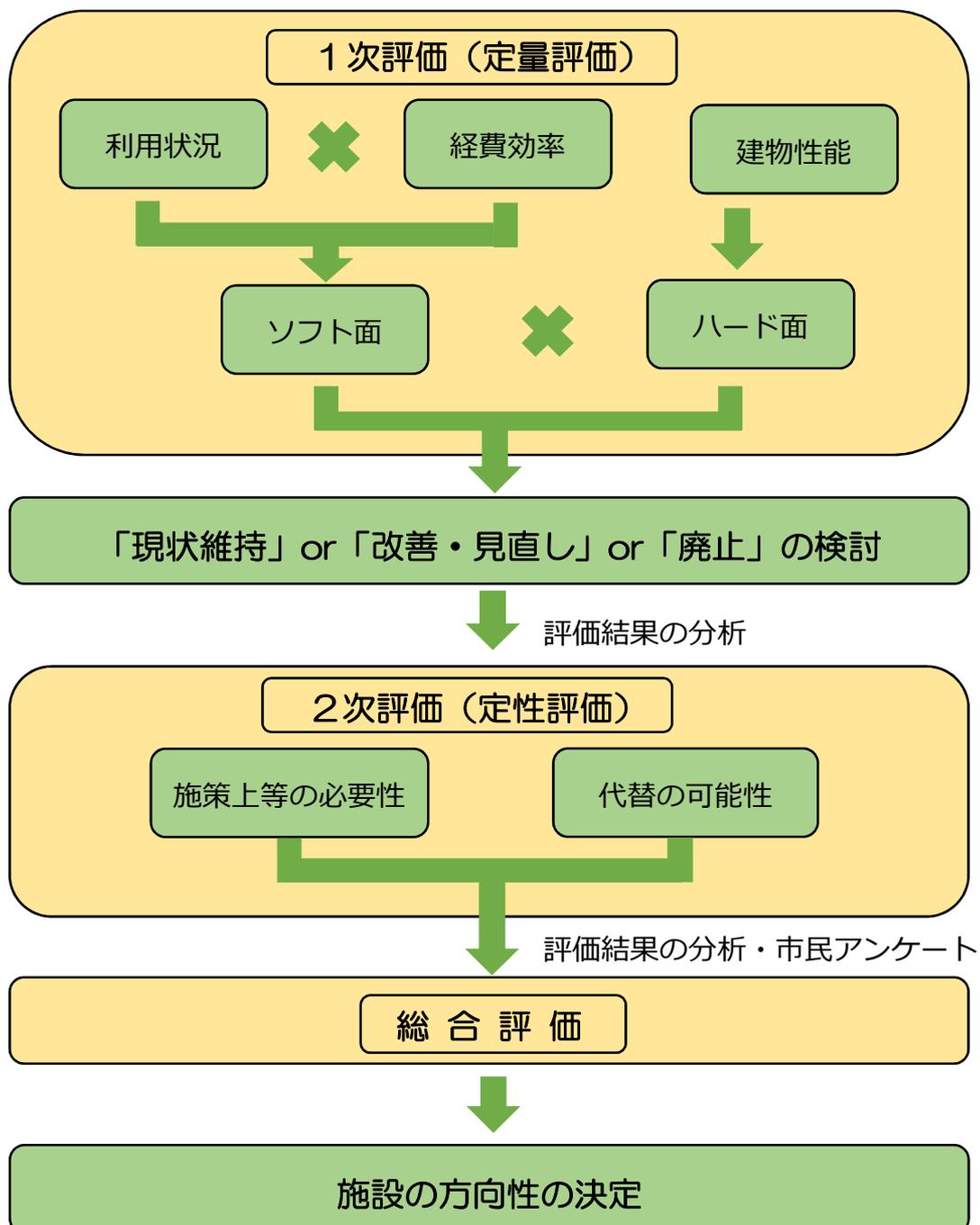


第3章 施設評価の考え方

3-1 対策の優先順位の考え方

宇部市公共施設等総合管理計画で示した公共施設マネジメント4原則の取組及び施設類型ごとの今後の方向性を踏まえた上で、個別施設について、利用状況等及び建物性能による評価を行った後、施策上等の必要性及び代替可能性に関し評価した上で、更新や複合化、長寿命化改修などの対策の優先づけを行います。

