

# 資産の総合評価シート

参考資料 1 - 1

施設名	南部青少年センター	施設所管課	生涯学習振興課	評価番号	1-14
-----	-----------	-------	---------	------	------

## 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"> <li>・周辺類似施設の見直しが積極的に行われている。（H28までに2施設が廃止予定）</li> </ul>			
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・H28年度を目途に、生涯学習施設体系の見直しが実施されることとなっている。</li> <li>・上記により、本施設及び宮崎公民館の利用状況が変化する可能性があるため、当面継続とし、今後の動向を注視する必要がある。</li> </ul>			
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、残耐用年数が11年で、設備関係を中心に大規模な改修工事が必要。上記の見直しの状況を踏まえ、次回大規模改修等のタイミングで施設の存廃についてを検討する。</li> </ul>			
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・また、他類似施設との公平性の観点からも受益者負担の適正化を図るべき。</li> </ul>			

## II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	H30年度・R元年度			
1 分析結果				
(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"> <li>・建物性能（残耐用年数3年）に課題あり。</li> <li>・利用度及び運営コストには課題はなかった。</li> <li>・H25年度のデータ評価結果では、建物性能及び利用度について課題があったため、データ評価では、利用度の課題は解消されたといえる。</li> </ul>				
【総合評価実施の主な理由】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・残耐用年数が5年以下のため</li> </ul>				
(2) 現用途の需要見通し				
①利用実績の検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、豊かな文化都市をめざす千葉市に、その原動力となる青少年に憩いの場と学習の場を提供し、勤労在学青少年の健全育成を目的とした市内唯一の施設として、蘇我中学校区青少年育成委員会や地域の各団体から陳情・要望が寄せられ、時代の学習ニーズに対応した各種の講座や教室を開催する為に、S48年11月に開設された。</li> <li>・青少年の健全な育成を図り、教養の向上に資するため、ホール等の施設の貸出や社会教育事業講座等の事業を行っている。</li> </ul> <p>1 利用状況（別紙：グラフ①、グラフ②を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設全体の稼働率は、46.2%である。（H29年度）</li> <li>・諸室ごとに分析すると、録音室、講習室、視聴覚室の稼働率が高く、料理実習室が低いことから、本施設は、録音室や視聴覚室など音楽利用が可能な諸室に対する需要が大きい。</li> <li>・施設貸出利用者数は、年間30,000人前後で推移している。</li> </ul>			

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年齢階層別に分析すると、約45.6%が一般（30歳以上）の利用となっている。</li> <li>・本施設は、「青少年の健全な育成を図り、教養の向上に資する」施設であるが、青少年以外の利用が約半数を占めており、当初の目的とは異なる利用がされている状態である。</li> </ul> <p>2 運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営コストは、72,816千円である。（H29年度）</li> <li>・主な支出は、人件費であり、全体の約45%を占める。</li> <li>・収入は、利用料が無料のため、利用料による収入がない。</li> </ul>
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"> <li>・長期的には、人口の減少に伴い、施設利用の効率性が低下する可能性がある。</li> </ul>
③将来における効率性の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、青少年に学習の場等を提供し、青少年の健全育成を図ることを目的として昭和48年に整備された。</li> <li>・今般のデータ評価では、利用度に課題なしとなったものの、総合評価にて、青少年以外の利用が約半数を占めており、施設の設置目的とは異なる利用がされていることが確認された。</li> </ul>	
<p><b>(3) 公共施設再配置</b></p>	
①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺（同じ中学校区）には機能の類似する、蘇我コミュニティセンター、宮崎公民館が設置されている。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、みやこ図書館白旗分館及び子どもルームとの複合施設である。</li> <li>・H24年度の事務事業評価において、H28年度を目途に、公民館等類似施設との機能分担や指定管理者制度、受益者負担の適正化導入など事業の見直しを実施するとしている。</li> <li>・建物性能（残耐用年数3年）に課題あり。</li> </ul>
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・過年度の事務事業評価において、H28年度を目途に、公民館等類似施設との機能分担や指定管理者制度、受益者負担の適正化導入など事業の見直しを実施するとしている。</li> <li>・周辺には機能の類似する、蘇我コミュニティセンター、宮崎公民館が設置されている。</li> <li>・公共施設の再配置にあたっては、5年程度の検討を要することから、建物性能（残耐用年数3年）を踏まえると、施設のあり方を検討すべき時期となっている。</li> <li>・本施設は、複合施設であるため、必要に応じて、複合施設を含めた検討が必要である。</li> </ul>	
<p><b>(4) 資産の立地特性</b></p>	
①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・JR蘇我駅から徒歩15分。（駅から施設までは上り坂）</li> <li>・用途地域は、第一種中高層住居地域である。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物としては、残耐用年数に課題があることや、既に複合化されていることから、活用ポテンシャルは低い。</li> <li>・土地としては、周辺保育所は残耐用年数が少なく、建替え用地として活用できる可能性はある。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物としては、残耐用年数に課題があることや、既に複合化されていることから、活用ポテンシャルは低い。</li> <li>・用途地域は、第一種中高層住居専用地域である。</li> <li>・市営住宅、県営住宅に囲まれており、駐車場需要の可能性はあるが、戸建て住宅の可能性は低いと考えられる。</li> </ul>

【まとめ】

- ・建物としては、残耐用年数に課題があることや、既に複合化されていることから、活用ポテンシャルは低い。
- ・建物除却が可能な場合は、公共としての活用ポテンシャル及び外部転用のポテンシャルはある。

