

下関市次世代育成支援拠点施設
(ふくふくこども館)
個別施設計画



令和6年9月

下関市

目 次

1. 背景・目的等

- (1) 背景・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (2) 目的・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (3) 計画期間・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- (4) 対象施設・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2

2. 施設の現状

- (1) 基本情報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 2
- (2) JR下関駅ビルにおけるふくふくこども館の管理状況・・・・ 3
- (3) 運営状況等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 5
- (4) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴・・・・・・・・ 5
- (5) 現状を踏まえた課題・・・・・・・・・・・・・・・・ 10

3. 長寿命化計画の基本的な方針

- (1) 修繕等の基本的な方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (2) 目標使用年数・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 10
- (3) 修繕等の優先順位付け・・・・・・・・・・・・・・・・ 11

4. 実施計画

- (1) 点検・診断の実実施計画・・・・・・・・・・・・ 12
- (2) 修繕等の実施計画・・・・・・・・・・・・・・・・ 12
- (3) 実施計画の運用方針・・・・・・・・・・・・・・・・ 13

1. 背景・目的等

(1) 背景

下関市次世代育成支援拠点施設（ふくふくこども館）（以下「ふくふくこども館」という。）は、次代を担う子どもたちを多世代で育み、もって子どもの健全な育成と子育てをしている家庭の支援を図ることを目的として、平成 26 年度（2014 年度）に設置されました。

ふくふくこども館は、未就学児親子を主な対象に、イベントをはじめ、各種講座、子育て相談、子育て情報の提供等を行い、親子が気軽に集い、相互に交流し、学びあう場として、JR 下関駅周辺の重要な子育て支援施設になっています。

開館から 10 年間で 150 万人を超える利用がある一方で、建設から 10 年が経過し、設備の経年劣化が進行しています。今後ふくふくこども館を適切に維持管理し、良好な環境を保っていくには、設備の改修に多額の費用が必要となることを見込まれます。

以上を踏まえて、ふくふくこども館の長寿命化に関する方針を定めるため、下関市公共施設等総合管理計画を上位計画とする「下関市次世代育成支援拠点施設（ふくふくこども館）個別施設計画」（以下「本計画」という。）を策定するものです。

(2) 目的

本計画では、ふくふくこども館の長寿命化を図るとともに、中長期的な維持管理・更新に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を図ることを目的として、ふくふくこども館の現状や課題、特に今後必要となる設備の改修費用を分析し、その解決のための基本的な方針を定めます。

これにより、将来にわたってふくふくこども館で子育て支援のための最適なサービスを提供できるよう、持続可能な行政運営の実現を図ります。

(3) 計画期間

本計画の期間は、令和 7 年度（2025 年度）から下関市公共施設等総合管理計画の計画期間の終期に合わせ、令和 16 年度（2034 年度）までの 10 年間とします。

なお、建物設備の劣化状況に応じて、概ね 5 年を目処に計画の見直しを行うものとします。ただし、社会情勢の変化や関連する計画の策定・改訂など、本計画に大きな影響を与える事情が発生した場合は適宜見直しを行います。

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、ふくふくこども館とします。

2. 施設の現状

(1) 基本情報

- ・ 施設名：ふくふくこども館
- ・ 所在地：下関市竹崎町四丁目3番3号 JR下関駅ビル3階
- ・ 敷地面積：3,199.42 m² (借地)
- ・ 延床面積：2,411.53 m²
- ・ 設立年月日：平成26年(2014年)1月31日
- ・ 築年数：10年(令和6年4月1日現在)
- ・ 構造：鉄骨造
- ・ 耐用年数：34年
- ・ 主な施設：プレイランド、子ども一時預かり室、

交流スペース・クリエイティブランド、多目的室、相談室、授乳室



プレイランド



子ども一時預かり室



交流スペース・クリエイティブランド



多目的室



相談室



授乳室

(2) JR下関駅ビルにおけるふくふくこども館の管理状況

ふくふくこども館は、本市が区分所有するJR下関駅ビル3階に立地しています。JR下関駅ビルの財産区分は以下のようになっており、下関市財産は、ふくふくこども館の指定管理者が管理しています。1階、2階の商業施設に係る部分は、JR西日本不動産開発株式会社が所有し、同社の子会社であるJR西日本不動産マネジメント株式会社が管理しています。さらに、本市及びJR西日本不動産開発株式会社の共有財産にかかる部分については、「JR下関駅ビル管理規約」に規定された管理者である中国SC開発株式会社が管理しています。

