

# 洞峰公園の 無償譲渡について

つくば市

# 1 筑波研究学園の都市設計について

## 新都市構想と街路・公園緑地の計画

人口規模に比べて広大な都市域を有しかつ細長い開発区域と云う前提に立ち、「新都市」を真に有機的な一つの都市として形成させる為に、その基本的骨格となる都市空間の設定が必要であった。

この空間は「新都市」の中央部を南北に縦貫する幹線歩行者専用道路を骨格として、これに付帯する広場・公園及び近接して設けられる都市の中心的施設を含む、ある幅を持った線状ゾーン（アーバンコンプレックス）である。このエリアは固定的に限定されるものではなく、計画理念は、

- 1) 新都市のシンボル空間として
- 2) 新都市の空間構成の主軸として
- 3) 新都市のリニャーセンターとして（中心的機能を集中的に抱き込むセンター）
- 4) 新都市のグリーン軸として

環境形成への目的性を含んだものである。

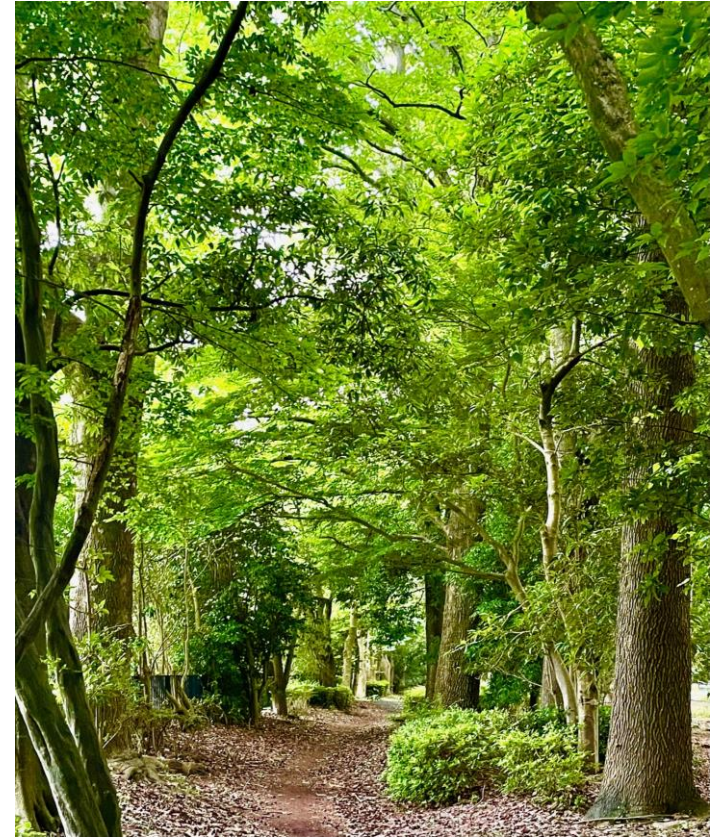
（新都市のみちと公園 1964-1982 筑波研究学園都市/街路・公園緑地設計計画の記録

住宅・都市整備公団 研究・学園都市開発局著書から一部抜粋）



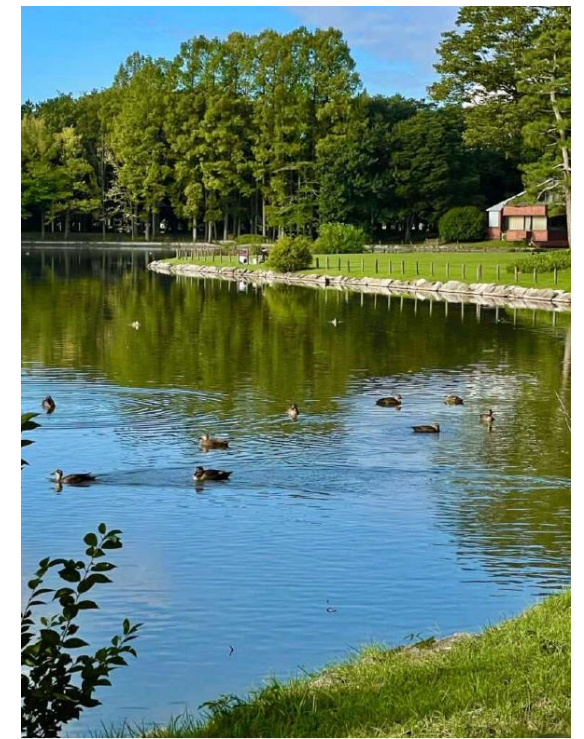
## 2 洞峰公園の概要

本公園においては、1つには県南地域に於ける広域的な役割を担ったスポーツレクリエーションの場として機能しうるよう多様なスポーツ施設を導入することが施設計画上の大きなテーマとなったが、それと同時に現存の洞峰沼の広水面を基調とした明るく、広がりのある景観の展開を行うことも重要なテーマであった。



スポーツ施設としては、ソーラーシステムを採用した体育館を始め、テニスコート、多目的スポーツ広場、野球場、フィールドアスレチックなどが導入され、これらの施設は主として洞峰沼の西側、スポーツ施設ゾーンに集約的に配置されている。

本公園では、利用者がスポーツを楽しみ、憩う場として明るく広がりのある景観の構成が図られたが、その景観構成の主軸となる洞峰沼については自然石、丸太等の自然の素材を用いた護岸、沼水の水収支、水質保全、沼内の水生植物群落の保全など、洞峰沼の景観及び生態系の保全に留意した設計が展開された。



一方、スポーツ施設群にはさまれた中央部には来園者の多様な利用に供するレストハウスがこの洞峰沼に張り出した形で設けられている。このレストハウスは筑波新都市記念館と呼ばれ、新都市の誕生を記念するモニュメントでもある。記念館正面からは西大通り線に面するメインエントランスに向かって4列のイチヨウ並木を配した舗石のプロムナードが延びている。

### 【公園・緑地の計画設計基本方針】

- ①既存樹林・樹木を可能な限り保全し公園の施設として活用する。
- ②郷土樹種を優先的に使用し、地域の自然環境に調和するように配置する。
- ③現況の地形をできる限り生かしかつ表土の保全活用を図ることとする。

以上の3点に主眼を置くとともに、研究・教育施設及び住宅地の緑と合わせて面的な緑の核となるような計画とする。

(新都市のみちと公園 1964-1982 筑波研究学園都市/街路・公園緑地設計計画の記録 住宅・都市整備公団 研究・学園都市開発局著書から一部抜粋)



## <公園概要>

項目	内容
名称	洞峰公園(総合公園*)
所在地	つくば市二の宮二丁目20外
敷地面積	20.0ha
開園年月日	昭和55年7月1日
休園日	駐車場以外の有料施設 毎月第1水曜日(祝日の場合は翌週の水曜日)及び12/31から1/1
主な施設	屋内温水プール(50m×9コース) テニスコート(6面、夜間照明完備) 体育館(バスケット、バレー、卓球、バドミントン等に使用可) 多目的フィールド(天然芝、サッカーコートに使用可) 野球場(軟式野球、ソフトボールに使用可) 筑波新都市記念館(展示ホール、会議室、カフェ) 有料駐車場(2箇所:北160台、南172台) 外
都市計画等による制限	第一種中高層住居専用地域 第一種文教地区、第一種高度地区

