

# 五中地区における公共施設再編方針

令和 7 年 2 月

土浦市

# 目次

1、公共施設の適正配置の推進	1
2、五中地区の先行検討	2
3、五中地区の人口	3
4、検討対象施設・関連施設の現状	4
5、意見交換会の開催	6
6、アンケートの実施	7
7、再編方針	8
8、再編方針詳細	
(1)上大津支所	8
(2)老人福祉センター「湖畔荘」	9
(3)上大津公民館	10
9、施設再編による効果	13
10、今後のスケジュール	13

# 1、公共施設の適正配置の推進

本市が保有する公共施設等の多くは、高度経済成長期の昭和40年代から50年代の急激な人口増加と都市化に伴う行政需要の増大に応じて集中的に整備されたため、近年、老朽化が進み、今後一斉に更新時期を迎えます。行政サービスを維持していくためには、公共施設等の適切な修繕や改修・更新等が不可欠ですが、人口減少・高齢化により今後厳しさを増す財政状況を踏まえると、公共施設を現状規模のまま維持することは不可能です。これは、土浦市だけの特殊事情ではなく、全国の市町村で直面している問題です。

これらの問題に対応するため、国では、長期的視点をもって公共施設等の更新・統廃合・長寿命化など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、その最適な配置を実現するため、地方公共団体が所有する全ての公共施設等を対象に、総合的かつ計画的に管理する「公共施設等総合管理計画」の策定を要請しております。

本市は、平成28年に「土浦市公共施設等総合管理計画(改訂版)」(以下、「総合管理計画」という。)を策定しました。令和3年度に改訂した総合管理計画では、公共施設を適切に管理し、行政サービスの向上を図るための方針として、以下の3つの目標を設定しております。

**【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。

計画改修(機能回復)	大規模改修(機能向上)	計画改修(機能回復)
経年劣化による、損耗、機能低下に対する機能維持、機能回復	機能維持、機能回復工事と、社会的欲求に対応するための機能向上	経年劣化による損耗、機能低下に対する機能維持、機能回復
・屋根改修 ・外壁改修 ・設備改修等(設備機器の更新)	・屋根改修 ・外壁改修 ・内装改修 ・設備改修(設備機器、配線、配管等)	・屋根改修 ・外壁改修 ・設備改修等(設備機器の更新)

**【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**

将来の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。

**縮減目標：令和37年度における施設総量(延床面積)を現在の30%縮減**

図1 総合管理計画で掲げる公共施設管理の方針

続く令和4年度には、総合管理計画に定める、公共施設総量の縮減や施設配置の適正化を推進するための実行計画として、「土浦市公共施設等再編・再配置計画」(以下、「再編・再配置計画」という。)を策定し、対象188施設のうち、早急に検討が必要な10施設の配置方針のほか、基本方針や今後のスケジュールについて決めました。

残りの178施設については、令和5年度から令和7年度までの3年間で、類型別・地区別の双方の視点から検討のうえ配置方針を策定し、再編・再配置計画を改定することとされています。

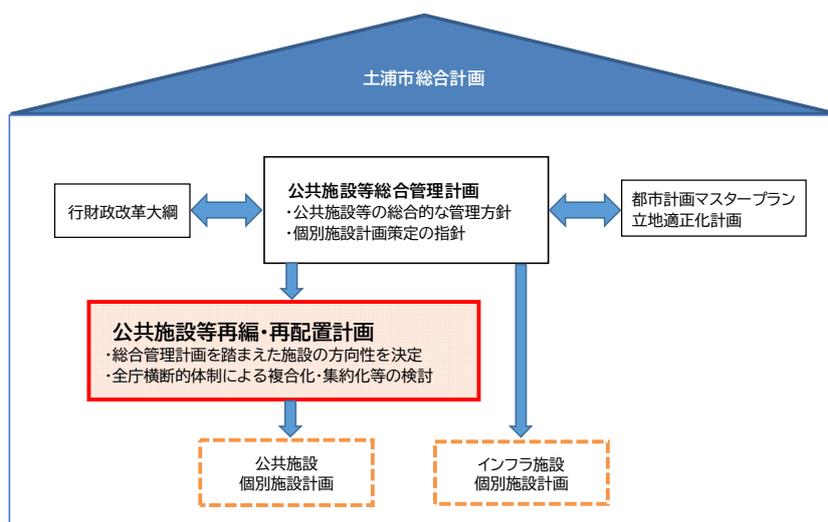


図2 計画の位置づけ

## 2、五中地区の先行検討

### (1)令和4年度

令和4年度策定の再編・再配置計画においては、先行10施設の配置方針を決めました。

五中地区に立地している施設では、老人福祉センター「湖畔荘」および上大津支所が対象に選定され、配置方針や実施時期について以下のとおり決めました。

	配置方針	実施時期		
		R5~R9	R10~R14	内容
老人福祉センター「湖畔荘」	現在の利用状況などから施設の集約は可能ですが、施設の劣化状況を勘案しながら、3つの老人福祉センターと類似施設である新治総合福祉センター、ふれあいセンター「なごみね」の5施設でのサービスのあり方や避難所としての位置づけを踏まえた適正配置を検討することが妥当と考えています。	→ 適正配置の検討		今後、同種施設を含めたサービスのあり方や適正配置を検討する中で、施設の配置方針を決定します。
上大津支所	他の支所・出張所と比べると利用者が著しく少ないことや、主な利用内容は、証明書交付や税の納付ですが、コンビニエンスストアや金融機関で対応が可能ことから、代替機能の確保も検討しつつ、施設の閉所が妥当と考えています。	→ 閉所		施設の耐震性が無い状況を踏まえ、早急の実施時期を決定の上、施設を閉所します。

