

# 石岡市役所本庁舎個別施設計画



令和元年 9 月

茨 城 県 石 岡 市

## 目 次

第1章 石岡市役所本庁舎個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ	2
1. 策定の背景と目的	
2. 石岡市公共施設等総合管理計画の概要	
3. 石岡市役所本庁舎個別施設計画の位置付け	
第2章 石岡市役所本庁舎個別施設計画の対象施設、計画期間	5
1. 市役所本庁舎の概要	
2. 対象施設の類型、一覧表	
3. 計画期間	
第3章 石岡市役所本庁舎個別施設計画を取り巻く現状と課題	7
1. 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）	15
1. 優先順位の考え方	
2. 施設評価	
第5章 個別施設の状態等（基礎調査）	16
1. 劣化度、老朽化度調査	
2. 利用状況等	
第6章 対策内容と実施時期（実施計画）	17
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・対策費用（概算）	
第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	18
1. 今後の対応方針	
2. 計画のフォローアップ及び実施体制	

## 第1章 石岡市役所本庁舎個別施設計画策定の背景、目的と位置づけ

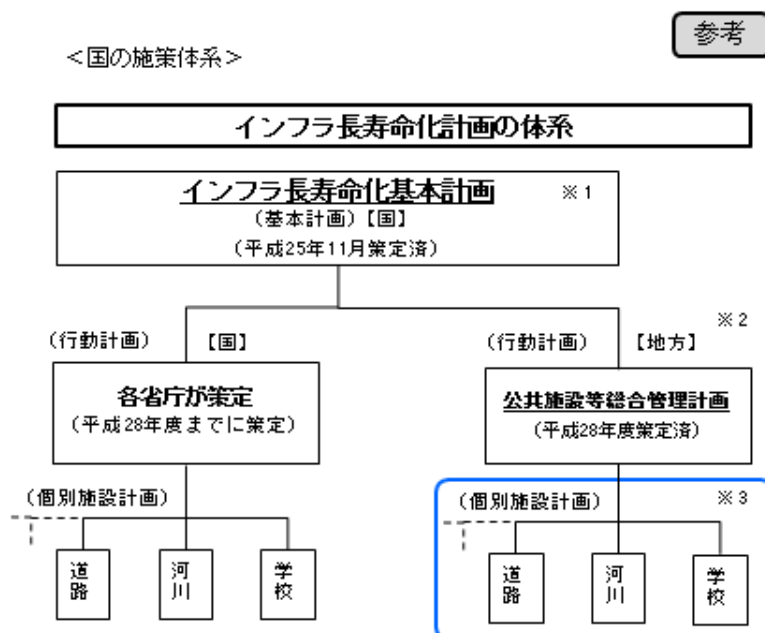
### 1. 策定の背景と目的

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

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

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

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



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