\*総合公園:都市住民(つくば市全域を対象)全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とする公園で都市規模に応じ1箇所当たり面積10~50haを基準として配置する公園



## 2 茨城県が予定していた洞峰公園におけるパークPFI制度を活用した事業について

### (1) パークPFI制度の概要

パークPFIとは、都市公園において飲食店、売店等の公園施設(公募対象公園施設)の設置又は管理を行う民間事業者を、公募により選定する手続きで、事業者が設置する施設から得られる収益を公園整備に還元することを条件に、事業者には都市公園法の特例措置がインセンティブとして適用されるものです。

茨城県が予定した公園施設(公募対象公園施設)は、グランピング施設、アウトドアレストラン、カフェ施設、トレーニングジム、テニスコート増設、ドッグラン、南側駐車場拡張となります。



## (2) 事業の経緯

- ・洞峰公園における民間活力導入に係るマーケットサウンディング調査(令和3年5月)
- ・洞峰公園整備運営事業事業者の募集(令和3年8月)
- ・洞峰公園整備運営事業者選定委員会の実施(令和3年10月)
- ・洞峰公園整備運営事業者の候補者選定(令和3年12月)
- ・事業者の決定・公募設置等計画の認定(令和4年2月)

事業者:洞峰わくわく創造グループ

代表企業 株式会社長大

構成企業 筑波都市整備株式会社、株式会社東京アスレティッククラブ、  
TSP太陽株式会社





### (3)パークPFI事業が実施できなくなった場合の代替案の例示

茨城県が説明会において、パークPFI事業を実施しない場合の代替案として施設利用料金の値上げ案を例示されていました。

#### パークPFIが実施できなくなった場合の代替案（例示）

▶あくまで仮定としての試算になるが、公園施設の利用料金<sup>(※)</sup>値上げ（6割増）をひとつの代替案として例示すると、具体的な料金は以下のように試算・想定される。 ※教室・スクール料金は含まない。

項目	元料金	想定される料金 (元料金×1.6)	備考
テニスコート利用料	680円	1,090円	1面、2時間
多目的フィールド	4,460円	7,140円	12:00~17:00
プール（大人）	370円	600円	2時間
（中高生）	210円	340円	2時間
（小人）	150円	240円	2時間
体育館（団体、半面）	4,570円	7,320円	午後(12:00~17:00)
（団体、全面）	9,150円	14,640円	午後(12:00~17:00)
体育館（個人）	150円	240円	2時間
展示ホール	1,200円	1,920円	1日
駐車場（3時間まで）	210円	340円	
（6時間まで）	520円	840円	

(検討条件)

- ・パークPFIができなくなった場合に発生する収入不足0.6億円（前頁右側グラフ参照）を、利用料金値上げで補填した場合として、県都市整備課で機械的に試算
- ・本試算では、当然想定される料金上昇に伴う利用者減少までは考慮していない。
- ・収入約2.2億円（前頁右側グラフ参照）の約4割が、利用料金による収入である。



### 3 洞峰公園パークPFI事業に関するアンケート調査結果(抜粋)

つくば市が精査した、茨城県が洞峰公園において実施する「パークPFI事業」に関して、その目的や意義、事業者が作成した事業計画の各施設に対する改善点など、意見を把握するためのアンケート調査結果(次ページ以降)

