

# 真岡市公共施設再配置計画（案）

平成 30 年 月

真岡市



# 目次

第1章	はじめに	1
1-1	策定の背景・目的	1
1-2	計画の位置付け	2
1-3	計画期間	2
1-4	計画の対象範囲	3
第2章	公共施設を取り巻く状況	5
2-1	保有量	5
2-2	老朽化状況	6
2-3	耐震化状況	6
2-4	コスト状況	7
2-5	分布状況	10
2-6	人口推移	15
2-7	財政状況	17
第3章	市民アンケート結果	18
3-1	調査の目的・実施概要	18
3-2	結果概要	19
3-3	調査結果まとめ	23
第4章	公共施設の再配置方針	24
4-1	基本目標	24
4-2	実施方針	26
4-3	各施設の再配置方針	28
第5章	再配置効果の試算	49
5-1	保有量の見通し	49
5-2	財政負担の見通し	51
第6章	公共施設再配置の進め方	53
6-1	計画の進行管理体制	53
6-2	余裕資産（土地・建物）の有効活用	54
6-3	計画の見直し	55
第7章	参考資料	56
7-1	将来更新等費用の試算条件	56
7-2	再配置効果の試算条件	57
7-3	施設評価の実施方法及び評価結果	62

# 第1章 はじめに

## 1-1. 策定の背景・目的

### (1) 背景

本市では、行政需要の拡大や市民ニーズの多様化等に対応するために、様々な公共施設を整備してきました。特に、昭和40年代後半から昭和50年代にかけて集中的に整備されたため、多くの施設が老朽化しており、近い将来、一斉に大規模修繕や建替えの時期を迎えます。

一方、人口減少や少子高齢化が進行する中、利用者の減少や市民ニーズの変化も発生しており、限られた財源の中でどのように公共施設の更新等を進めるかが大きな課題となっています。

このような課題に対応するため、真岡市建築物耐震改修促進計画（平成21（2009）年度策定）や真岡市公営住宅等長寿命化計画（平成23（2011）年度策定）などを策定し、特定の公共施設について耐震化や長寿命化に取り組んできました。

また、道路や橋梁などのインフラを含めた全ての公共施設等の総合的な管理を推進するための基本方針として、平成29年3月に真岡市公共施設等総合管理計画（以下、「公共施設等総合管理計画」という。）を策定し、既存の計画と整合を図りつつ、全体的かつ長期的な視点で、公共施設等の効率的な維持管理や建替え、再配置等を計画的に進めるものとしています。

### (2) 目的

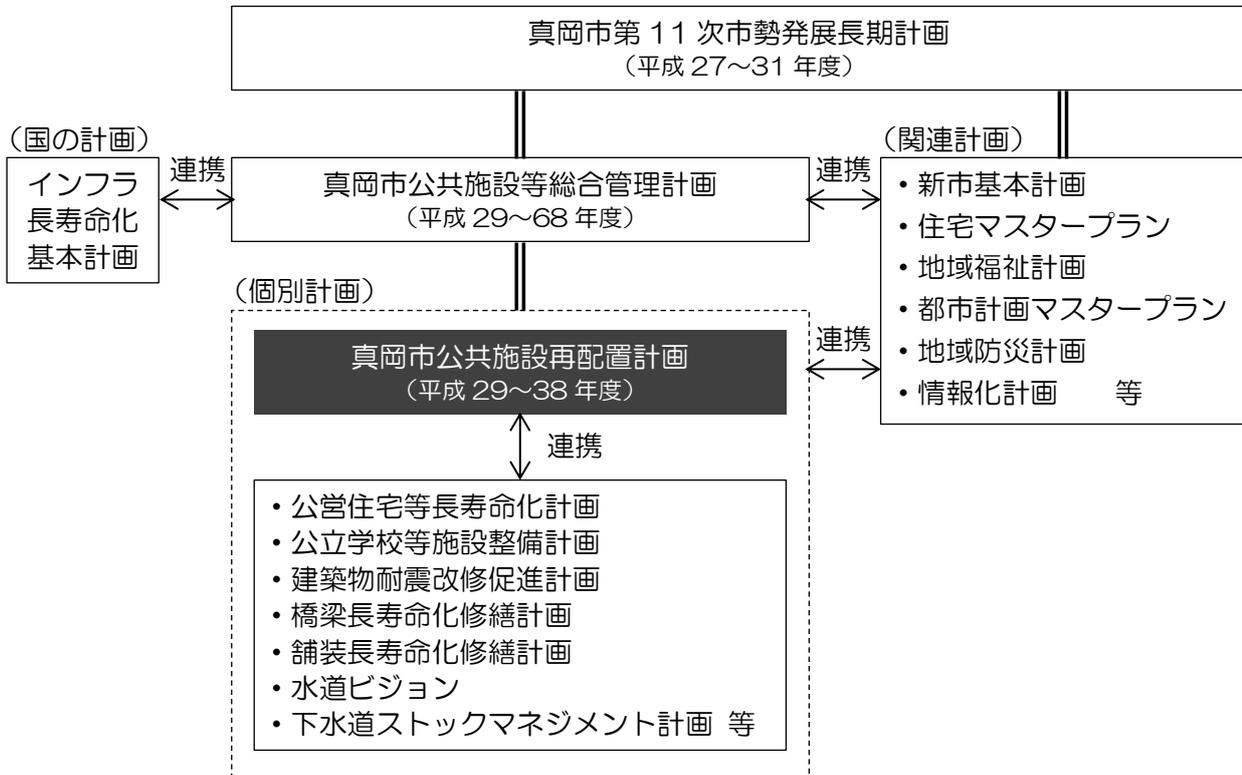
真岡市公共施設再配置計画（以下、「本計画」という。）は、公共施設等総合管理計画で定めた建築物系公共施設の基本目標及び実施方針を推進する実行計画として策定するものです。

市民アンケートや施設評価等を踏まえて、各施設の具体的な再配置方針を定め、効果的かつ効率的に質の高い公共サービスを提供することを目的とします。

## 1-2. 計画の位置付け

本計画は、本市の市政運営の指針となる「真岡市第 11 次市勢発展長期計画」及び、本市の公共施設等の管理に関する基本方針である「真岡市公共施設等総合管理計画」を上位計画として、関連計画やその他の個別計画と整合を図りながら、建築物系公共施設の各施設について今後 10 年間のあり方を示すものです。

図 1 計画の位置付け



## 1-3. 計画期間

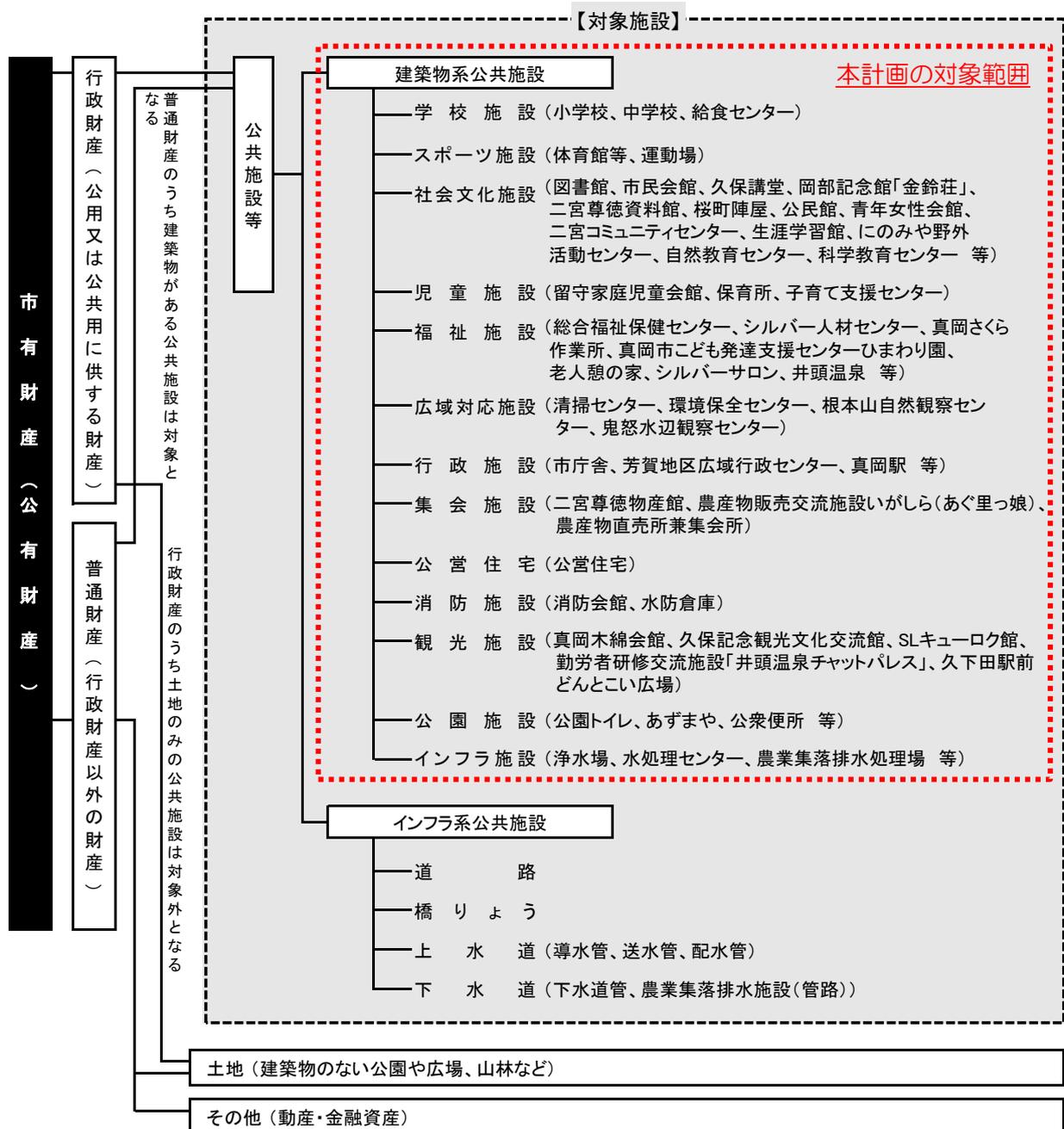
本計画の計画期間は、公共施設等総合管理計画の計画期間(平成 29(2017)年度~平成 68(2056)年度)の第 1 ステージに相当する平成 29 (2017) 年度~平成 38 (2026) 年度の 10 年間とします。

平成 29 年度 (2017 年度) ~ 平成 38 年度 (2026 年度)

## 1-4. 計画の対象範囲

本計画は、公共施設等総合管理計画の対象範囲のうち「建築物系公共施設」を対象とします。

図2 本計画の対象範囲



資料：真岡市公共施設等総合管理計画（平成29年3月）

表 1 施設類型別の対象施設数

施設類型		施設数	主な施設
大分類	中分類		
学校施設	小学校	18	小学校
	中学校	9	中学校
	給食センター	2	給食センター
スポーツ施設	体育館等	9	総合体育館、スポーツ交流館等
	運動公園・運動場	4	総合運動公園、二宮運動場等
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	8	図書館、市民会館、久保講堂等
	公民館・コミュニティセンター等	11	公民館、生涯学習館等
	教育センター	2	自然教育センター等
児童施設	児童館	3	留守家庭児童会館
	保育所	4	保育所
	子育て支援センター	2	子育て支援センター
福祉施設	福祉施設等	7	総合福祉保健センター等
	健康増進施設	1	真岡井頭温泉
広域対応施設 (環境施設)	広域対応施設等	2	清掃センター、環境保全センター
	自然観察センター	2	根本山自然観察センター等
行政施設	市庁舎	4	本庁舎等
	その他行政施設	14	芳賀地区広域行政センター等
集会施設	物産館・集会施設等	3	二宮尊徳物産館等
公営住宅	公営住宅等	8	公営住宅
消防施設	消防施設等	25	消防会館、水防倉庫等
観光施設	観光施設等	6	真岡木綿会館、SLキューロク館等
インフラ施設	排水処理場等	14	真岡市水処理センター等
	水道施設	10	浄水場、配水場等
公園施設	公園施設	109	公園トイレ、あずまや等
合計		277	

※平成 29 年 10 月現在

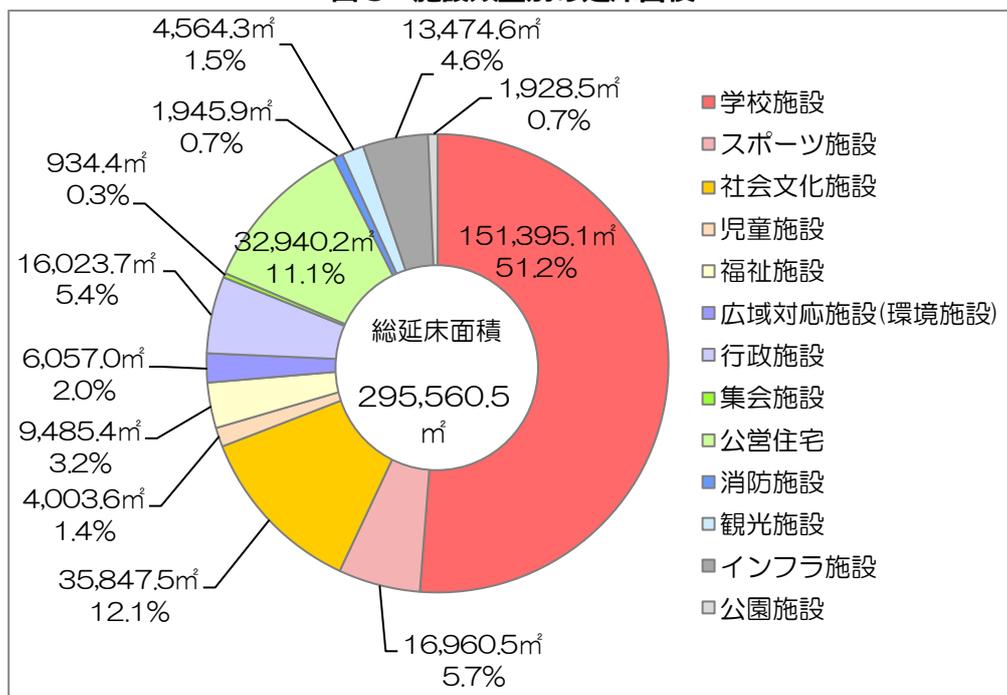
## 第2章 公共施設を取り巻く状況

### 2-1. 保有量

平成 29(2017)年 10 月現在、本市が保有している公共施設の総延床面積は 295,560.5 m<sup>2</sup>です。

施設類型別にみると、学校施設が 151,395.1 m<sup>2</sup> (51.2%) で最も多く、次いで、社会文化施設が 35,847.5 m<sup>2</sup> (12.1%)、公営住宅が 32,940.2 m<sup>2</sup> (11.1%) となっています。

図 3 施設類型別の延床面積



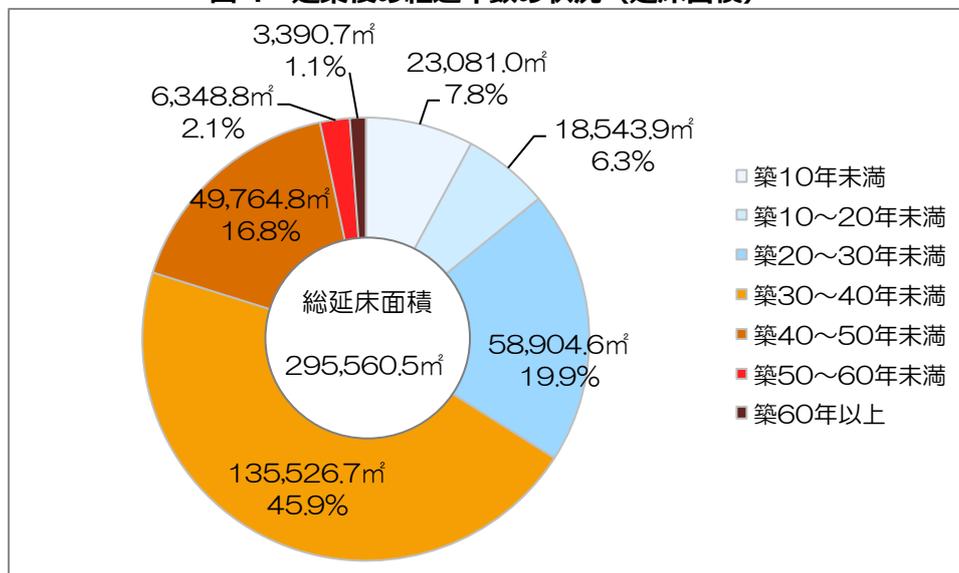
資料：真岡市公共施設カルテ

## 2-2. 老朽化状況

公共施設の老朽化状況は、築30年以上の施設が約7割を占めており、今後、大規模修繕や建替えが必要になる施設が増加します。

一方、築20年未満の比較的新しい施設は2割未満となっています。

図4 建築後の経過年数の状況（延床面積）



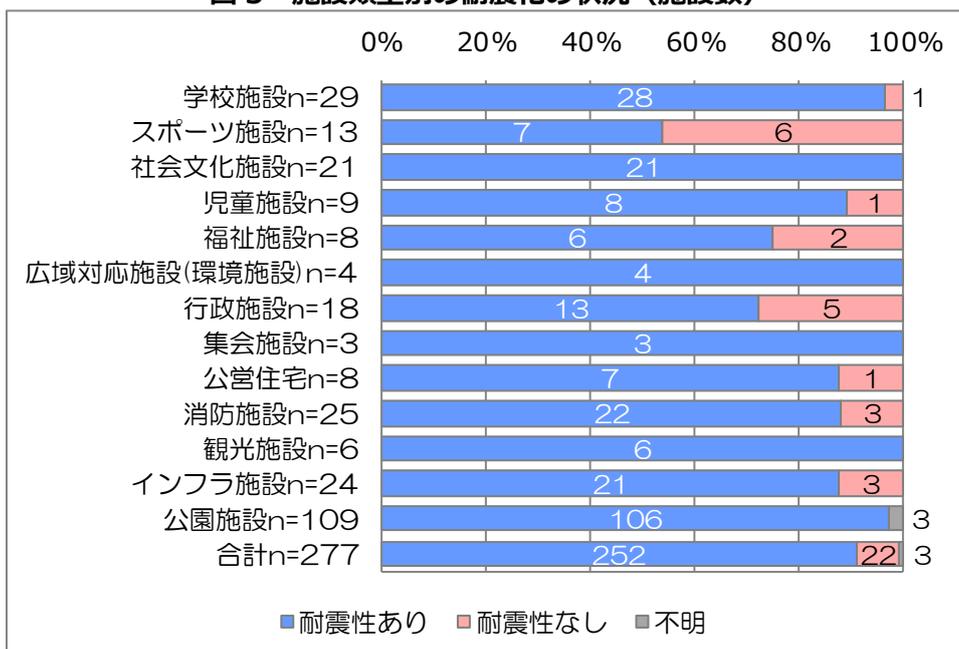
資料：真岡市公共施設カルテ

## 2-3. 耐震化状況

公共施設の耐震化状況は、約9割（252施設）が「耐震性あり」となっています。社会文化施設、広域対応施設（環境施設）、集会施設、観光施設は、全ての施設が「耐震性あり」となっています。

一方、スポーツ施設の約5割（6施設）は「耐震性なし」となっています。

図5 施設類型別の耐震化の状況（施設数）



資料：真岡市公共施設カルテ

## 2-4. コスト状況

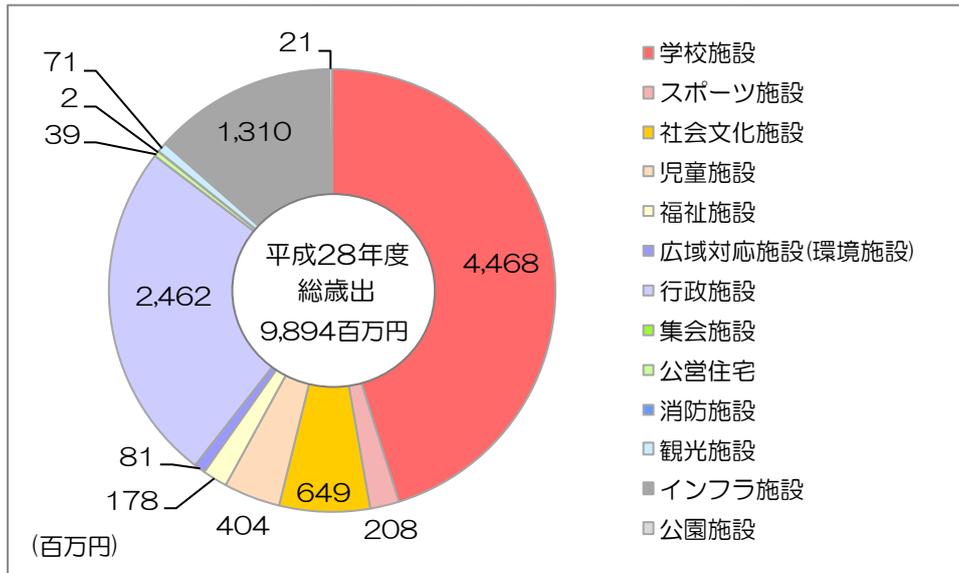
### (1) 維持管理・運営に係る歳出

平成 28 年度の公共施設の維持管理・運営に係る歳出の合計は、約 98.9 億円です。

施設類型別にみると、学校施設が約 44.7 億円で最も多く、次いで、行政施設が約 24.6 億円、インフラ施設が約 13.1 億円となっています。

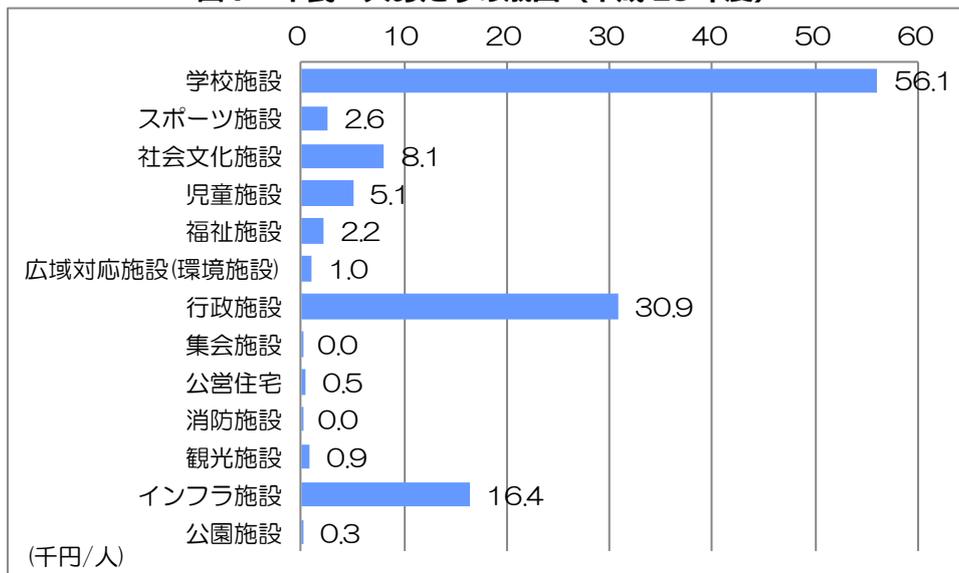
また、市民一人当たりの歳出は、学校施設が 56.1 千円/人、行政施設が 30.9 千円/人、インフラ施設が 16.4 千円/人となっています。

