

大津市公共駐車場

個別施設計画

(長寿命化計画)

令和7年4月

大 津 市

1 計画の目的と位置づけ

本市では、保有する公共施設等が抱える老朽化や更新経費の増大などの課題に対し、基本的な取組の方向性や方策などをまとめた大津市公共施設等総合管理計画を平成28年8月に策定し、その後の見直しを経て、令和4年7月に大津市公共施設総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）に改定したところである。

総合管理計画は、「建築物」と「インフラ施設」を『公共施設』として定義し、それらを同計画の対象としたものであり、人口動向や市民ニーズ等を踏まえたうえ、公共施設の最適な配置、長期的な視点による適切な維持管理、計画的な更新や長寿命化の実施などに加え、将来の財政負担の軽減や平準化に取り組むこととしている。

今般策定する個別施設計画（長寿命化計画）の対象施設は、市内5箇所に設置している大津市公共駐車場であり、総合管理計画上は「インフラ施設」として区分・整理されている。

本計画は、総合管理計画の下位計画として位置づけられるものであり、的確な施設の状況把握、定期的な点検と計画的な改修により、ライフサイクルコストの縮減と負担の平準化を担保しつつ、市民をはじめとする利用者に対し安全な施設環境の提供と、長期にわたって安定的な駐車場事業を維持すべく策定しようとするものである。

2 対象となる施設の概要

（1） 設置の目的

大津市公共駐車場は道路交通の円滑化と市民の利便を図るため、駐車場法第2条第2号に規定する路外駐車場として設置したものであり、大津市自動車駐車場条例に基づき、市内5箇所に設置している。

近年では、駅前などの都心部における駐車需要に対応することはもとより、周辺施設・商店などの利用者や周辺住民による利用機会も増加している。

（2） 施設の概要及び一覧

大津市公共駐車場は「大津京駅前公共駐車場」、「明日都浜大津公共駐車場」、「浜大津公共駐車場」、「大津駅北口公共駐車場」及び「膳所駅前公共駐車場」の5箇所であり、その施設概要及び一覧は図表1のとおりである。

図表 1 大津市公共駐車場施設概要（一覧）

区分 \ 名称	大津京駅前公共駐車場	明日都浜大津公共駐車場	浜大津公共駐車場
管理主体・方法	浜大津都市開発株式会社 (指定管理)	浜大津都市開発株式会社 (指定管理)	浜大津都市開発株式会社 (指定管理)
収容可能台数	157台 一時：29台 定期：128台	349台 一時：263台 定期：86台	247台 一時：194台 定期：53台
開設年月 (耐用年数)	昭和58年4月 (一)	平成10年3月 (47年)	平成10年3月 (47年)
設置根拠	大津市自動車駐車場条例	大津市自動車駐車場条例	道路法第24条の2の規定 に基づき駐車料金を徴収する 自動車駐車場に関する条例
構造	平面自走式	立体自走式 17階建 駐車場部分 1階～7階	立体自走式 7階建 駐車場部分 1階～5階
敷地面積	4,283.00㎡	833.93㎡	2,499.04㎡
建物の有無	—	建物有り	建物有り
指定管理期間	令和4年4月～令和9年3月	令和4年4月～令和9年3月	令和4年4月～令和9年3月
併設施設の有無	—	公共施設併設	公共施設併設
個別的事項	大津京駅の駅前広場として都 市計画決定	—	一部市道認定あり
利用時間	24時間	24時間	24時間
最寄り駅	(JR) 大津京駅	(京阪) びわ湖浜大津駅	(京阪) びわ湖浜大津駅

図表1 大津市公共駐車場施設概要（一覧）

区分 \ 名称	大津駅北口公共駐車場	膳所駅前公共駐車場
管理主体・方法	浜大津都市開発株式会社 （指定管理）	浜大津都市開発株式会社 （指定管理）
収容可能台数	71台 一時：20台 定期：51台	124台 一時：33台 定期：91台
開設年月 （耐用年数）	昭和49年10月 （一）	平成9年4月 （一）
設置根拠	大津市自動車駐車場条例	大津市自動車駐車場条例
構造	平面自走式	平面自走式
敷地面積	723.92㎡	3,643.00㎡
建物の有無	—	—
指定管理期間	令和4年4月～令和9年3月	令和4年4月～令和9年3月
併設施設の有無	—	—
個別的事項	—	—
利用時間	24時間	24時間
最寄り駅	（JR）大津駅	（JR）膳所駅 （京阪）京阪膳所駅

