

土浦市公共施設等再編・再配置計画



土浦市
令和5年3月

目次

第1章 計画のあらまし	1
1. 背景と目的	1
2. 計画期間	2
3. 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
4. 市民一人当たりの純行政コスト	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	17
(1) 長寿命化	17
(2) 建替え（複合化検討）	17
(3) 集約化	18
(4) 複合化	18
(5) 移転	18
(6) 譲渡	18
(7) 貸付	18
(8) 用途廃止	18
第4章 検討対象施設における配置方針の策定	19
1. 早急に検討が必要な10施設の選定	19
2. 利用者アンケート	21
(1) アンケート概要	21
(2) 施設別アンケート結果の概要	22
3. 利用状況等判定に基づく配置方針の策定	23
(1) 配置方針の検討	23
(2) 施設別利用状況等判定結果	24
4. 市民アンケート	44
(1) アンケート概要	44
(2) アンケート結果の概要	44
(3) アンケート結果への対応	45
5. 検討対象施設の配置方針	46

第5章 進行工程・推進体制	47
1. 進行工程	47
(1) 計画期間全体のスケジュール	47
(2) 令和7年度までの詳細スケジュール	47
2. 推進体制	48
3. 今後20年間の方向性決定までの各施設の対応	49
資料編	1
1. 地区別状況	1
(1) 一中地区	2
(2) 二中地区	4
(3) 三中地区	5
(4) 四中地区	6
(5) 五中地区	7
(6) 六中地区	8
(7) 都和中地区	9
(8) 新治地区	10
2. 利用者アンケート	12
(1) 回答者属性	12
(2) 利用状況	15
(3) 交通手段	15
3. 利用状況等判定における検討内容	16
(1) 1次判定：市が担うべき機能としての必要性	16
(2) 2次判定：現位置での必要性及び施設利活用の可能性	21
(3) 3次判定：集約等の可能性及び長寿命化の可能性	25
4. 市民アンケート	32
(1) 配置方針	32
(2) 居住地区別利用状況	33
(3) 回答者属性	37
(4) 自由回答（公共施設全体への主な意見）	39
5. PPP（官民連携）手法	40
6. 土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会設置要綱	41
7. 土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会委員名簿	43

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

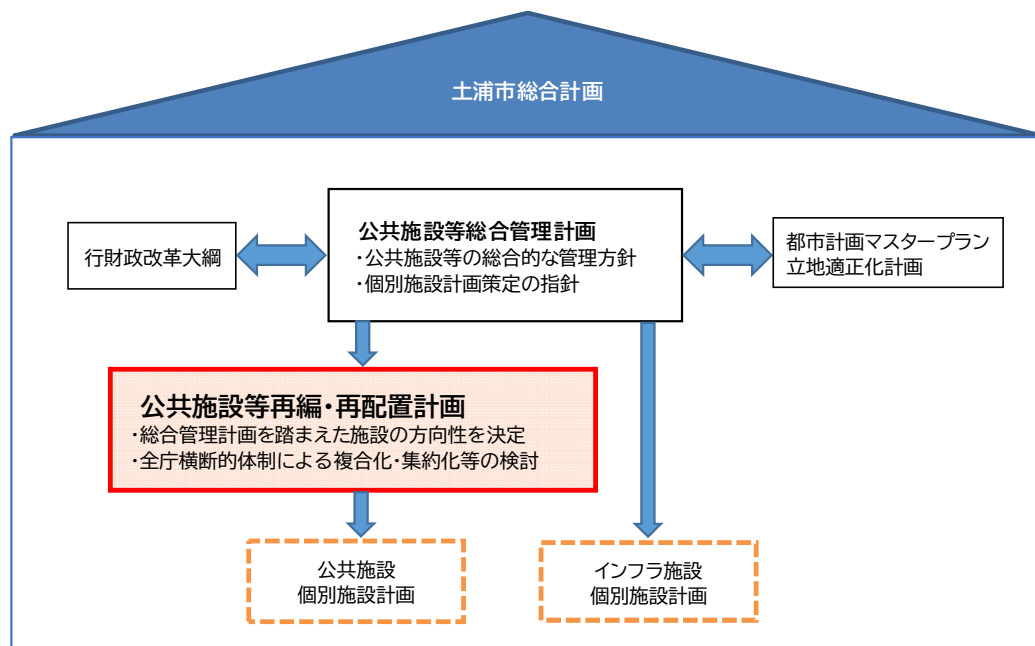
老朽化した類似機能施設や近隣施設の複合・集約化や施設の役割や規模に応じた更新により、適切な施設配置を進めるとともに、民間にできることは民間に委ねることを基本とした、現在の運営形態の見直しにより、民間のノウハウを活用した運営の適正化を推進します。

【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

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、総合管理計画で策定した3つの目標を推進するための実行計画として策定するものです。また、総合管理計画と個別施設計画の橋渡しとなるよう、総合管理計画に定める公共施設管理の方針に基づき、施設類型を横断した複合・集約化など、施設量や行政サービスの全体最適を図り、合わせて個別施設計画への反映を促進します。



2. 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)までとします。

3. 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			インフラ施設		
類型			類型		
公共施設	コミュニティ・文化施設	文化施設	公園・広場	都市公園	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)	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	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	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)
		児童クラブ	その他施設	浄化施設	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	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	53	有	指定管理	
		博物館	一中地区	2,482.90	S62	35	－	直営	
		上高津貝塚ふるさと歴史の広場	四中地区	2,010.20	H6	28	－	直営	
		市民ギャラリー	一中地区	1,038.70	H29	5	－	直営	
		亀城プラザ	一中地区	7,297.87	S58	39	－	指定管理	
	図書館	図書館	一中地区	7,777.00	H29	5	－	一部委託	
		図書館三中地区分館	三中地区	100.00	S58	39	－	一部委託	
		図書館都和分館	都和中地区	80.00	S63	34	－	一部委託	
		図書館新治地区分館	新治地区	313.05	H25	9	－	一部委託	
		図書館神立地区分館	五中地区	151.32	H14	20	－	一部委託	
	生涯学習施設	生涯学習館	一中地区	2,606.08	S48	49	無	指定管理	
		一中地区公民館	一中地区	1,750.29	H5	29	－	直営	
		二中地区公民館	二中地区	1,223.10	S60	37	－	直営	
		三中地区公民館	三中地区	1,112.70	S58	39	－	直営	
		四中地区公民館	四中地区	1,216.00	S55	42	有	直営	
		上大津公民館	五中地区	724.69	S53	44	有	直営	
		六中地区公民館	六中地区	1,219.39	S61	36	－	直営	
		都和公民館	都和中地区	1,242.99	S63	34	－	直営	
		新治地区公民館	新治地区	1,575.33	H25	9	－	直営	
		青少年センター	一中地区	375.20	H9	25	－	直営	
		青少年の家	三中地区	1,758.07	S49	48	有	直営	
		荒川沖東部地区学習等供用施設	三中地区	362.00	S51	46	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	31	－	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	20	－	指定管理	
		男女共同参画センター	一中地区	－	H9	25	－	直営	
	スポーツ施設	新治トレーニングセンター	新治地区	1,430.24	S59	38	－	直営	
		武道館	一中地区	1,445.60	H1	33	－	直営	
		観光・交流施設	観光案内所	一中地区	7.50	S58	39	－	委託
	レストハウス水郷		六中地区	587.54	S56	41	無	指定管理	
	国民宿舎水郷「霞浦の湯」		六中地区	1,149.06	H16	18	－	指定管理	
	まちかど蔵「大徳」		一中地区	585.47	H9	25	－	指定管理	
	まちかど蔵「野村」		一中地区	435.33	H14	20	－	指定管理	
	小町の館		新治地区	1,107.30	H9	25	－	指定管理	
	勤労者総合福祉センター		二中地区	1,852.83	H9	25	－	指定管理	
	勤労青少年ホーム		一中地区	1,013.53	S46	51	一部無	直営	
	農業センター		新治地区	1,352.35	S58	39	－	指定管理	
	ネイチャーセンター		六中地区	305.16	H2	32	－	委託	
	りんりんポート土浦	一中地区	264.51	R1	3	－	直営		
	保健・福祉施設	保健施設	保健センター	四中地区	2,533.29	H3	31	－	直営
			保健センター新治分室	新治地区	391.49	S62	35	－	直営
			休日緊急診療所	四中地区	155.03	H3	31	－	直営
福祉施設		社会福祉センター	一中地区	2,478.42	H9	25	－	指定管理	
		新治総合福祉センター	新治地区	2,191.56	H7	27	－	指定管理	
		老人福祉センター「うらら」	一中地区	618.00	H9	25	－	指定管理	
		老人福祉センター「湖畔荘」	五中地区	764.33	S56	41	－	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	30	－	指定管理	
		ふれあいセンター「ながみね」	三中地区	2,536.81	H15	19	－	指定管理	
		障害者自立支援センター	一中地区	456.90	H9	25	－	指定管理	
		つくしの家	四中地区	750.00	H1	33	－	直営	
		つくし作業所	四中地区	421.21	S54	43	有	直営	
		住宅施設	市営住宅	板谷第一住宅	二中地区	561.00	S33	64	無
板谷第二住宅	二中地区			1,158.00	S36	61	無	直営	
竹の入第一住宅	三中地区			730.40	S39	58	有	直営	
竹の入第二住宅	三中地区			1,358.00	S40	57	有	直営	
南ヶ丘住宅	六中地区			5,767.00	S41	56	有	直営	
都和住宅	都和中地区			13,521.00	S45	52	有	直営	
神立住宅	五中地区			4,352.00	S51	46	有	直営	
中村住宅	三中地区			4,880.00	S53	44	有	直営	
中高津住宅	四中地区			4,620.00	S55	42	有	直営	
大岩田住宅	六中地区			13,200.00	S58	39	－	直営	
西板谷住宅	都和中地区			13,262.00	S63	34	－	直営	
霞ヶ岡第一住宅	六中地区			1,680.00	H13	21	－	直営	
霞ヶ岡第二住宅	六中地区			3,741.00	H8	26	－	直営	
下坂田住宅	新治地区			81.00	S37	60	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	48	有	直営
		荒川沖保育所	三中地区	998.77	S49	48	有	直営
		霞ヶ岡保育所	六中地区	743.20	S55	42	有	直営
		東崎保育所	一中地区	737.48	S55	42	有	直営
		東崎保育所駅前分園	一中地区	66.09	H9	25	有	直営
		天川保育所	四中地区	401.03	H3	31	—	直営
		神立保育所	五中地区	903.60	S53	44	有	直営
	児童館等	都和児童館	都和中地区	438.44	S48	49	有	直営
		ポプラ児童館	六中地区	582.78	H17	17	—	直営
		新治児童館	新治地区	272.68	S57	40	—	直営
		子育て交流サロン「わらべ」	四中地区	102.86	H14	20	—	委託
		子育て交流サロン「のぞみ」	二中地区	111.67	H22	12	—	委託
		こどもランド	一中地区	506.12	H9	25	—	直営
		療育支援センター	四中地区	556.91	S54	43	有	直営
		幼児ことばの教室	四中地区	114.21	H3	31	—	直営
		早期療育相談室	四中地区	57.11	H3	31	—	直営
	児童クラブ	土浦小学校児童クラブ	一中地区	299.86	H25	9	—	直営
		下高津小学校児童クラブ	四中地区	119.35	H17	17	—	直営
		東小学校児童クラブ	三中地区	231.12	H18	16	—	直営
		大岩田小学校児童クラブ	六中地区	—	S48	49	有	直営
		真鍋小学校児童クラブ	二中地区	—	S58	39	—	直営
		都和小学校児童クラブ	都和中地区	—	S49	48	有	直営
		荒川沖小学校児童クラブ	三中地区	182.71	H24	10	—	直営
		中村小学校児童クラブ	三中地区	95.32	S54	43	有	直営
		土浦第二小学校児童クラブ	四中地区	97.70	S54	43	有	直営
		上大津東小学校児童クラブ	五中地区	—	S58	39	—	直営
		神立小学校児童クラブ	五中地区	256.50	H14	20	—	直営
		右靱小学校児童クラブ	六中地区	—	S54	43	有	直営
		都和南小学校児童クラブ	都和中地区	154.17	H16	18	—	直営
		乙戸小学校児童クラブ	三中地区	70.86	H22	12	—	直営
学校教育施設	学校施設	菅谷小学校児童クラブ	五中地区	—	S61	36	—	直営
		新治学園義務教育学校児童クラブ	新治地区	335.34	H30	4	—	直営
		土浦小学校	一中地区	9,095.81	H26	8	—	直営
		下高津小学校	四中地区	6,105.38	S43	54	有	直営
		東小学校	三中地区	4,632.85	S50	47	有	直営
		大岩田小学校	六中地区	6,514.28	S47	50	有	直営
		真鍋小学校	二中地区	9,536.96	S51	46	有	直営
		都和小学校	都和中地区	7,341.14	H28	6	—	直営
		荒川沖小学校	三中地区	5,977.02	S46	51	有	直営
		中村小学校	三中地区	5,179.31	S54	43	有	直営
		土浦第二小学校	四中地区	11,108.63	S46	51	有	直営
		上大津東小学校	五中地区	3,336.72	S53	44	有	直営
		神立小学校	五中地区	5,466.26	S49	48	有	直営
		右靱小学校	六中地区	6,149.67	S54	43	有	直営
		都和南小学校	都和中地区	5,275.89	S58	39	—	直営
		乙戸小学校	三中地区	4,624.06	S59	38	—	直営
		菅谷小学校	五中地区	4,455.72	S61	36	—	直営
		土浦第一中学校	一中地区	7,938.36	S52	45	有	直営
		土浦第二中学校	二中地区	8,152.41	S50	47	有	直営
		土浦第三中学校	三中地区	8,380.14	S54	43	有	直営
		土浦第四中学校	四中地区	11,386.04	S48	49	有	直営
		土浦第五中学校	五中地区	5,744.44	S53	44	有	直営
		土浦第六中学校	六中地区	8,310.63	S57	40	—	直営
		都和中学校	都和中地区	8,036.55	S59	38	—	直営
		新治学園義務教育学校	新治地区	8,913.93	S57	40	—	直営
	教育施設	教育相談室「ポプラひろば」	一中地区	2,662.77	S51	46	有	直営
		学校給食センター	新治地区	4,901.14	R2	2	—	直営
行政施設	庁舎等	市役所本庁舎	一中地区	34,993.47	H9	25	—	直営
		教育委員会庁舎	一中地区	1,116.76	H9	25	—	直営
		大町庁舎	一中地区	685.73	H1	33	—	直営
		真鍋事務庁舎	二中地区	578.85	S59	38	—	直営
		道路補修事務所	一中地区	457.10	S57	40	—	直営
		都和支所	都和中地区	73.92	S58	39	—	直営
		南支所	三中地区	75.42	H3	31	—	直営
		上大津支所	五中地区	73.92	S56	41	無	直営
		新治支所	新治地区	104.67	S62	35	—	直営
		神立出張所	五中地区	58.00	H14	20	—	直営
		消費生活センター	一中地区	282.62	S58	39	—	直営
		防犯ステーションまちばん荒川沖	三中地区	19.87	H21	13	—	直営
		防犯ステーションまちばん神立	五中地区	19.53	H30	4	—	直営
		斎場	一中地区	4,100.92	H28	6	—	指定管理
		藤沢集会所	新治地区	132.20	S62	35	—	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	59	無	直営
		旧高津庁舎	四中地区	817.40	H1	33	一	直営
		旧上大津西小学校	五中地区	3,131.65	S49	48	有	直営
		旧藤沢小学校	新治地区	4,223.98	S53	44	有	直営
		旧斗利出小学校	新治地区	2,495.50	H1	33	有	直営
		旧山ノ荘小学校	新治地区	3,719.00	S55	42	有	直営
		旧第一学校給食センター	四中地区	1,384.59	S45	52	無	直営
		旧第二学校給食センター	五中地区	1,259.66	S50	47	無	直営
消防施設	消防署	旧新治幼稚園	新治地区	729.00	H5	29	一	直営
		消防本部庁舎	一中地区	4,741.09	H28	6	一	直営
		荒川沖消防署	三中地区	557.78	S49	48	有	直営
		神立消防署	五中地区	480.81	S53	42	有	直営
	分団車庫	新治消防署	新治地区	421.24	S62	35	一	直営
		南分署	四中地区	320.59	S58	39	一	直営
		第1分団車庫	一中地区	113.99	H23	11	一	直営
		第2分団車庫	一中地区	66.63	H21	13	一	直営
		第3分団車庫	一中地区	52.01	S54	43		直営
		第4分団車庫	一中地区	63.80	H26	8	一	直営
		第5分団車庫	一中地区	56.43	H6	28	一	直営
		第6分団車庫	四中地区	68.04	H24	10	一	直営
		第11分団車庫	二中地区	68.04	H16	18	一	直営
		第12分団車庫	二中地区	51.92	H4	30	一	直営
		第13分団車庫	都和中地区	52.16	S58	39	一	直営
		第14分団車庫	都和中地区	56.43	H9	25	一	直営
		第15分団車庫	五中地区	52.16	R2	2	一	直営
		第16分団車庫	五中地区	43.39	S54	43		直営
		第17分団車庫	五中地区	56.43	H12	22	一	直営
		第21分団車庫	四中地区	56.43	H3	31	一	直営
		第22分団車庫	四中地区	56.43	H3	31	一	直営
		第23分団車庫	四中地区	66.20	H15	19	一	直営
		第24分団車庫	六中地区	67.67	S60	37	一	直営
		第26分団車庫	三中地区	56.43	H7	27	一	直営
		第27分団車庫	三中地区	56.43	H5	29	一	直営
		第28分団車庫	三中地区	56.43	H7	27	一	直営
		第30分団車庫	新治地区	66.24	H22	12	一	直営
		第31分団車庫	新治地区	39.60	H2	32	一	直営
		第32分団車庫	新治地区	158.00	S52	45		直営
		第33分団車庫	新治地区	63.82	H30	4	一	直営
		第34分団車庫	新治地区	63.82	H27	7	一	直営
		第35分団車庫	新治地区	63.82	H24	10	一	直営
		第36分団車庫	新治地区	39.60	S49	48		直営
		第37分団車庫	新治地区	48.00	S56	41		直営
		第38分団車庫	新治地区	62.64	S48	49		直営
		第39分団車庫	新治地区	44.20	S56	41		直営
		第40分団車庫	新治地区	66.20	H22	12	一	直営
		第41分団車庫	新治地区	40.50	S60	37	一	直営
		第43分団車庫	新治地区	48.30	S53	44		直営
		第44分団車庫	新治地区	68.46	S52	45		直営
		第45分団車庫	新治地区	46.09	S52	45		直営
		第46分団車庫	新治地区	47.25	S53	44		直営
		第47分団車庫	新治地区	40.40	S52	45		直営
		第48分団車庫	新治地区	28.40	S52	45		直営
計				393,871.20				

※令和5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。

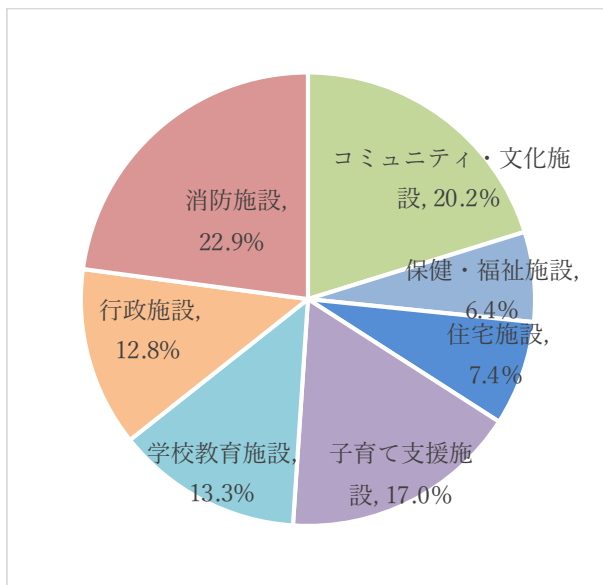
第2章 公共施設の現状

1. 施設保有量

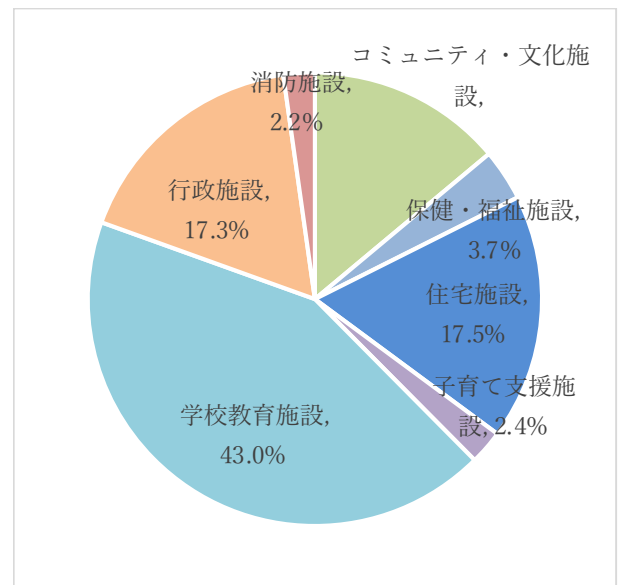
施設分類別の施設保有数を見ると、最も多いのは、分団車庫を含め 43 施設ある消防施設で、全体の 22.9%を占めています。次いでコミュニティ・文化施設が 20.2%、子育て支援施設が 17.0%となっています。

施設分類別の延床面積は、学校教育施設が 43.0%と最も大きい割合を占めています。次いで住宅施設が 17.5%、行政施設が 17.3%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

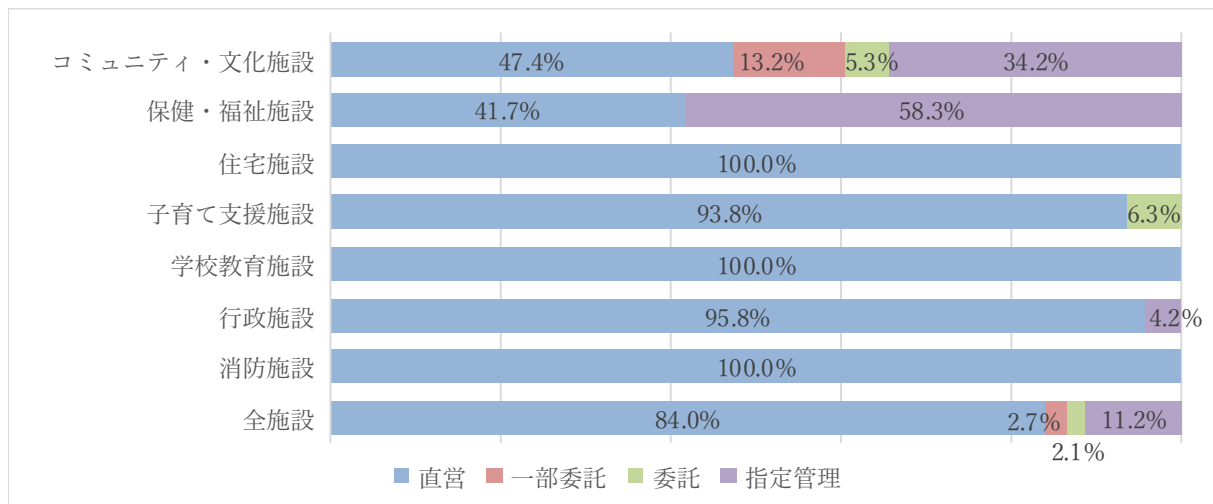


2. 管理方法

施設の運営形態は、直営が全体の 80%以上を占めています。

施設分類別に見ると、住宅施設、学校教育施設、消防施設は直営が 100%、保健・福祉施設は、約 60%が指定管理となっています。

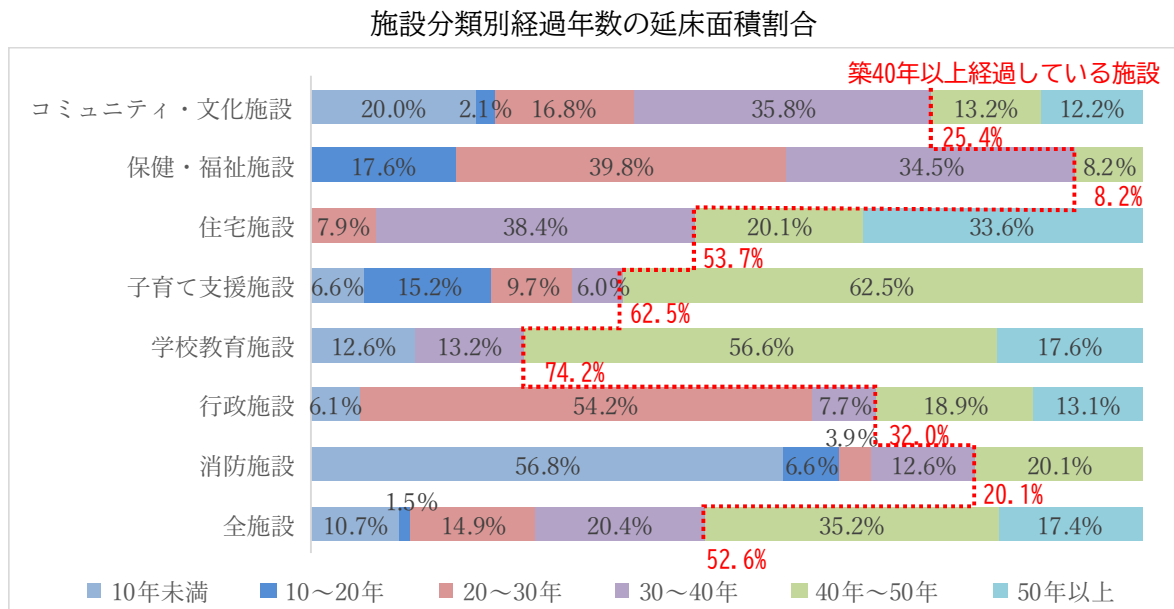
施設分類別管理状況



3. 経過年数

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35.2%、次いで30～40年が20.4%、50年以上が17.4%で、全施設の52.6%が築40年以上となっています。

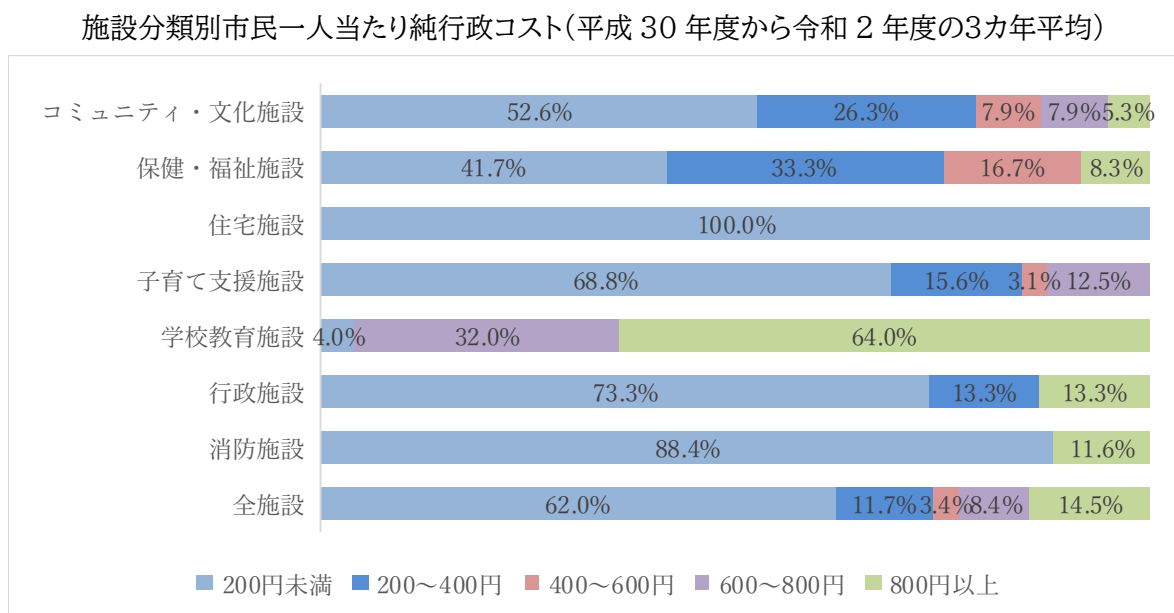
施設分類別に見ると、築40年以上の割合が高いのは学校教育施設の74.2%、次いで、子育て支援施設の62.5%、住宅施設の53.7%となっています。



4. 市民一人当たりの純行政コスト

市が負担している費用を表す純行政コスト※は、施設全体で市民一人当たり200円未満が約60%と最も多くなっていますが、800円以上の施設も15%近くあります。

施設分類別に見ると、学校教育施設の96.0%が年間600円以上と他の分類と比べて高くなっています。



※純行政コスト…施設整備費用を除いた行政サービス費用から、使用料など収入を差し引いたもの。

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) 施設建設におけるルール

- ①既存施設の建替えの際は、複合・集約化や除却・売却等により、施設総量縮減を図る。
- ②新たなニーズに基づく新規施設建設の際は、既存サービスの見直し等により、施設総量の抑制を図る。

2) 長期的な視点に立った工法・契約方式の検討

施設建設の際は、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。

(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) 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

総合管理計画で見込む改修等費用の精緻化を図ることで、工事時期の調整を行い、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

予防保全による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) 施設マネジメントの推進による改修・更新費用の捻出

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

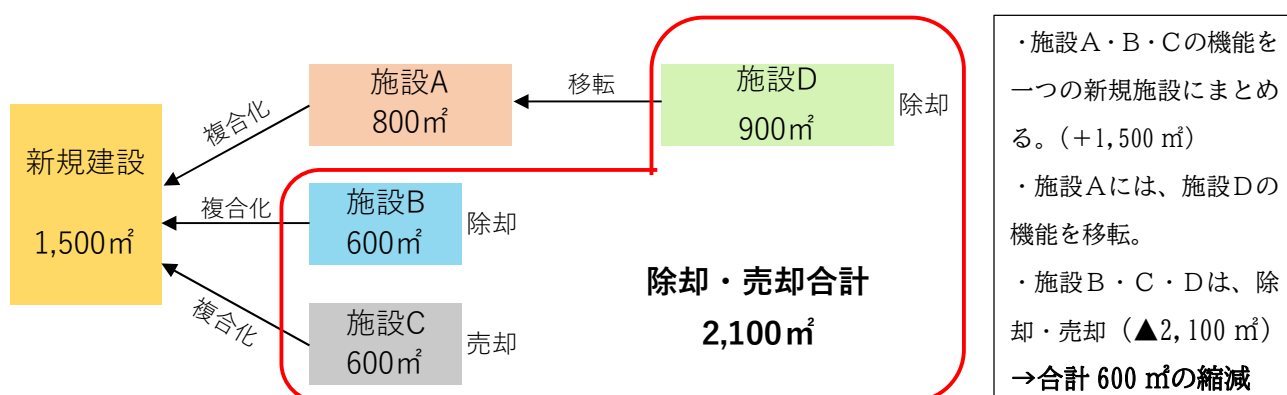
1) 施設建設におけるルール

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。

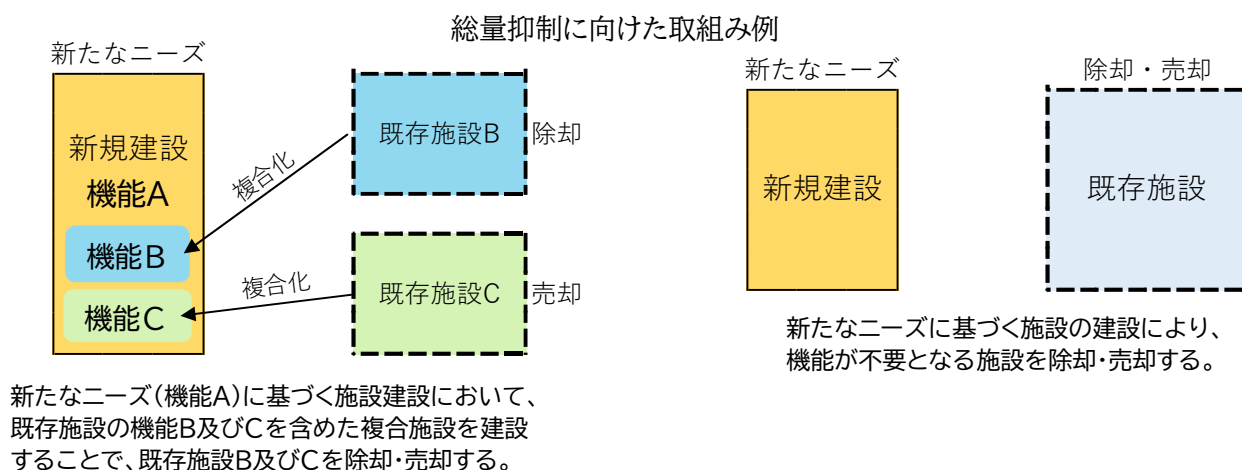
例：[新規建設面積 < 除却・売却面積]となる施設再編イメージ



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。

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。

○ BT0 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。

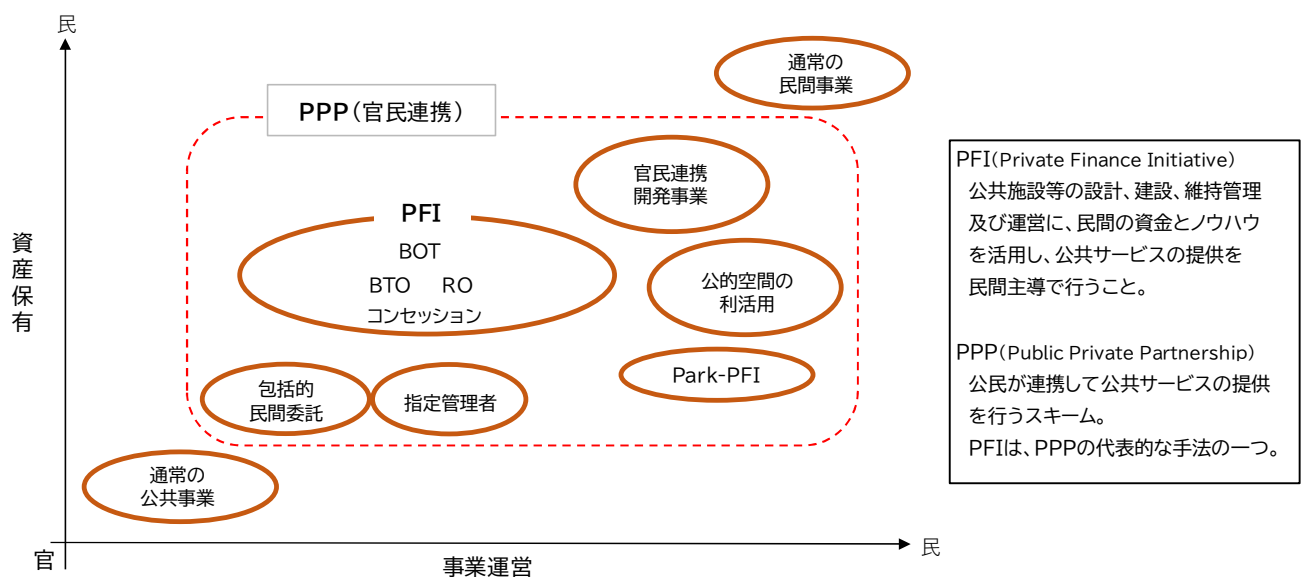
契約方式の比較

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、今後、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の実施について検討します。

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



※詳細は資料編 P.40 を参照

(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

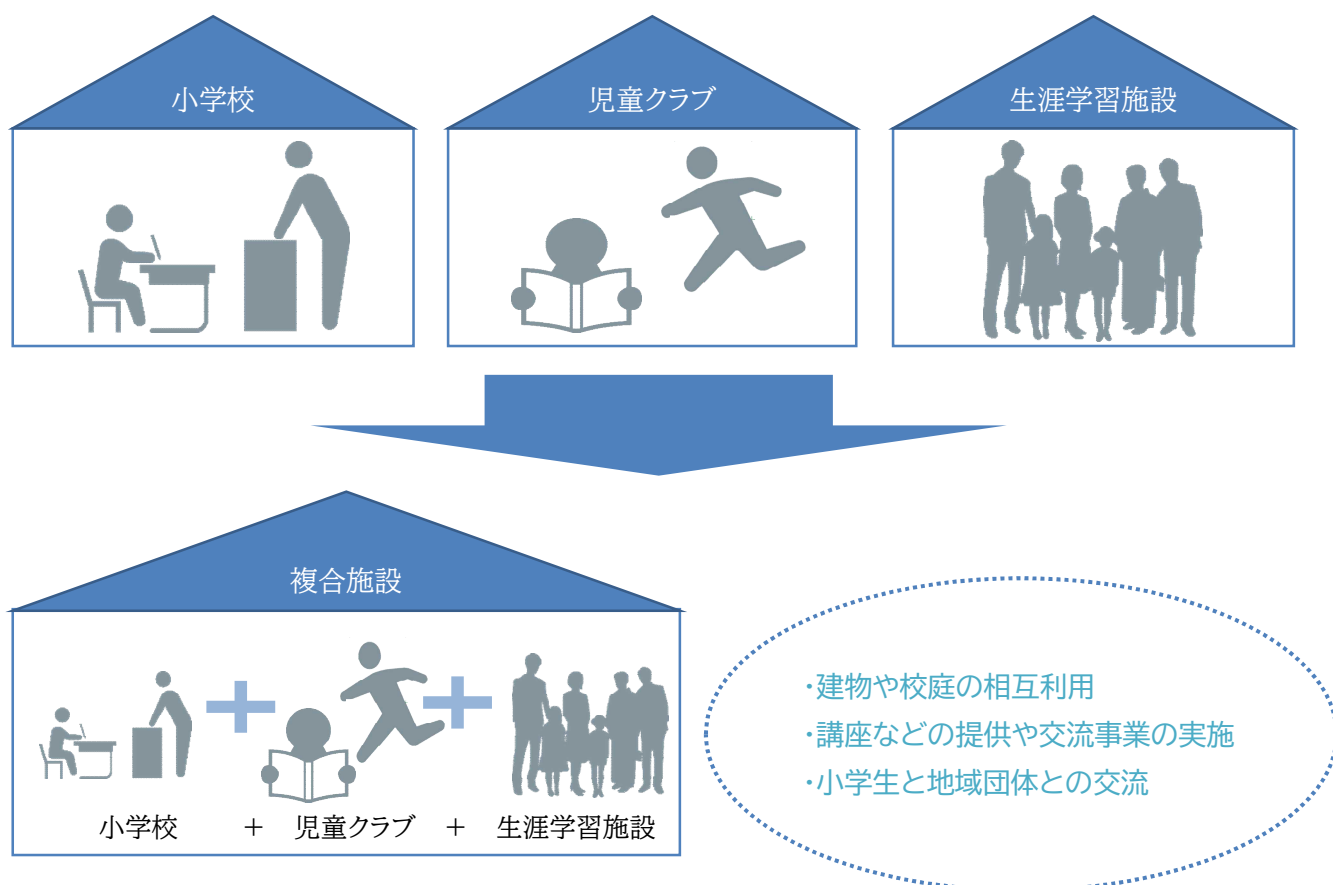
人口減少や高齢化により財源も減少する中、総合管理計画では、施設保有量の縮減目標 30%を実現するため、集約・複合化等による施設の最適配置を目標に掲げています。集約・複合化を検討する際、数多くの機能の組み合わせが想定されますが、いくつかの施設について、機能をそのままに、単純に組み合わせるだけでは、集約・複合化によるメリットが得られず、市民サービスの維持・向上につながらない可能性があります。

