

平塚市公共施設評価（案）

平塚市公共施設評価は、各施設の将来的な方向性について複数の可能性を示すことにより、方向性を検討及び決定するための基礎資料として活用することを目的としており、この施設評価の結果だけで公共施設の将来的な方向性を決めるものではありません。

今後施設評価の結果を活用し、市民のみなさまからの御意見をパブリックコメントなどの手法により取り入れながら、各施設の将来的な方向性を検討及び決定し、令和2年度中に個別施設ごとの長寿命化計画を策定する予定です。

令和元年（2019年）〇月

平塚市 企画政策部 資産経営課

< 目 次 >

第1	公共施設評価とは	1
1	施設評価の目的	1
2	施設評価の流れ	1
3	対象施設	2
第2	施設評価の手順	3
1	一次評価	3
(1)	品質評価	3
(2)	費用対効果評価	6
(3)	一次評価の結果のまとめ	10
2	二次評価	11
3	総合評価	12
第3	施設評価結果	13
1	庁舎等事務所機能	13
(1)	一次評価結果	13
(2)	評価結果一覧	14
2	幼児教育機能	15
(1)	一次評価結果	15
(2)	評価結果一覧	16
3	学校教育機能	17
(1)	一次評価結果	17
(2)	評価結果一覧	18
4	住宅機能	19
(1)	一次評価結果	19
(2)	評価結果一覧	20
5	駐輪場機能	21
(1)	一次評価結果	21
(2)	評価結果一覧	22
6	屋外予約利用機能	23
(1)	一次評価結果	23
(2)	評価結果一覧	24

7	屋外利用機能	25
(1)	一次評価結果	25
(2)	評価結果一覧	26
8	屋内予約利用機能	27
(1)	一次評価結果	27
(2)	評価結果一覧	28
9	特定者屋内利用機能	29
(1)	一次評価結果	29
(2)	評価結果一覧	30
10	不特定者屋内利用機能	31
(1)	一次評価結果	31
(2)	評価結果一覧	32
11	学校給食機能	33
(1)	一次評価結果	33
(2)	評価結果一覧	34
12	その他機能	35
(1)	一次評価結果	35
(2)	評価結果一覧	36
第4	施設評価結果の活用及び今後の取組	37
1	施設評価結果の活用	37
2	今後の取組	37

第1 公共施設評価とは

1 施設評価の目的

平成27年11月に策定した平塚市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）では、時代に応じた持続可能な公共施設のあり方を目指して公共施設の質、量、機能等の最適化を図るために3つの原則「施設の質的向上」、「新たな施設建設の抑制」及び「床面積の総量縮減」を示し、「今後10年間で延床面積総量の4パーセント相当の削減」という目標を掲げました。この目標を達成するために、平成29年3月に策定した平塚市公共施設再編計画（以下「再編計画」という。）において、市民の負担とならない最適な量の施設を保有し、コストと効果を十分に考慮した上で、より多くの市民に必要とされる公共施設に再編することを目指しています。

公共施設評価（以下「施設評価」という。）は、図1に示すとおり再編計画に基づき実施するもので、施設を定量的及び定性的に評価することにより各施設の再編の必要性を可視化し、将来的な方向性を考えるための基礎資料として活用することを目的とします。

