

石岡市保養施設個別施設計画

令和元年8月

目 次

第1章 石岡市保養施設個別施設計画策定の背景, 目的と位置付け	
1. 石岡市保養施設個別施設計画の背景と目的	2
2. 石岡市公共施設等総合管理計画の概要	3
3. 石岡市保養施設個別施設計画の位置付け	4
第2章 石岡市保養施設個別施設計画の対象施設, 計画期間	
1. 対象施設の類型, 一覧表	6
2. 計画期間	6
第3章 石岡市保養施設個別施設計画を取り巻く現状と課題	
1. 保養施設概要	8
2. 人口の現状と課題	16
3. 財政の現状と課題	22
4. 施設の現状と課題	25
5. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算	27
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	31
2. 施設評価	32
第5章 石岡市保養施設の状態等 (基礎資料)	
1. 劣化度, 老朽化度調査	36
2. 利用状況等	42
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	44
2. 保全に関する基本方針	45
3. 工程表	48
4. 対策費用	49
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	51
2. 計画のフォローアップ及び実施体制	51

第 1 章 石岡市保養施設個別施設計画策定の背景、目的と位置付け

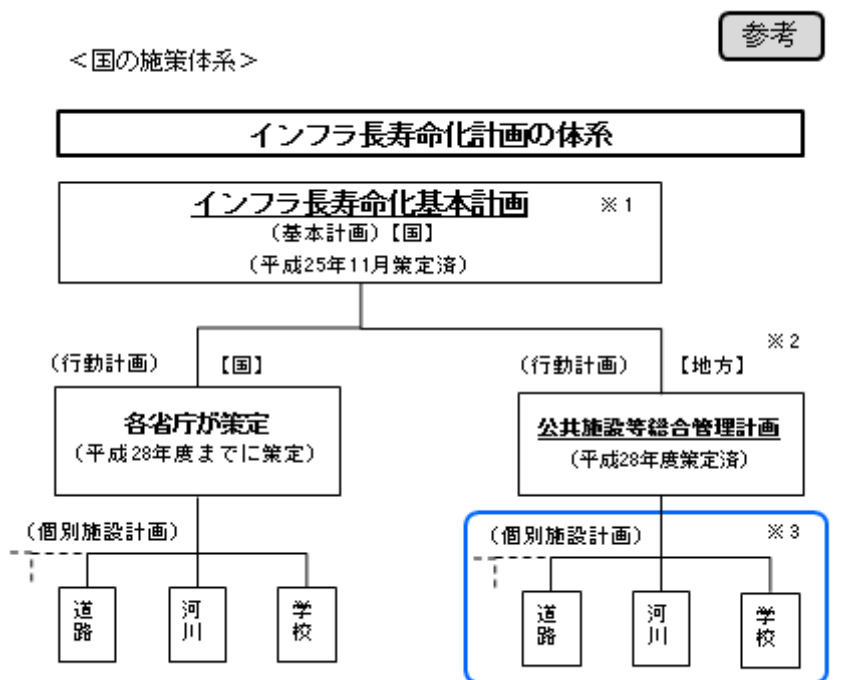
1. 石岡市保養施設個別施設計画の背景と目的

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「石岡市保養施設個別施設計画」※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。

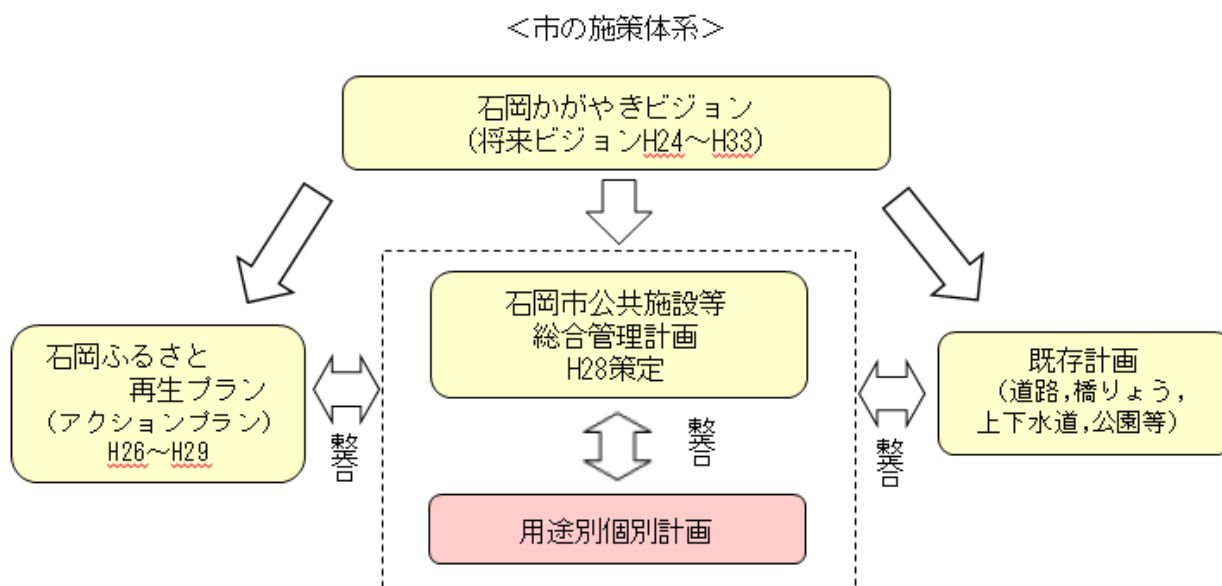
⑤資産の有効活用

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. 石岡市保養施設個別施設計画の位置付け

「石岡市公共施設等総合管理計画」は、本市の将来ビジョンである「石岡かがやきビジョン」を下支えする計画のひとつであり、また「石岡ふるさと再生プラン」と連動した各施策分野の中の施設等に関する取組の横断的な指針とし、公共施設と主要なインフラ施設に係る各個別計画が体系化された包括的なものとして位置付けています。

「石岡市保養施設個別施設計画」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」を保養施設について具体的に定めます。



第2章 石岡市保養施設個別施設計画の対象施設, 計画期間

第2章 石岡市保養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

「石岡市保養施設個別施設計画」では公共施設の用途別類型のうち，保養施設（石岡市公共施設白書：P.137～144，石岡市公共施設等総合管理計画：P.47～48）を対象とします。

■ 施設一覧

名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	構造 (主たる建物)	備考
1 やさと温泉ゆりの郷	小幡1416番地	1,783.99	平成12	RC造	
2 国民宿舎つくばね	小幡2132番地50	3,495.00	昭和49	RC造	
合計		5,278.99			

2. 計画期間

本市が保有する公共施設は昭和40年代以降集中して整備してきた結果，これらが今後，築後30～50年といった改修・建替えが必要な時期を迎えることとなります。また，公共施設の質と量の最適化を図る上で，中長期的な計画のもと，人口面，財政面とも連動したマネジメントが不可欠であるため，「石岡市公共施設等総合管理計画」は平成29年度から平成68年度までの40年間を計画期間とし，10年ごとに計画内容の見直しを行うとしています。

このことから，「石岡市保養施設個別施設計画」は平成32年度から平成41年度までの10年間を計画期間とし，平成38年度に行われる「石岡市公共施設等総合管理計画」の見直し後，整合性を取り更新を行います。

第3章 石岡市保養施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

第3章 石岡市保養施設個別施設計画を取り巻く現状と課題

1. 保養施設概要

本市では保養施設として、温浴施設の「やさと温泉ゆりの郷」、宿泊施設の「国民宿舎つくばね」の2施設を設置しています。

(1) 運営時間・休業日（平成26年度）

名称	運営時間	休業日
やさと温泉ゆりの郷	午前10時から午後10時まで	毎週第2・第4月曜日 (祝日の場合は翌日)
国民宿舎つくばね	午後4時チェックイン 午前10時チェックアウト	—

(2) 配置状況

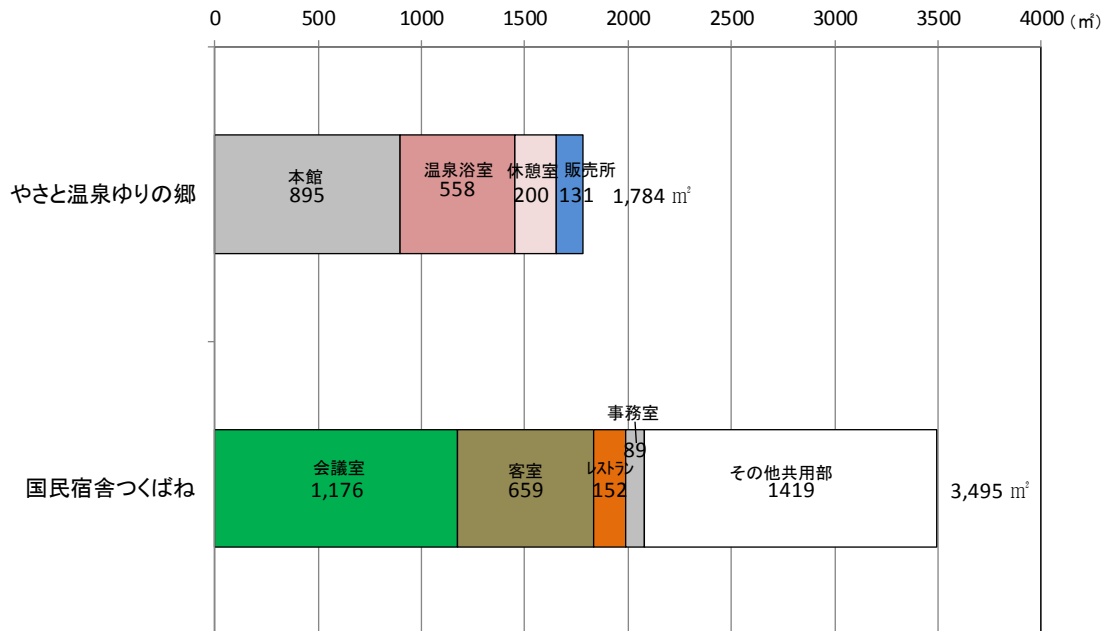
図 保養施設位置図



(3) スペース構成

やさと温泉ゆりの郷は、浴場も含め 1,784 m²、国民宿舎つくばねは客室（103名）のほか、会議室、レストラン等を含めた合計で 3,495 m²となっています。

図 スペース構成



(4) 実態把握

① 建物状況

■ 保養施設の建物総合評価結果

平成 26 年度の保養施設 2 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/㎡)				
		建築年度	延床面積 (㎡)	耐震診断・耐震改修	築年数	直近の大規模改修	築年数または大規模改修後経過年数	劣化問診票回答評価	エレベーター※1	車いす用トイレ	障がい者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	太陽光発電の導入	自然エネルギー	環境対応設備※2	光熱水費
1	やさと温泉ゆりの郷	平成12	1,784	不要	15	-	15	○	×	○	△	△	△	×	×	×	0	0	726
2	国民宿舎つくばね	昭和49	3,495	未実施	41	-	41	○	×	×	△	△	×	×	×	×	0	735	447
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 ⑤ ×: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。												

国民宿舎つくばねは耐震対策が未実施ですので、早急な対策が必要です。

いずれの施設も劣化問診票調査の結果では劣化報告はありませんでした。やさと温泉ゆりの郷は比較的新しい施設ですが、国民宿舎つくばねとともにバリアフリー対応が望まれます。

