

# 第5章 今後の対応策の検討

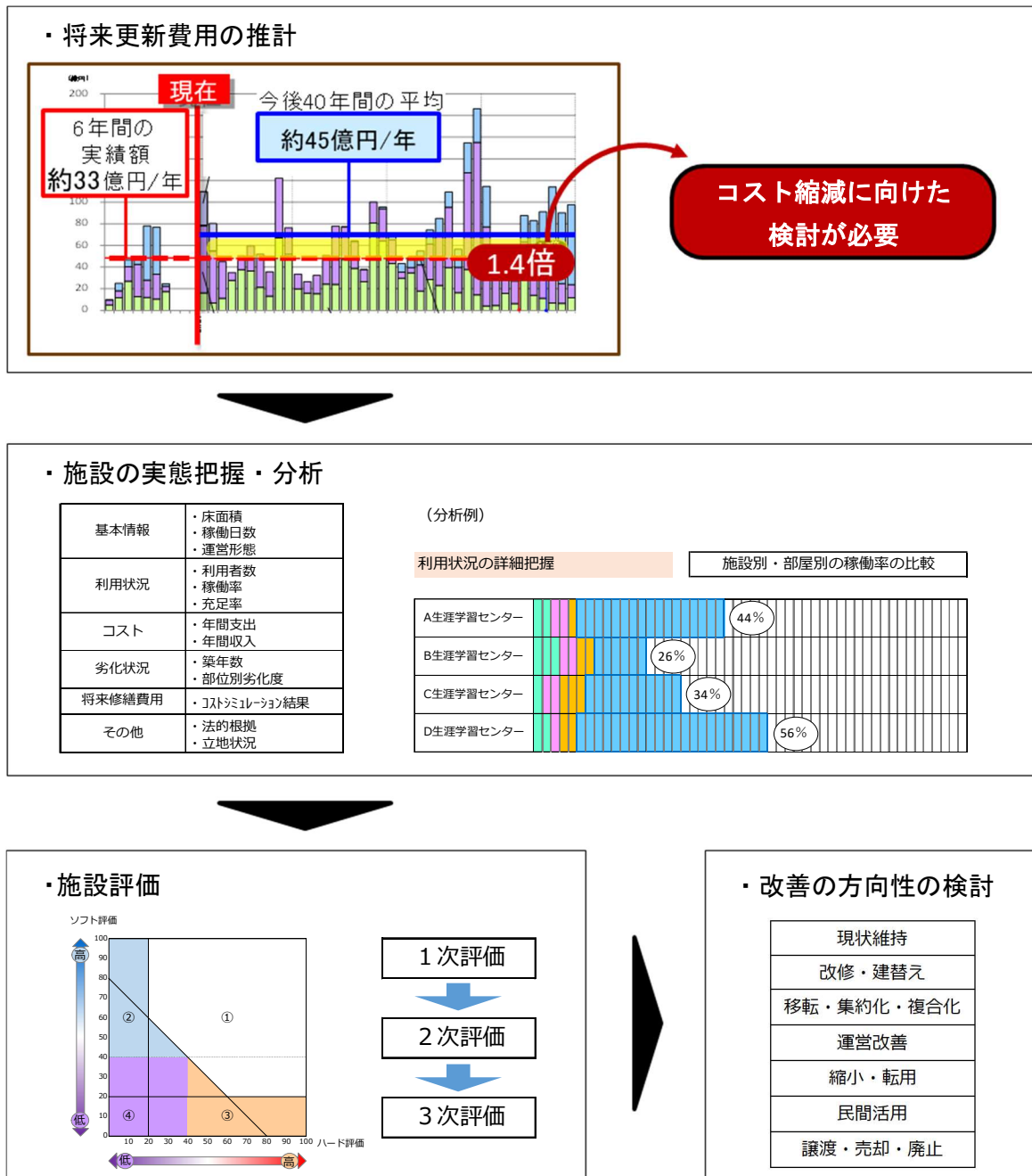
## 5-1 施設評価

### (1) 財政負担の軽減に向けた取組

2-7で示したとおり、今後の将来更新費用は、長寿命化によるコスト削減等を行った場合であっても、これまでの整備実績額を上回ることが想定されることから、充た可能な予算規模を超えてしまう可能性があります。このため、建物の老朽化状況に加え、施設の利用状況、コスト状況等から総合的に施設評価を行い、施設の今後の方向性を決定して、公共施設の保有量等を見直していく必要があります。