【実施期間】

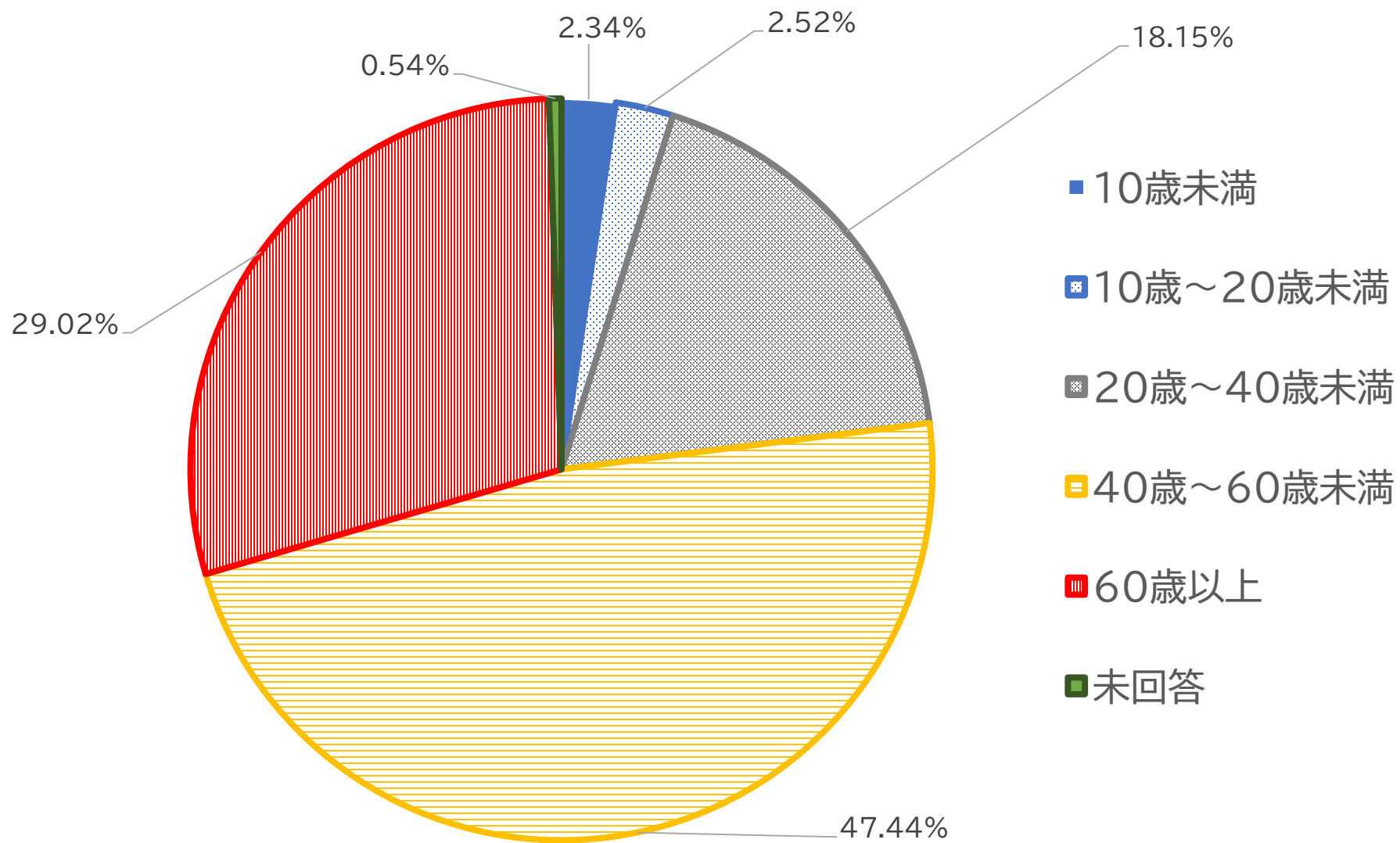
【回答数】

令和4年7月から8月

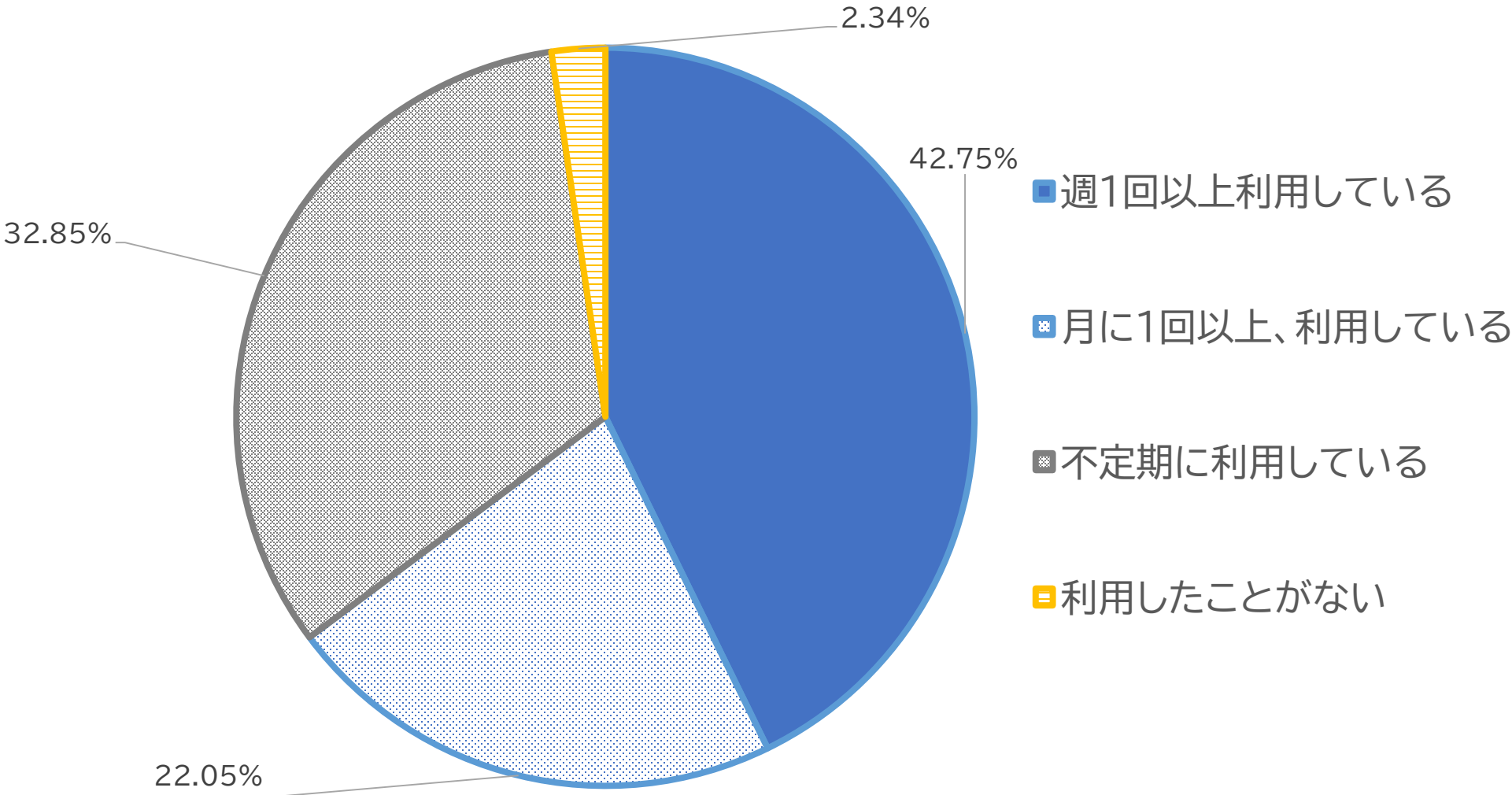
1,113件



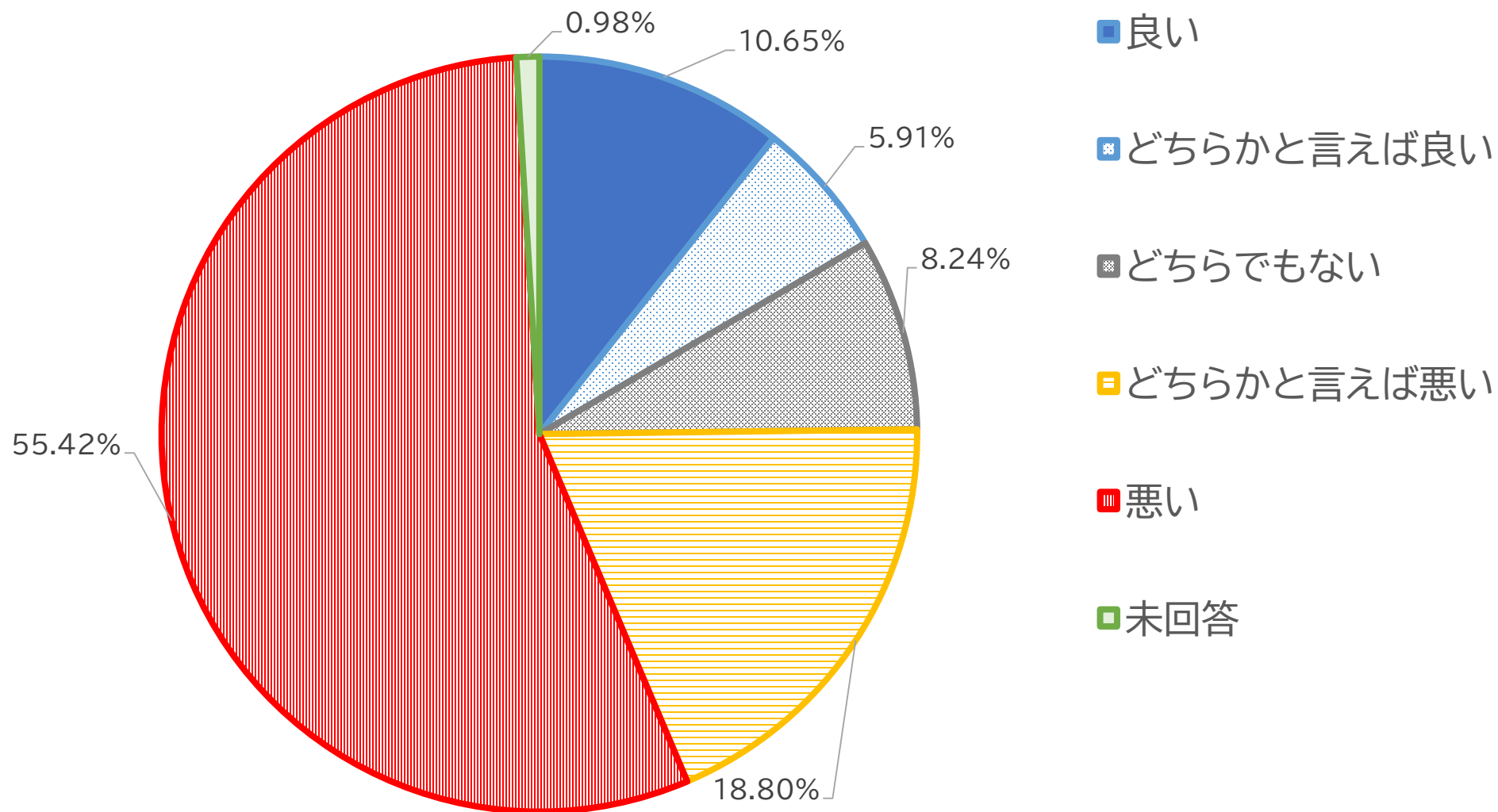
# 【アンケート回答者の年齢分布】



# 【アンケート回答者の利用頻度】



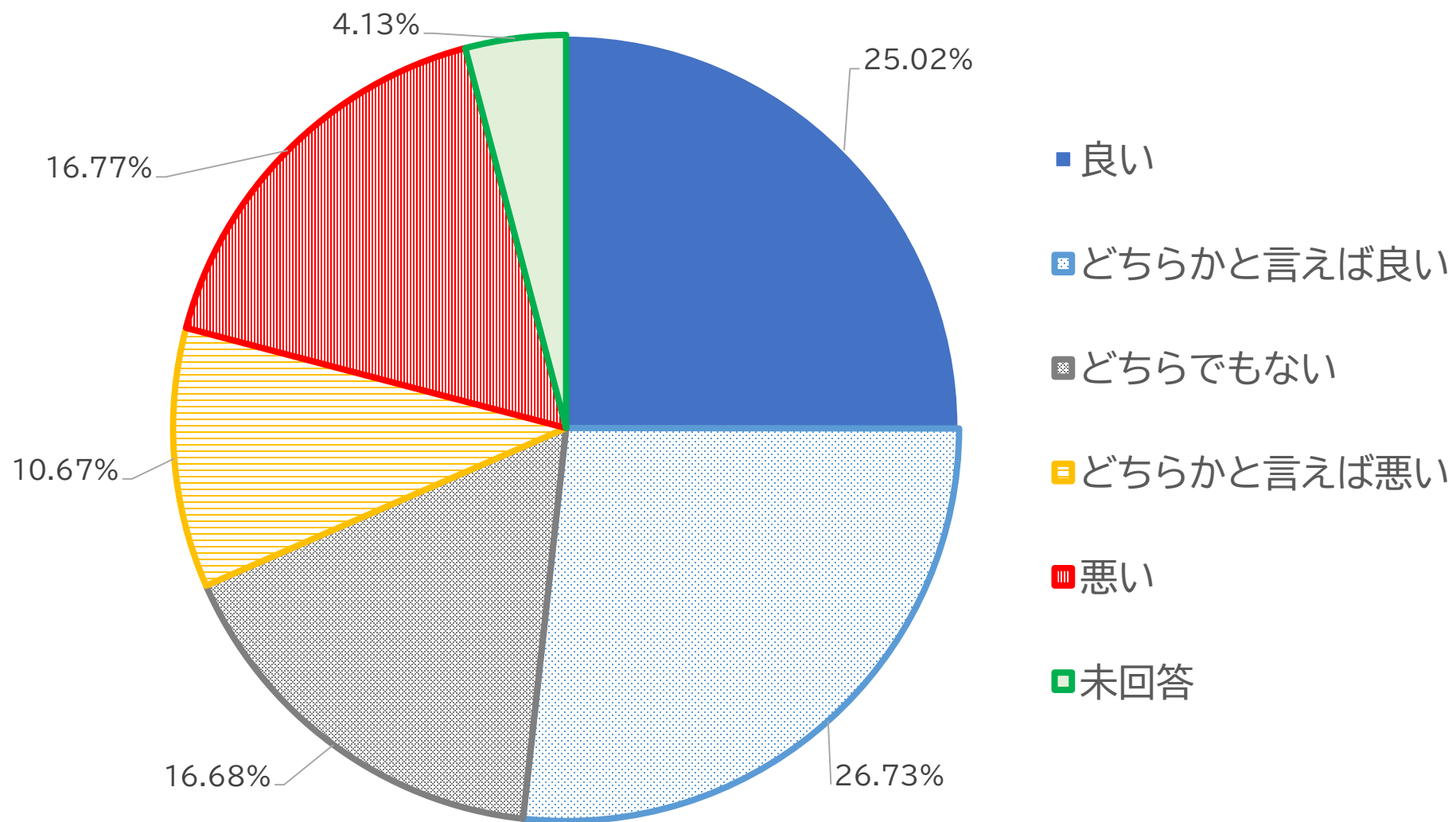
# 【パークPFI事業の導入目的について】



- 良い
- どちらかと言えば良い
- どちらでもない
- どちらかと言えば悪い
- 悪い
- 未回答



# 【パークPFI事業が実施できない場合に想定される代替案(施設利用料金値上げ)について】



## 【寄せられた意見(一部抜粋)】

- ・50年続いた貴重な自然を維持した方が良い。一回、壊すと何十年かかるため。
- ・公園を利用することで発生する費用は、利用者が負担するのが良いので値上げはやむを得ない。民業圧迫をする事業をするべきではないため。
- ・市民、住民の入る地域参加型の協議会を設立し、従来の洞峰公園管理運営費の妥当性を再検討すべき。その上で、樹木の里親制度等の、新たな予算調達の可能性を探り、この地域参加型の協議会で市民、住民の声を反映し、将来を見通した新しい整備計画を作成すべき。
- ・文教地区なのに、昼間から夜間にかけて、飲酒や料理をして騒ぐキャンパーがいると、安全面が不安。
