

土浦市文化学習施設等  
(文化施設・生涯学習施設)  
長寿命化計画

2022（令和4）年3月

土 浦 市

# 目 次

第1章 計画の背景と目的等	1
1. 計画の背景	1
2. 計画の目的	1
3. 計画の位置づけ	2
(1) 計画の位置づけ	2
(2) 上位・関連計画の概要	3
4. 計画の構成と内容	9
5. 計画期間	10
6. 対象施設	11
第2章 文化学習施設等の現状分析と課題	13
1. 文化学習施設等を取り巻く状況	13
(1) 人口の状況	13
(2) 財政の状況	15
(3) 施設ごとの全体コストの傾向	16
2. 文化学習施設等の状況	19
(1) 各対象施設の概要	19
(2) 各対象施設の利用状況	23
(3) 各対象施設の主要な修繕内容	24
3. 文化学習施設等の老朽化状況	26
(1) 構造躯体の健全性の把握	26
(2) 構造躯体以外の劣化状況	28
(3) 対象施設の老朽化状況の総評	29
4. 文化学習施設等の管理の方向性	30
5. 文化学習施設等の課題	31
第3章 文化学習施設等の長寿命化に関する基本方針及び整備水準等	32
1. 文化学習施設等の整備及び維持管理に関する基本方針	32
2. 施設分類ごとの基本方針	33
3. 文化学習施設等の整備水準等	34
(1) 目標使用年数の設定	34
(2) 改修・更新周期の設定	35
(3) 改修・修繕の整備水準の設定	37
(4) 維持管理の項目・手法の設定	38
第4章 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画	39
1. 長寿命化に向けた改修計画の考え方	39
(1) 長寿命化改修等の設定条件	39
(2) 改修計画の考え方	40
2. 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画	43
3. 長寿命化に向けた改修計画によるコスト試算と長寿命化の効果	44
(1) 従来型と長寿命化型のコスト比較	44
(2) コスト試算の総評	48
(3) 長寿命化の効果	48
第5章 長寿命化に向けた継続的運用方針	49
1. 施設情報の管理と活用	49
2. 推進体制等の構築	49
3. フォローアップ	49
資料編	50
1. 文化学習施設等の老朽化状況の把握及び評価	50
(1) 構造躯体の健全性の把握	51
(2) 構造躯体以外の劣化状況	52
2. 各対象施設の長寿命化に向けた改修計画によるコスト試算	54

# 第1章 計画の背景と目的等

---

## 1. 計画の背景

土浦市が所有する文化活動及び生涯学習活動に関連する施設には、築30年以上の施設もあり、経年による劣化が見られます。また、今後、社会の変化や市民のニーズに合わせた施設整備、財政状況等も勘案した効率的な施設管理等が求められることから、各施設の躯体や設備機器等の劣化状況を把握した上で、計画的な改修及び財政の平準化を見越した計画を作成する必要があります。

このような状況を踏まえ、土浦市では、2016（平成28）年8月に「土浦市公共施設等総合管理計画」を策定。2022（令和4）年3月には同計画の改訂版を策定し、公共施設における「適切な改修・更新等の推進」、「施設配置・運営適正化の推進」、「施設量適正化の推進」という3つの目標を設定するとともに、公共施設の適切な管理に関する方針を示しています。そのため、文化学習施設等においても、同計画に基づいた公共施設マネジメントを推進することが重要となります。

## 2. 計画の目的

本計画で対象とする文化学習施設等の劣化状況について、調査及び評価を実施し、管理の方向性と長寿命化に関する基本方針及び整備水準等を示すとともに、各施設の改築の周期及び改修・更新の周期も踏まえた上で、施設整備のコストを総合的に抑えつつ、市民にとって最適な文化活動及び生涯学習活動に関する環境の確保、維持を目的とした「土浦市文化学習施設等（文化施設・生涯学習施設）長寿命化計画」を策定します。

### 3. 計画の位置づけ

#### (1) 計画の位置づけ

本計画は、国・県の上位計画をはじめ、関連する各種計画との整合を図るとともに、連携をとりながら進めるものとして、位置づけます。

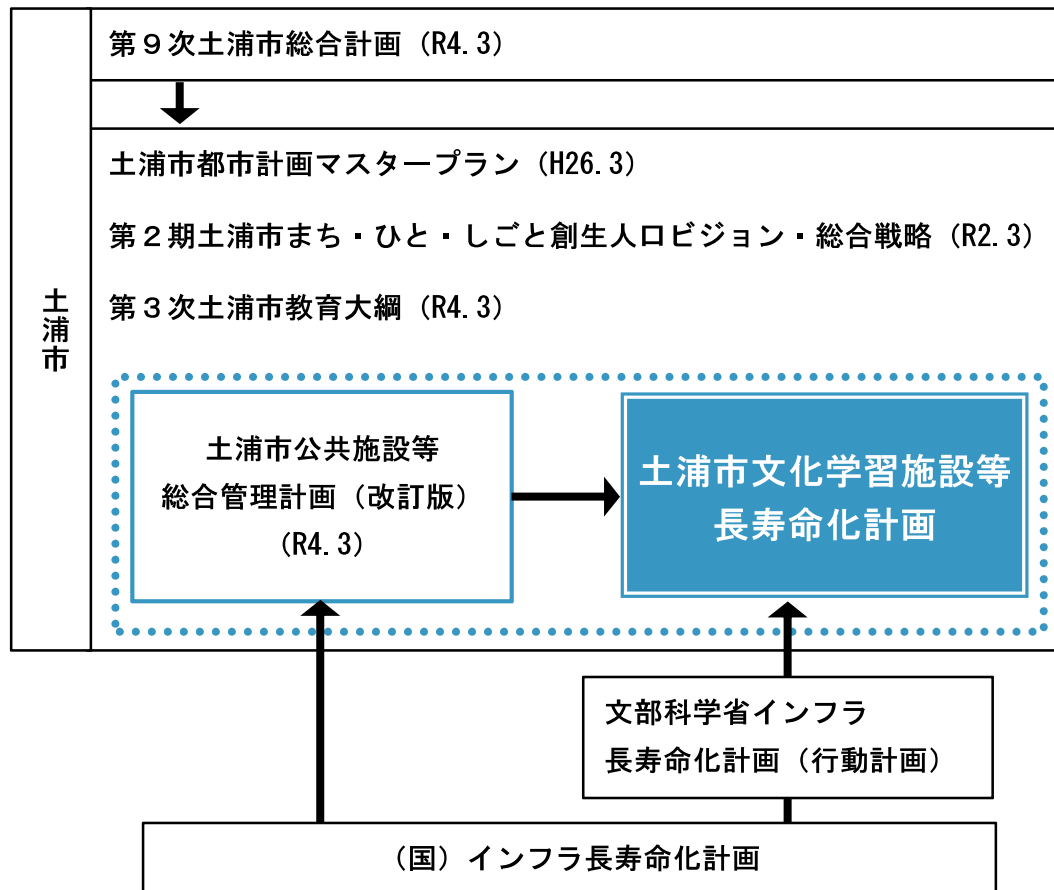


図 計画の位置づけ

## (2) 上位・関連計画の概要

### ①第9次土浦市総合計画

第9次土浦市総合計画は、市の最上位の計画として、今後とも長期的な展望に立った計画的な市政運営を行うための総合的な計画として2022（令和4）年3月に策定しています。

#### ■計画の期間

基本構想：2022（令和4）年度～2031（令和13）年度までの10年間

実施計画：2022（令和4）年度～2024（令和6）年度までの3年間

2023（令和5）年度～2025（令和7）年度までの3年間

2024（令和6）年度～2026（令和8）年度までの3年間

#### ■市の将来像

「夢のある、元気のある土浦」

#### ■将来像の概念

「夢のある土浦」の創生 ～ 誰もがその人らしく暮らせるまち ～

「元気のある土浦」の創生 ～ 「地域の宝」で人を呼び込むまち ～

#### ■将来像を支える3つの視点

「人と人がつながり合い、地域社会を支える」

「本市ならではの魅力を通じて地域の活力を生み出す」

「将来にわたって、持続可能な地域を創造する」

#### ■基本目標

基本目標1. 心豊かに住み続けることのできるまちづくり

基本目標2. 未来につなげる魅力あるまちづくり

基本目標3. 「しごと」を核とした活力のあるまちづくり

基本目標4. 全ての市民が安心して暮らせるまちづくり

基本目標5. 多様性を認め合い、包容力を育むまちづくり

基本目標6. 触れ合いとあたたかさにあふれる福祉のまちづくり

基本目標7. 未来につなげる環境にやさしいまちづくり

基本目標8. 効率的な行財政運営による持続可能なまちづくり

## ■基本目標ごとの政策方針

### (基本目標 1 基本目標ごとの政策方針 5 より抜粋)

政策方針 5	
多様なニーズに対応した生涯学習の推進	市民の多様なニーズに対応した学びの機会の充実に努めるとともに、既存の活動の支援、活動拠点となる施設の老朽化対策などを行い、市民が自主的に学ぶことができる環境の整備に努めます。

### (基本目標 2 基本目標ごとの政策方針 3 より抜粋)

政策方針 3	
歴史・芸術・文化のあふれるうるおいあるまちづくり	本市の先人から引き継がれた貴重な歴史・文化遺産を適切に保存し、次の世代に継承するため、文化財の保存活用や施設の老朽化対策に努めます。 また、市民一人ひとりが文化芸術に関心を持ち、生きがいや心の豊かさを育み、うるおいのある生活を送ることができるよう、市の文化芸術活動の拠点施設を有効活用し、市民が文化芸術鑑賞に親しむ環境の整備を推進するとともに、市外の人たちも活動する場所として活用できるようにすることで、関係人口の創出を図ります。

### (基本目標 8 基本目標ごとの政策方針 6 より抜粋)

政策方針 6	
持続可能な財政運営・公共施設マネジメントの推進	持続可能な財政運営を図るため、ふるさと納税制度の充実や企業立地の促進を始め、歳入の確保に向けた取組を推進するとともに、中長期的な視点に立った財政計画を策定し、創意工夫による魅力あるまちづくりを推進します。 また、公共施設については、市民全体の貴重な財産であることを踏まえ、全市的な視点に立ち、施設の適正配置や長寿命化対策を早急に推進するとともに、計画的・戦略的な公共施設マネジメントに取り組みます。 併せて、統廃合などによって発生した公共施設の跡地については、地域振興等も視野に入れながら、周辺住民の意向や土地利用の状況を十分勘案した上で、有効活用することで、社会経済情勢等の変化に伴う行政需要への対応を図ります。

## ②土浦市都市計画マスタープラン

土浦市都市計画マスタープランは、都市計画に関わる各種の事業や計画についての共通の指針として、2014（平成26）年3月に策定したものです。

### ■計画期間

2014（平成26）年～2034（令和16）年までの20年間

### ■都市づくりの理念

快適で安心・安全な「日本一住みやすい」まちづくり

地域資源を活かした活力あるまちづくり

共に考え行動する「協働」によるまちづくり

### ■都市づくりの目標

1. 地域の特長を活かした都市づくり
2. 集い・にぎわい・交流のある、質の高い都心部づくり
3. 安心・安全で便利に暮らせる都市づくり
4. 個性が輝く環境に配慮した魅力ある都市づくり
5. 自らが創る誇りを持って住み続けたい都市づくり

### ■都市づくりの方針（2-2、2-3より抜粋）

#### 2-2 暮らしを便利に快適にする、多様な機能が共存した都心部の形成

##### (1) 都心部にふさわしい機能の集積

##### ②高次都市機能の配置

- ・低・未利用の土地や施設を、有効に活用する具体的方策の検討を進めながら、市役所、市民の生活利便性を向上する文化施設、複合的公共公益施設、社会福祉施設など、都市的サービスを提供する公共公益施設の適正配置を図ります。
- ・博物館などの歴史・文化施設は、歴史・文化性を高める機能の充実を促進するとともに、市民の歴史・文化活動に対する場の提供や機会の充実を図ります。

#### 2-3 市民の安らかな暮らしの確保と、快適な暮らしを支える地域力の向上

##### (2) 暮らしの中での安心の確保

##### ②生活環境

##### ◆歴史・文化施設

- ・博物館などの歴史・文化施設は、市民に歴史・文化活動に接する場の提供や機会の充実が図れるように施設の維持・拡充に努めます。

##### ◆福祉施設

- ・地域ぐるみの福祉活動の核としての総合福祉会館や、活動拠点としての地区公民館とともに、介護老人福祉施設、児童福祉施設、障害者施設などの機能充実を図ります。

### ③第2期土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略

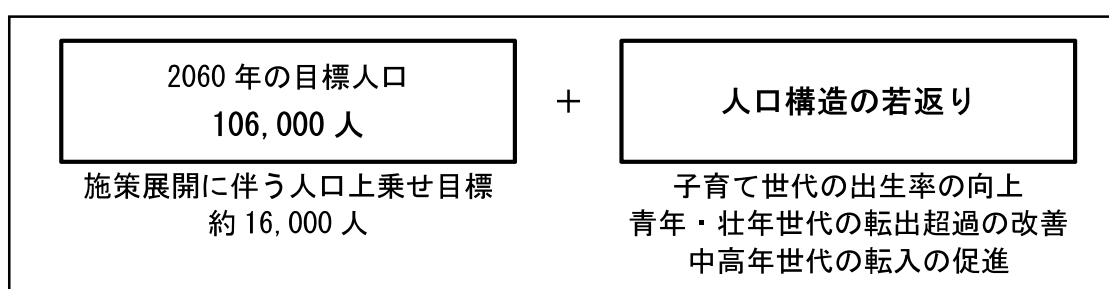
第2期土浦市まち・ひと・しごと創生総合戦略は、第8次土浦市総合計画を基本としながら、人口面での特徴・課題や本市の持つ強みを踏まえ、人口ビジョンの将来展望を実現するために求められる方針・施策を示すものとして、2020（令和2）年3月に策定したものです。

#### ■計画期間

2020（令和2）年度～2024（令和6）年度までの5年間

#### ■戦略分野

【人口ビジョンに掲げる目標】



戦略分野Ⅰ	地域経済の活性化を通じた持続性ある雇用基盤の確立
戦略分野Ⅱ	生活の安心・付加価値の創出による人口還流の創造
戦略分野Ⅲ	結婚・出産・子育ての応援，誰もが活躍できる地域社会の創造
戦略分野Ⅳ	持続可能な地域の創造



#### ④第3次土浦市教育大綱

第3次土浦市教育大綱は、地方教育行政の組織及び運営に関する法律第1条の3の規定に基づき、市長が本市の教育、学術及び文化の振興に関する総合的な施策の大綱として、2022（令和4）年3月に策定しています。

##### ■対象期間

2022（令和4）年度～2031（令和13）年度までの10年間

##### ■基本理念

『夢と希望を持ち 誰もが輝く 元気な土浦の人づくり』

##### ■基本目標

未来を担う子どもたちが、心身共に健やかに成長できるよう、時代の変化に応じたより良い教育環境の整備と学校教育の充実を図ります。

また、人生100年時代の到来を見据え、ライフステージに応じて、個々が希望する生き方を選択できるよう、多様な生涯学習の機会を提供するとともに、スポーツに親しむ環境の充実を図ります。

さらに、長い歴史に培われた誇り高い文化・芸術・風景を守り、次の世代に引き継ぐ取組を推進します。

##### ■基本方針

- |       |                         |
|-------|-------------------------|
| 基本方針1 | 時代の変化に対応した学校教育の充実       |
| 基本方針2 | 将来を見据えた青少年教育の推進         |
| 基本方針3 | 本市の特性を生かしたスポーツ活動の推進     |
| 基本方針4 | 多様なニーズに対応した生涯学習の推進      |
| 基本方針5 | 歴史・文化遺産の保存・継承と文化芸術活動の推進 |

##### （基本方針4より抜粋）

市民の多様なニーズに対応した学びの機会の充実に努めるとともに、既存の活動の支援、活動拠点となる施設の老朽化対策などを行い、市民が自主的に学ぶことができる環境の整備に努めます。

##### （基本方針5より抜粋）

本市の先人から引き継がれた貴重な歴史・文化遺産を適切に保存し、次の世代に継承するため、文化財の保存活用や施設の老朽化対策に努めます。

また、市民一人ひとりが文化芸術に関心を持ち、生きがいや心の豊かさを育み、うるおいのある生活を送ることができるよう、市の文化芸術活動の拠点施設を有効活用し、市民が文化芸術鑑賞に親しむ環境の整備を推進するとともに、市外の人たちも活動する場所として活用できるようにすることで、関係人口の創出を図ります。

## ⑤土浦市公共施設等総合管理計画 改訂版

土浦市公共施設等総合管理計画は、市が将来にわたって持続可能な行政サービスを維持するため、長期的な視点を持って、長寿命化、複合・集約化、更新等を計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の適切な維持管理や適正な配置の実現を目的として2016（平成28）年8月に策定したものです。

