

石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画

令和元年 9 月

茨城県石岡市

目 次

第1章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画策定の背景, 目的と位置付け	1
1. 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画の背景と目的	
2. 石岡市公共施設等総合管理計画の概要	
3. 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画の位置付け	
第2章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画の対象施設, 計画期間	4
1. 対象施設の類型, 一覧表	
2. 計画期間	
第3章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画を取り巻く現状と課題	5
1. 勤労青少年ホーム施設概要	
2. 人口の現状と課題	
3. 財政の現状と課題	
4. 施設の現状と課題	
5. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算	
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)	27
1. 施設のあり方	
2. 優先順位の考え方	
3. 施設評価	
第5章 石岡市勤労青少年ホームの状態等 (基礎資料)	30
1. 劣化度, 老朽化度調査	
第6章 石岡市勤労青少年ホームの対策内容と実施時期	33
1. 再配置に関する基本方針	
2. 保全に関する基本方針	
3. 工程表	
第7章 今後の対応方針と本計画の実現にむけて	41
1. 今後の対応方針と本計画の実現にむけて	
2. 計画のフォローアップ及び実施体制	

第1章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

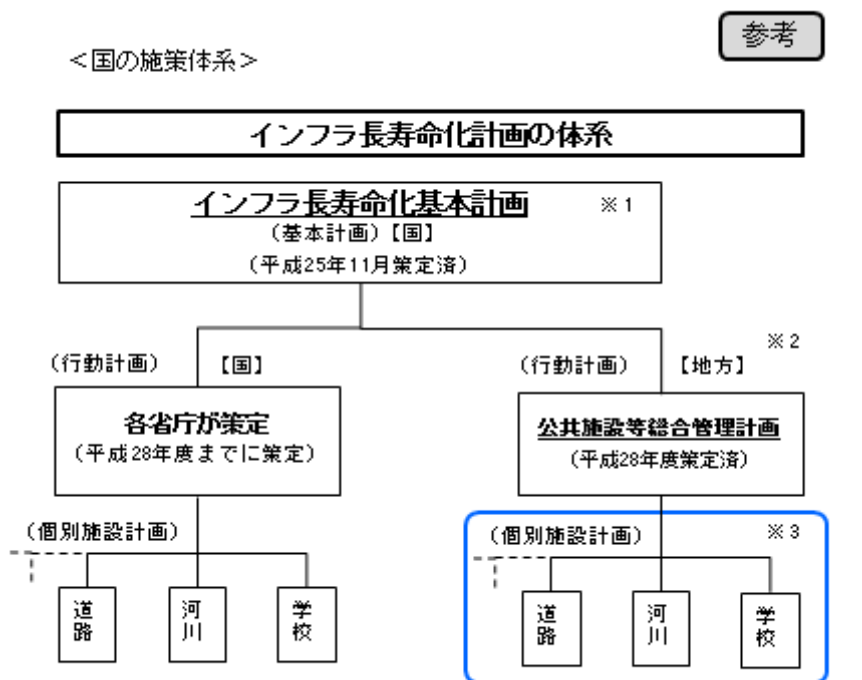
1. 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画の背景と目的

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「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「石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画」※3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。

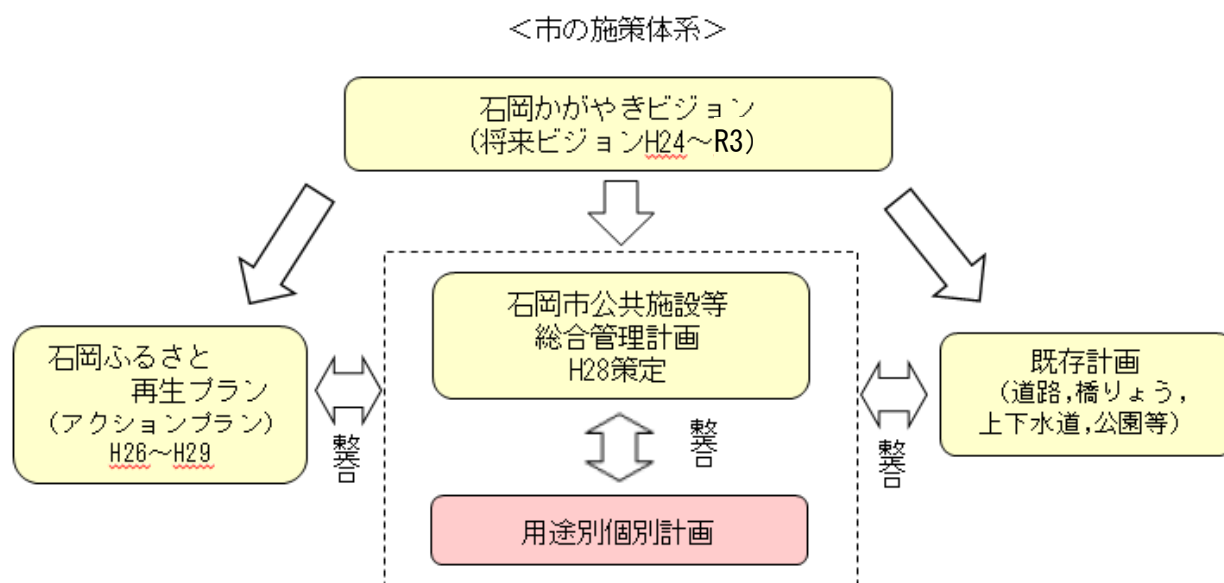
⑤資産の有効活用

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. 石岡市勤労青少年ホーム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。

「石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画」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」を勤労青少年ホームについて具体的に定めます。



第2章 石岡市勤労青少年ホーム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

「石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画」では公共施設の用途別類型のうち、勤労青少年ホーム（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。

■ 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
勤労青少年ホーム	石岡2149番地3	1528.00	昭和55	RC造	
合計		1528.00			

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になります。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年度から令和38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、「石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画」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、令和8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 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画を取り巻く現状と課題

1. 勤労青少年ホーム施設概要

本市では勤労青少年の福祉の増進と健全な育成を図るため勤労青少年ホームを設置しています。

(1) 事業内容

施設の維持管理・貸出業務及び自主事業の開催

(2) 開館時間等（平成30年度）

施設	開館時間	休館日	開館日数
勤労青少年ホーム	午前9時～午後9時 (日曜のみ午前9時～午後5時)	祝日, 年末年始	339日

(3) 利用方法

勤労青少年ホームは、利用条件に「市内に居住又は勤務する15歳以上おおむね30歳未満の勤労青少年」と記していて、勤労青少年の利用に支障のない限り、それ以外の者にも使用させるとなっております。

また、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。利用日の前月の最初の営業日から受付します。

(4) 配置状況

図 位置図

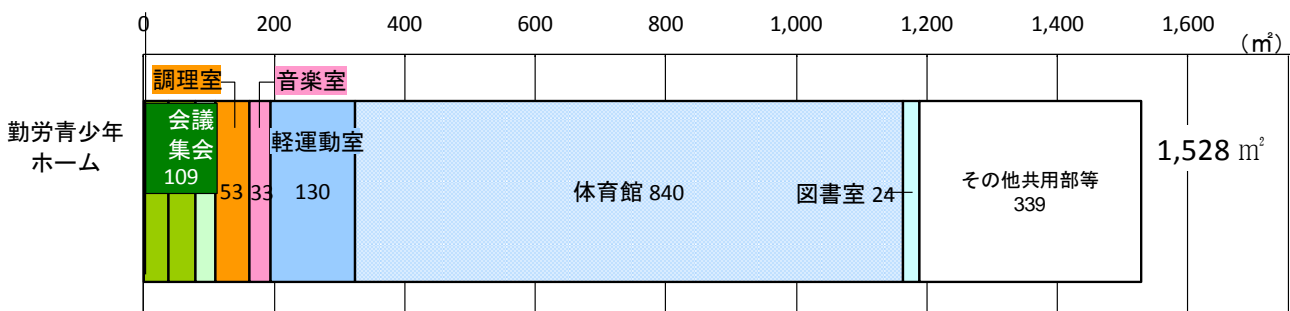


(5) スペース構成

床面積は、1,528 m²です。

スペース構成の特徴としては、集会系や調理・音楽等の特定機能室の他に軽運動室・体育館が合計970 m²あり、全体の63%を占めています。

図 スペース構成（平成30年度）



(6) 実態把握

①建物状況

■ 建物総合評価結果

平成 26 年度の勤労青少年ホーム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 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	大規模改修後経過年数	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
1	勤労青少年ホーム	昭和55	1,528	実施	35	-	35	△	×	○	○	○	○	○	×	×			指定管理委託費に含むため評価しない	733
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												

耐震安全性は確保されていますが、築 39 年が経過する施設であり老朽化対策が望まれます。

バリアフリー化についてはある程度対応が進んでいます。

なお、指定管理方式のため、維持管理費の評価は行っていません。特定の不具合や効率の悪い設備などの検証が必要です。

平成 26 年 7 月に建物の耐震診断調査を実施しています。当該調査において、勤労青少年ホーム棟の主体構造部分の耐震安全性は確保されているが、屋上に設置されている高架水槽とクーリングタワーの耐震性能が確保されていないとの判定結果が出ています。体育センター棟は、1 階鉄筋コンクリート造部分は所要の耐震性能が確保されているが、2 階鉄骨造分の構造耐震指標は耐震判定指標を上回っているが、X 方向と Y 方向の層間変形角の規定を満足していないとの判定結果が出ています。

②利用状況

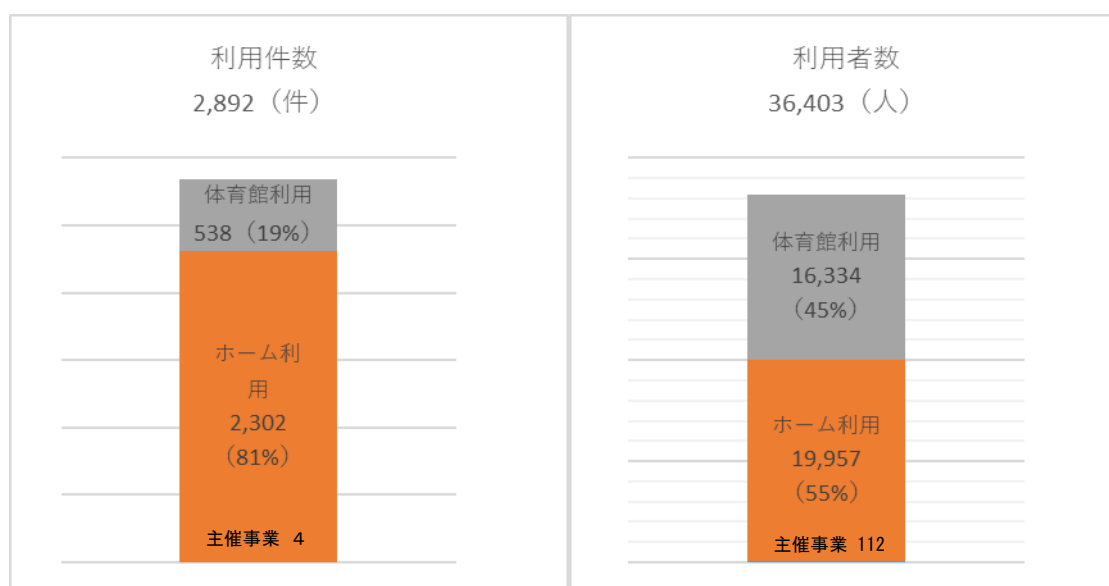
■ 年間利用件数・利用者数（平成30年度）

利用件数は年間2,892件、利用者数は36,403人です。

利用者数ではホーム利用が全体の約56%で体育館をやや上回っています。主催事業の利用は112人となっています。利用件数ではホーム利用が全体の81%を占めています。

なお、近年少子高齢化の進行や青少年を取り巻く社会環境の変化に伴い、勤労青少年の利用が激減し、利用者や利用目的に著しい変化を来しています。今後は、施設の利用状況等を精査して実情に即した運営方法の検討を行う必要があります。

