

【令和 4 年度実施】

## 施設評価要領

### 1. 目的

安全・安心な公共施設と社会構造の変化へ対応した公共サービスを提供するため、佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針（平成 20 年度策定）及び佐倉市公共施設等総合管理計画（令和 3 年度改訂）に基づき、「品質・財務・供給」の視点から公共施設の現状を評価することを目的として、施設評価を実施します。

### 2. 施設評価の進め方

最初に 1 次評価として、品質（劣化状況など）、財務（収支状況など）、供給（サービスの適切さなど）の 3 つの定量的な要素を評価します。

次に 2 次評価として、公共性、有効性、代替性などの定性的な要素を評価します。

### 3. 施設評価の対象施設

佐倉市施設白書に掲載されている公共施設のうち、建物の延床面積が 100 m<sup>2</sup>未満、又は倉庫など市民の立入りが少ない施設を除いた以下の施設を対象とします。

表 1 施設評価対象施設数（市所有分：令和 2 年度版施設白書データより）

大分類	中分類	施設数	備考
市民文化系施設	集会施設	21	※ 1
	文化施設	1	※ 2
社会教育系施設	図書館	5	※ 3
	博物館等	2	
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	7	※ 4
	レクリエーション施設	6	
学校教育系施設	学校	34	※ 5
	その他教育施設	3	
子育て支援施設	幼保・こども園	7	※ 6
	幼児・児童施設	36	※ 7
保健・福祉施設	高齢福祉施設	6	
	障害福祉施設	3	
	保健施設	3	
	その他福祉施設	2	※ 8
医療施設	医療施設	2	
行政系施設	庁舎等	10	※ 9
	その他行政系施設	2	※ 10
その他	その他	9	※ 11
合計		159	

## 【令和4年度実施】

- ※1 青年館（9か所）、その他集会施設（27か所）除く。ヤングプラザを追加。
- ※2 その他文化施設（武家屋敷等の文化財施設）（7か所）除く。
- ※3 佐倉図書館は夢さくら館の一部項目を評価。
- ※4 スポーツ等多目的施設用地除く。
- ※5 賃借4施設（仮設教室棟）を含む。
- ※6 令和3年度より佐倉保育園が市所有となったため追加。令和5年度末に南志津保育園、和田幼稚園、弥富幼稚園が廃園となるため除く。
- ※7 賃借1施設（第二井野学童保育所）を除く。
- ※8 西部地域福祉センターと南部地域福祉センターのみ対象。
- ※9 社会福祉センター（借用）を含む。
- ※10 市民公益活動サポートセンター（1施設）、消費生活センター（1施設）のみ対象。
- ※11 自転車駐車場（7施設）、シルバー人材センター（2施設）のみ対象。

賃借施設については、1次評価のうち運用費用度、立地環境度、施設活用度に係る部分を行う。

表2 施設評価対象施設数（賃借分）

大分類	中分類	施設数	備考
産業系施設	スマートオフィスプレイス	1	
子育て支援施設	幼児・児童施設	3	※1
保健福祉施設	地域包括支援センター	3	
行政系施設	庁舎等	1	※2
	その他行政系施設	1	※3
合計		9	

- ※1 第二井野学童保育所、子育て支援センター、志津北部地域子育て世代包括支援センター
- ※2 ユーカリが丘出張所
- ※3 男女平等参画推進センター

## 4. 施設評価の方法

### （1）1次評価（定量的評価）

各施設の経営課題を把握するため、財務書類や公共施設マネジメントシステムの情報から、定量的な要素について管理者視点と利用者視点からそれぞれ分析のうえ、公共施設マネジメントの方向性を示す4つの分類を行います。

#### ①「管理者視点」からみた評価

「管理者視点」については、管理者の立場から重要なマネジメントと考えられる「建物劣化度」「建物管理度」「運用費用度」の3評価6項目を抽出します。

#### **ア 建物劣化度（耐久性）（令和5年度時点で再評価）**

躯体の耐久性を測るため、「耐震性能」と下記の概算式を活用した「建物性能」から評価します。概算式は値が0に近いほど、経年によって劣化が進んでいると推察され、大規模改修または改築の必要性を簡易的に判断できます。

