

君津市民文化ホール個別施設計画

令和3年3月

君津市

目次

| | |
|-----------------------------|----|
| 第1章 君津市民文化ホール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 君津市民文化ホール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 | 4 |
| 第3章 君津市民文化ホールの状況 | 5 |
| 1 老朽化の実態 | 5 |
| 2 老朽化状況の実態を踏まえた課題 | 6 |
| 第4章 対策の優先順位の考え方 | 7 |
| 1 対策の優先順位の考え方 | 7 |
| 2 対策の優先順位 | 7 |
| 3 対策周期の設定 | 8 |
| 第5章 君津市民文化ホールの今後の基本方針 | 10 |
| 1 公共施設の今後の考え方 | 10 |
| 2 機能・施設の方向性 | 11 |
| 3 改修の方針 | 11 |
| 第6章 君津市民文化ホールの事業化の見込み | 12 |
| 1 事業化の見込み | 12 |
| 第7章 個別施設計画の推進 | 13 |
| 1 推進体制等 | 13 |

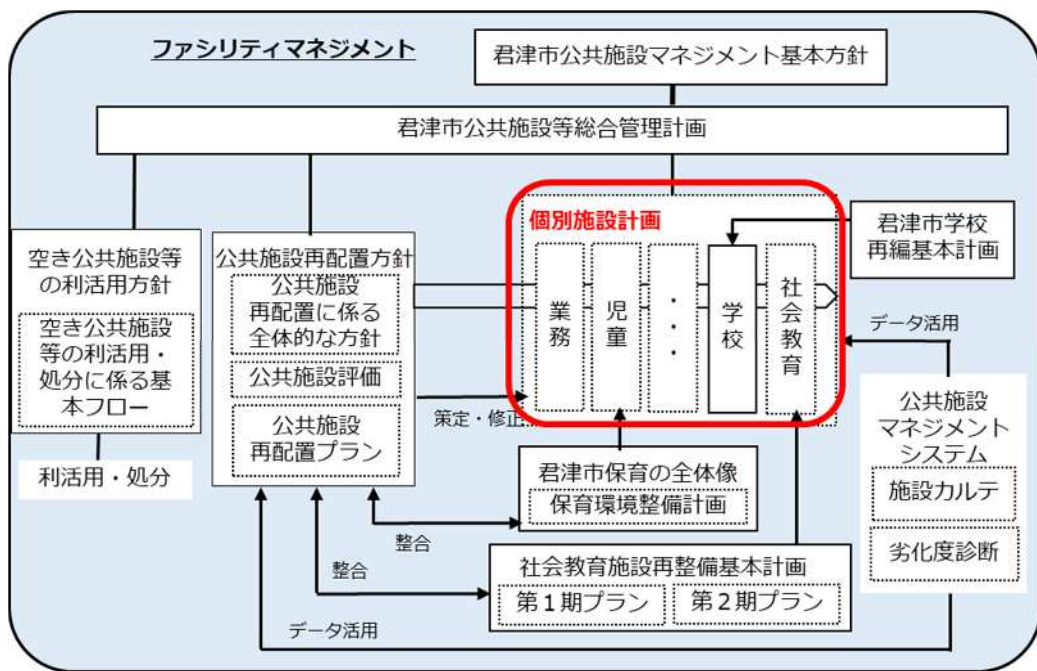
第 1 章 君津市民文化ホール個別施設計画の背景及び目的等

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 (㎡) |
|----------|---------------|--------|--------|-------------|-------------|
| 131 | 君津市民文化 ホール | 三直 622 | 指定管理者 | 54,877.50 | 8,792.16 |