表1 先行10施設の配置方針(五中地区に立地する施設を抜粋)

### (2)令和5年度

令和5年度には、先行10施設のうち、主に閉館・閉所の方針を示した施設について、具体的な時期や方法等を検討しました。上大津支所については、閉所に伴う代替機能確保の必要性も考慮し、具体的な取組方針について次のとおり決めました。

○令和6年度末に閉所する

○支所機能について、上大津公民館への移転を検討する

その上で、上大津公民館の老朽化状況や支所機能の複合化など、喫緊の課題を抱えていることから、令和7年度に配置方針を策定する他の施設に先立ち、令和7年度から配置方針に基づく取り組み(設計・工事等)に着手できるよう、令和6年度の検討結果を配置方針として先行決定することとしました。

### (3)令和6年度

上大津公民館への支所機能の移転を検討する際、地区におけるサービスの供給状況、利用状況等を踏まえた今後のあり方を検討する必要があることから、五中地区内における関連施設(老人福祉センター「湖畔荘」、神立地区コミュニティセンター)を含めた検討を行うこととしました。

また、検討において、地域住民の意向を伺うための意見交換会を開催し、その意見を参考に検討を行うこととしました。



図3 五中地区における検討対象施設・関連施設

## 3、五中地区の人口

### (1)人口推移と人口割合

令和2年人口ビジョンのデータから将来の人口割合を試算すると、今後、五中地区全体の人口は減少が見込まれるものの、65歳以上の人口は、今後20年間は増加する見込みとなっています。

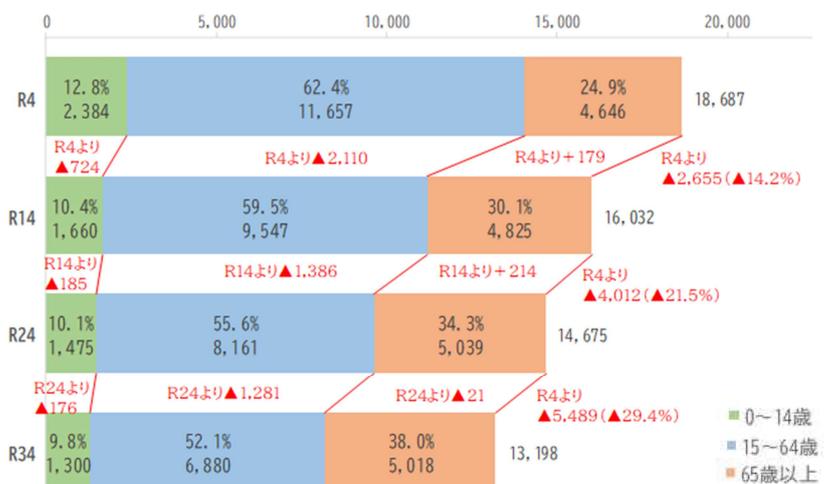


図4 年齢別人口割合の推移(令和2年度人口ビジョンより試算)

## (2)町丁別人口

令和6年9月1日現在の町丁別人口については以下のとおりです。地区の北部に位置する神立町の人口割合が21.4%と最も多いものの、地区内の各町内に人口が分散しています。

No	町名	世帯数	男	女	人口	人口割合
1	神立町	1,920	2,096	1,947	4,043	21.4%
2	中神立町	803	806	731	1,537	8.1%
3	北神立町	0	0	0	0	0.0%
4	神立中央一丁目	241	252	189	441	2.3%
5	神立中央二丁目	550	530	383	913	4.8%
6	神立中央三丁目	668	712	627	1,339	7.1%
7	神立中央四丁目	204	140	227	367	1.9%
8	神立中央五丁目	711	764	619	1,383	7.3%
9	神立東一丁目	326	333	308	641	3.4%
10	神立東二丁目	504	488	446	934	4.9%
11	菅谷町	368	497	509	1,006	5.3%
12	白鳥町	111	160	165	325	1.7%
13	白鳥新町	235	279	250	529	2.8%
14	沖宿町	278	377	373	750	4.0%
15	田村町	167	235	279	514	2.7%
16	手野町	356	486	449	935	4.9%
17	おおつ野一丁目	1	1	0	1	0.0%
18	おおつ野三丁目	233	60	179	239	1.3%
19	おおつ野四丁目	1	6	4	10	0.1%
20	おおつ野五丁目	208	262	251	513	2.7%
21	おおつ野六丁目	339	426	392	818	4.3%
22	おおつ野七丁目	232	333	341	674	3.6%
23	おおつ野八丁目	428	499	495	994	5.3%
		8,884	9,742	9,164	18,906	100.0%

表2 町丁別人口(令和6年9月1日現在)

## 4、検討対象施設・関連施設の現状

### (1)上大津支所

#### a,建物の状況

建築年度:昭和56年度(築43年)  
延床面積:74 m<sup>2</sup>  
構造:鉄骨造1階建

#### b,利用状況

証明書交付、市税収納、各課提出書類の受領の3種のサービスが、利用件数全体の大半(97.7%)を占めています。詳細な内訳は以下の通りとなっています。

①証明書交付(38.0%)・・・住民票(11.7%)、戸籍の証明書(7.4%)、  
印鑑登録証明書(12.2%)、市税諸証明書(6.7%)

②市税収納(41.2%)

③各課提出書類の受領(18.5%)

①~③

97.7%

- ④印鑑登録(1.0%)
- ⑤戸籍届出(0.1%)
- ⑥母子健康手帳交付(0.04%)
- ⑦住所異動(1.0%)・・・転入(0.3%)、転出(0.4%)、転居(0.3%)
- ⑧マイナンバー関係手続(0.02%)