また、周辺施設との連絡状況として、ふくふくこども館は、下関駅南駐車場に附置義務駐車場（11台分）を確保するとともに、JR下関駅と下関駅東西自由通路（下関市都市整備部市街地開発課所管）で、さらに人工地盤で近隣商業施設と結ばれています。

(参考) JR下関駅ビルの財産区分

種別		財産区分
構造	躯体	共有財産
仕上	外装(外壁、屋上)	共有財産
	外装(屋上の人工芝、ウッドデッキ)	【屋上】市
	内装(内壁、天井、床、建具)	【1階・2階】NK、【3階】市
電気設備	受変電設備(分電盤)	
	電灯設備	【1階・2階・屋上】NK、一部共有財産
	動力設備(動力盤)	【3階】市
	電話通信・TV共聴設備	
	太陽光発電設備	【屋上】市
機械設備	給排水設備	【1階・2階】NK、一部共有財産【3階】市、【屋上】共有財産
	雨水排水設備	【1階・2階】共有財産
	ガス設備	
	衛生器具設備	【1階・2階】NK、一部共有財産
	空調設備	【3階】市
	換気設備	
	エレベーター	【1階・2階・3階・屋上】共有財産
	エスカレーター	【1階⇔2階】NK、【2階⇔3階】市
防災設備	防火シャッター	【1階・2階】NK、一部共有財産 【3階】市
	排煙設備	
	非常用電源設備	
	中央監視設備	
	非常照明、誘導灯設備	共有財産
	非常放送設備	
	自動火災報知機	
	スプリンクラー設備	

市…下関市財産、NK…JR西日本不動産開発(株)財産

(3) 運営状況等

ふくふくこども館の運営状況等は、以下のとおりです。

利用状況	利用対象者	プレイランドのみ 未就学児親子	防災 対策	耐震性	有	その他 特記 事項	避難所指定	無	
	利用者数(人)	R5: 123,977 R4: 93,610		防火性	有		防災拠点指定	無	
運営状況	運営方法	指定管理	バ リ ア フ リ ー	エレベーター	有				
	委託先	下関こども未来 創造ネット		多目的トイレ	有				
	年間運営費用 (千円)	R5: 55,184 R4: 54,480		車いす専用 駐車場	3台				
	目的外使用料等の 年間収入(千円)	R5: 141 R4: 139		スロープ	無				

(4) 老朽化状況と過去の点検、修繕作業等の履歴

ふくふくこども館は築10年と新しく、現時点では不具合が見当たらず、全体として良好な状態です。

① 安全面における老朽化状況

遊具安全点検を毎年度実施し、経年劣化に対応して遊具を修繕して、全ての遊具を供用しています。

② 機能面における老朽化状況

本市が管理するJR下関駅ビル2階と3階のふくふくこども館を結ぶエスカレーターは、専門業者による点検・整備を定期的に行っており、運行状態は良好です。

③ 環境面における老朽化状況

ふくふくこども館は、海が近く、錆が発生しやすいエリアに立地しています。

現時点で空調機能に支障はありませんが、エアコン室外機の電子・電気回路部品が交換推奨時期に入っていると、専門業者より指摘がありました。

また、JR下関駅ビルの外壁にはふくふくこども館の看板が3枚ありますが、今後専門業者による点検を行ない、点検結果に応じて、落下防止のための安全対策の必要性が見込まれます。

(参考) ふくふく子ども館の看板 (JR下関駅ビルの外壁)



