

# 施設評価について

平成24年12月

豊橋市

## 施設評価について

### 1 施設評価について

F Mを推進するにあたっては、様々な性格を持った膨大な市有資産を、どのように現状把握し、効率的に維持管理・運営していくかが、大きな課題となります。

そのため、推進基本方針で示した施策のうち、経営の視点から総合的な市有資産の最適化や見直しを行う施設評価について、具体的な手法を示します。

#### (1) 施設評価の目的

施設評価は、F Mを推進する上で、施設の利活用のあり方をあらかじめ評価し、今後の方向性を決める基礎となるものであり、この評価で施設を分類することにより、市有資産の適正化を図ることを目的としています。

#### (2) 評価の進め方

施設評価は、保全情報システムに登録した435施設すべてを対象に施設一次評価と施設二次評価を実施することにより、施設の方向性を「継続グループ」と「廃止グループ」に分類します。

そして、「継続グループ」に位置付けられた施設については、保全計画等により長寿命化を図り、「廃止グループ」に位置付けられた施設については、方針を決定した上で施設廃止計画を策定し、市有資産の縮減を進め施設に係る維持管理費の削減を図っていきます。

なお、施設評価については、市民ニーズや社会情勢の変化を踏まえ、一定期間毎に再評価（見直し）を行っていきます。

また、保全情報システムのデータは、毎年更新等（更新、変更、新規登録など）により最新の状況を把握し、再評価に反映させます。

## 【評価対象市有施設一覧】

| 用途分類     | 施設名                                                                                                                                                                                              | 施設件数 |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 文化施設     | 市民文化会館(1)、公会堂(1)、ライフポートとよはし(コンサートホール及び中ホール)(1)、西川芸能練習場(1)、アイプラザ豊橋(1)、市民センター(1)、駅前文化ホール(1)                                                                                                        | 7    |
| 社会教育関連施設 | 校区市民館(49)、地区市民館(23)、青少年センター(1)、生活家庭館(1)、三の丸会館(1)、交通児童館(1)、職業訓練センター(1)、男女共同参画センター(1)、労働会館(1)、勤労青少年ホーム(1)、教育会館(1)、少年自然の家(1)、野外教育センター(1)、中央図書館(1)、配本センター(1)                                         | 85   |
| 体育施設     | 余熱利用施設(1)、総合体育館(1)、地区体育館(10)、武道館(1)、アクアリーナ(1)、トレーニングセンター(1)、市民クラブハウス(1)、球場(3)、競輪場(1)、市民球技場(1)、軟式庭球場(2)、陸上競技場(1)、市民プール(1)、高師緑地馬場(1)、グリーンスポーツセンター(1)、万場調整池庭球場(1)                                   | 28   |
| 学校施設     | 小学校(52)、中学校(22)、高等学校(1)、高等専修学校(1)                                                                                                                                                                | 76   |
| 教育関連施設   | 給食センター(4)、児童クラブ(10)、美術博物館(1)、民族資料収蔵室(1)、地下資源館(1)、視聴覚センター(1)、二川宿本陣(1)、二川宿本陣資料館(1)、清明屋(1)、駒屋(1)、石巻自然科学資料館(1)、自然史博物館(1)、文化財センター(2)                                                                  | 26   |
| 福祉施設     | 保育園(5)、総合老人ホーム(1)、老人福祉センター(5)、老人憩いの家(3)、高齢者活動センター(2)、障害者福祉会館(1)、高山学園(1)、こども発達センター(1)、総合福祉センター(1)、更生保護会館(1)、地域福祉センター(4)、こども未来館(1)                                                                 | 26   |
| 医療施設     | 市民病院(1)、休日夜間急病診療所(1)、保健所(1)、保健センター(1)、看護専門学校(1)                                                                                                                                                  | 5    |
| その他施設    | 職員会館(1)、ポートインフォメーションセンター(1)、隅櫓(1)、水の展示館(1)、苗圃(1)                                                                                                                                                 | 5    |
| 行政施設     | 市役所(1)、土木維持事務所(2)、窓口センター(8)、まちなか活性課事務所(1)、最終処分場管理事務所(1)、消防署(8)、消防団器具庫・詰所(81)、防災備蓄倉庫(6)、防災倉庫(1)、水防倉庫(6)、防災器具庫(1)、上下水道局(1)、選挙機材倉庫(1)                                                               | 118  |
| 衛生施設     | 斎場(1)、食肉衛生検査所(1)、資源化センター(1)、環境センター(3)、資源リサイクルセンター(1)、プラスチックリサイクルセンター(1)、浸出水処理施設(2)、神野新田ポンプ場(1)、霊苑(2)、墓地(1)                                                                                       | 14   |
| 住宅施設     | 新植田(1)、城山(1)、西口母子(1)、旭本町高齢者(1)、西部(1)、富本RC(1)、新富本(1)、富本(1)、中野(1)、草間(1)、植田(1)、小鷹野(1)、忠興(1)、柳原(1)、多米(1)、新多米(1)、西口改良(1)、西口公営(1)、岩屋(1)、東山(1)、オノ神(1)、南栄(1)、栄生(1)、空池(1)、南大清水(1)、向山(1)、前芝(1)、池上(1)、大岩(1) | 29   |
| 公舎施設     | 井原寮(1)、若葉寮(1)、公舎(4)                                                                                                                                                                              | 6    |
| その他目的外施設 | 旧バスターミナル(1)、旧勤労青少年ホーム(1)、旧分団詰所(8)                                                                                                                                                                | 10   |
|          | 合計                                                                                                                                                                                               | 435  |

