

石岡市高齢福祉施設個別施設計画

令和元年 9月

第1章 石岡市高齢福祉施設個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

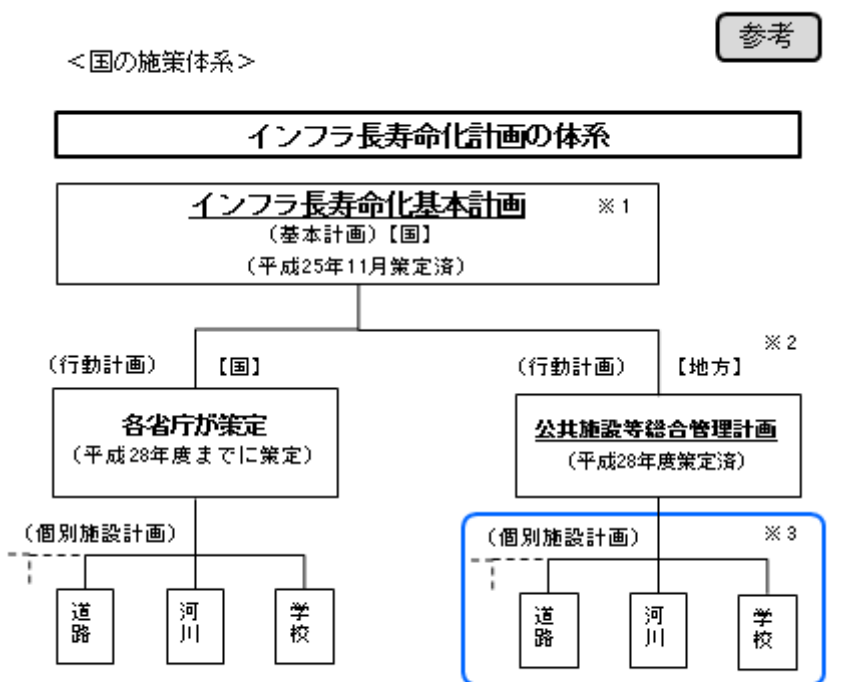
1. 石岡市高齢福祉施設個別施設計画の背景と目的

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」※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「石岡市高齢福祉施設個別施設計画」※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。

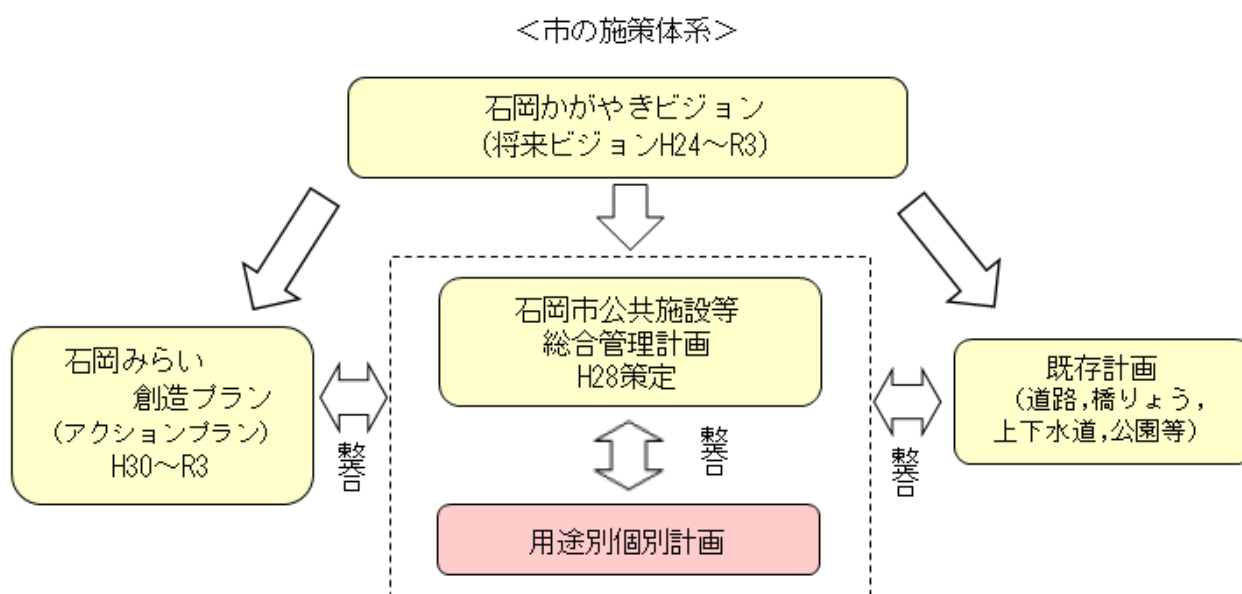
⑤資産の有効活用

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. 石岡市高齢福祉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「石岡みらい創造プラン」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。

「石岡市高齢福祉施設個別施設計画」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」を高齡福祉施設について具体的に定めます。



■施設の役割

当市には高齢福祉施設として「ふれあいの里石岡ひまわりの館」があり、市民誰もが健康で生きがいを持ち、安心して暮らせるまちとするための高齢者福祉の情報発信基地、健康、生きがい、交流の拠点施設を目指して設置したものです。

人生 100 年時代を迎えた今日、市民誰もが健康で生きがいを持って生活できるよう支援することと、各世代がふれあいを通して、ぬくもりある地域社会が構成されるよう基盤づくりを進めることを基本としています。

施設内には、(社)石岡市社会福祉協議会、(社)樺会のぞみデイサービスセンター、地域包括支援センターが設置されています。

「ふれあいの里石岡ひまわりの館」は、平成6年に施行された「高齢者・身体障害者が円滑に利用できる特定建築物の運営に関する法律＝ハートビル法」の認定を受けた建物で、高齢者はもちろん、市民すべてが安心して利用できる施設です。

「ふれあいの里石岡ひまわりの館」は、市民誰もが健康で長生きし、充実した人生が送れるように、生きがい対策を含めた、全市的な市民の健康福祉活動の役割を發揮できる施設を目指します。

第2章 石岡市高齢福祉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

「石岡市高齢福祉施設個別施設計画」では公共施設の用途別類型のうち、高齢福祉施設（石岡市公共施設白書：P.209～222，石岡市公共施設等総合管理計画：P.67～69）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)	複合・ 併設施設	備考
					障害福祉施設	
1 ふれあいの里石岡ひまわりの館	大砂10527番地6	5,145.72	平成11	RC造	●	
2 地域包括支援センター	大砂10527番地6	194.80	平成11	RC造	●	ひまわりの館と複合
3 農村高齢者センター	柿岡2155番地	610.00	昭和63	S造		
4 特別養護老人ホームのぞみ	大砂10527番地6	2,098.00	平成12	S造		
合計		8,048.52				

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、「石岡市高齢福祉施設個別施設計画」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 石岡市高齢福祉施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

1. 高齢福祉施設概要

本市では、高齢者に関する各種相談、健康の増進、教養の向上及びレクリエーション等のための施設として、高齢福祉施設を4施設設置しています。なお、地域包括支援センターは、ふれあいの里石岡ひまわりの館内にあり、特別養護老人ホームのぞみは、ふれあいの里石岡ひまわりの館と同一敷地内にあります。

(1) 事業内容

＜ふれあいの里石岡ひまわりの館＞

・教養の向上及びレクリエーションを実施する個人や団体に屋内外の施設の使用許可や、入浴施設の運営管理を行っています。

＜地域包括支援センター＞

・高齢者が住み慣れた地域でいつまでも安心して暮らすことができるよう、要介護や要支援状態になることを予防するとともに、地域の高齢者の総合相談、権利擁護や地域の支援体制づくり、保健医療の向上及び福祉の増進を包括的に支援しています。

・要支援認定者の介護予防サービス計画（ケアプラン）を作成するとともに、計画にもとづくサービス提供が確保されるように事業者等との連絡調整を行っています。

＜農村高齢者センター＞

・心配ごと相談など、石岡市社会福祉協議会の自主事業や、施設の使用許可及び車いす等備品貸出を行っています。

＜特別養護老人ホームのぞみ＞

・身体上又は精神上著しい障害があるために常時介護を必要とし、かつ、居宅においてこれを受けることが困難な者（要介護1～5）に対し、介護保険制度における指定介護老人福祉施設サービス・指定短期入所生活介護サービスを提供し、食事や入浴、機能訓練などを行っています。

(2) 開所時間・休所日（平成26年度）

施設名	開所時間	休所日
ふれあいの里石岡ひまわりの館	午前8時30分～午後10時まで	月曜日、年末年始
地域包括支援センター	午前8時30分～午後5時15分まで	土曜日及び日曜日、祝日、年末年始
農村高齢者センター	午前8時30分～午後5時15分まで ※多目的ホール等の利用時間は午前9時～午後5時まで	土曜日及び日曜日、祝日、年末年始
特別養護老人ホームのぞみ	午前9時～午後5時まで（受付）	日曜日

(3) 利用方法及び使用料

<ふれあいの里石岡ひまわりの館>

・市内・市外の居住は問わず，個人で使用する施設の場合，予約は不要ですが，団体で使用する場合は，施設の予約が必要です。仮予約は6か月前から・申請は2か月前から行うことができます。

<地域包括支援センター>

・市内に居住するおおむね65歳以上の方，及びこの方の関係者や関係機関

<農村高齢者センター>

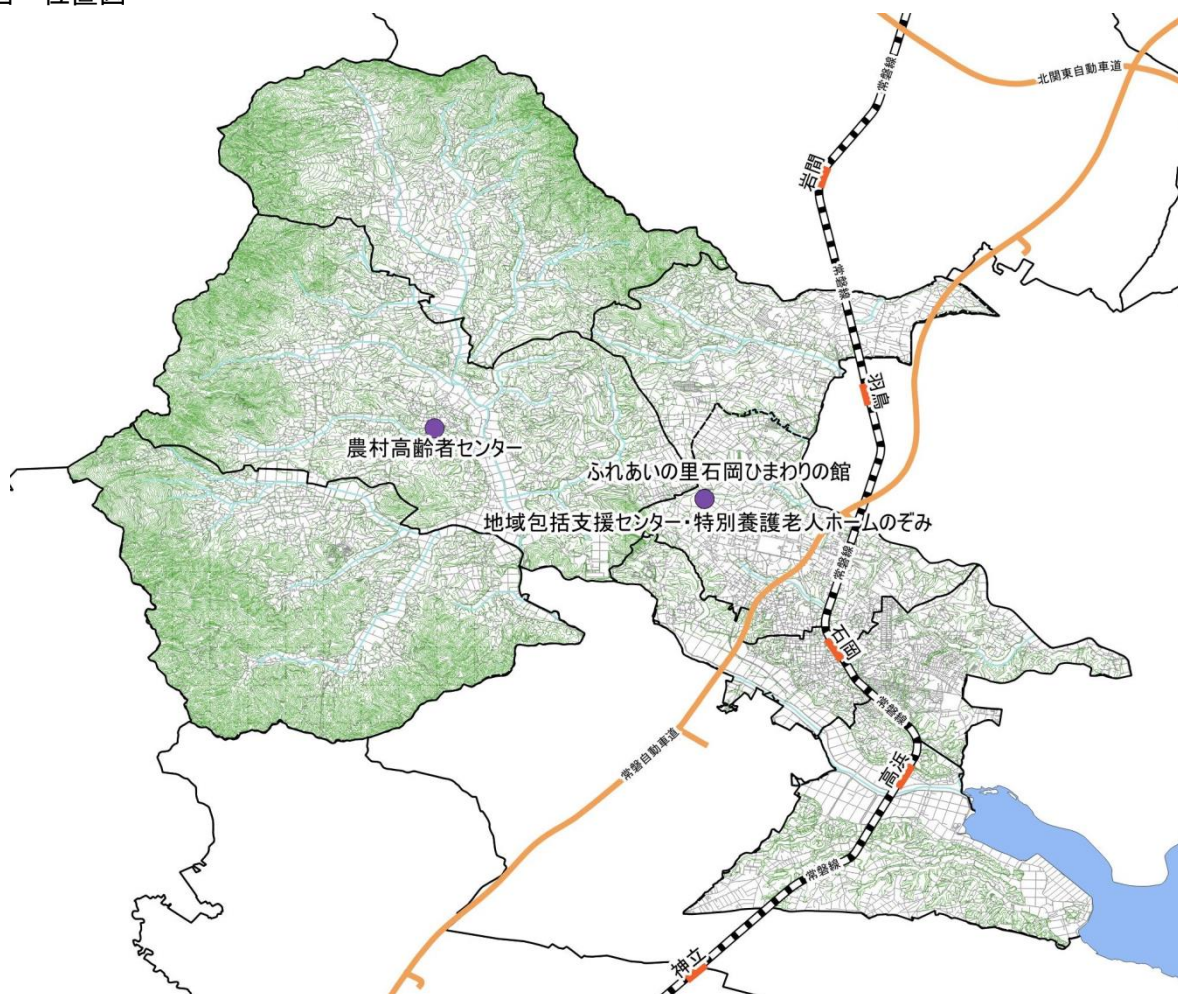
・指定管理者が必要と認める個人または団体等で，農村高齢者センター使用許可申請書を提出し使用許可を受けた方

