

# 君津市その他施設個別施設計画

令和3年3月

君津市

## 目次

第1章	その他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	その他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
第3章	その他施設の状況	5
1	老朽化の実態	5
第4章	対策の優先順位の考え方	8
1	対策の優先順位の考え方	8
2	対策の優先順位	8
3	対策周期の設定	9
第5章	その他施設の今後の基本方針	11
1	公共施設の今後の考え方	11
2	機能・施設の方向性	12
第6章	その他施設の事業化の見込み	14
1	事業化の見込み	14
第7章	個別施設計画の推進	15
1	推進体制等	15

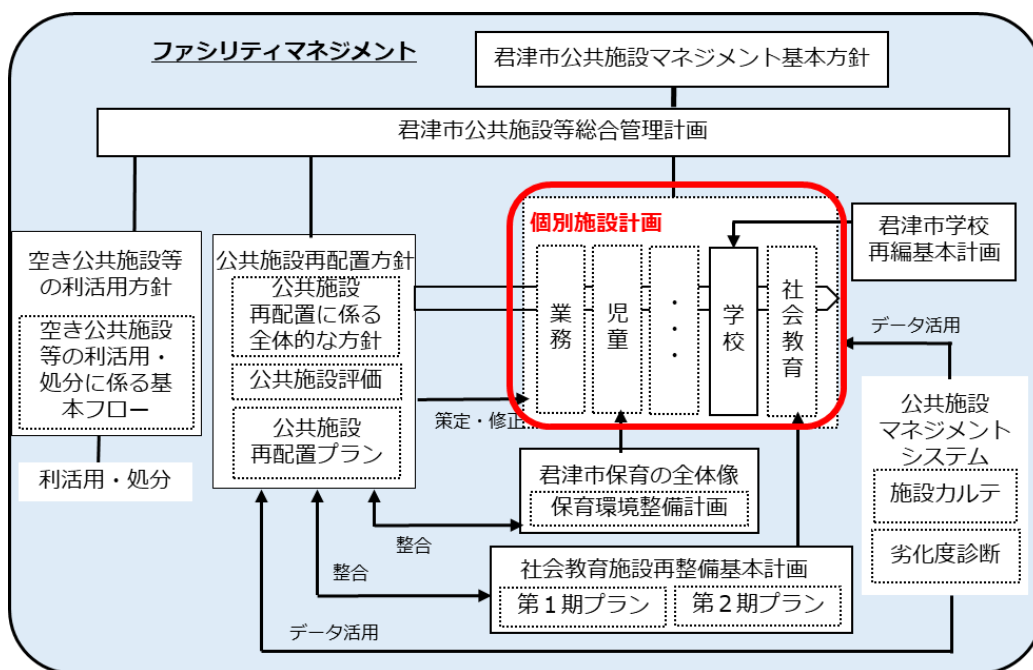
# 第1章 その他施設個別施設計画の背景及び目的等

## 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、対策の内容や実施時期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 (m <sup>2</sup> )	延床面積 (m <sup>2</sup> )
67	旧国保清和診療所	西栗倉 135 番地	民営（貸付・ PFI）	1,033.00	69.13
245	君津駅食堂	東坂田 1-9-9	民営（貸付・ PFI）	16.83	16.83
246	君津駅売店	東坂田 1-9-9	民営（貸付・ PFI）	11.76	11.76
249	旧あけぼの保育園	広岡 945 番地	民営（貸付・ PFI）	1,683.14	456.43
256	旧蔵玉小学校	蔵玉 1052	民営（貸付・ PFI）	7,016.00	1,228.00
257	旧清和共同調理場	西栗倉 54	民営（貸付・ PFI）	490.44	252.46

