

# 檀原市公共施設評価ガイドライン

平成 28 年 1 2 月

檀 原 市



# 目 次

<b>1</b>	<b>はじめに</b> .....	<b>1</b>
	1-1 はじめに .....	1
	1-2 ガイドラインの対象と位置づけ .....	2
<b>2</b>	<b>公共施設の状況</b> .....	<b>3</b>
	2-1 保有状況 .....	3
	2-2 人口の現状及び見通し .....	5
	2-3 市民意向 .....	6
	2-4 将来更新コスト試算 .....	7
<b>3</b>	<b>檀原市公共施設等総合管理計画の概要</b> .....	<b>9</b>
	3-1 基本方針 .....	9
	3-2 施設類型別の方針 .....	10
	3-3 推進体制 .....	13
<b>4</b>	<b>施設評価</b> .....	<b>14</b>
	4-1 施設評価の目的と進め方 .....	14
	4-2 一次評価 .....	15
	4-3 二次評価 .....	18
	4-4 総合評価 .....	20
	4-5 施設評価 .....	21
	4-6 施設評価後の取り組み .....	23

# 1 はじめに

## 1-1 はじめに

---

全国的に少子高齢化の進展による人口減少社会が到来し、社会情勢が急激に変化している中で、本市においても、より効率的な行政サービスの提供やコスト削減が求められており、行政サービスを「量の確保」から「質の向上」へ転換させることが重要となります。

本市では、平成 28 年 9 月に公共施設等（学校や公民館などの公共施設、道路などのインフラ系施設、上下水道の公営企業施設）の現状を整理し、ファシリティマネジメントの経営手法を取り入れ、今後の管理のあり方を示した檜原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。総合管理計画では、「保有総量の最適化（縮減）」、「長寿命化の推進」、「経済性の向上」の三つの基本方針を掲げており、特に公共施設においては 40 年間で延床面積を 20%縮減することを目標としています。

そこで、将来にわたり安全・安心で真に必要な公共サービスを市民に提供するため、公共施設をできる限り客観的に分析・評価する手法として檜原市公共施設評価ガイドライン（以下、「ガイドライン」という。）を作成しました。

今後はガイドラインに従い継続的に施設評価を実施し、保有総量の最適化や長寿命化に向けた公共施設マネジメントに取り組んでいきます。

## 1-2 ガイドラインの対象と位置づけ

ガイドラインは、公共施設（公共建築物）を対象とし、総合管理計画に記載する実施方針「保有総量の最適化（縮減）」の中で、施設評価の継続的な実施を掲げていることに基づいて作成しています。

図 1-1 ガイドラインの対象施設

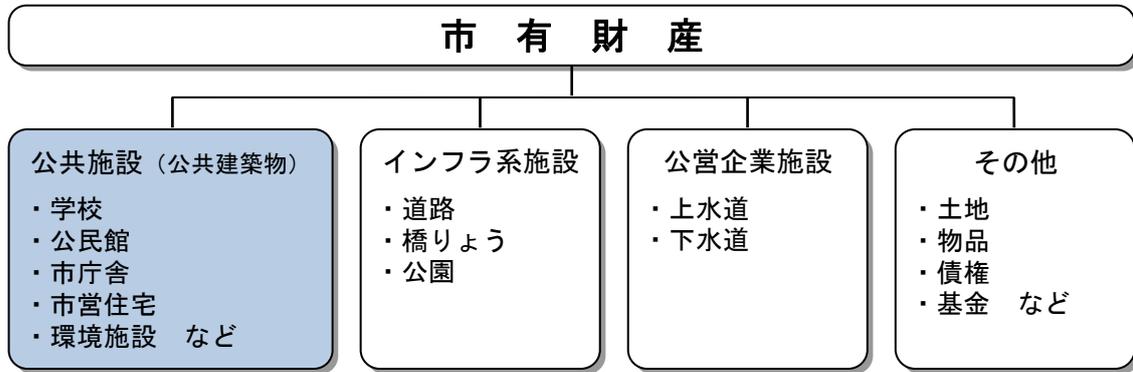
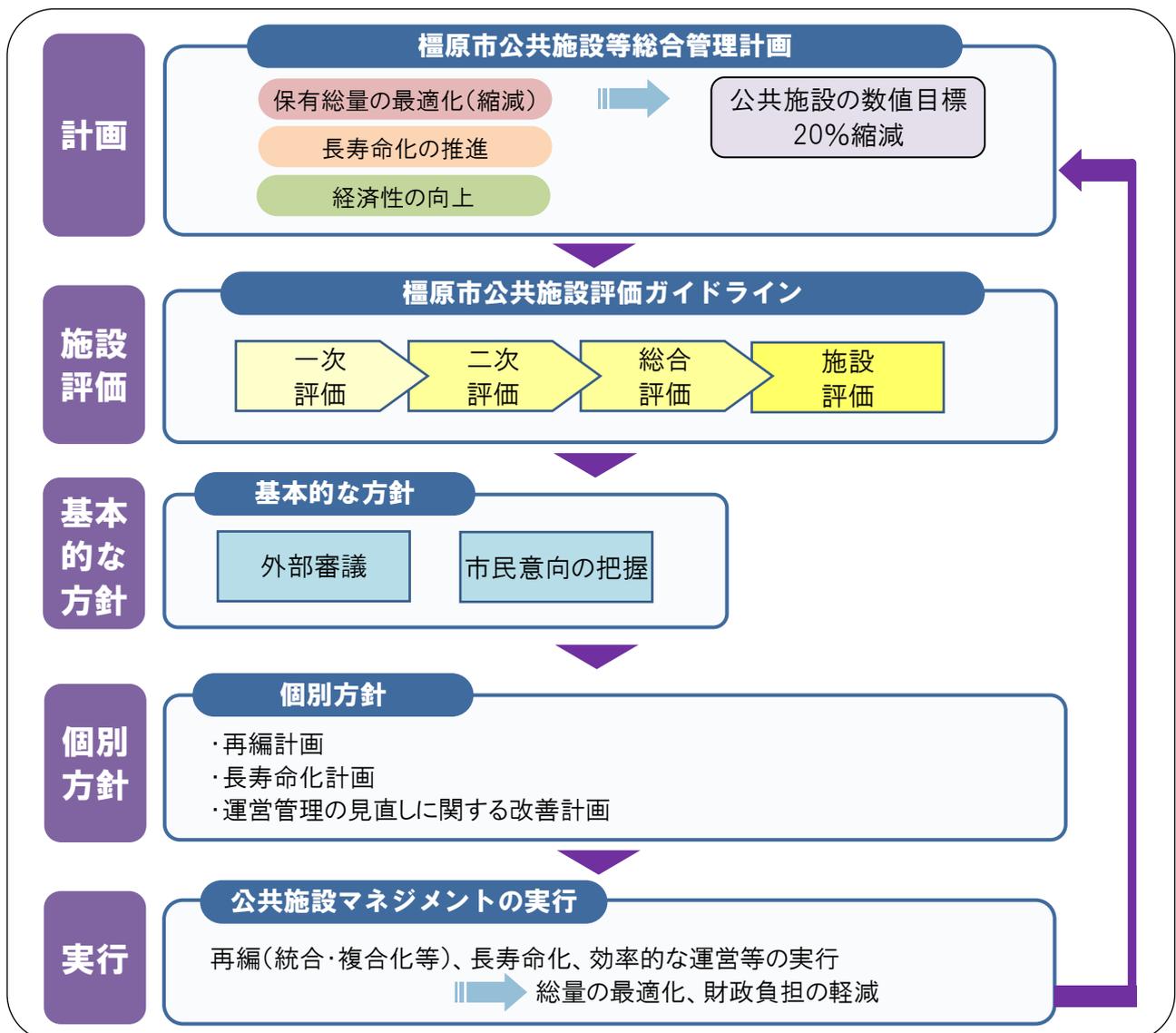


図 1-2 ガイドラインの位置づけ



## 2 公共施設の状況

### 2-1 保有状況

#### (1) 総量

本市が所有する公共施設は、平成 27 年 3 月 31 日現在、203 施設<sup>※1</sup>（延床面積 400,093.39 m<sup>2</sup>）となっています。また、平成 27 年度に新沢千塚古墳群公園拠点施設（保健・福祉施設）を 4,127.46 m<sup>2</sup>整備し、平成 30 年には八木駅南市有地活用事業（観光施設、行政施設）として約 15,600 m<sup>2</sup>を供用開始する予定です。