<特別養護老人ホームのぞみ>

・原則として介護保険法における要介護・要支援認定を受けている方で，特に介護を必要とする方

(4) 配置状況

図 位置図

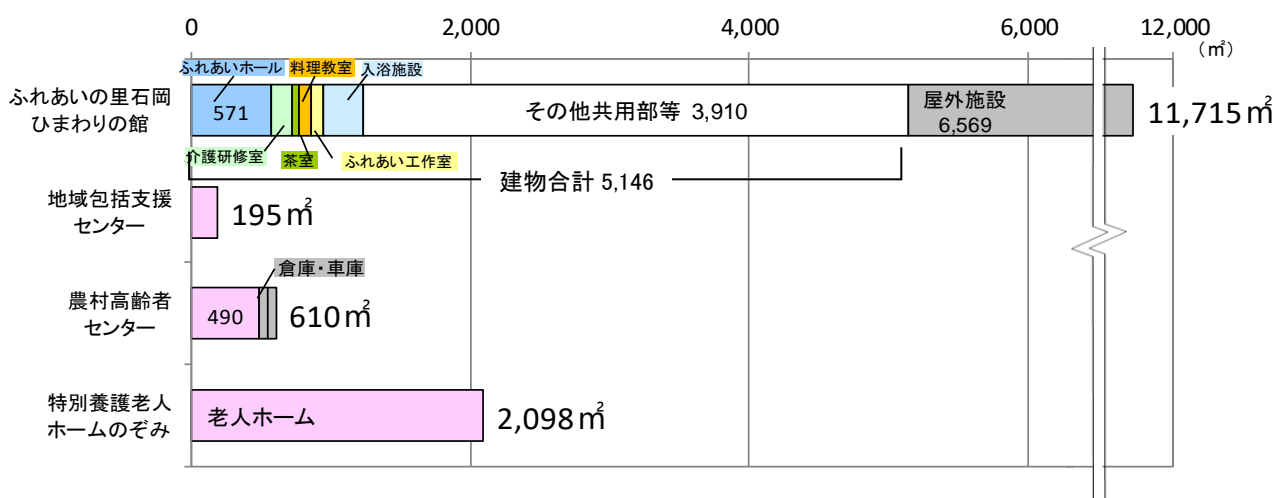


(5) スペース構成

ふれあいの里石岡ひまわりの館は、ホール、研修室、茶室、料理教室、工作室、入浴施設等を備えています。その他屋外に利用可能な施設があります。建物の床面積は5,146㎡、ふれあいの里石岡ひまわりの館と同じ建物内の地域包括支援センターは195㎡になります。また、同じ敷地内にある特別養護老人ホームのぞみは2,098㎡の建物となっています。

農村高齢者センターは、会議室、多目的ホールがあります。倉庫棟・車庫棟を除くと490㎡の施設です。

図 スペース構成(平成26年度)



(6) 実態把握

①建物状況

■ 高齢福祉施設の建物総合評価結果

平成 26 年度の高齢福祉施設の建物状況について評価を行いました。

No.	施設名	基本情報		①耐震化	②老朽化			③劣化状況	④バリアフリー対応							⑤環境対応		⑥維持管理 床面積当たり (円/m ²)		
		建築年度	延床面積 (m ²)	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※2	環境対応設備※2	光熱水費	建物管理委託費
1	ふれあいの里石岡ひまわりの館	平成11	5,146	不要	16	-	16	×	×	○	○	○	△	○	×	△	11,180	6,891	970	
2	地域包括支援センター	平成11	195	不要	16	-	16	○	×	○	○	○	△	○	×	△	2,064	0	0	
3	農村高齢者センター	昭和63	610	不要	27	-	27	○	×	×	○	×	△	×	×	×	指定管理委託費に含むため評価しない	1,044	0	
4	特別養護老人ホームのぞみ	平成12	2,098	不要	15	-	15	○	×	○	○	○	○	○	×	×				

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	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。
-----	---	--	---	---	-----------------------------	---

高齢福祉施設 4 施設は、耐震安全性は確保されています。農村高齢者センターは築 20 年を超えているので、計画的な老朽化対策が望まれます。他の施設はいずれも築 20 年未満ですが、ふれあいの里石岡ひまわりの館は、重要部位に劣化がみられますので、早急な対策が必要です。

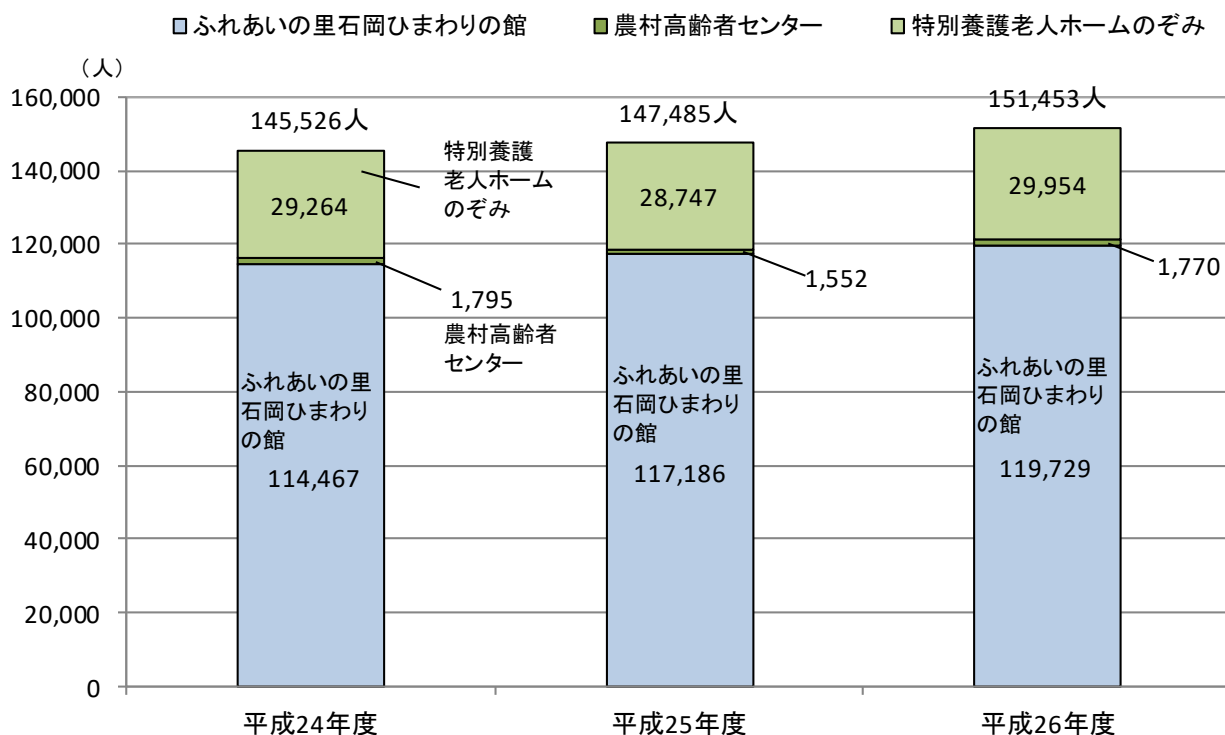
なお、維持管理費は指定管理方式の施設を含むことと施設数が少ないことから評価を行っていませんが、効率の悪い設備や委託内容等で問題がないか検証が望まれます。

②利用状況

地域包括支援センターを除いた3施設で平成26年度の施設別の年間利用者数をみると、ふれあいの里石岡ひまわりの館が11万9,729人で、全施設中最多です。農村高齢者センターは1,770人、特別養護老人ホームのぞみは2万9,954人となっています。

全施設の利用者数推移は、平成24年度が14万5,526人から平成26年度は15万1,453人と、増加傾向にあります。施設別では特別養護老人ホームのぞみは平成25年度にはやや減少しましたが、3年間の推移は微増となっています。また、農村高齢者センターは3年間で微減という状況にあり、ふれあいの里石岡ひまわりの館は毎年度増加傾向といった状況になっています。

図 施設別年間利用者数の推移



第3章 石岡市高齢福祉施設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

ふれあいの里石岡ひまわりの館は 12 人，地域包括支援センターは 11 人で運営されており，いずれも直営の施設です。農村高齢者センターは 6 人，特別養護老人ホームのぞみは 28 人で運営されており，いずれも指定管理方式の施設です。

表 運営状況（平成 26 年度）

（人）

		ふれあいの里 石岡 ひまわりの館	地域包括 支援センター	農村高齢者 センター	特別養護 老人ホーム のぞみ	合計
管理運営形態		直営	直営	指定管理	指定管理	
施設維持管理	一般職員	2.00		1.50	1.50	5.00
	その他職員(委託)	3.00				3.00
	計	5.00		1.50	1.50	8.00
事務・庶務・ 受付・案内	一般職員		10.00	1.75	2.75	14.50
	嘱託員	2.00	1.00	0.50		3.50
	臨時職員	1.00				1.00
	その他職員(委託)	4.00				4.00
	計	7.00	11.00	2.25	2.75	23.00
各種講座・講 演会等の企 画・開催	一般職員			1.75	1.75	3.50
	嘱託員			0.50	2.00	2.50
	その他職員				20.00	20.00
	計			2.25	23.75	26.00
合計	一般職員	2.00	10.00	5.00	6.00	23.00
	嘱託員	2.00	1.00	1.00	2.00	6.00
	臨時職員	1.00				1.00
	その他職員(委託)	7.00				7.00
	その他職員				20.00	20.00
	合計	12.00	11.00	6.00	28.00	57.00

第3章 石岡市高齢福祉施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

■ 運営体制

ふれあいの里石岡ひまわりの館の運営体制は、一般職員 1~2 人、委託職員 3~5 人、嘱託員 1 人、臨時職員 1 人の体制です。地域包括支援センターは一般職員 10 人、嘱託員 1 人であり、農村高齢者センターは一般職員 5 人、嘱託員 1 人です。特別養護老人ホームのぞみは、一般職員 6 人、嘱託員 1 人、その他職員 11~13 人で運営されています。

