

総合評価シート

参考資料1-2

※第1回参考資料1-1を修正

施設名	葛城公民館	施設所管課	生涯学習振興課	評価番号	2-1
-----	-------	-------	---------	------	-----

I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H25年度		
1 データ評価結果			
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	△	△	△
2 総合評価			
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺の類似機能施設はハーモニープラザである。 		
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ハーモニープラザの一部は機能が類似しており、複合化等について、検討すべき。 		
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・また、効率化の観点から、将来的には、夜間利用を廃止するなど検討すべき。 		
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・なお、現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。 		

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R元年度・R2年度		
1 分析			
(1) データ評価結果			
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	残耐用年数3年	△	△
【まとめ】	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（残耐用年数3年）は課題あり。 ・利用度及び運営コストは1巡目から状況に変化がなかった。 		
【総合評価実施の主な理由】	<ul style="list-style-type: none"> ・残耐用年数が5年以下のため。 		
(2) 現用途の需要見通し			
①利用実績の検証	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～③を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、21.6%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・H26年度からの推移をみると、減少傾向にある。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率29.1%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が7.5ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前（9:00～12:00）は30.7%、午後（13:00～17:00）は26.1%に対し、夜間（17:30～21:00）は3.1%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する5つの諸室（計219.6㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が2.9%で一番低い。 ・稼働率向上に向け、公民館全体で主催講座の増、個人利用の開始、自習室としての開放など公民館の諸室開放に取り組んでいる。 <p>2 運営コスト（別紙：グラフ④を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営コスト（H28～H30年度平均）は、71,056円/㎡である。公民館（図書室なし）の平均運営コスト（H28～H30年度平均）は、40,351円/㎡であり、平均を上回っている。 ・この原因としては、葛城公民館は、H28年度にトイレ改修、H29年度に冷暖房設備改修を行っており、一時的に運営コストが増加している影響であり、実質的な課題は少ない。 		

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館は、年代別の利用状況が不明である。しかし、公民館は日中の稼働率が高く夜間の稼働率が低い傾向がみられ、同様の傾向はCCにもみられる。よって、公民館とCCは類似した機能をもっていると考えられるため、CCの利用者の大半が60歳以上であることから、公民館においても同様の傾向が推測される。 ・中央区の総人口は、R32年まで増加しその後減少する見通しであるが、利用の中心と思われる65～74歳人口は、今後横ばい傾向で推移する見込みである。しかし、過去のCCの利用者数の状況を見ると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、本施設についても長期的な利用動向については、利用開始年齢や利用年数、利用頻度、雇用情勢等の社会的要因等を複合的に検証していくことが必要。
③将来における効率性の変化	

【まとめ】

- ・建物性能について、残耐用年数が3年となっており、老朽化が進んでいる。
 - ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、21.6%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。
 - ・H26年度からの推移をみると、減少傾向にある。
 - ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率29.1%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が7.5ポイント低くなっている。
 - ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：30.7%、午後：26.1%に対し、夜間：3.1%で極端に低い。
 - ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する5つの諸室（計219.6㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が2.9%で一番低い。
- ・よって、夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析及び地域の人口動向見通しと今後の利用見通しについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

（3）公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には、葛城中学校（葛城公民館の敷地に隣接）がある。 ・葛城中学校は、S46年に建築しており、築40年以上経過している。 ・葛城中学校は、第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、適正規模となっており、令和8年度においても適正規模の見込みとなっている。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。 ・千葉市公共施設等総合管理計画（令和2年3月改訂）において、公民館は、地域コミュニティの中心として、また、災害時の拠点として親和性の高い学校との複合化を図ることとしている。 ・葛城公民館は、開館にあたって、当時の葛城中学校区内連絡協議会長より寄付を受け、土地を購入した経緯がある。

【まとめ】

- ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
- ・周辺には、葛城中学校（葛城公民館の敷地に隣接）がある。
- ・葛城中学校はS46年に建築しており、築40年以上が経過している。
- ・第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）では、令和8年度においては、葛城中学校は適正規模の見込みとなっている。

（4）資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（第一種中高層住居専用地域）である。 ・鉄軌道駅は近くにない。 ・県道20号線（大網街道）から近いが、周囲は入り組んだ道。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・利便性が悪いことから、公共としてのポテンシャルは低い。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・周囲は入り組んだ道であり、敷地も狭いため、戸建て住宅等が想定される。

【まとめ】

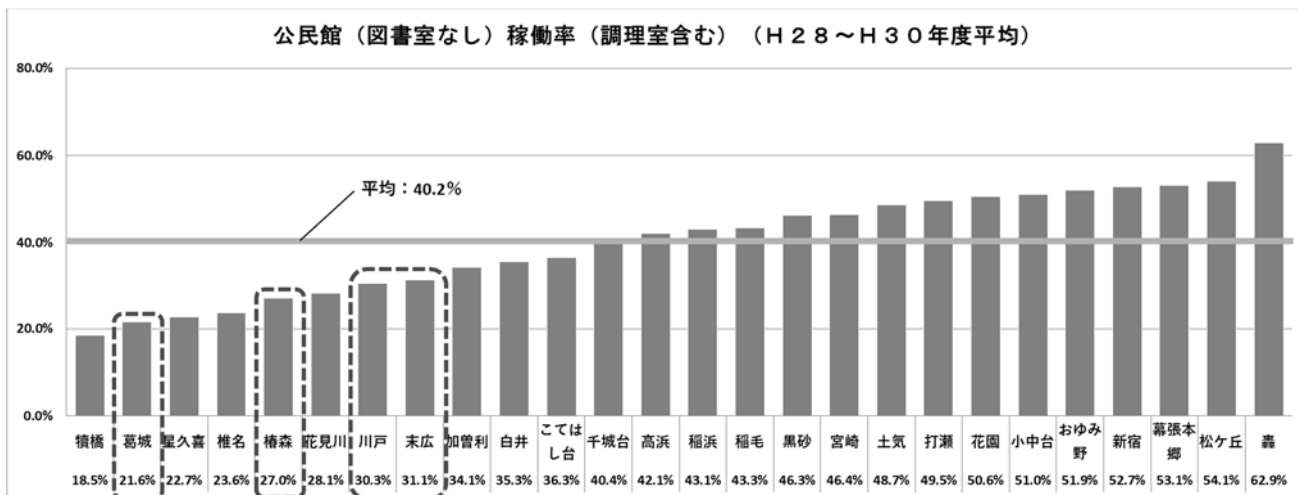
- ・利便性が悪いことから、公共としてのポテンシャルは低い。
- ・周囲は入り組んだ道であり、敷地も狭いため、外部転用としては、戸建て住宅等が想定される。

2 まとめ	
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能について、残耐用年数が3年となっており、老朽化が進んでいる。 ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、21.6%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・H26年度からの推移をみると、諸室の稼働率は減少傾向にある。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率29.1%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が7.5ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：30.7%、午後：26.1%に対し、夜間：3.1%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する5つの諸室（計219.6㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が2.9%で一番低い。 ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
見直し	
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・よって、公民館を中学校区に1館設置することを維持するのであれば、早急に葛城公民館の老朽化対策を検討する必要があるため、評価結果を「見直し」とする。 ・見直しにあたっては、 <ol style="list-style-type: none"> ①夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析 ②地域の人口動向見通しと今後の利用見通し ③避難所としての必要性 などについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。
⑨その他 （稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し）	

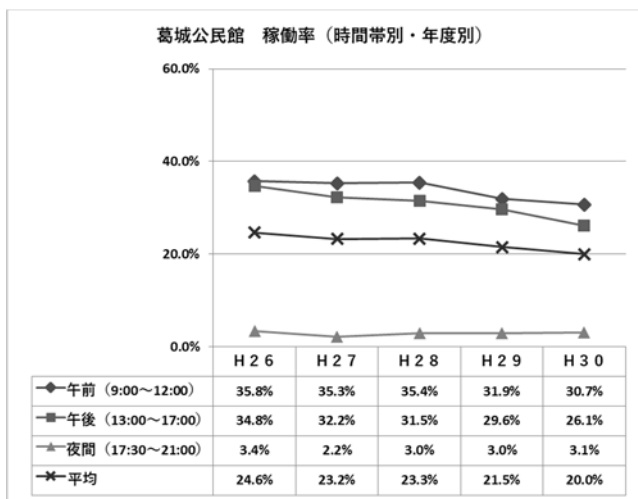
参考【外観・平面図】

<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p> <p>葛城公民館 平面図 <1階></p> 
<p>【平面図：2階】</p> 	

