

第3章 再編の具体的な手法

3-1 施設評価

総合管理計画でマネジメントの対象とした 543 施設すべてについて、施設評価を行います。これにより、対象施設の老朽化度や利用状況、コスト状況が明らかとなり、施設の状況を客観的に比較することが可能になります。

(1) ポートフォリオ分析

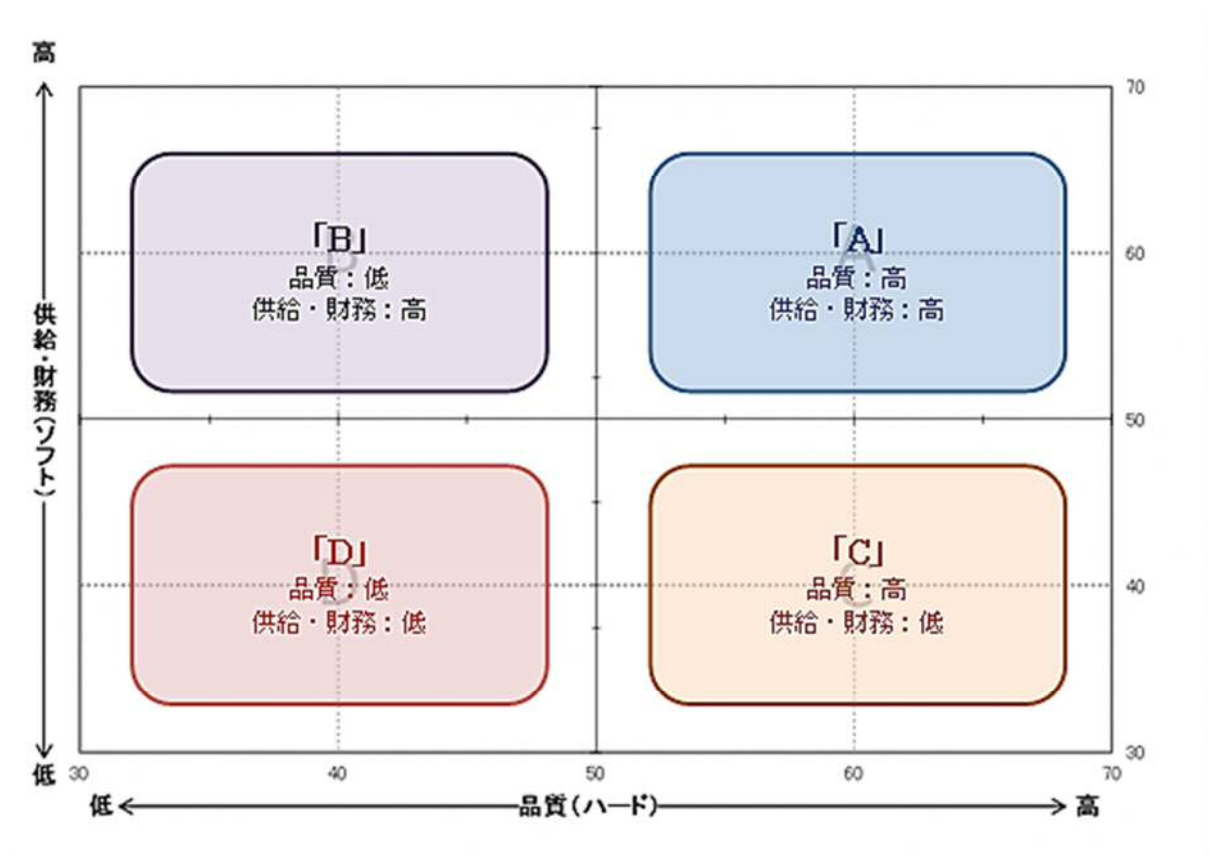
公共施設の状況を「品質（老朽化状況）」、「供給（利用状況）」、「財務（コスト状況）」の3つの観点から、各施設の老朽化度や利用率、運営等に係るコストについてデータを用いて比較・分析を行います。

ここでいう品質とは「市民が安全・快適に施設を利用できるか」を示しており、減価償却費を基に算出される老朽化度を指標とします。供給とは「行政サービスを効率的に提供できているか」を示しており、利用者数や稼働率などを指標とします。財務とは「適切な経費で施設が運営されているか」を示しており、維持管理、事業運営の支出と減価償却費を合計したものから収入を差し引いた正味コストを指標とします。

これらの指標の偏差値を算出（複数の指標を用いる場合は平均値を算出）し、品質状況（ハード）を横軸に、供給・財務状況（ソフト）を縦軸に、偏差値 50 を中心としたグラフに、各施設の値をプロットします。その位置により、各施設の状況を把握することが可能となります。なお、品質状況（ハード）については、マネジメントの対象とした全施設の偏差値を計算し、供給・財務状況（ソフト）については、施設用途別（小分類別）に偏差値を計算します。

