

# 下関市豊浦コミュニティ情報プラザ 個別施設計画



令和6年12月  
下関市

# 目次

---

## 第1章 計画策定の概要

---

- 1-1 計画策定の背景 . . . . . 1
  - 1-2 計画策定の目的 . . . . . 1
  - 1-3 計画の位置付け . . . . . 1
- 

## 第2章 計画期間

---

- 2-1 計画期間 . . . . . 2
- 

## 第3章 施設について

---

- 3-1 対象施設 . . . . . 3
  - 3-2 施設の概要 . . . . . 3
- 

## 第4章 対策の優先順位の考え方

---

- 4-1 法定耐用年数及び使用目標年数 . . . . . 8
  - 4-2 対策を実施する際に考慮すべき事項 . . . . . 8
- 

## 第5章 対策の内容と実施時期

---

- 5-1 対策の内容と実施時期 . . . . . 9
- 5-2 進行の管理及び見直し方法 . . . . . 10

---

## 第1章 計画策定の概要

---

### 1-1 計画策定の背景

下関市豊浦コミュニティ情報プラザ（以下「本施設」という。）は、JR川棚温泉駅前の交差点改良に伴いJR西日本から譲渡された旧JR川棚温泉駅舎の機能を代替する公共施設として計画され、交通結節点としての利便性を高めるとともに、その優位性を生かし、市民への情報発信及び地域住民のコミュニティ活動の振興を目的に設置された施設です。

平成14年3月に竣工してから既に22年が経過しており、外壁は激しく汚損し、駐車場区画線は消失、屋根や建具・設備類も経年劣化が進行しています。特に、出入口の自動ドア、空調設備、衛生設備などは既に耐用年数を大きく経過しているため、毎年どこかに故障が生じている状況にあります。

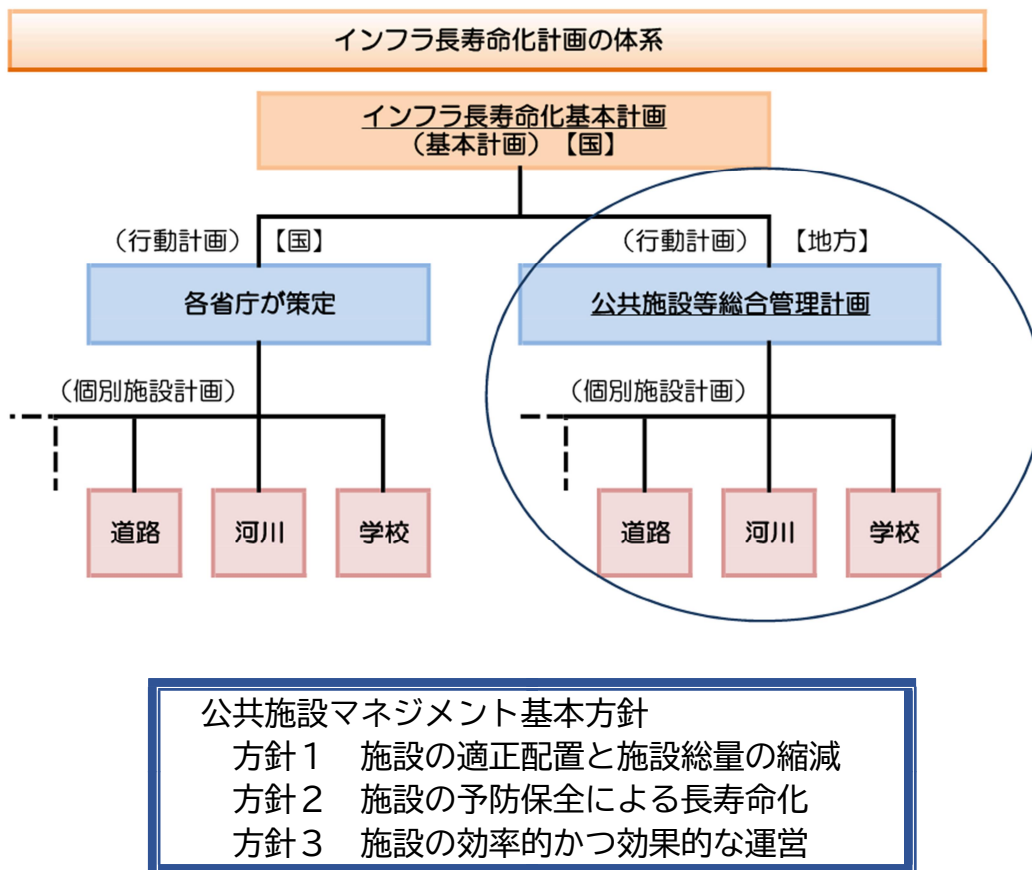
今後、施設の改修及び設備の定期的な更新等を行い、施設の長寿命化を図りながら長く適切に維持管理していくためには、多額の費用が必要となることが予想されます。