図 6 施設類型別の歳出内訳（平成 28 年度）



資料：真岡市公共施設カルテ

図 7 市民一人あたりの歳出（平成 28 年度）



資料：真岡市公共施設カルテ、平成 28 年版 真岡市統計書

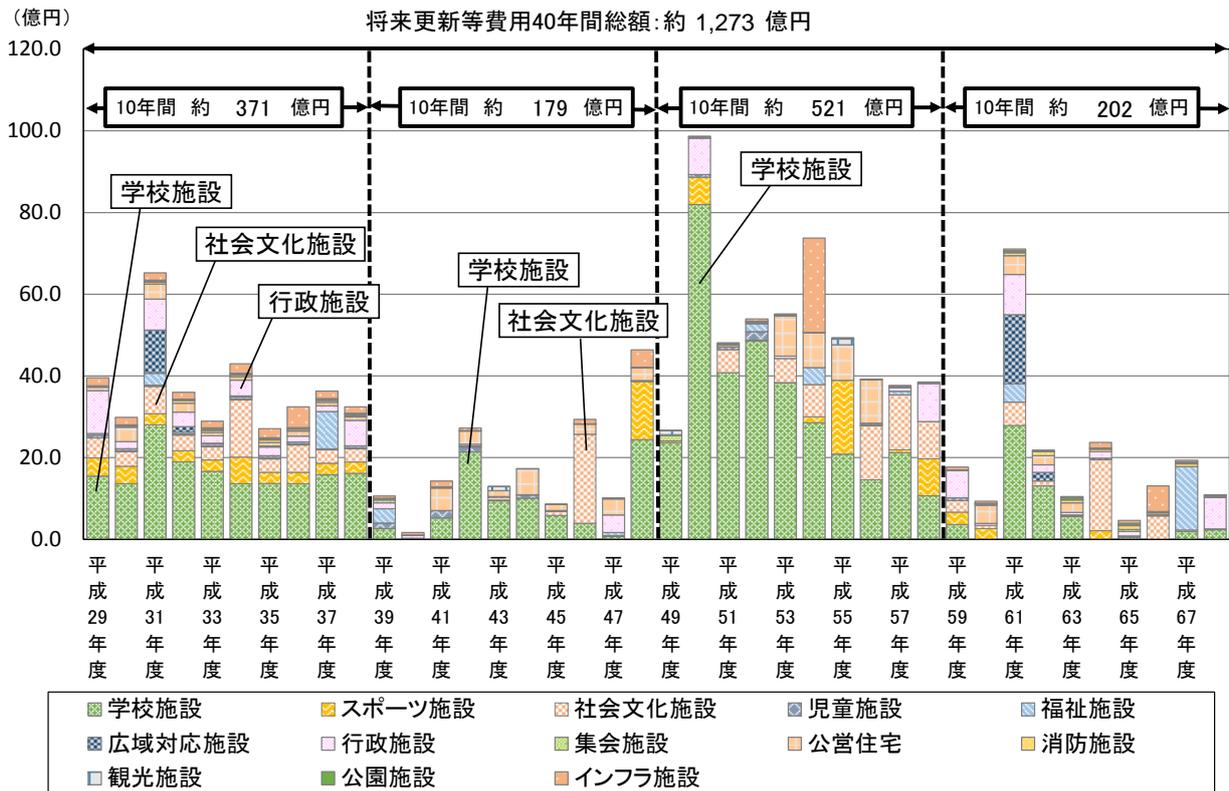
※平成 28 年 10 月 1 日時点の総人口 79,655 人を使用しています。

## (2) 建築物系公共施設の将来更新等費用

本市の建築物系公共施設を現状のまま全て維持した場合の将来更新等費用（大規模修繕及び建替えに係る費用）は、平成 29（2017）年度から平成 68（2056）年度の 40 年間で約 1,273 億円（年平均約 31.8 億円）と推計されます。

施設類型別にみると、学校施設が約 634 億円（49.9%）で最も多く、次いで、社会文化施設が約 166 億円（13.0%）、行政施設が約 97 億円（7.6%）となっています。

図 8 建築物系公共施設の将来更新等費用の推計（施設類型別）



資料：真岡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

表 2 建築物系公共施設の将来更新等費用の推計（施設類型別）

施設類型	将来更新等費用(千円)	費用の割合(%)
学校施設	63,445,889	49.9
社会文化施設	16,606,009	13.0
行政施設	9,692,750	7.6
公営住宅	9,453,436	7.4
スポーツ施設	9,289,455	7.3
インフラ施設	6,595,776	5.2
福祉施設	4,751,358	3.7
広域対応施設	3,237,494	2.5
児童施設	1,317,938	1.1
消防施設	1,103,685	0.9
観光施設	761,323	0.6
公園施設	730,092	0.6
集会施設	278,643	0.2
合計	127,263,848	100.0

資料：真岡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

### (3) 充当可能な財源見込みと将来更新等費用の比較

建築物系公共施設の将来更新等費用に充てられる財源見込みは、過去5年間(平成23～27年度)の投資的経費の平均額を使用します。一般会計の普通建設事業費(建築物系)の平均約28.8億円(A)から震災等災害復旧に関する投資的経費の平均約5.1億円(B)を差し引いて、充当可能な財源見込みを約23.7億円と設定しています。

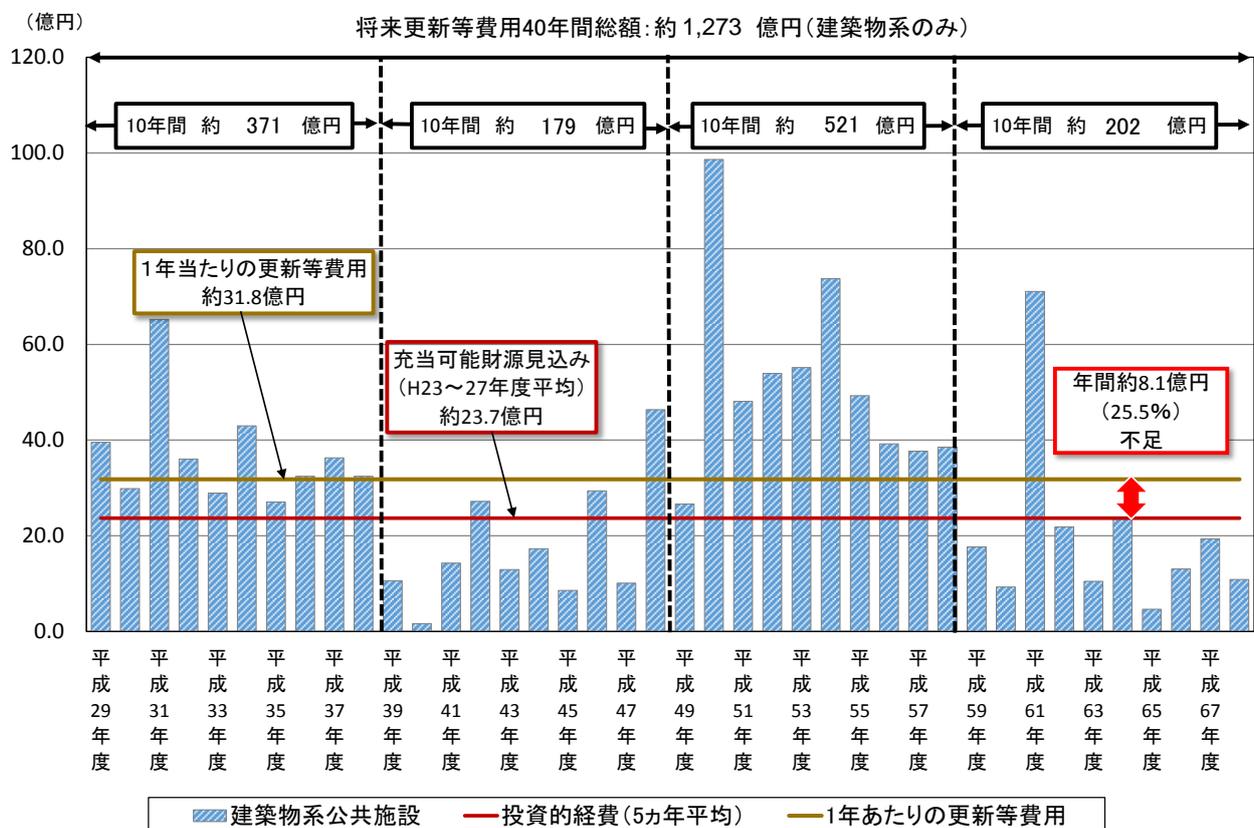
今後40年間の将来更新等費用の年平均約31.8億円と充当可能な財源見込み(約23.7億円)を比較すると、年間約8.1億円の不足が見込まれます(40年間で約323億円の不足)。

表3 充当可能な財源見込み(平成23～27年度の投資的経費の平均)

会計区分		対象	財源(千円/年)
一般会計		普通建設事業費(建築物系) (A)	2,879,968
		普通建設事業費(インフラ系)	2,224,444
特別会計 (公営企業会計)	水道事業会計	建設改良費(資本的支出)	283,589
	下水道事業会計	建設改良費(資本的支出)	907,284
	農業集落排水事業会計	建設改良費(資本的支出)	13,502
		震災等災害復旧に関する投資的経費(特殊要因として差し引く) (B)	▲506,435
合 計			5,802,352

資料：真岡市公共施設等総合管理計画(平成29年3月)

図9 充当可能な財源見込み及び将来更新等費用との比較(建築物系のみ)



資料：真岡市公共施設等総合管理計画(平成29年3月)

## 2-5. 分布状況

本市が現在保有している公共施設 168 施設（公園施設を除く）の分布状況は、次のとおりです。また、次ページに施設類型別・地区別の施設配置マップを示します。

図 10 施設配置マップ（市全体）

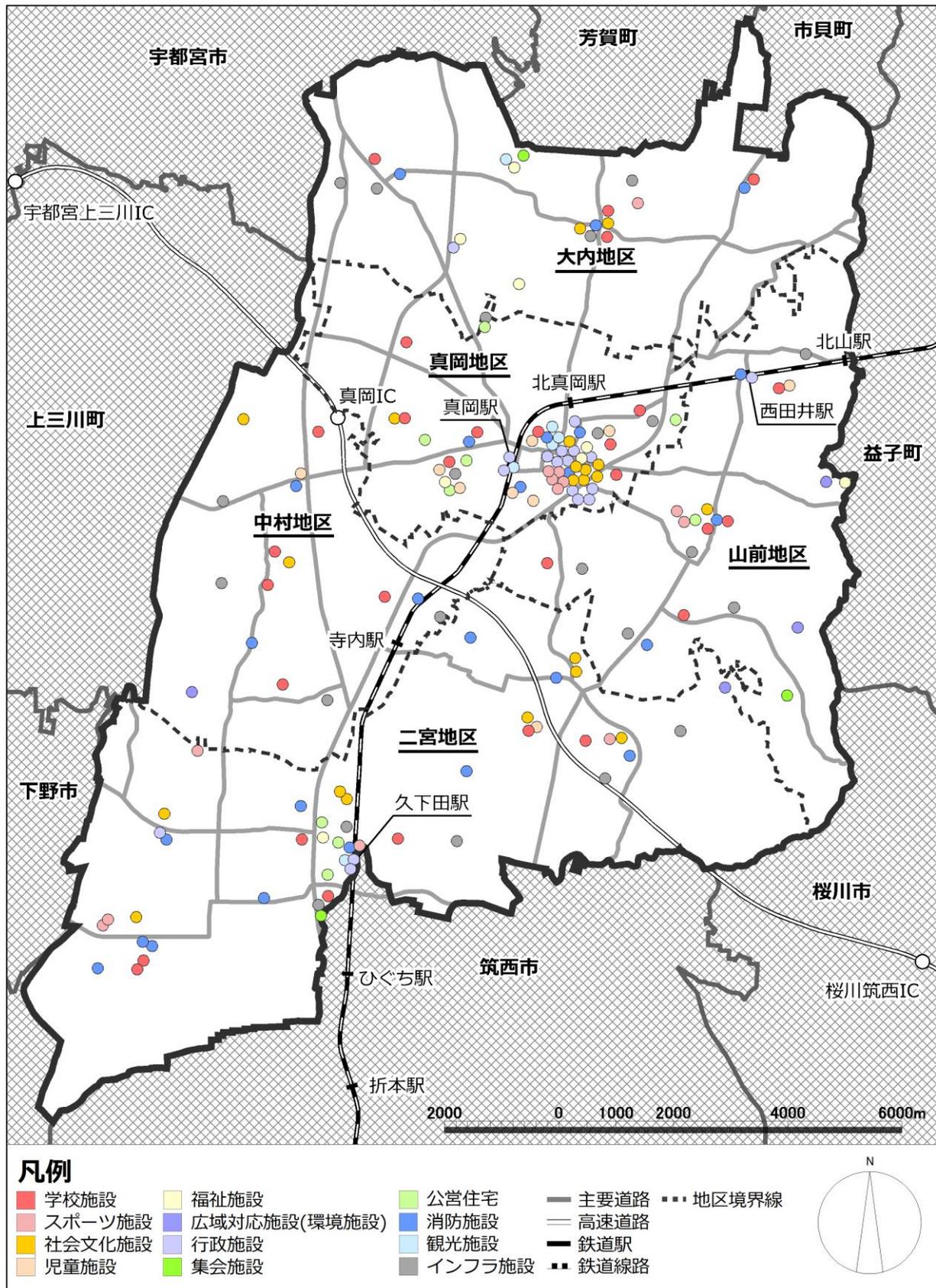
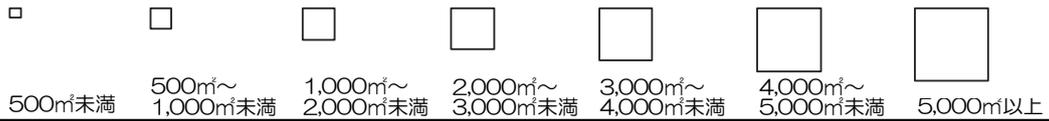


図 11 施設類型別・地区別の施設配置マップ①

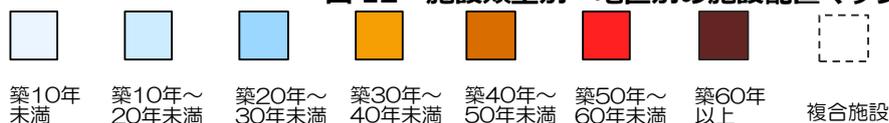


施設類型		真岡地区	山前地区
大分類	中分類	37,484人	8,352人
学校施設	小学校	10,795㎡ 真岡西小学校 9,235㎡ 真岡小学校 6,206㎡ 真岡東小学校 4,440㎡ 亀山小学校	4,068㎡ 西田井小学校 2,927㎡ 山前南小学校 2,709㎡ 東沼小学校 2,525㎡ 山前小学校
	中学校	12,003㎡ 真岡中学校 7,538㎡ 真岡西中学校 6,726㎡ 真岡東中学校	6,648㎡ 山前中学校
	給食センター	1,975㎡ 第1学校給食センター	
スポーツ施設	体育館等	4,990㎡ スポーツ交流館 3,943㎡ 総合体育館 2,514㎡ 武道体育館 1,043㎡ 附属体育館 178㎡ 弓道場	
	運動公園・運動場		579㎡ 総合運動公園 178㎡ 東運動場
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	4,239㎡ 市民会館 2,555㎡ 図書館 726㎡ 久保講堂 416㎡ 岡部記念館「金鈴荘」	
	公民館・コミュニティセンター	1,410㎡ 青年女性会館(集会所) 1,255㎡ 公民館本館 1,129㎡ 公民館真岡西分館	1,479㎡ 山前農村環境改善センター
	教育センター	3,544㎡ 科学教育センター	
児童施設	児童館	214㎡ 真岡東小学校留守家庭児童館 196㎡ 真岡西小学校留守家庭児童館 196㎡ 真岡小学校留守家庭児童館	
	保育所	1,024㎡ 真岡保育所	246㎡ 西田井保育所
	子育て支援センター	629㎡ 第1子育て支援センター 179㎡ 第2子育て支援センター	
福祉施設	福祉施設等	1,148㎡ 総合保健福祉センター 240㎡ シルバー人材センター 172㎡ シルバーサロン	516㎡ 老人憩いの家
	健康増進施設		



大内地区 6,839人	中村地区 4,607人	二宮地区 15,559人
3,851㎡ 大内中央 小学校  3,766㎡ 大内西 小学校  3,366㎡ 大内東小学校	4,203㎡ 中村小学校  4,032㎡ 長田小学校  3,270㎡ 中村東小学校 2,970㎡ 中村南小学校	8,608㎡ 久下田小学校  4,977㎡ 物部小学校  3,981㎡ 長沼小学校
5,574㎡ 大内中学校	7,018㎡ 中村中学校	6,003㎡ 久下田中学校 5,655㎡ 物部中学校 4,921㎡ 長沼中学校
		1,405㎡ 第2学校給食センター
60㎡ 北運動場		1,680㎡ 二宮体育館 835㎡ 長沼地域 体育館 728㎡ 物部地域 体育館 54㎡ 二宮弓道場
396㎡ 大内資料館		177㎡ 二宮運動場  1,496㎡ 真岡市歴史資料保存館 318㎡ 二宮尊徳資料館 124㎡ 桜町陣屋
1,581㎡ 大内農業構造改善センター	1,324㎡ 中村農村環境改善センター	6,853㎡ 二宮コミュニティセンター (二宮支所、公民館二宮分館、二宮図書館を併設) 2,013㎡ 生涯学習館  383㎡ にのみや野外活動センター 260㎡ 物部会館 167㎡ 長沼会館
	4,179㎡ 自然教育センター(老人研修センターを併設)	
	777㎡ 中村保育所	542㎡ 物部保育所
1,243㎡ こども発達 支援センター ひまわり園 233㎡ 真岡さくら 作業所		535㎡ 二宮保健センター
5,398㎡ 健康増進施設(真岡井頭温泉)		

図 12 施設類型別・地区別の施設配置マップ②



施設類型		真岡地区				山前地区	
大分類	中分類	37,484人				8,352人	
広域対応施設 (環境施設)	広域対応施設等					98㎡ 環境保全センター	
	自然観察センター					680㎡ 根本山自然観察センター	
行政施設	市庁舎	5,641㎡ 本庁舎	731㎡ 建設部棟	707㎡ 教育委員会棟	264㎡ 西合同庁舎		
	その他行政施設	1,448㎡ 情報センター	578㎡ 真岡駅	404㎡ 水道庁舎	337㎡ 田町文化財倉庫	214㎡ 田町東側倉庫	91㎡ 西田井駅
集会施設	物産館・集会施設等					113㎡ 農業物直売所兼集会所	
公営住宅	公営住宅等	11,167㎡ 東郷市営住宅	3,796㎡ 大谷台市営住宅	2,447㎡ 高間木市営住宅	824㎡ 中丸市営住宅	4,261㎡ 三ノ宮市営住宅	
消防施設	消防施設等	89㎡ 第1分団第5部消防会館	88㎡ 第1分団第4部消防会館	87㎡ 第1分団第2部消防会館	62㎡ 第1分団第3部消防会館	48㎡ 第1分団第1部消防会館	87㎡ 第2分団第1部消防会館 87㎡ 第2分団第2部消防会館 87㎡ 第2分団第3部消防会館
観光施設	観光施設等	656㎡ 久保記念観光文化交流館	559㎡ SLむら-町館	380㎡ 真岡木綿会館	56㎡ お休み処もめん茶屋		
インフラ施設	排水処理場等	432㎡ 東郷地区農業集落排水処理場				369㎡ 東大島地区農業集落排水処理場 228㎡ 両沼地区農業集落排水処理場	
	水道施設	275㎡ 荒町配水場	194㎡ 大谷台配水場	36㎡ 大田山水源地	30㎡ 台町水源地	88㎡ 西田井浄水場	

※各地域の人口は平成28年版真岡市統計書を参照しています。



大内地区 6,839人	中村地区 4,607人	二宮地区 15,559人
		5,178㎡ 清掃センター
	101㎡ 鬼怒水辺観察センター(防災ステーションを兼ねる)	
2,163㎡ 芳賀地区広域行政センター		2,467㎡ 旧長沼北小学校  143㎡ 真岡鐵道倉庫  278㎡ 久下田駅(さくらホール)
546㎡ 農産物販売交流施設いがしら(あくりっ娘)		275㎡ 二宮尊徳物産館
		5,014㎡ 久松町 市営住宅 3,840㎡ 錦町 市営住宅 1,590㎡ さくら 市営住宅
87㎡ 第3分団第1部 消防会館 87㎡ 第3分団第2部 消防会館 87㎡ 第3分団第3部 消防会館	87㎡ 第4分団第1部 消防会館 87㎡ 第4分団第2部 消防会館 87㎡ 第4分団第3部 消防会館	93㎡ 第6分団第3部 消防会館 80㎡ 第7分団第2部 消防会館 66㎡ 第6分団第4部 消防会館 89㎡ 第5分団第2部 消防会館 70㎡ 第6分団第2部 消防会館 59㎡ 第5分団第3部 消防会館 89㎡ 第7分団第3部 消防会館 66㎡ 第7分団第1部 消防会館 33㎡ 長沼地区水防倉庫 80㎡ 第5分団第1部 消防会館 66㎡ 第6分団第1部 消防会館
2,512㎡ 勤労者研修交流施設 「井頭温泉チャットパレス」		400㎡ 久下田駅前 どんとこい広場
63㎡ 飯貝地区農業 集落排水処理 場	7,221㎡ 真岡市水処理 センター 132㎡ 粕田地区農業 集落排水処 理場 159㎡ 大沼地区農業 集落排水処理 場 111㎡ 第四工業団地 中継ポンプ場	1,093㎡ 二宮水処理 センター 376㎡ 鹿・物井地区 農業集落排水 処理場 365㎡ 二宮東部地区 農業集落排水 処理場 326㎡ 二宮地区農業 集落排水処理 場
1,074㎡ 石法寺浄水場 254㎡ 高架水槽 118㎡ 京泉浄水場		228㎡ 久下田浄水場 49㎡ 三谷浄水場

## 2-6. 人口推移

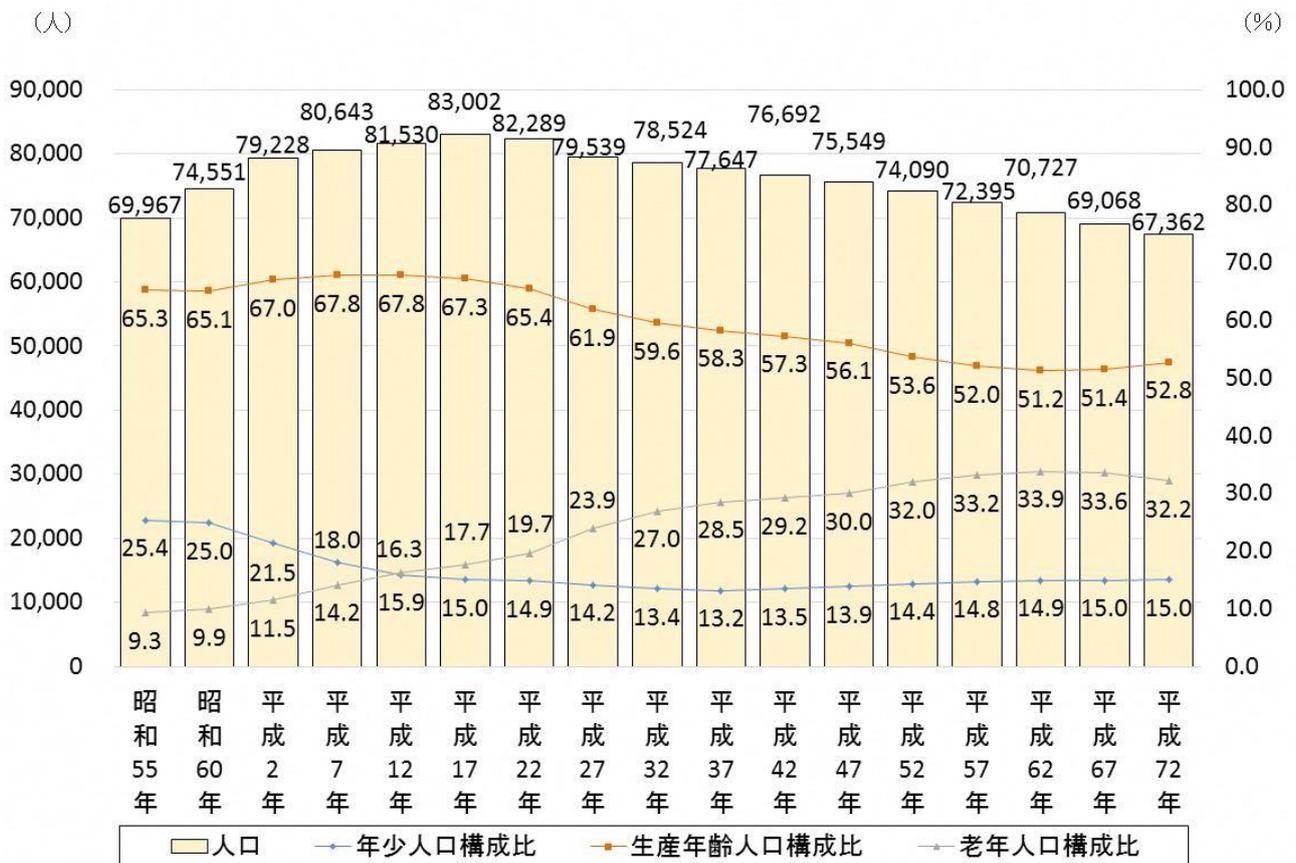
### (1) 総人口の推移

本市の総人口は、平成 17（2005）年までは増加傾向であり、平成 17（2005）年は 83,002 人でしたが、平成 20（2008）年の 83,392 人をピークに減少に転じています。平成 27 年国勢調査では 79,539 人となっています。今後も人口減少の進行が予想される中、真岡市人口ビジョンの目標人口（人口の将来展望）では、平成 72（2060）年に 67,362 人を確保するとしています。

