

第5章 個別計画策定に向けて

1. 施設類型ごとの管理に関する基本的な方針

(1) 保有施設の簡易的評価

公共施設で提供される行政サービスの項目や施設管理者である「所管(行政サービスの目的に応じた所管)」と、公共施設の形態から見た「利用(行政サービスの利用方法)」とに分類し、以下に示す評価手順により、老朽化を含む「建物性能の状況(施設管理)」と「施設の利用度(施設利用)」の2つの視点による評価を行い、各施設の管理の方向性を判断するための参考的な資料として整理を行う。

2. 保有施設の再分類

(1) 施設の再分類とその必要性

評価にあたり公共施設全体を次の2指標に分類する。

- ・[所管]:その施設で提供される行政サービス等の目的に応じた所管
- ・[利用]:その施設の利用形態・行政サービスから見た施設用途

上記に示す[所管]と[利用]は、階層的ではなく独立した分類とし、行政構造としての[所管]に縛られた分類だけでなく、提供される行政サービスに応じた[利用]の視点からも施設を分類した施設管理を検証する。

なお[所管]は、「公用」「教育文化」「福利厚生」「生活便利」「防犯防災」「その他」「公営企業」の7つに分類する。一方[利用]については、「窓口サービス」「活動」「特定」「居住宿泊」「設備衛生」「倉庫通路」「未利用」の7つに分類する。この2つの分類を縦横([所管]×[利用])の表組みにすると49(7×7)分類が可能になるため、階層的な分類を行わなくても詳細な分析が可能となる。なお[所管]と[利用]の分類基準と該当施設を次表に示す。

表 [所管]の分類項目表

No	分類	内容	施設例
1	公用	庁舎等公用財産に当たる建物	庁舎等
2	教育文化	教育、文化、教養等を育むための建物	小中学校・幼稚園・美術館・図書館等
3	福利厚生	福祉、子育て、働くことを援助するための施設	保育所・福祉施設等
4	生活便利	住民生活の安定や向上を補助するための施設	公営住宅・駐輪場・防災倉庫等
5	防犯防災	住民の暮らしの安全を守る人員が活動するための施設	消防署・消防団施設等
6	その他	上記以外の建物	公園・体育館・集会所等
7	公営企業	公営企業が利用している建物	浄水場、処理場、ゴミ処分場等

表 [利用]の分類項目

No	分類	内容	施設例
1	窓口サービス	主に個人で利用・サービスを受ける建物	庁舎・出張所・図書館・美術館・観光施設等
2	活動	主に運動・集会等の活動に用いる建物	集会所・青年館・公園・運動公園・体育館等
3	特定	利用者が特定されている建物	校舎・教室・保育所・学童保育所・管理棟等
4	居住宿泊	住宅・宿泊に用いる建物	公営住宅・キャンプ施設・宿泊施設等
5	設備衛生	設備や衛生機器等が占めている建物	機械室・トイレ・ポンプ・給食室・検査室等
6	倉庫通路	主に倉庫・通路等が上記以外の建物	倉庫・機材倉庫・駐車場・防災倉庫等
7	未利用	基本的に利用されていない建物	未利用施設

(2) 再分類の活用方法

公共施設全体を[所管]×[利用]で分類し、その状況を把握することで、管理すべき施設を客観的に選定する。この手法により、同種の[利用]施設とも比較し、管理する部局が異なる公共施設の集約化や相互利用等についての検討を行う。また個々の公共施設を[利用]面から見直すことで、民間施設の利用や民間企業への移行を含めた施設量(延床面積)の縮減を検討する効果等、「供給」量を削減しつつ「品質」を確保する具体的な手段を明確にする。行政サービスと公共施設の関係性を再確認し、本当に現状の公共施設の使い方では効果的なのか、[所管]×[利用]による分類を用いた客観的な「見える化」を行うことで、個々の公共施設を再評価する。

なお公共施設の集約化・複合化の検討を行う場合、同じ[所管]に属する施設間で検討を行うことは、機能面において補完関係にある場合も多く、また別所管施設間で検討する場合に比べ、計画策定時の予算配分等効率的に実施できると考えられる。

また[所管]に関わらず機能が同じ施設間で集約化・複合化が実現すれば、より効率的な施設管理になる可能性がある。特に利用者の立場から見ると、公共施設の[所管]の違いは重要ではない場合が多いことから、[利用]の面から施設を集約化・複合化を検討することが求められている。

さらに地理的に近い施設同士の集約化・複合化であれば、これまでの利用者にも与える影響は少ないと考えられる。よって隣接する施設等で集約化・複合化による効率化が見込める施設においては、その検討を進める。

3. 再分類から見た配置状況

本市の保有する施設の[所管]と[利用]による分類を用いた延床面積の配置状況を図に示す。また、[所管]×[利用]の結果を表に示す。

[所管]別に見ると、「教育文化」「その他」「生活便利」の順に、[利用]別に見ると、「特定」「活動」「倉庫通路」の順に延床面積を占めている。なお、1人あたりの延床面積が最も大きい[所管]×[利用]は、大よそ多くの自治体の傾向と同様に「教育文化」×「特定」で、延床面積が 104,320 m² (2.79 m²/人)となっている。