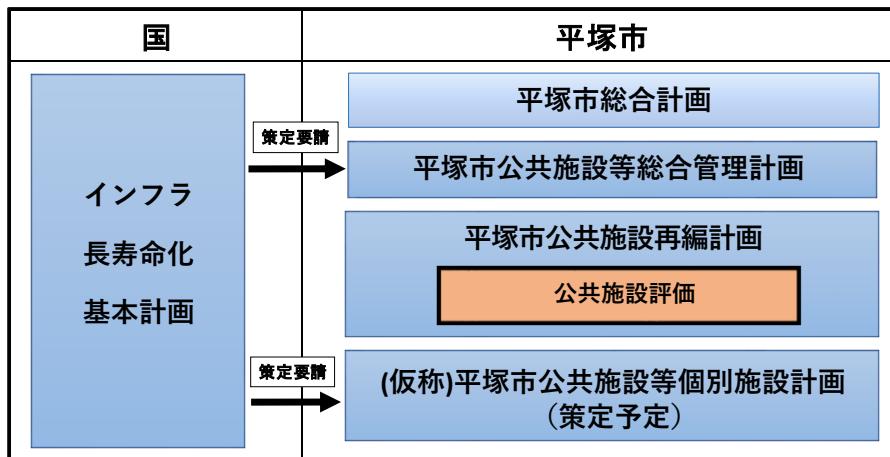


図1 施設評価の位置付け

2 施設評価の流れ

一次評価では、建物の劣化状況、経過年数及び耐震性等の建物性能（品質）と、施設の管理運営コスト（財務）や利用状況（供給）から見た費用対効果の定量的かつ客観的な要素について、それぞれ品質評価及び費用対効果評価として施設ごとに評価します。さらに一次評価結果を基に施設所管課とヒアリングを実施するなどして、政策との整合や災害時の役割など数値化しにくい定性的な要素について二次評価を行い、一次評価の結果を見直します。最後に、二次評価の結果を基に最終的な評価を行い、各施設の将来的な方向性について複数の可能性を示します。

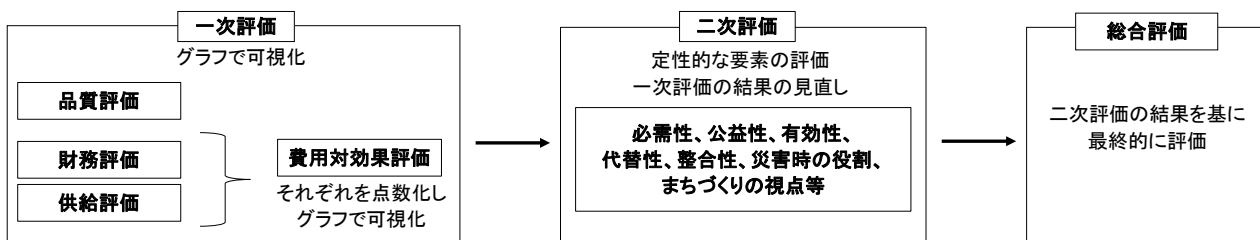


図2 施設評価の流れ

3 対象施設

施設評価の対象とする施設は、再編計画で示した「再編を積極的に検討する施設（※）」のうち、現時点で施設再編等の方向性が定まっていない施設を対象とします。ただし、再編計画策定後に取得した施設についても必要に応じて対象に加えることとします。

(※延床面積 100 平方メートル以上の市有建築物で、廃棄物処理施設などの生活関連施設、消防施設などの安全防災施設等を除いたもの)

表 1 施設評価の対象施設

平成31年4月1日現在

大分類	小分類	具体施設	大分類施設数	小分類施設数
学校教育施設	学校施設	小学校、中学校	46	42
	幼児教育施設	幼稚園		1
	その他教育施設	子ども教育相談センター、学校給食共同調理場		3
生涯学習施設	社会教育施設	中央公民館、各地区公民館	44	24
	文化・教育施設	図書館、博物館、美術館		6
	青少年施設	びわ青少年の家、子どもの家		5
	文化財施設	埋蔵文化財調査事務所等		3
	スポーツ施設	総合体育館、競技場、庭球場等		6
公園施設	公園施設	総合公園、馬入ふれあい公園、公園施設等	8	8
医療・社会福祉施設	次世代育成施設	保育園、学童保育施設	18	9
	高齢者等福祉施設	福祉会館等		5
	その他福祉施設	デイサービスセンター等		2
	医療施設	市民病院、保健センター		2
産業振興施設	農業・水産施設	農の体験・交流館及び公的農園、水産物卸売市場等	3	3
住宅施設	市営住宅	市営住宅	12	12
その他施設	市庁舎等事務所	本館、各分庁舎等	16	5
	その他施設	上記分類以外のもの		11
合 計			147	147

第2 施設評価の手順

1 一次評価

(1) 品質評価

ア 概要

品質評価は建物の劣化状況、耐震性及び経過年数等の建物性能（品質）を点数化し評価します。

イ 手法

表2「品質評価の評価項目」のとおり、建物の各部位の劣化度、耐震性、使用経過年数及び現代性（バリアフリー対応）を評価項目として、施設の品質を点数が小さいほど状態が良い結果となるように数値化し、全ての施設評価対象施設の間で比較します。

