総合評価シート

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 継続利用 方向性 ⑩当面継続	・周辺の類似機能施設はハーモニープラザである。 ・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。 ・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。		

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】 ・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】 ・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	１　利用状況（別紙：グラフ①～③を参照） ・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。 ２　運営コスト（別紙：グラフ④を参照） ・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	・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	・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	・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	・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	・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	・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。

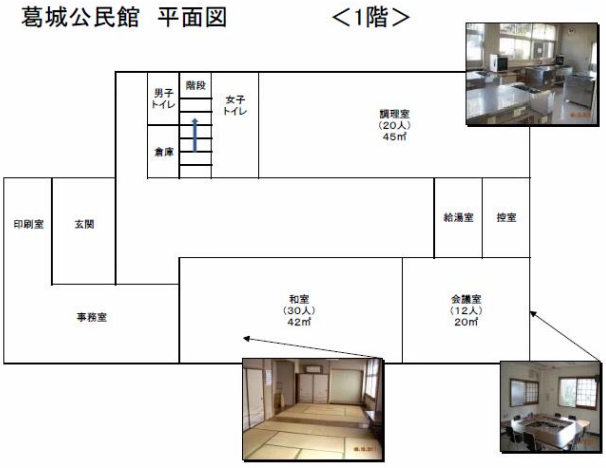
【まとめ】
・利便性が悪いことから、公共としてのポテンシャルは低い。
・周囲は入り組んだ道であり、敷地も狭いため、外部転用としては、戸建て住宅等が想定される。

２　まとめ	
評価結果 見直し	・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。
方向性 ⑨その他 （稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し）	・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。 ・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、 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。