## 第2章 その他施設の現状と目指すべき姿

### 1 設置目的・利用状況の実態（君津駅食堂、君津駅売店）

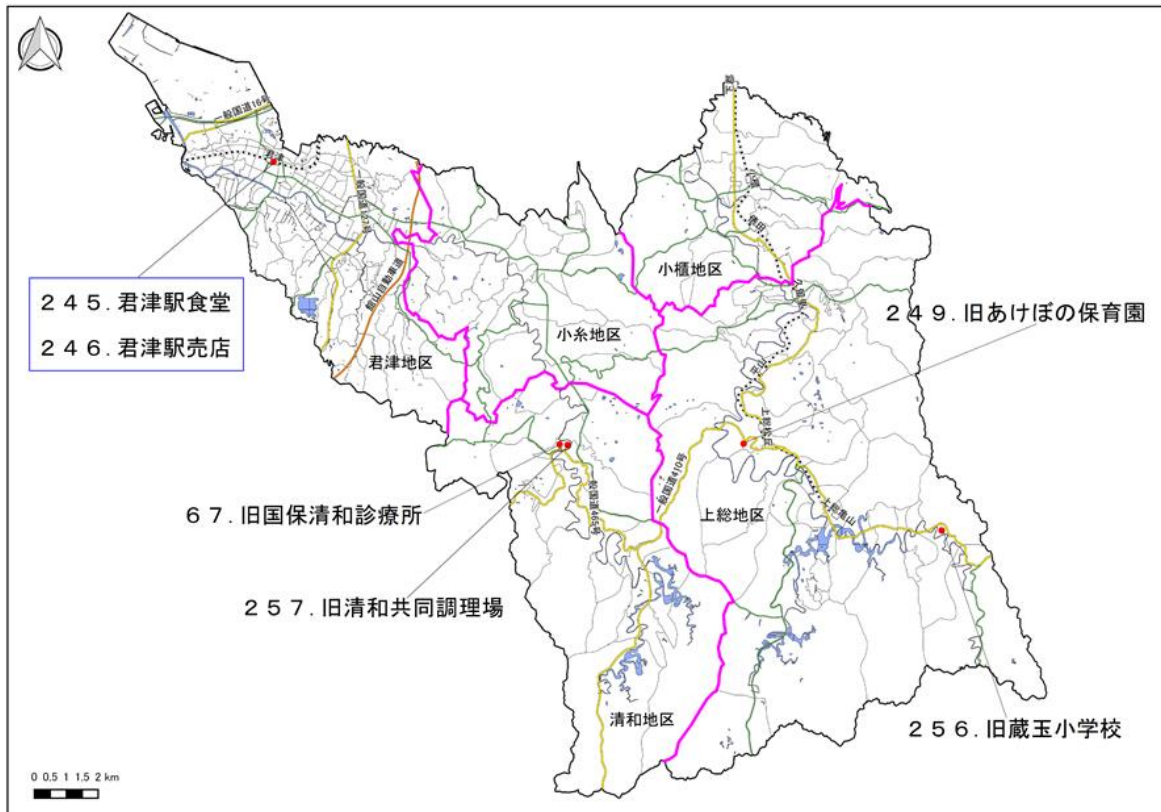
#### （1）設置目的

- ・君津駅施設における、人の通行の利便及び公共の福祉の向上を図るため。

#### （2）関係法令、条例等

- ・君津市こ線人道橋の設置及び管理に関する条例

#### （3）配置状況



#### （4）その他施設のコスト

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みます。なお、施設に維持費等のコストはかかっていない。

図表 2-1 施設関連経費の推移（旧国保清和診療所）

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	231,984	1,690,038	0	1,922,022
H29	108,605	71,726	3,520,040	2,418,831	32,400	6,151,602
H28	104,646	48,044	226,584	5,521,700	0	5,900,974
H27	125,150	61,017	226,854	9,048,341	48,600	9,509,962
H26	134,992	50,110	538,800	2,623,734	37,800	3,385,436
平均	94,679	46,179	948,852	4,260,529	23,760	

図表 2-2 施設関連経費の推移（旧あけぼの保育園）

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	8,278	0	8,278
H29	0	0	0	8,165	498,960	507,125
H28	0	0	0	0	0	0
H27	983,569	66,895	670,499	9,228,116	0	10,949,079
H26	1,207,555	66,832	731,465	3,517,150	257,040	5,780,042
平均	438,225	26,745	280,393	2,552,342	151,200	