表 運営体制（平成 26 年度）

	8:30	17:30
ふれあいの里石岡 ひまわりの館	平日(火~金) 運営体制 7人	8:30 一般職員 1~2人 17:15
	土・日曜日 運営体制 4~5人	委託職員 1~3人 21:15 委託職員 2人 嘱託員 1人 10:00 19:00 委託職員(日・祝) 1人 9:45 20:15 臨時職員 1人 9:30 16:30 委託職員1人(火~土) 20:15
地域包括支援センター	平日(月~金) 運営体制 11人	一般職員 10人 8:30 17:15 嘱託員 1人 9:00 16:00
	農村高齢者 センター	指定管理者 一般職員 5人 8:30 17:15 指定管理者 嘱託員 1人 8:30 17:15
特別養護老人ホームのぞみ	平日(月~金)・土曜日 運営体制 18~20人	指定管理者 一般職員 1人 8:30 17:30 指定管理者 一般職員 5人 9:00 18:00 指定管理者 嘱託員 1人 13:30 15:30 指定管理者 その他職員 8~10人 7:00 21:00 指定管理者 その他職員 3人 9:30 15:30

第3章 石岡市高齢福祉施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

参考：主な民間サービス一覧

表 民間高齢施設一覧

平成 27 年 3 月 1 日現在

		居室介護支援	ホームヘルプ	訪問入浴介護	訪問看護	訪問リハビリ	デイサービス	デイケア	生活シヨートステイ	療養シヨートステイ	福祉用具の賞与	特定販売	特定施設入居者生活介護	小規模多機能居宅介護	グループホーム	地域密着型生活介護	特別養護老人ホーム	介護老人保健施設	介護療養型医療施設
1	斑山会 訪問介護事業所		●																
	ケアハウス ゼーレ												●						
	RAUM東ノ辻													●					
2	ウエルシア介護サービス石岡	●	●	●															
3	ロイヤルハウス石岡本館												●						
4	ロイヤルハウス石岡新館												●						
5	ニチケアセンター石岡	●	●																
6	ダスキンヘルスレント石岡ステーション										●	●							
7	アースサポート石岡			●															
8	デイサービス メルシー石岡						●												
9	ドルフィン石岡		●				●												
10	デイサービスセンターなごやか石岡						●												
11	グループホーム あいりレー石岡														●				
12	石岡市医師会病院																		●
	石岡市医師会 訪問看護ステーション				●														
	石岡市医師会 居室介護支援事業所	●	●																
	ゆうゆう						●		●										●
13	のぞみ					●		●									●		
14	石岡市社会福祉協議会	●																	
15	リハスマイル石岡					●													
16	いきいきファミリア石岡	●	●			●													
17	石岡陽だまり館	●				●		●								●			
18	常陸国府館												●						
19	茨石商事株式会社											●							
20	国府あい													●					
21	ケアプランセンターかいじ	●																	
	かいじ		●				●				●	●							
22	デイサービスセンター百百花						△												
23	デイサービスまごころの家 石岡総社						●												
24	久保田病院				●														
	明風苑						●												
	居室介護支援事業所「くぼた」	●																	
25	石岡第一病院	●																	
	訪問看護ステーション よつば				●														
26	グループホーム ひまわり														●				
27	明翠苑	●						●								●	●		
28	華翠会館						●												
29	「ハート24」石岡事業所	●	●																
	ハートピア						●												
	いり端石岡														●				
30	デイサービス ローズ苑いしおか						●												

第3章 石岡市高齢福祉施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

		居宅介護支援	ホームヘルプ	訪問入浴介護	訪問看護	訪問リハビリ	デイサービス	デイケア	生活ショートステイ	療養ショートステイ	福祉用具の貸与	特定販売	特定施設入居者生活介護	小規模多機能居宅介護	グループホーム	地域密着型生活介護	特別養護老人ホーム	介護老人保健施設	介護療養型医療施設
31	アメニティ		●				●												
32	茨城福祉サービス										●	●							
33	メイプルケアプランセンター	●																	
34	セントケア 石岡		●																
35	茶話本舗デイサービス七福家大黒天石岡						△												
36	あいりレー・ケアホーム石岡													●					
37	なでしこ南台	●					●												
38	あいりレー石岡南台								●										
39	あいあい	●						●		●								●	
40	ようよう								●								●		
41	サン・テレーズガーデン		●				●												
42	指定居宅介護支援事業所 サン・テレーズガーデン	●																	
43	たなごころ													●					
44	コープ菜の花 石岡旭台デイサービスセンター						●												
45	ダマリス メモリアル ナーシング ケア ダマリス メモリアル ケアサービス		●		●														
46	センチュリー石岡	●					●		●									●	
47	センチュリーの里														●				
48	ケアセンターつかさ	●																	
49	デイサービスなごみの郷						●												
50	八郷プロバンス	●								●									●
51	豊後荘病院																		●
52	談話館	●					●		●									●	
53	石岡市社会福祉協議会 八郷支所		●																
54	デイサービス ここいち石岡 訪問介護いっしん石岡		●				△												
55	柿岡あかね													●					
56	八郷病院	●						●		●									●
57	グループホーム さくら														●				
58	あんず	●													●				
59	デイサービスセンターやまざき						●												
60	れもん						●		●									●	
61	グループホーム 石岡山吹														●				
62	グループホーム 石岡青柳														●				
63	やさとの森													●					
64	サングリーンやさと							●		●									●
65	やさと	●					●		●									●	
66	グループホーム さわらび														●				

記載例：●：実施施設

△：要介護認定者のみ実施施設

出典：茨城県長寿福祉課介護保険室情報

第3章 石岡市高齢福祉施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

③コスト状況

■ コスト状況（対象4施設）

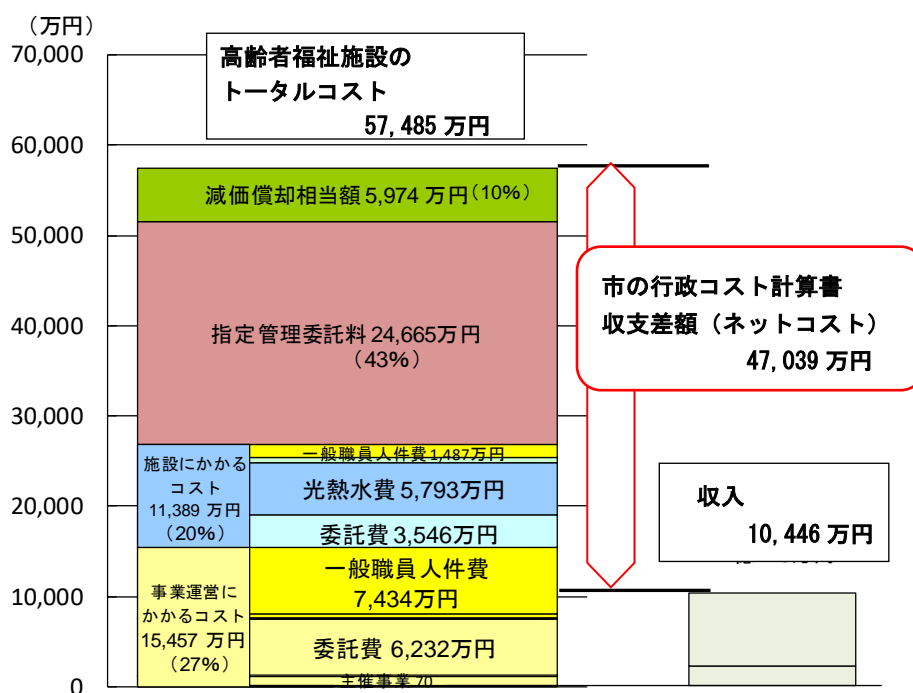
高齢福祉施設4施設の年間トータルコストは、5億7,485万円です。年間トータルコストのうち、施設にかかるコストは1億1,389万円（20%）、事業運営にかかるコストは1億5,457万円（27%）、減価償却相当額が5,974万円（10%）、指定管理委託料が2億4,665万円（43%）となっています。

表 施設別 行政コスト計算書（平成26年度）

（千円）

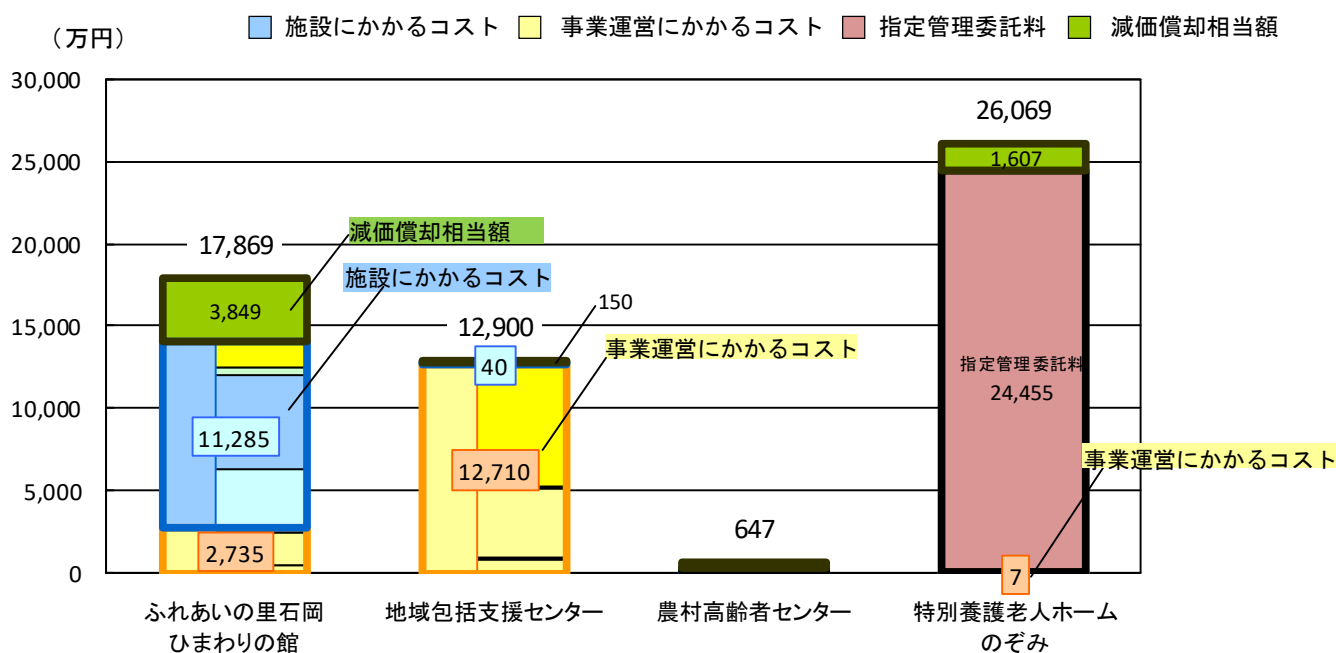
I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		ふれあいの里石岡 ひまわりの館	地域包括 支援センター	農村高齢者 センター	特別養護 老人ホームのぞみ	合計
施設にかかるコスト	一般職員人件費	14,868				14,868
	修繕費	4,993		637		5,630
	光熱水費	57,531	402			57,933
	委託費	35,459				35,459
	施設にかかるコスト	112,851	402	637		113,890
事業運営にかかるコスト	一般職員人件費		74,340			74,340
	嘱託員人件費	2,221	1,473			3,694
	臨時職員人件費	1,139				1,139
	修繕費		239			239
	委託費	19,890	42,432			62,322
	使用料及び賃借料	143	692			835
	負担金補助及び交付金		177			177
	その他物件費	3,252	7,748	50	69	11,119
	事業運営	26,645	127,101	50	69	153,865
	委託費	700				700
	主催事業	700				700
	事業運営にかかるコスト	27,345	127,101	50	69	154,565
	指定管理委託料			2,102	244,548	246,650
現金収支を伴うコスト 計	140,196	127,503	2,789	244,617	515,105	
【収入の部】						
収入	使用料収入	22,616				22,616
	諸収入	10,415	71,429			81,844
収入の合計		33,031	71,429			104,460
II. 現金収支を伴わないもの						
コスト	減価償却相当額	38,489	1,493	3,685	16,074	59,741
III. 総括						
コストの部合計（トータルコスト）		178,685	128,996	6,474	260,691	574,846
収支差額（ネットコスト）		145,654	57,567	6,474	260,691	470,386