表 2-1 公共施設一覧（平成 27 年 3 月 31 日現在）

大分類	施設数	構成比	延床面積	構成比	中分類	小分類	施設数	構成比	延床面積	構成比
市民文化・社会教育施設	40件	19.7%	40,040.87m <sup>2</sup>	9.9%	集会施設	地区公民館	11件	5.4%	7,103.68m <sup>2</sup>	1.8%
						中央公民館	2件	1.0%	4,576.16m <sup>2</sup>	1.1%
						集会施設	10件	4.9%	866.50m <sup>2</sup>	0.2%
					社会福祉施設	コミュニティセンター	2件	1.0%	1,707.29m <sup>2</sup>	0.4%
					文化施設	文化ホール	1件	0.5%	14,856.74m <sup>2</sup>	3.7%
					図書館	図書館	1件	0.5%	2,436.00m <sup>2</sup>	0.6%
					博物館・文化財施設	博物館等	3件	1.5%	6,404.55m <sup>2</sup>	1.6%
						文化財施設	10件	4.9%	2,089.95m <sup>2</sup>	0.5%
スポーツ施設	5件	2.5%	11,511.73m <sup>2</sup>	2.9%	スポーツ施設	体育館	5件	2.5%	11,511.73m <sup>2</sup>	2.9%
観光施設	6件	3.0%	1,317.10m <sup>2</sup>	0.3%	観光案内所	観光案内所	1件	0.5%	854.40m <sup>2</sup>	0.2%
						観光トイレ	5件	2.5%	462.70m <sup>2</sup>	0.1%
学校教育施設	43件	21.1%	174,348.33m <sup>2</sup>	43.6%	学校	小学校	16件	7.9%	98,970.20m <sup>2</sup>	24.7%
						中学校	7件	3.4%	70,925.00m <sup>2</sup>	17.7%
					その他教育施設	給食室等	19件	9.3%	3,477.82m <sup>2</sup>	0.9%
						子ども総合支援センター	1件	0.5%	975.31m <sup>2</sup>	0.3%
子育て支援施設	43件	21.1%	24,425.47m <sup>2</sup>	6.2%	幼稚園・こども園	幼稚園	10件	4.9%	9,092.00m <sup>2</sup>	2.3%
						こども園 <sup>※2</sup>	10件	4.9%	10,407.48m <sup>2</sup>	2.6%
					児童施設	児童館	3件	1.5%	1,581.91m <sup>2</sup>	0.4%
						放課後児童健全育成施設	18件	8.8%	2,740.62m <sup>2</sup>	0.7%
					子育て施設	子育て施設	2件	1.0%	603.46m <sup>2</sup>	0.2%
保健・福祉施設	11件	5.5%	9,160.51m <sup>2</sup>	2.4%	高齢者福祉施設	デイサービス	3件	1.5%	1,466.71m <sup>2</sup>	0.4%
						その他福祉施設	3件	1.5%	2,366.42m <sup>2</sup>	0.6%
					障がい者福祉施設	障がい者福祉施設	1件	0.5%	158.26m <sup>2</sup>	0.1%
					レクリエーション施設	レクリエーション施設	1件	0.5%	2,787.50m <sup>2</sup>	0.7%
					保健施設	保健施設	1件	0.5%	1,662.63m <sup>2</sup>	0.4%
						その他保健施設	2件	1.0%	718.99m <sup>2</sup>	0.2%
行政施設	19件	9.4%	15,368.36m <sup>2</sup>	3.8%	庁舎等	庁舎等	4件	2.0%	12,522.59m <sup>2</sup>	3.1%
						消防施設	11件	5.4%	1,712.62m <sup>2</sup>	0.4%
						倉庫	4件	2.0%	1,133.15m <sup>2</sup>	0.3%
市営住宅	10件	4.9%	57,388.36m <sup>2</sup>	14.3%	市営住宅	公営住宅	7件	3.4%	46,627.09m <sup>2</sup>	11.7%
						改良住宅	3件	1.5%	10,761.27m <sup>2</sup>	2.6%
環境施設	3件	1.5%	32,134.13m <sup>2</sup>	8.0%	環境施設	環境施設	3件	1.5%	32,134.13m <sup>2</sup>	8.0%
その他施設	23件	11.3%	34,398.53m <sup>2</sup>	8.6%	駐車場・駐輪場	駐車場	3件	1.5%	22,091.34m <sup>2</sup>	5.5%
						自転車駐車場	8件	3.9%	4,514.14m <sup>2</sup>	1.1%
					斎場・墓園	斎場・墓園	4件	2.0%	5,001.03m <sup>2</sup>	1.3%
					その他施設	その他施設	8件	3.9%	2,792.02m <sup>2</sup>	0.7%
公共施設計	203件	100%	400,093.39m <sup>2</sup>	100%			203件	100%	400,093.39m <sup>2</sup>	100%

※1 複合施設（同一の建物内に複数の異なる機能を持った施設が併設）では、それぞれの機能を個別の施設数として捉えています。

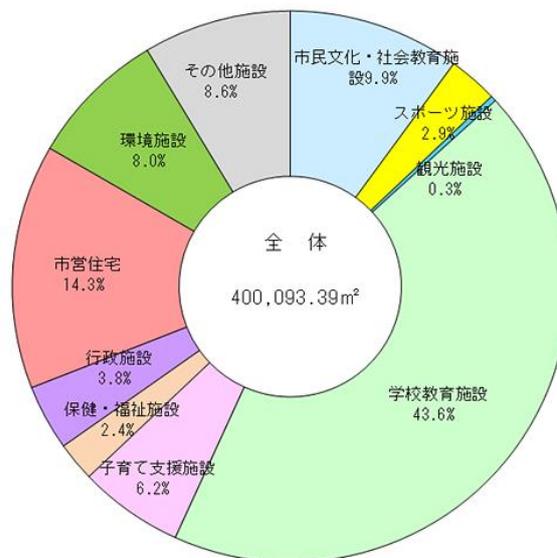
※2 こども園には、保育所（5園）及び保育所と一体的に運用している幼稚園（5園）を含みます。

## (2) 施設分類別、構造別、建築年別の状況

本市が所有する公共施設の延床面積について、分類別の構成比をみると、学校教育施設が 43.6% (174,348.33 m<sup>2</sup>) と全体の約 4 割以上を占めており、次いで市営住宅が 14.3% (57,388.36 m<sup>2</sup>) となっています。

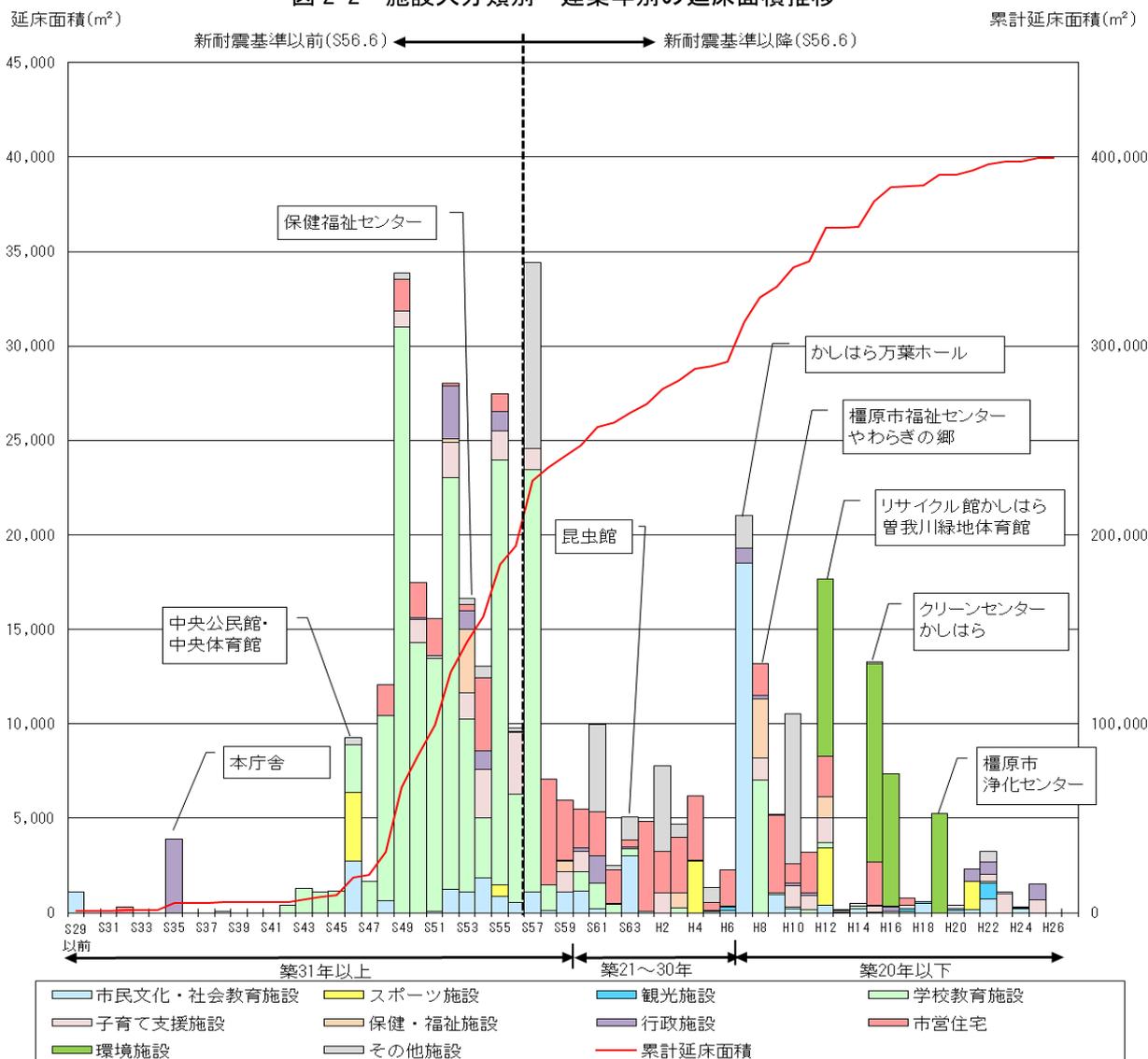
施設大分類別に公共施設の整備面積の推移をみると、昭和 40 年代半ばから昭和 50 年代後半にかけて学校教育施設や子育て支援施設を集中的に整備し、多い時には年間 30,000 m<sup>2</sup>以上を整備しています。その後、平成 15 年頃までは、数年おきに年間 10,000 m<sup>2</sup>以上の大規模な施設整備を行っています。

