

**販売促進課 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」が具体的な取り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築港・ベイエリア地区の活性化を資することを目的とし、民間が運営する集客施設をはじめとする周辺集客施設とともに新たな集客観光拠点として、市設建築物を適切に管理運用し、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」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

大阪港湾局販売促進課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 3 施設 11 棟 延床面積 770.55 m<sup>2</sup>）

#### (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

販売促進課で所管する市設建築物は下表のとおり、3 施設、延床面積にすると約 800 m<sup>2</sup>となります。オートキャンプ場及びバーベキュー広場については、美津濃株式会社が、舞洲多目的人口芝運動場については有限会社 4-3-3 と市有財産賃貸契約を締結しており施設の保守点検や修繕・更新等などの維持管理に関する業務は賃借人が行うこととしています。施設の利用者の安全確保については賃借人に任せきりにすることなく、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。

表 1 販売促進課 所管施設 対象施設一覧表

| No | 施設名称        |                | 棟数 | 延床面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 建設年度 | 建築年数 | 財産区分 | 施設担当課 | 備考 |
|----|-------------|----------------|----|---------------------------|------|------|------|-------|----|
| 1  | オートキャンプ場    | バーベキュー広場管理棟    | 1  | 354.57                    | 1995 | 25   | —    | 販売促進課 |    |
|    |             | サニタリー棟 A 男子・女子 | 2  | 77.5                      | 1995 | 25   | —    |       |    |
|    |             | サニタリー棟 B 男子・女子 | 2  | 27.84                     | 1995 | 25   | —    |       |    |
|    |             | 炊事棟            | 3  | 95.74                     | 1995 | 25   | —    |       |    |
| 2  | バーベキュー広場    | 物置             | 1  | 10.05                     | 1995 | 25   | —    |       |    |
|    |             | 売店             | 1  | 10.05                     | 1995 | 25   | —    |       |    |
| 3  | 舞洲多目的人口芝運動場 | クラブハウス         | 1  | 194.8                     | 1999 | 21   | —    |       |    |
| 計  |             |                | 11 | 770.55                    |      |      |      |       |    |

### (2) 施設を取り巻く状況

舞洲では、物流・環境等の大阪市の発展を支える機能の集積を図るとともに、市民の多様化するスポーツ・レクリエーションの需要にも対応できるよう、まちづくりを進めています。施設が立地するスポーツ・レクリエーションゾーンは多くの市民にご利用いただいております。

### (3) 施設の老朽化の状況

全施設とも、築 20 年が経過しています。全体的に経年劣化の進行は見られますが、継続使用が困難な状況ではありません。

表2 建築年数表（2020年4月時点）

| 建築年数       | 箇所数 | 比率      |
|------------|-----|---------|
| 40年以上      | 0   | 0.00%   |
| 30年以上40年未満 | 0   | 0.00%   |
| 20年以上30年未満 | 11  | 100.00% |
| 20年未満      | 0   | 0.00%   |
| 総数         | 11  |         |

・全施設が築20年を経過しており、改修時期に差し掛かりつつあります。

#### （4）妥当性の評価及び維持管理コストの状況

維持管理については、美津濃株式会社及び有限会社 4・3・3 に、保守点検費用や修繕・更新費用の負担も含めた市有財産賃貸借契約となっており、オートキャンプ場及びバーベキュー広場については契約終了の2031年に本市と協議の上、建築物を撤去し更地返還となります。期間中必要となると考えられる修繕や更新等については、賃借人が適時適切に実施していくことになります。

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・整備水準とともに現状維持・回復するためのコスト<br>（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<br>保守点検                                              | b<br>修繕、更新                                                  | c<br>建替、解体撤去                                           | d<br>新築、増築、改修                                        | e<br>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、日常補修など現状回復が主目的） | 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）。<br>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

全施設は築後20年以上経過しており、外壁や空調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、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

スポーツ・レクリエーションゾーンに立地する施設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

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。

賃貸借契約期間中は賃借人が、本施設の維持管理にかかる点検や修繕・更新を実施します。

#### (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、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、計画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