■施設評価のイメージ



3-2 施設評価の進め方

利用状況（1日当たりの利用者数など）、経費効率（年間収支など）及び建物性能（耐震性の有無、老朽化など）に関する定量的な情報をもとに一次評価を行った後、施策上等の必要性や、代替可能性に関する定性的な要素に関する二次評価を行い、これらを勘案し、総合的に評価します。

※施設に応じ、評価対象外となる項目があります。

3-3 一次評価（定量評価）

一次評価（定量評価）は、利用状況及び経費効率のソフト面と、建物性能のハード面との2軸を用いて評価します。

（1）「利用状況」及び「経費効率」（ソフト面）の評価

① それぞれ、次の評価基準等に従い評価し、評価点数を集計します。

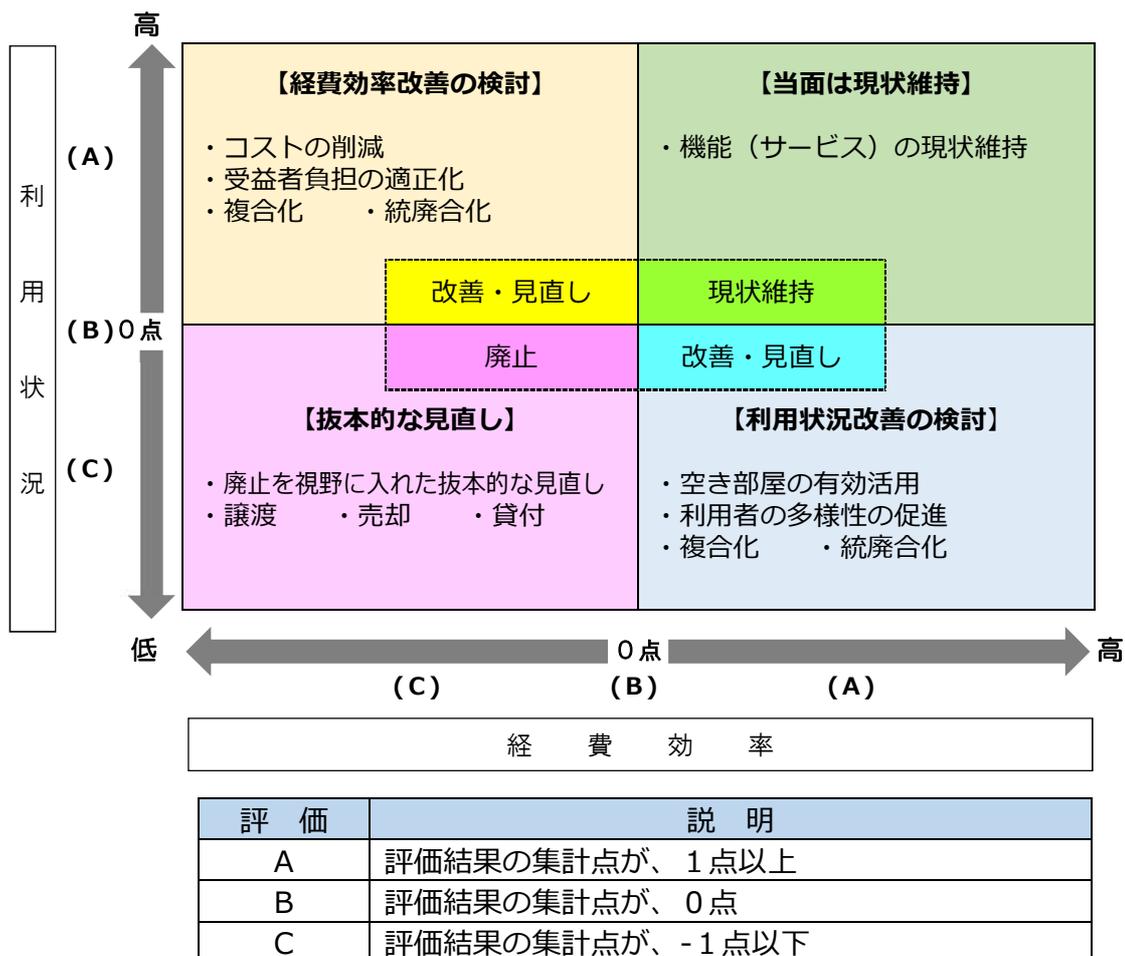
■ 利用状況に関する評価（令和元年度実績値による評価）

No.	評価項目	評価点数	評価基準
1	1日当たりの利用者数	2	過去3か年平均と比較して、増えた
		1	過去3か年平均と比較して、同等・やや増えた
		-1	過去3か年平均と比較して、やや減った
		-2	過去3か年平均と比較して、減った
2	利用者数の目標達成率	2	達成
		1	概ね達成
		-1	やや不足
		-2	未達成
3	利用者の多様性	1	現在の利用者数が、特定の人（団体）に限定されていない
		-1	現在の利用者数が、特定の人（団体）に限定されている
4	利用状況	1	有効的・効果的に活用され、遊休設備や空き部屋はない
		-1	遊休設備や空き部屋がある 稼働率が2割に満たない貸室（部屋）が2つ以上ある
5	防災拠点施設等	1	災害時の「緊急避難場所」「避難所」に指定されている施設 災害時に防災拠点として使用する施設

■ 経費効率に関する評価（令和元年度実績値による評価）

No.	評価項目	評価点数	評価基準
1	年間収支	1	過去3か年平均と比較して増えた
		-1	過去3か年平均と比較して減った
2	1㎡当たりの維持管理費	1	他施設と比較して少ない
		-1	他施設と比較して多い
3	利用者1人当たりの市負担額	2	他施設と比較してかなり少ない
		1	他施設と比較して少ない
		-1	他施設と比較して多い
4	維持管理費に対する直接的収入の割合	-2	他施設と比較してかなり多い
		-1	多い