維持管理費は、指定管理方式のため一部把握できていない項目がありますが、特に対策が必要な要因がないか、検証することが望まれます。

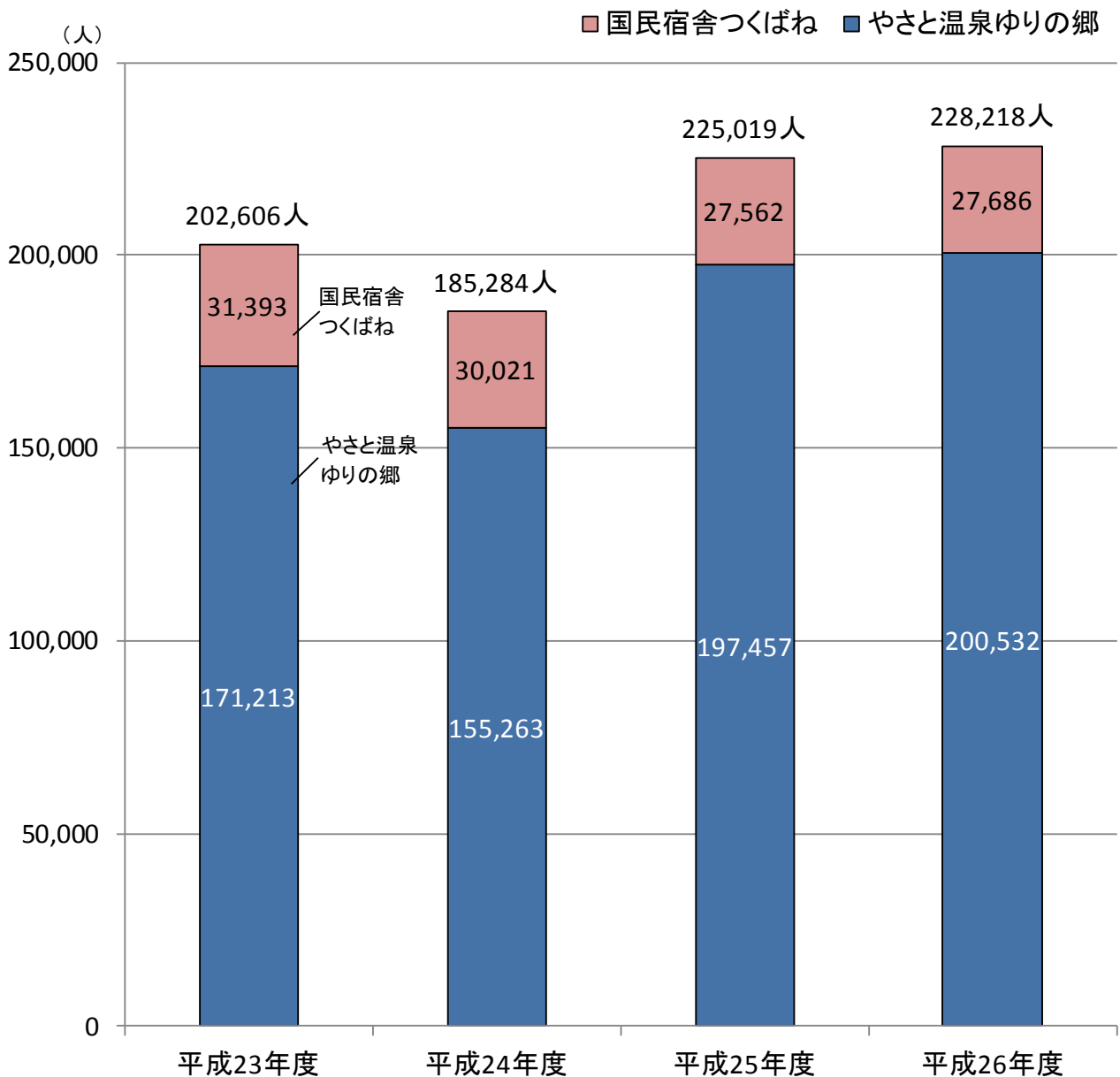
②利用状況

■ 保養施設の利用状況

保養施設2施設の利用者数は、やさと温泉ゆりの郷が全体の8割以上を占めます。

利用者数の年度推移をみると、平成23年度は合計で20万2,606人でしたが、平成24年度に18万5,284人に一旦落ち込み、平成25年度は22万5,019人、平成26年度は22万8,218人へとやや増加しています。

図 年間利用者数推移（平成26年度）



③運営状況

■ 運営人員

保養施設 2 施設は、全て指定管理方式で運営されています。

やさと温泉ゆりの郷は 65 人、国民宿舎つくばねは 22 人で運営されています。

表 運営人員（平成 26 年度）

(人)

		やさと温泉ゆりの郷	国民宿舎つくばね	合計
管理運営形態		指定管理	指定管理	
施設維持管理	一般職員	1.0	2.0	3.0
	臨時職員		4.0	4.0
	計	1.0	6.0	7.0
事務・庶務	一般職員	2.0	2.0	4.0
	計	2.0	2.0	4.0
窓口・受付	一般職員		1.0	1.0
	嘱託員	1.0		1.0
	臨時職員	5.0	2.0	7.0
	計	6.0	3.0	9.0
厨房・接客・売店・営業等 上記以外	一般職員		2.0	2.0
	臨時職員	56.0	9.0	65.0
	計	56.0	11.0	67.0
合計	一般職員	3.0	7.0	10.0
	嘱託員	1.0		1.0
	臨時職員	61.0	15.0	76.0
	計	65.0	22.0	87.0

■ 運営体制

やさと温泉ゆりの郷は 33~35 人体制となっています。

国民宿舎つくばねは平日が 11~12 人、休日が 14~15 人体制となっています。

図 運営体制（平成 26 年度）

やさと温泉ゆりの郷		10:00	16:00	22:00	
	平日・土・日曜日・祝日 運営体制 33~35人	指定管理者 一般職員 2人			
		指定管理者 嘱託員 1~2人			
		指定管理者 臨時職員(窓口・受付) 2~3人			
指定管理者 臨時職員(接客・売店) 28人					
国民宿舎つくばね		7:00	12:00	16:00	21:00
	平日(月~金) 運営体制 11~12人	指定管理者 一般職員 3人			1人
		指定管理者 臨時職員(施設維持) 2人			
		指定管理者 臨時職員(窓口・受付) 2人			
		指定管理者 臨時職員(厨房・接客) 4~5人			
	土・日曜日・祝日 運営体制 14~15人	指定管理者 一般職員 6人			1人
		指定管理者 臨時職員(施設維持) 2人			
		指定管理者 臨時職員(窓口・受付) 2人			
指定管理者 臨時職員(厨房・接客) 4~5人					

④コスト状況

保養施設 2 施設の年間トータルコストは、8,304 万円です。

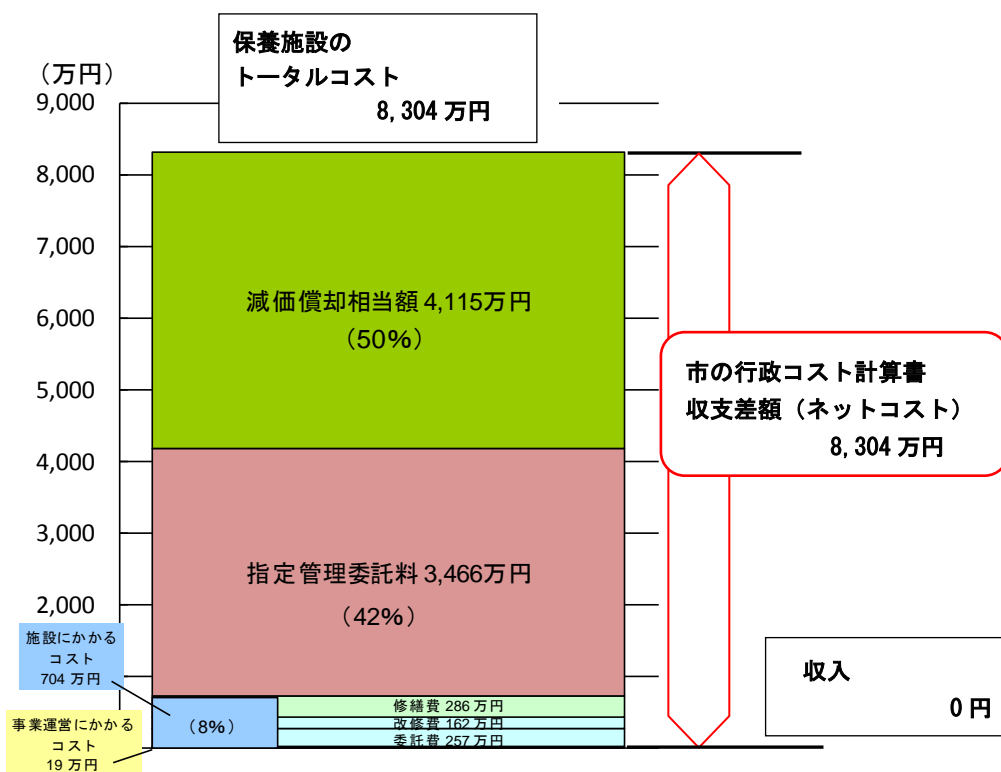
年間トータルコストのうち、施設にかかるコストは 704 万円 (8%)、事業運営にかかるコストは 19 万円、指定管理委託料は 3,466 万円 (42%)、減価償却相当額は 4,115 万円 (50%) です。

表 施設別行政コスト計算書 (平成 26 年度)

(千円)

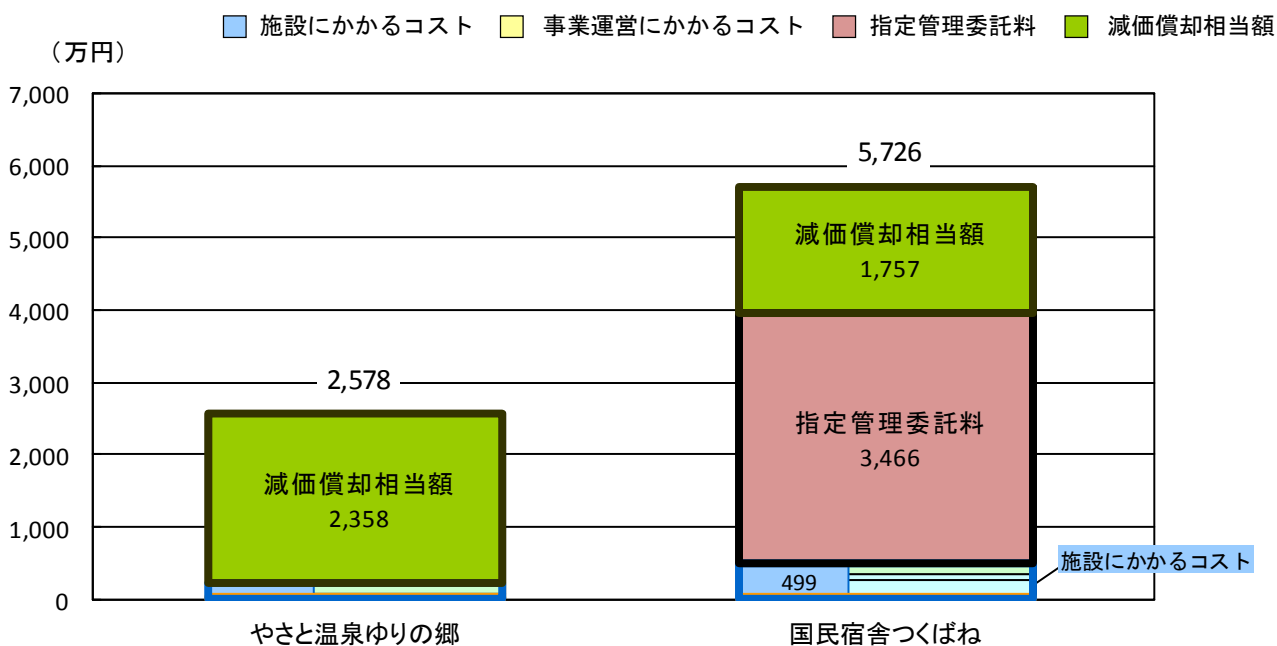
I. 現金収支を伴うもの【コストの部】		やさと温泉ゆりの郷	国民宿舎つくばね	合計
施設にかかる コスト	修繕費	1,296	1,561	2,857
	改修費	756	861	1,617
	委託費		2,570	2,570
	施設にかかるコスト	2,052	4,992	7,044
事業運営にか かるコスト	その他物件費	146	40	186
	事業運営にかかるコスト	146	40	186
指定管理委託料			34,661	34,661
現金収支を伴うコスト 計		2,198	39,693	41,891
【収入の部】				
収入	分担金及び負担金(収入)			
収入の合計				
II. 現金収支を伴わないもの				
コスト	減価償却相当額	23,584	17,567	41,151
III. 総括				
コストの部合計(トータルコスト)		25,782	57,260	83,042
収支差額(ネットコスト)		25,782	57,260	83,042