図 勤労青少年ホーム年間利用件数・年間利用者数（平成30年度）

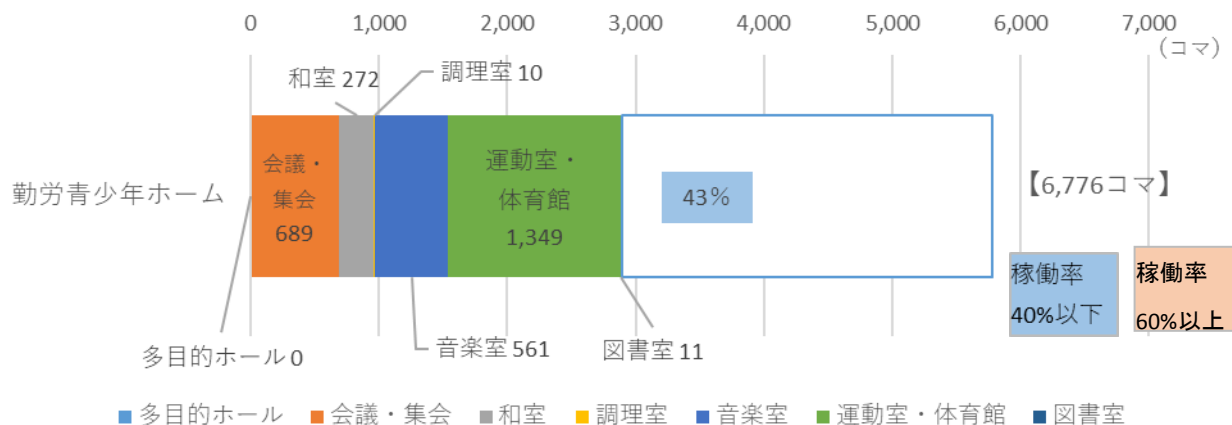


■ 部屋別の利用状況

施設別の稼働率を比較すると、勤労青少年ホームは43%となっています。

運動室・体育館や音楽室といった特定用途の部屋の利用もあります。

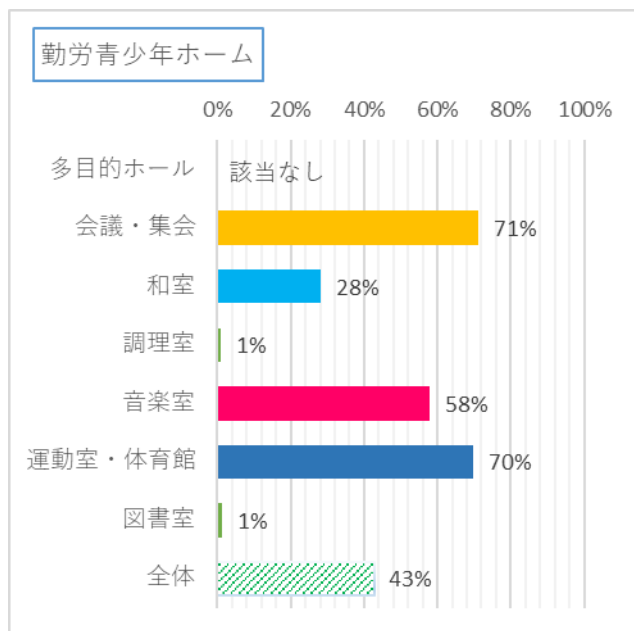
図 施設別稼働率（平成30年度）



■施設別・部屋別稼働率

部屋別の稼働率をみていくと、勤労青少年ホームは会議・集会と運動室・体育館が70%で高くなっています。その他の諸室は、音楽室が58%，調理室と図書室は1%となっています。

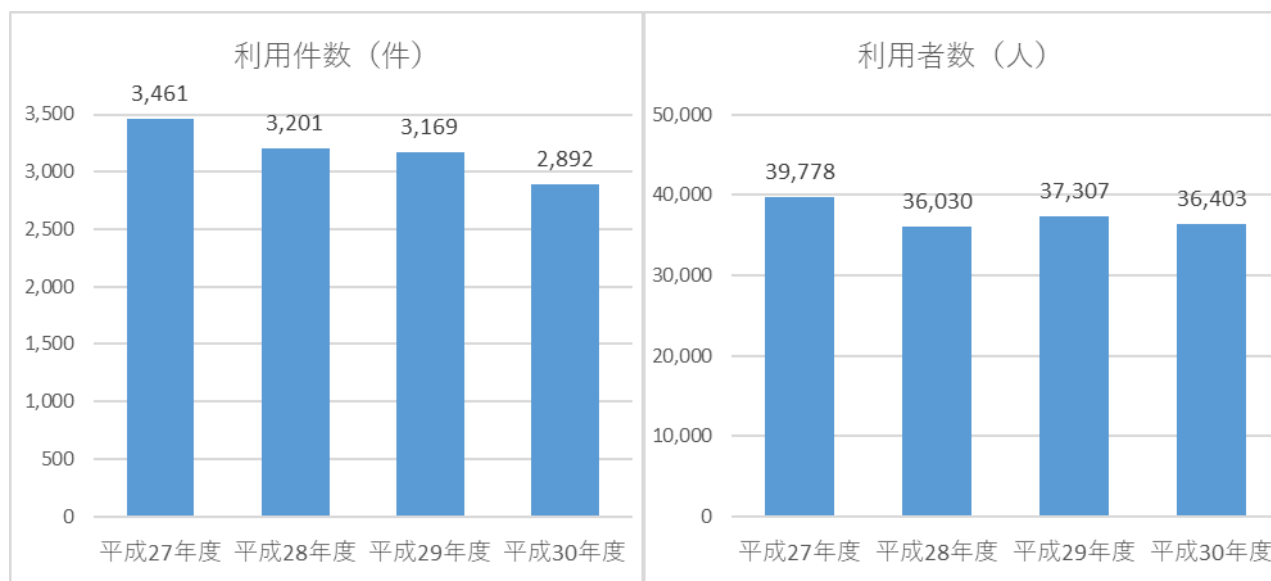
図 施設別稼働率（平成30年度）



■利用推移

直近4年間の合計利用状況の推移をみると、利用件数は平成27年度から年々減少しています。利用者数も平成27年度から減少しています。

図 年間利用件数・利用者数の推移



第3章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画を取り巻く現状と課題

③運営状況

■ 運営人員

運営方式は指定管理方式となっており、臨時職員が3人となっています。

表 運営人員（平成30年度） (人)

		勤労青少年ホーム
管理運営形態		指定管理
施設維持管理	一般職員	
	臨時職員	0.55
	その他職員(委託)	
	計	0.55
事務・庶務, 受付・案内	臨時職員	2.40
	計	2.40
各種講座・講演会等の企画・開催	臨時職員	0.05
	計	0.05
合計	一般職員	
	臨時職員	3.00
	その他職員(委託)	
	合計	3.00

■ 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、毎月最初の営業日は予約受付のため増員して運営する体制となっています。

図 運営体制（平成30年度）

		8:30	10:30	17:15	21:15
勤労青少年ホーム	平日(月～金)・土曜日 運営体制 1～2人	指定管理者 臨時職員 2人 (予約受付: 毎月最初の営業日のみ)		指定管理者 臨時職員 1人	
	日曜日 運営体制 2人	指定管理者 臨時職員 2人			

④コスト状況

年間トータルコストは13,056千円です。年間トータルコストのうち、施設にかかるコストは1,599千円（12%）、事業運営にかかるコストは22千円，減価償却相当額が4,185千円（32%），指定管理委託料が7,250千円（56%）となっています。

表 行政コスト計算書（平成30年度）

		(千円)
I.現金収支を伴うもの【コストの部】		勤労青少年ホーム
施設にかかるコスト	修繕費	1,315
	備品購入費	284
	施設にかかるコスト	1,599
事業運営にかかるコスト	修繕費	0
	その他の物件費	22
	事業運営にかかるコスト	22
指定管理委託料		7,250
現金収支を伴うコスト 計		8,871
【収入の部】		
収入	分担金及び負担金(収入)	1,940
	使用料収入	12
収入の合計		1,952
II.現金収支を伴わないもの		
コスト	減価償却相当額	4,185
III.総括		
コストの部合計(トータルコスト)		13,056
収支差額(ネットコスト)		11,104

図 トータルコスト（平成30年度）

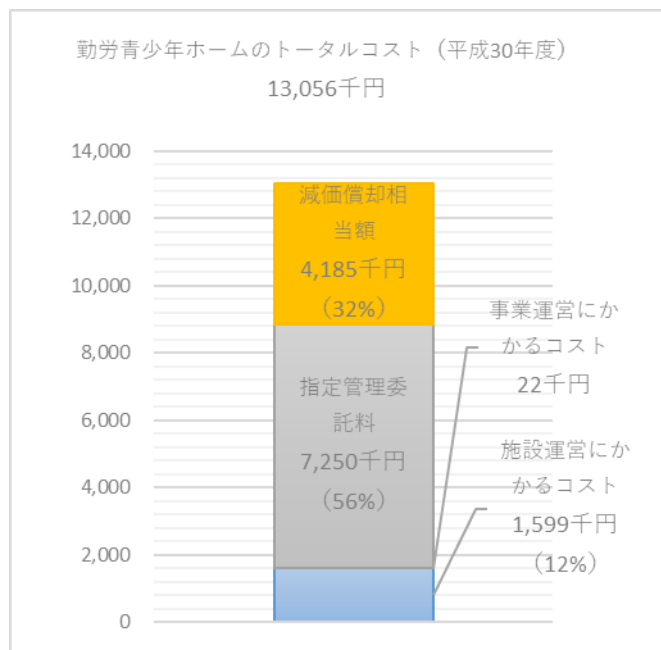
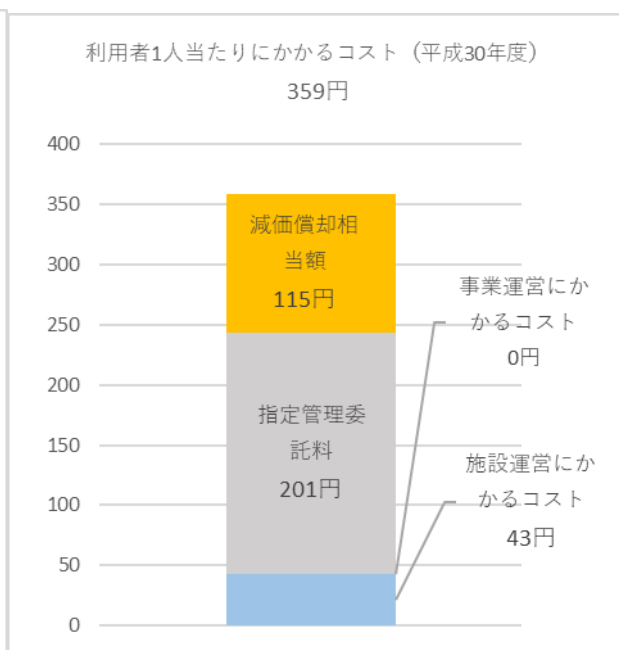


図 利用者1人当たりにかかるコスト（平成30年度）



第3章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画を取り巻く現状と課題

■ 利用者1人当たりにかかるコスト（平成30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351円/人となります。

図 利用1件当たりにかかるコスト

（平成30年度）

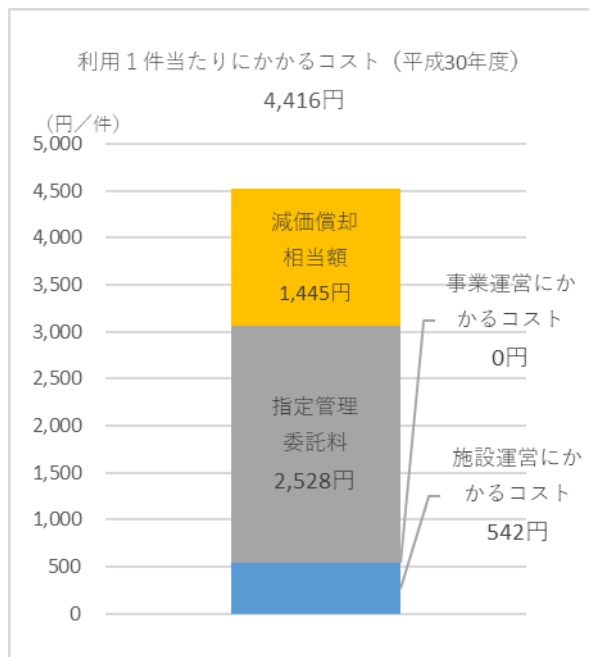
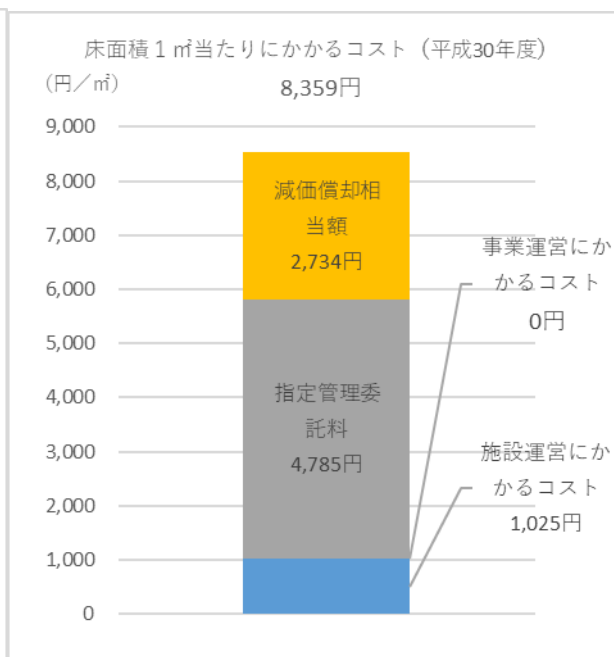