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…複数の場所へ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×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

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">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

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">○ 官民連携の推進<ul style="list-style-type: none">・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<ul style="list-style-type: none">・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<ul style="list-style-type: none">・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

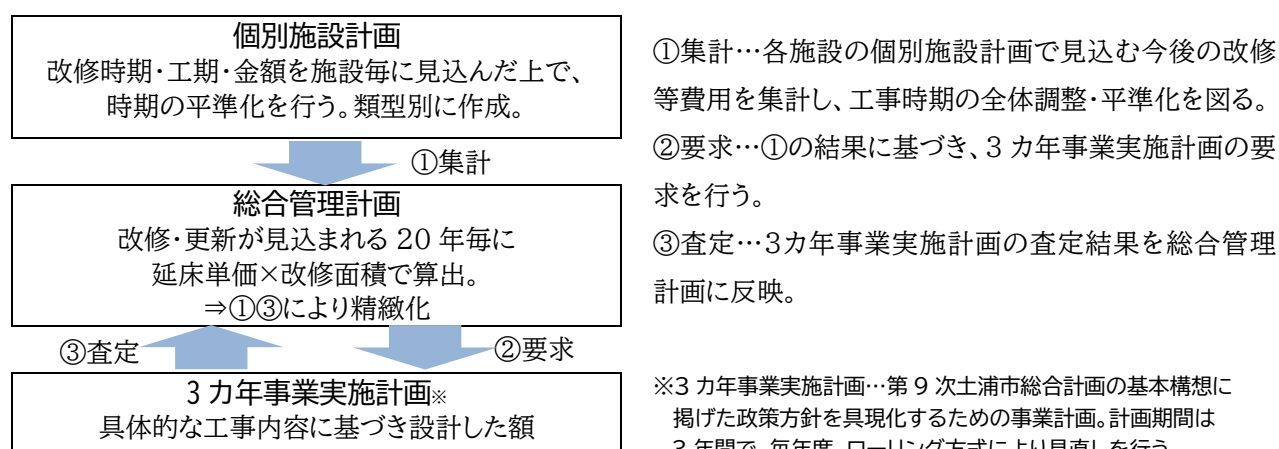
総管理計画では、長寿命化による目標使用年数を 80 年(概ね100㎡未満の施設等は 60 年)とした上で、計画改修や大規模改修が見込まれる 20 年毎に想定される費用を施設毎に見込むことにより、計画期間全体の年度別改修・更新費用を算出しています。この算出により、計画期間全体の概算費用を把握したものの、計画的に長寿命化改修を実施するには、以下の課題がありました。

- ・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
- ・改修等費用の負担を平準化するため、工事時期の全体調整が図られていない

そこで、個別施設の老朽化状況などを踏まえ、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」を策定し、類型毎の個別施設計画を集約の上、工事時期の全体調整・平準化を行うことで、改修等費用や工事時期の精緻化を図ることが可能となります。また、計画に基づき事業化する際は、3カ年事業実施計画の策定時に工事内容等に応じて具体的に設計することで、改修等費用や工事時期の更なる精緻化を図ることが可能となります。

以上のことから、今後、総管理計画で算出した改修等費用や工事時期を個別施設計画や 3 カ年事業実施計画において算出したものに置き換え、改修等費用や工事時期を精緻化することで、計画的な長寿命化改修の実現を図ります。

費用及び改修時期の精緻化のフロー



そのため、個別施設計画を未策定の施設は、策定を推進します。ただし、下表の①～④の施設は、個別施設計画策定の対象外とし、以下のとおりに改修等費用を見込みます。

個別施設計画策定の対象外

策定の対象外	改修等費用
① 100 ㎡未満	総管理計画では、目標使用年数は 60 年とし、改修は実施せず修繕のみとしているため、改修費用は 0 とする。60 年経過後は単純更新で見込んでおく(㎡×単価)。
② 築 20 年未満	当面の改修は予定されていないため、総管理計画に基づき、築 20・60 年は計画改修、築 40 年は大規模改修を見込んでおく(㎡×単価)。
③ 複合施設	主たる施設で、施設全体の改修費用を見込む。ただし、当該施設の設備で別途見込む必要があれば、個別に積算・計上する。
④ あり方検討中	再編・再配置計画または各課で今後のあり方を検討しているため、②と同様に見込んでおく。あり方決定後、具体的な時期・金額を見込んだ場合は置き換える。

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。



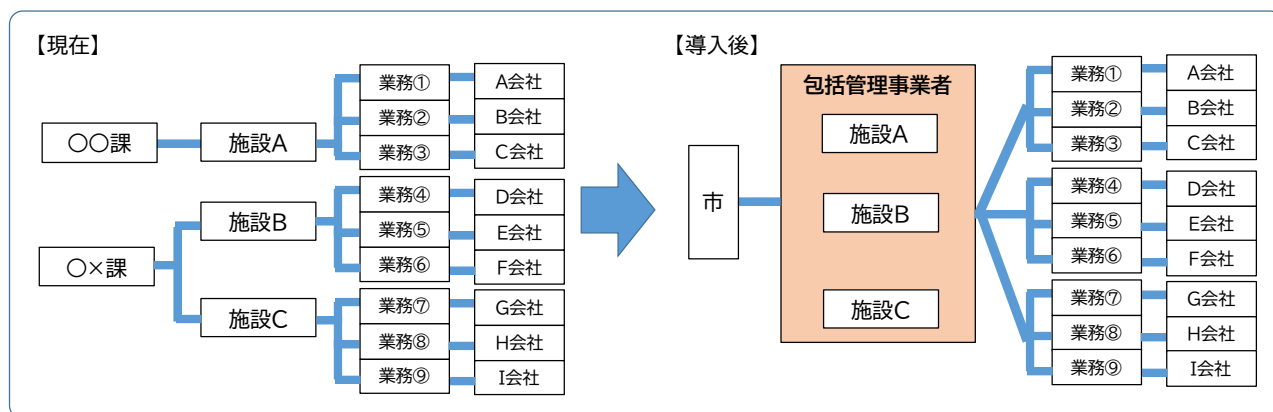
予防保全

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、その導入について検討します。

施設包括管理のイメージ



施設包括管理の効果

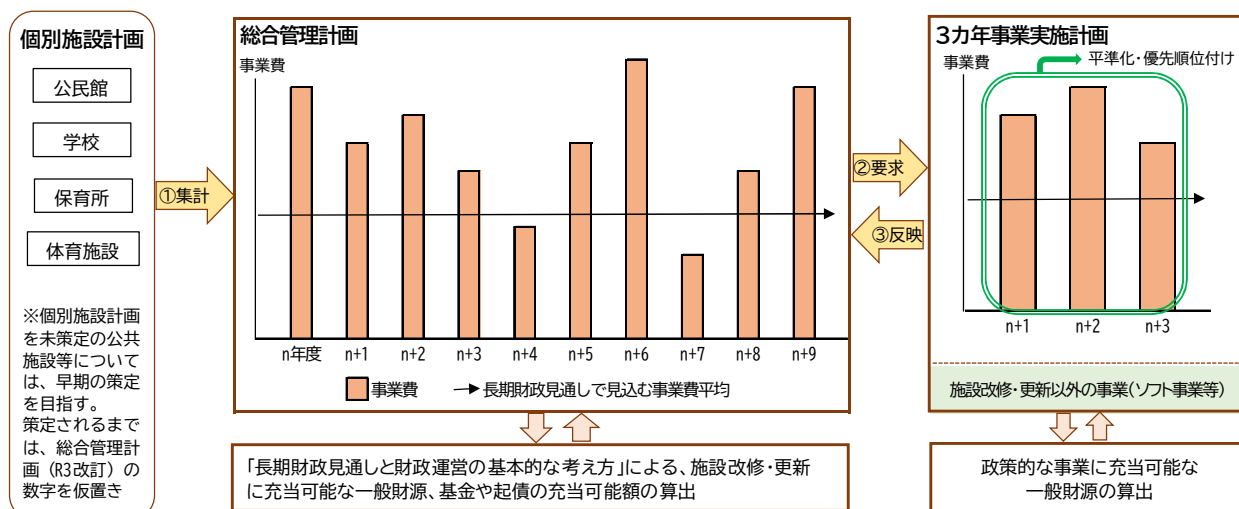
- ・応急修繕に対する的確かつ迅速な対応が可能になり、施設の安全性や施設満足度の向上が図られる。
- ・施設管理に係る各業務を一括して委託することにより、業務の効率化・省力化が期待される。
- ・修繕履歴を含む施設マネジメントに係る情報が集約され、予防保全に必要なデータ収集の省力化が図られる。

(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、「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、改修・更新事業の全体調整により事業費の平準化を図った上で、施設量の縮減による歳出の削減や、国・県等の補助金の有効活用・交付税措置率の高い起債の活用など歳入の確保を行うことにより、計画的な施設整備を実現し、市民サービスの向上を図るという、「3つの最適化」と「財源の確保」の両立による好循環の実現を図ります。

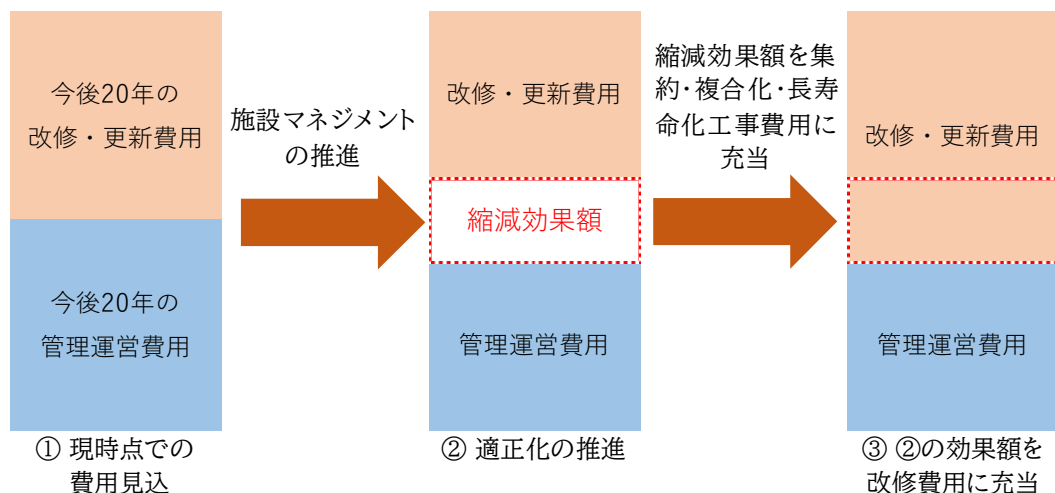
事業費の平準化による持続可能な財政運営のイメージ図



2) 施設マネジメントの推進による改修・更新費用の捻出

施設量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することで、持続可能な財政運営の実現と施設の適切な更新の両立を図ります。

改修・更新費用捻出のイメージ図

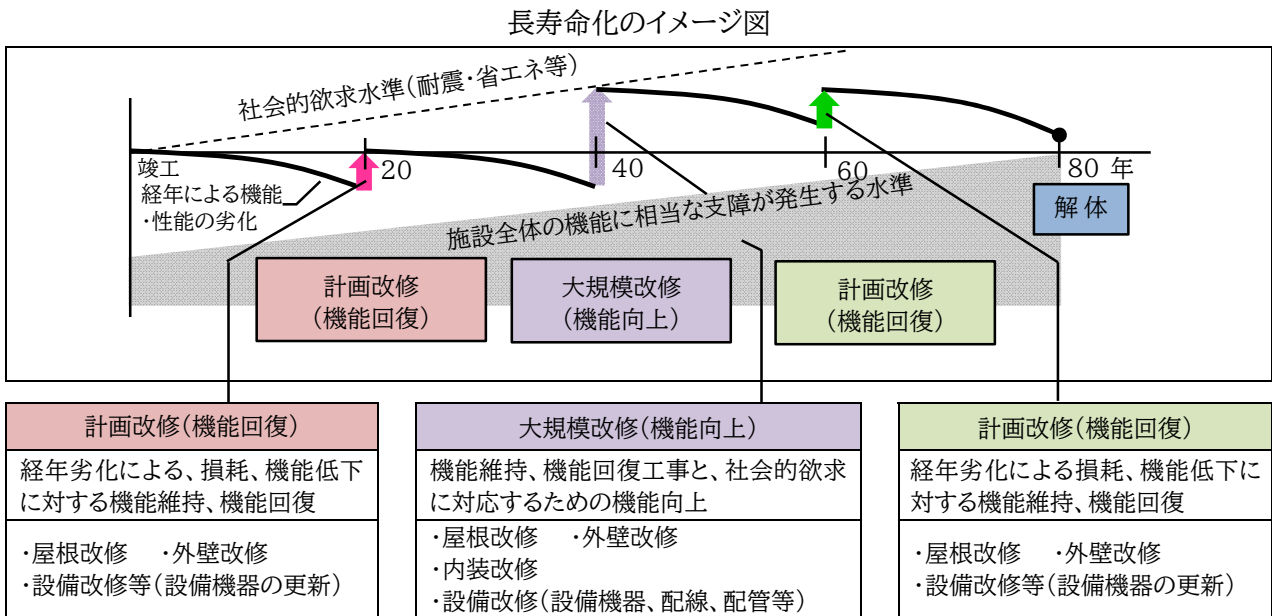


2. 配置方針

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8つのいずれかに定めます。

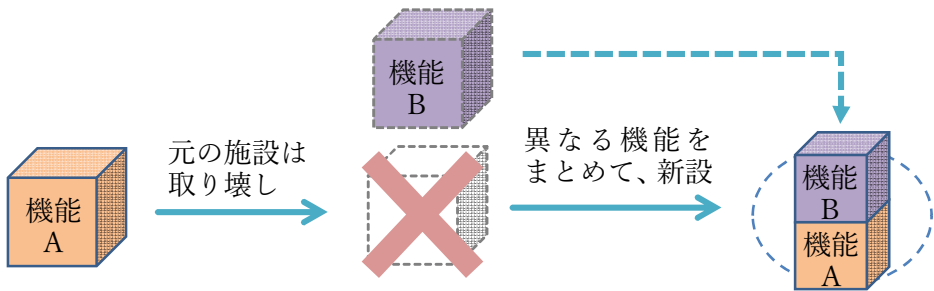
(1) 長寿命化

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。

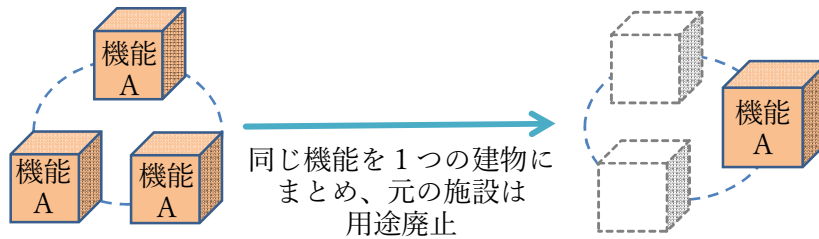


建替え時の方針(総合管理計画より抜粋)

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。

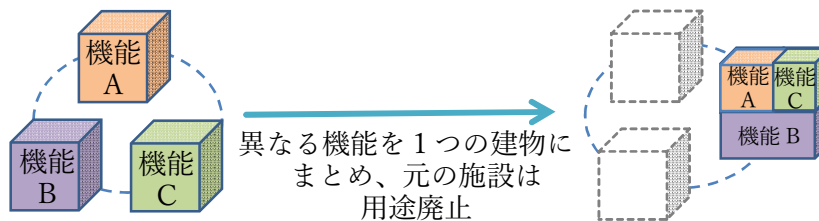
(3) 集約化

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。



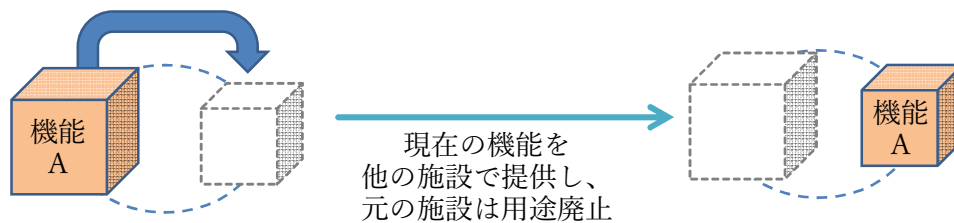
(4) 複合化

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) 譲渡

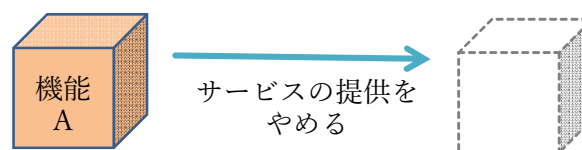
施設を民間や地域などに有償または無償で譲り渡すことを指します。

(7) 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。

(8) 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。

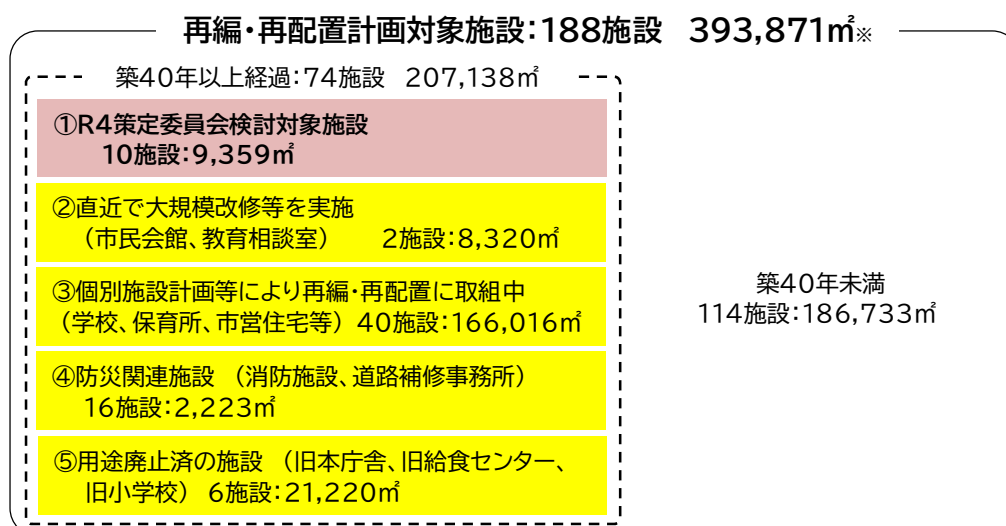


第4章 検討対象施設における配置方針の策定

1. 早急に検討が必要な10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。

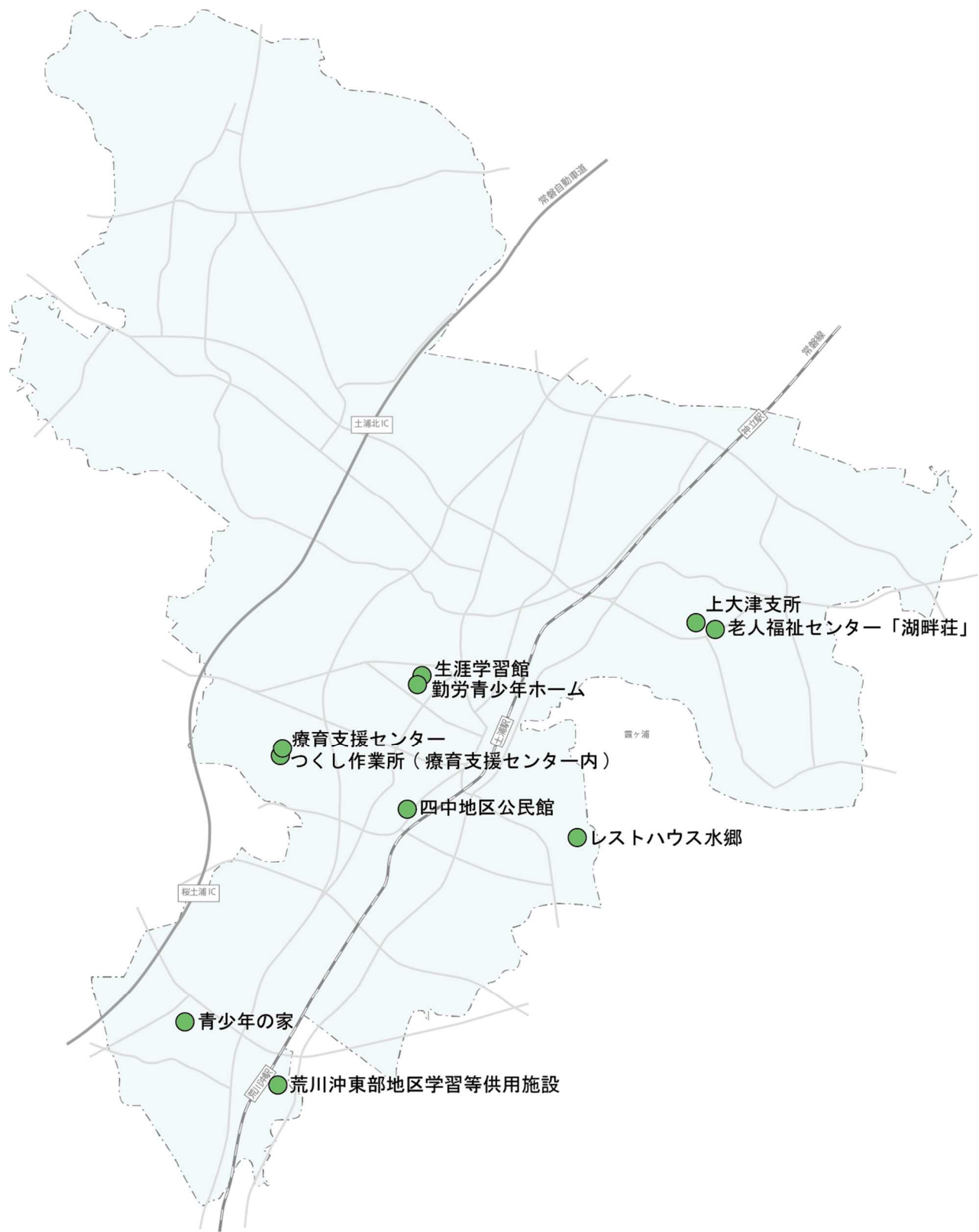
そのため、本計画の対象施設で築40年を経過した施設のうち、施設の方向性を早急に決定する必要がある施設について、下記のとおり10施設を選定し、今年度、本計画の策定委員会において、施設の配置方針を決定しました。



令和4年度における検討対象施設(10施設)一覧

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				

令和4年度における検討対象施設(10 施設)の位置図



2. 利用者アンケート

(1) アンケート概要

本計画策定にあたり、検討対象施設(10 施設)及び対象施設に関連する公共施設※について、実際の利用者に対し、利用目的、利用実態等について回答いただくアンケート調査を実施しました。

※関連する公共施設:検討対象となる 10 施設に近接・隣接している施設、設置目的が同じ施設、同様の機能がある施設などを抽出

アンケート概要

実施対象	検討対象施設と関連する公共施設の利用者
実施時期	2022 年 5 月 24 日から 2022 年 6 月 14 日
実施方法	無記名回答方式
配布・回収	調査対象施設の受付にてアンケート調査票配布及び回収
調査内容	1.利用者属性(年代・居住地区) 2.利用目的 3.利用頻度 4.交通手段

アンケート実施状況

				検討対象施設
No.	施設名称	施設機能	備考	回答数
1	生涯学習館	研修、学習		454
2	勤労青少年ホーム	集会、会議		139
3	亀城プラザ	集会、ホール	生涯学習館、勤労青少年ホームとの比較	92
4	勤労者総合福祉センター	研修、会議、ホール	生涯学習館、勤労青少年ホームとの比較	86
5	四中地区公民館	学習、集会、会議等		286
6	三中地区公民館	学習、集会、会議等	四中地区公民館との比較	240
7	六中地区公民館	学習、集会、会議等	四中地区公民館との比較	293
8	レストハウス水郷	レストラン・売店、バーベキュー		40
9	老人福祉センター「湖畔荘」	老人福祉センター		366
10	老人福祉センター「つわぶき」	老人福祉センター	湖畔荘との比較	150
11	老人福祉センター「うらら」	老人福祉センター	湖畔荘との比較	67
12	上大津支所	支所		51
13	神立出張所	支所	上大津支所との比較	168
14	青少年の家	研修	アンケート対象外	—
15	荒川沖東部地区学習等供用施設	学習	アンケート対象外	—
16	つくし作業所	社会福祉施設、独立自活支援	アンケート対象外	—
17	療育支援センター	社会福祉施設、独立自活支援	アンケート対象外	—
合計				2,432

(2) 施設別アンケート結果の概要

施設名称	アンケート結果
生涯学習館	・利用者は70代以上が最も多い78.4%、次いで60代が14.5%となっています。 ・利用者の居住区は土浦市外が26.9%あり、広域施設であった名残が見られます。また、市内では四中地区、一中地区が比較的多くはあるものの、地区公民館と比べると利用者が市内全域に分散していることが分かります。 ・市外の利用者は主にかすみがうら市、つくば市、阿見町、石岡市の居住者となっています。 ・利用目的は8割以上が「趣味・サークル」、利用内容は「学習・講座」が半数以上を占めています。 ・利用頻度は週に1回程度から月に1回程度が80%以上となっています。 ・利用した理由は「受講したい講座がある」が約40%、「立地が良い」、「料金が安い」が約30%前後となっています。 ・交通手段は80.0%が自家用車となっています。
四中地区公民館	・利用者は70代以上が約70%、居住区は四中地区が半数、市外と六中地区が10%程度となっています。生涯学習館等と比べると、中学校区内からの利用者が多くなっています。 ・利用目的は「趣味・サークル」が70%以上、利用内容は「学習・講座」、「運動・体操・ダンス」の順となっています。 ・利用頻度は週に1回から月に1回程度が約60%となっています。 ・利用した理由は「受講したい講座がある」と「立地場所が良い」がそれぞれ約40%を占めています。 ・交通手段は70%以上が自家用車となっています。
レストハウス水郷	・利用者は30代から60代が多くなっており、それぞれ20～25%程度となっています。 ・居住区は約半数が市外からとなっています。 ・利用した理由は「公園利用時に立ち寄った」が最も多くなっています。 ・交通手段は自家用車が8割以上となっています。
勤労青少年ホーム	・15歳以上35歳以下の勤労者のために設置された勤労青少年ホームは、40代以上の利用が80%以上となっています。 ・四中地区、一中地区、二中地区からの利用が比較的多くなっていますが、市内全域から利用されています。 ・利用目的は「趣味・サークル」、「市が主催した事業への参加」の順となっています。 ・利用内容は「運動・体操・ダンス」が60%以上、「学習・講座」が30%以上となっています。 ・利用した場所は体育館が最も多くなっています。 ・利用頻度は週に1回程度が約60%となっています。 ・利用した理由は「受講したい講座がある」が最も多い70%以上となっています。 ・交通手段は自家用車が80%以上となっています。
老人福祉センター「湖畔荘」	・利用者の約97%が70代以上となっています。 ・居住区は五中地区と二中地区が多くなっています。 ・個人での利用が約9割、利用目的は入浴が約70%、リハビリが約15%となっています。 ・利用頻度は週に複数回が75%以上となっています。 ・利用した理由は「立地場所が良い」、「無料で利用できる」が70%以上となっています。 ・交通手段は約90%が自家用車となっています。
上大津支所	・利用者は70代以上、40代、60代の順となっています。 ・居住区は五中地区が約8割、二中地区が約1割となっています。 ・約85%の人が上大津支所以外の公共施設を利用していないと回答しています。 ・利用目的は住民票・印鑑証明書交付が約半数を占めています。 ・利用頻度は月に1回以下が約9割となっています。 ・交通手段は85%以上が自家用車となっています。

3. 利用状況等判定に基づく配置方針の策定

(1) 配置方針の検討

本計画では、以下Ⅰ～Ⅳの検討により作成した配置方針(素案)に対する市民アンケートを実施し、アンケートの結果を踏まえた上で配置方針を策定しました。

Ⅰ. 「土浦市公共施設等総合管理計画（改訂版）」における施設配置・運営の方針

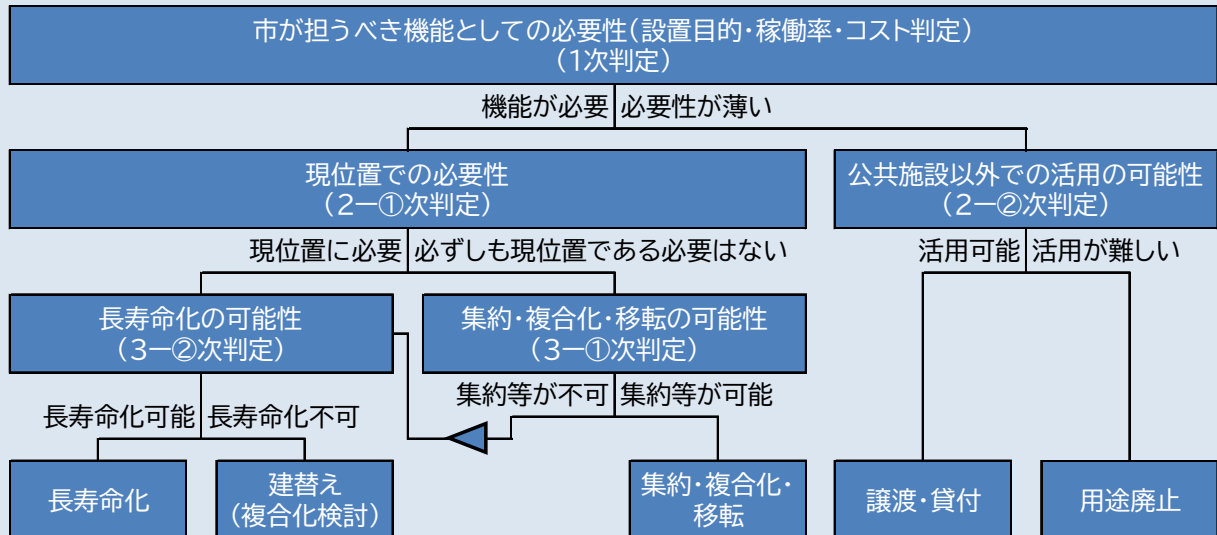
公共施設の適切な維持管理や適正な配置を実現するための基本計画に基づき検討しました。

Ⅱ. 利用者アンケートの結果

対象施設及び関連する施設について、利用者の属性、利用状況や利用頻度等を把握するためのアンケートを実施しました。

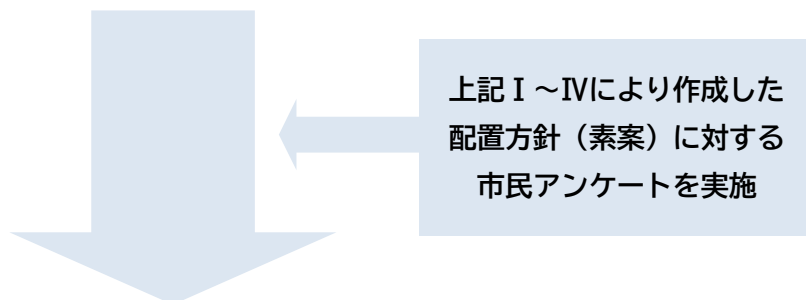
Ⅲ. 建物性能・利用状況等調査

耐震性の有無や劣化状況といった建物の性能のほか、設置目的や利用状況等について、下記のとおり3段階の判定を行いました。



Ⅳ. 同種施設を含めたサービスのあり方

同様のサービスを提供している他の施設を含めたサービスのあり方を検討しました。



配置方針の策定

(2) 施設別利用状況等判定結果

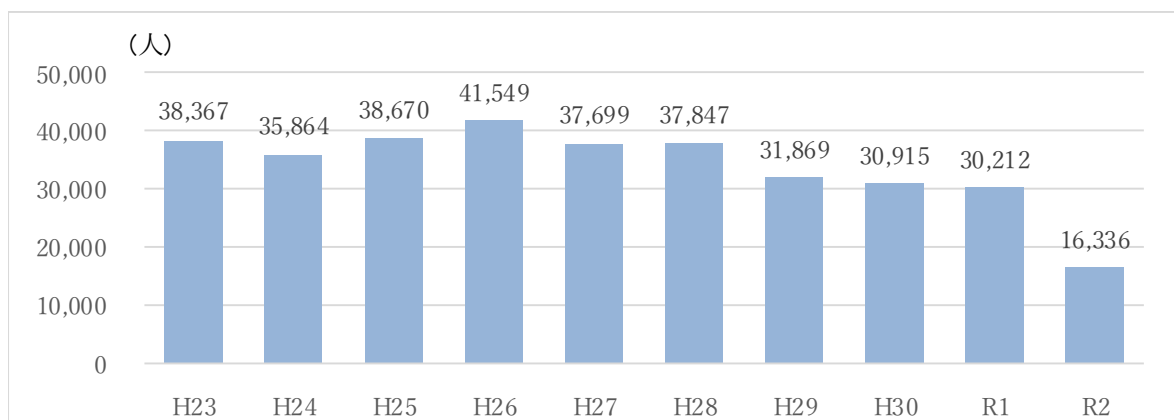
1) 生涯学習館

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類：生涯学習施設	所 管 課：生涯学習課	住 所 ：文京町 9—2
管理方法：指定管理	構造階数：RC4	用途地域：第二種中高層住居専用地域
延床面積：2,606 ㎡	敷地面積：4,468 ㎡	中学校区：一中地区 避難所指定：なし
建設年度：1973(S48)	経過年数：49 年	3.災害リスク
耐 震 性：無	減価償却率：92.2%	
施設の概要		
◎近隣市町村を含めた広域的な社会教育施設「土浦・石岡地方社会教育センター」として整備された施設です。広域的役割が終了したことにより、平成22年から生涯学習館として利用しています。また、土浦市立図書館として利用されていた部分も平成30年から生涯学習館として転用しています。		
◎生涯学習の振興を図り、市民が自ら文化的教養を高めることを支援できるように設置された施設です。		
◎本施設には、研修室、和室、会議室、応接室、視聴覚室、工作室があります。		
◎勤労青少年ホームと同じ敷地に立地しています。		
◎旧耐震基準の施設で、耐震性はありません。		

② 利用者数

過去 10 年間ににおける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

築後 40 年以上を経過し、耐震性のない生涯学習館は、適切な利活用を検討します。

II) 利用者アンケート

- ・回答者の年代は、70 代以上が 78.4%、60 代が 14.5%となっている。
- ・回答者の居住区は、土浦市外が 26.9%と広域施設であった名残がみられ、市内の利用者も、市内全域に分散している。
- ・回答者の利用頻度は、週 1 回から月 1 回が 80%以上であり、継続的に利用されている方が多い。

Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	2,606㎡	築年数	49年	耐震性	無	エレベーター	無	駐車台数	71台(共有)		
	劣化状況	空調設備の故障が頻発している。 排水管が劣化している。										
利用状況等判定	※1次判定	設置目的・経緯	○	近隣市町村を含めた広域的な社会教育施設として開設。広域的な役割終了により、H22から市の施設となる。H30からは旧図書館部分(3F・4F)も転用。								
		稼働率(%)	○	全体	会議室	研修室	和室	視聴覚室	工作室		>	比較施設平均
				27.4	34.6	23.1	33.1	28.5	38.5			22.8
		利用者数(人)	×	3カ年平均		25,821	<	比較施設平均		36,573	1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定
				延床面積1㎡当たり		9.9		比較施設平均		22.0		
		コスト(千円)	○	利用者1人当たり		1.3	<	比較施設平均		1.4		
				延床面積1㎡当たり		13.3		比較施設平均		21.0		
		2-①次判定	現位置の必要無し	利用者の居住区からも、必ずしも現位置である必要はない。								
	2-②次判定	-										
	3-①次判定	集約可能	現在の利用枠数は、他施設の空き枠数で対応可能									
	3-②次判定	-										
	判定結果	集約・複合化・移転					※1次判定					

