

君津市行政施設個別施設計画

令和3年3月

君津市

目 次

第1章 行政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 行政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	6
第3章 行政施設の状況	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（市役所本庁舎）	10
第4章 対策の優先順位の考え方	12
1 対策の優先順位の考え方	12
2 対策の優先順位	12
第5章 行政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
第6章 行政施設の事業見込み	17
1 事業化の見込み（市役所本庁舎）	17
第7章 個別施設計画の推進	18
1 推進体制等	18

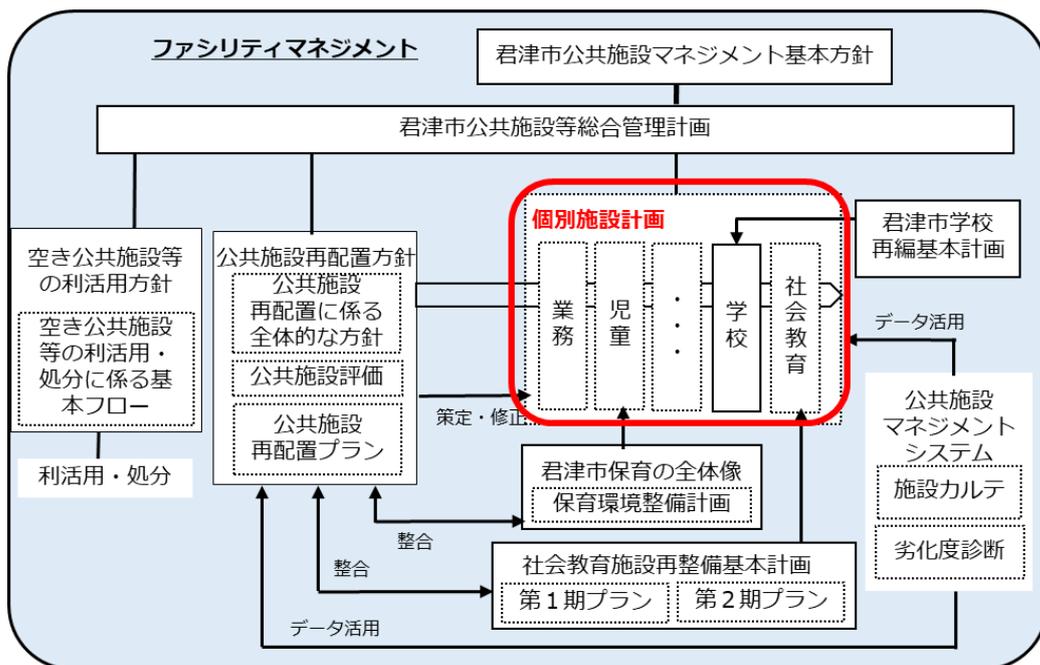
第1章 行政施設個別施設計画の背景及び目的等

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。

整理 番号	施設名	所在地	管理運営 形態	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)
1	市役所本庁舎	久保2丁目13番1号	直営	28,101.86	20,707.55
2	小糸行政センター	糠田55番地	直営	68.00	68.00
3	清和行政センター	西栗倉57番地	直営	70.00	70.00
4	小櫃行政センター	末吉128番地	直営	70.00	70.00
5	上総行政センター	久留里市場192番地5	直営	264.00	264.00
	東部土木事務所	同上			

