

君津市産業・観光施設個別施設計画

令和3年3月

君 津 市

目 次

第1章 産業・観光施設個別施設計画の背景及び目的等	1
1 背景及び目的	1
2 計画期間	1
3 対象施設	2
第2章 産業・観光施設の現状と目指すべき姿	4
1 設置目的・利用状況の実態	4
2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿	23
第3章 産業・観光施設の状況	26
1 老朽化の実態	26
2 老朽化状況の実態を踏まえた課題	32
第4章 対策の優先順位の考え方	35
1 対策の優先順位の考え方	35
2 対策の優先順位	36
3 対策周期の設定	37
第5章 産業・観光施設の今後の基本方針	40
1 公共施設の今後の考え方	40
2 機能・施設の方向性	41
3 改修の方針	47
第6章 産業・観光施設の事業化の見込み	49
1 事業化の見込み	49
第7章 個別施設計画の推進	52
1 推進体制等	52

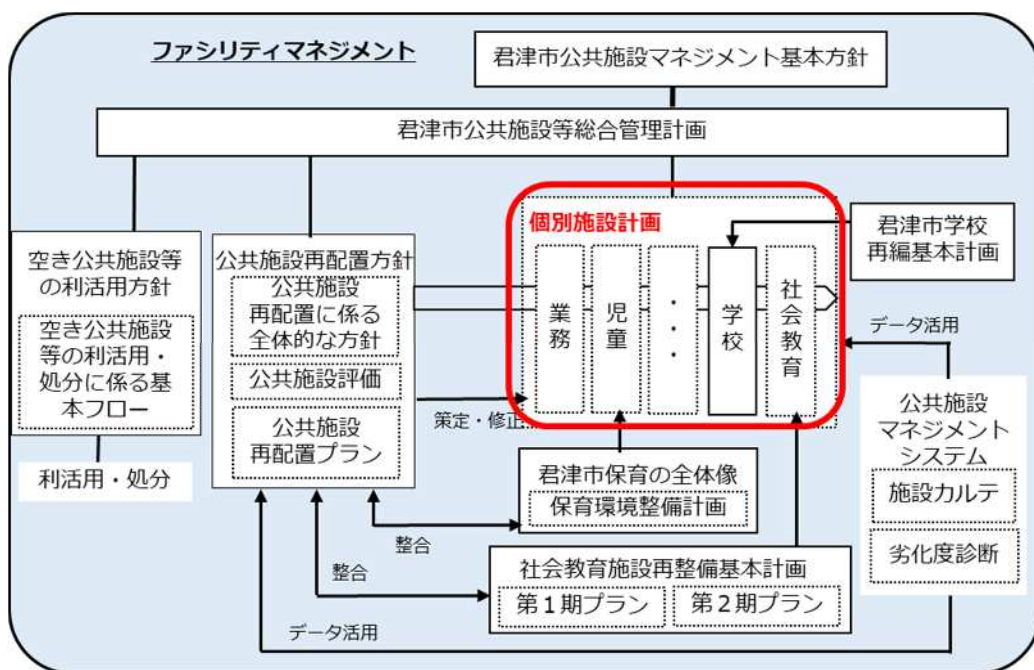
第1章 産業・観光施設個別施設計画の背景及び目的等

1 背景及び目的

個別施設計画は、君津市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める計画として、劣化度診断調査によって得られた個別施設の状態や維持管理・更新等に係る対策の優先順位の考え方、対策の内容や事業見込みを定めるものであり、国のインフラ長寿命化基本計画（平成25年11月策定）に準じ、策定する計画となる。

個別施設計画に基づき、戦略的な維持管理・更新等を行い、「質」、「量」、「財政負担」の最適化を図ることにより、需要に合った、ムダのない、持続可能な公共施設の管理を目指す。

図表1 個別施設計画の位置づけ



2 計画期間

計画期間は、総合管理計画の計画期間に合わせ、計画策定から令和28年度までとする。

ただし、社会情勢の変化、地域の人口構成やニーズの変化、事業の進捗状況に対応するため、原則5年を目安に見直しを行うこととし、君津市総合計画（以下「総合計画」という。）及び公共施設再配置方針等と整合、連携を図るため、必要に応じて適宜内容の見直しを行う。

3 対象施設

計画の対象施設は、以下の施設とする。

(1) 産業・観光施設

整理 番号	施設名	所在地	管理運営形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
96	亀山会館	川俣旧川俣 8 番地	民営（貸付）	684.74	272.70
97	片倉ダム記念館	笹 1765 番 9	民営（貸付）	2,456.07	331.60
98	きみつふるさと 物産館	笹 1766 番 3	指定管理者	3,608.69	456.38
99	花木センター	向郷 1496 番 1 ほか 3 筆	委託	18,011.03	294.48
100	久留里観光 交流センター 久留里観光案内所	久留里市場 195 番 4	指定管理者	2,239.43	99.87
101	君津勤労者総合福祉 センター及び君津緩 衝緑地（西君津）	西君津 11 番地 6 ほか	指定管理者	33,807.39	1,471.68
102	木のふるさと 文化センター	久留里市場 1018 番地	指定管理者	2,009.00	459.84
103	里山管理センター 三舟の里案内所	小香 359 番 1	指定管理者	3,057.96	476.28
104	獣肉処理加工施設	宿原 866 番 34	直営	854.23	140.47
106	三石山展望広場	草川原 1407 番	直営	—	19.31
107	鹿野山九十九谷地区 休憩所	鹿野山 119 番 1	直営	—	13.22
108	自然休養村 管理センター	大岩 286 番地	指定管理者	6,595.00	561.10
109	農村環境 改善センター	久留里市場 374 番地の 1	指定管理者	3,142.00	1,047.00
128	旧香木原小学校	香木原 269 番地	民営（貸付）	9,054.00	602.44

(2) 観光トイレ

整理 番号	施設名	所在地	管理運営形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
110	亀山駅前観光便所	藤林 98 番 2	直営	24. 20	24. 20
111	久留里駅前便所	久留里市場 2002 番 2	直営	34. 39	34. 39
112	郡ダム観光トイレ	郡 749 番	直営	1, 433. 38	8. 68
113	三石山第一観光便所	草川原 1411 番	直営	16. 77	16. 77
114	三石山第二観光便所	草川原 1387 番 8	直営	43. 47	43. 47
115	鹿野山九十九谷地区 公衆便所	鹿野山 119 番 1	直営	4, 752. 17	36. 58
116	鹿野山神野寺前 観光便所	鹿野山 324 番 16	直営	44. 71	44. 71
117	正木地区公衆用便所	正木 131 番 2	直営	376. 16	26. 16
118	豊英ダム公衆便所	豊英 198 番 2	直営	6. 37	6. 37

第2章 産業・観光施設の現状と目指すべき姿

1 設置目的・利用状況の実態

(1) 設置目的

産業・観光施設

① 亀山会館

亀山ダム周辺を訪れる観光客の利便・快適性を提供することを目的として設置した施設である。

② 片倉ダム記念館

片倉ダム周辺を訪れる観光客の利便・快適性を提供することを目的として設置した施設である。

③ きみつふるさと物産館

農業の振興及び農村の活性化を図るため、都市と農村の交流に資することを目的として設置した施設である。

④ 花木センター

ミツバツツジの保育と草花の育苗・育成の拠点として、また、市民の緑化意識の高揚と幅広い緑化運動の展開を図ることを目的として設置した施設である。

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所

久留里地区を訪れる観光客の利便性の向上と地域住民との交流を促進し、地域経済の発展に寄与することを目的として設置した施設である。

⑥ 君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

君津勤労者総合福祉センターは、勤労者及び市民の健康の増進並びに教養及び文化の向上を図り、勤労者及び市民の福祉を増進させることを目的として設置した施設である。君津緩衝緑地（西君津）は、都市公園であり、人々のレクリエーション空間の提供等を目的として設置した施設である。

⑦ 木のふるさと文化センター

都市生活者が自然の中で森林に親しみ、理解を深めるとともに、林業の活性化を図ることを目的として設置した施設である。

⑧ 獣肉処理加工施設

農作物の鳥獣被害防止対策のため、捕獲したイノシシ及びシカを食肉として資源活用することを目的として設置した施設である。

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所

都市生活者が自然の中で里山に親しみ、里山に対する理解を深めるとともに、都市生活者と地域住民との交流を促進することを目的として設置した施設である。

⑩ 三石山展望広場

観光客に便利・快適性を提供し、観光地としての魅力を高めることを目的として設置した施設である。

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所

観光客に便利・快適性を提供し、観光地としての魅力を高めることを目的として設置した施設である。

⑫ 自然休養村管理センター

地域の自然環境の保全及び農林業資源の利用を図り、都市と農村との交流を促進することを目的として設置した施設である。

⑬ 農村環境改善センター

農家生活の改善、農業経営の合理化、農業者の健康増進及び地域連帯感の醸成等を図ることを目的として設置した施設である。

⑭ 旧香木原小学校

昭和63年の坂畑小学校との統合に伴って使用なくなり、平成6年から君津市上総公民館亀山分館香木原支館として使用していた。

令和元年度からは、土地及び建物の一部について、イノシシやシカ等の有害獣被害対策を図ることを目的として、民間事業者へ貸し出している施設である。

観光トイレ

観光客に利便・快適性を提供することを目的として設置した施設である。

(2) 関係法令、条例等

○ 全施設共通

- ・ 地方自治法

○ 産業・観光施設

① 亀山会館

該当なし

② 片倉ダム記念館

該当なし

③ きみつふるさと物産館

- ・ 君津市物産館の設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市物産館の設置及び管理に関する条例施行規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例

