

**海務課（埠頭）所管施設
維持管理計画
〈個別施設計画〉**

大阪港湾局

2020年12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目指して、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港湾施設のうち「荷さばき施設」に分類される上屋等の建物についても適正に維持管理していく必要があります。

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」、に基づき、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

大阪港湾局海務課（埠頭）が所管している市設建築物全てを対象とします。（表 1）

（2020 年 4 月 1 日時点で 101 施設 延床面積約 31.6 万㎡）

(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

海務課（埠頭）で所管する市設建築物（特別会計）は下表のとおり、101施設、延床面積にすると約31.6万㎡となり、大半の施設は上屋（80施設31.2万㎡）となります。

大阪港は年間約8,500万トンの貨物を取り扱い、近畿圏の人口約2,100万人の生産・消費を支える一大物流拠点であり、コンテナターミナル・フェリーターミナルのほか、様々な物流関連施設が集積しています。

そのような中で、大阪市は計81棟（特別会計所管80棟）の上屋を所管しています。

所管する上屋のうち、築年数が50年を超えているものが3割を超え、平均築年数は45年と、全体的に上屋の老朽化が進んでいます。

また、建設当時と比べて、利用者の上屋に対するニーズや取扱貨物量、貨物の種別も多く変わっていることから、昨今のニーズに合わせた施設機能の強化や、今後の需要に合わせた施設規模（施設の統廃合も含む）とすることも課題です。

表1 海務課（埠頭）所管対象施設一覧表 種別：行政財産

No.	施設名称	棟数	階数	延床面積 (㎡)	建設 年度	建築 年数	備考
【上屋：80】天保山船客上屋を一般会計へ81→80)				基準	2020	年度	
1	桜島1号上屋	1	1	2842.19	1957	63	
2	桜島2号上屋	1	1	2809.91	1957	63	
3	梅町1号上屋	1	1	1300.67	1978	42	
4	梅町2号上屋	1	1	1671.23	1978	42	
5	北港白津1号上屋	1	1	19673.16	1994	26	区分所有
6	北港白津2号上屋	2	6	4241.33	1999	21	
7	AB号上屋	1	1	4260.55	1965	55	
8	CD号上屋	1	1	4236.34	1966	54	
9	L号上屋	1	2	7161.88	1990	30	
10	M号上屋	1	1	1666.68	1956	64	

11	N号上屋	1	1	1690.50	1960	60	
12	O号上屋	1	1	1704.55	1961	59	
13	QR号上屋	1	1	5081.75	1964	56	
14	ST号上屋	1	1	5032.73	1965	55	
15	UV号上屋	1	1	4438.88	1966	54	
16	WX号上屋	1	1	4230.15	1967	53	
17	Y号上屋	1	1	3052.60	1967	53	
18	Z号上屋	1	1	2613.88	1969	51	
19	安治川1号上屋	1	2	5337.71	1971	49	区分所有
20	安治川2号上屋	1	2	3022.00	1987	33	
21	安治川3号上屋	1	2	8896.51	1962	58	区分所有
22	安治川4号上屋	1	2	8777.72	1962	58	区分所有
23	安治川5号上屋	1	1	1491.00	1962	58	
24	安治川6号上屋	1	1	1491.00	1962	58	
25	安治川7号上屋	1	1	1491.00	1962	58	
26	安治川8号上屋	1	3	7226.58	1967	53	区分所有
27	安治川9号上屋	1	3	3900.84	1967	53	区分所有
28	安治川10号上屋	1	1	1709.58	1967	53	
29	安治川11号上屋	1	3	10011.06	1969	51	
30	安治川12号上屋	1	1	1247.04	1980	40	
31	安治川突堤1号上屋	1	1	2024.41	1960	60	
32	安治川突堤2号上屋	1	1	2024.41	1960	60	
33	安治川突堤3号上屋	1	1	2024.41	1961	59	
34	安治川突堤4号上屋	1	1	2588.95	1967	53	
35	中央1号上屋	1	1	2739.23	1948	72	
36	中央2号上屋	1	1	2155.09	1948	72	
37	中央3号上屋	1	1	2691.65	1949	71	
38	中央7号上屋	1	1	3015.20	1972	48	
39	浮島1号上屋	1	1	1672.97	1963	57	
40	大正1号上屋	1	1	908.28	1963	57	
41	大正2号上屋	1	1	1800.58	1963	57	
42	大正3号上屋	1	1	1793.45	1965	55	
43	大正4号上屋	1	1	2005.42	1965	55	
44	大正5号上屋	1	1	2104.38	1965	55	
45	大正6号上屋	1	1	2398.47	1971	49	
46	大正7号上屋	1	1	2140.58	1971	49	