		2	かなり多い

② 点数化した利用状況及び経費効率の2軸による類型化により評価し、課題と対応策について整理します。



③ 利用状況及び経費効率の集計点を合計し、ソフト面の評価点数とします。

(2) 建物性能（ハード面）の評価

次の評価基準等に従い評価し、評価点数を集計します。

■建物性能に関する評価（令和2年4月実施の点検結果による評価）

No.	評価項目	評価点数	評価基準
1	耐震性	2	新耐震基準施設（昭和57年以降に建設された施設）
		2	耐震改修不要（昭和56年以前に建設された施設で、耐震診断の結果耐震改修不要）
		2	耐震改修済（昭和56年以前に建設された施設で、耐震改修済）
		-2	耐震診断未実施（昭和56年以前に建設された施設で、耐震診断未実施）
		-2	耐震改修未実施（昭和56年以前に建設された施設で、耐震改修未実施）
2	老朽化（外構）	2	点検結果 修繕の必要性低い（60点未満）
		1	点検結果 経過観察（60～70点未満）
		-1	点検結果 経過観察（70～80点未満）
		-2	点検結果 修繕の必要性あり（80点以上）
3	老朽化（外壁）	2	点検結果 修繕の必要性低い（60点未満）
		1	点検結果 経過観察（60～70点未満）
		-1	点検結果 経過観察（70～80点未満）
		-2	点検結果 修繕の必要性あり（80点以上）
4	老朽化（屋上）	2	点検結果 修繕の必要性低い（60点未満）
		1	点検結果 経過観察（60～70点未満）
		-1	点検結果 経過観察（70～80点未満）
		-2	点検結果 修繕の必要性あり（80点以上）
5	老朽化（ベランダ）	2	点検結果 修繕の必要性低い（60点未満）
		1	点検結果 経過観察（60～70点未満）
		-1	点検結果 経過観察（70～80点未満）
		-2	点検結果 修繕の必要性あり（80点以上）
6	老朽化（内部）	2	点検結果 修繕の必要性低い（60点未満）
		1	点検結果 経過観察（60～70点未満）
		-1	点検結果 経過観察（70～80点未満）
		-2	点検結果 修繕の必要性あり（80点以上）
7	残存耐用年数	2	残存耐用年数 30年以上
		1	残存耐用年数 10～30年未満
		-1	残存耐用年数 5～10年未満
		-2	残存耐用年数 5年未満

