

指定管理者施設修繕対応リスト

【設備等】

No.	修繕 優先度	発生時期	修繕対象物		状 況	発生原因	リスク分担	対応状況	対応時期		状況写真	備考
			場所	範囲					予定	完了		
1	B	—	南港重量物ふ頭港湾 労働者休憩所（ウィ ング南港）	屋外(玄関ホー ル)	玄関ホール上部看板	施設名称サイン（カッ ティングシート）の剥離	経年劣化	指定管理者	検討中	令和10年度中		
2	A	—		厨房	側溝用グレーチング	グレーチングバー（SUS 製）の破損	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
3	A	—		勝手口	軒天ガラリ	錆の発生	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
4	B	—		屋外トイレ	天井	天窓付近の塗料の浮きや 剥離	経年劣化	指定管理者	検討中	令和10年度中		
5	C	—		喫茶室	自動扉	動作不良 （モータまたはベルト等 の不具合が疑われる）	経年劣化	指定管理者	検討中	令和13年度中		
6	A	—		屋外トイレ(女 子)	ブース扉	金具の欠損	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
7	A	—		屋外トイレ(男 子)	男子小便器	感知センサーの感度の低 下及び配管内の劣化によ るつまりが発生	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
8	A	—		屋外トイレ(男 子)	男子小便器	排水不良	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
9	A	—		厨房	食器返却用シンク	排水ホースの折れ曲がり による排水不良	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
10	B	—	北港白津ふ頭港湾労働 者休憩所（ウィン グ舞洲）	屋外トイレ	男子便所	トイレブースの劣化に伴 う腐食	経年劣化	指定管理者	検討中	令和10年度中		
11	C	—		屋外	外構	隣地とのネットフェンス にゆがみ	経年劣化	指定管理者	検討中	令和13年度中		
12	A	—		厨房	側溝用グレーチング	グレーチングバーの破損	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
13	A	—		厨房勝手口	ドアクローザー	油漏れ	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
14	A	—		玄関ホール	自動扉	自動扉の鍵部に不具合に より、施錠及び解錠に支 障あり（現在はペンチを 用いて施錠）	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
15	A	—		屋外(吸気口付 近)	エアコンドレン(VP50)	ドレン管のひび割れ及び 使用時に漏水が発生	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
16	B	—		屋外	給排気ファン	異音の発生（ベアリング 不良が原因の可能性あり）	経年劣化	指定管理者	検討中	令和10年度中		
17	A	—		屋外及び厨房	屋外及び厨房	屋外吸気口の防虫網の網 目が粗く、給気時にご み・埃が厨房内へ侵入す るため使用できない状態	経年劣化	指定管理者	検討中	令和9年度中		
18	A	—		屋外トイレ	鏡及び照明器具	劣化により鏡面のくもり が著しく、使用に支障あ り。また、照明器具のソ ケットが破損しており不 点灯箇所あり	経年劣化	指定管理者	令和7年度に照明 設備の買入済 み。令和8年度以 降順次更新予定	令和8年度中		

No.	修繕 優先度	発生時期	修繕対象物		状 況	発生原因	リスク分担	対応状況	対応時期		状況写真	備考
			場所	範囲					予定	完了		
19	－	－	南港重量物ふ頭港湾 労働者休憩所（ウィ ング南港）	屋外	化粧底全面	コーキング部分に亀裂や 錆の発生（支柱において も錆が発生）	経年劣化	大阪市	検討中			
20	－	－		屋外(トイレ周 辺)	インターロッキング	トイレ周辺が不陸により 地面が波打っており、利 用者がつまずき転倒する 恐れあり	経年劣化	大阪市	検討中			
21	－	－		食堂	天井	エアコン吹出口の結露に よりクロスめくれが発生	経年劣化	大阪市	検討中			
22	－	－		食堂	勝手口周辺	クロスのめくれ	経年劣化	大阪市	検討中			
23	－	－		事務所	窓周辺	雨漏れによりクロスのめ くれ	経年劣化	大阪市	検討中			
24	A	－		屋外	外灯	蛍光灯生産終了に伴う照 明設備改修を予定	経年劣化	大阪市	令和9年度に設計 を行い、令和10 年度に更新予定	令和10年度中		
25	A	－		全体	照明器具	蛍光灯生産終了に伴う照 明設備改修を予定	経年劣化	大阪市	令和9年度に設計 を行い、令和10 年度に更新予定	令和10年度中		
26	－	－	北港白津ふ頭港湾労働 者休憩所（ウィ ング舞洲）	食堂	エアコン吹出口	エアコン使用時にノズル 部より結露の発生	経年劣化	大阪市	検討中			
27	－	－		屋外(玄関ホー ル)	玄関周辺	コーキング箇所におい て、亀裂および塗料の劣 化による変色	経年劣化	大阪市	検討中			
28	－	－		屋外(玄関ホー ル)	上部	軒天部分における目地割 れや穴あき、腐食	経年劣化	大阪市	検討中			
29	A	－		屋外	外灯	蛍光灯生産終了に伴う照 明設備改修を予定	経年劣化	大阪市	令和9年度に設計 を行い、令和10 年度に更新予定	令和10年度中		
30	A	－		休憩所棟	照明器具	蛍光灯生産終了に伴う照 明設備改修を予定	経年劣化	大阪市	令和9年度に設計 を行い、令和10 年度に更新予定	令和10年度中		

