

公衆トイレ
維持管理計画
＜個別施設計画＞

港湾局

2019年12月

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」が具体的な取り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、公衆トイレ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」、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公衆トイレ全てを対象とします。（表1-1）

（2019年4月1日時点で30施設41棟 延床面積 約1,279㎡）

表1-1 公衆トイレ 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	施設担当課 (会社)	備考	
1	もと天保山緑地便所	1	24.50	1990	29	普通	(株)海遊館		
2	咲洲国際船客上屋便所	1	29.80	2008	11	行政	海務課(埠頭)		
3	舞洲運動広場便所	1	106.60	1993	26	普通	開発調整課		
4	舞洲イベント広場便所	1	84.90	1996	23	普通			
5	野鳥園臨港 緑地	便所(A)	1	49.00	1983	36	行政	施設管理課 (緑地)	
		便所(B)	1	9.83					
6	南港ポートタウン 「プラザ」便所	1	121.26	1977	42	行政			
7	桜島臨港緑地便所	1	9.38	1976	43	行政			
8	常吉臨港 緑地	便所(東)	1	31.68	1976	43	行政		
		便所(西)	1	7.68	1991	28			
9	新夕陽丘	便所(A)	1	47.81	1997	22	行政		
		便所(B)	1	53.67					
10	舞洲緑地	便所(2)	1	61.38	1992	27	行政		
		便所(3)	1	61.38	1993	26			
11	舞洲緑道	便所(中央)	3	41.36	1995	24	行政		
		便所(東)		41.36	1995	24			
		便所(西)		41.36	1995	24			
12	第1・2突堤中 臨港緑地便所	1	9.50	1990	29	行政			
13	第1・2突堤北 臨港緑地便所	1	9.50	1974	45	行政			
14	弁天ふ頭臨港緑地便所	1	9.38	1974	45	行政			
15	大正内港臨港緑地便所	1	9.38	1974	45	行政			
16	コスモ スクエア 海浜緑地	男子便所	2	12.60	1998	21	行政		
		女子便所		12.60					
		多目的便所(男)	2	6.84					
		多目的便所(女)		6.84					
17	港大橋臨港緑地便所	1	56.52	1979	40	行政			
18	ポートタウン 「川のある緑道」	便所(北)	2	9.00	1980	39	行政		
		便所(南)		9.00					
19	南港緑道便所	1	27.49	1991	28	行政			

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	備考
20	常吉西 臨港緑地	便所(北)	25.88	1986	33	行政	施設管理課 (緑地)	
		便所(南)	25.88					
21	鶴浜臨港緑地便所	1	22.40	2013	6	行政		
22	北港白津ふ頭 港湾労働者便所	1	20.16	1996	23	行政	振興課	
23	第3突堤港湾労働者 便所	1	7.14	1998	21	行政		
24	大正第1突堤 港湾労働者便所	1	9.50	2006	13	行政		
25	南港コンテナふ頭 港湾労働者便所	1	30.90	1994	25	行政		
26	南港中ふ頭 港湾労働者便所	1	21.42	1996	23	行政		
27	南港南ふ頭 港湾労働者便所	1	21.42	1995	24	行政		
28	南港重量物ふ頭 港湾労働者便所	1	32.92	1994	25	行政		
29	南港ポートタウン 東駅前広場便所	1	30.26	1989	30	行政		
30	マーメイド広場便所	1	29.70	1994	25	行政	海務課 (防災保安)	
計		41	1279.18					

表1-2 公衆トイレ 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	南港魚つり園護岸	1	7.84	1979	40	行政	海務課 (防災保安)	2023年度 解体予定
		1	23.04	1980	39			

(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

港湾局で所管する公衆トイレの現況を把握し、今後の維持管理や改修計画における基礎データとするため、調査対象トイレ41ヶ所について各種調査を行いました。

① 建築概要調査

各トイレの建築年数やバリアフリー対応の状況などについて調査を行いました。

(ア) 建築年数調査（表2）

- ・41ヶ所のうち、38ヶ所が築20年を経過しており、全体的にかなり老朽化が進んでいます。
- ・臨港緑地トイレについては、29ヶ所のうち、9割以上の28ヶ所が築20年を経過しています。その他トイレについては、12ヶ所のうち、10ヶ所が築20年を経過しています。