2 総合評価

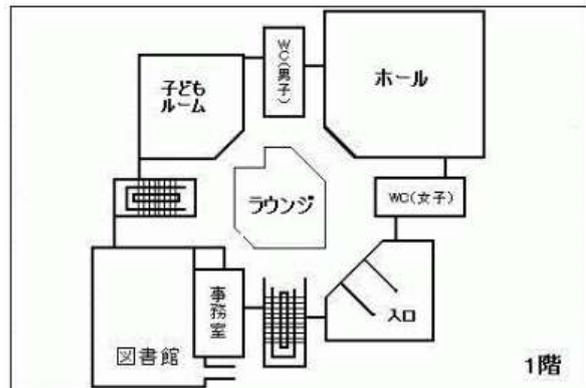
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、青少年に学習の場等を提供し、青少年の健全育成を図ることを目的としてS48年に整備された。</li> <li>・データ評価では、利用度に課題なしとなったものの、総合評価にて、青少年以外の利用が約半数を占めており、施設の設置目的とは異なる利用がされていることが確認された。</li> <li>・資産の総合評価：1巡目において、H28年度を目途に、生涯学習施設体系の見直しを実施されること、次回大規模改修のタイミングで施設の存廃について検討することとなっていた。</li> <li>・公共施設の再配置にあたっては、5年程度の検討を要することから、建物性能（残耐用年数3年）を踏まえると、施設のあり方を検討すべき時期となっている。</li> <li>・よって、施設の残耐用年数が3年となり、老朽化が進んでいることから、評価結果を「見直し」とし、施設のあり方を検討すべき。</li> <li>・検討にあたっては、諸室ごとの必要性や周辺類似施設との機能統合等、青少年以外の一般利用については、受益者負担の適正化を含めて検討すること。</li> </ul>
見直し	
方向性	
⑨その他(あり方を検討)	

参考【外観、平面図】

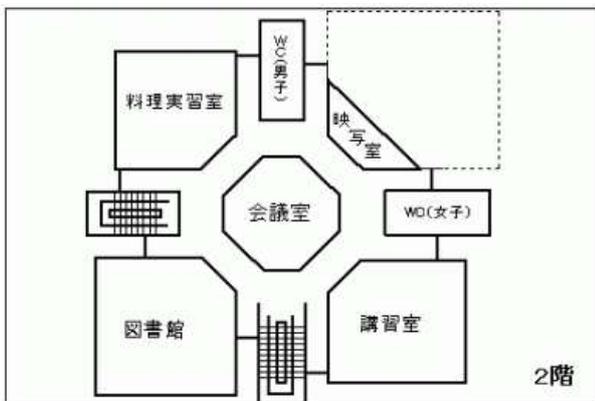
【外観】



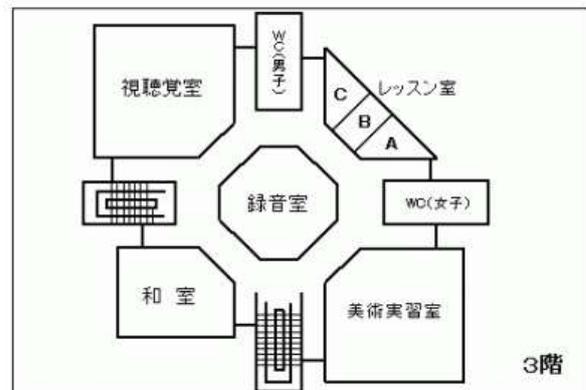
【平面図：1階】



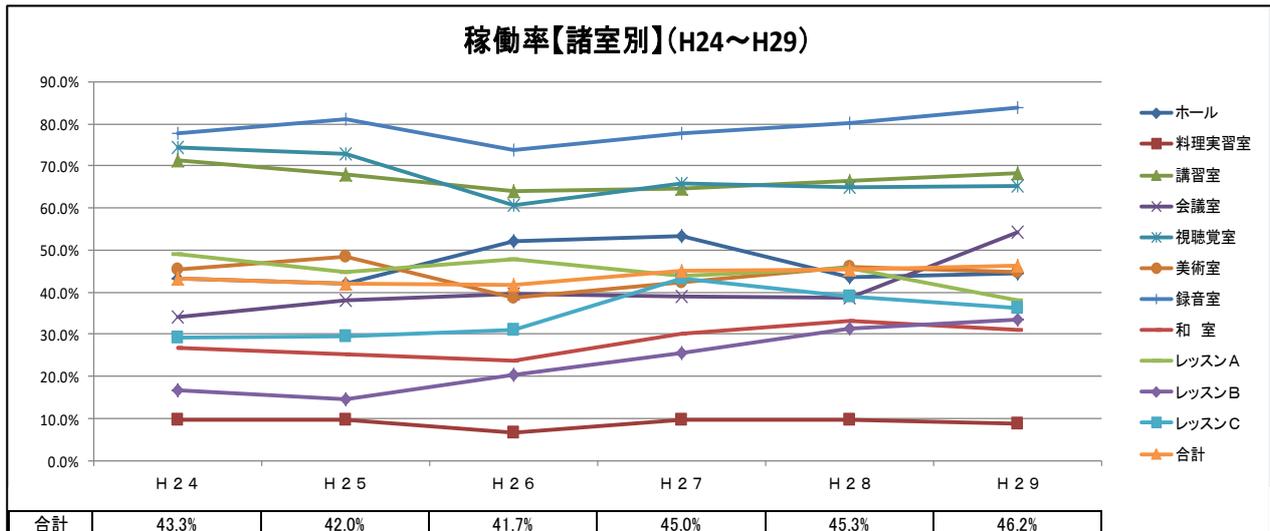
【平面図：2階】



【平面図：3階】



【グラフ①】



【グラフ②】

