

第3章 用途別実態把握

1. ストック情報とコスト情報の把握
2. 対象施設一覧
3. 対象施設の配置状況
4. 実態把握の方法及び今後の課題
のまとめ方
5. 主な公共施設の実態把握
 - 市庁舎等
 - 集会施設
 - はけの森美術館
 - 福祉施設
 - 保健センター
(子ども家庭支援センター、ファミリー・サポート・センターを含む。)
 - 保育所 (ピノキオ幼稚園を含む。)
 - 児童館
 - 学童保育所
 - 小・中学校
 - 文化財センター
 - スポーツ施設
 - 図書館
 - 公民館
 - 中間処理場 (北一会館を含む。)
 - 福祉会館

第3章 用途別実態把握

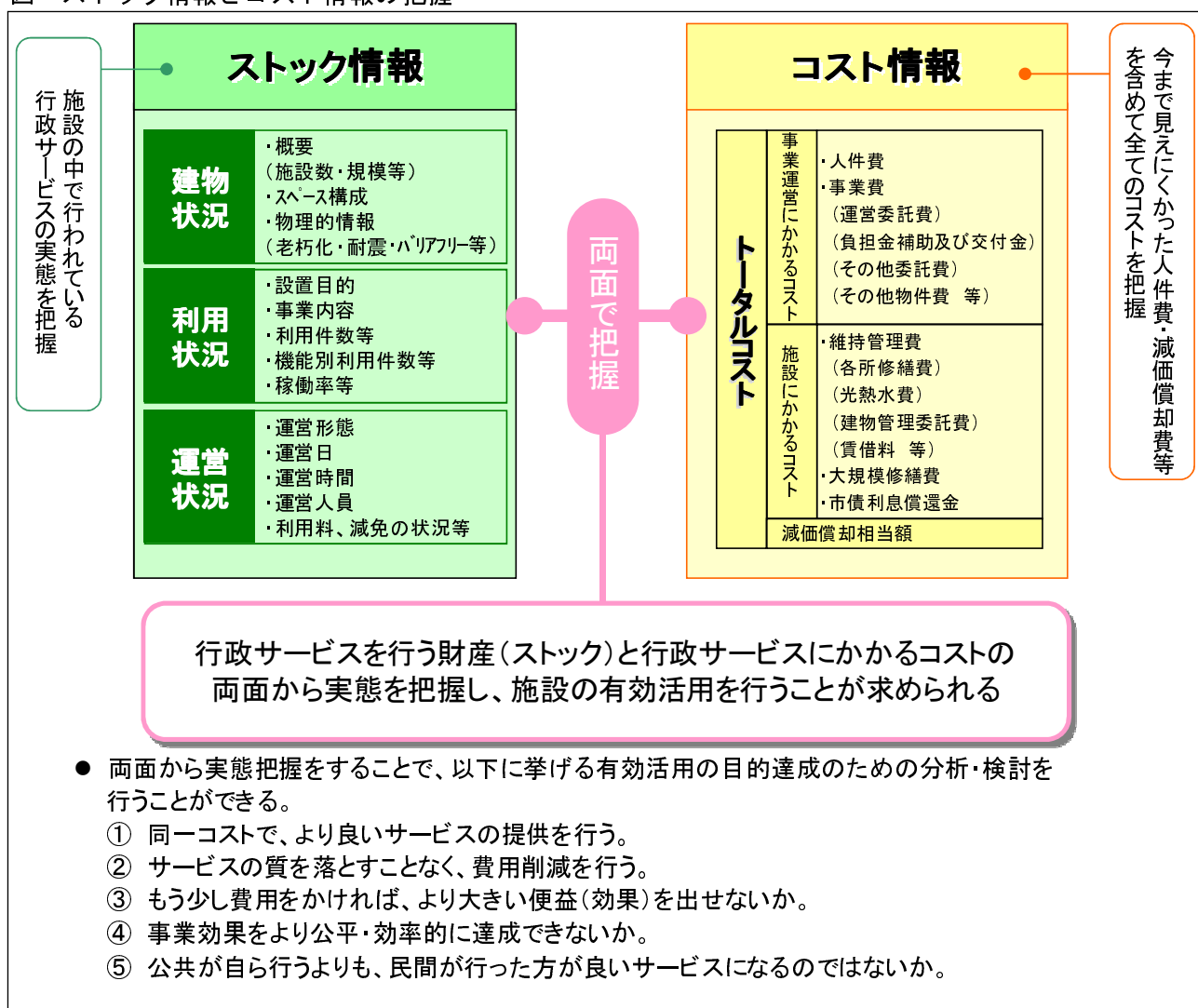
1. ストック情報とコスト情報の把握

行政コストを削減しながら公共サービスのパフォーマンスを上げるためには、市の保有する公共施設を市民ニーズに合わせて有効に活用していくことが重要です。そのためには、公共施設の現在の状況を的確に把握しなければならないため、ストック情報（建物の老朽化状態など）及びコスト情報（施設の運営にかかるコストなど）の両面から調査・分析を行う必要があります。