図 2-1 施設大分類別の延床面積構成比



※棟単位で集計

図 2-2 施設大分類別・建築年別の延床面積推移



※棟単位で集計

## 2-2 人口の現状及び見通し

本市の人口は、昭和40年代から昭和50年代にかけて急増、平成12年以降はほぼ横ばいの傾向が続いており、平成26年で12万4,887人となっています。「檀原市人口ビジョン」に基づく人口目標では、平成67年には10万6,863人になると予想され、平成26年に比べ1万8,024人（約14%）減少すると見込まれています。

将来推計人口を年齢区分別にみると、0～14歳（年少人口）は僅かに減少、15～64歳（生産年齢人口）は減少傾向、65歳以上（老年人口）は増加傾向の見込みです。構成比をみると、平成67年における65歳以上の高齢者の割合は約34.2%になると予測され、概ね3人に1人が高齢者となる社会が待ち受けています。

図2-3 人口・世帯数の推移

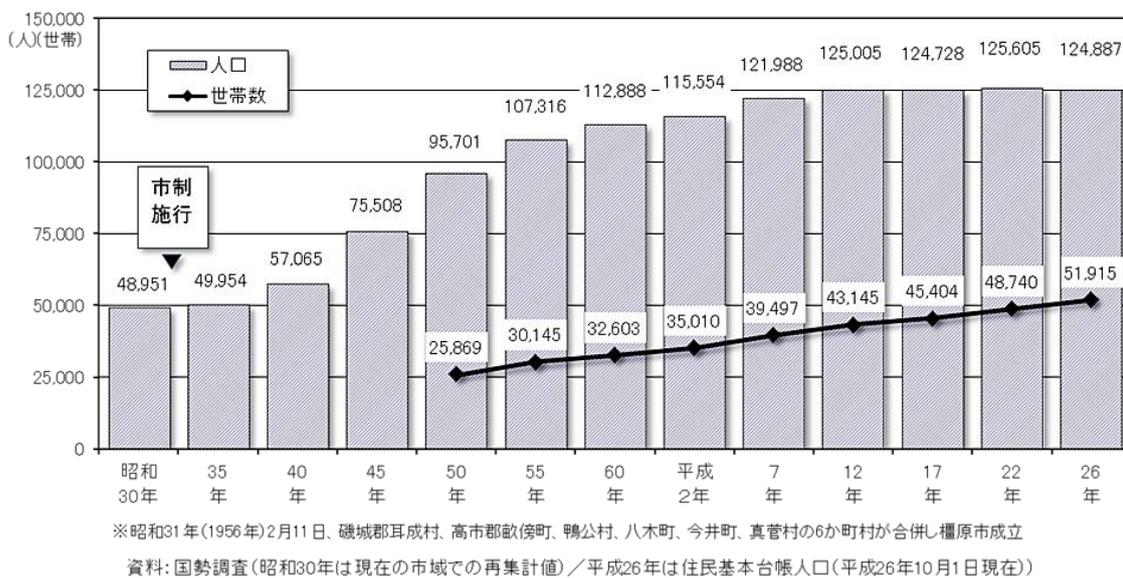
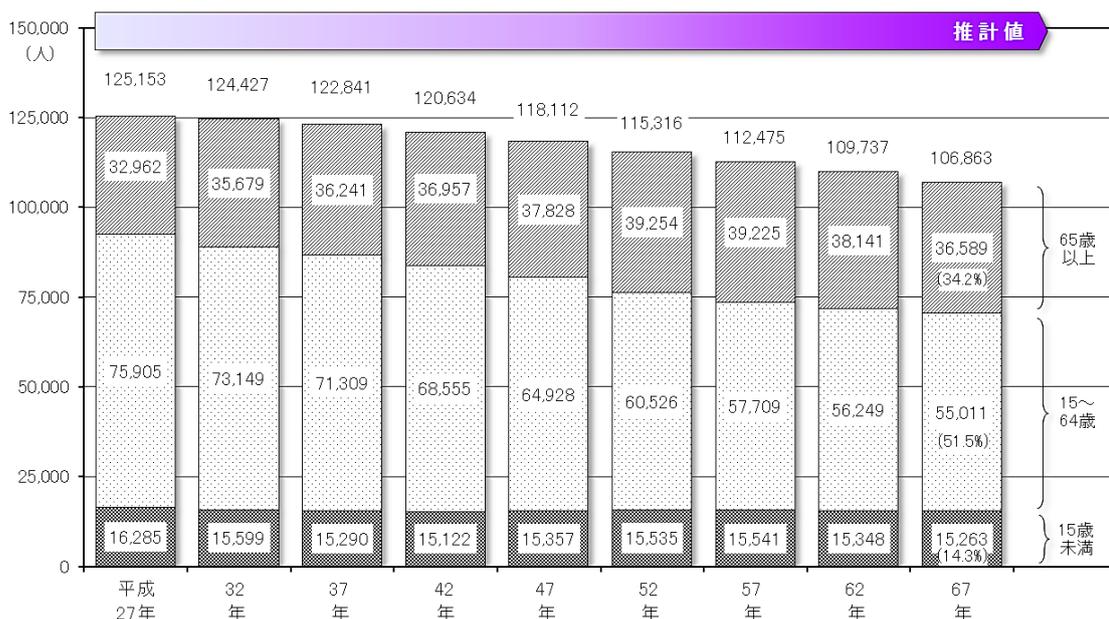


図2-4 将来推計人口

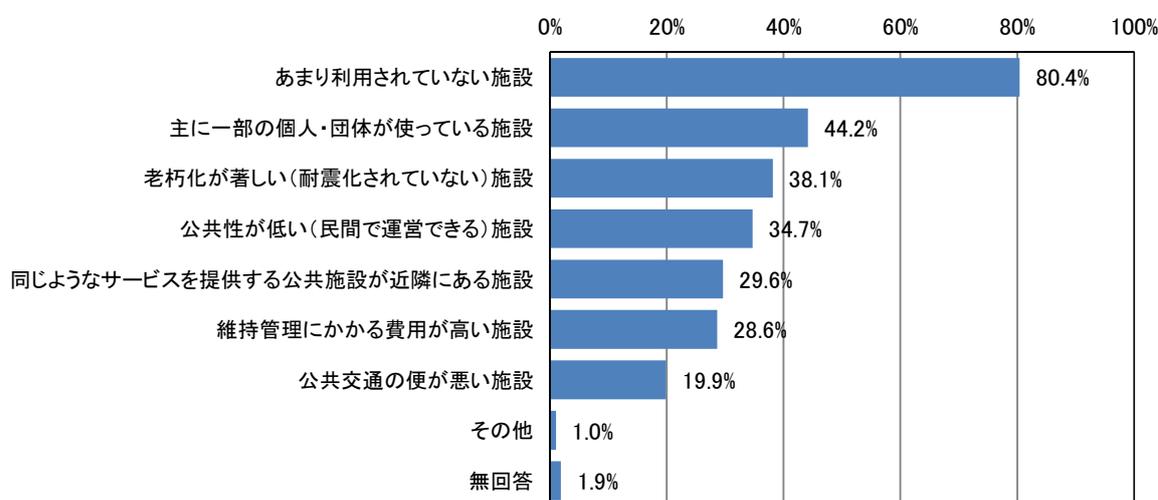


## 2-3 市民意向

平成 27 年 11 月に実施した「公共施設に関する市民アンケート調査」（16 歳以上の市民 2,000 人を対象とし、有効回収率 34.9%）では、今後の公共施設の整備の方向性について、全体の約 9 割が「最適な量に減らす（公共施設の必要性を見直し、必要性の乏しいものについては、複合化や統合などを推進し、人口や税収に見合った公共施設の質・量にする）」と回答しています。

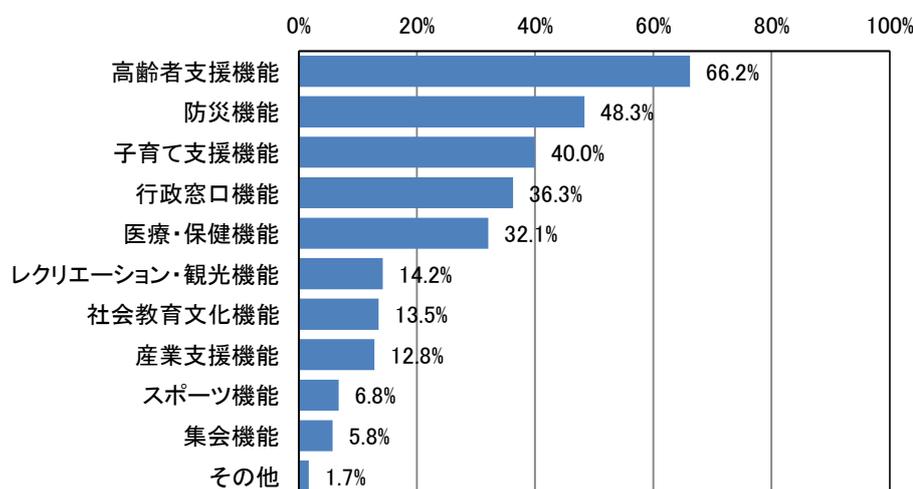
公共施設を見直す際の視点としては、利用実態が最も重視され、次いで、施設の安全性が重視されている傾向にあります。