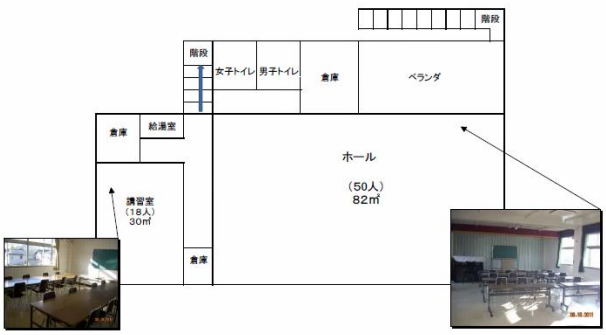
参考【外観・平面図】

【外観】

【平面図：１階】

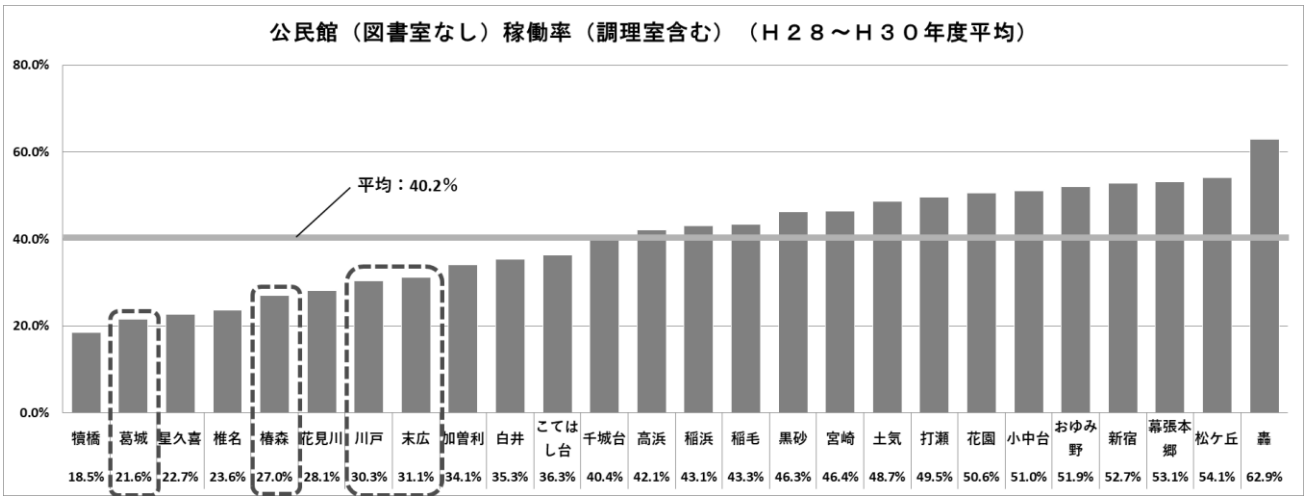


【平面図：２階】

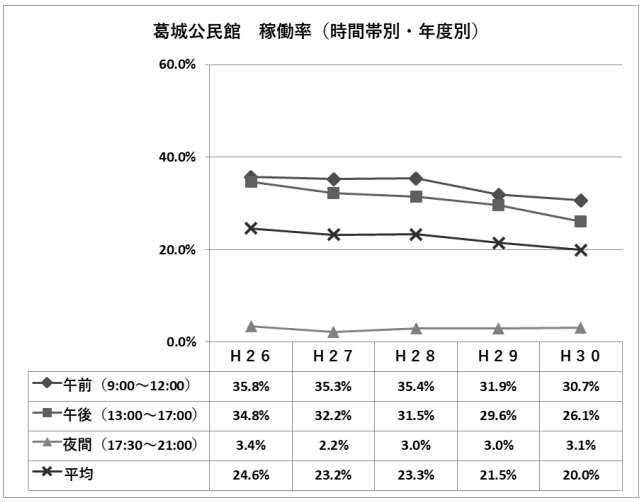


別紙【グラフ・図】

【グラフ①】

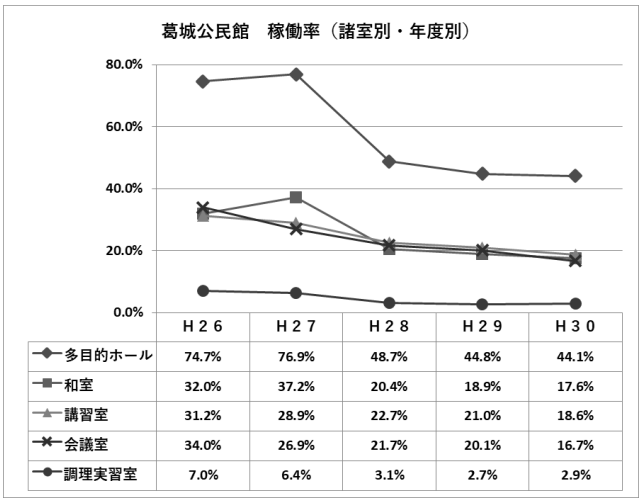


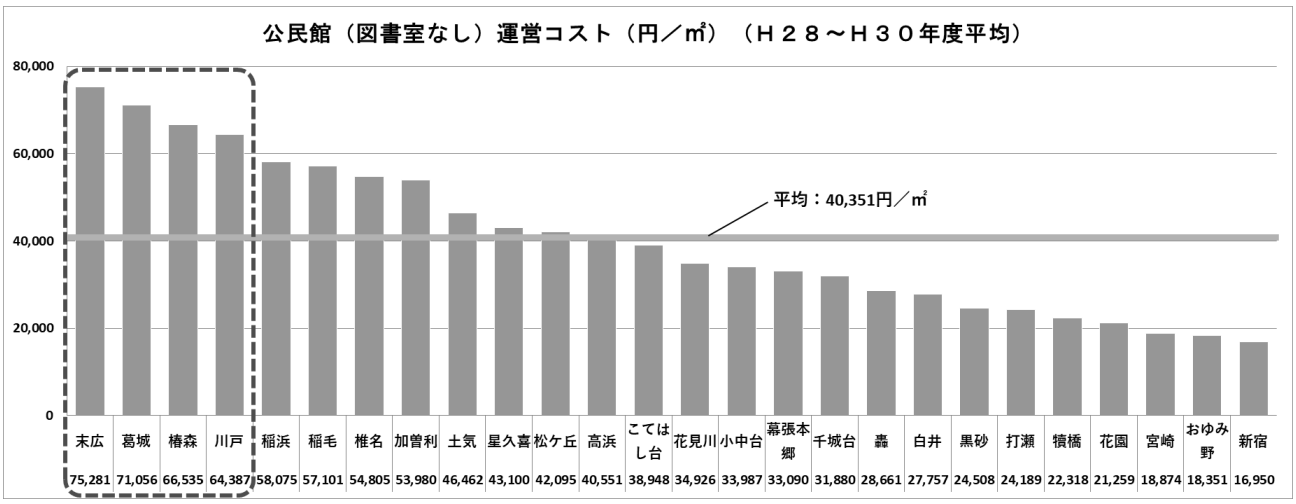
【グラフ②】



	Ｈ２６	Ｈ２７	Ｈ２８	Ｈ２９	Ｈ３０
午前（9:00～12:00）	35.8%	35.3%	35.4%	31.9%	30.7%
午後（13:00～17:00）	34.8%	32.2%	31.5%	29.6%	26.1%
夜間（17:30～21:00）	3.4%	2.2%	3.0%	3.0%	3.1%
平均	24.6%	23.2%	23.3%	21.5%	20.0%

【グラフ③】



	Ｈ２６	Ｈ２７	Ｈ２８	Ｈ２９	Ｈ３０
多目的ホール	74.7%	76.9%	48.7%	44.8%	44.1%
和室	32.0%	37.2%	20.4%	18.9%	17.6%
講習室	31.2%	28.9%	22.7%	21.0%	18.6%
会議室	34.0%	26.9%	21.7%	20.1%	16.7%
調理実習室	7.0%	6.4%	3.1%	2.7%	2.9%

【グラフ④】