そこで本白書では、ストック情報から、土地・建物の老朽化状況等の物理的な状況に加え、利用実態、運営実態も合わせて把握し、コスト情報からは、1つの公共施設にかかる費用をトータルコストとして把握します。その際には、施設にかかるコストだけでなく、そこで行われている行政サービスの事業運営にかかるコスト（人件費や事業費等）も含め、全体でいくらかかっているかを把握しました。

ストック情報及びコスト情報の両面から公共施設及びそこで行われている行政サービスを把握することで、事務事業の問題点や課題等を検証し、今後の公共施設の有効活用の方向性等を検討する際の資料とします。

図 ストック情報とコスト情報の把握



2. 対象施設一覧

この第3章では本市が保有する公共施設のうち、図に記載している施設を対象に、ストック情報及びコスト情報の両面から調査・分析を行い、今後の課題をまとめています。

「1 市庁舎等」から「13 公民館」までは、利用状況・運営状況も含めた実態把握を行い、「14 中間処理場」及び「15 福社会館」は、建物状況及び施設の維持管理にかかるコストについてのみ把握しています。

図 第3章対象施設一覧表

	対象用途	施設数	対象頁
コスト情報 の把握 (建物・ 利用・ 運営) と	1 市庁舎等 ※1	5	35
	2 集会施設	16	39
	3 はけの森美術館	1	54
	4 福祉施設(老人福祉センター、障害者福祉センター等)	—	61
	5 保健センター ※2 (子ども家庭支援センター・ファミリー・サポート・センターを含む。)	1	72
	6 保育所(ピノキオ幼稚園を含む。)	5	87
	7 児童館	4	101
	8 学童保育所	9	112
	9 小・中学校	14	121
	10 文化財センター	1	134
	11 スポーツ施設	4	140
	12 図書館	4	152
	13 公民館	5	165
コスト 情報 の把握 (ストック 情報) と	14 中間処理場(北一会館を含む。)	1	184
	15 福社会館	1	193

※1. 市庁舎等については、市庁舎の建物状況と建物を維持管理するための費用のみを分析の対象としているため、市庁舎内で行っている事業の分析は行わず、利用状況は把握しません。

※2. 保健センターとして健康診査や各種がん検診等の健康課の事業の実態を把握するとともに、保健センター内に設置している子ども家庭支援センターやファミリー・サポート・センターについても対象として実態を把握しています。

3. 対象施設の配置状況

本市が保有する公共施設のうち、本章の対象施設の整備状況をみるため、次頁のとおり、縦軸を各用途（施設の種類）別に、また、横軸を武蔵小金井地域、東小金井地域及び野川地域の3地域に区分し、小金井市公共施設地域実態マップを作成しました。

