

### 第3章 用途別実態把握

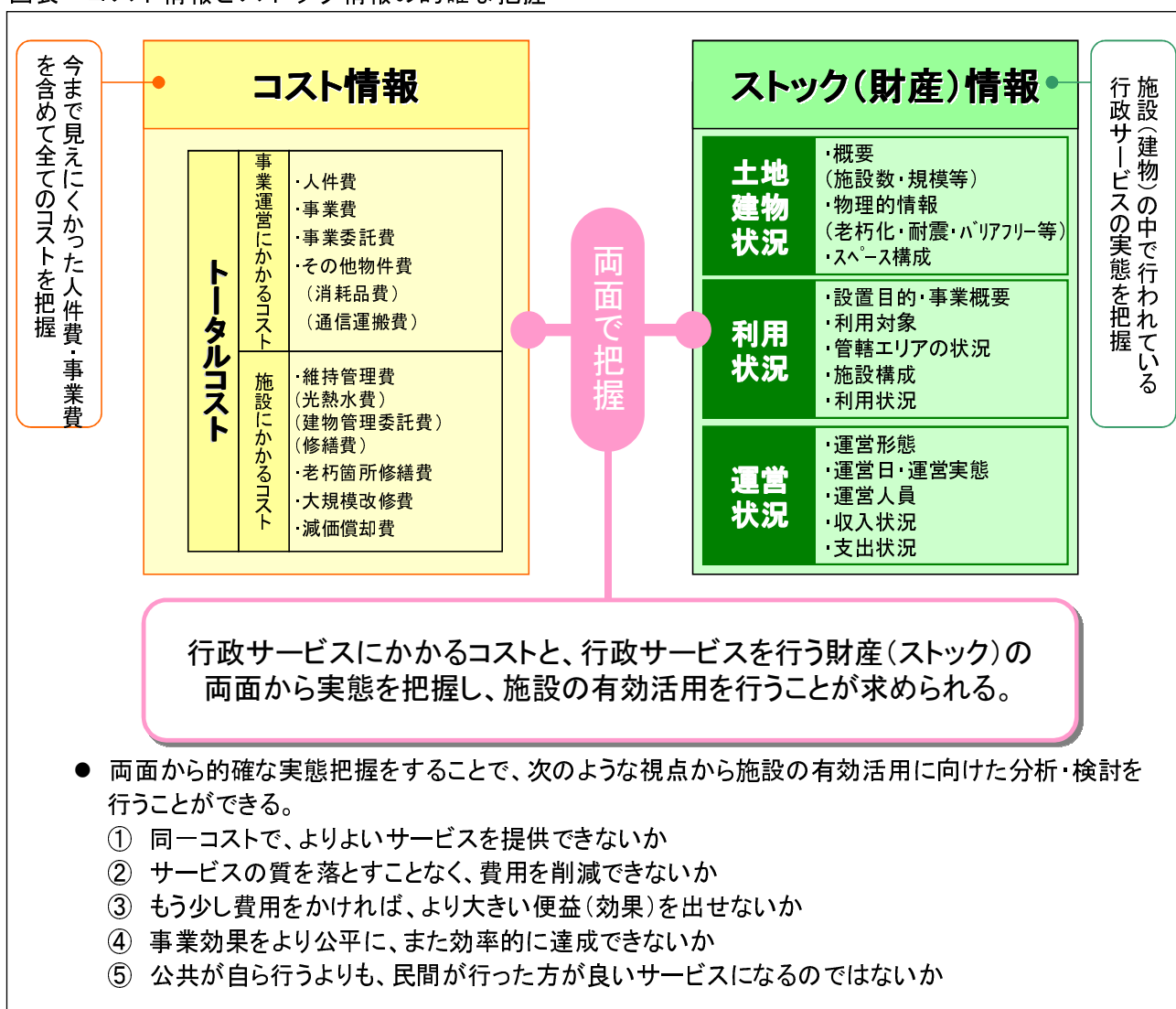
#### 1 コスト情報とストック情報の的確な把握

公共施設の実態を把握するためには、老朽化や耐震化の状況だけでなく、利用状況や運営実態、さらには施設にかかる費用など複眼的な視点で分析することが重要です。具体的には、コスト情報として行政コスト計算書等を活用し、建物全体及びそこで行われている行政サービスの人件費や事業費も含め、全体でいくらかかっているか、また、ストック情報として、土地・建物の老朽化状況などの物理的な状況に加え、利用状況、運営状況を整理する必要があります。