妥当性は低い

妥当

×

×

△

○

設置目的

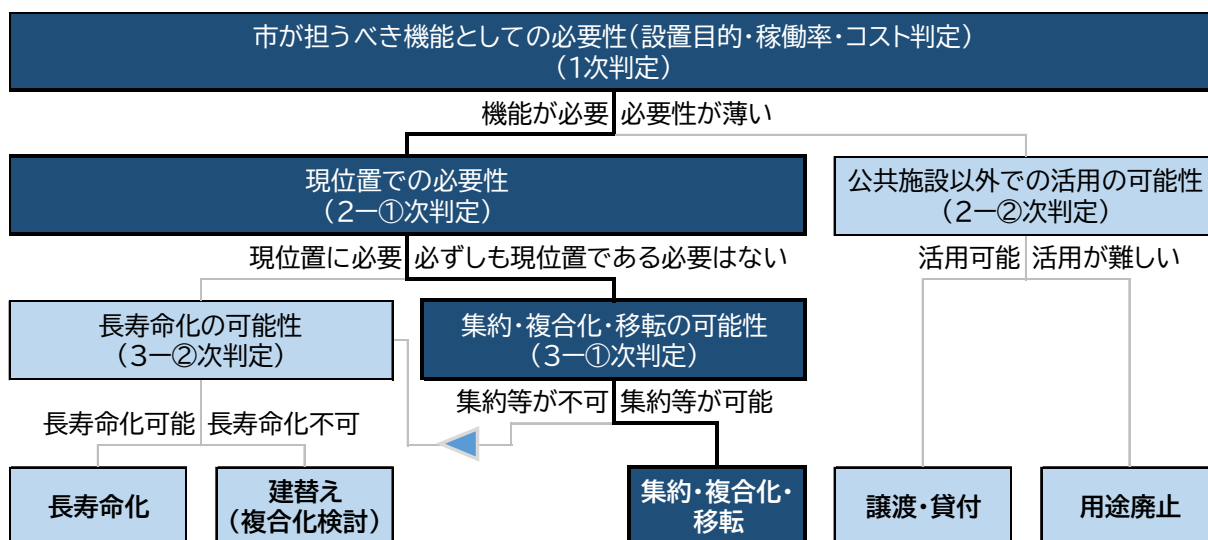
稼働率

平均の1/2

平均値

利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	生涯学習施設及び同様のサービスを提供している施設
サービスのあり方	一定のニーズがあるものの、利用者は減少傾向にあり、施設の稼働率から見ても、需要に対して供給が過剰な傾向が見られます。引き続き生涯学習の機会を確保しつつ、施設の利用状況やニーズを踏まえ、施設量の縮減、他施設との集約化・複合化を図ります。

□■配置方針(素案)■□

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。本施設は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こと、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。

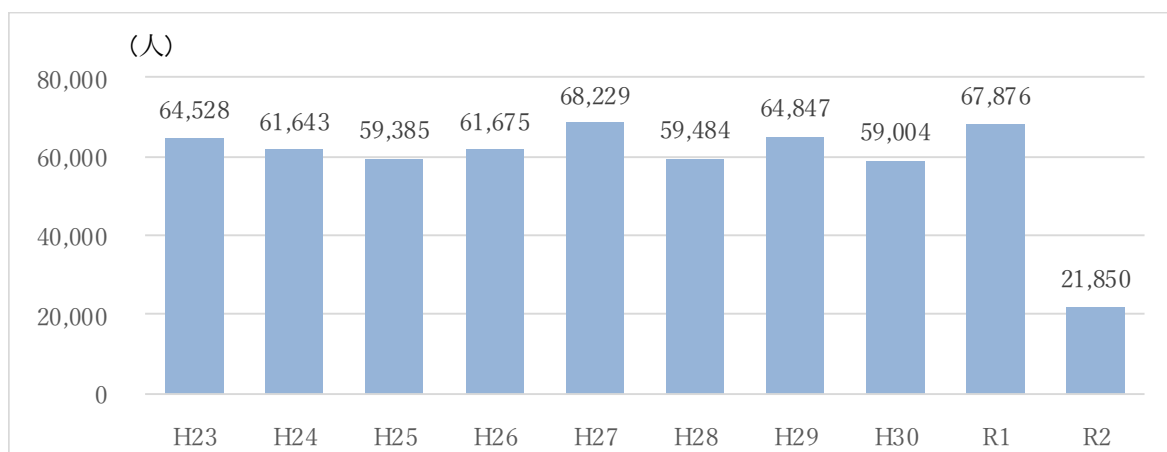
2) 四中地区公民館

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類：生涯学習施設	所 管 課：市民活動課	住 所：国分町 11—5
管理方法：直営	構造階数：RC2	用途地域：第二種低層住居専用地域
延床面積：1,216 ㎡	敷地面積：4,679 ㎡	中学校区：四中地区 避難所指定：洪水・土砂・地震
建設年度：1980(S55)	経過年数：42 年	3.災害リスク
耐 震 性：有	減価償却率：78.3%	土砂災害：なし 浸水想定：なし
施設の概要		
◎中学校区ごとに設置され、各種講座の開設、生活文化活動の開催、展示活動、各種運動の推進、育成活動等を行う施設です。 ◎本施設には学習室、会議室、集会室、休養室、視聴覚室、調理室、図書室、展示ホールなどがあります。 ◎災害時には避難所として活用されています。 ◎旧耐震基準の施設ですが、耐震性は確認できています。		

② 利用者数

過去 10 年間にける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

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。

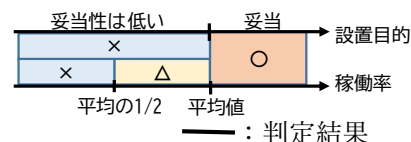
II) 利用者アンケート

- ・回答者の年代は、70 代以上が約 70%となっている。
- ・回答者の居住区は、四中地区が約半数と、生涯学習館等と比べて中学校区内からの利用者が多くなっている。
- ・回答者の利用頻度は、週 1 回から月 1 回が約 75%であり、継続的に利用されている方が多い。

Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

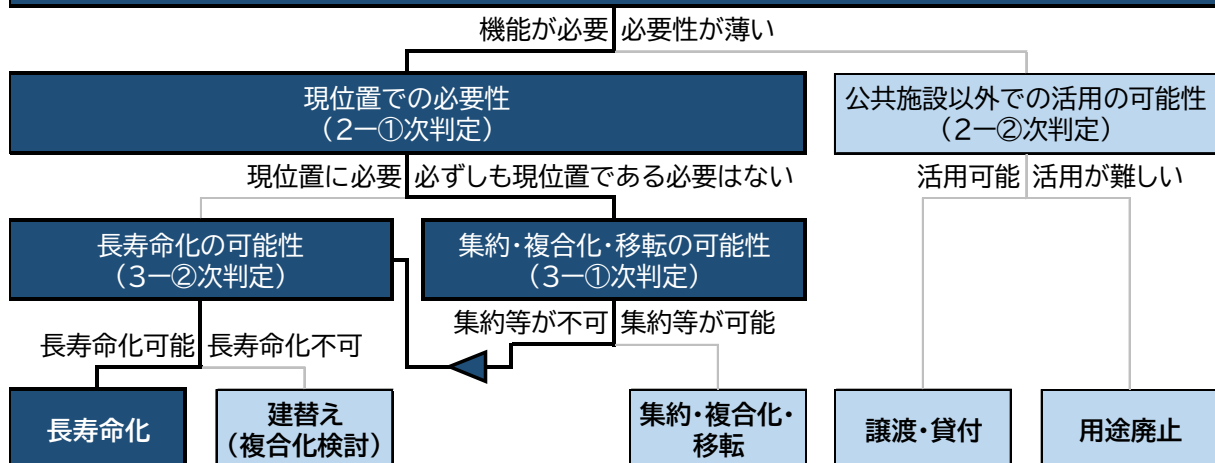
建物性能	延床面積	1,216㎡	築年数	42年	耐震性	有	エレベーター	無	駐車台数	96台		
	劣化状況	・屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、機械設備が広範囲に劣化している。 ・電気設備が部分的に劣化している。										
利用状況等判定	※1次判定	設置目的・経緯	○	・生涯学習、市民活動の場として各中学校区ごと設置されている。 ・社会福祉協議会支部など、地区ごとの機能を有している。								
		稼働率(%)	○	全体	会議室	学習室	集会室	視聴覚室	休養室	調理室	>	比較施設平均
				33.5	36.2	27.7	55.4	38.9	41.0	13.3		22.8
		利用者数(人)	○	3カ年平均	49,577		>	比較施設平均	36,573	1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定 機能が必要	
				延床面積1㎡当たり	40.8		>	比較施設平均	22.0			
		コスト(千円)	△	利用者1人当たり	0.6		<	比較施設平均	1.4			
				延床面積1㎡当たり	23.4		>	比較施設平均	21.0			
		2-①次判定	現位置の必要無し	四中地区内であれば、必ずしも現位置である必要はない。								
	2-②次判定	-										
	3-①次判定	集約不可	地区内の集約候補となる施設の利用状況等を鑑み、現時点では集約不可能。									
	3-②次判定	長寿命化	耐震性が確保されており、建替えた場合より事業費が抑えられる。									
	判定結果	長寿命化					※1次判定 妥当性は低い 妥当					

※1次判定



利用状況等判定

市が担うべき機能としての必要性(設置目的・稼働率・コスト判定)
(1次判定)



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	地区公民館
サービスのあり方	生涯学習・市民活動の機会を確保しつつ、施設の利用状況やニーズを踏まえ、学校など他施設との複合化による施設量の縮減を図ります。

配置方針(素案)

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。

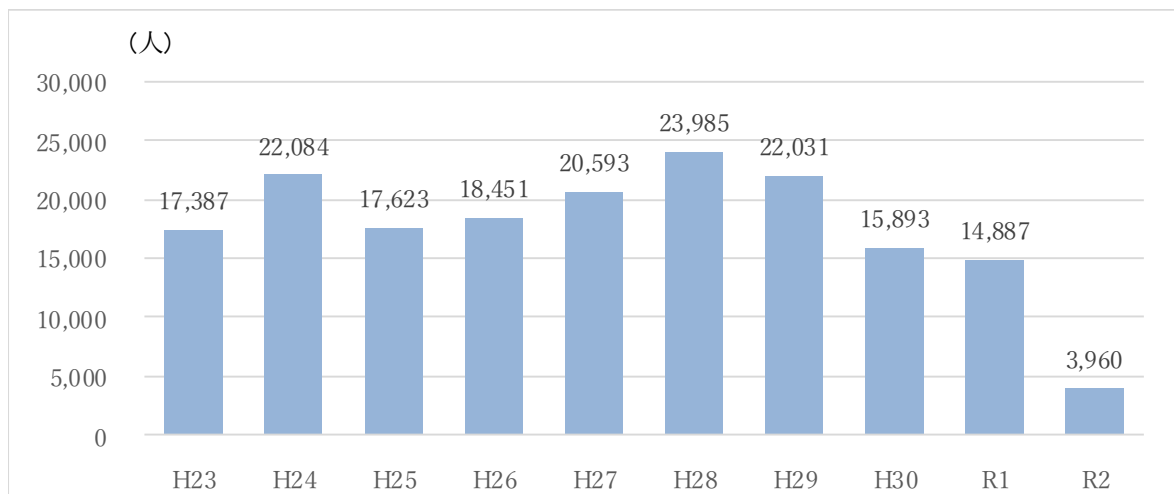
3) 青少年の家

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 生涯学習施設	所 管 課: 生涯学習課	住 所 : 乙戸 1099
管理方法: 直営	構造階数: RC2+S1	用途地域: 市街化調整区域
延床面積: 1,758 ㎡	敷地面積: 31,920 ㎡	中学校区: 三中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1974(S49)	経過年数: 48 年	3.災害リスク
耐 震 性: 有	減価償却率: 96.8%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎県の職業訓練校の寮として建設されたものを市が買い受け、青少年の家として利用してきた施設です。 ◎青少年が宿泊共同生活をとおして、自分の個性と能力を発見し、より豊かでたくましい人間性を養うことを目的に開設された施設です。 ◎本施設には宿泊室、研修室、キャンプ場、野球場などがあります。 ◎旧耐震基準の施設ですが、耐震性は確認できています。 ◎本施設の敷地は借地であり、借地料が生じています。		

② 利用者数

過去 10 年間ににおける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

青少年の家は、現在の立地や行政サービスのあり方を考慮しつつ、民間施設の活用等、適正配置を検討します。

II) 利用者アンケート

- ・アンケート未実施(団体利用のみであり、利用状況は把握できるため)
- ・施設の老朽化に加え、コロナ禍もあり、令和 3 年度の建物への宿泊件数は 2 件となっている。
- ・主な利用は、少年野球、グラウンドゴルフ、ボーイスカウトとなっている。

Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	1,758㎡	築年数	48年	耐震性	有	エレベーター	無	駐車台数	30台				
	劣化状況	雨漏りにより利用できない部屋があるなど、老朽化が進んでいる。												
利用状況等判定	設置目的・経緯	×	青少年の共同生活を通して健康増進と社会的教養を高めるための施設だが、当初の目的と異なった利用実態となっている。(学校の宿泊学習の利用無し。高齢者の利用も一定数ある 等)											
	稼働率(%)	×	全体	会議室	研修室	宿泊室	キャンプ場	テント	野球場	多目的広場	<	比較施設平均		
			4.7	2.5	10.5	9.0	9.8	2.9	12.8	10.3		22.8		
	利用者数(人)	×	3カ年平均		11,580		<	比較施設平均		36,573		1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定	
			延床面積1㎡当たり		6.6		<	比較施設平均		22.0				
	コスト(千円)	△	利用者1人当たり		2.5		>	比較施設平均		1.4				必要性が 薄い
			延床面積1㎡当たり		16.3		<	比較施設平均		21.0				
	2-①次判定	-												
	2-②次判定	活用できない		稼働率から公共施設以外での需要は低い。借地のため貸付も難しい。										
	3-①次判定	-												
	3-②次判定	-												
	判定結果	用途廃止												

※1次判定

妥当性は低い

妥当

→ 設置目的

×

×

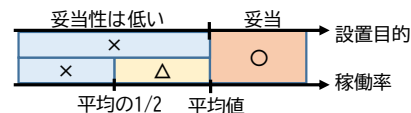
△

○

→ 稼働率

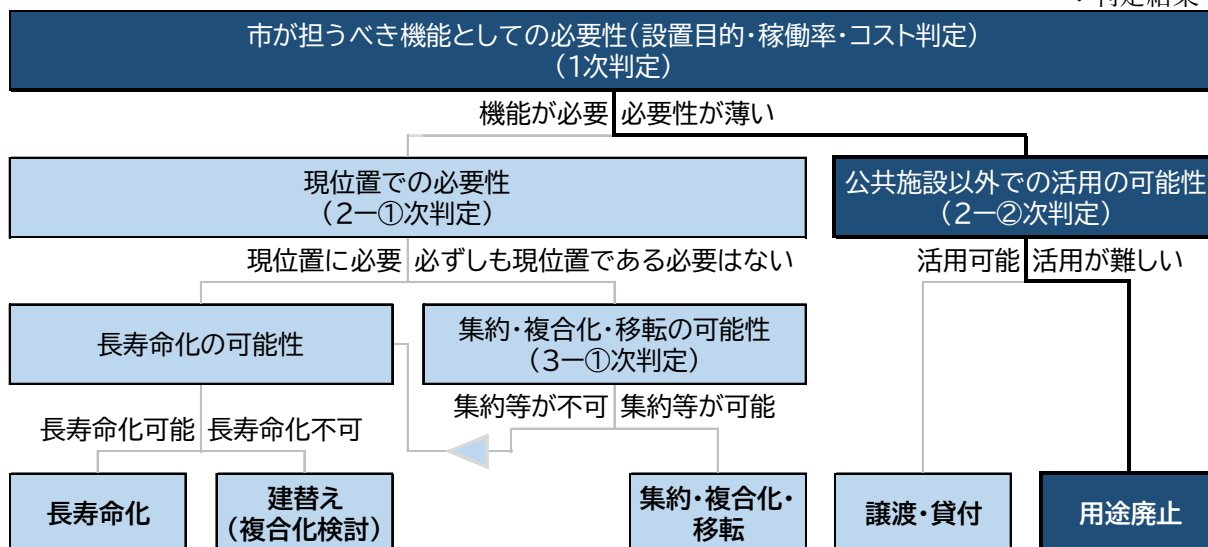
平均の1/2

平均値



利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	該当なし
サービスのあり方	現状の利用状況から、現在の利用者は他の施設で対応可能であり、また施設の老朽化状況等を踏まえ、施設の閉館について検討します。

□■配置方針(素案)■□

青少年の宿泊共同生活のための施設ですが、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。

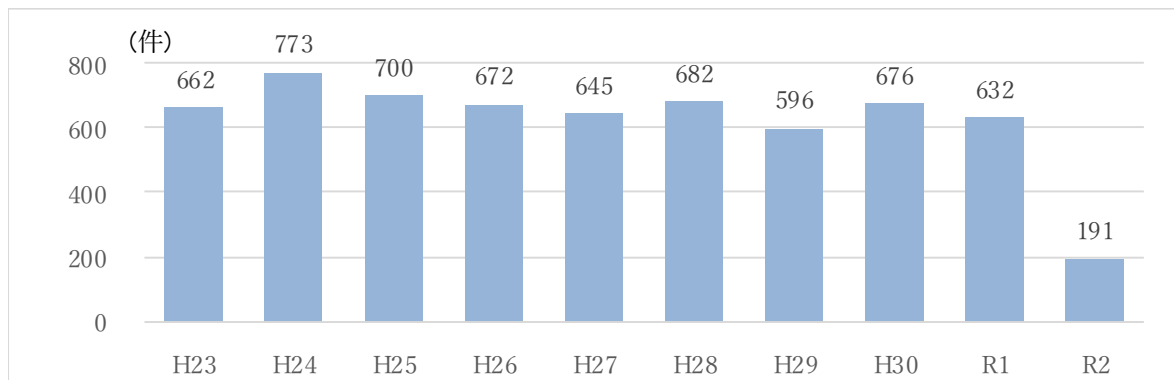
4) 荒川沖東部地区学習等供用施設

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 生涯学習施設	所 管 課: 生涯学習課	住 所 : 荒川沖東 2-12-1
管理方法: 指定管理	構造階数: RC2	用途地域: 第二種中高層住居専用地域
延床面積: 362 m ²	敷地面積: 654 m ²	中学校区: 三中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1976(S51)	経過年数: 46 年	3.災害リスク
耐 震 性: 無	減価償却率: 100.0%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎市民の学習、保育、休養又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た施設です。 ◎本施設には集会室、学習室、和室、保育室などがあります。 ◎減価償却率は著しく高い 100%となっています。 ◎旧耐震基準の施設で、耐震診断は未実施です。 ◎荒川沖東一・二・三丁目自治会には地域公民館が無く、当該施設が地域公民館と同様の利用をされています。		

② 利用件数

過去 10 年間ににおける利用件数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

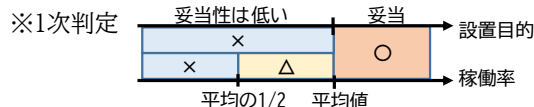
荒川沖東部・西部地区学習等供用施設は、地元への譲渡(移管)について検討します。

II) 利用者アンケート

- ・アンケート未実施(地元で管理・運営を行っているため、アンケートの代わりに所管課ヒアリングを実施)
- ・主な利用は、地区の役員会や班長会議のほか、高齢者や子ども会など、地域の集会施設として無料で貸し出している。
- ・その他、クラブ活動や上記以外の団体に対し、有料で貸し出している。

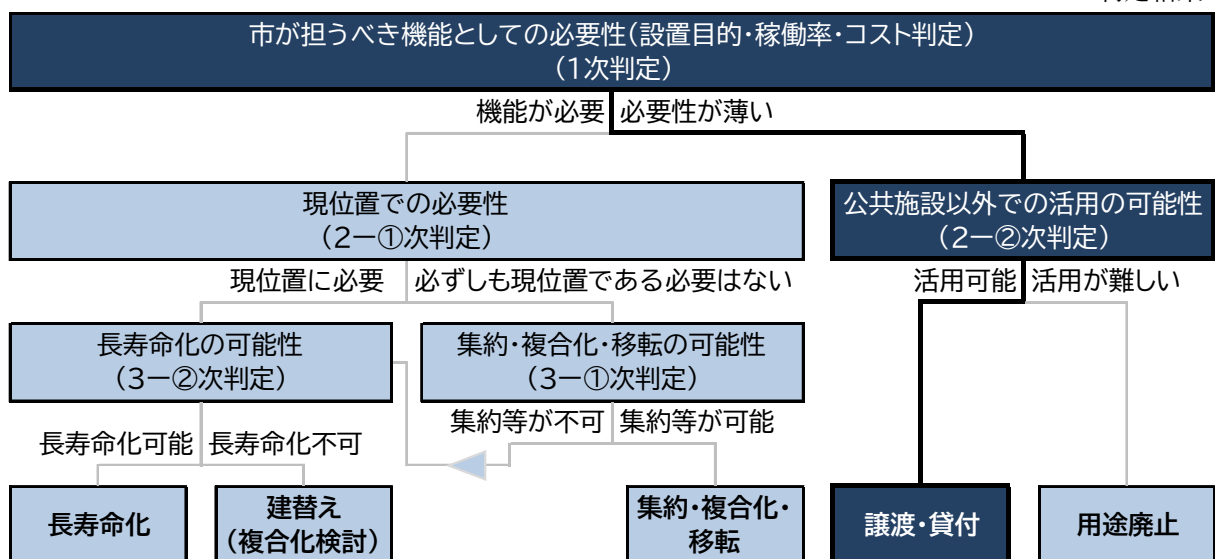
Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	362㎡	築年数	46年	耐震性	無	エレベーター	無	駐車台数	5台		
	劣化状況	・屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、機械設備が広範囲に劣化している。 ・電気設備が部分的に劣化している。										
利用状況等判定	設置目的・経緯	×	条例上、市民の学習等の用に供する施設となっているが、主に地域の集会施設として利用されるなど、利用者が一部の地域の市民に限られている。									
	稼働率(%)	×	全体	和室	学習室	集会室	保育室				<	比較施設平均
			9.7	14.7	4.7	9.9	4.9					22.8
	利用者数(人)	-	3カ年平均		-		比較施設平均		36,573	1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定 必要性が 薄い	
			延床面積1㎡当たり		-		比較施設平均		22.0			
	コスト(千円)	○	利用者1人当たり		-		比較施設平均		1.4			
			延床面積1㎡当たり		1.2		< 比較施設平均		21.0			
	2-①次判定	-										
	2-②次判定	活用できる		当該地区に集会施設が無いため、地域の集会施設として需要がある。								
	3-①次判定	-										
	3-②次判定	-										
	判定結果	譲渡・貸付					譲渡・貸付 譲渡・					



利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	荒川沖西部地区学習等供用施設
サービスのあり方	実質的に地域の集会施設と同じ用途であることから、地元への譲渡(移管)が適当であり、その方法や実施時期を地元と協議します。

配置方針(素案)

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。

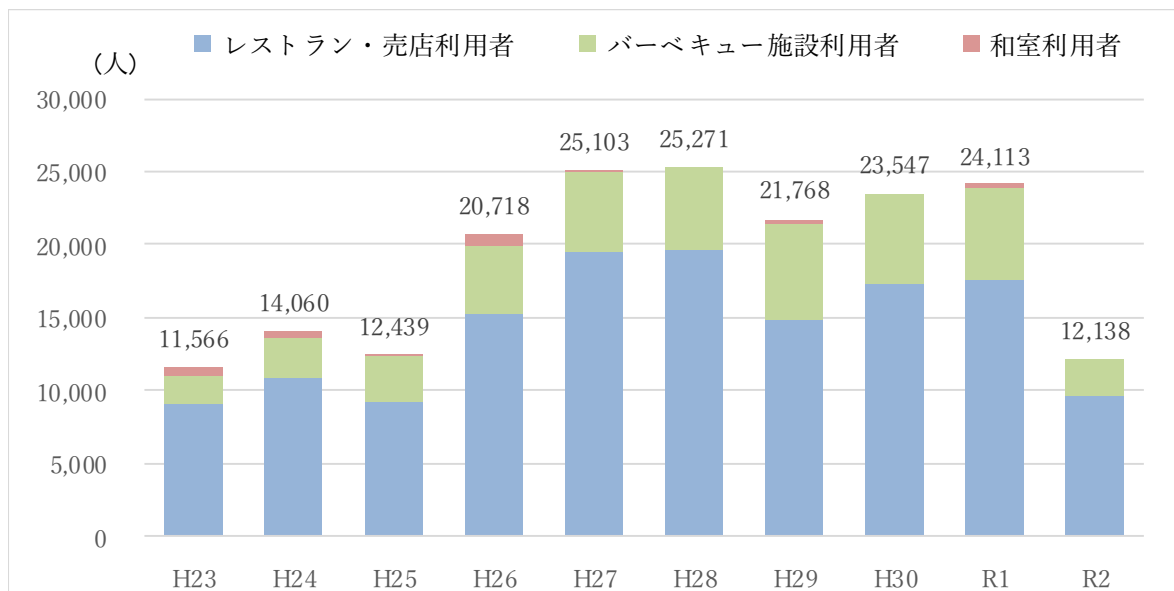
5) レストハウス水郷

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 観光・交流施設	所 管 課: 商工観光課	住 所 : 大岩田 622-1
管理方法: 指定管理	構造階数: RC1	用途地域: 市街化調整区域
延床面積: 588 m ²	敷地面積: -	中学校区: 六中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1981(S56)	経過年数: 41 年	3.災害リスク
耐 震 性: 無	減価償却率: 97.8%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎旧雇用促進事業団が勤労者の福利厚生や健康増進を目的に建設し、平成15年に市が譲渡を受けた施設です。 ◎市民が自然に親しみながら自らの健康増進と余暇活動の向上を図ることを目的に設置された施設です。 ◎霞ヶ浦総合公園の中心に位置しており、自然豊かな公園の景色を眺めることができるレストランフロア、バーベキュー場があるほか、併設された和室では、食事会や会議ができます。 ◎旧耐震基準の施設で、耐震診断は未実施です。		

② 利用者数

過去 10 年間ににおける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

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むレストハウス水郷は、サービスの必要性を検証し、今後のあり方を検討します。

II) 利用者アンケート

- ・回答者の居住区は、約半数が市外となっている。
- ・回答者の利用理由は、「公園利用時に立ち寄った」が最も多くなっている。

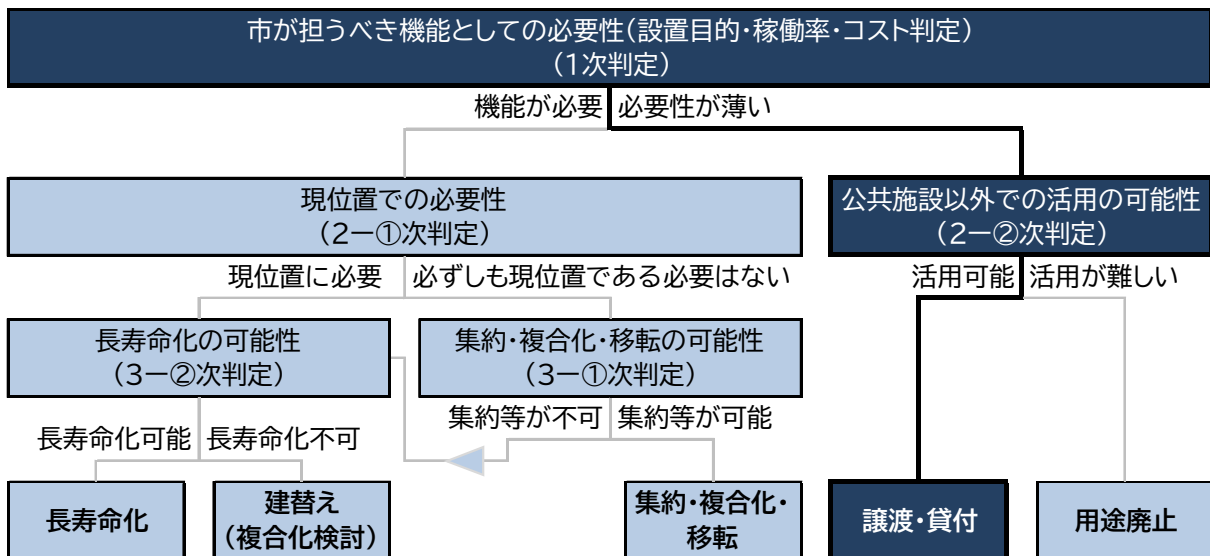
Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	588㎡	築年数	41年	耐震性	無	エレベーター	-	駐車台数	92台				
	劣化状況	配管など設備が老朽化している。												
利用状況等判定	設置目的・経緯	×	公園の規模から、屋内の休憩施設は必要と考えるが、現在のサービス内容を鑑みると、公の施設として市がサービスを提供する必要性は薄い。											
	稼働率(%)	-	全体	BBQ施設							比較施設平均			
			31.2	31.2							-			
	利用者数(人)	-	3カ年平均		19,933		比較施設平均		-		1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定 必要性が薄い		
			延床面積1㎡当たり		33.9		比較施設平均		-					
	コスト(千円)	-	利用者1人当たり		0.1		比較施設平均		-					
			延床面積1㎡当たり		4.7		比較施設平均		-					
	2-①次判定	-												
	2-②次判定	活用できる		現在、民間事業者に委託し、一定の利用者がいるため、民営化の可能性を検討。										
	3-①次判定	-												
	3-②次判定	-												
	判定結果	譲渡・貸付					必要性が低い						妥当	



利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	国民宿舎水郷「霞浦の湯」、ネイチャーセンター
サービスのあり方	霞ヶ浦総合公園全体のサービスのあり方について、民間活力の導入など、財政負担を軽減しつつサービスの向上を図る方法を検討します。

配置方針(素案)

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。

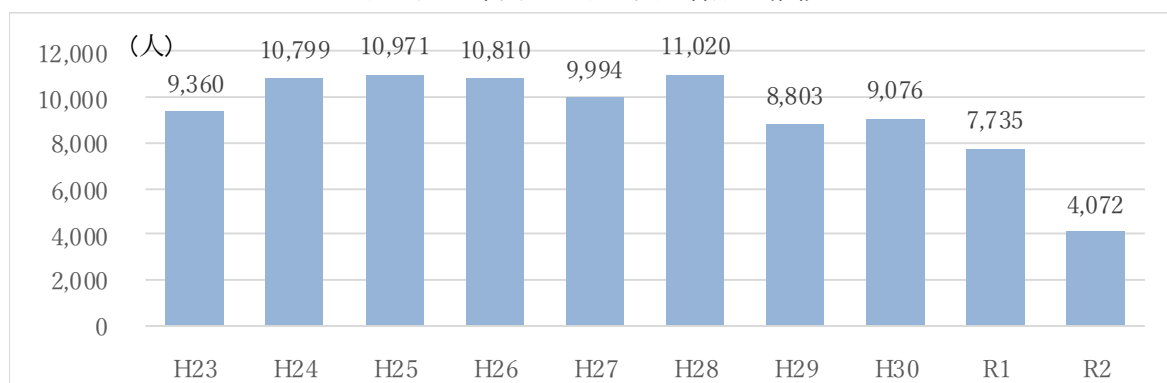
6) 勤労青少年ホーム

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 観光・交流施設	所 管 課: 商工観光課	住 所 : 文京町 9-2
管理方法: 直営	構造階数: RC2	用途地域: 第二種中高層住居専用地域
延床面積: 1,014 ㎡	敷地面積: 1,868 ㎡	中学校区: 一中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1971(S46)	経過年数: 51 年	3.災害リスク
耐 震 性: 一部無	減価償却率: 98.1%	土砂災害: 指定なし 浸水想定: 3~5m未満
施設の概要		
◎中小企業に働く青少年の健全な育成と福祉の増進に寄与することを目的に設置された施設です。 ◎市内に在住もしくは在勤の勤労青少年の方(15 歳以上 35 歳以下)のレクリエーション・クラブ活動、その他勤労の余暇に行なわれる活動の場です。 ◎本施設には、会議室、集会室、和室、音楽室、体育室、調理実習室、陶芸室などがあります。 ◎生涯学習館と同じ敷地に立地しています。 ◎旧耐震基準の施設で、体育館には耐震性はありません。		

② 利用者数

過去 10 年間にける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

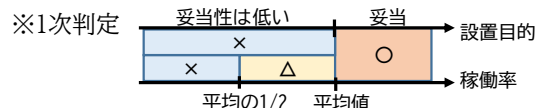
記載なし

II) 利用者アンケート

- ・回答者の年代は、40 代以上が約 80%となっている。
- ・回答者の居住区は、市内全域に分散している。
- ・回答者の利用頻度は、週 1 回程度が約 60%であり、継続的に利用されている方が多い。

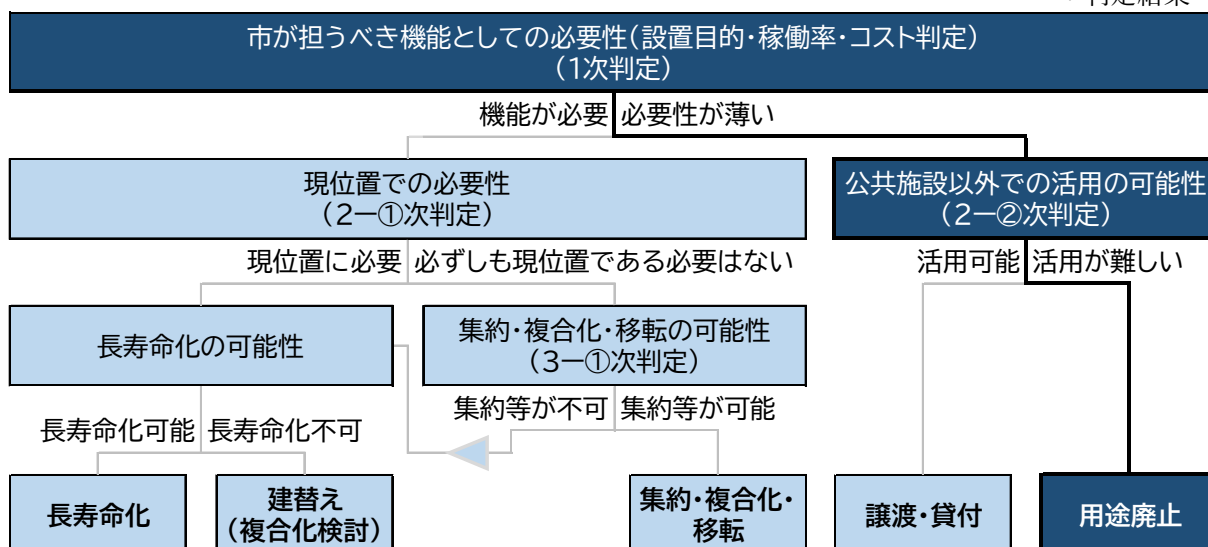
Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	1,014㎡	築年数	51年	耐震性	一部無	エレベーター	無	駐車台数	71台(共有)		
	劣化状況	・外壁の劣化ほか、上下水道配管の老朽化が見られる。 ・体育室部分が耐震基準を満たしていない。										
利用状況等判定	設置目的・経緯	×	当初の目的は、中小企業に働く青少年(15～35才)の健全育成と福祉の増進であったが、法改正により設置根拠規定は廃止された。現在は、生涯学習施設と同様に利用されている。									
	稼働率(%)	△	全体	会議室	研修室	和室	集会室	体育室	調理室	工作室	<	比較施設平均
			18.3	10.9	25.4	9.3	9.6	48.4	11.5	22.1		22.8
	利用者数(人)	×	3カ年平均		6,961		<	比較施設平均		36,573		1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均
			延床面積1㎡当たり		6.9			比較施設平均		22.0		
	コスト(千円)	×	利用者1人当たり		3.2		>	比較施設平均		1.4		
			延床面積1㎡当たり		22.0			比較施設平均		21.0		
	2-①次判定	-										
	2-②次判定	活用できない		現在の利用状況、建物の老朽化状況を踏まえると、公共施設以外での需要は低い。								
	3-①次判定	-										
	3-②次判定	-										
	判定結果	用途廃止					※1次判定 妥当性は低い 妥当					



利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	生涯学習施設及び同様のサービスを提供している施設
サービスのあり方	一定のニーズがあるものの、利用者は減少傾向にあり、施設の稼働率から見ても、需要に対して供給が過剰な傾向が見られます。引き続き生涯学習の機会を確保しつつ、施設の利用状況やニーズを踏まえ、施設量の縮減・他施設との集約化・複合化を図ります。

配置方針(素案)

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。

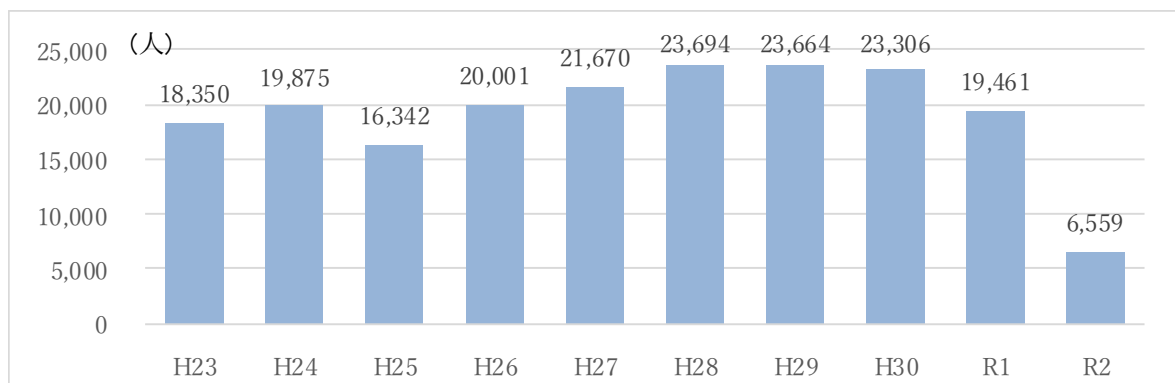
7) 老人福祉センター「湖畔荘」

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 福祉施設	所 管 課: 高齢福祉課	住 所 : 手野町 1892-1
管理方法: 指定管理	構造階数: RC1	用途地域: 市街化調整区域
延床面積: 764 m ²	敷地面積: 4,782 m ²	中学校区: 五中地区 避難所指定: 洪水
建設年度: 1981(S56)	経過年数: 41 年	3.災害リスク
耐 震 性: 新耐震基準	減価償却率: 77.3%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎地域の高齢者に対し、各種相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与し、健康で明るい生活を営ませることを目的に設置された施設です。 ◎本施設には、集会室や健康コーナー、浴室などがあります。 ◎洪水時の避難所に指定されています。		

