

下関市勤労福祉施設

個別施設計画 I



下関市勤労福祉会館



下関市勤労者総合福祉センター



下関市豊田農村勤労福祉センター

令和8年3月改訂版

下関市

第1章 計画の概要	1. 背景と目的	… 1
	2. 個別施設計画の位置づけ	
第2章 対象施設		… 2
第3章 計画期間		… 3
第4章 施設の 基本情報		… 4
第5章 対策の 優先順位の 考え方	1. 利用状況及び経済性	… 5
	2. 法定耐用年数及び使用目標年数	
	3. 対策を実施する際に考慮すべき事項	… 6
第6章 個別施設の 状態等	1. これまでの主な修繕等	… 8
	2. 点検・診断によって得られた 個別施設の状態及び改修等計画	… 9
第7章 対策内容と 実施時期	1. 今後の市の実質負担額	…14
	2. 実施時期	…15
	3. 進行管理及び見直し方法	…16

1. 背景と目的

本市の「集会施設（勤労福祉施設）」（以下「勤労福祉施設」という。）は、主に昭和40年代から平成初頭にかけて整備されています。このため、老朽化が著しく、雨漏りや設備の故障等が発生すると、その都度、応急的に修繕をしている状況です。

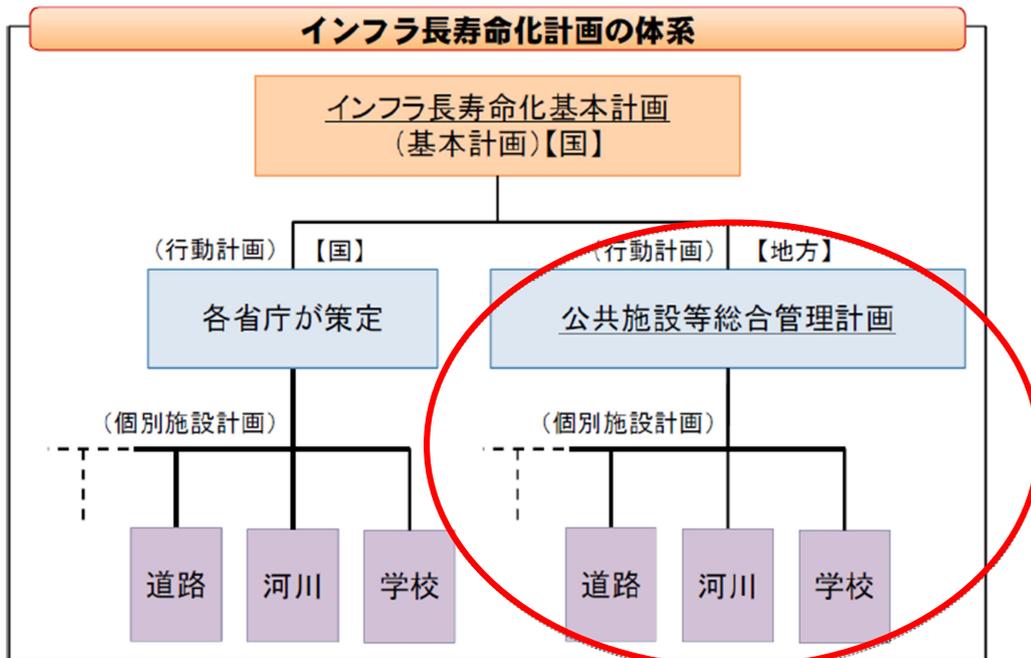
更に、今後10～20年後には、本市の勤労福祉施設全てが建築後50年以上経過するため、これらの施設を維持していくためには、建物の改修や設備更新等の大規模改修が必要不可欠です。

一方で、市民ニーズに応じて整備した施設ですが、人口減少、少子高齢化等、社会情勢の変遷により、利用需要に変化が生じています。中長期的な視点で「勤労福祉施設」のあり方について、施設の必要性を検証したうえで、利用率が低い施設や維持管理費用が高い施設は、今後の存続を検討する必要があります。

