

### 3. 用途別実態把握の共通記載内容

#### ■ 施設概要

用途ごとに、その設置目的、施設一覧、事業内容、運営日・時間、配置状況、スペース構成を把握しています。

#### ■ 実態把握

##### 【建物状況（建物総合評価の項目について）】

平成22年度のデータを基に以下の項目について把握しています。

##### ①耐震化

耐震化状況は、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、もしくは耐震改修の実施状況を把握しています。

##### ②老朽化

老朽化状況は、各施設の建設後の経過年数を把握しています。なお、大規模改修を行った施設については、大規模改修後の経過年数を把握し、その経過年数で老朽化状況を評価しています。

また、平成23年度以降に建替えや大規模改修を行った施設等は、その旨を記載しています。

##### ③バリアフリー対応

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）』における利用円滑化基準を参考に設定した車いす用エレベーター、障がい者用トイレ、車いす用スロープ、自動ドア、手すり、点字ブロックの6つ設備の導入状況を把握しています。なお、施設のうちの一部だけ導入されている場合でも該当としています。

##### ④環境対応

環境対応状況は、地球温暖化防止への対応及び建物の維持管理費の平準化・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。（法的な基準ではありません）

##### ⑤維持管理

【1】 光 熱 水 費～電気、上下水道、ガス、燃料などに要した費用

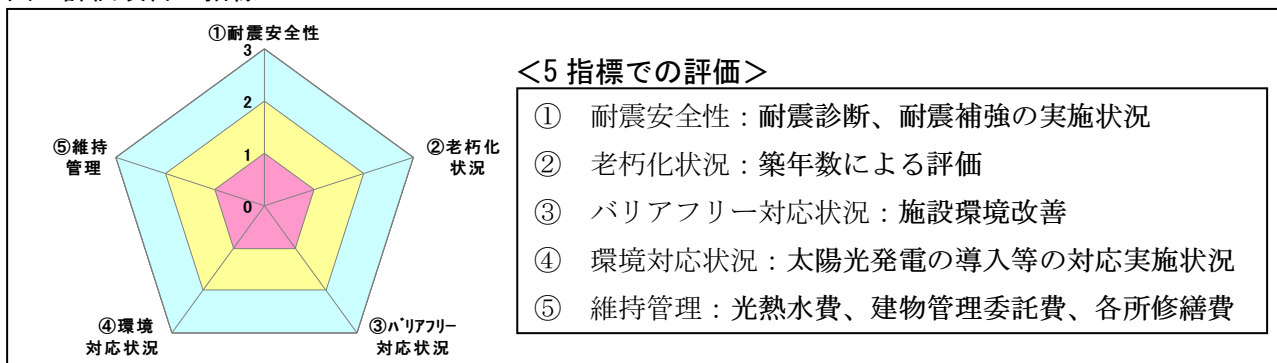
【2】 建物管理委託費～清掃、機械保守、警備など、その他施設維持に関する業務委託に要した費用

【3】 各 所 修 繕 費～当該施設の修繕に要した費用を把握しています。

【建物総合評価の方法】

ストック情報のうち、建物状況については個別に評価（建物総合評価）を行います。  
 建物総合評価は、次の5項目の評価指標で各施設を簡易的に評価します。

図 評価項目と指標



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)

評価指標		3	2	1
③ バリアフリー対応状況		対応済み (6 項目全て実施)	一部未実施の項目がある (1 項目～5 項目実施)	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ー」「障がい者用トイレ」「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

評価指標		3	2	1
④ 環境対応状況		対応済み (3 項目全て実施)	一部改善の可能性がある (1 項目～2 項目実施)	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 照明、雨水・中水設備）の導入」

評価指標		3	2	1
⑤ 維持管理費		妥当 (延床面積当たりの単価が平均値の 1.4 倍未満の建物)	—	改善の可能性がある (平均値の 1.4 倍以上の建物)

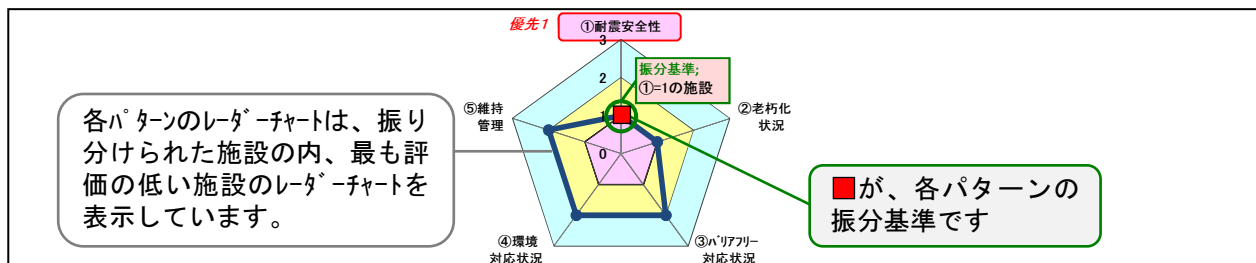
※維持管理費＝光熱水費（電気・ガス・水道・燃料等）＋建物管理委託費（清掃費・警備費・機械保守費等）＋各所修繕費（建物等の軽微な故障等に対する修繕）