図 保養施設 全施設トータルコスト（平成 26 年度）



施設別トータルコストは、やさと温泉ゆりの郷が 2,578 万円、国民宿舎つくばねが 5,726 万円となっています。

図 保養施設 施設別トータルコスト（平成 26 年度）

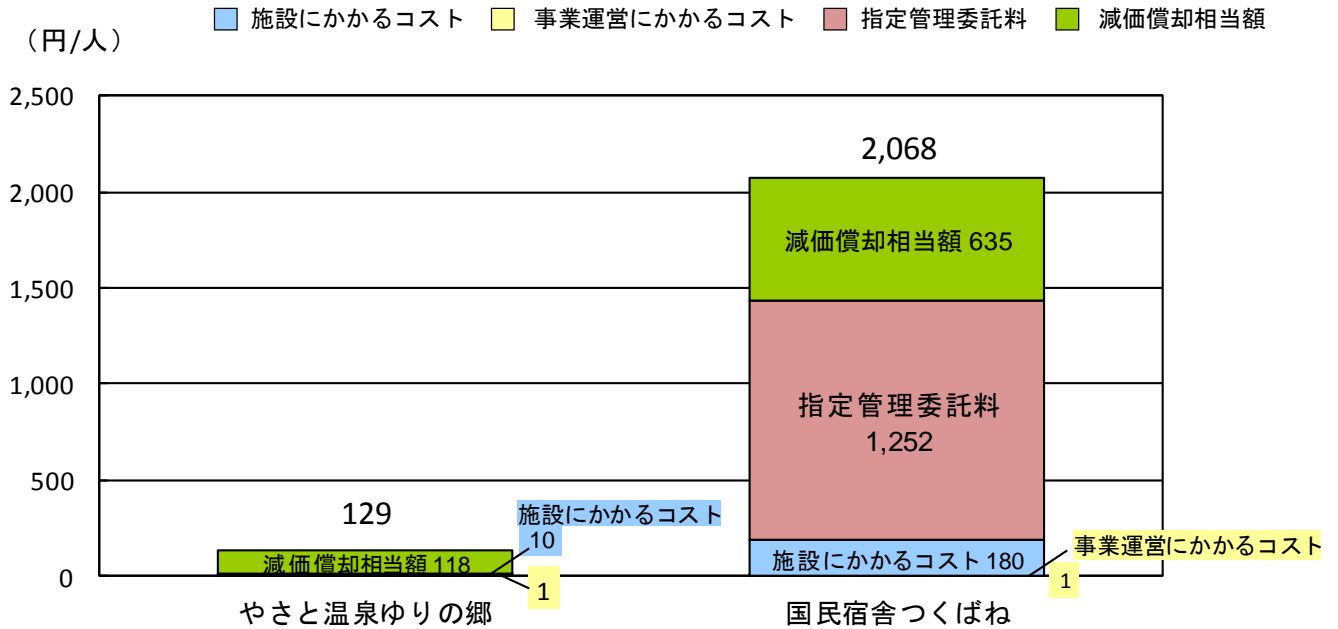


(5) 評価・分析

■ 利用者1人当たりのコスト

年間利用者数とトータルコストから利用者1人当たりにかかるコストを算出すると、やさと温泉ゆりの郷が129円/人、国民宿舎つくばねが2,068円/人となっています。

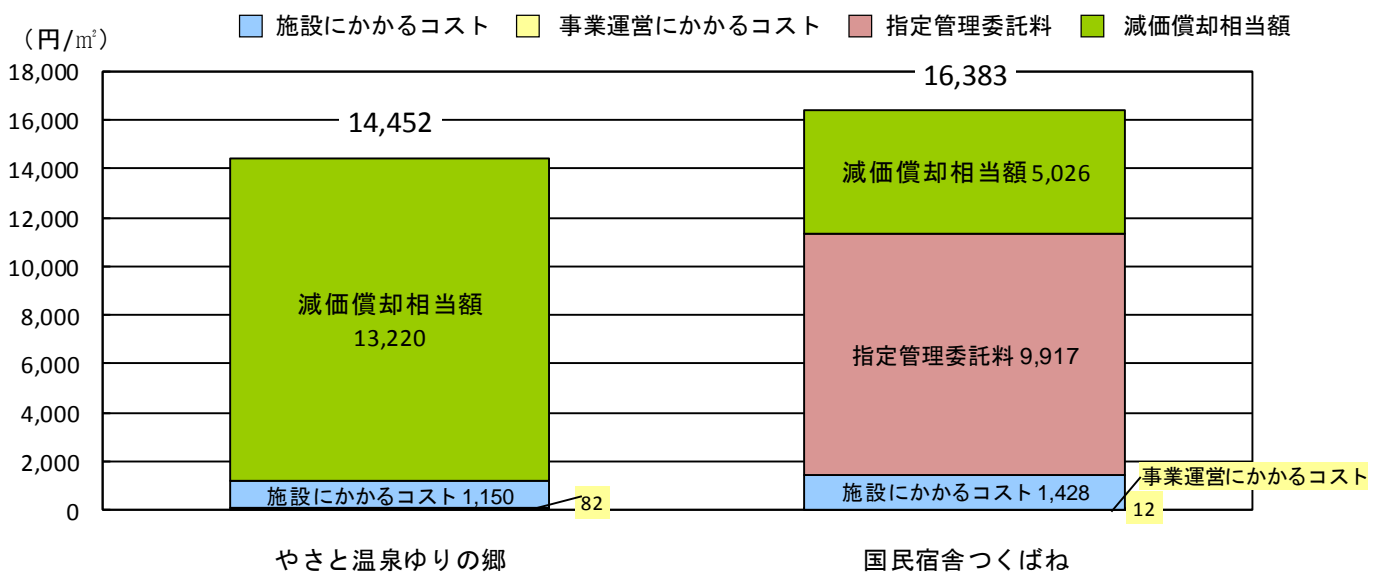
図 施設別 利用1人当たりのコスト（平成26年度）



■ 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、やさと温泉ゆりの郷が1万4,452円/㎡、国民宿舎つくばねの1万6,383円/㎡となっています。

図 施設別 床面積1㎡当たりのコスト（平成26年度）



2. 人口の現状と課題

本市の人口は、平成7年の8.3万人をピークに、その後、減少に転じます。平成67年には4.5万人と、平成22年時点の8.0万人から3.5万人（約44%）減少する見込みです。

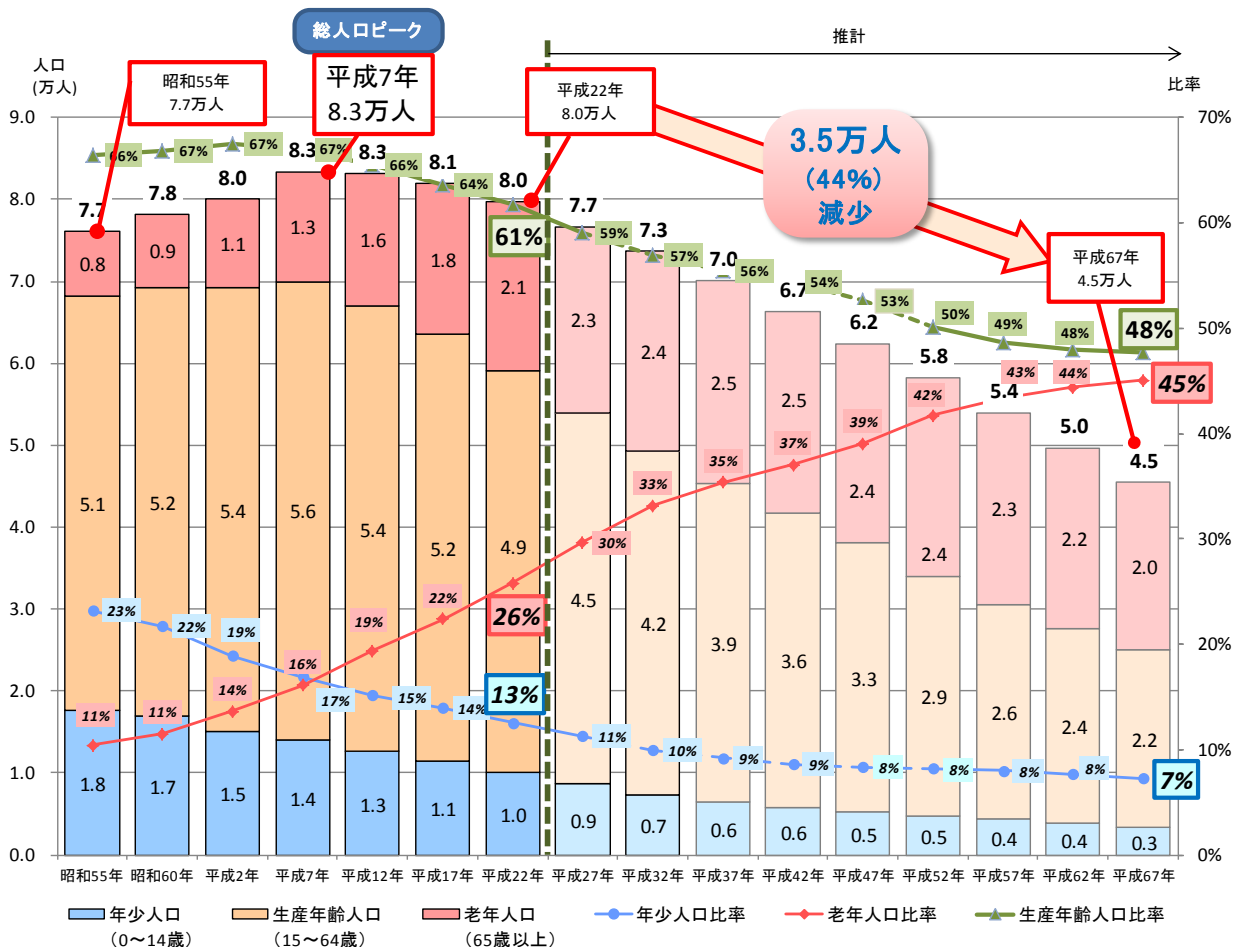
平成28年10月現在、7万5,156人（常住人口）となっています。

（1）人口推移及び将来推計

平成22年と平成67年の比較で市全体の人口は8.0万人から4.5万人へと約44%減少すると推計されます。年齢構成別にみると、生産年齢人口が4.9万人から2.2万人へ約55%減少、年少人口は1.0万人から0.3万人へ約70%と大幅に減少する一方、老年人口は2.1万人から2.0万人へと約5%の微減となること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。

