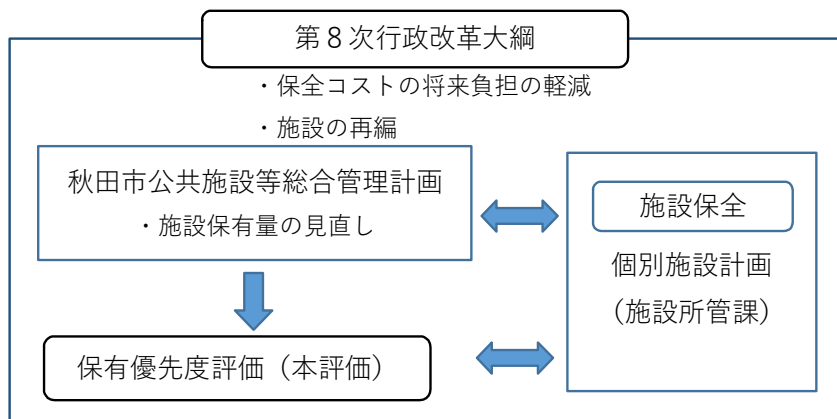
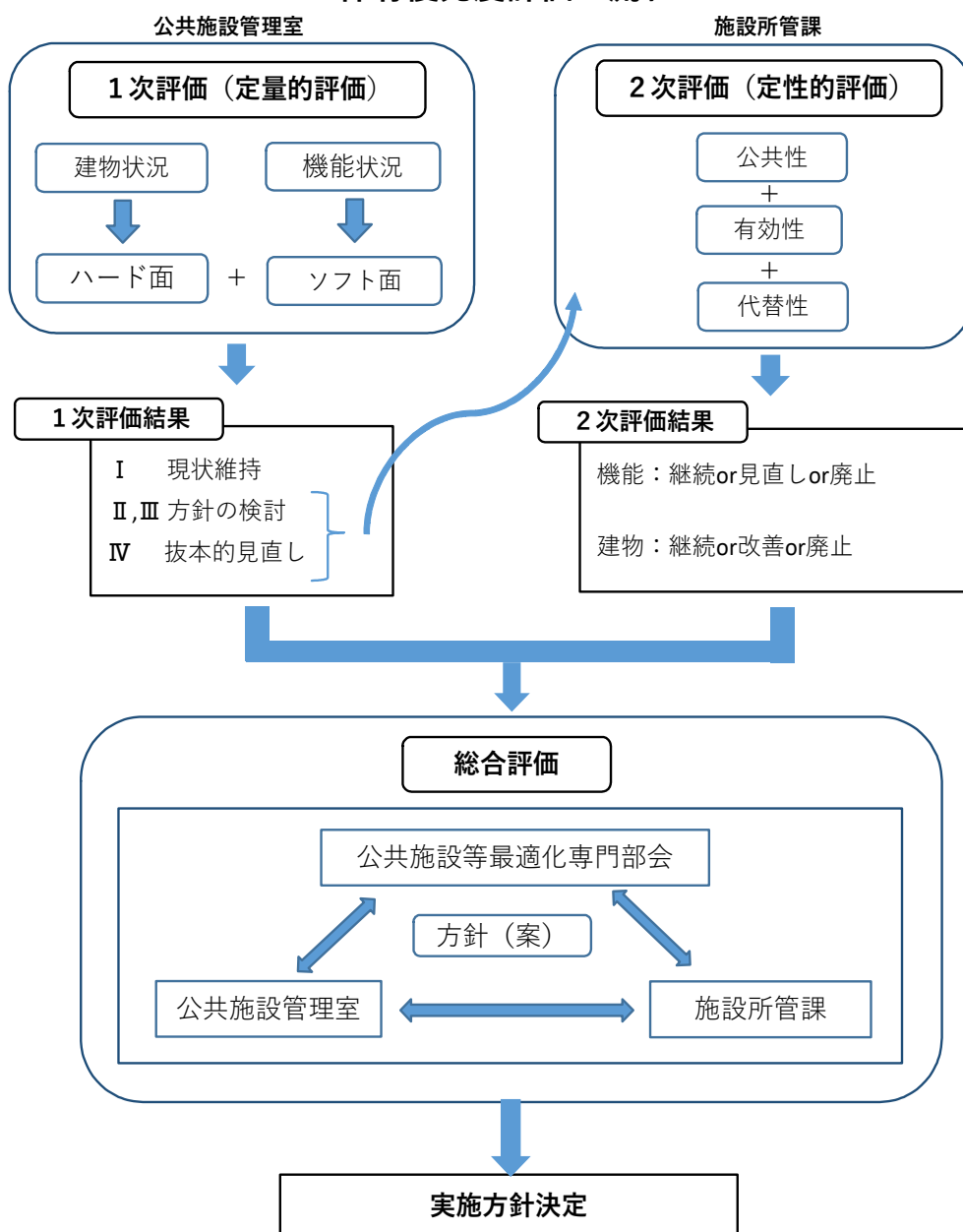