そこで、施設ごとに具体的な対応方針を定め、今後の整備を計画的に実行し、適正な維持管理を行うことを目的として、本市の「勤労福祉施設」の個別施設計画を策定します。

2. 個別施設計画の位置づけ

本市では、今後の施設の維持管理及び更新等のあり方を方向づけるために、平成26年度に「下関市公共施設マネジメント基本方針（以下「基本方針」という。）を策定しました。この基本方針を踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、平成27年度に「下関市公共施設等総合管理計画」を定め、全公共施設を対象に状況の把握や維持管理及び更新のあり方などが検討されてきました。本計画は、これらの計画等に基づいて策定します。



出典：総務省「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針の概要」
 ※インフラ長寿命化基本計画における「インフラ」は、土木インフラ（道路、橋梁、水道、下水道等）と公共施設を総称している。

◆ **公共施設マネジメント基本方針**

- 方針 1 施設の適正配置と施設総量の縮減
- 方針 2 施設の予防保全による長寿命化
- 方針 3 施設の効率的かつ効果的な運営

第 2 章 対象施設

平成 30 年度には、「公共施設の適正配置に関する方向性」（以下「適正配置方向性」という。）において、個別の施設の存廃、複合化や集約化、譲渡などの方向性が示されました。

この適正配置方向性では、「中東地区では、広域的な集会施設である下関市生涯学習プラザ及び下関市勤労福祉会館等を拠点に、地域づくり・まちづくり活動が行われているため、これらの施設を核として、適正配置を検討していきます。」と記されています。また、下関市勤労者総合福祉センター、下関市豊田農村勤労福祉センターは、存続の方向性が示されています。

なお、下関市豊田農村勤労福祉センターは、利用率が低いとは言え、地域の活動拠点であり、防災拠点としての機能も有していることから存続としているものです。

以上のことから、本計画の対象とする施設については、下関市勤労福祉会館、下関市勤労者総合福祉センター、下関市豊田農村勤労福祉センターの3施設とします。

なお、適正配置方向性において、勤労福祉施設のうち前期に集約化と示された下関市勤労青少年ホームと下関市豊浦勤労青少年ホームについては、市民の方々の対話を図り、ご理解をいただきながら、集約化を進めていく必要があり、期間を要することから、本計画とは別に個別施設計画を定めることとします。

No.	地区	施設名	建築年	経過年数	機能の方向性	
					前期 2015 ～2022	中期～後期 2023 ～2034
1	中東	下関市勤労福祉会館	1981	40	存続	集約化
2	彦島	下関市勤労青少年ホーム (ユーパル下関)	1973	48	集約化	
3	長府 東部	下関市勤労者総合福祉センター (下関アクティブセンター)	1992	29	存続	
4	豊浦	下関市豊浦勤労青少年ホーム	1983	38	集約化	
5	豊田	下関市豊田農村勤労福祉センター	1980	41	存続	

出典：下関市「公共施設の適正配置に関する方向性」（2018年12月）

第3章 計画期間

本計画における計画期間は、令和13年度までとします。今後、社会経済情勢や本市財政状況の変化、関連する計画の策定・変更、見込み費用の変動等、公共施設を取り巻く環境が大きく変わった場合には、随時、計画の見直しを行います。また、令和11年度を目途に、令和14年度以降を含めた見直しを行うこととします。

第4章 施設の基本情報

下関市勤労福祉会館							
所在地	幸町 8-16	地区	中東	運営形態		指定管理	
設置条例	下関市勤労福祉会館の設置等に関する条例						
	建築年	構造		耐震性	延床面積		
会館	昭和 56 年 (1981 年)	鉄筋コンクリート 4 階		×	2,923.12 m ²		
体育館	昭和 56 年 (1981 年)	鉄骨鉄筋コンクリート 2 階		×	1,887.29 m ²		
指定緊急 避難場所	地震	津波	高潮	土砂 災害	洪水	指定 避難所	収容 人員
	×	○	×	○	○		629 人

