

**レクリエーション施設・観光施設  
個別施設計画**

**令和元年8月**

## 目 次

第1章 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画策定の背景, 目的と位置付け	
1. 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画の背景と目的	2
2. 石岡市公共施設等総合管理計画の概要	3
3. 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画の位置付け	4
第2章 石岡市レクリエーション施設・観光施設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 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画を取り巻く現状と課題	
1. レクリエーション施設・観光施設概要	8
2. 人口の現状と課題	18
3. 財政の現状と課題	24
4. 施設の現状と課題	27
5. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算	29
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	33
2. 施設評価	34
第5章 石岡市レクリエーション施設・観光施設の状態等 (基礎資料)	
1. 劣化度, 老朽化度調査	45
2. 利用状況等	51
第6章 対策内容と実施時期 (実施計画)	
1. 再配置に関する基本方針	55
2. 保全に関する基本方針	57
3. 工程表	60
4. 対策費用	63
第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	
1. 今後の対応方針	66
2. 計画のフォローアップ及び実施体制	66



## 第1章 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

# 第1章 石岡市レクリエーション施設・観光施設 個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

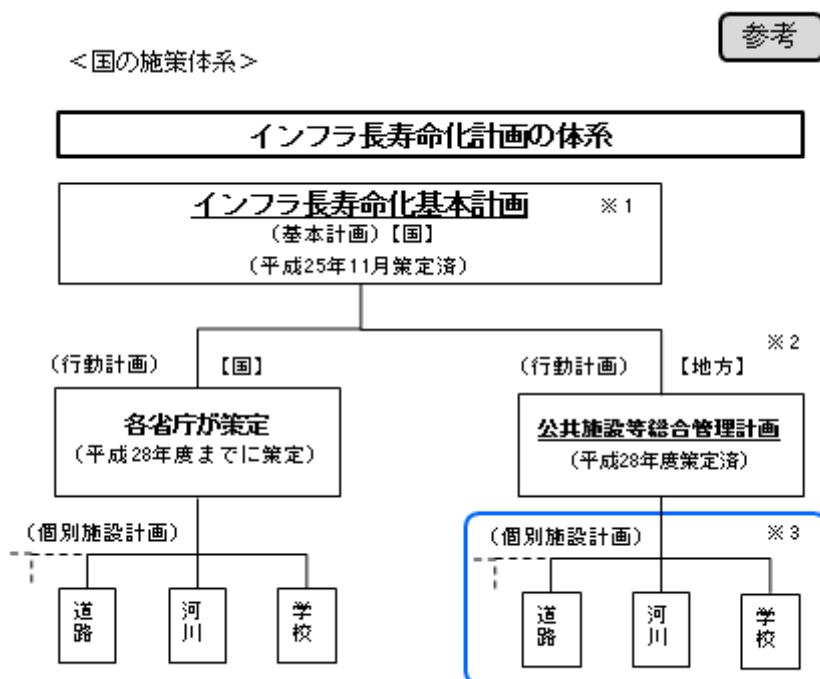
## 1. 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画の背景と目的

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「石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画」<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。

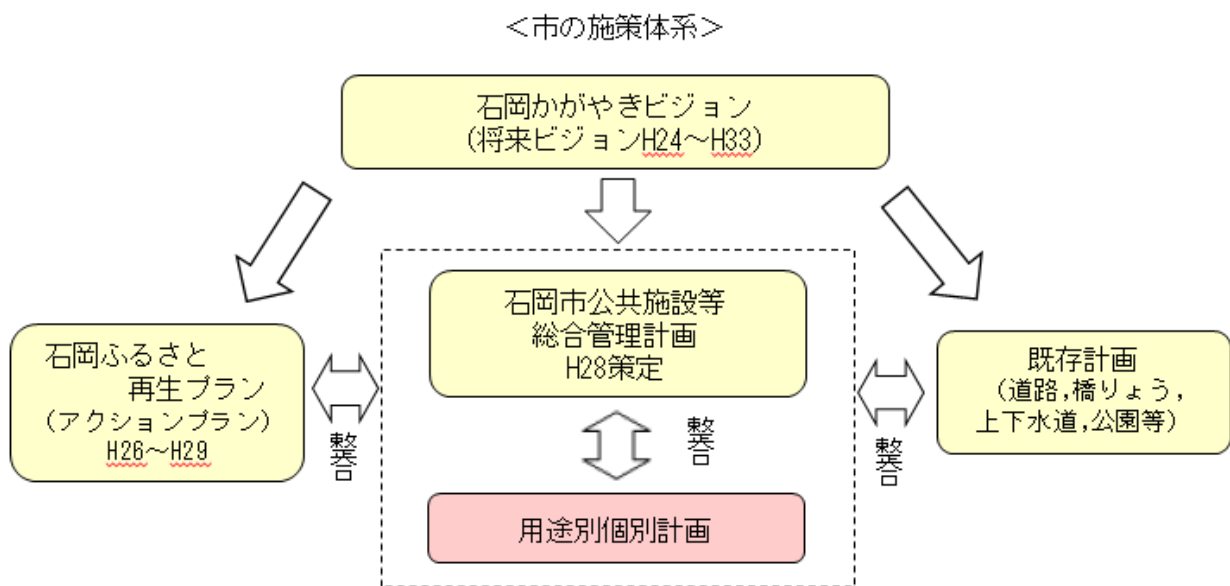
#### ⑤資産の有効活用

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. 石岡市レクリエーション施設・観光施設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。

「石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画」は「石岡市公共施設等総合管理計画」と整合性を持つ下位計画であり、「石岡市公共施設等総合管理計画」をレクリエーション施設・観光施設について具体的に定めます。



## 第2章 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画の対象施設，計画期間



## 第2章 石岡市レクリエーション施設・観光施設

### 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

「石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画」では公共施設の用途別類型のうち、スポーツ施設（石岡市公共施設白書：P. 125～136, 石岡市公共施設等総合管理計画：P. 44～46）を対象とします。

##### ■ 施設一覧

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造(主たる建物)	備考
1 龍神の森キャンプ場	染谷1617番地4ほか	247.00	平成17	W造	
2 つくばねオートキャンプ場	小幡2132番地11	676.98	平成10	W造	
3 茨城県フラワーパーク	下青柳200番地	1,152.06	昭和59	RC造	一部借上
4 ふれあいの森	下青柳282番地1	328.00	平成4	S造	フラワーパークに併設
5 朝日里山学校	柴内630番地	1,044.00	昭和30	W造	
6 まちかど情報センター	国府三丁目1番16号	161.09	平成6	RC造	借上
7 観光案内所	国府一丁目1番17号	44.28	平成28	S造	
8 まち蔵藍	国府三丁目5番6号	196.67	明治7以前	W造	借上
合計		3,850.08			

#### 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年度から平成68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。

このことから、「石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画」は平成32年度から平成41年度までの10年間を計画期間とし、平成38年度に行われる「石岡市公共施設等総合管理計画」の見直し後、整合性を取り更新を行います。

### 第3章 石岡市レクリエーション施設・観光施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

### 第3章 石岡市レクリエーション施設・観光施設

#### 個別施設計画を取り巻く現状と課題

#### 1. レクリエーション施設・観光施設概要

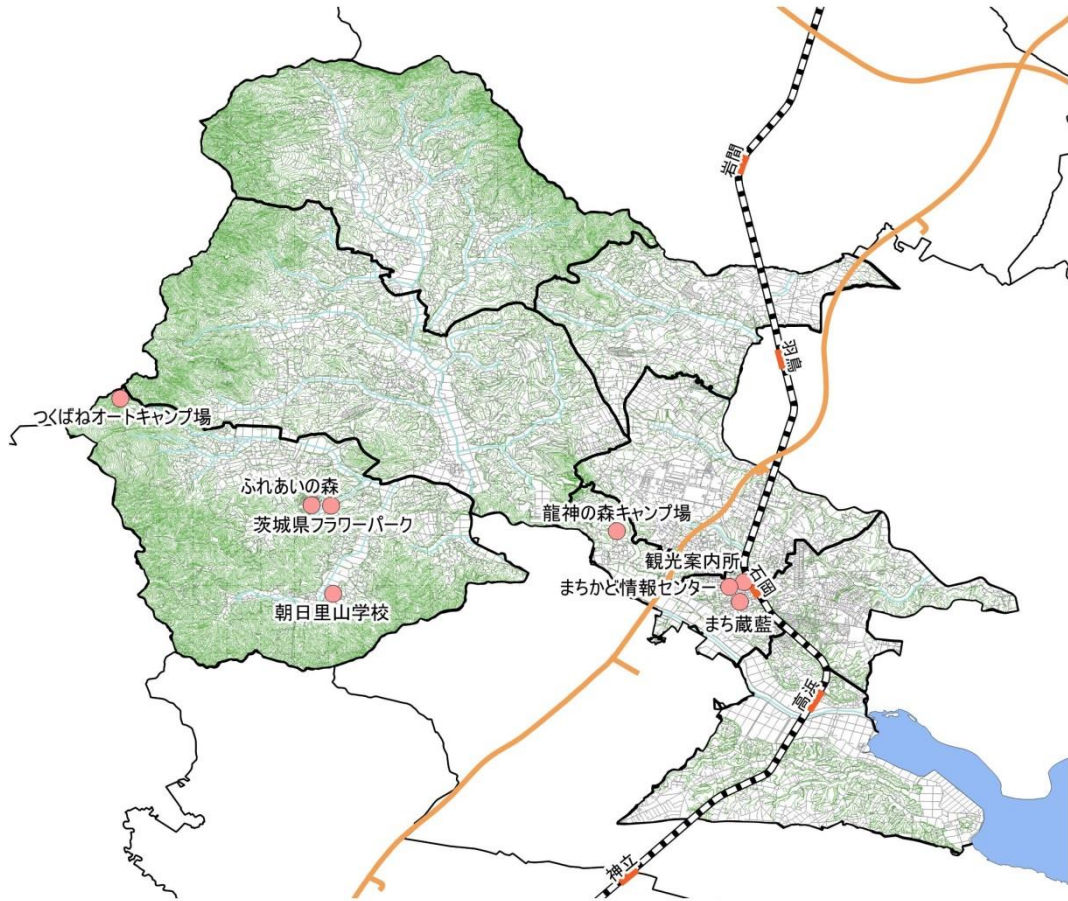
本市では、レクリエーション施設・観光施設として、キャンプ場など8施設を設置しています。そのうちキャンプ場が2施設、花と緑の公園にレストランや展示栽培温室なども備えたフラワーパーク、フラワーパークに併設し遊戯施設を備えたふれあいの森、廃校になった小学校を体験型観光施設として再整備した朝日里山学校、市街地の空き店舗を利用して、住民票の交付など行政窓口機能や観光案内をはじめ各種イベントの開催や会議・展示スペースの貸出を行うまちかど情報センターのほか、観光案内や地元特産品等の展示・販売を行う観光案内所、国の有形文化財《丁子屋》を活用して観光案内、休息、雑貨販売、藍染め体験等を行うまち蔵藍があります。

##### (1) 運営時間等（平成26年度）

名称	運営時間	休業日
龍神の森キャンプ場	日帰り：午前9時から午後4時まで 宿泊：正午から翌日正午 (但し5～10月は土日祝、11～4月は日のみ)	月曜日、年末年始 (予約があれば 適宜対応)
つくばねオートキャンプ場	宿泊：午後2時チェックイン、 午前10時チェックアウト	水曜日 (12～3月)
茨城県フラワーパーク	2～11月：午前9時から午後5時 12～1月：午前9時から午後4時	月曜日、年末年始
ふれあいの森	2～11月：午前9時から午後5時まで 12～1月：午前9時から午後4時まで	月曜日、年末年始
朝日里山学校	午前9時から午後5時まで	月曜日、年末年始
まちかど情報センター	午前10時から午後8時まで	木曜日、年末年始 (祝祭日を除く)
観光案内所	午前9時から午後4時30分 (11月～2月は午後3時30分)まで	年末年始
まち蔵藍	午前10時30分から午後5時30分 (11月～2月は午後4時30分)まで	木曜日、年末年始

## (2) 配置状況

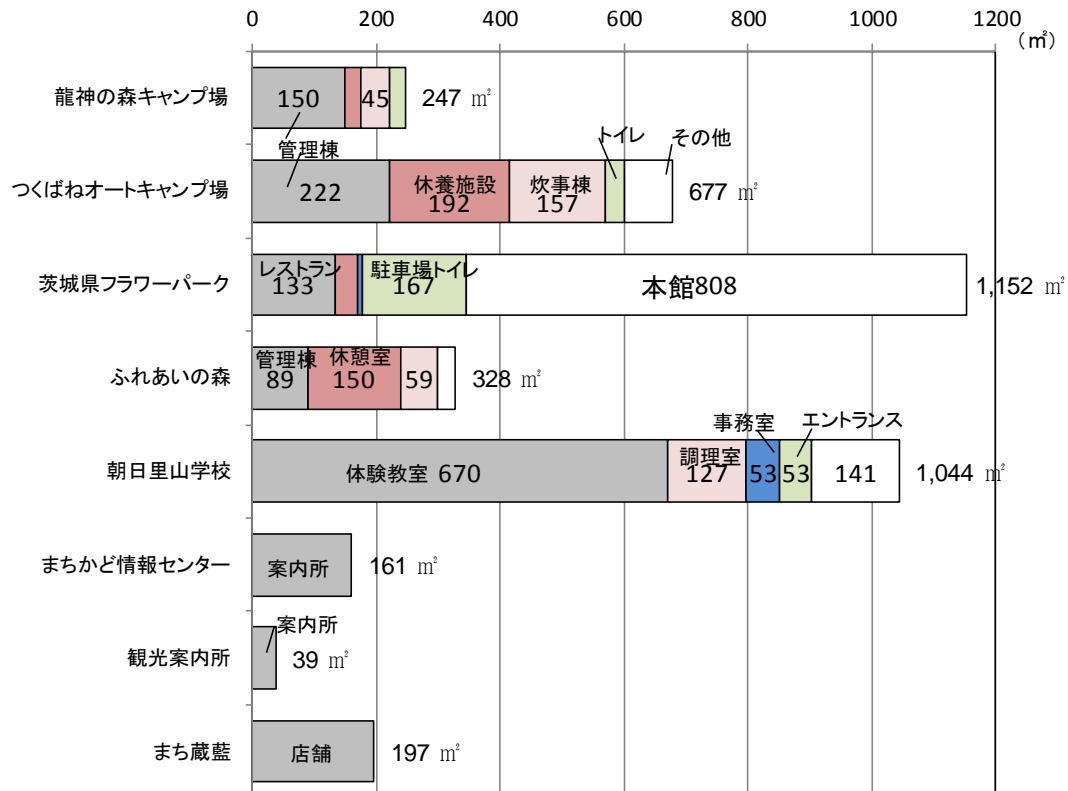
図 位置図



### (3) スペース構成

レクリエーション施設・観光施設の建物構成を以下にまとめました。建物の規模としては、茨城県フラワーパークが1,152 m<sup>2</sup>、朝日里山学校が1,044 m<sup>2</sup>、つくばねオートキャンプ場が677 m<sup>2</sup>などとなっています。つくばねオートキャンプ場の休養施設は、宿泊用のケビンです。

図 スペース構成（平成26年度）



## (4) 実態把握

### ①建物状況

#### ■ 建物総合評価結果

平成 26 年度のレクリエーション施設・観光施設 8 施設のうち、借上施設である 3 施設を除く 5 施設の建物状況について、評価を行いました。

表 建物状況（平成 26 年度）

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 床面積当たり (円/㎡)				
		建築年度	延床面積 (㎡)	耐震診断・耐震改修	築年数	直近の大規模改修	築年数または直近の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	龍神の森キャンプ場	平成17	247	不要	10	-	10	○	×	○	×	×	×	×	×	×	×	1,170	5,202	
2	つくばねオートキャンプ場	平成10	677	不要	17	-	17	○	×	×	×	×	×	×	×	×				
3	茨城県フラワーパーク	昭和59	1,152	不要	31	-	31	○	×	△	△	△	△	△	×	×			281	
4	ふれあいの森	平成4	328	不要	23	-	23	○	×	×	×	×	×	×	×	×				
5	朝日里山学校	昭和30	1,044	不要	60	-	60	○	×	○	×	×	×	×	×	×				指定管理委託費に含むため評価しない
記載例	③ ○:劣化がみられないもの △:一部に劣化がみられるもの・不明 ×:屋根・外壁等の重要部位に劣化がみられるもの		④ ○:実施済 △:一部実施・不明 ×:未実施		※1 手すり・鏡・低い操作ボタン等 ※2 節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・中水設備 ※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。															

