

公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画

**かすみがうら市**  
**公共施設等マネジメント計画**  
**第Ⅱ期実行計画**  
**(案)**

**かすみがうら市**



# 目次

第1章 計画等の目的等	1
1.1 目的	1
1.2 位置づけ	1
1.3 計画期間	2
1.4 対象施設	3
第2章 個別施設の状態等	4
2.1 個別施設の状態	4
第3章 アンケート調査結果の概要	12
3.1 市民アンケート調査結果の概要	12
3.2 施設利用者アンケート調査結果の概要	14
第4章 公共施設の適正配置・長寿命化の基本的な考え方	16
4.1 適正配置・長寿命化の取組方針	16
4.2 適正化の目標	19
4.3 適正配置の考え方	20
4.4 長寿命化の考え方	38
第5章 施設類型別適正配置計画	47
5.1 市民文化・社会教育施設	49
5.2 スポーツ・レクリエーション施設	57
5.3 観光系施設	63
5.4 学校教育系施設	70
5.5 保健・福祉系施設	78
5.6 児童福祉施設	83
5.7 行政施設	88
5.8 公園施設	98
5.9 その他の施設	103
第6章 対策費用等	109
6.1 施設総量の縮減見込み	109
6.2 対策費用の概算	109
第7章 計画の推進と進行管理	111
7.1 推進体制	111
7.2 財源の確保	112
7.3 情報の共有	112
7.4 進行管理	112
資料編	113
資料1. 三次評価（配置・立地評価）の指標に使用する諸元	113
資料2. 対策費用の試算条件	114
資料3. 計画の策定経過	117



# 第1章 計画等の目的等

## 1.1 目的

「かすみがうら市公共施設等マネジメント計画（第Ⅱ期実行計画）」（以下、「本計画」という。）は、本市の公共施設等における総合的かつ計画的な維持管理の基本方針を示した「かすみがうら市公共施設等マネジメント計画（第Ⅱ期基本計画）」（以下、「基本計画」という。）を推進するため、個別施設における具体的な対応方針を整理し、機能の再編や維持管理、更新等に関する優先順位の考え方、対応策及び実施時期などを定めるものです。

## 1.2 位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」に示されている「個別施設計画」として位置づけられます。

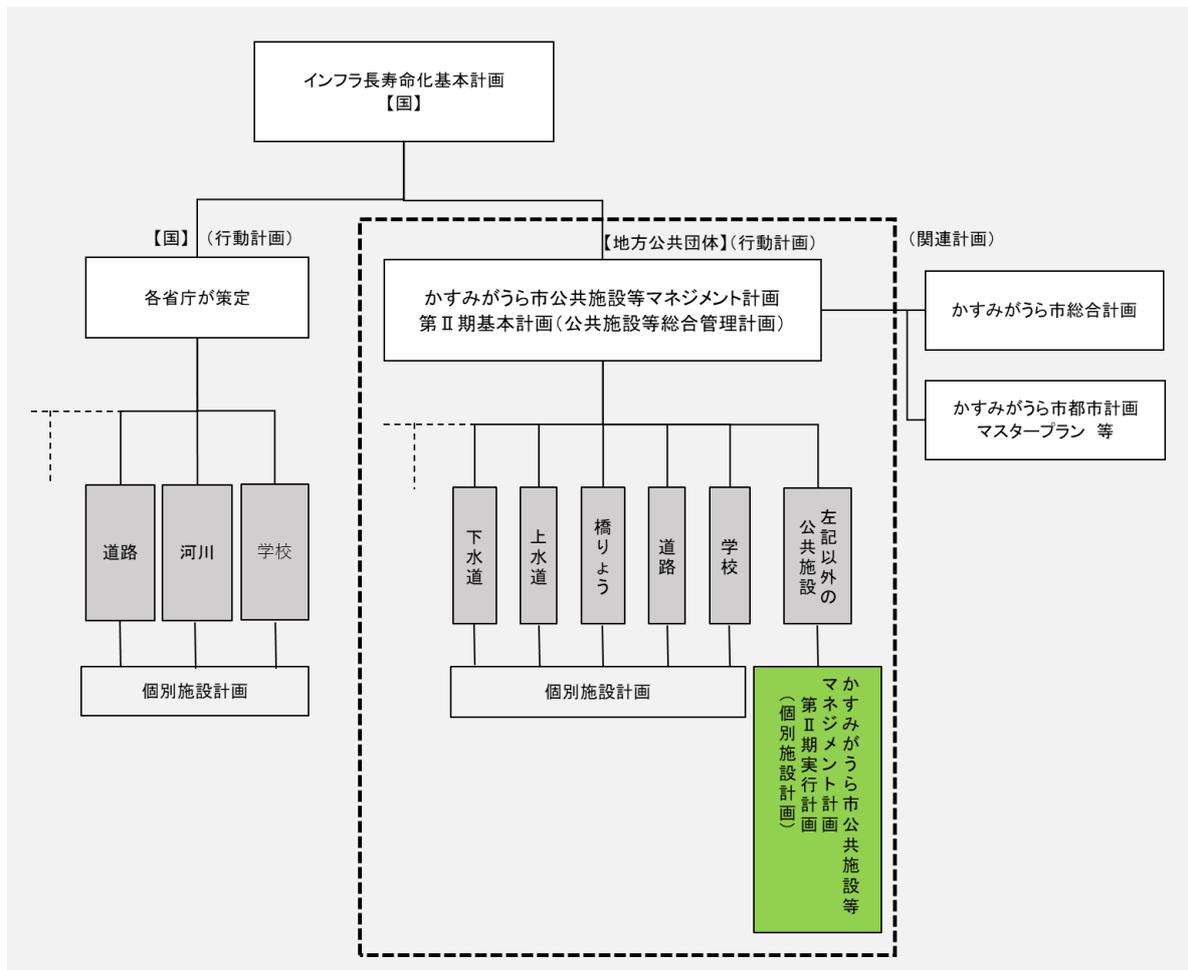


図 1-1 本計画の位置づけ

### 1.3 計画期間

本計画の計画期間は、基本計画と同様に令和7年度（2025年度）から令和16年度（2034年度）までの10年間とします。

本計画の最終年度には、推進状況や社会情勢に応じた第Ⅲ期基本計画（令和17年度（2035年度）から令和26年度（2044年度））の見直しと合わせて第Ⅲ期実行計画として見直しを行います。

**第Ⅱ期実行計画の計画期間**  
令和7年度（2025年度）から令和16年度（2034年度）までの10年間

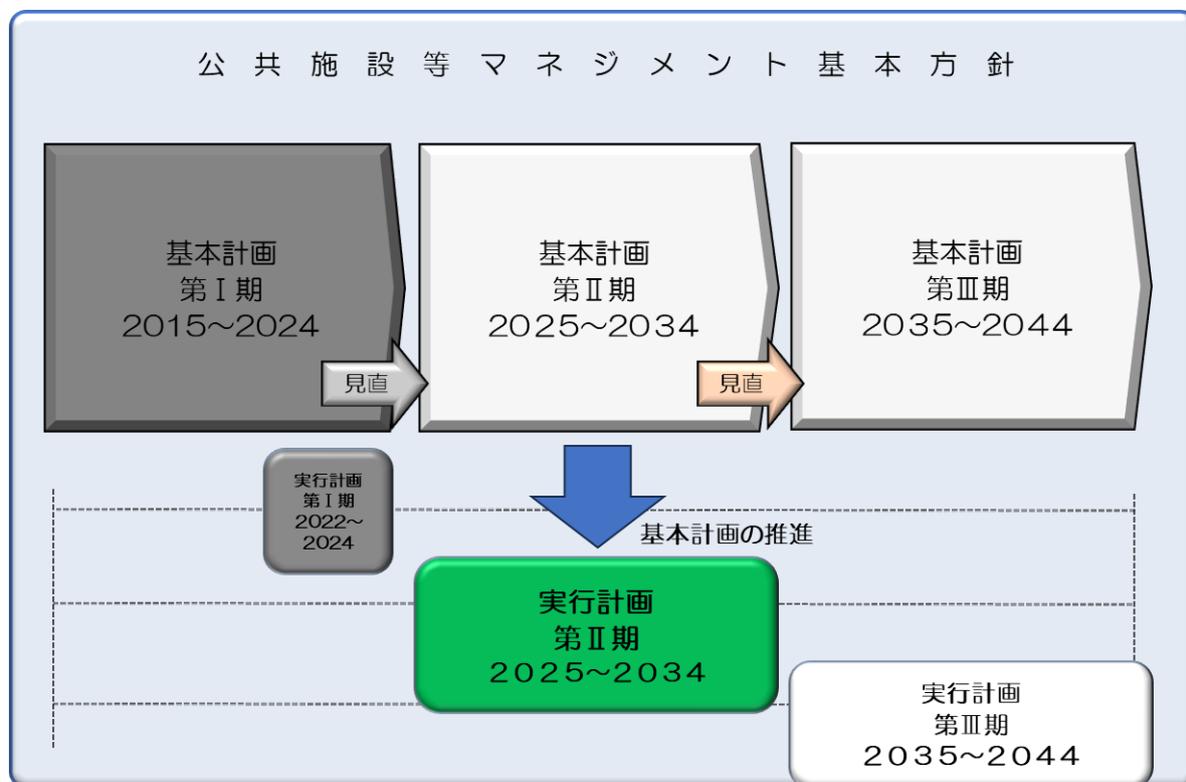


図 1-2 計画期間

## 1.4 対象施設

本計画の対象施設は、下表に示すとおりです。

表 1-1 対象施設一覧

大分類	中分類	小分類	施設数	施設名
市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	8	霞ヶ浦コミュニティセンター（子施設「図書館」との複合施設）、千代田コミュニティセンター（子施設「千代田出張所」、「図書館分館」との複合施設）、下稲吉コミュニティセンター（子施設「中央出張所」との複合施設）、下大津コミュニティステーション、牛渡コミュニティステーション、安飾コミュニティステーション、志土庫コミュニティステーション、大塚ふれあいセンター（子施設「大塚児童館」との複合施設）
				図書館
	博物館等	博物館	1	歴史博物館
		収蔵庫等	2	歴史博物館収蔵施設、富士見塚古墳公園（展示施設）
スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	6	戸沢公園運動広場、体育センター（体育館）、わかぐり運動公園、多目的運動広場（管理棟等）、第1常陸野公園、千代田B&G海洋センター（体育館等）
観光系施設	観光施設	水族館	1	水族館
		観光施設	12	歩崎公園（便所等）、歩崎森林公園（管理施設等）、雪入ふれあいの里公園（管理事務所等）、三ツ石森林公園（もりの小屋等）、あゆみ庵、民家園（本館等）、交流センター（本館等）、江口屋（本館等）、水郷園、活性化センター生産物直売所、艇格納庫、農村環境改善センター
学校教育系施設	学校	小学校	4	霞ヶ浦南小学校、霞ヶ浦北小学校、下稲吉小学校、下稲吉東小学校
		中学校	2	霞ヶ浦中学校（子施設「教育支援センター分室」との複合施設）、下稲吉中学校
		義務教育学校	1	千代田義務教育学校
	その他	その他	2	教育支援センター、教育支援センター分室（親施設「霞ヶ浦中学校」との複合施設）
保健・福祉施設	保健施設	保健施設	1	かすみがうらウエルネスプラザ（子施設「保健センター」との複合施設）
	社会福祉	社会福祉	1	地域福祉センターやまゆり館
児童福祉施設	児童福祉施設	保育所	3	第一保育所、やまゆり保育所、わかぐり保育所
		児童館・児童クラブ	3	大塚児童館（親施設「大塚ふれあいセンター」との複合施設）、新治児童館、千代田義務教育学校児童クラブ
行政施設	庁舎・出張所	庁舎	3	千代田庁舎、霞ヶ浦庁舎（子施設「霞ヶ浦窓口センター」との複合施設）、中央庁舎（子施設「市民窓口センター」との複合施設）
		出張所	4	千代田出張所（親施設「千代田コミュニティセンター」との複合施設）、中央出張所（親施設「下稲吉コミュニティセンター」との複合施設）、市民窓口センター（親施設「中央庁舎」との複合施設）、霞ヶ浦窓口センター（親施設「霞ヶ浦庁舎」との複合施設）
	消防施設	消防署	2	消防本部・西消防署、東消防署
		消防団施設（消防詰所）	18	消防団1-2詰所、消防団2-1詰所、消防団2-2詰所、消防団3-1詰所、消防団3-2詰所、消防団4-3詰所、消防団5-1詰所、消防団5-2詰所、消防団6-1詰所、消防団6-2詰所、消防団7-1詰所、消防団7-2詰所、消防団8-1詰所、消防団8-2詰所、消防団9-1詰所、消防団9-2詰所、消防団10-1詰所、消防団10-2詰所
公園施設	都市公園等	都市公園等	5	逆西第一児童公園（トイレ）、稲吉ふれあい公園（トイレ）、大塚ファミリー公園（トイレ）、桜塚公園（建物なし）、フルーツ公園通り（建物なし）
その他	その他	その他	12	旧歯科診療所、旧千代田町立第5保育所、旧下大津小学校（建物なし）、旧牛渡小学校、旧佐賀小学校、旧新治小学校、旧七会小学校、旧上佐谷小学校、旧千代田公民館・旧千代田講堂、第2常陸野公園（休憩室）、旧志筑小学校跡地（土地のみ）、旧志土庫小学校（校舎、屋内運動場等）
合計			93	

※大分類の「その他」は、現在、貸し出している施設のほか、今後、民間貸出、譲渡、解体、新たな活用等を想定している施設。

## 第2章 個別施設の状態等

### 2.1 個別施設の状態

#### (1) 施設の状態把握の方法

施設の状態を把握するため、「かすみがうら市公共施設劣化状況調査マニュアル(現地調査編)」に基づき、下表に示す項目について、施設所管課職員の目視による劣化状況調査を令和5年(2023年)9月から12月にかけて実施しました。

※旧あじさい館は、令和4年(2022年)9月に実施した法定点検の結果に基づき評価しています。

表 2-1 劣化状況調査における主な調査項目

部位・設備	主な調査項目
○建築部位	
屋根・屋上	屋上床面のひび割れ・浮き・剥離・摩耗等、目地・シーリング材の損傷等、排水溝・排水口・雨樋のつまり等
外壁	外壁仕上材の剥落・白華・ひび割れ・浮き・さび・変形等、目地・シーリング材の損傷等
内部	天井・壁の漏水跡、天井・壁・床の仕上材の浮き・たわみ・ひび割れ・剥落・損傷等
○機械設備	給排水設備、空調・換気設備、衛生設備、消防設備の不具合等
○電気設備	受変電設備、照明器具の不具合等

※以下の施設は、劣化状況調査の対象外としています。

#### ①延床面積 200 m<sup>2</sup>未満 (目安)

- ・官公庁施設の建設等に関する法律第12条に定める点検対象の要件「延床面積 200 m<sup>2</sup>超の建物」ではない建物とします。
- ・なお、200 m<sup>2</sup>未満であっても、市民が利用する施設は対象とします。

#### ②倉庫、車庫、小屋、公衆トイレ等の付属建物

## (2) 劣化度評価の方法

劣化状況調査の結果について、「かすみがうら市公共施設劣化状況調査マニュアル（劣化度評価編）」に基づき、劣化状況調査項目を下図に示す評価基準に従って4段階（A～D）で評価します。

### 【屋根・屋上、外壁の劣化度評価基準】

		良好	劣化	
評価	A	B	C	D
状態	概ね良好	劣化している		早急に対応する必要がある
範囲	全体に該当の状態がない	評価対象の過半に満たないが、該当の状態がある(部分的)	評価対象の過半に該当の状態がある(広範囲)	危険な箇所が一部(1箇所)でも該当の状態がある
外壁の例	概ね良好 	水の侵入を示す白華現象や錆汁の発生  白華	 爆裂と鉄筋の露出	

### 【内部、機械設備、電気設備の劣化度評価基準】

		評価	経過年数
良好    劣化		A	20年未満
		B	20年～40年
		C	40年以上
		D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

図 2-1 劣化度評価の基準

表 2-2 総合劣化度評価点

項目	総合劣化度評価点 (配点)	
経年劣化度	<b>■経年劣化度 = (T-t) ÷ T</b> T : 構造別の法定耐用年数 t : 建築後の経過年数	【100 点満点】
屋根・屋上	4段階 (A~D) を点数化 A : 200 点 B : 150 点 C : 80 点 D : 20 点	【200 点満点】
外壁		
内部		
機械設備	4段階 (A~D) を点数化 A : 100 点 B : 75 点 C : 40 点 D : 10 点	【100 点満点】
電気設備		
総合劣化度評価点	上記の項目の合計	【800 点満点】

※総合劣化度評価点の最小点は 70 点となる。

総合劣化度評価点は、下図に示す均等割の境界値 (①、②) で 3 つに評価区分し、設定します。

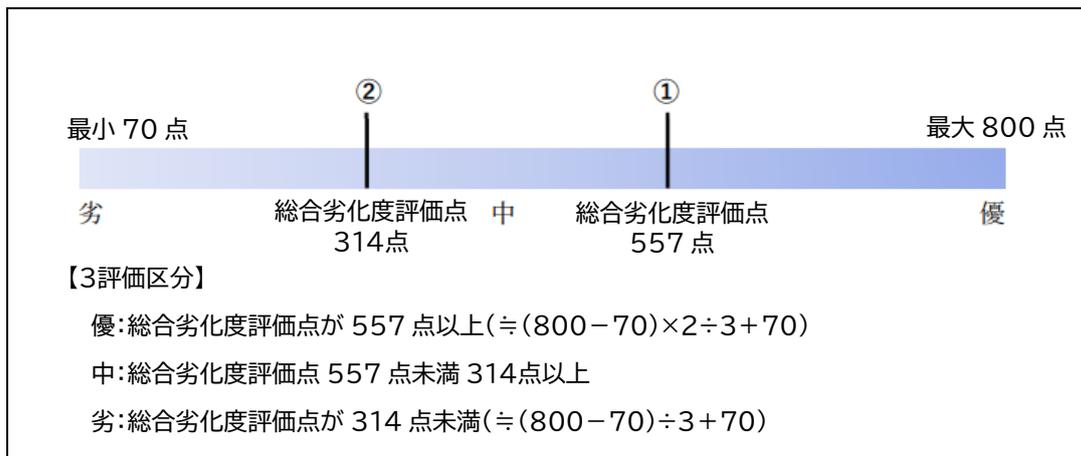


図 2-2 総合劣化度評価点の評価区分

### (3) 劣化度評価の結果

○調査した 75 棟は、建築後 30 年以上と 30 年未満がおおむね半々となっています。

○建築後 30 年を境に老朽化の進んでいることが分かります。

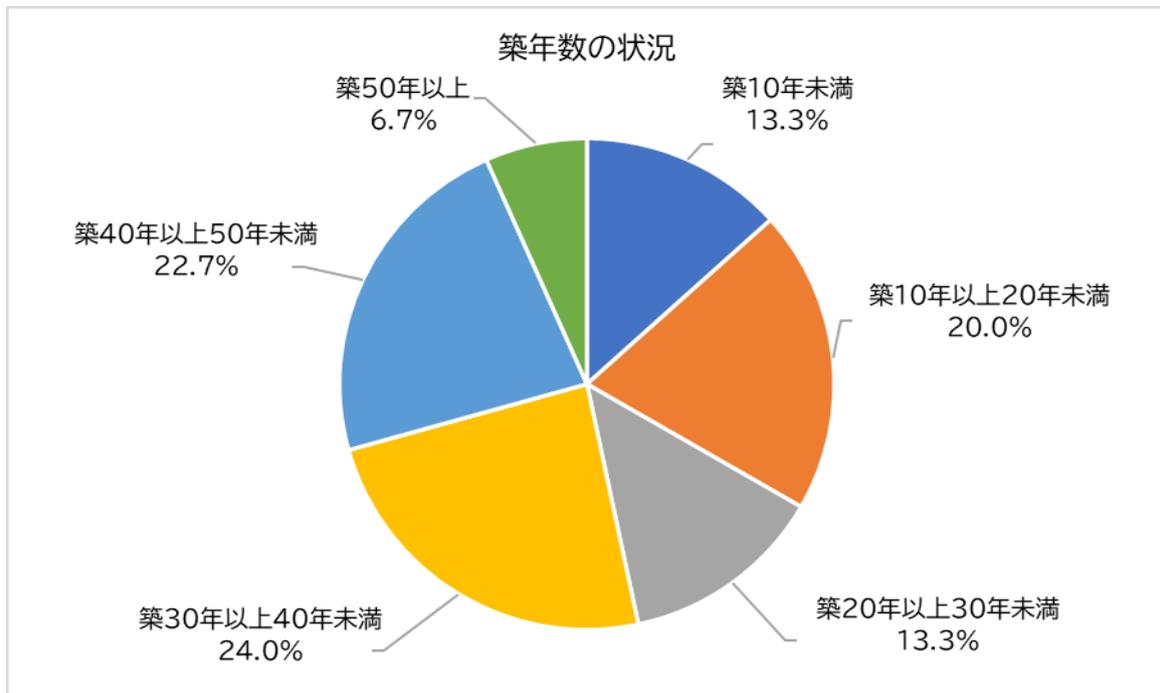
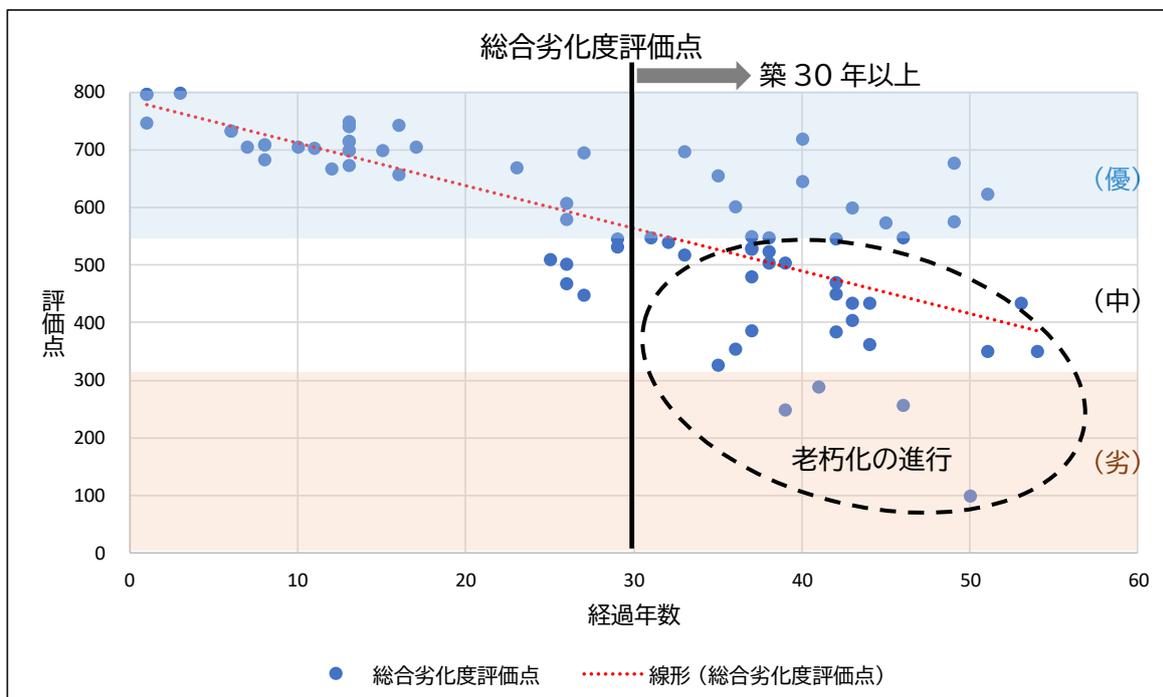


図 2-3 築年数の状況



判定範囲	棟数	割合
優 (557点以上)	39 棟	52.0%
中 (314点以上557点未満)	32 棟	42.7%
劣 (314点未満)	4 棟	5.3%
合計	75 棟	100.0%

図 2-4 総合劣化度評価点と建築経過年との相関

表 2-3 劣化度評価結果（棟別）

大分類	中分類	小分類	施設代表名	旧施設名	棟名（建物名）	構造	建築年	経過年数 (2023年基準)	延べ面積 (㎡)	屋根 ・屋上	外壁	内部	機械 設備	電気 設備	総合劣化度 評価点		
市民文化・ 社会教育施設	コミュニ ティ関連施設	公民館等	霞ヶ浦コミュニティセンター（子施設「図書館」との複合施設）	あじさい館	本館・陶芸工作棟	鉄筋コンクリート造（RC）	1998	25	5,068.00	B	B	B	D	B	510.00		
			旧志筑小学校	旧志筑小学校	体育館	鉄骨造（S）	2011	12	880.00	A	B	B	A	B	668.42		
			千代田コミュニティセンター（子施設「図書館分館」との複合施設）	旧志筑小学校	普通教室棟	鉄筋コンクリート造（RC）	2010	13	1,064.00	A	B	B	A	A	699.00		
			旧志筑小学校	旧志筑小学校	昇降口棟	鉄筋コンクリート造（RC）	2010	13	374.00	A	B	B	A	A	699.00		
			旧志筑小学校	旧志筑小学校	特別教室棟	鉄筋コンクリート造（RC）	2010	13	1,441.00	A	B	B	A	B	674.00		
			下稲吉コミュニティセンター	働く女性の家	働く女性の家	鉄筋コンクリート造（RC）	1987	36	1,153.00	A	B	B	B	B	B	603.00	
	牛渡コミュニティステーション	旧牛渡地区公民館	本館	鉄筋コンクリート造（RC）	1986	37	507.59	B	B	B	B	B	B	551.00			
	安飾コミュニティステーション	旧安飾地区公民館	本館	鉄筋コンクリート造（RC）	1985	38	491.21	B	B	B	B	B	B	549.00			
	博物館等	博物館	歴史博物館	歴史博物館	歴史博物館	歴史博物館	鉄筋コンクリート造（RC）	1986	37	851.82	B	C	B	B	B	481.00	
		収蔵庫等	富士見塚古墳公園（展示施設）	富士見塚古墳公園	富士見塚古墳公園	鉄筋コンクリート造（RC）	1994	29	215.31	B	B	C	B	B	B	532.00	
歴史博物館収蔵施設			旧安飾小学校（収蔵庫）	旧安飾小学校（収蔵庫）	鉄筋コンクリート造（RC）	1972	51	1,491.00	B	C	C	C	C	C	350.00		
スポーツ・ レクリエー ション施設	体育館・ス ポーツ施設	運動公園・ 体育館等	体育センター（体育館）	体育センター	体育館	鉄骨造（S）	1985	38	1,495.34	B	B	B	B	B	525.00		
わかぐり運動公園	わかぐり運動公園	体育館	鉄骨造（S）	1988	35	1,290.91	C	C	D	B	B	B	B	327.89			
千代田B&G海洋センター（体育館等）	千代田B&G海洋センター	体育館	鉄骨造（S）	1986	37	1,102.27	B	B	B	B	B	B	B	527.63			
観光系施設	観光施設	観光施設	水族館	水族館	水族館	鉄骨造（S）	1990	33	404.58	A	A	A	B	A	698.68		
			雪ふれあいの里公園（管理事務所等）	雪ふれあいの里公園	雪ふれあいの里公園ネイチャーセンター	木造	1997	26	706.16	A	B	A	B	B	608.33		
			三ツ石森林公園（もりの小屋等）	三ツ石森林公園	三ツ石森林公園	木造	1996	27	136.60	A	D	B	B	B	449.17		
			あゆみ庵	あゆみ庵	あゆみ庵	木造	1991	32	86.92	A	B	B	B	C	540.00		
			交流センター（本館等）	かすみがうら市交流センター	かすみがうら市交流センター	鉄筋コンクリート造（RC）	2015	8	716.82	B	B	A	A	A	684.00		
			江口屋（本館等）	江口屋	江口屋	木造	2020	3	205.42	A	A	A	A	A	800.00		
			活性化センター生産物直売所	活性化センター生産物直売所	活性化センター生産物直売所	木造	2000	23	198.74	A	B	A	A	A	670.83		
			艇格納庫	艇格納庫	艇格納庫	鉄筋コンクリート造（RC）	1997	26	301.62	B	B	B	B	B	B	581.00	
			農村環境改善センター	農村環境改善センター	農村環境改善センター	鉄筋コンクリート造（RC）	1984	39	1,190.78	C	C	C	D	D	250.00		
			学校教育系 施設	学校	小学校	霞ヶ浦南小学校	霞ヶ浦南小学校	体育館	鉄骨造（S）	1980	43	715.00	A	B	B	A	B
霞ヶ浦南小学校	増築	鉄筋コンクリート造（RC）					2015	8	927.00	A	B	B	A	A	709.00		
霞ヶ浦南小学校	給食棟	鉄骨造（S）					2017	6	316.00	A	B	A	A	A	734.21		
霞ヶ浦北小学校	霞ヶ浦北小学校	校舎				鉄筋コンクリート造（RC）	1977	46	2,931.00	A	B	C	B	B	548.00		
	霞ヶ浦北小学校	体育館				鉄骨造（S）	1987	36	1,398.00	C	C	B	C	B	355.26		
	霞ヶ浦北小学校	給食室				鉄筋コンクリート造（RC）	2015	8	280.00	A	B	A	B	A	709.00		
下稲吉小学校	下稲吉小学校	校舎				鉄筋コンクリート造（RC）	1981	42	4,024.00	A	C	B	B	A	546.00		
	下稲吉小学校	体育館				鉄筋コンクリート造（RC）	2013	10	1,304.00	A	B	B	A	A	705.00		
	下稲吉小学校	特別教室棟				鉄筋コンクリート造（RC）	1972	51	1,183.00	A	B	B	A	A	625.00		
	下稲吉小学校	特別普通教室棟				鉄骨造（S）	2007	16	888.00	A	B	B	B	A	657.89		
	下稲吉小学校	管理教室棟				鉄筋コンクリート造（RC）	2012	11	2,291.00	A	B	B	A	A	703.00		
	下稲吉小学校	管理教室棟				鉄骨造（S）	2016	7	2,291.00	A	B	B	A	A	706.58		
下稲吉東小学校	下稲吉東小学校	体育館			鉄骨造（S）	1979	44	928.00	A	C	B	C	C	435.00			
	下稲吉東小学校	校舎			鉄筋コンクリート造（RC）	1978	45	5,075.00	A	B	C	A	B	575.00			
	霞ヶ浦中学校	霞ヶ浦中学校			体育館	鉄筋コンクリート造（RC）	1988	35	2,340.00	A	B	B	A	A	655.00		
		霞ヶ浦中学校			給食棟	鉄骨造（S）	2017	6	414.00	A	B	A	A	A	734.21		
		霞ヶ浦中学校			校舎	鉄筋コンクリート造（RC）	1983	40	4,580.00	B	A	B	A	A	645.00		
	下稲吉中学校	下稲吉中学校			体育館	鉄骨造（S）	1981	42	980.00	A	B	C	C	C	470.00		
下稲吉中学校		柔剣道			鉄骨造（S）	1984	39	406.00	A	B	C	C	B	505.00			
下稲吉中学校		校舎			鉄筋コンクリート造（RC）	1980	43	6,139.00	B	B	D	C	C	404.00			
義務教育学校	千代田義務教育学校	千代田義務教育学校			体育館	鉄筋コンクリート造（RC）	1992	31	2,683.00	A	B	D	B	B	548.00		
		千代田義務教育学校			柔剣道場	鉄骨造（S）	1985	38	406.00	A	C	B	B	B	505.00		
		千代田義務教育学校			増築棟	鉄筋コンクリート造（RC）	2022	1	3,179.00	A	A	A	A	A	798.00		
		千代田義務教育学校			給食棟	鉄骨造（S）	2022	1	437.00	A	A	A	A	A	797.37		
		千代田義務教育学校	校舎	鉄筋コンクリート造（RC）	1983	40	3,971.00	A	A	A	A	A	720.00				
		かすみがうらウエルネスプラザ	ウエルネスプラザ	ウエルネスプラザ	鉄筋コンクリート造（RC）	1974	49	2,403.74	A	A	B	A	A	677.00			
保健・福祉 施設	保健施設	保健施設	かすみがうらウエルネスプラザ（親施設であり、子施設「保健センター」との複合施設）	ウエルネスプラザ	ウエルネスプラザ	鉄筋コンクリート造（RC）	1974	49	2,403.74	A	A	B	A	A	677.00		
	社会福祉	社会福祉	地域福祉センターやまゆり館	やまゆり館	やまゆり館	鉄筋コンクリート造（RC）	2008	15	1,016.94	A	A	A	A	A	700.00		
児童福祉施設	児童福祉施設	保育所	第一保育所	第一保育所	本館	鉄筋コンクリート造（RC）	1986	37	749.77	A	C	B	B	B	531.00		
			やまゆり保育所	やまゆり保育所	本館	鉄筋コンクリート造（RC）	1997	26	1,847.00	B	C	B	B	B	503.00		
			わかぐり保育所	わかぐり保育所	本館	鉄筋コンクリート造（RC）	1994	29	1,261.90	C	A	B	B	B	547.00		
		児童館・児童 クラブ	大塚児童館（親施設「大塚ふれあいセンター」との複合施設）	大塚ふれあいセンター/大塚児童館	大塚ふれあいセンター/大塚児童館	鉄筋コンクリート造（RC）	1996	27	597.17	A	B	A	A	A	696.00		
			新治児童館	新治児童館	新治児童館	鉄骨造（S）	2006	17	300.00	A	B	A	A	A	705.26		
			千代田義務教育学校児童クラブ	千代田義務教育学校児童クラブ	児童クラブ	鉄骨造（S）	2022	1	445.07	A	B	A	A	A	747.37		
			千代田庁舎	千代田庁舎	増築棟	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）	2007	16	483.87	A	A	B	A	A	743.00		
行政施設	庁舎・出張 所	庁舎	千代田庁舎	千代田庁舎	本館	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）	1974	49	3,398.00	B	B	B	A	A	577.00		
				千代田庁舎	防災センター	鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）	1997	26	1,020.00	B	C	C	B	B	468.00		
				千代田庁舎	公用車庫	鉄骨造（S）	2010	13	330.00	A	A	B	A	A	740.79		
			霞ヶ浦庁舎	霞ヶ浦庁舎	公用車庫	鉄骨造（S）	2010	13	154.00	A	A	B	A	A	740.79		
				霞ヶ浦庁舎	保存文書庫	鉄骨造（S）	2010	13	201.89	A	B	A	A	A	715.79		
				霞ヶ浦庁舎	本館	鉄筋コンクリート造（RC）	2010	13	1,991.36	A	A	B	A	A	749.00		
		消防施設	消防署	消防本部・西消防署	消防本部 庁舎	消防本部 庁舎	消防本部 庁舎	鉄筋コンクリート造（RC）	1977	46	744.11	C	C	C	C	D	258.00
					消防本部 庁舎	会議室兼車庫	鉄骨造（S）	1982	41	351.33	B	C	C	D	D	290.00	
					東消防署	東消防署	東消防署	鉄筋コンクリート造（RC）	1979	44	472.06	B	C	C	C	C	362.00
					旧新治小学校	体育館	鉄骨造（S）	1986	37	805.00	C	B	B	C	C	387.63	
その他	その他	その他	旧新治小学校	管理棟	鉄筋コンクリート造（RC）	1969	54	1,599.00	B	C	C	C	C	350.00			
				教室棟	鉄筋コンクリート造（RC）	1970	53	388.00	A	C	B	C	C	435.00			
				特別教室棟	鉄筋コンクリート造（RC）	1981	42	550.00	A	C	B	C	C	451.00			
				旧七会小学校	体育館	鉄骨造（S）	1990	33	805.00	A	C	B	B	B	518.16		
			旧七会小学校	旧七会小学校	校舎	鉄筋コンクリート造（RC）	1973	50	2,837.00	D	D	D	C	D	100.00		
				旧上佐谷小学校	体育館	鉄骨造（S）	1981	42	516.00	B	C	B	C	C	385.00		
				旧上佐谷小学校	校舎	鉄筋コンクリート造（RC）	1980	43	1,540.00	B	B	C	C	C	434.00		