図 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では、特別養護老人ホームが 2 億 6,069 万円、次いでふれあいの里石岡ひまわりの館が 1 億 7,869 万円、地域包括支援センターが 1 億 2,900 万円、農村高齢者センターは 647 万円となっています。

図 施設別 トータルコスト（平成 26 年度）

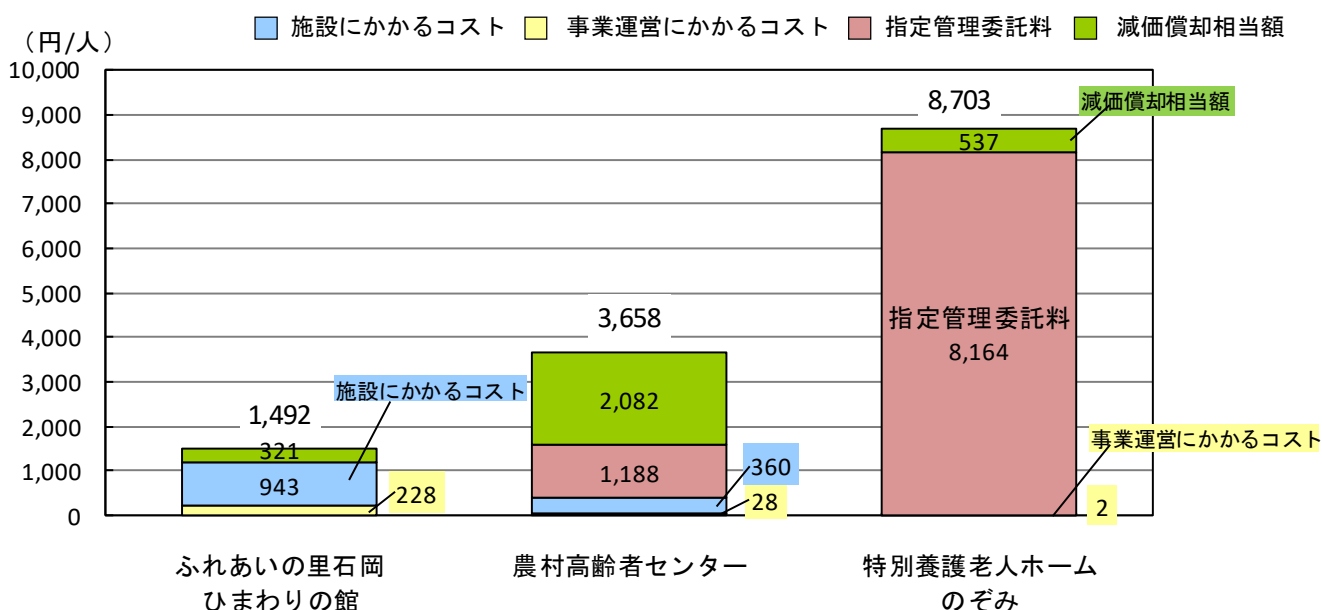


(7) 評価・分析

■ 利用者1人当たりのコスト

地域包括支援センターを除いた3施設で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、特別養護老人ホームのぞみが8,703円/人、農村高齢者センターが3,658円/人、ふれあいの里石岡ひまわりの館が1,492円/人となっています。

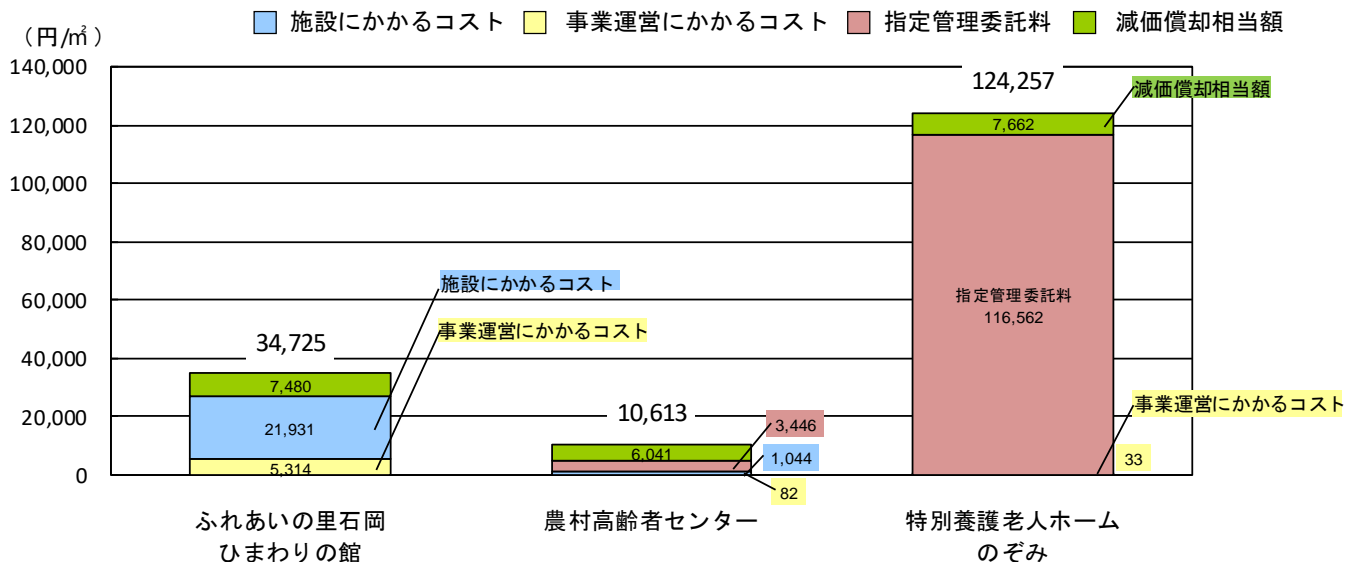
図 施設別 利用者1人当たりにかかるコスト（平成26年度）



■ 床面積1㎡当たりのコスト

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、特別養護老人ホームのぞみの12万4,257円/㎡から農村高齢者センターの1万613円/㎡となっています。地域包括支援センターは市民が利用するスペースではないため評価していません。

図 施設別 床面積1㎡当たりにかかるコスト（平成26年度）



2. 人口の現状と課題

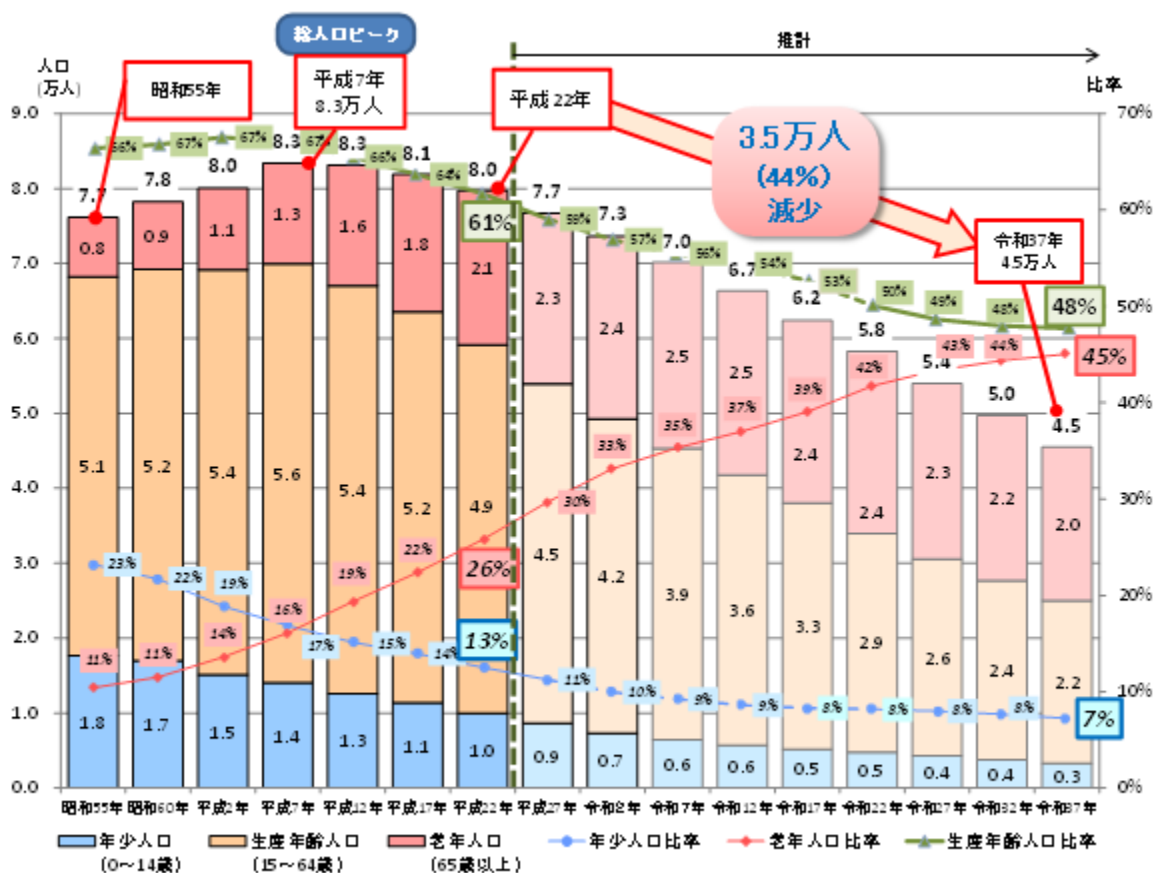
本市の人口は、平成7年の8.3万人をピークに、その後、減少に転じます。令和37年には4.5万人と、平成22年時点の8.0万人から3.5万人（約44%）減少する見込みです。
平成28年10月現在、7万5,156人（常住人口）となっています。

（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%の微減となること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。