その後、2018（平成30）年2月に総務省において「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が改訂され、各地方公共団体が策定した総合管理計画の推進を総合的かつ計画的に図るとともに、総合管理計画について不断の見直しを実施し、充実させることとなり、2020（令和2）年10月に、既に各地方公共団体が策定した公共施設等総合管理計画に個別施設計画の内容を反映させる等の見直し要請が示されました。

これらのことから、今般、改めて本市の公共施設等の現状や利用需要の変化等を把握し、人口減少が加速することや人口減少に伴い財政状況がさらに厳しさを増すことが予測される状況を踏まえ、2022（令和4）年3月、現計画を見直し、これらの状況に対応した改訂版として計画を策定しています。

### ■計画期間

2022（令和4）年度～2055（令和37）年度までの34年間

### ■公共施設管理の基本方針

#### 【目標1】適切な改修・更新等の推進

今後も維持管理・活用していく施設については、定期的な点検・診断の実施、耐震化や安全確保などを徹底するとともに、目標使用年数や事業周期の設定などにより、計画的で適切な改修・更新等を推進します。

#### 【目標2】施設配置・運営適正化の推進

老朽化した類似機能施設や近隣施設の複合・集約化や施設の役割や規模に応じた更新により、適切な施設配置を進めるとともに、民間にできることは民間に委ねることを基本とした、現在の運営形態の見直しにより、民間のノウハウを活用した運営の適正化を推進します。

#### 【目標3】施設量適正化の推進

人口規模や今後の改修・更新費を踏まえた保有量を設定し、予防保全型維持管理を基本とした長寿命化によるコスト低減と平準化を図り、施設保有が持続可能となるよう、施設保有量の適正化を推進します。

### ■公共施設類型別の方針（1. コミュニティ・文化施設より抜粋）

- ・老朽化が進む亀城プラザは、人口動向や利用状況を考慮しつつ、施設のあり方を検討し、他の機能類似施設との集約化等を検討します。
- ・公民館は、築後40年以上を経過し、これまでの改修が必ずしも適切な時期に行われてこなかったことなどを背景に老朽化が進んでいるため、施設の安全性を確保しつつ、人口動向や利用状況を考慮し、複合化・集約化を検討します。
- ・荒川沖東部・西部地区学習等供用施設は、地元への譲渡（移管）について検討します。

## 4. 計画の構成と内容

本計画の構成は、以下のとおりです。

### 第1章 計画の背景と目的等



### 第2章 文化学習施設等の現状分析と課題

人口・財政の状況や各施設の利用・運営状況、建物調査の実施による劣化状況等の把握と課題の整理



### 第3章 文化学習施設等の長寿命化に関する基本方針及び整備水準等

上位計画及び文化学習施設等の課題を踏まえた基本方針の検討



### 第4章 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画

長寿命化改修等の優先順位付けと改修計画の検討  
長寿命化によるコストの試算



### 第5章 長寿命化に向けた継続的運用方針

## 5. 計画期間

計画期間は、2022（令和4）年度から2055（令和37）年度までの34年間とし、計画内容については、今後の事業進捗状況や社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて、見直しを図るものとします。

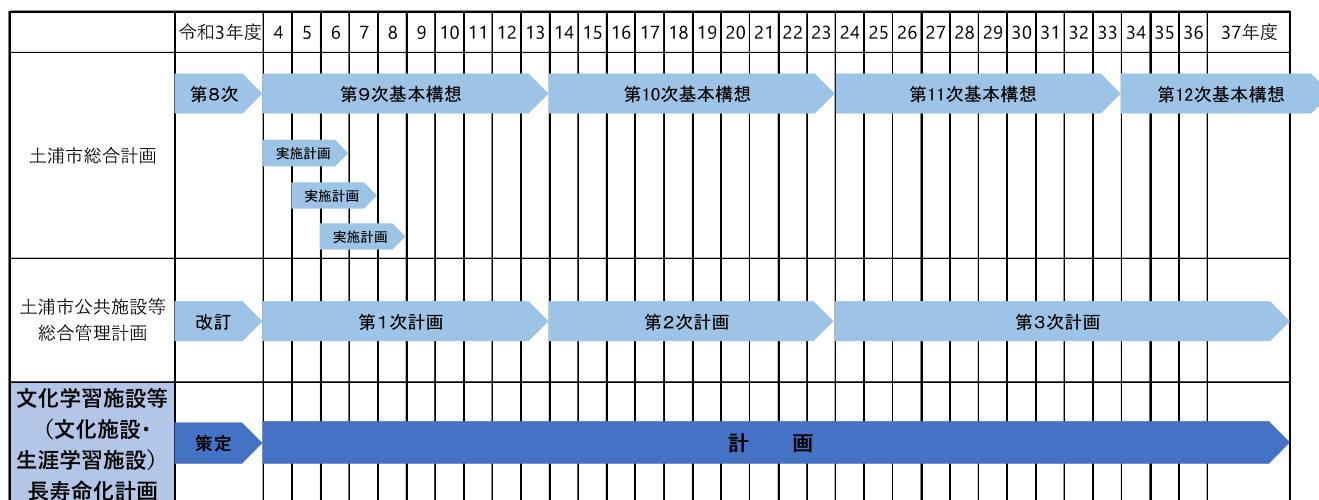
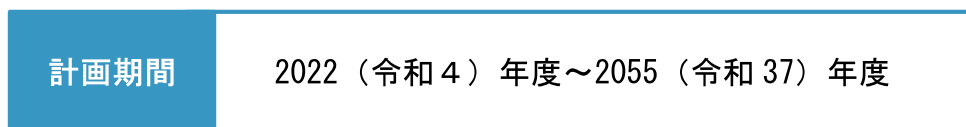


図 計画期間

## 6. 対象施設

本計画における対象施設は、土浦市立の公民館・学習等供用施設・文化施設・博物館施設の建物等（14施設16棟）とします。

表 対象施設一覧

施設分類		施設名	所在地
生涯学習施設	公民館 (8施設8棟)	一中地区公民館	大手町 13-9
		二中地区公民館	木田余 1675
		三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	中村南四丁目 8-14
		四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	国分町 11-5
		上大津公民館	手野町 3252
		六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	烏山二丁目 2346-1
		都和公民館	並木五丁目 4824-1
		新治地区公民館	藤沢 982
	学習等供用施設 (2施設2棟)	荒川沖東部地区学習等供用施設	荒川沖東二丁目 12-1
		荒川沖西部地区学習等供用施設	荒川沖西二丁目 11-28
文化施設	文化施設 (2施設3棟)	クラフトシビックホール土浦 (市民会館)	東真鍋町 2-6
		機械室	
	亀城プラザ	中央二丁目 16-4	
	博物館施設 (2施設3棟)	博物館	中央一丁目 15-18
		上高津貝塚ふるさと歴史の広場	上高津 1843
貝層断面展示施設			

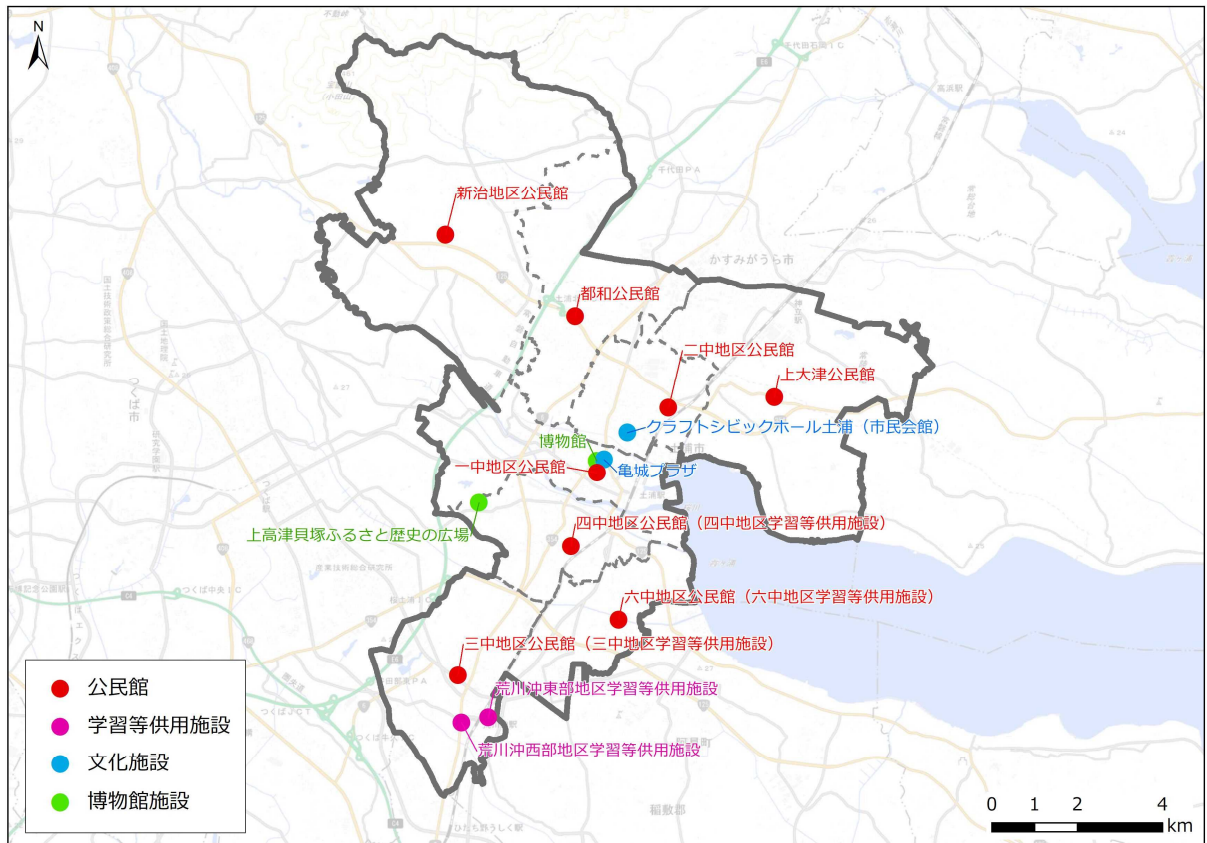


図 文化学習施設等 位置図

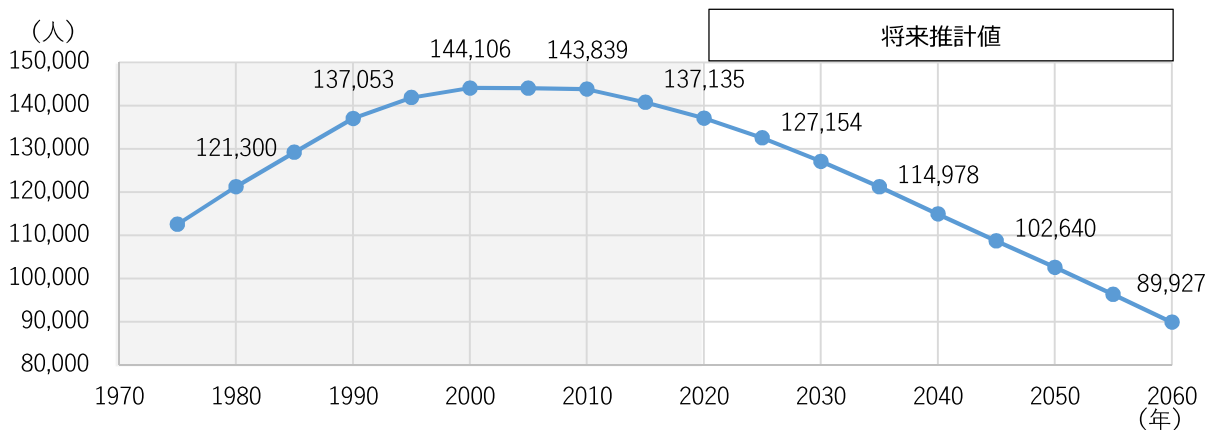
## 第2章 文化学習施設等の現状分析と課題

### 1. 文化学習施設等を取り巻く状況

#### (1) 人口の状況

##### ①人口の推移

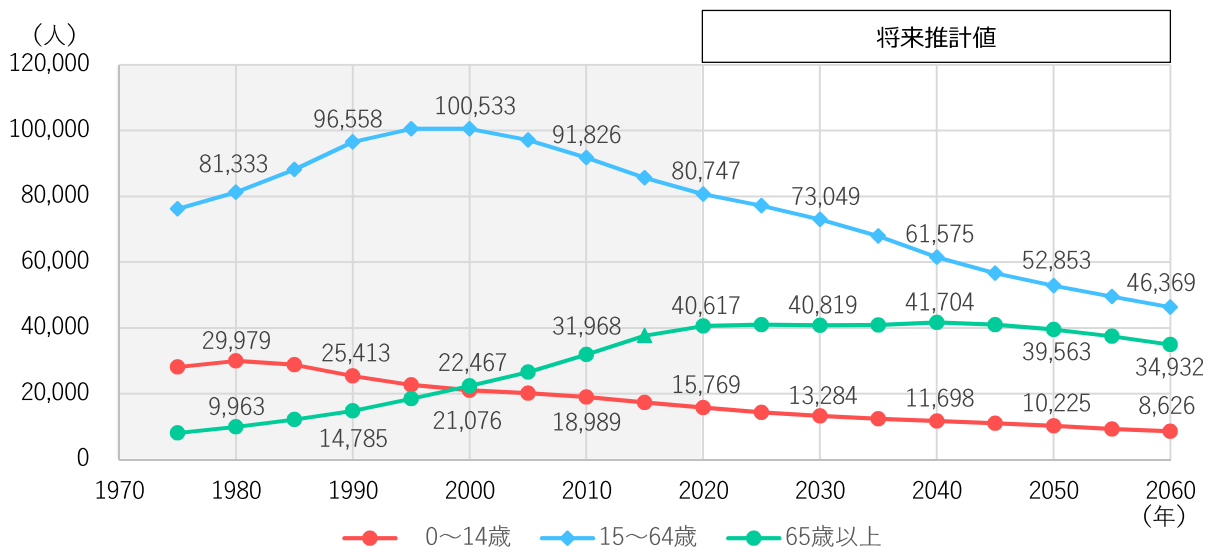
本市の人口は、2000（平成12）年の約14.4万人をピークに年々、減少傾向にあり、2020（令和2）年時点で約13.7万人となっています。国立社会保障・人口問題研究所の推計（平成30年）によると、この傾向は継続され、2060（令和42）年には89,927人までに減少することが予想されています。



出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

表 人口推移（将来推計）

年齢別の人口においても、年少人口と生産年齢人口は2060（令和42）年には、それぞれ、8,626人、46,369人となり、現状値の半数近くにまで減少することが予想されています。一方、老年人口は2040（令和22）年までは増加傾向にありますが、その後は減少することが予想されています。



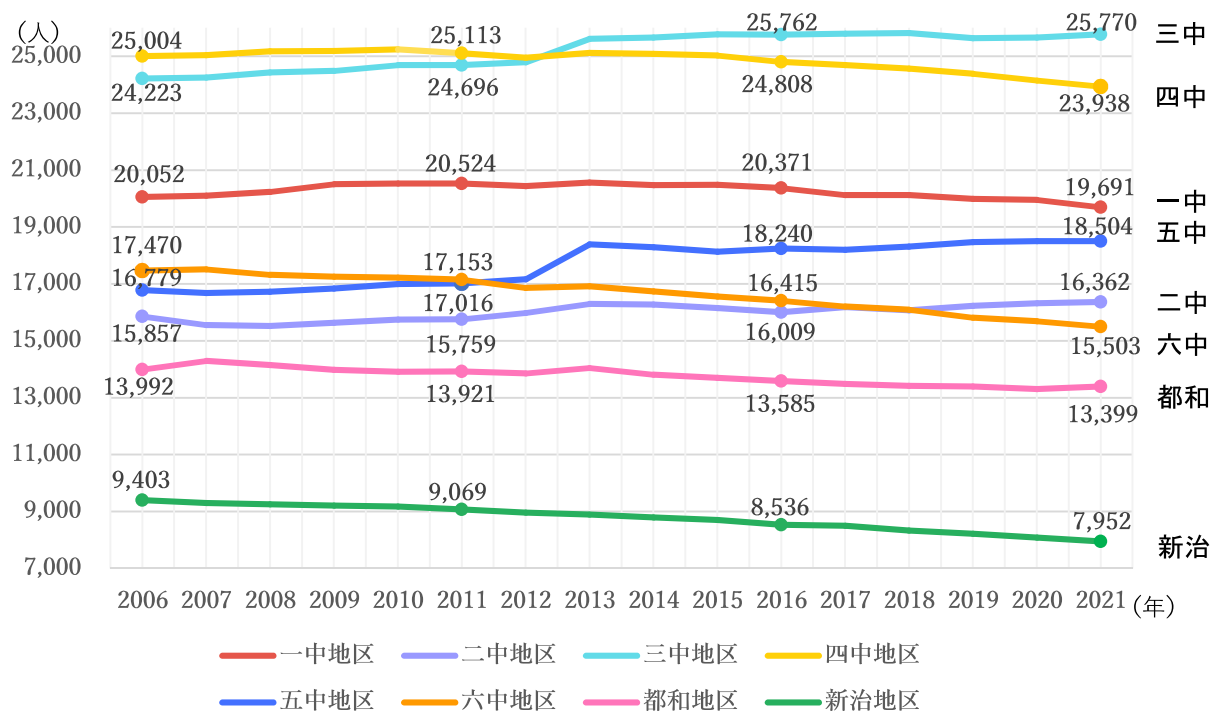
出典：国勢調査、国立社会保障・人口問題研究所

表 年齢（3区分別）の人口推移（将来推計）

## ②地区別の人口

2021（令和3）年度において、最も人口が多い地区は三中地区の25,770人となっており、最も人口が少ない地区は新治地区となっています。

過去15年間の推移を見ると、二中地区、三中地区、五中地区は、人口増加の傾向がみられますが、一中地区、四中地区、六中地区、都和地区、新治地区においては、減少傾向にあります。