② 利用者数

過去 10 年間にける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

老朽化が進んでいる老人福祉センター「湖畔荘」や「つわぶき」は、人口動向や利用状況を踏まえ、大規模改修時や更新時に集約化等、そのあり方について検討します。

II) 利用者アンケート

- ・回答者の利用目的は、入浴が約 70%、リハビリ(マッサージ機)が約 15%となっている。
- ・回答者の利用した理由は、「立地場所が良い」「無料で利用できる」が 70%以上となっている。
- ・回答者の利用頻度は、週複数回が 75%以上であり、継続的に利用されている方が多い。
- ・回答者の居住区は、二中地区と五中地区が約 70%、回答者の約 90%が自家用車利用となっている。

Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	764㎡	築年数	41年	耐震性	新耐震	エレベーター	-	駐車台数	21台		
	劣化状況	・屋根の劣化による雨漏りが見られる。 ・外壁や建物内にひび割れ等の劣化が多数見られる。										
利用状況等判定	設置目的・経緯	○	高齢者の健康の増進及び教養の向上、レクリエーションのための施設であり、目的に沿って利用されている。									
	稼働率(%)	-	全体								比較施設平均	
			-								-	
	利用者数(人)	△	3カ年平均		16,442	<	比較施設平均		28,660	1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定	
			延床面積1㎡当たり		21.5	>	比較施設平均		21.1			
	コスト(千円)	△	利用者1人当たり		1.6	<	比較施設平均		1.7			機能が必要
			延床面積1㎡当たり		34.4	>	比較施設平均		30.0			
	2-①次判定	現位置の必要無し	自家用車利用が多く、勾配のある立地を勘案すると、現位置の必要性は低い。									
	2-②次判定	-										
	3-①次判定	集約可能	現在の老人福祉センターの利用状況は余裕があるため、施設の集約は可能。									
	3-②次判定	-										
	判定結果	集約・複合化・移転					※1次判定					

妥当性は低い

妥当

×

×

△

○

平均の1/2

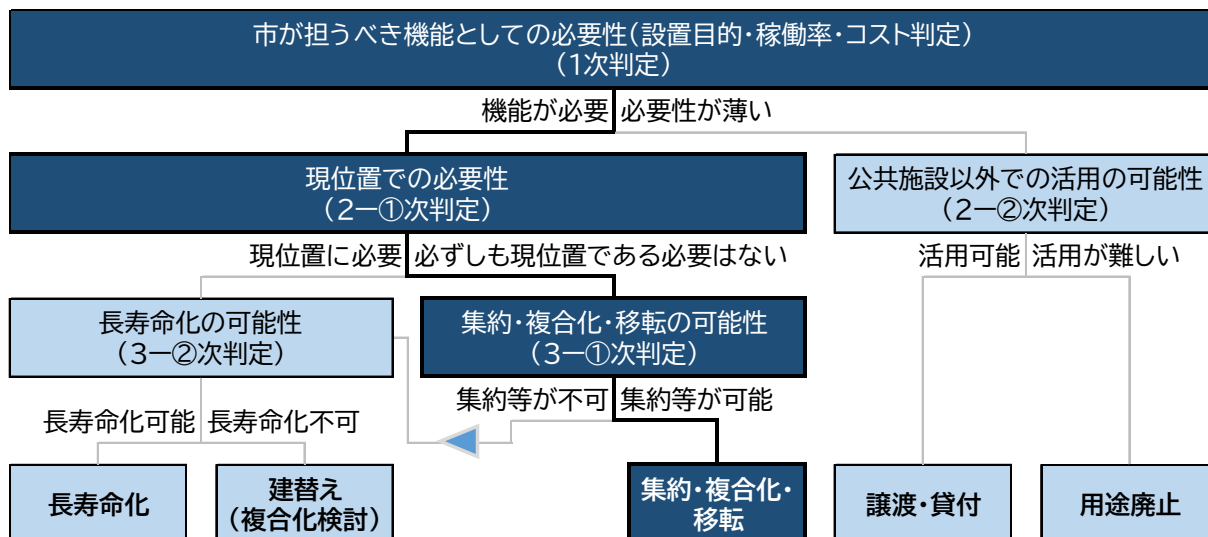
平均値

設置目的

稼働率

利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	老人福祉センター、新治総合福祉センター、ふれあいセンターながみね
サービスのあり方	人口動向や利用状況を踏まえ、大規模改修時や更新時に集約化・複合化を推進します。

配置方針(素案)

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適正配置を検討することが妥当と考えています。

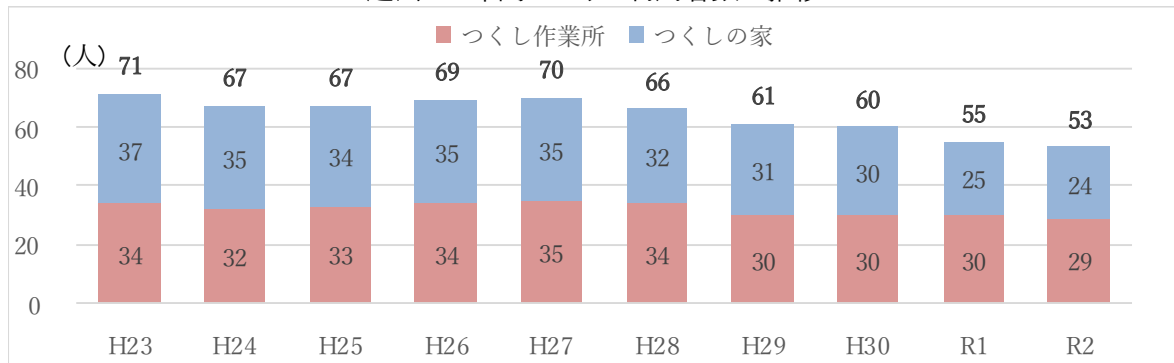
8) つくし作業所

① 施設概要

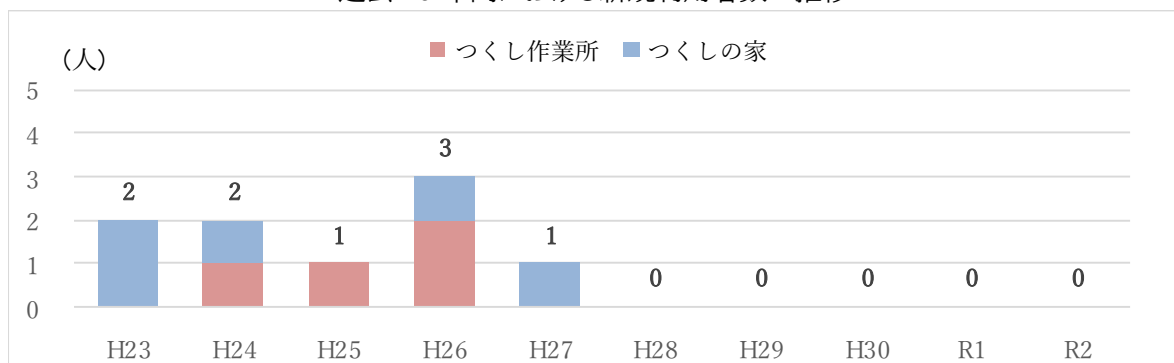
施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 福祉施設	所 管 課: 障害福祉課	住 所 : 上高津 1809
管理方法: 直営	構造階数: RC2	用途地域: 市街化調整区域
延床面積: 421 m ²	敷地面積: 3,333 m ²	中学校区: 四中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1979(S54)	経過年数: 43 年	3.災害リスク
耐 震 性: 有	減価償却率: 82.0%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎知的障害者に対し、生活に必要な訓練、就労に向けた訓練、就労機会の提供等を行うことで、知的障害者の自立を支援することを目的として設置された施設です。 ◎日常生活における基本的な動作の指導や集団生活への適応訓練等を実施しています。 ◎旧耐震基準の建物ですが、耐震性は確認できています。 ◎療育支援センターと同じ建物です。 ◎隣接するつくしの家と一体的に運営されています。		

② 利用者数

過去 10 年間ににおける利用者数の推移



過去 10 年間ににおける新規利用者数の推移



※募集停止をしているわけではないが、近年、新規利用者は来っていない状況となっている。施設開設時には民間のサービスが無かったが、現在では民間サービスが増えているためと考えられる。

③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

療育支援センターやつくしの家の障害福祉施設は、建物が老朽化していることに加え、事業実施場所が分散していることから、施設の移転や複合・集約化を検討します。

II) 利用者アンケート

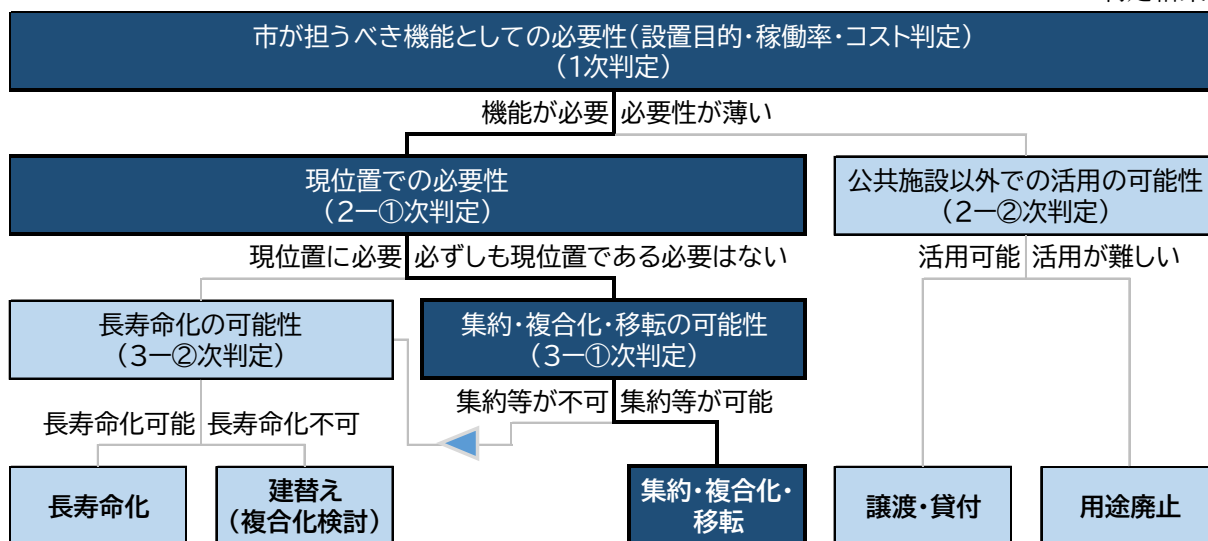
- ・アンケート未実施(利用者が固定されていることから、利用状況は把握できるため)
- ・つくし作業所は、療育支援センター内にあり、隣接する「つくしの家」の所管となっている。

Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積		421㎡	築年数	43年	耐震性	有	エレベーター	無	駐車台数	24台
	劣化状況		・給排水設備の修繕が頻繁に発生している。 ・内装の劣化が多数みられる。								
利用状況等判定	1次判定	設置目的・経緯	○	知的障害者に対し、生活に必要な訓練、就労に向けた訓練、就労機会の提供等を行い、知的障害者の自立を支援している。						1次判定機能が必要	
	2-①次判定		現位置の必要無し	現在の路線バス停の範囲内であれば、自主通所する利用者も対応可能。							
	2-②次判定		-								
	3-①次判定		集約可能	利用者数の推移から、将来的には隣接するつくしの家への集約が可能。							
	3-②次判定		-								
	判定結果		集約・複合化・移転								

利用状況等判定

——：判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	該当なし
サービスのあり方	つくしの家とつくし作業所の利用者数の推移を見ながら、つくしの家への移転・集約を図ります。

□■配置方針(素案)■□

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。

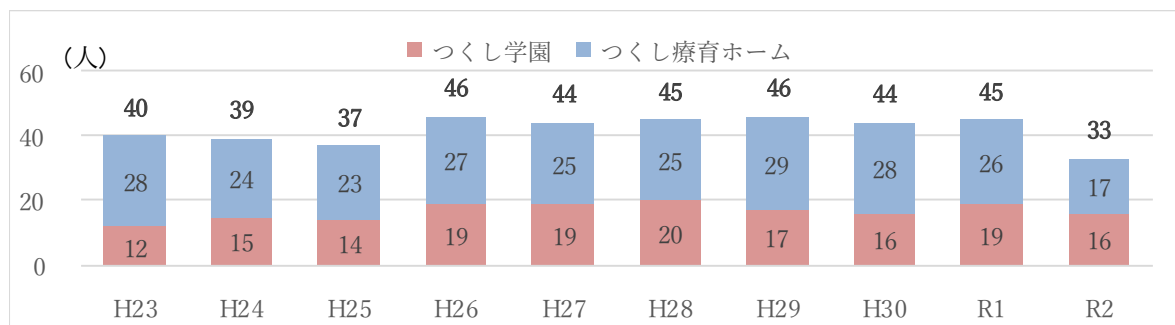
9) 療育支援センター

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 児童館等	所 管 課: こども包括支援課	住 所 : 上高津 1809
管理方法: 直営	構造階数: RC2	用途地域: 市街化調整区域
延床面積: 557 m ²	敷地面積: 3,333 m ²	中学校区: 四中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1979(S54)	経過年数: 43 年	3.災害リスク
耐 震 性: 有	減価償却率: 81.9%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎障害児に対する独立自活に必要な指導訓練及び機能回復訓練、発達に特別な支援を必要とする児童に対する療育等を行い、障害児等の福祉の増進に資することを目的として設置された施設です。 ◎発達に支援を必要とするお子さんとその家族に対し、発達にかかわる相談や児童発達支援、保育所等訪問支援、障害児童支援等の事業を行っています。 ◎旧耐震基準の建物ですが、耐震性は確認できています。 ◎つくし作業所と同じ建物です。 ◎関連事業である、ことばの教室、早期療育相談は、現在、保健センターで行われています。		

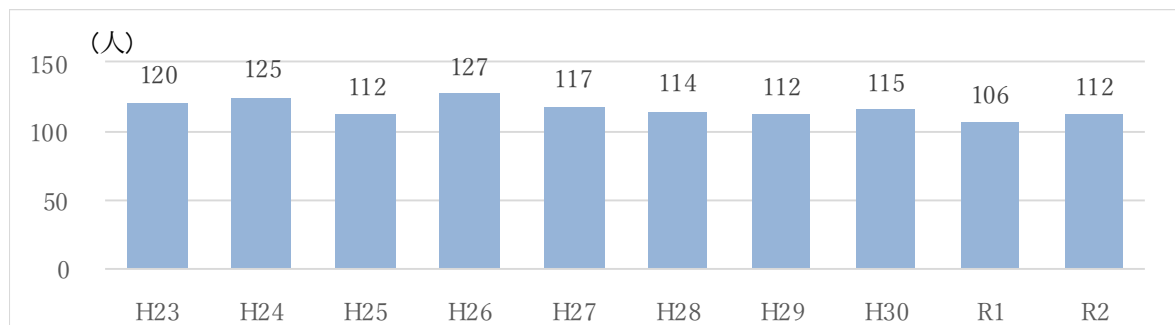
② 利用者数

過去 10 年間における登録者数の推移(つくし学園及びつくし療育ホーム)



※定員はつくし学園が 20 人/日、つくし療育ホームが 10 人/日

過去 10 年間における登録者数の推移(ことばの教室)



※ことばの教室の定員は 16 人/日

③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

療育支援センターやつくしの家の障害福祉施設は、建物が老朽化していることに加え、事業実施場所が分散していることから、施設の移転や複合・集約化を検討します。

II) 利用者アンケート

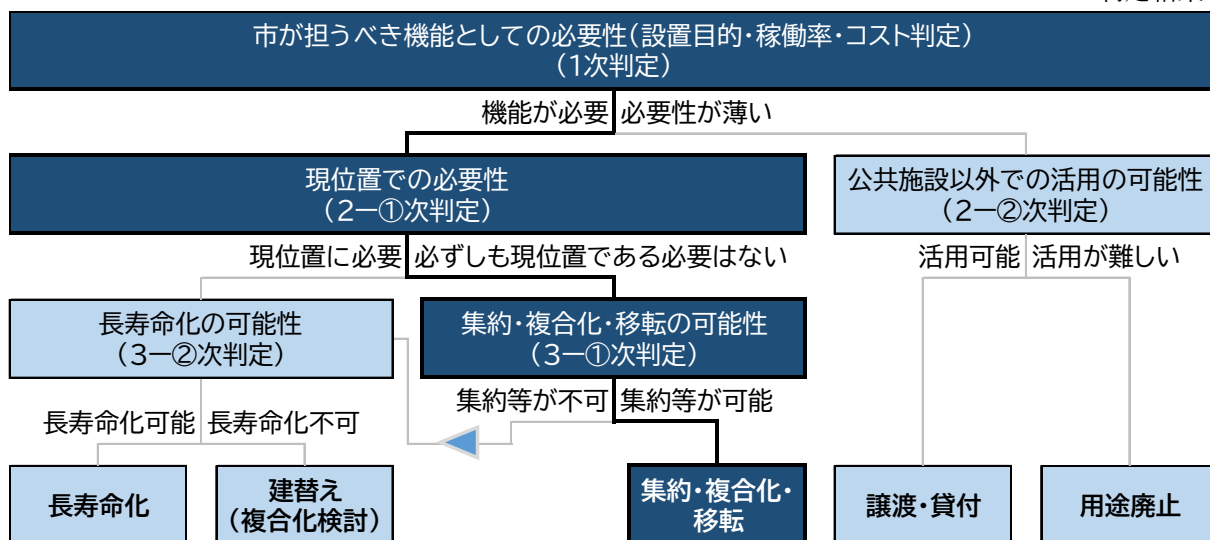
- ・アンケート未実施(利用者が固定されていることから、利用状況は把握できるため)
- ・療育支援センターには、つくし学園・つくし療育ホームがあり、また、保健センターには、療育支援センターが所管する、ことばの教室・早期療育相談がある。

Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積		557㎡	築年数	43年	耐震性	有	エレベーター	無	駐車台数	23台
	劣化状況		・給排水設備の修繕が頻繁に発生している。 ・内装の劣化が多数みられる。								
利用状況等判定	1次判定	設置目的・経緯	○	障害児に対する独立自活に必要な指導訓練及び機能回復訓練、発達に特別な支援を必要とする児童に対する療育等を行っている。						1次判定	
										機能が必要	
	2-①次判定		現位置の必要無し	バスの送迎や保護者の送迎により通所するため、現位置である必要はない。							
	2-②次判定		-								
	3-①次判定		集約可能	機能面や収入面から、保健センターにある2施設との集約が必要。							
	3-②次判定		-								
判定結果		集約・複合化・移転									

利用状況等判定

— : 判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	該当なし
サービスのあり方	児童発達支援センターとして、ことばの教室、早期療育相談と同一の建物に集約することで、子育て支援のさらなる強化を図ります。

□■配置方針(素案)■□

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。

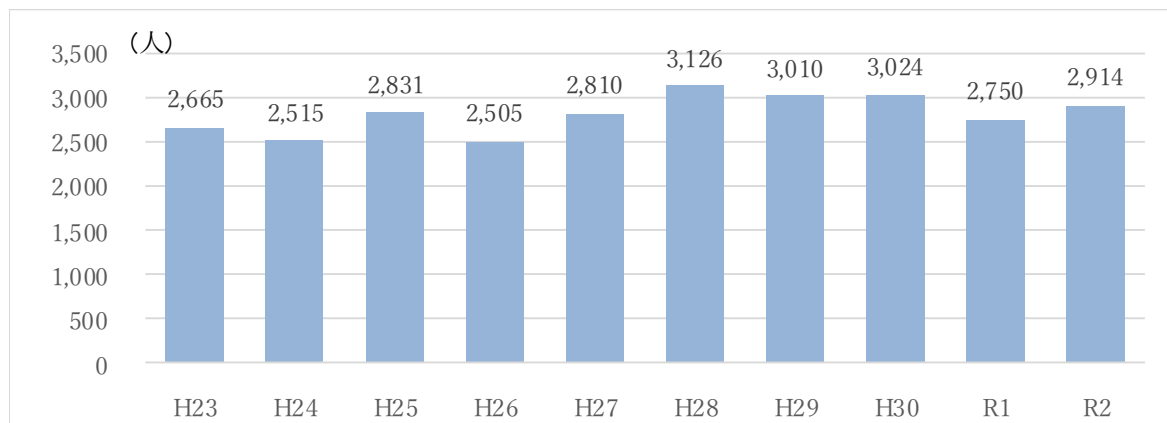
10) 上大津支所

① 施設概要

施設の状況		
1.建築物の状況		2.立地状況
施設分類: 庁舎等	所 管 課: 市民課	住 所 : 手野町 1505-1
管理方法: 直営	構造階数: S1	用途地域: 市街化調整区域
延床面積: 74 m ²	敷地面積: 790 m ²	中学校区: 五中地区 避難所指定: なし
建設年度: 1981(S56)	経過年数: 41 年	3.災害リスク
耐 震 性: 無	減価償却率: 100.0%	土砂災害: なし 浸水想定: なし
施設の概要		
◎市長の権限に属する事務を分掌させることを目的に設置された施設です。 ◎各種証明書、印鑑登録、住民登録、戸籍の届出、通知カード・マイナンバーカード(個人番号カード)・住民基本台帳カード関係、母子健康手帳の交付を行っています。 ◎減価償却率は著しく高く 100.0%となっています。 ◎旧耐震基準の施設で、耐震性はありません。		

② 利用者数

過去 10 年間ににおける利用者数の推移



③ 配置方針の検討

I) 総合管理計画における施設配置・運営の方針

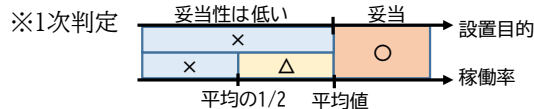
支所・出張所については、公民館などほかの施設への機能移転や複合化による施設の統廃合を検討します。

II) 利用者アンケート

- ・回答者の約 85%が、上大津支所以外の公共施設を利用していない。
- ・回答者の利用目的は、住民票・印鑑証明書交付が約半数となっている。
- ・回答者の利用頻度は、月に 1 回以下が約 9 割となっている。
- ・交通手段は、85%以上が自家用車となっている。

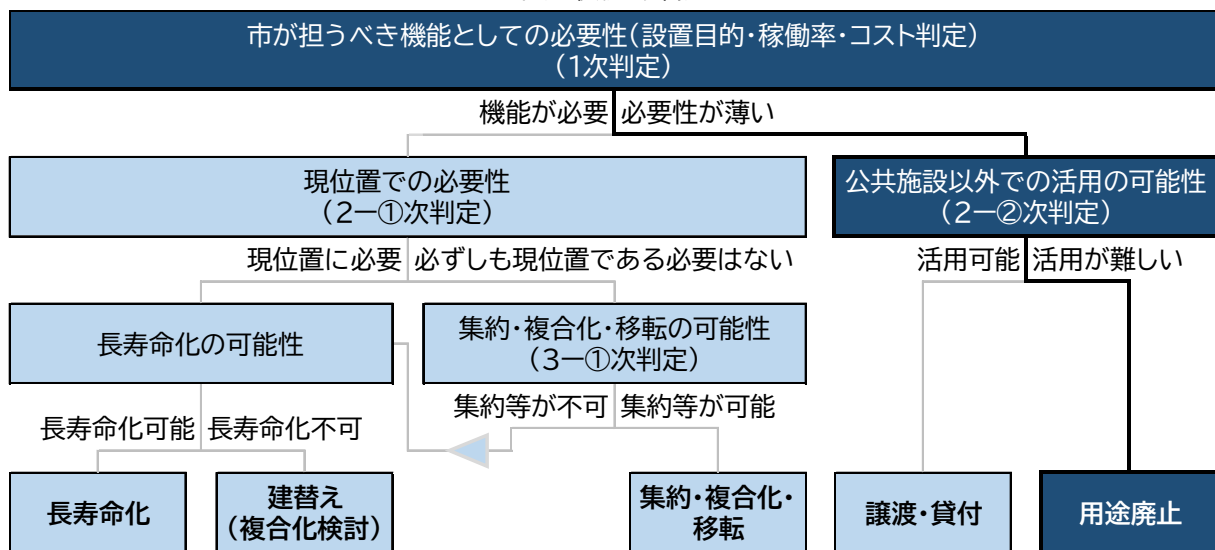
Ⅲ) 建物性能・利用状況等調査

建物性能	延床面積	74㎡	築年数	41年	耐震性	無	エレベーター	-	駐車台数	6台		
	劣化状況	・外壁塗装の劣化、空調機器の老朽化がみられる。										
利用状況等判定	※1次判定	設置目的・経緯	○	市長の権限に属する事務を分掌させるための施設として設置、利用されている。								
		稼働率(%)	-	全体								比較施設平均
			-									-
		利用者数(人)	×	3カ年平均	2,856		<	比較施設平均	13,428	1次判定の数値は H30～R2の 3カ年平均	1次判定	
				延床面積1㎡当たり	39.2		<	比較施設平均	185.0			
		コスト(千円)	×	利用者1人当たり	6.1		>	比較施設平均	2.4			必要性が 薄い
				延床面積1㎡当たり	240.8		>	比較施設平均	234.9			
		2-①次判定	-									
	2-②次判定	活用できない	支所の運営は、市以外ではできないことから、公共施設以外での需要は低い。									
	3-①次判定	-										
	3-②次判定	-										
	判定結果	用途廃止				※1次判定 妥当性は低い 妥当						



利用状況等判定

—：判定結果



Ⅳ) 同種施設を含めたサービスのあり方

同種施設	支所・出張所
サービスのあり方	他施設への複合化や機能移転を検討するとともに、利用状況やデジタル化の推進状況などを踏まえたサービスのあり方について検討します。

□■配置方針(素案)■□

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。

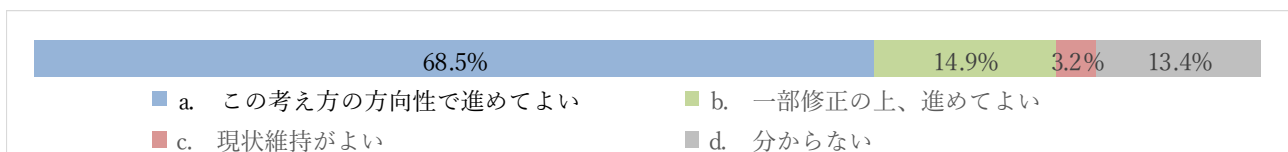
4. 市民アンケート

(1) アンケート概要

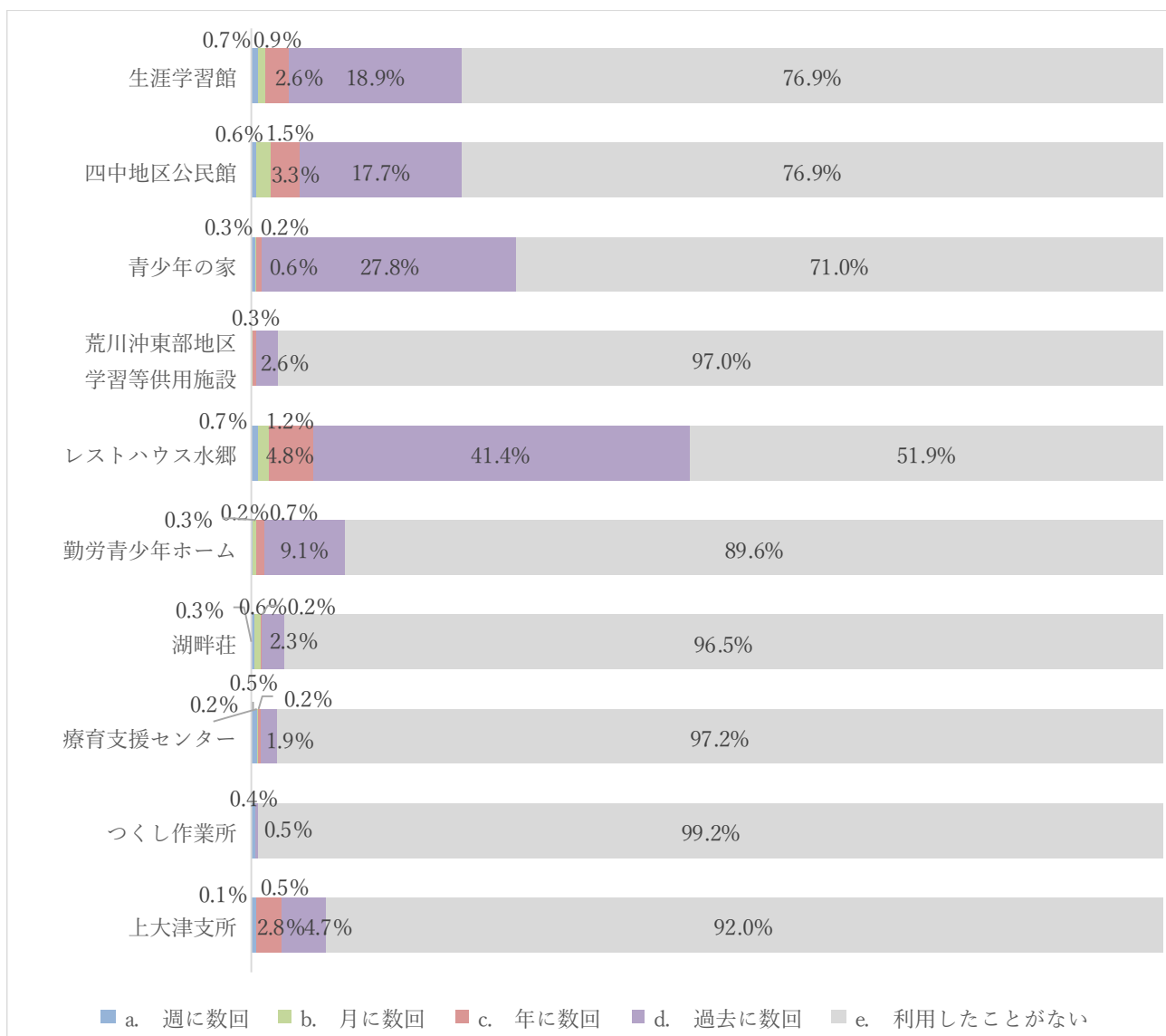
実施対象	年代・地区ごとに無作為に抽出された 18 歳以上の市民 3,000 人
実施時期	2022 年 9 月 29 日から 2022 年 10 月 18 日
実施方法	無記名回答方式
配布・回収	調査票を郵送し、郵送または WEB による回答
回答状況	郵送による回答 599 件
	WEB による回答 374 件
	合計 973 件(回答率 32.4%)

(2) アンケート結果の概要

1) 配置方針（素案）に対する考え



2) 利用頻度



3) 配置方針（素案）に対する主な意見

施設名	主な意見
生涯学習館	・存続を希望する(修理して利用する) ・跡地に複合施設を(子供～高齢者が利用できる施設／他施設の受け入れ) ・移転してはどうか(避難所機能のある施設に／学生が自習する場所を作る)
四中地区 公民館	・存続を希望する(地区の拠点となる公民館は不可欠) ・廃止や再編を検討すべき(中学校地区ごとの公民館の原則を改める／中学校区を再編する／地域の集会施設の利用) ・現状維持でよい(お金をかけて改修しなくてよい) ・閉館／有料化／縮小したほうがよい
青少年の家	・跡地の活用について(イベントスペース、キャンプ場、公園など) ・存続を希望する(利用を働きかければよいのでは／改修して利用しては) ・グラウンドやキャンプ施設は残すか代替施設が欲しい ・宿泊学習で使われない理由を分析しては／利用状況の説明が欲しい
荒川沖東部 地区学習等 供用施設	・有償での譲渡としてほしい(売却とすべき／限られた人しか利用しないので) ・閉館でよい
レストハウス 水郷	・民間へ移行できないか ・他の事例も参考に、魅力的な施設を作ってほしい
勤労青少年 ホーム	・年齢制限を外し、時代に合った運用を ・存続を希望する ・閉館が望ましい ・跡地に複合施設を／移転してはどうか
老人福祉 センター 「湖畔荘」	・存続を希望する ・3施設を集約し、サービス向上を図っては(バスの運行など) ・閉館又は有料化すべき(一部の人だけが無料で使っているため) ・市民全体が使える施設にしてはどうか(リゾート的施設にする等)
つくし作業所	・支援を必要とする市民の施設なので、特に配慮をしてほしい ・他地域への拡大や先進的な取組みをしてほしい／増やしてほしい ・建物を新しくし、療育支援センターと同一建物に集約しては
療育支援 センター	・支援を必要とする市民の施設なので、特に配慮をしてほしい ・他地域への拡大や先進的な取組みをしてほしい ・建物を新しくし、療育支援センターと同一建物に集約しては
上大津支所	・存続を希望する(公共交通が不便なため／近隣の高齢者や交通弱者のため) ・閉館すべき(デジタル化を進める) ・近くの別の場所に移転しては(国道沿いやおおつ野)
その他の 意見	・施設の整理に賛成(サービス向上に留意する／早めの実行を／もっと抜本的な見直しを) ・既に閉館した施設の跡地について(利活用を進める／売却する) ・避難所として活用する(建て替えて／既存の建物を利用して)

(3) アンケート結果への対応

- ・「配置方針(素案)に対する考え」で回答者の約7割が「この考え方の方向性で進めてよい」と回答していることから、基本的な方向性は素案どおりとします。
- ・閉館を検討している施設について、存続を希望する意見のほか、閉館後の機能の確保や跡地の利活用についての意見がありますが、代替機能の確保や新たなサービスの提供等について、今後検討していきたいと考えています。
- ・青少年の家について、宿泊学習で使われない理由を分析しては、との意見があったことから、学校における宿泊学習の現状について分析していた内容を配置方針に追記しました。

5. 検討対象施設の配置方針

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す。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年単位で定めます。

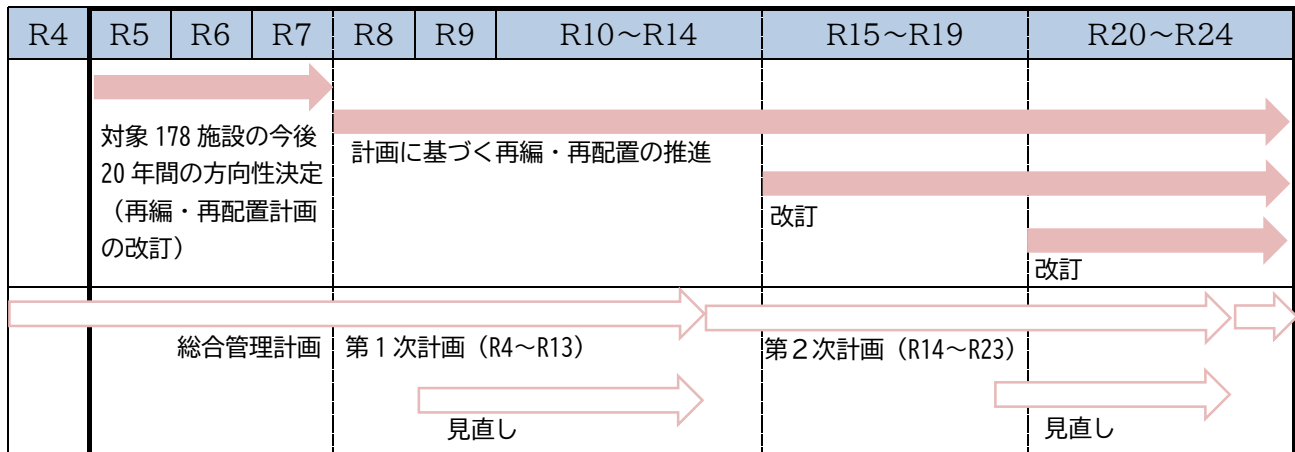
	配置方針	実施時期		
		R5 ～R9	R10～ R14	内容
生涯学習館	築 50 年近く経過していることから、建物が老朽化しており、また耐震性もありません。施設は 4 階建てにもかかわらずエレベーターが無く、利用状況に対して施設が大きすぎる、市内の他施設で受入れが可能な利用者数であることなどから、施設を閉館し、近隣施設に機能を移転することが妥当と考えています。	機能 移転		施設の老朽化や耐震性が無い状況を踏まえ、機能移転について早急に検討の上、施設の閉館を行います。
四中地区 公民館	現在、中学校区ごとに公民館が設置され、社会福祉協議会の支部や地区市民委員会など地区ごとの機能もあることから、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。

第5章 進行工程・推進体制

1. 進行工程

(1) 計画期間全体のスケジュール

今回配置方針を定めていない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、今後20年間の方向性を決定します。その後、計画の取組み状況や総合管理計画の見直し内容に基づき、計画の改訂を行います。