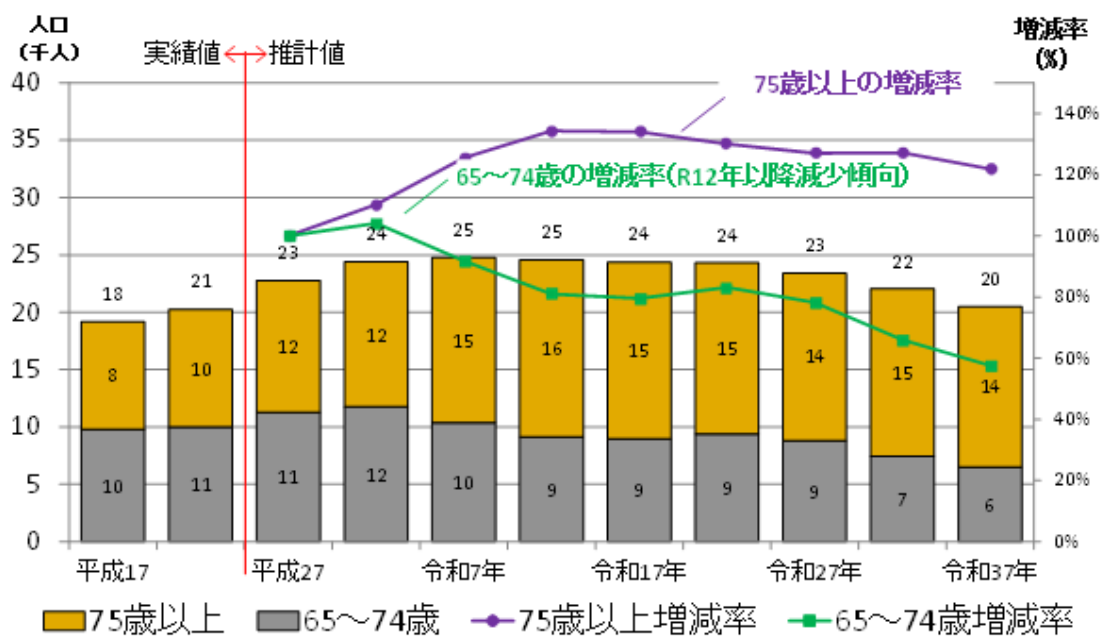
今後40年間で人口構成が大きく変化し、求められる行政サービスの変化に対応する必要があると考えられます。

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。

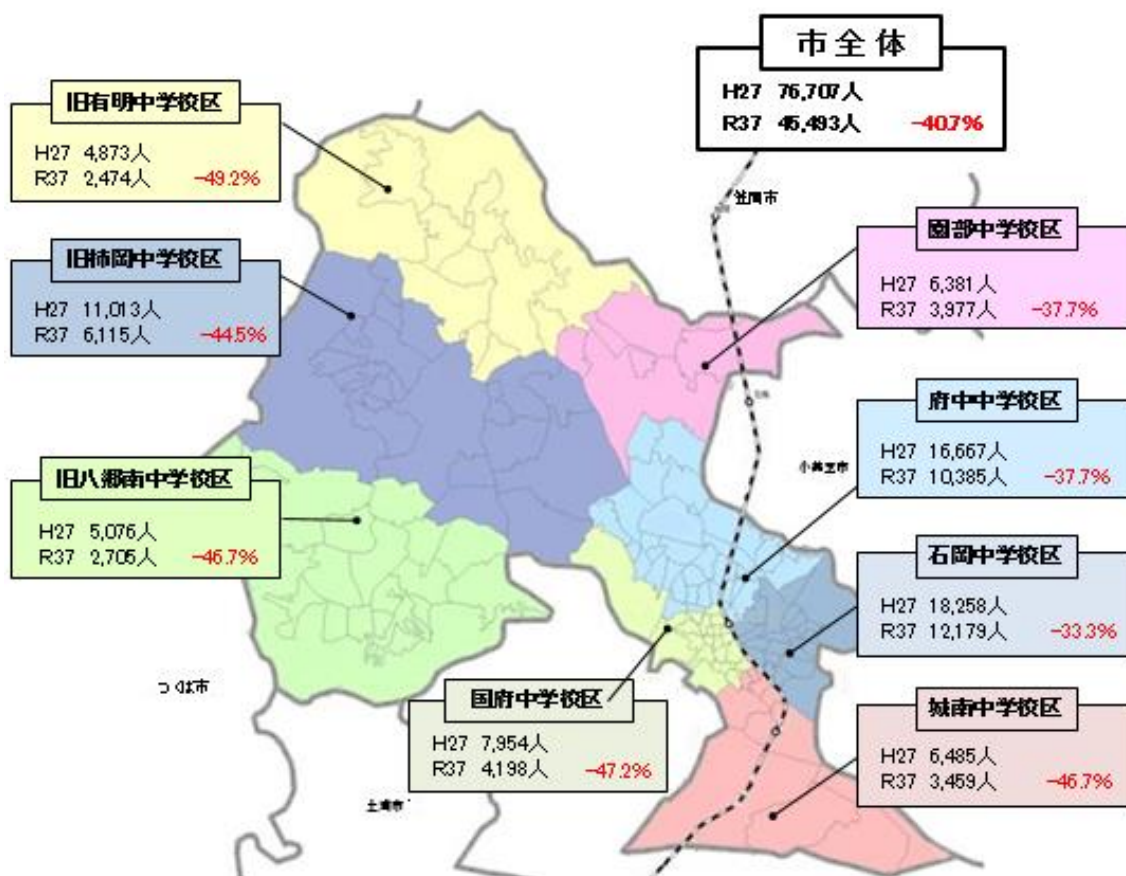
旧中学校区（8地区）別人口では、最大で石岡中学校区 1万8,258人から最小の旧有明中学校区の4,873人と人口に約3.7倍の大きな開きがあります。

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 石岡市高齢福祉施設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
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		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
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		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
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		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
老年人口(75歳～)	801人	12.6%	1,188人	29.9%	49.3%
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%
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
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		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
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		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
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		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
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。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、平成30年4月城南中学校を統合しております。

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。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、平成30年4月石岡中学校へ統合されております。

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施設が設置されております。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

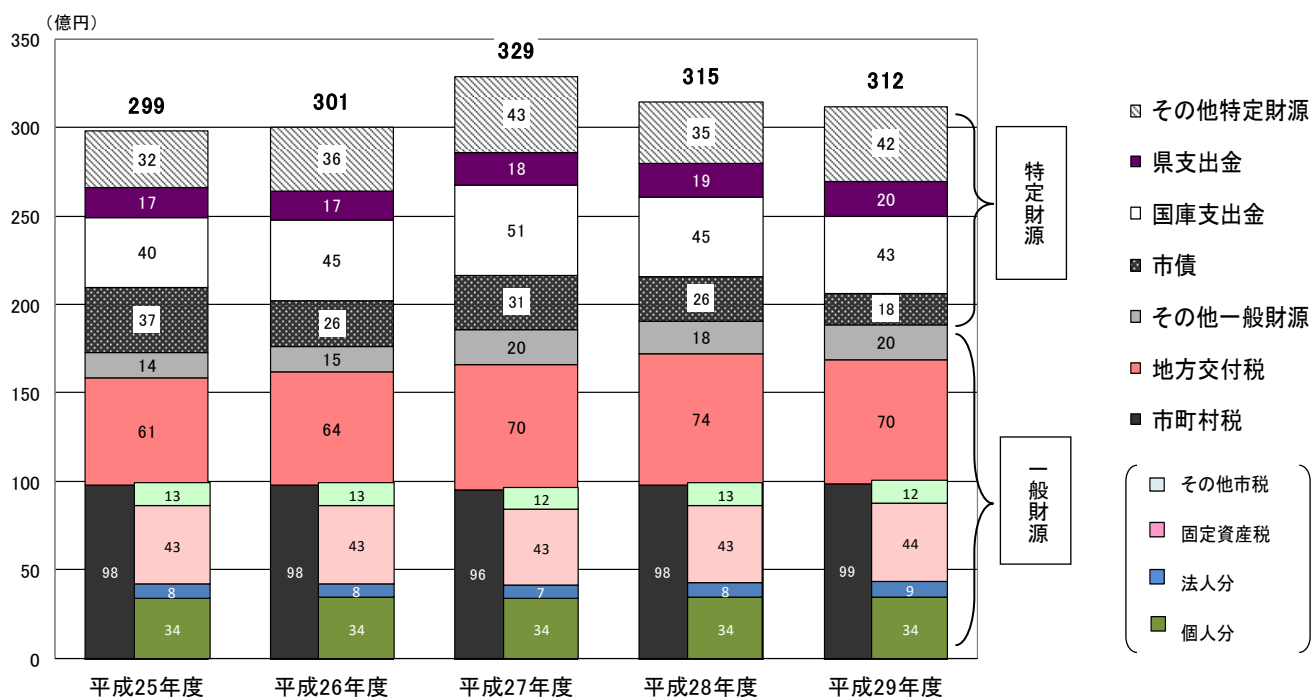
歳入の中で地方交付税の割合は約 20%と大きな割合を占めていますが、平成 28 年度以降は、合併特例措置が段階的に解消されることなどから減少しており、今後も減少すると見込まれます。

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



(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。

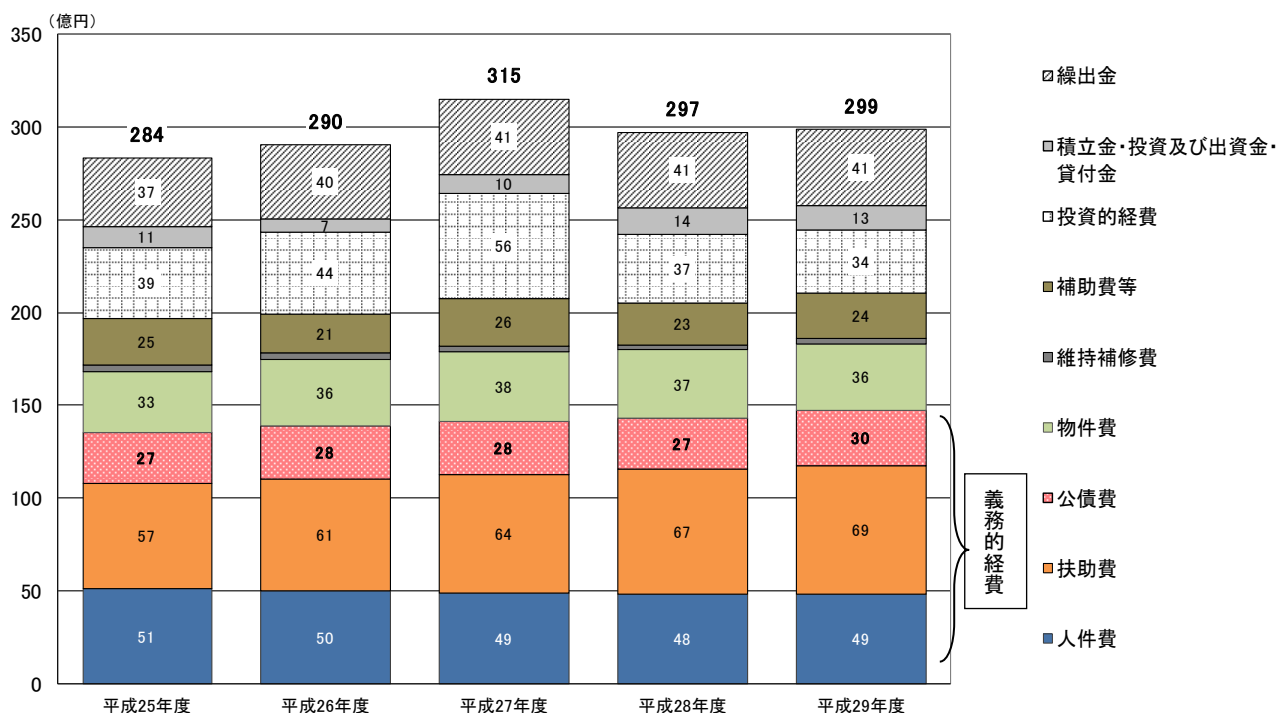
平成29年度の普通会計の歳出は、299億円です。歳出の推移をみると、平成25年度の284億円と比較し、15億円の増額となっています。