出典：住民基本台帳

	2006	2007	2008	2009	2010
一中地区	20,052	20,106	20,233	20,506	20,533
二中地区	15,857	15,550	15,516	15,629	15,750
三中地区	24,223	24,251	24,429	24,488	24,695
四中地区	25,004	25,037	25,174	25,193	25,243
五中地区	16,779	16,685	16,723	16,836	16,996
六中地区	17,470	17,518	17,318	17,258	17,221
都和地区	13,992	14,295	14,149	13,982	13,915
新治地区	9,403	9,301	9,252	9,203	9,179
合計	142,780	142,743	142,794	143,095	143,532

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
一中地区	20,524	20,435	20,558	20,478	20,487	20,371	20,123	20,126	19,994	19,960	19,691
二中地区	15,759	15,978	16,302	16,275	16,149	16,009	16,180	16,071	16,231	16,315	16,362
三中地区	24,696	24,791	25,619	25,660	25,770	25,762	25,792	25,815	25,638	25,657	25,770
四中地区	25,113	24,950	25,116	25,083	25,034	24,808	24,698	24,572	24,387	24,153	23,938
五中地区	17,016	17,161	18,391	18,289	18,135	18,240	18,200	18,315	18,471	18,498	18,504
六中地区	17,153	16,859	16,922	16,739	16,558	16,415	16,206	16,091	15,811	15,685	15,503
都和地区	13,921	13,855	14,046	13,808	13,698	13,585	13,488	13,419	13,398	13,305	13,399
新治地区	9,069	8,964	8,889	8,793	8,701	8,536	8,495	8,325	8,213	8,082	7,952
合計	143,251	142,993	145,843	145,125	144,532	143,726	143,182	142,734	142,143	141,655	141,119

図表 地区別の人口

出典：住民基本台帳



## (2) 財政の状況

2010（平成22）年度から2018（平成30）年度までの普通会計決算の歳入は、概ね510億円から630億円の間で推移しています。地方税（市税）においては例年225億円前後で、2019（令和元）年度はやや増加となっていましたが、今後は、生産年齢人口の減少に伴って、市税の伸びが見込めないことが予想されています。

歳出は、概ね490億円から620億円の間で推移しており、扶助費（社会保障費）が年々、増加傾向で、歳出に占める割合も高くなっています。今後は、建設事業費等の確保が難しくなると予想されるため、文化学習施設等の整備にかかるコストについても、十分に見直しを図り、縮減させていく必要があります。

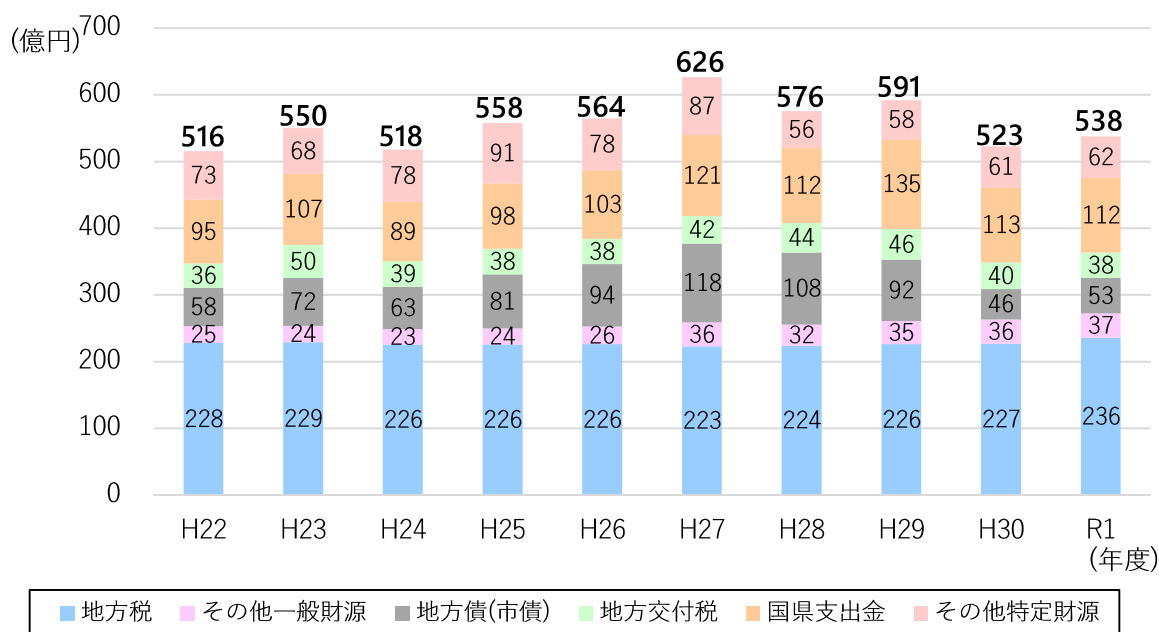


図 歳入の推移

出典：土浦市 HP

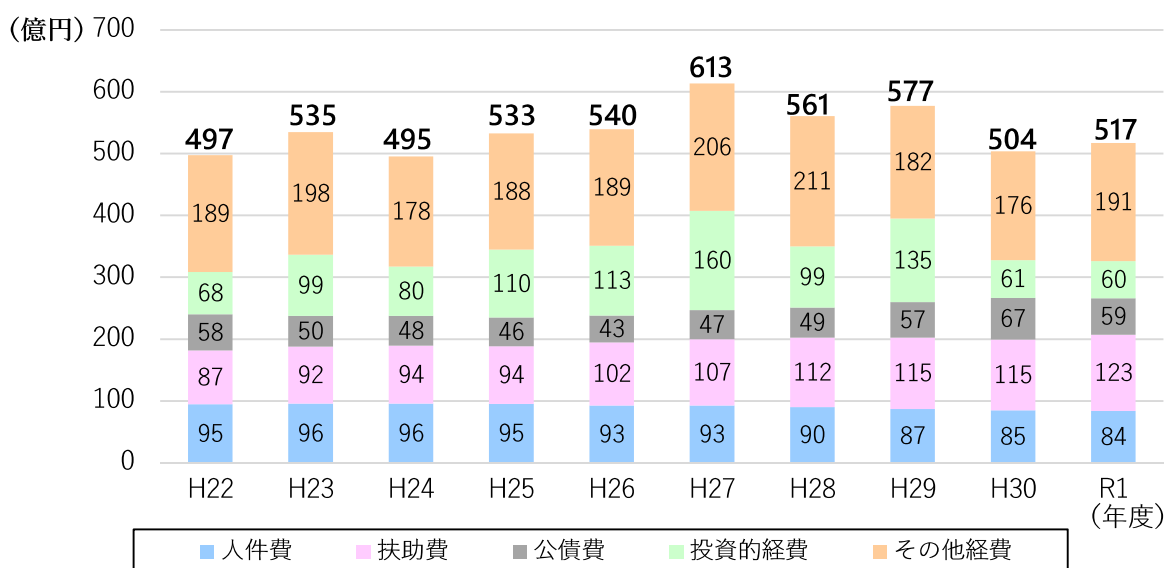


図 歳出の推移

出典：土浦市 HP

### (3) 施設ごとの全体コストの傾向

本計画における対象施設(14施設)について、過去3年間の施設関連経費を整理します。

施設の用途や規模、付帯設備等の状況が異なるため、施設に関する経費を単純に比較することは難しいものの、毎年、固定的に発生する施設管理費(光熱水費、委託管理費、保守点検費等)については、いずれの施設も一定の金額で推移しています。

施設管理費については、公民館では2,400万円から3,200万円程度、学習等供用施設では100万円程度、クラフトシビックホール土浦(市民会館)・機械室では3,600万円から1億円程度、亀城プラザでは6,200万円から8,000万円程度、博物館では9,400万円から1億円程度、上高津貝塚ふるさと歴史の広場・貝層断面展示施設では6,500万円から7,500万円程度となっています。

また、変動的に発生する施設整備費(改築、大規模改修、部位修繕の費用)については、一中地区公民館とクラフトシビックホール土浦(市民会館)・機械室、博物館で大規模改修等が実施されています。特に、クラフトシビックホール土浦(市民会館)・機械室では、令和元年度に約20.6億円程度となっています。

