

# 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画（案）

## 目次

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 第1章 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画策定の背景、目的と位置付け |    |
| 1 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の背景と目的          | 2  |
| 2 公共施設等総合管理計画の概要                      | 3  |
| 3 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の位置付け           | 4  |
| 第2章 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の対象施設、計画期間    |    |
| 1 対象施設の類型、一覧表                         | 6  |
| 2 計画期間                                | 6  |
| 第3章 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画を取り巻く現状と課題    |    |
| 1 コミュニティセンター等の概要                      | 8  |
| (1) 配置状況                              |    |
| (2) 条例が定める目的                          |    |
| (3) 開所時間等                             |    |
| (4) 利用方法                              |    |
| (5) スペース構成                            |    |
| 2 人口の現状と課題                            | 10 |
| (1) 人口推移及び将来推計                        |    |
| (2) 八郷地区の旧中学校区別将来人口                   |    |
| (3) 八郷地区の人口と公共施設の状況                   |    |
| 3 財政の現状と課題                            | 13 |
| (1) 歳入                                |    |
| (2) 歳出                                |    |
| (3) 投資的経費の推移                          |    |
| 第4章 対策の優先順位の考え方（優先順位の考え方と施設評価）        |    |
| 1 優先順位の考え方                            | 17 |
| 第5章 個別施設の状態等（基礎調査）                    |    |
| 1 劣化度、老朽化度調査                          | 20 |

## 第6章 対策内容と実施時期

|   |             |    |
|---|-------------|----|
| 1 | 再配置に関する基本方針 | 23 |
| 2 | 保全に関する基本方針  | 24 |
| 3 | 工程表         | 25 |
| 4 | 対策費用        | 25 |

## 第7章 今後の対応方針と本計画の実現にむけて

|   |            |    |
|---|------------|----|
| 1 | 今後の対応      | 27 |
| 2 | フォローアップの方法 | 27 |



## 第1章

石岡市コミュニティセンター等個別施設計画策定の背景，目的と位置付け

# 第1章 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

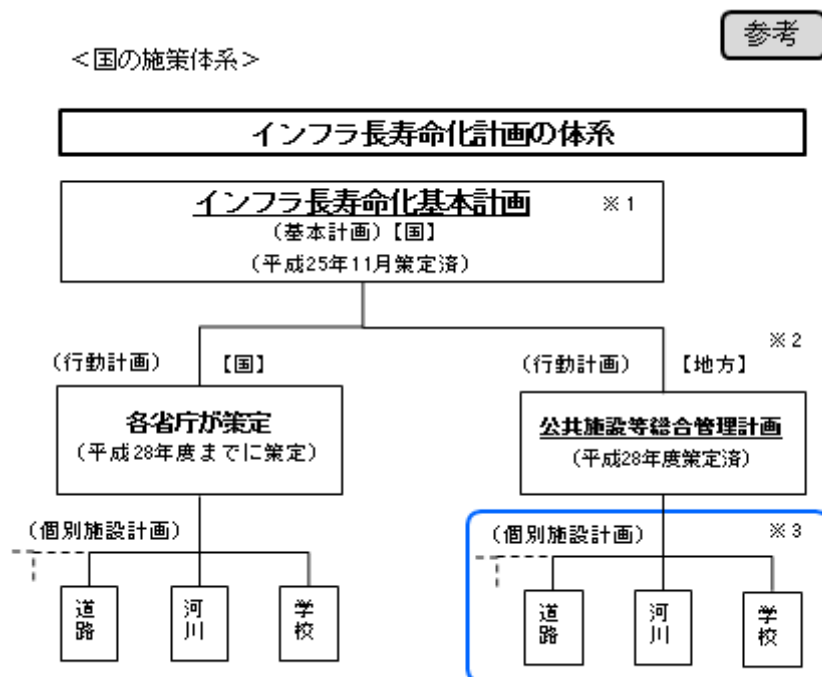
## 1. 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の背景と目的

本市は、平成17年10月の合併後、結果的に用途目的の重複や老朽化が著しい公共施設を多数保有することになりました。また、本市の人口は、平成7年の8.3万人をピークに減少に転じており、少子高齢化も進んでいます。さらに、普通交付税算定の特例(合併算定替)の終了により、交付税が平成28年度から段階的に減額される中、公共施設に対して、維持管理や改修・改築等を計画的に続けていかないと、厳しい財政状況をますます圧迫することになり、他の行政サービスに重大な影響を及ぼすことが懸念されます。

そのため、全体的・中長期的な視点による計画的かつ戦略的な公共施設のマネジメントに取り組むべく、本市が保有する施設の基礎的情報の収集と分析を行い、さまざまな観点から実態や課題を可視化し、課題解決に向けた公共施設のあり方を検討する基礎資料として「石岡市公共施設白書」を平成27年度に作成しました。

一方、国においては、平成25年11月に「インフラ(道路・橋りょう等)長寿命化基本計画」※<sup>1</sup>(インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定)を定め、インフラを管理・所管する者に対し、当該施設の維持管理や更新を着実に推進するための行動計画や施設ごとの個別計画の策定を求めています。また、地方公共団体の財政負担の軽減や平準化が図られるように、保有する公共施設等の更新、統合・再編、長寿命化等を計画的に行う「公共施設等総合管理計画」※<sup>2</sup>の策定要請が、総務大臣から都道府県知事を通して全国の市町村に通知されました。

このような背景もあり、本市においても、公共施設等の総合的な管理は、効率性を追求しながら中長期にわたり計画的に取り組むべき全庁的な重要課題と考え、平成29年3月に「石岡市公共施設等総合管理計画」を策定しており、その目標達成のため「石岡市コミュニティセンター等個別施設計画」※<sup>3</sup>を策定いたします。



出典:「公共施設マネジメントの最近の動向」(平成28年5月13日 総務省自治財政局財務調査課)より

## 2. 石岡市公共施設等総合管理計画の概要

本市の公共施設等を取り巻く課題として、老朽化した公共施設等の維持管理や更新に今後さらに多くの経費を要することが見込まれていますが、これまでの現状分析により、必要な財源を確保することは非常に困難な状況です。しかし、単に財政状況だけを捉え公共施設総量の縮減を行った場合、公共サービス水準の低下や市民生活へ与える影響が懸念されます。さらに、今後のまちづくりには、防災対応やバリアフリー化の推進、環境に配慮した取組など新たな市民ニーズへの対応や広域的な連携が重要であるため、それらを踏まえた5つの基本方針を定め、施設総量（延床面積）では、今後40年間で20%の削減を目指します。

### 5つの基本方針

#### ①計画的保全による長寿命化の推進

今後も継続して使用する施設については、これまでの「事後保全」の維持管理だけでなく、長期的な視点で計画的な修繕を行う「予防保全」の考えを取り入れ、定期的な点検や診断結果に基づく計画的な保全を実施し、公共施設等の長寿命化を推進します。

#### ②施設保有量の最適化

今後の財政状況や人口特性などに見合った適切な施設保有量の検討を行います。これまでの一施設一機能を前提とした「施設重視」の発想から、施設の多機能化や集約化等を検討する「機能重視」の発想へと転換し、施設保有量の最適化を図ります。