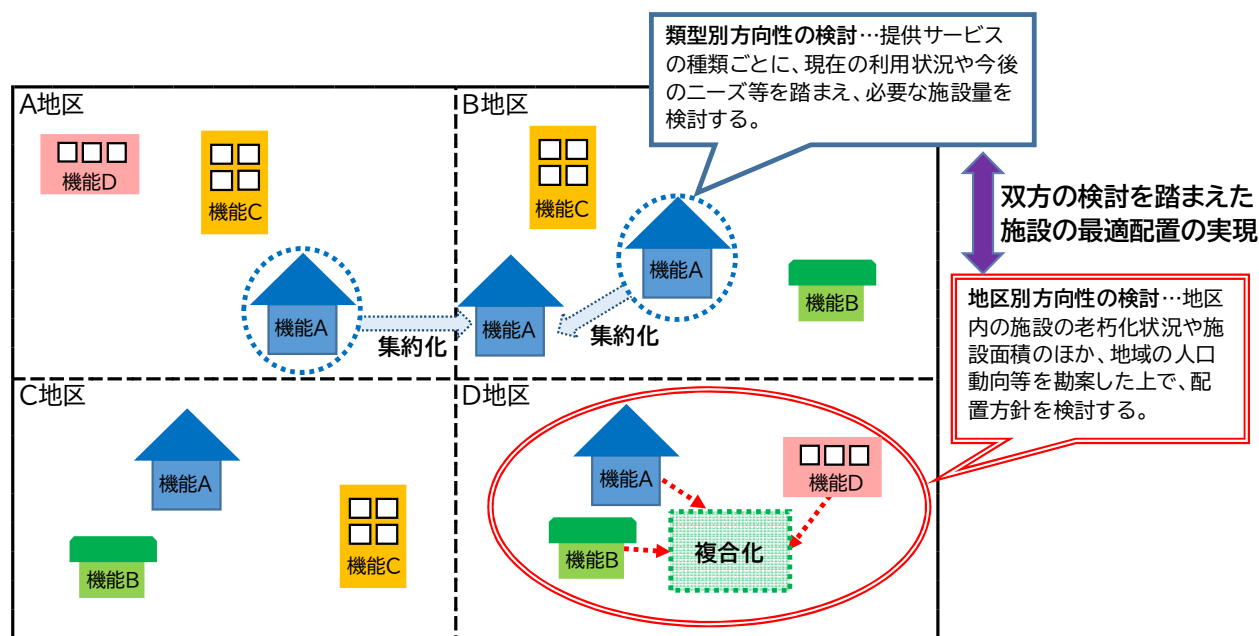
(2) 令和7年度までの詳細スケジュール

令和7年度までにおける詳細なスケジュールは以下の通りです。

		R5	R6	R7
再編	① 施設評価(建物性能・利用状況)			
	② 類型別方向性の検討			
	③ 地区別方向性の検討			
	④ 適正配置検討・配置案策定			
	⑤ 再編・再配置計画改訂			
保全	⑥ 施設別の改修等費用の算出			
	⑦ 優先順位付け・平準化			
	⑧ 施設包括管理委託の実施			

	検討内容
① 施設評価(建物性能・利用状況)	施設カルテのデータ等に基づく客観的判定
② 類型別方向性の検討	サービスのあり方について、施設所管課による検討
③ 地区別方向性の検討	都市計画マスタープラン、立地適正化計画(共にR5改訂)を踏まえた検討
④ 適正配置検討・配置案策定	①～③を踏まえた最適配置イメージを作成
⑤ 再編・再配置計画改訂	④について、20年間における実施時期を含めた決定
⑥ 施設別の改修等費用の算出	各施設の3カ年事業実施計画・個別施設計画策定等に基づき、毎年更新
⑦ 優先順位付け・平準化	R6予算に合わせて暫定作成し、⑤⑥に応じて毎年更新
⑧ 施設包括管理委託の実施	少額修繕を含めた包括管理委託を可能な施設から実施

「類型別方向性の検討」と「地区別方向性の検討」の組み合わせによる最適配置実現のイメージ



2. 推進体制

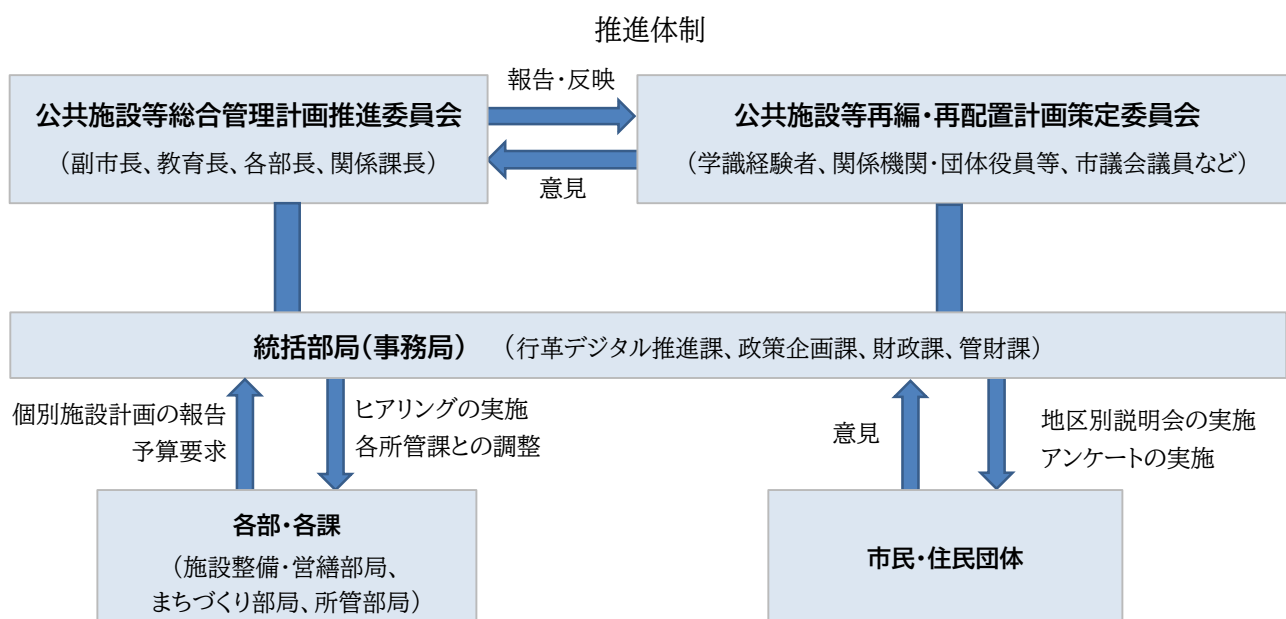
前述したスケジュールの着実な実施のため、令和5年度は、公共施設等総合管理計画において組織された「公共施設等総合管理計画推進委員会」（副市長をトップに関係部長等で構成）により、施設再編に向けた施設評価や類型別・地区別の検討のほか、施設別の改修等費用の算出・平準化作業を行います。

令和6年度からは、「公共施設等再編・再配置計画策定委員会」を組織し、適正配置案について検討の上、今後20年間の対象施設の方向性を決定し、令和7年度末に計画を改訂します。

なお、令和5年度から令和7年度の計画の改訂にあたっては、説明会や各種アンケート調査などにより、市民・住民団体・将来世代等の意見を把握し、計画に反映していきます。

令和8年度以降は、改訂した計画に基づき再編・再配置を推進するとともに、公共施設等総合管理計画推進委員会による進行管理を行います。

また、土浦市総合計画や公共施設等総合管理計画の見直し時期には、その内容を踏まえ、公共施設等再編・再配置計画策定委員会を再度組織し、計画を改訂します。



3. 今後20年間の方向性決定までの各施設の対応

前項「1. 進行工程」で記載したスケジュールのとおり、再編・再配置計画の対象となる全施設について、令和7年度までに今後20年間の方向性を決定していく予定です。それまでは施設のあり方が決定していないことから、原則、大規模改修工事など多額の費用が見込まれる工事等を行わないものとします。また、施設の安全性やサービス提供に関する大規模な修繕等が必要となった場合は、施設のあり方が決定するまでの間、施設の休館等の対応も検討することとします。

ただし、以下の①～③の場合は対象外としますが、改修工事等を行う場合には、再編・再配置計画の基本的な考えに基づき実施するものとします。

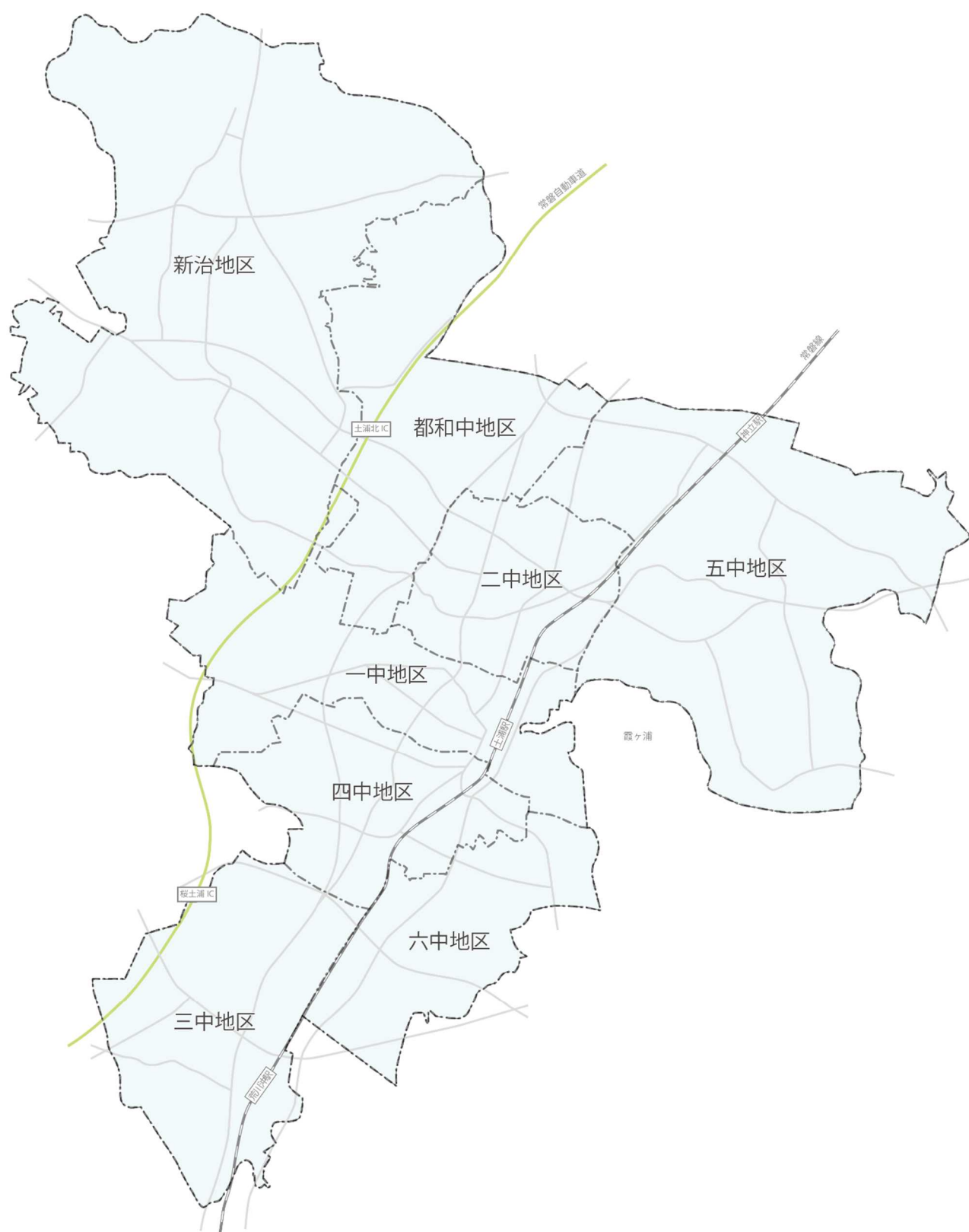
- ① 市として必ず提供しなければならないサービス(学校・庁舎など)に係る、災害復旧工事や緊急修繕のほか、個別施設計画に基づく改修工事等
- ② 類型別に適正配置を推進するなど、別途あり方を検討している施設の検討内容に基づく改修工事等
- ③ ①②のほか、3カ年事業実施計画で採択された事業

なお、上記により施設を一時休館することとなった場合は、前項「1. 進行工程」のスケジュールに関わらず、早急に施設のあり方を検討することとします。

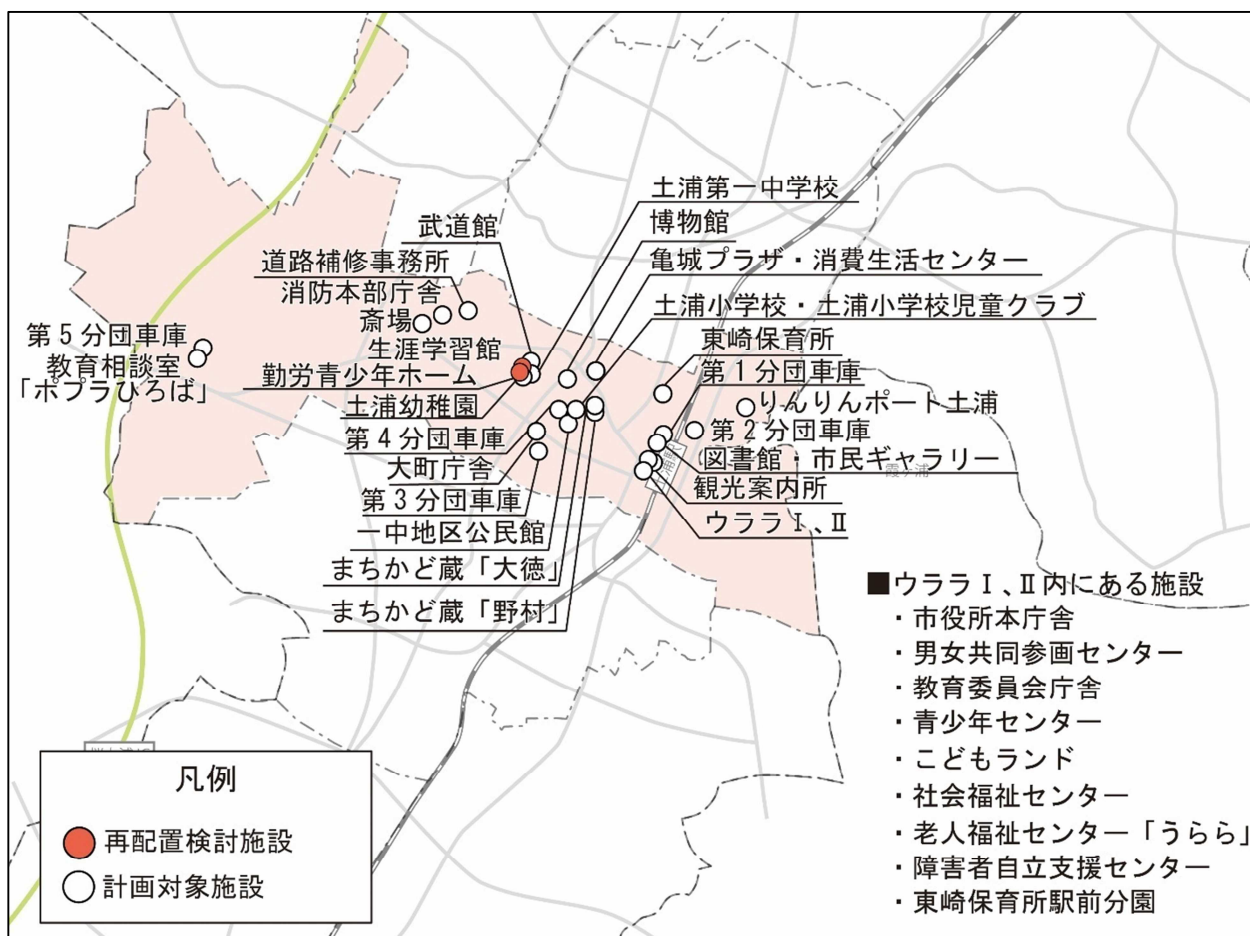
土浦市公共施設等再編・再配置計画 (資料編)

1. 地区別状況

本計画では、土浦市を中学校区8地域に区分します。



(1) 一中地区



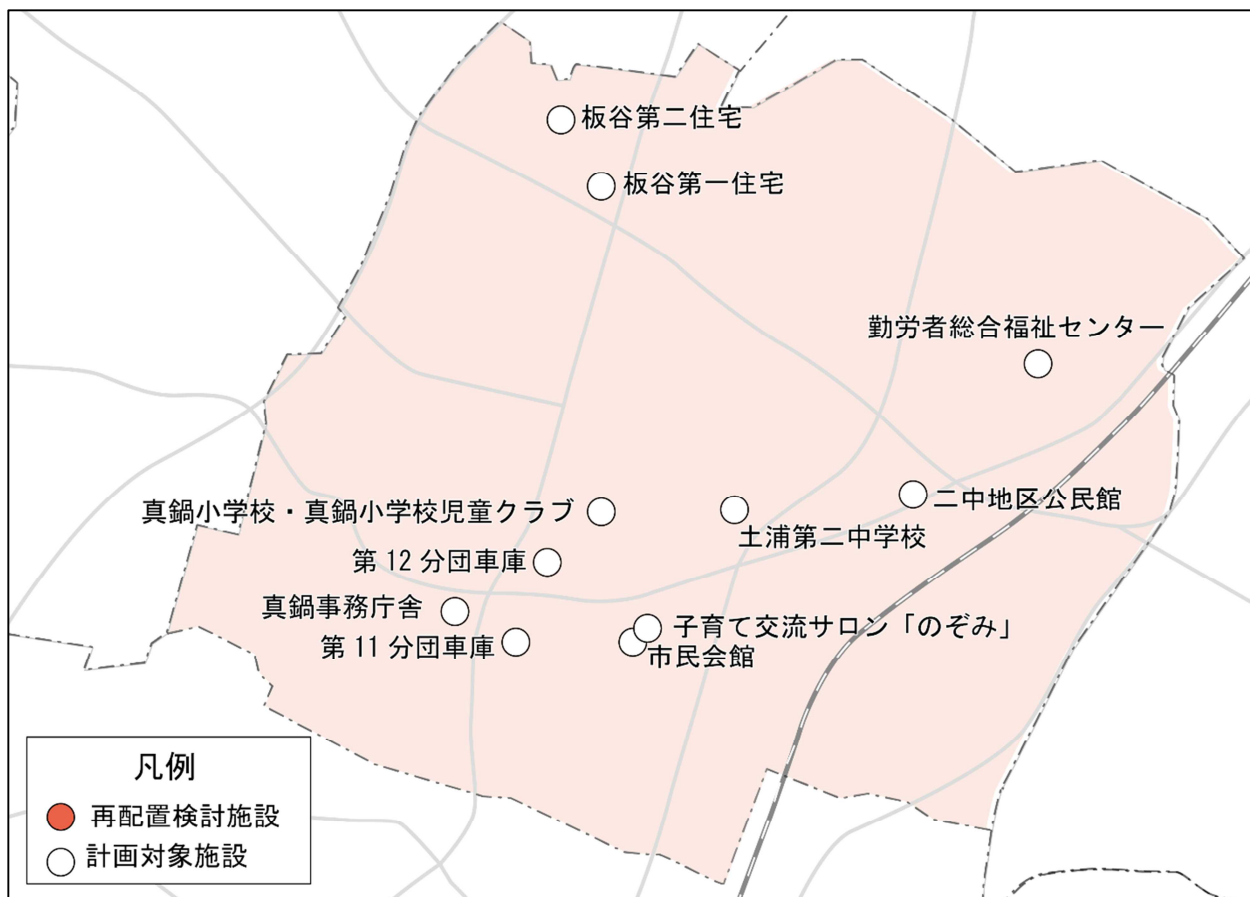
一中地区に位置する公共施設(1/2)

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	文化施設	博物館	2,482.90	S62	—	直営
2		市民ギャラリー	1,038.70	H29	—	直営
3		亀城プラザ	7,297.87	S58	—	指定管理
4	図書館	図書館	7,777.00	H29	—	一部委託
5	生涯学習施設	生涯学習館	2,606.08	S48	無	指定管理
6		一中地区公民館	1,750.29	H5	—	直営
7		青少年センター	375.20	H9	—	直営
8		男女共同参画センター	—	H9	—	直営
9	スポーツ施設	武道館	1,445.60	H1	—	直営
10	観光・交流施設	観光案内所	7.50	S58	—	委託
11		まちかど蔵「大徳」	585.47	H9	—	指定管理
12		まちかど蔵「野村」	435.33	H14	—	指定管理
13		勤労青少年ホーム	1,013.53	S46	一部無し	直営
14		りんりんポート土浦	264.51	R1	—	直営
15	福祉施設	社会福祉センター	2,478.42	H9	—	指定管理
16		老人福祉センター「うらら」	618.00	H9	—	指定管理
17		障害者自立支援センター	456.90	H9	—	指定管理

一中地区に位置する公共施設(2/2)

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
18	保育所等	土浦幼稚園	1,142.82	S49	有	直営
19		東崎保育所	737.48	S55	有	直営
20		東崎保育所駅前分園	66.09	H9	有	直営
21	児童館等	こどもランド	506.12	H9	—	直営
22	児童クラブ	土浦小学校児童クラブ	299.86	H25	—	直営
23	学校施設	土浦小学校	9,095.81	H26	—	直営
24		土浦第一中学校	7,938.36	S52	有	直営
25	教育施設	教育相談室「ポプラひろば」	2,662.77	S51	有	直営
26	庁舎等	市役所本庁舎	34,993.47	H9	—	直営
27		教育委員会庁舎	1,116.76	H9	—	直営
28		大町庁舎	685.73	H1	—	直営
29		道路補修事務所	457.10	S57	—	直営
30		消費生活センター	282.62	S58	—	直営
31		斎場	4,100.92	H28	—	指定管理
32	消防署	消防本部庁舎	4,741.09	H28	—	直営
33	分団車庫	第1分団車庫	113.99	H23	—	直営
34		第2分団車庫	66.63	H21	—	直営
35		第3分団車庫	52.01	S54		直営
36		第4分団車庫	63.80	H26	—	直営
37		第5分団車庫	56.43	H6	—	直営

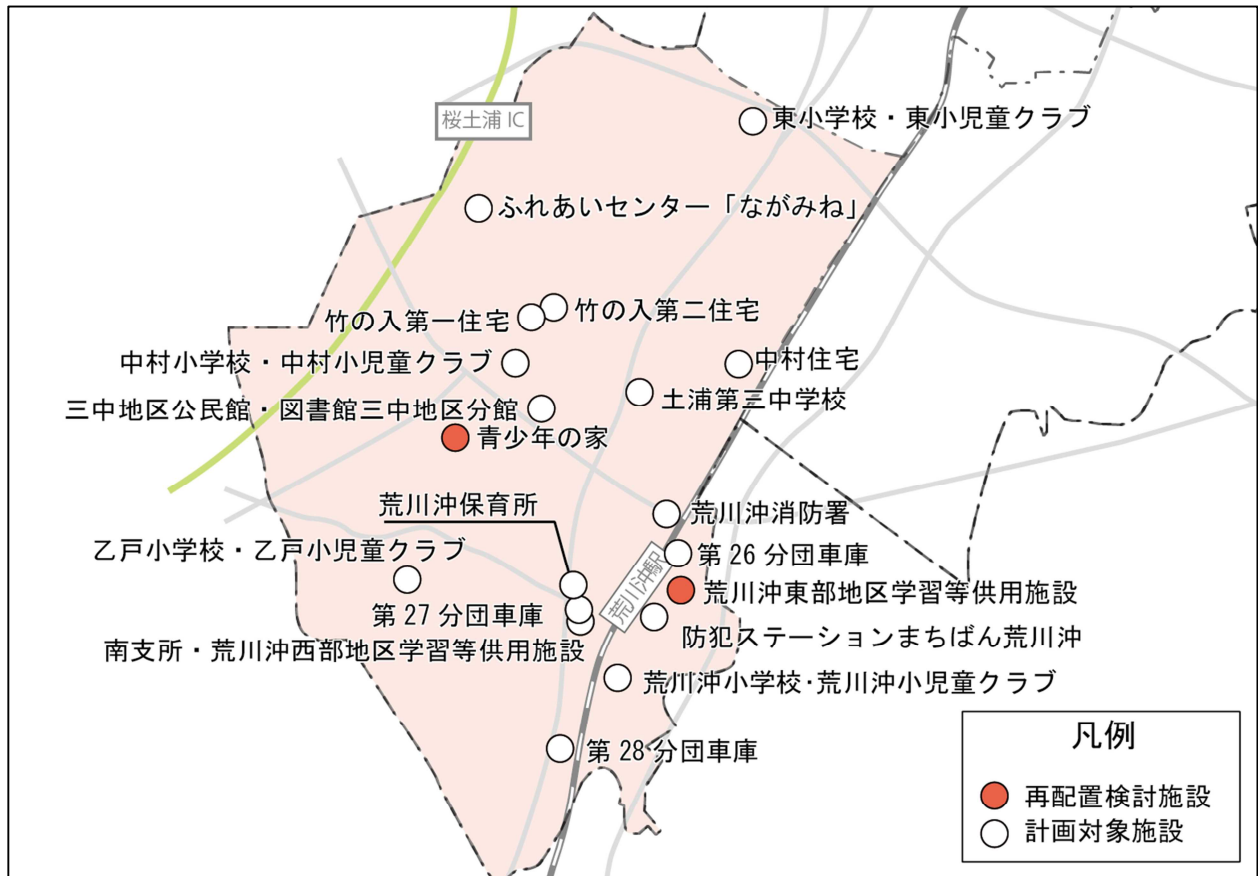
(2) 二中地区



二中地区に位置する公共施設

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	文化施設	市民会館	5,656.95	S44	有	指定管理
2	生涯学習施設	二中地区公民館	1,223.10	S60	—	直営
3	観光・交流施設	勤労者総合福祉センター	1,852.83	H9	—	指定管理
4	市営住宅	板谷第一住宅	561.00	S33	無	直営
5		板谷第二住宅	1,158.00	S36	無	直営
6	児童館等	子育て交流サロン「のぞみ」	111.67	H22	—	委託
7	児童クラブ	真鍋小学校児童クラブ	—	S58	—	直営
8	学校施設	真鍋小学校	9,536.96	S51	有	直営
9		土浦第二中学校	8,152.41	S50	有	直営
10	庁舎等	真鍋事務庁舎	578.85	S59	—	直営
11	分団車庫	第11分団車庫	68.04	H16	—	直営
12		第12分団車庫	51.92	H4	—	直営

(3) 三中地区



三中地区に位置する公共施設

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	図書館	図書館三中地区分館	100.00	S58	—	一部委託
2	生涯学習施設	三中地区公民館	1,112.70	S58	—	直営
3		青少年の家	1,758.07	S49	有	直営
4		荒川沖东部地区学習等供用施設	362.00	S51	無	指定管理
5		荒川沖西部地区学習等供用施設	334.05	H3	—	指定管理
6	福祉施設	ふれあいセンター「ながみね」	2,536.81	H15	—	指定管理
7	市営住宅	竹の入第一住宅	730.40	S39	有	直営
8		竹の入第二住宅	1,358.00	S40	有	直営
9		中村住宅	4,880.00	S53	有	直営
10	保育所等	荒川沖保育所	998.77	S49	有	直営
11	児童クラブ	東小学校児童クラブ	231.12	H18	—	直営
12		荒川沖小学校児童クラブ	182.71	H24	—	直営
13		中村小学校児童クラブ	95.32	S54	有	直営
14		乙戸小学校児童クラブ	70.86	H22	—	直営
15	学校施設	東小学校	4,632.85	S50	有	直営
16		荒川沖小学校	5,977.02	S46	有	直営
17		中村小学校	5,179.31	S54	有	直営
18		乙戸小学校	4,624.06	S59	—	直営
19		土浦第三中学校	8,380.14	S54	有	直営
20	庁舎等	南支所	75.42	H3	—	直営
21		防犯ステーションまちばん荒川沖	19.87	H21	—	直営
22	消防署	荒川沖消防署	557.78	S49	有	直営
23	分団車庫	第26分団車庫	56.43	H7	—	直営
24		第27分団車庫	56.43	H5	—	直営
25		第28分団車庫	56.43	H7	—	直営

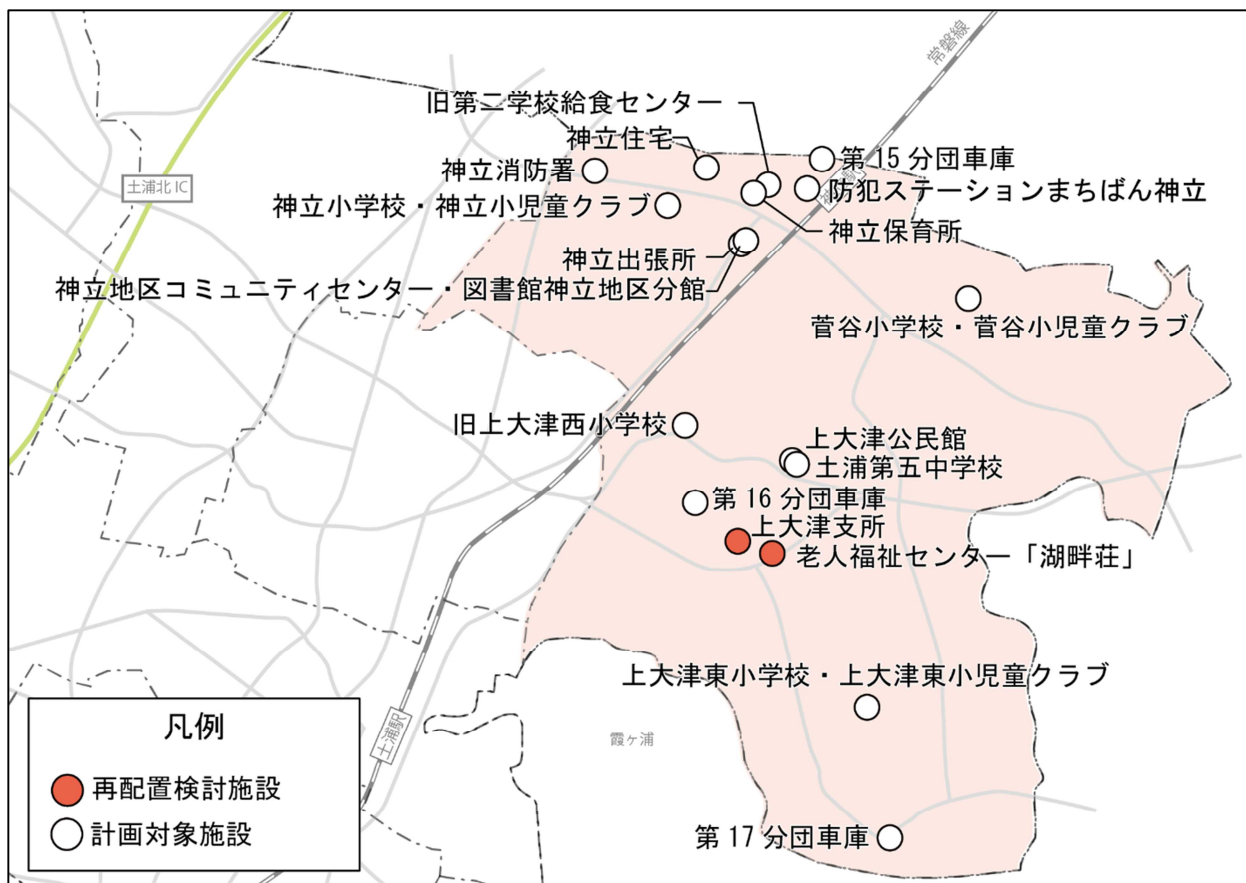
(4) 四中地区



四中地区に位置する公共施設

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	文化施設	上高津貝塚ふるさと歴史の広場	2,010.20	H6	—	直営
2	生涯学習施設	四中地区公民館	1,216.00	S55	有	直営
3	保健施設	保健センター	2,533.29	H3	—	直営
4		休日緊急診療所	155.03	H3	—	直営
5	福祉施設	つくしの家	750.00	H1	—	直営
6		つくし作業所	421.21	S54	有	直営
7	市営住宅	中高津住宅	4,620.00	S55	有	直営
8	保育所等	天川保育所	401.03	H3	—	直営
9	児童館等	子育て交流サロン「わらべ」	102.86	H14	—	委託
10		療育支援センター	556.91	S54	有	直営
11		幼児ことばの教室	114.21	H3	—	直営
12		早期療育相談室	57.11	H3	—	直営
13	児童クラブ	下高津小学校児童クラブ	119.35	H17	—	直営
14		土浦第二小学校児童クラブ	97.70	S54	有	直営
15	学校施設	下高津小学校	6,105.38	S43	有	直営
16		土浦第二小学校	11,108.63	S46	有	直営
17		土浦第四中学校	11,386.04	S48	有	直営
18	旧施設	旧市役所本庁舎	7,501.38	S38	無	直営
19		旧高津庁舎	817.40	H1	—	直営
20		旧第一学校給食センター	1,384.59	S45	無	直営
21	消防署	南分署	320.59	S58	—	直営
22	分団車庫	第6分団車庫	68.04	H24	—	直営
23		第21分団車庫	56.43	H3	—	直営
24		第22分団車庫	56.43	H3	—	直営
25		第23分団車庫	66.20	H15	—	直営

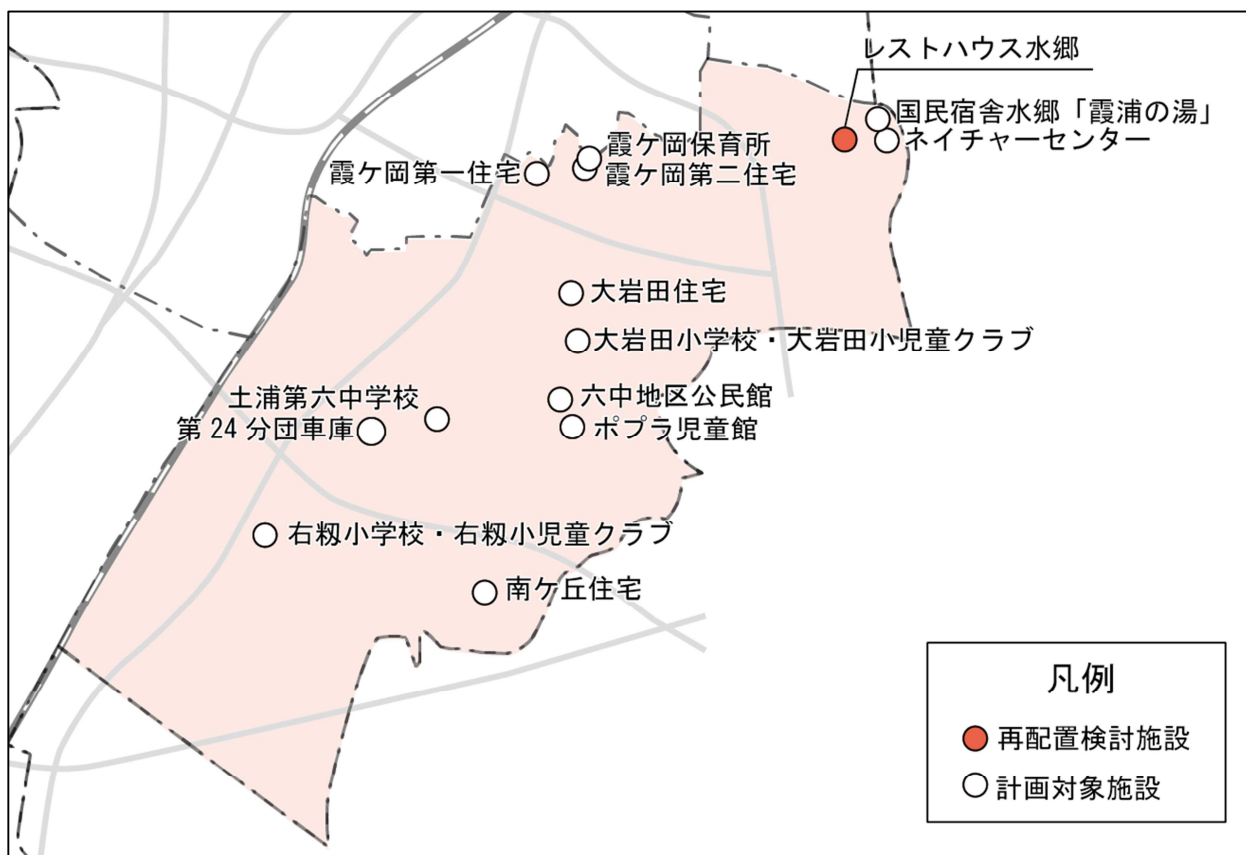
(5) 五中地区



五中地区に位置する公共施設

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	図書館	図書館神立地区分館	151.32	H14	—	一部委託
2	生涯学習施設	上大津公民館	724.69	S53	有	直営
3		神立地区コミュニティセンター	955.00	H14	—	指定管理
4	福祉施設	老人福祉センター「湖畔荘」	764.33	S56	—	指定管理
5	市営住宅	神立住宅	4,352.00	S51	有	直営
6	保育所等	神立保育所	903.60	S53	有	直営
7	児童クラブ	上大津東小学校児童クラブ	—	S58	—	直営
8		神立小学校児童クラブ	256.50	H14	—	直営
9		菅谷小学校児童クラブ	—	S61	—	直営
10	学校施設	上大津東小学校	3,336.72	S53	有	直営
11		神立小学校	5,466.26	S49	有	直営
12		菅谷小学校	4,455.72	S61	—	直営
13		土浦第五中学校	5,744.44	S53	有	直営
14	庁舎等	上大津支所	73.92	S56	無	直営
15		神立出張所	58.00	H14	—	直営
16		防犯ステーションまちばん神立	19.53	H30	—	直営
17	旧施設	旧上大津西小学校	3,131.65	S49	有	直営
18		旧第二学校給食センター	1,259.66	S50	無	直営
19	消防署	神立消防署	480.81	S55	有	直営
20	分団車庫	第15分団車庫	52.16	R2	—	直営
21		第16分団車庫	43.39	S54	—	直営
22		第17分団車庫	56.43	H12	—	直営