下関市勤労者総合福祉センター							
所在地	長府扇町 4-10	地区	長府東部	運営形態		指定管理	
設置条例	下関市勤労者総合福祉センターの設置等に関する条例						
	建築年	構造		耐震性	延床面積		
会館	平成 4 年 (1992 年)	鉄筋コンクリート 2 階		○	1,969.44 m ²		
指定緊急 避難場所	地震	津波	高潮	土砂 災害	洪水	指定 避難所	収容 人員

下関市豊田農村勤労福祉センター							
所在地	豊田町大字浮石 2528-1	地区	豊田	運営形態	直営 (一部 委託を含む)	指定管理	
設置条例	下関市豊田農村勤労福祉センターの設置等に関する条例						
	建築年	構造		耐震性	延床面積		
センター	昭和 55 年 (1980 年)	鉄骨鉄筋コンクリート 1 階		○	1,108.24 m ²		
指定緊急 避難場所	地震	津波	高潮	土砂 災害	洪水	指定 避難所	収容 人員
	○	○	○	○	○		230 人

出典：施設情報・・・「下関市公共施設カルテ」（令和 2 年度版）
避難所情報・・・「下関市地域防災計画資料編」

第5章 対策の優先順位の考え方

1. 利用状況及び経済性

直近の令和2年度は、新型コロナウイルス感染症の感染拡大対策のため、相当日数の臨時休館を行ったことから、いずれも令和元年度の状況です。

〔利用率〕 利用コマ数 ÷ 利用可能コマ数

※コマ数 貸し出しの単位（午前・午後・夜間）の数

〔経済性〕 （歳出－歳入） ÷ 利用者数 = 利用者1人当たりの年間維持管理費用

No.	施設名	利用者数 (人)	利用率 (%)	経済性 (円/人)
1	下関市勤労福祉会館	103,956	50.1	575
2	下関市勤労者総合福祉センター (下関アクティブセンター)	58,634	32.4	351
3	下関市豊田農村勤労福祉センター	3,183	1.8	648

利用者数、利用率、経済性の計算に用いた歳出・歳入の出典
「下関市公共施設カルテ」（令和2年度版）

2. 法定耐用年数及び使用目標年数

〔法定耐用年数〕 「減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第一に掲げるもの）

〔使用目標年数〕 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」では、鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造については官公庁の「普通の品質」は60年を代表値としていることから、3施設の長寿命化後の使用目標年数を60年とします。

No.	施設名	建築年	経過 年数	法定 耐用 年数	使用目標年数	
1	下関市勤労福祉会館	1981	40	47	2041	60
2	下関市勤労者総合福祉センター (下関アクティブセンター)	1992	29	47	2052	60
3	下関市豊田農村勤労福祉センター	1980	41	47	2040	60

3. 対策を実施する際に考慮すべき事項

(1) 施設の予防保全による長寿命化

これまでのように、壊れてから補修を行う「事後保全」ではなく、中長期的な視点に立ち、計画的に補修を行う「予防保全」の考え方を取り入れることにより、施設の長寿命化及び財政負担の平準化を図ります。

また、工事の実施に当たっては、財政状況を勘案し、施設の不具合の状況に照らして、緊急度の高いものから優先順位を付して行う施設保全の仕組みを検討します。

(2) 施設の効率的かつ効果的な運営

施設の大規模改修に係る投資的費用のみならず、施設の光熱水費、委託費（清掃、警備、保守点検等）等の維持管理費用を縮減する等、施設の効率的かつ効果的な運営に努めます。