図 床面積1㎡当たりにかかるコスト

（平成30年度）



■ 利用1件当たりにかかるコスト（平成30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4,416円/件となります。

■ 床面積1㎡当たりにかかるコスト（平成30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8,359円/㎡となります。

2. 人口の現状と課題

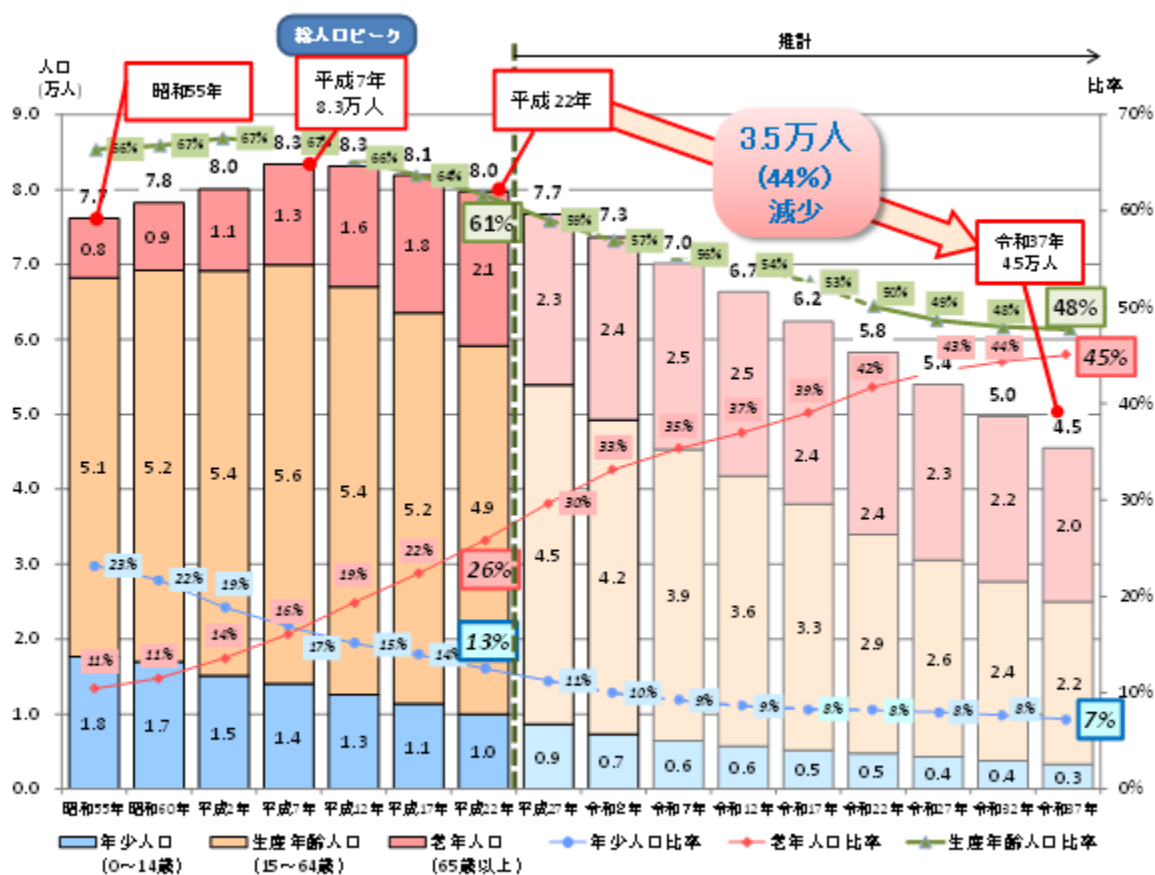
本市の人口は、平成7年の8.3万人をピークに、その後、減少に転じます。令和37年には4.5万人と、平成22年時点の8.0万人から3.5万人（約44%）減少する見込みです。
平成28年10月現在、7万5,156人（常住人口）となっています。

（1）人口推移及び将来推計

平成22年と令和37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%の微減となるのが推計されています。ただし、老年人口は令和12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1.0万人から令和12年の1.6万人へ約60%大幅に増加します。その後は、令和12年をピークに、微減傾向へと転じます。

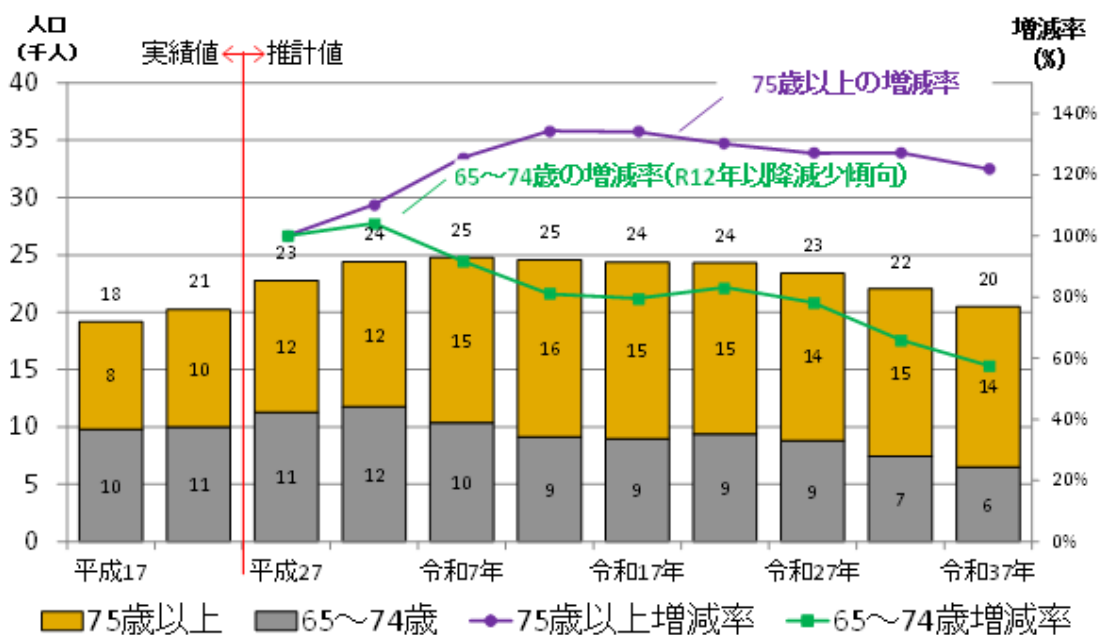
今後40年間で人口構成が大きく変化し、求められる行政サービスの変化に対応する必要があると考えられます。

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。

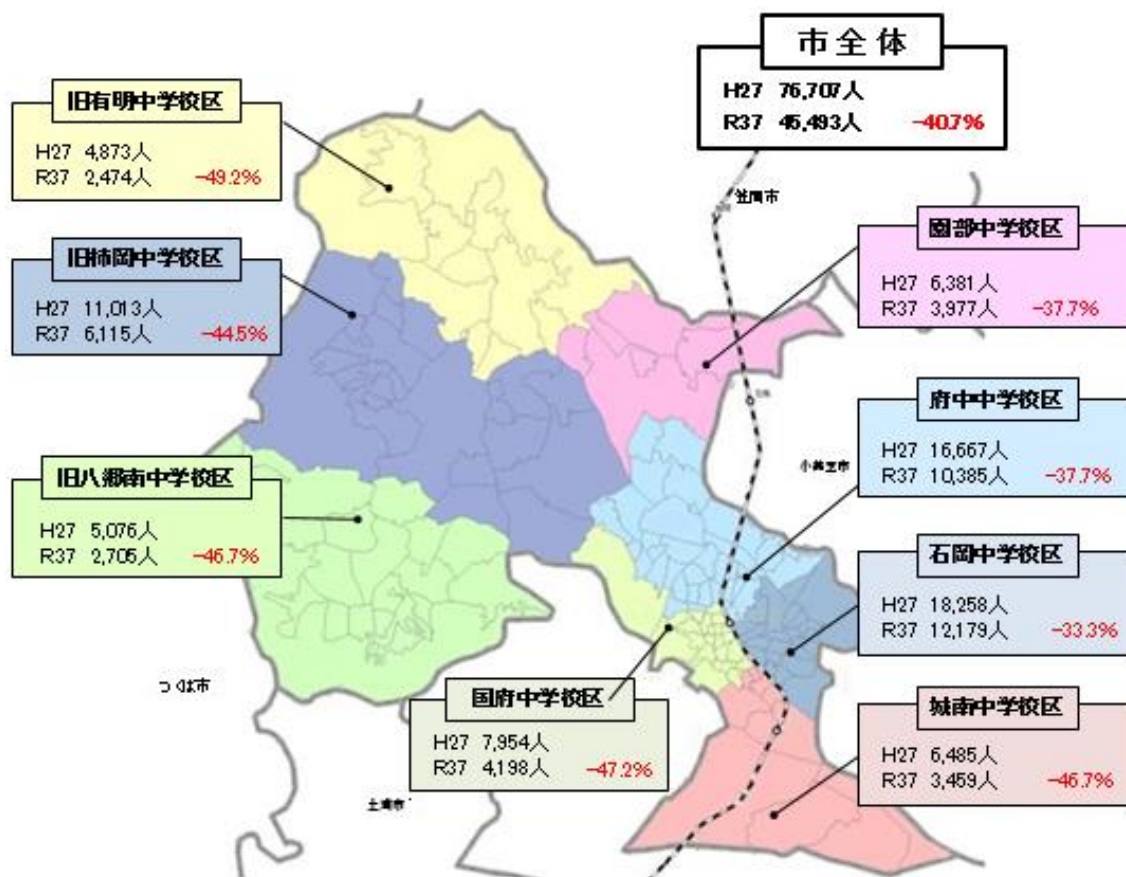
旧中学校区（8地区）別人口では、最大で石岡中学校区 1万8,258人から最小の旧有明中学校区の4,873人と人口に約3.7倍の大きな開きがあります。

