

### 第3章 用途別の実態



## 第3章 用途別の実態

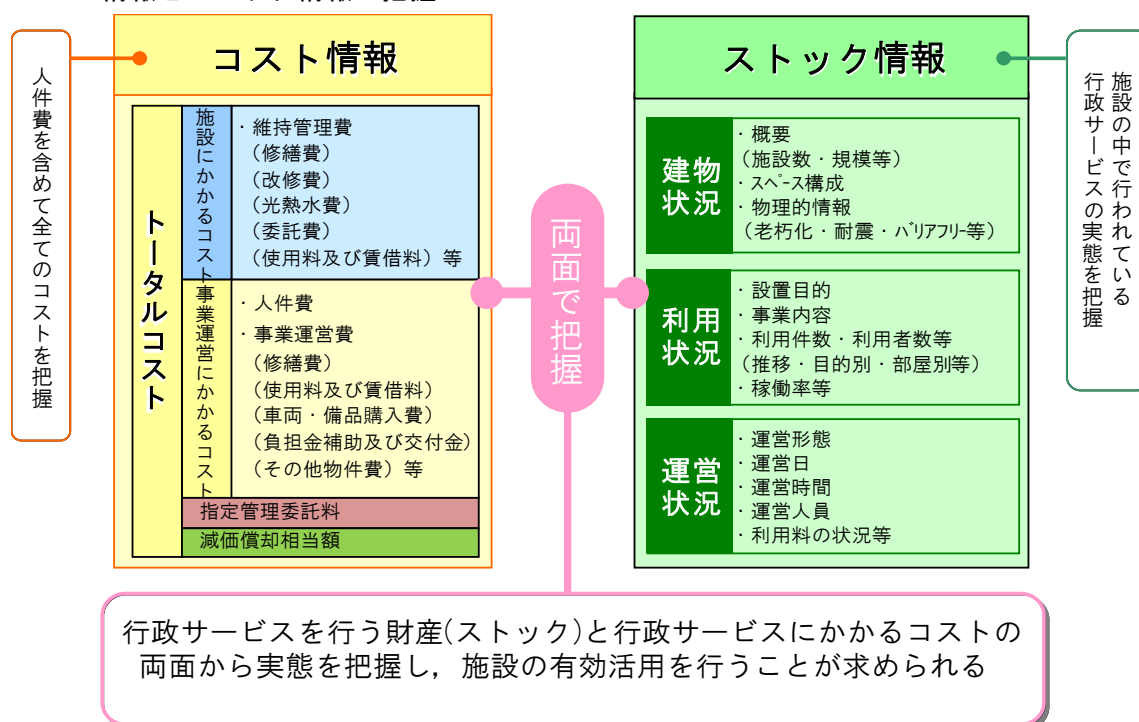
### 1. コスト情報とストック情報の把握

行政コストを削減しながら公共サービスのパフォーマンスを上げるためには、市の保有する公共施設を有効活用していくことが重要です。公共施設の現状を的確に把握して有効活用を図るためには、コスト情報とストック情報の両面から調査・分析を行う必要があります。

そこで本白書では、コスト情報の面では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、減価償却相当額も含め、全体でいくらかかっているかを把握します。ストック情報の面では建物の老朽化状況などの物理的な状況に加え、利用実態、運営実態も合わせて把握しました。

コスト情報、ストック情報の両面から公共施設及びそこで行われている行政サービスを把握することで事務事業の問題点や課題が改めて浮きぼりとなり、これらを基に事務事業の有効性の検証を行うと共に公共施設の有効活用の方向性を明らかにしました。