【品質評価算出式】
 施設ごとの評点 = 品質評価項目に対する点数の合計

表2 品質評価の評価項目

評価項目		内容	評価方法	評価配点
品質	劣化度（外壁）	建物の外壁劣化状況	劣化度調査結果点数	0～55
	劣化度（防水・屋根）	建物の防水・屋根劣化状況	劣化度調査結果点数	0～55
	劣化度（電気設備）	建物の電気設備劣化状況	劣化度調査結果点数	0～60
	劣化度（衛生・空調設備）	建物の衛生・空調設備劣化状況	劣化度調査結果点数	0～96
	耐震性	施設の耐震性の状況	耐震性に問題がない	0
			耐震性に問題がある	50
	使用経過年数	目標耐用年数から見た使用経過年数割合 【構造・位置（JR線路より北側又は南側）ごとの目標耐用年数】 ・鉄筋コンクリート造：北側：76年、南側：60年 ・鉄骨造：北側64年、南側45年 ・木造：40年	1/2未満	0
			1/2以上3/4未満	25
			3/4以上	50
	現代性（段差対応）	施設の対応状況	対応済又は対応不要	0
軽微な対応が必要			20	
大規模な対応が必要			40	
現代性（車いす用トイレ対応）	施設の対応状況	対応済又は対応不要	0	
		対応していない	10	

(ア) 施設の劣化度

各施設の建物（複数の建物がある場合は、主要かつ最も劣化が進んでいる建物）における4つの部位（外壁、防水又は屋根、電気設備、衛生・空調設備）について、表3「劣化度評価の基準」に基づき調査し、点数化します。

表3 劣化度評価の基準

評価項目		評価の視点	劣化の状況 (15点、10点又は0点)		劣化進行可能性 (15点又は0点)	危険度 (15点、10点又は0点)		利用障害度 (10点又は0点)
			15点	10点		15点	10点	
外壁	コンクリート外壁の場合 (吹付・塗装)	各部位について ・設置又は全面的な更新年からの経過年数 ・雨漏りの有無(有る場合は、常時人が立ち入る室か) ・仕上材の劣化状況	設置年から15年経過しており、かつ雨漏りしている(ただし、爆裂が既に生じている場合は、該当するものとする)	設置年から15年経過しているか、又は雨漏りしている	設置年から15年経過している	常時人が立ち入る室への雨漏りがある又は爆裂が既に生じている	雨漏りや爆裂はないが20年以内に改修の履歴がない	雨漏りしている
	タイルの場合		設置年から15年経過しており、かつ雨漏りしている(ただし、タイルの剥落が既に生じている場合は、該当するものとする)	設置年から15年経過しているか、又は雨漏りしている	設置年から15年経過している	常時人が立ち入る室への雨漏りがある又はタイルの剥落が確認できる	雨漏りやタイルの剥落はないが、10年以内に調査や改修の履歴がない	雨漏りしている
	木質・金属外壁の場合		設置年から10年経過しており、かつ雨漏りしている(ただし、部材の腐食が既に生じている場合は、該当するものとする)	設置年から10年経過しているか、又は雨漏りしている	設置年から10年経過している	常時人が立ち入る室への雨漏りがある	雨漏りや不具合はないが10年以内に改修の履歴がない	雨漏りしている
防水又は屋根	防水の場合		設置年から20年経過しており、かつ雨漏りしている	設置年から20年経過しているか、又は雨漏りしている	設置年から20年経過している	常時人が立ち入る室への雨漏りがある	雨漏りはないが、20年以内に改修の履歴がない	雨漏りしている
	屋根の場合		設置年から30年経過しており、かつ雨漏りしている	設置年から30年経過しているか、又は雨漏りしている	設置年から30年経過している	常時人が立ち入る室への雨漏りがある又は屋根材の落下が既に生じている	雨漏りや屋根材の落下はないが、20年以内に改修の履歴がない	雨漏りしている