## 2. 石岡市公共施設等総合管理計画の概要

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

### < 5つの基本方針 >

#### ①計画的保全による長寿命化の推進

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

#### ②施設保有量の最適化

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

#### ③地区ごとの特性とニーズに応じた施設再編

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

#### ④まちづくりと連動したマネジメントの推進

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

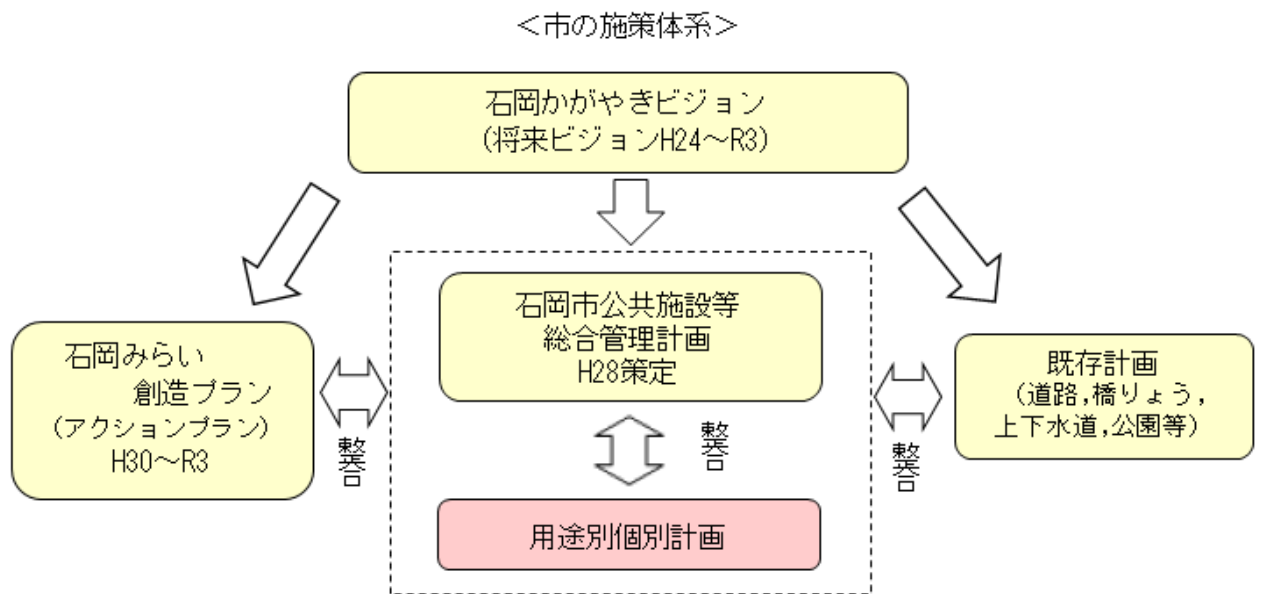
#### ⑤資産の有効活用

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

### 3. 石岡市役所本庁舎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。

「石岡市役所本庁舎個別施設計画」は、「石岡市公共施設等総合管理計画」を上位計画とした建築系施設の個別計画として具体的に定めるものです。

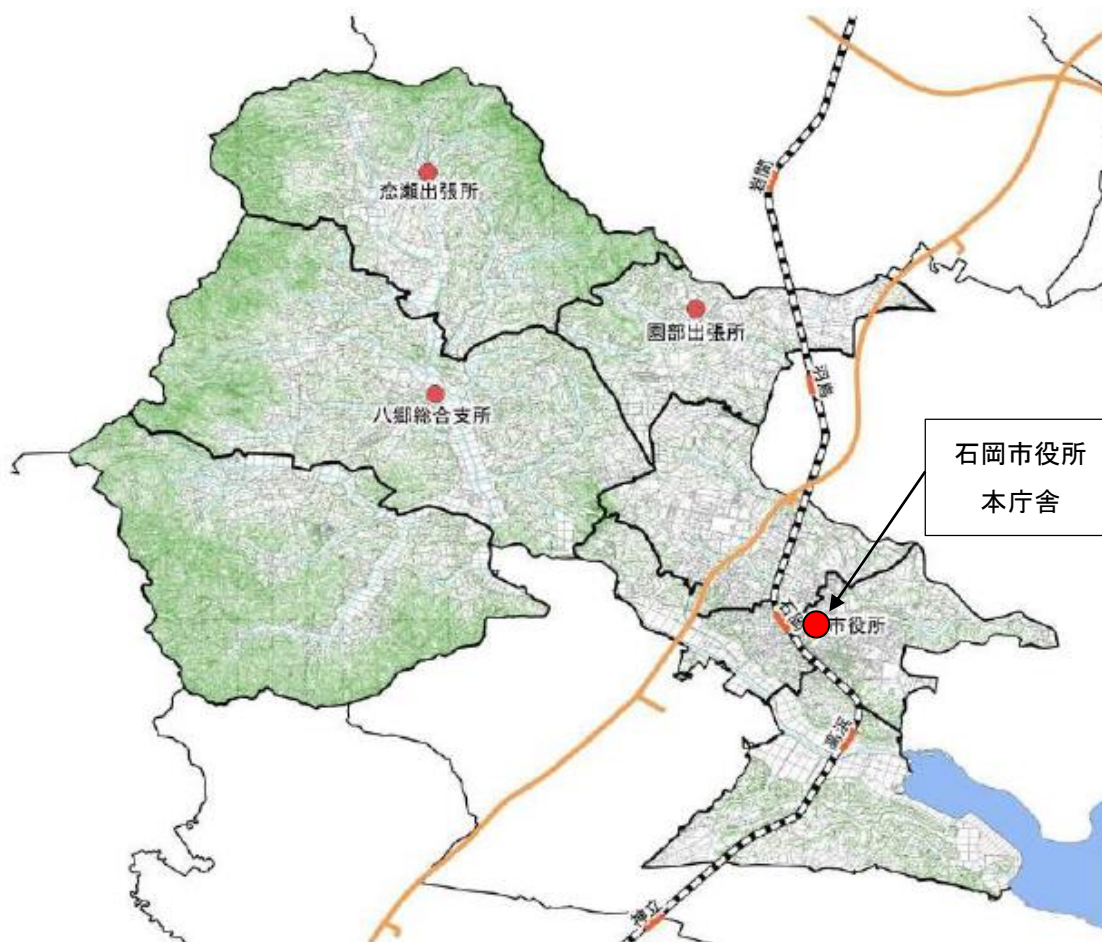


## 第2章 石岡市役所本庁舎個別施設計画の対象施設、計画期間

### 1. 石岡市役所本庁舎の概要

#### (1) 配置状況

図 石岡市役所本庁舎の位置



#### (2) 建物の概要

石岡市役所本庁舎の概要は、下記のとおりです。

- ・位 置：石岡一丁目1番地1
- ・建 築 年：平成30年12月
- ・構 造：RC造 一部S造 地下1階，地上3階
- ・敷地面積：22,860.98 m<sup>2</sup>
- ・建築面積：3,337.63 m<sup>2</sup>
- ・床 面 積：9,913.61 m<sup>2</sup>
- ・駐 車 場：一般用152台（おもいやり駐車場12台），  
臨時駐車場65台，公用車用85台

