

# 総合評価シート

施設名	花見川公民館	施設所管課	生涯学習振興課	評価番号	3-1
-----	--------	-------	---------	------	-----

(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	運営形態	指定管理
	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要 (Is 値 : 0.84)
	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				

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の類似機能施設は花見川いきいきセンター、花島コミュニティセンターである。</li> <li>・両施設ともに残耐用年数があるため、直ちに本施設との類似機能の統合等を行う状況にはないが、本施設の更新のタイミングで複合化等について検討すべき。</li> <li>・また、現在、周辺の学校統合について協議中であるが、既存校舎の転用にかかる改修コストや残耐用年数を踏まえ、現時点での学校の移転については、慎重な判断が必要である。</li> </ul>		
継続利用			
方向性			
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・したがって、当面は継続利用とし、本施設及び周辺類似施設の利用状況や今後の人口動態を注視しながら、本施設の更新のタイミングで、状況に応じ、類似機能の統合などの見直しを図るべき。</li> </ul>		

## 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			
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】			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能 (残耐用年数5年) は課題あり。</li> <li>・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</li> </ul>			
【総合評価実施の主な理由】			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・残耐用年数が5年以下のため。</li> </ul>			
(2) 現用途の需要見通し			
① 利用実績の検証	<p>1 利用状況 (別紙：グラフ①～④を参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・諸室の稼働率は、28.8% (H29～R元年度平均) であり、公民館 (図書室なし) 26施設中22位である。【平均値：40.8%】</li> <li>・H25年度の資産の総合評価では、稼働率は30.0% (H21～H23年度平均) であり、公民館 (図書室なし) 27施設中21位であった。【平均値：39.6%】</li> </ul>		

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・前回の総合評価時点より稼働率が1.2ポイント低くなっている。</li> <li>・利用度について、直近5年の推移をみると、横ばいである。 (H27:26.7%、H28:29.3%、H29:27.3%、H30:27.6%、R元:31.5%)</li> <li>・本施設の利用者数は、17,484人(R元年度)であり、26施設中15位である。【平均人数:20,888人】</li> <li>・本施設の建物面積は、604.27㎡であり、26施設中13位である。 【平均面積:702.79㎡】</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・花見川区の総人口は、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、今後増加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見ると、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である。</li> </ul>
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。
- ・諸室の稼働率は、28.8%(H29~R元年度平均)であり、公民館(図書室なし)26施設中22位である。【平均値:40.8%】
- ・H25年度の資産の総合評価では、稼働率30.0%(H21~H23年度平均)であり、公民館(図書室なし)27施設中21位であった。【平均値:39.6%】
- ・前回の評価時点より稼働率が1.2ポイント低くなっている。
- ・利用度について、直近5年の推移をみると、横ばいである。  
(H27:26.7%、H28:29.3%、H29:27.3%、H30:27.6%、R元:31.5%)
- ・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。
- ・よって、稼働率の低い諸室や、時間帯について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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺の学校施設として、花見川小学校(約200m)及び花見川中学校(約850m)がある。</li> <li>・花見川小学校及び花見川中学校は、いずれもS46年に建築しており、築40年以上経過しているものの、花見川小学校はH29年度に統合、花見川中学校はH27年度に統合したため、耐震補強工事・改修工事を実施済である。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在、公民館は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。</li> <li>・上記を踏まえ、個々の施設の検討に先立ち、公民館全体のあり方を検討する必要がある。</li> </ul>

#### 【まとめ】

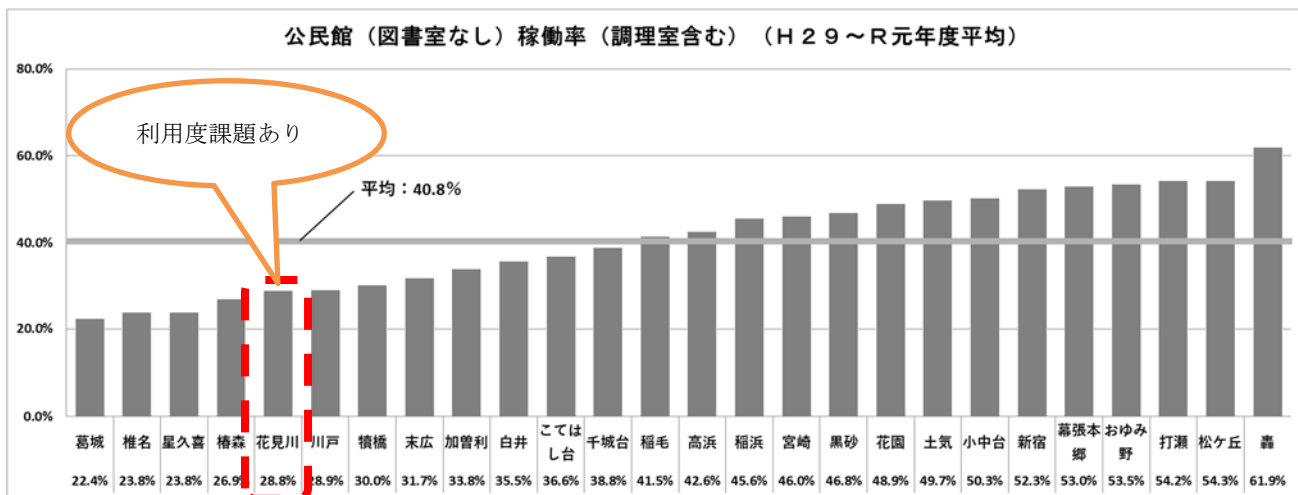
- ・現在、公民館は中学校区を基本として設置しており、避難所に指定されている。
- ・上記を踏まえ、個々の施設の検討に先立ち、公民館全体のあり方を検討する必要がある。
- ・周辺の学校として、花見川小学校及び花見川中学校がある。両校ともに、S46年建築で、築40年以上経過しているものの、両校とも統合校であることから、校舎の改修工事等は実施済である。

(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"> <li>・市街化調整区域である。</li> <li>・新検見川駅からバス 30 分（2 本／時間）であり、交通の便は悪い。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・団地の外れに位置し、周辺施設の花見川いきいきセンターや花見川市民センターなどに比べ利便性は低いことから、公共としての活用ポテンシャルは低い。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域であるため、日常生活に必要な店舗などが想定される。</li> </ul>
【まとめ】	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺施設より利便性は低いことから、公共としての活用ポテンシャルは低い。</li> <li>・市街化調整区域であるため、日常生活に必要な店舗などが想定される。</li> </ul>	
2 まとめ	
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能に課題あり。</li> <li>・利用度（稼働率）に課題あり（相対評価：2） H 2 1～H 2 3 年度平均：公民館（図書室なし）2 7 施設中 2 1 位（30.0%） 【平均値：39.6%】 ⇒ H 2 9～R 元年度平均：公民館（図書室なし）2 6 施設中 2 2 位（28.8%） 【平均値：40.8%】 （直近5年の利用状況） H 2 7：26.7%、H 2 8：29.3%、H 2 9：27.3%、H 3 0：27.6%、 R 元：31.5%</li> <li>・建物面積を比較すると、本施設は2 6 施設中 1 3 位である。 （建物面積：604.27 m<sup>2</sup> 【平均面積：702.79 m<sup>2</sup>】）</li> </ul>
見直し	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・中学校区を基本として設置している。</li> <li>・よって、建物の配置及び規模を含め、評価結果を「見直し」とする。</li> <li>・見直しにあたっては、公民館全体のあり方を検討するとともに、特に以下の点について検討されたい。 <ul style="list-style-type: none"> <li>① 稼働率の低い諸室や、時間帯についての分析</li> <li>② 地域の人口動向見通しと今後の利用見通し</li> <li>③ 避難所としての必要性</li> </ul> </li> <li>・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。</li> </ul>
方向性	
⑨その他 (公民館全体のあり方を検討)	

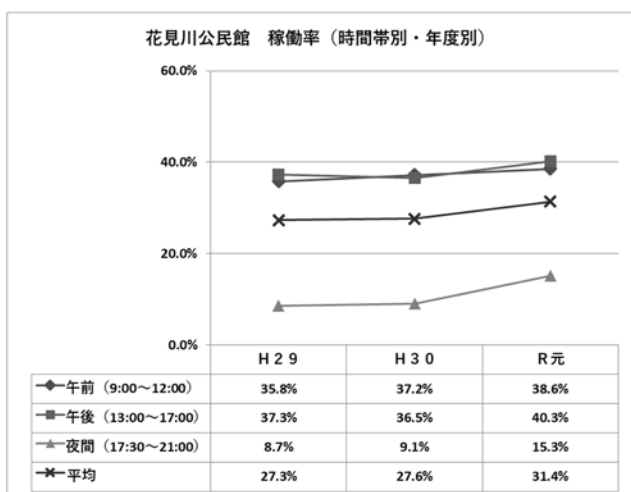
参考【外観・平面図】

<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p>  <p>【1階】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>大会議室（定員 70人）(117.69m<sup>2</sup>)</li> <li>倉庫</li> <li>集會室（定員 30人）(50.00m<sup>2</sup>)</li> <li>調理室（定員 20人）(65.00m<sup>2</sup>)</li> <li>水屋</li> <li>和室(定員10人) (33.70m<sup>2</sup>)</li> <li>給湯</li> <li>図書</li> <li>事務室</li> <li>玄関</li> </ul>
<p>【平面図：2階】</p>  <p>【2階】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>講堂（定員 50人）(65.00m<sup>2</sup>)</li> <li>会議室（定員10人）(22.50m<sup>2</sup>)</li> <li>トイレ(男)</li> <li>トイレ(女)</li> <li>給湯</li> </ul>	