図表 2-3 施設関連経費の推移（旧蔵玉小学校）

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	12,114	0	12,114
H29	0	0	0	11,869	0	11,869
H28	0	0	0	11,906	0	11,906
H27	0	0	0	11,613	0	11,613
H26	127,392	105,565	72,360	11,055	0	316,372
平均	25,478	21,113	14,472	11,711	0	

図表 2-4 施設関連経費の推移（旧清和共同調理場）

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	2,965	0	2,965
H29	0	0	0	2,909	0	2,909
H28	0	0	0	2,900	0	2,900
H27	0	0	0	2,810	0	2,810
H26	0	0	0	2,672	0	2,672
平均	0	0	0	2,851	0	

### 第3章 その他施設の状況

#### 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3 その他施設の老朽化状況

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
67	旧国保清和診療所	診療所	48.00	19	C	C	B	B	B
245	君津駅食堂		100.00	46	D	D	D		D
246	君津駅売店		100.00	46	D	D	D		
249	旧あけぼの保育園	園舎	100.00	52	D	D	D	D	D
249	旧あけぼの保育園	倉庫	100.00	52	D	D	D		
249	旧あけぼの保育園	油庫	100.00	52	D	D	D		

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
256	旧蔵玉小学校	特別教室棟	100.00	66	D	D	D		
256	旧蔵玉小学校	管理教室棟	100.00	58	D	D	D	D	D
256	旧蔵玉小学校	用務員室	100.00	57	D	D	D		
256	旧蔵玉小学校	屋内運動場	100.00	47	D	D	D	D	D
256	旧蔵玉小学校	プール付属棟	100.00	45	D	D	D		
256	旧蔵玉小学校	給食受入口	100.00	40	D	D	D		
256	旧蔵玉小学校	倉庫	100.00	34	D	D	D		
257	旧清和共同調理場	食堂・調理場	100.00	53	D	D	D	D	D
257	旧清和共同調理場	食堂・調理場	100.00	46	D	D	D		
257	旧清和共同調理場	車庫	100.00	53	D	D	D		
257	旧清和共同調理場	便所	100.00	53	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

