

木更津市公共施設等個別施設計画
(市民会館)

令和 7 年 3 月
木更津市

目 次

第 1 章	個別施設計画の背景・位置づけ・計画期間	1
1	背景	1
2	位置づけ	2
3	計画期間	2
第 2 章	対象施設	3
1	対象施設の位置づけ	3
2	配置状況	5
第 3 章	施設の老朽化状況および今後必要となる対応	6
1	老朽化状況の把握	6
2	今後必要な対応	10
第 4 章	今後の整備方針と跡地利用に関して	12
資料	木更津市民会館 建物情報一覧	13

第1章 個別施設計画の背景・位置づけ・計画期間

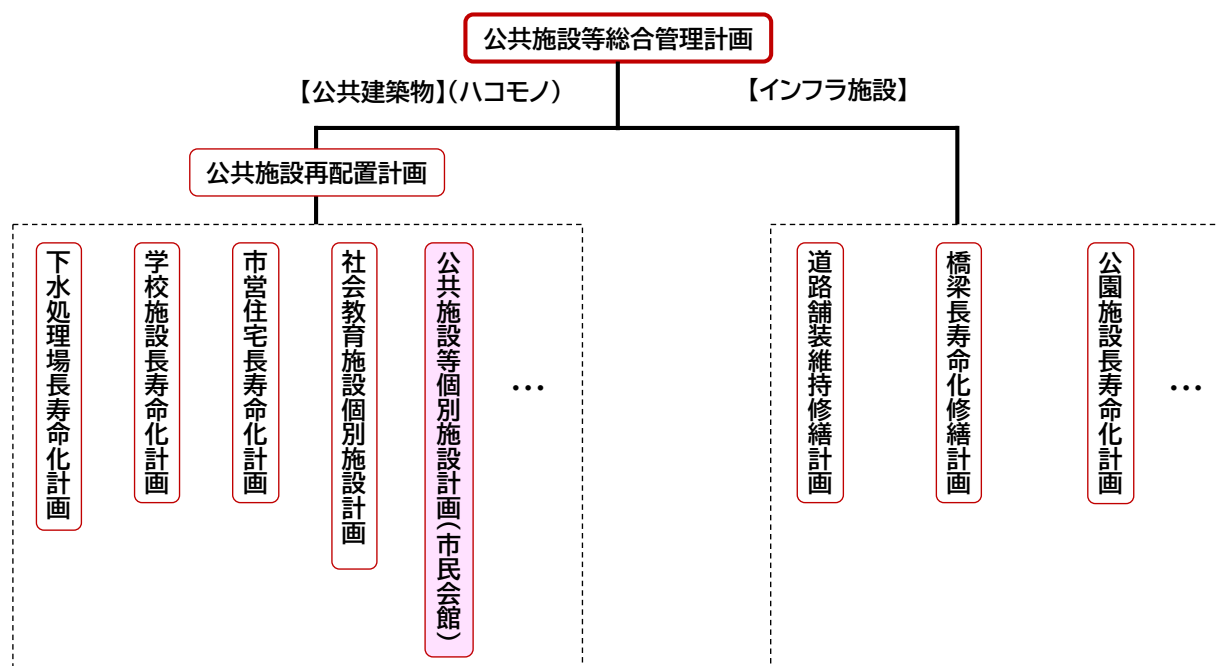
1 背景

木更津市が保有する公共施設の多くは経年劣化等の要因で、維持管理を続けていくためには多大なコストがかかることが見込まれます。

今後、人口減少や財政事情により、市保有公共施設のすべてを、同じ機能・規模で維持していくことが難しくなると予想され、中長期的な視点で平成28(2016)年5月に総合的・計画的な維持管理に関する基本の方針を示した「木更津市公共施設等総合管理計画」を、さらに平成29(2017)年2月に「木更津市公共施設再配置計画」を策定したところです。

こうした計画に基づき、個別施設ごとの具体的な対応方針を定めるものが「個別施設計画」です。本計画は、木更津市公共施設等総合管理計画で定めた公共建築物（ハコモノ施設）の基本方針を踏まえ、建物の安全確保のための管理や長寿命化等、財政負担の軽減・平準化を達成するため、個別施設ごとに建物の現状を把握し、今後の方向性と対策の方針を示すものです。