第2章 君津市民文化ホールの現状と目指すべき姿

1 設置目的・利用状況の実態

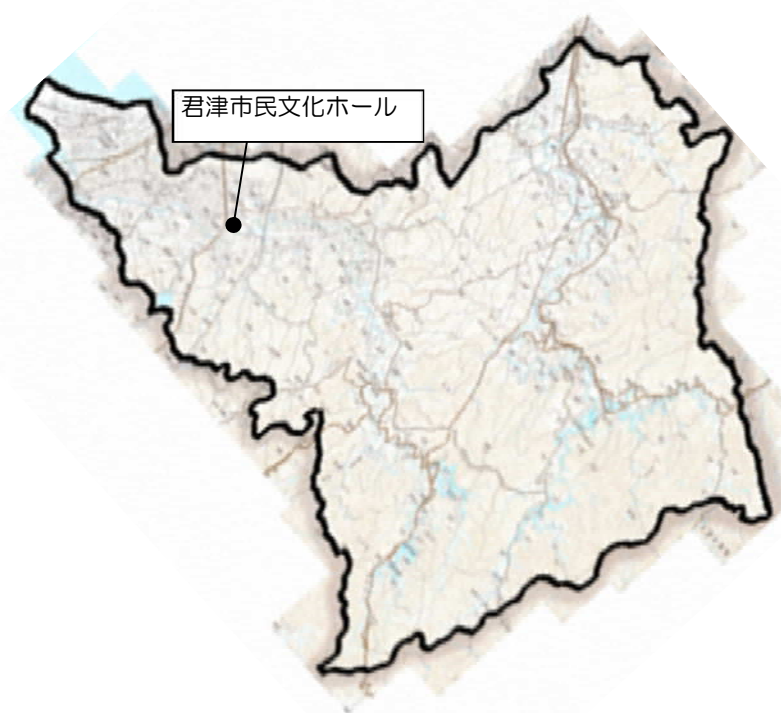
(1) 設置目的

君津市民文化ホールは、地域文化の振興を図り、もって市民の福祉の向上に資することを目的とする。

(2) 関係法令、条例等

君津市民文化ホールの設置及び管理に関する条例、君津市民文化ホールの設置及び管理に関する条例施行規則

(3) 配置状況



(4) 利用状況

年間利用者数は、本市人口の2倍以上を数値目標としており、近年では増加傾向であったが、台風災害や新型コロナウイルスの影響により減少を余儀なくされた。本来多くの人が集まる場所である施設は、自然災害や感染症の影響を大きく受けやすいが、「新しい生活様式」での活用の幅を広げるべく対策を講じていく。

図表2 君津市民文化ホールの利用者数推移

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 | |
| 131 | 君津市 民文化 ホール | 177,543 | 178,455 | 163,244 | 170,085 | 178,100 | 173,485 |

(5) 君津市民文化ホールのコスト

コストは、人件費や施設の維持・管理に係る経費、使用料及び賃借料など事業の経費を含んでいる。光熱水費の単価変動や平成29年度からの一部利用料金制導入の影響により、年度間の維持管理コストの増減幅が大きい。維持補修費は施設の老朽化に伴い年々増加しており、今後も増加することが想定される。

図表3 施設関連経費の推移

単位：円

| 年度 | 光熱水費 | 電話代 | 土地建物 等賃借料 | 委託料 | その他 物件費 | 維持 補修費 | 合計 |
|-----|------------|---------|--------------|-----|-------------|------------|-------------|
| H30 | 17,673,434 | 346,968 | 4,333,176 | 0 | 117,359,479 | 16,532,640 | 156,245,697 |
| H29 | 20,288,591 | 351,143 | 4,332,893 | 0 | 139,882,146 | 17,355,888 | 182,210,661 |
| H28 | 18,751,635 | 255,657 | 4,332,893 | 0 | 140,439,901 | 1,985,040 | 165,765,126 |
| H27 | 21,362,850 | 502,729 | 4,329,511 | 0 | 135,051,020 | 2,772,036 | 164,018,146 |
| 平均 | 19,519,127 | 364,124 | 4,332,118 | 0 | 133,183,136 | 9,661,401 | |

2 利用状況の実態を踏まえた目指すべき姿

年間利用者数は、微増ながら増加傾向であり、施設の平均稼働率も8割と高い。君津市民文化ホールは、音響効果に配慮した1,200席の大ホールを有する君津地域唯一の施設であり、芸術鑑賞や発表の場、また、新たな生活文化の創造の場として、文化振興拠点施設の機能が発揮できるよう努めていく。

第3章 君津市民文化ホールの状況

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 君津市民文化ホールの老朽化状況

| 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 |
|------|-----------|-----------|-------|------|-------|----|-------|------|------|
| 131 | 君津市民文化ホール | 君津市民文化ホール | 60.00 | 30 | C | C | C | C | C |

※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



屋上防水シート



外壁



大ホール2階扉雨吹込対策・壁紙劣化



屋内壁のクラック

劣化度診断調査の結果は、上記のとおりとなった。建築年数が30年以上経過し、屋根・屋上、外壁、内装、電気・機械設備は耐用年数を超えて劣化している。開館以来更新されていない部分が多く、雨漏り、ピロティ部分の天井落下なども見られた。

2 老朽化状況の実態を踏まえた課題

建築年数が30年を経過しており、経年劣化に対する維持補修だけでも、さらに多くの支出が見込まれる。新耐震基準以後の建物であるが、今後も安全な資産として活かすためには、ホール吊り天井の耐震補強、長寿命化を視野にした予防保全的な改修を行うとともに、時代にあわせた施設のバリアフリー化を図る必要がある。