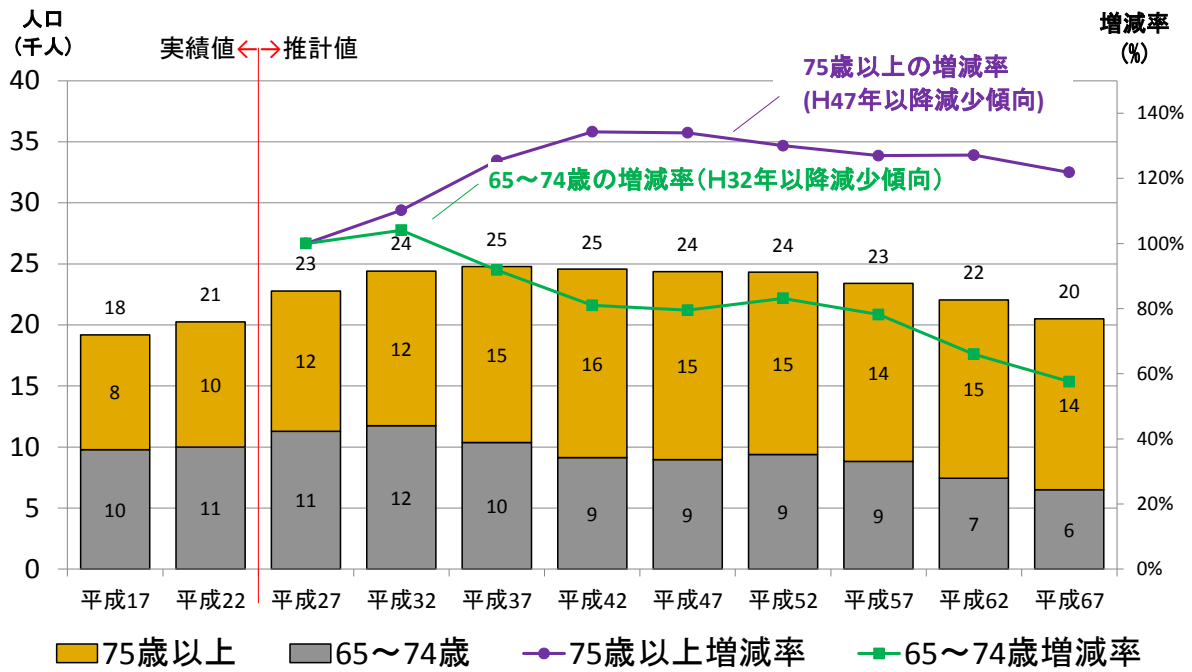
今後40年間で人口構成が大きく変化し、求められる行政サービスの変化に対応する必要があると考えられます。

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）



(2) 旧中学校区（8地区）別将来人口

旧中学校区別（8地区）の人口推計の比較では、最大で旧有明中学校区 49.2%の減少、最小で石岡中学校区 33.3%の減少と地区によって大きな開きがあります。

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

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

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

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

図 旧中学校区（8地区）人口（平成27年→平成67年）

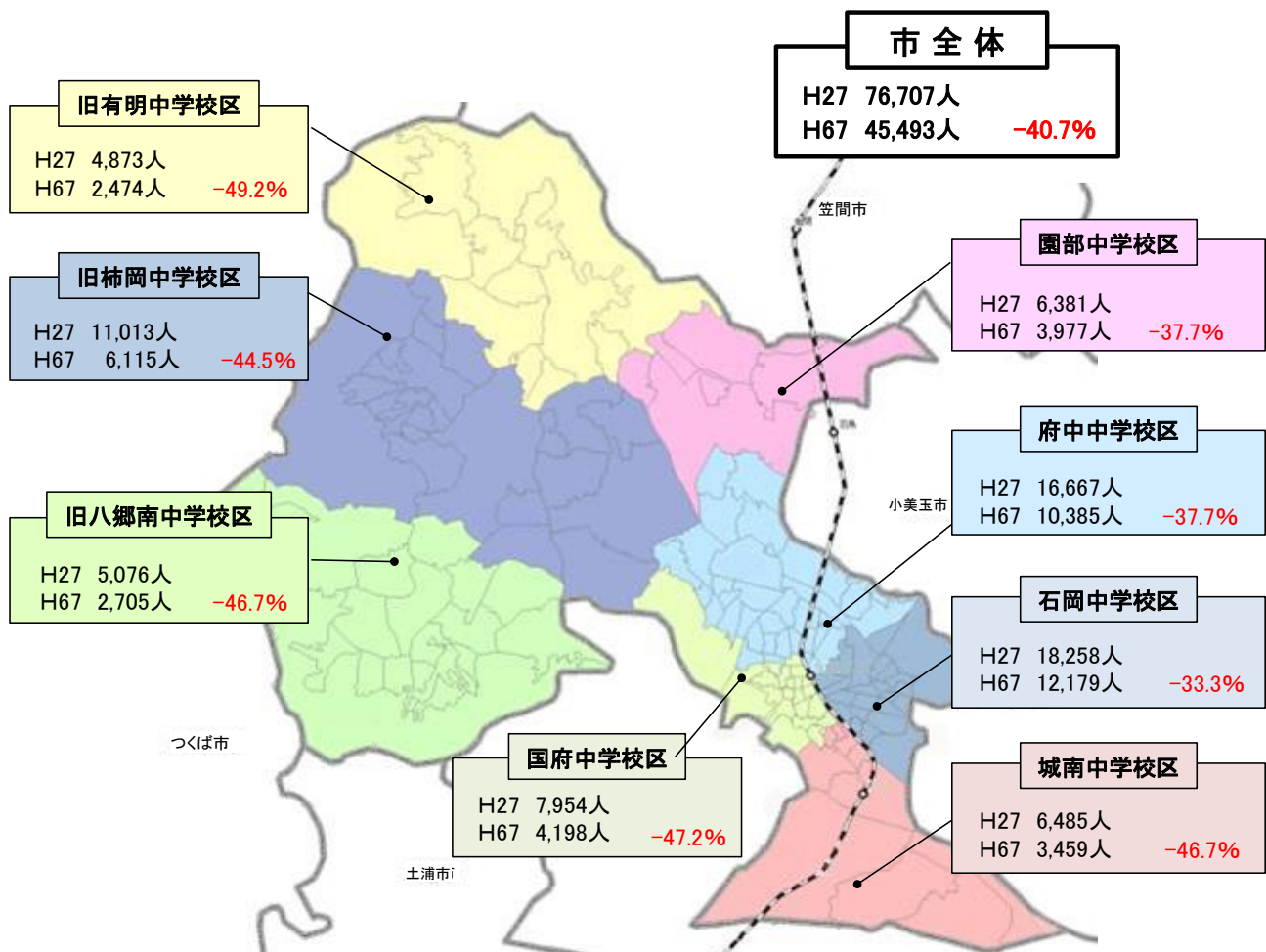


表 旧中学校区（8地区）ごとの40年後の人口変化詳細（平成27年→平成67年）

旧有明	平成27年 4,873人		平成67年 2,474人		人口増減率 -49.2%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,013人	20.8%	768人	31.0%	-24.2%
	683人	14.0%	354人	14.3%	-48.2%
	2,744人	56.3%	1,190人	48.1%	-56.6%
	433人	8.9%	162人	6.6%	-62.6%
旧柿岡	平成27年 11,013人		平成67年 6,115人		人口増減率 -44.5%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,880人	17.1%	1,866人	30.5%	-0.7%
	1,603人	14.5%	949人	15.5%	-40.8%
	6,428人	58.4%	2,869人	46.9%	-55.4%
	1,102人	10.0%	431人	7.1%	-60.9%
旧八郷南	平成27年 5,076人		平成67年 2,705人		人口増減率 -46.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	878人	17.3%	828人	30.6%	-5.7%
	785人	15.5%	430人	15.9%	-45.2%
	2,915人	57.4%	1,254人	46.4%	-57.0%
	498人	9.8%	193人	7.1%	-61.2%
園部	平成27年 6,381人		平成67年 3,977人		人口増減率 -37.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	801人	12.6%	1,188人	29.9%	48.3%
	859人	13.4%	574人	14.4%	-33.2%
	3,961人	62.1%	1,923人	48.4%	-51.5%
	760人	11.9%	292人	7.3%	-61.6%
府中	平成27年 16,667人		平成67年 10,385人		人口増減率 -37.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	2,349人	14.1%	3,151人	30.3%	34.1%
	2,434人	14.6%	1,451人	14.0%	-40.4%
	9,845人	59.1%	5,005人	48.2%	-49.2%
	2,039人	12.2%	778人	7.5%	-61.8%
国府	平成27年 7,954人		平成67年 4,198人		人口増減率 -47.2%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,449人	18.2%	1,382人	32.9%	-4.6%
	1,388人	17.5%	575人	13.7%	-58.6%
	4,368人	54.9%	1,948人	46.4%	-55.4%
	749人	9.4%	293人	7.0%	-60.9%
石岡	平成27年 18,258人		平成67年 12,179人		人口増減率 -33.3%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,937人	10.6%	3,736人	30.7%	92.9%
	2,433人	13.3%	1,627人	13.4%	-33.1%
	11,424人	62.6%	5,911人	48.5%	-48.3%
	2,464人	13.5%	905人	7.4%	-63.3%
城南	平成27年 6,485人		平成67年 3,459人		人口増減率 -46.7%
	人口	構成比	人口	構成比	増減率
	1,175人	18.1%	1,071人	31.0%	-8.9%
	1,104人	17.0%	542人	15.7%	-50.9%
	3,615人	55.8%	1,607人	46.4%	-55.5%
	591人	9.1%	239人	6.9%	-59.6%

(3) 各地区の人口と公共施設の状況

○旧有明中学校区

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

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

○旧柿岡中学校区

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

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

○旧八郷南中学校区

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

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

○園部中学校区

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

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

○府中中学校区

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

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

○国府中学校区

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

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

○石岡中学校区

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

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

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

○城南中学校区

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

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

3. 財政の現状と課題

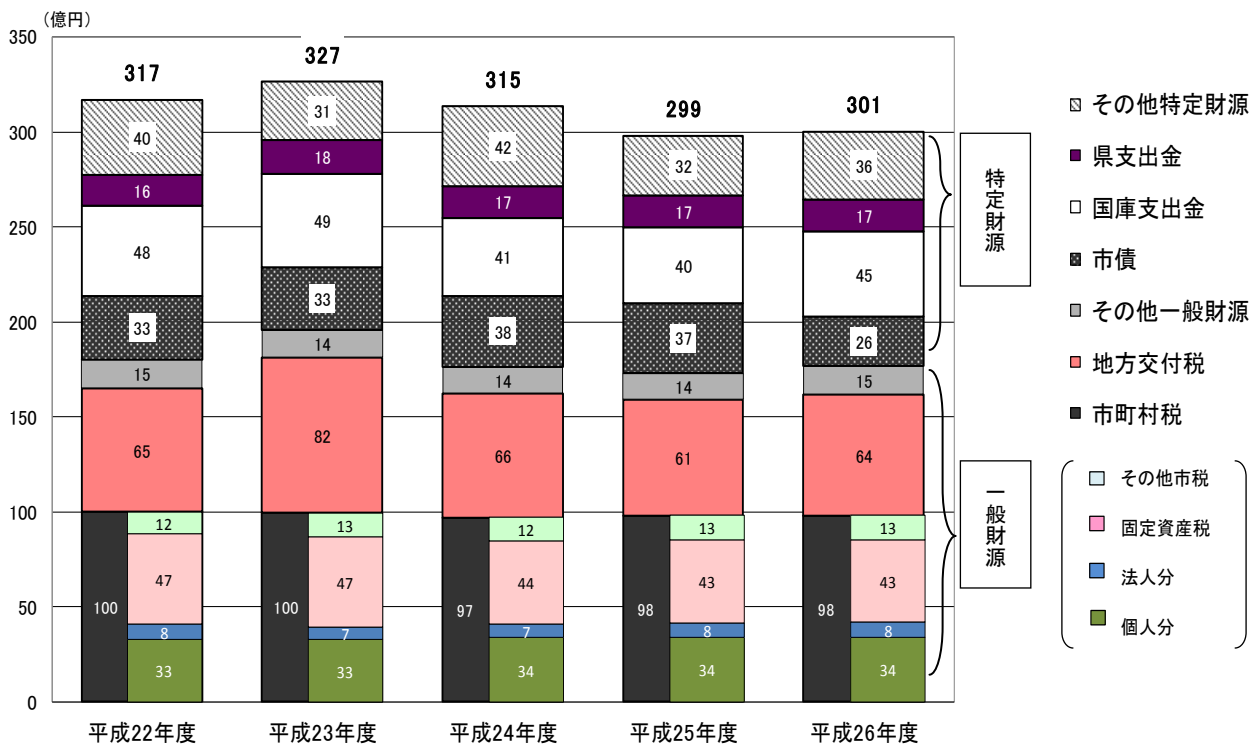
(1) 歳入

歳入の中で地方交付税の割合は約 20%と大きな割合を占めていますが、平成 28 年度以降は、合併特例措置が段階的に解消されることから減少が見込まれます。また、個人市民税については、将来の生産年齢人口の状況によってその増減が大きく左右されることから、これからの人口推移が本市の財政状況に大きく影響してくることが予想されます。

