資産の総合評価シート

施設名	あやめ台いきいきセンター	施設所管課	保健福祉局高齢障害部高齢施設課	評価番号	25-52

1　分析結果

(1)データ評価結果

①建物性能		・耐震性能は問題ないが、使用年数の経過により老朽化している。
	対ベンチマーク	※あやめ台小学校との複合施設であり、2教室分を使用。
	×	※IS値0.65、残耐用年数10年。
②利用度		・利用度は、データ評価では課題はないが、利用者数は減少している。
	対ベンチマーク	面積あたり利用者数　53.7人（平均50.8人）
	○	利用者数　H22　13,158人→H23　11,526人
③運営コスト		・運営コストは、平均より低く、課題はない。
	対ベンチマーク	面積あたり運営費　　90,726円（平均　94,287円）
	○	

【まとめ】

・建物（あやめ台小学校）は、老朽化による課題がある。

・利用度については、データ評価では課題がないが、利用者数は減少傾向にある。

・運営コストは、低く、データ評価上は課題はない。

(2)現用途の需要見通し

①利用実績の検証	・利用者数は直近5年間では　H22をピーク（約1.3万人）に減少傾向にある。 ・本施設の利用対象は60歳以上の高齢者であり、利用の中心は65～74歳の年代である。また、交通手段は徒歩、自転車利用が中心であることから、近隣住民であると考えられる。 ・利用内容は、健康相談が最も多い傾向であり、次いで、同好会、講座の順である。同好会の利用は、約3～4千人であり、毎年増加している。 ・同好会の利用実態としては、施設の部屋貸しであり、コミュニティセンターや公民館におけるサークル活動への部屋貸し機能と類似している。 ・同好会の利用を含め、施設の利用料は無料である。 ・通年開館であるが、土・日曜日の利用が他の曜日に比べて少なく、稼働に余裕がある。
②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・65歳～74歳の将来人口は、今後10年程度は増加する見通しであることから、短期的には利用状況は増加すると見込まれる。 ・長期的には、65～74歳の将来人口は増減を繰り返しながら、現状程度の人口（市全体H25 約12.6万人）が維持される見通しであることから、利用状況に変化は見込まれない。
③将来における効率性の変化	・人口動態から、短期的には需要が増加し、効率性の向上が見込まれる。一方、長期的には、現状程度の需要で推移することから、効率性に変化は見込まれないと考えられる。

【まとめ】

・施設の効率性は、短期的には、65～74歳人口の増加に伴い、施設需要が増加し、向上すると見込まれる。一方、長期的には、65～74歳人口は現状程度の見通しであることから、施設需要や効率性に変化は見込まれないと考えられる。。

・このため、土・日曜日のどちらかを休館にするなど、通年開館の見直しによる施設利用の効率性向上や、コミュニティセンターと類似する部屋貸し機能について、受益者負担の適正化を図り、運営コストを改善させるべきである。

（3）公共施設再配置	
①検討すべき再配置パターン	・周辺施設として草野公民館（約1km）がある。 ・草野公民館は、データ評価において、利用度に課題があるが、いきいきセンターを受け入れるだけの余剰スペースはない。 ・あやめ台いきいきセンターは、既に小学校と複合化（2教室分）している。
②留意すべき制約条件	・あやめ台小学校は、学校適正配置実施方針において、当面、適正規模校の見込みである。

【まとめ】

・あやめ台小学校と複合化しており、他に移転や集約化などを見込める施設もないことから、当面は現在の状態で利用を継続する。

・草野公民館は、草野地区の小、中学校との複合化を検討すべきであり、これらの検討状況を注視しておく必要はある。

（4）資産の立地特性	
①重視すべきエリア・資産の特性	・第一種中高層住居専用地域。 ・千葉都市モノレールの駅（スポーツセンター駅）から近く、JR稲毛駅からも複数のバス路線がある。 ・大規模団地内。
②公共としての活用ポテンシャル	・学校敷地内であり、あやめ台地区の地域コミュニティの核として地元利用を中心とした公共施設などの活用可能性はある。
③外部転用のポテンシャル	・学校敷地内であり、公共以外の活用は困難である。

【まとめ】

・外部転用の可能性は低く、内部活用に限られる。

2　総合評価

評価結果	
継続利用	・既に学校との複合化施設であり、継続して現建物を利用する。 ・短期的には施設の需要の増加は見込まれるものの、長期的には65～74歳人口の見通しは、現状程度で推移していくと見込まれることから、施設需要や効率性に変化は見込まれないと考えられる。 ・このため、通年開館の見直しによる施設利用の効率化や、同好会への部屋貸しについて受益者負担の適正化による運営コストの改善を検討する必要がある。
方向性	
⑨当面継続	