図 2-5 公共施設を減らす場合に重視すべき事項  
（公共施設に関する市民アンケート調査結果より／複数回答）



また、今後も檀原市で暮らし続けることを考えた場合に公共が担う機能として優先的に維持・充実を図るべき機能としては、「高齢者支援機能」、「防災機能」、「子育て支援機能」などを選ぶ回答が多くなっており、日常生活における安全・安心の確保が重視されている傾向にあります。

図 2-6 今後公共が担う機能として優先的に維持・確保すべき機能  
（公共施設に関する市民アンケート調査結果より／複数回答）



## 2-4 将来更新コスト試算

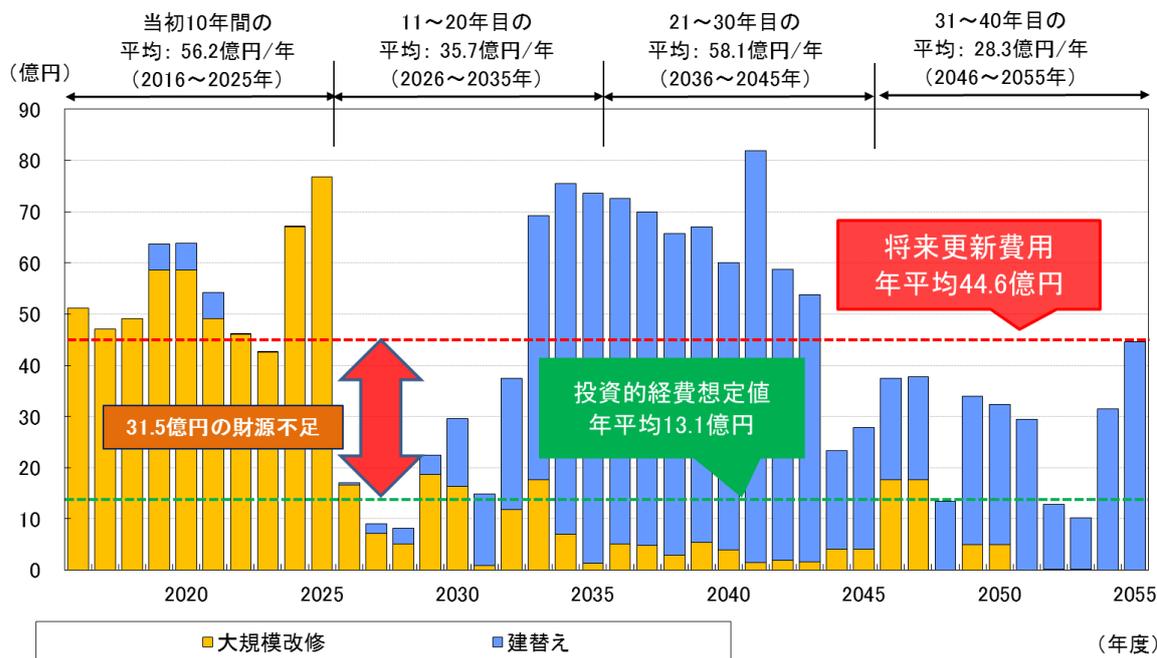
本市が保有する公共施設を将来にわたって維持し続けた場合、その更新（大規模改修・建替え）に係る費用が将来の財政運営に及ぼす影響を把握するため、40年間分のコストの試算を行いました。

試算にあたっては、総務省公共施設等更新費用試算ソフトの条件・単価を参考に更新費用を計算しており、維持管理費は含んでいません。

まず基本シナリオとして、本市が保有するすべての公共施設について、建築後30年で大規模改修を実施し、60年で同規模での建替えを実施すると仮定した場合、今後40年間で総額1,783.2億円、年間で約44.6億円の費用がかかると試算されます。公共施設の更新に対する投資的経費の想定値は年間約13.1億円であるため、年間約31.5億円程度の財源不足が生じてしまいます。

なお、ここでの推計には、平成27年3月31日時点の公共施設に加え、平成27年度に整備した新沢千塚古墳群公園拠点施設及び、平成30年完成予定の八木駅南市有地活用事業の延床面積も対象としています。

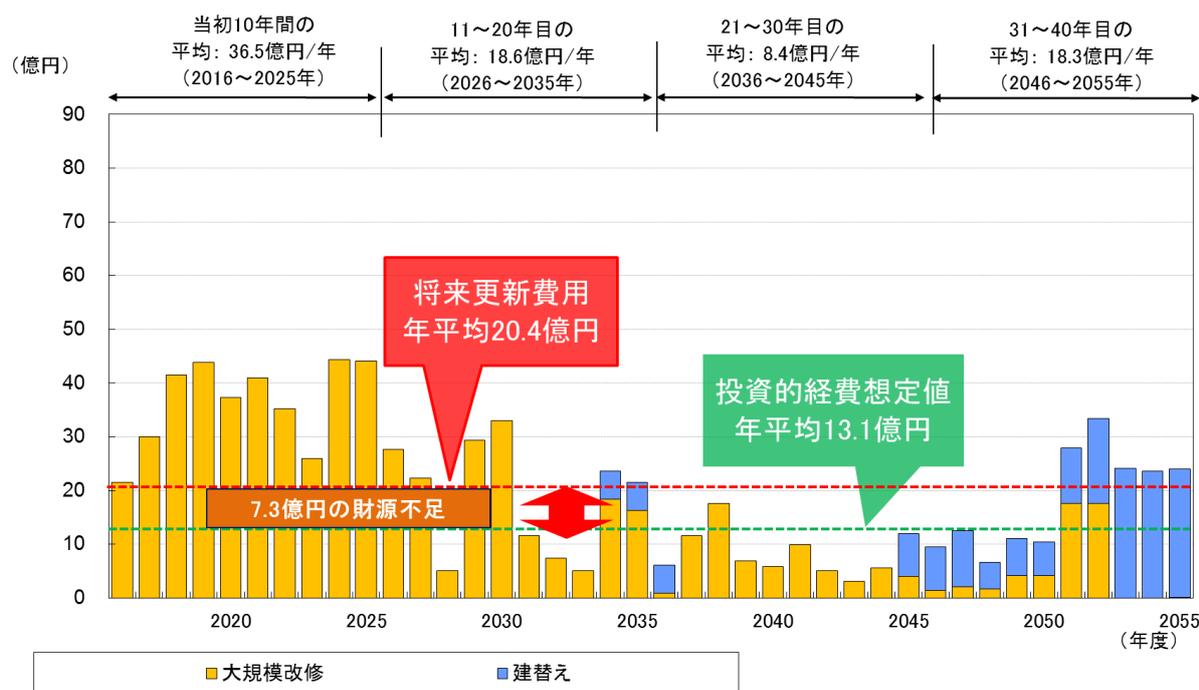
図2-7 基本シナリオ（大規模改修30年、建替え60年）による将来更新コストの試算結果



- ・将来更新費用は、建築後30年で大規模改修（改修に要する期間を2年と設定）を実施し、60年で同規模での建替え（建替えに要する期間を3年と設定）を実施すると仮定し、延床面積に一定の基準に基づく更新単価（総務省公共施設等更新費用試算ソフトを参考）を乗じることにより、今後40年間の更新費用を計算しています。
- ・試算対象となる公共施設は、平成27年3月31日時点の公共施設に加え、平成27年度に整備した新沢千塚古墳群公園拠点施設及び、平成30年完成予定の八木駅南市有地活用事業の延床面積も対象としています。
- ・投資的経費想定値（施設の更新に対する費用）は過去5年間の公共施設に対する投資的経費の平均額（14.1億円）に、40年間の将来人口減少率の平均値（14%÷2=7%）を考慮し、積算しています。（14.1億円×93%=13.1億円）
- ・推計開始時点で既に建築後30年を過ぎている場合は、推計開始時点から10年間で均等に大規模改修を実施するものと仮定しています。
- ・上記試算は、本市が所有する公共施設の将来の更新費用を把握するためのものであり、実際の更新の時期・費用などについては、各公共施設の状況に応じて変わることがあります。

これに対し、適切な予防保全などによる施設の長寿命化を図ることで、更新周期について大規模改修を35年、建替えを75年に延ばすと仮定した場合、更新費用は今後40年間で総額817.8億円、年間で約20.4億円まで減少しますが、年間約7.3億円程度の財源不足が生じてしまい、依然としてすべての公共施設を現状のまま維持・更新していくことは財政的に厳しい状況といえます。

