

(令和3年度第1回推進委員会後 修正)

令和3年度 資産の総合評価：総合評価結果（案）の概要

1 当面継続のうち残耐用年数（建物）5年以下（総合評価（2巡目）を実施した施設等を除く）

(1) 花見川公民館【評価番号3-1】生涯学習振興課

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H25 年度	△	△	○	継続利用	当面継続
2 巡目	R2/R3 年度	残耐用年数5年	△	○		
	評価結果（案）	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題あり。 利用度（稼働率）に課題あり（相対評価：2） H21～H23年度平均：公民館（図書室なし）27施設中21位（30.0%）【平均値：39.6%】 ⇒ H29～R元年度平均：公民館（図書室なし）26施設中22位（28.8%）【平均値：40.8%】 （直近5年の利用状況）H27：26.7%、H28：29.3%、H29：27.3%、H30：27.6%、R元：31.5% 建物面積を比較すると、本施設は26施設中13位である。（建物面積：604.27㎡【平均面積：702.79㎡】） 時間帯別の稼働率（R元年度）は、午前（9：00～12：00）は35.8%、午後（13：00～17：00）は37.3%に対し、夜間（17：30～21：00）は8.7%で極端に低い。 諸室別の稼働率（R元年度）は、市民が利用する6つの諸室のうち、和室が13.2%で一番低い。 				
	見直し					
	方向性					
公民館全体のあり方を検討						

(施設概要)

土地	用途地域	市街化調整区域	立地適正化計画における区域設定			設定なし
建物	構造	鉄筋コンクリート造	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要（Is値：0.84）
	運営形態	指定管理	指定緊急避難場所・指定避難所（海拔） 【災害種別】		指定あり（30.2m） 【洪水、土砂災害、高潮、地震、津波、内水氾濫】	
備考						

(2) 椎名公民館

【評価番号3-2】生涯学習振興課

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H25 年度	△	△	△	継続利用	当面継続
2 巡目	R2/R3 年度	残耐用年数5年	△	△		
	評価結果(案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題あり。 利用度(稼働率)については、令和元年10月25日の大雨で公民館の敷地に接する斜面で土砂崩れが発生し、令和3年12月末まで長期休館したため、この間のデータ分析が不能。 (参考:稼働率について H29:23.2%、H30:23.9%、R元:24.2%) 土砂崩れについては復旧工事をしたものの、公民館の裏手には崖地が残っており、安全性を確保するため、今後、防護柵設置工事を行う予定である。 一方で、施設利用者から早期再開を望む声が多いことから、施設利用に当たっての運営ルールを定めたうえで令和4年1月から再開した。(運営ルール例:気象庁が大雨特別警報等の気象情報を発表した場合、公民館の利用を不可とする等) 				
	継続利用					
	方向性					
当面継続						
		<ul style="list-style-type: none"> 以上のことから、評価結果は引き続き当面継続とするが、再開後の利用実績が分析できるようになった時点で、再度総合評価を実施することとする。 ただし、建物性能には課題があることから、建替えを含めた施設の老朽化対策や立地の検討を行うべきである。 なお、検討にあたっては、先行して公民館全体のあり方を整理し、そのあり方に基づき対応されたい。 また、施設の利用に当たっては、市民が安全に利用できるよう責任をもって対応すること。 <p>(総合評価シートの作成は省略)</p>				

(施設概要)

土地	用途地域	市街化調整区域	立地適正化計画における区域設定			設定なし
建物	構造	鉄筋コンクリート造	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要(Is値:1.16)
	運営形態	指定管理	指定緊急避難場所・指定避難所(海拔) 【災害種別】		指定あり(13.5m) 【洪水、高潮、地震、津波、内水氾濫】	
備考	土砂災害警戒区域					