茨城県フラワーパーク、朝日里山学校は、築 30 年を超えています。老朽化の進行が考えられますので、早急な対応が望まれます。ふれあいの森は築 20 年を超えており、今後老朽化の進行が予想されますので、計画的な老朽化対策が望まれます。なお、劣化問診票調査の結果では、重大な劣化は報告されていません。

バリアフリー化はあまり進んでいません。他の更新工事等に合わせて対応されることが望まれます。なお、指定管理方式の施設については維持管理経費は評価していませんが、修繕費や光熱水費がかさむ要因となる老朽化した設備がないかなどの検証が望まれます。

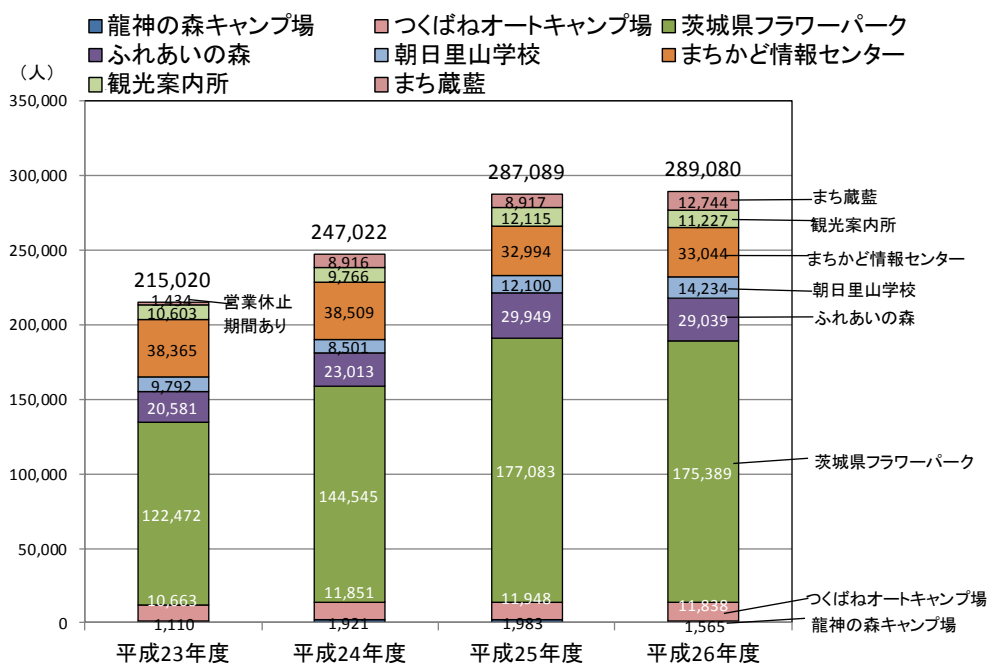
## ②利用状況

### ■ 推移

レクリエーション施設・観光施設全施設の利用状況について、直近5年間の推移をみると、平成23年度の合計利用者が21万5,020人であったのに対し、平成26年度は28万9,080人と増加しています。

施設別の内訳をみると、茨城県フラワーパークが全体の約6割を占めています。全体利用者数の増減傾向は、概ね茨城県フラワーパークの利用状況の増減によるものといえます。なお、平成23年度のまち蔵藍は東日本大震災の影響で営業休止期間があり、1,434人となっています。

図 利用者数の推移



### ③運営状況

#### ■ 運営人員

レクリエーション施設・観光施設全施設 8 施設のうち、龍神の森キャンプ場は直営で、観光案内所、まち蔵藍は管理委託方式で運営されています。他の 5 施設は指定管理方式となっています。

直営施設である龍神の森キャンプ場の運営人員は、季節で人員が異なりますが、施設管理及び窓口受付等合計で 1~2 人となっています。茨城県フラワーパークは最も多く合計で 43 人、その他の施設は 3 人~8 人となっています。

表 運営人員（平成 26 年度）

(人)

管理運営形態	龍神の森 キャンプ場		つくばね オート キャンプ場	茨城県 フラワー パーク	ふれあいの 森	朝日里山学 校	まちかど 情報 センター	観光 案内所	まち蔵藍	合計
	直営 5~10月	11~4月								
施設 維持管理	一般職員		0.5	3.0	1.0	3.0	1.0			8.5
	嘱託員		0.5	2.0						2.5
	臨時職員	1.8	0.9		26.0	6.0		0.5	0.5	35.7
	計	1.8	0.9	1.0	31.0	7.0	3.0	1.0	0.5	0.5
事務・庶務・ 受付・案内	一般職員		1.5	7.0	1.0	1.0	2.0			12.5
	嘱託員		0.5							0.5
	臨時職員	0.2	0.1				2.0	4.0	3.5	9.8
	計	0.2	0.1	2.0	7.0	1.0	1.0	4.0	4.0	3.5
厨房・接客・ 売店・営業等	一般職員			1.0						1.0
	嘱託員			1.0						1.0
	臨時職員			3.0				0.5	1.0	4.5
	計			5.0				0.5	1.0	6.5
合計	一般職員		2.0	11.0	2.0	4.0	3.0			22.0
	嘱託員		1.0	3.0						4.0
	臨時職員	2.0	1.0		29.0	6.0	2.0	5.0	5.0	50.0
	合計	2.0	1.0	3.0	43.0	8.0	4.0	5.0	5.0	76.0

#### ■ 運営体制

運営体制は茨城県フラワーパークが 23~25 人、ふれあいの森が 6~7 人、朝日里山学校が 3~4 人、その他施設は 1~2 人体制で運営されています。

図 運営体制（平成 26 年度）

龍神の森 キャンプ場		9:00	16:00
	土・日曜日・祝日(5~10月) 運営体制 2人	臨時職員 2人	
	日曜日(11~4月) 運営体制 1人	臨時職員 1人	
つくばね オート キャンプ場		9:00	16:30
	平日・土・日曜日・祝日 運営体制 1~2人	指定管理者 一般職員 1~2人	
		指定管理者 嘱託員 週5日勤務	



茨城県フラワーパーク		8:30	17:30			
	平日(火～金)・土・日曜日 ・祝日 運営体制 23～25人	<p>指定管理者 一般職員 7～8人</p> <p>指定管理者 嘱託員 2人</p> <p>指定管理者 臨時職員 13人(施設維持管理)</p> <p>指定管理者 臨時職員 1～2人(売店)</p>				
ふれあいの森		8:30	17:30			
	平日(火～金)・土・日曜日 ・祝日 運営体制 6～7人	<p>指定管理者 一般職員 1～2人</p> <p>指定管理者 臨時職員 5人</p>				
朝日里山学校		8:30	17:15			
	平日(火～金)・土・日曜日 ・祝日 運営体制 3～4人	<p>指定管理者 一般職員 3～4人</p>				
まちかど情報センター		10:00	12:00	15:00	17:00	20:00
	平日(木曜除く)・土・日曜日 ・祝日 運営体制 1～2人	<p>指定管理者一般・臨時職員 1人</p>		<p>指定管理者一般・臨時職員 1人</p>		<p>指定管理者一般・臨時職員 1人</p>
観光案内所		9:00	16:00			
	平日・土・日曜日・祝日 運営体制 1人	<p>臨時職員 1人</p>				
まち蔵藍		10:30	17:30			
	平日(木曜除く)・土・日曜日 ・祝日 運営体制 2人	<p>臨時職員 2人</p>				

④コスト状況

レクリエーション施設・観光施設全8施設の年間トータルコストは、1億9,885万円です。

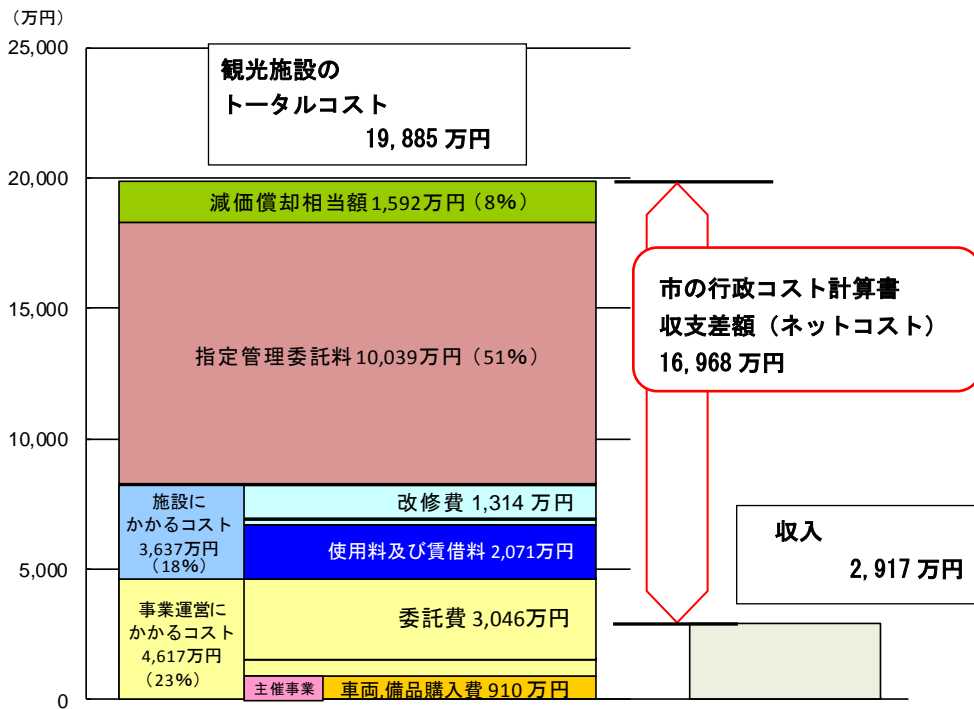
内訳をみると、施設にかかるコストが3,637万円(18%)、事業運営にかかるコストは4,617万円(23%)、減価償却相当額は1,592万円(8%)、指定管理委託料が1億39万円(51%)となっています。

表 施設別行政コスト計算書(平成26年度)

(千円)

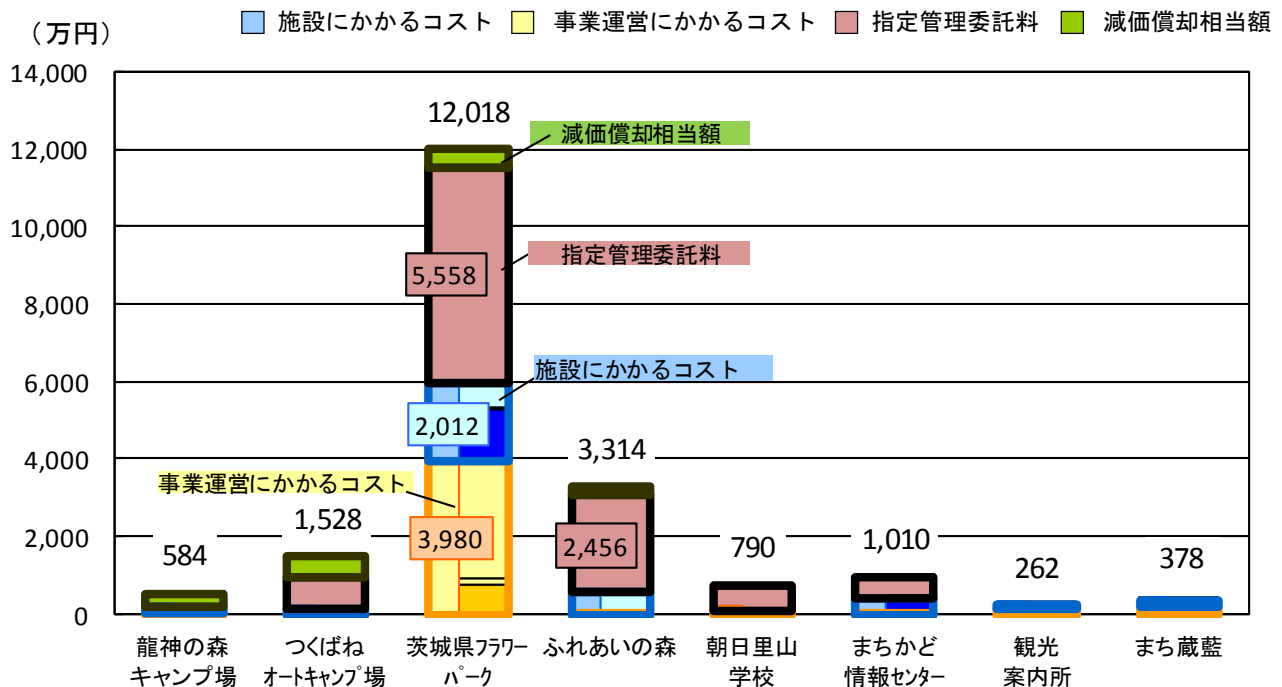
I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		龍神の森 キャンプ場	つくばねオート キャンプ場	茨城県フワ パーク	ふれあいの 森	朝日里山 学校	まちかど 情報センター	観光 案内所	まち蔵藍	合計
施設にか かるコス ト	修繕費								50	50
	改修費			6,826	6,318					13,144
	光熱水費	289						226	172	687
	委託費	1,285		324					163	1,772
	使用料及び賃借料		1,547	12,971			4,238	758	1,200	20,714
	施設にかかるコスト	1,574	1,547	20,121	6,318		4,238	984	1,585	36,367
事業運 営にか かるコス ト	修繕費	50					30			80
	委託費			30,462						30,462
	使用料及び賃借料						4			4
	車両・備品購入費	268					193			461
	その他物件費	337	61	1,580	5	151	91	1,638	2,199	6,062
	事業運営	655	61	32,042	5	151	318	1,638	2,199	37,069
	車両・備品購入費			7,754		1,348				9,102
	主催事業			7,754		1,348				9,102
事業運営にかかるコスト	655	61	39,796	5	1,499	318	1,638	2,199	46,171	
指定管理委託料		8,300	55,585	24,558	6,400	5,542			100,385	
現金収支を伴うコスト 計	2,229	9,908	115,502	30,881	7,899	10,098	2,622	3,784	182,923	
【収入の部】										
収入	分担金及び負担金(収入)	97								97
	諸収入(負担金・補助金等)			29,065			10			29,075
収入の合計		97		29,065			10			29,172
II. 現金収支を伴わないもの										
コスト	減価償却相当額	3,614	5,368	4,680	2,260					15,922
III. 総括										
コストの部合計(トータルコスト)		5,843	15,276	120,182	33,141	7,899	10,098	2,622	3,784	198,845
収支差額(ネットコスト)		5,746	15,276	91,117	33,141	7,899	10,088	2,622	3,784	169,673

図 レクリエーション施設・観光施設 全施設トータルコスト（平成 26 年度）



施設別のトータルコストは、茨城県フラワーパークが1億2,018万円と全体の60%を占めており、ふれあいの森が3,314万円で、他の6施設は1,000万円前後となっています。

図 施設別トータルコスト（平成 26 年度）

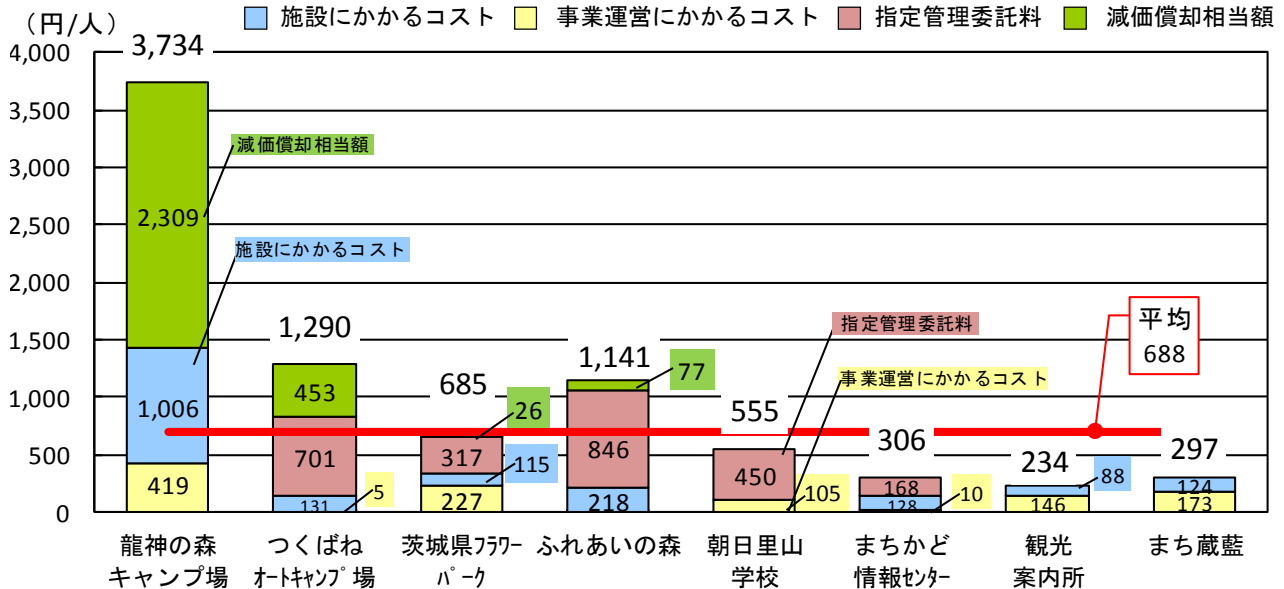


## (5) 評価・分析

### ■ 利用者1人当たりのコスト

年間利用者数とトータルコストから利用者1人当たりにかかるコストを算出すると、平均は688円です。施設別では、龍神の森キャンプ場が最も高く3,734円/人、観光案内所が最も低く234円/人です。