注）図書館と大塚ふれあいセンターは、複合施設の方で記載しています。

#### (4) 部位別の劣化度評価結果

##### ① 屋根・屋上

○全 75 棟のうち 48 棟（全体の約 64%を占める）が A（概ね良好）評価です。

○建築後の経過年数が多くなるほど劣化が進んでいることが分かりますが、大規模改修等を実施している棟は評価が高くなり、改修等の実施時期以降は良い評価になる傾向と言えます。

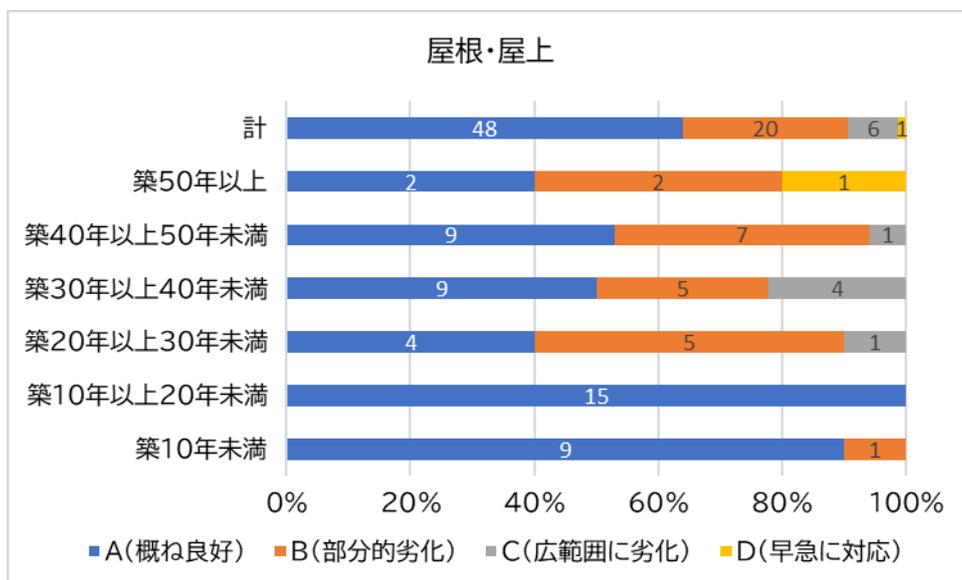


図 2-5 屋根・屋上の劣化度評価結果

##### ② 外壁

○全 75 棟のうち 41 棟（全体の約 55%を占める）が B（部分的劣化）評価です。

○建築後の早い時期から劣化が進んでいることが分かります。

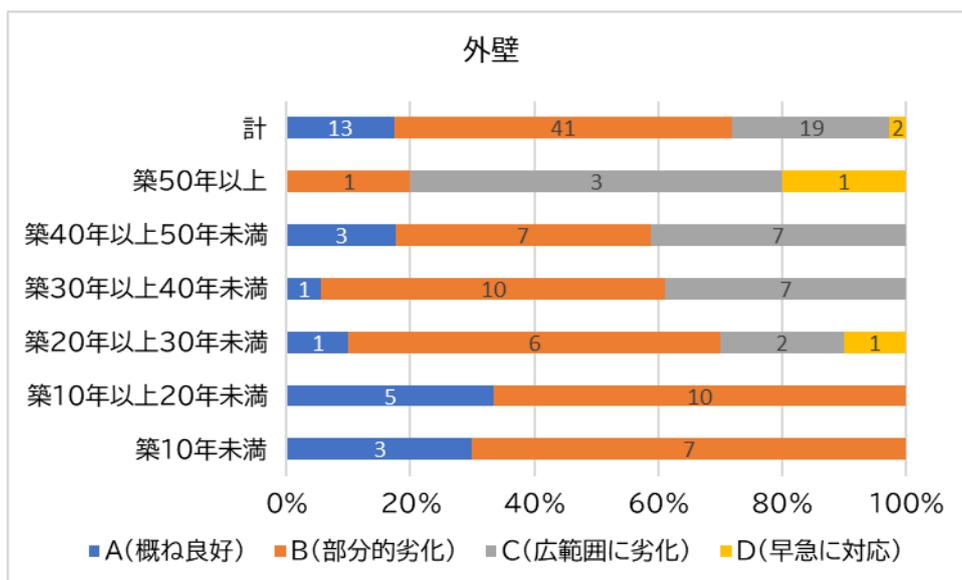


図 2-6 外壁の劣化度評価結果

### ③ 内部

○全 75 棟のうち 41 棟（全体の約 55%を占める）が B（部分的劣化）評価です。

○建築後の早い時期から劣化が進んでいることが分かります。

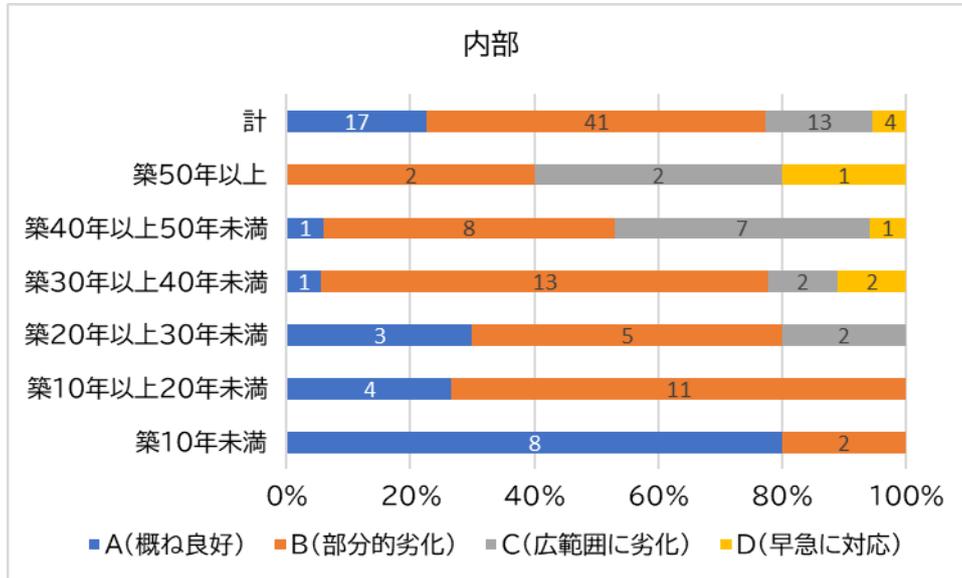


図 2-7 内部の劣化度評価結果

### ④ 機械設備

○全 75 棟のうち 33 棟（全体の約 44%を占める）が A（概ね良好）評価です。

○機械設備は、経年劣化が進んでいることが分かります。

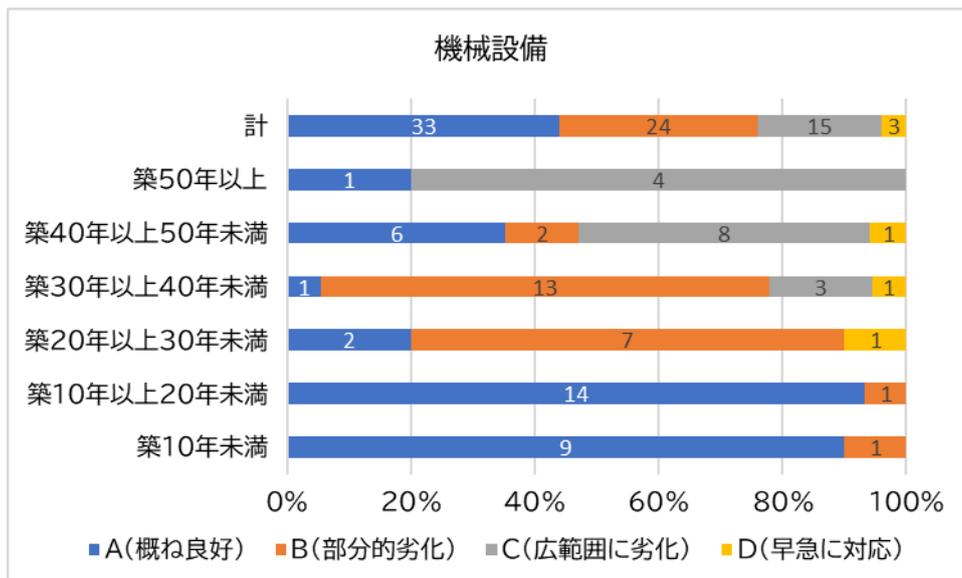


図 2-8 機械設備の劣化度評価結果

### ⑤ 電気設備

○全 75 棟のうち 33 棟（全体の約 44%を占める）が A（概ね良好）評価です。

○電気設備は、経年劣化が進んでいることが分かります。

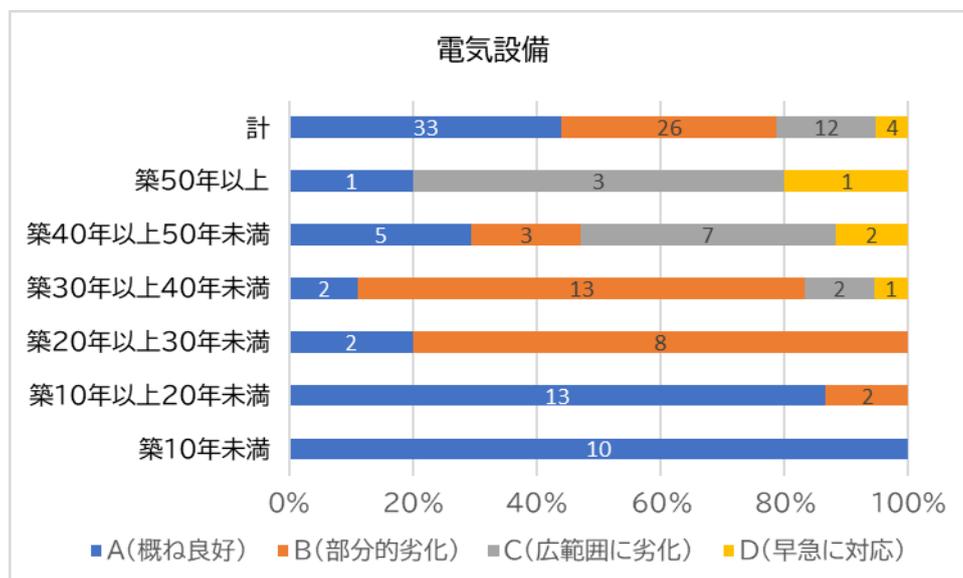


図 2-9 電気設備の劣化度評価結果

## 第3章 アンケート調査結果の概要

### 3.1 市民アンケート調査結果の概要

#### (1) 調査の目的・概要

本計画の策定にあたり、広く市民の皆さまから今後の公共施設のあり方に関するご意見を伺い、参考とするためアンケート調査を実施しました。調査の概要は下表のとおりです。

※詳細は、別途「かすみがうら市の公共施設に関する市民アンケート調査結果報告書」に取りまとめています。

表 3-1 調査の概要

項目	内容
調査対象	市内在住の18歳以上の市民2,500人
抽出方法	住民基本台帳より無作為抽出
調査方法	郵送による配布・回収（Webアンケートフォーム併用）
調査期間	令和6年（2024年）1月15日～1月26日（2月29日の回収分まで有効票として集計）
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・回答者の属性（性別、年齢、居住年数、本計画の認知の状況等）</li><li>・今後の公共施設のあり方について</li><li>・公共施設の利用状況について</li><li>・公共施設の再編を進めるにあたっての基本的な考え方について</li><li>・自由回答</li></ul>
回収結果	1,038票（うちWeb回答は252票）、回収率41.5%

#### (2) 調査結果の概要

##### ① 回答者の属性

○回答者は、男女ほぼ同数で、40歳以上60歳未満が約32%、60歳以上が約53%、居住年数20年以上が約79%となっています。

##### ② 今後の公共施設のあり方について（適正配置・長寿命化に関する事項を抜粋）

○現在保有する公共施設の施設数や延床面積を縮減することについて、「縮減はやむを得ないと考える」と回答した方は約46%であり、「保有量を維持すべきである」は約15%となっています。

○縮減を容認する方の縮減対策については、「人口規模や財政状況に見合った施設量に縮減する」と回答した方が約51%となっています。

○「保有量を維持すべき」又は「新たな整備を進めるべき」と回答した方は、その対策として「民間活力を活用した公共施設の整備や管理運営を進める」が約36%、「今ある施設を建替えせずにできるだけ長い間利用することで、更新コストを縮減する」が約31%となっています。

### ③ 公共施設の利用状況について

- 公共施設までの移動手段について、「自動車（自分で運転・家族などによる送迎）」と回答した方が約77%、「徒歩・自転車」が約7%となっています。
- 公共施設を利用する場合の距離感について、「15分未満」と回答した方が約50%、「15分から30分未満」が約44%となっています。
- 公共施設の利用頻度について、市役所庁舎・出張所を除くと、施設を「ほとんど利用しない」「利用したことがない」と回答した方が約60～90%となっています。
- 施設を「ほとんど利用しない」「利用したことがない」と回答した方の理由について、「施設の存在やサービス内容を知らない」が約9～15%、「利用する必要がある」が約40～78%となっています。

### ④ 公共施設の再編を進めるにあたっての基本的な考え方について

- 今後の公共施設の望ましい姿について、「自宅からの『通いやすさ』を最優先すべき」と回答した方が約33%、「設備やサービスが充実した施設の『使いやすさ』を最優先すべき」が約46%となっています。
- 将来的に再編（複合化・統廃合によって数を減らす）することになった場合、どのような施設を対象に行うべきかについて、「建物・設備が古く、老朽化している施設」と回答した方が約51%、「一部の個人・団体など、利用者が特定の市民に限られる施設」が約38%、「需要に応じた施設規模やスペース、設備・備品が不十分で、使いにくい施設」と「災害危険性の高い場所に立地する施設」がそれぞれ約34%となっています。（最大3つまでの複数選択、割合は回答者数に対する値です。）
- 市の財政状況を踏まえると、公共施設の再編も「ある程度受け入れることもやむを得ない」と考えられることについて、「自宅から利用する公共施設までの距離が遠くなること」と回答した方が約46%、「施設の管理を民間に委託することにより、管理運営の方法が変わること」が約35%、「身近に利用できる公共施設の数が減ったり、スペースが狭くなること」が約31%となっています。（最大3つまでの複数選択、割合は回答者数に対する値です。）

上記の結果を踏まえると、以下のような課題が挙げられます。

- ◆本市の身の丈に合った施設保有量とし、民間活力を活かした施設運営や施設を長期間利用できるような対策を検討すること。
- ◆公共施設は、自動車ですぐに15～30分以内に到達可能な配置を検討すること。
- ◆公共施設の存在を周知し、利用したいと思われる運営を検討すること。
- ◆施設の『使いやすさ』と『通いやすさ』を考慮した配置を検討すること。

## 3.2 施設利用者アンケート調査結果の概要

### (1) 調査の目的・概要

本計画の策定にあたり、広く市民の皆さまから今後の公共施設のあり方に関するご意見を伺い、参考とするため施設利用者アンケート調査を実施しました。調査の概要は下表のとおりです。

※詳細は、別途「施設利用者アンケート調査結果報告書」に取りまとめています。

表 3-2 調査の概要

項目	内容
対象施設 (9 施設)	あじさい館、かすみがうらウエルネスプラザ、やまゆり館、わかぐり運動公園・体育館、交流センター、体育センター、大塚ふれあいセンター、第1常陸野公園、働く女性の家
調査方法	来訪者に配布し、各施設にて回収 (Web アンケートフォーム併用)
調査期間	令和6年(2024年)1月15日～1月26日(2月29日の回収分まで有効票として集計)
調査内容	<ul style="list-style-type: none"><li>・回答者の属性 (性別、年齢、居住地区、職業、家族構成、居住年数)</li><li>・施設の利用状況 (利用頻度、交通手段、施設までの所要時間)</li><li>・施設の満足度 (予約のしやすさ、諸室の数や広さ等)</li><li>・今後の公共施設全体のあり方</li><li>・自由回答</li></ul>

表 3-3 回収の状況

施設名	回収数	施設名	回収数
あじさい館	24 票	かすみがうらウエルネスプラザ	5 票
やまゆり館	19 票	わかぐり運動公園・体育館	5 票
交流センター	2 票	体育センター	60 票
大塚ふれあいセンター	13 票	第1常陸野公園	3 票
働く女性の家	4 票	合計	135 票

### (2) 調査結果の概要

#### ① 回答者の属性

○回答者は、男女ほぼ同数で、40歳以上60歳未満が約40%、60歳以上が約38%、居住年数20年以上が約54%となっています。

#### ② 施設の利用状況について

○週1回以上利用される方が約79%となっています。

○交通手段は自動車(自分で運転)が約66%、自動車(家族などの送迎)が20%で合計約86%の方が自動車利用となっています。

○自宅からの所要時間は15分未満が約56%、15分～30分未満が約31%となっています。

### ③ 施設の満足度

- 「開館日」、「開館時間」、「利用料金」、「駐車場の大きさ」について満足と回答した方は 50%を超えています。
- 「設備機器」について不満と回答した方が約 21%となっており、「予約のしやすさ」や「諸室の数や広さ」などに不満と回答した方は 10%未満となっています。

### ④ 今後の公共施設全体のあり方

- 公共施設の総合的、長期的な保全・活用の方策について、「積極的に実施すべき」「どちらかといえば実施すべき」と回答した方が 50%を超えたものは、「建替えの際はいくつかの公共施設をまとめて建設（合築）し、より使いやすい施設にする」、「施設の建替え・改修や管理・運営に民間のノウハウや資金を活用する」、「建替えより補強を優先し、出来るだけ建物の寿命を延ばす」となっています。
- 一方、「実施すべきではない」「どちらかといえば実施すべきではない」と回答した方が 50%を超えたものは、「将来の動向を見極め、施設を統廃合や機能をまとめることで、建物の数や面積を減らす」、「近隣の市町と一緒に使えるような施設は統合し、近隣市町と共同で管理運営する」、「地域に密着した施設は、自治会など主にその施設を利用する方に管理をお願いする」、「管理運営に充てられる財源を増やすため使用料の引き上げや有料化を実施する」、「施設利用料を値上げして、施設を現状維持する」となっています。

上記の結果を踏まえると、以下のような課題が挙げられます。

- ◆設備機器の充実を検討すること。
- ◆公共施設は、自動車で 30 分以内に到達可能な配置を検討すること。
- ◆建物が長く利用できるような改修を検討すること。
- ◆民間活用の導入を検討すること。
- ◆施設の統廃合や管理主体の移管、施設利用料の引き上げや新規有料化については、市民の理解を得られるように検討すること。

## 第4章 公共施設の適正配置・長寿命化の基本的な考え方

### 4.1 適正配置・長寿命化の取組方針

基本計画では「公共施設に関する基本方針」を次のとおり掲げています。

#### 【基本計画における「公共施設に関する基本方針」】

##### **基本方針1：将来の人口規模と財政の見通しに応じた公共施設総量の適正化**

- 将来の人口減少、少子高齢化及び更新等費用に充当可能な財政見通しを踏まえ、公共施設総量の適正化を図ります。
- 原則として新規整備は行わないものとし、新規整備を行う必要がある場合は、既存施設の統廃合等を検討し、施設総量の適正化を図ります。

##### **基本方針2：市民ニーズを踏まえた施設の集約化・複合化による公共サービスの向上**

- 施設の大規模改修の時期や更新の時期において、市民ニーズを踏まえた施設の集約化・複合化等を検討し、公共サービスの維持・向上を図ります。

##### **基本方針3：施設の安全性・機能性の確保と長寿命化**

- 予防保全型\*の維持管理への転換等により、施設の安全性と機能性を確保するとともに、長寿命化による更新等費用の縮減・平準化を図ります。

※予防保全型とは、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る管理手法（対義語として、事後保全型（施設の機能や性能に関する明らかな不都合が生じてから、修繕を行う管理手法）がある。）

これら基本方針の実現に向けて、公共施設の適正配置・長寿命化の取組方針を次のように設定し、公共施設マネジメントを推進します。



#### 【適正配置・長寿命化の取組方針】

##### **方針1 施設規模の適正化と地域コミュニティの強化**

今後は、少子高齢化や人口減少などが更に進むと想定されることから、施設の更新（大規模改修や建替え）等をする際には、一つ一つの「機能」について、法令等の基準を遵守しつつ、将来人口や今後の利用需要等を勘案して市民が真に必要とするサービスを提供していくための公共施設を適正な規模で保全・整備します。

地域バランスに配慮し、地域ごとに必要な施設を見極め、幅広い年齢層が利用できる施設とすることで、世代間の交流機会が増え、地域の絆（地域コミュニティ）をこれまで以上に強めることに貢献できる公共施設を目指します。また、旧小学校区ごとにコミュニティ施設と避難所機能を持つ地域の拠点を設置します。

## 方針2 市民サービスの継続的な提供

子育て・教育・保健・福祉・防災など多岐にわたる分野において、市民サービスを継続して提供することはもとより、市が目指すまちづくりや多様化する市民ニーズへも対応できる公共施設を目指します。

## 方針3 活発に利用される公共施設の整備

公共施設マネジメントは、単純に施設の総量を減らすことだけを目標とするものではありません。市民ニーズを的確に把握したうえで、適正配置を行うことにより、多くの市民が集まる魅力ある地域の形成を目指すとともに、市民活動の拠点として、これまで以上に市民の皆さんに利用していただける公共施設を目指します。

## 方針4 公共施設の複合化・多機能化

従来のまま一つの「機能」を一つの「建物」に配置するという考え方で全ての施設を保持していくことは、財政上困難です。

このため、「建物」の大規模改修や更新（建替え）の時期に合わせて、利用状況等を踏まえ、複合化・多機能化等により多目的（多機能）な施設として利用できるかどうかを検討し、機能の集約による施設総量の縮減を図ります。

また、施設を複合化・多機能化等する際は、エントランス、会議室、事務室、トイレなど共通して必要となる機能については、できるだけスペースを共用することで建物の「規模」及び「工事費」の縮減を図ります。

## 方針5 空きスペースの有効活用

老朽化が進んでいない建物について、現状において空きスペース（余剰空間）がある場合はもとより、利用者が減少傾向にあることが想定される場合は、機能の集約化や複合化等により建物を有効に活用することで「建物」の総量の縮減を図ります。

また、午前中は乳幼児等の子育て世代や高齢者、午後は小中学生、夜間は働き世代など利用者の活動時間帯に合わせて変更可能な機能に着目し、空きスペースを有効に活用します。

## 方針6 近隣自治体との相互利用

全市民を利用の対象としている施設で、近隣自治体と機能が重複している公共施設については、広域的利用の視点から相互利用（共同利用）や共同設置など様々な可能性を検討します。

## 方針7 施設の廃止と跡地利用の検討

複合化等により「機能」が移転した後の「建物」については、他用途への転用が有効である場合や民間等への貸付、売却等が見込める場合などを除いて、廃止することとし、機能移転が完了するまでの期間にその後の跡地利用を検討します。

また、遊休資産を持ち続けると、安全管理上の配慮などに相応の負担が見込まれるため、廃止、転換、処分（譲渡、撤去など）を決めた施設については、速やかに実施します。

## 方針8 民間活力の活用

民間のノウハウの活用により、安価で質の高い公共サービスの提供が期待できる施設については、指定管理者制度やPFI方式などの積極的な導入を検討します。

※指定管理者制度：公の施設の管理・運営を、自治体の指定した法人その他の団体に行わせる制度

※PFI：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

## 方針9 安全性の確保と長寿命化の推進

定期的な点検・診断を実施し、計画的な維持・修繕を行うなど予防保全を徹底し、建物の整備から更新（建替え）までの使用期間を延ばすことで、更新等費用を縮減します。

また、建物の更新や大規模改修などの時期の集中を出来る限り避け、年度ごとの費用負担の平準化を図ります。

さらに、建物を長期に使用するという前提に立ち、社会経済情勢や市民ニーズの変化等に対応できるよう、機能の転用が容易に行うことができる構造とするなどに配慮します。

## 方針10 受益者負担の適正化

各施設において、提供するサービスに係るコストを明確化し、受益者負担の適正化を図ります。

## 4.2 適正化の目標

本計画では、「適正配置の方向性」を推進することによって、施設総量の縮減率は約10%になる見込みとなることから、今後10年間で概ね10%の縮減を目標とします。

また、今後30年間の長期的な見通しの下、適正配置による施設数の縮減や施設の更新時に減築（規模を縮小）することで延床面積を縮減していくとともに、施設利用者の増加を図ることによる収入の増加や省エネ対策等による光熱水費等の縮減等、施設運営の効率化を進めることで公共施設総量の適正化を図ることとします。

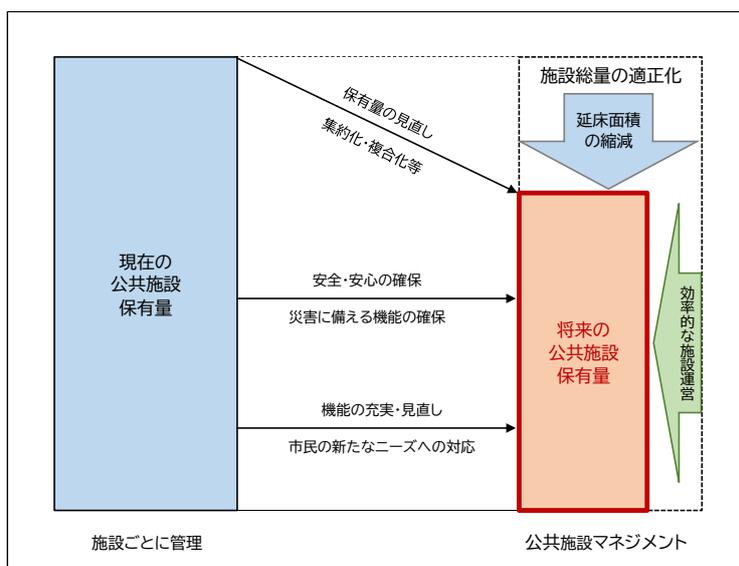


図 4-1 基本計画における公共施設の目標設定の考え方

### 4.3 適正配置の考え方

#### (1) 適正配置検討の考え方

施設をハード面（建物特性）とソフト面（利用特性）の二つの側面から総合的に評価を行う一次評価（定量的評価）、施設の必要性や有効性等を考慮した二次評価（定性的評価）、将来人口や施設の立地状況、災害危険性等を踏まえた三次評価（配置・立地評価）の三段階に分けて実施し、最終的に適正配置の取組方針を踏まえた総合評価を行うことで、個別施設の適正配置の方向性を検討します。

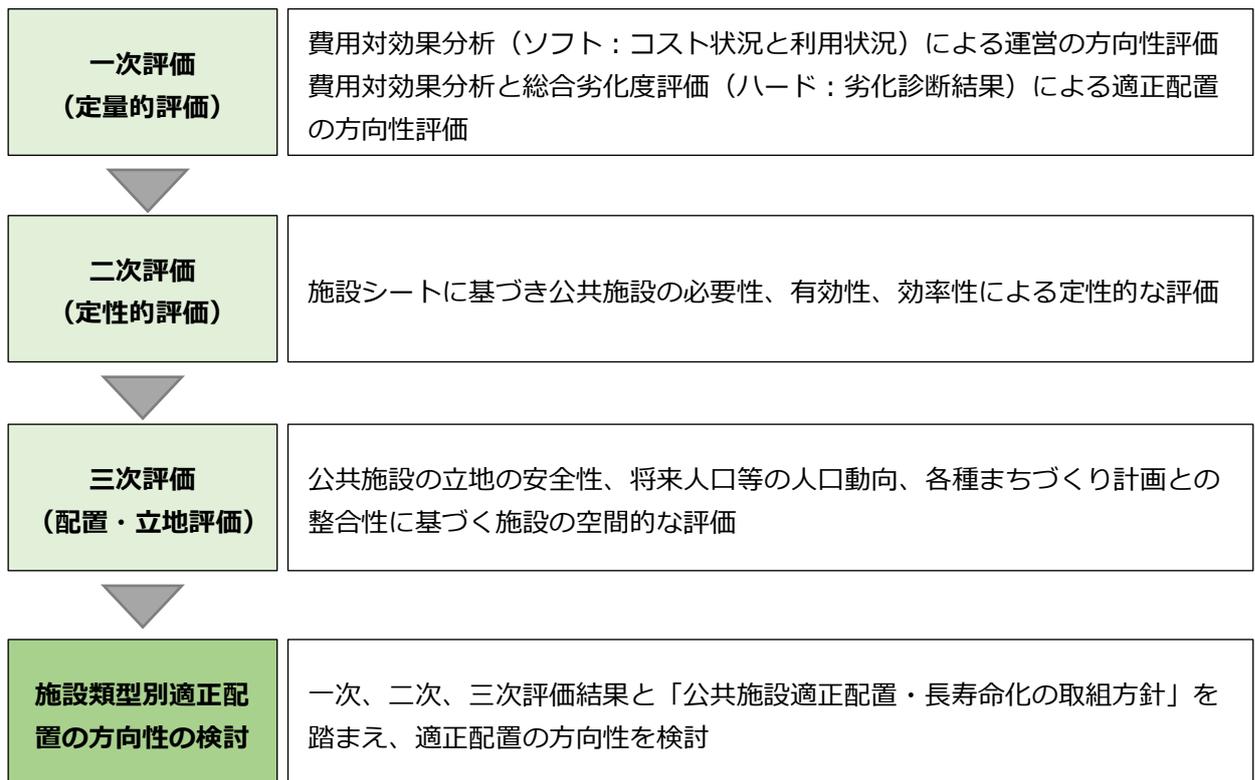


図 4-2 公共施設適正配置の方向性検討の流れ

### ① 一次評価（定量的評価）の考え方について

公共施設の利用状況（利用者数、稼働日数など）、運営コスト（光熱水費等の維持管理費等）、建物性能（劣化度評価）を指標として定量的評価を行います。

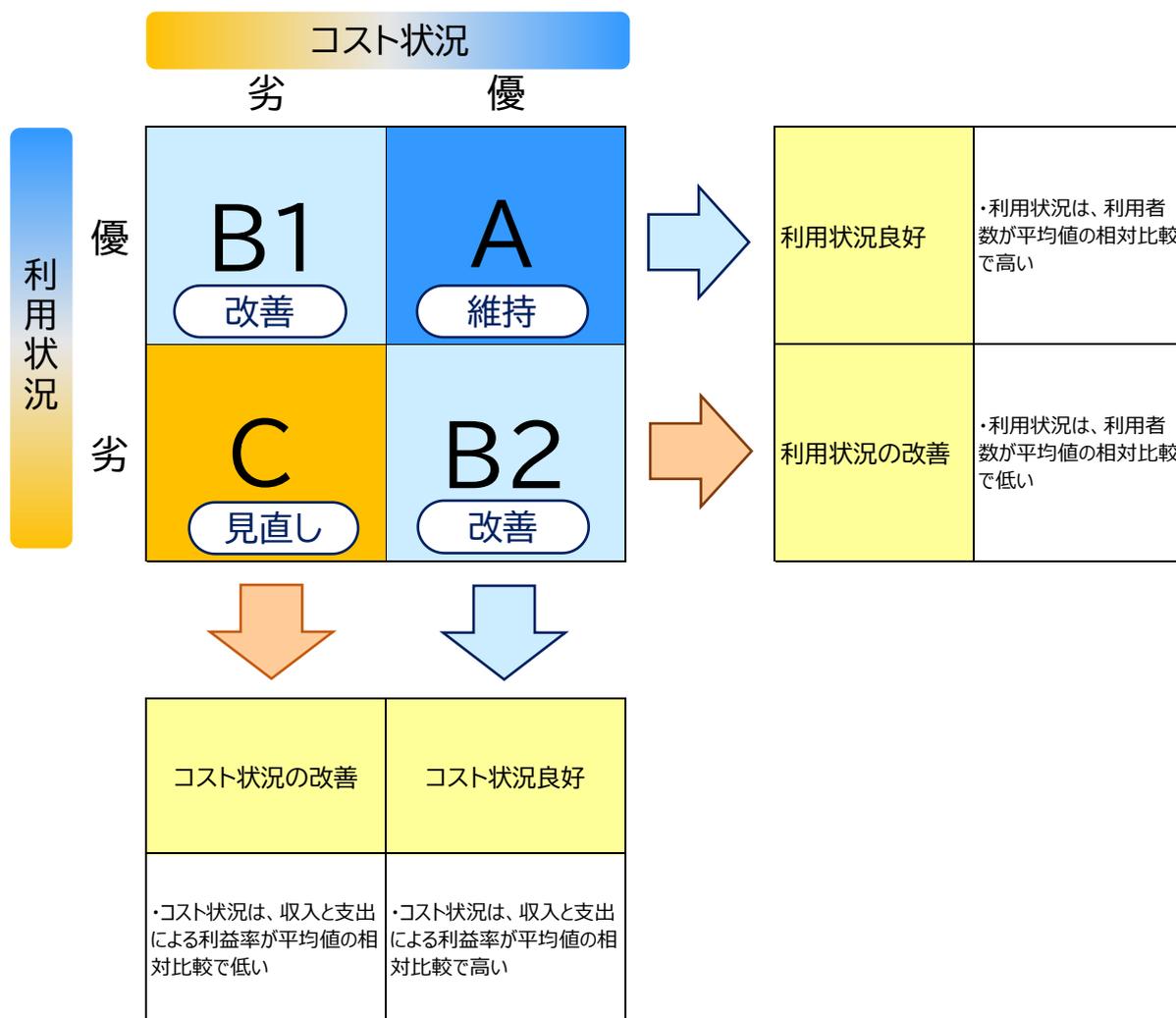
#### ア) 費用対効果分析

費用対効果分析は、コスト状況と利用状況のスコアを正規化し、2軸のマトリクス上で「A（維持）」、「B 1（コスト状況改善）」、「B 2（利用状況改善）」、「C（見直し）」として評価します。各評価の方向性は、以下のとおりです。

表 4-1 費用対効果分析評価の内容

評価	方向性
A（維持）	コスト状況、利用状況とも良好であり、今後も維持していく施設。
B 1（コスト状況改善）	コスト状況が比較的安く、コスト状況の改善が必要な施設。
B 2（利用状況改善）	利用状況が比較的安く、利用状況の改善が必要な施設。
C（見直し）	コスト状況、利用状況とも比較的安く、運営の見直しが必要な施設。

