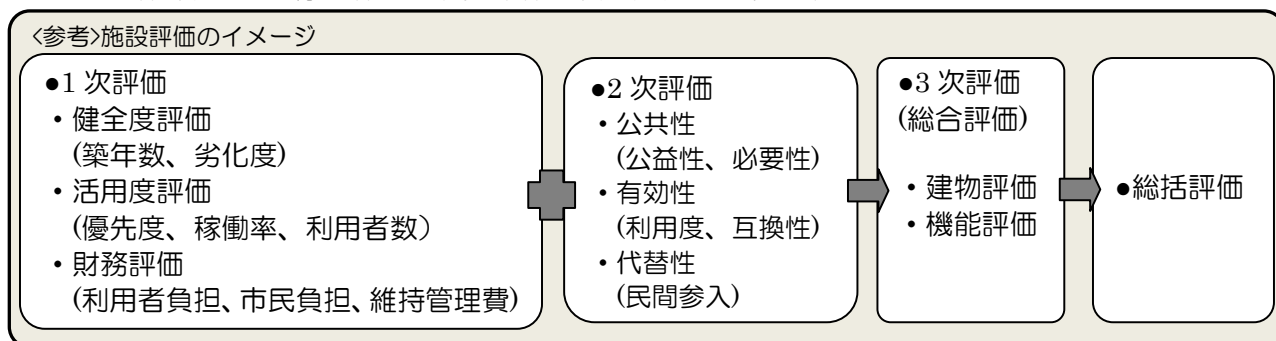


3 施設評価概要と各施設の取組み

施設評価は、人口規模や財政状況に見合う、将来に向けて継続し、維持していく必要のある一般公共建築物を見出す手段として採用し、個々の施設について、設置された目的から、その役割や使用状況を分析し、その必要性、効率性、効果性の視点から（A）将来に向け保有し続け有効活用を図る施設、（B）複合化及び転用を図る施設、（C）売却や廃止を検討する必要のある施設などに分類し、具体化しています。

(1)施設評価概要

下記の評価項目により総括評価します。（評価時期は、平成 30 年 4 月）



①施設評価の視点

■ 1次評価

健全度、活用度、財務の3つの視点の各項目を点数化、偏差値化により評価します。

（※市域、地域施設単位で評価します。）

大項目	中項目	評価項目
1.健全度	(1)築年数評価	建設後経過年数を偏差値化
	(2)劣化度点数評価	実態調査に基づく劣化状況の点数を偏差値化 （平成 28 年度調査）
2.活用度	(1)優先度評価	公共建築物としての必要性や公益性を勘案し、マネジメントの優先度を偏差値化
	(2)稼働率評価	利用件数÷利用可能コマ数を偏差値化
	(3)利用者数評価	利用者数÷全市民人口を偏差値化
3.財務	(1)利用者負担額評価	利用者 1 人当たりの利用料金（受益者負担）を偏差値化
	(2)市民 1 人当たりの負担額評価	各施設の年間光熱水費÷全市民人口を偏差値化
	(3)建物 1 m ² 当たりの光熱水費評価	各施設の年間光熱水費÷各施設延床面積を偏差値化
	(4)ライフサイクルコスト評価	今後 10 年間の維持保全・更新費÷各施設延床面積を偏差値化

※建物の用途によっては、該当しない項目があります。

■ 優先度評価

建築物の性格・位置付けから、3段階の評価を偏差値化により評価します。

評価	内容	備考
最優先	市庁舎、消防署	災害時の防災拠点
優先	幼稚園、保育所、保健センターなど	生活を営む上で必要な施設 福祉サービス、災害時に支援機能を有する施設
その他	文化施設、社会教育施設、スポーツ施設など	趣味や娯楽、健康増進など生活の質の向上に寄与

