

基本的な考え方・視点

前提

- 「**地域毎の最適化**」について検討するにあたってのフロー
- イメージ共有を図るため、**単純化・簡略化**して作成

1 各施設の状況評価の実施

<最適化検討にあたり、**各施設の状況・状態に関する評価がベース（出発点）**になるという考え方>

- 築年数に応じて、評価を行うタイミングを設定。
 - ・事業（ソフト）面の評価：築5年経過ごとに実施
 - ・施設、設備（ハード）面の評価：築10年経過ごとに実施
- ※各評価指標や評価方法等について、今後検討を深めていく必要。
(ソフト評価：事務事業評価等を指標に加えている自治体はあるか 等)

2 「周辺他施設との最適化」検討

<「**地域毎の最適化**」の観点に立ち、検討の前提となる圏域（エリア）を設定し、その**エリア内で検討の相手方となる施設との間で、最適化を検討**>

- 単純化のため、キーとなる1施設に対し、相手方1施設（1対1）という前提でフローを作成。
 - ※実際は**複数施設を巻き込んでの最適化検討**のケースが多いことから、今後検討を深めていく必要。

3 「周辺他施設との最適化」が適わない場合

<「**周辺他施設との最適化**」に至らない場合でも、施設の状況に応じて、その**施設単体としてのあり方**を検討>

- 「各施設の状況評価」に基づき、その施設単体としての今後の方策を検討。

1 各施設の状況評価（イメージ）

（※イメージ共有を図るため単純化・簡略化して作成したものであり、具体的な評価指標等、各詳細について今後検討が必要）

<築年数> 5年 10年 15年 20年 25年 30年 35年 40年 45年 50年 55年 60年以上

築5年経過ごとに、事業（ソフト）面での状況の評価

※施設白書の情報をベースにした分析（利用状況、コスト状況）

利用状況 利用者1人あたり面積 等

- 良好：3
- 標準：2
- 悪い：1



コスト状況 ・コスト/㎡
・コスト/年間利用者数

- 良好：3
- 標準：2
- 高い：1

築10年経過ごとに、施設・設備（ハード）面の状況の評価

※築10、20、40、50年のタイミングで目視レベルの劣化調査を実施。築30年、60年のタイミングで委託等による本格的な劣化調査を実施。

劣化調査

- 目視レベルによる劣化調査
- 委託等による劣化調査

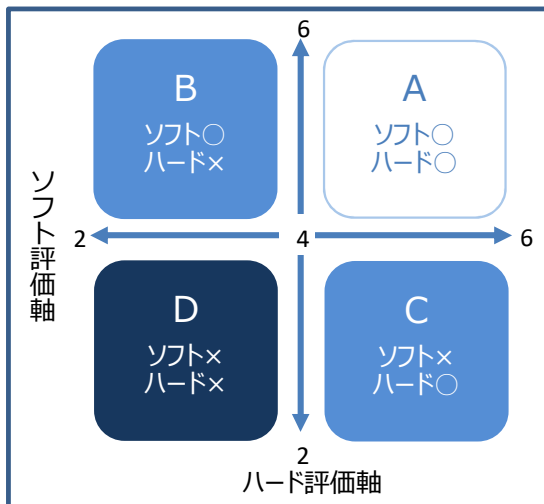
- 問題なし：3
- 経過観察：2
- 対応必要：1



耐震診断、バリアフリー調査 各調査における調査結果

- 問題なし：3
- 経過観察：2
- 対応必要：1

ソフト評価軸とハード評価軸を基に、各施設を評価



A : ソフト、ハード共に問題なし	→	現状維持（※状況の変化等により最適化の対象となりうる）
B : ソフト面に問題はなく、事業自体はそのまま継続 躯体や設備の劣化等への対応必要	→	・周辺他施設との最適化 ・小・中規模修繕 ・大規模改修 ・長寿命化 ・建替
C : 利用状況やコスト状況等に課題あり 躯体や設備に劣化等の問題なし	→	・周辺他施設との最適化 ・運用の改善 ・部屋分割等の改修 ・他の行政用途へ転用 ・用途廃止→賃貸・売却
D : 利用状況やコスト状況等に課題あり 躯体や設備の劣化等への対応必要	→	・周辺他施設との最適化 ・用途廃止→建物解体・土地貸付

2

「周辺他施設との最適化」検討

主に、「各施設の状況評価」によりB~Dに位置付けられた施設について最適化を検討

「地域毎の最適化」の観点に立ち、検討の前提となる圏域（エリア）を設定

該当エリアに検討対象となる他施設が存在するか？

存在する

存在しない

分類は同じか？

同分類

異分類

m (広さ) は足りるか？

足りる

不足

集約

借受

増築

類似機能はあるか？

類似機能あり

類似機能なし

軽易な対応で兼用
できるか？

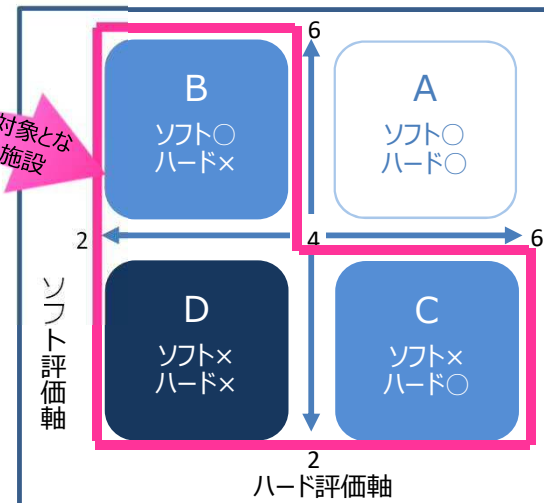
できる

できない

多目的化

複合化

検討対象となる
他施設



3 「周辺他施設との最適化」が適わない場合

ソフト面、ハード面の状況は？
（「各施設の状況評価」に基づく）

B：ハード面に
課題あり

C：ソフト面に
課題あり

D：ソフト面と
ハード面
共に課題あり

（築年数・劣化状況等
に応じて）

小・中規模修繕

大規模改修

長寿命化

建替

（運用の改善）
・予約システムの改良
・運営主体の対応改善 等

（ニーズ変化への対応）
改修により小部屋化 等

（ニーズ消失）
転用
用途廃止→賃貸・売却

用途廃止

↓
建物解体・土地貸付

キーとなる施設に施す手法。
相手方施設については、「除去」「譲渡・貸付」「転用」等の
手法を施すことになる。

- イメージ共有を図るため単純化・簡略化して作成したものであり、各詳細について今後検討が必要。
- 実際の手法の選定にあたっては、改修費用等のコストを総合的に勘案し決定する必要がある。
- 最適化の各取組を進める際には、「民間活用（川崎版PPP）推進方針実務指針（ガイドライン）」に基づき、民間活用の手法を合わせて検討する。