(3) 建物一覧

施設に係る建物の一覧は図表2のとおりである。

図表 2

名称	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年月	耐震性能
明日都浜大津公共駐車場	鉄骨造	17階建 駐車場部分 1階～7階	12,205	平成10年3月	新耐震
浜大津公共駐車場	鉄骨造	7階建 駐車場部分 1階～5階	9,773	平成10年3月	新耐震
大津駅北口公共駐車場	鉄骨造	2階建 駐車場部分 1階	394	昭和59年11月	新耐震

※新耐震とは1981年に改正された建築基準法に基づく耐震基準で、震度6強～7程度の地震でも建物が倒壊しないことを目指した基準。

※施設があるのは明日都浜大津公共駐車場と浜大津公共駐車場の2か所だが、大津駅北口公共駐車場については、一部分が大津駅前自転車駐車場の下階に当たるため、該当部分を記載している。

3 計画期間

本計画の計画期間は、「総合管理計画」の計画期間（平成28年度～令和24年度）の終期に準じることとし、令和7年度から令和24年度までとする。

本計画の見直しについては、今後の取組の実効性を高めるため、5年ごとに取組結果を踏まえて実施することとする。

なお、社会情勢や利用者ニーズの変化ならびに「総合管理計画」との整合性に留意しながら、適時見直しを行う。

	～ R7 R8	R9 R10 R11 R12 R13	R14 R15 R16 R17 R18	R19 R20 R21 R22 R23 R24
総合管理計画	大津市公共施設総合管理計画 平成28年度～令和24年度			
		見直し	見直し	見直し
	令和7～8年度	令和9～13年度	令和14～18年度	令和19～24年度
本計画	★策定	取組評価・見直し	取組評価・見直し	取組評価・見直し

4 対策の優先順位・目標使用年数考え方

対策を実施する際に考慮すべき事項を以下のとおり設定する。

- (1) 施設の役割・重要性またはサービスの位置づけ
- (2) 施設の利用状況
- (3) 施設の劣化・損傷の状況等
- (4) 過去の整備状況
- (5) 利用者ニーズへの対応

上記内容を総合的に勘案して対策の優先順位を定めるものとする。

また、本計画の対象となっている建物への長寿命化対策は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会、1988年）を参考に建築から80年間の長期使用を目標に実施するものとし、本計画策定後は建築から約20年おきの中・大規模改修の検討・実施を行う。長寿命化対策における改修は耐用年数を15年から20年延長させることを目安として実施する。

5 個別施設の状態等

(1) 建物の整備状況

市内5箇所の公共駐車場のうち、建物が整備されている施設は、明日都浜大津公共駐車場及び浜大津公共駐車場の2箇所である。

いずれの建物も新耐震基準を満たしているものの、ともに平成10年に建築されてから27年が経過し、老朽化が進行している。

明日都浜大津公共駐車場については、施設附属の駐車場であることから、同施設の管理組合が当該建物の躯体を管理している。本市は、同組合の組合員の立場で、組合規約に基づく応分の負担をすることにより、共有部分の実質的な管理を組合に委ねている。

また、専有部分については、指定管理者による点検や確認を踏まえ、必要に応じて修繕や更新工事等を実施している。

浜大津公共駐車場については、独立した建物であり、上階には本市施設のスカイプラザ浜大津が位置している。当該建物については、管理組合が存在しておらず、浜大津公共駐車場所管課の建設監理課及びスカイプラザ浜大津所管課の文化振興課の両課で事務分担を取り決め管理している。

(2) これまでの取組と今後の方向性

明日都浜大津公共駐車場については、前述のとおり、共有部分は、施設管理組合主導のもと施設の維持管理方針に基づく管理を、また、専有部分は、指定管理者の点検や確認結果に応じ、臨機に対応している。

浜大津公共駐車場については、建築基準法第12条に基づく指摘や設備の耐用年数の到来など、必要に応じて随時、改修・修繕工事等を実施している。

近年の利用実績の推移に鑑み、今後も公共駐車場への一定の需要は継続されるものと見込んでおり、引き続き利用者への適切な負担を求めつつ、需要に応じたサービス提供に努めていく。一方、上記の公共駐車場に係る建物は、いずれも建築から相当な年数が経過しており、近年、老朽化に伴う施設の不具合が発現している。