図表 コスト情報とストック情報の把握



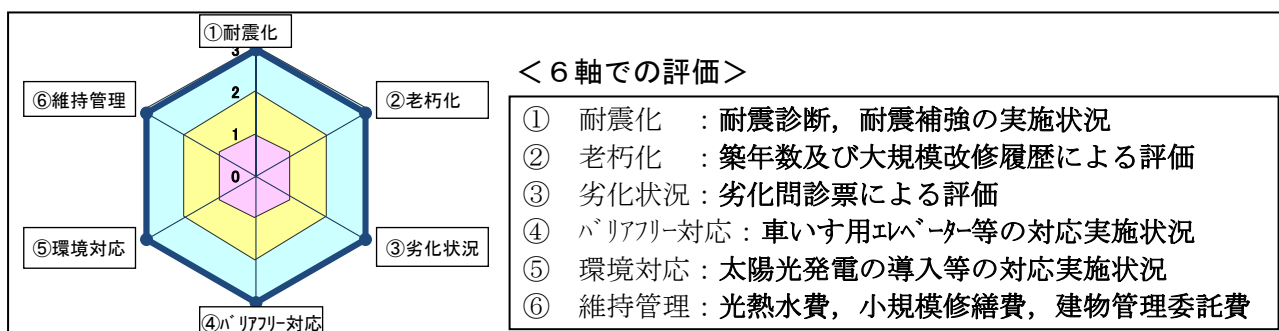
- 両面から実態把握をすることで、以下に挙げる有効活用の目的達成のための分析・検討を行うことができる。
  - ① 同一コストで、より良いサービスの提供を行う
  - ② サービスの質を落とすことなく、費用削減を行う
  - ③ もう少し費用をかければ、より大きい便益（効果）を出せないか
  - ④ 事業効果をより公平・効率的に達成できないか
  - ⑤ 公共が自ら行うよりも、民間が行った方が良いサービスになるのではないか

#### ※減価償却相当額について

これまで地方自治体では、単年度会計が主体で、現金支出を伴わない支出は年間のコストとして認識されてきませんでした。しかし、実際には各施設での事業実施に不可欠な建物等の資産価値は年々減少し、将来の更新や改修に備える必要があります。施設ごとの維持・運営に要する年間コストを比較・分析するため、このような費用を減価償却相当額としてトータルコストに含めて把握します。減価償却相当額は、建物の取得価格に相当する費用を当該建物の耐用年数で除した費用を年間トータルコストとして計上しています。

## 2. 公共施設の建物総合評価

建物総合評価は、次の6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パターンに当てはめ、課題整理の目安にします。



評価指標		3	2	1
①耐震化	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		問題なし (築20年未満)	老朽化が進行している (築20年以上30年未満)	老朽化対策が必要 (築30年以上)

※大規模改修を実施している場合は、大規模改修実施後の築年数より再評価している  
(大規模改修=ここでは、金額が1,000万円以上の工事のうち、建物の老朽化対策として実施したものとする(耐震補強工事やアスファルト舗装工事などは対象外))

※築年数は全て平成27年度を基準とする。

評価指標		3	2	1
③劣化状況	問診票回答状況による評価	問題なし (チェックなし)	劣化部位の修繕等が望まれる (チェックあり)	劣化部位の修繕等が必要 (重要部位D判定)

※重要部位：劣化が進行すると躯体に悪影響を及ぼす可能性のある「屋根・屋上」、「外壁」、「外部開口部」のこと。

評価指標		3	2	1
④バリアフリー対応		対応済み (全項目実施)	一部実施	対策が必要 (実施項目なし)

<以下の項目に対応しているか>

車いす用エレベーター、障がい者用トイレ、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、トイレの洋式化の6項目

評価指標		3	2	1
⑤環境対応		対応済み (2項目実施)	一部実施	対策が必要 (実施項目なし)

<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、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

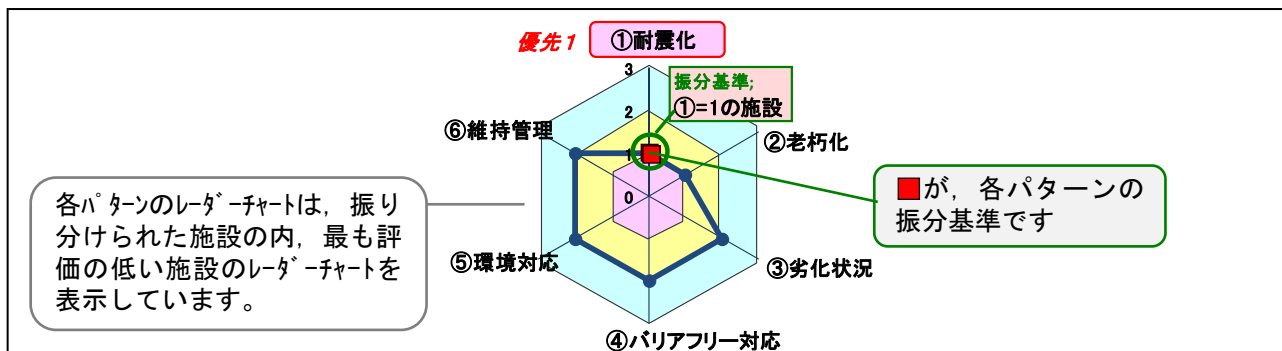
バリアフリー・環境対応状況は、施設によって導入する方針を出していない項目があるが、可能な限り全施設共通の分析を行うため、記載の項目に対応しているかの評価を行う

