

## 【最適化検討フロー図 ※第3期実施方針抜粋】

## 【年度ごとの具体的な最適化検討の進め方フロー図】

(ア) 「地域」の特定・「地域」において必要となる機能の検討



(イ) 築年数や利用状況等に着目した「軸となる検討対象施設」の選定



(ウ) 検討対象となる他施設の抽出

(イ) (ウ) の状況によっては (ア) のやり直しが必要

**【施設に関する分析】**

- ①施設、機能の分析（利用率等）
- ②利用者ニーズの把握分析

**【地域に関する分析】**

- ③データ等に基づく地域分析、地域分析に関する情報収集・把握

④ワークショップ等を通じた意見交換（※今後手法等を検討）

最適化検討対象施設候補の選定 **【R5】**

### 施設分析の深度化（「機能」の整理）P2以降参照

ワークショップ等を通じ、以下について検討・整理を実施  
⑤周辺状況を踏まえた機能検討／⑥最適化の方向性整理／⑦施設ごとに必要な機能の整理

(エ) 適正配置に関する分析

※検討の相手方となる他施設が地域内に存在しない場合、「軸となる検討対象施設」単体について、今後のあり方を検討。

地域ごとの最適化方針の方向性策定 **【R6】**

地域ごとの最適化方針（案）策定

⑧パブリックコメント等の実施

(オ) 最適化の方向性等に関する協議・決定

地域ごとの最適化方針策定 **【R7】**

## 施設分析の進め方について

### ●令和5年8月29日 第1回公共施設マネジメント推進委員会 【いただいた主な御意見（地域ごとの資産保有の最適化に関するもの）】

#### <施設が持つ機能の分析について>

- 利用者の圏域を調査する前に、現時点における施設が持っている機能の分析を行わないと、順番が逆になってしまう。まず施設が持っている機能を建物ごとに洗い出した上で、軸となる施設を中心に複合化させるか検討すべき。（稲生委員）

⇒利用者の圏域と合わせて、施設が持っている機能の調査・分析を行う。

#### <機能重視の取組について>

- 機能重視の取組というのは非常に有効だと考えるが、具体的に思い浮かばない。イメージがわくものがあるといい。（朴委員）

⇒機能の分析においては、より具体的に、イメージしやすいように整理する。

#### <機能とニーズのミスマッチについて>

- 老人施設や図書館にも会議室はあるが、市民から見たときに、そこが貸出できるものかどうか分からない。本当は会議室だけど名前が違っているなど、部屋名が違うことで使えないということもある。（李委員）

⇒今回の調査委託において、利用室と活動内容などを調査することにより、機能とニーズのミスマッチを明確にする。

## 施設分析の進め方について

### ●施設分析の進め方について

モデル地域における施設分析を進めるには、それぞれの施設の老朽度・利用状況・コスト状況などのデータ分析を行うとともに、利用状況調査などの手法により「施設が持っている機能」や「施設利用者の圏域」を把握・分析することが必要であると考える。



### ●「施設が持っている機能」の把握・分析について

現在調査委託事業を進めており、モデル地域から複数施設を抽出し、施設分析に必要な利用状況調査を実施する。

今年度分析及び効果検証を踏まえ、翌年度以降の公共施設全般における利用状況調査手法の構築を図る予定である。

# 施設分析の進め方について

## ■ 今年度の調査委託事業取組内容

### 1 調査目的

利用状況調査の実施により、**利用者が求める「機能」を整理・分析する。**

### 2 調査項目

主に利用者の、「**利用目的**」、「**活動内容**」を調査する。  
令和5年度の調査項目は以下のとおりであるが、今後の「機能」検討を進めるべく、特に「**A 利用目的**」の**把握・分析に注力**する。

A 利用目的	①利用目的（利用者の主観として把握する） ②実際の利用室と活動内容（上記に拘わらず実際の利用室を把握する） ※①と②の把握方法のどちらがよいか、試行することを兼ねる。
B 利用者圏域	③利用者の居住地（回答しやすさを考慮して町丁目までとするか、プロット図での分析しやすさを考慮して番地まで求めるか、要検討） ④交通手段（徒歩等の自力移動、公共交通機関利用、送迎の有無を把握） ⑤移動時間（④と組み合わせて移動距離換算も可能(③より回答しやすい)）
C 利用者属性	⑥年齢：子どもは学年、大人は10歳区分で把握