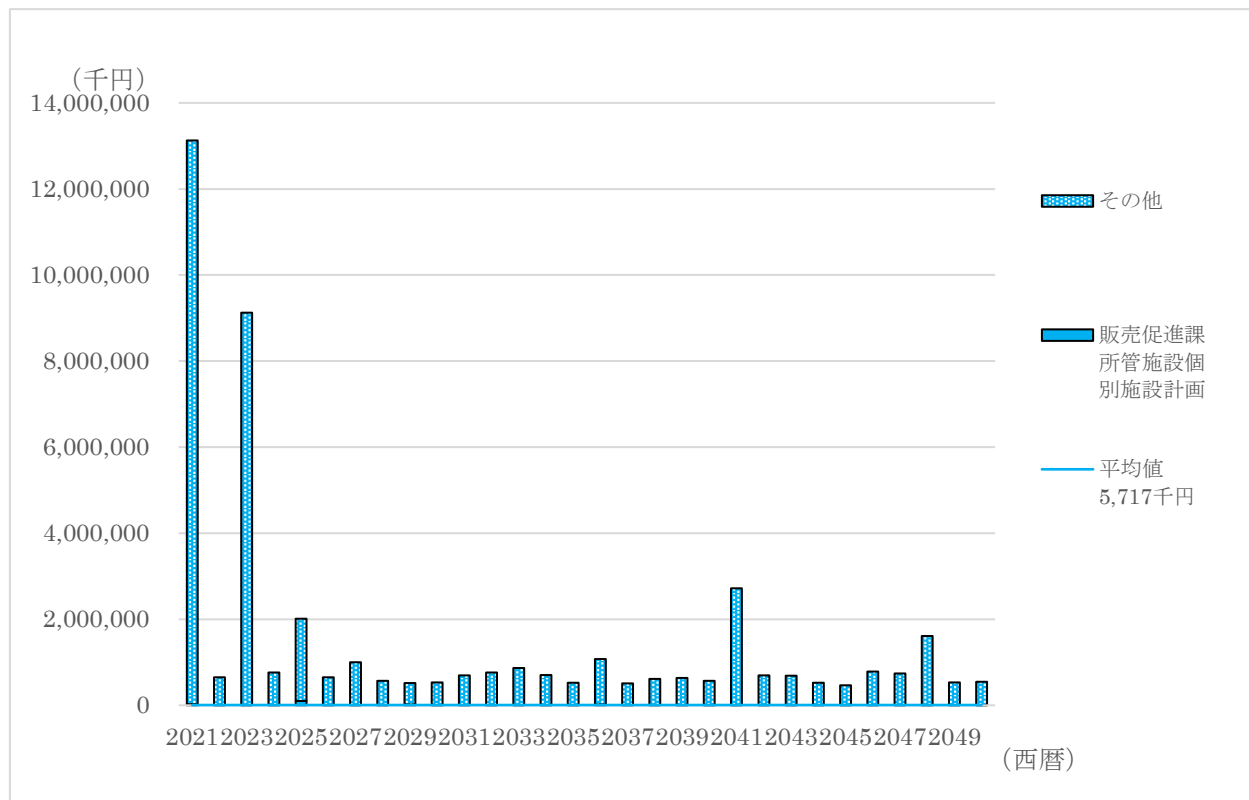
予防保全による長寿命化を推進することを目指した計画期間における修繕・更新費を試算した結果、3施設併せて年平均約600万円となっていますが、賃貸借契約期間中における修繕・更新費用は賃借人が負担します。

また、オートキャンプ場及びバーベキュー広場については2031年の契約期間終了時には本市と協議の上、賃借人負担で撤去します。クラブハウスについては2027年の契約期間終了後、本市において修繕・更新を実施します。

### (3) 計画の実施体制

販売促進課所管施設については販売促進課が主管課として本計画に則った維持管理を賃借人と情報共有します。また、計画の進捗のとりまとめは工務課で行います。

本個別施設計画については、区政方針の変更や施設を取り巻く状況の変化、区政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](#)