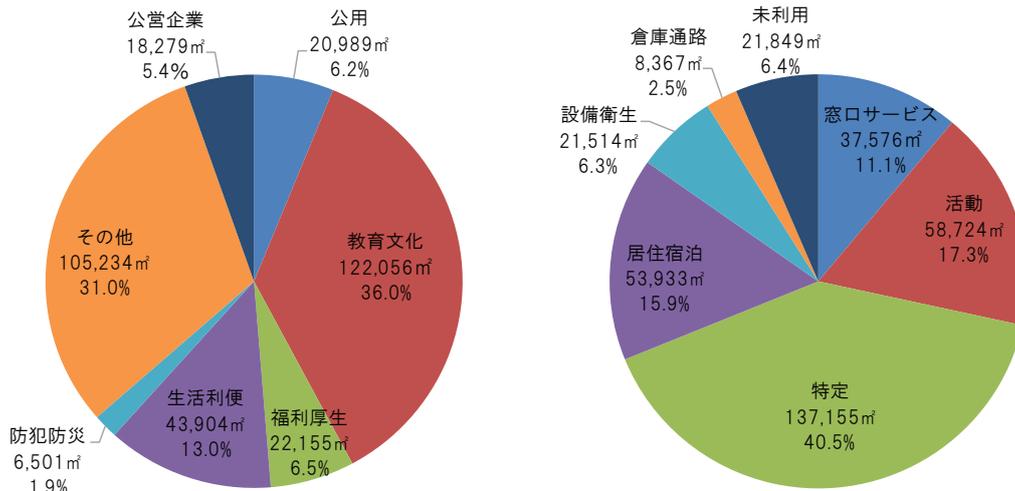


図 延床面積から見た配置状況(左図:所管、右図:利用)

表 延床面積から見た配置状況(単位: m²)

所管	窓口サービス	活動	特定	居住宿泊	設備衛生	倉庫通路	未利用	合計
公用	16,379		855			3,755		20,989
	0.44		0.02			0.10		0.56
教育文化	4,723	174	104,320	9,308	3,531			122,056
	0.13	0.00	2.79	0.25	0.09			3.27
福利厚生	3,642	432	17,512	569				22,155
	0.10	0.01	0.47	0.02				0.59
生活便利				43,904				43,904
				1.18				1.18
防犯防災			2,590			3,911		6,501
			0.07			0.10		0.17
その他	12,154	58,118	11,738	152	765	591	21,716	105,234
	0.33	1.56	0.31	0.00	0.02	0.02	0.58	2.82
公営企業	678		140		17,218	110	133	18,279
	0.02		0.00		0.46	0.00	0.00	0.49
合計	37,576	58,724	137,155	53,933	21,514	8,367	21,849	339,118
	1.01	1.57	3.67	1.44	0.58	0.22	0.59	9.09

※上段:延床面積/下段:人口 37,327 人の 1 人当たりの延床面積

※人口は平成 27 年度国勢調査

4. 保有施設の簡易評価

適切な公共施設管理に必要な整備方針や工事予算の検証等を行うためには、対象とする公共施設の状態を的確に評価し、その結果をもって具体的な施設管理を計画することが求められる。しかしながら、全ての施設評価を詳細かつ迅速に実施することは困難であるため、まずは簡易な施設情報を基に、何らかの不具合や問題がある可能性が高い施設を抽出し、優先的に対応を検討する。

本計画では、収集した情報を用いて公共施設の簡易評価を行い、優先的に管理すべき施設や建物を抽出し、具体的にどのような管理を行うのか方向性を定める一連の手順を採用する。また、施設・建物全体の評価とは別に、早急な対応が必要な施設についても抽出する。

(1) 簡易評価手法

公共施設には利用者である住民が適切かつ快適に利用できる機能や環境が求められるが、行政サービスの円滑かつ効率的な提供を実現するためには、公共施設の管理者である行政の立場から見ても、また、公共施設で働く行政職員にとっても、適切かつ快適に利用できる施設が求められる。

そのため本計画では、行政サービスの質の向上を行政の立場と住民の立場の両面から検証するため、大きく「管理者視点」と「利用者視点」という2つの視点から評価を行う。また各視点は3つの評価軸で検証を行い、各評価は基本的に2つの数値情報を用いて行う。

これら2視点9項目による簡易評価により総合的な公共施設の評価を実施する。

なお、各項目は、程度が良い方から「A」「B」「C」「D」の4段階と、情報不足や評価対象外を「X」「-」とする全5段階の判定を行う。また、各項目の評価は明確な基準が無いため、「利用」別の平均を基準に評価を行う。

(2) 「管理者視点」からみた簡易評価

「管理者視点」は、管理者の立場から考えられる「建物劣化度」「運用費用度」の2評価4項目から構成している。

◆「建物劣化度(安全性)」

躯体の劣化状態から簡易的に安全性を評価するため、主に建物の工事履歴を基に「建物劣化度」の評価を行う。

「建物劣化度」は、基本的に築後年数と耐震性能の2項目を用いて式1のように算出を行う。この値が100%に近いほど、経年によって劣化が進んでいると推察され、大規模な耐震改修や更新(建替え)の必要性が高い施設だと簡易的に判断できる。

$$\text{建物劣化度(\%)} = \left\{ 1 - \left(\frac{T_n - T + T_x}{2T_n} + \frac{E_n}{2} \right) \right\} \times 100$$

T_n : 耐用年数(50年)