47	大正 8 号上屋	1	1	2118.47	1972	48	
48	大正 9 号上屋	1	1	1893.77	1972	48	
49	大正鋼材上屋	1	1	3420.27	1967	53	
50	A-1 号上屋	1	2	1257.26	1980	40	
51	A-4 号上屋	1	2	3797.16	1974	46	
52	A-5 号上屋	1	2	5571.91	1974	46	
53	B-1 号上屋	1	2	4072.37	1971	49	
54	B-2 号上屋	1	2	4219.07	1971	49	
55	B-3 号上屋	1	2	5095.25	1971	49	
56	B-4 号上屋	1	2	5043.07	1971	49	
57	D-1 号上屋	1	1	3319.26	1984	36	
58	D-2 号上屋	1	2	2938.36	1970	50	
59	D-3 号上屋	1	1	2007.59	1970	50	
60	D-4 号上屋	1	1	2007.59	1993	27	
61	D-5 号上屋	1	2	2689.57	1975	45	
62	E-1 号上屋	1	2	2689.57	1975	45	
63	E-2 号上屋	1	1	5183.52	1975	45	1987 年増築
64	G-1 号上屋	1	2	3218.45	1975	45	
65	G-3 号上屋	1	2	3214.04	1975	45	
66	G-5 号上屋	1	2	3211.49	1976	44	
67	I-1 号上屋	1	2	2872.46	1988	32	
68	I-2 号上屋	1	2	2156.00	1971	49	
69	I-3 号上屋	1	1	2100.00	1971	49	
70	I-4 号上屋	1	2	4440.00	1973	47	
71	I-6 号上屋	1	1	2100.00	1973	47	
72	I-7 号上屋	1	2	4306.16	1981	39	
73	I-10 号上屋	1	2	2439.19	1990	30	
74	K-1 号上屋	1	2	6290.75	1981	39	
75	KF-1 号上屋	1	2	9255.00	1995	25	
76	Q-1 号上屋	1	1	5032.37	1983	37	
77	Q-2 号上屋	1	1	6840.78	1985	35	
78	Q-3 号上屋	1	1	6518.91	1987	33	
79	Q-4 号上屋	1	4	20927.45	1997	23	区分所有
80	咲洲国際船客上屋	1	3	3519.27	1995	25	
上屋延床面積計：A		約		312 千㎡			

【附設事務所：15, 電気室：6】

81	北港白津地区荷さばき地第3附設事務所	1	2	650.06	1995	25	
82	【廃止予定】中央ふ頭地区荷さばき地附設事務所	1	1	40.50	1949	71	
83	大正内港突堤地区荷さばき地1号附設事務所	1	2	215.28	1986	34	
84	大正内港突堤地区荷さばき地2号附設事務所	1	2	215.28	1988	32	
85	南港A地区荷さばき地1号附設事務所	1	1	17.18	1980	40	
86	南港C-6地区荷さばき地附設事務所	1	2	212.20	1991	29	
87	南港C-6地区荷さばき地第2附設事務所	1	2	400.00	2011	9	
88	南港D地区荷さばき地3号附設事務所	1	2	215.28	1982	38	
89	南港J地区荷さばき地1号附設事務所	1	1	107.17	1980	40	
90	南港J地区荷さばき地3号附設事務所	1	2	420.00	1976	44	
91	南港R地区荷さばき地1号附設事務所	1	1	105.55	1979	41	
92	南港R地区荷さばき地2号第2附設事務所	1	1	141.69	1982	38	
93	南港R地区荷さばき地2号第3附設事務所	1	2	283.00	1982	38	
94	南港R地区荷さばき地3号第3附設事務所	1	2	181.44	1986	34	
95	南港R地区荷さばき地3号第4附設事務所	1	1	90.90	2007	13	
96	北港白津HS-2電気室	1	1	61.61	1995	25	
97	北港白津HS-3電気室	1	1	90.75	1995	25	
98	南港C-7電気室	1	2	320.24	1992	28	
99	南港R地区荷さばき地2号附設事務所(1次電気室)	1	2	172.06	1982	38	R-2E
100	南港R地区荷さばき地4号電気室	1	1	48.38	1986	34	
101	【廃止予定】弁天埠頭船客上屋通路	1	1		1964	56	
附設事務所等延床面積計：B		約		4 千㎡			
合計 (A+B)				316 千㎡			

(2) 施設を取り巻く状況

上屋は、岸壁または物揚場に面した水際第一線に主に設置され、輸移出入貨物の荷さばきを行う施設です。本市所有の上屋には、一般上屋をはじめ青果物上屋、船客上屋（ターミナル）があります。

