

資産の総合評価シート

施設名	長沼原勤労市民プラザ	施設所管課	経済農政局経済部経済企画課	評価番号	25-11
-----	------------	-------	---------------	------	-------

1 分析結果

(1)データ評価結果		
①建物性能	対ベンチマーク	・文化施設は、平成8年築で、耐用年数、耐震性能とも課題はない。 ・なお、体育施設は、昭和56年築である。
	○	
②利用度	対ベンチマーク	・稼働率は、43%と勤労市民プラザグループ内で最も低い。【グループ平均:48%】 ・稼働率は、上昇傾向にある。【H21:42%→H22:43%→H23:44%】
	×	・類似グループと比較した場合、稼働率はやや高い。 【類似施設平均稼働率:CC35.8%、公民館38.0%】
③運営コスト	対ベンチマーク	・面積あたり運営コストは、21,061円/㎡で、勤労市民プラザグループ平均より低い。 【グループ平均 21,847円/㎡】
	○	・指定管理委託料は、指定管理者の変更により、約9百万円(▲24%)減少した。 【H22:39,499千円→H23:30,100千円】
【まとめ】		
・利用度はグループ平均を下回っており課題がある。 ・建物性能、運営コストに大きな課題はない。		
(2)現用途の需要見通し		
①利用実績の検証	・本施設は、文化施設・体育施設から構成されているが、文化施設は稼働率が低く、体育施設は稼働率が高い。 ・文化施設・体育施設とも稼働率は上昇している。 【時間帯別平均稼働率 (全体/午前/午後/夜間) H23 文化(22.5%/ 30.7%/ 29.4%/ 6.1%)・体育(55.6%/ 67.7%/ 48.5%/ 60.4%) H24 文化(29.8%/ 41.1%/ 38.3%/ 10.0%)・体育(59.4%/ 70.7%/ 51.5%/ 62.7%)】 ・他のコミュニティ系施設と同様、文化施設の夜間の稼働率が1割である。 ・本施設は、勤労者の福祉の向上を目的として設置された施設だが、勤労者団体の利用者数は全体の6%と少ない。【H24勤労者団体数:17団体 うち15団体がスポーツ団体】 ・利用者の約半数が60歳以上である。【60歳代 25.6%・70歳以上 21.2%】 ・サークル活動での利用が53.7%、企業等の会議、研修での利用が38.9%で、サークル利用では主に体育施設、企業等の利用では主に文化施設が利用されている。	
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・総人口は減少するが、高齢者は増加する見込み。利用者の半数が60歳以上であることから、当面、需要に大きな変化はないと考えられる。 ▶総人口: H27年をピークに減少。 ▶65歳以上人口: H47年まで一貫して増加。 ▶65～74歳人口は、当面75歳以上人口を上回るが、H33に逆転。 ・ただし、CCの過去の利用状況をみると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、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としており、利用状況が類似する本施設についても同様の検証が必要。 ・企業利用が約4割を占め、市民利用が主体の施設より、人口減の影響は少ない。	
③将来における効率性の変化	・利用者減により、設備関係を中心に維持管理コストの効率性が低下する。 ・高齢化するにつれ、昼夜の稼働率の差が広がる可能性がある。	

【まとめ】
・稼働率は、文化施設3割・体育施設6割と施設種別で大きな差がある。
・文化施設では、他コミュニティ系施設同様、夜間の稼働率が低下する。
・60歳以上の利用が約半数を占めており、高齢者数の増加により、当面は現状の稼働率を維持するものと思われる。ただし、類似施設の過去の状況をみると、高齢者数と利用者数は必ずしも比例しておらず、長期的な利用動向については、社会的要因等も含めた複合的な検証が必要。
・ただし、企業等の利用も約4割を占めるため、他類似施設と比べ人口の影響を受けにくいと考えられる。

(3) 公共施設再配置	
①検討すべき再配置パターン	・本施設は周辺に鉄道駅がなく、また、周辺に住宅も少ないため、主な交通手段は、車、バス等であると考えられる。 ・周辺に、類似機能をもつ施設が複数設置されているが、いずれも稼働率が3割未満。 【長沼CC(稼働率29%・約1km)・犢橋公民館(稼働率26.5%・約2km)】 ・いずれの施設も、データ評価で利用度に「課題あり」であるが、特定の時間帯・部屋では、稼働率が上昇している。 【稼働率の高い部屋→社交ダンスができる広めの部屋、音楽室など】 ・屋外体育施設については、本施設のための機能であり、かつ、稼働率は5割を超える。
②留意すべき制約条件	・犢橋公民館は、建物性能に課題があり、喫緊に対応する必要があるため、更新にあたっては、必要な規模を精査するとともに、現用地を所与とせず、周辺施設の余剰スペースの活用も含め、幅広く検討すべきという評価結果である。

【まとめ】
・本施設及び長沼CCでは、共通の利用時間帯、同種機能の部屋に利用が集中する傾向があるが、全体としては、稼働率に余裕があり、類似機能の統合について検討する必要がある。
・両施設とも、比較的新しい施設である。
・屋外体育施設など片方のみの機能もあり、その取扱いも合わせて検討する必要がある。

(4) 資産の立地特性	
①重視すべきエリア・資産の特性	・市街化調整区域である。 ・施設に近接して、特別支援学校や障害福祉サービス事業所が設置されている。 ・周囲に鉄軌道駅はないが、東関東自動車道路千葉北I.C.や国道16号に近く、車利用時の便は良い。
②公共としての活用ポテンシャル	・周辺地域には、保育所や福祉施設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	・市街化調整区域であり、用途が制限される。 ・土地が約13,000㎡と広大であり、すべてを売却できる可能性は低い。 ・物流事業等の場合には、交通の便が良い。

【まとめ】
・公共として、別用途での活用可能性は低い。
・幹線道路に近く、物流事業など車利用には好立地であるが、市街化調整区域内であり、転用が制限される場合がある。

2 総合評価	
評価結果	・データ評価では、稼働率が課題となったが、稼働率は年々増加しており、CC等類似施設と比べると、施設全体の稼働率が高い。(体育施設の稼働が良好) ・ただし、文化施設については、施設利用に余裕があることから、利用度に課題がある長沼コミュニティセンターとの類似機能の統合等について、大規模改修等のタイミングで検討する必要がある。
継続利用	
方向性	
⑨当面継続	