### 1-2 計画策定の目的

下関市豊浦コミュニティ情報プラザ個別施設計画（以下「本計画」という。）は、今後、施設の長寿命化を図るための改修及び設備の更新を計画的に実行し、適切な維持管理を行うことを目的として策定します。

### 1-3 計画の位置付け

本計画については、下関市公共施設等総合管理計画（平成28年2月策定、令和3年2月改訂）の下位計画として位置付け、その取組方針である公共施設マネジメント基本方針との連携や整合を図ります。




---

## 第2章 計画期間

---

### 2-1 計画期間

本施設は、下関市公共施設等総合管理計画のアクションプランとして令和5年度に策定された「公共施設の適正配置に関する方向性（中期）」において存続する方向で検討をすることとしており、今後も適切な維持管理を行っていく必要があります。また、長寿命化して使用していくためには、50年以上の長期的視点が必要となります。一方、実際の維持管理や改修計画については、施設の劣化状況や使用状況、財源状況等を勘案しながら総合的に検討していく必要があるため、過度に長期の計画では実効性はありません。

そのため、本計画の計画期間を令和6年度（2024年度）から下関市公共施設等総合管理計画の終期である令和16年度（2034年度）までの11年間とし、おおむね令和14年度（2032年度）を目途にその後の施設の在り方を検討し、令和17年度（2035年度）以降を含めた見直しを行うものとします。

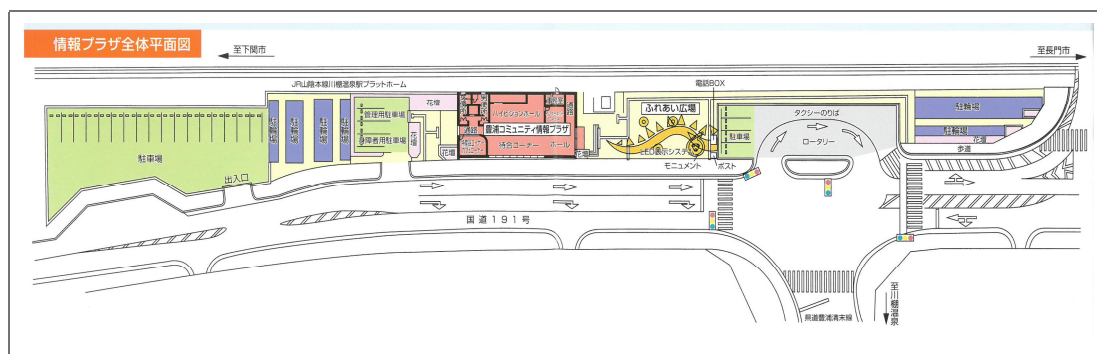
なお、それ以前に修正の必要性が生じた場合は、その都度修正するものとします。

## 第3章 施設について

### 3-1 対象施設

本計画では、次の施設を対象とします。

対象施設	下関市豊浦コミュニティ情報プラザ
所 管	下関市役所豊浦総合支所地域政策課
所 在 地	下関市豊浦町大字川棚 7112 番地 4
竣工年月	平成 14 年（2002 年）3 月
敷地面積	2,519.76 m <sup>2</sup>
延床面積	310.48 m <sup>2</sup>
構 造	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造(立体トラス構造)平屋建
主な施設	下関市豊浦コミュニティ情報プラザ 310.48 m <sup>2</sup> （ハイビジョンホール・待合コーナー109.71 m <sup>2</sup> 、特産品コーナー22.23 m <sup>2</sup> 、ホール 33.84 m <sup>2</sup> 、事務室 26.84 m <sup>2</sup> 、トイレ・その他 117.86 m <sup>2</sup> ） 駐車場 25 台、駐輪場 179 台 ふれあい広場（LED電光表示システムを含む。）214.00 m <sup>2</sup> タクシーのりば・ロータリー 373.02 m <sup>2</sup>
運営形態	直営（一部委託を含む。）
そ の 他	駐輪場は、豊浦総合支所建設農林水産課が管理



### 3-2 施設の概要

#### (1) 利用状況

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
開館日数	365 日	365 日	365 日	366 日
年間利用者数※	119,055 人	115,164 人	124,499 人	127,862 人
1日当たり利用者数	326 人/日	316 人/日	341 人/日	349 人/日