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→令和37年）



第3章 石岡市勤労青少年ホーム個別施設計画を取り巻く現状と課題

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→令和37年）

旧有明	平成27年 4,873人		令和37年 2,474人		人口増減率 -49.2%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,013人	20.8%	768人	31.0%	-24.2%
老年人口(75歳～)	683人	14.0%	354人	14.3%	-48.2%
老年人口(65歳～74歳)	2,744人	56.3%	1,190人	48.1%	-56.6%
生産年齢人口(15～64歳)	433人	8.9%	162人	6.6%	-62.6%
年少人口(0～14歳)					
旧柿岡	平成27年 11,013人		令和37年 6,115人		人口増減率 -44.5%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,880人	17.1%	1,866人	30.5%	-0.7%
老年人口(75歳～)	1,603人	14.5%	949人	15.5%	-40.8%
老年人口(65歳～74歳)	6,428人	58.4%	2,869人	46.9%	-55.4%
生産年齢人口(15～64歳)	1,102人	10.0%	431人	7.1%	-60.9%
年少人口(0～14歳)					
旧八郷南	平成27年 5,076人		令和37年 2,705人		人口増減率 -46.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	878人	17.3%	828人	30.6%	-5.7%
老年人口(75歳～)	785人	15.5%	430人	15.9%	-45.2%
老年人口(65歳～74歳)	2,915人	57.4%	1,254人	46.4%	-57.0%
生産年齢人口(15～64歳)	498人	9.8%	193人	7.1%	-61.2%
年少人口(0～14歳)					
園部	平成27年 6,381人		令和37年 3,977人		人口増減率 -37.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	801人	12.6%	1,188人	29.9%	48.3%
老年人口(75歳～)	859人	13.4%	574人	14.4%	-33.2%
老年人口(65歳～74歳)	3,961人	62.1%	1,923人	48.4%	-51.5%
生産年齢人口(15～64歳)					
年少人口(0～14歳)					
府中	平成27年 16,667人		令和37年 10,385人		人口増減率 -37.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	2,349人	14.1%	3,151人	30.3%	34.1%
老年人口(75歳～)	2,434人	14.6%	1,451人	14.0%	-40.4%
老年人口(65歳～74歳)	9,845人	59.1%	5,005人	48.2%	-49.2%
生産年齢人口(15～64歳)	2,039人	12.2%	778人	7.5%	-61.8%
年少人口(0～14歳)					
国府	平成27年 7,954人		令和37年 4,198人		人口増減率 -47.2%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,449人	18.2%	1,382人	32.9%	-4.6%
老年人口(75歳～)	1,388人	17.5%	575人	13.7%	-58.6%
老年人口(65歳～74歳)	4,368人	54.9%	1,948人	46.4%	-55.4%
生産年齢人口(15～64歳)	749人	9.4%	293人	7.0%	-60.9%
年少人口(0～14歳)					
石岡	平成27年 18,258人		令和37年 12,179人		人口増減率 -33.3%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,937人	10.6%	3,736人	30.7%	92.9%
老年人口(75歳～)	2,433人	13.3%	1,627人	13.4%	-33.1%
老年人口(65歳～74歳)	11,424人	62.6%	5,911人	48.5%	-48.3%
生産年齢人口(15～64歳)	2,464人	13.5%	905人	7.4%	-63.3%
年少人口(0～14歳)					
城南	平成27年 6,485人		令和37年 3,459人		人口増減率 -46.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,175人	18.1%	1,071人	31.0%	-8.9%
老年人口(75歳～)	1,104人	17.0%	542人	15.7%	-50.9%
老年人口(65歳～74歳)	3,615人	55.8%	1,607人	46.4%	-55.5%
生産年齢人口(15～64歳)	591人	9.1%	239人	6.9%	-59.6%
年少人口(0～14歳)					

(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。令和37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。令和37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。令和37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。令和37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。令和37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。令和37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。令和37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、城南中学校と統合しました。

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。

○旧城南中学校区

本市の総人口に占める割合は8.4%です。令和37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校でしたが、石岡中学校に統合されました。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

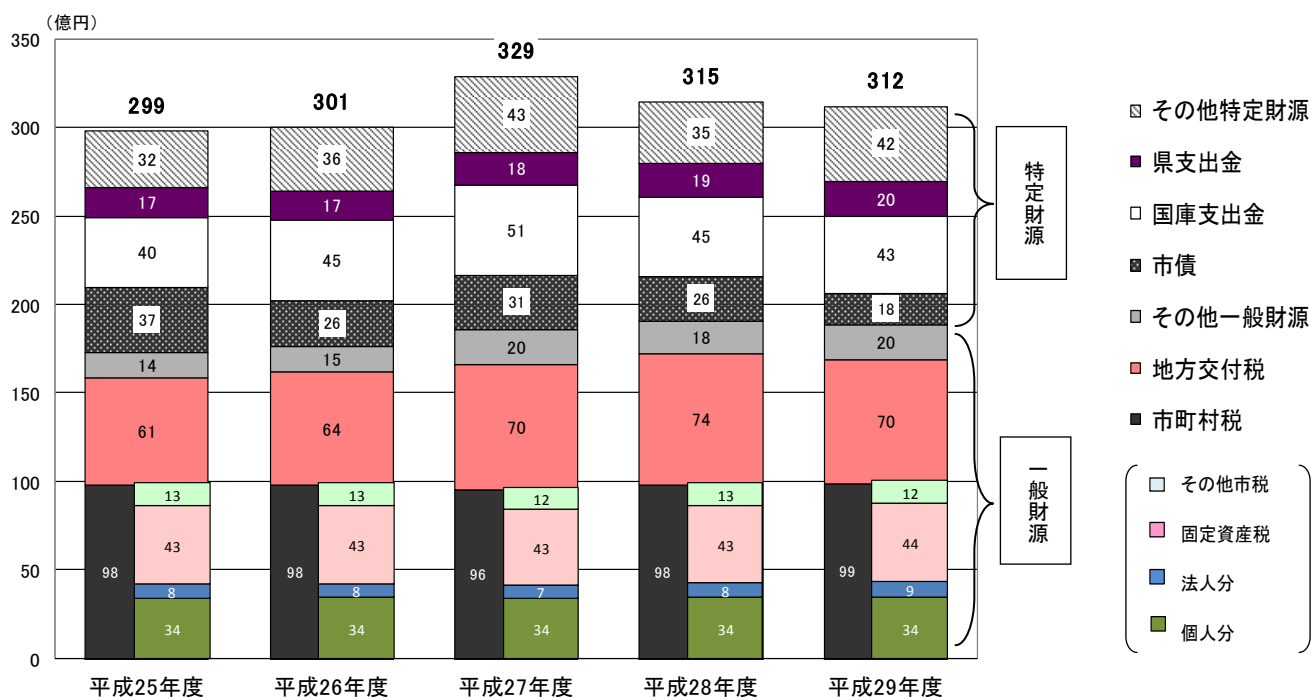
歳入の中で地方交付税の割合は約 20%と大きな割合を占めていますが、平成 28 年度以降は、合併特例措置が段階的に解消されることなどから減少しており、今後も減少すると見込まれます。

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 29 年度の普通会計の歳入は、312 億円です。平成 25 年度からの 5 年間の推移を見ると、平成 27 年度に合併後最大となったものの、平成 28 年度に減少し、平成 29 年度は同程度で推移しています。

市税についても、平成 29 年度では約 32%の 99 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、固定資産税が約 14%の 44 億円を占めるほか、個人市民税も約 11%・34 億円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29年度では歳出に占める割合が23%となっています。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。

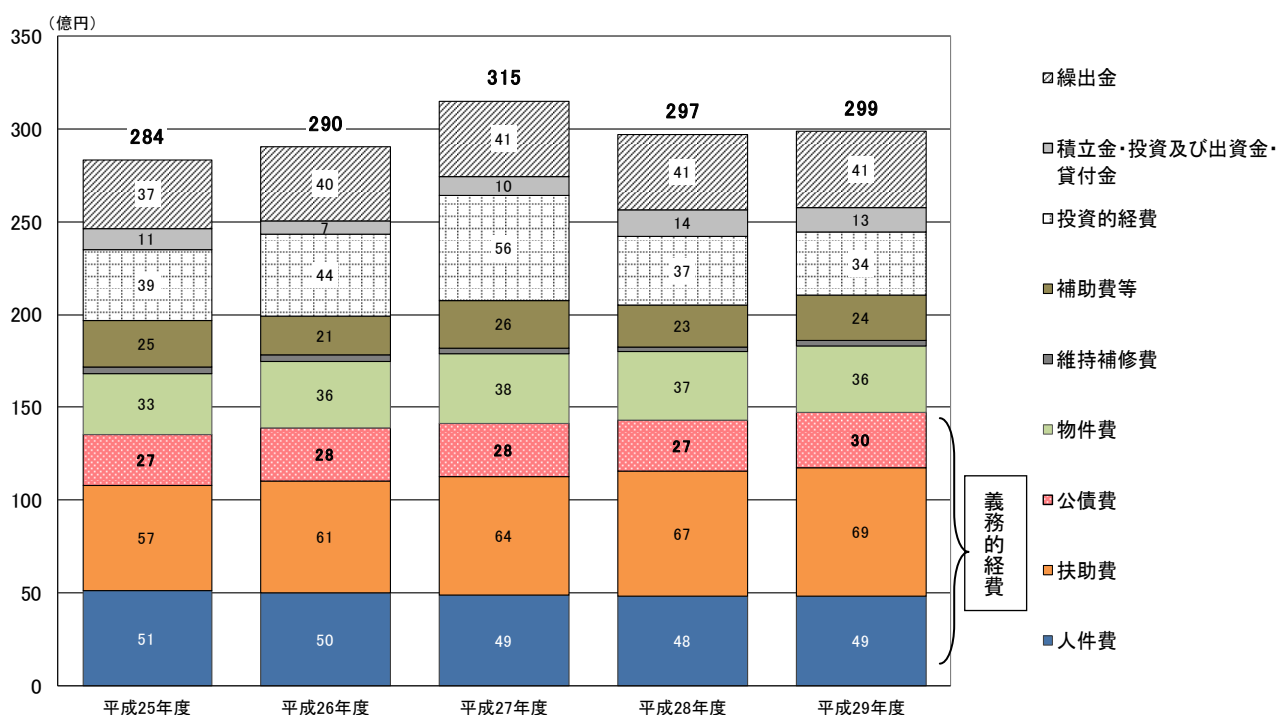
平成29年度の普通会計の歳出は、299億円です。歳出の推移をみると、平成25年度の284億円と比較し、15億円の増額となっています。

増額が目立つ項目として「扶助費」があげられます。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29年度では平成25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20%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25年度の51億円から平成29年度は49億円へと、2億円減少しています。

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



(出典：総務省「地方財政状況調査」)

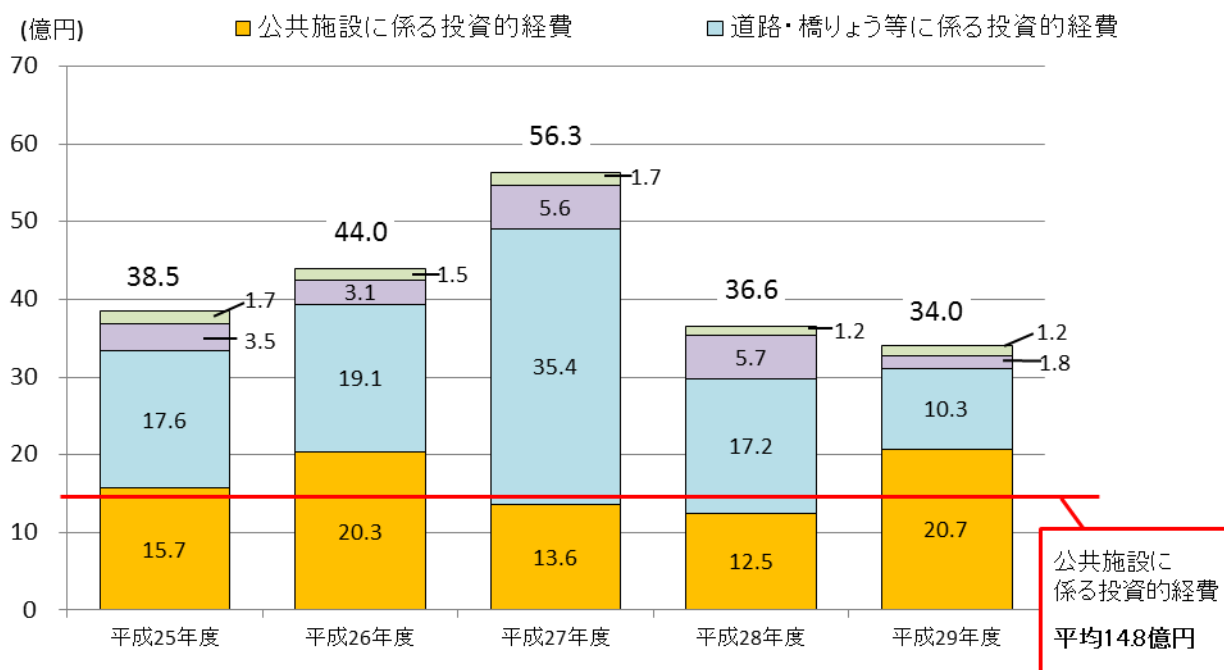
(3) 投資的経費の推移

投資的経費は、直近5年間は34~56億円の水準で推移しています。内訳をみると、道路整備等のインフラ整備に17~35億円程度、公共施設等には12~20億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、道路整備等のインフラ整備を継続する必要がある上に、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29年度では11%となっています。近隣6市の比較では、平成29年度の数値で、最も高い土浦市で24%、最も低いかすみがうら市で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。

