

資産の総合評価シート

施設名	幕張勤労市民プラザ	施設所管課	経済農政局経済部経済企画課	評価番号	25-12
-----	-----------	-------	---------------	------	-------

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 ○	・H4年築で、残耐用年数、耐震性能とも課題はない。
②利用度	対ベンチマーク ○	・稼働率は、53%で勤労市民プラザグループ平均を上回っている。 【グループ平均:48.0%】 ・稼働率は、類似施設68施設中4番目と高い。
③運営コスト	対ベンチマーク ×	・面積あたり運営コストは、24,342円/m ² で、勤労市民プラザグループ平均よりやや高い。 【グループ平均 21,847円/m ² 】 ・規模が近いCCグループと比較した場合、平均よりはやや高いが課題なしのレベル。 【CC平均 23,556円/m ² ※ CCでは、28,324円/m ² 以上が課題あり】 ・指定管理者支出ベースでは、やや減少した。【H22:53,810千円→H23:48,138千円】

【まとめ】

- ・運営コストは、グループ平均を上回っており課題である。
- ・建物性能、利用度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	<ul style="list-style-type: none"> ・H24稼働率は57.4%と前年度の54.6%より、やや上昇した。 ・体育施設はすでにフル稼働状態。文化施設の稼働率が上昇している。 ・文化施設の日中、体育施設は1日中稼働率が高い。 <p>【時間帯別平均稼働率 (全体/午前/午後/夜間)</p> <p>H23文化(46.2%/54.6%/56.1%/26.2%)・体育(94.0%/97.5%/96.8%/87.2%) H24文化(50.2%/64.3%/58.3%/28.1%)・体育(94.2%/97.2%/96.4%/88.8%)】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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14.4%と少ないが、同一施設グループ内では、最も勤労者の利用が多い。 <p>【H24勤労者団体数:59団体 うち44団体がスポーツ団体】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・勤労者の割合が高く、比較的若い世代の利用も多いと考えられるが、利用者の約半数が60歳以上である。【60歳代 24.4% ・70歳以上 24%】 ・同一施設グループ内では、サークル活動やトレーニング室の個人利用など、企業利用以外の利用が最も多い。 ・コストについては、H23年度の指定管理者の変更により、市指定管理委託料が約800万円減少(▲23%)、利用料金が約100万円(+5%)増加し、支出に占める利用料金の割合が高まった。 ・勤労市民プラザは、全3館を同一の指定管理者が管理しており、人件費や施設管理に関する仕様は、ほぼ同じであると考えられる。本施設のみトレーナーを配置していることや、稼働率が他2施設より高いことで光熱水費が増加したと考えられる。
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"> ・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、需要に大きな変化ないと考えられる。 <ul style="list-style-type: none"> ▶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3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。 ・本施設周辺には、新たな住宅の建設が予定されている。(千葉県企業庁)

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。
---------------	------------------------------------

【まとめ】

- ・稼働率は上昇傾向にある。また、周辺地区の住宅開発に伴う人口増により、稼働率上昇の可能性がある。
- ・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3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	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設周辺には、打瀬公民館及び幕張CC(花見川区)という類似施設がある。 ・打瀬公民館は、データ評価上の課題はない。時間帯別・部屋別では、日中稼働率5～7割の部屋が多い。また、施設規模が小さく、体育施設は設置していない。 ・幕張CCは、データ評価で利用度が課題ありとなっている。また、花見川区には、コミュニティセンターが3つ設置されているが、いずれも稼働率が課題ありとなっている。ただし、幕張CCのH24稼働率は、前年比9.1%増と増加傾向。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・打瀬公民館は、美浜図書館打瀬分館との複合施設である。

【まとめ】

- ・打瀬公民館は、利用度に課題はない。また、本施設で最も利用されている体育施設を設置していない。
- ・幕張コミュニティセンターは、利用度が課題である。
- ・いずれの施設も建物性能には課題がないが、幕張コミュニティセンターが最も古い。

(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"> ・JR京葉線海浜幕張駅徒歩圏内で便利な立地である。 ・教育学術機能を有する施設が集約化された現在の立地環境を将来にわたり保護するとともに、これらの一層の集積により、教育学術活動の発展を図ることを目的として幕張新都心文教地区として、指定されている。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・現用途以外での公共としての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"> ・文教地区内であり、住居や商業施設の利用は困難。 ・学校や研修施設として利用可能。

【まとめ】

- ・公共として、別用途での活用可能性は低い。
- ・外部転用する場合は、幕張新都心文教地区として、学校や研修施設として活用が可能。

2 総合評価

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・打瀬公民館は、施設規模が小さい。また、体育施設がない。
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・幕張コミュニティセンターは、利用度に課題があるため、大規模改修等のタイミングで周辺施設との機能統合(需要吸収を含む)を検討する必要がある。
方向性	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の稼働率は上昇傾向。また、周辺地区の宅地開発により人口が増加する見込みで、さらに稼働率が上昇する可能性がある。
⑩継続(計画的保全対象)	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設は、H4年築と比較的新しく、施設規模、立地面からも集約先となりうる。 ・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。