

# 公会計を融合した 公共施設の兼用・複合化による施設再編の提案

園田 直希<sup>1</sup>・北詰 恵一<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 学生会員 関西大学大学院 理工学研究科 (〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号)  
E-mail:k689562@kansai-u.ac.jp

<sup>2</sup> 正会員 関西大学教授 環境都市工学部 (〒564-8680 大阪府吹田市山手町 3 丁目 3 番 35 号)  
E-mail:kitazume@kansai-u.ac.jp

我が国では、現在公共施設の老朽化対策が大きな課題となっている。そのため、平成 26 年に総務省がすべての地方公共団体に対して公共施設等総合管理計画の策定を要請し、各地方公共団体は、公共施設に関する財政負担軽減・平準化やそれらの最適配置の実現を目指している。本研究では、住民のアクセシビリティを考慮しつつ、統廃合や複合化による公共施設再編計画の体系的な手法の提案を行っている。公共施設再編手法としては 2 段階のポートフォリオを作成した。1 段階目のポートフォリオでは縦軸に施設の利用者数・利用件数、横軸に施設の残期間・老朽化点数、2 段階目のポートフォリオでは、縦軸に延べ床面積当たりの平均コスト、横軸に同一地域の代替可能施設への距離を取り、施設再編方法の決定を行う。

**Key Words:** public facility, community center, accessibility, attractiveness, governmental accounting

## 1. はじめに

現在我が国において公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっている。課題の要因としては以下の 3 点が挙げられる<sup>1)</sup>。第 1 に過去に建設された公共施設等がこれから大量に更新時期を迎える一方で、地方公共団体の財政が厳しい状況にあること。第 2 に人口減少により今後の公共施設等の利用需要が変化しており、例えば、年少人口の減少・高齢化社会の進行による人口構成の変化により、幼稚園、小学校、中学校などの教育施設の余裕・余剰施設の発生、高齢福祉施設の不足など、公共施設の利用需要の変化が起こることも予想されること。第 3 に市町村合併の施設全体の最適化を図る必要があること。平成の大合併に代表されるような市町村合併を行った過去を持つ地方公共団体では、旧市町村時代に整備された用途や目的が重複した公共施設が多く存在している。このような地方公共団体では特に総合的な調整を含めた公共施設のあり方の見直しが必要となっている。

このように、高度経済成長期に多く建設された多くの公共施設の老朽化が進み、公共施設の更新費用がますます増大して行くことが予想される一方で、人口減少による税収の伸び悩み、少子高齢化社会の進行に伴う扶助費などの社会保障費用の歳出の増加に伴う普通建設事業費の減少している。このような背景を踏まえ、長期的な視点による更新・統廃合・長寿命化などを計画による財政負

担を軽減・平準化、公共施設等の最適な配置の実現を目指し、総務省は平成 26 年にすべての地方公共団体（都道府県、指定都市、市区町村）に対して、公共施設等総合管理計画の策定を要請した。令和 3 年 3 月現在 99.9% の団体において策定が済まされている<sup>2)</sup>。

また特に、コミュニティセンターを含む集会施設は市町村合併の影響を大きく受けている<sup>3)</sup>。地方分権の推進、少子高齢化の進展等を背景に平成 11 年以降進められた「平成の合併」により、平成 11 年 3 月 31 日当時に 3,223 団体存在した市町村が、平成 29 年 2 月 28 日には 1,128 団体となっており、全体の 34%が「平成の合併」を経験した団体となっている。近年、高度経済成長期に整備された大量の公共施設、インフラ等の公的不動産の老朽化対策、更新費用の確保が負担となっている中、特に市町村合併を経験した自治体では、遊休化・余剰化した公的不動産の対応が必要となっている。実際、市町村合併を経験した住民一人当たりの公的不動産の保有量は、未合併団体と比較して 2~10 倍程度大きくなっている。特に、支所・出張所、公民館、集会施設では、合併関係市町村数が多くなるほど効率の悪い施設となっている。これらの施設は住民のコミュニティ維持や生活利便性に直結するため、広域的に効率的な配置を行うことが難しいため、住民一人当たりの保有量が大きくなっていると考えられる。

