

石岡市旭台会館個別施設計画

平成29年9月

目次

第1章 旭台会館個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

1 石岡市旭台会館個別施設計画の背景と目的	1
2 石岡市公共施設等総合管理計画の概要	2
3 石岡市旭台会館個別施設計画の位置付け	3

第2章 石岡市旭台会館個別施設計画の対象施設、計画期間

1 旭台会館の概要	4
(1) 配置状況	
(2) 建物の概要	
2 対象施設の類型、一覧表	5
(1) 当該個別施設計画で対象とする類型（公共施設等総合管理計画で示された類型）	
3 計画期間	6

第3章 旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題

1 対象施設を利用して提供されている行政サービスの概要	7
(1) 条例が定める目的と業務	
(2) 使用時間、休館日等について	
(3) 運営の状況	
(4) 指定管理者が行う自主事業の状況	
2 これまでの施設整備の概要	10
3 施設の老朽化の状況	11
4 人口の現状と課題	12
(1) 人口推移及び将来推計	
5 財政の現状と課題	14
(1) 歳入	
(2) 歳出	
(3) 投資的経費の推移	
6 公共施設の現状と課題	17
(1) 公共施設全体の状況	
(2) 旭台会館の状況	
7 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算	18

第4章 対策の優先順位の考え方

1 優先順位の考え方	20
2 施設評価	21

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-----	23
2 利用状況等-----	23
(1) 旭台会館の利用状況	
(2) 類似施設との比較	
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-----	29
(1) 集会施設，その他集会施設の地区別配置状況	
(2) 旭台会館の広域利用と地域利用のバランスについて	
(3) 再配置に関する基本的な考え方	
2 保全に関する基本方針-----	30
(1) 点検・診断の実施等	
(2) 長寿命化の実施方針	
3 工程表-----	33
第7章 今後の対応方針と本計画の実現にむけて	
1 東地区公民館の検討に伴う今後の対応-----	34
2 計画のフォローアップ及び実施体制-----	35

第 1 章

旭台会館個別施設計画策定の背景, 目的と位置付け

第1章 旭台会館個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

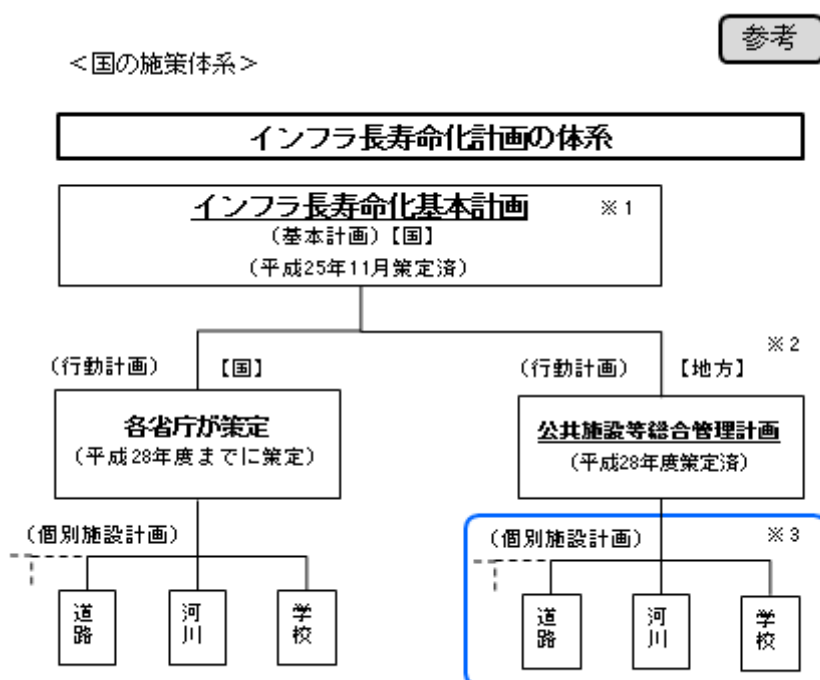
1 石岡市旭台会館個別施設計画の背景と目的

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」^{※1}(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「石岡市公共施設等総合管理計画」^{※2}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「石岡市旭台会館個別施設計画」^{※3}を策定します。



<国の施策体系>

```

graph TD
    A["インフラ長寿命化基本計画 ※1  
(基本計画)【国】  
(平成25年11月策定済)"] --> B["各省庁が策定  
(平成28年度までに策定)  
(行動計画)【国】"]
    A --> C["公共施設等総合管理計画  
(平成28年度策定済)  
(行動計画)【地方】 ※2"]
    B --> D["道路"]
    B --> E["河川"]
    B --> F["学校"]
    C --> G["道路"]
    C --> H["河川"]
    C --> I["学校"]
    style G stroke:#00aaff,stroke-width:2px
    style H stroke:#00aaff,stroke-width:2px
    style I stroke:#00aaff,stroke-width:2px
    
```

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。

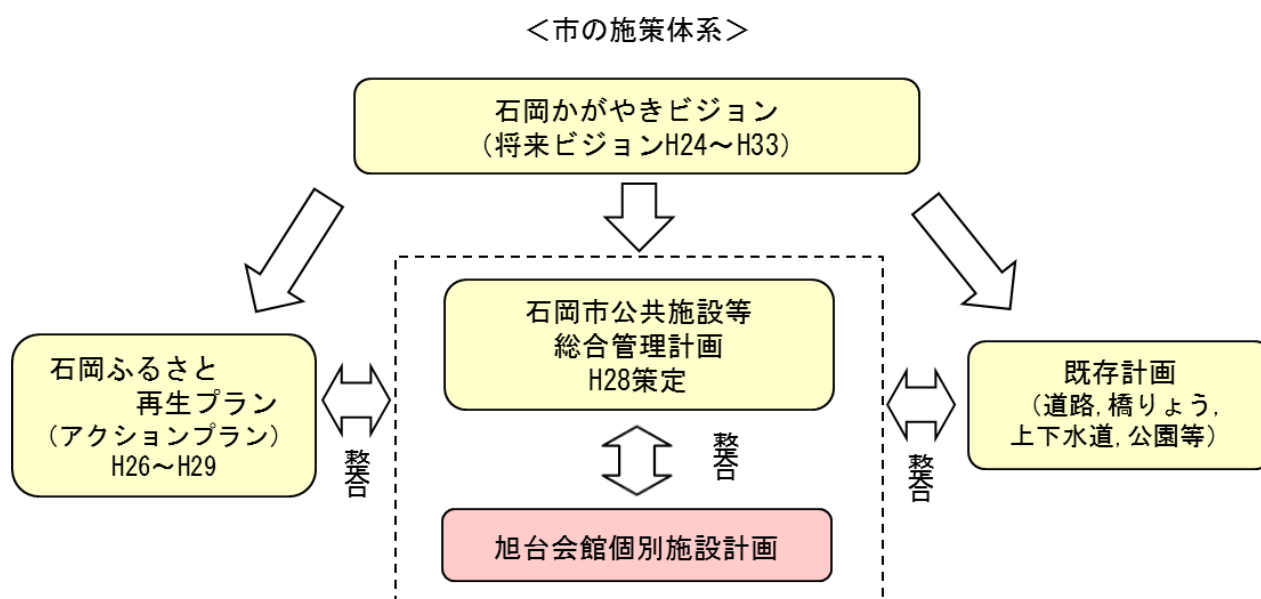
⑤ 資産の有効活用

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 石岡市旭台会館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。

「石岡市旭台会館個別施設計画」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」に基づき、旭台会館の具体的な施設計画を定めます。



第2章

石岡市旭台会館個別施設計画の対象施設, 計画期間

第2章 石岡市旭台会館個別施設計画の対象施設, 計画期間

1 旭台会館の概要

(1) 配置状況



(2) 建物の概要

旭台会館の概要は、下記のとおりです。

- 位 置 旭台二丁目 18 番 3 号
- 建 築 年 昭和 62 年 8 月
- 構 造 RC 造 地下 1 階, 地上 2 階
- 敷地面積 1,286.0 m²
- 建築面積 367.248 m²
- 床 面 積 708.09 m²
- 駐車場面積 ① 580.0 m² (17 台) 敷地内
② 859.9 m² (35 台程度) ※借地

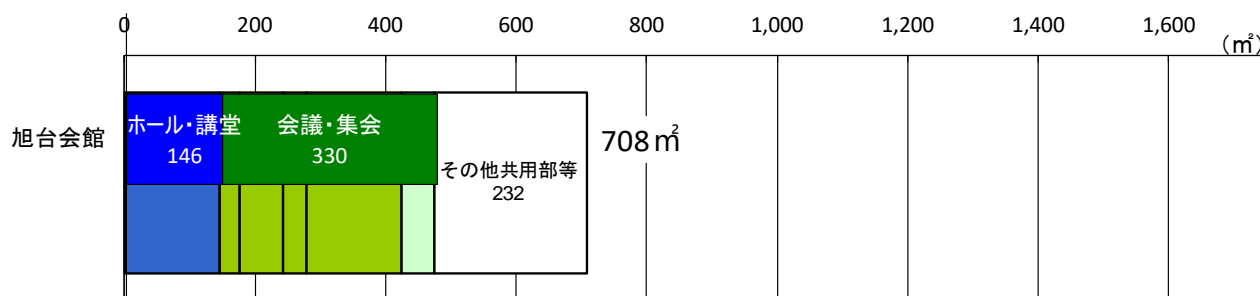
建物の内容

施設名	面積	定員
多目的ホール	145.80 m ²	50 人
視聴覚室	145.80 m ²	90 人
和室	50.62 m ²	40 人
会議室 (1)	31.25 m ²	15 人
会議室 (2)	65.61 m ²	20 人

会議室（3）	36.45 m ²	15 人
事務室	24.46 m ²	

スペース構成の特徴としては、ホール関係が 146 m²、会議・集会系が 330 m²で、会議・集会系が全体の約半分程度を占めています。

スペース構成



2 対象施設の類型、一覧表

(1) 当該個別施設計画で対象とする類型（公共施設等総合管理計画で示された類型）

「石岡市旭台会館個別施設計画」では公共施設の用途別類型のうち、旭台会館（石岡市公共施設白書：P.73～85、石岡市公共施設等総合管理計画：P.32～34）を対象とします。

旭台会館は、「石岡市公共施設等総合管理計画」の施設類型において、勤労青少年ホームとともに「その他集会施設」に位置づけられています。ただし、「改善の方向性」において「旭台会館は、市民会館等の類似施設を含めて、そのあり方を見直します」と特記されており、見直しの必要があります。

旭台会館が位置づけられている「その他集会施設」と、市民会館、そしてその類似施設（以下「類似施設」）には、次のような施設があります。

■対象施設

名称	所在地	延床面積 (m ²)	建築年度	構造 (主たる建物)	中学校区
1 旭台会館	旭台二丁目 18 番 3 号	708.09	昭和 62	R C 造	石岡中

■「その他集会施設」対象施設一覧

名称	所在地	延床面積 (m ²)	建築年度	構造 (主たる建物)	中学校区
1 旭台会館	旭台二丁目 18 番 3 号	708.09	昭和 62	R C 造	石岡中
2 勤労青少年ホーム	石岡 2149 番地 3	1,528.00	昭和 55	R C 造	府中中
合計		2,236.09			

■市民会館等の類似施設（市民会館／公民館・地区公民館／コミュニティセンター等）一覧

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度	構造 (主たる建物)	中学校区
1 市民会館	総社一丁目2番5号	4,621.30	昭和42	R C造	国府中
2 中央公民館(柿岡地区公民館)	柿岡5680番地1	3,409.33	昭和57	R C造	旧柿岡中
3 府中地区公民館	府中五丁目5番17号	1,214.00	昭和54	R C造	府中中
4 東地区公民館	東石岡四丁目6番24号	1,236.47	昭和57	R C造	石岡中
5 城南地区公民館	三村7109番地	1,490.67	昭和61	R C造	城南中
6 国府地区公民館	国府五丁目7番1号	1,465.00	昭和61	R C造	国府中
7 中央公民館東大橋分館	東大橋1623番地2	66.00	昭和52	W造	石岡中
8 中央公民館高浜分館	高浜794番地1	165.00	平成4	S造	城南中
9 恋瀬地区公民館	小見827番地1	459.32	昭和57	S造	旧有明中
10 林地区公民館	下林862番地1	440.82	昭和56	S造	旧柿岡中
11 小桜地区公民館	川又746番地	471.46	昭和57	S造	旧八郷南中
12 小幡地区公民館	須釜1300番地1	1,000.00	昭和47	S造	旧八郷南中
13 葦徳地区公民館	上曾1195番地1	470.52	昭和56	S造	旧柿岡中
14 瓦会地区公民館	瓦会430番地1	432.40	昭和56	S造	旧有明中
15 園部地区公民館	真家1921番地	477.63	昭和57	S造	園部中
16 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	石岡中
17 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	R C造	府中中
18 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	R C造	府中中
19 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	城南中
20 三村地区ふれあいセンター	三村1772番地	298.22	平成5	W造	城南中
合計		18,856.93			