老朽化の判定方法

No.2～No.6の老朽化の判定については、建物の安全を確認するための点検方法・危険状況の抽出方法・運用方法を定めた「診断のすゝめ」の手順に従い、毎年職員が実施する点検結果により判定された危険度を用いて評価します。

(ア) 危険度の判定

危険度は、下記の5項目16部位ごとに「劣化度」と「影響度」を判定します。

項目	部位
外 構	① フェンス、門扉、塀、擁壁
	② 地面、舗装（アスファルト・コンクリート、ブロック敷）
	③ 外部構築物（外灯、自転車置場、倉庫、旗竿、掲示板等）
外 壁	④ 外壁、軒裏、庇
	⑤ 外部建具、外部金物類
屋 上	⑥ 屋上防水層
	⑦ ルーフドレーン
	⑧ 屋上金物類（手すり、フェンス、タラップ等）
	⑨ 笠木、パラペット
ベランダ	⑩ ベランダ防水層
	⑪ ベランダルーフドレーン
	⑫ ベランダ金物類（手すり、フェンス、タラップ等）
内 部	⑬ 天井
	⑭ 吊照明、吊看板等
	⑮ 内壁
	⑯ 手すり、防護柵

1つ項目の中で、最も高い点数の部位をその項目の点数とします。

$$\boxed{\text{部位の危険度}} = \boxed{\text{劣化度}} + \boxed{\text{影響度}}$$

※ 劣化度… 現地の劣化状況を点検し、判断します。

※ 影響度… 劣化箇所によって、利用者への影響度を判断します。

(イ) 危険度の算定

$$\boxed{\text{危険度 100点}} = \boxed{\text{劣化度 60点}} + \boxed{\text{影響度 40点}} \text{ を満点とします。}$$

$$\boxed{\text{劣化度}} \text{ 重み付け(12点)} \times \text{劣化度(5.3.1点)} = 60 \sim 12 \text{点}$$

$$\boxed{\text{影響度}} \text{ 重み付け(8点)} \times \text{影響度(5.3.1点)} = 40 \sim 8 \text{点}$$

※重み付けとは、評価する項目ごとに、それぞれの重要度に応じて5.3.1などの重みを付け、集計して評価する方法です。

項目	配点	判断基準
劣化度	5点	著しく劣化が進んだ状態
	3点	少し劣化が進んだ状態
	1点	健全な状態
影響度 (市民等の 利用エリア)	5点	日常的に多数の市民等が通行・滞在するエリア
	3点	5点・1点に該当しないエリア
	1点	物理的に市民等が立ち入れないように制限しているエリア

