

洞峰公園の無償譲渡による移管について

- 1 「県有施設・県出資団体等調査特別委員会」設置後の経緯
- 2 市が見通している今後の維持管理・更新費用の考え方
- 3 今後の予定

令和5年(2023年)11月

洞峰公園の無償譲渡による移管について

つくば市は、貴重な環境資産として、先人たちが残してきた公園環境を守ることが、つくば市の持続可能なまちづくり、市のSDGsの基本理念に合致すると考え、洞峰公園を無償譲渡により移管を受ける方針としました。

茨城県においても洞峰公園につきましては、茨城県議会が設置しました「県有施設・県出資団体等調査特別委員会」において審議され、つくば市へ無償譲渡による移管する県の方針に対して妥当と判断されました。

今後想定される洞峰公園に係る修繕費等に関しては、茨城県が過去に行った長寿命化計画における健全度調査を参照した上で、茨城県・市・事業者による現地での実態調査の結果に基づき、維持管理及び修繕費等を算出しました。

なお、市の方針に対して市民及び利用者の皆様の御意見を伺うためアンケート調査を実施する予定です。

1 「県有施設・県出資団体等調査特別委員会」が設置された後の経緯

(1) 調査目的

少子高齢化や人口減少が急速に進行するとともに、コロナ禍を経て、オンライン化が進むことなどにより、各種県有施設の利用者の減少が見込まれ、今後の施設の老朽化対策や維持管理経費の確保などが、県財政上の大きな課題となりつつある。

また、県出資団体等についても、こうした施設管理を担う団体を中心に、経営環境の変化にどのように対応するかによって、県財政にも少なからず影響を与える可能性がある。

社会環境が大きく変化し、県民のニーズが変化する中において、県有施設の売却等の処分や出資団体等の事業の一部譲渡などの方針が打ち出されているが、具体の執行に当たっては、これまでの調査特別委員会での提言とその対応、利用実態と今後の見通しなどについて、議会を含めた十分な議論を行い、県民の理解を得ることが重要である。

このため、人口減少社会における県有施設の今後の方向性や売却等処分の妥当性、県出資団体等の事業の在り方、経営改善方策等について、重点的に調査検討を行う。

(2) 経緯及び決定内容

ア 第1回県有施設・県出資団体等調査特別委員会

：令和5年（2023年）8月2日（水）

調査方針及び活動計画の決定

→調査方針及び活動計画の決定など

イ 第2回県有施設・県出資団体等調査特別委員会

：令和5年（2023年）8月30日（水）

県有施設・県出資団体等の現状、課題、対応方針

県有施設・県出資団体等の方針の協議・決定

・青少年教育施設ほか6施設

【委員会の意見】

→「県民共有の財産でありながら、特定の市に無償で譲渡するというのは、県民の理解が得られるかどうか疑問に残り、つくば市への譲与以外の方法について、議会の議論が不十分であることから、今後の対応方針について次回以降に再度、議論することとしたい」

ウ 洞峰公園現地視察

：令和5年（2023年）9月13日（水）

洞峰公園及び鹿島セントラルビル

→（茨城県）

概要説明：公園概要、パーク PFI 事業概要、修繕工事概要

現場確認（パーク PFI 現場、修繕工事現場等）

委員会からつくば市の意見聴取

エ 第3回県有施設・県出資団体等調査特別委員会

：令和5年（2023年）9月25日（月）

県有施設・県出資団体等の現状、課題、対応方針

県有施設・県出資団体等の方針の協議・決定

・継続審議 洞峰公園及び鹿島セントラルビル・鹿島都市開発

・鶯の岬等ほか4施設

【委員会の洞峰公園に関する主な意見】

→「筑波研究学園都市開発に合わせて県が設置、管理をおこなってきた経緯があるものの、公園の本来の位置付けが主としてひとつの市町村の区域内の利用を見込んだ総合公園であり、無償譲渡は、本来の維持管理費用の負担を県から市にかえるという性格を持ち、経費の前払いとも考えられること」

・「無償譲渡に当たり、市と修繕箇所の手合点検を行うとともにノウハウ等をしっかり継承していく県の考えがあり、県、市にいずれにおいても無償譲渡後のサービスの質を落とさないという考えであること」

・「公園を移管することによる、つくば市の財政面について大きな問題がなく、市側の理解を得られていること」

・「つくば市民からも非常に価値のあるという場所と認識されており、つくば市への移管後も現行の公園の形のまま、引き継がれ、利用者へのサービスの継続性に問題がないこと」

【委員会の結論】

→つくば市への影響を考慮する必要があるとあり、茨城県議会の事前の説明など不十分な点はあるものの現行制度に則って手続きは行われていることを踏まえて総合的にみて、今回の無償譲渡の方針については、委員会において、妥当と判断（全会一致）