※コスト状況及び利用状況の評価指標が調査時に不明であった施設は評価の対象外。



## イ) 出口戦略評価

出口戦略評価は、費用対効果評価と総合劣化度評価（劣化診断結果）をクロスさせて評価します。

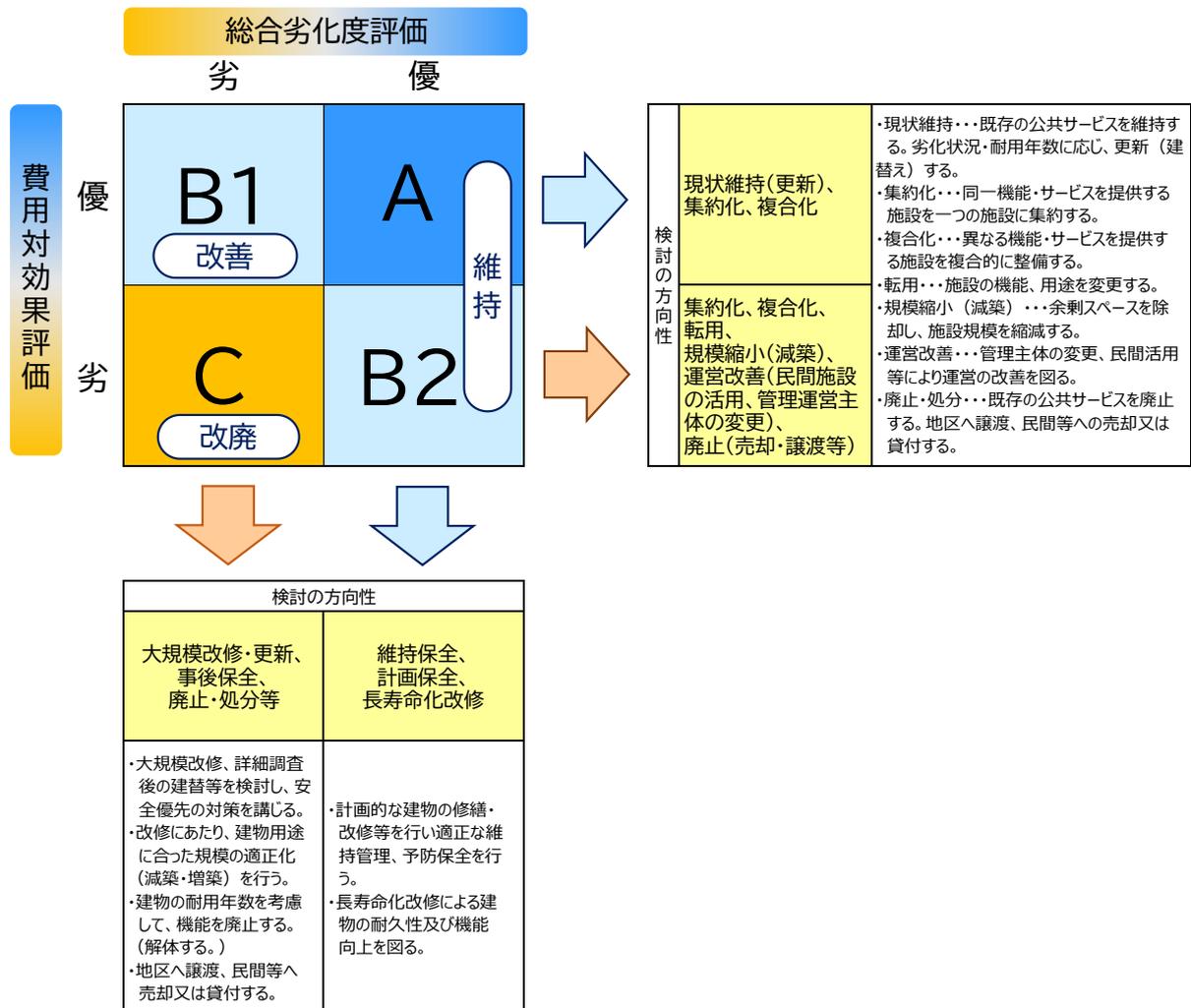
総合劣化度評価は、「第2章 個別施設の状態等」で整理している劣化状況調査結果に基づく劣化度評価を使用します。

費用対効果評価及び総合劣化度評価を同一の施設分類別に優劣を比較評価し、2軸のマトリクス上で「A（維持）」、「B1（劣化度改善）」、「B2（維持）」、「C（改廃）」として評価します。

各評価の方向性は、以下のとおりです。

表 4-2 出口戦略評価の内容

評価	方向性
A（維持）	費用対効果評価と総合劣化度評価が良いことから機能として現状維持、建築物として維持保全すべき施設。
B1（劣化度改善）	費用対効果評価は良いが、総合劣化度評価が悪いことから機能としては維持するものの、建築物としては改修・更新等を検討すべき施設。
B2（維持）	費用対効果評価が悪く、総合劣化度評価が良いことから機能としては集約・複合化等を検討し、建築物としては維持保全等すべき施設。
C（改廃）	費用対効果評価と総合劣化度評価が悪いことから機能、建築物とも改廃を検討すべき施設。



## ② 二次評価（定性的評価）の考え方について

施設の方向性を決めるには、一次評価で実施した定量的な分析だけでなく、施設ごとの特性や各種計画における方針など、施設の定性的な側面を含めて決定する必要があります。

二次評価は、施設シートの「必要性」「有効性」「効率性」の3つの視点より評価を行います。

必要性・有効性・効率性の各評価項目について、該当する項目数を全項目数で除した割合を二次評価の評価点とします。

$$\text{必要性・有効性・効率性の合計評価点} = \frac{\text{該当項目数}}{13} \times 100$$

表 4-3 二次評価（定性的評価）の項目

項目	番号	評価項目
必要性	①	施設の設置目的に即した使用内容である
	②	当該施設でなければできない事業である
	③	他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない
	④	市が関与しなければならない事業である
有効性	⑤	施設の利用状況や稼働率は適切である
	⑥	特定の団体が特定の部屋を占有していない
	⑦	地元地域の住民の利用に限定されていない
	⑧	周辺に機能が類似する施設がない
	⑨	機能の複合化（多目的化）がされている
効率性	⑩	管理運営の民間委託や地域移譲をしている
	⑪	維持管理コスト（借地料含む）は適正である
	⑫	土地や建物の保有形態は適切である
	⑬	適正な受益者負担となっている



### ③ 三次評価（配置・立地評価）の考え方について

#### ア) 立地状況分析の評価項目

立地状況分析は、地理情報システム（GIS）を使用して、地図・空間座標上で対象施設の属性情報及び位置情報とオープンデータによる様々な指標を活用し、施設の立地及び配置状況・位置関係に基づく施設評価を行います。

立地状況分析の評価項目は、下表に示すとおりです。各評価結果は、「別表：総合評価シート」として対象施設別に一覧化して整理しています。

表 4-4 立地状況分析の評価項目

項目	番号	評価指標	区分1	区分2	区分3	区分4	区分5	区分6
公共交通の利便性	1	最寄りのバス停留所までの距離	100m 未満	100～500m 未満	圏外			
	2	最寄りの鉄道駅までの距離	100m 未満	100～500m 未満	圏外			
	3	施設の駐車可能台数	台数					
自然災害による危険性	1	洪水浸水想定区域	0.5m 未満	0.5m～3.0m 未満	3.0m～5.0m 未満	5.0m～10.0m 未満	10.0m 以上	圏外（未到達域）
	2	土砂災害警戒区域	土石流警戒特別区域（レッドゾーン）	土石流警戒区域（イエローゾーン）	地すべり防止区域	急傾斜地崩壊危険区域	圏外	
まちづくりに関する指標	1	100m メッシュ推計人口分布の各施設半径 1 km 圏内での集計	2020 年推計	2045 年推計	増減（2045 年－2020 年）			
	2	滞在人口データ 1 km メッシュ分布の各施設半径 1 km 圏内での集計	国交省から人流データとして市区町村別に 2019～2021 年の月別・時間帯別（昼／深夜／終日）・平休日別（平日／休日／全日）区分のオープンデータ。そのうち、2021 年の全日で昼の滞在人口を 3 月・6 月・9 月・12 月・1 年平均を算出し使用。					
	3	太陽光発電導入ポテンシャル（建物系カテゴリ合計）年間発電電力量 500m メッシュ分布	環境省から再生利用可能エネルギー別に日本全土の太陽光建物系導入ポテンシャル合算、太陽光土地系導入ポテンシャル合算、太陽光導入ポテンシャル合算のオープンデータ。そのうち、太陽光建物系カテゴリ合計の年間発電電力量（kWh/年）を使用。					

注）各項目の詳細は資料編参照。

## イ) 立地状況分析の評価方法及び評価結果

### a) 公共交通の利便性

- ・公共交通の利便性は、各指標に評価点を設定し、各指標の合計点数 20 点満点を最高点、0 点を最低点として、評価点が高い方が「利便性は良い」と評価します。
- ・評価結果は、「第 5 章 施設類型別適正配置計画」の各施設類型の中に掲載しています。

#### 1. 最寄りのバス停留所までの距離

「最寄りバス停留所からの距離」の指標評価は、利便性を歩行者の移動速度（約 50m/分）として考慮した時の約 2 分、約 10 分以内の到達距離とそれ以上の時間がかかる設定を圏外として 3 区分（100m 未満、100m 以上～500m 未満、圏外）で分類評価しています。

区分	評価点
区分 1（100m 未満）	5 点
区分 2（100～500m 未満）	3 点
区分 3（圏外）	0 点

#### 2. 最寄りの鉄道駅までの距離

「最寄り鉄道駅からの距離」の指標評価は、利便性を歩行者の移動速度（約 50m/分）として考慮した時の約 2 分、約 10 分以内の到達距離とそれ以上の時間がかかる設定を圏外として 3 区分（100m 未満、100m 以上～500m 未満、圏外）で分類評価しています。

区分	評価点
区分 1（100m 未満）	5 点
区分 2（100～500m 未満）	3 点
区分 3（圏外）	0 点

#### 3. 施設の駐車場可能台数（駐車場の有無として評価）

「施設シート（令和 4 年度末時点）」に記載の駐車可能台数を取得し、駐車場の有無として分類評価しています。

区分	評価点
有り	10 点
無し	0 点

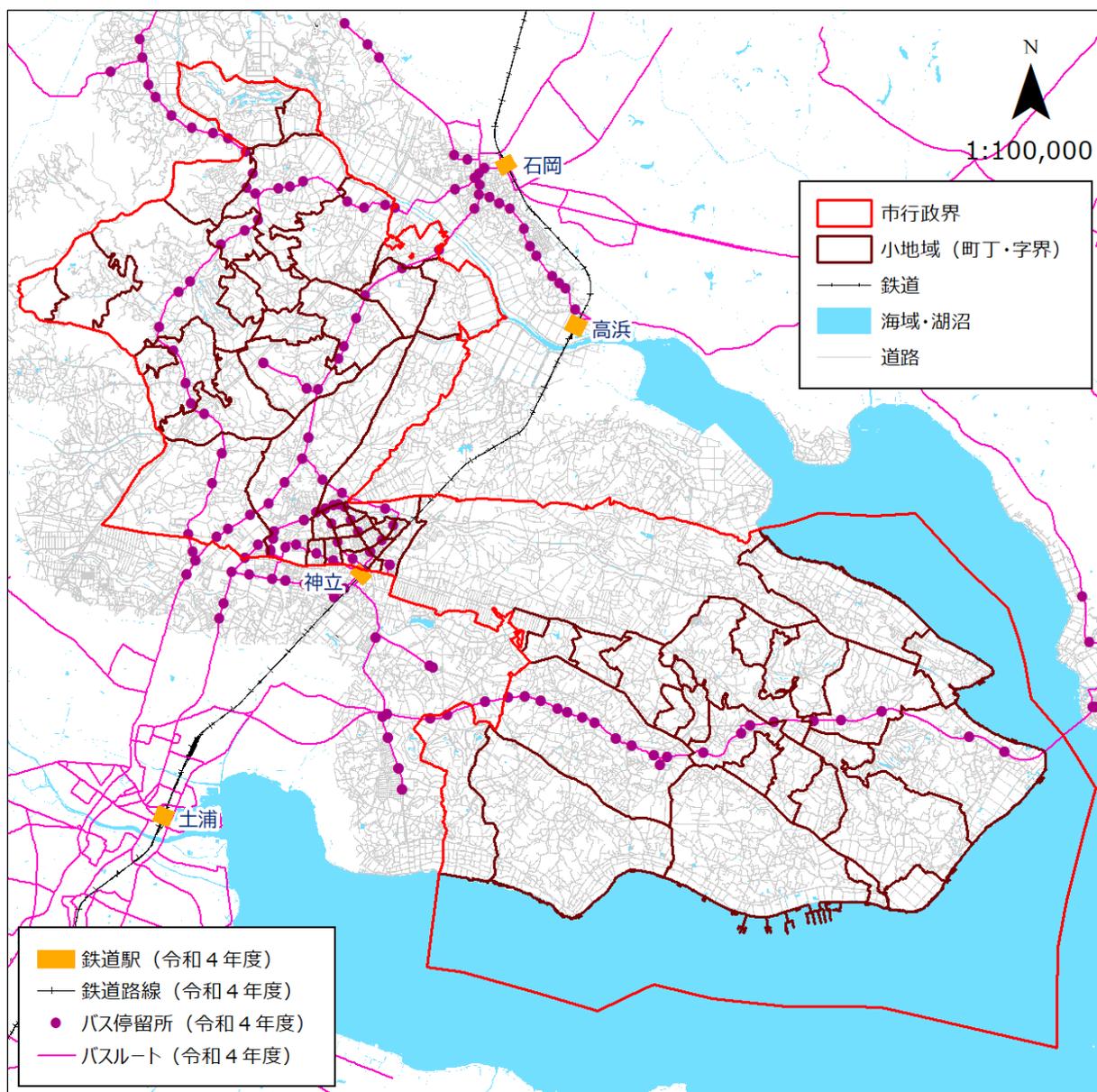


図 4-4 最寄りバス停留所・鉄道駅

※背景道路・河川位置情報は、基盤地図情報（国土交通省 国土地理院）ダウンロードデータを使用しています。

## b) 自然災害による危険性

- ・自然災害による危険性は、各指標に評価点を設定し、各指標の合計点数 20 点満点を最高点、0 点を最低点として、評価点が高い方が「安全性は高い」と評価します。
- ・評価の結果、「洪水浸水想定区域（浸水深）」については、全ての施設が圏外であり、評価点は 10 点となります。「土砂災害警戒区域」については、農村環境改善センターのみが警戒区域（イエローゾーン）に立地しており、評価点は 0 点となります。農村環境改善センター以外の施設は圏外であり、評価点は 10 点となります。
- ・したがって、農村環境改善センターの合計評価点は 0 点、農村環境改善センター以外の施設は全て 20 点満点となります。

### 1. 洪水浸水想定区域

「洪水浸水想定区域（浸水深：想定最大規模）」の指標評価は、浸水深ランク毎と圏外（未到達域）について 7 区分（0.5m 未満、0.5m 以上～3.0m 未満、3.0m 以上～5.0m 未満、5.0m 以上～10.0m 未満、10.0m 以上 20.0m 未満、20.0m 以上、圏外）に分類して評価しています。

区分	評価点
区分 1～5 のいずれかに該当	0 点
区分 6（圏外）	10 点

### 2. 土砂災害警戒区域

「土砂災害警戒区域」の指標評価は、3 区分（警戒区域（イエローゾーン）、特別警戒区域（レッドゾーン）、圏外）と現象の種類 4 区分（土石流警戒区域、地すべり防止区域、急傾斜地崩壊危険区域、圏外（範囲外））分類して評価しています。

区分	評価点
区分 1～4 のいずれかに該当	0 点
区分 5（圏外）	10 点

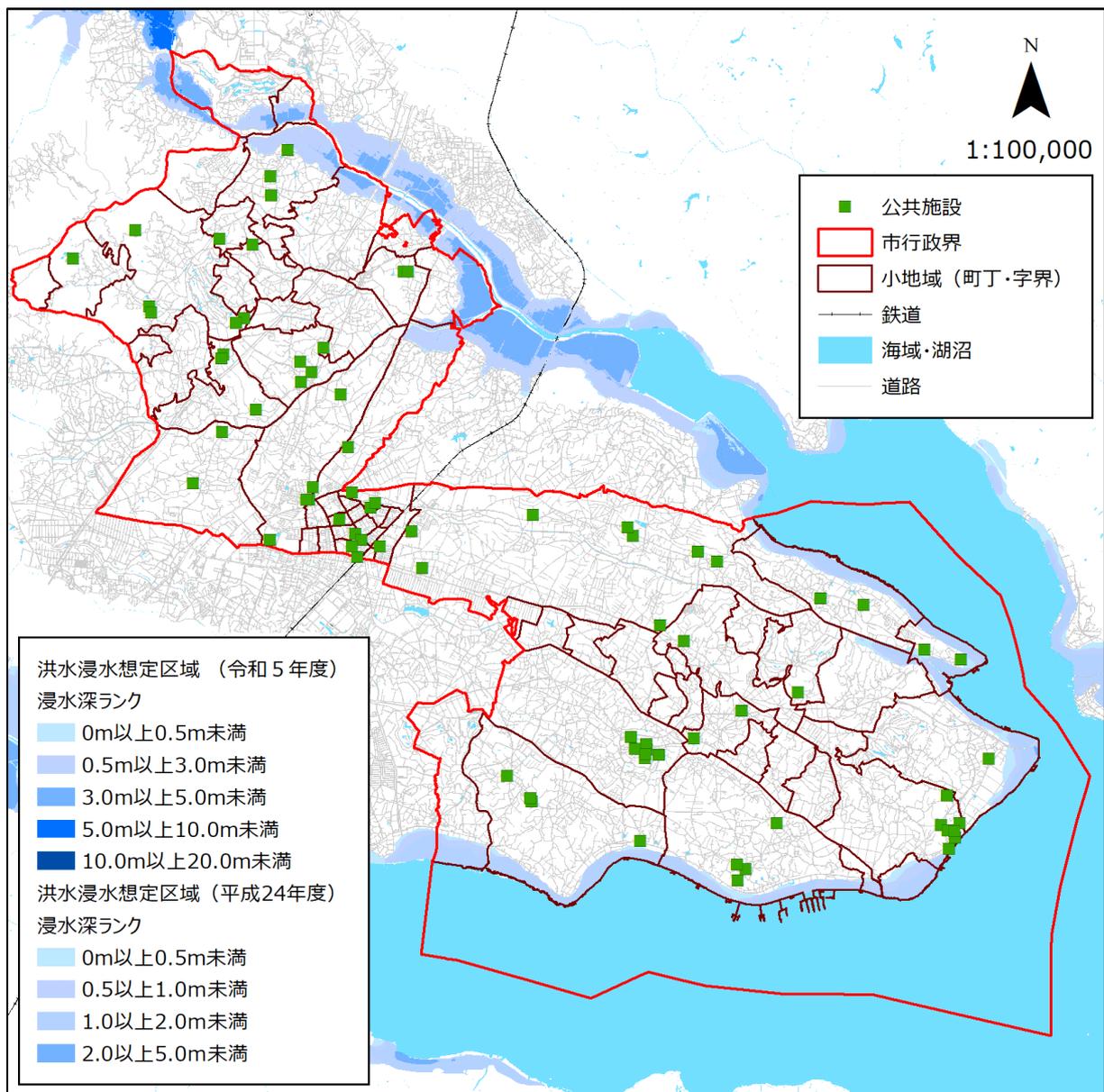


図 4-5 洪水浸水想定区域（浸水深ランク）

※背景道路・河川位置情報は、基盤地図情報（国土交通省 国土地理院）ダウンロードデータを使用しています。

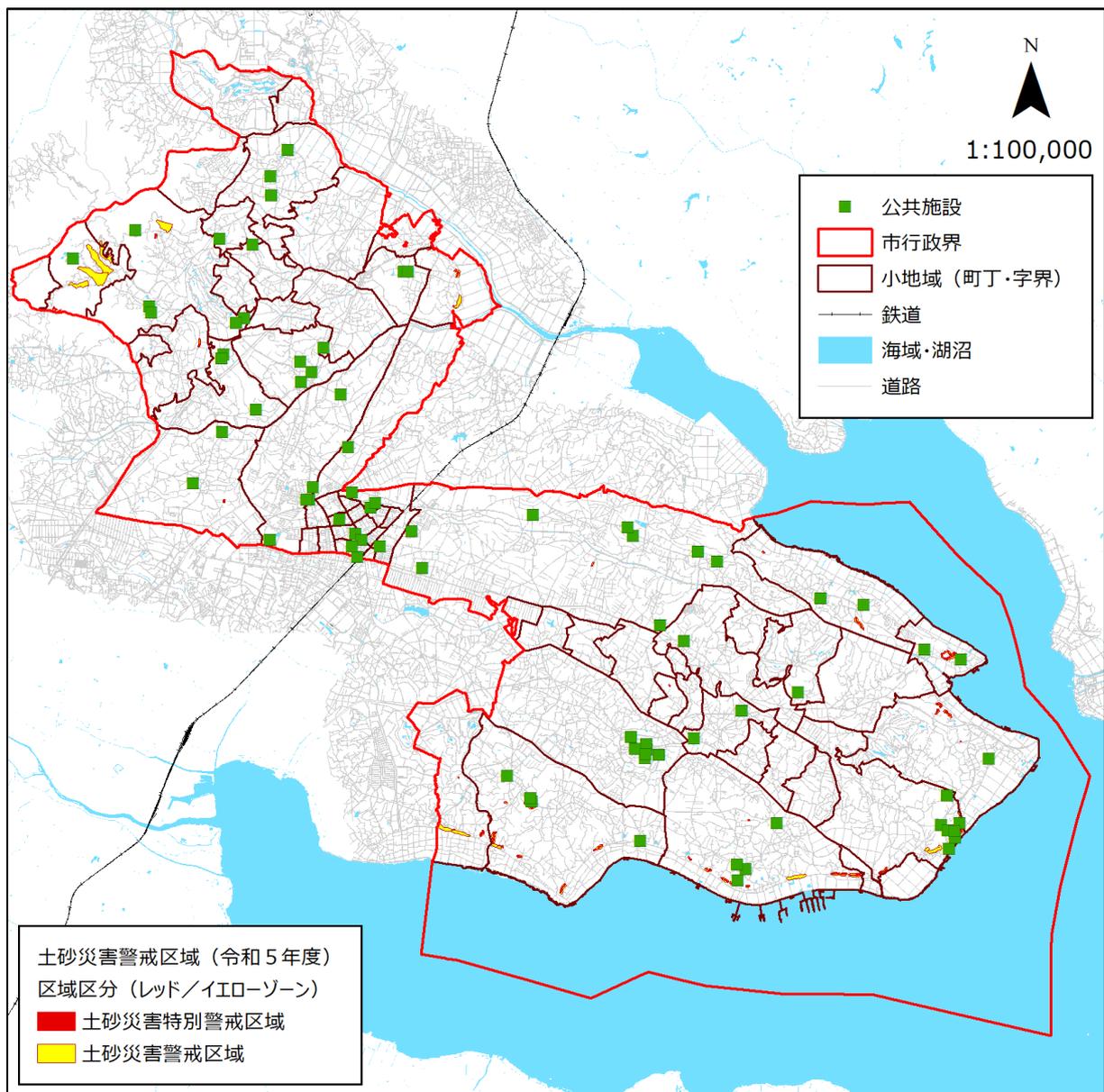


図 4-6 土砂災害警戒区域（区域区分）

※背景道路・河川位置情報は、基盤地図情報（国土交通省 国土地理院）ダウンロードデータを使用しています。

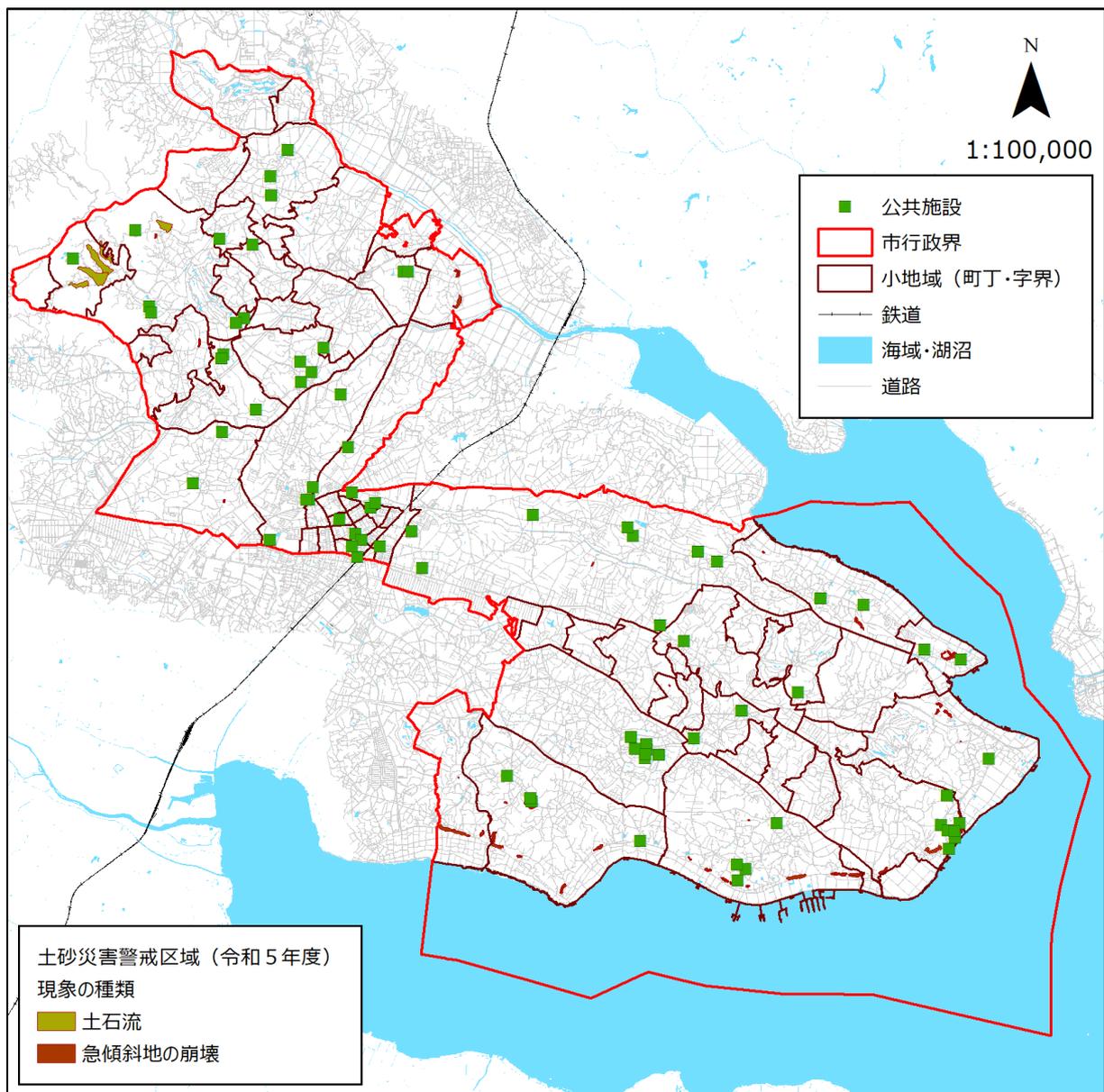


図 4-7 土砂災害警戒区域（現象の種類）

※背景道路・河川位置情報は、基盤地図情報（国土交通省 国土地理院）ダウンロードデータを使用しています。

### c) まちづくりに関する指標

- ・まちづくりに関する指標は、100mメッシュ推計人口分布と年間滞在人口の指標に評価点を設定し、合計20点満点を最高点、0点を最低点として、評価点が高い方が「まちづくりへの寄与が比較的大きい地点」と評価します。
- ・評価結果は、「第5章 施設類型別適正配置計画」の各施設類型の中に掲載しています。

#### 1. 100mメッシュ推計人口分布の各施設半径1km圏内での集計

「100mメッシュ推計人口分布の各施設半径1km圏内での集計」の指標評価は、メッシュ毎の推計人口分布（2020年、2045年）を各施設半径1km圏内で集計し、年間増減数（2045年-2020年）で評価しています。

区分	評価点
100人未満減少	10点
100～500人未満減少	5点
500人以上減少	0点

#### 2. 滞在人口データ（人流データ）1kmメッシュ分布の各施設半径1km圏内での集計

「滞在人口データ1kmメッシュ分布を各施設半径1km圏内での集計値」の指標評価は、メッシュ毎の滞在人口分布を各施設半径1km圏内で集計し、市全体の平均値との差で評価しています。

区分	評価点
0人未満	0点
1,000人未満	3点
1,000人以上	5点

#### 3. 太陽光発電導入ポテンシャル年間発電電力量

「太陽光発電導入ポテンシャル年間発電電力量500mメッシュ推計」の指標は、住宅用及び公共用建築物（建物系カテゴリ）の年間発電電力量推計について集計し、評価しています。

区分	評価点
50万kWh/年未満	0点
50万kWh/年以上～100万未満kWh/年	3点
100万kWh/年以上	5点

推計人口増減推移（令和27年（2045年）－令和2年（2020年）差分）分布から、本市全域において2か年差分がプラスとなっている地域は少なく、市街地地区（稲吉地区）以外の全市域において人口減が進行することが示されています。

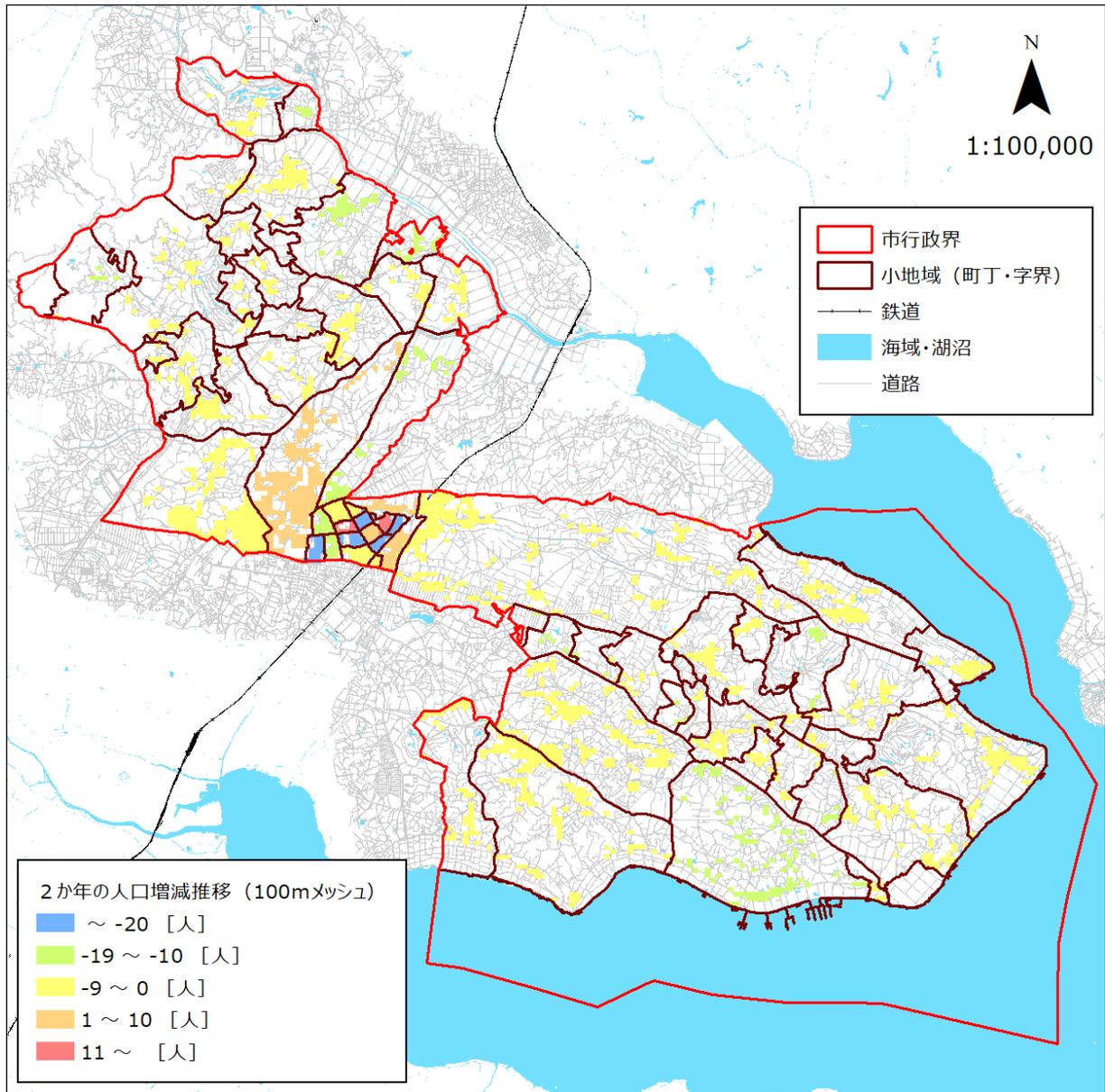


図 4-8 推計総人口増減推移（令和27年（2045年）－令和2年（2020年）差分）分布（100mメッシュ）

※本図は100mメッシュ推計人口分布の各施設半径1km圏内での集計値の差分を示したものではありません。

※背景道路・河川位置情報は、基盤地図情報（国土交通省 国土地理院）ダウンロードデータを使用しています。

滞在人口データ 1 km メッシュ分布を各施設半径 1 km 圏内での集計値を本市の年間平均値からの差分分布から、本市全域において年間平均値からの差分がプラスとなっている地域は少ないですが、滞在人口としてプラスに出ている地区もまばらに示されています。

特に、市街地地区（稲吉地区）、千代田地区（上土田、中佐谷、中志筑、西野寺）や霞ヶ浦地区（大和田、男神、深谷西部、加茂北部、牛渡西部）で示されています。100m メッシュ推計人口分布と比較すると、滞在人口データ 1 km メッシュ分布は、異なった傾向が見られるため、滞在人口がプラスに示されている地域は、何かしらの人が集まる魅力やポテンシャルを持っている可能性が示唆され、コミュニティ拠点形成等の今後のまちづくりや市政と連動した方向性検討に活用できる指標と言えます。

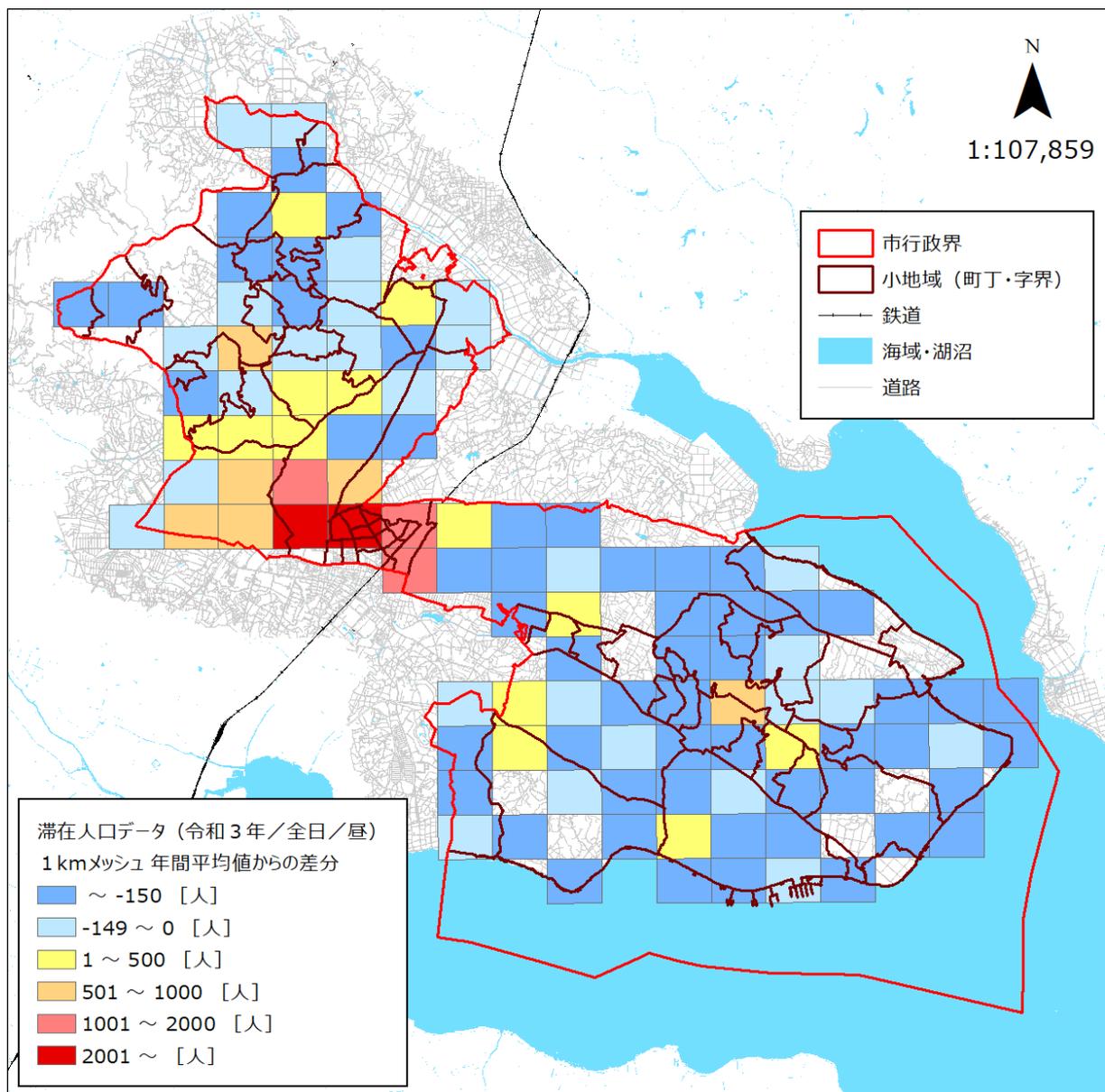


図 4-9 滞在人口データ（令和 3 年（2021 年）／全日／昼）年間平均からの差分（1 km メッシュ）  
 ※本図は滞在人口データ（令和 3 年（2021 年）／全日／昼）（1 km メッシュ）分布の各施設半径 1 km 圏内での集計値を示したものではありません。  
 ※背景道路・河川位置情報は、基盤地図情報（国土交通省 国土地理院）ダウンロードデータを使用しています。