■ 2次評価

1次評価に勘案されていない定性的な要素（公共性、有効性、代替性）について下表の視点で評価します。

大項目	中項目	評価項目
1.公共性	(1) 公益性	①設置目的の意義が低下していないか ②サービス内容が設置目的に即しているか ③利用実態が設置目的に即しているか
	(2) 必要性	①市が自ら運営主体として関与すべき施設か ②法律等により設置が義務付けられている施設か
2.有効性	(1) 利用度	①定員等に対する充足率はどうか ②今後の人口減少、少子高齢化を踏まえ、利用者数の見込みはどうか
	(2) 互換性	①施設の利用実態から利用圏域はどうか ②利用圏域の中で、同種、同類の施設は存在するか
3.代替性	民間参入への可能性	①民営化（運営）が可能な施設か ②管理運営において、民間事業者のノウハウが活用できる施設か ③民間施設等を活用した利用補助等の新たな代替施策で対応できるか

■ 3次評価

1次評価、2次評価を踏まえて、建物の機能をそれぞれ建物評価と機能評価で下表の視点で評価します。

建物評価	
現状維持	今後5年程度は既存の施設を現状の規模のまま維持し、必要な修繕等を行いながらサービスを提供する。
再編 (改修・更新)	既存施設を継続して利用するものの、利用状況等を踏まえ、（大規模）改修や更新、建替えにより規模を縮小・拡大する。あるいは、用途変更などのため、（大規模な）模様替えのための工事を行う。 ・今後5年程度以内に改修・更新を行う必要がある。 ・今後5年程度以内に工事を行う必要があり、概ね3年程度以内にその具体的な取組みを決定する。
再編 (処分)	利用状況や老朽化の状況を踏まえ、今後5年程度以内に次の措置をとる。 1. 施設を廃止（解体）する。 2. 施設全体を他の用途に転用する。（建物を改修せずに継続使用可能な場合） 3. 民間への譲渡（売却）又は貸付を行う。 4. 利用が地域に限定している場合、地域へ移譲する。

機能評価	
現状維持	今後5年程度は現在の機能（サービス）を維持する。
再編 (改善)	活用度（利用者数や稼働率、サービス内容など）や財務（維持保全経費や市（市民）の負担額）を踏まえると、改善が必要であり、今後5年程度以内にその具体的な取組みを行う。
再編 (統合・集約)	【統廃合】 1. 同じ施設分類で同様のサービスを提供する施設同士で機能の統廃合を行う。 【複合化】 2. 施設分類が異なるが、施設同士で機能の複合化により集約する。 【共用化】 3. 施設分類が異なるが、同様のサービスを提供する施設のうち、共用が可能な建物やスペースを複合化により共用する。 【多目的化】 4. 施設が比較的新しく、スペースに余裕がある場合に古い施設の機能を取り入れて多目的化する。
再編（廃止）	設置目的や利用状況、収支状況等を踏まえ、機能を廃止する。 機能の移転先が明確な場合は廃止ではなく、再編（統合・集約）とする。

■ 3次評価（総合）【建物評価と機能評価】を総合評価として下表により整理します。

総合評価では、大きく「現状維持」と「再編」に分け、再編では、建物の評価については「改修・更新」、「処分」に、機能の評価については「改善」、「統合・集約」、「廃止」に、分類します。

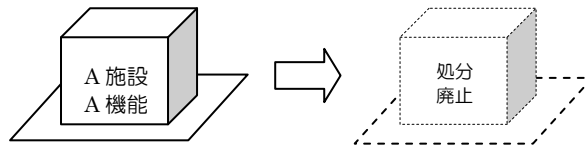
この総合評価により、将来に向けた個々の公共建築物の方向性を示します。（様式）

建物の評価→ ↓機能の評価	現状維持	再編（改修・更新）	再編（処分）	建物評価合計
現状維持				
再編（改修）				
再編（統合・集約）				
再編（廃止）				
機能評価合計				