3 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、「石岡市旭台会館個別施設計画」は平成29年度から平成38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。

なお、本計画第6章「対策内容と実施時期（実施計画）」においては、旭台会館建築後の経過年数が平成39年度で40年を迎えるため、39年度までの期間について言及しています。

第3章

旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題

第3章 旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題

1 対象施設を利用して提供されている行政サービスの概要

(1) 条例が定める目的と業務

旭台会館は、「市民の福祉を増進する目的をもってその利用に供するため（旭台会館条例（平成18年条例第6号）（以下「条例」）第1条）」に設置されている施設です。平成21年4月から指定管理者制度を導入し、以降、指定管理者が管理運営を担っています。指定管理者は、条例第4条の規定により、下記の業務を行うこととされています。

- ① 旭台会館の使用の許可に関すること。
- ② 旭台会館の施設、設備及び備品等の維持管理に関すること。
- ③ 前2号に掲げるもののほか、市長が必要と認める業務

指定管理者は、上記①を行う上で、条例に定める範囲内で利用料金を徴しています（料金は下表参照）。なお、その利用が営利宣伝その他これに類する行為を目的とした展示場としてなされる場合は、条例により規定料金の5割増とするよう定められています。

■旭台会館利用料金

区分	面積	午前 9:00～12:00	午後 13:00～17:00	夜間 18:00～22:00	摘要
多目的ホール	145.80 m ²	1,330 円	1,640 円	1,950 円	定員 50 人
視聴覚室全	145.80 m ²	1,850 円	2,260 円	2,670 円	定員 90 人
視聴覚室 1	80.19 m ²	1,230 円	1,430 円	1,640 円	定員 54 人
視聴覚室 2	65.61 m ²	1,020 円	1,230 円	1,430 円	定員 36 人
和室	50.62 m ²	1,130 円	1,330 円	1,540 円	20 畳
会議室（地下）	31.25 m ²	610 円	820 円	1,020 円	定員 15 人
会議室（1階）	36.45 m ²	820 円	1,020 円	1,230 円	定員 15 人
会議室（2階）	65.61 m ²	1,020 円	1,230 円	1,430 円	定員 20 人

■旭台会館附属設備利用料金

区分	午前 9:00～12:00	午後 13:00～17:00	夜間 18:00～22:00	全日 9:00～22:00
拡声装置 1 式	510 円	510 円	510 円	1,020 円
ビデオ装置 1 式	510 円	510 円	510 円	1,020 円
16mm スライド・映写装置	510 円	510 円	510 円	1,020 円

(2) 使用時間、休館日等について

旭台会館の使用時間は、条例第5条により、午前9時から午後10時までと定められています。ただし、指定管理者は、必要があれば市長の許可を受けてこれを変更することができます。

休館日は、条例第6条により、月曜日、国民の休日（その日が月曜日に当たるときは、その翌日）及び12月28日から翌年1月4日と定められています。

また、旭台会館は下記に該当しない限り、誰でも使用することができます。

第3章 旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題

- ① 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認められるとき。
- ② 旭台会館の施設又は設備を損傷するおそれがあると認められるとき。
- ③ 前2号に掲げる場合のほか、旭台会館の管理上支障があると認められるとき。

(3) 運営の状況

① 運営人員

運営は指定管理方式により行っています。

一般職員が1人、臨時職員が2人、委託職員が1人です。

(人)

		旭台会館
管理運営形態		指定管理
施設維持管理	一般職員	1.00
	臨時職員	
	その他職員(委託)	1.00
	計	2.00
事務・庶務, 受付・案内	臨時職員	2.00
	計	2.00
各種講座・講演会等の企画・開催	臨時職員	
	計	
合計	一般職員	1.00
	臨時職員	2.00
	その他職員(委託)	1.00
	合計	4.00

② 運営体制

運営体制は日中2人、夜間は1人が主な体制となっています。なお、日曜日の日中は1人体制となっています。

旭台会館		9:00	17:15	22:00
		平日(火～金)・土曜日 運営体制 1～2人	指定管理者 一般職員 1人	指定管理者 臨時職員 1人
日曜日 運営体制 1人		指定管理者 臨時職員 1人	指定管理者 その他職員1人	

③ コスト状況

年間トータルコストは1,556万円です。年間トータルコストのうち、施設にかかるコストは495万円(32%)、事業運営にかかるコストは4万円、減価償却相当額が407万円(26%)、指定管理料が650万円(42%)となっています。

第3章 旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題

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】		旭台会館
施設にかかるコスト	修繕費	4,946
	施設にかかるコスト	4,946
事業運営にかかるコスト	修繕費	
	その他物件費	42
	事業運営にかかるコスト	42
指定管理料		6,503
現金収支を伴うコスト 計		11,491
【収入の部】		
収入	分担金及び負担金(収入)	
	使用料収入	
収入の合計		
II. 現金収支を伴わないもの		
コスト	減価償却相当額	4,070
III. 総括		
コストの部合計(トータルコスト)		15,561
収支差額(ネットコスト)		15,561

図 トータルコスト（平成26年度）

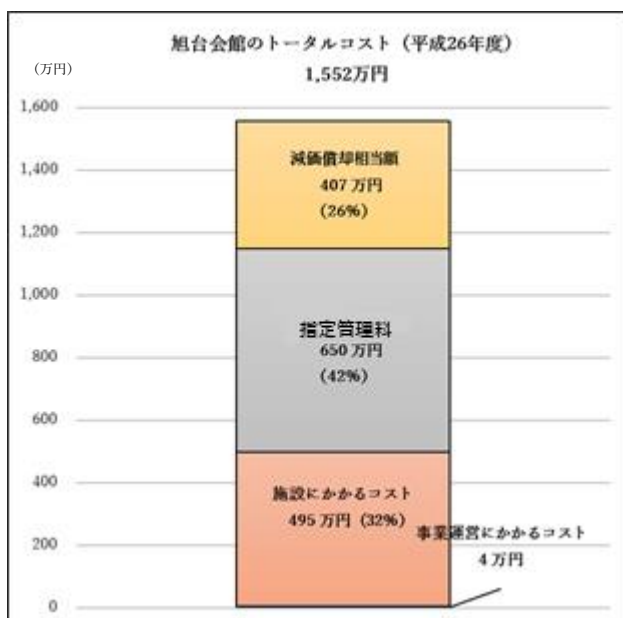


図 利用者1人当たりにかかるコスト（平成26年度）



■ 利用者1人当たりにかかるコスト（平成26年度）

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は491円/人となります。

図 利用1件当たりにかかるコスト

(平成26年度)

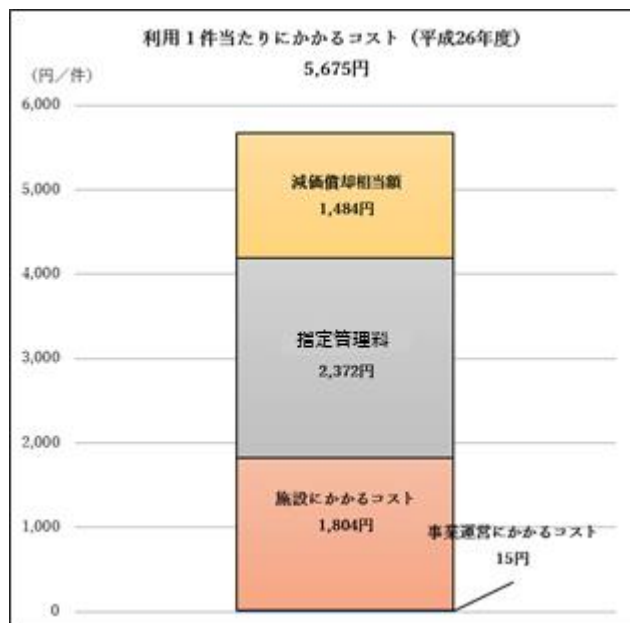
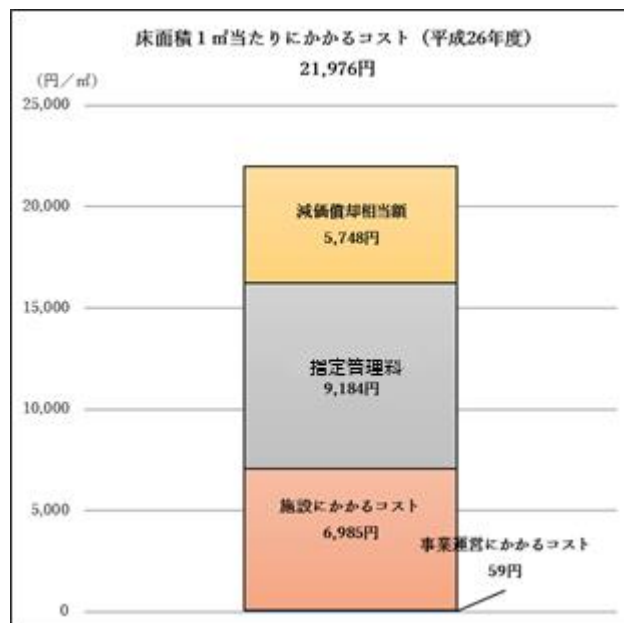


図 床面積1㎡当たりにかかるコスト

(平成26年度)



■ 利用1件当たりにかかるコスト (平成26年度)

年間利用件数とトータルコストから利用1件当たりにかかるコストは5,675円/件となります。

■ 床面積1㎡当たりにかかるコスト (平成26年度)

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は2万1,976円/㎡となります。

(4) 指定管理者が行う自主事業の状況

旭台会館は基本的に施設の貸出しを中心とする施設ですが、市が指定管理者と交わす基本協定書に示す業務仕様書においては、旭台会館の設置目的に沿った自主事業の企画及び実施を求めています。これに基づき、指定管理者は自主事業として、平成28年度実績で16講座(延べ75日)を実施しています。平成28年に指定管理者が実施した自主事業は、下記のとおりです。

珈琲の淹れ方楽しみ方講座(1日) / 押し花アート講座(4日間) / 着物で見つける講座(6日間) / パッチワークキルト入門講座(6日間) / 子どものバレエ講座(6日間) / 大人からのバレエ講座(6日間) / 太極拳体験講座(2期6日間ずつ) / スクラップブック(2日間) / 楽しく学べるキッズ英会話(4日間) / 子ども習字講座(4日間) / 初心者茶道講座(6日間) / 大人のためのぬり絵入門講座(6日間) / はじめての大正琴講座(4日間) / 初心者刺しゅう入門講座(6日間) / クリスマスを彩る(1日) / お正月を生ける(1日)

2 これまでの施設整備の概要

旭台会館は、過去に下記の修繕工事を実施しています。

- ① 平成22年度 屋上防水改修工事(工事費:1,659,000円)
- ② 平成24年度 壁面防水工事(工事費:2,163,000円)

- ③ 平成26年度 外壁改修工事（工事費：4,946,400円）
- ④ 平成28年度 エアコン修繕工事（工事費：1,425,600円）

3 施設の老朽化の状況

旭台会館は、昭和62年に竣工し、平成29年度現在、築30年を迎えた施設です。昭和57年以降の新耐震基準に基づく施設であるため、耐震安全性は確保されています。

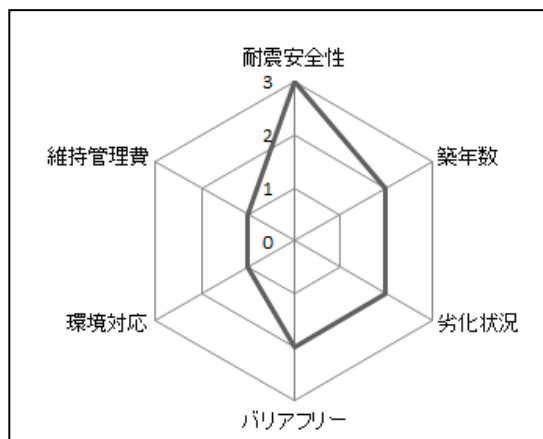
また、「石岡市公共施設白書」で行った建物総合評価（平成26年度調）の結果は、パターンⅣ（今後老朽化が進行する⇒今後老朽化対策の検討が必要になる施設）に分類されています。