表2 建築年数表（2019年4月時点）

建築年数	臨港緑地トイレ		その他トイレ		合 計	
	箇所数	比率	箇所数	比率	箇所数	総合比率
40年以上	5	12.2%	1	2.4%	6	14.6%
30年以上～39年未満	6	14.6%	1	2.4%	7	17.1%
20年以上～29年未満	17	41.5%	8	19.5%	25	61.0%
20年未満	1	2.4%	2	4.9%	3	7.3%
総数	29		12		41	100.0%

(イ) バリアフリー対応調査（表3）

- ・多機能トイレは41ヶ所中、2ヶ所で、社会状況に対する対応が遅れています。
- ・身障者トイレは41ヶ所中、5割弱の19ヶ所に設置されています。
- ・調査対象の公衆トイレは、全部で139基の便器のうち、まだ109基の和式便器が設置されており、約78%を占めています。

表3 バリアフリー化状況（2019年4月時点）

評 価	臨港緑地トイレ		その他トイレ		合 計	
	箇所数	比率	箇所数	比率	箇所数	総合比率
多機能トイレ	2	7.14%	0	0.00%	2	4.88%
身障者トイレ	14	50.00%	5	38.46%	19	46.34%
未整備	12	42.86%	8	61.54%	20	48.78%
総数	28		13		41	100.00%

※身障者トイレについては、車椅子の方の利用を配慮したものを基準として集計しています。

※多機能トイレについては、オストメイト対応設備やベビーチェアなどの設備が整ったものを集計しています。

(ウ)通常時における公衆トイレの配置状況

通常時における公衆トイレへの移動について、10分以内に利用できることを想定した場合、1箇所の公衆トイレが持つ誘致圏は半径500m程度であり、公衆トイレでカバーできていない臨港地区には別途設置されているトイレで補うとエリアのその現配置状況は表4 公衆トイレ配置状況のとおりとなり、臨港地区内全域をほぼカバーしています。

表4 公衆トイレ配置状況



凡 例	
●	公衆トイレ
	公衆トイレを中心に500mの利用圏

② 給排水・電気設備等調査

各トイレのインフラ設備について調査を行いました。

(ア) 給排水設備調査

給水設備について

- ・給水設備については、漏水や破損等による修繕を行った箇所を除いて、施設と同様にほとんどが築20年以上を経過しています。
- ・また、給水管の口径については、水栓方式の違いにより、大きいものも見受けられます。

排水設備について

- ・排水管についても漏水や破損等による修繕を行った箇所を除いて、施設と同様にほとんどが築20年以上を経過しています。

(イ) 電気設備等調査

すべての公衆トイレが未だに蛍光灯が使われています。

公衆トイレについては、点検や保守の軽微な修繕は港湾局が行っており、清掃、消耗品の補充などは業務委託し日常の維持管理を行い、大規模な修繕・更新等についても大阪市で行うこととしています。

施設の利用者の安全確保も、日ごろから事故等の発生を防ぐため、特段の注意を払っています。

(2) 施設を取り巻く状況

誰もが安心して使える公衆トイレではあるが、現状は“4K”、すなわち「汚い」「くさい」「暗い」「こわい」という安全面・衛生面の問題があるといわれており、利用者数・利用者層に女性利用者が少なくなっています。

公衆トイレの諸問題には、清掃などの管理体制が影響していることは言うまでもありませんが、同時に管理者側からは利用者のマナーの欠如や認識不足なども問題の一因として指摘されています。例えば、公衆トイレによくあるトラブルとして落書きやいたずらなどが毎年あがっています。これらの例のように利用者の意図的な行為による問題だけでなく、利用者の非意図的な行為や無意識の行為、例えば設備の使い間違いや使用ルールの勘違いなどによって生じる問題も、少なくないと考えられる。

(3) 施設の老朽化の状況

港湾局が管理する公衆トイレは、その9割以上が築20年を経過しており、老朽化対策や、高齢者の方などに配慮した便器の洋式化等が求められています。

これまでに給水管の漏水や破損等の不具合が発生したら修繕や更新を行ってきました。外壁や屋根についても、経年劣化が進行しているとともに、改修の更新時期は過ぎ、公衆トイレすべての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

公衆トイレなどの行政財産については、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。

表5 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。	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)

(5) 現状の課題

公衆トイレの9割以上が築後20年以上経過しており、外壁や給排水設備の経年劣化が進んでいます。

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、外壁や屋根については、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。

