

君津市衛生施設個別施設計画

令和3年3月

君 津 市

目 次

第 1 章 君津市衛生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 君津市衛生施設の現状と目指すべき姿	3
1 設置目的・利用状況の実態	3
2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿	7
第 3 章 君津市衛生施設の状況	8
1 老朽化の実態	8
2 老朽化状況の実態を踏まえた課題	9
第 4 章 対策の優先順位の考え方	11
1 対策の優先順位の考え方	11
2 対策の優先順位	11
3 対策周期の設定	12
第 5 章 君津市衛生施設の今後の基本方針	14
1 公共施設の今後の考え方	14
2 機能・施設の方向性	15
3 改修の方針	15
第 6 章 君津市衛生施設の事業化の見込み	17
1 事業化の見込み	17
第 7 章 個別施設計画の推進	18
1 推進体制等	18

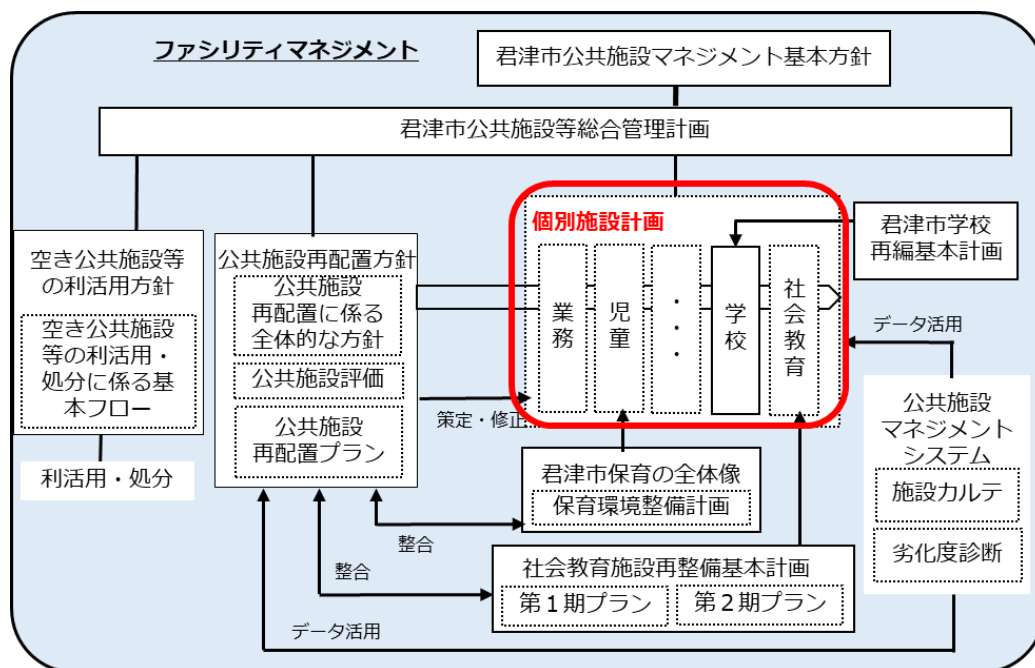
第1章 君津市衛生施設個別施設計画の背景及び目的等

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、無駄のない、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。

整理 番号	施設名	所在地	管理運営 形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
55	上総聖苑	久留里市場 978 番地 1	委託	10,382.00	722.56
56	聖地公園	向郷 1632 番地 12	指定管理者	162,141.00	583.13

第2章 君津市衛生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

① 上総聖苑

公衆衛生や公共の福祉の増進を図り、火葬需要に応えることを目的とする。

② 聖地公園

公衆衛生その他公共の福祉の向上を図ることを目的とする。

(2) 関係法令、条例等

① 上総聖苑

- ・墓地、埋葬等に関する法律
- ・君津市火葬場設置及び管理に関する条例

② 聖地公園

- ・墓地、埋葬等に関する法律
- ・君津市営聖地公園の設置及び管理に関する条例

(3) 配置状況

① 上総聖苑



② 聖地公園



(4) 利用状況

① 上総聖苑

火葬件数は、ほぼ横ばいで推移している。

② 聖地公園

整備済基数に対する使用許可済件数は増えているものの、その増加率は年々減少している。

図表 2 衛生施設使用件数推移

整理 番号	施設名	件 数					平均 件数
		H26	H27	H28	H29	H30	
55	上総聖苑	347	317	344	323	354	337
56	聖地公園	2,498	2,552	2,602	2,647	2,669	2,594