■旭台会館の建物総合評価結果

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 床面積当り (円/㎡)		
建築年数	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	車いす用エレベーター※1	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
昭和62	708	不要	28	—	28	△	×	×	×	○	△	×	×	×	指定管理料に含むため評価しない。		6,985

③	○：劣化が見られないもの △：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 ⑤	○：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。
---	--	--------	-----------------------------	---

建築総合評価結果 パターンⅣ 今後老朽化



コメント

耐震性や老朽化の面では緊急な状況にはないが、室内壁面に修繕の必要な劣化がみられ、対策が必要です。

4 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。

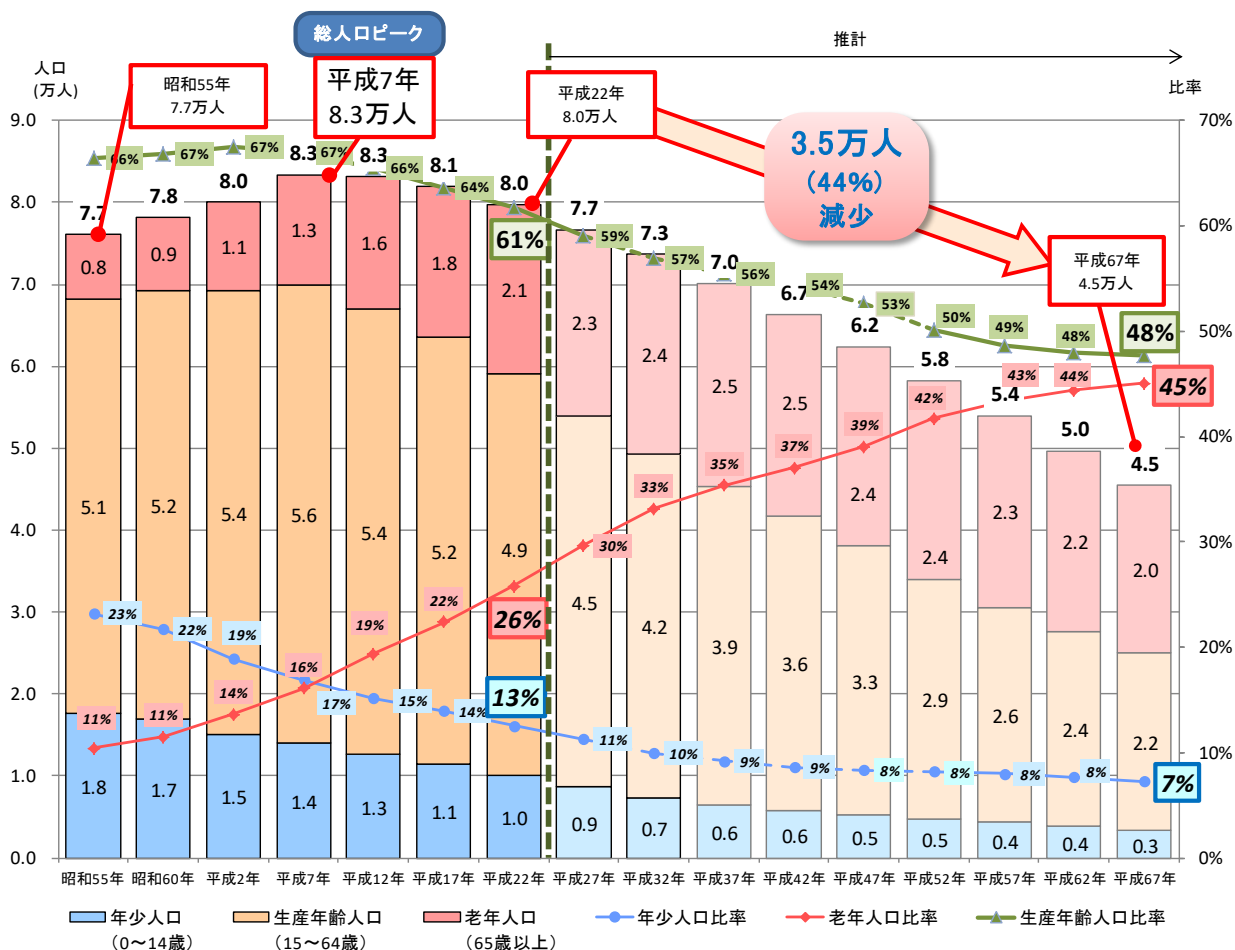
平成28年10月現在、7万5,156人（常住人口）となっています。

(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。

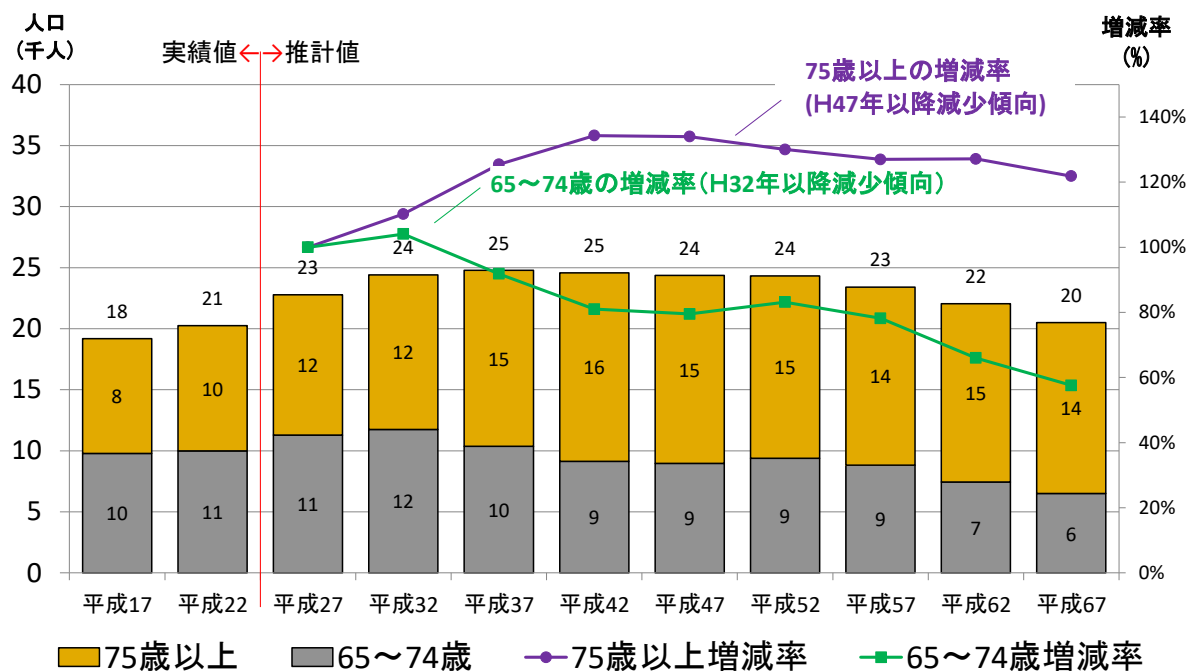
今後40年間で人口構成が大きく変化し、求められる行政サービスの変化に対応する必要があると考えられます。

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）

図 老年人口推移（実績・将来推計）



旭台会館は、特定の地区、年齢層を対象とする施設ではありませんが、指定管理者が行う自主事業の参加者及びそれを契機に活動している同好会等の構成員は年齢が比較的高い傾向にあるため、老年人口の動向は、利用者の増加につながる可能性をもっています。一方、営利宣伝その他の利用において、語学系の教室には年少者を主な対象とするものが見られるため、年少人口の減少は、利用者数減少の原因になると考えられます。

5 財政の現状と課題

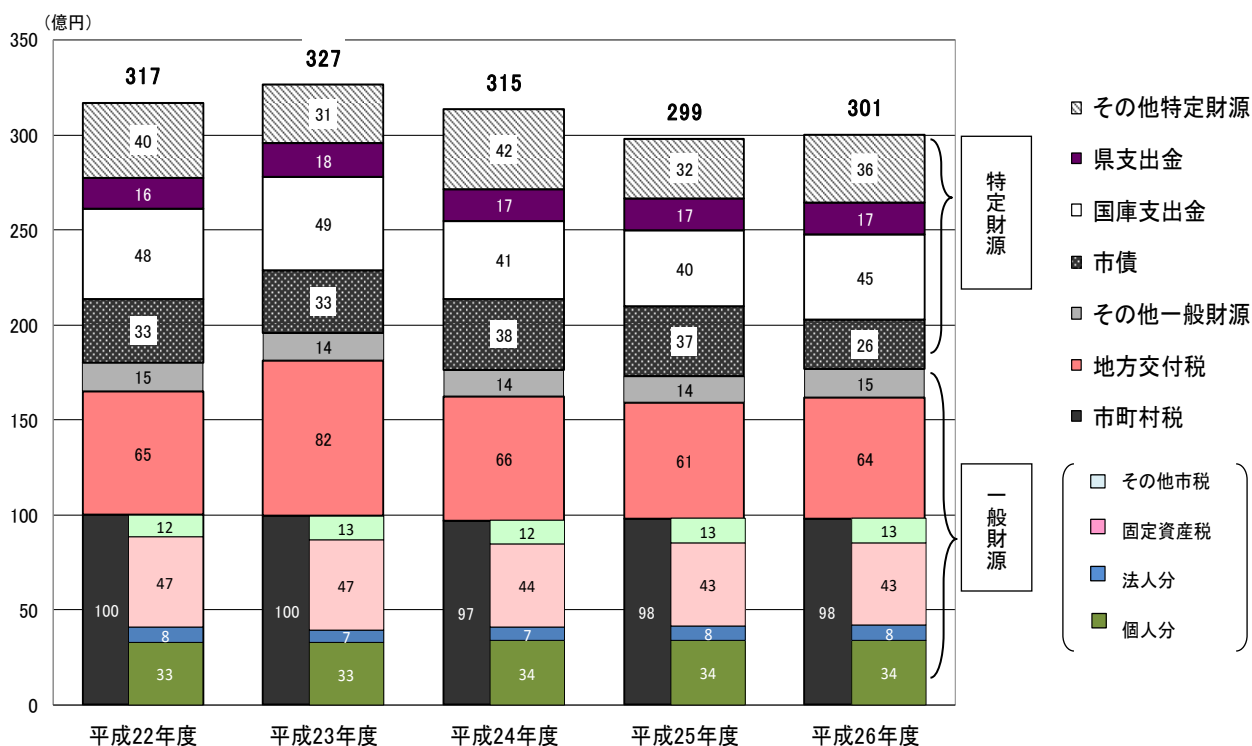
(1) 歳入

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。

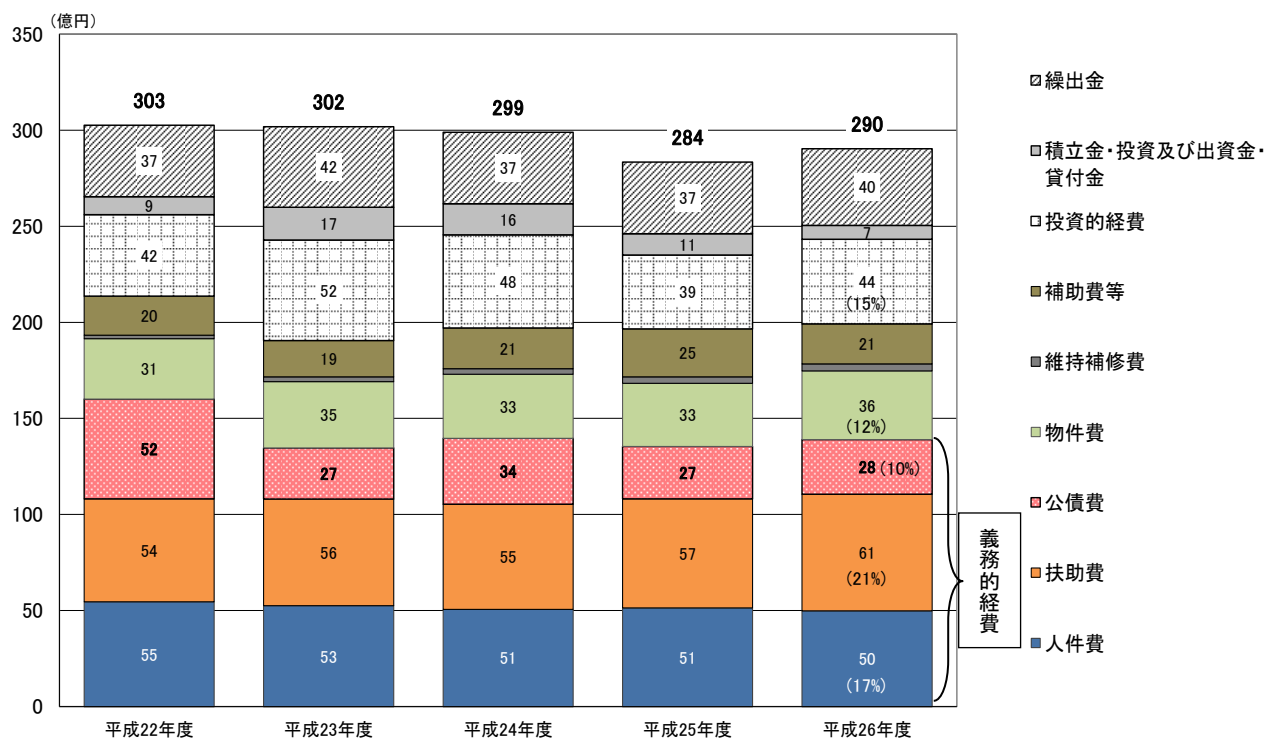
増額が目立つ項目として、「扶助費」があげられます。扶助費は、生活保護費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成26年度では平成22年度と比較し約1.1倍に増加し、また、歳出に占める割合も18%から21%に増加しています。