- ・公園は、多様な人々が自由に行動し、互いに気にならずに気持ちよく過ごせる場であり、ほぼ三分之一を占め、周囲を高さ1.8mの木製ルーバーを設置する施設導入は、現在の公園が持つ最も貴重な特性を壊してしまう。
- ・県の公園なので修繕費用は県予算で実施すべき。利用料金は市で補助すると良い。
- ・必要な費用は県の予算から出せば良い。大規模修繕が必要なのは最初から明白な事。その準備をしておくべき。今頃騒ぎ、必要性の理由にしないで欲しい。

- ・せっかくの、自然と、ゆったりとした空間の洞峰公園を守りたい。年月が経って、下品な公園になりさがらぬよう、いま一度、立ちどまって頂きたい。
- ・つくば市民及び公園利用者の意向をきちんと汲んだうえで、計画を練り直す必要があると考える。

以上のアンケート結果から、茨城県に令和4年11月22日付で洞峰公園パークPFI事業に関するアンケート結果に基づく代替案(利用料金値上げ)の導入及び協議会の設置について(要望)を提出いたしました。

#### 要望内容

- 1 パークPFI事業の改善を求める声が87%、県が代替案として当初より示していた値上げ案に賛成する意見が半数を超えたアンケート結果を踏まえ、県が当初よりパークPFI事業ができない場合に想定される代替案として提示していた値上げの案を採用すること
- 2 洞峰公園のあり方について、広く利用者・地域住民・有識者・県・市が議論をする場として協議会を設置すること





