

令和元年 9 月 30 日

施設評価の方法について

0 全体像

公共建築物の再配置を検討するため、各施設の評価を、次の 3 段階に分けて行います。

- ①一次評価：ハード面・ソフト面の評価 ※客観的・機械的評価
 ②二次評価：公共性、民間代替、立地特性等の評価 ※客観的・機械的評価
 ③最終評価：まちづくりの方向性等を踏まえた総合評価 ※政策的評価

1 一次評価

(1) 一次評価とは

ハード面とソフト面の評価を使ってポートフォリオ分析し、二次評価に向けた施設の優先順位付けを行います。

(2) 一次評価の方法

①施設の利用特性に応じた区分分け

まず、施設を下記の 3 つに区分します。

- A 義務的な公共サービスを行う施設
 B 学校、幼児教育等を行う施設
 C 市民に幅広く利用される施設

※大須賀中央公民館は区分 C

以降、上記の区分ごとにハード面・ソフト面の評価指標の値を偏差値にて比較評価します。

②ハード面の評価

下記の評価指標を用いて偏差値にて導き出します。

評価指標	計算方法	数値根拠	偏差値
老朽化度	築年数/耐用年数	施設台帳	値が低いほうが偏差値高

例：大須賀中央公民館 老朽化度 $63.3\% = 38\text{年} / 60\text{年}$ → 偏差値 45.0
 ⇒ハード面での評価(平均偏差値) 45.0

③ソフト面の評価

供給面及び財務面に分けた上で評価指標を用いて偏差値にて導き出します。

I 供給面

下記の評価指標を用いて偏差値を算出、各偏差値の平均値を供給面の偏差値として導き出します。

評価指標	計算方法	数値根拠	偏差値
1 日平均利用者数	H27～H29年間利用者数 ÷ H29開館日数	施設カルテ	値が高いほうが偏差値高
利用率	H29利用件数 ÷ H29定員	施設カルテ	値が高いほうが偏差値高
一人あたり面積	延床面積 ÷ 1 日平均利用者数	施設台帳 施設カルテ	値が低いほうが偏差値高

例：大須賀中央公民館

1 日平均利用者数 $138.5\text{人} = 42,369\text{人} \div 306\text{日}$ → 偏差値 49.1

利用率 ※特定の者が常用する施設のみ使用(学校・市営住宅等) → 偏差値 -

1 人あたり面積 $22.1\text{m}^2 = 3,062\text{m}^2 \div 138.5\text{人}$ → 偏差値 51.8

⇒供給面(ソフト)での評価(平均偏差値) 50.5 = $(49.1 + 51.8) \div 2$

II 財務面

下記の評価指標を用いて偏差値を算出、各偏差値の平均値を財務面の偏差値として導き出します。

評価指標	計算方法	数値根拠	偏差値
面積あたり負担額	延床面積 ÷ H27～H29維持運営コスト市負担額	施設台帳 施設カルテ	値が低いほうが偏差値高
利用者1人あたり負担額	H27～H29維持運営コスト市負担額 ÷ H27～H29年間利用者数	施設カルテ	値が低いほうが偏差値高

※維持運営コスト市負担額

維持管理及び運営に係るコスト（人件費含む、普通建設費を除く）から、使用料等の特定財源を除いたもの

例：大須賀中央公民館

面積あたり負担額 $7.1 \text{ 千円/m}^2 = 21,711 \text{ 千円} \div 3,062 \text{ m}^2 \rightarrow \text{偏差値 } 53.3$

利用者1人あたり負担額 $512.4 \text{ 円} = 21,711 \text{ 千円} \div 42,369 \text{ 人} \rightarrow \text{偏差値 } 53.1$

⇒財務面（ソフト）での評価（平均偏差値） $53.2 = (53.3 + 53.1) \div 2$

III ソフト面の評価

供給面と財務面の偏差値の平均値を算出、ソフト面の偏差値とします。

例：大須賀中央公民館

供給面偏差値 50.5 財務面偏差値 53.2 →偏差値 51.9 = (50.5 + 53.2) ÷ 2

④ポートフォリオ分析

各施設をポートフォリオ分析し、下図の4つの評価に分類します。



一次評価区分	ハード面	ソフト面	説明
I	○	○	「継続候補」 サービスの必要性が高く建物の安全性も高い施設
II	×	○	「建替・複合化候補」 サービスの必要性が高く建物の安全性の低い施設
III	×	×	「譲渡・廃止候補」 サービスの必要性が低く建物の安全性も低い施設
IV	○	×	「転用・複合化候補」 サービスの必要性が低く建物の安全性が高い施設