・ 建物の内容

階 層	床面積	配 置 部 署
地上 3 階	2,085.05 m <sup>2</sup>	議会事務局庶務議事課（市議会）
地上 2 階	2,469.11 m <sup>2</sup>	秘書広聴課，行革推進課，政策企画課，総務課，防災対策課，契約検査課，財政課，管財課，商工課，観光課，地籍調査課，都市計画課，下水道課，建築住宅指導課，道路建設課
地上 1 階	3,050.39 m <sup>2</sup>	市民課，保険年金課，税務課，収納対策課，生活環境課，まちづくり協働課，社会福祉課，高齢福祉課（介護保険室），こども福祉課，会計課
地下 1 階	2,309.06 m <sup>2</sup>	情報政策課
計	9,913.61 m <sup>2</sup>	27 課

## 2. 対象施設の類型，一覧表

石岡市公共施設等総合管理計画における公共施設の内「20 庁舎等」の類型に位置付けられている施設は以下のとおりです。

名 称	所在地	延床面積 (m <sup>2</sup> )	建築年度 (年度)	構造 (主たる建物)	備考
石岡市役所	石岡一丁目 1 番地 1	9,913.61	平成 30	RC 造 一部 S 造	

## 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，令和 2 年度から令和 21 年度までの 20 年間を計画期間とし，10 年ごとに計画の内容を見直しながら実行します。

### 第3章 石岡市役所本庁舎施設計画を取り巻く現状と課題

#### 1. 施設概要

##### (1) 施設

昭和49年に建築され築後約40年が経過した旧本庁舎が、平成23年3月11日の東日本大震災で被災し、使用禁止となったことを受け、平成27年度より庁舎の建替えを実施し、平成30年12月に新庁舎が完成しました。

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造 (主たる建物)	備考
石岡市役所	石岡一丁目1番地1	9,913.61	平成30	RC造 一部S造	

