

(資料1)

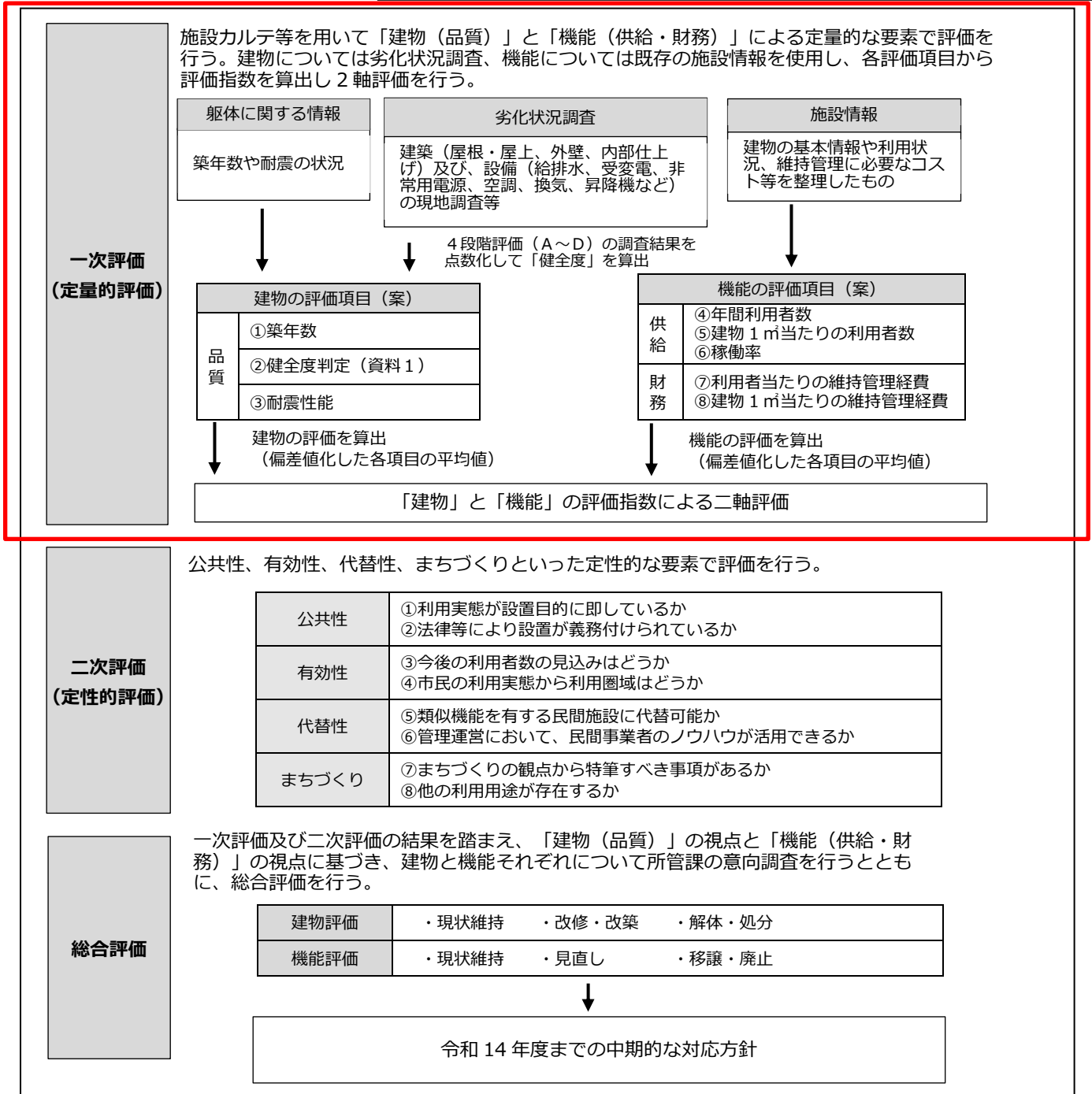
施設評価の実施について（案）

(1) 施設評価フロー

施設評価は、「一次評価（定量的な評価）」、「二次評価（定性的な評価）」及び「総合評価」で実施する。

図表 1 施設評価フロー

再評価するかこれまでの個別施設計画の結果を整理するかを検討する



(2) 一次評価 (定量的評価)

