

土浦市公共施設等再編・再配置計画（案）

〔改定版〕



土浦市
令和7年 月

目次

第1章 計画のあらまし.....	1
1. 背景と目的	1
2. 計画の改定	1
3. 計画期間	2
4. 対象施設	2
第2章 公共施設の現状.....	6
1. 施設保有量	6
2. 管理方法	6
3. 経過年数	7
第3章 公共施設等再編・再配置計画の基本的な考え方.....	8
1. 基本方針	8
(1) 施設量の最適化	9
(2) サービスの最適化	12
(3) 性能の最適化.....	14
(4) 財源の確保	16
2. 配置方針	18
(1) 長寿命化	18
(2) 建替え（複合化検討）	18
(3) 集約化.....	19
(4) 複合化.....	19
(5) 移転	19
(6) 転用	19
(7) 譲渡・売却	19
(8) 貸付	19
(9) 用途廃止	19
第4章 配置方針の検討.....	20
1. 配置方針の検討の流れ	20
2. 早急に検討が必要な10施設の配置方針【プロセス1】	21
(1) 対象施設の選定	21
(2) 早急に対応が必要な10施設の配置方針	22
(3) 早急に対応が必要な10施設の配置方針に基づく具体的な取組	23

(4) 五中地区における公共施設再編方針	25
3. 類型別の方向性〔プロセス2〕	28
4. 地区別の方向性〔プロセス3〕	34
(1) 検討対象施設の抽出	34
(2) 地区別の方向性	38
5. 188 施設の配置方針〔プロセス4〕	52
(1) 検討対象 29 施設以外の配置方針の考え方	52
(2) 対策の優先順位の考え方	52
第5章 配置方針の策定	55
1. 188 施設の配置方針	55
2. 再編・再配置実施の効果	58
(1) 施設総量の縮減	58
(2) 改修・更新等事業費の削減	58
(3) 計画期間における事業費の推移	59
(4) 増大する事業費への対応	59
第6章 計画の推進	60
1. 計画の推進体制	60
(1) 公共施設等再編・再配置計画推進本部（内部）	60
(2) 公共施設等再編・再配置計画推進委員会（外部）	60
2. 計画の進捗管理	60
(1) 今後のスケジュール（地区別の検討）	60
(2) 進行工程	61
資料編	
1. 利用者アンケート	63
2. 将来世代アンケート	76
3. 類型別方向性検討分析	80
4. 市民アンケート	161
5. 令和6年度市民説明会	167
6. 令和7年度市民説明会	172
7. 再編・再配置の検討対象施設の抽出	176
8. 対策を行う施設の評価	214
9. 土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会設置要綱	216
10. 土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会委員名簿	218

第1章 計画のあらまし

1. 背景と目的

本市が策定する計画の中で最上位に位置付けられる「第9次土浦市総合計画」では、社会経済情勢等のこれからの変化や本市の抱える課題を踏まえ、土浦市の将来像を「夢のある、元気のある土浦」とし、その実現のために定める基本目標の1つに「効率的な行財政運営による持続可能なまちづくり」を掲げています。その中で、公共施設等については、「財政マネジメント強化の観点から、中長期的な視点に立って、計画的な集約化・複合化や長寿命化対策等に取り組むことにより、コストパフォーマンスの高い効率的な行財政運営による持続可能なまちを目指します」としています。

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。

そこで、今後も行政サービスを持続可能なものにするため、令和3年度に策定した「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。)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つの目標を設定しました。

総合管理計画で掲げる公共施設管理の方針

【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

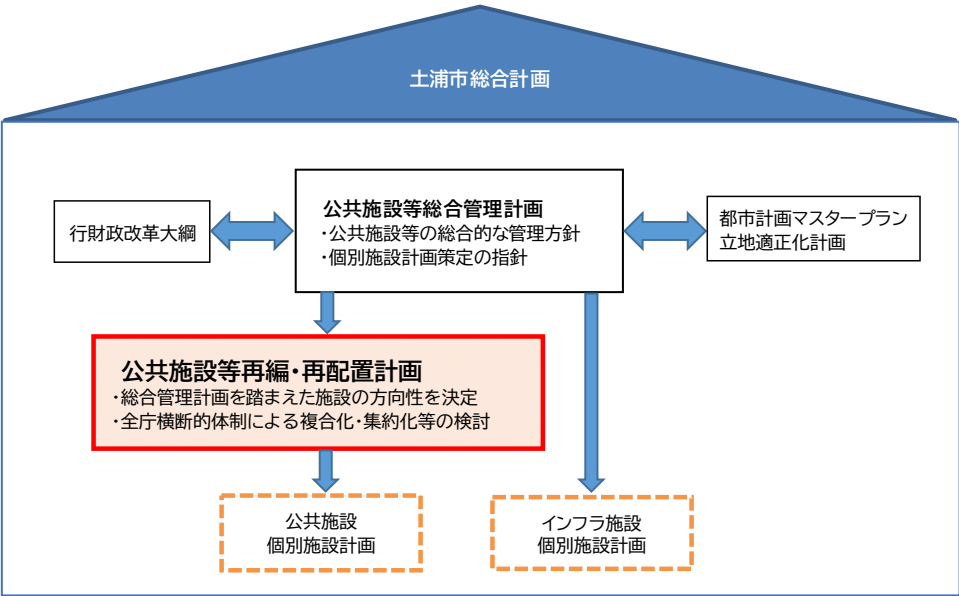
人口規模や今後の改修・更新費を踏まえた保有量を設定し、予防保全型維持管理を基本とした長寿命化によるコスト低減と平準化を図り、施設保有が持続可能となるよう、施設保有量の適正化を推進します。

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

2. 計画の改定

本計画は、第9次土浦市総合計画で定める行財政運営の方向性を踏まえつつ、上記3つの目標を推進するための実行計画として、早急に検討が必要な10施設の配置方針や残り178施設の配置方針策定スケジュール等を定め、令和4年度に策定しました。

これまで、本計画に基づき取組を進めてきたところですが、その成果を踏まえ、このたび計画を改定するものです。



3. 計画期間

施設量や施設配置の適正化は、時代の変化に対応して継続的に見直しを行いながら、長期的に進めなければならない課題であるため、計画期間は、20 年後の将来を見据え、令和5年度(2023 年度)から令和 24 年度(2042 年度)までの 20 年間とします。なお、改定による計画期間の見直しは行いません。

4. 対象施設

本計画の対象は、総合管理計画で分類した「公共施設」と「インフラ施設」のうち、施設保有量の縮減目標を掲げている「公共施設」に分類される188施設とします。

総合管理計画の対象施設

公共施設		類型	インフラ施設		類型
	コミュニティ・文化施設	文化施設	公園・広場		都市公園
		図書館			農村公園等
		生涯学習施設			運動広場
		スポーツ施設	道路		一般道路(一級市道、二級市道、その他)
		観光・交流施設			橋りょう(PC 橋、RC 橋、鋼橋、石橋、その他)
	保健・福祉施設	保健施設			駐車施設(駐車場、自動車駐車場)
		福祉施設	上水道		導水管・送水管・配水管・その他
	住宅施設	市営住宅			配水施設
	子育て支援施設	保育所等	下水道		コンクリート管・陶管・塩ビ管・更生管
		児童館等			下水処理施設(ポンプ場・農業集落排水施設)
		放課後児童クラブ	その他施設		浄化施設
	学校教育施設	学校施設			処理施設
		教育施設			農業用水施設
	行政施設	庁舎等			霊園
		旧施設			
	消防施設	消防署			
		分団車庫			

…本計画対象施設

公共施設等再編・再配置計画の対象施設(1/3)

…R4策定委員会検討対象施設

…築40年経過施設（R4策定委員会対象外）

耐震性： ー …新耐震基準の建物(昭和56年以降に建築された建物)
有 …耐震性有り又は耐震補強実施済み
無 …耐震性無し

類型		名称	中学校区	延床面積 ㎡	代表 竣工年	経過 年数	耐震性	運営形態	
コミュニティ・文化施設	文化施設	市民会館	二中地区	5,656.95	S44	56	有	指定管理	
		博物館	一中地区	2,482.90	S62	38	—	直営	
		上高津貝塚ふるさと歴史の広場	四中地区	2,010.20	H6	31	—	直営	
		市民ギャラリー	一中地区	1,038.70	H29	8	—	直営	
		亀城プラザ	一中地区	7,297.87	S58	42	—	指定管理	
	図書館	図書館	一中地区	7,777.00	H29	8	—	一部委託	
		図書館三中地区分館	三中地区	100.00	S58	42	—	一部委託	
		図書館都和分館	都和中地区	80.00	S63	37	—	一部委託	
		図書館新治地区分館	新治地区	313.05	H25	12	—	一部委託	
		図書館神立地区分館	五中地区	151.32	H14	23	—	一部委託	
	生涯学習施設	生涯学習館	一中地区	2,606.08	S48	52	無	指定管理	
		一中地区公民館	一中地区	1,750.29	H5	32	—	直営	
		二中地区公民館	二中地区	1,223.10	S60	40	—	直営	
		三中地区公民館	三中地区	1,112.70	S58	42	—	直営	
		四中地区公民館	四中地区	1,216.00	S55	45	有	直営	
		上大津公民館	五中地区	724.69	S53	47	有	直営	
		六中地区公民館	六中地区	1,219.39	S61	39	—	直営	
		都和公民館	都和中地区	1,242.99	S63	37	—	直営	
		新治地区公民館	新治地区	1,575.33	H25	12	—	直営	
		青少年センター	一中地区	375.20	H9	28	—	直営	
		青少年の家	三中地区	1,758.07	S49	51	有	直営	
		荒川沖東部地区学習等供用施設	三中地区	362.00	S51	49	無	指定管理	
		荒川沖西部地区学習等供用施設	三中地区	334.05	H3	34	—	指定管理	
		神立地区コミュニティセンター	五中地区	955.00	H14	23	—	指定管理	
		男女共同参画センター	一中地区	—	H9	28	—	直営	
	スポーツ施設	新治トレーニングセンター	新治地区	1,424.24	S59	41	—	直営	
		武道館	一中地区	1,445.60	H1	36	—	直営	
	観光・交流施設	観光案内所	一中地区	7.50	S58	42	—	委託	
		レストハウス水郷	六中地区	587.54	S56	44	無	指定管理	
		国民宿舎水郷「霞浦の湯」	六中地区	1,149.06	H16	21	—	指定管理	
		まちかど蔵「大徳」	一中地区	585.47	—	—	—	指定管理	
		まちかど蔵「野村」	一中地区	435.33	—	—	—	指定管理	
		小町の館	新治地区	1,107.30	H9	28	—	指定管理	
		勤労者総合福祉センター	二中地区	1,852.83	H9	28	—	指定管理	
		勤労青少年ホーム	一中地区	1,013.53	S46	54	一部無	直営	
		農業センター	新治地区	1,352.35	S58	42	—	指定管理	
		ネイチャーセンター	六中地区	305.16	H2	35	—	委託	
	保健・福祉施設	保健施設	りんりんポート土浦	一中地区	264.51	R1	6	—	直営
			保健センター	四中地区	2,533.29	H3	34	—	直営
			保健センター新治分室	新治地区	391.49	S62	38	—	直営
福祉施設		休日緊急診療所	四中地区	155.03	H3	34	—	直営	
		社会福祉センター	一中地区	2,478.42	H9	28	—	指定管理	
		新治総合福祉センター	新治地区	2,191.56	H7	30	—	指定管理	
		老人福祉センター「うらら」	一中地区	618.00	H9	28	—	指定管理	
		老人福祉センター「湖畔荘」	五中地区	764.33	S56	44	—	指定管理	
		老人福祉センター「つわぶき」	都和中地区	1,149.21	H4	33	—	指定管理	
		ふれあいセンター「ながみね」	三中地区	2,536.81	H15	22	—	指定管理	
		障害者自立支援センター	一中地区	456.90	H9	28	—	指定管理	
		つくしの家	四中地区	750.00	H1	36	—	直営	
つくし作業所		四中地区	421.21	S54	46	有	直営		
住宅施設		市営住宅	板谷第一住宅	二中地区	329.60	S33	67	無	直営
			板谷第二住宅	二中地区	623.70	S36	64	無	直営
	竹の入第一住宅		三中地区	730.40	S39	61	有	直営	
	竹の入第二住宅		三中地区	1,358.00	S40	60	有	直営	
	南ヶ丘住宅		六中地区	5,767.00	S41	59	有	直営	
	都和住宅		都和中地区	13,521.00	S45	55	有	直営	
	神立住宅		五中地区	4,352.00	S51	49	有	直営	
	中村住宅		三中地区	4,880.00	S53	47	有	直営	
	中高津住宅		四中地区	4,620.00	S55	45	有	直営	
	大岩田住宅		六中地区	13,200.00	S58	42	—	直営	
	西板谷住宅		都和中地区	13,262.00	S63	37	—	直営	
	霞ヶ岡第一住宅		六中地区	1,680.00	H13	24	—	直営	
	霞ヶ岡第二住宅		六中地区	3,741.00	H8	29	—	直営	
	下坂田住宅		新治地区	81.00	S37	63	無	直営	

公共施設等再編・再配置計画の対象施設(2/3)

類型		名称	中学校区	延床面積 ㎡	代表 竣工年	経過 年数	耐震性	運営形態
子育て支援施設	保育所等	土浦幼稚園	一中地区	1,142.82	S49	51	有	直営
		荒川沖保育所	三中地区	998.77	S49	51	有	直営
		霞ヶ岡保育所	六中地区	743.20	S55	45	有	直営
		東崎保育所	一中地区	737.48	S55	45	有	直営
		東崎保育所駅前分園	一中地区	66.09	H9	28	有	直営
		天川保育所	四中地区	401.03	H3	34	—	直営
		神立保育所	五中地区	903.60	S53	47	有	直営
	児童館等	都和児童館	都和中地区	438.44	S48	52	有	直営
		ポブラ児童館	六中地区	582.78	H17	20	—	直営
		新治児童館	新治地区	272.68	S57	43	—	直営
		子育て交流サロン「わらべ」	四中地区	102.86	S32	68	—	委託
		子育て交流サロン「のぞみ」	二中地区	111.67	H22	15	—	委託
		こどもランド	一中地区	506.12	H9	28	—	直営
		療育支援センター	四中地区	556.91	S54	46	有	直営
		幼児ことばの教室	四中地区	114.21	H3	34	—	直営
		早期療育相談	四中地区	57.11	H3	34	—	直営
	放課後児童クラブ	土浦小学校児童クラブ	一中地区	299.86	H25	12	—	委託
		下高津小学校児童クラブ	四中地区	119.35	H17	20	—	委託
		東小学校児童クラブ	三中地区	231.12	H18	19	—	委託
		大岩田小学校児童クラブ	六中地区	—	S48	52	有	委託
		真鍋小学校児童クラブ	二中地区	—	S58	42	—	委託
		都和小学校児童クラブ	都和中地区	—	S49	51	有	委託
		荒川沖小学校児童クラブ	三中地区	182.71	H24	13	—	委託
		中村小学校児童クラブ	三中地区	95.32	S54	46	有	委託
		土浦第二小学校児童クラブ	四中地区	97.70	S54	46	有	委託
		上大津東小学校児童クラブ	五中地区	—	S58	42	—	委託
		神立小学校児童クラブ	五中地区	256.50	H14	23	—	委託
		右靱小学校児童クラブ	六中地区	—	S54	46	有	委託
		都和南小学校児童クラブ	都和中地区	154.17	H16	21	—	委託
		乙戸小学校児童クラブ	三中地区	70.86	H22	15	—	委託
		菅谷小学校児童クラブ	五中地区	—	S61	39	—	委託
		新治学園義務教育学校児童クラブ	新治地区	335.34	H30	7	—	委託
	学校教育施設	土浦小学校	一中地区	9,095.81	H26	11	—	直営
		下高津小学校	四中地区	6,105.38	S43	57	有	直営
		東小学校	三中地区	4,632.85	S50	50	有	直営
		大岩田小学校	六中地区	6,514.28	S47	53	有	直営
		真鍋小学校	二中地区	9,536.96	S51	49	有	直営
		都和小学校	都和中地区	7,341.14	H28	9	—	直営
		荒川沖小学校	三中地区	5,977.02	S46	54	有	直営
		中村小学校	三中地区	5,179.31	S54	46	有	直営
		土浦第二小学校	四中地区	6,125.04	S46	54	有	直営
		上大津東小学校	五中地区	3,336.72	S53	47	有	直営
		神立小学校	五中地区	5,466.26	S49	51	有	直営
		右靱小学校	六中地区	6,149.67	S54	46	有	直営
		都和南小学校	都和中地区	5,275.89	S58	42	—	直営
		乙戸小学校	三中地区	4,624.06	S59	41	—	直営
		菅谷小学校	五中地区	4,455.72	S61	39	—	直営
		土浦第一中学校	一中地区	7,938.36	S52	48	有	直営
		土浦第二中学校	二中地区	8,152.41	S50	50	有	直営
		土浦第三中学校	三中地区	8,380.14	S54	46	有	直営
		土浦第四中学校	四中地区	9,016.03	S48	52	有	直営
		土浦第五中学校	五中地区	5,744.44	S53	47	有	直営
		土浦第六中学校	六中地区	8,310.63	S57	43	—	直営
		都和中学校	都和中地区	8,036.55	S59	41	—	直営
		新治学園義務教育学校	新治地区	8,913.93	S57	43	—	直営
	教育施設	教育相談室「ポブラひろば」	一中地区	2,662.77	S51	49	有	直営
		学校給食センター	新治地区	4,901.14	R2	5	—	一部委託
行政施設	庁舎等	市役所本庁舎	一中地区	34,993.47	H9	28	—	直営
		教育委員会庁舎	一中地区	1,116.76	H9	28	—	直営
		大町庁舎	一中地区	685.73	H1	36	—	直営
		真鍋事務庁舎	二中地区	578.85	S59	41	—	直営
		道路補修事務所	一中地区	457.10	S57	43	—	直営
		都和支所	都和中地区	73.92	S58	42	—	直営
		南支所	三中地区	75.42	H3	34	—	直営
		上大津支所	五中地区	73.92	S56	44	無	直営
		新治支所	新治地区	104.67	S62	38	—	直営
		神立出張所	五中地区	58.00	H14	23	—	直営
		消費生活センター	一中地区	282.62	S58	42	—	直営
		防犯ステーションまちばん荒川沖	三中地区	19.87	H21	16	—	直営
		防犯ステーションまちばん神立	五中地区	19.53	H30	7	—	直営
		斎場	一中地区	4,100.92	H28	9	—	指定管理
		藤沢集会所	新治地区	132.20	S62	38	—	直営

公共施設等再編・再配置計画の対象施設(3/3)

類型		名 称	中学校区	延床面積 ㎡	代表 竣工年	経過 年数	耐震性	運営形態	
行政施設	旧施設	旧市役所本庁舎	四中地区	7,501.38	S38	62	無	直営	
		旧高津庁舎	四中地区	817.40	H1	36	－	直営	
		旧上大津西小学校	五中地区	3,131.65	S49	51	有	直営	
		旧藤沢小学校	新治地区	4,223.98	S53	47	有	直営	
		旧斗利出小学校	新治地区	2,495.50	H1	36	有	直営	
		旧山ノ荘小学校	新治地区	3,719.00	S55	45	有	直営	
		旧第一学校給食センター	四中地区	1,384.59	S45	55	無	直営	
		旧第二学校給食センター	五中地区	1,259.66	S50	50	無	直営	
		旧新治幼稚園	新治地区	729.00	H5	32	－	直営	
消防施設	消防署	消防本部庁舎	一中地区	4,741.09	H28	9	－	直営	
		荒川沖消防署	三中地区	557.78	S49	51	有	直営	
		神立消防署	五中地区	480.81	S53	45	有	直営	
		新治消防署	新治地区	421.24	S62	38	－	直営	
		南分署	四中地区	320.59	S58	42	－	直営	
	分団車庫	第1分団車庫	一中地区	68.80	H23	14	－	直営	
		第2分団車庫	一中地区	66.63	H21	16	－	直営	
		第3分団車庫	一中地区	52.01	S54	46	－	直営	
		第4分団車庫	一中地区	63.80	H26	11	－	直営	
		第5分団車庫	一中地区	56.43	H6	31	－	直営	
		第6分団車庫	四中地区	68.04	H24	13	－	直営	
		第11分団車庫	二中地区	68.04	H16	21	－	直営	
		第12分団車庫	二中地区	51.92	H4	33	－	直営	
		第13分団車庫	都和中地区	52.16	S58	42	－	直営	
		第14分団車庫	都和中地区	56.43	H9	28	－	直営	
		第15分団車庫	五中地区	51.84	R2	5	－	直営	
		第16分団車庫	五中地区	43.39	S54	46	－	直営	
		第17分団車庫	五中地区	56.43	H12	25	－	直営	
		第21分団車庫	四中地区	56.43	H3	34	－	直営	
		第22分団車庫	四中地区	56.43	H3	34	－	直営	
		第23分団車庫	四中地区	66.20	H15	22	－	直営	
		第24分団車庫	六中地区	67.67	S60	40	－	直営	
		第26分団車庫	三中地区	56.43	H7	30	－	直営	
		第27分団車庫	三中地区	56.43	H5	32	－	直営	
		第28分団車庫	三中地区	56.43	H7	30	－	直営	
		第30分団車庫	新治地区	66.24	H22	15	－	直営	
		第31分団車庫	新治地区	39.60	H2	35	－	直営	
		第32分団車庫	新治地区	39.74	S52	48	－	直営	
		第33分団車庫	新治地区	63.82	H30	7	－	直営	
		第34分団車庫	新治地区	63.82	H27	10	－	直営	
		第35分団車庫	新治地区	63.82	H24	13	－	直営	
		第36分団車庫	新治地区	39.60	S49	51	－	直営	
		第37分団車庫	新治地区	48.00	S56	44	－	直営	
		第38分団車庫	新治地区	42.75	S48	52	－	直営	
		第39分団車庫	新治地区	44.20	S56	44	－	直営	
		第40分団車庫	新治地区	66.20	H22	15	－	直営	
		第41分団車庫	新治地区	40.50	S60	40	－	直営	
		第43分団車庫	新治地区	48.30	S53	47	－	直営	
		第44分団車庫	新治地区	68.46	S52	48	－	直営	
		第45分団車庫	新治地区	46.09	S52	48	－	直営	
		第46分団車庫	新治地区	47.25	S53	47	－	直営	
		第47分団車庫	新治地区	40.40	S52	48	－	直営	
		第48分団車庫	新治地区	28.40	S52	48	－	直営	
		計				385,562.24			

