

2 突基地等維持管理計画

< 個別施設計画 >

大阪港湾局

2023 年 3 月

■大阪港湾局 個別施設計画

1. 計画の背景・目的等

(1) 背景・目的

わが国の高度成長期に整備された公共施設が今後全国的にも集中的に更新時期を迎えるため、国を挙げての維持管理体制の構築が進められています。

平成 25 年 11 月には、国のインフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、各施設を管理・所管するものがインフラ長寿命化計画（行動計画）・個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）を策定すること及びこれらの計画に基づき点検等を実施したうえで適切な措置を講じることが求められています。

平成 26 年 4 月には総務省より地方公共団体に対して、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための計画（公共施設等総合管理計画）の策定が求められ、大阪市においても、高度成長期に整備した公共施設の本格的な更新時期を迎えるにあたり、総合的かつ計画的な施設の維持管理を進めるうえでの本市の基本的な方針として、平成 27 年 12 月に「大阪市公共施設マネジメント基本方針」を策定（令和 3 年 2 月一部改訂）しました。

また、平成 28 年 8 月に策定した「市政改革プラン 2.0」（平成 30 年 7 月に中間見直し版を策定）においても、「公共施設等の見直し」の一つとして「公共施設の総合的かつ計画的な管理」が具体的な取組みとして掲げられているところです。

大阪港湾局では、「港湾施設を災害から守り安全で使いやすい大阪港の実現をめざして、安全・安心のまちづくりを展開しています。

こうした局政を展開するために臨港地区では、港湾労働者休憩所などの市設建築物を所管しており、適切に管理運用し、有効に活用していくことが求められています。

本計画は、大阪市公共施設マネジメント基本方針及び市政改革プラン 2.0 に基づき、大阪港湾局所管施設のより計画的な維持管理を進めていくことを目的として、その基本的な方針及び計画を定めるものです。

(2) 計画の位置付け

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」及び「大阪市公共施設マネジメント基本方針」において策定が求められている個別施設計画に位置づけられるものであり、「市政改革プラン 2.0」や、大阪港湾局みなとビジョン、大阪港湾局運営方針等の既存計画とも整合を図り、当局所管施設の適切な維持管理や有効活用に向けて策定するものです。

(3) 対象施設

大阪港湾局が所管している 2 突基地等の施設を対象とします。（表 1）

（2023 年 3 月時点で 5 施設 39 棟 延床面積 約 11,163 m²）

(4) 計画期間

本計画の期間は、2021 年度から 2050 年度までの 30 年間とし、大阪市公共施設マネジメント基本方針、市政改革プラン 2.0 並びに大阪港湾局みなとビジョンの改訂や社会情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

2. 施設の現状と課題

(1) 施設のストックの状況

大阪港湾局総務課などで所管する市設建築物は表 1-1 のとおり、5 施設 39 棟、延床面積が約 11163.02 m²となり、5 施設（表 1-1:No1・2・3・4・5）が使用中です。

大阪港湾局出先機関の庁舎である 2 突基地及び鶴町基地、防災関連施設で使用中のものと、機能集約化の際に用途を転用した、準監視局（表 1-1:No.1・4）、此花区・港区・大正区・住之江区にある大阪港湾局が所管する臨港道路・緑地等における施設補修や樹木管理などの維持管理を行うもと咲洲緑地管理事務所となっています。

建築物を含む施設の日常点検や保守、修繕・更新等について全て大阪港湾局で直接行い、施設の安全確保については特段の注意を払っています。

(2) 施設を取り巻く状況

もと常吉基地（表 1-2:No.1）及びもと此花準監視局（表 1-2:No.2）は売却もしくは貸付での活用に向けて検討中であり、もと舞洲緑地管理事務所（表 1-2:No.3）は建築物を解体撤去のうえ他用途への転活用を検討中です。

それぞれの建築物は、用途に合わせた役割を適切に果たす保有面積や立地となっており、出先機関での業務の性質上、職員及び納入業者等に限る特定の入場はあるものの、不特定多数の一般の利用はありません。