※本白書では、維持管理費の評価指標として、平均値の 1.4 倍以上を用いている

【建物総合評価結果のパターン分類】

建物総合評価結果を次の4パターンに分類します。

パターン分類する際は、「パターン①」を最優先とし、順に振分基準に該当するか判定し、振分基準に合致したパターンに分類されます。



➤ **パターン① 耐震性・老朽化 《優先1》**  
 振分基準：評価指標「①耐震安全性」が「1」（対策が必要）と評価された施設  
 評価結果：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

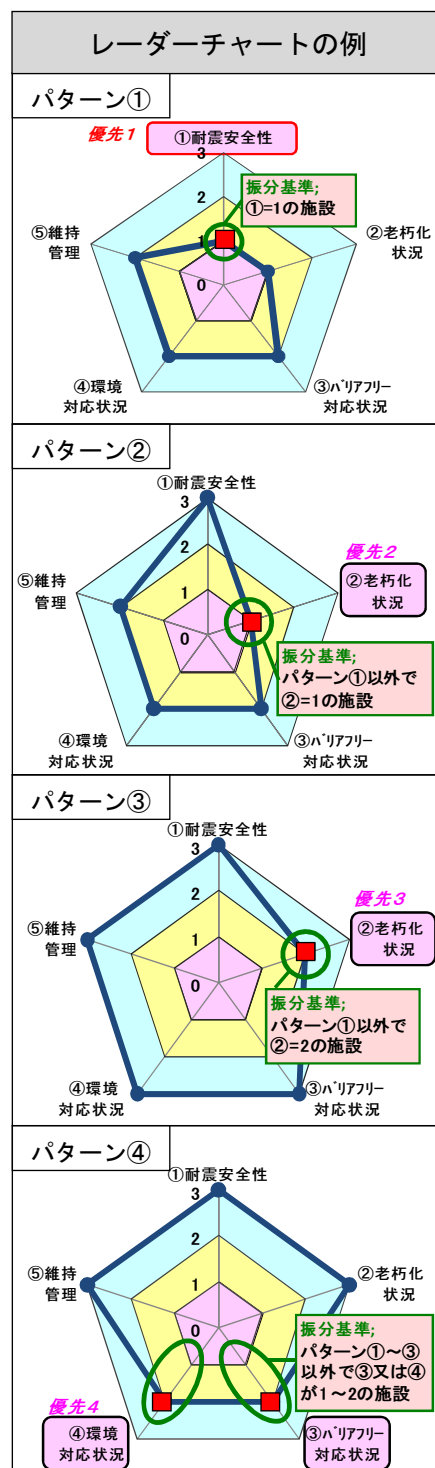
➤ **パターン② 老朽化 《優先2》**  
 振分基準：評価指標「②老朽化状況」が「1」と評価された施設  
 評価結果：老朽化が進行している施設

➤ **パターン③ 今後老朽化 《優先3》**  
 振分基準：評価指標「②老朽化状況」が「2」と評価された施設  
 評価結果：今後、老朽化対策の検討が必要な施設

➤ **パターン④ バリアフリー・環境対応 《優先4》**  
 振分基準：評価指標「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」もしくは「2」と評価された施設  
 評価結果：バリアフリー化および環境対策が必要な施設

➤ **問題なし**  
 振分基準：評価指標が全て「3」と評価された施設  
 評価結果：現状、特に問題がない施設

➤ **維持管理費（パターン①～④とは別個に評価）**  
 評価結果：維持管理費の床面積 1㎡当たり費用が、それぞれの用途平均値の 1.4 倍以上の施設



■ 利用状況

利用状況は、各サービスの内容により、利用件数・利用者数などを、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。

■ 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。

■ コスト状況

コスト状況は、人件費、修繕費、光熱水費、委託費等の施設にかかるコストと、人件費、委託費、使用料及び賃借料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。

○人件費の算出にあたっては、原則として、当該施設の管理や運営に携わった人員に平成 22 年度平均給与額（8,165 千円）を乗じて算出しています。

○指定管理や委託の場合、指定管理料や委託料に人件費や光熱水費等のコストが含まれている場合があります。

○「減価償却相当額」は、用途ごとの取得金額相当額の単価を、延床面積に乗じて算出し、耐用年数 50 年、残存価値=0、定額法で算出しています。

（建物の償却期間として、耐用年数を 50 年と設定しており、第 2 章のコスト試算で示す建替え時期の耐用年数 60 年とは異なります。）

図表 取得金額相当額の単価

市民文化系施設、社会教育系施設、行政系施設、産業系施設	40 万円/㎡
スポーツ観光系施設、保健福祉系施設	36 万円/㎡
学校教育系、子育て支援系施設	33 万円/㎡
市営住宅	28 万円/㎡

なお、取得金額相当額は、総務省の外郭団体である「財団法人自治総合センター」の「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」の建替え単価を用いています。

【減価償却相当額の計算例】

市民文化系施設で、延床面積 1,000 ㎡の場合  
 $40 \text{ 万円/㎡} \times 1,000 \text{ ㎡} \div 50 \text{ 年} = 800 \text{ 万円/年}$

○収入については、公民館や集会施設等の利用者等からの使用料収入、自動販売機や電柱等の設置にともなう使用料収入、行政窓口の手数料収入、保育所・幼稚園等の保護者の分担金・負担金収入、コピー機や電話機等による諸収入を把握しています。

○収入として、国や県からの補助金等は含まれません。