

---

# 龍ヶ崎市農業公園豊作村長寿命化計画

## 個別施設計画

(令和3(2021)年度～令和33(2051)年度)

---



令和3(2021)年2月

茨城県 龍ヶ崎市

# 目次

## 1 計画の概要

- (1) 計画策定の背景と目的 ..... 1
- (2) 計画の位置づけ ..... 2
- (3) 計画期間 ..... 3
- (4) 計画の対象施設 ..... 3

## 2 農業公園豊作村の現状と課題

- (1) 農業公園豊作村の概要 ..... 4
- (2) 総合交流ターミナル ..... 6
- (3) 湯ったり館 ..... 16

## 3 基本方針

- (1) 長寿命化の基本方針 ..... 32
- (2) 更新費用の推計 ..... 34
- (3) 耐用年数の考え方 ..... 36

## 4 長寿命化対策

- (1) 計画的な予防保全の推進 ..... 38
- (2) 点検・診断等の実施 ..... 39
- (3) 長寿命化実施計画 ..... 40

## 5 計画の進行管理

- (1) PDCA サイクルによるフォローアップ ..... 42
- (2) 情報の構築及び共有 ..... 42
- (3) 推進体制等の強化 ..... 43
- (4) 優先順位の考え方 ..... 43

## 参考資料

- (1) 関連計画等 ..... 44
- (2) 関連条例等 ..... 52
- (3) 農業公園豊作村の概算事業費 ..... 59

表紙のイラストは、菊地義正氏（市内佐貫町在住洋画家）より  
平成 18（2006）年 6 月に龍ヶ崎市に寄贈されたものです

## 1 計画の概要

### (1) 計画策定の背景と目的

龍ヶ崎市農業公園豊作村（以下「農業公園豊作村」という。）は、農業への理解を深め、都市と農村の交流を図ることを目的として、また、焼却施設を整備する際に周辺地域の環境整備の一環として整備し、平成 11（1999）年 7 月 18 日にオープンしました。翌年、平成 12（2000）年 4 月 29 日には焼却施設の余熱を利用した温浴交流施設として、湯ったり館をオープンしました。農業公園豊作村を含め、本市が保有する公共施設や道路、下水道及び公園などの社会基盤施設は、昭和 50 年代後半から平成 10 年代前半にかけて集中的に整備してきたため、今後、老朽化が一斉に進行することが予測されます。



また、本市の人口は、平成 22（2010）年度の 80,334 人をピークに減少に転じており、今後も人口減少及び少子高齢化の進行が見込まれています。人口減少及び少子高齢化の進行に伴い、税収の減少及び社会保障関係費の増加が見込まれるため、公共施設の更新費用を確保することが難しい状況にあります。このため、このまま何の手段も講じないと将来的には公共施設の機能停止や崩壊、あるいは、財政破たんなどに発展しかねないため、公共施設が担う必要性の高い機能を確保するとともに、財政状況の悪化を回避し、公共施設の全体最適化と持続可能な財政運営の両立を目的として、平成 25（2013）年 2 月に龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針（以下「再編成の基本方針」という。）を策定しました。

一方、国においては、今後一斉に老朽化が進行する公共施設及び社会基盤施設などのインフラに対し、戦略的な維持管理・更新等を推進するため、平成 25（2013）年 11 月にインフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）を策定しました。基本計画では、各インフラの管理者は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにするため、インフラ長寿命化計画（以下「行動計画」という。）を策定すること、さらに行動計画に基づき、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画（以下「個別施設計画」という。）を策定することが定められました。また、平成 26（2014）年 4 月には総務省通知により、地方公共団体へ公共施設等総合管理計画の策定を要請しました。これを受けて、本市は、再編成の基本方針を見直し、平成 28（2016）年 3 月に龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。その後、総合管理計画を着実に推進するため、平成 29（2017）年 2 月に龍ヶ崎市公共施設再編成の第 2 期行動計画（以下「第 2 期行動計画」という。）を策定しました。第 2 期行動計画では、基本計画及び総合管理計画を踏まえ、施設毎に再編成計画・長寿命化計画を策定することを定めています。

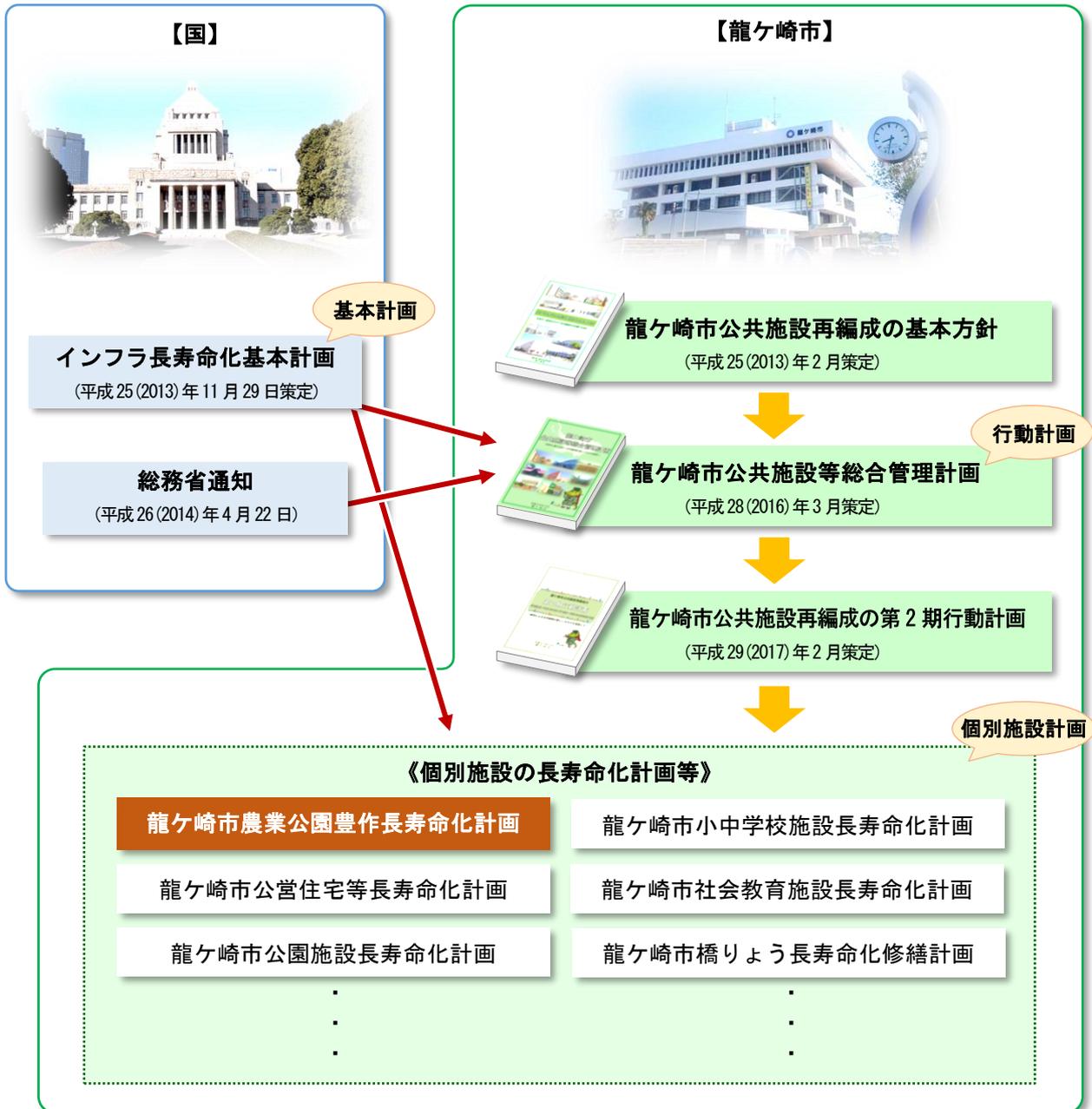
このため、基本計画、総合管理計画及び第 2 期行動計画に基づき、農業公園豊作村の利用状況、維持管理費及び施設の劣化・損傷の状況等を踏まえ、今後の維持管理及び更新に係る費用の軽減を図るとともに、利用者が安全・安心かつ継続的に利用することが出来る施設環境の整備を目的として、龍ヶ崎市農業公園豊作村長寿命化計画（以下「本計画」という。）を策定するものです。



ポイント

## (2) 計画の位置づけ

本計画は、基本計画に定められている個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として、また、総合管理計画及び第2期行動計画に定めた、個別施設の長寿命化計画の一つとして位置付けます。



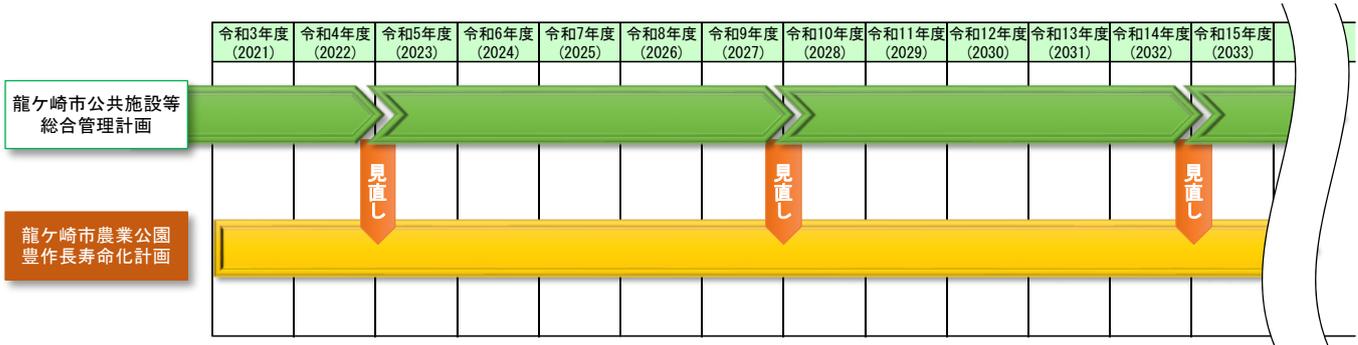
### (3) 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画との整合を図り、令和3（2021）年度から令和33（2051）年度までの31年間とします。



また、総合管理計画は、平成27（2015）年度から令和33（2051）年度までの37年間を計画期間とする長期計画であることから、社会経済情勢等の変化に弾力的に対応するため、概ね5年間ごとに見直すこととしています。

このため、総合管理計画が見直された際は、本計画についても適宜見直しを行います。



### (4) 計画の対象施設

本計画の対象施設は、農業公園豊作村の園内に整備している「総合交流ターミナル」及び「湯ったり館」とします。

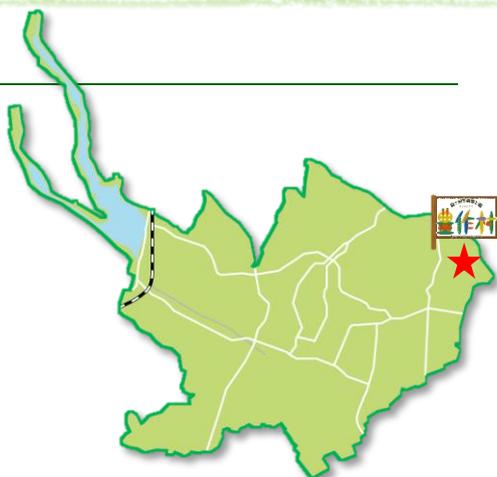


なお、農業公園豊作村の概要については、次頁に示します。

## 2 農業公園豊作村の現状と課題

### (1) 農業公園豊作村の概要

農業公園豊作村は市内の北東部に位置します。農業公園豊作村の園内には、レンタルファーム、総合交流ターミナル、湯ったり館及び運動広場等を整備しています。レンタルファーム及び総合交流ターミナル等があるエリアを「農業ゾーン」、湯ったり館及び運動広場等があるエリアを「交流ゾーン」に区分しています。



総合交流ターミナル  
(本計画の対象施設)



運動広場



レンタルファーム



湯ったり館  
(本計画の対象施設)



農業公園豊作村の概要

名 称	龍ヶ崎市農業公園豊作村		
位 置	龍ヶ崎市板橋町 440 番地		
敷地面積	農業ゾーン	交流ゾーン	全 体
	37,046 m <sup>2</sup>	47,396 m <sup>2</sup>	84,442 m <sup>2</sup>
整備年度	平成8年度～平成10年度	平成8年度～平成11年度	平成8年度～平成11年度
概算事業費	810,570,609 円	2,176,667,016 円	2,987,223,625 円
事業手法	農業構造改善事業 (国庫補助事業)	地域総合整備事業債 (起債)	
運営方法	指定管理 (非利用料金制)	指定管理 (非利用料金制)	

農業ゾーン	総合交流ターミナル	施設分類	市民文化・社会教育系施設
		建築年度	平成10(1998)年度
		開設年月日	平成11(1999)年7月18日
		施設構造	鉄筋コンクリート造(RC造)一部木造(W造) 地上1階
		耐震診断	不要
		用途区分	建築基準法:事務所(農業公園交流センター) 消 防 法:研修所
		施設の構成	会議室、実習室、展示・催事室、加工室、事務室、トイレ等
		建築面積	605 m <sup>2</sup>
		延床面積	605 m <sup>2</sup>
		利用料金	会議室 : 620 円/時間 実習室 : 1,040 円/時間 展示・催事室: 1,040 円/時間
	レンタルファーム	面 積	6,860 m <sup>2</sup>
規 模		134 区画(1区画あたり30 m <sup>2</sup> )	
利用料金		7,500 円/年間	

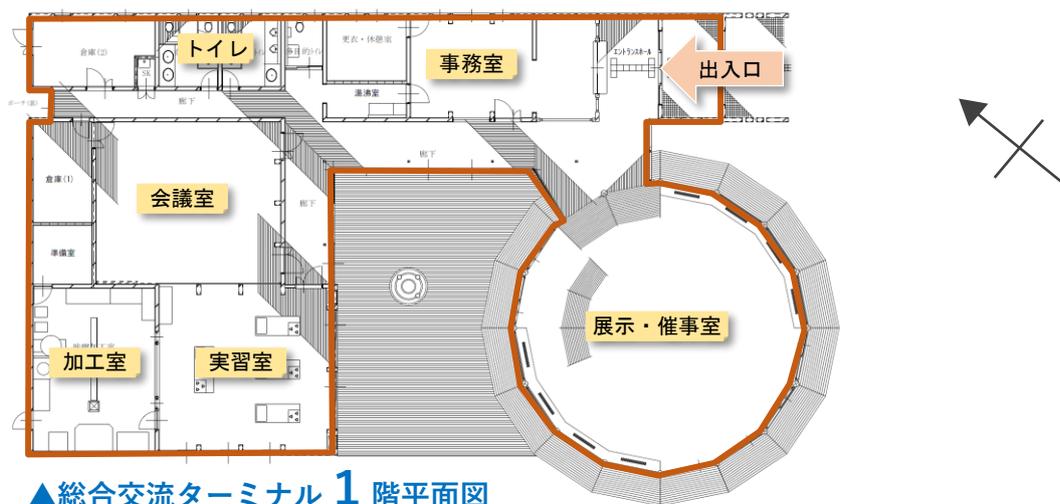
交流ゾーン	湯ったり館	施設分類	スポーツ・レクリエーション系施設
		建築年度	平成11(1999)年度
		開設年月日	平成12(2000)年4月29日
		施設構造	鉄筋コンクリート造(RC造) 地上2階
		耐震診断	不要
		用途区分	建築基準法:集会所及び旅館 消 防 法:集会所及び旅館(公衆浴場)
		施設の構成	1階:浴場、交流サロン、大広間、中広間、レストラン、事務室、トイレ等 2階:多目的広間、宿泊室(和室2部屋・洋室4部屋)、トイレ等
		建築面積	2,023 m <sup>2</sup>
		延床面積	2,584 m <sup>2</sup> (1階:1,941 m <sup>2</sup> 、2階:643 m <sup>2</sup> )
		利用料金	入 館: 520 円(一般)、310 円(小中学生)、無料(幼児) 宿 泊 室: 4,710 円(一般)、2,620 円(小中学生)、2,300 円(幼児) 多目的広間:〔宿泊利用〕2,620 円(一般)1,570 円(小中学生)、 1,250 円(幼児)、〔会議利用〕1,040 円/時間
	運動広場	面 積	7,000 m <sup>2</sup> (100m×70m)
附 属		成人サッカーゴール1組、少年サッカーゴール2組	
利用料金		1,040 円/時間	

## (2) 総合交流ターミナル

### ① 施設の概要

総合交流ターミナルは、平成10（1998）年度に建築したため、本計画策定時点（令和2年度）での築年数は22年になります。施設構造については、鉄筋コンクリート造（RC造）一部木造（W造）で、地上1階であり、建築面積は605㎡、延床面積も605㎡になります。

総合交流ターミナルの館内は、会議室、実習室、展示・催事室、加工室、事務室及びトイレ等で構成されています。



② 利用状況

総合交流ターミナルの利用状況は、年度により大きく異なります。利用人数が最も多かったのは平成 27（2015）年度の 4,275 人であり、最も少なかったのは令和元（2019）年度の 378 人です。

また、利用状況の内訳として、会議室の利用人数が最も多かったのは、平成 27（2015）年度の 3,421 人であり、最も少なかったのは令和元（2019）年度の 253 人です。

実習室の利用人数が最も多かったのは、平成 23（2011）年度の 1,004 人であり、最も少なかったのは平成 11（1999）年度の 64 人です。

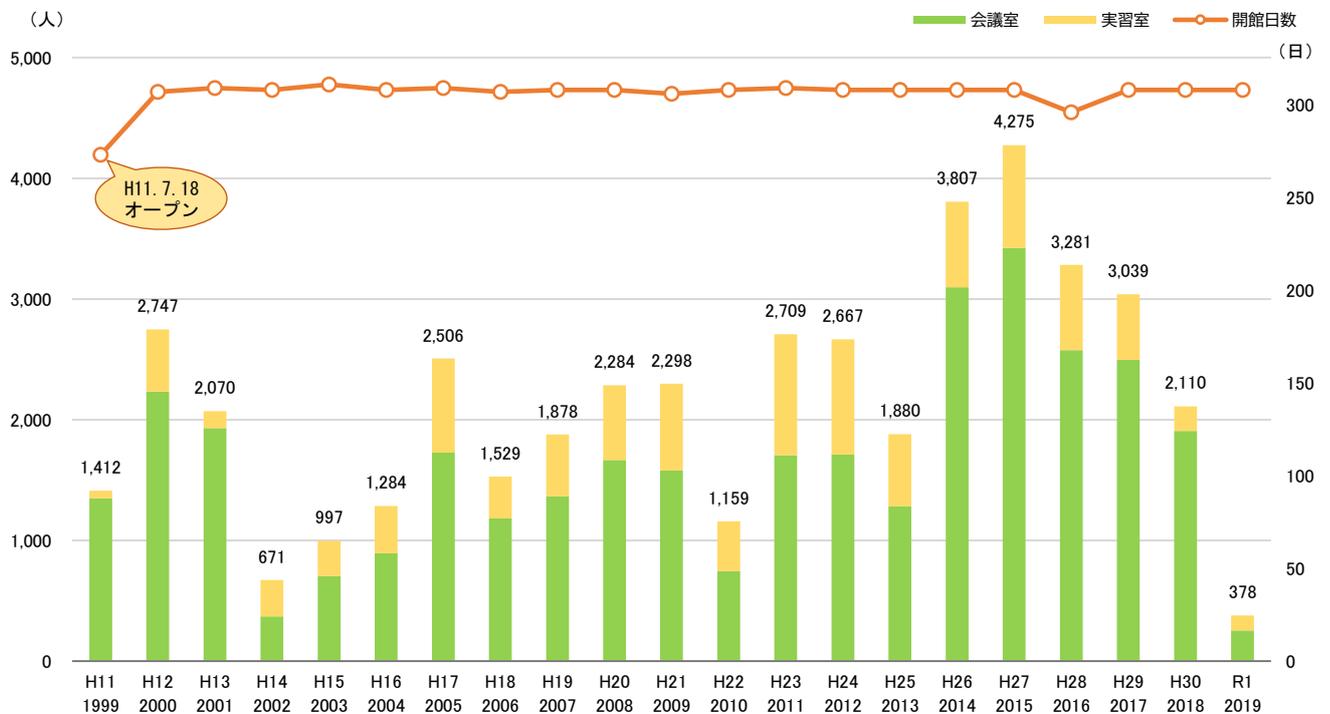
なお、総合交流ターミナルは、消防法の関連で利用制限を設けたため、平成 30（2018）年度以降の利用者数は減少しています。

総合交流ターミナルの利用状況及び開館日数の推移

(単位:人、日)

年度	平成 11 年度 (1999)	平成 12 年度 (2000)	平成 13 年度 (2001)	平成 14 年度 (2002)	平成 15 年度 (2003)	平成 16 年度 (2004)	平成 17 年度 (2005)	平成 18 年度 (2006)	平成 19 年度 (2007)	平成 20 年度 (2008)	平成 21 年度 (2009)
会議室	1,348	2,232	1,930	371	705	894	1,726	1,181	1,367	1,666	1,580
実習室	64	515	140	300	292	390	780	348	511	618	718
合計	1,412	2,747	2,070	671	997	1,284	2,506	1,529	1,878	2,284	2,298
開館日数	273	307	309	308	311	308	309	307	308	308	306

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
会議室	746	1,705	1,710	1,283	3,097	3,421	2,576	2,496	1,907	253
実習室	413	1,004	957	597	710	854	705	543	203	125
合計	1,159	2,709	2,667	1,880	3,807	4,275	3,281	3,039	2,110	378
開館日数	308	309	308	308	308	308	296	308	308	307



(事業報告書・実績データ集から抜粋)

2 農業公園豊作村の現状と課題

③ 管理運営費

総合交流ターミナル等がある農業公園豊作村（農業ゾーン）の管理運営に係る歳入は、会議室、実習室、展示・催事室及びレンタルファームの利用に伴う使用料収入です。

一方、歳出については、委託料がその大半を占めていますが、平成 29（2017）年度は、総合交流ターミナルが築 19 年を迎え、施設の老朽化が進行してきたことから、外壁・屋根塗装及び建具修繕工事等を行ったことにより、管理運営費が大幅に増加しました。