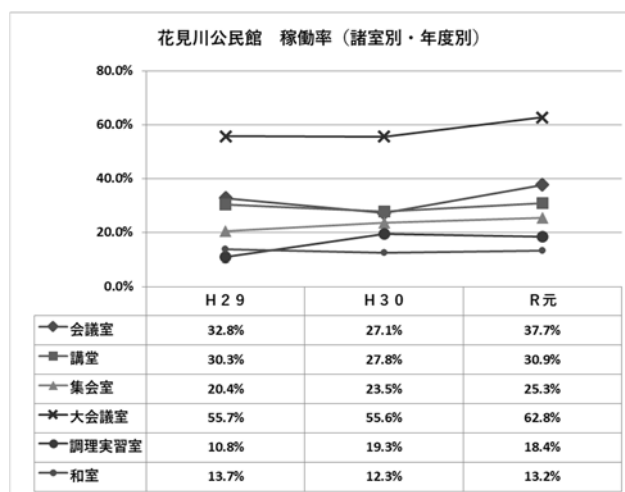
【グラフ①】



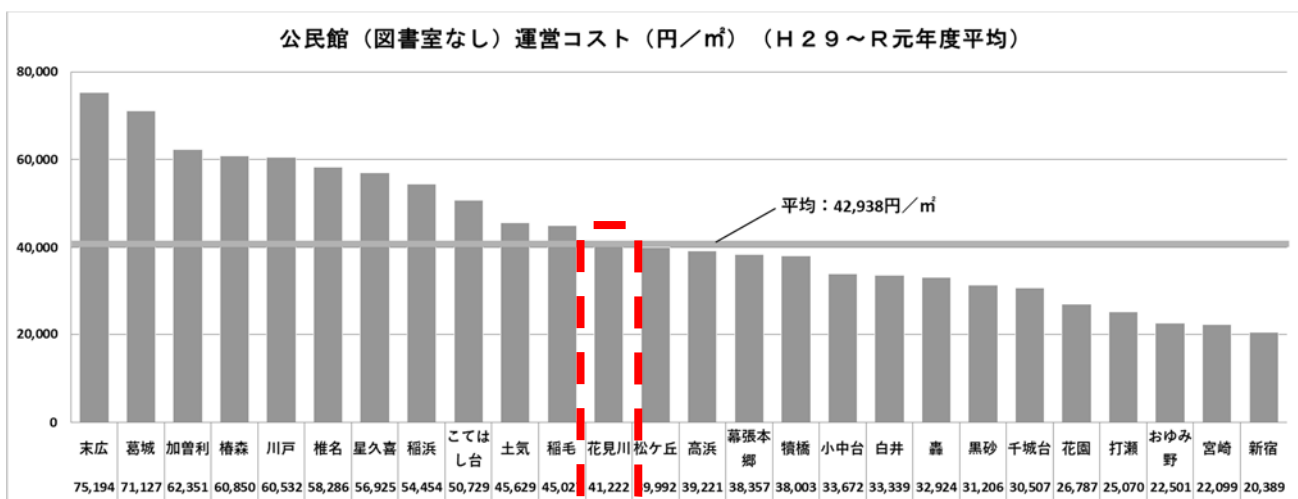
【グラフ②】



【グラフ③】



【グラフ④】



# 総合評価シート

施設名	若葉図書館西都賀分館	施設所管課	若葉図書館	評価番号	3-4
-----	------------	-------	-------	------	-----

(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	運営形態	直営
	耐震基準	旧耐震基準	耐震化	不要 (Is 値 : 0.67)
	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				

## I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H27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	・適切な修繕が施されており、当面の利用に支障はない。			
継続利用	・利用者数は増加している。			
方向性	・本施設の建物性能や利用状況を踏まえると、直ちに再配置を行うことは難しい。			
⑩当面継続	・以上のことから、現施設を継続して利用する。			
	・但し、本施設（旧棟）とみつわ台公民館の残耐用年数が近く、類似施設としてみつわ台公民館には公民館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併せて、みつわ台公民館の再配置と一体的に検討すべき。			

## 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	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、資産の総合評価1巡目に引き続き、課題はなかった。				
【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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・S45年度に策定した「千葉市立図書館網計画」に基づきS55年度に開館し、若葉図書館の分館として位置付けられている。</li> <li>・本施設は、旧土地区画整理事務所跡施設（S49年建築）を活用している。</li> <li>・本施設は、図書館法に基づく図書館であり、図書館資料の収集、整備、保存や貸出し等を行っている。</li> <li>・また、企画展示やおはなし会などの事業活動も行っている。</li> </ul>			

	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～②を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、98.1人/㎡（H29～R元年度平均）であり、図書館15施設中8位である。【平均値：142.4人/㎡】</li> <li>・H27年度の資産の総合評価では、利用度は116.5人/㎡（H24～H26年度平均）であり、図書館14施設中9位であった。【平均値：150.5人/㎡】</li> <li>・前回の総合評価時点より、利用度が18.4人/㎡低くなっている。</li> <li>・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。 （H27：122.6人/㎡、H28：107.9人/㎡、H29：108.0人/㎡、H30：96.2人/㎡、R元：90.1人/㎡）</li> <li>・本施設の来館者数は、68,647人（R元年度）であり、15施設中13位である。【平均人数：166,985人】</li> <li>・本施設の建物面積は、762.04㎡であり、15施設中9位である。 【平均面積：1,663.41㎡】</li> </ul> <p>2 運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営コスト（H29～R元年度平均）は、51,4430円/㎡であり、図書館15施設中10位である。【平均値：56,556円/㎡】</li> </ul>
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・若葉区では、人口が減少すると想定されている。</li> <li>・ただし、過去の利用状況を見ると人口と利用者は必ずしも比例しておらず、長期的な利用動向については、人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。</li> </ul>
③将来における効率性の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>
<p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、旧土地区画整理事務所跡施設（S49年建築）を活用し、S55年度に開館した。</li> <li>・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、98.1人/㎡（H29～R元年度平均）であり、図書館15施設中8位である。【平均値：142.4人/㎡】</li> <li>・H27年度の資産の総合評価では、利用度は116.5人/㎡（H24～H26年度平均）であり、図書館14施設中9位であった。【平均値：150.5人/㎡】</li> <li>・前回の総合評価時点より、利用度が18.4人/㎡低くなっている。</li> <li>・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。 （H27：122.6人/㎡、H28：107.9人/㎡、H29：108.0人/㎡、H30：96.2人/㎡、R元：90.1人/㎡）</li> <li>・本施設の来館者数は、68,647人（R元年度）であり、15施設中13位である。【平均人数：166,985人】</li> <li>・本施設の建物面積は、762.04㎡であり、15施設中9位である。【平均面積：1,663.41㎡】</li> </ul>	
<p>(3) 公共施設再配置</p>	
①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同区内には、若葉図書館及び若葉図書館泉分館が立地している。</li> <li>・類似施設として、みつわ台公民館に公民館図書室が整備されている。</li> <li>・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。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は旧土地区画整理事務所跡施設（S49年建築）であり、土地及び建物は原町土地区画整理組合からの寄付である。</li> <li>・H26年度に擁壁改修及び空調設備改修、R元年度に外壁改修を実施しており、適切な修繕が施されている。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・類似施設としてみつわ台公民館には公民館図書室が整備されている。</li> <li>・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。</li> <li>・本施設は旧土地区画整理事務所跡施設（S49年建築）を活用しており、適切な修繕が施されている。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<p>(4) 資産の立地特性</p>	
①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域（第二種住居地域）である。</li> <li>・最寄駅（JR都賀駅）まで約400m。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設周辺の住民を対象とした用途としての活用可能性は高い。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境や用途地域から、住宅地などの外部転用が見込まれる。</li> </ul>


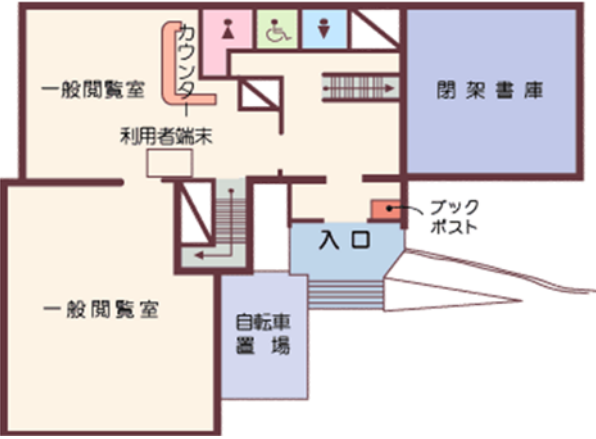
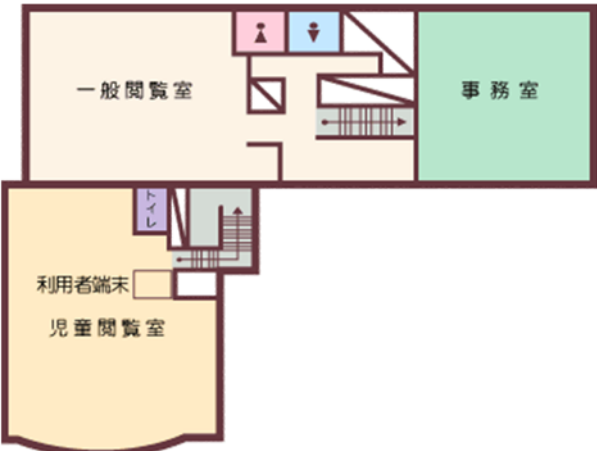
【まとめ】

- ・ 公共として、施設周辺住民を対象とした用途への活用ポテンシャルは高いと考えられる。
- ・ 外部転用については、住宅地として活用ポテンシャルは高いと考えられる。

2 総合評価

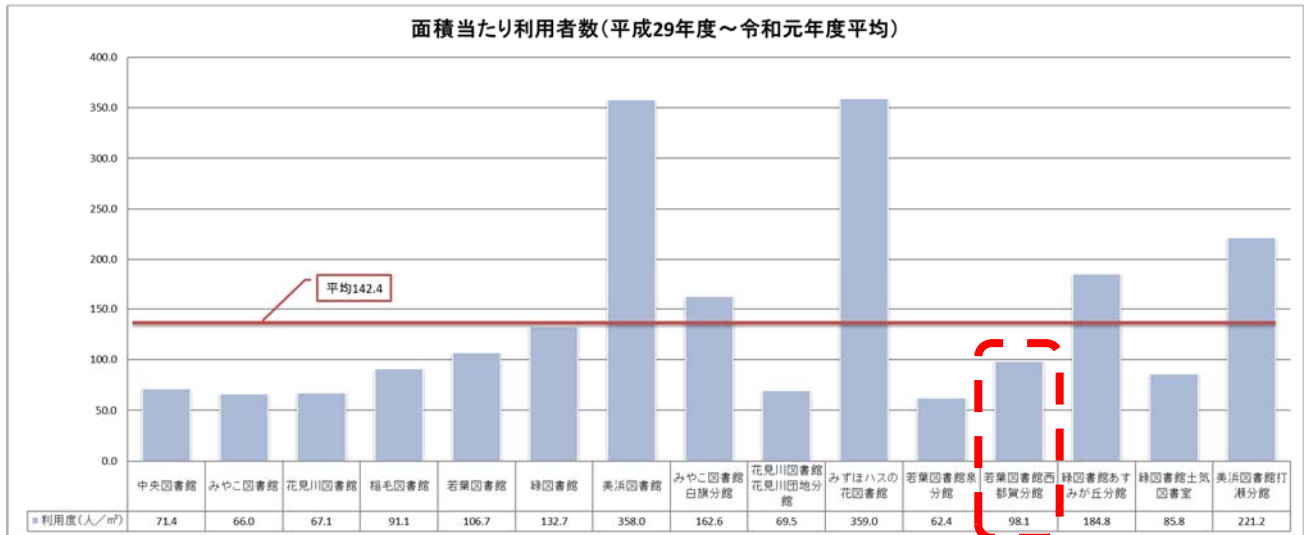
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物性能に課題はあるものの（昭和49年建築、残耐用年数5年以下）、適切に修繕が施されており、当面の利用に支障はない。</li> </ul>
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用度（面積当たり利用者数）に課題なし。（相対評価：3）              H24～H26年度平均：図書館14施設中9位（116.5人/㎡）              【平均値：150.5人/㎡】              ⇒ H29～R元年度平均：図書館15施設中8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/㎡</li> <li>・ 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】）</li> </ul>
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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㎡】）</li> </ul>
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