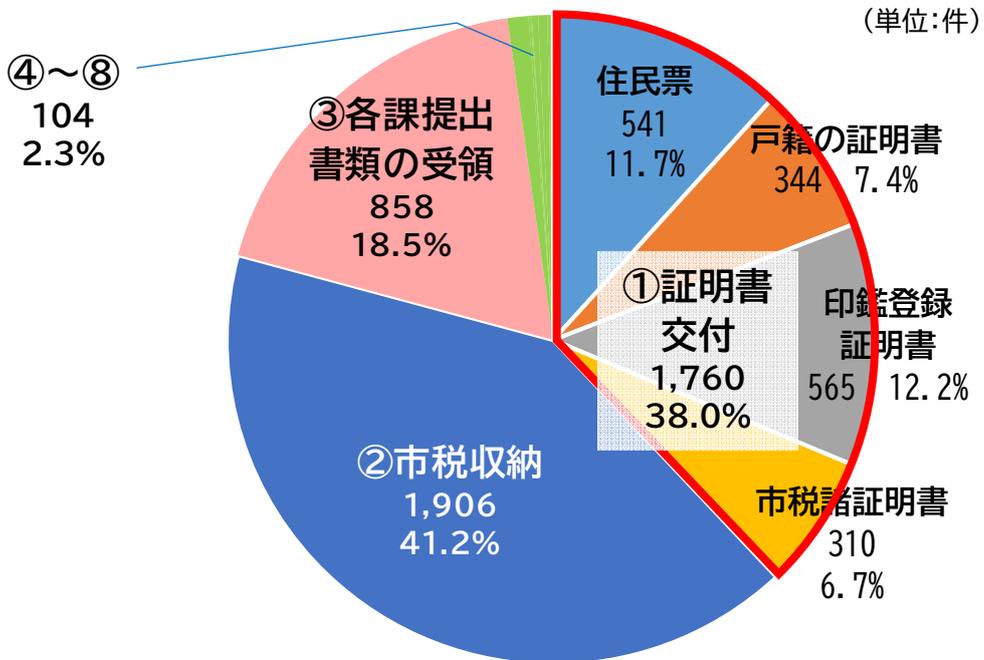


図5 上大津支所の窓口サービスと利用割合(R5年度)

(2)上大津公民館・神立地区コミュニティセンター

a,建物の状況

上大津公民館

建築年度:昭和 53年度(築 46年)  
老朽化が著しい  
延床面積:740 m<sup>2</sup>  
構造:鉄筋コンクリート造2階建

神立地区コミュニティセンター

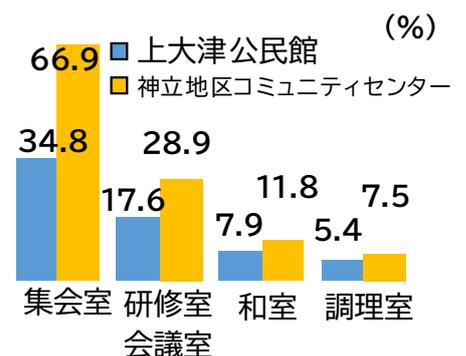
建築年度:平成 14年(築 22年)  
延床面積:955 m<sup>2</sup>  
構造:鉄筋コンクリート造2階建

b,利用状況

両施設ともに、集会室の稼働率は高いものの、それ以外の部屋の稼働率は比較的低くなっています。特に、調理室や和室など、用途が限定される部屋の稼働率は低くなっています。

これらのことから、地区内での集会施設としてのサービスの供給量については、集会室はやや不足する面があるものの、それ以外の部屋については、サービスは充足しているものと考えられます。

図6 主な部屋の平均稼働率(R5)



### (3) 老人福祉センター「湖畔荘」

#### a. 建物の状況

建築年度：昭和 56 年度（築 43 年）  
 延床面積：764 m<sup>2</sup>  
 構造：鉄筋コンクリート造1階建

・老朽化が著しい  
 ・温浴設備を含め、更新に多額の費用を要する。

#### b. 利用状況

利用登録者数は 60 歳以上の市民の 2% 程度であり、実利用者数は対象者のごく一部に限られる傾向が見られます。一方、登録者 1 人当たりの平均利用回数は約 40～50 回と、利用頻度は高い傾向にあります。

利用者数推移（平成30年度～令和5年度）								登録者数・団体利用者数（令和4・5年度）					
区分	項目	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度		令和5年度					
						登録者	団体利用者	計	登録者	団体利用者	計		
湖畔荘	開館日数	294	281	182	177	291	297	186	150	336	196	471	667
	人数	23,306	19,461	6,559	5,938	12,299	16,333						
	平均(人/日)	79	69	36	34	42	55						
うらら	開館日数	299	295	175	195	286	291	194	81	275	201	109	310
	人数	26,680	24,126	9,731	10,712	15,006	16,194						
	平均(人/日)	89	82	56	55	52	56						
つわぶき	開館日数	294	289	185	193	293	293	160	116	276	205	146	351
	人数	22,973	20,131	9,296	10,905	16,139	20,538						
	平均(人/日)	78	70	50	57	55	70						
合計	人数	72,959	63,718	25,586	27,555	43,444	53,065	540	347	887	602	726	1,328
1人当たりの平均利用回数(利用人数/登録者数)						49	40	60歳以上人口		49,483	60歳以上人口		49,695
						登録者/対象者		1.8%		登録者/対象者		2.7%	