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



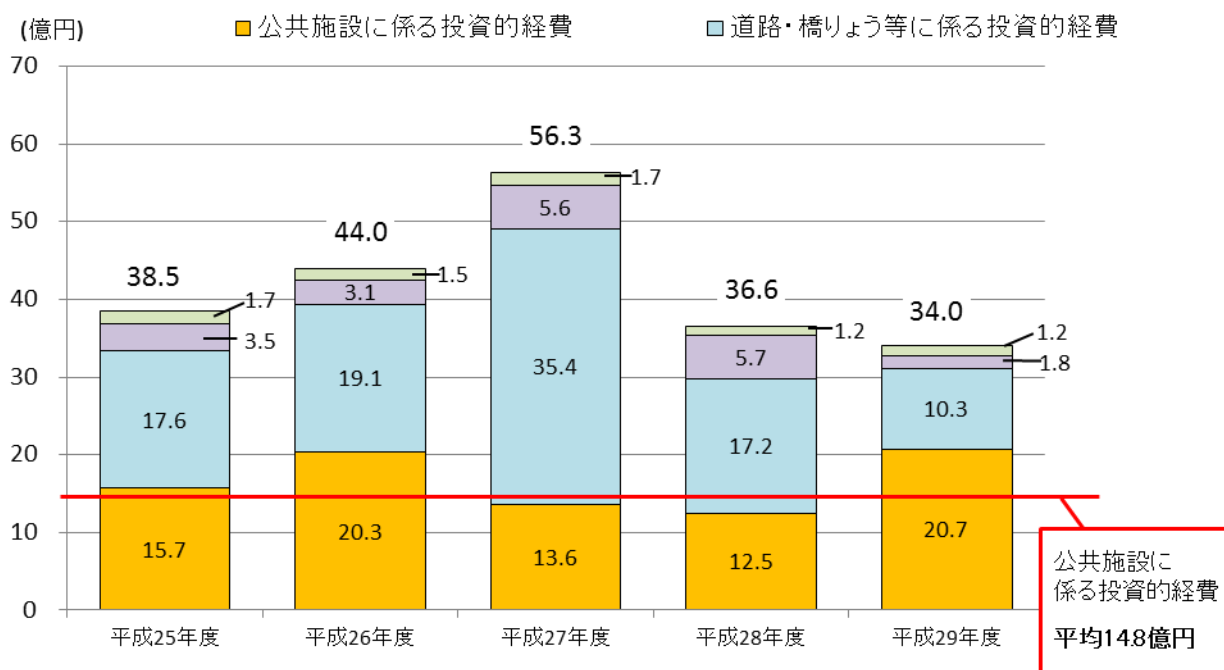
(3) 投資的経費の推移

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



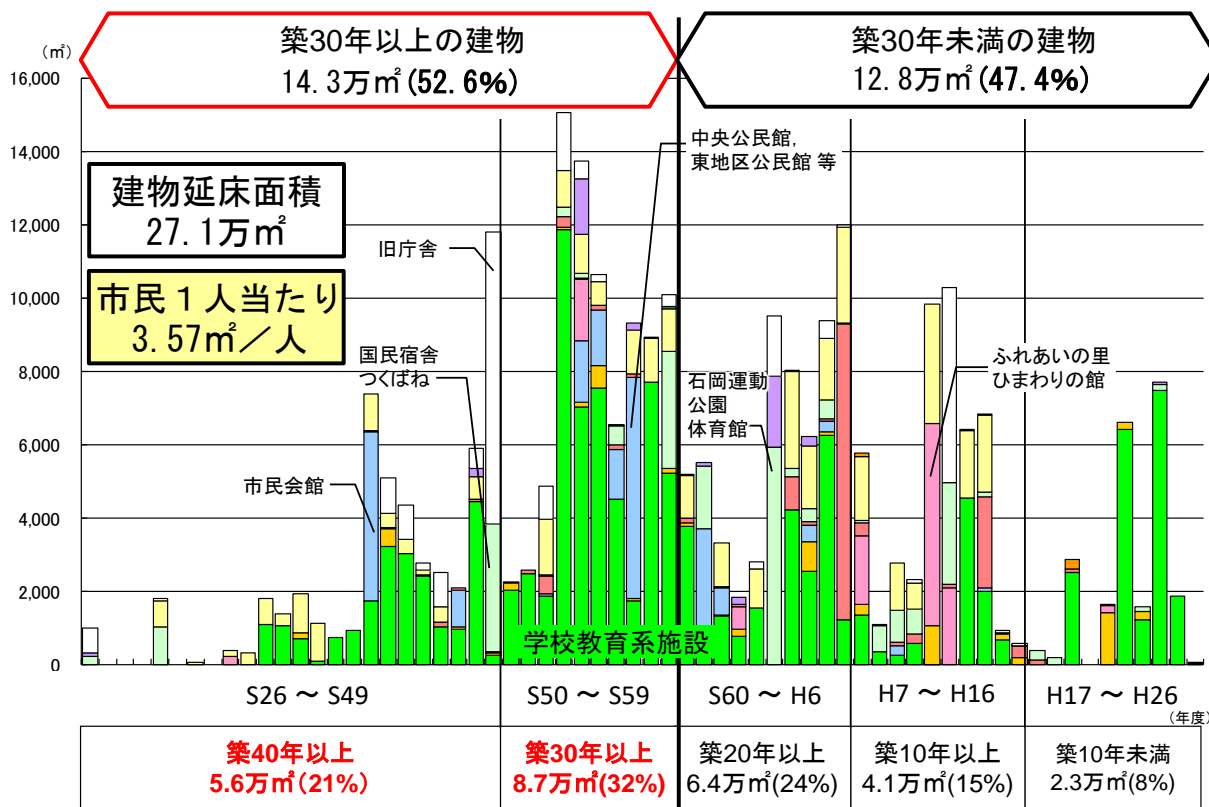
4. 施設の現状と課題

(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

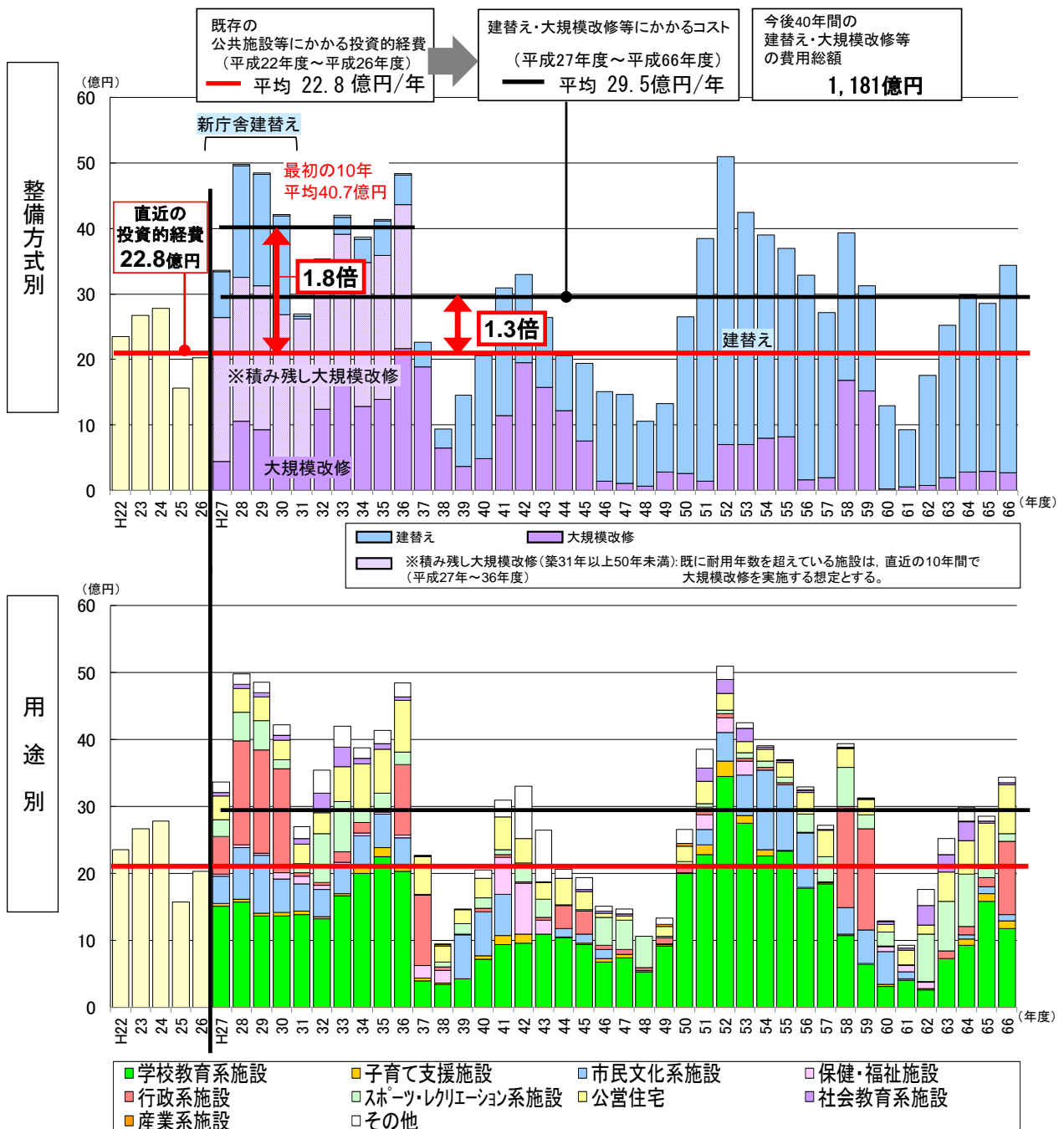
(1) 公共施設のコスト試算

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



※ 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>

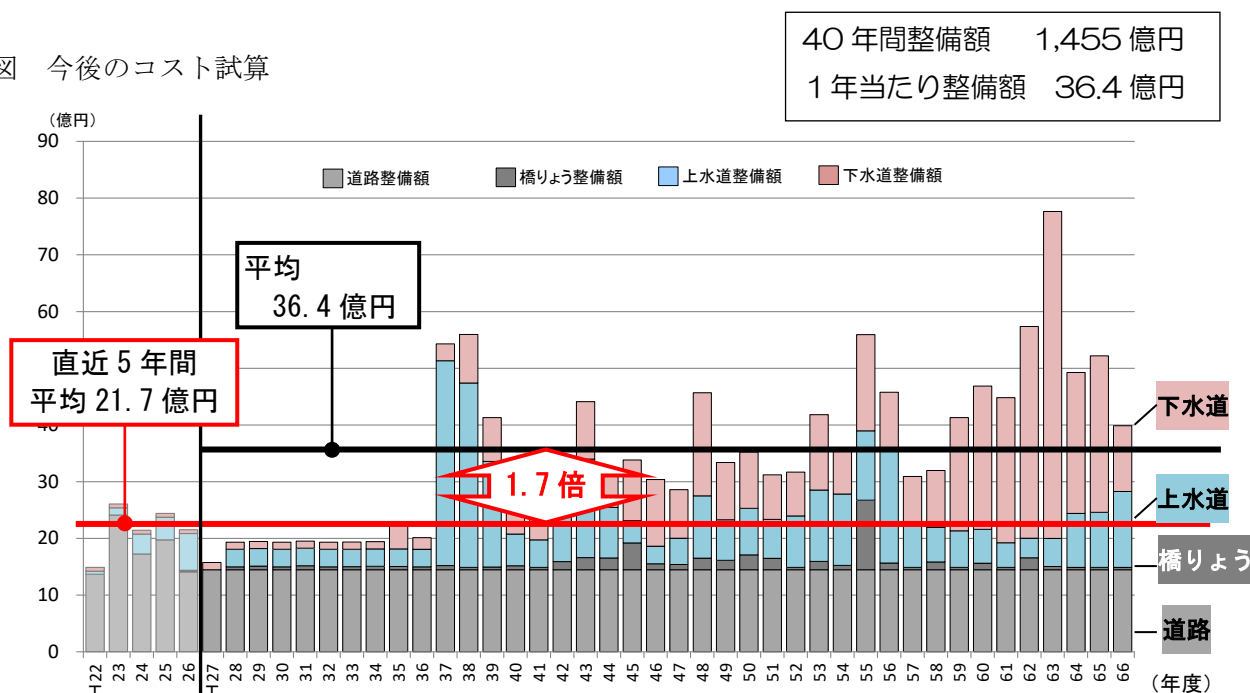
1) 道路			
40年間総額	598.1億円	年平均	15.0億円
2) 橋りょう			
40年間総額	52.9億円	年平均	1.3億円
3) 上水道			
40年間総額	350.8億円	年平均	8.8億円
4) 下水道			
40年間総額	453.2億円	年平均	11.3億円