評価項目		評価の視点	劣化の状況 (3点又は0点)	劣化進行可能性 (3点又は0点)	危険度 (5点又は0点)	指摘事項 (1点又は0点)	
			3点	3点	5点	1点	
電気設備	自家用電気工作物 (気中負荷開閉器、高圧ケーブル、キュービクル設備)	(各部位) ・設置又は全面的な更新年からの経過年数 ・機能に支障が出ているか ・消防や保守業者等からの指摘の有無	設置年から25年以上経過しているか、又は機能に支障が出ている	設置年から25年以上経過している	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある	
	非常用発電機設備 (自家発電設備)		設置年から30年以上経過しているか、又は機能に支障が出ている	設置年から30年以上経過している	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある	
	蓄電池設備 (無停電電源設備、直流電源装置)		(危険度の判断) ・[劣化により人的被害発生の可能性が高い部位]は、劣化の状況の有無	設置年から30年以上経過しているか、又は機能に支障が出ている	設置年から30年以上経過している	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある
	自動火災報知設備 防災設備 (自動火災報知設備)		・[劣化により人的被害発生の可能性が低い部位]は、人的被害が見込まれる指摘の有無	設置年から15年以上経過しているか、又は機能に支障が出ている	設置年から15年以上経過している	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある
	避雷設備等屋上設備 (避雷針設備)		設置年から15年以上経過しているか、又は機能に支障が出ている	設置年から15年以上経過している	人的被害が見込まれる指摘事項がある	消防や保守業者などの指摘がある	
衛生空調設備	受水槽等簡易専用水道 (受水槽、高架水槽)	(各部位) ・設置又は全面的な更新年からの経過年数 ・機能に支障が出ているか ・消防や保守業者等からの指摘の有無	設置年から20年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から20年以上経過している部位がある	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある	
	給水ポンプ等ポンプ類 (給水ポンプ、揚水ポンプ)		設置年から20年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から20年以上経過している部位がある	人的被害が見込まれる指摘事項がある	消防や保守業者などの指摘がある	
	空調設備 (冷水発生機、チラー、冷却塔)		設置年から15年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から15年以上経過している部位がある	人的被害が見込まれる指摘事項がある	消防や保守業者などの指摘がある	
	空調機械室内機器 (エアハンドリングユニット)		設置年から15年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から15年以上経過している部位がある	人的被害が見込まれる指摘事項がある	消防や保守業者などの指摘がある	
	し尿浄化槽		(危険度の判断) ・[劣化により人的被害発生の可能性が高い部位]は、劣化の状況の有無	設置年から15年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から15年以上経過している部位がある	人的被害が見込まれる指摘事項がある	消防や保守業者などの指摘がある
	消防用設備・消火設備 (屋内消火栓、スプリンクラー設備)		・[劣化により人的被害発生の可能性が低い部位]は、人的被害が見込まれる指摘の有無	設置年から20年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から20年以上経過している部位がある	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある
	ボイラー及び圧力容器 (ボイラー・圧力容器)		設置年から15年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から15年以上経過している部位がある	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある	
昇降機 (エレベーター、小荷物昇降機、エスカレーター設備)	設置年から20年を超えているか、又は機能に支障が出ている	設置年から20年以上経過している部位がある	劣化の状況がある	消防や保守業者などの指摘がある			

(イ) 耐震性

平成28年3月に改訂した平塚市公共建築物耐震化計画に示す、耐震補強を行う場合の目標基準に対する耐震性能について、表4「耐震性の基準」に基づき点数化します。

表4 耐震性の基準

評価項目	評価の視点	耐震性の状況(50点又は0点)	
		50点	0点
耐震性	耐震補強を行う場合の目標基準に対する耐震性能	耐震性に問題がある	耐震性に問題はない

(ウ) 使用経過年数

各施設の建物（複数の建物がある場合は、主要かつ最も劣化が進んでいる建物）について、使用経過年数の目標耐用年数に対する比率を算出し、表5「使用経過年数の基準」に基づき点数化します。

表5 使用経過年数の基準

評価項目	評価の視点	主に利用される建物の使用経過年数 (50点、25点又は0点)		
		50点	25点	0点
使用経過年数	使用経過年数の目標耐用年数に対する比率	目標耐用年数の3/4以上の経過年数である	目標耐用年数の1/2以上3/4未満の経過年数である	目標耐用年数の1/2未満の経過年数である

(エ) 現代性（バリアフリー対応）

複数の階を持つなど段差解消が必要な施設や、車いす用トイレが設けられていることが望ましい施設について、表6「現代性（バリアフリー対応）の基準」に基づき判断し、点数化します。

表6 現代性（バリアフリー対応）の基準

評価項目	評価の視点	施設の対応状況 (40点、20点又は0点)		
		40点	20点	0点
現代性 (段差対応)	段差解消の対応状況	上下階を移動するための昇降機等が対応できていない	昇降機等は対応できている又は対応不要だが、主な出入口や屋内の段差が解消されていない	上下階の移動に加え、主な出入口や屋内の段差に対応できている又は対応不要
評価項目	評価の視点	施設の対応状況 (10点又は0点)		
現代性 (車いす用トイレ対応)	車いす用トイレの対応状況	10点	0点	
		対応できていない	対応できている又は対応不要	