また、農業公園豊作村（農業ゾーン）の指定管理者と基本協定書を締結しており、この中で施設の修繕または備品等の購入について、1 件につき 30 万円を超えるものは市が、30 万円以下のものは指定管理者が負担すると定めています。

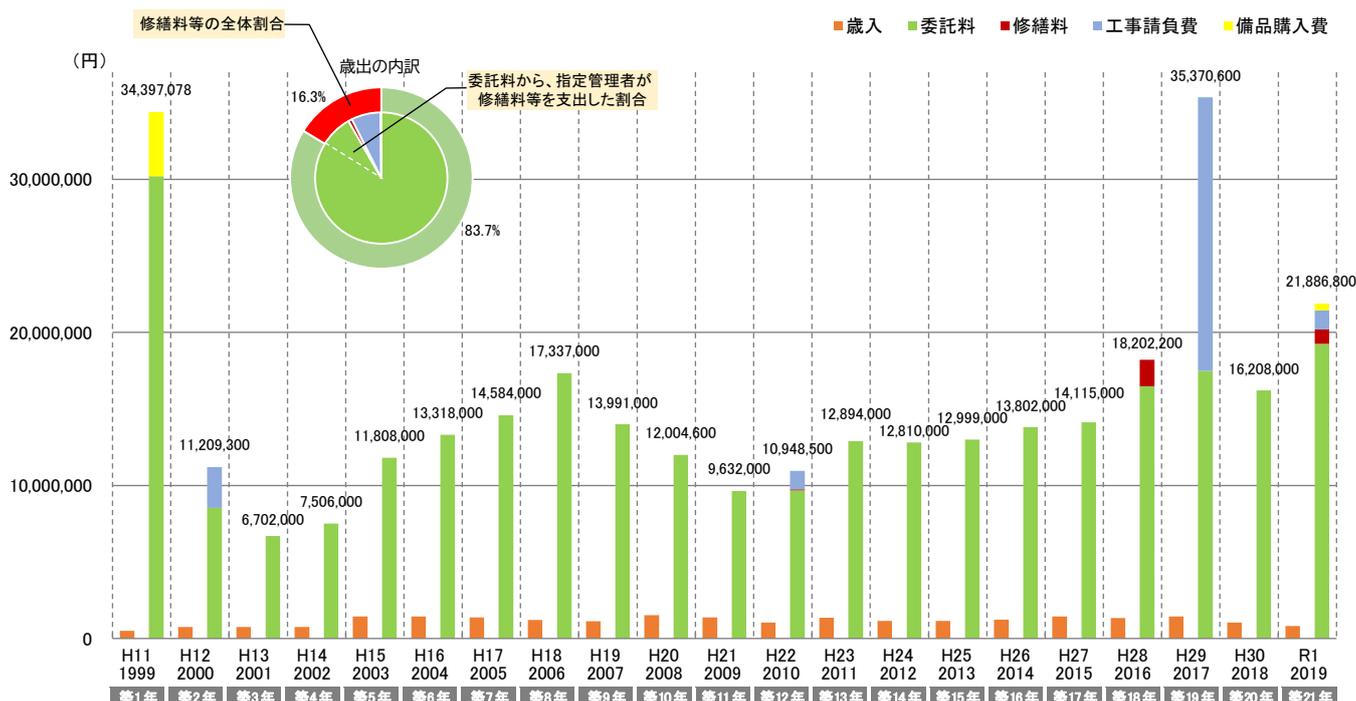
このため、市及び指定管理者の過去 20 年間の決算書から農業公園豊作村（農業ゾーン）の修繕料、工事請負費及び備品購入費を抽出した結果、全体の 16.3%を占めていました。

農業公園豊作村（農業ゾーン）の管理運営に係る歳入・歳出の推移

（単位：円）

年度	平成 11 年度 (1999)	平成 12 年度 (2000)	平成 13 年度 (2001)	平成 14 年度 (2002)	平成 15 年度 (2003)	平成 16 年度 (2004)	平成 17 年度 (2005)	平成 18 年度 (2006)	平成 19 年度 (2007)	平成 20 年度 (2008)	平成 21 年度 (2009)
歳入 使用料	505,100	744,651	753,790	744,251	1,440,900	1,446,290	1,374,350	1,213,500	1,118,536	1,512,200	1,368,825
合計	505,100	744,651	753,790	744,251	1,440,900	1,446,290	1,374,350	1,213,500	1,118,536	1,512,200	1,368,825
歳出 委託料	30,200,000	8,536,000	6,702,000	7,506,000	11,808,000	13,318,000	14,584,000	17,337,000	13,991,000	12,004,600	9,632,000
修繕料											
工事請負費		2,673,300									
備品購入費	4,197,078										
合計	34,397,078	11,209,300	6,702,000	7,506,000	11,808,000	13,318,000	14,584,000	17,337,000	13,991,000	12,004,600	9,632,000

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
歳入 使用料	1,052,159	1,362,350	1,156,975	1,139,525	1,224,070	1,445,425	1,342,635	1,431,340	1,034,310	814,355
合計	1,052,159	1,362,350	1,156,975	1,139,525	1,224,070	1,445,425	1,342,635	1,431,340	1,034,310	814,355
歳出 委託料	9,670,000	12,894,000	12,810,000	12,999,000	13,802,000	14,115,000	16,485,000	17,475,000	16,208,000	19,249,000
修繕料	71,000						1,717,200			946,000
工事請負費	1,207,500							17,895,600		1,254,000
備品購入費										437,800
合計	10,948,500	12,894,000	12,810,000	12,999,000	13,802,000	14,115,000	18,202,200	35,370,600	16,208,000	21,886,800



（決算書から抜粋）

## 総合交流ターミナルの修繕履歴等一覧

年度	築年数	予算科目	工事名称	実績金額(円)
平成 11(1999)年度	築 1 年	備品購入費	総合交流ターミナル備品購入	4,197,078
平成 12(2000)年度	築 2 年	工事請負費	防犯灯取付工事	231,000
			散水栓工事	2,184,000
			ホタル管理棟給水及び電気工事	258,300
平成 22(2010)年度	築 12 年	修繕料	機械警備センサー移動及び交換	21,000
			看板変更	50,000
		工事請負費	事務所改修工事	1,207,500
平成 28(2016)年度	築 18 年	修繕料	実習室建具交換	1,717,200
平成 29(2017)年度	築 19 年	工事請負費	外壁・屋根塗装及び建具修繕工事	11,037,600
			LED 照明化工事	6,858,000
令和元(2019)年度	築 20 年	修繕料	自動ドア修繕	946,000
		工事請負費	県南水道引込工事	1,254,000
		備品購入費	ビジネス電話機購入	437,800
合 計				30,399,478

④ 劣化状況調査

総合交流ターミナルの劣化状況調査は、龍ヶ崎市公共施設点検マニュアルに基づき、令和2年6月24日（水）に実施しました。龍ヶ崎市公共施設点検マニュアルでは、建物外部及び建物内部の劣化状況は目視・触診等で点検を行い、電気設備及び空気調和設備等は法定検査の結果等を参照することとしています。

総合交流ターミナルの劣化状況調査の結果、建物外部、建物内部の一部において、劣化している箇所が見受けられました。

また、劣化状況調査の結果は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）」に基づき、A、B、C、Dの4段階で評価を行い、健全度を算出しました。

学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

【評価基準】

評価	目視による評価基準 (建築(屋根・屋上、外壁))	経過年数による評価基準 (建築(内部仕上)、電気設備、機械設備)
A	概ね良好	20年未満
B	部分的に劣化 (安全上、機能上問題なし)	20～40年
C	広範囲に劣化 (安全上、機能上、不具合発生の兆し)	40年以上
D	早急に対応する必要がある (安全上、機能上、問題あり) (躯体の耐久性に影響を与えている) (設備が故障し施設運営に支障を与えている)等	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

【健全度の算定】

①部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位		配分
建 築	屋根・屋上	5.1
	外壁	17.2
	内部仕上	22.4
電気設備		8.0
機械設備		7.3
計		60.0

③健全度

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

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割ります  
(最高点:100点、最低点10点)

※健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します

算出例

部位		評価	評価点	配分	
建 築	屋根・屋上	C	40	5.1	= 204
	外壁	D	10	17.2	= 172
	内部仕上	A	100	22.4	= 2,240
電気設備		C	40	8.0	= 320
機械設備		C	40	7.3	= 292

合計 3,228  
÷60

健全度 54

総合交流ターミナルの劣化状況調査の結果（建築）

部位	点検場所	点検箇所	劣化の有無	評価	
建築	屋根・屋上	建物外部	基礎	無	B
			屋根、庇、玄関ポーチ、バルコニー	有	
	外壁	建物外部	外壁	無	A
			排気口、給気口	無	
			電気配線	無	
	内部仕上	建物内部	天井、内壁	有	B
			床	有	
			ドア、窓、建具、シャッター、自動ドア	有	
			排気口、給気口	無	
			電気配線、コンセント、スイッチ	無	
	その他	無			

総合交流ターミナルの劣化状況調査の結果（電気設備、機械設備）

部位	点検場所	点検箇所	劣化の有無	評価
電気設備	電気設備	配電設備（配電盤・分電盤、幹線）	無	B
		負荷設備（モーター、照明・コンセント設備、制御盤）	無	
		弱電設備（拡声設備）	無	
機械設備	空気調和設備	空気調和設備（パッケージ型空調機）	無	B
		風道及び付属装置	無	
	給排水衛生設備	ポンプ及び配管設備（給水ポンプ、圧力ポンプ、配管）	無	
		給湯設備（ガス給湯器）	無	
		衛生器具設備（洗面器、大小便器）	無	
		污水・排水槽設備	無	
	防災設備	消火器具（粉末消火器）	無	
		警報設備（非常電源（内蔵型）、非常ベル・自動式サイレン）	無	
		避難設備（誘導標式）	無	
	その他	自動ドア設備	無	

総合交流ターミナルの法定検査の結果

関連法令	設備区分	届出先	検査・報告周期	検査結果
消防法	・消火器 ・警報設備 ・避難設備	消防庁または 消防署長	点検 1回/6ヶ月または1年 報告 1回/1年または3年	指摘あり

総合交流ターミナルの主な劣化箇所



部位：屋外  
状況：ウッドデッキの一部が陥没



部位：屋内（事務室）  
状況：天井材の一部が浮いている



部位：屋内  
状況：廊下の一部雨水侵入跡あり



部位：屋内（事務室）  
状況：床の一部に凹みあり

劣化度評価の結果

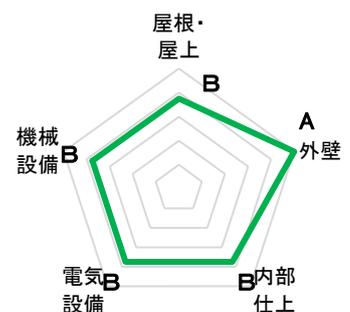
総合交流ターミナルの築年数は22年であり、施設の一部に劣化している箇所が見受けられましたが、劣化状況を示す健全度は82点であったため、概ね良好な結果となりました。



この主な要因は、平成29（2017）年度に、外壁・屋根の塗装及び建具の修繕工事を行っているほか、館内の照明機器をLEDに交換工事するなど、施設の適切な維持管理を行っているためです。

なお、総合交流ターミナルの劣化度評価については、以下のとおりです。

屋根・屋上	外壁	内部仕上	機械設備	電気設備	総合評価	健全度
B	A	B	B	B	4,930/6,000	82/100



(参考：屋外施設の主な劣化箇所)



部位：屋外  
状況：ウッドベンチの一部が腐食



部位：屋外  
状況：ウッドテーブルの一部が腐食



部位：屋外  
状況：舗装面の端が隆起による傾斜あり



部位：屋外  
状況：上下式車止めの一部が浮いている

### 屋外施設の劣化状況調査の結果

農業公園豊作村（農業ゾーン）の屋外施設の劣化状況は、ウッドベンチ及びウッドデッキなどの木製製品の一部に腐食による劣化状況が見受けられました。

また、舗装面の端に隆起による傾斜が見受けられたほか、上下式車止めの一部が浮いているなどの状況が見受けられました。

2 農業公園豊作村の現状と課題

⑤ 現状課題分析

総合交流ターミナルの現状課題分析は、前述に示した施設の利用状況及び老朽化のほか、歳入及び歳出から収支差額を算出するとともに、指定管理料及び指定管理者の事業収入などが管理運営費のどのような経費に充当されているのかなどについて分析を行いました。

農業公園豊作村（農業ゾーン）の歳入、歳出及び収支差額の推移

(単位:円)

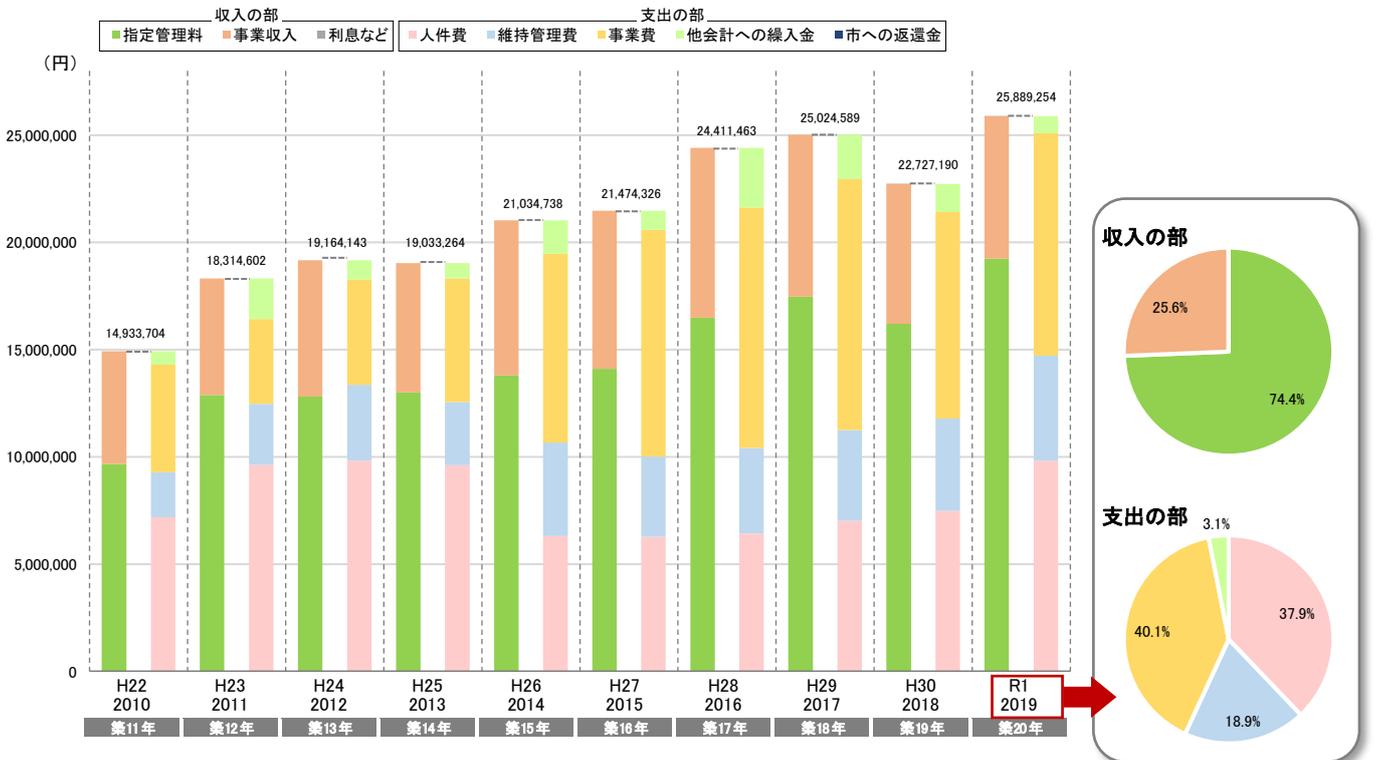
年度	平成 11 年度 (1999)	平成 12 年度 (2000)	平成 13 年度 (2001)	平成 14 年度 (2002)	平成 15 年度 (2003)	平成 16 年度 (2004)	平成 17 年度 (2005)	平成 18 年度 (2006)	平成 19 年度 (2007)	平成 20 年度 (2008)	平成 21 年度 (2009)
歳入	505,100	744,651	753,790	744,251	1,440,900	1,446,290	1,374,350	1,213,500	1,118,536	1,512,200	1,368,825
歳出	34,397,078	11,209,300	6,702,000	7,506,000	11,808,000	13,318,000	14,584,000	17,337,000	13,991,000	12,004,600	9,632,000
収支差額	-33,891,978	-10,464,649	-5,948,210	-6,761,749	-10,367,100	-11,871,710	-13,209,650	-16,123,500	-12,872,464	-10,492,400	-8,263,175

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
歳入	1,052,159	1,362,350	1,156,975	1,139,525	1,224,070	1,445,425	1,342,635	1,431,340	1,034,310	814,355
歳出	10,948,500	12,894,000	12,810,000	12,999,000	13,802,000	14,115,000	18,202,200	35,370,600	16,208,000	21,886,800
収支差額	-9,896,341	-11,531,650	-11,653,025	-11,859,475	-12,577,930	-12,669,575	-16,859,565	-33,939,260	-15,173,690	-21,072,445

農業公園豊作村（農業ゾーン）の管理運営費の推移

(単位:円)

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
<b>収入の部</b>										
指定管理料	9,670,000	12,894,000	12,810,000	12,999,000	13,802,000	14,115,000	16,485,000	17,475,000	16,208,000	19,249,000
事業収入	5,263,704	5,420,602	6,354,143	6,034,264	7,232,738	7,359,326	7,926,463	7,549,589	6,519,090	6,640,154
利息など	0	0	0	0	0	0	0	0	100	100
合計	14,933,704	18,314,602	19,164,143	19,033,264	21,034,738	21,474,326	24,411,463	25,024,589	22,727,190	25,889,254
<b>支出の部</b>										
人件費	7,184,925	9,627,700	9,825,897	9,618,021	6,302,914	6,276,541	6,433,502	7,025,545	7,484,578	9,818,000
維持管理費	2,097,610	2,839,706	3,531,744	2,942,195	4,371,929	3,733,367	3,985,423	4,219,877	4,294,354	4,896,597
事業費	5,019,509	3,955,612	4,919,598	5,761,500	8,798,161	10,573,687	11,210,877	11,703,751	9,639,089	10,377,833
他会計への繰入金	631,660	1,891,584	886,904	711,548	1,561,734	890,731	2,781,661	2,075,416	1,309,169	796,824
市への返還金										
合計	14,933,704	18,314,602	19,164,143	19,033,264	21,034,738	21,474,326	24,411,463	25,024,589	22,727,190	25,889,254
1日当たりのコスト	48,486	59,271	62,221	61,796	68,295	69,722	82,471	81,249	73,790	84,330
1人当たりのコスト	12,885	6,761	7,186	10,124	5,525	5,023	7,440	8,234	10,771	68,490



### 施設の利用状況及び老朽化

- ・ 総合交流ターミナルの会議室及び実習室は、利用制限を設けたため、平成 30（2018）年度以降の利用者数は減少しています。
- ・ 総合交流ターミナルは、築 19 年の時点で外壁・屋根の塗装及び建具の修繕工事、照明機器の LED 化工事を行っているため、劣化状況調査の結果は概ね良好でした。今後も、施設の適切な維持管理に取り組む必要があります。

### 歳入、歳出及び収支差額

- ・ 農業公園豊作村（農業ゾーン）の収支差額は、毎年度マイナスの状況であり、直近の実績値である令和元年度の収支差額は、マイナス 21,072,445 円です。
- ・ 歳入が最も多かったのは、平成 20（2008）年度の 1,512,200 円であり、最も少なかったのは平成 11（1999）年度の 505,100 円です。直近の実績値である令和元年度の歳入は 814,355 円であり、前年度より減少しています。この主な要因は平成 30 年度以降、会議室及び実習室に利用制限を設けたためです。
- ・ 歳出が最も多かったのは、平成 29（2017）年度の 35,370,600 円であり、最も少なかったのは平成 21（2009）年度の 9,632,000 円です。直近の実績値である令和元年度の歳出は 21,886,800 円であり、前年度より増加しています。この主な要因は指定管理料が増加しているためです。
- ・ 指定管理料は平成 23（2011）年度以降、増加傾向にあります。

### 管理運営費

- ・ 収入の部において、指定管理者の事業収入は苗及び堆肥の販売収入などであり、最も多かったのは平成 28（2016）年度の 7,926,463 円で、最も少なかったのは平成 22（2010）年度の 5,263,704 円です。
- ・ 支出の部において、維持管理費が平成 26（2014）年度以降増加しています。
- ・ 1 日当たりのコストで算出すると、最も高かったのは令和元（2019）年度の 84,330 円であり、最も低かったのは平成 22（2010）年度の 48,486 円です。
- ・ 利用者 1 人当たりのコストで算出すると、最も高かったのは令和元（2019）年度の 68,490 円であり、最も低かったのは平成 27（2015）年度の 5,023 円です。
- ・ 令和元年度における収入の部の内訳は、市からの指定管理料が 74.4%を占めており、指定管理者の事業収入などは 25.6%を占めていました。
- ・ 支出の部の内訳は、事業費が 40.1%を占めており、次いで人件費が 37.9%、維持管理費が 18.9%を占めていました。

### 特記事項

- ・ 農業公園豊作村は、焼却施設を整備する際に周辺地域の環境整備のため、地元と協定書を締結し、整備しました。
- ・ 農業公園豊作村（農業ゾーン）は、農業構造改善事業（国庫補助事業）を活用し、整備しているため、施設の用途変更等を行う際は、留意する必要があります。