参考【外観、平面図】

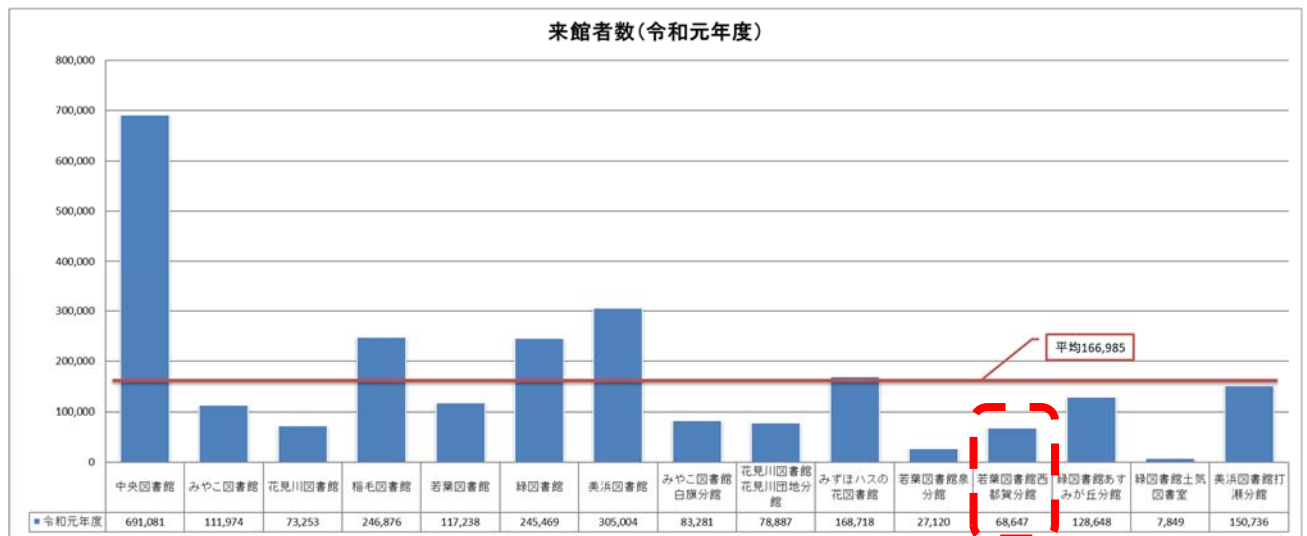
<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p> 
<p>【平面図：2階】</p> 	

【グラフ・図】

【グラフ①】



【グラフ②】





# 総合評価シート

施設名	都賀コミュニティセンター	施設所管課	若葉区役所地域振興課	評価番号	3-5
-----	--------------	-------	------------	------	-----

(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			

## 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物性能に課題はない。</li> </ul>			
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>データ評価では利用度に課題があったが、日中利用は5割程度である。</li> <li>本施設内に都賀いきいきセンターが設置されており、利用者は増加傾向である。なお、いきいきセンター事業については、同好会への施設貸し出しについては、受益者負担に適正化を図るべきという評価結果。</li> </ul>			
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>周辺に類似施設がない。</li> </ul>			
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>駅にも近く、公共施設が集積した地域に設置されており、施設規模も大きい。</li> <li>以上により、本施設については、計画的保全対象施設として、必要な保全を行い、施設の長寿命化を図る。</li> </ul>			

## 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				
	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】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物性能（残耐用年数11年）は課題なし。</li> <li>利用度に課題あり。</li> <li>運営コストにも課題はなかった。</li> </ul>				
【総合評価実施の主な理由】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>経過観察3期目のため、評価替えを検討する。</li> </ul>				
(2) 現用途の需要見通し				
①利用実績の検証	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～③を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>諸室の稼働率は、34.6%（H29～R元年度平均）であり、コミュニティセンター13施設中11位である。【平均値：45.4%】</li> <li>H25年度の資産の総合評価では、稼働率38.3%（H23年度実績）であり、コミュニティセンター13施設中7位であった。【平均値：36.3%】</li> <li>前回の総合評価時点より、稼働率が3.7ポイント低くなっている。</li> <li>諸室の稼働率について、直近5年の推移をみると、横ばいである。</li> </ul>			

	<p>(H27:39.4%、H28:40.0%、H29:33.8%、H30:33.4%、R元:36.5%)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul> <p>2 運営コスト(別紙:グラフ④を参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営コスト(H29~R元年度平均)は、19,529円/m<sup>2</sup>である。コミュニティセンター13施設中8位である。【平均値:20,501円/m<sup>2</sup>】</li> </ul>
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・ただし、コミュニティセンターの利用者の大半が60歳以上であること、高齢化率が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。</li> </ul>
③将来における効率性の変化	
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・諸室の稼働率は、34.6%(H29~R元年度平均)であり、コミュニティセンター13施設中11位である。【平均値:45.4%】</li> <li>・H25年度の資産の総合評価では、稼働率38.3%(H23年度実績)であり、コミュニティセンター13施設中7位であった。【平均値:36.3%】</li> <li>・前回の総合評価時点より、稼働率が3.7ポイント低くなっている。</li> <li>・諸室の稼働率について、直近5年の推移をみると、横ばいである。 (H27:39.4%、H28:40.0%、H29:33.8%、H30:33.4%、R元:36.5%)</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<p><b>(3) 公共施設再配置</b></p>	
①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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1.5km)及び桜木公民館(約2km)があり、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いる。</li> <li>・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。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都賀いきいきセンターとの複合施設。</li> <li>・平成29年6月~平成30年4月に大規模改修実施。</li> </ul>
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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いる。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<p><b>(4) 資産の立地特性</b></p>	
①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>

【まとめ】

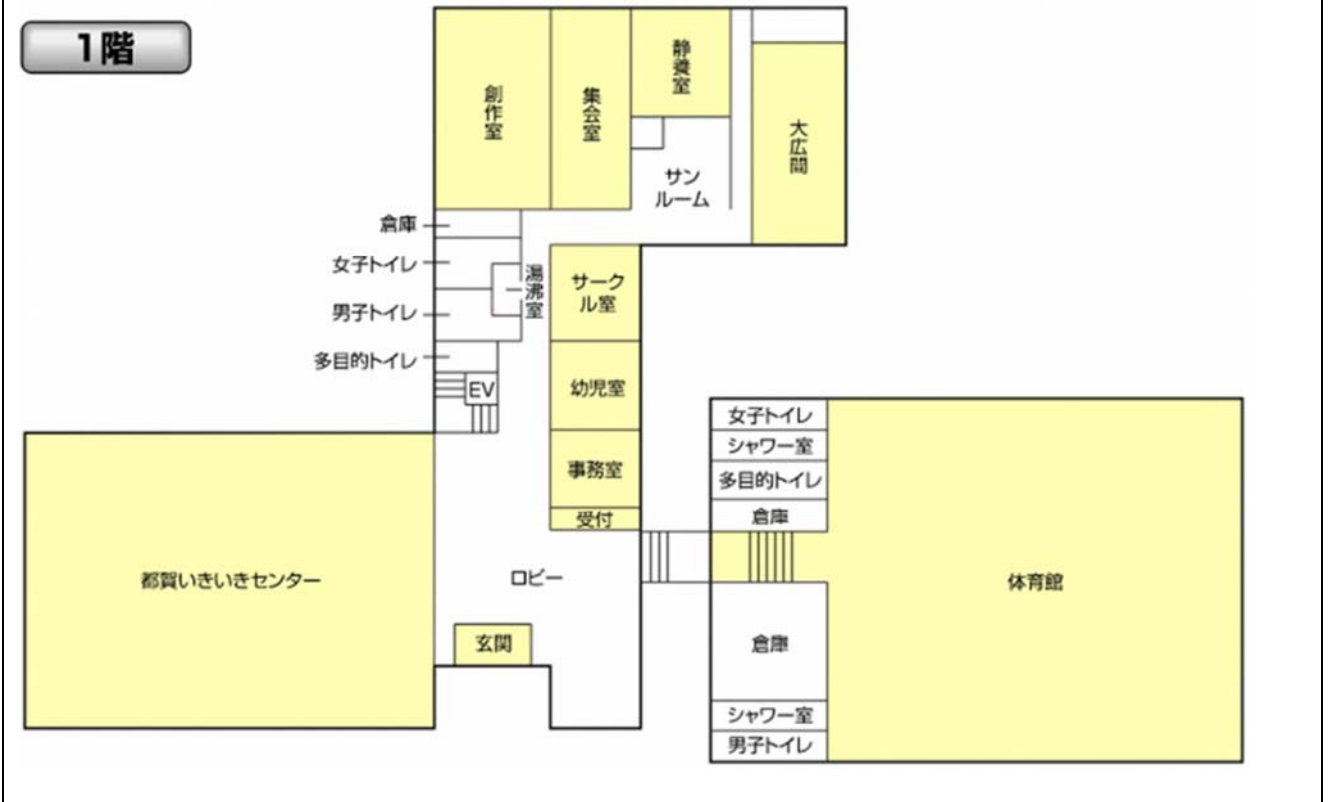
- ・公共施設が集積した地域に設置しており、公共交通機関のアクセスが良く、当該地域周辺に類似施設はない。
- ・よって、公共として別用途での活用可能性は低い。
- ・外部転用の場合は、2つの用途地域にまたがっているため、一括で活用する場合は、住宅利用の可能性が高い。

2 まとめ

<p>評価結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能に課題なし。 (昭和58年建築、大規模改修(平成29年6月~平成30年4月)実施済み)</li> <li>・利用度(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%】</li> <li>(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%</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>方向性</p> <p>⑨その他 (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)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・都賀いきいきセンターとの複合施設。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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</li> </ul>