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」)

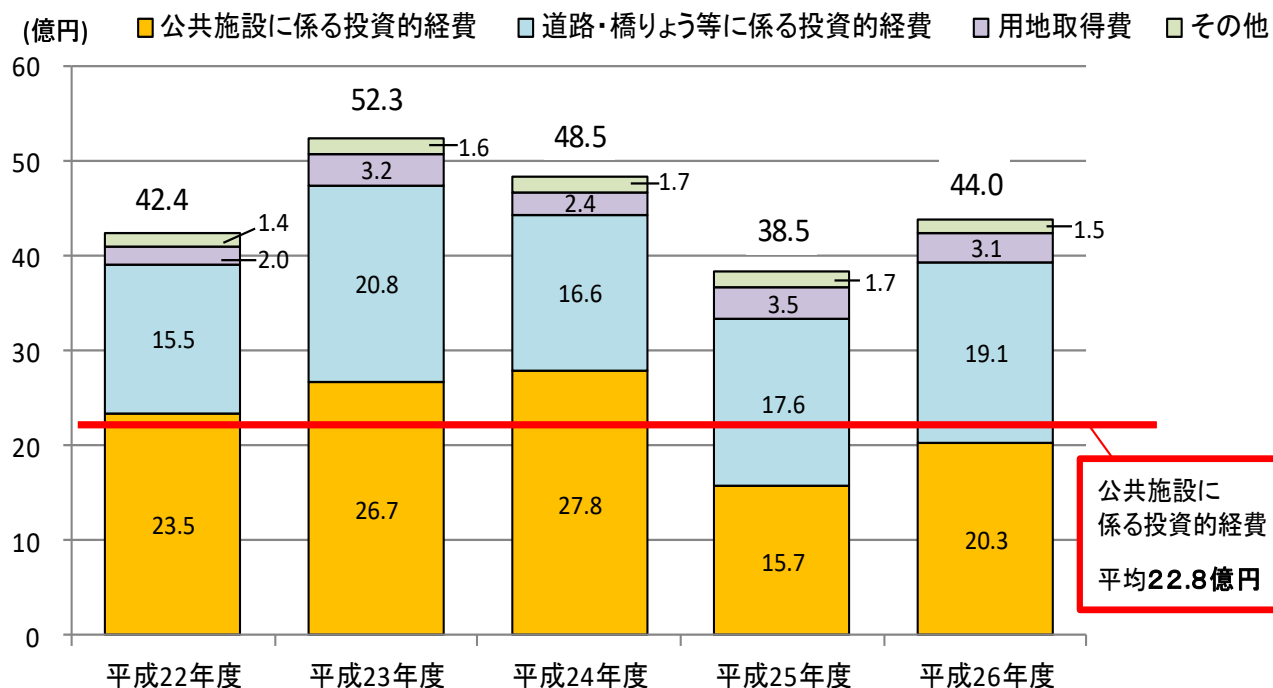
(3) 投資的経費の推移

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

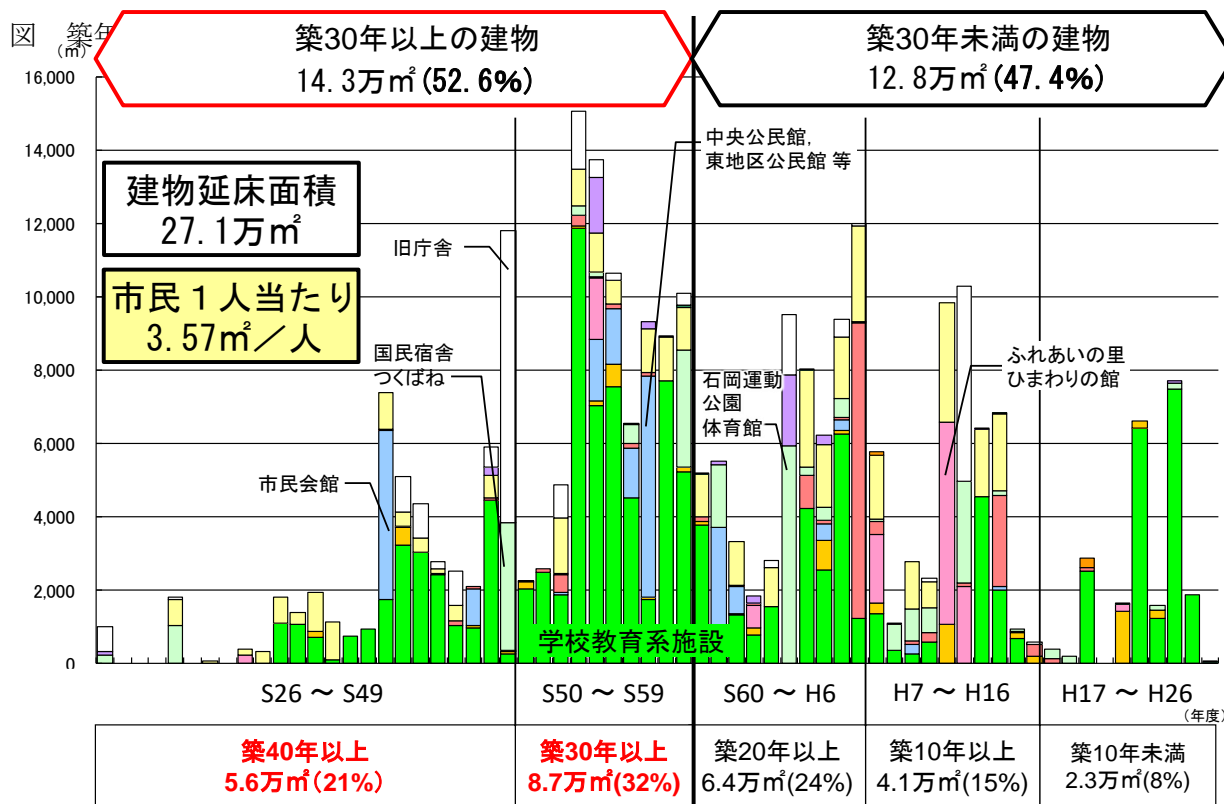


6 公共施設の現状と課題

(1) 公共施設全体の状況

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。

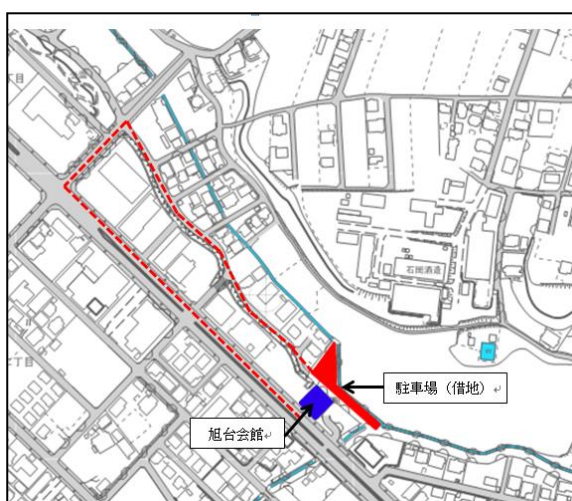


用途	延床面積	割合	用途	延床面積	割合
学校教育系施設 小学校、中学校、給食センター等	125,505㎡	46.3%	保健・福祉施設 保健センター、ふれあいの里、障害者福祉施設等	12,192㎡	4.5%
公営住宅 大作台住宅、水久保住宅等	38,053㎡	14.0%	子育て支援施設 保育所、幼稚園、児童館、児童クラブ等	6,767㎡	2.5%
スポーツ・レクリエーション系施設 海洋センター、キャンプ場、やさと温泉ゆりの郷等	23,858㎡	8.8%	社会教育系施設 図書館、常陸風土記の丘等	4,587㎡	1.7%
市民文化系施設 市民会館、旭台会館、公民館、コミュニティセンター等	21,093㎡	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) 旭台会館の状況



写真左手が敷地内駐車場，右手が借地の駐車場



旭台会館は、第5章「個別施設の状態等」の「2 利用状況等」で述べるとおり利用者の減少が続いており、この対応が課題となっています。

また、「石岡市公共施設等総合管理計画」所載の市民アンケートによると、旭台会館を「ほとんど利用しない」「利用したことがない」と答えた市民のうち、27.3%の方が「施設の存在を知らない」と答えています。この不認知の率は、市民会館（4.6%）、地区公民館・分館（15.9%）と比べて格段に高く、旭台会館の市民への周知は十分でないと言えます。

また、旭台会館は、年間25,000人以上の利用者（1日あたり平均利用者数は83人（開館日数300日として））がありながら、敷地内の駐車場は17台分しかありません。これを補完するため、隣接する土地を借地して駐車場として利用していますが（約36台分）、旭台会館の敷地とは高低差があるため、車両の往来ができません。

現在の状況として、利用者はまず敷地内の駐車場へ下り、そこが満車だった場合は、左図に示す点線のルートで駐車場（借地）へ至らなければならないため、大変不便を来たしています。

次に、運用面においては、本章の「1 対象施設を利用して提供されている行政サービスの概要」及び第5章「個別施設の状态等」の「2 利用状況等」で述べるように、旭台会館は指定管理者の自主事業として各種講座が実施され、また、その参加者を中心に同好会等が結成されているという点で、地区公民館と運営手法が近似しています。そのような中、旭台会館の同好会等と地区公民館の同好会等を比較した場合、利用料金の取扱いに違い（第5章「個別施設の状态等」P27「③ 利用料金の比較」参照）があり、今後、利用料金にかかる公平性の確保が求められます。

