

土浦市観光・交流施設個別施設計画

平成 30 年 3 月

茨城県土浦市都市産業部都市計画課

目次

1. 個別施設計画策定の主旨と位置付け	1
(1) 計画策定の主旨	1
(2) 計画の位置付け	1
2. 計画期間	1
3. 施設の現況	2
(1) 施設整備状況	2
(2) 計画対象施設	2
(3) 施設の現況	2
4. 今後の対策と方向性について	1 1
(1) 観光・交流施設における長寿命化の基本的方針	1 1
(2) 対策費用	1 2
5. 取組体制について	1 3

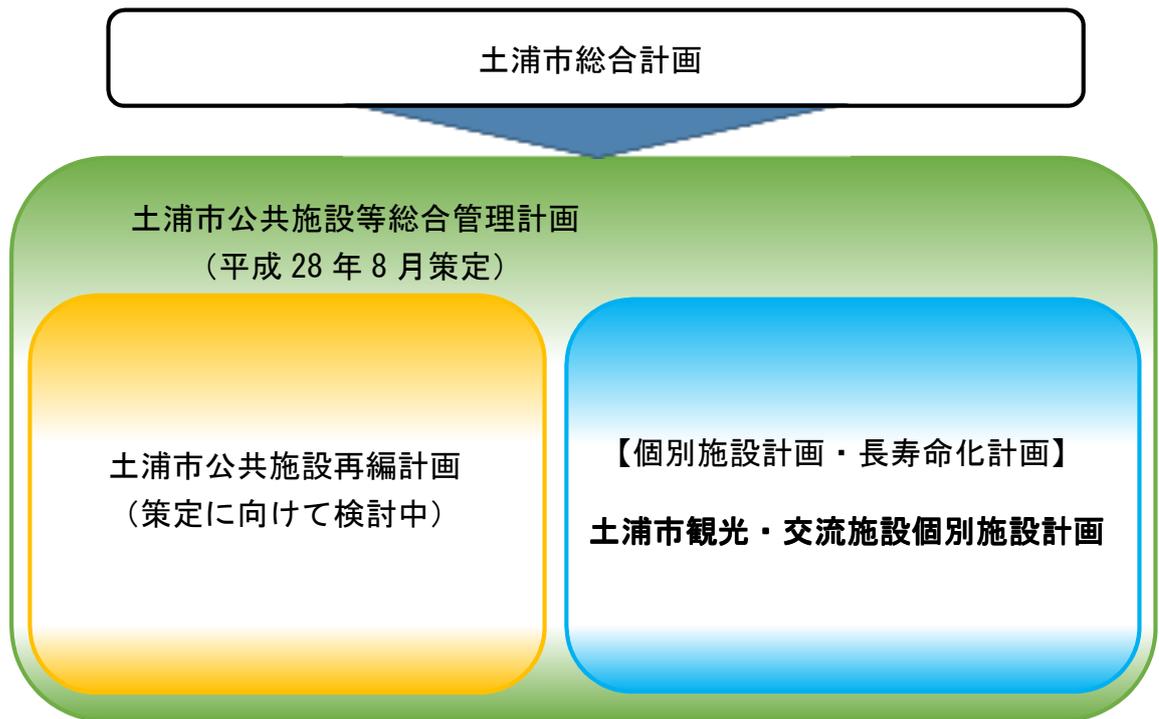
1. 個別施設計画策定の主旨と位置付け

(1) 計画策定の主旨

本市においては、平成 28 年 8 月に土浦市公共施設等総合管理計画を策定し、市が保有する公共施設や道路、橋りょう、公園、上下水道などのインフラ施設など、全ての公共施設等を対象に、今後の基本的な方針や目標を示した。さらに、同計画に基づき、個別施設の方向性を定めるための検討を進めているところである。

本計画では、それらの計画において示された方針や施設評価を基に、来街者の増加のための活性化施策を実施していく中で特に重要であると考ええる観光・交流施設に関して、今後の方向性を指し示すための個別施設計画を策定するものである。

(2) 計画の位置付け



2. 計画期間

平成 30 年度～平成 39 年度 (10 年間)