図 投資的経費の推移



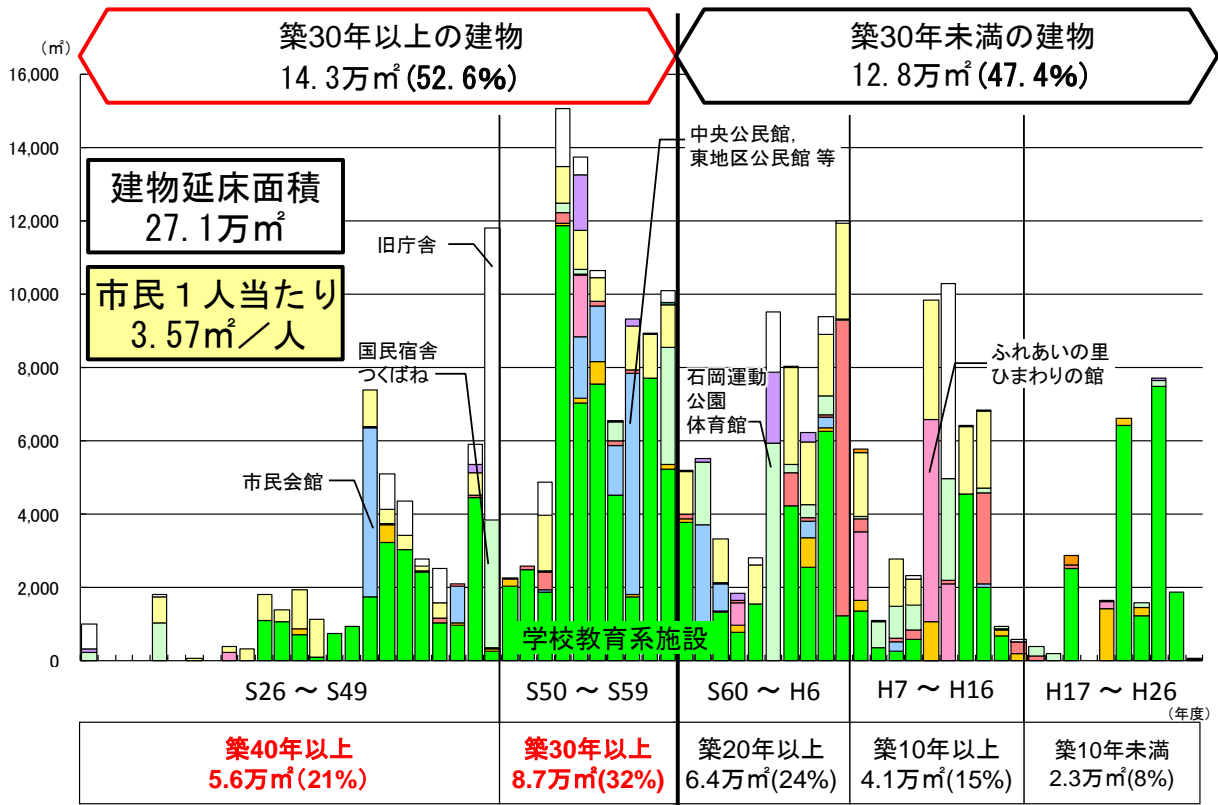
4. 施設の現状と課題

(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 ²	上水道	総延長	413,034 m
	自転車歩行者道	265,860 m ²		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 ²			

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

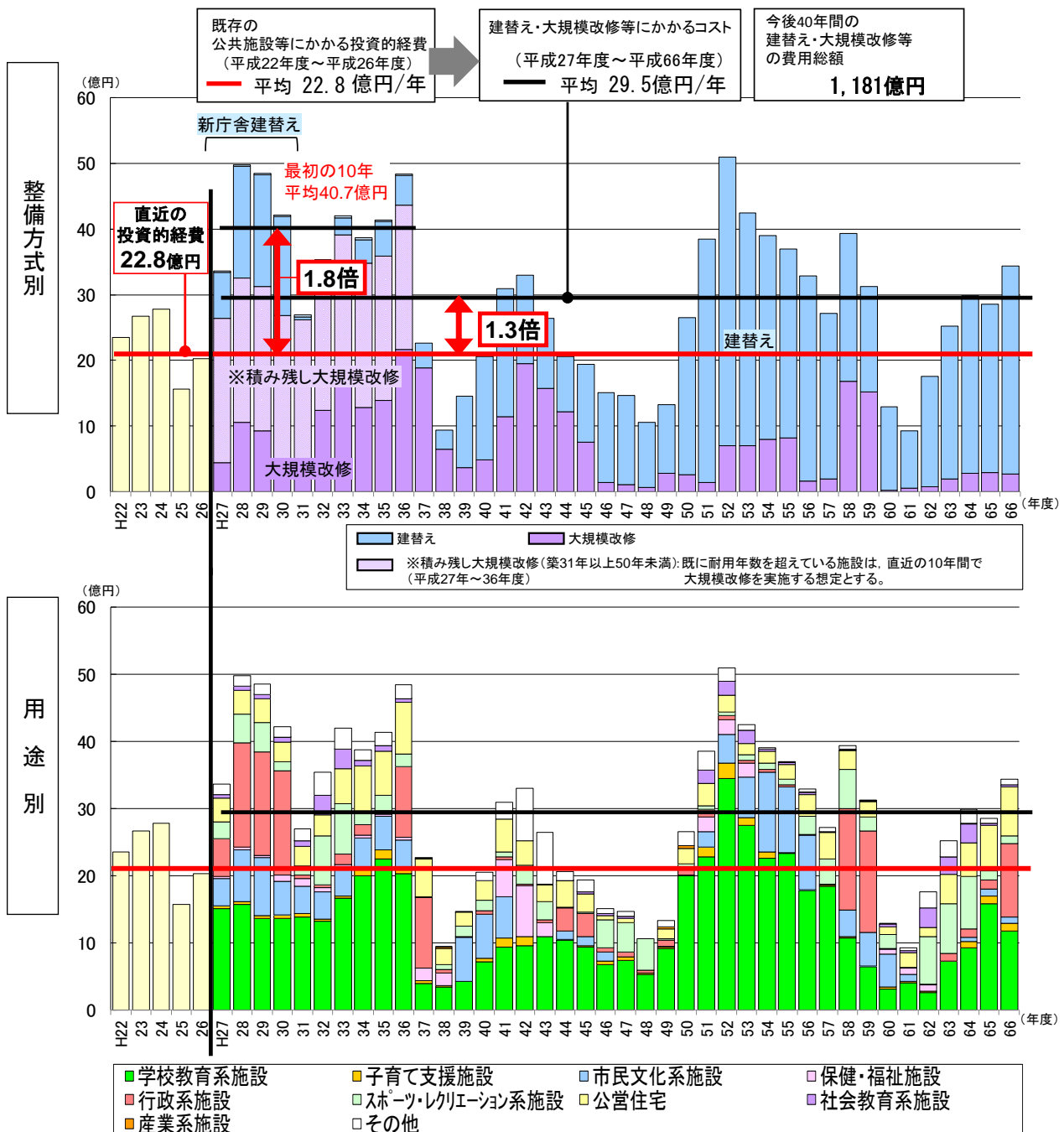
(1) 公共施設のコスト試算

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 ※図は公共施設白書からの引用のため、年度は平成標記となっております。



※ 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>

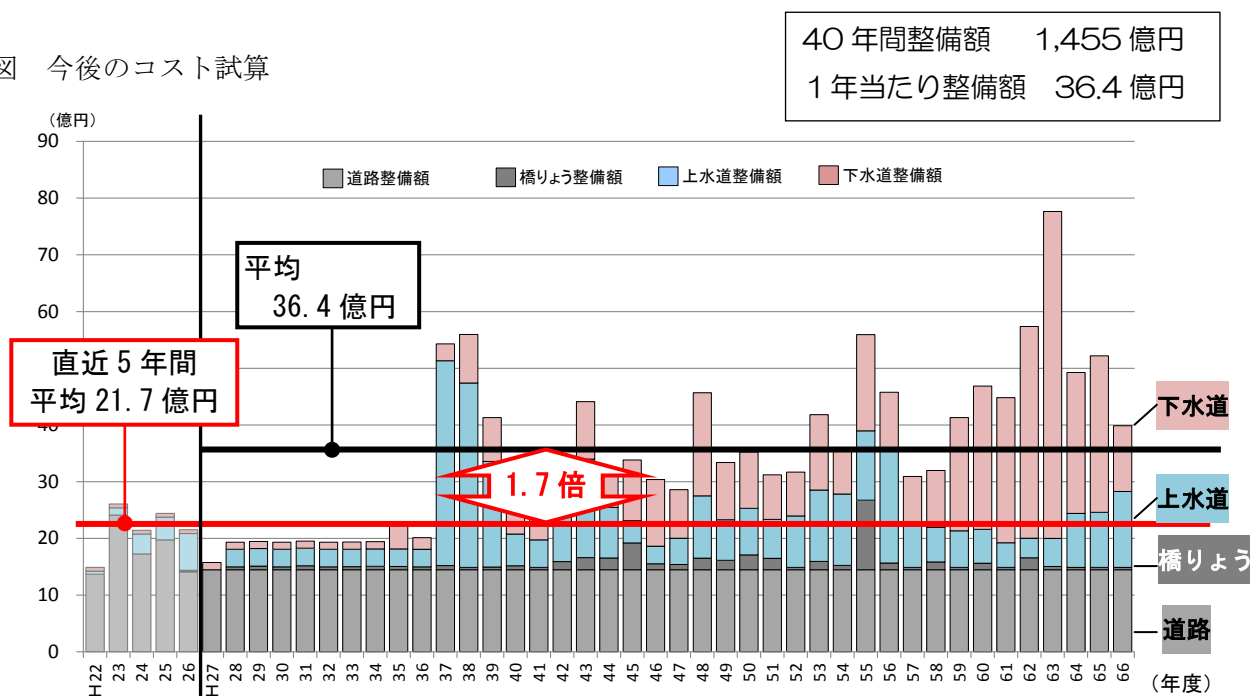
1) 道路			
40年間総額	598.1億円	年平均	15.0億円
2) 橋りょう			
40年間総額	52.9億円	年平均	1.3億円
3) 上水道			
40年間総額	350.8億円	年平均	8.8億円
4) 下水道			
40年間総額	453.2億円	年平均	11.3億円