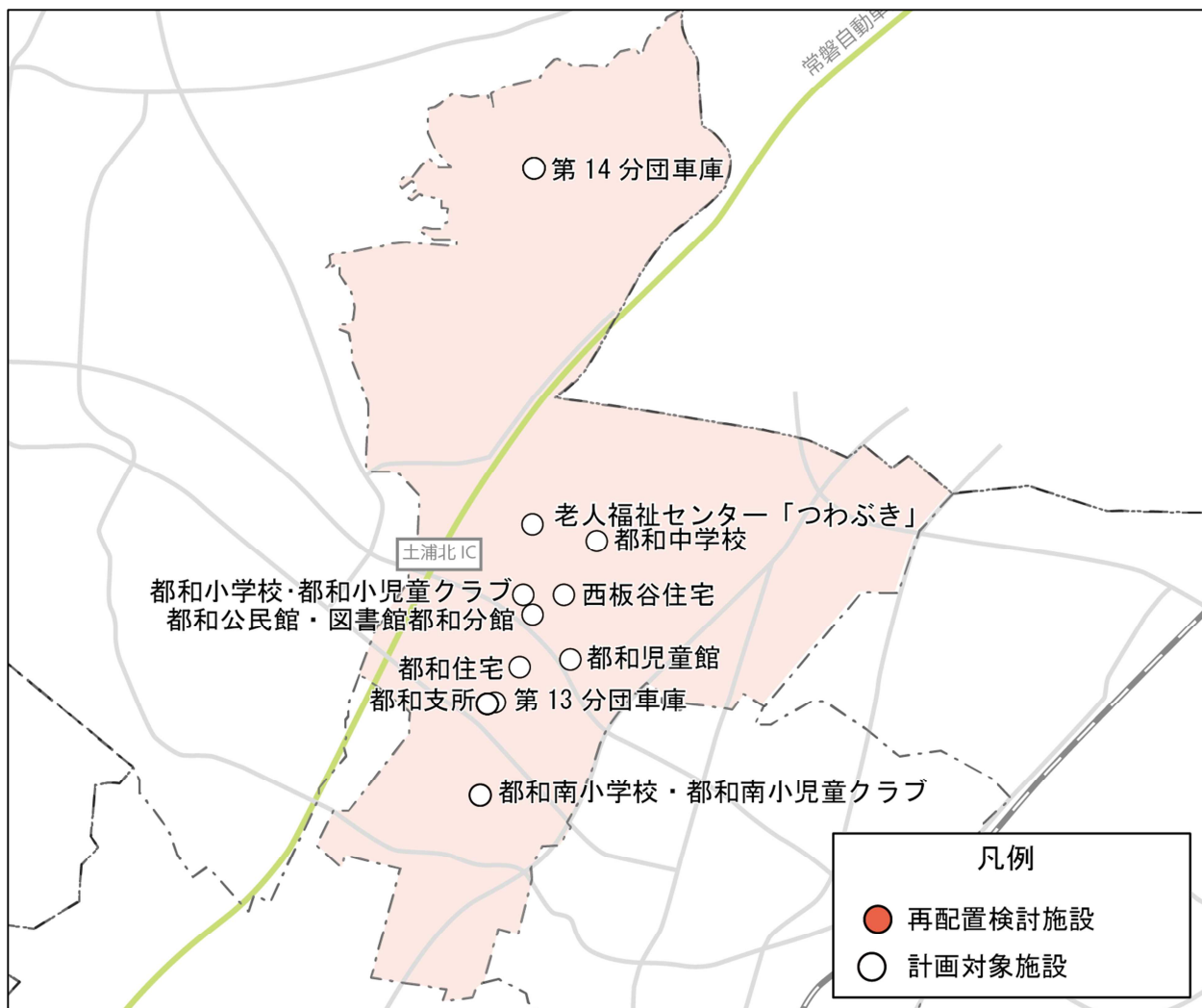
(6) 六中地区



六中地区に位置する公共施設

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	生涯学習施設	六中地区公民館	1,219.39	S61	—	直営
2	観光・交流施設	レストハウス水郷	587.54	S56	無	指定管理
3		国民宿舎水郷「霞浦の湯」	1,149.06	H16	—	指定管理
4		ネイチャーセンター	305.16	H2	—	委託
5	市営住宅	南ヶ丘住宅	5,767.00	S41	有	直営
6		大岩田住宅	13,200.00	S58	—	直営
7		霞ヶ岡第一住宅	1,680.00	H13	—	直営
8		霞ヶ岡第二住宅	3,741.00	H8	—	直営
9	保育所等	霞ヶ岡保育所	743.20	S55	有	直営
10	児童館等	ポプラ児童館	582.78	H17	—	直営
11	児童クラブ	大岩田小学校児童クラブ	—	S48	有	直営
12		右廻小学校児童クラブ	—	S54	有	直営
13	学校施設	大岩田小学校	6,514.28	S47	有	直営
14		右廻小学校	6,149.67	S54	有	直営
15		土浦第六中学校	8,310.63	S57	—	直営
16	分団車庫	第24分団車庫	67.67	S60	—	直営

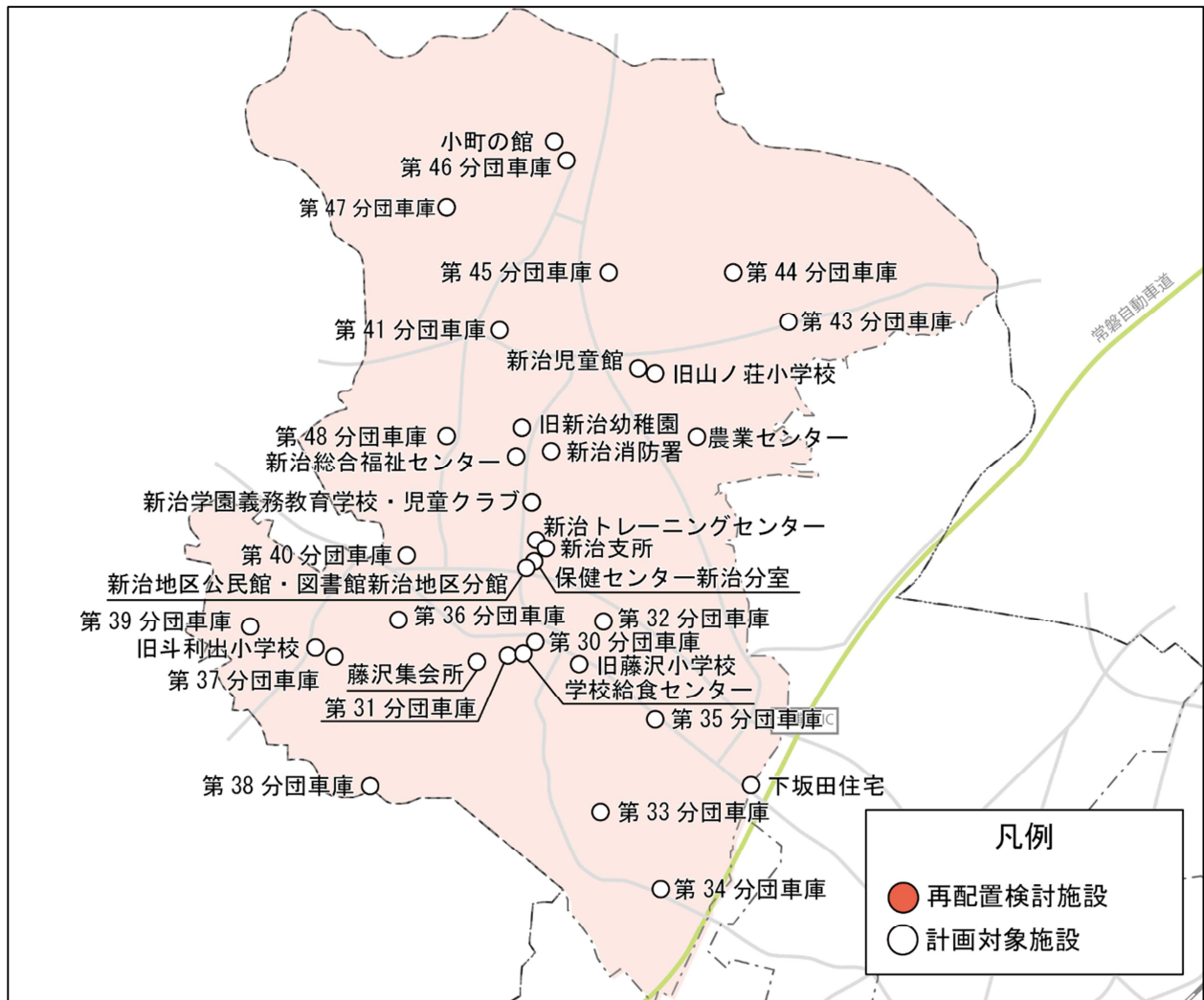
(7) 都和中地区



都和中地区に位置する公共施設

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	図書館	図書館都和分館	80.00	S63	—	一部委託
2	生涯学習施設	都和公民館	1,242.99	S63	—	直営
3	福祉施設	老人福祉センター「つわぶき」	1,149.21	H4	—	指定管理
4	市営住宅	都和住宅	13,521.00	S45	有	直営
5		西板谷住宅	13,262.00	S63	—	直営
6	児童館等	都和児童館	438.44	S48	有	直営
7	児童クラブ	都和小学校児童クラブ	—	S49	有	直営
8		都和南小学校児童クラブ	154.17	H16	—	直営
9	学校施設	都和小学校	7,341.14	H28	—	直営
10		都和南小学校	5,275.89	S58	—	直営
11		都和中学校	8,036.55	S59	—	直営
12	庁舎等	都和支所	73.92	S58	—	直営
13	分団車庫	第13分団車庫	52.16	S58	—	直営
14		第14分団車庫	56.43	H9	—	直営

(8) 新治地区



新治地区に位置する公共施設(1/2)

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
1	図書館	図書館新治地区分館	313.05	H25	—	一部委託
2	生涯学習施設	新治地区公民館	1,575.33	H25	—	直営
3	スポーツ施設	新治トレーニングセンター	1,430.24	S59	—	直営
4	観光・交流施設	小町の館	1,107.30	H9	—	指定管理
5		農業センター	1,352.35	S58	—	指定管理
6	保健施設	保健センター新治分室	391.49	S62	—	直営
7	福祉施設	新治総合福祉センター	2,191.56	H7	—	指定管理
8	市営住宅	下坂田住宅	81.00	S37	無	直営
9	児童館等	新治児童館	272.68	S57	—	直営
10	児童クラブ	新治学園義務教育学校児童クラブ	335.34	H30	—	直営
11	学校施設	新治学園義務教育学校	8,913.93	S57	—	直営
12	教育施設	学校給食センター	4,901.14	R2	—	直営
13	庁舎等	新治支所	104.67	S62	—	直営
14		藤沢集会所	132.20	S62	—	直営

新治地区に位置する公共施設(2/2)

No.	小分類	施設名称	延床面積 (㎡)	代表 竣工年	耐震性	管理方法
15	旧施設	旧藤沢小学校	4,223.98	S62	有	直営
16		旧斗利出小学校	2,495.50	H1	有	直営
17		旧山ノ荘小学校	3,719.00	S55	有	直営
18		旧新治幼稚園	729.00	H5	—	直営
19	消防署	新治消防署	421.24	S62	—	直営
20	分団車庫	第 30 分団車庫	66.24	H22	—	直営
21		第 31 分団車庫	39.60	H2	—	直営
22		第 32 分団車庫	158.00	S52		直営
23		第 33 分団車庫	63.82	H30	—	直営
24		第 34 分団車庫	63.82	H27	—	直営
25		第 35 分団車庫	63.82	H24	—	直営
26		第 36 分団車庫	39.60	S49		直営
27		第 37 分団車庫	48.00	S56		直営
28		第 38 分団車庫	62.64	S48		直営
29		第 39 分団車庫	44.20	S56		直営
30		第 40 分団車庫	66.20	H22	—	直営
31		第 41 分団車庫	40.50	S60	—	直営
32		第 43 分団車庫	48.30	S53		直営
33		第 44 分団車庫	68.46	S52		直営
34		第 45 分団車庫	46.09	S52		直営
35		第 46 分団車庫	47.25	S53		直営
36		第 47 分団車庫	40.40	S52		直営
37		第 48 分団車庫	28.40	S52		直営

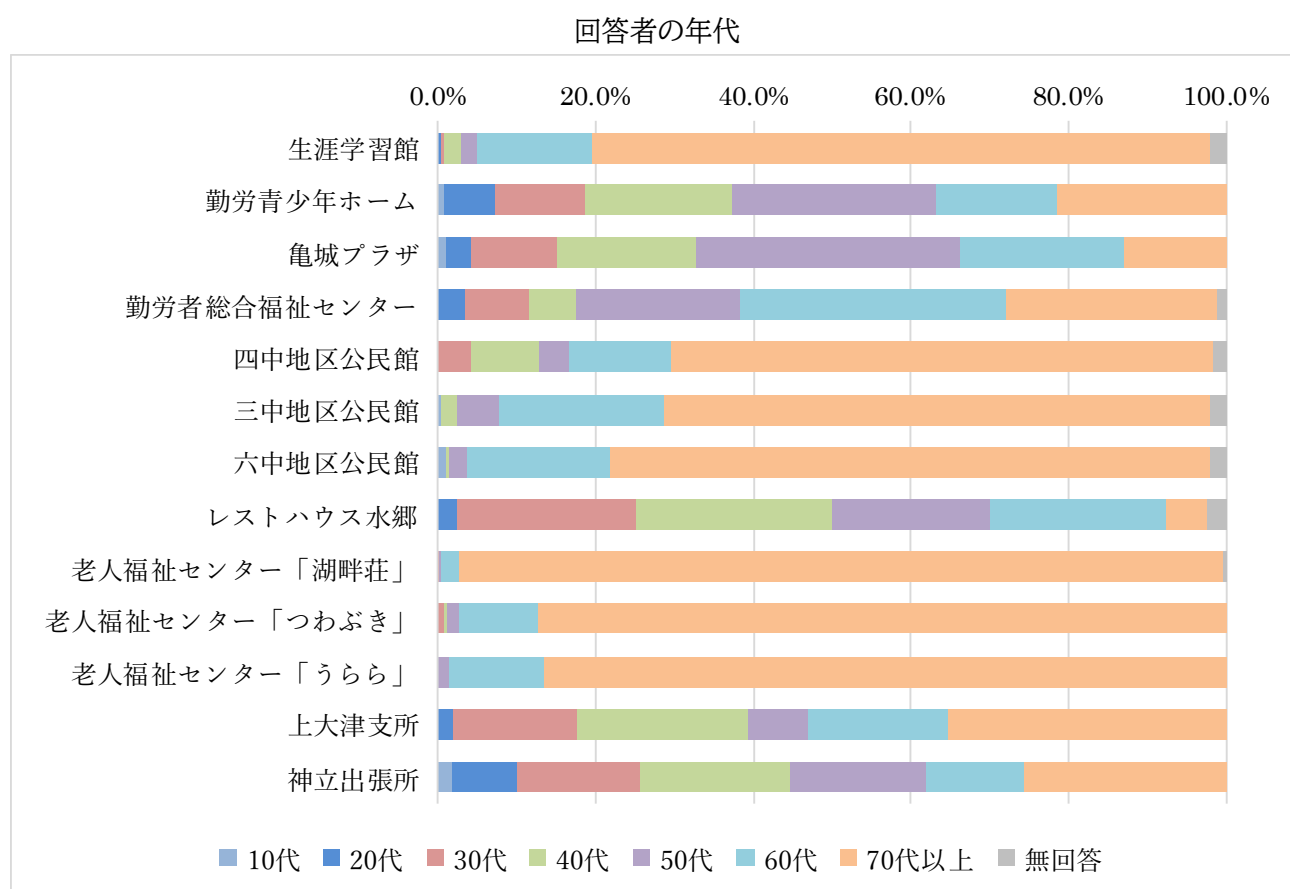
2. 利用者アンケート

(1) 回答者属性

1) 年代

【現状】

- ・生涯学習館は、類似機能を持つ施設と比較すると、高齢者の割合が著しく高くなっています。
- ・勤労青少年ホームは、勤労青少年(15 歳～35 歳)のための施設ですが、40 代以上の割合が 8 割以上を占めています。
- ・レストハウス水郷は、比較的若い人の利用が多くなっています。
- ・湖畔荘は、70 代以上の割合が著しく高くなっています。

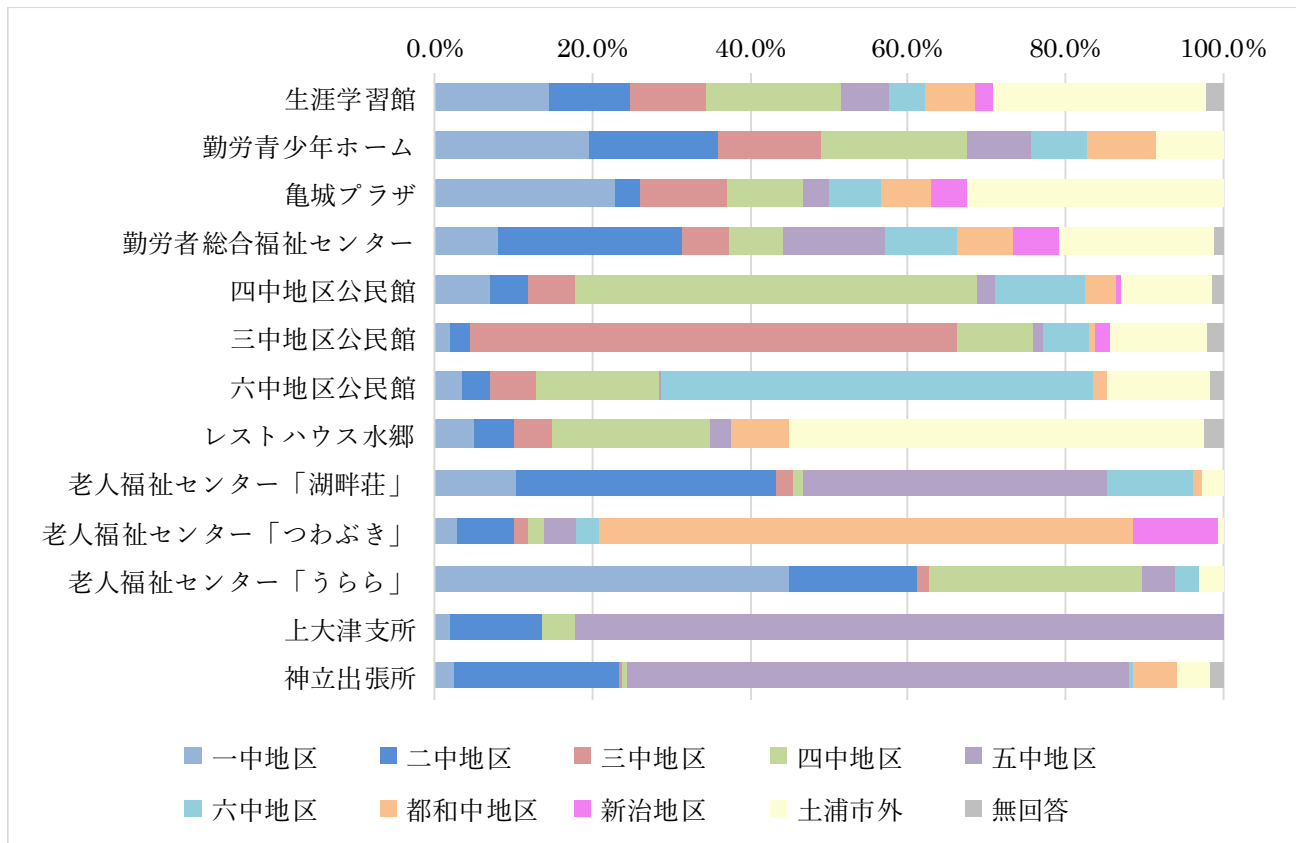


2) 居住区

【現状】

- ・勤労青少年ホームは、市内各地からの利用が多く見られます。
- ・四中地区公民館を含め、公民館は、同じ中学校区内からの利用が多くなっています。
- ・レストハウス水郷は、市外からの利用が多くなっています。
- ・湖畔荘、つわぶき、うららは、近隣からの利用が多くなっています。
- ・上大津支所の利用は、二中地区・五中地区が大部分を占めていますが、神立出張所の利用者層も同様の傾向を示しており、近隣からの利用が多いことが分かります。

回答者の居住地区



その他居住地区

()は回答数

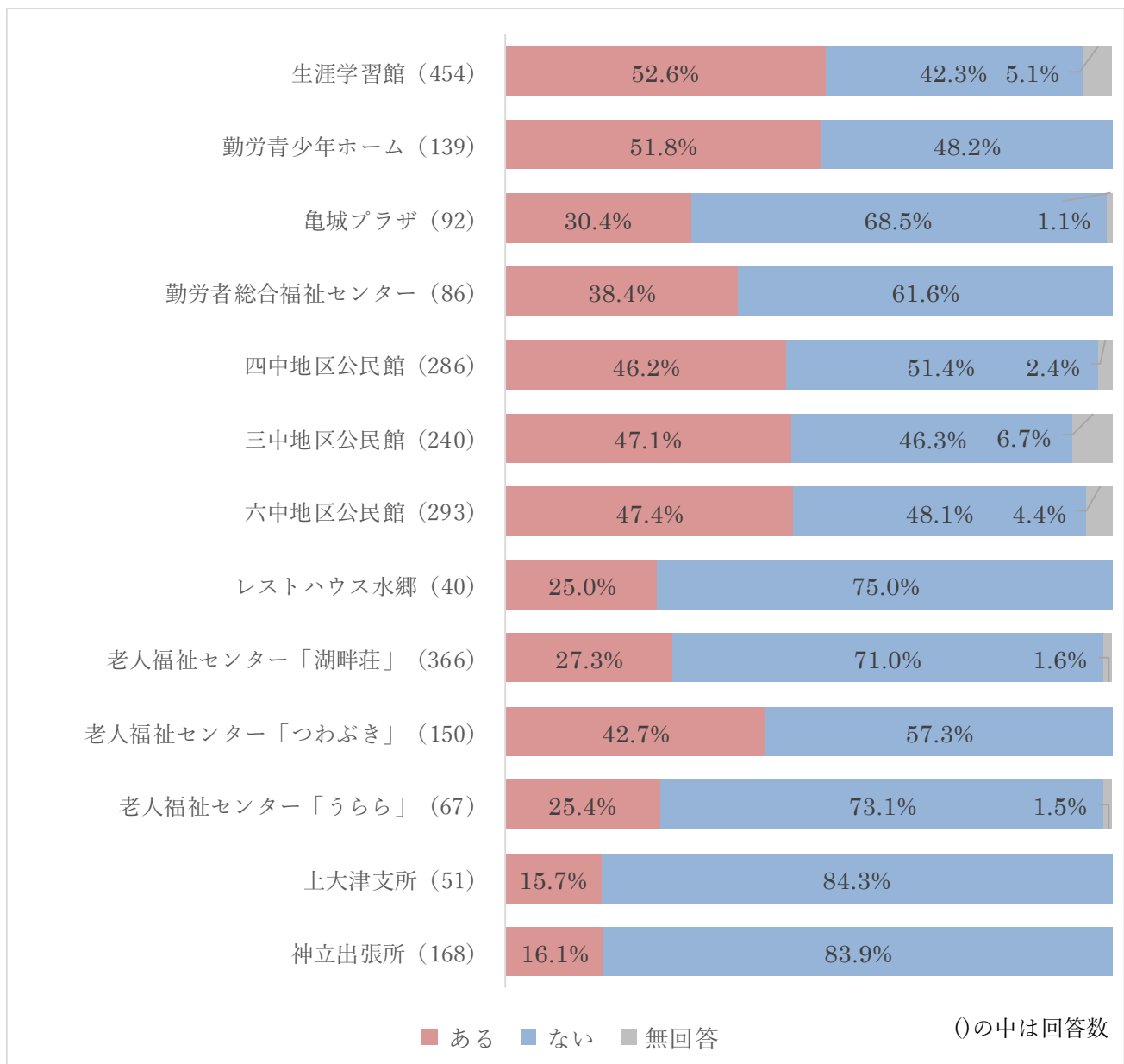
対象施設	回答
生涯学習館	かすみがうら市(29)、つくば市(25)、阿見町(19)、石岡市(11)、小美玉市(9)、龍ヶ崎市(8)、その他県内(16)、県外(1)
勤労青少年ホーム	つくば市(6)、かすみがうら市(2)、その他県内(3)
亀城プラザ	かすみがうら市(4)、つくば市(3)、柏市(3)、阿見町(3)、その他県内(11)、県外(2)
勤労者総合福祉センター	つくば市(5)、かすみがうら市(3)、石岡市(3)、その他県内(6)
四中地区公民館	つくば市(8)、阿見町(6)、かすみがうら市(5)、牛久市(5)、その他県内(7)、県外(1)
三中地区公民館	つくば市(14)、阿見町(7)、牛久市(3)、その他県内(5)
六中地区公民館	阿見町(14)、つくば市(8)、美浦村(4)、かすみがうら市(3)、稲敷市(3)、その他県内(3)
レストハウス水郷	つくば市(6)、龍ヶ崎市(2)、その他県内(11)、県外(1)
老人福祉センター「湖畔荘」	阿見町(9)
老人福祉センター「つわぶき」	阿見町(1)
老人福祉センター「うらら」	かすみがうら市(1)
上大津支所	その他なし
神立出張所	かすみがうら市(2)、石岡市(2)、その他県内(2)、県外(1)

3) 当該施設以外でよく利用する施設の有無

【現状】

- ・生涯学習館、勤労青少年ホームは、同機能を持つ他施設と比較して他の施設もよく利用している人の割合が高くなっています。
- ・公民館は、他施設もよく利用している人の割合が47%前後となっています。
- ・つわぶきは、他の公共施設もよく利用する人の割合が高くなっています。
- ・支所・出張所は、他施設もよく利用する人が概ね16%前後いる傾向にあります。
- ・公共施設を利用する人は、1つだけではなく、複数の施設を使う傾向にあることが分かります。

当該施設以外でよく利用する施設の有無



(2) 利用状況

1) 利用目的

【現状】

- ・生涯学習館は、趣味・サークルでの利用が著しく高く 80%以上となっています。
- ・勤労青少年ホームは、市が開催した事業への参加が約半数を占めています。
- ・レストハウス水郷は、個人利用が約半数を占めています。
- ・老人福祉センターは、個人利用の割合が高く約 90%となっています。
- ・上大津支所は、住民票・印鑑証明書交付の割合とその他(納税)の割合が高くなっています。

2) 利用内容

【現状】

- ・生涯学習館は、学習・講座の割合が高くなっています。
- ・勤労青少年ホームと勤労者総合福祉センターは、運動・体操・ダンスの割合が高くなっています。
- ・四中地区公民館は、学習・講座の割合とその他(サークル活動)の割合が高くなっています。
- ・湖畔荘は、入浴とりハビリ(マッサージ機の使用等)での利用が多くなっています。

3) 利用頻度

【現状】

- ・生涯学習館は、週1回以上利用している人の割合が同機能を持つ施設と比べて低くなっています。
- ・勤労青少年ホームは、週1回利用する人の割合が高くなっています。
- ・公民館は、どの施設も定期利用が多い傾向となっています。
- ・老人福祉センターは、週に複数回利用する人が多い傾向となっています。
- ・支所・出張所は、月に1回未満程度の利用がほとんどとなっています。

4) 利用した目的

【現状】

- ・勤労青少年ホームは、「受講したい講座がある」、「料金が安い」の割合が高くなっています。
- ・公民館は、どの施設も「立地が良い」と「受講したい講座がある」が概ね 40%ずつ占めています。
- ・湖畔荘は、「使いたい部屋・設備がある」の割合が類似機能を持つ他の施設よりも高くなっています。

(3) 交通手段

【現状】

- ・生涯学習館と勤労青少年ホームは、自転車での利用が比較的多い傾向にありますが、類似施設含め自家用車での利用がほとんどとなっています。
- ・公民館は、概ね 7 割が自家用車での利用となっていますが、1 割程度は徒歩や自転車での利用となっています。
- ・湖畔荘は、自家用車での利用が他施設と比較しても高くなっています。
- ・支所・出張所は、自家用車が 8 割、1 割は徒歩もしくは自転車となっています。

3. 利用状況等判定における検討内容

(1) 1次判定：市が担うべき機能としての必要性

1次判定では、施設を設置した目的や経緯、利用状況やコスト状況を分析することで、公共施設が提供しているサービスの必要性や市民の負担が過剰となっている施設を洗い出し、真に必要とされる施設を抽出します。

1) 判定基準①：施設の設置目的

公共施設を設置した目的と現在の利用状況、設置の経緯などを基に判定を行いました。

施設の設置目的や経緯

施設名称	設置目的や経緯	判定
生涯学習館	・近隣市町村を含めた広域的な社会教育施設「土浦・石岡地方社会教育センター」として開設されたが、広域的役割が終了したことにより、平成 22 年度から生涯学習館となった。また、旧図書館部分も平成 30 年度から生涯学習館として転用している。	○
四中地区公民館	・生涯学習、市民活動の場として設置されている。 ・現在、中学校区ごとに公民館が設置され、社協支部など地区ごとの機能もあり、1地区のみ廃止することは困難である。	○
青少年の家	・県の職業訓練校の寮として建設されたものを市が買収し、青少年の家として利用してきた。 ・青少年の共同生活を通して健康の増進と社会的教養を高めるための施設とされているが、学校の宿泊学習の利用はなく、また、高齢者の利用も一定数あるなど、当初の目的とは異なった利用実態となっている。	×
荒川沖東部地区学習等供用施設	・防衛省補助により市が設置した施設であるが、地域の集会施設と同様の利用をされている。 ・本来、地域の集会施設は各町内会で設置しているが、荒川沖東一・二・三丁目には地域の集会施設が無く、当施設を利用している。条例上の設置目的は市民の学習等の用に供する施設となっているが、利用者が一部の地域の市民に限られており、設置目的を満たしているとは言い難い。	×
レストハウス水郷	・旧雇用促進事業団が勤労者の福利厚生や健康増進を目的に建設し、平成 15 年に市が譲渡を受けた施設である。 ・公園の規模から、屋内の休憩施設は必要と考えるが、現在のサービス内容を勘案すると、市民生活に必須の施設ではないため、公の施設として維持する必要性は薄い。	×
勤労青少年ホーム	・当初の目的は、中小企業に働く青少年(15～35 才)の健全育成と福祉の増進であったが、平成 27 年 10 月の法改正(福祉の増進から雇用の促進へ)により設置根拠規定が廃止された。 ・利用者アンケートによると、40 代以上の利用が 80%以上を占めており、当初の目的とは異なり、生涯学習施設と同様に使われている。	×
老人福祉センター「湖畔荘」	・老人福祉センターは、高齢者の健康の増進及び教養の向上及びレクリエーションのための施設である。	○
つくし作業所	・知的障害者に対し、生活に必要な訓練、就労に向けた訓練、就労機会の提供等を行うことで、知的障害者の自立を支援することを目的とした施設である。	○
療育支援センター	・障害児に対する独立自活に必要な指導訓練及び機能回復訓練、発達に特別な支援を必要とする児童に対する療育等を行う施設である。	○
上大津支所	・地方自治法第 155 条第 1 項の規定により、市長の権限に属する事務を分掌させるための施設として、支所を設置している。	○

×…設置目的を果たしている又は行政で設置する必要性が薄い

2) 判定基準② 需要

公共施設の稼働率は、施設が提供しているサービスにより大きく差があることから、類似施設ごとに検討することとします。なお、利用者数や稼働率の算出に当たっては、平成30年度から令和2年度の3カ年度の平均値を用いています。

レストハウス水郷は、同機能を持つ施設がないことから、延床面積当たりの利用者数及び稼働率の判定は行いません。

また、療育支援センターとつくし作業所は、一定数の利用者がいるうちは需要があると判断します。

「判定基準② 需要」の判定基準

	延床面積当たりの利用者数(人)			稼働率		
	×	△	○	×	△	○
	半分以下	半分～平均	平均以上	半分以下	半分～平均	平均以上
貸館	11.0以下	11.0～22.0	22.0以上	11.4%以下	11.4～22.8%	22.8%以上
福祉施設	10.6以下	10.6～21.1	21.1以上	—	—	—
支所・出張所	92.5以下	92.5～185.0	185.0以上	—	—	—

※貸館は、「延床面積当たりの利用者数」と「稼働率」の両方の判定を行い、1つでも「×」と判定されれば、「判定基準② 需要」の判定は「×」とします。

貸館施設の利用状況

No.	施設名称	延床面積 (㎡)	利用者数	延床面積当たり 利用者数	稼働率	判定
1	市民会館	5,657	54,434	<u>9.6</u>	<u>21.9%</u>	×
2	亀城プラザ	7,298	75,522	<u>10.3</u>	23.9%	×
3	生涯学習館	2,606	25,821	<u>9.9</u>	27.4%	×
4	一中地区公民館	1,750	35,450	<u>20.3</u>	30.2%	△
5	二中地区公民館	1,223	30,097	24.6	<u>17.2%</u>	△
6	三中地区公民館	1,113	41,368	37.2	30.5%	○
7	四中地区公民館	1,216	49,577	40.8	33.5%	○
8	上大津公民館	725	12,669	<u>17.5</u>	<u>13.7%</u>	△
9	六中地区公民館	1,219	43,363	35.6	27.3%	○
10	都和公民館	1,243	24,675	<u>19.9</u>	<u>22.7%</u>	△
11	新治地区公民館	1,575	26,795	<u>17.0</u>	<u>20.1%</u>	△
12	青少年の家	1,758	11,580	<u>6.6</u>	<u>4.7%</u>	×
13	荒川沖東部地区学習等供用施設	362	—	—	<u>9.7%</u>	×
14	荒川沖西部地区学習等供用施設	334	—	—	<u>18.8%</u>	△
15	神立地区コミュニティセンター	955	27,127	28.4	<u>22.1%</u>	△
16	勤労者総合福祉センター	1,853	83,157	44.9	45.8%	○
17	勤労青少年ホーム	1,014	6,961	<u>6.9</u>	<u>18.3%</u>	×
平均(平均の半分)		1,877	36,573	22.0(11.0)	22.8(11.4)%	—

○…平均以上、△…半分～平均、×…平均の半分以下

福祉施設の利用状況

No.	施設名称	延床面積 (㎡)	利用者数	延床面積当たり 利用者数	判定
1	老人福祉センター「湖畔荘」	764	16,442	21.5	○
2	老人福祉センター「つわぶき」	1,149	17,467	<u>15.2</u>	△
3	老人福祉センター「うらら」	618	20,179	32.7	○
4	新治総合福祉センター	2,192	18,942	<u>8.6</u>	×
5	ふれあいセンター「ながみね」	2,537	70,272	27.7	○
平均(平均の半分)		1,452	28,660	21.1(10.6)	—

支所・出張所の利用状況

No.	施設名称	延床面積 (㎡)	利用者数	延床面積当たり 利用者数	判定
1	都和支所	74	11,651	<u>157.6</u>	△
2	南支所	75	29,148	386.5	○
3	上大津支所	74	2,896	<u>39.2</u>	×
4	新治支所	105	8,131	<u>77.7</u>	×
5	神立出張所	58	15,314	264.0	○
平均(平均の半分)		77	13,428	185.0(92.5)	—

3) 判定基準③ 純行政コスト

前項の「判定基準② 需要」と同様に、類似施設ごとに検討することとします。なお、維持管理費の算出に当たっては、平成 30 年度から令和2年度の3カ年度の純行政コストの平均値を用いています。

レストハウス水郷は、同機能を持つ施設がないことから維持管理費の判定は行いません。

また、療育支援センターとつくし作業所は、維持管理費によって機能の必要性を検討できる施設でないことから判定は行いません。

「判定基準③ 純行政コスト」の判定基準

	利用者当たりの純行政コスト(千円)			延床面積当たりの純行政コスト(千円)		
	×	△	○	×	△	○
	2 倍以上	平均～2 倍	平均以下	2 倍以上	平均～2 倍	平均以下
貸館	2.8 以上	1.4～2.8	1.4 以下	42.0 以上	21.0～42.0	21.0 以下
福祉施設	3.4 以上	1.7～3.4	1.7 以下	60.0 以上	30.0～60.0	30.0 以下
支所・出張所	4.8 以上	2.4～4.8	2.4 以下	469.8 以上	234.9～469.8	234.9 以下

貸館施設の純行政コスト(千円)

No.	施設名称	純行政コスト	利用者当たり 純行政コスト	延床面積当たり 純行政コスト	判定
1	市民会館	110,070	<u>2.0</u>	19.5	△
2	亀城プラザ	99,699	1.3	13.7	○
3	生涯学習館	34,640	1.3	13.3	○
4	一中地区公民館	37,148	1.0	<u>21.2</u>	△
5	二中地区公民館	29,365	1.0	<u>24.0</u>	△
6	三中地区公民館	29,613	0.7	<u>26.6</u>	△
7	四中地区公民館	28,500	0.6	<u>23.4</u>	△
8	上大津公民館	26,810	<u>2.1</u>	<u>37.0</u>	△
9	六中地区公民館	28,797	0.7	<u>23.6</u>	△
10	都和公民館	28,376	1.2	<u>22.8</u>	△
11	新治地区公民館	63,518	<u>2.4</u>	<u>40.3</u>	△
12	青少年の家	28,707	<u>2.5</u>	16.3	△
13	荒川沖東部地区学習等供用施設	445	—	1.2	○
14	荒川沖西部地区学習等供用施設	1,702	—	5.1	○
15	神立地区コミュニティセンター	21,956	0.8	<u>23.0</u>	△
16	勤労者総合福祉センター	44,032	0.5	<u>23.8</u>	△
17	勤労青少年ホーム	22,309	<u>3.2</u>	<u>22.0</u>	×
平均(平均の 2 倍)		37,393	1.4(2.8)	21.0(42.0)	—