※H23.3末時点の内容及び今後の所有が明確になっている施設を含む。また、用途は類似性が高い施設ごとに分類した。

※観光用や施設利用者のための単独設置トイレ、学校等のポンプ小屋、50m<sup>2</sup>未満の倉庫等の小規模建物は含まない。

### (3) 施設評価の手法

施設評価は、施設一次評価（現状把握）、施設第二次評価（方向性分類）による2段階で行います。

#### ① 施設一次評価（現状把握）

施設の設置目的、行政サービス提供度等により現状を把握します。

- ・調査票、ヒアリングにより、必要性、有効性、利用形態・実態の3つの側面から評価を行います。

【必要性】・・施設の設置目的を満たしているか

「設置時点の目的・意義」「行政が関与すべきサービスを提供」等

【有効性】・・施設が行政サービスを適切に無駄なく提供しているか

「近隣に類似施設の存在」「設置効果」等

【利用形態・実態】・・利用状況や建物の余剰の状況など

「特定の地域住民や団体等が受益者とならない施設」等

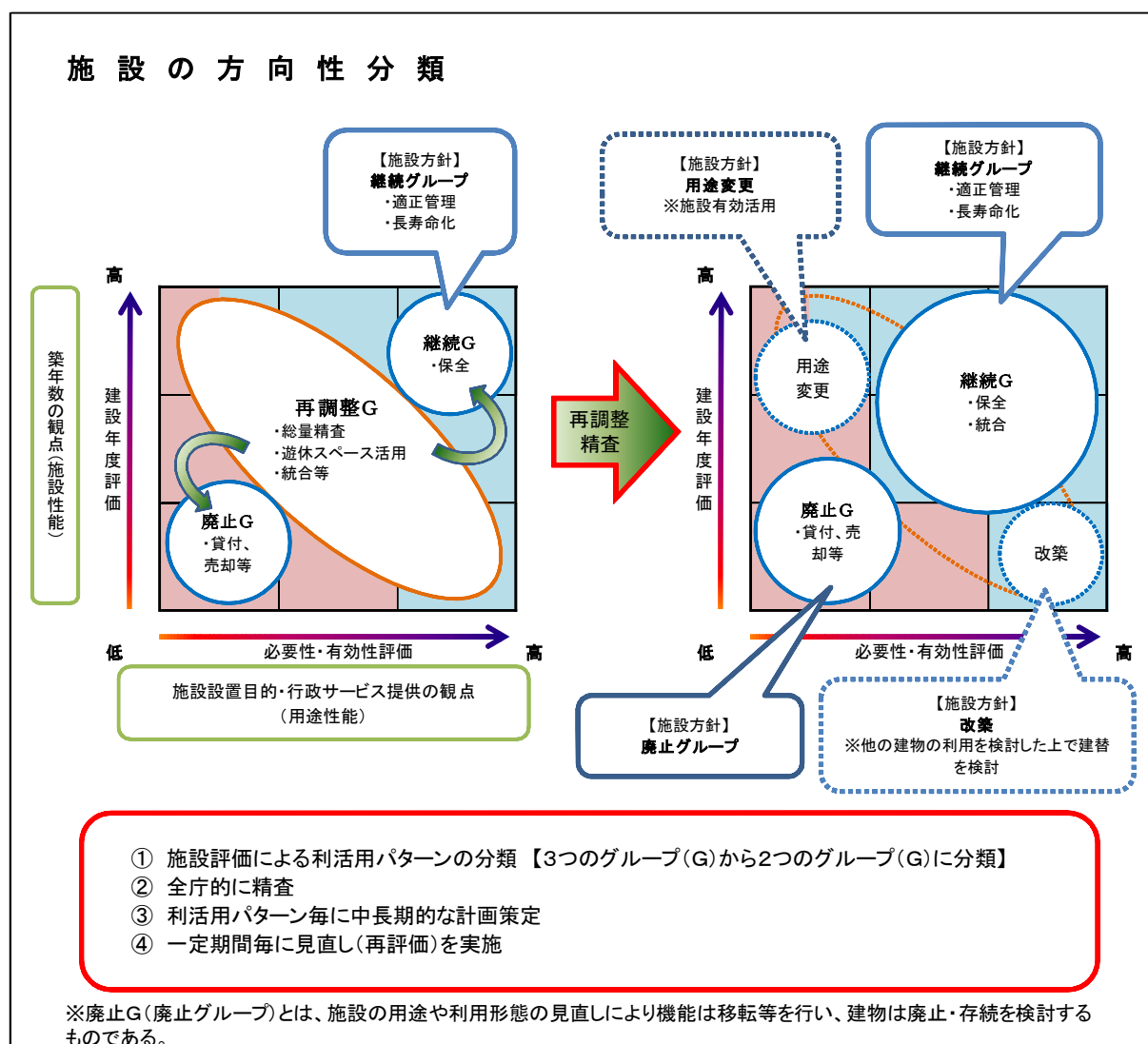
- ・施設評価の結果は、レーダーチャート化し各施設の現状を客観的に把握する情報として、今後の改善に役立てます。