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

公衆トイレについては、臨港緑地や周辺労働者の公衆トイレの拠点として、また災害時には重要な水供給施設などとして機能する必要があります。

4. 施設整備の基本的な方針

(1) 施設の活用方針

公衆トイレについては適切に維持管理し、継続活用していきます。

(2) 修繕・更新等の基本的な方針

公衆トイレ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施設カルテに基づく点検等により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、屋根、外壁、衛生器具等など不具合により利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。

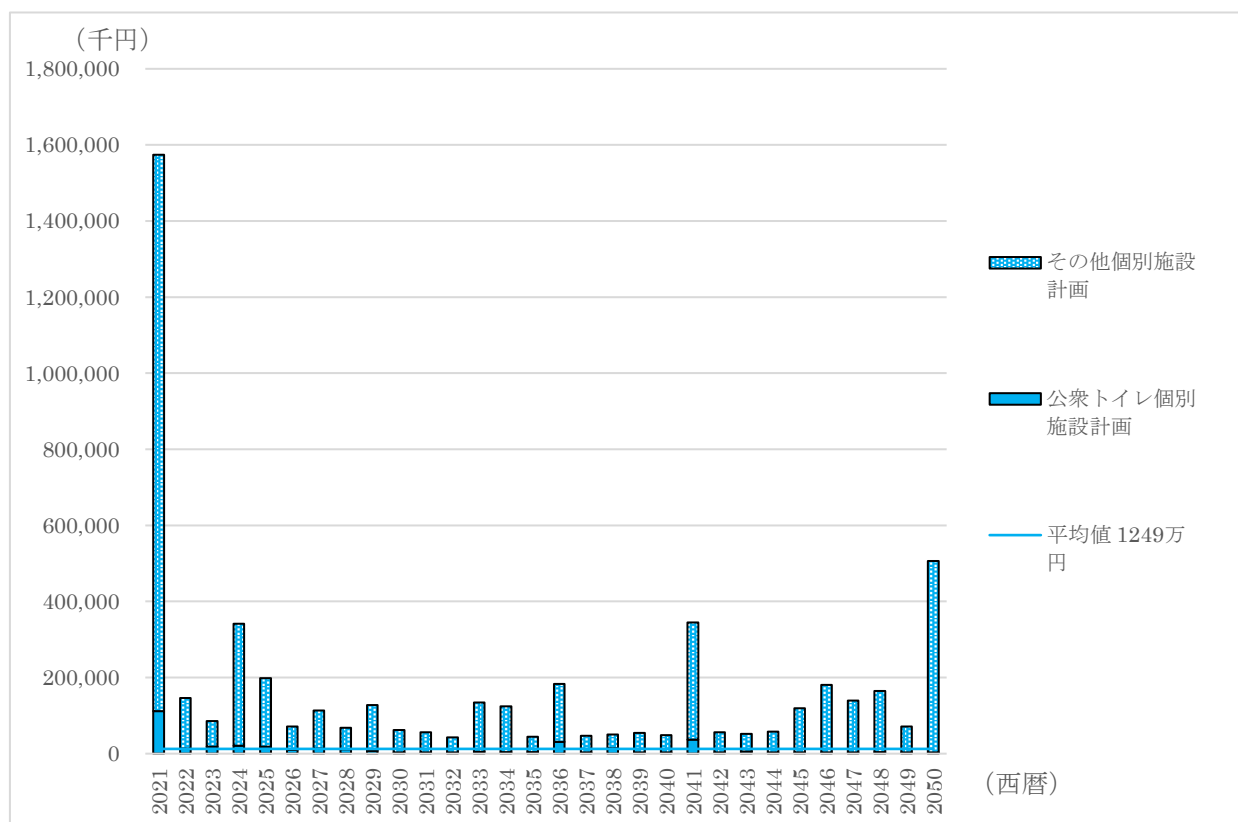
修繕や更新等の実施にあたっては、工事を集約することにより施設の休止期間の短縮やトータルコストの削減につながる場合は、更新予定時期の近接する部位の修繕時期を調整して実施することも検討します。

なお、本実施計画は個別施設計画作成時点のものであり、定期的に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めざ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1,249万円となっています。

表6 公衆トイレ 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 公衆トイレ一覧表 参照）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、港湾局の方針の変更や施設を取り巻く状況の変化、港湾局の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](#)