※令和7年3月時点の面積であるため、総合管理計画と合計が一致していません。

※経過年数は令和7年(2025年)時点の年数です。

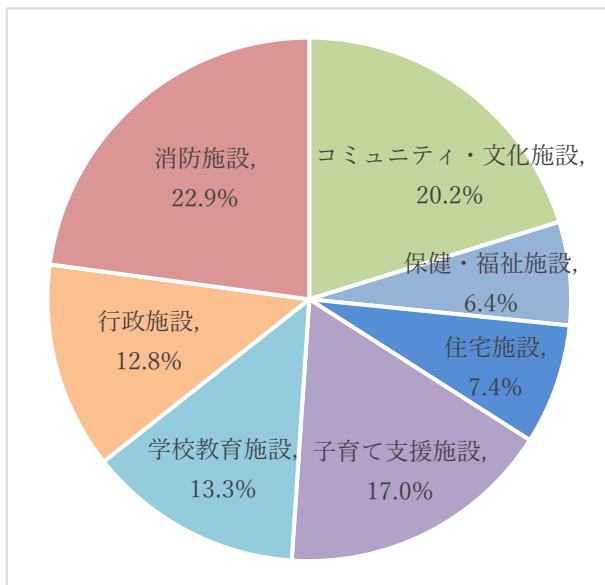
第2章 公共施設の現状

1. 施設保有量

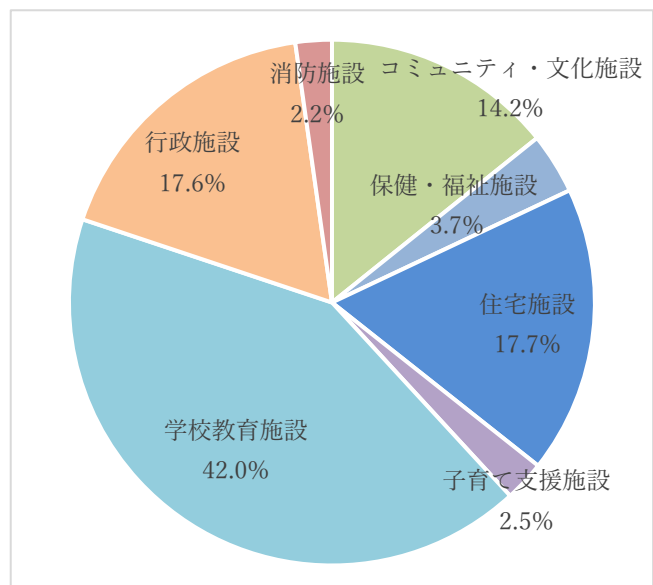
令和7年3月時点の施設分類別の施設保有数を見ると、最も多いのは、分団車庫を含め 43 施設ある消防施設で、全体の 22.9%を占めています。次いでコミュニティ・文化施設が 20.2%、子育て支援施設が 17.0%となっています。

施設分類別の延床面積は、学校教育施設が 42.0%と最も大きい割合を占めています。次いで住宅施設が 17.7%、行政施設が 17.6%となっています。

施設分類別施設保有数



施設分類別延床面積

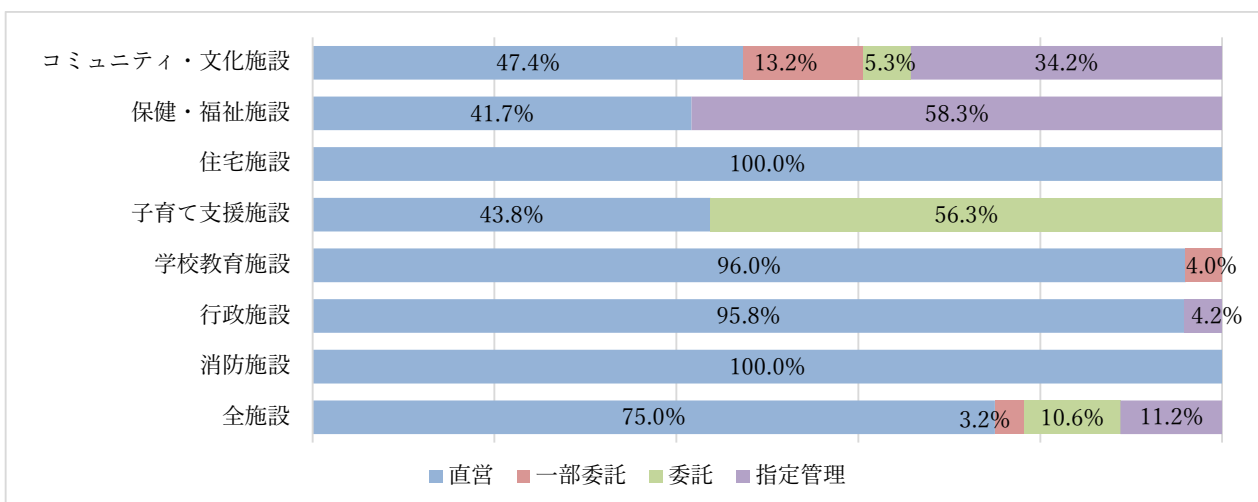


2. 管理方法

令和7年3月時点の施設の運営形態は、直営が全体の 75%を占めています。

施設分類別に見ると、住宅施設、消防施設は 100%直営、子育て支援施設は約 56%が委託、保健・福祉施設は約 60%が指定管理となっています。

施設分類別管理状況



3. 経過年数

令和7年3月時点の経過年数別延床面積割合を見ると、全体では築 40 年～50年が最も多い 34.6%、次いで 50 年以上が 22.2%、20～30 年が 17.0%で、全施設の 56.8%が築40年以上となっています。

施設分類別に見ると、築 40 年以上の割合が高いのは住宅施設の 72.6%、次いで、学校教育施設の 68.0%、子育て支援施設の 63.6%となっています。

施設分類別経過年数の延床面積割合



第3章 公共施設等再編・再配置計画の基本的な考え方

1. 基本方針

総合管理計画の基本方針を実現するため、本計画における基本方針を以下のとおり定めます。

◎本計画の基本方針

～「3つの最適化」と「財源の確保」の両立による『好循環の創出』～

(1) 施設量の最適化

1) 新規建設におけるルール

集約・複合化や除却・売却のほか、既存サービスの見直し等により、施設総量の抑制を図る。

- ①既存施設の建替えの場合
- ②新たなニーズに基づく新規施設建設の場合

2) 長期的な視点に立った工法・契約方式の検討

将来的なニーズの変化を見据え、長期的な視点に立った工法・契約方式を検討する。

3) 集約・複合化、施設共有の推進

他団体・民間等のサービス供給状況等を踏まえた、施設総量縮減の取り組みを推進する。

(2) サービスの最適化

1) 集約・複合化による新たな価値の創造

集約・複合化により、複数の施設を組み合わせることで、既存サービスの向上や新たなサービスの創出を図る。

2) 潜在的なニーズを捉えた新たなサービスの提供

現在のニーズだけではなく、潜在的なニーズを捉えた新たなサービスの提供を行うことで、利用者の満足度向上を図る。特に、計画に基づく改修の際は、サービス向上の好機と捉え、積極的な見直しを図る。

(3) 性能の最適化

1) 計画的な長寿命化改修の実現

計画期間における各年度の改修等費用を的確に把握するとともに、施設・設備の老朽化状況を適切に把握し、改修の優先順位付けを行うことで、長寿命化改修の計画的な実施を図る。

2) 事後保全から予防保全への転換

予防保全の観点から計画的な改修を行うことで、安全性の確保とライフサイクルコストの縮減の両立を図る。

両立による好循環

(4) 財源の確保

1) 「3つの最適化」を実現するための財政運営

- ・財政計画で見込む一般財源や基金の充当可能額を踏まえた事業費の全体調整・平準化
- ・歳出削減や歳入確保による計画的な施設整備の実現

2) 跡地利活用の推進

総合管理計画の基本方針を実現するため、本計画における基本方針を策定

○総合管理計画の基本方針

1. 適切な改修・更新等の推進

- ・目標使用年数…80年(ただし、概ね100㎡未満の施設等は60年)
- ・改修サイクル…築20・60年は計画改修、築40年で大規模改修
- ・耐震化及び安全確保、点検・診断および修繕の実施、ユニバーサルデザイン
- ・更新の方針…施設の規模等に応じ、周辺機能の複合・集約化・適正規模の更新

2. 施設配置・運営適正化の推進

- ・適正な施設立地(集約・複合化)の推進、適切な管理運営の推進(民間活力導入など運営形態の見直し、PPP/PFI、使用料適正化)

3. 施設量適正化の推進

- ・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
- ・人口規模や今後の改修・更新費を踏まえた保有量を設定
- ・令和37年における施設総量を現在の **30%縮減**

(1) 施設量の最適化

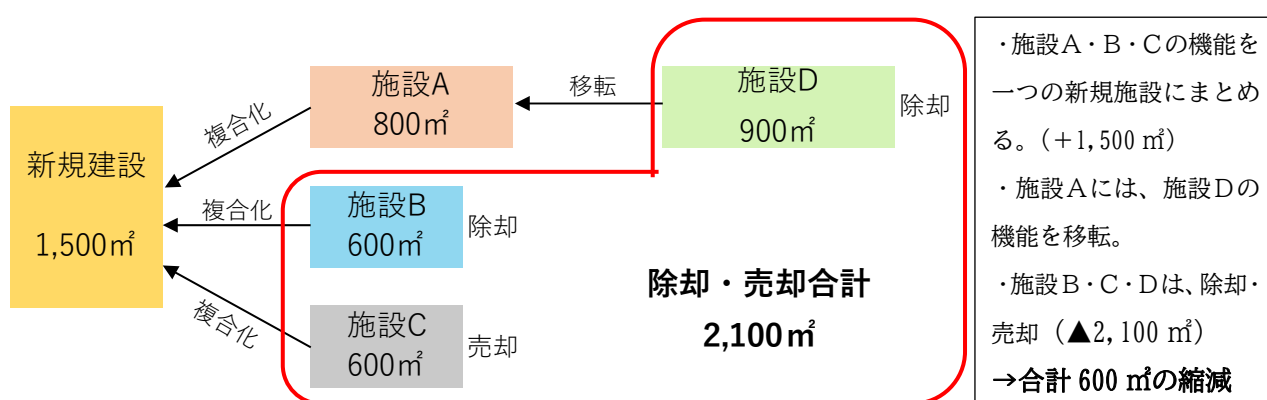
1) 施設建設におけるルール

① 既存施設を建替える際のルール

総合管理計画では、公共施設管理の方針として、計画的な改修を行うことにより長寿命化を図り、目標使用年数である80年(概ね100㎡未満の施設等は60年)利用し、投資的経費の年平均必要額の縮減を図るとしています。

そのため、既存の施設については、目標使用年数に達するまで使用することを目指しますが、施設の最適配置の検討や、施設の性能面を考慮した結果、目標使用年数に達する前に既存施設の建替えを行うと判断した場合は、建替えによる新たな施設への集約・複合化を推進するとともに、施設総量が増加しないよう、新規建設面積の抑制及び既存施設の除却・売却を推進します。

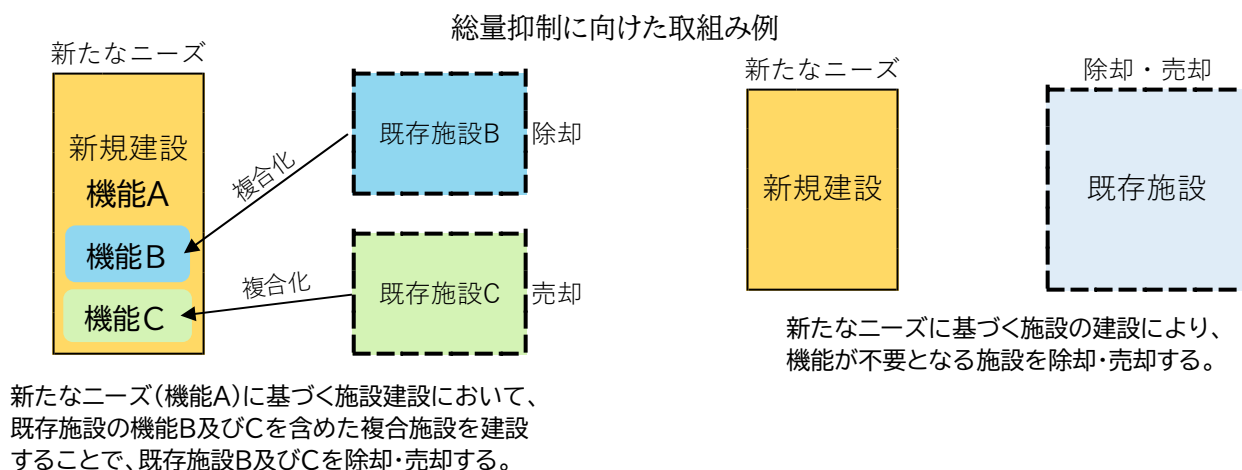
例：[新規建設面積 < 除却・売却面積]となる施設再編イメージ



② 新たなニーズに基づく新規施設を建設する際のルール

社会経済情勢が急速に変化する現代において、市民ニーズが多様化・高度化する中で、公共施設に対するニーズも変化していくことが想定されます。

新たなニーズに対応するために新規施設を建設する場合は、効率的かつ効果的な行政運営の観点からも、新規施設の複合化や、既存サービスの見直しによる既存施設の除却・売却など、総量抑制に向けた取組みを推進します。



2) 長期的な視点に立った工法・契約方式の検討

新規施設を建設する際、これまでは、行政財産として所有し、同一目的で将来に渡って利用することを前提に整備が進められてきましたが、少子高齢化や厳しい財政状況等に加え、新型コロナウイルス感染症や自然災害の発生などによる社会経済状況の変化を鑑みると、今後は公共サービス及び公共施設のニーズも変化していくことが想定されます。また、施設整備に伴う財政負担の軽減については、建設費用のみに注力せず、運営期間を含めたライフサイクルコストの観点から検討する必要があります。

そのため、今後の新規建設においては、時代の変化を見据えながら、いつまで、どのように使うか、目的を明確にした上で、多様な契約方式・工法の中から最適な手法を選択します。

3) 集約・複合化、施設共有の推進

総合管理計画で掲げる目標使用年数に基づき、既存の施設については80年(概ね100㎡未満の施設等は60年)使用することを目指しますが、長期間利用する中で、変化する市民ニーズに柔軟に対応しつつ、利用状況の推移などを踏まえ、集約・複合化による施設量の適正化を図ります。

また、施設量の検討にあたっては、市の施設だけではなく、県施設や民間施設のほか、地域の集会所など、市施設以外の施設やサービスを踏まえた検討を行います。

多様な契約方式と工法の一例

○ リース方式

民間事業者が公共施設を建設し、賃貸借または事業契約により行政に施設を提供するもの。行政は財政負担の平準化を図るとともに、契約期間後の施設所有について、目的に応じた選択(解体または無償譲渡)が可能。

○ BOT方式

PFI手法の一方式。民間が施設を建設(Build)した直後に行政に売却(Transfer)し、民間は指定管理者として施設運営(Operate)を行うもの。民間事業者が施設の設計段階から関与し、建設・監理及び維持管理・運営を包括的に行うため、発注・事業コストの低減及びサービスの向上が期待できる。

○ スケルトン方式

建物の柱や骨組みで構造を支え、仕切り壁などは簡易なものにすることより、必要に応じて、部屋の大きさや形を変更できる方式。この方式を採用することにより、例えば、学校において、少子化の進行により生じる余裕教室等を地域の実情や要望に合わせ、生涯学習、高齢者福祉や子育て支援の機能に変更していくことが低予算で可能となる。

○ ZEB化

ZEB(ゼブ)とは、Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称で、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支ゼロを目指した建物のことで、ZEBを目指した取組みのことをZEB化という。断熱性能の向上や省エネ設備の導入により建物内で消費するエネルギーを減らす一方、太陽光発電などによりエネルギーを作ることによってZEBに近づける。

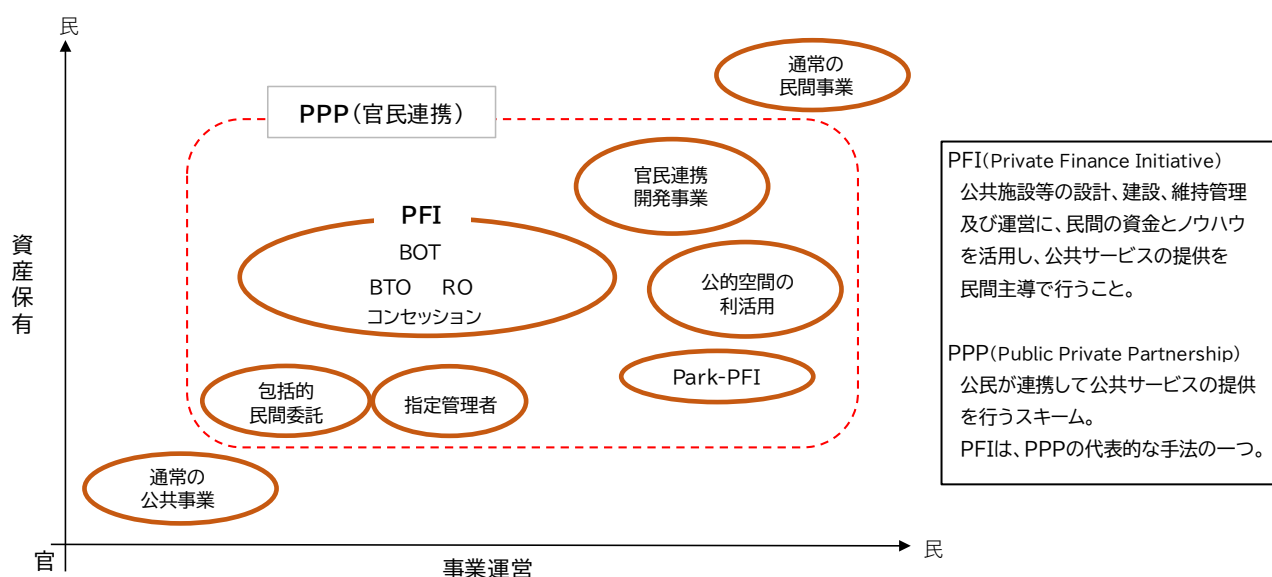
契約方式の比較

事業手法	従来方式	リース方式	BTO 方式
契約形態	工事請負契約	賃貸借契約	事業契約
施設所有者	自治体	民間	自治体
運営・維持管理	自治体	自治体・民間(契約内容による)	
期間	—	5～20 年程度	
支払方法	一括	均等分割支払い	分割払いが可能
契約終了時	—	解体または無償譲渡	—

PPP/PFI 手法導入のための優先的検討規程の策定及び運用

内閣府では、地方公共団体における PPP/PFI の更なる導入促進を図るべく、令和 3 年 6 月 18 日に「多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するための指針」を改定し、人口 10 万人以上の地方公共団体に対し、PPP/PFI 手法導入についての優先的検討規程を定め、これに従って優先的検討を行うことを求めています。本市においても、令和5年度に優先的検討規程を策定し、庁内の推進体制や運用フローの構築による優先的検討を実施します。

PPP/PFI のイメージ (出典:「PPP/PFI の概要」(内閣府)を加筆)



(2) サービスの最適化

1) 集約・複合化による新たな価値の創造

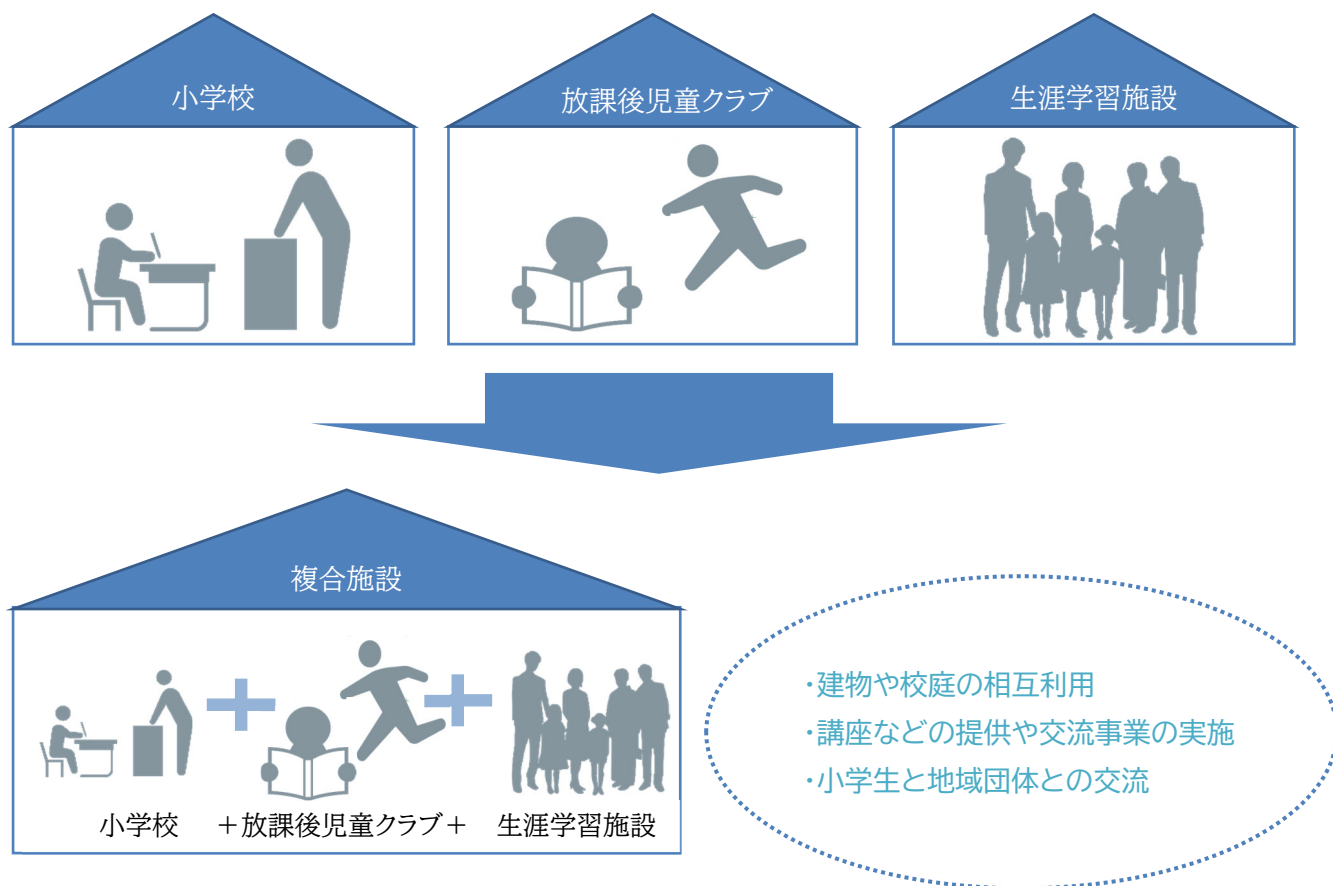
人口減少や高齢化により財源も減少する中、総合管理計画では、施設保有量の縮減目標 30%を実現するため、集約・複合化等による施設の最適配置を目標に掲げています。集約・複合化を検討する際、数多くの機能の組み合わせが想定されますが、いくつかの施設について、機能をそのままに、単純に組み合わせるだけでは、集約・複合化によるメリットが得られず、市民サービスの維持・向上につながらない可能性があります。

そこで、集約・複合化を検討する際は、単なる面積縮減の手段とならないよう、利用実態の分析等によるニーズの把握を行う中で、以下の3つの視点を取り入れることで、既存サービスの向上や新たなサービスの創出を図ります。

集約・複合化の検討における3つの視点

- | |
|--|
| ① ワンストップ…複数の場所に移動する必要が無くなり、利便性が向上する組み合わせ
例：公民館×図書館×支所×児童館 |
| ② 相乗効果…相互の機能に好影響を与えるなど、サービスが向上する組み合わせ
例：公民館×児童館×老人福祉センター |
| ③ 施設共有…1つの場所を複数の施設による相互利用を行うことや、同種施設の集約化を行うことで、施設の稼働率向上を図る組み合わせ
例：小学校×放課後児童クラブ×生涯学習施設 |