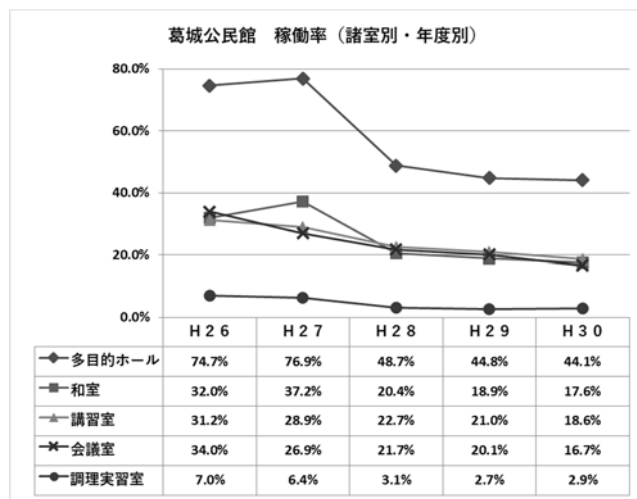
【グラフ①】



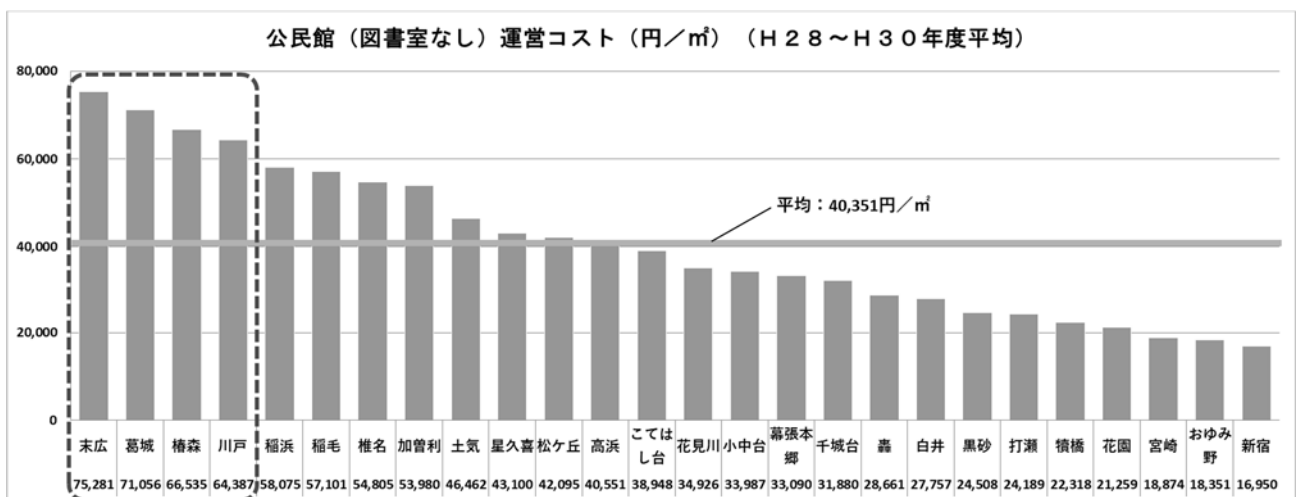
【グラフ②】



【グラフ③】



【グラフ④】



総合評価シート

施設名	末広公民館	施設所管課	生涯学習振興課	評価番号	2-2
-----	-------	-------	---------	------	-----

I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H25年度			
1 データ評価結果				
	評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
	対ベンチマーク	△	△	△
2 総合評価				
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣には末広中と寒川小が立地。学校の耐用年数を60年とした場合、耐用年数は末広中12年、寒川小18年。 			
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館の設置は中学校区を基本としているため、更新等のタイミングで中学校への複合化を中心に検討すべき。 			
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設と末広中（小規模校）の建替えのタイミングが近いことから（2年差）、両施設の更新時期を合わせ、必要規模を精査のうえ、合築を検討すべき。（稼働率の極端に低い調理室については、学校の家庭科室を使用すべき） 			
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・なお、現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。 			

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R元年度・R2年度			
1 分析				
(1) データ評価結果				
	評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
	対ベンチマーク	残耐用年数4年	△	△
【まとめ】	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（残耐用年数4年）は課題あり。 ・利用度及び運営コストは1巡目から状況に変化がなかった。 			
【総合評価実施の主な理由】	<ul style="list-style-type: none"> ・残耐用年数が5年以下のため。 			
(2) 現用途の需要見通し				
①利用実績の検証	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～③を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、31.1%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・また、H26年度からの推移をみると、横ばいである。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率37.1%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が6.0ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前（9:00～12:00）は38.1%、午後（13:00～17:00）は45.5%、夜間（17:30～21:00）は7.4%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する5つの諸室（計244.6㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が9.7%で一番低い。 ・稼働率向上に向け、公民館全体で主催講座の増、個人利用の開始、自習室としての開放など公民館の諸室開放に取り組んでいる。 <p>2 運営コスト（別紙：グラフ④を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営コスト（H28～H30年度平均）は、75,281円/㎡である。公民館（図書室なし）の平均運営コスト（H28～H30年度平均）は、40,351円/㎡であり、平均を上回っている。 ・この原因としては、末広公民館は、H28年度にトイレ改修、H29年度に冷暖房設備改修を行っており、一時的に運営コストが増加している影響であり、実質的な課題は少ない。 			

<p>②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館は、年代別の利用状況が不明である。しかし、公民館は日中の稼働率が高く夜間の稼働率が低い傾向がみられ、同様の傾向はCCにもみられる。よって、公民館とCCは類似した機能をもっていると考えられるため、CCの利用者の大半が60歳以上であることから、公民館においても同様の傾向が推測される。 ・中央区の総人口は、R32年まで増加しその後減少する見通しであるが、利用の中心と思われる65～74歳人口は、今後横ばい傾向で推移する見込みである。しかし、過去のCCの利用者数の状況を見ると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、本施設についても長期的な利用動向については、利用開始年齢や利用年数、利用頻度、雇用情勢等の社会的要因等を複合的に検証していくことが必要。
<p>③将来における効率性の変化</p>	

【まとめ】

- ・建物性能について、残耐用年数が4年となっており、老朽化が進んでいる。
- ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、30.4%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。
- ・また、H26年度からの推移をみると、横ばいである。
- ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率37.1%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が6.0ポイント低くなっている。
- ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：38.1%、午後：45.5%に対し、夜間：7.4%で極端に低い。
- ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する5つの諸室（計244.6㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が9.7%で一番低い。
- ・よって、夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析及び地域の人口動向見通しと今後の利用見通しについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

(3) 公共施設再配置

<p>①検討すべき再配置パターン</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には、末広中学校（約350m）及び寒川小学校（約500m）がある。 ・末広中学校は、S40年に建築しており、築50年以上経過している。 ・末広中学校は、第3次千葉県学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、小規模となっており、令和8年度においては準適正規模の見込みとなっている。 ・寒川小学校は、S47年に建築しており、築40年以上経過している。 ・寒川小学校は、第3次千葉県学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、適正規模となっており、令和8年度においても適正規模の見込みとなっている。
<p>②留意すべき制約条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。 ・千葉県公共施設等総合管理計画（令和2年3月改訂）において、公民館は、地域コミュニティの中心として、また、災害時の拠点として親和性の高い学校との複合化を図ることとしている。

【まとめ】

- ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
- ・周辺には、末広中学校（約350m）及び寒川小学校（約500m）がある。
- ・末広中学校は、S40年に建築しており、築50年以上経過している。
- ・寒川小学校は、S47年に建築しており、築40年以上経過している。
- ・第3次千葉県学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）では、令和8年度においては、末広中学校は準適正規模、寒川小学校は適正規模の見込みとなっている。

(4) 資産の立地特性

<p>①重視すべきエリア・資産の特性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（第二種住居専用地域）である。 ・JR本千葉駅・京成千葉寺駅から徒歩圏内。国道357号線、末広街道から近い。
<p>②公共としての活用ポテンシャル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通アクセス・接道条件ともに良好であり、ポテンシャルは高い。
<p>③外部転用のポテンシャル</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄軌道駅から徒歩圏内であり、幹線道路からのアクセスも良好。用途地域は第二種住居地域であり幅広い用途が可能だが、敷地が826㎡と狭く、住宅等が想定される。





【まとめ】

- ・公共交通アクセス・接道条件ともに良好であり、公共としてのポテンシャルは高い。用途地域が第二種住居地域であり、外部転用としては、幅広い用途が可能だが、敷地が 826 m²と狭く、住宅等が想定される。

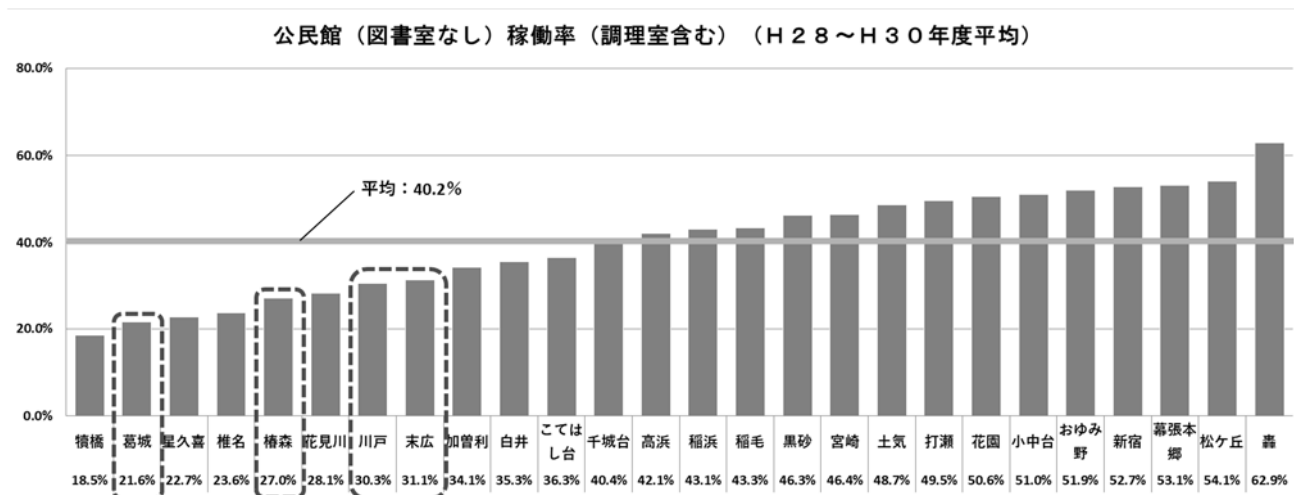
2 まとめ

<p>評価結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能について、残耐用年数が4年となっており、老朽化が進んでいる。
<p>見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、30.4%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・H26年度からの推移をみると、諸室の稼働率は同じ水準で推移している。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率 37.1%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が6.0ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：38.1%、午後：45.5%に対し、夜間：7.4%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する5つの諸室（計244.6m²）のうち、調理実習室（45.0m²）が9.7%で一番低い。 ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
<p>方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・よって、公民館を中学校区に1館設置することを維持するのであれば、早急に末広公民館の老朽化対策を検討する必要があるため、評価結果を「見直し」とする。
<p>⑨その他 （稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・見直しにあたっては、 <ol style="list-style-type: none"> ①夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析 ②地域の人口動向見通しと今後の利用見通し ③避難所としての必要性 などについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