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
施設の使用状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特産品コーナーの開設（通年）</li> <li>・JR券売機、運賃表、情報掲示板、待合コーナーの設置（通年）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特産品コーナーの開設（通年）</li> <li>・JR券売機、運賃表、情報掲示板、待合コーナーの設置（通年）</li> <li>・ハイビジョンホール/パネル展（2件）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特産品コーナーの開設（通年）</li> <li>・JR券売機、運賃表、情報掲示板、待合コーナーの設置（通年）</li> <li>・ハイビジョンホール/パネル展（1件）</li> <li>・川棚まちおこしソング CD 再生（3か月）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特産品コーナーの開設（10か月）</li> <li>・JR券売機、運賃表、情報掲示板、待合コーナーの設置（通年）</li> <li>・ハイビジョンホール/イベント（2件）</li> <li>・展示ケース/作品展示（4か月）</li> <li>・川棚まちおこしソング CD 再生（2か月）</li> </ul>
LED電光掲示板 情報表示件数	140件 11.7件/月	182件 15.2件/月	170件 14.2件/月	176件 14.7件/月

※年間利用者数及び1日当たり利用者数は、山口県統計年鑑のJR川棚温泉駅の乗車人員から引用。

## (2) 施設の状態

本施設は、建築基準法第12条第2項に基づく特定建築物の定期点検の対象外となっているため、職員による通常点検（目視点検等）により、施設の状態を把握しています。今後、施設を長く適切に維持していくために必要な修繕、改修等の主な内容は、次のとおりです。



### 【屋根】

屋根は鋼板葺きで、施工当時の色はグレーであったが錆等により赤茶色に変色している。以前は天窗周辺から雨漏りが確認されたが現在は止まっている。

### 【要対策】

屋根等の点検調査を行い、適切な防水処理が必要。



### 【外壁】

外壁全体が、経年の風雨等により激しく汚損しており、ところどころ下地材が露出している。また、クラックが発生した部分を補修している。

### 【要対策】

外壁仕上げ塗装改修が必要。



**〔天井〕**

ハイビジョンホールのトップライトに、塗装の剥離が発生している。また、過去に天井からの雨漏りも確認されている。

**〔要対策〕**

トップライトシーリング交換、サッシ塗装が必要。



**〔建具、自動ドア〕**

サッシ窓のシーリングが欠落している。また、自動ドアは不定期に動作不良が発生している。

**〔要対策〕**

修繕又は交換が必要。自動ドアは定期的なメンテナンスが必要。



**〔監視カメラ〕**

施設内には遠隔監視カメラが設置されているが、録画機能が故障しており、録画映像が確認ができない状態である。

**〔要対策〕**

監視カメラ機器の更新が必要。



**〔空調設備〕**

事務室の天井埋め込みエアコンは故障中で、壁付けのエアコンも動作不良が発生している。

**〔要対策〕**

修繕又は交換が必要。



**〔衛生設備〕**

トイレ入口にはドアがないため、設備の老朽化に伴いトイレ内の換気不足により臭気がフロアに漏れ出ている。

**〔要対策〕**

和式便器の洋式化（男女各1）、換気扇の更新、入口ドアの設置等が必要。



**〔駐車場〕**

駐車場、タクシープールの区画線が、経年劣化により摩耗し、消失している。

**〔要対策〕**

区画線の引き直しが必要。



**〔外灯〕**

駐車場等に設置された外灯は、水銀ランプを使用しており、生産終了により、部品の調達が極めて困難となっている。

**〔要対策〕**

LED照明器具への改修が必要。

また、施設内の照明器具についても経年劣化しており、維持管理コスト縮減のためにもLED照明器具への計画的な改修が必要です。

**〔エントランスホール 天井照明〕**



**〔ハイビジョンホール 展示用スポットライト〕**





このほか、LED電光表示システムは、設備の耐用年数を大きく経過しているため、入力装置とともに改修が必要です。

〔LED電光表示システム屋外設備〕



〔LED電光表示システム入力装置〕



### (3) 修繕履歴

竣工から令和5年度までに実施した主な修繕、改修等を下表にまとめました。また、これらの他にも照明器具、トイレ修繕等10万円未満の小規模な修繕が多数あります。

実施年度	内容	金額
平成18年度	4面マルチビジョンシステム修繕（水銀ランプカートリッジ交換）※現在故障中	315,000円
平成19年度		
平成20年度	ホーム側出入口引き戸修繕	157,500円
平成23年度	北口自動ドア修繕	268,800円
平成29年度	ふれあい広場モニュメント時計修繕	194,400円
平成30年度	ハイビジョンホール天井照明修繕（水銀ランプ交換）	112,152円
令和元年度	北口自動ドア修繕	179,160円
	消防設備修繕（煙感知器交換）	148,000円
令和2年度	L-P盤内タイムスイッチ修繕、北側外灯破損部撤去	155,870円
令和3年度	ふれあい広場歩道上屋修繕（屋根、庇）	466,400円
	ハイビジョンホール天井照明LED改修	422,400円
令和5年度	消防設備修繕（煙感知器交換）	116,600円