##### (2) 事業内容

石岡市役所では、住民票や戸籍謄・抄本等の発行、各種申請の受付等の窓口業務を行っています。

また、日常的な窓口業務のほか、災害発生時にはいち早い復旧・復興を図るための拠点として重要な役割を担っています。

##### (3) 開庁時間帯（平成30年度）

名称	開庁時間	閉庁日	開庁日数
石岡市役所	午前8時30分から午後5時15分まで (水曜は午後7時まで)	土曜日、日曜日・祝日、 年末年始	244日

#### 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。



図 年齢階層別人口推移・将来推計

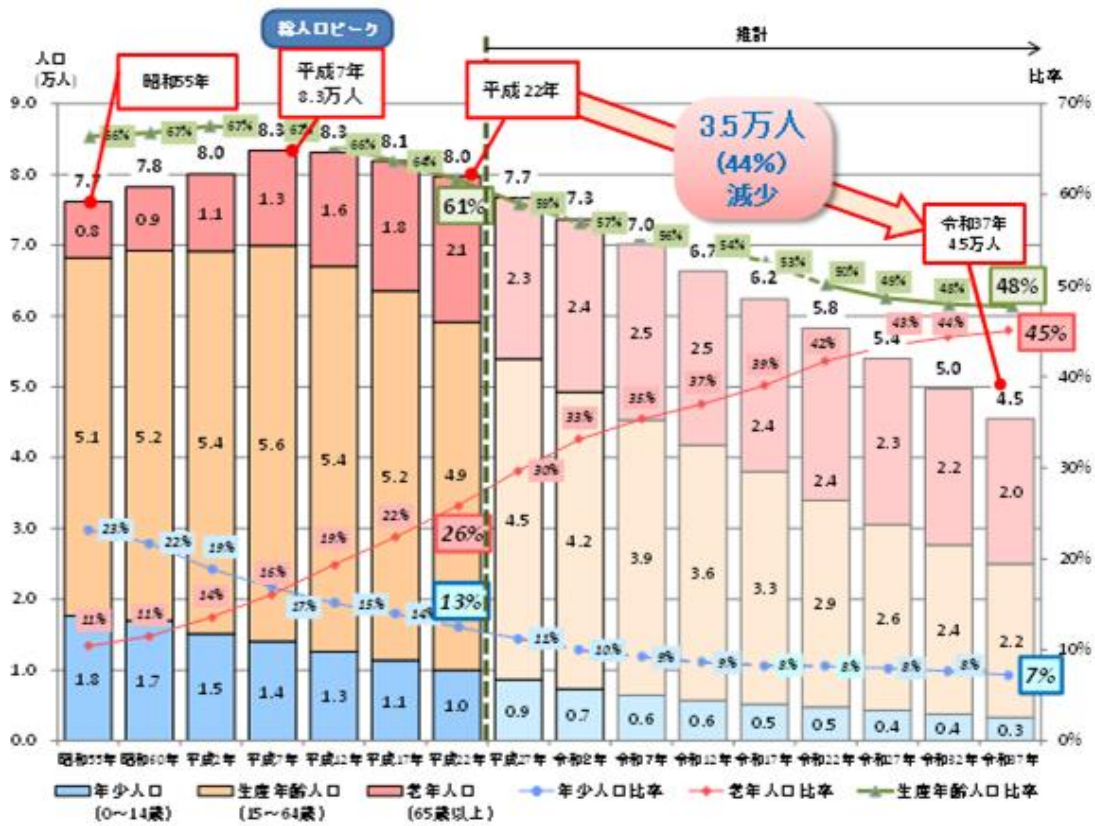
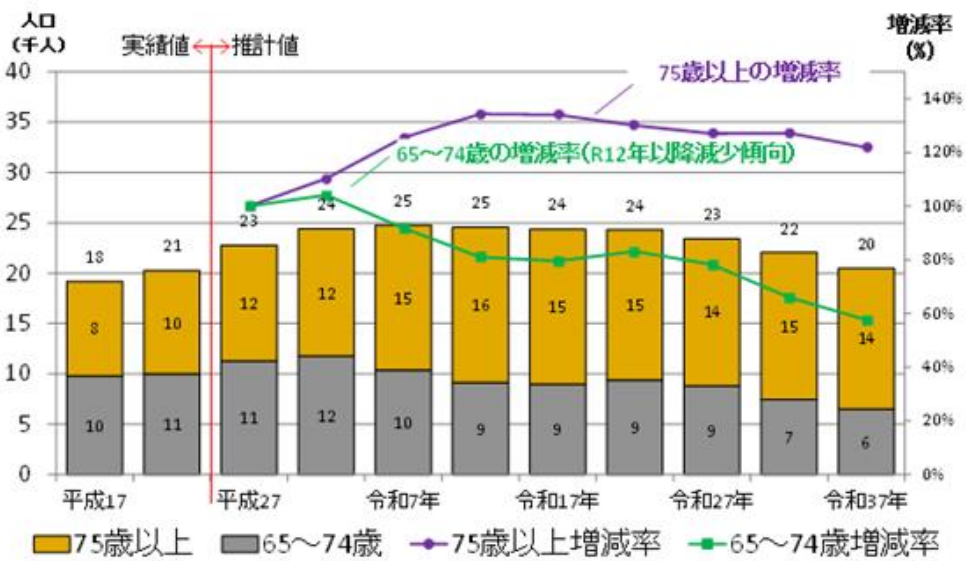


図 老年人口推移（実績・将来推計）



### 3. 財政の現状と課題

#### (1) 歳入

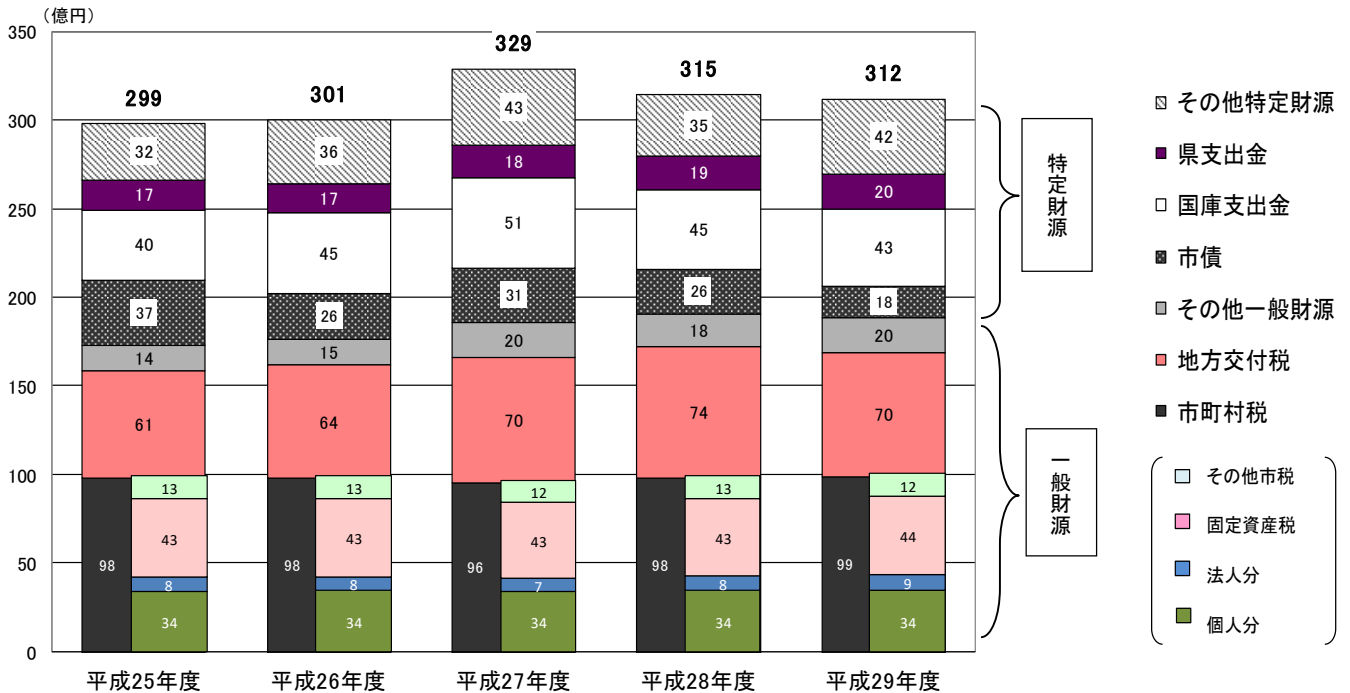
歳入の中で地方交付税の割合は約 20%と大きな割合を占めていますが、平成 28 年度以降は、合併特例措置が段階的に解消されることなどから減少しており、今後も減少すると見込まれます。