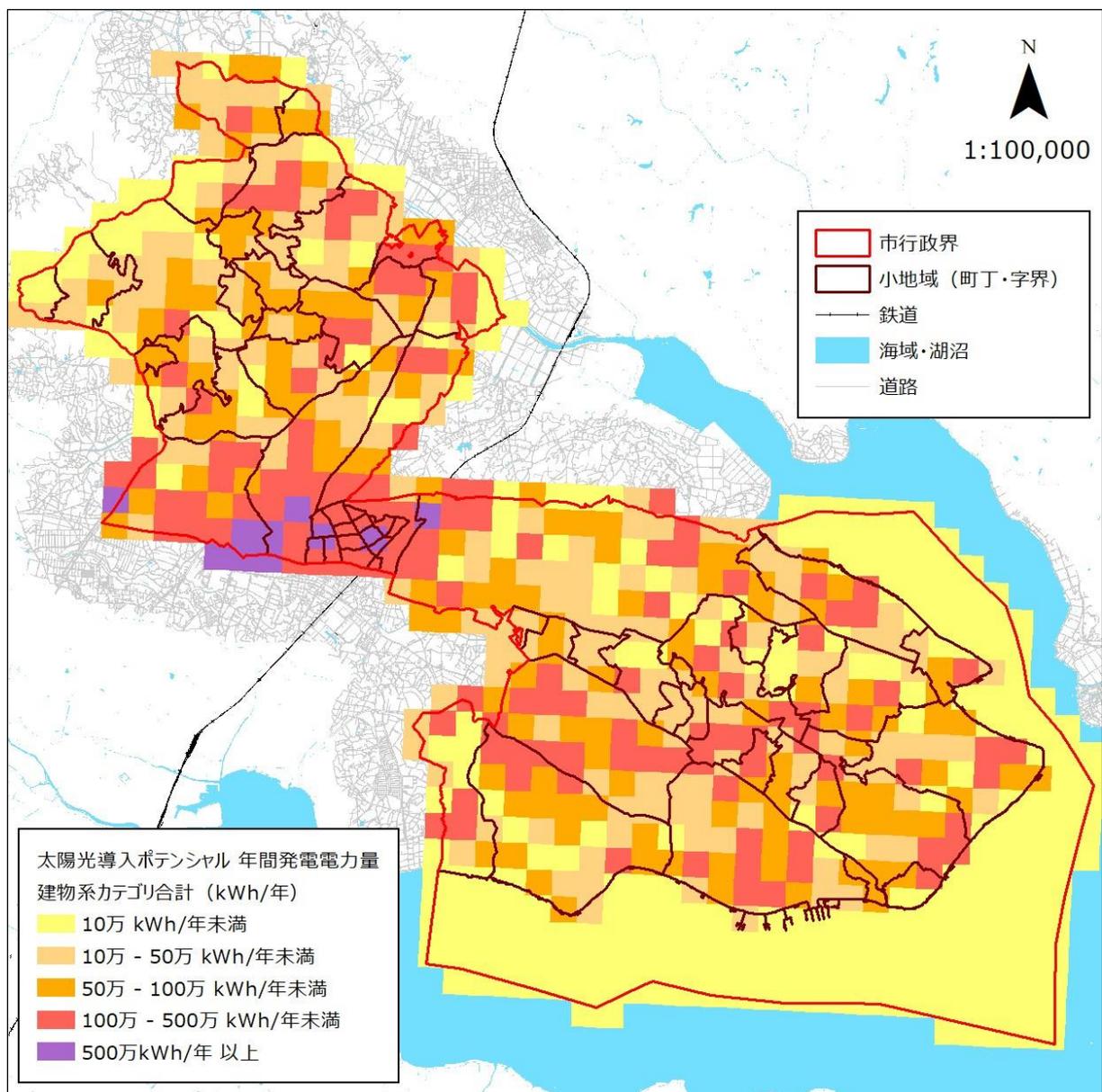


図 4-10 太陽光発電導入ポテンシャル年間発電電力量 (建物系カテゴリ合計) (500mメッシュ) 推計

立地状況分析評価の結果は下図に示すとおり、平均点は39.7点となり、平均点を超える施設は立地条件が比較的優れている施設と言えます。

一方、合計評価点が30点未満の施設は、市民文化・社会教育施設の「下大津コミュニティステーション」及び「志士庫コミュニティステーション」、スポーツ・レクリエーション施設の「千代田B&G海洋センター」、児童福祉施設の「千代田義務教育学校児童クラブ」となっています。

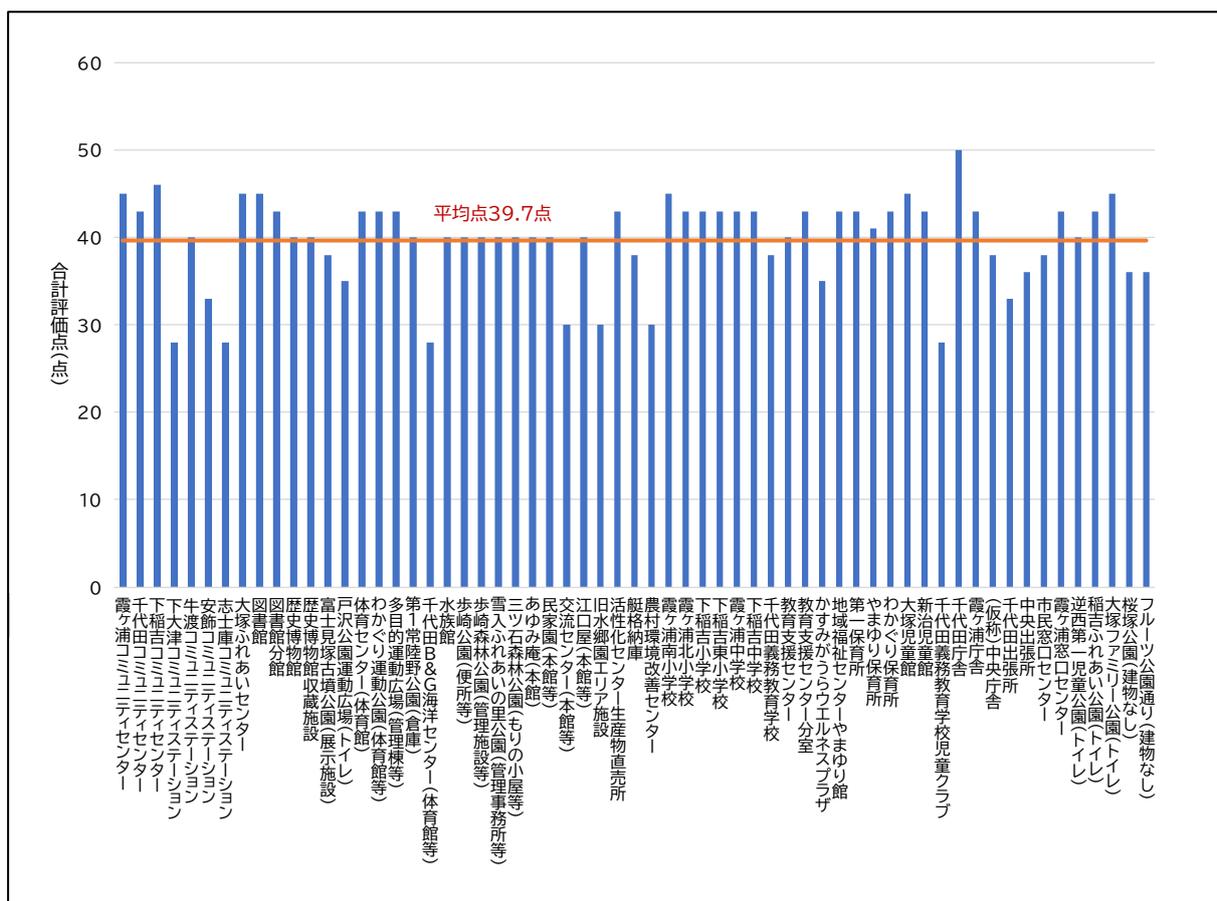


図 4-11 立地状況分析の施設別評価点

## (2) 適正配置の具体的な方向性

施設ごとの適正配置の方向性は、次表に示す方向性を検討します。

表 4-5 適正配置の具体的な方策

方向性		内容	イメージ
1	類似機能の集約化	集約化や統合する場合に適用 ※集約化・統合後に残る機能、廃止される機能にも適用	
2	複合化・多機能化	単独の機能を有する建物に、他の異なる機能を複合する場合に適用 既に複数の機能を有する建物で、更に他の機能を追加する場合に適用	<p>【単独施設の場合】</p> <p>【元々複合施設の場合】</p>
3	転用	現在の機能を廃止・移転して、建物を他の機能に転用する場合に適用	
4	民間移管・譲渡	建物を民間等に移管・譲渡する場合（売却を含む）に適用	
5	管理運営の民間手法の導入	現在の機能を維持するが、管理運営に指定管理者制度を導入する場合等に適用	
6	広域連携	周辺自治体で施設を共同所有、相互利用する場合等に適用	
7	廃止	施設で提供される機能が廃止される場合に適用	
8	維持	現状維持とする場合に適用	

## 4.4 長寿命化の考え方

### (1) 建物の保全の考え方

公共施設の保全方法については、点検等により異常の有無や兆候を事前に把握・予測し、計画的に保全を実施する「予防保全」と対症的な保全を実施する「事後保全」があります。

本計画では、長寿命化の費用対効果が高い建物については予防保全を基本とし、長期利用を図ります。既に劣化が著しい建物や小規模の建物（車庫、倉庫など）は、事後保全を基本とします。

なお、用途を廃止する施設であっても、建物自体の劣化が軽微で、新たな活用が考えられる建物は「用途変換（コンバージョン）」を検討し、有効利用を図ります。

表 4-6 建物の保全の考え方

保全の区分	種類	概要
予防保全	時間計画型	一般的な目安として示されている耐用年数に合わせて、定期的に修繕・更新を実施し、性能・機能を所定の状態に維持する。
	状態監視型	点検等により各部位の状態を把握しながら、故障等が発生する前に修繕・更新を実施し、性能・機能を所定の状態に維持する。
事後保全		劣化・機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新等を実施し、性能・機能を所定の状態に維持する。

国土交通省及び日本建築学会で用いられている修繕、改修、更新の定義は、下表のとおりです。

表 4-7 改修・修繕の定義

分類	国土交通省 官庁営繕部	日本建築学会
修繕	建築物の性能・機能を、当初の性能水準まで回復させること。	劣化した、または陳腐化した部材・部品や機能などの性能・機能を現状あるいは実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取り換えは除く。
改修	劣化した建築物の機能・性能を当初の性能水準以上に改善すること。	劣化した部位・部材などの性能または機能を初期の水準以上に改善させること。
更新	劣化した部材、部品、機器などを新しいものに取り替えること。（修繕として行うことも、改修として行うこともある。）	劣化または陳腐化した部材・部品や機器などを新しいものに取り替えること。

出典：令和5年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）

## (2) 適正配置の方向性に応じた保全方法の選定

施設ごとの適正配置の方向性に応じて、全ての公共施設を「予防保全施設」、「事後保全施設」、「方向性検討施設」のいずれかの保全区分に分類し、その内容に応じて実施する対策内容や目標とする使用年数を決定します。

なお、方向性検討施設とは、現時点で適正配置の方向性が具体的に定まっておらず、計画期間内において具体的な検討に着手する公共施設を指します。これらについては、方向性が明確になるまでの間は、事後保全施設と同様に必要最低限の修繕のみの実施に留めることを基本とします。そして、可能な限り早期に方向性の検討に着手するとともに、具体的な方向性が定まり次第、予防保全施設又は事後保全施設のいずれかに再分類するものとします。

また、現在、複合化している施設の保全区分の決定にあたっては、複合元の施設の保全区分に準じることとします。

この他、実際の公共施設の性質や劣化状況等を踏まえ、適切と判断した場合には、例外的に次図に示すフローの結果とは異なる保全区分に分類する施設も存在します。

表 4-8 適正配置の方向性に応じた保全区分

保全区分	方針
予防保全施設 (建物)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正配置ロードマップにおいて、施設の存続（維持、改修、更新）が示されている施設は、予防保全施設に分類し、長寿命化の検討対象とする。</li> <li>・長寿命化によって法定耐用年数を延伸して施設を使用し、その後は除却又は更新とする。</li> </ul>
事後保全施設 (建物)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・延床面積が概ね 200 m<sup>2</sup>未満の倉庫、車庫、小屋・物置、トイレ等の建物は、事後保全施設に分類し、長寿命化は見込まず、劣化が著しくなった段階での除却又は更新を基本とする。</li> <li>・適正配置ロードマップにおいて、施設の除却や譲渡が示されている施設は、計画的な修繕・改修は行わないため事後保全施設に分類し、必要に応じて除却に要する費用等を見込む。</li> </ul> <p>※除却や譲渡などの実施までの間に、利用者の安全性が損なわれるような事態が発生した場合は、必要最低限の修繕を実施する。</p>
方向性検討施設 (建物)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・適正配置ロードマップにおいて、今後の方向性が決定していない施設が該当する。これらの施設は、方向性が定まるまでは施設の計画的な修繕・改修は実施しない。</li> <li>・方向性を検討している間に、利用者の安全性が損なわれるような事象が発生した場合は、必要最低限の修繕を実施する。</li> <li>・検討の結果、今後の方向性が明確となった段階で、予防保全施設又は事後保全施設のいずれかに分類する。</li> </ul>

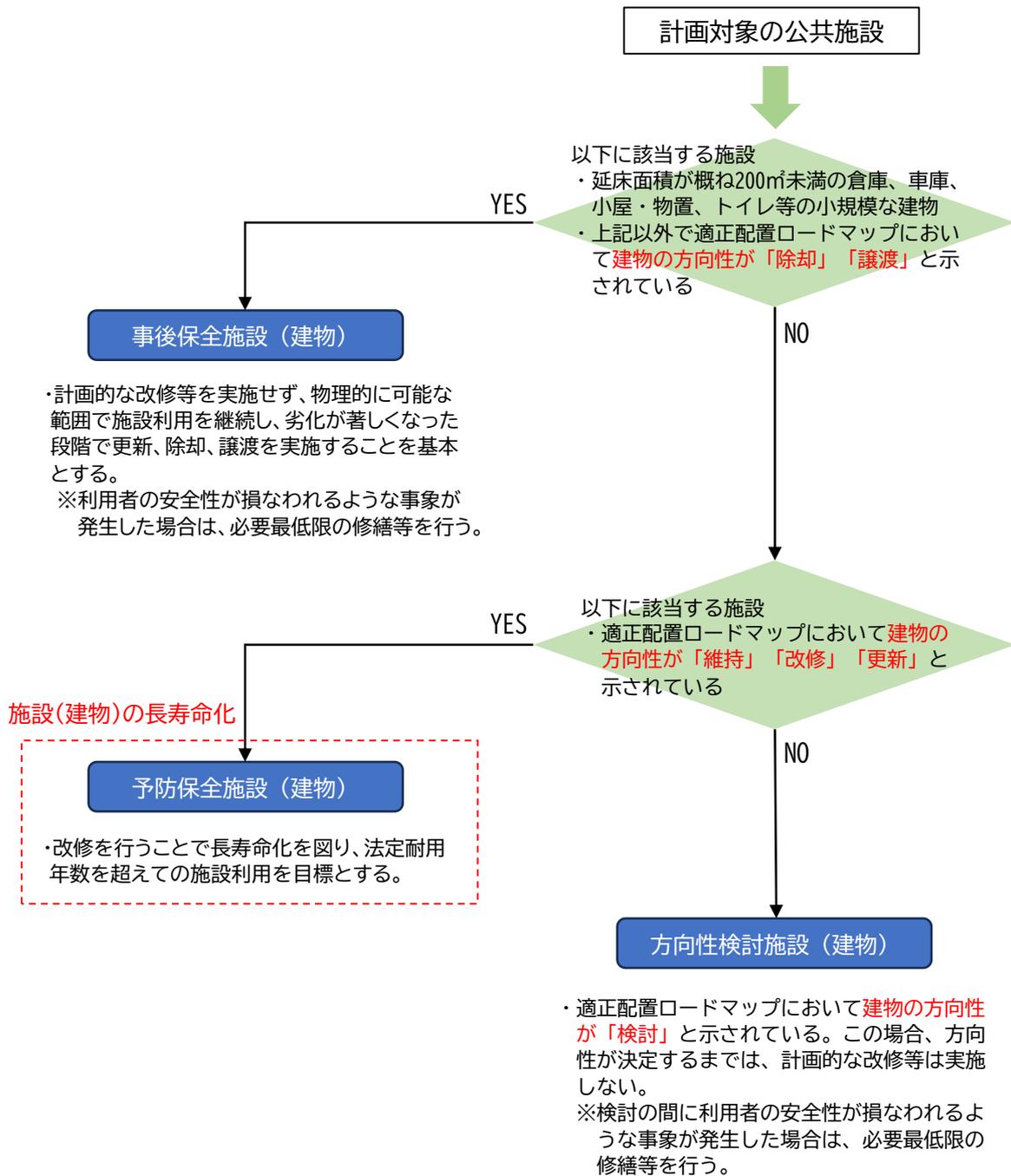


図 4-12 適正配置の方向性に応じた保全区分の選定フロー

### (3) 目標使用年数の設定

躯体の構造別耐用年数は、表 4-9 に示すとおり、各種法令等で異なります。

「公共施設等適正管理推進事業債（総務省）」における「長寿命化事業」の考え方は、「施設の使用年数を、法定耐用年数を超えて延長すること、またそのための改修等の事業」としています。この法定耐用年数とは、「2 減価償却」に該当します。一方、「1 建築物の耐久計画」では表 4-10、表 4-11 において、建築物の使用可能な年数の範囲を用途・構造種別に定めています。

表 4-9 各種法令等による躯体構造別の耐用年数

記号	建物構造	1	2	3	4
		建築物の耐久計画	減価償却	学校施設 財産処分	都市 再開発法
SRC RC	鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	60	事務所用 50	H12 年以前 60 H13 年以降 47	事務所 図書館等 50
S	鉄骨造	重量鉄骨 (肉厚 6 mm 以上) 60	(肉厚 4 mm 超) 事務所用 38	H12 年以前 40 H13 年以降 34	事務所 図書館等 38
		軽量鉄骨 (肉厚 6 mm 未満) 40	(肉厚 3 mm 超) 事務所用 30		
				(肉厚 3 mm 以下) 事務所用 22	
W	木造	住宅 事務所 病院 40	事務所用 24	H12 年以前 24 H13 年以降 22	

1. 建築物の耐久計画：建築物の耐久計画に関する考え方（昭和 63 年（1988 年）10 月 日本建築学会）
2. 減価償却：減価償却資産の耐用年数に関する省令
3. 学校施設財産処分：学校施設の老朽化対策について～学校施設における長寿命化の推進～（平成 25 年（2013 年）3 月 文部科学省）
4. 都市再開発法：都市再開発法施行令

表 4-10 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上
住宅 事務所 病院	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上

※Y<sub>0</sub>とは、建築物の計画・設計時における目標耐用年数またはその級を表すための記号である。

※木造は、学校・官庁より一般的な用途である住宅・事務所・病院とし、「Y<sub>0</sub>40 以上」とする。

出典：建築物の耐久計画に関する考え方

表 4-11 目標耐用年数の級の区分の例

級 \ 目標耐用年数	代表値	範囲	上限値	下限値
Y <sub>0</sub> 100 以上	100 年	80 年～120 年	120 年	80 年
Y <sub>0</sub> 60 以上	60 年	50 年～80 年	80 年	50 年
Y <sub>0</sub> 40 以上	40 年	30 年～50 年	50 年	30 年
Y <sub>0</sub> 25 以上	25 年	20 年～30 年	30 年	25 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方

本計画では、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に、建物の「標準使用年数」及び「目標使用年数」を表 4-12 に示すとおり設定します。

そして標準使用年数と目標使用年数を踏まえて、適正配置の方向性に応じた保全区分による使用年数を表 4-13 に示すとおり設定します。

なお、建物の劣化状況や機能劣化が著しい施設は、標準使用年数に満たない場合でも建替えを可能とするとともに、施設自体を継続としない場合は改修等を実施せずに標準使用年数を目安に除却とすることを基本とします。

表 4-12 標準使用年数と目標使用年数

建築物の構造	標準使用年数	目標使用年数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造	50 年	60 年
軽量鉄骨造、木造、その他	40 年	50 年

#### (4) 長寿命化の改修周期と改修内容の考え方

予防保全の観点から日常的な「修繕」を行う中で、劣化がある程度進行した段階において、建築部位や建築設備の「改修」を行っていくことが重要です。そこで、下図に示すとおり、概ね20年を周期とした建物の部位、設備等の改修等を計画的に実施します。

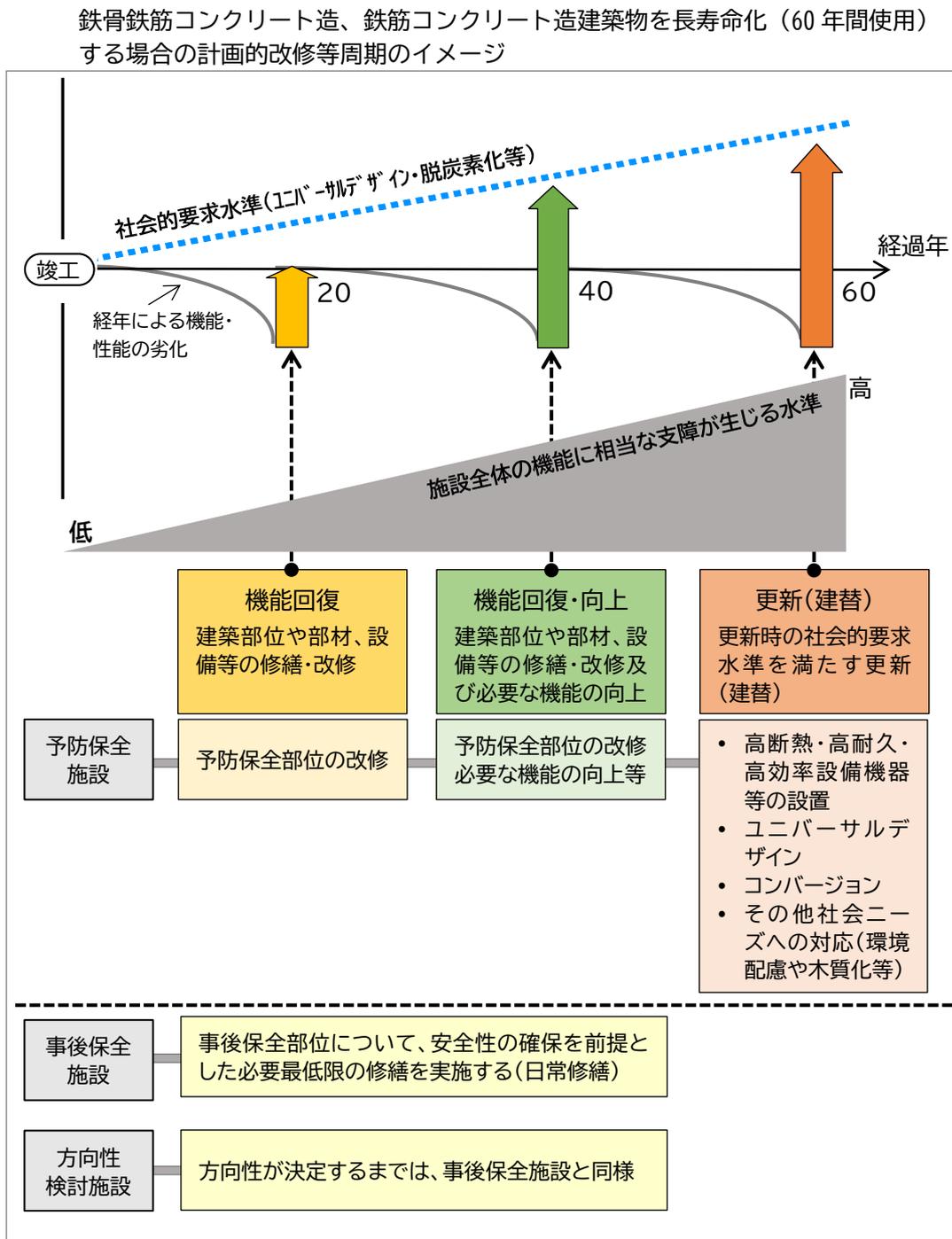


図 4-13 計画的改修等周期のイメージ

## (5) 改修等の整備水準

改修等の実施にあたっては、躯体の経年劣化の回復やライフラインの更新等といった建物を建設当初の水準に復旧するだけでなく、耐久性に優れた仕上材への取替えや耐震対策、防災機能の強化、省エネルギー化等の性能の向上といった現在の社会的ニーズに対応するため、基本的性能の向上も図ります。

なお、壁や床、天井などの内装仕上げ、ドアや窓などの建具といった施設内部の改修については、施設の長寿命化に必ずしも直結するとは言い難いことから、標準周期に基づいて実施する改修メニューには含めないものとし、必要となった場合には、その時点の財政状況等を踏まえながら個別に検討・対応することを基本とします。

これらのことを踏まえ、下表に示す基本的性能を確保するものとします。

表 4-13 改修等の実施時に確保すべき基本的性能

性能	考え方
安全性	<ul style="list-style-type: none"><li>・耐震性が確保されていること</li><li>・落下などの危険がないこと</li><li>・防犯性が確保されていること</li><li>・災害に備えられていること</li><li>・危険につながらないデザインであること</li></ul>
機能性	<ul style="list-style-type: none"><li>・利便性が高いこと</li><li>・快適性が高いこと</li><li>・全ての人にとって使いやすいこと</li></ul>
経済性	<ul style="list-style-type: none"><li>・建物の使用年数に応じた部材や工法などが考慮されていること</li><li>・トータルコストが低いこと</li><li>・維持管理にかかるコストが低いこと</li><li>・エネルギー（電力等）削減に配慮されていること</li></ul>
社会性	<ul style="list-style-type: none"><li>・地域性が考慮されていること</li><li>・環境に配慮されていること</li><li>・全ての人が公平に使えること</li><li>・持続可能性が考慮されていること</li></ul>

更新（建替）する建物及び新規に整備する施設については、企画段階からあらかじめ長寿命化に必要な性能を備えた部位・部材及び設備を採用することとします。また、既存建物の改修等においては、長寿命化に必要な性能を備えた部位・部材及び設備のうち、適用可能な範囲で採用することとします。

これらのことを踏まえ、長寿命化の設計に関する重点事項及び部位・部材別の標準水準は、下表に示すとおりとします。

表 4-14 長寿命化の重点事項

性能	考え方
可変性	・階高を高くするなど、将来の用途変更への対応が可能なプランとする
更新性	・更新工事の際の工事費を抑制するため、躯体と設備を分離するなど、設備の更新が容易な構造とする
耐久性	・各部材について、ライフサイクルコストが最適かつ耐久性の高いものを選択する
メンテナンス性	・清掃や点検、修繕等の維持管理業務を効率的に実施することができる設計とする
省エネルギー性	・自然エネルギーの活用、環境負荷の低減など、省エネルギー対応の設計とする

表 4-15 部位・部材別標準水準

性能	考え方
躯体	・目標使用年数を想定した材料を使用する
防水・外壁	・防水性能が劣化し、漏水することで構造躯体が劣化するため、耐久性に優れた素材を使用する
内装・設備	・劣化にかかる改修、修繕や用途変更が容易に実施できるように、可能な限り標準品・汎用品を使用する
ユニバーサルデザイン	・全ての利用者が快適かつ安心して利用できるユニバーサルデザインに配慮した設計とする
環境負荷の低減 (省エネルギー対応)	・太陽光発電、LED照明、高断熱、高気密化等の省エネルギー化に対応した設備を設置する

## (6) 対策の優先順位の考え方

### ① 保全区分別の対策と改修等周期の設定

「4.4 (2) 適正配置の方向性に応じた保全方法の選定」で設定した予防保全施設、事後保全施設、方向性検討施設の保全区分に応じて、下表に示す対策を実施します。

表 4-16 保全区分に応じた対策

保全区分	対策
予防保全施設	法定耐用年数を超えて施設を使用する改修等を計画的に実施し、施設の安全性、機能性、経済性、社会性を確保する。 使用年数：目標使用年数を目安
事後保全施設	法定耐用年数を延長して施設を利用するための改修等は実施せず、必要に応じて利用者の安全性を損なわないような最低限の修繕を行う。 使用年数：標準使用年数を目安
方向性検討施設	方向性が決定するまでの間は、法定耐用年数を延長して施設を利用するための改修等は実施せず、必要に応じて利用者の安全性を損なわないような最低限の修繕を行う。 使用年数：標準使用年数を目安

改修等の周期は、「(4) 長寿命化の改修周期と改修内容の考え方」を踏まえ、下表のとおり設定します。

表 4-17 構造別保全区分別の改修等周期

構造	事後保全施設・ 方向性検討施設の 標準使用年数	予防保全施設		
		目標使用年数	改修周期	更新周期
SRC造、RC造、鉄骨造	50年	60年	20年	60年
木造・その他	40年	50年	25年	50年

### ② 劣化度評価結果を踏まえた改修等時期の調整

予防保全施設は、劣化度評価（A～D判定）の結果に基づき、改修等時期の調整を行います。

具体的には、毎年度の施設整備に費やすことのできる年間予算を踏まえる中で、C判定（広範囲に劣化が見られ、安全・機能上不具合発生の兆し）やD判定（早急に対応する必要がある）の部位・設備は直近数年以内の対応が必要なことから、改修等時期の前倒しを検討するとともに、A判定（概ね良好）やB判定（部分的に劣化が見られるものの、安全・機能上問題なし）の部位・設備は、安全上問題のないことを改めて確認した上で、周期に基づく実施年度よりも改修等時期を先送りすることを検討します。

### ③ 政策的判断による改修等時期の調整

本市のまちづくりに関連して改修等を実施すべき時期、施設整備に費やすことのできる年間予算を踏まえ、政策的判断による改修等の時期を最終的に調整します。

# 第5章 施設類型別適正配置計画

総合評価結果は下表のとおりです。

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
大分類	中分類	小分類	施設名	借地有無	借地料(万円)	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造	建築年	大規模改修年	一次評価(定額評価)	二次評価(100点満点)(定性評価)	三次評価点(60点満点)(配置・立地評価)	10年間の方針	具体策	詳細	
1	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	霞ヶ浦コミュニティセンター	一部所有	124	3,654.61	RC造	1998		A:現状維持	76	45	対応方針検討	・長寿命化に向けた改修工事(空調設備・照明設備・受変電設備・非常用発電設備等の更新)を実施する。 ・更なる施設の複合的な利用方策を検証・検討していく。	P.56
2	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	千代田コミュニティセンター	所有	-	3,842.00	RC造	2010		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	76	43	対応方針検討	・現在のコミュニティ施設に加え、令和7年度から市民課窓口機能及び学校教育課、生涯学習課等の教育委員会事務局機能を持った複合施設として活用。 ・更なる施設の複合的な利用方策を検証・検討していく。	P.56
3	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	下稲吉コミュニティセンター	所有	-	1,153.00	RC造	1987		A:現状維持	69	46	対応方針検討	・市民や有識者を交えた「中心市街地における公共施設の在り方に関する検討委員会」において、下稲吉コミュニティセンター、大塚ふれあいセンター、やまゆり館などを対象に今後の方針を検討、法定していく。	P.56
4	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	下大津コミュニティステーション	所有	-	292.70	W造	2024		評価対象外	61	28	維持		P.56
5	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	牛渡コミュニティステーション	所有	-	527.46	RC造	1986		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	61	40	維持	・施設が老朽化(築40年)しているため、必要に応じて長期的に使用するために必要な点検・調査等を実施し、対応方法を検討する。	P.56
6	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	安節コミュニティステーション	所有	-	506.12	RC造	1985		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	61	33	維持	・施設が老朽化(築40年)しているため、必要に応じて長期的に使用するために必要な点検・調査等を実施し、対応方法を検討する。	P.56
7	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	志士庫コミュニティステーション	所有	-	482.00	RC造	1998		評価対象外	61	28	対応方針検討	・校庭は民間活用の可能性を含めた効果的な活用を検討する。	P.56
8	市民文化・社会教育施設	コミュニティ関連施設	公民館等	大塚ふれあいセンター	所有	-	292.00	RC造	1996		C:機能、建物とも改廃を検討	76	45	対応方針検討	・市民や有識者を交えた「中心市街地における公共施設の在り方に関する検討委員会」において、下稲吉コミュニティセンター、大塚ふれあいセンター、やまゆり館などを対象に今後の方針を検討、法定していく。	P.56
9	市民文化・社会教育施設	図書館	図書館	図書館	所有	-	1,739.07	RC造	1998		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	69	45	維持	・長寿命化に向けた改修工事(空調設備・照明設備・受変電設備・非常用発電設備等の更新)を実施する。	P.56
10	市民文化・社会教育施設	図書館	図書館	図書館分館	所有	-	119.85	RC造	2010		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	76	43	維持		P.56
11	市民文化・社会教育施設	博物館等	博物館	歴史博物館	所有	-	1,418.83	RC造	1986		A:現状維持	92	40	対応方針検討	・施設が老朽化しているため、長寿命化に向けた改修継続か施設移転の後廃館にするか、その方向性を検討し、決定する。	P.56
12	市民文化・社会教育施設	博物館等	博物館	歴史博物館(研修施設)	所有	-	644.80	RC造	1985		評価対象外	92	40	対応方針検討	・歴史博物館研修施設に佐賀地区のコミュニティステーションの位置付けを検討する。	P.56
13	市民文化・社会教育施設	博物館等	収蔵庫等	歴史博物館収蔵施設	所有	-	2,721.45	RC造	1972		C:機能、建物とも改廃を検討	84	40	維持		P.56
14	市民文化・社会教育施設	博物館等	収蔵庫等	富士見塚古墳公園(展示施設)	一部所有	69	215.31	W造	1994		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	84	38	民間活用	・展示施設は廃止し、民間活用を検討する。 ・古墳公園来館者の駐車場は残す。	P.56
15	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	戸沢公園運動広場	一部所有	182	-	-	1997		C:機能、建物とも改廃を検討	53	35	対応方針検討	・借地解消に向けて、今後の方向性を検討する。	P.62
16	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	体育センター(体育館)	借上げ	137	1,495.34	S造	1985		B1:機能維持	61	43	対応方針検討	・借地解消に向けて、代替施設確保の可能性を検討する。	P.62
17	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	わかぐり運動公園	借上げ	576	-	-	-		A:現状維持	69	43	対応方針検討	・千代田地区の体育施設の機能集約の方策を検討する。	P.62
18	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	わかぐり運動公園(体育館)	借上げ	-	1,495.19	S造	1988		B1:機能維持、建物改修・更新等検討	69	43	廃止	・老朽化により施設が危険な状態であるため、下稲吉中第一体育館を社会体育施設に位置付けた後、わかぐり体育館を廃止、解体する。	P.62
19	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	多目的運動広場(管理棟等)	借上げ	623	376.68	S造	1983		B1:機能維持、建物改修・更新等検討	61	43	対応方針検討	・借地解消に向けて、代替施設確保の可能性を検討する。	P.62
20	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	第1帯陸野公園	一部所有	268	375.63	W造	1980		評価対象外	61	40	対応方針検討	・千代田地区の体育施設の機能集約の方策を検討する。 ・多目的運動広場の照明施設の代替施設として、野球場照明の改修も検討する。	P.62
21	スポーツ・レクリエーション施設	体育館・スポーツ施設	運動公園・体育館等	千代田B&G海洋センター(体育館等)	一部所有	22	2,185.52	S造	1983		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	61	28	維持	・補助金を活用しての修繕を検討する。	P.62
22	観光系施設	観光施設	水族館	水族館	その他	-	404.58	S造	1989	2020	A:現状維持	84	40	維持		P.69
23	観光系施設	観光施設	観光施設	歩崎公園(便所等)	その他	15	109.77	RC造	2019		C:機能、建物とも改廃を検討	76	40	維持		P.69
24	観光系施設	観光施設	観光施設	歩崎森林公園(管理施設等)	一部所有	270	83.90	W造	1988		C:機能、建物とも改廃を検討	76	40	廃止	・施設を廃止し、駐車場以外(公園部分)の借地は返還する。	P.69
25	観光系施設	観光施設	観光施設	雪ふれあいの里公園(管理事務所等)	所有	-	706.16	W造	1997		A:現状維持	92	40	維持		P.69
26	観光系施設	観光施設	観光施設	三ツ石森林公園(もりの小屋等)	所有	-	136.60	W造	1997		C:機能、建物とも改廃を検討	92	40	維持		P.69
27	観光系施設	観光施設	観光施設	あゆみ庵	一部所有	102	86.92	W造	1991		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	46	40	維持	・市が進めている観光施策との組み合わせの観点から、建物のポテンシャル(潜在能力)はあるため、他の活用方法も含めて検討する。	P.69
28	観光系施設	観光施設	観光施設	民家園(本館等)	所有	-	133.06	W造	1992		C:機能、建物とも改廃を検討	61	40	維持	・市が進めている観光施策との組み合わせの観点から、建物のポテンシャル(潜在能力)はあるため、他の活用方法も含めて検討する。	P.69
29	観光系施設	観光施設	観光施設	交流センター(本館等)	その他	-	716.82	S造	2015		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	30	維持		P.69
30	観光系施設	観光施設	観光施設	江口屋(本館等)	所有	-	205.42	W造	2019		A:現状維持	92	40	維持		P.69
31	観光系施設	観光施設	観光施設	水郷園	所有	-	152.47	W造	2024		評価対象外	92	30	維持		P.69
32	観光系施設	観光施設	観光施設	活性化センター生産物直売所	所有	-	198.74	W造	2000		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	84	43	維持		P.69
33	観光系施設	観光施設	観光施設	艇格納庫	借上げ	20	301.62	RC造	1997		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	69	38	維持		P.69
34	観光系施設	観光施設	観光施設	農村環境改善センター	一部所有	31	1,190.78	RC造	1984		C:機能、建物とも改廃を検討	76	30	民間活用	・施設を廃止し、民間活用を検討する。	P.69
35	学校教育系施設	学校	小学校	霞ヶ浦南小学校	所有	-	6,361.00	RC造	1978	2012 2015	B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	45	対応方針検討	・小学校の適正規模化に向けて、学区審議会への諮問・答申、地域説明会の実施など、適正規模化の手續きに速やかに入る。	P.76
36	学校教育系施設	学校	小学校	霞ヶ浦北小学校	所有	-	6,038.00	RC造	1981	2015	B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	43	対応方針検討	・小学校の適正規模化に向けて、学区審議会への諮問・答申、地域説明会の実施など、適正規模化の手續きに速やかに入る。	P.76
37	学校教育系施設	学校	小学校	下稲吉小学校	所有	-	8,087.00	RC造	1973	2011	B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	43	維持	・必要に応じた修繕をしながら、その先の整備方法を検討する。	P.76
38	学校教育系施設	学校	小学校	下稲吉東小学校	所有	-	6,208.00	RC造	1979	2011 2020	B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	43	維持	・必要に応じた修繕をしながら、その先の整備方法を検討する。	P.76
39	学校教育系施設	学校	中学校	霞ヶ浦中学校	所有	-	7,583.00	RC造	1984	2014 2016	B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	43	維持		P.77
40	学校教育系施設	学校	中学校	下稲吉中学校	一部所有	60	10,581.80	RC造	1981	2015	C:機能、建物とも改廃を検討	100	43	維持	・必要に応じた修繕をしながら、その先の整備方法を検討する。 ・第一体育館については社会体育施設へ位置付ける。	P.77
41	学校教育系施設	学校	義務教育学校	千代田義務教育学校	所有	-	10,852.00	RC造	1983	2019 2021	B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	38	維持		P.77
42	学校教育系施設	その他	その他	教育支援センター	所有	-	340.75	W造	1989		評価対象外	76	40	維持		P.77
43	学校教育系施設	その他	その他	教育支援センター分室	所有	-	136.00	RC造	1984		評価対象外	76	43	維持		P.77
44	保健・福祉施設	保健施設	保健施設	かすみがうらウエルネスプラザ	所有	-	3,229.69	RC造	1974	2019	A:現状維持	100	35	維持		P.82