例：大須賀中央公民館

ハード面 45.0 ソフト 51.9 ⇒ 一次評価区分 II 「建替・複合化候補」

2 二次評価

(1) 二次評価とは

公共性、民間代替、立地特性等をもとに、フローチャートを用い、廃止、統合、複合化を含めた暫定の評価を行います。

表 一次評価結果に応じた二次評価方針

一次評価結果	ハード面	ソフト面	二次評価方針
I	○	○	ハード、ソフト面ともに良好であり、継続使用を基本とする。
II	×	○	ハード面が劣るため、施設更新時に統合や複合化が可能か、あるいは他施設への統合、複合化が可能か評価を行う。
III	×	×	ハード面、ソフト面ともに低いため、施設（機能）の廃止が可能か評価を行う。
IV	○	×	ソフト面が低いため、他施設を統合、複合化することが可能か、あるいは転用が可能か評価を行う。

一次評価結果に応じて、下記の通り、異なるフローチャートを用いて評価します。

表 2-3-1 一次評価結果と施設区分による適用フロー

	評価Ⅰ	評価Ⅱ	評価Ⅲ	評価Ⅳ
施設区分A	(継続)	フロー②	フロー③	フロー④
施設区分B	フロー①			
施設区分C	(継続)	フロー②	フロー③	フロー④

例：大須賀中央公民館

施設区分C 一次評価区分Ⅱ「建替・複合化候補」 ⇒ フロー②

<フロー②>

I 「公共関与の妥当性」 ※有or無

例：大須賀中央公民館 有（公益的＝不特定多数の市民が利用する施設）

↓

II 「他施設への統合の可否」

※3以上かつスペース・同類型施設有 → 統合

※3以上かつスペース・公共施設有 → 複合化

※3点未満orスペース・同類型・公共施設無 → 不可

①圏域内の同類型施設の有無 : 1 or 0 例：大須賀中央公民館 1

②圏域内の公共施設の有無 : 1 or 0 例：大須賀中央公民館 1

③駅・バス停からの距離(400m未満か) : 1 or 0 例：大須賀中央公民館 1

④施設圏域人口 : 1 or 0 例：大須賀中央公民館 0

※集会施設の場合は半径2.5km 10,000人以上かどうか

⑤自然災害リスク(津波・土砂災区域) : 1 or 0 例：大須賀中央公民館 0

⑥移転先に活用できるスペースの有無 : 1 or 0 例：大須賀中央公民館 0

例：大須賀中央公民館 3点、スペース無 → 統合は不可

↓

III 「他施設への複合化の可」

例：大須賀中央公民館 3点、スペース無 → 複合化不可

↓

二次評価結果

例：大須賀中央公民館 改築（他施設を統合・複合化または縮小）

3 最終評価

(1) 最終評価とは

一次評価・二次評価から判定した結果をもとに、まちづくりの方向性や政策的判断（総合計画、都市マスタープラン等）を踏まえ、総合的評価として最終評価を実施します。

最終評価では、施設ごとに「再配置検討の方向性」及び「再配置検討の時期」を設定します。

①再配置検討の方向性

「継続」、「統合」、「複合化」、「減築」、「廃止」、「譲渡」

②再配置検討の時期

I 期：2019～2028年度

II 期：2029～2038年度

III 期：2039～2048年度

IV 期：2049～2058年度

V 期：2059～2068年度

<最終評価イメージ>

施設名称	第Ⅰ期 2019～ 2028年度	第Ⅱ期 2029～ 2038年度	第Ⅲ期 2039～ 2048年度	第Ⅳ期 2049～ 2058年度	第Ⅴ期 2059～ 2068年度	備考
〇〇センター			譲渡			随時譲渡
〇〇小学校						当面維持
〇〇保育所				民営化		民営化
〇〇センター		統合				〇〇センターと統合

例：大須賀中央公民館

再配置検討の方向性：「複合化」 再配置検討の時期：第Ⅰ期

考え方：公民館機能は学校への複合化を検討