※上総聖苑…火葬件数

※聖地公園…使用許可済件数

聖地公園は、平成6年度から使用許可を開始した「1期整備」と平成24年度から使用許可を開始した「2期整備」がある。それぞれ、2,313区画と1,007区画を整備し、その後の追加整備を含めると、総区画数は、3,405区画となっている。

図表3及び図表4については、年度ごとの使用許可件数の実績を示している。1期整備区画については、残基数も残りわずかのため、新規利用者数は減少していくと考えられる。近年、生活様式や価値観の変化から年間管理手数料のかからない永代供養式の合葬墓地に需要がシフトしてきている。

図表 3 聖地公園の新規利用者数推移（1期整備分）

1期 整備	普通墓地 市内・4㎡	普通墓地 市内・8㎡	普通墓地 市外・4㎡	普通墓地 市外・8㎡	芝生墓地	合計
H30	0	0	2	0	0	2
H29	2	0	5	0	1	8
H28	0	0	8	2	1	11
H27	2	0	3	0	0	5
H26	1	0	10	0	0	11

図表 4 聖地公園の新規利用者数推移（2期整備分）

2期 整備	普通墓地	芝生墓地	壁墓地	合葬墓地 （1体用）	合葬墓地 （2体用）	合計
H30	11	9	4	3	8	35
H29	12	12	6	13	7	50
H28	13	14	5	12	10	54
H27	17	18	8	14	5	62
H26	21	13	5	8	2	49

（5）衛生施設のコスト

① 上総聖苑

2ヶ月毎に保守点検を実施し、予防保全に努めているが、設備が経年劣化しているため、火葬炉設備の維持補修費は年々増加傾向となっている。使用年数から火葬場機器や部品の交換、更新が必要な時期となっており、火葬炉を含めた設備の大規模改修が予想される。

図表 5 施設関連経費の推移（上総聖苑）

単位：千円

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	1,125	90	6,731	2,241	2,447	12,634
H29	1,134	102	6,829	1,877	2,293	12,235
H28	1,025	99	7,247	2,065	1,646	12,082
H27	1,068	96	8,098	1,923	1,655	12,840
H26	1,199	100	9,094	2,706	1,383	14,482
平均	1,110	97	7,600	2,162	1,885	

② 聖地公園

平成18年度から指定管理者制度により施設の維持管理を行っている。

コストについては、指定管理料が大半を占めている。維持補修費については、突発的な修繕の有無により年度ごとに幅がある。

図表 6 施設関連経費の推移（聖地公園）

単位：千円

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	785	95	11,556	1,687	1,404	15,527
H29	671	120	11,556	2,750	734	15,831
H28	918	92	11,556	2,313	771	15,650
H27	780	93	11,417	1,898	1,259	15,447
H26	1,081	101	11,417	1,689	1,774	16,062
平均	847	100	11,500	2,067	1,188	

2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿

① 上総聖苑

上総聖苑の年間稼働率については、約3割弱となっている。

今後、君津地域4市による新火葬場が、令和4年度から供用開始予定であることや火葬炉を含めた設備の更新時期等を踏まえ、上総聖苑の在り方について検討を進めていく。

図表 7 衛生施設の利用状況（上総聖苑） ※休館日（1月1日及び2日と友引の日）

年度	予約可能 最大件数	開館日	(A) 年間受入 可能件数	(B) 火葬件数	(B/A%) 稼働率
H30	4件/日	305日	1,220件	347件	28.4%
H29		303日	1,212件	317件	26.2%
H28		302日	1,208件	344件	28.5%
H27		303日	1,212件	323件	26.7%
H26		302日	1,208件	354件	29.3%

② 聖地公園

全国的にお墓に対する意識が変化しており、従来型の墓地需要が減少していることもあり、墓地使用者が伸び悩んでいる状況にある。今後は、多種多様なニーズを見極めて墓地整備を実施していく必要がある。

第3章 君津市衛生施設の状況

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

評価結果及び総合劣化度（※）は以下のとおり。

図表8 君津市衛生施設の老朽化状況

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	内部仕上げ	電気設備	機械設備
55	上総聖苑		60.00	29	C	C	C	C	C
56	聖地公園	管理棟	60.00	27	C	C	C	C	C
56	聖地公園	納骨堂	20.00	9	A	A	A		