年齢 3 区分別人口(\*1)の構成比は、年少人口と老年人口が平成 12（2000 年）に逆転しており、年少人口は、15%前後で推移すると推計されています。一方、老年人口は、平成 62（2050）年の 34%をピークとして、その後は微減すると推計されています。

生産年齢人口は、平成 17（2005）年から減少傾向が続いており、平成 72（2060）年には 53%まで減少すると推計されています。

図 13 将来人口の推移



資料：真岡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

※人口の実績値は、各年の国勢調査を使用しています。また、推計値は、真岡市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）を参照しています。

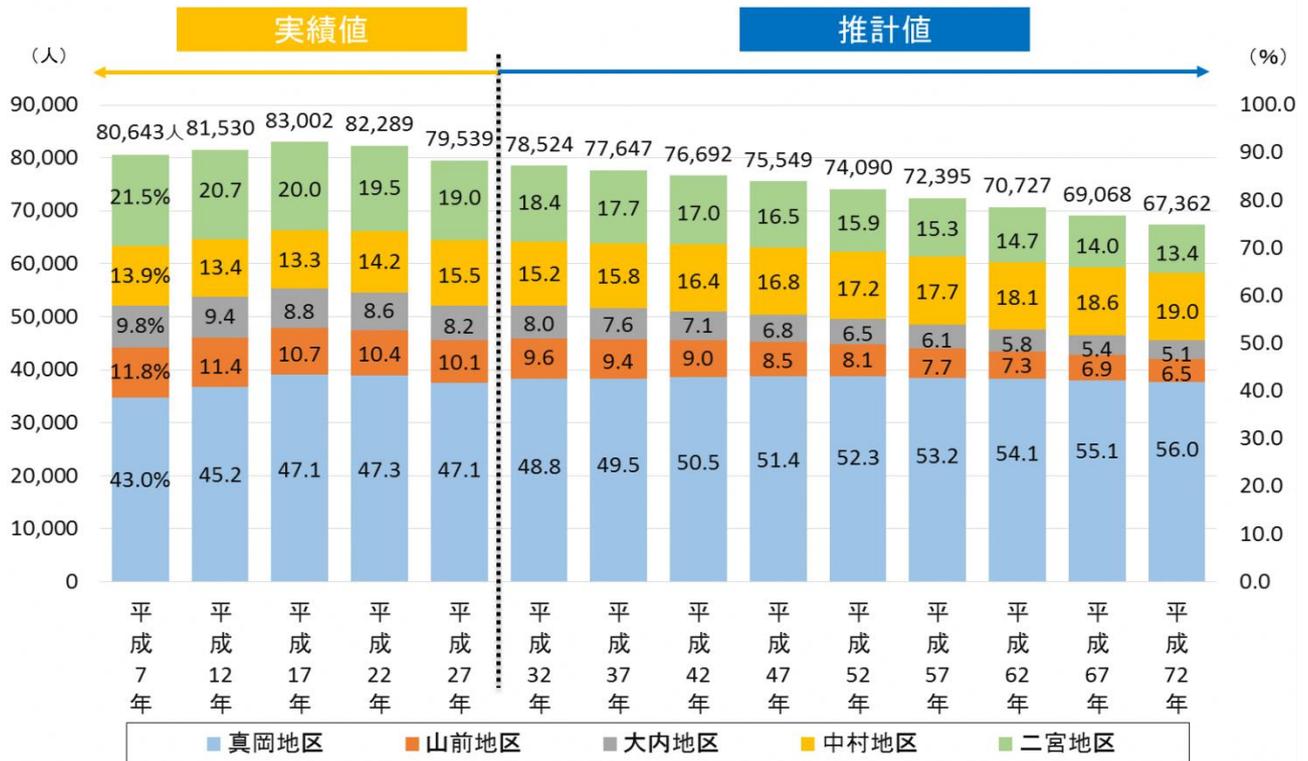
(\*1) 年齢 3 区分別人口：総務省統計局の国勢調査において、年代別人口を年少人口（15 歳未満人口）、生産年齢人口（15～64 歳人口）、老年人口（65 歳以上人口）の 3 つに区分して集計したもの。

## (2) 地区別人口の推移

本市の地区別人口は、平成 27（2015）年までの国勢調査では、中村地区が増加傾向でしたが、真岡地区は平成 17（2005）年から減少に転じ、山前地区、大内地区、二宮地区は依然として減少傾向にあります。

今後は、真岡地区と中村地区で人口増加も期待されますが、その他の地区では減少傾向が続くと推計されています。

図 14 地区別将来人口の推移



資料：真岡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

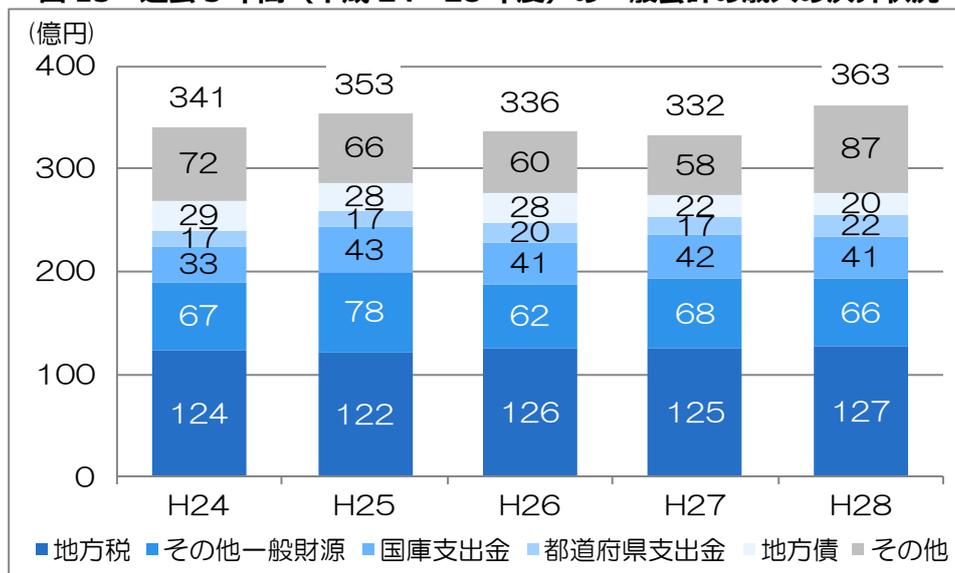
※人口の実績値は、各年の国勢調査を使用しています。また、推計値は、真岡市人口ビジョン（平成 27 年 10 月）の推計値を基に、真岡市都市計画マスタープラン（平成 26 年 3 月）で推計された人口割合により設定しています。

## 2-7. 財政状況

過去5年間（平成24（2012）年度～平成28（2016）年度）の一般会計の歳入は、350億円前後で推移しており、地方税が約125億円で約3割を占めています。

過去5年間の一般会計の性質別歳出は、330億円前後で推移しています。扶助費が増加傾向にあり、平成28（2016）年度には約68億円に増加しています。一方、公共施設の整備等に充当される普通建設事業費は減少傾向にあり、平成28（2016）年度は約38億円となっています。

図15 過去5年間（平成24～28年度）の一般会計の歳入の決算状況



資料：決算カード

図16 過去5年間（平成24～28年度）の一般会計の性質別歳出の決算状況



資料：決算カード

## 第3章 市民アンケート結果

### 3-1. 調査の目的・実施概要

本計画の策定に当たり、下記のとおり、本市の公共施設に関する市民アンケートを実施しました。真岡市内の 3,000 世帯にアンケート調査票を配布して、1,332 世帯から回答を得ることができました（回収率 44.4%）。

表 4 調査の目的・実施概要

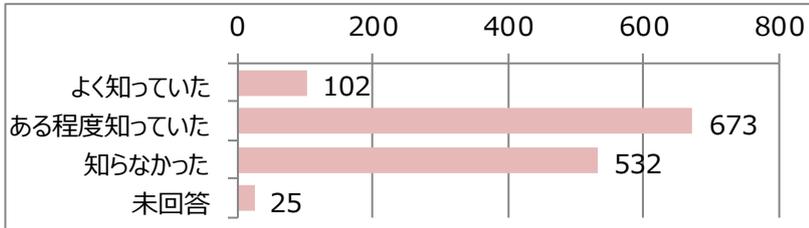
目的	本計画の策定に当たり、公共施設に関する今後の取組みの方向性について、市民のニーズや意見を把握することを目的とします。 また、アンケートの実施を通して、公共施設の現状や課題、今後の取組みに対する情報共有と市民理解の醸成を図ります。
実施時期	平成 29 年 9 月 1 日～平成 29 年 9 月 26 日
対象者	市内 3,000 世帯（住民基本台帳から無作為抽出）
回収数	1,332 世帯（回収率 44.4%）
調査内容	問 1～2 真岡市の公共施設をとりまく現状と課題の認識 問 3 公共施設の再配置に対する賛否 問 4 優先して再配置すべき施設 問 5 公共施設の再配置に伴い、現在よりも不便になることへの理解 問 6 再配置に関連する具体的な方策に対する賛否 問 7 施設類型ごとの再配置に対する賛否 問 8 回答者の基本属性 問 9 自由回答

### 3-2. 結果概要

市民アンケート結果の概要は、次のとおりです。

#### 問1 公共施設の状況に対する認識

真岡市の公共施設の状況を以前からご存知でしたか？（○は1つ）

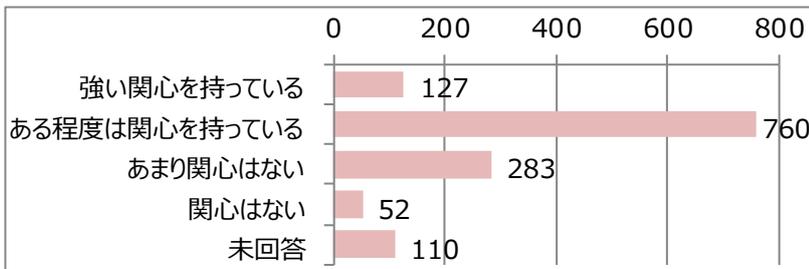


約6割が、市の公共施設の状況を認識しています。

- よく知っていた：8%
- ある程度知っていた：50%

#### 問2 公共施設の現状や課題への関心

真岡市の公共施設の現状や課題について、どのくらい関心をお持ちになりましたか？（○は1つ）

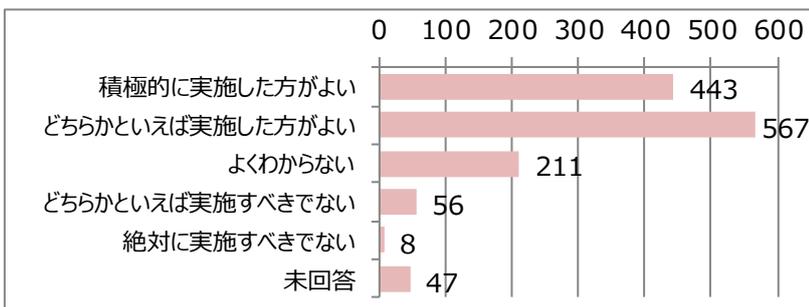


約7割が、市の公共施設の現状や課題に関心を持っています。

- 強い関心：10%
- ある程度の関心：57%

#### 問3 公共施設の再配置に関する賛否

公共施設の再配置について、あなたの考えに近いものを選んでください。（○は1つ）

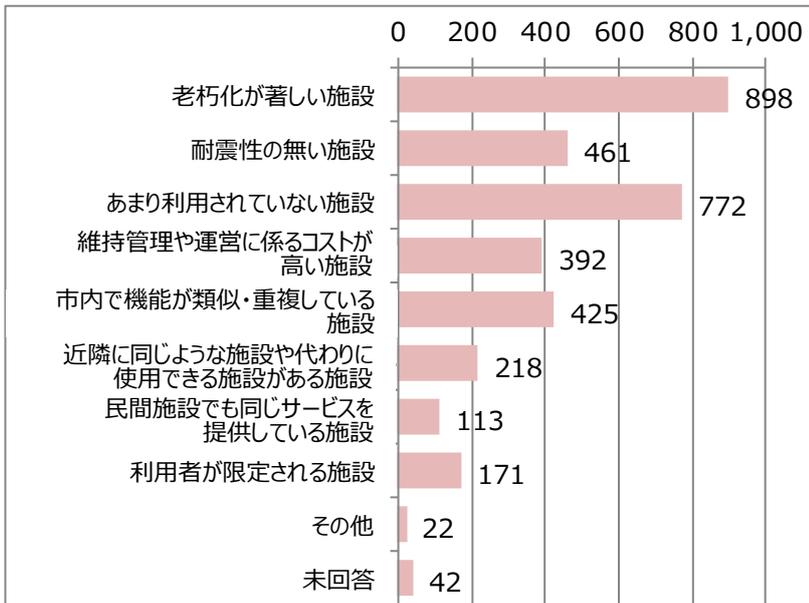


約8割が、公共施設の再配置にて賛成しています。

- 積極的に実施：33%
- どちらかといえば実施：43%

#### 問 4 優先して再配置すべき施設

公共施設の再配置を検討する場合、どのような施設から進めるべきでしょうか？（○は3つまで）

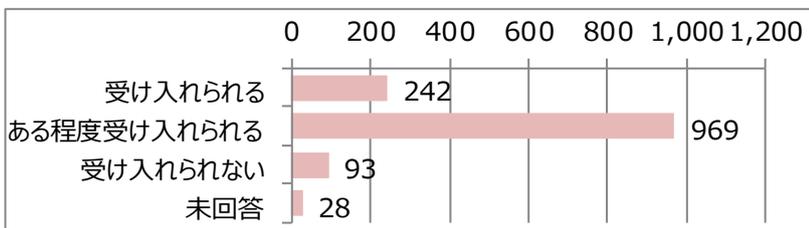


優先して再配置すべき施設の上位3位は次のとおりです。

- ①老朽化が著しい施設：67%
- ②あまり利用されていない施設：58%
- ③耐震性の無い施設：35%

#### 問 5 現在より不便になることへの理解

公共施設の再配置を進めると現在より不便になる可能性があります。あなたの考えに近いものを選んでください。（○は1つ）

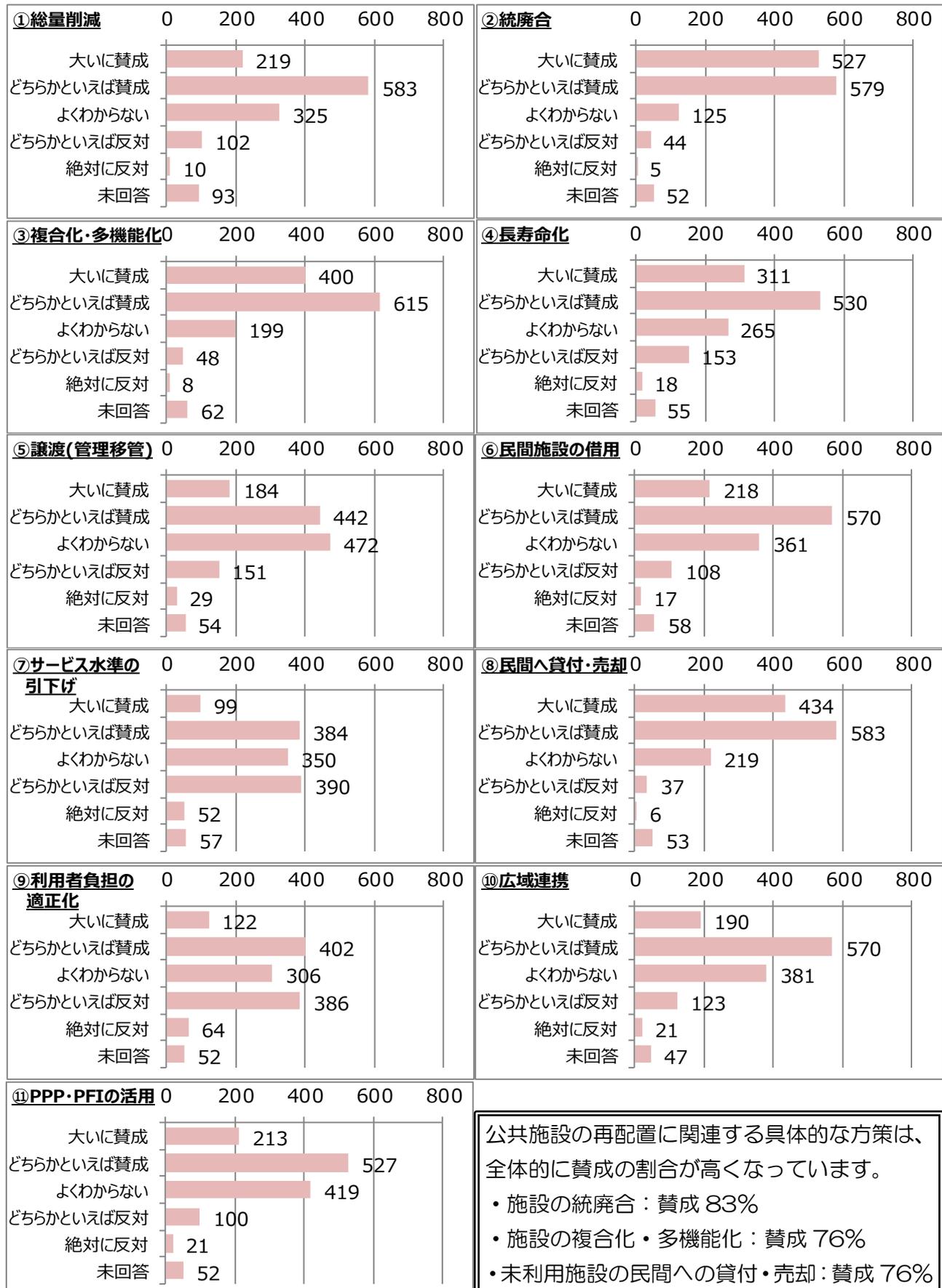


約9割が、現在よりも不便になることに理解を示しています。

- ・受け入れられる：18%
- ・ある程度受け入れられる：73%

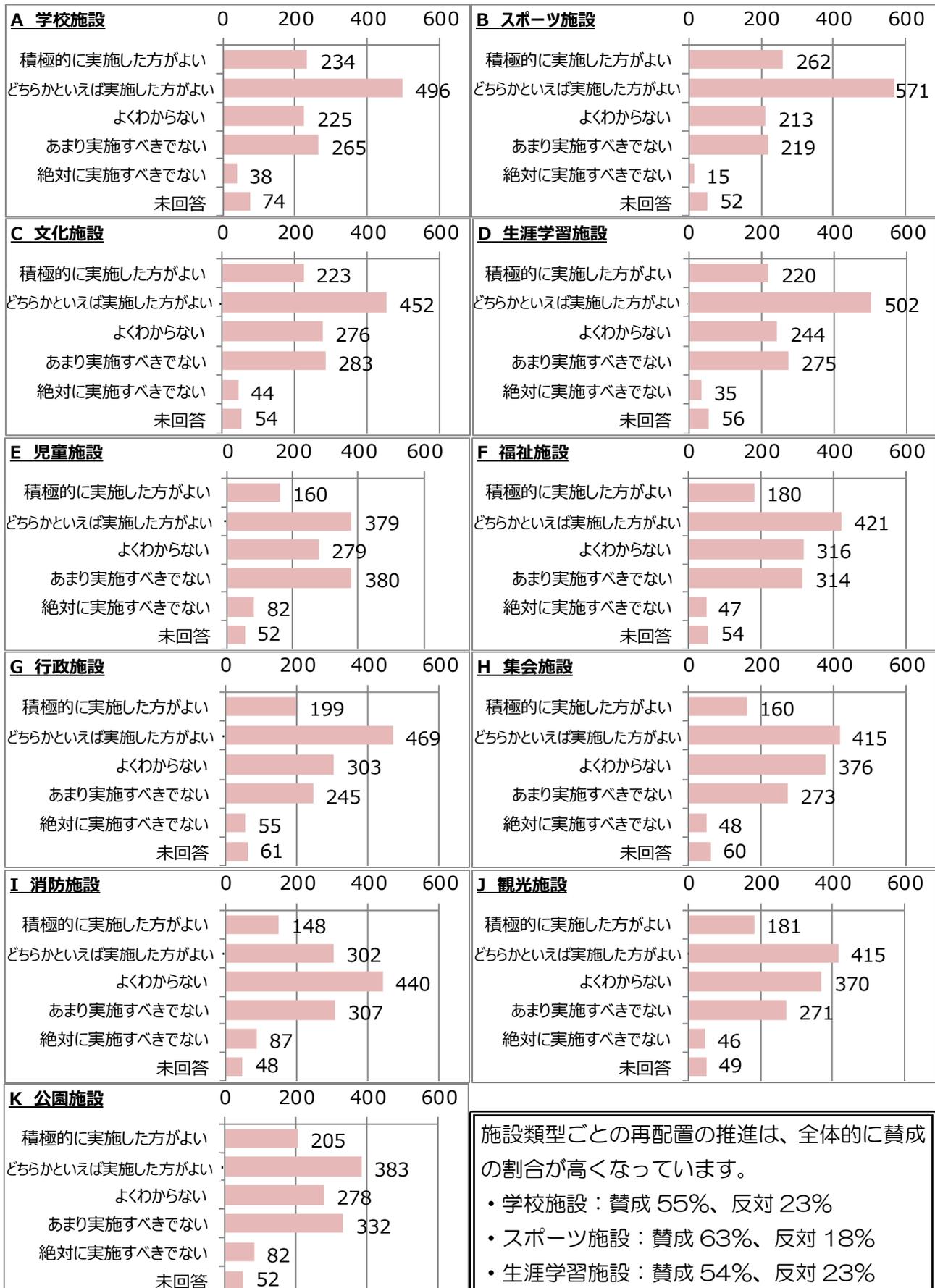
## 問 6 再配置に関連する具体的な方策

公共施設の再配置に関連する具体的な方策について、どのような考え方を重視すべきと考えますか？（○は1つ）



## 問7 施設類型ごとの再配置

施設類型ごとに再配置の推進を考えた場合、あなたの考えに近いものを選んでください。(○は1つ)