(3) 施設の老朽化の状況

全施設とも、概ね築 20 年以上を経過しており、これまでに外壁や屋根等の部分的な修繕や、故障した空調機等についてのみ更新して使用してきましたが、全体的にかなり老朽化しているとともに、改修の更新時期は過ぎ、全施設とも改修工事が遅れている状況となっています。

(4) 妥当性の評価及び維持管理コストの状況

各休憩施設等について、当該施設が担う役割に応じて適切な保有面積、保有形態、立地となっています。

これらの維持管理には、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。

(5) 現状の課題

築 20 年を超えた建築物が大半で、かつ築 40 年を超えたものが 4 割を占めており、かなり老朽化しているため改修が必要な時期にあります。

保守点検において、定期的に劣化状況をチェックしていますが、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。

表 1－1 対象施設一覧表

No	施設名称		棟数	延床面積 (㎡)	建設年度	建築年数	財産区分	各施設担当課	備考
1	港区準監視局		1	118.56	1977	45	行政	総務課	
2	2 突 基地	塗料庫	1	35.80	1974	48	行政	総務課	
		事務所（施設保全）	1	831.34	1972	50			
		自転車庫	1	112.50	1973	49			
		車庫	1	526.00	1974	48			
		詰所	1	416.59	1965	57			
		木工・機械作業場	1	480.00	1988	34			
		詰所（防災・管理）	1	533.70	2004	18			
		倉庫	1	181.44	1984	38			
		倉庫	1	1244.16	1991	31			
		車庫・鉄筋加工場	1	423.00	1991	31			
		浴室	1	83.75	1991	31			
		危険物倉庫	1	48.30	1991	31			
		倉庫	1	216.00	1966	56			
		発電機室	1	14.00	1996	26			
3	鶴町 基地	鉄筋加工場	1	466.56	1976	46	行政	総務課	
		第 2 機関工場	1	517.61	1948	74			
		木材乾燥場	1	67.16	1983	39			
		第 1 機関工場	1	274.79	1978	44			
		車両工場	1	281.69	1978	44			
		塗装工場	1	180.34	1978	44			
		危険物倉庫	1	67.96	1978	44			
		発電機室	1	14.00	1996	26			

		潜水洗い場	1	12. 24	2005	17			
		事務所（機械担当）	1	576. 58	1977	45			
		電気室	1	60. 00	1975	47			
		陸閘工場	1	288. 18	1989	33			
		艀装工場	1	385. 14	1977	45			
		鉄構工場	1	530. 45	1990	32			
		地盤沈下観測所	1	23. 86	1961	61			
		電装工場	1	334. 52	1996	26			
		事務所（海務担当）	1	865. 59	1988	34			
		事務所（電気担当）	1	546. 00	2012	10			
		便所	1	15. 71	2000	22			
4	大正準監視局		1	128. 40	1978	44	行政	総務課	
5	もと咲洲緑地管理事務所	車庫	1	157. 96	2018	4	普通	総務課	
		車庫	1	38. 38	2018	4			
		車庫	1	38. 38	2018	4			
		車庫	1	26. 38	2018	4			
計			39	11163. 02					

表 1－2 対象外施設一覧表

No	施設名称		棟数	延床面積 (㎡)	建設年度	建築年数	財産区分	施設担当課	理由
1	もと常吉基地	浴場	1	69.33	1987	35	普通	管財課	用途廃止
		木工作業場	1	113.40	1976	46			
		木材乾燥庫	1	50.85	1984	38			
		倉庫	1	97.20	1985	37			
		事務所（施設保全）	1	347.80	1986	36			
		鉄筋加工場	1	283.50	1990	32			
		危険物倉庫	1	14.00	1990	32			
2	もと此花準監視局		1	118.08	1978	44	普通	管財課	用途廃止
3	もと舞洲緑地	事務所	1	265.25	1994	28	普通	総務課	解体予定
		車庫	1	122.62	1994	28			