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

市税についても、平成 26 年度では約 32%の 98 億円と大きなウエイトを占め、市の貴重な財源となっています。内訳を見ると、固定資産税が 43 億円（約 14%）を占めるほか、個人市民税も 34 億円（約 11%）と高い割合を占めています。特に個人市民税については、将来の生産年齢人口の状況によってその増減が大きく左右されることから、これからの人口推移が本市の財政状況に大きく影響してくることが予想されます。

図 歳入の推移



(出典：総務省「地方財政状況調査」)

(2) 歳出

扶助費は、生活保護費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成26年度では平成22年度と比較し、歳出に占める割合が18%から21%に増加しています。財政の経常収支比率も87~90%と高い水準で推移しており、財政の硬直化が進行しています。

平成26年度の普通会計の歳出は、290億円です。歳出の推移をみると、平成22年度の303億円と比較し、13億円が減額となっています。

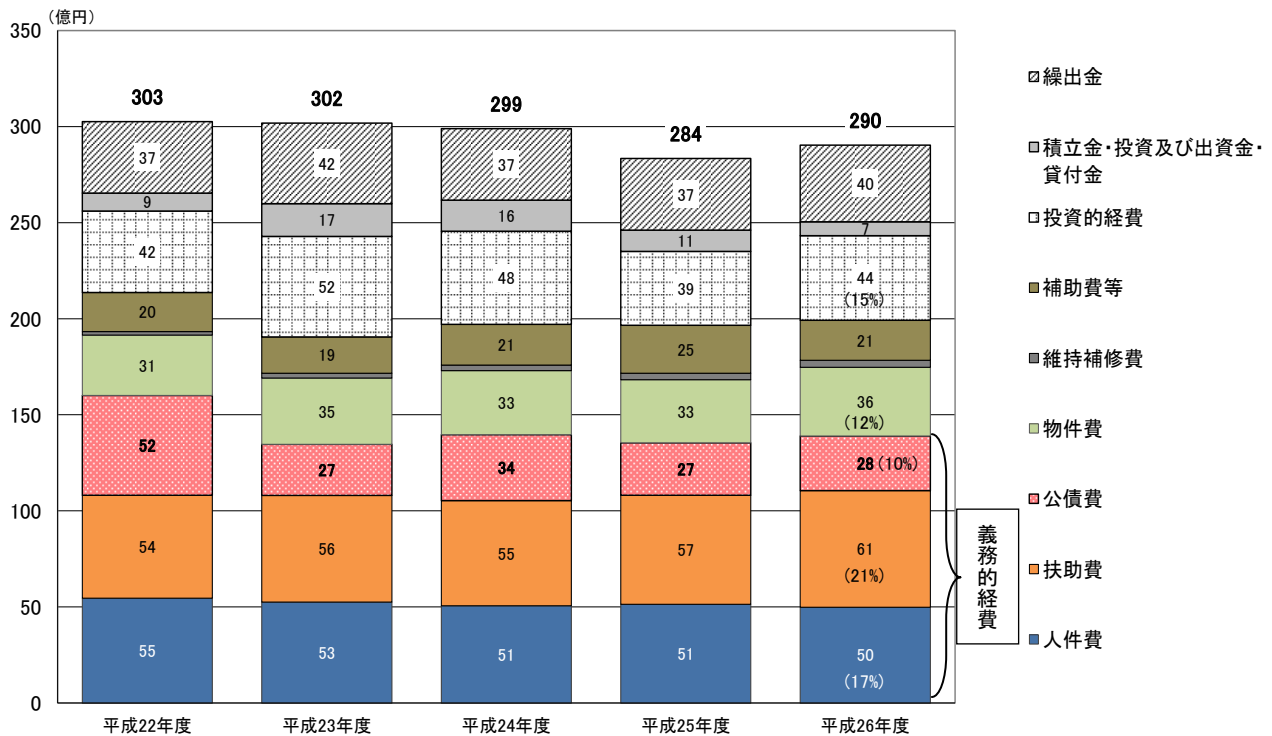
増額が目立つ項目として、「扶助費」があげられます。扶助費は、生活保護費や障害者福祉費を主要因として増加傾向にあり、平成26年度では平成22年度と比較し約1.1倍に増加し、また、歳出に占める割合も18%から21%に増加しています。

減少がみられる項目としては人件費があげられます。平成22年度の55億円から平成26年度は50億円へと、9%減少しています。

財政の経常収支比率も87~90%と高い水準で推移しており、財政の硬直化が進行しています。

将来の歳入の減少に伴い歳出の抑制・配分の見直しが不可欠です。

図 歳出の推移



(出典：総務省「地方財政状況調査」)

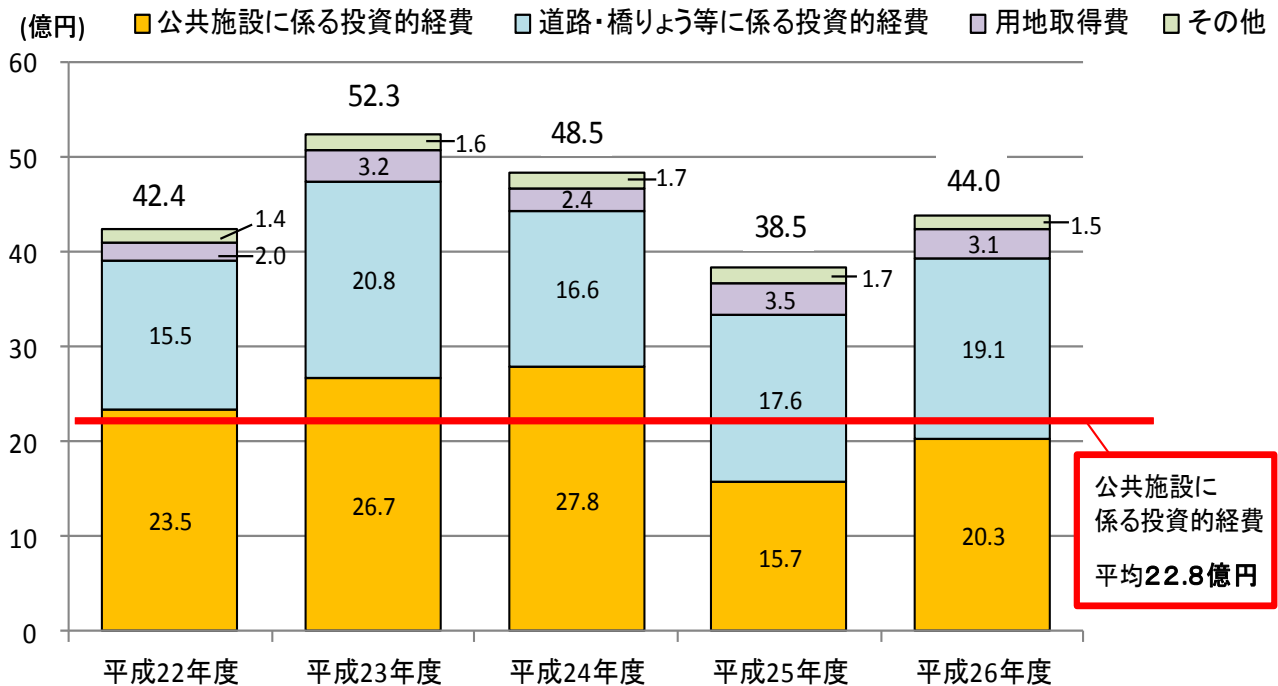
(3) 投資的経費の推移

投資的経費は、直近5年間は38～52億円の水準で推移しています。内訳をみると、道路整備や河川等のインフラ整備に15～21億円程度、公共施設等には16～28億円程度支出しています。

今後の高齢化や経済の成熟化等を踏まえると、財政面での大きな改善が見込めない中、道路整備やインフラ整備を継続する必要があるうえに、学校をはじめとする老朽化した公共施設の改修・建替え等を進めていくことが求められるため、中長期的な財政見通しと連動した計画的な公共施設に関するマネジメントが重要となります。

また、本市の歳出に占める投資的経費の割合は平成25年度では14%となっています。近隣6市の比較では、最も高い小美玉市で24%と本市の約1.7倍の割合で、最も低い桜川市で10%であり、他市比較からも本市の投資的経費の割合は、あまり高い状況とはいえません。(白書13ページ参照)

図 投資的経費の推移



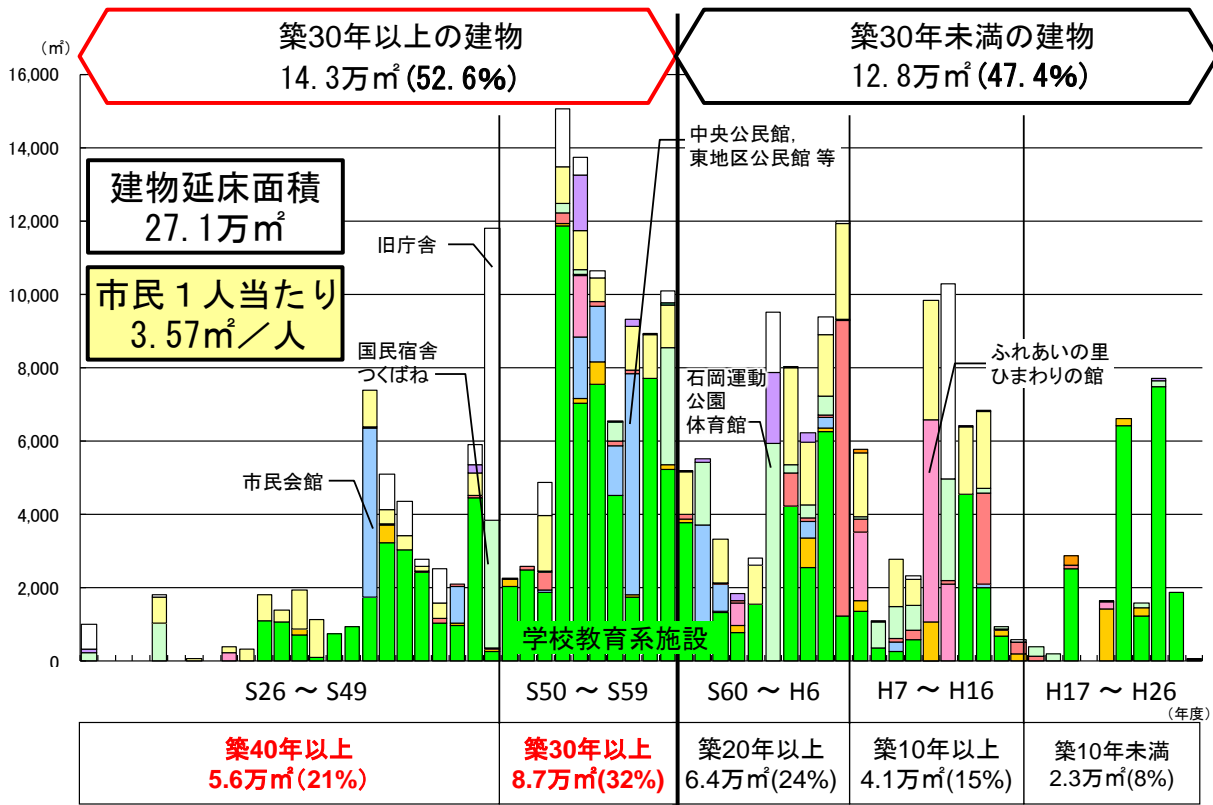
4. 施設の現状と課題

(1) 公共施設

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

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

図 築年別整備状況と用途別延床面積



用途	延床面積	割合	用途	延床面積	割合
学校教育系施設 小学校、中学校、給食センター等	125,505㎡	46.3%	保健・福祉施設 保健センター、ふれあいの里、障害者福祉施設等	12,192㎡	4.5%
公営住宅 大作台住宅、水久保住宅等	38,053㎡	14.0%	子育て支援施設 保育所、幼稚園、児童館、児童クラブ等	6,767㎡	2.5%
スポーツ・レクリエーション系施設 海洋センター、キャンプ場、やさ温泉ゆりの郷等	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