老人福祉施設×生涯学習施設×子育て支援施設の複合化によるサービス最適化の例



集約・複合化によるサービスの向上効果

- ① 質 の 向 上:施設の多機能化や共有スペースの活用等により、イベントなど提供サービスの規模拡大や内容充実を図ることができる。
- ② にぎわい・活性化異なる利用目的の利用者が1つの施設に集まることで、にぎわいが創出される。
- ③ 多 世 代 交 流:各世代の交流拠点として、地域で活動する組織や団体等の連携・交流が生まれる。
- ④ 新サービスの創出:施設間の共催・連携事業の実施など、今までに無かったサービス提供が可能になる。

2) 潜在的なニーズを捉えた新たなサービスの提供

これまでの公共施設では、「低料金」、「バリアフリー化」、「アクセスしやすい立地」など、利用者の公平性に配慮した整備・運営を行ってきましたが、今後は、前述した社会経済情勢の変化を踏まえ、現在の機能に「快適性」、「利便性」、「エンターテインメント性」等の付加価値を加えるなど、新たな市民ニーズに対応していく必要があります。

そのため、現在のニーズだけでなく、潜在的なニーズを捉え、「誰もが利用できる」だけの標準的な施設から「利用したくなる」魅力的な施設への転換を図ります。特に、今後実施する計画的な改修の際は、サービス向上の好機と捉え、積極的な見直しを図ります。

「利用したくなる」魅力的な施設への転換に向けた取組み

- 官民連携の推進
 - ・民間事業者への賃貸による公共施設と民間施設との相乗効果の実現
 - ・サウンディング調査の実施…民間事業者の創意工夫による利活用方法の提案
- 運営面の見直し
 - ・開館時間の見直しや施設利用の要件緩和等による、「利用しやすさ」の向上
- 市民ニーズの把握
 - ・市民アンケートや意見交換会の実施
 - ・将来世代の意見集約(中学生・高校生を対象としたワークショップ等)

(3) 性能の最適化

1) 改修等費用の的確な把握による計画的な長寿命化改修の実現

総合管理計画では、長寿命化による目標使用年数を 80 年(概ね100㎡未満の施設等は 60 年)とした上で、計画改修や大規模改修が見込まれる 20 年毎に想定される費用を施設毎に見込むことにより、計画期間全体の年度別改修・更新費用を算出しています。この算出により、計画期間全体の概算費用を把握したものの、計画的に長寿命化改修を実施するには、以下の課題がありました。

- ・施設の老朽化状況などに応じた改修等費用や工事時期が具体的に見込まれていない
- ・改修等費用の平準化、工事時期の全体調整が図られていない

また、限られた財源で計画的な改修を実施し、施設の安全性を確保するためには、優先的に処置すべき部位・設備を選定し、効果的な時期・工法の判断が必要です。

そこで、施設改修の優先順位、対策内容、実施時期、対策費用などを類型別に検討した「個別施設計画」の内容を踏まえつつ、建物定期点検等により建物及び設備の劣化状況等を把握した上で、各施設から施設改修の要望調査を行い、改修優先度を設定する「施設改修優先度評価」を令和 6 年度から導入しました。これにより、改修等費用や工事時期の精緻化を図り、工事時期の全体調整・平準化が図られることで、計画的な長寿命化改修の実現に寄与します。

◎LED 化への対応

「水銀に関する水俣条約」(2013 年採択)に基づき、水銀を含む製品の製造・輸出入が段階的に制限され、令和9年12月31日をもって、水銀ランプ・蛍光灯の製造・輸出入が禁止されます。このような中、政府は、既存設備を含めた政府全体のLED照明の導入割合について、2030 年度までに 100%とする目標を掲げております。一方、近年の燃料価格の高騰、円安の影響、再エネ賦課金の増加などにより、電力料金は高値で推移しており、施設の管理コストに与える影響は大きくなっています。

こうしたことから、公共施設におけるLED照明への切り替えは急務であり、「施設改修優先度評価」において LED 化の早期実施を検討することで、未対応施設における LED 化の早期実現を図ります。なお、導入にあたっては、ESCO 事業など、効果的な発注方法について検討します。

ESCO : Energy Service Company

- ・省エネに関する包括的なサービス(設計、施工、効果検証)を提供する事業
- ・一括発注により、早期実施・職員負担軽減・コスト抑制が可能
- ・ESCO事業者は市に対し、省エネによる削減効果を保証
- ・プロポーザルにより事業者選定(器具の台数・性能、省エネ効果や価格等を事業者提案)

2) 事後保全から予防保全への転換

これまでの施設保全の考え方は、施設の機能が著しく低下した場合に改修・修繕等を行う「事後保全」が中心でしたが、故障等が起きてからの対処となるため、突発的な修繕予算の確保や機能低下による大規模改修・更新時期の前倒しにより、財政負担が増大する可能性がありました。また、故障内容によっては施設の休館が必要になるなど、行政サービスの提供に大きな支障が出る恐れもありました。

今後に限られた予算の中で、施設を一定の性能水準に保ちながら長く使っていくためには、従来型の事後保全の考え方から転換し、「予防保全」を取り入れることが不可欠です。予防保全の考え方に基づいた計画的な改修により、施設の安全性を確保するとともに、改修時期の全体調整により、財政負担の平準化を図ります。

事後保全

雨漏り、外壁の落下、配管からの漏水、設備機器の故障、照明器具の球切れ等、不具合や性能低下が現れた場合に修繕を行う考え方。



予防保全

耐用年数や劣化・不具合の兆候に応じて、不具合や機能低下に至る前に修繕を行う考え方。部位の状態を把握しながら、適時に修繕を行うことで、費用負担の軽減が可能。

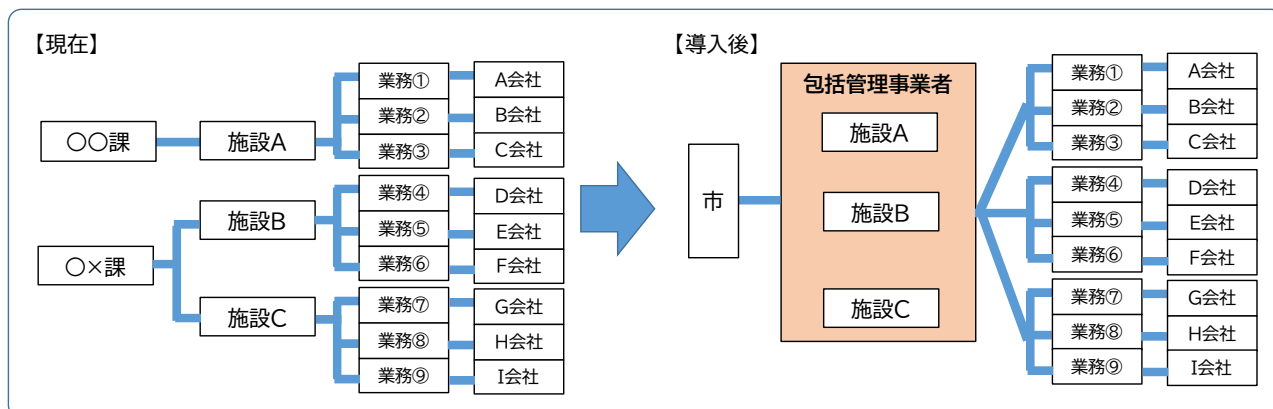
◆施設包括管理の導入

予防保全による計画的な改修を実現するためには、施設の状態を適切に把握する必要があります。

複数の施設の維持管理に係る業務(点検・清掃・修繕等)を一括して委託する施設包括管理は、以下の効果が見込まれることから、令和7年度から一部施設にて導入を開始しました。今後、その成果を検証の上、対象施設の拡大について検討します。

- ・応急修繕に対する的確かつ迅速な対応が可能になり、施設の安全性や施設満足度の向上が図られる。
- ・施設管理に係る各業務を一括して委託することにより、業務の効率化・省力化が期待される。
- ・修繕履歴を含む施設マネジメントに係る情報が集約され、予防保全に必要なデータ収集の省力化が図られる。

施設包括管理のイメージ



(4) 財源の確保

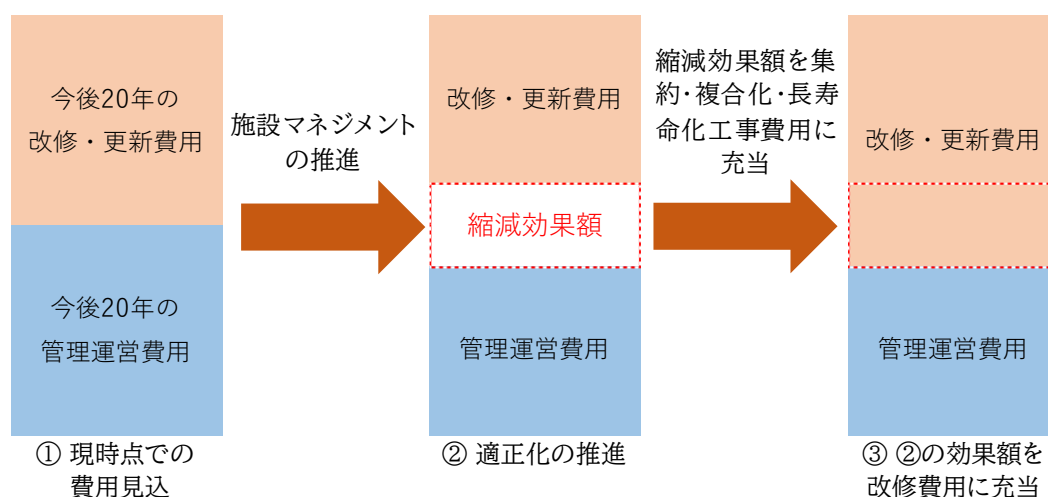
1) 「3つの最適化」を実現するための財政運営

公共施設の再編・再配置の推進により施設量を縮減しながら、サービス内容の維持・向上を図り、今後も利用する施設は計画的に長寿命化改修を実施するという、「3つの最適化」を実現するためには、財源の確保が不可欠です。

そのため、以下の①～④により、「3つの最適化」に必要な財源の確保に努めます。

- ①「長期財政見通しと財政運営の基本的な考え方」等の財政計画で見込む一般財源や基金の充当可能額を踏まえた、適切な改修・更新等事業費の設定
 - ②国・県等の補助金の有効活用や交付税措置率の高い起債の活用により歳入を確保
 - ③計画的な改修・更新等の実施において、施設・設備の状態を踏まえ、工事内容を精査することによる事業費の抑制
 - ④施設量の削減や施設運営の適正化など、施設マネジメントの推進により削減した管理運営費用や改修・更新費用を、再編・再配置のための改修費用に充当

④のイメージ図



2) 跡地利活用の推進

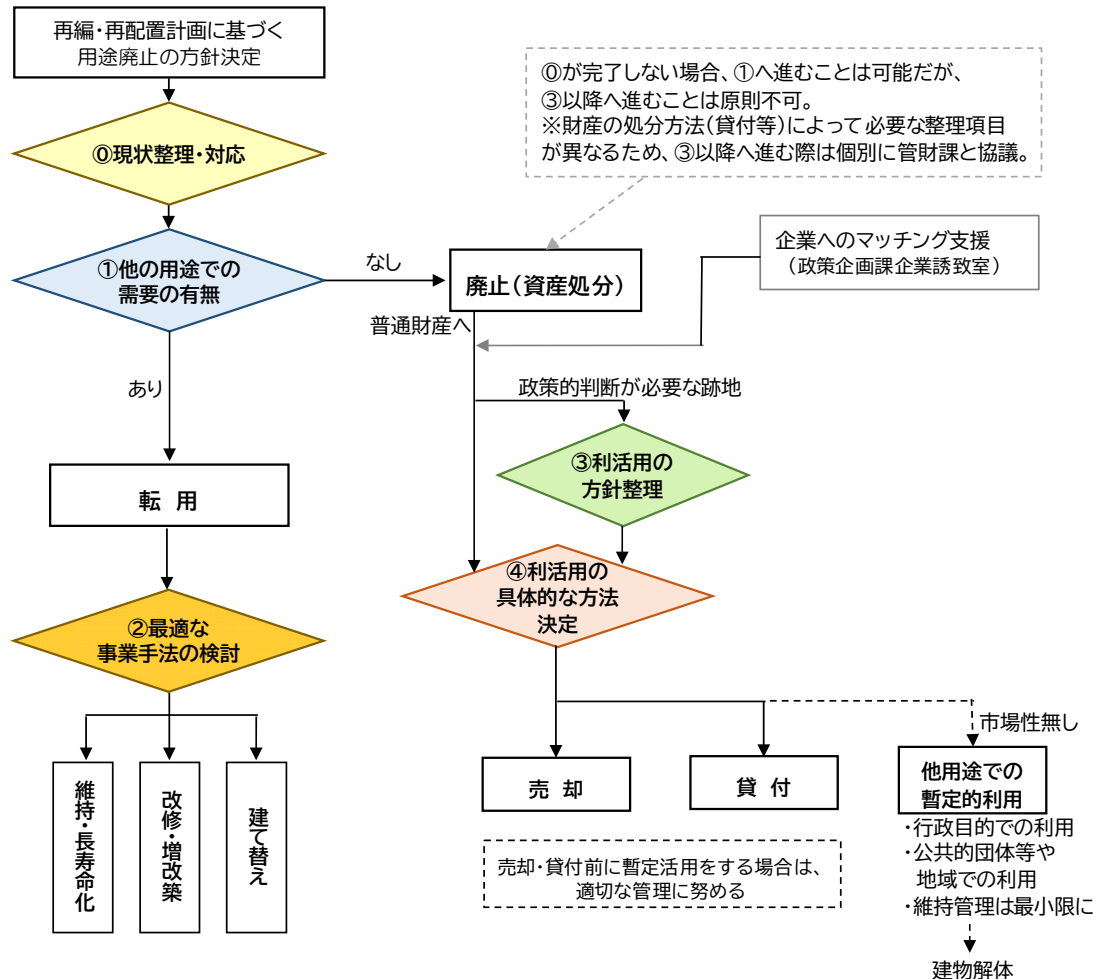
再編・再配置計画に基づく取り組みを進めることで、役割を終えた公共施設跡地の増加が見込まれます。跡地の活用方法が決まらない場合、施設管理に係る行政コストが発生するほか、地域の魅力や経済活動の低下などにつながる可能性があります。

そうしたことから、跡地については、転用して他の行政目的で利用するか、資産を処分するか、速やかに方針を決定する必要がありますが、跡地利活用の推進における主な課題として、以下の①～③が挙げられます。

- ①手続きや規制のハードル … 都市計画法や用途地域の制約、売却・貸付における複雑な行政手続き など
 - ②財政・経済的な課題 … 再開発や別用途への転用には多大な費用を要するが、民間事業者の需要が低い立地である など
 - ③売却に向けた課題整理が困難 … 売却可能な状態に整理することが困難 (残置物等の取り扱い、境界画定作業など)

公共施設再編の取り組みを進めることで、今後、様々な部署が跡地利活用の課題を抱える可能性があることから、各所属が速やかに業務に取り掛かれるよう、跡地利活用に関する業務フローを以下のとおり作成し、関係各課の役割分担を明確にすることで、速やかな跡地利活用の実現を図ります。

公共施設跡地利活用に係る業務フロー



「公共施設等再編・再配置計画推進本部」で各フローの進捗を管理

①現状整理・対応(所管課) [閉館方針と並行して整理・対応]

利活用検討における事前整理・対応

- ・建物の品質確認(耐震、老朽化状況等) ・境界確定、土地・建物登記 ※敷地内の公共用地(道路・水路等)の整理・対応
- ・記念碑、記念樹、慰霊碑等の有無確認、取り扱い整理・対応

①他の用途での需要の有無(行政経営課) [閉館方針決定～閉館まで]

「公共施設等再編・再配置計画推進本部」において今後の方向性を決定

- ・再編・再配置計画における利活用の可能性(集約・複合化、移転など)
- ・庁内各部署における活用意向調査(新たな行政課題等) ・立地や建物の状態等も含め、需要の有無について方針決定

②最適な事業手法の検討(事業担当課、行政経営課)

「PPP導入検討指針」に基づく、民間活用を含めた事業化の検討

- ・市民ニーズ、まちづくりの課題把握 ・整備に係る課題整理(都市計画、法令の確認)
- ・民間施設を含めた多機能化・複合化の検討 ・管理運営の包括化・民営化 ・官民対話の実施 ・整備手法の検討

(PPPまたは従来型)

③利活用の方針整理(政策企画課)

まちづくりの観点や政策的な視点から、対象不動産の利活用の方針を整理する。

- ・必要に応じ、住民説明会やサウンディング等により、市民ニーズや不動産の市場性・活用可能性を把握。

④利活用の具体的な方法決定(管財課)

「財産管理委員会」において売却方法等を決定

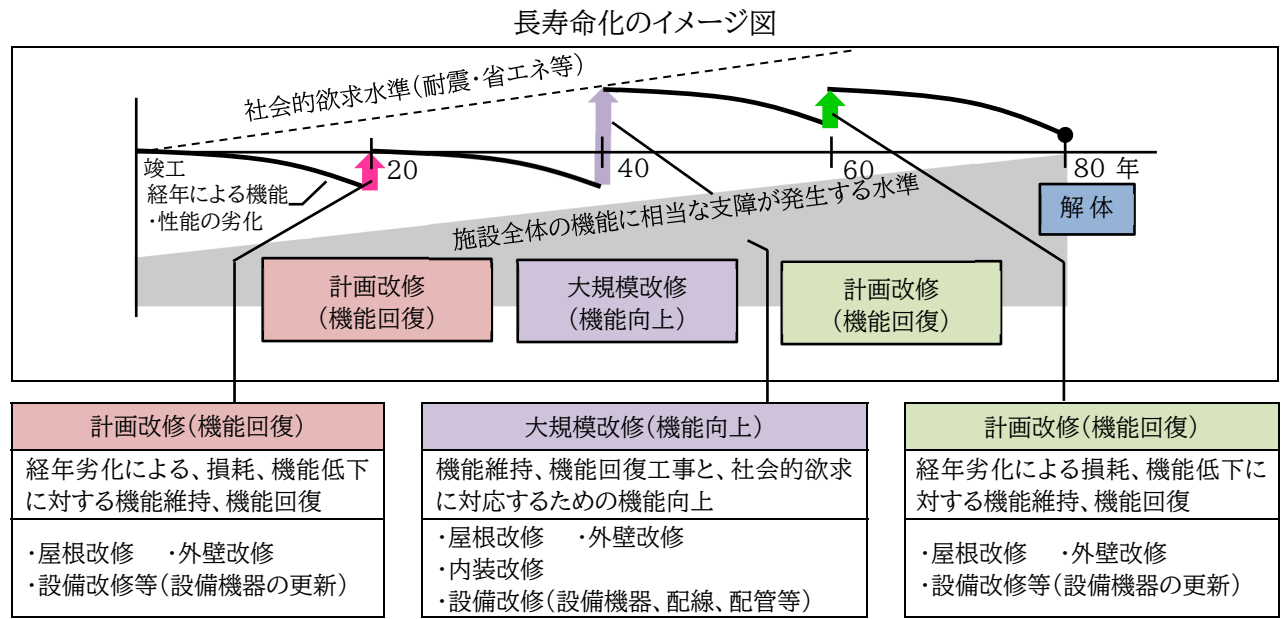
- ・事業者選定方法の検討(入札、プロポーザルなど) → 財産管理委員会後、市長決裁を経て最終決定

2. 配置方針

本計画の対象施設については、計画期間における配置方針を以下9つのいずれかに定めます。

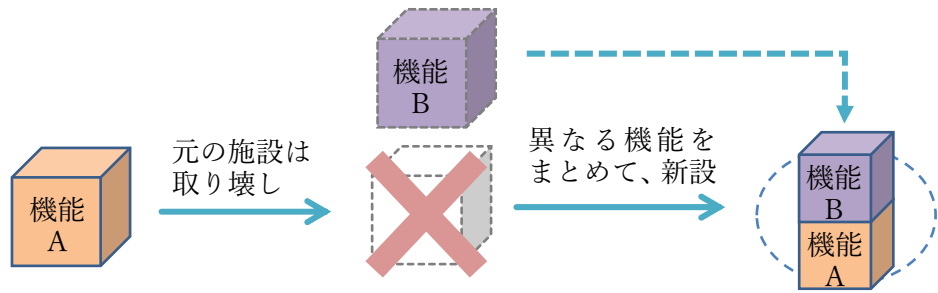
(1) 長寿命化

築 20 年及び 60 年を迎える年に機能回復のための屋根及び外壁改修、築 40 年を迎える年に機能向上のための全面改修を行い、躯体の劣化を抑えることで、建物を可能な限り長く使用することを指します。



(2) 建替え(複合化検討)

現在の施設は取り壊しの上、新たな建物を建設することを指します。なお、建替えの際は、他施設との複合化など、施設総量の縮減を図ります。

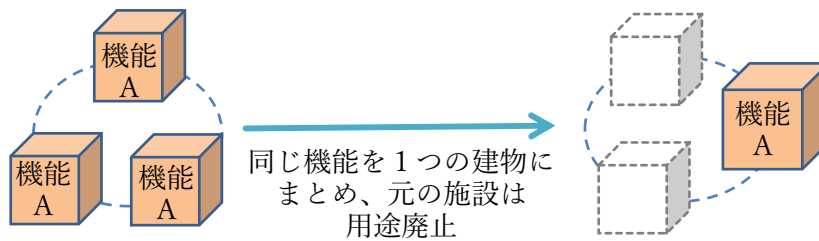


建替え時の方針(総合管理計画より抜粋)

施設	方針
市を代表する施設 (市に 1 つ、2 つしかない施設)	類似施設や周辺施設の複合・集約化を図りつつ、適正規模の建替えを行う。
延床面積や敷地規模の大きい施設(学校施設等)	周辺施設の機能の複合・集約化を図りつつ、人口動向・利用状況に配慮して適正規模の建替えを行う。
地区単位に設置されている身近な施設(公民館等)	類似施設の機能の集約化を図りつつ、人口動向・利用状況に配慮して適正施設数、適正規模の建替えを行う。

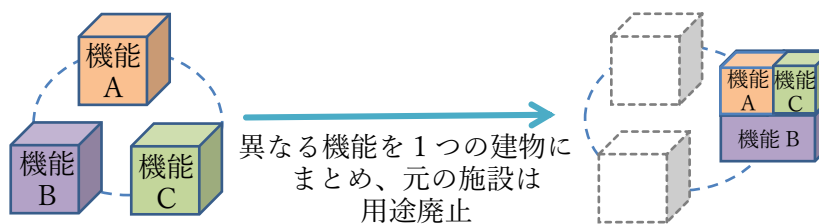
(3) 集約化

別々の施設にある同種の機能(サービス)を一つの施設にまとめることを指します。



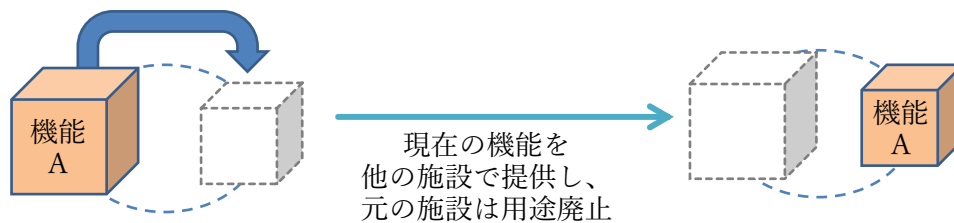
(4) 複合化

複数の異なる種類の機能(サービス)を一つの施設にまとめることを指します。



(5) 移転

機能(サービス)を現在利用していない別の施設に移すことを指します。(民間施設の借り上げなど、集約・複合化以外で、施設総量の縮減につながるものとします。)