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。

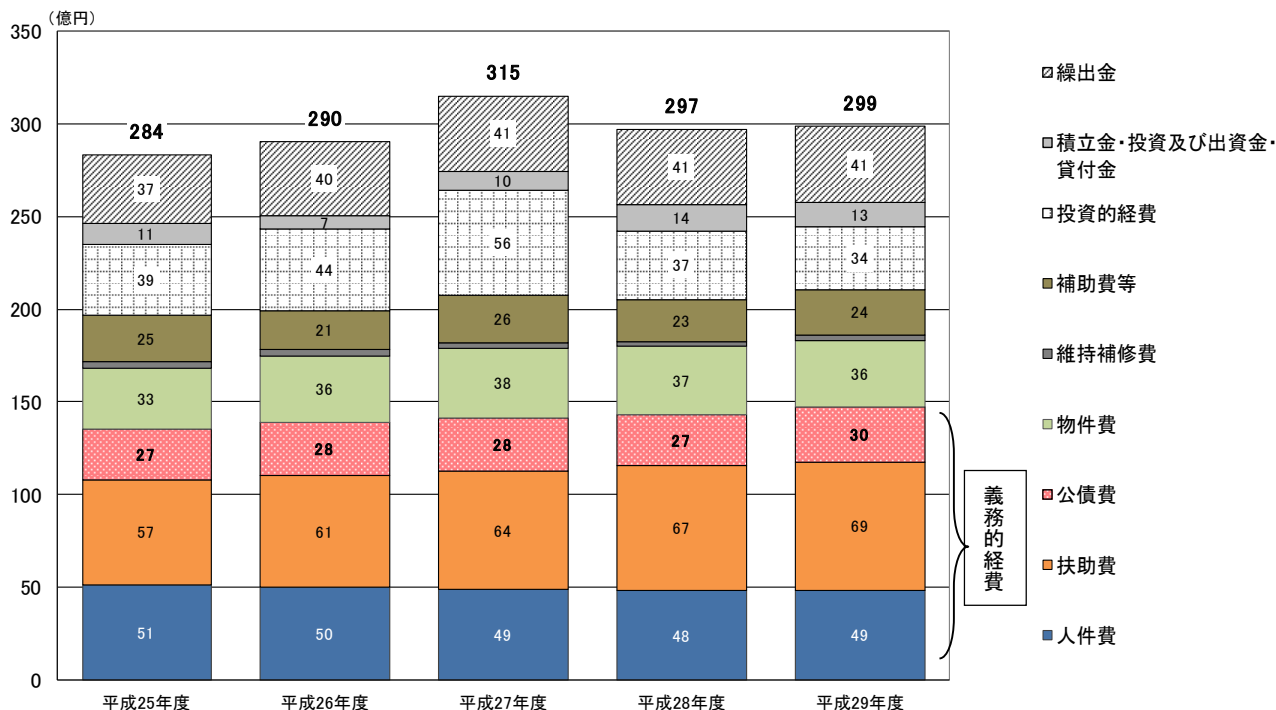
増額が目立つ項目として「扶助費」があげられます。保育関係経費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成29年度では平成25年度と比較し約1.2倍に増加し、また、歳出に占める割合も20%から23%に増加しています。

