3層	自走式
14	東長堀地下駐車場	地下2階2層	自走式
15	塩草地下駐車場	地下1階1層	自走式
16	長居公園地下駐車場	地下1階1層	自走式

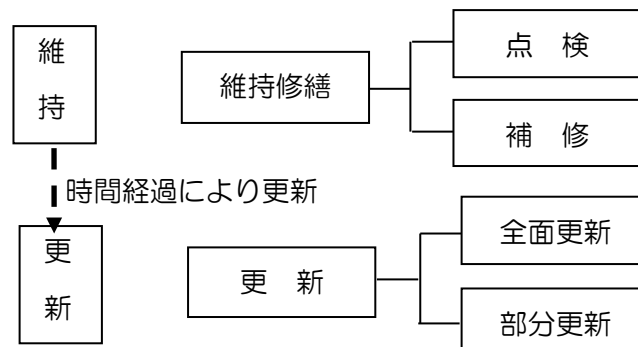


図 計画の対象となる主な対策

3. 2. 対策の優先順位の考え方

駐車場利用者の安全を確保することを最優先に、限られた財源の中で最適に維持管理を行うため、点検による健全性の把握を行い、劣化による駐車場利用者等への影響に着目して優先順位を定めて効率的・効果的に対策を実施します。

3. 3. 個別施設の状態等

駐車場設備の状態については、指定管理者が定期的の実施している点検報告により把握し、劣化・損傷などの不具合が見受けられた場合には、軽微なものは経過観察を行いながら、状態に応じて指定管理者による修繕処置を実施することとしています。

3. 4. 対策内容と実施時期

表に示す事業計画は、令和4年度～令和13年度の10年間の実施内容を示したものです。

駐車場設備を効率的に維持するため、定期点検を行いつつ状態に応じて修繕を行います。

表 設備における事業計画(2022～2031)

対策内容	実施時期									
	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)
点 検										
補 修										

※詳細は第5章に示します

4. 着実な実施に向けた取り組み

4. 1. 点検・診断の実施方針

駐車場設備の点検は、指定管理者の駐車場管理費に含まれているので本計画の維持管理費には計上していません。

点検項目については、統一された様式を使用し、不具合を見逃すリスクの軽減を図っています。また、機械式駐車場の駐車設備については指定管理者が機械メーカー指定の点検業者と契約し、メーカー指定の点検用紙の項目に基づいて点検を行い、不具合の診断についてはメーカーと本市職員が確認し、客観性の向上を図っています。

4. 2. 措置の実施方針

(1) 修繕

定期点検等により発見した不具合は、可能な限り早急に修繕、部品交換を行うとともに消耗品の交換も行います。これら修繕等の費用は、指定管理者の管理費に含まれているので本計画の維持管理費には計上していません。

(2) 更新

1) 実施方法

駐車場設備は、鋼製部材から構成されるため、予防保全（時間計画型）により、計画的に更新を実施する事を基本とします。

駐車場設備は、駐車場の構造や地下駐車場においては周辺の地下水の影響による躯体の状況等環境の違いによって一般的な耐用年数以前に局所的に腐食が生じることもあるため、状況に応じて更新時期の見直しを行います。

また、耐用年数どおりの更新を行うと一時期に多額の更新費用が必要となるため、各機器の状況を見極めつつ更新費用の平準化にも努めます。

2) 対策内容

①. 全面更新

点検結果により、全面的な更新が必要と判断した設備については、電気設備も含めて全体的な更新を実施します。

②. 部分更新

点検結果により、部分的な更新が必要となる設備については、機器の取り替えなどを実施します。

第4章 駐車場の建築物

1. 施設の現状と課題

1. 1. 施設を取り巻く状況

一般的に民間の駐車場においては機械化により無人化することでコスト削減を図っている状況にあり、本市管理の駐車場においても指定管理者は無人化により管理・運営を実施していく方向にあるため、今後の社会情勢や取り巻く環境の変化に応じて管理事務所の統合、廃止を検討していきます。

1. 2. 個別施設の状態等

建設局が所管している駐車場の管理事務所では、これまでに建築設備、空調設備、トイレ設備、水道設備などの修繕等を行ってきました。西横堀駐車場や十三駐車場、新大阪駅南駐車場については、建築年次が古いことから経年劣化が進行しているとともに、交換部品の入手が困難な状況となっているものの、指定管理者による修繕等で対応することができています。