④ 過去の点検、修繕作業等の履歴情報

ア 点検・診断結果

令和5年度に、建築技術者による点検・診断を実施した結果は、以下の通りです。緊急対応しなければならない部位はありませんでした。

建築主体

部位	名称	点検判定
外部	屋根	良好
	外壁	良好
	庇、樋	良好
	軒天井、庇下端	良好
	外部床	良好
	屋外階段	良好
	外部建具	手摺鉄部塗装の一部に発錆【全体共用部】 ・激しい降雨時にアルミサッシから漏水がある【下関市所管】 ・アルミサッシクレセントのガタツキによる安全性の懸念【下関市所管】
内部	内壁・柱・はり	良好
	内部天井	良好
	内部床	・1階通路床タイルに小さなクラックが見られる（50枚程度） 【J R西日本不動産マネジメント株式会社所管】
	内部階段	良好
	内部建具	良好
構造部	基礎	良好
サイン等		良好
外構等		良好
視覚障害者誘導用ブロック		良好

建築設備

部位	名称	点検判定
内外部	照明器具等	良好
	吸気、換気及びダクト等	屋上排煙機のフレーム下部に面状の発錆・腐食が見られる【全体共用部】
	空調機等	良好
	電気配線等	良好
	給排水配管等	良好
	給排水衛生器具	良好
	消火設備及び火災感知器等	良好
	外構部	樹等

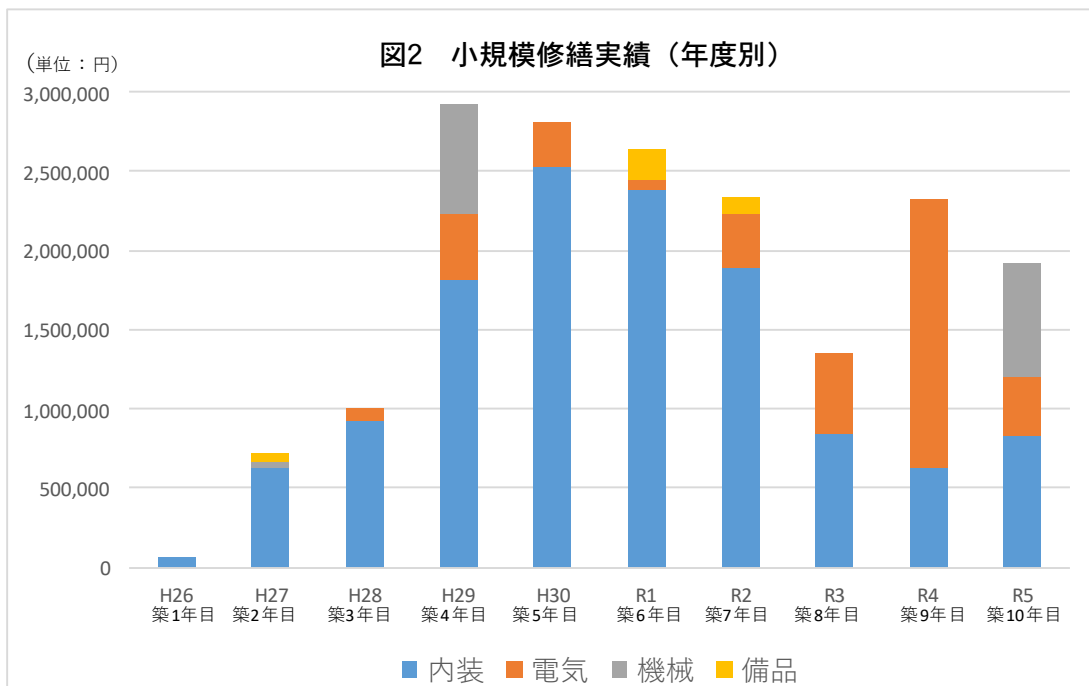
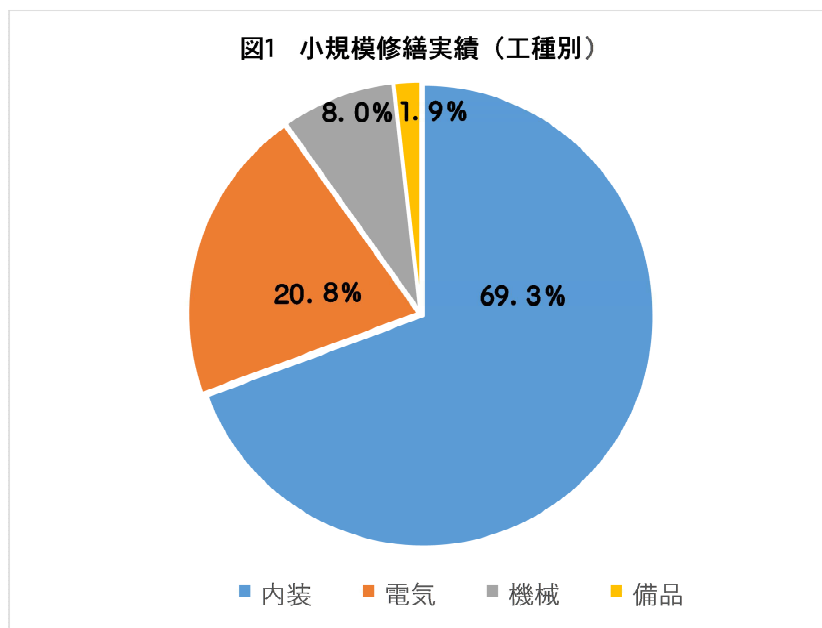
<p>建築-29</p> <p><所見></p> <p>(C)外部建具関係 アルミ建具</p> <p>アルミサッシクレセントのガタツキによる安全性の懸念。(ヒアリング) 早めの修繕計画が必要。</p> <p>3階東面</p> 	<p>建築-30</p> <p><所見></p> <p>(C)外部建具関係 アルミ建具</p> <p>アルミサッシクレセントのガタツキによる安全性の懸念。(ヒアリング) 早めの修繕計画が必要。</p> <p>3階東面</p> 
<p>建築-27</p> <p><所見></p> <p>(C)外部建具関係 アルミ建具</p> <p>豪雨時にアルミサッシからの漏水がある。(ヒアリング) 早めの修繕計画が必要。</p> <p>3階東面</p> 	<p>建築-28</p> <p><所見></p> <p>(C)外部建具関係 アルミ建具</p> <p>豪雨時にアルミサッシからの漏水がある。(ヒアリング) 早めの修繕計画が必要。</p> <p>3階東面</p> 