④ 花木センター

- ・ 君津市花木センター設置規則

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所

- ・ 君津市久留里観光交流センターの設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市久留里観光交流センターの設置及び管理に関する条例施行規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例

⑥ 君津市勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

- ・ 君津市勤労者総合福祉センターの設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市勤労者総合福祉センターの設置及び管理に関する条例施行規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例
- ・ 都市公園法
- ・ 君津市都市公園条例
- ・ 君津市都市公園条例施行規則
- ・ 君津市都市公園の有料公園施設の管理に関する規則

⑦ 木のふるさと文化センター

- ・ 君津市森林体験交流センターの設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市森林体験交流センターの設置及び管理に関する条例施行規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例

⑧ 獣肉処理加工施設

- ・ 君津市獣肉処理加工施設設置規則

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所

- ・ 君津市里山管理センターの設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市里山管理センターの設置及び管理に関する条例施行規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例

⑩ 三石山展望広場

該当なし

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所

該当なし

⑫ 自然休養村管理センター

- ・ 君津市自然休養村管理センターの設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市自然休養村管理センターの設置及び管理に関する規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例

⑬ 農村環境改善センター

- ・ 君津市農村環境改善センターの設置及び管理に関する条例
- ・ 君津市農村環境改善センターの設置及び管理に関する条例施行規則
- ・ 君津市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例

⑭ 旧香木原小学校

該当なし

○ 観光トイレ

該当なし

(3) 配置状況



(4) 利用状況

施設の利用状況を図表 2－1 産業・観光施設の利用者数推移及び図表 2－2 観光トイレの利用者数推移に示す。

図表 2－1 産業・観光施設の利用者数推移

単位：人

整理 番号	施設名	利用者数	利用者数	利用者数	利用者数	利用者数	平均 利用者数
		H26	H27	H28	H29	H30	
96	亀山会館	—	—	—	—	—	—
97	片倉ダム 記念館	—	—	—	—	—	—
98	きみつふるさと 物産館	120,086	119,377	142,114	107,776	90,052	115,881
99	花木センター	0	0	0	0	140	140
100	久留里観光交流 センター久留里 観光案内所	12,319	12,394	11,919	11,582	12,299	12,103
101	君津勤労者総合 福祉センター及 び君津緩衝緑地 (西君津)	80,396	77,329	80,329	78,744	75,643	78,488
102	木のふるさと文 化センター	15,326	17,341	11,673	10,158	10,112	12,922
103	里山管理 センター 三舟の里案内所	31,727	34,075	39,074	51,016	48,707	40,920
104	獣肉処理 加工施設	432	520	575	290	467	457
106	三石山 展望広場	—	—	—	—	—	—
107	鹿野山九十九谷 地区休憩所	—	—	—	—	—	—
108	自然休養村管理 センター	40,835	47,234	54,166	40,115	39,149	44,300
109	農村環境 改善センター	13,011	14,581	18,323	12,037	12,666	14,124
128	旧香木原 小学校	0	0	0	0	0	0
合計		314,132	322,851	358,173	311,718	289,235	

産業・観光施設

① 亀山会館

利用者数は把握していないが、令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大きく減少していることが見込まれる。

② 片倉ダム記念館

利用者数は把握していないが、令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大きく減少していることが見込まれる。

③ きみつふるさと物産館

利用者数は、全体的に減少傾向であるが、令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大きく減少している。

④ 花木センター

平成30年の一般開放に伴い、一定数の見学者の来所がある。

令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少している。

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所

全体的に横ばい傾向にある。令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により大きく減少している。

⑥ 君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

君津勤労者総合福祉センターでは、健康意識の高まり等により、一時利用者数は増加傾向であったが、平成29年以降は、市内に民間のマシン特化型スポーツジムが続々とオープンした影響で、利用者の大部分を占めるトレーニングルームの利用者数が減少に転じている。令和元年度以降は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、更に利用者が減少した。テニスコートについては、一定の利用者数を維持し続けている。

君津緩衝緑地（西君津）は、市内でも比較的人口減少の影響を受けにくい立地ではあるが、利用者が高齢化しており、民間施設との差別化ができない場合は利用者数の減少が続いてしまうおそれがある。

⑦ 木のふるさと文化センター

利用者数は全体的に減少傾向であり、令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少している。

⑧ 獣肉処理加工施設

利用者数は、全体的に横ばい傾向である。

施設では、捕獲したイノシシやシカの解体、加工や原発事故に伴う放射性物質の影響によるイノシシ肉の放射性物質の全頭検査を実施している。令和元年度については、新型コロナウイルス感染症拡大の影響はあるものの、利用者は増加している。

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所

利用者数は、全体的に増加傾向であるが、令和元年度以降については、令和元年房総半島台風等による観光客の減少と新型コロナウイルス感染症拡大の影響により減少している。

⑩ 三石山展望広場

利用者数は把握していない。今後は、新たな生活様式により密を避けて来訪する観光客が増えると見込まれる。

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所

利用者数は把握していない。今後は、新たな生活様式により密を避けて来訪する観光客が増えると見込まれる。

⑫ 自然休養村管理センター

利用者数は減少傾向にあり、今後も、利用者数は減少することが想定される。管理棟の利用率が低く、利用者の多くは併設されている直売所とトイレを訪れている。

⑬ 農村環境改善センター

利用者数は減少傾向にあり、今後も、人口減少等の影響により、利用者数は減少することが想定される。利用者のうち多くの割合を占めるのは、市内のスポーツ少年団等であり、施設内の多目的ホール（体育館）を利用している。

⑭ 旧香木原小学校

平成30年度までは空き施設のため利用者はいないが、令和元年度からは民間事業者へ貸し出しており、観光客等が訪れている。

図表2-2 観光トイレの利用者数推移

単位：人

整理 番号	施設名	利用者数	利用者数	利用者数	利用者数	利用者数	平均 利用者数
		H26	H27	H28	H29	H30	
110	亀山駅前 観光便所	—	—	—	—	—	—
111	久留里 駅前便所	—	—	—	—	—	—
112	郡ダム 観光トイレ	—	—	—	—	—	—
113	三石山 第一観光便所	—	—	—	—	—	—
114	三石山 第二観光便所	—	—	—	—	—	—
115	鹿野山 九十九谷地区 公衆便所	—	—	—	—	—	—
116	鹿野山 神野寺前 観光便所	—	—	—	—	—	—
117	正木地区 公衆用便所	—	—	—	—	—	—
118	豊英ダム 公衆便所	—	—	—	—	—	—
合計		—	—	—	—	—	

○ 観光トイレ

観光客等の利用がある。利用者数は不明であるが、新型コロナウイルス感染症の影響により、今後は市内の観光地に密を避けて来訪する観光客が増加し、利用者数は増加するものと見込んでいる。

(5) 産業・観光施設のコスト

○ 産業・観光施設

① 亀山会館

コストは、その他物件費のみであるが、使用者が同額を負担しているため、市の実質的な負担はない。

図表 4－1 施設関連経費の推移（亀山会館）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	0	1,802	0	1,802
H29	0	0	0	1,802	0	1,802
H28	0	0	0	1,778	0	1,778
H27	0	0	0	1,694	0	1,694
H26	0	0	0	1,610	0	1,610
平均	0	0	0	1,737	0	1,737

② 片倉ダム記念館

コストは、その他物件費のみであるが、使用者が同額を負担しているため、市の実質的な負担はない。

図表 4－2 施設関連経費の推移（片倉ダム記念館）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	0	21,672	0	21,672
H29	0	0	0	21,498	0	21,498
H28	0	0	0	20,631	0	20,631
H27	0	0	0	19,764	0	19,764
H26	0	0	0	18,897	0	18,897
平均	0	0	0	20,492	0	20,492

③ きみつふるさと物産館

コストは、施設の維持に係る委託料や維持補修費など事業の経費を含む。

年間の維持管理コストを比較すると、ほぼ横ばいとなっているが、施設の老朽化に伴い維持補修費が、今後増加することが想定される。

なお、令和２年度から利用料金制に移行し、設計上は施設の運営経費全額を利用料金収入により賄うことができることから、令和２年度以降は光熱水費及び委託料は発生しない。また、維持補修費についても指定管理料に積算する額により、これまでより減少する可能性がある。

図表４－３ 施設関連経費の推移（きみつふるさと物産館）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料 (指定管理料)	その他物件費	維持補修費	合計
H30	1,006,808	0	5,436,000	85,406	898,992	7,427,206
H29	1,167,657	0	5,436,000	58,564	2,700,000	9,362,221
H28	1,178,226	0	5,164,000	45,840	509,976	6,898,042
H27	942,221	0	5,164,000	577,005	292,723	6,975,949
H26	950,504	0	5,164,000	69,630	495,482	6,679,616
平均	1,049,083	0	5,272,800	167,289	979,435	