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



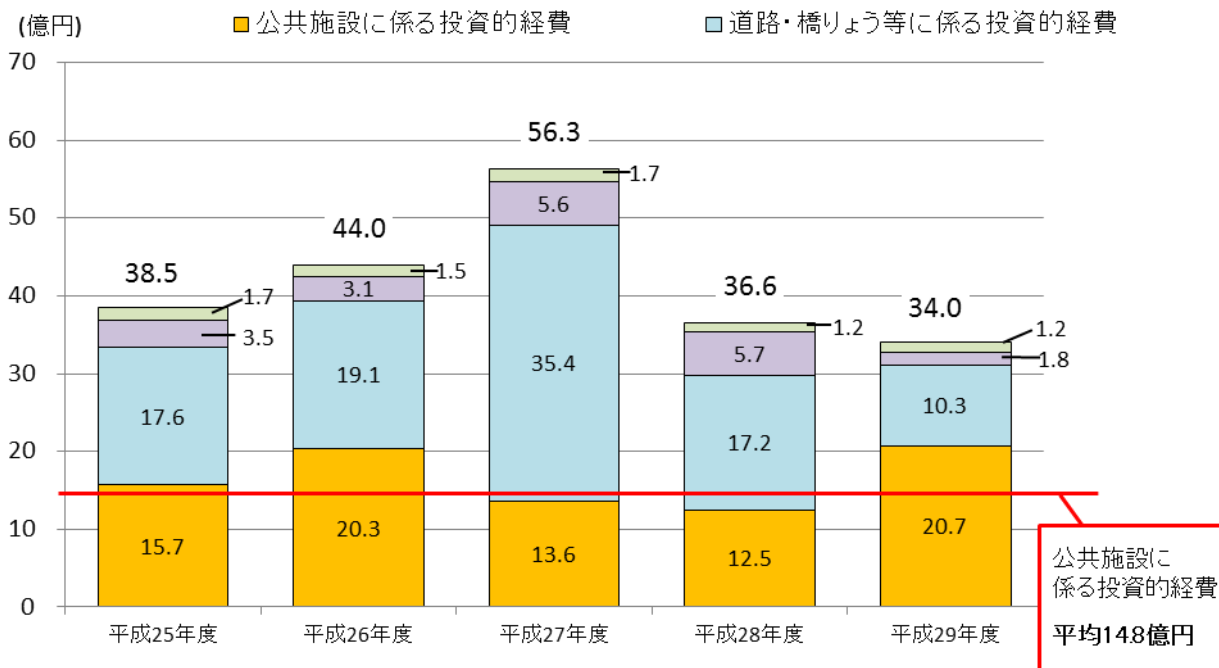
### (3) 投資的経費の推移

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



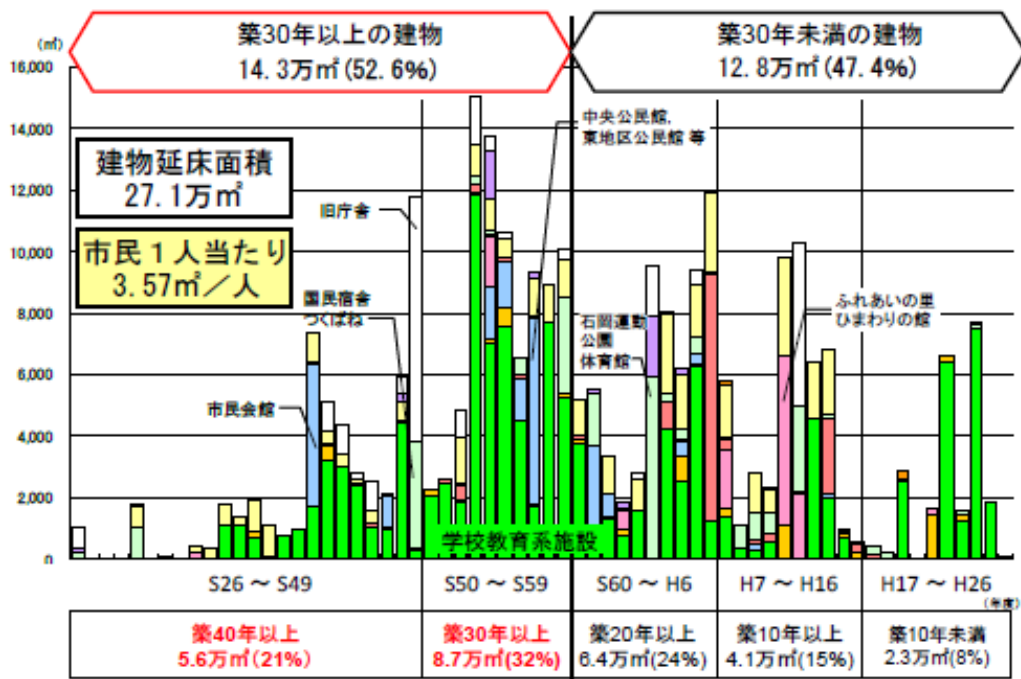
#### 4. 施設の現状と課題

##### (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います。

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、やさと温泉ゆりの湯等	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㎡