1. 3. 維持管理コストの状況

維持管理には、法令などに則って行う保守点検費用や、経年劣化等への対応に要する修繕・更新費用、整備水準の向上等に伴う改修費用などを要しますが、計画期間における修繕・更新費の試算の結果、指定管理者の管理運営費にて賄うことができる額であることから、本計画においては費用を計上しないこととします。ただし、保守点検において計画期間に大規模な補修や更新等が必要な状態が発生した場合は、指定管理者と管理事務所の必要性も含め検討していくこととします。

1. 4. 現状の課題

駐車場の管理事務所は建築（外部・内部）、空調設備、給・排水設備等の経年劣化が進んでいます。

保守点検において、指定管理者が定期的に劣化状況をチェックしていますが、建築（外部・内部）、空調設備、給・排水設備等については、修繕や更新を計画的に行い不具合や事故の生じないよう保全していく必要があります。

2. 予防保全による維持管理

2. 1. 維持管理に関する基本方針

駐車場の管理事務所は駐車場と一体となった施設であり、路上駐車を解消し、都市活動の維持・向上を図るため、不特定多数の一時的駐車需要に対応し、効率的な管理運営及び利用者のニーズに的確に対応した施設運営を行うための役割を担う必要があります。

これらの行政サービスや市民ニーズへの対応の観点から、日常や定期的な保守点検等を継続して実施していきます。

2. 2. 予防保全（状態監視型）による維持管理計画

建設局が所管している駐車場の建築物の今後の維持管理にあたっては、各部位の標準的な耐用年数を勘案しながら、点検等による状態監視型の予防保全に努め、適時適切な修繕・更新等により長寿命化を図っていきます。