※「診断のすゝめ」から

残存耐用年数の判定方法

No.7の残存耐用年数は、施設の主な建物の令和元年度末残存耐用年数により判定します。

ハコモノ施設の耐用年数表

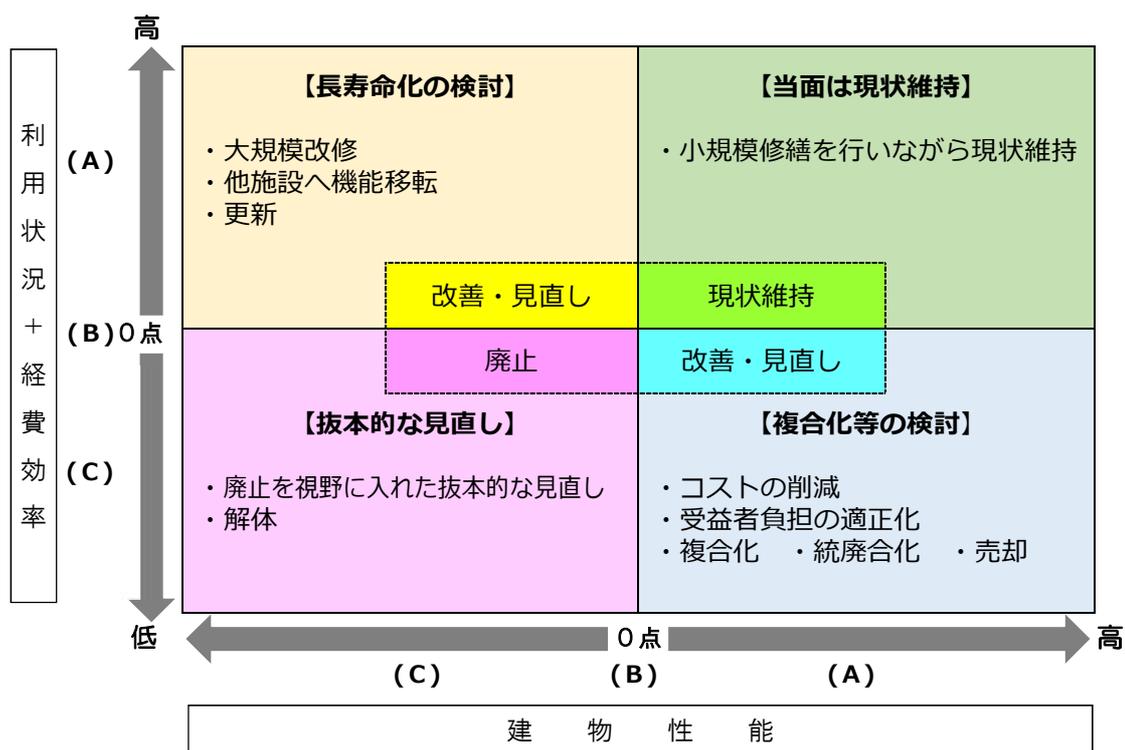
構造	事務所建	校舎建	病院建	工場建	車庫建	市営住宅建	倉庫建	公舎建	雑屋建
RC	50年	47年	39年	38年	38年	47年	38年	50年	38年
S	38年	34年	29年	31年	31年	34年	31年	38年	31年
CB	41年	38年	36年	34年	34年	38年	34年	41年	34年
W	24年	22年	17年	15年	17年	22年	15年	24年	17年

RC造…鉄筋コンクリート造、S造…鉄骨造、CB造…コンクリートブロック造、W造…木造

※「宇部市公共施設マネジメント指針」から

(3) 「ソフト面」と「ハード面」の2軸評価

ソフト面（利用状況＋経費効率）とハード面（建物性能）の2軸による類型化により評価を行い、一次評価の結果とします。



評価	説明
A	評価結果の集計点が、1点以上
B	評価結果の集計点が、0点
C	評価結果の集計点が、-1点以下

3-4 二次評価（定性評価）

二次評価（定性評価）は、一次評価の結果を踏まえて、「施策上等の必要性」及び「代替の可能性」の観点について、次の評価基準等により行います。

■ 施策上等の必要性に関する評価

No.	評価項目	評価	評価基準
1	設置目的の有効性	高	施設の設置目的と現在の利用状況が、合致している
		低	施設の設置目的と現在の利用状況が、合致していない
2	法の設置義務	高	設置が法律により義務付けられている
		低	設置が法律により義務付けられていない
3	行政関与の必要性	高	行政関与の必要性が高い
		低	行政関与の必要性が低い
4	施策上の必要性	高	施策の目的を達成するための必要性が高い
		低	施策の目的を達成するための必要性が低い