各施設の施設関連経費について、次ページ以降に図を示します。

○各対象施設の全体コスト

施設管理費：光熱水費、委託管理費、保守点検費等、  
固定的に発生する費用  
施設整備費：改築、大規模改修、部位修繕の費用

【公民館】（単位：万円）

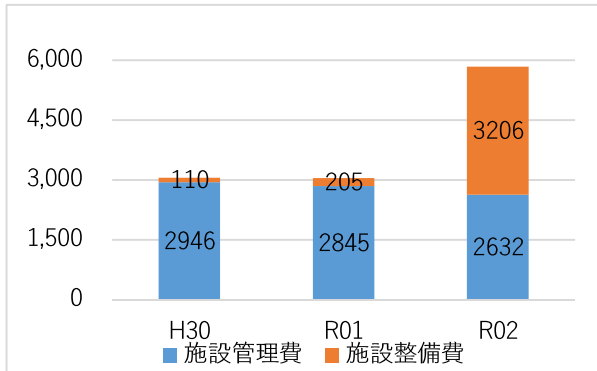


図 一中地区公民館

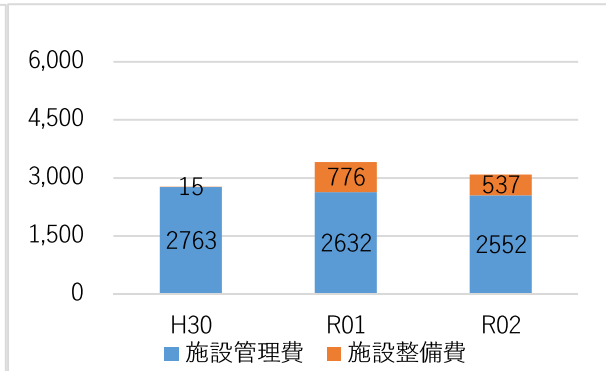


図 二中地区公民館

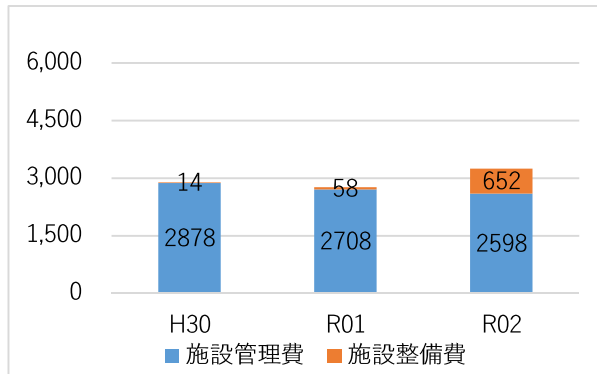


図 三中地区公民館（三中地区学習等供用施設）

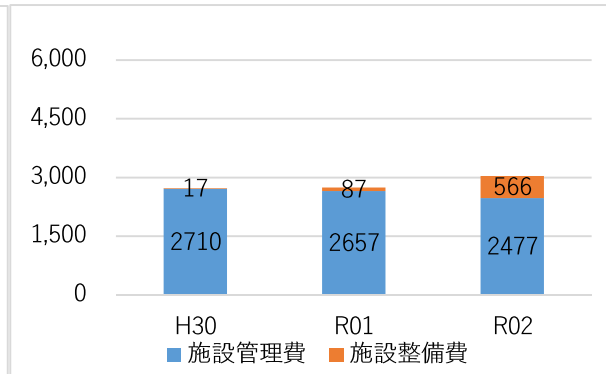


図 四中地区公民館（四中地区学習等供用施設）

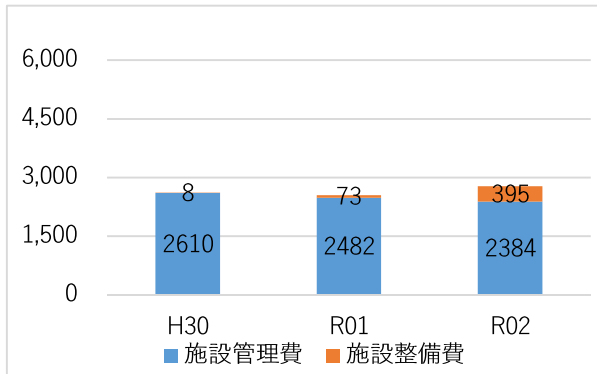


図 上大津公民館

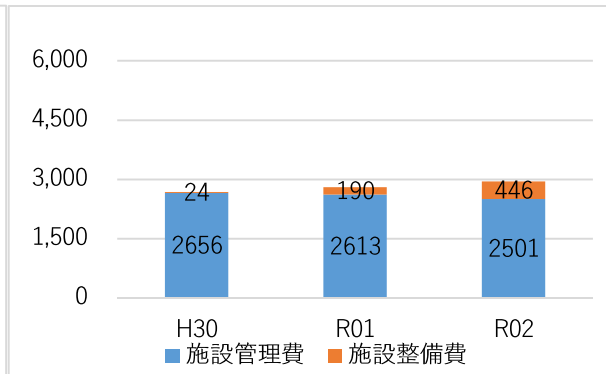


図 六中地区公民館（六中地区学習等供用施設）

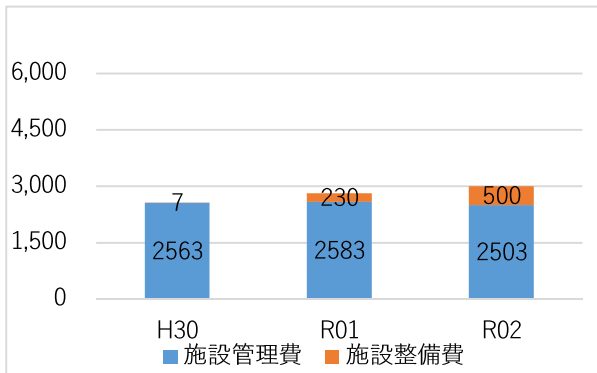


図 都和公民館

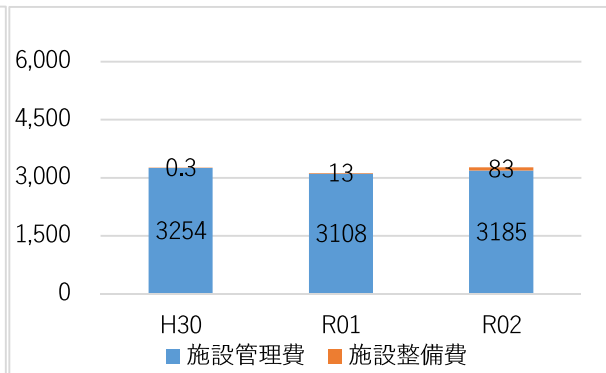


図 新治地区公民館

【学習等供用施設】（単位：万円）

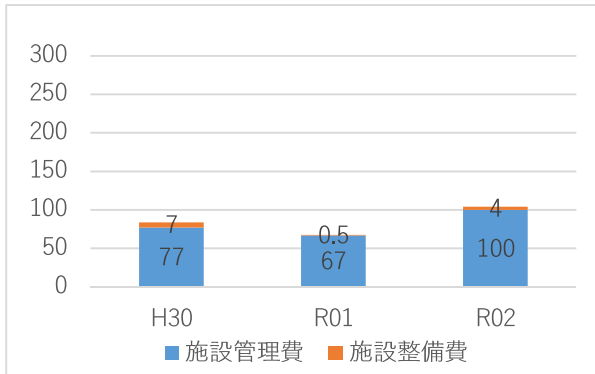


図 荒川沖東部地区学習等供用施設

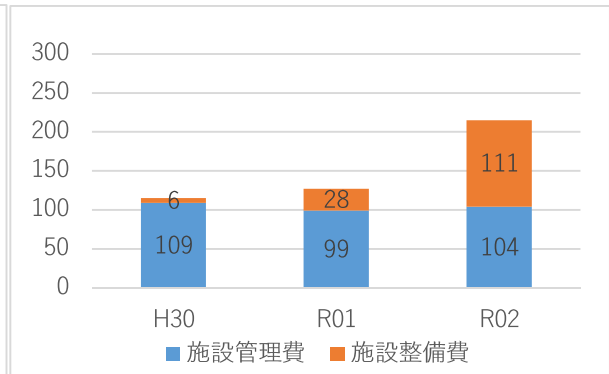


図 荒川沖西部地区学習等供用施設

【文化施設】（単位：百万円）

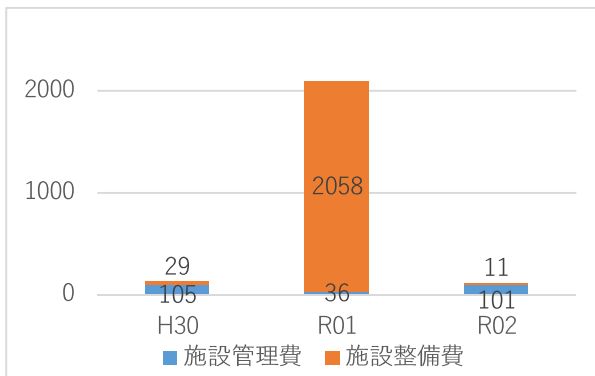


図 クラフトシビックホール土浦  
（市民会館）・機械室

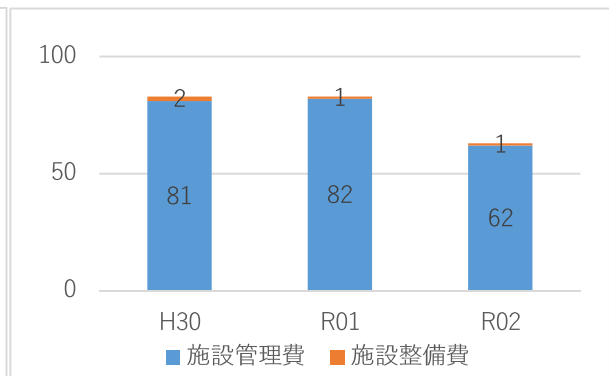


図 亀城プラザ

【博物館施設】（単位：百万円）

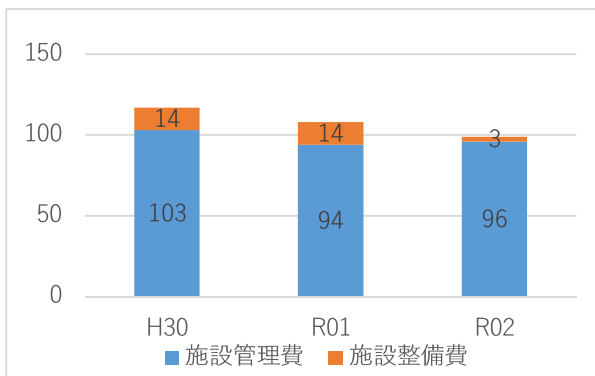


図 博物館

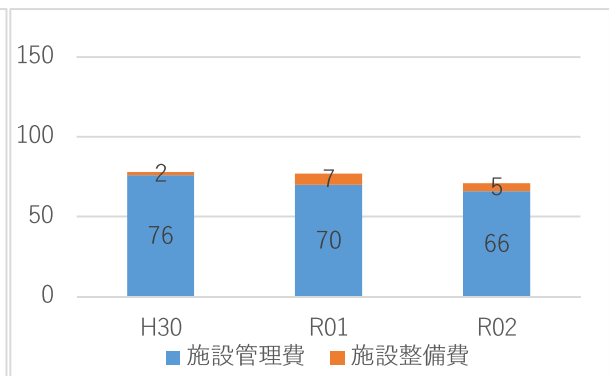


図 上高津貝塚ふるさと歴史の広場  
・貝層断面展示施設

## 2. 文化学習施設等の状況

### (1) 各対象施設の概要

本計画における対象施設（14施設）の概要は、以下のとおりです。

#### 【公民館】

一中地区公民館	
所在地	土浦市大手町 13-9
建築年	1993（平成 5）年
規模（構造）	地上 3 階（RC 造）
延床面積	1,750 m <sup>2</sup>
主な施設	2 階:和室、視聴覚室、調理室、保育室、 図書室 3 階:会議室、集会室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで）
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3）



二中地区公民館	
所在地	土浦市木田余 1675
建築年	1985（昭和 60）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	1,223 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:集会室、和室、展示ホール 2 階:会議室、視聴覚室、調理室、保育室、 図書室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで）
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3）



三中地区公民館（三中地区学習等供用施設）	
所在地	土浦市中村南四丁目 8-14
建築年	1983（昭和 58）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	1,213 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:学習室、調理室、図書館分館、展示 ホール 2 階:学習室、会議室、集会室、休養室、 視聴覚室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで） ※図書館分館は 10:00-17:00。
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3） ※図書館分館は上記に加え、1/4 及び特別整理日も休館。



四中地区公民館（四中地区学習等供用施設）	
所在地	土浦市国分町 11-5
建築年	1980（昭和 55）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	1, 217 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:学習室、会議室、休養室、調理室、 図書室、展示ホール 2 階:学習室、集会室、視聴覚室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで）
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3）



上大津公民館	
所在地	土浦市手野町 3252
建築年	1978（昭和 53）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	725 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:集会室、図書室、ロビー 2 階:会議室、和室、調理実習室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで）
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3）



六中地区公民館（六中地区学習等供用施設）	
所在地	土浦市烏山二丁目 2346-1
建築年	1986（昭和 61）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	1, 219 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:図書室、学習室、調理実習室、展示 ホール 2 階:学習室、集会室、視聴覚室、休養室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで）
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3）



都和公民館	
所在地	土浦市並木五丁目 4824-1
建築年	1988（昭和 63）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	1, 243 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:会議室、集会室、図書館分館、展示 ホール 2 階:視聴覚室、和室、調理実習室、保育室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00～22:00（夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで）
休館日	月曜日（祝日の場合は翌日も休館）、祝日、年末年始（12/29-1/3） ※図書館分館は上記に加え、1/4 及び特別整理日も休館。



新治地区公民館	
所在地	土浦市藤沢 982
建築年	2013 (平成 25) 年
規模 (構造)	地上 2 階 (RC 造)
延床面積	1,888 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:集会室、調理実習室、ギャラリーラウンジ、図書館分館 2 階:和室、視聴覚室、研修室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00~22:00 (夜間の利用申請がない場合は 17:00 まで) ※図書館分館は 10:00-17:00。
休館日	月曜日 (祝日の場合は翌日も休館)、祝日、年末年始 (12/29-1/3) ※図書館分館は上記に加え、1/4 及び特別整理日も休館。



### 【学習等供用施設】

荒川沖東部地区学習等供用施設	
所在地	土浦市荒川沖東二丁目 12-1
建築年	1976 (昭和 51) 年
規模 (構造)	地上 2 階 (RC 造)
延床面積	362 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:ホール、集会室、保育室 2 階:学習室、和室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00~21:00 (開館は利用申請がある場合のみ)
休館日	年末年始



荒川沖西部地区学習等供用施設	
所在地	土浦市荒川沖西二丁目 11-28
建築年	1991 (平成 3) 年
規模 (構造)	地上 2 階 (RC 造)
延床面積	334 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階:ホール、集会室 2 階:学習室、和室、保育室
所管課	生涯学習課
開館時間	9:00~21:00 (開館は利用申請がある場合のみ)
休館日	年末年始



## 【文化施設】

### クラフトシビックホール土浦（市民会館）

所在地	土浦市東真鍋町 2-6
建築年	1969（昭和 44）年
規模（構造）	地上 3 階（RC 造）
延床面積	5,468 m <sup>2</sup>
主な施設	大ホール/楽屋、小ホール/楽屋、第 1・第 2・第 3 会議室、展示ホール、リハーサル室（小ホール用）
所管課	文化振興課
開館時間	9:00～21:00
休館日	月曜日（祝日の場合は翌平日）、12/29-1/3



### 亀城プラザ

所在地	土浦市中央二丁目 16-4
建築年	1983（昭和 58）年
規模（構造）	地上 4 階・地下 1 階（SRC 造）
延床面積	7,432 m <sup>2</sup>
主な施設	1 階：市民ホール、リハーサル室、大会議室、消費生活センター 2 階：文化ホール、展示室、会議室、楽屋 3 階：音楽室、会議室、和室 4 階：運動室、学習室、会議室
所管課	政策企画課
開館時間	9:00～22:00
休館日	水曜日（祝日の場合は翌平日）、12/29-1/3、臨時休館あり



## 【博物館施設】

### 博物館

所在地	土浦市中央一丁目 15-18
建築年	1988（昭和 63）年
規模（構造）	地上 3 階・地下 1 階（RC 造）
延床面積	2,483 m <sup>2</sup>
主な施設	展示室
所管課	文化振興課
開館時間	9:00～16:30
休館日	月曜日（※祝日の場合は開館）、祝日の翌日、年末年始、展示替えに伴う臨時休館等



### 上高津貝塚ふるさと歴史の広場

所在地	土浦市上高津 1843
建築年	1994（平成 6）年
規模（構造）	地上 2 階（RC 造）
延床面積	1,760 m <sup>2</sup>
主な施設	展示施設、ガイダンス棟、貝層断面展示施設
所管課	文化振興課
開館時間	9:00～16:30
休館日	月曜日（※祝日の場合は開館）、祝日の翌日、年末年始、展示替えに伴う臨時休館等





## (2) 各対象施設の利用状況

本計画における対象施設（14施設）の過去3年間の利用状況は、下表のとおりです。

令和元年度3月以降、新型コロナウイルス感染症拡大の影響により、対象施設全てにおいて、利用件数、利用者数ともに、大きく減少しています。

表 利用件数・利用者数（件・人）

No.	施設名	利用件数		
		利用者数		
		2018 (H30)	2019 (R01)	2020 (R02)
1	一中地区公民館	3,521	2,777	1,531
		48,589	40,522	17,238
2	二中地区公民館	2,207	1,939	933
		40,490	38,147	11,654
3	三中地区公民館（三中地区学習等供用施設）	2,985	2,834	1,371
		53,856	52,197	18,050
4	四中地区公民館（四中地区学習等供用施設）	3,144	3,432	1,589
		55,786	64,664	20,319
5	上大津公民館	1,066	1,059	480
		16,973	15,917	5,116
6	六中地区公民館（六中地区学習等供用施設）	3,013	2,831	1,435
		56,357	51,198	22,535
7	都和公民館	2,434	2,326	1,004
		31,126	33,097	9,801
8	新治地区公民館	2,150	2,503	1,023
		33,433	38,046	8,907
9	荒川沖東部地区学習等供用施設	676	632	191
		-	-	-
10	荒川沖西部地区学習等供用施設	1,220	1,171	488
		-	-	-
11	クラフトシビックホール土浦（市民会館）	1,380	-	1,080
		87,006	-	22,299
12	亀城プラザ	5,405	5,268	2,719
		97,671	95,714	33,181
13	博物館	-	-	-
		33,155	33,624	18,180
14	上高津貝塚ふるさと歴史の広場	-	-	-
		31,524	31,434	20,312

※クラフトシビックホール土浦（市民会館）は、令和元年度に耐震補強及び大規模改造工事を実施したため、開館日なし。

※荒川沖東部地区学習等供用施設及び荒川沖西部地区学習等供用施設は、利用件数のみで把握。

※博物館及び上高津貝塚ふるさと歴史の広場は、貸館施設ではないため、利用者数のみで把握。

### (3) 各対象施設の主要な修繕内容

主要な修繕内容は、以下のとおりです。

#### 【公民館】

##### ○一中地区公民館

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）
令和2～3年	エアコン更新工事（全館集中→パッケージ）

##### ○二中地区公民館

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕
令和元年	受電設備改修工事（高濃度PCB廃棄物の処分）
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）

##### ○三中地区公民館（三中地区学習等供用施設）

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕
令和元年	受電設備改修工事（高濃度PCB廃棄物の処分）
令和2年	受電設備改修工事（PAS及び高圧ケーブルの更新）
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）

##### ○四中地区公民館（四中地区学習等供用施設）

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕
令和元年	受電設備改修工事（高濃度PCB廃棄物の処分）
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）

##### ○上大津公民館

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕
令和元年	受電設備改修工事（高濃度PCB廃棄物の処分）
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）

##### ○六中地区公民館（六中地区学習等供用施設）

実施年月	修繕内容
平成30年	駐車場照明の修繕
令和元年	受電設備改修工事（高濃度PCB廃棄物の処分）
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）

##### ○都和公民館

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕
令和元年	受電設備改修工事（高濃度PCB廃棄物の処分）
令和2年	トイレ改修工事（新型コロナ対策事業）

##### ○新治地区公民館

実施年月	修繕内容
令和元年	駐車場照明修繕

**【学習等供用施設】**

○荒川沖東部地区学習等供用施設

※過去5年間において主要な修繕はなし。

○荒川沖西部地区学習等供用施設

実施年月	修繕内容
平成28年	外階段塗装
令和2年	集会室空調機更新工事

**【文化施設】**

○クラフトシビックホール土浦（市民会館）・機械室

実施年月	修繕内容
平成30年	耐震補強及び大規模改修
令和元年	駐車場整備
令和元年	耐震補強及び大規模改修
令和2年	非常照明用蓄電池更新
令和2年	駐車場整備

○亀城プラザ

実施年月	修繕内容
平成30年度	外壁修繕工事（タイル落下防止）
令和元年度	屋上トップライト雨漏り補修工事
令和2年度	リハーサル室床面修繕

**【博物館施設】**

○博物館

実施年月	修繕内容
平成26年度	博物館収蔵庫増設整備工事（第4、第5収蔵庫増設）
平成30年度 （～令和元年度）	博物館外壁改修工事
令和元年度	博物館トイレ改修工事
令和元年度	博物館受電設備変圧器・コンデンサ取替工事
令和2年度	博物館空調機コイル交換工事

○上高津貝塚ふるさと歴史の広場・貝層断面展示施設

実施年月	修繕内容
平成26年度	特別収蔵庫増設（2階 資料管理閲覧室内）
平成28年度	冷温水発生器修繕（配管溶接・高温再生器フロート弁交換・溶液精製装置取付け）
令和元年度	考古資料館トイレ改修工事
令和元年度	水洗室（1階）・凶面整理室（2階） エアコン交換
令和2年度	冷温水発生器改修工事（操作盤交換ほか）

### 3. 文化学習施設等の老朽化状況

#### (1) 構造躯体の健全性の把握

長期間に渡って施設を使用するためには、構造躯体が健全であること、安全性を確保していることが必要となります。そのため、過去に実施した耐震診断の調査データ等も踏まえて、長寿命化改修の適否を判定しました。判定結果は、下表のとおりです。

表 構造躯体の概要 (1/2)

建物基本情報								構造躯体の健全性											
施設名	建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年			耐震安全性			長寿命化判定						試算上の区分		
					西暦	和暦	築年数 ※1	基準	診断	補強	記号	圧縮強度 (N/㎡)	中性化深さ Cn (mm)		予測時 t (年)	中性化深さ (mm)			
													筒先	筒元		60		80	100
一中地区公民館	-	RC	3	1,750	1993	H5	28	新	-	-	1	44.6	-	2.8	4.10	4.73	5.29	長寿命	
											2	40.4	-	0.4	0.59	0.68	0.76		
											3	39.1	-	0.2	0.29	0.34	0.38		
二中地区公民館	-	RC	2	1,223	1985	S60	36	新	-	-	1	41.4	-	7.9	10.20	11.78	13.17	長寿命	
											2	40.6	-	0.0	0.00	0.00	0.00		
三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	-	RC	2	1,213	1983	S58	38	新	-	-	1	38.9	-	0.9	1.13	1.31	1.46	長寿命	
											2	46.9	-	0.3	0.38	0.44	0.49		
四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	-	RC	2	1,217	1980	S55	41	旧	済	※2	1	36.3	-	0.5	6.05	6.98	7.81	長寿命	
											2	33.4	-	5.0	10.28	11.87	0.78		
上大津公民館	-	RC	2	725	1978	S53	43	旧	済	-	1	41.9	-	0.0	0.00	0.00	0.00	長寿命	
											2	32.9	-	0.9	1.06	1.23	1.37		
六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	-	RC	2	1,219	1986	S61	35	新	-	-	1	44.1	-	0.6	0.79	0.91	0.91	長寿命	
											2	44.9	-	0.9	1.18	1.36	1.52		
都和公民館	-	RC	2	1,243	1988	S63	33	新	-	-	1	41.9	-	0.0	0.00	0.00	0.00	長寿命	
											2	44.6	-	0.0	0.00	0.00	0.00		
新治地区公民館	-	RC	2	1,888	2013	H25	8	新	-	-	1	-	-	-	-	-	-	長寿命	
荒川沖東部地区 学習等供用施設	-	RC	2	362	1976	S51	45	旧	-	-	1	50.8	-	0.0	0.00	0.00	0.00	長寿命 ※3	
											2	41.3	-	0.0	0.00	0.00	0.00		
荒川沖西部地区 学習等供用施設	-	RC	2	334	1991	H3	30	新	-	-	1	41.2	-	5.4	7.64	8.82	9.86	長寿命	
											2	43.3	-	11.2	15.84	18.29	20.45		