#### ② 施設二次評価

施設一次評価における各施設の評価値をもとに、全体の施設について、ポートフォリオを用いて施設の方向性を分類します。

- ・「継続グループ」、「再調整グループ」、「廃止グループ」に振り分け、更に「再調整グループ」については詳細評価を行い「継続グループ」と「廃止グループ」に分けます。
- ・施設一次評価で用いられた評価値を組み合わせ、施設運営に大きく関係する施設の利用ニーズ（必要性・有効性：施設用途の評価）、建物性能（建設年度：施設の評価）の2つの軸で、各施設がどのような位置付けであるか相対的な評価を行います。

## 【イメージ図】



### ア 継続グループ

「継続グループ」に分類された施設は、大規模改修の有無なども考慮し、施設二次評価結果をもとに長寿命化、省エネ化や適正な維持管理など予防保全を目的とした計画的、統一的な施設保全計画に反映させるとともに、施設の優先順位付けにより予算の配分を行っていくものとしします。

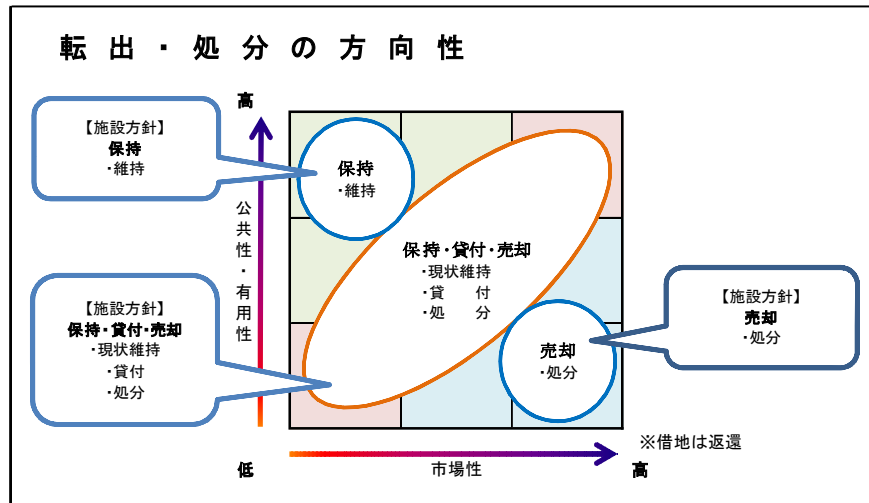
|         |                                        |
|---------|----------------------------------------|
| 継続・計画保全 | 築年数が比較的少ないため、外壁、屋上防水改修など個々の改修や大規模改修を計画 |
| 継続・改築   | 築年数を考慮し長寿命化よりも建替えを検討                   |