7 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

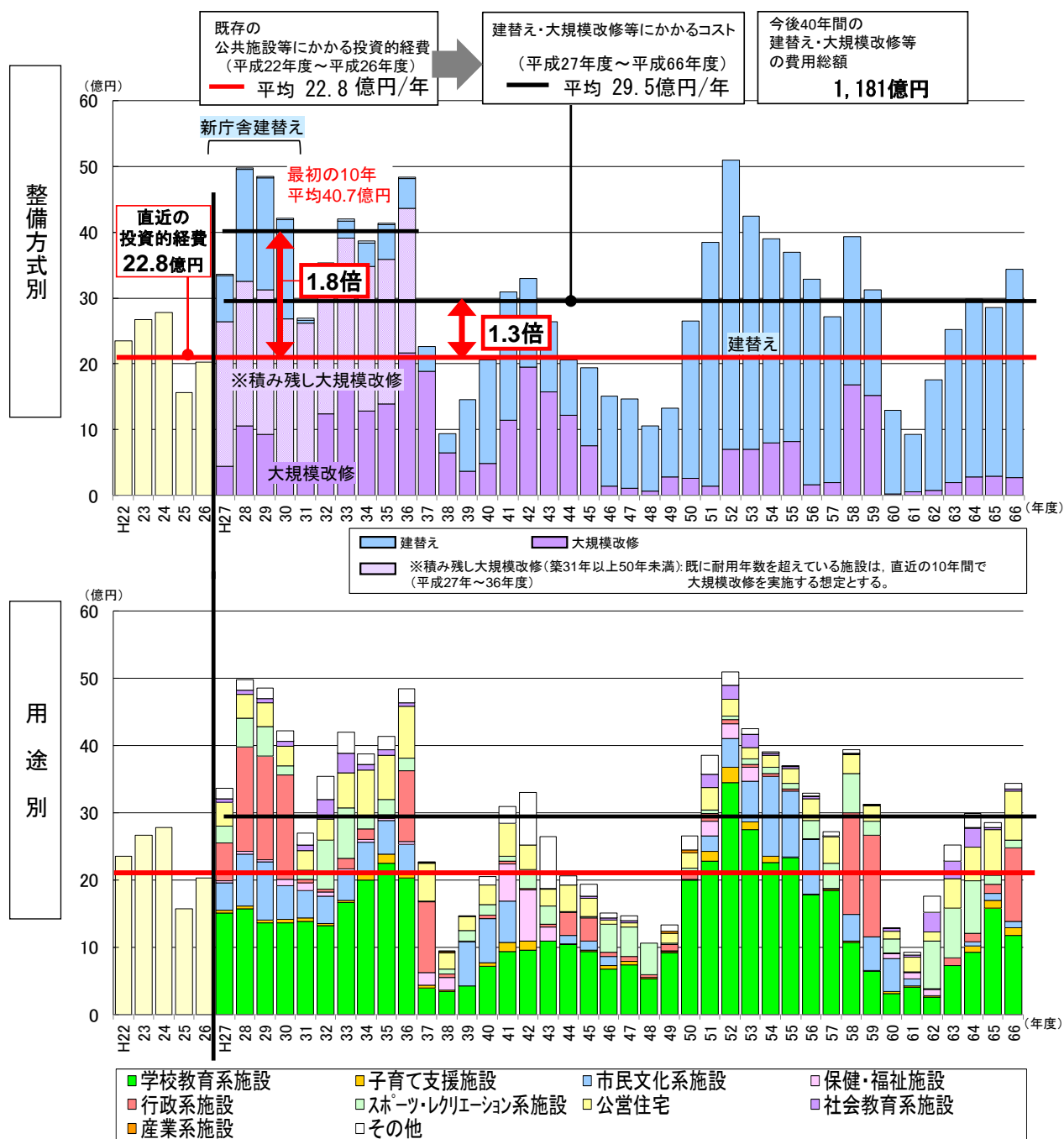
(1) 公共施設のコスト試算

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。

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）

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、旭台会館の劣化状況は、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、「石岡市公共施設等総合管理計画」においては、今後は非構造部材の耐震化が必要とされ、また、「石岡市公共施設白書」においては一部室内壁面に劣化が見られるため、状況に応じて対応が必要とされています。会議室に据付けられた椅子やドアなどにも経年劣化が見られるため、利用料金を徴している施設であることを勘案し、順次更新していく必要があります。



扉についた傷と穴（写真左）と、表面が擦り切れた椅子（写真中央・上）

次に優先すべき事項は、利用者に対する利便性の確保です。

旭台会館の駐車場は、前章「旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題」の「6 公共施設の現状と課題」で述べたとおり、利用者にとって大変不便な状況となっています。

ただし、旭台会館の村上六軒線沿い隣接地は、すでに民間で利活用されている上、現在借地している駐車場は長年にわたって利用者の用に供し、旭台会館駐車場として広く認知されているため、場所を変更することは好ましくありません。

これらのことを総合的にすると、駐車場（借地）を旭台会館敷地から直接アクセスできる形態へ改善することが求められます。なお、この借地について、石岡市は平成28年に不動産鑑定を実施し、評価を得ています。



旭台会館は、地下1階、地上2階建。入口は、写真左端の1階にある。右手に見える駐車場は地下階と同レベルにあり、入口へは写真手前に伸びる進入路か、階段をのぼらなければならない。

次に、環境対応やいっそうのバリアフリー化については、「石岡市公共施設等総合管理計画」でも指摘されており、対応が求められています。第3章「旭台会館の建物総合評価結果」に見るとおり、車いす用エレベーター、障害者用トイレ、車いす用スロープ、点字ブロックは未実施の状況です。加えて、旭台会館は駐車場と建物入口との間には大きな高低差があるため、車いすを利用する方が、駐車場から一人で建物入口へ移動するのは困難な状況です。これを解消するためには、新たにエレベーターの設置を検討する必要があります。その際には大規模な工事が必要になります。

したがって、施設の対策の優先順位は、利便性を高めて利用を促進するため、旭台会館敷地と駐車場（借地）との車両のアクセス改善を第一とし、これに続いて、駐車場から施設への人的アクセスをバリアフリー化することを目指します。また、これに併せ、建物内についても極力バリアフリー化を推進するとともに、非構造部材の耐震化も進めていきます。

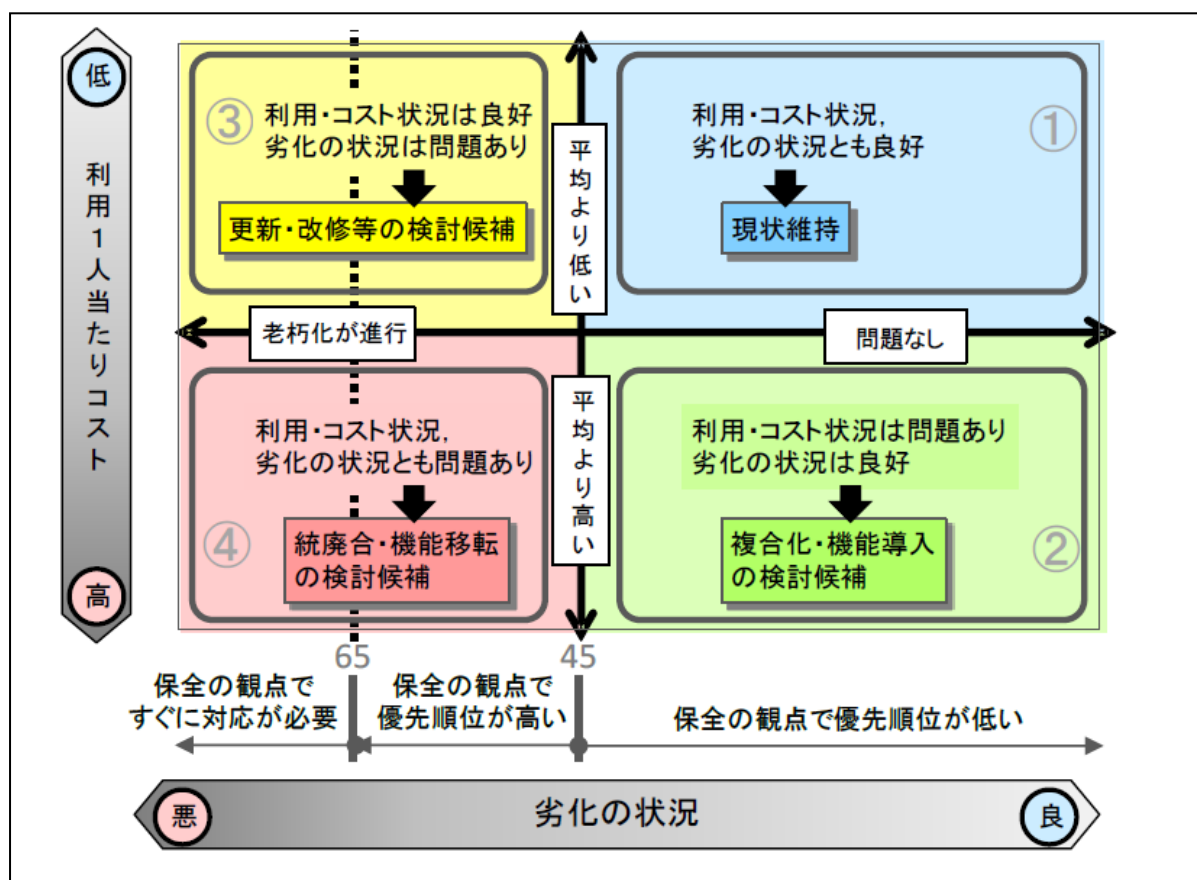
ただし、第6章「対策内容と実施時期（実施計画）」で触れるように、旭台会館は平成39年に建築後40年を迎えるため、基本的には長寿命化改修工事とあわせて実施することとし、急を要する場合は、長寿命化改修工事を考慮して効率的に行うこととします。

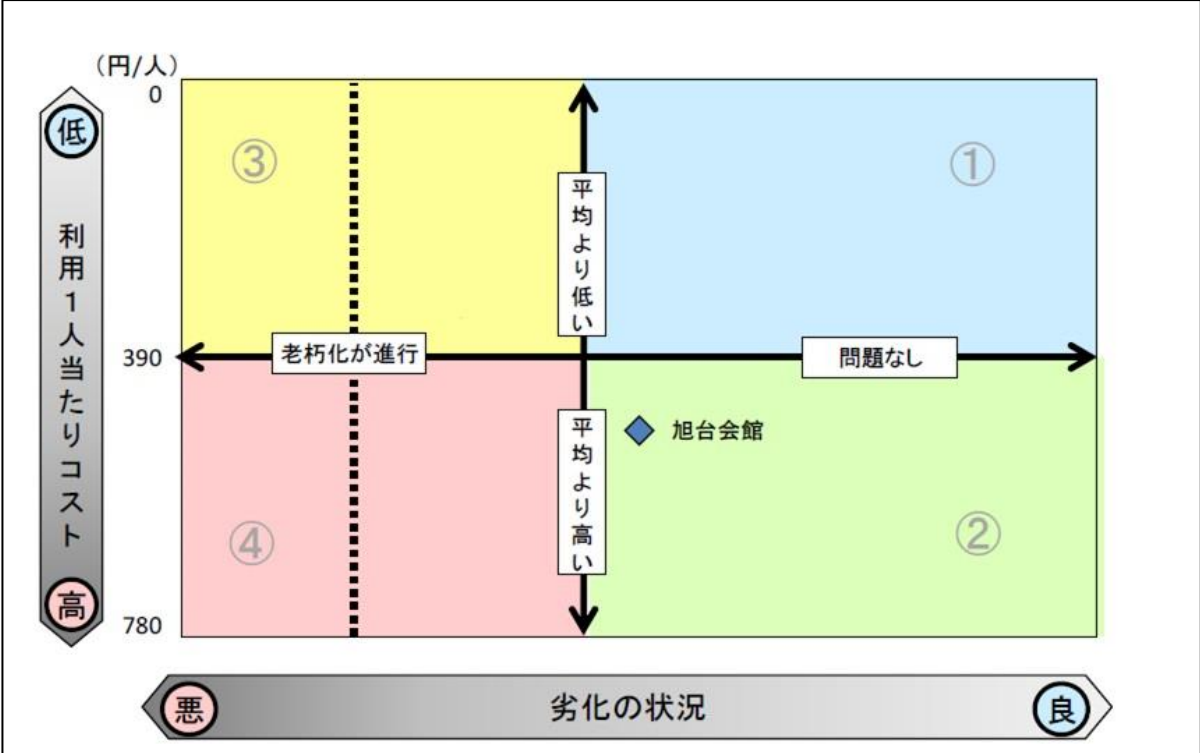
2 施設評価

施設を評価するため、「石岡市公共施設等総合管理計画」では、利用者1人当たりのコストと、劣化の状況との2つの軸を設定し、施設を評価しています（下図参照）。

この図に旭台会館を当てはめると、次頁の図に見るように、利用者1人当たりのコストは平均より高く、劣化の状況は問題がないエリア（下図の②）に位置します。

このことから、旭台会館の評価は「複合化・機能導入の検討候補」となり、前述のとおり、「石岡市公共施設等総合管理計画」には「市民会館等の類似施設を含めて、そのあり方を見直します」という改善の方向性が示されています。





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

「石岡市公共施設白書」の作成に際して行われた躯体以外の劣化状況の把握において、担当課（まちづくり協働課）が問診票調査に記入しているのは、外部開口部について、窓・ドアの廻りで漏水があること。また、内部仕上げにおいてコンクリートの床・壁にヒビがあることの2点です。

