

労働者休憩所等  
維持管理計画  
＜個別施設計画＞

港湾局

2019年12月

## ■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。

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、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、港湾局が港湾管理者の責務として設置している施設です。

#### (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」や港湾局運営方針と整合を図り、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

港湾局振興課が所管している港湾施設を対象とします。(表1-1)

(2019年4月1日時点で8施設11棟 延床面積 約4,347㎡)

(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

港湾局で所管する市設建築物は下表のとおり、8施設、延床面積にすると約4,347㎡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、地域団体の活動を担う役割を適切に果たす保有面積や立地となっています。その他の労働者休憩所については、周辺地域で荷役作業等を行う港湾労働者向けの飲食スペースを設けており、一般の利用が可能となっています。

表1:No. 1～7の管理については指定管理者制度を導入しています。指定管理者制度では、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の範囲を定める必要があります。

点検や保守、軽微な修繕は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内で行うこととしていますが、施設の利用者の安全確保については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。

表1-1 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	52	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	50	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	25	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	22	行政		ウイング舞洲

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
5	第3突堤北 港湾労働者休憩所	1	52.96	1992	27	行政	振興課	
6	安治川1号 港湾労働者休憩所	1	51.17	1987	32	行政		
7	安治川2号 港湾労働者休憩所	1	46.64	1990	29	行政		
8	もと北恩加島 労働者休憩所	1	83.23	1976	43	普通	管財課	
計		11	4347.07					

表1-2 労働者休憩所等 対象外施設一覧表

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	理由
1	もと桜島 港湾労働者休憩所	1	40.08	1971	48	普通	振興課	2020年度 解体予定

(2) 施設を取り巻く状況

もと桜島港湾労働者休憩所(表1-2)については供用廃止中で、2020年度に解体撤去する予定のため対象外とします。

(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 (2019年4月時点)

建築年数	箇所数	比率
40年以上	5	45.45%
30年以上 40年未満	1	9.10%
20年以上 30年未満	5	45.45%
20年未満	0	0.00%
総数	11	

・全施設が築20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。

#### (4) 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)

#### (5) 現状の課題

全施設とも築後20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。

## (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

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、実施計画を策定しています。

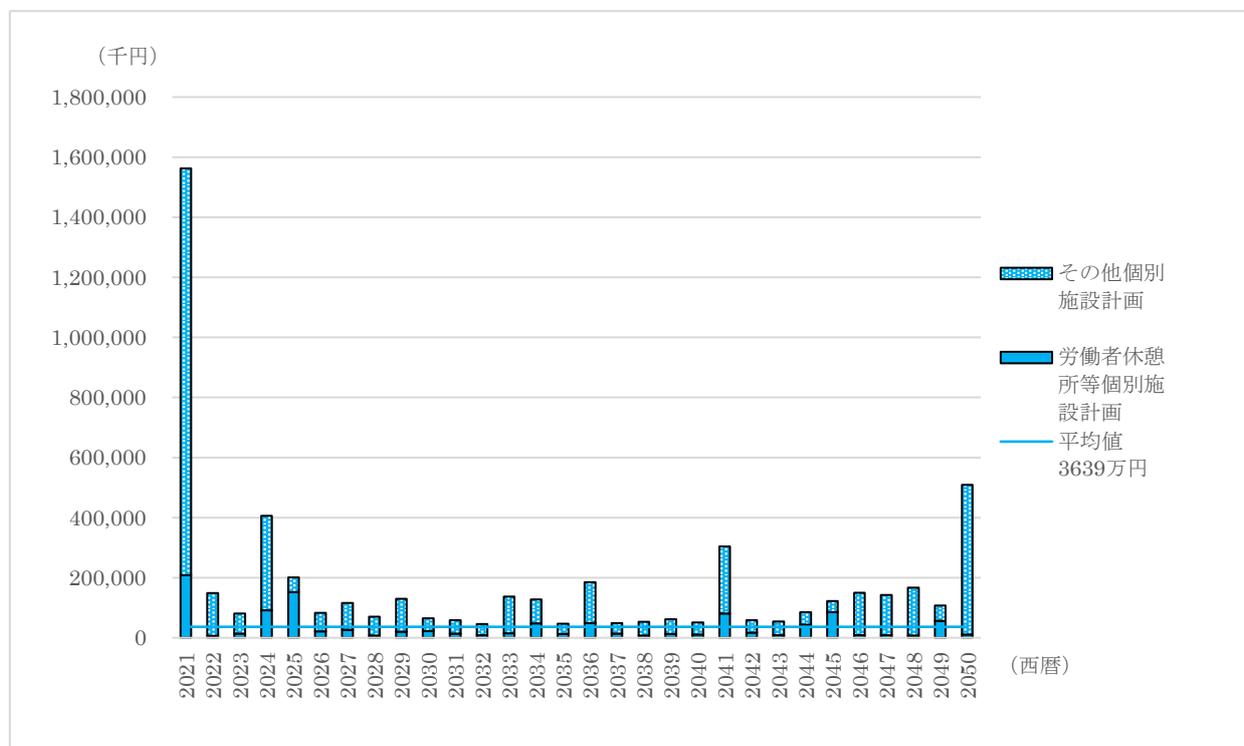
修繕や更新等の実施にあたっては、工事を集約することにより施設の休止期間の短縮やトータルコストの縮減につながる場合は、更新予定時期の近接する部位の修繕時期を調整して実施することも検討します。

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3,639万円となっています。

表4 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

労働者休憩所等の施設については振興課が主管課として本計画に則って維持管理を進めます。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、港湾局の方針の変更や施設を取り巻く状況の変化、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](#)