そこで、第3章では、市民利用の多い公共施設を中心に、コスト情報とストック情報を整理し、この2つの情報から見えてきた公共施設の実態を総合的に把握することで、今後、公共施設に何を求め、何をすべきかなど、今後の検討の視点を明らかにしました。

なお、対象とした公共施設は、公民館、集会施設、小学校・中学校、保育園・幼稚園、子ども館、児童ホーム、行政窓口、図書館・分館、成田国際文化会館、博物館等、スポーツ施設、福祉施設等、25用途です。

図表 コスト情報とストック情報の的確な把握

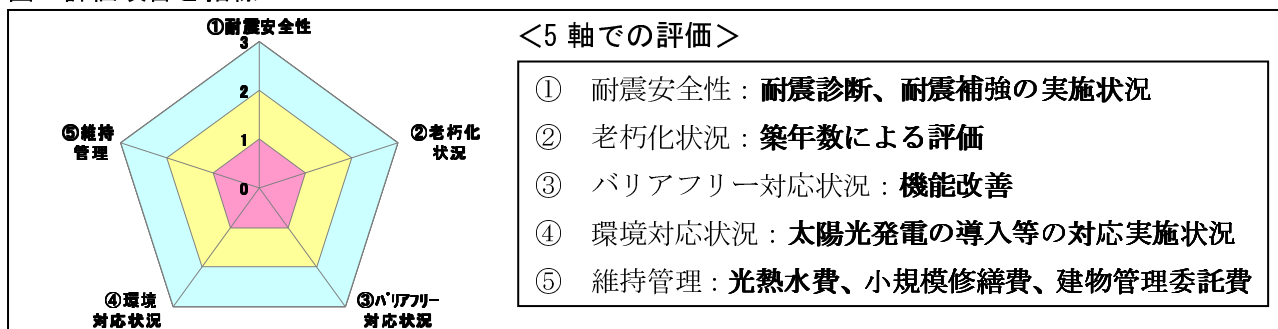


## 2 公共施設の建物総合評価

### ■ 公共施設の建物総合評価の方法

建物総合評価は、次の5項目の評価軸で各施設を簡易的に評価し、評価軸の重要度に基づいた代表的なパターンに分類します。各施設の評価結果をこのパターンに当てはめ、施設用途単位で課題整理の目安にします。

図 評価項目と指標



評価指標		3	2	1
① 耐震安全性	現行の耐震基準への適合	問題なし (新耐震基準以降又は、補強等を実施した建物)	対策中	対策が必要

評価指標		3	2	1
② 老朽化状況	築年数による評価	問題なし (築20年未満)	老朽対策が必要 (築20年以上30年未満)	老朽化が進行している (築30年以上)

評価指標		3	2	1
③ バリアフリー対応状況		対応済み (6項目全て実施)	一部未実施の項目がある (1項目～5項目実施)	バリアフリー対応が必要

<以下の項目に対応しているか>

車いす用エレベータ、身障者用トイレ、道路から入り口までの車いす用スロープ、自動ドア、手すり、点字ブロックの6項目

評価指標		3	2	1
④ 環境対応状況		対応済み (3項目全て実施)	一部改善の可能性がある (1項目～2項目実施)	環境対応が必要

<以下の項目に対応しているか>

自然エネルギー・太陽光発電の導入、屋上緑化・壁面緑化等の実施、環境対応設備（節水型便器・高効率照明器具・LED、雨水・中水設備）の導入

バリアフリー・環境対応状況は、用途によって導入する方針を出していない項目があるが、可能な限り全施設共通の分析を行うため、記載の項目に対応しているかの評価を行う

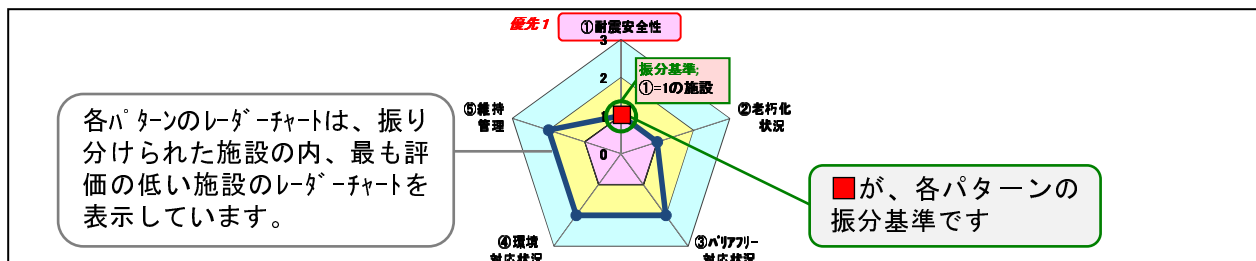
評価指標		3	2	1
⑤ 維持管理費		妥当 (延床面積当たりの単価が平均値の140%未満の建物)	—	改善の可能性がある (平均値の140%以上の建物)