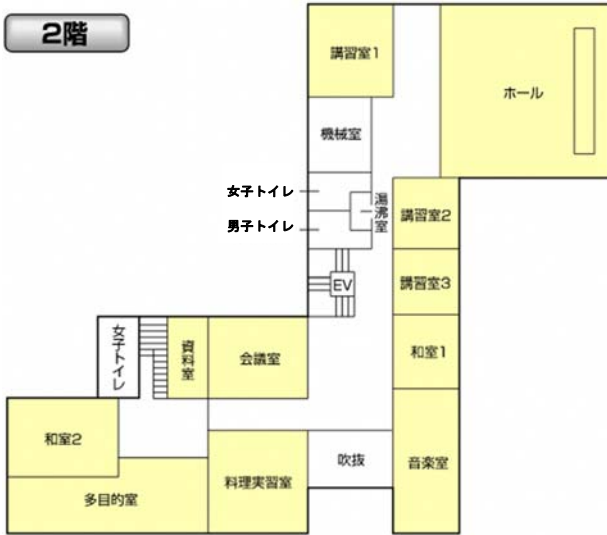
参考【平面図・外観】

【平面図:1階】



【平面図：2階】

2階

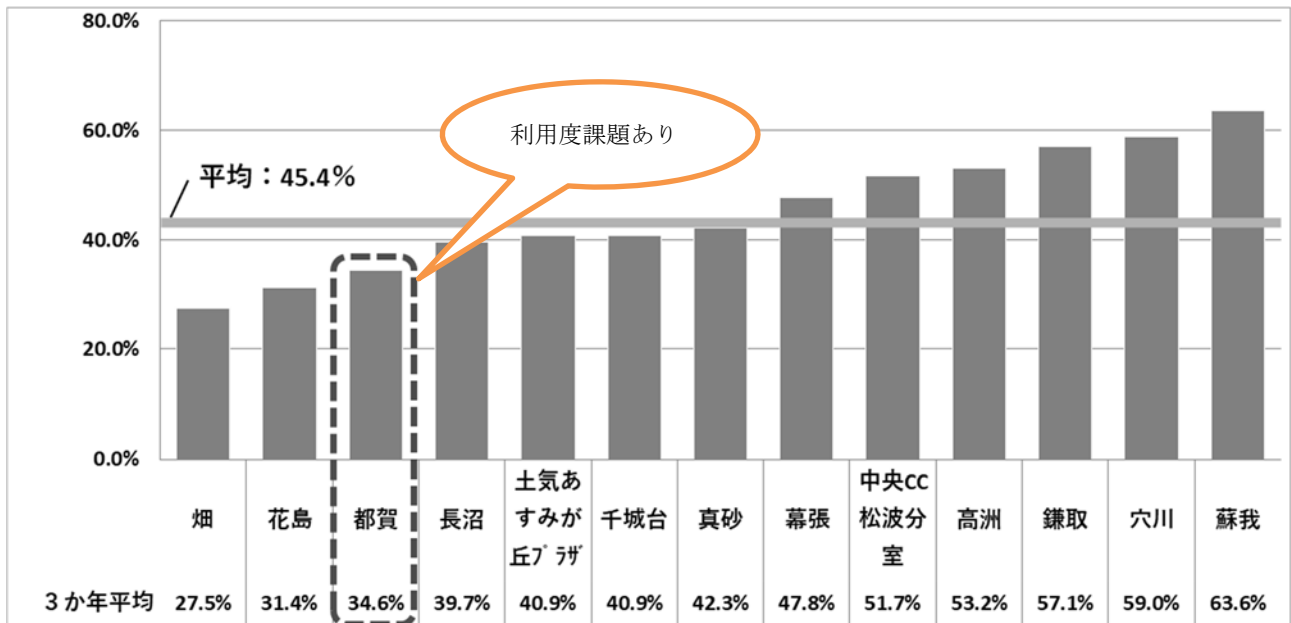


【外観】

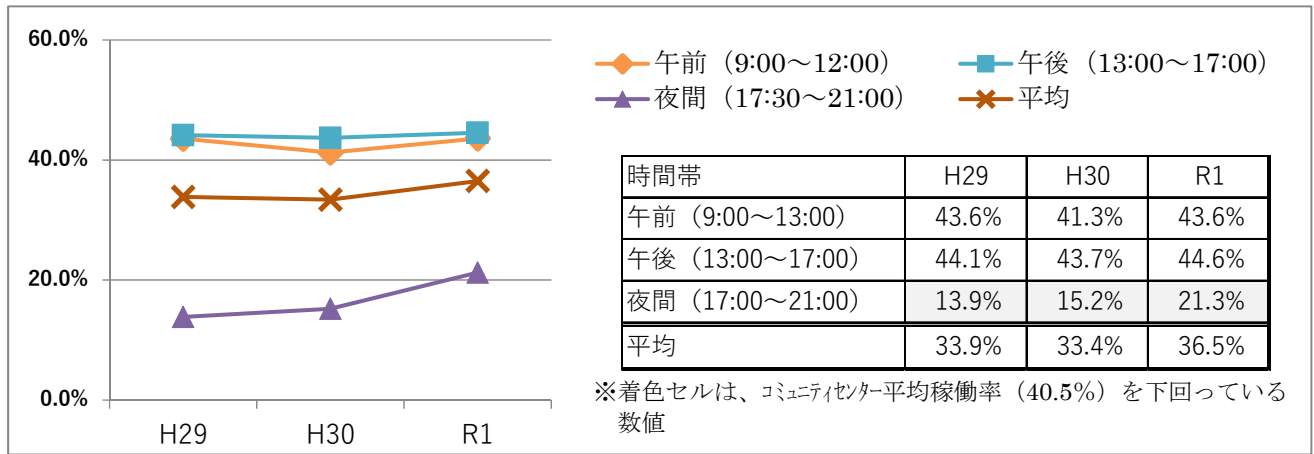


別紙【グラフ・図】

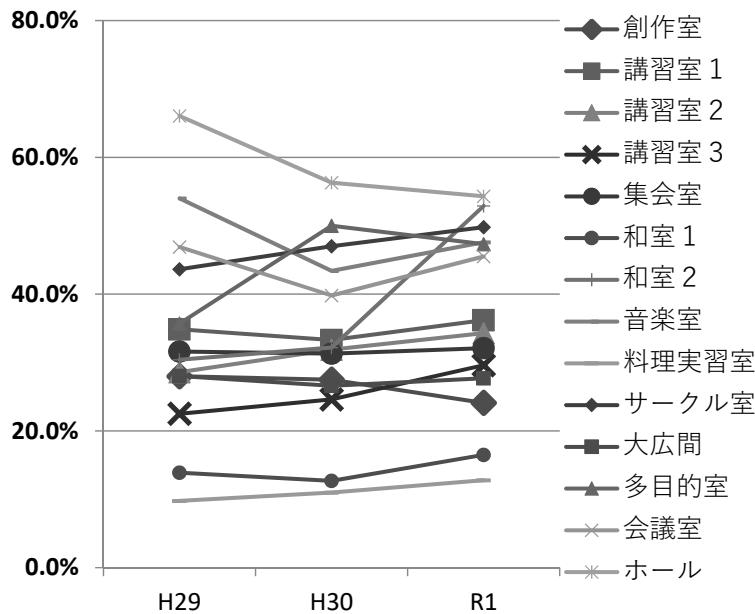
【グラフ①】 コミュニティセンター稼働率（H29～R元年度平均）



【グラフ②】 都賀コミュニティセンター 稼働率（時間帯別・年度別）



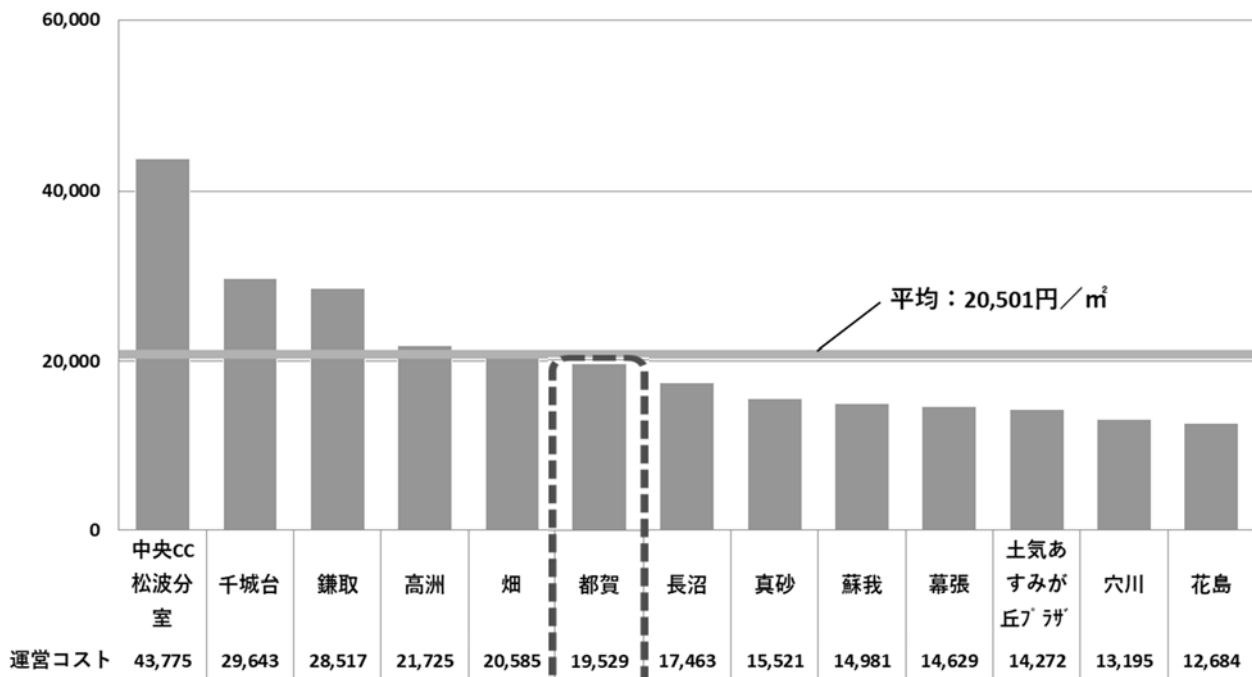
【グラフ③】 都賀コミュニティセンター 稼働率（諸室別・年度別）



	H29	H30	R1
創作室	28.0%	27.5%	24.1%
講習室 1	34.9%	33.3%	36.2%
講習室 2	28.6%	31.9%	34.3%
講習室 3	22.5%	24.6%	29.6%
集会室	31.6%	31.3%	32.1%
和室 1	13.9%	12.7%	16.5%
和室 2	30.4%	32.2%	52.9%
音楽室	54.0%	43.4%	47.6%
料理実習室	9.8%	11.0%	12.8%
サークル室	43.6%	47.0%	49.8%
大広間	28.0%	26.6%	27.7%
多目的室	35.7%	50.0%	47.3%
会議室	46.9%	39.8%	45.5%
ホール	66.1%	56.3%	54.3%

※着色セルは、コミュニティセンター平均稼働率（40.5%）を下回っている数値

【グラフ④】 コミュニティセンター 運営コスト（円/㎡）（H29～R元年度平均）



# 総合評価シート

施設名	花見川いきいきプラザ	施設所管課	高齢福祉課	評価番号	3-6
-----	------------	-------	-------	------	-----

(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	運営形態	指定管理
	耐震基準	新耐震基準	耐震化	—
	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			

## 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	(データ評価で課題無し)			
継続利用				
方向性				
①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				
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】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>建物性能（残耐用年数26年）及び運営コストは課題なし。</li> <li>利用度に課題ありとなった。</li> </ul>				
【総合評価実施の主な理由】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>資産の総合評価1巡目のデータ評価では課題がなかったものの、2巡目のデータ評価において「課題あり」となったため、総合評価を実施し、評価結果の見直しを検討する</li> </ul>				
(2) 現用途の需要見直し				
①利用実績の検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設は老人福祉法第5条の三に規定された老人福祉センターであり、各区に1か所設置されている</li> <li>老人福祉法第20条の七において、「無料または低額な料金で、老人に関する各種の相談に応ずるとともに、老人に対して、健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とする施設」と規定されている。</li> <li>国通知（「老人福祉法による老人福祉センターの設置及び運営について」</li> </ul>			