第2章 行政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 市役所本庁舎

市役所本庁舎は、市内全域の行政サービスの拠点であり、行政の執行及び事業の執行のため最も重要な施設です。また、災害時には災害応急対策の実施拠点となる。

② 行政センター

市長の権限に属する事務を分掌させるため、地方自治法（昭和22年法律第67号）第155条第1項の規定に基づく出張所として、行政センターを設置する。

③ 東部土木事務所

建設部道路維持課の所掌事務における、上総地区、小櫃地区の所轄する事務所であり、緊急的な業務等に迅速な対応をするため、東部土木事務所を設置する。

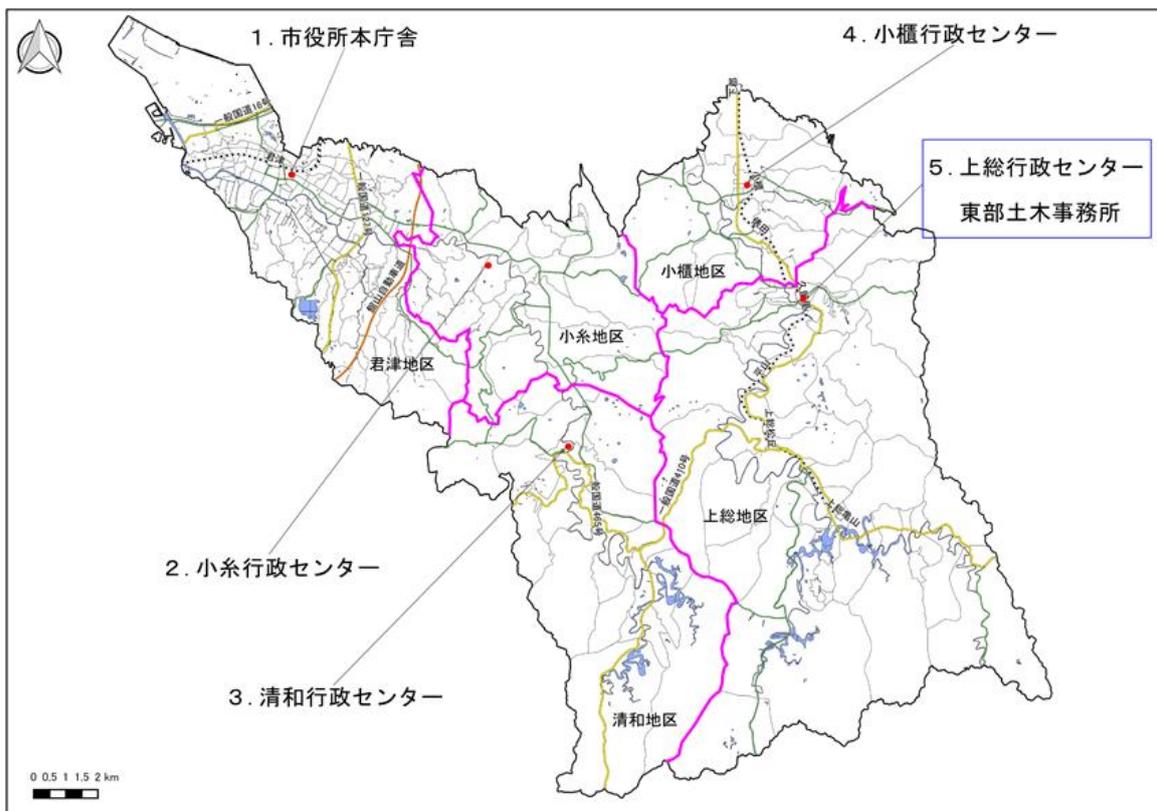
(2) 関係法令、条例等

① 市役所本庁舎：君津市役所の位置を定める条例

② 行政センター：君津市役所行政センター設置条例

③ 東部土木事務所：君津市行政組織規則

(3) 配置状況



(4) 利用状況

① 行政センター

住民票等異動、交付、戸籍届出受付、印鑑証明、税証明、軽自動車等手続き、各種福祉手続きの一部、農業関係、犬の登録、埋火葬等衛生事務に加え、自治会連絡協議会事務局や自治会支援、要望の取次ぎ、地域任意団体の事務局、役員参加等、法令に基づく業務以外にも多種多様で地域に密着した広範囲にわたる業務を行っている。

また、国政選挙をはじめ、各選挙においてもセンター職員が併任書記として公民館等を投票所とした期日前投票事務や当日投票事務を行っている。

なお、センター毎の申請届出実績については図表1のとおり。

② 東部土木事務所

年間500件程度の苦情、要望の対応を行っている。

図表1 行政施設の申請・届出数推移

整理 番号	施設名	申請・届出数 (件)	申請・届出数 (件)	申請・届出数 (件)	申請・届出数 (件)	申請・届出数 (件)
		H26	H27	H28	H29	H30
1	市役所本 庁舎	—	—	—	—	—
2	小糸行政 センター	12,414	11,244	11,390	9,975	10,084
3	清和行政 センター	2,760	2,696	2,586	2,433	2,265
4	小櫃行政 センター	4,229	4,124	6,120	7,725	7,033
5	上総行政 センター	15,868	15,650	16,215	15,429	15,185
	東部土木 事務所	412	451	521	588	511

(5) 行政施設のコスト

① 市役所本庁舎

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見込まれている。

② 行政センター

行政センターの施設関連経費は、電話代とその他物件費であり、その他物件費では、消耗品費が多くを占めている。なお、光熱水費は公民館が一括で支払っている。

図表 2-1 施設関連経費の推移（市役所本庁舎）

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	43,682,191	6,033,650	54,501,864	3,585,324	7,971,253	115,774,282
H29	42,845,630	5,977,783	57,264,957	2,934,797	7,146,544	116,169,711
H28	42,778,731	6,637,507	56,150,527	2,855,564	6,815,340	115,237,669
H27	48,975,239	6,479,881	56,283,367	3,096,312	7,992,694	122,827,493
H26	55,546,247	6,686,327	57,833,815	9,665,145	9,957,401	139,688,935
平均	46,765,608	6,363,030	56,406,906	4,427,428	7,976,646	