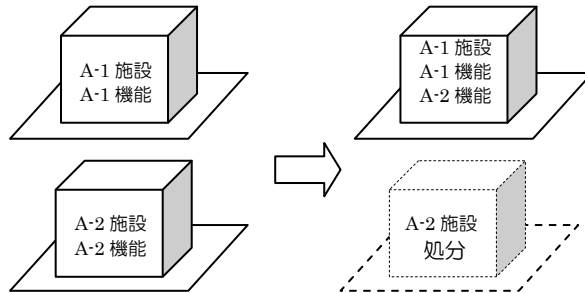
以上から、各施設の評価は、1 2に分類し評価を行う。

■建物評価で再編（改修・更新）、再編（処分）、機能評価で再編（統合・集約）、再編（廃止）の各評価イメージ

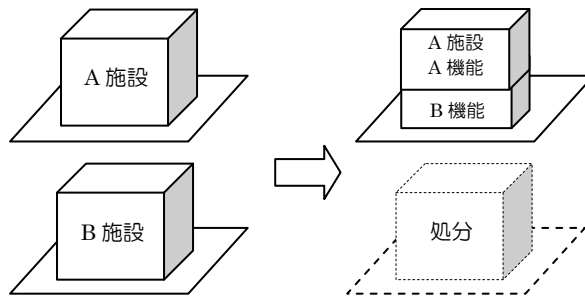
【処分・廃止】のイメージ 設置目的や利用状況、収支状況等を踏まえ、建物を処分、機能を廃止する。



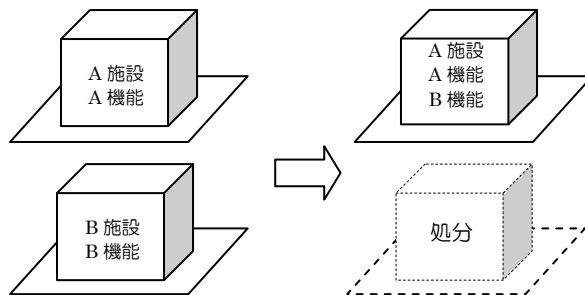
【統合】のイメージ 同じ施設分類で同様のサービスを提供する施設を1施設に統合し、もう一方を廃止する。



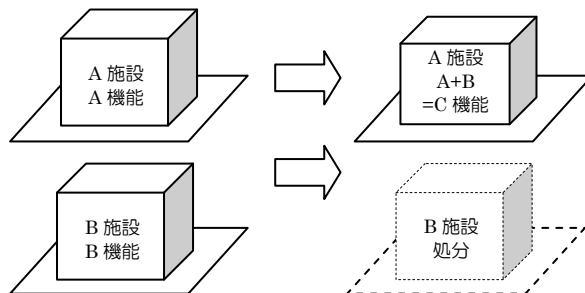
【複合化】のイメージ 施設分類や機能が異なる施設を一つの建物に集約し、複合施設とし、もう一方を廃止する。