### 3-3. 調査結果まとめ

市民アンケートを通して、下記の点を把握することができました。

#### ①公共施設の現状や課題への関心

回答者の約7割（887件）が、真岡市の公共施設の現状や課題に関心を示しています。

#### ②公共施設の再配置に関する賛否

回答者の約8割が（1,010件）が、公共施設の再配置に賛成しています。

#### ③優先して再配置すべき施設

下記の施設については、回答者の5割以上が優先して再配置すべき施設として選択しています。

- ・老朽化が著しい施設：67%（898件）
- ・あまり利用されていない施設：58%（772件）

#### ④現在より不便になることへの理解

回答者の約9割（1,211件）が、公共施設の再配置を進めることにより、現在よりも不便になることへの理解を示しています。

#### ⑤再配置に関する具体的な方策

下記の再配置に関する具体的な方策については、回答者の約8割が賛成しています。

- ・施設の統廃合：賛成83%（1,106件）、反対4%（49件）
- ・施設の複合化・多機能化：賛成76%（1,015件）、反対4%（56件）
- ・未利用施設の民間への貸付・売却：賛成76%（1,017件）、反対3%（43件）

#### ⑥施設類型別ごとの再配置の推進

下記の施設類型については、回答者の5割以上が再配置の推進に賛成しています。

- ・学校施設：賛成55%（730件）、反対23%（303件）
- ・スポーツ施設：賛成63%（833件）、反対18%（234件）
- ・文化施設：賛成51%（675件）、反対25%（327件）
- ・生涯学習施設：賛成54%（722件）、反対23%（310件）
- ・行政施設：賛成50%（668件）、反対23%（300件）

## 第4章 公共施設の再配置方針

### 4-1. 基本目標

基本目標は、公共施設等総合管理計画で定めた「建築物系公共施設に関する基本目標（40年間）」を適用します。

図 17 建築物系公共施設に関する基本目標（40年間）

#### ① 施設の適正管理及び長寿命化

施設の安全性と機能性を継続的に確保するため、法定点検及び日常点検を徹底し、耐震化や計画的な修繕等の実施により、施設の適正管理及び長寿命化に努めます。

#### ② 施設の適正配置及び有効活用

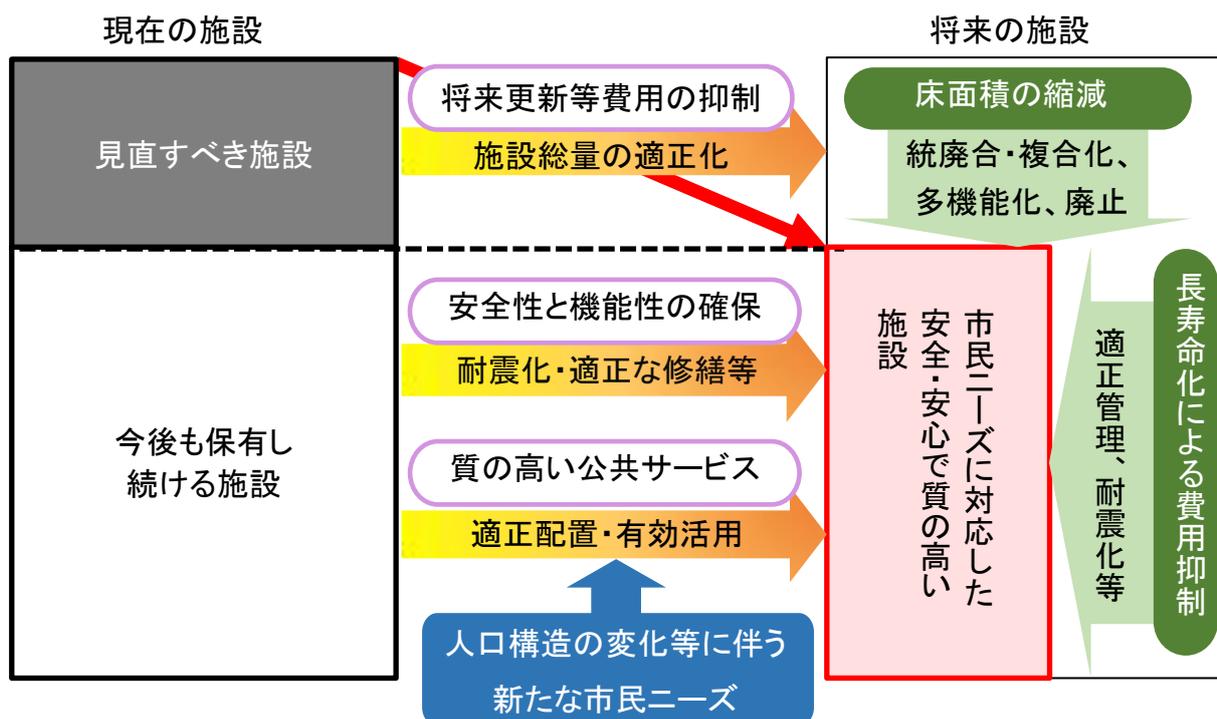
質の高い公共サービスを提供し続けるため、人口構造等の変化に伴う市民ニーズに適応した施設配置及び有効活用に努めます。

#### ③ 施設の最適化による将来負担の抑制

今後増大が見込まれる将来更新等費用（大規模修繕や建替え等にかかる費用）の軽減を図るため、民間との共同や統廃合・複合化等による施設の最適化を目指します。

また、本市の数値目標として、計画期間である平成 29（2017）年度から平成 68（2056）年度までに、建築物系公共施設における総床面積の 25.5%縮減を目指します。

**【数値目標】 40年間で建築物系公共施設の総床面積を 25.5%縮減  
延床面積 29.8 万㎡→22.2 万㎡（約 7.6 万㎡縮減）**



資料：真岡市公共施設等総合管理計画（平成 29 年 3 月）

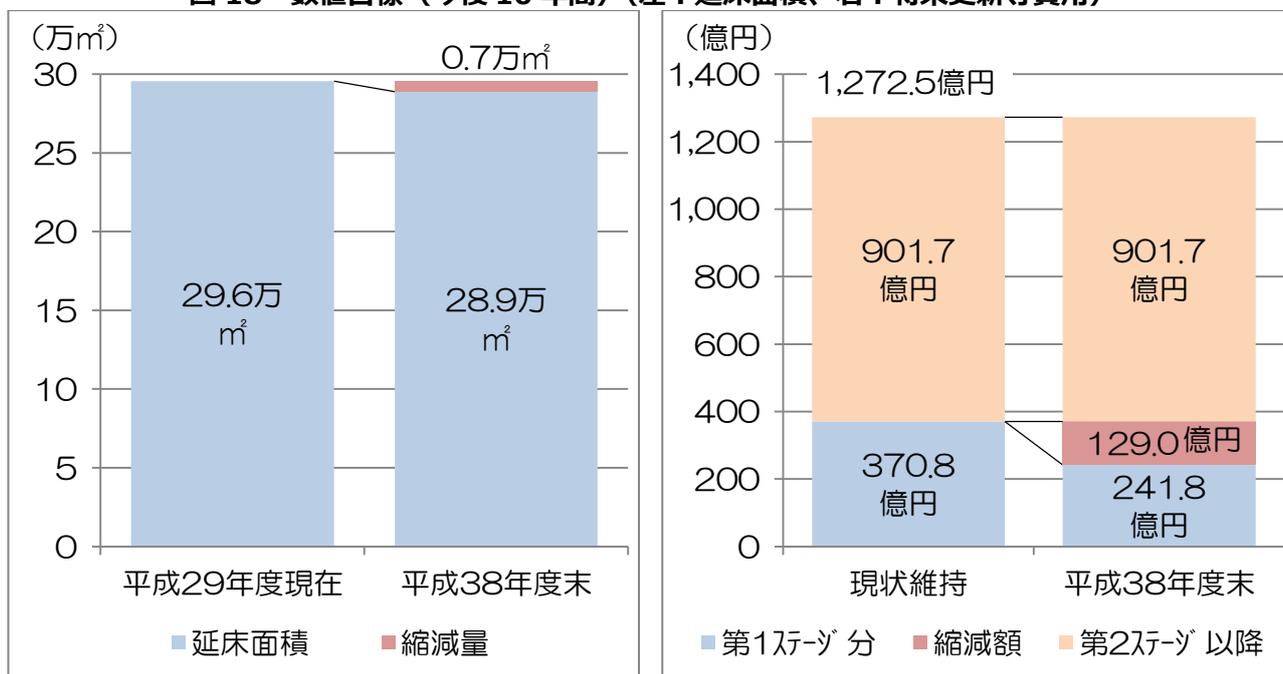
今後10年間（平成29（2017）年度～平成38（2026）年度）の数値目標は、公共施設等総合管理計画で定めた40年間の数値目標を踏まえて、下記のとおり設定します。

**表5 数値目標（今後10年間）**

	平成29年度現在 （2017年度現在）		平成38年度末 （2026年度末）	今後10年間の 数値目標
延床面積	約29.6万㎡	▶	約28.9万㎡	約0.7万㎡縮減 （▲2.2%）
将来更新等費用	約1,272.5億円 （現状維持の場合）	▶	約1,143.5億円 （第1ステージ後）	約129.0億円縮減 （▲10.1%）

※将来更新等費用は、今後40年間（平成29年度～平成68年度）の合計金額。

**図18 数値目標（今後10年間）（左：延床面積、右：将来更新等費用）**



## 4-2. 実施方針

本計画の実施方針は、公共施設等総合管理計画で定めた「建築物系公共施設管理の実施方針」を適用します。

### ①施設の適正管理及び長寿命化

#### 継続的に点検・診断・メンテナンスを行える体制の整備

- ◇建築物や設備の老朽化に伴う機能の損失を未然に防止するため、施設管理者による日常点検・診断等を導入します。
- ◇対処療法である「事後保全」から、機能低下の兆候を検出し、使用不可能な状態の前に補修等を行う「予防保全」に転換します。

#### 点検・診断結果を踏まえた安全性の確保

- ◇点検・診断の結果や劣化状況などから危険性が認められた施設については、施設の利用状況や優先度を踏まえ、修繕、建替え、解体等を検討し、安全性の確保に努めます。

#### 計画的な長寿命化の推進

- ◇耐震化未実施の施設のうち、診断等により耐震化が必要と判断された施設については、施設の老朽度や今後の需要も考慮のうえ、段階的に耐震化を推進します。
- ◇定期点検や予防保全の結果を踏まえて修繕等を計画的に実施することにより、劣化の進行を遅らせ、施設の機能低下を抑えるとともに、将来更新等費用の抑制及び平準化を図ります。

### ②施設の適正配置及び有効活用

#### 新規整備・建替えの慎重な検討

- ◇施設の新規整備や建替えを検討する際は、施設の位置や規模・設備等について、社会情勢や市民ニーズに適応しているか十分協議し、真に必要とされる施設以外は可能な限り抑制に努めます。

#### 今後における施設のあり方や適正配置の検討

- ◇既存の施設について、社会情勢や市民ニーズに適応しているかどうか再度検討し、中長期的な視点から、今後における施設のあり方や適正配置について検討を進めます。

#### 未利用施設の有効活用

- ◇使用を停止した施設について、社会情勢や市民ニーズに適応した活用方法を検討します。また、市単独での利用が図れない場合は、民間活力による公的サービスについても検討します。

### ③施設の最適化による将来負担の抑制

#### 官民連携による事業の効率化

◇民間活用によるコスト削減やサービス向上が期待できる施設については、PPP(\*2)やPFI(\*3)の導入により民間企業の資金やノウハウを活用するほか、地域住民との連携による事業の効率化についても検討します。

#### 施設の統廃合・複合化の検討

◇施設の大規模修繕や建替えを検討する際は、社会情勢や市民ニーズ、周辺施設や類似施設の状況等を踏まえ最適な規模を検討するとともに、建物の統廃合や機能の複合化についても検討します。

#### 管理費用の縮減及び財源の確保

◇施設の運営費用縮減のため、省エネ対応機器等の積極的な導入に努めます。

◇公的利用が見込めない公共施設については、売却や貸付による収入の確保を検討します。

◇将来的に利用が見込めない施設等については、客観的な視点から保有の必要性を検討し、総量の縮減に努めます。

◇施設の撤去により生じる跡地は、売却処分等により財源の確保を図ります。

---

(\*2) PPP (パブリック・プライベート・パートナーシップ (公民連携)) : 公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。指定管理者制度も含まれる。

(\*3) PFI (プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) : 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することで効率化やサービス向上を図る公共事業の手法をいう。

### 4-3. 各施設の再配置方針

市民アンケートや施設評価等を踏まえて、今後 10 年間の各施設の再配置方針を設定します。

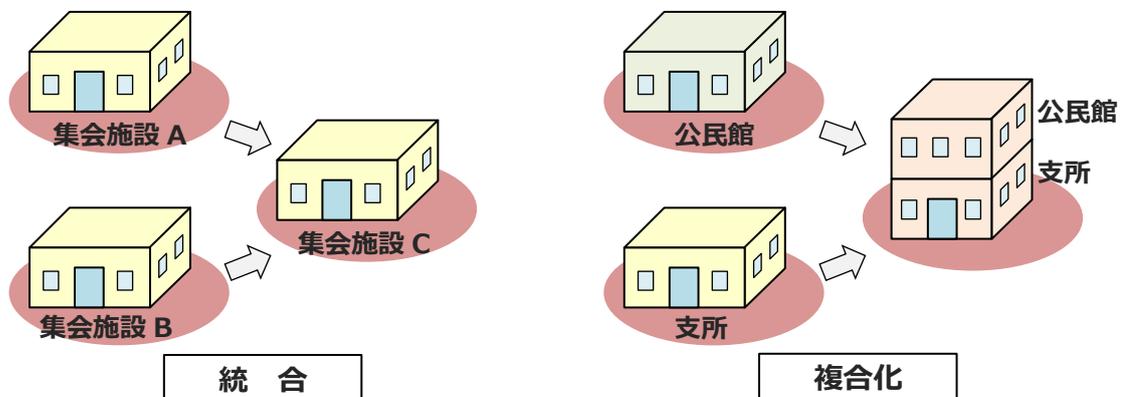
各施設の再配置方針は、「サービス」と「建物」に分けて設定し、下記のとおり、サービスを 6 種類、建物を 9 種類に分類します。

なお、各施設の再配置方針は、現時点の案であり、具体的な内容については、関係する団体等と協議した上で推進します。

表 6 各施設の再配置方針の分類

	再配置方針	説明
サービス	継続	当面は、現在のサービスをそのまま継続する。
	改善	現在のサービスを改善する。 (指定管理者制度の導入、維持管理経費の削減、民営化、利用促進 等)
	移転統合	同じ用途の施設へ移転・統合する。
	統合受入	同じ用途の施設を統合して受け入れる。
	移転複合化	異なる用途の施設へ移転・複合化する。
	移転	他の場所や施設へ移転する。(※現時点では統合や複合化等が未定のもの)
建物	現状維持	現在の建物を修繕等により、当面は維持する。
	建替え等	建物の建替え等を実施する。
	増築	建物の増築を実施する。
	改装等	建物の改装等を実施する。(原則、延床面積を増やさない)
	長寿命化	長寿命化計画や中長期修繕計画等を策定して、建物の長寿命化を図る。
	活用検討	未利用の建物や土地の活用方法を検討する。
	活用	施設を従来とは別の用途で利活用する。
	除却検討 (売却検討)	建物の除却 (または売却) について検討する。
	除却 (売却)	建物の除却 (または売却) を実施する。

図 19 統合や複合化のイメージ



## (1) 学校施設

### ①施設類型ごとの課題

- 小・中学校は、老朽化が進んでいる施設も多く、長寿命化や大規模修繕等により適切に維持管理・更新する必要があります。なお、今後40年間の将来更新等費用が634億円（構成比44.9%）と多いため、費用負担の平準化を図る必要があります。
- また、将来の児童・生徒数の推移を考慮し、統廃合を含めた学校施設の配置と規模の適正化を図る必要があります。
- 学校給食センターは、長期にわたる利用が見込まれるため、計画的な点検・診断等を実施し、より安全・安心なサービスの提供を維持する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 小・中学校は、公立学校等施設整備計画（学校施設の長寿命化計画）を策定し、中長期にわたり、計画的な改修や修繕による長寿命化及び費用負担の平準化を図ります。
- 小・中学校の統廃合については、当面は現状を維持しますが、今後の児童・生徒数の推移により、法律に定められた学級編成の基準に沿った方針の見直しについても検討します。
- 学校給食センターは、計画的な点検・診断等により安全・安心なサービスの提供に努めます。また、老朽化が進行している第一学校給食センターの再整備を検討します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	真岡小学校	学校教育課	9,235	H20	9	有	—	継続	—		長寿命化	—	H32までに長寿命化計画策定予定（今後の児童・生徒数の推移により、学級編成の法定基準に沿った学校の統廃合も検討する）
2	真岡東小学校	学校教育課	6,206	S54	38	有	H23	継続	—		長寿命化	—	
3	真岡西小学校	学校教育課	10,795	S51	41	有	H24	継続	—		長寿命化	—	
4	亀山小学校	学校教育課	4,215	S59	33	有	—	継続	—		長寿命化	—	
5	大内中央小学校	学校教育課	3,851	S52	40	有	H22	継続	—		長寿命化	—	
6	大内東小学校	学校教育課	3,366	S57	35	有	H26	継続	—		長寿命化	—	
7	大内西小学校	学校教育課	3,766	S56	36	有	H26	継続	—		長寿命化	—	
8	山前小学校	学校教育課	3,792	S44	48	有	H22	統合受入	H29年度	山前南小・東沼小と統合	長寿命化	—	
9	西田井小学校	学校教育課	4,068	S56	36	有	H25	継続	—		長寿命化	—	
10	中村小学校	学校教育課	4,203	S46	46	有	H22	統合受入	H29年度	中村東小・中村南小と統合	長寿命化	—	
11	長田小学校	学校教育課	4,092	S53	39	有	H23	継続	—		長寿命化	—	
12	長沼小学校	学校教育課	3,981	S60	32	有	—	継続	—		長寿命化	—	

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）						
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物			
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考	
13	久下田小学校	学校教育課	8,608	H20	9	有	—	継続	—			長寿命化	—	H32までに長寿命化計画策定予定
14	物部小学校	学校教育課	4,977	S56	36	有	—	継続	—			長寿命化	—	
15	山前南小学校	学校教育課	2,927	S55	37	有	—	移転統合	H29年度	山前小へ統合		活用検討	H30年度	
16	東沼小学校	学校教育課	2,709	S55	37	有	—	移転統合	H29年度	山前小へ統合		活用検討	H30年度	
17	中村東小学校	学校教育課	3,270	S57	35	有	—	移転統合	H29年度	中村小へ統合		活用検討	H30年度	
18	中村南小学校	学校教育課	2,970	S61	31	有	—	移転統合	H29年度	中村小へ統合		活用検討	H30年度	
19	真岡中学校	学校教育課	12,003	S58	34	有	H25	継続	—			長寿命化	—	H32までに長寿命化計画策定予定 (今後の児童・生徒数の推移により、学級編成の法定基準に沿った学校の統廃合も検討する)
20	真岡東中学校	学校教育課	6,726	S55	37	有	H22	継続	—			長寿命化	—	
21	真岡西中学校	学校教育課	7,538	H1	28	有	—	継続	—			長寿命化	—	
22	大内中学校	学校教育課	5,574	S45	47	有	H21	継続	—			長寿命化	—	
23	山前中学校	学校教育課	6,648	S53	39	有	H22	継続	—			長寿命化	—	
24	中村中学校	学校教育課	7,018	S53	39	有	H22	継続	—			長寿命化	—	
25	長沼中学校	学校教育課	4,921	S54	38	有	H24	継続	—			長寿命化	—	
26	久下田中学校	学校教育課	6,003	S48	44	有	H24	継続	—			長寿命化	—	
27	物部中学校	学校教育課	5,655	S52	40	有	H25	継続	—			長寿命化	—	
28	第一学校給食センター	第一学校給食センター	1,975	S53	39	無	—	移転	後期5年	老朽化に伴う建替えに合わせて移転を検討中		建替え等	後期5年	除却時期と合わせて跡地の利活用を検討する
29	第二学校給食センター	第二学校給食センター	1,405	H14	15	有	—	継続	—			現状維持	—	当面は大規模修繕不要

## (2) スポーツ施設

### ①施設類型ごとの課題

- スポーツ施設は、今後の市民ニーズや利用状況が変化することも想定されるため、適宜、運営改善を図る必要があります。また、老朽化が進行している施設については、耐震補強や改修工事を実施する必要があります。
- また、総合運動公園の整備に伴い、機能が重複する既存の施設については、再配置を推進する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- スポーツ施設は、今後の市民ニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図ります。
- 老朽化が進行している施設（総合体育館や二宮体育館等）は、耐震補強や改修工事の実施を検討します。
- また、庁舎の周辺整備に伴い、老朽化が進んでいる附属体育館の廃止を検討します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	総合体育館	スポーツ振興課	3,943	S51	41	有	—	継続	—	市民公園周辺の位置付けを生かした一元管理による効率的かつ多様なサービスを提供する	長寿命化	H30年度	バルコニー防水工事、トレーニング室改修等を実施
2	スポーツ交流館	スポーツ振興課	4,990	S58	34	有	H24	継続	—		現状維持	—	旧スケート場を改修した建物
3	武道体育館	スポーツ振興課	2,514	S61	31	有	—	継続	—		現状維持	—	当面は大規模修繕不要
4	附属体育館	スポーツ振興課	1,043	S37	55	無	—	移転	前期5年	庁舎周辺整備に伴い他の施設へサービスを移行予定	除却	前期5年	庁舎周辺整備と合わせて除却時期を検討する
5	二宮体育館	スポーツ振興課	1,680	S53	39	無	—	継続	—	二宮運動場と一体的にサービスを提供する	長寿命化	前期5年	H30耐震二次診断予定
6	長沼地域体育館	スポーツ振興課	835	S62	30	有	—	継続	—	旧長沼北小の再利用施設	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
7	物部地域体育館	スポーツ振興課	728	S63	29	有	—	継続	—	旧物部小高田分校の再利用施設	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
8	弓道場	スポーツ振興課	178	S60	32	有	—	移転統合	H29年度	総合運動公園の弓道場へ統合済み	除却	H29年度	除却後の跡地は芝生広場として整備予定
9	二宮弓道場	スポーツ振興課	55	S46	46	無	—	移転統合	H29年度	総合運動公園の弓道場へ統合済み	除却	H29年度	除却後の跡地は地域広場として利用予定
10	総合運動公園	スポーツ振興課	579	H24	5	有	—	改善	前期5年	指定管理者制度の導入を予定	増築	H30年度	H30陸上競技場の管理棟に更衣室を増築予定 H29器具庫(23m <sup>2</sup> )、弓道場(524m <sup>2</sup> )、クラブハウス(499m <sup>2</sup> )を整備済

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (㎡)	代表建築 年度	築年 数	耐震 性	大規模 修繕済	サービス			建物		
								方針	実施 時期	備考	方針	実施 時期	備考
11	東運動場	スポーツ 振興課	178	S52	40	有	—	継続	—	バックスタンド、物 置、ポンプ小屋	現状 維持	—	総合運動公園整備 の進捗状況に合わ せて改修等を検討
12	北運動場	スポーツ 振興課	60	S56	36	無	—	継続	—	休憩所、物置、トイレ	現状 維持	—	必要個所の修繕等 を計画的に実施
13	二宮運動場	スポーツ 振興課	177	S52	40	無	—	継続	—	休憩所、物置、トイレ	現状 維持	—	必要個所の修繕等 を計画的に実施

### (3) 社会文化施設

#### ①施設類型ごとの課題

- 社会文化施設は、施設の老朽化や安全性、稼働率、類似公共サービス施設の分布等を勘案し、今後の公共サービス施設のあり方を検討する必要があります。
- 文化財的価値のある施設は、常に安全かつ清潔に保ちながら、定期的な更新が求められるため、一般的な施設よりもレベルの高い維持管理計画を検討する必要があります。

#### ②施設類型別の基本方針

- 社会文化施設は、当面は市民ニーズ等を踏まえて建物を維持しますが、貸し館業務については、利用状況や建物の修繕状況により、中長期的な視点による方針の見直しについても検討します。
- なお、文化財的価値のある施設は、引き続き適切な保護・保全に努めるとともに、広く市民や来街者に利用してもらえるように、適宜、運営改善を図ります。

#### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	図書館	生涯学習課	2,555	S56	36	有	—	改善	後期5年	庁舎周辺整備に併せたサービスの向上を検討中	改装等	後期5年	サービス改善に伴う改装等を検討
2	市民会館	文化課	4,239	S49	43	有	H25	改善	前期5年	指定管理者制度の導入を検討中	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
3	久保講堂	文化課	726	S61	31	有	—	継続	—	国登録文化財	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
4	岡部記念館「金鈴荘」	文化課	416	M32	118	有	H24	改善	H29年度	もめん茶屋の営業時間に合わせて庭園等を開放	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
5	桜町陣屋	文化課	124	S63	29	有	—	継続	—	二宮神社も含め国指定史跡エリアとして一体的にサービスを提供する	長寿命化	後期5年	茅葺き屋根等の状況を見ながら修繕計画を策定予定
6	二宮尊徳資料館	文化課	318	H12	17	有	—	継続	—		現状維持	—	当面は大規模修繕不要
7	大内資料館	文化課	396	S3	89	有	—	継続	—	市登録文化財	現状維持	—	H27耐震工事済み
8	真岡市歴史資料保存館	文化課	1,496	H1	28	有	—	継続	—	旧物部小高田分校の再利用施設	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
9	公民館本館	生涯学習課	1,255	S49	43	有	—	継続	—	当面は継続するが、貸し館業務については、今後の利用状況等により見直しも検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、サービスや建物修繕の状況により見直しも検討する
10	青年女性会館(集会場)	生涯学習課	1,410	S54	38	有	H23	継続	—		現状維持	—	
11	公民館真岡西分館	生涯学習課	1,129	H6	23	有	—	継続	—		現状維持	—	
12	山前農村環境改善センター	生涯学習課	1,479	S56	36	有	H28	継続	—		現状維持	—	
13	大内農業構造改善センター	生涯学習課	1,581	S61	31	有	—	継続	—		現状維持	—	

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
14	中村農村環境改善センター	生涯学習課	1,324	S60	32	有	—	継続	—	当面は継続するが、貸し館業務については、今後の利用状況等により見直しも検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、サービスや建物修繕の状況により見直しも検討する
15	二宮コミュニティセンター	生涯学習課	6,853	H9	20	有	—	継続	—		現状維持	—	
16	生涯学習館	生涯学習課	2,013	S60	32	有	—	継続	—		現状維持	—	
17	にのみや野外活動センター	生涯学習課	383	H15	14	有	—	継続	—		現状維持	—	
18	長沼会館	生涯学習課	167	S57	35	有	—	継続	—		現状維持	—	
19	物部会館	生涯学習課	260	H6	23	有	—	継続	—		現状維持	—	
20	自然教育センター	自然教育センター	4,179	S59	33	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
21	科学教育センター	科学教育センター	3,544	H4	25	有	—	改善	前期5年	民間で整備中の火力発電所との連携による新規事業を検討中	現状維持	—	事業改善に伴う設備改修等を計画的に実施する

## (4) 児童施設

### ①施設類型ごとの課題

- 児童館は、少子高齢化や人口減少の進行が想定される中で、今後のニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図る必要があります。
- 保育所は、少子高齢化や人口減少の進行が想定されるため、老朽化した施設の統廃合を推進する必要があります。また、既存の保育所を含め、民営化への移行についても検討する必要があります。
- 子育て支援センターのうち、第一子育て支援センターは、老朽化や耐震強度不足のため、移転についても検討する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 児童館は、今後のニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図ります。
- 保育所は、施設の統廃合及び民営化を検討します。
- 子育て支援センターは、今後のニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図ります。また、第一子育て支援センターの移転等を検討します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	真岡東小学校留守家庭児童会館	児童家庭課	214	S62	30	有	—	継続	—	利用者の利便性及び安全性を考慮し、引き続き学校敷地内における公設民営施設としてサービスを提供する	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
2	真岡小学校留守家庭児童会館	児童家庭課	196	S54	38	有	—	継続	—		現状維持	—	
3	真岡西小学校留守家庭児童会館	児童家庭課	196	S53	39	有	—	継続	—		現状維持	—	
4	真岡保育所	児童家庭課	1,024	H11	18	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
5	中村保育所	児童家庭課	777	H9	20	有	—	改善	後期5年	民営化を含めた運営の改善を検討する	売却検討	後期5年	民営化に合わせて施設の売却等を検討する
6	西田井保育所	児童家庭課	246	S47	45	有	—	移転統合	後期5年	老朽化及び入所率減少等による建替えと併せて、統合や民営化を検討する	除却検討	後期5年	移転の検討に合わせて施設の利活用も検討する
7	物部保育所	児童家庭課	542	S45	47	有	—	移転統合	後期5年		除却検討	後期5年	移転の検討に合わせて施設の利活用も検討する
8	第一子育て支援センター	三つ子の魂育成推進室	629	S55	37	無	—	移転複合化	前期5年	庁舎周辺における複合施設の一部として検討中	除却	前期5年	移転・複合化に伴い除却予定(跡地利用についても今後検討)

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (㎡)	代表建築 年度	築年 数	耐震 性	大規模 修繕済	サービス			建物		
								方針	実施 時期	備考	方針	実施 時期	備考
9	第二子育て支援センター	三つ子の魂育成推進室	179	H26	3	有	H26	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施(民間社宅を改修した建物)

## (5) 福祉施設

### ①施設類型ごとの課題

- 福祉施設は、施設の老朽化や今後の市民ニーズ、利用状況等を踏まえて、再配置や運営改善を図る必要があります。
- 健康増進施設は、今後の市民ニーズや利用状況を踏まえて、適宜、施設の有効活用や運営改善を図る必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 福祉施設は、老朽化が進行している施設の廃止を検討するとともに、継続する施設は、今後の市民ニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図ります。
- 総合福祉保健センター、シルバー人材センター及びひまわり園については、機能の再編整備を検討します。
- 健康増進施設（真岡井頭温泉）は、今後の市民ニーズや利用状況に対応するために、施設の改修も含め、施設の有効活用方法を検討します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	総合福祉保健センター	社会福祉課	1,148	S57	35	有	H27	改善	後期5年	機能の再編整備を検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、再編整備の状況により、改装等を検討する
2	二宮保健センター	社会福祉課	535	S55	37	無	—	移転	H31年度	実施事業について類似施設への移転を検討中	除却検討	前期5年	移転の検討に合わせて施設の利活用も検討する
3	シルバー人材センター	社会福祉課	240	S60	32	有	—	改善	後期5年	機能の再編整備を検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、再編整備の状況により、見直しも検討する
4	真岡さくら作業所	社会福祉課	233	H9	20	有	—	移転	後期5年	建物の老朽化等による移転を検討する	除却検討	後期5年	借地返還と合わせて除却時期を検討する
5	ひまわり園	社会福祉課	1,243	H1	28	有	—	改善	後期5年	機能の再編整備を検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、再編整備の状況により、改装等を検討する
6	老人憩の家	いきいき高齢課	516	S42	50	無	—	移転複合化	H30年度	実施中の老人クラブ事業を井頭温泉等へ移転予定	除却	前期5年	除却時期と合わせて跡地の利活用を検討する
7	シルバーサロン	いきいき高齢課	172	H26	3	有	H26	継続	—	—	現状維持	—	必要箇所の修繕等を計画的に実施する(民間社宅を改修した建物)
8	健康増進施設(真岡井頭温泉)	健康増進課	5,398	H7	22	有	—	改善	前期5年	不採算部門の縮小や子ども向けスペースの拡充等を検討中	改装等	前期5年	サービス改善に伴う改装等を予定

## (6) 広域対応施設（環境施設）

### ①施設類型ごとの課題

- 廃止を予定している環境保全センターは、跡地利用等を検討する必要があります。
- 自然観察センターは、施設の長寿命化や経費削減等を実施し、適切に維持管理する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 清掃センターは、建物を減築して剪定枝等の堆肥化施設（リサイクルセンター）として再整備します。
- 環境保全センターは、跡地の有効活用方法を検討します。
- 自然観察センターは、今後の市民ニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図ります。また、施設の長寿命化や経費削減等を実施し、適切な維持管理を行います。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (㎡)	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	清掃センター	環境課	5,178	H1	28	有	—	—	—	芳賀地区エコステーション（芳賀広域施設）の稼動に伴い利用停止済み	活用	H31年度	H29焼却施設棟等4,164㎡を除却済H31迄に剪定枝等堆肥化施設として、管理棟兼発酵棟（約1,706㎡）を整備予定（指定管理者制度の導入も検討中）
2	環境保全センター	環境課	98	H4	25	有	—	—	—	芳賀地区エコフォレスト（芳賀広域施設）の稼動に伴い利用停止済み	活用検討	前期5年	管理棟98㎡の除却と合わせて敷地の有効活用を検討する
3	根本山自然観察センター	環境課	680	H2	27	有	—	継続	—		現状維持	—	当面は大規模修繕不要
4	鬼怒水辺観察センター	環境課	101	H13	16	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施

## (7) 行政施設

### ①施設類型ごとの課題

- 市庁舎は、新庁舎の整備に合わせて、各部門を新庁舎に集約し、施設規模の適正化等を図る必要があります。
- その他行政施設は、施設の特長や市民ニーズ、利用状況等を踏まえて、再配置を推進する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 市庁舎は、新庁舎の整備や周辺整備を推進し、既存庁舎の廃止を検討します。
- その他行政施設は、施設の特長や市民ニーズ、利用状況等を踏まえて、再配置を検討します。なお、情報センターは、施設のあり方や有効活用方法を検討します。
- また、未利用施設は、民間活力の導入も含めた有効活用や売却等による処分を検討します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	本庁舎	企画課	5,641	S32	60	無	—	移転統合	H32年度	複数の庁舎を統合することにより、効率的な維持管理と合わせて安全性及び利便性の向上を図る	除却	H33年度	H32現庁舎の西側に新庁舎を開庁予定(5階建て・延床面積約13,774m <sup>2</sup> ) (現庁舎は順次解体し、敷地を駐車場として利用予定)
2	建設部棟	企画課	731	S50	42	無	—	移転統合	H32年度		除却	H33年度	
3	教育委員会棟	企画課	707	S37	55	無	—	移転統合	H32年度		除却	H33年度	
4	西合同庁舎	企画課	264	S42	50	無	—	移転統合	H32年度		除却	H33年度	
5	水道庁舎	企画課	404	S35	57	無	—	移転統合	H32年度		除却	H33年度	
6	田町東側倉庫	企画課	214	S60	32	有	—	継続	—	同一敷地内の他の倉庫と、物品の整理及び部署間の相互利用を推進し、利便性の向上を図る	現状維持	—	大規模修繕は実施せず、未利用施設や余剰スペースの利用を推進する
7	田町文化財倉庫	文化課	337	H1	28	有	—	継続	—	現状維持	—		
8	田町イベント用資材倉庫	商工観光課	204	H2	27	有	—	継続	—	現状維持	—		
9	田町業務員控室	建設課	123	H22	7	有	—	継続	—	物品保管場所も兼ねた道路維持管理業務の拠点として利用する	現状維持	—	
10	芳賀地区広域行政センター	企画課	2,163	H1	28	有	—	継続	—	旧コンピュータ・カレッジ校舎の再利用施設	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
11	真岡駅	企画課	578	H8	21	有	—	継続	—	公共交通における拠点としての機能を維持する	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
12	西田井駅	企画課	91	H9	20	有	—	継続	—	公共交通における拠点としての機能を維持する	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (㎡)	代表建築 年度	築年 数	耐震 性	大規 模修 繕済	サービス			建物		
								方針	実施 時期	備考	方針	実施 時期	備考
13	久下田駅（さくらホール）	企画課	278	H5	24	有	—	改善	前期 5年	使用頻度の低いホールの有効活用を検討	現状維持	—	今後の利活用状況により修繕等の方針を検討する
14	真岡鐵道倉庫（久下田）	企画課	143	S56	36	有	—	継続	—	普通財産として真岡鐵道へ貸出中	現状維持	—	当面は大規模修繕不要（維持管理費は借主負担）
15	シルバー西側事務所	企画課	158	H3	26	有	—	継続	—	普通財産として福祉団体へ貸出中	現状維持	—	当面は大規模修繕不要（維持管理費は借主負担）
16	旧長沼北小学校	企画課	2,467	S61	31	有	—	改善	H30 年度	民間活用による有効活用についても検討する	現状維持	—	今後の利活用状況により修繕等の方針を検討する
17	情報センター	情報システム課	1,448	H8	21	有	—	改善	前期 5年	IT体験等の縮小及び子供エリアの拡充を検討中	改装等	前期 5年	サービス改善に伴う3・4階の改装等を検討中
18	屋台保存館	企画課	73	H9	20	有	—	継続	—	当面は継続するが、庁舎周辺整備の状況により見直しも検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、庁舎周辺整備の状況により見直しも検討する

## (8) 集会施設

### ①施設類型ごとの課題

- 二宮尊徳物産館は、震災の影響による損傷箇所を修繕するとともに、今後の市民ニーズや利用状況を踏まえて、機能拡張を図る必要があります。
- 農産物販売交流施設いがしらや農産物直売所兼集会所は、建物・設備等の経年劣化に適切に対応するとともに、今後の市民ニーズを踏まえて、施設の有効活用を図る必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 二宮尊徳物産館は、今後の市民ニーズや利用状況を踏まえて、売り場面積を増やして、機能拡張を検討します。
- 農産物販売交流施設いがしらは、今後の市民ニーズを踏まえて、施設の有効活用方法を検討します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	二宮尊徳物産館	農政課	275	H9	20	有	—	改善	前期5年	日本一のいちごを始めとする「真岡ブランド」の情報発信及びグリーンツーリズムの拠点として店舗のリニューアルを予定	建替え等	前期5年	店舗のリニューアルに合わせて手狭となっている売り場面積の拡張を予定
2	農産物販売交流施設いがしら（あぐりっ娘）	農政課	546	H19	10	有	—	改善	前期5年	グリーンツーリズムの交流施設として活用予定	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
3	農産物直売所兼集会所	農政課	113	H5	24	有	—	継続	—	当面は公園トイレを中心に継続するが、直売所機能は今後の利用状況により見直しを検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、サービスや建物修繕の状況により見直しも検討する

## (9) 公営住宅

### ①施設類型ごとの課題

- 公営住宅は、将来の人口減少や少子高齢化、民間賃貸住宅の空き状況等を踏まえて予測される公営住宅の需要に基づき、供給計画を策定する必要があります。
- 更新時期を迎えた施設は、建替えや他団地への統合を図る必要があります。
- 比較的新しく、安全性や居住性が備わった施設は、予防保全的な維持管理及び耐震性向上のための修繕等を実施し、長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図る必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 公営住宅は、真岡市住宅マスタープランを改定し、将来の公営住宅需要予測に基づく供給計画を策定します。
- また、中長期的な維持管理計画である真岡市公営住宅等長寿命化計画を改定し、施設の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を推進します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	東郷市営住宅	建設課	11,167	S59	33	有	—	改善	前期5年	指定管理者制度の導入を検討	長寿命化	—	H32までに長寿命化計画（更新版）を策定予定 ※大谷台市営住宅は、民間社宅を改修した建物
2	高間木市営住宅	建設課	2,447	H1	28	有	—	改善	前期5年		長寿命化	—	
3	中丸市営住宅	建設課	824	H3	26	有	—	改善	前期5年		長寿命化	—	
4	三ノ宮市営住宅	建設課	4,261	H11	18	有	—	改善	前期5年		長寿命化	—	
5	さくら市営住宅	建設課	1,590	S63	29	有	—	改善	前期5年		長寿命化	—	
6	錦町市営住宅	建設課	3,840	H14	15	有	—	改善	前期5年		長寿命化	—	
7	大谷台市営住宅	建設課	3,796	H26	3	有	H26	改善	前期5年		長寿命化	—	
8	久松町市営住宅	建設課	5,014	S50	42	無	—	継続	—	老朽化に伴い新規入居は停止している	建替え等	後期5年	建替えの際に、施設の適正規模・適正配置を検討する
9	大田山市営住宅	建設課	1,338	S44	—	無	—	—	—	入居者に対する移転補償として他の市営住宅等を利用	活用検討	前期5年	跡地の有効活用について検討する（建物はH28除却済み）

## (10) 消防施設

### ①施設類型ごとの課題

○消防施設は、老朽化が進行している施設もあるため、将来更新等費用を考慮しながら、計画的に修繕及び建替え等を実施する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

○老朽化が進行している施設は、計画的に修繕及び建替え等を実施します。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m)	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	第1分団第1部消防会館	安全安心課	48	S52	40	無	—	継続	—		建替え等	後期5年	老朽化に伴う建替え等を検討する
2	第1分団第2部消防会館	安全安心課	87	H7	22	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
3	第1分団第3部消防会館	安全安心課	62	S60	32	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
4	第1分団第4部消防会館	安全安心課	88	H28	1	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
5	第1分団第5部消防会館	安全安心課	89	H23	6	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
6	第2分団第1部消防会館	安全安心課	87	H1	28	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
7	第2分団第2部消防会館	安全安心課	87	H5	24	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
8	第2分団第3部消防会館	安全安心課	87	H2	27	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
9	第3分団第1部消防会館	安全安心課	87	H2	27	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
10	第3分団第2部消防会館	安全安心課	87	H3	26	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
11	第3分団第3部消防会館	安全安心課	87	H1	28	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
12	第4分団第1部消防会館	安全安心課	87	H4	25	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
13	第4分団第2部消防会館	安全安心課	87	H3	26	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
14	第4分団第3部消防会館	安全安心課	87	H5	24	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
15	第5分団第1部消防会館	安全安心課	80	H9	20	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
16	第5分団第2部消防会館	安全安心課	89	H21	8	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
17	第5分団第3部消防会館	安全安心課	59	S63	29	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (㎡)	代表建築 年度	築年 数	耐震 性	大規 模修 繕済	サービス			建物		
								方針	実施 時期	備考	方針	実施 時期	備考
18	第6分団第1部消防会館	安全安心課	66	H5	24	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
19	第6分団第2部消防会館	安全安心課	70	S41	51	有	—	継続	—		建替え等	後期5年	老朽化に伴う建替え等を検討する
20	第6分団第3部消防会館・東部水防倉庫	安全安心課	93	H6	23	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
21	第6分団第4部消防会館	安全安心課	66	H2	27	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
22	第7分団第1部消防会館	安全安心課	66	H4	25	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
23	第7分団第2部消防会館	安全安心課	80	H7	22	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
24	第7分団第3部消防会館	安全安心課	89	H21	8	有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
25	長沼地区水防倉庫	安全安心課	33	S39	53	無	—	移転	前期5年	物品過多のため移転による利便性の向上を検討する	除却	前期5年	除却後の跡地は長沼会館駐車場として利用予定

## (11) 観光施設

### ①施設類型ごとの課題

- 観光施設は、本市をPRするための重要な地域資源かつ集客施設であり、施設の安全性を確保するために、適正な維持管理に努め、施設の長寿命化を図る必要があります。
- また、今後のニーズや利用状況を踏まえて、適宜、施設の再整備や運営改善を図る必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 観光施設は、適正な維持管理により長寿命化を図ります。
- また、今後のニーズや利用状況を踏まえて、適宜、運営改善を図るとともに、中心市街地の賑わいを創出するための観光拠点施設の再整備を検討し、利用者の増加を図ります。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	久下田駅前どんとこい広場	商工観光課	400	H13	16	有	—	改善	前期5年	会議室における空き時間の有効活用を検討する	現状維持	—	当面は現状を維持するが、サービスや建物修繕の状況により見直しも検討する
2	真岡木綿会館	商工観光課	380	H19	10	有	—	改善	前期5年	門前エリアの賑わい創出事業の一つとして新たなサービス展開を検討中（もめん茶屋については金鈴荘との相互利用を推進中）	増築	H30年度	賑わい創出事業に伴う増築を予定
3	久保記念観光文化交流館	商工観光課	656	T11	95	有	H26	改善	前期5年	インターネット予約の拡充に合わせて新プラン等を検討中	現状維持	—	旧久保邸を改修した建物
4	お休み処もめん茶屋	商工観光課	56	H29		有	—	継続	—		現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施
5	井頭温泉チャットパレス	商工観光課	2,512	H11	18	有	—	改善	前期5年		長寿命化	—	老朽設備の改修計画を策定中
6	SLキューロク館	商工観光課	559	H25	4	有	—	改善	前期5年	D51を利用した新たなサービスを検討中	現状維持	—	必要個所の修繕等を計画的に実施

## (12) インフラ施設

### ①施設類型ごとの課題

- 下水道施設は、管路を含めた包括的かつ中長期的な視点による維持管理計画を策定し、大規模修繕や更新、耐震補強による長寿命化を推進することにより、安全性と機能性の継続的な確保及び将来負担の平準化を図る必要があります。
- 上水道施設は、効率的かつ効果的に施設の再構築・更新を行うために、水道事業長期更新計画（アセットマネジメント）を見直す必要があります。また、持続・安全・強靱な水道事業を包括的に実現するための方策を定める必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

- 下水道施設は、下水道ストックマネジメント計画を策定し、施設全体を一体的に捉えた計画的な修繕等による長寿命化及び更新費用の縮減を図ります。
- また、農業集落排水処理施設は、施設全体の長寿命化及び維持管理コストの節減を図るための最適整備構想を策定するとともに、施設の統廃合を含む効率的な運営を推進します。
- 上水道施設は、水道事業長期更新計画を見直し、効率的かつ効果的な施設の再構築・更新を推進するとともに、安全な水の供給を確実にする水質管理体制の構築を図る水安全計画を策定します。
- また、水道事業長期更新計画、水安全計画、耐震化計画を包括的に実現するためのマスタープランとなる水道ビジョンを策定し、施設の廃止・統廃合（ダウンサイジング）や施設性能の合理化（スペックダウン）等による更新費用の縮減を図ります。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
1	真岡市水処理センター	下水道課	7,221	S57	35	無	—	継続	—		長寿命化	—	H31に下水道ストックマネジメント計画（管路を含めた施設全体の管理計画）を策定予定
2	二宮水処理センター	下水道課	1,093	H6	23	有	—	継続	—		長寿命化	—	H29に農業集落排水処理施設を対象とした最適整備構想・再編整備計画を策定
3	東郷地区農業集落排水処理場	下水道課	432	H11	18	有	—	継続	—		長寿命化	—	
4	小林地区農業集落排水処理場	下水道課	135	S63	29	有	—	継続	—		長寿命化	—	
5	小貝川東部地区農業集落排水処理場	下水道課	119	H7	22	有	—	継続	—		長寿命化	—	
6	東大島地区農業集落排水処理場	下水道課	369	H12	17	有	—	継続	—		長寿命化	—	
7	両沼地区農業集落排水処理場	下水道課	228	H16	13	有	—	継続	—		長寿命化	—	

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積(m <sup>2</sup> )	代表建築年度	築年数	耐震性	大規模修繕済	サービス			建物		
								方針	実施時期	備考	方針	実施時期	備考
8	飯貝地区農業集落排水処理場	下水道課	63	S61	31	有	—	継続	—		長寿命化	—	H29に農業集落排水処理施設を対象とした最適整備構想・再編整備計画を策定
9	大沼地区農業集落排水処理場	下水道課	159	H9	20	有	—	継続	—		長寿命化	—	
10	粕田地区農業集落排水処理場	下水道課	132	H4	25	有	—	継続	—		長寿命化	—	
11	二宮東部地区農業集落排水処理場	下水道課	365	H18	11	有	—	継続	—		長寿命化	—	
12	鹿・物井地区農業集落排水処理場	下水道課	376	H11	18	有	—	継続	—		長寿命化	—	
13	二宮地区農業集落排水処理場	下水道課	326	H16	13	有	—	継続	—		長寿命化	—	
14	第四工業団地中継ポンプ場	下水道課	111	H10	19	有	—	継続	—		現状維持	—	当面は大規模修繕不要
15	石法寺浄水場	水道課	1,074	S51	41	有	—	継続	—		長寿命化	—	H32までに水道ビジョン（管路を含めた施設全体の管理計画）を策定予定
16	高架水槽	水道課	254	H4	25	有	—	継続	—		長寿命化	—	
17	荒町配水場	水道課	275	S38	54	無	—	継続	—		長寿命化	—	
18	大谷台配水場	水道課	194	S42	50	無	—	継続	—		長寿命化	—	
19	西田井浄水場	水道課	88	S60	32	有	—	継続	—		長寿命化	—	
20	台町水源地	水道課	30	H21	8	有	—	継続	—		長寿命化	—	
21	大田山水源地	水道課	36	H23	6	有	—	継続	—		長寿命化	—	
22	京泉浄水場	水道課	118	H5	24	有	—	継続	—		長寿命化	—	
23	久下田浄水場	水道課	228	S55	37	有	—	継続	—		長寿命化	—	
24	三谷浄水場	水道課	49	S54	38	有	—	継続	—		長寿命化	—	