#### ③地区ごとの特性とニーズに応じた施設再編

各施設の利用状況や石岡地区・八郷地区の特性を踏まえながら配置の見直しを行うとともに、将来のまちづくりの視点に立った施設や機能の最適配置を進めます。

#### ④まちづくりと連動したマネジメントの推進

石岡市かがやきビジョンの将来目指すまちづくりを見据え、国・県・近隣市町と相互に施設の広域連携を進め、地区ごとの施設の配置状況を考慮したマネジメントを行います。

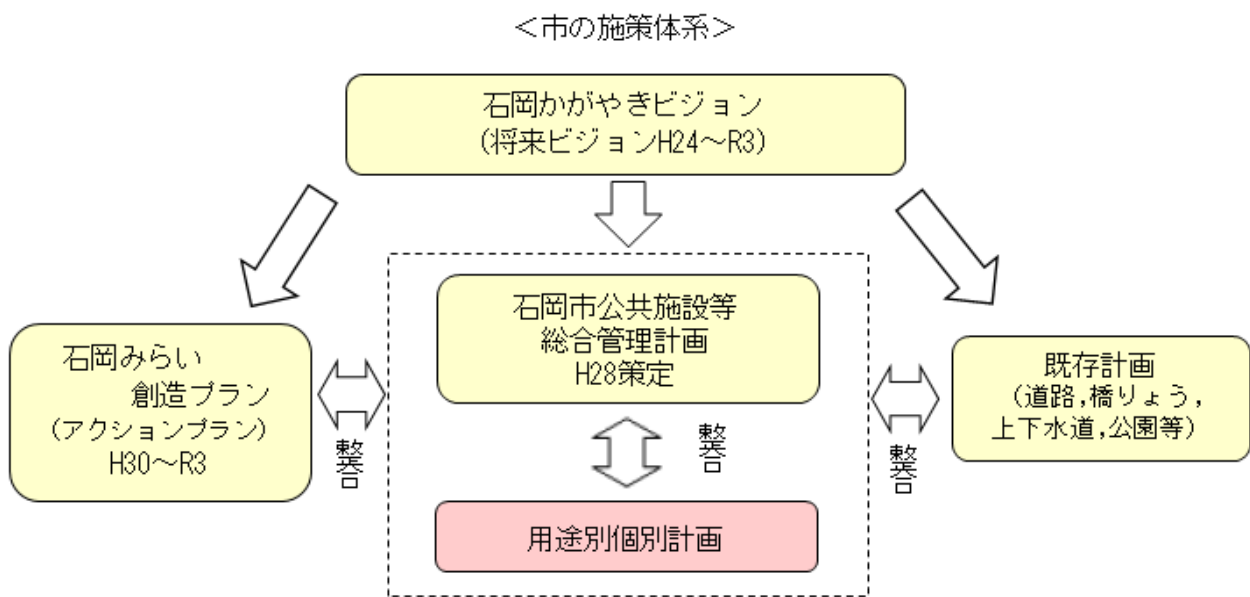
#### ⑤資産の有効活用

遊休資産や公共施設は市民共有の資産であり、維持管理や運営にかかる経費を市民全員が負担していることから、市民のための資産であることを再認識するとともに、「行政経営」の視点を取り入れ、資産の運用を行います。

### 3. 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の位置付け

「石岡市公共施設等総合管理計画」は、本市の将来ビジョンである「石岡かがやきビジョン」を下支えする計画のひとつであり、また「石岡ふるさと再生プラン」と連動した各施策分野の中の施設等に関する取組の横断的な指針とし、公共施設と主要なインフラ施設に係る各個別計画が体系化された包括的なものとして位置付けています。

「石岡市コミュニティセンター等個別施設計画」は「石岡市公共施設総合管理計画」と整合性を持つ下位計画であり、「石岡市公共施設総合管理計画」に基づき、コミュニティセンター等について具体的な施設計画を定めます。





## 第2章

石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の対象施設，計画期間

## 第2章 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画の対象施設、計画期間

### 1. 対象施設の類型、一覧表

「石岡市コミュニティセンター等個別施設計画」では公共施設の用途別類型のうち「コミュニティセンター等」（石岡市公共施設白書：P. 60～72，石岡市公共施設等総合管理計画：P. 29～31）を対象とします。

#### ■施設一覧

| 名称              | 所在地         | 延床面積<br>(㎡) | 建築年度<br>(年度) | 構造<br>(主たる建物) | 複合・併設施設 | 備考     |
|-----------------|-------------|-------------|--------------|---------------|---------|--------|
|                 |             |             |              |               | 保健センター  |        |
| 1 南台コミュニティセンター  | 南台二丁目23番1号  | 270.78      | 平成9          | W造            |         |        |
| 2 杉並コミュニティセンター  | 杉並二丁目1番2号   | 471.95      | 昭和54         | RC造           | ●       |        |
| 3 鹿の子コミュニティセンター | 鹿の子二丁目1番23号 | 110.26      | 平成14         | RC造           |         | 借上げ(県) |
| 4 関川地区ふれあいセンター  | 井関37番地1     | 285.80      | 平成4          | W造            |         |        |
| 5 三村地区ふれあいセンター  | 三村1772番地    | 298.22      | 平成5          | W造            |         |        |
| 合計              |             | 1,437.01    |              |               |         |        |

### 2. 計画期間

本市が保有する公共施設は昭和40年代以降集中して整備してきた結果、これらが今後、築後30～50年といった改修・建替えが必要な時期を迎えることとなります。また、公共施設の質と量の最適化を図る上で、中長期的な計画のもと、人口面、財政面とも連動したマネジメントが不可欠であるため、「石岡市公共施設等総合管理計画」は平成29年度（2017年度）から令和38年度（2056年度）までの40年間を計画期間とし、10年ごとに計画内容の見直しを行うとしています。

このことを踏まえ、「石岡市コミュニティセンター等個別施設計画」は令和2年度から令和11年度までの10年間を計画期間とし、社会情勢の変化等を鑑み、適宜、見直しを行います。

## 第3章

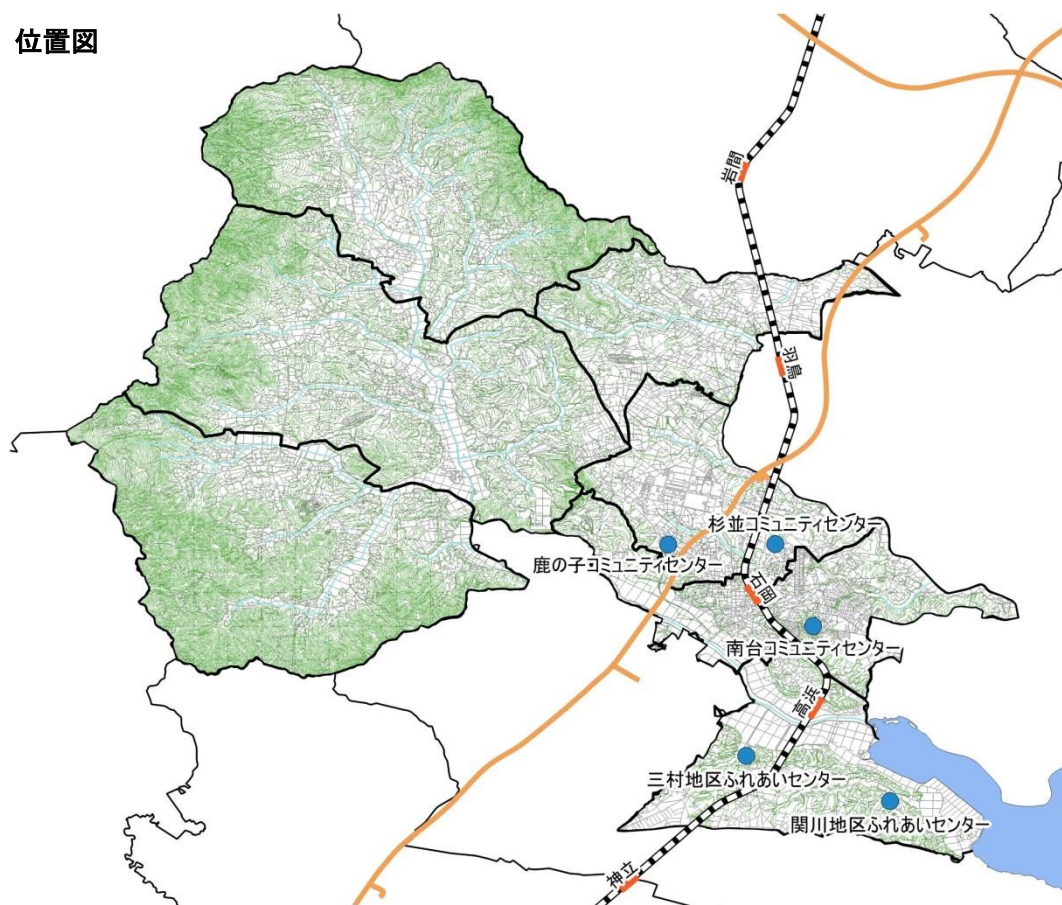
### 石岡市コミュニティセンター等個別施設計画を取り巻く現状と課題

## 1. コミュニティセンター等の概要

本市では、地域住民の相互交流及び教養文化の向上を図り、住みよいまちづくりを推進するための拠点施設等として、コミュニティセンターを3施設、地域住民の創意と工夫を活かせる交流の場を整備し、地域の活性化を図るため、地区ふれあいセンターを2施設設置しています。

### (1) 配置状況

図 位置図



### (2) 条例が定める目的

#### i) コミュニティセンター

コミュニティセンターは、地域住民の相互交流及び教養文化の向上を図り、住みよいまちづくりを推進するための拠点施設として、南台、杉並、鹿の子に設置している。

(石岡市コミュニティセンター条例 (平成 18 年条例第 7 号))

#### ii) ふれあいセンター

ふれあいセンターは、地域住民の創意と工夫を生かせる交流の場を整備し、地域を活性するため、関川、三村に設置している。

(石岡市地区ふれあいセンター条例 (平成 18 年条例第 33 号))

(3) 開所時間等

| 開館時間          | 休館日                                 | 開館日数                               |
|---------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| 午前9時から午後10時まで | 年末年始,<br>地区ふれあいセンターは、休館<br>日はありません。 | コミュニティセンター 357日<br>地区ふれあいセンター 365日 |