(3) 最優先すべき工事等

本章 1. 2. 3 (1)、(2) を踏まえたうえで、本計画において最優先すべき工事等は次の 4 点とします。

① 下関市勤労福祉会館本館の耐震補強工事（令和 5 年度実施済み）

中東地区において、500 人以上（※）を収容できる唯一の公共施設である本施設は、勤労福祉施設の中で最も利用率が高い施設であり、「下関市地域防災計画」において指定緊急避難場所と指定避難所でもあることから、利用者及び災害時の避難者の安全性の確保を最優先とし、耐震補強工事を行います。

※本館、体育館の収容人数 629 人

② 下関市勤労者総合福祉センター 高圧気中開閉遮断器の取り替え及びケーブルの張り替え（令和 5 年度実施済み）

平成 4 年の設置以来、設備を一度も更新しておらず、塩害に加え経年劣化も進み、老朽化が著しい状態です。

電気工作物点検の結果、波及事故等の恐れがあることが報告されてい

ます。(詳細：12ページ)

本施設は、企業が多く立地する長府東部地区にあることから、波及事故となった場合、周囲の立地企業等に多大な損害を及ぼす可能性があり、また予防保全によって、設備の故障等による利用者サービスの低下を防ぐ意味においても、早急に更新を行います。



高圧気中開閉遮断器

③ 下関市勤労福祉会館体育館の屋根防水工事（令和6年度実施済み）

体育館の雨漏りが顕著になり始めた平成30年度に、既存防水層の上に大型防水シートを張り、土嚢で押さえました。この応急処置の耐用年数は5年程度で、一時的な回避に過ぎません。



本施設は、「下関市地域防災計画」で指定緊急避難場所と指定避難所であることから、利用者及び避難者の安全性の確保を最優先とし、屋根防水工事を行います。

④ 勤労福祉施設3施設のLED化

現在、勤労福祉施設3施設はいずれも水銀ランプを使用しています。

平成29年8月発効の「水銀に関する水俣条約」により、「水銀による環境の汚染の防止に関する法律」が施行されました。この法律に基づき、令和2年12月31日に開始された規制により、一般照明用の高圧水銀ランプの製造及び輸出入ができなくなりました。今後、水銀ランプが入手が困難になれば、施設運営に支障をきたすため、早急にLED照明に更新します。

第6章 個別施設の状態等

1. これまでの主な修繕等

平成23年度から令和2年度までの10年間に、市が直接負担した修繕費用等をまとめました。下関市勤労福祉会館と下関市勤労者総合福祉センターは、以下の費用以外に指定管理料による修繕等もあります。

下関市勤労福祉会館

平成23年度	4階ホール等壁クロス張替 ほか	1,686 千円
平成24年度	1階男子トイレ洋式化 ほか	1,418 千円
平成25年度	カーテン取替修繕 ほか	675 千円
平成26年度	談話ホール ファンコイルユニット取替 ほか	1,471 千円
平成27年度	2、3階ホール ファンコイルユニット改修 ほか	5,021 千円
平成28年度	エレベーター更新 ほか	10,007 千円
平成29年度	吸収式冷温水器液面制御装置交換 ほか	1,537 千円
平成30年度	体育館屋上雨漏り応急修繕 ほか	2,446 千円
令和元年度	吸収式冷温水機故障修理 ほか	888 千円
令和2年度	会議室 ファンコイルユニット取替修繕 ほか	426 千円
計		25,575 千円

下関市勤労者総合福祉センター

平成23年度	誘導灯取替修繕 ほか	113 千円
平成24年度	自動扉開閉装置改修 ほか	1,226 千円
平成25年度	タテ型ブラインドカーテン取替修繕 ほか	353 千円
平成26年度	ファンコイルユニット修繕 ほか	413 千円
平成28年度	自家用発電機始動蓄電池取替 ほか	539 千円
平成29年度	冷温水機吸収器ノズルカバー取替	228 千円
計		2,872 千円