(※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。

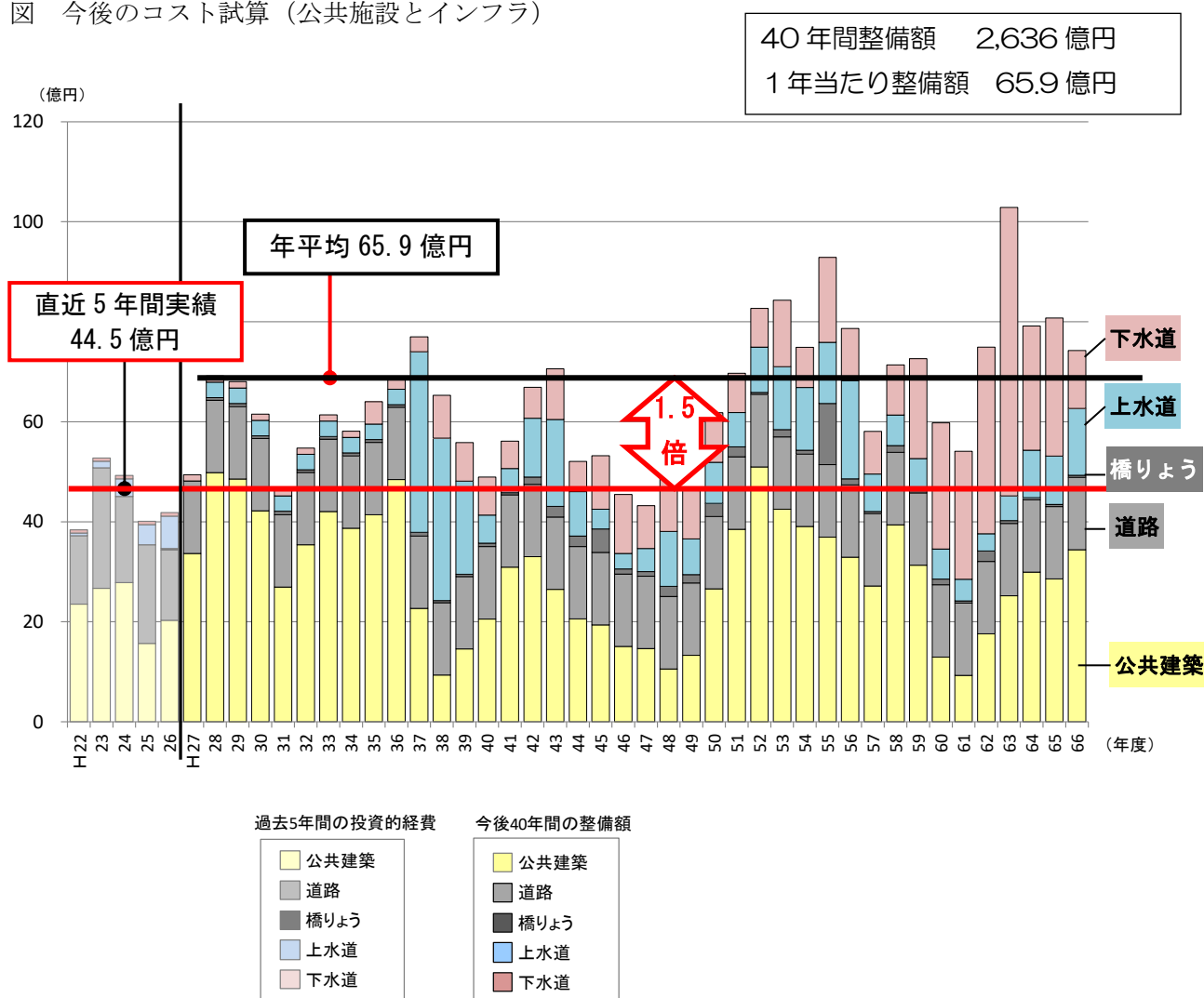
図 今後のコスト試算



(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 高齢福祉施設の対策の優先順位に対する考え方

1. 優先順位の考え方

高齢福祉施設については、ふれあいの里石岡ひまわりの館は比較的新しい施設ですが、特殊建築物定期報告調査業務において、外部ひび割れ等の指摘等があり、今後、定期的に修繕、点検を行っていく必要があります。

優先順位としては、利用者の安全安心の確保と、高齢福祉施設としての機能の確保をするため、老朽化対策が優先となります。

しかし、館内に、入浴施設、その他空調設備等、運営を維持するための設備機器があり、何れも耐用年数が過ぎています。

そのため、突発的に故障が発生している状況です。

故障発生時には、施設運営上設備機器の修繕が最優先となります。

特別養護老人ホームのぞみは特殊建築物定期報告調査業務において要是正箇所となっていた屋根防水の劣化について平成29年度に防水改修工事を実施しました。

今後も、特殊建築物定期報告調査業務により定期的な調査を行い必要に応じて修繕を行っていく必要があります。

農村高齢者センターは地域社会との交流及び健康増進を図り老後生活を健全で豊かなものとする社交の場を確立することを目的として昭和63年に設置された施設です。

現在、心配ごと相談や地域見守り事業・福祉車両貸出事業などを石岡市社会福祉協議会が行っているほか、いきいきクラブ・ボランティアの会・遺族会などの団体が利用しています。

現在は、石岡市社会福祉協議会八郷支所が自主事業を展開し住民の健康増進と地域社会との交流を図る拠点施設としてその役割を担っているが、今後高齢化が更に進む中で農村高齢者センターの機能については精査していく必要があります。

2. 施設評価

〈施設状況〉

ふれあいの里石岡ひまわりの館では、特殊建築物定期報告調査業務において、外部ひび割れ等の指摘があり、今後、定期的に修繕、点検を行っていく必要があります。

地域包括支援センター、石岡市デイサービスセンターについても、ふれあいの里石岡ひまわりの館内にあり、同様に指摘があるため、点検、修繕が必要です。

〈利用状況〉

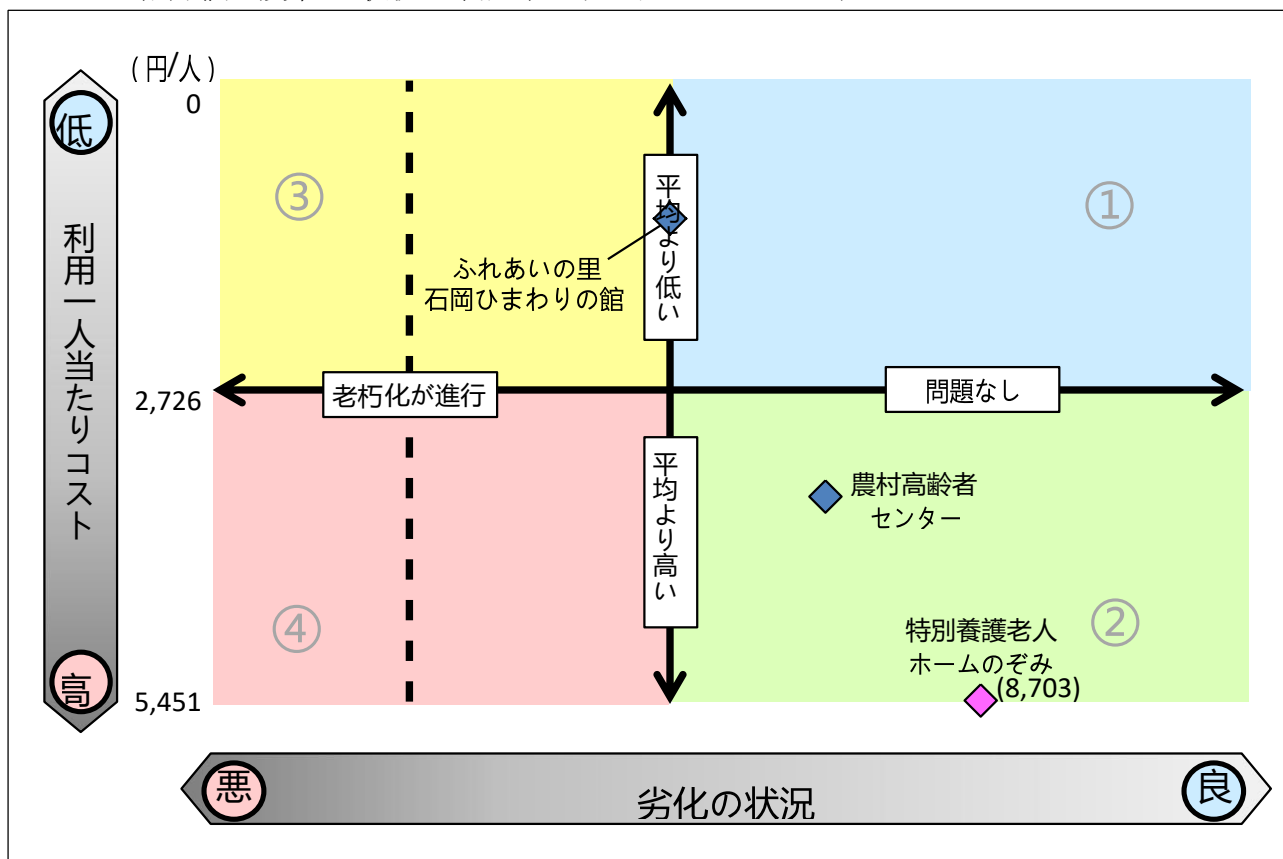
ふれあいの里石岡ひまわりの館の利用者数は、ほぼ横ばいです。

地域包括支援センターは、市内に居住するおおむね65歳以上の方、及びこの方の関係者や関係機関が利用対象者です。

石岡市デイサービスセンターは、介護保険法第7条第4項に規定する者で、同法第32条に基づき要支援認定を受けた要支援1及び要支援2の方及び本市に住所を有し、65歳以上の方で介護保険法施行規則第140条の62の4第2号の規定に基づき厚生労働大臣が定める基準(平成27年厚生労働省告示第197号)に該当する方が利用対象者です。

