

下関市商工業振興センター

個別施設計画



令和5年9月

下関市

第1章 計画の概要	1. 背景と目的 2. 個別施設計画の位置づけ	… 1
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 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	… 4
第6章 個別施設の 状態等	1. これまでの主な修繕等 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	… 7
第7章 対策内容と 実施時期	1. 今後の市の実質負担額 2. 実施時期 3. 進行管理及び見直し方法	… 9

1. 背景と目的

下関市商工業振興センターは開館から37年が経過し、設備の老朽化が進み設備の故障等が発生すると、その都度、応急的に修繕を行っています。

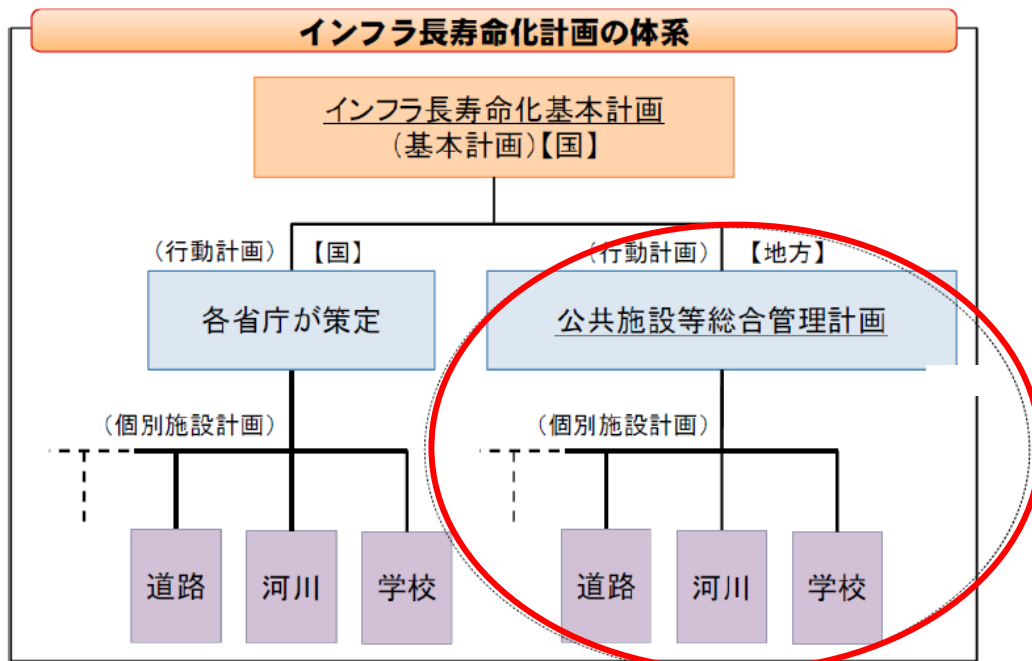
さらに、10年後（令和15年）には、建築後耐用年数の47年を経過するため、これらの施設を維持していくためには、建物の改修や設備更新等の大規模改修が必要不可欠です。

そこで、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、本市の個別施設計画を策定します。

なお、本計画の策定にあたり、下関商工会館2階及び4階を所有している下関商工会議所と協議を行い、当該計画内容について合意を得ております。

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」より
 ※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

下関市商工業振興センターは、下関市と下関商工会議所の合築により昭和 61 年 7 月 1 日に開館した下関商工会館の 1 階及び 3 階部分を指し、2 階及び 4 階を下関商工会議所、1 階及び 3 階の下関市商工業振興センターを下関市がそれぞれ区分所有し、地階は双方が共有しています。

下関市商工業振興センターは、平成 30 年度の「公共施設の適正配置に関する方向性」において、存続の方向性が示されており、今後の適正な維持管理を図っていくために、下関市商工業振興センター及び共有施設の地階を対象とした計画を策定することとします。

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
中東	下関市商工業振興センター	1986	37	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

下関市商工業振興センターは開館から37年が経過し、10年後には法定耐用年数の47年を迎えることとなります。また、官公庁の鉄筋コンクリート造の「普通の品質」が60年となっていることから、本施設の使用目標年数を60年とすることとしています。まずは、法定耐用年数の期間を安全に保全していくために、法定耐用年数までの10年間（令和14年度まで）を計画期間とすることとします。

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12年度を目途に、使用目標年数までの利用を見据え、令和15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

	下関商工会館	下関市商工業振興センター (下関商工会館 1 階、3 階)
所在地	下関市南部町 21 番 19 号	
建築年	昭和 61 年 (1986 年)	
構造	鉄筋コンクリート造 地下 1 階地上 4 階建	
耐震性	有	
所有者	下関商工会議所 (2 階、4 階)	下関市
	地階は共有	
床面積	4,099.50 m ²	1,841.05 m ²
運営形態	-	指定管理
設置条例	-	下関市商工業振興センターの 設置等に関する条例

第5章 対策の優先順位の考え方

1. 利用状況

施設名	年度	利用者数 (人)	利用率 (%)
下関市商工業振興センター	平成 30 年度	18,811	35.0
	令和元年度	18,454	34.8
	令和 2 年度	16,639	48.3
	令和 3 年度	12,838	39.9
	令和 4 年度	9,909	21.9

〔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

本施設では民間企業、下関商工会議所、官公庁による会議、セミナーなどが開催され、市の商工業の振興を担う施設となっております。

令和4年度においては、利用率が21.9%と低迷していますが、過去5年間の平均で、年間約15,000人が利用しており、利用率は約36%となっており、今後も利用が見込まれることから存続が必要なものと考えます。