下関市豊田農村勤労福祉センター

平成23年度	網戸修繕 ほか	211 千円
平成24年度	自動火災報知設備感知器取替修繕	9 千円
平成29年度	水銀灯ランプ取替修繕 ほか	183 千円
平成30年度	ガス配管、ガラス修繕	62 千円
令和元年度	浄化槽修繕 ほか	160 千円
令和2年度	雨漏り修繕 ほか	536 千円
計		1,161 千円

2. 点検・診断によって得られた個別施設の状態及び改修等計画

下関市勤労福祉会館

【点検・診断結果】

点検・診断内容	点検診断時期	点検・診断結果
消防用設備保守点検	令和3年10月	機器点検：良 総合点検：良
冷暖房設備保守点検	令和3年 9月	運転状態：異常なし 各部：経年劣化 全体的な保全整備による機器延命が必要。
自動扉設備保守点検	令和3年 8月	異常なし。本館扉は取付け後27～37年経過。 一式取替えを推奨。
エレベーター設備保守点検	令和3年11月	運行状況：良好 品質検査：良好
自家用電気工作物保安点検	令和3年 7月	測定点検結果：異常なし 遮断機・保護継電器：更新時期超過。計画的改修推奨。
耐震二次診断	平成25年	詳細：下記のとおり

平成25年度に耐震二次診断を実施し、その結果に基づき、本館については平成30年度に耐震補強計画を策定しましたが、体育館についても耐震補強の対応を実施する必要があります。

【耐震二次診断結果】

本館 X方向：1～3階、Y方向：1階 耐震補強を要する。
 体育館 X方向：屋根面のブレース補強を要する。屋根面ブレースの
 つなぎ材の圧縮耐力も不足している。
 その他：外部らせん階段の重量を本体に伝達させるため
 に必要なアンカーボルトの耐力が不足している
 ため補強を要する。

体育館については、雨漏りが頻繁に発生していることから、平成30年度に既存防水層の上に大型防水シートを張り、土嚢で押さえるという応急処置を行いました。

現在は、大型台風等の強風により、シートの一部がずれるなどの不具合が発生すると、その都度、施設職員が屋上に上がり、大変危険な状況の中、復旧作業を繰り返しています。これでは、根本的な解決にはならず、この状態を放置

することにより、雨漏りという1次被害だけではなく、鉄骨のサビや漏電・火災被害という2次被害の危険性が高まります。

本施設は、中東地区の重要な避難所であることから、これらの危険な状態の早期解決を図るために、本館耐震補強工事と体育館屋根防水工事を早急に実施する必要があります。



体育館屋根防水 応急処置

また、令和6年度以降において確認した次の項目に対応するため、防水等の工事、コンデンサ等の更新工事及びPCB含有機器処理を実施する必要があります。

点検・診断内容	点検診断時期	点検・診断結果
目視による点検	令和6年 7月	本館1階及び4階における雨漏りを確認
自家用電気工作物保安点検	令和6年 9月	本館コンデンサ、変圧器に低濃度PCB含有の可能性あり
本館変圧器PCB含有調査	令和7年 6月	変圧器1台にPCB含有を確認 (コンデンサのPCB含有調査はコンデンサ更新に合わせて実施)

【改修等計画】

躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点に立ち、調査や点検を行い、その結果に基づいて予防保全的な改修等を行います。

令和4年度	本館耐震補強工事実施設計	9,000 千円
令和5年度	本館耐震補強工事	60,488 千円
令和7年度	本館屋根防水等工事	13,500 千円
〃	本館コンデンサ等更新工事	6,000 千円
〃	本館外壁調査	3,190 千円
令和8年度まで	体育館屋根防水工事	33,112 千円
〃	体育館照明設備LED化(5年分)	2,812 千円
〃	空調設備クーリングタワー分解整備	7,623 千円
〃	体育館耐震補強工事実施設計	9,000 千円
〃	PCB含有機器処理	700 千円
〃	本館コンクリート補修(外壁等のひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆等)	49,000 千円
令和9年度	体育館耐震補強工事	未定