【図表 1-1 本計画の位置づけ】



出典：木更津市公共施設再配置計画 P2 一部改変

2 位置づけ

本計画は、市民会館を対象とする個別施設計画です。「木更津市公共施設等総合管理計画」や「木更津市公共施設再配置計画」を上位計画とし、学校や市営住宅等の長寿命化計画と並列関係にあり、これらの計画との整合を図ります。

3 計画期間

計画の対象期間は、令和7（2025）年から 令和18（2036）年までとし、今後の社会経済状況の変化や国の政策動向等に柔軟に対応するため、必要に応じて適宜見直すこととします。

注：木更津市民会館は木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）における整備方針で、中ホールは吾妻公園内に整備中の文化芸術施設として機能移転決定し、中央公民館とともに2階に設置する予定です。

第2章 対象施設

1 対象施設の位置づけ

(1) 対象施設

本計画の対象施設は、下表のとおりです。

【図表 2-1 対象施設】

担当課	施設名	所在地	建物名	構造	延床面積(㎡)	開館年	耐震診断	使用用途・使用状況
総務課	市民会館	貝渕2-13-40	中ホール棟	RC造	1,108.30	1980	耐震診断済、改修不要	各種イベント、安全運転講習等、学校利用
			大ホール棟		3,445.93	1970	耐震診断済、供用停止中	—
			集会棟(小ホール)		2,256.07	1970	耐震診断済、供用停止中	—

(2) 上位計画での位置づけ

平成 28(2016) 年策定の「木更津市公共施設等総合管理計画」および、平成 29(2017) 年策定の「木更津市公共施設再配置計画」では、市民会館について以下のような基本方針を定めています。

① 木更津市公共施設等総合管理計画

施設類型	主な該当施設	基本的な方針等
⑦文化施設	文化施設 市民会館	耐震性能の不足により、平成27年4月から中ホールを除き休館している木更津市民会館は、近隣自治体との相互利用や広域連携の観点を含め今後のあり方について検討を進めます。

② 木更津市公共施設再配置計画

施設 No.	施設名	施設面積	短期(2017~2026)		中期(2027~2036)		長期(2037~2046)	
			基本方針	面積増減	基本方針	面積増減	基本方針	面積増減
85	市民会館	6810.3㎡	■中ホール新規整備(2,000㎡) ■既存大ホール、既存集会棟廃止(5,702㎡)	▲3,702.0㎡	■既存大ホールは広域での整備を検討(本市分想定2,600㎡) ■既存中ホール廃止(1,108.3㎡)	1491.7㎡		
計		6810.3㎡	短期(10年)	▲3,702.0㎡	中期(20年)	1491.7㎡	長期(30年)	0.0㎡

※新規の大ホールは8,000㎡想定で、本市分は2,600㎡を想定しています

※新規の中ホールは2,000㎡を想定しています

上記①および②の両計画策定後、そこでの基本方針を踏まえて様々な角度から検討した結果、令和 6(2024) 年 3 月に策定された「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画」(吾妻公園)における整備方針で、文化芸術施設の機能として、市民会館中ホール(以下「中ホール」という。)の後継施設と位置付けるホールを中央公民館・図書館と複合化し、現在の中ホール機能を同地において令和 10(2028) 年の供用開始を目指すこととなりました。

現在の中ホールはその完成をもって閉館なり、また、既に供用を停止している大ホール・集会棟(小ホール)についても、令和 18(2036) 年までの期間に解体を予定しています。

