総合評価シート

施設名 末広公民館 生涯学習振興課 2-2 施設所管課 評価番号

______ T 資産の総合評価・1巡目の結果(H25~29年度)

1 貝座の税	1. 負性の総合評価:「巡日の結果(H25~29年度)			
評価年度	平価年度 H25年度			
1 データ評価結果				
評化	西指標 西指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベン	チマーク	Δ	Δ	Δ
2 総合評価				
評価結果	評価結果・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			
継続利用	• 公民館	末広中12年、寒川小18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。		
方向性	・本施設	・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		
⑩当面継続	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 生統 に低い調理室については、学校の家庭科室を使用すべき) ・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)

> > > 7	
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	Δ	Δ

【まとめ】

- ・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】

(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、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
・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。
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、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

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

①検討すべき再配置	・周辺には、末広中学校(約350m)及び寒川小学校(約500m)がある。
パターン	・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。

【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、 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。

, 古朱ル区は (第一番仕民東田地域) でなる

(4) 資産の立地特性

① 手切士 ジキェリラ

① 重視すべきエリア・ 資産の特性	・ 巾倒化区域(第二種任居専用地域)である。 ・ J R本千葉駅・京成千葉寺駅から徒歩圏内。国道 3 5 7 号線、末広街道から近い。
②公共としての活用ポテンシャル	・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。
③外部転用のポテンシャル	・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 m²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 ㎡と狭く、住宅等が想定 される。

まとめ 2

評価結果

- 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。
- ・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(H3O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 m)のう ち、調理実習室(45.0 ㎡)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。

方向性

見直し

9 その他

諸室•時間帯利用

等の見直し)

(稼働率の低い

- 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。
- ・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】

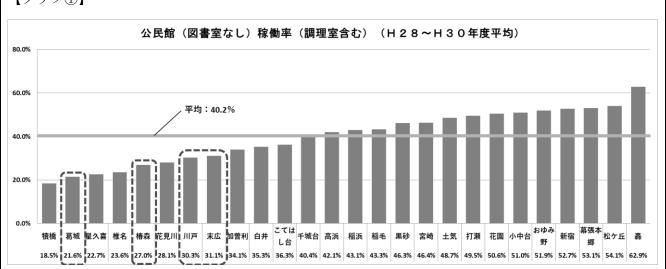


【平面図:2階】

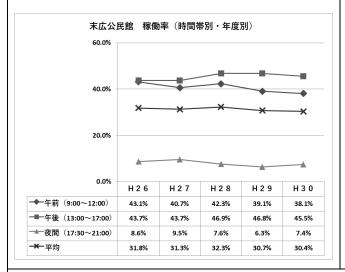


別紙【グラフ・図】

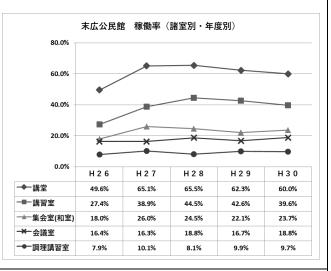




【グラフ②】



【グラフ③】



【グラフ④】