マップでは、各施設を広域対応施設と地域対応施設の大きく2つに分けています。

広域対応施設は、市役所、保健センターや障害者福祉センター等のように、1施設で市全体を圏域として配置している施設です。

地域対応施設は、各施設の機能等から地域ごとに必要とされ、配置している施設です。

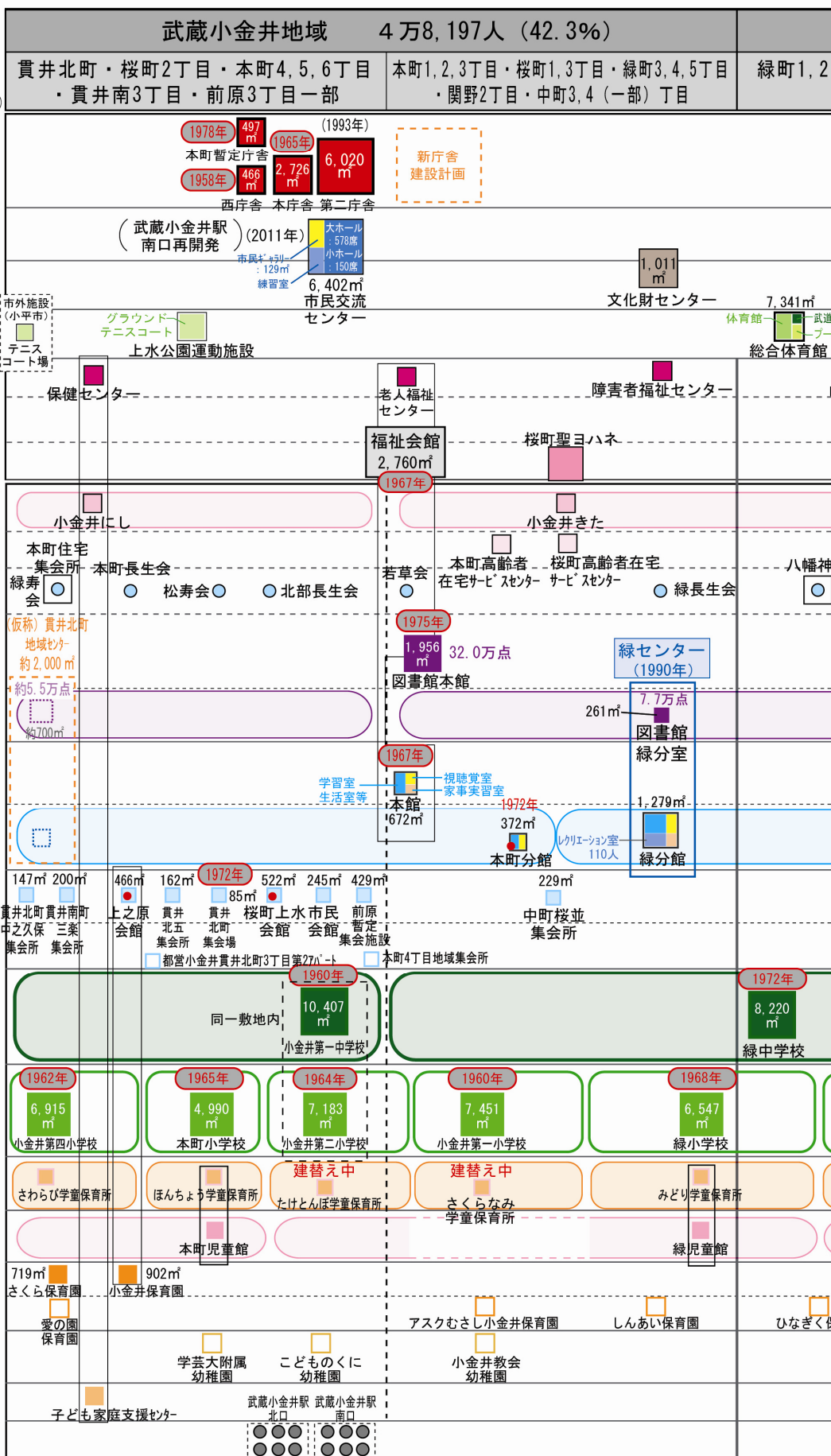
地域対応施設のうち、公民館及び図書館はそれぞれ本館を設置し、分館又は分室を市内を4つの区域に区分して配置しています。公民館の分館や図書館の分室等は地域センターとして複合化して整備しています。