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、長寿命化後の使用目標年数を60年とします。

施設名	建築年	経過年数	法定耐用年数	使用目標年数	
下関市商工業振興センター	1986	37	47	2046	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。具体的には、設備ごとに定められた頻度での点検を行うとともに、必要に応じた調査を行うこととします。

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

これまでの修繕歴、日々の点検診断結果、及び本章 1. 2. 3 (1)、(2) などから、必要な改修工事をピックアップし、その中でも耐用年数からの経過年数、部品の供給状況、故障した際の利用者への影響度などを踏まえて、本計画において最優先すべき工事等は次の3点とします。

① エレベーター改修工事

エレベーターの耐用年数が 17 年となっている中、37 年間使用を続けており、老朽化が進んでいます。

また、制御基板・継電器、駆動ユニット、トランスの供給が 2027 年 12 月をもって終了することとなり、これらの部品が故障した場合、

修繕を行うことができず約 6 カ月の改修期間が必要となり、その間利用者へ多大な負担を強いることとなります。供給停止の部品以外にも交換が必要なものが今後出てくるものと考えられることから、利用者への安全面を考慮して故障前に早急に改修を行うことが必要となります。



② 消防設備の更新

経年劣化により泡消火設備内の消化薬剤、バルブ、配管の更新が必要となる見込みです。また、消火栓ホースや誘導灯などについても今後更新が必要となります。

③ 給排水管の改修工事

これまで給排水管の詳細な点検を行っておらず、現時点においてどの程度劣化しているか把握できていない状態にあります。露出されていないものも含め現状を把握し予防保全を行う必要があります。

第6章 個別施設の状態等

1. これまでの主な修繕等

平成25年度から令和4年度までの10年間の改修工事は以下のとおりであり、以下の費用以外に指定管理料による修繕等もあります。

実施年度	改修名	全体事業費	商工会議所 負担額
平成26年度	空調工事(2,3階)	34,128,000円	17,064,000円
平成29年度	高圧受電設備工事	3,186,000円	1,593,000円
平成30年度	外壁調査委託	2,600,000円	1,300,000円
令和2年度	外壁改修工事	3,465,000円	1,732,500円
令和2年度	LED照明賃貸借 (地下・1F・3F)	3,801,600円	290,880円
計		47,180,600円	21,980,380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

【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	令和5年1月	機器点検：不良（改修済：誘導灯） 総合点検：良
冷暖房設備保守点検	令和5年5月	運転状況：異常なし 各部：経年劣 化保全整備による機器延命が必要 (1・4F)
自動扉設備保守点検	令和5年6月	異常なし
エレベーター設備保守点検	令和5年6月	運行状況：良好 品質検査：良好 竣工後37年経過、リニューアル推 奨。

自家用電気工作物保安点検	令和 5 年 6 月	測定点検結果：異常なし 変圧器・コンデンサ：微量 PCB 含有 検査推奨。受電設備：37 年経過、更 新推奨。
特定建築物定期点検	平成 31 年 3 月	躯体：ひび割れ、白華現象のため補 修が望ましい 擁壁：ひび割れのため補修が望まし い 外壁：ひび割れ、爆裂、鉄筋錆、タ イル浮き等のため補修が望ま しい →令和 2 年度の外壁改修工事 にて補修済 屋上：防水保護コンクリート等のひ び割れのため補修が望ましい

運転状況などについて現時点では異常は見られないが、エレベーターの部品の生産停止が決まっており、改修を行う必要が今後出てきます。

【改修等計画】

年度	改修内容	全体事業費	商工会議所負担額
令和 6 年度	エレベーター改修工事	11,054 千円	5,527 千円
令和 8 年度まで	消防設備更新	4,120 千円	2,060 千円
〃	Wifi 設置工事	500 千円	250 千円
令和 11 年度まで	給排水管老朽調査	3,000 千円	1,500 千円
〃	給排水管改修工事	5,000 千円	2,500 千円
〃	シャッター改修工事	4,000 千円	2,000 千円
令和 14 年度まで	屋根等防水工事	2,500 千円	1,250 千円
〃	コンクリート、石材補修	6,000 千円	3,000 千円
〃	空調工事（1, 4 階）	未定	
計		36,174 千円	18,087 千円

※下関市と下関商工会議所共有施設における改修費は、改修工事ごとに下関市と下関商工会議所の負担割合を決定することとなるが、過去の事例より費用の50%を双方負担と想定することとします。

【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。

築年数37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。

第7章 対策内容と実施時期

1. 今後の市の実質負担額

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4年度歳出一歳入
- 〔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. 下関商工会議所負担額〕 $(B \times 10 \text{ (年)} + C) \times 50\%$
改修工事ごとに下関市と下関商工会議所の負担割合を決定することとなるが、過去の事例より費用の50%を双方負担と想定
- 〔E. 計画期間実質負担額〕 $(A + B) \times 10 \text{ (年)} + C - D$

A. 単年度実質負担額		14,057 千円
B. 経常的修繕工事費用	対策費用	4,719 千円
C. 改修等計画費用	$B \times 10 \text{ (年)} + C$ 83,364 千円	36,174 千円
D. 下関商工会議所負担額		41,682 千円
E. 計画期間実質負担額		182,252 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
通常の降雨時において、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14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、維持管理費用

は約 1.8 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 12 年度を目途に令和 15 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。

下関市商工業振興センター
個別施設計画

令和5年（2023年）9月
下関市産業振興部産業振興課