④ 花木センター

年度間の維持管理コストを比較すると、年々増加傾向にある。

施設の老朽化に伴い、今後も施設を継続した場合は、更なる増加が想定される。

図表４－４ 施設関連経費の推移（花木センター）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	87,651	32,703	6,750,194	693,089	47,412	7,611,049
H29	97,413	32,809	6,704,640	689,811	54,000	7,578,673
H28	91,845	33,288	6,704,640	684,185	66,913	7,580,871
H27	121,397	33,114	6,704,640	64,504	0	6,923,955
H26	96,540	32,262	6,673,152	30,240	71,280	6,903,474
平均	98,969	32,835	6,707,453	432,366	47,921	

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所

年度間の維持管理コストを比較すると、ほぼ横ばいとなっているが、現状ほとんど修繕費がかかっていないのに対し、今後施設の老朽化に伴い維持補修費が年々増加することが想定される。

図表 4－5 施設関連経費の推移（久留里観光交流センター久留里観光案内所）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	627,299	0	2,954,000	59,616	0	3,640,915
H29	599,572	0	2,954,000	34,776	0	3,588,348
H28	587,323	72,293	2,806,000	0	99,360	3,564,976
H27	670,312	76,013	2,806,000	29,444	0	3,581,769
H26	774,843	74,287	2,880,200	81,463	0	3,810,793
平均	651,870	44,519	2,880,040	41,060	19,872	

※H29 年度から電話代及び軽微な維持補修費を指定管理料に含めたため、当該経費が 0 円となった。

⑥ 君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

設置後大規模な修繕を一度も行っていないため、雨漏りなど老朽化が深刻であり継続的に小規模な修繕で対応している。この小規模な修繕については、H28 年度から指定管理料に含める形で支出しているが、年間で 150 万円程度であり、ほぼ横ばいとなっている。

施設を維持するうえでは躯体や空調設備、テニスコートなどにおいて定期的（約 10 年程度）に大規模な支出が必要とされている。

図表 4－6 施設関連経費の推移（君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津））

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料 (指定管理料)	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	30,574,060	297,521	15,876,000	46,747,581
H29	0	0	30,300,000	374,945	0	30,674,645
H28	0	0	30,548,000	276,968	0	30,824,968
H27	5,283,376	0	36,373,000	566,506	871,830	43,094,712
H26	5,503,881	0	36,373,000	1,304,859	1,636,372	44,818,112
平均	2,157,451	0	32,833,612	564,159	3,676,840	

※電話代は、指定管理料に含まれている。

※H28 年度から光熱水費及び軽微な維持補修費を指定管理料に含めたため、当該経費が 0 円となった。

⑦ 木のふるさと文化センター

年度間の維持管理コストを比較すると、ほぼ横ばいとなっているが、施設の老朽化に伴い維持補修費が今後増加してくることが想定される。

図表 4－7 施設関連経費の推移（木のふるさと文化センター） 単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	4,266,000	50,292	0	4,316,292
H29	0	0	4,381,000	48,827	0	4,429,827
H28	0	0	4,381,000	49,328	0	4,430,328
H27	1,119,014	48,310	3,357,000	89,682	63,720	4,677,726
H26	973,971	52,095	3,357,000	114,303	49,939	4,547,308
平均	418,597	20,081	3,948,400	70,486	22,732	

※H28 年度から光熱水費、電話代及び軽微な維持補修費を指定管理料に含めたため、当該経費が 0 円となった。

⑧ 獣肉処理加工施設

光熱水費や電話代などの維持管理経費が必要である。また、その他物件費として、原発事故に伴う放射能物質の影響により、平成 25 年 1 月以降、イノシシ肉の放射性物質の全頭検査を実施している。

図表 4－8 施設関連経費の推移（獣肉処理加工施設） 単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	846,807	75,944	189,600	2,045,649	0	3,158,000
H29	791,564	67,672	189,514	868,014	0	1,916,764
H28	809,120	69,215	189,600	106,790	0	1,174,725
H27	800,707	66,611	189,600	1,343,000	0	2,399,918
H26	748,181	68,159	189,600	916,496	28,184	1,950,620
平均	629,914	54,331	151,663	646,860	5,637	

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所

年度間の維持管理コストを比較すると、ほぼ横ばいとなっているが、施設の老朽化に伴い維持補修費が今後増加してくることが想定される。

図表 4－9 施設関連経費の推移（里山管理センター三舟の里案内所）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	4,446,000	65,238	97,200	4,608,438
H29	0	0	4,446,000	40,341	270,000	4,756,341
H28	0	0	4,446,000	5453	270,000	4,721,453
H27	344,054	83,389	4,096,000	32,538	58,212	4,614,193
H26	342,586	82,179	4,096,000	72,822	71,280	4,664,867
平均	137,328	33,114	4,306,000	43,278	153,338	

※H28年度から光熱水費、電話代及び軽微な維持補修費を指定管理料に含めたため、当該経費が0円となった。

⑩ 三石山展望広場

主な経費として、清掃の維持管理費である委託料がある。新型コロナウイルス感染症の影響により、密を避けて来訪する観光客が増加することが予想されるが、経費には影響ないため、今後もほぼ横ばいになると想定される。

図表 4－10 施設関連経費の推移（三石山展望広場）

単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	91,309	0	0	91,309
H29	0	0	87,397	2,521	0	89,918
H28	0	0	122,083	2,472	0	124,555
H27	0	0	122,083	0	0	122,083
H26	0	0	119,102	0	0	119,102
平均	0	0	108,395	999	0	

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所

主な経費として、清掃の維持管理費である委託料がある。新型コロナウイルス感染症の影響により、密を避けて来訪する観光客が増加することが予想されるが、経費には影響ないため、今後もほぼ横ばいになると想定される。

図表 4－1 1 施設関連経費の推移（鹿野山九十九谷地区休憩所）単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	0	74,805	74,728	0	149,533
H29	0	0	88,095	760	0	88,855
H28	0	0	73,249	1,056	0	74,305
H27	0	0	73,249	760	0	74,009
H26	0	0	71,461	0	0	71,461
平均	0	0	76,172	15,461	0	

⑫ 自然休養村管理センター

年度間の維持管理コストを比較すると、委託料以外の経費はほぼ横ばいであり、委託料のみが減少している。

また、老朽化の進行に伴い、維持補修費の増加が予想される。

図表 4－1 2 施設関連経費の推移（自然休養村管理センター）単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	609,077	116,821	7,512,000	73,099	94,554	8,405,551
H29	604,286	124,889	7,512,000	48,060	247,320	8,536,555
H28	616,652	120,621	8,870,000	22,913	16,200	9,646,386
H27	670,175	119,088	8,870,000	34,682	214,920	9,908,865
H26	760,307	123,142	12,395,000	32,545	57,240	13,368,234
平均	652,099	120,912	9,031,800	42,260	126,047	

⑬ 農村環境改善センター

年度間の維持管理コストを比較すると、多くの費用がほぼ横ばいであるが、維持補修費が年々増加している。他の施設と比較しても維持補修費が高い傾向にあり、施設の老朽化によりコストが増大している。

図表４－１３ 施設関連経費の推移（農村環境改善センター） 単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	1,126,368	55,460	4,240,000	95,867	1,352,754	6,870,449
H29	1,112,985	55,715	4,240,000	85,130	302,400	5,796,230
H28	1,095,431	56,176	3,748,000	101,297	199,800	5,200,704
H27	1,188,871	55,540	3,748,000	93,793	23,176	5,109,380
H26	1,262,194	55,166	3,748,000	119,319	440,640	5,625,319
平均	1,157,170	55,611	3,944,800	99,081	463,754	

⑭ 旧香木原小学校

平成３０年度までは空き施設であったため、校庭の草刈や施設の換気を地元の香木原自治会へ委託していたほか、文化財の警備費用など、必要最低限の経費が発生している。令和元年度からは、民間事業者へ施設を貸し出しているため、地元自治会への委託料や光熱水費等の経費は発生しない。

図表４－１４ 施設関連経費の推移（旧香木原小学校） 単位：円

年度	光熱水費	電話代	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	32,045	31,556	143,520	0	0	207,121
H29	31,585	32,454	136,080	0	0	200,119
H28	31,296	37,356	86,400	4,650	0	159,702
H27	31,679	37,356	117,126	4,498	0	190,659
H26	32,153	38,065	241,170	0	0	311,388
平均	31,752	35,357	114,859	1,830	0	

○ 観光トイレ

施設の老朽化に伴い、維持補修費が年々増加することが想定される。

また、新たな生活様式により、密を避けて来訪する観光客が増加することが予想されるが、経費に大きな影響ないと想定している。

図表４－１５ 施設関連経費の推移（亀山駅前観光便所）

単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	85,174	275,066	4,004	0	364,244
H29	84,138	270,997	3,896	10,800	369,831
H28	83,802	272,649	3,933	0	360,384
H27	80,569	272,649	3,859	0	357,077
H26	82,098	255,061	10,700	151,740	499,599
平均	83,156	269,284	5,278	32,508	