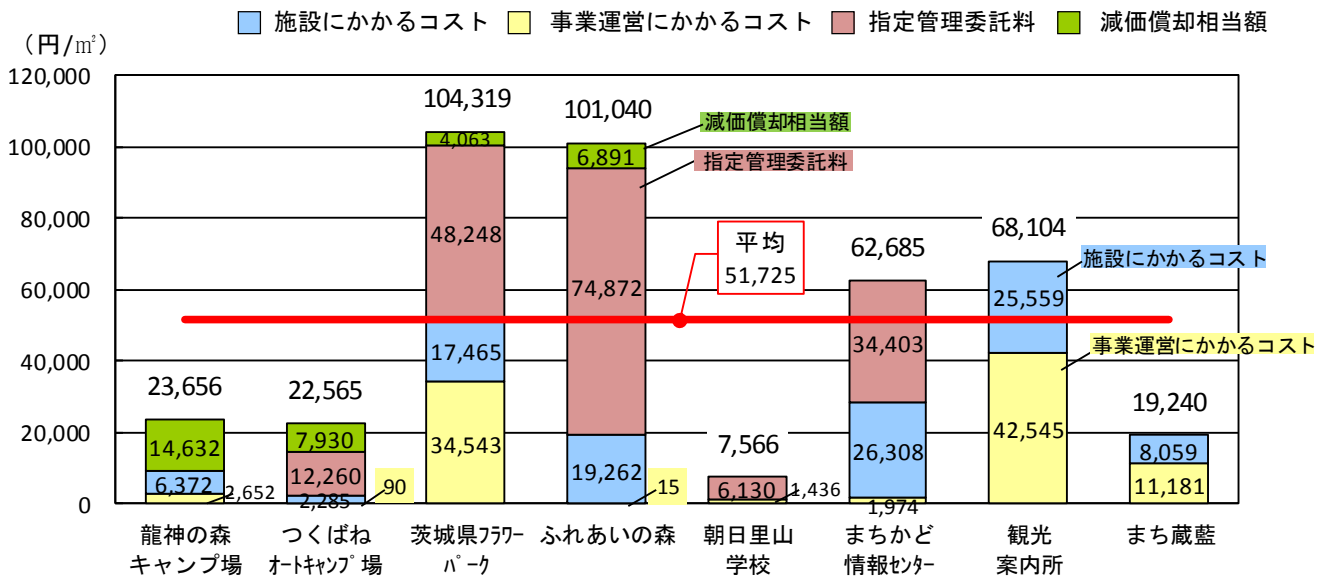
図 施設別 利用者1人当たりのコスト（平成26年度）



### ■ 床面積1㎡当たりにかかるコスト

床面積とトータルコストから床面積1㎡当たりにかかるコストを算出すると、平均は5万1,725円です。施設別では、茨城県フラワーパークの10万4,319円/㎡から朝日里山学校の7,566円/㎡となっています。

図 施設別 床面積1㎡当たりのコスト（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。

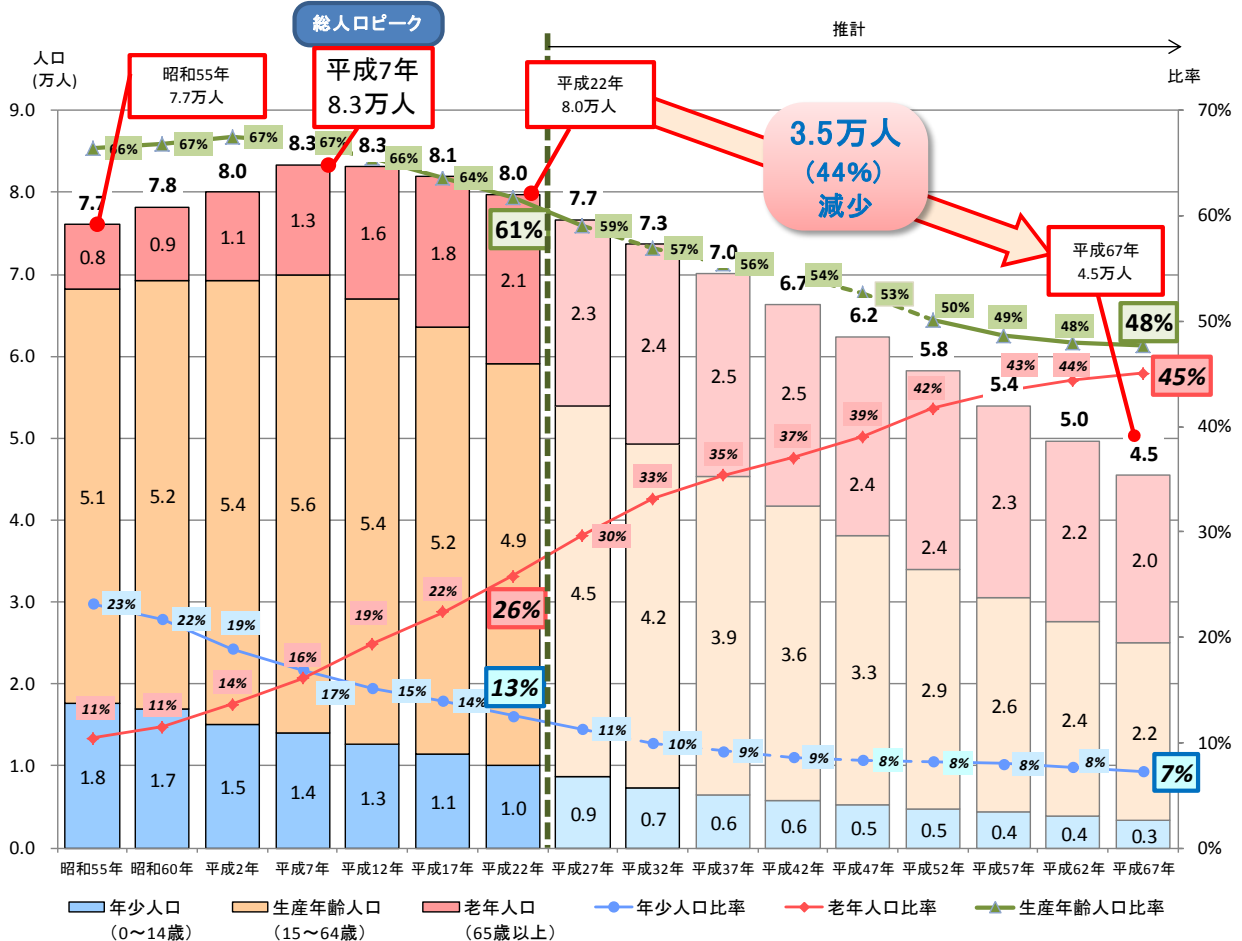
平成28年10月現在、7万5,156人（常住人口）となっています。

### (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%の微減となることと推計されています。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。

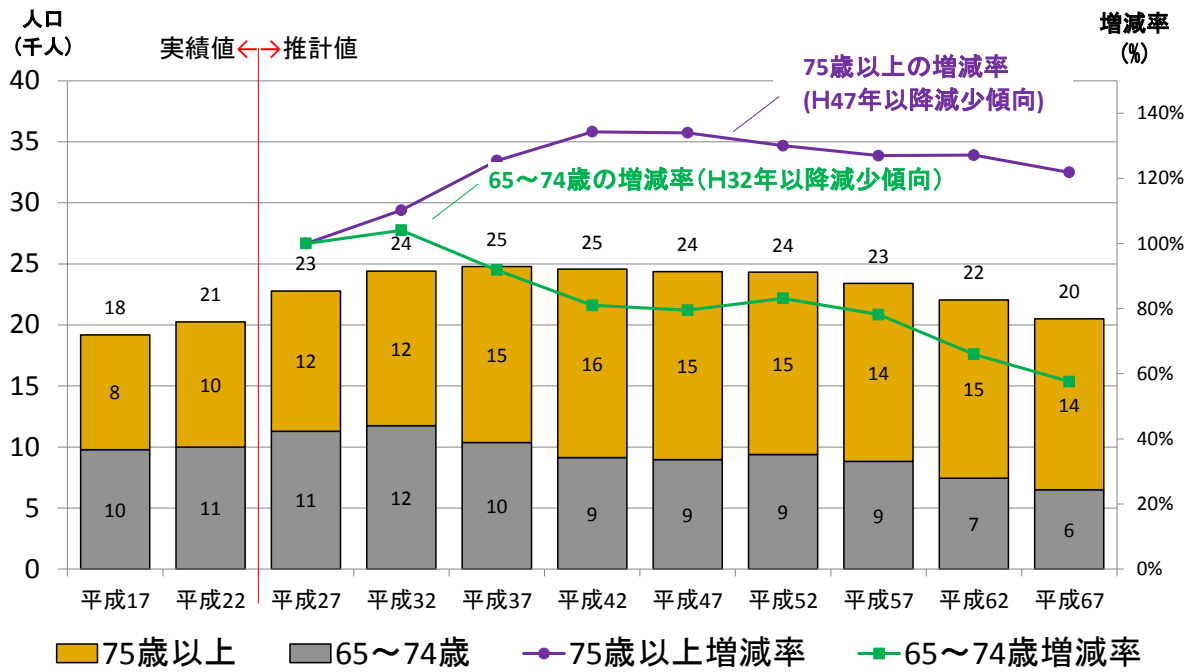
今後40年間で人口構成が大きく変化し、求められる行政サービスの変化に対応する必要があると考えられます。

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）

図 老年人口推移（実績・将来推計）



## (2) 旧中学校区（8地区）別将来人口

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）別人口では、最大で石岡中学校区 1万8,258人から最小の旧有明中学校区の4,873人と人口に約3.7倍の大きな開きがあります。

また旧中学校区別の年少人口、生産年齢人口、老年人口の3つの階層の特徴として、65歳以上の比率では、最大で国府中学校区の36%から最小で石岡中学校区の24%と約12ポイントの開きがあります。

65歳以上の人口では、最大で府中中学校区の4,783人から最小の園部中学校区の1,660人と約2.9倍の開きがあります。

15歳未満の人口では、最大で石岡中学校区の2,464人から最小で旧有明中学校区の433人と約5.7倍の開きがあります。

図 旧中学校区（8地区）人口（平成27年→平成67年）

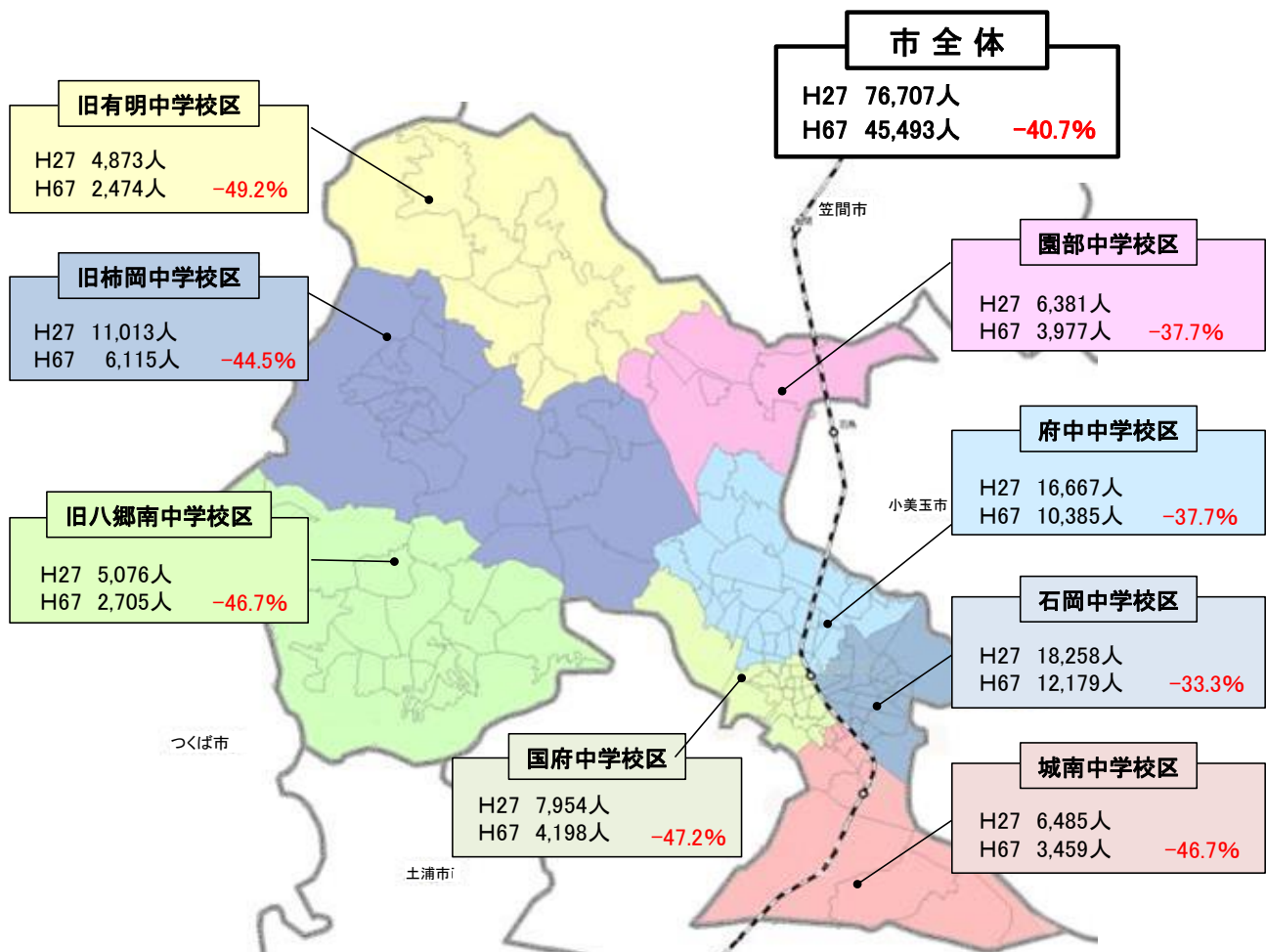


表 旧中学校区（8地区）ごとの40年後の人口変化詳細（平成27年→平成67年）

旧有明	平成27年 4,873人		平成67年 2,474人		人口増減率 -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 11,013人		平成67年 6,115人		人口増減率 -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 5,076人		平成67年 2,705人		人口増減率 -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 6,381人		平成67年 3,977人		人口増減率 -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 16,667人		平成67年 10,385人		人口増減率 -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 7,954人		平成67年 4,198人		人口増減率 -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 18,258人		平成67年 12,179人		人口増減率 -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 6,485人		平成67年 3,459人		人口増減率 -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) 各地区の人口と公共施設の状況

#### ○旧有明中学校区

本市の総人口に占める割合は6.4%です。平成67年の人口推計は2,474人となり、平成27年の4,873人から49.2%減少します。

中学校は平成25年4月に統合（有明・柿岡・八郷南中学校）され、旧柿岡中学校区に八郷中学校が新設されています。小学校は2校が配置され、いずれも1校当たり6学級の小規模校となっています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、庁舎等として恋瀬出張所、スポーツ施設として八郷総合運動公園が設置されており、公民館等集会施設は恋瀬地区(出張所との複合施設)・瓦会地区公民館の2施設が設置されています。いずれの公共施設も築30年以上となっています。

#### ○旧柿岡中学校区

本市の総人口に占める割合は14.4%です。平成67年の人口推計は6,115人となり、平成27年の11,013人から44.5%減少します。

中学校は平成25年4月に統合（有明・柿岡・八郷南中学校）され、この地区に八郷中学校が新設されています。小学校は4校が配置され、いずれも1校当たり6学級を中心とした小規模校となっています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、庁舎等として八郷総合支所、保健施設として八郷保健センターが設置されており、公民館等集会施設は中央（柿岡地区）・葦穂地区・林地区公民館の3施設が設置されています。