表 3 老人福祉センターの利用者数推移、登録者数・団体利用者数

## 5. 意見交換会の開催

対象施設・関連施設の再編方針の検討において、地域住民の意向を伺うため、以下のとおり意見交換会を開催しました。

第 1 回 令和 6 年 8 月 1 日(木) 18:00～ 場所:上大津公民館 参加者:20 名

○事務局から検討対象施設・関連施設の利用状況等について説明

上大津公民館への支所サービスの移転方法について、2 つの案を示す

○主な意見

- ・支所サービスの提供方法…2 つの案から選ぶのが良い。マイナンバーカード利用端末に対する不安。当面の間は両方設置するほうがよいのでは など
- ・公民館…複合化に伴い、施設の改修又は建て替えを検討すべき など
- ・湖畔荘…廃館もやむを得ない。コミュニティの場としての役割は良い など
- ・その他…次回の意見交換会では、公民館の複合化の具体案を示してほしい など

第 2 回 令和 6 年 10 月 3 日(木) 18:00～ 場所:上大津公民館 参加者:24 名

○事務局から、Web アンケートの結果、再編方針(案)などについて説明

○主な意見

- ・支所サービスの移転…2 つの案の併用は適当。当面の間は併用してほしい など
- ・湖畔荘の閉館…利用者への丁寧な説明。集会施設としての機能移転についてのニーズ把握が必要 など
- ・上大津公民館の長寿命化+増築…現位置での長寿命化+増築が良い。様々なサービスを取り入れ利用しやすいように。施設規模に合わせたサービスの絞り込みが必要 など

## 6、アンケートの実施

上大津公民館に備えるサービスに関して、第1回意見交換会に参加できなかった住民のニーズを把握するため、地域住民を対象としたWebアンケート調査を実施しました。

### (1) アンケート概要

期間：令和6年8月29日(木)～9月12日(木)

対象：五中地区にお住まいの方

設問：上大津公民館にどのようなサービスがあると良いと思うか(自由記載)

方法：市HP・市公式LINE・Xによる周知、インターネット上での回答

回答数：114件

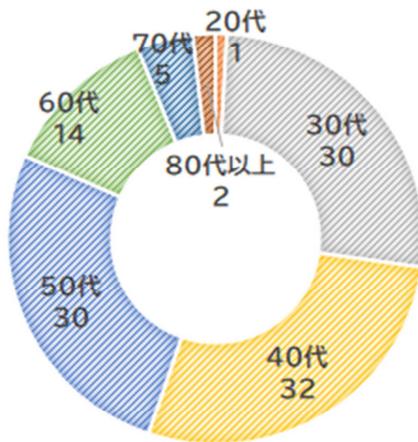


図7 回答者の年代

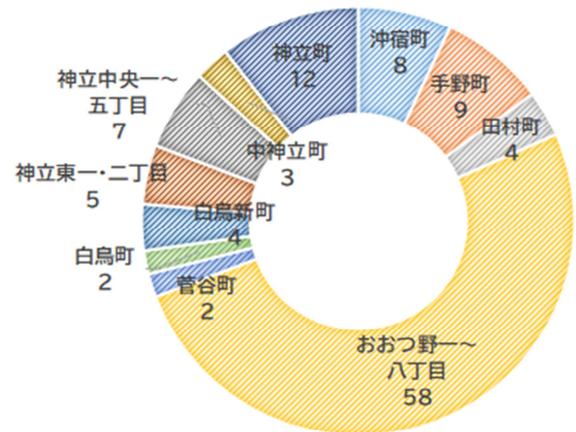


図8 回答者の住所(町名)

### (2) アンケート結果概要

記載内容を集計した結果、主な意見については以下のとおりでした。(複数回答あり)

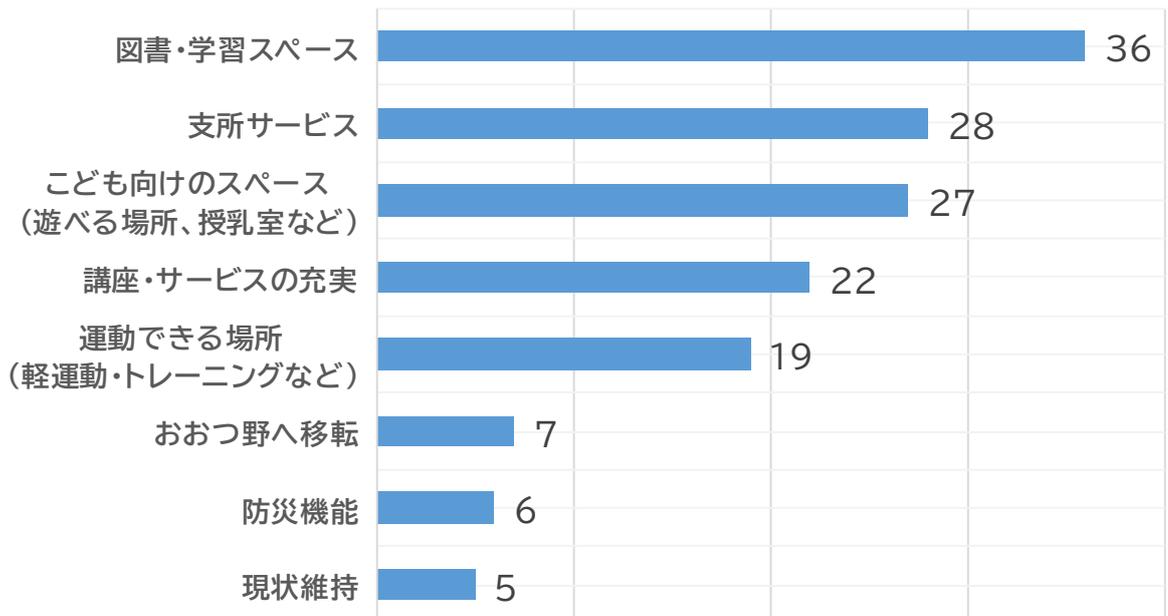


図9 地域住民を対象としたWebアンケート結果(主な意見)