図2-8 長寿命化シナリオ（大規模改修35年、建替え75年）による将来更新コストの試算結果



- ・将来更新費用は、建築後35年で大規模改修（改修に要する期間を2年と設定）を実施し、75年で同規模での建替え（建替えに要する期間を3年と設定）を実施すると仮定し、延床面積に一定の基準に基づく更新単価（総務省公共施設等更新費用試算ソフトを参考）を乗じることにより、今後40年間の更新費用を計算しています。
- ・学校及び、幼稚園（こども園を除く）の大規模改修・建替え周期については、橿原市学校施設整備基本計画にて大規模改修45年、建替え85年と設定しているため、そちらに合わせています。
- ・試算対象となる公共施設は、平成27年3月31日時点の公共施設に加え、平成27年度に整備した新沢千塚古墳群公園拠点施設及び、平成30年完成予定の八木駅南市有地活用事業の延床面積も対象としています。
- ・投資的経費想定値（施設の更新に対する費用）は過去5年間の公共施設に対する投資的経費の平均額（14.1億円）に、40年間の将来人口減少率の平均値（ $14\% \div 2 = 7\%$ ）を考慮し、積算しています。（ $14.1 \text{ 億円} \times 93\% = 13.1 \text{ 億円}$ ）
- ・推計開始時点で既に建築後35年を過ぎている場合は、推計開始時点から10年間で均等に大規模改修を実施するものと仮定しています。
- ・上記試算は、本市が所有する公共施設の将来の更新費用を把握するためのものであり、実際の更新の時期・費用などについては、各公共施設の状況に応じて変わることがあります。

## 3 橿原市公共施設等総合管理計画の概要

### 3-1 基本方針

総合管理計画では、持続可能な公共サービスを提供していくため、三つの基本方針とそれに基づく実施方針を定めています（以下、抜粋）。

#### 基本方針1 保有総量の最適化（縮減）

現在の公共施設を今のまま維持し続けることは、必ずしも将来の市民ニーズに合致するとは言いきれず、また、財政面からも困難です。必要な公共サービス水準を確保しつつ、社会情勢の変化に沿った新たなサービスの提供も踏まえて、施設の保有総量を縮減し、量の最適化を図ると同時に、施設の質の向上にも取り組みます。

実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 既存施設の活用</li> <li>② 施設評価の継続的な実施</li> <li>③ 再編（統合、廃止、複合化等）の推進</li> <li>④ 減築の推進</li> <li>⑤ まちづくりとの連携</li> <li>⑥ 保有施設の質の向上</li> </ul>
------	--

#### ■保有総量最適化に向けた目標

保有総量最適化のための、40年間の目標について次のとおりとします。

**本市が所有する公共施設の延床面積を、40年間で20%縮減することを目標とします**

■公共施設の目標延床面積 42.0万㎡※ ⇒ 33.6万㎡（平成67年度末）

※平成27年3月31日時点での公共施設の面積に加え、平成27年度整備の新沢千塚古墳群公園拠点施設及び、平成30年整備予定の八木駅南有地活用事業の延床面積を含みます。

#### 基本方針2 長寿命化の推進

将来にわたって使用する公共施設は、計画的な予防保全の実施により、施設の建設から解体までに要する費用（ライフサイクルコスト）を縮減し、施設の長寿命化を図ります。また、点検・診断を適切に実施することで安全で快適な公共施設を維持します。

実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 点検・診断等の適切な実施</li> <li>② 計画的な予防保全の実施</li> <li>③ 耐震化の実施と安全確保</li> </ul>
------	--

#### 基本方針3 経済性の向上

将来の市民ニーズを的確に把握し、コスト削減管理やPPPの手法の活用などにより、効率的・効果的な施設運営を図ります。また、費用が一時期に集中しないよう更新費用の平準化を図ります。

実施方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 効率的な施設運営</li> <li>② 民間活力の活用</li> <li>③ 更新費用の平準化</li> <li>④ 保有資産の有効活用</li> </ul>
------	--

## 3-2 施設類型別の方針

### ① 市民文化・社会教育施設

集会施設	<p>○地区公民館は、長寿命化の検討結果も踏まえながら計画的な維持保全を図ります。また、更新時には地域に必要な新たな機能や他施設の機能などの複合化を検討し、単独で建替える場合については減築も考慮します。</p> <p>○中央公民館の耐震工事などを行う際には、隣接する分館やかしはら万葉ホールとの機能分担について整理をしたうえで、減築や複合化などについても検討します。</p> <p>○集会施設は、実質的に地元で管理している施設であることから、地元と活用方法について検討します。</p>
社会福祉施設	<p>○社会福祉施設は、施設の計画的な維持保全を図りつつ長寿命化を推進します。また、設置目的や利用状況、市民ニーズなどを踏まえ、公共施設としての運営方針についても検証します。</p>
文化施設、図書館	<p>○文化ホール・図書館は、計画的な維持保全により長寿命化を推進します。また、民間の技術・ノウハウなどの積極的な活用も図ります。</p>
博物館・文化財施設	<p>○博物館等は、更新時には利用状況などから運営方針について検討します。また、他施設との連携について検討するとともに、民間の技術・ノウハウなどの積極的な活用も図ります。</p> <p>○文化財施設は、郷土の歴史や文化を後世に伝える貴重な財産であることから、計画的な維持保全、修繕に取り組みます。</p>

### ② スポーツ施設

スポーツ施設	<p>○計画的な維持保全により長寿命化を図るとともに、効率的・効果的な管理運営を行うため、一部の施設で導入されている指定管理者制度の効果を検証したうえで、他の直営施設においても民間の技術・ノウハウなどの積極的な活用も図り、費用負担の軽減に努めます。</p>
--------	--

### ③ 観光施設

観光案内所、観光トイレ	<p>○観光案内所、観光トイレともに新しい施設であることから、計画的な維持保全や長寿命化を推進します。</p> <p>○橿原市観光交流センター（観光センター）は、八木駅南市有地活用事業とともに観光の拠点としての機能を高めていきます。</p>
-------------	--

④ 学校教育施設

<p>学校</p>	<p>○小・中学校は、地域にバランスよく配置され、大規模な敷地と建物を有することから、地域の拠点となる施設として位置づけ、児童・生徒の安心や安全を確保しつつ、余裕スペース（空き教室など）の状況や改修時期などを踏まえて、他の施設（幼稚園や公民館など）との複合化を検討します。また、地域コミュニティの中心となる施設でもあるので、まちづくりの視点から施設の有効活用を図ります。単独で建替える場合は利用状況などを精査したうえで、減築なども検討します。更に、より良い教育環境を確保していくため、今後の児童生徒数の推移も考慮し、学校区の見直しや、再編などにより適正規模に近づけることの適否について検討します。</p> <p>○小・中学校は、義務教育を支える施設であり、子どもたちが安心・安全で継続的に利用できるよう、「橿原市学校施設整備基本計画」を踏まえながら、計画的な維持保全、長寿命化の取り組みにより、施設の安全性を高めます。</p>
<p>その他教育施設</p>	<p>○給食室等は、主に設備の更新が課題と考えられますが、小・中学校のあり方や設備の更新時期などを踏まえて再編についても検討します。また、施設の管理運営の効率化を図る観点から、集約化や民間委託などを進めます。</p> <p>○子ども総合支援センターは、新しい施設であることから、計画的な維持保全や長寿命化を推進します。</p>

⑤ 子育て支援施設

<p>幼稚園・こども園</p>	<p>○平成 21 年に定めた「幼児教育のあり方と適正配置についての基本方針」に基づき再編の取り組みを進めており、引き続き、就学前のより良い保育・教育の推進を図るため、保育所と幼稚園の連携を強化するとともに、市民ニーズに合わせた再編に取り組みます。</p> <p>○「橿原市学校施設整備基本計画」を踏まえた計画的な維持保全や長寿命化の取り組みにより、施設の安全性を高めます。</p>
<p>児童施設、子育て施設</p>	<p>○児童館、子育て施設は、安心して子育てができる環境を確保するため、計画的な維持保全により長寿命化を推進します。</p> <p>○放課後児童健全育成施設（児童クラブ）は、小学校区単位での設置を原則とし、小学校や幼稚園などの空きスペースを活用して運営しているものについては、学校施設などの再編と連携した取り組みを進めます。単独施設については、児童数の増減にも対応できるよう軽微な施設が多くなっているため、他施設の大規模改修などの機会を捉え、複合化についても検討します。また、新しい児童クラブを設置する場合は、原則として既設建物の活用を検討します。</p>

## ⑥ 保健・福祉施設

高齢者福祉施設	○デイサービスやその他福祉施設といった高齢者福祉施設は、各施設の設置目的や利用状況、市民ニーズなどを踏まえ、公共施設としての運営方針についても検証します。
障がい者福祉施設	○障がい者福祉施設は、設置目的や利用状況、市民ニーズなどを踏まえ、公共施設としての運営方針についても検証します。
レクリエーション施設	○指定管理者制度の効果を検証したうえで、計画的な維持保全を図ります。
保健施設	○保健センター・橿原市休日夜間応急診療所などの機能を備える保健施設は、施設の計画的な維持保全に努めながら長寿命化を推進します。 ○その他保健施設である共同浴場は、設置目的や利用状況、市民ニーズなどを踏まえ、公共施設としての運営方針についても検証します。