図表 2-2 施設関連経費の推移（行政センター）

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	307,180	0	3,213,511	0	3,520,691
H29	0	330,650	0	3,125,161	0	3,455,811
H28	0	317,503	0	70,408	0	387,911
H27	0	321,280	0	427,544	0	748,824
H26	0	316,243	0	336,186	0	652,429
平均	0	318,571	0	1,434,562	0	

2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿

① 市役所本庁舎

本庁舎は、「人が集い 活力あふれる 健康都市」の実現を目指し、市民とともにまちづくりを推進するための拠点であり、様々な行政サービスを提供する、まちのシンボリックな施設である。

社会情勢の変化に伴う働き方の変化やDX、他の公共施設機能の活用といったファシリティマネジメントの視点を考慮しながら、まちづくりの中核として機能するよう整備していく必要がある。

併せて、災害時には、地域の拠点と連携し、効率的、効果的に情報の収集と発信を行いながら、市民の安心で安全な暮らしを取り戻すための防災拠点としていく。

② 小糸行政センター

小糸行政センター管内には泉、中島など昭和50年代に移り住んできた鉄鋼関連企業の方々が多く、その方々が高齢化しているなか、免許返納などによる交通弱者も増加傾向にある。そうしたことから今後も身近な窓口として行政サービスを提供する。

③ 清和行政センター

現在の施設は耐震性がなく、老朽化も進んでいることから、令和4年度中を目途に旧秋元小跡施設を大規模改修し、社会教育施設、行政センター、保育園等の機能を複合化した施設に移転する予定。

④ 小櫃行政センター

今後も市民の身近な窓口として行政サービスを提供する機関として継続する。なお、小櫃行政センターは小櫃駅前にある行政センター駐車場を管理しているが、行政センターは公民館内にあり、利用者は公民館の駐車場に駐車するため、駅前の行政センター駐車場は使われていないのが実情である。

そのため、公共施設の有効活用を考え、駐車場としての利用や他の利活用を含め検討する必要がある。

⑤ 上総行政センター

上総地区においては、地理上の都合等により、本庁舎への来庁が難しい地域住民が一定数存在することが考えられる。そのため、地域の拠点として行政サービスの提供を行うことを目的に、現在の機能を維持していく。

⑥ 東部土木事務所

小櫃・上総地区における道路、河川等の苦情要望を迅速に対応し、事故を未然に防ぐと共に、利便性の向上を図る。

第3章 行政施設の状況

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 行政施設の老朽化状況（市役所本庁舎）

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
1	市役所本庁舎	本庁舎	84.00	44	A	D	D	D	D
2	市役所本庁舎	ガス、水道、バルブ室	100.00	44	D	D	D		
3	市役所本庁舎	機械室(南側駐車場脇)	100.00	44	D	D	D		
4	市役所本庁舎	車庫、倉庫	60.00	29	C	C	C	C	C
5	市役所本庁舎	バスシェルター	100.00	44	D	D	D	D	D
6	市役所本庁舎	国際交流協会	40.00	29	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

※各行政センター、東部土木事務所の評価結果及び総合劣化度は、各公民館及び上総地域交流センターに準じる

○写真

本庁舎（北側全景）



本庁舎（南側外壁）



本庁舎（天井・内部仕上）



ガス・水道バルブ室（外壁）



劣化度診断調査の結果は、上記のとおりとなった。昭和51年に竣工以来、44年が経過していることから、建物の老朽化や建築設備の老朽化が見られた。また設備配管からの漏水や3階から10階のカーテンウォールのほとんどの片開き窓上部からの漏水が見られ、天井ボードの染み跡、ボードの変色膨れ、ボードの脱落が多数見られた。

2 老朽化状況の実態を踏まえた課題（市役所本庁舎）

建物全体の老朽化のほか、外壁の劣化、日常的な雨漏り、空調等の建築設備や内装材の劣化等が見られるほか、次のような点も課題となっている。

① 待合空間の不足

- ・窓口業務が集中する1階のフロアでは、課によっては窓口や待合場所のスペースが狭い状況。

② バリアフリーなどのユニバーサルデザイン面の課題

- ・現庁舎は、バリアフリーなどのユニバーサルデザインの考え方が普及する前の建物であるため、現在求められるバリアフリーやユニバーサルデザインの水準を満たしておらず、高齢者や障害者の方、乳幼児を連れた方にとって使い勝手がよくない部分が多くある。
- ・車椅子やベビーカーなどに対応した多目的トイレは、本庁舎1階にしかない状況であり、他の階への設置についても利用ニーズを基に検討する必要がある。
- ・様々な市民が訪れる本庁舎は、誰もが使いやすい施設であることが望ましいが、現庁舎は建物構造やスペースの不足といった物理的な制約などもあって、十分なバリアフリー化が難しい状況。