今後も公共駐車場事業を安定的に継続していくために、既存の建物に対して長寿命化を目的とした大規模改修工事等を計画的に実施していく。

(3) 収支状況

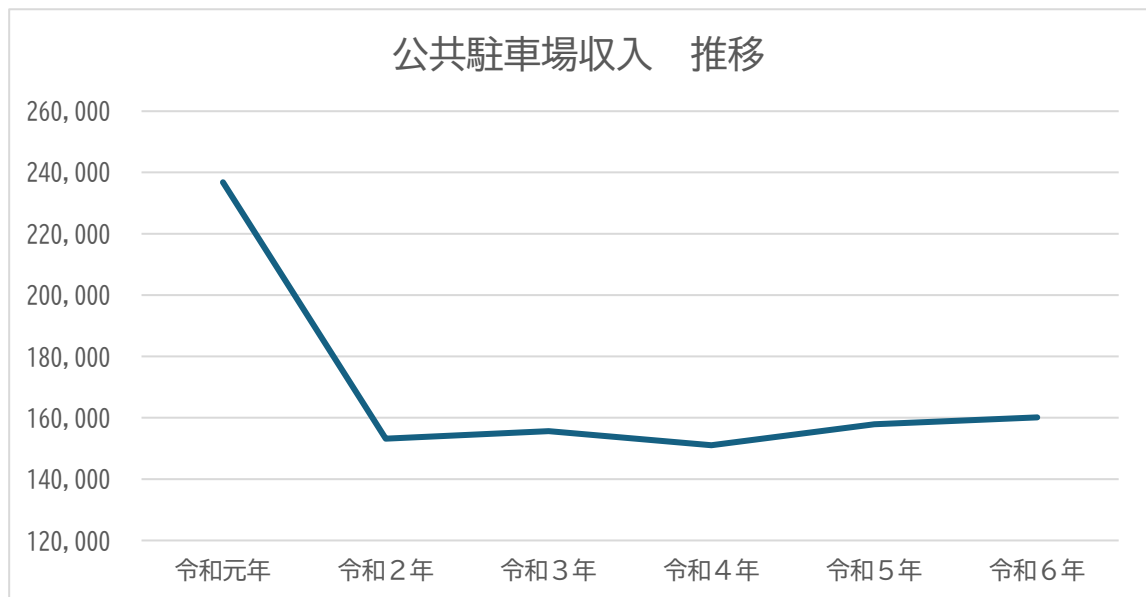
公共駐車場における令和元年度から令和6年度までの収支状況は、図表3-1、3-2のとおりである。

図表3-1

(単位：千円)

年度	支出					収入	備考
	委託料(指定管理料)	修繕・工事費	負担金	その他経費	合計	使用料	
令和元年	98,772	13,820	24,031	103,738	240,361	236,798	指定管理者：野里電気工業㈱ 1/3年目
令和2年	78,915	15,128	23,417	33,785	151,245	153,176	指定管理者：野里電気工業㈱ 2/3年目
令和3年	78,913	9,662	28,089	9,130	125,794	155,666	指定管理者：野里電気工業㈱ 3/3年目
令和4年	60,011	74,555	35,527	10,273	180,366	151,082	指定管理者：浜京津都市開発㈱ 1/5年目
令和5年	52,003	11,444	40,744	1,080	105,271	157,880	指定管理者：浜京津都市開発㈱ 2/5年目
令和6年	52,003	10,459	31,655	4,979	99,096	160,119	指定管理者：浜京津都市開発㈱ 3/5年目