## 4 茨城県との主な協議の経緯

令和3年10月:茨城県の事業者選定会議にオブザーバーとして出席【つくば市】

令和3年12月:事業者の決定【茨城県】

令和3年12月:つくば市より茨城県に質問書送付(内容説明)【つくば市】

令和4年 2月:茨城県からつくば市に質問書回答【茨城県】

令和4年 3月:オープンハウス(説明会)の実施【茨城県・事業者】

令和4年 6月:洞峰公園整備運営事業に係る協議会の設置に関する要望書について  
茨城県に提出【つくば市】

令和4年 7月:洞峰公園パークPFI事業に関する説明会及びアンケート調査実施について  
ホームページに掲載

洞峰公園パークPFI事業に関する説明会の実施【茨城県・事業者】

令和4年10月:洞峰公園パークPFI事業に関するアンケート調査結果及び対応方針の公開【茨城県】

令和4年11月:洞峰公園パークPFI事業に関するアンケート結果に基づく代替案

(利用料金の値上げ)の導入及び協議会の設置について(要望)を提出【つくば市】

令和4年12月:上記要望に対して県は考えがない旨の回答あり。なお、「貴市において自ら洞峰公園を管理する意向があれば、当該公園全ての無償移管について協議したいと考えている」との回答もあり。【茨城県】

令和5年 1月:知事定例記者会見において、記者からの質問に対し、知事からパークPFI事業について、茨城県の案で洞峰公園の改修を進めるかつくば市が無償譲渡を受けていただけるかいずれかと考えているとの発言があり【茨城県】

知事の発言を受け、無償譲渡について前向きに調整している旨を伝える。【つくば市】

令和5年 2月:全員協議会の開催(洞峰公園の無償譲渡に関する検討事項について説明)【つくば市】

洞峰公園の無償譲渡に関する協議の開始について(依頼)を文書にて依頼【つくば市】

令和5年 6月:全員協議会の開催(洞峰公園の施設状況と維持管理費について説明)【つくば市】



# 5 洞峰公園の施設状況と維持管理について

洞峰公園は、都市住民(つくば市民)全般の休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等総合的な利用に供することを目的とした総合公園となります。

地域住民や公園利用者に愛されている洞峰公園の環境は、これまで茨城県が適切に管理し、保ってきたものであり、その環境を市として引き継ぐことが、地域にとってもつくば市全体にとっても望ましいことであると判断し、無償譲渡による市の管理に向けて県と協議する方針といたしました。

## 【施設の状況確認】

つくば市と茨城県で洞峰公園の状況を確認し、茨城県が提示していた大規模修繕だけではなく、洞峰公園の主な建築物について、つくば市が独自に建築士による「建築物調査」を行いました。

更に、各施設の設備状況について、現在、施設を管理している指定管理事業者からの「点検結果」を基に設備状況を確認し、修繕が必要な部分の洗い出しを行いました。



# (1) 建築士による調査

つくば市において洞峰公園の主な建築物、「新都市記念館」、「フィールドハウス」、「体育館・プール棟」について、令和5年5月16日から5月31日の期間で建築士による調査を実施いたしました。

判定内容としては、「A:現状のままで使用可能・経過観察」、「B:近いうちに修繕が必要」、「C:早急な修繕が必要」となります。



# ①新都市記念館

判定	部位	指摘の具体的な内容等	改善策の具体的な内容等
A	庇	庇廻りのシールが劣化しひび割れや剥離が発生している。損傷部から漏水を引き起こす恐れがある。	庇廻りのシール打ち替え。
A	薄塗りモルタル	トップライト廻りにクラックが見られる。後々、剥離した破片が地震等で落下する可能性があるが軽量である為、危険性は少ない。	樹脂注入等のクラック補修。
B	外壁	LPG置場外壁上部にレンガ割れが見られる。地震時にレンガ落下の恐れがある。	該当箇所を撤去し、樹脂モルタルにて復旧。
A	爆裂	LPG置場モルタル壁面に爆裂が発生している。	該当部分をはつり、錆を落とした後、補修モルタルで埋める。
A	コンクリートブロック	CB造の塀が高さ1.2mを超えており臥梁が無い為、既存不適格となる。地震時に転倒する恐れがある。	CB造の塀を撤去し、補強コンクリートブロック又は塀を新設。
A	爆裂	階段の上部壁面に爆裂が発生している。	該当部分をはつり、錆を落とした後補修モルタルで埋める。
C	壁	階段の上部壁面に割れが発生している。地震時に落下の危険性がある。	該当箇所の撤去。
A	天井	レストラン天井面に漏水跡が見られる。窓廻りにて漏水している可能性がある。天井材の著しい劣化を起こす恐れがある。	調査及び防水改修。
A	スポットライト	建物付近に設置されているスポットライトに設置された年代よりPCB含有の可能性がある。なお、品番については不明。現状未使用。	撤去し所定の方法で処分。
A	屋根	ドレン周りに落ち葉が堆積している。排水能力が低下することで雨漏りの恐れがある。	定期的な清掃が必要。
A	屋根	屋根全体に落ち葉・枝が堆積している。排水能力が低下することで雨漏りの恐れがある。	定期的な清掃が必要。
A	軒天	はね出し部分に剥がれが見られる。強風で軒天材が煽られ剥がれる。隙間から鳥が入り込む可能性がある。	軒天材の張り替えを行う。
A	手すり	屋上階段の手摺で塗装の剥離が見られる。メッキ加工されている為、健全ではある。	塗装の塗り直し。
A	ねじ山	屋上床梁のねじ山が不足している。	溶接固定。
A	シール	シールの亀裂部分に植物が生育している。植物の根が広がり、防水層が剥離する原因となる恐れがある。	植物の除去後、シール打替え。

## ②フィールドハウス

判定	部位	指摘の具体的な内容等	改善策の具体的な内容等
A	天井	トップライト付近に漏水跡が見られる。天井材の著しい劣化やめくれなどがでる恐れがある。	天井ボードを撤去し天井裏の調査をするとともに、トップライトからの漏水が原因と考えられるので周辺状況改善。
B	トイレ壁面	男子・女子・多目的トイレ共に5割程度タイル浮きが見られる。地震時にタイル落下の危険性がある。	該当箇所の撤去新設等が必要。
C	パラペット	パラペット裏面に全面パラペット天端に多数タイル浮きが見られる。地震時にタイル落下の危険性がある。平成16年建物全体改修工事実施。	パラペット天端のタイルを全て撤去し、アルミ笠木等で復旧。
C	パラペット	西側パラペット裏面にモルタルの剥落及び全面パラペット天端に多数タイル浮きが見られる。地震時にタイル落下の危険性がある。	パラペット天端のタイルを全て撤去し、アルミ笠木等で復旧。
A	屋根	ドレン周りに落ち葉が堆積している。排水能力が低下することで雨漏りの恐れがある。	定期的な清掃が必要。
B	R垂れ壁	南側開口部上部にタイル浮きが見られる。地震時にタイル落下の危険性がある。	撤去し、同仕上にて復旧。
C	外壁	北側外壁隅部に落下の危険性が高い箇所があり撤去した。また、その他にも多数隅部に割れ・浮きが見られる。地震時にタイル落下の危険性がある。	撤去し、同仕上にて復旧。
A	トップライト	天窓廻りの吹付材が劣化が激しい。損傷部から漏水を引き起こす恐れがある。既に防水効果は無い。	塗膜防水等の改修。
A	トップライト	天窓廻りのシールが劣化しひび割れや剥離が発生している。損傷部から漏水を引き起こす恐れがある。	天窓廻りのシール打ち替え。