## (13) 公園施設

### ①施設類型ごとの課題

○公園施設（公園トイレ、あずまや、公衆便所等）は、利用状況や維持管理費用を考慮し、適正に管理する必要があります。

### ②施設類型別の基本方針

○築 30 年が経過し、老朽化した利用者の少ない公園トイレ、あずまや、公衆便所等の廃止を検討します。

○今後も継続する施設は、定期的な点検・診断を行いながら、計画的に修繕・更新を進めます。

### ③各施設の再配置方針

No	施設名称	所管課	基本情報					再配置方針（第1ステージ：H29～H38年度）					
			延床面積 (㎡)	代表 建築 年度	築 年 数	耐 震 性	大規 模修 繕済	サービス			建物		
								方針	実施 時期	備考	方針	実施 時期	備考
—	公園トイレ、 あずまや、 公衆便所等 (109施設)	都市計 画課、 農政課 等	1,928	—	—	—	—	継続	—		現状 維持	—	必要個所の修繕等 を計画的に実施 (※老朽化した施設 は廃止を検討)

## 第5章 再配置効果の試算

### 5-1. 保有量の見通し

各施設の再配置方針を実施した場合の延床面積の見通しを試算すると、現在保有している約29.6万㎡は、本計画の計画期間である第1ステージ後（平成38（2026）年度）に約0.7万㎡減少（▲2.2%）して、約28.9万㎡になることが見込まれます。

また、第4ステージ後（平成68（2056）年度）には約4.8万㎡減少（▲16.1%）して、約24.8万㎡になることが見込まれます。

施設類型別にみると、中学校が約1.7万㎡減少（▲28.1%）、小学校が約1.5万㎡減少（▲17.5%）、その他行政施設が約0.6万㎡減少（▲66.1%）すると試算されます。一方、新設や増築等により、市庁舎が約0.6万㎡増加、運動公園・運動場が約0.1万㎡増加、物産館・集会施設等が約0.1万㎡増加することが見込まれます。

※再配置効果の試算条件は、巻末の参考資料をご覧ください。

表7 延床面積の変化（10年毎）

	第1ステージ後	第2ステージ後	第3ステージ後	第4ステージ後
現状維持	295,560	295,560	295,560	295,560
再配置方針を実施後	288,971	270,214	253,737	247,854
増減	▲6,590	▲25,347	▲41,824	▲47,706
増減率	▲2.2%	▲8.6%	▲14.2%	▲16.1%

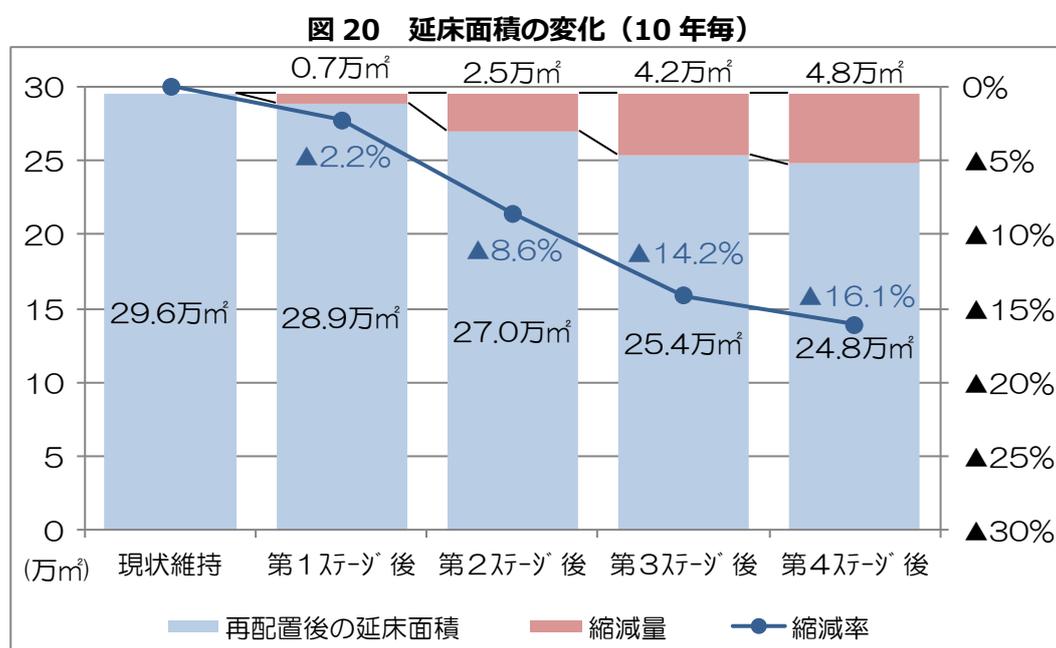
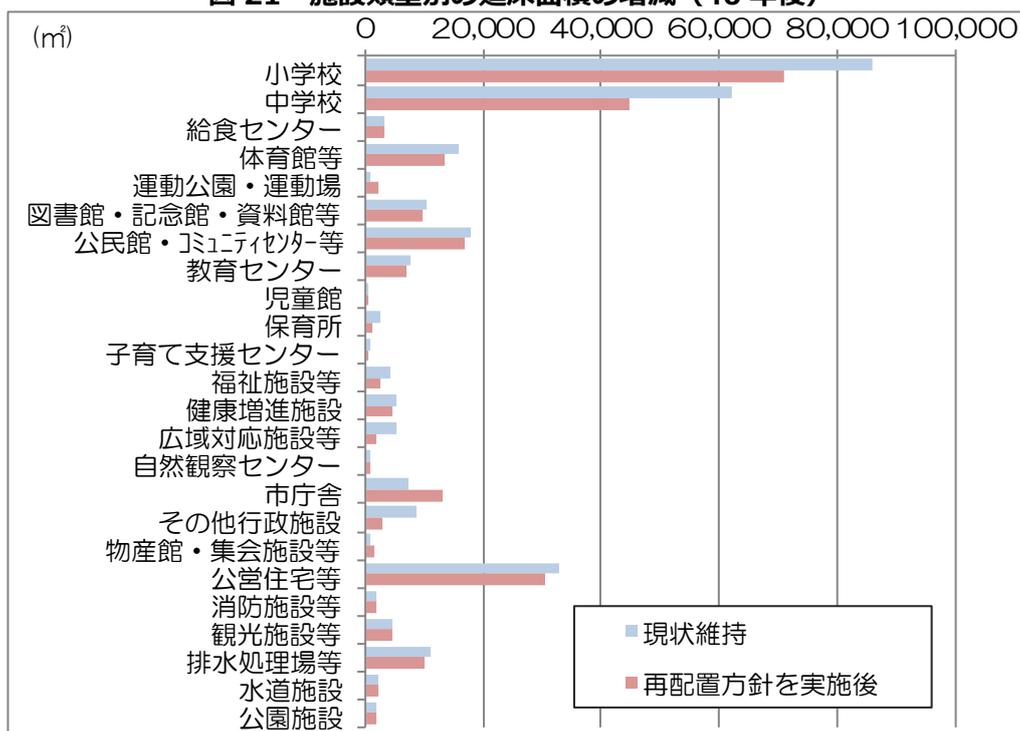


表 8 施設類型別の延床面積の増減（40年後）

(㎡)

施設類型		現状維持	再配置方針 を実施後	増減	増減率
大分類	中分類				
学校施設	小学校	85,929	70,918	▲15,011	▲17.5%
	中学校	62,086	44,656	▲17,430	▲28.1%
	給食センター	3,380	3,064	▲316	▲9.4%
スポーツ施設	体育館等	15,966	13,385	▲2,580	▲16.2%
	運動公園・運動場	995	2,199	1,204	121.0%
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	10,269	9,719	▲550	▲5.4%
	公民館・コミュニティセンター等	17,854	16,959	▲895	▲5.0%
	教育センター	7,724	6,957	▲767	▲9.9%
児童施設	児童館	606	517	▲89	▲14.7%
	保育所	2,589	1,024	▲1,565	▲60.4%
	子育て支援センター	808	179	▲629	▲77.9%
福祉施設	福祉施設等	4,087	2,543	▲1,544	▲37.8%
	健康増進施設	5,398	4,707	▲691	▲12.8%
広域対応施設 (環境施設)	広域対応施設等	5,276	1,706	▲3,570	▲67.7%
	自然観察センター	781	699	▲82	▲10.5%
行政施設	市庁舎	7,343	13,000	5,657	77.0%
	その他行政施設	8,681	2,941	▲5,740	▲66.1%
集会施設	物産館・集会施設等	934	1,646	711	76.1%
公営住宅	公営住宅等	32,940	30,572	▲2,369	▲7.2%
消防施設	消防施設等	1,946	1,913	▲33	▲1.7%
観光施設	観光施設等	4,564	4,564	▲0	▲0.0%
インフラ施設	排水処理場等	11,129	9,987	▲1,142	▲10.3%
	水道施設	2,346	2,107	▲239	▲10.2%
公園施設	公園施設	1,928	1,892	▲36	▲1.9%
合計		295,560	247,854	▲47,706	▲16.1%

図 21 施設類型別の延床面積の増減（40年後）



## 5-2. 財政負担の見通し

各施設の再配置方針を実施した場合の今後40年間の将来更新等費用の見通しを試算しました。

A) すべての施設を現状のまま維持する場合は1,273億円(年31.8億円)、充当可能財源見込み949億円に対する過不足額は▲323億円(年8.1億円)と試算されます。(※真岡市公共施設等総合管理計画より)

B) 再配置方針を実施した場合、将来更新等費用は955億円(年23.9億円)、維持管理・運営費は3,948.2億円(年98.7億円)になると試算されます。

C) 再配置方針の実施による縮減効果は、将来更新等費用の縮減額が▲318億円、維持管理・運営費の縮減額が▲9.4億円、合計で▲327億円(年8.2億円)(▲25.7%)になると想定され、充当可能な財源見込み949億円の範囲内で公共施設の更新を進められると考えられます。

※再配置効果の試算条件は、巻末の参考資料をご覧ください。

表9 将来更新等費用と不足額の変化(10年毎)

**A) すべての施設を現状のまま維持する場合** (億円)

	第1ステージ	第2ステージ	第3ステージ	第4ステージ	40年合計	財源見込	過不足額
将来更新費用	340.0	30.2	43.0	18.1	431.3	—	—
建替え	30.9	148.4	478.0	184.0	841.2	—	—
計	370.8	178.6	521.0	202.1	1,272.5	949.4	▲323.0
維持管理・運営費	989.4	989.4	989.4	989.4	3,957.6	—	—

※維持管理・運営費は、平成28年度の実績額(約98.9億円)が今後も掛かると想定した場合の合計額。

**B) 再配置方針を実施した場合** (億円)

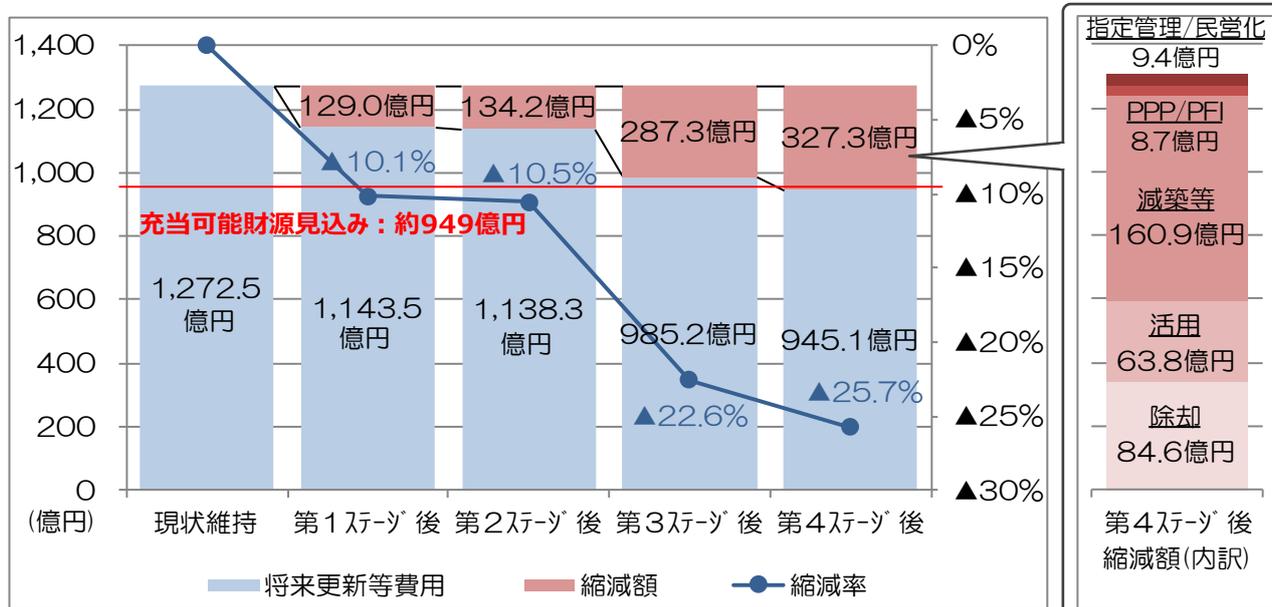
	第1ステージ	第2ステージ	第3ステージ	第4ステージ	40年合計	財源見込	過不足額
将来更新費用	127.3	19.0	37.5	47.0	230.8	—	—
建替え	113.4	155.0	333.1	118.0	719.6	—	—
除却費	1.3	2.5	0.3	0.1	4.1	—	—
計	242.0	176.4	370.9	165.1	954.5	949.4	▲5.1
維持管理・運営費	989.2	986.3	986.3	986.3	3,948.2	—	—

**C) 再配置方針の実施による縮減効果(C=B-A)** (億円)

	第1ステージ	第2ステージ	第3ステージ	第4ステージ	40年合計	増減率
将来更新費用	▲212.7	▲11.2	▲5.5	28.9	▲200.5	▲46.5%
建替え	82.6	6.6	▲144.8	▲65.9	▲121.6	▲14.5%
除却	1.3	2.5	0.3	0.1	4.1	—
計	▲128.8	▲2.1	▲150.1	▲37.0	▲318.0	▲25.0%
維持管理・運営費	▲0.2	▲3.1	▲3.1	▲3.1	▲9.4	▲0.2%
合計	▲129.0	▲5.2	▲153.1	▲40.1	▲327.3	▲25.7%

※将来更新等費用の縮減効果は、維持管理・運営費の縮減額に相当する金額を、将来の更新財源に充当した場合の試算結果。

図22 将来更新等費用の縮減効果(左:10年毎の累積、右:40年後の縮減額内訳)



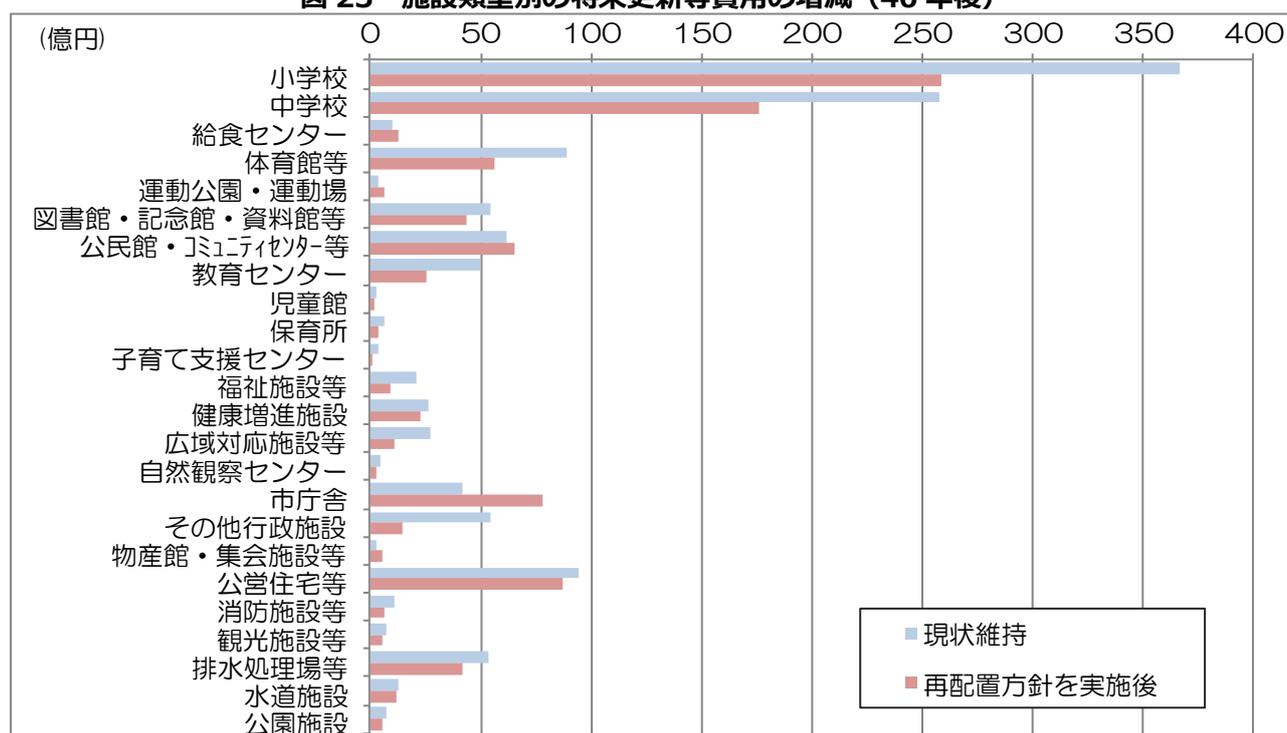
施設類型別の将来更新等費用の増減をみると、小学校が約 108 億円減少（▲29.3%）、中学校が約 81 億円減少（▲31.5%）、その他行政施設が約 40 億円減少（▲72.8%）すると見込まれます。

表 10 施設類型別の将来更新等費用の増減（40 年後）

（億円）

施設類型		A) 現状維持			B) 再配置方針を実施後				増減 (B-A)	増減率
大分類	中分類	大規模修繕	建替え	合計	大規模修繕	建替え	除却	合計		
学校施設	小学校	131.6	235.1	366.6	73.7	182.7	2.7	259.1	▲107.5	▲29.3%
	中学校	53.4	204.5	257.9	29.6	147.0	0.0	176.6	▲81.3	▲31.5%
	給食センター	3.4	6.5	9.9	2.8	10.1	0.0	12.9	3.1	30.9%
スポーツ施設	体育館等	31.9	57.5	89.4	11.2	45.2	0.3	56.8	▲32.6	▲36.5%
	運動公園・運動場	2.0	1.5	3.5	4.3	2.1	0.0	6.4	2.9	83.4%
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	14.9	39.6	54.4	6.7	37.3	0.0	44.0	▲10.5	▲19.2%
	公民館・コミュニティセンター等	18.9	42.5	61.4	0.0	65.1	0.0	65.1	3.7	6.0%
	教育センター	19.3	30.9	50.2	0.0	25.0	0.0	25.0	▲25.2	▲50.1%
児童施設	児童館	1.0	2.0	3.0	0.0	1.7	0.0	1.7	▲1.3	▲43.7%
	保育所	4.4	2.3	6.7	0.0	3.4	0.5	3.8	▲2.9	▲42.8%
	子育て支援センター	1.4	2.1	3.5	0.0	0.0	0.2	0.2	▲3.3	▲94.7%
福祉施設	福祉施設等	8.2	13.0	21.2	0.0	8.5	0.4	8.9	▲12.3	▲57.9%
	健康増進施設	10.8	15.6	26.4	10.8	11.8	0.0	22.6	▲3.8	▲14.4%
広域対応施設 (環境施設)	広域対応施設等	10.7	17.0	27.7	4.3	6.8	0.1	11.2	▲16.5	▲59.6%
	自然観察センター	2.0	2.7	4.7	0.0	2.8	0.0	2.8	▲1.9	▲40.1%
行政施設	市庁舎	18.4	23.7	42.1	26.0	52.0	0.0	78.0	35.9	85.3%
	その他行政施設	21.7	33.1	54.8	3.6	11.3	0.0	14.9	▲39.9	▲72.8%
集会施設	物産館・集会施設等	2.3	0.5	2.8	2.5	3.3	0.0	5.8	3.0	108.1%
公営住宅	公営住宅等	35.6	58.9	94.5	35.2	52.3	0.0	87.5	▲7.1	▲7.5%
消防施設	消防施設等	4.8	6.3	11.0	0.3	6.2	0.0	6.5	▲4.5	▲40.8%
観光施設	観光施設等	5.0	2.6	7.6	1.1	4.5	0.0	5.5	▲2.1	▲27.6%
インフラ施設	排水処理場等	21.8	31.5	53.3	14.0	27.8	0.0	41.8	▲11.5	▲21.6%
	水道施設	4.7	7.9	12.6	4.7	7.1	0.0	11.8	▲0.9	▲6.9%
公園施設	公園施設	3.2	3.9	7.1	0.0	5.6	0.0	5.6	▲1.5	▲20.8%
合計		431.3	841.2	1,272.5	230.8	719.6	4.1	954.5	▲318.0	▲25.0%