■ 代替の可能性に関する評価

No.	評価項目	評価	評価基準
1	民間移管の可能性	高	民間事業者に当該施設を移管することができる
		低	民間事業者に当該施設を移管することができない
2	地域住民の自主的管理の可能性	高	地域住民による当該施設の自主的な管理ができる
		低	地域住民による当該施設の自主的な管理ができない
3	近隣公共施設への機能移転の可能性	高	近隣の公共施設へ当該施設の機能を移転することができる
		低	近隣の公共施設へ当該施設の機能を移転することができない
4	近隣民間施設への機能移転の可能性	高	近隣の民間施設へ当該施設の機能を移転することができる
		低	近隣の民間施設へ当該施設の機能を移転することができない

施策上等の必要性及び代替の可能性について、それぞれ、評価点を集計した上で分析し、二次評価の結果とします。

■ 施策上等の必要性に関する評価

評価項目	評価結果	評価点
設置目的の有効性	低  高	0 or 1
法の設置義務	低  高	0 or 1
行政関与の必要性	低  高	0 or 1
施策上の必要性	低  高	0 or 1
		集計点 (0点~4点)

■ 代替の可能性に関する評価

評価項目	評価結果	評価点
民間移管の可能性	低  高	0 or 1
地域住民の自主的管理の可能性	低  高	0 or 1
近隣公共施設への機能移転の可能性	低  高	0 or 1
近隣民間施設への機能移転の可能性	低  高	0 or 1
		集計点 (0点~4点)

3-5 今後の方向性

一次評価及び二次評価の結果を勘案し総合的に個別施設の「今後の方向性」を判定します。

方向性は、機能と建物の観点から、それぞれ次のとおり整理します。

■ 機能の方向性

区分	説明
現状維持	現在の機能を現在の場所で維持する
機能移転	現在の機能を他の公共施設又は別の場所に移転する
複合化	現在の機能を異なる機能を有する建物とまとめる
集約化	現在の機能を同じ機能を有する建物とまとめる
廃止	現在の機能を廃止する

■ 建物の方向性

区 分	説 明
現状維持	現在の建物を適正な日常補修を実施し、維持する
更 新	現在の建物を更新する（建て替え）
長寿命化改修	現在の建物を築後概ね 45 年経過時に劣化状況等を総合的に判断し、長寿命化改修（大規模改修）を実施する
耐震診断	現在の建物が耐震診断未実施であるため、耐震診断を実施する
耐震改修	現在の建物が耐震改修未実施であるため、耐震改修を実施する
貸 付	現在の建物を民間事業者等へ貸し付ける
解 体	現在の建物を解体し、解体後の土地を活用する
売 却	現在の建物を土地と併せ民間事業者等に売却する

3-6 対策費の算定

計画期間内（令和 2～11 年度）における更新費や改修費等の対策費の概算は、事業計画等により予算額が算定されている場合はその額とし、また、事業計画等がない場合は次の算定基準により試算した額とします。

（1）更新費

宇部市公共施設等総合管理計画の取組方針に基づき、現在の延床面積から、12.6%削減して更新することを仮定し、削減後の延床面積に次の再建築単価を乗じて試算します。

■ 再建築単価表

（単位：円/m²）

利用形態	再建築単価	利用形態	再建築単価	利用形態	再建築単価
事務庁舎	431,800	こども施設	356,300	産業・観光関連施設	388,700
市民交流施設	431,800	福祉施設	356,300	保健衛生施設	431,800
教育・文化施設	431,800	学校関連施設	356,300	その他	108,000
スポーツ施設	388,700	市営住宅	302,300		

（2）長寿命化改修費

宇部市公共施設等総合管理計画の「長寿命化に向けた大規模改修の考え方」に基づき、改修対象施設の棟の延床面積に再建築費用の4割を乗じて試算します。

（3）解体費

解体対象施設の棟の延床面積に次の解体費単価を乗じて試算します。

■ 解体単価表

（単位：円/m²）

解体費単価	60,000
-------	--------