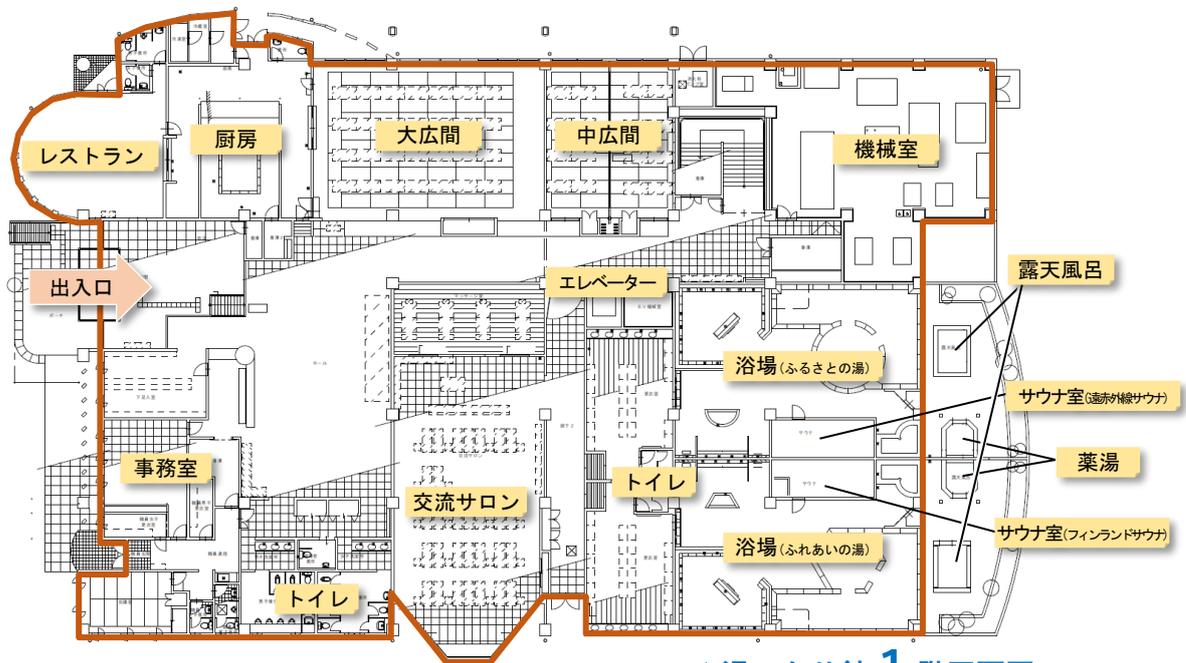
### (3) 湯ったり館

#### ① 施設の概要

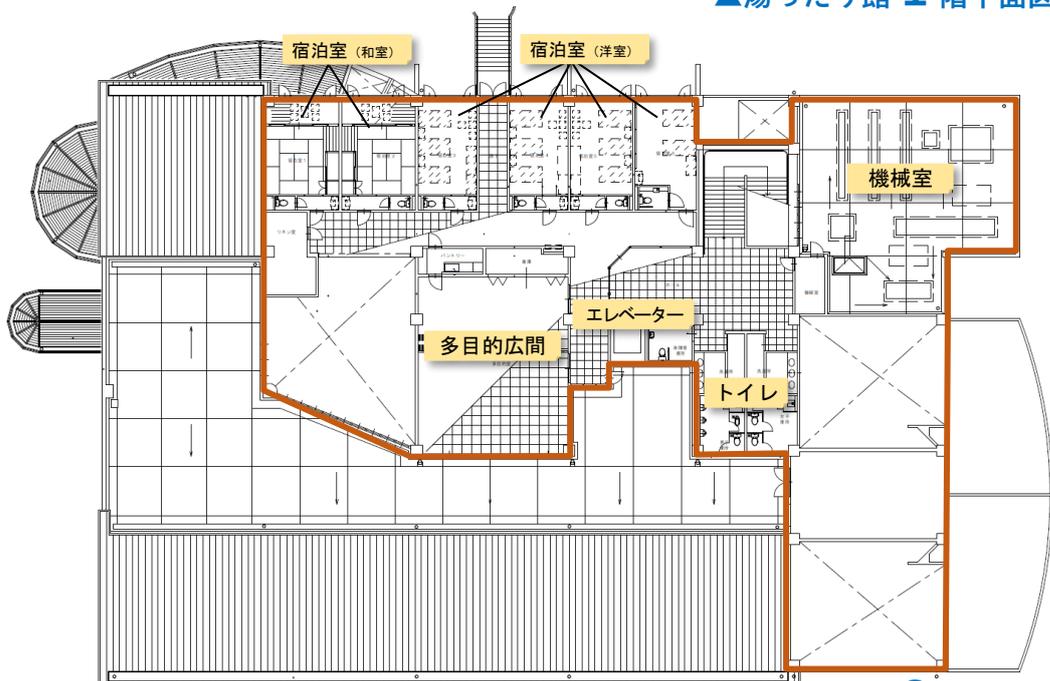
湯ったり館は、平成11（1999）年度に建築したため、本計画策定時点（令和2年度）での築年数は21年になります。施設構造については、鉄筋コンクリート造（RC造）で、地上2階であり、建築面積は2,023㎡、延床面積は2,584㎡になります。1階の床面積は1,941㎡、2階の床面積は643㎡です。

湯ったり館の館内は、1階は浴場、交流サロン、大広間、中広間、厨房、レストラン、機械室、事務室及びトイレ等で構成され、2階は多目的広間、宿泊室、機械室及びトイレ等で構成されています。

また、湯ったり館は、災害時における地区の指定避難所に位置付けています。



▲湯ったり館 1階平面図



▲湯ったり館 2階平面図



## ② 利用状況

湯ったり館オープン初年度である、平成12(2000)年度の年間利用者は209,338人でした。その後、年間利用者は増加傾向にあり、平成15(2003)年度の年間利用者は253,237人でした。しかしながら、平成16(2004)年度から年間利用者は減少に転じています。

このため、最も年間利用者数が多かったのは平成15(2003)年度の253,237人であり、直近の実績値である令和元(2019)年度の年間利用者数は144,659人であるため、ピーク時と比較すると約11万人減少しています。この主な要因は、平成30(2018)年度に民間の類似施設が開設したことと、令和元(2019)年度は新型コロナウイルス感染症拡大防止のため臨時休館を設けたためです。

また、年間利用者数の内訳別として、入館者数が最も多かったのは、平成15(2003)年度の250,161人であり、最も少なかったのは令和元(2019)年度の142,025人です。

宿泊での利用人数が最も多かったのは、平成14(2002)年度の2,426人であり、最も少なかったのは令和元(2019)年度の1,107人です。

多目的広間の利用人数が最も多かったのは、平成22(2010)年度の1,823人であり、最も少なかったのは平成12(2000)年度の889人です。

このほか、1日当たりの利用者数で比較すると、1日当たりの利用者数が最も多かったのは平成15(2003)年度の743人であり、最も少なかったのは令和元(2019)年度の468人です。ピーク時と比較すると1日当たりの利用者数は275人減少しています。

なお、平成28(2016)年度は、空調設備更新及び供用部・厨房系統都市ガス工事などの大規模改修工事を実施したため、開館日数が少なくなっています。

湯ったり館の利用状況及び開館日数の推移

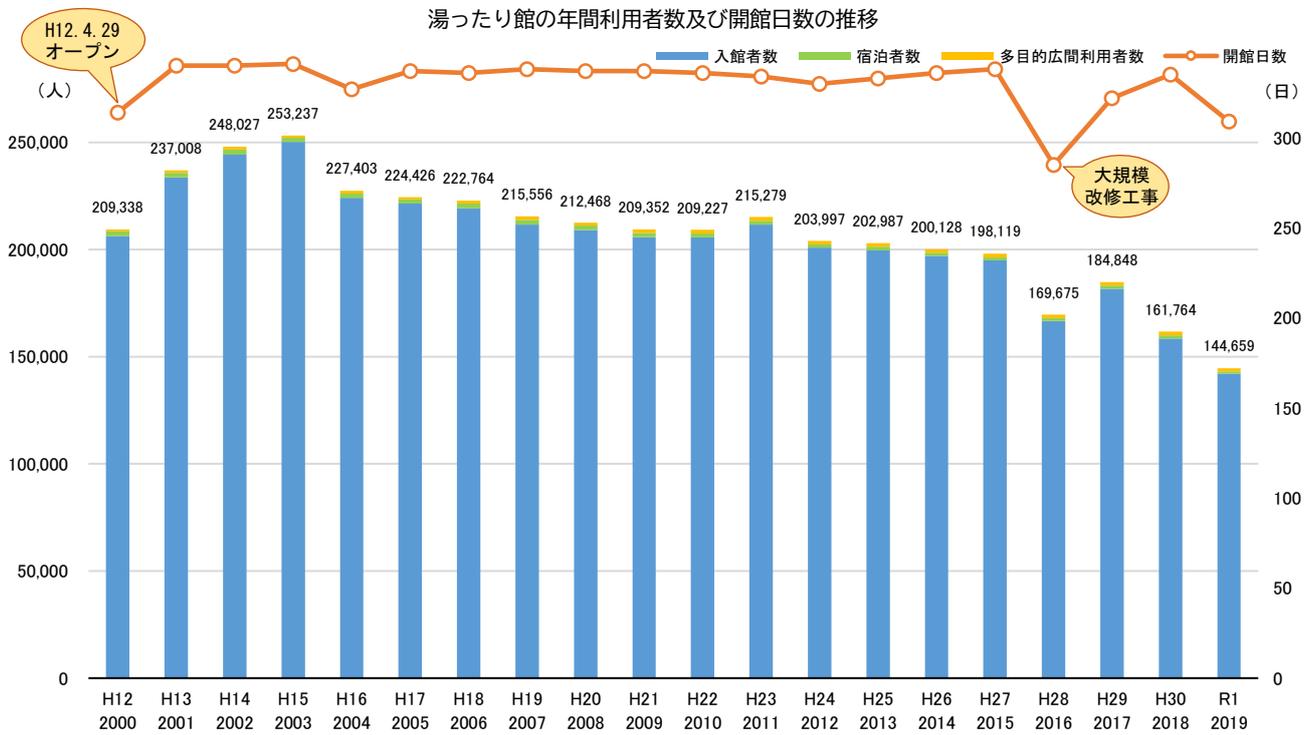
(単位:人、日)

年度	平成12年度 (2000)	平成13年度 (2001)	平成14年度 (2002)	平成15年度 (2003)	平成16年度 (2004)	平成17年度 (2005)	平成18年度 (2006)	平成19年度 (2007)	平成20年度 (2008)	平成21年度 (2009)
入館者数	206,298	233,614	244,203	250,161	224,170	221,493	219,231	211,595	209,150	205,882
宿泊者数	2,151	2,198	2,426	2,062	1,883	1,940	2,263	2,303	1,977	1,887
多目的広間	889	1,196	1,398	1,014	1,350	993	1,270	1,658	1,341	1,583
合計	209,338	237,008	248,027	253,237	227,403	224,426	222,764	215,556	212,468	209,352
開館日数	314	340	340	341	327	337	336	338	337	337
一日当たりの入館者数	667	697	729	743	695	666	663	638	630	621

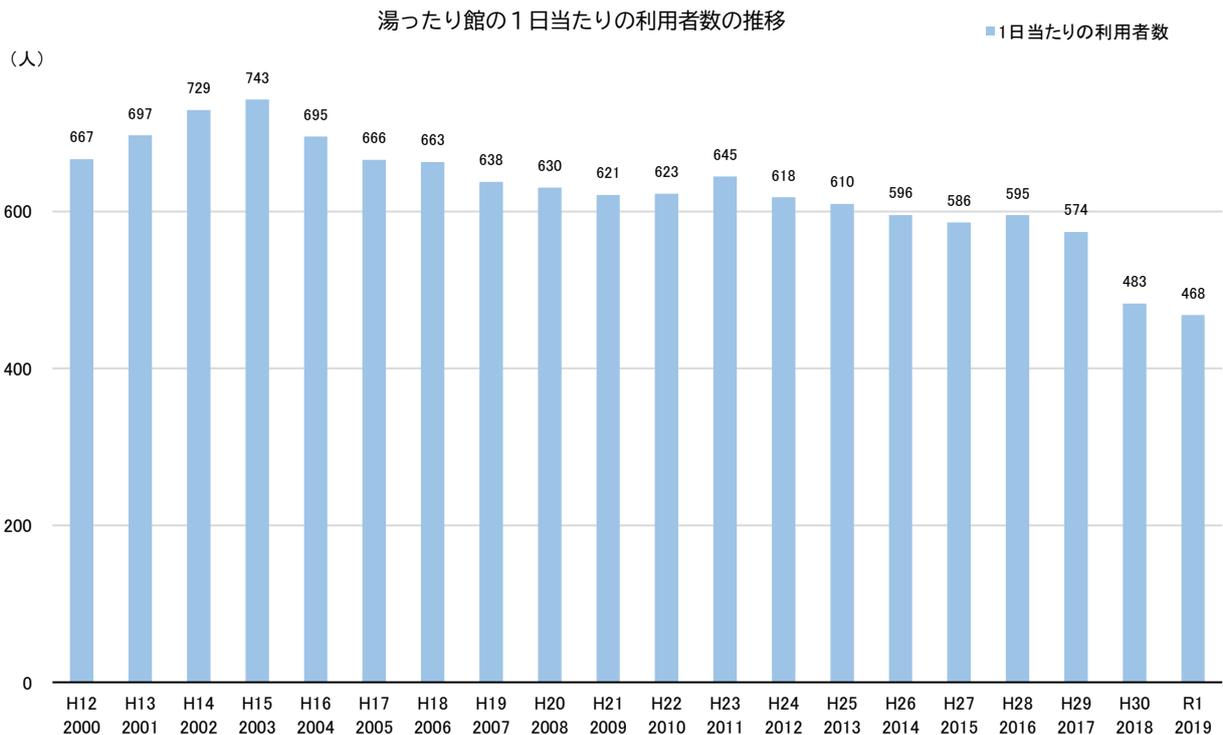
年度	平成22年度 (2010)	平成23年度 (2011)	平成24年度 (2012)	平成25年度 (2013)	平成26年度 (2014)	平成27年度 (2015)	平成28年度 (2016)	平成29年度 (2017)	平成30年度 (2018)	令和元年度 (2019)
入館者数	205,660	211,698	200,875	199,623	197,045	194,904	166,575	181,724	158,516	142,025
宿泊者数	1,744	1,773	1,566	1,668	1,404	1,419	1,376	14,50	1,477	1,107
多目的広間	1,823	1,808	1,556	1,696	1,679	1,796	1,724	1,674	1,771	1,527
合計	209,227	215,279	203,997	202,987	200,128	198,119	169,675	184,848	161,764	144,659
開館日数	336	334	330	333	336	338	285	322	335	309
一日当たりの入館者数	623	645	618	610	596	586	595	574	483	468

(事業報告書・実績データ集から抜粋)

2 農業公園豊作村の現状と課題



開館日数を踏まえ、1日当たりの利用者数に換算すると・・・



(参考：湯ったり館の利用状況の内訳)

湯ったり館の利用状況の内訳について、一般利用が最も多かったのは平成 15 (2003) 年度の 210,005 人、最も少なかったのは令和元 (2019) 年度の 100,591 人、回数券での利用が最も多かったのは平成 23 (2011) 年度の 47,123 人、最も少なかったのは平成 12 (2000) 年度の 28,768 人、宿泊室の利用が最も多かったのは平成 14 (2002) 年度の 2,426 人、最も少なかったのは令和元 (2019) 年度の 1,107 人、多目的広間の利用が最も多かったのは平成 22 (2010) 年度の 1,823 人、最も少なかったのは平成 12 (2000) 年度の 889 人でした。

また、利用者の属性として、大人と小人で分類すると、大人の一般利用が最も多かったのは平成 15 (2003) 年度の 192,789 人、最も少なかったのは令和元 (2019) 年度の 91,482 人、小人の一般利用が最も多かったのは平成 14 (2002) 年度の 17,761 人、最も少なかったのは令和元 (2019) 年度の 6,113 人でした。

大人の回数券での利用が最も多かったのは平成 23 (2011) 年度の 44,676 人、最も少なかったのは平成 12 (2000) 年度の 28,073 人、小人の回数券での利用が最も多かったのは平成 15 (2003) 年度の 1,022 人、最も少なかったのは令和元 (2019) 年度の 488 人でした。

大人の宿泊が最も多かったのは平成 14 (2002) 年度の 2,231 人、最も少なかったのは令和元 (2019) 年度の 957 人、小人の宿泊が最も多かったのは平成 27 (2015) 年度の 223 人、最も少なかったのは平成 12 (2000) 年度の 140 人でした。

大人の多目的広間の利用が最も多かったのは平成 14 (2002) 年度の 569 人で、最も少なかったのは平成 15 (2003) 年度の 206 人、小人の多目的広間の利用が最も多かったのは平成 27 (2015) 年度の 1,561 人、最も少なかったのは平成 12 (2000) 年度の 701 人でした。

湯ったり館の利用状況 (利用人数) 内訳の推移

(単位：人)

年度	平成 12 年度 (2000)	平成 13 年度 (2001)	平成 14 年度 (2002)	平成 15 年度 (2003)	平成 16 年度 (2004)	平成 17 年度 (2005)	平成 18 年度 (2006)	平成 19 年度 (2007)	平成 20 年度 (2008)	平成 21 年度 (2009)
入浴	206,298	233,614	244,203	250,161	224,170	221,493	219,231	211,595	209,150	205,882
一般利用	177,530	196,015	205,378	210,005	187,650	186,676	180,792	170,945	166,874	160,469
大人	159,997	178,406	187,617	192,789	172,631	171,952	165,481	156,348	152,398	147,263
小人	17,533	17,609	17,761	17,216	15,019	14,724	14,189	12,967	12,433	11,240
障がい者	-	-	-	-	-	-	1,122	1,630	2,043	1,966
回数券利用	28,768	37,599	38,825	40,156	36,520	34,817	38,439	40,650	42,276	45,413
大人	28,073	36,809	38,053	39,134	35,554	33,947	37,101	39,029	40,109	42,793
小人	695	790	772	1,022	966	870	821	703	717	710
障がい者	-	-	-	-	-	-	517	918	1,450	1,910
その他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
宿泊	2,151	2,198	2,426	2,062	1,883	1,940	2,263	2,303	1,977	1,887
利用者数	2,011	2,052	2,231	1,913	1,691	1,748	2,074	2,081	1,817	1,677
大人	140	146	195	149	192	192	189	222	160	210
小人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
多目的広間	889	1,196	1,398	1,014	1,350	993	1,270	1,658	1,341	1,583
利用者数	188	368	569	206	376	270	363	512	421	430
大人	701	828	829	808	974	723	907	1,146	920	1,153
小人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	209,338	237,008	248,027	253,237	227,403	224,426	222,764	215,556	212,468	209,352

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
入浴	205,660	211,698	200,875	199,623	197,045	194,904	166,575	181,724	158,516	142,025
一般利用	160,987	164,575	155,312	150,907	149,742	145,644	124,888	136,367	118,079	100,591
大人	147,744	151,296	141,911	137,985	136,614	132,284	112,793	123,441	107,473	91,482
小人	11,199	10,762	10,694	9,731	10,057	10,076	8,821	9,164	7,567	6,113
障がい者	2,044	2,517	2,707	3,191	3,071	3,284	3,274	3,762	3,039	2,996
回数券利用	44,673	47,123	45,563	46,092	44,237	46,258	37,505	42,458	37,395	37,615
大人	42,341	44,676	42,923	43,351	41,167	43,130	35,181	39,530	34,449	35,231
小人	513	806	842	907	848	828	546	710	703	488
障がい者	1,819	1,641	1,798	1,834	2,222	2,300	1,778	2,218	2,243	1,896
その他	-	-	-	2,624	3,066	3,002	4,182	2,899	3,042	3,819
宿泊	1,744	1,773	1,566	1,668	1,404	1,419	1,376	1,450	1,477	1,107
利用者数	1,565	1,602	1,367	1,464	1,187	1,196	1,172	1,262	1,268	957
大人	179	171	199	204	217	223	204	188	209	150
小人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
多目的広間	1,823	1,808	1,556	1,696	1,679	1,796	1,724	1,674	1,771	1,527
利用者数	375	353	297	336	272	235	282	287	314	383
大人	1,448	1,455	1,259	1,360	1,407	1,561	1,442	1,387	1,457	1,144
小人	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合計	209,227	215,279	203,997	202,987	200,128	198,119	169,675	184,848	161,764	144,659

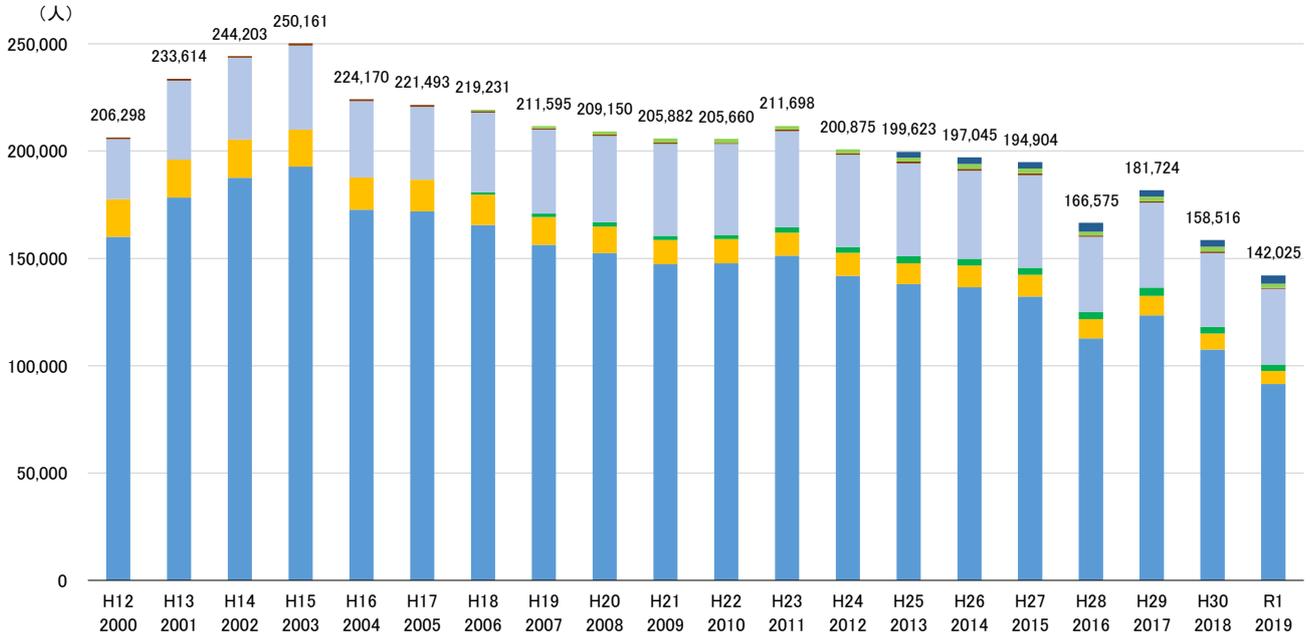
(事業報告書・実績データ集から抜粋)



