資産の総合評価シート

施設名	椿森公民館	施設所管課	教育委員会生涯学習部生涯学習振興課	評価番号	25-17

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 ×	・Is値1.33。残耐用年数10年。平成23年度末のFCIは35.95%
②利用度	対ベンチマーク ×	・グループ平均を下回る ・H21～H23　3か年平均　27.7%(グループ平均:38.0%)
③運営コスト	対ベンチマーク ×	・グループ平均より高い ・H21～H23　3か年平均　42,391円(グループ平均(図書館なし):31,217円)

【まとめ】

・建物性能、利用度、運営コストいずれも課題あり。

(2)現用途の需要見通し

①利用実績の検証	・稼働率　【1日／午前／午後／夜間】 H22【28.6%／39.4%／36.6%／9.8%】 ※調理室9% H23【26.8%／40.6%／32.2%／6.5%】 ※調理室6% であり、日中と夜間で差が大きく、夜間はグループ平均から比べても低い。 ・また、調理室は他の諸室に比べて低い。
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・公民館は、年代別の利用状況が不明であるが、CCと同様、日中の稼働率が高く、夜間利用が極端に下がる。よって、CCの利用者の大半が60歳以上であることから、類似機能である公民館も同様の傾向が推測される。 ・中央区の総人口はH42まで増加しその後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、今後横ばい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みると、高齢者数と利用者数は必ずも比例しておらず、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。
③将来における効率性の変化	・複合化や調理室の見直し、夜間利用を廃止するなど効率化の検討は必要。

【まとめ】

・稼働率は20%台後半であり、公民館平均よりかなり低く推移。他の公民館同様、日中と夜間で差が大きい。

夜間利用を廃止するなど効率化が必要。

・同じく稼働率の低い調理室についても近隣の学校の家庭科室を活用するなどの効率化を検討すべき。

・現在、利用料金は無料であるが、受益者負担の適正化について検討中。

（3）公共施設再配置

①検討すべき再配置パターン	・近隣には椿森中・院内小の2つの学校があり、学校の耐用年数を60年とした場合、いずれも残耐用年数は14～5年。 ・公民館の設置は中学校区を基本としているため、更新等のタイミングで中学校への複合化を中心に検討すべき。 ・本施設と椿森中（小規模校）の残耐用年数が近いことから（4年差）、両施設の更新時期を合わせ、必要規模を精査のうえ、合築を検討すべき。
②留意すべき制約条件	

【まとめ】

・近隣には椿森中・院内小の2つの学校があり、学校の耐用年数を60年とした場合、いずれも残耐用年数は14～5年。

・公民館の設置は中学校区を基本としているため、更新等のタイミングで中学校への複合化を中心に検討すべき。

・本施設と椿森中（小規模校）の残耐用年数が近いことから（4年差）、両施設の更新時期を合わせ、必要規模を精査のうえ、合築を検討すべき。

（4）資産の立地特性

①重視すべきエリア・資産の特性	・市街化区域（第一種中高層住居専用地域）である。 ・JR東千葉駅・モノレール千葉公園駅から徒歩圏内。 ・国道126号から近いが近隣は入り組んだ道。不整形地。
②公共としての活用ポテンシャル	・公共交通アクセスは良く、国道からも近いが、近隣は入り組んだ道であり、 敷地の形状からもポテンシャルは高くない。
③外部転用のポテンシャル	・用途地域は第一種中高層住居専用地域。鉄軌道駅から徒歩圏内であり、 幹線道路からのアクセスも良好だが、周辺が入り組んだ道であり、不整形地でもあることから、住宅等が想定される。

【まとめ】

・公共交通アクセスは良く、国道からも近いが、近隣は入り組んだ道であり、敷地の形状からも公共としてのポテンシャルは高くない。

・用途地域が第一種中高層住居専用地域であり、外部転用としては、住宅等が想定される。

２　総合評価

評価結果 継続利用 方向性 ⑨当面継続	・近隣には椿森中・院内小の2つの学校があり、学校の耐用年数を60年とすると、いずれも残耐用年数は14～5年。 ・公民館の設置は中学校区を基本としているため、更新等のタイミングで中学校への複合化を中心に検討すべき。 本施設と椿森中（小規模校）の残耐用年数が近いことから（4年差）、両施設の更新時期を合わせ、必要規模を精査のうえ合築を検討すべき。（稼働率の極端に低い調理室については、学校の家庭科室を使用すべき） ・また、効率化の観点から、将来的には、夜間利用を廃止するなど検討すべき。