

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

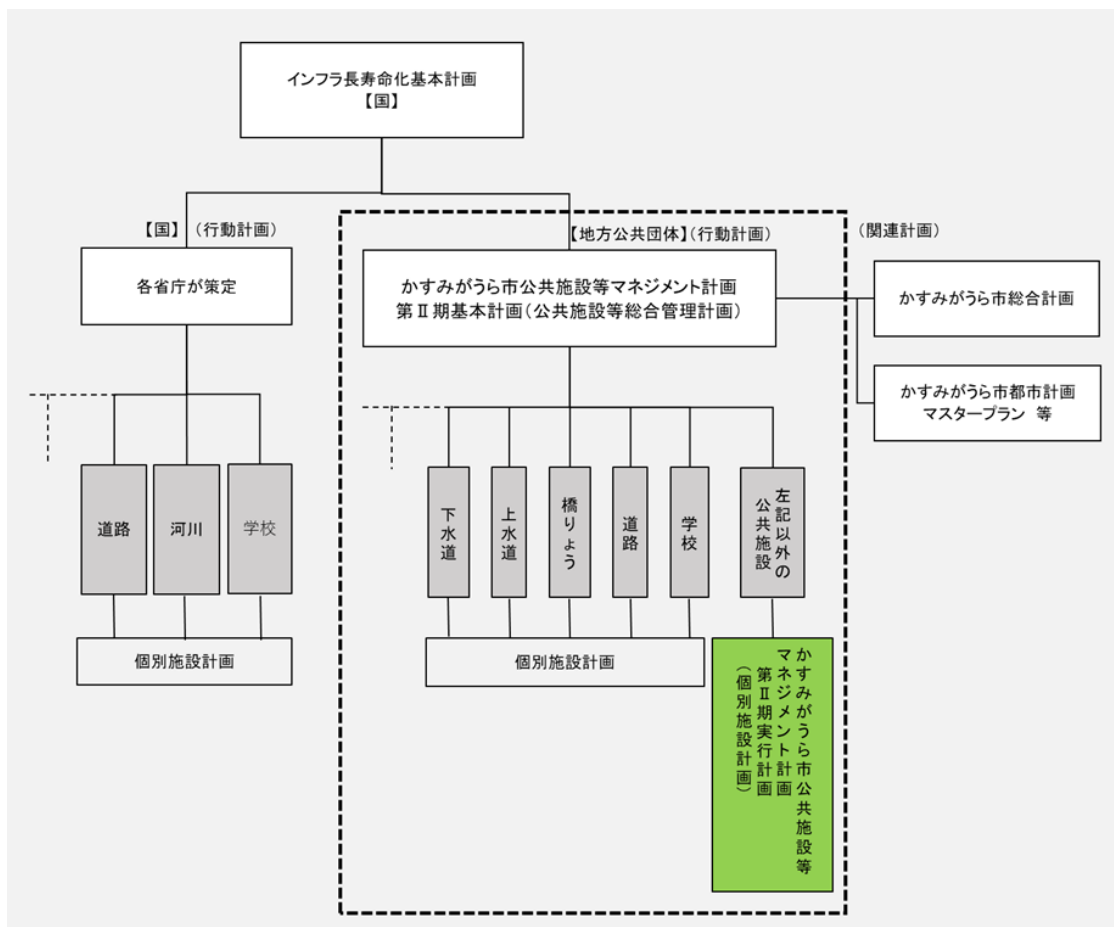
1. 計画の目的等

◆計画の目的

「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。

◆計画の位置づけ

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。



◆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

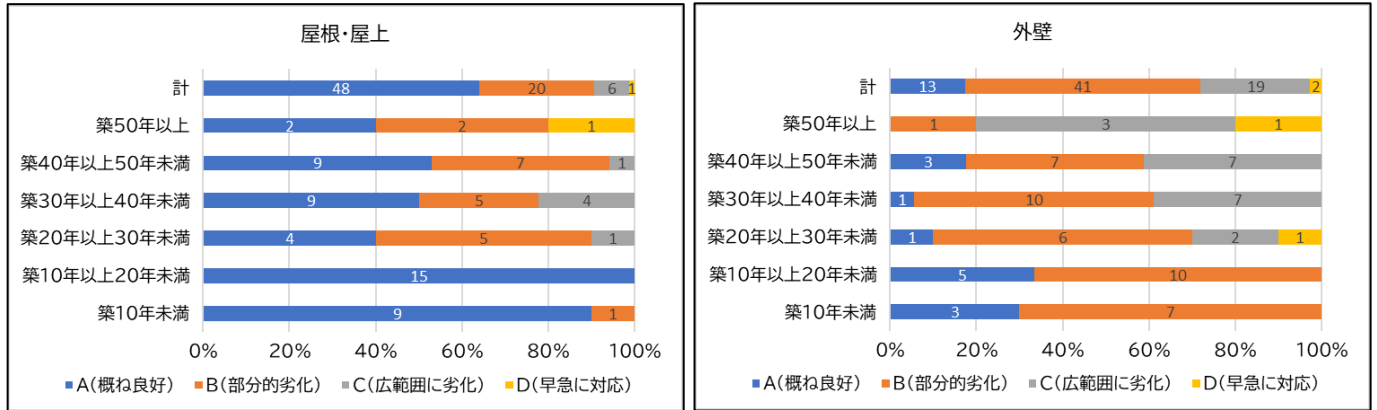
令和7年度（2025年度）から令和16年度（2034年度）までの10年間




2. 個別施設の状態等

◆個別施設の状態

施設の状態を把握するため、屋根・屋上や外壁等の損傷具体について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、劣化度を評価しました。

- 屋根・屋上については、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。
- 外壁については、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。



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 	部材の剥落、鉄筋の露出 	

3. 市民アンケート調査の結果

◆調査結果

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、市内在住の18歳以上の市民2,500人を対象にアンケート調査を令和6年（2024年）1月に実施し、41.5%の方から回答をいただきました。

調査結果から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。
- 公共施設は、自動車で15～30分以内に到達可能な配置を検討する。
- 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。
- 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。

4. 公共施設の適正配置・長寿命化の基本的な考え方

◆適正配置・長寿命化の取組方針

基本計画における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

方針1 施設規模の適正化と地域コミュニティの強化

- 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。

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

- 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

- 「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。

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。

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。
- 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。

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。
- 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。
- 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。