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	
大分類	中分類	小分類	施設名	借地有無	借地料 (万円)	延床面積 (㎡)	構造	建築年	大規模 改修年	一次評価 (定量評価)	二次評価 (100点満点) (定性評価)	三次評価点 (60点満点) (配置・立地評価)	10年間の方針	具体策	詳細	
45	保健・福祉施設	社会福祉	社会福祉	地域福祉センターやまゆり館	所有	-	1,024.50	RC造	2008		A:現状維持	92	43	対応方針検討	市民や有識者を交えた「中心市街地における公共施設の在り方に関する検討委員会」において、下稲吉コミュニティセンター、大塚ふれあいセンター、やまゆり館などを対象に今後の方針を検討、決定していく。	P.82
46	児童福祉施設	児童福祉施設	保育所	第一保育所	一部所有	1	769.64	RC造	1986		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	61	43	対応方針検討	・廃止し、当面は児童クラブとして暫定利用する。児童クラブの代替施設が決定し、移行した後は廃止とする。廃止後は民間活用を検討し、見込みがない場合は解体する。	P.87
47	児童福祉施設	児童福祉施設	保育所	やまゆり保育所	所有	-	2,047.87	RC造	1997		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	69	41	民間活用	・廃止し、令和8年4月1日から民間移行する。	P.87
48	児童福祉施設	児童福祉施設	保育所	わかべり保育所	所有	-	1,261.73	RC造	1994		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	61	43	維持		P.87
49	児童福祉施設	児童福祉施設	児童館・児童クラブ	大塚児童館	所有	-	305.17	RC造	1996		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	92	45	維持		P.87
50	児童福祉施設	児童福祉施設	児童館・児童クラブ	新治児童館	所有	-	300.48	S造	2006		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	61	43	対応方針検討	・現状維持、移転、コミュニティステーション化を検討する。	P.87
51	児童福祉施設	児童福祉施設	児童館・児童クラブ	千代田義務教育学校児童クラブ	所有	-	445.07	S造	2021		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	69	28	維持		P.87
52	行政施設	庁舎・出張所	庁舎	千代田庁舎	一部所有	2	5,594.11	SRC造	1974		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	92	50	複合化	・庁舎及び消防本部として活用する。	P.96
53	行政施設	庁舎・出張所	庁舎	霞ヶ浦庁舎	所有	-	2,912.15	RC造	2010		B2:機能集約・複合化等検討、建物維持保全	100	43	維持		P.96
54	行政施設	庁舎・出張所	庁舎	中央庁舎	借上げ	-	1,380.69	S造	2003		評価対象外	100	38	維持		P.96
55	行政施設	庁舎・出張所	出張所	千代田出張所	-	-	83.72	RC造	2024		評価対象外	69	33	維持		P.96
56	行政施設	庁舎・出張所	出張所	中央出張所	-	-	61.45	RC造	1987		C:機能、建物とも改廃を検討	61	36	維持		P.96
57	行政施設	庁舎・出張所	出張所	市民窓口センター	-	-	113.96	S造	2025		評価対象外	69	38	-		P.96
58	行政施設	庁舎・出張所	出張所	霞ヶ浦窓口センター	-	-	48.00	RC造	2010		評価対象外	76	43	-		P.96
59	行政施設	消防施設	消防署	消防本部・西消防署	借上げ	162	1,377.52	RC造	1977	2015	C:機能、建物とも改廃を検討	92	43	移転	・「消防庁舎等整備基本計画」に基づき、移転を行う。	P.96
60	行政施設	消防施設	消防署	東消防署	一部所有	1	623.82	RC造	1979		C:機能、建物とも改廃を検討	92	35	移転	・「消防庁舎等整備基本計画」に基づき、移転を行う。	P.96
61	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団1-2詰所	所有	-	79.48	W造	2015		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
62	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団2-1詰所	借上げ	-	79.49	W造	2012		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
63	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団2-2詰所	借上げ	-	76.40	W造	2013		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
64	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団3-1詰所	所有	-	78.65	W造	2014		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
65	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団3-2詰所	借上げ	-	76.40	W造	2013		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
66	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団4-3詰所	所有	-	76.40	W造	2013		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
67	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団5-1詰所	所有	-	57.96	W造	1987		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
68	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団5-2詰所	借上げ	-	74.52	W造	1993		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
69	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団6-1詰所	所有	-	58.09	W造	1989		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
70	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団6-2詰所	所有	-	57.96	W造	1992		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
71	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団7-1詰所	借上げ	-	66.24	W造	1992		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
72	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団7-2詰所	借上げ	-	57.96	W造	1990	2023	評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
73	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団8-1詰所	借上げ	-	57.96	W造	1987		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
74	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団8-2詰所	借上げ	-	60.07	W造	1992		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
75	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団9-1詰所	所有	-	66.60	W造	1985		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
76	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団9-2詰所	借上げ	-	57.96	W造	1987		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
77	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団10-1詰所	借上げ	-	41.41	W造	1995		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
78	行政施設	消防施設	消防団施設(消防詰所)	消防団10-2詰所	借上げ	-	57.96	W造	1990		評価対象外	評価対象外	20	維持		P.97
79	公園施設	都市公園等	都市公園等	逆西第一児童公園(トイレ)	借上げ	271	6.84	CB造	1984		C:機能、建物とも改廃を検討	61	40	維持		P.102
80	公園施設	都市公園等	都市公園等	稲吉ふれあい公園(トイレ)	所有	-	9.94	W造	1997		B1:機能維持、建物改修・更新等検討	76	43	維持		P.102
81	公園施設	都市公園等	都市公園等	大塚ファミリー公園(トイレ)	借上げ	203	6.84	CB造	1987		B1:機能維持、建物改修・更新等検討	61	45	維持		P.102
82	公園施設	都市公園等	都市公園等	桜塚公園(建物なし)	所有	-	-	-	-		評価対象外	76	36	維持		P.102
83	公園施設	都市公園等	都市公園等	フルーツ公園通り(建物なし)	その他	-	-	-	-		評価対象外	76	36	維持		P.102
84	その他	その他	その他	旧歯科診療所	所有	-	188.85	W造	1978		評価対象外	評価対象外	33	民間貸付中	・民間貸付中	P.107
85	その他	その他	その他	旧千代田町立第5保育所	一部所有	6	534.07	W造	1977		評価対象外	評価対象外	28	廃止済	・解体	P.107
86	その他	その他	その他	旧下大津小学校(建物なし)	所有	-	-	-	-		評価対象外	評価対象外	28	民間貸付中	・民間貸付中	P.107
87	その他	その他	その他	旧牛渡小学校	所有	-	2,715.00	RC造	1977		評価対象外	評価対象外	25	民間貸付中	・民間貸付中	P.107
88	その他	その他	その他	旧佐賀小学校	所有	-	2,890.00	RC造	1978		評価対象外	評価対象外	28	民間貸付中	・民間貸付中	P.107
89	その他	その他	その他	旧新治小学校	所有	-	3,442.00	RC造	1969		評価対象外	評価対象外	43	民間活用	・一部地域利用を条件とした、民間活用を模索する。	P.107
90	その他	その他	その他	旧七会小学校	所有	-	3,793.00	RC造	1974		評価対象外	評価対象外	48	民間活用	・一部地域利用を条件とした、民間活用を模索する。	P.107
91	その他	その他	その他	旧上佐谷小学校	所有	-	2,175.00	RC造	1981		評価対象外	評価対象外	41	民間活用	・一部地域利用を条件とした、民間活用を模索する。	P.108
92	その他	その他	その他	旧千代田公民館・旧千代田講堂	一部所有	173	2,619.39	RC造	1978		評価対象外	評価対象外	38	廃止済	・解体し、借地を返還する。	P.108
93	その他	その他	その他	第2常陸野公園(休憩室)	所有	-	65.28	W造	1999		評価対象外	評価対象外	48	民間貸付中	・民間貸付中	P.108
94	その他	その他	その他	旧志筑小学校跡地(土地のみ)	所有	-	-	-	-		評価対象外	評価対象外	33	維持		P.108
95	その他	その他	その他	旧志土庫小学校(校舎、屋内運動場等)	所有	-	2,334.00	S造	1978		評価対象外	評価対象外	28	廃止済	・解体	P.108

## 5.1 市民文化・社会教育施設

### (1) 施設の位置

- コミュニティ関連施設は、コミュニティセンター、コミュニティステーション及びふれあいセンターがあります。
- コミュニティセンターは、学習や趣味を通じた地域活動の活性化などを目的とした地区のコミュニティ活動の拠点施設として、各地区に1箇所配置されています。
- コミュニティステーションは、地区住民の学習の場および文化に関する活動を支援する施設として、霞ヶ浦地区に配置されています。
- 図書館は、市民の教育と文化の発展に寄与する施設として、霞ヶ浦地区及び千代田地区に配置されています。
- 博物館等は、主に史跡等の保存や活用を通して、歴史・文化を活用した地域づくりに寄与する施設として、霞ヶ浦地区に配置されています。

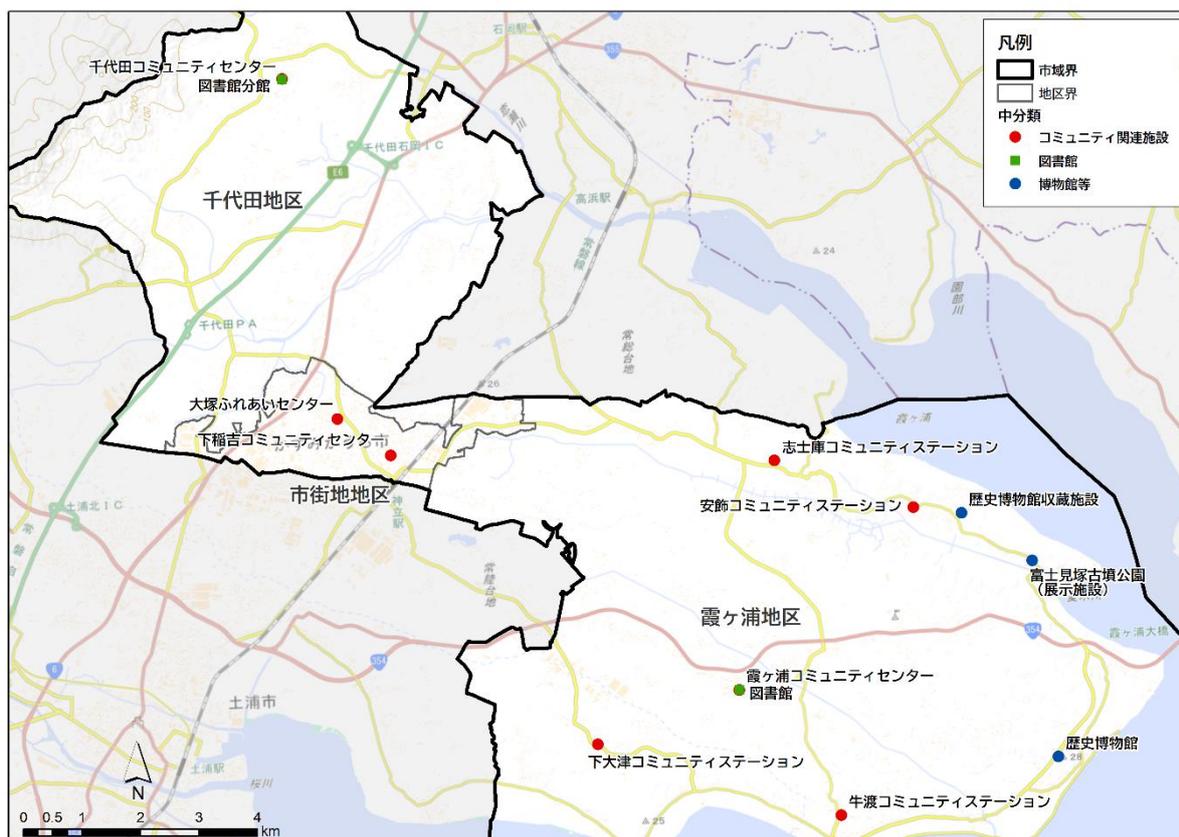


図 5-1 市民文化・社会教育施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○コミュニティ関連施設については、令和6年（2024年）3月に「コミュニティ施設の設置及び管理に関する条例」を公布し、新たに「コミュニティセンター及びコミュニティステーション」として再編しています。

○市民文化・社会教育施設は、すべて市の直営で運営されており、霞ヶ浦コミュニティセンターは図書館、千代田コミュニティセンターは図書館分館、大塚ふれあいセンターは大塚児童館との複合施設です。

○霞ヶ浦コミュニティセンター及び富士見塚古墳公園（展示施設）の土地は、一部所有となっています。

○歴史博物館収蔵施設の築年数は、本計画で設定した標準使用年数50年以上となっています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地保有 状況	構造	建築年	築年数
コミュニティ関連施設							
霞ヶ浦コミュニティセンター	5	3,654.61	直営	一部 所有	RC造	1998	26
千代田コミュニティセンター	4	3,842.00	直営	所有	RC造	2010	14
下稲吉コミュニティセンター	1	1,153.00	直営	所有	RC造	1987	37
下大津コミュニティステーション	1	292.70	直営	所有	W造	2024	0
牛渡コミュニティステーション	2	527.46	直営	所有	RC造	1986	38
安飾コミュニティステーション	2	506.12	直営	所有	RC造	1985	39
志士庫コミュニティステーション	2	482.00	直営	所有	RC造	1998	26
大塚ふれあいセンター	1	292.00	直営	所有	RC造	1996	28
図書館							
図書館	1	1,739.07	直営	所有	RC造	1998	26
図書館分館	1	119.85	直営	所有	RC造	2010	14
博物館等							
歴史博物館	6	2,063.63	直営	所有	RC造	1986	38
歴史博物館収蔵施設	8	2,721.45	直営	所有	RC造	1972	52
富士見塚古墳公園（展示施設）	1	215.31	直営	一部 所有	W造	1994	30

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：RC造は鉄筋コンクリート造、W造は木造。

※「築年数」の基準年は2024年。

### (3) 定量的評価

- 霞ヶ浦コミュニティセンター、下稲吉コミュニティセンター及び歴史博物館は、出口戦略評価がA（維持）であり、機能及び建物とも現状維持する評価結果となっています。
- 千代田コミュニティセンター、牛渡コミュニティステーション、安飾コミュニティステーション、図書館、図書館分館及び富士見塚古墳公園は、出口戦略評価がB2（維持）であり、機能として費用対効果の改善、建物としては維持保全する評価結果となっています。
- 志士庫コミュニティステーション、大塚ふれあいセンター及び歴史博物館収蔵施設は、出口戦略評価がC（改廃）であり、他の評価結果を踏まえた総合的な判断により、改廃を検討する評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
コミュニティ関連施設		
霞ヶ浦コミュニティセンター	B2：利用状況改善	A：現状維持
千代田コミュニティセンター	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
下稲吉コミュニティセンター	B2：利用状況改善	A：現状維持
下大津コミュニティステーション	評価対象外	評価対象外
牛渡コミュニティステーション	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
安飾コミュニティステーション	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
志士庫コミュニティステーション	評価対象外	評価対象外
大塚ふれあいセンター	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
図書館		
図書館	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
図書館分館	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
博物館等		
歴史博物館	A：維持	A：現状維持
歴史博物館収蔵施設	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
富士見塚古墳公園（展示施設）	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全

※各コミュニティセンター、下大津コミュニティステーションを除いた各コミュニティステーション、大塚ふれあいセンター及び図書館分館は、令和6年（2024年）3月に新たに再編されていることから、従前の施設データで評価しています。

#### (4) 定性的評価

○コミュニティ関連施設については、効率性及び有効性の評価が低く、平均点の77.9点より低い評価点となっています。

○図書館については、効率性の評価が低く、平均点より低い評価点となっています。

○博物館等については、効率性の評価は低いものの、平均点より高い評価点となっています。

施設名	必要性				有効性				
	① 施設の設置目的に即した使用内容である	② 当該施設でなければできない事業である	③ 他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	④ 市が関与しなければならない事業である	⑤ 施設の利用状況や稼働率は適切である	⑥ 特定の団体が特定の部屋の占有していない	⑦ 地元地域の住民の利用に限定されていない	⑧ 周辺に機能が類似する施設がない	⑨ 機能の複合化(多目的化)がされている
コミュニティ関連施設									
霞ヶ浦コミュニティセンター	○	○	○	○	○	○	○	○	○
千代田コミュニティセンター	○	○	○	○	×	○	○	○	○
下稲吉コミュニティセンター	○	○	○	○	×	○	○	×	○
下大津コミュニティステーション	○	○	○	○	×	○	×	○	×
牛渡コミュニティステーション	○	○	○	○	×	○	×	○	×
安飾コミュニティステーション	○	○	○	○	×	○	×	○	×
志土庫コミュニティステーション	○	○	○	○	×	○	×	○	×
大塚ふれあいセンター	○	○	○	○	×	○	○	○	○
図書館									
図書館	○	○	○	○	○	○	○	○	○
図書館分館	○	×	○	○	○	○	○	○	○
博物館等									
歴史博物館	○	○	○	○	○	○	○	○	○
歴史博物館収蔵施設	○	×	○	○	○	○	○	○	○
富士見塚古墳公園（展示施設）	○	○	○	○	○	○	○	○	○

施設名	効率性				評価点
	⑩ 管理運営の民間委託や地域移譲をしている	⑪ 維持管理コスト(借地料含む)は適正である	⑫ 土地や建物の保有形態は適切である	⑬ 適正な受益者負担となっている	
コミュニティ関連施設					
霞ヶ浦コミュニティセンター	○	×	×	×	76
千代田コミュニティセンター	×	○	○	×	76
下稲吉コミュニティセンター	×	○	○	×	69
下大津コミュニティステーション	×	○	○	×	61
牛渡コミュニティステーション	×	○	○	×	61
安飾コミュニティステーション	×	○	○	×	61
志土庫コミュニティステーション	×	○	○	×	61
大塚ふれあいセンター	×	○	○	×	76
図書館					
図書館	×	×	×	×	69
図書館分館	×	○	○	×	76
博物館等					
歴史博物館	○	○	○	×	92
歴史博物館収蔵施設	○	○	○	×	84
富士見塚古墳公園（展示施設）	○	○	×	×	84

## (5) 立地状況分析評価

- 霞ヶ浦・千代田・下稲吉の各コミュニティセンター及び大塚ふれあいセンターは、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しています。さらに下稲吉コミュニティセンターは、最寄りの鉄道駅からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。
- 市民文化・社会教育施設は、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、コミュニティ関連施設は指定避難所兼指定緊急避難場所に指定されています。
- 市民文化・社会教育施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後利用者数が減少していくことが想定される中で、市街化区域内に立地している下稲吉コミュニティセンター及び大塚ふれあいセンターについては、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 霞ヶ浦・千代田・下稲吉の各コミュニティセンター、牛渡コミュニティステーション及び大塚ふれあいセンターは、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、下大津コミュニティステーション、安飾コミュニティステーション、志士庫コミュニティステーション及び富士見塚古墳公園であり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	①指定避難所 ②指定緊急避難場所 ③指定緊急避難場所 兼指定緊急避難場所
	(2022年度) 最寄りのバス停からの距離 (5点満点)	(2022年度) 最寄りの鉄道駅からの距離 (5点満点)	(10点満点) 施設の駐車可能台数	(2022年度) 洪水浸水想定区域 (10点満点)	(2022年度) 土砂災害警戒区域 (10点満点)	(2020年・2020年) 総人口差分 (10点満点)	(2021年) 年/1km半径圏内 (5点満点)	(2022年) 太陽光発電導入ポテンシャル 500m ×ツシコ分布 建物系 電力容量 (kWh/年) (5点満点)		
コミュニティ関連施設										
霞ヶ浦コミュニティセンター	5	0	10	10	10	5	0	5	45	①
千代田コミュニティセンター	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
下稲吉コミュニティセンター	3	3	10	10	10	0	5	5	46	①
下大津コミュニティステーション	0	0	0	10	10	5	0	3	28	①
牛渡コミュニティステーション	0	0	10	10	10	5	0	5	40	①
安飾コミュニティステーション	0	0	10	10	10	0	0	3	33	①
志士庫コミュニティステーション	0	0	0	10	10	5	0	3	28	①
大塚ふれあいセンター	5	0	10	10	10	0	5	5	45	①
図書館										
図書館	5	0	10	10	10	5	0	5	45	-
図書館分館	3	0	10	10	10	5	0	5	43	-
博物館等										
歴史博物館	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
歴史博物館収蔵施設	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
富士見塚古墳公園(展示施設)	0	0	10	10	10	5	0	3	38	-

## (6) 市民アンケート調査の結果

- コミュニティ関連施設について、「時々利用する（年に数回程度）」が約 27%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約 61%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約 46%を占めています。
- 図書館については、時々利用する（年に数回程度）」が約 17%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約 75%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約 54%を占めており、「県や他の市の施設を利用している」が約 7.5%となっています。
- 歴史博物館については、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約 89%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約 68%を占めており、「施設の存在やサービス内容を知らない」が約 15%となっています。

## (7) 現状・課題

- コミュニティセンターについては、地区のコミュニティ活動の拠点施設としての役割を担っているため、現在の 1 地区 1 箇所配置によるサービスの提供が適切であると考えられます。
- 霞ヶ浦コミュニティセンターについては、土地の一部が借地であり、借地解消による保有形態の適正化が必要ですが、公共交通の利便性が確保された複合施設で防災拠点の役割も担っており、築後 30 年未満と標準使用年数までの期間もあることから、今後も現在の配置を維持してサービスを継続していくことが求められます。
- 千代田コミュニティセンターについては、築後 20 年未満の比較的新しい施設のため、地区拠点施設として、機能強化による利用率の向上や管理運営の効率性の向上を検討し、今後もサービスを継続していくとともに、施設の有効活用を図る必要があります。
- 築後 30 年を超過し老朽化が進行している下稲吉コミュニティセンター、牛渡コミュニティステーション及び安飾コミュニティステーションについては、建物の改修等を検討する必要があります。
- 大塚ふれあいセンターについては、児童館との複合施設であるため、施設の効果的な活用を図る必要があります。
- 図書館については、さらなるサービスの向上、管理運営の効率化を検討し、今後もサービスを継続していく必要があります。
- 博物館等については、本市特有の歴史・文化を継承していくため、施設の効果的な活用を図るとともに、計画的な維持管理を検討し、サービスを継続していく必要があります。また、築後 30 年を超過し老朽化が進行している歴史博物館については、建物の改修等を検討する必要があります。

## (8) 適正配置の方向性

コミュニティ関連施設							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の配置を維持し、サービスを継続することを目指します。</li> <li>○旧小学校区ごとに、コミュニティ施設と避難所機能を持つ地域の拠点を設置します。</li> <li>○適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> <li>○霞ヶ浦コミュニティセンター及び千代田コミュニティセンターについては、地区の拠点施設の機能を強化するため、更なる複合化を図ります。</li> <li>○下稲吉コミュニティセンター及び大塚ふれあいセンターについては、「中心市街地における公共施設の在り方に関する検討委員会」において、やまゆり館などを含め、今後の方針を検討します。</li> <li>○牛渡コミュニティステーション、安飾コミュニティステーションについては、老朽化が進行していることから施設の利用状況等を踏まえて、適正な管理の方向性を検討します。</li> <li>○志士庫コミュニティステーションについては、旧校庭を民間活用の可能性を含めた効果的な活用を検討します。</li> <li>○佐賀地区のコミュニティステーションを歴史博物館研修施設に位置づけ、複合化を検討します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
コミュニティセンター：3箇所 コミュニティステーション：4箇所 ふれあいセンター：1箇所				コミュニティセンター：3箇所 コミュニティステーション：5箇所 ふれあいセンター：1箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
	●	●					●

図書館							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の配置を維持し、サービスを継続することを目指します。</li> <li>○適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
2箇所				2箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
					●		●

博物館等							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○老朽化が進行している歴史博物館については、移転も含めて適正な管理の方向性を検討します。このうち歴史博物館研修施設については、佐賀地区のコミュニティステーションとして複合化を検討します。</li> <li>○富士見塚古墳公園については、展示施設を廃止し、民間活用による施設の効果的な活用を検討します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
3箇所				2箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
	●			●		●	●

## (9) 適正配置ロードマップ

### コミュニティ関連施設

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
霞ヶ浦コミュニティセンター			機能 対応方針検討	複合化の検討	維持	→
本館	1998		建物 維持(予防保全)	改修		
陶芸工作棟	1998		建物 維持(予防保全)			
千代田コミュニティセンター			機能 対応方針検討	複合化の検討	維持	→
本館	2010		建物 維持(予防保全)			改修の検討
屋内運動場	2011		建物 維持(予防保全)			改修の検討
下稲吉コミュニティセンター			機能 対応方針検討	中心市街地における施設 のあり方等を検討		
本館	1987		建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
下大津コミュニティステーション			機能 維持	→	→	→
本館	2024		建物 維持(予防保全)			
牛渡コミュニティステーション			機能 維持	→	→	→
本館	1986		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
安飾コミュニティステーション			機能 維持	→	→	→
本館	1985		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
志士庫コミュニティステーション			機能 対応方針検討	校庭は民間活用の可能性を含めた効果 的な活用を検討	維持	→
特別教室棟	1998		建物 維持(予防保全)			改修の検討
ランチルーム	1986		建物 維持(予防保全)			建替等の検討
大塚ふれあいセンター			機能 対応方針検討	中心市街地における施設 のあり方等を検討		
本館	1996		建物 維持(予防保全)			改修の検討

### 図書館

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
図書館			機能 維持	→	→	→
本館	1998		建物 維持(予防保全)	改修		
図書館分館			機能 維持	→	→	→
本館	1998		建物 維持(予防保全)			改修の検討

### 博物館等

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
歴史博物館			機能 対応方針検討	維持、移転、転用を検討		
本館	1986		建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
大手門	1988		建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
収蔵庫	1988		建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
研修施設 本館	1985		建物 維持(方向性検討)			
帆引き船展示施設	2016		建物 維持(予防保全)			改修の検討
歴史博物館収蔵施設			機能 維持	→	→	→
収蔵施設1	1972		建物 維持(事後保全)			
収蔵施設2	1979		建物 維持(事後保全)			
富士見塚古墳公園(展示施設)			機能 民間活用	民間活用を検討	-	-
本館	1994		建物 廃止	譲渡等		

## 5.2 スポーツ・レクリエーション施設

### (1) 施設の位置

○体育館・スポーツ施設は、市民の体育、スポーツ、レクリエーションの活動の場として、霞ヶ浦地区に3箇所、千代田地区に3箇所配置されています。そのうち、体育館は3箇所配置されています。

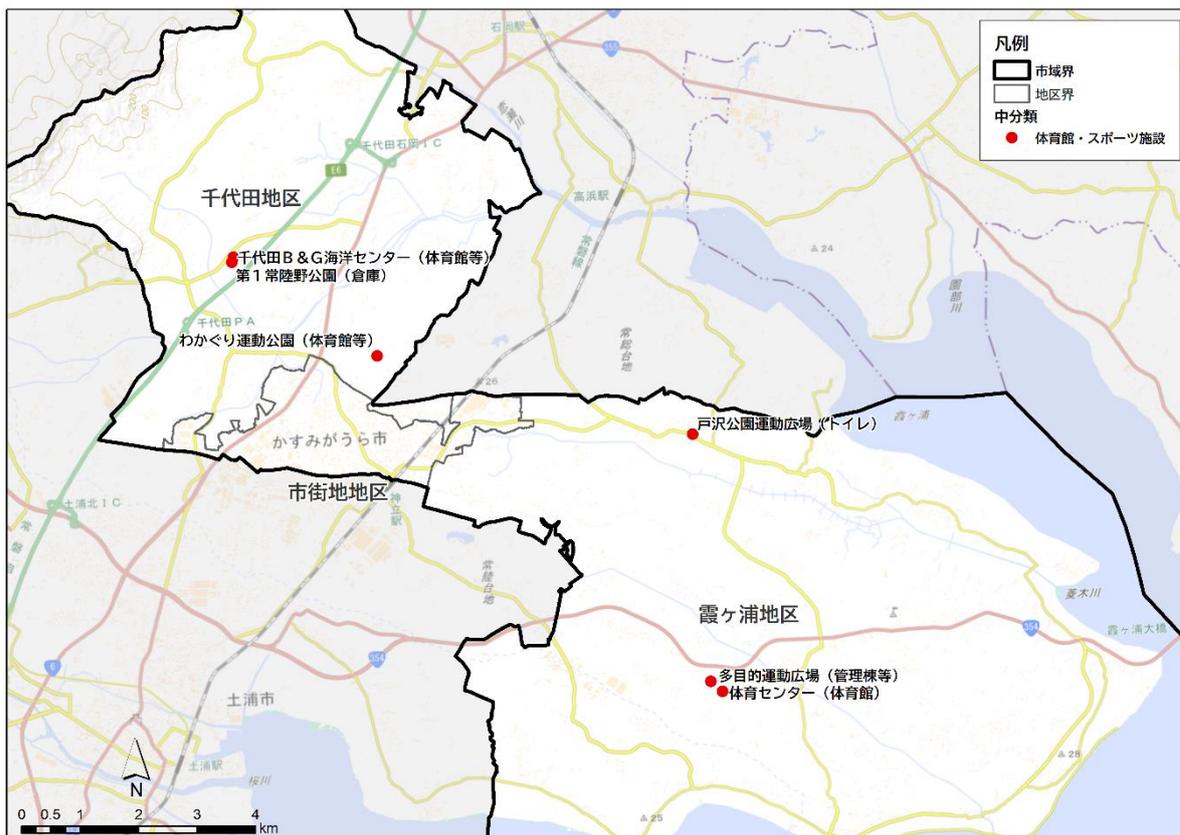


図 5-2 スポーツ・レクリエーション施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○わかぐり運動公園は予約受付等を委託しており、その他の体育館・スポーツ施設はすべて包括委託により運営されています。

○すべての施設の土地は、一部所有もしくは借上げとなっています。

○体育センター及びわかぐり運動公園の築年数は、本計画期間内に改修時期を迎えます。他の施設は築後40年を超過しており、第Ⅲ期に標準使用年数を迎えます。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
戸沢公園運動広場	1	—	包括委託	一部 所有	—	1997	27
体育センター（体育館）	1	1,495.34	包括委託	借上 げ	S造	1985	39
わかぐり運動公園	5	1,495.19	委託	借上 げ	S造	1988	36
多目的運動広場（管理棟等）	7	376.68	包括委託	借上 げ	S造	1983	41
第1常陸野公園	6	375.63	包括委託	一部 所有	W造	1980	44
千代田B&G海洋センター （体育館等）	3	2,185.52	包括委託	一部 所有	S造	1983	41

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：S造は鉄骨造。

※「築年数」の基準年は2024年。

## (3) 定量的評価

○体育センターは、出口戦略評価がA（維持）であり、機能及び建物とも現状維持する評価結果となっています。

○わかぐり運動公園及び多目的運動広場は、出口戦略評価がB1（劣化度改善）であり、建物の改修を検討する評価結果となっています。

○千代田B&G海洋センターは、出口戦略評価がB2（維持）であり、機能として費用対効果の改善、建物としては維持保全する評価結果となっています。

○戸沢公園運動広場は、出口戦略評価がC（改廃）であり、他の評価結果を踏まえた総合的な判断により、改廃を検討する評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
戸沢公園運動広場	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
体育センター（体育館）	B2：利用状況改善	A：現状維持
わかぐり運動公園	B1：コスト改善	B1：機能維持、建物改修・更新等検討
多目的運動広場（管理棟等）	B1：コスト改善	B1：機能維持、建物改修・更新等検討
第1常陸野公園	C：運営の見直し	評価対象外
千代田B&G海洋センター （体育館等）	B2：利用状況改善	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全