## 7、再編方針

地域住民との意見交換会やアンケートで得られた意見等も含めて検討した、検討対象施設・関連施設の再編方針について、以下のとおり示します。

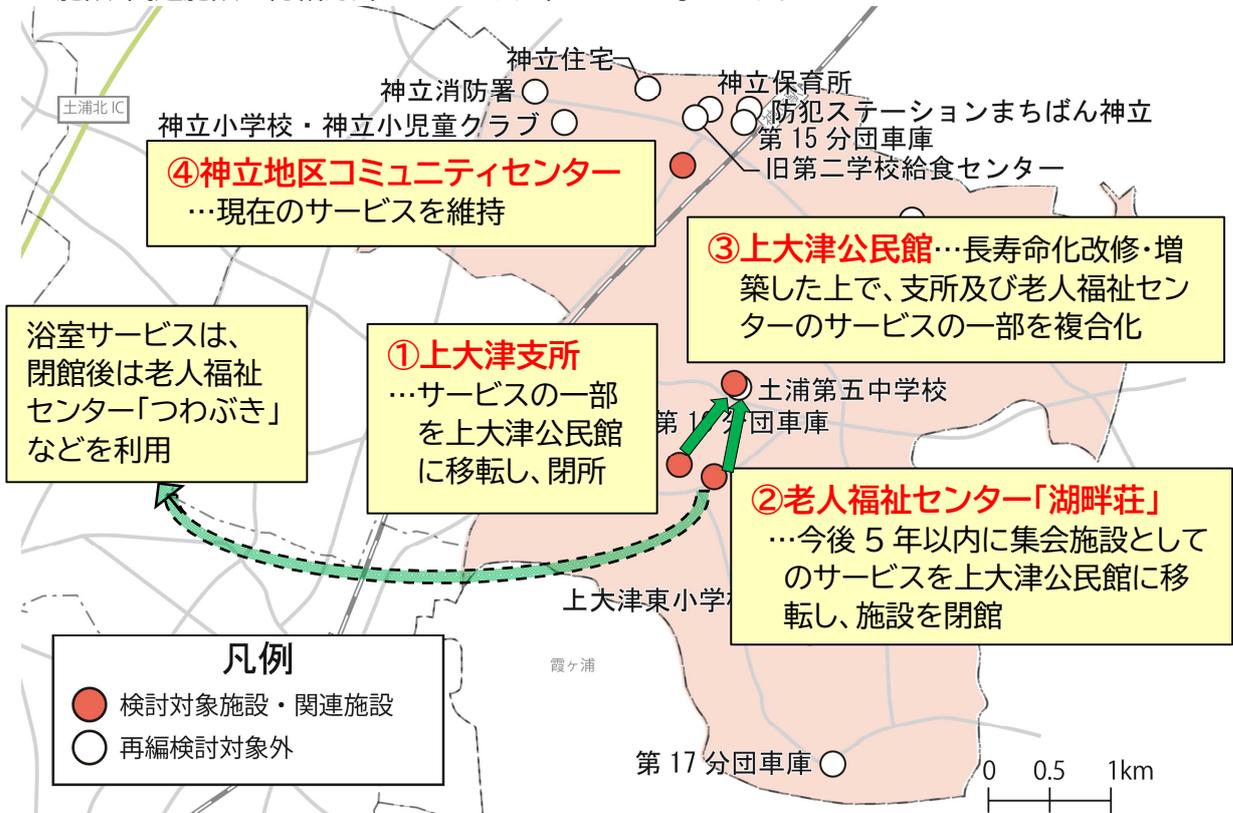


図10 検討対象施設・関連施設の再編方針

## 8、再編方針詳細

### (1) 上大津支所

現施設は令和7年4月に閉所し、来年度から下記のa~cのサービスを上大津公民館に移転することで、現在の支所サービスの97.7%を確保しますが、機器を設置するスペースやコスト抑制に配慮します。

- a, 証明書交付…案1・案2の両方を一定期間設置(下図の通り)  
※将来的には案1への移行を検討
- b, 市税収納(納付書の再発行を除く)
- c, 各課提出書類の受領

案1: マイナンバーカード利用端末の配置  
(住民票、印鑑登録証明、市税諸証明)

案2: 遠隔通信による証明書交付サービスの導入  
(住民票、印鑑登録証明、市税諸証明、戸籍の証明)

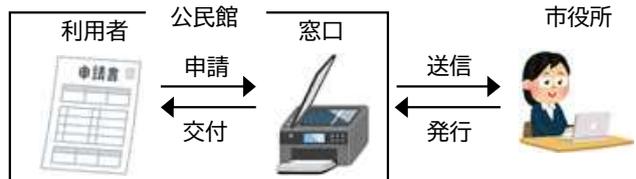
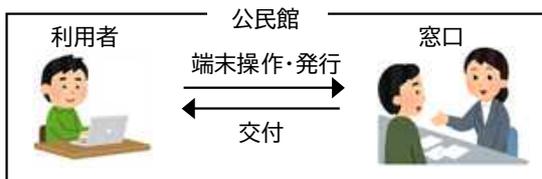


図11 証明書交付方法イメージ

## (2)老人福祉センター「湖畔荘」

令和5年度に策定した「類型別の方向性」において、老人福祉センター等の「高齢者福祉施設」は、今後の方向性について以下のとおり示しています。

- ☆高齢者の生きがい増進や健康づくりの場としての機能を確保しつつ、集約・複合化により建物総量の圧縮を図ります。
- ☆他類型の施設との複合化により、多様な世代・目的の方が集える場の提供を図ります。
- ☆温浴設備は、利用状況、維持管理コスト及び設備の老朽化状況等を踏まえ、今後のあり方について検討します。