令和13年度まで	本館空調用設備改修	27,500 千円
〃	本館窓の開閉不良改修	631 千円
〃	本館（1階、3階、4階）防火カーテン更新	1,653 千円
〃	本館談話ホール側壁タイル改修	542 千円
〃	本館1階事務室エアコン設置	451 千円
〃	トイレ洋式化改修	未定
〃	体育館外壁調査	3,740 千円
〃	体育館コンクリート補修（外壁等のひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆等）	未定
計		228,942 千円

下関市勤労者総合福祉センター

勤労福祉施設の中では、最も新しい施設ですが、築年数30年を迎え、今後10年間で施設設備の耐用年数を超えるものが多く、老朽化及び塩害による不具合が多発する可能性があります。

【点検・診断結果】

点検・診断内容	直近点検診断時期	点検・診断結果
消防用設備保守点検	令和3年 8月	機器点検：良
冷暖房設備保守点検	令和3年 7月	運転状況：異常なし 吸収式冷温水発生器：分解整備推奨
自動扉設備保守点検	令和3年10月	異常なし
浄化槽法定点検	令和3年 2月	総合判定：適正
浄化槽保守点検	令和3年11月	適
自家用電気工作物保安点検	令和3年 9月	詳細：下記のとおり

電気工作物の点検において、高圧気中開閉遮断器等の早期改修の必要性について、下記のとおり記載されています。

【電気工作物点検の結果報告】

これらの設備をこのままの状態で使用されますと、「感電」、「電気火災」、「予期せぬ停電の発生「配電線への波及事故」等の重大事故の発生や、設備の故障・損傷・破損等により、電気を安全で効率的に使用できなくなる恐れがあります。



このため、「第5章3.(3) 最優先すべき工事等」の優先順位に沿って、早期に改修を行います。



空調機



屋上コーキング

【改修等計画】

躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点に立ち、調査や点検を行い、その結果に基づいて予防保全的な改修等を行います。

令和5年度	高圧気中開閉遮断器の取り替え等	2,585 千円
令和7年度	会議室等空調の更新	108,100 千円
令和13年度まで	玄関、屋上のコーキング改修	未定
〃	外壁調査	1,866 千円
〃	コンクリート補修（外壁等のひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆等）	未定
〃	トイレ洋式化改修	未定
計		112,551 千円

下関市豊田農村勤労福祉センター

過去10年間、小規模修繕により対応してきました。現在は、老朽化に伴い、複数箇所でも雨漏りが発生しており、早急に対応する必要があります。また、今後、老朽化が一層進むことにより、修繕の箇所が増えることが想定されることから、順次、対応していきます。

【点検・診断結果】

点検・診断内容	直近点検診断時期	点検・診断結果
消防用設備保守点検	令和3年 7月	機器点検：良 総合点検：良
浄化槽法定点検	令和3年 2月	総合判定：適正
浄化槽保守点検	令和3年11月	異常なし
目視による点検	令和7年6月	ロビー、会議室、体育館倉庫における雨漏りを確認

【改修等計画】

躯体の劣化の低減や維持管理の容易性向上の観点に立ち、調査や点検を行い、その結果に基づいて予防保全的な改修等を行います。

令和7年度	トイレ洋式化改修	3,000 千円
令和8年度まで	給排水設備改修	未定
〃	浄化槽改修	未定
〃	体育館床改修	未定
〃	体育館照明設備LED化（5年分）	2,555 千円
〃	屋上防水改修	16,500 千円
令和13年度まで	屋根改修	未定
〃	コンクリート補修（外壁等のひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の発錆等）	未定
計		22,055 千円

