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	
継続利用	・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。
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】
・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】
・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、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。 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、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	・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、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	・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	・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	・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	・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	・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。

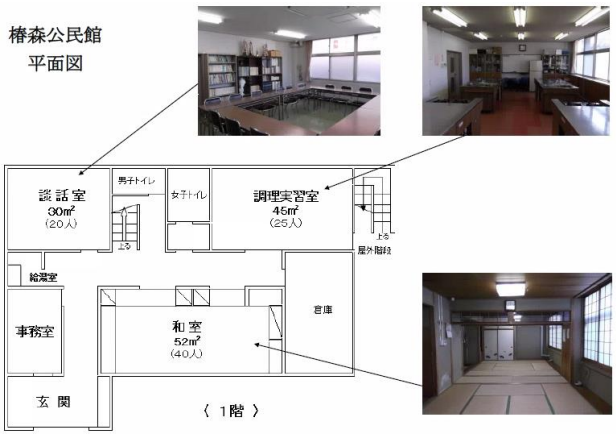
２　まとめ

評価結果 見直し	・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、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%で一番低い。
方向性	・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。
⑨その他 （稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し）	・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、 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。

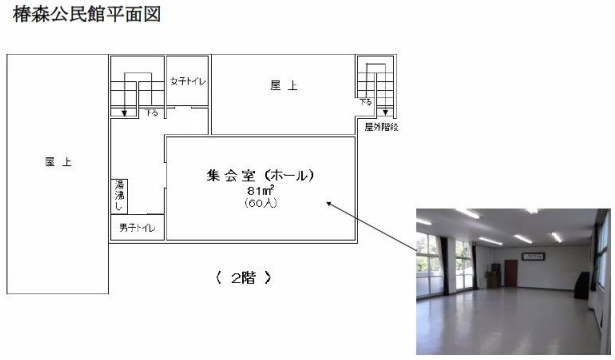
参考【外観・平面図】

【外観】

【平面図：１階】

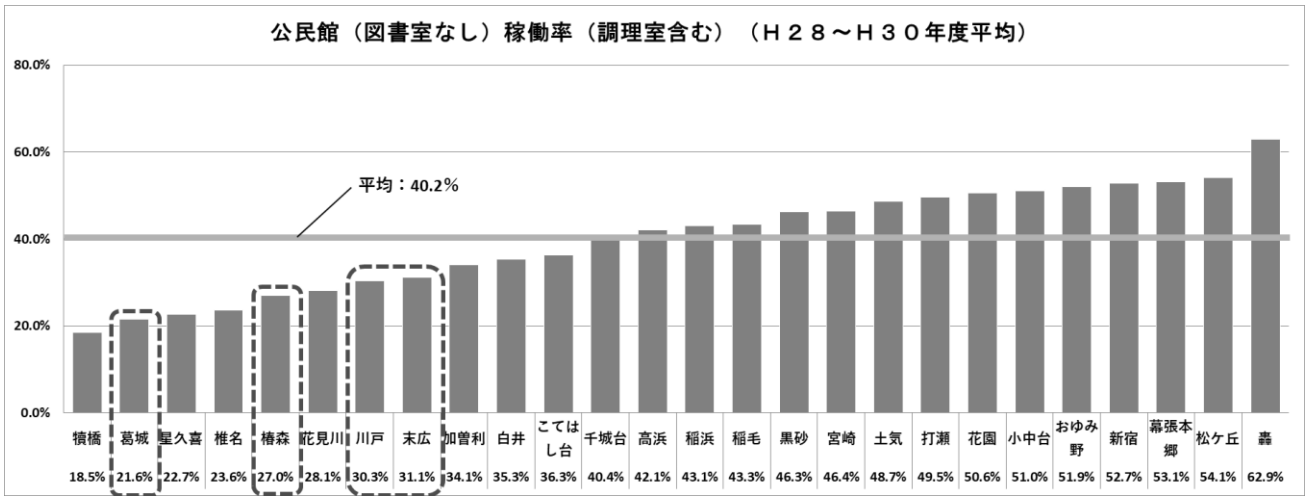


【平面図：２階】

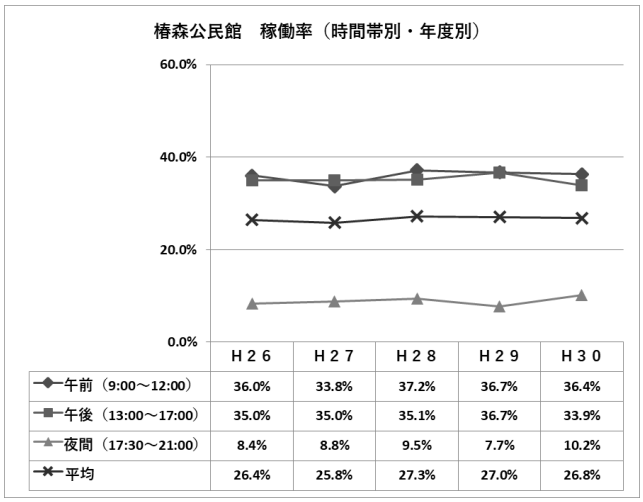


別紙【グラフ・図】

【グラフ①】

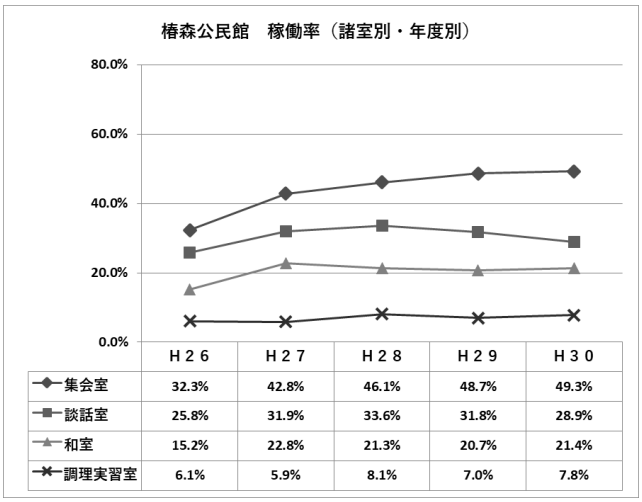


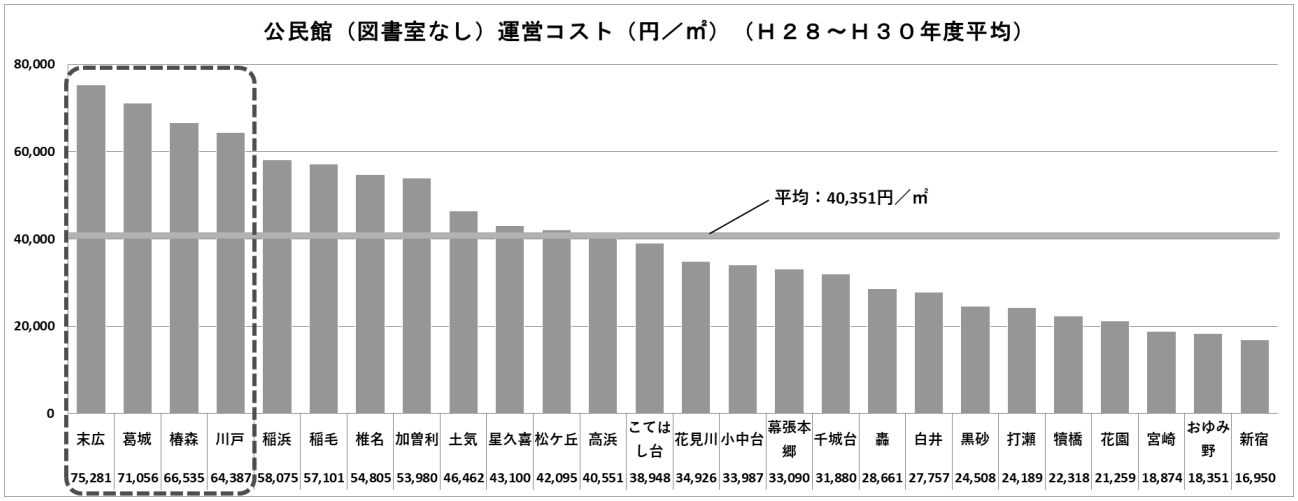
【グラフ②】



	Ｈ２６	Ｈ２７	Ｈ２８	Ｈ２９	Ｈ３０
午前（9:00～12:00）	36.0%	33.8%	37.2%	36.7%	36.4%
午後（13:00～17:00）	35.0%	35.0%	35.1%	36.7%	33.9%
夜間（17:30～21:00）	8.4%	8.8%	9.5%	7.7%	10.2%
平均	26.4%	25.8%	27.3%	27.0%	26.8%

【グラフ③】



	Ｈ２６	Ｈ２７	Ｈ２８	Ｈ２９	Ｈ３０
集会室	32.3%	42.8%	46.1%	48.7%	49.3%
談話室	25.8%	31.9%	33.6%	31.8%	28.9%
和室	15.2%	22.8%	21.3%	20.7%	21.4%
調理実習室	6.1%	5.9%	8.1%	7.0%	7.8%

【グラフ④】