また、設備の共用化や施設の運営方法の見直し、民間活力の導入など、施設の運営を含めたコスト削減手法を検討し、さらなる改善を目指します。

【図5.1 改善検討の流れ】



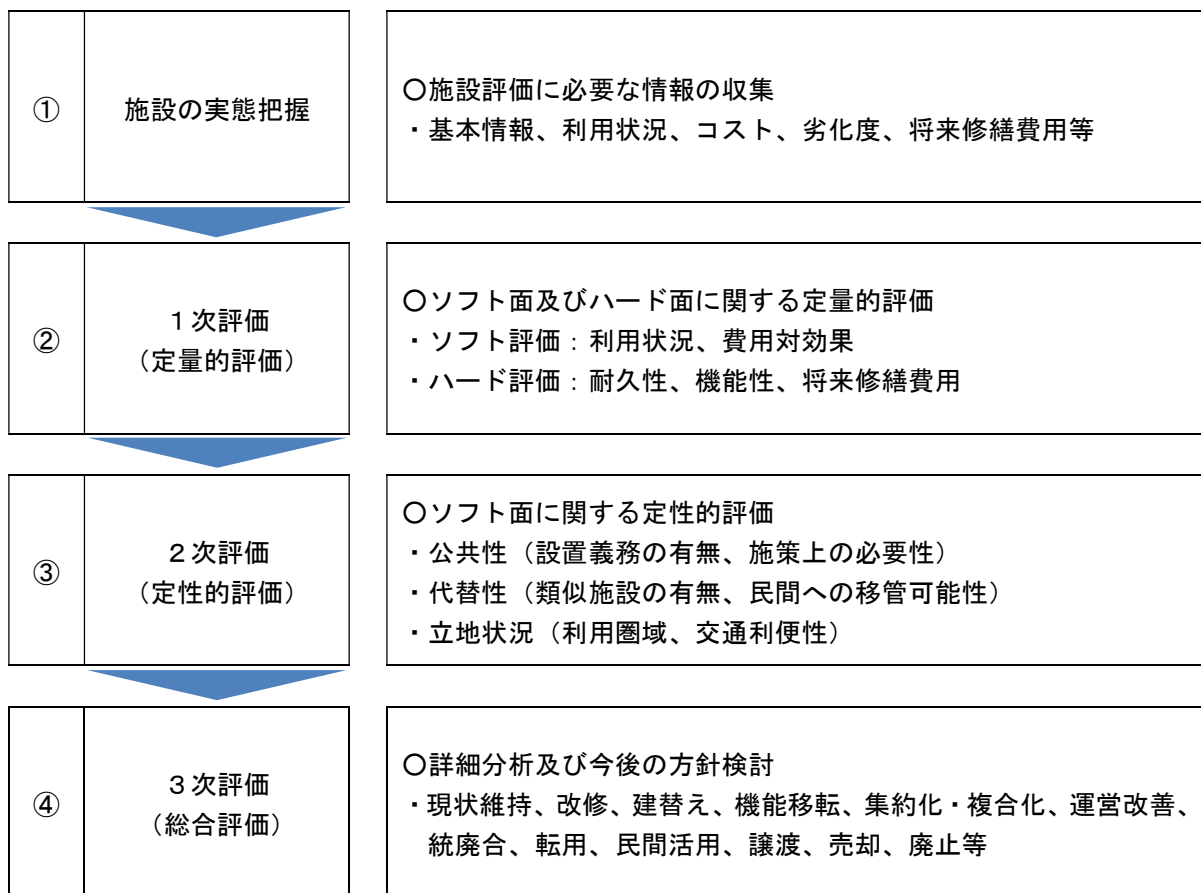
## (2) 施設評価の進め方

施設評価とは、施設の現状について分析・評価を行い、総合管理計画の第4章「公共施設等の維持管理の基本方針」に基づき、「変化する施設ニーズへの対応」や「維持管理費の縮減と平準化」を実現することを目的に、課題のある施設の抽出や各施設の改善の方向性を見定めるため実施するものです。

施設評価の進め方は、図5.2に示すとおりです。まず、第1に「①施設の実態把握」として必要な情報を収集します。次に、「②1次評価」として施設の定量的な要素をもとにソフト面、ハード面の評価を行います。さらに、1次評価の結果が基準に満たなかった施設については、より詳細な評価のため「③2次評価」として定性的な要素を勘案し、「④3次評価」として詳細な分析や市の政策判断等を加味し、施設の今後の方針について検討します。