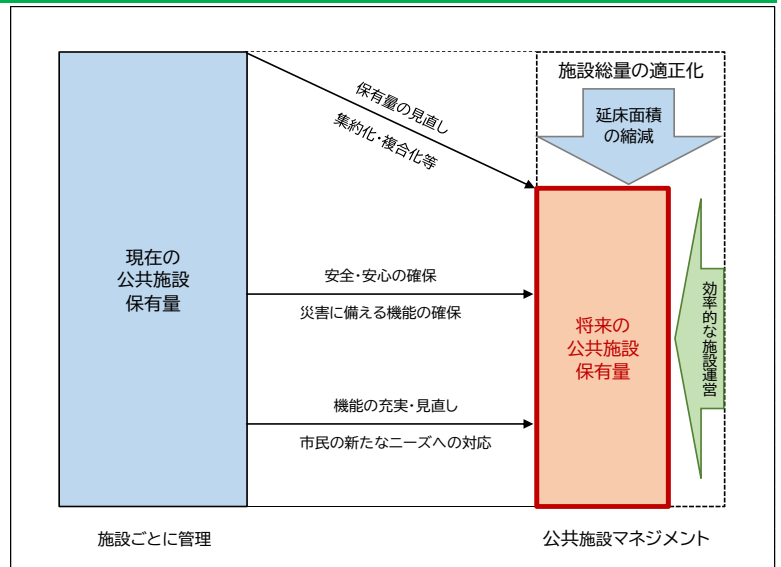
方針10 受益者負担の適正化

- 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。

◆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。

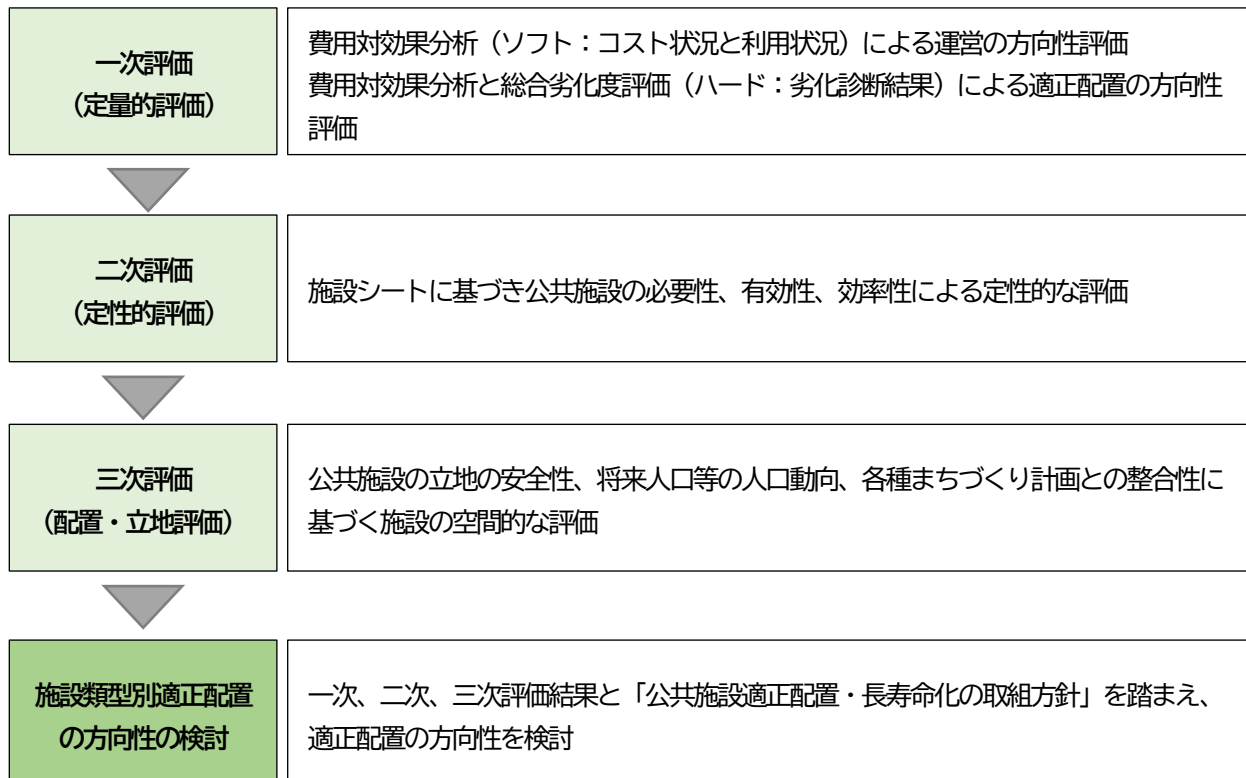
また、今後 30 年間の長期的な見通しの下、適正配置による施設数の縮減や施設の更新時に減築（規模を縮小）することで延床面積を縮減していくとともに、施設利用者の増加を図ることによる収入の増加や省エネ対策等による光熱水費等の縮減等、施設運営の効率化を進めることで公共施設総量の適正化を図ることとします。



