

君津市コミュニティ施設個別施設計画

令和3年3月

君 津 市

目 次

第1章 コミュニティ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 コミュニティ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 コミュニティ施設の状況	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	10
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
第5章 コミュニティ施設の今後の基本方針	12
1 公共施設の今後の考え方	12
2 機能・施設の方向性	13
3 改修の方針	16
第6章 コミュニティ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

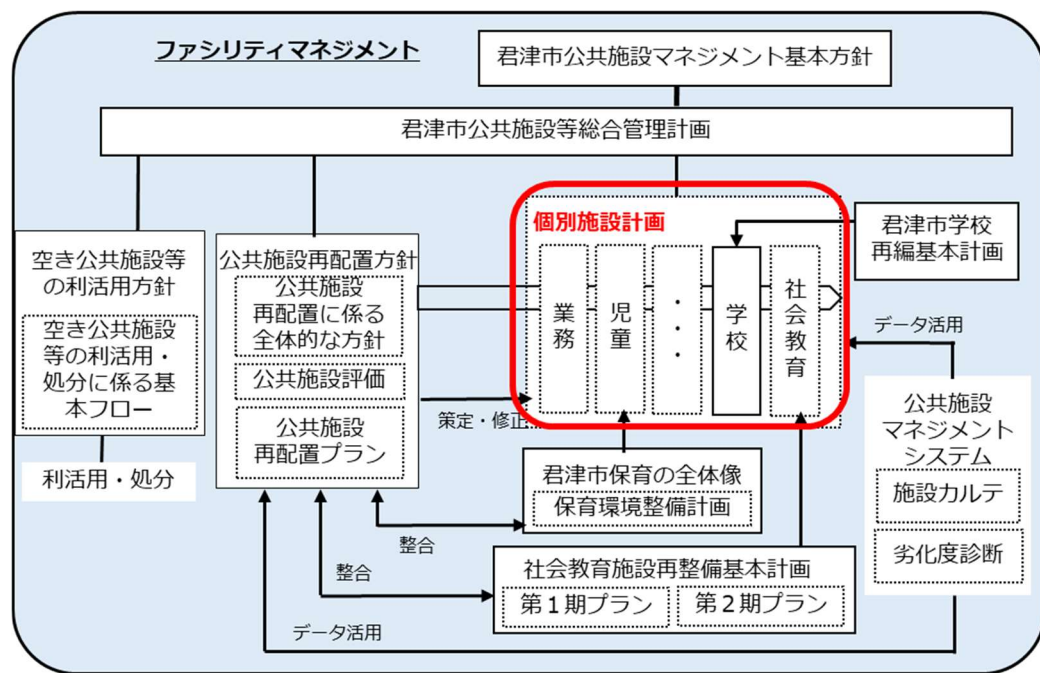
第1章 コミュニティ施設個別施設計画の背景及び目的等

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、対策の内容や事業の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。

整理 番号	施設名	所在地	管理運営形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
173	神門コミュニティ センター	人見 1462 番 41	指定管理者	2,292.51	566.00
174	貞元コミュニティ センター	上湯江 1287 番 3	指定管理者	2,624.00	538.06
175	松丘コミュニティ センター	広岡 1840 番 1	指定管理者	9,468.00	617.11
176	南子安コミュニティ センター	南子安 2 丁目 1 番 28 号	指定管理者	817.00	360.66
177	亀山コミュニティ センター	坂畑 321 番 1	指定管理者	4,014.57	616.09