2 農業公園豊作村の現状と課題

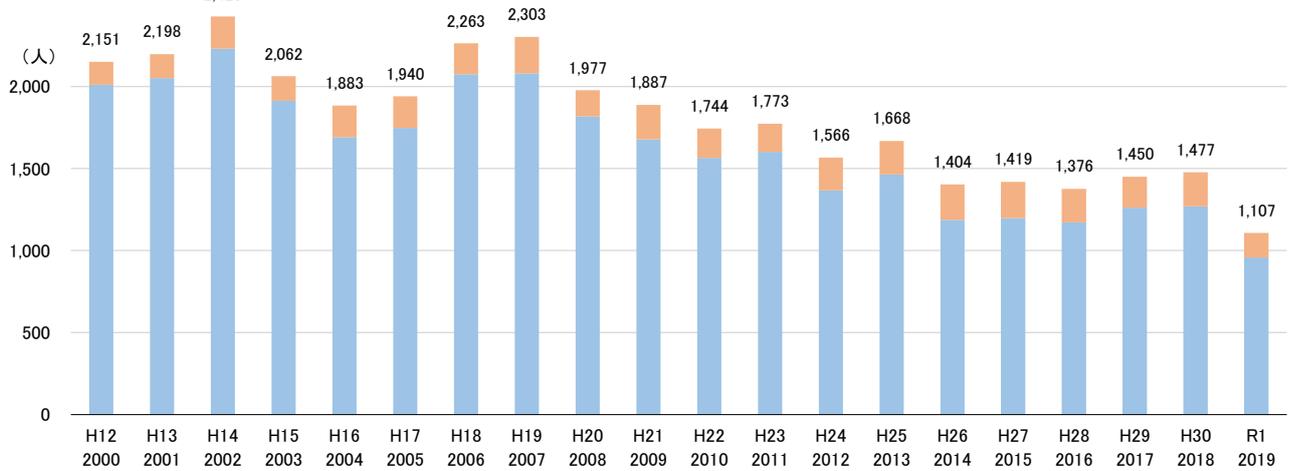
入館者数(入浴者数)の推移

- 一般大人
- 回数券大人
- その他
- 一般小人
- 回数券小人
- 一般障がい者
- 回数券障がい者



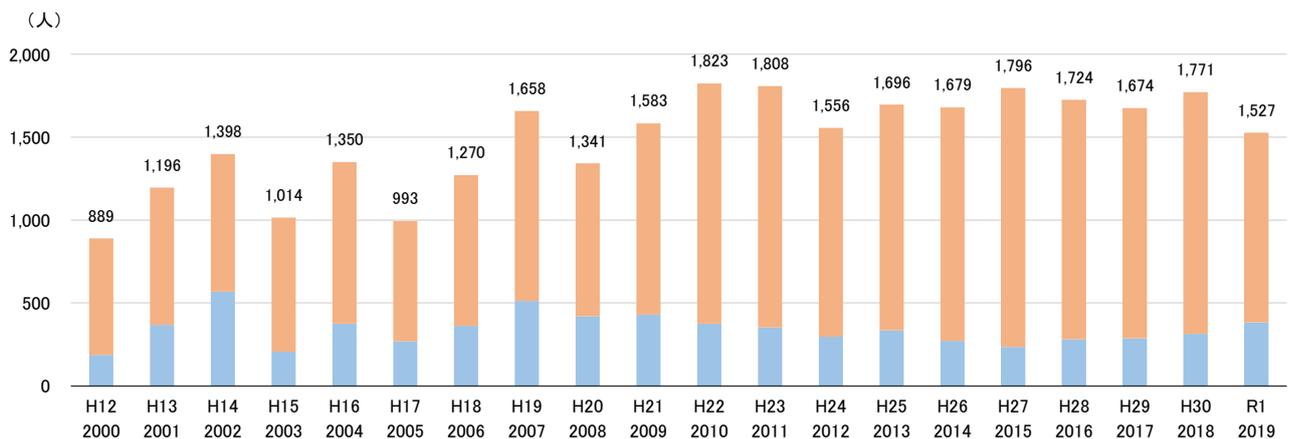
宿泊者数の推移

- 大人
- 小人



多目的広間利用者数の推移

- 大人
- 小人



2 農業公園豊作村の現状と課題

③ 管理運営費

湯ったり館等がある農業公園豊作村（交流ゾーン）の管理運営に係る歳入は、入館料のほか、宿泊室、多目的広間及び運動広場の利用に伴う使用料収入です。

一方、歳出については、委託料がその大半を占めていますが、平成 27（2015）年度は、湯ったり館が築 16 年となり、燃料施設の老朽化が進行してきたことから、供用部・厨房系統都市ガス工事等を行ったことにより、管理運営費が大幅に増加しています。

また、農業公園豊作村（農業ゾーン）と同様に農業公園豊作村（交流ゾーン）についても指定管理者と基本協定書を締結しています。

このため、市及び指定管理者の過去 20 年間の決算書から農業公園豊作村（交流ゾーン）の修繕料、工事請負費及び備品購入費を抽出した結果、全体の 20.7%を占めていました。

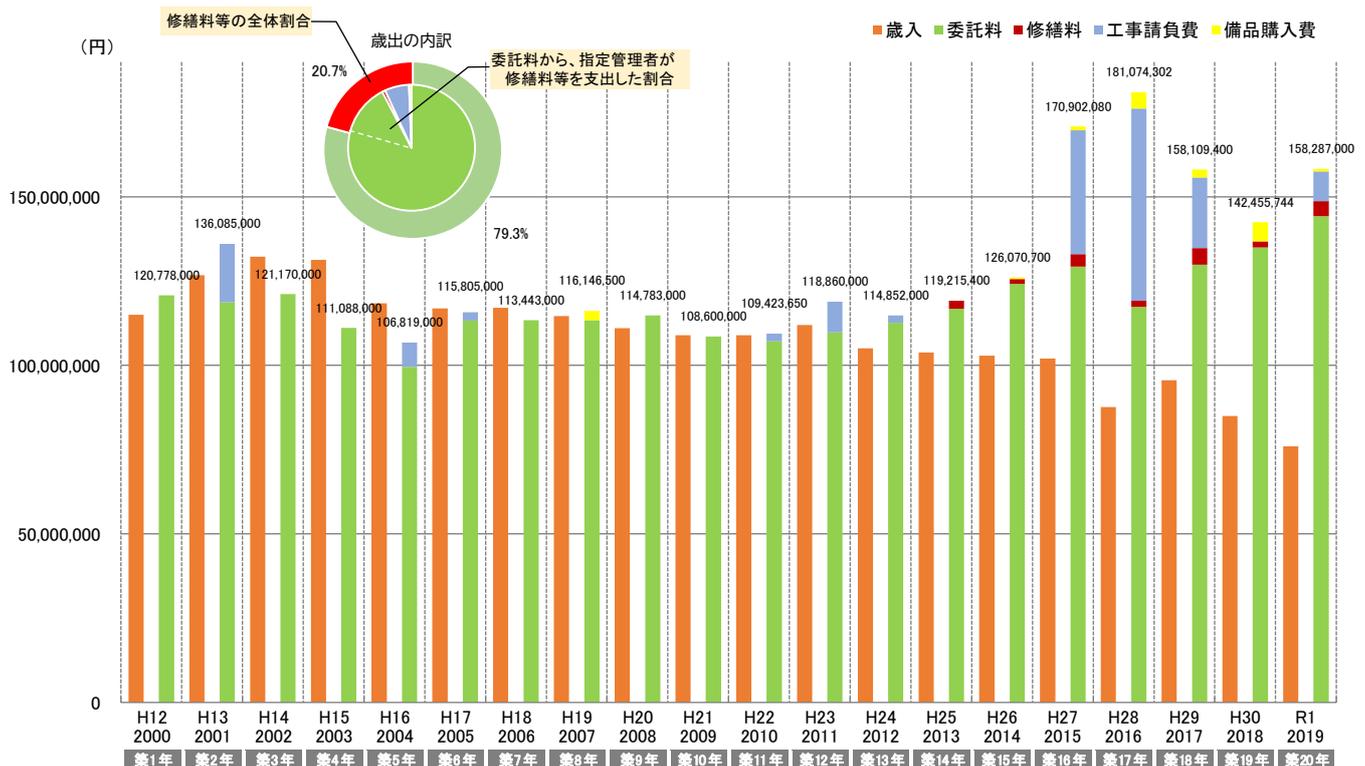
農業公園豊作村（交流ゾーン）の管理運営に係る歳入・歳出の推移

（単位：円）

年度	平成 12 年度 (2000)	平成 13 年度 (2001)	平成 14 年度 (2002)	平成 15 年度 (2003)	平成 16 年度 (2004)	平成 17 年度 (2005)	平成 18 年度 (2006)	平成 19 年度 (2007)	平成 20 年度 (2008)	平成 21 年度 (2009)
歳入 使用料	114,969,900	126,805,125	132,257,650	131,325,300	118,380,500	116,861,100	117,142,500	114,600,000	110,994,000	108,964,300
合計	114,969,900	126,805,125	132,257,650	131,325,300	118,380,500	116,861,100	117,142,500	114,600,000	110,994,000	108,964,300
歳出 委託料	120,778,000	118,718,000	121,170,000	111,088,000	99,553,000	113,285,000	113,443,000	113,385,000	114,783,000	108,600,000
修繕料										
工事請負費		17,367,000			7,266,000	2,520,000				
備品購入費								2,761,500		
合計	120,778,000	136,085,000	121,170,000	111,088,000	106,819,000	115,805,000	113,443,000	116,146,500	114,783,000	108,600,000

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
歳入 使用料	108,973,400	111,992,600	105,079,800	103,814,300	102,855,580	101,991,530	87,603,420	95,563,380	85,009,850	75,971,710
合計	108,973,400	111,992,600	105,079,800	103,814,300	102,855,580	101,991,530	87,603,420	95,563,380	85,009,850	75,971,710
歳出 委託料	107,142,000	109,830,000	112,647,000	116,831,900	124,178,000	129,286,000	117,427,102	129,862,000	134,991,000	144,316,000
修繕料				2,383,500	1,412,100	3,710,880	1,717,200	4,914,000	1,782,000	4,378,000
工事請負費	2,281,650	9,030,000	2,205,000			36,728,000	57,026,800	20,995,200		8,833,000
備品購入費					480,600	1,177,200	4,903,200	2,338,200	5,682,744	760,000
合計	109,423,650	118,860,000	114,852,000	119,215,400	126,070,700	170,902,080	181,074,302	158,109,400	142,455,744	158,287,000



(決算書から抜粋)

湯ったり館の修繕履歴等一覧

年度	築年数	予算科目	工事名称	実績金額(円)
平成 13(2001)年度	築 2 年	工事請負費	下水道接続工事	6,846,000
			ろ過器設置工事	4,305,000
			防露工事	861,000
			汚水槽設置工事	1,029,000
			車庫建設工事	4,326,000
平成 16(2004)年度	築 5 年	工事請負費	井戸増設工事	5,512,500
			浴槽残留塩素濃度調節計取付工事	1,753,500
平成 17(2005)年度	築 6 年	工事請負費	空調設備工事	2,520,000
平成 19(2007)年度	築 8 年	備品購入費	シューズロッカー購入	2,761,500
平成 22(2010)年度	築 11 年	工事請負費	更衣室系統空調機更新工事	2,281,650
平成 23(2011)年度	築 12 年	工事請負費	真空式温水ヒーター更新工事	9,030,000
平成 24(2012)年度	築 13 年	工事請負費	サウナ室及び露天風呂改修工事	2,205,000
平成 25(2013)年度	築 14 年	修繕料	機械設備修繕	2,383,500
平成 26(2014)年度	築 15 年	修繕料	大広間畳購入	1,350,000
			屋外トイレ排水修繕	62,100
		備品購入費	冷凍冷蔵庫購入	480,600
平成 27(2015)年度	築 16 年	修繕料	宿泊室畳購入	470,880
			中広間畳購入	972,000
			浴槽循環管路洗浄及びろ過機濾材交換	1,350,000
			2階トイレ換気設備更新	918,000
	工事請負費	空調設備更新工事	19,800,000	
		屋外トイレ改修工事	1,728,000	
		供用部・厨房系統都市ガス工事	8,700,000	
		浴室温水ボイラー用バーナー等改修工事	6,500,000	
備品購入費	冷蔵ショーケース購入	1,177,200		
平成 28(2016)年度	築 17 年	修繕料	厨房排気ファン更新	939,600
			大浴槽集毛器更新	777,600
	工事請負費	空調設備更新	30,474,000	
		供用部・厨房系統都市ガス工事	15,470,400	
		浴室温水ボイラー用バーナー等改修工事	11,082,400	
	備品購入費	厨房保冷機器・保温機器購入	1,728,000	
ガス厨房機器購入		3,175,200		
平成 29(2017)年度	築 18 年	修繕料	浴槽循環管路洗浄及びろ過機濾材交換	1,350,000
			光明石温泉ユニット整備(活性炭等交換)	1,533,600
			給水設備修繕	2,030,400
	工事請負費	外壁等タイル補修工事	4,676,400	
		LED照明化工事	16,318,800	
	備品購入費	座卓購入	1,204,200	
			運動広場サッカーゴール等購入	1,134,000
平成 30(2018)年度	築 19 年	修繕料	更衣室床改装	885,600
			浴室循環ろ過タンク修繕	896,400
		備品購入費	ロッカー購入	5,391,360
			ティーサーバー購入	291,384
令和元(2019)年度	築 20 年	修繕料	浴槽循環管路洗浄及びろ過機濾材交換	1,430,000
			給水設備修繕	2,948,000
		工事請負費	トイレ改修工事	4,455,000
			県南水道引込工事	4,378,000
		備品購入費	運動広場乗用芝刈機購入	718,200
			運動広場ラインカー購入	41,800
合 計				202,653,774

## ④ 劣化状況調査

湯ったり館の劣化状況調査は、総合交流ターミナルと同様に龍ヶ崎市公共施設点検マニュアルに基づき、令和2年6月24日（水）に実施しました。

また、令和2年6月10日（水）には、建築基準法に基づく特定建築物定期調査が行われました。これらの調査結果、湯ったり館の建物外部、建物内部の一部において、劣化している箇所が見受けられました。

## 湯ったり館の劣化状況調査の結果（建築）

部位	点検場所	点検箇所	劣化の有無	評価	
建築	屋根・屋上	建物外部	基礎	無	B
			屋上、屋根、庇、玄関ポーチ、バルコニー	有	
	外壁	建物外部	外壁	有	B
			排気口、給気口	無	
			電気配線	無	
	内部仕上	建物内部	天井、内壁	有	B
			床、階段、手すり	有	
			ドア、窓、建具、シャッター、自動ドア	有	
			排気口、給気口	有	
			電気配線、コンセント、スイッチ	無	
			その他	有	

## 湯ったり館の劣化状況調査の結果（電気設備、機械設備）

部位	点検場所	点検箇所	劣化の有無	評価
電気設備	電気設備	受変電設備（断路器、遮断器、変圧器、電気用コンデンサ）	無	B
		配電設備（配電盤・分電盤、幹線）	無	
		負荷設備（モーター、照明・コンセント設備、制御盤）	無	
		自家発電設備（原動機、発電機、発電機盤）	無	
		弱電設備（電気時計、拡声設備、インターホン、TV 共聴設備）	無	
機械設備	空気調和設備	冷温熱源設備（空冷ヒートポンプチラー）	無	B
		温熱源設備（温水発生機（真空式））	無	
		ポンプ（冷温水ポンプ、ラインポンプ）	無	
		配管及び配管付属品	無	
		空気調和設備（パッケージ型空調機、エアハンドリングユニット）	有	
		送風機、排風機及び付属設備（送風機、排風機、付属装置）	無	
		風道及び付属装置	無	
		給排水衛生設備	水槽設備関連（受水槽）	
	ポンプ及び配管設備（給水ポンプ、循環ポンプ、配管）		無	
	給湯設備（貯湯槽、循環ポンプ配管、瞬間湯沸器）		無	
	衛生器具設備（洗面器、大小便器）		無	
	排水管設備		無	
	汚水・排水槽設備（汚水槽、雑排水槽）		無	
	汚水・排水ポンプ設備等（汚水ポンプ、雑排水ポンプ）		無	
	給排水設備全般		無	
	防災設備	消化設備（屋内消火栓設備）	無	
		消火器具	無	
		警報設備（自動火災報知設備、非常警報器具及び設備）	無	
		避難設備（避難器具、誘導灯及び誘導標式）	無	
		防火設備（防火戸、防火シャッター）	無	
		非常電源設備（非常用照明、自家用発電設備、蓄電池設備）	無	
	運送設備	エレベーター（油圧式エレベーター）	無	
	その他	自動ドア設備	無	

湯ったり館の法定検査の結果

関連法令	設備区分	届出先	検査・報告周期	検査結果
建築基準法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物外部及び内部</li> <li>・空気調和設備</li> <li>・給排水設備</li> <li>・防火設備</li> <li>・非常電源設備</li> <li>・エレベーター</li> </ul>	特定行政庁	検査 1回/2年 検査 1回/2年 検査 1回/2年 検査 1回/1年 検査 1回/1年 検査 1回/1年	指摘あり
電気事業法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・受変電設備</li> <li>・負荷設備</li> </ul>	経済産業省	1回/3年 (築19年経過すると1回/1年)	指摘なし
消防法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自家発電設備</li> <li>・消化設備</li> <li>・消火器具</li> <li>・警報設備</li> <li>・避難設備</li> </ul>	消防庁又は 消防署長	点検 1回/6ヶ月又は1年 報告 1回/1年又は3年	指摘なし

湯ったり館の主な劣化箇所



部位：屋外・外壁  
 状況：タイル仕上げが浮いている (指摘)



部位：屋外・外壁  
 状況：外壁に亀裂あり



部位：屋外・外壁  
 状況：外壁から錆汁の跡あり



部位：屋外・外壁  
 状況：外壁に白華あり

2 農業公園豊作村の現状と課題



部位：屋外・外壁  
状況：ルーフトレンに亀裂の跡あり



部位：屋外・外壁  
状況：壁に亀裂の跡あり（補修対応）



部位：屋外及び屋内・浴場  
状況：浴槽等から漏水箇所あり（数か所）



部位：屋内・浴場  
状況：柱の下部に亀裂の跡あり



部位：屋内・浴場  
状況：窓下部のシール材の膨らみ（指摘）



部位：屋内・浴場  
状況：窓の方位カバーに歪みあり



部位：屋内・大広間前通路  
状況：天井に漏水の跡あり（2か所）



部位：屋内・トイレ  
状況：タイル仕上げが浮いている



部位：屋内・レストラン  
状況：床に漏水の跡あり



部位：屋内・機械室  
状況：給気ダクト接続部の錆び（指摘）

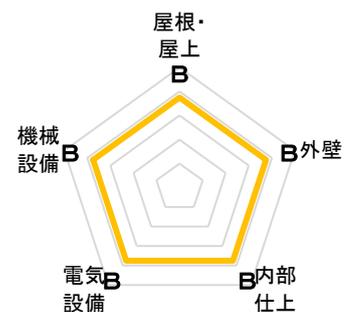
### 劣化度評価の結果

湯ったり館の築年数は21年であり、施設の一部に劣化している箇所が見受けられたため、劣化状況を示す健全度は75点でした。

この主な要因は、平成29（2017）年度に、外壁等タイル補修工事を行っていますが、未実施の箇所のタイル仕上げが浮いていることや、屋内・大広間前通路に漏水の跡が見られること、屋内・機械室の給気ダクト接続部に錆びが見受けられたためです。

なお、湯ったり館の劣化度評価については、以下のとおりです。

屋根・屋上	外壁	内部仕上	機械設備	電気設備	総合評価	健全度
B	B	B	B	B	4,500/6,000	75/100



(参考：屋外施設の主な劣化箇所)



部位：屋外  
状況：ウッドベンチの一部が腐食



部位：屋外  
状況：遊歩道舗装に亀裂・陥没あり



部位：屋外  
状況：インターロッキングに隆起あり



部位：屋外  
状況：噴水のモーターに不具合あり

### 屋外施設の劣化状況調査の結果

農業公園豊作村（交流ゾーン）の屋外施設の劣化状況は、農業公園豊作村（農業ゾーン）と同様に、ウッドベンチの木製製品の一部に腐食による劣化状況が見受けられました。

また、湯ったり館のレストランの出入口付近のインターロッキングに隆起している箇所が見受けられました。

このほか、龍の広場において、遊歩道舗装に亀裂及び陥没している箇所が見受けられたほか、噴水のモーターに不具合があるため、水が出ないなどの状況も見受けられました。

(参考：本計画の対象外施設)

本計画の対象施設は、「総合交流ターミナル」及び「湯ったり館」ですが、農業公園豊作村の園内には、農業ゾーンに「育苗ハウス」「パオハウス」「ビニールハウス」「物置」等、交流ゾーンには「車庫」「屋外トイレ」「物置」等を整備しています。