(3) 若葉図書館

【評価番号3-3】若葉図書館

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H27 年度	△	○	○	継続利用	当面継続
2 巡目	R2/R3 年度	残耐用年数5年	○	△		
	評価結果(案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題あり。 残耐用年数5年以下であり、建物の老朽化が進んでいることから、評価結果を「見直し」とする。 なお、近隣の千城台南小学校跡施設を活用した移転・建替え案を作成し、すでに地元検討委員会から移転・建替え案に対し、概ね賛成との回答を得ている。 なお、見直しには時間を要することから、それまでの間、市民が安全に利用できるよう責任をもって対応すること。 (総合評価シートの作成は省略)				
	見直し					
	方向性					
学校跡施設への移転・建替え						

(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			都市機能誘導区域
建物	構造	鉄筋コンクリート造	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要 (Is 値 : 0.86)
	運営形態	直営	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						

(4) 若葉図書館西都賀分館

【評価番号3-4】若葉図書館

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H27 年度	△	○	○	○	継続利用
2 巡目	R2/R3 年度	残耐用年数 5 年	○	○		
	評価結果 (案)	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能に課題はあるものの、適切に修繕が施されており、当面の利用に支障はない。 ・利用度 (面積当たり利用者数) に課題なし。(相対評価: 3) H24～H26年度平均: 図書館14施設中9位 (116.5人/㎡) 【平均値: 150.5人/㎡】 ⇒ H29～R元年度平均: 図書館15施設中8位 (98.1人/㎡) 【平均値: 142.4人/㎡】 (直近5年の利用状況) H27: 122.6人/㎡、H28: 107.9人/㎡、H29: 108.0人/㎡、H30: 96.2人/㎡、R元: 90.1人/㎡ ・R元年度の図書館毎の来館者数を比較すると、本施設は15施設中13位である。 (R元年度来館者数: 68,647人 【平均人数: 166,985人】) 				
	継続利用					
	方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・建物面積を比較すると、本施設は15施設中9位である。(建物面積: 762.04㎡ 【平均面積: 1,663.41㎡】) 				
当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・以上のことから、引き続き、現施設を継続して利用することとする。 ・なお、資産の総合評価1巡目では、本施設の概ね1km圏内に類似施設として、みつわ台公民館に図書室が整備されていることから、大規模改修や建替えのタイミングに合わせ、みつわ台公民館の再配置と一体的に検討すべきと評価した。 ・現状みつわ台公民館は、建物性能、利用度、運営コストに問題がなく、残耐用年数は11年である。 ・検討の際は、地域住民に対する丁寧な説明のほか意見交換等も行い、理解が得られるよう努めていただきたい。 ・なお、施設の利用に当たっては、市民が安全に利用できるよう責任をもって対応すること。 					

(施設概要)

土地	用途地域	第二種住居地域	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	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要 (Is 値: 0.67)
	運営形態	直営	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						

3 「計画的保全対象」(1巡目)であるが、経過観察を行った3年間、データ評価で「課題あり」となった施設

(1) 都賀コミュニティセンター 【評価番号3-5】若葉区役所地域振興課

1巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H25年度	○	△	○	継続利用	計画的保全
2巡目	R2/R3年度	—	△	○		
	評価結果(案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題なし。(大規模改修(平成29年6月～平成30年4月)実施済み) 利用度(諸室の稼働率)に課題あり。(相対評価:2) H23年度:コミュニティセンター13施設中7位(38.3%)【平均値:36.3%】 ⇒ H29～R元年度平均:コミュニティセンター13施設中11位(34.6%)【平均値:45.4%】 (直近5年の利用状況)H27:39.4%、H28:40.0%、H29:33.8%、H30:33.4%、R元:36.5% 時間帯別の稼働率(R元年度)は、午前(9:00～13:00)は43.6%、午後(13:00～17:00)は44.6%、夜間(17:00～21:00)は21.3%となっており、午前・午後と夜間の稼働率の差が大きい。 諸室別の稼働率(R元年度)は、市民が利用する14の諸室のうち、料理実習室が12.8%で一番低い。 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。 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。 				
	見直し					
	方向性	<ul style="list-style-type: none"> 以上のことから、再配置は困難であるが、稼働率の低い諸室・時間帯について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、特に以下の点について検討されたい。 ① 稼働率の低い諸室や、時間帯についての分析 ② 地域の人口動向見通しと今後の利用見通し ③ 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 				
	稼働率の低い諸室・時間帯利用等の見直し及び他用途への転用					

