

労働者休憩所等
維持管理計画
＜個別施設計画＞

大阪港湾局

2023 年 3 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(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、港湾労働者休憩所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。

港湾労働者休憩等施設は、「港湾法」第 12 条において、「船舶乗組員又は港湾における労働者の休泊所等これらの者の福利厚生を増進するための施設を設置し、又は管理すること。」と規定されていることから、快適な労働環境の整備のため、これら施設の適切な維持管理に努めています。

(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

大阪港湾局振興課及び管財課が所管している港湾施設を対象とします。(表1)

(令和5年3月1日時点で7施設10棟 延床面積 約4,294 m²)

表1 労働者休憩所等 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	備考
1	大阪港湾労働者 福祉センター		1	2579.71	1967	55	普通	振興課	
2	大阪第2 港湾労働者	福祉 センター	1	1159.40	1969	53	普通		
		ボンベ庫	1	5.78					
		自転車置場	1	18.00					
3	南港重量物ふ 頭港湾労働者	休憩所	1	175.46	1994	28	行政		ウイング南港
		プロパン庫	1	5.36					
4	北港白津ふ頭 港湾労働者休憩所		1	169.36	1997	25	行政		ウイング舞洲
5	安治川1号 港湾労働者休憩所		1	51.17	1987	35	行政		
6	安治川2号 港湾労働者休憩所		1	46.64	1990	32	行政		
7	もと北恩加島 労働者休憩所		1	83.23	1976	46	普通	管財課	
計			10	4294.11					

(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

大阪港湾局で所管する市設建築物は、7施設、延床面積にすると約4,294 m²となり、大阪港湾労働者福祉センター及び大阪第2港湾労働者福祉センターについては、港湾労働者の福利厚生を行う団体と使用貸借契約を締結し、地域団体の活動を担う役割を適切に果たしています。その他の労働者休憩所については、指定管理者制度

を導入し、周辺地域で荷役作業等を行う港湾労働者向けの休憩所として飲食スペースを設けており、一般の利用も可能となっています。

また、もと北恩加島労働者休憩所については、供用廃止後、近隣にある尻無川栈橋を利用する団体と建物賃貸借契約を締結し、団体の構成員である港湾労働者のみ利用可能となっています。

点検や保守、軽微な修繕は賃借者及び指定管理者が行うこととし、大規模な修繕・更新等については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については賃借者及び指定管理者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。

(2) 施設の老朽化の状況

全施設とも、築25年が経過しており、これまでに外壁や空調機等の部分的な修繕や更新を行ってきましたが、全体的に老朽化がかなり進行しているとともに、改修の更新時期は過ぎ、全施設とも改修工事が遅れている状況となっています。

表2 建築年数表（2023年3月時点）

建築年数	箇所数	比率
45年以上	5	50.00%
35年以上 45年未満	1	10.00%
25年以上 35年未満	4	40.00%
25年未満	0	00.00%
総数	10	

・全施設が築25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。

(3) 妥当性の評価及び維持管理コストの状況

各休憩施設等について、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のいずれが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)

(4) 現状の課題

全施設とも築後25年以上が経過し、施設全体の経年劣化がかなり進んでいます。

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

港湾地域という特性から近隣に飲食・物販施設等がなく、港湾荷役従事者等の休憩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

労働者休憩所等の施設として適切に維持管理し、継続活用していきます。全施設ともに引き続き、指定管理者制度を活用した効率的かつ効果的な運営を行いながら、大規模な修繕や更新時期について検討していきます。

また、もと北恩加島労働者休憩所については、供用廃止済の施設であることから、今後の大規模な修繕の前に、現賃借人に対して売却等が可能であるかを検討していきます。

(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

労働者休憩所等の改修等に伴う優先順位の設定については、「建物の種類に応じた重要度（表 4）」、及び「法定点検の結果に応じた劣化度（表 5）」に基づき順位付けを行うこととして整理を行い、優先順位の順序については利用する人々が安全で快適に使用できるよう維持管理を行うことを目標として、劣化や損傷が激しい箇所から順次修繕を進めることを基本とした、建物の劣化度に着目した優先順位を設定します。（表 6）

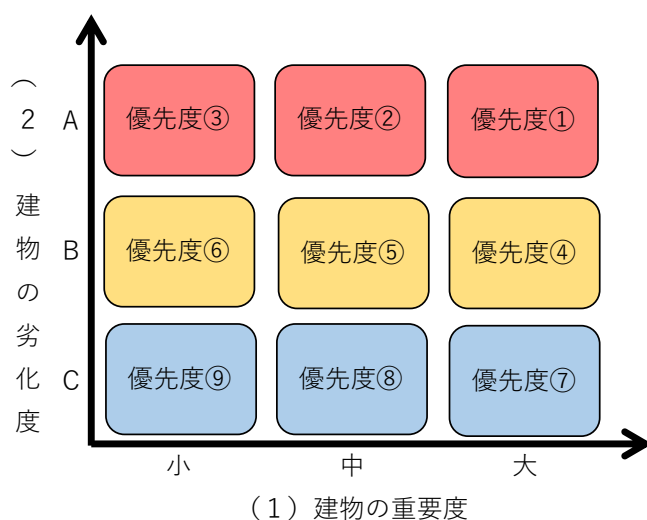
表 4 建物の種類に応じた重要度設定

重要度	建物の種類
大	集客観光施設、休憩室、便所など常に市民の立入りがあがる施設
中	電気室、機械室など施設の運営上で必要な施設
小	倉庫などの付帯的な施設、供用休止中の施設