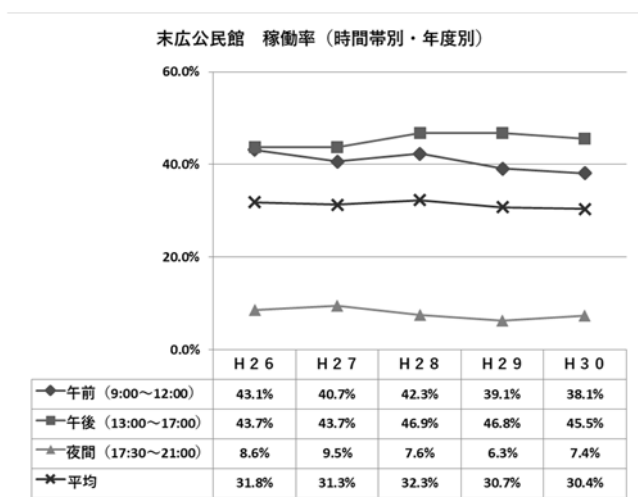
参考【外観・平面図】

<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p> 
<p>【平面図：2階】</p> 	

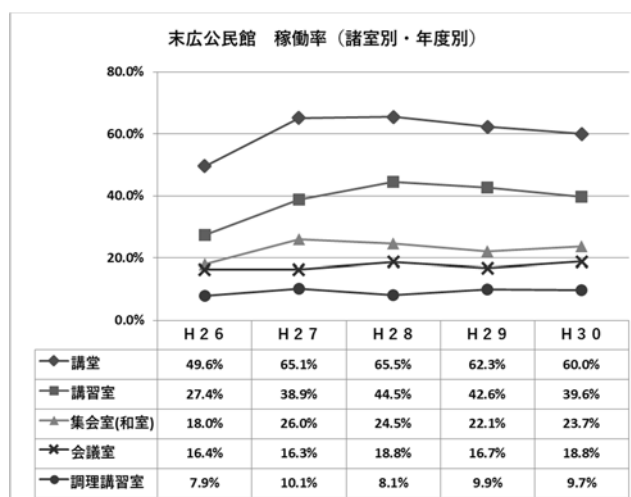
【グラフ①】



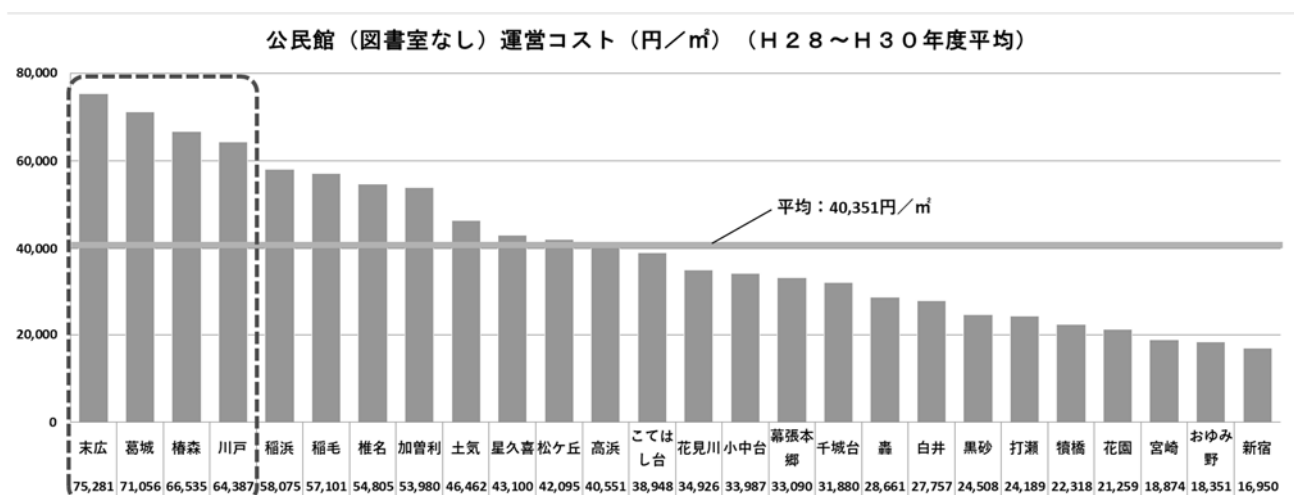
【グラフ②】



【グラフ③】



【グラフ④】



総合評価シート

施設名	椿森公民館	施設所管課	生涯学習振興課	評価番号	2-3
-----	-------	-------	---------	------	-----

I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H25年度			
1 データ評価結果				
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト	
対ベンチマーク	△	△	△	
2 総合評価				
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣には椿森中・院内小の2つの学校があり、学校の耐用年数を60年とすると、いずれも残耐用年数は14～5年。 ・公民館の設置は中学校区を基本としているため、更新等のタイミングで中学校への複合化を中心に検討すべき。 ・本施設と椿森中（小規模校）の残耐用年数が近いことから（4年差）、両施設の更新時期を合わせ、必要規模を精査のうえ合築を検討すべき。（稼働率の極端に低い調理室については、学校の家庭科室を使用すべき） ・また、効率化の観点から、将来的には、夜間利用を廃止するなど検討すべき。 ・なお、現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。 			
継続利用				
方向性				
⑩当面継続				

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R元年度・R2年度			
1 分析				
(1) データ評価結果				
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト	
対ベンチマーク	残耐用年数5年	△	△	
【まとめ】	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（残耐用年数5年）は課題あり。 ・利用度及び運営コストは1巡目から状況に変化がなかった。 			
【総合評価実施の主な理由】	<ul style="list-style-type: none"> ・残耐用年数が5年以下のため。 			
(2) 現用途の需要見通し				
①利用実績の検証	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～③を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、27.0%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・また、H26年度からの推移をみると、横ばいである。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率27.7%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が0.7ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前（9：00～12：00）は36.4%、午後（13：00～17：00）は33.9%、夜間（17：30～21：00）は10.2%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する4つの諸室（計208.7㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が7.8%で一番低い。 ・稼働率向上に向け、公民館全体で主催講座の増、個人利用の開始、自習室としての開放など公民館の諸室開放に取り組んでいる。 <p>2 運営コスト（別紙：グラフ④を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営コスト（H28～H30年度平均）は、66,535円/㎡である。公民館（図書室なし）の平均運営コスト（H28～H30年度平均）は、40,351円/㎡であり、平均を上回っている。 ・この原因としては、椿森公民館は、H28年度にトイレ改修を行っており、一時的に運営コストが増加している影響であり、実質的な課題は少ない。 			

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館は、年代別の利用状況が不明である。しかし、公民館は日中の稼働率が高く夜間の稼働率が低い傾向がみられ、同様の傾向はCCにもみられる。よって、公民館とCCは類似した機能をもっていると考えられるため、CCの利用者の大半が60歳以上であることから、公民館においても同様の傾向が推測される。 ・中央区の総人口は、R32年まで増加しその後減少する見通しであるが、利用の中心と思われる65～74歳人口は、今後横ばい傾向で推移する見込みである。しかし、過去のCCの利用者数の状況を見ると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、本施設についても長期的な利用動向については、利用開始年齢や利用年数、利用頻度、雇用情勢等の社会的要因等を複合的に検証していくことが必要。
③将来における効率性の変化	

【まとめ】

- ・建物性能について、残耐用年数が5年となっており、老朽化が進んでいる。
- ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、27.0%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。
- ・H26年度からの推移をみると、横ばいである。
- ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率27.7%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が0.7ポイント低くなっている。
- ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：36.4%、午後：33.9%に対し、夜間：10.2%で極端に低い。
- ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する4つの諸室（計208.7㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が7.8%で一番低い。
- ・よって、夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析及び地域の人口動向見通しと今後の利用見通しについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

(3) 公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には、椿森中学校（約400m）及び院内小学校（約600m）がある。 ・椿森中学校は、S42年に建築しており、築50年以上経過している。 ・椿森中学校は、第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、準適正規模となっており、令和8年度においても準適正規模の見込みとなっている。 ・院内小学校は、S44年に建築しており、築50年以上経過している。 ・院内小学校は、第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、適正規模となっており、令和8年度においても適正規模の見込みとなっている。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。 ・千葉市公共施設等総合管理計画（令和2年3月改訂）において、公民館は、地域コミュニティの中心として、また、災害時の拠点として親和性の高い学校との複合化を図ることとしている。