凡例 構造…SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造

※1：築年数は2021（令和3）年を基準とした。

※2：四中地区公民館（四中地区学習等供用施設）は、耐震診断の結果、構造躯体は耐震性能が確保されていると判定されたが、構造躯体以外の一部において、耐震性能が確保されていないと指摘されている。

※3：荒川沖東部地区学習等供用施設は、P26長寿命化の判定フロー上は「耐震補強または使用不可」となるが、耐震診断未実施であることを踏まえた上で、RC造のコア抜き調査を実施したところ、十分な強度があると確認されたため、構造躯体自体は長寿命化に対応可能とし、試算上の区分としては「長寿命」と表示している。

表 構造躯体の概要 (2/2)

建物基本情報								構造躯体の健全性											
施設名	建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数 ※1	耐震安全性			長寿命化判定						試算上の区分		
					西暦	和暦		基準	診断	補強	記号	圧縮強度 (N/mm <sup>2</sup> )	中性化深さ Cn (mm)		予測時 t (年)	中性化深さ (mm)			
													筒先	筒元		60		80	100
クラフトシビックホール土浦 (市民会館)	クラフトシビックホール	RC	3	5,468	1969	S44	52	旧	済	済	1	-	-	-	-	-	-	長寿命	
	機械室	RC	1	430	1969	S44	52	旧	済	済	2	-	-	-	-	-	-		
亀城プラザ	-	SRC	4/B1	7,432	1983	S58	38	新	-	-	1	37.2	-	0.0	0.00	0.00	0.00	長寿命	
											2	26.1	-	13.6	17.09	19.73	22.06		
											3	34.1	-	13.6	17.09	19.73	22.06		
											4	32.4	-	2.4	3.02	3.48	3.89		
博物館	-	RC	3/B1	2,483	1988	S63	33	新	-	-	1	38.9	-	0.1	0.13	0.16	0.17	長寿命	
											2	34.8	-	14.6	19.69	22.73	25.42		
											3	30.2	-	0.4	0.54	0.62	0.70		
上高津貝塚ふるさと歴史の広場	展示施設	RC	2	1,760	1994	H6	27	新	-	-	1	51.9	-	4.5	6.71	7.75	8.66	長寿命	
	2										29.2	-	21.1	31.45	36.32	40.61			
	ガイダンス棟	RC	1	1994	H6	27	新	-	-	3	64.3	-	0.1	0.15	0.17	0.19			
	貝層断面展示施設	RC	1	110	1994	H6	27	新	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

凡例 構造…SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造  
 ※1：築年数は2021（令和3）年を基準とした。

## (2) 構造躯体以外の劣化状況

各施設における構造躯体以外の評価及び健全度は、下表のとおりです。

表 構造躯体以外の劣化状況の評価結果

建物基本情報								劣化状況評価					
施設名	建物名	構造	階数	延床面積 (㎡)	建築年		築年数	屋根・屋上	外壁	内部仕上げ	電気設備	機械設備	健全度 (100点満点)
					西暦	和暦							
一中地区公民館	-	RC	3	1,750	1993	H5	28	C	C	C	B	B	49
二中地区公民館	-	RC	2	1,223	1985	S60	36	C	C	C	B	C	45
三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	-	RC	2	1,213	1983	S58	38	B	C	C	B	C	48
四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	-	RC	2	1,217	1980	S55	41	C	C	C	B	C	45
上大津公民館	-	RC	2	725	1978	S53	43	C	C	C	B	C	45
六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	-	RC	2	1,219	1986	S61	35	C	C	C	B	B	49
都和公民館	-	RC	2	1,243	1988	S63	33	C	C	C	B	C	45
新治地区公民館	-	RC	2	1,888	2013	H25	8	B	A	A	A	B	95
荒川沖東部地区 学習等供用施設	-	RC	2	362	1976	S51	45	C	C	C	B	C	45
荒川沖西部地区 学習等供用施設	-	RC	2	334	1991	H3	30	C	C	C	B	C	45
クラフトシビック ホール土浦 (市民会館)	クラフトシ ビックホール	RC	3	5,468	1969	S44	52	A	B	C	A	A	70
	機械室	RC	1	430	1969	S44	52	C	B	B	A	C	71
亀城プラザ	-	SRC	4/B1	7,432	1983	S58	38	C	C	C	C	C	40
博物館	-	RC	3/B1	2,483	1988	S63	33	C	C	C	B	C	45
上高津貝塚ふる さと歴史の広場	展示施設	RC	2	1,760	1994	H6	27	C	C	C	B	C	45
	ガイダンス棟	RC	1		1994	H6	27	C	C	C	B	C	45
	貝層断面展示 施設	RC	1	110	1994	H6	27	B	C	B	B	-	56

凡例 構造…SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造  
※築年数は2021（令和3）年を基準とした。

### (3) 対象施設の老朽化状況の総評

#### 構造躯体の健全性評価

新治地区公民館とクラフトシビックホール土浦（市民会館）を除き、今回、コンクリート圧縮強度調査を行った 12 施設全てにおいて、長寿命化対象施設の判定値である  $13.5\text{N/mm}^2$  を上回るため、「長寿命化」対象施設として判定されました。

#### 構造躯体以外の健全性評価

「屋根・屋上」、「外壁」、「内部仕上げ」の劣化状況については、C評価（広範囲に劣化）が多いため、設備ごとの耐用年数及び改修・更新周期を踏まえ、計画的な改修・更新を行うことが必要です。

また、「電気設備」、「機械設備」の劣化状況についても、B評価（部分的に劣化）とC評価（広範囲に劣化）が多いため、設備ごとの耐用年数及び改修・更新周期を踏まえ、計画的な改修・更新を行うことが必要です。

#### 総 評

今回の調査の結果、屋根・屋上、外壁、内部仕上げについては、広範囲に劣化が見られ、安全面や機能面において、早急に対応が必要な部位も確認されました。特に、屋上や外壁の劣化は構造躯体に直接、影響を及ぼすことが懸念されます。

施設における劣化への対応は、機能不全等の発生後に実施する「事後保全的な改修」が多いことから、築年数や劣化状況を考慮し、計画的に実施する「予防保全的な改修」へ移行することが求められます。

#### 4. 文化学習施設等の管理の方向性

第9次土浦市総合計画では、政策方針に「多様なニーズに対応した生涯学習の推進」、「歴史・芸術・文化のあふれるうるおいあるまちづくり」、「持続可能な財政運営・公共施設マネジメントの推進」を掲げており、施設の老朽化対策による市民が自主的に学ぶことができる環境の整備、市の文化芸術活動の拠点施設の有効活用、公共施設の適正配置や長寿命化対策に努めるとしています。

第3次土浦市教育大綱では、基本方針において、多様なニーズに対応した生涯学習の推進、歴史・文化遺産の保存・継承と文化芸術活動の推進に努めるとしています。

土浦市公共施設等総合管理計画では、公共施設類型別の方針として、各施設に応じた適切な利活用を検討するとしています。

以上を踏まえ、文化学習施設等の管理の方向性として、以下の3つを設定し、長寿命化を進めていきます。

1. 適切な施設配置及び施設管理

2. 安全・安心に向けた防災機能の向上

3. 文化活動及び生涯学習活動を行う拠点としての機能の向上



## 5. 文化学習施設等の課題

### (1) 適切な施設配置及び施設管理

市民が多様な活動を行う場として、将来にわたって利用し続けられる施設となるよう、利用状況や建物の状況を踏まえながら、施設量の適正化も念頭に、適切に維持管理していくことが必要となります。

#### ■施設分類ごとの課題

公民館	各地区における利用状況等を踏まえた適切な改修及び維持管理
学習等供用施設	地域住民による施設管理への移行
文化施設	施設が有する多様な機能の適切な維持管理
博物館施設	経年劣化（建築から30年前後）に対応した適切な改修及び維持管理

### (2) 安全・安心に向けた防災機能の向上

市民が安全・安心に利用できるよう、各施設の防災機能を向上、維持していくため、安全性の確保を念頭に、施設の改修・修繕を行うことが必要となります。

#### ■施設分類ごとの課題

公民館	指定緊急避難場所として指定されており、安全性の確保が必要 利用者が安全・安心に利用できるバリアフリー化を検討
学習等供用施設	施設整備の点検、落下物に対する防災措置の徹底
文化施設	亀城プラザは災害対策本部（代替施設）に利用できるよう、機能を維持 ※「地域防災計画【震災編】」における防災拠点の整備の位置づけ（災害対策本部に関し、市役所の代替施設として設定）
博物館施設	見学者の安全及び収蔵資料の被災を防ぐ防災機能の向上

### (3) 文化活動及び生涯学習活動を行う拠点としての機能の向上

市内における歴史・文化活動及び生涯学習活動に関する拠点として、施設・設備の機能及び利便性の向上を図ることが必要となります。

#### ■施設分類ごとの課題

公民館	施設・設備の機能の向上
学習等供用施設	地域住民が多様な活動を行う場として利用し続けられるよう、施設・設備の機能の向上
文化施設	各種イベントや講座の提供等による有効活用、施設・設備の機能の向上
博物館施設	歴史や文化に触れ、理解を深めることにつながる施設の整備

## 第3章 文化学習施設等の長寿命化に関する基本方針及び整備水準等

### 1. 文化学習施設等の整備及び維持管理に関する基本方針

前章で整理した文化学習施設等の管理の方向性及び課題を踏まえ、本計画における文化学習施設等の整備及び維持管理に関する基本方針を以下のように設定します。

なお、維持管理の対象は、通常業務の範囲内で実施するハード面のマネジメントのみに限定することとします。

#### 1. 長寿命化の推進

- ・市民、利用者の安全を確保し、安定して利用し続けられる施設とするため、計画的な改修を実施し、施設の長寿命化を推進します。

#### 2. 安全性に配慮した整備

- ・屋外防水や配管設備機器等の部位修繕に加え、計画的な維持保全・改修を行う「予防保全」への転換を進め、安全性に配慮した整備を行います。

#### 3. 利用環境の質の向上

- ・誰でも使えるトイレや施設のバリアフリー化等の改修を行い、施設の機能向上、利用環境の質の向上を進めます。

#### 4. 市民の歴史・文化活動や生涯学習活動の拠点としての整備

- ・市民ニーズをとらえ、地元への愛着を育むことにつながる歴史・文化活動や生涯学習活動の拠点となるよう、ハード面のマネジメントを徹底します。

## 2. 施設分類ごとの基本方針

本計画の対象施設について、施設分類ごとの基本方針を以下のように設定します。

### (1) 公民館

#### 地域づくりの拠点や地域の防災拠点としての利用に向けた施設整備

- ・多世代の利用者が集まる地域づくりの拠点として、利用者にとって使いやすい施設、利用者同士が快適に交流できる施設となるよう、必要な整備を実施します。
- ・例えば、利用者が安全・安心に利用できるよう、バリアフリー化について、検討します。
- ・災害が発生、または発生するおそれがある場合にその危険から逃れるための避難場所、さらには防災拠点として、安全性を確保しながら、適切な施設整備を実施します。
- ・長期的な維持管理の観点で、集約化・複合化の可能性を踏まえながら、施設整備を実施します。
- ・上大津公民館については、上大津地区統合小学校が2027（令和9）年に開校予定であることと併せて、機能の複合化等を検討します。

### (2) 学習等供用施設

#### 地域の活動拠点としての施設整備

- ・地域住民の様々な活動の拠点として利用されており、地域住民による維持管理（譲渡、移管を含む）を見据えた適切な改修を実施します。

### (3) 文化施設

#### 適切な改修計画による長寿命化

- ・利便性の向上に向けて、施設の用途を再整理し、機能の統合の可能性を踏まえながら、適切な改修を実施します。

### (4) 博物館施設

#### 適切な改修計画による長寿命化

- ・市内外からの利用者にとって利用しやすく、機能を維持し、向上させていくことを見据え、施設の用途、特性に合わせた適切な改修を実施します。
- ・博物館は「公開承認施設」の承認を文化庁から受けており、引き続き、国宝・重要文化財を安全に公開できるよう、維持管理を実施します。

### 3. 文化学習施設等の整備水準等

#### (1) 目標使用年数の設定

減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）において、構造又は用途別に定められている耐用年数を適用した場合、本計画における対象施設の耐用年数は、クラフトシビックホール土浦（市民会館）が41年、他の13施設が50年となります。

表 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表（一部抜粋）

種類	構造又は用途	細目	耐用年数
建物	鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄筋コンクリート造のもの	事務所用又は美術館用のもの及び左記以外のもの	50年
		住宅用、寄宿舎用、宿泊所用、学校用又は体育館用のもの	47年
		飲食店用、貸席用、劇場用、演奏場用、映画館用又は舞踏場用のもの	34年
		飲食店用又は貸席用のもので、延べ面積のうちに占める木造内装部分の面積が三割を超えるもの	
その他のもの	41年		

※上記細目の「左記以外のもの」には、社寺、教会、図書館、博物館の用に供する建物のほか、工場の食堂（2-1-10に該当するものを除く。）、講堂（学校用のものを除く。）、研究所、設計所、ゴルフ場のクラブハウス等の用に供する建物が該当する。

出典：減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第一、国税庁HP

当該省令は、税務における減価償却費を算定するためのものであり、法定耐用年数とされますが、物理的耐用年数は、当該省令の耐用年数以上であると考えられます。

土浦市公共施設等総合管理計画において、改修を実施し、長寿命化を図る施設の目標使用年数を80年と設定していることから、本計画における対象施設の目標使用年数を80年と設定します。

**目標使用年数：80年（鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造）**

## (2) 改修・更新周期の設定

部位や仕様によって更新時期は異なりますが、目標使用年数を踏まえた改修・更新周期を設定することで、老朽化状況や経済的状況に見合った材料や整備の範囲を検討することができます。