一次評価は、本資料では、「建物 (品質)」と「機能 (供給・財務)」の二軸による評価を行うこととする。

① 評価項目

一次評価の評価項目は、次のとおりである。

図表 2 一次評価の評価項目

| 分類 | 評価項目 | 内容 | |
|----|------|----------------------------------|------------------------------------|
| 建物 | 品質 | ① 築年数 | 建築後の経過年数 (複数棟の場合は主たる棟の築年数) |
| | | ② 健全度判定 | 劣化状況調査による総合評点 ※1 (資料1) |
| | | ③ 耐震性能 | 耐震性があるか (新耐震基準、旧耐震基準で補強不要又は耐震補強済み) |
| 機能 | 供給 | ④ 年間利用者数 | 施設の延べ利用者数 |
| | | ⑤ 建物 1 m ² 当たりの利用者数 | 延べ利用者数 / 施設総延床面積 |
| | | ⑥ 稼働率 | 貸部屋の利用コマ数 / 総コマ数 |
| | 財務 | ⑦ 利用者当たりの維持管理経費 | 維持管理経費 (支出) / 延べ利用者数 |
| | | ⑧ 建物 1 m ² 当たりの維持管理経費 | 維持管理経費 (支出) / 施設総延床面積 |

④～⑧については延べ利用者数 (又は延べ園児数) や維持管理経費のデータが存在する施設が対象となる。(複合施設において面積や維持管理経費が他の施設に含まれる場合は記載がない施設がある)

※1 劣化状況調査

評価に際して、建築 (屋根、屋上、外壁、内部仕上げ) 及び、設備 (給排水、受変電、非常用電源、空調、換気、昇降機など) の現地調査または資料調査を実施する。

② 偏差値の算出

各評価項目について偏差値を算出する。

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| 建物 (品質) | ⇒ 全施設から偏差値を算出する。 |
| 機能 (供給・財務) | ⇒ 同様の機能を有したグループ内で偏差値を算出する。 |
| グループについては、総合管理計画の施設区分を使用 | |

※施設区分が 1 施設しかないものは、比較施設がないため機能の偏差値は算出しないか、一律に 50 とする。

③偏差値の平均点の算出

各評価項目で算出した偏差値について、「建物（品質）」と「機能（供給・財務）」それぞれの平均値を算出する。

図表 3 偏差値算出の例

【算出例】

| 評価項目 | 建物 | | | 機能 | | | | |
|------|-------|------|------|-------|----------------|------|---------------|-------------------|
| | 品質 | | | 供給 | | | 財務 | |
| | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | ⑦ | ⑧ |
| | 平均築年数 | 健全度 | 耐震性能 | 年間利用者 | 建物 1 m 当たりの利用者 | 稼働率 | 利用者当たりの維持管理経費 | 建物 1 m 当たりの維持管理経費 |
| 偏差値 | 35.8 | 54.4 | 53.1 | 60.9 | 53.1 | 53.2 | 57.3 | 56.2 |
| 平均値 | 47.77 | | | 56.14 | | | | |

※供給の評価項目が無い場合、機能の評価は「⑧建物 1 m 当たりの維持管理経費」のみとなる。

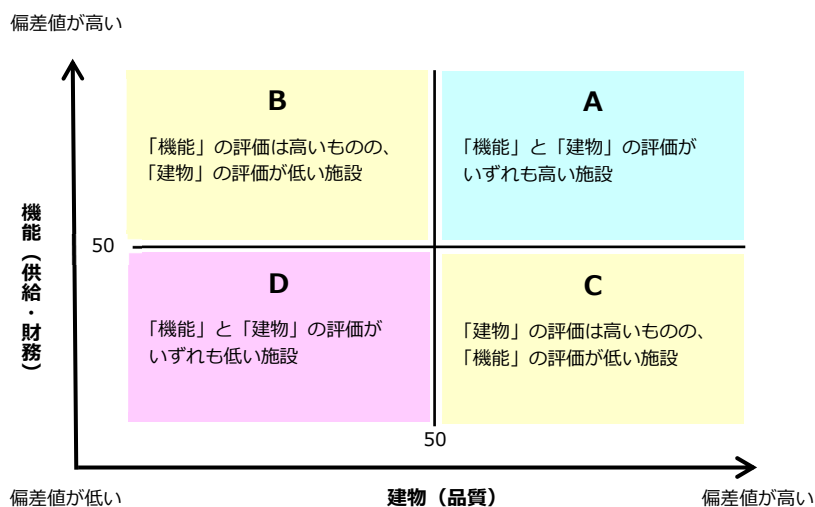
④建物と機能の評価指数による二軸評価

「建物（品質）」を横軸、「機能（供給・財務）」を縦軸にとり、偏差値 50 を中心として、A～D の 4 つの区分に分類して二軸評価を行う（評価結果の分析イメージは下表のとおりである）。