	<p>昭和52年8月1日付社会局長通知社老第48号)に、老人福祉センターの設置及び運営についての規定があり、本施設は老人福祉センターのA型と位置付けられている。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本施設は、60歳以上の高齢者の方を対象に、高齢者に関する相談に応ずるとともに、高齢者の健康の増進、教養の向上及びレクリエーションのための便宜を総合的に供与することを目的とした施設である。</li> </ul> <p>1 利用状況 (別紙：グラフ①、グラフ②を参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の利用度 (面積当たりの利用者数) は、37.5人/m<sup>2</sup> (H29～R元年度平均) であり、いきいきプラザ6施設中5位である。 【平均値：46.5人/m<sup>2</sup>】</li> <li>H25年度の資産の総合評価では、利用度は67.7人/m<sup>2</sup> (H21～H23年度平均) であり、いきいきプラザ6施設中1位であった。 【平均値：55.0人/m<sup>2</sup>】</li> <li>前回の総合評価時点より、利用度が30.2人/m<sup>2</sup>低くなっている。</li> <li>利用度について、直近5年の推移をみると、減少傾向である。 (H27：45.4人/m<sup>2</sup>、H28：38.9人/m<sup>2</sup>、H29：38.6人/m<sup>2</sup>、H30：37.0人/m<sup>2</sup>、R元：36.9人/m<sup>2</sup>)</li> </ul> <p>2 運営コスト (別紙：グラフ③、グラフ④を参照)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営コスト (H29～R元年度平均) は、29,244円/m<sup>2</sup>であり、いきいきプラザ6施設中1位である。【平均値：50,645円/m<sup>2</sup>】</li> <li>上記理由として、本施設はこてはし温水プールとの複合施設のため、清掃などの業務委託費は他所管が負担しており、その結果、指定管理料を抑えていることが影響していると考えられる。</li> </ul>
<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"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
<p>③将来における効率性の変化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>本施設の利用度 (面積当たりの利用者数) は、37.5人/m<sup>2</sup> (H29～R元年度平均) であり、いきいきプラザ6施設中5位である。【平均値：46.5人/m<sup>2</sup>】</li> <li>H25年度の資産の総合評価では、利用度は67.7人/m<sup>2</sup> (H21～H23年度平均) であり、いきいきプラザ6施設中1位であった。【平均値：55.0人/m<sup>2</sup>】</li> <li>前回の総合評価時点より、利用度が30.2人/m<sup>2</sup>低くなっている。</li> <li>利用度について、直近5年の推移をみると、減少傾向である。 (H27：45.4人/m<sup>2</sup>、H28：38.9人/m<sup>2</sup>、H29：38.6人/m<sup>2</sup>、H30：37.0人/m<sup>2</sup>、R元：36.9人/m<sup>2</sup>)</li> <li>運営コストについては、こてはし温水プールとの複合施設により、清掃などの業務委託費を他所管が負担していることから、いきいきプラザの平均を下回っており、課題はなかった。</li> </ul>	
<p>(3) 公共施設再配置</p>	
<p>①検討すべき再配置パターン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>本施設は各区に1か所ずつ設置されている。</li> <li>周辺の公共施設としては、北清掃工場 (約400m)、こてはし台小学校 (約2.3km)、長沼原勤労市民センター (約1.8km)、犢橋公民館 (約1.2km) 及び犢橋地域福祉交流館 (約2km) がある。</li> <li>部屋貸しにおいて機能が類似する長沼原勤労市民プラザ、犢橋公民館 (犢橋市民センターと複合) は、建物性能に問題はなく、いきいきプラザと同程度の残耐用年数 (23年、35年) である。</li> </ul>
<p>②留意すべき制約条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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) となっているが、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。(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。)</li> <li>残耐用年数26年の比較的新しい建物である。</li> <li>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)</li> <li>こてはし温水プールとの複合施設。</li> <li>こてはし温水プールは、H26年度の総合評価で計画的保全対象となった。</li> <li>こてはし温水プールの大規模改修に伴い、本施設も施設の休館及び修繕を行っている。(令和3年11月～令和4年7月休館)</li> </ul>

<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は各区に1か所ずつ設置されている。</li> <li>・こてはし温水プールの大規模改修に伴い、本施設も施設の休館及び修繕を行っている。 (令和3年11月～令和4年7月休館)</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>(4) 資産の立地特性</b>	
①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域である。</li> <li>・こてはし温水プールとの複合施設。</li> <li>・JR 新検見川駅、JR 稲毛駅、京成八千代台駅からバスで約30分。</li> <li>・隣接した北清掃工場(約400m)から電力・蒸気の供給を受けている。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設への公共交通機関として上記3つの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。</li> <li>・施設の態様などから、現用途以外での活用は難しい。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化調整区域であり、活用のポテンシャルは低い。</li> <li>・北清掃工場は残耐用年数が14年で、今後も稼働する予定であるため、外部転用は考えにくい。</li> <li>・本施設についても、立地や用途地域の観点から、外部転用のポテンシャルは低い。</li> </ul>

<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・内部、外部ともに活用ポテンシャルは低い。</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**2 まとめ**

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能に課題なし。(平成10年建築)</li> <li>・利用度に課題あり。(相対評価:2)</li> </ul>
継続利用	<p>H21～H23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/㎡】</p> <p>⇒ H29～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/㎡】</p> <p>(直近5年の利用状況)</p> <p>H27:45.4人/㎡、H28:38.9人/㎡、H29:38.6人/㎡、 H30:37.0人/㎡、R元:36.9人/㎡</p>
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・こてはし温水プールとの複合施設。</li> <li>・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。(令和3年11月～令和4年7月休館)</li> <li>・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。</li> </ul>
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・いきいきプラザは、各区に1カ所設置されている。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>



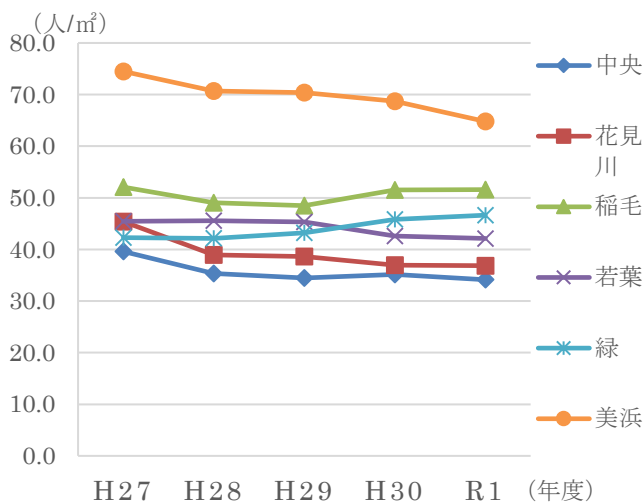
【グラフ①】

面積当たりの利用状況（H29～R元年度平均）



【グラフ②】

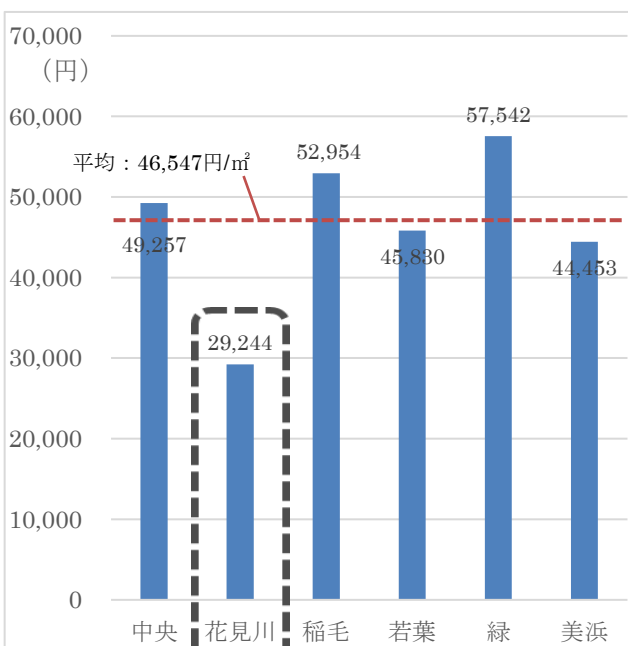
年度別利用状況（面積当たりの利用状況）



	年度 (人/㎡)					対比 (H27, R1)
	H27	H28	H29	H30	R1	(H27, R1)
中央	39.6	35.3	34.5	35.2	34.1	86%
花見川	45.4	38.9	38.6	37.0	36.9	81%
稲毛	52.1	49.0	48.5	51.5	51.6	99%
若葉	45.5	45.6	45.3	42.6	42.1	93%
緑	42.3	42.1	43.2	45.8	46.6	110%
美浜	74.5	70.7	70.4	68.7	64.8	87%

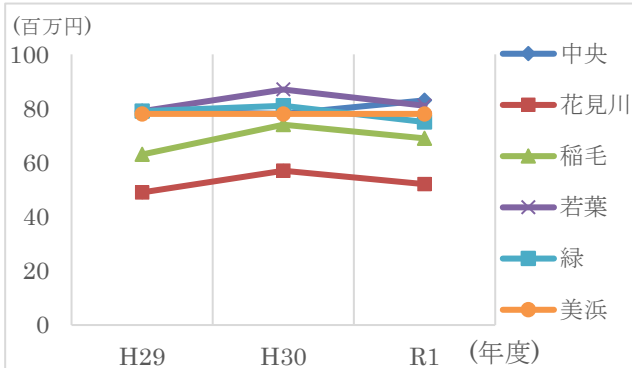
※年度利用者数 ÷ 建物延床面積

【グラフ③】 運営コスト（面積当たりの運営コスト）



※H29～R元年度運営コスト平均 ÷ 建物延床面積

【グラフ④】 指定管理委託料推移



	H29		H30		R1	
	金額	割合	金額	割合	金額	割合
中央	79	19%	78	17%	83	19%
花見川	49	11%	57	13%	52	12%
稲毛	63	15%	74	16%	69	16%
若葉	79	19%	87	19%	81	18%
緑	79	19%	81	18%	75	17%
美浜	78	18%	78	17%	78	18%
合計	427	100%	455	100%	438	100%
平均	71		76		73	

(百万円)

# 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				
	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	(データ評価で課題無し)			
継続利用				
方向性				
①継続 (計画的 保全対象)				