## 【建物劣化度の算出方法】

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造

新耐震基準で耐震改修不要の建物： 75年－新築からの経過年

その他の建物： 65年－新築からの経過年

軽量鉄骨造、木造、コンクリートブロック造、アルミニウム合金造

新耐震基準で耐震改修不要の建物： 50年－新築からの経過年

その他の建物： 40年－新築からの経過年

複数の棟から構成される施設は、棟の面積に応じて加重平均し算出する。

点数が負の値となった場合は0とする。

上記により算出した点数を、全施設の平均値と比較して偏差値化する。

## イ 建物管理度（健全性）

躯体を除く施設の管理状態から健全性を評価するため、施設に対して行われている点検や報告を基に「建物管理度」の評価を行います。

「建物管理度」は、建築基準法12条で定められた点検のうち、「建築」の各項目を用います。

12条点検はすべての施設が対象となっていないため、対象外の施設については、不具合情報調査結果などにより別途判断します。

## 【建物管理度の算出方法】

直近の12条点検指摘概要書における「建築」の各項目について、全体判定のランクに応じて点数化する。点検項目によって安全性に及ぼす影響が異なることから、項目ごとの重要度に応じて以下のとおり配点を設定し、合計点を算出する。点検対象外の項目は、点検対象となっている他の項目の平均的なランクと仮定する。複数の棟が12条点検対象となっている施設は、各棟の面積に応じた加重平均による。

種別	項目	A	B	C
建築	建築物の外部	40	20	0
	屋上及び屋根	40	20	0
	建築物の内部	10	5	0

「受変電」の設備について、全面改修からの経過年に応じてランクに分けて点数化し、合計点を算出する。

項目	経過年数	15年未満	15年以上 30年未満	30年以上 50年未満	50年以上
	受変電設備		30	20	10

上記により算出した合計点を、全施設の平均値と比較して偏差値化する。点検等を実施していない施設は、建物劣化度（安全性）の偏差値を代用する。

## ウ 運用費用度（経済性）

施設の運用状態のうち特に経費の面から経済性を評価するため、建物のランニングコストを基に「運用費用度」の評価を行います。

「運用費用度」は、光熱水費や年次点検のような経常的に必要となる費用を対象とし、建設費や改修費など複数年度に効用が及ぶ臨時的な費用については対象外とします。

### 【運用費用度の算出方法】

以下の条件で集計した施設ごとの年間コストを施設の延床面積で割り、面積あたりのコストを算出する。これを全施設の平均値と比較して偏差値化する。

### 【コスト情報に含むもの】

- 維持：光熱水費、経常的経費で行う小破修繕の維持補修費、土地・建物賃借料 等
- 管理：法定点検委託料、警備・清掃委託料、経常的経費で購入する備品 等
- 運営：施設で行う各種事業の委託費や消耗品費、印刷製本費、会計年度任用職員・非常勤職員賃金、施設運営に関する他会計への移転支出 等
- 指定管理者委託料

### 【コスト情報に含まないもの】

- 施設の建設費、減価償却費、土地購入費、公債費 等
- 臨時的経費で行う大規模修繕、臨時的経費で購入する備品 等
- ESCO 事業、PFI 事業等のサービス料のうち、建設費に相当する部分
- 小中学校における県負担分の教職員人件費
- 市が負担していない光熱水費等
- 施設を借り受けて利用している団体への補助金 等

### 【人件費について】

- 正職員分人件費については、各施設の職員数に、平均単価を掛けて算出する。
- 複合施設内等、複数施設を兼務している職員については、年間の業務時間割合によって按分する。
- 人事課予算による会計年度任用職員等を配置している施設は、該当職員分の人件費を加算する。

### 【収入について】

- 施設において得られる収入（使用料、手数料、行政財産使用料、ネーミングライツ料、その他雑入等）は支出から差し引き、最終的なコスト情報を算出する。
- 臨時的な修繕に対する起債や補助金等は含めない。
- 指定管理者が直接徴収する利用料収入等は含めない。

## 【複合施設について】

○複合施設の全館に係る維持管理・点検等の費用を支出している施設のコストが過大となるため、共用部の管理面積を考慮して面積あたりのコストを算出する。

## 【公共施設包括管理業務委託について】

○公共施設包括管理業務委託のコストについては、業務割合に応じて各施設に配分する。

## ②「利用者視点」からみた評価

「利用者視点」については、利用者が施設を利用する際の条件や利用状況を評価する「設備管理度」「立地環境度」「施設活用度」の3評価6項目を抽出します。

## ア 設備管理度（快適性）

施設の設備を中心とした管理状態から快適性を評価するため、「設備管理度」の評価を行います。

「設備管理度」は、法令などで定められた点検の結果等では評価が難しいため、各設備の全面的な改修年度からの経過年数と、バリアフリー対応状況をもとに評価します。

## 【設備経過年数】

「空調」の設備について、全面改修からの経過年に応じてランクに分けて点数化し、合計点を算出する。施設に存在しない場合は、バリアフリー対応状況の平均的なランクと仮定する。複数の棟からなる施設は、各棟の平均による。

項目	経過年数			
	13年未満	13年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上
空調設備	100	70	30	10