(2) 費用対効果評価

ア 概要

費用対効果評価は、施設の管理運営コスト（財務）及び利用状況（供給）について、それぞれを数値化し評価した上で、グラフの横軸を財務評価の評点とし、縦軸を供給評価の評点として、各施設の評価結果を可視化します。

イ 手法

施設の用途や特性が類似した施設ごとに機能分類としてまとめ、表7「費用対効果評価の評価項目」のとおり、機能分類ごとに定める最適な評価方法に基づいて施設の財務及び供給を数値化し、その結果を機能分類ごとに比較します。

表7 費用対効果評価の評価項目

機能分類	大分類	小分類	施設名称	財務評価	供給評価
庁舎等事務所	その他施設	市庁舎等事務所	本館、各分庁舎等	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	総務省基準
	生涯学習施設	文化財施設	平塚市埋蔵文化財調査事務所	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	総務省基準
	公園施設	公園施設	平塚市総合公園管理事務所	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	総務省基準
幼児教育	学校教育施設	幼児教育施設	幼稚園	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	文科省基準
	医療・社会福祉施設	幼児教育施設	保育園	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	厚労省基準
	医療・社会福祉施設	次世代育成施設	各放課後児童クラブ	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	厚労省基準
学校教育	学校教育施設	学校施設	小学校、中学校	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	政令で定める基準
住宅	住宅施設	市営住宅	市営住宅	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	入居戸数[戸]/入居可能戸数[戸]
駐輪場	その他施設	その他施設	各駐輪場	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	契約台数[台]/契約可能台数[台]
屋外予約利用	生涯学習施設	スポーツ施設	庭球場等	管理運営コスト[円]/施設面積[m ²]	予約枠数/予約可能枠数
屋外利用	公園施設	公園施設	総合公園、各公園施設等	管理運営コスト[円]/施設面積[m ²]	利用者数[人]/施設面積[m ²]
	生涯学習施設	青少年施設	びわ青少年の家	管理運営コスト[円]/施設面積[m ²]	利用者数[人]/施設面積[m ²]
	産業振興施設	農業・水産施設	農の体験・交流館及び公的農園	管理運営コスト[円]/施設面積[m ²]	利用者数[人]/施設面積[m ²]
屋内予約利用	生涯学習施設	社会教育施設	中央公民館、各地区公民館	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	予約枠数/予約可能枠数
	生涯学習施設	文化財施設	旧横浜ゴム平塚製造所記念館	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	予約枠数/予約可能枠数
	その他施設	その他施設	平塚市総合公園宿泊研修所	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	予約枠数/予約可能枠数
特定者屋内利用	医療・社会福祉施設	その他福祉施設	袖ヶ浜サービス等	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	産業振興施設	農業・水産施設	水産物地方卸売市場	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	学校教育施設	その他教育施設	子ども教育相談センター	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
不特定者屋内利用	生涯学習施設	文化・教育施設	図書館、博物館、美術館	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	生涯学習施設	青少年施設	子どもの家	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	生涯学習施設	スポーツ施設	平塚総合体育館	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	公園施設	公園施設	総合公園、各公園施設等	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	医療・社会福祉施設	高齢者等福祉施設	福祉会館等	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	医療・社会福祉施設	医療施設	市民病院、保健センター	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
	その他施設	その他施設	ひらつか市民プラザ	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	利用者数[人]/床面積[m ²]
学校給食	学校教育施設	その他教育施設	学校給食共同調理場	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	給食数[食]/床面積[m ²]
その他	生涯学習施設	文化財施設	埋蔵文化財調査事務所城島分室	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	評価しない
	公園施設	公園施設	紅谷町まちかど広場	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	評価しない
	産業振興施設	農業・水産施設	畜産観光業務倉庫	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	評価しない
	その他施設	その他施設	紅谷町立体駐車場	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	評価しない
	その他施設	その他施設	そだちサポートセンター	管理運営コスト[円]/床面積[m ²]	評価しない

