

第3章 施設用途ごとにみた現状と課題

本章では、本市が保有する公共施設の現況と課題を整理し、今後の整備方針を検討するための基礎資料とします。基本構成は下記のとおりとします。本章で対象とする施設は、主に延床面積 100 m²以上の施設とします。また、施設の処分方針（廃止）が決まっているものは対象外とします。

(1) 配置状況

施設用途別の公共施設の配置状況を整理し、配置図で示します。

(2) 品質・管理運営経費・利用の状況

各施設の設置目的や施設機能等に応じ、品質状況、管理運営経費、利用状況の3つの観点を基本に現状を整理します。

① 品質状況

施設用途ごとに、各施設の老朽化状況を整理します。老朽化状況については、建築士による老朽化診断結果を示します。

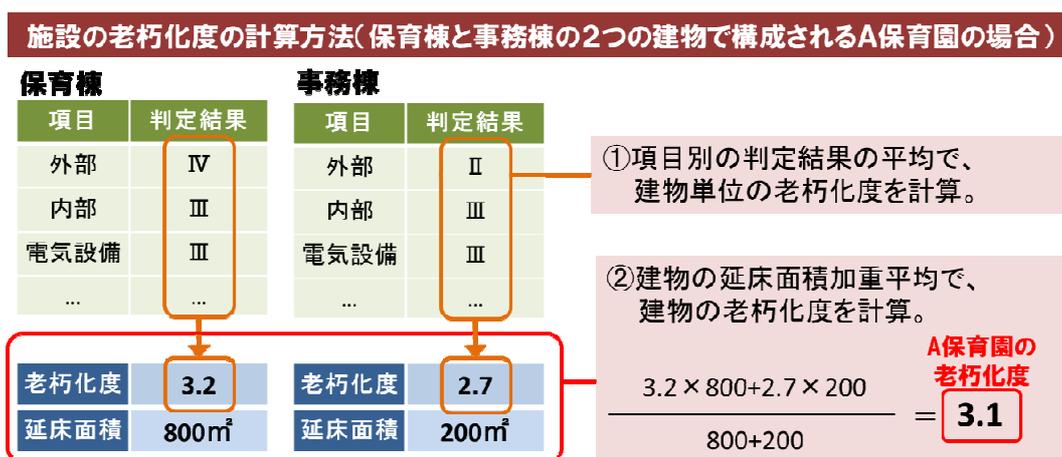
老朽化診断は、各施設の建物ごとに調査を行い、外部（屋根、外壁、建具等）、内部（天井・床・壁等）、電気設備、給排水設備、空調設備、搬送設備の6項目を設定し、部位ごとに5段階での判定を実施しました。判定に当たっての考え方は、下表のとおりとしました。

図 3-1 老朽化判定の基本的考え方

判定結果	老朽化診断	対応
I	老朽化が見られない健全な状態。	特に対応の必要性はない。
II	ほぼ健全な状態。	計画的な保全を継続。状態は常時監視。
III	老朽化が進んでおり、放置すると機能低下又は寿命が早まる。	今後4～6年程度に改修が必要。
IV	老朽化が進んでおり、大きな機能低下が発生している。	今後3年以内に改修・更新が必要。
V	老朽化がかなり進んでおり、安全性を損なう可能性がある。	安全性や機能面から重大な影響を与えるおそれがあり直ちに改修が必要。

老朽化診断により判定した部位ごとの判定結果の平均値を、各建物における老朽化度としました。本白書では、施設単位で分析を行うこととなります。複数の建物で構成される施設の老朽化度は、各建物の部位ごとの老朽化判定結果の平均値を、建物の延床面積で加重平均した値としました（図 3-2 参照）。