(6) 転用

施設を他の用途で利用することを指します。

(7) 譲渡・売却

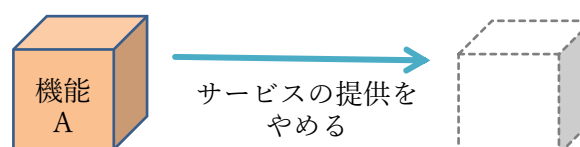
施設を民間や地域などに有償または無償で譲り渡すことを指します。

(8) 貸付

施設を民間や地域などに有償または無償で貸すことを指します。

(9) 用途廃止

提供している機能(サービス)をやめることを指します。



第4章 配置方針の検討

1. 配置方針の検討の流れ

配置方針を定める 188 施設については、施設の分類が多岐にわたるため、以下のフローに基づいて検討を行いました。



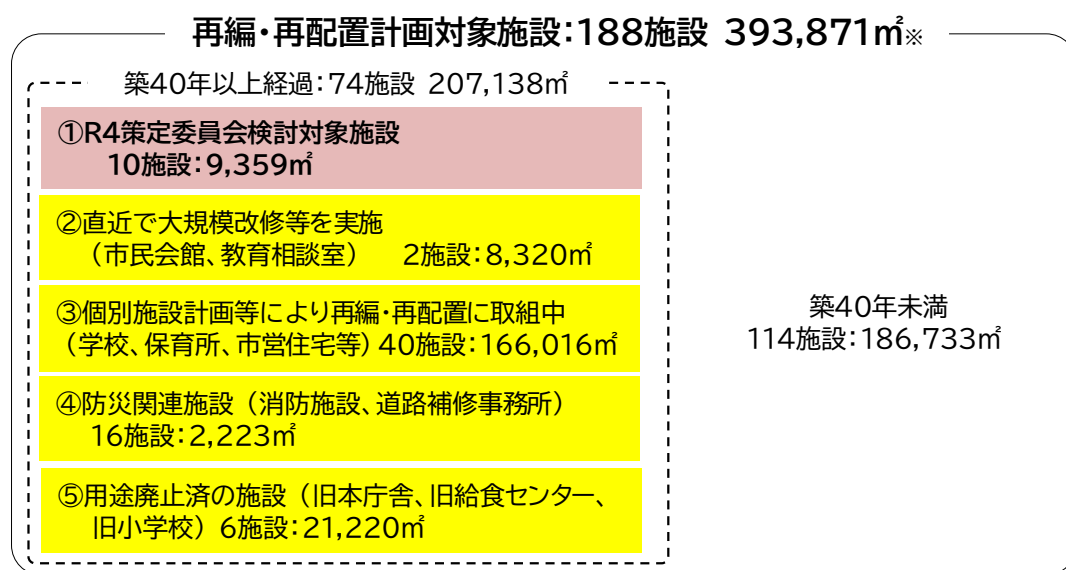
上記プロセス1からプロセス4における検討内容等の詳細は次のとおりとなります。

2. 早急に検討が必要な10施設の配置方針【プロセス1】

(1) 対象施設の選定

総合管理計画で定める改修の方針では、「築40年で機能維持、機能回復及び社会的欲求に対応するための大規模改修を実施します。」としています。計画的な改修・更新を推進するには、築40年を経過した施設について、長寿命化・複合化・集約化・用途廃止・譲渡など、方向性を早急に検討する必要があります。

そのため、本計画の対象施設で築40年を経過した施設のうち、施設の方向性を早急に決定する必要がある施設について、下記のとおり10施設を選定し、令和4年度、本計画の策定委員会において、施設の配置方針を決定しました。



※再編・再配置計画策定時点(令和5年3月)の数値。

検討対象施設(10施設)一覧 ※経過年数は令和4年度時点

No.	施設名称	類型	総延床面積(㎡)	代表竣工年	経過年数	運営形態	中学校区
1	生涯学習館	生涯学習施設	2,606	S48	49	指定管理	一中地区
2	四中地区公民館	生涯学習施設	1,216	S55	42	直営	四中地区
3	青少年の家	生涯学習施設	1,758	S49	48	直営	三中地区
4	荒川沖東部地区学習等供用施設	生涯学習施設	362	S51	46	指定管理	三中地区
5	レストハウス水郷	観光・交流施設	588	S56	41	指定管理	六中地区
6	勤労青少年ホーム	観光・交流施設	1,014	S46	51	直営	一中地区
7	老人福祉センター「湖畔荘」	福祉施設	764	S56	41	指定管理	五中地区
8	つくし作業所(療育支援センター内)	福祉施設	421	S54	43	直営	四中地区
9	療育支援センター	児童館等	557	S54	43	直営	四中地区
10	上大津支所	庁舎等	74	S56	41	直営	五中地区
計			9,359				

(2) 早急に対応が必要な10施設の配置方針

利用状況等判定結果や市民アンケートを踏まえ、以下のとおり配置方針を定めました。また、目安となる実施時期について、利用状況や老朽化状況など各施設の状況に応じ、5年単位で定めました。

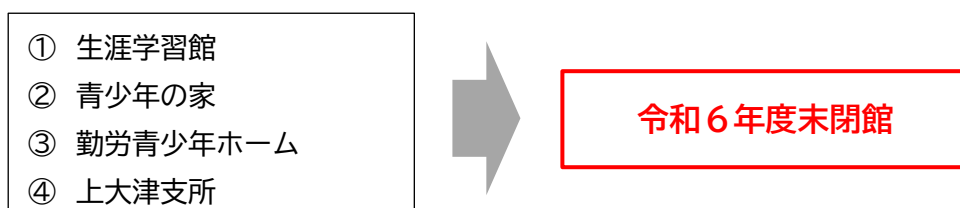
	配置方針	実施時期		
		R5 ～R9	R10～ R14	内容
生涯学習館	築50年近く経過していることから、建物が老朽化しており、また耐震性もありません。施設は4階建てにもかかわらずエレベーターが無く、利用状況に対して施設が大きすぎる、市内の他施設で受入れが可能な利用者数であることなどから、施設を閉館し、近隣施設に機能を移転することが妥当と考えています。	機能 移転		施設の老朽化や耐震性が無い状況を踏まえ、機能移転について早急に検討の上、施設の閉館を行います。
四中地区 公民館	現在、中学校区ごとに公民館が設置され、社会福祉協議会の支部や地区市民委員会など地区ごとの機能もあることから、1地区のみ廃止することは困難です。また、現時点では、近隣施設との複合化も難しいことから、施設を長寿命化するための改修を行うことが妥当と考えています。	工事 内容の 検討	工事 実施	施設の老朽化状況を踏まえつつ、今後のサービス提供内容を検討の上、10年以内の工事実施を目指します。
青少年の家	青少年の宿泊共同生活のための施設ですが、自然に囲まれた環境でないことや、施設規模が小さいことから、学校の宿泊学習では利用されていません。施設の稼働率が低いことや、施設の老朽化状況のほか、敷地が全面借地となっていることから、施設の閉館が妥当と考えています。	閉館		施設の老朽化状況等を踏まえ、早急に実施時期を決定の上、施設を閉館します。
荒川沖東部 地区学習等 供用施設	当初、市が設置したものの、主に地元町内の団体が利用しており、実質的に地域の集会場と同じ用途であることから、実施時期や方法など地元の意向を確認の上、地元への譲渡(移管)が妥当と考えています。	地元 との 協議		施設の老朽化や耐震性が確認できていない状況を踏まえ、譲渡方法・時期について地元と協議の上、決定します。
レストハウス 水郷	レストラン、売店、バーベキュー場といった提供サービスの内容を鑑み、民間事業者の資金・ノウハウを活用した施設整備により、財政負担を軽減しつつ、サービスの向上を図る方法が妥当と考えています。	民間 活力の 導入 検討		施設の老朽化状況等を踏まえ、民間活力の導入可能性について検討の上、現施設のあり方を決定します。
勤労青少年 ホーム	中小企業に働く青少年(15～35歳)の健全育成と福祉の増進のための施設ですが、当初の設置根拠が失われていることや、施設の利用者数が少なく、市内の他施設で受入れが可能な人数であること、また、建物の老朽化状況、体育館に耐震性が無いことを踏まえ、施設の閉館が妥当と考えています。	閉館		施設の老朽化状況や体育館に耐震性が無い状況を踏まえ、早急に実施時期を決定の上、施設を閉館します。
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「ながみね」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。
つくし作業所	知的障害者の通所施設で、一定の利用者がいることから、今後も施設は存続していく必要があります。利用者数の推移を見ながら、同一施設で隣接するつくしの家への移転・集約を図ることが妥当と考えています。	移転 時期の 検討	移転	療育支援センターの集約時期や利用者数の推移を踏まえ、10年以内の移転を目指します。
療育支援 センター	発達に支援を要する子どもの施設で、一定の利用があります。現在、保健センターで実施している、ことばの教室、早期療育相談を療育支援センターと同一の建物に集約することで、利用者へのサービス向上や業務の効率化を図ることが妥当と考えています。	集約 場所の 検討	集約	集約場所を検討の上、10年以内の集約を目指します。
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なことから、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、早急に実施時期を決定の上、施設を閉所します。

(3) 早急に対応が必要な10施設の配置方針に基づく具体的な取組

1) 生涯学習館・青少年の家・勤労青少年ホーム・上大津支所

生涯学習館・青少年の家・勤労青少年ホーム・上大津支所の4施設については、5年以内の閉館・閉所という方針を示したので、令和5年度にはその時期について検討を行いました。

建物の状態や利用状況等を踏まえた早期閉館を検討した結果、利用状況等から代替機能の確保は概ね可能であることから、周知等の期間も考慮の上、令和6年度末をもって、生涯学習館、青少年の家、勤労青少年ホーム、上大津支所の4施設を閉館する方針を決定しました。なお、上大津支所については、閉所に伴う代替機能の確保策として、上大津公民館への移転について検討する方針を示しました。



2) 療育支援センター

療育支援センターについては、保健センター内にある「幼児ことばの教室」と「早期療育相談」を集約する方針を示したことから、3施設を集約した「児童発達支援センター」の早期整備に向け、候補地の選定を行いました。

①配置方針を踏まえた検討内容

児童発達支援センターの整備については、施設の老朽化状況やサービス向上等の観点から早急に検討する必要があり、令和5年8月に実施した利用者アンケート調査でも、集約に賛同する意見が多くなっていました。

立地としては、市に1つしかない施設であることから、市全域から通いやすい場所にあることが望ましく、規模としては、児童発達支援センターが実施すべき事業を一体的に行える規模、送迎バスの乗り入れや駐車場などを考慮し、以下の選定基準を整理し、3か所の候補地から選定しました。

②整備場所の選定について

A. 選定基準の整理（広さ・立地・機能・費用）

a. 必須条件 … 必ず条件を満たす必要があること

①広さ：事業実施に必要な面積が確保できること（建物・土地）

- ・建物…国で示す障害児1人当たりの床面積の基準等から算出すると、最低650㎡は必要（現在の各部屋の面積など、利用状況を考慮すると、800㎡程度が望ましい）
- ・土地…来館者の駐車場（30台程度）、園庭、送迎バスの乗り入れが可能な敷地の確保（つくし療育ホーム、ことばの教室、早期療育相談は駐車場利用。つくし学園は送迎バス）

②立地：提供サービスの利用圏域を踏まえた位置であること

- ・位置…市に1つしかない施設であり、母子での通所や保護者の送迎により日常的に通所する施設
→市全域から通いやすい位置であること

b. 比較条件 … より良い条件であることが望ましいこと

②立地：交通状況や周辺環境など、利用者にとって利便性が高い位置であること
・交通…自家用車、公共交通など、施設利用者にとって利用しやすいこと

③機能：周辺施設との連携によるサービス向上が期待できること、施設やエリアの魅力向上が図られることなど
・周辺施設との連携可能性…事業の横展開などの可能性があること
(幼稚園や小学校との密接な連携・支援による好影響など)
・機能・目的複合化の可能性…多機能化や多目的化により施設の利用対象者が増加するなど、施設・エリアの多機能化・多目的化の可能性があること

④費用：整備に係る費用、財源の確保
・整備費用…整備費用が抑えられること、補助金や交付税措置等の財源が確保できること

c. 整備場所の決定方法

aを満たし、bの観点から適切な場所について、市有財産から候補地を3か所程度選定します。
(市有財産で適当な候補地が無い場合など、必要に応じて用途取得についても検討します)

候補1：旧東崎保育所跡地
候補2：生涯学習館・勤労青少年ホーム用地
候補3：旧第一給食センター跡地

①～④の各条件について、選定した候補地の中で比較検討の上、
最も適当な場所について総合的に判断する

B. 候補地の選定

上記Aに基づき、市有財産から抽出した整備候補地を3か所について、比較検討を行いました。

その結果、①広さ(建物・土地)、②立地(位置)については、3か所全ての候補地が必須条件を満たしています。

また、①広さ、②立地、③機能の面から比較すると、「候補2：生涯学習館・勤労青少年ホーム用地」が他の2案と比べて優位性がありました。

さらに④費用の面では、候補2は事業費が最も高くなるものの、施設の解体と集約化を一体で実施し、施設総量の縮減を図ることで、既存の2施設の解体費用も含めた財政措置があることから、市の実質負担額を抑えることができると判断しました。

よって、利用者の利便性や期待できる効果などを総合的に判断し、「候補2：生涯学習館・勤労青少年ホーム用地」での施設整備が最も適しているとの方針を示しました。

生涯学習館・勤労青少年ホーム用地での施設整備

1) 五中地区の先行検討

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いました。

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を含めて検討の上、五中地区の検討対象施設・関連施設の再編方針を以下のとおり定めました。

凡例

- 検討対象施設・関連施設
- 再編検討対象外

① 上大津支所
…サービスの一部を上大津公民館に移転し、閉所

② 老人福祉センター「湖畔荘」
…今後５年以内に集会施設としてのサービスを上大津公民館に移転し、施設を閉館

③ 上大津公民館…長寿命化改修・増築した上で、支所及び老人福祉センターのサービスの一部を複合化

④ 神立地区コミュニティセンター
…現在のサービスを維持

浴室サービスは、閉館後は老人福祉センター「つわぶき」などを利用

地図上の施設名：土浦北IC、神立住宅、神立消防署、神立小学校・神立小児童クラブ、神立保育所、防犯ステーションまちばん神立、第15分団車庫、旧第二学校給食センター、土浦第五中学校、第1分団車庫、上大津東小学、霞ヶ浦、第17分団車庫。

スケール：0 0.5 1km

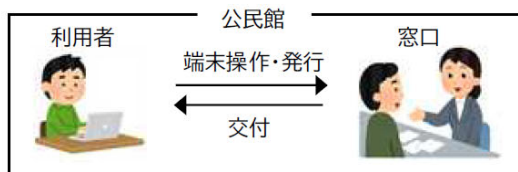
①上大津支所

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。

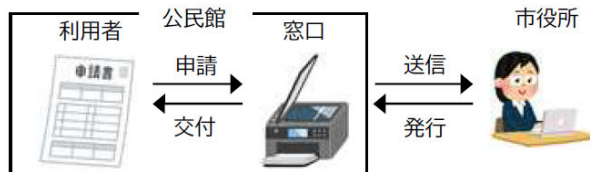
上大津公民館に移転するサービスと証明書交付方法イメージ

- a. 証明書交付…案1・案2の両方を一定期間設置（下図のとおり）
※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）



②老人福祉センター「湖畔荘」

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が見込まれています。また、開設当時と比べ、社会情勢は大きく変化し、高齢者を対象としたサービスは増大する一方、湖畔荘の利用者は固定化が進んでいます。そのようなことから、湖畔荘で提供している集会施設としてのサービスを5年以内に上大津公民館に移転・複合化の上、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。

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。

なお、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。

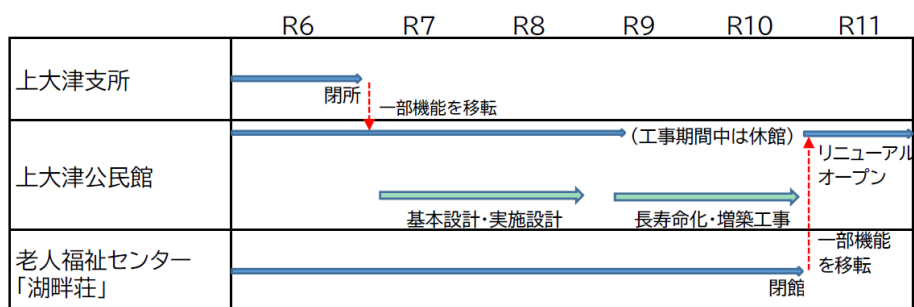
3) 今後のスケジュール

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以下のとおりです。

- ・上大津支所の閉所について、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、利便性を踏まえ閉所時期を令和7年4月末に変更しました。閉所後、機能の一部を上大津公民館に移転しました。
- ・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年度となる見込みです。
- ・老人福祉センター「湖畔荘」は、リニュ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になります。

今後の概略スケジュール(検討対象施設・関連施設)



3. 類型別の方向性【プロセス2】

類型別の方向性の検討にあたり、本計画の対象施設である178施設を、各施設の機能に応じて23類型に分類しました。

さらに、その特性に応じて、「類型内で比較を行うべき施設」、「単体で検討を行うべき施設」、「所管課が検討を行うべき施設」の3つの検討区分別に分類し、類型別に今後の方向性を決めました。

類型別方向性の検討区分(23 類型)

No.	分類	類型名称	対象施設	内容
1	類型内比較	ホール、ギャラリー	市民会館、市民ギャラリー、亀城プラザ	同種のサービスを提供している施設について、稼働率やコスト等を類型内で比較し、必要なサービス内容や量を算出し、配置方針の参考とする施設。
2		図書館	図書館、地区分館(三中、都和、新治、神立)	
3		集会施設、生涯学習施設	地区公民館(8館)、生涯学習館、青少年センター、神立地区コミュニティセンター、男女共同参画センター、亀城プラザ、勤労青少年ホーム、勤労者総合福祉センター、社会福祉センター、市民会館、ふれあいセンター「ながみね」	
4		屋内運動施設	新治トレーニングセンター、武道館、亀城プラザ、勤労青少年ホーム、勤労者総合福祉センター、ふれあいセンター「ながみね」、小中学校体育館(旧小学校含む27施設)、霞ヶ浦文化体育会館(県施設)	
5		高齢者福祉施設	老人福祉センター(湖畔荘、つわぶき、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」	
6		児童館等	児童館(都和、ボプラ、新治)、子育て交流サロン(わらべ、のぞみ)、こどもランド	
7		支所・出張所	上大津支所、南支所、都和支所、新治支所、神立出張所	
8	単体での検討	歴史館	博物館、上高津貝塚ふるさと歴史の広場	サービス提供内容が異なるなど類型内比較が馴染まないため、施設単体でのサービスのあり方を検討する施設。
9		学習等供用施設	東部地区学習等供用施設、西部地区学習等供用施設	
10		観光・交流施設	観光案内所、レストハウス水郷、国民宿舎水郷「霞浦の湯」、ネイチャーセンター、まちかど蔵「大徳」「野村」、小町の館、りんりんポート土浦	
11		農業センター	農業センター	
12		保健施設	保健センター、保健センター新治分室、休日救急診療所	
13		障害者等施設	障害者自立支援センター、つくしの家、つくし作業所、療育支援センター、ことばの教室、早期療育相談	
14		放課後児童クラブ	各小学校放課後児童クラブ	
15		その他の教育施設	教育相談室「ボプラひろば」、学校給食センター	
16		庁舎等	市役所本庁舎、大町庁舎、真鍋事務庁舎、社会福祉センター、道路補修事務所、消費生活センター	
17	所管課検討	市営住宅	市営住宅	所管課が類型毎に再編を進めている、または進めることが適当なため、その方向性を軸にサービスのあり方を検討する施設。
18		保育所等	保育所(荒川沖、東崎、東崎分園、霞ヶ岡、天川、神立)、土浦幼稚園	
19		学校施設	小学校、中学校、義務教育学校	
20		消防署	消防本部庁舎、荒川沖署、神立署、新治署、南分署	
21		分団車庫	分団車庫	
22		その他行政施設	まちばん(荒川沖、神立)、斎場、藤沢集会所	
23		旧施設	旧本庁舎、旧高津庁舎、旧上大津西小、旧藤沢小、旧斗利出小、旧山ノ荘小、旧第1・2給食センター、旧新治幼稚園	

※施設を性質別に分類するため、複数の類型に整理される施設があります。

1. ホール、ギャラリー

Photo1：土浦市民会館

【現状と課題】

- ・ホールの稼働率が低く、特に亀城プラザの稼働率が低い
- ・全体的に純行政コストは高く、受益者負担割合※は低い
- ・亀城プラザは築 40 年を経過したが、大規模改修は未実施

今後の方向性

- ☆建物総量を圧縮しつつ、ホールとして活用できる広さ・機能を持つ施設の有効活用により、機能の確保を図ります。
- ☆民間ノウハウ活用による収益性向上、サービス向上を図ります。

※受益者負担割合：施設整備費用を除いた行政サービス費用に対して、利用者が支払っている使用料等の割合



将来的には…

他類型の施設の活用や民間ノウハウを効果的に取り入れることで、提供サービスの充実が図られます。

2. 図書館

Photo2：土浦市立図書館

【現状と課題】

- ・都和分館の来館者数が、他の分館と比べて著しく少ない
- ・来館者 1 人当たりの純行政コストは、本館及び新治分館が高い
- ・将来世代からは、自習スペースの確保に係る要望が多い

今後の方向性

- ☆現状の施設数は維持していきます。
- ☆サービス内容の見直しにより、純行政コストの削減を図りつつ、より多くの市民が気軽に利用でき、市民生活の身近な存在となるよう、利便性向上を図ります。



将来的には…

市民ニーズに対応したサービス内容の見直しにより、より多くの市民にとって利便性の向上が図られます。

3. 集会施設、生涯学習施設

Photo3：上大津公民館

【現状と課題】

- ・各部屋に余剰があり、特に和室や調理室の稼働率が低い
- ・全体では、男女共同参画センターや社会福祉センターの稼働率が低く、地区公民館の中では、二中地区公民館、上大津公民館の稼働率が比較的低い
- ・地区公民館は、3 館が築 40 年を経過するなど老朽化が著しい

今後の方向性

- ☆地域の活動拠点となる施設に機能を集約し、他類型の施設を含めた多機能化・多目的化により、建物総量を圧縮しつつ利便性向上を図ります。
- ☆施設の機能や運営内容の見直しにより、様々なニーズに対応した、魅力あるサービスの提供を図ります。



将来的には…

多様な機能やサービスが提供できる魅力的な施設になり、地域の拠点として、市民が集う憩いの場が創出されます。

4. 屋内運動施設

Photo4：新治トレーニングセンター

【現状と課題】

- ・全体的に稼働率が高く、また、将来世代からの利用要望が多く挙がっているなど、市民ニーズが高い
- ・受益者負担割合は施設によってばらつきがあり、純行政コストは各施設とも高くなっている

今後の方向性

- ☆他類型の施設共有によりサービス供給量を確保するとともに、施設の機能や運営内容の見直しにより、様々なニーズに対応した、魅力あるサービスの提供を図ります。
- ☆民間ノウハウ活用による収益性向上、サービス向上を図ります。



将来的には…

市民の運動の機会を確保することで、市民の健康増進や更なるスポーツ推進が図られます。

5. 高齢者福祉施設

Photo5：老人福祉センター「つわぶき」

【現状と課題】

- ・アンケート結果から、「週に複数回」「入浴を目的」「自家用車」で利用している人が最も多い
- ・ながみね以外は、受益者負担割合が1%を下回っている
- ・温浴設備は、ボイラーなどの設備や配管等の故障が度々発生するなど、維持管理費が高額になっている