○…平均以下、△…平均～2倍、×…平均の2倍以上

福祉施設の純行政コスト(千円)

No.	施設名称	純行政コスト	利用者当たり 純行政コスト	延床面積当たり 純行政コスト	判定
1	老人福祉センター「湖畔荘」	26,309	1.6	<u>34.4</u>	△
2	老人福祉センター「つわぶき」	34,563	<u>2.0</u>	<u>30.1</u>	△
3	老人福祉センター「うらら」	18,706	0.9	<u>30.3</u>	△
4	新治総合福祉センター	53,512	<u>2.8</u>	24.4	△
5	ふれあいセンター「ながみね」	77,980	1.1	<u>30.7</u>	△
平均(平均の2倍)		42,214	1.7(3.4)	30.0(60.0)	—

支所・出張所の純行政コスト(千円)

No.	施設名称	純行政コスト	利用者当たり 純行政コスト	延床面積当たり 純行政コスト	判定
1	都和支所	19,073	1.6	<u>258.0</u>	△
2	南支所	14,696	0.5	194.9	○
3	上大津支所	17,799	<u>6.1</u>	<u>240.8</u>	×
4	新治支所	18,919	2.3	180.7	○
5	神立出張所	17,400	1.1	<u>300.0</u>	△
平均(平均の2倍)		17,577	2.4(4.8)	234.9(469.8)	—

4) 1次判定結果

1次判定では、P.16「判定基準①施設の設置目的」、P.17「判定基準② 需要」、P.19「判定基準③ 純行政コスト」で「×」と判定した項目が半分以上あった場合、「公共施設として維持管理する必要性が薄い」と判定されます。

1次判定

No.	施設名称	基準① 設置目的	基準② 需要	基準③ 純行政コスト	1次判定結果
1	生涯学習館	○	×	○	機能が必要
2	四中地区公民館	○	○	△	機能が必要
3	青少年の家	×	×	△	必要性が薄い
4	荒川沖東部地区学習等供用施設	×	×	○	必要性が薄い
5	レストハウス水郷	×	-	-	必要性が薄い
6	勤労青少年ホーム	×	×	×	必要性が薄い
7	老人福祉センター「湖畔荘」	○	○	△	機能が必要
8	つくし作業所	○	-	-	機能が必要
9	療育支援センター	○	-	-	機能が必要
10	上大津支所	○	×	×	必要性が薄い

※基準①～③に「×」が半分以上ついた場合、「必要性が薄い」と判定しています。

(2) 2次判定：現位置での必要性及び施設利活用の可能性

1) 2—①次判定：現位置での必要性

2—①次判定では、1次判定にて、「今後も市が担うべき機能として必要」と判定された施設について、現位置での必要性について検証します。ここでは対象施設の現位置での必要性のみを判断し、集約等の可能性については、3次判定で検討を行います。

現位置での必要性については、近隣施設が提供しているサービスや施設の利用者アンケートの結果などから判断することとします。

① 生涯学習館

生涯学習館は、徒歩10分で移動可能圏内(800m)に同種のサービスを提供している一中地区公民館や亀城プラザがあることや、アンケート結果により、自家用車での来館が多く、近隣の利用者ばかりでないことから、必ずしも現位置である必要はないと考えられます。

② 四中地区公民館

四中地区公民館は、現在、中学校区ごとに公民館が設置され、社会福祉協議会支部など地区ごとの機能があることや、アンケートの結果により、中学校区内の利用者が多いことなどから、四中地区内に必要ですが、必ずしも現位置である必要はないと考えられます。

③ 老人福祉センター「湖畔荘」

老人福祉センター「湖畔荘」は、アンケートの結果により、同機能を持つ施設と比べて自家用車での利用が多いこと、また、現位置が勾配のある利便性のあまり高くない場所に立地していることなどから、必ずしも現位置である必要はないと考えられます。

④ つくし作業所

つくし作業所は、移転すると路線バスで通所する利用者が自主通所できなくなる恐れがあることから、路線バス停の徒歩圏内であれば必ずしも現位置である必要はないと考えられます。

⑤ 療育支援センター

療育支援センターは、利用者がバスの送迎や、保護者の送迎により通所しているため、必ずしも現位置である必要はないと考えられます。

以上のことから、四中地区公民館及びつくし作業所は「場所に制限がありますが、必ずしも現位置である必要はない」、その他施設は「必ずしも現位置である必要はない」と判断します。

2—①次判定

No.	施設名称	2—①次判定結果
1	生涯学習館	現位置である必要はなし
2	四中地区公民館	現位置である必要はなし(同中学校区内)
3	老人福祉センター「湖畔荘」	現位置である必要はなし
4	つくし作業所	現位置である必要はなし(近隣)
5	療育支援センター	現位置である必要はなし

2) 2—②次判定：施設利活用の可能性

2—②次判定では、1次判定にて、「市が担うべき機能としての必要性が薄い」と判定された施設について、譲渡や貸付などにより市の負担を軽減しながら現在の機能を残していくか判定します。

① 青少年の家

青少年の家は、建物が老朽化していることや、著しく稼働率が低いことから、公共施設以外としての需要は低いと考えられます。また、借地であるため、貸付を行うことも難しい状況です。そのため、公共施設以外での活用は難しいと考えられます。

② 荒川沖東部地区学習等供用施設

荒川沖東部地区学習等供用施設は、荒川沖東一・二・三丁目に地域の集会施設がなく、当施設が集会施設のように使われていることから、地域の集会施設として地元への移管が考えられます。

③ レストハウス水郷

レストハウス水郷は、現在、民間事業者に委託しており、一定の利用者がいることから民営化の可能性が考えられます。

④ 勤労青少年ホーム

勤労青少年ホームは、建物が老朽化していることや、施設の稼働率が低いことから、公共施設以外としての活用は難しいと考えられます。

⑤ 上大津支所

上大津支所は、市以外での運営は出来ないことから、公共施設以外としての活用は難しいと考えられます。

以上のことから、青少年の家、勤労青少年ホーム、上大津支所は「公共施設以外での活用は難しい」、荒川沖東部地区学習等供用施設及びレストハウス水郷は「公共施設以外での活用は可能」と判断します。

2—②次判定

No.	施設名称	2—②次判定結果
1	青少年の家	活用が難しい
2	荒川沖東部地区学習等供用施設	活用可能
3	レストハウス水郷	活用可能
4	勤労青少年ホーム	活用が難しい
5	上大津支所	活用が難しい

3)「活用が難しい」と判定した施設の検討

2—②次判定で「活用が難しい」と判定した施設については、利用状況等判定で「用途廃止」となります。そのため、貸館機能のある2施設について、対象施設が用途廃止になった場合でも、他の施設で需要を満たすことができるか検討します。

① 青少年の家

青少年の家は、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、県内の類似施設と比べて規模が小さいことなどから、学校の宿泊学習では利用されておらず、主な利用は少年野球、グラウンドゴルフ、ボーイスカウトとなっています。

市内に類似した宿泊機能を有する公共施設はありませんが、県内の他施設で代替可能であると考えられることから、ここでの検討は行わず、屋内機能(会議室、研修室)、屋外機能(多目的広場、野球場)について検討を行います。

以下のように利用可能枠数から検討したところ、屋内機能は三中地区公民館、屋外機能は南部地区運動広場で賄うことができると考えられます。

類似機能を持つ施設の部屋別稼働率

No.	施設名称	会議室	研修室	和室	学習室	集会室
1	三中地区公民館				25.6%	58.2%
2	青少年の家	2.5%	10.5%			
3	六中地区公民館			28.8%	18.9%	70.7%
	平均	2.5%	10.5%	28.8%	22.3%	64.5%

屋外機能の稼働率

No.	施設名称	テント	キャンプ場	多目的広場	野球場	半面 A	半面 B
1	青少年の家	2.9%	9.8%	10.3%	12.8%		
2	南部地区運動広場					23.3%	16.9%

屋内機能の利用可能枠数

No.	施設名称	①利用可能枠数	②事業利用枠数	③貸出利用枠数	④必要枠数 (②+③)	⑤空き枠数 (①—④)
1	三中地区公民館	7,664	327	2,070	2,397	5,267
2	青少年の家	2,772	0	143	143	2,629
3	六中地区公民館	8,694	0	2,426	2,426	6,268

屋外機能の利用可能枠数

No.	施設名称	①利用可能枠数	②事業利用枠数	③貸出利用枠数	④必要枠数 (②+③)	⑤空き枠数 (①—④)
1	青少年の家	1,232	0	142	142	1,090
2	南部地区運動広場	1,332	0	271	271	1,061

② 勤労青少年ホーム

勤労青少年ホームは、当初、中小企業に働く青少年(15～35 才)の健全育成と福祉の増進のための施設として設置しましたが、現在は生涯学習施設と同様の利用がされています。

当施設の特徴として、陶芸室(工作室)、体育室があります。陶芸室(工作室)については、下の表のとおり、勤労者総合福祉センターで需要を賄うことができると考えられます。体育室については、吹矢や卓球、ヨガ、体操など、軽運動での利用が多いという特徴があります。勤労者総合福祉センターや亀城プラザの施設単体で需要を賄うことは出来ませんが、利用者を2施設に分散させることで必要な需要を満たすことができると考えられます。

類似機能を持つ施設の部屋別稼働率

No.	施設名称	会議室	研修室	和室	集会室	音楽室	体育室	調理室	工作室
1	亀城プラザ	30.4%		11.8%		25.7%	61.9%		
2	生涯学習館	34.6%	23.1%	33.1%					38.5%
3	一中地区公民館	36.6%		18.3%	59.3%			13.9%	
4	勤労青少年ホーム	10.9%	25.4%	9.3%	9.6%	1.1%	48.4%	11.5%	22.1%
5	勤労者総合福祉センター	37.9%	45.1%			57.3%	66.2%		31.3%
6	霞ヶ浦文化体育会館	8.2%		7.4%			64.7%		
	平均	26.4%	31.2%	16.0%	34.5%	28.0%	60.3%	12.7%	30.6%

勤労青少年ホームの利用枠数を勤労者総合福祉センターに振り替えた場合の

勤労者総合福祉センターの余剰枠(R1 年度)

	平日				土日祝				年間
	午前	午後	夜間	合計	午前	午後	夜間	合計	
体育室	29	-79	-27	-77	-6	-34	59	19	-58
講習室・会議室	352	112	457	921	202	187	446	835	1,756
音楽室・視聴覚室	56	110	81	247	23	27	44	94	341
陶芸室(工芸室)	147	13	111	271	50	59	86	195	466
計	584	156	622	1,362	269	239	635	1,143	2,505

勤労青少年ホームの利用枠数を亀城プラザに振り替えた場合の

亀城プラザの余剰枠(R1 年度)

	平日				土日祝				年間
	午前	午後	夜間	合計	午前	午後	夜間	合計	
体育室(運動室)	59	56	12	127	3	-6	152	149	276

勤労青少年ホームの利用枠数を勤労者総合福祉センターと

亀城プラザに振り替えた場合の2施設の余剰枠(R1 年度)

	平日				土日祝				年間
	午前	午後	夜間	合計	午前	午後	夜間	合計	
体育室(運動室)	88	109	55	252	50	40	211	301	553

(3) 3次判定：集約等の可能性及び長寿命化の可能性

1) 3—①次判定：集約・複合化・移転の可能性

2—①次判定にて「必ずしも現位置である必要はなし」と判断された施設について、集約・複合化・移転について検討します。

また、ここでの判定はあくまで施設の「機能」としての検討であり、機能を移した後に残った「建物」については跡地利用にて検討します。

① 生涯学習館

生涯学習館は和室や会議室、研修室、視聴覚室、工作室などがある比較的大きな施設です。

アンケートの結果により、利用した理由の上位に「受講したい講座がある」、「立地場所が良い」、「料金が安い」が挙がっていますが、800m圏内に同機能を持つ一中地区公民館と亀城プラザが立地しています。

会議室、研修室、和室、視聴覚室については、一中地区公民館、亀城プラザと比較したところ、必要枠数が利用可能枠数を大きく下回っていることから、両施設に機能を分散させることで、生涯学習館利用者への対応が可能であると考えられます。また、工作室については、新治総合福祉センターと比較したところ、同様に対応が可能であると考えられます。

類似機能を持つ施設の部屋別稼働率

No.	施設名称	会議室	研修室	和室	視聴覚室	工作室
1	市民会館	25.7%		16.7%		
2	亀城プラザ	30.4%		11.8%		
3	生涯学習館	34.6%	23.1%	33.1%	28.5%	38.5%
4	一中地区公民館	36.6%		18.3%	39.9%	
5	二中地区公民館	22.2%		7.7%	45.0%	
6	三中地区公民館				37.3%	
7	四中地区公民館	36.2%			38.9%	
8	上大津公民館	13.6%	18.3%	5.5%		
9	六中地区公民館			28.8%	40.1%	
10	都和公民館	36.4%		7.9%	14.4%	
11	新治地区公民館		24.0%	7.9%	14.8%	
12	青少年の家	2.5%	10.5%			
13	神立地区コミュニティセンター	24.3%		10.6%		13.9%
14	勤労者総合福祉センター	37.9%	45.1%			31.3%
15	勤労青少年ホーム	10.9%	25.4%	9.3%		22.1%
	平均	25.9%	24.4%	14.3%	32.4%	26.4%

類似機能を持つ施設の時間帯別曜日別の稼働率

No.	施設名称	時間帯別			曜日別	
		午前	午後	夜間	平日	休日
1	市民会館	27.0%	28.3%	10.4%	19.1%	26.6%
2	亀城プラザ	29.1%	27.2%	15.4%	22.3%	26.6%
3	生涯学習館	38.7%	36.1%	7.5%	29.0%	24.4%
4	一中地区公民館	37.1%	39.9%	13.6%	31.2%	28.4%
5	二中地区公民館	23.5%	21.4%	6.7%	17.8%	16.1%
6	三中地区公民館	41.0%	39.6%	10.8%	31.3%	28.8%
7	四中地区公民館	44.0%	41.9%	14.5%	33.4%	33.8%
8	上大津公民館	17.4%	16.8%	6.9%	10.7%	9.3%
9	六中地区公民館	32.6%	37.8%	11.3%	28.1%	25.5%
10	都和公民館	31.0%	26.0%	10.9%	23.4%	21.1%
11	新治地区公民館	25.5%	24.7%	10.1%	15.9%	14.0%
12	青少年の家	6.2%	6.1%	2.0%	3.9%	4.2%
13	神立地区コミュニティセンター	30.8%	24.4%	11.2%	20.0%	25.3%
14	勤労者総合福祉センター	52.2%	55.7%	29.5%	57.7%	26.3%
15	勤労青少年ホーム	14.5%	18.0%	20.5%	18.8%	13.5%
平均		30.0%	29.6%	12.1%	24.2%	21.6%

類似機能を持つ施設の利用可能枠数

No.	施設名称	①利用可能 枠数	②事業利用 枠数	③貸出利用 枠数	④必要枠数 (②+③)	⑤空き枠数 (①—④)
1	市民会館	3,854	26	794	820	3,034
2	亀城プラザ	19,734	345	4,464	4,809	14,925
3	生涯学習館	13,668	167	3,622	3,789	9,879
4	一中地区公民館	8,439	252	2,358	2,610	5,829
5	二中地区公民館	9,570	436	1,257	1,693	7,877
6	三中地区公民館	7,664	327	2,070	2,397	5,267
7	四中地区公民館	7,936	119	2,602	2,722	5,214
8	上大津公民館	6,252	0	868	868	5,384
9	六中地区公民館	8,694	0	2,426	2,426	6,268
10	都和公民館	8,292	152	1,770	1,921	6,371
11	新治地区公民館	9,160	0	1,892	1,892	7,268
12	青少年の家	8,316	0	395	395	7,921
13	神立地区コミュニティセンター	8,368	64	1,815	1,879	6,489
14	勤労者総合福祉センター	5,957	376	2,405	2,781	3,176
15	勤労青少年ホーム	4,849	366	507	873	3,976

生涯学習館の利用枠数を亀城プラザに振り替えたと仮定した場合の亀城プラザの余剰枠(R1 年度)

	平日				土日祝				年間
	午前	午後	夜間	合計	午前	午後	夜間	合計	
研修室・会議室	308	204	1,171	1,683	245	158	747	1,150	2,833
和室	256	418	685	1,359	195	331	415	941	2,300
視聴覚室・音楽室	77	167	355	599	135	111	140	386	985
計	641	789	2,211	3,641	575	600	1,302	2,477	6,118

生涯学習館の利用枠数を一中地区公民館に振り替えたと仮定した場合の一中地区公民館の余剰枠(R1 年度)

	平日				土日祝				年間
	午前	午後	夜間	合計	午前	午後	夜間	合計	
研修室・会議室	-319	-459	393	-385	-165	-209	246	-128	-513
和室	132	243	647	1,022	62	196	302	560	1,582
視聴覚室・音楽室	37	-35	170	172	49	23	75	147	319
計	-150	-251	1,210	809	-54	10	623	579	1,388

亀城プラザと一中地区公民館の余剰枠の合計(R1 年度)

	平日				土日祝				年間
	午前	午後	夜間	合計	午前	午後	夜間	合計	
研修室・会議室	636	453	1,688	2,777	402	283	1,058	1,743	4,520
和室	764	959	1,335	3,058	423	578	749	1,750	4,808
視聴覚室・音楽室	228	257	526	1,011	204	166	219	589	1,600
計	1,628	1,669	3,549	6,846	1,029	1,027	2,026	4,082	10,928

工作室の利用可能枠数の比較(R1 年度)

No.	施設名称	①利用可能 枠数	②事業利用 枠数	③貸出利用 枠数	④必要枠数 (②+③)	⑤空き枠数 (①-④)
1	生涯学習館	804	0	317	317	487
2	新治総合福祉センター	511	0	44	44	468

② 四中地区公民館

四中地区公民館は生涯学習や市民活動の場として設置されています。

現在、土浦市では中学校区ごとに公民館が設置されていますが、アンケート結果からわかるとおり、同じ中学校区内の利用者が多いことから、中学校区の中心付近にあることが望ましいと考えられます。

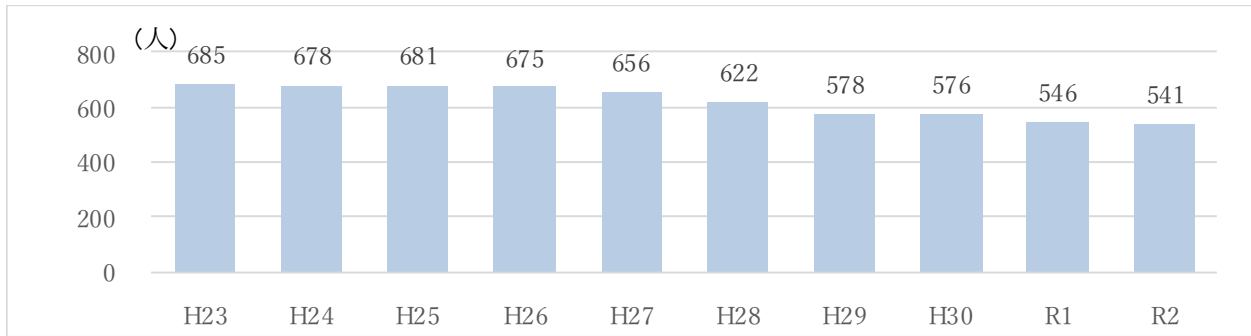
そこで、地区の中心付近に位置する保健センター、土浦第二小学校、土浦第四中学校との複合化について検討します。

保健センターは、一階部分に健康増進課や休日緊急診療所、三階部分に幼児ことばの教室や早期療育相談室があり、健診時等には部屋が不足していることなどから、複合化が難しい状況にあります。

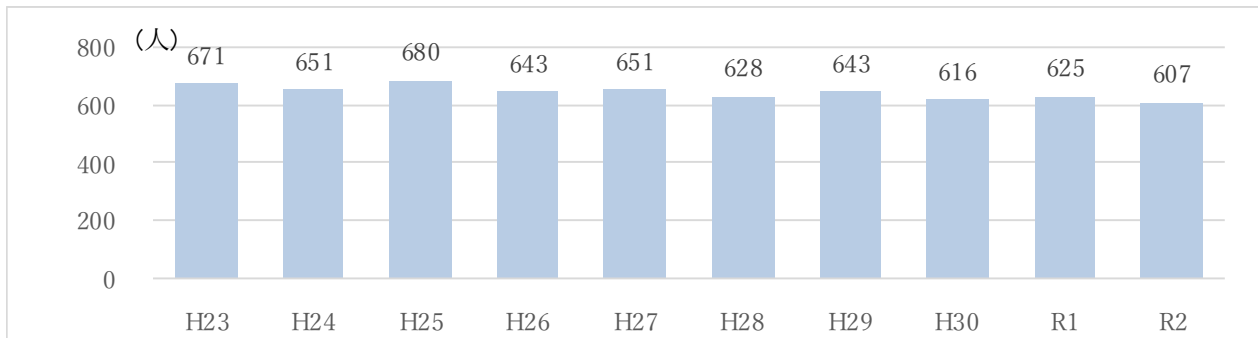
また、土浦第二小学校、土浦第四中学校は、今後人口減少や少子高齢化に伴い児童・生徒数の減少が予測されていますが、現時点での児童・生徒数では複合化が難しい状況にあります。

以上のことから、現時点では集約・複合化、移転は難しいと判断します。

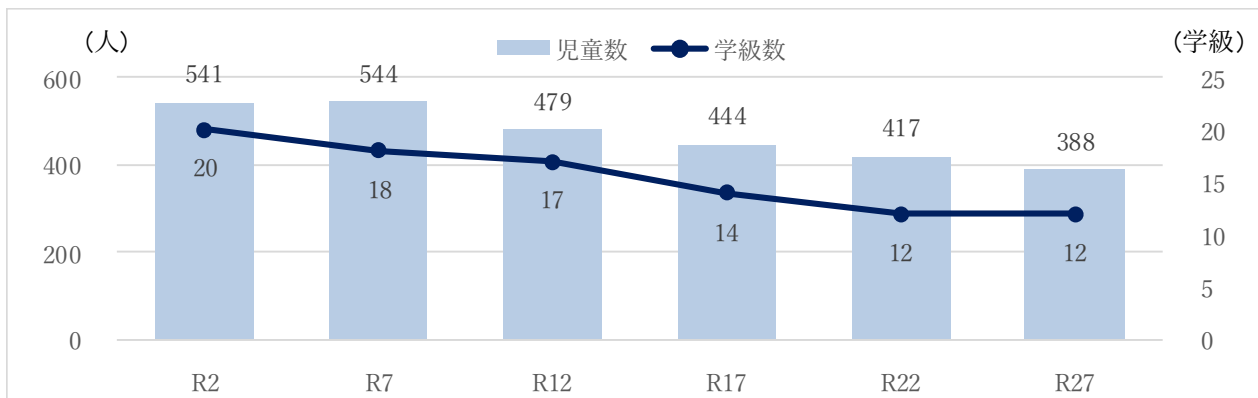
過去 10 年間にける土浦第二小学校の児童数の推移



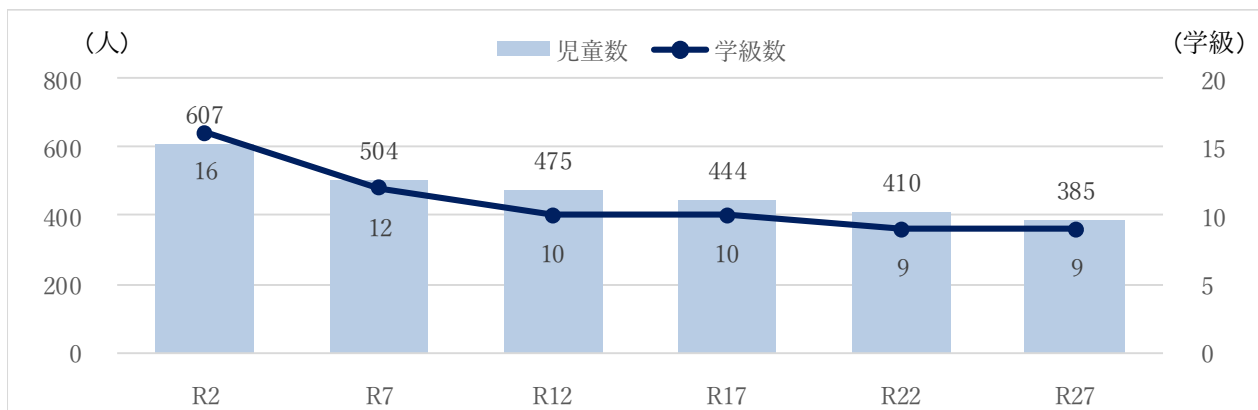
過去 10 年間にける土浦第四中学校の生徒数の推移



土浦第二小学校の児童数及び学級数の将来推計



土浦第四中学校の生徒数及び学級数の将来推計



※令和2年度は実績値、令和 7 年度以降は学校施設長寿命化計画から引用

③ 老人福祉センター「湖畔荘」

老人福祉センターは、地域の高齢者に対し、各種相談に応ずるとともに、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与し、健康で明るい生活を営ませることを目的に設置された施設で、うらら、湖畔荘、つわぶきの3施設があります。老人福祉センターの利用には余裕があることから、集約・複合化、移転は可能であると判断します。

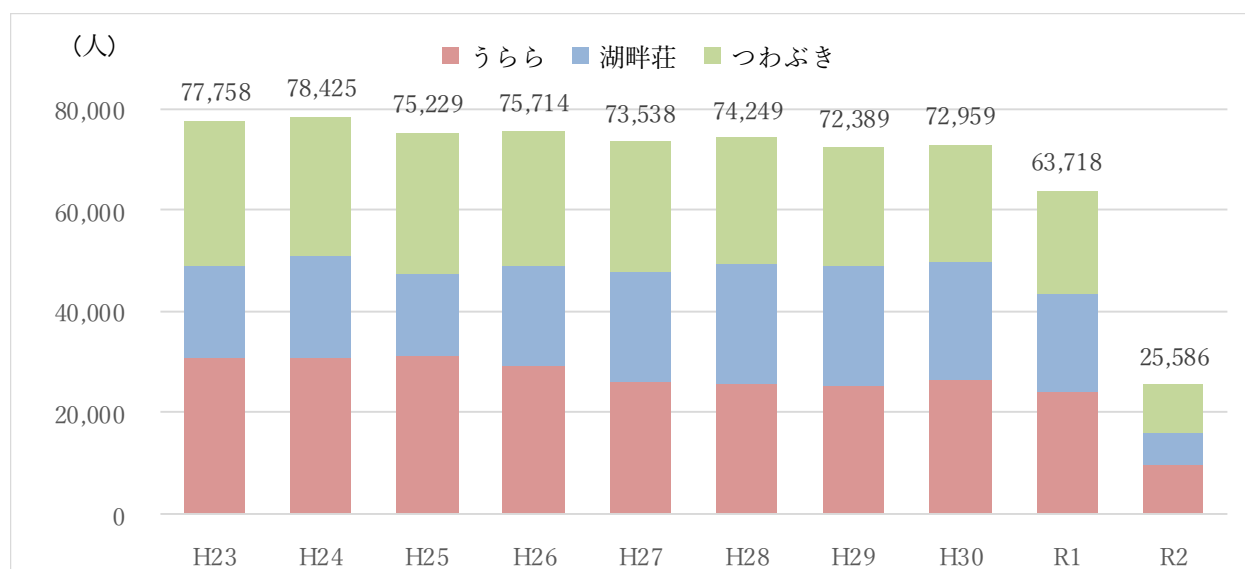
老人福祉センターの概況

No.	施設名称	延床面積 (㎡)	経過年数	利用者数	減価償却率
1	老人福祉センター「うらら」	618	25	20,179	—
2	老人福祉センター「湖畔荘」	764	41	16,442	77.3%
3	老人福祉センター「つわぶき」	1,149	30	17,467	66.4%

過去 10 年間における老人福祉センターの延床面積当たりの利用者数(人/㎡)

No.	施設名称	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2
1	老人福祉センター「うらら」	50	50	51	47	43	42	41	43	39	16
2	老人福祉センター「湖畔荘」	24	26	21	26	28	31	31	30	25	9
3	老人福祉センター「つわぶき」	25	24	24	23	22	21	20	20	18	8

過去 10 年間における老人福祉センターの利用者数の推移



④ つくし作業所

障害者への支援機能を担っているつくし作業所及びつくしの家は登録者数が減少しています。今後、このまま登録者数が減少傾向で推移していけば、つくしの家へ集約可能と判断します。

障害福祉施設の概要

No.	施設名称	延床面積 (㎡)	経過年数	耐震性	R2 登録者数	減価 償却率
1	つくしの家	750	33	—	24	67.3%
2	つくし作業所	421	43	有	29	82.0%

3—①次判定

No.	施設名称	3—①次 判定結果
1	生涯学習館	集約等が可能
2	四中地区公民館	集約等が不可
3	老人福祉センター「湖畔荘」	集約等が可能
4	療育支援センター	集約等が可能
5	つくし作業所	集約等が可能

⑤ 療育支援センター

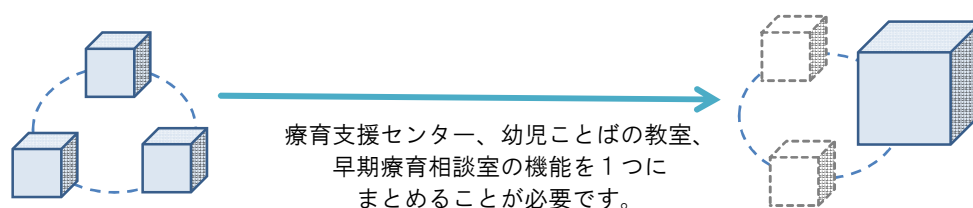
療育支援センターには、0歳から就学前までの幼児とその保護者に療育に必要な知識と技術を習得できるように支援を行う「つくし療育ホーム」と3歳以上から就学前までの幼児が通園し、保育士や児童指導員が集団活動や生活指導を中心とした療育指導を行う「つくし学園」がありますが、どちらも利用者数は横ばいです。

本来一緒にあるべき施設としては、幼児ことばの教室、早期療育相談室の2施設があり、現在は両施設とも保健センター内に立地しています。機能が分散していることなどを踏まえ、機能の集約が必要と判断します。

同機能を持つ施設の概要

No.	施設名称	延床面積 (㎡)	経過年数	耐震性	延べ利用 者数	減価 償却率
1	療育支援センター	557	43	有	8,021	81.9%
2	幼児ことばの教室	114	31	—	2,373	58.0%
3	早期療育相談室	57	31	—	2,142	58.0%

機能集約のイメージ



2) 3—②次判定：長寿命化の可能性

2—①次判定で「現位置に必要」もしくは3—①次判定にて「集約等が不可」と判断された施設について、長寿命化の検討を行います。

長寿命化の実施については、既に耐震性が確保されており、かつ、建替えた場合よりも長寿命化した場合の方が事業費が安い場合に実施します。

耐震性については、新耐震基準※1もしくは耐震改修実施済み、耐震診断の結果より耐震性が確認できている施設はすべて耐震性があるものとみなします。

「集約等が不可」と判断された四中地区公民館は、耐震性があり、かつ、長寿命化をした場合の方が財政的負担が少ないことから、「長寿命化が可能」と判断します。

3—②次判定

施設名称	建設年度	耐震性	事業費※2(億円)			3—②次判定結果
			建替え	長寿命化	縮減効果	
四中地区公民館	S55	有	4.86	1.52	3.34	長寿命化が可能

※1:建築物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準。建築物の場合は建築基準法により規定されており、昭和56年5月31日までの建築確認に適用されていた基準を旧耐震基準、それ以降を新耐震基準と呼ぶ。

※2:事業費は土浦市公共施設等総合管理計画の積算資料より。

4. 市民アンケート

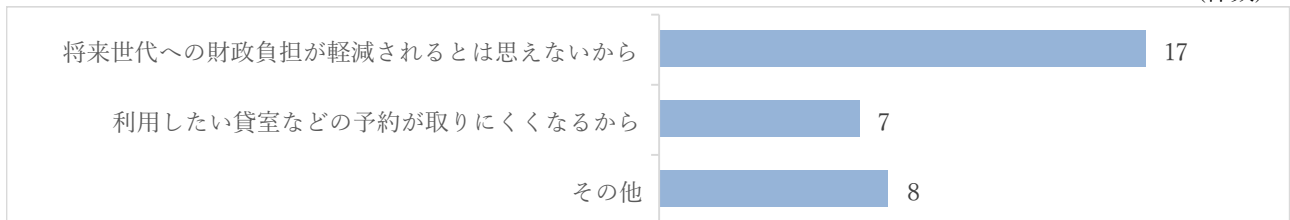
(1) 配置方針

1) 配置方針（素案）に対する考え（再掲）



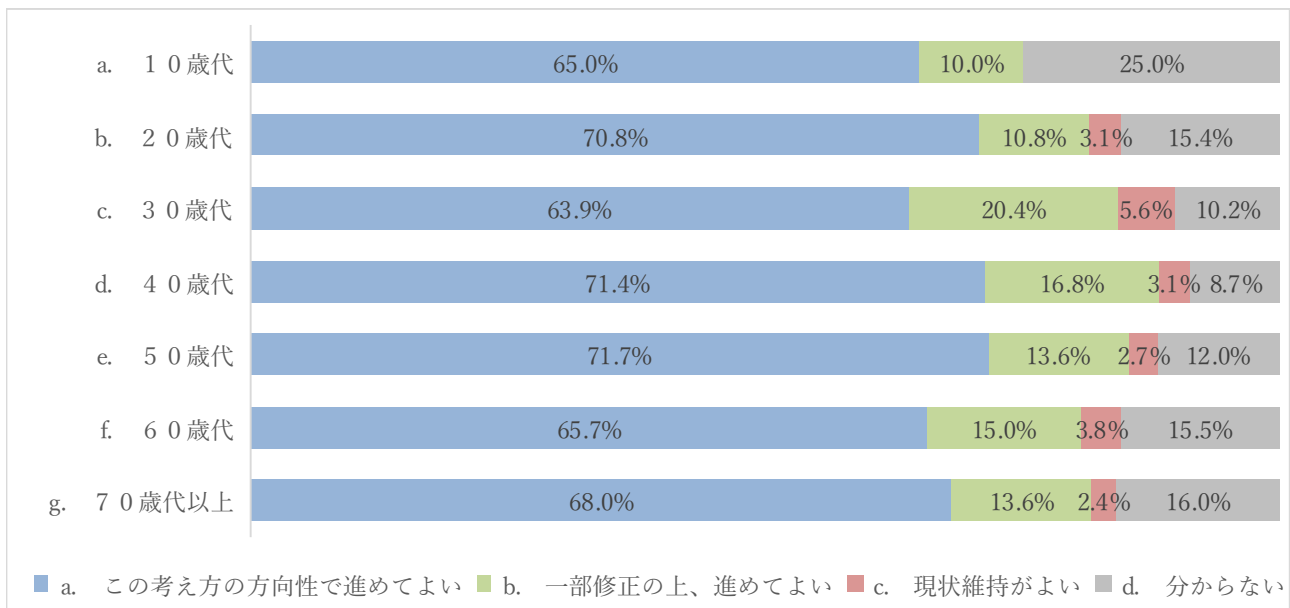
「配置方針(素案)に対する考え」で「c.現状維持がよい」を選んだ理由

(件数)

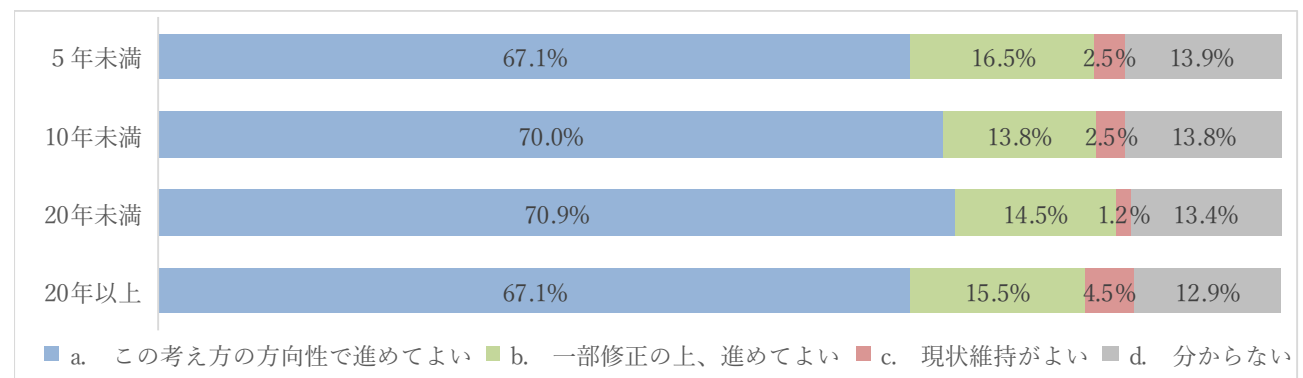


- ※その他の内容
- ・稼働率を上げるなどの対策を実施すべき
 - ・利用したことがなく、場所も不明のため
 - ・四中地区公民館：駐車場が広く利用しやすいため
 - ・つくし作業所：民間では運営できないため、市で運営すべき
 - ・上大津支所：不便になるため