【保有優先度評価の流れと考え方】

～保有優先度評価の位置付け～



～保有優先度評価の流れ～



1 1次評価について

(1) 評価方法

建物（品質、ハード面）と機能（供給・財務、ソフト面）による2軸評価。施設所管課から提供されたデータ等を使用し、建物は残耐用年数・健全度・耐震性能による偏差値を算定し、機能は利用状況・コストによる施設類型ごとの偏差値を算定することにより、相対的に評価した。

ア 建物評価

評価項目	評価方法	点数
① 残耐用年数	$\{1 - (\text{築年数} / \text{耐用年数} (\ast 1) \times \text{延べ面積}) / \text{延べ面積}\} \times 100$	～100
② 健全度	日常点検結果による算定	0～100
③ 耐震性能	新耐震基準建築物	100
	旧耐震基準耐震補強済建築物	50
	旧耐震基建築物	0
点数	$(\text{①} + \text{②} + \text{③}) / 3$	～100

評価項目データの得られた全ての建築物で相対比較して偏差値を求めた。

複数棟設置施設は延べ面積による加重平均により算定

(※1) 耐用年数は個別施設計画での耐用年数

イ 機能評価

評価区分	評価項目・評価方法	算定方法
供給	施設の利用状況 年間利用者（利用件数、年間貸出者数等） 入居率	利用者数（利用件数、貸出者数等） 入居世帯数／入居可能戸数
財務	施設の収支状況 総コスト（人件費、維持管理費、運営費等）	支出－収入

財務および供給について、上記算定方法による令和4年度実績算定結果を施設類型ごとに相対比較して偏差値を求めた。

※類型によっては財務のみで評価

(2) 評価対象施設

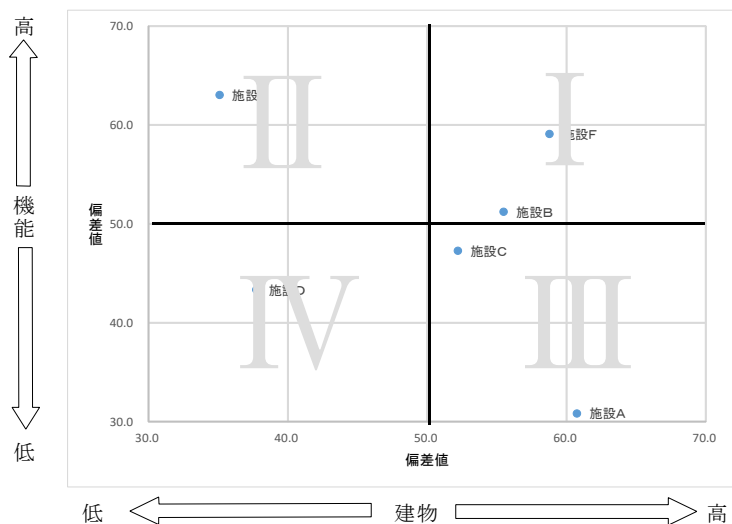
マネジメント対象施設（200㎡超等の建築物を含む）とした。ただし、評価に適さない「供給処理施設」や普通財産等の「その他の財産」、既に適正配置を検討している「小・中学校」、改修による閉庁や、その他個別の事情によりデータが得られない等、評価不能な施設については評価対象外とした。