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

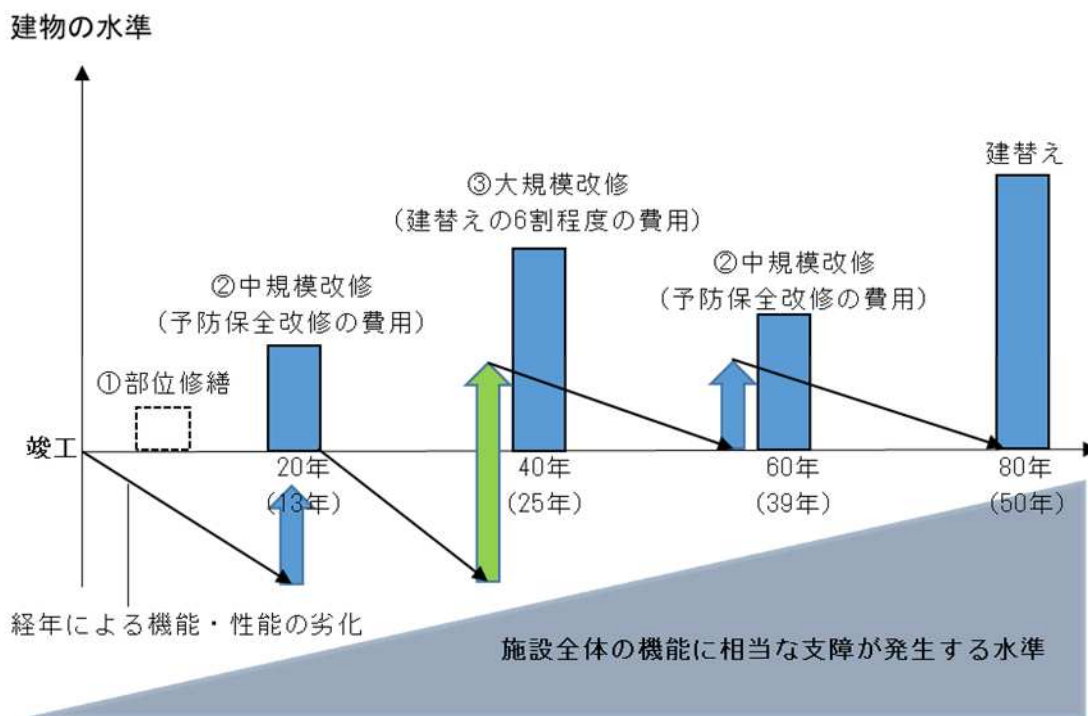
劣化度診断調査の結果、総合劣化度が60.00以上で、かつ施設を継続する必要性が高い施設は、大規模改修・建替え等にかかる費用を踏まえ、建物として保有する必要性を検討した上で、大規模改修や建替え等を早期に実施する。

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（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 君津市民文化ホールの今後の基本方針

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 | | | | |
| 131 | 君津市民文化ホール | 8,792.16 | 鉄筋鉄骨 コンクリート造 | H2 | 30 | 50 | 新耐震 | 不要 | 173,485 | 60.00 | 継 続 | 改 修 |

※耐震診断・補強は、建物全体の耐震性。

※利用状況は、5年間の平均利用者数。

① 君津市民文化ホールの方向性

君津市民文化ホールは地域文化の振興を図り、もって市民の福祉の向上に資するために設置されたものである。また、1,200席の大ホールを有する君津地域唯一の施設であり、長寿命化を目的とした大規模改修を実施し、継続する。

3 改修の方針

君津市民文化ホールは地域文化の振興を図り、もって市民の福祉の向上に資するために設置されたものであり、本市の誇りある歴史と文化を更に育み、多くの方々の心と心を結び、市民福祉の向上と文化振興に努めなければならない。

君津市民文化ホールは新耐震基準に基づく建物である。耐震性について、施設内の特定吊り天井部分の耐震補強は必要であるが、建物自体の耐震性は確保されていることから、予防保全型の大規模改修で十分に継続的な施設利用が可能と判断し、使用年数80年を目標に検討を行う。

長寿命化、改修においては、経年による機能・性能劣化の回復だけでなく、省エネやバリアフリー化等を取り入れながら、安全性の確保、機能向上に配慮し、環境負荷の低減に配慮した工法、仕様を目指すこととする。また、音響設備、照明設備など特殊な舞台設備の更新については、経年劣化に伴う危険性等とあわせて機能劣化に対しても配慮して整備検討する。

第6章 君津市民文化ホールの事業化の見込み

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) |
|------|-----------|---------------|---------------|---------------|
| 131 | 君津市民文化ホール | 改修 | | |
| | 概算(千円) | 3,253,099 | | |

※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、生涯学習文化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。