なお、施設評価については、原則3年に一度を目安として適宜実施します。

【図5.2 施設評価のフロー】



### (3) 施設評価方法

#### ①施設の実態把握

施設評価の実施にあたり、まずは各施設の定量的な実態把握が必要となります。施設所管部局へのアンケート調査等により、施設評価に必要な情報を収集します。収集する調査項目は表5.1のとおりです。原則、直近3年間のデータを収集し、その平均値を採用します。

【表5.1 施設の実態把握に向けた調査項目】

調査項目	調査内容
基本情報	施設名称、棟名称、用途、建築年月、床面積、稼働日数、運営形態等
利用状況	施設の利用形態に応じた利用状況の指標（児童数、入居者数、利用者数等）
コスト	年間支出（光熱水費、保守委託費、管理委託費、賃借料、修繕費用、その他の支出） 年間収入（使用料、手数料、雑収入、その他の収入）
劣化度	現地調査により判定された部位別の劣化度（Ⅰ～Ⅴ）
将来修繕費用	コストシミュレーション出力結果に基づく将来的な累積修繕費用

また、建物の健全度について、各部位の劣化度から以下の手法により算定します。

#### ◆健全度の算定◆

「建物の健全度」とは、各部位の劣化度から建物全体の劣化状況を100点満点で数値化した評価指標です。健全度の数値が小さいほど、建物の劣化が進んでいることを示します。

建物の健全度は、「劣化度評価による点数<sup>※1</sup>」と「部位別コスト配分<sup>※2</sup>」をそれぞれ設定し、以下の式により算定します。

$$\text{健全度} = \text{各部位の「劣化度評価による点数} \times \text{部位別コスト配分」の総和} \div 100$$

#### <計算例>

部位	劣化度	点数	コスト配分		
屋根・屋上	Ⅰ	100	8.5	×	= 850
外壁	Ⅴ	20	28.7	×	= 574
建具・内部仕上げ	Ⅳ	40	37.3	×	= 1492
電気設備	Ⅲ	60	13.3	×	= 798
機械設備	Ⅱ	80	12.2	×	= 976
計					4690 ÷ 100 =
					健全度 46.9

※1 劣化度評価による点数は、用途によらず以下のとおり設定します。

Ⅰ = 100点	Ⅱ = 80点	Ⅲ = 60点	Ⅳ = 40点	Ⅴ = 20点
----------	---------	---------	---------	---------

※2 部位別コスト配分は、用途による差が著しいため、実績値等を参考にして全部位の合計値が100になるよう用途別に設定します。

## ② 1次評価

1次評価は、施設が持つソフト面（需要・運営コスト）及びハード面（品質・修繕コスト）の視点から評価を行います。各評価指標の内容及び配点については表5.2のとおりです。各評価指標について10段階で評価を行い、配点に応じて評価点を決定します。

なお、同一施設内に複数の用途を包含する複合施設の場合は、ソフト面について用途別の評価点を延床面積により加重平均したものを当該施設の評価点とします。

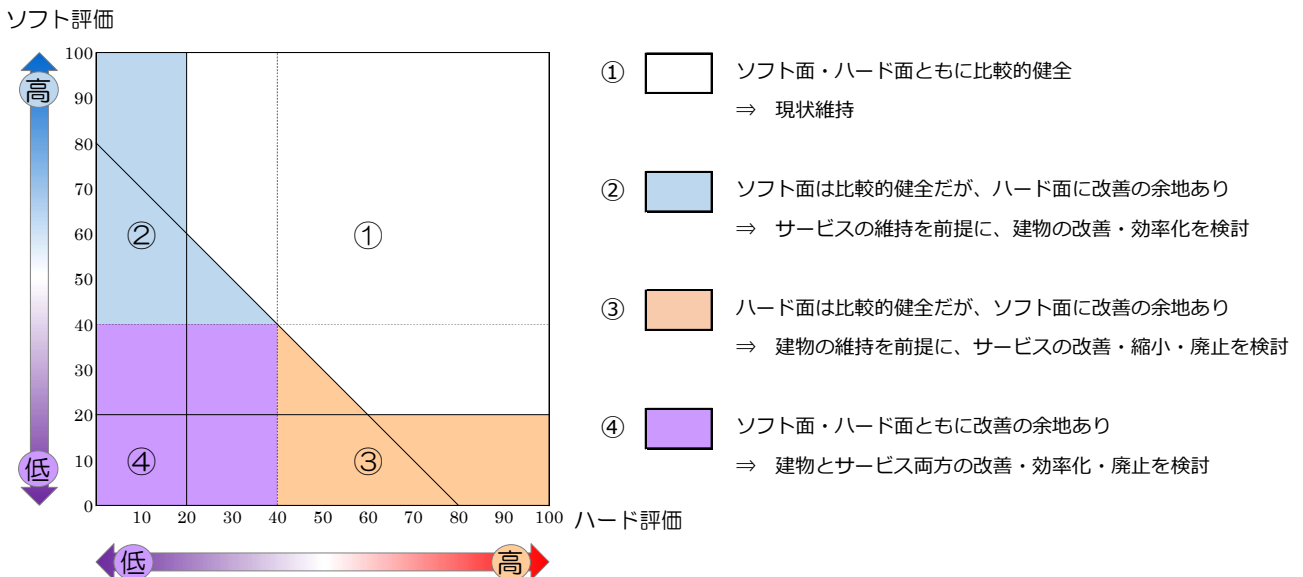
また、同一施設内に複数の棟が存在する場合は、ハード面について棟別の評価点の平均を当該施設の評価点とします。ただし、延床面積300㎡未満の棟（同一施設内に延床面積300㎡以上の棟が存在しない場合は、延床面積が最大の棟以外の棟）については、ハード面の評価対象外とします。