【まとめ】

- ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
- ・周辺には、椿森中学校（約400m）及び院内小学校（約600m）がある。
- ・椿森中学校は、S42年に建築しており、築50年以上経過している。
- ・院内小学校は、S44年に建築しており、築50年以上経過している。
- ・第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）では、令和8年度においては、椿森中学校は準適正規模、院内小学校は適正規模の見込みとなっている。

(4) 資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（第一種中高層住居専用地域）である。 ・JR東千葉駅・モノレール千葉公園駅から徒歩圏内。 ・国道126号から近いが近隣は入り組んだ道。不整形地。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・公共交通アクセスは良く、国道からも近いが、近隣は入り組んだ道であり、敷地の形状からもポテンシャルは高くない。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域は第一種中高層住居専用地域。鉄軌道駅から徒歩圏内であり、幹線道路からのアクセスも良好だが、周辺が入り組んだ道であり、不整形地でもあることから、住宅等が想定される。

【まとめ】

- ・公共交通アクセスは良く、国道からも近いが、近隣は入り組んだ道であり、敷地の形状からも公共としてのポテンシャルは高くない。
- ・用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、外部転用としては、住宅等が想定される。

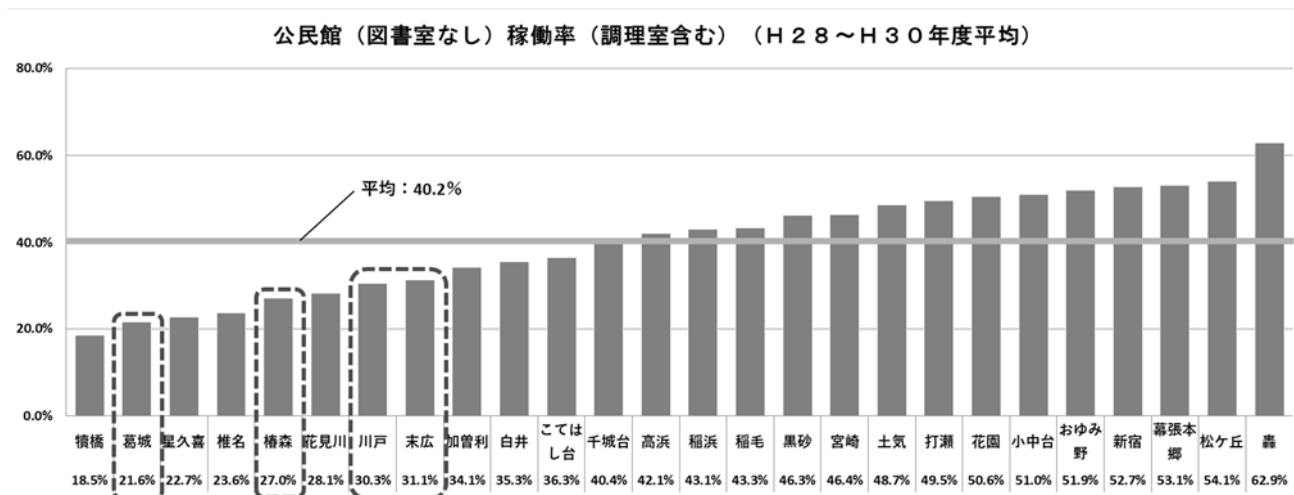
2 まとめ

<p>評価結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能について、残耐用年数が5年となっており、老朽化が進んでいる。
<p>見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、27.0%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・H26年度からの推移をみると、諸室の稼働率は同じ水準で推移している。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率 27.7%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が0.7ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：36.4%、午後：33.9%に対し、夜間：10.2%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する4つの諸室（計208.7㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が7.8%が一番低い。
<p>方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
<p>⑨その他 （稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・よって、公民館を中学校区に1館設置することを維持するのであれば、早急に椿森公民館の老朽化対策を検討する必要があるため、評価結果を「見直し」とする。 ・見直しにあたっては、 <ol style="list-style-type: none"> ①夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析 ②地域の人口動向見通しと今後の利用見通し ③避難所としての必要性 などについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

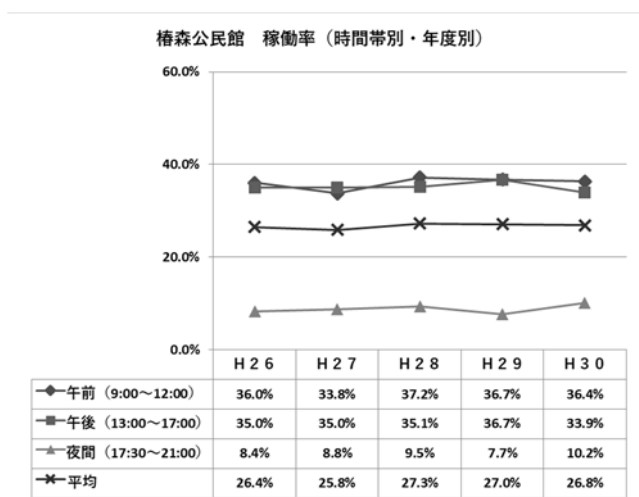
参考【外観・平面図】

<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p> <p>椿森公民館 平面図</p>   
<p>【平面図：2階】</p> <p>椿森公民館平面図</p>  	

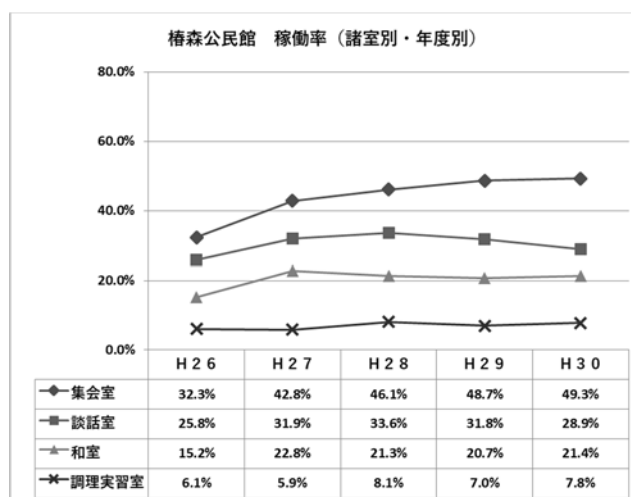
【グラフ①】



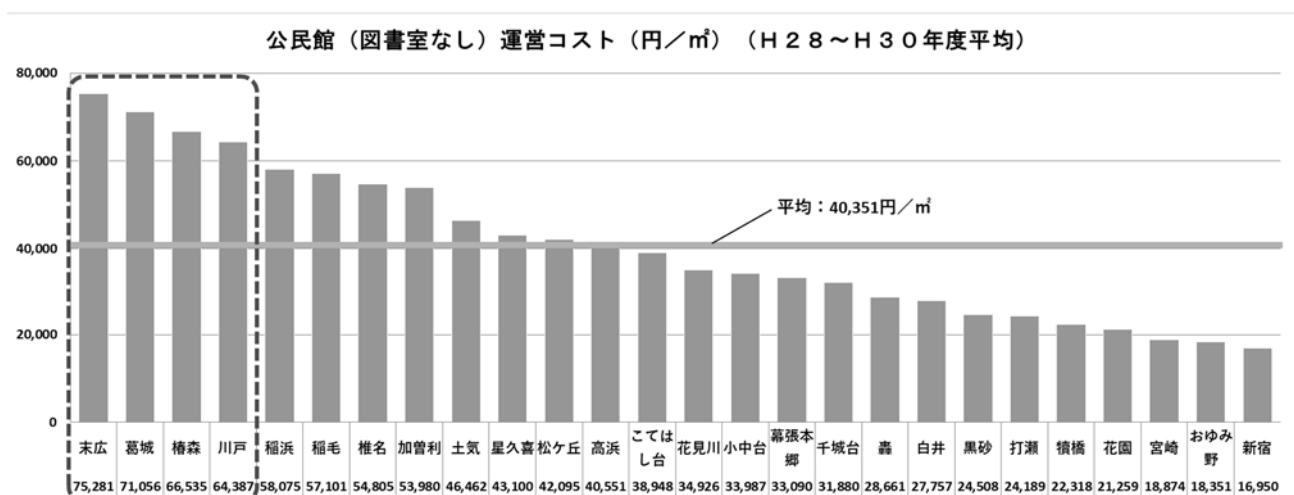
【グラフ②】



【グラフ③】



【グラフ④】



総合評価シート

施設名	川戸公民館	施設所管課	生涯学習振興課	評価番号	2-4
-----	-------	-------	---------	------	-----

I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H25年度			
1 データ評価結果				
	評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
	対ベンチマーク	△	△	△
2 総合評価				
評価結果	・近隣には川戸中と川戸小が立地。学校の耐用年数を60年とした場合、残耐用年数は川戸中13年、川戸小11年。			
継続利用	・公民館の設置は中学校区を基本としているため、更新等のタイミングで中学校への複合化を中心に検討すべき。			
方向性	・本施設と川戸中（小規模校）の残耐用年数が近いことから（3年差）、両施設の更新時期を合わせ、必要規模を精査のうえ、合築を検討すべき。（稼働率の極端に低い調理室については、学校の家庭科室を使用すべき）			
⑩当面継続	・なお、現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。			

