

2 突基地等
維持管理計画
＜個別施設計画＞

港湾局

2019年12月

■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。

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、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」や港湾局運営方針と整合を図り、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

港湾局が所管している港湾施設の全てを対象とします。（表1）

（2019年4月1日時点で8施設 52棟 延床面積 約12,847㎡）

(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

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、8施設52棟、延床面積が約12,847㎡となり、うち5施設(表1-1:No1・2・3・4・7)が使用中です。

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、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

もと此花準監視局(表1-1:No.8)は売却に向けて手続中で、舞洲緑地管理事務所(表1-1:No.5)、もと常吉基地(表1-1:No.6)については供用を休止しており、防災関連の行政財産として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年を超えたものが半数を占めてお

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 2 突基地等 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	42	行政	海務課 (防災保安)		
2	2 突基地	塗料庫	1	35.80	1974	45	行政	総務課	
		事務所 (施設保全)	1	831.34	1972	47			
		自転車庫	1	112.50	1973	46			
		車庫	1	526.00	1974	45			
		詰所	1	416.59	1965	54			
		木工・機械 作業場	1	480.00	1988	31			
		詰所 (防災・管理)	1	533.70	2004	15			
		倉庫	1	181.44	1984	35			
		倉庫	1	1244.16	1991	28			
		車庫・鉄筋 加工場	1	423.00	1991	28			
		浴室	1	83.75	1991	28			
		危険物倉庫	1	48.30	1991	28			
		倉庫	1	216.00	1966	53			
		発電機室	1	14.00	1996	23			
3	鶴町基地	鉄筋加工場	1	466.56	1976	43	行政	総務課	
		第 2 機関工場	1	517.61	1948	71			
		木材乾燥場	1	67.16	1983	36			
		第 1 機関工場	1	274.79	1978	41			
		車両工場	1	281.69	1978	41			
		塗装工場	1	180.34	1978	41			
		危険物倉庫	1	67.96	1978	41			
		発電機室	1	14.00	1996	23			
		潜水洗い場	1	12.24	2005	14			
		事務所 (機械 担当)	1	576.58	1977	42			

		電気室	1	60.00	1975	44			
		陸閘工場	1	288.18	1989	30			
		艀装工場	1	385.14	1977	42			
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
3	鶴町基地	鉄構工場	1	530.45	1990	29	行政	総務課	
		地盤沈下観測所	1	23.86	1961	58			
		電装工場	1	334.52	1996	23			
		事務所(海務担当)	1	865.59	1988	31			
		事務所(電気担当)	1	546.00	2012	7			
		便所	1	15.71	2000	19			
4	大正準監視局		1	128.40	1978	41	行政	総務課	
5	舞洲緑地 管理 事務所	事務所	1	265.25	1994	25	行政	総務課	
		車庫	1	122.62		25			
		倉庫	1	135.00	1995	24			
		堆肥倉庫	1	58.52		24			
		危険物倉庫	1	8.70		24			
6	もと 常吉基地	浴場	1	69.33	1987	32	行政	総務課	
		木作業場	1	113.40	1976	48			
		木材乾燥庫	1	50.85	1984	48			
		倉庫	1	97.20	1985	42			
		事務所(施設保全)	1	347.80	1986	46			
		鉄筋加工場	1	283.50	1990	35			
		危険物倉庫	1	14.00	1990	34			
7	もと 咲洲緑地 管理事務所	車庫	1	157.96	2018	1	行政	総務課	
		車庫	1	38.38		1			
		車庫	1	38.38		1			
		車庫	1	26.38		1			
8	もと此花準監視局		1	118.08	1978	41	普通	管財課	売却手続中
計			52	12847.27					

表1-2 2突基地等 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	もと第2突堤現場事務所	1	974.36	1995	24	普通	管財課	2018 売却

表2 建築年数表 (2019年4月時点)