T : 経年

T_x : もっとも最近、大規模改修を行った時点での築年数

$E_{n=2} = \frac{n}{2} = \frac{2}{2} = 1$: 新耐震基準(1981年以降に竣工)、または耐震補強済み

$E_{n=1} = \frac{1}{2} = 0.5$: 旧耐震基準(1981年以前に竣工)、かつ耐震性能有

$E_{n=0} = \frac{0}{2} = 0$: 旧耐震基準(1981年以降に竣工)、かつ耐震性能なし、
または耐震未診断

* 大規模改修には、内装および外装に対するものを必ず含む

式 1 建物劣化度の概算式

出典: 前橋工科大学: 堤洋樹

◆「運用費用度(経済性)」

施設の運用状態のうち特に経費の面から簡易的に経済性を評価するため、主に建物のランニングコストを基に「運用費用度」の評価を行う。

「運用費用度」は、基本的に総コストと維持管理費の 2 項目によって評価を行う。

(3) 「利用者視点」からみた簡易評価

「利用者視点」は、利用者が施設を利用する際の条件や利用状況の評価する「設備管理度」「立地環境度」「施設活用度」の 3 評価 5 項目から構成している。

◆「設備管理度(快適性)」

施設の設備を中心とした管理状態から簡易的に快適性を評価するためバリアフリー法の項目を用いて評価する。

◆「立地環境度(有用性)」

施設の立地や環境の状況から簡易的に利便性を評価するため、施設の立地環境が利用しやすい場所にあるかどうかの評価と、災害に対する危険性による評価の 2 項目によって評価を行う。

◆「施設活用度(利便性)」

施設の使い方や活動状況から簡易的に利便性を評価するため、主に利用度や施設の稼働率の 2 項目から「施設活用度」の評価を行う。

(4) 簡易評価を用いた整備方針

以上の手順により算定された 10 項目・6 段階(一部 4 段階)の判別結果をもとに、公共施設管理の方向性を示す 4 つの整備方針を示す。

10 項目の評価項目のうち、「A」や「B」は大きな課題を抱えていないと考えられるため、必要に応じて適宜対応できれば全体の方向性に対する影響は少ないと考えられる。

一方で「C」や「D」は比較的大きな課題を抱えている施設の可能性があるため、再整備の必要性や緊急性が高いと考えられる。そこで「管理者視点」「利用者視点」別に「C」の数を数え、ポートフォリオ(重要な 2 つの指標の組み合わせから戦略のための分析をする手法)に落とし込み、今後のマネジメントの方向性を「維持保全」「更新検討」「利用検討」「要早急対応(用途廃止)」の 4 つに分類した。図に施設評価のポートフォリオを示す。

なお、「D」は「C」に比べてより大きな課題を抱えているため「C」の 2 つ分としてとらえる。管理評価と利用評価の 2 つの指標に対する点数化を行なった上で、以下の分類に区分した。

表 評価点の配分

評価分類	管理評価点	利用評価点
維持保全	≤2	≤2
更新検討	>2	≤2
利用検討	≤2	>2
要早急対応	>2	>2
用途廃止	点数評価は無視し、除却予定があるもの	

表 評価内容

評価分類	評価内容
維持保全	利用者視点からも管理者視点からも評価が高く、今後も保有すべき施設として積極的に維持管理を行う施設。
更新検討	施設の老朽化や経済性等の評価が低いが利用上必要な施設のため、「大規模改修」「建替え」「他施設への移転」及び「他の施設への統合等」により施設の機能を維持しながらも総量縮減を検討する施設。
利用検討	施設自体の老朽化等は問題無く、利用目的を変えることで有効利用が図れ、他機能を持ち込むことで他施設の総量縮減を検討する施設。
要早急対応 (用途廃止)	利用者視点からも管理者視点からも評価が低く、用途廃止も検討に含み、早急に何らかの対応が必要な施設。