今後の方向性

- ☆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。



将来的には…

他類型の施設との複合化により提供サービスが充実することで、利用者の利便性向上が図られます。

6. 児童館等

Photo6：ポプラ児童館

【現状と課題】

- ・純行政コストは、利用者1人当たり、延床面積当たりのいずれも、新治児童館が他施設と比較して高い
- ・都和・新治児童館は築40年以上経過し、老朽化が著しい

今後の方向性

- ☆複合・集約化により建物総量の圧縮を図りつつ、子育て支援の場の維持や魅力向上を図ります。
- ☆他類型の施設との複合化により、他機能との連携や多世代交流の充実など、利便性や機能の向上を図ります。



将来的には…

多機能で魅力的な施設になることで、子育て支援の充実が図られます。

7. 支所・出張所

Photo7：南支所

【現状と課題】

- ・支所・出張所の取り扱い件数は減少傾向
- ・令和4年度の検討で「他施設への複合化や機能移転」「利用状況やデジタル化等を踏まえたサービスのあり方を検討」としている

今後の方向性

- ☆他施設との複合化により建物総量の圧縮を図りつつ、地域の拠点施設への移設による利便性向上を図ります。
- ☆現在の利用状況やマイナンバー制度を含めたデジタル化の進展を踏まえ、各地区に必要な窓口機能について見直しを図ります。



将来的には…

複合化と合わせて窓口サービスの見直しを行うことで、業務効率化及び市民の利便性向上が図られます。

8. 歴史館

【現状と課題】

- ・コロナ前までの利用者数は緩やかな増加傾向
- ・他の類型と比べて純行政コストは高い
- ・収蔵品が年々増加しており、収蔵庫の容積が不足している

今後の方向性

- ☆現状の施設数は維持していきます。
- ☆収蔵庫については、既存施設の活用を図りながら建物総量の増加抑制に努めます。

9. 学習等供用施設

【現状と課題】

- ・令和4年度の検討において、「実質的に地域の集会場と同じ用途であり、地元への譲渡（移管）が妥当」としている

今後の方向性

- ☆市が設置する集会施設としての機能は、地域の拠点施設へ集約を図ります。
- ☆現建物の利活用については、地元の意向等を踏まえた検討を行います。

10. 観光・交流施設

【現状と課題】

- ・全体的な利用者数は、コロナ前まではやや増加傾向である
- ・施設の老朽化が進んでいる施設、コストが高い施設、受益者負担割合が低い施設など、施設毎に課題が生じている

今後の方向性

- ☆民間ノウハウの活用による施設整備や運営手法の見直しにより、利用者ニーズを捉えた事業を展開することで、収益性や魅力の向上を図ります。

11. 農業センター

【現状と課題】

- ・農産物加工処理センターは一定のニーズがある一方、研修室や会議室は稼働率が低い
- ・築40年を経過したが、大規模改修は未実施

今後の方向性

- ☆複合化・施設共有により、建物総量を圧縮しつつ、必要な機能の維持を図ります。

12. 保健施設

【現状と課題】

- ・新治分室は、地域保健に基づく事業の役割を終了している
- ・保健センター内にある「ことばの教室」「早期療育相談」の2施設は、療育支援センターとの集約の方針を示している

今後の方向性

- ☆集約・複合化により建物総量を圧縮しつつ、機能維持を図ります。
- ☆施設の多機能化・多目的化など、施設の効果的な活用により、利便性向上を図ります。

13. 障害者等施設

【現状と課題】

- ・障害者自立支援センターは利用者数が減少傾向だが、一定のニーズがある
- ・それ以外の施設は、昨年度、集約・複合化の方針を示している

今後の方向性

- ☆集約・複合化により、建物総量を圧縮しつつ、業務効率化や機能向上を図ります。
- ☆利用者ニーズや民間によるサービス提供状況を踏まえ、施設やサービスのあり方を検討します。

14. 放課後児童クラブ

【現状と課題】

- ・各施設の定員に対する登録者数は100%を超えている
- ・施設の形態は、校舎利用と別棟建設の2通りある

今後の方向性

- ☆増加するニーズへ対応しつつ、学校校舎の活用等により、建物総量の増加を抑制します。

15. その他の教育施設

【現状と課題】

- ・小中学校の長期欠席者数は増加傾向
- ・教育相談室は市内に1か所で、市内全域からの通学は困難。各中学校に校内フリースクールの設置を進めている

今後の方向性

- ☆建物総量を維持しつつ、多様化・増加するニーズへのきめ細やかな対応を図ります。

16. 庁舎等

【現状と課題】

- ・機構改革等による部署の移転などにより、施設によって、スペースの過不足が発生している

今後の方向性

- ☆建物総量を圧縮しつつ、市民にとって利用しやすく、また効率的な業務運営が図られるよう、部署の適正配置を図ります。

17～23. 所管課検討施設

類型名称	今後の方向性
17.市営住宅	・策定中の計画に基づき、適切な施設数について整理します。 ・今後も利用する施設の長寿命化と並行して、用途廃止・除却により総量の圧縮を図ります。
18.保育所等	・幼稚園の適正配置、保育所の民間活力導入により施設総量の圧縮を図ったことから、今後も継続して運営する施設については、適切な改修・更新を図ります。
19.学校施設	・学校の統廃合は、「土浦市立小学校及び中学校適正配置等基本方針」に基づき行います。 ・他施設との複合化・施設共有など学校施設の有効活用を図ります。
20.消防署	・人口動向や社会経済情勢等を考慮の上、施設総量の増加抑制を図りつつ、消防力の適正配置を行います。
21.分団車庫	・人口動向や社会経済情勢等を考慮した消防団の適正配置を行うことで、建物総量を圧縮しつつ、老朽化した施設の適切な更新を図ります。
22.その他の行政施設	・利用状況やニーズ等を踏まえ、今後も機能を維持します。
23.旧施設	・「土浦市公共施設跡地利活用方針」に基づき、「転用」、「貸付」、「売却」を進めます。

4. 地区別の方向性【プロセス3】

(1) 検討対象施設の抽出

類型別の方向性にて、「建物総量の圧縮を図る」など、保有量の見直しについて言及した11類型(下記No.1～No.11)について、分析を行うこととしました。

分析の対象となる類型

No.	分析手法	名称	対象施設
1	類型内比較	No.1 ホール、ギャラリー	市民会館、市民ギャラリー、亀城プラザ
2		No.2 図書館	図書館、地区分館(三中、都和、新治、神立)
3		No.3 集会施設、生涯学習施設	地区公民館(8館)、生涯学習館、青少年センター、青少年の家、神立地区コミュニティセンター、男女共同参画センター、亀城プラザ、勤労青少年ホーム、勤労者総合福祉センター、社会福祉センター、市民会館、ふれあいセンター「ながみね」
4		屋内運動施設	新治トレーニングセンター、武道館、亀城プラザ、勤労青少年ホーム、勤労者総合福祉センター、ふれあいセンター「ながみね」、小中学校体育館(旧小学校含む27施設)、霞ヶ浦文化体育会館(県施設)
5		No.4 高齢者福祉施設	老人福祉センター(うらら、湖畔荘、つわぶき)、ふれあいセンター「ながみね」、新治総合福祉センター
6		No.5 児童館等	児童館(都和、ポプラ、新治)、子育て交流サロン(わらべ、のぞみ)、こどもランド
7		No.6 支所・出張所	支所・出張所(都和、南、上大津、新治、神立)
8	単体での検討	歴史館	博物館、上高津貝塚ふるさと歴史の広場
9		No.7 学習等供用施設	荒川沖東部地区学習等供用施設、荒川沖西部地区学習等供用施設
10		観光・交流施設	観光案内所、レストハウス水郷、国民宿舎水郷「霞浦の湯」、まちかど蔵(大徳、野村)、小町の館、ネイチャーセンター、りんりんポート土浦
11		No.8 農業センター	農業センター
12		No.9 保健施設	保健センター、保健センター新治分室、休日救急診療所
13		No.10 障害者等施設	障害者自立支援センター、つくしの家、つくし作業所、療育支援センター、幼児ことばの教室、早期療育相談
14		放課後児童クラブ	各小学校放課後児童クラブ
15		その他の教育施設	教育相談室「ポプラひろば」、学校給食センター
16		No.11 庁舎等	市役所本庁舎、教育委員会庁舎、大町庁舎、真鍋事務庁舎、社会福祉センター、道路補修事務所、消費生活センター
17	所管課検討	市営住宅	市営住宅
18		保育所等	保育所(荒川沖、霞ヶ岡、天川、神立)、土浦幼稚園
19		学校施設	小学校、中学校、義務教育学校
20		消防署	消防本部庁舎、荒川沖署、神立署、新治署、南分署
21		分団車庫	分団車庫
22		その他の行政施設	防犯ステーションまちばん(荒川沖、神立)、斎場、藤沢集会所
23		旧施設	旧施設

※生涯学習館、四中地区公民館、青少年の家、荒川沖東部地区学習等供用施設、レストハウス水郷、勤労青少年ホーム、老人福祉センター「湖畔荘」、つくし作業所(療育支援センター内)、療育支援センター、上大津支所の10施設は令和4年度に検討済み。
※保育所(東崎及び東崎分園)は廃園に伴い、旧施設に移動しています。

1) 施設評価項目

分析の対象となる 11 種類の各施設について、以下に示す4つの分析評価項目を設定し、再編・再配置の検討対象①～④のいずれかに該当する施設を「課題のある施設」として抽出しました。

課題のある施設の抽出条件と分析データ

分析項目	分析内容	判断例	分析対象
i, 行政関与の必要性、設置目的の整合性、計画との整合性、機能や運営の代替性	法令の規定、設置目的と実態との乖離、総合管理計画、再編・再配置計画、類型別の方向性(素案)で定める方向性、民間等のサービス提供状況	施設の設置目的を達成している、目的を達成する手段として適当ではない、代替サービスの充実	すべて
ii, 利用状況の妥当性	利用者数、稼働率(類型内比較、時間別・部屋別の状況等)	類型内で比較、機能別に比較、経年の推移からニーズを把握するもの など	利用状況が分析できる施設
iii, コストの妥当性	受益者負担割合や費用対効果など、類型内比較	類型内で比較可能なもの、経年の推移からニーズを把握するもの など	類型内比較が可能な施設
iv, 建物の機能の妥当性	築年数、改修・修繕履歴、劣化状況等	耐震無し、耐震診断未実施、大規模改修未実施 など	すべて



◎再編・再配置の検討対象 … 以下の①～④の1つでも該当すれば対象とする

①目的 … 行政関与の必要性、設置目的との実態の乖離、もしくは、代替機能で賄える

②利用 … 利用状況が類型毎に設定した水準を満たしていない(類型平均の半分以下など)

③コスト … 状況が類型毎に設定した水準を満たしていない(類型平均の2倍以上など)

④建物 … 耐震性が確保されていない施設、検討時点で築 40 年経過し、大規模改修が未実施な施設

2) 再編・再配置の検討対象施設

再分析の結果、課題のある 29 施設を「検討対象施設」と選定し、所管課ヒアリング等を行い、課題への対応策、配置方針について検討を行うこととしました。

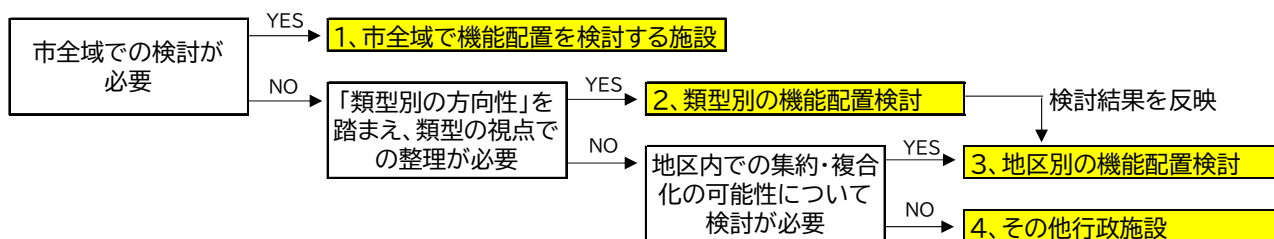
再編・再配置の検討対象施設一覧

No.	施設名称	検討対象	①目的	②利用	③コスト	④建物	延床面積(㎡)	築年数(年)
1	亀城プラザ	他類型と調整	○	×	○	×	7,298	41
2	図書館三中地区分館	他類型と調整	○	○	○	×	100	41
3	図書館都和分館	他類型と調整	○	×	○	○	80	36
4	二中地区公民館	対象	○	×	—	○	1,223	39
5	三中地区公民館	対象	○	○	—	×	1,113	41
6	上大津公民館	対象	○	×	—	×	425	46
7	新治地区公民館	対象	○	×	—	○	1,575	11
8	青少年センター	対象	△	○	—	○	375	27
9	男女共同参画センター	対象	△	○	—	○	-	27
10	社会福祉センター	対象	△	×	—	○	2,478	27
11	老人福祉センター「うらら」	対象	△	○	○	○	618	27
12	老人福祉センター「湖畔荘」	対象	△	○	○	×	764	43
13	老人福祉センター「つわぶき」	対象	△	○	○	○	1,149	32
14	新治総合福祉センター	対象	○	×	×	○	2,192	29
15	都和児童館	対象	○	○	○	×	438	51
16	新治児童館	対象	○	○	○	×	273	42
17	子育て交流サロン「わらべ」	対象	○	○	○	×	103	68
18	都和支所	対象	○	○	○	×	74	41
19	南支所	他類型と調整	○	○	○	○	75	33
20	新治支所	対象	○	×	○	○	105	37
21	荒川沖西部地区学習等供用施設	対象	×	○	—	○	334	33
22	農業センター	対象	○	×	—	×	1,352	41
23	保健センター新治分室	対象	×	—	—	○	391	37
24	つくしの家	対象	△	—	—	○	750	35
25	幼児ことばの教室	対象	△	—	—	○	114	33
26	早期療育相談	対象	△	—	—	○	57	33
27	真鍋事務庁舎	対象	×	—	—	×	579	40
28	道路補修事務所	対象	○	—	—	×	457	42
29	消費生活センター	対象	○	○	—	×	283	41
合計							24,775	

3) 検討対象施設の配置方針策定フロー

再編・再配置の検討対象 29 施設については、市全域にサービスを提供する施設、地区にサービスを提供する施設など、それぞれ施設特性が異なることから、検討に当たっては、以下のように4つの検討区分を作成し、この分類に基づき、地区内の配置やサービス全体の供給量などについて検討を行い、配置方針を定めました。

検討対象 29 施設の配置方針検討フローと検討区分



1、市全域で機能配置を検討する施設

- ①亀城プラザ、消費生活センター

2、類型別の機能配置検討

- ②高齢者福祉施設(老人福祉センター「湖畔荘」「つわぶき」「うらら」、新治総合福祉センター)
③障害者等施設(早期療育相談、幼児ことばの教室、つくしの家)

3、地区別の機能配置検討

- ④一中地区…ウララ・ウララ2内の各施設
(男女共同参画センター、青少年センター、社会福祉センター、老人福祉センター「うらら」)
⑤二中地区…二中地区公民館
⑥三中地区…三中地区公民館、図書館三中地区分館、南支所、荒川沖西部地区学習等供用施設
⑦四中地区…子育て交流サロン「わらべ」
⑧五中地区…上大津公民館、老人福祉センター「湖畔荘」【別途検討中】
●六中地区…検討対象施設なし
⑨都和地区…図書館都和分館、(都和公民館)、都和支所、都和児童館、老人福祉センター「つわぶき」
⑩新治地区…新治地区公民館、新治総合福祉センター、新治支所、保健センター新治分室、農業センター、新治児童館

4、その他行政施設

- ⑪道路補修事務所
⑫真鍋事務庁舎

(2) 地区別の方向性

1. 市全域で機能配置を検討する施設 [①亀城プラザ、消費生活センター]

◆配置方針の方向性

◆課題・検討事項

長寿命化	長寿命化改修工事（外壁・防水・電気・機械等）に莫大な費用
機能移転・閉館	機能移転先 a. ホール、ギャラリー…市民会館、市民ギャラリー等へ機能移転 →現在の利用状況であれば移転可能 《主な移転先の稼働率》・市民会館：小ホール 24.9%、大ホール：44.4% ・市民ギャラリー（6 枠）：57.4% b. 集会施設、生涯学習施設 … 市内各施設の余剰枠で対応可能か検討 →今後の利用状況や余剰枠数の推移、営利目的利用の対応等を踏まえ判断 c. 屋内運動施設（体育室）…市内各施設の余剰枠で対応可能か検討 →今後の利用状況や余剰枠数の推移等を踏まえ判断 d. 消費生活センター…亀城プラザ閉館の場合は、移転先を確保する必要がある →高齢者の利用が多いため、交通の利便性が良い場所への移転が望ましい

◆配置方針

稼働率の高い運動室を筆頭に一定のニーズはあるものの、ホールや和室など稼働率が低い部屋も多く、ニーズに対して施設規模が過大な状況です。また、地下駐車場は狭く、駐車台数が少ないなどの課題がありますが、現施設周辺で施設規模に見合った駐車場用地を確保することは困難です。そうした中、建物は築 40 年を経過し、長寿命化改修を行う時期を迎えるものの、施設規模から莫大な費用が見込まれています。 現在の利用状況及び長寿命化等のコストを鑑みると、閉館することが妥当ですが、次の理由で早期閉館は困難な状況です。 ・生涯学習館の閉館に伴い、その利用者の活動場所が地区公民館等に移っている中、亀城プラザもその一つとなっていること。 ・現施設利用者の代替施設が現時点で不足していること。 そうしたことから、長寿命化改修の時期を迎えていることを勘案し、現施設の利用状況や周辺施設の再編の進捗等による、代替施設の確保の見込みを見極める必要があります。よって、当面は適正管理に努めながら現施設を維持し、将来的には市内の各施設への機能移転方法について類型毎に検証した上で、現施設の閉館を検討します。	R5～9 R10～14 R15～19 R20～24 機能移転の検討 機能移転・閉館
--	---

2. 類型別の機能配置検討 [②高齢者福祉施設]

◆老人福祉センターのあり方について

(1)設置の経緯

- ・根拠法:老人福祉法(昭和38年制定)…当初から浴室の規定あり
- ・昭和52年には、従来の施設をA型とし、浴室を必要としないB型を新たに規定。(特A・A型・B型)
- ・A型の施設は、県内24自治体に40施設設置されている。

(2)現状と課題

- ①浴室及び健康器具、集会室等を設置(市内在住60歳以上:無料)
「憩い・くつろぎ」「教養の向上」を中心としたサービスを提供
- ②老人福祉センター開設当時と比べ、社会情勢が大きく変化。
(介護保険制度創設、健康寿命延伸、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いる**
(生きがい対応型デイサービスや民間の温浴施設等)
- ③利用状況…**利用者の固定化が進んでいる。**

- ↓
- ・浴室サービスについて、今後も行政が提供すべきか
 - ・建物や温浴設備の老朽化への対応…多額の費用を要する
(例)湖畔荘の改修費用概算…長寿命化+浴室設備改修=約3億円
⇒**今後改修時期を迎える際、施設のあり方を検討する必要がある**

(3)浴室サービスのあり方

- ・持続可能な行政サービスを提供するため、建物総量の圧縮やコスト縮減を図る必要がある
- ・浴室サービスは、行政が提供するサービスの中では、優先順位が低い

⇒ 段階的に
サービスを縮小

(4)老人福祉センターの残すべきサービス

- ・介護予防、健康増進に係るサービス(カラオケ、介護予防体操、健康相談など)
- ・生きがい、居場所としての役割(趣味の活動、レクリエーションなど)

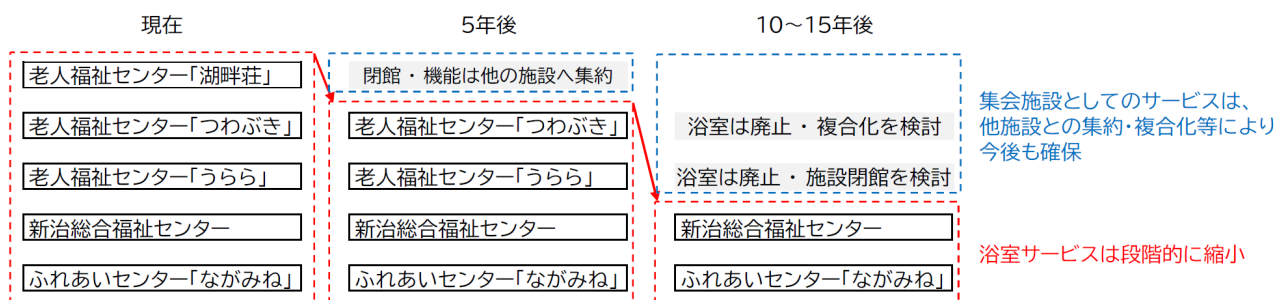
⇒ 他の施設で提供可能
(公民館、生きがい
対応型デイサービス等)

◆配置方針 ③高齢者福祉施設全体

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、老人福祉センターの利用状況は、浴室をはじめとして利用者の固定化が進んでいます。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、多様な世代・目的の方が集える場を提供する必要があります。

そのため、3つの老人福祉センター及び新治総合福祉センター、ふれあいセンター「ながみね」の5施設については、他類型の施設との複合化を図りつつ、浴室サービスについては、段階的にサービスを縮小します。

◆配置パターン（案）



◆配置方針

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
老人福祉センター「湖畔荘」	集会施設としてのサービスを上大津公民館へ移転後、湖畔荘は閉館し、浴室サービスは他の施設に集約します。	機能移転・閉館			
老人福祉センター「つわぶき」	温浴設備の老朽化状況等を踏まえ、今後 10～15 年の間に浴室サービスを終了し、新治総合福祉センター・ふれあいセンター「ながみね」へ機能集約します。 また、併設されていた老人デイサービスセンターの廃止により、利用状況に対して施設面積が大きい状況であり、特に浴室サービス終了後は施設規模が過大となることから、地区内の他施設との複合化や施設の閉館も含め、施設のあり方について検討します。		浴室サービスの終了	他施設との複合化の検討・実施	
老人福祉センター「うらら」	温浴設備の老朽化状況等を踏まえ、今後 10～15 年の間に浴室サービスを終了し、新治総合福祉センター・ふれあいセンター「ながみね」へ機能集約します。 あわせて、集会施設の機能を他の施設へ移転し、施設を閉館することについても検討します。		浴室サービスの終了	機能移転、閉館の検討・実施	
新治総合福祉センター	浴室サービスについては当面の間維持しますが、将来的には、温浴設備の老朽化状況や利用者ニーズ等を踏まえ再度あり方を検討します。 また、利用状況に対して施設面積も大きいことから、他類型の機能を配置・複合化によるサービス向上について検討します。		他施設との複合化の検討・実施		

※浴室サービスを他施設へ集約する方向性を示した施設は、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浴室サービスの終了（他施設へ集約）を検討します。