【表5.2 1次評価の評価指標】

評価指標		配点	評価方法
ソフト	利用状況 (需要)	50	施設の用途別に設定された評価項目（表5.3）により評価します。
	費用対効果 (運営コスト)	50	「延床面積×稼働日数」当たりの運営コストにより評価します。運用コストは施設の年間支出（設備等の修繕費用を除く）から年間収入を引いた値を用います。
ハード	耐久性 (品質)	40	建物の築年数により評価します。また、構造体耐久性調査により、劣化が見られるものについては減点を行います。
	機能性 (品質)	40	建物の健全度により評価します。また、バリアフリー設備が整備されている場合は加点を行います。
	将来修繕費用 (修繕コスト)	20	コストシミュレーションにより算定された建替えまでの累積修繕費用により評価します。

ソフト評価を縦軸、ハード評価を横軸としたグラフに各評価点の合計をプロットすることで、各施設の状況を可視化し、施設の方向性を分類します。また、ソフト面又はハード面の評価点の合計が20点以下の場合、又はすべての評価点の合計が80点以下の場合、より詳細な評価を行うため2次評価及び3次評価を実施します。

【図5.3 評価結果の可視化と分類】



【表 5. 3 建物類型別の利用状況に関する評価項目】

No.	建物類型	小分類	評価項目
建物類型で分類される施設	① 学校教育施設	小学校	施設面積／児童
		中学校	施設面積／生徒
		特別支援学校	施設面積／児童数
		給食センター	1日当たりの給食提供数
	② 児童福祉施設	幼児園	定員充足率
		保育園	定員充足率
		放課後児童クラブ	登録児童数
		その他	延利用者数／年間開館日数
	③ 市営住宅	市営住宅	入居率
	④ 文化施設	図書館	延利用者数／年間開館日数
		美術館	延利用者数／年間開館日数
		博物館	延利用者数／年間開館日数
	⑤ 社会教育施設	市民館	地区の住民数
		市民センター	利用コマ数／利用可能コマ数
		生涯学習センター	利用コマ数／利用可能コマ数
		その他	利用コマ数／利用可能コマ数
	⑥ 福祉・保健施設	高齢者福祉施設	定員充足率、利用者数
		障害者福祉施設	延利用者数／年間開館日数
		保健施設	延利用者数／年間開館日数
	⑦ 駐車場施設	駐車場	入庫台数／施設面積
駐輪場		入庫台数／施設面積	
⑧ 体育施設	体育施設	利用コマ数／利用可能コマ数	
⑨ その他施設	公園施設	延利用者数／年間開館日数	
	衛生施設	延利用者数／年間開館日数	
	宿泊施設	利用客室数／利用可能客室数	
	その他	延利用者数／年間開館日数	
大規模施設	⑩ 刈谷市役所		職員数
	⑪ 総合文化センター		利用コマ数／利用可能コマ数
	⑫ 産業振興センター		利用コマ数／利用可能コマ数
	⑬ ウィングアリーナ刈谷		利用コマ数／利用可能コマ数

### ③ 2次評価

2次評価では、量や数値では判断できない定性的な要素（公共性・代替性・立地状況）について分析を行い、施設ごとに評価します。

【表5.4 2次評価の評価指標（例）】

評価項目	評価指標
公共性	法律により設置義務があるか。
	市の施策における必要性・重要性が高いか。
代替性	類似機能を持つ民間施設・公共施設はあるか。
	民間への移管可能性はあるか。
立地状況	利用圏域や同種施設の配置バランスは適正か。
	交通の利便性は高いか。