評価指標		3	2	1
⑥維持管理		妥当 (延床面積当たりの維持管理費が用途平均値の140%未満の建物)	—	改善の可能性がある (用途平均値の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

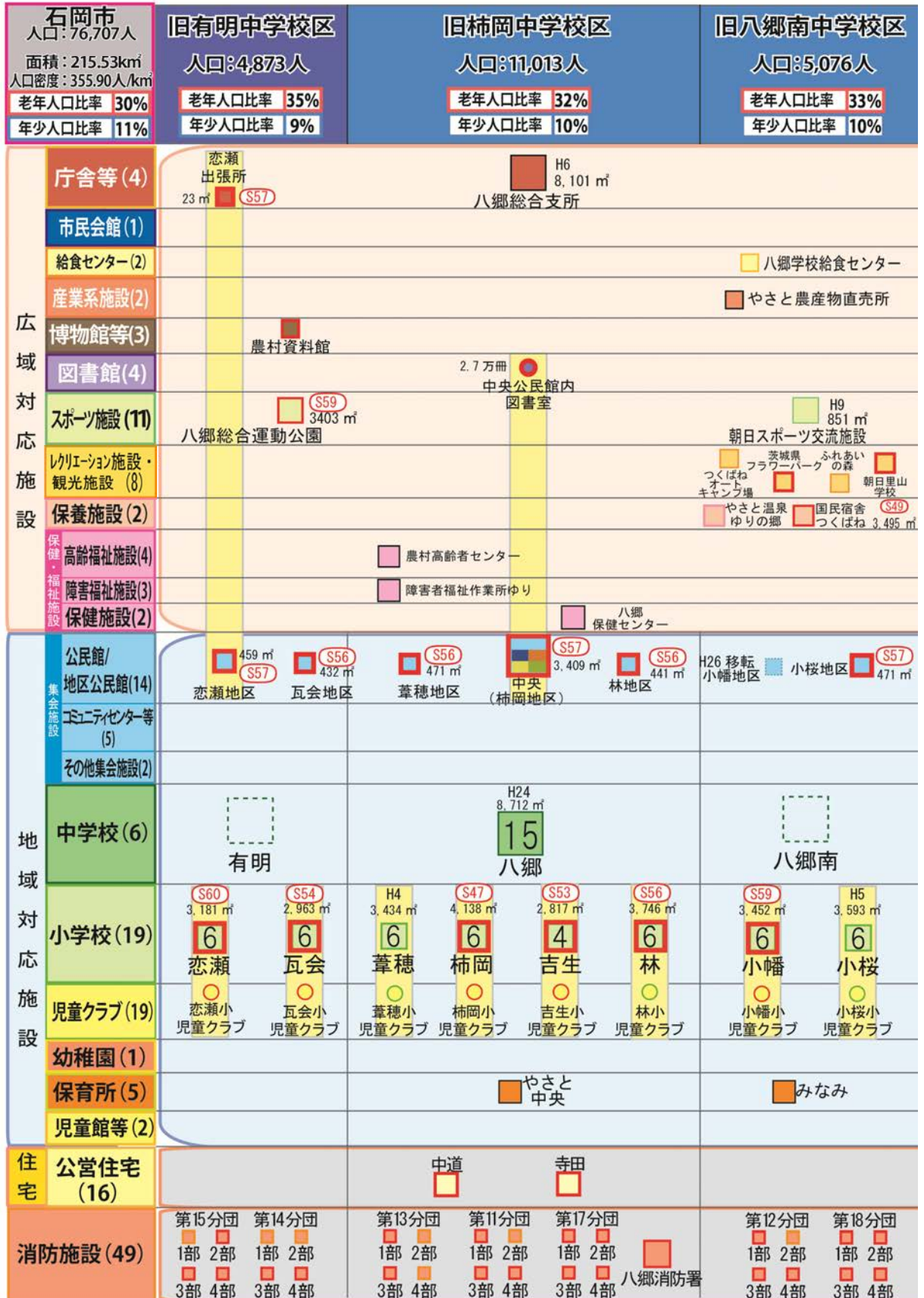
建物総合評価結果を次の5パターンに分類します。パターン分類を行う際の優先順位は、パターンIを最優先とします。パターンIから順に振分基準に該当するか判定し、振分基準に合致したパターンに分類されます。