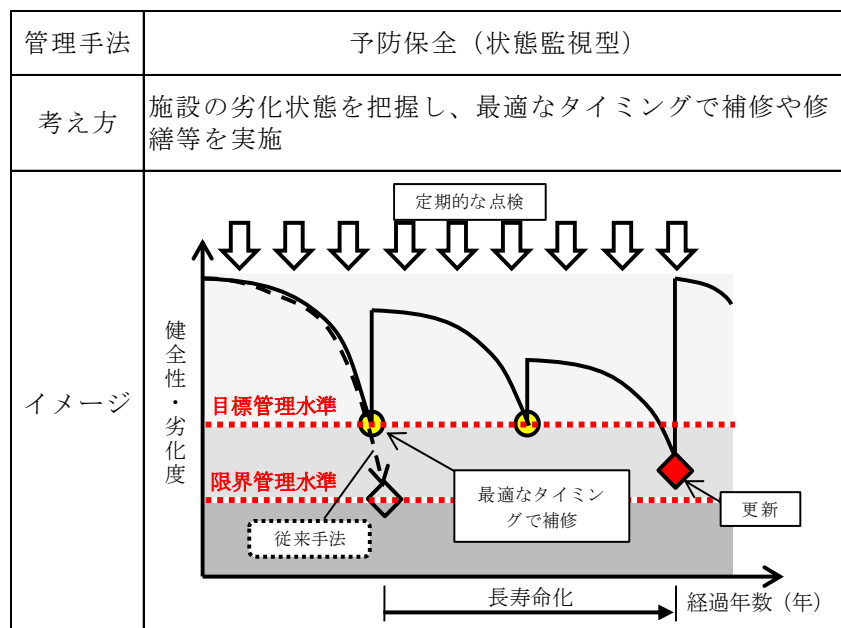


図 予防保全（状態監視型）の概念

3. 維持管理計画の内容

3. 1. 対象施設

建設局が所管している駐車場の建築物は6駐車場の地上平面自走式駐車場に設置されている18棟の管理事務所を対象とします。

表 建築物維持管理計画対象施設（令和4年4月1日時点）

施設名称	建築年	棟数	延床面積 (m2)	建物構造
(0号ブロック)	1970	1	16.65	S
(1号ブロック)	1966	1	10.54	S
(2号ブロック)	1966	1	10.54	S
(3号ブロック)	1966	1	16.65	S
(4号ブロック)	1966	1	10.54	S
(5号ブロック)	1969	1	16.65	S
西横堀駐車場 (6号ブロック)	1969	1	16.65	S
(8号ブロック)	1969	1	16.65	S
(9号ブロック)	1969	1	16.65	S
(10号ブロック)	1966	1	10.54	S
(11号ブロック)	1969	1	10.54	S
(12号ブロック)	1966	1	16.65	S
十三駐車場	1973	1	12.5	RC
	1973	1	12.5	RC
新大阪駅南第2駐車場	2007	1	35.89	RC
新大阪駅南駐車場	1974	1	28.81	RC
長堀バス駐車場	1999	1	111	RC
東長堀バス駐車場	2002	1	99	S
合計 (6駐車場)		18棟	299.7	

3. 2. 対策の優先順位の考え方

管理事務所の点検は法に規定されたものがなく、指定管理者が日常点検を行い、その結果が建設局に報告されます。利用者の安全性の確保、継続的な施設利用、施設の長期保全の観点から、施設の保守点検報告書を確認し、現時点での経過年数や劣化状況、不具合の程度を踏まえ、指定管理者による修繕等を適宜行い、施設の長寿命化を図っていきます。

3. 3. 個別施設の状態等

駐車場建築物の状態については、指定管理者が定期的の実施している巡視点検により把握します。

3. 4. 対策内容と実施時期

表に示す事業計画は、令和4年度～令和13年度の10年間の実施内容を示したものです。

劣化・損傷などの不具合が見受けられた場合には、軽微なものは経過観察を行いながら、状態に応じて指定管理者による修繕処置を実施することとしています。

表 建築物における事業計画(2022～2031)

対策内容	実施時期									
	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)	2031 (R13)
点 検										
補 修										

※詳細は第5章に示します

4. 着実な実施に向けた取り組み

4. 1. 点検・診断の実施方針

駐車場建築物の巡視点検は、指定管理者の駐車場管理費に含まれているので本計画の維持管理費には計上していません。

また、巡視点検の結果発見された不具合の診断については指定管理者と本市職員が確認し、客観性の向上を図っています。

4. 2. 措置の実施方針

発見した不具合は、可能な限り早急に修繕等を行います。これら修繕等の費用は、指定管理者の管理費に含まれているので本計画の維持管理費には計上していません。

第5章 まとめ

1. 対策の実施時期

構造物躯体、設備において実施する点検、設計、修繕工事の実施時期（現時点の計画）を表に示します。

なお建築物については、指定管理者による日常点検と軽微な修繕を恒常的に実施することを想定しています。

表 構造物躯体の維持管理計画

計画年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
和暦【年度】	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
西暦【年度】	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
①宮原地下駐車場		●		▲	★		●		▲	★
②大阪駅前地下駐車場	★	●			▲	★	●			▲
③扇町通地下駐車場	●	▲	★			●	▲	★		
④豊崎地下駐車場		●	▲	★			●	▲	★	
⑤鞠地下駐車場	▲	★	●			▲	★	●		
⑥-1法円坂駐車場	★		●		▲	★		●		▲
⑥-2法円坂駐車場	★		●			▲	★	●		
⑦谷町筋地下駐車場			▲	★	●		▲	★		●
⑧上汐地下駐車場	★	●	▲	★			●	▲	★	
⑨安土町地下駐車場	▲	★			●	▲	★			●
⑩西横堀駐車場	★		●			▲	★	●		
⑪本町地下駐車場		▲	★		●		▲	★		●
⑫土佐堀地下駐車場	★ B2			●	▲	★			●	▲
⑬長堀通地下駐車場	●★ B3	★ B2		▲	★	●			▲	★
⑭東長堀地下駐車場	●	▲	★			●	▲	★		
⑮塩草地下駐車場	★		●	▲	★			●	▲	★
⑯長居公園地下駐車場	●	▲	★			●	▲	★		