(※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

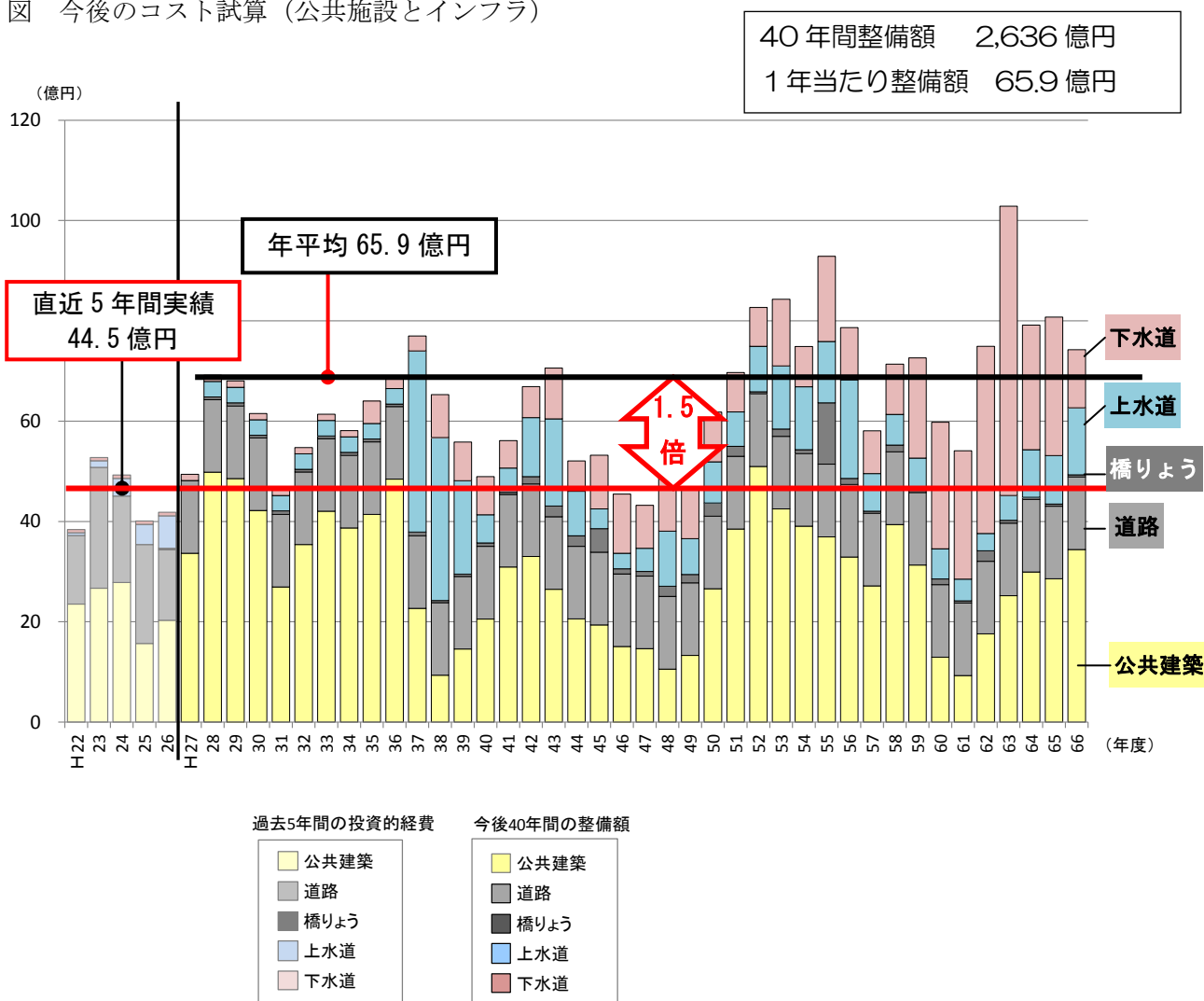


※図は公共施設白書からの引用のため、年度が平成標記となっております。

(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）



※図は公共施設白書からの引用のため，年度が平成標記となっております。

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. 施設のあり方**

勤労青少年ホームは、主に中小企業等で働く若者の福祉の増進を図るとともに、健全な職業人としての育成に資するため、各種の相談、必要な指導、レクリエーション、クラブ活動その他の勤労の余暇活動のための便宜を供与する等、勤労青少年の福祉に関する事業を総合的に行うことを目的として設置された施設です。石岡市においても、設置当時は、勤労青少年のレクリエーション等余暇活動のための施設としての役割を果たしていました。

しかし、勤労青少年の生活スタイルは多様化し、当該施設を定期的に利用している団体のメンバー構成において、15歳以上の30歳未満の勤労青少年が中心となっている団体は皆無となっています。勤労青少年が利用する場合に交付する利用証についても直近5年間での交付が皆無という状況となっており、勤労青少年ホームは、勤労青少年のための世代交流を通じた余暇活動の場、地域交流の拠点とする当初の設置目的を達成した施設だと考えられます。

ただし、現在でも、スポーツ少年団や同好会、高齢者、地域の集まり等で幅広い年齢層の方たちに利用されている施設であり、多種多様な利用者の継続したニーズがある施設です。このようなことから、建物の長寿命化計画と合わせて、年齢や勤労青少年であるかどうかなどの区別なく幅広い年齢層の方々に開かれたいきがいつくりのための施設として、他の類似施設との複合化を検討しながら、抜本的な運営方針の見直しを進め、設置当初と形を変えて存続させるべき施設であると考えられます。

2. 優先順位の考え方

前項でも述べたように、勤労青少年ホームは多様な利用者のニーズがある施設です。その利用者が施設を安心安全に利用できることを優先順位として第一に考えます。そのために、勤労青少年ホームのセンター棟は、主体構造部以外の部分で修繕が必要となります。平成26年度に実施した建物の耐震診断調査において、屋上に設置されている高架水槽とクーリングタワーの耐震性能が確保されていないとの判定により早急に修繕することが必要です。また、東北地方太平洋沖地震の影響により、建物の内壁や外壁にできた多数のひび割れや経年劣化による外壁鉄筋露出など建物の長寿命化を進めるうえで計画的な修繕が求められます。

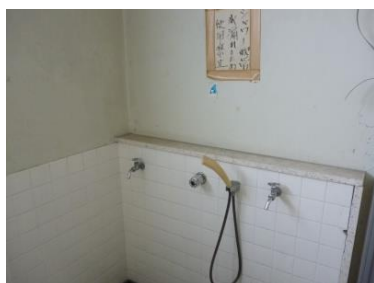
また、体育館は、1階鉄筋コンクリート造部分は、所要の耐震性能が確保されています。2階鉄骨造屋根部分については、構造耐震指標は耐震判定指標を上回っていますが、X方向とY方向で層間変形角の規定を満足していません。大きな建物の揺れにさらされた場合、外壁（ALC板）が建物の変形に耐えることができなく落下する恐れがあるため早急な修繕が必要となります。青少年ホーム同様、建物と設備の老朽化が進んでおり、計画的な修繕が必要です。

さらに、優先順位第2位となるのは、利用者へのサービスの向上を高めることです。現在、設備については計画的な更新が必要となります。勤労青少年ホームの2階集会室を除くすべての部屋で建築当時のエアコンを使用しており、応急処置的に修繕を繰り返している状況です。また、配管等の不具合により青少年ホーム棟と体育館のシャワー室が全て使用不能になっております。利用者のニーズに応えるため、設備の更新が必要となります。



勤労青少年ホーム

- ・屋上 高架水槽とクーリングタワー（上左）
- ・内壁ひび割れ（上中）
- ・外壁鉄筋露出（上右）
- ・エアコン室内機 故障中（下左）



体育館

- ・シャワー室使用不能（左）
- ・待合室天井 雨漏りによる穴（右）

勤労青少年ホームの部屋別稼働率は、運動室・体育館で70%と高くなっていますが、調理室は1%でわずかとなっています。その他の諸室は、40%前後の稼働率となっています。調理室が低い稼働率となっていることから、利用者のニーズに応じた部屋の機能的な配置や他の類似施設との複合化等抜本的な運営方針の見直しを検討していきます。

3. 施設評価

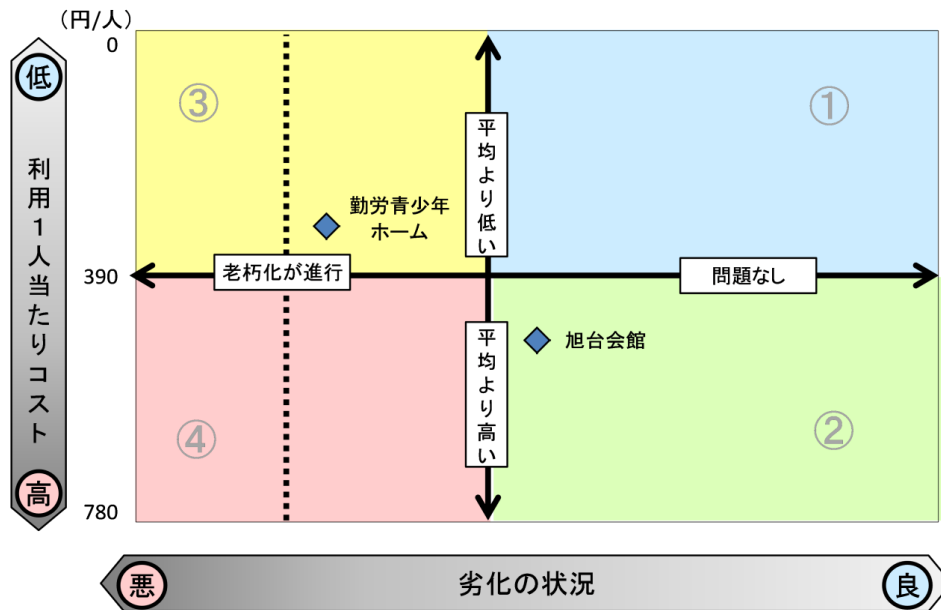
勤労青少年ホームは、昭和55年度に建築されたことから設備を含む施設全体に老朽化が進んでいます。また、当該施設は、平成26年度に実施した建物の耐震診断調査において、勤労青少年ホーム棟は、「耐震性能は確保されている建物として判定されたが主体構造以外の部分で疑問がある」と判定されました。体育館においては、「耐震性能の確保に疑問がある建物」と判定されました。

コスト面で旭台会館と比較すると、平成30年度の勤労青少年ホームのトータルコストが13,056千円で年間利用者数が36,403人となっております。旭台会館のトータルコストが7,101千円で年間利用者

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）

数が 23,497 人であることから、勤労青少年ホームの 1 日当たりのコストは 359 円となり、旭台会館の 302 円と比較すると 57 円高くなっています。