第2章 コミュニティ施設の現状と目指すべき姿

1 設置目的・利用状況の実態

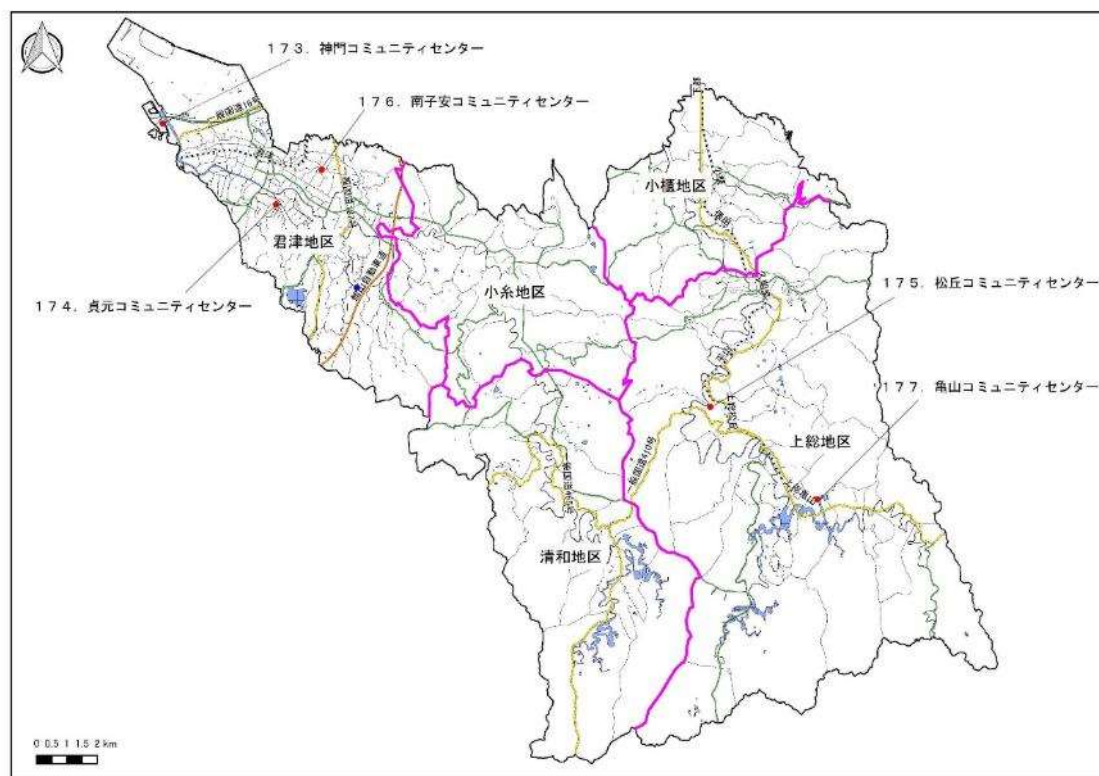
(1) 設置目的

本市は、市民相互の交流を図り、地域住民の連帯意識を高めるため、君津市コミュニティセンターを設置する。

(2) 関係法令、条例等

- ・ 地方自治法第244条の2第3項
- ・ 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
- ・ 君津市コミュニティセンターの設置及び管理に関する条例

(3) 配置状況



(4) 利用状況

利用者数は、全体的には減少傾向にあると言えるが、松丘コミュニティセ

ンターは、微増に転じている。神門コミュニティセンターでは、平成２９年度からの減少幅が大きいことが読み取れるが、これは、平成２９年１月から、浴室使用料の徴収を開始したことから、利用者数・利用回数が減となったためである。

また、人口減少や少子高齢化に伴い、今後も利用者の減少傾向は続いていくものと推測する。

図表２ コミュニティ施設の利用者数推移

整理 番号	施設名	利用者数 (人)	利用者数 (人)	利用者数 (人)	利用者数 (人)	利用者数 (人)	平均 利用者数 (人)
		H26	H27	H28	H29	H30	
173	神門コミュニティセンター	21,273	23,530	22,589	16,286	14,803	19,696
174	貞元コミュニティセンター	16,637	16,452	15,614	14,085	14,856	15,529
175	松丘コミュニティセンター	11,593	11,526	10,772	12,137	12,162	11,638
176	南子安コミュニティセンター	11,891	11,887	11,879	10,289	8,994	10,988
177	亀山コミュニティセンター	10,178	8,476	9,848	7,914	8,553	8,994
合計		71,572	71,871	70,702	60,711	59,368	