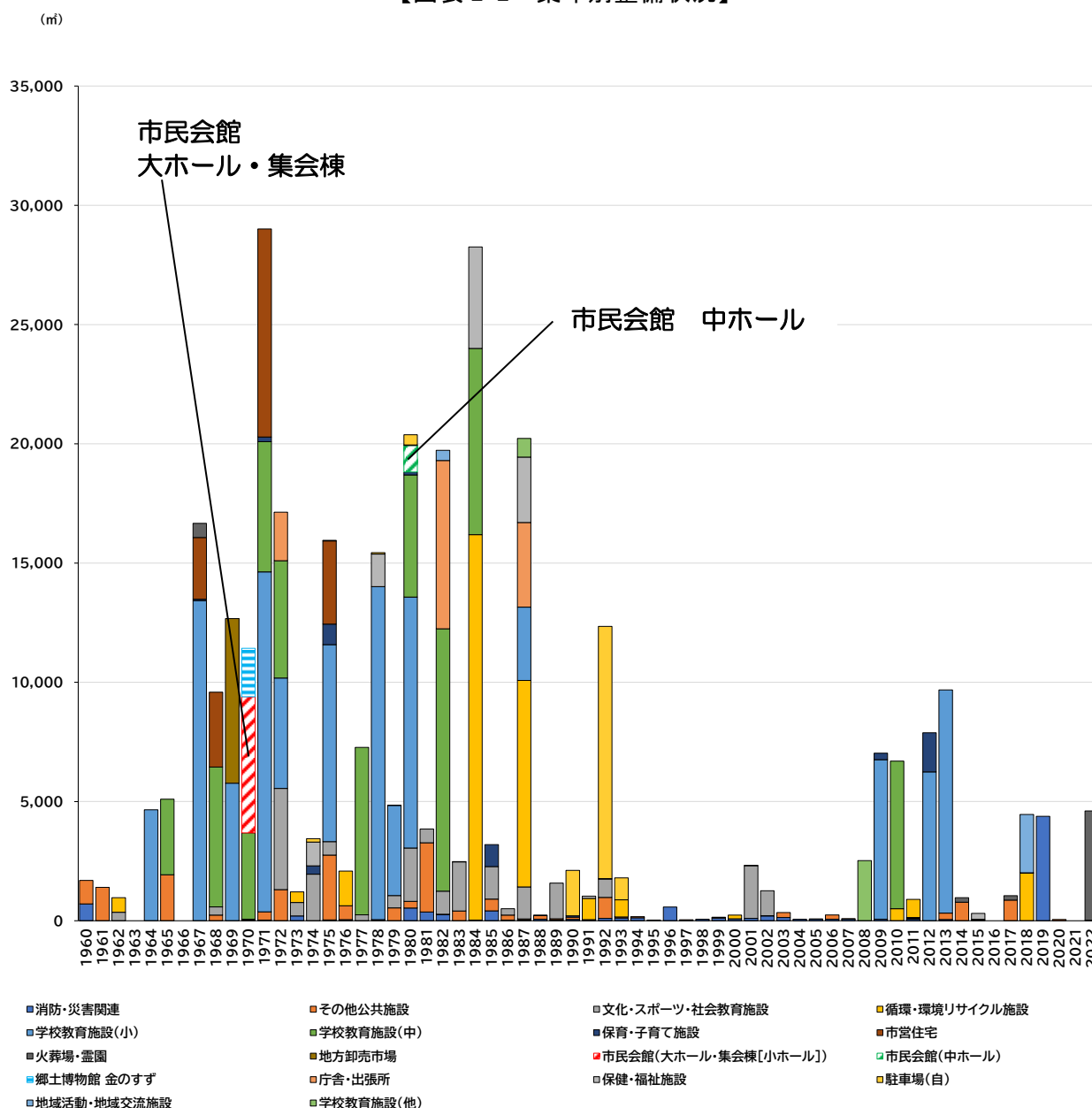
(3) 施設の整備状況

本市公共施設の総延床面積は、令和 5（2023）年 3 月時点で、334,491.83 m²です。そのうち、市民会館が含まれる文化施設は 6,817.52 m²で全公共施設の 2.03%を占めています。

市民会館の大ホール、集会棟（小ホール）は昭和 45（1970）年に整備された鉄筋コンクリート造 3 階建ての建物です。令和 6（2024）年現在、築 54 年目に達しています。

中ホールは、昭和 55（1980）年に整備された鉄筋コンクリート造 2 階建てで、令和 6（2024）年で築 44 年となり、延床面積は 1,108.3 m²です。