図表４－１６ 施設関連経費の推移（久留里駅前便所）

単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	167,405	448,172	5,679	157,486	778,742
H29	165,180	444,840	5,577	4,968	620,565
H28	116,368	804,167	5,626	32,940	959,101
H27	176,709	804,167	5,472	147,960	1,134,308
H26	181,579	759,651	31,599	0	972,829
平均	161,448	652,195	10,791	68,671	

図表４－１７ 施設関連経費の推移（郡ダム観光トイレ）

単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	67,642	280,800	2,116	0	350,558
H29	64,979	280,227	2,098	164,160	511,464
H28	64,550	319,066	2,116	0	385,732
H27	75,042	319,066	2,098	0	396,206
H26	82,267	129,600	92,984	0	304,851
平均	70,896	265,752	20,282	32,832	

図表 4－18 施設関連経費の推移（三石山第一観光便所） 単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	79,613	180,566	3,167	0	263,346
H29	79,984	179,197	3,077	24,516	286,774
H28	76,052	185,849	3,105	33,048	298,054
H27	78,998	185,849	14,957	0	279,804
H26	95,977	163,261	24,800	0	284,038
平均	82,125	178,944	9,821	11,513	

図表 4－19 施設関連経費の推移（三石山第二観光便所） 単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	106,642	229,166	7,137	65,880	408,825
H29	101,123	227,797	6,937	72,360	408,217
H28	97,954	235,449	7,005	0	340,408
H27	90,103	235,449	6,872	21,600	354,024
H26	88,710	211,861	21,800	0	322,371
平均	96,906	227,944	9,950	31,968	

図表 4－20 施設関連経費の推移（鹿野山九十九谷地区公衆便所） 単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	228,857	232,782	1,066	22,680	485,385
H29	221,516	172,119	1,035	116,640	511,310
H28	231,843	207,908	1,044	0	440,795
H27	257,093	207,890	1,044	0	466,027
H26	301,841	179,306	26,199	0	507,346
平均	248,230	200,001	6,078	27,864	

図表 4－2 1 施設関連経費の推移（鹿野山神野寺前観光便所） 単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	146,758	239,370	7,774	115,560	509,462
H29	138,953	269,319	7,558	0	415,830
H28	124,652	215,478	7,629	0	347,759
H27	131,623	215,478	7,487	0	351,588
H26	82,098	185,894	27,199	151,740	446,931
平均	124,817	225,108	11,529	53,460	

図表 4－2 2 施設関連経費の推移（正木地区公衆用便所） 単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	238,120	339,270	769	0	578,159
H29	239,331	278,607	747	0	518,685
H28	242,645	318,378	763	75,600	637,386
H27	255,646	318,378	753	0	574,777
H26	257,798	285,794	30,199	0	573,791
平均	246,708	308,085	6,646	15,120	

図表 4－2 3 施設関連経費の推移（豊英ダム公衆便所） 単位：円

年度	光熱水費	委託料	その他物件費	維持補修費	合計
H30	0	148,758	187	14,190	163,135
H29	0	88,095	186	0	88,281
H28	0	125,724	187	0	125,911
H27	0	130,584	182	0	130,766
H26	0	95,282	28,446	0	123,728
平均	0	117,689	5,838	2,838	

2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿

○ 産業・観光施設

① 亀山会館

地元団体へ貸し出しており、有効活用が図られている。将来的には、地元団体への譲渡などを検討する必要があるが、当面は、現状の維持継続に努めていく。

② 片倉ダム記念館

地元団体へ貸し出しており、有効活用が図られている。将来的には、地元団体への譲渡などを検討する必要があるが、当面は、現状の維持継続に努めていく。

③ きみつふるさと物産館

きみつふるさと物産館は、亀山湖周辺や鴨川市方面への観光客が利用する休憩所等の役割を担っている。観光客の動向による影響を強く受けることが想定されるため、状況を注視しながら運営を行う。

また、道の駅としての機能を併せ持つ施設であるが、近年道の駅は、単なる休憩施設から地域住民の交流や防災の拠点、さらには地方創生の拠点へと役割が大きく変わってきている。道の駅としての役割、活性化策等も検討しながら、施設老朽化に対応し、引き続き多くの方に利用してもらえる道の駅を目指す。

④ 花木センター

当初の目的は果たされた施設と考えられるため、今後廃止に向けて取り組んでいく。

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所

観光交流センターは、久留里地区を中心とした観光拠点となっている。観光客の動向による影響を強く受けることが想定される施設のため、状況を注視しながら運営を行う。

今後、指定管理者と連携し、自主事業を積極的に展開していくことによって施設の利用者を増加させていく。

⑥ 君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

君津勤労者総合福祉センターは、隣接するスポーツプラザ（プール）と一体的に利用されている施設であり、市内唯一の屋内温水プールを併設している。このことから、温水プールの存在を活かしたうえで施設全体としての利活用策を検討しているところであり、検討にあたっては、施設利用者のターゲット層の絞込みを行い、他の類似施設と差別化し、特長を持った施設となることを目指している。この利活用策により、利用者を増加させていく。

また、君津緩衝緑地（西君津）のテニスコートは、市内唯一の人工芝のコートであり、老朽化等が進むなかでも高い稼働率を維持している施設であるため、継続的に多くの方に利用され続けることを目指す。

⑦ 木のふるさと文化センター

森林や林業に対する理解を深める施設であると同時に、久留里地区を中心とした観光拠点となっているが、近年利用者が減少傾向にある。

今後、指定管理者と連携し、自主事業を積極的に展開していくことによって施設の利用者を増加させていく。

⑧ 獣肉処理加工施設

捕獲従事者に利用されており、負担軽減の一助となっている。今後も施設が活用できるよう維持管理していく。

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所

利用者数は、全体的に増加傾向であり、観光拠点としての役割を果たすことができていると思われる。

今後も指定管理者と連携し、自主事業を積極的に展開していくことによって更なる施設利用者の増加を目指していく。

⑩ 三石山展望広場

あずまや

四阿は観光客にとって満足度を向上させる効果的なものである。今後も施設を活用し、観光客の増加を目指していく。

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所

あずまや

四阿は観光客にとって満足度を向上させる効果的なものである。今後
も施設を活用し、観光客の増加を目指していく。

⑫ 自然休養村管理センター

自然休養村管理センターは、管理棟の利用率が低く、併設されている
直売所とトイレを訪れる利用者が一定数いるという状況である。

利用状況の違いから、管理棟と直売所を分けて施設のあり方を見直し
ていく。

⑬ 農村環境改善センター

利用者は、市内のスポーツ少年団等が多くの割合を占めている。現在
の利用状況に合わせて、住民の健康、社会福祉等に寄与するための施設
へ用途を変更するとしても、付近に上総地域交流センターが設置されて
いることから、施設のあり方を見直していく。

⑭ 旧香木原小学校

長期間空き施設であったが、令和元年度から土地及び建物の一部につ
いて民間事業者へ貸し出しており、有効活用が図られている。将来的には、
事業者への売却や除却などを検討する必要があるが、当面は、現状の維持
継続に努めていく。

○ 観光トイレ

観光トイレは、観光客にとって満足度の向上及び再訪を促すため必要
不可欠なものである。今後も施設を活用し、観光客の増加を目指していく。

ただし、豊英ダム公衆便所については、耐用年数を超過していること及
び近くに正木地区公衆用便所があることから、除却を検討していく。

第3章 産業・観光施設の状況

1 老朽化の実態

(1) 劣化度診断調査の方法

劣化状況を把握し、屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ及び電気設備・機械設備は、部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA・B・C・Dの4段階で評価を行った。

【目視による評価（屋根・屋上、外壁）】

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化がみられるが、安全上、機能上、問題なし
C	広範囲に劣化がみられ、安全上、機能上、低下の兆しあり
D	劣化の程度が大きく、安全上、機能上、早急な対応が必要

【経過年数による評価（内部仕上げ、電気設備、機械設備）】

評価	基準
A	新築後又は改修後10年未満
B	新築後又は改修後10年以上20年未満
C	新築後又は改修後20年以上40年未満
D	新築後又は改修後40年以上

(2) 劣化度診断調査結果

産業・観光施設及び観光トイレの評価結果及び総合劣化度（※）は、図表5－1 産業・観光施設の老朽化状況及び図表5－2 観光トイレの老朽化状況のとおりである。

図表 5－1 産業・観光施設の老朽化状況

整理番号	施設名	建物名	総合劣化度	築後年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
96	亀山会館	亀山会館	76.00	41	B	D	B	D	D
97	片倉ダム記念館	片倉ダム記念館	60.00	21	C	C	C	C	C
		プロパン庫	60.00	21	C	C	C		
98	きみつふるさと物産館	物産館	60.00	24	C	C	C	C	C
99	花木センター	生産管理棟	60.00	23	C	C	C	C	C
		休憩所	100.00	32	D	D	D		
		倉庫	100.00	32	D	D	D		
		車庫	100.00	32	D				
		倉庫	100.00	32	D	D	D		
		倉庫	100.00	32	D	D	D		
		休憩所	100.00	32	D	D	D		
		倉庫	100.00	32	D	D	D		
100	久留里観光交流センター久留里観光案内所	久留里観光交流センター久留里観光案内所	40.00	12	B	B	B	B	B
101	君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）	勤労者総合福祉センター	76.00	26	D	D	C	C	C
102	木のふるさと文化センター	事務所	60.00	25	C	C	C	C	C
		丸太小屋	60.00	12	C	C	C		
		製炭窯	60.00	23	C	C	C		
		あずまや 四阿	60.00	22	C	C	C		