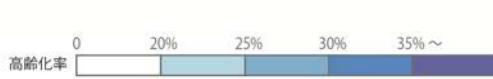
パターン I	パターン II	パターン III
<p><b>評価内容</b> 耐震安全性が確保されていない、さらに老朽化が進行している施設</p> <p><b>振分基準</b> 評価軸「①耐震化」が“1”（対策が必要）と評価された施設</p>	<p><b>評価内容</b> 築30年以上経過しており、建替えや大規模改修などの老朽化対策が必要な施設</p> <p><b>振分基準</b> 評価軸「②老朽化」が“1”（老朽化対策が必要）と評価された施設</p>	<p><b>評価内容</b> 直近で、劣化部位の修繕・改修が必要な施設</p> <p><b>振分基準</b> 評価軸「③劣化状況」が“1”で、「②老朽化」が“2”又は“3”と評価された施設</p>
パターン IV	パターン V	その他
		<p><b>評価内容</b> 老朽化等により、効率の低い設備や頻繁な修繕、委託費の見直し等の検証が必要な施設</p> <p><b>振分基準</b> 評価軸「⑥維持管理」床面積当たりの維持管理費が、用途平均の140%以上の施設 ※パターンI～Vとは別個評価</p>
<p><b>評価内容</b> 老朽化が進行しており、今後、老朽化対策の検討が必要な施設</p> <p><b>振分基準</b> 評価軸「②老朽化」が“2”で、「③劣化状況」が“2”又は“3”と評価された施設</p>	<p><b>評価内容</b> バリアフリー化及び環境対策が必要な施設</p> <p><b>振分基準</b> 評価軸「④バリアフリー対応」「⑤環境対応」のいずれかが“1”又は“2”と評価された施設</p>	<p><b>評価内容</b> 特に問題がない施設（特段の表示はしない）</p> <p><b>振分基準</b> 全ての評価基準が“3”と評価された施設</p>