建築年数	箇所数	比率
40年以上	23	44.23%
30年以上40年未満	8	15.38%
20年以上30年未満	13	25.00%
20年未満	8	15.38%
総数	52	

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な目的)	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。	二層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もの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

港湾局では施設利用者の安全性の確保、継続的な施設利用、施設の長期利活用の観点から、現時点での経過年数や劣化状況、不具合の程度を踏まえ、修繕や更新等を行う施設や時期を総合的に判断し、実施計画を策定しています。

修繕や更新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

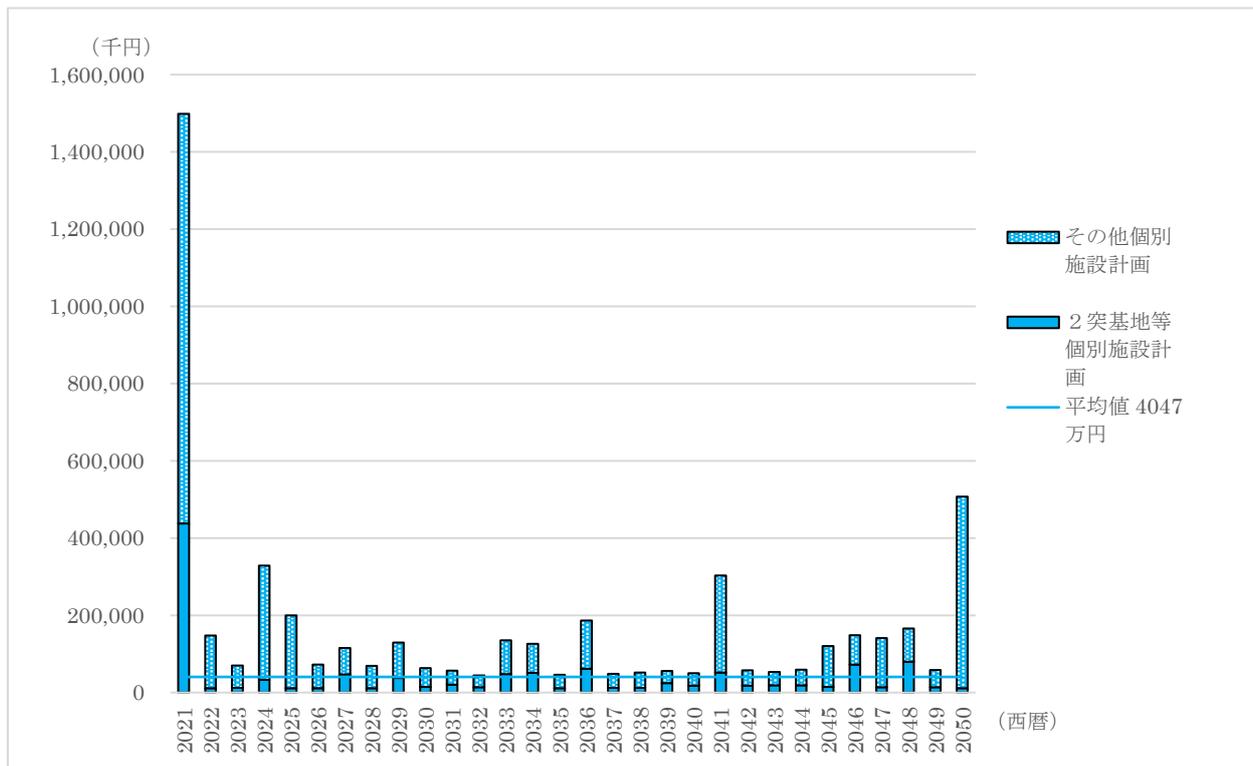
予防保全による長寿命化を推進することを目指した計画期間における修繕・更新費を試算した結果、年平均約4,047万円となっています。

(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。

表4 2突基地等 維持管理コスト（修繕・更新）



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](#)