### ④ 3次評価

3次評価では、1次評価と2次評価の結果をもとにより詳細な分析を行い、市の政策判断等を加味しつつ、施設の今後の方針について検討します。

また、検討に当たっては施設所管部局との協議・調整を行います。

【表5.5 今後の方針検討における方向性（例）】

方針の種類	1次評価に基づく分類			
	①	②	③	④
現状維持	○	○	○	○
改修	○	○	—	○
建替え	—	○	—	○
機能移転	—	○	—	○
集約化・複合化	—	○	○	○
運営改善	—	—	○	○
縮小	—	—	○	○
転用	—	—	○	○
民間活用	—	—	○	○
譲渡・売却	—	—	○	○
廃止	—	—	○	○

- ① ソフト面・ハード面ともに比較的健全 ⇒ 現状維持
- ② ソフト面は比較的健全だが、ハード面に改善の余地あり ⇒ サービスの維持を前提に、建物の改善・効率化を検討
- ③ ハード面は比較的健全だが、ソフト面に改善の余地あり ⇒ 建物の維持を前提に、サービスの改善・縮小・廃止を検討
- ④ ソフト面・ハード面ともに改善の余地あり ⇒ 建物とサービス両方の改善・効率化・廃止を検討

## 5-2 計画の推進体制

### (1) 計画の見直し

本計画は、事業の進捗状況を反映しながら、社会的要請、ニーズの変化に応じて適宜フォローアップを行い、その結果を踏まえ、概ね5年ごとに計画全体の見直し、更新を行います。

また、上位計画である総合管理計画や他の個別施設計画などの関連計画の進捗状況を踏まえ、市全体の公共施設マネジメントと連携して進めていきます。

### (2) 組織横断的な改善検討

個別施設の改善案については、内容が確定し、決定したものから順次、直近の整備計画に反映させていきます。ハード面での改善やコスト削減だけでなく、組織横断的に改善を図り、施設の維持管理方式の見直しや、施設運営の外部委託といった管理・運営面での見直し等も反映させることにより、確実に改善を進めていくとともに、さらなる効果をあげていきます。

### (3) 庁内の推進・検討体制

計画策定にあたっては、各部局の役割を整理した上で連携し、全庁的な検討を行う必要があります。本計画のローリングに必要な公共施設の長寿命化、建替え、廃止などの検討・決定については、組織横断的な推進体制を構築し、各部局との調整を行います。

また、将来の人口構成の推移や財政状況の見通し、施設評価の結果などから、より効果的に施設空間を利用することが望ましいものや、共同利用を図った方が望ましいもの、あるいは他用途への変更が望ましいものなどについて、今後、ファシリティマネジメント（FM）の経営的視点から検討を行い、施設の有効活用を図ります。

#### ①公共施設マネジメント部局（施設保全課）

施設所管部局からの情報収集や要望のとりまとめを行い、工事計画の作成に向けた具体検討を行います。まず、全庁的な視点で計画の素案を作成し、その素案をもとに財政部局及び施設所管部局と調整を図り、計画を決定します。同時に、市の建築技師による現地調査を行い、建物の劣化状況を確認します。

また、各施設の施設評価を実施し、施設所管部局と調整のうえ、今後の方針を検討します。

#### ②財政部局（財務課）

公共施設マネジメント部局と調整を図りつつ、市全体の財政状況を加味し、実施可能な事業の総量（予算枠）を決定します。

また、基金や市債の活用など、財源確保に向けた検討をします。

#### ③施設所管部局（施設所管課・施設管理者）

日常的に各施設の劣化状況・利用状況を把握し、更新された情報や修繕等の要望を公共施設マネジメント部局に提出するとともに事業実施に利用可能な補助金・交付金について情報を収集し、財政部局と調整を図ります。

また、工事箇所抽出や工事時期の設定、施設の今後の方針については、公共施設マネジメント部局とともに検討します。

#### (4) 財源の確保

本市では、本計画の運用により、コストの縮減や財政負担の平準化を図りながら公共施設の維持保全を計画的に推進していくこととしています。しかしながら、社会情勢の変化や建物の更新時期の集中、予測不能な事態などにより十分な財源の確保が困難になる可能性が想定されます。こうした年度間の財源の不均衡を調整し、公共施設の健全かつ円滑な維持保全を図るため、平成 25 年 3 月に刈谷市公共施設維持保全基金を設置しました。

また、利用可能な補助金や交付金、市債などの活用により、必要な財源の確保に努め、計画的な維持保全を実施していきます。