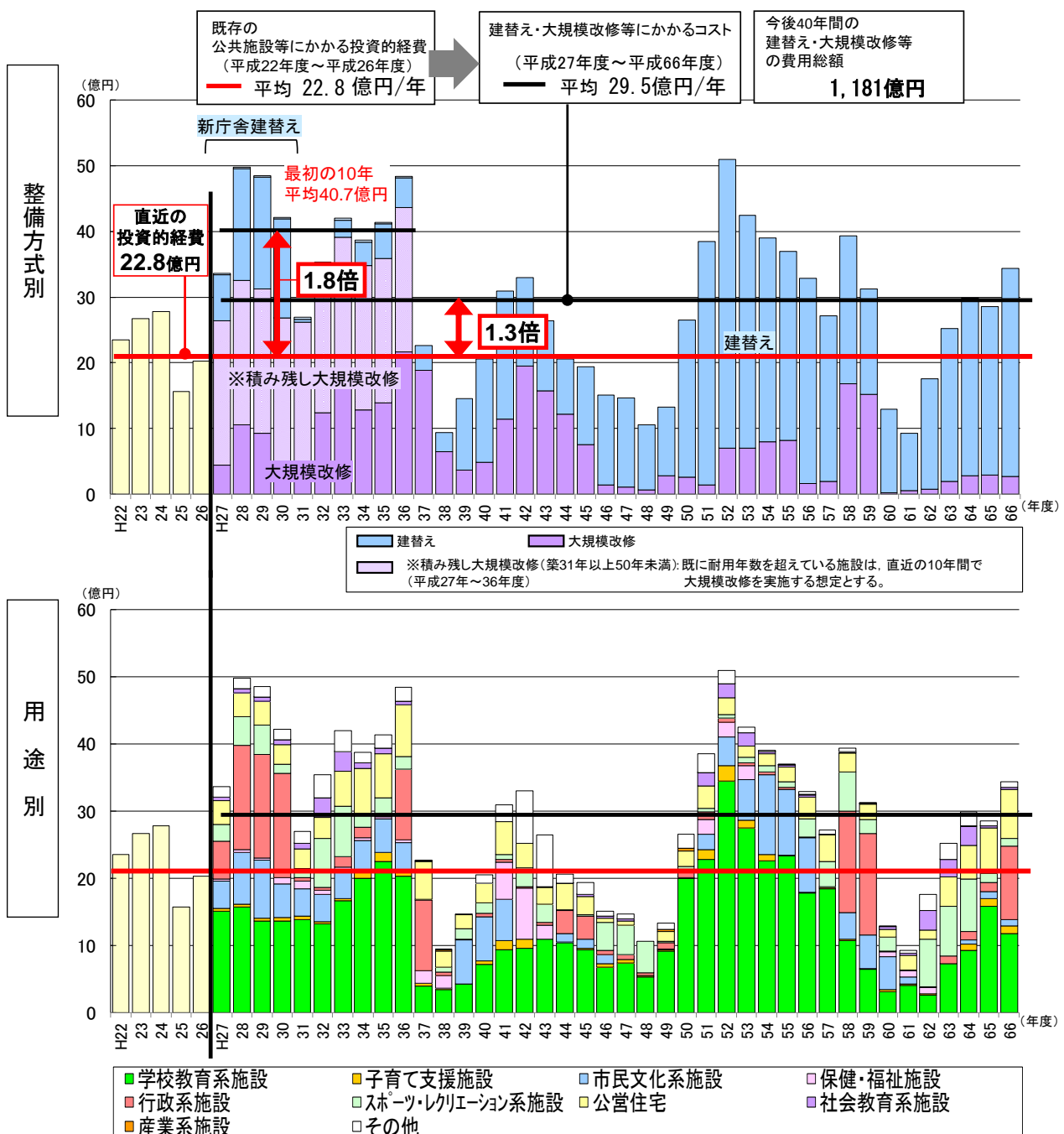
(1) 公共施設のコスト試算

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年間に掛かる更新費用を試算します。

<試算結果>

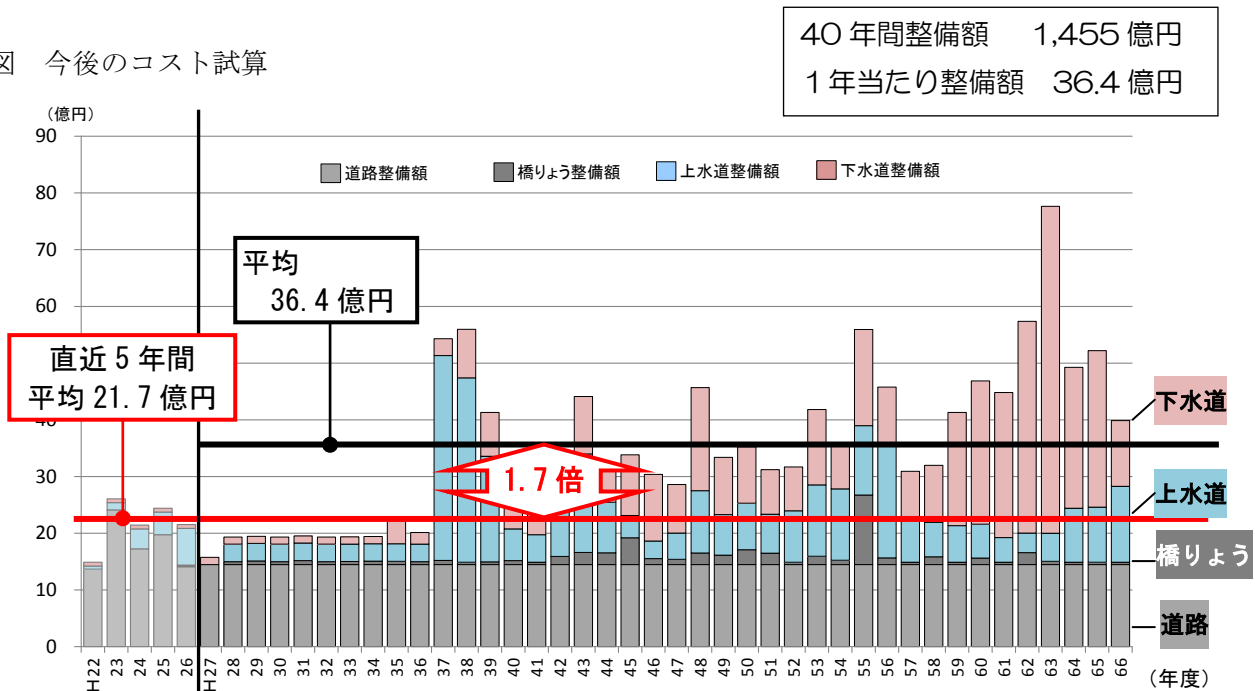
1) 道路			
40年間総額	598.1億円	年平均	15.0億円
2) 橋りょう			
40年間総額	52.9億円	年平均	1.3億円
3) 上水道			
40年間総額	350.8億円	年平均	8.8億円
4) 下水道			
40年間総額	453.2億円	年平均	11.3億円

(※端数処理をしているため、合計と一致しない場合があります。)