【図表 2-2 築年別整備状況】



出典：木更津市公共施設カルテ＜2022 度版＞p190～195 より作成

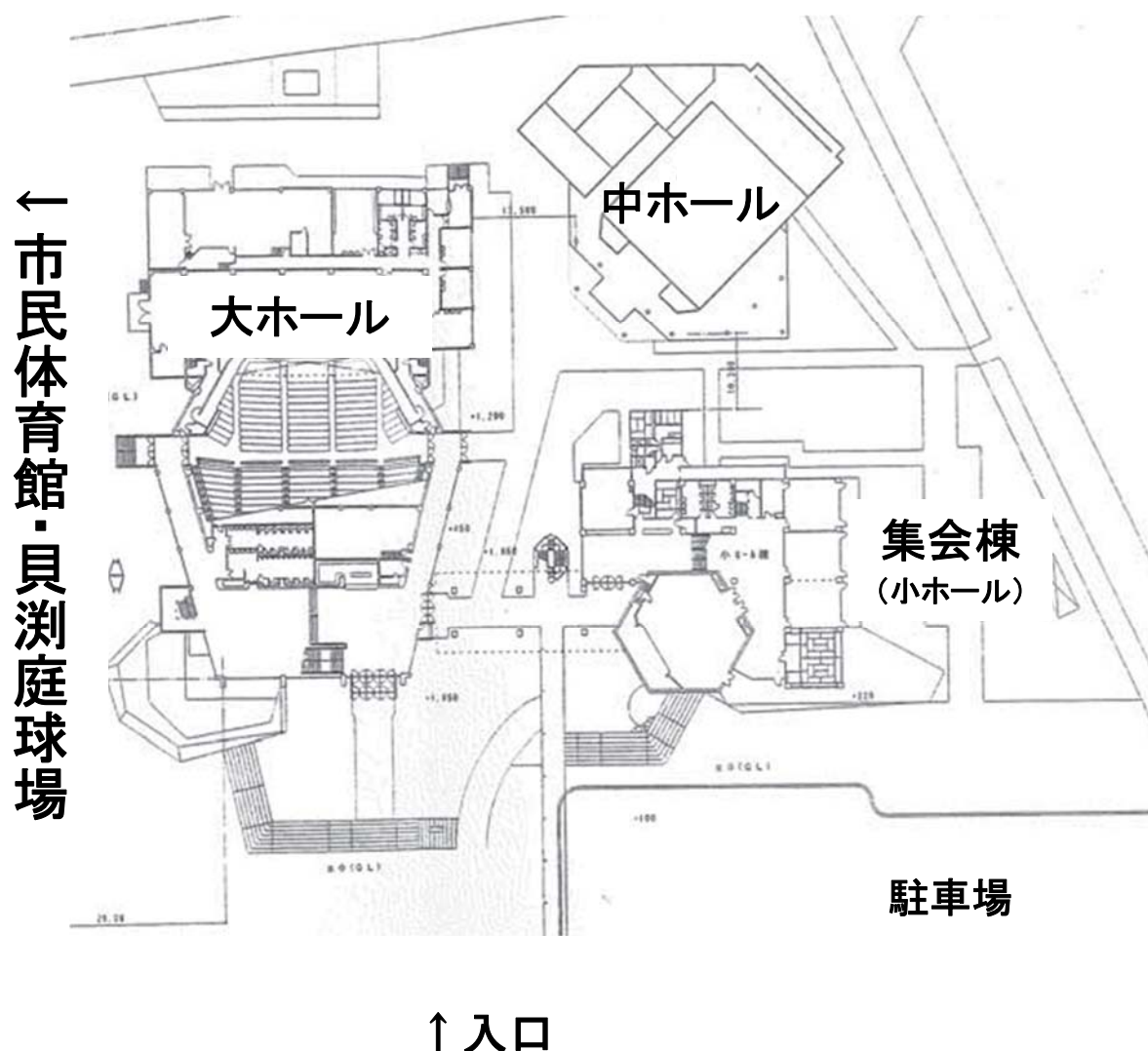
2 配置状況

市民会館は、令和 4（2022）年 9 月 一部改訂の「木更津市都市計画マスタープラン」における中心部地域、主要公共施設が集積している一帯である木更津地区に整備されています。

同地域はJR内房線・久留里線の木更津駅を中心に早くから市街地が形成されてきた地域であり、国道16号が南北に縦断しているほか、東京湾アクアラインを経由して川崎市、横浜市、東京・羽田空港や品川駅方面へのアクセスも良好ですが、高齢化等が進展しており、地域拠点としてふさわしい街づくりが求められています。

なお、本施設は、市民体育館および貝渕庭球場と敷地を共有しており、令和 10（2028）年以降、市民会館の機能移転後も、市民体育館は継続して設置されるため、その跡地利用についても検討が必要です。