これらの結果、旭台会館は老朽化の進行に伴って修繕が必要な施設に分類されています（第3章「旭台会館にかかる施設計画を取り巻く現状と課題」の「3 施設の老朽化の状況」参照）。

2 利用状況等

（1）旭台会館の利用状況

① 利用者数の推移

下表に見るとおり、最近5年間における旭台会館の利用者数は、減少傾向が続いています。

	24年	25年	26年	27年	28年
利用者数	33,150人	32,802人	32,208人	27,037人	25,226人

数値は「事務に関する説明書」から

② 自主事業の講座開催・受講者数の推移

第3章の「指定管理者が行う自主事業の状況」に記載した自主事業について、28年度にこれらの講座を受講した市民は延べ948人で、1講座あたりの平均は59.25人（12.64人/日）となっています。近年における講座開催数及び受講者数等は、下表のとおりとなっており、やや減少傾向が見られます。

年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28年度
講座数	19講座	17講座	16講座	17講座	16講座
講座日数	81日	72日	69日	75日	75日
受講者数	1,128人	937人	854人	719人	948人
1講座平均	59.37人	55.12人	53.38人	42.29人	59.25人

③ 同好会等の利用状況

①の講座受講者等は、その後に同好会等を構成する例が多く見られます。平成28年実績で、旭台会館を利用している同好会等（旭台会館が開催した講座の受講生以外の利用者も含む）には次のようなものがあります。また、27、28年度の使用団体数ほかの状況は下表のとおりで、やや減少傾向が見られます。

美術：10団体／町内会等：9団体／舞踊：9団体／工芸：8団体／音楽：7団体／スポーツ：6団体
／語学：2団体／囲碁将棋：1団体／その他：14団体

	27年度	28年度	比較
使用団体数	68 団体	66 団体	▲ 2 団体
使用回数	1,587 回	1,514 回	▲ 73 回
1 団体当たり 平均使用回数	23.34 回	22.94 回	▲ 0.4 回
利用者数	16,634 人	16,247 人	▲ 387 人
使用 1 回当たり 平均利用者数	10.48 人	10.73 人	0.25 人

④ 営利宣伝その他の利用状況

旭台会館は、営利宣伝その他これに類する行為を目的とした展示場として使用することができます。ただし、その場合の利用料金は規定の金額の5割増となっています。

一方、販売行為等については、条例第17条の規定（「旭台会館及びその敷地内においては、物品の販売その他これに類する行為をしてはならない。ただし、指定管理者の許可を受けた場合はこの限りでない」）により、原則として禁止されています。

旭台会館において、営利宣伝その他これに類する行為を目的として施設を利用している団体として、28年度実績では33団体が844回、延べ7,439人が利用しています。用途を大きく分けると、英語やダンスなどの教室と、企業等の会議、説明会等に分けることができますが、その利用状況は次のとおりです。

	27年度	28年度	比較
使用団体数	39 団体	33 団体	▲ 6 団体
うち教室	13 団体	10 団体	▲ 3 団体
うち会議等	26 団体	23 団体	▲ 3 団体
使用回数	997 回	844 回	▲ 153 回
うち教室	775 回	672 回	▲ 103 回
うち会議等	222 回	172 回	▲ 50 回
1 団体当たり 平均使用回数	25.56 回	25.58 回	0.02 回
利用者数	9,319 人	7,439 人	▲ 1,880 人
うち教室	7,238 人	5,479 人	▲ 1,759 人
うち会議等	2,081 人	1,960 人	▲ 121 人
使用 1 回当たり 平均利用者数	9.35 人	8.81 人	▲ 0.54 人

なお、上の表からは、教室3団体の減少が、利用者数1,759人の減少に直接影響しているように見えますが、実際は3団体が減った直接的影響は426人で、それ以外は各教室の開催回数の減と、それに伴う利用者数の減が大きな要因となっています。

⑤ 旭台会館利用状況のまとめ

以上、自主事業、同好会等及び営利宣伝その他について27、28年度の比較を行うと、下表のとおり営利宣伝その他の利用が大きく減少しており、その最も大きな要因が各教室の開催回数の減少であるこ

とは前述のとおりです。

	27年度	28年度	増減
自主事業	719人	948人	229人
同好会等	16,634人	16,247人	▲387人
営利宣伝等	9,319人	7,439人	▲1,880人
合計	26,672人	24,634人	▲2,038人

（2）類似施設との比較

① 類似施設の利用者数の推移

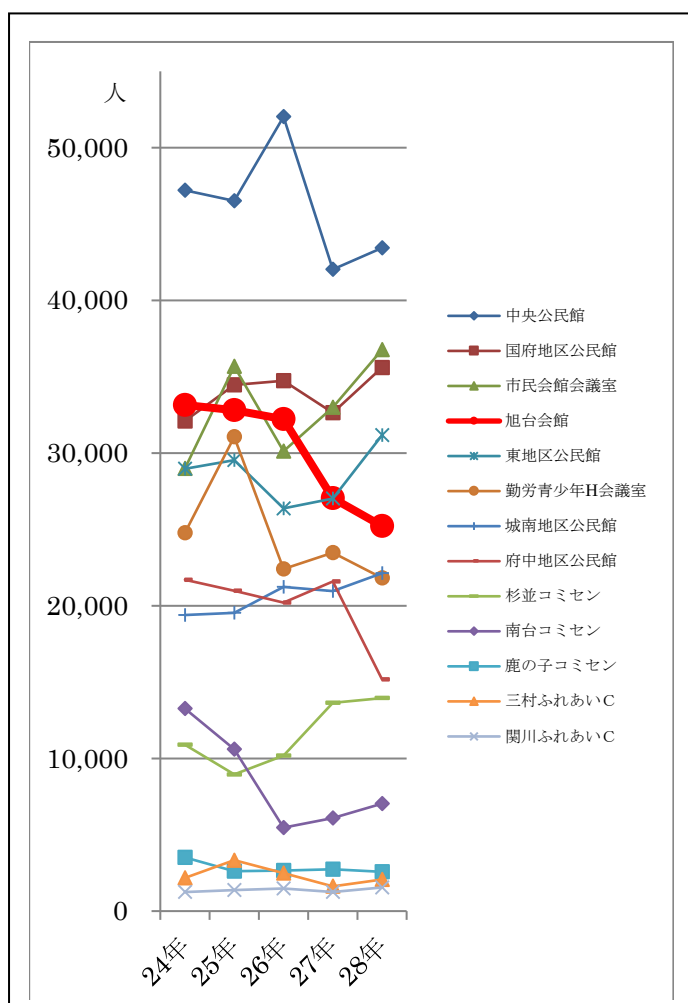
類似施設（八郷地区の公民館利用者数は、「事務に関する説明書」にデータ掲載がないため割愛）と旭台会館の利用者数の推移を比較すると、次ページのグラフのようになります。

旭台会館の推移を見ると、平成24年には590人収容のホールを持つ中央公民館に次いで利用者数2位だったものが、平成28年には市民会館（会議室利用のみをカウント）、国府地区公民館、東地区公民館に次ぐ5位に降下しています。

平成28年において、前年と比して利用者数の減少が顕著な施設に、勤労青少年ホーム会議室と府中地区公民館があります。うち府中地区公民館は平成28年1月から3月の間、施設改修のため利用者数が0人となっており、減少理由は明確です（なお、この利用不可の期間、府中地区公民館は例年4千人強の利用がありますが、これらは、利用者数の推移から3千人が市民会館会議室を、1千人が国府地区公民館を利用したと推測できます）。

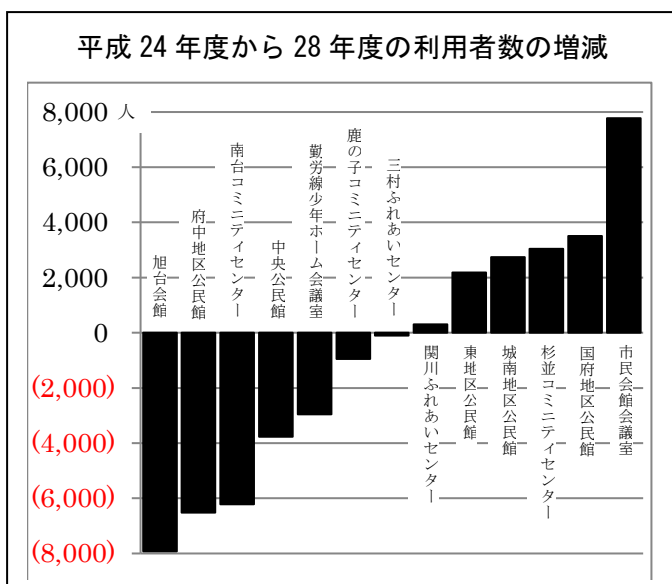
全体的に減少傾向にある勤労青少年ホーム会議室も、年度ごとに見れば増減があり、旭台会館のように毎年利用者数を減少させている施設はありません。

また、下の表を見るとおり、類似施設の利用者数は5年間で約9,000人減少していますが、類似施設間の利用者数の増減においては大きな差が見られ、中でも旭台会館の利用者数の減少は、他施設に比して顕著です。



	類似施設全体の利用者数
24年	263,978人
25年	272,733人
26年	257,623人
27年	250,245人
28年	254,888人

平成 24 年度から 28 年度の利用者数の増減



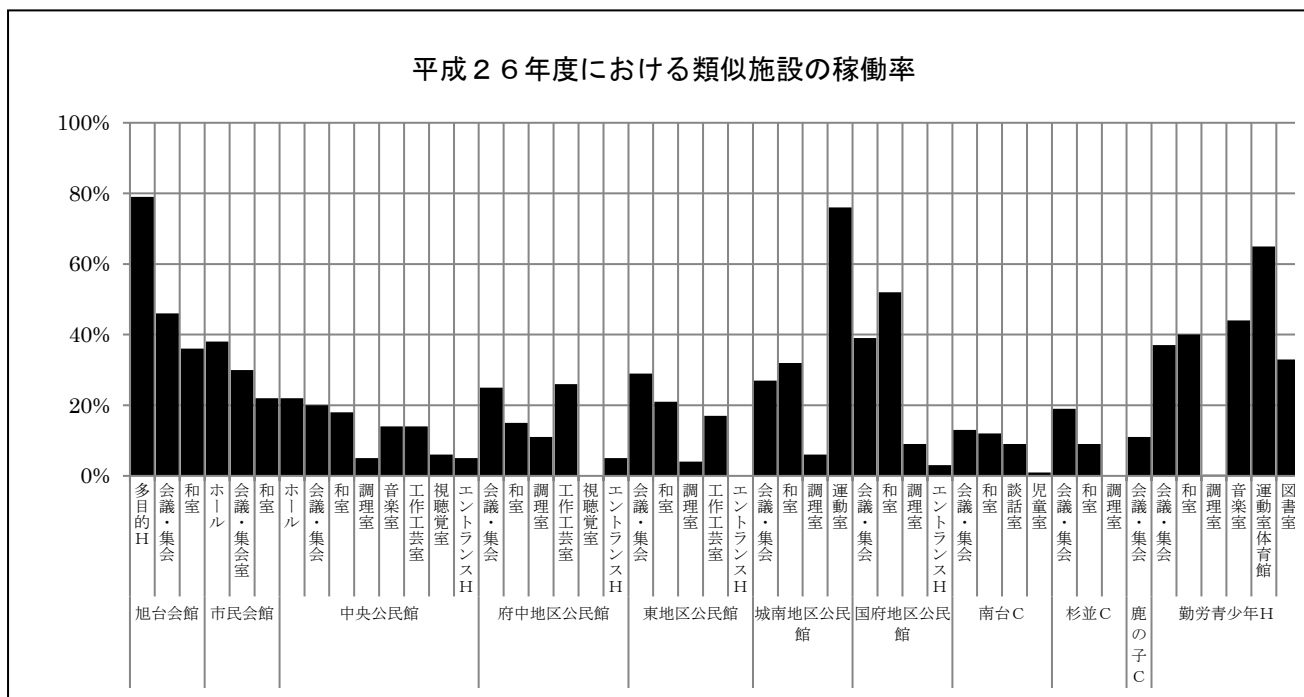
旭台会館が、他の類似施設と比べて利用者を大きく減らしている要因としては、市民会館を除いて他の施設では使用がほとんどない「営利宣伝その他」の利用の減が挙げられます。