## イ 廃止グループ

「廃止グループ」に分類された施設は、現場確認、ヒアリングなどを実施し、施設二次評価結果をもとに公共性・有用性、市場性の観点から今後の方針を決定し、施設廃止計画に反映させていきます。

|        |                                                         |                                             |
|--------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 用途変更改修 | 設置目的が失われている等のため本来は転出・処分であるが、築年数が比較的少ないため用途変更も視野に入れ方針を決定 |                                             |
| 転出・処分  | 売却                                                      | 建物・土地の売却<br>建物解体後の土地売却                      |
|        | 貸付                                                      | 建物・土地の一時貸付<br>建物解体後の土地貸付                    |
|        | 保持                                                      | 将来の利用価値等（一時利用施設、移転、複合化可能敷地など）が高いと判断した施設及び土地 |

### 【イメージ図】



## ウ 再調整グループ

「再調整グループ」に位置付けられた施設については、利用状況や建物状況等を詳細に調査・分析をする中で「継続グループ」、「廃止グループ」に分類します。

|           |                                                                           |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------|
| 総量精査・計画保全 | 施設群又は必要量の精査を行い「継続グループ」となった施設において築年数が比較的少ない施設に対し、外壁、屋上防水改修など個々の改修や大規模改修を計画 |
| 総量精査・改築   | 施設群又は必要量の精査を行い「継続グループ」となった施設において築年数を考慮し長寿命化よりも建替えを検討                      |
| 統合・計画保全   | 遊休空間が存在し、築年数が比較的少ない施設のため統合等を視野に入れ施設の有効活用を図り、外壁、屋上防水改修など個々の改修や大規模改修を計画     |
| 用途変更改修    | 設置目的等の度合いが低い施設であり、築年数が比較的少ないため用途変更を前提として方針を決定                             |
| 将来再検討     | 現状の状況だけで判断が難しく、今後において施設の状況確認を行い判断する必要がある施設                                |

特に施設二次評価における「総量精査」については、次の2つが考えられます。

### A 施設群から見た総量精査

- ・各地区に点在している同種の施設を施設群としてとらえ、質と量の見直しのため総量を精査します。

### B 必要量から見た総量精査

- ・同一敷地に複数棟存在する同一施設に対し施設における必要な量の見直しのため総量を精査します。

(例えば、小・中学校の校舎棟など)

③ 施設評価後の対応

- ・ 評価した結果に基づき、所管課と調整の上、施設保全計画や施設廃止計画等の各計画を策定していきます。

なお、各計画については財政状況を勘案のうえ、予算の平準化とともにPDCAサイクルを実施し、計画の進捗管理と継続的な見直しを行うことで、市有資産の適正化を図っていきます。



## 【評価票】

### 市有施設分析シート

No

|      |  |      |  |      |  |  |  |
|------|--|------|--|------|--|--|--|
| 施設名  |  |      |  | 所管課  |  |  |  |
| 建物用途 |  |      |  | 避難所  |  |  |  |
| 中学校区 |  | 小学校区 |  | 施設種別 |  |  |  |
| 設置目的 |  |      |  |      |  |  |  |
| 設置根拠 |  |      |  |      |  |  |  |

#### I 必要性

| 設問                | 回答 | 理由 |
|-------------------|----|----|
| 1 設置時点の目的・意義      |    |    |
| 2 行政が関与すべきサービスを提供 |    |    |
| 3 廃止・統合の場合に対する影響  |    |    |
| 4 計画等での位置付        |    |    |

#### II 有効性

| 設問           | 回答  |     | 理由  |     |     |     |     |     |     |     |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 1 近隣に類似施設の存在 |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 2 設置効果       |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 3 利用者増加の見込   |     |     |     |     |     |     |     |     |     |     |
| 4 開館日数及び利用者数 | H18 |     | H19 |     | H20 |     | H21 |     | H22 |     |
|              | 開館日 | 利用者 | 開館日 | 利用者 | 開館日 | 利用者 | 開館日 | 利用者 | 開館日 | 利用者 |

#### III 利用形態・実態

| 設問                       | 回答 | 理由 |
|--------------------------|----|----|
| 1 特定の地域住民や団体等が受益者とならない施設 |    |    |
| 2 市民が平等に利用できる施設          |    |    |
| 3 遊休空間の存在                |    |    |