- ※ 正味コスト：（維持管理費）＋（事業運営費）＋（減価償却費）－（収入）
- ※ 分析に当たっては、建物だけでなく、提供されているサービスについても勘案しています。

ポートフォリオ分析のイメージ



分析結果	分析結果から得られる解釈
「A」分類 品質：高 供給・財務：高	<ul style="list-style-type: none"> ハード面、ソフト面ともに良好な状態にある施設。
「B」分類 品質：低 供給・財務：高	<ul style="list-style-type: none"> ハード面に課題がある施設。 運営状況は良好であり、ソフト面からは効率的なサービスが提供されていると考えられる。
「C」分類 品質：高 供給・財務：低	<ul style="list-style-type: none"> ハード面は良好な状態にある施設。 利用が少ない、コストがかかりすぎている等の課題があり、ソフト面からは効率的な行政サービスの提供に課題があると考えられる。
「D」分類 品質：低 供給・財務：低	<ul style="list-style-type: none"> ハード面に課題があり、改修又は改築が必要な施設。 利用が少ない、コストがかかりすぎている等の課題があり、ソフト面からも効率的な行政サービスの提供に課題があると考えられる。

【富山市が採用する施設評価指標】

評価区分	評価の視点	評価指標	算定方法	評価内容
品質 (ハード)	施設の老朽化度の確認 【劣化状況】	老朽化度	(施設を構成しているすべての棟の減価償却累計額の合計/すべての棟の再調達価額の合計) × 100	施設の老朽化がどの程度進行しているか
供給 (ソフト)	施設の利用状況の確認 【利用状況】	稼働率	(年間利用コマ数/利用可能コマ数) × 100	施設(貸出スペース)が十分に利用されているか
		1日当たりの利用者数	年間利用者数/開館日数	施設利用者数の多寡
		利用者1人当たり面積	延床面積 / (年間利用者数 / 開館日数等)	施設利用者に対して適切な延床面積となっているか(利用者1人当たり面積が大きくなるほど空スペースのあり方を検討する必要がある)
		貸出率	(貸出図書冊数 / 蔵書数) × 100	図書貸出サービスの利用が十分に行われているか
		1人当たりの貸出冊数	(貸出図書冊数 / 利用者(入館)者数)	
入居率	(入居戸数 / 管理戸数) × 100	施設への入居戸数が十分となっているか		
財務 (ソフト)	施設の収支状況の確認 【財務状況】	面積1㎡当たり施設コスト	コスト / 延床面積	延床面積に対してのコスト(施設コスト)が適切となっているか
		利用者1人当たり施設コスト	コスト / 年間利用者数	施設利用者に対してのコスト(施設コスト)が適切となっているか

※利用コマ数とは部屋ごとの貸出単位です。例えば、ある部屋について午前・午後・夜間の3区分で貸出可能な場合は1部屋3コマと計上します。1時間単位での貸出の場合は、9:00～17:00まで貸出可能であれば、1部屋8コマと計上します。

【施設用途別評価指標】

大分類	中分類	小分類	用途別方針	品質	供給					財務		
				老朽化度	稼働率	1日当たりの利用者数	利用者1人当たり面積	貸出率	1人当たりの貸出冊数	入居率	面積1㎡当たり施設コスト	利用者1人当たり施設コスト
市民文化系施設	集会施設	公民館	集会施設	○	○		○				○	○
		その他集会施設		○	○		○				○	○
	文化施設	ホール	文化施設	○	○	○					○	○
		その他文化施設		○	○	○					○	○
社会教育系施設	図書館	図書館	図書館	○		貸出人数/開館日数		○	○		○	○
	博物館等	博物館等	博物館等	○		○					○	○
	社会教育センター	社会教育センター	その他社会教育施設	○		○					○	○
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	体育館	スポーツ施設	○	○	○					○	○
		プール		○		○					○	○
		武道館		○	○	○					○	○
		野球場		○	○	○					○	○
		陸上競技場		○	○	○					○	○
		その他スポーツ施設		○	○	○					○	○
	レクリエーション・観光施設	観光施設	レクリエーション・観光施設	○		○					○	○
		宿泊・入浴施設		○		○					○	○
産業系施設	産業系施設	産業振興施設	産業系施設	○						○		
学校教育施設	学校	小学校	学校	○			○				○	○
		中学校		○			○				○	○
		その他学校		○							○	
	その他教育施設	給食センター	その他教育施設	○							○	
その他教育施設		○								○		
子育て支援施設	幼保・こども園	保育所	幼保・こども園	○			○				○	○
		幼稚園		○			○				○	○
		認定こども園		○			○				○	○
	幼児・児童施設	児童館	幼児・児童施設	○		○	○				○	○