2 市が見通している今後の維持管理・更新費用等の考え方について

(1) 都市公園事業におけるストックマネジメントと長寿命化計画

長寿命化計画は、地方公共団体等における公園施設の計画的な維持管理の方針を明確化、共有するとともに、施設ごとに、管理方針、長寿命化対策の予定時期・内容などを、最も低廉なコストで実施できるよう整理するものです。公園管理者は、長寿命化計画に基づいて、日常的な点検や維持保全により公園施設の安全性確保、機能保全を図りつつ、定期的に施設の健全度調査・判定を行い、その結果により、施設の大規模な手入れ（以下、「補修」という。）や更新を行うか判断していきます。

(2) 県が過去行った健全度調査の結果

健全度調査とは、予備調査にて劣化や損傷を未然に防止しながら長持ちさせるべき施設の候補（以下、「予防保全型管理を行う候補」という。）または日常的な維持管理や点検を行い、機能しなくなった段階で取り換える管理（以下、「事後保全型管理」という。）を行う施設に分類し、予防保全型管理を行う候補としたものについて、性能の低下状況について判定を行い、判定の結果に基づき、予防保全型管理を行う候補における長寿命化対策の時期や具体的な対策内容について検討を行います。

長寿命化計画は、現地での点検などを事前に省略するために策定するものではなく、当然ながら公園施設の劣化や損傷は想定どおりには進行しないため、長寿命化計画に計画したとおりに補修、もしくは更新を必ず行うことにはなりません。あくまでも、都市公園のストックマネジメントを適確に行うためのツールとして、長期的な業務量の傾向や必要な予算額の想定などに活用します。

○健全度調査に基づく予防保全額：集計（通常の使用見込期間）

[単位：千円]

施設名	R6以降年数	R6(2024)年度以降総額					更新見込年度
		維持保全	健全度調査	補修	更新	費用計	
体育館プール棟 建物 (S55) *使用見込期間56年	13年	15,600	1,314	92,232	512,400	621,546	R18(2036)H48
体育館プール棟 電気設備 (S55) *使用見込期間50年	7年	0	125	59,866	332,592	392,583	R12(2030)H42
体育館プール棟 機械設備 (S55) *使用見込期間50年	7年	0	125	0	347,988	348,113	R12(2030)H42
体育館アリーナ棟 建物 (S55) *使用見込期間56年	13年	15,600	1,314	0	893,886	910,800	R18(2036)H48
体育館アリーナ棟 電気・機械設備 (S55) *使用見込期間50年	7年	3,500	125	0	472,623	476,248	R12(2030)H42
新都市記念館 建物 (S55) *使用見込期間60年	17年	10,200	1,092	0	385,609	396,901	R22(2040)H52
フィールドハウス 建物 (H17) *使用見込期間56年	38年	22,800	2,080	56,378	156,600	237,858	R43(2061)H73
管理棟 建物 (S55) *使用見込期間68年	25年	2,500	625	4,320	24,000	31,445	R30(2048)H60
		70,200	6,800	212,796	3,125,698	3,415,494	

*予防保全型管理における使用見込み期間

使用見込み期間とは、整備時からの経過期間に対策時期に実施した補修により長寿命化が図られた延命期間を加えた期間となり、公園施設ごとのライフサイクルコストを算定するために実際に使用が可能と想定される使用期間の目安として設定する期間となり、処分制限期間の1.2倍と設定されます。

例えとして、鉄筋コンクリート造の建築物の法定耐用年数は財務省令で47年と定められていますが、あくまで税務上の扱いのために定められたものです。

(3) 更新見込み年度

公園施設の更新見込み年度は、使用見込み期間の終了年度となります。なお、公園施設の
使用見込み期間は、気候や施設の設置環境により変化するため、各地方公共団体で独自に
設定することが望ましいとされています。

(4) つくば市が移管を受けた後の洞峰公園内の建築物の取り扱いについて

洞峰公園がつくば市に移管された場合は、施設に求められる機能、性能を将来にわたっ
て確保するために、効率的なメンテナンスサイクルの構築や予防保全型の改修、改築等
の実施により、施設機能を維持しながら、従来以上に長く使い続けることで、ライフサイ
クルコストの縮減、財政負担の軽減及び平準化を図る必要があると考えます。

そのため、施設の長寿命化を図ることにより、下記の目標使用年数を設定しています。

「建築物の目標使用年数として 80 年」

目標使用年数の考え方については、「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」を参考としています。

目標使用年数について

【茨城県県有建築物長寿命化実施基準：平成 29 年 4 月抜粋】

建築物の使用期間が不明確なまま改修等を行うことは、修繕・更新時期、使用部材及び工
法等を明確に選択できずに、ライフサイクルコストが増大する可能性がある。

そこで、財政負担の軽減を図るため、建築物を使用する年数の目標を次の表のとおり定め、
使用期間に応じた合理的な仕様の決定や各部位の更新、修繕の適切な選択が可能となるよう
にする。