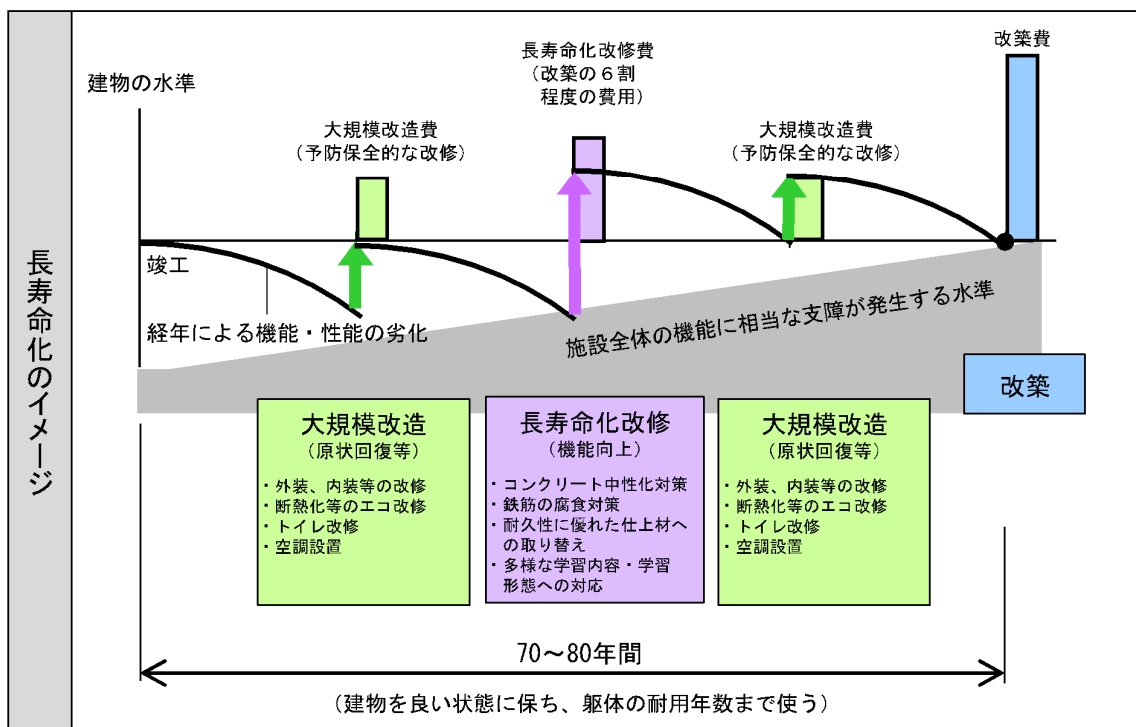
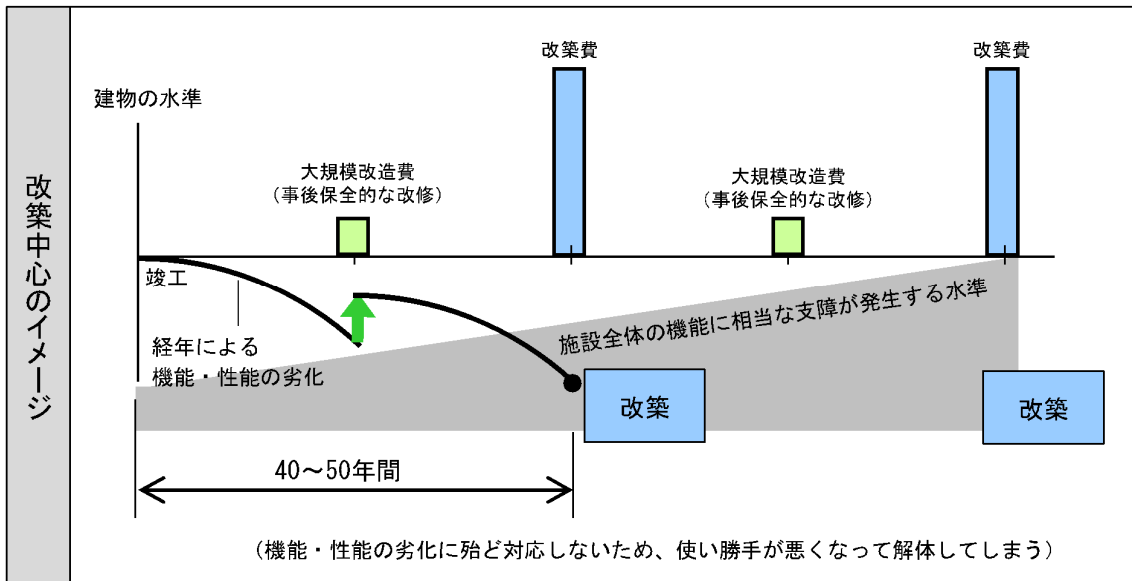
「予防保全型」の維持管理方法を取り入れた長寿命化を図るため、躯体のうち、建物の性能や機能を維持する上で重要となる部位や設備については、下表を参考として、部位ごとに望ましい改修・更新周期を設定します。

表 主な保全対象部位と改修・更新周期

部位	整備内容（例）	改修・更新周期
屋根・屋上	防水、塗替え	15～30年
外壁	洗浄、塗装、補修	15～30年
内部仕上げ	ボード類、畳類	10～30年
電気設備	照明、通信設備	10～20年
	受変電、電灯・動力設備	10～20年
機械設備	空調、衛生設備 等	10～20年
	加圧給水ポンプユニット	10～15年
	ガス設備	約10年
その他	フェンス、ブロック塀	10～30年

※「建築物のライフサイクルコスト」（一般財団法人 建築保全センター）を参考に設定

以下に、建物を築 80 年まで使用する場合の標準的な改修・更新周期のイメージを示します。



出典：平成 27 年 4 月 文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る手引

図 改築中心から長寿命化への転換のイメージ

※文部科学省 HP において、文部科学省インフラ長寿命化計画（行動計画）の関連資料として、総務省 HP における個別施設計画の策定のためのマニュアル・ガイドライン等を示しており、その中で社会教育施設等（本計画の対象施設があてはまる区分）は学校施設及びスポーツ施設に係る手引きを参照することとしている。  
 ※上図における「大規模改造」は、本計画における「大規模改修」と同義とする。

### (3) 改修・修繕の整備水準の設定

施設の長期使用により、経年劣化による機能不全等が起きます。劣化には、長期間の使用によって発生する「機能的劣化」、社会環境の変化によって従来の設備機能での対応が難しくなる「社会的劣化」が存在します。

これらの劣化に対して、整備水準を設けて対応していくことで、各施設の機能回復及び機能向上を図ります。

表 整備水準

劣化種類	整備水準		
機能的劣化	部位	屋根・屋上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水対応</li> <li>・断熱対応</li> </ul>
		外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防水対応</li> <li>・断熱対応</li> </ul>
		内部仕上げ	・床、壁、天井の補修
		電気設備	・周期による更新
		機械設備	・周期による更新
社会的劣化	テーマ	断熱性能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上断熱</li> <li>・壁面断熱</li> <li>・開口部の断熱</li> <li>・1階床の断熱</li> </ul>
		省エネルギー化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・照明のLED化</li> <li>・冷暖房機器の効率</li> <li>・節水</li> <li>・エネルギー使用状況の把握</li> <li>・適切な清掃</li> <li>・環境へ配慮した部材選定</li> </ul>
		バリアフリー化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・手すり設置</li> <li>・段差解消</li> <li>・トイレ洋式化</li> <li>・多目的トイレの整備</li> <li>・エレベーターの設置</li> </ul>
		防災・防犯	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自家発電設備の設置</li> <li>・防犯監視設備の設置</li> </ul>

表 大規模改修及び長寿命化改修の内容（例）

大規模改修（20年目、60年目）【機能回復】	長寿命化改修（40年目）【機能向上】
<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上・外壁改修（防水シート補修、塗装補修）</li> <li>・内装改修（原状回復）</li> <li>・トイレ改修（原状回復）</li> <li>・水道、電気、ガス管等のライフラインの更新（劣化による機能不全等が起こる前に交換）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上・外壁改修（屋根葺き替え、外壁張り替え）</li> <li>・内装改修（間取りの見直しを含む）</li> <li>・トイレ改修（多目的トイレ設置）</li> <li>・空調更新（高性能機器への取り替え）</li> <li>・省エネルギー機器への更新</li> <li>・バリアフリー対応（段差解消用スロープ設置）</li> <li>・コンクリートの中酸化対策</li> <li>・鉄筋の腐食対策</li> <li>・耐震対策</li> </ul>

※整備水準を参考に、劣化前の機能を回復

※整備水準を満たし、施設の機能を向上

#### (4) 維持管理の項目・手法の設定

長寿命化を図るためには、計画的な改修工事等を実施するだけでなく、日常的・定期的な維持管理（施設の点検や清掃、情報管理等）を行う必要があります。日常的・定期的な維持管理を行うことで、建物の劣化状況を詳細に把握することができるため、より早期に、異常に気付くことができます。また、施設に応じた維持及び改修の内容、実施時期等を計画に反映することができます。

表 維持管理の項目・手法

担当	項目		実施時期・目的・内容等
市 所管課	維持	清掃	汚れを除去し、快適な環境を維持するために実施する。
		改修・修繕	建物および設備等の寿命を延ばすために実施する。
	点検	定期点検	年1回、施設の劣化状況等を把握するために実施する。
		法定点検	建築基準法第12条に基づき、必要となる施設において定められた期間ごとに、専門業者により実施する。
		臨時点検	故障情報、気象情報等により、対象施設に注意を促し状況把握をする。
情報管理		点検、改修・修繕等の履歴を管理し、現状把握をするとともに、計画に反映する。	
各施設 管理・運営者 (指定管理者)	点検	日常点検	緊急性が高いものを発見するために実施する。
		定期点検	年1回またはシーズンごとの点検により、建物および設備の異常の有無、兆候を発見する。
		臨時点検	災害発生後等に被害状況の把握と危険性の判断を行う。

表 点検内容（例）

項目区分	主な調査項目
敷地及び 地盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地盤沈下等による不陸、傾斜等の状況</li> <li>・敷地内の排水の状況</li> <li>・各種構造の塀の劣化及び損傷の状況</li> <li>・擁壁の劣化及び損傷の状況</li> </ul>
建築物の 外部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎、土台の沈下等、劣化及び損傷の状況</li> <li>・外壁、軒裏及び外壁の開口部で延焼のおそれのある部分の防火対策の状況</li> <li>・各種構造の外壁躯体の劣化及び損傷の状況</li> <li>・タイル、石貼り等、外装仕上げ材ごとの劣化及び損傷の状況</li> <li>・窓サッシ等、外壁に緊結された広告板、空調室外機等の劣化及び損傷の状況</li> </ul>
屋上及び 屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上面の劣化及び損傷の状況</li> <li>・屋上周りの排水溝（ドレーンを含む。）等の劣化及び損傷の状況</li> <li>・屋根の防火対策の状況</li> <li>・屋根の劣化及び損傷の状況</li> <li>・機器及び工作物（冷却等設備、広告塔等）本体及び接合部、支持部分等の劣化及び損傷の状況</li> </ul>
建築物の 内部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・防火区画の状況</li> <li>・防火設備の処置、劣化及び損傷の状況</li> <li>・各種構造の壁の室内に面する部分の躯体、床躯体の劣化及び損傷の状況</li> <li>・天井、壁の室内に面する部分の仕上げの維持保全の状況</li> <li>・防火扉又は戸の開放方向</li> <li>・照明器具、懸垂物等の落下防止対策の状況</li> <li>・換気設備の設置、作動の状況</li> </ul>
避難施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・出入口の確保の状況</li> <li>・避難上有効なバルコニーの確保の状況</li> <li>・階段各部の劣化及び損傷の状況</li> <li>・排煙設備の設置、作動の状況</li> <li>・非常用の進入口等の設置、維持保全の状況</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特殊な構造等における部材の劣化及び損傷の状況</li> </ul>

参考：土浦市 HP「定期報告制度について」特定建築物等の調査結果表



## 第4章 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画

### 1. 長寿命化に向けた改修計画の考え方

本章では、文化学習施設等の長寿命化に向けた改修等を具体的に検討するとともに、文化学習施設等の改修における優先順位を示します。

また、従来型（従来の維持管理方法を実施した場合）と長寿命化型（予防保全型の維持管理方法を取り入れた場合）の改築・改修単価及び実施時期等を設定するとともに、施設分類別の改修計画の考え方を示します。

#### (1) 長寿命化改修等の設定条件

##### ○改築・改修単価及び実施時期の設定条件

- ・鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造の公立社会教育施設及び公立文化施設における改築・改修単価及び実施時期は、従来型と長寿命化型で下表のとおりを設定

表 改築単価等の設定

工種	従来型		長寿命化型	
	単価	時期	単価	時期
改築	49 万円/m <sup>2</sup>	築 50 年目	49 万円/m <sup>2</sup>	築 80 年目
長寿命化改修	—	—	26 万円/m <sup>2</sup>	築 40 年目
大規模改修	23 万円/m <sup>2</sup>	築 25 年目	12 万円/m <sup>2</sup>	築 20 年目 及び築 60 年目

参考：令和3年3月 文部科学省総合教育政策局地域学習推進課 社会教育施設のインフラ維持管理・更新費の見通し  
令和3年7月 文化庁企画調整課 文化施設のインフラ維持管理・更新費の見通し

##### ○設計・工事期間と工事費に対する割合の設定条件

- ・設計・工事期間は本市の実情に合わせ、改築4年、長寿命化改修2年、大規模改修2年、部位修繕1年と設定
- ・工種別の工事費に対する設計費・工事監理費は「平成三十一年国土交通省告示第九十八号」をもとに、基本設計費：1.8%、実施設計費：5.1%、工事監理費：2.1%と設定

表 設計・工事期間及び工種別の工事費に対する割合

工種	設計・工事期間	実施内容及び工事費に対する割合			
		1年目	2年目	3年目	4年目
改築	4年	基本設計 1.80%	実施設計 5.10%	工事 51.05%	工事 51.05%
長寿命化改修	2年	基本・実施設計 6.9%	工事 102.1%	—	—
大規模改修	2年	基本・実施設計 6.9%	工事 102.1%	—	—
部位修繕	1年	設計・工事 109.0%	—	—	—

※上表は、工種別の各工事費を100%とした場合の割合を示す。なお、工事費には工事監理費2.1%を加えて費用を算出している。

### ①長寿命化改修の考え方

- ・長寿命化改修は、目標使用年数の中間期（概ね、築40年目）に実施すると設定
- ・長寿命化改修にかかる期間を2年と設定（躯体の健全性調査及び基本・実施設計：1年、工事：1年）

### ②大規模改修の考え方

- ・大規模改修は、概ね、築20年目及び築60年目に実施すると設定
- ・大規模改修にかかる期間を2年と設定（基本・実施設計：1年、工事：1年）

### ③部位修繕の考え方

- ・構造躯体以外の劣化状況調査の結果、D評価（※対象施設にはD評価なし）の部位の修繕は長寿命化計画策定後、概ね、5年以内に、また、C評価の部位の修繕は長寿命化計画策定後、概ね、10年以内に実施すると設定
- ・上記に設定した部位修繕を実施する期間の目安である5年以内もしくは10年以内に、長寿命化改修や大規模改修を実施するタイミングが重なった場合は、該当する長寿命化改修や大規模改修に部位修繕の内容を組み込んで、実施すると設定
- ・部位修繕にかかる期間を1年と設定

## （2）改修計画の考え方

長寿命化改修や大規模改修、部位修繕の実施時期が重なる場合、同時期に全ての改修等を実施することは困難であるため、各施設における改修等の優先順位も検討する必要があります。

改修等の優先順位として、基本的には建築年が古い施設から実施、または、屋根・屋上、外壁等の各部位の劣化度が高い施設から実施することを基本とします。

優先順位の検討の参考として、以下のとおり、各施設の劣化度点数を算出します。

#### ■改修等の優先順位

「劣化度点数が高い」 = 「改修等の優先順位が高い」と設定

#### ■劣化度点数 = (100－健全度)＋築年数

- ・健全度：各施設における老朽化状況の調査結果・評価結果より算定（第2章）

表 施設別劣化度点数

施設分類	施設名	築年数	健全度	劣化度点数
公民館	一中地区公民館	28	49	79
	二中地区公民館	36	55	81
	三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	38	48	90
	四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	41	45	96
	上大津公民館	43	45	98
	六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	35	49	86
	都和公民館	33	45	88
	新治地区公民館	8	95	13
学習等 供用施設	荒川沖東部地区学習等供用施設	45	45	100
	荒川沖西部地区学習等供用施設	30	45	85
文化施設	クラフトシビックホール土浦 (市民会館)・機械室※1	52	70	82
	亀城プラザ	38	40	98
博物館 施設	博物館	33	45	88
	上高津貝塚ふるさと歴史の広場 ・貝層断面展示施設※2	27	45	82

※1：クラフトシビックホール土浦（市民会館）は、施設全体（機械室を含む）の評価とする。

※2：上高津貝塚ふるさと歴史の広場の評価は、施設全体（貝層断面展示施設を含む）の評価とする。

### ○施設分類別の改修計画の考え方

#### 【公民館】

施設名	築年数	健全度	劣化度点数
上大津公民館	43	45	98
四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	41	45	96
三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	38	48	90
都和公民館	33	45	88
六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	35	49	86
二中地区公民館	36	55	81
一中地区公民館	28	49	79
新治地区公民館	8	95	13



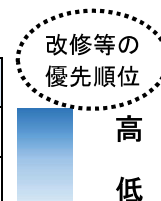
新治地区公民館は築10年未満で新しく、健全度も高いため、対象施設全体の中でも劣化度点数はかなり低い値に留まっている状況です。定期点検の結果を踏まえながら修繕を実施し、長寿命化改修を図ります。

劣化度点数が90点以上の上大津公民館、四中地区公民館（四中地区学習等供用施設）は築40年以上、三中地区公民館（三中地区学習等供用施設）も築38年であることから、早期の対応が必要であるため、計画期間の第1期前半に長寿命化改修を図ることとします。ただし、上大津公民館については、上大津地区統合小学校が2027（令和9）年に開校予定であることを踏まえ、機能の複合化も念頭に、必要な改修の検討を適切に進めていくこととします。

劣化度点数が 90 点未満かつ築 40 年未満の都和公民館、六中地区公民館（六中地区学習等供用施設）、二中地区公民館、一中地区公民館については、築 40 年目を目安に長寿命化改修を図ることを基本とします。ただし、劣化度点数 90 点以上の 3 施設の方が改修等の優先順位が高いと考えられることから、改修等の平準化を目指し、この 4 施設の長寿命化改修は第 1 期後半以降に実施することを検討します。

### 【学習等供用施設】

施設名	築年数	健全度	劣化度点数
荒川沖東部地区学習等供用施設	45	45	100
荒川沖西部地区学習等供用施設	30	45	85



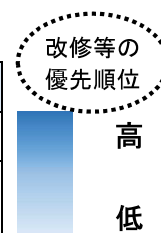
健全度は同程度ですが、荒川沖東部地区学習等供用施設は対象施設全体でも 2 番目に建築年が古いため、これまでの修繕履歴を踏まえつつ、耐震診断の実施も検討の上、できるだけ早期に長寿命化改修を図ることとします。