大分類	中分類	小分類	用途別方針	品質	供給						財務		
				老朽化度	稼働率	1日当たりの利用者数	利用者1人当たり面積	貸出率	1人当たりの貸出冊数	入居率	面積1㎡当たり施設コスト	利用者1人当たり施設コスト	
保健・福祉施設	高齢者福祉施設	老人福祉センター	高齢者福祉施設	○		○	○				○	○	
		高齢者福祉施設	高齢者福祉施設	○							○		
	障害福祉施設	障害福祉施設	障害福祉施設	○							○		
	児童福祉施設	児童福祉施設	児童福祉施設	○							○		
	保健施設	保健施設	保健施設	○		○	○				○	○	
医療施設	医療施設	医療施設	設・医療施設	○							○		
行政系施設	庁舎等	本庁舎	庁舎等	○							○		
		支所		○							○		
		事務所		○								○	
	消防施設	消防署	消防施設	○								○	
		消防分署		○								○	
その他行政系施設	環境関連施設	その他行政系施設	○								○		
公営住宅	公営住宅	市営住宅	公営住宅	○						○	○		
その他	その他	その他	—	○									

(2) 圏域区分による分析

施設を規模や機能に応じて、「広域・市域レベル」、「地域レベル」、「地区レベル」の3段階に分類し、それぞれの施設の提供する機能が、圏域の中で唯一のものである場合は、機能を継続する方向で検討を行います。逆に、圏域の中で複数の機能があり、利用度合いから見て重複があるとされる場合は、最適な配置を検討します。

また、施設機能が不足している地域においては、既存施設と近隣施設との統合を検討し、その機能を確保する必要があります。さらに、利用者が少ない施設については、市民のニーズに見合う機能への転換も検討していきます。

圏域区分と施設の配置基準等

圏域区分	施設の性格	主な施設	適正な配置数
広域・市域レベル (広域・市域拠点施設)	市域全域の中心 的な核となるべ き施設	本庁舎 図書館本館 等	市内で1～2施設程 度の配置
地域レベル (地域生活圏拠点施設)	主に14地域内 での利用を想定す る施設	児童館 体育施設等	地域内で重複しない 程度の配置
地区レベル (生活圏拠点施設)	身近な施設のため 地区内での利用 を想定する施設	公民館 小中学校等	人口動向に応じて、 各地区内に1施設程 度の配置

3-2 再編整備方策

施設の機能（ソフト面）についてはその提供形態、建物本体（ハード面）についてはその整備の手法について定めます。

(1) 機能の提供形態

施設の機能再編に向けて、複合化・集約化・転用等を推進します。

複合化とは、異なる機能の施設を一か所にまとめて再整備することをいいます。これらを同じ建物に配置することにより、ワンストップサービスの提供やスペースの共同利用による管理運営の効率化などの相乗効果を狙います。

集約化とは、既存の同種又は類似機能の施設を一か所にまとめて再整備することをいいます。

転用とは、既存の施設の機能を変え、他の施設として利用することをいいます。

提供主体変更とは、既存の公共施設の提供主体を変更する手法をいいます。

いずれの場合も、必要な機能を維持することにより、行政サービスの低下を招かないように配慮します。また、既存の延床面積を縮減して、財政負担の抑制を図ります。

手法	取組のイメージ	
	実施前	実施後
複合化		
	<p>既存の異なる機能の公共施設を合築し、これら機能を有した複合施設として再整備する手法です。</p>	
集約化		
	<p>【建替統合】既存の同種・類似機能の公共施設を統合し、一体の施設として再整備する手法です。</p>	
<p>【機能集約】既存の同種・類似機能を、1 施設に集約可能と判断された場合、一方の施設を廃止して統合する手法です。</p>		
転用 (変更)		
	<p>既存の公共施設の機能を変更することで、別の施設の機能を確保することが可能と判断された場合、後者の施設を廃止したりすることで施設を抑制する手法です。</p>	
提供主体 変更		
	<p>既存の公共施設の提供主体を民間等に変更する手法です。</p>	
転用 (用途変更)		
	<p>既存の公共施設の機能の用途を変え、他の施設として利用する手法です。</p>	

(2) 整備手法

機能の提供形態を踏まえ、施設をハード面からどう再編していくのかといった整備手法について方針を示します。

修繕	使用上、建物機能の障害が発生している場合は適時修繕を行う。
大規模改修工事	機能向上や老朽化への抜本的な対応を行うための工事を行う。躯体の中性化や腐食を抑止し長期間にわたり建物を使用することを目的とした長寿命化も含む。
リニューアル・転用工事	建物の機能を変更することに伴う、内装や設備の変更を行う。
建替	建替を行う。
利活用	当該施設に大きく手を加えることなく、別用途等で活用する。
譲渡	建物を譲渡・売却する。
解体	解体を行う。