(4) 利用方法

コミュニティセンター及び地区ふれあいセンターは、利用者の制限等は特にありません。

いずれの施設も利用にあたっては、事前の使用許可及び利用料が発生する場合には前納する必要があります。

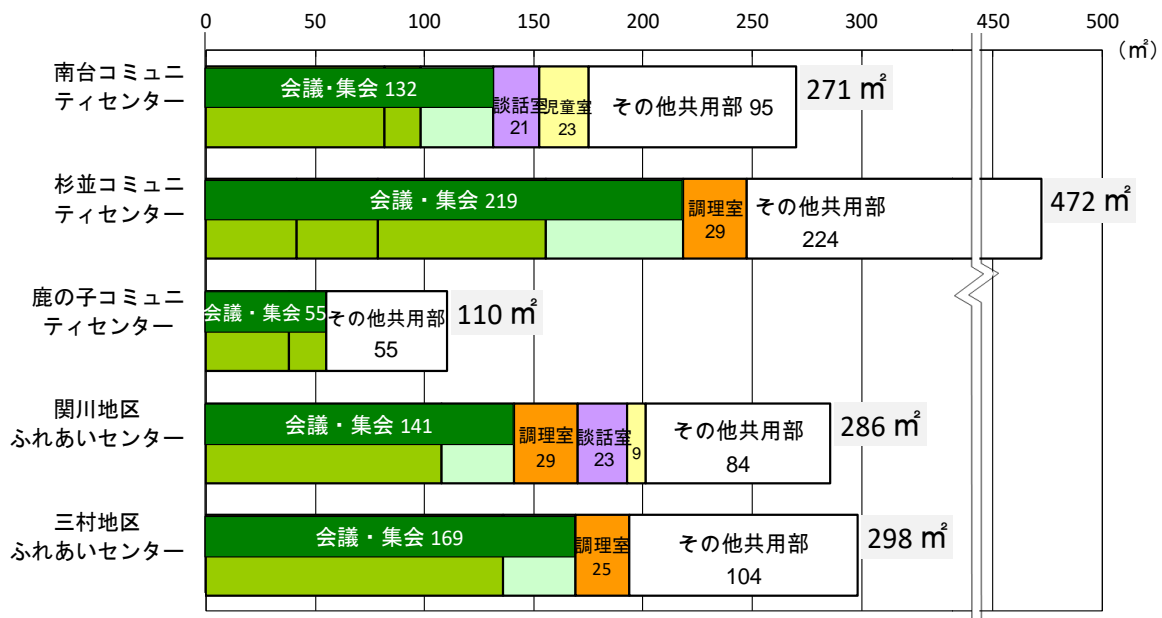
なお、利用料に関しては、それぞれの施設において減免または免除の規定が定められています。

(5) スペース構成

コミュニティセンター及び地区ふれあいセンターの床面積は概ね300㎡前後で、杉並コミュニティセンターが最大で472㎡、鹿の子コミュニティセンターが最小で110㎡となっています。

スペース構成の特徴として、どの施設も会議・集会系の部屋が主体で、延床面積の半分程度を占めています。他の部屋としては談話室・調理室・児童室等があります。

図 スペース構成（平成26年度）



## 2. 人口の現状と課題

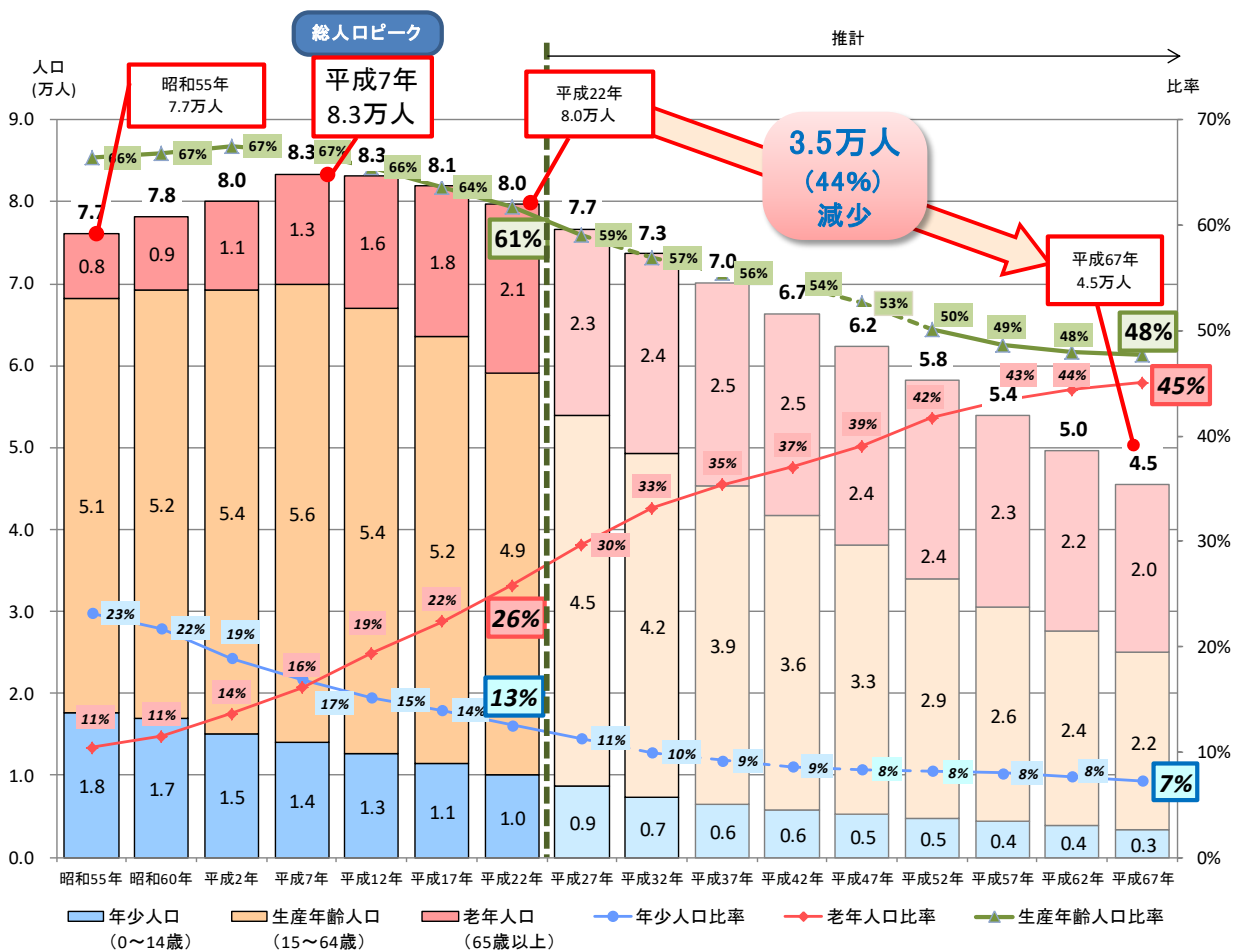
本市の人口は、平成7年の8.3万人をピークに、その後、減少に転じます。平成67年には4.5万人と、平成22年時点の8.0万人から3.5万人（約44%）減少する見込みです。

平成28年10月現在、7万5,156人（常住人口）となっています。

### (1) 人口推移及び将来推計

平成22年と平成67年の比較で市全体の人口は8.0万人から4.5万人へと約44%減少すると推計されます。年齢構成別にみると、生産年齢人口が4.9万人から2.2万人へ約55%減少、年少人口は1.0万人から0.3万人へ約70%と大幅に減少する一方、老年人口は2.1万人から2.0万人へと約5%の微減となることが推計されています。ただし、老年人口は平成42年までは約20%増加し、その後、同じ割合で減少に転じると推計されます。その中でも、75歳以上の後期高齢者人口が平成22年の1.0万人から平成42年の1.6万人へ約60%大幅に増加します。その後は、平成42年をピークに、微減傾向へと転じます。今後40年間で人口構成が大きく変化し、求められる行政サービスの変化に対応する必要があると考えられます。

図 年齢階層別人口推移・将来推計



※ 推計は、国立社会保障・人口問題研究所の推計手法に準拠（平成22年10月1日を基準年として推計）。（施策の展開による人口増は含まず）

## (2) 八郷地区の旧中学校区別将来人口

市全体としては、旧中学校区別（8地区）の人口推計の比較では、最大で旧有明中学校区 49.2%の減少、最小で石岡中学校区 33.3%の減少と地区によって大きな開きがあります。

旧中学校区（8地区）別人口推計を八郷地区の4地区で比較すると、人口増減率は、市全体が 40.7%減少のところ、園部中学校区は 37.7%の減少にとどまりますが、旧有明中学校区が 49.2%、旧八郷南中学校区が 46.7%、旧柿岡中学校区が 44.5%と大きく減少します。