#### ○旧八郷南中学校区

本市の総人口に占める割合は6.6%です。平成67年の人口推計は2,705人となり、平成27年の5,076人から46.7%減少します。

中学校は平成25年4月に統合（有明・柿岡・八郷南中学校）され、旧柿岡中学校区に八郷中学校が新設されています。小学校は2校が配置され、いずれも1校当たり6学級の小規模校となっています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、レクリエーション・観光施設として、つくばねオートキャンプ場ほか3施設、保養施設としてやさ温泉ゆりの郷ほか1施設、産業系施設としてやさ農産物直売所が設置されており、公民館等集会施設は小幡地区・小桜地区公民館の2施設が設置されています。

#### ○園部中学校区

本市の総人口に占める割合は8.3%です。平成67年の人口推計は3,977人となり、平成27年の6,381人から37.7%減少します。

中学校は園部中学校の1校です。小学校は2校が配置され、いずれも1校当たり6学級を中心とした小規模校となっています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、庁舎等として園部出張所が設置されており、公民館集会施設として園部地区公民館(出張所との複合施設)が配置されています。

## ○府中中学校区

本市の総人口に占める割合は 21.7%です。平成 67 年の人口推計は 10,385 人となり、平成 27 年の 16,667 人から 37.7%減少します。

中学校は府中中学校の 1 校です。小学校は標準規模校が 2 校、小規模校が 1 校の合わせて 3 校が配置されています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、スポーツ施設として柏原野球公園ほか 3 施設、高齢福祉施設としてふれあいの里石岡ひまわりの館ほか 2 施設、保健施設として石岡保健センターが設置されており、公民館等集会施設は府中地区公民館が設置されています。また、その他集会施設として、杉並コミュニティセンターほか 2 施設が設置されています。

## ○国府中学校区

本市の総人口に占める割合は 10.4%です。平成 67 年の人口推計は 4,198 人となり、平成 27 年の 7,954 人から 47.2%減少します。

中学校は国府中学校の 1 校です。小学校も 1 校が配置され、小学校は標準規模校となっています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、市民会館、中央図書館が設置され、スポーツ施設として染谷野球場ほか 2 施設、博物館等としてふるさと歴史館ほか 1 施設、レクリエーション・観光施設として龍神の森キャンプ場ほか 3 施設が設置されており、公民館等集会施設は、国府地区公民館が設置されています。

## ○石岡中学校区

本市の総人口に占める割合は 23.8%です。平成 67 年の人口推計は 12,179 人となり、平成 27 年の 18,258 人から 33.3%減少します。

中学校は石岡中学校の 1 校ですが、城南中学校を統合するための具体的な検討が進んでいます。

小学校は 2 校が配置され、いずれも標準規模校です。学校以外の主な公共施設の配置状況は、庁舎等として市役所、スポーツ施設として石岡運動公園ほか 1 施設が設置されており、公民館等集会施設は、東地区公民館及び中央公民館東大橋分館の 2 施設が設置されています。また、その他集会施設として南台コミュニティセンター、旭台会館が設置されています。

## ○城南中学校区

本市の総人口に占める割合は 8.4%です。平成 67 年の人口推計は 3,459 人となり、平成 27 年の 6,485 人から 46.7%減少します。

中学校は城南中学校の 1 校ですが、石岡中学校へ統合するための具体的な検討が進んでいます。小学校は 3 校が配置され、いずれも 1 校当たり 4~6 学級を中心とした小規模校となっています。学校以外の主な公共施設の配置状況は、公民館等集会施設として城南地区公民館、中央公民館高浜分館の 2 施設が設置されています。また、その他集会施設として、関川地区・三村地区ふれあいセンターの 2 施設が設置されています。

### 3. 財政の現状と課題

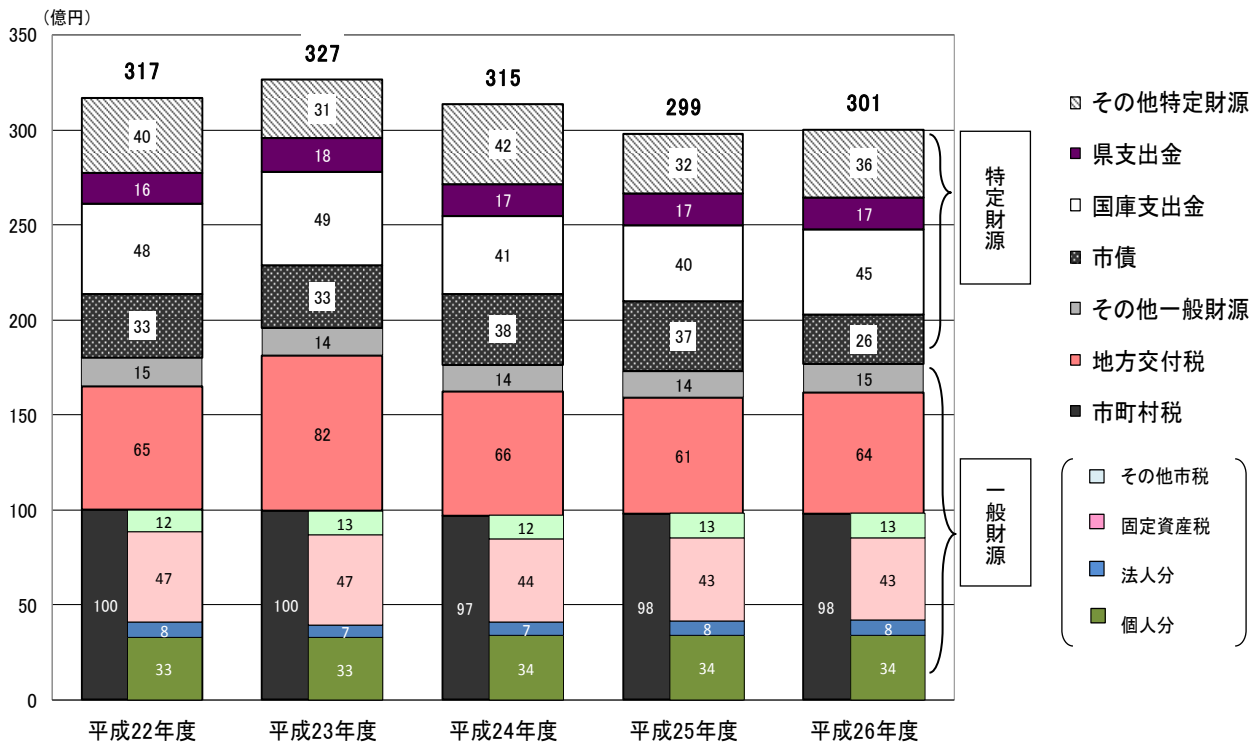
#### (1) 歳入

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 26 年度の普通会計の歳入は、301 億円です。平成 22 年度からの 5 年間の推移を見ると、平成 23 年度には一時的に増加したものの、その後は減少傾向となっています。

市税についても、平成 26 年度では約 32%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、生活保護費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成26年度では平成22年度と比較し、歳出に占める割合が18%から21%に増加しています。財政の経常収支比率も87~90%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26年度の普通会計の歳出は、290億円です。歳出の推移をみると、平成22年度の303億円と比較し、13億円が減額となっています。

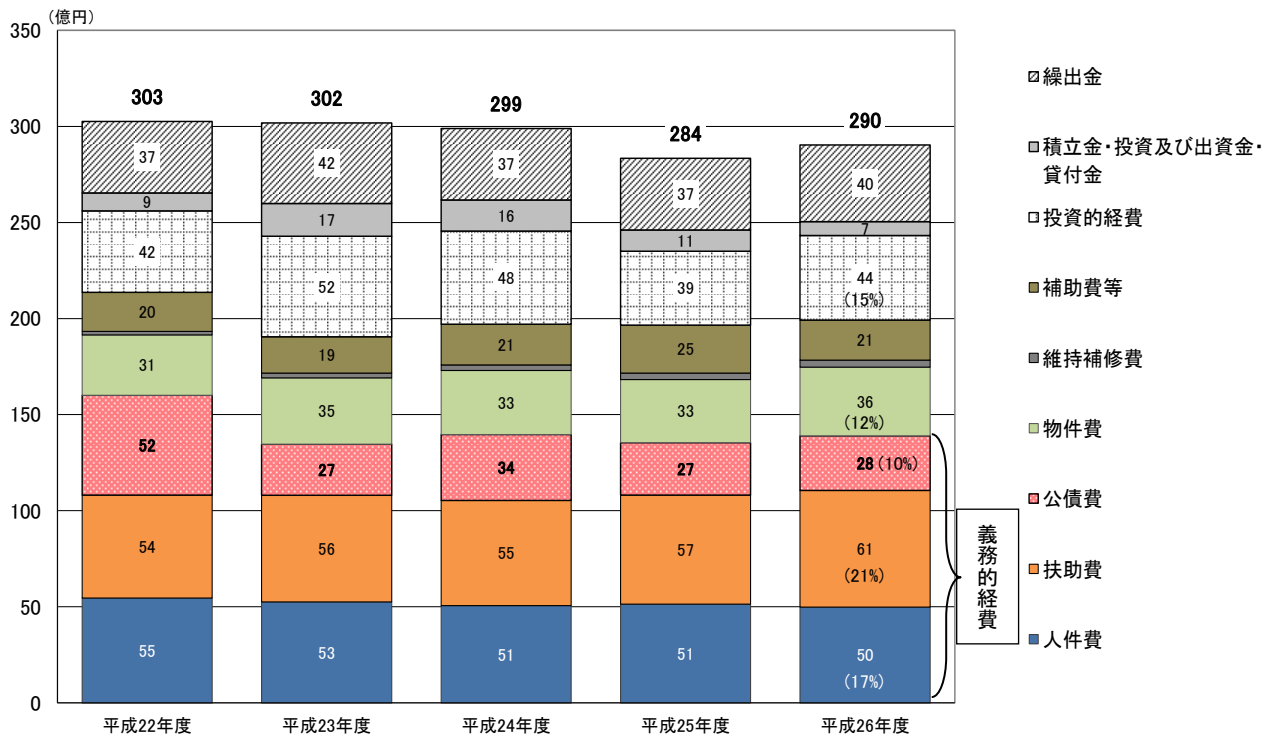
増額が目立つ項目として、「扶助費」があげられます。扶助費は、生活保護費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成26年度では平成22年度と比較し約1.1倍に増加し、また、歳出に占める割合も18%から21%に増加しています。

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22年度の55億円から平成26年度は50億円へと、9%減少しています。

財政の経常収支比率も87~90%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



(出典：総務省「地方財政状況調査」)

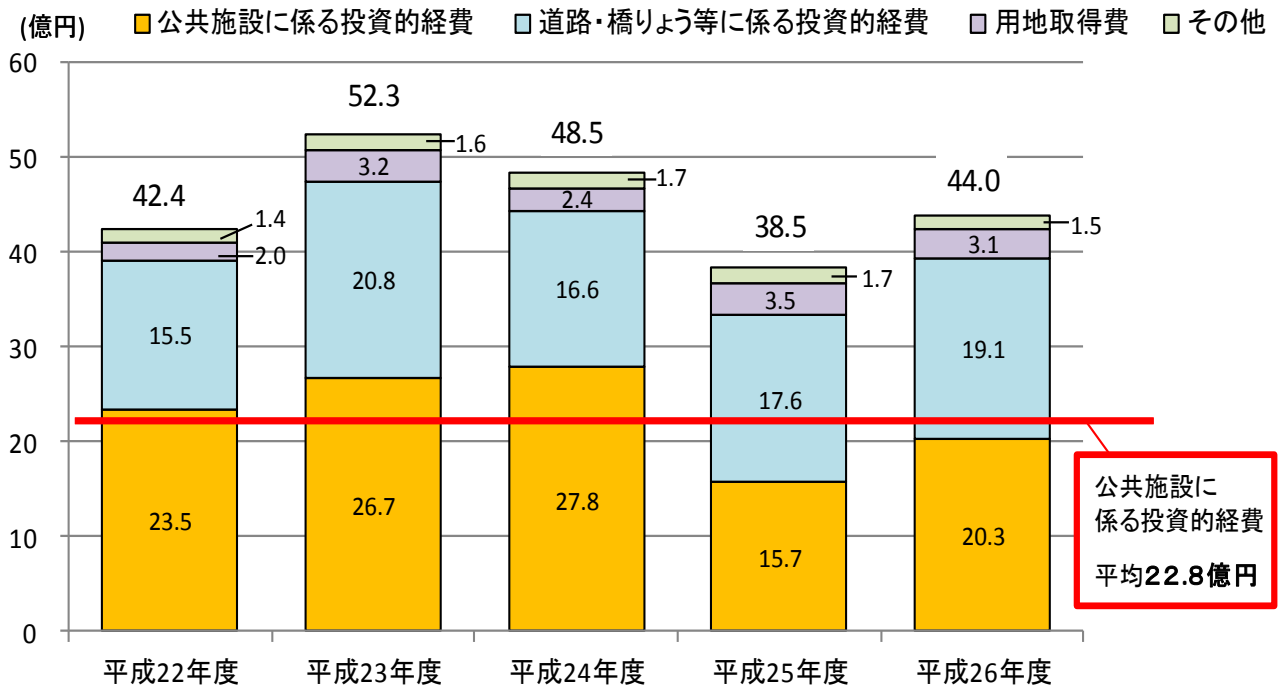
### (3) 投資的経費の推移

投資的経費は、直近5年間は38～52億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15～21億円程度、公共施設等には16～28億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25年度では14%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24%と本市の約1.7倍の割合で、最も低い桜川市で10%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



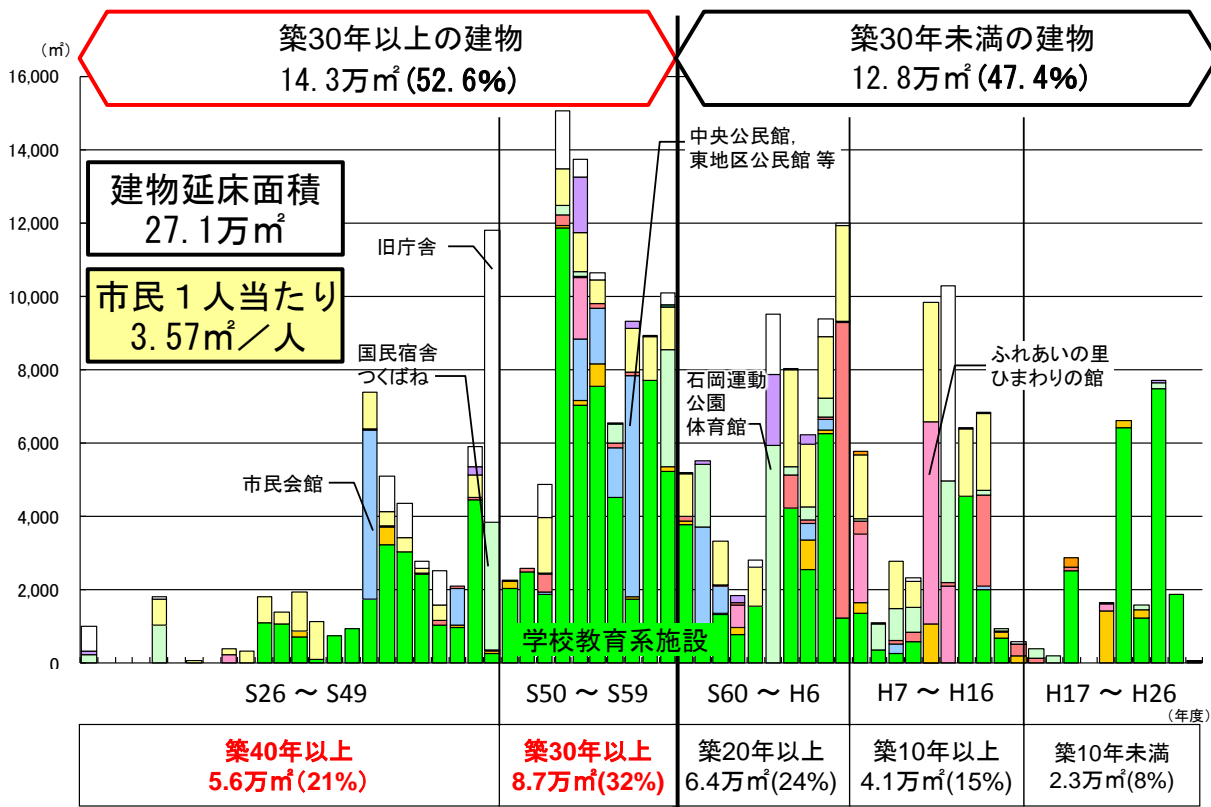
## 4. 施設の現状と課題

### (1) 公共施設

本市が保有する建物延床面積は約 27.1 万㎡・市民 1 人当たり 3.57 ㎡です。築 30 年以上を経過した建物は約 14.3 万㎡（約 53%）です。学校教育系施設が公共施設全体の 54%を占めており、他の公共施設に比べ老朽化施設の割合が高くなっています。