しかしながら、これらの施設は、長寿命化の取組が難しいことから、本計画の対象外としています。

農業  
ゾーン



育苗ハウス

建築面積：229 m<sup>2</sup>  
施設構造：鉄骨造 (S 造)



パオハウス

面積：65 m<sup>2</sup>  
(園内に 2 棟整備)



ビニールハウス

面積：81 m<sup>2</sup>  
(園内に 2 棟整備)

交流  
ゾーン



車庫

建築面積：83.84 m<sup>2</sup>  
施設構造：軽量鉄骨造 (S 造)



屋外トイレ

建築面積：27 m<sup>2</sup>  
施設構造：鉄骨造 (S 造)

2 農業公園豊作村の現状と課題

⑤ 現状課題分析

湯ったり館の現状課題分析は、総合交流ターミナルと同様に、施設の利用状況及び老朽化のほか、歳入及び歳出から収支差額を算出するとともに、指定管理料及び指定管理者の事業収入などが管理運営のどのような経費に充当されているのかなどについて分析を行いました。

農業公園豊作村（交流ゾーン）の歳入、歳出及び収支差額の推移

(単位:円)

年度	平成 12 年度 (2000)	平成 13 年度 (2001)	平成 14 年度 (2002)	平成 15 年度 (2003)	平成 16 年度 (2004)	平成 17 年度 (2005)	平成 18 年度 (2006)	平成 19 年度 (2007)	平成 20 年度 (2008)	平成 21 年度 (2009)
歳入	114,969,900	126,805,125	132,257,650	131,325,300	118,380,500	116,861,100	117,142,500	114,600,000	110,994,000	108,964,300
歳出	120,778,000	136,085,000	121,170,000	111,088,000	106,819,000	115,805,000	113,443,000	116,146,500	114,783,000	108,600,000
収支差額	-5,808,100	-9,279,875	11,087,650	20,237,300	11,561,500	1,056,100	3,699,500	-1,546,500	-3,789,000	364,300

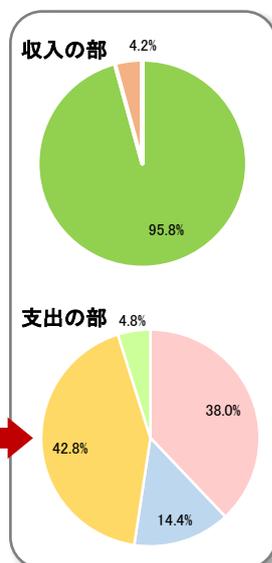
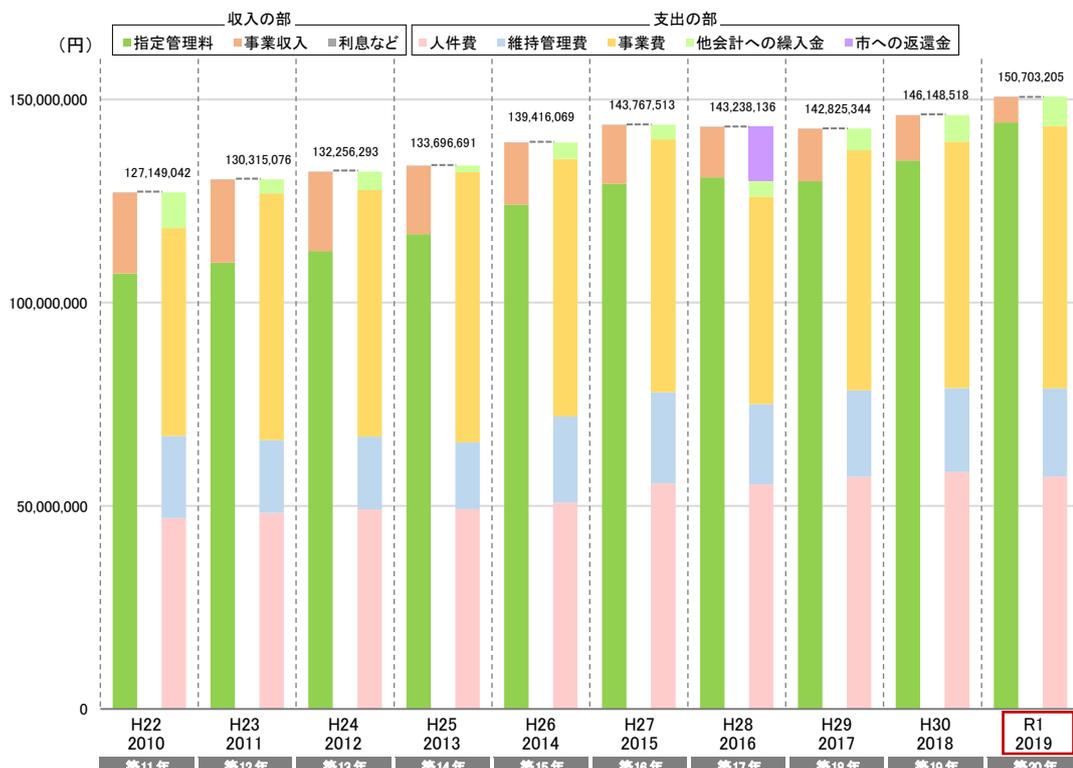
  

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
歳入	108,973,400	111,992,600	105,079,800	103,814,300	102,855,580	101,991,530	87,603,420	95,563,380	85,009,850	75,971,710
歳出	109,423,650	118,860,000	114,852,000	119,215,400	126,070,700	170,902,080	181,074,302	158,109,400	142,455,744	157,527,000
収支差額	-450,250	-6,867,400	-9,772,200	-15,401,100	-23,215,120	-68,910,550	-93,470,882	-62,564,020	-57,445,894	-81,555,290

農業公園豊作村（交流ゾーン）の管理運営費の推移

(単位:円)

年度	平成 22 年度 (2010)	平成 23 年度 (2011)	平成 24 年度 (2012)	平成 25 年度 (2013)	平成 26 年度 (2014)	平成 27 年度 (2015)	平成 28 年度 (2016)	平成 29 年度 (2017)	平成 30 年度 (2018)	令和元年度 (2019)
収入の部										
指定管理料	107,142,000	109,830,000	112,647,000	116,813,000	124,178,000	129,286,000	130,808,000	129,862,000	134,991,000	144,316,000
事業収入	19,894,692	20,418,130	19,524,158	16,831,689	15,183,802	14,444,000	12,403,677	12,923,199	11,082,371	6,343,770
利息など	112,350	66,946	85,135	52,002	54,267	37,513	26,459	40,145	75,147	43,435
合計	127,149,042	130,315,076	132,256,293	133,696,691	139,416,069	143,767,513	143,238,136	142,825,344	146,148,518	150,703,205
支出の部										
人件費	4,696,892	48,270,780	49,094,777	49,166,972	50,780,835	55,496,406	55,230,762	57,116,127	58,271,964	57,207,833
維持管理費	20,230,775	17,913,720	17,900,463	16,408,798	21,171,981	22,429,298	19,795,437	21,307,727	20,708,344	21,716,019
事業費	93,421,053	60,710,071	60,723,496	66,573,360	63,423,086	62,234,936	51,094,624	59,065,957	60,669,679	64,529,673
他会計への繰入金	8,800,322	3,420,505	4,537,557	1,547,561	4,040,167	3,606,873	3,736,415	5,335,533	6,498,531	7,249,680
市への返還金	0	0	0	0	0	0	13,380,898	0	0	0
合計	127,149,042	130,315,076	132,256,293	133,696,691	139,416,069	143,767,513	143,238,136	142,825,344	146,148,518	150,703,205
1日当たりのコスト	378,420	390,165	400,777	401,492	414,929	425,348	502,590	443,557	436,264	487,713
1人当たりのコスト	608	605	648	659	697	726	844	773	903	1,042



### 施設の利用状況及び老朽化

- ・ 湯ったり館の年間利用者数及び1日当たりの利用者数は、平成15（2003）年度をピークに減少しています。
- ・ 湯ったり館は、築18年の時点で外壁等タイル補修工事等の大規模改修工事を行っていますが、一部、未実施の箇所があるため、今後、改修工事を行う必要があります。
- ・ 湯ったり館は、築16年以降、修繕料が増加傾向にあります。今後は施設の老朽化がさらに進行するため、修繕料が増加することが懸念されます。

### 歳入、歳出及び収支差額

- ・ 農業公園豊作村（交流ゾーン）の収支差額は、平成22（2010）年度以降、マイナスの状況であり、直近の実績値である令和元年度の収支差額は、マイナス81,555,290円です。
- ・ 歳入が最も多かったのは、平成14（2002）年度の132,257,650円であり、最も少なかったのは令和元（2019）年度の75,971,710円です。
- ・ 湯ったり館の年間利用者数の減少に伴い、歳入も減少しています。
- ・ 歳出が最も多かったのは、平成28（2016）年度の181,074,302円であり、最も少なかったのは平成16（2004）年度の106,819,000円です。
- ・ 平成27（2015）年度以降、施設の老朽化に伴う修繕料等が増加しています。
- ・ 指定管理料は平成23（2011）年度以降、増加傾向にあります。

### 管理運営費

- ・ 収入の部において、指定管理者の事業収入は入浴具などの販売収入のほか、飲食部門及びマッサージ部門などの売上に対する手数料収入であり、最も多かったのは平成23（2011）年度の20,418,130円で、最も少なかったのは令和元（2019）年度の6,343,770円です。
- ・ 支出の部において、維持管理費が平成26（2014）年度以降著しく増加しています。
- ・ 平成28（2016）年度に空調設備更新及び供用部・厨房系統都市ガス工事を実施しましたが、都市ガスの基本料金の高騰に伴い、光熱水費などの事業費が増加しています。
- ・ 1日当たりのコストで算出すると、最も高かったのは平成28（2016）年度の502,590円であり、最も低かったのは平成22（2010）年度の378,420円です。
- ・ 利用者1人当たりのコストで算出すると、最も高かったのは令和元（2019）年度の1,042円であり、最も低かったのは平成23（2011）年度の605円です。
- ・ 令和元年度における収入の部の内訳は、市からの指定管理料が95.8%を占めており、指定管理者の事業収入などは4.2%であるため、収入は指定管理料に依存している状況です。
- ・ 支出の部の内訳は、事業費が42.8%を占めており、次いで人件費が38.0%、維持管理費が14.4%を占めていました。

### 特記事項

- ・ 湯ったり館は、農業公園豊作村と同様、焼却施設を整備する際に周辺環境の整備のため、地元と協定書を締結し、保養施設（コミュニティー施設）として整備していることから、湯ったり館の用途変更等を行う際は、留意する必要があります。

### 3 基本方針

#### (1) 長寿命化の基本方針

本市が保有する公共施設は、昭和 50 年代後半から平成 10 年代前半にかけて集中的に整備してきたため、今後、一斉に老朽化することが予測されますが、全ての公共施設の更新費用を確保することは総合管理計画に記載しているとおり困難です。

また、総合交流ターミナル及び湯ったり館の更新時期が他の公共施設の更新時期と重複すると財源の確保が難しくなるため、このまま何の手立ても講じないと、施設の老朽化が進行するほか、利用者への影響も懸念されます。

このため、本計画の基本方針を次のとおり定めます。



#### 基本方針 1 耐用年数 80 年を目指します

総合交流ターミナル及び湯ったり館の施設構造は、鉄筋コンクリート造（RC 造）であるため、法定耐用年数は 50 年です。このため、従来の改修を中心とした施設管理では、概ね築 50 年から 60 年を目安に施設の建替えを行います。本計画では、築 30 年から 40 年頃に長寿命化改修工事を実施し、築 60 年頃に大規模改修工事を実施することで、総合交流ターミナル及び湯ったり館の耐用年数 80 年を目指します。

また、総合交流ターミナル及び湯ったり館の耐用年数を 80 年にするには、築 20 年頃にも大規模改修工事を実施する必要がありますが、総合交流ターミナルは築 19 年に、湯ったり館は築 18 年に外壁の補修工事及び LED 照明化工事を実施しているため、大規模改修工事が未実施の箇所を築 30 年頃までに実施することとします。

#### 基本方針 2 利用者の利便性及び安全性の向上を図ります

総合交流ターミナル及び湯ったり館は市内だけでなく、市外の方にも利用されており、特に湯ったり館については、年間約 15 万人以上の方が利用しています。多くの方に利用される施設であることから、施設の利便性はもとより、施設の安全性を図ることが肝要です。

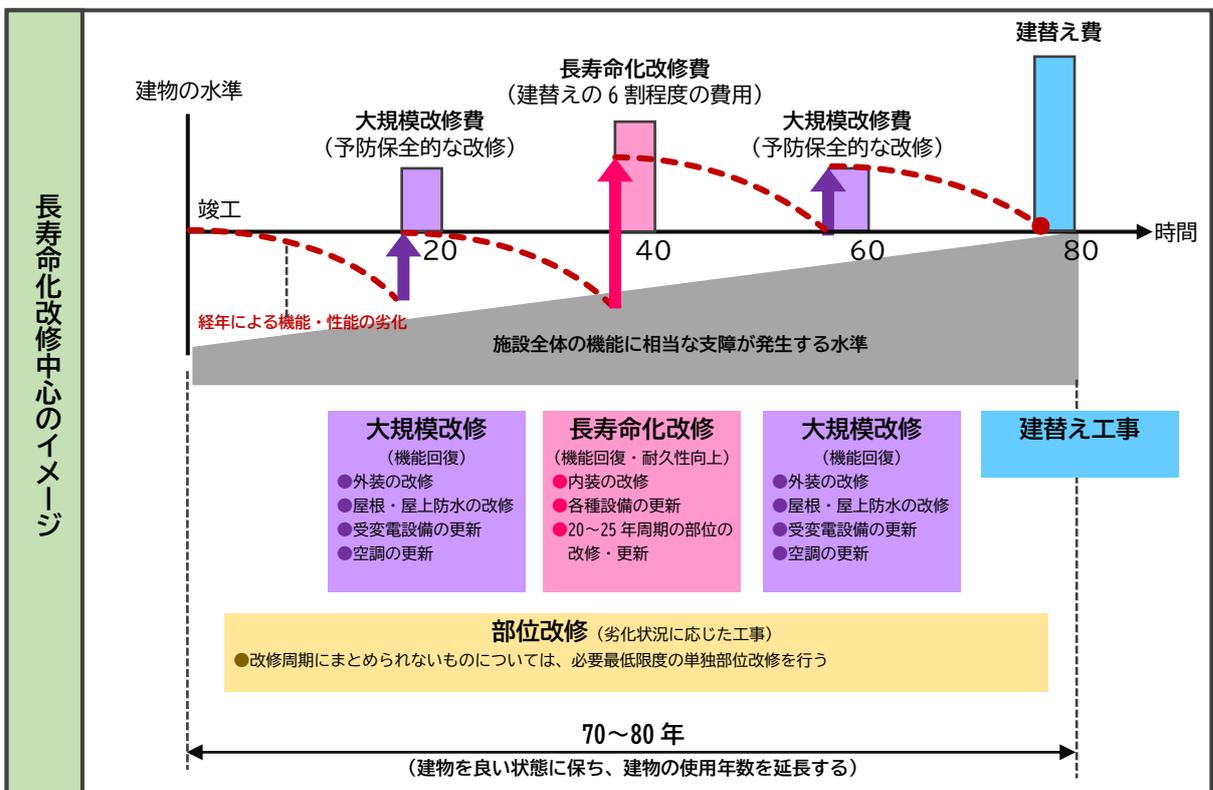
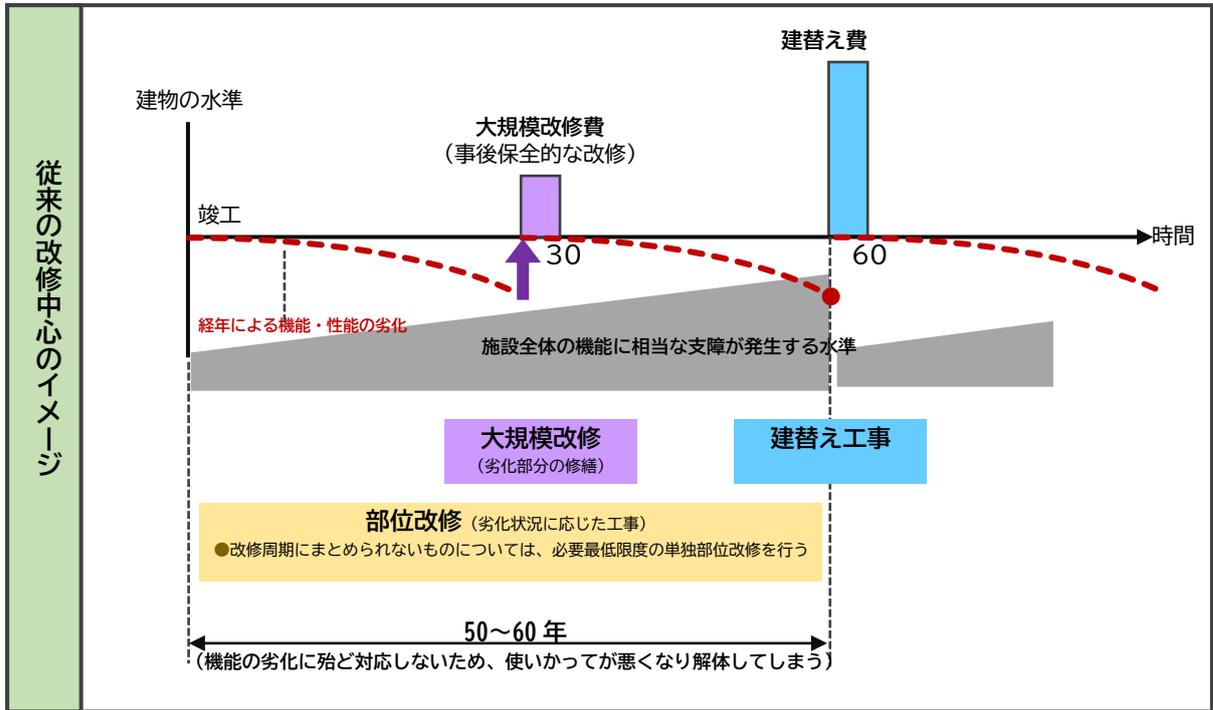
このため、総合交流ターミナル及び湯ったり館の定期的な点検及び改修工事などを実施することで、利用者の利便性及び安全性の向上を図ります。また、長寿命化改修工事等を実施する際は、防災機能の強化及びユニバーサルデザインの導入を勘案するとともに、環境負荷低減の取組として再生可能エネルギーの導入を検討します。

#### 基本方針 3 修繕費等を抑制します

総合交流ターミナルは平成 10（1998）年度に、湯ったり館は平成 10（1998）・11（1999）年度に整備していることから、施設の老朽化に伴う改修工事が同時期になることが想定されます。過去の修繕履歴を見ても、平成 29（2017）年度に総合交流ターミナル及び湯ったり館の LED 化照明工事を実施し、令和元（2019）年度に上水道の引込工事を実施しています。

施設の改修工事等は、複数の施設を一体的に行うことで修繕費及び工事請負費などの削減を図ることが可能となることから、総合交流ターミナル及び湯ったり館で類似の修繕工事などを行う際は、同時期に行うことで修繕費等を抑制します。

従来の改修中心のイメージと長寿命化改修中心のイメージの比較



(「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引 (文部科学省)」から抜粋)

(2) 更新費用の推計

総合交流ターミナル及び湯ったり館の将来の更新費用は、「平成 31 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）」の LCC 計算プログラムを参考に算出しました。当該プログラムでは、施設の耐用年数を設定すると、建替え前に解体工事を行い、さらに部材ごとの更新費用を算出するため、築 30 年を目途に大規模改修工事の更新費用を算出しました。

また、大規模改修工事が未実施の箇所を築 30 年頃までに実施するため、令和 3（2021）年度から令和 7（2025）年度までの 5 年間は中期 5 か年保全計画に掲載している更新費用を用いています。

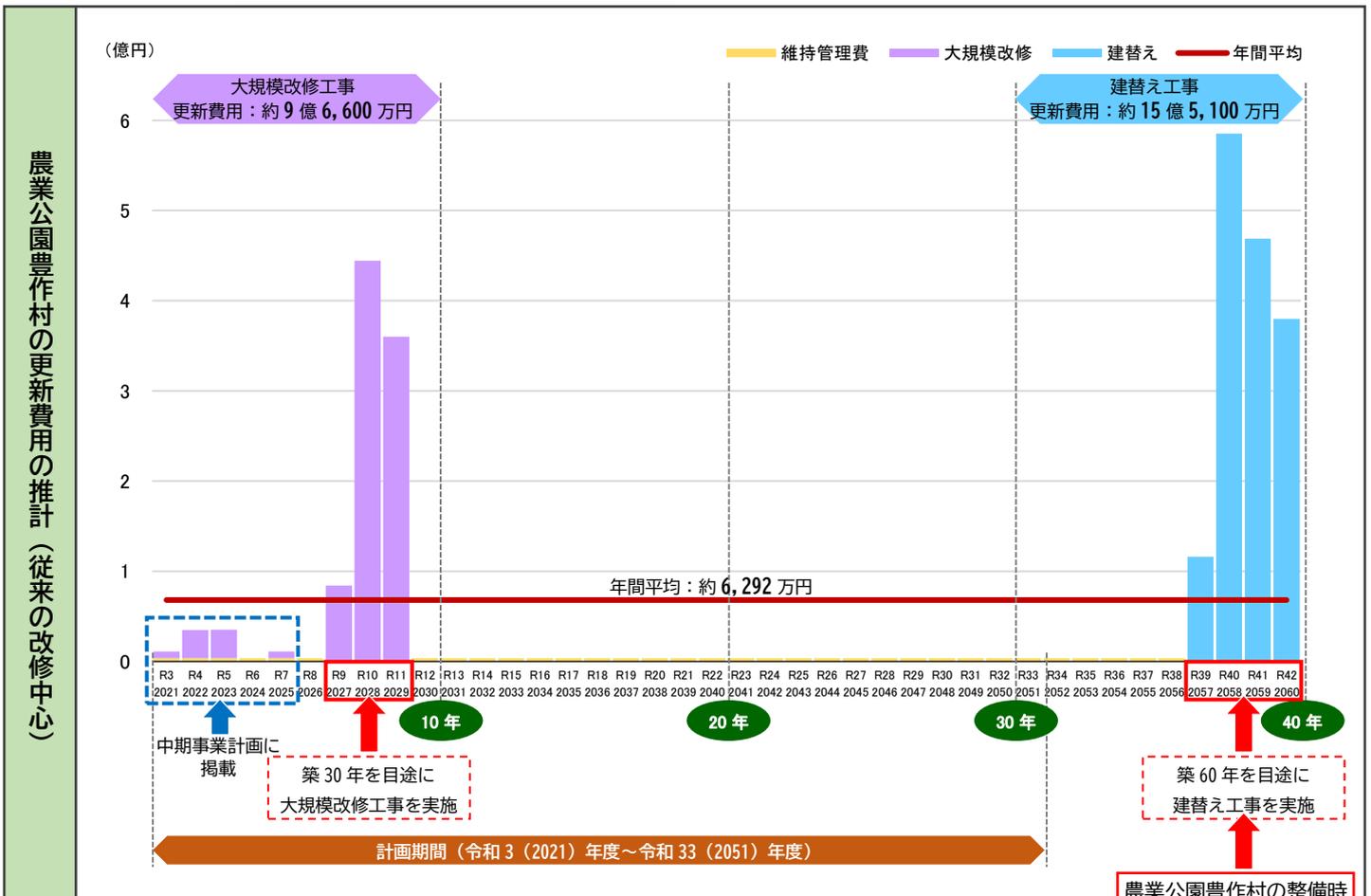
この結果、令和 3（2027）年度から令和 12（2030）年度まで 10 年間では、約 9 億 6,600 万円の更新費用が必要となり、令和 39（2057）年度から施設の解体工事及び建替え工事を行うため、約 15 億 5,100 万円の更新費用が必要となります。