3. 施設の現況

(1) 施設の整備状況

対象施設の数	対象施設の面積 (㎡)
6	3,273.5

(2) 計画対象施設

	対象施設
①	観光案内所
②	レストハウス水郷（霞ヶ浦総合公園内）
③	国民宿舎水郷「霞浦の湯」（霞ヶ浦総合公園内）
④	まちかど蔵「大徳」
⑤	まちかど蔵「野村」
⑥	小町の館

(3) 施設の現況

対象となる観光・交流施設のうち最も古いものは昭和56年竣工のレストハウス水郷で、36年が経過している。観光案内所以外の施設については、指定管理者制度により運営されている。

利用者数は小町の館が最も多くなっているが、昨今のバーベキュー需要に伴い、レストハウス水郷でも利用者が増加傾向にある。また、観光案内所や霞浦の湯についても同様に増加傾向となっており、土浦駅周辺が整備されて訪れやすくなったことや、サイクリスト等による需要が推測できる。

まちかど蔵「大徳」・「野村」については本市の中心市街地に立地しており、歴史的な街並みを今に伝えるとともに、イベント等の拠点として、多くの観光客を迎えている。

【施設立地状況】



①観光案内所



所在地	土浦市有明町 1-30	
開館時間	10:00~18:00 (年末年始除く)	
開設年	昭和 58 年	
竣工年	昭和 58 年	
総延床面積	7.50 m ²	
利用状況等	利用者数 (H28)	21,717 人
	収入 (H28)	4,980 (千円)
	維持管理費 (H28)	1,007 (千円)
	事業運営費 (H28)	4,025 (千円)
施設の状態	構造	RC
	劣化状況	やや劣化

②レストハウス水郷（霞ヶ浦総合公園内）



所在地	土浦市大岩田 623	
開館時間	10:00~20:00（月曜・年末年始除く）	
開設年	昭和 56 年	
竣工年	昭和 56 年	
総延床面積	587.54 m ²	
利用状況等	利用者数（H28）	25,271 人
	収入（H28）	1,296（千円）
	維持管理費（H28）	644（千円）
	事業運営費（H28）	614（千円）
施設の状態	構造	RC・CB
	劣化状況	やや劣化

③国民宿舎水郷「霞浦の湯」（霞ヶ浦総合公園内）



所在地	土浦市大岩田 255	
開館時間	14:00~20:00（月曜・年末年始除く）	
開設年	昭和 48 年	
竣工年	平成 16 年	
総延床面積	549.36 m ²	
利用状況等	利用者数（H28）	41,509 人
	収入（H28）	23,064（千円）
	維持管理費（H28）	23,757（千円）
	事業運営費（H28）	41,766（千円）
施設の状態	構造	RC
	劣化状況	著しい劣化

④まちかど蔵「大徳」



所在地	土浦市中央一丁目 914-1	
開館時間	9:00～18:00（年末年始除く）	
開設年	平成9年	
竣工年	平成9年	
総延床面積	585.47 m ²	
利用状況等	利用者数（H28）	20,523人
	収入（H28）	229（千円）
	維持管理費（H28）	5,083（千円）
	事業運営費（H28）	7,076（千円）
施設の状態	構造	土蔵
	劣化状況	著しい劣化

⑤まちかど蔵「野村」



所在地	土浦市中央一丁目 950	
開館時間	9:00～18:00（年末年始除く）	
開設年	平成 14 年	
竣工年	平成 14 年	
総延床面積	435.33 m ²	
利用状況等	利用者数（H28）	22,306 人
	収入（H28）	0（千円）
	維持管理費（H28）	36（千円）
	事業運営費（H28）	0（千円）
施設の状態	構造	土蔵・木・RC
	劣化状況	著しい劣化

⑥小町の館



所在地	土浦市小野 491	
開館時間	9:00～18:00 (3月～10月) 9:00～17:00 (11月～2月) (年末年始除く)	
開設年	平成9年	
竣工年	平成9年	
総延床面積	1,107.30 m ²	
利用状況等	利用者数 (H28)	46,780 人
	収入 (H28)	3,668 (千円)
	維持管理費 (H28)	5,774 (千円)
	事業運営費 (H28)	11,183 (千円)
施設の状態	構造	木
	劣化状況	著しい劣化