約 27.1 万㎡の内訳として、小学校・中学校などの学校教育系施設が約 12.6 万㎡（約 46%）となっており、その次に公営住宅が約 3.8 万㎡（約 14%）、スポーツ・レクリエーション系施設が約 2.4 万㎡（約 9%）の割合となっています。学校以外にも、公営住宅や公民館等市民文化系施設の老朽化が進行しており、それら施設への対応が課題となってきます。

図 築年別整備状況と用途別延床面積



用途	延床面積	割合	用途	延床面積	割合
学校教育系施設 小学校、中学校、給食センター等	125,505㎡	46.3%	保健・福祉施設 保健センター、ふれあいの里、障害者福祉施設等	12,192㎡	4.5%
公営住宅 大作台住宅、水久保住宅等	38,053㎡	14.0%	子育て支援施設 保育所、幼稚園、児童館、児童クラブ等	6,767㎡	2.5%
スポーツ・レクリエーション系施設 海洋センター、キャンプ場、やさと温泉ゆりの郷等	23,858㎡	8.8%	社会教育系施設 図書館、常陸風土記の丘等	4,587㎡	1.7%
市民文化系施設 市民会館、旭台会館、公民館、コミュニティセンター等	21,093㎡	7.8%	産業系施設 農産物直売センター、やさと農産物直売所	363㎡	0.1%
行政系施設 市役所、支所、出張所、消防施設等	14,775㎡	5.5%	その他 倉庫、公衆便所等	23,830㎡	8.8%
合計			合計		271,023㎡

## (2) インフラ

各インフラによって、石岡地区と八郷地区で整備状況や事業者等が異なるため、各地区に応じた整備を進めていく必要があります。将来的には同一の事業者等によるサービスの提供を検討していく必要があります。

市が保有するインフラ資産（道路、橋りょう、上水道、下水道）の状況は、次のとおりです。インフラ資産も、公共施設と同様、老朽化が進んでいます。

表 インフラ整備状況

	保有状況			保有状況	
道路	一般道路	4,619,409 m <sup>2</sup>	上水道	総延長	413,034 m
	自転車歩行者道	265,860 m <sup>2</sup>		簡易水道	23,899 m
橋りょう	橋りょう	343 本	下水道	総延長	450,468 m
	橋りょう面積	15,596 m <sup>2</sup>			

それぞれの維持管理計画が策定されていますが、各所管課が別々に管理をしているため、今後は、全庁を挙げた一元的な管理が必要になります。

道路・橋りょうについては、地区ごとに交通量や通行車種の変化が出ている可能性がありますので、交通状況を把握し、必要な整備内容を特定して、計画を進めていく必要があります。

上水道については、石岡地区が湖北水道企業団、八郷地区が市営と事業者が分れています。今後、地区によって利用料等の差が出ないように、統一的な管理と財政的な措置が必要になってきます。

下水道については、下水道施設の老朽化が進んでおり、長寿命化計画に基づく更新工事や耐震化計画の策定を進めていく必要があります。また、生活排水ベストプランに基づく下水道整備地区の検討が必要となっております。

公園については、人口が減少することに伴い、住民1人当たりの公園面積が相対的に増加するため、対策を考える上で、防災公園としての機能について検討していく必要があります。

## 5. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

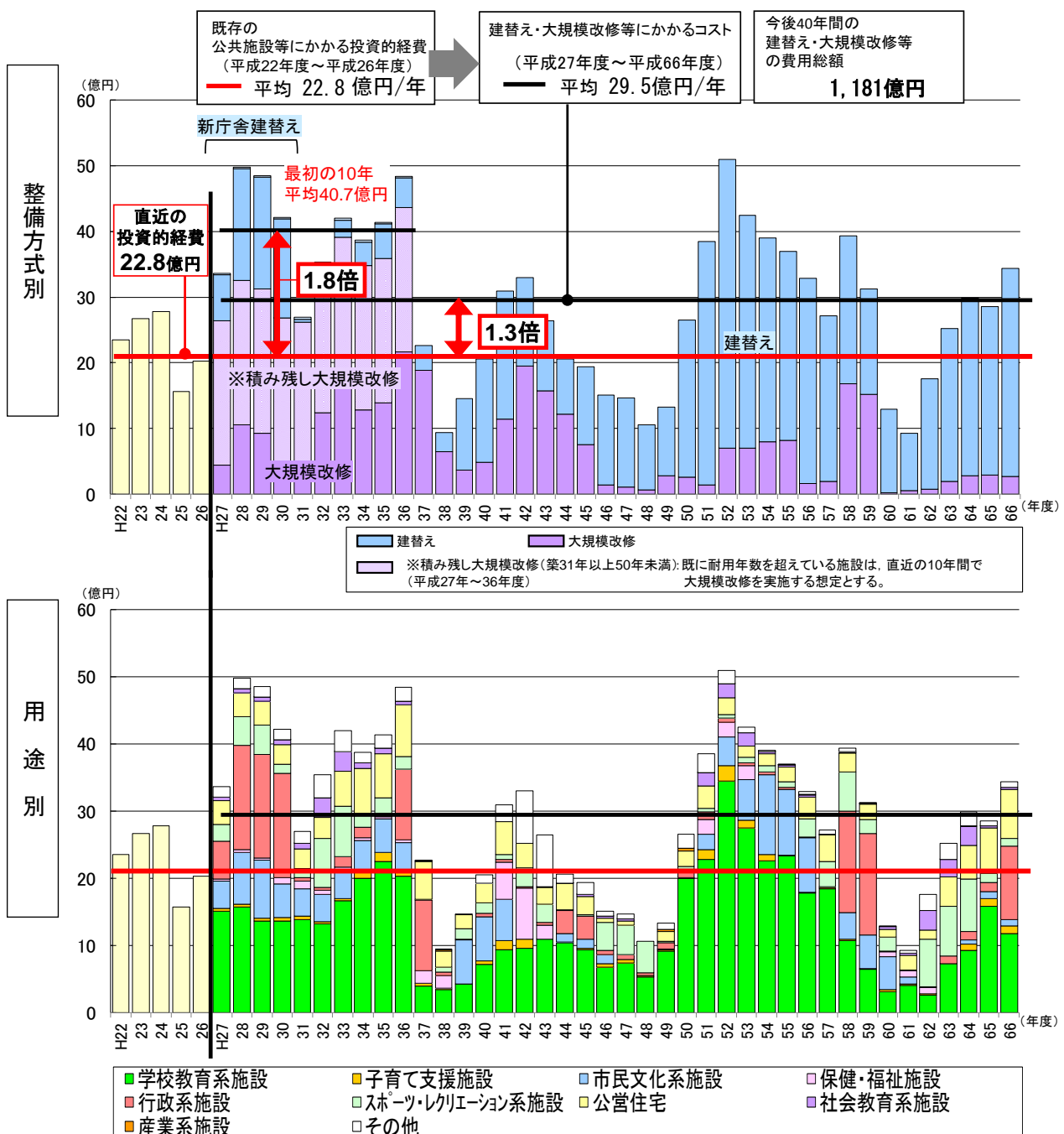
### (1) 公共施設のコスト試算

現在保有する公共施設を全て更新すると仮定すると、今後40年間の更新費用の総額は約1,181億円になります。毎年必要な額は29.5億円となります。これは、直近5年間（平成22年度～平成26年度）で公共施設にかけてきた投資的経費の平均額である約22.8億円の1.3倍となります。

本市では、築30年から40年経過した建物が多く、そのため、当面10年間に更新費用が集中し、この期間は現状の約1.8倍の費用が必要となります。

更新時期を迎えた全ての施設を同時期に建て替えることは困難であるため、長寿命化等を行うことで年間更新費用の平準化を図るとともに、再配置の検討などにより、現状のサービスレベルを維持しながら更新費用や施設の保有量を抑制していくことが重要です。

図 今後の建替え・改修にかかるコスト試算



※ 新庁舎建設費等含む。借上げ施設及び旧庁舎の更新費を除く。



## (2) インフラ資産のコスト試算

インフラ資産も、公共施設と同様、今後、耐震化及び老朽化等の維持・更新費用が必要とされています。そこで、インフラ資産の今後40年間にかかる更新費用を試算します。

<試算結果>

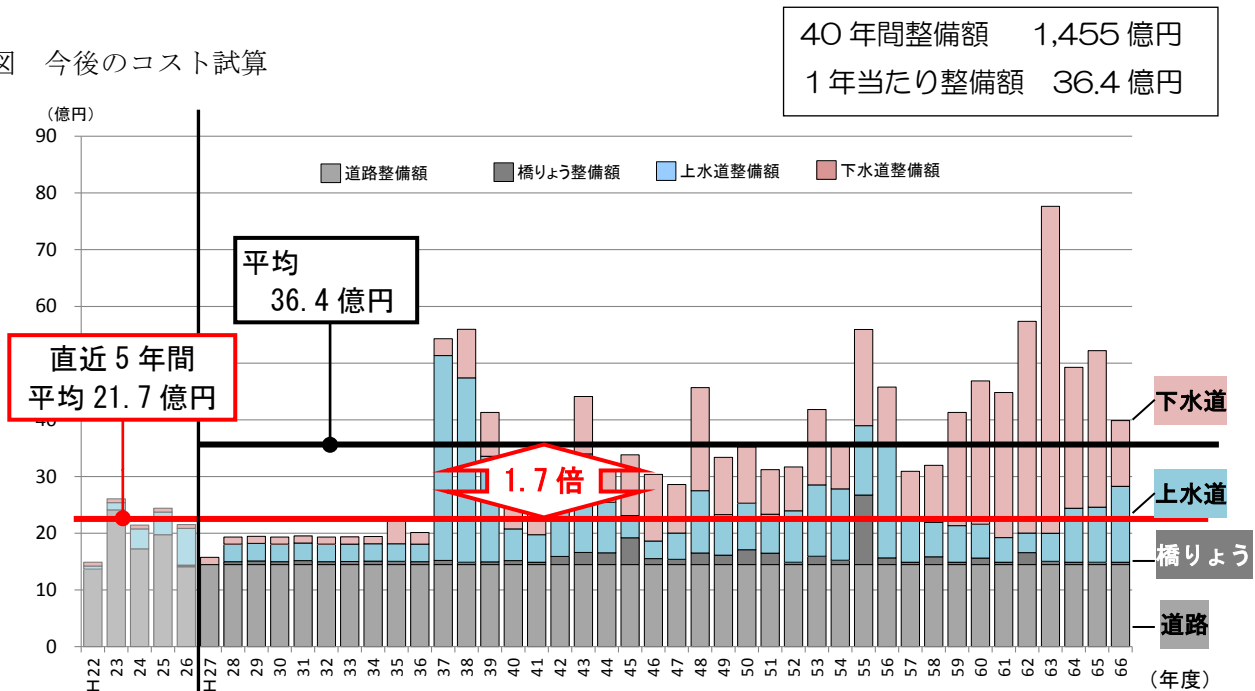
1) 道路			
40年間総額	598.1億円	年平均	15.0億円
2) 橋りょう			
40年間総額	52.9億円	年平均	1.3億円
3) 上水道			
40年間総額	350.8億円	年平均	8.8億円
4) 下水道			
40年間総額	453.2億円	年平均	11.3億円

(※端数処理をしているため、合計と一致しない場合があります。)

上記の結果、道路等のインフラ整備にかかる費用として、今後40年間の総額で1,455億円、年間平均約36.4億円が必要となる予測です。これは直近5年間の投資的経費の平均21.7億円の約1.7倍に相当します。

なお、インフラ資産については、日常生活を営むうえで最低限必要な施設であり、廃止等での費用の圧縮が難しいため、長期的な維持管理方法の見直しが今後の課題となります。

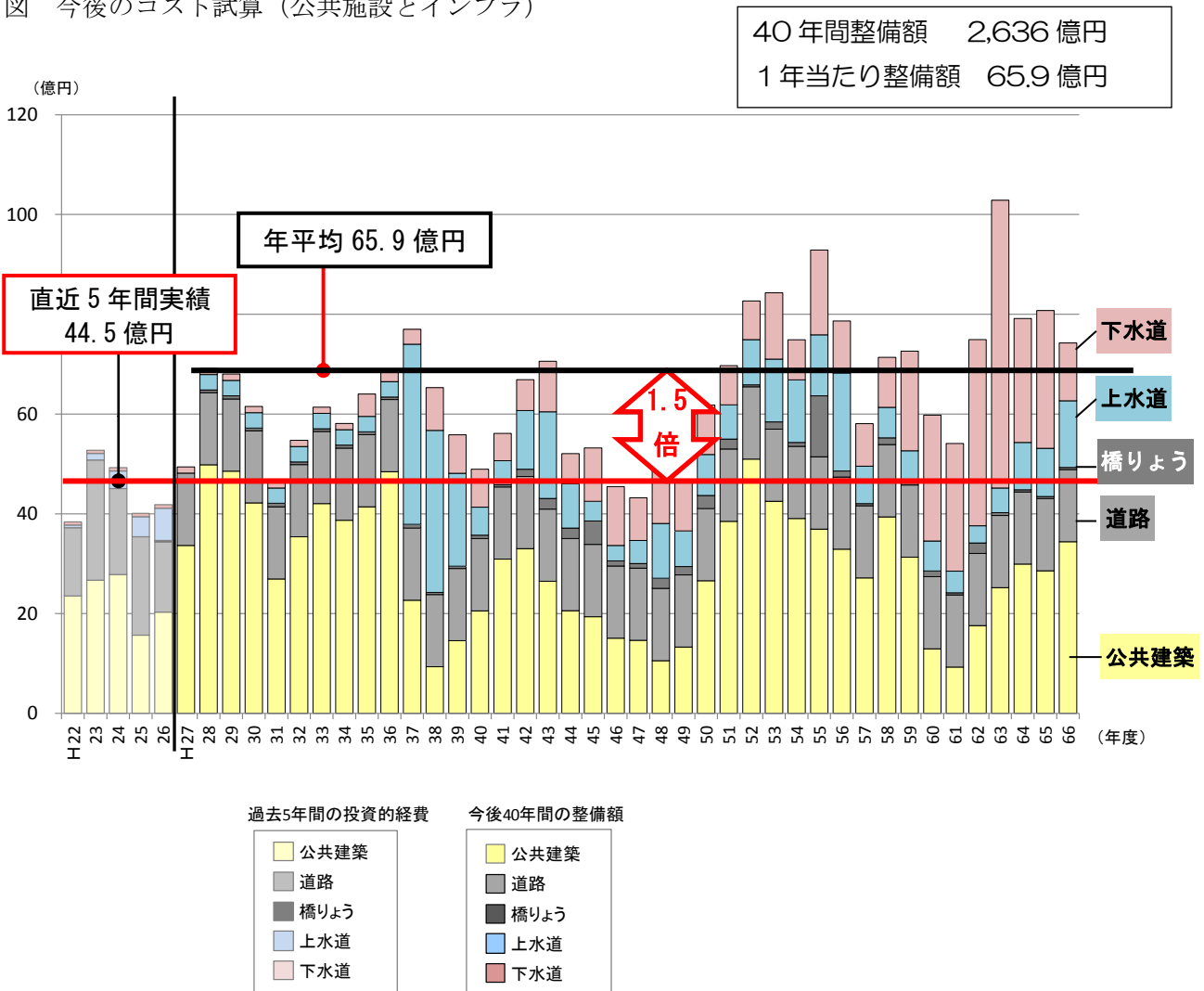
図 今後のコスト試算



### (3) 公共施設とインフラ資産を合わせた更新コスト

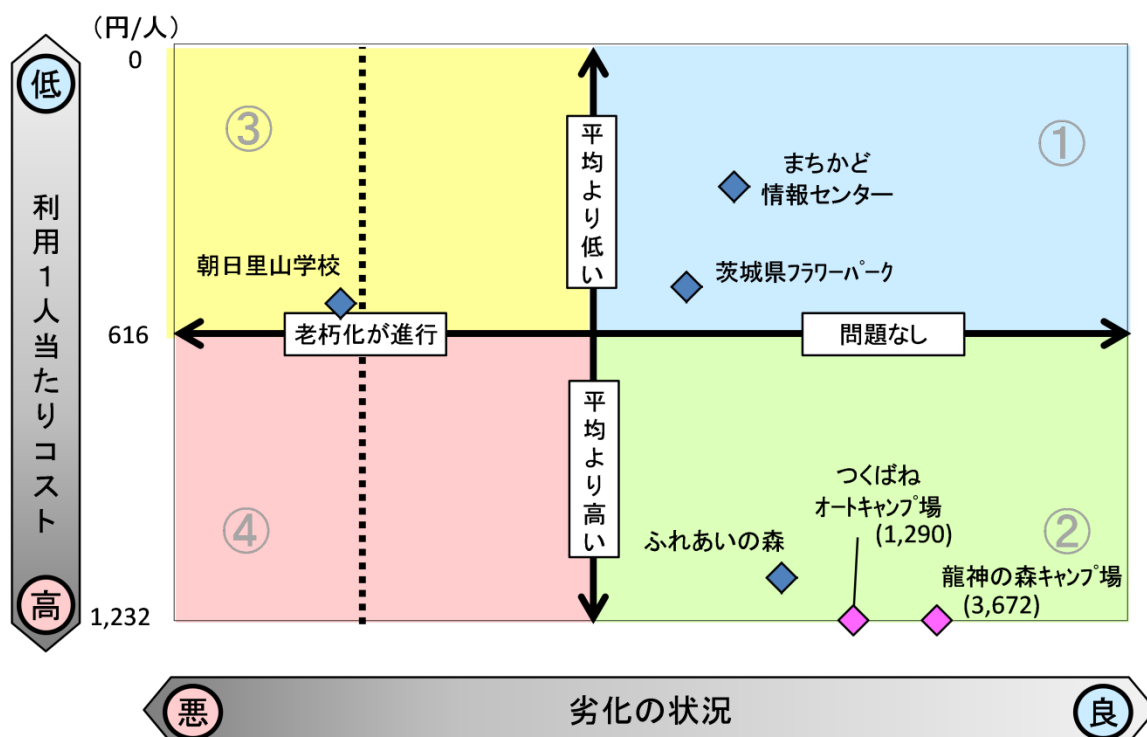
公共施設の建替え、改修等にかかるコスト試算とインフラ資産に係るコスト試算を合算し、本市における今後の投資的経費を見通すと、今後40年間総額で2,636億円、年平均65.9億円が必要となり、平成22年度から26年度までの5年間の投資的経費の平均額44.5億円の約1.5倍と見込まれます。