※維持管理費＝建物管理委託費（清掃費・警備費・機械保守費等）、光熱水費（電気・ガス・水道・燃料等）、小規模修繕費（建物等の軽微な故障等に対する修繕）

### ■ 建物総合評価結果のパターン分類

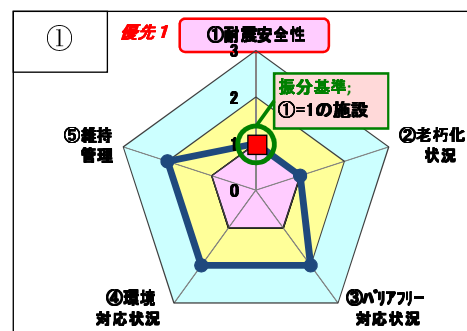
建物総合評価結果を次の4パターンに分類します。

パターン分類を行う際の優先順位は、パターン①を最優先とします。パターン①から順に振分基準に該当するか判定し、振分基準に合致したパターンに分類されます。



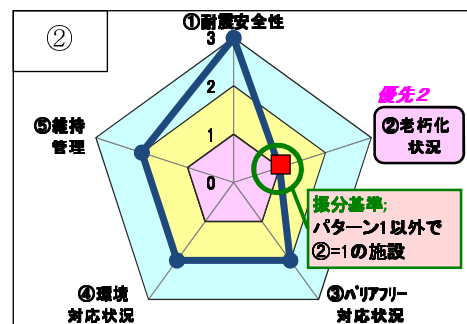
#### ➤ パターン①<<最優先>>

評価内容：耐震安全性が確保されていない、さらに老朽化が進行している施設  
 振分基準：評価軸「①耐震安全性」が“1”（対策が必要）と評価された施設



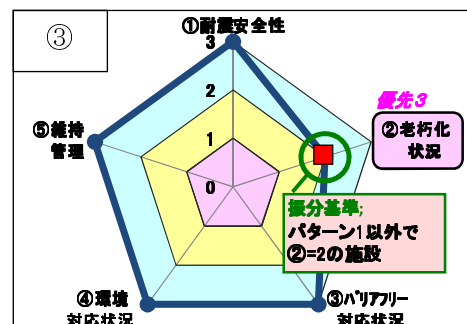
#### ➤ パターン②

評価内容：老朽化が進行している施設  
 振分基準：評価軸「②老朽化状況」が“1”（老朽化が進行している）と評価された施設



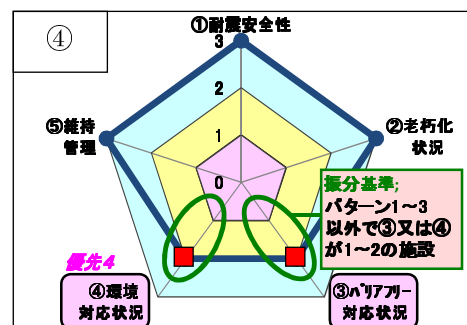
#### ➤ パターン③

評価内容：今後、老朽化対策の検討が必要な施設  
 振分基準：評価軸「②老朽化状況」が“2”（対策検討が必要）と評価された施設



#### ➤ パターン④

評価内容：バリアフリー化および環境対策が必要な施設  
 振分基準：評価軸「③バリアフリー対応状況」「④環境対応状況」のいずれかが“1”（対策が必要）、もしくは“2”（一部未実施の項目がある）と評価された施設



#### ➤ 問題なし

評価内容：現状、特に問題がない施設  
 振分基準：評価軸が全て“3”

#### ➤ 維持管理費

評価内容：維持管理費3項目の床面積単価が、それぞれの用途平均値の140%以上の施設  
 （パターン①～④とは別個に評価する）