表

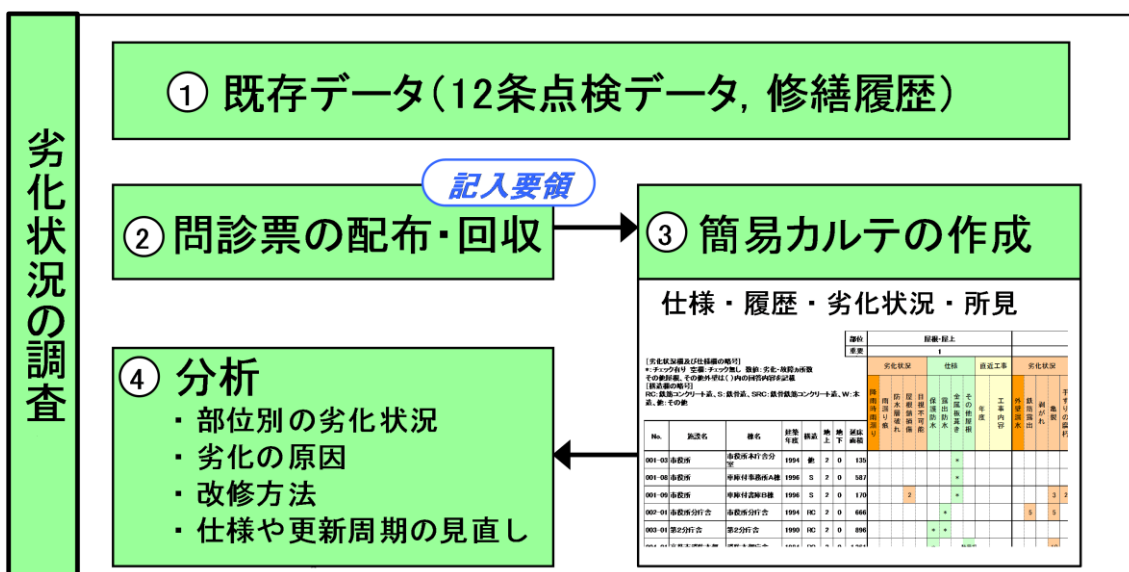


第5章 石岡市勤労青少年ホームの状態等（基礎資料）

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。

第5章 石岡市勤労青少年ホームの状況等（基礎資料）

問診票 1

調査番号		平成27年度調査			
施設名	勤労青少年ホーム			調査日	平成27年8月10日
所管課名	生涯学習課			記入者	島田
棟名				昭和55 年度(1980 年度)	
構造種別	RC造	延床面積	688 m ²	階数	地上 2 階 地下 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)		仕様 (該当する場合のみ)	直近の工事履歴		
		数		年度	工事内容	
建築	1 屋根・屋上	<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		<input type="checkbox"/> 保護防水(屋上に常時出られる)		
		<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある		<input checked="" type="checkbox"/> 上記以外の屋上(露出防水等)		
		<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ等がある		<input type="checkbox"/> 勾配屋根(金属板葺き等)		
		<input type="checkbox"/> 屋根材に錆・損傷がある		<input type="checkbox"/> その他の屋根		
		<input type="checkbox"/> 屋根・屋上を目視点検できない				
	2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある	2	<input type="checkbox"/> 石またはタイル張りがある (壁全面または落下の危険性があるような部分に限る)		
		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある		<input checked="" type="checkbox"/> 吹付け		
		<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている		<input type="checkbox"/> その他の外壁		
		<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある				
		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれがある				
3 外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> 外部手すり等が錆・腐朽している					
	<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある		<input checked="" type="checkbox"/> 普通サッシ、単板ガラス			
4 内部仕上げ(室内)	<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆が多くみられる		<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			
	<input type="checkbox"/> 床・壁にヒビがある	12	<input type="checkbox"/> 防音サッシ			
	<input type="checkbox"/> 天井が破損し落下の危険がある		<input checked="" type="checkbox"/> 高い天井の大空間(ホールや体育室等)がある			
5 電気設備	<input type="checkbox"/> 床仕上材に使用上の支障がある					
	<input type="checkbox"/> 機器が全面的に錆びている		<input checked="" type="checkbox"/> 照明器具の改修をしたことがある			
	<input type="checkbox"/> 照明器具落下の危険がある		<input checked="" type="checkbox"/> 特殊な電気設備(高圧引き込み、蓄電池等)がある			
	<input checked="" type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する	1	<input type="checkbox"/> 自家発電設備がある			
6 給水設備	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある					
	<input type="checkbox"/> 水質・水量等で使用に支障がある		<input type="checkbox"/> 直結方式(ポンプ、水槽等が無い)			
	<input type="checkbox"/> ポンプで異音、漏水がある		<input checked="" type="checkbox"/> ポンプ、受水槽、高置水槽がある			
7 排水設備	<input checked="" type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある	1				
	<input type="checkbox"/> 衛生器具等で使用に支障がある		<input checked="" type="checkbox"/> 下水道接続			
	<input type="checkbox"/> ポンプで異音、漏水がある		<input type="checkbox"/> 浄化槽がある			
8 空調設備	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある					
	<input checked="" type="checkbox"/> 空調機等で使用に支障がある	1	<input type="checkbox"/> 個別方式(パッケージ空調機)			
	<input type="checkbox"/> 機器に異音、異臭、漏水がある		<input checked="" type="checkbox"/> 中央方式(空調機械室または屋外に大型の機器がある)			
9 その他設備	<input checked="" type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある	1				
	<input type="checkbox"/> 通常の使用に支障がある		<input type="checkbox"/> エレベーター等の昇降機がある			
	<input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する		<input type="checkbox"/> 機械式の駐車設備がある			
10 外構	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある		<input type="checkbox"/> 融雪装置がある			
	<input type="checkbox"/> 地盤沈下による不具合がある		<input type="checkbox"/> 組積造・CB造の塀がある			
	<input type="checkbox"/> 塀・擁壁に倒壊の危険がある		<input checked="" type="checkbox"/> 擁壁がある			
	<input type="checkbox"/> 舗装に凹凸があり危険					

その他の不具合等があれば自由に記入して下さい。

南面煙突パラベット部分に鉄筋露出。音楽室に漏電個所有(場所不明。換気扇を稼働させるとプレーカーが落ちるため使用不可) H26ホール天井シャンデリア撤去、LED証明設置 H26外溝照明修繕 H26クーリングタワー電源線交換修繕 H22引込開閉器設置。キュービクル内修繕 H26消防設備修繕 H25防雨パイプフード修繕 H26耐震診断により高架水槽に指摘有 シャワー室内シャワー使用不能。2F室内放送不具合

第5章 石岡市勤労青少年ホームの状況等（基礎資料）

問診票 2

調査番号		平成27年度調査			
施設名	勤労者体育センター	調査日	平成27年8月10日		
所管課名	生涯学習課	記入者	島田		
棟名		昭和55 年度(1980 年度)			
構造種別	S造	延床面積	840 m ²	階数	地上 1 階 地下 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	
建築	1 屋根・屋上	<input checked="" type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある	1	<input type="checkbox"/> 保護防水(屋上に常時出られる)		
		<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある	1	<input type="checkbox"/> 上記以外の屋上(露出防水等)		
		<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ等がある		<input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根(金属板葺き等)		
		<input type="checkbox"/> 屋根材に錆・損傷がある		<input type="checkbox"/> その他の屋根		
		<input checked="" type="checkbox"/> 屋根・屋上を目視点検できない	1			
	2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある	2	<input checked="" type="checkbox"/> 石またはタイル張りがある (壁全面または落下の危険性があるような部分に限る)		
		<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある		<input type="checkbox"/> 吹付け		
		<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている		<input checked="" type="checkbox"/> その他の外壁		
		<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある				
		<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれがある				
	3 外部開口部	<input checked="" type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある	1	<input checked="" type="checkbox"/> 普通サッシ、単板ガラス		
		<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆が多くみられる		<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス		
	4 内部仕上げ(室内)	<input checked="" type="checkbox"/> コンクリートの床・壁にヒビがある	6	<input type="checkbox"/> 高い天井の大空間(ホールや体育室等)がある		
		<input type="checkbox"/> 天井が破損し落下の危険がある				
		<input type="checkbox"/> 床仕上材に使用上の支障がある				
	5 電気設備	<input type="checkbox"/> 機器が全面的に錆びている		<input type="checkbox"/> 照明器具の改修をしたことがある		
<input type="checkbox"/> 照明器具落下の危険がある			<input type="checkbox"/> 特殊な電気設備(高圧引き込み、蓄電池等)がある			
<input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する			<input type="checkbox"/> 自家発電設備がある			
<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある						
6 給水設備	<input checked="" type="checkbox"/> 水質・水量等で使用に支障がある		<input checked="" type="checkbox"/> 直結方式(ポンプ、水槽等が無い)			
	<input type="checkbox"/> ポンプで異音、漏水がある		<input type="checkbox"/> ポンプ、受水槽、高置水槽がある			
	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある					
7 排水設備	<input type="checkbox"/> 衛生器具等で使用に支障がある		<input checked="" type="checkbox"/> 下水道接続			
	<input type="checkbox"/> ポンプで異音、漏水がある		<input type="checkbox"/> 浄化槽がある			
	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある					
8 空調設備	<input checked="" type="checkbox"/> 空調機等で使用に支障がある		<input type="checkbox"/> 個別方式(パッケージ空調機)			
	<input type="checkbox"/> 機器に異音、異臭、漏水がある		<input type="checkbox"/> 中央方式(空調機械室または屋外に大型の機器がある)			
	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある					
9 その他設備	<input type="checkbox"/> 通常の使用に支障がある		<input type="checkbox"/> エレベーター等の昇降機がある			
	<input type="checkbox"/> 機器が頻繁に故障する		<input type="checkbox"/> 機械式の駐車設備がある			
	<input type="checkbox"/> 業者や行政庁から指摘がある		<input type="checkbox"/> 融雪装置がある			
10 外構	<input type="checkbox"/> 地盤沈下による不具合がある		<input type="checkbox"/> 組積造・CB造の塀がある			
	<input type="checkbox"/> 塀・擁壁に倒壊の危険がある		<input type="checkbox"/> 擁壁がある			
	<input type="checkbox"/> 舗装に凹凸があり危険					

その他の不具合等があれば自由に記入して下さい。

H26体育館雨漏修繕(屋根, 内部天井) H24バスケットゴール修繕 シャワー使用不可 給湯室へのガスの配管不良によりガス給湯不可 排煙窓不都合 2階の外壁を構成するALC板が地震で剥がれ落ちる可能性有

第6章 石岡市勤労青少年ホームの対策内容と実施時期

1. 再配置に関する基本方針

(1) 集会施設等の地区別配置状況及び人口推計

石岡市公共施設総合管理計画に示された各地区の集会施設等の配置状況と人口の将来推計は下表のとおりです。

石岡市の人口は、現在の7.6万人から約4割減少し、令和37年には4.5万人になると見込まれています。勤労青少年ホームが設置してある府中中学校区は、総人口に占める割合は21.7%で令和37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。

府中中学校区の集会施設等の配置状況は、府中地区公民館のほかコミュニティーセンターが2施設、その他集会施設として勤労青少年ホームが配置されています。公共施設の延べ床面積は平均を上回っているものの、人口も平均を上回っているため、人口一人当たりの公共施設の延べ床面積ではほぼ平均値となっています。

表1

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	旧城南中
人口 (平成27年)	4,873人	11,013人	5,076人	6,381人	16,667人	7,954人	18,258人	6,585人
人口 (令和37年)	2,474人	6,115人	2,705人	3,977人	10,385人	4,198人	12,179人	3,459人
人口増減率	-49.2%	-44.5%	-46.7%	-37.7%	-37.7%	-47.2%	-33.3%	-46.7%
公民館 地区公民館	①恋瀬地区 公民館 ②瓦会地区 公民館	①葦穂地区 公民館 ②中央(柿 岡地区)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	①国府地区 公民館	①東地区公 民館 ②中央東大 橋分館	①城南地区 公民館 ②中央高浜 分館
市民会館						②市民会館 ※オーデト リアム棟は 除く		
コミュニテ ィーセンタ ー等					②鹿の子コ ミュニティ ーセンター ③杉並コ ミュニティ ーセンター		③南台コ ミュニティ ーセンター	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
その他集会 施設					④勤労青少 年ホーム		④旭台会館	
公共施設の 延べ床面積	891㎡	4,321㎡	838㎡	478㎡	3,321㎡	2,036㎡	2,280㎡	2,239㎡
人口1人当 たりの公共施設 の延べ床面積	0.18㎡	0.39㎡	0.17㎡	0.07㎡	0.2㎡	0.26㎡	0.12㎡	0.34㎡

(2) 府中地区の集会施設等の部屋別稼働率及び勤労青少年ホームの利用状況

府中地区に配置されている集会施設等は下表のとおりです。府中地区公民館の稼働率は全体で17%と比較的低くなっており、利用者数も年間で2万人程度となっています。杉並と鹿の子のコミュニティーセンターに至っては、概ね15%の稼働率にとどまっており年間利用者数も下表のとおり多く利用されている状況にはありません。勤労青少年ホームは、調理室、図書室の稼働率は低いもののそのほかの部屋別稼働率は40%前後の稼働率で推移しており、運動室・体育館は70%の高い稼働率を示しています。

また、表3の直近5年間の利用状況の推移をみると、年間3万7千人前後の利用者数で推移しているなど、比較的安定した経営が図られています。

表2 府中地区の集会等施設等の利用状況

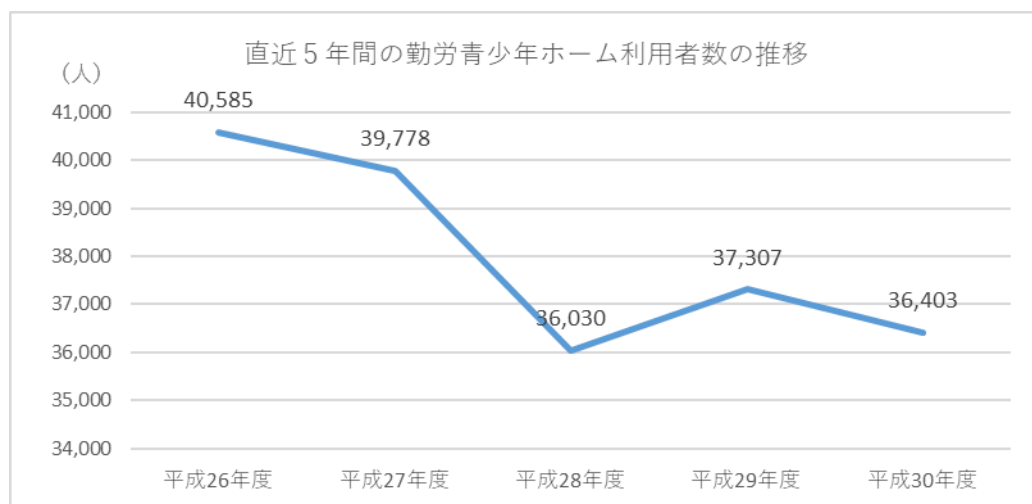
部屋	施設	府中地区公民館	杉並コミュニティーセンター	鹿の子コミュニティーセンター	勤労青少年ホーム
エントランスホール		4%	該当なし	該当なし	該当なし
会議・集会		18%	27%	15%	71%
和室		17%	11%	該当なし	28%
調理室		12%	2%	該当なし	1%
音楽室		該当なし	該当なし	該当なし	58%
運動室・体育館		該当なし	該当なし	該当なし	70%
工作・工芸室		29%	該当なし	該当なし	該当なし
図書室		該当なし	該当なし	該当なし	1%
全体		17%	19%	15%	43%
年間利用件数		1,123件	1,013件	301件	2,892件
年間利用者数		19,000人	16,442人	2,744人	36,403人

