

天保山船客上屋（暫定ターミナル） 個別施設計画

大阪港湾局

2023 年 3 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（令和 3 年 2 月に一部改訂）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、船客上屋（旅客船ターミナル）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」、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

天保山船客上屋（暫定ターミナルを対象とします。（表1））
（令和5年3月1日時点 施設2棟 延床面積 約845㎡）

(4) 計画期間

本計画の期間は、2022年度（令和4年度）から2052年度（令和34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

天保山船客上屋（客船ターミナル）は、令和5年3月現在、建替え工事中であり、この工事期間中に岸壁上に整備したテント造の2棟を「ターミナルとして使用します。

新ターミナル整備後は「手荷物等置場」として使用します。

なお、新ターミナル整備は次のとおりPFIにより実施されており、暫定ターミナルの維持管理も当該事業の中で実施しています。

契約相手方：天保山ターミナルサービス株式会社（五洋建設株式会社大阪支店を代表企業とする特別目的会社）

契約金額：3,470,975,200円（税込）※

契約期間：令和2年3月27日から令和35年3月31日まで

事業内容：ターミナル施設の設計、施工、工事監理、所有権移転及び維持管理業務

※上記金額は新ターミナル整備費用含む（今後変更の可能性あり）

表1 天保山船客上屋（暫定ターミナル）

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
1	暫定ターミナル（東側テント）	1	474.95	2020	2	行政	海務課（埠頭）
2	暫定ターミナル（西側テント）	1	370.45	2021	1	行政	海務課（埠頭）
・基本構造はバリアフリー、給排水設備なし、主な電気設備は照明灯のみ							

(2) 施設を取り巻く状況

暫定的に客船ターミナルとして使用し、新ターミナル完成後は、船客の荷物等の仮保管場所として使用予定。

(3) 施設の老朽化の状況

2021－2022 年度の整備の施設であり、2023 年（令和 5 年）3 月現在、施設の状況は良好です。

(4) 妥当性の評価及び維持管理コストの状況

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。なお施設の保守・点検に要する費用は PHI 事業者との契約に含まれています。

（年額 3,470 千円見込）

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

現時点で特に課題等が発生していません。

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

同施設について、船客上屋建替中は、客船ターミナルの代替施設として、建替え終了後はターミナルの補助的な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

現時点では客船ターミナル建替期間中の暫定利用を主目的としているため、従来の客船ターミナルと比較すれば、利便性や快適さという観点からは到底及ばないものの、建替え工事が終了までの期間は、利用者の安全で快適な使用の提供を目指し、適切に維持管理を進め、継続活用していきます。整備工事終了後は、客船ターミナルの補助的な施設として活用していきます。

(2) 修繕・更新等の基本的な方針

同施設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 PFI 事業者が実施する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・更新等により機能維持を図っていきます。なお PFI 事業者との契約の中に維持補修が含まれ

ていること、必要な補修等は確実に実施するよう努めます。

(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

改修等に当たっては、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) 改修等の実施計画

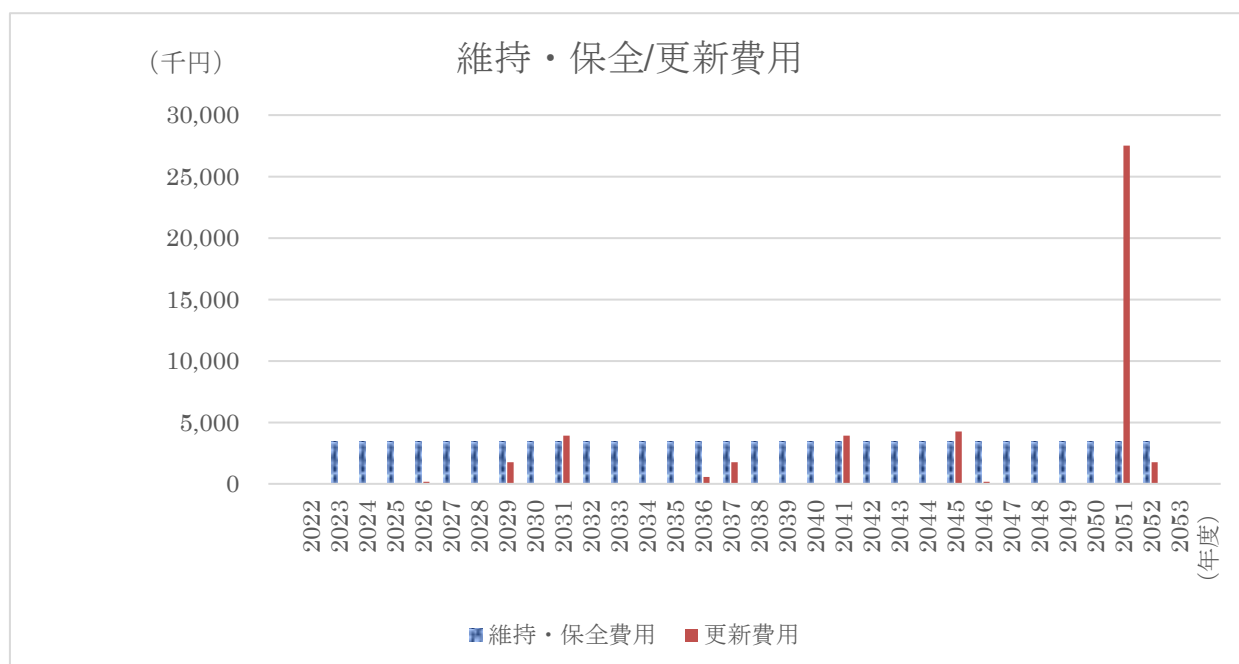
本施設の主目的は客船ターミナルの工事期間中の代替施設であり、工事終了後は旅客手荷物の仮置場等補助的な施設としての活用を予定している中で、建替え終了後は建物自体の需要はそれほど高くないこともありえます。

従って本施設は30年程度経過した時点で需要が低い場合は、改修や建替え等を行わず、撤去解体等も視野に入れてその後の維持管理計画を変更していく必要があります。

(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4,996千円となっています。ただしこのうち維持3,470千円については、保守・点検に要する費用としてPFI事業者との契約に含まれています。

表 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、PFI 事業者（改修予算等は施設所管課が担当）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、大阪港湾局の方針の変更や施設を取り巻く状況の変化、大阪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](#)