令和元年度実績における一般上屋の稼働率は82%となっており、高水準での利用率となっています。

(3) 施設の老朽化の状況

7割の施設が築40年経過しており、これまで屋根等の主要構造、シャッター、消防設備・電気設備については必要な修繕・更新を行ってきており、廃止予定の施設を除いては供用可能な状態を維持しています。

当初整備後、これまで「建て替え」はしておらず、部位によっては更新又は改修が望ましいとされている時期を過ぎているものもあり、状況を確認しながら供用を継続しています。

表2 建築年数表 (2020年12月時点)

建築年数	箇所数	比率
40年以上	70	69.3%
30年以上40年未満	18	17.8%
20年以上30年未満	11	10.9%
20年未満	2	1.9%
総数	101	99.9%

(4) 妥当性の評価及び維持管理コストの状況

各施設等について、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。

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。	二重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

築 40 年を超えた建築物が大半で、経年により不具合等は発生しやすい状況となっています。

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。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に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

港湾の機能を効率的に発揮させるために必要な施設であり、大阪港の取扱貨物量を増加させることにより大阪都市圏の物流全体の効率化を図り、それにより市民生活の安定に寄与しています。

(2) 維持管理に関する費用等について

上屋等の整備・補修・維持管理に要する費用は、基本的に使用料収益で賄う必要があります。

4. 施設整備の基本的な方針

(1) 施設の活用方針

上屋については、利用ニーズや収支状況の把握に努め、一層の利用率の向上を図りながら、適切に維持管理し、立地場所の港湾計画上の位置付け等を考慮のうえ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

大阪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、次の通り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

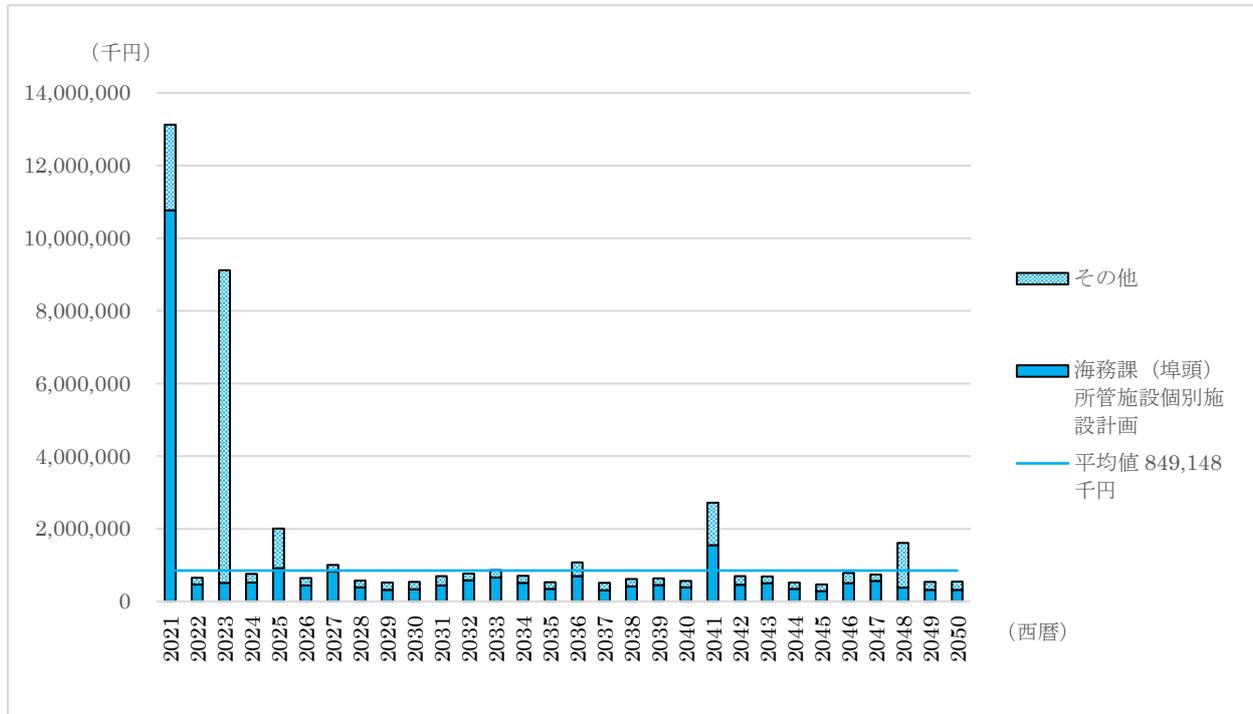
予防保全による長寿命化を推進することを目指した計画期間における修繕・更新費を試算した結果、年平均約8億円となっています。

(3) 計画の実施体制

本計画に則った維持管理は、海務課（埠頭）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 海務課（埠頭）所管施設 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](#)