老人福祉センターは、高度経済成長期の時代背景のもと、浴室及び健康器具、集会室等を設置し、「憩い・くつろぎ」「教養の向上」を中心としたサービスを提供してきましたが、開設当時と比べ、社会情勢が大きく変化しております。(介護保険制度の創設と給付費の増加、健康寿命の延伸、高齢者の余暇の多様化・健康志向、高齢者の就労者の増加など)

高齢者のライフスタイルや価値観が多様化する中、高齢者の活動に対するニーズも多岐にわたっており、一方で、老人福祉センターの利用状況は、利用者の固定化が進んでいます。

また、老人福祉センターは、各施設ともに建築後30年～40年程度が経過し、建物や温浴設備の老朽化が進んでおり、今後も利用する場合は改修等に多額の費用を要することが見込まれています。

そのようなことから、老人福祉センターについては、今後改修時期を迎える際、集約・複合化により建物総量の圧縮を図り、温浴設備については段階的な縮小を検討しています。そうした中、特に湖畔荘については、築40年以上を経過し老朽化が著しく、大規模改修に多額の費用を要することから、湖畔荘で提供している集会施設としてのサービスを上大津公民館に移転・複合化を行う5年以内に施設を閉館します。ただし、浴室サービスについては、上記の実施時期に拘らず、大規模修繕が必要となった時点でサービスの終了について検討することとし、湖畔荘の浴室サービス終了後は、他の老人福祉センター等を案内します。

なお、湖畔荘は、土浦市地域防災計画において、福祉避難所として位置づけられていることから、閉館後における要支援者の対策について検討します。

各機能の集約・複合化の方法は以下のとおりです。

- 集会施設としてのサービス…上大津公民館に移転する
  - ・カラオケ、介護予防体操→集会室を利用
  - ・趣味の活動→研修室・会議室などを利用
- 浴室サービス…閉館後は、他の老人福祉センター等を案内する
  - ・老人福祉センター「つわぶき」
  - ・老人福祉センター「うらら」
  - ・新治総合福祉センター
  - ・ふれあいセンター「ながみね」

(3)上大津公民館

上大津公民館については、上大津支所及び老人福祉センター「湖畔荘」のサービスの一部を移転・複合化した上で、施設を長寿命化改修・増築します。

複合化におけるサービス内容や施設規模など、詳細は以下 1)～5)のとおりです。

1)支所サービスの移転…8(1)のとおり

2)湖畔荘サービスの移転

体操やカラオケ等の利用者が公民館の集会室へ移転した場合、空き枠数の不足が見込まれるため、対応策として、集会室の1部屋増設が考えられます。

一方、娯楽室利用者が研修室・会議室へ移転した場合は、利用状況から、現在の部屋数で対応可能です。

表4 湖畔荘の利用状況(令和5年度)

区分	利用内容
集会室	126回 1,619人 体操、カラオケ、かるた、会議等
娯楽室	178回 1,497人 茶話会、健康マージャン等

3)施設規模

支所機能については、マイナンバーカード利用端末やPOSレジを設置することになります。現在の事務室及びその周辺で対応可能です。

湖畔荘機能については、集会室を1部屋増(150㎡程度)により十分対応可能です。

エレベーター設置や、アンケートで意見があった学習スペース、子どもの利用など新たなニーズへ対応するためには、約100㎡程度の面積増により対応可能です。

以上のことから、複合化や新たなニーズへ対応するための施設規模としては、現在の延床面積である約740㎡に対し、約1,000㎡程度であれば十分対応可能です。ただし、実際に施設整備を行う際には、基本設計を行う中で、ニーズ等を踏まえ改めて部屋の種類や配置等を検討するとともに、施設規模についても検証します。

4)施設整備方法

床面積増への対応方法として、現施設を長寿命化改修した上で増築します。

長寿命化+増築のメリットとして、以下のa～cが挙げられます。

- a,立地…上大津公民館は、地区の中央に位置しており、地区内の人口分布を考慮すると地区内の住民がアクセスしやすい位置に立地している
- b,中学校と隣接…施設の改修により、中学生による施設利用の増が期待できる
- c,事業費の抑制…建替える場合の6割程度の事業費で工事が可能

本市の保有する公共施設は、7割以上が築30年以上を経過しています。施設の老朽化に対応するためには、今後、改修・更新に多額の費用を要することから、総合管理計画で掲げる公共施設管理の方針のとおり、計画的な改修等により施設を80年使用することで、財政負担を軽減・平準化する必要があります。

そうした観点からも、上大津公民館の施設整備方法については、長寿命化改修及び増築により c,事業費の抑制を図ります。

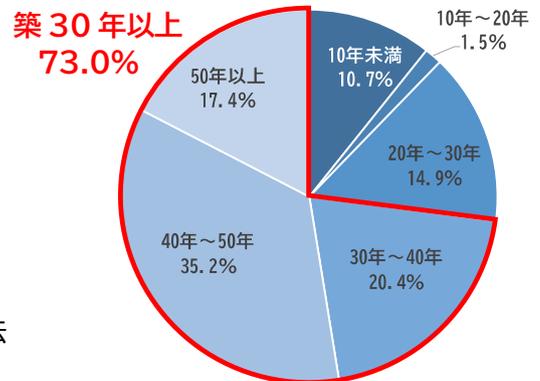


図12 土浦市の公共施設の経過年数 (令和4年度時点)

## 5)長寿命化+増築イメージ

上記 1)～4)を踏まえた長寿命化+増築のイメージについて、以下のとおり示します。

なお、下記の「上大津公民館(長寿命化+増築後)の施設概要」及び次ページの「長寿命化+増築イメージ」は、増築した場合の施設の規模感や、整備後の施設をイメージするため、アンケートの意見等を参考に作成したものであり、楕円で示しているそれぞれの機能について、全ての配置を決定したものではありません。今後、基本設計を行う中で、利用者ニーズ等を踏まえながら、部屋の種類や配置する機能のほか、施設規模について改めて検討します。

