

総合評価シート

施設名	都賀いきいきセンター	施設所管課	高齢福祉課	評価番号	3-7
-----	------------	-------	-------	------	-----

(施設概要)

土地	用途地域		第一種住居地域	
	立地適正化計画における区域設定			居住促進区域
建物	構造	鉄筋コンクリート造	運営形態	指定管理
	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要 (Is 値 : 0.77)
	指定緊急避難場所・指定避難所（海拔） 【災害種別】		指定なし	
備考	複合施設：都賀コミュニティセンター			

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											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評価指標</th> <th>①建物性能</th> <th>②利用度</th> <th>③運営コスト</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対ベンチマーク</td> <td>○</td> <td>○</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>				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	○	○	○
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	<p>（データ評価で課題無し）</p> <p>（データ評価で課題無し）</p> <p>（データ評価で課題無し）</p>										
継続利用											
方向性											
⑪継続（計画的保全対象）											

II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R2年度・R3年度										
1 分析											
(1) データ評価結果											
<table border="1"> <thead> <tr> <th>評価指標</th> <th>①建物性能</th> <th>②利用度</th> <th>③運営コスト</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>対ベンチマーク</td> <td>—</td> <td>△</td> <td>○</td> </tr> </tbody> </table>				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	—	△	○
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	—	△	○								
<p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建物性能（耐用年数9年）に課題はない。 ・利用度に課題あり。 ・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"> ・経過観察3期目のため、評価結果の見直しを検討する。 											
(2) 現用途の需要見通し											
①利用実績の検証	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設は、60歳以上の高齢者の方を対象に、高齢者の生きがいづくりと健康推進を図り、もって高齢者の福祉の増進に資することを目的とし、各区に1カ所設置されているいきいきプラザを補完する施設として設置された。 ・実施事業は以下のとおり <ul style="list-style-type: none"> ①生活相談、②健康相談、③機能回復訓練、④高齢者福祉講座、 ⑤高齢者講演会、⑥同好会等への活動支援、⑦個人利用機会の提供、 ⑧地域交流、⑨生きがい活動支援通所事業 										

	<p>※生きがい活動支援通所事業とは日常動作訓練、教養講座及び趣味活動等を行い、要介護状態に陥ることを予防する事業のこと</p> <p>1 利用者数（別紙：グラフ①を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、32.1 人／m²（H29～R元年度平均）であり、いきいきセンター9施設中最下位である。 【平均値：80.4 人／m²】 ・H25年度の資産の総合評価では、利用度は46.1 人／m²（H21～H23年度平均）であり、いきいきセンター9施設中6位であった。 【平均値：50.7 人／m²】 ・前回の総合評価時点より、利用度が14.0 人／m²低くなっている。 ・利用度について、直近5年の推移をみると、減少傾向にある。 (H27：67.7 人／m²、H28：66.3 人／m²、H29：11.3 人／m² H30：33.3 人／m²、R元：51.8 人／m²) ・本施設の利用者数は22,217 人（R元年度）であり、いきいきセンター9施設中2位である。【平均人数：19,190 人】 ・本施設の建物面積は429 m²であり、いきいきセンター9施設中最大規模である。【平均面積：259.5 m²】 <p>2 運営コスト（別紙：グラフ②、グラフ③を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営コスト（H29～R元年度平均）は、37,438 円／m²であり、いきいきセンター9施設中1位である。【平均値：88,577 円／m²】
<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"> ・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。 ・ただし、高齢化率は、2055年に38.8%まで上昇する見通しであることなど、長期的な動向については、複合的に検証する必要がある。
<p>③将来における効率性の変化</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。

【まとめ】

- ・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、32.1 人／m²（H29～R元年度平均）であり、いきいきセンター9施設中最下位である。【平均値：80.4 人／m²】
- ・H25年度の資産の総合評価では、利用度は46.1 人／m²（H21～H23年度平均）であり、いきいきセンター9施設中6位であった。【平均値：50.7 人／m²】
- ・前回の総合評価時点より、利用度が14.0 人／m²低くなっている。
- ・利用度について、直近5年の推移をみると、減少傾向にある。
(H27：67.7 人／m²、H28：66.3 人／m²、H29：11.3 人／m²、H30：33.3 人／m²
R元：51.8 人／m²)
- ・本施設の利用者数は22,217 人であり、いきいきセンター9施設中2位である。【平均人数：19,190 人】
- ・本施設の建物面積は429 m²であり、いきいきセンター9施設中最大規模である。【平均面積：259.5 m²】

（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"> ・周辺の公共施設としては、若葉区役所（約100m）、若葉保健福祉センター（約250m）、若松公民館（約1.5 km）及び桜木公民館（約2 km）がある。 ・若葉区役所、若葉保健福祉センターについては、ともに建物性能に問題はなく、残耐用年数も20年程度となっているが、その一方で、執務室の狭隘化が課題となっている。 ・部屋貸しにおいて機能が類似する若松公民館、桜木公民館も、建物性能に問題はなく、いきいきプラザと同程度またはそれ以上の残耐用年数（12年、25年）である。
<p>②留意すべき制約条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化計画において、本施設は、誘導施設（地域的な拠点施設）となっている。 ・現在の立地は、立地適正化計画における都市機能誘導区域等ではない。（近接はしている。） (誘導施設は、長期的な視点から緩やかに誘導を図るものであり、都市機能誘導区域外への立地を規制するものではない。) ・H28年4月から指定管理者制度を導入しており、社会福祉法人千葉市社会福祉事業団が管理・運営している。 (指定管理期間：H28年4月1日～R8年3月31日) ・「いきいきセンター整備基本計画」では、本施設の整備手法として、小中学校の空き教室などの既存施設や未利用地や空き店舗等の活用を検討し、施設整備に当たっては、コストの縮減を図ることとしている。 ・都賀コミュニティセンターとの複合施設。 ・平成29年6月～平成30年4月に大規模改修実施。 ・都賀コミュニティセンターは、今般の資産の総合評価で、見直し対象となっている。