(※参考) (仮称) 土浦港周辺広域交流拠点施設



所在地	土浦市川口二丁目 4312-19	
開館時間	—	
開設年	平成 31 年 (予定)	
竣工年	平成 31 年 (予定)	
総延床面積	—	
利用状況等	利用者数 (H28)	—
	収入 (H28)	—
	維持管理費 (H28)	—
	事業運営費 (H28)	—
施設の状態	構造	
	劣化状況	劣化なし (新築)

4. 今後の対策と方向性について

(1) 観光・交流施設における長寿命化の基本的方針

ア 対策内容と実施時期

公共施設は、竣工後 30 年程度での大規模改修、60 年程度での更新が一つの目安となる。本市公共施設等総合管理計画においては、これを計画的な修繕等を実施することにより、竣工後 40 年での大規模改修、80 年での更新を目標としている。

しかし、実際は、施設の利用状況や位置付け、建物の老朽化・劣化状況等に大きく左右される部分があり、特に建築年数が経過し老朽化の進んだ施設においては過去に計画的修繕を実施していないことから、劣化が進んでいることが見込まれる。そのため、築 30 年程度を目安に、各種状況の整理を行い、慎重な検討を進めるものとする。

イ 対策の優先順位の考え方

個別施設のあり方に関する具体的方向性は現在検討中であるが、観光・交流施設は、その施策上の位置づけや施設の性質上、建替えや統合といった手法による集約化や維持管理が難しい建物が多いことから、基本的には現状の建物を維持していく方針である。

そのため、今後の築年数の経過により、定期的なメンテナンスに加え、大規模な改修・修繕が必要となり、市の財政にとっては大きな負担である。計画期間内においては、観光案内所とレストハウス水郷が大規模改修の時期を迎えるが、その他の施設についても老朽化の進行具合によっては、修繕・改修等が必要になる可能性がある。

その際には、施設の利用率や用途から、施設の適正規模の検討を進めるとともに、可能な施設については PPP/PFI などによる民間活力の導入、もしくは民営化を検討するなど、転用案も考慮に入れることで、より効率的・効果的な施設運営の方法を検討する必要がある。

また、県で取り組みを進めている自転車道の整備と利用の促進に伴う来街者の増加やニーズに対応するとともに、周辺住民が憩う場所として、サイクリスト向けの機能を備えた（仮称）土浦港周辺広域交流拠点施設の整備を新たに行うこととしている。

新規設置の施設であることから、設計の段階から維持管理のしやすさを考慮するとともに、公共施設等総合管理計画のローリング時（平成 38 年度を予定）以降、全体計画の中に取り入れ、施設の改修・更新見通し等について検討するものとする。

(2) 対策費用

計画期間内での改修の検討の必要性がある施設について、総務省作成の公共施設等更新費試算ソフトによると、レストハウス水郷の改修では約 117,508 千円、観光案内所の改修では 1,500 千円の支出が見込まれる。

更新費用については、今後の利用状況見込み等を検討のうえ、適正規模も含めて再検討し、詳細な費用を算出するものとする。

5. 取組体制について

施設の更新や維持管理を行っていく上での取り組みの体制については、「土浦市公共施設等総合管理計画」において定められた、以下のとおりとする。

①財政面を含めた庁内体制の構築

基本方針に基づき取組みを展開するには、財政的な連動に加え、役割分担や調整が難航することが想定される。そのため、企画部門・財政部門・管財部門との連携体制を構築するほか、新たに必要となる経費や事業優先度の判断に応じた予算配分について検討する。

②官民協働・連携の検討

公共施設等における行政サービスの有効性、維持管理の成果や利活用状況に関する情報の市民への提供を推進し、施設サービスの提供過程において、市民と行政の相互理解や共通認識の形成など、協働の推進に向けた環境整備を行う。

また、民間のノウハウや活力を取り入れた、より効果的・効率的な施設の管理運営を実現するため、官民連携を図るための環境形成を図る。

③職員の意識改革の醸成

公共施設やインフラの現状や管理の意義、経営的視点に立った総量適正化や維持管理のあり方を理解し、社会状況や市民ニーズの変化に対応できるようなサービスの向上のための創意工夫を自ら実践していくよう、職員の知識向上や意識啓発を実施していく。