また、次頁の表「旧中学校区（8地区）ごとの40年後の人口変化詳細（平成27年度→平成67年度）」で八郷地区の4地区を比較すると15歳から64歳人口の構成比の割合が大きく減少し、75歳以上の高齢人口が大きく増える傾向にあります。

図 旧中学校区（8地区）人口（平成27年→平成67年）

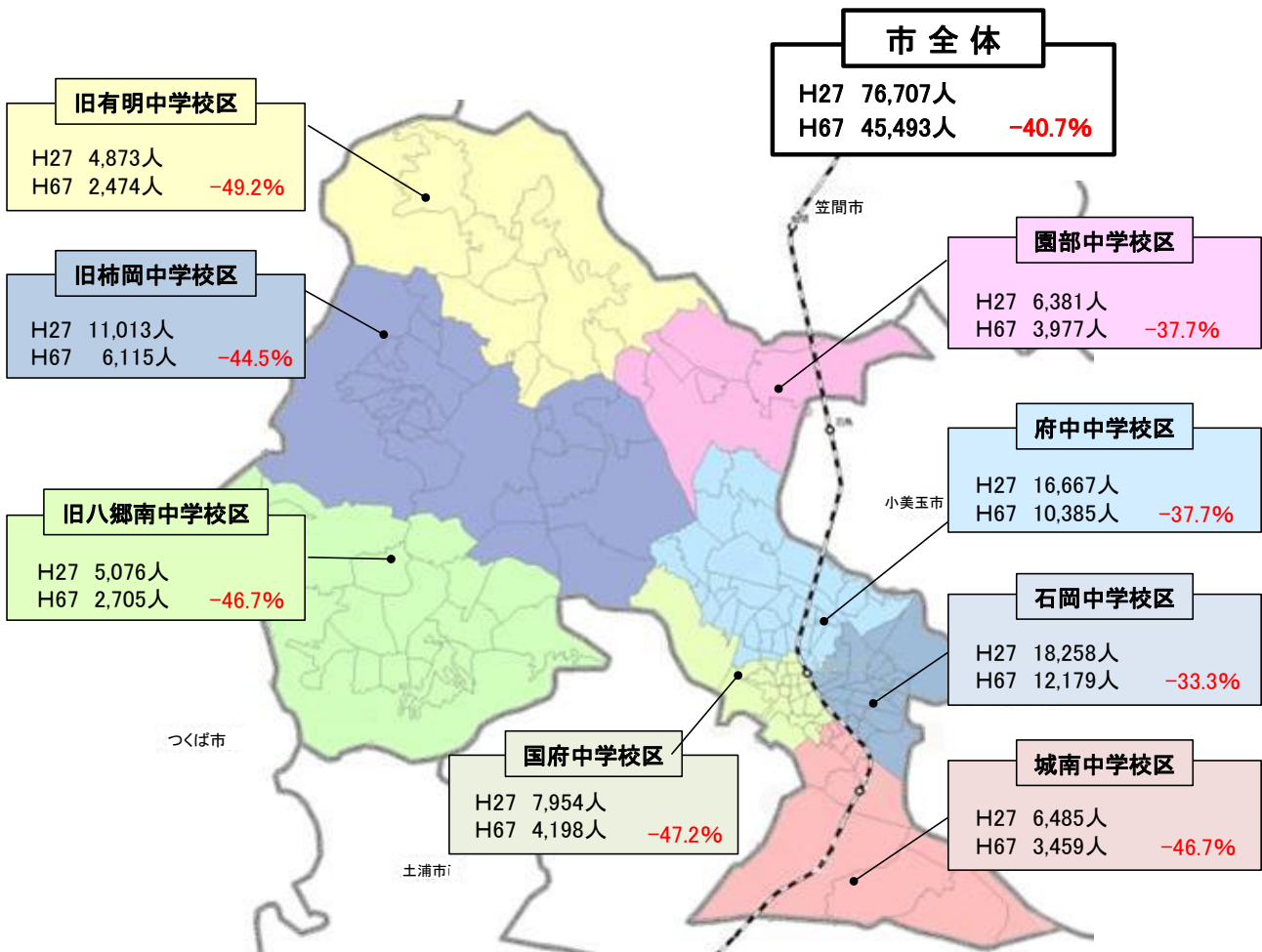


表 旧中学校区（8地区）ごとの40年後の人口変化詳細（平成27年→平成67年）

| 旧有明  | 平成27年<br>4,873人  |         | 平成67年<br>2,474人  |        | 人口増減率<br>-49.2% |        |
|------|------------------|---------|------------------|--------|-----------------|--------|
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 1,013人  | 20.8%            | 768人   | 31.0%           | -24.2% |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 683人    | 14.0%            | 354人   | 14.3%           | -48.2% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 2,744人  | 56.3%            | 1,190人 | 48.1%           | -56.6% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 433人    | 8.9%             | 162人   | 6.6%            | -62.6% |
| 旧柿岡  | 平成27年<br>11,013人 |         | 平成67年<br>6,115人  |        | 人口増減率<br>-44.5% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 1,880人  | 17.1%            | 1,866人 | 30.5%           | -0.7%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 1,603人  | 14.5%            | 949人   | 15.5%           | -40.8% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 6,428人  | 58.4%            | 2,869人 | 46.9%           | -55.4% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 1,102人  | 10.0%            | 431人   | 7.1%            | -60.9% |
| 旧八郷南 | 平成27年<br>5,076人  |         | 平成67年<br>2,705人  |        | 人口増減率<br>-46.7% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 878人    | 17.3%            | 828人   | 30.6%           | -5.7%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 785人    | 15.5%            | 430人   | 15.9%           | -45.2% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 2,915人  | 57.4%            | 1,254人 | 46.4%           | -57.0% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 498人    | 9.8%             | 193人   | 7.1%            | -61.2% |
| 園部   | 平成27年<br>6,381人  |         | 平成67年<br>3,977人  |        | 人口増減率<br>-37.7% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 801人    | 12.6%            | 1,188人 | 29.9%           | 48.3%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 859人    | 13.4%            | 574人   | 14.4%           | -33.2% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 3,961人  | 62.1%            | 1,923人 | 48.4%           | -51.5% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 760人    | 11.9%            | 292人   | 7.3%            | -61.6% |
| 府中   | 平成27年<br>16,667人 |         | 平成67年<br>10,385人 |        | 人口増減率<br>-37.7% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 2,349人  | 14.1%            | 3,151人 | 30.3%           | 34.1%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 2,434人  | 14.6%            | 1,451人 | 14.0%           | -40.4% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 9,845人  | 59.1%            | 5,005人 | 48.2%           | -49.2% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 2,039人  | 12.2%            | 778人   | 7.5%            | -61.8% |
| 国府   | 平成27年<br>7,954人  |         | 平成67年<br>4,198人  |        | 人口増減率<br>-47.2% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 1,449人  | 18.2%            | 1,382人 | 32.9%           | -4.6%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 1,388人  | 17.5%            | 575人   | 13.7%           | -58.6% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 4,368人  | 54.9%            | 1,948人 | 46.4%           | -55.4% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 749人    | 9.4%             | 293人   | 7.0%            | -60.9% |
| 石岡   | 平成27年<br>18,258人 |         | 平成67年<br>12,179人 |        | 人口増減率<br>-33.3% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 1,937人  | 10.6%            | 3,736人 | 30.7%           | 92.9%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 2,433人  | 13.3%            | 1,627人 | 13.4%           | -33.1% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 11,424人 | 62.6%            | 5,911人 | 48.5%           | -48.3% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 2,464人  | 13.5%            | 905人   | 7.4%            | -63.3% |
| 城南   | 平成27年<br>6,485人  |         | 平成67年<br>3,459人  |        | 人口増減率<br>-46.7% |        |
|      | 人口               | 構成比     | 人口               | 構成比    | 増減率             |        |
|      | 老年人口(75歳～)       | 1,175人  | 18.1%            | 1,071人 | 31.0%           | -8.9%  |
|      | 老年人口(65歳～74歳)    | 1,104人  | 17.0%            | 542人   | 15.7%           | -50.9% |
|      | 生産年齢人口(15～64歳)   | 3,615人  | 55.8%            | 1,607人 | 46.4%           | -55.5% |
|      | 年少人口(0～14歳)      | 591人    | 9.1%             | 239人   | 6.9%            | -59.6% |