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R元年度・R2年度			
1 分析				
(1) データ評価結果				
	評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
	対ベンチマーク	残耐用年数5年	△	△
【まとめ】	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（残耐用年数5年）は課題あり。 ・利用度及び運営コストは1巡目から状況に変化がなかった。 			
【総合評価実施の主な理由】	<ul style="list-style-type: none"> ・残耐用年数が5年以下のため。 			
(2) 現用途の需要見通し				
①利用実績の検証	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～③を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、30.3%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・また、H26年度からの推移をみると、減少傾向にある。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率32.5%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が2.2ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前（9：00～12：00）は39.9%、午後（13：00～17：00）は38.3%、夜間（17：30～21：00）は10.2%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する4つの諸室（計222.1㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が7.5%が一番低い。 ・稼働率向上に向け、公民館全体で主催講座の増、個人利用の開始、自習室としての開放など公民館の諸室開放に取り組んでいる。 <p>2 運営コスト（別紙：グラフ④を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営コスト（H28～H30年度平均）は、64,387円/㎡である。公民館（図書室なし）の平均運営コスト（H28～H30年度平均）は、40,351円/㎡であり、平均を上回っている。 ・この原因としては、川戸公民館は、H28年度にトイレ改修を行っており、一時的に運営コストが増加している影響であり、実質的な課題は少ない。 			

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・公民館は、年代別の利用状況が不明である。しかし、公民館は日中の稼働率が高く夜間の稼働率が低い傾向がみられ、同様の傾向はCCにもみられる。よって、公民館とCCは類似した機能をもっていると考えられるため、CCの利用者の大半が60歳以上であることから、公民館においても同様の傾向が推測される。 ・中央区の総人口は、R32年まで増加しその後減少する見通しであるが、利用の中心と思われる65～74歳人口は、今後横ばい傾向で推移する見込みである。しかし、過去のCCの利用者数の状況をみると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、本施設についても長期的な利用動向については、利用開始年齢や利用年数、利用頻度、雇用情勢等の社会的要因等を複合的に検証していくことが必要。
③将来における効率性の変化	

【まとめ】

- ・建物性能について、残耐用年数が5年となっており、老朽化が進んでいる。
- ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、30.3%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。
- ・H26年度からの推移をみると、減少傾向にある。
- ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率32.5%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が2.2ポイント低くなっている。
- ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：39.9%、午後：38.3%に対し、夜間：10.2%で極端に低い。
- ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する4つの諸室（計222.1㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が7.5%で一番低い。
- ・よって、夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析及び地域の人口動向見通しと今後の利用見通しについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

(3) 公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には、川戸中学校（約250m）及び川戸小学校（約350m）がある。 ・川戸中学校は、S42年に建築しており、築50年以上経過している。 ・川戸中学校は、第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、小規模となっており、令和8年度においても小規模の見込みとなっている。 ・川戸小学校は、S39年に建築しており、築50年以上経過している。 ・川戸小学校は、第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）において、適正規模となっており、令和8年度においては小規模の見込みとなっている。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。 ・千葉市公共施設等総合管理計画（令和2年3月改訂）において、公民館は、地域コミュニティの中心として、また、災害時の拠点として親和性の高い学校との複合化を図ることとしている。

【まとめ】

- ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
- ・周辺には、川戸中学校（約250m）及び川戸小学校（約350m）がある。
- ・川戸中学校は、S42年に建築しており、築50年以上経過している。
- ・川戸小学校は、S39年に建築しており、築50年以上経過している。
- ・第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針（令和2年11月改訂）では、令和8年度においては、川戸中学校及び川戸小学校は小規模の見込みとなっている。

(4) 資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（第一種低層住居専用地域）である。 ・県道20号線（大網街道）から近い。 ・鉄軌道駅は近くにない。公民館前のバス停は本数も多くない（2～3本/時間）。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・大網街道へのアクセスは良いが、公共交通アクセスは良くないため、ポテンシャルは高くない。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・大網街道へのアクセスは良好。用途地域が第一種低層住居専用地域であり、戸建て住宅が想定される。

【まとめ】

- ・主要道路へのアクセスは良いが、鉄軌道駅は近くになくバス便も少なく、公共としてのポテンシャルは高くない。
- ・用途地域が第一種低層住居専用地域であり、外部転用としては、戸建て住宅が想定される。

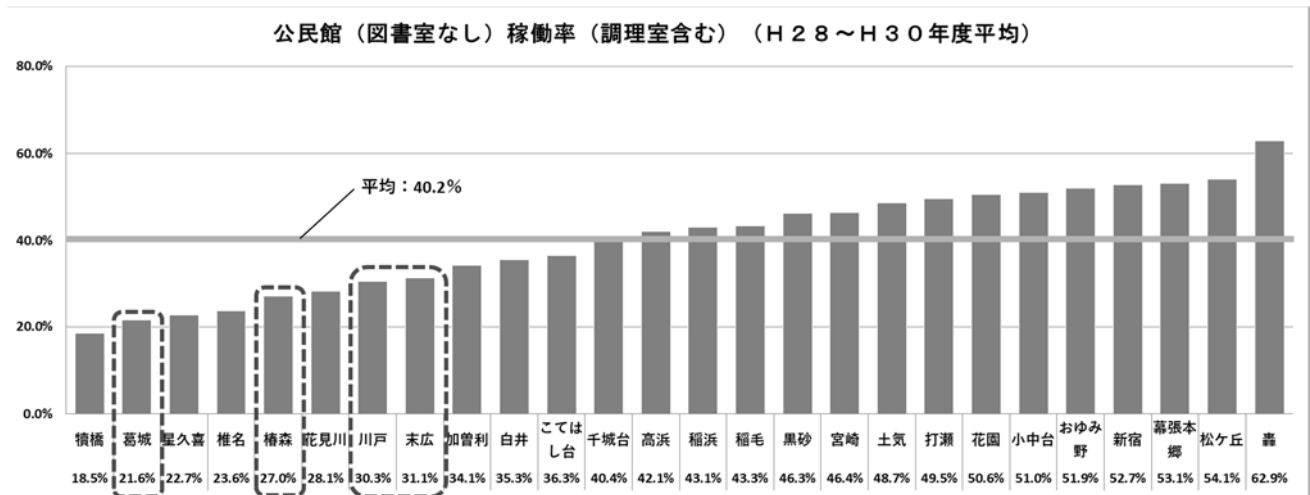
2 まとめ

<p>評価結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能について、残耐用年数が5年となっており、老朽化が進んでいる。
<p>見直し</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・諸室の稼働率（H28～H30年度平均）は、30.3%である。公民館（図書室なし）の平均稼働率（H28～H30年度平均）は、40.2%であり、平均を下回っている。 ・H26年度からの推移をみると、諸室の稼働率は減少傾向にある。 ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率 32.5%（H21～H23年度平均）であり、前回の評価時点より稼働率が2.2ポイント低くなっている。 ・時間帯別の稼働率（H30年度）は、午前：39.9%、午後：38.3%に対し、夜間：10.2%で極端に低い。 ・諸室別の稼働率（H30年度）は、市民が利用する4つの諸室（計222.1㎡）のうち、調理実習室（45.0㎡）が7.5%で一番低い。
<p>方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
<p>⑨その他 （稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し）</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・よって、公民館を中学校区に1館設置することを維持するのであれば、早急に川戸公民館の老朽化対策を検討する必要があるため、評価結果を「見直し」とする。 ・見直しにあたっては、 <ol style="list-style-type: none"> ①夜間や調理実習室の稼働率が低い原因の分析 ②地域の人口動向見通しと今後の利用見通し ③避難所としての必要性 などについて十分に検討を行うとともに、利用者のニーズ把握にも努め、適正な規模の見直しを行うことが望ましい。