このため、総合交流ターミナル及び湯ったり館の今後 40 年間の更新費用は、約 25 億 1,700 万円との試算結果となりました。

なお、40 年間の年間平均は、約 6,292 万円になることが見込まれます。



ポイント



40 年間の総額  
約 25 億 1,700 万円

40 年間の平均  
約 6,292 万円

一方、耐用年数を 80 年にするため、築 30 年から 40 年頃に長寿命化改修工事を行い、築 60 年頃に大規模工事を実施する場合についても、「平成 31 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）」の LCC 計算プログラムを参考に算出しました。

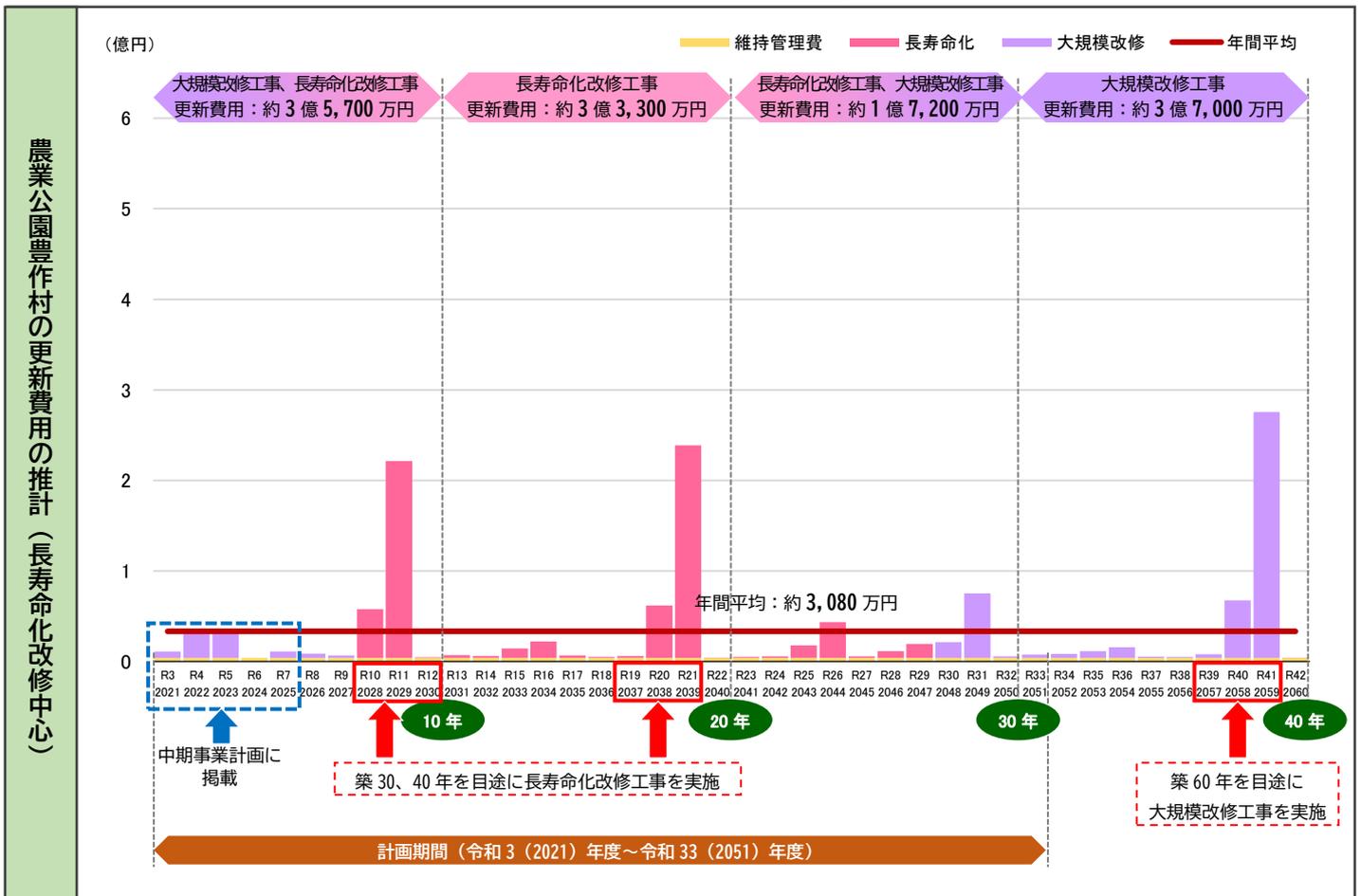
この結果、令和 3（2021）年度から令和 12（2030）年度までの 10 年間の更新費用は、約 3 億 5,700 万円、令和 13（2031）年度から令和 22（2040）年度までの 10 年間では約 3 億 3,300 万円、令和 23（2041）年度から令和 32（2050）年度までの 10 年間では約 1 億 7,200 万円、令和 33（2051）年度から令和 42（2060）年度までの 10 年間では約 3 億 7,000 万円の更新費用が必要となります。

このため、総合交流ターミナル及び湯ったり館の今後 40 年間の更新費用は、約 12 億 3,200 万円との試算結果となりました。



なお、40 年間の年間平均は、約 3,080 万円になることが見込まれます。

従来の改修を中心とした施設管理と長寿命化の改修を中心とした施設管理を比較すると、40 年間で 12 億 8,500 万円、年間平均では 3,212 万円の削減が見込まれます。



40 年間の総額  
約 12 億 3,200 万円

40 年間の平均  
約 3,080 万円

### (3) 耐用年数の考え方

総合交流ターミナル及び湯ったり館の施設構造は、鉄筋コンクリート造 (RC 造) であるため、法定耐用年数は 50 年ですが、「建築物の耐久計画に関する考え方 (一般社団法人日本建築学会)」では、鉄筋コンクリート造 (RC 造) が普通品質の場合は、目標耐用年数は 50 年から 80 年となっています。目標耐用年数は、建物が劣化等により、性能及び機能が低下し、建替え、大規模改修、解体などが必要になる状態になると予測されるまでの年数を言います。

このため、施設の定期的な点検等を行い、不具合等を早期に発見し、修繕・更新を行うなど、計画的な予防保全の取組を推進することで、総合交流ターミナル及び湯ったり館の耐用年数は、最大値である 80 年を目指します。



建築者用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 (RC 造) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)		鉄骨造 (S 造)			ブロック造 レンガ造	木造 (W 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 <span style="border: 1px solid green; border-radius: 10px; padding: 2px;">総合交流ターミナル</span>	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
店舗 旅館 ホテル	Y <sub>0</sub> 100 以上	Y <sub>0</sub> 60 以上 <span style="border: 1px solid orange; border-radius: 10px; padding: 2px;">湯ったり館</span>	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
工場	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 40 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上	Y <sub>0</sub> 25 以上

(「建築物の耐久計画に関する考え方 (一般社団法人日本建築学会)」から抜粋)

級に応じた目標耐用年数の区分

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y <sub>0</sub> 150	150 年	120~200 年	120 年
Y <sub>0</sub> 100	100 年	80~100 年	80 年
Y <sub>0</sub> 60	60 年	50~80 年	50 年
Y <sub>0</sub> 40	40 年	30~50 年	30 年
Y <sub>0</sub> 25	25 年	20~30 年	20 年

(参考：耐用年数の種類)

耐用年数とは、建築物や設備が年月の経過に伴って、使用に耐えなくなるまでの年数をいい、建物の耐用年数には、「法定耐用年数」「物理的耐用年数」「機能的耐用年数」「経済的耐用年数」があります。

一般的には、建物の耐用年数は、「物理的耐用年数」「経済的耐用年数」「法定耐用年数」「機能的耐用年数」の順に短くなります。

施設の耐用年数の分類

区分	内容	耐用年数
物理的耐用年数	建物躯体や部位・部材が物理的、化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回る年数	長い
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費やその他の費用が改築又は更新する費用を上回る年数	
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数	
機能的耐用年数	施設に対する需要が減少し、使用目的が当初計画から変更、又は、建築技術の進展や社会的な要求の向上・変化に対して陳腐化する年数	

構造及び用途別の法定耐用年数

用途	構造 鉄筋コンクリート造 (RC 造) 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC 造)	鉄骨造 (S 造)		木造 (W 造) 又は合成樹脂造のもの
		骨格材の肉厚が 4mm 超	骨格材の肉厚が 3mm 超、4mm 以下	
事務所用又は美術館用のもの及び下記以外のもの	50 年	38 年	30 年	24 年
住宅用、寄宿舎用、 <u>宿泊所用</u> 、学校用又は体育館用のもの	47 年	34 年	27 年	22 年
飲食店用、貸席用、劇場用、演奏場用、映画館用又は舞踏場用のもの	34 年	31 年	25 年	20 年
変電所用、発電所用、送受信所用、停車場用、車庫用、格納庫用、荷扱所用、映画製作ステージ用、屋内スケート場用、魚市場用又はと畜場用のもの	38 年	31 年	25 年	17 年

(減価償却資産の耐用年数等に関する省令 (昭和 40 年大蔵省令第 15 号) から抜粋)

## 4 長寿命化対策

### (1) 計画的な予防保全の推進

総合交流ターミナル及び湯ったり館の耐用年数 80 年を目指すため、また利用者の利便性及び安全性を確保するため、経年劣化により第三者に被害を引き起こすなど、利用上支障を来すおそれのある部位については、計画的に修繕や更新を行う「予防保全」を基本とします。

また、予防保全の内、電気設備及び機械設備については、突発的な故障や中断により、利用者へのサービスの低下を引き起こす危険性があるため、劣化の進行及び損傷の有無に関係なく、一定期間使用した部材を更新する「時間計画保全」を基本とします。

一方、建築部位については、定期的に点検等を行い、不具合や故障の兆候が一定の状況を超え、劣化が進行し、深刻な状況になる前に修繕や更新を行う「状態監視保全」を基本とします。

このほか、第三者への被害やサービスに支障を与えることが少なく、異常や故障が発生したとき、または確認された段階で対症的な修繕が可能な部位については、「事後保全」を基本とします。



予防保全（時間計画保全）とする部位

部位	区分	種別
電気設備	電気設備	受変電設備（高圧変圧器盤、高圧コンデンサ盤、高圧機器） 電力貯蔵・発電設備（発電設備） 通信・情報（構内情報通信網）
機械設備	空気調和設備	空調（空気調和機、全熱交換器、空調ポンプ、空調タンク類、空調配管類、空調弁類、制御弁装置、計器） 換気（送風機） 排煙（排煙機）
	給排水衛生設備	給排水ポンプ、給湯ボイラー、湯沸器、給水給湯タンク類、給水給湯配管類、給水給湯弁類
	防災設備	消火ポンプ、消火栓、消火配管類、警報設備、非常照明、誘導灯
	運送設備	エレベーター

予防保全（状態監視保全）とする部位

部位	区分	種別
建築	屋根・屋上	建物外部
	外壁	
		基礎（躯体） 屋根・屋上（露出防水、シート防水） 外部・外壁（タイル張り、塗装、シーリング材、塗膜防水） 外部建具（アルミ製一般窓、ステンレス製引分け自動扉）

事後保全とする部位

部位	区分	種別
建築	屋根・屋上	建物外部
	外壁	
	内部仕上	建物内部
電気設備	電気設備	電力（電線類、配線器具類、照明器具、照明制御装置、分電盤、制御盤） 通信・情報（電線類、拡声、インターホン、テレビ共同受信）
機械設備	空気調和設備	空調（空調ダクト） 換気（換気ダクト、換気口） 排煙（排煙ダクト）
	給排水衛生設備	厨房機器、排水金具、衛生陶器類、水栓
外構		舗装、ポール、囲障

（「平成 31 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）」から抜粋）

(2) 点検・診断等の実施

計画的に予防保全を行うには、日頃から点検等を行い、異常や故障などの兆候が見られた場合には速やかに状況を把握し、応急修繕、または改修工事などを行う必要があります。

また、目視等では異常や故障などの兆候が発見しづらい部分や、兆候なしに故障する場合も考えられるため、各機器の部材の耐用年数を目安に劣化診断などを行う必要があります。

このため、施設の点検にあたっては、龍ヶ崎市公共施設点検マニュアルに基づき、定期的に施設の劣化状況調査を実施するとともに、建築基準法に基づく特定建築物定期調査の結果も踏まえ、施設の老朽化を適切に把握します。

さらに、施設の劣化診断については、老朽化の進行状況に応じて、コア抜き調査、またはハツリ調査などを実施します。

龍ヶ崎市公共施設点検マニュアルにおける点検時の視点

部位	点検場所	点検箇所	点検時の視点	
建築	屋根・屋上	建物外部	基礎	・ 周辺地盤と比較して沈下や隆起、亀裂その他の損傷はあるか
			屋根 庇 玄関ポーチ バルコニー	・ 屋根の仕上げ（防水層、屋根葺き材等）にひび割れや浮き等の劣化はあるか ・ ルーフドレンや雨樋の中に枯葉や土が堆積していたり、雑草が生えたりしていないか ・ 底部からの漏水、錆汁の痕跡や庇、笠木、軒裏の剥落の危険性はあるか ・ 玄関ポーチ部に沈下、隆起、傾斜等あるか
			外壁	・ 外壁仕上げ材（タイル、モルタル、金属等）に亀裂や浮き等の劣化又は剥落のおそれはあるか ・ 風や地震による飛散の危険性はあるか
	外壁		排気口 給気口	・ 排気口、給気口、防虫網等に通気不良の原因となる塵埃その他の障害物はあるか ・ 排気口、給気口に割れ等の損傷、変形、腐食はあるか
			電気配線	・ 電気露出配管及び配線に損傷はあるか ・ 分電盤ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食、ぐらつきはあるか ・ 分電盤ボックス類に部分的な高温状態や振動はあるか
			内部仕上	建物内部
	床	・ 床仕上げ材、床点検口の欠損、剥離、浮きなどで歩行に支障あるか ・ 階段等の滑り止めの浮き等はあるか ・ 階段等の手すりに著しい腐食や変形、ぐらつきはあるか		
	ドア 窓 建具 シャッター 自動ドア	・ ドア、窓の施錠、解錠及び開閉機能に不具合はあるか ・ 窓ガラス・枠等に亀裂その他の損傷による落下の危険性はあるか ・ 自動扉の開閉機能に問題はありますか ・ 自動扉が障害物を感知し停止するなどの安全装置は正常に作動するか ・ ドア、窓からの雨水の侵入等の痕跡はあるか		
	排気口 給気口	・ 排気口、給気口に割れ等の損傷、変形、腐食はあるか ・ 排気口、給気口、防虫網等に通気不良の原因となる塵埃その他の障害物はあるか		
	電気配線 コンセント スイッチ	・ コンセント、スイッチ、プレート等配線器具類に著しい損傷、変形、腐食、異臭等はあるか ・ 分電盤ボックス類及び支持金物等に著しい損傷、変形、腐食、ぐらつきはあるか ・ 分電盤ボックス類に部分的な高温状態や振動はあるか		
その他	・ 避難通路となっている廊下、階段等に物が置かれて狭くなっていないか ・ 防火扉が障害物で作動を妨害されていないか ・ 案内板、掲示物等の転倒や落下物の危険性はあるか			

（「龍ヶ崎市公共施設点検マニュアル」から抜粋）

## (3) 長寿命化実施計画

総合交流ターミナル及び湯ったり館の耐用年数 80 年を目指すにあたり、「平成 31 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）」を参考に、建築部位、電気設備及び機械設備ごとに目標耐用年数を設定します。

このため、建築部位、電気設備及び設備機器、それぞれの部材の劣化状況に応じて、修繕や更新等を行います。

また、更新時期は、合理的かつ効果的に工事を行うことで費用の低減を図ることが可能となるため、関連した部位を同時に更新することとします。

このほか、点検・診断等の実施により、施設の老朽化が進行している場合は、適宜、建築部位、電気設備及び機械設備の更新時期を見直すこととします。

なお、総合交流ターミナル及び湯ったり館の改修工事等を行う際は、施設の利用状況や社会経済情勢を踏まえ、施設の用途変更等を含めて、対応することとします。

予防保全（時間計画保全）とする部位の目標耐用年数と更新時期

部位	区分	種別	目標耐用年数	築 30 年頃 (令和 11 年度) (2029 年)	築 40 年頃 (令和 21 年度) (2039 年)	築 50 年頃 (令和 31 年度) (2049 年)	設置場所		
				計画期間			総合交流ターミナル	湯ったり館	
電気設備	電気設備	受変電設備							
		・高圧変圧器盤	30 年	更新				キュービクル	
		・高圧コンデンサ盤	30 年	更新				キュービクル	
		・高圧機器	30 年	更新				キュービクル	
		電力貯蔵・発電設備							
		・発電設備	30 年	更新				キュービクル横	
		通信・情報							
		・構内情報通信網	20 年		更新			館内	
機械設備	空気調和設備	空調							
		・空気調和機	30 年	更新				事務室屋外壁	
		・全熱交換器	24 年			更新		1 階機械室	
		・空調ポンプ	20 年		更新			館内各所	
		・空調タンク類	20 年		更新			1 階機械室	
		・空調配管類	30 年	更新				館内各所	
		・空調弁類	15 年	更新		更新		1 階機械室	
		・制御弁装置	15 年	更新		更新		1 階機械室	
		・計器	15 年	更新		更新		1 階機械室	
		換気							
	・送風機	30 年	更新					2 階機械室	
	排煙								
	・排煙機	30 年	更新					屋上	
	給排水衛生設備	・給排水ポンプ	20 年		更新				1 階機械室等
		・給湯ボイラー	15 年	更新		更新			1 階機械室
		・湯沸器	15 年	更新		更新			厨房
		・給水給湯タンク類	30 年	更新					屋上等
		・給水給湯配管類	30 年	更新					1 階機械室
		・給水給湯弁類	20 年		更新				1 階機械室等
	防災設備	・消火ポンプ	30 年	更新					消火ポンプ室
・消火栓		40 年		更新				館内各所	
・消火配管類		30 年	更新					館内各所	
・警報設備		25 年			更新			事務室	
・非常照明		25 年			更新			廊下	
・誘導灯	25 年			更新			館内各所		
運送設備	エレベーター	30 年	更新					館内中央	

予防保全（状態監視保全）とする部位の目標耐用年数と更新時期

部位	区分	種別	目標耐用年数	築30年頃 (令和11年度 2029年)	築40年頃 (令和21年度 2039年)	築50年頃 (令和31年度 2049年)	設置場所			
					計画期間		総合交流ターミナル	湯ったり館		
建築	屋根 屋上	基礎（躯体）	80年				躯体全体	躯体全体		
		屋根・屋上								
		・露出防水 ・シート防水	40年 25年	更新	更新			躯体全体 躯体全体		
	外壁	建物外部	外部・外壁							
			・タイル張り	50年			更新		躯体全体	
			・塗装	20年		更新		躯体全体	躯体全体	
			・シーリング材	20年		更新			躯体全体	
			・塗膜防水	25年			更新		躯体全体	
			外部建具							
			・アルミ製一般窓 ・ステンレス製引分け自動扉	40年 50年		更新		更新	調理室 玄関	館内各所 玄関等

事後保全とする部位の目標耐用年数と更新時期

部位	区分	種別	目標耐用年数	築30年頃 (令和11年度 2029年)	築40年頃 (令和21年度 2039年)	築50年頃 (令和31年度 2049年)	設置場所		
					計画期間		総合交流ターミナル	湯ったり館	
建築	屋根 屋上	建物外部	屋根・屋上						
			・笠木 ・外部縦樋	40年 40年		更新 更新		躯体全体 躯体全体	
	外壁	建物外部	外部・外壁						
			・手すり	50年			更新	玄関等	
	内部 仕上	建物内部	内部建具						
			・鋼製両開扉	40年		更新		機械室出入口	
			内部						
			・床 ・壁 ・天井	30年 40年 40年	更新	更新 更新		館内各所 館内各所 館内各所	館内各所 館内各所 館内各所
	電気設備	電気設備	電力						
			・電線類	40年		更新		館内各所	館内各所
・配線器具類			35年		更新		館内各所	館内各所	
・照明器具			25年			更新	館内各所	館内各所	
・照明制御装置			25年			更新		事務室	
・分電盤			30年	更新			事務室等	館内各所	
・制御盤			30年	更新				1階機械室	
通信・情報									
・電線類			40年		更新		館内各所	館内各所	
・拡声			20年		更新		事務室	館内各所	
・インターホン	25年			更新		職員出入口			
・テレビ共同受信	20年		更新			屋上			
機械設備	空気調和 設備	空調							
		・空調ダクト	40年		更新		館内各所	館内各所	
		換気							
		・換気ダクト	40年		更新		館内各所	館内各所	
		・換気口	30年	更新			館内各所	館内各所	
		排煙							
	・排煙ダクト	40年		更新		加工室	厨房		
	給排水 衛生設備	衛生設備	厨房機器	40年		更新			厨房
			・排水金具	40年		更新			館内各所
			・衛生陶器類	40年		更新		トイレ	館内各所
・水栓			40年		更新		館内各所	館内各所	
外構		・舗装	50年			更新	駐車場	外構全般	
		・ポール	50年			更新	駐車場	駐車場	
		・囲障	50年			更新	事務室裏側	外構全般	