整理番号	施設名	建物名	総合劣化度	築後年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
103	里山管理センター三舟の里案内所	里山管理センター	40.00	12	B	B	B	B	B
104	獣肉処理加工施設	獣肉処理加工施設	20.00	8	A	A	A	A	A
106	三石山展望広場	三石山展望広場	56.00	11	B	C	C		
107	鹿野山九十九谷地区休憩所	休憩所	60.00	30	C	C	C		
108	自然休養村管理センター	管理棟	100.00	44	D	D	D	D	D
		里のめぐみ館	60.00	23	C	C	C	C	C
		公衆トイレ	60.00	23	C	C	C		C
109	農村環境改善センター	農村環境改善センター	60.00	30	C	C	C	C	C
128	旧香木原小学校	管理普通教室棟	100.00	54	D	D	D	D	D
		便所	100.00	54	D	D	D	D	D
		用務員室	100.00	54	D	D	D	D	D
		倉庫	100.00	50	D	D	D		
		体育室	100.00	55	D	D	D	D	D
		教員住宅	100.00	63	D	D	D	D	D
		倉庫	100.00	46	D	D	D		
		倉庫	100.00	34	D	D	D		

※ 各部位ごとのA・B・C・Dを評価

A：10点 B：20点 C：30点 D：50点

ただし、ひとつの部位の中で部材等によって、評価結果が複数ある場合は、そのうちの一つを評価結果として表示している。

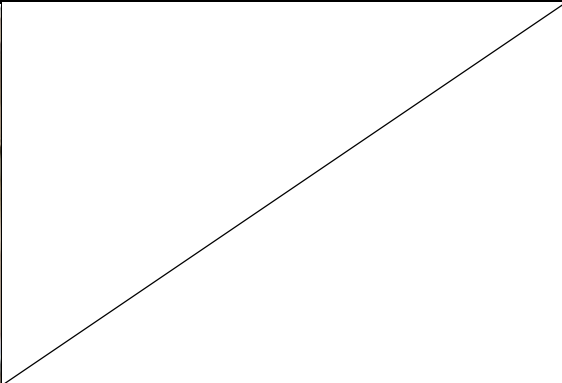
※ 総合劣化度＝劣化度の合計点／劣化度の最大値×100

【Dと評価された施設の写真】

亀山会館



軒下天井



花木センター



倉庫



倉庫

君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）



屋根防水シートの剥がれ



屋根防水シートの浮き

自然休養村管理センター



天井・内部仕上



階段・内部仕上

旧香木原小学校



体育室



用務員室

図表 5－2 観光トイレの老朽化状況

整理番号	施設名	建物名	総合劣化度	築後年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
110	亀山駅前観光便所	亀山駅前観光便所	40.00	15	B	B	B	B	B
111	久留里駅前便所	久留里駅前便所	42.86	17	B	C	B	B	B
112	郡ダム観光トイレ	郡ダム観光トイレ	20.00	8	A	A	A		A
113	三石山第一観光便所	三石山第一観光便所	60.00	24	C	C	C	C	C
114	三石山第二観光便所	三石山第二観光便所	40.00	14	B	B	B	B	B
115	鹿野山九十九谷地区 公衆便所	鹿野山九十九谷地区公 衆便所	60.00	24	C	C	C	C	C
116	鹿野山神野寺前観光便所	鹿野山神野寺前観光便 所	40.00	14	B	B	B	B	B
117	正木地区公衆用便所	正木地区公衆用便所	65.00	25	C	D	C	C	C
118	豊英ダム公衆便所	豊英ダム公衆便所	100.00	42	D	D	D	D	D

※ 各部位ごとの A・B・C・D を評価

A : 10 点 B : 20 点 C : 30 点 D : 50 点

ただし、ひとつの部位の中で部材等によって、評価結果が複数ある場合は、そのうちの一つを評価結果として表示している。

※ 総合劣化度＝劣化度の合計点／劣化度の最大値×100

【Dと評価された施設の写真】

正木地区公衆用便所



外壁

豊英ダム公衆便所



天井・外壁



天井・外壁

2 老朽化状況の実態を踏まえた課題

○ 産業・観光施設

① 亀山会館

亀山会館は、地元団体である亀山湖観光事業協同組合へ貸し出しており、小規模な修繕等の維持管理は使用者で行っているが、これまで大規模改修を実施していないため、検討する必要がある。

② 片倉ダム記念館

片倉ダム記念館は、地元団体である片倉ダム周辺環境管理委員会へ貸し出しており、小規模な修繕等の維持管理は使用者で行っているが、これまで大規模改修を実施していないため、検討する必要がある。

③ きみつふるさと物産館

築 24 年が経過し、内装、外装ともに劣化が進んでおり、一部に雨漏りが発生している。今後、大規模な修繕や建替えを実施する必要がある。

④ 花木センター

内装の劣化など多くの箇所で老朽化が進んでおり、大規模な修繕等の実施は困難である。除却には設計・除却費用、売却には測量や不動産鑑定費用などが必要である。

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所

平成 20 年に建設された施設であり、まだ新しい施設であるため一部分的に劣化が見られるが、大きい不具合は発生していない。しかし、今後、築年数が経過するにつれ劣化・老朽化が進むことが予見されるため、予防的修繕を行い、建物を長寿命化していく必要がある。

⑥ 君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

庁内のあり方検討委員会により施設活性化策を策定し、その方針に沿った施設改修を行うとともに、老朽化により必要となっている修繕について、適切な時期に計画的に実施していく必要がある。

⑦ 木のふるさと文化センター

内装、外装ともに劣化が進んでおり、今後、大規模な修繕や建替えを実施する必要がある。

⑧ 獣肉処理加工施設

産業・観光施設の中では、一番新しい施設であるが、今後、施設の老朽化が進むため、必要な時期に修繕を行う必要がある。

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所

現在のところ大きな破損等はないが、少しずつ老朽化が進行しており、将来的に大規模な修繕や建替えを実施する必要がある。

⑩ 三石山展望広場

柱の表面が経年劣化により波打つなど劣化が進んでおり、今後、建替えを実施する必要がある。

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所

木材の変色などの劣化が目立つなど、劣化が進んでおり、今後、建替えを実施する必要がある。

⑫ 自然休養村管理センター

管理棟は、旧耐震基準で建設された施設であり、内装の劣化など、多くの箇所では老朽化が進行している。

利用者が減少しているなかで、劣化度診断調査で全項目がD評価である施設である。施設を継続する場合には、大規模改修等が必要となるため、近隣の空き公共施設等への移転など検討した上で判断する必要がある。

⑬ 農村環境改善センター

新耐震基準で建設された施設であるが、建設から30年が経過し、施設の老朽化も進行してきている。今後も施設を継続する場合には、大規模改修が必要となるため、近隣の空き公共施設等の移転や上総地域交流センターとの役割の違いを整理した上で判断する必要がある。

⑭ 旧香木原小学校

全項目についてD判定であり、普通教室棟などの主となる箇所は、築後50年以上を経過し、大規模な修繕等の実施は困難である。

除却には設計・除却費用、売却には測量や不動産鑑定などが必要である。

○ 観光トイレ

豊英ダム公衆便所については汲取り式であり、壁表面の剥がれなど老朽化が進んでいる。また、近くに正木地区公衆用便所があり、除却を検討する必要がある。

第4章 対策の優先順位の考え方

1 対策の優先順位の考え方

公共施設を計画的に維持管理していくためには、適切な対策を実施する必要がある。

しかし、本市の財政状況を考慮すると、すべてに対応できる財政的な余力はなく、一定程度の判断基準を設定し、優先すべき対策の検討や決定を行う必要がある。そのための判断基準として、公共施設の安全性、機能性、経済性、社会性の他、利用状況や劣化度等の観点から総合的に判断を行う。

ただし、すでに利用されている公共施設において、安全性が損なわれている施設や機能性が低下している施設は、優先的に対策を実施する。

【対策の優先順位の考え方】

視点	判断内容
安全性	災害時や現状のまま放置しておく利用者に対して、直接又は間接に、人的及び物理的被害を及ぼす恐れがあるもの (例：消防設備の不備、部材等の落下)
	施設及び敷地において、悪影響を及ぼす恐れがあるもの (例：機器故障による異音)
	改修により施設の長寿命化・耐震化・機能改善が見込まれるもの (例：屋根防水の改修、外壁塗装、亀裂補修等、躯体の構造的強度の低下防止のための改修)
機能性	設置当初の要求事項が満たせなくなったもの (例：漏水・雨漏り、設備機器の故障等による停止)
経済性	予防保全によるライフサイクルコストの低減が見込まれるもの (例：早期対応により、損害の拡大・費用増大を防止できるもの)
社会性	住民・利用者や社会のニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなったもの (例：LEDへの交換、バリアフリー、省エネルギー化等)

