

資産の総合評価シート

施設名	長沼コミュニティセンター	施設所管課	市民局市民自治推進部市民総務課 稲毛区地域振興課	評価番号	25-6
-----	--------------	-------	-----------------------------	------	------

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 ○	・H17築で、残耐用年数、耐震性能とも課題なし。
②利用度	対ベンチマーク ×	・稼働率は、29%でCCグループ内で、畑コミュニティセンターに次ぎ、2番目に低い。 【グループ平均:35.8%】 ・平成23年度よりコマ割りを変更したこと等の影響により、稼働率は低下している。
③運営コスト	対ベンチマーク ○	・CCグループ平均23,556円/㎡と比較すると、本施設は、21,427円/㎡とやや低い。 ・指定管理者の支出ベースでは、やや低下した。 【 H22:51,816千円→H23:49,902千円 】

【まとめ】

- ・利用度は、CCグループ内平均を下回っており、課題である。
- ・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	・H24稼働率は29.7%と前年度の28.5%より、若干増加したが、3割未満。 【H24CCグループ内順位:14施設中13位】 ・稼働率は、日中3～4割で、夜間の稼働率はさらに下がり、2割未満。 【時間帯別稼働率:日中(9-11、11-13、13-15、15-17)・夜間(17-19、19-21) H23:(33.9%、30.2%、41.4%、34.9%)・(13.3%、17.3%) H24:(33.6%、31.0%、42.4%、36.9%)・(16.2%、17.9%)】 ・多目的室やサークル室など特定の諸室では、稼働率が6割程度となっているが、稼働率が1割に満たない諸室・時間帯も複数ある。 【稼働率の高い部屋→社交ダンスができる広めの部屋など】 ・利用者の約半数が60歳以上であるが、他CCと比較すると若い世代の利用が多い。 【60～79歳 52.3%・80歳以上 2.2%】
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。利用の中心が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、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。
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さらに広がる可能性がある。

【まとめ】

- ・CCグループの中で稼働率が2番目に低い。
- ・多目的やサークル室など特定の部屋の稼働率は6割程度であるが、その他の部屋は3割程度で、夜間は稼働率1割以下の部屋が多い。
- ・今後、高齢者は増加する見込み。利用の中心が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。ただし、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、社会的要因等も含めた複合的な検証が必要。

(3) 公共施設再配置	
①検討すべき再配置パターン	<p>・周辺には、類似施設として、長沼原勤労市民プラザ及び犢橋公民館が設置されているが、いずれも稼働率に課題がある。</p> <p>【データ評価稼働率 長沼原勤プラザ 43.0% 犢橋公民館 26.5% 】</p> <p>・長沼原勤労市民プラザは、文化施設と体育施設の稼働率の差が大きく、テニスコート等長沼原勤労市民プラザにしかない機能がある。また、H8年築と建物性能に課題はない。</p> <p>【H24稼働率 文化施設:29.8% ・体育施設 59.4% 】</p> <p>・犢橋市民センターは、S53年築(耐震改修済)であり、本施設の再配置の際には、複合化等の検討が必要。</p>
②留意すべき制約条件	<p>・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。</p>
【まとめ】	
<p>・本施設及び長沼原勤労市民プラザともに利用度に課題があり、類似機能の統合について検討する必要がある。</p> <p>・両施設ともは、比較的新しい施設である。</p> <p>・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。</p> <p>・再配置の際には、犢橋市民センター（S53築）との複合化も検討する必要がある。</p>	
(4) 資産の立地特性	
①重視すべきエリア・資産の特性	<p>・用途地域は、工業地域であり、比較的広い用途に利用可能である。</p> <p>・最寄駅からは、バスで25分程度かかる。</p> <p>・東関東自動車道路千葉北ICや国道16号に近く自動車利用には便利。</p>
②公共としての活用ポテンシャル	<p>・公共として別用途での活用の可能性は低い。</p>
③外部転用のポテンシャル	<p>・東関東自動車道路千葉北ICや国道16号に近く、周辺には、物流系企業や工場が多い。</p> <p>・物流系事業での活用の可能性は高い。(敷地面積:約4,500㎡)</p>
【まとめ】	
<p>・公共として、別用途での活用可能性は低い。</p> <p>・外部転用の場合は、自動車交通の便がよく、物流系事業や工場として活用の可能性がある。</p>	
2 総合評価	
評価結果	<p>・稼働率は3割程度と、CCグループ内で2番目に低い。</p> <p>・周辺類似施設である長沼原勤労市民プラザは、文化施設の稼働率は3割程度だが、体育施設の稼働率は6割であり、建物性能には課題がない。また、テニスコート等長沼原勤労市民プラザにしかない機能も有している。</p> <p>以上により、大規模改修等のタイミングで長沼原勤労市民プラザとの機能統合等を検討する必要がある。</p> <p>また、再配置の際には、犢橋市民センター（S53築）との複合化も検討する必要がある。</p>
継続利用	
方向性	
⑨当面継続	