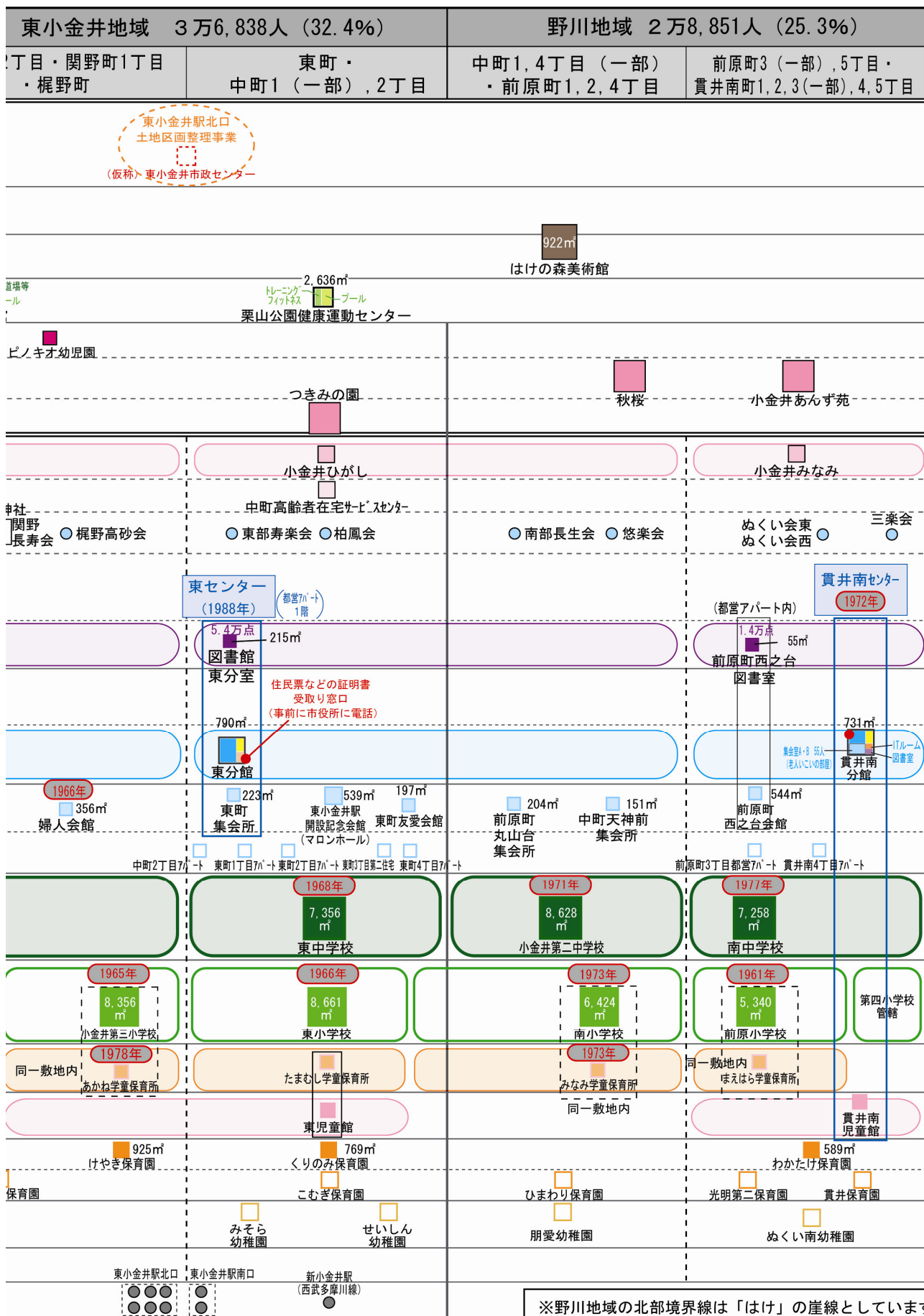
また、介護保険事業を行う区分としては、JR中央本線（東西）と小金井街道（南北）を基軸とした4つの圏域を「日常生活圏」として設定しており、地域福祉の総合窓口である「地域包括支援センター」をこの4つの日常生活圏域ごとに配置しています。

学童保育所は各小学校区に1施設、児童館は2つの小学校区に1館配置しています。

■ 小金井市地域実態マップ（公共施設の配置状況）

小金井市
地域実態マップ
総人口：11万3,886人
平成22年1月1日現在
(住民基本台帳及び外国人登録の人口)





※野川地域の北部境界線は「はけ」の崖線としています。

4. 実態把握の方法及び今後の課題のまとめ方

(1) 建物状況 (P. 33 参照)

①耐震化状況

建築基準法で求められている耐震性能に適合しているかどうかで状況を把握しています。

②老朽化状況

老朽化状況は、財務省の「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」に規定される耐用年数を準用し、鉄筋コンクリート造、鉄骨造建築の耐用年数を50年、軽量鉄骨、木造建築の耐用年数を22年としました。各施設の建設後の経過年数と対比して状況を把握しています。

③バリアフリー状況

バリアフリー状況は、「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）」及び「高齢者、身体障害者等が利用しやすい建築物の整備に関する条例（ハートビル条例）」（東京都条例）の規定への適合状況で把握しています。

ただし、全施設対象に一般的な基準を用いているため、建物の階数、規模によって設置の必要が無い場合は「-」で表示しています。

④環境対応状況

環境対応状況は、地球温暖化への対応及び建物のライフサイクルコストの削減の観点から、自然エネルギー・太陽光発電の導入、屋上緑化・壁面緑化等の実施、環境対応設備の導入状況を把握しています。（法的には明確な基準はありません）