※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

※総合劣化度＝劣化度の合計点／劣化度の最大値×100

○写真



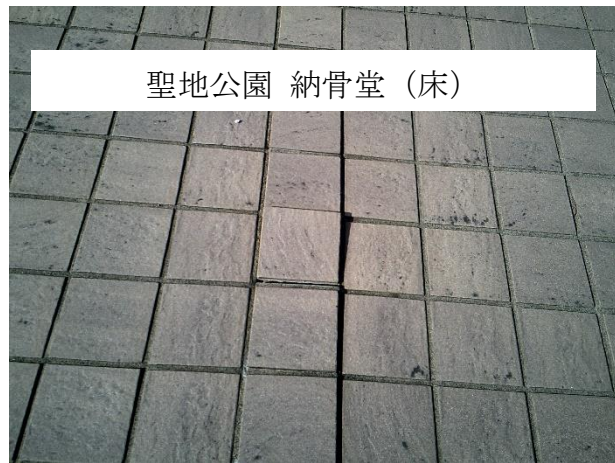
上総聖苑（排気筒）



上総聖苑（外壁）



聖地公園 管理棟（正面入口）



聖地公園 納骨堂（床）

① 上総聖苑

建築年数が28年経過し、外壁のひび割れ、煙道の腐食などが見られた。

② 聖地公園

内装の劣化や外壁のひび割れなどが見られた。

納骨堂に関しては、床のふくれ、ひび割れ等が目立った。

2 老朽化状況の実態を踏まえた課題

① 上総聖苑

新耐震基準で建設された施設ではあるが、火葬炉ほか施設、設備の経年劣化により、毎年度必要な修繕を行い、運営をしている。

建物については、税法上で耐用年数は50年となる。しかしながら、あくまでも税法上のものであるため、実際の施設管理では施設の実態にあった見きわめが重要である。

また、火葬場の建物は、毎日８００度以上の火を燃焼させるために、室内気温の上下が激しく、通常の建物、事務所とは環境が異なるため、当該耐用年数よりも短い期間で建替えられていることが多い。火葬場施設の一般的な更新年数について、平均では３６．８年となっている。

上総聖苑は、供用開始から２８年が経過しており、建物に関しては、税法上の耐用年数の５０年、一般的な更新年数の３６．８年からしても、更新時期にはなっていないと考えられる。

しかしながら、火葬炉設備については、平成２０年の税制改正前の省令の「火葬設備」の耐用年数である１６年と一般的な火葬炉設備の平均改修年数とされている１９．５年をすでに経過している。

② 聖地公園

新耐震基準で建設された施設ではあるが、外壁やタイル等の劣化が進んでおり、定期的なメンテナンスが必要である。

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。

【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

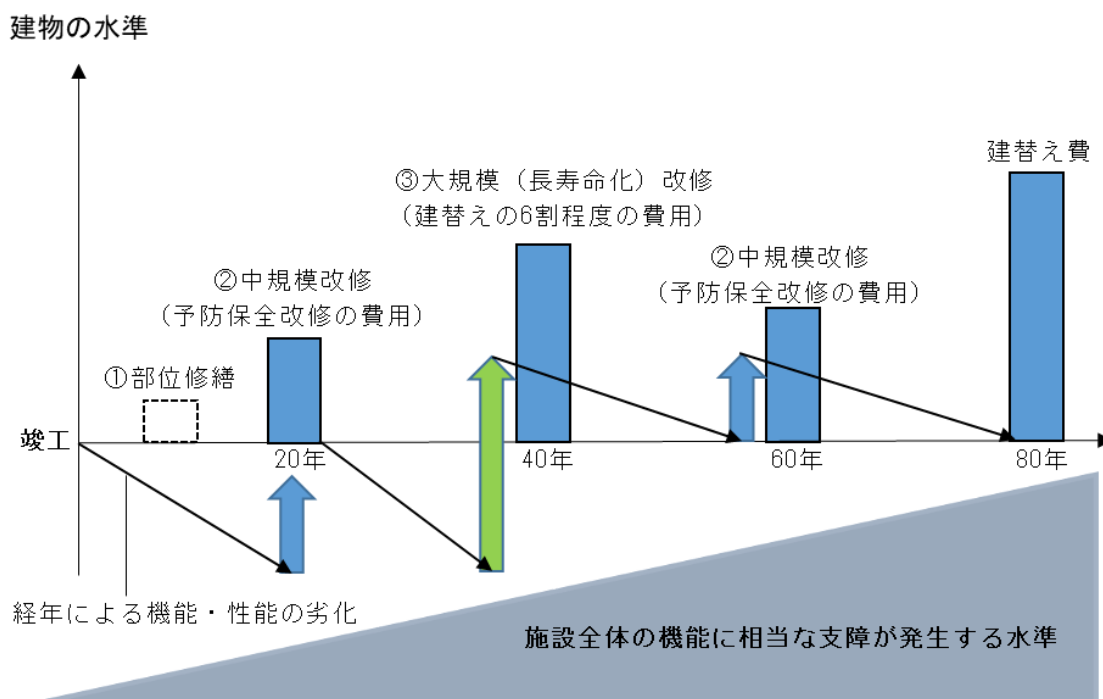
劣化度診断調査の結果、総合劣化度が 60.00 以上で、かつ施設を継続する必要性が高い施設は、大規模改修・建替え等にかかる費用を踏まえ、建物として保有する必要性を検討した上で、大規模改修や建替え等を早期に実施する。