(5) コミュニティ施設のコスト

コストは、人件費や施設の維持に係る委託料、使用料及び賃借料など事業の経費を含む。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、維持補修費が年々増加することが想定される。

また、施設間の平均コストを比較すると、神門コミュニティセンターのコストが多くかかっているが、これは同施設内の入浴施設の運営にかかるものである。

なお、維持補修費について年度間に大きな変動がみられるのは、付帯設備更新等の高額を要する修繕の有無によるものである。

図表 3-1 施設関連経費の推移（神門コミュニティセンター）

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	1,575,369	77,608	2,717,000	3,246,423	797,234	8,413,634
H29	1,463,291	78,439	2,691,000	2,380,335	848,286	7,461,351
H28	1,298,175	77,847	2,528,000	2,302,539	575,964	6,782,525
H27	1,235,128	81,894	2,472,685	2,142,620	336,848	6,269,175
H26	1,212,893	84,604	2,472,685	2,578,356	827,485	7,176,023
平均	1,356,971	80,078	2,576,274	2,530,055	677,163	

図表 3-2 施設関連経費の推移（貞元コミュニティセンター）

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	936,966	77,503	2,180,000	540,690	374,569	4,109,728
H29	898,072	76,222	2,158,000	402,397	59,400	3,594,091
H28	1,016,258	76,658	2,158,000	657,145	982,508	4,890,569
H27	915,921	82,308	2,157,942	515,619	796,165	4,467,955
H26	987,404	82,283	2,157,942	542,972	629,985	4,400,586
平均	950,924	78,995	2,162,377	531,765	568,525	

図表 3－3 施設関連経費の推移（松丘コミュニティセンター）

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	847,009	60,532	2,180,000	687,854	186,840	3,962,235
H29	976,360	62,078	2,158,000	539,000	1,979,942	5,715,380
H28	1,050,860	62,214	2,158,000	801,862	529,729	4,602,665
H27	1,037,926	66,453	2,157,942	793,503	305,856	4,361,680
H26	1,482,098	69,140	2,157,942	704,623	480,600	4,894,403
平均	1,078,851	64,083	2,162,377	705,368	696,593	

図表 3－4 施設関連経費の推移（南子安コミュニティセンター）

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	674,225	57,780	2,180,000	242,338	946,080	4,100,423
H29	624,644	58,011	2,158,000	242,984	65,340	3,148,979
H28	619,013	57,633	2,158,000	268,709	131,997	3,235,352
H27	618,125	57,868	2,157,942	207,293	30,240	3,071,468
H26	657,851	57,952	2,157,942	188,054	1,507,842	4,569,641
平均	638,772	57,849	2,162,377	229,876	536,300	

図表 3－5 施設関連経費の推移（亀山コミュニティセンター）

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	833,306	79,231	2,180,000	732,945	394,200	4,219,682
H29	797,251	78,810	2,158,000	580,041	39,096	3,653,198
H28	881,640	77,395	2,158,000	834,973	399,600	4,351,608
H27	900,094	80,984	2,157,942	738,483	1,596,240	5,473,743
H26	1,254,554	76,664	2,157,942	574,838	0	4,063,998
平均	933,369	78,617	2,162,377	692,256	485,827	

2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿

利用者数については、施設により開きが見られるが、周辺地区の人口や類似施設の有無等の条件に影響を受けることから、単純に数値のみで比較することは控える。

君津地区については、コミュニティセンター設立以降に、類似施設となる公民館が同地区内に建設または増床されるなど、開館当時とは公共施設の配置状況が異なっている。また各施設とも建築後35年以上を経過しており、老朽化に伴う維持補修費の増加が想定されることや利用者数も減少傾向にあることから、あり方を議論していく必要がある。