荒川沖西部地区学習等供用施設の劣化度点数は、対象施設全体の中で中間程度に位置しているため、定期点検の結果を踏まえながら修繕を実施し、築 40 年目を目安に長寿命化改修を図ることとします。

なお、両施設とも将来的には地元への譲渡（移管）について検討することとし、必要な改修の検討を適切に進めていくこととします。

### 【文化施設】

施設名	築年数	健全度	劣化度点数
亀城プラザ	38	40	98
クラフトシビックホール土浦 （市民会館）・機械室	52	70	82

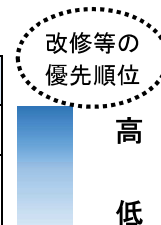


亀城プラザは劣化度点数が高いため、計画期間の第 1 期前半のできるだけ早期に長寿命化改修を図ることとします。ただし、他の機能類似施設との集約化等についても検討することとし、必要な改修の検討を適切に進めていくこととします。

クラフトシビックホール土浦（市民会館）・機械室は、築 50 年以上であるものの、過去 5 年以内に耐震補強及び大規模改修を実施したことにより、長寿命化が図られました。今後は、定期点検の結果を踏まえながら修繕を実施し、耐震補強及び大規模改修から 20 年が経過するタイミングで大規模改修による機能回復を図りつつ、設定した目標使用年数の 80 年を迎えるタイミングで改築の検討を行います。

### 【博物館施設】

施設名	築年数	健全度	劣化度点数
博物館	33	45	88
上高津貝塚ふるさと歴史の広場 ・貝層断面展示施設	27	45	82



博物館は築 33 年ですが、劣化度点数が 88 点となっており、改修等の優先順位としては高いものと考え、対象施設の中で、最初に長寿命化改修を図ることとします。

上高津貝塚ふるさと歴史の広場・貝層断面展示施設は築 27 年ですが、劣化度点数が 82 点となっており、博物館同様、改修等の優先順位としては高いものと考え、計画期間の第 1 期前半に大規模改修を図ることとし、当該改修から 20 年が経過するタイミングで長寿命化改修を図ることとします。

今後、計画を進めていく中で、改修等の進捗状況や周辺環境の変化、他事業との連携等を踏まえ、優先順位が変わることも想定されるため、必要に応じて、見直しを図ることとします。

## 2. 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画

これまでの検討をもとに、文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画を下表に示します。

表 文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画

施設名	第1期		第2期		第3期		第4期	備考 (検討事項等)
	前半 2022 (R4) ~2026 (R8)	後半 2027 (R9) ~2031 (R13)	前半 2032 (R14) ~2036 (R18)	後半 2037 (R19) ~2041 (R23)	前半 2042 (R24) ~2046 (R28)	後半 2047 (R29) ~2051 (R33)	2052 (R34) ~2055 (R37)	
○全施設共通	定期点検の実施							
【公民館】								
一中地区公民館	部位修繕	部位修繕	長寿命化改修				大規模改修	
二中地区公民館	部位修繕	長寿命化改修				大規模改修		
三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	長寿命化改修				大規模改修			
四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	長寿命化改修				大規模改修			
上大津公民館	長寿命化改修※1				大規模改修※1			
六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	部位修繕	長寿命化改修				大規模改修		
都和公民館	部位修繕	長寿命化改修				大規模改修		
新治地区公民館	部位修繕	部位修繕	大規模改修				長寿命化改修	
【学習等供用施設】								
荒川沖東部地区学習等供用施設	長寿命化改修※2				大規模改修※2			
荒川沖西部地区学習等供用施設	部位修繕	長寿命化改修※2				大規模改修※2		
【文化施設】								
クラフトシビックホール土浦 (市民会館) (機械室含む)	部位修繕※4	部位修繕※4	部位修繕※4	大規模改修		改築(検討)		
亀城プラザ	長寿命化改修※3				大規模改修※3			施設規模が大きいため、長寿命化改修を設計1年、工事2年と設定
【博物館施設】								
博物館	長寿命化改修	部位修繕※5	部位修繕※5	部位修繕※5	大規模改修			
上高津貝塚ふるさと歴史広場 (貝層断面展示施設含む)	大規模改修				長寿命化改修			

※1：上大津公民館は、上大津地区統合小学校が2027（令和9）年に開校予定であることと併せて、機能の複合化等を検討する。

※2：荒川沖東部地区学習等供用施設及び荒川沖西部地区学習等供用施設は、土浦市公共施設等総合管理計画において「地元への譲渡（移管）について検討」としている。

※3：亀城プラザは、土浦市公共施設等総合管理計画において「施設のあり方を検討し、他の機能類似施設との集約化等を検討」としている。

※4：クラフトシビックホール土浦（市民会館）は、本計画期間の直前に実施した2018（平成30）年、2019（令和元）年の耐震補強及び大規模改修において、未対応の部位について、順次、部位修繕を実施する。

※5：博物館は、計画期間の第1期前半に長寿命化改修を実施した後、別途、計画的な部位修繕を実施する。

※6：上表における「長寿命化改修」は、土浦市公共施設等総合管理計画における「大規模改修」と同義とする。

※7：上表における「大規模改修」は、土浦市公共施設等総合管理計画における「計画改修」と同義とする。

※8：各施設における改修計画の詳細については、本計画の別冊に「施設別改修計画（長寿命化型）」として、掲載する。

### 3. 長寿命化に向けた改修計画によるコスト試算と長寿命化の効果

#### (1) 従来型と長寿命化型のコスト比較

##### ①従来型の維持・更新コスト

- ・改築周期：50年／大規模改修周期：25年
- ・基本単価：改築 49 万円／㎡、大規模改修 23 万円／㎡
- ・設計・工事期間：改築 4 年（基本設計 1 年、実施設計 1 年、工事 2 年）  
大規模改修 2 年（基本・実施設計 1 年、工事 1 年）  
部位修繕 1 年（部位ごとの修繕周期ベースで実施）
- ・改築する際の費用は、現建物の面積と同等として算出

施設分類ごとに従来型の維持・更新コストを整理した結果は、下表のとおりです。

表 従来型の施設分類別維持・更新コスト

施設分類	従来型	
	34 年間の総額	34 年間の平均
公民館	137.7 億円	4.05 億円/年
学習等供用施設	5.8 億円	0.17 億円/年
文化施設	145.0 億円	4.27 億円/年
博物館施設	86.9 億円	2.56 億円/年
合計	375.4 億円	11.05 億円/年

計画期間 34 年間における維持・更新コストは合計 375.4 億円、平均で 11.05 億円/年となります。

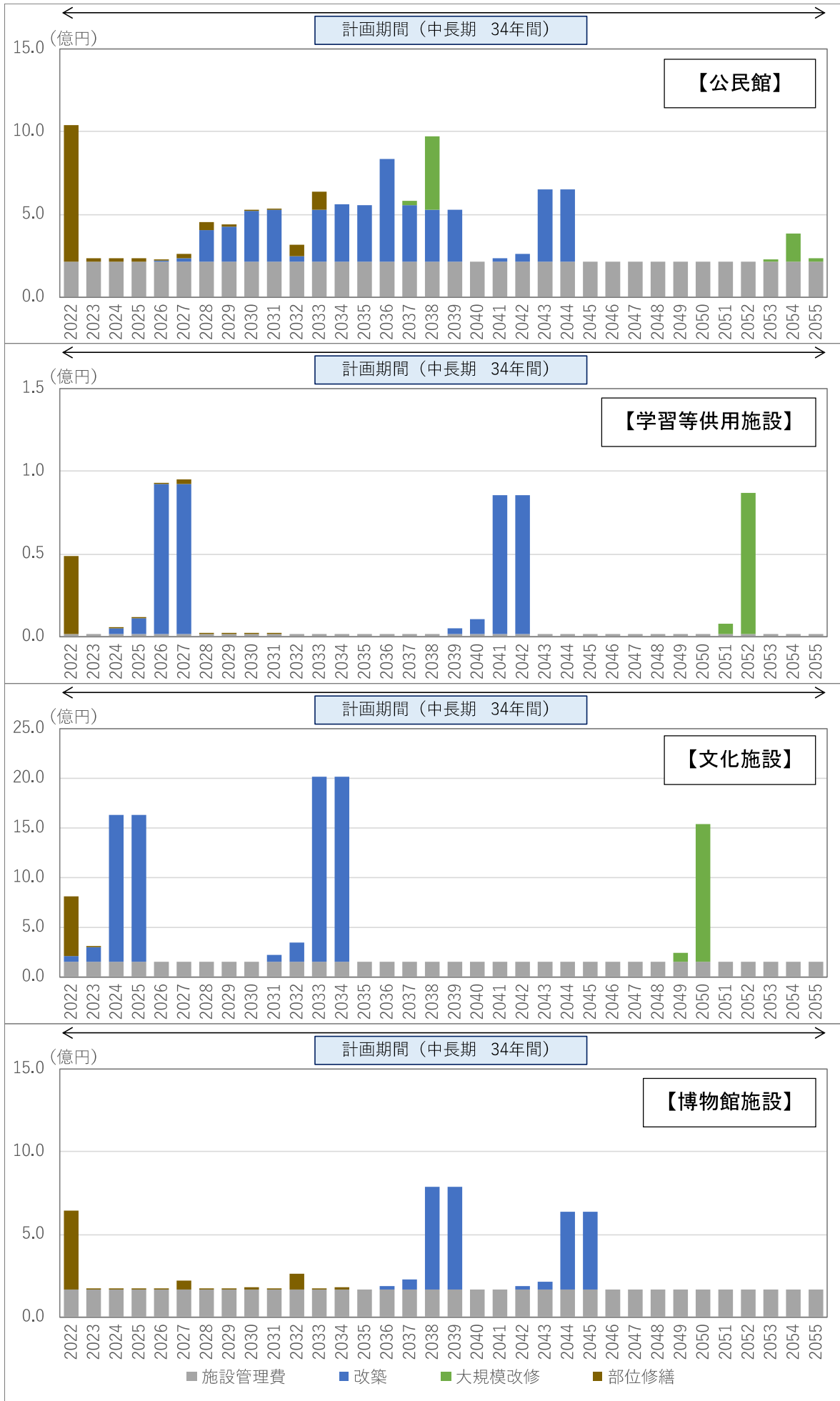
また、計画期間の当初において、劣化状況が著しく、部位修繕を実施すべきと判断される施設が集中していることや、計画期間を通じて築 50 年を迎える施設の改築が実施されることで、財政的な負担が大きい年度が連続する場合が想定されます。

このような従来型の維持管理を継続することは困難であるため、別の対応策を検討する必要があります。

施設分類ごとの今後の従来型の維持・更新コストについて、次ページに図を示します。

- ※各施設の維持・更新コスト：施設管理費と施設整備費の合計と設定
- ※施設管理費：光熱水費、委託管理費、保守点検費等、固定的に発生する費用  
→過去 3 年間にかかった費用の平均値と設定
- ※施設整備費：改築、大規模改修、部位修繕の費用  
→本章で設定した条件・考え方をもとに算出

今後の維持・管理コスト（従来型）



## ②長寿命化型の維持・更新コスト

- ・改築周期：80年／長寿命化改修周期：40年／大規模改修周期：20年、60年
- ・基本単価：改築49万円／㎡、長寿命化改修26万円／㎡、大規模改修12万円／㎡
- ・設計・工事期間：改築4年（基本設計1年、実施設計1年、工事2年）  
     長寿命化改修2年  
     （躯体の健全性調査及び基本・実施設計1年、工事1年）  
     大規模改修2年（基本・実施設計1年、工事1年）  
     部位修繕1年（部位ごとの修繕周期ベースで実施）
- ・改築する際の費用は、現建物の面積と同等として算出

施設分類ごとに長寿命化型の維持・更新コストを整理した結果は、下表のとおりです。

表 長寿命化型の施設分類別維持・更新コスト

施設分類	長寿命化型	
	34年間の総額	34年間の平均
公民館	124.8億円	3.67億円/年
学習等供用施設	4.0億円	0.11億円/年
文化施設	126.2億円	3.71億円/年
博物館施設	75.1億円	2.21億円/年
合計	330.1億円	9.70億円/年

計画期間34年間における維持・更新コストは合計330.1億円、平均で9.70億円/年となります。

平準化を図ることで、改築や改修の集中による財政的な負担が大きい年度の発生を抑えられます。また、各年度の費用のばらつきをできるだけ抑えることで、財政的な安定を図り、より計画的かつ効率的な維持管理を進めていくことが可能となると考えられます。

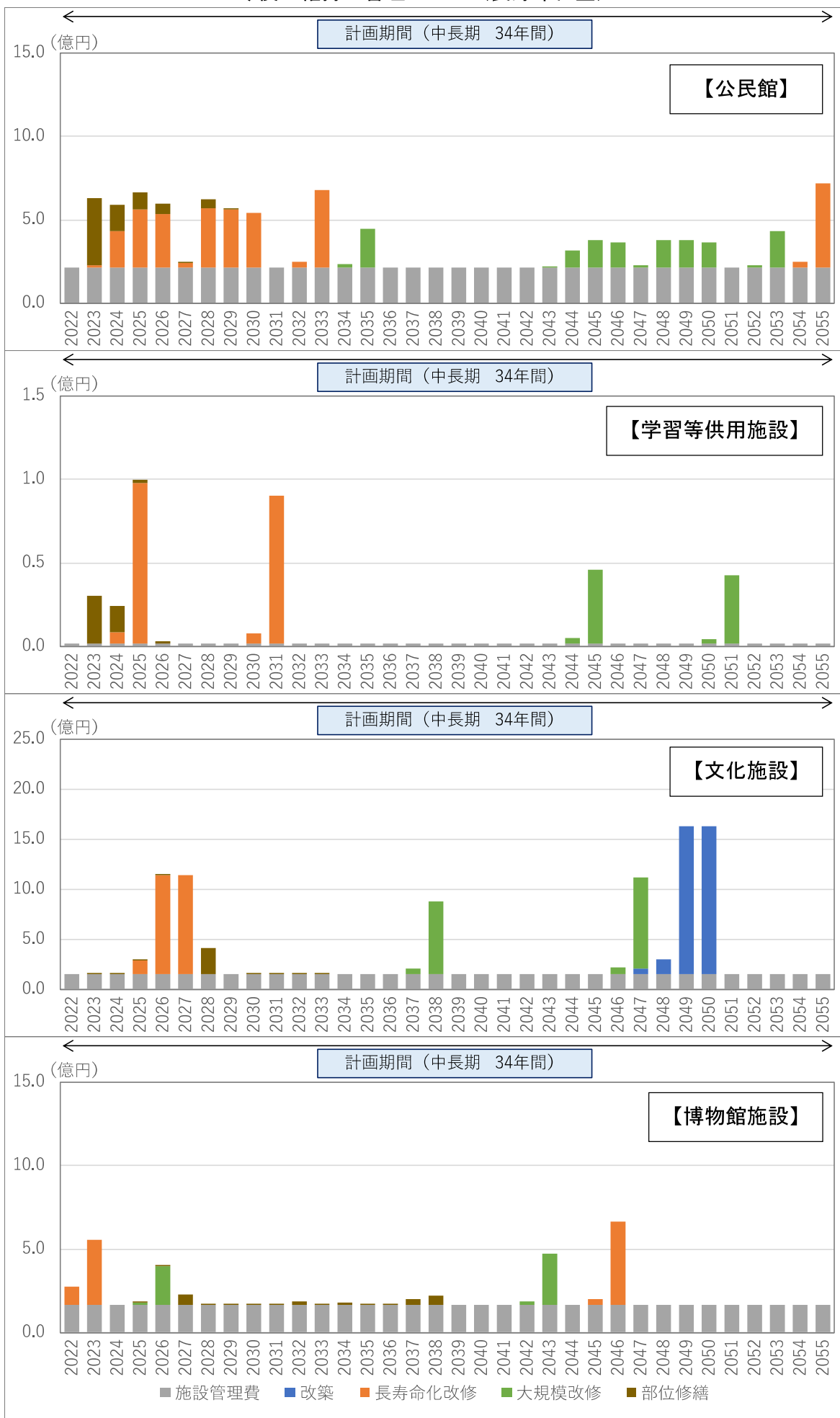
このため、今後は長寿命化型の維持管理を実施していくことが適切と考えられます。

施設分類ごとの今後の長寿命化型の維持・更新コストについて、次ページに図を示します。

- ※各施設の維持・更新コスト：施設管理費と施設整備費の合計と設定
- ※施設管理費：光熱水費、委託管理費、保守点検費等、固定的に発生する費用  
 →過去3年間にかかった費用の平均値と設定
- ※施設整備費：改築、長寿命化改修、大規模改修、部位修繕の費用  
 →本章で設定した条件・考え方をもとに算出