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、原則として建替えを行わず、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、施設の除却等を進める必要がある。

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対策周期を設定する。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。

【目標使用年数 80 年の改修周期イメージ】



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。

【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 君津市衛生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。

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				
55	上総聖苑	722.56	鉄筋コ ンクリート	H4	28	50	新耐 震	不要	337	60.00	継 続	改 修 (機能維持)
56	聖地公園 (管理棟)	393.83	鉄筋コ ンクリート	H6	26	50	新耐 震	不要	2,594	60.00	継 続	改 修
56	聖地公園 (納骨堂)	189.30	鉄筋コ ンクリート	H24	8	50	新耐 震	不要		20.00	継 続	改 修

※利用状況は、5年間の平均利用者数。

① 上総聖苑の方向性

上総聖苑は、当面の間、継続使用するものの、火葬炉を含め設備の改修等、今後コストの増加が想定されることや、令和4年度に供用開始予定である「木更津市新火葬場」が君津地域すべての火葬需要を賄える規模となることを踏まえ、施設の在り方について検討を進めていく。

② 聖地公園の方向性

施設の性格上、単独施設として継続使用することとし、整備にあたっては、事業の収支も踏まえ進めていく。

3 改修の方針

① 上総聖苑

建物の耐用年数については、税法上での耐用年数は50年となる。また、一般的火葬場の平均更新年数は36.8年とことから、建物については、更新時期にはなっていないと考えられる。

火葬炉設備については、平成20年の税制改正前の省令の「火葬設備」の耐用年数である16年と一般的な火葬炉設備の平均改修年数とされている19.5年はすでに経過しており、火葬炉設備の大規模改修時期が迫っていると考えられる。

供用開始を予定している木更津市新火葬場は、君津地域4市の火葬需要をまかなえる施設となっている一方で、上総聖苑は、建設当時の経緯や小櫃上総地区の市民にとって、生活に密着した施設となっている。今後、火葬炉等設備の現状調査等を行い、上総聖苑の在り方を検討することとし、その間建物については、軽微な修繕を行い、火葬炉等設備については、保守点検結果に基づき機能を維持する修繕を行う。

② 聖地公園

聖地公園は、墓地の性質上公益性、永続性が必要となる施設であり、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。

建物の使用年数は60年を目標とし、今後も安全に資産として活かしきることを念頭に、損傷が軽微な段階で予防的な修繕を行うとともに、計画的な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(鉄筋コンクリート造50年)を超えて延伸させることとする。

さらに、築50年前後を迎える時期を目途に、躯体等の健全性が確保できることを前提として、最大80年までの使用に向けた検討を行う。

なお、改修内容と実施時期の判断にあたっては、定期の点検結果をもとに利用者の安全・衛生に関わる事項について最優先に改善を図るとともに、施設の長寿命化に必要な改修を実施する。

第6章 君津市衛生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、より精度を高めるため、本計画では、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、事業の見込みとする。

なお、この事業の見込みは、あくまでも現時点でのものであり、実際の対策費用とは異なる可能性があるため、今後の整備計画や本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。

整理 番号	施設名	第1期 (～R12)	第2期 (～R20)	第3期 (～R28)
55	上総聖苑	改 修 (機能維持)		
56	聖地公園 (管理棟)	改 修	改 修	
56	聖地公園 (納骨堂)		改 修	
概算(千円)		47,259	121,173	0

※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。

※概算に上総聖苑改修費は含まない。現状調査等により計画を見直す。

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、環境衛生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

① 上総聖苑

平成4年に供用開始されてから28年が経過しており、火葬炉設備においては、一般的な更新時期をすでに経過しているため、大規模改修時期が迫っていると考えられる。

今後は、現状調査等により火葬炉設備更新の時期を見きわめ、地元住民の意見を伺いながら、上総聖苑の在り方について検討していく。

② 聖地公園

墓地の性質上公益性、永続性が必要である施設であり、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。

今後、墓地需要に関して、多種多様なニーズも見極めて墓地整備を実施していく。