■ 対象者別の調査票項目（案）

	子ども文化センター利用者					
	子ども向け		乳幼児保護者向け			
問1 利用目的 (主観)	1. ひとりで遊ぶため 2. 友達と遊ぶため 3. 宿題をするため 4. 特に目的はない 5. その他	1. 子どもを遊ばせるため 2. 育児の息抜きのため 3. 保護者同士の交流のため 4. 育児相談等のため 5. 団体利用のため 6. 特に目的はなく寄った 7. その他	1. 子どもを遊ばせるため 2. 機能訓練のため 3. 友人と会うため 4. 行事参加のため 5. 団体利用のため 6. 特に目的はなく寄った 7. その他	1. ひとりで過ごすため 2. 機能訓練のため 3. 友人と会うため 4. 行事参加のため 5. 団体利用のため 6. 特に目的はなく寄った 7. その他		
問2 利用室 活動内容	1. 遊戯室 2. 集会室 3. 図書室 4. プレイルーム 5. 飲食コーナー 6. 中庭	1. 遊戯室 2. 集会室 3. 図書室 4. プレイルーム 5. 飲食コーナー 6. 中庭	1. 遊戯室 2. 集会室 3. 図書室 4. プレイルーム 5. 飲食コーナー 6. 中庭	1. コピー 2. 大広間 3. クラブ室 4. 談話室 5. 訓練室 6. 中庭		
問3 年齢	小・中・高 ( ) 年生	29歳以下・30歳代・40歳代・50歳以上	29歳以下・30歳代・40歳代・50歳以上	59歳以下・60歳代・70歳代・80歳以上		
問4 住所	( ) 町 ( ) 丁目	※番地まで記入とするか、要検討				
問5 交通手段	1. 徒歩	2. 自転車	3. バス	4. 電車	5. 家人等の送迎	6. その他
問6 異動時間	1. 5分以内	2. 5~10分程度	3. 10~20分程度	4. 20分以上		

### 3 調査対象施設

各モデル地域毎に子ども文化センター、老人いこいの家を1施設ずつ 計8施設  
**各モデル地域で、不特定多数の人が使う施設という観点より選定**

# 施設分析の進め方について

## 4 分析イメージ

### (1) 「機能」の整理手法イメージ

#### ①利用状況調査により「機能」を把握・整理

利用者が求めるサービス「機能」を整理する。

利用者から具体的に聞き取り調査した利用目的・活動内容を小分類とし、それを基に、「機能」ごとに、中分類、大分類へと大まかな「機能」として括り、整理する。

小分類 (具体的・聞き取り調査するもの)	中分類	大分類
なんとなく おもちゃで遊ぶ	1人でゆっくり過ごす	居場所 (一人または子連れで過ごす)
絵本の読み聞かせ	子連れで過ごす	
クラブ活動に参加	会議・集会・相談	
友人とおしゃべり	人との交流 (友人に会う・雑談など)	居場所 (複数人で過ごす)
子供会の食事会	複数人での食事	
楽器演奏の練習	発表会・パフォーマンス・演奏	活動・発表場所
合唱の本番		
町内会清掃活動	ボランティア	

#### ②現施設が保有する「機能」を把握・整理

施設の各利用室が提供しているサービス「機能」を整理する。

利用室	提供しているサービス (=大分類)
遊戯室	居場所 (一人または子連れで過ごす)
	居場所 (複数人で過ごす)
集会室	活動・発表場所
ホール	運動・スポーツ観戦
ロビー	居場所 (複数人で過ごす)
	居場所 (一人または子連れで過ごす)

上記①・②を整理・分析することで、利用者が求める「機能」を、施設の各利用室で提供できているかどうかなど、「機能」のミスマッチ等検討を進めることが可能になるのではと考える。