管理事務所	倉庫	1	135.00	1995	27			
	堆肥倉庫	1	58.52	1995	27			
	危険物倉庫	1	8.70	1995	27			
計		13	1684.25					

表2 建築年数表（2023年3月時点）

建築年数	箇所数	比率
40年以上	18	46.15%
30年以上40年未満	10	25.64%
20年以上30年未満	4	10.26%
20年未満	7	17.95%
総数	39	

表3 維持管理コスト分類表

施策方針の変更の有無による区分	現行施策を継続して実施するためのコスト				新規施策または施策方針の変更に伴うコスト
ハード面の拡充の有無による区分	規模・整備水準ともに現状維持・回復するためのコスト (スケールダウン、グレードダウン、統廃合を含む)		規模増または整備水準の向上を伴うコスト		
整備区分	a 保守点検	b 修繕、更新	c 建替、解体撤去	d 新築、増築、改修	e 新築、増築、改修
説明	建築物や建築設備に係る保守・点検費用。	経年劣化に対応する修繕(区分d・eに該当しないもの。屋上防水・外壁改修、設備機器の更新、日常補修など原状回復が主目的)	既存施設の機能を継続することを目的とした建替えのための費用(撤去費を含む)。廃止施設を撤去する費用。	ニーズ拡大への対応やハード面の法令等の改正への対応、整備水準の向上を主な目的とする増築や改修に要する費用。	新たな施策や制度の実施、これまでの施策方針の変更によって必要となる新・増築や既存施設の改修に要する費用。

※整備区分b～eのいずれか複数の整備区分にまたがる施設整備で、整備区分毎の切り分けができない場合は、各整備区分の整備対象床面積（整備後）が最大となる整備区分で計上する。

※用語の定義（改訂指針の注釈を参考に分類）

修繕：補修、修繕を行った後の効用が当初の効用を上回らないものをいう。

更新：老朽化等に伴い機能が低下した部位等を取替え、同程度の機能に再整備すること。除却も含む。

例えば、外壁改修、屋上防水改修、便所改修、機器更新（老朽化によるもの）

改修：公共施設を直すこと。なお、改修を行った後の効用が当初の効用を上回るものをいう。

例えば、耐震改修、バリアフリー化、太陽光発電設備設置、機器更新（機能向上を目的とするもの）

3. 施策の実施方針

(1) 施設を活用して提供している公的サービスの実施方針

2 突基地は港区第2突堤に位置し、平時は臨港地域にある道路や緑地・荷さばき地等の局管理施設の一般使用に対する許認可業務や、陸上にある局所管施設の土木部門を主とした維持補修業務を行っており、人員や資機材の基地としての役割を担っています。また、水門や防潮扉の閉鎖状態等の監視装置を備えた「防災センター」があり、常に水防施設の監視を行うなどの業務と併せて、非常時には主となる災害対策基地としての役割も担っています。

鶴町基地は大正区鶴町に位置し、海上にある局所管施設の維持補修業務と所管船舶の係留基地、局所管施設や設備の機械・電気設備に関するものを主とした維持補修業務を行い、こちらも人員や資機材の基地としての役割を担っています。

また、港区2突基地にある「防災センター」とは海を挟み距離もあることから、2突基地と担当地域を分担し、鶴町基地は非常時の副の災害対策基地としての役割も担わせています。

4. 施設整備の基本的な方針

(1) 施設の活用方針

防災・災害対策の拠点として適切に維持管理し、継続活用していきます。

(2) 修繕・更新等の基本的な方針

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。

(3) 改修等の基本的な方針

施設の改修時期等にあわせて、「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」（平成18年法律第91号）や大阪府福祉のまちづくり条例、大阪市ひとにやさしいまちづくり整備要綱を踏まえ、必要に応じて各施設の利用者ニーズも勘案しながら、ユニバーサルデザイン化の実施について検討を行います。

5. 施設整備の水準等

(1) 改修等の水準

改修等にあたっては、基本的に施設の機能を維持するための水準をもとに実施していきます。ただし、中長期的な視点でトータルコストの縮減につながる事が明らかな場合には、高耐久化や省エネルギー化などの性能向上についても検討したうえで判断していくこととします。