2 対策の優先順位

劣化度診断調査の結果、総合劣化度が60.00以上で、かつ施設を継続する必要性が高い施設は、大規模改修・建替え等に係る費用を踏まえ、建物として保有する必要性を検討した上で、大規模改修や建替え等を早期に実施する。

一方、調査の結果、総合劣化度が60.00以上の施設で、施設を継続する必要性が低い施設は、原則として建替えは行わず、建物として保有するかを検討し、必要に応じ修繕を行う。また、保有しないと判断した場合、機能の維持について必要性を検討し、集約化あるいは統合、施設の除却等を進める必要がある。また、総合劣化度60.00未満の施設についても、施設を継続する必要性が高い施設については、適切な時期に中規模改修及び大規模改修を行い、建物を長寿命化していく必要がある。

※ 総合劣化度40の施設

	
里山管理センター三舟の里案内所	久留里観光交流センター久留里観光案内所

※ 総合劣化度60の施設

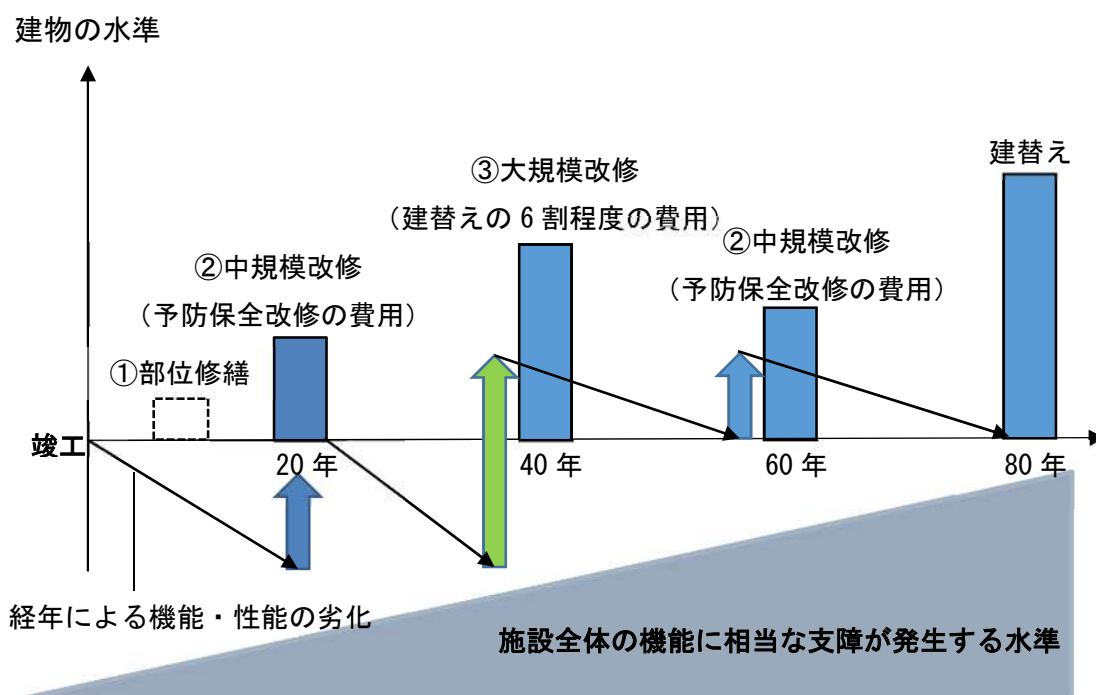
	
片倉ダム記念館	きみつふるさと物産館

3 対策周期の設定

予防保全の観点から、施設の長寿命化を図っていくために必要となる定期的な改修周期を設定する。なお、主な対策周期のイメージと各構造の具体的な対策周期は、以下のとおり。

【鉄筋コンクリート造（新耐震）の予防保全型対策周期イメージ】

（目標使用年数：80年）

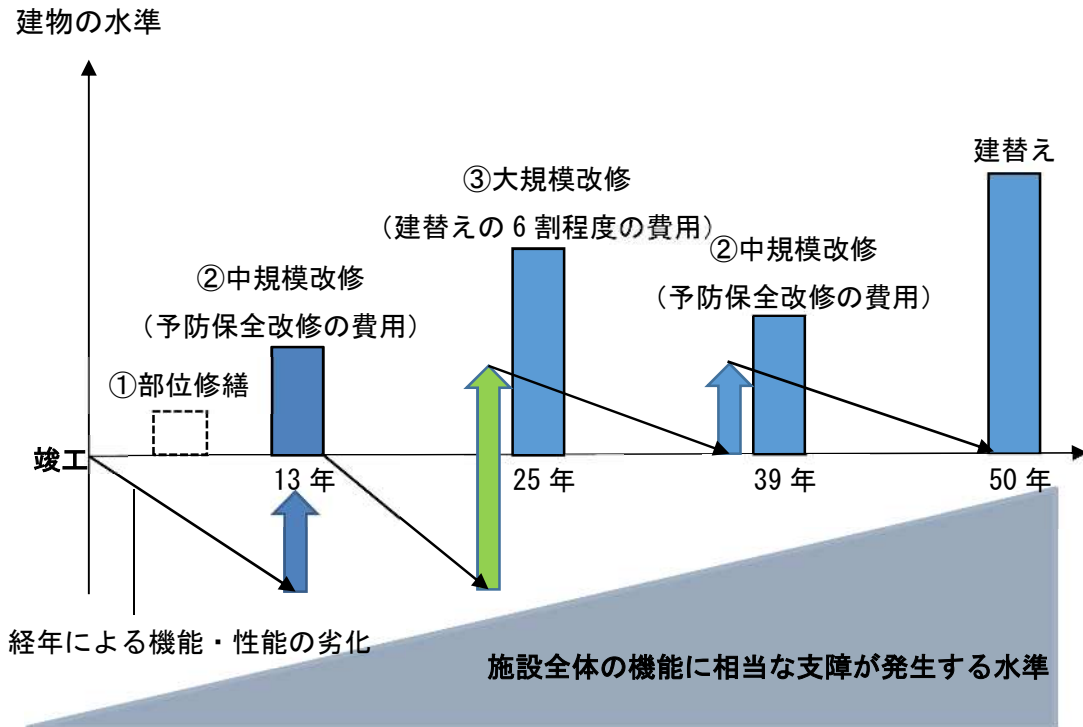


出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）を参考に作成

①部位修繕	劣化度診断調査の結果、C評価は10年以内、D評価は5年以内に部位別の修繕を行うことを検討する。 ただし、大規模改修や建替え等の前後10年に重なる場合は、部位修繕を含めて実施する。
②中規模改修	竣工後20年目と60年目を目途に実施する改修で、屋上・屋根や外壁改修、設備機器の入替等を行う。 主に建物の機能回復を目的とする。
③大規模（長寿命化）改修	竣工後40年目を目途に実施する改修で、中規模改修の項目に加えて、給排水管の入替、空調ダクトの入替、躯体の中性化対策等などを行う。 主に建物を現状の社会的要求水準まで高めること、以後40年間の使用に耐えうるものとする。

【木造（新耐震）の予防保全型対策周期イメージ】

（目標使用年数：50年）



出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）を参考に作成

①部位修繕	劣化度診断調査の結果、C評価は10年以内、D評価は5年以内に部位別の修繕を行うことを検討する。 ただし、大規模改修や建替え等の前後10年に重なる場合は、部位修繕を含めて実施する。
②中規模改修	竣工後13年目と39年目を目途に実施する改修で、屋上・屋根や外壁改修、設備機器の入替等を行う。 主に建物の機能回復を目的とする。
③大規模（長寿命化）改修	竣工後25年目を目途に実施する改修で、中規模改修の項目に加えて、給排水管の入替、空調ダクトの入替、躯体の中性化対策等などを行う。 主に建物を現状の社会的要求水準まで高めること、以後25年間の使用に耐えうるものとする。

【公共施設の目標使用年数（構造別）】

構造	目標使用年数				大規模改修		中規模改修
	事後保全型		予防保全型				
	旧耐震	新耐震	旧耐震	新耐震	事後	予防	
鉄筋コンクリート造、鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄骨造、コンクリートブロック造	50年	60年	70年	80年	30年	40年	20年
木造、軽量鉄骨造、プレハブ造	40年		50年		20年	25年	13年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（一般社団法人日本建築学会）