目標使用年数	構造
80 年	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄骨造
* 建築物の劣化が著しく目標年数までの使用が困難である場合や、将来の社会的な要請により既存の 建築物を継続して使用することが著しく不適当となった場合などは、この限りでない。 * 新築建築物については、表の目標使用年数を下限として、施設の規模、用途等に応じて年数を加算 (上乘せ) し個別に設定することとする。	

【つくば市学校施設長寿命化計画抜粋：令和3年3月】

目標使用年数

建築物管理区分	目標使用年数
長寿命化建物	80年（軽量鉄骨造のみ50年）
一般建物	60年（軽量鉄骨造のみ40年）

（5）今後の修繕にかかる費用の見通しについて

長寿命化計画は、あくまでも、都市公園のストックマネジメントを適確に行うためのツールとして、長期的な業務量の傾向や必要な予算額の想定などを目的としております。

茨城県が長寿命化計画を策定した当時は、施設の目標使用年数を80年とする市の方針と異なり、目標使用年数を50年から56年という前提で計画しており、その使用年数を到達した時点で建替工事を行う前提での計画であったことを確認しました。

茨城県は、目標使用年数を目指し、洞峰公園の施設環境維持及び向上を図るため平成29年度から茨城県が策定した長寿命化計画における修繕を含め約4.9億円をかけて集中的に施設の改修を実施してきました。

【参考】

- ・アリーナ棟太陽光パネル更新他工事 172,454千円
- ・監視カメラ更新工事 16,135千円
- ・プール発券・入退場機更新工事 42,552千円
- ・公園照明改修工事 10,604千円 など（詳細は6ページを参照）

更に、茨城県は「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施設については、しっかりと修繕してから市に移管したい」との考えから茨城県、つくば市及び建築士により、施設の点検を実施し修繕費等が必要な箇所については、現在、修繕等を行っていただいています。

そのため、つくば市の更新費の考え方については、「茨城県県有建築物長寿命化実施基準」及び「つくば市学校施設長寿命化計画」から鉄筋コンクリート造などの建築物について、目標使用年数の80年を実現するため施設修繕費を年額約35百万円と想定いたしました。

なお、施設の修繕費用については、茨城県と同様に施設の長寿命化を図るものと考えており、「つくば市都市公園の整備による安全・安心なまちづくり（防災・安全）」の計画に入れることにより、国庫補助金（50%）の活用が可能であると考えています。

参考資料

茨城県が提示していた「大規模修繕に必要な費用として示した平均0.8億円／年度の算出根拠」

：茨城県が長寿命化計画以外にて実施した工事

	発注年度	工事等内容	金額	
過年度実績	H29年度	情報配信システム整備工事	14,742,000	197,348,400
		体育館放送設備改修工事	5,421,600	
		アリーナ棟太陽光パネル更新他工事	172,454,400	
		太陽光パネル改修他工事実施設計委託	2,635,200	
		アリーナ棟太陽光パネル更新他工事監理委託	2,095,200	
	H30年度	新都市記念館改修工事	19,926,000	107,600,400
		監視カメラ更新工事	16,135,200	
		防護柵設置工事	9,547,200	
		プール発券・入退場機更新工事	42,552,000	
		プールろ過設備オゾン処理装置更新工事	17,928,000	
		新都市記念館改修工事監理業務委託	1,512,000	
	H31年度	プール照明設備更新工事	17,259,000	17,259,000
	R2年度	機械設備改修工事	8,283,000	39,175,400
		樹木伐採工事	1,870,000	
		アリーナ棟吸収冷温水ユニット更新工事	20,680,000	
		プール棟電源改修工事	7,330,400	
		吸収冷温水機ユニット更新工事監理委託	550,000	
		プール棟電源改修工事監理委託	462,000	
	R3年度	公園施設改修工事	12,595,000	129,470,000
		公園照明灯改修工事	10,604,000	
		井ろ過設備改修工事	34,980,000	
		深井戸ポンプ設備他更新工事	22,154,000	
		プール棟プール改修工事	48,312,000	
		深井戸ポンプ設備他更新工事監理委託	825,000	
	R4年度	照明灯改修、監視カメラケーブル布設替 *	14,000,000	14,000,000

*令和5年度実施予定

	項目	想定される修繕内容	予定費用
			(百万円)
来年度以降 (予定)	1	フィールドハウス	建屋改修 146
	2	プール棟	屋根・躯体・外壁改修 57
	3	照明灯	更新工事 20
	4	プール棟(機械設備)	太陽光集熱温水システム補修 17
	5	新都市記念館	エアコン更新 16
	6	木製ベンチ	更新工事 16
	7	竹柵	更新工事 16
	8	サークルベンチ	更新工事 15
	9	アリーナ棟	倉庫屋上防水工事 自動ドア装置更新 11
	10	プール棟(電気設備)	受変電設備更新 10
		その他	32
		合計	356