凡例 ●：躯体点検、▲：設計委託、★：工事発注

表 設備の維持管理計画

計画年	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
和暦【年度】	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13
西暦【年度】	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
①宮原地下駐車場	★	★		★	★	★	★	★	★	★
②新大阪駅南駐車場	★				★	★	★		★	
③新大阪駅南第2駐車場										
④十三駐車場	★				★			★	★	
⑤豊崎地下駐車場		★			★		★	★	★	★
⑥大阪駅前地下駐車場	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲		★ ▲			★ ▲	★ ▲
⑦扇町通地下駐車場	★	★	★	★		★			★	★
⑧靱地下駐車場			★	★	★		★	★	★	★
⑨安土町地下駐車場	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲
⑩谷町筋地下駐車場	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲
⑪法円坂駐車場	★		★		★	★				★
⑫上汐地下駐車場	★	★	★			★	★	★	★	
⑬西横堀駐車場							★			
⑭本町地下駐車場	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	▲
⑮土佐堀地下駐車場	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲	★ ▲
⑯長堀通地下駐車場	★	★	★	★		★	★	★	★	★
⑰東長堀地下駐車場			★	★	★		★	★	★	
⑱長堀バス駐車場		★			★			★	★	★
⑲東長堀バス駐車場	★	★			★					★
⑳塩草地下駐車場	★	★	★	★		★	★	★	★	★
㉑長居公園地下駐車場		★	★	★	★		★	★	★	★

凡例 ▲:設計(委託) ★:工事発注

2. 対策費用

点検結果、対策の実施時期等から現時点で想定される対策費用を次のとおり示します。

なお、前述のとおり、駐車場の建築物については指定管理者の管理運営費にて賄うことができることから費用を計上していません。

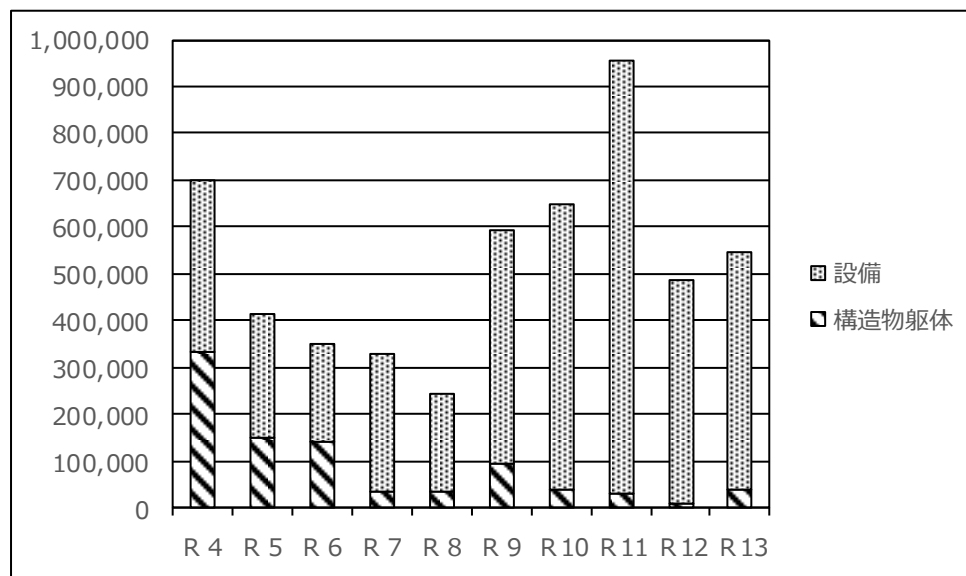


図 対策費用の見込み（単位：千円）

【用語集】

	語句	定義
1	公共施設	本市が管理する庁舎や市民利用施設、学校、市営住宅等の市設建築物と、道路・港湾・地下鉄・水道・工業用水道・下水道等のいわゆるインフラ施設を含む。
2	更新	老朽化等により機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。
3	長寿命化	適切な維持管理を行うことにより、施設のサービス水準を確保しつつ、施設の延命化を図ること。
4	耐用年数	施設が使用に耐える年数。物理的、社会的、法的等の様々な要因により定義づけされる。
5	平準化	不均衡や格差をなくすこと。
6	スパイラルアップ	PDCA サイクルを実践することにより、段階的、継続的に発展させていく取組み。

【改訂履歴】

令和３年３月 計画策定

令和４年３月 大阪市立駐車場経営戦略策定に伴う改定