【まとめ】

- ・本施設は残耐用年数が11年あり、建物性能について課題はなく、平成29年6月～平成30年4月に大規模改修を実施している。
- ・周辺の公共として、若葉区役所、若葉保健福祉センター、部屋貸しの機能が類似している若松公民館や桜木公民館が近隣に位置しているが、いずれも本施設と同様の残耐用年数またはそれ以上の残耐用年数となっており、新たに複合化・機能統合等の可能性のある施設は周辺に設置されていない。
- ・一方で、若葉区役所、若葉保健福祉センターについては、執務室の狭隘化が課題となっている。

(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"> ・市街化区域に位置しており、JR都賀駅・千葉都市モノレール都賀駅から徒歩圏内（約6分）で、比較的交通の便も良い。 ・駅前には、大型商業施設や多くの飲食店が建ち並び、周辺には、住宅街が広がっている。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺地域には、保育園等がすでに設置されており、公共としての新たな活用の可能性は低い。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・用途地域は第一種低層住居地域と第一種住居地域にまたがっているため、一括で活用する場合は住宅利用の可能性が高い。

【まとめ】

- ・公共施設が集積した地域に設置しており、公共交通機関のアクセスが良く、当該地域周辺に類似施設はない。
- ・よって、公共として別用途での活用可能性は低い。
- ・外部転用の場合は、2つの用途地域にまたがっているため、一括で活用する場合は、住宅利用の可能性が高い。

2 まとめ

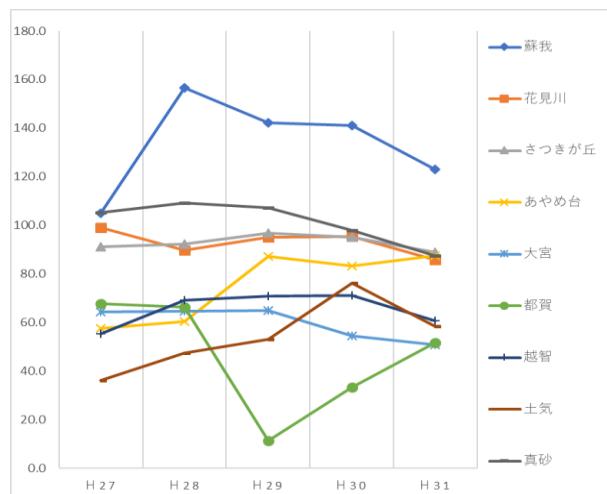
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能に課題なし。（昭和57年建築、大規模改修（平成29年6月～平成30年4月）実施済み） ・利用度に課題あり。（相対評価：1） H21～H23年度平均：いきいきセンター9施設中6位（46.1人/m²） 【平均値：50.7人/m²】 ⇒ H29～R元年度平均：いきいきセンター9施設中最下位（32.1人/m²） 【平均値：80.4人/m²】 (直近5年の利用状況) H27：67.7人/m²、H28：66.3人/m²、H29：11.3人/m²、 H30：33.3人/m²、R元：51.8人/m² ・R元年度のいきいきセンター毎の利用者数を比較すると、本施設は9施設中2位である。（R元年度利用者数：22,217人【平均人数：19,190人】） ・建物面積を比較すると、本施設は市内9施設中最大規模となる。 (建物面積：429m²【平均面積：259.5m²】)
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・建物面積を比較すると、本施設は市内9施設中最大規模となる。 (建物面積：429m²【平均面積：259.5m²】) ・公共交通機関のアクセスが良く、当該地域周辺に類似施設はない。 ・また、すでに複合化されているため、施設規模が大きく、周辺地域に同規模の敷地を確保することが困難である。
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・以上のことから、再配置は困難であるが、利用度に課題ありとなっているため、評価結果は継続利用とするものの、方向性は当面継続とする。 ・なお複合施設である都賀コミュニティセンターの評価結果が「見直し」となったことから、本施設についても同様に以下の点について検討されたい。 ①地域の人口動向見通しと今後の利用見通し ②周辺公共施設の狭隘化を解消するための執務室としての活用

別紙【グラフ・図】

【グラフ①】 面積当たりの利用状況 (H29～R元年度平均)



【グラフ②】 年度別利用状況 (面積当たりの利用状況)



施設名	H27	H28	H29	H30	R1
蘇我	18,297	27,280	24,782	24,582	21,405
花見川	35,640	32,201	34,150	34,261	30,875
さつきが丘	19,170	19,412	20,328	19,985	18,711
あやめ台	12,961	13,594	19,639	18,708	19,719
大宮	12,681	12,745	12,799	10,768	10,046
都賀	29,034	28,459	4,844	14,275	22,217
越智	11,105	13,898	14,239	14,275	12,222
土気	12,009	15,804	17,612	25,346	19,390
真砂	21,762	22,631	22,201	20,294	18,125
平均	19,184	20,669	18,955	20,277	19,190

※都賀いきいきセンターは、改修工事により一時休館

(平成29年6月12日～平成30年4月19日)

【グラフ③】 利用者数 (R元年度)