※総合劣化度＝劣化度の合計点／劣化度の最大値×100

## ○写真



君津駅食堂（外壁）



君津駅売店（外壁）



旧あけぼの保育園（外壁）



旧蔵玉小学校（廊下）



旧清和共同調理場（外壁）



劣化度診断調査の結果は、上記のとおりとなった。全ての施設において内装の劣化や外壁の雨漏りなどが多く見られた。

## 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

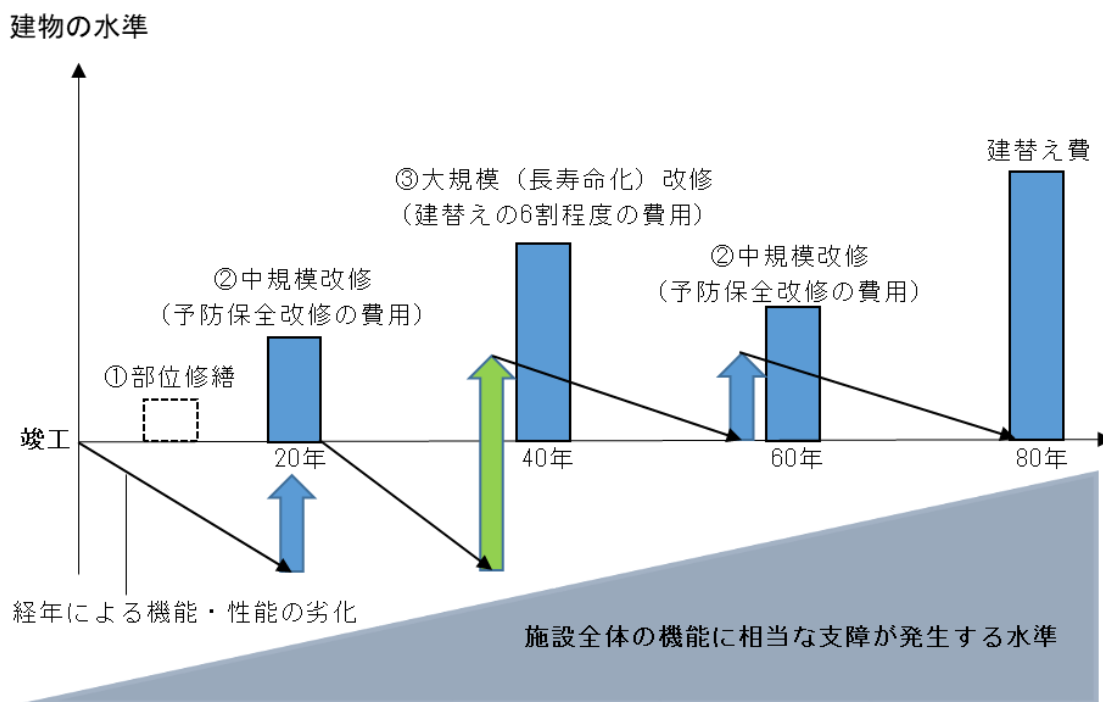
劣化度診断調査の結果、総合劣化度が 60.00 以上で、かつ施設を継続する必要性が高い施設は、大規模改修・建替え等にかかる費用を踏まえ、建物として保有する必要性を検討した上で、大規模改修や建替え等を早期に実施する。

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、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。

### 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年の対策周期イメージ】



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（木造13年）と60年目（木造39年）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（木造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		事後	予防	
	旧耐震	新耐震	旧耐震	新耐震			
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 その他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
<b>機能の方向性</b>	
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。
<b>施設の方向性</b>	
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				
67	旧国保清和診療所	69.13	木造	H13	19	24	新耐震	不要	—	48.00	—	転用
245	君津駅食堂	16.83	鉄骨造	S49	46	31	未実施	未実施	—	100.00	継続	改修 (建替え)
246	君津駅売店	11.76	鉄骨造	S49	46	38	未実施	未実施	—	100.00	継続	改修 (建替え)
249	旧あけぼの保育園	456.43	鉄骨造	S43	52	34	未実施	未実施	—	100.00	—	売却
256	旧蔵玉小学校	1,228.00	鉄筋コンクリート	S37	58	47	未実施	未実施	—	100.00	—	売却
257	旧清和共同調理場	252.46	鉄骨造	S42	53	31	未実施	未実施	—	100.00	—	除却

※構造は、代表建物の建物構造。

※建築年度、使用年数及び法定耐用年数は、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。

### ① 旧国保清和診療所の方向性

現在、民間事業者へ有償貸付けを行っているが、令和2年度末で終了となることから、今後は転用に向け検討を行う。

### ② 君津駅食堂及び君津駅売店の方向性

君津駅食堂及び君津駅売店は、民間事業者に貸付を行っており、内装、外装の改修とともに維持管理も使用者が行っている。

耐用年数を超過していることから改修し、継続を図る。

なお、施設の耐震基準に満たない箇所については、対策を講じる。

**③ 旧あけぼの保育園、旧蔵玉小学校の方向性**

現在、民間事業者へ貸付けを行っており、内装、外装の改修とともに維持管理も使用者が行っている。今後は、民間事業者と協議し、売却に向け検討を行う。

**④ 旧清和共同調理場の方向性**

旧秋元小学校の複合化整備に基づき、施設の除却を行う。

## 第6章 その他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)
67	旧国保清和診療所	転用		
228	君津駅食堂	改修	改修	建替え
229	君津駅売店	改修	改修	建替え
249	旧あけぼの保育園	売却		
256	旧蔵玉小学校	売却		
257	旧清和共同調理場	除却		
概算(千円)		18,153	3,431	11,436

※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、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。