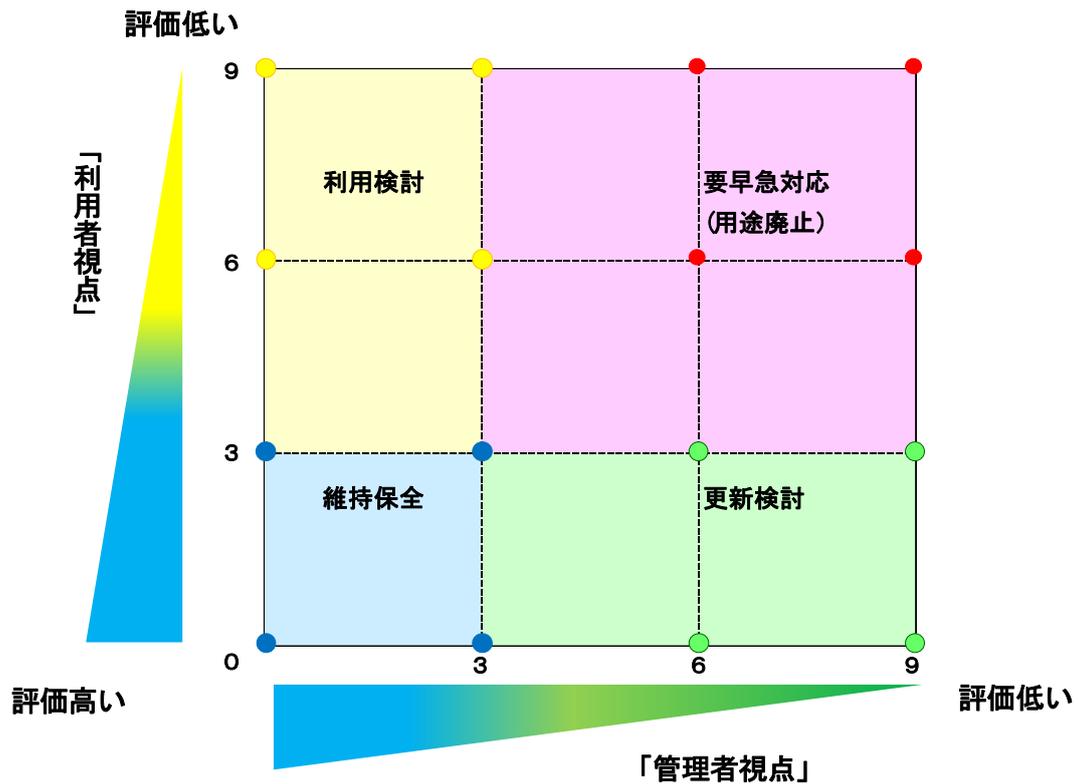


図 施設の整備方向性を示すポートフォリオ

整備方針の結果を取りまとめたものを図示する。

「維持保全」を除く施設については、統廃合や売却等も含め再整備が必要な公共施設である可能性が高いと考えられる。これらについては具体的な整備方針を決定する必要がある。

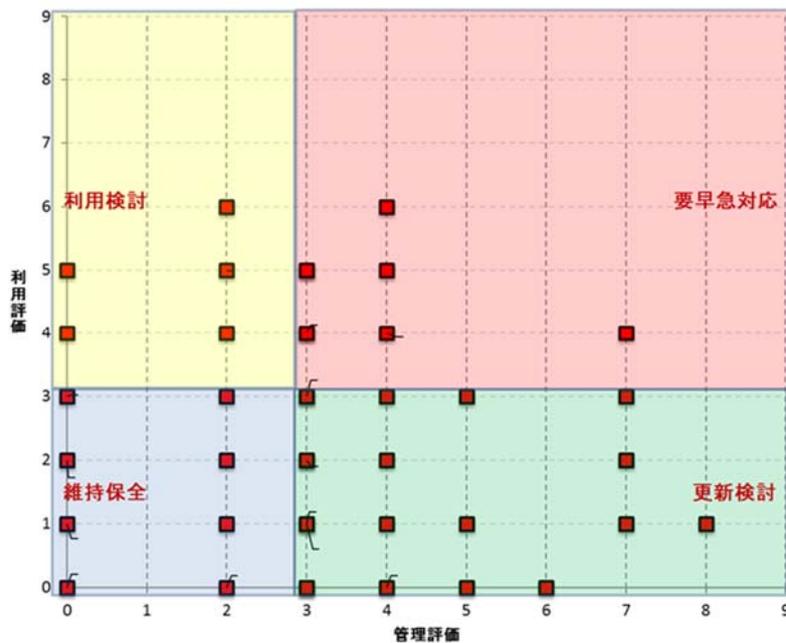


図 整備方針結果

5. 整備方針概要

簡易評価の結果、65.8%の施設で、維持保全となったが、34.2%はなんらかの対応が必要な施設であることがわかった。

なお、この整備方針は、実施した時点の公共施設の状況を機械的に判断した結果であり、別に考慮する事象が存在した場合や調査後に改修等が行われた場合は方針が変わる。そのため、整備方針の結果がそのまま各公共施設の具体的な方向性を決定するものではなく、今後の具体的な個別計画を策定する際に方向性を確認するために活用するものとする。