図 今後のコスト試算（公共施設とインフラ）



#### 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



本市は、公共施設等総合管理計画の策定に際し、市の保有する公共施設について、2軸評価を行いました。これは、保全の観点から施設の劣化状況を一軸とし、また、コストパフォーマンスの観点から利用一人あたりのコストをもう一軸とするものです。上の図は、石岡市が保有するレクリエーション施設・観光施設について2軸評価を行った図です。

劣化の状況は左にある施設ほど老朽化が進行しており、保全の観点から対策の優先順位が高くなります。点線より左にある施設は、特に躯体に悪影響を及ぼす屋上・外壁・外部開口部に劣化が多くみられ、老朽化の進行が著しい施設であり、保全の観点から速やかな対応が必要となります。

利用一人あたりのコストは、上に行くほど低くなっており、運営にコストのかかっていない施設といえます。ただし、レクリエーション施設・観光施設は、各施設で利用形態が異なり、設置されている建築物も大きく異なることから、利用可能な人数や管理に必要なコストも各施設で差があります。そのため、利用一人あたりのコストを全施設で一律に評価することは困難です。従って、一人あたりのコストは、各施設の性質を考えたうえで、評価する必要があります。

以上より、レクリエーション施設・観光施設の対策の優先順位の考え方については、まず、多くの方が利用することが前提の施設であるため、利用者が安全・安心して利用できるようにするため、施設の劣化等に対する対応を優先します。その上で、施設の利用状況や収入、運営コスト等を考慮し、より集客力の高い施設とすることができるよう、修繕や回収の機会を利用し、施設の魅力向上を図るものとします。

## 2. 施設評価

### (1) 朝日里山学校

- ・ 役割 都市住民との交流促進等による地域活性化を図る（石岡市体験型観光施設朝日里山学校条例(平成 20 年石岡市条例第 34 号)）ことを目的とする体験型観光施設。  
あわせて、朝日里山ファームとして新規就農者の支援も行う。

- ・ 建築物

名称	床面積(㎡)	構造	建築年度
校舎	776.00	木造	昭和 30 年度
調理室	78.00	木造	平成 19 年度
窯屋	49.00	木造	平成 19 年度
トイレ	33.00	木造	平成 19 年度
倉庫 A	39.00	木造	昭和 30 年度
倉庫 B	49.00	木造	昭和 30 年度
渡廊下 A	11.00	鉄骨造	平成 19 年度
渡廊下 B	9.00	鉄骨造	平成 19 年度
延床面積	1,044.00		



校舎



調理室



窯屋



トイレ



倉庫A



倉庫B



渡廊下A



渡廊下B

朝日里山学校は昭和30年度の建築であり、建築から63年が経過しています。2軸評価では③に位置しており、劣化の状況で点線の左にあるため、特に老朽化が進んでおり、保全の観点では速やかな対策が必要となっています。

本施設は体験型観光施設であるため、利用者一人あたりの滞在時間は長く、多数の利用者が同時に利用することは想定されていません。一方で体験プログラムの提供が主となるため、大規模な設備は必要としていません。従って、一人あたりのコストについては、施設の性質上、それほど高くないと考えられます。利用者数や収入は第5章のとおり、5年間で大きく増加しており、体験型観光施設として、観光振興に貢献していると言えます。

以上から、本施設は対策の優先順位は特に高いものとします。ただし、本施設は木造校舎が持つ雰囲気大きな魅力となっているため、その魅力を損なわない対策が必要となります。

(2) 茨城県フラワーパーク

- ・ 役 割 花に関する知識の普及及び栽培技術の向上に資するとともに、憩いの場を供与し、もって石岡市への観光客の誘致を図る（茨城県フラワーパーク条例(平成 18 年石岡市条例第 42 号)) ことを目的とする施設。
- ・ 設置年度 昭和 59 年度

・ 建築物

名称	床面積(㎡)	構造	建築年度
危険物倉庫	6.50	軽量鉄骨造	平成 23 年度
トレタ・レストラン	132.50	木造	平成 14 年度
駐車場トイレ	167.27	木造	平成 24 年度
周遊車車庫	37.79	鉄骨造	平成 26 年度
延床面積	344.06		



危険物倉庫



トレタ・レストラン



駐車場トイレ



周遊車車庫

茨城県フラワーパークは茨城県が設置した施設であり、石岡市独自の建築物は、上のおりです。フラワーパーク内の建築物の中では比較的新しく、老朽化対策の必要性は、それほど高くありません。

2軸評価では、①に位置しています。広大な敷地に多数の建築物が設置されているため、管理コストは非常に高くなりますが、多数の利用者が来園しているため、利用者1人あたりのコストは観光・レクリエーション施設の平均よりも低くなっています。

本施設は茨城県の施設であり、石岡市独自の建築物についても茨城県と協調して対策を行っていく必要があります。従って、各施設の優先順位の中には含めず、県と協議し対策を行っていくものとします。

### (3) ふれあいの森

- ・ 役割 石岡市の観光開発の拠点として、遊具施設等の整備をし、観光客へ憩いの場を供与すると同時に、石岡市への観光客の増大を図ること（石岡市ふれあいの森条例(平成18年石岡市条例第43号)）を目的とする観光施設。

- ・ 設置年度 平成4年度

- ・ 建築物

名称	床面積(m <sup>2</sup> )	構造	建築年度
管理棟・浄化施設	89.00	鉄骨造	平成4年度
スライダー格納庫	10.00	鉄筋コンクリート造	平成4年度
トイレ	20.00	木造	平成4年度
休憩室	150.00	鉄骨造	平成4年度
販売所・倉庫	59.00	鉄筋コンクリート造	平成4年度
延床面積	328.00		



管理棟・浄化施設



スライダー格納庫





トイレ



休憩室



販売所・倉庫

ふれあいの森は、平成4年度に設置されており、それぞれの建築物は建築後25年が経過しています。2軸評価では②に位置しているが、外部からの漏水等が生じるなど、老朽化が進行している。また、施設のバリアフリー化は実施されていないため、今後、老朽化の対策と併せてバリアフリー化を進める必要があります。

本施設は、アトラクションをはじめとする設備の維持・管理にコストがかかるため、一人あたりの運営コストが大きくなっています。運営上は茨城県フラワーパークの一部となっており、両者は一体として考えることが適当であると言えます。

以上から、対策の優先順位は、茨城県フラワーパークに準じて判断するものとします。

(4) つくばねオートキャンプ場

- ・ 役 割 保健休養機能を有する森林とのふれあいを通して心の豊かさを養うレクリエーション活動の場を確保し、公衆の健康及び福祉の増進に資することを目的（石岡市つくばねオートキャンプ場条例(平成 17 年石岡市条例第 149 号)）とする観光施設

- ・ 設置年度 平成 10 年度

- ・ 建築物

名称	床面積(㎡)	構造	建築年度
管理棟	222.00	木造	平成 10 年度
倉庫	46.98	木造	平成 10 年度
トイレA	30.00	木造	平成 10 年度
トイレB	29.00	木造	平成 10 年度
炊事施設 A	105.00	木造	平成 10 年度
炊事施設 B	52.00	木造	平成 10 年度
ケビン A	48.00	木造	平成 10 年度
ケビン B	48.00	木造	平成 10 年度
ケビン C	48.00	木造	平成 10 年度
ケビン D	48.00	木造	平成 10 年度
延床面積	676.98		



管理棟



倉庫



トイレA



トイレB



炊事場A



炊事場B



ケビンA



ケビンB



ケビンC



ケビンD

つくばねオートキャンプ場は、平成10年度に設置されており、それぞれの建築物は建築後22年が経過しています。2軸評価では②に位置しており、施設の老朽化は現時点では問題ありません。ただし、施設のバリアフリー化は実施されていないため、今後、老朽化の対策が必要となった際に、併せてバリアフリー化を進める必要があります。

利用者一人あたりの運営コストは、平均よりも高くなっていますが、本施設はキャンプ場であり、利用者の滞在時間は長く、同時に多数の利用者が滞在することは想定されていません。一方で、炊事場やケビンなど建築物が多いので、維持、管理のコストが高くなっています。来訪者数及び収入は平成24年度から平成28年度までの5年間で1.5倍となって大きく増加しており、地域の観光振興に貢献していると言えます。

以上より、つくばねオートキャンプ場は、観光施設として役割は果たしていると言えますが、施設の老朽化はそれほど進行していないため、対策の優先順位は、朝日里山学校より低いものとします。

#### (5) 観光案内所

- ・ 役 割 石岡市への来訪者の対する観光案内を目的とする施設
- ・ 設置年度 平成28年度



観光案内所

観光案内所は石岡駅舎の一部に設置された施設です。独立した建築物ではないため、2軸評価には含まれていません。石岡駅舎が平成28年度の設置であり、老朽化は進行していないため、対策の優先順位には含めません。

(6) まち蔵藍

・ 役 割 看板建築の一つを利用し、石岡市の来訪者に物品の販売等を行う施設

・ 設置年度 平成 年度

・ 建築物

名称	床面積(m <sup>2</sup> )	構造	建築年度
まち蔵藍	196.67	木造	明治7年以前
延床面積	196.67		



まち蔵藍

まち蔵藍は借り上げ施設です。そのため、2軸評価には含まれていません。改修等は原則として石岡市では行わないので、対策の優先順位には含めません。

(7) 龍神の森キャンプ場

・ 役 割 市民が野外活動を通じて事前とふれあい、青少年の健全な育成と市民の健康の増進を図るための施設

・ 設置年度 平成18年度

・ 建築物

名称	床面積 (m <sup>2</sup> )	構造	建築年度
管理棟	150.00	木造	平成17年度
バーベキュー棟	26.00	木造	平成17年度
炊事棟	45.00	木造	平成17年度
トイレ	26.00	木造	平成17年度
合計	247.00		



管理棟



外トイレ



テントサイト



炊き場



バーベキューサイト

2軸評価（劣化の状況と利用者1人当たりのコスト）において、龍神の森キャンプ場に建設してある建物は平成17年に建築され、レクリエーション施設・観光施設の中では比較的新しく、施設の耐震性や老朽化の面で緊急を要するものはないため、保全の観点で優先順位が低くなっています。ただし、管理棟には障害者用トイレが併設され、バリアフリー化は一部実施されていますが、龍神の森キャンプ場内では、未舗装に伴う高低差などがあるため、計画的な改修が望まれます。

また、コスト面で類似施設のつくばねオートキャンプ場と比較すると、平成26年度の龍神の森キャンプ場の総コストは5,843千円で年間利用者は1,565人となっております。

一方つくばねオートキャンプ場の総コストは、15,276千円で年間利用者数は11,838人となっており、龍神の森キャンプ場利用者1人当たりのコストが高く3,733円となり、つくばねオートキャンプ場の1,290円と比較すると、運営方法や施設規模の違いはあるものの、利用者数が少ないことが最大の要因となっております。

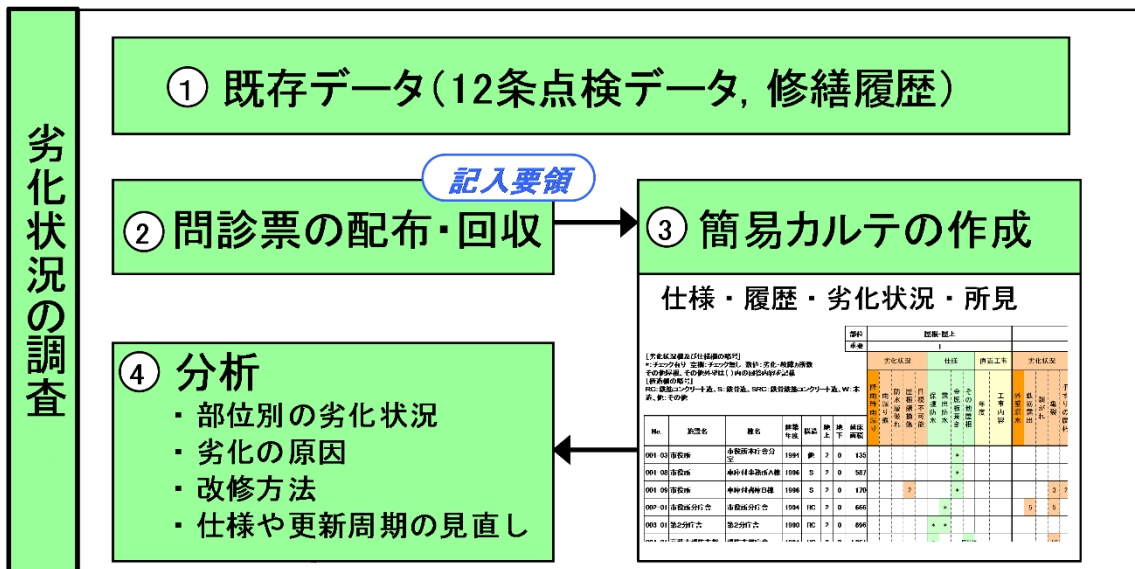
これらの施設の状況により、龍神の森キャンプ場は「運営方法の見直しや用途が異なる施設との統合など管理の見直しを行い、より効率的な管理運営が求められています。

## 第5章 石岡市レクリエーション施設・観光施設の状態等（基礎資料）

1. 劣化度，老朽化度調査

(1) 実態把握の進め方（白書：P. 285～286）

躯体以外の劣化状況を把握するにあたり，建築基準法による12条定期点検と修繕・改修履歴を参考にします。それらに加え，劣化状況問診票調査を実施しました。



(2) 調査の概要（問診票調査）

市の保有する多くの公共施設の劣化状況を把握するために建物調査を専門家に依頼すると，多大なコストがかかります。そこで，建物ごとに1枚の簡単な問診票を使用し，劣化状況の写真と合わせて，劣化状況等を確認し，問題のある建物を抽出することとしました。現場の職員が建築の知識が無くても抵抗なく記入できる簡易な調査票とし，写真等を交え，専門用語を避けた分かり易い記入マニュアルを用意し，調査を実施しました。



[問診票]

調査番号					平成27年度調査
学校名	石岡市立石岡小学校	調査日	平成27年7月31日		
所管課名	教育総務課	記入者	〇〇 〇〇		
棟名	校舎(管理教室棟)	昭和49年度(1974年度)			
構造種別	RC造	延床面積	2,127 m <sup>2</sup>	階数	地上 3 階 地下 0 階