## 【バリアフリー対応状況】

各項目のバリアフリー対応状況に応じてランクに分けて点数化し、合計点を算出する。

項目	対応状況		
	対応済	一部未対応の箇所（棟）がある	未対応
出入口 （自動ドア・段差）	50	30	5
エレベーター ※平屋建てまたは複合施設の1階は対応済とする	50	30	5
多目的トイレ	50	30	5

トイレ洋式化	50	30	5
--------	----	----	---

## 【設備管理度の算出方法】

上記により算出した合計点を、全施設の平均値と比較して偏差値化する。

**イ 立地環境度（利便性）**

施設の立地や環境の状況から有用性を評価するために、主に人口密度と災害に対する危険性から「立地環境度」の評価を行います。

「立地環境度」は、「立地適正化計画における位置づけ」「人口密度」「災害危険箇所」の3項目によって評価を行います。

## 【立地適正化計画における位置づけ】

施設の所在地について、佐倉市立地適正化計画における区域によって以下のランクに分類し、点数化する。

都市機能誘導区域内	100
居住誘導区域内または公共施設等集積区域内	50
上記のいずれにも該当しない	0

## 【人口密度】

施設の所在地について、令和2年国勢調査における500mメッシュの人口総数により以下のランクに分類し、点数化する。

2,000人以上	100	600人～799人	50
1,500人～1,999人	90	400人～599人	40
1,200人～1,499人	80	200人～399人	30
1,000人～1,199人	70	100人～199人	20
800人～999人	60	100人未満	10

## 【災害危険箇所】

施設の敷地について、佐倉市防災ハザードマップにより土砂災害警戒区域及び浸水想定を確認し、以下のとおり点数化する。ただし、敷地のうち市民・利用者が通常は利用しない部分のみ区域に含まれる場合は対象外とする。

土砂災害 警戒区域	浸水想定	区域外	敷地が 3m未満	敷地が 3m以上
	区域外	100	50	20
敷地が区域内	50	25	10	
建物が区域内	20	10	0	

## 【立地環境度の算出方法】

上記により算出した合計点を、全施設の平均値と比較して偏差値化する。

**ウ 施設活用度（活用性）**

施設の使い方や活動状況から活用性を評価するため、主に利用人数や施設の稼働率などから「施設活用度」の評価を行います。

施設の性質によって利用形態は異なることから、表3「施設グループと施設活用度の評価指標」により施設を分類し、グループの種類に応じて設定した指標で点数化した上で、グループ内の平均値と比較して偏差値化します。

なお、施設規模の大小も考慮する必要があることから、利用件数等を指標にする場合は面積あたりでの評価を基本としますが、窓口機能や相談機能を主とする施設では面積の大小は需要に影響しないと考えられるため、利用人数等によって評価します。

**表3 施設グループと施設活用度の評価指標**

グループ名	該当施設	評価指標
貸館	コミュニティセンター 公民館 地域防災集会所 青少年センター 老人憩の家 高齢者福祉作業所 地域福祉センター 男女平等参画推進センター	稼働率 (年間利用回数/年間利用可能回数)
図書館	図書館	年間貸出人数
博物館等	美術館 佐倉新町おはやし館 和田公民館分館 スポーツ資料館	年間来館者数
屋外スポーツ	岩名運動公園 上座総合公園 直弥公園、大作公園	年間利用者数/利用区画面積
屋内スポーツ	市民体育館 青少年体育館	年間利用者数/利用区画面積
レクリエーション	草ぶえの丘 ふるさと広場 印旛沼サンセットヒルズ	年間利用者数/利用区画面積
観光	観光案内所	年間利用者数
学校	小学校、中学校	児童又は生徒の在籍比率/保有面積比率
ルームさくら	ルームさくら	年間通級のべ人数
幼保	幼稚園、保育園	在籍人数/定員
児童センター	児童センター、ヤングプラザ	年間延べ利用者数/専用面積
学童保育所	学童保育所	入所人数/定員
障害福祉	就労支援事業所 児童発達支援センター	利用者数/定員
出張所	出張所、サービスセンター	年間証明書等発行件数
駐車場	自転車駐車場	年間契約率(自転車+原付)

グループ名	該当施設	評価指標
対象外	市民音楽ホール 本庁舎 野鳥の森観察舎 教育センター 子育て支援センター 地域包括支援センター 健康管理センター 保健センター パスポートセンター 市民公益活動サポートセンター 消費生活センター 等	市内に比較対象となる同種施設がないか、または施設間で利用状況を比較する際に適切な指標を設定できないため、評価対象外とし、偏差値 50 と仮定する。  ただし、利用規模の参考として、数値把握が可能な施設は利用情報を収集する。

※専用面積：施設白書における面積は、複合施設の場合は全館管理を担当する施設に共用部分の面積も含まれることから、ここでは該当施設が専用として使用している部分の面積によって比較する。