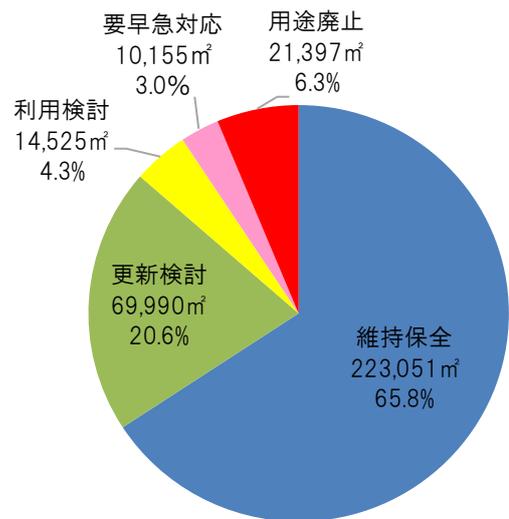


図 施設簡易評価結果

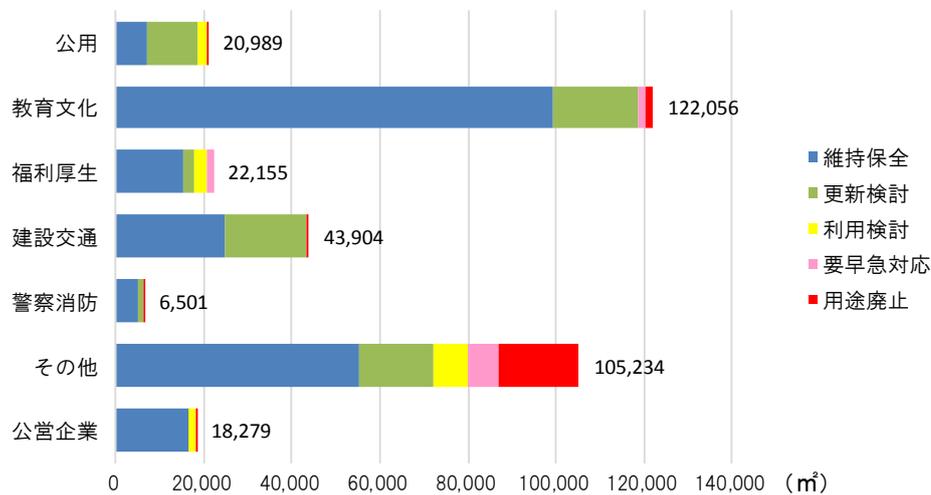


図 所管別簡易評価結果

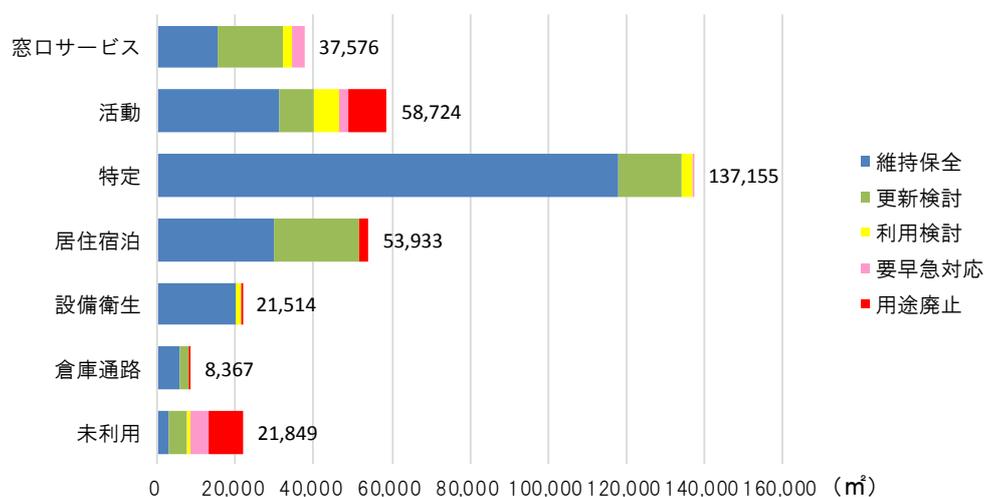


図 利用別簡易評価結果

6. 地域における施設の状況

市域と同様に各地域においても集計を行なった。

(1) 福江地域

人口:23,264人 再分類における延床面積(m²) (下段は人口一人当たりの延床面積)

所管	窓口 サービス	活動	特定	居住 宿泊	設備 衛生	倉庫 通路	未利用	合計
公用	7,571		855					8,426
	0.33		0.04					0.36
教育文化	3,097		49,296	3,234	1,973			57,600
	0.13		2.12	0.14	0.08			2.48
福利厚生	548		8,715	153				9,416
	0.02		0.37	0.01				0.40
生活利便				27,693				27,693
				1.19				1.19
防犯防災			2,590			1,604		4,194
			0.11			0.07		0.18
その他	5,722	20,090	9,778	90	448		9,331	45,459
	0.25	0.86	0.42	0.00	0.02		0.40	1.95
公営企業			27		10,283	32		10,342
			0.00		0.44	0.00		0.44
合計	16,938	20,090	71,261	31,170	12,704	1,636	9,331	163,130
	0.73	0.86	3.06	1.34	0.55	0.07	0.40	7.01

(2) 富江地域

人口:4,550人 再分類における延床面積(m²) (下段は人口一人当たりの延床面積)

所管	窓口 サービス	活動	特定	居住 宿泊	設備 衛生	倉庫 通路	未利用	合計
公用	108					2,726		2,834
	0.02					0.60		0.62
教育文化	133		14,578	980	761			16,452
	0.03		3.20	0.22	0.17			3.62
福利厚生	311		1,708					2,019
	0.07		0.38					0.44
生活利便				2,452				2,452
				0.54				0.54
防犯防災						541		541
						0.12		0.12
その他	3,550	4,621	313		137		2,772	11,393
	0.78	1.02	0.07		0.03		0.61	2.50
公営企業	407				1,305		133	1,845
	0.09				0.29		0.03	0.41
合計	4,509	4,621	16,599	3,432	2,203	3,267	2,905	37,536
	0.99	1.02	3.65	0.75	0.48	0.72	0.64	8.25

(3) 玉之浦地域

人口:1,355人 再分類における延床面積(m²) (下段は人口一人当たりの延床面積)

所管	窓口サービス	活動	特定	居住宿泊	設備衛生	倉庫通路	未利用	合計
公用	2,161					172		2,333
	1.59					0.13		1.72
教育文化			7,439	383				7,822
			5.49	0.28				5.77
福利厚生	1,652		420	147				2,219
	1.22		0.31	0.11				1.64
生活利便				2,732				2,732
				2.02				2.02
防犯防災						655		655
						0.48		0.48
その他		5,870	66			177	4,637	10,750
		4.33	0.05			0.13	3.42	7.93
公営企業			40		326	9		375
			0.03		0.24	0.01		0.28
公用	3,813	5,870	7,965	3,262	326	1,013	4,637	26,886
	2.81	4.33	5.88	2.41	0.24	0.75	3.42	19.84

(4) 三井楽地域

人口:2,597人 再分類における延床面積(m²) (下段は人口一人当たりの延床面積)