(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	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要(Is値:0.77)
	運営形態	指定管理	指定緊急避難場所・指定避難所(海拔) 【災害種別】		指定あり(29.1m) 【洪水、土砂災害、高潮、地震、津波、内水氾濫】	
備考	複合施設:都賀いきいきセンター					

(2) 花見川いきいきプラザ 【評価番号3-6】 高齢福祉課

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H25 年度	○	○	○	○	継続利用
2 巡目	R2/R3 年度	—	△	○		
	評価結果 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題なし。 利用度 (面積当たり利用者数) に課題あり。(相対評価: 2) H 2 1 ~ H 2 3 年度平均: いきいきプラザ6 施設中 1 位 (67.7 人/㎡) 【平均値: 55.0 人/㎡】 ⇒ H 2 9 ~ R 元年度平均: いきいきプラザ6 施設中 5 位 (37.5 人/㎡) 【平均値: 46.5 人/㎡】 (直近 5 年の利用状況) H 2 7 : 40.8 人/㎡、H 2 8 : 38.9 人/㎡、H 2 9 : 38.6 人/㎡、H 3 0 : 33.4 人/㎡、R 元 : 36.5 人/㎡ 本施設への公共交通機関として JR 新検見川駅、JR 稲毛駅、京成八千代台駅からバスが出ているものの、バスルート路線上にない利用者は自家用車に頼らざるを得ず、車の運転ができない高齢者は施設利用が制限されていると思われる。 こてはし温水プールの大規模改修に伴い、花見川いきいきプラザも施設の休館及び修繕を行っている。 				
	継続利用					
	方向性	(令和3年1月~令和4年7月休館)				
当面継続	<ul style="list-style-type: none"> 運営コストについては、隣接する北清掃工場からの電力・蒸気の供給により、コストの削減が図られている。 いきいきプラザは、各区に1カ所設置されている。 以上のことから、再配置は困難であるが、利用度に課題があることから、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。 利用度については資産の総合評価1巡目と比較し低下しており、高齢化率が高い地域にも関わらず利用度が低い点については分析が必要である。再開後の利用度が改善されるよう尽くされたい。 利用度向上にあたっては、立地特性や利用者の交通手段を踏まえて検討されたい。 					

(施設概要)

土地	用途地域	市街化調整区域	立地適正化計画における区域設定			設定なし
建物	構造	鉄筋コンクリート造	耐震基準	新耐震基準	耐震化	—
	運営形態	指定管理	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: こてはし温水プール					

(3) 都賀いきいきセンター

【評価番号3-7】高齢福祉課

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H25 年度	○	○	○	継続利用	計画的保全
2 巡目	R2/R3 年度	—	△	○		
	評価結果 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題なし。(大規模改修(平成29年6月～平成30年4月)実施済み) 利用度(面積当たり利用者数)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/㎡)【平均値:50.7人/㎡】 ⇒ 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/㎡)【平均値:80.4人/㎡】 (直近5年の利用状況) H27:67.7人/㎡、H28:66.3人/㎡、H29:11.3人/㎡、H30:33.3人/㎡、R元:51.8人/㎡ 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9施設中最大規模となる。(建物面積:429㎡【平均面積:259.5㎡】) 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。 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。 以上のことから、再配置は困難であるが、利用度に課題があることから、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。 				
	継続利用					
	方向性	<ul style="list-style-type: none"> 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 				
当面継続						

(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	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要(Is値:0.77)
	運営形態	指定管理	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					