(7) 財務評価

各施設の床面積（主に屋外の利用を目的に使われる施設は施設面積）当たりの管理運営コストを算出し、機能分類ごとに数値化し評価します。

なお、管理運営コストには、改修費用などの臨時的な支出は含まないものとします。

【財務評価算出式】

$$\text{施設ごとの評点} = \text{施設の管理運営コスト} \div (\text{延床面積又は施設面積})$$

(イ) 供給評価

施設の用途やその特性により利用者や利用形態が異なるため、機能分類ごとに予約充足率や床面積当たりの利用者数などといった最適な指標を定めて算出して評価します。

【供給評価算出式】

$$\text{施設ごとの評点} = \text{機能分類ごとに定める算出式}$$

a 庁舎管理機能

総務省「平成 22 年度地方債同意等基準要綱等について」に基づき、各施設の常勤者の数や役職から、庁舎として建設する際の基準となる面積を算出し、実際の床面積との差の基準面積に対する比率を分散度として算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{分散度} = |\text{延床面積} - \text{基準面積}| \div \text{基準面積}$$

b 幼児教育機能

幼稚園、保育園及び放課後児童クラブには、園舎や専用区画について基準面積が定められています。その基準と実際の面積との差の基準面積に対する比率を分散度として算出して評価します。

(a) 幼稚園

文部科学省「公立学校施設費国庫負担金等に関する関係法令等の運用細目」で定められている、学級数に応じた園舎の必要面積を基準面積として評価します。

$$[\text{算出式}] \text{分散度} = |\text{園舎面積} - \text{基準面積}| \div \text{基準面積}$$

(b) 保育園

厚生労働省「児童福祉施設の設備及び運営に関する基準」で定められている、乳児室、ほふく室及び保育室の園児 1 人当たりの必要面積から算出した各部屋の必要面積を基準面積として評価します。

$$[\text{算出式}] \text{分散度} = |\text{専用区画面積} - \text{基準面積}| \div \text{基準面積}$$

(c) 放課後児童クラブ

厚生労働省「放課後児童健全育成事業の設備及び運営に関する基準」で定められている、児童 1 人当たりの専用区画から算出した各部屋の必要面積を基準面積として評価します。

$$[\text{算出式}] \text{分散度} = |\text{専用区画面積} - \text{基準面積}| \div \text{基準面積}$$

c 学校教育機能

義務教育諸学校等の施設費の国庫負担等に関する法律施行令で定められている、学校の学級数に応じた校舎の必要面積を基に、学校所在地の積雪寒冷度に応じ必要な補正を加えて算出されている公立学校施設台帳の必要面積を基準面積とし、校舎面積との差の基準面積に対する比率を分散度として算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{分散度} = |\text{校舎面積} - \text{基準面積}| \div \text{基準面積}$$

d 住宅機能

入居可能戸数に対する各月1日現在の平均入居戸数から、年間入居率を算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{年間入居率} = \text{各月1日現在の平均入居戸数} \div \text{入居可能戸数}$$

e 駐輪場機能

定期利用可能枠数に対する各月の平均定期利用契約者数から、年間定期利用率を算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{年間定期利用率} = \text{各月の平均定期利用契約者数} \div \text{定期利用可能枠数}$$

f 屋外予約利用機能

年間の利用予約可能枠数に対する実予約枠数から、年間予約率を算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{年間予約率} = \text{年間実予約枠数} \div \text{年間利用予約可能枠数}$$

g 屋外利用機能

施設面積当たりの年間利用者数を算出して評価します。

なお、公園施設の施設面積については、公園の開設面積を採用します。

$$[\text{算出式}] \text{施設面積当たりの年間利用者数} = \text{年間利用者数} \div \text{施設面積}$$

h 屋内予約利用機能

年間の利用予約可能枠数に対する実予約枠数から、年間予約率を算出して評価します。附属体育館がある公民館については、体育館の予約率も合算します。

$$[\text{算出式}] \text{年間予約率} = \text{年間実予約枠数} \div \text{年間利用予約可能枠数}$$

i 特定者屋内利用機能及び不特定者屋内利用機能

施設の延床面積当たりの年間利用者数を算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{延床面積当たりの年間利用者数} = \text{年間利用者数} \div \text{施設の延床面積}$$

j 学校給食機能

施設の延床面積当たりの年間製造給食数を算出して評価します。

$$[\text{算出式}] \text{延床面積当たりの年間製造給食数} = \text{年間製造給食数} \div \text{施設の延床面積}$$

k その他機能

他施設と比較して評価することが難しいため、供給評価は行わずに中間点を採用します。

(ウ) 費用対効果評価のまとめ

財務評価及び供給評価の結果として算出された数値を、グラフの横軸を財務評価の評点とし、縦軸を供給評価の評点として、機能分類ごとに各施設の評価結果をプロットして可視化します。その際、最も良い結果の施設の評点を「1」、最も悪い結果の施設の評点を「0」に置き換え、その他の施設の評点は、評価結果に応じて0から1の間で比例配分します。