所管	窓口サービス	活動	特定	居住宿泊	設備衛生	倉庫通路	未利用	合計
公用	2,443					258		2,701
	0.94					0.10		1.04
教育文化			12,812	1,640	555			15,007
			4.93	0.63	0.21			5.78
福利厚生	1,059		2,005	185				3,249
	0.41		0.77	0.07				1.25
生活利便				1,937				1,937
				0.75				0.75
防犯防災						395		395
						0.15		0.15
その他	2,396	8,398	12		95	96	2,393	13,390
	0.92	3.23	0.00		0.04	0.04	0.92	5.16
公営企業					1,272	69		1,341
					0.49	0.03		0.52
合計	5,898	8,398	14,829	3,762	1,922	818	2,393	38,020
	2.27	3.23	5.71	1.45	0.74	0.31	0.92	14.64

(5) 岐宿地域

人口:3,292人 再分類における延床面積(m²) (下段は人口一人当たりの延床面積)

所管	窓口サービス	活動	特定	居住宿泊	設備衛生	倉庫通路	未利用	合計
公用	2,015							2,015
	0.61							0.61
教育文化			13,462	1,280				14,742
			4.09	0.39				4.48
福利厚生	72	432	2,110	84				2,698
	0.02	0.13	0.64	0.03				0.82
生活便利				3,607				3,607
				1.10				1.10
防犯防災						463		463
						0.14		0.14
その他	486	4,508	321		5	176	1,774	7,270
	0.15	1.37	0.10		0.00	0.05	0.54	2.21
公営企業					2,031			2,031
					0.62			0.62
合計	2,573	4,940	15,893	4,971	2,036	639	1,774	32,826
	0.78	1.50	4.83	1.51	0.62	0.19	0.54	9.97

(6) 奈留地域

人口:2,269人 再分類における延床面積(m²) (下段は人口一人当たりの延床面積)

所管	窓口サービス	活動	特定	居住宿泊	設備衛生	倉庫通路	未利用	合計
公用	2,081					599		2,680
	0.92					0.26		1.18
教育文化	1,493	174	6,733	1,791	242			10,433
	0.66	0.08	2.97	0.79	0.11			4.60
福利厚生			2,554					2,554
			1.13					1.13
生活便利				5,483				5,483
				2.42				2.42
防犯防災						253		253
						0.11		0.11
その他		14,631	1,248	62	80	142	809	16,972
		6.45	0.55	0.03	0.04	0.06	0.36	7.48
公営企業	271		73		2,001			2,345
	0.12		0.03		0.88			1.03
合計	3,845	14,805	10,608	7,336	2,323	994	809	40,720
	1.69	6.52	4.68	3.23	1.02	0.44	0.36	17.95

(7) 地域別の簡易評価結果

地域別の評価結果を示す。

用途廃止の評価の施設が最も多かったのは奈留地域で、割合としては17.1%を占める。岐宿地域では更新検討の施設の割合が高く、42.7%となった。これより、老朽化等により更新を必要としている施設を多く抱えていることが予測できる。また玉之浦地域では利用検討と要早急対応の施設の割合が高く、利用度が低いが、利活用の可能性のある施設や、利用されていない老朽施設を多く抱えていることが予測できる。

表 地区別簡易評価結果 (㎡)

地区名	維持保全	更新検討	利用検討	要早急対応	用途廃止	合計
福江地域	120,863	35,073	1,021	759	5,414	163,130
富江地域	25,217	8,538	16	190	3,575	37,536
玉之浦地域	10,717	1,932	6,046	6,303	1,888	26,886
三井楽地域	28,884	6,513	1,400	0	1,223	38,020
岐宿地域	12,321	13,998	3,604	566	2,337	32,826
奈留地域	25,049	3,936	2,438	2,337	6,960	40,720
合計	223,051	69,990	14,525	10,155	21,397	339,118