### ③体育館・ プール棟 (1/2)

判定	部位	指摘の具体的な内容等	改善策の具体的な内容等
C	外壁	柱型にレンガの割れが見られる。地震時にレンガ落下の危険性がある。	該当箇所を撤去した後、同仕上にて復旧。
A	外壁	裏玄関壁面に漏水跡が見られる	該当箇所を撤去し、原因の調査。
A	タラップ	タラップに発錆が見られる。腐食し使用時に落下する恐れがある。	既設タラップを撤去し、ステンレス製タラップの新設。
A	天井	プール場内東側の天井面の劣化が見られる。	該当部分の張り替え。
B	サッシ受け	1階、2階プール棟のサッシ受けの鉄骨下端に発錆が見られる。支持力低下の恐れがある。	錆部分の除去及び錆止め補修。錆の進行が進むと大がかりな修繕が必要。
B	壁	プール場内の壁の板材に割れが見られ、一部釘が飛び出している。利用者と接触した際にけがの恐れがある。	飛び出し部分の切断研磨。
B	継手	プール上部に継ぎ目がずれている箇所あり。地震時、悪化し破損・割れが起こる恐れがある。	ハンマー等で元の状態まで叩いた上で釘止め。
C	サッシ受け	1階プール棟のサッシ受けの鉄骨下端に錆により多数欠損が見られる。支持力はほぼ無いものと思われる。重量物である為、倒れた場合重大な事故になる可能性がある。	下部から鉄骨部材を出し、溶接して支持。水切りを取り外して支持プレートの交換を要する。
A	自動ドア	交換時期が近づいている。エンジンの部品調達が不可の為、故障した場合交換する必要があるとの報告あり。	故障時、要交換。
C	吊りボルト	アリーナ上部のナットに緩みが多数見られる。地震時にナットが外れて天井材が落下する危険性がある。	該当ナットの締め直し。また、落下防止の対策として支持パイプをステンレスワイヤーで補強する。図の様に上下共にダブルナットとし、今後緩まない構造とする。
B	天井	アリーナ天井材端部に釘の抜けが見られる。地震時に落下の危険性がある。	釘の打ち直し。同時に周囲も確認する。
C	吊りボルト	アリーナ上部のナットに緩みが多数見られる。地震時にナットが外れて天井材が落下する危険性がある。	該当ナットの締め直し。また、落下防止の対策として支持材をステンレスワイヤーで補強する。図の様に上下共にダブルナットとし、今後緩まない構造とする。
A	ブレース	プール場上部のブレースにたわみが見られる。ブレースの長さの調整。	ブレースの長さの調整。

### ③体育館・ プール棟 (2/2)

判定	部位	指摘の具体的な内容等	改善策の具体的な内容等
B	天井	プール上部の天井材端部に釘の抜けが見られる。地震時に落下の危険性がある。	釘の打ち直し。同時に周囲も確認する。
C	ブレース	プール上部の水平ブレースに破断が見られる。地震・強風時に構造材の変形及び天井材の落下の危険性がある。	破断箇所の交換。
A	シート防水	プール天井のゴムシート防水の継ぎ目に剥がれが見られる。室の性質上、湿度が高く躯体を痛める原因となる。	補修用のゴムシート防水で貼り増しを行う。
B	軒天	軒天材がジョイントから外れている。強風時に煽られ、落下の危険性がある。	軒天材をはめ直す。
A	手すり	倉庫屋上の手すりに錆・腐食が見られる。大きい錆ではあるが2点支持の為、落下までの危険性は小さい。	錆部分の除去及び錆止め補修。
A	倉庫屋上	倉庫屋上に植物が生育している。植物の根が広がり、防水層が剥離する原因となる恐れがある。	植物の除去後、塗膜防水等の改修。
A	梁	アリーナ棟の梁に発錆が見られる。腐食し欠損をする可能性がある。	劣化が進む前に再塗装。
A	軒天	アリーナ棟の軒天材に発錆が見られる。腐食し欠損をする可能性がある。	劣化が進む前に再塗装。
A	屋根	アリーナ棟の屋根に経年劣化が見られる。	葺き替え及び定期的な清掃が必要。
C	外壁	隅部にレンガの割れ及び破損・浮きが見られる。地震時にレンガ落下の危険性がある。	該当箇所を撤去した後、同仕上にて復旧。
A	シート防水	防水層の下に水が溜まっている。雨漏りの原因、躯体の劣化を促す恐れがある。	防水シートの張り替えを行う。
C	軒天	プール棟の軒天材に多数腐食が見られる。鋼製軒天で多数の錆により欠損が見られる。天井裏の状況は不明だが重量物である為、落下した場合重大な事故になる可能性がある。平成20年に軒天塗装(一部交換)実施。	軒天材の撤去新設。
A	屋根	プール棟の屋根に若干の経年劣化が見られる。平成25年に屋根改修工事实施。	葺き替え及び定期的な清掃が必要。
A	雨樋	アリーナ棟の雨樋に落ち葉が堆積。排水能力低下の恐れがある。	定期的な清掃が必要。
B	雨樋	プール棟の雨樋に落ち葉が堆積。また、樋受け金具に腐食が見られる。荷重に耐えきれず落下の危険性がある。	人が通る場所ではなく落ち葉が堆積する原因でもある為撤去。
C	煙突	吹き出し口部にレンガの割れ・破損が見られる。破損部周辺で浮きの可能性があり危険。	該当箇所を撤去した後、同仕上で復旧。



## (2) 指定管理者からの点検結果報告

洞峰公園の設備(電気、ポンプなど)について、現在、洞峰公園を指定管理によって管理・運営している事業者からの点検結果を基に設備の状態を茨城県及びつくば市にて確認しました。

No.	修繕箇所	修繕箇所の概要
1	プール室内暖房のラインポンプ修繕	・ポンプ故障中。【暖房不稼働】 (現在、床暖房と温水プールの水温で室温保っている状態)
2	機械室排水ポンプ修繕	・2台を交互に使用していたが、うち1台が故障。【1台のみで対応中】
3	監視カメラケーブル改修	・監視カメラケーブル一部破損。【22台中6台映らず】
4	プールジャクジー給湯器	・配管腐食による漏水発生。【応急措置のうえ使用中】
5	体育館雨漏り改修	・体育館屋根裏で雨漏り発生。【雨漏り時はタオルを敷くなどして緊急対応】
6	複合遊具一部更新	・プラスチック系部材の劣化。【トンネル使用停止中】
7	屋外時計更新(野球場付近)	・【時計停止中】
8	水飲み水栓埋設給水管改修(東トイレ)	・漏水発生。【使用中止】
9	電気設備高圧コンデンサ更新	・高圧ケーブル(CVT)の絶縁抵抗値低下【停電の恐れ】
10	電気設備各分電盤	・分電盤の故障【停電が頻発】
11	受電所のキャビネット	・ケーブル絶縁抵抗値低下。【停電の恐れ】
12	大型吸収式冷凍機(RA-1A)	・異常灯が点灯【頻発に稼働停止】