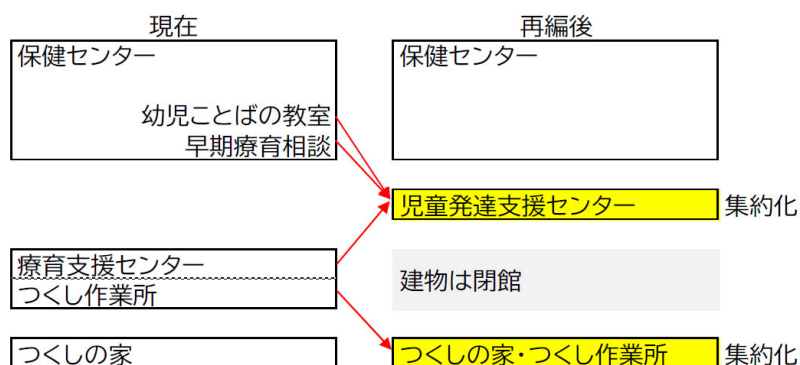
2. 類型別の機能配置検討 【③障害者等施設】

令和4年度から先行して検討を行った療育支援センター、つくし作業所の配置方針と、令和5年度に定めた障害者等施設の類型別方向性に基づき、対象施設の配置方針について整理しました。

◆配置方針

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
幼児ことばの教室	23頁～24頁のとおり、療育支援センター・幼児ことばの教室・早期療育相談を同一建物に集約した児童発達支援センターの整備場所を「生涯学習館・勤労青少年ホーム用地」とする方針を定めました。 (方針策定済) 今後、整備内容や実施時期について検討を行います。	集約化			
早期療育相談		集約化			
つくしの家		集約方法・時期の検討・実施			

◆配置パターン



3. 地区別の機能配置検討 【④一中地区】

ウララ		ウララ2	社会福祉センター
5F	生涯学習センター(県)	8F ・青少年センター ・こどもランド・市役所	
3~4F	市役所	7F 教育委員会	
2F	市役所 男女共同参画センター	6F ・老人福祉センター「うらら」 ・ボランティア活動室、点字ライブラリー室、録音編集室、対面朗読室	
1F	市役所	5F ・障害者自立支援センター ・おもちゃライブラリー室、調理実習室、高齢者生きがいセンター室	
		4F ・社会福祉協議会 ・講義講習室、相談室	
		1~3F 病院など	

◆配置方針

施設名	配置方針	R5~9	R10~14	R15~19	R20~24
男女共同参画センター	ウララ2階に事務室と研修室1~3があり、専門的なセミナーやイベントの実施など、事業に不可欠な施設となっています。一方、市役所の会議室不足により市の会議等による利用が多いなど、目的外の利用が多くなっています。また、研修室の稼働率は類型平均と比べて低いという課題があります。今後、ダイバーシティの推進による施設の更なる活用を図りつつ、駅前の好立地を生かした多様な活動の受け皿となることで、さらなる利便性向上・市民サービスの向上を図ります。	 多様な活用の検討・実施			
青少年センター	ウララ2の8階に事務室と研修室があります。青少年の健全育成を図るため、機能の維持は必要であるものの、職員数に対して事務室は大きく、研修室の利用は特定の団体と市の業務のみであることから、ウララ2の7階への移転について検討します。検討にあたっては、青少年センターの機能確保が図れることや、現施設の移転後の活用方法を踏まえた上で判断します。	 移転の検討			
社会福祉センター	ウララ2の4階~6階にあり、社会福祉協議会の事務室や市内福祉団体等の活動の場のほか、福祉団体もしくは福祉目的で利用するための講義講習室や調理実習室などがあります。稼働率は全体的に低いことから、施設の効果的な活用を図る必要があります。そこで、福祉目的としての機能確保を図りつつ、利用頻度の少ない機能の集約や、施設の多目的利用の推進等により、効果的な施設の利活用・市民サービスの向上を図ります。	 効果的な活用方法の検討・実施			
老人福祉センター「うらら」	温浴設備の老朽化状況等を踏まえ、今後10~15年の間に浴室サービスを終了し、新治総合福祉センター・ふれあいセンター「ながみね」へ機能集約します。あわせて、集会施設の機能を他の施設へ移転し、施設を閉館することについても検討します。	 浴室サービスの終了  機能移転、閉館の検討・実施			

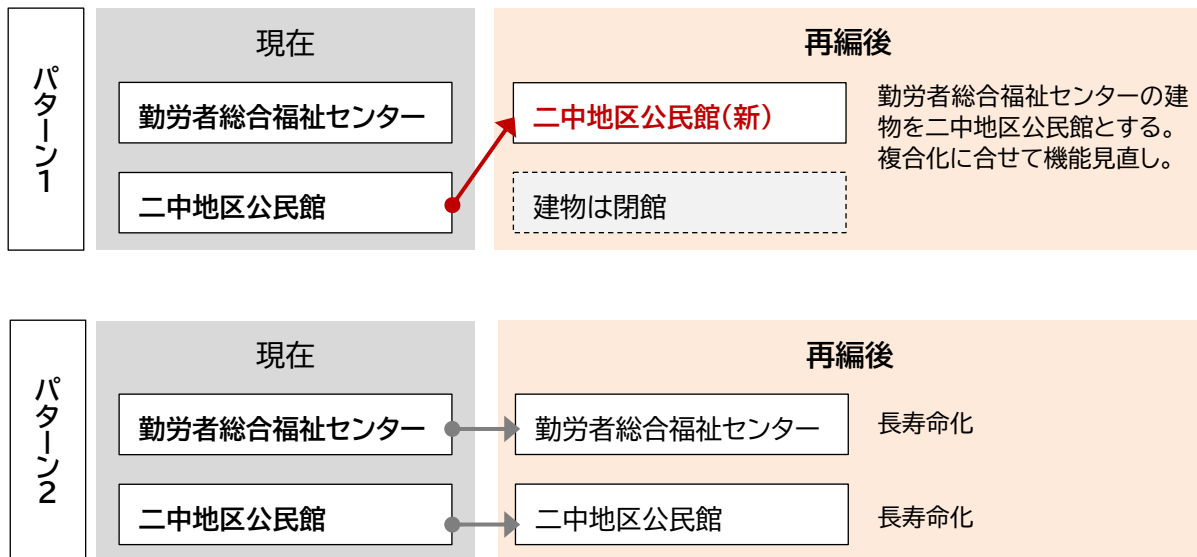
3. 地区別の機能配置検討 【⑤二中地区】



◆配置方針

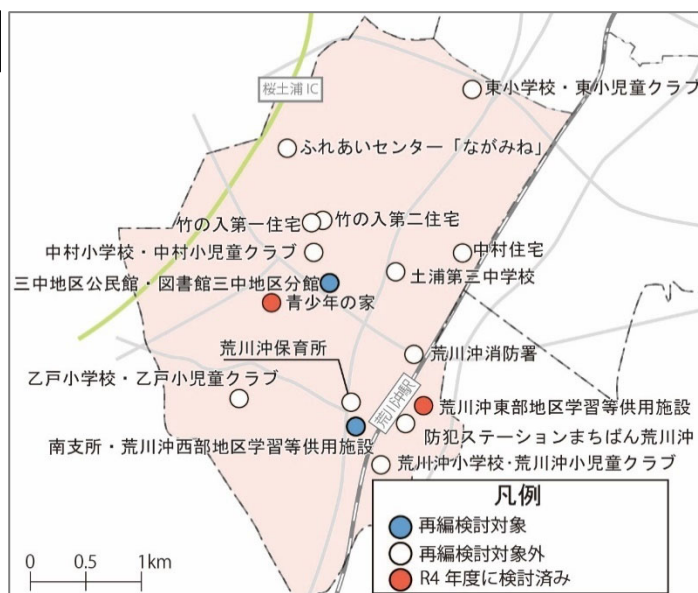
施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
二中地区公民館	稼働率が高い部屋もあるなど一定のニーズがある一方で、半数以上の部屋の稼働率が地区公民館平均を下回るなど、利用状況に課題があります。また、同地区内には、同種機能を持つ「勤労者総合福祉センター」があります。 間もなく築40年を迎えますが、長寿命化改修の実施については、今後の利用状況の推移を見守りつつ、将来的には両施設の複合化についても検討のうえ判断します。				

◆配置パターン（案）



※配置パターンについては、現段階での案であり、今後地区毎に検討を行います。

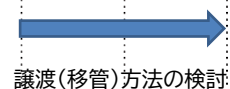
3. 地区別の機能配置検討 【⑥三中地区】



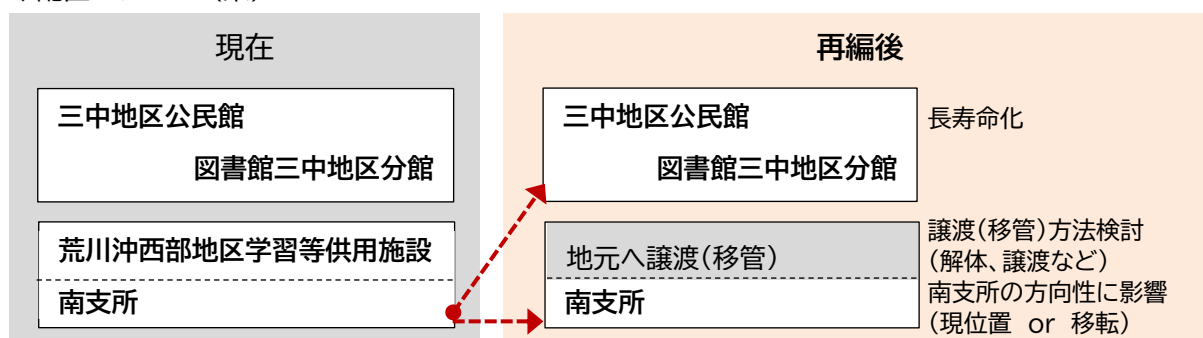
◆配置方針

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
三中地区公民館	全ての部屋の稼働率が地区公民館平均を上回るなど、ニーズが高いことが伺えることから、現在のサービスを継続して提供します。 築40年を経過し、長寿命化改修を行う時期に差し掛かっていることから、「土浦市文化学習施設等長寿命化計画」による地区公民館の改修等の優先順位に基づき、長寿命化改修による機能向上を図ります。その際、地区の拠点施設であることを踏まえ、地区内の他の施設の配置方針に基づく複合化についても検討します。		長寿命化改修の実施		
図書館三中地区分館	来館者数及び延べ貸出者数は4つの分館の中で最も多く、ニーズが高いことから、現在のサービスを継続して提供します。 三中地区公民館内にある当該施設は築40年を経過し、長寿命化改修を行う時期に差し掛かっていることから、「土浦市文化学習施設等長寿命化計画」による地区公民館の改修等の優先順位に基づき、長寿命化改修を行います。		長寿命化改修の実施		
南支所	支所機能については、類型別の方向性において、他の施設との複合化により建物総量の圧縮を図りつつ、地域の拠点施設への移設による利便性向上を図る方針を示しています。南支所は、支所の中で最も利用者数が多く、市の南部に1カ所しか無いことから、現在と同様の機能を確保する必要がありますが、同一建物内にある荒川沖西部地区学習等供用施設のあり方を踏まえつつ、拠点施設への複合化も含めた施設配置の方向性を検討します。		配置方法の検討		

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
荒川沖西部地区学習等供用施設	学習等供用施設については、市民の学習、保育、休養または集会の用に供することを目的に防衛省の補助金を受けて設置されましたが、地域公民館と同様の利用がされていることから、類型別の方向性において、地元へ移管を検討する方針を示しています。地元への移管方法については、地元の意向を踏まえつつ、同一建物内にある南支所のあり方や、現施設の活用方法等含めた検討を行います。				



◆配置パターン（案）



※配置パターンについては、現段階での案であり、今後地区毎に検討を行います。

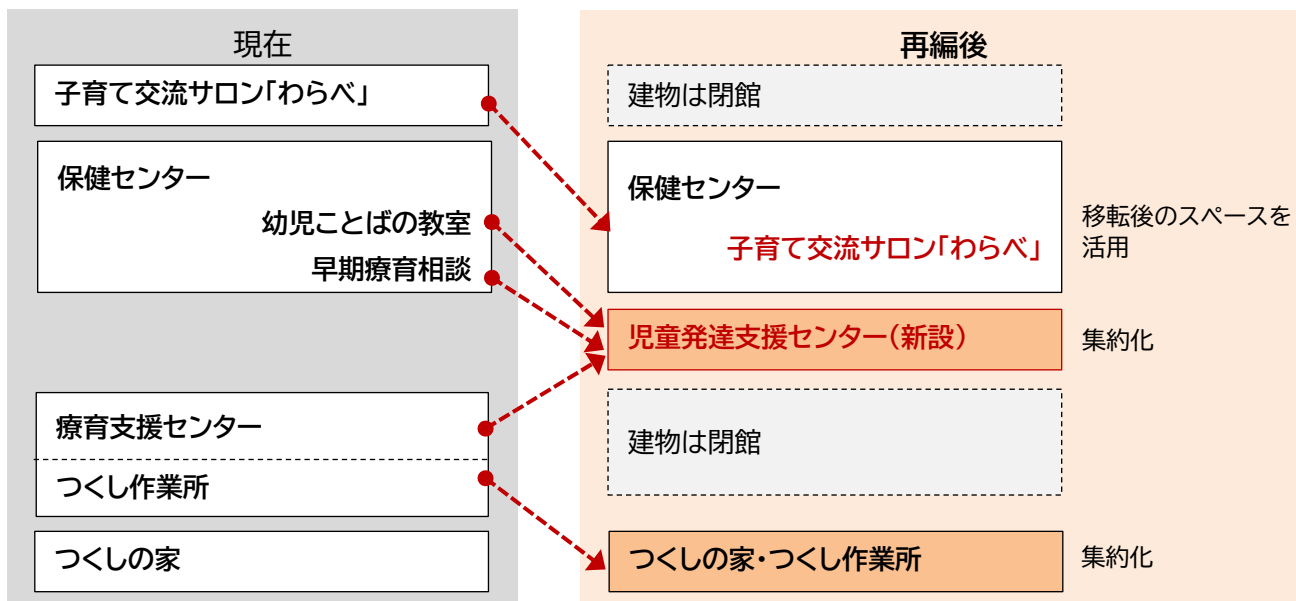
3. 地区別の機能配置検討 【⑦四中地区】



◆配置方針

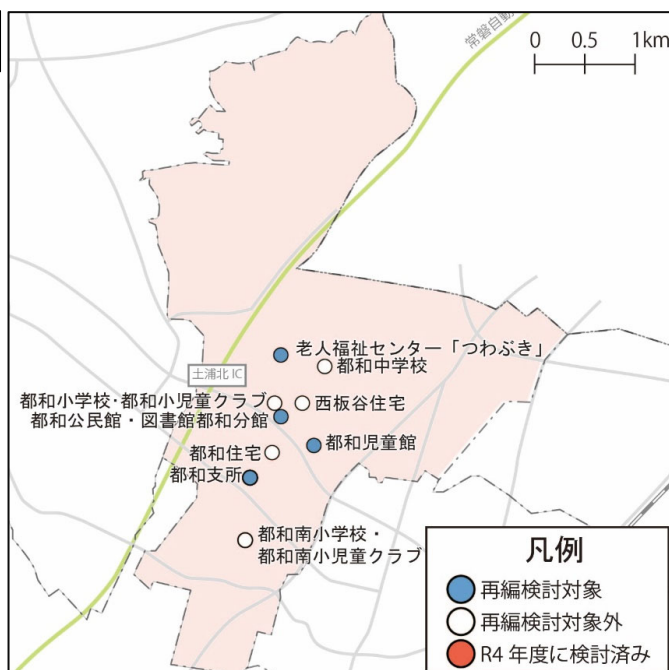
施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
子育て交流サロン「わらべ」	築 68 年を経過し、計画で定める目標使用年数を超過していることから、今後も施設機能を維持するためには、施設の整備等について検討する必要があります。 現施設の利用は終了し、現施設の周辺にある他の施設へ機能移転することで、地域における子育て支援機能を確保し、利便性や機能の向上を図ります。		機能移転の検討・実施		

◆配置パターン（案）



※配置パターンについては、現段階での案であり、今後地区毎に検討を行います。

3. 地区別の機能配置検討 【⑨都和地区】

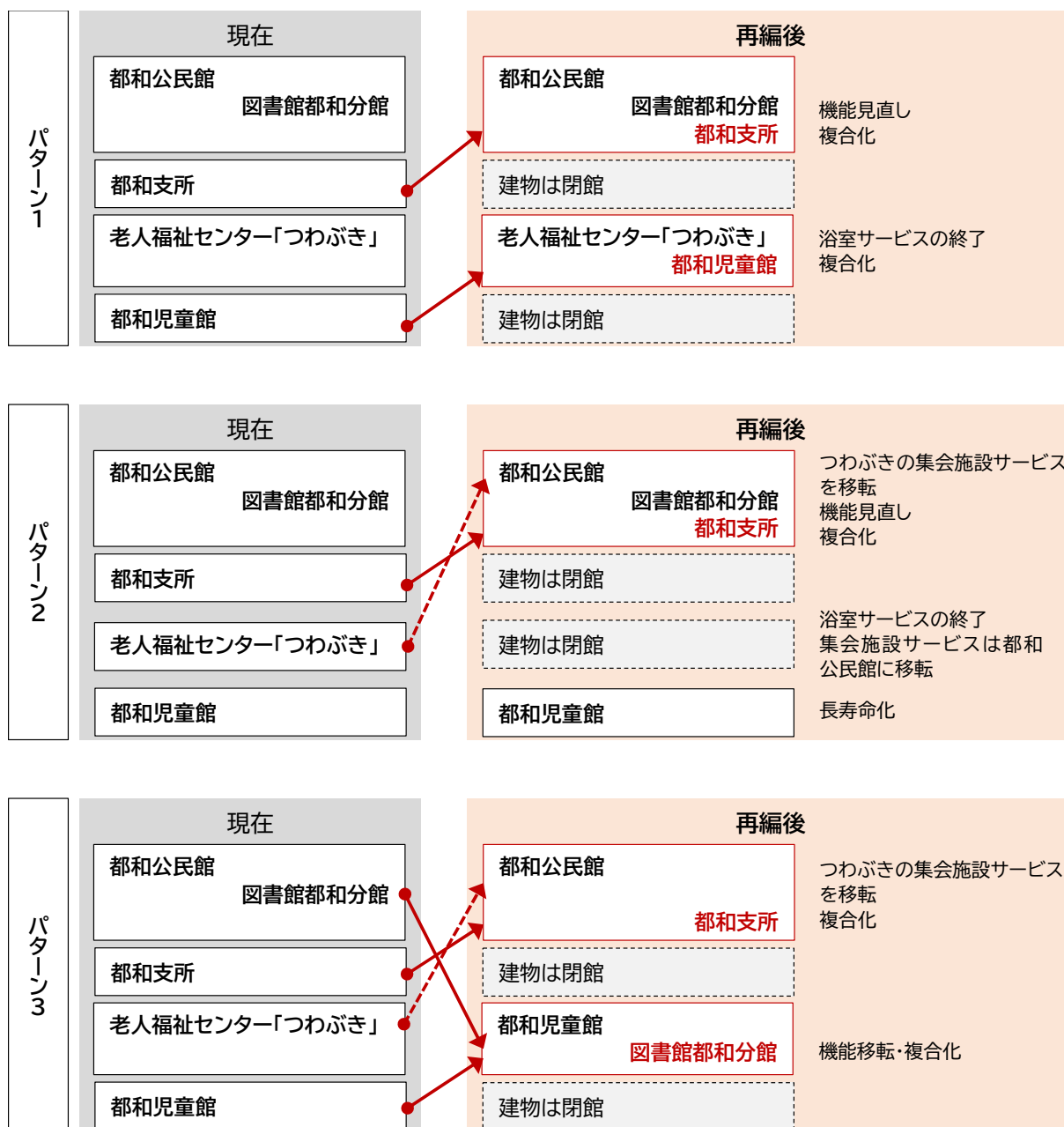


◆配置方針

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
図書館都和分館	来館者数や延べ貸出者数は4つの分館の中で最も少なく、その原因として、神立分館と新治分館の間に位置していること、延床面積が小さく、学習等を行うスペースが無いことなどが考えられます。 都和公民館内にある当該施設は間もなく築40年を迎え、今後、長寿命化改修を行う時期を迎えることから、都和公民館の配置方針を考慮した上で、分館の配置状況や利用者ニーズを踏まえたサービス内容の見直しを図ります。				
都和支所	支所機能については、類型別の方向性において、他の施設との複合化により建物総量の圧縮を図りつつ、地域の拠点施設への移設による利便性向上を図る方針を示しています。都和支所は、築40年を経過したものの大規模改修は未実施であることも踏まえ、将来的には都和公民館への移転・複合化を図ります。 移転時期は、都和公民館の長寿命化改修の時期を踏まえ、必要な窓口機能や配置方法については、その時点での利用状況やデジタル化の進展のほか、都和公民館の提供サービスや利用状況等を踏まえ検討します。				
都和児童館	築50年を経過したものの、長寿命化改修は未実施であり、老朽化が著しいことから、施設のあり方を早急に検討する必要があります。 総量圧縮を図りつつ、施設の多機能化や多世代交流など利便性や機能の向上を図る観点から、同地区内にある施設への移転・複合化を含めた検討を行います。				

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
老人福祉センター「つわぶき」	浴室サービスのあり方や温浴設備の老朽化状況等を踏まえ、将来的には浴室サービスを終了し、浴室機能は新治総合福祉センター・ふれあいセンター「ながみね」へ集約します。 また、併設されていた老人デイサービスセンターの廃止により、利用状況に対して施設面積が大きく、特に浴室サービス終了後は施設規模が過大となることから、地区内の他施設との複合化や施設の閉館も含め、施設のあり方について検討します。			浴室サービスの終了	他施設との複合化の検討・実施

◆配置パターン（案）



※配置パターンについては、現段階での案であり、今後地区毎に検討を行います。

3. 地区別の機能配置検討 【⑩新治地区】

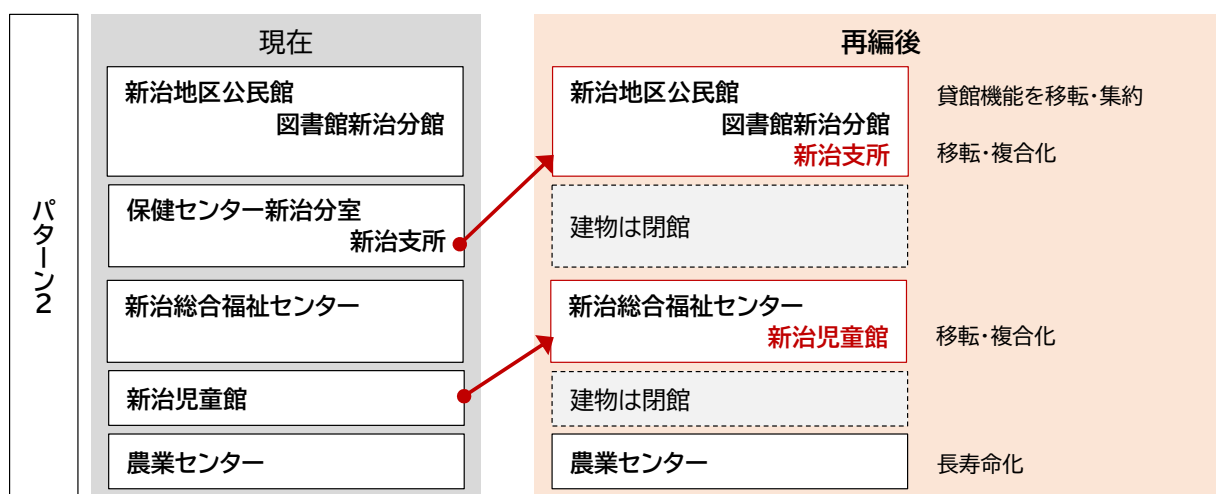
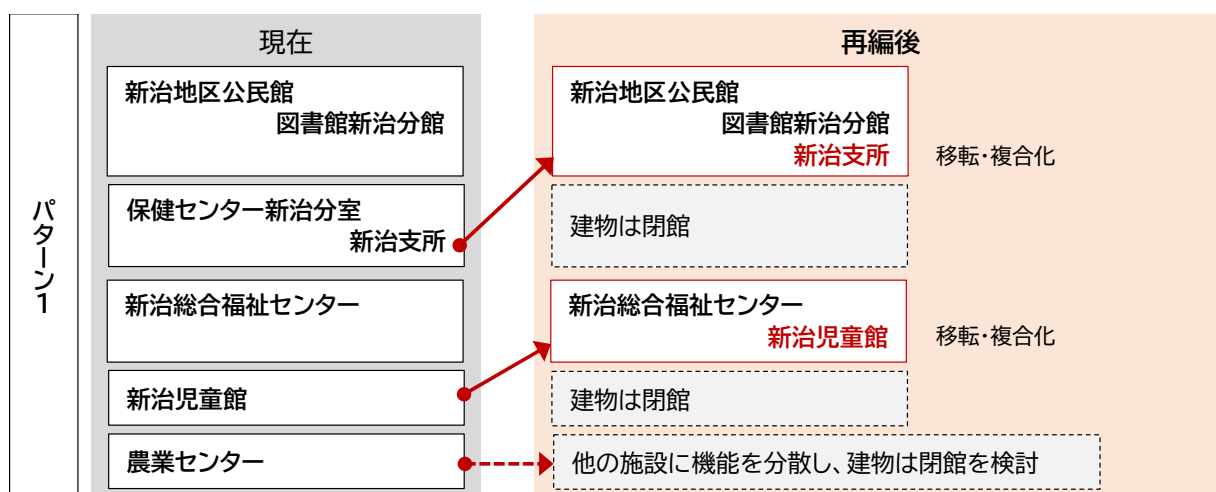