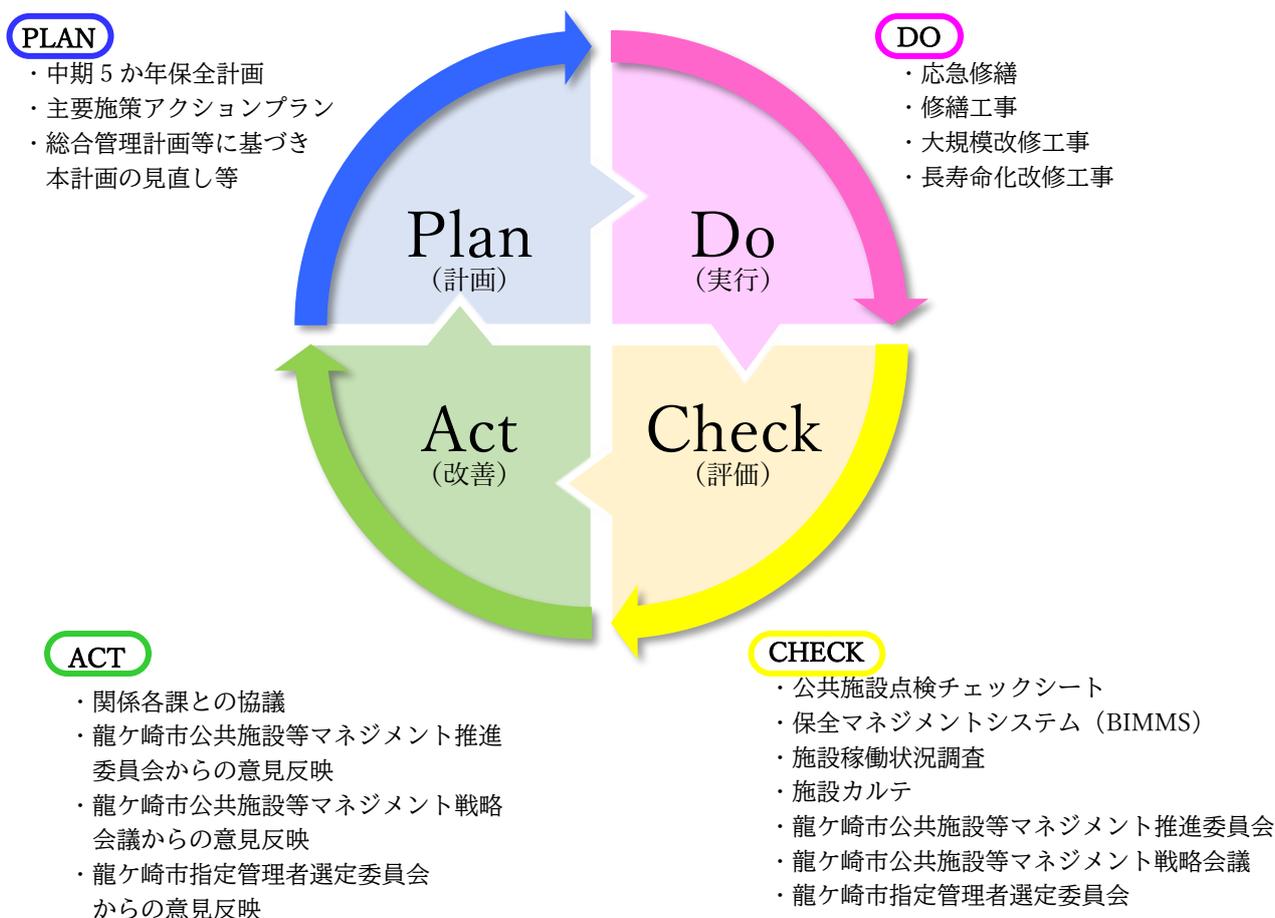
（「平成31年版建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人建築保全センター）」から抜粋）

## 5 計画の進行管理

### (1) PDCA サイクルによるフォローアップ

本計画は令和3（2021）年度から令和33（2051）年度までの31年を計画期間とする長期計画であることから、本計画を確実に実行するには、適切かつ継続的な進捗管理が肝要です。

このため、本計画の進捗管理については、Plan（計画）、Do（実行）、Check（評価）、Act（改善）のマネジメントサイクルに基づき、取組状況のフォローアップを行います。



### (2) 情報の構築及び共有

総合交流ターミナル及び湯ったり館の劣化状況を把握するため、毎年度、龍ヶ崎市公共施設点検マニュアルに基づき、施設の点検を行い、公共施設点検チェックシートを作成します。

また、施設の修繕履歴等のデータを蓄積、共有及び利活用を推進するため、保全マネジメントシステム（BIMMS）を運用し、毎年度、修繕箇所及び修繕内容等を記録することとします。

このほか、施設の利用状況及び稼働状況を把握するため、施設稼働状況調査も毎年度、実施することとします。

なお、施設の利用状況及び施設の維持管理等にかかるコスト情報のほか、修繕内容などを取りまとめた施設カルテは、原則3年ごとに作成することとします。

### (3) 推進体制等の強化

本計画に基づく取組は、農業公園豊作村の所管課である農業政策課が主体的に推進しますが、今後の改修工事及び更新時期などについては、施設の劣化状況、修繕履歴及び利用状況などを踏まえ、関係各課と協議を行い、中期5か年保全計画として取りまとめ、主要施策アクションプランに反映します。さらに、中期5か年保全計画は、毎年度ローリングによる見直しを行うこととします。

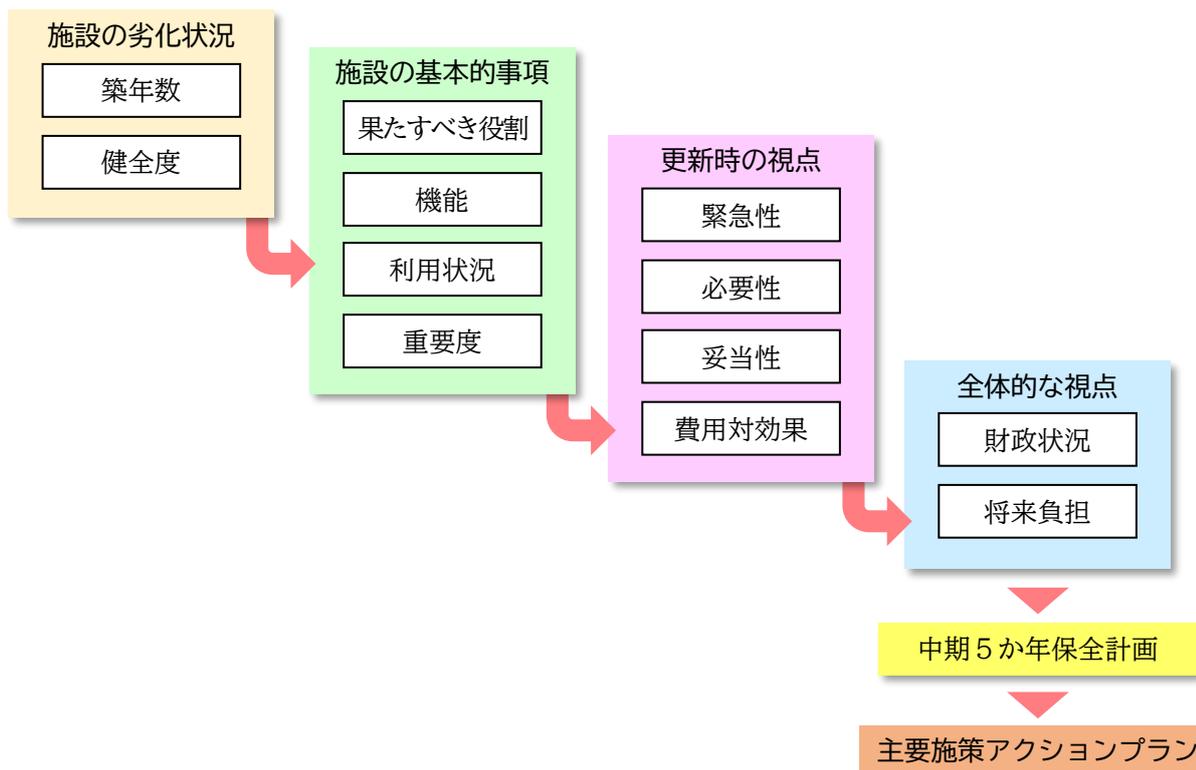
また、本市の公共施設等の全体最適化を図るため、庁内組織である龍ヶ崎市公共施設等マネジメント戦略会議で協議を行うとともに、諮問機関である龍ヶ崎市公共施設等マネジメント推進委員会でも協議を行います。

このほか、総合交流ターミナル及び湯ったり館の管理運営にあたっては、指定管理者制度を適用しているため、毎年度、指定管理者の取組結果について、龍ヶ崎市指定管理者選定委員会で協議を行います。

### (4) 優先順位の考え方

総合交流ターミナル及び湯ったり館の耐用年数を80年にするには、修繕工事及び更新などのメンテナンスを計画的に推進する必要があります。しかしながら、総合交流ターミナル及び湯ったり館を含め、全ての公共施設の費用を確保することは困難であるため、優先順位を設けて予算を配分する必要があります。

このため、優先順位の考え方については、当該施設の劣化状況を示す健全度や築年数を基本とし、果たすべき役割、機能、利用状況及び重要性を踏まえ、修繕工事及び更新を行う緊急性、必要性、妥当性及び費用対効果などについて多角的に検討するとともに、財政状況や将来負担などを総合的に勘案し、中期5か年保全計画及び主要施策アクションプランに掲載することとします。



## 参考資料

### (1) 関連計画等

#### ① 基本計画から抜粋

【P5】

#### Ⅳ. インフラ長寿命化計画等の策定

各インフラの管理者（管理者以外の者が法令等の規定によりそのインフラの維持管理・更新等を行う場合にあつては、その者。以下同じ。）及びその者に対して指導・助言するなど当該インフラを所管する立場にある国や地方公共団体の各機関（以下「各インフラを管理・所管する者」という。）は、本基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として、「インフラ長寿命化計画（以下「行動計画」という。）」を策定する。

さらに、各インフラの管理者は、行動計画に基づき、個別施設毎の具体的な対応方針を定める計画として、「個別施設毎の長寿命化計画（以下「個別施設計画」という。）」を策定する。

【P7】

#### 2. 個別施設毎の長寿命化計画

各インフラの管理者は、各施設の特長や維持管理・更新等に係る取組状況等を踏まえつつ、以下に示す記載事項を基本として、メンテナンスサイクルの核となる個別施設計画をできるだけ早期に策定し、これに基づき戦略的な維持管理・更新等を推進する。

なお、各インフラの管理者が既に同種・類似の計画を策定している場合には、当分の間、当該計画をもって、個別施設計画の策定に代えることができるものとする。この場合において、各インフラの管理者は、本基本計画の趣旨を踏まえ、できるだけ早期に適切な見直しを行うよう努める。

#### 〔記載事項〕

##### ① 対象施設

行動計画において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たっては、各施設の維持管理・更新等に係る取組状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位（例えば、事業毎の分類（道路、下水道等）や、構造物毎の分類（橋梁、トンネル、管路等）等）を設定の上、その単位毎に計画を策定する。

##### ② 計画期間

インフラの状態は、経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮の上計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜、計画を更新するものとする。

本基本計画で示す取組を通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ること、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

##### ③ 対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、当該施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する。



ポイント

## ④ 個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。

また、「IV. 2. ③対策の優先順位の考え方」で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

## ⑤ 対策内容と実施時期

「IV. 2③対策の優先順位の考え方」及び「IV. 2. ④個別施設の状態等」を踏まえ、次の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

## ⑥ 対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

## 【P8】

## V. 必要施策の方向性

「II. 目指すべき姿」の実現に向け、各インフラを管理・所管する者は、維持管理・更新等に係る取組状況や、把握している施設の状態等を踏まえ、以下に示す取組の具体化を図るとともに、それらを行動計画や個別施設計画としてとりまとめ、必要な取組を確実に実行する。



## (1) 点検・診断、修繕・更新等

## 〔点検・診断〕

各インフラの管理者は、行動計画や個別施設計画に基づき、できるだけ早期に必要な体制を整備し、定期的な点検により劣化・損傷の程度や原因等を把握するとともに、劣化・損傷が進行する可能性や施設に与える影響等について評価（診断）を実施する。

一方、点検・診断に必要な知見やノウハウは蓄積途上であることから、維持管理・更新等に係る基準等を自ら有していない管理者は、当分の間、国が定めた基準等を参考に点検・診断を実施するものとする。その取組を継続する中で、知見やノウハウを蓄積し、必要な基準等の整備や、一定の技術力を持った人材の確保・育成に取り組むことで、点検・診断の精度向上を図る。

また、実施に当たっては、安全性の向上やコスト縮減に配慮しつつ、新技術を積極的に活用することで、有用な新技術の開発・導入・普及を後押しする。

## 〔修繕・更新等〕

各インフラの管理者は、各施設の健全性や行動計画等の策定時点で果たしている役割、機能、利用状況、重要性等を踏まえ、対策の優先順位の考え方を明確にした上で、行動計画や個別施設計画に基づき、必要な修繕・更新等を効率的かつ効果的に実施する。

その際、各施設の必要性自体についても再検討し、検討の結果、必要性が認められない施設については廃止や撤去を進めるほか、必要性が認められる施設にあっては、更新等の機会を捉え、社会経済情勢の変化に応じた用途変更や集約化なども含めて対応を検討する。また、維持管理・更新等に当たり、兼用工作物や占用物件が存在する施設等については、工事内容や実施時期等について事前に十分な調整を行うなど、効率的に実施する。

さらに、安全性の向上やコスト縮減に配慮しつつ、新技術を積極的に活用することで、有用な新技術の開発・導入・普及を後押しする。



## ② 総合管理計画から抜粋

【P1】

## 第1章 背景と計画

## 1.1 計画

## 1.1.1 目的

本計画の目的は、公共施設及びインフラが担う必要性の高い機能を確保しつつ、財政状況の悪化を回避して、公共施設等の全体最適化と持続可能な財政運営の両立を目指すものです。

このために、学校、コミュニティ施設、図書館などの公共建築物（以下、「公共施設」という。）及び道路、下水道などの社会基盤施設（以下、「インフラ」という。）の管理運営や維持更新を長期的・戦略的に行っていきます。

本市では平成25年2月に市の保有・管理する公共施設を対象とする「龍ヶ崎市公共施設再編成の基本方針」を策定し、推進しています。

本計画では公共施設及びインフラ（以下「公共施設等」という。）を対象に、市の資産の保有状況を把握・分析し、維持更新費用の見込みを明らかにしつつ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針を整理します。



ポイント

## 計画の目的

公共施設等の全体最適化と持続可能な財政運営の両立

【P26】

## 第3章 公共施設等のマネジメント

## 3.2 マネジメントの基本方針

## 3.2.1 公共施設の管理に関する基本方針

従来からの予防保全・長寿命化を中心とする取組は、費用平準化で一定の効果は期待できるものの更新問題（財源不足）を解決するまでの効果は期待できません。そのためマネジメントの基本方針を市の「公共施設再編成の基本方針」を継承する「総量の削減」「既存施設の有効活用」「効果的・効率的な管理運営」とし、総量削減を最優先に考え、そのうえで予防保全・長寿命化などの様々な取組を計画的に推進します。

## 【基本方針1】総量の削減

推計結果によると、本計画期間内（平成63（2051）年までの37年間）に今ある全ての公共施設を更新した場合の財源不足累計額は360億円程度に達し、財政的に維持できる公共施設は40%程度であることがわかりました。さらに、今後の生産年齢人口の減少による税収減等により、これまでと同水準の投資的経費を維持することさえ難しいことが予想されます。

このため、効果的・効率的な管理運営や長寿命化の取組を推進することで所要財源を圧縮しつつ、公共施設の削減幅を抑制し、公共施設の延床面積30%削減を目指すこととします。

【基本方針2】既存施設の有効活用

公共施設の設置場所や利用時間及び物理的・構造的な面から、稼働率が低い、または維持管理コストが高い公共施設に対しては、これまでの利用形態及び運営形態の改善、新たな行政需要への対応などを踏まえた他用途への転用など、既存施設の有効活用を推進します。

【基本方針3】効果的・効率的な管理運営

本市は、これまでもファシリティマネジメントの取組による良好な施設管理と委託料の削減などで効果をあげてきました。今後はさらに取組を強化するとともに、市民ニーズの動向把握に努め、市民ニーズの充足に必要な運営に改めます。

また、必要性の高い公共サービスを提供する公共施設は 災害発生時にも重要な役割を担うことが考えられるため、防災機能の強化を図ります。

【P36】

第4章 施設分類別の基本方針

公共施設等のマネジメント方針を踏まえ、施設分類ごとの基本方針を以下の通り設定します。

(2) スポーツ・レクリエーション系施設

分類	施設数	基本方針
レクリエーション施設・観光施設 ・ <u>農業公園豊作村</u>	2	・将来の更新時には複合化等による <u>適正規模の検討</u> ・ <u>計画的な予防保全による長寿命化</u>



ポイント

## ③ 総合管理計画（施設分類編）から抜粋

## 【P1】

## はじめに

この「龍ヶ崎市公共施設等総合管理計画＜施設分類編＞」では、本編の第4章「施設分類別の基本方針」を基に、個別施設の施設概要、現状、基本方針をより詳細に整理しました。今後は、この施設分類編に則って、行動計画及び個別施設の再編成プランを策定していきます。

## 【P11】

## 1.2.2 レクリエーション施設・観光施設

## ① 施設概要

名称	代表建築年度	構造	延床面積 (㎡)	耐震診断	耐震診断	運営方法
<u>農業公園豊作村</u>	H11	RC造	3,189	不要	不要	指定管理

## ② 施設の現状

## ③ 基本方針

## 1. 総量の削減

- ・将来の更新時等には、他施設との複合化等により適正な規模を検討します。

## 2. 既存施設の有効活用

- ・法定点検や公共施設点検チェックなどにより、施設の安全性や品質の維持・向上に努めます。

## 3. 効果的・効率的な管理運営

- ・農業公園豊作村は指定管理者制度で運営していますが、指定管理料と利用者に対するサービス等を定期的に評価し、指定管理等の見直しを適宜行います。
- ・各施設とも、維持管理費を分析し、各種コスト縮減対策を検討するとともに、計画的な予防保全により施設の長寿命化を図ります。



ポイント

④ 第2期行動計画から抜粋

【P14】

第1章 第2期行動計画の概要

1.1 目的

第2期行動計画の目的は、持続可能な地域経営の観点から、主に老朽化が進む学校、保健センターなどの公共建築物（以下「公共施設」という。）の統合や建替えを含む適正な機能の確保及び効率的な管理運営を実現することです。

今後、さらに人口減少が進行していくと、維持管理費や更新費用が膨大な公共施設の機能停止はおろか、公共サービスが維持できなくなる恐れさえあります。第2期行動計画の実現により、現代の要求を満たすだけでなく、次世代に適切なカタチで公共施設を引き継ぐことが可能となります。

第2期行動計画は、龍ヶ崎市における公共施設マネジメント施策を明確にし、個別施設の見直しを実現するための計画です。

1.2 位置付け

第2期行動計画は、長期的な視点で公共施設やインフラ（道路、下水道などの社会基盤施設）の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針を整理した龍ヶ崎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。）を上位計画とした、公共施設再編成の中期的な期間における行動計画です。

第2期行動計画に基づき個別施設の再編成計画・長寿命化計画を策定し、主要施策アクションプランに反映のうえ、事業化を図ります。



【P24】

第3章 個別公共施設の見直し（計画編）

3.1 計画編対象施設の選定方法

修繕費や改修費がかかる施設（改修計画）や、施設で提供しているサービスが市民のニーズに合わなくなってきた施設（利用者減少）など6つの視点から、物的状況、利用状況、コスト状況を基に計画編の対象施設を選定しました。

【選定の視点】

- ・視点1 改修計画 → 築年数が30年以上経過する施設又は向こう5年間に大規模改修等を計画する施設
- ・視点2 類似機能 → 類似機能を持つ施設を複合化の組み合わせ対象とする施設
- ・視点3 利用者減少 → 利用者が減少・コストパフォーマンスが悪化傾向にある施設
- ・視点4 利用形態改善 → 利用形態の改善が望まれる施設
- ・視点5 運営形態改善 → 運営形態の改善が望まれる施設
- ・視点6 転用検討 → 施設の機能が廃止になる施設で、物理的耐用年数に余裕がある施設、または解体する施設

	施設名	選定の視点
利用形態及び運営形態の改善	<u>農業公園豊作村</u>	視点4 利用形態改善 視点5 運営形態改善

【P41】

3.3.5 農業公園豊作村【農業政策課】

(2) 課題解決に向けた方向性

- ・ 順次計画を立てて、予防的な維持改修を行っていきます。
- ・ 将来的な運営の在り方について検討します。



ポイント

取組事項	H29年度 (2017)	H30年度 (2018)	R元年度 (2019)	R2年度 (2020)	R3年度 (2021)	R4年度 (2022)
現状課題分析	→					
		H30 指定期間 終了				
再編成の戦略協議				→		
取りまとめ ・ 報告書作成						→