第5章 産業・観光施設の今後の基本方針

1 公共施設の今後の考え方

公共施設の方向性を以下のように定義し、各施設の方向性を示します。

用語	説明
機能の方向性	
継 続	公共施設が持つ機能を継続します。
集約化	公共施設が持つ機能が同じ場合、機能を集約化し、現在のニーズに合った機能規模に最適化します。
統 合	目的が異なる公共施設が持つ機能が類似している場合、機能を統合し、現在のニーズに合った機能規模に最適化します。
廃 止	公共施設が持つ機能を廃止します。
民営化	民間の活力を活かし、指定管理者や民営化をします。
施設の方向性	
除 却	機能の廃止等に伴い、不要となった施設を取り壊します。
売 却	機能の廃止等に伴い、不要となった施設を売払います。
改 修	施設の長寿命化を目的とした中規模改修や大規模改修を行います。
建替え	老朽化した施設を取り壊し、建て替えます。
譲 渡	施設を無償で譲渡します。
転 用	施設の用途を異なる用途に変更し、機能に合わせた改修を行い、利用します。
複合化	異なる機能を持つ施設を1つの施設にまとめる改修を行い、効率や利便性を向上させます。
広域化	近隣の地方公共団体と施設を共同設置や相互利用することで、施設の整備、維持管理費などの費用を軽減します。

2 機能・施設の方向性

利用状況や総合劣化度を踏まえ、今後は以下のとおり実施する。

(1) 産業・観光施設

整理 番号	施設名	延床 面積 (㎡)	構造	建築 年度	使用 年数	耐用 年数	耐震		利用状況	総合 劣化度	機能の 方向性	施設の 方向性
							診断	補強				
96	亀山会館	272.70	鉄筋コン クリート造	S54	41	41	未 実 施	未 実 施	-	76.00	廃 止	譲 渡
97	片倉ダム 記念館	331.60	鉄骨造	H11	21	34	新 耐 震	不 要	-	60.00	廃 止	譲 渡
98	きみつ ふるさと 物産館	456.38	木造	H8	24	24	新 耐 震	不 要	115,881	60.00	継 続	改 修 (建替え)
99	花木 センター	294.48	木造	H1	31	24	新 耐 震	不 要	-	95.00	廃 止	売 却
100	久留里観 光交流セ ンター久 留里観光 案内所	99.87	鉄筋コン クリート造	H20	12	50	新 耐 震	不 要	12,103	40.00	継 続	改 修
101	勤 労 者 総 合 福 祉 セ ン タ ー 及 び 君 津 緩 衝 緑 地 (西 君 津)	1,471.68	鉄筋コン クリート造	H6	26	47	新 耐 震	不 要	52,699	76.00	継 続	改 修
102	木のふる さと文化 センター	459.84	木造	H7	25	24	新 耐 震	不 要	12,922	60.00	継 続	改 修 (建替え)
103	里山管理 センター 三舟の里 案内所	476.28	鉄骨造	H20	12	30	新 耐 震	不 要	40,919.8	40.00	継 続	改 修
104	獣肉処理 加工施設	140.47	鉄骨造	H24	8	24	新 耐 震	不 要	456.8	20.00	民営化	改 修 (売却)

整理番号	施設名	延床面積 (㎡)	構造	建築 年度	使用 年数	耐用 年数	耐震		利用 状況	総合 劣化度	機能の 方向性	施設の 方向性
							診断	補強				
106	三石山 展望広場	19.31	木造	H21	11	10	新耐震	不要	-	56.00	継 続	期間外 (建替え)
107	鹿野山九 十九谷地 区休憩所	13.22	木造	H2	30	10	新耐震	不要	-	60.00	継 続	建替え
108	自然休養 村管理セ ンター	561.10	鉄筋コン クリート造、 木造	S51	44	47	未実施	未実施	41,123	73.33	継 続	売 却
109	農村環境 改善セン ター	1,047.00	鉄筋コン クリート造	H2	30	47	新耐震	不要	13,726.2	60.00	廃 止	売 却
128	旧香木原 小学校	602.44	鉄筋コン クリート造、 木造、 鉄骨造	S41	54	47	未実施	未実施	-	100.00	民営化	売 却

※構造は、代表建物の建物構造。

※建築年度及び使用年数は、代表建物の年数。

※利用状況は、5年間の平均利用者数、平均申請・届出件数等。

※総合劣化度は、建物ごとの総合劣化度の平均。

※実施スケジュールに方向性が複数ある場合は、括弧書きで記載。

① 亀山会館の方向性

現在、地元団体である亀山湖観光事業協同組合へ貸し出しを行っており、普通財産として管理をしている。今後は、亀山湖観光事業協同組合と協議し、譲渡に向け検討を行う。

② 片倉ダム記念館の方向性

現在、地元団体である片倉ダム周辺環境管理委員会へ貸し出しを行っており、普通財産として管理をしている。今後は、片倉ダム周辺環境管理委員会と協議し、譲渡に向け検討を行う。

③ きみつふるさと物産館の方向性

利用者数の減少傾向がみられるものの、道の駅としての機能を併せ持つ施設であるため、大規模改修や将来的な建替えを視野に、施設を継続する。

④ 花木センターの方向性

廃止とし、施設の譲渡や売却を検討する。

⑤ 久留里観光交流センター久留里観光案内所の方向性

利用者数は横ばいであるが、久留里地区を中心とした重要な観光拠点であるため予防修繕を計画的に行い、長寿命化を行う。

⑥ 君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）の方向性

君津勤労者総合福祉センターは、利活用策を検討しているところであり、他の類似施設と差別化し、特長を持った施設となることを目指している。したがって、機能の方向性は「継続」としているが、少なくとも稼働率が低い会議室等を中心に機能の見直しは必要である。また、機能の見直しにあたっては民営化の余地がないかについての検討も必要である。

君津緩衝緑地（西君津）は、市内唯一の人工芝のコートであり、老朽化等が進むなかでも高い稼働率を維持している施設であるため、改修を行いながら継続していくことを目指す。

⑦ 木のふるさと文化センターの方向性

利用者数の減少は見られるものの、林業活性化施設と観光拠点としての機能を併せ持っており、今後もその目的のために必要と考えられるため、事業を継続する。

老朽化が進行しているため、今後建物の改修を行い、施設の運営を長期にわたって継続していく。

⑧ 獣肉処理加工施設の方向性

国の補助金を活用した施設で、令和18年に補助金の耐用年数24年を経過するため、それまで機能の維持に努め、耐用年数経過後に民間への売却等の手続きを進めたい。

⑨ 里山管理センター三舟の里案内所の方向性

利用者数は増加しており、市民が里山に親しむために必要な施設と思われるため、事業を継続する。

老朽化が進行しているため、今後建物の改修を行い、施設の運営を長期にわたって継続したい。

⑩ 三石山展望広場の方向性

今後も施設を活用し、観光客の増加を目指していくため、建替えを図る。

⑪ 鹿野山九十九谷地区休憩所の方向性

今後も施設を活用し、観光客の増加を目指していくため、建替えを図る。

⑫ 自然休養村管理センターの方向性

昭和51年に建設された管理棟と平成9年に建設された直売所、トイレの計3棟の建物がある。

トイレは、既に建設時に設定された耐用年数15年を大幅に超えており、直売所は、来年には耐用年数24年に達する。また、管理棟も、3年後には耐用年数47年を、6年後には建物の目標使用年数である50年を迎え、老朽化が進行している。

それぞれの利用状況は、管理棟の利用率は低いですが、併設されている直売所とトイレを訪れる観光客は一定数いるため、直売機能は他の公共施設又は市有地で継続し、施設は直売機能の移転後、売却の手続きを進める。

⑬ 農村環境改善センターの方向性

施設の利用状況は、多目的ホール（体育館）の利用率が最も高く、その中でも市内のスポーツ少年団等による利用が多く割合を占めている。

現在の利用状況に合わせて、住民の健康、社会福祉等に寄与するための施設へ用途を変更するとしても、付近に上総地域交流センターが設置されており、2施設の機能が重複する状況となる。

そのため、当施設の大規模改修が必要となる時期までに事業を廃止し、その後、売却の手続きを進める。

⑭ 旧香木原小学校の方向性

昭和63年の坂畑小学校との統合に伴って空き施設となった。その後、平成6年からは君津市上総公民館亀山分館香木原支館として使用を開始。令和元年度から土地及び建物の一部について民間事業者へ貸し出している。

現在、事業者への貸出しにより施設の有効活用が図られている。今後、施設の除却や事業者への譲渡などが考えられるが、新型コロナウイルス感染症拡大により、企業活動へ影響がでており先行き不透明なため、当面は、現況のままとする。

(2) 観光トイレ

整理 番号	施設名	延床 面積 (㎡)	構造	建築 年度	使用 年数	耐用 年数	耐震		利用 状況	総合 劣化度	機能の 方向性	施設の 方向性
							診断	補強				
110	亀山駅前 観光便所	24.20	木造	H17	15	15	新耐震	不要	-	40.00	継 続	改 修
111	久留里 駅前便所	34.39	木造	H15	17	15	新耐震	不要	-	42.86	継 続	改 修
112	郡ダム観 光トイレ	8.68	木造	H24	8	15	新耐震	不要	-	20.00	継 続	改 修
113	三石山 第一観光 便所	16.77	木造	H8	24	15	新耐震	不要	-	60.00	継 続	改 修
114	三石山 第二観光 便所	43.47	木造	H18	14	15	新耐震	不要	-	40.00	継 続	改 修
115	鹿野山 九十九谷 地区公衆 便所	36.58	木造	H8	24	15	新耐震	不要	-	60.00	継 続	改 修
116	鹿野山 神野寺前 観光便所	44.71	木造	H18	14	15	新耐震	不要	-	40.00	継 続	改 修
117	正木地区 公衆用 便所	26.16	木造	H7	25	15	新耐震	不要	-	65.00	継 続	改 修 (建替え)
118	豊英ダム 公衆便所	6.37	コンクリート ブロック	S53	42	15	未 実 施	未 実 施	-	100.00	廃 止	除 却