【図表 2-3 施設配置図】



第3章 施設の老朽化状況および今後必要となる対応

1 老朽化状況の把握

個別施設の老朽化状況を把握し、課題を明確化し、長寿命化するために必要となる修繕・改修サイクルを設定することで、今後必要な修繕・改修コストを算定します。その際、個別施設に関する様々な既存資料の収集・整理、及び現地目視調査を実施しました。

(1) 躯体の健全性

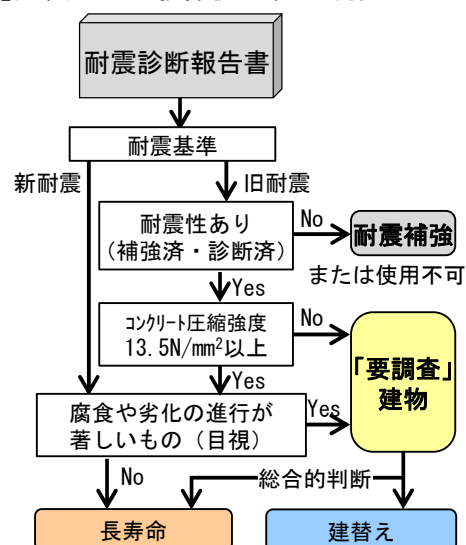
長寿命化にあたっては躯体が健全である必要があるため、躯体健全性の判定フローに従って判定します。なお、躯体の健全性に問題のある建物（要調査建物）は、詳細調査に基づき、建替えか長寿命化かを総合的に判断します。

市民会館は、平成 12（2000）年に耐震診断を実施しました。

その結果、中ホールは耐震性能に問題はありませんでしたが、大ホールおよび集会棟（小ホール）については耐震性能が不足していることが判明しました。

平成 27（2015）年 4 月からは大ホールおよび集会棟（小ホール）の供用を停止し、令和 7（2025）年 3 月現在は中ホールのみ供用を継続しております。

【図表 3-1 躯体健全性の判定フロー】



（２）躯体以外の劣化状況

屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、給排水衛生設備等の各部位・設備について、現地目視調査と施設担当者へのヒアリングを行い、４段階で総合評価を行いました。

調査・評価の結果は、劣化状況カルテに整理し、施設の健全性を「健全度」として点数化した指標としています。

【図表 3-2 劣化状況評価基準】

評価基準	
良好	A 概ね良好
	B 部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
	C 広範囲に劣化（安全上、機能上、低下の兆し）
劣化	D 早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の健全性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

【図表 3-3 健全度の算出】

健全度とは、各建物の部位について劣化状況を４段階で評価し、100 点満点で数値化した評価指標です。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を 100 点満点で算します。

なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に設定しています。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

総和(部位の評価点×部位のコスト配分)÷60

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割ってます。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根屋上	5.1
2 外壁	8.3
3 外部開口部	8.9
4 内部仕上	22.4
5 電気設備	8.0
6 給排水衛生設備	3.65
7 空調設備	3.65
計	60

健全度の計算

	評価		評価点		配分	
1 屋根屋上	C	→	40	×	5.1	= 204
2 外壁	C	→	40	×	8.3	= 332
3 外部開口部	C	→	40	×	8.9	= 356
4 内部仕上	C	→	40	×	22.4	= 896
5 電気設備	C	→	40	×	8.0	= 320
6 給排水衛生設備	C	→	40	×	3.65	= 146
7 空調設備	B	→	75	×	3.65	= 274
計						2528
						÷ 60
						42.1
健全度						42

【図表 3-4 中ホール 劣化状況カルテ】

2024 年度

施設名	木更津市 木更津市民会館			施設コード	—		調査日	2024年9月9日	
建物名	中ホール			建物コード	—		記入者	(株)ファインコーポレート研究所	
棟番号	—		建築年度	1980 年度 (昭和55 年度)		建築年数	築後 44 年		
構造種別	RC造		延床面積	1,108.3 m ²		階数	地上 1 階 地下 0 階		