(4) 稲毛図書館 【評価番号3-8】 稲毛図書館

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H27 年度	○	○	○	継続利用	計画的保全
2 巡目	R2/R3 年度	—	△	○		
	評価結果 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題なし。(空調設備改修工事 (令和3年10月～令和4年3月) 実施中) 利用度 (面積当たり利用者数) に課題あり。(相対評価: 2) H24～H26年度平均: 図書館14施設中7位 (132.0人/㎡) 【平均値: 150.5人/㎡】 ⇒ H29～R元年度平均: 図書館15施設中9位 (91.1人/㎡) 【平均値: 142.4人/㎡】 (直近5年の利用状況) H27: 98.8人/㎡、H28: 95.7人/㎡、H29: 93.9人/㎡、H30: 91.2人/㎡、R元: 88.2人/㎡ R元年度の図書館毎の来館者数を比較すると、本施設は15施設中3位である。 (R元年度来館者数: 246,876人 【平均人数: 166,985人】) 建物面積を比較すると、本施設は15施設中2位である。(建物面積: 2,799.86㎡ 【平均面積: 1,663.41㎡】) 				
	継続利用	<ul style="list-style-type: none"> 周辺には、小中台公民館 (約270m) 及び小中台地域福祉交流館 (小中台地区子どもルームとの複合施設) (約300m) がある。 同区内には、他に図書館はなく、稲毛区に設置されている唯一の図書館である。 				
	方向性	<ul style="list-style-type: none"> 以上のことから、利用度に課題があるため、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。 利用度については、資産の総合評価1巡目と比較し低下していることから、利用状況を分析し、利用度改善に向け検討されたい。 また、建物面積については、減築は困難なことから、必要な建物面積を整理したうえで、余剰スペースを周辺公共施設の再配置先として活用することを検討されたい。 検討の際は、地域住民に対する丁寧な説明のほか意見交換なども行い、理解が得られるよう努めていただきたい。 				
	当面継続					

(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	耐震基準	新耐震基準	耐震化	—
	運営形態	直営	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						

(5) 花見川図書館花見川団地分館 【評価番号3-9】 花見川図書館

1 巡目	評価年度	建物性能	利用度	運営コスト	総合評価結果	
	H27 年度	○	○	○	○	継続利用
2 巡目	R2/R3 年度	—	△	○		
	評価結果 (案)	<ul style="list-style-type: none"> 建物性能に課題なし。 利用度 (面積当たり利用者数) に課題あり。(相対評価: 2) H24~H26年度平均: 図書館14施設中6位 (134.1人/㎡) 【平均値: 150.5人/㎡】 ⇒ H29~R元年度平均: 図書館15施設中12位 (69.5人/㎡) 【平均値: 142.4人/㎡】 (直近5年の利用状況) H27: 82.1人/㎡、H28: 77.0人/㎡、H29: 74.5人/㎡、H30: 69.8人/㎡、R元: 64.1人/㎡ R元年度の図書館毎の来館者数を比較すると、本施設は15施設中11位である。 (R元年度来館者数: 78,887人 【平均人数: 166,985人】) 建物面積を比較すると、本施設は15施設中5位である。(建物面積: 1,230.75㎡ 【平均面積: 1,663.41㎡】) 複合している花見川市民センター及び青少年サポートセンター北分室は、計画的保全対象となっており、利用度・運営コスト共に課題はない。 				
	継続利用					
	方向性					
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、利用度に課題があることから、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。 利用度については、資産の総合評価1巡目と比較し低下していることから、利用状況を分析し、利用度改善に向け検討されたい。 また、建物面積については、減築は困難なことから、必要な建物面積を整理したうえで、余剰スペースを周辺公共施設の再配置先として活用することを検討されたい。 検討の際は、地域住民に対する丁寧な説明のほか意見交換なども行い、理解が得られるよう努めていただきたい。 					

(施設概要)

土地	用途地域	第二種中高層住居専用地域	立地適正化計画における区域設定			都市機能誘導区域
建物	構造	鉄筋コンクリート造	耐震基準	新耐震基準	耐震化	—
	運営形態	直営	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: 花見川市民センター、青少年サポートセンター北分室					