(2) 維持管理の項目・手法等

各施設の様々な部位のうち、屋上、外壁、受変電設備、空調設備など不具合により使用者の安全確保や施設の長期利活用、良好な施設運営に重大な支障が発生し、かつ更新費用が多大になると考えられる部位については、中長期的な計画を作成して予防保全を行うことにより、長寿命化をめざします。

その他の部位については、日常的な修繕を実施しながら適切に対応していきます。

6. 長寿命化に向けた施設整備の実施計画

(1) 改修等の優先順位付けと実施計画

2 突基地等の改修等に伴う優先順位の設定については、「建物の種類に応じた重要度（表4）」、及び「法定点検の結果に応じた劣化度（表5）」に基づき順位付けを行うこととして整理を行い、市民等の立入りが少ない施設であるため、勤務する職員やユーザーなど関係者の安全確保や、災害発生時における継続利用等の観点などから、建物の重要度に着目した優先順位を設定します。（表6）

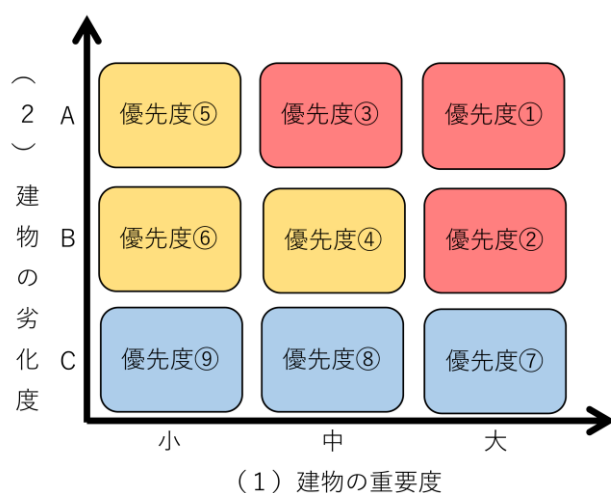
表4 建物の種類に応じた重要度設定

重要度	建物の種類
大	事務所、詰所、工場などの常に職員や関係者等が滞在する施設
中	非常用電気室、危険物倉庫などの防災上重要な施設
小	車庫、倉庫などの付帯的な施設、供用休止中の施設

表5 法定点検の結果に応じた劣化度設定

劣化度	建物の状態
A	建物・設備に劣化が進行している個所があり、早急な対策が必要な状態
B	建物・設備に劣化が進行しつつある個所があり、適切な時期の対策が望ましい状態
C	施設に重大な影響を及ぼす劣化が認められない状態

表6 改修等に係る優先順位



また、優先順位付けされた施設における補修等の実施判断については、対象施設の優先順位により、「直ちに修繕が必要な施設」「必要に応じ修繕を実施する施設」「経過観察等により状態監視する施設」の3区分に分けて整理を行なうとともに、修繕や更新等を実施する施設についての実施計画を策定して、予算要求や補修工事等を進めて行くこととします。(表7)