合計 861 百万円
 年度平均 78 百万円
 ≒約0.8億円

【茨城県が提示していた大規模修繕における施設修繕に対する工事予定】 2023. 10. 20 現在

R5年度 ～ R9年度	項目	想定される修繕内容	現在の状況・対応方針	
	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（茨城県） ・水平ブレース破断箇所修繕予定（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実施（茨城県） ・機械室排水ポンプ修繕実施（茨城県） ・プールジャグジー給湯機配管修繕実施（茨城県）
	5	新都市記念館	エアコン更新	・エアコンメーカーの現地調査により、現在不具合がないことを確認（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 自動ドア更新工事	・屋根防水工事実施（茨城県） ・大型吸収式冷凍機更新実施（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実施（茨城県） ・受電所のキャビネット更新実施（茨城県）	

【つくば市が想定する補修費用】

【茨城県長寿命化計画策定資料から算出】

施設名	部位等	想定補修費	予防保全の 交換サイクル (年)	想定補修費 年額	通常維持保 全費	年総額	
		①	②	③ (①/②)	④	⑤ (③+④)	
体育館・プール棟	外構	4,392,000	20	219,600			
	外装材（屋根・躯体・外壁）	57,096,000	20	2,854,800			
	内装材	21,960,000	20	1,098,000			
	サッシ・建具	8,784,000	20	439,200			
					4,611,600	1,200,000	5,811,600
	電気設備 機械設備	59,866,000 62,638,000	15 15	3,991,067 4,175,867			3,991,067 4,175,867
体育館-アリーナ棟	外構	7,661,880	20	383,094			
	外装材（屋根・躯体・外壁）	99,604,440	20	4,980,222			
	内装材	38,309,400	20	1,915,470			
	サッシ・建具	15,323,760	20	766,188			
					8,044,974	1,200,000	9,244,974
	電気・機械設備	85,072,000	20	4,253,600	500,000	4,753,600	
新都市記念館	外構	2,549,160	25	101,966			
	外装材（屋根・躯体・外壁・サッシ）	43,335,720	25	1,733,429			
	内装材	12,745,800	25	509,832			
	電気設備機械設備	10,778,940	25	431,158			
				2,776,385	600,000	3,376,385	
フィールドハウス	外構	939,600	20	46,980			
	外装材（屋根・躯体・外壁・サッシ）	14,563,800	20	728,190			
	内装材	5,167,800	20	258,390			
	電気設備機械設備	7,516,800	20	375,840			
				1,409,400	600,000	2,009,400	
運動用具倉庫		517,500	20	25,875	5,000	30,875	
倉庫A（テニスコート2面）		313,560	20	15,678	5,000	20,678	
倉庫B（テニスコート4面）		313,560	20	15,678	5,000	20,678	
便所A		8,018,640	25	320,746		320,746	
便所B		8,018,640	25	320,746		320,746	
井戸ポンプ場		1,710,000	20	85,500	100,000	185,500	
管理棟		4,320,000	20	216,000	100,000	316,000	
						34,578,114	

3 今後の予定について

つくば市は、茨城県が洞峰公園で実施しようとしていたパーク PFI 事業に対して、市民及び利用者の皆様から懸念する声が数多く寄せられ、つくば市としては、現在のみならず未来への貴重な環境資産として公園環境を守ることが、つくば市の持続可能なまちづくりの基本理念に合致するものと考え、茨城県から洞峰公園を無償譲渡による移管を受ける方針としています。

11 月に実施予定のアンケート調査については、その市の方針に対し、皆様の御意見を広く募集するために実施するものとなり、回答に当たっては、無償譲渡の説明会で行った説明やこれまで市民の皆様や記者会見で寄せられた御意見や御質問を確認していただき、回答していただくよう準備を進めています。(全員協議会資料 2 参照)

なお、アンケート調査の結果につきましては、今後、洞峰公園の在り方について、行政だけでなく、洞峰公園で様々な活動をしている団体、利用者、地域住民、学識経験者等、多様なメンバーで現在の自然環境の保全や維持管理方法等を議論していく場として設置する協議会の中で議論の材料としていきたいと考えております。

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ていることから、今後の洞峰公園の運営につきましては、行政だけでなく、議会の皆様の御意見を伺いながら、周辺住民の皆様や公園利用等との協議の場を設けて、より良い公園環境の整備が図れるよう努めていきます。

現在、茨城県と調整を図りながら、洞峰公園維持管理予算要求及び条例改正の提出を進めたいと考えております。