これらのうち、特に英語やダンスなどの教室については、利用者に若年層が多いため、同好会などの一般的利用に比べ、少子化の影響が顕著に現れやすい状況になっています。

② 類似施設の稼働率の比較

一方、「石岡市公共施設白書」に記載された平成 26 年度における各施設の稼働率は、下表のとおりです（ふれあいセンターはデータの記載がないため割愛）。

平成 26 年度における類似施設の稼働率



旭台会館多目的ホール

旭台会館の多目的ホールは稼働率が極めて高く（79%）、比肩するのは城南地区公民運動室（76%）、勤労青少年ホーム運動室体育館（65%）のみとなっています。会議・集会等に用いられる部屋についても、旭台会館の稼働率（46%）は国府地区公民館の和室（52%）に続く高率となっています。



旭台会館多目的ホールの利用率が高い理由としては、床が板張りであること、他施設の体育館と比べて適度な広さ（145.80 m²）であること等に加え、舞踊系団体にとって有用な大きな鏡（左写真参照）が設置されていることが挙げられます。

このような鏡は、公共施設ではほかにないため、旭台会館が選ばれる大きな理由になっています。

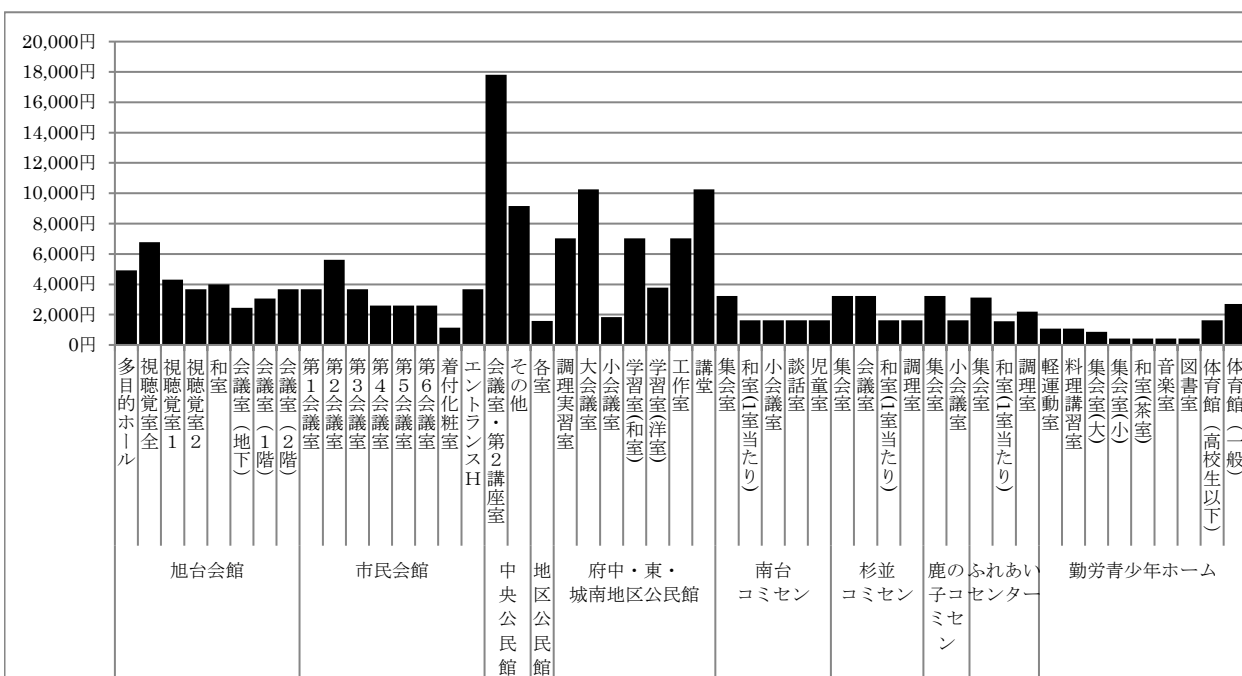
③ 利用料金の比較

類似施設は、それぞれ設置目的等が異なっていますが、仮に各施設の料金（1日分の合計金額）を比較すると、下のグラフのようになります。

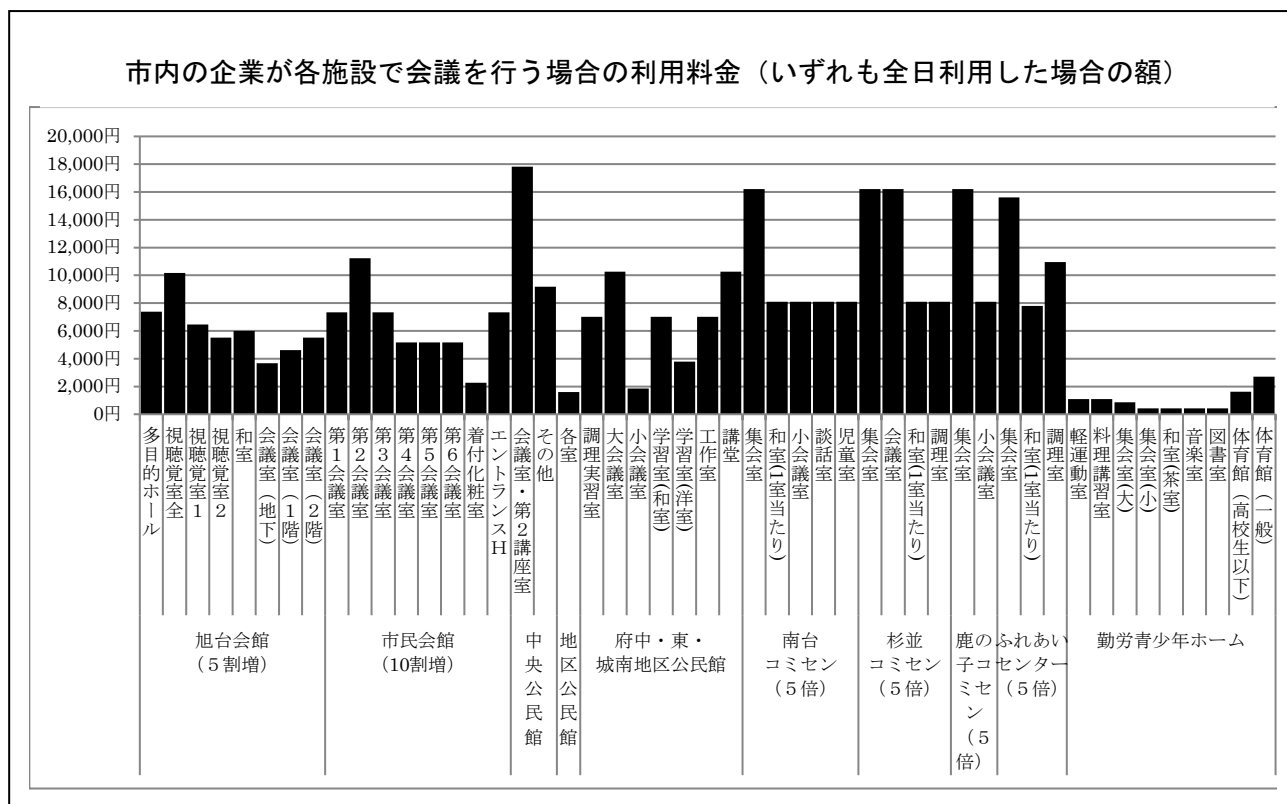
ただし公民館は、登録された同好会などが利用する場合は「公用若しくは公益事業のため公民館を使用するとき、又は教育委員会において相当の理由があると認めるとき（公民館条例）」の規定が適用され、利用料金が免除されるため、下表の料金が適用されるのは、公民館活動とは無関係の同好会や企業の会議などの一般的な利用に限られています。

また、市民会館においては、平成 29 年度から石岡市文化協会加盟団体が使用する場合、利用料金を半額に減免する措置がとられています。

類似施設の利用料金の比較（いずれも全日利用した場合の額）



一方、これら類似施設の中には、企業等が営利宣伝その他これに類する行為を行う場合に利用料金を増額する措置をとっている施設があります。旭台会館、市民会館、3つのコミュニティセンター、ふれあいセンターがこれに当たりますが、この増額を反映すると、グラフは次のようになります。



このような金額的な相違がみられる中で、旭台会館の利用を検討する企業が、他施設（勤労青少年ホームなど）の利用を選択する例も見られます。

第6章

対策内容と実施時期（実施計画）

第6章 対策内容と実施時期（実施計画）

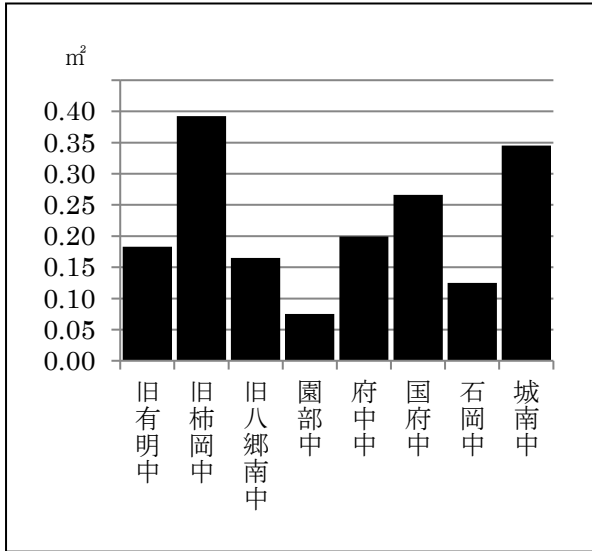
1 再配置に関する基本方針

（1）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／ その他集会 施設	①恋瀬地区 公民館 ②瓦谷地区 公民館	①柿岡地区 公民館(中央 公民館) ②葦徳地区 公民館 ③林地区公 民館	①小幡地区 公民館 ②小桜地区 公民館	①園部地区 公民館	①府中地区 公民館 ②鹿の子コ ミュニティ センター ③杉並コ ミュニティ センター ④勤労青少 年ホーム	①国府地区 公民館 (※市民会 館管理棟)	①東地区公 民館 ②中央公民 館東大橋分 館 ③南台コ ミュニティ センター ④旭台会館	①城南地区 公民館 ②中央公民 館高浜分館 ③三村地区 ふれあいセ ンター ④関川地区 ふれあいセ 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ことから、その部分（650 m²）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 m²）を算入しています。

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 m²/1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。

旭台会館が位置する石岡中学校区は 0.12 m²/1人で、全8地区中、園部中学校区に次いで少ない面積になっています。

（2）旭台会館の広域利用と地域利用のバランスについて

この「石岡市実態マップ」の中で、旭台会館は「地域対応施設」と位置づけられていますが、施設貸出しを主たる業務とする点で旭台会館と類似性が高い市民会館は、マップで「広域対応施設」と位置づ

けられています。

旭台会館の利用状況から、「営利宣伝その他これに類する行為」を目的とする企業等や各種教室に通う利用者は、必ずしも地域（石岡中学校区）内に限定されていないことから、旭台会館は、地域対応施設の中でも、極めて広域的な性格を併せ持つ施設といえます。

前章「個別施設の状態等」にみるように、旭台会館全体の利用者数は減少の傾向が見られますが、稼働率は類似施設と比しておおむね良好と言えることから、施設自体の有益性は高いといえます。これは、旭台会館の立地が、石岡・八郷両地区を結ぶ大動脈、村上六軒線―県道石岡筑西線に面していることや、六軒新田山線によって高浜・三村・関川方面からのアクセスも良いことが、理由として挙げられます。加えて、村上六軒線は将来的に小美玉市方面へ延伸を予定しており、同方面の利用も見込める立地にあります。

一方、旭台会館について、より広域的な利用のみを促進した場合、石岡中学校区の市民にとっての集会施設等の面積は、実質的に人口1人当たりの0.09㎡/1人となり、平均(0.20㎡/1人)の半分以下となります。このことから、旭台会館の利活用においては、広域利用と地域利用のバランスを考慮する必要があるといえます。

（3）再配置に関する基本的な考え方

旭台会館のあり方については、「石岡市公共施設等総合管理計画」において「市民会館等の類似施設を含めて、そのあり方を見直します」とされています。この見直しに当たっては、第5章「個別施設の状態等」に記載した諸条件を検討し、施設間の均衡（利用料金、減免制度の運用など）も図る必要があります。

ただし、前頁の表のとおり、石岡中学校区は市内8つの中学校区の中でもっとも人口が多く、老年人口比率は最小、年少人口比率は最大の地区です。そのような地区において、集会施設、その他集会施設を削減することは、市内における施設面積の均衡を考えた場合でも不適当といわざるを得ません。