#### (4) 定性的評価

○戸沢公園運動広場の評価点は53点、その他の体育館・スポーツ施設の評価点は60点台であり、平均点の77.9点より低い評価となっています。

○必要性の評価が高い一方で、有効性、効率性の評価が低い状況です。

○包括委託のため、運営面では効率化が図られているものの、土地が一部所有もしくは借上げのため、維持管理コスト面では評価が低くなっています。

施設名	必要性				有効性				
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	施設の設置目的に即した使用内容である	当該施設でなければならない事業である	他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	市が関与しなければならない事業である	施設の利用状況や稼働率は適切である	特定の団体が特定の部屋を占有していない	地元地域の住民の利用に限定されていない	周辺に機能が類似する施設がない	機能の複合化(多目的化)がされている
戸沢公園運動広場	○	○	○	○	×	×	○	○	×
体育センター(体育館)	○	○	○	○	×	×	○	○	○
わかぐり運動公園	○	○	○	○	○	×	○	○	○
多目的運動広場(管理棟等)	○	○	○	○	×	×	○	○	○
第1常陸野公園	○	○	○	○	×	×	○	○	○
千代田B&G海洋センター(体育館等)	○	○	○	○	×	×	○	○	○

施設名	効率性				評価点
	⑩	⑪	⑫	⑬	
	管理運営の民間委託や地域移譲をしている	維持管理コスト(借地料含む)は適正である	土地や建物の保有形態は適切である	適正な受益者負担となっている	
戸沢公園運動広場	○	×	×	×	53
体育センター(体育館)	○	×	×	×	61
わかぐり運動公園	○	×	×	×	69
多目的運動広場(管理棟等)	○	×	×	×	61
第1常陸野公園	○	×	×	×	61
千代田B&G海洋センター(体育館等)	○	×	×	×	61

## (5) 立地状況分析評価

- 体育センター及び多目的運動広場は、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。
- すべての施設は洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、戸沢公園運動広場は指定緊急避難場所、体育センター及びわかぐり運動公園は指定避難所兼指定緊急避難場所に指定されています。
- スポーツ・レクリエーション施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後利用者数が減少していくことが想定される中で、わかぐり運動公園、第1常陸野公園及び千代田B&G海洋センターについては、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 体育センター及び多目的運動広場は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、戸沢公園運動広場及び千代田B&G海洋センターであり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	① 指定避難所 ② 指定緊急避難場所 ③ 指定避難所兼指定緊急避難場所
	最寄りのバス停からの距離 (20点満点)	最寄りの鉄道駅からの距離 (5点満点)	施設の駐車可能台数 (10点満点)	洪水浸水想定区域 (10点満点)	土砂災害警戒区域 (10点満点)	総人口差分 (人/1km半径圏内) (20点満点)	年平均人流全市平均の差分 (人/1km半径圏内) (5点満点)	太陽光発電導入ポテンシャル (kWh/年) (5点満点)		
戸沢公園運動広場	0	0	10	10	10	5	0	0	35	②
体育センター(体育館)	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
わかぐり運動公園	0	0	10	10	10	5	5	3	43	①
多目的運動広場(管理棟等)	3	0	10	10	10	5	0	5	43	-
第1常陸野公園	0	0	10	10	10	5	5	0	40	-
千代田B&G海洋センター (体育館等)	0	0	0	10	10	5	3	0	28	-

## (6) 市民アンケート調査の結果

- 屋内体育施設(体育館、海洋センタープールなど)について、「時々利用する(年に数回程度)」が約7%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約87%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約69%を占めています。
- 屋外体育施設(野球場、テニスコート、運動広場など)について、「時々利用する(年に数回程度)」が約7%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約85%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約70%を占めています。

## (7) 現状・課題

- スポーツ・レクリエーション施設の運営は、包括委託によって効率化が図られていますが、土地はすべて一部所有もしくは借上げであり、借地解消による保有形態の適正化が必要です。
- 体育館については、利用の必要性が低いと思っている市民も多いことから、市民ニーズや利用者の動向、学校の体育館利用などとの分担を見極めながら、適正配置を検討する必要があります。
- 建物は築後 35 年以上を経過しており、適正配置を踏まえた建物の改修・更新等を検討する必要があります。

## (8) 適正配置の方向性

体育館・スポーツ施設							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○重複するサービスの集約化を図り、サービスを継続することを目指します。</li> <li>○市内の小・中学校・義務教育学校体育施設夜間開放を継続していきます。</li> <li>○サービスを継続しつつ借地の解消を図るため、学校や旧学校の体育館を代替施設として活用することを検討します。</li> <li>○戸沢公園運動広場については、借地解消に向けて、今後の方向性を検討します。</li> <li>○体育センター及び多目的運動広場については、借地解消に向けて、代替施設確保の可能性を検討します。</li> <li>○わかぐり運動公園及び第1常陸野公園については、千代田地区の体育施設の機能集約の方策を検討します。また、わかぐり運動公園の体育館については、老朽化により施設が危険な状態であるため、下稲吉中第一体育館を社会体育施設に位置づけた後、わかぐり体育館を廃止、解体します。</li> <li>○千代田B&amp;G海洋センターについては、補助金を活用しての修繕を検討しつつ、適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> <li>○包括管理による効率的な管理運営を継続していきます。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
6箇所				3箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
●				●	●	●	●

## (9) 適正配置ロードマップ

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
戸沢公園運動広場			機能 対応方針検討	借地解消に向けて、今後の方向性を検討		—
便所	0		建物 解体	解体		
体育センター(体育館)			機能 対応方針検討	代替施設確保の可能性を 検討		
体育館	1985		建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
わかぐり運動公園			機能 対応方針検討	千代田地区の体育施設の 機能集約検討		
体育館	1988		建物 解体	解体		
多目的運動広場(管理棟等)			機能 対応方針検討	代替施設確保の可能性を 検討		
管理棟	1983		建物 維持(方向性検討)		建替等の検討	
第1常陸野公園			機能 対応方針検討	千代田地区の体育施設の 機能集約検討		
展示施設	1980		建物 維持(方向性検討)		建替等の検討	
千代田B & G海洋センター(体育館等)			機能 維持	→	→	→
体育館	1983		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
プール棟	1983		建物 維持(予防保全)		改修の検討	

## 5.3 観光系施設

### (1) 施設の位置

○観光施設は、基幹産業や観光の振興、遊休農地の有効活用、自然体験の場、農産物、加工品等の直売を通して、都市と農山村地域の交流や地域の活性化などを目的とした施設として、霞ヶ浦地区に 11 箇所、千代田地区に 2 箇所配置されています。



図 5-3 観光系施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○集客性の高い水族館などは指定管理により運営されており、主に史跡等の保存や活用が目的のあゆみ庵は運営を包括委託しています。

○観光施設の土地の多くは一部所有もしくは借上げ、その他となっています。

○水族館、歩崎森林公園、あゆみ庵、民家園及び農村環境改善センターは、築後 30 年以上で老朽化が進行しています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
水族館	1	404.58	指定管理（指 定管理料）	その 他	S造	1989	35
歩崎公園（便所等）	2	109.77	直営	その 他	RC造	2019	5
歩崎森林公園（管理施設等）	2	83.90	直営	一部 所有	W造	1988	36
雪入ふれあいの里公園 （管理事務所等）	6	706.16	指定管理（指 定管理料）	所有	W造	1997	27
三ツ石森林公園（もりの小屋等）	3	136.60	指定管理（指 定管理料）	所有	W造	1997	27
あゆみ庵	1	86.92	包括委託	一部 所有	W造	1991	33
民家園（本館等）	2	133.06	直営	所有	W造	1992	32
交流センター（本館等）	4	716.82	指定管理（指 定管理料）	その 他	S造	2015	9
江口屋（本館等）	3	205.42	指定管理（指 定管理料）	所有	W造	2019	5
水郷園	1	152.47	—	所有	W造	2024	—
活性化センター生産物直売所	2	198.74	指定管理（利 用料金）	所有	W造	2000	24
艇格納庫	1	301.62	直営	借上 げ	RC造	1997	27
農村環境改善センター	1	1,190.78	直営	一部 所有	RC造	1984	40

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：RC造は鉄筋コンクリート造、S造は鉄骨造、W造は木造。

※「築年数」の基準年は2024年。

### (3) 定量的評価

- あゆみ庵、交流センター、活性化センター生産物直売所及び艇格納庫は、出口戦略評価がB2（維持）であり、費用対効果を改善し、建物は維持するとの評価結果となっています。
- 歩崎公園、歩崎森林公園、民家園、三ツ石森林公園及び農村環境改善センターは、出口戦略評価がC（改廃）であり、他の評価結果を踏まえた総合的な判断により、改廃を検討する評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
水族館	A：維持	A：現状維持
歩崎公園（便所等）	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
歩崎森林公園（管理施設等）	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
雪入ふれあいの里公園 （管理事務所等）	A：維持	A：現状維持
三ツ石森林公園（もりの小屋等）	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
あゆみ庵	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
民家園（本館等）	B2：利用状況改善	C：機能、建物とも改廃を 検討
交流センター（本館等）	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
江口屋（本館等）	B2：利用状況改善	A：現状維持
水郷園	評価対象外	評価対象外
活性化センター生産物直売所	B2：利用状況改善	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
艇格納庫	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
農村環境改善センター	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を 検討

#### (4) 定性的評価

○観光系施設については、40 点台～100 点と評価結果にバラつきがあり、特に有効性、効率性の評価が施設によって異なっています。

○あゆみ庵、民家園、艇格納庫については、平均点の 77.9 点よりもかなり低い評価となっています。

施設名	必要性				有効性				
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	施設の設置目的に即した使用内容である	当該施設でなければできない事業である	他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	市が関与しなければならない事業である	施設の利用状況や稼働率は適切である	特定の団体が特定の部屋を占有していない	地元地域の住民の利用に限定されていない	周辺に機能が類似する施設がない	機能の複合化(多目的化)がされている
水族館	○	○	○	×	○	○	○	○	×
歩崎公園(便所等)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
歩崎森林公園(管理施設等)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
雪入ふれあいの里公園(管理事務所等)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
三ツ石森林公園(もりの小屋等)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
あゆみ庵	○	○	○	×	×	×	○	○	×
民家園(本館等)	○	○	○	○	×	×	○	○	×
交流センター(本館等)	○	○	○	○	○	○	○	○	○
江口屋(本館等)	○	○	○	○	○	○	○	○	×
水郷園	○	○	○	○	○	○	○	○	×
活性化センター生産物直売所	○	○	○	×	○	○	○	○	×
艇格納庫	○	○	○	○	○	×	○	○	×
農村環境改善センター	○	○	○	○	×	×	○	○	○

施設名	効率性				評価点
	⑩	⑪	⑫	⑬	
	管理運営の民間委託や地域移譲をしている	維持管理コスト(借地料含む)は適正である	土地や建物の保有形態は適切である	適正な受益者負担となっている	
水族館	○	○	○	○	84
歩崎公園(便所等)	×	○	×	×	76
歩崎森林公園(管理施設等)	×	○	×	×	76
雪入ふれあいの里公園(管理事務所等)	○	○	○	×	92
三ツ石森林公園(もりの小屋等)	○	○	○	×	92
あゆみ庵	×	○	×	×	46
民家園(本館等)	×	○	○	×	61
交流センター(本館等)	○	○	○	○	100
江口屋(本館等)	○	○	○	○	92
水郷園	○	○	○	○	92
活性化センター生産物直売所	○	○	○	○	84
艇格納庫	×	○	○	×	69
農村環境改善センター	×	○	○	○	76

## (5) 立地状況分析評価

- 観光施設は、すべて公共交通の徒歩圏外に立地しています。
- 農村環境改善センターは、指定避難所兼指定緊急避難場所に指定されていますが、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に立地しています。
- 活性化センター生産物直売所は、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 雪入りふれあいの里公園、三ツ石森林公園及び艇格納庫以外の施設は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、交流センター、水郷園、艇格納庫及び農村環境改善センターであり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	① 指定避難所 兼指定緊急避難場所 ② 指定緊急避難場所 ③ 社避難所
	最寄りのバス停からの距離 (2022年度) (5点満点)	最寄りの鉄道駅からの距離 (2022年度) (5点満点)	施設の駐車可能台数 (10点満点)	洪水浸水想定区域 (2012年度・2022年度) (10点満点)	土砂災害警戒区域 (2022年度) (10点満点)	総人口差分 (2015年・2020年) (10点満点)	年/1km半径圏内)年平均人流と (2011年)平均の差分 (5点満点)	太陽光発電導入ポテンシャル500m ×ツシユ分布建物系カテゴリ合計の 年間発電電力量(kWh/年) (2022年)(5点満点)		
水族館	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
歩崎公園(便所等)	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
歩崎森林公園(管理施設等)	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
雪入ふれあいの里公園 (管理事務所等)	0	0	10	10	10	10	0	0	40	-
三ツ石森林公園(もりの小屋等)	0	0	10	10	10	10	0	0	40	-
あゆみ庵	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
民家園(本館等)	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
交流センター(本館等)	0	0	0	10	10	5	0	5	30	-
江口屋(本館等)	0	0	10	10	10	5	0	5	40	-
水郷園	0	0	0	10	10	5	0	5	30	-
活性化センター生産物直売所	0	0	10	10	10	5	3	5	43	-
艇格納庫	0	0	10	10	10	5	0	3	38	-
農村環境改善センター	0	0	10	10	0	5	0	5	30	①

## (6) 市民アンケート調査の結果

○観光施設（雪入りふれあいの里公園、歩崎公園、水族館など）については、「時々利用する（年に数回程度）」が約 28%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約 66%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約 47%を占めています。

## (7) 現状・課題

- 水族館など指定管理により効率的に運営されている施設については、事業継続を前提にした民間によるサービス継続の可能性を踏まえ、今後の方向性を検討する必要があります。
- 直営、包括委託している施設については、本市特有の歴史・文化、自然資源を継承していくため、施設の効果的な活用を図る必要があります。
- あゆみ庵及び民家園については、観光施策の観点や史跡等の保存・活用を踏まえた建物の適正な管理を検討する必要があります。
- 農村環境改善センターについては、築 40 年で老朽化が進行しており、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に立地していることから、利用者の動向等を踏まえて適正配置を検討する必要があります。

## (8) 適正配置の方向性

観光施設							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○運営状況を踏まえた施設の適正保有を図り、サービスを継続することを目指します。</li> <li>○歩崎森林公園については、施設を廃止し、駐車場を除く公園部分の借地を返還します。</li> <li>○農村環境改善センターについては、廃止して民間による活用を検討します。</li> <li>○観光資源としてのポテンシャルを有するあゆみ庵（本館）及び民家園（本館等）については、活用方法を含めて施設のあり方を検討します。</li> <li>○他の施設については、現在の配置を維持し、適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
13 箇所				11 箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
●	●		●	●		●	●

## (9) 適正配置ロードマップ

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
水族館			機能 維持	→	→	→
本館	1989	2020	建物 維持(予防保全)			
歩崎公園(便所等)			機能 維持	→	→	→
便所	2019		建物 維持(事後保全)			
休憩施設	2021		建物 維持(事後保全)			
歩崎森林公園(管理施設等)			機能 廃止	駐車場は残し、借地は返還		—
管理施設	1988		建物 廃止	解体		
便所	1992		建物 廃止	解体		
雪入ふれあいの里公園(管理事務所等)			機能 維持	→	→	→
管理事務所	1997		建物 維持(予防保全)			
三ツ石森林公園(もりの小屋等)			機能 維持	→	→	→
もりの小屋	1997		建物 維持(予防保全)			
あゆみ庵			機能 維持	他の活用方法も含めて 検討	維持	→
本館	1991		建物 維持(予防保全)			建替等の検討
民家園(本館等)			機能 維持	他の活用方法も含めて 検討	維持	→
本館	1992		建物 維持(予防保全)			建替等の検討
交流センター(本館等)			機能 維持	→	→	→
本館	2015		建物 維持(予防保全)			改修の検討
江口屋(本館等)			機能 維持	→	→	→
江口屋	2019		建物 維持(予防保全)			改修の検討
水郷園			機能 維持	→	→	→
本館	2025		建物 維持(予防保全)			
活性化センター生産物直売所			機能 維持	→	→	→
本館	2000		建物 維持(予防保全)			
艇格納庫			機能 維持	→	→	→
艇格納庫	1997		建物 維持(事後保全)			
農村環境改善センター			機能 民間活用	民間活用を検討	—	—
本館	1984		建物 廃止	譲渡等		

## 5.4 学校教育系施設

### (1) 施設の位置

- 小学校は霞ヶ浦地区に2校、市街地地区に1校、千代田地区に1校、中学校は霞ヶ浦地区に1校、千代田地区に1校配置されています。さらに千代田地区に義務教育学校が1校配置されています
- 児童・生徒と保護者の支援に取り組んでいる教育支援センターは千代田地区に、教育支援センター分室は霞ヶ浦地区に配置されています。
- 教育支援センター分室は、霞ヶ浦中学校との複合施設です。

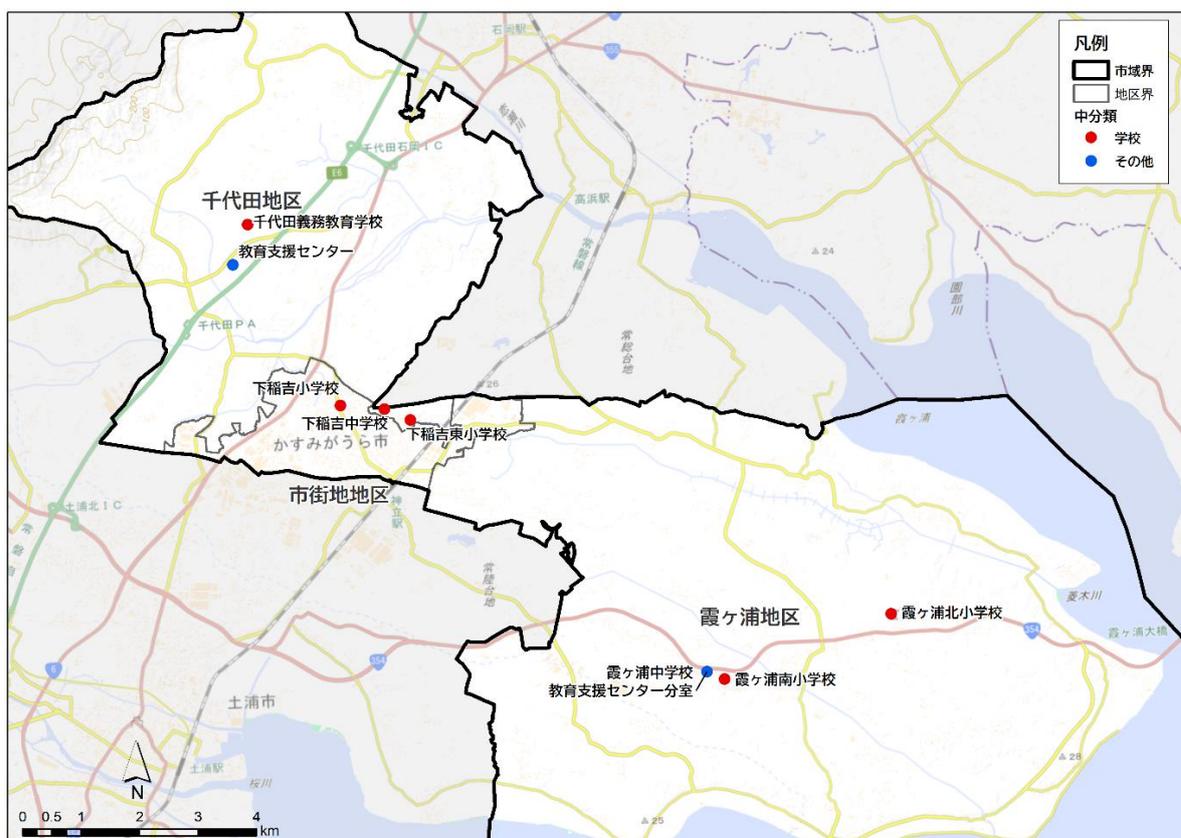


図 5-4 学校教育系施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○学校教育施設は、すべて市の直営で運営されています。

○下稲吉中学校の土地は、一部所有となっています。

○下稲吉小学校は築 51 年であり、その他の学校についても築 40 年を超えており、老朽化が進行しています。

○教育支援センターは、築 35 年で老朽化が進行しています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
学校							
霞ヶ浦南小学校	8	6,361.00	直営	所有	RC造	1978	46
霞ヶ浦北小学校	8	6,038.00	直営	所有	RC造	1981	43
下稲吉小学校	8	8,087.00	直営	所有	RC造	1973	51
下稲吉東小学校	8	6,208.00	直営	所有	RC造	1979	45
霞ヶ浦中学校	8	7,583.00	直営	所有	RC造	1984	40
下稲吉中学校	12	10,581.80	直営	一部 所有	RC造	1981	43
千代田義務教育学校	15	10,852.00	直営	所有	RC造	1983	41
その他							
教育支援センター	1	340.75	直営	所有	W造	1989	35
教育支援センター分室	1	136.00	直営	所有	RC造	1984	40

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：RC造は鉄筋コンクリート造、W造は木造。

※「築年数」の基準年は2024年。

### (3) 定量的評価

○下稲吉中学校は、出口戦略評価がC（改廃）であり、他の評価結果を踏まえた総合的な判断により、改廃を検討する評価結果となっています。

○下稲吉中学校以外の学校は、出口戦略評価がB2（維持）であり、建物は維持するとの評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
学校		
霞ヶ浦南小学校	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
霞ヶ浦北小学校	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
下稲吉小学校	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
下稲吉東小学校	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
霞ヶ浦中学校	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
下稲吉中学校	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を 検討
千代田義務教育学校	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
その他		
教育支援センター	C：運営の見直し	評価対象外
教育支援センター分室	評価対象外	評価対象外

#### (4) 定性的評価

○学校については、必要性、有効性及び効率性ともに満点となっています。

○教育支援センター及び教育支援センター分室は76点であり、平均点77.9点よりは若干低い評価結果となっています。

施設名	必要性				有効性				
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	施設の設置目的に即した使用内容である	当該施設でできない事業である	他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	市が関与しなければならない事業である	施設の利用状況や稼働率は適切である	特定の団体が特定の部屋を占有していない	地元地域の住民の利用に限定されていない	周辺に機能が類似する施設がない	機能の複合化(多目的化)がされている
霞ヶ浦南小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
霞ヶ浦北小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
下稲吉小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
下稲吉東小学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
霞ヶ浦中学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
下稲吉中学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
千代田義務教育学校	○	○	○	○	○	○	○	○	○
教育支援センター	○	×	○	○	○	×	○	○	○
教育支援センター分室	○	×	○	○	○	×	○	○	○

施設名	効率性				評価点
	⑩	⑪	⑫	⑬	
	管理運営の民間委託や地域移譲をしている	維持管理コスト(借地料含む)は適正である	土地や建物の保有形態は適切である	適正な受益者負担となっている	
霞ヶ浦南小学校	○	○	○	○	100
霞ヶ浦北小学校	○	○	○	○	100
下稲吉小学校	○	○	○	○	100
下稲吉東小学校	○	○	○	○	100
霞ヶ浦中学校	○	○	○	○	100
下稲吉中学校	○	○	○	○	100
千代田義務教育学校	○	○	○	○	100
教育支援センター	○	○	○	×	76
教育支援センター分室	○	○	○	×	76

## (5) 立地状況分析評価

- 千代田義務教育学校及び教育支援センター以外の施設は、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。
- 学校教育施設は、すべて洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、学校は指定避難所兼指定緊急避難場所に指定されています。
- 学校教育施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後児童生徒数が減少していくことが想定される中で、市街化区域内に立地している下稲吉小学校、下稲吉東小学校、下稲吉中学校及び教育支援センターについては、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 学校教育施設のほとんどの施設は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、千代田義務教育学校であり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	①指定避難所 ②指定緊急避難場所 ③社 社避難所
	(最寄りのバス停からの距離) (5点満点)	(最寄りの鉄道駅からの距離) (5点満点)	(施設の駐車可能台数) (10点満点)	(洪水浸水想定区域) (10点満点)	(土砂災害警戒区域) (10点満点)	(総人口差分) (20点満点)	(年平均人流) (20点満点)	(1km半径圏内) (5点満点)		
学校										
霞ヶ浦南小学校	5	0	10	10	10	5	0	5	45	①
霞ヶ浦北小学校	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
下稲吉小学校	3	0	10	10	10	0	5	5	43	①
下稲吉東小学校	3	0	10	10	10	0	5	5	43	①
霞ヶ浦中学校	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
下稲吉中学校	3	0	10	10	10	0	5	5	43	①
千代田義務教育学校	0	0	10	10	10	5	0	3	38	①
その他										
教育支援センター	0	0	10	10	10	5	5	0	40	-
教育支援センター分室	3	0	10	10	10	5	0	5	43	-

## (6) 市民アンケート調査の結果

- 学校体育施設（小中学校の体育館等のスポーツ団体への開放）については、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約 90%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約 78%を占めています。

## (7) 現状・課題

- 学校については、今後も地区の拠点施設として、計画的な維持管理を検討し、機能を継続していく必要があります。また、これまでに児童・生徒数の減少に伴う学校の小規模化を受けて、学校の適正規模化を進めてきましたが、今後の少子化の動向によっては、さらに学校運営上の課題や社会性や児童生徒への影響が生じる可能性があります。
- 小・中・義務教育学校の体育施設は、市民に夜間開放しています。
- 教育支援センター及び教育支援センター分室については、学校生活や家庭教育などの相談の場としての役割を担っているため、計画的な維持管理を検討し、教育環境の提供を継続していく必要があります。
- 本計画期間内に更新が集中することが想定されるため、施設の計画的な保全を検討する必要があります。

## (8) 適正配置の方向性

学校							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○当面、現在の配置を維持し、教育環境の提供を継続することを目指します。</li> <li>○適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> <li>○霞ヶ浦南小学校及び霞ヶ浦北小学校については、小学校の適正規模化に向けて、学区審議会への諮問・答申、地域説明会の実施などに取り組みます。</li> <li>○下稲吉中第一体育館については、老朽化したわかぐり運動公園体育館の廃止・解体に合わせて、社会体育施設に位置づけます。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
7箇所				7箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
●							●

その他							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の配置を維持し、サービスを継続することを目指します。</li> <li>○適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
2箇所				2箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
							●

## (9) 適正配置ロードマップ

### 学校

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
霞ヶ浦南小学校			機能 対応方針検討	適正規模化を進める		
校舎 ⑩-1 教室棟	1978	2015	建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
校舎 ⑩-2 管理教室棟	1979	2015	建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
体育館	1981	2012	建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
ランチルーム	1996		建物 維持(方向性検討)			
プール	2016		建物 維持(方向性検討)			
教室棟 ㊸-1	2015		建物 維持(方向性検討)			
給食棟	2018		建物 維持(方向性検討)			
霞ヶ浦北小学校			機能 対応方針検討	適正規模化を進める		
校舎 ①-1 教室棟(給食室を含む)	1981	2015	建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
校舎 ①-2 教室・特別教室棟	1982	2015	建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
校舎 ①-3 教室・特別教室棟	1983	2015	建物 維持(方向性検討)			建替等の検討
体育館	1988	2015	建物 維持(方向性検討)			
更衣室	1988	2015	建物 維持(方向性検討)			
児童クラブ	1988	2015	建物 維持(方向性検討)			
下稲吉小学校			機能 維持	→	→	→
校舎 ⑨-2 特別教室棟(給食室を含む)	1973	2011	建物 維持(予防保全)		改修の検討	
管理教室棟 ㊸	2012		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
体育館	2014		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
教室棟(北校舎) ㊸ 特別普通教室棟	2008		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
教室棟 ㊸ 普通教室棟	2016		建物 維持(予防保全)			改修の検討
下稲吉東小学校			機能 維持	→	→	→
校舎 ①-1 教室棟	1979	2011	建物 維持(予防保全)		改修の検討	
校舎 ①-2 教室棟	1979	2011	建物 維持(予防保全)		改修の検討	
校舎 ①-3 教室棟	1996		建物 維持(予防保全)			改修の検討
体育館	1979	2020	建物 維持(予防保全)		改修の検討	
給食棟	1979	2011	建物 維持(予防保全)		改修の検討	

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～	
				前期	後期		
霞ヶ浦中学校			機能	維持	→	→	→
校舎 ㊸-1 教室棟	1984	2016	建物	維持(予防保全)			建替等の検討
校舎 ㊸-2 管理特別教室棟	1985	2016	建物	維持(予防保全)			建替等の検討
武道場	1989		建物	維持(予防保全)		改修の検討	
体育館	1989	2014	建物	維持(予防保全)			改修の検討
クラブハウス	1989	2014	建物	維持(予防保全)	改修の検討		
給食棟	2018		建物	維持(予防保全)			改修の検討
下稻吉中学校			機能	維持	→	→	→
校舎 ①-1 教室棟	1981		建物	維持(予防保全)	改修の検討		
校舎 ①-2 教室棟	1981		建物	維持(予防保全)	改修の検討		
校舎 ①-3 教室棟	1985		建物	維持(予防保全)	改修の検討		
校舎 ①-4 教室棟	1992		建物	維持(予防保全)	改修の検討		
体育館1	1981	2015	建物	維持(予防保全)			改修の検討
体育館2	2023		建物	維持(予防保全)			改修の検討
柔剣道場	2023		建物	維持(予防保全)			改修の検討
給食棟	1981		建物	維持(予防保全)	改修の検討		
千代田義務教育学校			機能	維持	→	→	→
校舎 ㊸-1 普通教室・特別教室棟	1983	2021	建物	維持(予防保全)			
校舎 ㊸-3 普通教室・特別教室棟	1983	2021	建物	維持(予防保全)			
校舎 ㊸-4 普通教室・特別教室棟	1986	2021	建物	維持(予防保全)			
体育館	1992		建物	維持(予防保全)			
クラブハウス	1992		建物	維持(予防保全)			
部室	1992		建物	維持(予防保全)			
武道館	1986	2019	建物	維持(予防保全)			
校舎 ㊸-1 増築校舎管理室棟	2022		建物	維持(予防保全)			
調理棟 ㊸-3	2022		建物	維持(予防保全)			
調理棟 ㊸-4	2022		建物	維持(予防保全)			

## その他

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～	
				前期	後期		
教育支援センター			機能	維持	→	→	→
本館	1989		建物	維持(予防保全)			
教育支援センター分室			機能	維持	→	→	→
本館	2024		建物	維持(予防保全)			

## 5.5 保健・福祉系施設

### (1) 施設の位置

- 保健施設のかすみがうらウェルネスプラザは、市民の健康づくりや福祉の増進、市民交流の促進を図ることを目的とした施設です。同施設内には保健センター、社会福祉協議会があり、地域の活性化、保健事業及び社会福祉の拠点施設として霞ヶ浦地区に配置されています。
- 社会福祉施設の地域福祉センターやまゆり館は、市民の健康づくりや福祉の増進及び子育て中の親の子育てへの負担感の緩和を図ることを目的とした地域の社会福祉の拠点施設として、千代田地区に配置されています。

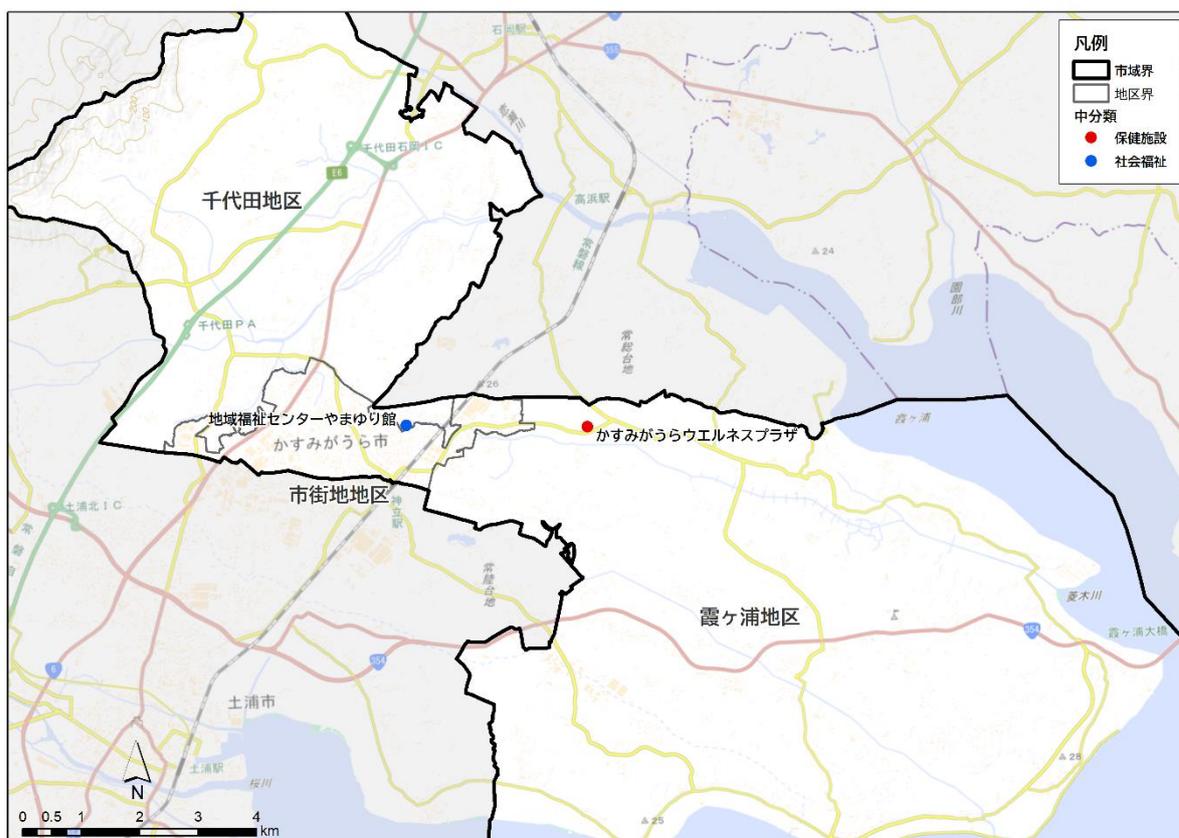


図 5-5 保健・福祉系施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○保健・福祉系施設は、すべて指定管理により運営されています。

○土地は、すべて市が所有しています。

○かすみがうらウエルネスプラザは、築 50 年で老朽化が進行しています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
保健施設							
かすみがうらウエルネスプラザ	7	3,229.69	指定管理（利 用料金）	所有	RC造	1974	50
社会福祉							
地域福祉センターやまゆり館	2	1,024.50	指定管理（利 用料金）	所有	RC造	2008	16

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：RC造は鉄筋コンクリート造。

※「築年数」の基準年は2024年。

## (3) 定量的評価

○出口戦略評価はA（維持）であり、施設を現状維持する評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
保健施設		
かすみがうらウエルネスプラザ	A：維持	A：現状維持
社会福祉		
地域福祉センターやまゆり館	A：維持	A：現状維持

## (4) 定性的評価

○「かすみがうらウエルネスプラザ」は満点、「地域福祉センターやまゆり館」は92点であり、高い評価結果となっています。

施設名	必要性				有効性				
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	施設の設置目的に即した使用内容である	当該施設でなければできない事業である	他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	市が関与しなければならぬ事業である	施設の利用状況や稼働率は適切である	特定の団体が特定の部屋を占有していない	地元地域の住民の利用に限定されていない	周辺に機能が類似する施設がない	機能の複合化（多目的化）がされている
保健施設									
かすみがうらウエルネスプラザ	○	○	○	○	○	○	○	○	○
社会福祉									
地域福祉センターやまゆり館	○	○	○	○	○	○	○	○	○

施設名	効率性				評価点
	⑩	⑪	⑫	⑬	
	管理運営の民間委託や地域移譲をしている	維持管理コスト（借地料含む）は適正である	土地や建物の保有形態は適切である	適正な受益者負担となっている	
保健施設					
かすみがうらウエルネスプラザ	○	○	○	○	100
社会福祉					
地域福祉センターやまゆり館	○	○	○	×	92