図表3-2



(4) 施設の利用状況

公共駐車場における令和元年度から令和6年度までの施設利用状況は、図表4－1、4－2のとおりである。

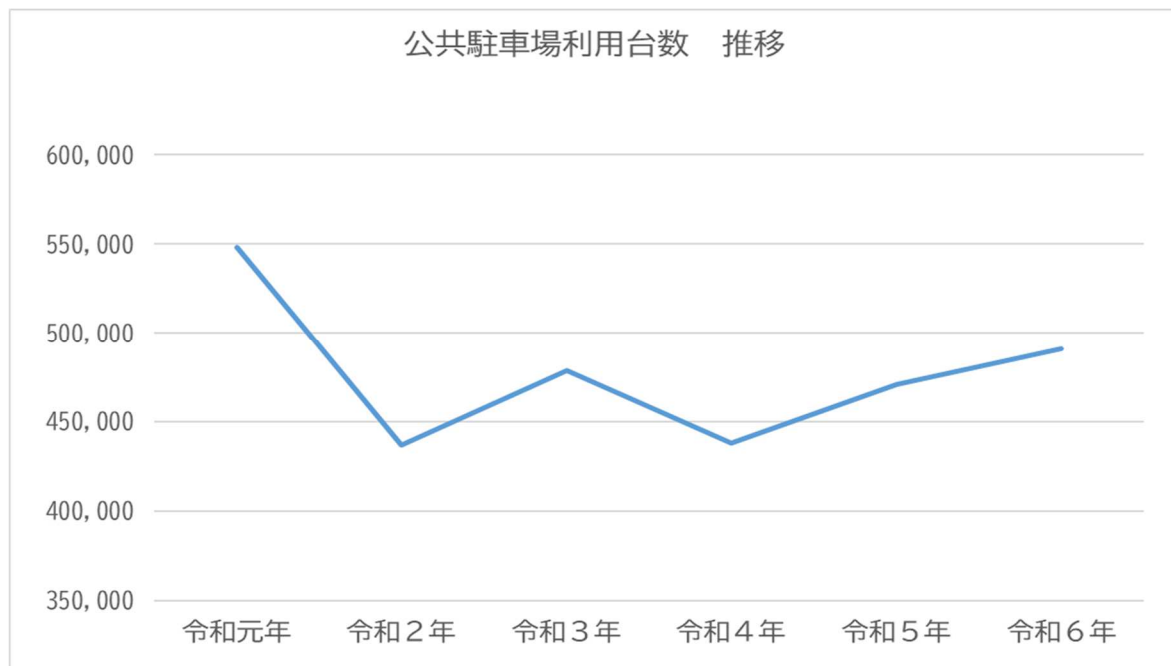
図表4－1

(単位：台)

名称 \ 年度	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
大津京駅前公共駐車場	47,254	41,697	47,957	43,580	49,201	54,983
明日都浜大津公共駐車場	205,876	152,309	200,647	178,948	179,088	182,230
浜大津公共駐車場	128,489	98,003	111,822	121,730	124,229	129,004
大津駅北口公共駐車場	105,450	82,586	53,458	26,152	51,215	57,743
膳所駅前公共駐車場	61,099	62,321	64,512	67,560	67,303	66,969
合計	548,168	436,916	478,396	437,970	471,036	490,929

※利用台数はのべ件数

図表4－2



(5) 個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）

本市の公共駐車場事業で管理している建物は、明日都浜大津公共駐車場及び浜大津公共駐車場である。

明日都浜大津公共駐車場の躯体については、明日都浜大津施設管理組合が点検や確認を行い修繕や工事を行っている。専有部分については指定管理者による点検や確認によって現状を把握している状況であり、現時点において大規模修繕を要する状況ではない。

なお、消防設備については改修を要するため、対策を講じているところである。

浜大津公共駐車場は、建築基準法第12条に基づく点検において、経年による建物防水の劣化がみられており、早急に補修又は改善が必要であると指摘されている。また、エレベーターや受変電設備などの設備についても耐用年数を超過しているものがあり、計画的に更新を行っていく必要がある。

図表5 建築基準法第12条に基づく点検結果

(単位：件数)

名称	維持管理・安全上に支障がある劣化等の件数		
	建築	電気設備	機械設備
浜大津公共駐車場	2	1	0

令和7年3月現在

6 取組予定内容と実施予定時期

本計画における対象施設に対し予定している長寿命化の取組内容と実施時期については、下記のとおりである。本計画策定後、必要となる取組内容については、適時、本計画に追加する。

図表6

() 内は本計画策定時の経費

期及び年度		主要な取組・対策内容（予定）
第1期	令和7年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕 (500千円)
		・浜大津公共駐車場外壁・防水改修工事設計 (3,619千円)
		・浜大津公共駐車場受変電設備更新工事 (9,863千円)
		・浜大津公共駐車場消防設備非常放送設備更新 (3,993千円)
		・明日都浜大津公共駐車場消防設備改修工事（R7～9） (1,300千円)
	令和8年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕
		・浜大津公共駐車場受水槽更新工事
		・浜大津公共駐車場エレベーター2機更新
		・浜大津公共駐車場外壁・防水改修工事
		・明日都浜大津公共駐車場消防設備改修工事（R7～9）
第2期	令和9年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕
		・明日都浜大津公共駐車場消防設備改修工事（R7～9）
	令和10年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕
		・浜大津公共駐車場自家発電設備更新工事
	令和11～13年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕
		本計画策定時において未定のため 第1期取組において第2期に対応すべき取組内容を整理
第3期	令和14～18年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕
		本計画策定時において未定のため
		第2期取組において第3期に対応すべき取組内容を整理
第4期	令和19～24年度	・施設の点検、劣化の状況把握及び軽微な補修・修繕
		本計画策定時において未定のため
		第3期取組において第4期に対応すべき取組内容を整理