基本計画における公共施設の目標設定の考え方

◆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。



公共施設適正配置の方向性検討の流れ

◆適正配置の具体的な方向性

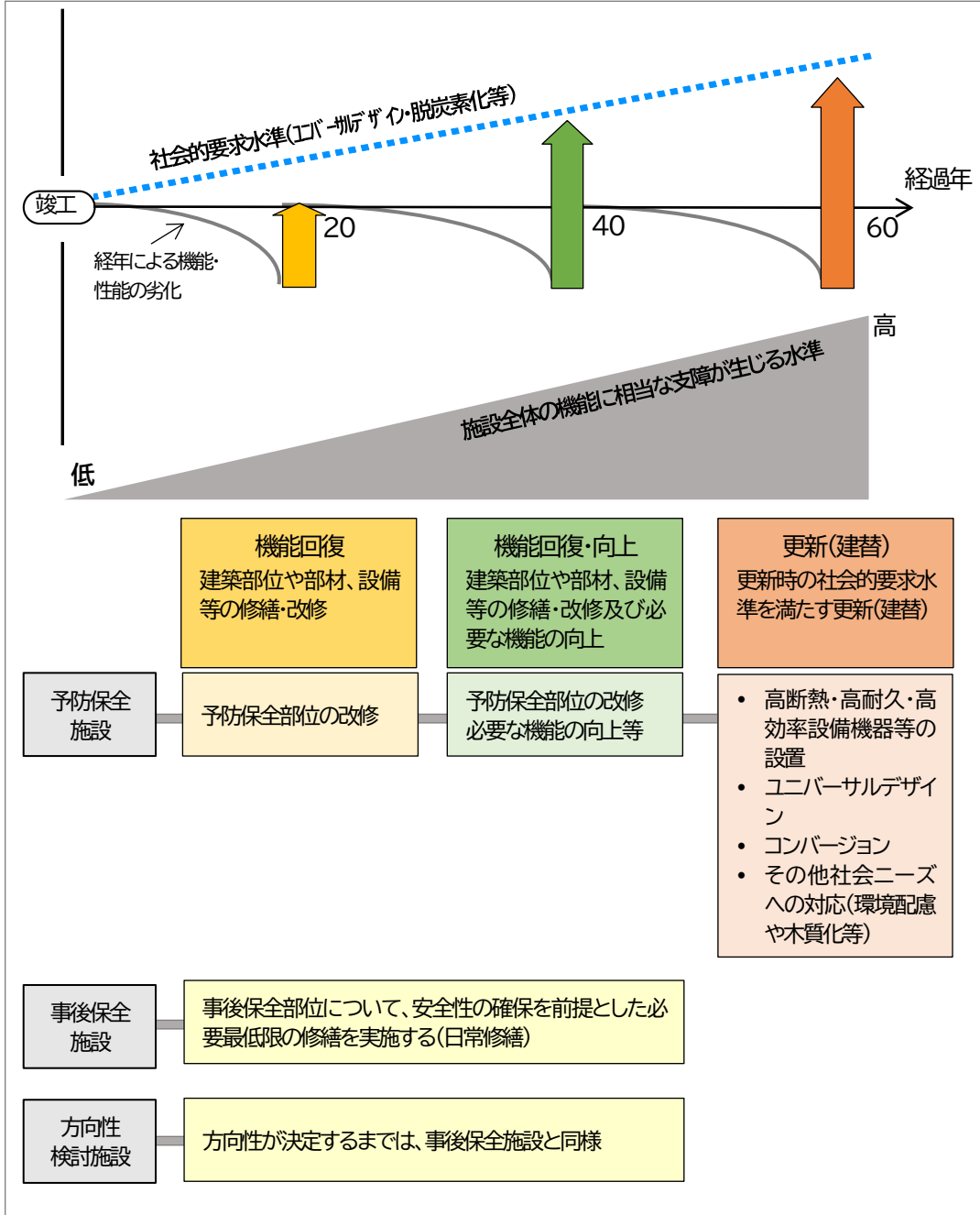
施設ごとの適正配置の方向性は、次表に示す方向性を検討します。

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	

◆長寿命化の考え方

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 年間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。

鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造建築物を長寿命化（60 年間使用）する場合の計画的改修等周期のイメージ



計画的改修等周期のイメージ

5. 施設類型別適正配置計画

◆適正配置方針と適正配置ロードマップ

施設類型ごとに適正配置方針と適正配置ロードマップを作成しています。一例として市民文化・教育施設を掲載します

【市民文化・社会教育施設におけるコミュニティ関連施設の適正配置方針】

コミュニティ関連施設							
<p>○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>○旧小学校区ごとに、コミュニティ施設と遊樂所機能を持つ地域の拠点を設置します。</p> <p>○適宜改修等を実施する中で適正に管理します。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p> <p>○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。</p>							
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
	●	●					●

【市民文化・社会教育施設におけるコミュニティ関連施設の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	
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

6. 対策費用等

◆施設総量の縮減の見込み

「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。

大分類	現状		適正配置後		新築 延床面積 (㎡) ⑤	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		配置数 (施設) ⑥=①-②	延床面積 (㎡) ⑦= ②-④+⑤	
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%

◆対策費用の概算

適正配置ロードマップについて、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、今後30年間で約256億円となり、第Ⅱ期の10年間では約66億円となっています。

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。

7. 計画の推進と進行管理

◆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、各部門が役割を分担します。

◆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、国の起債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。

◆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。

◆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。

問合せ：かすみがうら市 総務部 検査管財課 財産総括室
〒315-8512 茨城県かすみがうら市上土田461 TEL 0299-59-2111