※構造は、代表建物の建物構造。

※建築年度及び使用年数は、代表建物の年数。

※総合劣化度は、建物ごとの総合劣化度の平均。

※実施スケジュールに方向性が複数ある場合は、括弧書きで記載。

○ 観光トイレの方向性

豊英ダム公衆便所は汲取り式であり、経年劣化しており、近くに正木地区公衆用便所もあるため、除却を検討していく。

豊英ダム公衆便所以外の施設は、大きな老朽化は見られないが、今後、予防的修繕を行い、建物を長寿命化していく。

3 改修の方針

○ 産業・観光施設

改修をしない施設（亀山会館、片倉ダム記念館、花木センター、三石山展望広場、鹿野山九十九谷地区休憩所、自然休養村管理センター、農村環境改善センター、旧香木原小学校）を除き、下記のとおりとする。

① きみつふるさと物産館

亀山湖周辺及び鴨川市方面への来訪者の重要な観光拠点となっている。

また、道の駅としての機能を併せ持つ施設であることから、今後も長期にわたって継続していくことが適当と考えられる。このため、総合管理計画の基本原則である「市民の安全の確保を優先」の考え方にに基づき、施設の長寿命化を図る。

目標とする使用年数は40年を標準とし、今後も安全に資産として活かしきることを念頭に、早期に大規模改修を行うことで、減価償却資産の耐用年数等に関する省令における法定耐用年数（木造24年）を超えて延伸させることとし、大規模改修の10年後を目途に、施設の中規模改修を実施し、長寿命化を図る。

② 久留里観光交流センター久留里観光案内所

久留里地区を中心とした重要な観光拠点であるため、今後も長期にわたって継続していくことが適当と考えられることから、総合管理計画の基本原則である「市民の安全の確保を優先」の考え方にに基づき、施設の長寿命化を図る。

予防保全型にて80年を目標に今後も安全に資産として活かしきることを念頭に、改修を行うことで、減価償却資産の耐用年数等に関する省令における法定耐用年数（鉄筋コンクリート造50年）を超えて延伸させることとし、長寿命化を図る。

③ 君津勤労者福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）

君津勤労者総合福祉センター及び君津緩衝緑地（西君津）は、利活用策を検討しているところであり、改修の方針はこの利活用策次第であるが、基本的には、市民の健康づくりのための施設として重要な役割を担っており、隣接するスポーツプラザ（温水プール）とともに今後も長期にわたって機能としては継続していくことが適当と考えられることから、総合管理計画の基本原則である「市民の安全の確保を優先」の考え方にに基づき、施設の長寿命化を図る。

④ 木のふるさと文化センター

地域の林業の活性化を図る上での基幹施設として、また、観光資源として重要な役割を担っており、施設を今後も長期にわたり継続することが適当と考えられることから、総合管理計画の基本原則である「市民の安全の確保を優先」の考え方にに基づき、施設の長寿命化を図る。

目標とする使用年数は40年を標準とし、今後も安全に資産として活かしきることを念頭に、早期に大規模改修を行うことで、減価償却資産の耐用年数等に関する省令における法定耐用年数（木造24年）を超えて延伸させることとし、大規模改修の10年後を目途に、施設の中規模改修を実施し、長寿命化を図る。

⑤ 獣肉処理加工施設

捕獲従事者の負担軽減を図り、農林業に係る被害の防止を目的として捕獲されたイノシシ肉及びシカ肉の資源活用の拠点としての役割を担っている。補助金の耐用年数経過までは引き続き施設の機能の維持管理していく。

⑥ 里山管理センター三舟の里案内所

里山に対する理解や親しみを深める観光施設であるとともに、都市生活者と地域住民との交流を促進する施設として重要な役割を担っており、立地関係や利用状況からも、運営を今後も長期にわたり継続することが適当と考えられることから、総合管理計画の基本原則である「市民の安全の確保を優先」の考え方にに基づき、施設の長寿命化を図る。

目標とする使用年数は60年を標準とし、今後も安全に資産として活かしきることを念頭に、計画的な中規模改修、大規模改修を行うことで、減価償却資産の耐用年数等に関する省令における法定耐用年数（鉄骨造30年）を超えて延伸させる。

○ 観光トイレ

観光トイレは、観光客にとって満足度を向上及び再訪を促すため必要不可欠なものであるため、法定耐用年数である15年を超えて、木造の耐用年数である50年（予防保全型）に達成することを念頭に、予防保全的な修繕を行い、施設を長寿命化していく。

ただし、豊英ダム公衆便所については、耐用年数を超過していること及び近くに正木地区公衆用便所があることから、除却を検討する。

第6章 産業・観光施設の事業化の見込み

1 事業化の見込み

総合管理計画では、大規模改修、建替えの費用を推計したが、本計画では精度を高めるため、中規模改修、除却費なども計上するほか、構造や築年数によって各施設の目標使用年数等を考慮した。

なお、事業化の見込みは、あくまでも本計画策定時点のものであり、実際の対策費用とは異なる可能性があるため、今後の整備計画や計画の見直しに合わせて精査していくこととする。

また、全体の期間は、令和3年度から総合管理計画の計画期間である令和28年度までとし、それを第1期から第3期までの3期に区分する。

(1) 産業・観光施設

整理 番号	施設名	第1期 (～R12)	第2期 (～R20)	第3期 (～R28)
96	亀山会館	譲 渡		
97	片倉ダム記念館	譲 渡		
98	きみつふるさと物産館	改 修	改 修	建替え
99	花木センター	売 却		
100	久留里観光交流センター 久留里観光案内所	改 修		
101	君津勤労者総合福祉センター 及び君津緩衝緑地（西君津） 有料公園施設	改 修		
102	木のふるさと文化センター	改 修	改 修	建替え
103	里山管理センター 三舟の里案内所	改 修		
104	獣肉処理加工施設		改 修	売 却

整理 番号	施設名	第 1 期 (～R12)	第 2 期 (～R20)	第 3 期 (～R28)
106	三石山展望広場	期間外 (建替え)		
107	鹿野山九十九谷地区休憩所	建替え		
108	自然休養村管理センター	売 却		
109	農村環境改善センター		売 却	
128	旧香木原小学校	売 却		
概算（千円）		504,752	114,531	301,127

※実施スケジュールについては、施設の老朽度などのハード面の状況と、財政フレームに合わせた財政負担のバランスが重要となるため、一定の基準に基づいて、平準化する必要がある。

そのため、今後の詳細なスケジュールは、総合計画の中で、どの施設から整備を進めていくかを明確化することとし、具体的な整備計画として、実施の時期を総合計画に定めていく。

(2) 観光トイレ

整理 番号	施設名	第1期 (～R12)	第2期 (～R20)	第3期 (～R28)
110	亀山駅前観光便所	改 修		改 修
111	久留里駅前便所	改 修		改 修
112	郡ダム観光トイレ	改 修	改 修	
113	三石山 第一観光便所	改 修	改 修	
114	三石山 第二観光便所	改 修	改 修	改 修
115	鹿野山九十九谷 地区公衆便所	改 修	改 修	
116	鹿野山神野寺前 観光便所	改 修	改 修	改 修
117	正木地区公衆便所	改 修	改 修	建替え
118	豊英ダム公衆便所	除 却		
概算（千円）		56,468	28,119	25,564

※実施スケジュールについては、施設の老朽度などのハード面の状況と、財政フレームに合わせた財政負担のバランスが重要となるため、一定の基準に基づいて、平準化する必要がある。

そのため、今後の詳細なスケジュールは、総合計画の中で、どの施設から整備を進めていくかを明確化することとし、具体的な整備計画として、実施の時期を総合計画に定めていく。

第7章 個別施設計画の推進

1 推進体制等

(1) 推進体制

個別施設計画を継続的に運用していくため、担当課を中心にファシリティマネジメント部門や企画（まちづくり）部門、建設部門等と連携を図るとともに、総合計画に反映し、全庁的な体制により計画の推進を図る。

(2) フォローアップ

施設改修等の実施にあたっては、庁内の合意形成を図り、総合計画において事業化を進め、予算化する。

また、事業の進捗状況や施設の点検結果等を反映するなど、定期的なフォローアップを実施し、必要に応じて計画の見直しを図るものとする。

(3) 今後の課題

本市においては、昭和55年以前に建築した施設の割合が多く、改築となる建物が増加する予定であるが、近年、老朽化による施設の改築事業の実績がなく、財政計画において予算化されていなかったため、改築事業の実施にあたっては予算の確保が大きな課題となる。

今後、老朽化した施設の更新は避けられないことから、中長期的な公共施設マネジメントについて全庁的な検討を行うとともに、継続的な維持管理を行う必要がある。