特別養護老人ホームのぞみは、老人福祉法施行令第2条各号、第3条各号及び第10条各号に掲げる方が利用対象者です。

■ 2軸評価（劣化の状況と利用者1人当たりのコスト）



■ 改善の方向性

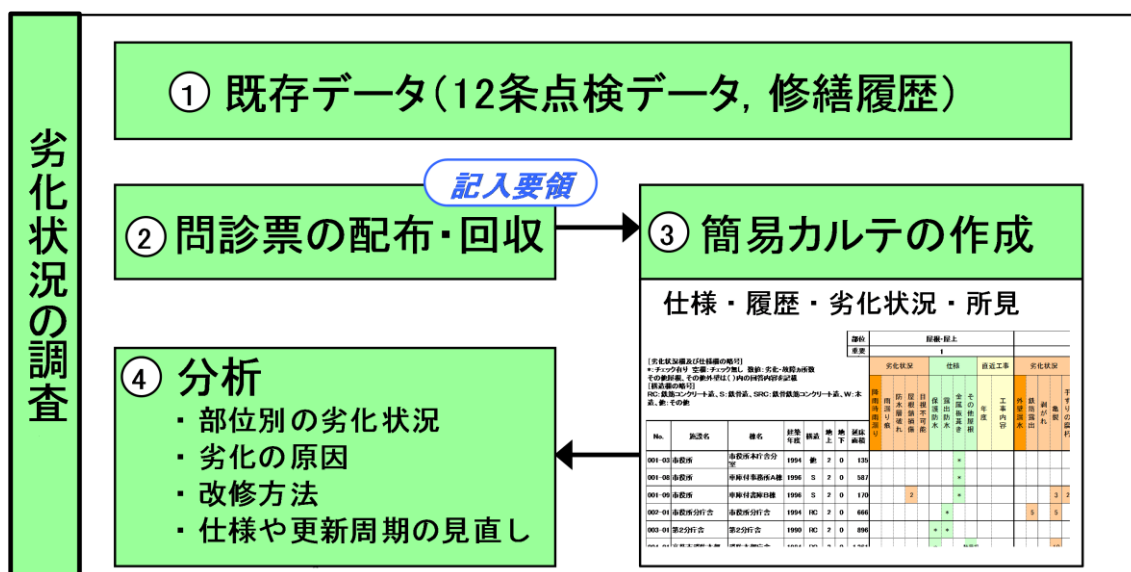
- 公共と民間の役割を明確化しながら、今後の施設のあり方について検討し、より効率的な管理運営を行います
- 将来のニーズをとらえ、高齢者福祉サービスのあり方を検討します

第5章 石岡市高齢福祉施設の状況等（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28年度調査
施設名	ふれあいの里石岡ひまわりの館			調査日 平成28年5月 日
所管課名	保健福祉部高齢福祉課			記入者 飯田 聡
棟名	ひまわりの館本館			平成12年度(2000年度)
構造種別	RC造	延床面積	5,146 m ²	階数 地上 1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	
建築	1 屋根・屋上	■ 降雨時に雨漏りがある	1	■ 保護防水(屋上に常時出られる)	H25	防水改修
		■ 天井等に雨漏り痕がある	7	□ 上記以外の屋上(露出防水等)		
		■ 防水層に膨れ等がある	2	■ 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(一部トップライト)		
		□ 屋根・屋上を目視点検できない				
	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 (コンクリート打ち放し)		
		□ 外部手すり等が錆・腐朽している				
	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	2	□ 断熱サッシ、省エネガラス		
	4 内部仕上げ (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				
		□ 床仕上材に使用上の支障がある				
	建築設備	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			3			
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	1			
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	3	□ 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	2				

その他の不具合等があれば自由に記入して下さい。

- ・入浴施設のボイラー、浴槽水循環ポンプは耐用年数が過ぎており、部品交換、修繕で維持している。
- ・空調設備も同様に耐用年数が過ぎていることもあり、突発的に故障が発生する。

第6章 高齢福祉施設の対策内容と実施時期

1. 再配置に関する基本方針

(1) 基本方針

高齢福祉施設は「石岡市公共施設等総合管理計画」における改善の方向性は、公共と民間の役割を明確化しながら、今後の施設のあり方について検討し、より効率的な管理運営を行うこととなっています。

この方向性を踏まえ、高齢福祉施設については、市民誰もが健康で生きがいを持ち、安心して暮らせるまちとするための高齢者福祉の情報発信基地、健康、生きがい、交流の拠点施設として長寿命化を図ります。

人生100年時代を迎えた今日、市民誰もが健康で生きがいを持って生活できるよう支援することと、各世代がふれあいを通して、ぬくもりのある地域社会が構成されるよう基盤づくりを進めることを基本としています。

拠点施設として、高齢者支援施設、障害者支援施設、健康づくり・屋外運動施設、ふれあいとぬくもりの施設としての機能を充実させていきます。

また、ひまわりの館は、市のほぼ中央に位置しており、石岡、八郷両地区からのアクセスが容易であり、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

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

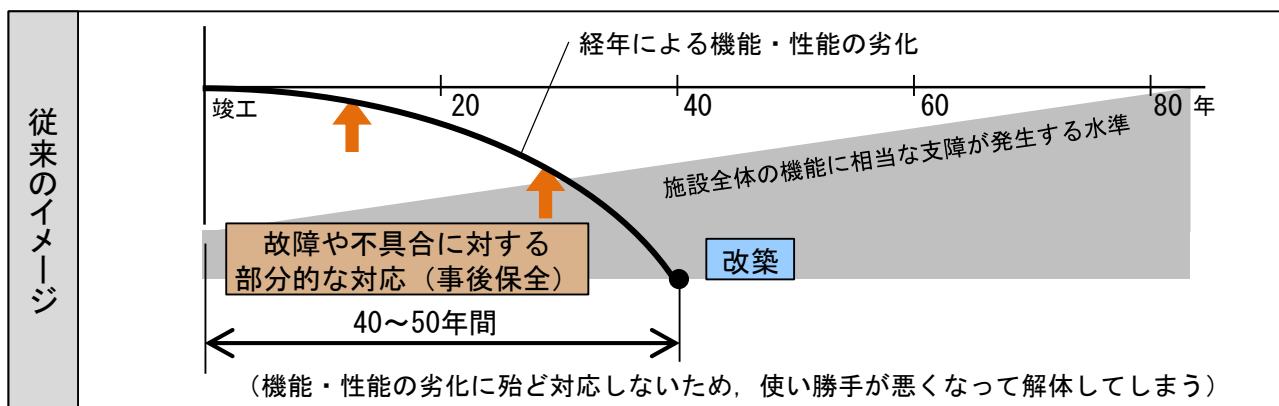
構造別・用途別の望ましい耐用年数				
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	コンクリート ブロック造	木造
80年	80年	40年	60年	50年

（「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）

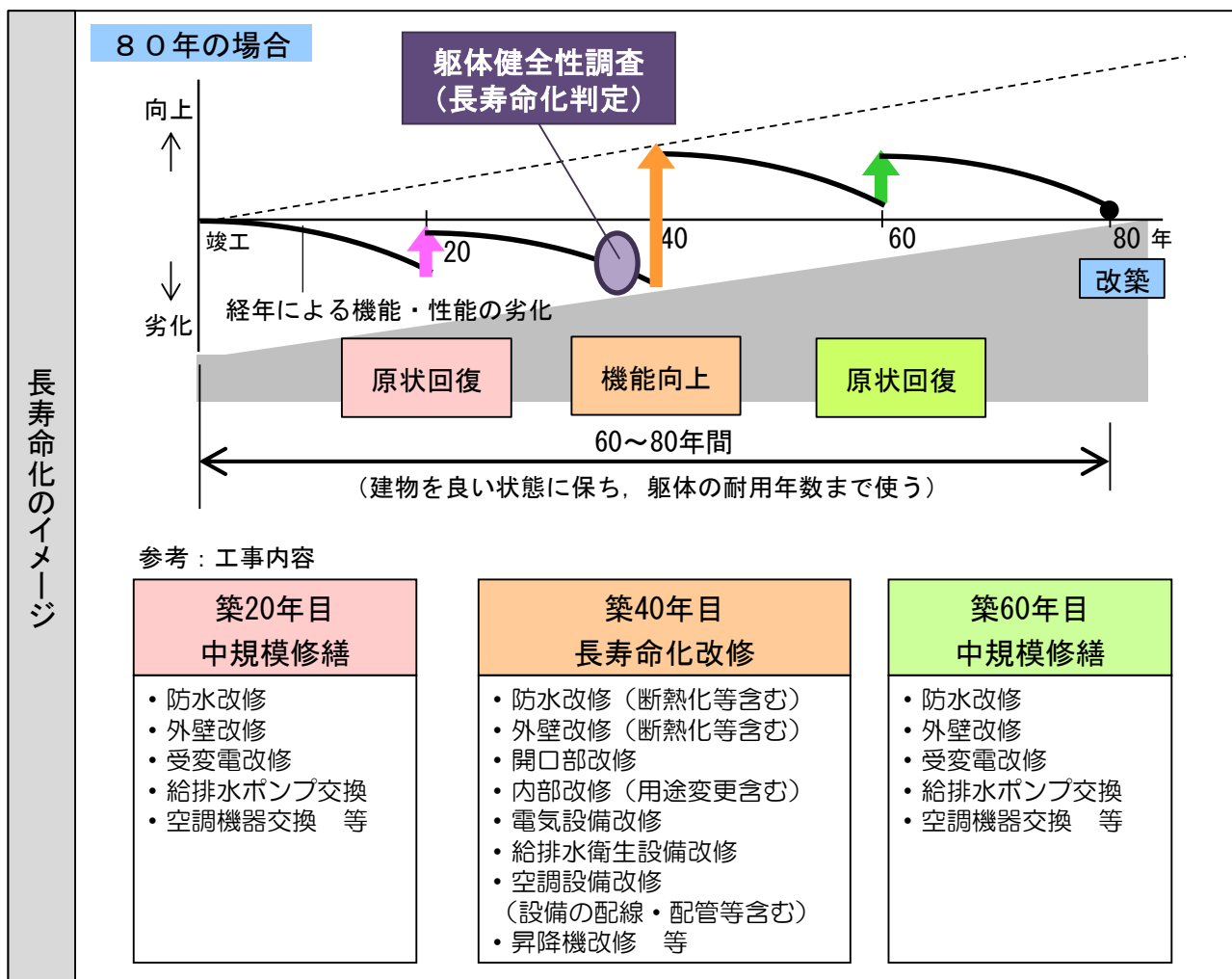
②修繕・改修周期の設定

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



（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

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
ひまわりの館	事業計画の調整	個別施設設計画策定			中規模修繕, 原状回復				

4. 対策費用

高齢福祉施設 36万円/㎡ (建替え) 20万円/㎡ (大規模改修) 7万2千円/㎡ (中規模修繕)

ふれあいの里石岡ひまわりの館

改修 7万2千円×5,878.48㎡=423,251千円

内訳

- ・ふれあいの里石岡ひまわりの館 4,845.45㎡
- ・地域包括支援センター 194.80㎡
- ・障がい者福祉作業所ひまわり 184.25㎡
- ・外部建物 653.98㎡

第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

1. 今後の対応方針について

ふれあいの里石岡ひまわりの館は「石岡市公共施設等総合管理計画」において、「高齢者福祉施設」に位置付けられ、今後も事業の継続実施が求められています。

事業実施において施設は大きな問題がないことから、事業の継続実施を行う予定です。

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、担当課である高齢福祉課が行います。

高齢福祉課は、利用者の意向調査や委託業者からの聞き取りを行いながら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図っていきます。