

三島市公共施設評価実施要領

第1 目的

この要領は、公共施設の整備、管理及び運営について、市民ニーズに対応した公共サービスを将来にわたって市民に提供するため、施設評価（施設の状況を評価し、適切な方針を設定することをいう。）の実施について、必要な事項を定めるものとする。

第2 評価対象施設

公共施設保全計画の対象施設は、原則として延床面積が200㎡以上の施設を対象とし、次の対象施設一覧表のとおりとします。

【対象施設一覧表】

施設分類	施設名等	施設数
庁舎施設	庁舎本館、中央町別館、大社町別館	3
学校等施設	小学校（14）、中学校（7）	21
幼稚園・保育園	幼稚園（11）、保育園（6）	17
子育て支援施設	放課後児童クラブ（9）、本町子育て支援センター、発達支援センター、児童発達支援事業所	12
保健福祉施設	養護老人ホーム、老人福祉センター、北上高齢者すこやかセンター、高齢者いきがいセンター、佐野あゆみの里、佐野あゆみの里南棟、さわじ作業所、おんすいち作業所、保健センター、社会福祉会館	10
生涯学習施設	生涯学習センター、中郷文化プラザ、北上文化プラザ、錦田公民館、坂公民館、箱根の里	6
コミュニティ・防災関連施設	市民活動センター、総合防災センター、コミュニティ防災センター（4）	6
市営住宅施設	市営住宅（13）	13
文化施設	市民文化会館、郷土資料館、エコセンター	3
産業関連施設	三嶋曆師の館、市営中央駐車場、三島駅北口自転車等駐車場、三島駅南口自転車等駐車場	4
公園施設	楽寿園	1
体育施設	市民体育館、市民温水プール、長伏プール、上岩崎プール	4
その他施設	旧北上公民館	1
合計		101

（注）評価対象施設には、放課後児童クラブなど延床面積が200㎡未満であっても他施設との関連性が高い施設を含めている。また、旧中央幼稚園は民間貸付け中なので対象から除外します。

第3 施設評価の時期

施設評価は、公共施設保全計画（個別施設計画）の策定及び改訂時に合わせて行います。

第4 実施の流れ及び役割分担

1 施設所管課（案）の作成

施設所管課は、所管する施設について、本要領に従い施設評価を行います。

2 事務局（案）の作成

事務局は、全施設の施設評価結果を取りまとめ、全体的なバランスや財政状況などを考慮し、評価結果の修正（主に現状維持や廃止などの方針に係る修正）を行い、事務局案を作成します。

3 庁内調整

施設所管課及び事務局は、対策内容などについて協議し、調整を行います。

4 素案の決定

3の庁内調整結果を市長と協議するとともに、「公共施設保全計画策定専門委員会」に諮り、承認を得た後、市の素案を決定するものとします。

※ 素案は、最終案ではなく、あくまで市の素案となります。本素案をたたき台として、市民意見を聴取し、当該意見を反映することにより最終案とします。

第5 まちづくりの方針について

三島市公共施設等総合管理計画では、「まちづくりとしての公共施設の保全」を基本理念としています。このため、公共施設の評価は、市が示すまちづくりの方針（核となる考え方）を考慮する必要があります。

第6 施設評価の方法

施設評価は、市民サービス（ソフト面）及び建築物（ハード面）の2つの観点から行います。なお、評価にあたっては、「公共施設評価シート」（別記様式）を活用するとともに、評価結果を本シートに記録します。

1 市民サービスの評価について

(1) 実施の流れ

ア 各施設で実施している市民サービスを抽出します。

イ 市民サービスについて、利用状況、コスト及び立地状況を評価することにより、問題点を導きます。

ウ 問題点に対する対策を考えます。

エ 上記で考えた対策の中から、最も適当なものを対策内容として定めます。

※ 評価に利用する数値データは、評価実施時に集計が完了している中で最新年度のものとなります。

(ア) 利用状況について

「施設が有効に利用されているか」、「市民ニーズがあるか」、「目的達成に寄与しているか」等の観点から利用状況を評価します。

a 主な評価項目と評価基準は、次のとおりとします。

【主な評価項目】

区 分	対象サービス（施設）の例	評価項目
貸館系A (コマ数あり)	会議室、文化会館、体育館	稼働率、回転率
貸館系B (コマ数なし)	プール、老人福祉センター、 郷土資料館	直近3ヶ年の利用者数の推移と最大時との比較
利用者が特定しているサービス（定員あり）	幼稚園・保育園、市営住宅	充足率
学校	小学校・中学校	直近3ヶ年の利用者数及びクラス数の推移と最大時との比較
受付窓口	庁舎	受付件数
執務室	庁舎	一人当たりの面積

※評価項目の定義

評価項目	定義
稼働率	年間利用日数 ÷ 年間運営日数
回転率	年間利用コマ数 ÷ 年間利用可能コマ数
充足率	登録者数 ÷ 定員
一人当たりの面積	延床面積 ÷ 職員数