### 3. 財政の現状と課題

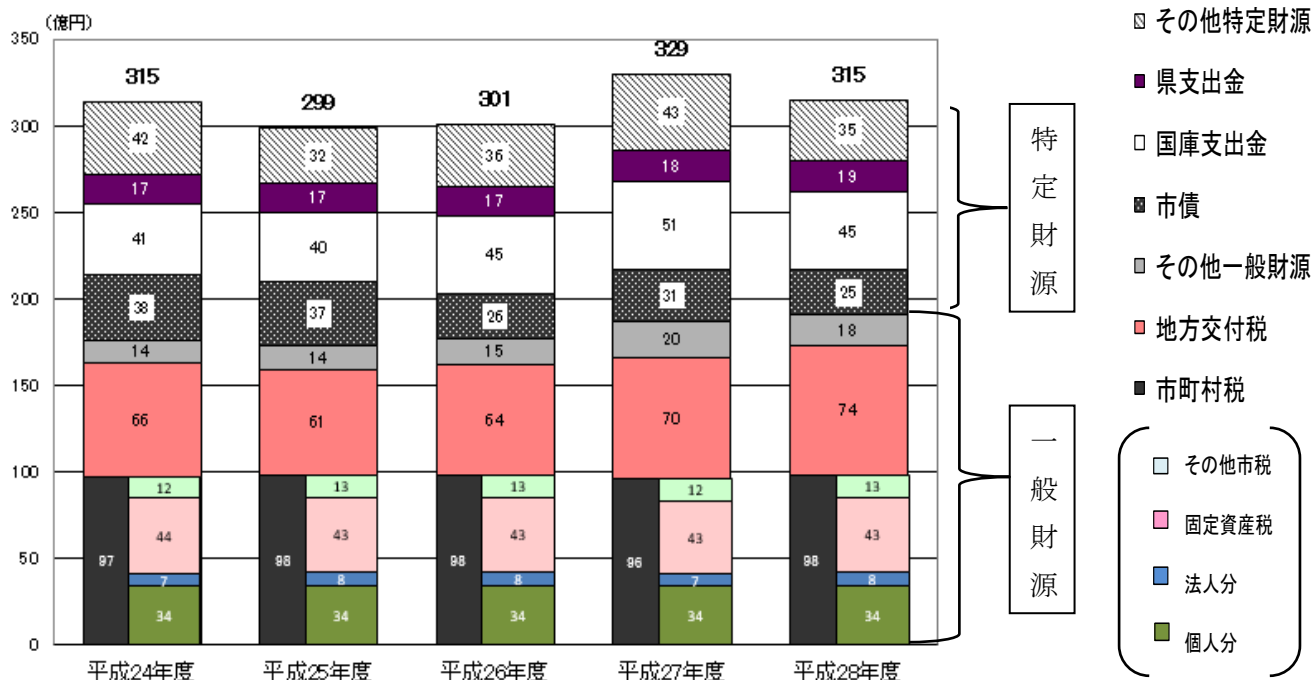
#### (1) 歳入

歳入の中で地方交付税の割合は約 20%と大きな割合を占めていますが、平成 28 年度以降は、合併特例措置が段階的に解消されることから減少が見込まれます。また、個人市民税については、将来の生産年齢人口の状況によってその増減が大きく左右されることから、これからの人口推移が本市の財政状況に大きく影響してくることが予想されます。

平成 28 年度の普通会計の歳入は、315 億円です。平成 24 年度からの 5 年間の推移を見ると、平成 27 年度には合併後最大となったものの、平成 28 年度は減少しています。

市税についても、平成 28 年度では約 31%の 98 億円と大きなウエイトを占め、市の貴重な財源となっています。内訳を見ると、固定資産税が 43 億円（約 14%）を占めるほか、個人市民税も 34 億円（約 11%）と高い割合を占めています。特に個人市民税については、将来の生産年齢人口の状況によってその増減が大きく左右されることから、これからの人口推移が本市の財政状況に大きく影響してくることが予想されます。

図 歳入の推移



(出典：総務省「地方財政状況調査」)

## (2) 歳出

扶助費は、保育関係経費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成28年度では平成24年度と比較し、歳出に占める割合が18%から23%に増加しています。財政の経常収支比率も89~90%と高い水準で推移しており、財政の硬直化が進行しています。

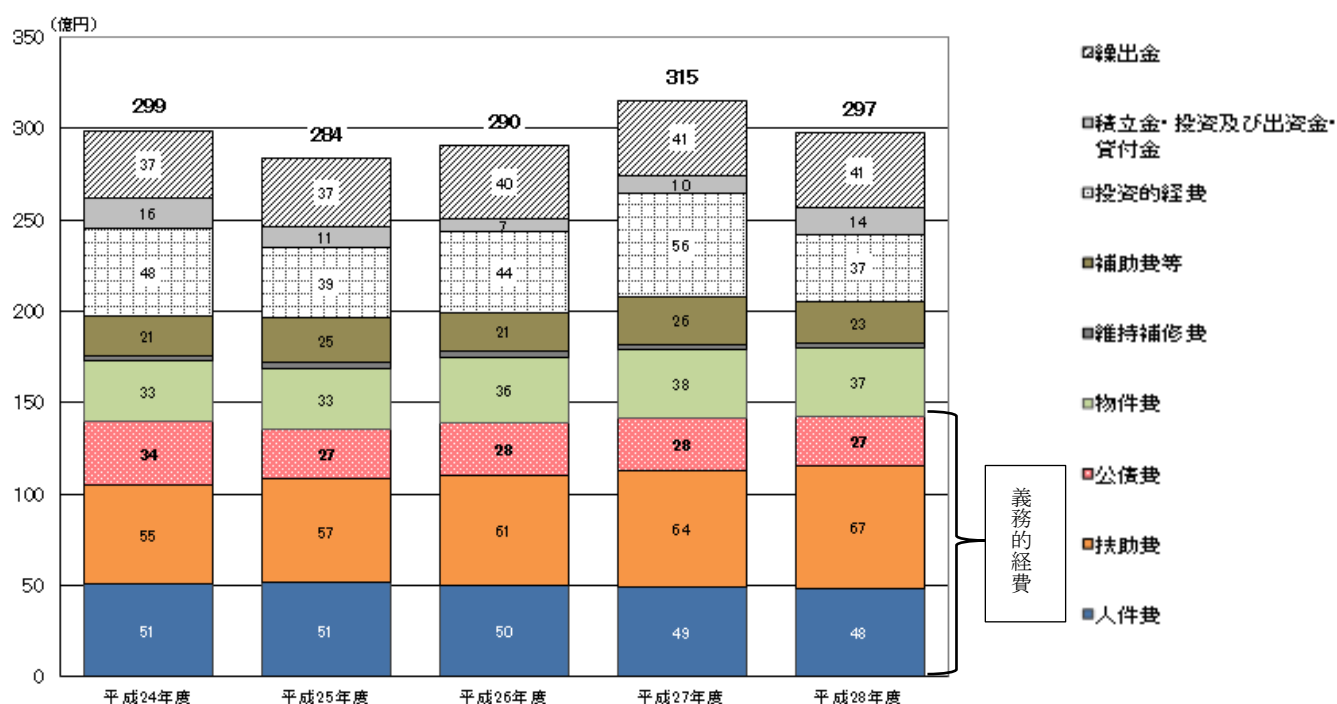
平成28年度の普通会計の歳出は、297億円です。歳出の推移をみると、平成24年度の299億円と比較し、2億円が減額となっています。

増額が目立つ項目として、「扶助費」があげられます。扶助費は、保育関係経費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成28年度では平成24年度と比較し約1.2倍に増加し、また、歳出に占める割合も18%から23%に増加しています。