部位ごとに、仕様と劣化状況を選択(■)し、故障回数・劣化か所数を「数」欄に、及び直近の工事履歴を記入して下さい。

部位	劣化状況 (複数回答可)	数	仕様 (該当する場合のみ)	直近の工事履歴	
				年度	工事内容
1 屋根・屋上	■ 降雨時に雨漏りがある	3	■ 保護防水(屋上に常時出られる)		
	■ 天井等に雨漏り痕がある	3	□ 上記以外の屋上(露出防水等)		
	■ 防水層に膨れ等がある	1	□ 勾配屋根(金属板葺き等)		
	□ 屋根材に錆・損傷がある		□ その他の屋根		
2 外壁	□ 鉄筋が見えているところがある		□ 石またはタイル張りがある		
	□ 外壁から漏水がある		(壁全面または落下の危険性があるような部分に限る)		
	□ タイルや石が剥がれている		■ 吹付け		
	□ 大きな亀裂がある		□ その他の外壁		
	■ 塗装の剥がれがある	10			
	■ 外部手すり等が錆・腐朽している	10			
3 外部開口部	□ 窓・ドアの廻りで漏水がある		■ 普通サッシ、単板ガラス		
	□ 窓・ドアに錆が多くみられる		□ 断熱サッシ、省エネガラス		
			□ 防音サッシ		
4 内部仕上(室内)	□ コンクリートの床・壁にヒビがある		□ 高い天井の大空間(ホールや体育室等)がある		
	■ 天井が破損し落下の危険がある	1			
	■ 床仕上材に使用上の支障がある				
5 電気設備	□ 機器が全面的に錆びている		□ 照明器具の改修をしたことがある		
	□ 照明器具落下の危険がある		■ 特殊な電気設備(高圧引き込み、蓄電池等)がある		
	□ 機器が頻繁に故障する		□ 自家発電設備がある		
	□ 業者や行政庁から指摘がある				
6 給水設備	■ 水質・水量等で使用に支障がある		□ 直結方式(ポンプ、水槽等が無い)		
	□ ポンプで異音、漏水がある		■ ポンプ、受水槽、高置水槽がある		
	□ 業者や行政庁から指摘がある				
7 排水設備	□ 衛生器具等で使用に支障がある		■ 下水道接続		
	□ ポンプで異音、漏水がある		□ 浄化槽がある		
	□ 業者や行政庁から指摘がある				
8 空調設備	□ 空調機等で使用に支障がある		■ 個別方式(パッケージ空調機)		
	□ 機器に異音、異臭、漏水がある		□ 中央方式(空調機械室または屋外に大型の機器がある)		
	□ 業者や行政庁から指摘がある				
9 その他設備	□ 通常の使用に支障がある		□ エレベーター等の昇降機がある		
	□ 機器が頻繁に故障する		□ 機械式の駐車設備がある		
	□ 業者や行政庁から指摘がある		□ 融雪装置がある		
10 外構	□ 地盤沈下による不具合がある		□ 組積造・CB造の塀がある		
	□ 塀・擁壁に倒壊の危険がある		□ 擁壁がある		
	□ 舗装に凸凹があり危険				

その他の不具合等があれば自由に記入して下さい。

H24 災害復旧及び耐震補強工事実施、H26 普通教室空調設備整備工事実施
---------------------------------------

屋根・屋上、外壁等の建築と電気設備、給排水設備等の10部位について、以下の観点で回答

- ・ 大まかな仕様
- ・ 直近の改修履歴
- ・ 劣化事象
- ・ 自由記述

(劣化事象の加筆、設問以外の不具合、改修予定等)

[写真台帳]



部位名称  
体育館・ステージ ステージ上部からの雨漏りのため、常時ブルーシートを敷き詰め、雨漏り箇所にはバケツやタイヤを置いている。



部位名称  
体育館・正面玄関上部 大きくクラックが入っている。



部位名称  
体育館・正面玄関屋根部分 コンクリートが劣化し、表面がはがれている。



部位名称  
体育館・正面玄関上部 大きくクラックが入っている、表面がはがれ落ちそうである。

### (3) 各施設の状況

平成27年度に問診票調査を行いました。それぞれの施設の状況は以下のとおりです

#### ①朝日里山学校

- ・校舎 外壁の塗装の剥離、窓・ドア廻りからの漏水及び内壁の亀裂が認められました。  
ただし、外壁の塗装については平成29年度に改修工事を実施しました。



外壁の塗装の剥離  
(平成29年度に改修済み)



内壁の亀裂



窓枠からの漏水

・トイレ，倉庫AB，調理室，窯屋，渡廊下ABについては，特に問題は発見されませんでした。

## ②茨城県フラワーパーク

・周遊車車庫，危険物倉庫，駐車場トイレ，トレタ・レストランのいずれについても，特に問題は発見されませんでした。

## ③ふれあいの森

・管理棟 外部からの漏水による損傷及び階段タイルの剥離が認められました。



外部からの漏水による損傷



階段タイルの剥離

・休憩所，トイレ及びスライダー格納庫については，特に問題は発見されませんでした。

#### ④つくばねオートキャンプ場

- ・管理棟 壁，タイルのひび割れが発見されました



壁，タイルのひび割れ

- ・トイレB 外壁に亀裂が発見されました



外壁の亀裂

- ・ケビン 外壁の亀裂及び屋根の損傷が発見されました。  
ただし，外壁の亀裂については平成29年度に改修を行っております。



外壁の亀裂  
(平成29年度に改修済み)



屋根材の損傷

- ・トイレA，倉庫及び炊事場ABについては，特に問題は発見できませんでした。

## 2. 利用状況等

### (1) 朝日里山学校

		H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
体験者数(人)		3,608	4,909	6,560	6,778	6,846
見学等(人)		8,492	9,325	9,283	9,242	11,665
来校者合計(人)		12,100	14,234	15,843	16,020	18,511
内訳	市内	2,686	2,935	4,583	5,258	7,896
	市外	4,003	4,517	6,012	5,679	5,695
	県外	3,272	4,179	4,763	4,519	4,441

上の表のとおり、平成25年度から平成29年度にかけて、利用状況は増加傾向にあります。

特に、本施設の中心となる農業体験や食体験の参加者は平成25年度から平成29年度の5年間に2倍近く増加しています。また、市外及び県外からの来校者が平成29年度以外は6割を超えており、都市部の生協や学校等の団体での農業体験参加者も多く、都市住民との交流を図るという目的にも沿ったものとなっています。

本施設は、現在、指定管理を実施しています。より魅力的なプログラムを提供し集客力のある施設となるよう、指定管理者と協力し施設の管理運営を行います。指定管理者による運営の状況については、モニタリング及び利用者のアンケートにより把握します。

### (2) 茨城県フラワーパーク

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
大人	135,581	132,130	169,879	159,881	160,729
小人	7,390	6,750	10,195	10,838	12,307
その他	34,112	36,509	41,390	45,534	48,301
合計	177,083	175,389	221,464	216,253	221,337

上の表のとおり、平成27年度以降、合計利用者数が20万人を大きく超えています。開園30周年に伴うリニューアルや冬季イルミネーションの実施によるものと考えられます。また、本施設は茨城県による大規模な改修が予定されており、それにより利用者数のさらなる増加が見込まれます。

現在、本施設は指定管理を実施しています。より魅力ある施設となるよう茨城県及び指定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行います。指定管理者による運営の状況については、モニタリング及び利用者のアンケートにより把握します。

(3) ふれあいの森

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
大人	22,205	21,660	26,816	27,259	26,210
小人	7,682	7,303	8,687	8,055	8,958
その他	62	76	49	44	59
合計	29,949	29,039	35,552	35,358	35,227

※スポーツスライド、スカイサイクル、望遠鏡の利用者の合計

本施設は、第4章のとおり茨城県フラワーパークと運営上一体となっています。そのため、利用者数も茨城県フラワーパークと同様に平成27年度から増加しています。

現在、本施設は指定管理を実施しています。茨城県フラワーパークの大規模な改修とあわせ、より集客力を高めるよう指定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行います。指定管理者による運営の状況については、モニタリング及び利用者のアンケートにより把握します。

(4) つくばねオートキャンプ場

	H25年度	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度
ケビン(人)	1,892	1,987	2,001	2,373	2,220
オートサイト(人)	4,590	3,933	4,486	5,625	6,389
デイサイト(人)	1,712	2,046	2,210	3,599	3,975
多目的室(人)	58	97	64	114	264
バーベキュー(人)	3,580	3,598	4,530	4,614	4,927
林間広場(人)	14	54	101	92	897
コインシャワー(人)	102	123	232	519	581
合計	11,948	11,838	13,624	16,486	19,253

上の表のとおり、平成25年度から平成29年度の5年間で、利用者数は大きく増加しています。ケビンやオートサイトは、夏休み等の長期休暇期間中は予約で満員になることも多々あります。リピーターも多く、利用状況は良好であると言えます。

現在、本施設は指定管理を実施しています。より集客力の高い施設となるよう定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行います。指定管理者による運営の状況については、モニタリング及び利用者のアンケートにより把握します。

#### (5) 龍神の森キャンプ場

表 1

	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
年間利用者数	1,983 人	1,565 人	1,631 人	1,409 人	1,165 人
市内利用者数	-	1,352 人(86%)	1,295 人(79%)	979 人(69%)	691 人(59%)
市外利用者数	-	213 人(14%)	336 人(21%)	430 人(31%)	474 人(41%)
青少年団体利用者数	505 人(25%)	685 人(44%)	616 人(38%)	412 人(29%)	229 人(20%)

※青少年団体は、ボーイスカウト、ガールスカウト、子ども会、スポーツ少年団等

※表内のパーセンテージは、市内・市外・青少年団体利用者数が年間利用者数に対して占める割合

※平成25年度の利用者数については、市内市外の把握をしていません。

表 2

	H25 年度	H26 年度	H27 年度	H28 年度	H29 年度
使用料収入	108 千円	97 千円	101 千円	92 千円	96 千円
維持管理経費	2,238 千円	2,229 千円	4,016 千円	2,831 千円	2,112 千円

龍神の森キャンプ場の年間利用者数は、上表1のとおり年々減少傾向となっています。それに伴い青少年団体の利用も減少していますが、年間利用者数に占める割合は平均で3割程度あります。キャンプ場の設置目的である「青少年の健全育成と市民の健康増進のための社会教育施設」を考慮すると、龍神の森キャンプ場は、青少年のための体験野外活動施設として必要であると考えられます。

また、市外利用者数においては年々増加傾向にあるため、効果的な宣伝を行うことにより利用者数の増加を図れると考えられます。

次に、維持管理経費ですが、年間約10万円前後の収入に対して、経費として300万円前後かかっております。平成27年度においては、テーブル・ベンチ新規設置工事を行っているため経費が膨らんでいる点を考慮しても、管理運営方法については見直しを図っていく必要があります。



## 第6章 対策内容と実施時期（実施計画）

### 1. 再配置に関する基本方針

#### (1) 基本的な考え方

「石岡市公共施設白書」や「石岡市公共施設等総合計画」では、「朝日里山学校」・「茨城県フラワーパーク」・「ふれあいの森」・「つくばねオートキャンプ場」・「龍神の森キャンプ場」をレクリエーション施設・観光施設として、一つの類型にまとめています。しかし、各施設の役割や目的、施設の規模、実際の利用状況が大きく異なるため、一律に考えることは適当ではありません。施設の役割、目的や利用状況等を総合的に考慮し、各施設の再配置を検討することとします。

#### (2) 各施設の再配置に関する基本方針

##### ① 朝日里山学校

朝日里山学校については、周囲を農地や山林に囲まれており、自然を生かした体験プログラムの提供のため、現在の配置は適していると言えます。また、木造の校舎の雰囲気は朝日里山学校の大きな特徴の一つであり、石岡市内及び周辺市町村で同程度の建築物を見つけることは困難です。利用状況についても、第5章のとおり、利用者数は大きく増加しています。加えて、廃校舎利用のモデルケースとなっている重要な施設です。

よって、朝日里山学校については、現状のまま配置することとします。ただし、社会情勢等の変化により施設を取り巻く状況が大きく変わることもありうるため、見直しの必要性が生じた場合は、上位計画との整合性を図り、検討を行います。

##### ② 茨城県フラワーパーク

茨城県フラワーパークについては、施設の所有者が茨城県であり、石岡市のみで再配置を検討することはできません。現在、茨城県は茨城県フラワーパークの大規模なリニューアルを計画し、拡充を図っています。

よって、茨城県フラワーパークは当市の中核となる観光施設として、現状のまま配置することとします。

##### ③ ふれあいの森

ふれあいの森は石岡市の施設ですが、運営上は茨城県フラワーパークの一部となっています。従って、再配置の検討についても茨城県フラワーパークと切り離し、単独で考えることは適当ではありません。

よって、ふれあいの森の再配置については、茨城県フラワーパークに準じるものとします。ただし、ふれあいの森内の個々の施設については、利用状況等を勘案し再配置を検討します。

##### ④ つくばねオートキャンプ場

つくばねオートキャンプ場については、山林の中に位置しており、森林と触れ合うレクリエーションの場として適した配置といえます。利用状況についても、第5章のとおり、利用者数及び

収入は大きく増加しています。また、音楽フェスやトレイルラン大会の会場となるなど、立地を生かしたイベントも行われています。

よって、つくばねオートキャンプ場は現状のまま配置することとします。ただし、社会情勢等の変化により施設を取り巻く状況が大きく変わることもありうるため、見直しの必要性が生じた場合は、上位計画との整合性を図り、検討を行います。

#### ⑤ 観光案内所

観光案内所は石岡駅舎内に設置されています。石岡市を訪れた方が利用しやすい配置となっており、現状のまま配置するものとします。

#### ⑥ まち蔵藍

まち蔵藍は、歴史的な建築物を利用しており、建築物自体が大きな魅力となっています。立地も石岡駅に近く、石岡市を訪れた方が利用しやすい配置となっています。したがって、現状のまま配置するものとします。ただし、社会情勢等の変化により施設を取り巻く状況が大きく変わることもありうるため、見直しの必要性が生じた場合は、上位計画との整合性を図り、検討を行います。

#### ⑦ 龍神の森キャンプ場

龍神の森キャンプ場のあり方については、石岡市社会教育委員会（平成 29 年 12 月 25 日開催）において「（1）龍神の森キャンプ場は、利用実績から青少年のための体験野外活動施設として存続させることが望ましく、風土記の丘との一体的な管理運営など、施設の外部委託による効率的な運営を検討すること。（2）龍神の森キャンプ場の存在を知っていただくために、効果的な宣伝に努めること。」と答申されました。また、「石岡市公共施設等総合管理計画」においても「龍神の森キャンプ場は外部への業務委託等を検討し、管理費の見直しを行い、より効率的な管理運営を目指します」とされています。

青少年を取り巻く現状は、都市化や少子化、インターネット、SNS 等の普及により外で遊ぶ、体験する事の機会が喪失しています。体験野外活動は、幼少期から青年期まで多くの人とかわりながら積み重ねることにより、社会で求められるコミュニケーション能力や自立心、主体性、協調性といった能力等を育む事が出来ます。そのような中で、青少年が自然とのふれ合いや野外体験の機会を得られる龍神の森キャンプ場は非常に重要なものと考えます。その点も踏まえ再配置に関する基本方針を考えると、「石岡みらい創造プラン」における青少年の健全育成という施策を実行していくうえで、必要な施設であると考え「青少年のための体験野外活動施設」として存続させます。併せて、龍神の森キャンプ場の利用の宣伝を効果的に行い利用者の増加を図ってまいります。

次に、管理運営方法については、近隣公共施設（風土記の丘等）の一体的な管理運営など、施設の外部委託を検討していくにあたっては、関係部署と協議・調整を行います。

## 2. 保全に関する基本方針

公共施設の総合的かつ計画的な管理は、図表に示すとおり、概ね4つの段階で構成され、中長期保全計画を策定・実行することにあります。

まず、実態把握として、構造躯体の健全性を把握することで長寿命化の実施方針につなげるとともに、構造躯体以外の部位・設備の劣化状況を把握します。

次に、保全にかかる現状と課題を基に、適切な保全を行うための各種の基準等を設定するとともに、劣化対策の順位と必要なコストを算出することにより、中長期保全計画を立てます。

なお、中長期的なコストの算出と優先順位付けについては、今後策定する個別計画において対応するものとします。

### (1) 長寿命化の実施方針

#### ① 構造躯体の目標耐用年数の設定

第4章より、耐震診断を行ったコンクリートの中酸化調査の結果によると、多くの建物で中酸化進行速度が標準より良好であり、80年以上使用できる可能性が高いことから、構造躯体の目標耐用年数を次のとおり定めます（新耐震基準の建物も良好と判断すると全体の約80%が良好と判断できる）。

既存の建築物を標準で60年使用し、躯体の健全性調査の結果が良好な場合には、80年使用することを目標とします。

今後、長寿命化を目指す施設で、大規模改修の時期を迎える建築物については、改修前に構造躯体の健全性の調査を行います。鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造については、コア抜き、はつり調査を実施し、鉄筋の腐食度、圧縮強度、中酸化深さの測定を行い、残存耐用年数を算定・評価し、目標耐用年数に応じて必要となる修繕・改修内容を実施することにします。