費用対効果評価の評点は、財務評価の評点と供給評価の評点を平均化した数値を算出して評価します。

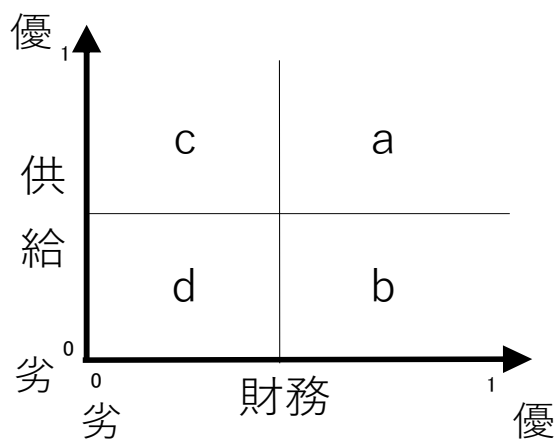


図3 費用対効果評価の結果イメージ

【費用対効果評価算出式】

$$\text{費用対効果評点} = (\text{財務評価評点} + \text{供給評価評点}) \div 2$$

(3) 一次評価の結果のまとめ

ア 概要

施設の品質及び費用対効果についてそれぞれの評価結果を基に、グラフの横軸を品質評価の評点とし、縦軸を費用対効果評価の評点として各施設の一次評価の結果を可視化します。

イ 手法

品質評価については、施設評価対象施設全てのうち最も良い結果の施設の評点をグラフの右端に、最も悪い結果の施設の評点をグラフの左端にプロットし、その他の施設の評点を評価結果に応じてその間で比例配分して評価します。

費用対効果評価については、「第2 施設評価の手順」の「(ウ) 費用対効果評価のまとめ」により、評点の範囲は0から1の間となることから、グラフの最上部を「1」、最下部を「0」として、機能分類ごとに各施設の評価結果をグラフにプロットして評価します。

品質評価及び費用対効果評価の結果を基に、施設のグラフ上の位置に応じて表8に示す施設検討可能性案を一次評価の結果とします。

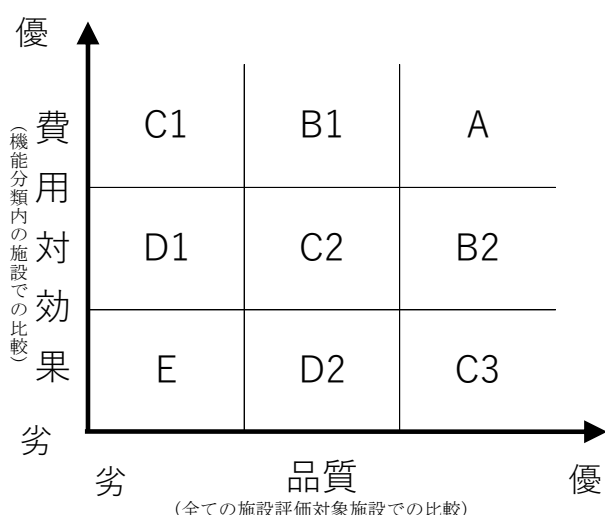


図4 一次評価の結果イメージ

表8 施設検討可能性案

施設検討可能性案	
A	維持
B1	維持、改修
B2	維持、転用、売却
C1	建替、改修
C2	維持、建替、改修、転用、売却、解体
C3	転用、売却
D1	建替、改修、解体
D2	転用、売却、解体
E	建替+転用、改修+転用、解体