(2) 利用状況

利用状況は、各サービスの内容により、利用件数・利用者数等を、施設ごと、部屋ごと、利用者ごと、曜日・時間帯ごとなど、それぞれの用途に適した内容で把握しています。

例えば、施設を時間単位で貸し出している公民館や集会施設等は年間で利用できる時間数と利用した時間数から利用率を把握しています。

(3) 運営状況

運営状況は、各サービスの内容により、運営人員（施設の配置人数）、運営体制（時間帯ごとのサービス業務にあたる人数）、運営日、運営時間等を把握しています。

(4) コスト状況

コスト状況は、修繕費、光熱水費、減価償却相当額等の「施設にかかるコスト」と、事業費、委託費等の「事業運営にかかるコスト」の合計をトータルコストとして把握しています。

(5) 利用状況・運営状況とコスト状況の関係

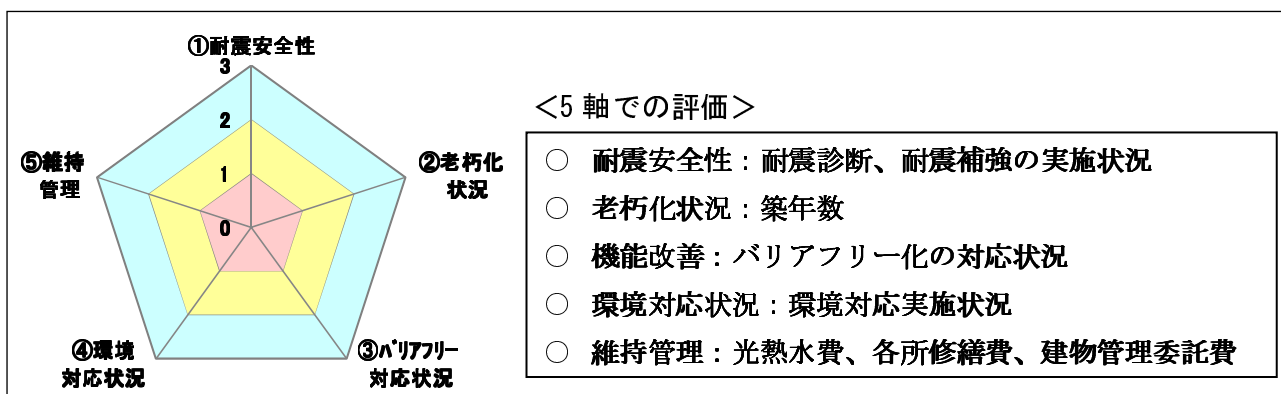
上記の各状況を把握した上で、「利用者1人当たりのコスト」「利用1件当たりのコスト」「単位面積当たりのコスト」など、そのサービス内容に適した尺度で分析しています。

(6) 今後の課題

上記までの実態把握に基づき、現状の問題点、課題及び課題を行うために必要な検討内容の考え方等を「①建物の耐震安全性・老朽化状況からみた課題」「②運営面からみた課題」の2つの観点で、それぞれ必要な項目をまとめています。

■ 建物総合評価指標

市の公共建物を以下の5項目で評価します。



評価軸		評価指標	3	2	1
①	耐震安全性	現行の耐震基準への適合	問題なし (新耐震基準以降又は、補強等を実施した建物)	対策中	対策が必要

評価軸		評価指標	3	2	1
②	老朽化状況	築年数による評価	問題なし (築20年未満)	老朽対策が必要 (築20年以上30年未満)	老朽化が進行している (築30年以上)

※大規模改修を実施している場合、大規模改修実施年からの経過年数で評価する
 ※大規模改修とは経年劣化に伴う修繕と建築当初の機能・性能を上回る機能向上を伴う改修工事
 ※基本的には大規模改修後建物を30年使用することとする

評価軸		評価指標	3	2	1
③	バリアフリー対応状況		対応済み	一部未実施の項目がある	バリアフリー対応が必要

<以下の項目に対応しているか>

車いす用エレベータ、身障者用トイレ、道路から入り口までの車いす用スロープ、自動ドア、手すり、点字ブロックの6項目

評価軸		評価指標	3	2	1
④	環境対応状況(※)		対応済み	一部未実施の項目がある	環境対応が必要

(※)