---

## 第4章 対策の優先順位の考え方

---

### 4-1 法定耐用年数及び使用目標年数

#### (1) 法定耐用年数

本施設は、鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造（立体トラス構造）の混構造であることから、鉄筋コンクリート造を適用し、「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」により、法定耐用年数は50年となります。

#### (2) 使用目標年数

鉄筋コンクリート造及び鉄骨造については、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」において、官公庁の「普通の品質」に係る代表値が60年とされていることから、本施設の長寿命化後の使用目標年数を60年とします。

### 4-2 対策を実施する際に考慮すべき事項

対策の優先順位については、施設利用者の安全性の確保と施設の機能維持を最優先とし、次に、利便性、快適性の向上を図るため、利用者ニーズの高いトイレ設備の改修を行い、次に、施設の効率的かつ効果的な運営により維持管理費の縮減を図るため、計画的に省エネ改修を行っていくこととします。その後、公共施設マネジメント基本方針の「施設の予防保全による長寿命化」の方針に基づき、施設の計画的な改修及び設備の更新を行っていくこととします。

これまでの修繕履歴、現在の老朽化の状況から優先して実施する対策は、次の3点とします。

- ①外壁の修繕、駐車場の整備、事務室空調設備の更新
- ②トイレ設備の改修（洋式化、臭気対策）、監視カメラ機器の更新
- ③照明器具の省エネ改修（LED化）

その他の改修については、今後の老朽度合いや利用方法を検討し、予防保全の考え方を取り入れることで、財源の確保及び財政負担の平準化を図りながら、令和16年度以降に計画的に実施できるよう計画期間の延長も含め、令和14年度に本施設の点検調査を実施し、見直しを行います。

なお、職員による通常点検においても、予防保全の考え方を取り入れた点検チェックリストを整備し、毎月、目視等により点検を行います。また、施設の自動ドアについては、定期的なメンテナンスを実施します。

## 第5章 対策の内容と実施時期

### 5-1 対策の内容と実施時期

本施設は、これまで、施設や設備の応急的な修繕のみで、大規模改修は実施していません。今後、施設及び設備等の老朽化の進行により不具合が多発することが想定されることから、現状と法定耐用年数を考慮しながら、計画的に改修、更新等を図っていきます。主な対策の内容については、次のとおりです。

なお、実施の時期につきましては、施設の現状と対策の優先順位及び計画期間を基準とし、対策の内容や実施時期を総合的に判断しています。ただし、施設の劣化状況や故障等による緊急を要する工事等が発生した場合は、適時、優先度の見直しを行います。

項目	内容	費用	実施時期
外壁等	外壁のアスベスト含有分析調査	182 千円	令和 6 年度
	外壁の下地補修、塗り替え修繕	3,216 千円	
	国道側ガラス窓の美観処理	484 千円	
外構	駐車場車止め設置	237 千円	令和 7 年度
	駐車場等の区画線更新	330 千円	
屋内設備	事務室用エアコンの更新	1,022 千円	令和 7 年度
	トイレ設備改修(洋式化、臭気対策)	1,953 千円	
	監視カメラ機器の更新	440 千円	令和 8 年度
照明設備	外灯照明のLED改修	1,815 千円	令和 8 年度～ 令和 10 年度
	その他照明設備の更新(LED化)	3,198 千円	
点検調査	劣化状況調査(屋根、外壁、建具等)	857 千円	令和 14 年度
屋外設備	屋外LED電光表示システム更新	6,039 千円	令和 16 年度
屋根	屋根改修(防水工事)	未定	以降

※対策費用は、業者見積り等から算出。

※照明LED化の政府目標は令和12年度(2030年度)であるが、2027年末の蛍光管製造禁止の影響を考慮し、財源が確保できれば前倒しで実施する。

※屋根の改修は、全面改修か防水工事かにより費用が異なるため、現時点での改修費用の算出は「未定」とする。

## 5-2 進行の管理及び見直し方法

本計画における計画期間は、令和6年度(2024年度)から令和16年度(2034年度)までの11年間としています。

また、人口減少や少子高齢化等により財政構造が硬直化する傾向にあることから、今後、本施設の維持管理費用を縮減する必要性は非常に高くなります。このため、省エネルギー化等を図りながら歳出を見直すとともに、歳入となる施設の利用促進に努め、本施設の効率的かつ効果的な運営に取り組んでいきます。

さらに、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、維持管理費用の変動等により、必要に応じて、随時、計画の見直しを行います。



下関市豊浦コミュニティ情報プラザ個別施設計画

令和6年12月

下関市役所豊浦総合支所地域政策課