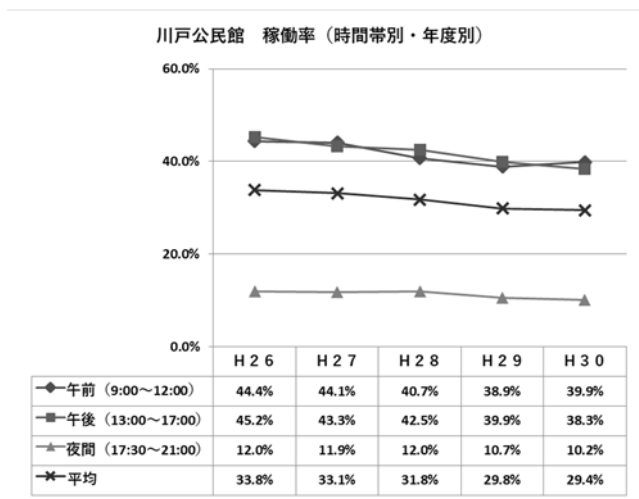
参考【外観・平面図】

<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p>   
<p>【平面図：2階】</p>   	

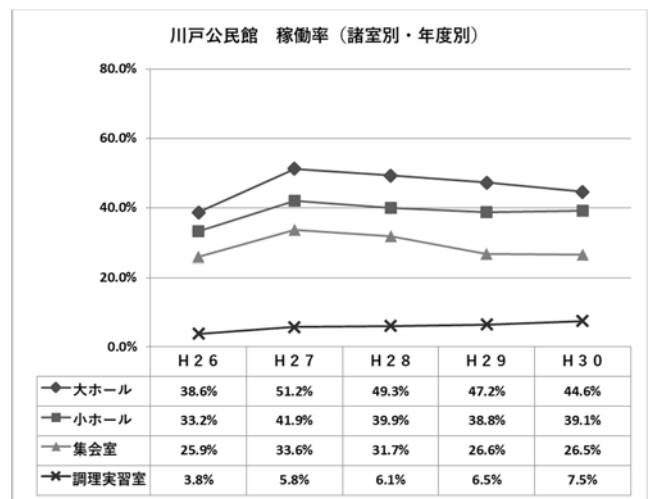
【グラフ①】



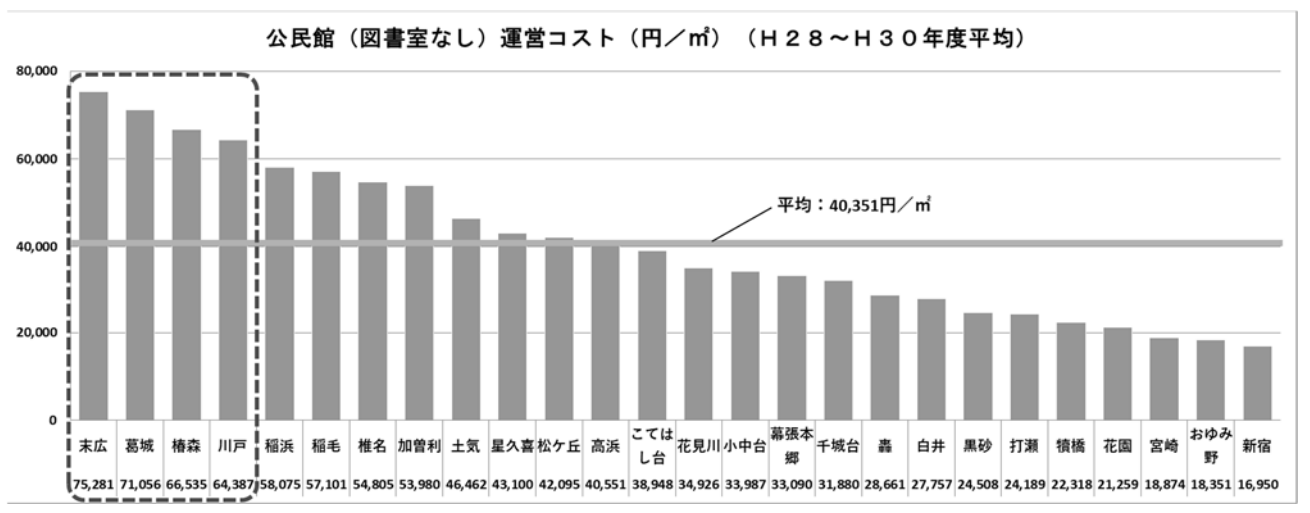
【グラフ②】



【グラフ③】



【グラフ④】



総合評価シート

施設名	花見川消防署畑出張所	施設所管課	消防局総務部施設課	評価番号	2-6
-----	------------	-------	-----------	------	-----

I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H29年度		
1 データ評価結果			
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	△	—	△
2 総合評価			
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能は残耐用年数4年であることから、課題ありとなった。 ・市内で発生した火災や救急等に対して、現行の6消防署18出張所体制によって全市域をカバーしており、管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。 ・運営コストに実質的な課題は少ない。 ・消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。 		
継続利用			
方向性			
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・立地や交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。 ・以上のことから、建物性能に課題があるが、本施設を直ちに再配置することは難しいため、当面は現施設を継続して利用する。 ・建替えのタイミングで、今後の人口動態、社会情勢等の変化を考慮し、施設周辺の未利用地等への移転の可能性等を検討するとともに、必要面積を精査し、施設総量が増加することのないよう留意すべき。 		

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R元年度・R2年度		
1 分析			
(1) データ評価結果			
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	残耐用年数3年	—	○
【まとめ】			
<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（残耐用年数3年）は課題あり。 ・運営コストは課題なしとなった。 			
【総合評価実施の主な理由】			
<ul style="list-style-type: none"> ・残耐用年数が5年以下のため。 			

(2) 現用途の需要見通し

①利用実績の検証

- ・消防署所（消防署、出張所）整備は、S40年代からS60年代にかけて、高度経済成長期の公団等による大規模団地の造成、周辺町村との合併等による人口増加に伴い、大幅に進展した。
- ・H4年の政令指定都市移行に伴い、1行政区1消防署体制を確立するため、署所の統廃合を図り、現行の6消防署18出張所体制となった。
- ・畑出張所は、S46年に設置された。
- ・消防署所の設置基準を示す「消防力の整備指針」（総務省消防庁）を踏まえると、消防署所の適正配置については、
 - ①市街地（建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率がおおむね10%以上の街区の連続した区域等）に設置
 - ②適当な建設用地の確保などの理由により市街地に該当しない地域に設置する場合は、市街地で発生する消防行政需要をカバーできる位置に設置（署所担当面積が市街地のある程度の範囲をカバーしていることが一つの目安）。
 - ③署所の具体的な設置位置は市町村が任意に決定（市街地に該当しない地域には、地域の実情に応じて当該地域に署所を設置することができる。）とされており、当市においても、市街地のできるだけ広範囲に消防ポンプ自動車が行き届くよう道路交通状況などを勘案して、消防署所は市街地内を中心として、バランスよく配置している。

1 利用状況

(1) 火災発生件数（グラフ①）

- ・管轄区域内の火災発生件数（H30年） 9件（その内建物以外：1件）
- ・H26年からの推移をみると、横ばいである。

(2) 救急隊出動件数（グラフ②・③）

- ・管轄区域内の救急隊出動件数（H30年） 2,593件
- ・H26年からの推移をみると、増加傾向である。
- ・花見川区の消防署所の管轄区域内への出動割合 73.0%
- ・管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。

2 運営コスト

- ・運営コストの主な内容は、施設の維持管理に係る清掃・警備・機器点検費委託、光熱費、修繕費である。

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化

- ・高齢化の進行に伴い、救急搬送ニーズの大幅増加が予想される。また、高齢者、特に高齢者独居世帯の増加に伴い、災害時要救護者の数が増加していくことが想定される。
- ・今後の消防需要を展望するにあたっては、インフラの老朽化や空き家の増加などのハード面の変化に加え、近所づきあいの希薄化、地域コミュニティの変容といった様々な社会環境の変化による影響を考慮する必要がある。

③将来における効率性の変化

- ・職員数及び消防ポンプ自動車等の車両が減少した場合、施設利用の効率性が低下する可能性がある。

【まとめ】

- ・建物性能について、残耐用年数が3年となっており、老朽化が進んでいる。
- ・H26年からの推移をみると、火災発生件数は横ばい、救急隊出動件数は増加傾向である。
- ・管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。
- ・高齢化の進行に伴い、救急搬送ニーズの大幅増加が予想される。また、高齢者、特に高齢者独居世帯の増加に伴い、災害時要救護者の数が増加していくことが想定される。

(3) 公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン

- ・周辺の類似施設には、花見川消防署（約3km）、作新台出張所（約3km）、幕張出張所（約2.5km）がある。

②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・消防署所の設置場所は、主に市街地（街区の連続した区域等）に設置することや、道路交通状況（出勤から放水開始までの目標時間を6.5分と設定）、他署所との配置バランスなどを勘案して決定しているため、消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。 ・消防ポンプ自動車等の駐車スペースを必要とする。 ・近年の消防需要等を踏まえた配置場所の検討においては、現時点では市所有地に候補となる土地が見当たらない。 ・現地で建替える場合、建替え工事期間中の仮移転のための一時的な費用が発生する。 ・近年の消防施設には、個室の仮眠室等が必要とされ、新たに施設を整備する場合には施設総量への影響に配慮する必要がある。
------------	---

【まとめ】

- ・消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。
- ・近年の消防需要等を踏まえた配置場所の検討においては、現時点では市所有地に候補となる土地が見当たらない。
- ・現地で建替える場合、建替え工事期間中の仮移転のための一時的な費用が発生する。
- ・近年の消防施設には、個室の仮眠室等が必要とされ、新たに施設を整備する場合には施設総量への影響に配慮する必要がある。

(4) 資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> ・市街化区域（第一種低層住居専用地域）である。 ・JR新検見川駅よりバス約10分。 ・県道72号から近く、自動車でのアクセスはよい。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・自動車でのアクセスもよく、公共としての活用ポテンシャルは高い。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・第一種低層住居専用地域であり、自動車でのアクセスもよいことなどから、主に住宅用地としての活用ポテンシャルは高い。