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

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

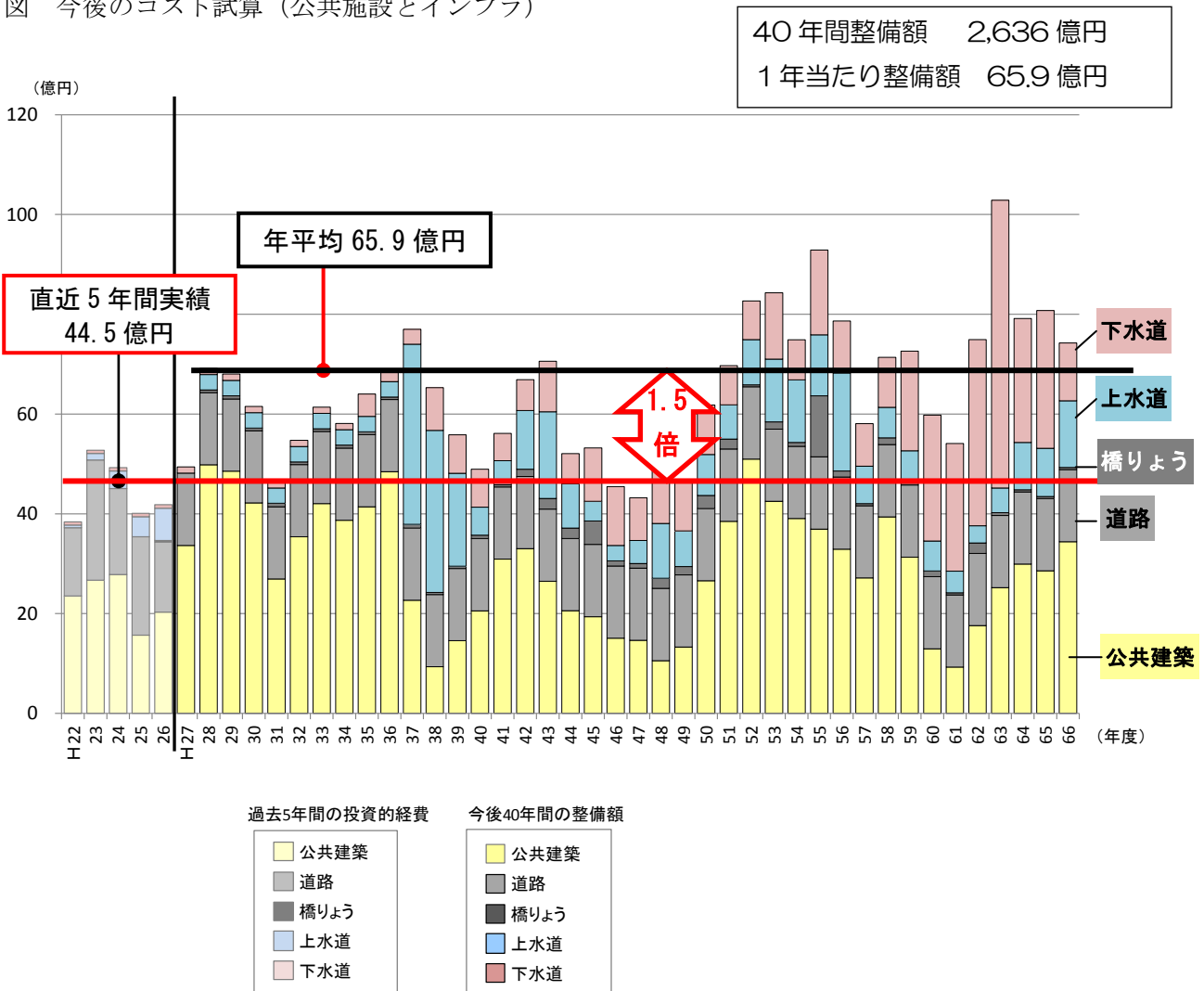
図 今後のコスト試算



(3) 公共施設とインフラ資産を合わせた更新コスト

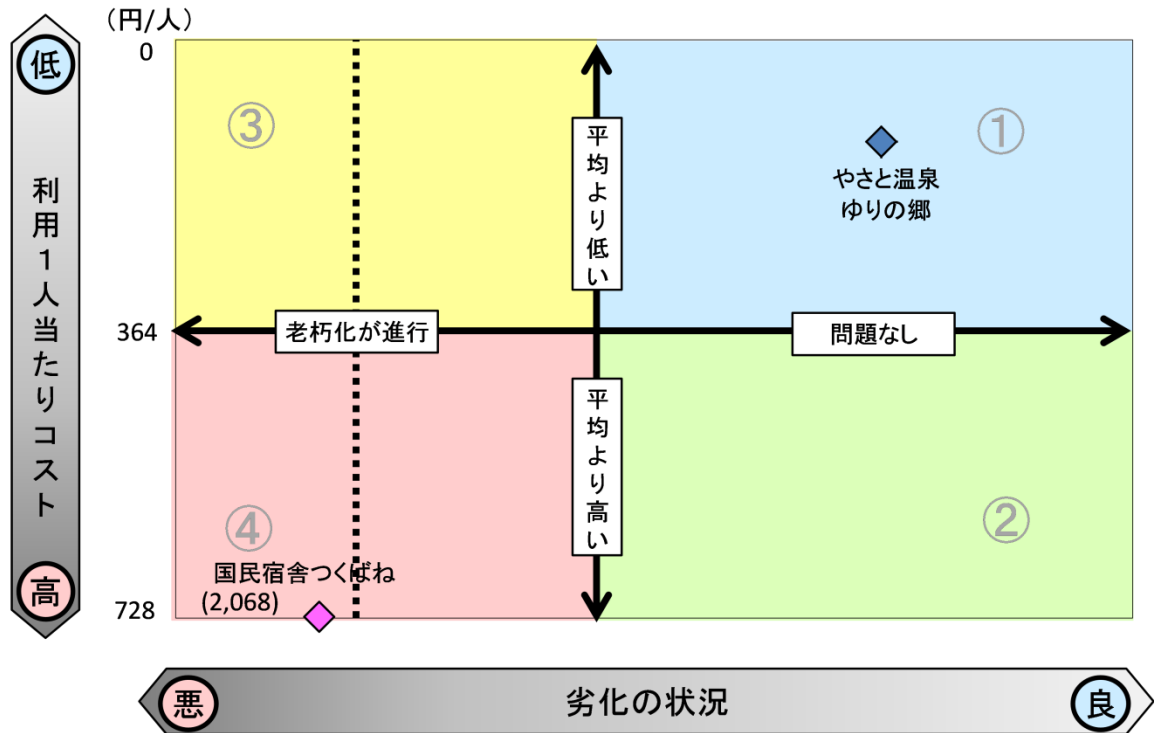
公共施設の建替え、改修等にかかるコスト試算とインフラ資産に係るコスト試算を合算し、本市における今後の投資的経費を見通すと、今後40年間総額で2,636億円、年平均65.9億円が必要となり、平成22年度から26年度までの5年間の投資的経費の平均額44.5億円の約1.5倍と見込まれます。

図 今後のコスト試算（公共施設とインフラ）



第4章 対策の優先順位の考え方（優先順位の考え方と施設評価）

1. 優先順位の考え方



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

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

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

以上より、保養施設の対策の優先順位の考え方については、③又は④に位置する施設は、保全の観点から対策の優先順位が高いものとします。さらに、各施設の目的や利用形態、利用状況等を考慮して、優先順位を決定するものとします。

2. 施設評価

(1) やさと温泉ゆりの郷

- ・ 役割 健全な保健休養の場を供与し、ふれあいと交流を通して地域の活性化を図り、住民の福祉に資する（石岡市ふれあい交流施設やさと温泉ゆりの郷条例(平成 18 年石岡市条例第 44 号)) ことを目的とする温泉施設
- ・ 設置年度 平成 12 年度

建築物

名称	床面積(㎡)	構造	建築年度
温泉浴室他・ポンプ施設	558.00	鉄筋コンクリート	平成 12 年度
本館他・ポンプ施設	895.00	木造	平成 12 年度
本館・休憩室	199.52	木造	平成 18 年度
本館・和室・脱衣所増築	131.47	鉄骨造	平成 23 年度
延床面積	1,783.99		



本館



温泉浴室



源泉機械室



機械室

やさと温泉ゆりの郷は平成12年度の建築であり、建築から18年が経過しています。2軸評価では①に位置しており、施設の老朽化は問題なしとなっております。ただし、本施設は温泉施設であり、機能の維持にはボイラーやポンプ等の機器の定期的な修繕および交換が必要となります。一部のポンプ等は建築当時のままであり、部品等の入手が困難となりつつあり、保全の観点から対策が必要となっております。

本施設は温泉施設であることから、大規模な設備が必要であり、管理運営の総コストは高くなります。その一方で、同時に多数の利用者が利用でき、一人あたりの利用時間はそれほど長くないことから、総利用者数は多くなります。そのため、利用一人あたりのコストはそれほど高くなりません。利用者数や収入は第5章のとおり、平成26年度以降、利用者数約20万人、収入約1億6000万円で安定しています。利用者数は建設当初に想定された数を上回るものです。また、石岡市に入湯税を納付しています。従って、本施設は地域の観光の中核となる施設であり、税収の面からも、石岡市にとって非常に重要な施設といえます。

よって、やさと温泉ゆりの郷は、二軸評価では①に位置していますが、温泉施設としての機能維持のため、保全の対策の優先順位は高いものとします。

(2) 国民宿舎つくばね

- ・ 役割 公衆に健全な保健休養の場を供与し、もってその保養と健康の増進に資する（石岡市国民宿舎つくばね条例(平成 18 年石岡市条例第 41 号)）ことを目的とする宿泊施設
- ・ 設置年度 昭和 49 年度

建築物

名称	床面積(㎡)	構造	建築年度
本館	2,897.00	鉄筋コンクリート造	昭和 49 年度
会議室棟	598.00	鉄骨造	昭和 55 年度
延床面積	3,495.00		



本館



会議室棟

国民宿舎つくばねは昭和 49 年度の建築であり、建築から 44 年が経過しています。2 軸評価では④に位置しており、劣化の状況は点線の左にあるため、特に老朽化が進行しています。利用者の安全確保のため、保全の対策が速やかに必要となっています。

本施設は宿泊施設であることから、浴室や調理場、多数の客室など大規模な施設が必要であり、管理運営のコストは大きくなります。その一方で利用者一人あたりの利用時間は長く、同時に利用できる利用者数もそれほど多くないため、利用一人あたりのコストは高くなると言えます。第 5 章のとおり利用者及び収入は減少傾向にあります。これは施設の老朽化の進行が原因の一つになっていると考えられます。

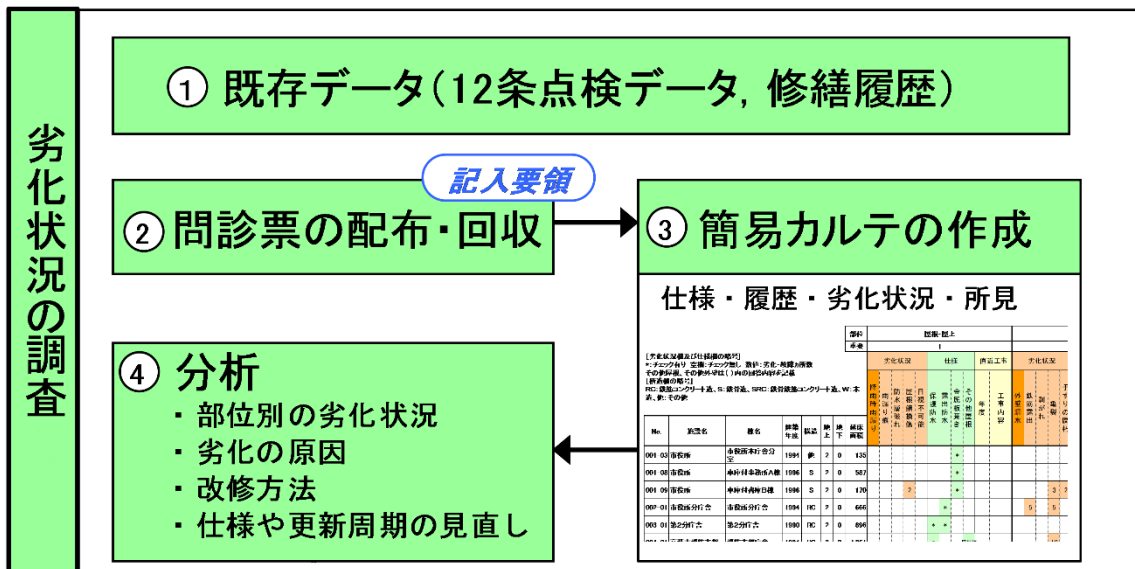
以上より、国民宿舎つくばねは、宿泊施設として維持していく場合は、特に対策の優先順位が高いものとします。

第5章 石岡市保養施設の状態等（基礎資料）

1. 劣化度，老朽化度調査

(1) 実態把握の進め方（白書：P. 285～286）

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



(2) 調査の概要（問診票調査）

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

[問診票]

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

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

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

その他の不具合等があれば自由に記入して下さい。

H24 災害復旧及び耐震補強工事実施、H26 普通教室空調設備整備工事実施

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

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

(劣化事象の加筆、設問以外の不具合、改修予定等)

[写真台帳]



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



部位名称
体育館・正面玄関上部 大きくクラックが入っている。



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



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

(3) 各施設の状況

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

① やさと温泉ゆりの郷

・温泉浴室他・ポンプ施設

建築物については、屋根材の損傷，窓・ドア廻りの漏水，床・壁のヒビが発見されました。



屋根材の損傷

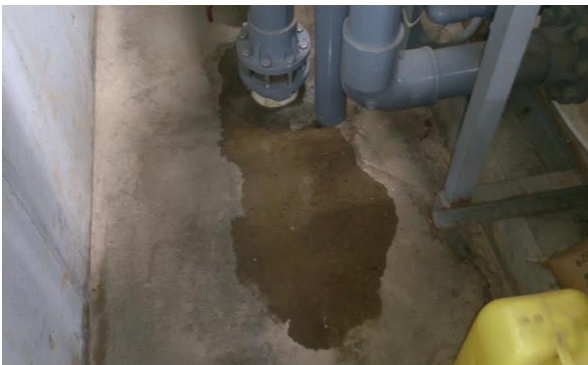


内湯の水漏れ



露天風呂の床のひび割れ

設備では配管からの漏水が，外構では，法面の崩れと舗装の割れが発見されました



機械室循環パイプ漏水



法面の崩れ



舗装の割れ

・本館他ポンプ施設

屋根材の損傷，外壁のひび割れ，雨漏り，天井のひび割れ，床の塗装のはがれが発見されました。



屋根材の損傷



外壁のひび割れ



屋根裏の雨漏り



天井のひび割れ



床の塗装のはがれ

②国民宿舎つくばね

- ・本館 本館では屋根・屋上の老朽化が著しく、雨漏りが生じています。また、外壁の老朽化も進行しており、外壁からの漏水やタイル・塗装の剥離が生じています。



屋根材の損傷



天井からの雨漏り



屋根材の損傷



外壁からの漏水



塗装のはがれ



タイルのはがれ

- ・会議室棟 屋根の老朽化が進行しており，天井からの雨漏りが生じています。



天井からの雨漏り

2. 利用状況等

(1) やさと温泉ゆりの郷

	H 2 5年度	H 2 6年度	H 2 7年度	H 2 8年度	H 2 9年度
大人(人)	180,701	183,160	184,967	180,413	178,775
小人(人)	16,084	16,728	17,399	18,781	17,331
昼食利用(人)	-	-	6,462	6,913	7,743
合計	196,785	199,888	208,828	206,107	203,849