部位	仕様 (該当する項目を「■」とする。複数選択可。 ()内及び空欄行には具体的な仕様名を記入)	改修履歴		評価	劣化状況 (複数回答可)		特記事項	総合 評価
		年度	経年			範囲		
1 屋根屋上	■ アスファルト保護防水			C	☐ 降雨時に雨漏りがある		目地に破損が見られる。 下階に雨漏り跡が見られる(2か所)	C
	☐ アスファルト露出防水			■ 天井等に雨漏り痕がある	数か所			
	☐ シート防水			■ 保護層のひび割れ、目地の暴れ・欠損がある	広範囲			
	☐ 塗膜防水			☐ 防水層に膨れ・破れ等がある				
	☐ 勾配屋根(長尺、折板)			☐ 屋根葺材に錆・腐朽・欠損がある				
	☐ 屋根(アスファルシングル、スレート、瓦類)			☐ 笠木・手摺等に錆、変形、浮き、亀裂等がある				
	☐ その他屋根 ()			☐ 既存点検等で指摘がある				
2 外壁	■ 複層塗り			C	☐ 剥落、浮き、爆裂、大きな亀裂がある		塗装やコンクリートの劣化が目立つが、劣化部の2次的な影響(浸水、雨漏り等)が懸念される	C
	■ モルタル下地			■ ひび割れ、錆汁がある	広範囲			
	☐ 薄塗り(リシン等)			■ 塗装の退色、膨れ、剥がれがある	広範囲			
	☐ 打放し			☐ タイルや石に剥がれ、浮き、亀裂がある				
	☐ タイル、石張り			☐ 内部に外壁からの漏水がある				
	☐ 金属系パネル			☐ 目地、建具周りのシーリングが劣化している				
	☐ コンクリート系パネル(ALC等)			■ 手すり等に錆、変形、浮き、亀裂等がある				
	☐ その他外壁 ()			☐ 既存点検等で指摘がある				
3 外部開口部	■ アルミ製サッシ+単板ガラス	2020	4	A	☐ 窓・ドアの開閉、施錠等に不具合がある		鋼製建具に錆	C
	☐ アルミ製サッシ+複層ガラス			■ 窓・ドアに錆・腐食・変形・塗装の剥がれがある	数か所			
	☐ 鋼製サッシ			☐ 窓・ドアの廻りに漏水がある				
	☐ 防音サッシ			☐ 格子等の鉄部に錆・腐朽・ぐらつきがある				
	☐ その他開口部 ()			☐ 既存点検等で指摘がある				
4 内部仕上 (床・壁・天井・ 建具等)	☐ 全面的改修 ()				☐ 床仕上材に使用上の支障がある		諸室に若干のクラックや劣化が見られるが、その規模は小さい	C
	☐ トイレ改修 ()				☐ 壁仕上材にひび割れ等の不具合がある			
	■ 非構造部材改修 ()			C	☐ 天井に落下の危険がある			
	☐ 防火設備改修 ()				☐ 内部建具に開閉、施錠等に不具合がある			
	☐ その他改修 ()				☐ 保守点検等や行政庁から指摘がある			
5 電気設備	■ 受変電設備 (キュービクル)			B	☐ 機器の全面的な錆・腐食・破損等		受変電は、大ホール棟の機械室。分電盤に漏電等の老朽化が見られ、改修が必要	C
	■ 電力・電灯設備 (蛍光灯等)			B	☐ 機器が頻繁に故障する			
	☐ 通信設備 ()				☐ ブレーカーが時々落ちる			
	■ 防災設備 (火災報知)				☐ 保守点検等や行政庁から指摘がある			
	☐ その他 ()				☐			
6 給排水 衛生設備	■ 給水設備 (加圧方式)				☐ 水質・水量等で使用に支障がある		屋内消火栓は配管腐食により改修が必要 トイレはウェット仕様	C
	☐ 給湯設備 ()				☐ 機器が頻繁に故障(異音・漏水)			
	☐ 排水設備 ()				☐ 排水のつまりや臭い、蛇口からの錆水			
	■ 衛生設備 (トイレ)			B	☐ ガス漏れ検査で異常指摘がある			
	☐ ガス設備 ()				☐ 保守点検等や行政庁から指摘がある			
7 冷暖房 換気設備	■ 中央方式				☐ 通常の使用に支障がある		中ホール内制御盤で制御	B
	☐ 熱源設備()				☐ 機器に異音・異臭・漏水がある			
	☐ 空調機器()				☐ ドレンのつまり等がある			
	■ ダクト・配管設備			B	☐ 保守点検等や行政庁から指摘がある			
	☐ 個別方式							
8 昇降機	☐				☐ 通常の使用に支障がある			
	☐				☐ 保守点検等や行政庁から指摘がある			
9 外構及び 工作物	■ アプローチ ()				☐			
	☐ ()							
	☐ ()							
	☐ ()							
10 その他	■ 音響設備 (調整卓、スピーカー)			C				
	■ 舞台照明 ()			C				
	☐ ()							
	☐ ()							