なお、この優先順位の設定や考え方については、今後の維持管理において蓄積される知見やデータ等をもととして、継続的な見直しを図ることを基本とします。

表7 修繕等の実施判断

修繕等の実施判断	
優先度①～③	直ちに修繕を実施
優先度④～⑥	必要に応じた修繕の実施
優先度⑦～⑨	経過観察

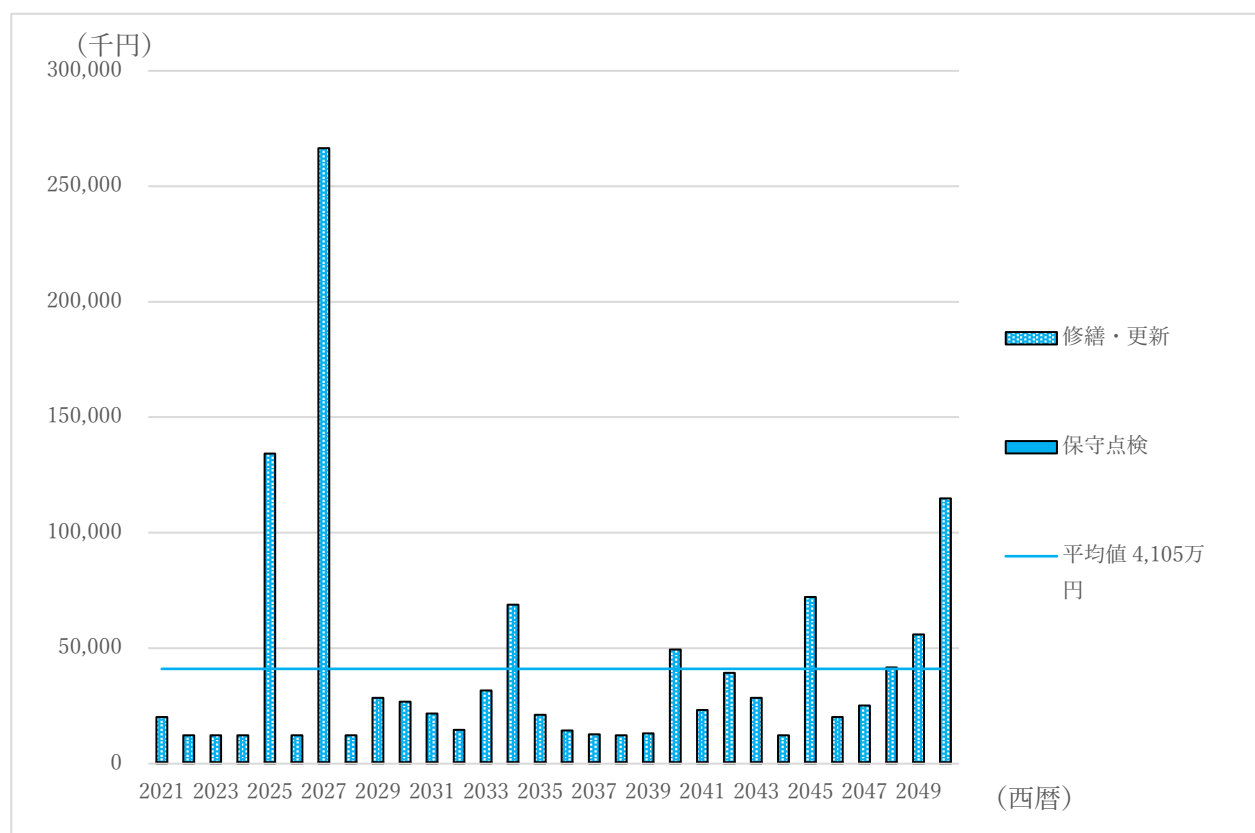
修繕工事等の実施にあたっては、工事を集約することにより施設の休止期間の短縮やトータルコストの縮減につながる場合は、更新予定時期の近接する部位の修繕時期を調整して実施することも検討します。

なお、本実施計画は個別施設計画作成時点のものであり、定期的を実施する各種点検の結果や今後発生する不具合の内容により、予算化の際には実施予定時期や内容を変更する可能性があります。

(2) 維持管理コストの見通し

予防保全による長寿命化を推進することを目指した計画期間における修繕・更新費を試算した結果、年平均4,105万円となっています。

表8 2 突基地等 維持管理コスト（修繕・更新）



(3) 計画の実施体制

本計画に則った維持管理は、各施設担当課（表1のとおり）が進めます。また本計画の進捗のとりまとめについては工務課で行います。

本個別施設計画については、局方針の変更や施設を取り巻く状況の変化、局運営に大きく影響を及ぼす事態が生じた場合など、必要に応じて見直しを行います。

参考

○定期点検マニュアル [大阪市：市設建築物 定期点検マニュアル](#)

○日常点検ハンドブック [大阪市：市設建築物 日常点検ハンドブック](#)