## （５）立地状況分析評価

- 地域福祉センターやまゆり館は、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。
- 保健・福祉系施設は、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、かすみがうらウエルネスプラザは指定避難所兼指定緊急避難場所に、地域福祉センターやまゆり館は福祉避難所に指定されています。
- 保健・福祉系施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後利用者数が減少していくことが想定される中で、地域福祉センターやまゆり館については、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 地域福祉センターやまゆり館は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、かすみがうらウエルネスプラザであり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	①指定避難所 ②指定緊急避難場所 ③社避難所
	最寄りのバス停からの距離 (2022年度) (5点満点)	最寄りの鉄道駅からの距離 (2022年度) (5点満点)	施設の駐車可能台数 (10点満点)	洪水浸水想定区域 (2012年度・2022年度) (10点満点)	土砂災害警戒区域 (2022年度) (10点満点)	総人口差分 (2045年・2020年) (10点満点)	年平均人口全市平均の差分 (2021年) (5点満点)	太陽光発電導入ポテンシャル500m メッシュ分布建物系カテゴリ合計の 年間発電電力量(kWh/年) (2022年) (5点満点)		
保健施設										
かすみがうらウエルネスプラザ	0	0	10	10	10	5	0	0	35	①
社会福祉										
地域福祉センターやまゆり館	3	0	10	10	10	0	5	5	43	③

## (6) 市民アンケート調査の結果

- 保健衛生施設（保健センターでの検診や各種手続き）については、「時々利用する（年に数回程度）」が約32%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約63%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がある」が約40%を占めています。
- 社会福祉施設（旧あじさい館・やまゆり館の温浴施設やトレーニング室など）については、「時々利用する（年に数回程度）」が約9%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約83%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がある」が約78%を占めています。

## (7) 現状・課題

- 施設の効果的な活用を図るとともに、計画的な維持管理を検討し、サービスを継続していく必要があります。
- 地域福祉センターやまゆり館については、中心市街地という立地ポテンシャルを踏まえ、効果的な活用を図る必要があります。

## (8) 適正配置の方向性

保健・福祉系施設							
○現在の配置や運営形態を維持し、サービスを継続することを目指します。							
○地域福祉センターやまゆり館については、「中心市街地における公共施設の在り方に関する検討委員会」において、下稲吉コミュニティセンター及び大塚ふれあいセンターなどを含め、今後の方針を検討します。							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
2箇所				2箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
	●			●			●

## (9) 適正配置ロードマップ

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
かすみがうらウエルネスプラザ			機能 維持	→	→	→
本館	1974	2019	建物 維持(予防保全)			建替等の検討
体育館	1978	2019	建物 維持(予防保全)			建替等の検討
地域福祉センターやまゆり館			機能 対応方針検討	中心市街地における施設 のあり方等を検討		
本館	2008		建物 維持(方向性検討)			

## 5.6 児童福祉施設

### (1) 施設の位置

- やまゆり保育所、わかぐり保育所、新治児童館及び千代田義務教育学校児童クラブは千代田地区に配置されています。
- 大塚児童館は、市街地地区に配置されています。
- 第一保育所は、霞ヶ浦地区に配置されています。

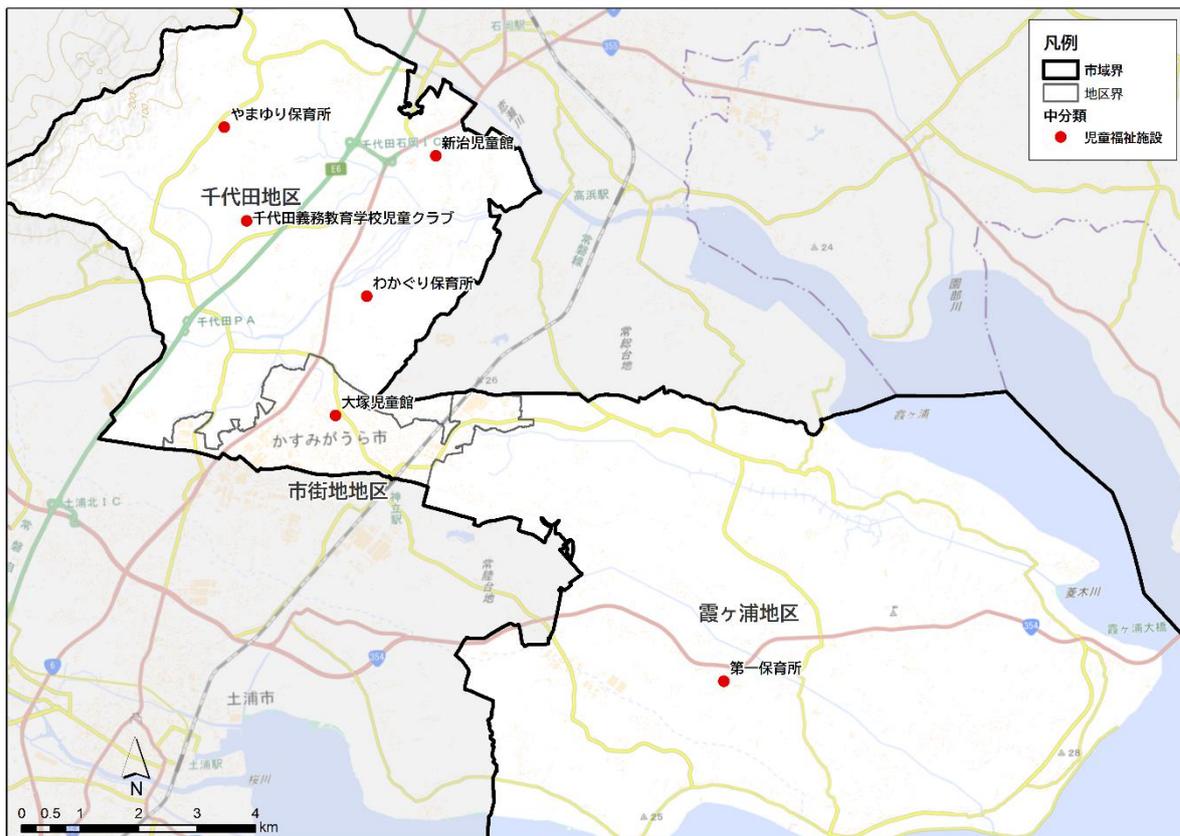


図 5-6 児童福祉施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○千代田義務教育学校児童クラブは委託により運営されており、他の施設は市の直営で運営されています。

○大塚児童館は、大塚ふれあいセンターとの複合施設です。

○児童福祉施設の土地は第一保育所が一部所有であり、その他の施設はすべて市が所有しています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
第一保育所	2	769.64	直営	一部 所有	RC造	1986	38
やまゆり保育所	5	2,047.87	直営	所有	RC造	1997	27
わかぐり保育所	3	1,261.73	直営	所有	RC造	1994	30
新治児童館	1	300.48	直営	所有	S造	2006	18
大塚児童館	1	305.17	直営	所有	RC造	1996	28
千代田義務教育学校児童クラブ	1	445.07	委託	所有	S造	2021	3

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：RC造は鉄筋コンクリート造、S造は鉄骨造。

※「築年数」の基準年は2024年。

## (3) 定量的評価

○児童福祉施設は、出口戦略評価がすべてB2（維持）であり、機能集約等を検討する評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
第一保育所	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
やまゆり保育所	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
わかぐり保育所	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
新治児童館	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
大塚児童館	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全
千代田義務教育学校児童クラブ	B1：コスト改善	B2：機能集約・複合化等 検討、建物維持保全

#### (4) 定性的評価

○大塚児童館は92点と高い評価結果となっていますが、その他の児童福祉施設については必要性、有効性の評価が低く60点台となっており、平均点77.9点より低い評価結果となっています。

施設名	必要性				有効性				
	①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨
	施設の設置目的に即した使用内容である	当該施設でなければできない事業である	他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	市が関与しなければならぬ事業である	施設の利用状況や稼働率は適切である	特定の団体が特定の部屋を占有していない	地元地域の住民の利用に限定されていない	周辺に機能が類似する施設がない	機能の複合化(多目的化)がされている
第一保育所	○	○	×	×	×	○	○	×	○
やまゆり保育所	○	○	×	×	○	○	○	○	×
わかぐり保育所	○	○	×	×	○	○	○	×	×
大塚児童館	○	○	○	○	○	○	○	○	○
新治児童館	○	○	×	○	○	×	○	○	×
千代田義務教育学校児童クラブ	○	○	○	○	○	×	×	○	×

施設名	効率性				評価点
	⑩	⑪	⑫	⑬	
	管理運営の民間委託や地域移譲をしている	維持管理コスト(借地料含む)は適正である	土地や建物の保有形態は適切である	適正な受益者負担となっている	
第一保育所	×	○	○	○	61
やまゆり保育所	×	○	○	○	69
わかぐり保育所	×	○	○	○	61
大塚児童館	×	○	○	○	92
新治児童館	×	○	○	○	61
千代田義務教育学校児童クラブ	×	○	○	○	69

## (5) 立地状況分析評価

- 第一保育所、やまゆり保育所、大塚児童館及び新治児童館は、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。
- 児童福祉施設は、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、すべての施設は指定避難所兼指定緊急避難場所に指定されています。
- 児童福祉施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後利用者数が減少していくことが想定される中で、わかぐり保育所及び大塚児童館については、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 大塚児童館及び新治児童館は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、千代田義務教育学校児童クラブであり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	① 指定避難所 ② 指定緊急避難場所 ③ 指定避難所
	最寄りのバス停からの距離 (2022年度) (5点満点)	最寄りの鉄道駅からの距離 (2022年度) (5点満点)	施設の駐車可能台数 (10点満点)	洪水浸水想定区域 (2012年度・2022年度) (10点満点)	土砂災害警戒区域 (2022年度) (10点満点)	総人口差分 (2045年・2020年) (人/1km半径圏内) (10点満点)	年平均人流全市平均の差分 (人/1km半径圏内) (2021年) (5点満点)	太陽光発電導入ポテンシャル500m メッシュ分布建物系カテゴリー合計の 年間発電電力量(kWh/年) (2022年) (5点満点)		
第一保育所	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
やまゆり保育所	3	0	10	10	10	5	0	3	41	①
わかぐり保育所	0	0	10	10	10	10	3	0	43	①
大塚児童館	5	0	10	10	10	0	5	5	45	①
新治児童館	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
千代田義務教育学校児童クラブ	0	0	0	10	10	5	0	3	28	①

## (6) 市民アンケート調査の結果

- 児童福祉施設（児童館の事業や行事への参加など）については、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約 91%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約 78%を占めています。

## (7) 現状・課題

- 保育所は、千代田地区以外では民間の保育園、認定こども園のみでサービスが提供されることから、民間によるサービス継続の可能性を検討する必要があります。また、今後の少子化の動向によっては、適正配置を検討する必要があります。
- 児童館については、他の施設でも類似したサービスを提供しており、今後の少子化の動向によっては、ニーズへの影響が生じる可能性があるため、適正配置を検討する必要があります。
- 放課後児童クラブは、保護者が労働等により昼間家庭にいない児童のために、適切な遊び及び生活の場を提供しており、本市では市公設もしくは民間でサービスを提供しています。

## (8) 適正配置の方向性

児童福祉施設							
<p>○地区バランスのとれた施設配置及び現在の配置を維持し、サービスを継続することを目指します。</p> <p>○第一保育所については、閉所後、当面は児童クラブとして暫定利用します。児童クラブの代替施設が決定し、移行した後は、民間活用による施設の効果的な活用を検討します。その他保育所については、多様な保育サービスの充実と、効率的な運営を図るため、保育所の民営化に向けた検討を進めます。やまゆり保育所は、本計画期間内に民間への移行を目指します。</p> <p>○大塚児童館については、現在の配置を維持し、適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</p> <p>○新治児童館については、地域のニーズを踏まえ、現在の配置でのサービスの継続もしくは移転によるサービスの継続を検討します。</p>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
6 箇所				4 箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
	●	●	●	●		●	●

## (9) 適正配置ロードマップ

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
第一保育所			機能 対応方針検討	廃止し、当面は児童クラブとして暫定利用		
本館	1986		建物 転用	転用		
物置	1986		建物 転用	転用		
やまゆり保育所			機能 民間活用	廃止後、民間移行	-	-
本館	1997		建物 廃止	廃止・譲渡等		
わかぐり保育所			機能 維持	→	→	→
本館	1994		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
大塚児童館			機能 維持	→	→	→
本館	1996		建物 維持(予防保全)			改修の検討
新治児童館			機能 対応方針検討	維持、移転、転用を検討		
本館	2006		建物 維持(方向性検討)			
千代田義務教育学校児童クラブ			機能 維持	→	→	→
本館	2021		建物 維持(予防保全)			改修の検討

## 5.7 行政施設

### (1) 施設の位置

- 庁舎・出張所について、庁舎は各地区に1箇所、出張所・窓口センターは霞ヶ浦地区に1箇所、それ以外の地区に2箇所配置されています。
- 消防施設について、消防本部は千代田地区に、消防署は霞ヶ浦地区、千代田地区に各1箇所配置されています。消防詰所は霞ヶ浦地区に11箇所、市街地地区に1箇所、千代田地区に6箇所配置されています

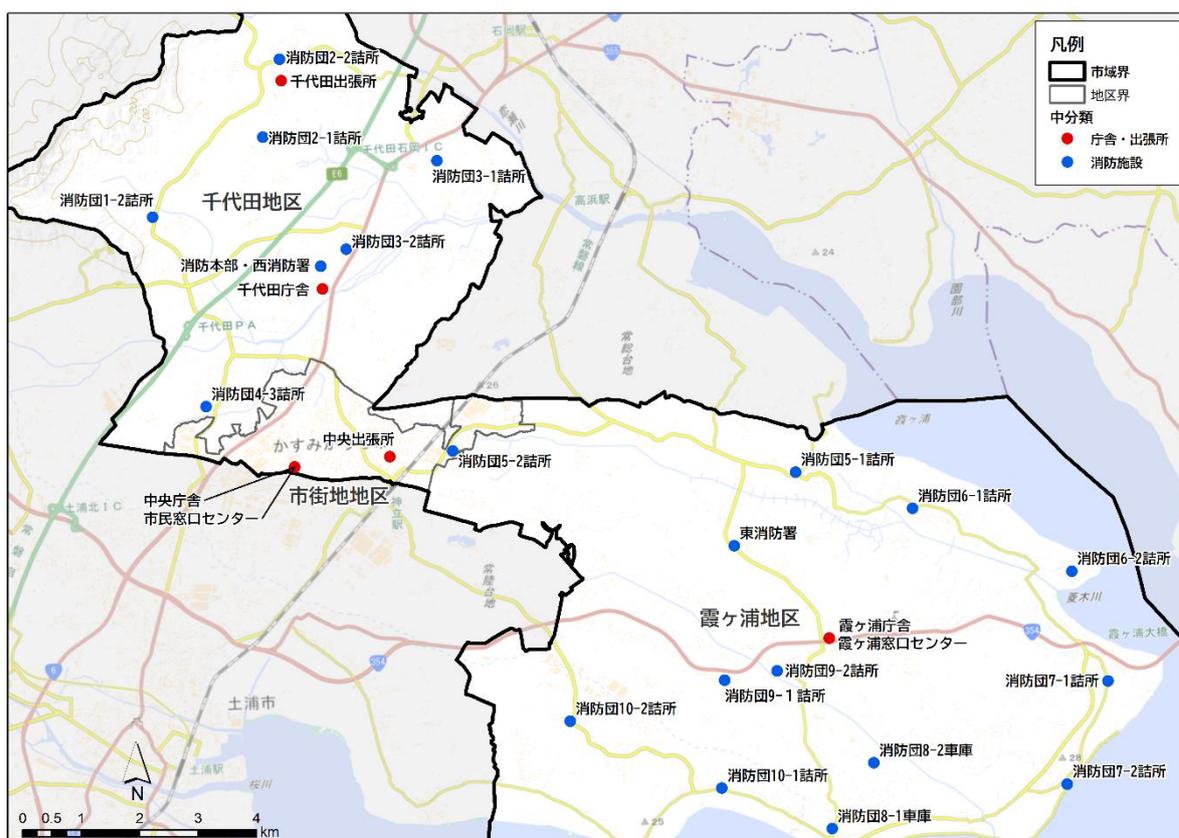


図 5-7 行政施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

- 千代田庁舎については築 50 年となり、老朽化が進行しています。
- 中央庁舎は、令和 7 年度に開設を予定しています。
- 千代田出張所は千代田コミュニティセンター、中央出張所は下稲吉コミュニティセンター、市民窓口センターは中央庁舎、霞ヶ浦窓口センターは霞ヶ浦庁舎との複合施設です。
- 「かすみがうら市行政機能拡充プラン」により、庁舎・出張所、消防本部、消防署の適正配置を進めています。
- 消防施設の消防詰所については、多くの施設が築 30 年を超えています。

施設名	棟数	延床面積 (m <sup>2</sup> )	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
庁舎・出張所							
千代田庁舎	8	5,594.11	直営	一部 所有	SRC造	1974	50
霞ヶ浦庁舎	8	2,912.15	直営	所有	RC造	2010	14
中央庁舎	1	1,380.69	直営	借上 げ	S造	2003	21
千代田出張所	1	83.72	直営	—	RC造	2024	0
中央出張所	1	61.45	直営	—	RC造	1987	37
市民窓口センター	1	113.96	直営	—	S造	2025	—
霞ヶ浦窓口センター	1	48.00	直営	—	RC造	2010	14
消防施設							
消防本部・西消防署	8	1,377.52	直営	借上 げ	RC造	1977	47
東消防署	5	623.82	直営	一部 所有	RC造	1979	45

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：SRC造は鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造は鉄筋コンクリート造、S造は鉄骨造、W造は木造。

※「築年数」の基準年は2024年。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
消防施設							
消防団1-2詰所	1	79.48	—	所有	W造	2015	9
消防団2-1詰所	1	79.49	—	借上 げ	W造	2012	12
消防団2-2詰所	1	76.40	—	借上 げ	W造	2013	11
消防団3-1詰所	1	78.65	—	所有	W造	2014	10
消防団3-2詰所	1	76.40	—	借上 げ	W造	2013	11
消防団4-3詰所	1	76.40	—	所有	W造	2013	11
消防団5-1詰所	1	57.96	—	所有	W造	1987	37
消防団5-2詰所	1	74.52	—	借上 げ	W造	1993	31
消防団6-1詰所	1	58.09	—	所有	W造	1989	35
消防団6-2詰所	1	57.96	—	所有	W造	1992	32
消防団7-1詰所	1	66.24	—	借上 げ	W造	1992	32
消防団7-2詰所	1	57.96	—	借上 げ	W造	1990	34
消防団8-1詰所	1	57.96	—	借上 げ	W造	1987	37
消防団8-2詰所	1	60.07	—	借上 げ	W造	1992	32
消防団9-1詰所	1	66.60	—	所有	W造	1985	39
消防団9-2詰所	1	57.96	—	借上 げ	W造	1987	37
消防団10-1詰所	1	41.41	—	借上 げ	W造	1995	29
消防団10-2詰所	1	57.96	—	借上 げ	W造	1990	34

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：SRC造は鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造は鉄筋コンクリート造、S造は鉄骨造、W造は木造。

※「築年数」の基準年は2024年。

### (3) 定量的評価

- 千代田庁舎及び霞ヶ浦庁舎は、出口戦略評価がB2（維持）であり、機能集約・複合化等を検討する評価結果となっています。
- 中央出張所、消防本部・西消防署及び東消防署は、出口戦略評価がC（改廃）であり、他の評価結果を踏まえた総合的な判断により、改廃を検討する評価結果となっています。
- 消防団詰所・車庫は評価対象外です。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
庁舎・出張所		
千代田庁舎	B2：利用状況改善	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
霞ヶ浦庁舎	C：運営の見直し	B2：機能集約・複合化等検討、建物維持保全
中央庁舎	評価対象外	評価対象外
千代田出張所	評価対象外	評価対象外
中央出張所	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
市民窓口センター	評価対象外	評価対象外
霞ヶ浦窓口センター	評価対象外	評価対象外
消防施設		
消防本部・西消防署	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討
東消防署	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を検討

### (4) 定性的評価

- 庁舎・出張所は、60点台～100点と評価結果にバラつきがあり、特に必要性和効率性の評価が施設によって異なります。
- 千代田出張所、中央出張所、市民窓口センター及び霞ヶ浦窓口センターは、平均点の77.9点より低い評価結果となっています。

施設名	必要性				有効性				
	① 施設の設置目的に即した使用内容である	② 当該施設でなければできない事業である	③ 他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	④ 市が関与しなければならぬ事業である	⑤ 施設の利用状況や稼働率は適切である	⑥ 特定の団体が特定の部屋を占有していない	⑦ 地元地域の住民の利用に限定されていない	⑧ 周辺に機能が類似する施設がない	⑨ 機能の複合化（多目的化）がされている
庁舎・出張所									
千代田庁舎	○	○	○	○	○	○	○	○	○
霞ヶ浦庁舎	○	○	○	○	○	○	○	○	○
中央庁舎	○	○	○	○	○	○	○	○	○
千代田出張所	○	×	○	○	×	○	○	○	○
中央出張所	○	×	×	○	○	○	○	○	○
市民窓口センター	○	×	×	○	○	○	○	○	○
霞ヶ浦窓口センター	○	×	○	○	○	○	○	○	○
消防施設									
消防本部・西消防署	○	○	○	○	○	○	○	○	○
東消防署	○	○	○	○	○	○	○	○	○

施設名	効率性				評価点
	⑩ 管理運営の民間委託や地域移譲をしている	⑪ 維持管理コスト（借地料含む）は適正である	⑫ 土地や建物の保有形態は適切である	⑬ 適正な受益者負担となっている	
庁舎・出張所					
千代田庁舎	○	○	×	○	92
霞ヶ浦庁舎	○	○	○	○	100
中央庁舎	○	○	○	○	100
千代田出張所	×	○	○	×	69
中央出張所	×	○	○	×	61
市民窓口センター	×	○	○	×	69
霞ヶ浦窓口センター	×	○	○	×	76
消防施設					
消防本部・西消防署	○	○	×	○	92
東消防署	○	○	×	○	92

## (5) 立地状況分析評価

- 庁舎・出張所は、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。さらに中央出張所は、最寄りの鉄道駅からの徒歩圏に立地しています。
- 行政系施設は、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しています。
- 行政系施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後利用者数が減少していくことが想定される中で、中央庁舎及び中央出張所、市民窓口センターについては、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。
- 霞ヶ浦庁舎、霞ヶ浦窓口センターを除く庁舎・出張所及び消防本部・西消防署は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。
- 利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、中央庁舎、千代田出張所、中央出張所、市民窓口センター、霞ヶ浦窓口センター及び東消防署であり、立地条件が比較的劣る施設となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	① 指定避難所 ② 指定緊急避難場所 ③ 避難所
	(最寄りのバス停からの距離) (5点満点)	(最寄りの鉄道駅からの距離) (5点満点)	(施設の駐車可能台数) (10点満点)	(洪水浸水想定区域) (10点満点)	(土砂災害警戒区域) (10点満点)	(総人口差分) (10点満点)	(年平均人流全市平均の差分) (5点満点)	(太陽光発電導入ポテンシャル) (5点満点)		
庁舎・出張所										
千代田庁舎	5	0	10	10	10	10	0	5	50	-
霞ヶ浦庁舎	5	0	10	10	10	5	0	3	43	-
中央庁舎	3	0	0	10	10	5	5	5	38	-
千代田出張所	3	0	0	10	10	5	0	5	33	-
中央出張所	3	3	0	10	10	0	5	5	36	-
市民窓口センター	3	0	0	10	10	5	5	5	38	-
霞ヶ浦窓口センター	5	0	10	10	10	5	0	3	43	-
消防施設										
消防本部・西消防署	3	0	10	10	10	5	0	5	43	-
東消防署	0	0	10	10	10	5	0	0	35	-

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	① 指定避難所 ② 指定緊急避難場所 ③ 避難所
	最寄りのバス停からの距離 (2022年度) (5点満点)	最寄りの鉄道駅からの距離 (2022年度) (5点満点)	施設の駐車可能台数 (10点満点)	洪水浸水想定区域 (2012年度・2022年度) (10点満点)	土砂災害警戒区域 (2022年度) (10点満点)	総人口差分 (2005年・2020年) (人/1km半径圏内) (10点満点)	年/1km半径圏内)年平均人流と (2021年) (5点満点)	太陽光発電導入ポテンシャル500m メッシュ分布(建物系カテゴリー) (2022年度) (5点満点)		
消防施設										
消防団1-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団2-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団2-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団3-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団3-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団4-3詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団5-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団5-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団6-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団6-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団7-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団7-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団8-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団8-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団9-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団9-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団10-1詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-
消防団10-2詰所	対象外	対象外	対象外	10	10	対象外	対象外	対象外	20	-

## (6) 市民アンケート調査の結果

○市役所庁舎(千代田庁舎・霞ヶ浦庁舎の窓口での各種手続きなど)については、「時々利用する(年に数回程度)」が約67%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約24%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約13%を占めています。

○市役所出張所(中央出張所の窓口での各種手続きなど)については、「時々利用する(年に数回程度)」が約37%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約57%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約43%を占めています。

## (7) 現状・課題

○庁舎・出張所は、本市行政の中核施設であるため、「かすみがうら市行政機能拡充プラン」による適正配置を推進し、提供されるサービスを今後も継続していく必要があります。

○消防施設について、消防本部・西消防署、東消防署は、「かすみがうら市行政機能拡充プラン」  
「かすみがうら市消防庁舎等整備基本計画」に基づき、適正配置を推進していく必要があります。  
消防詰所等は、防災施設としての役割を担うため、計画的な維持管理を検討する必要があります。  
また、今後の人口減少の動向によっては、消防救急活動に支障をきたさない範囲で配置の見直しを行い、統合していくことも考えられます。

## (8) 適正配置の方向性

庁舎・出張所							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○現在の配置を維持し、サービスを継続することを目指します。</li> <li>○現在の配置を維持し、適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</li> <li>○「かすみがうら市消防庁舎等整備基本計画」の配置の考え方にに基づき、千代田庁舎は消防施設との複合化を図り、庁舎機能を一部移転します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
7 箇所				7 箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
	●						●

消防施設							
<ul style="list-style-type: none"> <li>○「かすみがうら市消防庁舎等整備基本計画」の配置の考え方にに基づき、適正配置を進めます。</li> <li>○消防詰所については、消防団員数の状況やニーズ等を踏まえ、施設の更新等を検討します。</li> </ul>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
20 箇所				20 箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
	●						●

## (9) 適正配置ロードマップ

### 庁舎・出張所

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
千代田庁舎			機能 複合化	消防本部と複合化	維持	→
本館	1974		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
防災センター	1997		建物 維持(予防保全)			
増築棟	2007		建物 維持(予防保全)	改修の検討		
EV棟	2007		建物 維持(予防保全)	改修の検討		
資機材倉庫	1997		建物 維持(事後保全)			
公用車車庫	1981		建物 維持(事後保全)			
霞ヶ浦庁舎			機能 維持	→	→	→
本館	2010		建物 維持(予防保全)		改修の検討	
保存文書庫	2010		建物 維持(事後保全)			
公用車車庫	2010		建物 維持(事後保全)			
中央庁舎			機能 維持	→	→	→
庁舎	2003		建物 維持(予防保全)			
千代田出張所			機能 維持	→	→	→
本館	2024		建物 維持(予防保全)			改修の検討
中央出張所			機能 維持	→	→	→
本館	1987		建物 維持(予防保全)			

### 消防施設

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
消防本部・西消防署			機能 移転	千代田庁舎へ移転	—	—
本館	1977		建物 移転	解体		
会議室兼車庫	1982		建物 移転	解体		
(新)西消防署	2027		建物 新築(予防保全)	新築		
東消防署			機能 移転	霞ヶ浦保健センター跡地 へ移転	→	→
本館(機械庫含む)	1979		建物 移転	解体		
(新)東消防署	2027		建物 新築(予防保全)	新築		

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
消防団1-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	2015		建物 維持(事後保全)			
消防団2-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	2012		建物 維持(事後保全)			
消防団2-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	2013		建物 維持(事後保全)			
消防団3-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	2014		建物 維持(事後保全)			
消防団3-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	2013		建物 維持(事後保全)			
消防団4-3詰所			機能 維持	→	→	→
本館	2013		建物 維持(事後保全)			
消防団5-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1987		建物 維持(事後保全)			
消防団5-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1993		建物 維持(事後保全)			
消防団6-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1989		建物 維持(事後保全)			
消防団6-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1992		建物 維持(事後保全)			
消防団7-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1992		建物 維持(事後保全)			
消防団7-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1990	2023	建物 維持(事後保全)			
消防団8-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1987		建物 維持(事後保全)			
消防団8-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1992		建物 維持(事後保全)			
消防団9-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1985		建物 維持(事後保全)			
消防団9-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1987		建物 維持(事後保全)			
消防団10-1詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1995		建物 維持(事後保全)			
消防団10-2詰所			機能 維持	→	→	→
本館	1990		建物 維持(事後保全)			

## 5.8 公園施設

### (1) 施設の位置

- 公園施設は、すべて市街地地区に配置されており、都市公園に指定されています。
- 桜塚公園及びフルーツ公園通りは建物が無い施設です。

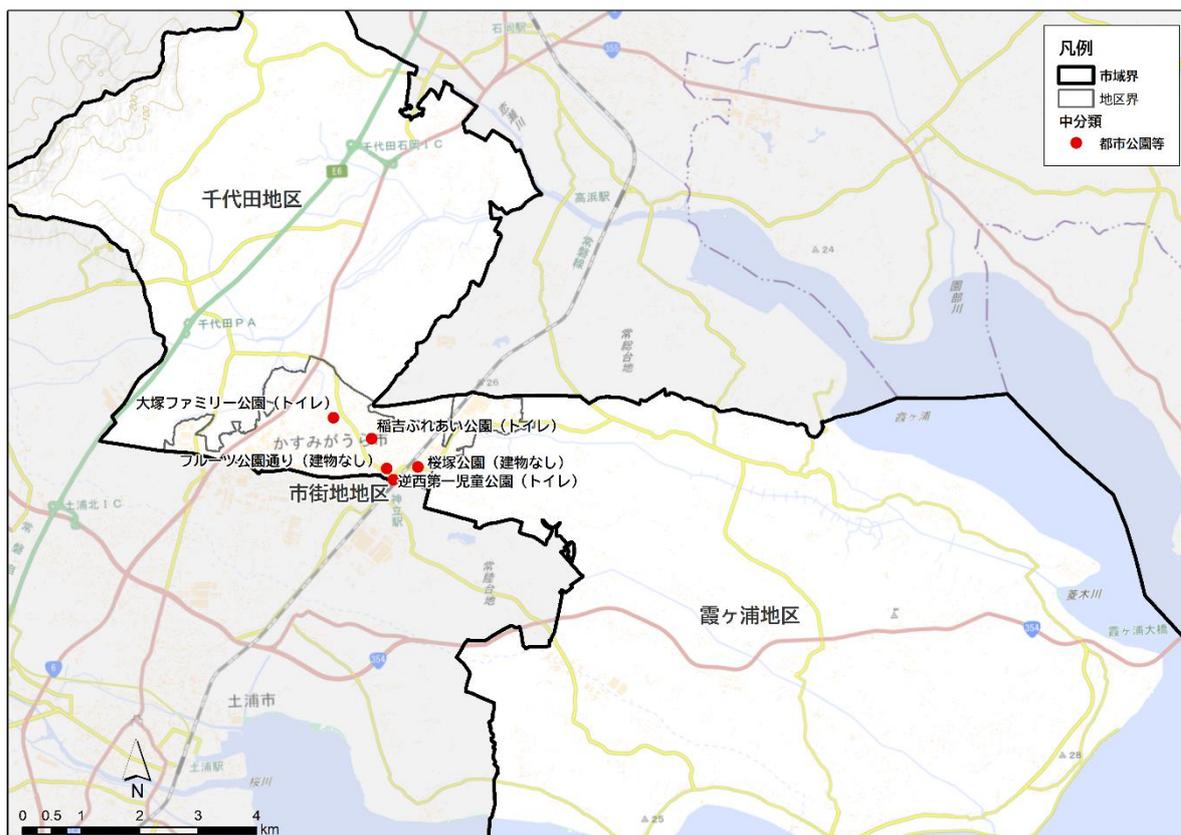


図 5-8 公園施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○公園施設は、すべて市の直営で運営されています。

○大塚ファミリー公園の土地は借上げ、フルーツ公園通りの土地はその他の所有となっています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
逆西第一児童公園（トイレ）	1	6.84	直営	借上 げ	CB造	1984	40
稲吉ふれあい公園（トイレ）	1	9.94	直営	所有	W造	1997	27
大塚ファミリー公園（トイレ）	1	6.84	直営	借上 げ	CB造	1987	37
桜塚公園（建物なし）	—	—	直営	所有	—	—	—
フルーツ公園通り（建物なし）	—	—	直営	そ 他	—	—	—

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：S造は鉄骨造、CB造はコンクリートブロック造。

※「築年数」の基準年は2024年。

## (3) 定量的評価

○逆西第一児童公園は、出口戦略評価がC（改廃）であり、他の評価結果を踏まえた総合的な判断により、改廃を検討する評価結果となっています。

○稲吉ふれあい公園及び大塚ファミリー公園は、出口戦略評価がB1（劣化度改善）であり、建物を改修する評価結果となっています。

施設名	費用対効果評価	出口戦略評価
逆西第一児童公園（トイレ）	C：運営の見直し	C：機能、建物とも改廃を 検討
稲吉ふれあい公園（トイレ）	B2：利用状況改善	B1：機能維持、建物改 修・更新等検討
大塚ファミリー公園（トイレ）	B2：利用状況改善	B1：機能維持、建物改 修・更新等検討
桜塚公園（建物なし）	評価対象外	評価対象外
フルーツ公園通り（建物なし）	評価対象外	評価対象外

#### (4) 定性的評価

○公園施設は、平均点の77.9点より低い評価結果となっています。

○必要性の評価は高いものの、効率性の評価が低くなっています。

施設名	必要性				有効性				
	① 施設の設置目的に即した使用内容である	② 当該施設でなければできない事業である	③ 他の施設で類似した施設サービス、事業を実施していない	④ 市が関与しなければならぬ事業である	⑤ 施設の利用状況や稼働率は適切である	⑥ 特定の団体が特定の部屋を占有していない	⑦ 地元地域の住民の利用に限定されていない	⑧ 周辺に機能が類似する施設がない	⑨ 機能の複合化(多目的化)がされている
逆西第一児童公園(トイレ)	○	○	○	○	○	○	○	○	×
稲吉ふれあい公園(トイレ)	○	○	○	○	○	○	○	○	×
大塚ファミリー公園(トイレ)	○	○	○	○	○	○	○	○	×
桜塚公園(建物なし)	○	○	○	○	○	○	○	○	×
フルーツ公園通り(建物なし)	○	○	○	○	○	○	○	○	×

施設名	効率性				評価点
	⑩ 管理運営の民間委託や地域移譲をしている	⑪ 維持管理コスト(借地料含む)は適正である	⑫ 土地や建物の保有形態は適切である	⑬ 適正な受益者負担となっている	
逆西第一児童公園(トイレ)	×	×	×	×	61
稲吉ふれあい公園(トイレ)	×	○	○	×	76
大塚ファミリー公園(トイレ)	×	×	×	×	61
桜塚公園(建物なし)	×	○	○	×	76
フルーツ公園通り(建物なし)	×	○	○	×	76

## (5) 立地状況分析評価

○公園施設は、最寄りのバス停からの徒歩圏に立地しており、公共交通の利便性が優れています。さらに逆西第一児童公園、桜塚公園及びフルーツ公園通りは、最寄りの鉄道駅からの徒歩圏に立地しています。

○公園施設は、洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、フルーツ公園通り以外の公園施設は、指定緊急避難場所に指定されています。