## 5. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

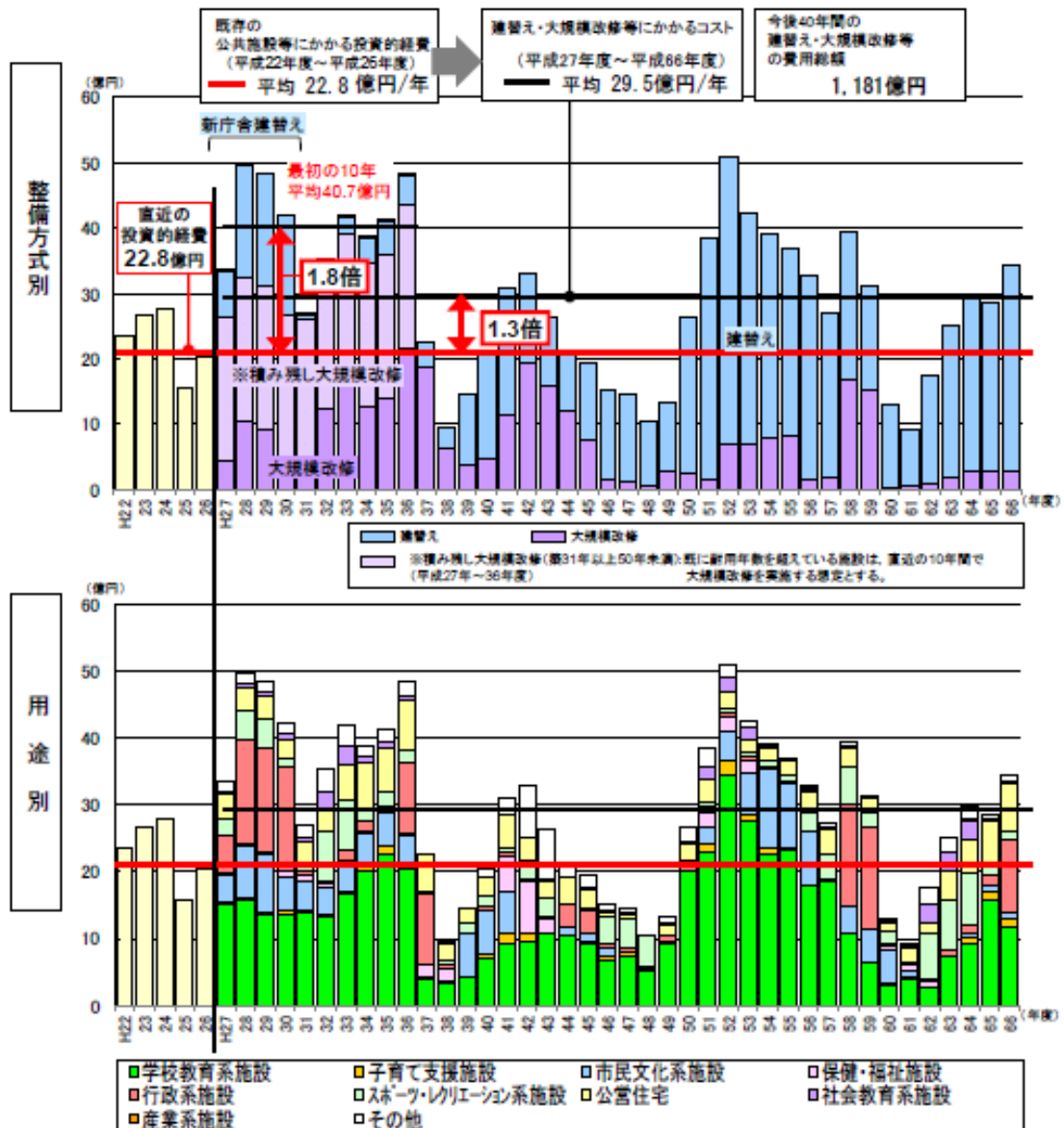
### (1) 公共施設のコスト試算

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



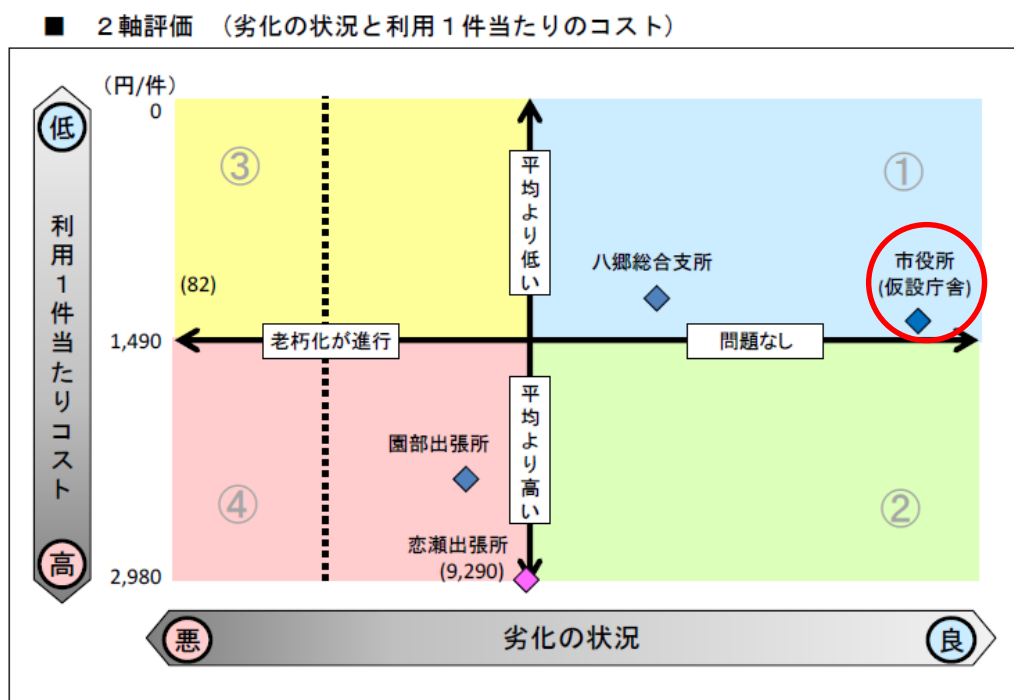
※ 新庁舎建設費等含む。借上げ施設及び旧庁舎の更新費を除く。

※石岡市公共施設白書 (H28. 3 月作成) からの引用のため、年号が平成標記となっています。

## 第4章 対策の優先順位の考え方

### 1. 優先順位の考え方

石岡市役所本庁舎は、日常的、定型的な市民サービス提供の場のみならず、災害発生時にはいち早い復旧・復興を図るための拠点として重要な役割を担っています。そのため、災害発生時にも、倒壊や崩壊しない耐震性能の確保、水没しない浸水対策など防災の拠点として機能する必要がある最も重要な施設となっています。



### 2. 施設評価

石岡市役所本庁舎は、平成30年10月に竣工した新しい施設であることから、本計画では評価対象外とします。



## 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

石岡市役所本庁舎は、平成30年12月に竣工した新しい施設であることから、本計画では、劣化度及び老朽化度の調査は対象外とします。

### 2. 利用状況等

現在の石岡市役所本庁舎は、平成30年12月に竣工した新しい施設であり利用状況の把握ができないことから、平成24年度に実施した旧本庁舎の各利用状況調査の数値を参考値とします。

#### (ア) 駐車場の利用状況

駐車場の利用状況から、本庁舎を訪れる人数が650～1,200人/日以上と推測できます。

(単位：台)

	平成24年(2012)		平成25年(2013)		
	11月28日(水)	12月21日(金)	1月21日(月)	3月4日(月)	3月11日(月)
大型車	3	10	4	7	6
普通車	613	669	844	1,097	1,067
バイク・自転車	23	42	46	63	79
その他	4	3	2	10	4
合計	643	724	896	1,177	1,156

#### (イ) 総合案内窓口発券機の利用状況

発券機の発行枚数から、250～400件/日の窓口利用があります。

(単位：件)

	平成24年(2012)		平成25年(2013)		
	11月28日(水)	12月21日(金)	1月21日(月)	3月4日(月)	3月11日(月)
住基ネット	3	5	4	11	8
パスポート	5	6	16	12	8
証明	117	119	198	215	194
届出	40	51	53	68	64
健康保険・年金	86	65	114	105	103