図 23 施設類型別の将来更新等費用の増減（40 年後）



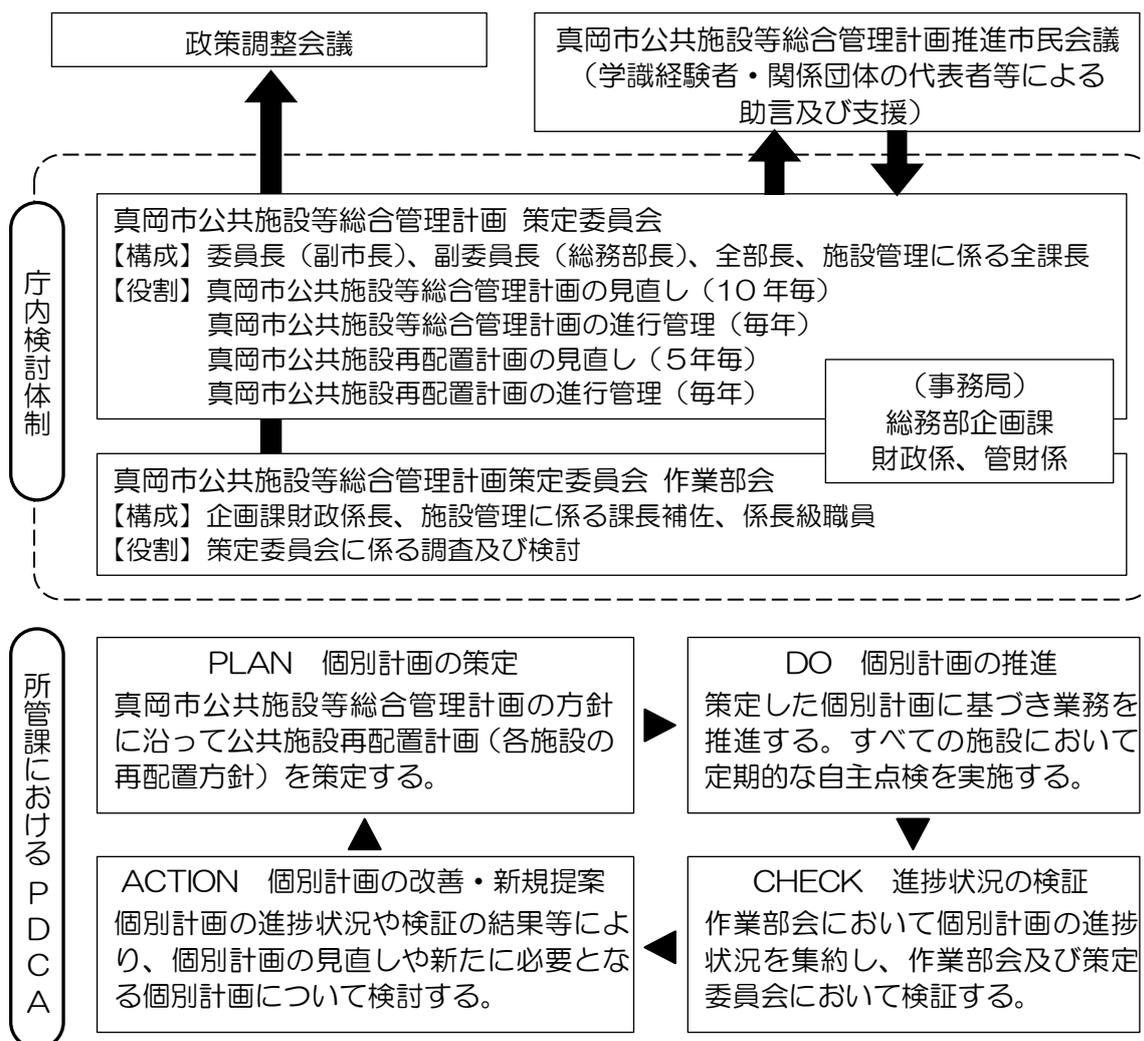
## 第6章 公共施設再配置の進め方

### 6-1. 計画の進捗管理体制

本計画の推進にあたっては、下記のとおり、公共施設等総合管理計画で定めた進捗管理体制（PDCA サイクル）を基本として実行します。

事務局（総務部企画課財政係、管財係）と各所管課が連携しながら、各施設の再配置方針に従い、公共施設の再配置を推進します。

図 24 本計画の進捗管理体制

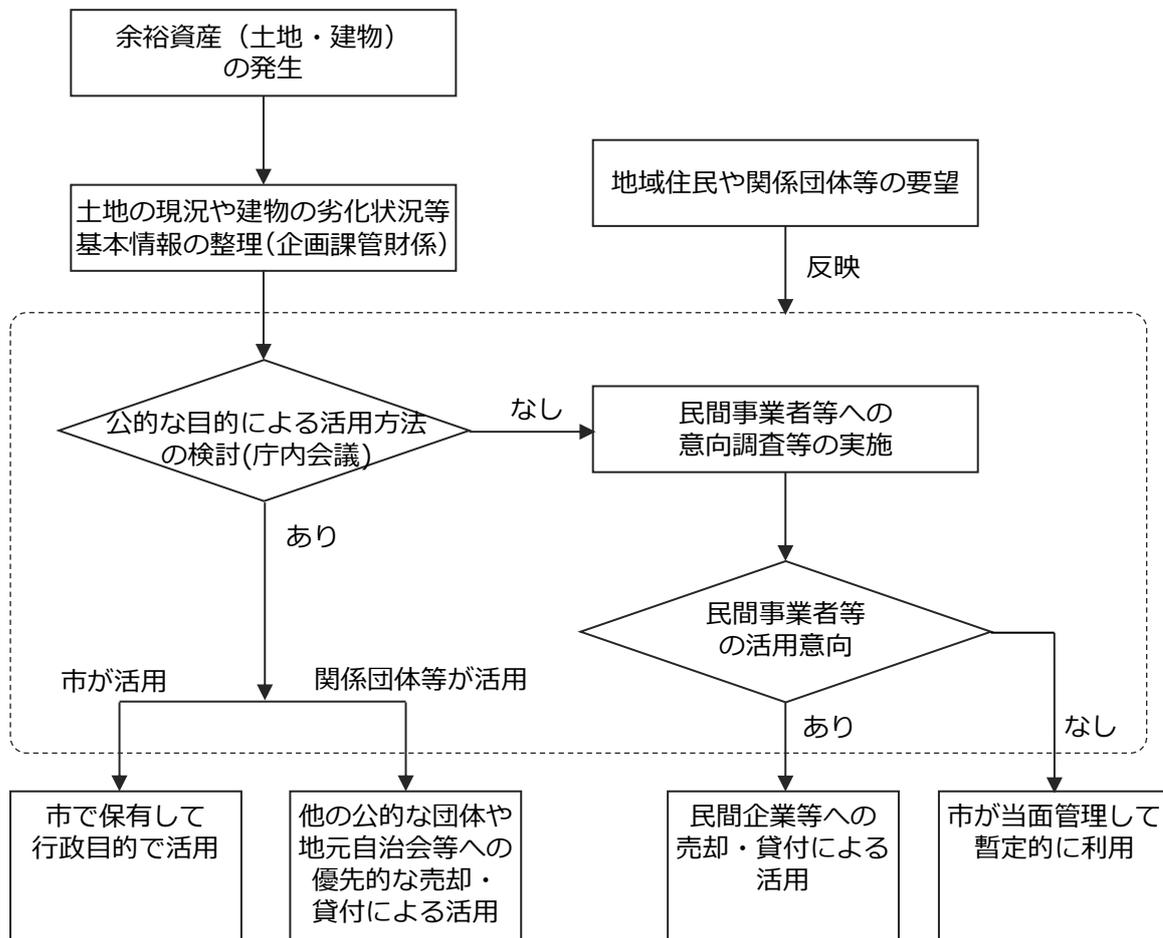


## 6-2. 余裕資産（土地・建物）の有効活用

本計画の推進により余裕が生じる土地や建物については、下記の検討フローに沿って、余裕資産の有効活用を検討します。

なお、余裕資産の有効活用にあたっては、庁内における調査研究をはじめ、地域住民や民間事業者等の意向を確認しながら、将来のまちづくりを見据えた適切な活用方法を検討します。

図 25 余裕資産の有効活用の検討フロー

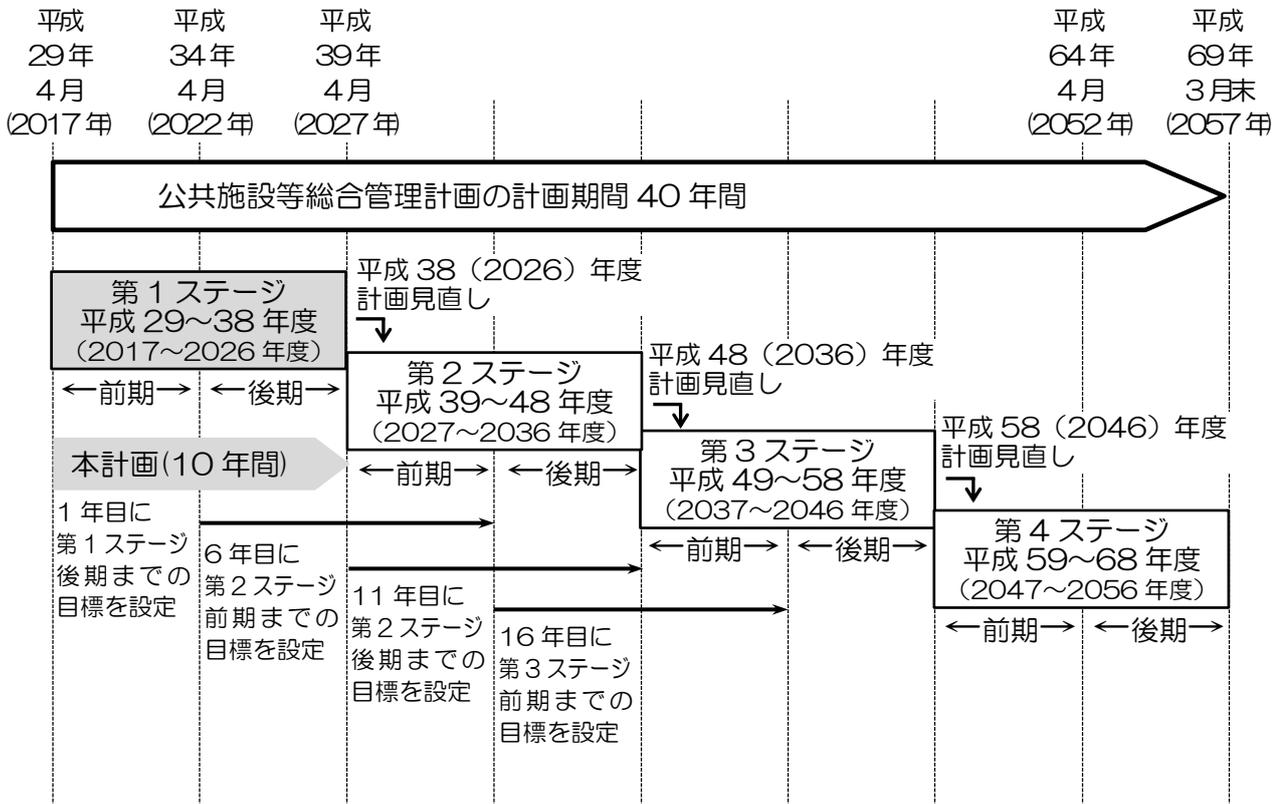


※平成 30（2018）年 3 月末に廃校となった学校施設の有効活用については、地域座談会等を通じて地元からご意見等をいただくとともに、民間事業者の意向等も取り入れながら、各校ごとの最適な利活用方法を選定します。

### 6-3. 計画の見直し

本計画は、公共施設等総合管理計画の第1ステージ（平成 29（2017）年度～平成 38（2026）年度）の実行計画であり、本計画を含めた個別計画の進捗状況等を見極めながら、5年ごとに目標を更新し、将来の需要や社会情勢に対応しながら概ね 10 年後に計画の見直しを図ります。

図 26 計画の見直しのイメージ



## 第7章 参考資料

### 7-1. 将来更新等費用の試算条件

将来更新等費用の試算条件は、一般財団法人地域総合整備財団が公開している「公共施設等更新費用試算ソフト ver.2.1.0」を基に、次のとおり設定しています。

- 築 60 年目で建替えを実施する。
- 築 30 年目で大規模修繕を実施する。
- 大規模修繕、建替えの積み残しは、最初の 10 年間で実施する。  
(積み残し：試算時点で更新年数を既に経過しており、大規模修繕又は建替えを実施すべき施設が更新されずに残されている状況のこと。)
- 設計から施工まで複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、建替えについては 3 年間、大規模修繕については 2 年間で費用を均等配分する。
- 試算単価は、下表のとおりとする。

表 11 試算単価

施設類型		大規模修繕 単価 (千円/m <sup>2</sup> )	建替え単価 (千円/m <sup>2</sup> )	除却単価 (千円/m <sup>2</sup> )	公共施設更新費用 試算ソフトの分類
大分類	中分類				
学校施設	小学校	170	330	23	学校教育系施設
	中学校	170	330	23	
	給食センター	170	330	21	
スポーツ施設	体育館等	200	360	23	入レ・ツ・レクリエーション系施設
	運動公園・運動場	200	360	23	
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	250	400	21	市民文化系施設
	公民館・コミュニティセンター等	250	400	21	
	教育センター	250	400	21	
児童施設	児童館	170	330	29	子育て支援施設
	保育所	170	330	29	
	子育て支援センター	170	330	29	
福祉施設	福祉施設等	200	360	29	保健・福祉施設
	健康増進施設	200	360	29	
広域対応施設 (環境施設)	広域対応施設等	250	400	93	行政系施設
	自然観察センター	250	400	21	
行政施設	市庁舎	250	400	28	行政系施設
	その他行政施設	250	400	28	
集会施設	物産館・集会施設等	250	400	21	市民文化系施設
公営住宅	公営住宅等	170	280	24	公営住宅
消防施設	消防施設等	250	400	28	行政系施設
観光施設	観光施設等	250	400	23	社会文化系施設
インフラ施設	排水処理場等	200	360	14	供給処理施設
	水道施設	200	360	14	
公園施設	公園施設	170	330	21	公園

資料：公共施設更新費用試算ソフト ver.2.1.0（一般財団法人地域総合整備財団）

公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（平成 25 年 12 月、総務省自治財政局地方債課）

※除却単価は、平成 25 年 9 月時点で解体撤去工事を予定している公共施設の概算工事費を各自治体から集めて集計された金額の平均値。概算工事費の算出方法は各自治体に一任。

## 7-2. 再配置効果の試算条件

各施設の再配置方針の実施に伴う延床面積と財政負担の再配置効果の試算条件は、前述の「公共施設等更新費用試算ソフト」の試算条件に加えて、次のとおり設定しています。

### ①再配置方針に基づく試算条件

各施設の再配置方針に応じて、下記のとおり試算条件を設定しています。

表 12 再配置方針に基づく試算条件

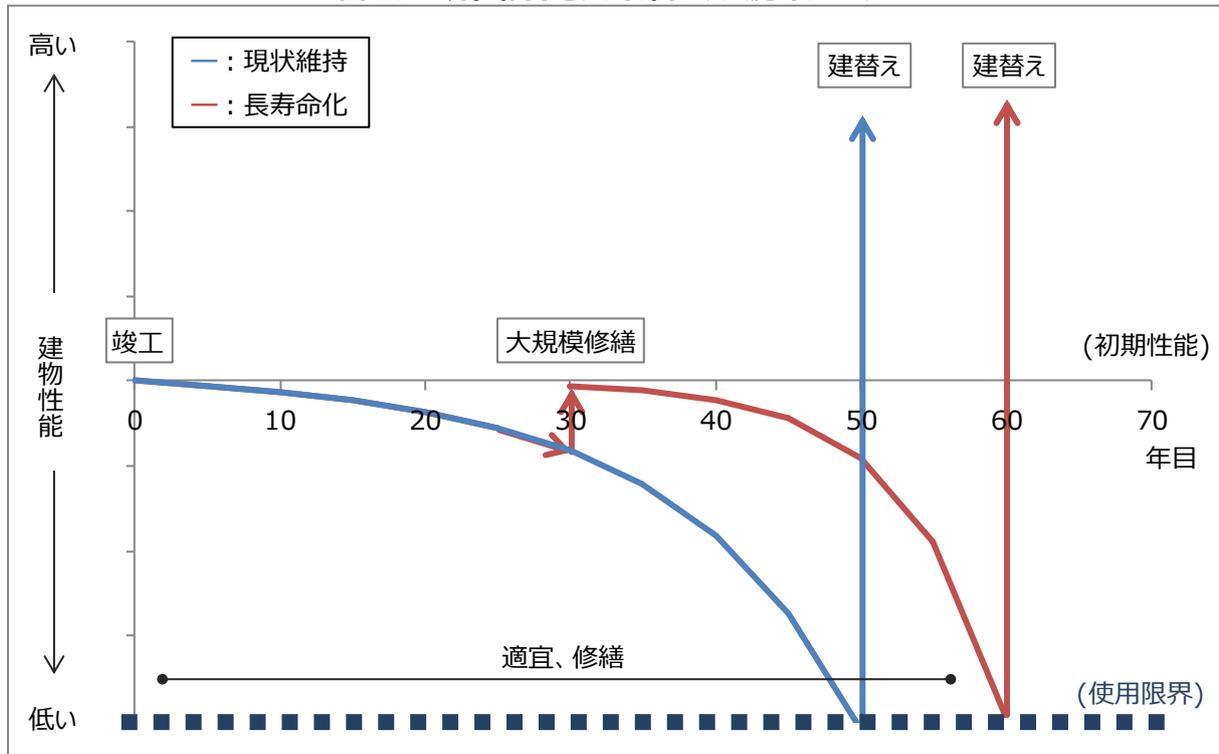
再配置方針		試算条件	
		延床面積	財政負担
サービス	継続	○現在の延床面積のまま	○現在の維持管理・運営費を計上する
	改善	○現在の延床面積のまま	○指定管理者制度の導入や民営化を行う場合は、他事例を参考に、維持管理・運営費の縮減率を設定して将来の維持管理・運営費を算出する
	移転統合	○延床面積は「0㎡」とする	○現在の維持管理・運営費を計上する
	統合受入	○現在の延床面積のまま	○現在の維持管理・運営費を計上する
	移転複合化	○延床面積は「0㎡」とする	○現在の維持管理・運営費を計上する
	移転	○現在の延床面積のまま	○現在の維持管理・運営費を計上する
建物	現状維持	○現在の延床面積のまま (※建替え時に減築を検討)	○建替え費(築 50 年目)のみ計上して、大規模修繕費は計上しない
	建替え等	○将来人口に合わせて、延床面積を減築する	○実施時期に合わせて、建替え費を計上する ○建替え後は、長寿命化を前提として、築 30 年目に大規模修繕費を計上する
	増築	○必要な増築面積を追加する	○実施時期に合わせて、増築費用(増築面積×建替え単価)を計上する ○増築後は、長寿命化を前提として、築 30 年目に大規模修繕費を計上する
	改装等	○現在の延床面積のまま (※建替え時に減築を検討)	○実施時期に合わせて、大規模修繕費を計上する ○改装等の後は、長寿命化を前提として、築 60 年目に建替え費を計上する
	長寿命化	○現在の延床面積のまま (※建替え時に減築を検討)	○大規模修繕費(築 30 年目)と建替え費(築 60 年目)を計上する
	活用検討	○延床面積は「0㎡」とする (※活用後は、建物を除却)	○大規模修繕費、建替え費ともに計上しない ○築 50 年目に除却費を計上する(※活用後の建物除却は、行政が実施すると想定)
	活用	○活用時の延床面積を使用	○実施時期に合わせて、活用に伴う建替え費や大規模修繕費を計上する ○建替えの場合は、長寿命化を前提として、築 30 年目に大規模修繕費を計上する
	除却検討 (売却検討)	○延床面積は「0㎡」とする	○大規模修繕費、建替え費ともに計上しない
	除却(売却)		○実施時期に合わせて除却費を計上する

※建替え後の延床面積は、現在の延床面積に、後述する施設類型別の減築率(目安)を乗じて算出します。  
 ※建替え費は、減築後の延床面積に建替え単価を乗じて算出します。また、後述する PPP/PFI の活用による建替え費の削減率(目安)を考慮して算出します。  
 ※今後、行政目的で利用する予定がない普通財産は、建替えを実施しないと想定して試算しています。  
 ※新庁舎の延床面積や建設費も含めて試算しています。

現状維持の場合は、適宜、修繕等により維持管理を行い、建物が使用限界を迎えた段階（概ね築50年目を目安）で建替えを実施します。

一方、長寿命化の場合は、計画的に修繕等を行うとともに、概ね築30年目を目安に大規模修繕を実施して初期性能まで回復させ、その後、建物が使用限界を迎えた段階（概ね築60年目を目安）で建替えを実施します。

図 27 現状維持と長寿命化の実施イメージ



※建物性能は、建物の躯体（床や壁、梁などの構造体）の性能を指します。

## ②維持管理・運営費の縮減率（目安）

他事例を踏まえて、下記のとおり、指定管理者制度の導入や民営化による維持管理・運営費の縮減率（目安）を設定しています。

現在の維持管理・運営費に、縮減率を乗じて将来の維持管理・運営費を試算します。

表 13 指定管理者制度の導入による維持管理・運営費の縮減率（目安）の設定

図表 2-6 施設カテゴリー別平均人件費・管理費の増減

施設カテゴリー	導入直前			導入直後		
	支出合計 平均値 (万円)	支出の増減 平均値 (万円)	管理費 平均値 (万円)	支出合計 平均値 (万円)	人件費 平均値 (万円)	管理費 平均値 (万円)
レクリエーション・スポーツ	12,179.3	4,972.6	2,532.8	11,844.8	4,705.2	2,455.0
産業振興	9,358.1	2,932.4	1,386.4	9,520.7	2,801.7	1,308.2
基盤	8,405.7	2,791.5	1,031.1	8,213.0	2,709.2	953.7
文化	22,347.4	8,472.0	3,198.0	22,073.8	7,968.9	3,210.9
社会福祉	11,124.3	6,852.1	1,069.0	10,700.7	6,400.7	1,025.7
合計	12,940.6	5,595.3	1,865.7	12,704.4	5,272.6	1,815.7

施設カテゴリー	増減率			施設数
	支出合計 (%)	人件費 (%)	管理費 (%)	
レクリエーション・スポーツ	-2.7	-5.4	-3.1	45
産業振興	1.7	-4.5	-5.6	41
基盤	-2.3	-2.9	-7.5	19
文化	-1.2	-5.9	0.4	40
社会福祉	-3.8	-6.6	-4.0	60
合計	-1.8	-5.8	-2.7	205

指定管理者制度  
の導入による  
縮減率（目安）  
▲ 2%と設定

図表 1-1 公の施設の区分（施設カテゴリー）とその例

①レクリエーション・スポーツ施設	競技場 スキー場 野球場	体育館 プール テニスコート	スポーツセンター
②産業振興施設	展示場施設 産業交流センター 観光案内施設	見本市施設 農産物直売所 開放型研究施設	
③基盤施設	公園 下水道終末処理場 水道施設	駐車場 駐輪場 公営住宅	
④文化施設	県民ホール 図書館 芸術劇場	市民会館・文化会館 博物館 コミュニティー・センター	男女共同参画センター 美術館
⑤社会福祉施設	老人福祉センター 病院 児童館	保育所 総合福祉センター リハビリテーションセンター	障害者自立支援センター

（備考） 総務省（2007）「公の施設の指定管理者制度の導入状況に関する調査結果」を基に作成

資料：政策課題分析シリーズ3 指定管理者制度の導入効果（平成20年12月、内閣府政策統括官）

表 14 保育所の民営化による維持管理・運営費の縮減率（目安）の設定

保育所の 民営化事例	自治体	維持管理・運営費の変化				民営化 による 縮減率 (目安)
		民営化前	民営化後	増減額	増減率	
汐の宮保育所	大阪府河内長野市	14,768万円	11,257万円	▲3,510万円	▲23.8%	▲30%
なかの保育園	岩手県盛岡市	10,092万円	7,049万円	▲3,044万円	▲30.2%	
山本南保育所	兵庫県宝塚市	18,061万円	11,807万円	▲6,254万円	▲34.6%	
津志田保育園	岩手県盛岡市	11,548万円	7,494万円	▲4,054万円	▲35.1%	

資料：各自治体における各保育所の民営化検証報告書等より

※各施設の再配置方針において、保育所のみが民営化の検討対象であったため、保育所の民営化による縮減効果を整理しています。

### ③施設類型別の減築率（目安）

真岡市人口ビジョンにおける目標人口（人口の将来展望）を踏まえて、下記のとおり、施設類型別の減築率（目安）を設定しています。

現在の延床面積に、各施設の建替え時期に応じた減築率を乗じて将来の延床面積を試算します。

表 15 施設類型別の減築率（目安）の設定

施設類型		建替え時期に応じた減築率				備考
大分類	中分類	第1ステージ	第2ステージ	第3ステージ	第4ステージ	
学校施設	小学校	—	0.0% ~ -25.0%			◆年少人口の減少率を基に「義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令」から学級数に応じた面積を算出
	中学校	—	-17.0% ~ -38.0%			
	給食センター	-16.0%	-14.0%	-13.0%	-16.0%	年少人口の減少率
スポーツ施設	体育館等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
	運動公園・運動場	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
	公民館・コミュニティセンター等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
	教育センター	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
児童施設	児童館	-16.0%	-14.0%	-13.0%	-16.0%	年少人口の減少率
	保育所	-16.0%	-14.0%	-13.0%	-16.0%	
	子育て支援センター	-16.0%	-14.0%	-13.0%	-16.0%	
福祉施設	福祉施設等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
	健康増進施設	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
広域対応施設 （環境施設）	広域対応施設等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
	自然観察センター	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
行政施設	市庁舎	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
	その他行政施設	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
集会施設	物産館・集会施設等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
公営住宅	公営住宅等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
消防施設	消防施設等	—	—	—	—	対象外
観光施設	観光施設等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
インフラ施設	排水処理場等	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	総人口の減少率
	水道施設	-5.0%	-8.0%	-12.0%	-16.0%	
公園施設	公園施設	—	—	—	—	対象外