◆配置方針

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
新治地区公民館	稼働率が高い部屋もあるなど一定のニーズがある一方で、半数以上の部屋の稼働率が地区公民館平均を下回るなど、利用状況に課題があります。 施設は8つの地区公民館で最も新しく、面積が大きいことから、今後も施設を利用するにあたり、経年劣化に対する機能回復を図りつつ、支所機能など他の施設の機能を移転・複合化することにより、稼働率やサービス向上を図ります。		他施設機能の複合化		
新治総合福祉センター	浴室サービスについては当面の間維持しますが、将来的には、温浴設備の老朽化状況や利用者ニーズ等を踏まえ再度あり方を検討します。 また、利用状況に対して施設面積も大きいことから、他類型の機能を配置・複合化によるサービス向上について検討します。		他類型との複合化の検討・実施		
保健センター 新治分室	間もなく築40年を迎え、長寿命化改修を行う時期に差し掛かりますが、地域保健法の規定にある機能は既に保健センターに集約されており、新治分室は設置目的を果たしていることから、施設を閉館します。 閉館にあたっては、建物内にある各施設を移転する必要があることから、その時期について検討します。		閉館		
新治支所	新治支所が入っている保健センター新治分室は閉館を検討することになっていることから、閉館後は、地域の拠点施設である新治地区公民館に支所サービスを移転します。 移転にあたっては、その時点での利用状況やデジタル化の進展のほか、新治地区公民館の提供サービスや利用状況等を踏まえ、必要な窓口機能や配置方法について検討します。		移転・複合化		

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
農業センター	会議室等の稼働率は低いものの、農産物加工処理センターは、みそ加工やそば製粉など他の施設には無い独自機能があり、一定のニーズがあることから、これらの機能を確保するため、地区内の他の施設への機能移転を含めた検討を行う必要があります。築40年を経過し、長寿命化改修を行う時期を迎えることから、施設内の各機能の移転が可能であるか検討した上で、現施設の閉館について判断します。		機能移転の検討	閉館 長寿命化	
新治児童館	近接する小学校の閉校などにより、小中学生を中心に利用者数が減少しています。また、築40年を経過し、長寿命化改修を行う時期に差し掛かっていることから、施設のあり方を検討する必要があります。 現施設の閉館により総量圧縮を図りつつ、同地区内にある施設へ機能移転することで、地域における子育て支援機能を確保し、施設の多機能化や多世代交流など、利便性や機能の向上を図ります。		機能移転の検討・実施		

◆配置パターン（案）



4. その他行政施設 [①道路補修事務所、②真鍋事務庁舎]

◆配置方針

施設名	配置方針	R5～9	R10～14	R15～19	R20～24
道路補修事務所	災害時等における防災拠点施設としての機能は今後必要であるものの、建物は築40年を経過し、雨漏りにより屋根の補修工事を行うなど老朽化も著しいことや、勤務する職員の確保に課題があることから、今後の施設のあり方について検討する必要があります。 当面は現施設を利用しますが、将来的には、廃止も含めた検討を行います。	 廃止も含めた検討			
真鍋事務庁舎	築40年を迎え、施設の老朽化が進んでいます。今後も継続して利用する場合は、長寿命化改修を行う必要があることから、施設のあり方について検討する必要があります。 現在は1団体のみの利用となっており、今後も市は利用する予定がないことから、利用団体との協議を行いつつ、施設の閉館について検討します。	 移転の協議、閉館の検討			

5.188 施設の配置方針【プロセス4】

(1) 検討対象 29 施設以外の配置方針の考え方

これまで検討を行ってきた 29 施設以外の 150 施設は、類型別の方向性の検討で3つに区分したうちの「類型内比較」施設及び「単体での検討」施設については、配置方針の方向性として、長寿命化や計画改修などを実施して基本的に現施設によるサービスを維持していくものとします。ただし、検討対象29施設に関連する集約・複合化等については、その内容を踏まえた配置方針とします。

また、「所管課検討」施設については、所管課の検討状況を踏まえた配置方針とします。

(2) 対策の優先順位の考え方

配置方針において、長寿命化や計画改修などを実施して基本的に現施設によるサービスを維持していく方向性を示した施設については、現状の施設劣化度と健全度による施設評価により、施設改修の優先順位の設定を行いました。

なお、「所管検討」施設のうち、施設規模が大きい学校施設と市営住宅については、個別施設計画(長寿命化計画)に基づく事業実施を基本とします。

1) 個別施設の状態等(劣化度)

優先順位の検討を行う施設については、策定済みの各個別施設計画(長寿命化計画)やこれまでの点検結果等により、5つの部位別に判定を行った劣化度判定結果を用いて、対象施設の「劣化度」と「築年数」から施設の健全度を4つの区分(Iグループ～IVグループ)で整理しました。

劣化度判定と算定方法

劣化度判定			劣化度判定を行う部位	コスト配分
A	概ね良好	100 点	屋上・屋根	5.1
B	部分的に劣化	75 点	外壁	17.2
C	広範囲に劣化	40 点	内部仕上げ	22.4
D	早急に対応する必要がある	10 点	電気設備	8.0
			機械設備	7.3



$$= 100 - \text{総和}(\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60$$

※100点満点にするコスト配分の合計値(60)で割っている。

※数値が大きいほど劣化が進んでいることを示す。

【算定例】

部位	コスト配分	評価	評価点	
1 屋根・屋上	5.1	× A	→ 100	= 510
2 外壁	17.2	× D	→ 10	= 172
3 内部仕上げ	22.4	× B	→ 75	= 1,680
4 電気設備	8.0	× A	→ 100	= 800
5 機械設備	7.3	× C	→ 40	= 292
計	60.0		計	3,454 ÷ 60
				= 100 - 57.6
				劣化度 42

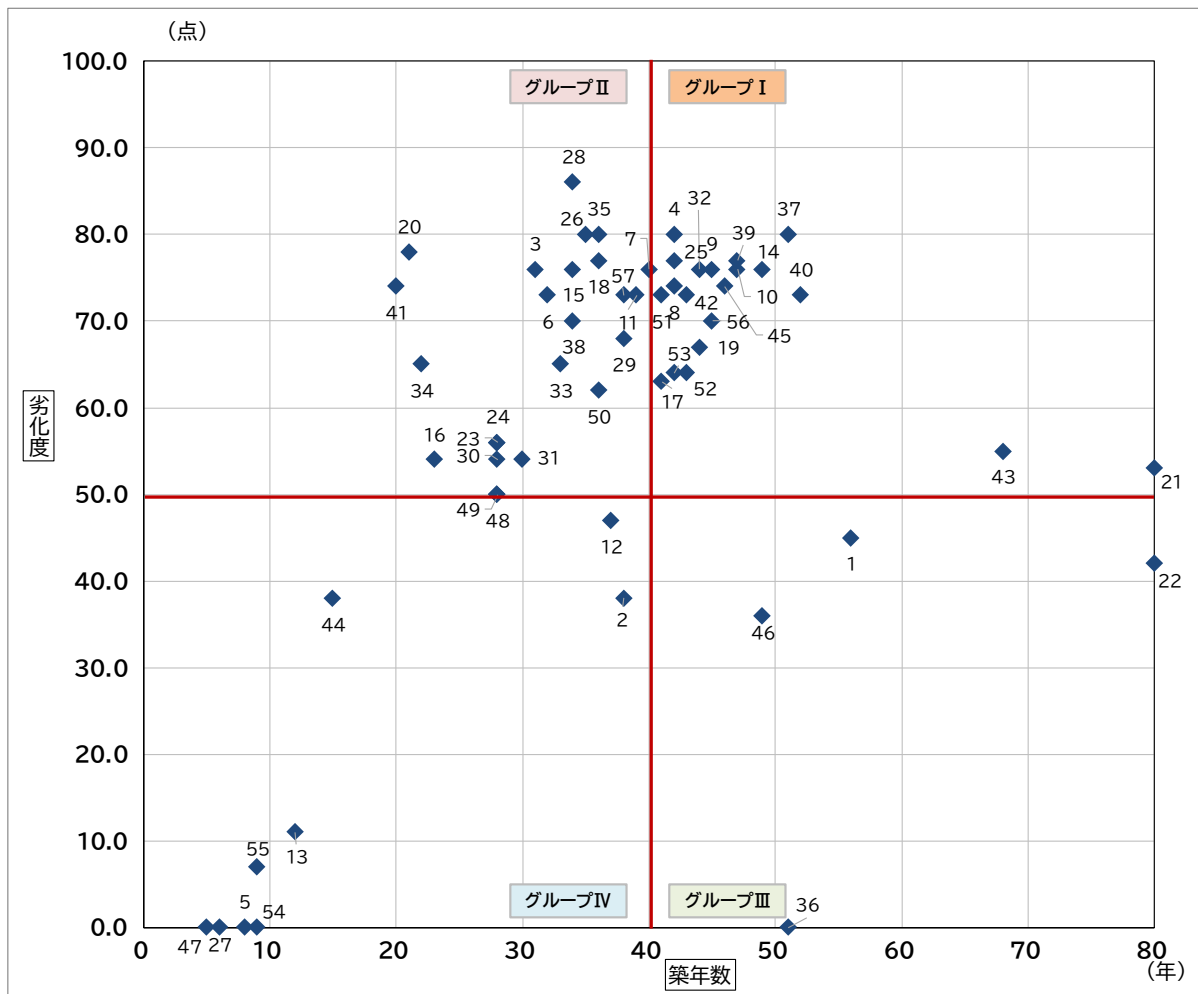
出典：学校施設の長寿命化計画に係る解説書(平成 29 年3月)

劣化度判定による劣化度一覧

	施設名	築年数(年)	劣化度(点)	健全度グループ
1	市民会館	56	45.0	Ⅲ
2	博物館	38	38.0	Ⅳ
3	上高津貝塚ふるさと歴史の広場	31	76.0	Ⅱ
4	亀城プラザ	42	80.0	Ⅰ
5	図書館	8	0.0	Ⅳ
6	一中地区公民館	32	73.0	Ⅱ
7	二中地区公民館	40	76.0	Ⅱ
8	三中地区公民館	42	74.0	Ⅰ
9	四中地区公民館	45	76.0	Ⅰ
10	上大津公民館	47	76.0	Ⅰ
11	六中地区公民館	39	73.0	Ⅱ
12	都和公民館	37	47.0	Ⅳ
13	新治地区公民館	12	11.0	Ⅳ
14	荒川沖東部地区学習等供用施設	49	76.0	Ⅰ
15	荒川沖西部地区学習等供用施設	34	76.0	Ⅱ
16	神立地区コミュニティセンター	23	54.0	Ⅱ
17	新治トレーニングセンター	41	63.0	Ⅰ
18	武道館	36	77.0	Ⅱ
19	レストハウス水郷	44	67.0	Ⅰ
20	国民宿舎水郷「霞浦の湯」	21	78.0	Ⅱ
21	まちかど蔵「大徳」	80	53.0	Ⅰ
22	まちかど蔵「野村」	80	42.0	Ⅲ
23	小町の館	28	56.0	Ⅱ
24	勤労者総合福祉センター	28	56.0	Ⅱ
25	農業センター	42	77.0	Ⅰ
26	ネイチャーセンター	35	80.0	Ⅱ
27	りんりんポート土浦	6	0.0	Ⅳ
28	保健センター	34	86.0	Ⅱ
29	保健センター新治分室	38	68.0	Ⅱ
30	社会福祉センター	28	54.0	Ⅱ
31	新治総合福祉センター	30	54.0	Ⅱ
32	老人福祉センター「湖畔荘」	44	76.0	Ⅰ
33	老人福祉センター「つわぶき」	33	65.0	Ⅱ
34	ふれあいセンター「ながみね」	22	65.0	Ⅱ
35	つくしの家	36	80.0	Ⅱ
36	土浦幼稚園	51	0.0	Ⅲ
37	荒川沖保育所	51	80.0	Ⅰ
38	天川保育所	34	70.0	Ⅱ
39	神立保育所	47	77.0	Ⅰ
40	都和児童館	52	73.0	Ⅰ
41	ポプラ児童館	20	74.0	Ⅱ
42	新治児童館	43	73.0	Ⅰ
43	子育て交流サロン「わらべ」	68	55.0	Ⅱ
44	子育て交流サロン「のぞみ」	15	38.0	Ⅳ
45	療育支援センター	46	74.0	Ⅰ
46	教育相談室「ポプラひろば」	49	36.0	Ⅲ
47	学校給食センター	5	0.0	Ⅳ
48	市役所本庁舎	28	50.0	Ⅱ
49	教育委員会庁舎	28	50.0	Ⅱ
50	大町庁舎	36	62.0	Ⅱ
51	真鍋事務庁舎	41	73.0	Ⅰ
52	道路補修事務所	43	64.0	Ⅰ
53	都和支所	42	64.0	Ⅰ
54	斎場	9	0.0	Ⅳ
55	消防本部庁舎	9	7.0	Ⅳ
56	神立消防署	45	70.0	Ⅰ
57	新治消防署	38	73.0	Ⅱ
	施設平均	36.5	58.1	

※まちかど蔵「大徳」、「野村」の築年数は 80 年超のため、上限の「80」とする。

劣化度と築年数による施設散布図(健全度グループ)



2) 優先順位の設定

劣化度と築年数による施設散布図により、健全度グループ I に整理された施設が最も優先度が高い施設と抽出されました。このように、個別施設の状態等から健全度グループを設定し、配置方針における長寿命化改修の実施時期に反映します。

第5章 配置方針の策定

1.188 施設の配置方針

前章までの検討を踏まえ、本施設対象施設である188施設の配置方針は次のとおりです。

公共施設等再編・再配置計画対象188施設の配置方針一覧 1/3

凡例

- : 先行10施設
- : 検討対象29施設
- : 面積削減効果(見込)に反映
- : 長寿命化以外の配置方針

※配置方針は、計画期間における今後の方向性を定めたものです。
※配置方針を2つ記載した施設は、それぞれの可能性について検討を進めます。

No.	類型	地区	名称	面積 ㎡	代表 竣工年	配置方針 1	配置方針 2	時期				備考
								R5-9	R10-14	R15-19	R20-24	
2	1	一中	市民ギャラリー	1,038.70	H29	長寿命化				→		築20年経過による改修工事を見込む
3	1	一中	亀城プラザ	7,297.87	S58	用途廃止	長寿命化	→	→			市内の各施設に機能移転を検討
4	2	一中	図書館	7,777.00	H29	長寿命化				→		築20年経過による改修工事を見込む
9	3	一中	生涯学習館	2,606.08	S48	用途廃止		→				R6未閉館
10	3	一中	一中地区公民館	1,750.29	H5	長寿命化				→	→	地区公民館の改修等の優先順位に基づき実施
18	3	一中	青少年センター	375.20	H9	移転		→	→			ウララ2内での移転可能性検討
20	3	一中	社会福祉センター	2,478.42	H9	長寿命化	集約化	→	→			機能集約による総量削減・多目的利用の推進
22	3	一中	男女共同参画センター	0.00	H9	長寿命化	複合化	→	→			多目的利用を推進
24	3	一中	勤労青少年ホーム	1,013.53	S46	用途廃止		→				R6未閉館
26	4	一中	武道館	1,445.60	H1	長寿命化			→			築40年経過による改修工事を見込む
28	5	一中	老人福祉センター「うらら」	618.00	H9	移転	用途廃止	→	→	→		浴室サービス終了、集会施設としての機能移転検討
37	6	一中	こどもランド	506.12	H9	長寿命化		→	→	→	→	ウララ2の修繕計画による計画的な改修
43	8	一中	博物館	2,482.90	S62	長寿命化						R4-R5に大規模改修工事実施済
47	10	一中	観光案内所	7.50	S58	長寿命化		→	→			土浦駅ビル内 運営手法の見直し検討
50	10	一中	まちかど蔵「大徳」	585.47	-	長寿命化			→			国登録有形文化財 計画的な改修の実施
51	10	一中	まちかど蔵「野村」	435.33	-	長寿命化			→			国登録有形文化財 計画的な改修の実施
54	10	一中	りんりんポート土浦	264.51	R1	長寿命化						計画期間内に改修等予定なし
64	13	一中	障害者自立支援センター	456.90	H9	長寿命化		→	→	→	→	ウララ2の修繕計画による計画的な改修
65	14	一中	土浦小学校児童クラブ	299.86	H25	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
81	15	一中	教育相談室「ポプラひろば」	2,662.77	S51	長寿命化		→				R5～R7改修工事実施
83	16	一中	市役所本庁舎	34,993.47	H9	長寿命化		→	→	→	→	ウララの修繕計画による計画的な改修
84	16	一中	教育委員会庁舎	1,116.76	H9	長寿命化		→	→	→	→	ウララ2の修繕計画による計画的な改修
85	16	一中	大町庁舎	685.73	H1	長寿命化	移転	→	→			移転も含めあり方検討 10年以内の方針決定
87	16	一中	道路補修事務所	457.10	S57	長寿命化	移転	→	→			今後の施設のあり方を検討
88	16	一中	消費生活センター	282.62	S57	移転	長寿命化	→	→			亀城プラザの方針による
103	18	一中	土浦幼稚園	1,142.82	S49	長寿命化					→	再整備後20年経過による改修工事を見込む
108	19	一中	土浦小学校	9,095.81	H26	長寿命化			→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
123	19	一中	土浦第一中学校	7,938.36	S52	長寿命化			→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
131	20	一中	消防本部庁舎	4,741.09	H28	長寿命化				→		築20年経過による改修工事を見込む
136	21	一中	第1分団車庫	68.80	H23	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
137	21	一中	第2分団車庫	66.63	H21	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
138	21	一中	第3分団車庫	52.01	S54	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
139	21	一中	第4分団車庫	63.80	H26	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
140	21	一中	第5分団車庫	56.43	H6	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
176	22	一中	畜場	4,100.92	H28	長寿命化				→		築20年経過による改修工事を見込む
187	23	一中	旧東崎保育所	737.48	S55	貸付・転用	譲渡・売却	→	→	→	→	貸付・転用または売却の検討
188	23	一中	旧東崎保育所駅前分園	66.09	H9	長寿命化		→	→	→	→	ウララ2の修繕計画による計画的な改修
1	1	二中	市民会館	5,656.95	S44	長寿命化					→	大規模改修工事後20年経過による改修工事を見込む
11	3	二中	二中地区公民館	1,223.10	S60	長寿命化	移転	→	→			移転可能性を検討(勤労者総合福祉センター)
23	3	二中	勤労者総合福祉センター	1,852.83	H9	長寿命化	複合化	→	→			複合化の検討(二中地区公民館)
36	6	二中	子育て交流サロン「のぞみ」	111.67	H22	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
69	14	二中	真鍋小学校児童クラブ	0.00	S58	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
86	16	二中	真鍋事務庁舎	578.85	S59	用途廃止		→	→			建物利用団体の移転
89	17	二中	板谷第一住宅	329.60	S33	集約化		→	→	→	→	入居者の移転、用途廃止を検討
90	17	二中	板谷第二住宅	623.70	S36	集約化		→	→	→	→	入居者の移転、用途廃止を検討
112	19	二中	真鍋小学校	9,536.96	S51	長寿命化		→	→			学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
124	19	二中	土浦第二中学校	8,152.41	S50	長寿命化		→	→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
142	21	二中	第11分団車庫	68.04	H16	長寿命化				→		築30年経過による部分修繕工事を見込む
143	21	二中	第12分団車庫	51.92	H4	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
5	2	三中	図書館三中地区分館	100.00	S58	長寿命化			→			三中地区公民館の長寿命化改修工事と同時実施
12	3	三中	三中地区公民館	1,112.70	S58	長寿命化			→			地区公民館の改修等の優先順位に基づき実施
19	3	三中	青少年の家	1,758.07	S49	用途廃止		→				R6未閉館
31	5	三中	ふれあいセンター「ながみね」	2,536.81	H15	長寿命化			→			築20年経過による改修工事を見込む
39	7	三中	南支所	75.42	H3	長寿命化	移転	→	→			現施設を利用 または 地区内への移転
45	9	三中	荒川沖東部地区学習等供用施設	362.00	S51	譲渡・売却		→				地元へ移管(譲渡)の方法検討
46	9	三中	荒川沖西部地区学習等供用施設	334.05	H3	譲渡・売却			→	→		地元へ移管(譲渡)の方法検討
67	14	三中	東小学校児童クラブ	231.12	H18	長寿命化				→		築30年経過による部分修繕工事を見込む