# 施設分析の進め方について

## (2)〇〇こども文化センター(例)

### 利用状況調査により「機能」を把握・整理

小分類 (具体的・聞き取り調査するもの)	中分類	中分類割合構成	大分類	大分類割合構成		
なんとなく	1人でゆっくり過ごす	2.0%	居場所 (一人または子連れで過ごす)	35.5%		
おもちゃで遊ぶ	子連れで過ごす	0.5%				
絵本の読み聞かせ						
マンガを読む	読書	2.0%				
テスト勉強	仕事・勉強 (自習)・調べもの	30.0%				
学校の宿題						
switchで遊ぶ	静的活動 (ゲームなど)	1.0%				
支援人とおしゃべり	悩みの相談など	0.0%				
おやつを食べに	食事	0.0%				
クラブ活動に参加	会議・集会・相談	1.5%			居場所 (複数人で過ごす)	9.5%
友人とおしゃべり	人との交流 (友人に会う・雑談など)	4.0%				
子供会の食事会	複数人での食事	1.0%				
友人とswitchで遊ぶ	静的活動 (ゲーム・トランプ・将棋)	3.0%				
友人と学校の宿題						
地域活動の発表会	イベントやワークショップの開催・参加	1.0%				
楽器演奏の練習	発表会・パフォーマンス・演奏	3.0%	活動・発表場所	5.0%		
合唱の本番						
町内会清掃活動	ボランティア	1.0%	運動・スポーツ観戦	50.0%		
ダンス・エクササイズ	動的活動 (運動・スポーツ・ダンス)	24.0%				
体操						
バドミントン	動的活動 (運動・スポーツ・ダンス)	20.0%				
ダンス	練習場所	6.0%				
		100.0%		100.0%		

### 現施設が保有する「機能」を把握・整理

提供しているサービス (=大分類)	利用室	床面積 (㎡)	割合
居場所 (一人または子連れで過ごす)			
居場所 (複数人で過ごす)	遊戯室	70	23.3%
活動・発表場所			
運動・スポーツ観戦	集会室	60	20.0%
居場所 (複数人で過ごす)	ホール	30	10.0%
居場所 (一人または子連れで過ごす)	ロビー	20	6.7%
居場所 (一人または子連れで過ごす)	図書室	40	13.3%
居場所 (複数人で過ごす)			
居場所 (一人または子連れで過ごす)	乳幼児室	30	10.0%
居場所 (一人または子連れで過ごす)	廊下等	50	16.7%
		300	100.0%

【利用室配置図 (イメージ)】



### 【課題検討】

#### ①のケース

利用者の「仕事・勉強 (自習)・調べもの」の中分類割合構成が30%と高い。「居場所 (一人または子連れで過ごす)」機能を提供できる各利用室 (4室) があるものの、追加調査・確認により、騒音や壁の仕切りが無いなど「仕事・勉強 (自習)・調べもの」に適したサービスを提供できていないことを確認。

#### ②のケース

利用者の「運動・スポーツ観戦」の大分類割合構成が50%と高いのに対し、集会室は20%と足りていない可能性がある。今後、「運動・スポーツ観戦」に必要なスペースについて検証が必要。

## 施設分析の進め方について

### (3) ●●老人いこいの家(例)

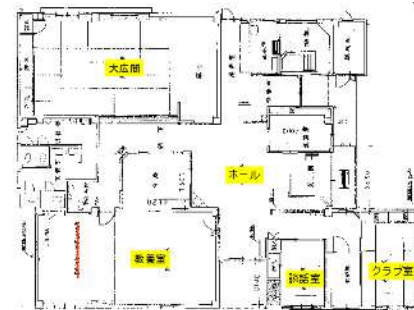
#### 利用状況調査により「機能」を把握・整理

小分類 (具体的・聞き取り調査するもの)	中分類	中分類割合構成	大分類	大分類割合構成
市主催のセミナーに参加 地域活動クラブの開催	講座や教室の開催・参加など	30.0%	学習・生涯学習	30.0%
なんとなく	1人でゆっくり過ごす	2.0%	居場所 (一人で過ごす)	6.0%
マンガを読む	読書	2.0%		
支援人とおしゃべり	悩みの相談など	2.0%		
クラブ活動に参加	会議・集会・相談	15.0%	居場所 (複数人で過ごす)	43.0%
友人とおしゃべり				
カラオケ	人との交流 (友人に会う・雑談など)	13.0%		
サークル活動に参加				
書道				
囲碁・将棋	静的活動 (ゲーム・トランプ・将棋)	15.0%	活動・発表場所	13.0%
生け花				
地域活動の発表会	イベントやワークショップの開催・参加	2.0%		
楽器演奏の練習	発表会・パフォーマンス・演奏	5.0%		
合唱の本番				
写真サークルの展示	展示会の開催・鑑賞	3.0%		
町内会清掃活動	ボランティア	3.0%		
ダンス・エクササイズ	動的活動 (運動・スポーツ・ダンス)	3.0%	運動・スポーツ観戦	3.0%
ヨガ				
体操				
風呂に入ること	風呂に入ること	5.0%	風呂に入ること	5.0%
		100.0%		100.0%