減少がみられる項目としては人件費があげられます。平成24年度の51億円から平成28年度は48億円へと、6%減少しています。

財政の経常収支比率も89~90%と高い水準で推移しており、財政の硬直化が進行しています。将来の歳入の減少に伴い歳出の抑制・配分の見直しが不可欠です。

図 歳出の推移



総務省「地方財政状況調」

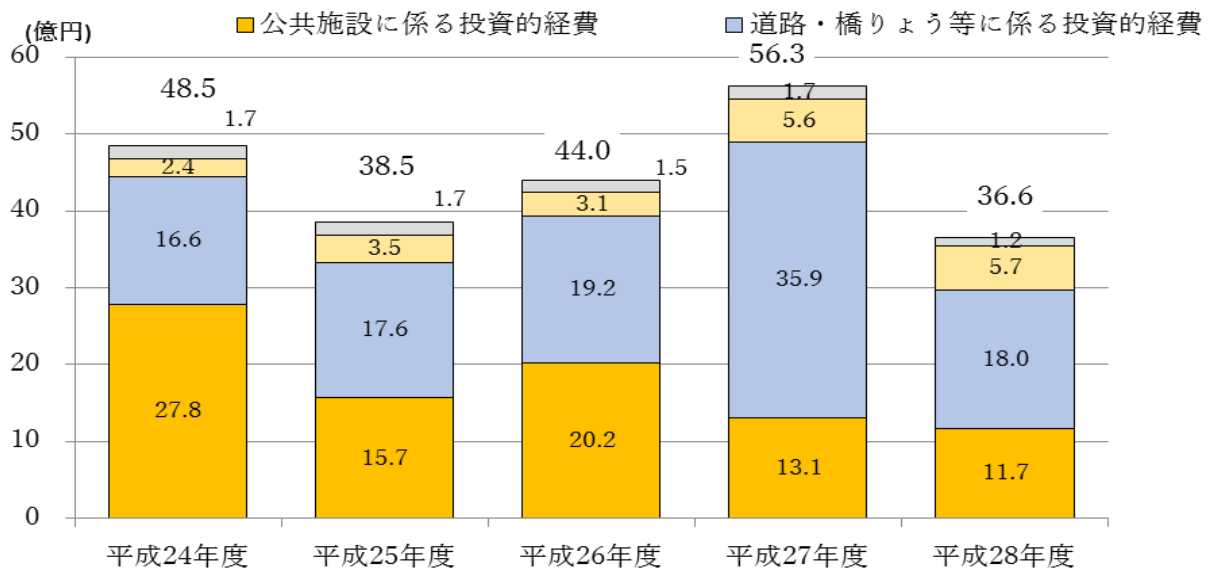
### (3) 投資的経費の推移

投資的経費は、直近5年間は37～56億円の水準で推移しています。内訳をみると、道路整備や河川等のインフラ整備に17～36億円程度、公共施設等には12～28億円程度支出しています。

今後の高齢化や経済の成熟化等を踏まえると、財政面での大きな改善が見込めない中、道路整備やインフラ整備を継続する必要があるうえに、学校をはじめとする老朽化した公共施設の改修・建替え等を進めていくことが求められるため、中長期的な財政見通しと連動した計画的な公共施設に関するマネジメントが重要となります。

また、本市の歳出に占める投資的経費の割合は平成28年度では12%となっています。近隣6市の比較では、最も高い小美玉市で21%、最も低い桜川市で11%であり、他市比較からも本市の投資的経費の割合は、あまり高い状況とはいえません。(白書13ページ参照)

図 投資的経費の推移



## 第4章

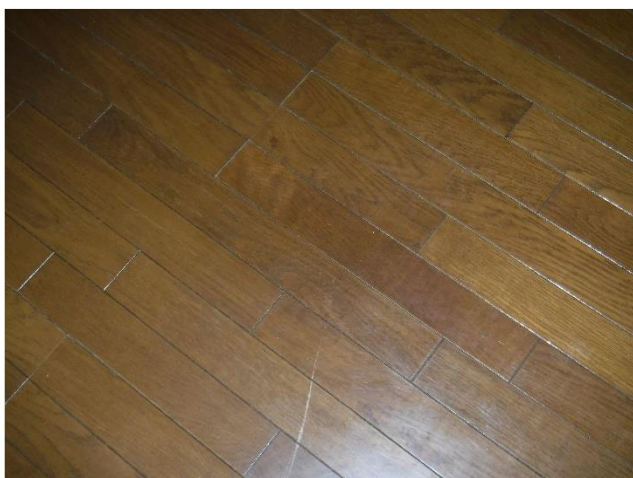
### 対策の優先順位の考え方(優先順位の考え方と施設評価)

## 1. 優先順位の考え方

対策の優先順位は、利用者の安全安心を確保するため、施設の劣化等に対する施設修繕が第一となります。しかし、関川地区ふれあいセンターの劣化状況は、前述のとおり耐震性や老朽化の面で緊急な状態にはありません。ただし、築20年を超えており、計画的な老朽化対策の検討が必要となっています。

また、集会室の壁や和室などにも経年劣化が見られるため、順次更新していく必要があります。

### ◎南台コミュニティセンター



床のたわみ

### ◎杉並コミュニティセンター



外壁の亀裂



集会室クロスの亀裂

◎関川地区ふれあいセンター



汚れた集会室の壁



やぶれた和室の障子

◎三村地区ふれあいセンター



劣化した畳



外壁には黒墨や剥がれた箇所が目立つ

## 第5章

### 個別施設の状態等（基礎調査）

## 第5章 個別施設の状態等（基礎調査）

### 1. 劣化度，老朽化度調査

#### (1) 建物状況

平成26年度のコミュニティセンター等5施設の建物状況について評価を行いました。

| No. | 施設名   | 基本情報 |             | ①耐震化                                  | ②老朽化 |          |   | ③劣化状況     | ④バリアフリー対応 |         |          |          |      | ⑤環境対応 | ⑥維持管理<br>床面積当たり<br>(円/㎡) |          |         |                   |      |         |       |
|-----|---|------|-------------|---------------------------------------|------|----------|---|-----------|-----------|---------|----------|----------|------|-------|--------------------------|----------|---------|-------------------|------|---------|-------|
|     |   | 建築年度 | 延床面積<br>(㎡) | 耐震診断・耐震改修                             | 築年数  | 直近の大規模改修 | 築年数または大規模改修後経過年数  | 劣化問診票回答評価 | エレベーター※1  | 車いす用トイレ | 障がい者用トイレ | 車いす用スロープ | 自動ドア | 手すり   | 点字ブロック                   | 太陽光発電の導入 | 自然エネルギー | 環境対応設備※2          | 光熱水費 | 建物管理委託費 | 各所修繕費 |
| 1   | 南台コミュニティセンター  | 平成9  | 271         | 不要                                    | 18   | -        | 18  | ○         | ×         | ○       | ○        | ×        | △    | ×     | ×                        | ×        | ×       | 指定管理委託費に含むため評価しない |      |         |       |
| 2   | 杉並コミュニティセンター  | 昭和54 | 472         | 不要                                    | 36   | -        | 36  | △         | ×         | ○       | △        | ○        | △    | ×     | ×                        | ×        |         |                   |      |         |       |
| 3   | 鹿の子コミュニティセンター   | 平成14 | 110         | 不要                                    | 13   | -        | 13  | ○         | ×         | ×       | ×        | ×        | ×    | ×     | ×                        | ×        |         |                   |      |         |       |
| 4   | 関川地区ふれあいセンター  | 平成4  | 286         | 不要                                    | 23   | -        | 23  | ○         | ×         | ○       | ×        | ×        | △    | ×     | ×                        | ×        |         |                   |      |         |       |
| 5   | 三村地区ふれあいセンター  | 平成5  | 298         | 不要                                    | 22   | -        | 22  | ○         | ×         | ○       | ○        | ×        | △    | ×     | ×                        | ×        |         |                   |      |         |       |
| 記載例 | ③<br>○:劣化がみられないもの<br>△:一部に劣化がみられるもの・不明<br>×:屋根・外壁等の重要部位に劣化がみられるもの |      |             | ④<br>⑤<br>○:実施済<br>△:一部実施・不明<br>×:未実施 |      |          | ※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等<br>※2 節水型便器，高効率照明器具・LED照明，雨水・中水設備<br>※①の「不要」には，耐震診断の結果耐震補強が不要な施設と，新耐震基準施設のため不要な施設が含まれる。 |           |           |         |          |          |      |       |                          |          |         |                   |      |         |       |

杉並コミュニティセンターは築30年以上の施設で，老朽化対策が望まれます。他の4施設は築30年未満の施設です。劣化状況も部分的な劣化はみられるものの，概ね良好です。