一次評価は、一定の評価基準を設けて定量的な観点で分析した場合にどうなるかを示したものであり、施設の今後の方針を決定するにあたって参考とするものである。

施設の対応方針を定めるにあたっては、二次評価、総合評価を通して方針を決定していく。

図表 4 二軸評価



(3) 二次評価（定性的評価）

定量的な評価では表せない定性的な要素（公共性、有効性、代替性、まちづくり）を、所管課のヒアリング調査を基に評価を行うものとする。

図表 5 二次評価の評価項目

| 区分 | 評価項目 | 評価の考え方 |
|-------|-------------------------------|--|
| 公共性 | ①利用実態が設置目的に即しているか | 利用の実態を踏まえ、どのような利用のされ方をしているかで評価する。 |
| | ②法律により設置が義務付けられている施設か | 根拠となる法律の有無にて評価する。法律において設置が義務付けられていない場合でも、設置の目的等が位置づけられていれば「義務付けられている」とする。 |
| 有効性 | ③今後の利用者数の見込みはどうか | 過去の利用者数のトレンドを参考に、今後（数年間）の利用者の見込みを想定して評価する。また、今後、予定されている機能改善や新たな企画等の実施予定から想定して評価する。 |
| | ④施設の利用実態から利用圏域はどうか | 利用の実態からみて、概ねどの圏域の住民の利用が多いかで評価する。 |
| 代替性 | ⑤類似機能を有する民間施設や公共施設に代替が可能な施設か | 同様の機能を有した民間施設や公共施設の有無、民間事業者・地域住民への移管の可能性の有無で評価する。 |
| | ⑥管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か | 本市及び周辺自治体において、指定管理、業務委託等による管理運営を委託した実績の有無等により評価する。 |
| まちづくり | ⑦まちづくりの観点から特筆すべき事項があるか | 本市の各種計画や施策に位置づけられた重要な役割を担う施設であるかによって評価する。 |
| | ⑧他の利用用途が存在するか | 従来の利用目的以外の別な利用用途の存在や特別な指定を受けているかによって評価する。（避難所に利用されている、文化的、景観的価値がある等） |

(4) 総合評価

一次評価及び二次評価の結果を踏まえ、「機能（供給・財務）」の視点と「建物（品質）」の視点に基づき、機能と建物それぞれについて所管課の意向調査を行うものとする。この意向調査は、建物、機能別に所管課のヒアリングによる確認を行うものとする。

① 所管課意向調査

| 評価項目 | 評価結果 | 今後の対応方針等 |
|------|----------|---|
| 機能評価 | a. 現状維持 | 施設が有する機能を現状のまま維持する。 |
| | b. 見直し | <p>利用状況やコスト状況等を考慮し、他機能の複合化や機能の集約化、用途変更、又は施設のサービス向上やコスト改善などを行う。</p> <p>ア. 複合化：施設が異なる複数のサービス機能を一つの建物に統合・並置する。</p> <p>イ. 集約化：複数の施設にまたがる同様のサービス機能群に対し、個々の機能を細分化し、再構成したうえで一つの建物等にまとめる。</p> <p>ウ. 用途変更：既存施設の全体あるいは一部を他の用途へ変更し、有効活用を図る。</p> <p>エ. その他：施設の利用者数、稼働率等のサービス向上及びコスト改善などを検討する。</p> |
| | c. 移譲・廃止 | <p>利用状況、コスト状況等を考慮し、機能を廃止する。</p> <p>※サービス機能を民間や地域に移譲、譲渡する場合を含む。</p> |
| 建物評価 | ア. 現状維持 | <p>施設を現状のまま維持する。</p> <p>※部分的な修繕を含む</p> |
| | イ. 改修・改築 | <p>施設を維持するための改修や改築（建替え）を行う。</p> <p>また、施設の長寿命化[※]の検討・改修を行う。</p> |
| | ウ. 解体・処分 | <p>機能の評価や老朽化状況等を勘案して、解体・処分を行う</p> <p>あ. 施設を解体</p> <p>い. 施設を民間へ譲渡（売却）又は賃貸</p> <p>う. 施設を地域へ移譲</p> |

② 適正配置計画判断基準と所管課意向調査結果を踏まえた適正配置計画の決定

別途「適正配置計画判断基準（案）」を定め、この判断基準に基づく適正配置計画と所管課意向調査の結果を総合的に調整し、適正配置計画を決定する。

以上