イ 修繕作業等(指定管理者実施分)

1 件あたり 100 万円以内の小規模修繕は、指定管理者が指定管理料（修繕費）により実施しています。過去に実施した修繕は以下の通りです。

開館から 10 年間に行った小規模修繕のうち、内装にかかる修繕が約 7 割を占めています（図 1 参照）。

ただし、令和 2 年度以降は、電気設備関係の修繕の割合が増えています（図 2 参照）。この要因は、電気設備の経年劣化によるものであると考えられます。



(参考) 過去に実施した主な修繕内容

内装	<ul style="list-style-type: none"> ・ ゆらゆら関門橋すべり台修繕等 (H29) 313千円、マット張替 (H30)、ネット調整 (R1) 151千円 ・ ボールプール脇ベンチ張替 (R3) 455千円 ・ ふくママすべり台転落防止改修 (H27) 413千円、マット張替 (R1) 435千円、同 (R3) 435千円 ・ ふくパットンネルクッション改修 (R2) 660千円 ・ くらげスツール修繕 (H28) 208千円、同 (H30) 187千円 ・ あなごソファ修繕 (H30) 686千円 ・ サンゴ礁コーナーマット張替 (H30) 230千円 ・ ふわふわ床マット張替 (H28) 240千円、同 (H30) 32千円 ・ 一時預かり室ガラスフィルム修繕 (H27) 68千円 ・ 一時預かり室コーナーマット修繕 (H30) 170千円 ・ 一時預かり室段差解消ステージ修繕 (H30) 162千円 ・ プレイランド収納棚改修 (R5) 220千円 ・ 多目的室ドア修繕 (R1) 55千円、同 (R4) 52千円 ・ 事務室ドアレバー錠修繕 (R2) 22千円
電気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 電話設備修繕 (H28) 70千円、同 (R3) 104千円 ・ 太陽光発電バッテリー取替 (H29) 34千円、太陽光発電モニター修繕 (R1) 70千円 ・ 監視カメラバッテリー取替 (H29) 48千円、HDD取替 (H30) 286千円、HDD取替 (R3) 401千円、監視モニター修繕 (R4) 550千円 ・ 電力量計取替 (R4) 121千円 ・ プロジェクター取替 (R4) 935千円 ・ 放送設備CDデッキ取替 (R4) 88千円 ・ LED照明取替 (R2) 341千円、(R5) 121千円
機械	<ul style="list-style-type: none"> ・ 換気システム修繕 (H29) 233千円、同 (R5) 550千円 ・ 空調設備集中制御コントローラー取替 (H29) 64千円 ・ トイレ修繕 (H29) 388千円、(R5) 8千円
備品	<ul style="list-style-type: none"> ・ 戸棚ガラス扉取替 (H27) 34千円 ・ ボール洗浄機修繕 (R1) 193千円 ・ アップライトピアノ修繕 (R2) 99千円