【評価基準】

評価項目	評価基準	評価
稼働率	70%以上	A
	50%以上 70%未満	B
	50%未満	C
回転率	50%以上	A
	30%以上 50%未満	B
	30%未満	C
充足率	80%以上	A
	60%以上 80%未満	B
	60%未満	C
一人当たりの面積	20～25 m ² /人	A
	15～20 m ² /人 又は 25～30 m ² /人	B
	15 m ² /人未満 又は 30 m ² /人以上	C

- 注) 1 受付窓口については、利用者の利便性を定性的に評価します。
 2 貸館系B及び学校については、直近3ヶ年の利用者数の推移と最大時との比較等の数値から定性的に判断します。

評価	説明
A	施設は有効に利用されている
B	将来の需要予測等を考慮し、必要であれば改善を実施
C	改善が必要

- b 「主な評価項目」の他に、必要に応じて次の内容についても評価します。
- (a) 主な利用団体と利用目的
 - (b) 利用者の内訳（市民の方と市外の方の割合、利用者の居住地域など）
 - (c) 利便性（駐車場や設備の状況など）
 - (d) 民営の同種施設がある場合は、その状況
 - (e) 文化財の指定など

c 将来予測について

社会状況等の変化から、利用状況がどのように変化するかを予測します。

(i) コスト（費用対効果）

「施設は効率的に運用されているか」等の観点から、運営に係る経費等 evaluates します。なお、工事費や修繕費は、年度間の変動が大きいため、ここでは除くこととします。

a 運営形態について、直営、委託、指定管理の別を確認します。

b 利用者一人当たりの経費

利用者一人当たりの経費を次の式のとおり定めます。

$$\text{一人当たりの経費} = \text{年間経費（支出-収入）} \div \text{年間利用者数}$$

※ 支出とは、施設を運営していく上で必要な経費の総額です。

例) 保守管理委託料、光熱水費、人件費、借地料、指定管理料など

※ 収入とは、使用料、手数料などの収入の総額です。

例) 施設使用料、保育料、複写機使用料など

※ その他の収入として、自動販売機売上手数料、太陽光発電による売電収入などがあります。

※ 利用者が決まっているサービスについては、登録者数×運営日数を年間利用者数とします。

【評価基準】

評価項目	評価基準	評価
一人当たりの経費	偏差値 45 未満	A
	偏差値 45 以上 55 未満	B
	偏差値 55 以上	C

※ コストは、施設の特性或規模に大きく左右され、また制限されるので、上記の振り分け結果については参考程度に扱うこととします。

(ウ) 立地状況

「施設の特性などを考慮したときに、その場所は適当か」、「地域の実情に配慮しているか」等の観点から、立地状況を評価します。評価にあたっては、必要に応じて地図を作成します。

a 地域

三島市は、「三島町」、「北上村」、「錦田村」、「中郷村」の4町村が合併・編入することにより形成された経緯があるため、公共施設の設置については、各地域の特性及び地域間のバランスに配慮する必要があります。

b 都市計画（まちづくりの計画）との整合性

公共施設による市民サービスは、提供される場所が特定されるため、まちづくりと密接に関係しています。このため、公共施設マネジメントは、まちづくり関連の計画と整合を図る必要があります。

三島市立地適正化計画では、コンパクトな形状の市街地と高い人口密度を将来にわたって維持するために、各地域の拠点となる個所などに都市機能や居住を緩やかに誘導し、それらを公共交通でつなぐ「拠点ネットワーク型コンパクトシティ」の形成を目指すと定めています。

都市機能を誘導する「都市機能誘導区域」として、都市計画マスタープランの「中心拠点」と「地域拠点」が指定されており、また、拠点ごとに誘導・集積すべき施設が設定されています。

また、地域公共交通網形成計画においては、都市機能や拠点をつなぐ路線網の構築を目指すと定めています。

公共施設は、立地適正化計画に合わせて、適正な区域に配置する必要があります。（立地に関する評価項目としては、人口密度や人口変動予測、公共交通機関へアクセス利便性などが考えられますが、これらの項目については、立地適正化計画や地域公共交通網形成計画の策定時に評価がなされています。このため、公共施設評価では、人口密度などを改めて評価することはせず、立地適正化計画との整合性を評価することとします。）