図表 今後実施する躯体の健全性調査

	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
調査	・現地目視調査及び材料試験	・現地目視調査	・現地目視調査
評価項目	・コンクリートのひび割れ ・コンクリートの中酸化深さ ・コンクリート圧縮強度 ・鉄筋の腐食状況 ・鉄筋のかぶり厚さ	・鉄骨の腐食（発錆）状況 ・塗膜の劣化 ・屋根・外壁の漏水状況	・木材の腐朽・蟻害 ・接合金物の腐食 ・防腐防蟻材・塗膜の劣化 ・屋根・外壁の漏水状況



目標耐用年数に応じた修繕・改修の実施

図表 構造別・用途別の望ましい耐用年数

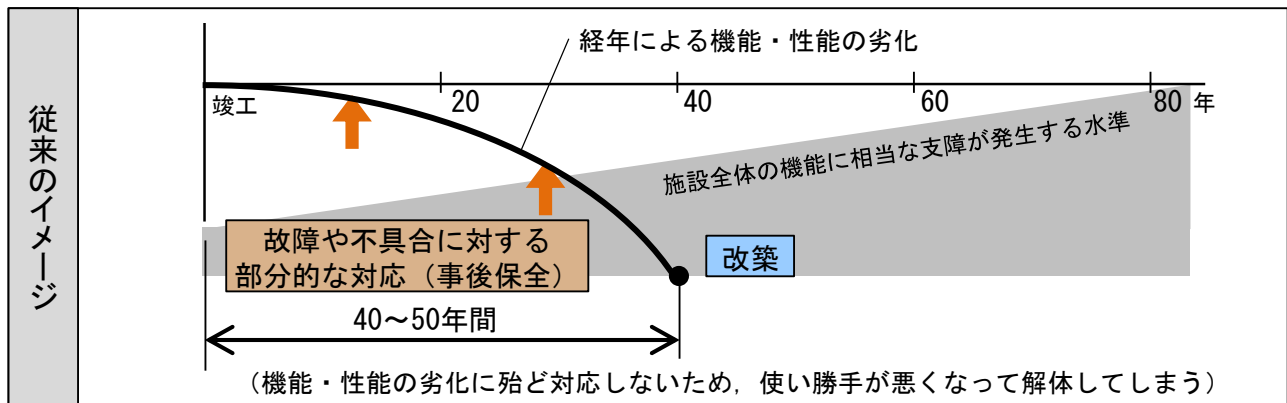
構造別・用途別の望ましい耐用年数				
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	コンクリート ブロック造	木造
80年	80年	40年	60年	50年

（「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考に設定）

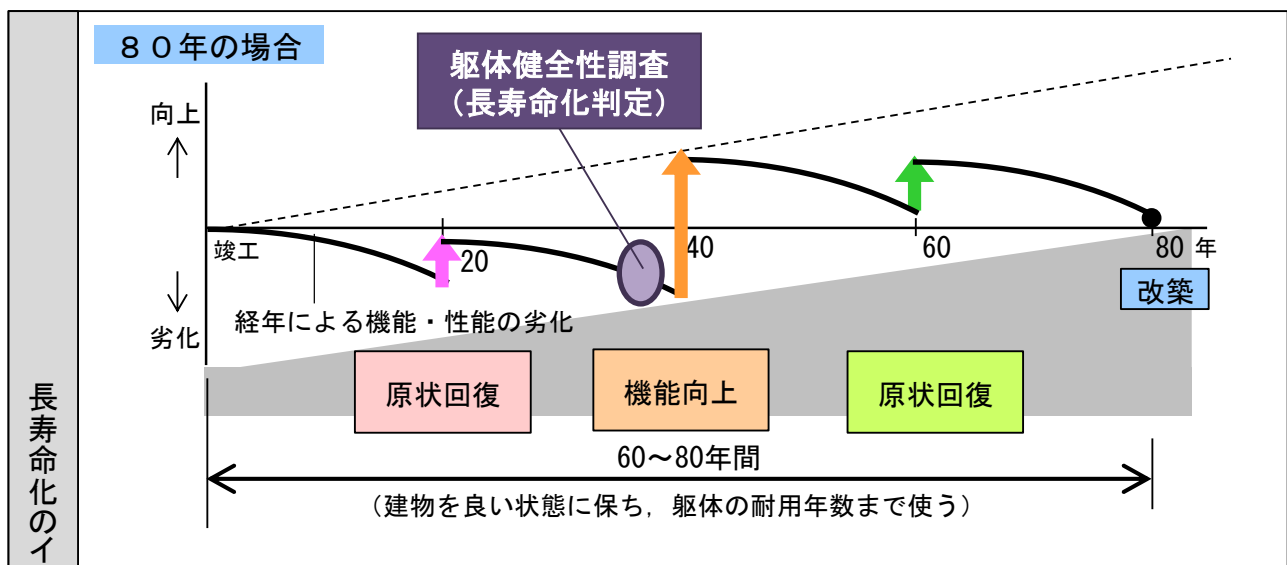
## ②修繕・改修周期の設定

建築物が経年により劣化する一方で、耐震性能や省エネ性能等の社会的要求水準は年々高まり、機能に支障が発生する水準も共に高まります。そこで、躯体の目標耐用年数の中間年で、新築時の整備水準を超える大規模改修を行い、さらに、部位の更新時期に合わせて20年周期で修繕を行うことで、建築物を使用している間、建築物に求められる性能が確保できる状態を維持します。

図表 修繕、改修、建替えの標準イメージ（躯体が健全で80年まで使用できる場合）



長寿命化



参考：工事内容

築20年目 中規模修繕
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防水改修</li> <li>・ 外壁改修</li> <li>・ 受変電改修</li> <li>・ 給排水ポンプ交換</li> <li>・ 空調機器交換 等</li> </ul>

築40年目 長寿命化改修
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防水改修（断熱化等含む）</li> <li>・ 外壁改修（断熱化等含む）</li> <li>・ 開口部改修</li> <li>・ 内部改修（用途変更含む）</li> <li>・ 電気設備改修</li> <li>・ 給排水衛生設備改修</li> <li>・ 空調設備改修（設備の配線・配管等含む）</li> <li>・ 昇降機改修 等</li> </ul>

築60年目 中規模修繕
<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 防水改修</li> <li>・ 外壁改修</li> <li>・ 受変電改修</li> <li>・ 給排水ポンプ交換</li> <li>・ 空調機器交換 等</li> </ul>

## **(2) 点検・診断等の実施方針**

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の実施します。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 技術者（建築の専門家）による現地調査の実施**

簡易カルテから特に問題のある施設については、技術者（建築の専門家）が目視・打診・触診による現地調査を行うことが必要です。劣化状況調査結果から劣化状況や劣化の原因を把握し、必要な仕様・改修方法、更新周期等の検討を行います。

## **(3) 安全確保の実施方針**

### **① 施設管理者による劣化状況の把握**

庁舎、学校、保育所、福祉施設、図書館、公民館など、多くの施設があり、日常、それぞれの施設を使い、現場で管理している施設管理者の優位性を活かし、劣化状況を確認してもらうことが効果的です。

そのため、施設管理者が部位ごとの劣化状況の把握方法をマニュアル化し、施設の安全確保につなげます。

### **② 危険な施設に対する措置**

点検・診断等により、高い危険性が認められた公共施設は、当該箇所に人が近づかないよう措置を行い、場合によって施設の利用を停止して、安全を確保します。特に落下等の危険性が認められた場合は、速やかに補強等の必要措置を講じます。

また、倒壊の可能性が高い施設や、用途が廃止され、今後も利用される見込みのない老朽化施設等については、安全を確保するため、原則として解体・撤去することで対応します。

### **③ 耐震化の実施方針**

公共施設は、「石岡市耐震改修促進計画（平成 28 年 3 月改正）」により、耐震化を図ります。ただし、公共施設マネジメントの視点に立ち、機能確保、施設存続の必要性を見極めたうえで、耐震化に向けた取り組みを進めます。

本庁舎等は防災拠点施設、学校施設等は指定避難所、その他の公共施設は情報収集や災害対策指示の拠点など、災害時の拠点施設として活用されます。このように拠点機能確保の視点から耐震性確保が求められており、更新の際にも耐震化に向けた取り組みを推進します。

### 3. 工程表

#### (1) 朝日里山学校

朝日里山学校は昭和30年度の建築であり、平成32年度で建築から65年が経過しています。従って、速やかに躯体の健全性調査を行い、それをもとに長寿命化改修を行う必要があります。また、長寿命化改修に併せて、バリアフリー化及び環境対応を行います。ただし、長寿命化改修では通常、外壁改修や電気設備改修、空調設備改修を行いますが、これらは平成20年度及びそれ以降に改修工事を行っているため、検査のうえ必要最小限度の改修のみ行います。

朝日里山学校の平成32年度から10年間の工程表は、以下のとおりです。

年度	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
躯体健全性調査	→									
大規模改修設計	→									
大規模改修		→								

#### (2) 茨城県フラワーパーク

茨城県フラワーパークのうち、駐車場内に設置されている屋外トイレとレストランが石岡市の施設です。屋外トイレは平成25年度の建築であり、平成32年からの10年間で対策を行う必要はありません。

レストランについては、平成15年度の建築であり、平成32年度で建築から17年が経過しています。本来であれば、平成35年度以降に中規模改修が必要となりますが、平成25年度に大規模な改装を行っているため、平成32年度からの10年間で対策を行う必要はありません。

#### (3) ふれあいの森

ふれあいの森の建築物は平成4年度の設置であり、平成32年度で建築から28年が経過しています。そのため、すみやかに躯体の健全性調査を行い、大規模改修を行う必要があります。大規模改修では、防水改修、外壁改修、内部設備改修、空調設備改修等を行います。

設置されている遊具については、平成29年度の検査で、全て修繕の必要があると判定されています。利用者の安全確保のため、平成32年度から平成34年度で改修及び更新を行います。

スカイサイクルとスポーツスライドについては定期点検を行っており、指摘事項があれば、安全確保のため修繕を行います。

平成32年度からの工程表は以下のとおりです。

年度	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
躯体健全性調査				→						

大規模改修設計				→						
大規模改修					→					
遊具改修・更新	→									
スポーツスライド修繕	毎年点検を実施しており、指摘事項に応じて修繕を行う。									
スカイサイクル修繕	5年に一度点検を実施しており、指摘事項に応じて修繕を行う。									

(4) つくばねオートキャンプ場

つくばねオートキャンプ場の建築物は平成10年度の設置であり、平成32年度で建築から22年が経過しております。そのため、すみやかに中規模改修を行い、機能を回復する必要があります。ただし、ケビン棟の空調設備改修やケビン棟、管理棟外壁の塗装・補修はすでに実施済なので、必要最小限度の改修のみ行います。また、中規模改修にあわせて、照明のLED化やトイレの高機能化も行います。

屋外に設置されている遊具については、平成27年度の検査の結果、全て修繕が必要であると判定されています。劣化の程度を確認し、平成32年度から平成34年度の3年間で、遊具の改修及び更新を行います。

オートサイト及びフリーサイトについては、当初張られていた芝生がはがれてしまい、雨が降るとぬかるみがひどい状況となっております。オートサイトは平成33年度から平成35年度で、フリーサイトは平成32年度から平成34年度の3年間で改修を行います。

平成32年度から10年間の工程表は以下のとおりです。

年度	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
中規模改修	→									
遊具改修・更新	→									
フリーサイト改修	→									
オートサイト改修		→								

(5) 観光案内所

観光案内所は平成28年度の設置された石岡駅舎の一部です。したがって、今回の個別施設計画の実施期間内では改修等は必要ありません。

(6) まち蔵藍

まち蔵藍は借上げ施設です。したがって、原則として石岡市では改修等を行いません。



(7) 龍神の森キャンプ場

龍神の森キャンプ場は、敷地内に管理棟（150 m<sup>2</sup>）、炊事場（45 m<sup>2</sup>）、バーベキュー棟（26 m<sup>2</sup>）、トイレ（26 m<sup>2</sup>）の建物があり、木造のため耐用年数が50年となります。竣工から24年にあたる令和11年度に大規模改修を実施としますが、当該施設は、傾斜地に建てられていること、近年の気象等を考慮し、利用者の安全、安心等を第一に整備してまいります。

なお、下記工程表については、適宜見直しを図ります。

	内 容	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11
運営面	近隣公共施設との一体的な管理運営など施設の外部委託について検討										
長寿命化	躯体健全性調査										
	大規模改修工事										
施設修繕	緊急を要する施設の修繕に対応する										

## 4. 対策費用

### (1) 朝日里山学校

朝日里山学校の大規模改修における対策費用の算出については、ふるさと財団が公表しているスポーツ・レクリエーション系、保健・福祉、その他施設等の大規模改修施設単価を使用し、それに建物延床面積をかけ算出します。

建物延床面積  $1,044 \text{ m}^2 \times$  施設単価  $200 \text{ 千円} / \text{m}^2 = 208,800 \text{ 千円}$

したがって、平成32年度から10年間の対策費用は、208,800千円になります。

### (2) 茨城県フラワーパーク

茨城県フラワーパークについては、平成32年度からの10年間では対策の必要がないため、対策費用は発生しません。

### (3) ふれあいの森

ふれあいの森の大規模改修における対策費用の算出については、ふるさと財団が公表しているスポーツ・レクリエーション系、保健・福祉、その他施設等の大規模改修施設単価を使用し、それに建物延床面積をかけ算出します。

平成32年度から10年間の対策費用は、下のとおりです。

内 容	金 額	備 考
大規模改修	65,600千円	$200 \text{ 千円} / \text{m}^2 \times 328 \text{ m}^2$
遊具改修・更新	5,700千円	
スポーツスライド修繕	1,200千円	過去の実績による
スカイサイクル点検	800千円	$400 \text{ 千円} \times 2 \text{ 回}$ (5年に1回)
スカイサイクル修繕	5,000千円	過去の実績による
合計	78,300千円	

#### (4) つくばねオートキャンプ場

つくばねオートキャンプ場の中規模改修における対策費用の算出については、ふるさと財団が公表しているスポーツ・レクリエーション系、保健・福祉、その他施設等の大規模改修施設単価(72千円/㎡)を使用し、それに建物延床面積をかけ算出します。

平成32年度から10年間の対策費用は、以下のとおりです。

内 容	金 額	備 考
中規模改修	48,700千円	72千円/㎡×676.98㎡ 管理棟空調改修, 給湯設備改修, 外壁塗装, トイレ改修, 照明LED化他
遊具改修	8,400千円	
フリーサイト改修	3,900千円	6千円/㎡×650㎡
オートサイト改修	20,000千円	1,000千円/区画×20区画
合 計	81,000千円	

(5) 観光案内所及び(6) まち蔵藍では、今回の計画では改修を行わないため、対策費用は生じません。

#### (7) 龍神の森キャンプ場

大規模改修工事における対策費用の算出については、「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、それに建物延床面積をかけて算出します。

49,400千円÷更新単価(スポーツ・レクリエーション系=200千円)×施設面積(247㎡)

## 第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

### 1. 今後の対応方針

各施設については、現状維持を基本方針とし施設管理を行います。ただし、いずれの施設も指定管理を実施しており、指定管理者の更新を行う際には、民間への売却等も排除せず検討します。

#### (1) 朝日里山学校

朝日里山学校は、現時点では自然の中で様々な体験プログラムを提供する観光施設として、石岡市の観光振興に重要な役割を果たしています。今後も石岡市の観光振興の拠点としてさらなる集客ができるように、指定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行います。

#### (2) 茨城県フラワーパーク

茨城県フラワーパークは、主要な施設は茨城県の所有であり、石岡市が所有する施設は付随する屋外トイレとレストラン等のみです。指定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行います。茨城県フラワーパークの方針が大きく変更となった場合には、再度あり方を検討します。

#### (3) ふれあいの森

ふれあいの森は、石岡市の所有する施設ですが、運営上は茨城県フラワーパークと一体となっています。指定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行いつつ、茨城県フラワーパークの方針が大きく変更となった場合は、再度あり方を検討します。

展望台、休憩室、遊具、スポーツスライダー、スカイサイクルについては、安全性や健全性の調査を行ったうえで、利用状況等を勘案し、維持するか除却するかを決定します。

#### (4) つくばねオートキャンプ場

つくばねオートキャンプ場は、類似の施設として龍神の森キャンプ場が存在しますが、両者は設置目的が異なるため、統廃合等を行わないものとします。今後も石岡市の観光振興の拠点としてさらなる集客ができるように、指定管理者と密に連携し、施設の管理運営を行います。

#### (5) 龍神の森キャンプ場

龍神の森キャンプ場は、施設として「青少年の体験野外活動施設」として存続させます。管理運営についての、近隣公共施設（風土記の丘）と一体的な運営など、施設の外部委託については関係部署と協議・調整等を図ってまいります。

### 2. 計画のフォローアップ及び実施体制

本計画の進行管理は、担当課である観光課が行います。観光課はモニタリングや指定管理者からの聞き取りを行い施設の状況を把握し、施設の保全に関する本計画の進行を行います。