ウ 修繕作業等(本市実施分)

1件あたり100万円を超える改修は、本市が実施しています。
過去に実施した改修は、以下の通りです。

(単位：千円)

実施年度	内容	工種	事業費
令和6年度	ゆらゆら関門橋改修	内装	15,000
	24時間換気システム制御基盤取替、集中制御コントローラー取替	機械	1,760

(5) 現状を踏まえた課題

現時点では、ふくふくこども館の運営の支障になるような不具合は発生しておらず、当面は大きな問題なく運営が継続できると考えられます。

3. 長寿命化計画の基本的な方針

(1) 修繕等の基本的な方針

「下関市公共施設等総合管理計画」では、ふくふくこども館の今後のマネジメント方針について、以下の通り定められています。

ふくふくこども館については、適切に維持管理し、長寿命化を図るとともに、施設へのリピーターを確保するよう努めます。

【出典】「下関市公共施設等総合管理計画（令和3年2月改訂版）」99頁

指定管理者が行う1件あたり100万円以内の小規模修繕については、年300万円の修繕費が指定管理料に予算措置されており、設備の損傷が軽微な早期段階で、予防的な修繕を行えています。

ふくふくこども館の長寿命化を図り、施設の不具合による被害のリスクを緩和するため、今後とも指定管理者と連絡を密に取り、小規模修繕を主体とする予防的な修繕を実施して行きます。

(2) 目標使用年数

ふくふくこども館は、鉄骨造建築物であり、法定耐用年数は34年で、令和30年（2048年）に法定耐用年数を迎えます。

一方で、物理的な耐用年数は、「建築物の耐久計画に関する考え方」（社団法人日本建築学会編）によれば、鉄骨造建築物の構造躯体の目標耐用年数は、50年～80年とされています。

これをもとに、長寿命化において構造躯体の耐用年数の下限値まで使い続けることを目指し、目標使用年数を50年となる令和46年（2064年）までとします。

表 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

構造種別	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質の 場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質の 場合	普通の品質 の場合			
学校・官庁	Y0100 以上	Y060 以上	Y0100 以上	Y060 以上	Y040 以上	Y060 以上	Y060 以上
住宅・事務所・病院	Y0100 以上	Y060 以上	Y0100 以上	Y060 以上	Y040 以上	Y060 以上	Y040 以上
店舗・旅館・ホテル	Y0100 以上	Y060 以上	Y0100 以上	Y060 以上	Y040 以上	Y060 以上	Y040 以上
工場	Y040 以上	Y025 以上	Y040 以上	Y025 以上	Y025 以上	Y025 以上	Y025 以上

※高品質とは、高耐久性という意味である。

表 目標耐用年数の級の区分の例

目標耐用年数級	代表値	範囲	下限値
Y0150	150年	120～200年	120年
Y0100	100年	80～120年	80年
Y060	60年	50～80年	50年
Y040	40年	30～50年	30年
Y025	25年	20～30年	20年
Y015	15年	12～20年	12年
Y010	10年	8～12年	8年
Y005	6年	5～8年	5年
Y003	3年	2～5年	2年

(出典)社団法人日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」

(3) 修繕等の優先順位付け

ふくふくこども館では、本市が緊急に改修を行わなければならない設備の不具合は現在ありません。設備の軽微な不具合については、指定管理者が行う1件100万円未満の小規模修繕により対応します。