#### IV その他

| 設問              | 回答 | 理由 |
|-----------------|----|----|
| 1 経年劣化以外での建物老朽化 |    |    |
| 2 全面改修計画        |    |    |

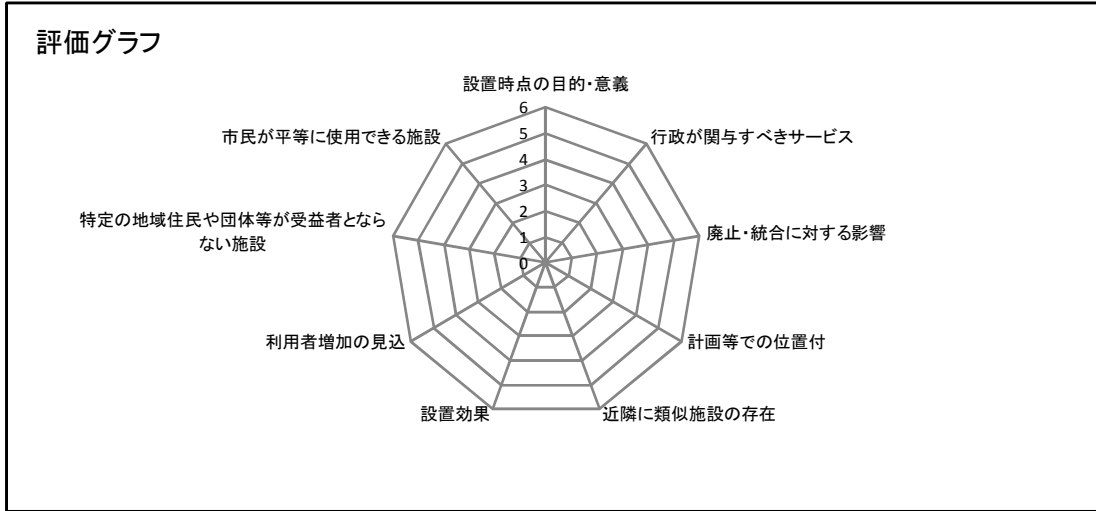
配点表

|             |   |                                                        |
|-------------|---|--------------------------------------------------------|
| I 必要性       | 1 | 失われていない→6点 やや失われている→3点 失われている→0点                       |
|             | 2 | 十分に提供→6点 どちらかといえば提供→4点 どちらかといえば提供していない→2点 全く提供していない→0点 |
|             | 3 | 非常に大きい→6点 どちらかといえば大きい→4点 どちらかといえば大きくない→2点 小さい→0点       |
|             | 4 | 第五次総合計画で位置付け→6点 その他計画で位置付け→3点 なし→0点                    |
| II 有効性      | 1 | なし→6点 存在する→0点                                          |
|             | 2 | 十分→6点 どちらかといえば→4点 どちらかといえば現れていない→2点 全く現れていない→0点        |
|             | 3 | 十分見込みがある→6点 ある程度見込みがある→4点 あまり見込みがない→2点 ほとんど見込みなし→0点    |
| III 利用形態・実態 | 1 | はい→6点 いいえ→0点 市民の利用に供することを目的としない施設である→3点                |
|             | 2 | 使用できる→6点 使用できない→0点 市民の利用に供することを目的としない施設である→3点          |

○一次  
評価結果

| 必要性 |     |     |     | 有効性  |      |      | 利用形態・実態 |       | 合計 |
|-----|-----|-----|-----|------|------|------|---------|-------|----|
| I-1 | I-2 | I-3 | I-4 | II-1 | II-2 | II-3 | III-1   | III-2 |    |
|     |     |     |     |      |      |      |         |       |    |

評価グラフ



○二次  
評価結果

| 必要性・有効性評価 | 建設年度評価 | グループ | 二次評価結果 |
|-----------|--------|------|--------|
|           |        |      |        |

参考

単位：千円

|     | 光熱水費 | 定期点検・保守費 | 日常点検・保守費 | 清掃費 | 執務環境測定費 | 施設警備費 | 植栽管理費 | 指定管理料 |  | 計 |
|-----|------|----------|----------|-----|---------|-------|-------|-------|--|---|
| H21 |      |          |          |     |         |       |       |       |  |   |
| H22 |      |          |          |     |         |       |       |       |  |   |
| H23 |      |          |          |     |         |       |       |       |  |   |