(3) 評価の結果

ア 評価結果の見方

1次評価の結果を建物（ハード）と機能（ソフト）の2軸により散布図で施設類型ごとに表示している。

(1次評価例)



【評価領域】

- I 当面は現状維持
- II 建物方針等の検討
- III 機能方針等の検討
- IV 抜本的見直し

イ 評価結果と2次評価以降の検討事項

評価領域がII～IVの施設は2次評価で、量や数値では判断できない公共性、有効性、代替性について、施設所管課にて評価を行う。

評価結果	2次評価以降の検討事項
I 当面は現状維持 建物評価 高 機能評価 高	2次評価は実施せず、当面は現状維持を基本として検討
II 建物方針の検討 建物評価 低 機能評価 高	統合、複合化による他施設への移転を優先して検討 移転不可：躯体に問題がなければ長寿命化を検討 長寿命化不可：他の施設を統合、複合化しての更新を検討
III 機能方針の検討 建物評価 高 機能評価 低	他施設の機能を統合、複合化、転用など施設サービスの強化や見直し、民間活用等による管理運営の効率化を検討
IV 抜本的見直し 建物評価 低 機能評価 低	統合、複合化による他施設への移転だけでなく、中長期的には廃止や売却も検討する

2 2次評価について

(1) 評価方法

2次評価は、1次評価では評価できない公共性、有効性、代替性の定性的な評価項目について、地区や施設ごとの特性や総合計画や各種計画との整合性等の指標を評価し、機能と建物のそれぞれを維持・見直し（改善）・廃止に区分評価を行う。（令和7年3～4月）

(評価のイメージ)

	2次評価 ア	2次評価 イ	分類評価
公共性	<p>①</p> <p>法律で義務付けられている施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> 義務あり → 継続 義務なし → 見直し、廃止 	<p>市が運営主体となるべき施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ → 見直し × → 廃止 	機能: 継続・見直し・廃止
	<p>②</p> <p>避難所に指定されている施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> 指定あり → 継続 指定なし → 改善、廃止 	<p>他の市有施設に機能集約等できるか</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ → 改善 × → 廃止 	建物: 継続・改善・廃止
有効性	<p>③</p> <p>今後の利用の見込みはどうか</p> <ul style="list-style-type: none"> 推計あり・増加見込み → 継続 推計なし・横ばい、減少見込み → 見直し(改善)、廃止 	<p>過去3年間の利用の推移はどうか 又は 利用促進に向けて工夫</p> <p>増加見込み</p> <ul style="list-style-type: none"> 高い → 見直し(改善) 低い → 廃止 	機能: 継続・見直し・廃止 建物: 継続・改善・廃止
	<p>④</p> <p>利用者はその地域の居住者か</p> <ul style="list-style-type: none"> 地域性あり → 継続 全市的 → 見直し(改善)、廃止 	<p>地域の拠点となり得る施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ → 見直し(改善) × → 廃止 	機能: 継続・見直し・廃止 建物: 継続・改善・廃止
代替性	<p>⑤</p> <p>民間で代替可能な施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> 不可能 → 継続 可能 → 見直し(改善)、廃止 	<p>設置目的の意義が低下していないか</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ → 見直し(改善) × → 廃止 	機能: 継続・見直し・廃止 建物: 継続・改善・廃止
	<p>⑥</p> <p>維持管理等で民間を活用可能な施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> 不可能 → 継続 可能 → 見直し、廃止 	<p>民間に譲渡可能な施設か</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ → 廃止 × → 見直し 	機能: 継続・見直し・廃止