バリアフリー化については，南台・杉並コミュニティセンター，三村地区・関川地区ふれあいセンターである程度対応が行われています。

なお，全施設とも指定管理方式のため，維持管理費の評価は行っていないですが，個別に老朽化の進行や効率の悪い設備などの検証が望まれます。

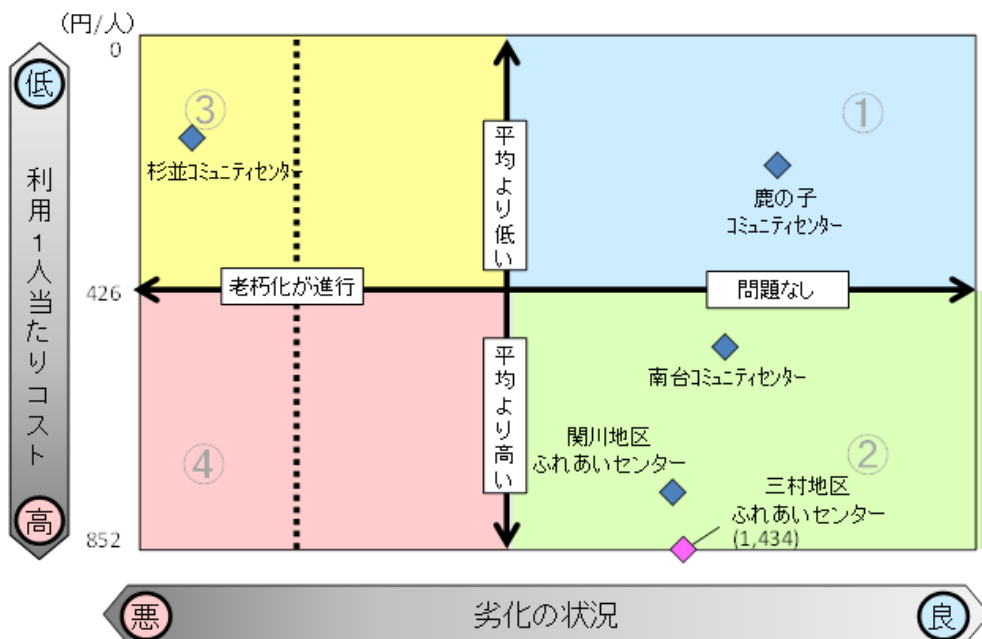
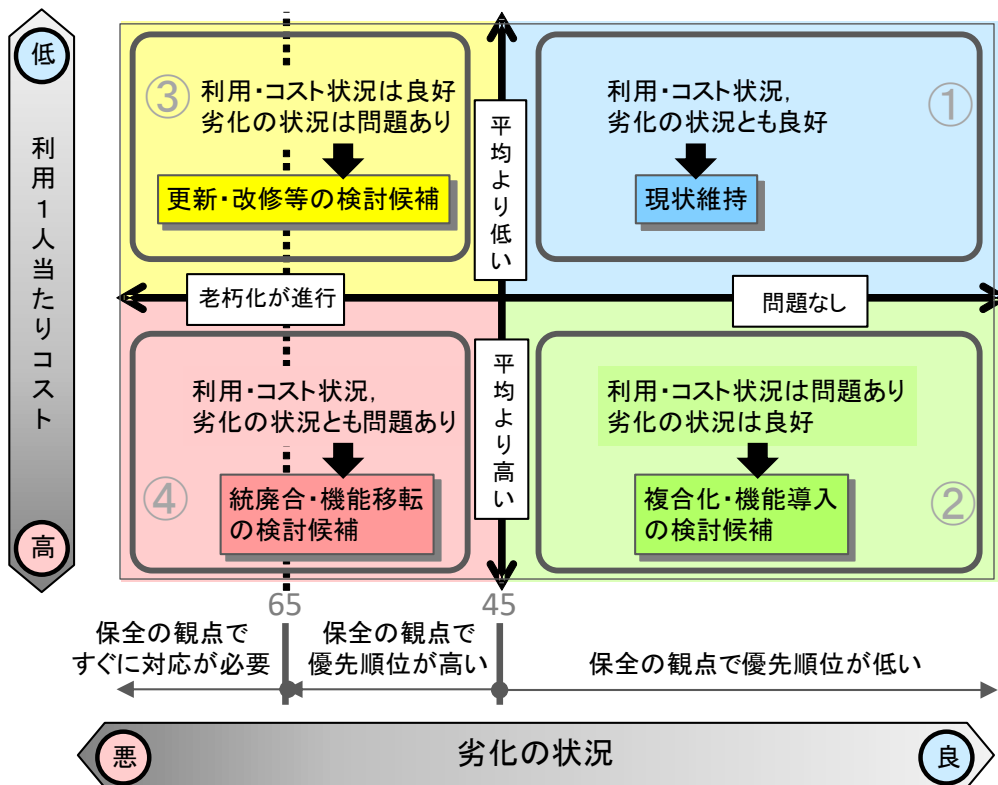
| 評価   | パターンⅡ 老朽化  | パターンⅣ 今後 老朽化   | パターンⅤ バリアフリー・環境対応   |
|------|--|--|---|
| 評価   | <p>・老朽化が進行している<br/>⇒建替え又は大規模改修などの老朽化対策の検討が必要な施設</p> <p>優先2<br/>②老朽化</p> <p>優分基準:<br/>パターンⅠ以外で<br/>②=1の施設</p> | <p>・今後，老朽化が進行する<br/>⇒今後老朽化対策の検討が必要になる施設</p> <p>優先4<br/>②老朽化</p> <p>優分基準:<br/>パターンⅠ以外で<br/>②=2,<br/>③=2又は3の施設</p> | <p>・バリアフリー，環境対応が未完了<br/>⇒今後，バリアフリーや環境対応が完了していない部分の整備が望まれる施設</p> <p>優先5<br/>⑤環境対応</p> <p>優分基準:<br/>パターンⅠ～Ⅳ以外で④又は⑤が1～2の施設</p> |
| 該当施設 | <p>該当施設 建築年度<br/>杉並コミュニティセンター 昭和54</p> <p>&lt; 1 施設 &gt;</p>   | <p>該当施設 建築年度<br/>関川地区ふれあいセンター 平成4<br/>三村地区ふれあいセンター 平成5</p> <p>&lt; 2 施設 &gt;</p>                                 | <p>該当施設 建築年度<br/>南台コミュニティセンター 平成9<br/>鹿の子コミュニティセンター 平成14</p> <p>&lt; 2 施設 &gt;</p>  |
| コメント | <p>・築30年以上と老朽化がかなり進行しており，大規模改修工事などの早急な対応が必要です。</p>   | <p>・新耐震基準の建物ですが，築20年を超えており，計画的な老朽化対策の検討が必要になっています。</p>   | <p>・比較的新しい施設ですが，バリアフリーや環境対応が完了していないため，計画的な改修や効率のよい設備の導入などの対応が望まれます。</p>   |



■ 2軸評価について

今後の施設の適正化や再配置を検討するにあたっては、まず、現状の施設の市民ニーズを把握することが重要であり、また、人口減少に伴う税収の減少等により、施設運営費にかけられる費用もますます厳しくなることが予測されるため、市民ニーズに応じた効率的な運営ができてきているかについて、コストパフォーマンスの視点から評価を行います。

まず、ニーズ（利用者）とコスト（市の負担額＝ネットコスト）から、利用者1人当たりコストを基本的な1軸として設定します。もう1軸は、劣化問診票及び現地調査結果による総合劣化度を基に、保全の観点から、早急に対処が必要な施設群と、保全の観点で優先順位が低い施設群を分類します。



## 第6章

### 対策内容と実施時期

## 第6章 対策内容と実施時期

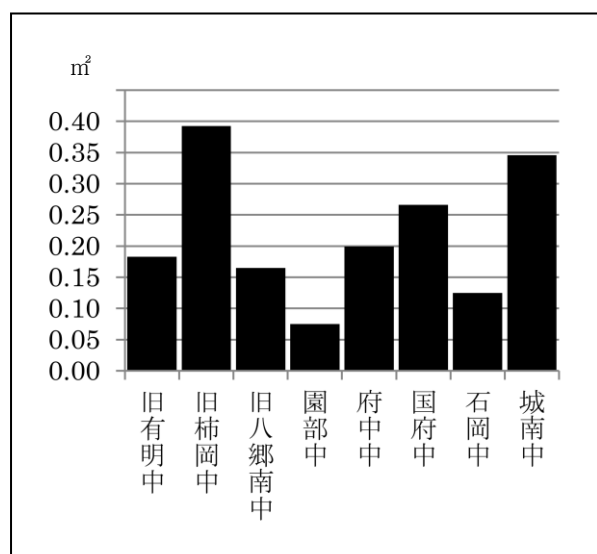
### 1. 再配置に関する基本方針

#### (1) 集会施設、その他集会施設の地区別配置状況

「石岡市公共施設等総合管理計画」の「石岡市実態マップ」に示された各地区の集会施設、その他集会施設の配置状況は次のとおりです。

| 中学校区                 | 旧有明中                         | 旧柿岡中   | 旧八郷南中                        | 園部中          | 府中中  | 国府中                                | 石岡中  | 城南中  |
|----------------------|------------------------------|--|------------------------------|--------------|--|------------------------------------|--|--|
| 人口                   | 4,873人                       | 11,013人  | 5,076人                       | 6,381人       | 16,667人  | 7,954人                             | 18,258人  | 6,485人   |
| 老年人口比率               | 35%                          | 32%  | 33%                          | 26%          | 29%  | 36%                                | 24%  | 35%  |
| 年少人口比率               | 9%                           | 10%  | 10%                          | 12%          | 12%  | 9%                                 | 13%  | 9%   |
| 集会施設／<br>その他集会<br>施設 | ①恋瀬地区<br>公民館<br>②瓦谷地区<br>公民館 | ①柿岡地区<br>公民館(中央<br>公民館)<br>②葦徳地区<br>公民館<br>③林地区公<br>民館 | ①小幡地区<br>公民館<br>②小桜地区<br>公民館 | ①園部地区<br>公民館 | ①府中地区<br>公民館<br>②鹿の子コ<br>ミュニティ<br>センター<br>③杉並コ<br>ミュニティ<br>センター<br>④勤労青少<br>年ホーム | ①国府地区<br>公民館<br><br>(※市民会<br>館管理棟) | ①東地区公<br>民館<br>②中央公民<br>館東大橋分<br>館<br>③南台コ<br>ミュニティ<br>センター<br>④旭台会館 | ①城南地区<br>公民館<br>②中央公民<br>館高浜分館<br>③三村地区<br>ふれあいセ<br>ンター<br>④関川地区<br>ふれあいセ<br>ンター |