【まとめ】

- ・立地や交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。

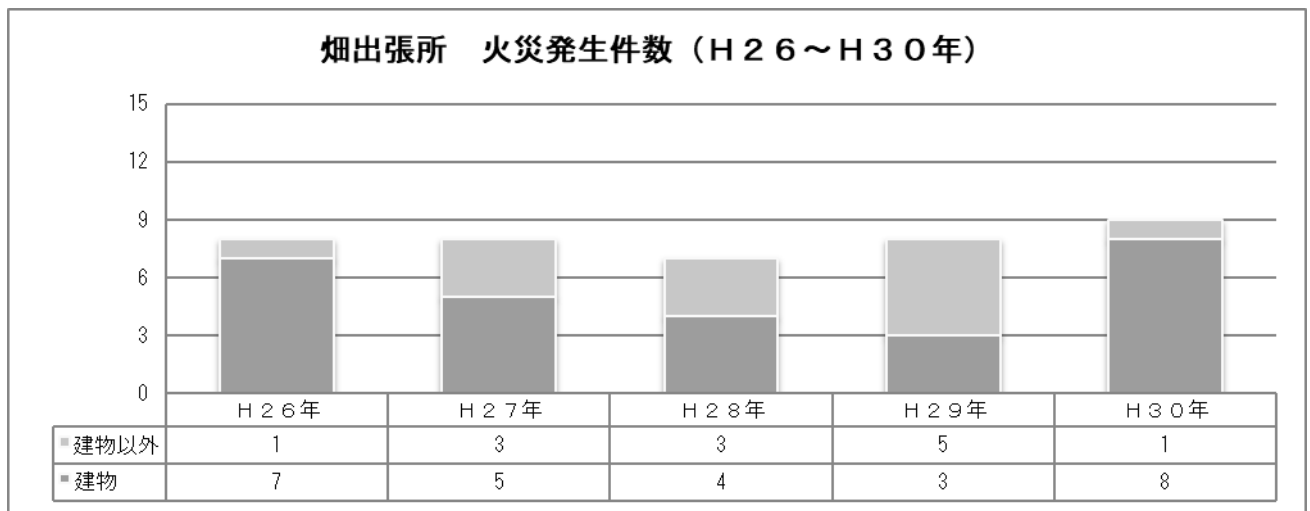
2 まとめ

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能について、残耐用年数が3年となっており、老朽化が進んでいる。 ・管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。 ・消防署所の設置場所は、主に市街地（街区の連続した区域等）に設置することや、道路交通状況（出勤から放水開始までの目標時間を6.5分と設定）、他署所との配置バランスなどを勘案して決定しているため、消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。 ・よって、消防施設は、消防需要等を踏まえて消防施設全体で配置場所を検討する必要があることなどから、消防局を中心として施設配置計画を策定すべきであるため、評価結果を「当面継続」とする。
継続利用	
方向性	
当面継続	

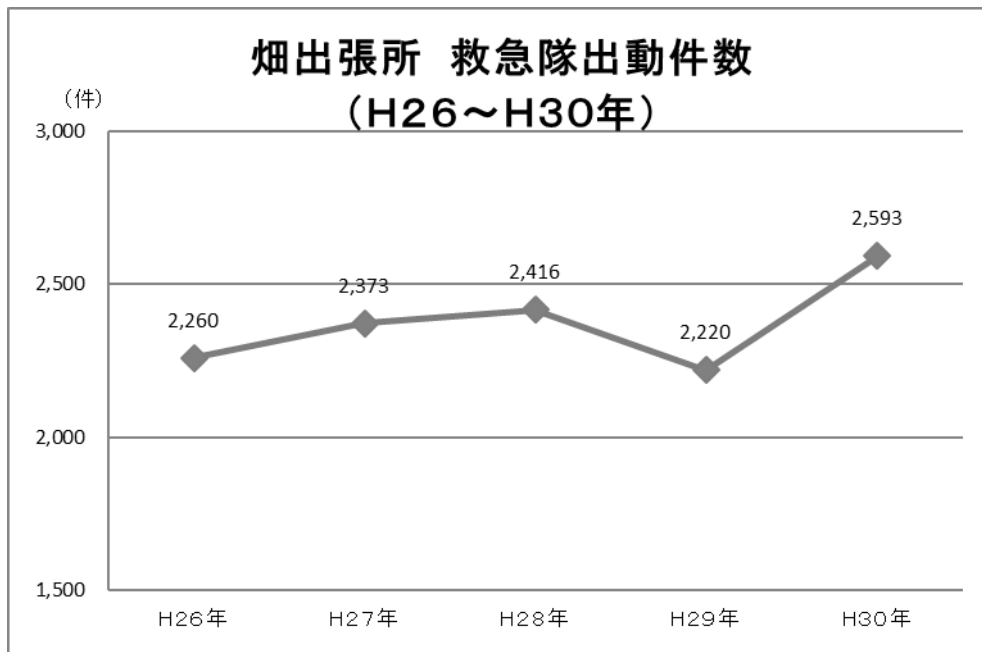
参考【外観】



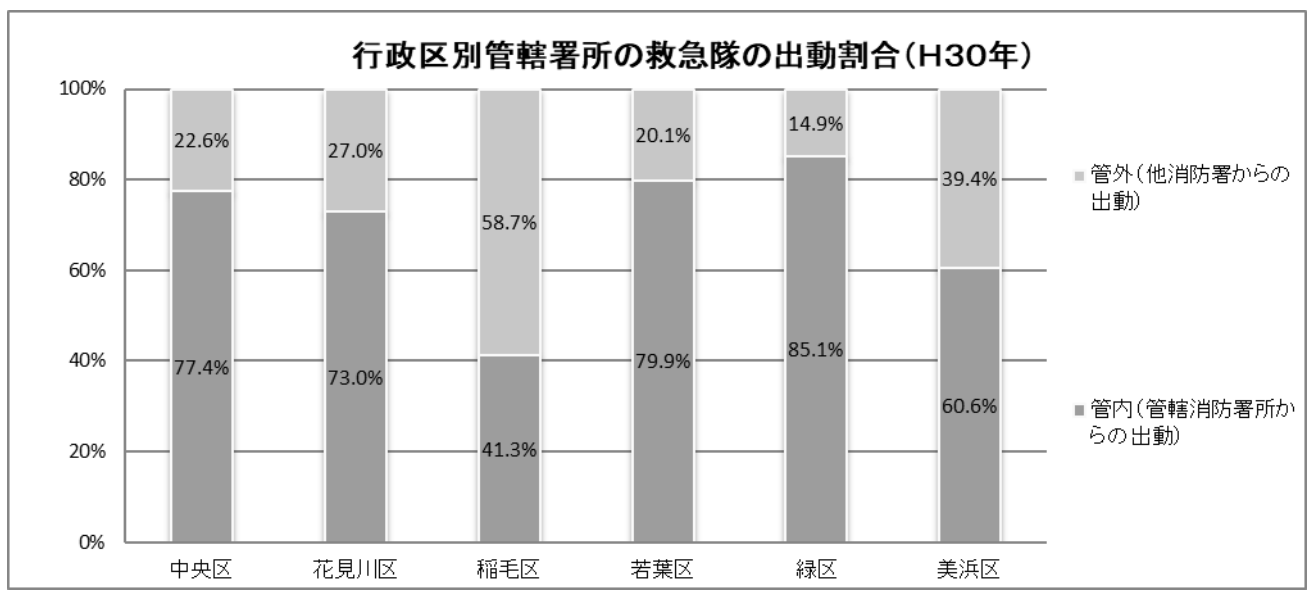
【グラフ①】



【グラフ②】



【グラフ③】



総合評価シート

施設名	花見川消防署作新台出張所	施設所管課	消防局総務部施設課	評価番号	2-7
-----	--------------	-------	-----------	------	-----

I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H29年度		
1 データ評価結果			
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	△	—	△
2 総合評価			
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能は残耐用年数7年であることから、課題ありとなった。 ・市内で発生した火災や救急等に対して、現行の6消防署18出張所体制によって全域をカバーしており、管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。 ・運営コストに実質的な課題は少ない。 ・消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。 		
継続利用			
方向性			
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・立地や交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。 ・以上のことから、建物性能に課題があるが、本施設を直ちに再配置することは難しいため、当面は現施設を継続して利用する。 ・建替えのタイミングで、今後の人口動態、社会情勢等の変化を考慮し、施設周辺の未利用地等への移転の可能性等を検討するとともに、必要面積を精査し、施設総量が増加することのないよう留意すべき。 		

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R元年度・R2年度		
1 分析			
(1) データ評価結果			
評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	残耐用年数5年	—	△
【まとめ】			
<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（残耐用年数5年）は課題あり。 ・運営コストは1巡目から状況に変化がなかった。 			
【総合評価実施の主な理由】			
<ul style="list-style-type: none"> ・残耐用年数が5年以下のため。 			

(2) 現用途の需要見通し

①利用実績の検証

- ・消防署所（消防署、出張所）整備は、S40年代からS60年代にかけて、高度経済成長期の公団等による大規模団地の造成、周辺町村との合併等による人口増加に伴い、大幅に進展した。
- ・H4年の政令指定都市移行に伴い、1行政区1消防署体制を確立するため、署所の統廃合を図り、現行の6消防署18出張所体制となった。
- ・作新台出張所は、S48年に設置された。
- ・消防署所の設置基準を示す「消防力の整備指針」（総務省消防庁）を踏まえると、消防署所の適正配置については、
 - ①市街地（建築物の密集した地域のうち、平均建ぺい率がおおむね10%以上の街区の連続した区域等）に設置
 - ②適当な建設用地の確保などの理由により市街地に該当しない地域に設置する場合は、市街地で発生する消防行政需要をカバーできる位置に設置（署所担当面積が市街地のある程度の範囲をカバーしていることが一つの目安）。
 - ③署所の具体的な設置位置は市町村が任意に決定（市街地に該当しない地域には、地域の実情に応じて当該地域に署所を設置することができる。）とされており、当市においても、市街地のできるだけ広範囲に消防ポンプ自動車が行き届くよう道路交通状況などを勘案して、消防署所は市街地内を中心として、バランスよく配置している。