図 3-2 施設の老朽化度の計算方法



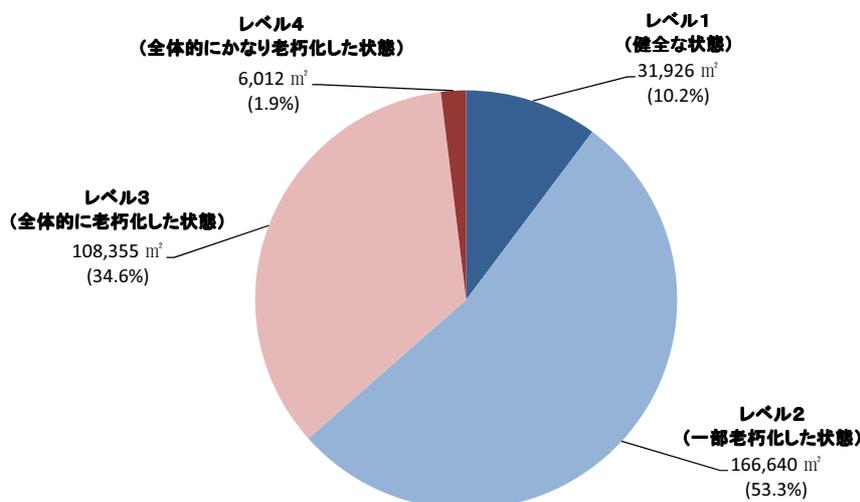
本白書に掲載される老朽化度は、一般的に次のとおり解釈できます。

図 3-3 本白書における老朽化度の解釈

老朽化度	解 釈	対 応
2未満 (レベル1)	ほぼ健全な状態。	計画的な保全を継続。状態は常時監視。
2以上3未満 (レベル2)	一部の部位・建物に老朽化が進行している箇所が存在。	老朽化箇所に対し、早急に修繕・改修を実施することが望ましい。
3以上4未満 (レベル3)	施設全体において老朽化が進行している。	施設全体を改修することが望ましい。
4以上 (レベル4)	施設全体において老朽化がかなり進行しており、老朽化箇所によっては、安全性を損なう可能性がある。	早急な改修が必要。安全性を損なう可能性がある箇所については、直ちに改修が必要。

なお、老朽化診断を行った施設（主に延床面積 100 ㎡以上の施設。全 133 施設、延床面積合計 312,933 ㎡）の老朽化状況をみると、面積にしておよそ 3 分の 1 の施設がレベル 3 以上（施設全体において老朽化が進行している状態）となっています。

図 3-4 老朽化状況別延床面積・割合



※老朽化診断を行った建物のみを対象としているため、面積合計は市の公共施設保有面積と合致しない。

② 利用状況

各施設の利用状況を施設用途別に整理します。

図 3-5 利用状況を確認するための指標

施設種別 (大分類)	施設種別 (中分類)	利用状況を確認するための指標
庁舎等施設	庁舎・車庫	・1日平均利用者数/延床面積
公民館等施設	公民館・市民会館	・1日平均利用者数/延床面積 ・貸部屋等利用率(年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
生涯学習施設	博物館等	・1日平均利用者数/延床面積
	図書館	・貸出冊数/蔵書冊数
体育施設	スポーツ施設等	・1日平均利用者数/延床面積 ・貸部屋等利用率(年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
	公園	—
	児童遊園地等	—
学校教育施設	小学校	・延床面積/児童数
	中学校	・延床面積/生徒数
	専門学校	・延床面積/学生数
	その他(学校教育)	・1日平均配食数
児童福祉施設	保育園	・延床面積/園児数
	児童館	・1日平均利用者数/延床面積
保健・福祉施設	福祉センター等	・1日平均利用者数/延床面積 ・貸部屋等利用率(年間利用コマ数/年間利用可能コマ数)
公営住宅等施設	公営住宅等	・入居率(入居戸数/入居可能戸数)
産業振興施設	産業振興施設	—
観光施設	観光施設	・1日平均利用者数/延床面積
消防施設	消防署等	—
その他施設	駐車場	—
	競艇場	—
	その他	—

※利用コマ数とは、部屋・貸出箇所ごとの貸出単位です。例えば、ある部屋について午前・午後・夜間の3区分で貸出可能な場合は1部屋3コマと数えます。1時間単位での貸出の場合は、9:00～17:00まで貸出可能であれば、1部屋8コマと数えます。

また、利用状況を確認する施設用途については、面積あたり1日平均利用者数、利用率、入居率(住宅施設)、園児・児童・生徒数(保育園、小学校、中学校)あたり延床面積をグラフ化して相対比較を行います。

③ 管理運営経費の状況

各施設が年間にどの程度の支出があり、施設の管理運営等に要する経費が発生しているかについて整理します。

図 3-6 管理運営経費の状況を確認するための指標

費 目	内容（表の合計金額は単位未満四捨五入のため合わない場合があります）
施設に係るコスト	光熱水費、工事請負費・修繕費、土地・建物の賃借料、土地・建物以外のリース料、施設・設備管理委託料等
事業運営に係るコスト	事業委託費、事業物件費（需用費・役務費等）等
人に係るコスト	人件費（概算）

(3) ポートフォリオ分析

公共施設の状況を、①品質（老朽化状況）、②供給（利用状況）、③財務（コスト状況）の観点から分析します。この3点に着目する理由を下表のとおり整理しました。

この三つの視点は、いずれも公共施設を運営していく中で満たすべき条件です。他の施設と比較して相対的に悪い状況にある施設は、状況を改善するための方策が必要です。

図 3-7 ポートフォリオ分析の視点

視 点		分析の視点
ハード	品質（老朽化状況）	市民にとって使用しやすい機能を維持しているか
ソフト	供給（利用状況）	行政サービスを効率的に提供しているか
	財務（コスト状況）	適切な経費で施設が運営されているか