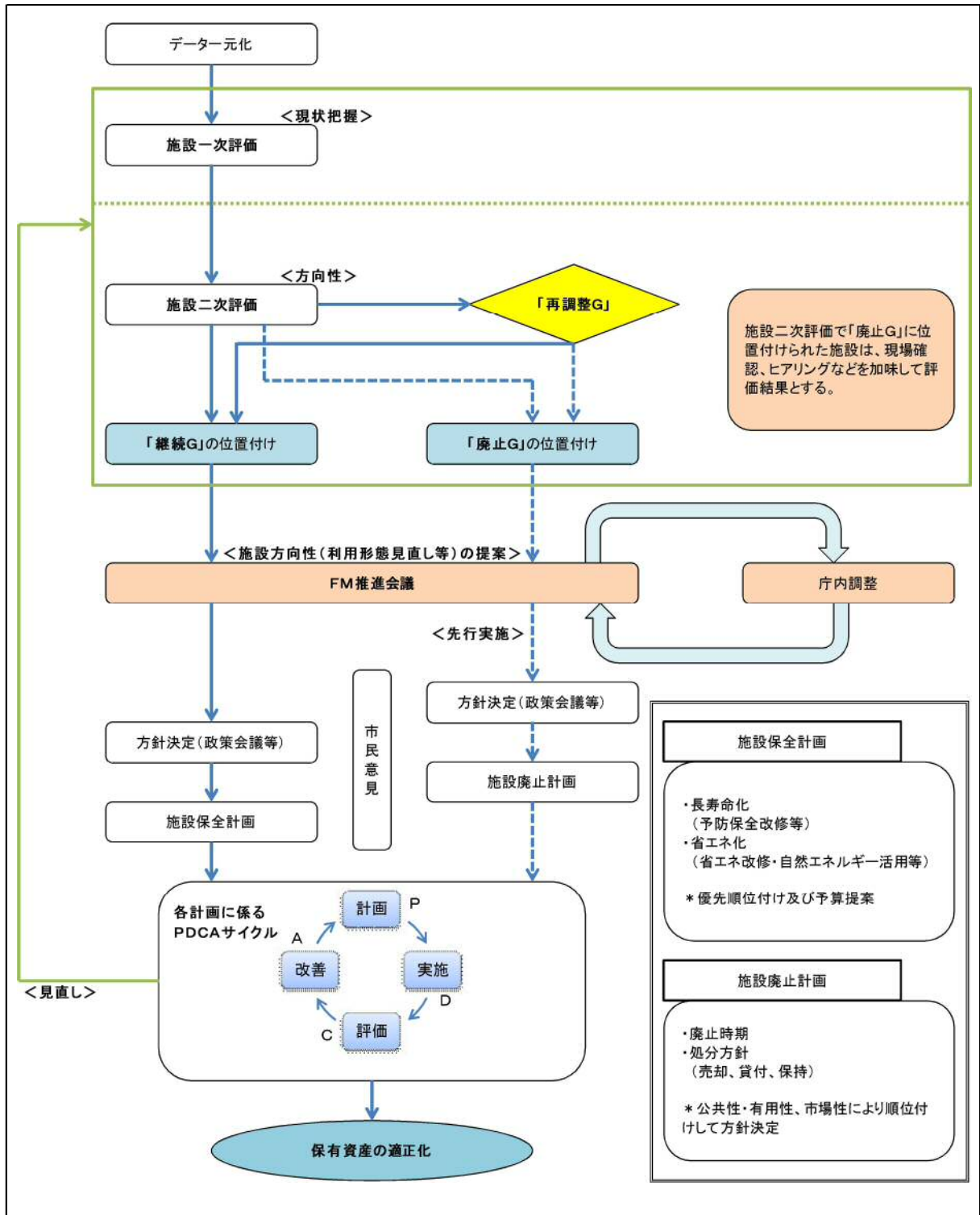
備考

○二次(再調整グループ)  
評価結果

| グループ | 二次評価最終結果 |
|------|----------|
|      |          |

備考

【施設評価のフロー】



---

---

施設評価について

平成24年12月

発行 豊橋市総務部ファシリティマネジメント推進室

〒440-8501 豊橋市今橋町1番地

電話(0532)51-2193

E-mail [facility@city.toyohashi.lg.jp](mailto:facility@city.toyohashi.lg.jp)

---

---