合計	251	246	385	411	377

## 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

石岡市役所本庁舎は、日常的、定型的な市民サービス提供の場のみならず、災害発生時にいち早い復旧・復興を図るための拠点施設としての機能も有していることから、行政系施設の中で最も重要な施設のひとつであるため、単独配置施設として平成30年度に建替えを行っています。

### 2. 保全に関する基本方針

上位計画である石岡市公共施設等総合管理計画では、既存の建築物を標準で「60年間」使用し、躯体の健全性調査の結果が良好な場合には「80年間」使用することを目標とした基本方針であり、建築物に求められる性能が確保できる状態を維持するため「20年周期」で修繕・改修を行うこととしています。

石岡市役所本庁舎は、庁舎機能を担う重要な施設であることから、計画的な修繕・改修、予防保全を行うことで長寿命化を図り、建物を長期的に活用していきます。

### 3. 工程表・対策費用（概算）

年度	H31 (2019)	R21 (2039)	R41 (2059)	R61 (2079)	R81 (2099)
対策	・利用開始	・原状回復 (中規模修繕)	・機能向上 (大規模改修)	・原状回復 (中規模修繕)	・建替え
概算 費用		793,088 千円 (9913.61 m <sup>2</sup> × 80 千円/m <sup>2</sup> )	2,478,402 千円 (9913.61 m <sup>2</sup> × 250 千円/m <sup>2</sup> )	793,088 千円 (9913.61 m <sup>2</sup> × 80 千円/m <sup>2</sup> )	3,965,444 千円 (9913.61 m <sup>2</sup> × 400 千円/m <sup>2</sup> )

※「石岡市公共施設白書」のコスト資産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）及び計算式を使用した10年間の更新費用。ただし、健全化調査や設計費用等は含まない。

## 第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

### 1. 今後の対応方針

石岡市役所本庁舎は、石岡市における最重要施設であり、市のシンボルや防災拠点をはじめとする様々な拠点となる施設である。今後は、石岡市公共施設等総合管理計画に基づき、施設の管理・運営を計画的に進めます。さらに市民のニーズの変化も見据え、良質かつ持続的な公共施設サービスの実現を目指していきます。

### 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、担当課である管財課が行います。

管財課は、施設の状況を把握するとともに、関係各課と連携し、本計画の進行を図っていきます。