上の表のとおり、利用者数は約20万人で安定しています。土日祝日は施設設置時に想定した1日の利用人数を超えることも多く、利用状況は良好です。平成27年度から平日の昼食利用に限り入館料を無料としています。これについても利用者数が増加しています。

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

(2) 国民宿舎つくばね

	H 2 5年度	H 2 6年度	H 2 7年度	H 2 8年度	H 2 9年度
宿泊(人)	7,419	7,552	7,493	6,354	6,295
休憩(人)	19	34	21	32	19
宴会等(人)	20,124	20,100	19,006	17,169	17,105
合計	27,562	27,686	26,520	23,555	23,419

上の表のとおり、利用者数については減少傾向にあります。施設の老朽化に伴い、宿泊施設として十分なサービスが提供できなくなりつつあります。

現在、本施設は指定管理を実施しています。指定管理者による運営の状況については、モニタリング及び利用者のアンケートにより把握します。

第6章 対策内容と実施時期（実施計画）

1. 再配置に関する基本方針

(1) 基本的な考え方

「石岡市公共施設白書」や「石岡市公共施設等総合計画」では、「やさと温泉ゆりの郷」・「国民宿舎つくばね」を保養施設として、一つの類型にまとめています。しかし、両施設の役割や目的、施設の規模、実際の利用状況が大きくことなるため、一律に考えることは適当ではありません。施設の役割、目的や利用状況等を総合的に考慮し、各施設の再配置を検討することとします。

(2) 各施設の再配置に関する基本方針

① やさと温泉ゆりの郷

やさと温泉ゆりの郷は温泉施設であり、源泉井戸が必要です。石岡市内の別の地点に源泉井戸を掘削することは現実的ではありません。利用状況も第3章の記載のとおり良好です。

よって、やさと温泉ゆりの郷は現状のまま配置することとします。

② 国民宿舎つくばね

国民宿舎つくばねは宿泊施設であり、現在は筑波山の中腹に設置されています。豊かな自然や優れた眺望といった長所はありますが、アクセスが優れているとはいえ、周囲に他の観光資源も存在しません。現状の配置では、旧八郷地区における数少ない宿泊施設であっても、周遊観光の拠点になりにくいといえます。従って、現在の配置のまま保全等を行っても、必要な費用に見合う効果を得られるか疑問が残ります。

一方で、石岡市内に滞在型観光施設を整備し、石岡市への来訪者の滞在時間を増加させれば、地域の活性化に寄与することができます。そのためには、他の観光資源と連携し、周遊の拠点となりやすい地点に配置する必要があります。

よって、国民宿舎つくばねは、旧八郷地区内で他の観光資源と連携のしやすい地点に配置することとします。その際には、他の観光施設との統合も検討します。地点の選定に当たっては、平成27年度石岡市滞在型観光施設整備基本計画策定業務委託で示された地点を参考とします。

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。

(1) 長寿命化の実施方針

① 構造躯体の目標耐用年数の設定

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

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

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

図表 今後実施する躯体の健全性調査

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



目標耐用年数に応じた修繕・改修の実施

図表 構造別・用途別の望ましい耐用年数

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

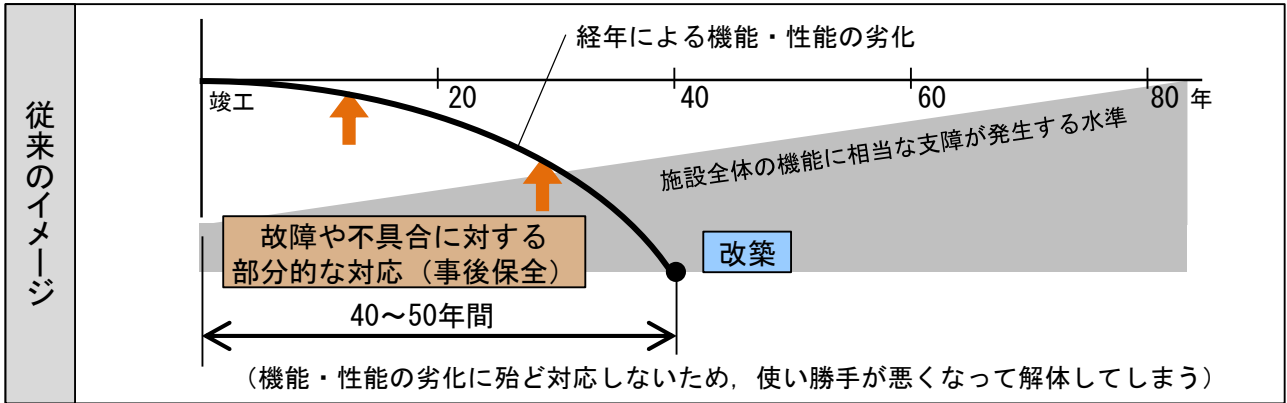
（「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考に設定）

② 修繕・改修周期の設定

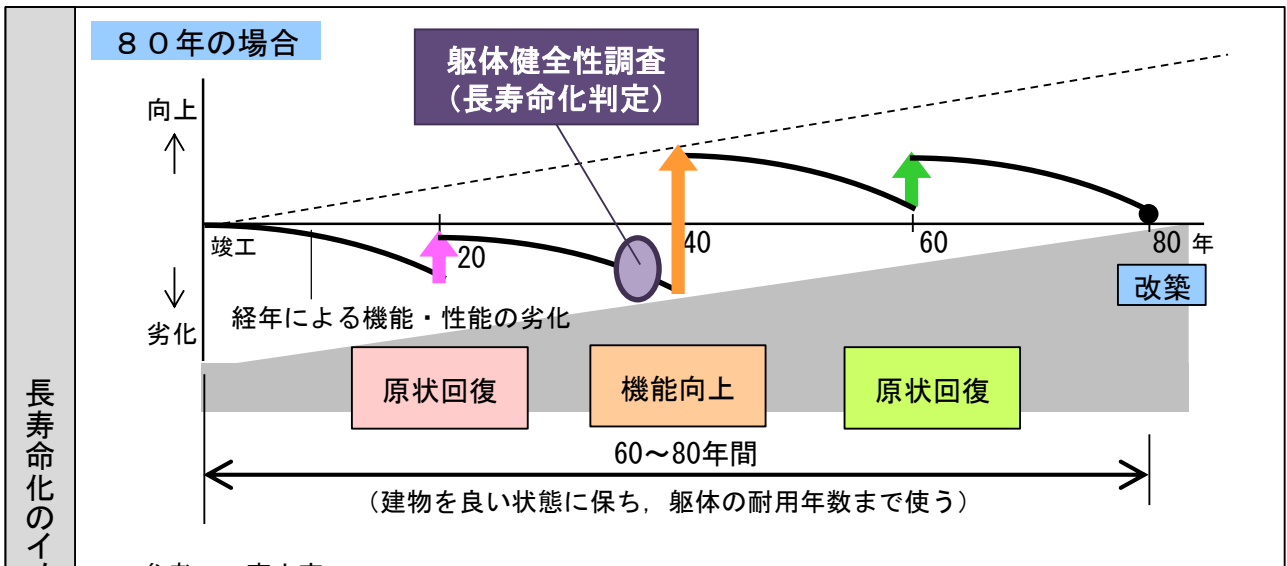
建築物が経年により劣化する一方で、耐震性能や省エネ性能等の社会的要求水準は年々高まり、機能に支障が発生する水準も共に高まります。そこで、躯体の目標耐用年数の中間年で、新築時の整備水準を超える大規模改修を行い、さらに、部位の更新時期に合わせて20年周期で修繕を行うことで、建築

物を使用している間、建築物に求められる性能が確保できる状態を維持します。

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



長寿命化



長寿命化のイメージ

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の実施します。また、調査結果をもとに簡易カルテを作成し、劣化の状況から整備レベル、維持管理等のメンテナンスの現状を把握します。

③ 技術者（建築の専門家）による現地調査の実施

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

(3) 安全確保の実施方針

① 施設管理者による劣化状況の把握

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

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

② 危険な施設に対する措置

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

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

③ 耐震化の実施方針

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

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

3. 工程表

(1) やさと温泉ゆりの郷

やさと温泉ゆりの郷は、平成12年の建築であり、平成32年時点で建築から20年が経過しています。従って、すみやかに中規模改修を行い、施設の機能の回復を図る必要があります。

また、やさと温泉ゆりの郷は温泉施設であるため、源泉井戸や揚湯設備の機能維持が必要となります。各種ポンプや配管等については、部品の耐用年数等を考慮し、必要に応じて長寿命化改修や中規模改修の際に交換等を行います。源泉井戸に関しては、温泉法の定めるところにより10年に1度、温泉中分析が必要となります。また、井戸内に砂や泥が堆積するとポンプの故障等の原因となります。定期的に井戸内の状況を調査し、砂や泥の堆積が進行している場合には、井戸内の洗浄を行います。

バリアフリー対応や環境対応は、平成33年度の中規模改修に併せて行います。

平成32年度から10年間の工程は下のとおりです。

年度	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
中規模改修設計	→									
中規模改修		→								
源泉ポンプ交換			→			→			→	
源泉井戸洗浄			→							
温泉中分析									→	

(2) 国民宿舎つくばね

国民宿舎つくばねは昭和49年の建築であり、平成32年時点で建築から46年が経過しています。施設は老朽化が進行しており、耐震改修も行われておりません。再配置の方針のとおり、現施設は除却し、他の観光資源と連携をとれる地点に設置します。

平成32年度から10年間の工程表は下のとおりです。

年度	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41
既存施設解体			→							
設計		→	→							
新施設建設				→	→	→	→			

4. 対策費用

(1) やさと温泉ゆりの郷

やさと温泉ゆりの郷における，平成32年度から10年間での対策費用は以下のとおりです。

平成33年度の中規模改修については，ふるさと財団が公表しているスポーツ・レクリエーション系，保健・福祉，その他の施設の中規模改修における施設単価72千円/㎡を使用し，算出します。

年 度	金 額	備 考
平成32年度	5,000千円	過去の実績より
平成33年度	125,891千円	72千円×1748.49㎡ (ふるさと財団が公表している施設単価に基づく)
平成34年度	7,000千円	過去の実績より
平成37年度	3,000千円	同上
平成40年度	20,000千円	同上
合 計	160,891千円	

(2) 国民宿舎つくばね

平成27年度に策定した石岡市滞在型観光施設整備基本計画では，類似施設の調査から，つくばね代替施設の事業単価を520千円/㎡と算出しています（設計費，解体費，備品処分費，備品費含む）。代替施設の床面積を，保養施設の床面積を20パーセント削減できる2800㎡とすると，平成32年度から10年間の対策費用は1,456,000千円となります。

$$520\text{千円}/\text{m}^2 \times 2,800\text{m}^2 = 1,456,000\text{千円}$$

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

(1) やさと温泉ゆりの郷

やさと温泉ゆりの郷は、第3章のとおり利用状況は非常に良好です。しかし、温泉施設という性質上、建物の維持に加えて、源泉井戸や揚湯設備の機能維持も必要であり、今後も石岡市の施設として管理運営していくには多額の費用が必要になります。

現在の指定管理は平成32年度で終了することから、平成31年度及び平成32年度で今後のあり方を検討することとします。その際には、施設の売却についても排除せず検討することとします。

(2) 国民宿舎つくばね

国民宿舎つくばねは、現在の指定管理が平成32年度で終了します。従って、平成31年度及び平成32年度で、現施設での営業をいつまで行うかを決定し、あわせて、再配置の地点の選定、他の観光施設との統合も含め新規施設の規模の検討、工期の設定等を行うものとします。

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