品質状況は、**平均築年数・老朽化度**（各建物の面積加重平均値）の視点から、供給状況は各施設の**利用度**の視点から、財務状況は各施設の**収支**の視点（市の正味の収支）から、それぞれの指標の偏差値を算出します。偏差値が低い場合は、他の施設に比べて、その施設の状況がよくないということとなります。下表に、本分析で用いる指標を整理します。

図 3-8 品質、供給、財務の視点からそれぞれの指標

指 標			指標の概要
ハード	品質	平均築年数	建物の新しさを表現するための指標 ※平均築年数は、施設を構成する各建物の平成26年4月1日を基準とした経過年数（年未満切り上げ）を、施設を構成する全建物の延床面積で加重平均して計算。
		老朽化度	
ソフト	供給	1日あたり平均利用者数	当該施設の稼働状況を把握するための指標
		面積あたり1日平均利用者数	
		平均園児数（または児童・生徒数）あたり面積	
		平均入居率	
	貸部屋等利用率		
財務	財務	面積あたり市負担額	当該施設の費用面からの運営状況を把握するための指標
		利用者1人あたり1日あたり市負担額	当該施設がどの程度費用面で効率的に使用されているか確認するための指標

これらの指標から施設の特性に応じて適切なものを選択します。また、本分析に馴染まない施設用途や、対象施設数が少なく相対比較が困難な施設用途は本分析の対象外とします。

図 3-9 用途ごとの分析指標

利用用途別分類		品質の視点		供給の視点					財務の視点		
大分類	中分類	平均築年数	老朽化度	1日あたり平均利用者数	面積あたり1日あたり平均利用者数	平均園児数・児童数・生徒数あたり面積	平均入居率	利用率	面積あたり市負担額	利用者1人あたり1日あたり市負担額	平均園児数・児童数・生徒数あたり市負担額
庁舎等施設	庁舎・車庫			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							
公民館等施設	公民館・市民会館	○	○	-	○	-	-	○	○	○	-
生涯学習施設	博物館等	○	○	-	○	-	-	-	○	○	-
	図書館			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							
	スポーツ施設等	○	○	○	-	-	-	○	○	○	-
体育施設	公園			ポートフォリオ分析の対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)							
	児童遊園地等			ポートフォリオ分析の対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)							
学校教育施設	小学校	○	○	-	-	○	-	-	-	-	○
	中学校	○	○	-	-	○	-	-	-	-	○
	専門学校			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							
	その他(学校教育)			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							
児童福祉施設	保育園	○	○	-	-	○	-	-	-	-	○
	児童館	○	○	-	○	-	-	-	○	-	-
衛生施設	斎場			本章における分析の対象外(処分方針が決まっているため)							
保健・福祉施設	福祉センター等			ポートフォリオ分析の対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)							
公営住宅等施設	公営住宅等	○	○	-	-	-	○	-	○	-	-
産業振興施設	産業振興施設			本章における分析の対象外(処分方針が決まっているため)							
観光施設	観光施設	○	○	-	○	-	-	-	○	○	-
消防施設	消防署等			ポートフォリオ分析の対象外(本分析に馴染まない施設用途であるため)							
その他施設	駐車場			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							
	競艇場			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							
	その他			ポートフォリオ分析の対象外(対象施設数が少なく相対比較が困難なため)							

品質に係る指標は施設のハード面での状況を示す指標、供給・財務に係る指標は施設のソフト面での状況を示す指標と捉えることができます。それぞれの指標を品質（ハード）、供給・財務（ソフト）に分類し、それぞれの指標の偏差値の平均を下図のようにプロットすることで、各施設の状況を“可視化”します。

品質状況（ハード）を横軸に、供給・財務状況（ソフト）を縦軸に、偏差値 50 点を中心としたグラフに、各施設の値をプロットすると、そのプロット位置により、各施設の状況を把握することが可能です。

なお、品質状況（ハード）の指標となる偏差値は、全施設を対象として算出します。これにより、当該施設用途が全施設の中でどの程度老朽化した傾向にあるのかを把握できます。供給・財務状況（ソフト）における指標の偏差値は、施設用途ごとに偏差値を算出します。

偏差値を算出し、二軸上のグラフに各施設の値をプロットし、類似施設用途間で相対比較する手法をポートフォリオ分析といいます。

図 3-10 ポートフォリオ分析結果の解釈