※稼働率とは、施設の利用度合いを示す指標。保有部屋数と時間区分から各施設の年間利用コマ数を算出し、年間利用コマ数と1年間の利用件数より求める。

表3 勤労青少年ホームの利用状況

単位：人

項目	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度
会議・集会	6,240	7,922	6,733	7,168	6,725
和室	4,190	3,464	2,801	2,735	2,478
調理室	36	30	52	13	56
音楽室	1,804	2,148	2,279	2,270	2,037
運動室・体育館	27,343	25,323	23,914	24,897	25,070
図書室	972	891	251	224	37
合計	40,585	39,778	36,030	37,307	36,403



(3) 再配置に関する基本的な考え方

①運営面

公共施設に関する市民アンケート調査結果によると、勤労青少年ホームを「ほとんど利用しない」「利用したことがない」との回答が85.7%ありました。その反面、「よく利用する」「時々利用する」との回答が1.9%と僅かであることから、施設の利用形態は、特定の利用者や団体が年間にわたり定期的に利用している状況にあります。また、第4章で述べたとおり、定期的に当該施設を利用している団体のメンバー構成において、15歳以上の30歳未満の勤労青少年が中心となっている団体は皆無であることなどから、抜本的な運営方針を変更し利用実態に応じた配置機能や用途の見直しを図る必要があります。

また、下記表4に示したとおり、平成25年度から平成28年度までの4年間で8市町が勤労青少年ホームを廃止しており、そのうち5市町が勤労青少年の利用がないためとの理由により廃止しております。今後の方向性としては、2市が将来建物を解体し、その他の市は別の施設として建物を存続していくとしています。

現在、石岡市を含め6市が青少年ホームを存続させていますが、5市が改廃を含め検討中となっています。石岡市においても、年齢や勤労青少年であるかどうかなどの区別のない開かれた施設としての抜本的な方針の転換が必要となります。

表4 平成25年度から平成28年度までに勤労青少年ホームを廃止した市町

市町名	名称	設置年月日	廃止年月日	現状	廃止の理由	今後の方向性
水戸市	水戸市勤労青少年ホーム	昭和50年6月30日	平成27年4月1日	用途変更 (現在:水戸市男女平等参画センター)	対象となる年齢層の利用者や市主催事業の減少等、余暇活動の場の提供という点で、初期の目的は概ね達成されたと判断したため。	建物の耐震化後、男女平等参画センターとして再整備し、男女平等参画センターにおいて、勤労青少年の活動の支援を継続している。
古河市	古河市勤労青少年ホーム	昭和41年3月30日	平成27年3月31日	用途変更 (現在:生涯学習施設)	建築から49年が経過し老朽化が著しく、施設・設備の補修が頻繁に必要となっている。耐震補強も難しい。さらに勤労青少年利用増加も見込めないことから、施設を廃止し、当該事業は「古河市総和勤労青少年ホーム」に統合したため。	生涯学習施設、駅西地域交流センターいちょうプラザとして利用
結城市	結城市勤労青少年ホーム	昭和45年10月1日	平成26年7月1日	廃止	「結城市勤労青少年ホームを廃止した時点では、建物全体を結城市立公民館のみとして活用する。」という理由だった。	将来的には、建物解体予定。

第6章 勤労青少年ホームの対策内容と実施時期

常総市	常総市勤労青少年ホーム	昭和48年 4月1日	平成27年 10月1日	廃止	勤労青少年の利用がないため	水海道公民館として利用
高萩市	高萩市勤労青少年ホーム	昭和54年 3月30日	平成26年 4月1日	用途変更 (現在:回答なし)	年齢や就労の有無にとらわれず誰もが利用できる施設にするため	隣接する高浜運動広場の付帯施設として位置づけ、名称を「高浜スポーツ広場」に変更し、スポーツや会議、集会等で利用
ひたちなか市	ひたちなか市勤労青少年ホーム	昭和43年 7月20日	平成26年 4月1日	用途変更 (現在:青少年センター)	勤労青少年の利用がないため	本年10月まで、青少年センターとして利用し、移転後は施設を廃止し、5年以内に建物を解体する予定
ひたちなか市	那珂湊勤労青少年ホーム	昭和47年 3月31日	平成25年 4月1日	用途変更 (現在:湊公園ふれあい館)	勤労青少年の利用がないため	建物を長寿命化して地域コミュニティー施設として利用
境町	境町勤労青少年ホーム	平成3年 7月1日	平成28年 6月	用途変更 (現在:貸館等)	施設設立当初と現在では利用目的がそぐわないため	就労支援活動に向けて考えていく

表5 現在勤労青少年ホームを設置している市

市名	名称	設置年月日	運営体制	今後の方向性	備考
土浦市	土浦市勤労青少年ホーム	昭和46年5月12日	直営	未定(現在、土浦市公共施設再編計画を実施中)	
古河市	古河市勤労青少年ホーム(古河市総和勤労青少年ホーム)	昭和51年4月	その他	未定	
下妻市	下妻市勤労青少年ホーム	昭和61年3月26日	直営	利用状況を踏まえて、他の市民文化系施設との機能の集約や複合化等を検討していく。(「市公共施設等マネジメント基本方針」より抜粋)	
取手市	取手市働く婦人の家・勤労青少年ホーム	昭和57年4月12日	管理委託	廃止後白山公民館へ統合	
かすみがうら市	かすみがうら市勤労青少年ホーム	昭和58年4月1日	直営	勤労青少年ホーム敷地は、民間からの借地であるため、これを返還し併せて解体するような構想がある。	まだ、地権者や利用者に対し周知しておらず、理解が得られるまでには時間を要すると考える。それまで現状のまま利用する。
石岡市	石岡市勤労青少年ホーム	平成56年4月1日	指定管理者	検討中	

②施設面(建物の存続について)

勤労青少年ホームは、石岡市公共施設等総合管理計画において、施設の中で稼働率が低い機能については見直しを図り、抜本的な運営方針の変更が必要であるとされています。この見直しに当たっては、人口減少による施設の利用状況や府中地区の類似機能を有する集会施設等の稼働率なども参考に検討を進める必要があります。表2にあるように、勤労青少年ホームは40%前後の稼働率で推移しており、一定のニーズがあることから、当面は存続させる施設とします。しかし、今後人口減少等の理由により利用状況が低下してきた場合など、近隣の類似機能を有する集会施設等との機能的な統合などを視野に入れた検討が必要です。

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、多くの建物で中性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

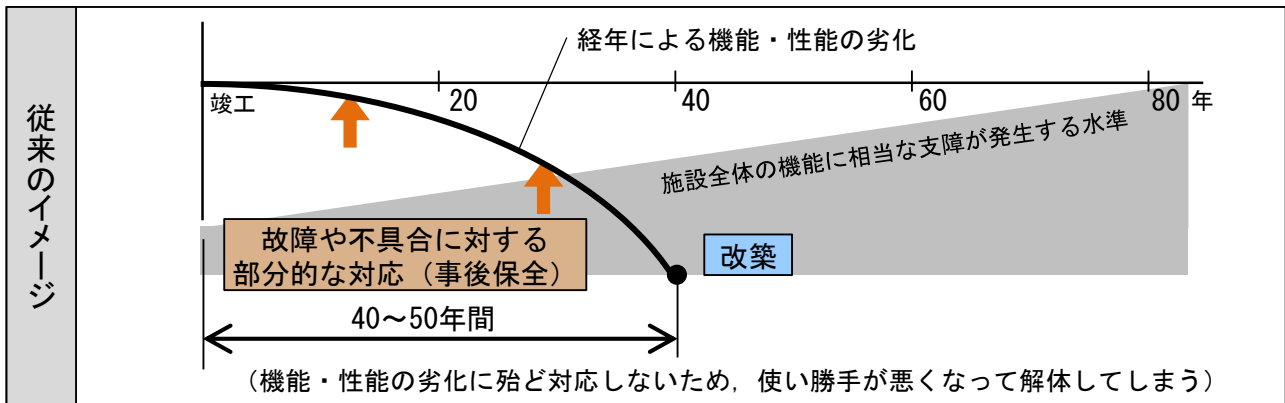
構造別・用途別の望ましい耐用年数				
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	コンクリート ブロック造	木造
80年	80年	40年	60年	50年

（「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）

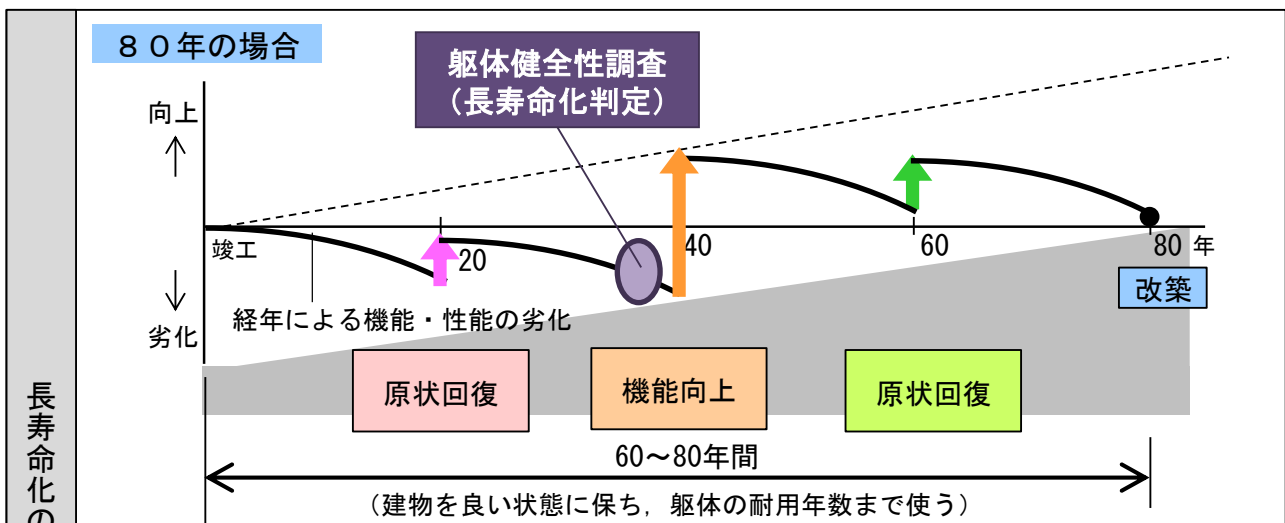
②修繕・改修周期の設定

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"> ・ 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

築40年目 長寿命化改修
<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

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

(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 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、当該箇所には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組みを推進します。

3. 工程表

(対策費用/単位：千円)

	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
運営面	青少年ホームの 運営方針の見直し を検討する										
長寿命化	躯体健全性調査										
	長寿命化改修実 施設計										
	長寿命化改修工 事								382,000		
施設改修	耐震改修工事										

①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資産条件の更新単価（大規模改修費用の単価）及び計算式（下記参照）を使用

$$382,000 \text{ 千円} \div \text{更新単価（社会教育系施設} = 250 \text{ 千円）} \times \text{施設面積（1,528 m}^2\text{）}$$

1. 今後の対応方針と本計画の実現にむけて

これまで述べてきたように、勤労青少年ホームは「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／コミュニティーセンター等）」と位置付けられている各施設と類似しています。

勤労青少年ホームが位置する府中中学校区には、第6章「対応内容と実施時期」に示した表2のとおり府中地区公民館のほかコミュニティーセンターが2施設配置されています。近隣には類似施設として杉並コミュニティーセンターが配置されています。

また、勤労青少年ホームは「石岡市公共施設等総合管理計画」において、設置当時とは社会情勢が異なったため、抜本的な運営方針の変更を図る必要があるとされています。「市内に居住又は勤務する15歳以上おおむね30歳未満の勤労青少年」の利用を主とした施設から、年齢や勤労青少年であるかどうかなどの区別のない開かれた、市民の生きがいがづくりのための施設として、運営方針を変更する検討が必要です。そのためには、「市内に居住又は勤務する15歳以上おおむね30歳未満の勤労青少年」は使用料を無料としている利用料金体系についても検討が必要です。

生涯学習課では、勤労青少年ホームの指定管理期間を平成31年（令和元年）度から2か年として募集を行っていますが、当面は勤労青少年ホームを存続させ、この期間において近隣の類似機能を有する集会施設等の検討動向を見極め、施設のあり方を関係各部署等と協議・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、担当課である生涯学習課が行います。

生涯学習課では、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、石岡市教育委員会にそれを報告し、必要に応じて社会教育委員会へ諮問、答申を行い、施設の保全に関する本計画の進行を図っていきます。