健全度
42
/ 100点

※各部位の総合評価は、改修履歴の評価、写真台帳の評価とは異なる場合があります。

【図表 3-5 中ホール 劣化状況写真】



屋上面老朽化
経年劣化が進行している



外壁の露筋
全体的に汚れが目立つほか、ところどころで壁面クラックや、露筋などの劣化が進行中



外部開口部の錆
経年劣化が進行している



雨漏り跡
2 か所で見られたが、雨漏りによるものかどうかの詳細は要調査



大ホールの電気室
給排水と電気は、供用休止中の大ホールの機械室・電気室、受水槽から分配されている



バリアフリー通路
あまり良好な状態ではない

2 今後必要な対応

(1) 直近で必要な対応

令和 7（2025）年～令和 18（2036）年までの維持管理費と改修費は以下のとおりです。
 なお、ここでは移転までの令和 10（2028）年までに必要な 4 年間のコストを示し、令和 11（2029）年からのコストについては、移転後に当コストを基本に、再度検証することとします。

【図表 3-6 概算必要費用】

費目	内容	コスト
① 維持管理費	指定管理者業務の年間収支額。（機能移転までの期間） 人件費、光熱水費、建物・工作物・清掃、警備等に関する費用を含む。	2,906 万円 × 4 =1.16 億円
② 直近必要な改修費	外壁改修：クラック改修、露筋補修等 消防設備改修：防火扉改修、ホース交換等	610.5 万円

人件費の上昇や、各種委託費の上昇等で、年間 2,906 万円が継続的に必要です。

また、施設を使っていく上では、法定点検による安全確保が必須です。日常点検や点検での指摘に対して是正が必要な経費を概算したところ、外壁の雨漏り対応や消防設備の改修で 610 万円かかります。

(2) 市民会館機能の移転集約化

市民会館は、上位計画（「木更津市公共施設等総合管理計画」、「木更津市公共施設再配置計画」）のとおりの計画を進めてきましたが、令和 6（2024）年 3 月に策定された「木更津飛行場周辺まちづくり実施計画（吾妻公園）」における整備方針において、文化芸術施設の機能の一端を担うべく、他の公共施設との複合化をした上で移転・再開館することが決まりました。

【図表 3-7 吾妻公園の位置】



吾妻公園は、市民会館現在地より北方へ約 2km に位置し、自衛隊駐屯地に隣接しています。木更津駅からの距離は現在地同様直線距離で約 1.1km と、駅前等の中心地からの距離は、変わることなく中ホールの機能が継続されます。

その整備イメージは次ページのとおりで、中ホール機能は「文化芸術施設」として位置づけられ、園内のほぼ中央に設置予定です。

【図表 3-8 吾妻公園全体の整備イメージとゾーン規模】

市民会館中ホールの機能移転場所

② 文化芸術施設



その他の園内ゾーニング

④常設駐車場：4,000 ㎡

⑦丘の広場：1,500 ㎡

①クロマツ広場：1,500 ㎡

⑤スポーツ広場：2,400 ㎡

⑧ドッグラン：900 ㎡

③あおぞら広場：4,000 ㎡

⑥花の広場：1,500 ㎡

⑨交通公園：3,000 ㎡

資料提供：木更津市 企画部 地域政策室（令和 7 年 3 月時点）

（３）残りの使用期間と解体について

現在地での市民会館は、吾妻公園に中ホール機能が移転する令和 10（2028）年までの使用となりますが、移転後も中ホールの建屋は使用できることから、その利活用について検討していき、令和 18（2036）年まで使用すると仮定してコスト算出を行うものとします。

解体に関しては、供用停止の大ホールから水道や電気の供給を行っている関係で、中ホール使用期間中は解体が難しいため、中ホールが供用を停止した後、実施するものとします。