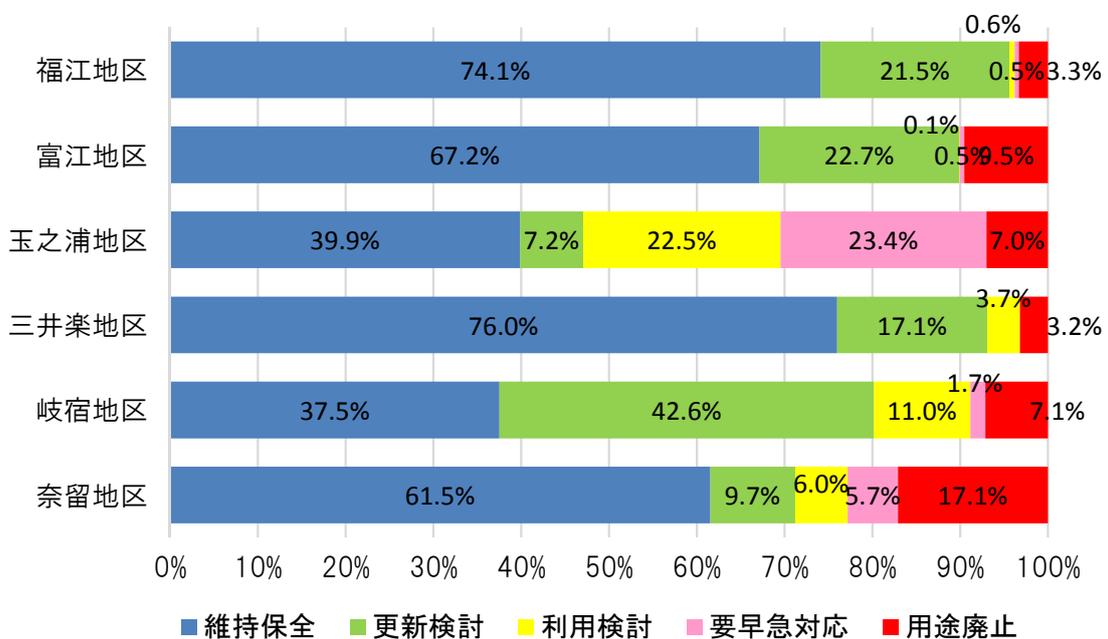


図 整備方針結果

7. 詳細検討

今後は本計画の方針に基づいて、計画的に建替え、用途廃止を含んだ個別計画の策定に取り組むものとする。

整備方針の結果を軸に個別計画策定が必要な施設を想定する。

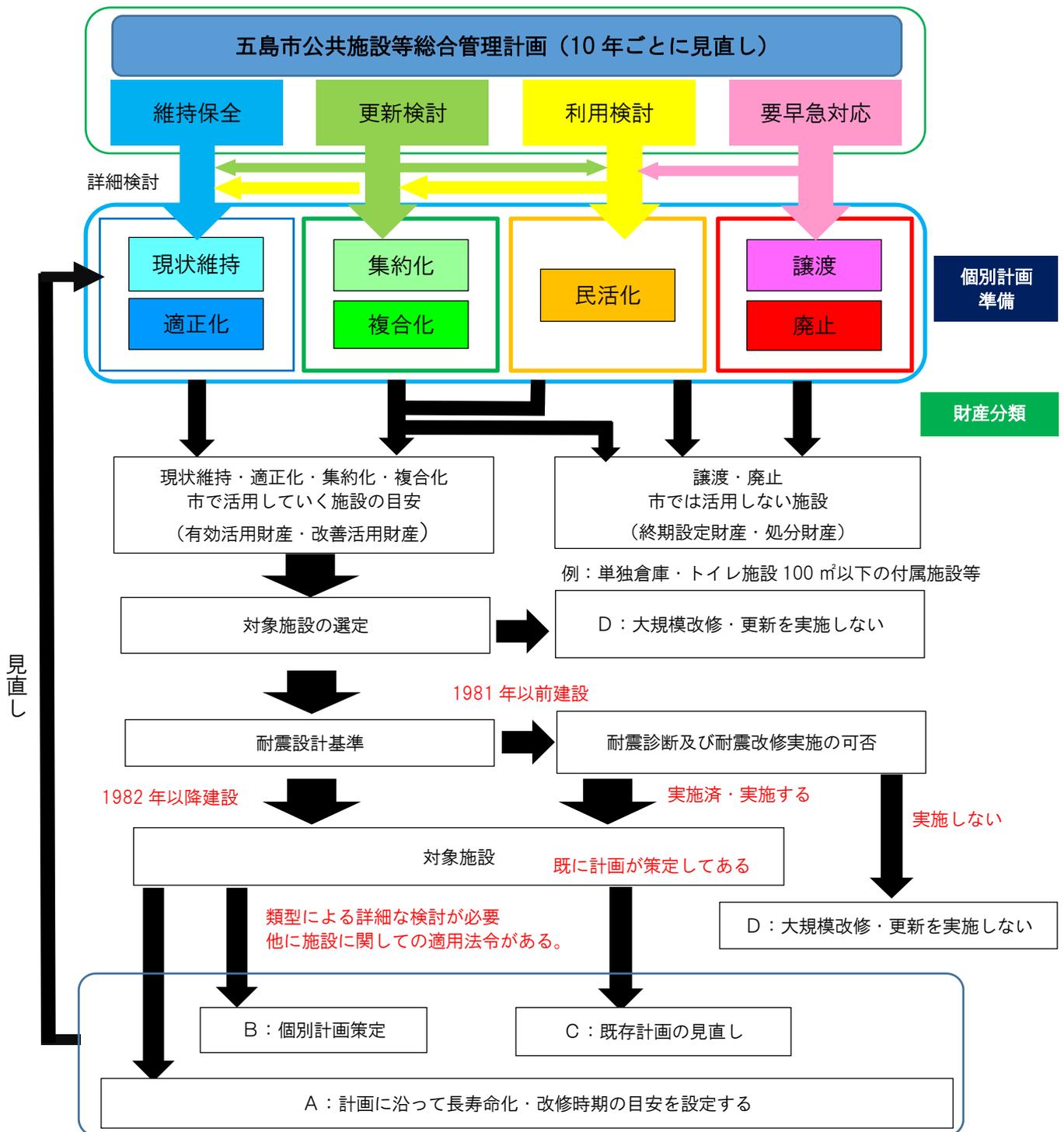


図 個別計画整備方針フロー

(1) 詳細検討(個別計画の準備)