## ⑦ 行政施設

庁舎等	○庁舎等の更新時には、市民利用の観点から、効率的・効果的な庁舎とするため、施設の複合化・多機能化・集約化などを検討します。 ○本庁舎は、行政事務を行う重要な施設であるとともに、災害時には拠点となることから、早急に耐震化を図る必要があります。その一方で、築 50 年以上を経過し、老朽化が進行していることから、八木駅南市有地活用事業との連携を図りながら、更新方法を検討します。
消防施設、倉庫	○消防施設や備蓄倉庫は、複雑・多様化する災害などに対応するための重要な施設であることから、今後も長期に使用できるよう、計画的な維持保全を図ります。

## ⑧ 市営住宅

市営住宅	○平成 22 年度に策定した「橿原市公営住宅等長寿命化計画」や平成 26 年度に策定した「橿原市営住宅整備・管理計画」も踏まえながら、廃止・建替え・個別改善・維持保全などの対策を進めます。特に、建替え時には将来の需要を適切に見定め、必要性や規模についても検討します。 ○長期活用を図る住宅については、長寿命化やバリアフリー化に向けた改善や維持保全などを実施するとともに、空き家の活用も図ります。 ○見瀬団地については、築 50 年以上が経過し耐震性が低いうえ、敷地規模が狭小で、現地での建替えが合理的でないため、現入居者の退去後に廃止する予定です。 ○市営住宅の整備や管理を効率的・効果的に推進していくため、県営住宅を有する県などと連携を図るとともに、民間活力の活用なども含めた多様な整備・管理手法を検討し、コスト縮減に努めます。
------	--

⑨ 環境施設

環境施設	<p>○施設を安全かつ安定的に稼働させるため、建物に比べ耐用年数の短い設備機器を中心として計画的に更新を進めます。</p> <p>○長寿命化計画などに基づいて計画的な維持保全や長寿命化に取り組むとともに、2施設で導入している長期包括運営委託を引き続き実施し、民間活用による運営の効率化に取り組みます。</p>
------	--

⑩ その他施設

駐車場・駐輪場	<p>○駐車場は、今後の交通動態や駐車ニーズなどを勘案しながら、適正な配置と施設管理の効率化に努めます。</p> <p>○自転車駐車場は、計画的な維持保全を図りつつ、維持管理費用の縮減に取り組みます。</p>
斎場・墓園	○斎場・墓園は、用途の特殊性から、計画的な維持保全により長寿命化を推進すると同時に、利用率の向上や、新たなニーズに対応することも検討します。
その他施設	○閉鎖している施設や普通財産の施設は、他用途での活用を検討したうえで、不要であれば適切に解体を行い、跡地の活用について売却を含めて検討します。

### 3-3 推進体制

総合管理計画の推進にあたり、以下の取り組みを進めます。

- ① 施設の建物性能・コスト情報・利用状況などの情報を一元的に収集・共有します。
- ② 施設を所管している関係部局で構成する「公共施設等総合管理計画推進委員会」を設置し、総合管理計画の進捗管理や公共施設等マネジメントの推進にあたります。
- ③ 職員一人ひとりの意識改革や、施設の点検等のノウハウの蓄積や継承のための取り組みを進めます。
- ④ 市民と将来像を共有し、意見を反映する機会を設けていきます。
- ⑤ 利用者が広域にわたる施設は、他自治体などとの共同保有・相互利用を検討します。
- ⑥ 一定期間ごとに数値目標を設定し、達成状況等の進捗管理を行います。

表 3-1 数値目標

期 間	縮減率(累計値)	縮減後の延床面積
短期(～2025年まで)	5%	399,000㎡
中期(～2035年まで)	10%	378,000㎡
長期(～2055年まで)	20%	336,000㎡

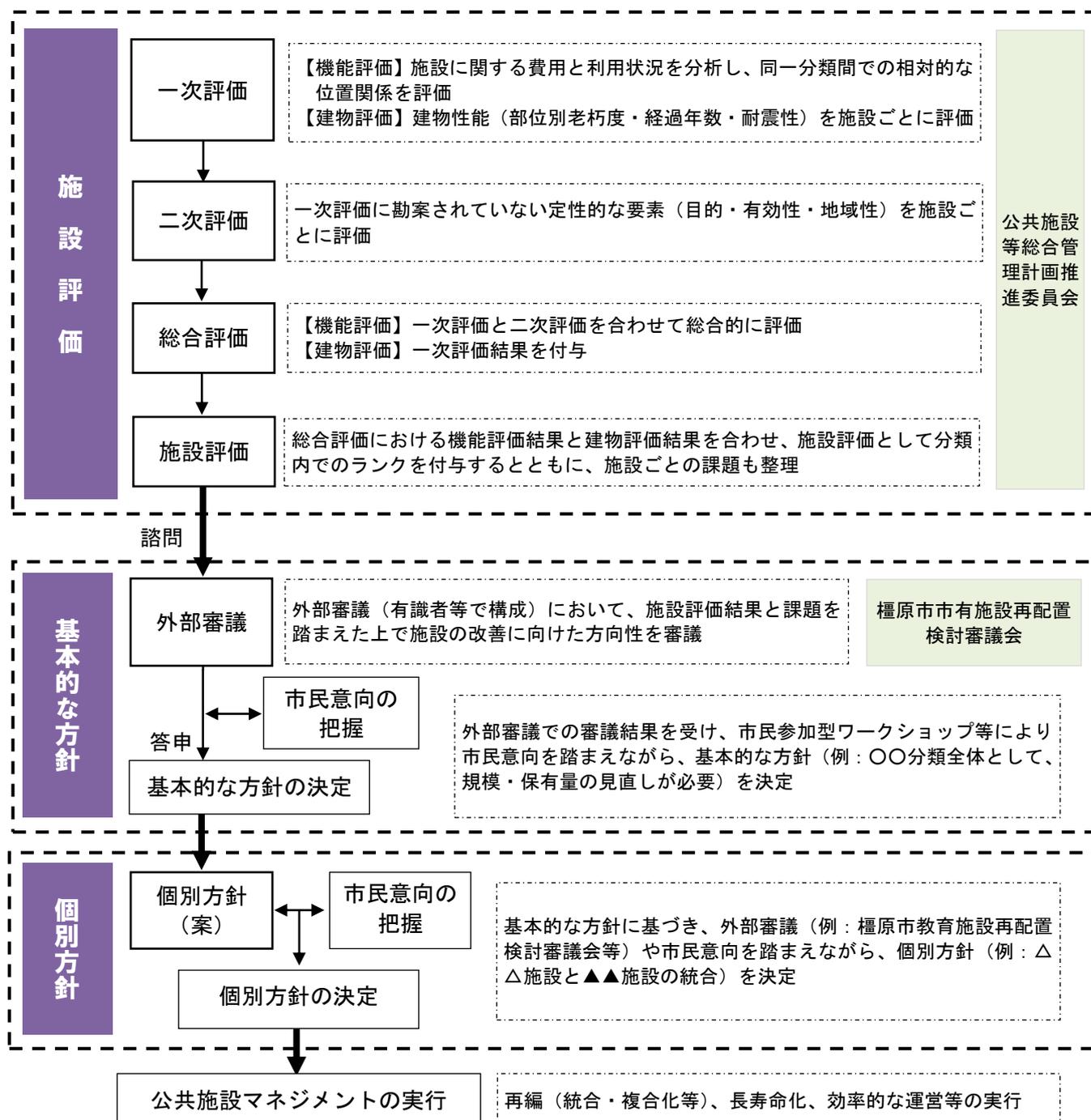
## 4 施設評価

### 4-1 施設評価の目的と進め方

施設評価は、一次評価で施設に関する費用や利用状況、建物性能などの分析を行い、二次評価で定性的な評価を行い、それらの結果を合わせて総合的に評価し、ランク付けを行います。

施設評価後は、外部審議において施設の改善に向けた方向性を審議し、市民意向も踏まえながら基本的な方針を作成します。その後、市民意向を踏まえながら個別方針を作成し、再編・長寿命化等の公共施設マネジメントを実行します。