～優先度について～

A・・・利用者の安全に影響するなど、営業に支障を来すもの 等

B・・・法定点検等で指摘がされているものの、すぐに影響を及ぼさないもの 等

C・・・修繕が必要であるが、継続使用が可能であるもの 等

※ 上記は現時点での主な修繕必要箇所であり、すべてを掲載しているものではありません。

指定管理者施設修繕対応リスト

【備品】

No.	修繕 優先度	発生時期	備品番号	修繕対象物	状 況	発生原因	リスク分担	対応状況	対応時期	状況写真	備考
									完了		
1	A	—	南港重量物ふ頭港湾労働者休憩所（ウィング南港）	2 製氷機	耐用年数が超過しており、老朽化が進んでいる状態	経年劣化	指定管理者	検討中			
2	C	—		9 作業台	足元の錆びにより不安定な状態	経年劣化	指定管理者	検討中			
3	A	—		16 冷凍冷蔵庫	内部に錆が発生しており、衛生上の観点から対応が必要	経年劣化	指定管理者	検討中			
4	C	—		23 電子レンジ	耐用年数が超過しており、今後の使用頻度によるが、今後5年以内に買替が必要となる可能性あり	経年劣化	指定管理者	検討中			
5	A	—		24 台下冷蔵庫	内部に錆が発生しており、衛生上の観点から対応が必要	経年劣化	指定管理者	検討中			
6	A	—	北港白津ふ頭港湾労働者休憩所（ウィング舞洲）	13 冷水器	耐用年数が超過しており、劣化が激しいため、衛生上の観点から対応が必要	経年劣化	指定管理者	検討中			
7	C	—		18 システムラック	足元が錆びて劣化傾向	経年劣化	指定管理者	検討中			
8	C	—		23 洗米機	耐用年数が超過しており、今後の使用頻度によるが、今後5年以内に買替が必要となる可能性あり	経年劣化	指定管理者	検討中			
9	A	—		25 ローレンジ（1口ガスバーナー）	五徳の錆び	経年劣化	指定管理者	検討中			
10	C	—		26 フライヤー	耐用年数が超過しており、今後の使用頻度によるが、今後5年以内に買替が必要となる可能性あり	経年劣化	指定管理者	検討中			
11	B	—		27 給湯器	耐用年数が超過しており、今後の使用頻度によるが、今後5年以内に買替が必要となる可能性あり	経年劣化	指定管理者	検討中			
12	B	—		28 冷凍冷蔵庫	耐用年数が超過しており、保冷機能の低下により設定温度を維持しにくい状況	経年劣化	指定管理者	検討中			
13	A	—		35 スープウォーマー	耐用年数が超過しており、保温性能の低下により設定温度を維持しにくい状況	経年劣化	指定管理者	検討中			
14	B	—		38 ゆで麺器	耐用年数が超過しており、湯の温度が上がりきらない等の不具合が発生する可能性あり	経年劣化	指定管理者	検討中			
15	A	—		40 作業台（収納付）	足元の錆びにより不安定な状態	経年劣化	指定管理者	検討中			
16	A	—		42 台下冷蔵庫	耐用年数が超過しており、保冷機能の低下により設定温度を維持しにくい状況	経年劣化	指定管理者	検討中			
17	A	—		45 大型シンク（食器消毒槽）	劣化によりシンクの排水コックの開閉が困難	経年劣化	指定管理者	検討中			

※ 上記は現時点での主な修繕必要箇所であり、すべてを掲載しているものではありません。

～優先度について～

- A・・・利用者の安全に影響するなど、営業に支障を来すもの等
 B・・・法定点検等で指摘がされているものの、すぐに影響を及ぼさないもの等
 C・・・修繕が必要であるが、継続使用が可能であるもの等