※利用区画面積：敷地面積や延床面積では比較しにくい施設については、一般の利用に供している区画の面積によって比較する。

※児童又は生徒の在籍比率：全体児童又は生徒数に対するその学校の児童又は生徒数の割合

※保有面積比率：小学校又は中学校の保有面積に対するその学校の保有面積の割合

### ③ 2軸評価により施設を分類

偏差値化した評価指標は、利用者視点・管理者視点のそれぞれで平均化した上で、図1「1次評価ポートフォリオ」のように利用者視点（縦軸）、管理者視点（横軸）による2軸分析を行い、施設間の比較を行います。

なお、多くの施設では令和2年度以降に新型コロナウイルス感染症の影響により利用状況や運営経費に大きな変動がある一方、「新しい生活様式」における市民のニーズと合致したことで大幅に利用を伸ばした施設もあります。そこで、コロナ禍前後の両方の状況を考慮するため、運用費用度・施設活用度については、令和元年度から令和3年度までのうち、最も良い年度の数値を採用して1次評価を行います。

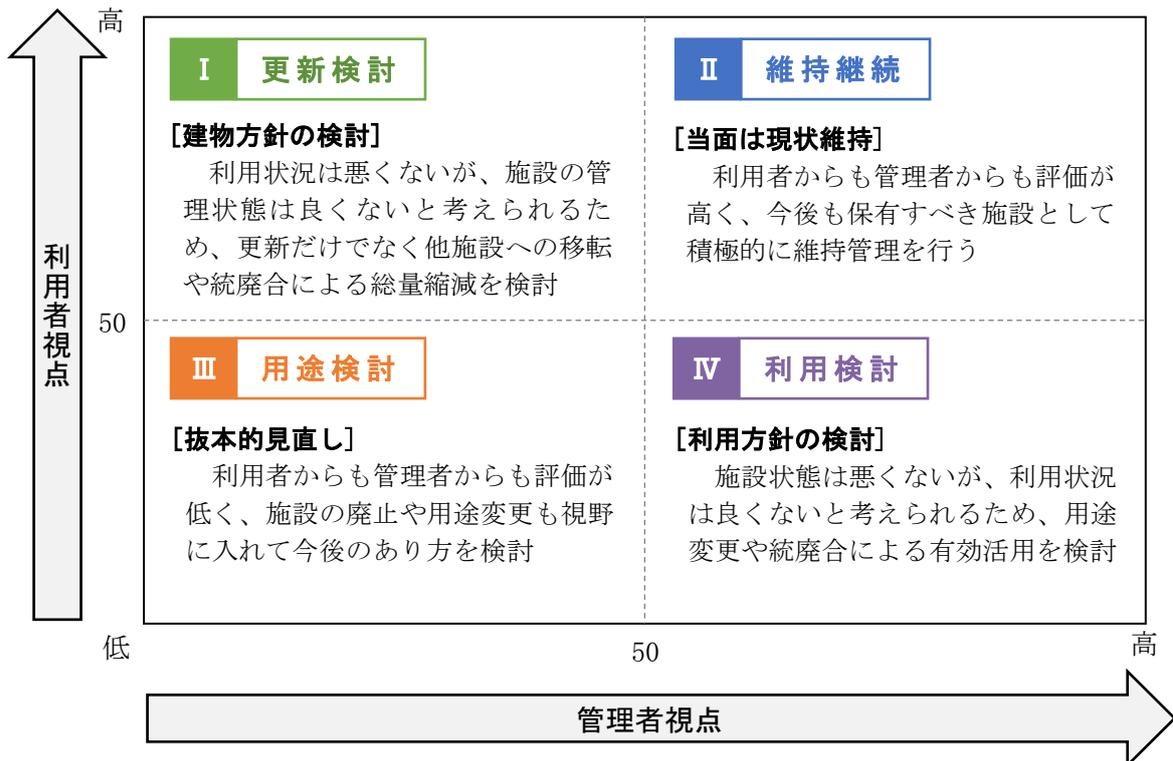


図1 1次評価ポートフォリオ

(2) 2次評価（定性的評価）

施設所管課へのヒアリングにより、1次評価で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、表4「2次評価の分類と評価項目」に基づき評価します。併せて、各評価項目における課題に対し、具体的な対応策（今後の方向性）を立案します。

表4 2次評価の分類と評価項目

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利用対象者の範囲は限定されているか
		③サービス内容が設置目的に即しているか
		④利用実態が設置目的に即しているか
	(2)必需性	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=利用率、利用枠に対する充足率=稼働率かどうか
		②余裕スペースは生じているか
		③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	民間参入の可能性	①民営化が可能な施設か
		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か（業務委託、指定管理者制度、民間提案制度などのPFI）
		③民間施設等を活用した利用補助等の代替策で対応できるか
		④代替サービスへの移行
4. 政策性	災害対応	①災害時に期待されている施設か