<以下の項目に対応しているか>

自然エネルギー・太陽光発電の導入、屋上緑化・壁面緑化等の実施、環境対応設備(節水型便器・高効率照明器具・LED、雨水・中水設備)の導入

評価軸		評価指標	3	2	1
⑤	維持管理費の妥当性		妥当 (延床面積当たりの単価が平均値の140%未満の建物)	—	改善の可能性がある (延床面積当たりの単価が平均値の140%以上の建物)

※維持管理費＝建物管理委託費(清掃費・警備費・機械保守費等)＋光熱水費(電気・ガス・水道・燃料等)＋各所修繕費(建物等の軽微な故障等に対する修繕)

■ 建物総合評価結果のパターン分類

建物総合評価結果を以下の4パターンに分類します。

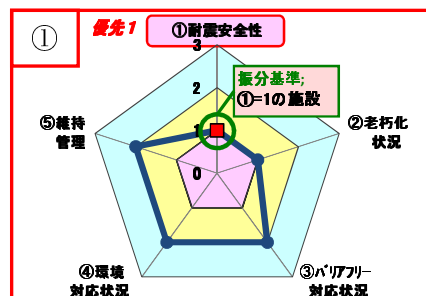
パターン分類では、耐震安全性の確保を最優先、老朽化状況をそれに次ぐものとして分類し、パターンの数字が低いものほど評価が低いものとなります。

各パターンのレーダーチャートは、振り分けられた施設の内、最も評価の低い施設のレーダーチャートを表示しています。

パターン①

評価内容：耐震安全性が確保されていない、さらに老朽化が進行している施設

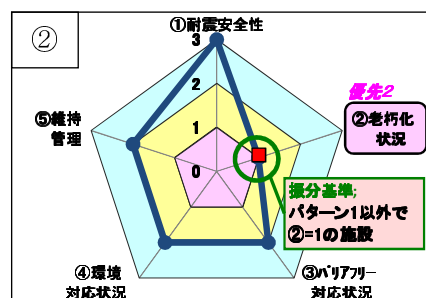
振分基準：評価軸「①耐震安全性」が“1”（対策が必要）と評価された施設



▶ パターン②

評価内容：老朽化が進行している施設

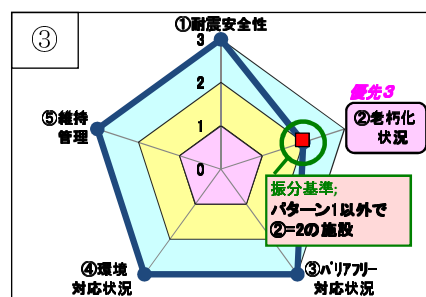
振分基準：評価軸「②老朽化状況」が“1”
（老朽化が進行している）と評価された施設



▶ パターン③

評価内容：今後、老朽化対策の検討が必要な施設

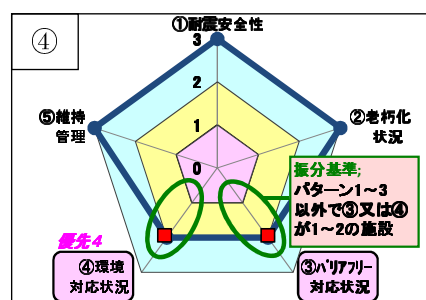
振分基準：評価軸「②老朽化状況」が“2”
（対策検討が必要と評価された施設）



▶ パターン④

評価内容：バリアフリー化および環境対策が必要な施設

振分基準：評価軸「③バリアフリー対応状況」
「④環境対応状況」のいずれかが“1”
（対策が必要）、もしくは“2”（一部未実施の項目がある）と評価された施設



▶ 維持管理費

評価内容：維持管理費3項目の床面積単価が、それぞれの用途平均値の140%以上の施設
（パターン①～④とは別個に評価する。）

評価結果：維持管理費が当該用途の平均値より4割以上高くなっており、以下のような点について検証し、割高になっている原因を分析し、維持管理コストの平準化が必要

- ・各所の老朽化により、修繕頻度が高くなっている。
- ・古く効率の低い設備が使用され続けている。
- ・施設内に未利用スペースがあり、その施設や設備に多額の管理費がかかっている。

※評価内容は一般的な例として掲載しており、各用途の状況によって、評価内容が変更する場合があります。

※新しい施設でバリアフリー対応をしている施設でも、環境対応を実施していない場合、パターン④に分類されます。

※既存施設は、当該施設の建設当時の建築基準法及び諸法令に沿った施設整備を実施していますが、本白書での建物総合評価では、現行法規に沿った現状の建物の問題点を把握しています。