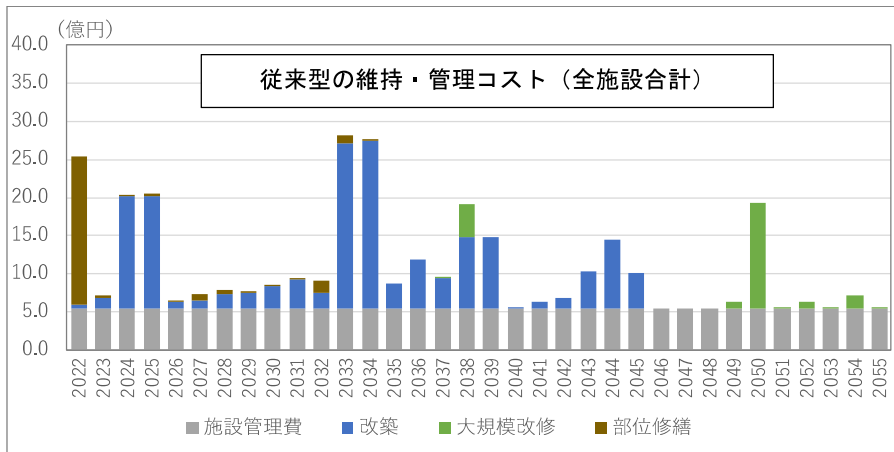
### 今後の維持・管理コスト（長寿命化型）



## (2) コスト試算の総評

対象施設全てについて、計画期間 34 年間に於けるコストを試算した結果、従来型と比較して、長寿命化型では総額で 45.3 億円、平均で 1.35 億円/年のコスト縮減を見込むことができました。また、従来型では、年度あたり 30 億円程度となる年度もみられますが、長寿命化型では最大でも、年度あたり 20 億円程度となっています。

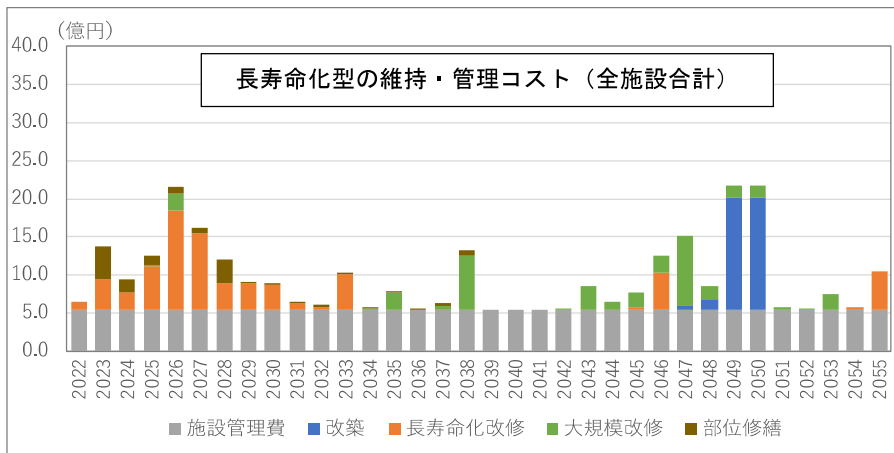
長寿命化型の改修・修繕へ移行することによって、コストの改善を図りながら、文化学習施設等を維持管理していくことが可能と考えられます。



・ 計画期間 34 年間の  
総額  
→ 375.4 億円  
・ 計画期間 34 年間の  
平均  
→ 11.05 億円/年



コスト縮減  
〔 総額 45.3 億円  
平均 1.35 億円/年 〕



・ 計画期間 34 年間の  
総額  
→ 330.1 億円  
・ 計画期間 34 年間の  
平均  
→ 9.70 億円/年

## (3) 長寿命化の効果

文化学習施設等の長寿命化を図ることで、以下に示す効果が期待できます。

- 建物を長く、有効に活用することができる
- 計画的な改修の実施により、建物を安全・安心に使用できる
- 機能を向上させることで、利用環境の質の向上を図ることができる
- 改築に比べて、廃棄物の減少、工事費の縮減や工期の短縮ができる

## 第5章 長寿命化に向けた継続的運用方針

### 1. 施設情報の管理と活用

長寿命化を推進するにあたり、文化学習施設等の現状や改修・修繕の履歴、点検結果等のデータを十分に活用し、今後の維持及び改修の内容、実施時期等を総合的に判断します。各データは、施設の実態を把握するため、適宜、更新して適切に管理します。

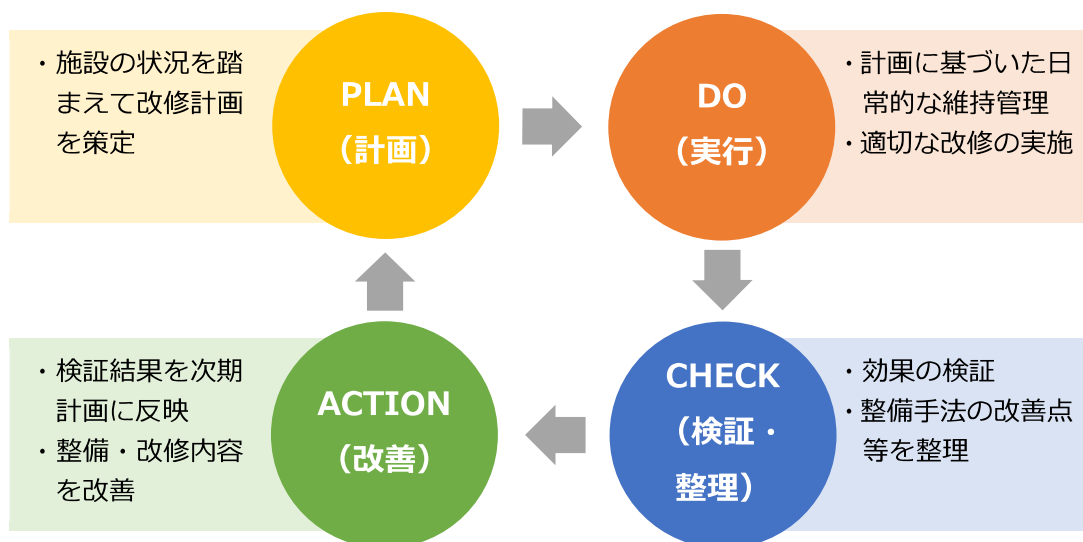
- 施設管理台帳・施設カルテ・・・・・・・・文化学習施設等の基本情報、改修・修繕の履歴
- 定期・法定・臨時点検結果・・・・・・・・各種点検時の指摘事項
- 本計画における劣化状況調査結果・・・施設の劣化状況及び評価

### 2. 推進体制等の構築

文化学習施設等の老朽化が進む中で、各施設に求められる機能や水準が変化することも考えられます。長寿命化を確実に推進するため、教育委員会、関係各課、管理・運営者等が連携し、各施設の状況を適切に把握して、必要な施設整備を実施します。

### 3. フォローアップ

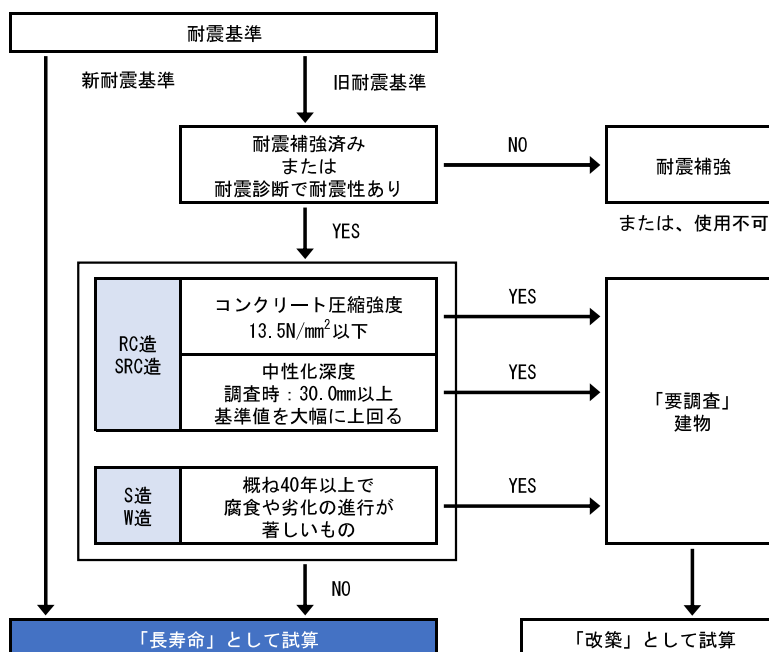
文化学習施設等の効率的かつ効果的な整備を進めていくためには、PDCAサイクルを確立することが重要です。また、改修計画の内容は、改修等の進捗状況や施設の劣化状況等を踏まえ、必要に応じて、適宜、見直しを図ります。



## 1. 文化学習施設等の老朽化状況の把握及び評価

改修や改築の方針、時期等を検討するため、文化学習施設等が今後、どの程度の期間使い続けることができるのか、建物の状況を調査します。調査は、構造躯体と構造躯体以外（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備・機械設備）の2つに分けて現地調査を実施し、劣化状況をまとめます。

### ・ 構造躯体



参考：平成 29 年 3 月 文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書に中性化深度基準、SRC 造区分追加

図 長寿命化の判定フロー

### ・ 構造躯体以外

＜現地調査＞  
各部位の劣化状況、仕様、工事履歴を技術者が目視状況を主体に調査し、写真に記録。  
1) 屋根・屋上 2) 外壁 3) 内部仕上げ 4) 電気設備・機械設備

#### 【屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化
C	広範囲に劣化
D	早急に対応する必要がある

出典：平成 29 年 3 月 文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 構造躯体以外の劣化状況の評価基準

## (1) 構造躯体の健全性の把握

### 長寿命化の判定方法

#### ① 耐震基準による判定

新耐震基準による文化学習施設等は、「長寿命化」対象施設と判定します。

#### ② 構造体の強度等による判定

旧耐震基準となる施設は、耐震補強済みもしくは耐震診断で耐震性ありと判断されている場合は、「長寿命化」対象施設と判定します。

加えて、コア抜き調査を実施した上でコンクリート圧縮強度による判定を行います。コンクリート圧縮強度が「 $13.5\text{N/mm}^2$ 」を上回った場合は、「長寿命化」が可能であるとみなします。「 $13.5\text{N/mm}^2$ 」を下回った場合は、「要調査」とし、実際に改修等を行う際の改修規模や内容の決定にあたり、より詳細な調査を行う必要があります。

また、コア抜き調査の供試体における中性化試験結果も踏まえて、判定を行います。中性化深さが現段階で「30mm」以上の場合は、長寿命化に支障がある可能性があるため、「要調査」と判断します。さらに、60年推計値で30mmを大幅に上回る値が推計された場合も、計画段階では長寿命化は実施できないと判断します。

鉄骨鉄筋コンクリート造の施設は、鉄筋コンクリート造と同等以上の強度をもつと考えられることから、上記の鉄筋コンクリート造と同じ基準により、判定を行います。

※長寿命化の判定フローにおいては、新耐震基準の施設におけるコア抜き調査は不要とされるものの、各施設における建物の現在の状況を適切に把握するため、新しい施設（築8年）である新治地区公民館と耐震補強済みであるクラフトシビックホール土浦（市民会館）を除く12施設で、コア抜き調査を実施します。

## (2) 構造躯体以外の劣化状況

### ① 各部位の主な調査内容

屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備・機械設備の4項目について、目視調査を行います。また、電気設備・機械設備は、目視だけでは劣化の状況が判断できないため、ヒアリング調査結果や点検結果、設置や改修してからの経過年数から、総合的に評価します。

#### 屋根・屋上

- ・最上階の天井に雨漏りがないか。雨漏りが原因と思われるシミ、カビがないか。
- ・屋上防水に、膨れ、剥がれ、破れ、穴開きがないか。
- ・金属屋根に、錆、損傷、腐食がないか。

#### 外壁

- ・コンクリートが剥落し、鉄筋が露出している箇所はないか。
- ・室内側に雨漏りと思われるシミ垂れ、塗装の剥がれがないか。
- ・外装材（モルタル・タイル・吹き付け材等の仕上げ材）に、亀裂、浮き、剥離、ひび割れ及び破損がないか。
- ・建具枠、蝶番等の腐食、変形、ぐらつきがないか。
- ・窓枠と外壁との隙間に施されているシーリング材に硬化、切れ、剥がれがないか。

#### 内部仕上げ

- ・床、壁、天井にコンクリートの亀裂、ボード類の浮き、損傷がないか。
- ・天井ボードの落下や床シートの剥がれ等により安全性が損なわれているところがないか。

#### 電気設備・機械設備

- ・機器や架台に錆、損傷、腐食がないか。
- ・漏水、漏油がないか。
- ・使用する水に赤水、異臭がないか。
- ・機器から異音はしていないか。

## ② 評価方法

評価はA、B、C、Dの4段階で行い、部位の評価点とコスト配分から部位ごとに健全度を算定します。

表 各部位の評価基準

【屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備・機械設備】	
評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化
C	広範囲に劣化
D	早急に対応する必要がある

### ①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

### ②部位のコスト配分

	部位	コスト配分
1	屋根・屋上	5.1
2	外壁	17.2
3	内部仕上げ	22.4
4	電気設備	8
5	機械設備	7.3
	計	60.0

### ③健全度

$$\text{総和（部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分）} \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。  
 ※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

#### <健全度計算例>

	評価	→	評価点	×	配分	=		
1	屋根・屋上	C	40	×	5.1	=	204	
2	外壁	D	10	×	17.2	=	172	
3	内部仕上げ	B	75	×	22.4	=	1,680	
4	電気設備	A	100	×	8	=	800	
5	機械設備	C	40	×	7.3	=	292	
							計	3,148
							÷	60
							健全度	52

出典：平成29年3月 文部科学省 学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 部位の評価に基づく健全度の算出方法

## 2. 各対象施設の長寿命化に向けた改修計画によるコスト試算

文化学習施設等の長寿命化に向けた改修計画をもとに、対象施設ごとに長寿命化のコスト試算を行いました。

従来型及び長寿命化型の維持・更新コストを整理すると、下表のとおりです。

表 従来型及び長寿命化型の施設別維持・更新コスト

施設名称	従来型		長寿命化型	
	34年間の総額	34年間の平均	34年間の総額	34年間の平均
<b>【公民館】</b>				
一中地区公民館	22.6億円	0.66億円/年	19.7億円	0.58億円/年
二中地区公民館	17.1億円	0.50億円/年	15.7億円	0.46億円/年
三中地区公民館 (三中地区学習等供用施設)	17.3億円	0.51億円/年	14.3億円	0.42億円/年
四中地区公民館 (四中地区学習等供用施設)	15.6億円	0.46億円/年	13.9億円	0.41億円/年
上大津公民館	14.2億円	0.42億円/年	11.5億円	0.34億円/年
六中地区公民館 (六中地区学習等供用施設)	16.9億円	0.50億円/年	15.2億円	0.45億円/年
都和公民館	16.6億円	0.49億円/年	15.1億円	0.44億円/年
新治地区公民館	17.4億円	0.51億円/年	19.4億円	0.57億円/年
小計	137.7億円	4.05億円/年	124.8億円	3.67億円/年
<b>【学習等供用施設】</b>				
荒川沖東部地区学習等供用施設	3.1億円	0.09億円/年	1.8億円	0.05億円/年
荒川沖西部地区学習等供用施設	2.7億円	0.08億円/年	2.2億円	0.06億円/年
小計	5.8億円	0.17億円/年	4.0億円	0.11億円/年
<b>【文化施設】</b>				
クラフトシビックホール土浦 (市民会館)・機械室	73.8億円	2.17億円/年	70.0億円	2.06億円/年
亀城プラザ	71.2億円	2.10億円/年	56.2億円	1.65億円/年
小計	145.0億円	4.27億円/年	126.2億円	3.71億円/年
<b>【博物館施設】</b>				
博物館	48.9億円	1.44億円/年	43.4億円	1.28億円/年
上高津貝塚ふるさと歴史の広場 ・貝層断面展示施設	38.0億円	1.12億円/年	31.7億円	0.93億円/年
小計	86.9億円	2.56億円/年	75.1億円	2.21億円/年
合計	375.4億円	11.05億円/年	330.1億円	9.70億円/年
縮減			45.3億円	1.35億円/年

※各施設の34年間の総額については、一円単位まで試算した後に百万の位を四捨五入している。

※各施設の34年間の平均については、一円単位まで試算した後に十万の位を四捨五入している。



土浦市文化学習施設等  
(文化施設・生涯学習施設)  
長寿命化計画

2022 (令和4) 年3月

土浦市・土浦市教育委員会

〒300-8686 土浦市大和町9番1号

TEL : 029-826-1111 (代表)