(a) 都市計画区域

「市街化区域」及び「市街化調整区域」の別を確認します。

(b) 立地適正化計画

「中心拠点」、「地域拠点（三島萩 IC 周辺）」、「地域拠点（幸原町・徳倉周辺）」、「地域拠点（都市計画道路谷田玉沢線周辺）」及び「地域拠点（大場駅周辺）」、「中心拠点・地域拠点・拠点外」の別を確認し、立地適正化計画との適合性を評価します。

c その他

(a) 施設利用者の利便性を考えたときに、望ましい立地、周辺状況がある場合は、その望ましい状況に対する現状を評価します。

(b) 公共施設が周辺へ与える影響を評価します。

(4) 問題点

利用状況、コスト、立地状況の評価により、市民サービスの問題点及びその原因を導きます。

(5) 対策の可能性について

問題点に対する対策について、考えられる内容とその効果や実施可能性について検討します。

a 主な対策項目

対策項目	内容
現状維持	現状のまま運営
サービス内容の見直し	利用料の変更、利用時間の変更、対象者の拡大、施設改修など
複合化	複数の異なる市民サービスを一つの建築物に集約
統合	複数の類似する市民サービスを一つの建築物に集約
移転	市民サービスの機能を別の（空いた）建築物に移転 ※建築物ごと移転する場合も含む
運営形態の見直し	業務委託や指定管理者制度の導入など
広域化	近隣自治体との共同運営
民営化	事業を民間等に担ってもらう ※建築物を譲渡・売却・貸付
廃止	市民サービスの廃止 ※必要な場合は、代替サービスの実施を検討

b a で選んだ対策項目について、次の事項を検討します。

- (a) 対策の効果
- (b) 実施の可能性や実施が困難な場合は、その理由
- (c) 廃止の場合は、代替サービス

c 各対策の検討及び廃止等に対する代替サービスの検討にあたっては、次に掲げる施設の特性を考慮することとします。

- (a) 法律等により設置が義務付けられている施設なのか。
- (b) 市民生活を営む上で不可欠又は重要性が高い施設か、それとも不可欠とは言えないが生活をより豊かにするための施設なのか。
- (c) 民間でも同様なものが供給されている施設か、それとも民間では提供されにくく、主として行政が提供すべき施設なのか。

d 個別に統廃合などの基準がある場合、また検討委員会等の結果が既に出ている場合は、その結果を考慮します。

e 各々の施設分類には、上位計画

f 利用状況・コスト・立地状況の評価で問題がなかった場合でも、さらなる市民サービスの向上や経費の削減に繋がる対策があれば検討します。特に、複合化は、建築物の改修・建替費の削減、空きスペースの有効活用、利用者間の新たな交流

創出に繋がる可能性があるなど、メリットが多いことから積極的に検討します。

(ウ) 市民サービスの対策内容

「(5)対策の可能性について」で検討した対策案から、最も適当なものをサービスの対策内容とします。また、対策の実施時期を決定します。

2 建築物の評価

建築物の劣化状況等を調査・評価することにより、建替、改修、修繕等の計画を作成します。なお、調査方法や評価方法などは「三島市公共建築物長寿命化指針」及び「三島市公共建築物劣化診断マニュアル」で定めます。

(1) 名称

建築物の評価単位は、別表「建築物単位」に定めるとおりとします。

※ 建物基本台帳では、増築や倉庫(面積が非常に小さい)なども個別に記載してあり、この単位で評価をすることは非効率なので、ある程度を一つにまとめてあります。

(2) 基本情報

建築年(築年数)、構造、階数及び面積を確認します。

(3) 管理方針

ア 施設区分(長寿命化施設と一般施設の区別)

長寿命化施設と一般施設の区別は、市民サービスの対策内容により、次の表のとおり決定します。なお、それぞれの目標使用年数は、「三島市公共建築物長寿命化指針」に基づくものとします。

施設区分	サービスの対策内容
長寿命化施設	現状維持、サービス内容の見直し、複合化・統合(受入れ)、運営形態の見直し、用途変更
一般施設	複合化・統合・移転(移動する方)、民営化、廃止

※『広域化』については、施設ごとの事情を考慮して決めることとします。

イ 使用終了予定年

市民サービスの対策内容や目標使用年数から使用終了予定年を決定します。

(4) 調査について

ア 構造体耐久性調査

構造体耐久性調査により構造躯体の健全性を調べ、残存耐用年数を求めます。(調査内容は長寿命化指針において定めます。また調査の実施有無や実施予定時期は、建築物の使用予定年数及び長寿命化指針から決定します。)

イ 大規模改修実施時期

建築物の使用予定年数、残存耐用年数及び長寿命化指針から大規模改修の実施有無、実施予定時期を定めます。(改修内容は、劣化状況や過去の修繕・改修履歴、また、残りの使用予定年数などから決定します。)

ウ 総合劣化度

劣化診断により、屋上防水や外壁、各設備等の劣化状況を把握します。劣化診断の実施方法は、別途「劣化診断マニュアル」に定めます。劣化診断結果から「三島

市公共建築物長寿命化指針」に基づき、「総合劣化度」を算出します。

(5) 実施方針

ア 建物を維持していく場合は、計画期間内における大規模改修や建替えの時期を決定します。

イ 廃止する場合は、解体時期や土地の活用方法等を決定します。

第7 その他

1 新たに追加するサービスや新たに建設する建築物については、三島市総合計画に基づくものとします。

2 サービスが不要となり、未利用となった土地建物について

ア 市街化区域は、民間活用を推進するため、売却又は賃貸を優先します。

イ 市街化調整区域は、倉庫などへの用途変更や地域住民による利用を優先します。