※上記の施設類型別の考え方を基本として、各施設の特性を踏まえて減築の必要性を検討します。

（参考）真岡市人口ビジョンにおける将来推計人口

	H22年 （基準）	H27年 （2015）	H32年 （2020）	H37年 （2025）	H42年 （2030）	H47年 （2035）	H52年 （2040）	H57年 （2045）	H62年 （2050）	H67年 （2055）	H72年 （2060）
総人口	82,289	80,817	79,695	78,726	77,671	76,408	74,796	72,923	71,080	69,247	67,362
（増減率）	0.0%	-1.8%	-3.2%	-4.3%	-5.6%	-7.1%	-9.1%	-11.4%	-13.6%	-15.8%	-18.1%
年少人口	12,245	11,473	10,748	10,375	10,489	10,643	10,770	10,764	10,616	10,355	10,131
（増減率）	0.0%	-6.3%	-12.2%	-15.3%	-14.3%	-13.1%	-12.0%	-12.1%	-13.3%	-15.4%	-17.3%

※黄色網掛け箇所の人口減少率を各ステージの減築率の設定根拠として使用しています。

#### ④ PPP/PFI の活用による建替え費の削減率（目安）

PPP/PFI の活用による建替え費の削減率は、下記の PFI 事業の先進事例における VFM を参考に「削減率 10%（目安）」と設定します。（※PFI 事業は、事業ごとに VFM が変動する点を考慮して、全体平均 19.9%の概ね半分と設定。）

なお、PPP/PFI を優先的に検討する目安として、「PPP/PFI 手法導入優先的検討規定策定の手引（平成 28 年 3 月、内閣府民間資金等活用事業推進室）」において「事業費の総額が 10 億円以上の公共施設整備事業」と示されている点を参考として、建替え費が 10 億円以上の施設のうち、実現可能性のある施設において PPP/PFI を活用すると設定しています。

※VFM とは、Value For Money（バリュー・フォー・マネー）の略であり、PFI 事業の実施により、従来の直営方式と比べて、総事業費をどの程度削減できるかを示す割合です。

表 16 PFI 事業の先進事例における VFM

施設類型		実施 件数 <sup>※1</sup>	VFM 平均 (入札後)	備考
行政施設	庁舎	15	5.9%	
	消防施設	7	25.0%	
市民文化系施設	公民館	8	28.0%	
	図書館	18	23.3%	
	博物館	11	12.6%	
	文化ホール	11	1.4%	
保健・福祉系施設	福祉施設	22	27.5%	
	保健施設	7	21.9%	※複合施設の PFI 事業のみ
子育て支援施設	保育所	3	23.6%	
	児童施設	12	20.2%	※複合施設の PFI 事業のみ
	幼稚園	4	不明	※複合施設の PFI 事業のみ
医療施設	医療施設	14	8.0%	
学校教育系施設	小学校	41	26.6%	
	中学校	27	23.7%	
	給食センター	55	17.6%	
公営住宅	公営住宅	59	14.3%	
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	23	16.5%	
	観光施設	20	21.4%	
廃棄物処理施設	廃棄物処理施設	28	23.3%	
その他	斎場	13	25.8%	
	職員住宅	1	1.0%	
	その他	11	51.2%	※すべて駐車場の PFI 事業
合計		410	19.9%	

資料：日本 PFI・PPP 協会 PFI 事業案件一覧データ

※ 1 PFI 事業案件一覧データから、上記の施設類型に該当する PFI 事業を抽出して整理しています。

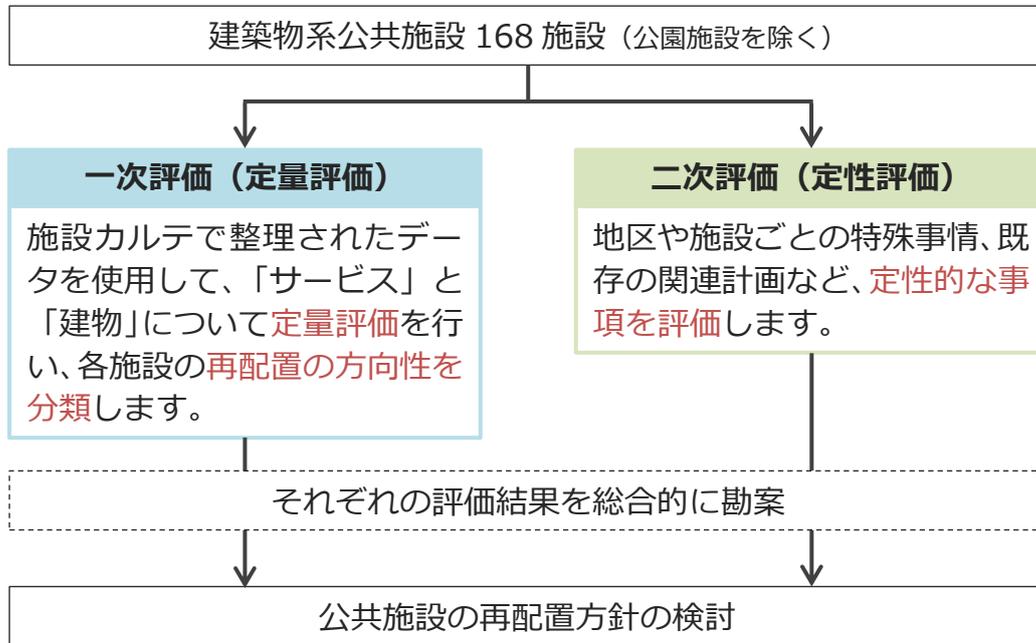
※ 2 複合施設の PFI 事業については、構成機能に分けて、各施設類型の実施件数に計上しています。

## 7-3. 施設評価の実施方法及び評価結果

### (1) 施設評価の流れ

施設評価は、下記のとおり、一次評価（定量評価）と二次評価（定性評価）に分けて実施します。一次評価と二次評価の結果を総合的に勘案して、公共施設の再配置方針を検討します。

図 28 施設評価の流れ



## (2) 一次評価の評価項目

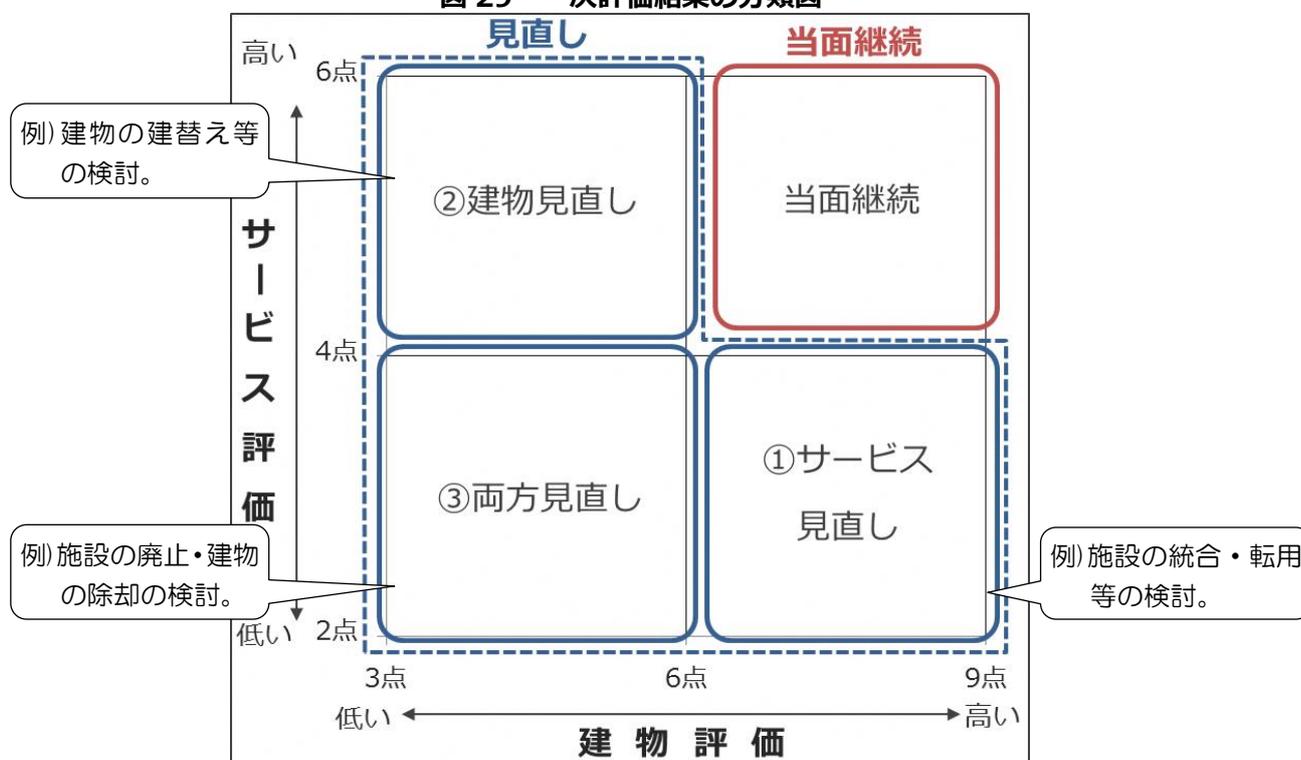
一次評価は、各施設の「サービス」と「建物」について、下記の評価項目・指標を設定して、評価項目ごとにA判定(3点)、B判定(2点)、C判定(1点)の3段階で判定し、サービスと建物それぞれの合計点を集計します。

合計点は、下記の一次評価結果の分類図に当てはめて、再配置の方向性として「当面継続」「①サービス見直し」「②建物見直し」「③両方見直し」に分類します。

表 17 一次評価の評価項目

評価項目		評価指標	A判定(3点)	B判定(2点)	C判定(1点)
サービス	利用状況	単位面積当たりの利用者数/利用時間	施設分類(中分類)ごとの平均値の200%以上	施設分類(中分類)ごとの平均値の50~200%	施設分類(中分類)ごとの平均値の50%未満
	コスト状況	利用者/利用時間/単位面積当たりの歳出	施設分類(中分類)ごとの平均額の50%未満	施設分類(中分類)ごとの平均額の50~200%	施設分類(中分類)ごとの平均額の200%以上
建物	老朽化状況	代表建物の建築後の経過年数	築後20年未満	築後20~40年未満	築後40年以上
	耐震性	代表建物及び主要建物の耐震性の有無	耐震性あり(耐震不要/耐震補強実施済み)		耐震性なし(耐震補強未実施)
	劣化状況	代表建物及び主要建物の大規模改修履歴の有無	築後20年未満 又は 大規模改修履歴あり		大規模改修履歴なし

図 29 一次評価結果の分類図



## ① サービス評価について

### ◆ 利用状況について

利用状況の評価指標「単位面積当たりの利用者数」で使用する判定項目は、施設分類ごとに下記のとおり設定しています。（※特定の年度における特別な事由による急激な増減を平準化するために、過去5年間<sup>※1</sup>の平均値で評価します。例：改修工事により半年間休館していた等）

なお、施設カルテにおいて、利用者数や利用時間が不明又は未記入の場合や、一つの中分類内に様々な施設用途が混在している場合は、「B判定」と設定しています。

表 18 利用状況の判定項目

大分類	中分類	判定項目	備考
学校施設	小学校	平成28年度の児童・生徒数 A判定：236人以上 B判定：118人以上235人以下 C判定：117人以下	東洋大学PPP研究センターが提案する学校施設の統廃合対象基準に基づき設定。
	中学校		
	給食センター	B判定とする。	一般利用が無い施設のため。
スポーツ施設	体育館等	過去5年間の平均利用者数	
	運動公園・運動場	B判定とする。	様々な用途が混在しており、相対的な評価が困難であるため。
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	B判定とする。	様々な用途が混在しており、相対的な評価が困難であるため。
	公民館・コミュニティセンター等	過去5年間の平均利用者数	
	教育センター	過去5年間の平均利用者数	
児童施設	児童館	過去5年間の平均利用者数	
	保育所	過去5年間の定員充足率 <sup>※3</sup>	定員に対する利用者数の割合。
	子育て支援センター	過去5年間の平均利用者数	
福祉施設	福祉施設	B判定とする。	利用者数が未記入のため。
	健康増進施設	B判定とする。	1施設のみのため。
広域対応施設（環境施設）	広域対応施設	B判定とする。	様々な用途が混在しており、相対的な評価が困難であるため。
	自然観察センター	過去5年間の平均利用者数	
行政施設	市庁舎	B判定とする。	利用状況の把握が困難な施設のため。
	その他行政施設	B判定とする。	
集会施設	物産館・集会施設等	B判定とする。	利用状況の把握が困難な施設のため。
公営住宅	公営住宅	過去5年間の平均入居率 <sup>※3</sup>	定員に対する入居者数の割合。
消防施設	消防施設	B判定とする。	一般利用が無い施設のため。
観光施設	観光施設	B判定とする。	利用状況の把握が困難な施設のため。
インフラ施設	下水処理場等	B判定とする。	一般利用が無い施設のため。
	水道施設	B判定とする。	

※1 過去5年間とは、平成24年度～平成28年度を指す。

※2 過去5年間の利用者数が「不明」又は「未記入」の場合は、当該年度を除外して平均値を算出する。

※3 定員充足率等で評価する場合、判定値が100%を越えないため、別途、判定基準を設定して評価する。

### ◆学校施設（小学校、中学校）の判定項目の考え方

学校施設の判定項目は、下記のとおり、東洋大学 PPP 研究センターが提案する統廃合対象基準を参考に設定しています。

- ・ A 判定は、統廃合対象基準を超える児童・生徒数 236 人以上と設定。
- ・ B 判定は、A 判定と C 判定の中間の 118 人以上 235 人以下と設定。
- ・ C 判定は、小規模学校における例外的な統廃合対象基準の児童・生徒数 117 人以下と設定。

なお、少子化の影響により児童・生徒数は減少傾向にあるため、過去 5 年間の平均児童・生徒数ではなく、直近（平成 28 年度）の児童・生徒数を使用して評価しています。

**表 19 学校施設の統廃合対象基準**

中分類	統廃合基準
小学校 中学校	全校児童数・生徒数が 235 人以下。 ※但し、中山間地域等の小規模学校では、例外的な基準として 117 人以下とする。

資料：公共施設等総合管理計画策定のための標準的なモデルの提案  
（平成 27 年 1 月、東洋大学 PPP 研究センター）

### ◆定員充足率や入居率で評価する場合の判定基準

定員充足率や入居率で評価する「保育所」「公営住宅」については、判定値が 100%を超えないため、下記のとおり判定基準を設定して評価しています。

**表 20 利用率の判定基準**

評価項目	評価指標	A 判定(3 点)	B 判定(2 点)	C 判定(1 点)
利用状況	定員充足率 入居率	施設分類(中分類)毎の 平均値以上	施設分類(中分類) 毎の 平均値の 50%以上 平均値未満	施設分類(中分類) 毎の 平均値の 50%未満

## ◆コスト状況について

コスト状況の評価指標「利用者/単位面積当たりの歳出」で使用する判定項目は、施設分類ごとに下記のとおり設定しています。（※特定の年度における特別な事由による急激な増減を平準化するために、過去5年間<sup>※1</sup>の平均値で評価します。例：改修工事により半年間休館していた等）

なお、施設カルテにおいて、歳出が未記入の場合は、「B判定」と設定しています。

表 21 コスト状況の判定方法

大分類	中分類	コスト状況に用いる判定	備考
学校施設	小学校	過去5年間の平均歳出÷	
	中学校	過去5年間の児童・生徒数	
	給食センター	過去5年間の平均歳出÷延床面積	
スポーツ施設	体育館等	過去5年間の平均歳出÷	
	運動公園・運動場	過去5年間の平均利用者数	
社会文化施設	図書館・記念館・資料館等	過去5年間の平均歳出÷ 過去5年間の平均利用者数	様々な用途が混在しているため、同じ用途ごとにコスト状況を算出して評価。 「田町文化財倉庫」は、歳出がないためB判定としています。 「図書館」は、比較対象が無いためB判定としています。
	公民館・コミュニティセンター等	過去5年間の平均歳出÷	
	教育センター	過去5年間の平均利用者数	
児童施設	児童館	過去5年間の平均歳出÷	
	保育所	過去5年間の平均利用者数	
	子育て支援センター		
福祉施設	福祉施設	過去5年間の平均歳出÷延床面積	
	健康増進施設	B判定とする。	1施設のみのため。
広域対応施設(環境施設)	広域対応施設	過去5年間の平均歳出÷	
	自然観察センター	過去5年間の平均利用者数(延床面積)	
行政施設	市庁舎	過去5年間の平均歳出÷延床面積	
	その他行政施設		「田町東側倉庫」「真岡鐵道倉庫(久下田)」「屋台保存館」は、歳出がないためB判定としています。
集会施設	物産館・集会施設等	B判定とする。	「農産物直売所兼集会所」以外は歳出が計上されていないため、全てB判定としています。
公営住宅	公営住宅	過去5年間の平均歳出÷ 過去5年間の平均利用者数	
消防施設	消防施設	過去5年間の平均歳出÷延床面積	「長沼地区水防倉庫」は、歳出がないためB判定としています。
観光施設	観光施設	過去5年間の平均歳出÷ 過去5年間の平均利用者数	
インフラ施設	下水処理場等	過去5年間の平均歳出÷延床面積	
	水道施設		

※1 過去5年間とは、平成24年度～平成28年度を指す。

## ②建物評価について

### ◆代表建物と主要建物の設定

建物評価は、各施設の建物のうち、代表建物と主要建物を設定して評価しています。

- ・代表建物は、施設の中で延床面積が最も大きい建物と設定。
- ・主要建物は、倉庫、便所、自転車置き場等を除く、延床面積 200 m<sup>2</sup>以上の建物と設定。

### ◆老朽化状況について

老朽化状況の評価指標「代表建物の建築後の経過年数」は、代表建物の建築年度を使用して判定します。

### ◆耐震性について

耐震性の評価指標「代表建物及び主要建物の耐震性の有無」は、代表建物及び主要建物の耐震補強の項目を使用して判定します。

- ・ A 判定は、代表建物及び主要建物の全てに「実施済み」又は「不要」のどちらかが入力されている場合と設定。
- ・ C 判定は、代表建物及び主要建物のいずれかに「未実施」と入力されている場合と設定。

### ◆劣化状況について

劣化状況の評価指標「代表建物及び主要建物の大規模改修履歴の有無」は、代表建物及び主要建物の大規模改修年度の項目を使用して判定します。

- ・ A 判定は、代表建物及び主要建物の築後年数が「築 20 年未満」又は大規模改修を実施済み（実施年度が入力されている）の場合と設定。
- ・ C 判定は、代表建物及び主要建物のいずれかに「未実施」と入力されている場合と設定。

### (3) 一次評価結果

一次評価結果は、下記のとおりです。

当面継続は 23 施設 (13.7%)、①サービス見直しは 33 施設 (19.6%)、②建物見直しは 34 施設 (20.2%)、③両方見直し 78 施設 (46.4%) となっています。

表 22 施設類型別の一次評価結果

大分類	中分類	当面継続	①サービス 見直し	②建物 見直し	③両方 見直し	合計	対象外 (公園施設)	総計
学校施設	小学校	5	2	0	11	18	0	18
	中学校	0	0	4	5	9	0	9
	給食センター	0	1	0	1	2	0	2
スポーツ 施設	体育館等	1	0	4	4	9	0	9
	運動公園・運動場	0	1	2	1	4	0	4
社会文化 施設	図書館・記念館・資料館等	1	3	2	3	9	0	9
	公民館・ミューズ等	0	5	3	3	11	0	11
	教育センター	0	0	0	2	2	0	2
児童施設	児童館	0	2	0	1	3	0	3
	保育所	2	1	1	0	4	0	4
	子育て支援センター	1	0	0	1	2	0	2
福祉施設	福祉施設等	2	0	4	1	7	0	7
	健康増進施設	0	0	0	1	1	0	1
広域対応 施設	広域対応施設等	0	0	1	1	2	0	2
	自然観察センター	0	1	0	1	2	0	2
行政施設	市庁舎	0	0	1	4	5	0	5
	その他行政施設	0	0	6	4	10	0	10
集会施設	物産館・集会施設等	0	1	0	2	3	0	3
公営住宅	公営住宅等	6	2	1	0	9	0	9
消防施設	消防施設等	1	3	2	19	25	0	25
観光施設	観光施設等	2	4	0	1	7	0	7
インフラ 施設	排水処理場等	1	6	1	6	14	0	14
	水道施設	1	1	2	6	10	0	10
公園施設	公園施設	0	0	0	0	0	109	109
合計		23	33	34	78	168	109	277
割合		13.7%	19.6%	20.2%	46.4%	100%	-	-

## (4) 二次評価の評価項目

二次評価は、下記のとおり、地区や施設ごとの特殊事情、既存の関連計画など、定性的な事項を評価して、公共施設の再配置方針の検討に活用します。

表 23 二次評価の評価項目

評価項目		評価指標	評価結果の考え方（例）
① 必要性	法的な位置付け	法律上の設置義務、法律上の位置付け、国策上の位置付けの有無	法的な位置付けがある場合は、継続を基本とする。
	市の政策的な位置付け	総合計画上・その他計画上の位置付けの有無	市の施策と整合していない場合は、廃止等を検討する。
	市民生活への影響	施設を廃止した場合に市民生活に与える影響度	市民生活への影響が大きい場合は、継続を基本とする。
② 公平性 ・ 公共性	受益対象者の限定性	受益の対象者が特定の市民かどうか	受益者が一部の市民の場合は、廃止や統合、複合化等を検討する。
	利用者の限定性	利用者が特定の市民かどうか	利用者が一部の市民の場合は、廃止や統合、複合化等を検討する。
	機能の類似・競合性	市内の類似・競合施設（国、県、民間）の有無	類似・競合施設があれば、廃止や統合等を検討する。
③ 有効性	他施設への移転可能性	他施設における同一事業の実施の可否	他施設で同一事業を実施できる場合は、統合や複合化等を検討する。
	有効活用の状況	施設の規模や機能を有効活用しているか	有効活用していない場合は、余剰スペースに複合化等を検討する。
	利用ニーズの見込み	利用対象者の推移予測、設置要望の有無	今後も利用ニーズが高い場合は、サービスの拡充を検討する。
④ 機能性 ・ 将来性	改修等の計画	大規模改修等の更新計画の有無	既に更新計画がある場合は継続を基本とする。
	維持管理費の見込み	今後の維持管理費の増減見込み	維持管理費が増加する場合は、運営改善や複合化等を検討する。
	新たな取り組みの導入	民間活用など新たな取り組みの有無	民間活用などを実施している場合は、継続を基本とする。
⑤ その他	歴史的価値	文化財、歴史的建造物としての保存の有無	指定文化財等の場合は、今後も適切に保存する。
	公共交通利便性	鉄道駅やバス停との近接状況	公共交通利便性が悪い場合は、移転や統合等を検討する。
	風水害危険性	浸水想定区域や土砂災害警戒区域等の指定の有無	災害警戒区域等に指定されている場合は、廃止や統合等を検討する。
	防災活動拠点の指定状況	防災活動拠点（避難所等）の指定の有無	避難所に指定されている場合は、継続を基本とする。



真岡市公共施設再配置計画（案）

平成 30（2018）年 月

発 行：真岡市

編 集：総務部企画課

〒321-4395 栃木県真岡市荒町 5191 番地

TEL 0285-83-8103 FAX 0285-83-5896

ホームページ <http://www.city.moka.tochigi.jp>

Eメール [kikaku@city.moka.lg.jp](mailto:kikaku@city.moka.lg.jp)