上総地区に所在する、松丘・亀山両コミュニティセンターについては、ともに中山間地域にあり、近隣に類似施設が無いこと、また久留里に所在する上総公民館の分館としての位置付けもされており、地域コミュニティの拠点施設として、地域住民に認識され、活発に利用されている状況であることから、今後も、維持・存続を図るべき施設であると考ええる。

なお、いずれの施設においても単に貸館的な利用方法にとどまらず、施設管理者による自主事業等を積極的に行い、活性化を図るとともに、今後の利用状況によっては、開館日数や開館時間等について見直しを行う必要もある。

第3章 コミュニティ施設の状況

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4 コミュニティ施設の老朽化状況

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
173	神門コミュニティセンター	コミュニティセンター	60.00	37	C	C	C	C	C
173	神門コミュニティセンター	ボイラー室	60.00	37	C	C	C	C	C
174	貞元コミュニティセンター	コミュニティセンター	65.71	36	D	C	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
175	松丘コミュニティセンター	コミュニティセンター	60.00	26	C	C	C	C	C
176	南子安コミュニティセンター	コミュニティセンター	60.00	37	C	C	C	C	C
177	亀山コミュニティセンター	コミュニティセンター	40.00	16	B	B	B	B	B

※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





亀山コミュニティセンター（内部仕上）

劣化度診断調査の結果は、上記のとおりとなった。特に建築年数が30年以上経過している施設については、内装の劣化や外壁の爆裂、屋根の損傷による雨漏りなどが多く見られた。

2 老朽化状況の実態を踏まえた課題

すべての施設が新耐震基準で建設された施設ではあるが、老朽化が進んだ施設が多数ある。維持管理に係る経費の増加が見込まれるなか、利用者数は年々減少傾向にあり、市民負担の増大や費用対効果が課題となっている。

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、かつ事業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、その機能を維持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、事業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、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。

第5章 コミュニティ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・施設の方角性

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 方角性	施設の 方角性
							診断	補強				
173	神門コミュニティセンター	566.00	鉄筋コンクリート	S58	37	47	新耐震	不要	19,696	60.00	統合	除却
174	貞元コミュニティセンター	538.06	鉄筋コンクリート	S59	36	47	新耐震	不要	15,529	65.71	継続	改修
175	松丘コミュニティセンター	617.11	鉄筋コンクリート	H6	26	47	新耐震	不要	11,638	60.00	継続	改修
176	南子安コミュニティセンター	360.66	鉄筋コンクリート	S58	37	47	新耐震	不要	10,988	60.00	継続	改修
177	亀山コミュニティセンター	616.09	鉄筋コンクリート	H16	16	47	新耐震	不要	8,994	40.00	継続	改修

※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。

① 神門コミュニティセンターの方向性

浴室については施設維持管理費や燃料費など運営に係るコストがかさみ、また、近接に民間の入浴施設が複数存在するなど市場性が高いことから、平成27年度に廃止を含めて検討したが、利用者から存続を望む声が多く聞かれたため、運営を継続している状況である。

しかしながら、平成29年1月より使用料徴収を開始した後は、利用者数は減少を続け、現在は100名程度の固定の利用者による繰り返しの利用が主であり、公共施設としての存在意義を考えたとき、浴室の運営については、改めて廃止に向けた検討を行う必要がある。

浴室を廃止とした場合、浴室以外での利用者数は、2,000人／年程度となり、施設の稼働率にかなりの余裕が生じることから、近隣施設の個別施設計画も視野に入れながら、複合的な利用計画を策定する必要もある。

また、周西地区には、平成18年に周西公民館が建設されたことにより、神門コミュニティセンター建設当時と公共施設の配置状況は大きく異なっている。公民館はコミュニティセンターの類似施設であり、施設規模もより大きく活発に利用されているため、同施設に機能を統合することも検討課題の一つとしたい。