○公園施設の半径 1km 圏内の人口は減少傾向にあり、今後利用者数が減少していくことが想定される中で、当該施設から半径 1km 圏内の人流が全市平均を上回る、人出が多い場所に立地しています。

○公園施設は、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。

○利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以下の施設は、桜塚公園及びフルーツ公園であり、立地条件が比較的劣る評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価点(60点満点)	① 指定避難所 ② 指定緊急避難場所 ③ 社避難所 兼指定緊急避難場所
	(5点満点) 最寄りのバス停からの距離 (2022年度)	(5点満点) 最寄りの鉄道駅からの距離 (2022年度)	(10点満点) 施設の駐車可能台数	(10点満点) 洪水浸水想定区域 (2012年度・2022年度)	(10点満点) 土砂災害警戒区域 (2022年度)	(10点満点) 総人口差分 (2015年・2020年) (人/1km半径圏内)	(5点満点) 年平均1km半径圏内の年平均人流 (2021年)	(5点満点) 太陽光発電導入ポテンシャル (kWh/年) (年間発電電力量/年)		
逆西第一児童公園(トイレ)	5	5	0	10	10	0	5	5	40	②
稲吉ふれあい公園(トイレ)	3	0	10	10	10	0	5	5	43	②
大塚ファミリー公園(トイレ)	5	0	10	10	10	0	5	5	45	②
桜塚公園(建物なし)	3	3	0	10	10	0	5	5	36	②
フルーツ公園通り(建物なし)	3	3	0	10	10	0	5	5	36	-

## (6) 市民アンケート調査の結果

○都市公園等(稲吉ふれあい公園など)については、「時々利用する(年に数回程度)」が約11%、「ほとんど利用しない」「利用したことがない」が約83%となっています。利用しない理由は、「利用する必要がない」が約63%を占めています。

## (7) 現状・課題

○都市計画に定められている都市公園は、都市の健全な発展と秩序ある整備を目的とした施設のため、今後もサービスを継続していく必要があります。

## (8) 適正配置の方向性

公園施設							
○現在の配置を維持し、サービスを継続することを目指します。							
○現在の配置を維持し、適宜改修等を実施する中で適正に管理します。							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
5箇所				5箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
							●

## (9) 適正配置ロードマップ

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
逆西第一児童公園 (トイレ)			機能 維持	→	→	→
トイレ	1985		建物 維持 (事後保全)			建替等の検討
稲吉ふれあい公園 (トイレ)			機能 維持	→	→	→
トイレ	1997		建物 維持 (事後保全)			
大塚ファミリー公園 (トイレ)			機能 維持	→	→	→
トイレ	1987		建物 維持 (事後保全)			
桜塚公園 (建物なし)			機能 維持	→	→	→
-	0		建物 建物なし			
フルーツ公園通り (建物なし)			機能 維持	→	→	→
-	0		建物 建物なし			

## 5.9 その他の施設

### (1) 施設の位置

○その他の施設は、従来の用途を廃止し利用を停止している施設や用途廃止後に民間へ貸し出している施設であり、霞ヶ浦地区及び千代田地区に多く配置されています。

○民間に貸し出している施設は4施設であり、すべて霞ヶ浦地区に配置されています。

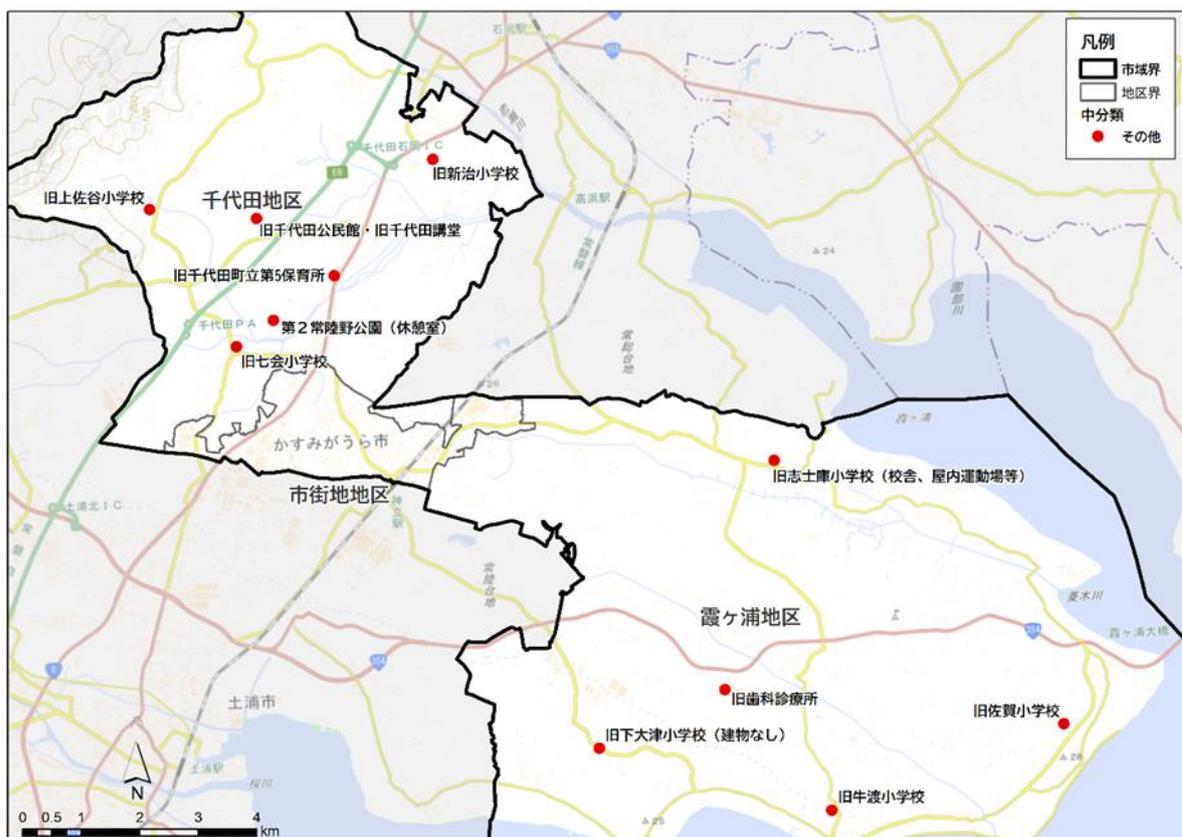


図 5-9 その他の施設の位置

## (2) 対象施設（土地・建物）の概況

○用途が廃止されている千代田公民館・千代田講堂の土地は、一部所有となっています。

○ほとんどの施設は築40年を超えており、老朽化が進行しています。

施設名	棟数	延床面積 (㎡)	運営形態	土地 保有 状況	構造	建築年	築年数
旧歯科診療所	1	188.85	—	所有	W造	1978	46
旧千代田町立第5保育所	1	534.07	—	一部 所有	W造	1977	47
旧下大津小学校（建物なし）	—	—	—	所有	—	—	—
旧牛渡小学校	8	2,715.00	直営	所有	RC造	1977	47
旧佐賀小学校	8	2,890.00	直営	所有	RC造	1978	46
旧新治小学校	8	3,442.00	直営	所有	RC造	1969	55
旧七会小学校	8	3,793.00	直営	所有	RC造	1974	50
旧上佐谷小学校	7	2,175.00	直営	所有	RC造	1981	43
旧千代田公民館・旧千代田講堂	4	2,619.39	直営	一部 所有	RC造	1978	46
第2常陸野公園（休憩室）	2	65.28	直営	所有	W造	1999	25
旧志筑小学校跡地（土地のみ）	—	—	—	所有	—	—	—
旧志土庫小学校（校舎、屋内運動場等）	7	2,334.00	直営	所有	S造	1978	46

※「構造」と「建築年」は主要建物の情報。

※「構造」：RC造は鉄筋コンクリート造、S造は鉄骨造、W造は木造、CB造はコンクリートブロック造。

※「築年数」の基準年は2024年。

## (3) 定量的評価

○定量的評価対象外

## (4) 定性的評価

○定性的評価対象外

## (5) 立地状況分析評価

○すべての施設は洪水浸水想定区域及び土砂災害警戒区域の圏外に立地しており、旧小学校及び公園には、指定避難所兼指定緊急避難場所もしくは指定緊急避難場所に指定されている施設があります。

○すべての施設は、半径1km圏内の人口が減少傾向にありますが、第2常陸野公園の減少はその他の施設と比べて最も少ない状況です。

○旧七会小学校及び第2常陸野公園は、当該施設から半径1km圏内の人流が全市平均を上回る、

人出が多い場所に立地しています。

○旧小学校などは、太陽光発電導入ポテンシャルが高い場所に立地しています。

○利便性、防災性及びまちづくりの合計評価平均点 39.5 点以上の施設は、旧新治小学校、旧七会小学校、旧上佐谷小学校及び第 2 常陸野公園であり、立地条件が比較的優れている評価となっています。

施設名	利便性(20点満点)			防災性(20点満点)		まちづくり(20点満点)			合計評価 点(60点 満点)	① 指定避難所 兼指定緊急避難場所 ② 指定緊急避難場所 ③ 社避難所
	最寄りのバス停からの距離 (2022年度) (5点満点)	最寄りの鉄道駅からの距離 (2022年度) (5点満点)	施設の駐車可能台数 (10点満点)	洪水浸水想定区域 (2012年度・2022年度) (10点満点)	土砂災害警戒区域 (2022年度) (10点満点)	総人口差分 (2045年・2020年) (10点満点)	年(人/1km半径圏内)年平均人流と (2021年)平均(5点満点)	太陽光発電導入ポテンシャル500m メッシュ分布建物係数kWh/年 (2022年)平均(5点満点)		
旧歯科診療所	3	0	0	10	10	5	0	5	33	-
旧千代田町立第5保育所	3	0	0	10	10	5	0	0	28	-
旧下大津小学校(建物なし)	0	0	0	10	10	5	0	3	28	-
旧牛渡小学校	0	0	0	10	10	0	0	5	25	-
旧佐賀小学校	0	0	0	10	10	5	0	3	28	-
旧新治小学校	3	0	10	10	10	5	0	5	43	①
旧七会小学校	3	0	10	10	10	5	5	5	48	①
旧上佐谷小学校	3	0	10	10	10	5	0	3	41	①
旧千代田公民館・旧千代田講堂	0	0	10	10	10	5	0	3	38	-
第2常陸野公園(休憩室)	0	0	10	10	10	10	5	3	48	②
旧志筑小学校跡地(土地のみ)	3	0	0	10	10	5	0	5	33	-
旧志土庫小学校 (校舎、屋内運動場等)	0	0	0	10	10	5	0	3	28	-

## (6) 現状・課題

○旧歯科診療所、旧下大津小学校、旧牛渡小学校及び旧佐賀小学校は、民間に貸付中です。

○旧千代田町立第5保育所、旧千代田公民館・旧千代田講堂及び旧志土庫小学校は、解体する予定です。

○旧新治小学校、旧七会小学校、旧上佐谷小学校については、民間活用を模索中・調整中です。

○旧志筑小学校跡地については、施設の利活用やあり方について検討する必要があります。

## (7) 適正配置の方向性

その他の施設							
<p>○民間に貸出している施設については、今後の貸出の継続もしくは民間事業者等（貸出事業者）への譲渡に向けた検討を進めます。貸出の継続や譲渡が困難な場合は、廃止を検討します。</p> <p>○民間に貸出している施設以外の施設については、今後の施設のあり方と利活用に向けた検討を進めます。利活用が困難な場合は、廃止（解体）を基本とします。</p> <p>○旧千代田町立第5保育所、旧千代田公民館・旧千代田講堂、旧志土庫小学校（校舎、屋内運動場等）は解体します。</p>							
現在の配置数				適正配置後の配置数			
12 箇所				9 箇所			
集約化	複合化	転用	譲渡	民間手法	広域連携	廃止	維持
		●	●	●		●	●

## (8) 適正配置ロードマップ

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
旧歯科診療所			機能 民間貸付中	→	→	→
本館	1978		建物 廃止済			
旧千代田町立第5保育所			機能 廃止済	—	—	—
本館	1977		建物 解体	解体		
旧下大津小学校(建物なし)			機能 民間貸付中	→	→	→
-	0		建物 建物なし			
旧牛渡小学校			機能 民間貸付中	→	→	→
校舎	1977		建物 廃止済			
ランチルーム	1995		建物 廃止済			
特別教室	1995		建物 廃止済			
資料室	1972		建物 廃止済			
プール付属屋	1974		建物 廃止済			
空調機械室(2棟)	0		建物 廃止済			
倉庫	1999		建物 廃止済			
石油保管庫	1989		建物 廃止済			
旧佐賀小学校			機能 民間貸付中	→	→	→
校舎	1978		建物 廃止済			
校舎	1984		建物 廃止済			
ランチルーム	1987		建物 廃止済			
プール付属屋	1978		建物 廃止済			
物置・倉庫(2棟)	1978		建物 廃止済			
空調機械室(2棟)	0		建物 廃止済			
便所	1990		建物 廃止済			
石油・焼物小屋(2棟)	0		建物 廃止済			
旧新治小学校			機能 民間活用	民間活用を検討	→	→
校舎	1969		建物 廃止済			
校舎	1970		建物 廃止済			
校舎	1970		建物 廃止済			
特別教室棟	1982		建物 廃止済			
屋内運動場	1987		建物 廃止済			
プール付属屋	1969		建物 廃止済			
倉庫	1993		建物 廃止済			
その他(2箇所)	0		建物 廃止済			
旧七会小学校			機能 民間活用	民間活用を検討	→	→
校舎	1974		建物 廃止済			
校舎	1975		建物 廃止済			
校舎	1980		建物 廃止済			
校舎	1980		建物 廃止済			
校舎	1980		建物 廃止済			
屋内運動場	1991		建物 廃止済			
プール付属屋	1981		建物 廃止済			
その他(3箇所)	0		建物 廃止済			

施設名 建物名	建築年	大規模改修 実施年	方針	第Ⅱ期 令和7年度(2025年度)～令和16年度(2034年度)		第Ⅲ期以降 令和17年度(2035年度)～
				前期	後期	
旧上佐谷小学校			機能 民間活用	民間活用を検討	→	→
校舎	1981		建物 廃止済			
校舎	1981		建物 廃止済			
屋内運動場	1982		建物 廃止済			
給食室	1981		建物 廃止済			
プール付属屋	1981		建物 廃止済			
倉庫	2004		建物 廃止済			
燃料庫	1984		建物 廃止済			
旧千代田公民館・旧千代田講堂			機能 廃止済	借地を返還	—	—
本館(旧図書館分館含む)	1978		建物 解体	解体		
講堂	1987		建物 解体	解体		
物置	1979		建物 解体	解体		
車庫	2003		建物 解体	解体		
第2常陸野公園(休憩室)			機能 民間貸付中	→	→	→
休憩施設			建物 廃止済			
トイレ	1999		建物 廃止済			
旧志筑小学校跡地(土地のみ)			機能 維持	→	→	→
-	-		建物 建物なし			
旧志土庫小学校(校舎、屋内運動場等)			機能 廃止済	—	—	—
屋内運動場	1978		建物 解体	解体時期の検討		
校舎	1974		建物 解体	解体時期の検討		
物置・体育庫(2棟)	-		建物 解体	解体時期の検討		
便所	1980		建物 解体	解体時期の検討		
プール付属屋	1976		建物 解体	解体時期の検討		
資料室	1987		建物 解体	解体時期の検討		
ポンプ・空調機器室(2棟)	1998		建物 解体	解体時期の検討		

## 第6章 対策費用等

### 6.1 施設総量の縮減見込み

「第5章施設類型別適正配置計画」の「適正配置の方向性」を推進することによって、施設総量の縮減率は約10%となります。

表 6-1 施設総量の縮減の見込み

大分類	現状		適正配置後		新築	縮減		縮減率 ⑦÷②
	配置数 (施設) ①	延床面積 (㎡) ②	配置数 (施設) ③	延床面積 (㎡) ④		延床面積 (㎡) ⑤	配置数 (施設) ⑥=①-②	
市民文化・社会教育施設	13	17,609.20	13	17,393.89		0	215.31	1.2%
スポーツ・レクリエーション施設	6	5,928.36	3	2,561.15		3	3,367.21	56.8%
観光系施設	13	4,426.84	11	3,152.16		2	1,274.68	28.8%
学校教育系施設	9	56,187.55	9	56,187.55		0	0.00	0.0%
保健・福祉施設	2	4,254.19	2	4,254.19		0	0.00	0.0%
児童福祉施設	6	5,129.96	4	2,312.45		2	2,817.51	54.9%
行政施設	27	13,376.93	27	11,375.59	1,476.00	0	3,477.34	26.0%
公園施設	5	23.62	5	23.62		0	0.00	0.0%
合計	81	106,936.65	74	97,260.60	1,476.00	7	11,152.05	10.4%

※公園施設には、建物が無い2施設を含みます。

### 6.2 対策費用の概算

「第5章施設類型別適正配置計画」の適正配置ロードマップについて、「第4章4.4長寿命化の考え方」を踏まえ、今後30年間（令和7年度（2025年度）～令和36年度（2054年度））における公共施設の改修・更新等を実施した場合に要する費用を試算しました。

試算結果は、図6-1に示すとおり、今後30年間で約256.3億円となり、第Ⅱ期の10年間では約66.3億円となっています。方向検討施設については、安全性の確保を前提とした必要最小限の修繕等に対応することとし、建替え等を保留にしています。そのため、施設の方向性が決定した際は、統合等による大規模改修や建替え等の費用が発生する見込みとなります。

このような前提の中で、基本計画の将来更新等費用と比較すると、今後10年間で約52億円の縮減効果が見込まれます。

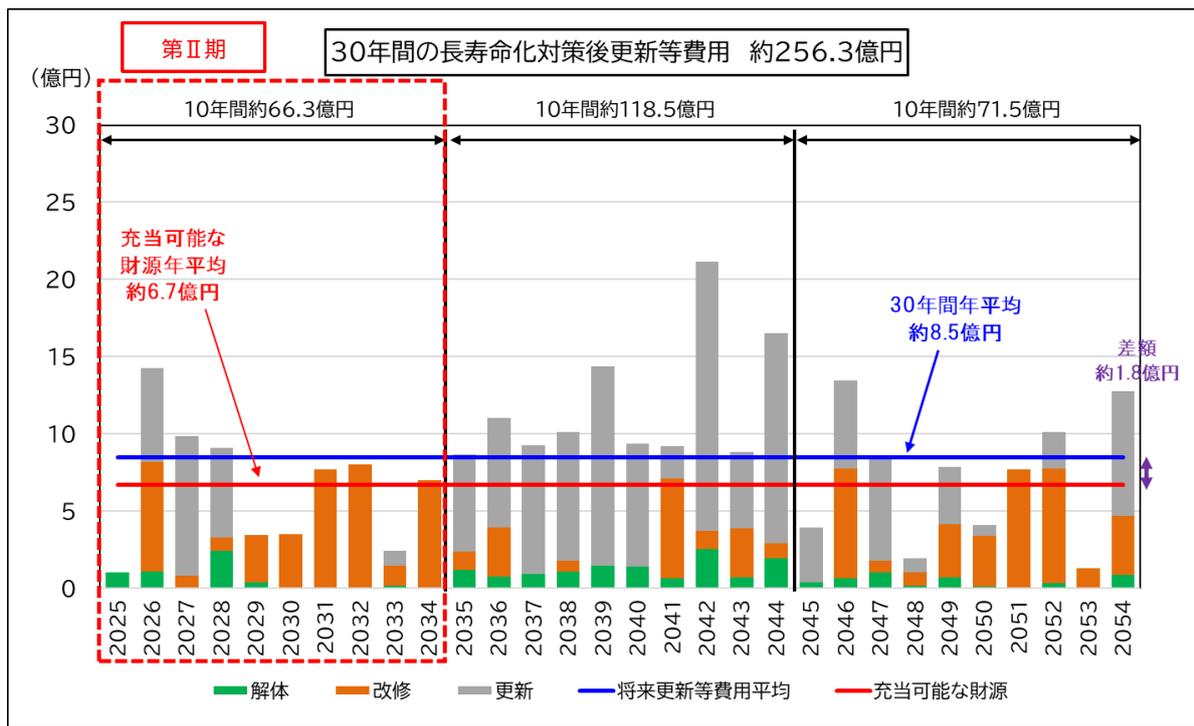


図 6-1 適正配置ロードマップに基づく将来更新等費用

(参考：かすみがうら市公共施設等マネジメント計画第Ⅱ期計画（案）の将来更新等費用試算結果)

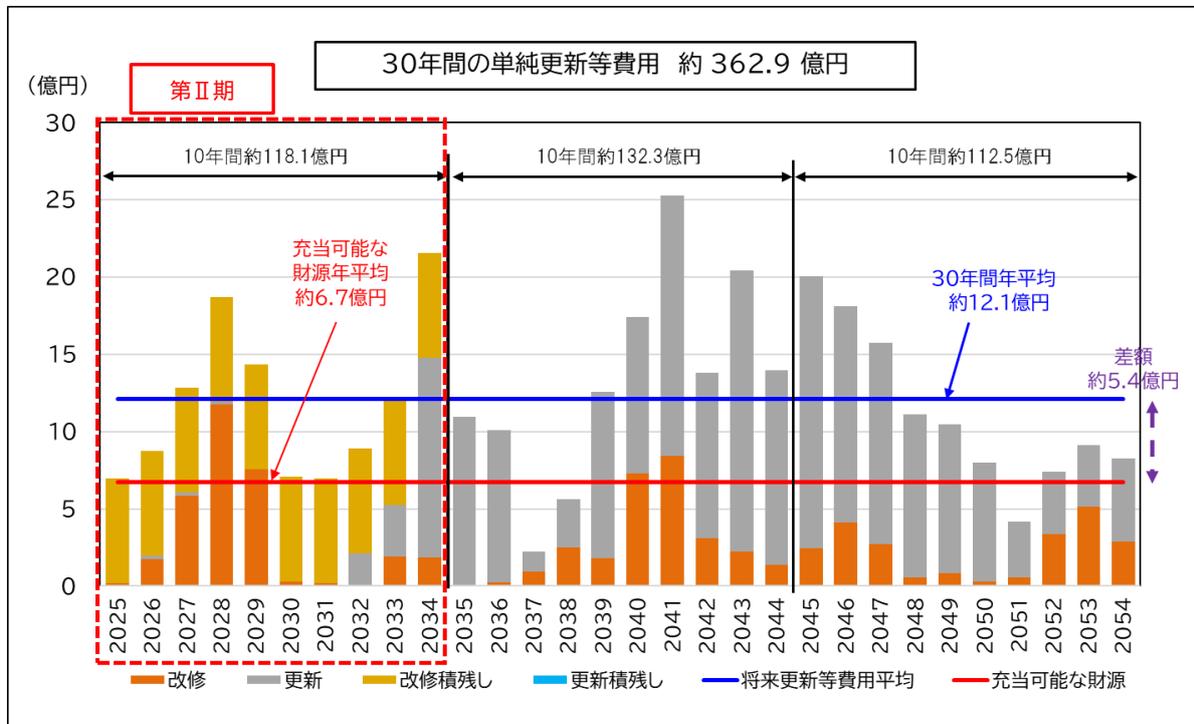


図 6-2 耐用年数経過時に単純更新した場合の将来更新等費用

## 第7章 計画の推進と進行管理

### 7.1 推進体制

公共施設マネジメントを推進するためには、施設所管課をはじめ関係部門が連携し、それぞれの立場から基本計画及び本計画にそった取組みが必要となるため、次ように各部門が役割を分担します。

#### (1) 施設所管課

- ・基本計画及び本計画に基づく所管施設の設置、運営から廃止等に至るまで、定期的な点検、修繕工事、保全工事、処分、解体工事等の事業の立案と実施及びこれらによる施設利用者等への対応を担う。
- ・毎年度、所管施設の前年度の利用状況、管理運営費、ライフサイクルコスト等に係るデータを収集、分析し「施設シート」に取りまとめ「行政評価」の基礎資料とするとともに、施設の管理運営、今後の事業の立案等に活用する。
- ・所管施設、財産等にかかる「固定資産台帳」の更新を行う。
- ・借地施設のうち今後も長期的に使用が見込まれる借地の購入を計画的に進める。

#### (2) 企画・財政部門

- ・各施設の管理運営等に関する行政評価の取りまとめ、分析等を行う。
- ・本計画に基づく事業について、総合計画の実施計画等との整合を確認、調整する。
- ・本計画に基づく事業を見込んだ財政計画の立案を行う。
- ・公共施設等整備基金の積立及び運用、公共施設の適正管理に係る国の財政支援措置の活用等を調整する。

#### (3) マネジメント担当部門

- ・基本計画及び本計画に基づく取組みについて、関係部門間の調整を行う。
- ・大規模改修や更新工事については、施設所管課における立案の際に関係部門との事前協議を行い、実施内容や優先順位付け等の調整を行う。
- ・行政評価の結果や施設所管課から提出される施設シートや固定資産台帳を整理、分析し、本計画の進捗状況の進行管理、将来的な必要費用の予測等を行う。
- ・本計画の進捗状況や市政の方針等を踏まえ、必要に応じ本計画の見直しを調整する。

#### (4) その他

- ・本計画の推進に係る連絡調整等のため、庁内組織である公共施設等推進本部の傘下組織である同本部幹事会、計画推進員等を活用する。

## 7.2 財源の確保

---

本計画を推進するための費用に対し、現時点で想定される財源としては、一般財源に加え、主に次のような国の起債制度が考えられることから、こうした制度の動向を注視しながら活用するとともに、自主的な財源である公共施設等整備基金の積立て及び運用、公共施設使用料における受益者負担の適正化等を進めます。

### (1) 公共施設等適正管理推進事業債（令和8年度まで）

#### 《集約化・複合化事業》

- ・対象事業 延床面積の減少を伴う集約化・複合化事業
- ・充当率等 充当率；90% 交付税措置率；50%

#### 《長寿命化事業》

- ・対象事業 施設の使用年数を法定耐用年数を超えて延伸させる事業
- ・充当率等 充当率；90% 交付税措置率；財政力により 30～50%

#### 《転用事業》

- ・対象事業 他用途への転用事業
- ・充当率等 充当率；90% 交付税措置率；財政力により 30～50%

#### 《除却事業》

- ・対象事業 公共施設等の除却を行う事業
- ・充当率等 充当率；90% 交付税措置率；なし

### (2) 緊急防災・減災事業債

- ・対象事業 地域防災計画上に定められた公共施設・公用施設の耐震化
- ・充当率等 充当率；100% 交付税措置率；70%

## 7.3 情報の共有

---

地方公会計の帳簿である「固定資産台帳」及び「施設シート」を毎年度更新し、対象施設の最新の状況を把握しながら、本計画の進捗状況を関係部門間で共有します。

また、各施設における具体的な対応状況については、行政評価制度（事務事業評価）を活用し、その進捗状況の共有と公表を行います。

## 7.4 進行管理

---

本計画の進行管理については、庁内組織である公共施設等総合管理計画推進本部において行うとともに、市の附属機関である公共施設等マネジメント推進委員会に必要に応じ助言を求めます。

また、今後も継続使用が見込まれる建築物については、建築物の構造など物理的な状態を整理し、施設の建築から日常の維持管理、解体までのライフサイクルコストを意識した施設の維持管理を進めます。

## 資料編

### 資料 1. 三次評価（配置・立地評価）の指標に使用する諸元

#### （1）公共交通の利便性の指標に使用するデータ諸元

項目	番号	評価指標	データ名称	データ出典	データ作成年度
公共交通の利便性	1	最寄りのバス停留所からの距離	バス停留所 第 3.0 版	国土交通省 国土政策局 国土数値情報	2022 年度
	2	最寄りの鉄道駅からの距離	鉄道 第 3.1 版		2022 年度
	3	施設の駐車可能台数	施設シート（令和 4 年度時点）	かすみがうら市ホームページ	2022 年度

※国土数値情報は、国土形成計画、国土利用計画の策定等の国土政策の推進に資するために、地形、土地利用、公共施設等の国土に関する基礎的な情報をGISデータとして整備したものです。そのうち公開に差し支えないものについて、地理空間情報活用推進基本法等に基づき、国土政策局国土数値情報 Web ポータルサイトにおいて無償で提供されています。

#### （2）自然災害による危険性の指標に使用するデータ諸元

項目	番号	評価指標	データ名称	データ出典	データ作成年度
自然災害の危険性	1	洪水浸水想定区域（浸水深）	洪水浸水想定区域（河川単位）2023 年度（令和 5 年度）版	国土交通省 国土政策局 国土数値情報	2023 年度
	2	土砂災害警戒区域	土砂災害警戒区域 2023 年度（令和 5 年度）版		2023 年度

#### （3）人口に関する指標に使用するデータ諸元

項目	番号	評価指標	データ名称	データ出典	データ作成年度
人口に関する指標	1	100mメッシュ分布推計人口（3階級：年少・生産年齢・老年）の各施設半径 1 km圏内での集計値	100m メッシュ別推計人口	一般社団法人 社会基盤情報流通推進協議会 G 空間情報センター	平成 27(2015)年国勢調査結果を元に将来人口・世帯予測プログラムにより当該年度に加工
	2	滞在人口データ 1 kmメッシュ分布を各施設半径 1 km圏内での集計値	全国の人流オープンデータ（1 kmメッシュ、市区町村単位発地別）	一般社団法人 社会基盤情報流通推進協議会 G 空間情報センター	2022 年度

※一般社団法人社会基盤情報流通推進協議会 G 空間情報センターは、G 空間情報産業の活性化、新たなビジネス・サービスの創出を目的に、産官学の関係機関が連携し、様々な G 空間情報が Web サイトにおいて公開されています。

## 資料 2. 対策費用の試算条件

「令和 5 年版 建築物のライフサイクルコスト（国土交通省大臣官房官庁営繕部 監修）」（一般財団法人建築保全センター 編集・発行）を参考として、対策費用の試算条件を以下のとおりとします。

①保全区分を選定する。

保全区分	保全区分コード
予防保全施設	1
事後保全施設	2
方向性検討施設	3

②施設の延床面積でモデル建物を選定する。

モデル建物	延床面積	適用範囲の閾値	モデル建物コード
小規模M庁舎	548 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup> 未満	1
中規模C庁舎	2,462 m <sup>2</sup>	1,500 m <sup>2</sup> 以上 4,200 m <sup>2</sup> 未満	2
中規模K庁舎	5,867 m <sup>2</sup>	4,200 m <sup>2</sup> 以上 11,200 m <sup>2</sup> 未満	3
大規模G庁舎	16,543 m <sup>2</sup>	11,200 m <sup>2</sup> 以上	4
S 小学校（校舎）	3,859 m <sup>2</sup>	-	5
S 小学校（体育館）	1,255 m <sup>2</sup>	-	6
中層U住宅（4階）	2,295 m <sup>2</sup>	-	7
高層N住宅（8階）	2,709 m <sup>2</sup>	-	8
A地区センター	599 m <sup>2</sup>	-	9

※モデル建物の庁舎（M，C，K，G）における適用範囲の閾値は、延床面積の中間値とした。

※灰色網掛モデル建物は、かすみがうら市では対象外。

③該当するモデル建物単価を選定する。

ア) 改修単価

「更新費用+修繕費用」(下表の青色網掛け箇所) を改修費用として選定する。

施設ごとに工事種別の区分の該当・非該当を設定する。

表 改修の単価

工事種別	区分	直接工事費 (予防保全のみ)								(更新費+修繕費) 単価 (千円/㎡)			
		1000㎡当たりの更新費用[千円]				1000㎡当たりの修繕費用[千円]				小規模 M庁舎	中規模 C庁舎	S小学校 (校舎)	S小学校 (体育館)
		小規模 M庁舎	中規模 C庁舎	S小学校 (校舎)	S小学校 (体育館)	小規模 M庁舎	中規模 C庁舎	S小学校 (校舎)	S小学校 (体育館)				
1	2	5	6	1	2	5	6	1	2	5	6		
建築	屋根	15,159	10,486	5,561	11,065	996	703	771	1,431	16	11	6	12
	外部	18,654	11,673	5,662	9,510	1,067	529	1,364	1,988	20	12	7	11
	外部建具	14,033	6,832	9,843	7,410	1,595	914	1,777	1,249	16	8	12	9
	内部建具	0	642	0	0	0	137	0	0	0	1	0	0
	内部	0	76	1,011	0	0	4	50	0	0	0	1	0
	外構	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	47,846	29,709	22,077	27,985	3,658	2,287	3,962	4,668	52	32	26	32
電気	電力	0	1,244	694	682	0	220	122	120	0	1	1	1
	受変電	0	5,973	4,748	0	0	547	448	0	0	7	5	0
	電力貯蔵・発電	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	通信・情報	1,176	499	799	0	157	37	67	0	1	1	1	0
	通信・情報(防災)	106	909	1,255	1,372	0	25	49	0	0	1	1	1
	中央監視	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	避雷・屋外	0	234	149	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	小計	1,282	8,859	7,645	2,054	157	829	686	120	1	10	8	2
機械	空調	23,887	17,255	11,428	5,216	4,309	3,313	2,447	1,201	28	21	14	6
	換気	3,728	3,156	3,219	2,063	1,447	1,228	1,276	801	5	4	4	3
	排煙	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	自動制御	0	8,952	825	0	0	374	19	0	0	9	1	0
	給排水衛生	11,867	13,949	15,272	5,151	123	1,240	1,286	0	12	15	17	5
	消火	0	0	1,217	688	0	0	49	0	0	0	1	1
	ガス	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	昇降機その他	24,467	5,450	3,477	0	6,285	1,400	893	0	31	7	4	0
	小計	63,949	48,762	35,438	13,118	12,164	7,555	5,970	2,002	76	56	41	15
	合計	113,077	87,330	65,160	43,157	15,979	10,671	10,618	6,790	129	98	75	49

イ) 建替、解体の単価

建替と解体は同年度で計上する。

表 建替、解体の単価

(単位：円/㎡)

	小規模 M庁舎	中規模 C庁舎	S小学校 (校舎)	S小学校 (体育館)
a.設計コスト	44,870	32,280	28,480	29,460
b.新築コスト	408,100	304,700	228,600	218,100
c.工事監理コスト	11,740	8,160	7,920	9,830
A.建替 (a+b+c)	464,710	345,140	265,000	257,390
B.解体	50,100	38,700	37,900	49,800

④構造区分による建替コスト係数の選定

建替コストは、建物構造を考慮して『建築着工統計』工事予定額の分析(2009年4月一般財団法人建設物価調査会)における市区町村発注工事単価実績を踏まえ、当該資料の最新データである2007年度の構造別・用途別の平均工事単価を参考に、下表に示す係数(RC, PCを1としたと

きの係数) を乗じた値とする。

施設分類	用途	構造別建設コスト (万円/㎡)					
		W	SRC	RC、PC	S、 軽S	CB	0
集会施設、図書館、博物館等、スポーツ施設、産業系施設、学校、幼稚園・保育園、幼児・児童施設、保健施設、庁舎等、その他行政系施設	公務・文教用建築物	15.3	28.9	24.5	14.2	14.9	9.0
	RC、PCを1としたときの係数	0.624	1.180	1.000	0.580	0.608	0.367

※構造凡例

W : 木造	SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造
RC : 鉄筋コンクリート造	PC : プレキャストコンクリート造
S : 鉄骨造	軽S : 軽量鉄骨造
CB : コンクリートブロック造	0 : その他 (アルミサンドイッチパネル壁式)

#### ⑤建設デフレーター及び共通費率の設定

- ・建設デフレーターは、国交省の建設工事費デフレーター (2015年度基準) [年度別] 2024年5月31日付けの建設総合を採用する。

$$\text{建設デフレーター} = 2023 \text{ 年度 (暫定)} 123.2 \div 2021 \text{ 年度 (暫定)} 113.2 \div 1.09$$

- ・共通費率は、一般的な30%を採用する。

#### ⑥構造別に改修・更新周期の設定

構造別に更新等周期を設定する。なお、ここでの更新は建替えのことである。

構造	事後 保全	予防保全		
			改修周期	更新周期
SRC造、RC造、鉄骨造	50年	60年	20年	60年
木造・その他	30年	50年	25年	50年