図 4-1 施設評価およびその後の流れ



## 4-2 一次評価

### (1) 機能評価

機能評価は、施設に関する費用と利用状況の分析を行い、同一分類間での相対的な位置関係の評価します。「費用」及び「利用状況」に関する指標の考え方は以下のとおりです。

#### ■費用に関する指標

施設にかかる費用を施設の利用者で除したものを(利用状況を把握していない施設は施設面積で除す)費用に関する指標とし、小分類ごとに偏差値化した数値を比較します。

なお、同一分類で1施設しかない施設については、前年度と当該年度のコスト状況の推移を比較します。

#### ■利用に関する指標

利用状況については、施設分類ごとに利用者数などを利用に関する指標とし、小分類ごとに偏差値化した数値を比較します。

なお、同一分類で1施設しかない施設については、前年度と当該年度の利用状況の推移を比較します。

#### ■機能評価の整理

費用に関する指標と利用に関する指標を踏まえ、機能評価としてa～eまでの5つに類型化します。

図 4-2 機能評価の整理

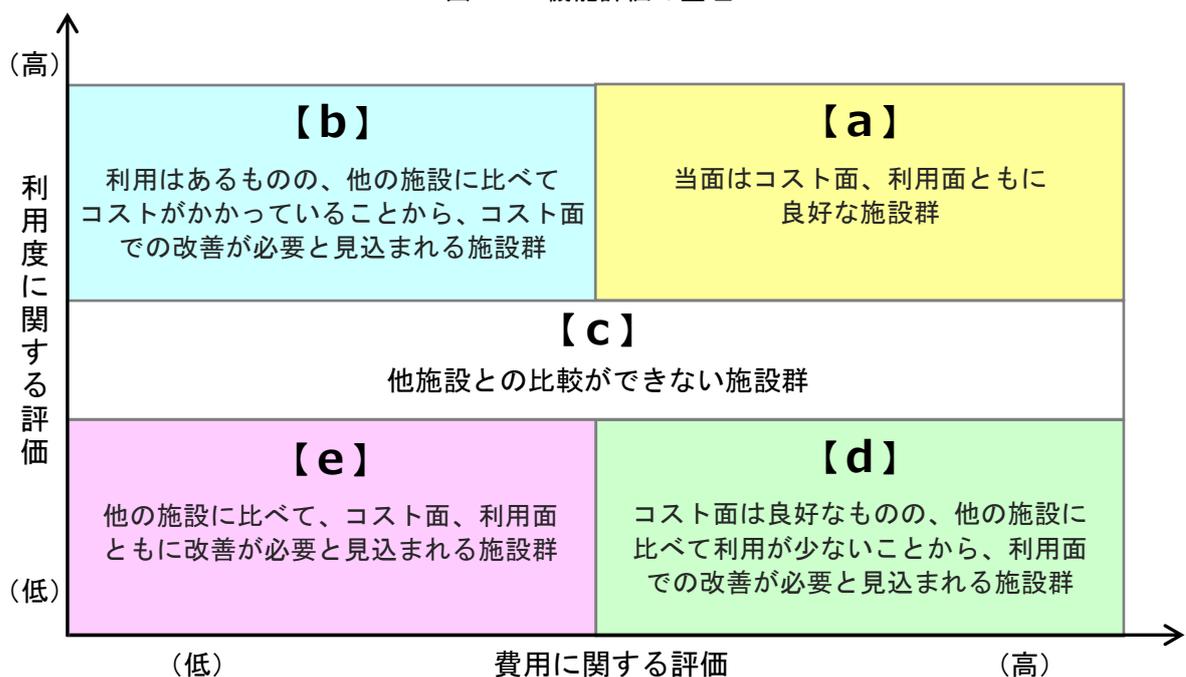


表 4-1 機能評価の指標

小分類	費用に関する指標	利用に関する指標
地区公民館	利用者1人あたりコスト	利用者数
中央公民館	利用者1人あたりコスト	利用者数
集会施設	施設面積1㎡あたりコスト	—
コミュニティセンター	利用者1人あたりコスト	利用者数
文化ホール	利用者1人あたりコスト	利用者数
図書館	利用者1人あたりコスト	貸出者数
博物館等	利用者1人あたりコスト	利用者数
文化財施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
体育館	利用者1人あたりコスト	利用者数
観光案内所	利用者1人あたりコスト	利用者数
観光トイレ	利用者1人あたりコスト	利用者数
小学校	児童1人あたりコスト	児童数
中学校	生徒1人あたりコスト	生徒数
給食室等	配食数あたりコスト	配食数
子ども総合支援センター	利用者1人あたりコスト	利用者数
幼稚園	園児1人あたりコスト	園児数
こども園	児童1人あたりコスト	定員充足率
児童館	児童1人あたりコスト	児童数
放課後児童健全育成施設	児童1人あたりコスト	定員充足率
子育て施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
デイサービス	利用者1人あたりコスト	利用者数
その他福祉施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
障がい者福祉施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
レクリエーション施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
保健施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
その他保健施設	利用者1人あたりコスト	利用者数
庁舎等	施設面積1㎡あたりコスト	施設面積1㎡あたり職員数
消防施設	施設面積1㎡あたりコスト	—
倉庫	施設面積1㎡あたりコスト	—
公営住宅、改良住宅	入居戸数あたりコスト	入居率
環境施設	処理量1t（1k l）あたりコスト	処理量
駐車場	年間利用台数あたり収支状況	年間収容台数あたり年間利用台数
自転車駐車場	利用台数1台あたりコスト	利用台数
斎場・墓園	施設面積1㎡あたりコスト	—
その他施設	施設面積1㎡あたりコスト	—

## (2) 建物評価

建物評価は、施設老朽度（部位別老朽度・経過年数）及び耐震性について分析を行い、それぞれの合計点をもって評価します。

表 4-2 建物評価の基準

評価項目	評価の視点	部位別老朽度の判定区分点(a)			部位別重要度係数(b)	部位別老朽度評価点(a)×(b)
		0点	0.5点	1点		
部位別老朽度評価	1 構造体(外壁・柱・梁)	外部に面した構造体(壁・柱・梁)のひび割れの状態	0.3m/m未満のひび割れ	ひび割れが多い。さび汁を伴うひび割れ、露筋が一部ある	0.3m/m以上のひび割れ、さび汁を伴うひび割れ、露筋が多くある	3
	2 屋根・屋上(防水等)	屋根・屋上・外壁からの漏水の状態	漏水が無い	一時的な漏水の跡がある	降雨時に常に漏水がある	1
	3 外壁仕上げ(タイル・モルタル仕上げ等)	タイル・モルタルの浮きの状態	浮きが無い	浮きがあるが、高所には無い	高所に浮きがある	1
	4 電気設備(受変電設備)	受変電設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し	保守点検業者から更新等への意見や指摘がある。または施設運営への影響が少ない軽易な故障の経緯がある。	保守点検業者から更新等への改善要請がある。または施設運営に支障のある故障の経緯がある。	1
	5 機械設備(冷暖房設備・給排水衛生設備)	冷暖房設備・給排水衛生設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し			1
	6 消防用設備	消防用設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し			1
	7 昇降設備(EV、エスカレーター等)	昇降設備に関する保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し			1
	8 その他(上記を除く)	保全・定期点検等記録に関する改善要請等の有無	改善要請無し			1
評価項目	評価の視点	経過年数評価点:(c)			(c)	
経過年数評価	1 経年劣化(躯体)	躯体の老朽度を建築後の経過年数により評価	<経過年数による評価点計算式> $\text{経過年数による評価点} = (\text{建築後経過年数} / 75) \times 20$ ※小数点第2位を四捨五入し、小数点第1位までの値を算出			
	2 経年劣化(建築(躯体除く))	建築(躯体除く)の老朽度を建築後の経過年数により評価	<建築後(大規模改修後)の経過年数による評価点計算式> $\text{経過年数による評価点} = (\text{建築後(大規模改修後)の経過年数} / 35) \times 5$ ※小数点第2位を四捨五入し、少数点第1位までの値を算出			
	3 経年劣化(設備)	設備の老朽度を建築後の経過年数により評価(設備の大規模改修を行った施設については、大規模改修による改善効果を評価に反映)	<建築後(大規模改修後)の経過年数による評価点計算式> $\text{経過年数による評価点} = (\text{建築後(大規模改修後)の経過年数} / 35) \times 5$ ※小数点第2位を四捨五入し、少数点第1位までの値を算出			
評価項目	評価の視点	耐震性評価点:(d)			(d)	
耐震性	1 耐震性	耐震性の有無を評価	<耐震性の有無による評価点> 耐震性あり: 0点 耐震性なし: 10点			
	建物評価	建物評価区分 I:(0点~10点未満) II:(10点~20点未満) III:(20点~30点未満) IV:(30点以上)	<建物評価点計算式> $\text{建物評価点} = \text{部位別老朽度評価点} \Sigma(a \times b) + \Sigma \text{経過年数評価点}(c) + \text{耐震性評価点}(d)$			

※1 部位別老朽度の判定…自主点検及び、法定点検等の結果を反映します。

※2 経過年数評価…複数棟を有する施設は延床面積が最大の棟の属性を代表値として扱います。

※3 建物評価… I : 良好な施設 II : 概ね良好な施設 III : やや改善が必要な施設 IV : 改善が必要な施設

## 4-3 二次評価

二次評価は、数値では判断できない定性的な要素（目的・有効性・地域性から見た必要性）について、個別施設ごとに評価します。

表 4-3 二次評価の指標

評価の観点	評価の視点	チェック項目	評価区分
目的から見た必要性	法令により設置が義務付けられている施設か	根拠法令の有無及び、法令による位置づけ ・ 根拠法令 ・ 法令による位置づけ	高い  低い
	市政の方向性、施策に合致しているか	総合計画等の施策目標を達成するために必要な施設か ・ 総合計画等の位置づけ ・ 施設の設置経緯	
	交付金等の対象施設か	交付金等の対象施設か ・ 交付金の対象有無 ・ 地方債の対象有無	
有効性から見た必要性	施設は十分に活用されているか① (施設規模)	施設の稼働率や余裕スペースの状態から見て施設全体が効率的に活用されているか ・ 施設稼働率 ・ 利用者1人あたり延床面積 ・ 余裕スペース	高い   低い
	施設は十分に活用されているか② (利用規模)	定員に対する充足率や利用者数の推移から見た施設の利用実態はどうか ・ 定員等に対する充足率 ・ 施設利用者数の推移 ・ 利用圏域人口あたり利用者数 等	
	社会ニーズ、人口推計の状況から、将来利用者数の見込みはどうか	社会ニーズ、将来人口推計値から見た施設の将来需要はどうか ・ 地区別の将来人口推計値 ・ 檀原市の将来人口推計値	
	コスト面は良好か	市民1人あたりコストや収益性から見た管理運営コストはどうか ・ 市民1人あたりコスト ・ 施設利用者あたりコスト 等 収益性はあるか（収益施設） ・ 収益率（歳入－歳出）／歳出	
	民間参入の可能性	民営化の可能性、指定管理者制度の活用などの可能性の有無 ・ 現在の運営状況	
	建物付加機能の有無 (将来投資の必要性)	バリアフリー、環境対応設備の対応状況 ・ 「出入口」、「昇降機」、「便所」、「駐車場」のバリアフリー対応状況 ・ 「自然エネルギー・太陽光」、「LED照明」の対応状況	