#### 現施設が保有する「機能」を把握・整理

提供しているサービス (=大分類)	利用室	床面積 (㎡)	割合
居場所 (複数人で過ごす)	大広間	90	28.1%
活動・発表場所			
学習・生涯学習			
居場所 (複数人で過ごす)	クラブ室	50	15.6%
活動・発表場所			
学習・生涯学習			
居場所 (複数人で過ごす)	談話室	40	12.5%
活動・発表場所			
学習・生涯学習			
居場所 (複数人で過ごす)	ホール	30	9.4%
運動・スポーツ観戦	教養室	60	18.8%
	廊下等	50	15.6%
		320	100.0%

【利用室配置図 (イメージ)】



#### 【課題検討】

##### ③のケース

○「居場所 (一人で過ごす)」ニーズがあるものの、それに対応する利用室がない。 (=居場所 (一人で過ごす) のサービスを提供ができていない。)

○右上の現施設「大広間」で提供できる3つのサービスは、「クラブ室」、「談話室」で重複している。

##### ④のケース

利用者の「運動・スポーツ観戦」の大分類割合構成が3%と低いのに対し、教養室は18.8%と余っている可能性がある。今後、「運動・スポーツ観戦」に必要なスペースについて検証が必要。

# 施設分析の進め方について

## 5 「機能」分析アウトプットイメージ

これら調査結果を踏まえて、多目的化・複合化に向けた検討を進める

### 「機能」分析による課題

〇〇こども文化センター



① 「仕事・勉強（自習）・調べもの」機能を提供できていない

② スポーツ室が足りていない  
(検証の結果から)

●●老人いきいの家



④ 教養室が余っている  
(検証の結果から)

③  
○ 「居場所（一人で過ごす）」機能を提供できていない  
○ 利用室の「機能」が重複

### 「機能」分析による改善案

#### ②及び④

〇〇こども文化センターの利用者が、●●老人いきいの家の教養室を使えるか検討する。

#### ③使い方の見直し

●●老人いきいの家の「大広間」、「クラブ室」、「談話室」の「機能」を見直すことで、「居場所（一人で過ごす）」機能の確保を検討する。

#### 更に①への対応

〇〇こども文化センター利用者の「仕事・勉強（自習）・調べもの」ニーズについて、●●老人いきいの家で検討した「居場所（一人で過ごす）」機能の利用室を使えるか検討する。



## 施設分析の進め方について

### ■ 来年度以降の取組内容

モデル地域から「**軸施設**」(※)を中心に複数施設を抽出し、**今年度分析及び効果検証を踏まえて構築した利用状況調査手法**により、「**施設が持っている機能**」や「**施設利用者の圏域**」を**把握・分析**を進め、**地域ごとの最適化方針の方向性**を策定していく。

### ※軸施設について

#### 【地域ごとの最適化方針】

モデル地域内の**全ての公共施設**について、**第3期取組期間中の方針**を示すもの

＜**検討の起点**＞（資産マネジメント第3期実施方針（以下「方針」）から）  
検討を行っていくにあたり、軸となる検討対象施設（**軸施設**）を選定する。  
⇒**地域ごとの資産保有の最適化検討は、軸施設を中心に行う。**

↓  
＜**軸施設の内容**＞（以下の（1）・（2）は方針から）(※1)  
以下の**要件1かつ要件2**を満たす施設を、「**軸施設**」とする。

#### （1）「**築年数**」

- 全市型施設については、おおむね**築後20年刻みのタイミング**で、利用状況や市民ニーズ等を勘案した**施設の方向性の検討**
- 目標耐用年数**：庁舎等建築物は**60年以上**

（2）「**築年数**」で十分な絞込が困難な場合は、**ハード面・ソフト面を総合的に勘案**

#### 要件1

**築40年以上※R7末時点**  
**(または資産老朽化比率66%以上)**

#### 要件2

モデル地域の選定時における  
**施設ごとの点数4点以上**の施設(※2)

- (※1) 学校施設は「学校施設長期保全計画」、市営住宅は「市営住宅等長寿命化計画」を個別計画として策定していることを踏まえ、軸施設とはせず個別検討を行う。  
(※2) 規模・老朽度・利用状況・施設のあり方等のいずれかが2点以上、またはいずれも1点以上となり、**使われ方に課題を有する可能性が高い施設**と考えられる。