## 2. 対象地域と対象施設

### (1) 対象地域<sup>4)</sup>

本研究では兵庫県の北部に位置する豊岡市を対象地としている。豊岡市では 2005 年に豊岡市、城崎町、竹野町、日高町、出石町、但東町の 5 つの市町村による市町村合併が行われた。公共施設の人口 1 人当たりの保有量が  $5.61\text{m}^2/\text{人}$  となっており、全国平均の  $3.58\text{m}^2/\text{人}$  と比較しても多くなっている。人口は、昭和 35 年の 99,572 人をピークに人口減少が始まり、2040 年には総人口が 62 万人、その内老年人口が 38.8% の 2.4 万人を占めることが予想されている。財政状況としても、高齢化の進展により扶助費が平成 17 年度から平成 27 年度にかけ、1.8 倍の増加、市町村合併による普通交付税が減少段階にあるなど、財政運営が厳しくなっている。

### (2) 対象施設

本研究ではコミュニティセンターを研究対象施設として選定した。コミュニティセンターは、社会教育法に基づく生涯学習を行う公民館と比較すると、法の適用除外を行うことで、営利を目的とした活動を行うことが可能となり、地域コミュニティ活動の促進や地域の振興及び住民の福祉の向上を期待することができる。近年、小学校の空き教室を活用したコミュニティセンターが存在しているが、他にも健康福祉施設や高齢福祉施設など類似機能を持つ公共施設が存在しており、複合化による波及効果も期待される。一方で、その地区に 1 つは必要であるとも考えられるので、他の公共施設に見られるような統廃合という対応は取りにくい施設である。

### (3) 豊岡市におけるコミュニティセンター<sup>5)</sup>

豊岡市では以前に地区公民館として利用されていたが、過疎化や少子高齢化の急速な進展を背景に、地域住民が自ら地域の課題の解決に向けた対策を実施すべく、地区公民館の区域を単位とした新しい地域コミュニティによる地域づくりに取り組むために平成 29 年に公民館から移行した。豊岡市におけるコミュニティセンターは市内 29 地区に設置しており、およそ小学校校区につき 1 つずつ設置されている。城崎地区、竹野地区、弘道地区、合橋地区のコミュニティセンターは庁舎と複合化している。延床面積は 2000  $\text{m}^2$  前後の日高地区や豊岡地区のコミュニティセンターを除き、概ね 500~1,000  $\text{m}^2$  程度となっている。貸室の稼働率は 10% 前後が多く、豊岡地区、城崎地区、日高地区では 30% 程度とやや高くなっている。

また都市マスタープランにおいてコミュニティセンターが 29 地区の拠点として設定されており、まちづくりにおける自助や共助の部分を担当することが期待されている。

## 3. 既存研究のレビューと位置付け

上森ら (2016 年)<sup>6)</sup>によると公共施設等総合管理計画の策定が急速に普及した一方で、策定された公共施設等総合管理計画の内容は、公共施設の総量縮減、長寿化、数値目標などを総論とする取り組み方針の記載が中心となっている。特に延床面積の縮減方針を掲げている自治体では、再編する施設をどのように選定するべきかが課題となっており、今後どのように個別施設に関する計画を策定していくべきかを思案している。しかし、具体的な評価方法に関する情報が限られており、ノウハウがないなどの理由から評価の実施に至らないケースが多く見受けられている。

今回対象とした公共施設であるコミュニティセンター等集会施設の研究事例としては原田ら (2016 年)<sup>7)</sup>と静ら (2020 年)<sup>8)</sup>が挙げられる。原田らの研究では今後の高齢化社会が進む中での集会施設の重要性が述べられている。地域活動を行う際に集会施設が必要であると一般的に認識されており、集会施設は特にカルチャー・ビジネス立ち上げや振興に重要な役割を果たす可能性がある。また、高齢者が潜在的に有する人間関係意識と社会関係意識は互いに相関し合っており、集会施設はこれらの媒介機能を担うことで、カルチャー・ビジネス等主体性・自立性のあるまちづくり活動を支援し、健常高齢者の増加に寄与することが期待されている。静らの研究では、学校施設の有効活用による公共施設整備のあり方が述べられている。学校施設は児童による平日の日中の利用が中心であるため、施設の稼働率の低いことが問題とされる一方で、集会施設等の多くの公共施設との保有機能が指摘されており、地域の公共サービス提供の拠点としての整備が期待される。この研究では、学校施設は既存集会施設に比べ施設立地に偏りが少ないため、地域住民の集会施設へのアクセシビリティの向上、また財政負担軽減効果があることが示された。