また、前項で述べたように、旭台会館が立地する旭台二丁目の村上六軒線沿いは石岡、八郷両地区からのアクセスが容易で、このような強みを持つ公共施設はほかにありません。

このようなことから、旭台会館については、基本的にはその他集会施設として、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即した地域的利用に供するため、公共施設として存続することとします。

2 保全に関する基本方針

（1）点検・診断等の実施方針

本市は、これまで採ってきた維持管理の考え方である「事後保全（建築物に不具合が発生した後に修理を実施する）」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図ることとしています。

この考え方にに基づき、下記の点検・診断等を実施し、建物の保全を図っていきます。

① 法定点検の実施

旭台会館は、建築基準法に定める耐火建築物等としなければならない特殊建築物に当たるため、建築物の敷地、構造及び建築設備について、国土交通省令で定めるところにより定期的に状況・安全性の点検を実施することが義務付けられているため、これを着実に実施していきます。

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。

（2）長寿命化の実施方針

① 構造躯体の目標耐用年数の設定

旭台会館は、昭和 62 年の建築で、平成 29 年度現在で 30 年が経過しています。

旭台会館は、RC造（鉄筋コンクリート造）であるため、耐用年数としては、80 年を想定することができ、建築後およそ 40 年を経過した時点で長寿命化改修を行うことが好ましいとされています。長寿命化を目指す施設で大規模改修の時期を迎える場合は、改修前に構造躯体の健全性の調査を行う方針で、旭台会館のようなRC造（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、中性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なります。

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 ・コンクリートの中性化深さ ・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

建築物は、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できるとされています。

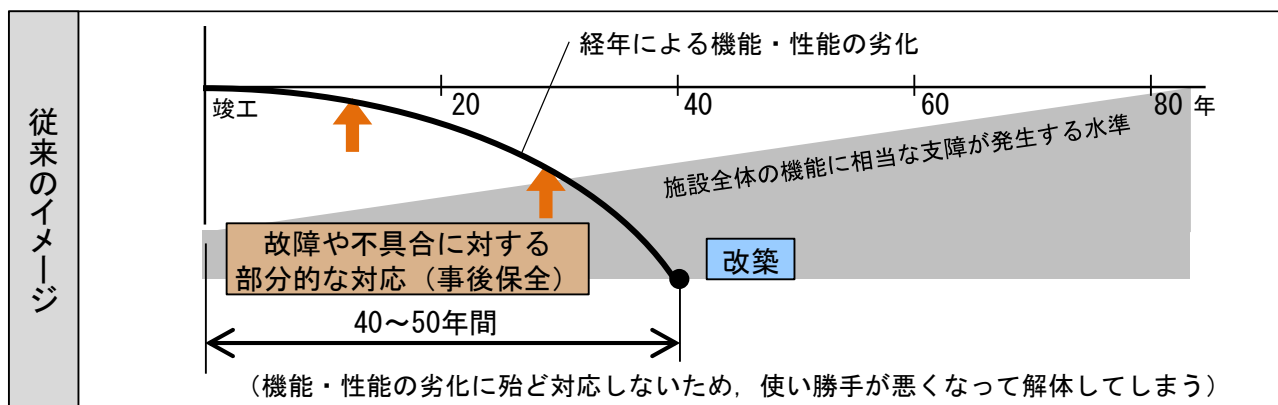
旭台会館では、平成 22 年度（建築後 23 年目）に屋上防水工事、24 年度（25 年目）に壁面防水工事、26 年度（27 年目）に外壁改修工事と、順次、次頁の図中「長寿命化のイメージ」に示された中規模改修工事を実施してきました。

長寿命化改修は、一般に建築後 40 年経過時（旭台会館は平成 39 年度）とされていますので、旭台会

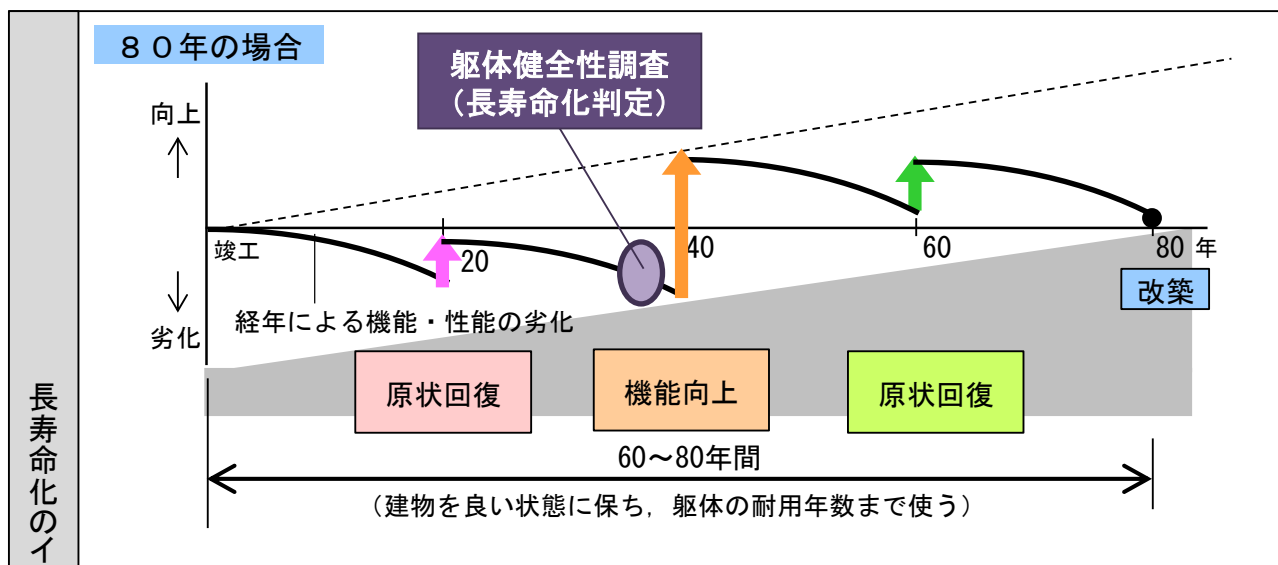
館の長寿命化改修はこの時期の工事实施を基本とし、実施のおおむね2年前（平成37年度）に躯体健全性調査を実施することとします。

なお、第4章「対策の優先順位の考え方」において述べたとおり、敷地と駐車場とのアクセス改善については、施設利用者の利便性を確保するため優先して実施しますが、室内壁面及び非構造部材の改修、施設内外のバリアフリー化については、基本的に長寿命化改修にあわせて実施するものとし、施設の状態を把握する中で、急を要する場合は、長寿命化改修工事を考慮して効率的に行うこととします。

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	築40年目 長寿命化改修	築60年目 中規模修繕
<ul style="list-style-type: none"> 防水改修 外壁改修 受変電改修 給排水ポンプ交換 空調機器交換 等 	<ul style="list-style-type: none"> 防水改修（断熱化等含む） 外壁改修（断熱化等含む） 開口部改修 内部改修（用途変更含む） 電気設備改修 給排水衛生設備改修 空調設備改修（設備の配線・配管等含む） 昇降機改修 等 	<ul style="list-style-type: none"> 防水改修 外壁改修 受変電改修 給排水ポンプ交換 空調機器交換 等

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。

		（対策費用／単位：千円）										
業務内容		29年度	30年度	31年度	32年度	33年度	34年度	35年度	36年度	37年度	38年度	39年度
駐 車 場 改 修	用地購入	実施時期										
		対策費用	9,570									
	アクセス路工事	実施時期										
		対策費用										
長 寿 命 化	躯体健全性調査	実施時期										
		対策費用										
	長寿命化改修実施設計	実施時期										
		対策費用										
	長寿命化改修工事	実施時期										
		対策費用										177,023
施 設 改 修	施設改修実施設計	実施時期										
	室内壁面改修工事	対策費用			基本的に、長寿命化改修工事とあわせて実施する。ただし、施設の状態を把握する中で、急を要する場合は、長寿命化改修工事を考慮して効率的に行う。							
	非構造部材改修工事	実施時期										
	バリアフリー化工事	対策費用										

※ 上の表中、対策費用欄に記入した金額は、それぞれ次に基づいています。

① 駐車場改修の用地購入費

不動産鑑定評価額（平成28年10月実施）

② 長寿命化改修工事

「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

$$177,023 \text{ 千円} \div \text{更新単価（市民文化系施設} = 250 \text{ 千円）} \times \text{施設面積（} 708.09 \text{ m}^2\text{）}$$

第7章

今後の対応方針と本計画の実現にむけて

第7章 今後の対応方針と本計画の実現にむけて

1 東地区公民館の検討に伴う今後の対応

これまで述べてきたように、旭台会館は「石岡市公共施設等総合管理計画」において「その他集会施設」に位置づけられ、その機能としては、同計画の「石岡市実態マップ」において「集会施設（公民館・地区公民館／コミュニティセンター等）」と位置づけられている各施設や、市民会館と類似しています。

また、前述のように、旭台会館では指定管理者の自主事業として各種講座が実施され、また、その参加者を中心に同好会等が結成されているという点で、地区公民館と運営手法が近似しています。

旭台会館が位置する石岡中学校区内には、第6章「対策内容と実施時期」の冒頭に示した表のとおり地区公民館として東地区公民館がありますが、同公民館においては現在、その立地を含めて教育委員会で検討がなされようとしています。

旭台会館と東地区公民館には、その利用料金、減免制度の運用などについて調整すべき点がありますが、東地区公民館の抜本的検討がなされた場合、旭台会館も、その運営を大きく見直す必要が生じる可能性があります。

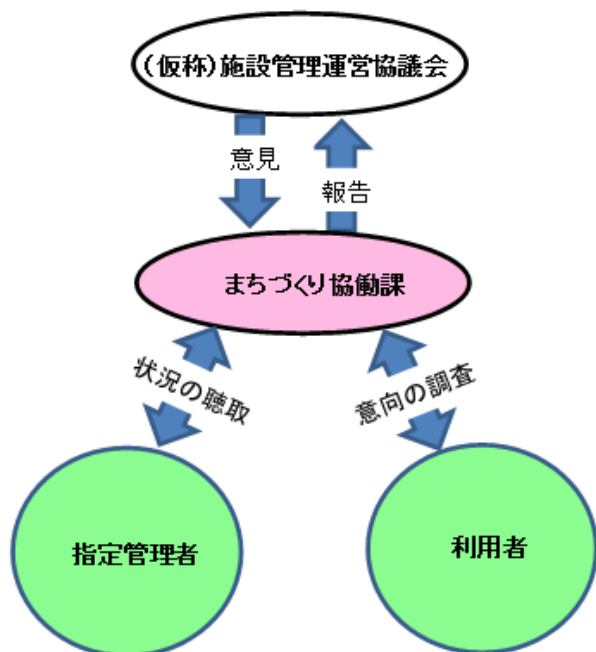
まちづくり協働課では、平成30年度からの旭台会館の指定管理期間を3か年として募集を行っていますが、この期間において東地区公民館の検討の動向を見極め、旭台会館のあり方を検討しなければなりません。大きな見直しを伴う場合は、同じくこの3年の期間内に利用者の意向調査を行い、それを踏まえた移行措置を行う必要があります。

仮に、東地区公民館の再検討が平成31年度（同公民館の借地契約終了年度）までに終了する場合、その対応に関するスケジュールは、次のように想定します。東地区公民館の検討年次が異なることになっても、基本的に下記スケジュールに則って対応を図ります。

年度	30年度	31年度	32年度
指定管理期間	1年目	2年目	3年目（最終年）
事項	東地区公民館の検討の動向把握、分析、調整	大きな見直しを要する場合は、利用者の意向調査を実施し、それを踏まえて運営計画等を策定	運営計画等に基づき、1年度間をかけて内容の周知ほか、移行措置をとる。

ただし、上記の東地区公民館の検討に伴う旭台会館の見直しは、原則として第4章「対策の優先順位の考え方」や第6章「対策内容と実施時期」に記載した事項の見直しを伴わず、公共施設整備という大きな観点から、施設保全を図ることとします。

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、担当課であるまちづくり協働課が行います。

まちづくり協働課は、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、生活環境部内に設置する（仮称）施設管理運営協議会（※）にそれを報告し、意見を聞いて、施設の保全に関する本計画の進行を図っていきます。

（※ 部長を委員長，次長を副委員長，部内各課長を委員とする組織で，特に必要がある場合は，直接，指定管理者から意見を聴取する）