今後、本計画期間中に、空調設備（主にエアコン）及び衛生給排水設備（主にトイレ）が、耐用年数（15年）を経過します。さらに、築20年となる令和16年度（2034年度）以降には、換気設備、電気設備（主に照明設備、防犯カメラ）及び屋上に設置しているウッドデッキ、人工芝の大規模改修が見込まれます。ふくふくこども館を継続して運営できるよう、これらの設備の改

修を再優先します。

また、一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入が、令和9年（2027年）までに廃止されることを踏まえた対応として、蛍光灯のLED化が必要になることにも留意が必要です。

この他に緊急性が低い場合は、建築基準法第12条に基づく特殊建築物定期点検及び遊具安全点検において、評定が低いものを優先しますが、この場合においても利用者の安全にかかわるものを優先します。

4. 実施計画

（1）点検・診断の実実施計画

ふくふくこども館を長期的に継続して運営するため、建築基準法第12条に基づく3年に1度の特殊建築物定期点検及び職員による通常点検（目視等）を継続します。

また、利用者の安全に直結する遊具点検については、毎年実施します。

（2）修繕等の実施計画

ふくふくこども館を目標使用年数まで使用するため、原則として指定管理者が行う1件100万円未満の小規模修繕により対応します。比較的高額の修繕については、以下が見込まれます。

【令和7年度（2025年度）～令和16年度（2034年度）の修繕内容】

（単位：千円）

年度	修繕内容	種別	金額
令和8年度以降	防犯カメラ録画用ハードディスク取替	電気	421
	非常照明・誘導灯更新	電気	611
令和9年度以降	プレイランド扇風機取替修繕	電気	369
令和11年度まで	空調室外機電気部品交換整備（MCR-1系統）※	機械	690
	空調室外機電気部品交換整備（MCR-2系統）※	機械	240
	空調室外機電気部品交換整備（MCR-3系統）※	機械	434
	空調室外機電気部品交換整備（MCR-4系統）※	機械	240
	空調室外機電気部品交換整備（MCR-5系統）※	機械	400
令和14年度以降	非常照明・誘導灯更新	電気	649
	プロジェクター取替	電気	995
	監視カメラモニター等修繕	電気	607

※ エアコンの改修までの間に、空調室外機に故障が発生した場合に限り実施

さらに、「3. (3) 修繕等の優先順位付け」を踏まえて、本市が実施する1件100万円以上の事業内容として、以下の改修が見込まれます。

【令和7年度（2025年度）～令和16年度（2034年度）の改修内容】 (単位：千円)

改修年度	改修内容	工種	事業費(見込)
令和7年度以降	照明設備改修(プレイランド・交流スペースの青色蛍光灯のLED化、執務室、倉庫の蛍光灯のLED化)	電気	5,000
令和11年度以降	エアコン(室内機、室外機、配管)の改修	機械	52,732
	衛生設備の改修、給湯設備の改修	機械	14,179
令和16年度以降	換気設備の改修	機械	46,752
	電気設備(照明、配線器具設備、防犯カメラ、放送設備、AV設備等)の改修	電気	89,782
	屋上ステージデッキ、人工芝全面改修	屋上建築主体	37,794
計			246,239

ただし、設備の劣化や故障の頻発等により、早期対応を要する改修の実施が見込まれる場合には、適切な時期に優先度の見直しを行います。

(3) 実施計画の運用方針

本計画は「1. (3) 計画期間」に記載のとおり、概ね令和16年度(2034年度)を目安にその後のあり方の検討を行うほか、「2. 施設の現状」については必要に応じて更新し、新たな課題等が生じた場合には、対応方針を実施計画に反映します。

また、今後、JR下関駅ビルの共用部分及びJR西日本不動産開発株式会社の専用部分における長寿命化の方針が決定し、整合をとる必要がある場合においても、個別計画の見直しを行うものとします。

下関市次世代育成支援拠点施設

(ふくふくこども館)

個別施設計画

令和6年9月

〒750-8521 下関市南部町1番1号

下関市こども未来部子育て政策課

e-mail: kmkosoda@city.shimonoseki.yamaguchi.jp