第7章 対策内容と実施時期

1. 今後の市の実質負担額

「A. 単年度実質負担額」については、直近の令和2年度は新型コロナウイルス感染症の感染拡大対策のため、相当日数の臨時休館を行ったことから、令和元年度の実績を基に算出しています。施設を使用目標年数まで使用するため、次の表に掲げる改修等計画費用に基づく改修事業を実施します。

- 〔A. 単年度実質負担額〕 令和元年度歳出－歳入（出典：「下関市公共施設カルテ」）
 ※歳出は、「第6章1. これまでの主な修繕等」の費用を除く。
- 〔B. 経常的修繕工事費用〕 「第6章1. これまでの主な修繕等」金額の年平均額
- 〔C. 改修等計画費用〕 「第6章2. 点検・診断によって得られた個別施設の状態及び改修等計画の費用」（現時点での把握費用）
- 〔D. 計画期間実質負担額〕 $(A+B) \times 10$ （年）+ C

下関市勤労福祉会館

A. 単年度実質負担額		58,877 千円
B. 経常的修繕工事費用	対策費用 (10B + C) 254,522 千円	2,558 千円
C. 改修等計画費用		228,942 千円
D. 計画期間実質負担額		843,292 千円

下関市勤労者総合福祉センター

A. 単年度実質負担額		20,553 千円
B. 経常的修繕工事費用	対策費用 (10B + C) 115,431 千円	288 千円
C. 改修等計画費用		112,551 千円
D. 計画期間実質負担額		320,961 千円

下関市豊田農村勤労福祉センター

A. 単年度実質負担額		1,903 千円
B. 経常的修繕工事費用	対策費用 (10B + C)	117 千円
C. 改修等計画費用		22,055 千円
D. 計画期間実質負担額		42,255 千円

2. 実施時期

対策については、「第5章 対策の優先順位の考え方」と「第6章 個別施設の状態等」を基準とし、講ずる措置の内容や実施時期を総合的に判断します。ただし、施設の劣化や不具合の状況による緊急を要する工事等が発生した場合には、適時、優先度の見直しをします。この場合の「緊急を要する」とは、次の(1)から(6)までとします。

◆「緊急を要する」とは

- (1) 地盤の沈下等により主要構造部の障害が著しく、緊急に補強等の措置が必要なもの
- (2) 常時執務又は常時通行に供している部分で、部材のはく落等により人身事故のおそれのあるもの
- (3) 屋根、外壁、外部建具等からの漏水があるもの
通常降雨時において、執務室、電算室、電気室等に漏水があり、部分補修が不可能なもの
- (4) 条例、行政指導等により改善を求められているもの
し尿浄化槽の改設、便所の水洗化、飲用不適格と判定された給水設備の改設、老朽化のため機能低下した消火設備等
- (5) 設備の主要機器で老朽化が著しく、故障が頻発する状態にあるもの
腐食等により漏水の著しい給水設備又は汚水排水設備で部分補修が不可能なもの
- (6) その他特に緊急を要し、要求年度内に実施する必要があるもの

出典：国土交通省「緊急度判定基準」平成29年3月29日改訂版 国営計第111号

3. 進行管理及び見直し方法

本計画における計画期間は、令和13年度までの今後10年間としています。この期間において、本章「1. 今後の市の実質負担額」によると、3施設の維持管理費用は約10億円が必要となります。人口減少、少子高齢化により財政構造が硬直化する傾向にあることから、この維持管理費用を縮減する必要性は非常に高く、このため、歳出の見直しや受益者負担の適正化により使用料等の歳入の確保など、施設の効率的かつ効果的な運営に努めます。

本計画は、令和11年度を目途に令和14年度以降を含めた見直しを行い、施設の総量や配置の適正化を検討します。

本計画の実施や見直しについては、市議会への報告や市ホームページへの掲載等により、市民への周知を図っていきます。

下関市勤労福祉施設
個別施設計画 I

令和4年（2022年）3月
令和7年（2025年）3月（改訂）
令和8年（2026年）3月（改訂）
下関市産業振興部産業立地・就業支援課