【共用化】のイメージ 施設分類や機能が異なる施設を一つの建物に集約し、部屋や機能が重複する部分は共用使用する複合施設とし、もう一方を廃止する。



【多目的化】のイメージ 施設が比較的新しく、スペースに余裕がある場合に古い施設の機能を取り入れて多目的化し、もう一方を廃止する。又は、新しい機能を追加する。



※処分方法は、既存建物を含め処分する方法と、建物は撤去し土地のみを処分する方法があります。

(2)施設評価結果のまとめ

建物評価⇒ ↓機能評価	現状維持	再編（改修・更新）	再編（処分）
現状維持 ・今後5年程度は現在の機能（サービス）を維持する。	<ul style="list-style-type: none"> 千代田台保育所 子ども・子育て総合センター（あいっく）[ノバティながの北館] 寺ヶ池公園管理事務所 学校給食センター 消防署本署 消費生活センター [ノバティながの南館] 市営斎場 衛生処理場 健康支援センター [フォレスト三日市] 河内長野荘 地域活性・交流拠点施設（道の駅 奥河内くろまるの郷） 	<ul style="list-style-type: none"> 既存施設を継続して利用するもの、利用状況等を踏まえ、（大規模）改修や更新、建替えにより規模を縮小・拡大する。あるいは、用途変更などのため、（大規模な）模様替えのための工事を行う。 消防署北出張所 消防署南出張所 	<ul style="list-style-type: none"> 利用状況や老朽化の状況を踏まえ、今後5年程度以内に次の措置をとる。
	11	2	0
再編（改善） ・活用度（利用者数や稼働率、サービス内容など）や財務（維持保全経費や市（市民）の負担額）を踏まえると、改善が必要であり、今後5年程度以内にその具体的な取組みを行う。	<ul style="list-style-type: none"> 市営桜ヶ丘住宅 市営米町住宅 市営昭栄住宅 市営三日市西住宅 寺ヶ池公園プール 市民総合体育館（管理棟・ミューテイルム） 三日市幼稚園 滝畑ふるさと文化財の森センター（資料館） 滝畑ふるさと文化財の森センター（研修宿泊施設） ふるさと歴史学習館 図書館 市民交流センター（キックス） 文化会館（ラプリーホール） 林業総合センター（木根館） 河内長野駅前市民センター（ノバティナーホール） [ノバティながの南館] 滝畑コミュニティセンター 	<ul style="list-style-type: none"> 障がい者福祉センター（あかみね、あかみね分館） シルバー人材センター 武道館 赤峰市民広場 市庁舎 小山田コミュニティセンター（あやたホール） 清見台コミュニティセンター（くすのかホール） 日野コミュニティセンター（みのでホール） 	
	17	8	0
再編（統合・集約） 【統合合】【複合化】【共用化】 【多目的化】	<ul style="list-style-type: none"> 福祉センター（錦溪苑） 休日急病診療所 保健センター 三日市市民ホール [フォレスト三日市] 乳幼児健診センター [フォレスト三日市] 	<ul style="list-style-type: none"> 小山田地域福祉センター（あやたホール） 清見台地域福祉センター（くすのかホール） 川上公民館 加賀田公民館 高向公民館 千代田公民館 三日市公民館 天見公民館 天野公民館 南花台公民館 	<ul style="list-style-type: none"> 市民公益活動支援センター（るーぶらざ） 旧三日市窓口センター [フォレスト三日市] 旧三日市情報コーナー [フォレスト三日市]
	5	10	3
再編（廃止） ・設置目的や利用状況、収支状況等を踏まえ、機能を廃止する。 ・機能の移転先が明確な場合は廃止ではなく、再編（統合・集約）とする。			<ul style="list-style-type: none"> 児童療育支援プラザ 旧滝畑レイクパーク
	0	0	2
合計	33	20	5

※1 旧三日市窓口センター[フォレスト三日市]、旧三日市情報コーナー[フォレスト三日市]、・旧滝畑レイクパークは、廃止に伴い施設に旧をつけて表現しています。

(3)施設評価後の再配置計画への考え方

施設評価後は、その結果とこれまで策定してきた「公共施設の維持保全・有効活用方針」や「公共施設等総合管理計画」にある公共施設に対する方針を念頭に置きながら、公共施設マネジメントの取組みを進めます。

中でも公共建築物については、老朽化することを念頭に、必要性の高いサービスと公共建築物を持続可能とする視点で最小化を図り、公共建築物を有効に組換え、次世代にとって真に有効な資産となるように再構築することを目指します。

また、市が所有し、運営するよりも効果的と判断される場合は、貸付や売却など民営化の視点からも併せて検討します。

①「公共施設の維持保全・有効活用方針」「公共施設等総合管理計画」の方針概要

●「公共施設の維持保全・有効活用方針」の公共建築物の維持保全・有効活用基本方針

- 基本方針1：原則として、現在、計画中の公共建築物を除いて、新規の公共建築物は建設しないものとします。
- 基本方針2：現在ある公共建築物の更新は、必要性の高い施設サービスを持続可能とする視点で最小化をめざします。
- 基本方針3：公共建築物の維持保全・有効活用のために、個別にその必要性、効率性、効果性の視点で評価を行った上で計画を作成するものとします。

●「公共施設の維持保全・有効活用方針」のインフラ施設の維持保全方針

インフラ施設は、各施設により、現状と課題や維持保全・更新経費の把握状況が異なります。また、各施設の維持保全・更新については「長寿命化」を基本としますが、各施設により長寿命化の考え方が異なりますので、個別に維持保全・更新（長寿命化）の方針を策定するものとします。