ア 評価の考え方

評価項目	評価の考え方
公共性	根拠となる法律の有無を評価する。 法律において義務付けされていない場合でも、設置の目的等が位置づけられていれば、義務づけられているとする。 また、地域の防災上必要な施設で避難所に指定されているかで評価する。
有効性	過去の利用者数を参考に、今後の利用者の見込み(少子高齢化・人口減少を踏まえ、稼働率の増加が見込まれるか)を想定して評価する。 また、利用の実態から見て、概ねどの地域の住民の利用が多いかを評価する。
代替性	同様の機能を有した民間施設や公共施設の有無を評価する。 また、指定管理者制度、業務委託など民間を活用できるかどうかを評価する。

(2) 対象施設

1次評価で「Ⅱ建物方針の検討」、「Ⅲ機能方針の検討」、「Ⅳ抜本的見直し」と評価した施設

(3) 評価結果の扱い

各施設所管課で「継続」以外の「見直し(改善)」、「廃止」の評価としたものについて、機能と建物ごとに整理する。この評価を1次評価と合わせ、公共施設管理室で総合評価(素案)を作成する。

3 総合評価

(1) 評価方法

ア 2次評価の結果を受け、1次評価の結果とともに、公共施設管理室が機能を「継続・見直し・廃止」、建物を「継続・改善・廃止」と評価した上で、方針(素案)を施設所管課へ提示する。(令和7年7月)

イ 施設所管課は提示された方針(素案)、1次・2次評価結果、施設の現状、今後の想定等を考慮し、施設ごとの継続、更新、複合化、廃止等の今後の方針(素案)を作成する。(令和7年7～8月)

ウ 施設所管課が作成した方針(素案)について、公共施設管理室が内容を確認し、必要に応じてヒアリングを行い修正を加え、方針(案)として取りまとめる。(令和7年9～12月)

エ 最終的な実施方針は、住民説明などを行ったうえで、令和8年9月を目途に総合的に決定する。

(評価例1) 長期で複合化または更新を検討する場合 (※両案併記)

施設	方針			理由等
	短期 (~R13) (-2031)	中期 (R14~R18) (2032-2036)	長期 (R19~R28) (2037-2046)	
A	維持	維持	複合化 更新	築後～年をメドに建物を維持しつつ、長期で更新する時期には施設の複合化または更新を検討する。

(評価例 2) 短期で廃止を検討する場合

施設	方針			理由等
	短期 (~R13) (-2031)	中期 (R14~R18) (2032-2036)	長期 (R19~R28) (2037-2046)	
B	廃止	—	—	施設の老朽化に加えて、利用が非常に少なく、また市で必ず保有しなければいけない施設ではないことから、更新は困難な状況である。

(評価例 3)

中期 (R14~R18) に、施設 C と施設 D を複合化し、C を大規模改修して使用し、D は廃止する場合

施設	方針			理由等
	短期 (~R13) (-2031)	中期 (R14~R18) (2032-2036)	長期 (R19~R28) (2037-2046)	
C	維持	複合化(受入) 大規模改修等	維持	中期に、施設Dとの複合化を検討する。 複合化後は計画的な保全により長寿命化を図るとともに、持続的かつ効率的な施設運営とサービスの提供に努める。
D	維持	複合化(転出) 廃止	—	施設が建築後～年を迎える中期をメドに、施設Cとの複合化を検討する。

<方針の表>

方針	説明
維持	今後も必要な修繕等を行い継続的に使用する場合
更新	老朽化に伴い機能低下した施設を更新し、継続的に使用する場合
大規模改修等	老朽化に伴い機能低下した施設を改修し、長寿命化を図る場合
集約・複合化	施設の集約・複合化を行う場合
集約	同じ機能を持つ施設を1つにまとめ、効率や利便性を向上させる場合
集約 (転出)	上記集約のうち、集約により転出する施設
集約 (受入)	上記集約のうち、集約により受入する施設
複合化	異なる機能を持つ施設を統合し、現在のニーズに合った規模に最適化する場合
複合化 (転出)	上記複合化のうち、複合化により転出する施設
複合化 (受入)	上記複合化のうち、複合化により受入する施設
廃止	機能を廃止し、施設は資産として最適な処分 (売却・譲渡・貸付・除却等) を行う場合
施設のあり方検討	引き続きあり方を検討する場合
—	廃止後、施設が存在しない場合