1 利用状況

(1) 火災発生件数（グラフ①）

- ・管轄区域内の火災発生件数（H30年） 12件（その内建物以外：7件）
- ・H26年からの推移をみると、横ばいである。

(2) 救急隊出動件数（グラフ②・③）

- ・管轄区域内の救急隊出動件数（H30年） 2,349件
- ・H26年からの推移をみると、増加傾向である。
- ・花見川区の消防署所の管轄区域内への出動割合 73.0%
- ・管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。

2 運営コスト

- ・運営コストの主な内容は、施設の維持管理に係る清掃・警備・機器点検費委託、光熱費、修繕費である。

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化

- ・高齢化の進行に伴い、救急搬送ニーズの大幅増加が予想される。また、高齢者、特に高齢者独居世帯の増加に伴い、災害時要救護者の数が増加していくことが想定される。
- ・今後の消防需要を展望するにあたっては、インフラの老朽化や空き家の増加などのハード面の変化に加え、近所づきあいの希薄化、地域コミュニティの変容といった様々な社会環境の変化による影響を考慮する必要がある。

③将来における効率性の変化

- ・職員数及び消防ポンプ自動車等の車両が減少した場合、施設利用の効率性が低下する可能性がある。

【まとめ】

- ・建物性能について、残耐用年数が5年となっており、老朽化が進んでいる。
- ・H26年からの推移をみると、火災発生件数は横ばい、救急隊出動件数は増加傾向である。
- ・管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。
- ・高齢化の進行に伴い、救急搬送ニーズの大幅増加が予想される。また、高齢者、特に高齢者独居世帯の増加に伴い、災害時要救護者の数が増加していくことが想定される。

(3) 公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン

- ・類似施設として、花見川区には花見川消防署（約3km）、畑出張所（約3km）、幕張出張所（約6km）がある。

②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> 消防署所の設置場所は、主に市街地（街区の連続した区域等）に設置することや、道路交通状況（出動から放水開始までの目標時間を6.5分と設定）、他署所との配置バランスなどを勘案して決定しているため、消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。 消防ポンプ自動車等の駐車スペースを必要とする。 近年の消防需要等を踏まえた配置場所の検討においては、現時点では市所有地に候補となる土地が見当たらない。 現地で建替える場合、建替え工事期間中の仮移転のための一時的な費用が発生する。 近年の消防施設には、個室の仮眠室等が必要とされ、新たに施設を整備する場合には施設総量への影響に配慮する必要がある。
------------	--

【まとめ】

- 消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。
- 近年の消防需要等を踏まえた配置場所の検討においては、現時点では市所有地に候補となる土地が見当たらない。
- 現地で建替える場合、建替え工事期間中の仮移転のための一時的な費用が発生する。
- 近年の消防施設には、個室の仮眠室等が必要とされ、新たに施設を整備する場合には施設総量への影響に配慮する必要がある。

(4) 資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> 市街化区域（第二種住居地域）である。 JR新検見川駅よりバス約15分。 県道72号から近く、自動車でのアクセスはよい。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> 自動車でのアクセスもよく、公共としての活用ポテンシャルは高い。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> 第二種住居地域であり、自動車でのアクセスもよいことなどから、主に住宅用地としての活用ポテンシャルは高い。

【まとめ】

- 立地や交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。

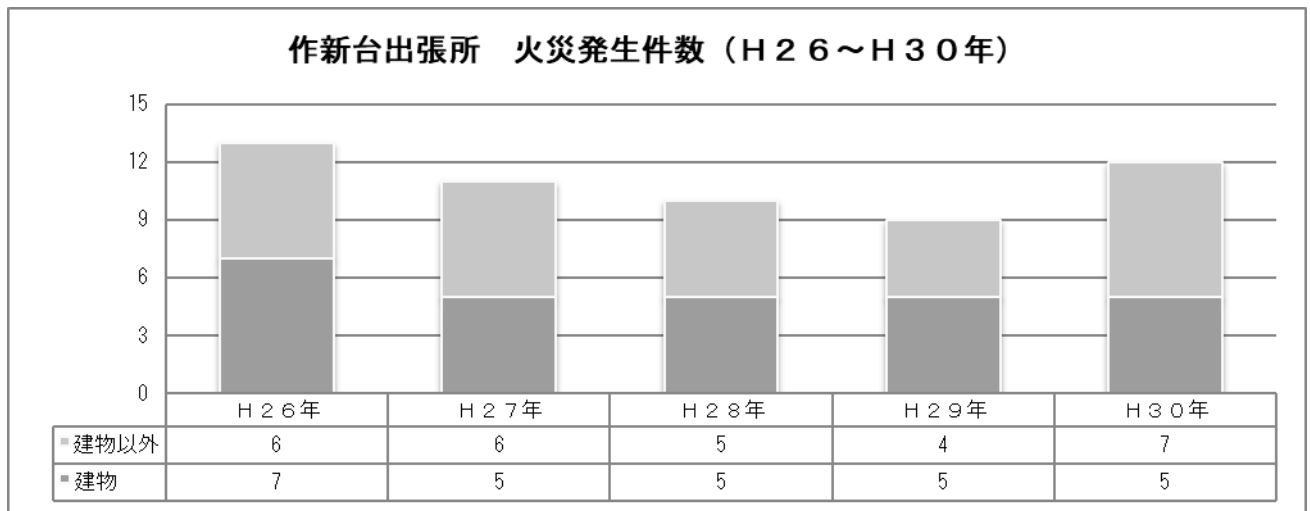
2 まとめ

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能について、残耐用年数が5年となっており、老朽化が進んでいる。 管轄範囲を超えた近隣署所への応援出動も行っていることなどから、消防署所別の消防隊及び救急隊の出動件数を正確に把握することは難しい。 消防署所の設置場所は、主に市街地（街区の連続した区域等）に設置することや、道路交通状況（出動から放水開始までの目標時間を6.5分と設定）、他署所との配置バランスなどを勘案して決定しているため、消防施設としての機能や署所ごとの管轄地域等を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。 よって、消防施設は、消防需要等を踏まえて消防施設全体で配置場所を検討する必要があることなどから、消防局を中心として施設配置計画を策定すべきであるため、評価結果を「当面継続」とする。
継続利用	
方向性	
当面継続	

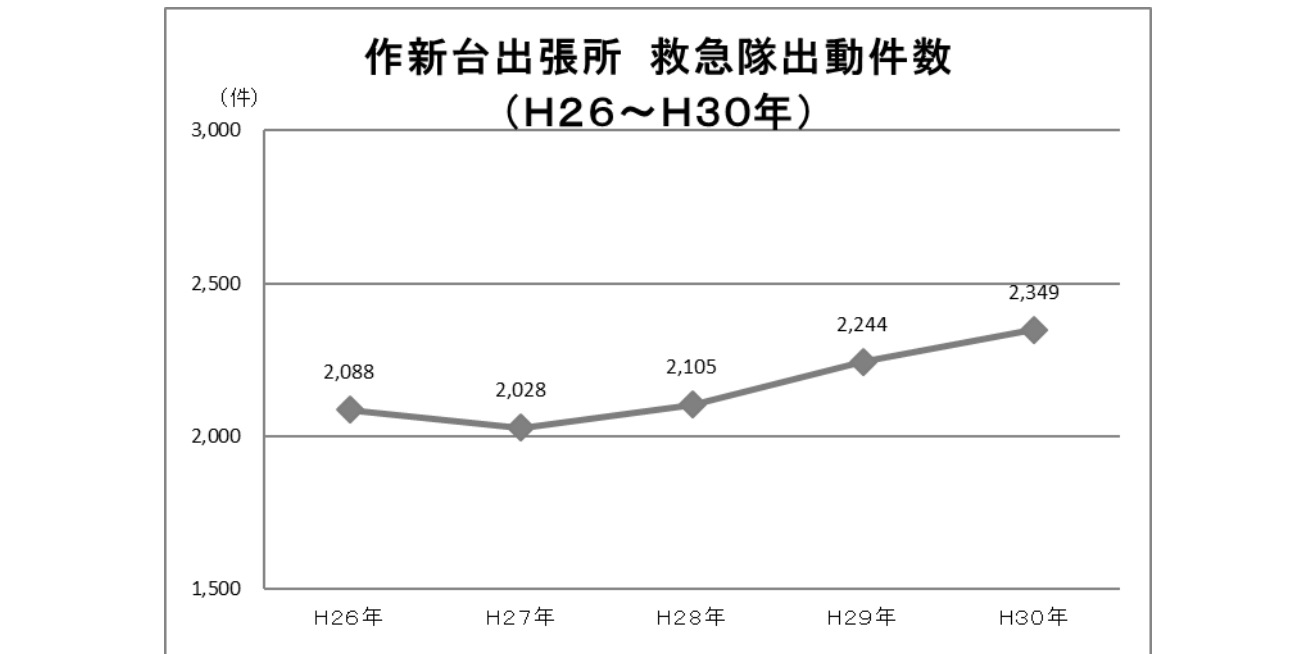
参考【外観】



【グラフ①】



【グラフ②】



【グラフ③】