公共施設等再編・再配置計画対象 188 施設の配置方針一覧 2/3

凡例

	: 先行10施設
	: 検討対象29施設
	: 面積削減効果(見込)に反映
	: 長寿命化以外の配置方針

※配置方針は、計画期間における今後の方向性を定めたものです。
 ※配置方針を2つ記載した施設は、それぞれの可能性について検討を進めます。

No.	類型	地区	名称	面積 ㎡	代表 竣工年	配置方針 1	配置方針 2	時期				備考
								R5-9	R10-14	R15-19	R20-24	
71	14	三中	荒川沖小学校児童クラブ	182.71	H24	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
72	14	三中	中村小学校児童クラブ	95.32	S54	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
78	14	三中	乙戸小学校児童クラブ	70.86	H22	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
91	17	三中	竹の入第一住宅	730.40	S39	集約化		→	→	→	→	入居者の移転、用途廃止を検討
92	17	三中	竹の入第二住宅	1,358.00	S40	集約化		→	→	→	→	入居者の移転、用途廃止を検討
96	17	三中	中村住宅	4,880.00	S53	長寿命化		→		→		市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
104	18	三中	荒川沖保育所	998.77	S49	長寿命化	移転	→	→			移転整備を含めた検討
110	19	三中	東小学校	4,632.85	S50	長寿命化			→	→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
114	19	三中	荒川沖小学校	5,977.02	S46	長寿命化			→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
115	19	三中	中村小学校	5,179.31	S54	長寿命化			→			学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
121	19	三中	乙戸小学校	4,624.06	S59	長寿命化		→	→			学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
125	19	三中	土浦第三中学校	8,380.14	S54	長寿命化		→	→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
132	20	三中	荒川沖消防署	557.78	S49	集約化		→	→			南分署と集約 新消防庁舎を建設
153	21	三中	第26分団車庫	56.43	H7	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
154	21	三中	第27分団車庫	56.43	H5	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
155	21	三中	第28分団車庫	56.43	H7	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
174	22	三中	防犯ステーションまちはん荒川沖	19.87	H21	長寿命化					→	築30年経過による部分修繕工事を見込む
13	3	四中	四中地区公民館	1,216.00	S55	長寿命化		→	→			地区公民館の改修等の優先順位に基づき実施
35	6	四中	子育て交流サロン「わらべ」	102.86	S32	移転			→	→		地区内への移転可能性検討
44	8	四中	上高津貝塚ふるさと歴史の広場	2,010.20	H6	長寿命化		→				長寿命化改修工事を実施
56	12	四中	保健センター	2,533.29	H3	長寿命化		→	→			長寿命化改修工事を実施
58	12	四中	休日緊急診療所	155.03	H3	長寿命化		→	→			保健センターと同時に長寿命化改修工事を実施
59	13	四中	つくしの家	750.00	H1	集約化			→	→		つくし作業所を集約
60	13	四中	つくし作業所	421.21	S54	移転			→	→		つくしの家へ移転
61	13	四中	療育支援センター	556.91	S54	移転		→	→			児童発達支援センターを整備し、機能を移転
62	13	四中	幼児ことばの教室	114.21	H3	移転		→	→			児童発達支援センターを整備し、機能を移転
63	13	四中	早期療育相談	57.11	H3	移転		→	→			児童発達支援センターを整備し、機能を移転
66	14	四中	下高津小学校児童クラブ	119.35	H17	長寿命化				→		築30年経過による部分修繕工事を見込む
73	14	四中	土浦第二小学校児童クラブ	97.70	R4	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
97	17	四中	中高津住宅	4,620.00	S55	長寿命化					→	市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
106	18	四中	天川保育所	401.03	H3	長寿命化			→			築40年経過による改修工事を見込む
109	19	四中	下高津小学校	6,105.38	S43	長寿命化		→	→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
116	19	四中	土浦第二小学校	6,125.04	S46	長寿命化			→	→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
126	19	四中	土浦第四中学校	9,016.03	S48	長寿命化		→	→	→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
135	20	四中	南分署	320.59	S58	集約化		→	→			荒川沖消防署と集約 新消防庁舎を建設
141	21	四中	第6分団車庫	68.04	H24	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
149	21	四中	第21分団車庫	56.43	H3	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
150	21	四中	第22分団車庫	56.43	H3	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
151	21	四中	第23分団車庫	66.20	H15	長寿命化				→		築30年経過による部分修繕工事を見込む
178	23	四中	旧市役所本庁舎	7,501.38	S38	転用	譲渡・売却	→	→	→	→	転用または売却の検討
179	23	四中	旧高津庁舎	817.40	H1	貸付・転用	譲渡・売却	→	→	→	→	貸付・転用または売却の検討
184	23	四中	旧第一学校給食センター	1,384.59	S45	譲渡・売却		→	→	→	→	売却の検討
8	2	五中	図書館神立地区分館	151.32	H14	長寿命化			→			神立コモンズと同時に大規模改修工事実施
14	3	五中	上大津公民館	724.69	S53	複合化		→	→			上大津支所、湖畔荘の一部機能を移転・複合化
21	3	五中	神立地区コミュニティセンター	955.00	H14	長寿命化			→			築20年経過による改修工事を見込む
29	5	五中	老人福祉センター「湖畔荘」	764.33	S56	移転	用途廃止	→	→			上大津公民館へ移転し、建物は閉館
40	7	五中	上大津支所	73.92	S56	用途廃止		→				R7,4未閉館 一部機能を上大津公民館に移転
42	7	五中	神立出張所	58.00	H14	長寿命化			→			神立コモンズと同時に大規模改修工事実施
74	14	五中	上大津東小学校児童クラブ	0.00	S58	集約化		→	→			R10菅谷小学校と統合・新設
75	14	五中	神立小学校児童クラブ	256.50	H14	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
79	14	五中	菅谷小学校児童クラブ	0.00	S61	用途廃止		→				R9未閉校 R10上大津東小学校と統合
95	17	五中	神立住宅	4,352.00	S51	長寿命化			→			市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
107	18	五中	神立保育所	903.60	S53	長寿命化		→	→			築40年経過による改修工事を見込む
117	19	五中	上大津東小学校	3,336.72	S53	集約化		→	→			R10菅谷小と統合・建替
118	19	五中	神立小学校	5,466.26	S49	長寿命化		→	→		→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
122	19	五中	菅谷小学校	4,455.72	S61	用途廃止		→				R9未閉校 R10上大津東小学校と統合
127	19	五中	土浦第五中学校	5,744.44	S53	長寿命化		→	→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
133	20	五中	神立消防署	480.81	S53	長寿命化				→		消防力の適正配置を含め検討
146	21	五中	第15分団車庫	51.84	R2	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
147	21	五中	第16分団車庫	43.39	S54	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
148	21	五中	第17分団車庫	56.43	H12	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
175	22	五中	防犯ステーションまちはん神立	19.53	H30	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
180	23	五中	旧上大津西小学校	3,131.65	S49	貸付・転用	譲渡・売却	→	→	→	→	貸付・転用または売却の検討
185	23	五中	旧第二学校給食センター	1,259.66	S50	譲渡・売却		→				令和7年度売却済

公共施設等再編・再配置計画対象 188 施設の配置方針一覧 3/3

凡例

：先行10施設

：検討対象29施設

：面積削減効果（見込）に反映

：長寿命化以外の配置方針

※配置方針は、計画期間における今後の方向性を定めたものです。
※配置方針を2つ記載した施設は、それぞれの可能性について検討を進めます。

No	類型	地区	名称	面積 ㎡	代表 竣工年	配置方針 1	配置方針 2	時期				備考
								R5-9	R10-14	R15-19	R20-24	
15	3	六中	六中地区公民館	1,219.39	S61	長寿命化			→	→		地区公民館の改修等の優先順位に基づき実施
33	6	六中	ボプラ児童館	582.78	H17	長寿命化			→			築20年経過による改修工事を見込む
48	10	六中	レストハウス水郷	587.54	S56	長寿命化	用途廃止	→	→			民間活力の導入検討
49	10	六中	国民宿舎水郷「霞浦の湯」	1,149.06	H16	長寿命化	用途廃止	→	→			民間活力の導入検討
53	10	六中	ネイチャーセンター	305.16	H2	長寿命化		→	→			民間活力の導入検討
68	14	六中	大岩田小学校児童クラブ	0.00	S48	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
76	14	六中	右粉小学校児童クラブ	0.00	S54	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
93	17	六中	南ヶ丘住宅	5,767.00	S41	集約化		→	→	→	→	入居者の移転、用途廃止を検討
98	17	六中	大岩田住宅	13,200.00	S58	長寿命化		→	→	→	→	市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
100	17	六中	霞ヶ岡第一住宅	1,680.00	H13	長寿命化				→		市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
101	17	六中	霞ヶ岡第二住宅	3,741.00	H8	長寿命化			→	→		市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
105	18	六中	霞ヶ岡保育所	743.20	S55	用途廃止		→				令和6年度未閉館、民営化（別位置）
111	19	六中	大岩田小学校	6,514.28	S47	長寿命化		→	→			学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
119	19	六中	右粉小学校	6,149.67	S54	長寿命化			→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
128	19	六中	土浦第六中学校	8,310.63	S57	長寿命化			→	→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
152	21	六中	第24分団車庫	67.67	S60	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
6	2	都和中	図書館都和分館	80.00	S63	長寿命化	移転	→	→	→		長寿命化を基本とし、地区内移転も検討
16	3	都和中	都和公民館	1,242.99	S63	複合化		→	→			地区内の施設の複合化について検討
30	5	都和中	老人福祉センター「つわぶき」	1,149.21	H4	移転	用途廃止	→	→	→		浴室サービス終了、集会施設としての機能移転検討
32	6	都和中	都和児童館	438.44	S48	移転	長寿命化	→	→			地区内への移転を含めた検討
38	7	都和中	都和支所	73.92	S58	移転		→	→	→		地区内への移転可能性検討
70	14	都和中	都和小学校児童クラブ	0.00	S49	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
77	14	都和中	都和南小学校児童クラブ	154.17	H16	長寿命化				→		築30年経過による部分修繕工事を見込む
94	17	都和中	都和住宅	13,521.00	S45	長寿命化		→	→	→	→	市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
99	17	都和中	西板谷住宅	13,262.00	S63	長寿命化			→	→	→	市営住宅長寿命化計画に基づく計画的な改修
113	19	都和中	都和小学校	7,341.14	H28	長寿命化			→	→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
120	19	都和中	都和南小学校	5,275.89	S58	長寿命化				→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
129	19	都和中	都和中学校	8,036.55	S59	長寿命化		→	→	→		学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
144	21	都和中	第13分団車庫	52.16	S58	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
145	21	都和中	第14分団車庫	56.43	H9	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
7	2	新治	図書館新治地区分館	313.05	H25	長寿命化				→		築20年経過による改修工事を見込む
17	3	新治	新治地区公民館	1,575.33	H25	複合化			→	→		地区内の施設の複合化について検討
25	4	新治	新治トレーニングセンター	1,424.24	S59	長寿命化		→	→			築40年経過による改修工事を見込む
27	5	新治	新治総合福祉センター	2,191.56	H7	複合化			→	→		地区内の施設の複合化について検討
34	6	新治	新治児童館	272.68	S57	移転			→	→		地区内への移転可能性検討
41	7	新治	新治支所	104.67	S62	移転			→	→		施設閉館による地区内への移転を検討
52	10	新治	小町の館	1,107.30	H9	長寿命化			→			築20年経過による改修工事を見込む
55	11	新治	農業センター	1,352.35	S58	移転	長寿命化		→			機能移転の可能性を検討
57	12	新治	保健センター新治分室	391.49	S62	用途廃止			→	→		建物内にある各施設を移転
80	14	新治	新治学園義務教育学校児童クラブ	335.34	H30	長寿命化						計画期間内に修繕等予定なし
82	15	新治	学校給食センター	4,901.14	R2	長寿命化					→	築20年経過による改修工事を見込む
102	17	新治	下坂田住宅	81.00	S37	集約化		→	→	→	→	入居者の移転、用途廃止を検討
130	19	新治	新治学園義務教育学校	8,913.93	S57	長寿命化			→	→	→	学校施設長寿命化計画に基づく計画的な改修
134	20	新治	新治消防署	421.24	S62	長寿命化			→	→		消防力の適正配置を含め検討
156	21	新治	第30分団車庫	66.24	H22	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
157	21	新治	第31分団車庫	39.60	H2	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
158	21	新治	第32分団車庫	39.74	S52	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
159	21	新治	第33分団車庫	63.82	H30	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
160	21	新治	第34分団車庫	63.82	H27	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
161	21	新治	第35分団車庫	63.82	H24	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
162	21	新治	第36分団車庫	39.60	S49	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
163	21	新治	第37分団車庫	48.00	S56	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
164	21	新治	第38分団車庫	42.75	S48	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
165	21	新治	第39分団車庫	44.20	S45	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
166	21	新治	第40分団車庫	66.20	H22	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
167	21	新治	第41分団車庫	40.50	S60	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
168	21	新治	第43分団車庫	48.30	S53	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
169	21	新治	第44分団車庫	68.46	S52	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
170	21	新治	第45分団車庫	46.09	S52	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
171	21	新治	第46分団車庫	47.25	S53	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
172	21	新治	第47分団車庫	40.40	S52	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
173	21	新治	第48分団車庫	28.40	S52	集約化		→	→			地域防災力を維持しつつ、集約化を検討
177	22	新治	藤沢集会所	132.20	S62	長寿命化			→			築30年経過による部分修繕工事を見込む
181	23	新治	旧藤沢小学校	4,223.98	S53	貸付・転用	譲渡・売却	→	→	→	→	貸付・転用または売却の検討
182	23	新治	旧斗利出小学校	2,495.50	H1	譲渡・売却		→	→	→	→	売却の検討
183	23	新治	旧山ノ荘小学校	3,719.00	S55	貸付・転用	譲渡・売却	→	→	→	→	貸付・転用または売却の検討
186	23	新治	旧新治幼稚園	729.00	H5	貸付・転用	譲渡・売却	→	→	→	→	貸付・転用または売却の検討

合計 385,562

2. 再編・再配置実施の効果

(1) 施設総量の縮減

総合管理計画で掲げる公共施設管理の方針において、「令和 37 年度における施設総量(延床面積)を現在の 30%縮減」を設定していますが、本計画の対象施設である 188 施設の配置方針(案)を実施した場合の効果として、建物総量は最大 15.5%の縮減となる見込みです。

◎再編・再配置実施の効果

①方針決定しているもの	…	6,234.81 m ²
②検討対象施設 29 施設	…	13,322.90 m ²
③上記①及び②以外の施設	…	40,088.26 m ²
合計	…	59,646.97 m ² a
★再編・再配置実施後	…	385,562.24 m ² b
a ÷ b		15.5%の縮減率

(2) 改修・更新等事業費の削減

本計画で配置方針を示した 188 施設について、総合管理計画の計画期間である令和 37 年度までの 31 年間の改修・更新等に係る概算事業費を試算しました。

これまでの検討結果や既に方針決定している内容は考慮せず、188 施設の全てを維持するために計画的な改修・更新を行った場合、1,051.2 億円(33.9 億円/年)と算出されました。

これに対し、これまでの再編・再配置計画に基づく総量縮減の取り組みを反映し、また、改修工事内容を実態に合わせて見直しをした場合、840.6 億円(27.1 億円/年)と算出されました。

よって、再編・再配置実施の効果により、210.6 億円(6.8 億円/年)の事業費削減効果が見込まれます。

全ての施設を維持した場合

…1,051.2億円(33.9億円/年)

これまでの検討結果や既に方針決定している内容は考慮せず、対象188施設を全て維持するために計画的な改修・更新を行った場合の金額を算出。(総合管理計画の算出方法に準じる)

①築40年経過→長寿命化改修工事を実施

- ・事業費…建替えの60%程度
- ・工事内容…内外装・防水・設備機器・配管更新

②築20・60年経過→大規模改修工事

- ・事業費…建替えの25%程度
- ・工事内容…外装・防水・設備機器(空調・電気・機械設備)更新

③築80年経過→建替え

※長寿命化改修工事の実施年度を考慮し、建替年度を設定(長寿命化改修工事から40年度に建替え)

④おおよそ100㎡未満の施設は、

- ・築30年で部分修繕工事(10,000円/㎡)
- ・築60年で建替え

※総合管理計画(R3改訂)時と比べ、労務単価上昇等を踏まえ、3割程度工事費が上昇。

※①②④の年数経過分(未実施分)を計上

210.6億円(6.8億円/年)の削減

再編・再配置の取り組みを反映

…840.6億円(27.1億円/年)

(1)に対し、これまでの再編・再配置計画に基づく総量縮減の取り組みを反映。また、改修工事内容を実態に合わせて見直し。

①先行10施設の検討結果を反映

具体的な実施時期・内容・金額を反映

②188施設の配置方針(案)を反映

※複数の案が示されている場合は、より縮減効果が大きい案を採用
※閉館後の利活用方法が未定の場合、解体等の費用は見込んでいない

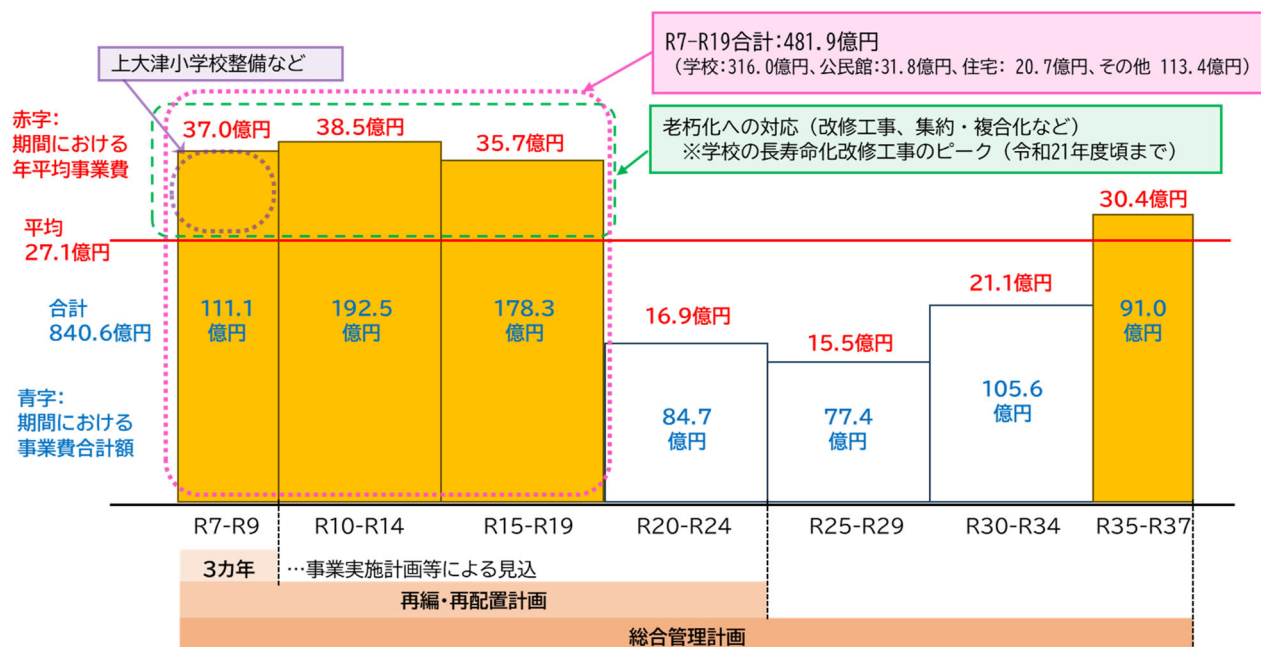
③改修工事内容を見直し

施設の特性や過去の改修履歴等を踏まえ、工事内容を見直し

- ・学校…長寿命化改修工事の仕様変更
実績を基に内容を精査・減額
- ・市営住宅…改修部位ごとに改修費用算定
(外壁、防水、給水管等)
- ・地区公民館…エレベーター設置を考慮
- ・その他の施設…長寿命化改修工事の仕様変更
(例)長寿命化改修工事→大規模改修工事

(3) 計画期間における事業費の推移

計画期間全体のうち、令和7年度から令和19年度の事業費が大きくなっており、年平均は35～38億円となっています。その理由として、築40年以上経過し、老朽化への対応が必要な公共施設が多いためであり、その中でも、学校の長寿命化改修のウエートが大きくなっています。一方、令和20年度から令和34年度については、長寿命化改修が一段落することから、事業費は低く抑えられています。



(4) 増大する事業費への対応

1) 対象事業・事業費の精査

市有施設改修優先度評価(14頁)に基づき、施設や整備の状態を把握した上で、施設改修の優先順位付けを行い、3カ年事業実施計画における実施や改修内容の判断を行います。

2) 施設や設備の品質向上

日常点検及び定期点検により状態を把握し、適切な修繕等により施設や設備の品質向上を図ること、突発的な修繕の発生を抑制します。特に、令和7年度から導入した公共施設包括管理により、対象施設の品質向上に努めます。

3) 基金の適切な運用

対象事業の実施にあたっては、公共施設等総合管理基金及び市立学校施設整備基金を活用し、計画的な取崩と積立の実施による事業費の平準化に努めます。

第6章 計画の推進

1. 計画の推進体制

本計画を推進するため、以下の各会議による進行管理と方針決定を行っていきます。

(1) 公共施設等再編・再配置計画推進本部（内部）

幹事長(副市長)、副幹事長(教育長)、幹事(各部長、政策企画課長、財政課長、管財課長、行政経営課長)で組織する会議であり、以下の①～③の検討・方針決定を行います。

- ①検討対象 29 施設の配置方針に基づく地区別方針の検討
- ②閉館する方針を示した施設の、閉館後の利活用の方向性について方針決定
- ③以下a～dに関する取組みで、複数の施設・所管課にまたがるものについて、必要に応じて検討

- a. 施設サービス向上や施設の共有に関すること
- b. 管理・運営コストの削減に関すること
- c. 施設の安全性や品質向上に関すること
- d. その他、計画に基づく取組みに関すること

(2) 公共施設等再編・再配置計画推進委員会（外部）

学識経験者、関係機関及び関係団体役職員、市議会議員等で組織する会議であり、以下の①～③の審議・協議を行います。

- ①検討対象 29 施設の配置方針に基づく地区別方針の策定
- ②配置方針に基づく取組みの進行管理
- ③計画に定める内容の追加・修正など(所管課の検討状況等を踏まえた配置方針の修正などを含む)

2. 計画の進捗管理

(1) 今後のスケジュール（地区別の検討）

検討対象 29 施設を中心に、配置方針に基づく具体的な配置パターンを地区別に検討の上、地区別再編方針を策定します。

検討スケジュールについては、各施設の劣化状況や関連施設の改修時期等を考慮し、優先順位の高い地区から順次実施します。

検討にあたっては、地域住民を対象とした説明会を開催するなど、市民や利用者等の意見を踏まえながら取組みを進めます。

地区別の検討スケジュール

地区	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24
都和地区 都和支所、老人福祉センター「つわぶき」、都和児童館、図書館都和分館	検討	策定		都和児童館 老朽化への対応						都和公民館 長寿命化改修工事 つわぶき 浴室利用終了		支所移転						
三中地区 南支所、西部地区学習等供用施設、三中地区公民館、図書館三中地区分館		検討	策定		反映 三中地区公民館 長寿命化改修工事										西部学供 地元への譲渡			
新治地区 新治地区公民館、新治総合福祉センター、新治支所、保健センター新治分室、新治児童館、農業センター			検討	策定	新治児童館 機能移転・複合化 支所移転					農業センター 老朽化への対応								
二中地区 二中地区公民館 勤労者総合福祉センター						検討	策定	二中地区公民館 長寿命化改修工事 または 移転・集約化										
一中地区 社会福祉センター、老人福祉センター「うらら」、青少年センター、男女共同参画センター (関連) 児童発達支援センター、亀城プラザ					検討	策定		うらら 浴室利用終了 うらら1・2 移転・集約・複合化など 亀城プラザ 方針決定 老朽化への対応										
四中地区 幼児ことばの教室、早期療育相談、子育て交流サロン「わらべ」、つくしの家、つくし作業所 その他の行政施設 道路補修事務所、真鍋事務庁舎			四中地区公民館 長寿命化改修工事		検討	策定		わらべ、 つくしの家・つくし作業所 移転・集約化など 閉館・機能移転など										
再編・再配置計画の見直し、更新								見直し					見直し					更新

※五中地区は先行して再編方針を検討しており、六中地区は検討対象施設が無いことから、スケジュールに記載が無い。

(2) 進行工程

本計画に基づき進行管理を行いつつ、地区別の検討結果や本計画に基づく取組結果等を踏まえ、令和15年度に計画を改定します。

R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	R18	R19	R20	R21	R22	R23	R24	
○ 策定			○ 改定	進行管理								○ 改定	進行管理								○ 次期計画策定
公共施設等再編・再配置計画（計画期間：R 5 ～ R24）																					