- ※現状課題分析 : 関係課、関係団体等と現状の分析を行い、再編成の方向性について課題を抽出します
- ※再編成の戦略協議 : 施設の役割、規模、管理・運営などの基本的な考え方、整備方針などを検討します
- ※取りまとめ・報告書作成 : これまでの検討結果をとりまとめ、財政計画との整合、実施時期の調整等を行い、再編成プラン又は基本構想等を公表します

⑤ 龍ヶ崎市ごみ処理施設及び一般廃棄物最終処分場の建設・操業に係る協定書から抜粋

【P1】

(総則)

第1条 龍ヶ崎市（以下「甲」という。）と板橋町区（以下「乙」という。）及び長戸北部土地改良区（板橋土地改良区）（以下「丙」という。）は、甲が建設する龍ヶ崎市ごみ処理施設及び一般廃棄物最終処分場（以下「施設等」という。）とその操業に関し、地域環境の整備及び自然環境の保全を目的として環境整備、公害防止その他について次のとおり協定を締結する。

(地域環境整備)

第3条 甲は、板橋町の生活環境整備を図ることを目的に、次の施設整備を行うものとする。

【P2】

(4) 公園等

龍ヶ崎市民の交流及び農業体験の場として、また、板橋町住民の集いの場として公園等を整備する。

(5) 保養施設（コミュニティー施設）

焼却施設の余熱を利用した保養施設を建設する。



ポイント

## (2) 関連条例等

### ① 龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例

平成17年6月21日条例第21号  
改正 平成19年3月26日条例第10号  
平成20年3月25日条例第18号  
平成26年3月28日条例第29号  
平成29年3月29日条例第6号  
令和元年7月3日条例第2号

龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例(平成10年龍ヶ崎市条例第22号)の全部を改正する。

(目的)

第1条 この条例は、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「法」という。)第244条の2第1項の規定に基づき、龍ヶ崎市農業公園豊作村(以下「豊作村」という。)の設置及び管理に関し必要な事項を定めることを目的とする。

(名称及び位置)

第2条 豊作村の名称及び位置は、次のとおりとする。

- (1) 名称 龍ヶ崎市農業公園豊作村
- (2) 位置 龍ヶ崎市板橋町440番地

(施設)

第3条 豊作村の施設(以下「施設」という。)は、次に掲げるとおりとする。

- (1) レンタルファーム
- (2) 総合交流ターミナル
  - ア 会議室
  - イ 実習室
  - ウ 展示・催事室
- (3) 湯ったり館
  - ア 温浴施設
  - イ 宿泊施設
  - ウ 多目的広間
- (4) 運動広場

(指定管理者による管理)

第4条 市長は、第1条の目的を達成するため、法第244条の2第3項の規定に基づき、豊作村の管理を法人その他の団体であって、指定するもの(以下「指定管理者」という。)にこれを行わせるものとする。

(施設の開館時間及び休館日等)

第5条 施設の開館時間及び休館日等は、別表第1のとおりとする。ただし、指定管理者は、必要があると認めるときは、市長の承認を得て、開館時間及び休館日等を変更することができる。

(使用の許可)

第6条 施設を使用しようとする者(以下「申請者」という。)は、指定管理者に申請し、使用の許可(以下「使用許可」という。)を受けなければならない。

2 指定管理者は、使用許可をするときに、申請者に対し、管理上必要な条件を付することができる。

(使用許可の制限)

第7条 指定管理者は、施設の管理運営上次の各号の一に該当するときは、施設の使用を許可しないことができる。

- (1) 公の秩序を乱し、又は善良な風俗を害するおそれがあると認めるとき。
- (2) 営利を目的として施設を使用するおそれがあるとき。
- (3) その他施設の管理運営上特に支障があると認めるとき。

## (権利譲渡等の禁止)

第8条 第6条第1項に規定する施設の使用許可を受けた者（以下「使用者」という。）は、許可を受けた目的以外に施設を使用し、又は使用する権利を譲渡し、若しくは転貸してはならない。

## (使用許可の取消し等)

第9条 指定管理者は、使用者が次の各号の一に該当するときは、使用許可を取り消し、又は使用を中止させ、若しくは変更させることができる。

- (1) この条例又はこの条例に基づく規則に違反したとき。
- (2) 使用許可の条件に違反したとき。
- (3) その他施設の管理上支障があると認めるとき。

2 指定管理者は、前項の場合において使用者に損害が生じても、その賠償の責めを負わないものとする。

## (使用料)

第10条 申請者は、使用許可を受ける際に、別表第2に定める使用料を納付しなければならない。ただし、第3条第3号イ及びウに規定する施設の使用料については、使用後に納付することができる。

2 レンタルファームを年度の中途から使用する場合の使用料は、使用日の属する月からの月割により算出する。

## (使用料の免除)

第11条 市長は、前条の規定にかかわらず、相当の理由があると認めるときは、使用料を免除することができる。

## (使用料の不還付)

第12条 既に納付された使用料は、還付しない。ただし、使用者が次の各号の一に該当するときは、その全部又は一部を還付することができる。

- (1) 使用者の責めによらない事由により使用できなくなったとき。
- (2) 使用者がその使用日の前日までに使用の取消しを申し出た場合で、市長が相当の理由があると認めるとき。
- (3) その他相当の理由があると認められたとき。

## (原状回復義務)

第13条 使用者は、豊作村の施設の使用の目的を終了したとき、又は第9条第1項の規定による使用許可の取消し若しくは使用の中止若しくは使用の変更の処分を受けたときは、直ちに原状に回復しなければならない。ただし、指定管理者の承認を得たときは、この限りでない。

## (損害賠償)

第14条 使用者等は、豊作村の施設等を損壊し、又は滅失したときは、これによって生じた損害を市に賠償しなければならない。ただし、市長が相当の理由があると認めるときは、この限りでない。

## (指定管理者が行う業務の範囲等)

第15条 指定管理者が行う業務は、次に掲げるとおりとする。

- (1) 施設の使用許可及び取消しに関すること。
- (2) 施設等の維持管理に関すること。
- (3) その他市長が必要と認める業務

## (指定管理者の管理の期間)

第16条 指定管理者が豊作村の管理を行う期間は、指定を受けた日の属する年度の翌年度の4月1日から起算して5年間とする。ただし、再指定を妨げない。

2 市長は、前項の規定にかかわらず、相当の理由があると認める場合は、5年の範囲内で期間を定めることができる。

## (委任)

第17条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、規則で定める。

## 付 則

## (施行期日)

1 この条例は、平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 第4条の規定による指定管理者の指定を受けようとする団体の公募その他の指定に関して必要な行為は、施行日前においても、第15条及び第16条の規定の例により行うことができる。

3 この条例の施行の際、現に改正前の龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この条例の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。

付 則 (平成19年3月26日条例第10号)

この条例は、平成19年4月1日から施行する。

付 則 (平成20年3月25日条例第18号)

この条例は、平成20年4月1日から施行する。

付 則 (平成26年3月28日条例第29号抄)

(施行期日)

1 この条例は、平成26年4月1日から施行する。

(龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例の一部改正に伴う経過措置)

13 第10条の規定による改正後の龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例別表第2の規定は、施行日以後の使用に係る使用料について適用し、施行日前の使用に係る使用料については、なお従前の例による。

14 湯ったり館の宿泊施設及び多目的広間に施行日の前日から施行日まで宿泊する場合の使用料については、前項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

付 則 (平成29年3月29日条例第6号)

この条例は、平成29年4月1日から施行する。

付 則 (令和元年7月3日条例第2号抄)

(施行期日)

1 この条例は、令和元年10月1日から施行する。ただし、第1条から第5条、第8条、第9条、第11条及び第12条の規定は、公布の日から施行する。

(龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例の一部改正に伴う経過措置)

14 第11条の規定による改正後の龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例別表第2の規定は、適用日以後の使用に係る使用料について適用し、適用日前の使用に係る使用料については、なお従前の例による。

15 湯ったり館の宿泊施設及び多目的広間に適用日の前日から適用日まで宿泊場合の使用料については、前項の規定にかかわらず、なお従前の例による。

別表第1 (第5条関係)

施設名	開館時間等 (使用時間)	休館日 (休場日)
レンタルファーム	日出から日没まで	—————
総合交流ターミナル	午前9時から午後9時まで	毎週月曜日 (月曜日が国民の祝日に関する法律 (昭和23年法律第178号) に規定する休日 (以下「休日」という。) に当たるときは、その日以後の直近の休日でない日) 及び12月29日から翌年1月3日まで
湯ったり館	土曜日、日曜日及び休日の場合 午前9時30分から午後10時まで 上記以外の日の場合 午前10時から午後10時まで (宿泊施設及び多目的広間の宿泊の使用時間は、午後3時から翌日の午前10時まで)	毎月第2、第4水曜日 (その日が休日に当たるときは、その日以後の直近の休日でない日)
運動広場	日出から日没まで (1団体の使用時間は、原則として4時間まで)	12月1日から翌年の4月30日まで

備考

- 1 レンタルファームを使用することができる期間は、4月1日から翌年の3月31日までとする。ただし、使用期間の途中から使用する場合は、使用を許可された日から当該年度の3月31日までとする。
- 2 レンタルファームの使用は、原則として1世帯1区画とし、営利を目的としない農作物の栽培を行おうとする者をその対象者とする。

別表第2（第10条関係）

豊作村に係る使用料

- (1) レンタルファーム 年間 1m<sup>2</sup>当たり250円
- (2) 総合交流ターミナル

使用区分	1時間当たりの使用料
会議室	620円
展示・実習室	1,040円

- (3) 湯ったり館

使用区分	単位	使用料
入館	1人1回につき	一般 1回 520円 回数券（11枚） 5,200円
		小学生、中学生及び障がい者 1回 310円 回数券（11枚） 3,100円
		幼児 無料
宿泊施設	1人1泊につき	一般 4,710円
		小学生及び中学生 2,620円
		幼児 寝具を利用する場合 2,300円 寝具を利用しない場合 無料
	1室1時間につき（和室）	1,040円
多目的広間	1人1泊につき	一般 2,620円
		小学生及び中学生 1,570円
		幼児 寝具を利用する場合 1,250円 寝具を利用しない場合 無料
		1室1時間につき

備考

- 1 宿泊料には、入館料を含む。
- 2 幼児とは、小学校未就学児をいう。
- 3 障がい者とは、身体障害者手帳、療育手帳及び精神障害者保健福祉手帳の交付を受けている者をいう。
- (4) 運動広場 1時間当たり1,040円。ただし、宿泊施設及び多目的広間に宿泊する者が当該宿泊に併せて使用する場合は、無料とする。

## ② 龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例施行規則

平成17年8月1日規則第40号

改正 平成19年3月20日規則第10号

平成20年10月30日規則第56号

平成28年3月31日規則第55号

平成29年3月31日規則第15号

龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例施行規則（平成12年龍ヶ崎市規則第22号）の全部を改正する。

（趣旨）

第1条 この規則は、龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例（平成17年龍ヶ崎市条例第21号。以下「条例」という。）第17条の規定に基づき、条例の施行に関し必要な事項を定めるものとする。

（レンタルファーム使用者の選考方法）

第2条 条例第3条第1号に規定する龍ヶ崎市農業公園豊作村（以下「豊作村」という。）のレンタルファームの使用者の選考は、公募による申込者の先着順とし、使用する区画は申込者の希望とする。この場合において、指定管理者は、レンタルファームの使用者として選考された者の他に順位を定めてレンタルファームの使用補欠者を選考し、登録することができる。

2 指定管理者は、使用者がレンタルファームを返還したときは、使用補欠者の順位上位者から順次レンタルファームの使用者を選考するものとする。

（使用の申請）

第3条 条例第6条第1項の規定により豊作村の施設（以下「施設」という。）を使用しようとする者（以下「申請者」という。）は、別表第1に掲げる施設使用許可申請書等（以下「申請書等」という。）を条例第4条の規定により、施設の管理の指定を受けたもの（以下「指定管理者」という。）に提出しなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、条例第3条第3号アに規定する湯ったり館の温浴施設を使用しようとする者は、使用料を納付して湯ったり館入場券（様式第6号）を購入し、入館の際に提示しなければならない。

3 第1項の申請書等は、次の各号に掲げる区分に従い、当該各号に定める期間内に提出しなければならない。ただし、指定管理者が施設の管理に支障がないと認めるときは、この限りでない。

(1) レンタルファーム 前条の規定によりレンタルファームの使用者として選考された日から使用しようとする日（以下「使用日」という。）の前日（その日が総合交流ターミナルの休館日に当たる場合は、その日の前日。次号において同じ。）までの午前8時30分から午後5時まで

(2) 総合交流ターミナル 使用日の属する月の3月前の月の初日から使用日の前日までの午前8時30分から午後5時まで

(3) 湯ったり館の宿泊施設及び多目的広間 龍ヶ崎市民及び地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の3第2項及び第3項の規定に基づき、本市と公の施設の相互利用に関する協定を締結した市町村の住民（以下「相互利用市町村の住民」という。）にあっては、使用日の属する月の3月前（その他の市町村の住民にあっては、2月前）の月の初日から使用日の前日（その日が湯ったり館の休館日に当たる場合は、その日の前日。次号において同じ。）までの午前10時から午後9時まで

(4) 運動広場 龍ヶ崎市民及び相互利用市町村の住民にあっては、使用日の属する月の3月前（その他の市町村の住民にあっては、2月前）の月の初日から使用日の前日までの午前10時から午後9時まで。ただし、湯ったり館における宿泊を伴わない場合は、龍ヶ崎市民、相互利用市町村の住民及びその他の市町村の住民とともに、使用日の属する月の1月前の月の初日から使用日の前日までの午前10時から午後9時までとする。

4 レンタルファームの使用期間を更新しようとする者は、使用期間終了日の2月前までに申請書等を指定管理者に提出しなければならない。

（使用許可書の交付）

第4条 指定管理者は、前条第1項及び第4項により施設使用を許可するときは、申請者に対し、別表第2に掲げる施設使用許可書等（以下「許可書等」という。）を当該申請者に交付するものとする。

2 使用の許可をする順位は、申請の順序による。ただし、申請が同時のときは、申請者間の協議又は抽選により

申請の順序を決定するものとする。

(使用事項の変更)

第5条 施設の使用許可を受けた者(以下「使用者」という。)は、条例第6条の規定により、許可された施設の使用事項について変更しようとするときは、新たな申請書等に許可書等を添えて、指定管理者に提出しなければならない。

2 指定管理者は、施設の使用の変更を許可したときは、新たに許可書等を使用者に交付するものとする。

(使用許可の取消し)

第6条 使用者が、施設の使用を取消しようとするときは、龍ヶ崎市農業公園豊作村使用取消申請書(様式第10号)に許可書等を添えて、速やかに指定管理者に提出しなければならない。

2 指定管理者は、使用の許可を取消したときは、龍ヶ崎市農業公園豊作村使用許可取消書(様式第11号)を使用者に交付するものとする。

(使用許可の取消し等の命令)

第7条 指定管理者は、条例第9条第1項の規定により、施設の使用許可を取り消し、又は使用を中止させ、若しくは変更させるときは、龍ヶ崎市農業公園豊作村使用取消(中止・変更)通知書(様式第12号)により、使用者に通知するものとする。

(特別の設備等の申請)

第8条 使用者は、施設の使用に当たり特別の設備をし、又は既存の設備を変更しようとするときは、龍ヶ崎市農業公園豊作村原状変更申請書(様式第13号)を指定管理者に提出しなければならない。

2 指定管理者は、前項の申請があったときは、速やかにその可否を決定し、龍ヶ崎市農業公園豊作村原状変更(許可・不許可)通知書(様式第14号)により、使用者に通知するものとする。

(使用料の免除)

第9条 条例第11条の規定により、施設の使用料の免除を受けようとする者(以下「免除申請者」という。)は、龍ヶ崎市農業公園豊作村施設使用料免除申請書(様式第15号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、前項の規定に基づく申請を適当と認めたときは、龍ヶ崎市農業公園豊作村施設使用料免除決定通知書(様式第16号)を免除申請者に交付するものとする。

(使用料の還付)

第10条 条例第12条ただし書の規定により、使用料の還付を受けようとする者(以下「還付申請者」という。)は、龍ヶ崎市農業公園豊作村施設使用料還付申請書(様式第17号)を市長に提出しなければならない。

2 市長は、使用料の還付を決定したときは、龍ヶ崎市農業公園豊作村施設使用料還付決定通知書(様式第18号)によりその旨を還付申請者に通知するものとする。

(補則)

第11条 この規則に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

付 則

(施行期日)

1 この規則は、平成18年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 条例第4条の規定による指定管理者の指定を受けようとする団体の公募その他の指定に関して必要な行為は、施行日前においても、第11条から第16条までの規定の例により行うことができる。

3 この規則の施行の際、現に改正前の龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例施行規則の規定によりなされた処分、手続その他の行為は、この規則の相当規定によりなされた処分、手続その他の行為とみなす。

付 則(平成19年3月20日規則第10号)

(施行期日)

1 この規則は、平成19年4月1日から施行する。

(経過措置)

2 この規則による改正後の第1条から第6条まで及び第8条から第19条までの規定にかかわらず、この規則

参考資料

による改正前の第1条から第6条まで及び第8条から第19条までの規定による様式については、当分の間、これを補正して使用することができる。

付 則（平成20年10月30日規則第56号）

この規則は、平成20年12月1日から施行する。

付 則（平成28年3月31日規則第55号）

（施行期日）

1 この規則は、平成28年4月1日から施行する。

（経過措置）

2 この規則による改正後の龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例施行規則の規定にかかわらず、この規則による改正前の龍ヶ崎市農業公園豊作村の設置及び管理に関する条例施行規則の規定による様式については、当分の間、これを補正して使用することができる。

付 則（平成29年3月31日規則第15号）

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

別表第1（第3条関係）

施設使用許可申請書等

様式番号	名称
様式第1号	龍ヶ崎市農業公園豊作村レンタルファーム使用許可申請書兼納付書
様式第3号	龍ヶ崎市農業公園豊作村総合交流ターミナル使用許可申請書兼納付書
様式第5号	龍ヶ崎市農業公園豊作村湯ったり館使用許可申請書
様式第6号	湯ったり館入場券
様式第8号	龍ヶ崎市農業公園豊作村運動広場使用許可申請書兼納付書

別表第2（第4条関係）

施設使用許可書等

様式番号	名称
様式第2号	龍ヶ崎市農業公園豊作村レンタルファーム使用許可書兼領収書
様式第4号	龍ヶ崎市農業公園豊作村総合交流ターミナル使用許可書兼領収書
様式第7号	龍ヶ崎市農業公園豊作村湯ったり館使用許可書
様式第9号	龍ヶ崎市農業公園豊作村運動広場使用許可書兼領収書

## (3) 農業公園豊作村の概算事業費

## ① 農業ゾーン

項目	事業費	工事期間
農業公園設計業務委託	8,226,404 円	
農業公園ふれあい広場等実施設計業務委託	25,132,000 円	H 9. 1. 30~H 9. 3. 25
用地取得	297,031,455 円	
排水路整備工事	14,700,000 円	
ふれあい農園整備工事	52,143,000 円	H 9. 12. 26~H10. 3. 31
ふれあい広場整備工事	77,773,500 円	H10. 1. 6~H10. 5. 26
西エリア造成工事	10,920,000 円	H10. 3. 12~H10. 5. 29
総合交流ターミナル実施設計業務委託	8,914,500 円	H 9. 10. 28~H10. 3. 26
育苗ハウス・パオハウス新築工事監理業務委託	1,417,500 円	H10. 12. 25~H11. 3. 31
総合交流ターミナル新築工事監理業務委託	5,229,000 円	H10. 7. 8~H11. 2. 2
総合交流ターミナル新築工事（建築工事）	148,785,000 円	H10. 7. 8~H11. 2. 2
総合交流ターミナル新築工事（電気設備工事）	35,647,500 円	H10. 7. 8~H11. 2. 2
総合交流ターミナル新築工事（機械設備工事）	33,516,000 円	H10. 7. 8~H11. 2. 2
西エリア外構工事	52,006,500 円	H10. 12. 24~H11. 3. 31
育苗ハウス新築工事	27,562,500 円	H10. 12. 25~H11. 3. 31
パオハウス新築工事	11,565,750 円	H10. 12. 25~H11. 3. 31
合 計	810,570,609 円	

## ② 交流ゾーン

項目	事業費	工事期間
農業公園設計業務委託	8,665,596 円	
ふれあい交流施設設計業務委託	9,888,000 円	
湯ったり館実施設計業務委託	29,605,800 円	H9. 10. 28~H10. 3. 26
用地取得	389,535,420 円	
東エリア造成工事	48,825,000 円	H9. 10. 28~H10. 3. 5
排水路整備工事	80,146,500 円	H9. 10. 26~H10. 5. 27
ふれあい交流施設工事	249,049,500 円	
湯ったり館施設新築工事監理業務委託	18,900,000 円	H10. 9. 21~H11. 12. 20
湯ったり館施設新築工事（建築工事）	691,950,000 円	H10. 9. 21~H11. 12. 20
湯ったり館施設新築工事（電気設備工事）	131,670,000 円	H10. 8. 7~H11. 12. 20
湯ったり館施設新築工事（機械設備工事）	350,700,000 円	H10. 9. 21~H11. 12. 20
湯ったり館外構工事	128,986,200 円	H11. 11. 27~H12. 3. 31
誘導サイン整備工事	15,750,000 円	H12. 2. 4~H12. 3. 31
屋外トイレ新築工事实施設計・管理業務委託	2,625,000 円	H11. 6. 21~H12. 3. 15
屋外トイレ新築工事	20,370,000 円	H11. 11. 30~H12. 3. 9
合 計	2,176,667,016 円	



龍ヶ崎市農業公園豊作村長寿命化計画

発行日 令和3(2021)年2月

発行 龍ヶ崎市産業経済部農業政策課

〒301-8611 茨城県龍ヶ崎市 3710 番地

☎0297-64-1111