■「公共施設等総合管理計画」の中の施設類型（公共建築物・インフラ施設）ごとの基本方針（抜粋）

【公共建築物】

- 原則として、現在計画中の公共建築物を除いて、新規の公共建築物は建設しないものとします。
- 現在ある公共建築物の更新は、必要性の高い施設サービスを持続可能とする視点で最小化をめざします。
- 公共建築物もその経年により、老朽化することを念頭に、これまで整備してきた公共建築物を有効に組み替えていくなど、次世代にとって真に有効な資産となるよう再構築していくこととします。
- 一定の目的を達した公共建築物については、市民の安全・安心の観点から放置することなく解体等の適切な措置を実施することとします。
- 次世代に引き継ぐ資産については、計画的な改修・改築等を実施します。その際、バリアフリー対策や省エネルギー対策、ユニバーサルデザイン等を検討し、可能な限り公共建築物としての機能性の向上を目指すこととします。
- 公共建築物の維持保全・有効活用のために、個別にその必要性、効率性、効果性の視点で評価を行った上で計画を作成するものとします。
- 今後の公共建築物の改修・更新等に要する費用は年度によって大きく変動することから、更新する公共建築物の選択と集中、かつ優先順位を定め、予算の平準化を図ることとします。
- 市として所有するよりもより効果的と判断される場合や、市として利用が見込めない公共建築物については、積極的に貸付や売却など利活用方法について検討するなど、新たな財源の確保を図ることとします。
- 河内長野市公共施設維持改修基金を計画的・継続的に確保し、必要があると判断した場合に有効に活用していきます。

※バリアフリー対策とは、本計画では車いす利用者や高齢者などが、施設を利用するにあたり、支障となる段差の解消や物理的な障害を取り除くことを示します。

※ユニバーサルデザインとは、文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異、障害・能力の如何を問わずに利用することができる施設・製品・情報の設計（デザイン）を示します。

【インフラ施設】

- 社会構造の変化に対応した適正な供給を図り、計画的な点検や維持補修により維持費用の適正化及び平準化を図ります。また、道路、上下水道、公園といった施設種別ごとの特性を考慮し、長寿命化の推進にあたります。

(4)各施設の取組み方針と具体的取組みについて

施設評価結果から各施設の今後の取組み方針、具体的な取組みへ

総括評価では、現状を評価し、今後の取組みの方向性を示しましたが、具体的な取組みは示せていないため、次の視点を踏まえて、取組みの方針、具体的な取組みを各施設単位で示しています。

再配置計画での方針や具体的な取組みについての視点

- ①市民目線から見た施設の必要性
- ②設置義務のある施設以外は、原則民営化（運営）から
 - ・直営→指定管理やアウトソーシング→民営化（運営）の方向
 - ・直営→民営化（運営）の方向
- ③逆転の発想
まずは全てを民営化（運営）し、その中から市で実施すべき項目を選択し、部分的でも民営化（運営）を検討する。
- ④ハコモノ維持と機能維持の分離思考
ハコモノ主義からの脱却（ハコがなくとも事業は実施可能）
- ⑤適正な受益者負担
利用者と利用していない市民の負担のバランス
- ⑥組織・規則等に縛られない考え方

●市民アンケート
●再配置計画策定検討
委員会答申

(5)取組みの留意点

施設評価を基に各施設の方向性として示した取組み方針、具体的な取組み内容について、各施設所管課で取組みスケジュールを含めた個別計画を策定し、本計画期間内に実行します。

取組みに当たっては下記の項目に留意し、進めます。

①丁寧な説明と意見交換

今後、各施設単位での個別計画の策定を経て、実施していく段階では、複合化や集約、廃止とさまざまな方向性があり、各施設の対応は異なると考えられますが、廃止が決まっている施設を除くと、当初の設置目的に対して、現在、どのように利用されているかにかかわらずどの施設も多くの市民の方々に利用されています。

しかしながら、施設を維持するための費用は、施設を利用していない市民の方のご負担をいただいていることも、現実としてはあります。

このことから、取組みを進める段階では、施設利用者をはじめ、市民の方々に説明する機会と丁寧な説明により、ご意見を頂きながら、本計画の取組みに対して1人でも多くの方に理解を得る努力を行い、進めていきます。

また、いただいたご意見や社会情勢、市民ニーズの変化、新たな情報などから、これまで整理してきた前提となる諸条件や内容を基にした取組み方針や具体的な取組みを修正すべきと考えられる場合は、計画期間内でも見直していきます。

②利用者への対応

取組みを進める中では、複合化や集約、廃止する場合でも、突然に施設を利用できなくなったり、活動することができなくなるなどのことが起こることがないように、実施までに一定期間を設けるなど施設利用者に配慮しながら進めていきます。