### ●上大津公民館(長寿命化+増築後)の施設概要(案)

- ・延床面積 : 740 m<sup>2</sup> → 約 1,000 m<sup>2</sup>
- ・駐車場 : 40 台→70 台程度(施設機能の複合化による利用者の増加を見込む)
- ・概算事業費 : 約 577,000 千円(用地取得、設計、工事費)
- ・配置機能(想定)
  - a,支所機能 … 証明書交付、市税収納、各課提出書類の受領
    - ※証明書交付方法は、マイナンバーカード利用端末と、遠隔通信による証明書交付サービスの両方を当面の間設置する。
    - ※利用状況等を踏まえ、将来的にはマイナンバーカード利用端末のみへの移行を検討する。
  - b,湖畔荘機能 … 集会機能としてのサービス  
(介護予防体操、カラオケ、趣味の活動 など)
  - c,新たなニーズへの対応 … 図書・学習スペースの充実、子ども向けのスペース など
    - ※中学校に隣接しているため、中学生の学習等による施設利用の増加を見込む。
    - ※子ども向けのスペースについては、未就学児とその保護者を主な対象として想定。
  - d,エレベーターを新たに設置

●長寿命化+増築イメージ 【延床面積：約 1,000 m<sup>2</sup>】

※施設規模をイメージするために作成したものです。  
 実施の際は、改めて施設規模や部屋の種類・配置等を検討します。

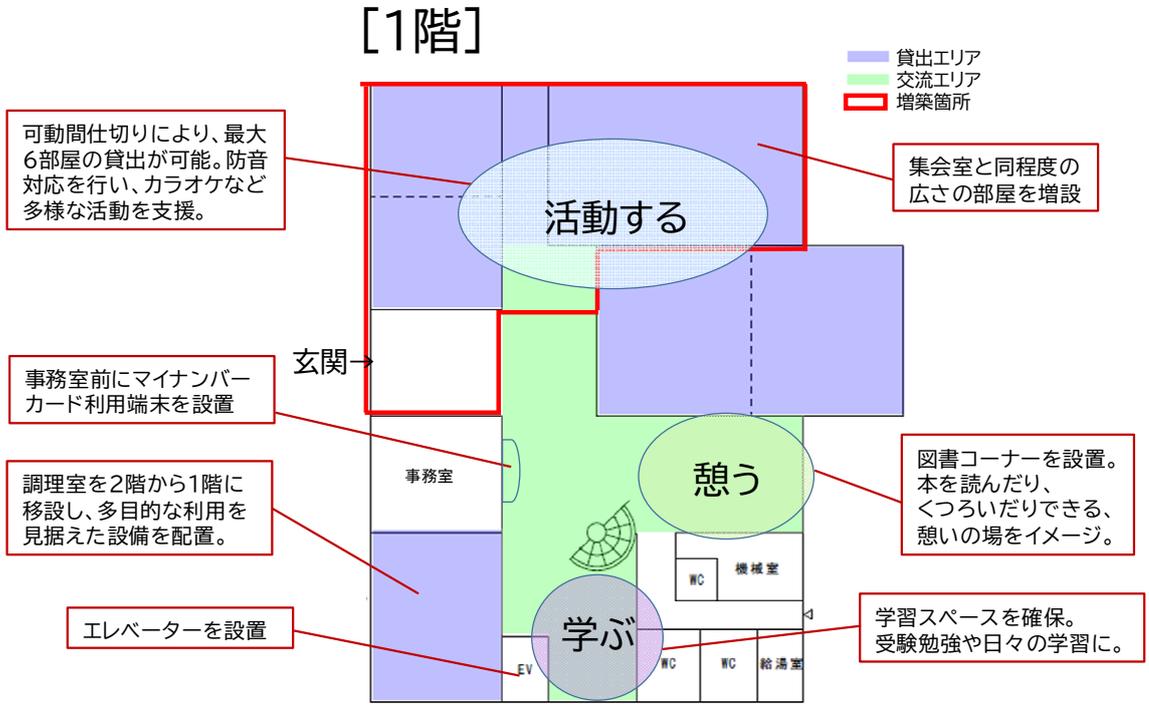


図 13 長寿命化+増築イメージ(1F)