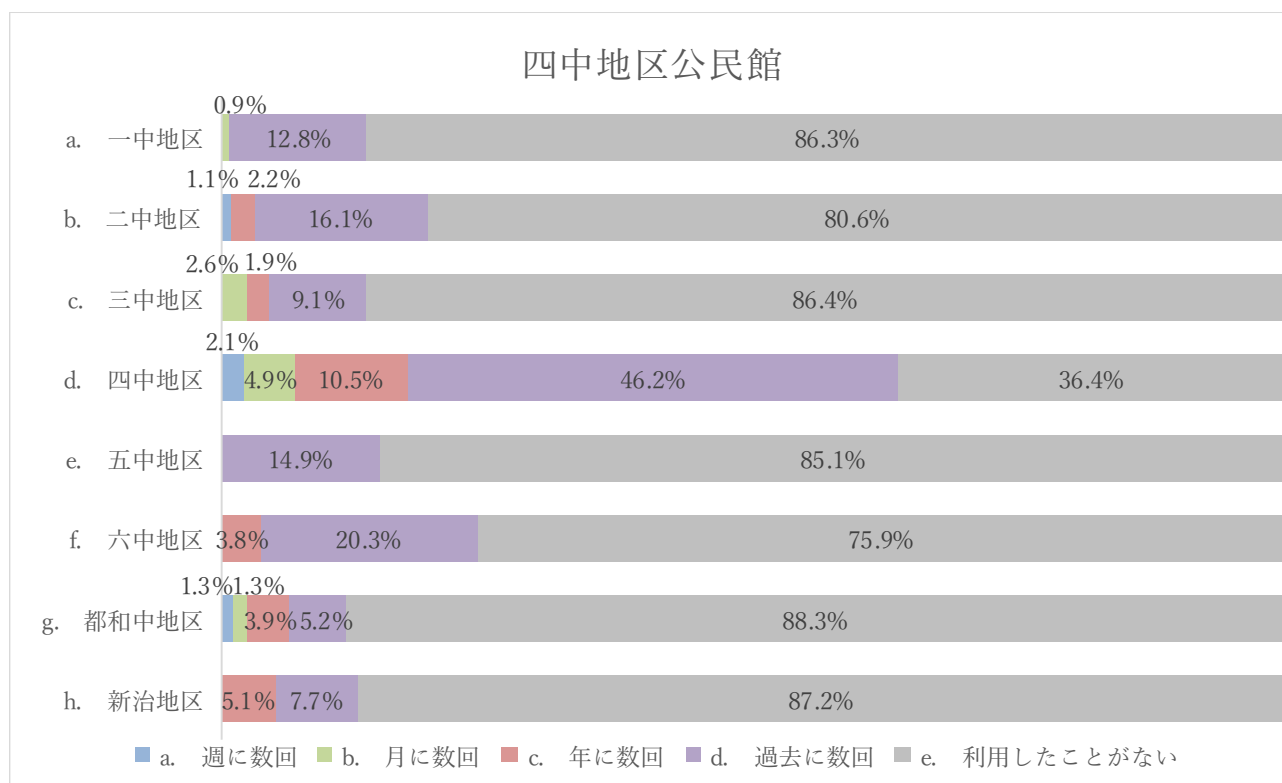
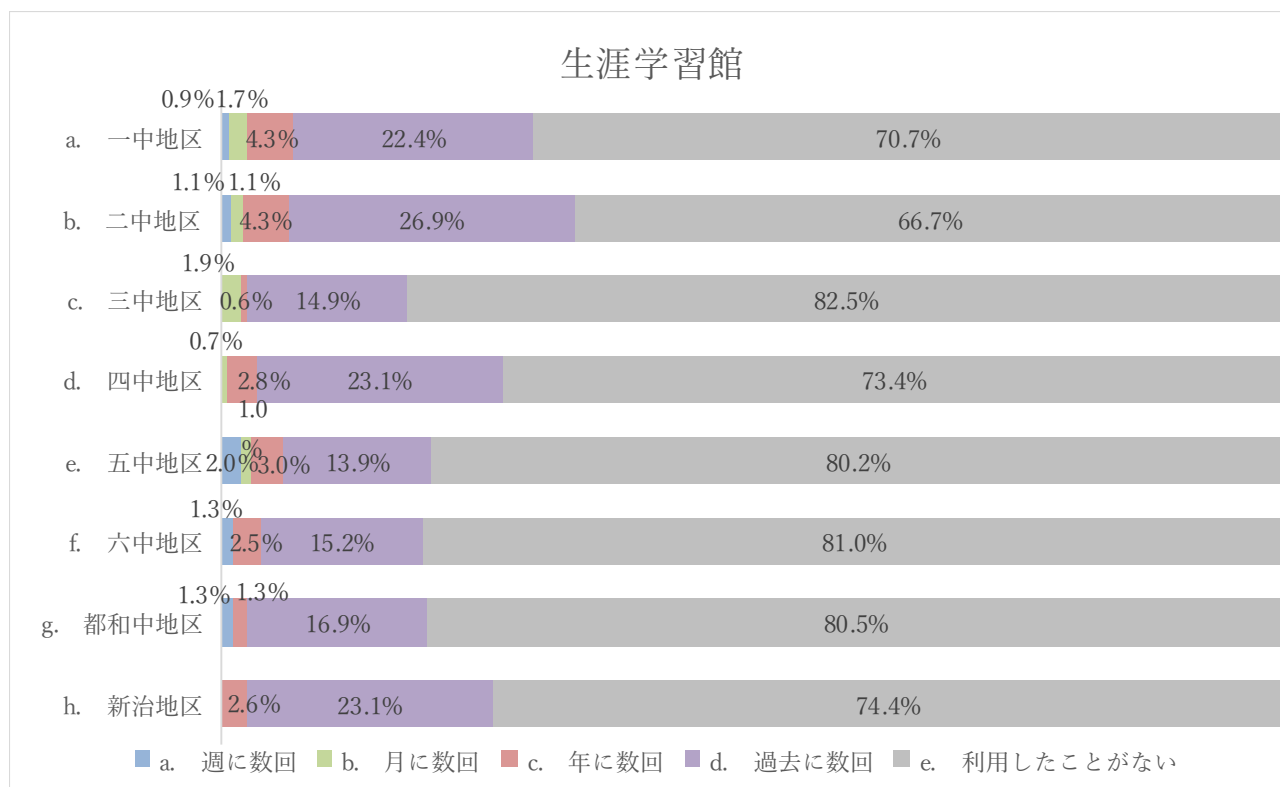
2) 年代別配置方針

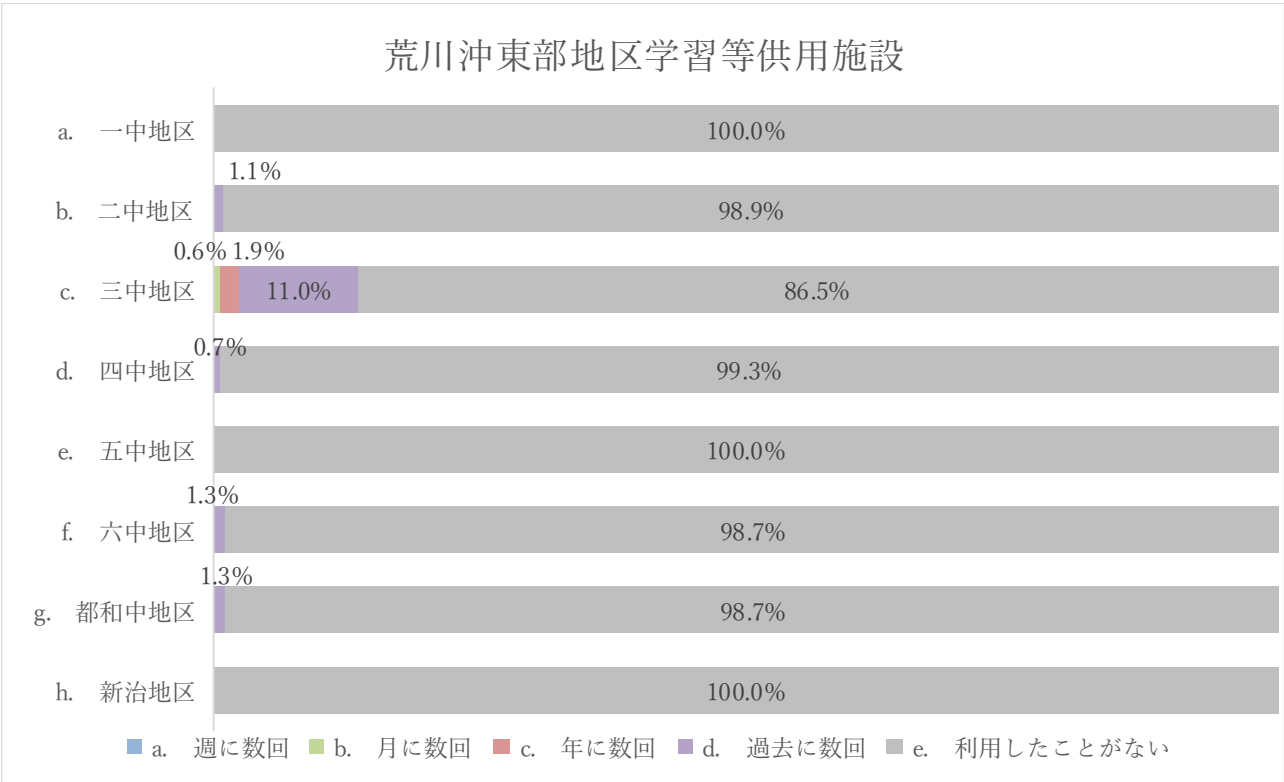
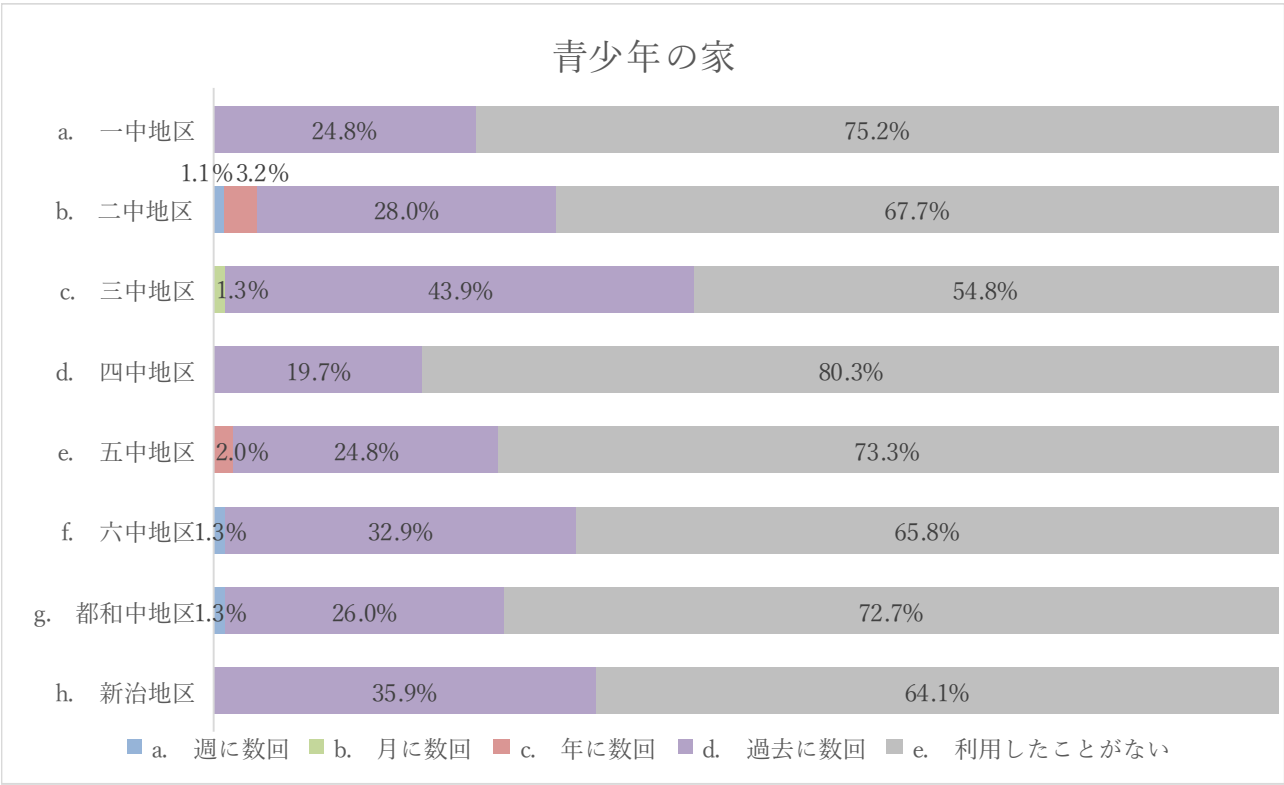


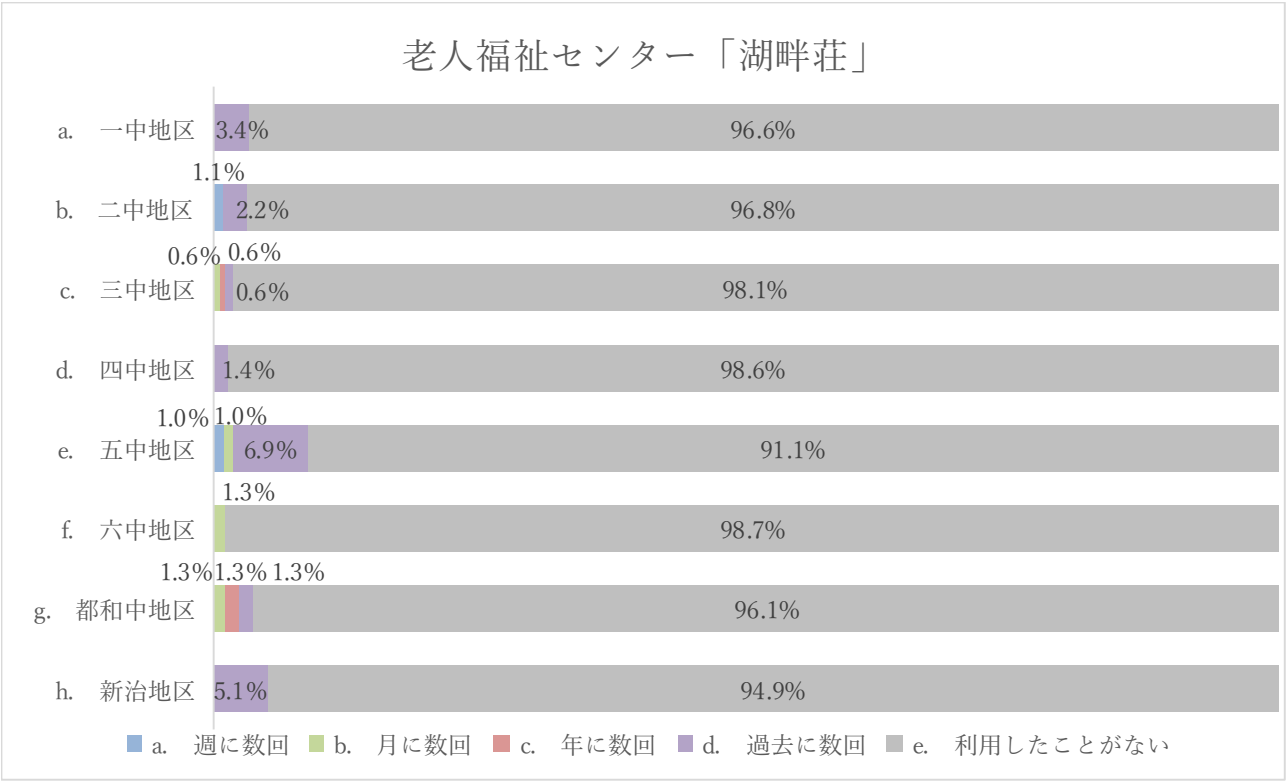
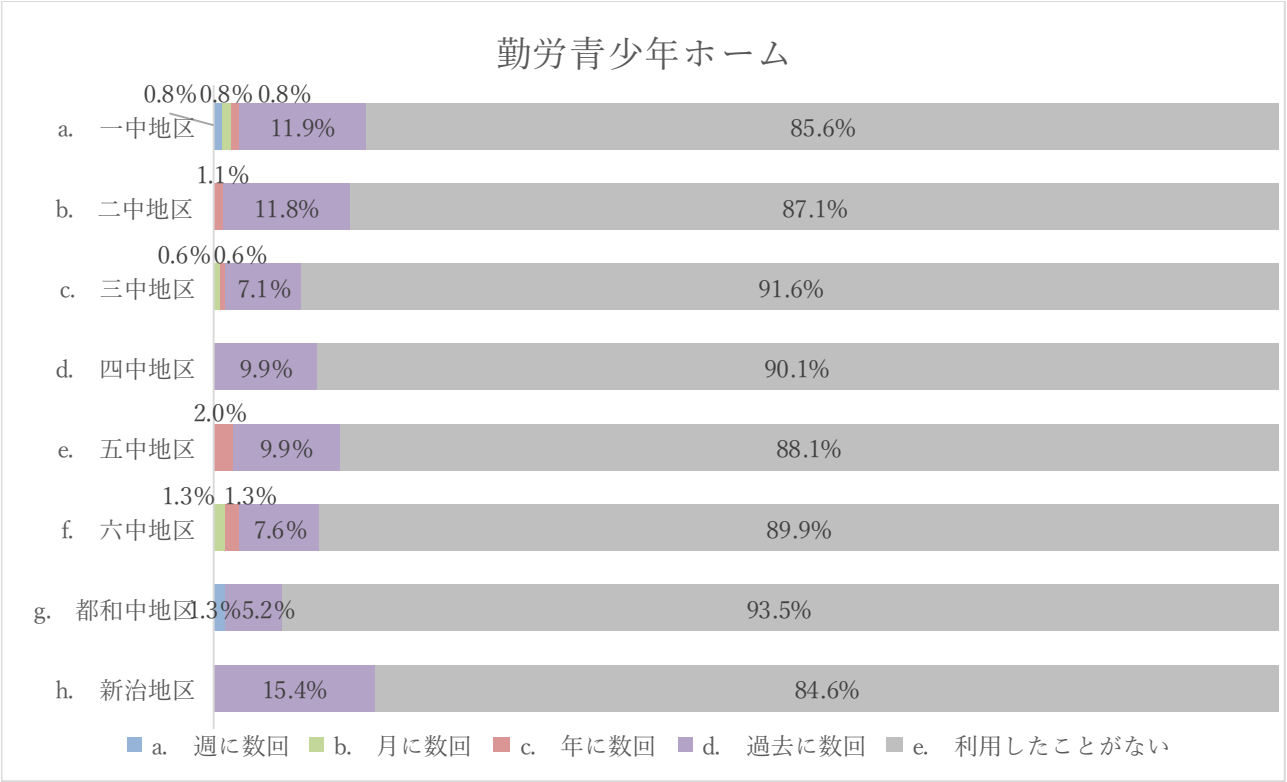
3) 居住年数別配置方針



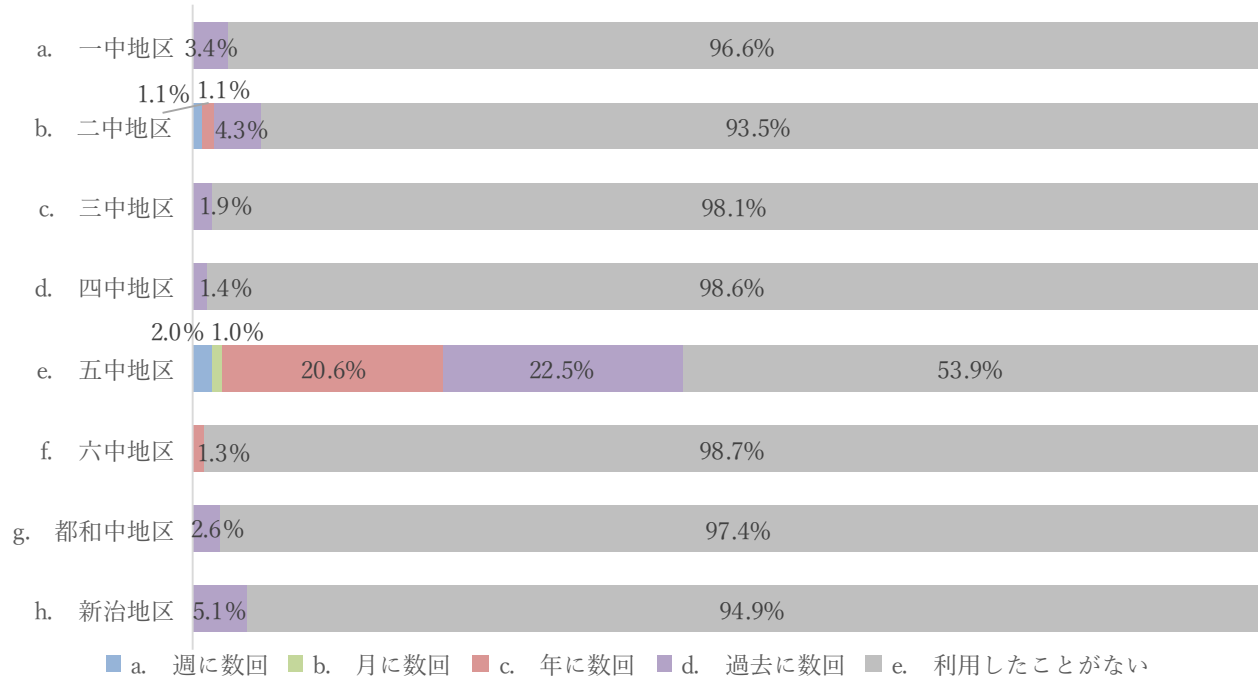
(2) 居住地区別利用状況







上大津支所

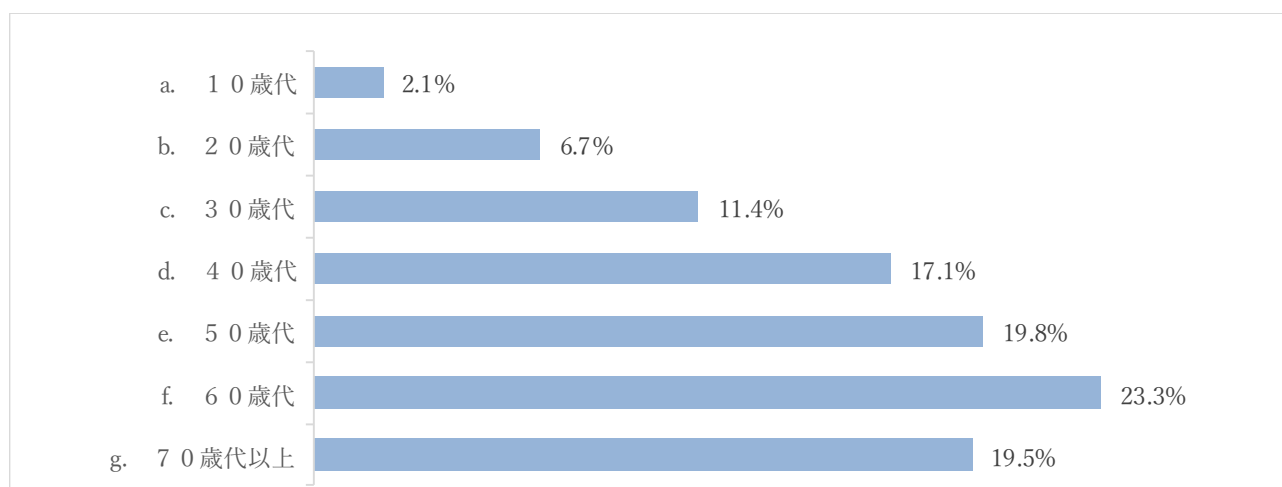


(3) 回答者属性

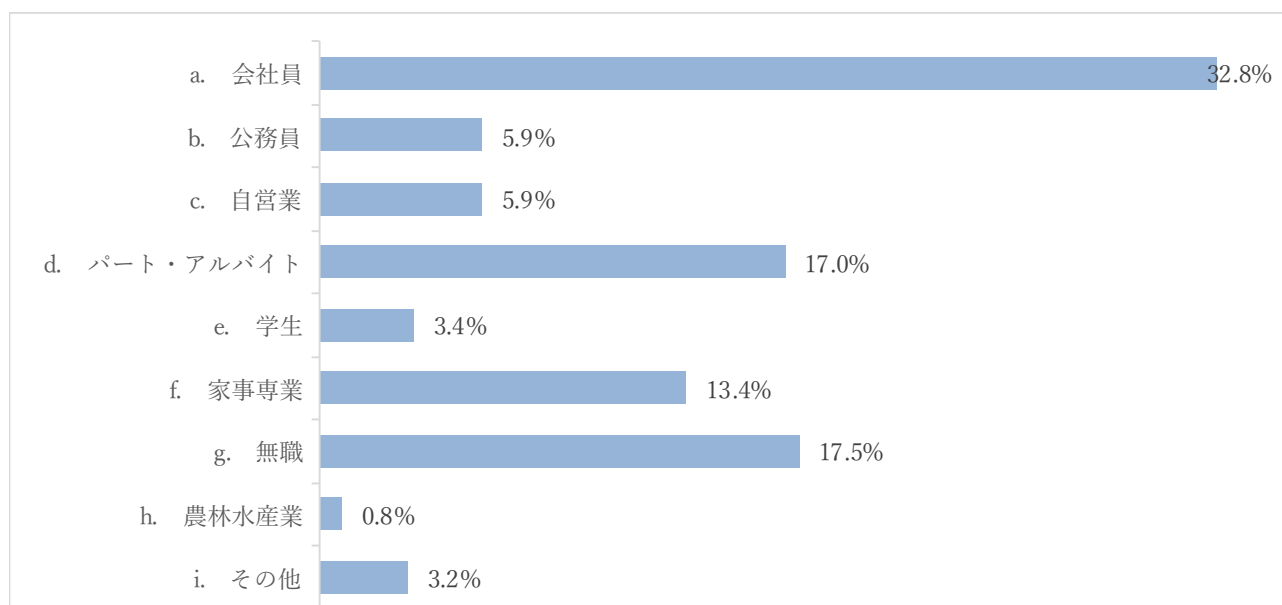
1) 性別



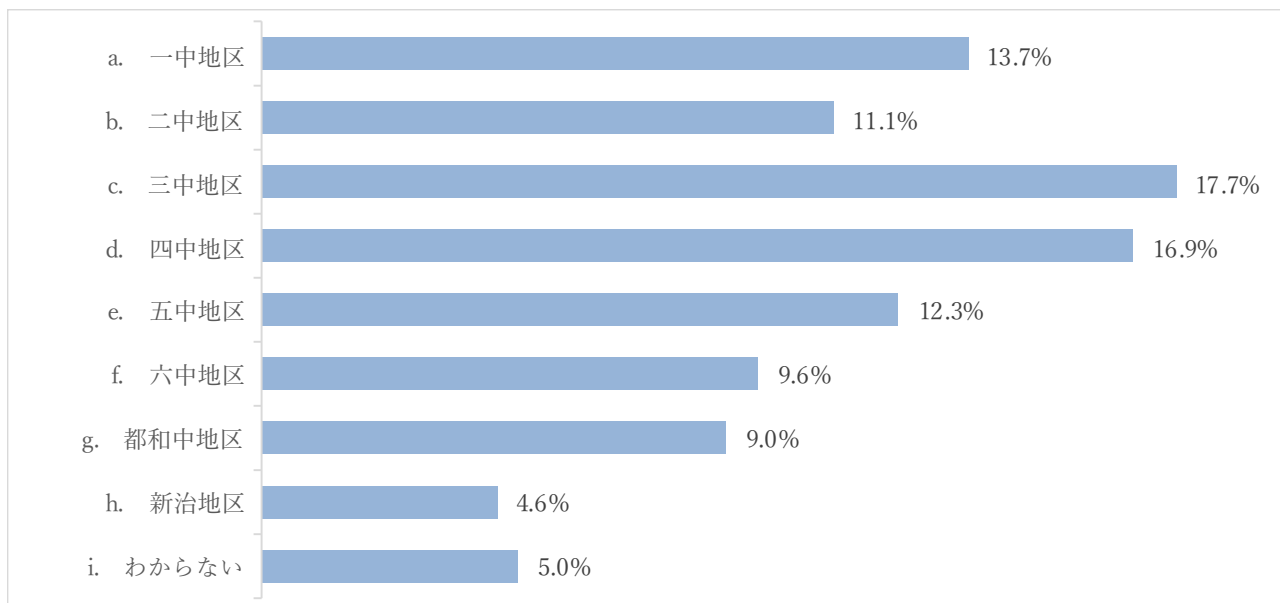
2) 年代



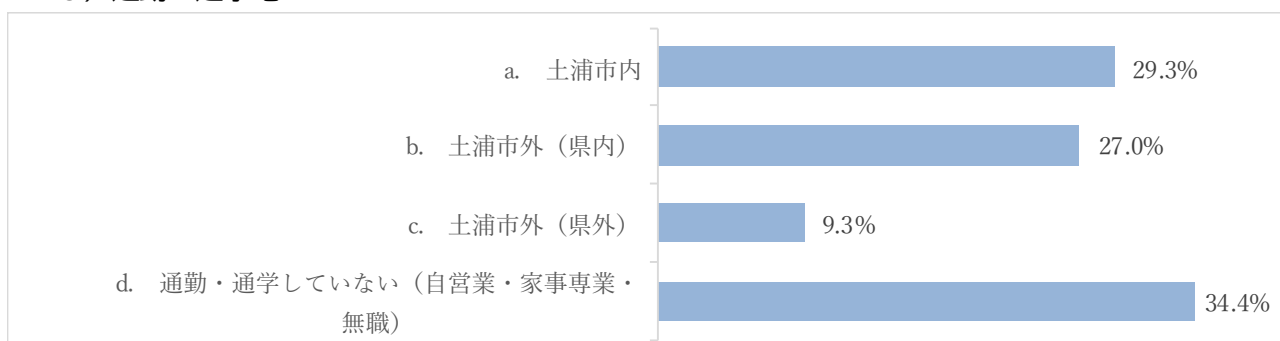
3) 職業



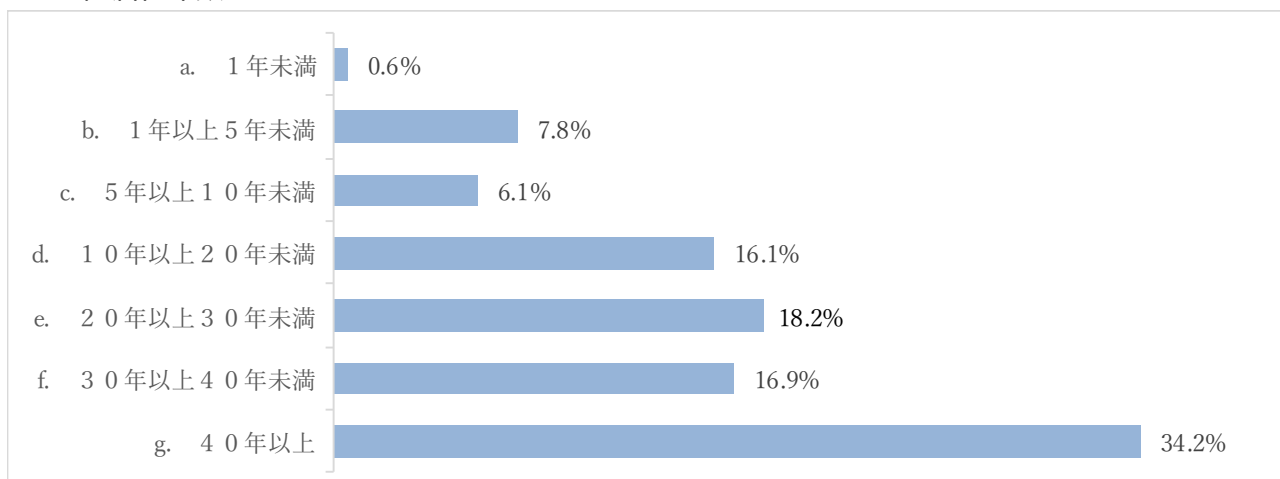
4) 居住している中学校区



5) 通勤・通学地



6) 居住年数



(4) 自由回答（公共施設全体への主な意見）

主な意見	回答数
公共施設の機能や数、面積を合理化すべき(市の計画に同意する／さらに進めるべき)	24
公共交通機関をもっと整備するべき	22
公共施設の位置や機能、利用方法などについてもっと PR するべき	15
子育てがしやすい施設、子どもたちのための施設(遊べる場所等)を整備するべき	14
駐車場について(補修してほしい／無料化するべき／市役所の駐車場が不便)	13
跡地・旧施設について(利活用を進めてほしい／適切な管理を)	12
避難所施設を整備するべき(新しく整備／既存施設の耐震化)	7
近隣に公共施設がないので、整備してほしい	6
若者向けの施設を整備するべき(若者に転入してもらえるように／学生の勉強スペースの確保)	3
保育所が古いので改修するべき	3
公共施設は維持するべき(利用者がいるため／縮小しても存続を希望)	2

5. PPP（官民連携）手法

○ BOT 方式

民間が施設等を建設(Build)、維持・管理及び運営(Operate)し、事業終了後に公共側に施設所有権を移転(Transfer)するもの。施設の所有権がPFI事業者にあるため、柔軟な施設管理が可能となる。

○ RO 方式

既存の公共施設等の所有権を公共側が有したまま、民間事業者が施設を改修(Rehabilitate)し、改修後に維持管理・運営等(Operate)を行うもの。民間事業者のノウハウを生かし、魅力ある施設への転換が可能となる。

○ コンセッション方式

施設の所有権を移転せず、民間事業者にインフラの事業運営に関する権利を長期間にわたって付与するもの。公共側は売却した運営権の資金を原資に当該事業に係る既存の債務を圧縮することが可能となる。

○ Park-PFI

PFI 法ではなく、平成 29 年の都市公園法改正に基づく制度で、事業者が公園(Park)に設置した施設により得られた収益を公園整備に還元することで運営を行うもの。収益施設等の設置期間が 20 年に延長可能など、民間事業者に長期的な投資回収を可能とさせることで、公共側は維持管理費の負担を軽減しながらサービスの向上を図ることが可能となる。

契約方式の比較

事業手法	BOT 方式	RO 方式	コンセッション方式
契約形態	事業契約	事業契約	事業契約
設計・建設	民間	民間	—
施設所有者	民間	自治体	自治体
運営・維持管理	民間	民間	民間
契約終了時	公共側に施設所有権移転	—	—

6. 土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会設置要綱

土浦市告示第103号

土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会設置要綱

(設置)

第1条 公共施設等(本市の公共施設、公用施設その他の本市が所有する建築物その他の工作物をいう。)の再編及び再配置の推進について定める公共施設等再編・再配置計画(次条において「計画」という。)を策定するため、土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会(以下「委員会」という。)を置く。

(所掌事項)

第2条 委員会は、次に掲げる事項を所掌する。

- (1) 計画の策定に必要な事項の調査及び検討に関すること。
- (2) 計画の立案に関すること。
- (3) 前2号に掲げるもののほか、計画の策定に関し必要な事項

(組織)

第3条 委員会は、委員10人以内をもって組織する。

2 委員は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱する。

- (1) 学識経験を有する者
- (2) 関係機関及び団体の役職員
- (3) 市議会議員
- (4) 前3号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員の任期は、委嘱された日から第2条に規定する所掌事項が終了する日までとする。

2 前条第2項第2号及び第3号に掲げる者のうちから委嘱された委員は、委嘱当時の職を退いたときは、委員の資格を失うものとする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長を置き、委員の互選によりこれを定める。

- 2 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、その職務を代理する。

(会議)

第6条 委員会の会議(以下この条において「会議」という。)は、必要に応じて委員長が招集する。

- 2 委員長は、会議の議長となる。
- 3 委員長は、必要があると認めるときは、会議に委員以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(土浦市公共施設等再編・再配置計画検討会議)

第7条 委員会の適正かつ効率的な運営を補佐するため、委員会に土浦市公共施設等再編・再配置計画検討会議(以下「検討会議」という。)を置く。

- 2 検討会議は、幹事長、副幹事長及び幹事をもって組織する。
- 3 幹事長は市長公室を担任する副市長を、副幹事長は他の副市長及び教育長をもって充てる。
- 4 幹事は、別表に定める職にある者をもって充てる。
- 5 幹事長に事故があるとき、又は幹事長が欠けたときは、副幹事長のうち他の副市長がその職務を代理する。

6 検討会議の会議は、幹事長が招集する。

7 幹事長は、検討会議の会議の議長となる。

8 幹事長は、必要があると認めるときは、検討会議の会議に副幹事長及び幹事以外の者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶務)

第8条 委員会及び検討会議の庶務は、市長公室行革デジタル推進課において処理する。

(委任)

第9条 この告示に定めるもののほか、委員会及び検討会議の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

付 則

(施行期日)

1 この告示は、令和4年4月1日から施行する。

(最初の会議)

2 第6条第1項の規定にかかわらず、最初の会議は市長が招集し、第5条第1項の規定により委員長を定めるまでの間、会議の議長となる。

(この告示の失効)

3 この告示は、第2条に規定する委員会の所掌事項が終了した日に、その効力を失う。

別表(第7条関係)

市長公室長 総務部長 市民生活部長 保健福祉部長 こども未来部長 産業経済部長 都市政策部長 建設部長 教育部長 消防長 議会事務局長 政策企画課長 行革デジタル推進課長 財政課長 管財課長

7. 土浦市公共施設等再編・再配置計画策定委員会委員名簿

任期:令和4年5月18日から計画策定の期日まで

(敬称略)

No.	氏 名	所属及び役職
1	藤川 昌樹	筑波大学システム情報系社会工学域教授
2	藤井 さやか	筑波大学システム情報系社会工学域准教授
3	池田 由紀代	茨城県建築士会土浦支部
4	吉田 博史	市議会議員
5	梅澤 義昭	土浦市地区長連合会 会長
6	今高 博子	土浦市女性団体連絡協議会 会長
7	中川 喜久治	土浦商工会議所 会頭
8	稲本 創	土浦青年会議所 副理事長
9	伊藤 律子	土浦市小中学校PTA連絡協議会 子育てネットワーク委員会 委員長
10	清水 勉	(株)常陽銀行土浦支店長

役 職	氏 名
委 員 長	藤川 昌樹
副委員長	藤井 さやか