資産の総合評価シート

施設名	犢橋市民センター	施設所管課	花見川区地域振興課	評価番号	30-8

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	○	○	△

【まとめ】
・建物性能（残耐用年数３８年）及び利用度に課題はなく、運営コストで課題があった。

（２）現用途の需要見通し

①利用実績の検証	・本施設は、移転により平成２９年１０月より業務を開始した。（移転に伴う業務休止期間はなし。） ・老朽化が著しい犢橋公民館の改築にあたり、本施設を複合化したためである。 ・建物等については、立川ハウス工業株式会社からのリースであり、平成３９（２０２７）年８月３１日までの賃貸借契約となっている。 ・業務の主な内容は、市民の方々の暮らしに身近な転入や出生による戸籍・住民登録に関する事務や証明書の交付、国民健康保険等に係る事務など、区役所の市民総合窓口課と概ね同じである。 ・区役所は、庁舎位置の選定にあたり、交通の利便性などに配慮し整備されている。一方、市民センターは区役所から一定の距離があるなどの地域特性や団地等による人口集積などの特性を踏まえて配置されている。 ・犢橋公民館との複合施設であり、本施設は１階の一部を使用している。なお、駐車場、トイレ等は共用となる。 ・従前本施設は、業務に要する面積が１２０．６㎡（事務室面積７８．７５㎡、待合ホール４１．８５㎡）であったが、複合化により９５㎡となった。 ・犢橋公民館は災害時の避難所として指定されている。 ・賃貸借契約期間終了後、当該建物の所有権は千葉市に移転する予定となっている。 １　利用状況 ・施設移転後の平成２９年度は、面積当たり事務処理件数はグループ平均とほぼ同水準である。 ・市民センターの床面積平均は約１７３㎡であるが、既存の公民館と市民センターの複合施設（松ヶ丘、生浜、幕張本郷、誉田市民センター）で、複合化に伴い業務用面積をおおよそ１００㎡として機能が確保できている実績があり、本施設についても課題はない。 ２　運営コスト ・データ評価で運営コストが課題ありとなったが、延床面積が小さく、かつ複合施設である市民センターは運営コストが高くなる傾向があるため、本施設も同様に考えられ、実質的な課題は少ないといえる。 ・本施設と公民館をそれぞれ単独で整備するよりも建設費を抑制したことに加え、駐車場やトイレ等の施設を供用でき、今後は光熱水費・機械警備・清掃委託等、施設の維持管理経費が抑制できる。 ※参考:光熱水費実績 Ｈ２７．１０～３月　５４３千円（市民センター単独） Ｈ２９．１０～３月　５２１千円（移転後：公民館との複合化後） ・建物（公民館との複合化後）の賃借料及び光熱費等は、全て公民館を所管する教育委員会が支出している。
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・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。
③将来における効率性の変化	・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】
・施設移転後の平成２９年度は、面積当たり事務処理件数はグループ平均とほぼ同水準である。
・データ評価では、運営コストに課題ありとなった。
・ただし、延べ床面積が市民センター平均より小さいことで、面積当たりの運営コストが高く算出されたもので、実質的な課題はない。
・また、複合化したことにより、今後は維持管理経費が抑制できる。

（３）公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	・周辺公共施設は長沼勤労市民プラザ、長沼コミュニティセンター、犢橋地域福祉交流館がある。
②留意すべき制約条件	・本施設は、犢橋公民館が、平成２５年度の資産の総合評価結果「利用見直し（方向性：複合化）」に基づき、複合化を図ったもの。 ・リース物件であり、賃貸借契約期間は平成３９（２０２７）年８月までとなっている。 ・建物の賃貸借契約で、市民センター及び公民館の用途指定があり、また転貸借も原則禁止している。 ・市民センターは、区役所や連絡所から一定の距離があり、人口集積等の特性を踏まえ配置されている。 ・今後、周辺の連絡所について、証明書のコンビニ交付サービスの利用状況やコンビニエンスストアの配置状況などを踏まえて、市民サービスへの影響も十分に留意しながら、あり方を検討していく、とされていることから、今後の利用動向等を注視していく必要がある。

【まとめ】
・本施設は、老朽化した犢橋公民館の改築にあたり、複合化された。
・建物の賃貸借契約では、市民センター及び公民館の用途指定があり、また転貸借も原則禁止していることから、賃貸借契約期間中の転用は難しい。

（４）資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	・ＪＲ稲毛駅から「こてはし団地行」バスに乗車し、「長沼」バス停下車　徒歩１０分。県道長沼船橋線のほぼ沿線に所在する。 ・用途地域は第一種住居地域である。
②公共としての活用ポテンシャル	・既に複合化されていることから、公共としての活用のポテンシャルは低い。 ・建物の賃貸借契約で、市民センター及び公民館の用途指定があり、また転貸借も原則禁止していることから、賃貸借契約期間中の内部転用は難しい。
③外部転用のポテンシャル	・幹線道路のほぼ沿線であるものの公共交通機関による利便性は低い立地であり、周辺には畑地も多く、外部活用のポテンシャルは低い。 ・建物の賃貸借契約で、市民センター及び公民館の用途指定があり、また転貸借も原則禁止していることから、賃貸借契約期間中の外部転用は難しい。

【まとめ】
・建物の賃貸借契約では、市民センター及び公民館の用途指定があり、また転貸借も原則禁止していることから、賃貸借契約期間中の転用は難しい。

２　総合評価

評価結果	・戸籍・住民登録に関する事務や証明書の交付等を行う施設。 ・本施設は、老朽化した犢橋公民館の改築にあたり、複合化された。 ・リース物件であり、賃貸借契約期間は平成３９（２０２７）年８月までとなっている。 ・データ評価では、運営コストに課題ありとなった。 ・ただし、延べ床面積が市民センター平均より小さいことで、面積当たりの運営コストが高く算出されたもので、実質的な課題はない。 ・複合化したことにより、今後は維持管理経費が抑制できる。 ・建物の賃貸借契約では、市民センター及び公民館の用途指定があり、また転貸借も原則禁止していることから、賃貸借契約期間中の転用は難しい。 ・以上のことから、賃貸借契約期間中は現用途のまま継続して使用することとする。
継続利用	
方向性	
⑩当面継続	