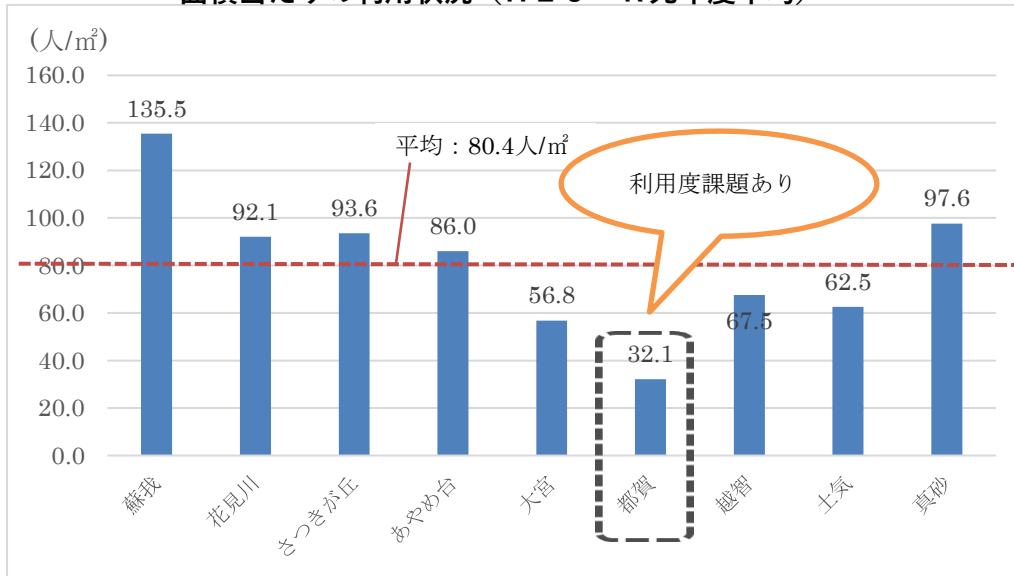
## II. 資産の総合評価：2巡目の結果（H30年度以降）

評価年度	R2年度・R3年度			
1 分析				
(1) データ評価結果				
	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】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能（残耐用年数9年）に課題はない。</li> <li>・利用度に課題あり。</li> <li>・運営コストは課題なしとなった。</li> </ul>				
【総合評価実施の主な理由】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・経過観察3期目のため、評価結果の見直しを検討する。</li> </ul>				
(2) 現用途の需要見通し				
①利用実績の検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・実施事業は以下のとおり 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 ※</li> </ul>			

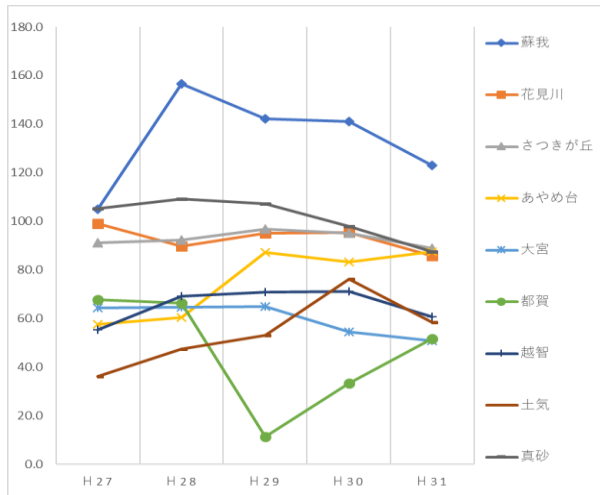
	<p>※生きがい活動支援通所事業とは日常動作訓練、教養講座及び趣味活動等を行い、要介護状態に陥ることを予防する事業のこと</p> <p>1 利用者数（別紙：グラフ①を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、32.1 人／㎡（H29～R元年度平均）であり、いきいきセンター9施設中最下位である。 【平均値：80.4 人／㎡】</li> <li>・H25年度の資産の総合評価では、利用度は46.1 人／㎡（H21～H23年度平均）であり、いきいきセンター9施設中6位であった。 【平均値：50.7 人／㎡】</li> <li>・前回の総合評価時点より、利用度が14.0 人／㎡低くなっている。</li> <li>・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／㎡、H28：66.3 人／㎡、H29：11.3 人／㎡、H30：33.3 人／㎡、R元：51.8 人／㎡）</li> <li>・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】</li> <li>・本施設の建物面積は429 ㎡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 ㎡】</li> </ul> <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"> <li>・運営コスト（H29～R元年度平均）は、37,438 円／㎡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／㎡】</li> </ul>
<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"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>③将来における効率性の変化</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、32.1 人／㎡（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／㎡】</li> <li>・H25年度の資産の総合評価では、利用度は46.1 人／㎡（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／㎡】</li> <li>・前回の総合評価時点より、利用度が14.0 人／㎡低くなっている。</li> <li>・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／㎡、H28：66.3 人／㎡、H29：11.3 人／㎡、H30：33.3 人／㎡、R元：51.8 人／㎡）</li> <li>・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】</li> <li>・本施設の建物面積は429 ㎡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 ㎡】</li> </ul>	
<p><b>(3) 公共施設再配置</b></p>	
<p>①検討すべき再配置パターン</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>②留意すべき制約条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。）</li> <li>・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）</li> <li>・「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、コストの削減を図ることとしている。</li> <li>・都賀コミュニティセンターとの複合施設。</li> <li>・平成29年6月～平成30年4月に大規模改修実施。</li> <li>・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。</li> </ul>

<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<p><b>(4) 資産の立地特性</b></p>	
<p>①重視すべきエリア・資産の特性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
<p>②公共としての活用ポテンシャル</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<p>③外部転用のポテンシャル</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> </ul>
<p><b>【まとめ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・よって、公共として別用途での活用可能性は低い。</li> <li>・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。</li> </ul>	
<p><b>2 まとめ</b></p>	
<p>評価結果</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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）</li> <li>・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/㎡） 【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/㎡</li> <li>・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】）</li> </ul>
<p>継続利用</p>	
<p>方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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：429㎡【平均面積：259.5㎡】）</li> </ul>
<p>⑩当面継続</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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。</li> <li>・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</li> </ul>

【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）



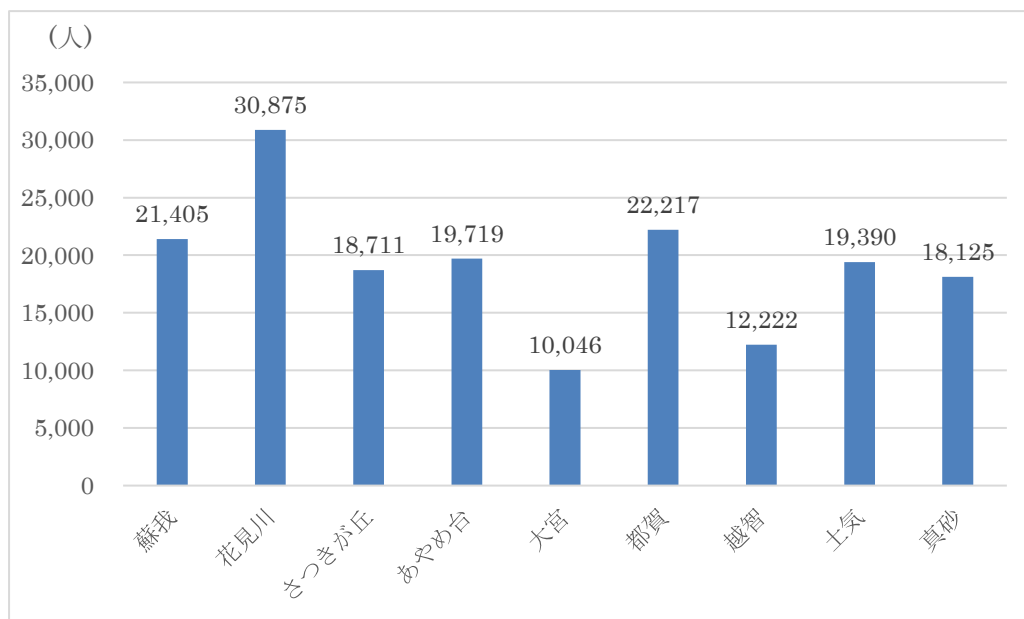
施設名	H27	H28	H29	H30	R1
蘇我	18,297	27,280	24,782	24,582	21,405
花見川	35,640	32,201	34,150	34,261	30,875
さつきが丘	19,170	19,412	20,328	19,985	18,711
あやめ台	12,961	13,594	19,639	18,708	19,719
大宮	12,681	12,745	12,799	10,768	10,046
都賀	29,034	28,459	4,844	14,275	22,217
越智	11,105	13,898	14,239	14,275	12,222
土気	12,009	15,804	17,612	25,346	19,390
真砂	21,762	22,631	22,201	20,294	18,125
平均	19184	20669	18955	20277	19190

※都賀いきいきセンターは、改修工事により一時休館

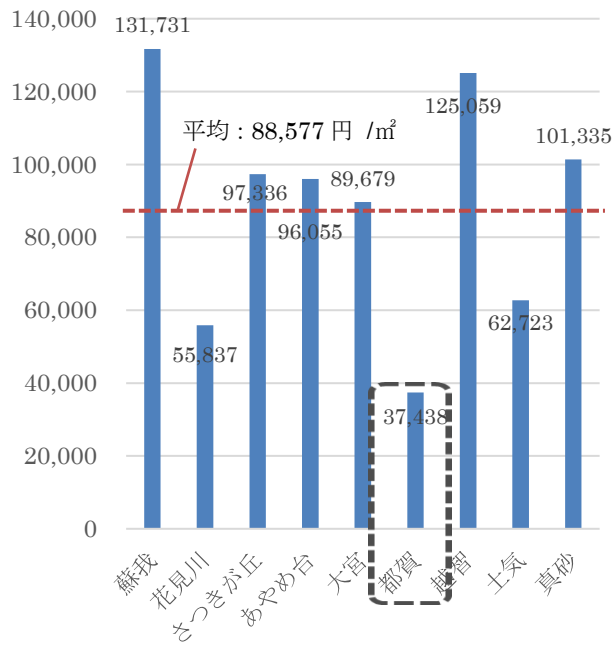
(平成29年6月12日～平成30年4月19日)

【グラフ③】

利用者数（R元年度）

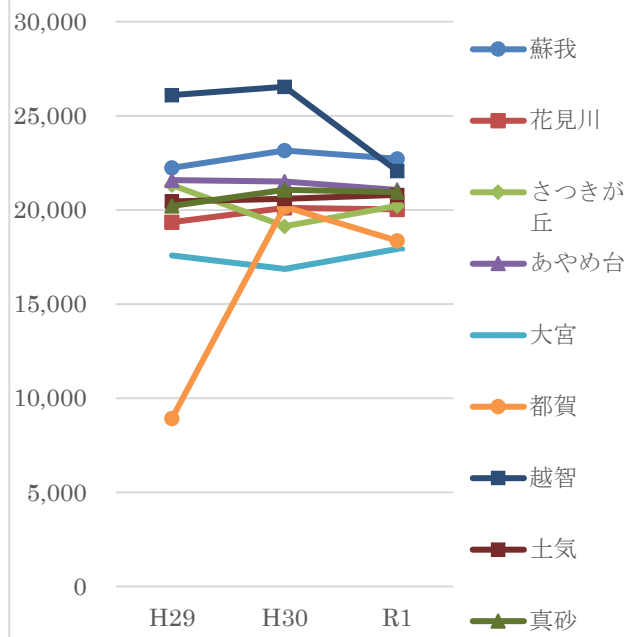


【グラフ④】 運営コスト（面積当たりのコスト）



※H29～R1年度運営コスト平均 ÷ 建物延床面積

【グラフ⑤】 指定管理委託料推移



# 総合評価シート

施設名	稲毛図書館	施設所管課	稲毛図書館	評価番号	3-8
-----	-------	-------	-------	------	-----

(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	直営
	耐震基準	新耐震基準	耐震化	—
	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				