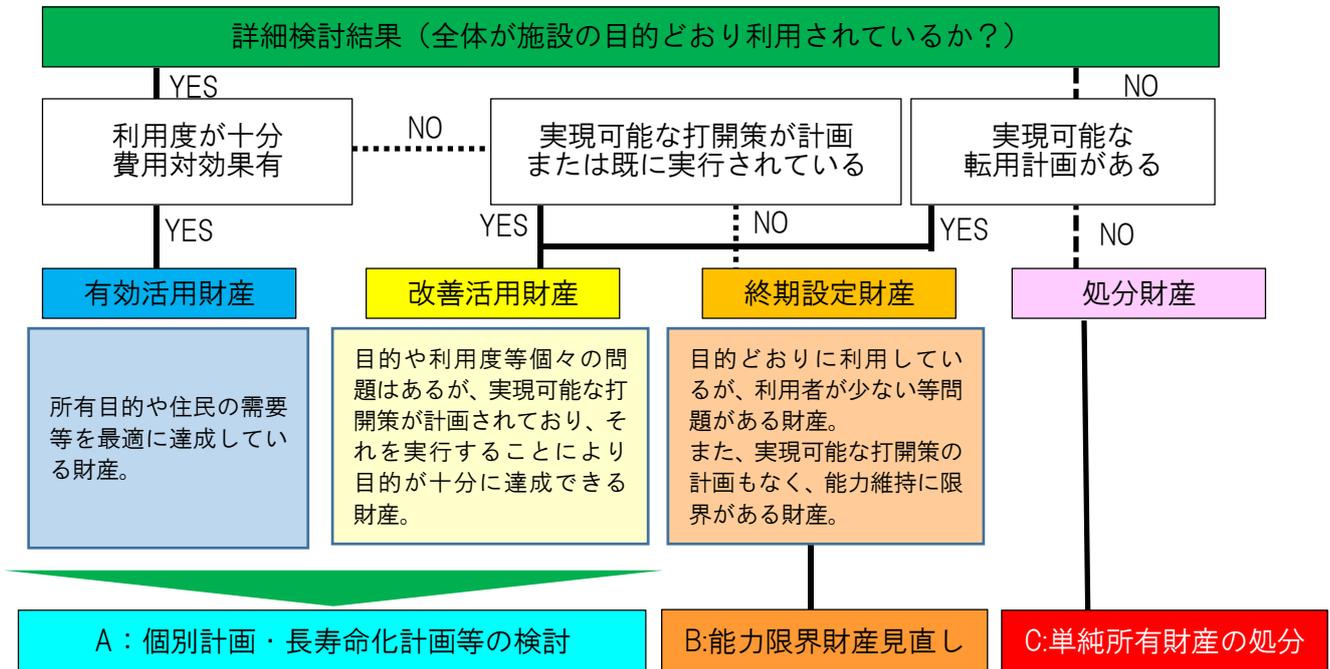
個別計画策定にあたっては基本方針を踏まえ、以下の評価区分を設定する。この評価区分に基づき詳細検討を行い、個別計画等策定対象施設を抽出する。

表 公共施設方針

簡易評価区分	詳細区分	対象となる施設
維持保全 更新検討 利用検討	現状維持	計画的に予防保全することで長寿命化を図り、適切な時期に維持更新を行う施設。
	適正化	将来の需要の増加、または需要の減少が見込まれ、更新時に規模拡大・縮小を行う施設。
更新検討 利用検討 要早急対応	複合化	提供しているサービス・機能を、余剰スペースのある他施設を活用し、現状のサービス水準の維持または向上が見込まれる施設。
	集約化	類似した複数施設を集約した場合においても、現状サービス水準の維持または向上が見込まれる施設。
	民活化	民間事業者等資金やノウハウを活用し、施設の建替費用の圧縮、及び公共施設サービスの質の向上を図る施設。
要早急対応	廃止	用途廃止等により遊休資産となっている施設のうち、老朽化が著しく、大規模改修を要するため、解体する施設。 他施設との集約化や、民間施設の活用により必要性が失われ、解体する施設。
	譲渡	遊休資産となっている施設のうち、比較的新しく安全性に問題がなく売却または譲渡する施設。 地域や民間事業者が独自に運営を行っているものや、民間により運営可能と見込まれ売却および譲渡する施設。

(2) 財産の分類

詳細検討後、次図による区分で財産分類を行い、公共施設の対応における分類を行う。



【A:個別計画・長寿命化計画等の検討】

所有目的や住民の需要等を最適に達成しているもしくは達成可能財産として利活用を進めるため、施設の個別計画等を策定し管理していく。

【B:能力限界財産見直し】

能力限界財産に区分された財産は、次表のとおり見直し方法を判断する。

表 能力限界財産見直しの型と内容

型	内容
民間譲渡型	財産の目的を考慮した民間事業者を選定し、条件付一般競争入札による売却を原則とし、予定価格は、不動産鑑定評価額とする。
統合型	直ちに統合に関する計画を策定し実現する。統合により遊休化した施設は、施設の目的と必要性を再検討する。
縮小型	施設の使用部分を見直し、未使用の部分は、一部処分または民間等への賃貸を検討し遊休化を防ぐ。
必要性検討型	施設の目的と必要性を再検討する。

【C:単純所有財産の処分】

単純所有財産の処分に区分された施設は、施設の目的と必要性を再検討する。

表 単純所有財産処分の型と内容

型	内容
通常売却型	複数の購買者が見込まれるので、一般競争入札による売却を原則とする。予定価格は、不動産鑑定評価額等とする。なお、建物等がある場合は、建物付売却とする。
特定売却型	購買者が限定されるため、随意契約により売却とする。予定価格は、不動産鑑定評価額とする。