第4章 今後の整備方針と跡地利用に関して

市民会館と現在同じ敷地に立地する市民体育館と貝渕庭球場は、中ホールの機能が吾妻公園に移転集約後も現在地で供用を継続します。また、大ホールおよび集会棟（小ホール）に関しては耐震性の問題から解体となるものの、中ホールに関しては、建物が健全であることから、倉庫等としての利活用を検討しています。

以上を踏まえ、今後の施設整備の方針は以下のとおりとします。

【図表 4-1 今後の施設整備の方針】

倉庫等利用の 諸計画	① 倉庫として適当なのかどうかの判断
	② 倉庫として適当と判断(決定)した場合の、倉庫への改造計画策定
	③ 倉庫として使用する場合の改良・改造工事等の必要性の有無
	④ 倉庫としての利用開始時期の決定 等
ホール解体 の実施設計	① 各ホールの解体時期の決定
	② 市民体育館利用者に配慮した解体計画
跡地利用の 検討	①スポーツ系施設の集積・集約化
	②その他の利活用

資料 木更津市民会館 建物情報一覧

:築50年以上 RC:鉄筋コンクリート造 A :概ね良好 :広範囲に劣化
 :築30年以上 S:鉄骨造 B :部分的に劣化 :早急に対応する必要がある
W:木造

建物基本情報									構造躯体の健全性						劣化状況評価																			
施設名	建物名	構造	階数		延床面積（㎡）	建築年度		築年数	耐震安全性			長寿命化判定			調査年度	屋根・屋上 外壁	外部開口部	外部開口部	内部仕上	給排水設備	冷暖房設備	昇降機	健全度 （100点満点）	10年前										
			地上	地下		西暦	和暦		基準	診断	補強	調査年度	圧縮強度 （N/mm ² ）	試算上の区分										2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020			
木更津 市民会館	中ホール	RC	1	0	1,108.30	1980	S55	45	旧	済	不要	2001	28.1	長寿命	2024	C	C	C	C	C	B	-	42										排煙設備 設置	空調 改修
	大ホール	RC	2	0	3,445.93	1970	S45	55	旧	済	未	2001	22.5	長寿命	2024	-	-	-	-	-	-	-	—										2015年 4月以降、 耐震性に 問題がある ため使用 停止	
	集会棟 （小ホール）	RC	3	0	2,256.07	1970	S45	55	旧	済	未	2001	26.5	長寿命	2024	-	-	-	-	-	-	-	—											

排煙設備設置
空調改修

2015年4月以降、耐震性に問題があるため使用停止

構造躯体の健全性

- ◆ 耐震診断の結果、中ホールについては補強不要と診断されたものの、大ホール・集会棟（小ホール）は要補強と診断されたため、供用停止中。
- ◆ 圧縮強度は、いずれの棟も 13.5N/mm^2 を上回っており、長寿命化可能である。

現地調査結果

- ◆ 本来であれば、4段階評価、健全度の点数ともに望ましい評価、数値であるとは言えない。
- ◆ 特に外壁等は一瞥しただけでも汚れが目立つレベルで劣化が進んでいる。
ただし、残りの使用年数が4年程度であることから、法定点検等の正箇所の修繕や、従来どおりの維持管理業務、法定点検の実施等でも対応できるものと判断した。

実態← 現在 →計画

公共施設再配置計画															
短期(2017～2026)						中期(2027～2036)									
2021	2022	2023	(令和6年)	(令和7年)	(令和8年)	(令和9年)	(令和10年)	(令和11年)	(令和12年)	(令和13年)	(令和14年)	(令和15年)	(令和16年)	(令和17年)	(令和18年)
4年程度は現状の施設を使用						吾妻公園文化芸術施設へ機能移転		跡地活用の検討							
中ホール供用期間中は、電気室・機械室・受水槽の使用を継続						2036年(令和18年)までに解体予定									
2015年4月以降耐震性に問題があるため使用停止															

当面の改修等費用総額＝610.5万円

直近で必要な対応

- ・法定点検（電気・消防設備等）の実施
- ・日常的な安全点検の実施
- ・点検での指摘に対する是正措置（利用者の安全確保、雨漏り対応等）

解体費

（概算）

- ・解体設計 900万円
- ・解体工事費 5億4,400万円

合計 5億5,300万円