表9 施設検討可能性案の言葉の定義

可能性	定義	評価内容
維持	現在の施設の機能を現在と同じ内容・手段のまま、現在使っている建物を現在の状態のまま利用し、今後も提供すること	費用対効果が高く、品質が高い施設
建替	現在の施設の機能を現在と同じ内容・手段のまま、現在使っている建物を建替えて利用し、今後も提供すること	費用対効果が高く、品質が低い施設
改修	現在の施設の機能を現在と同じ内容・手段のまま、現在使っている建物を改修して利用し、今後も提供すること	費用対効果が高く、品質が比較的低い施設
転用	現在の施設の機能及び建物について、現在とは異なる内容・手段・視点等から見直すこと	費用対効果が低く、品質が比較的高い施設
売却	現在の施設の機能を廃止し、現在使っている建物を売却すること	費用対効果が低く、品質が比較的高い施設
解体	現在の施設の機能を廃止し、現在使っている建物を解体すること	費用対効果が低く、品質が低い施設

2 二次評価

ア 概要

二次評価は、政策との整合や災害時の役割など数値化しにくい定性的な要素について評価します。

イ 手法

一次評価で示した施設検討可能性案に対し、主に表10「二次評価の評価項目」について、公共性、有効性、代替性及び政策性の視点や、それ以外の特に配慮すべき事由など、定性的な要素の評価を加えて一次評価の結果の見直しを行います。

なお、転用については、内容が多岐にわたることから、再編計画の第4章「公共施設の再編手法」に基づき転用の手法を検討します。

表10 二次評価の評価項目

評価項目		視点	主に参照する資料等
公共性	必需性	施設の設置根拠	施設所管課へのヒアリング等
		施設の設置時の経緯	施設所管課へのヒアリング等
	利用ニーズ	施設の設置目的と利用実態の乖離の有無	施設所管課へのヒアリング等
有効性	有効性	利用圏域における同類施設の有無	施設の配置を地図により確認する
代替性	代替性(事業)	民間による事業参入の可能性	他市事例等を参考とする
	代替性(管理運営)	民間による管理運営の可能性	他市事例等を参考とする
政策性	整合性	平塚市総合計画等における位置付け	平塚市総合計画、行財政改革計画
	災害時の役割	災害時における役割	平塚市地域防災計画
	立地場所	将来的なまちづくりへの支障の有無	公共施設の配置や土地利用の状況等を地図により確認する
補足事項		上記項目以外に補足すべき事項	施設所管課へのヒアリング等

ウ 評価の視点

(ア) 「公共性」－「必需性」

法令等で設置義務のある施設や、設置時に用途を限った土地等の寄贈を受けている施設などは、機能を廃止することが困難なため、廃止を前提とした「売却」や「解体」は適切でないと考えられます。

(イ) 「公共性」－「利用ニーズ」

設置目的と利用実態の乖離がある施設は、利用実態に沿った施設への用途転換などの「転用」や、廃止を前提とした「売却」や「解体」が考えられます。

(ウ) 「有効性」－「有効性」

利用圏域内に同類施設がある施設は、同類施設同士の統合などの「転用」が考えられます。

(エ) 「代替性」－「代替性(事業)」

民間による事業参入の可能性のある施設は、民間による機能の提供を受ける民設民営化などの「転用」が考えられます。

(オ) 「代替性」－「代替性(管理運営)」

民間による管理運営の可能性のある施設は、民間と連携した管理運営を行う公民連携などの「転用」が考えられます。

(カ) 「政策性」－「整合性」

本市全体の計画である平塚市総合計画や平塚市行財政改革計画に施設や機能に関する記載事項のある施設は、機能を継続することが前提となるため、廃止を前提とした「売却」や「解体」は適切でないと考えられます。

(キ) 「政策性」－「災害時の役割」

平塚市地域防災計画において災害時の役割が規定されている施設は、その役割を容易に他の施設に移すことができる場合を除き、廃止を前提とした「売却」や「解体」は適切でないと考えられます。

(ク) 「政策性」－「立地場所」

施設利用者の施設へのアクセスや将来的なまちづくりの方向性を想定し、施設が立地する場所が明らかに不適當である施設は、統合や複合化に伴う移転などの「転用」が考えられます。

(ケ) 「補足事項」

上記8項目以外に考慮すべき点があれば、一次評価の結果の見直しの要素とします。

3 総合評価

ア 概要

総合評価は、二次評価の結果を基に最終的に評価します。

イ 手法

二次評価による一次評価の結果の見直しを踏まえ、総合評価結果として各施設の将来的な方向性について複数の可能性を示します。

なお、転用については、考えられる具体的な手法をかつこ書きにより補足します。