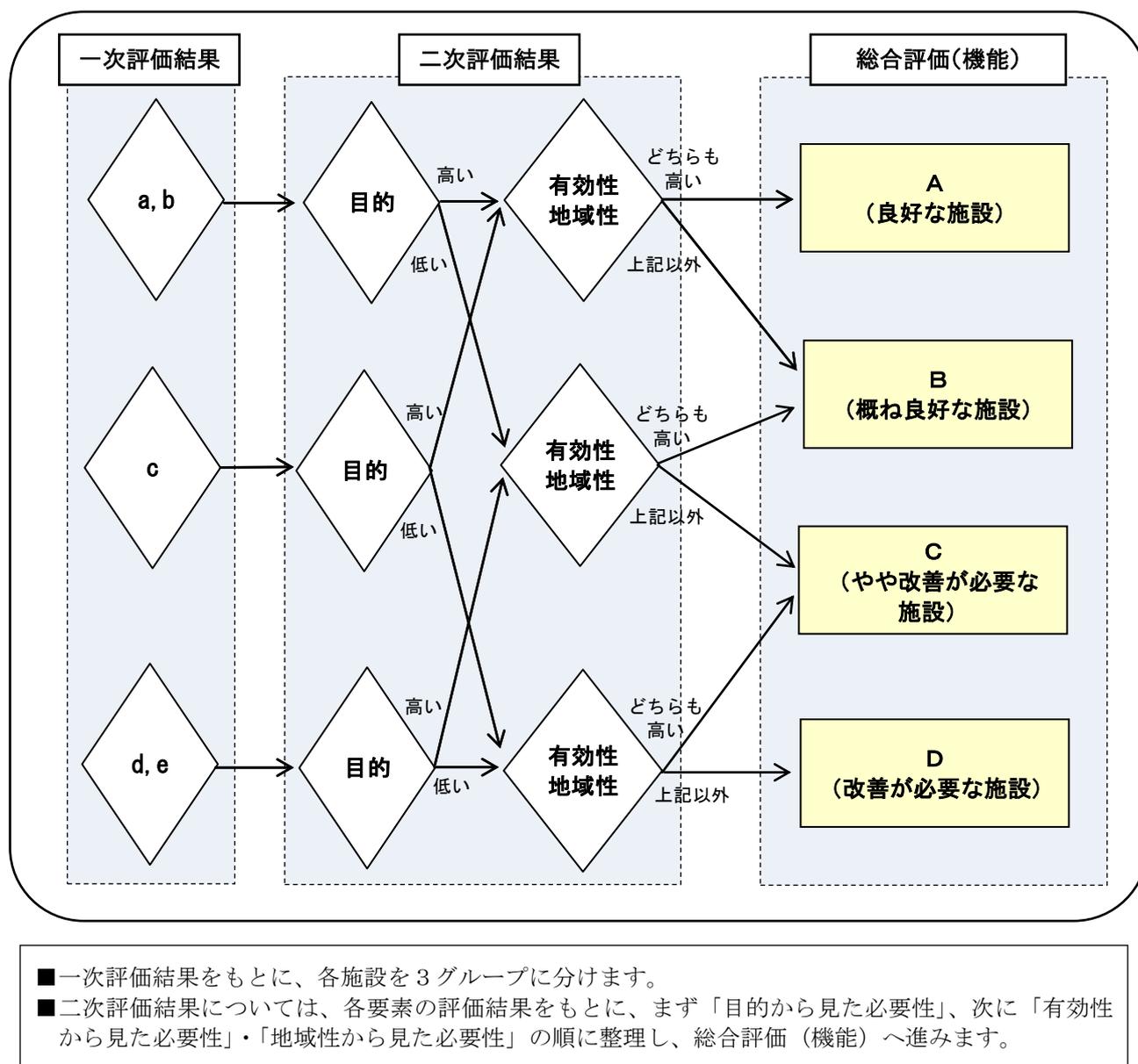
地域性から見た必要性	地域の拠点となりうる施設か	地域コミュニティの中心となっている施設か ・自治会等による施設利用の状況	高い  低い
	地域の防災上必要な施設か	避難所等の指定の有無や防災ハザードマップの情報など ・避難所等の指定の有無 ・防災ハザードマップ(土砂災害、水害、地震災害)の情報 ・地区別の指定避難所数及び収容可能人数	
	同種施設の近接性① (市の施設)	近隣に利用実態が近似する市の施設が存在するか ・施設配置図	
	同種施設の近接性② (民間、国・県等)	近隣に利用実態が近似する民間や国・県等の施設が存在するか ・施設配置図	

## 4-4 総合評価

### (1) 総合評価（機能）

総合評価（機能）は、施設に関する費用と利用状況を分析した一次評価と、定性的な要素（目的・有効性・地域性から見た必要性）を評価した二次評価を合わせて総合的に評価します。

図 4-3 総合評価（機能）の整理



### (2) 総合評価（建物）

総合評価（建物）は、施設老朽度（部位別老朽度・経過年数）と耐震性について分析した一次評価結果を付与します。

## 4-5 施設評価

施設評価は、機能と建物のそれぞれの総合評価結果を合わせて、4つに区分したランクを付与するとともに、施設ごとの課題も整理します。また、施設評価は継続的に実施します。

表 4-4 施設評価の整理

			総合評価（建物）			
			IV	III	II	I
			改善が必要な施設	やや改善が必要な施設	概ね良好な施設	良好な施設
総合評価（機能）	A	良好な施設	4	3	2	1
	B	概ね良好な施設	4	3	2	2
	C	やや改善が必要な施設	4	3	3	3
	D	改善が必要な施設	4	4	4	4

### <施設評価結果>

- 1：良好な施設
- 2：概ね良好な施設
- 3：やや改善が必要な施設
- 4：改善が必要な施設

表 4-5 施設評価結果（イメージ）

分類：▲▲施設

施設名	一次評価		二次評価			総合評価		施設評価	摘要
	機能	建物	目的	有効性	地域性	機能	建物		
□□施設	e	IV	高い	低い	高い	C	IV	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設稼働率が3年連続で2割ほどに留まっているうえ、利用者数も年々減少傾向にある。</li> <li>耐震性の確保のため、建物改善に向けた検討が必要。</li> </ul>
□□施設	b	I	高い	高い	高い	A	I	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者数は年々増加しているが、利用者あたりコストが高く、コスト改善に向けた検討が必要。</li> </ul>
□□施設	e	III	高い	低い	低い	C	III	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者1人あたり面積が他施設に比べ大きく、余剰スペースがある。</li> <li>耐震性は確保されているが、築年数が古く老朽化も進んでおり、建物改善に向けた検討が必要。</li> </ul>
□□施設	a	II	高い	高い	低い	B	II	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>収支差が黒字で収益性がある。</li> <li>築年数は約25年であるが、バリアフリー化に向けた検討が必要。</li> </ul>
総評	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の目的については、〇〇法に基づき市町村が設置しなければならない法的根拠がある。</li> <li>施設の有効性については、稼働率や余剰スペースの面で、施設の改善に向けた検討が必要な施設がある。</li> <li>地域性については、2施設が利用圏域内に近接しており、再編を検討する際に留意する必要がある。</li> <li>建物状況については、耐震性の確保や大規模改修等の検討が必要な施設と、比較的新しい施設が混在する。</li> <li>施設評価として、サービス面や建物性能に課題がある施設について検討する必要がある。</li> </ul>								

※総合評価（建物）は、一次評価結果を付与

## 4-6 施設評価後の取り組み

---

### (1) 外部審議

「公共施設等総合管理計画推進委員会」で施設評価を実施した後は、外部の有識者等で構成する「橿原市市有施設再配置検討審議会」で審議します。

「橿原市市有施設再配置検討審議会」では、施設評価の結果と課題を踏まえた上で、施設分類ごとの方向性を示す「基本的な方針」（例：〇〇分類全体として規模・保有量の見直しが必要）を審議します。その際には、市民との情報共有を図るため、市民参加型ワークショップ等により市民意向も踏まえます。

### (2) 外部審議後の対応

「橿原市市有施設再配置検討審議会」の審議結果を受けて、「基本的な方針」を策定します。

その後、施設所管課が中心となり、市民意向を踏まえながら具体的な個別方針（例：△△施設と▲▲施設の統合）を作成します。

個別方針が決定した後は、再編（統合・複合化等）、長寿命化、効率的な運営等、公共施設マネジメントを実行します。

## 檀原市公共施設評価ガイドライン

平成28年12月

檀原市 総務部 資産経営課

〒634-8586

檀原市八木町1丁目1-18

TEL 0744-22-4001 (代表)

FAX 0744-24-9714