## I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H27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	(データ評価で課題なし。)			
継続利用				
方向性				
①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】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能（残耐用年数27年）は、課題なし。</li> <li>・利用度は、H27年度のデータ評価結果から変化があり、課題ありとなった。</li> <li>・運営コストに課題はなかった。</li> </ul>				
【総合評価実施の主な理由】				
<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の総合評価1巡目では「計画的保全対象」としたものの、経過観察を行った3年間、データ評価で「課題あり」となったため、総合評価を実施し、評価結果の見直しを検討する。</li> </ul>				
(2) 現用途の需要見直し				

①利用実績の検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・S45年度に策定した「千葉市立図書館網計画」に基づきH8年度に開館し、現在は稲毛区地区館として位置付けられている。</li> <li>・本施設は、図書館法に基づく図書館であり、図書館資料の収集、整備、保存や貸出し等を行っている。</li> <li>・また、企画展示やおはなし会などの事業活動も行っている。</li> </ul> <p>1 利用状況（別紙：グラフ①～②を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、91.1人/㎡（H29～R元年度平均）であり、図書館15施設中9位である。【平均値：142.4人/㎡】</li> <li>・H27年度の資産の総合評価では、利用度は132.0人/㎡（H24～H26年度平均）であり、図書館14施設中7位であった。【平均値：150.5人/㎡】</li> <li>・前回の総合評価時点より、利用度が40.9人/㎡低くなっている。</li> <li>・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。 （H27：98.8人/㎡、H28：95.7人/㎡、H29：93.9人/㎡、H30：91.2人/㎡、R元：88.2人/㎡）</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の来館者数は、248,876人（R元年度）であり、15施設中3位である。【平均人数：166,985人】</li> <li>・本施設の建物面積は、2,799.86㎡であり、15施設中2位である。【平均面積：1,663.41㎡】</li> </ul> <p>2 運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営コスト（H29～R元年度平均）は、39,716円/㎡であり、図書館15施設中13位である。【平均値：56,556円/㎡】</li> </ul>
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・稲毛区では、人口が減少すると想定されている。</li> <li>・ただし、過去の利用状況を見ると人口と利用者は必ずしも比例しておらず、長期的な利用動向については、人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。</li> </ul>
③将来における効率性の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>

#### 【まとめ】

- ・本施設は、H8年度に開館した比較的新しい建物である。また、空調設備改修工事を実施予定である。（令和3年10月～令和4年3月）
- ・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、91.1人/㎡（H29～R元年度平均）であり、図書館15施設中9位である。【平均値：142.4人/㎡】
- ・H27年度の資産の総合評価では、利用度は132.0人/㎡（H24～H26年度平均）であり、図書館14施設中7位であった。【平均値：150.5人/㎡】
- ・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。（H27：98.8人/㎡、H28：95.7人/㎡、H29：93.9人/㎡、H30：91.2人/㎡、R元：88.2人/㎡）
- ・本施設の来館者数は、248,876人（R元年度）であり、15施設中3位である。【平均人数：166,985人】
- ・本施設の建物面積は、2,799.86㎡であり、15施設中2位である。【平均面積：1,663.41㎡】

#### (3) 公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺には、小中台公民館（約270m）及び小中台地域福祉交流館（小仲台地区子どもルームとの複合施設）（約300m）がある。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・空調設備改修工事を実施中である。（令和3年10月～令和4年3月）</li> </ul>

#### 【まとめ】

- ・周辺には、小中台公民館（約270m）及び小中台地域福祉交流館（小仲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。
- ・空調設備改修工事を実施中である。（令和3年10月～令和4年3月）

#### (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"> <li>・市街化区域（第一種住居地域）である。</li> <li>・最寄駅（JR稲毛駅）まで約600m。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設周辺の住民を対象とした用途としての活用可能性は高い。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周辺環境や用途地域から、住宅地などの外部転用が見込まれる。</li> </ul>


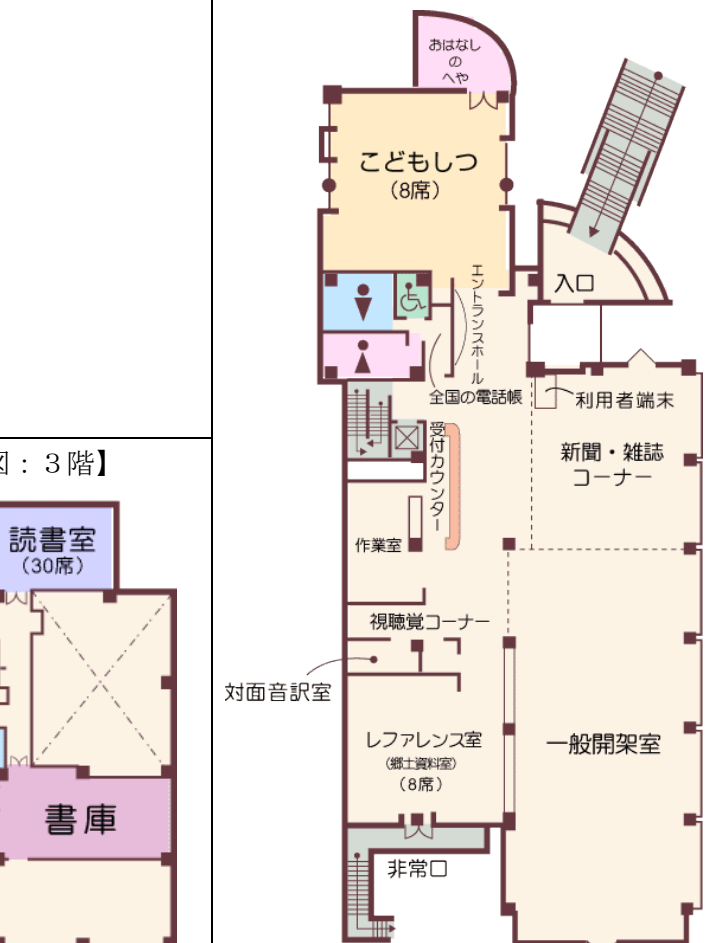
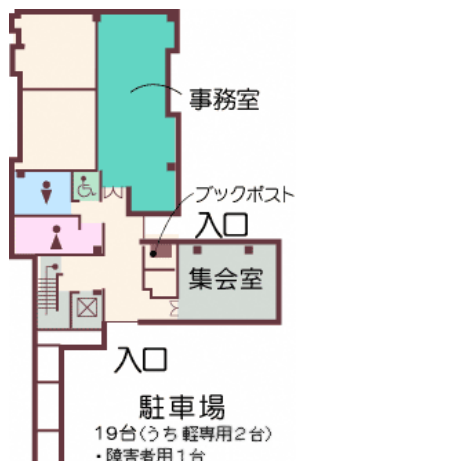
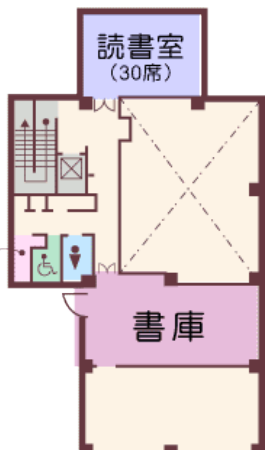
#### 【まとめ】

- ・公共として、施設周辺住民を対象とした用途への活用ポテンシャルは高いと考えられる。
- ・外部転用については、住宅地として活用ポテンシャルは高いと考えられる。



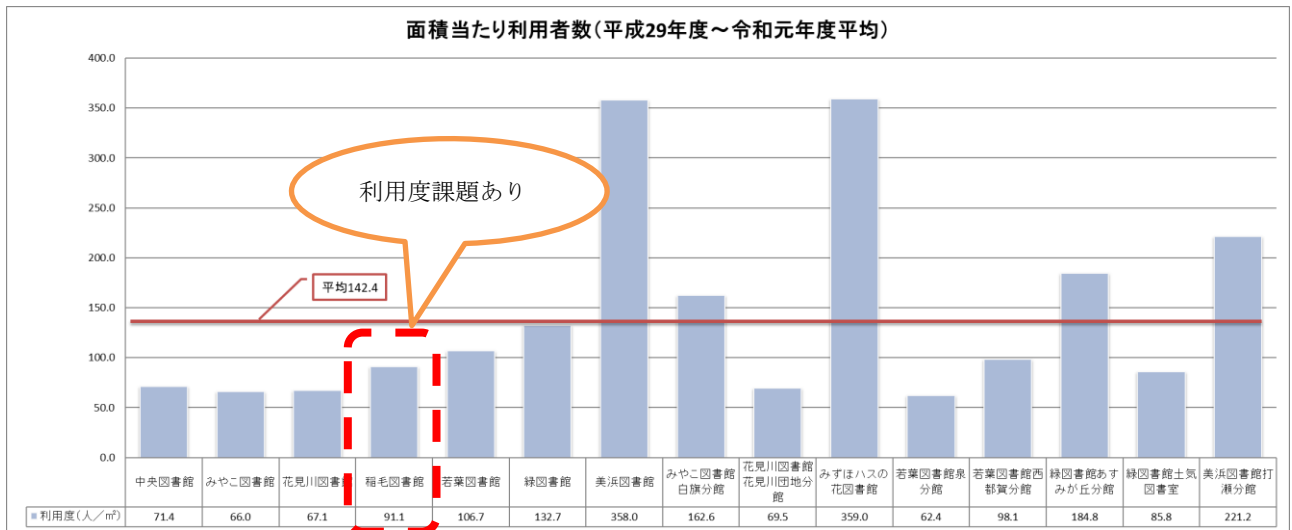
2 総合評価	
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能に課題なし。(平成8年建築、空調設備改修工事(令和3年10月～令和4年3月)実施中)</li> <li>・利用度(面積当たり利用者数)に課題あり。(相対評価:2) H24～H26年度平均:図書館14施設中7位(132.0人/㎡) 【平均値:150.5人/㎡】 ⇒ H29～R元年度平均:図書館15施設中9位(91.1人/㎡) 【平均値:142.4人/㎡】 (直近5年の利用状況) H27:98.8人/㎡、H28:95.7人/㎡、H29:93.9人/㎡、 H30:91.2人/㎡、R元:88.2人/㎡</li> <li>・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】)</li> <li>・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㎡】)</li> </ul>
継続利用	
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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。</li> <li>・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。</li> </ul>
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以上のことから、利用者数の向上を検討する必要があるため、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。</li> <li>・利用者数の向上については、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。</li> <li>・また、建物面積については、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。</li> <li>・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。</li> </ul>