③ プライバシーへの配慮不足

- ・現庁舎では、個室の相談室が少なく、窓口に仕切り板が設置されていないなど、プライバシーの守られた窓口が十分確保されていない状況にある。

④ 高度情報化への対応不足

- ・マイナンバー制度の導入などにより一層のセキュリティ強化が求められているが、職員の入退室などをはじめ、必要な管理ができない状況にある。
- ・OAフロア（パソコン等OA機器の配線のために二重床にした床）が整備されていないため、床上に配線が出ている。また、高度情報化の進展に対応した情報ネットワーク環境の拡張が困難な状況にある。

⑤ 環境負荷への配慮不足

- ・現庁舎は空調設備など、古くから利用している機器が多いため、省エネ対策があまり考慮されていない。また、建設当時の断熱性能基準で建てられているため、設備維持管理費がかさむ原因となっている。

⑥ 維持管理コストの通増

- ・ 現庁舎は、これまで躯体・外壁補修、屋上防水改修等を必要に応じて行ってきた。現庁舎は建設から44年が過ぎているため、現庁舎の機能を維持するための大規模改修を行う必要がある。また、設備機器等の劣化による維持費の増加や建物の修繕費等により、維持管理コストの増加が見込まれている。

⑦ 防災対応機能の不足

- ・ 非常用電源設備、災害用井戸、備蓄倉庫、庁舎内への浸水防止対応など、大規模自然災害発生時に必要となる防災対応機能が不十分。

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。

本庁舎は、建て替えを基本的な軸として本庁舎再整備を検討し、既存庁舎については、老朽化や劣化状況を踏まえ、必要最低限の修繕に取り組んでいく。

行政センター等は、各公民館及び上総地域交流センターに準ずるものとする。

【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 行政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				
1	市役所本庁舎	20,707.55	鉄筋鉄骨コンクリート	S51	44	50	不適合	未実施	—	80.7	継続	建替え
2	小糸行政センター	68.00	鉄筋コンクリート	S46	49	38	—	—	11,021	—	継続	小糸公民館に準ずる
3	清和行政センター	70.00	鉄筋コンクリート	S47	48	50	—	—	2,548	—	継続	清和公民館に準ずる
4	小櫃行政センター	70.00	鉄筋コンクリート	S49	46	50	—	—	5,846	—	継続	小櫃公民館に準ずる
5	上総行政センター	264.00	鉄筋コンクリート	H22	10	50	—	—	15,669	—	継続	上総地域交流センターに準ずる
	497											

※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。

※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。

① 市役所本庁舎の方向性

本庁舎については、本庁舎再整備のあり方検討委員会での検討を踏まえ、建て替えを基本的な軸として検討しながら、整備の完了までは、現本庁舎について必要最小限の修繕を計画的に取り組んでいくこととする。その中で、新型コロナウイルス感染症など、社会情勢の変化やICTを活用した機能の分散化なども考慮し、整備手法などと併せて、十分な検討のもと進めていくこととする。

② 小糸行政センターの方向性

小糸行政センターについては、地方自治法第155条第1項に定める出張所及び地域の防災拠点としての機能を継続する。また、地域特性に応じた地域活性化の拠点としての機能を検討・整備する。

施設の方向性は、小糸公民館に準ずるものとする。

③ 清和行政センターの方向性

清和行政センターについては、地方自治法第155条第1項に定める出張所及び地域の防災拠点としての機能を継続する。また、地域特性に応じた地域活性化の拠点としての機能を検討・整備する。

施設の方向性は、旧秋元小学校跡施設を活用した複合施設を使用するものとする。

④ 小櫃行政センターの方向性

小櫃行政センターについては、地方自治法第155条第1項に定める出張所及び地域の防災拠点としての機能を継続する。また、地域特性に応じた地域活性化の拠点としての機能を検討・整備する。

施設の方向性は、小櫃公民館に準ずるものとする。

⑤ 上総行政センターの方向性

上総行政センターについては、地方自治法第155条第1項に定める出張所及び地域の防災拠点としての機能を継続する。また、地域特性に応じた地域活性化の拠点としての機能を検討・整備する。

施設の方向性は、上総地域交流センターに準ずるものとする。

⑥ 東部土木事務所の方向性

東部土木事務所は、小櫃、上総地区における道路、河川、公共施設等の改修、要望及び災害に迅速に対応し、事故を未然に防ぐことを目的とする公共施設の拠点とし、継続する。

施設の方向性は、上総地域交流センターに準ずるものとする。

第6章 行政施設の事業化の見込み

1 事業化の見込み（市役所本庁舎）

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)
1	市役所本庁舎	既存庁舎修繕		
		建替え		
概算（千円）		1,593,156	12,850,000	

※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。

※各行政センター、東部土木事務所の事業化の見込みは、各公民館及び上総地域交流センターに準じる。

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、管財課、公共施設マネジメント課、各行政センター、東部土木事務所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。