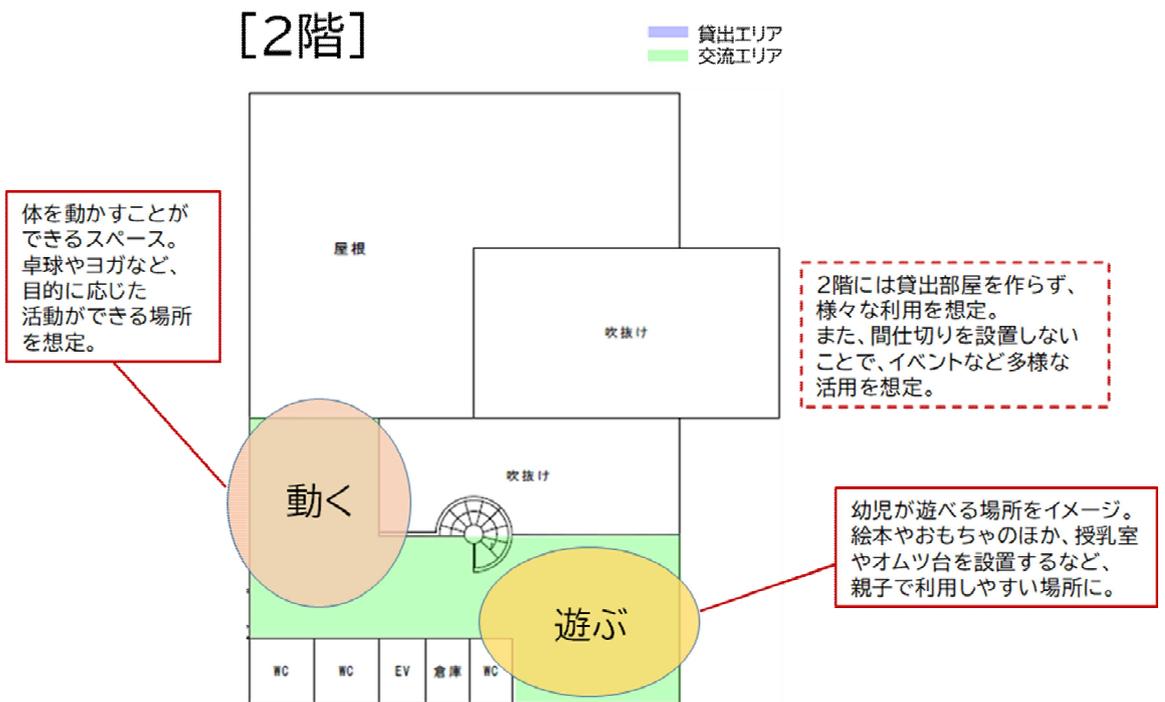
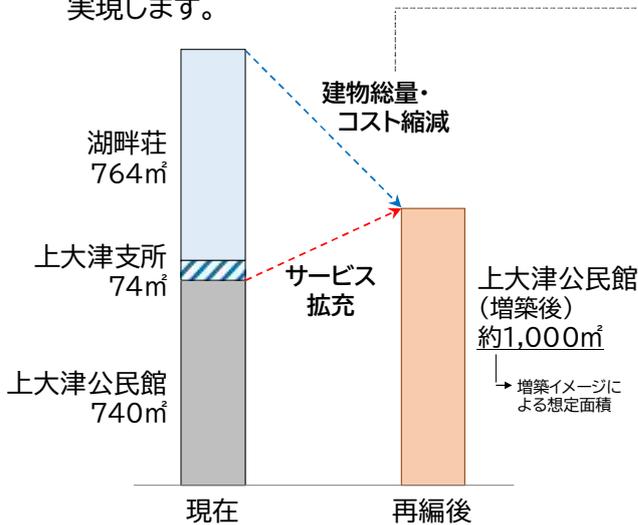


図 14 長寿命化+増築イメージ(2F)

## 9、施設再編による効果

上大津公民館を長寿命化+増築することで、延床面積の増によりサービス拡充を図りつつ、2施設の閉館による建物総量・コストの縮減を実現します。



### ○施設運営費比較(試算)

現在	・湖畔荘	約2,200万円
	・上大津支所	約1,800万円
	・上大津公民館	約2,500万円
	合計	約6,500万円
再編後	・上大津公民館	約3,700万円

### ①公民館の延床面積…約260㎡の増

- ・ニーズの高い集会室を増設
- ・新たなニーズへの対応  
(子育て世代、学習、居場所、エレベーター等)
- ・多目的な活用を想定  
(可動間仕切り、防音対応など)

### ②総量縮減…合計約580㎡の縮減

- ・湖畔荘764㎡、上大津支所74㎡の減
- ・上大津公民館 約260㎡の増

図 15 施設再編による効果

## 10、今後のスケジュール

五中地区の施設再編に向けた、検討対象施設・関連施設の概略スケジュールは次のとおりです。

令和7年4月末をもって上大津支所は閉所し、機能の一部を上大津公民館に移転します。(当初は令和6年度末閉所を予定していましたが、例年3月～4月は住所異動など手続きが増える時期であることから、利便性を考慮し、閉所時期を変更します)

令和7年度から上大津公民館の基本設計・実施設計に着手し、その後、長寿命化・増築工事を行います。設計及び工事に合計3～4年を見込むことから、上大津公民館のリニューアルオープンの時期は令和10年度～令和11年度頃を予定しております。

老人福祉センター「湖畔荘」は、リニューアルオープンした上大津公民館に一部機能に移転した上で、施設を閉館します。

なお、上大津公民館は、工事期間中は休館となる見込み(1年～1年半程度)であることから、休館中は、他の地区公民館や神立地区コミュニティセンターなどを利用いただくこととなります。

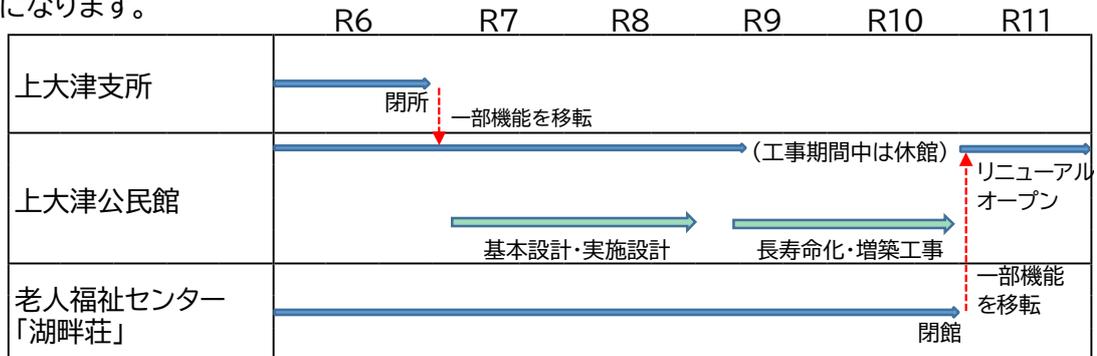


図 16 今後の概略スケジュール(検討対象施設・関連施設)