② 貞元コミュニティセンターの方向性

利用者数が最も多かった平成19年時点の利用者数(29,854人)と比較すると、利用者数は半減(14,856人)しているものの、同施設は、地域住民による利用率が5つのコミュニティセンターの中では一番高く、稼働率は90%を超える状況にある。

一方、施設は、昭和59年に建設され、36年が経過しており老朽化が激しく、屋根の損傷による雨漏りや床材の腐食などが頻発し、相当規模の改修が必要な状況である

また、敷地については借地であり、毎年度賃料が発生する。

これらのことから、近隣に類似施設がある場合は、集約・統合化も検討視野に入れるべきである。

しかしながら、施設周辺としては、平成21年4月に君津中央公民館が規模を拡大して再建されており、市民の文化活動の拠点施設として大きな役割を果たしているが、この施設も稼働率が高く、貞元コミュニティセンターの利用人数を受け入れる場合は、利用にかなりの制約を受けることが予想される。

他に該当する施設は見当たらず、貞元地区のコミュニティ活動の維持・推進を図るにあたっては、今後も当該施設の存在意義は高く、必要な改修を行

いながら、活用していく。

③ 松丘コミュニティセンターの方向性

周辺に代替となる公共施設がなく、地域のコミュニティ及び生涯学習活動の拠点となる施設であり、成人の集いや選挙の投票所などにも利用されており、また災害時における指定避難所となっている等、地域において不可欠な施設となっている。

令和23年に耐用年数満了を迎える予定であるが、大規模な改修を行い、長寿命化を図る。

④ 南子安コミュニティセンターの方向性

施設は、市街化区域に位置するものの周辺の人口から見た利用比率は、5施設の中では低調である。元は区画整理組合の事務所として建設されたものをコミュニティセンターとして転用しているため、建物内のレイアウトや駐車場の確保、また、通りから離れた住宅地内に立地している等、利便性にも課題がある。

これらのことから、近隣に類似施設がある場合は、集約・統合化も検討視野に入れるべきである。

しかしながら、施設周辺としては、平成9年に建設された八重原公民館が市民の文化活動の拠点施設として大きな役割を果たしているが、この施設も稼働率が高く、南子安コミュニティセンターの利用人数を受け入れる場合は、利用にかなりの制約を受けることが予想される。

また、当施設の周辺に集会施設を持つ自治会は少なく、会議やサークル活動等で一定規模の利用は見込まれることから、南子安地区のコミュニティ活動の維持・推進を図るにあたっては、今後も当該施設の存在意義は高く、必要な改修を行いながら、活用していく。

⑤ 亀山コミュニティセンターの方向性

周辺に代替となる公共施設がなく、地域のコミュニティ及び生涯学習活動の拠点となる施設であり、成人の集いや選挙の投票所などにも利用されており、また災害時における指定避難所となっている等、地域において不可欠な施設となっている。

令和33年に耐用年数満了を迎える予定であるが、大規模な改修を行い、長寿命化を図る。

3 改修の方針

松丘コミュニティセンター及び亀山コミュニティセンターは、市民の生涯学習の振興と地域活動の拠点となる施設として重要な役割を担っており、両館の立地関係や利用状況からも、現2館の運営を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。

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、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47年）を超えて延伸させることとする。

建築後40年を目途に、施設の長寿命化に必要な改修を実施する。対策内容と実施時期の判断にあたっては、日常及び定期の点検結果を基に、利用者の安全・衛生に関わる指摘事項について最優先に改善を図っていく。

第6章 コミュニティ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)
173	神門コミュニティセンター	除 却		
174	貞元コミュニティセンター	改 修		改 修
175	松丘コミュニティセンター	改 修	改 修	
176	南子安コミュニティセンター	改 修		改 修
177	亀山コミュニティセンター	改 修		改 修
概算（千円）		497,490	154,278	261,869

※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、市民生活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、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。