また、各中学校区の、人口1人当たりの施設の延べ床面積の状況は、左下のグラフのとおりです。



なお、国府中学校区の市民会館は、「石岡市実態マップ」で集会施設、その他集会施設とは異なる位置づけになっていますが、管理棟は集会施設的性格が強いため、その部分(650 m<sup>2</sup>)のみ面積に加えています。

また、旧八郷南中学校区の小幡地区公民館については、現在進捗中の建設事業が完了した際の面積(367.26 m<sup>2</sup>)を参入しています。

グラフで最も面積が大きいのは旧柿岡中学校区ですが、柿岡地区公民館が中央公民館を兼ねており、ホールが設置されていることが理由です。また、城南中学校区の城南地区公民館、府中中学校区の勤労青少年ホームには、体育館が併設されているため、やはり面積が大き

ています。

全中学校区の平均値は0.20 m<sup>2</sup>/1人ですので、府中中学校区はほぼ平均値、平均を上回っている地区は旧柿岡中学校区など計3地区、その他4地区は平均を下回っている状況です。

## (2) コミュニティセンター等の再配置に関する基本的な考え方

### ①南台コミュニティセンター

南台コミュニティセンターが位置する石岡中学校区は、市民1人当たりの集会施設面積が他地区に比べて少ないことから、機能の維持が求められます。したがって、原則的には単独配置の方向性をとりつつ、以上の条件を踏まえた上で多機能型施設として複合化を柔軟に検討していきます。

### ②鹿の子コミュニティセンター

今後も単独配置で存続するが、県所有建築物であるため、長期的な視野に立った施設の方向性は県と調整する。

### ③杉並コミュニティセンター

杉並コミュニティセンターは保健センター施設の一部を利用しているため、更新・改修等の検討は保健センターの方向性が重要になります。また、保健センター以外の施設でも、コミュニティセンターとしての利用可能な施設があれば、当該施設との複合的利用も検討していきます。

### ④関川地区及び三村地区ふれあいセンター

ふれあいセンターは、石岡市公共施設白書及び総合管理計画で「公民館／地区公民館等類似機能をもつ施設もあわせて機能の見直しと適正な配置を図る」とされていますが、現在、城南中学校区から施設を削減することは、市内における施設の均衡を考慮しても不相当です。

また、ふれあいセンターは関川及び三村地区の中央に位置し、地域住民にとってアクセスしやすいことから、その立地を活かした広域的利用と、地元などの市民ニーズに則した地域的利用に供するため、存続していき、類似機能をもつ施設に拘らず、複合化を模索しながら多機能型施設を目指します。また、将来的には小学校再編計画後の地域のシンボルとしての学校施設の利活用を踏まえ、最終的には地元・民間による活用又は廃止を検討していきます。

## 2. 保全に関する基本方針

本市では、建築物に不具合が発生した後に修理を実施する「事後保全」が主体であったこれまでの維持管理を転換し、定期的な点検や保守により機能を良好な状態で維持する「計画的保全」の考えを導入することで公共施設の長寿命化を推進していきます。

### ① 法定点検の実施

建築基準法第12条では、用途や一定以上の規模の建築物について、建築物の敷地・構造・仕上げ及び建築設備について、3年ごとに状況・安全性の点検を実施することが義務付けられており、着実に実施します。

### ② 問診票による点検・診断の実施

劣化問診票による調査を定期的に行います。また、調査結果をもとに簡易カルテを作成し、劣化の状況から整備レベル、維持管理等のメンテナンスの現状を把握します。

### 3. 工程表

前述の方針を工程表として示すと、次のようになります。

| 保全方針 |       | 業務内容                  | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 | 令和5年度 | 令和6年度 | 令和7年度 | 令和8年度 | 令和9年度 | 令和10年度 | 令和11年度 |
|------|-------|-----------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|--------|
| 南台   | 大規模改修 | 長寿命化基礎調査              |       | ○     |       |       |       |       |       |       |        |        |
|      |       | 長寿命化実施設計              |       | ○     |       |       |       |       |       |       |        |        |
|      |       | 大規模改修<br>(修繕・バリアフリー化) |       |       | ○     | ○     |       |       |       |       |        |        |
| 鹿の子  | 大規模改修 | 長寿命化基礎調査              |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
|      |       | 長寿命化実施設計              |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
|      |       | 大規模改修<br>(修繕・バリアフリー化) |       |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
| 杉並   | 大規模改修 | 長寿命化基礎調査              | ○     |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
|      |       | 長寿命化実施設計              | ○     |       |       |       |       |       |       |       |        |        |
|      |       | 大規模改修<br>(修繕・バリアフリー化) |       | ○     | ○     |       |       |       |       |       |        |        |

※ふれあいセンターは複合化，地元・民間による活用又は廃止を検討するため，今後10年間で大規模改修・建替等にかかる費用はありませんが，定期的な点検・保守により機能を良好な状態で維持する必要があります。

### 4. 対策費用

#### ① 南台コミュニティセンター

更新単価（市民文化系施設＝250千円）×施設面積（270.28㎡）＝**67,416千円**

#### ② 杉並コミュニティセンター

更新単価（市民文化系施設＝250千円）×施設面積（471.95㎡）＝**117,439千円**

**10年間 コスト合計額 185,060千円**

※「石岡市公共施設白書」のコスト試算で用いた地域総合整備財団の更新費用試算ソフトの共通試算条件の更新単価（大規模改修費用の単価）及び計算式（下記参照）を使用した10年間の更新費用。ただし，健全化調査や設計費用等は含まない。

## 第7章

### 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

### 1. 今後の対応

コミュニティセンターの今後の対応方針は、どの施設も耐震安全性は確保されていることを踏まえ、長寿命化を図りながら、単独での存続を現状維持していきます。

しかしながら、財政面や人口減少、少子高齢化等の今後の課題を考慮した場合、類似機能を持つ施設との複合化を模索しながら、将来的には施設の統廃合を検討していきます。

ふれあいセンターの今後の対応方針は、地域住民にとってアクセスしやすいことから、その立地を活かした広域的利用と、地元などの市民ニーズに則した地域的利用に供するため、存続していき、類似機能をもつ施設に拘らず、複合化を模索しながら多機能型施設を目指します。

また、小学校再編計画後の地域のシンボルとしての学校施設の利活用を鑑み、最終的には地元・民間による活用又は廃止を検討していきます。



南台コミュニティセンター



杉並コミュニティセンター



鹿の子コミュニティセンター



関川地区ふれあいセンター

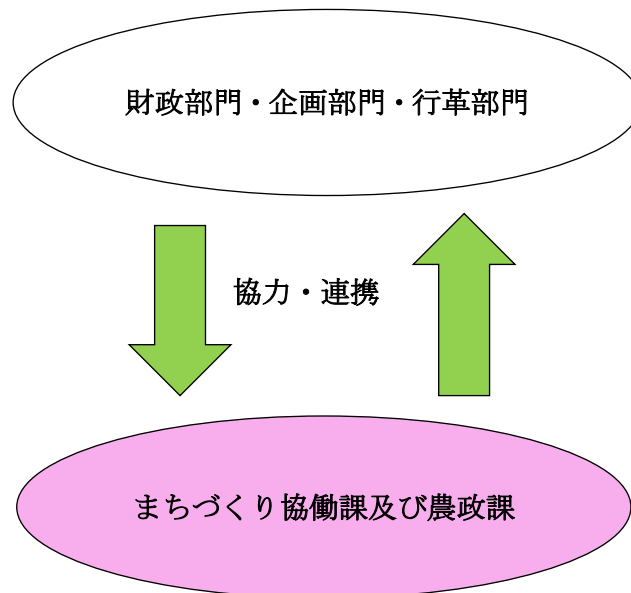


三村地区ふれあいセンター

## 2. フォローアップの方法

本計画の進行管理は、担当課であるまちづくり協働課及び農政課が行います。

まちづくり協働課及び農政課は、利用者の意向調査や指定管理者からの聴き取りを行いながら施設の状況を把握するとともに、財政部門、企画部門、行革部門と調整を密に行い、本計画の進行を図り、計画の見直しを適宜行います。





石岡市コミュニティセンター等個別施設計画（案）

発行月 令和2年9月

発行 石岡市

編集 生活環境部 まちづくり協働課

経済部 農政課

〒315-8640 茨城県石岡市石岡一丁目1番地1

TEL 0299-23-1111（代表）