表5 法定点検の結果に応じた劣化設定

劣化度	建物の状態
A	建物・設備に劣化が進行している個所があり、早急な対策が必要な状態
B	建物・設備に劣化が進行しつつある個所があり、適切な時期の対策が望ましい状態
C	施設に重大な影響を及ぼす劣化が認められない状態

表6 労働者休憩所等に係る優先順位



また、優先順位付けされた施設における補修等の実施判断については、対象施設の優先順位により、「直ちに修繕が必要な施設」「必要に応じ修繕を実施する施設」「経過観察等により状態監視する施設」の3区分に分けて整理を行なうとともに、修繕や更新等を実施する施設についての実施計画を策定して、予算要求や補修工事等を進めて行くこととします。(表7)

なお、この優先順位の設定や考え方については、今後の維持管理において蓄積される知見やデータ等をもととして、継続的な見直しを図ることを基本とします。

表7 修繕等の実施判断

修繕等の実施判断	
優先度①～③	直ちに修繕を実施
優先度④～⑥	必要に応じた修繕の実施
優先度⑦～⑨	経過観察

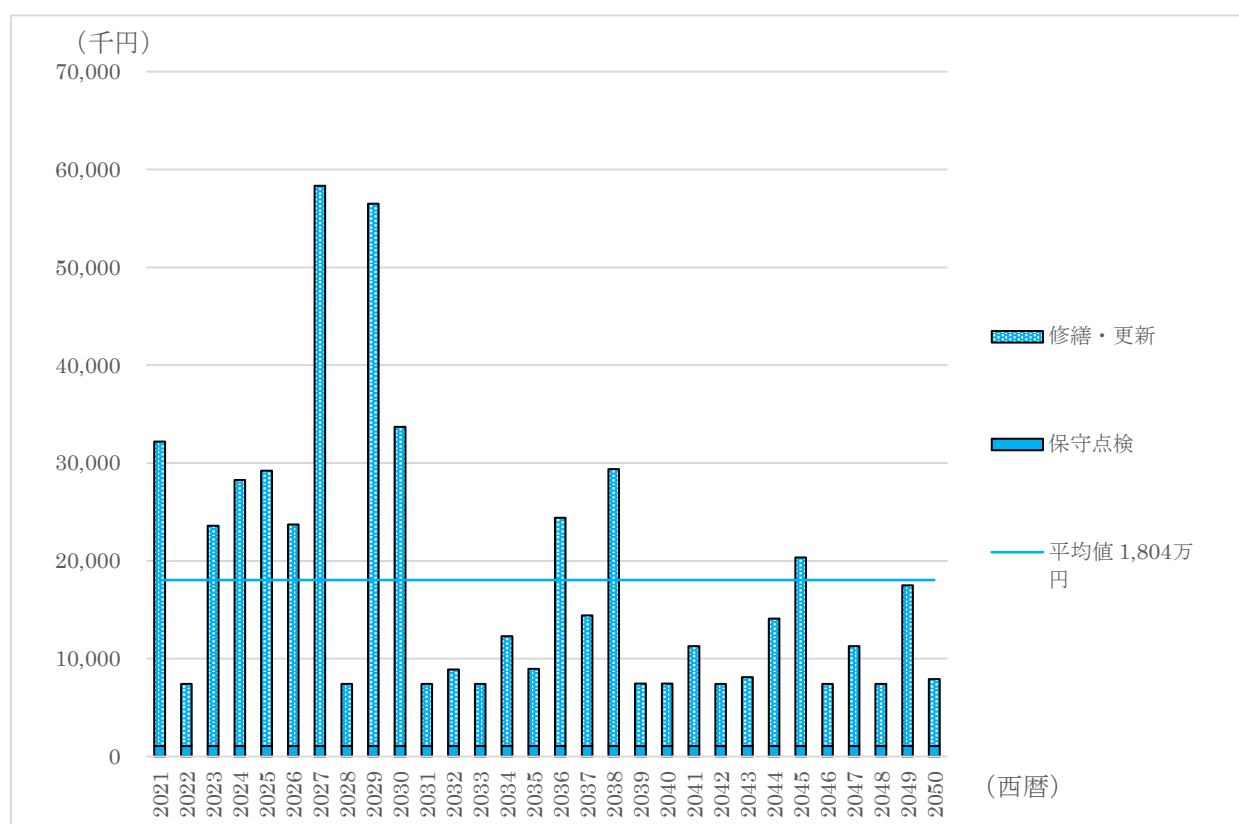
修繕工事等の実施にあたっては、工事を集約することにより施設の休止期間の短縮やトータルコストの削減につながる場合は、更新予定時期の近接する部位の修繕時期を調整して実施することも検討します。

なお、本実施計画は個別施設計画作成時点のものであり、定期的を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 1,804 万円となっています。

表 8 労働者休憩所等 維持管理コスト（修繕・更新）



(3) 計画の実施体制

本計画に則って維持管理は、振興課及び管財課が主管課として進めます。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](#)