3. 公共施設の配置状況

石岡市実態マップ

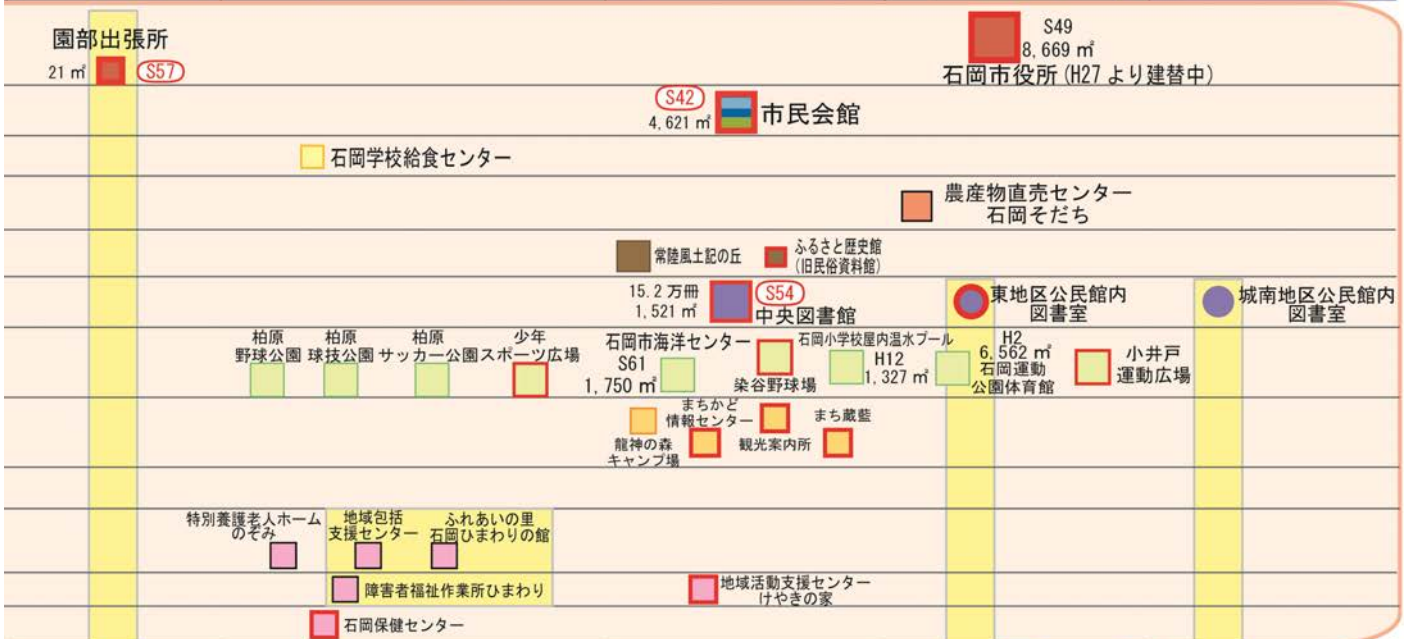


※学校の学級数 (特別支援学級含まず) は平成27年5月1日時点



赤枠は 建築30年以上経過 15 S59 建築年度 ホール和室 会議室 学級数等 音楽室・スタジオ等 調理室等 工芸室等

園部中学校区	府中中学校区	国府中学校区	石岡中学校区	城南中学校区
人口:6,381人	人口:16,667人	人口:7,954人	人口:18,258人	人口:6,485人
老年人口比率 26%	老年人口比率 29%	老年人口比率 36%	老年人口比率 24%	老年人口比率 35%
年少人口比率 12%	年少人口比率 12%	年少人口比率 9%	年少人口比率 13%	年少人口比率 9%



園部地区	府中地区	国府地区	東地区	城南地区
S57 478㎡	S54 1,214㎡	S61 1,465㎡	S57 1,236㎡ S52 66㎡	S61 1,491㎡ H4 165㎡
園部地区	鹿の子コミュニティセンター 杉並コミュニティセンター		南台コミュニティセンター	三村地区ふれあいセンター 関川地区ふれあいセンター
	勤労青少年ホーム S55 1,528㎡		S62 708㎡ 旭台会館	
6 H3 5,616㎡	15 S55 8,520㎡	6 S58 7,125㎡	16 S53 7,888㎡	6 S36 5,180㎡
園部	府中	国府	石岡	城南
S55 3,780㎡ S51 2,982㎡	S52 5,349㎡ H25 2,651㎡ S42 6,059㎡	S42 6,980㎡	H22 7,691㎡ S50 5,084㎡	S53 3,809㎡ S40 3,814㎡ S59 2,847㎡
8 園部 園部小 児童クラブ	6 東成井 東成井小 児童クラブ	12 石岡 石岡小 児童クラブ	17 東 東小 児童クラブ	6 高浜 高浜小 児童クラブ
	12 杉並 杉並小 児童クラブ		15 南 南小 児童クラブ	6 三村 三村小 児童クラブ
	5 北 北小 児童クラブ			4 関川 関川小 児童クラブ
	14 府中 府中小 児童クラブ			
園部	児童館	第1	第2 児童センター	
	水久保 国分台 池の台住戸 池の台 正上内台 茶屋場 大砂南 北の谷	古城	大作台 新池台 小川道 自由ヶ丘 自由ヶ丘第2	
第16分団 1部 2部 3部 4部	第6分団 山崎出張所 消防団山崎倉庫 柏原分署	第1分団 第3分団 第5分団 第2分団 第4分団 消防団本部車庫	消防本部・石岡消防署 第7分団	第8分団 第10分団 愛郷橋出張所 第9分団