参考【外観、平面図】

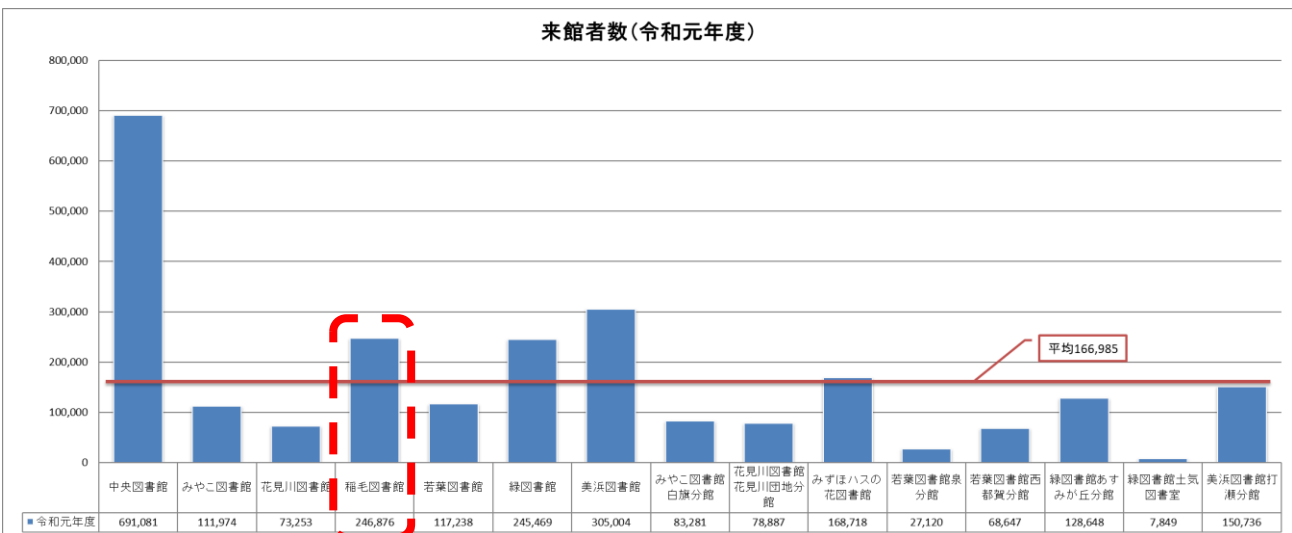
<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：2階】</p> 
<p>【平面図：1階】</p> 	<p>【平面図：3階】</p> 

【グラフ・図】

【グラフ①】



【グラフ②】



# 総合評価シート

施設名	花見川図書館花見川団地分館	施設所管課	花見川図書館	評価番号	3-9
-----	---------------	-------	--------	------	-----

(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	運営形態	直営
	耐震基準	新耐震基準	耐震化	—
	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			

## I. 資産の総合評価：1巡目の結果（H25～29年度）

評価年度	H27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	(データ評価で課題なし。)		
継続利用			
方向性			
①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】			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能（残耐用年数35年）は、課題なし。</li> <li>・利用度は、H27年度のデータ評価結果から変化があり、課題ありとなった。</li> <li>・運営コストに課題はなかった。</li> </ul>			
【総合評価実施の主な理由】			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・資産の総合評価1巡目では「計画的保全対象」としたものの、経過観察を行った3年間、データ評価で「課題あり」となったため、総合評価を実施し、評価結果の見直しを検討する。</li> </ul>			
(2) 現用途の需要見通し			
①利用実績の検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>・S45年度に策定した「千葉市立図書館網計画」に基づきH16年度に開館し、花見川図書館の分館として位置付けられている。</li> <li>・本施設は、図書館法に基づく図書館であり、図書館資料の収集、整備、保存や貸出し等を行っている。</li> <li>・また、企画展示やおはなし会などの事業活動もを行っている。</li> </ul>		

	<p>1 利用状況（別紙：グラフ①～②を参照）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、69.5人/㎡（H29～R元年度平均）であり、図書館15施設中12位である。【平均値：142.4人/㎡】</li> <li>・H27年度の資産の総合評価では、利用度は134.1人/㎡（H24～H26年度平均）であり、図書館14施設中6位であった。【平均値：150.5人/㎡】</li> <li>・前回の総合評価時点より、利用度が64.6人/㎡低くなっている。</li> <li>・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。 （H27：82.1人/㎡、H28：77.0人/㎡、H29：74.5人/㎡、H30：69.8人/㎡、R元：64.1人/㎡）</li> <li>・本施設の来館者数は、78,887人（R元年度）であり、図書館15施設中11位である。【平均人数：166,985人】</li> <li>・本施設の建物面積は、1,230.75㎡であり、図書館15施設中5位である。【平均面積：1,663.41㎡】</li> </ul> <p>2 運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・運営コスト（H29～R元年度平均）は、33,554円/㎡であり、図書館15施設中14位である。【平均値：56,556円/㎡】</li> </ul>
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・花見川区では、人口が減少すると想定されている。</li> <li>・ただし、過去の利用状況を見ると人口と利用者は必ずしも比例しておらず、長期的な利用動向については、人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。</li> </ul>
③将来における効率性の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>

【まとめ】

- ・本施設は、H16年度に開館した比較的新しい建物である。
- ・本施設の利用度（面積当たり利用者数）は、69.5人/㎡（H29～R元年度平均）であり、図書館15施設中12位である。【平均値：142.4人/㎡】
- ・H27年度の資産の総合評価では、利用度は134.1人/㎡（H24～H26年度平均）であり、図書館14施設中6位であった。【平均値：150.5人/㎡】
- ・前回の総合評価時点より、利用度が64.6人/㎡低くなっている。
- ・また、H27年度からの推移をみると、減少傾向にある。（H27：82.1人/㎡、H28：77.0人/㎡、H29：74.5人/㎡、H30：69.8人/㎡、R元：64.1人/㎡）
- ・本施設の来館者数は、78,887人（R元年度）であり、図書館15施設中11位である。【平均人数：166,985人】
- ・本施設の建物面積は、1,230.75㎡であり、図書館15施設中5位である。【平均面積：1,663.41㎡】

(3) 公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・同区内には、花見川図書館及びみずほハスの花図書館が立地している。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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との複合施設として、当初より整備されたものである。</li> <li>・複合している上記両施設は、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。</li> </ul>

【まとめ】

- ・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との複合施設として、当初より整備されたものである。
- ・複合している上記両施設は、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。

(4) 資産の立地特性


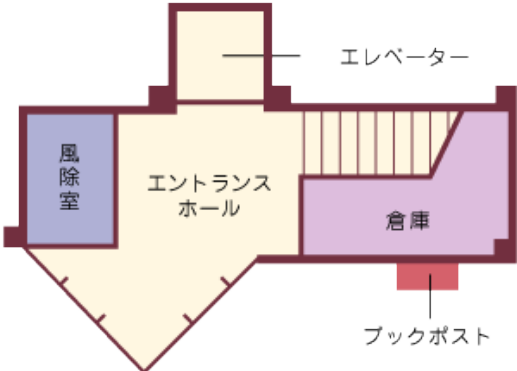
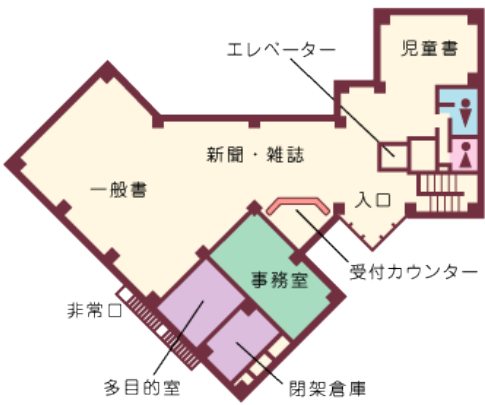
①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域（第二種中高層住居専用地域）である。</li> <li>・最寄駅（京成八千代台駅）まで約2.1km。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地は、都市再生機構より賃借している。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地は、都市再生機構より賃借している。</li> </ul>

【まとめ】

- ・敷地は、都市再生機構より賃借しているため、外部転用等はできない。

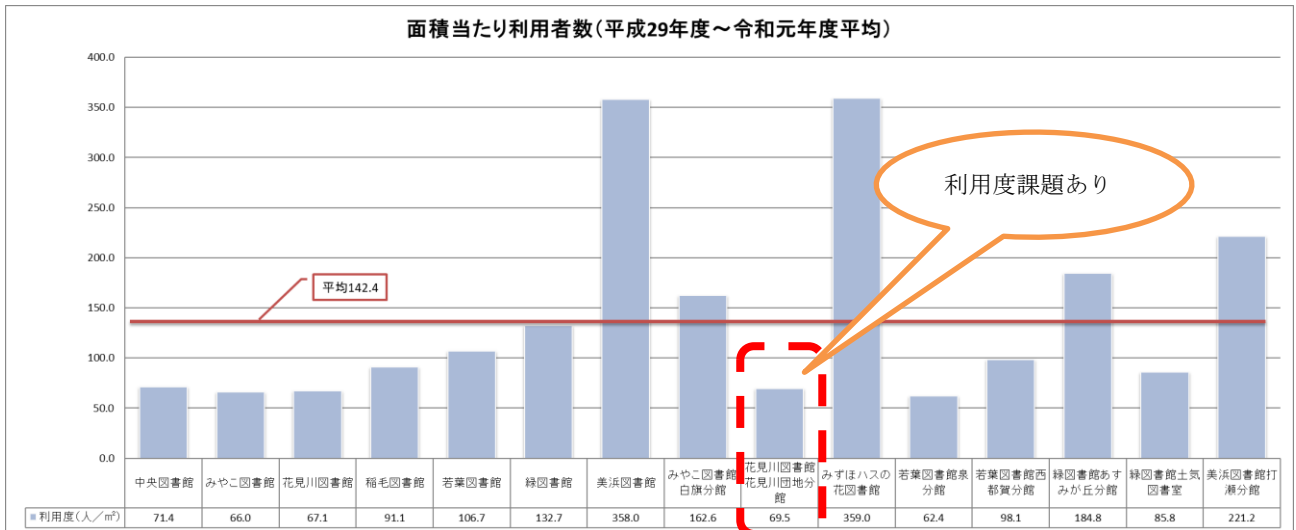
2 総合評価	
評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能に課題なし。(平成16年建築)</li> <li>・利用度(面積当たり利用者数)に課題あり。(相対評価:2)  H24～H26年度平均:図書館14施設中6位(134.1人/㎡)  【平均値:150.5人/㎡】  ⇒ H29～R元年度平均:図書館15施設中12位(69.5人/㎡)  【平均値:142.4人/㎡】  (直近5年の利用状況)  H27:82.1人/㎡、H28:77.0人/㎡、H29:74.5人/㎡、  H30:69.8人/㎡、R元:64.1人/㎡</li> <li>・R元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】)</li> <li>・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㎡】)</li> </ul>
継続利用	
方向性	
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は、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との複合施設として、当初より整備されたものである。</li> <li>・複合している上記両施設は、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。</li> <li>・以上のことから、利用者数の向上を検討する必要があるため、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。</li> <li>・利用者数の向上については、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。</li> <li>・また、建物面積については、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。</li> <li>・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。</li> </ul>

参考【外観、平面図】

<p>【外観】</p> 	<p>【平面図：1階】</p> 
<p>【平面図：2階】</p> 	

【グラフ・図】

【グラフ①】



【グラフ②】