洞峰公園の主な建築物において、つくば市が実施した建築士による調査から「C:早急な修繕が必要」と判定がされたもの、洞峰公園を指定管理によって管理・運営している事業者からの点検結果から判明した設備の修繕箇所について茨城県が修繕を検討しています。

また、茨城県が説明会で提示していた、令和5年度から令和9年度に実施予定であった修繕費については、次表の「緑色の項目1、2、4、5、9、10」については、茨城県が「現時点で故障等により公園の利用者に不具合が生じている設備については、しっかり修繕してから市に移管したいと考えている」ことからつくば市に無償譲渡による移管がされる前に修繕方法を検討のうえ対応する予定となっています。



### (3)茨城県が説明会で提示していた大規模修繕費(予定)

	項目		想定される修繕内容	現在の状況・対応方針
R5年度 ～ R9年度	1	フィールドハウス	建屋改修	・建替えを実施するまでの劣化は見られない。 ・パラペットや一部外壁レンガ修繕予定(茨城県)
	2	プール棟	屋根・躯体・外壁改修	・屋根の防水改修工事実施予定(茨城県) ・水平ブレース破損箇所修繕予定(茨城県)
	3	照明灯	更新工事	・R3、4年度の照明灯改修工事(LED)一部実施
	4	プール棟(機械設備)	太陽光集熱温水システム補修	・室内暖房ラインポンプ修繕予定(茨城県) ・機械室排水ポンプ修繕予定(茨城県) ・プールジャグジー給湯機配管修繕予定(茨城県)
	5	新都市記念館	エアコン更新	・エアコン修繕予定(茨城県)
	6	木製ベンチ	更新工事	
	7	竹柵	更新工事	
	8	サークルベンチ	更新工事	
	9	アリーナ棟	倉庫屋上防水工事 自動ドア装置更新	・屋根防水工事実施予定(茨城県) ・大型吸収式冷凍機更新予定(茨城県)
	10	プール棟(電気設備)	受変電設備更新	・高圧コンデンサ更新予定(茨城県) ・受電所のキャビネット更新予定(茨城県)



## 6 移管後の建築物の取り扱いについて

施設の長寿命化を図ることにより、建築物の耐用年数について、下記の目標使用年数を目指すこととします。

(「茨城県県有建築物長寿命化実施基準」、「つくば市学校施設長寿命化計画」を参考)

「建築物の耐用年数 目標使用年数として80年」

## 7 中・長期的な施設修繕費用の考え方について

- ・市の一般財源の負担縮減を図るため長寿命化計画を策定
- ・国庫補助金を活用しながらの管理
- ・施設修繕費の想定額は年額約35百万円程度



# 8 維持管理費について

洞峰公園の維持管理費については、現在の利用者サービスの低下とならないように令和4年度と同様な自主事業を継続する想定で維持管理費を算出いたしました。

【収入】

単位：円

区分	令和4年度実績	令和元年から令和3年度平均	想定	変更理由
利用料金収入	91,436,384	83,163,788	91,436,000	新型コロナウイルス感染症の影響が収まってきていること及び令和3年度にプール改修工事を行っていることを考慮して、令和4年度の実績から収入額を想定
自主事業収入	136,844,042	98,177,990	136,844,000	利用者サービスの低下を招かないよう令和4年度と同等な教室を実施すると想定
その他収入	0	0		
収入合計	228,280,426	181,341,778	228,280,000 <sup>①</sup>	



## 【支出】

区分	想定金額	変更理由
人件費	96,063,000	令和4年度実績の人数を考慮し変更(プール管理人数)
消耗品費	4,230,000	
燃料費	21,947,000	燃料費高騰から変更(令和4年度実績に1.16を掛け算出)
印刷製本費	2,002,000	
光熱水費	41,920,000	燃料費高騰から変更(令和4年度の実績に1.16などを掛け算出)
修繕費	3,290,000	
通信運搬費	600,000	
保険料	1,470,000	
植物管理費	57,156,000	
清掃管理費	5,220,000	
施設管理費	38,340,000	
使用料及び賃借料	2,380,000	
利用促進費	104,452,000	令和4年度と同様なスポーツ教室を実施するとして変更
租税公課費	110,000	
その他支出	290,000	
支出合計	379,470,000 <sup>ⓑ</sup>	

年間維持管理理想額:【支出<sup>ⓑ</sup>】 - 【収入<sup>Ⓐ</sup>】

$$379,470,000 - 228,280,000 = \underline{151,190,000\text{円}}$$

# 9 協議会について

洞峰公園の今後の維持管理は、地域住民や利用者の意見を聞くことだけでなく、現存の自然環境を保全するためには、専門家などの意見も重要であると考えことから、様々な意見を確認をするため、協議会を設置を考えています。

## 【協議会イメージ】

公園管理者

公園利用者の利便の向上に資する活動を行う者

観光関係団体

関係地方  
公共団体

関係行政機関

住民団体

指定管理者

学識経験者

商工関係団体

愛護会

公園施設の設  
置・運営者

自治会

等



# 10 今後のスケジュール

今後のスケジュールについては、望ましい運営形態について、行政だけではなく、議会の皆様の御意見、そして周辺住民の皆様や洞峰公園を利用し、様々な活動を行っている皆様とも対話する場を作り検討していきます。

## 【今後のスケジュールイメージ】

令和5年7月：市民説明会の実施(22日・3箇所、28日・1箇所)

令和5年8月：アンケート調査の実施

事務手続きの準備(想定)

(県) 国との財産処分協議等

(市) 国有地貸付の協議(国・県・市)、管理者(管理方法)の検討、  
協議会設置の準備等

令和5年9月：議会での審議(想定)

(県) 都市公園条例の改正

(市) つくば市議会定例会に都市公園条例(案)及び維持管理予算(案)の提出



## 【今後のスケジュールイメージ】

令和5年10月：移管手続き

（県）洞峰公園の告示、指定管理者の解除

（市）洞峰公園の告示、管理事業者と契約行為



# 11 移管後の活用イメージ

## (1)SDGsとの関連について

SDGsの基本理念である「誰一人取り残さない」という包摂の精神は、つくば市の持続可能なまちづくりとも一致するものであり、SDGsを重要なキーワードとしながら、市民、議会、行政などが一丸となって具体的な取り組みを進めています。

洞峰公園は、既存樹林、樹木を可能な限り保全し、また、洞峰沼は、昔から多くの人びとの生活を支え、かなり縮小されましたが白鳥やアヒル・カモなどの群れ遊ぶ都市公園の池に生まれ変わりました。

その豊かな自然環境や多くの希少生物が生息する貴重な環境を保ち、その環境を維持することが市のSDGsの基本理念に合致するものであると考えます。



2030年に向けて  
世界が合意した  
「持続可能な開発目標」です

# ①洞峰公園の豊かな自然環境の維持

洞峰公園は、多種多数の野鳥が生息していることや貴重植物などが自生していることから、洞峰公園の生物の多様性が損なわれないよう、自然の生息地が衰えることをおさえることも重要となります。



生態系を育む自然を守り回復させること。

- ・樹木医による、樹木環境の向上
- ・野鳥など希少生物の保護 など



## ②生態系について学ぶ拠点としての活用

身近な自然への理解と関心を高めることは、自然環境保全意識の高揚を図るためには非常に重要となり、つくば古来の生態系について、身近に体験できる貴重な学びの場となる可能性があると考えています。

4 質の高い教育を  
みんなに



質の高い教育をみんなに

- ・市内全域の校外学習などの環境教育の場として提供する。
- ・生涯学習の機会を創出する。
- ・体験学習 など



### ③誰もが安全で使いやすい場の提供

洞峰公園は、豊かな自然だけではなく、様々な年齢層の子ども達が遊べる、大型遊具や木製アスレチックが設置されており、広い遊びのスペースが確保されています。

その遊びのスペースに訪れる誰もが一緒に遊ぶことができる、インクルーシブ遊具の広場として整備の検討をすることによって、利用者の人々に豊かな交流が生まれることが考えられます。

また、今後の洞峰公園の在り方についても、協議会の設置など、地域コミュニティと協議しながら進めていくことが重要となり、今後の洞峰公園の維持管理について、市民協働のモデルケースになることも考えられます。

11 住み続けられる  
まちづくりを



安心して利用できるような環境の整備

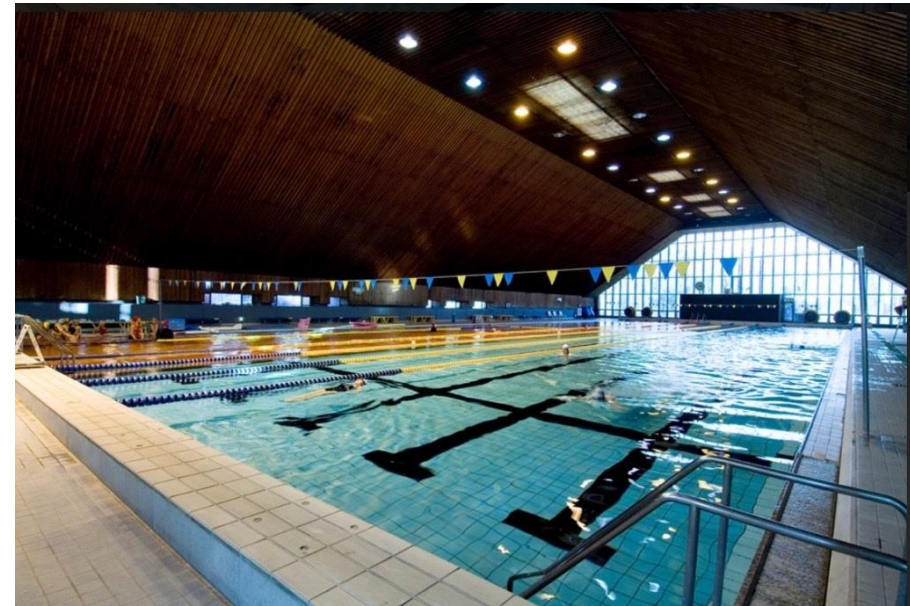
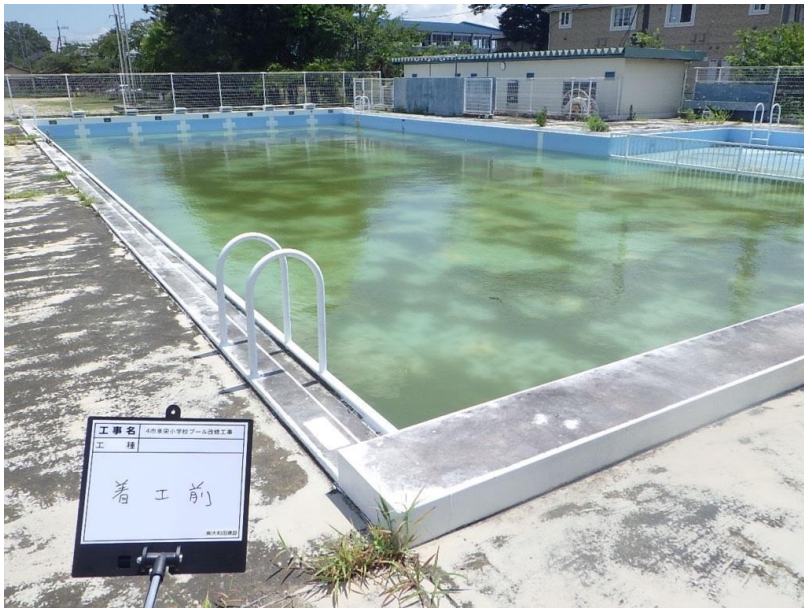
- ・インクルーシブ遊具の設置
- ・協議会設置による管理方法の検討
- ・環境ボランティアの募集 など



## (2) スポーツ施設活用の検討について

1年間を通じて使用できる洞峰公園の温水プールについては、現在の利用者サービスの低下が発生しないよう、現在の利用者(通常利用及びスポーツ教室利用者)との調整は必須となりますが、プールの空き時間等に学校授業への活用などの検討をすることができるとも考えられます。

また、体育館にエアコンも設置されておりますので、市民のスポーツ環境を高める施設として活用することも期待されます。



# 12 市が管理する施設の修繕状況(抜粋)

市が管理する施設については、毎年、年2回(約3,000施設)の職員による点検業務や年1回(約800施設)の有資格者による遊具点検を実施し、計画的に施設の修繕や整備を行っています。今後も引き続き、地域の皆さんの環境が良くなったと感じてもらえるように努めていきます。

## 【テニスコート改修状況】

年 度	施 設 名	面 数 (面)	金 額 (千円)
平成28年度(2016年度)	さくら公園(豊里地区)	2	21,924
	谷田部テニスコート(谷田部地区)	2	24,030
平成29年度(2017年度)	台山公園(豊里地区)	2	38,858
平成30年度(2018年度)	筑波北部公園(筑波地区)	2	24,840
令和元年度(2019年度)	筑波北部公園(筑波地区)	2	26,331
	豊里テニスコート(豊里地区)	3	30,116
令和3年度(2021年度)	荃崎運動公園(荃崎地区)	1	10,491
令和4年度(2022年度)	荃崎運動公園(荃崎地区)	1	10,865

## 【テニスコート以外の施設改修状況】

年 度	施 設 名(工事内容)	金 額 (千円)
令和3年度(2021年度)	羽成緑地(公園灯・引込柱改修)	6,163
	筑波北部・中央・松見公園(変圧器・コンデンサ更新)	6,358
	谷田部総合体育館(屋内消火栓配管改修)	5,234
	桜総合体育館(防火設備修繕)	10,285
	フットボールスタジアムつくば(人工芝張替)	149,820
令和4年度(2022年度)	荃崎運動公園(公園灯改修)	3,718
	豊里体育館(トイレ改修)	19,517
	吉沼体育館(トイレ改修)	15,991
	筑波総合体育館(照明外改修)	45,925
	桜総合体育館(ホール照明設備修繕)	1,287