既存研究では、市町村合併による公共施設の余剰問題は解決しておらず、特にコミュニティセンター等集会施設の効率的な施設配置が行われていないことが示されていた。今後、高齢化社会が進み集会施設の重要性の向上が見込まれる中、コミュニティを維持しつつ効率的な施設再編が必要となる。本研究では、学校施設のみではなく、庁舎や高齢者施設等の類似施設を含めた施設再編を行うことで地域住民の集会施設へのアクセシビリティ向上、自治体の財政負担軽減の可能性を明らかにする。特に、自治体の財政負担については、公会計の枠組みと連動することを想定し、推計モデルの中に、会計システムの項目に影響を与えると考えられる説明変数を盛り込み、その連動可能性も考えることを目的に含める。

#### 4. アクセシビリティを考慮した施設再編手法

##### (1) シナリオの設定

本研究では、次の3つのシナリオを設定する。

- ① 現在のコミュニティセンターを維持する
- ② コミュニティセンター間での統廃合を行う
- ③ 周辺の類似機能を持つ兼用・複合化を行う

##### (2) シナリオの評価手法

それぞれのシナリオを、コスト、アクセシビリティから評価を行う。

###### a) コスト面

2050年までの大規模改修費、建て替え費用、解体費用、維持管理費用、複合化費用の総和とし、社会割引率を4%とした。以下の数字は、総務省や内閣府の調査に基づき算出したものである<sup>9) 10) 11)</sup>。

大規模改修費用：25万円/m<sup>2</sup>

建て替え費用：40万円/m<sup>2</sup>

解体費用：3万円/m<sup>2</sup>

維持管理費用：豊岡市公共施設白書に基づく

複合化費用（学校施設）：33万円/m<sup>2</sup>

複合化費用（行政施設）：40万円/m<sup>2</sup>

複合化費用（公営住宅）：28万円/m<sup>2</sup>

###### b) アクセシビリティ面

500mメッシュにおける人々のコミュニティセンター選択確率をハフモデルに基づき算出する。

$$Prob_{ij} = \frac{A_j}{\sum_i \frac{A_j}{(d_{ij})^\beta}} \quad (1)$$

$Prob_{ij}$ ：メッシュ*i*の人々が施設*j*を選択する確率

$A_j$ ：コミュニティセンター*j*の魅力度（施設面積）

$d_{ij}$ ：メッシュ*i*と施設*j*の距離

$\beta$ ：距離抵抗係数（本研究では2とする）

$$N_j = \sum_{i \in [t_i^m < T]} (P_i \times Prob_{ij}) \quad (2)$$

$N_j$ ：施設*j*を利用する人数

$P_i$ ：メッシュ*i*における人口

$t_i^m$ ：メッシュ*i*から施設*j*までの交通モード*m*の所要時間

$T$ ：メッシュ*i*からの移動時間の閾値（徒歩、自動車ともに15分とする）

$$AC = \sum N_j \quad (3)$$

$AC$ ：全到達可能人口

##### (3) 施設再編手法

豊岡市が公表している指標を基に、次に示す2段階のポートフォリオを作成し、施設再編を行う。

###### a) ポートフォリオ1段階目

縦軸に利用者数と利用件数、横軸に施設の残期間（耐用年数－使用年数）と老朽化点数を取り、それらに応じて4通りの対応策断を、施設ごとに作成する(図1)。

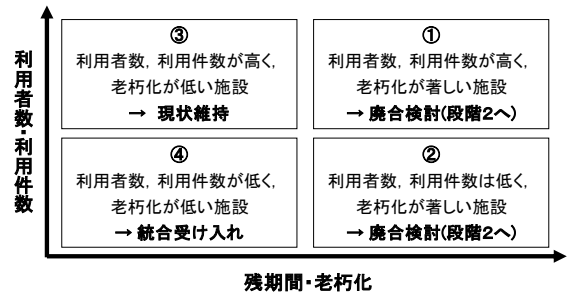


図1 1段階目のポートフォリオ

さらに図1において③を現状維持、④を統合受け入れ先とした上で、①と②に属する施設を図2に示す2段階目のポートフォリオを適用する。

###### b) ポートフォリオ2段階目

縦軸に延べ床面積当たりの平均コスト、横軸に同一地域の代替可能施設への距離を取る。

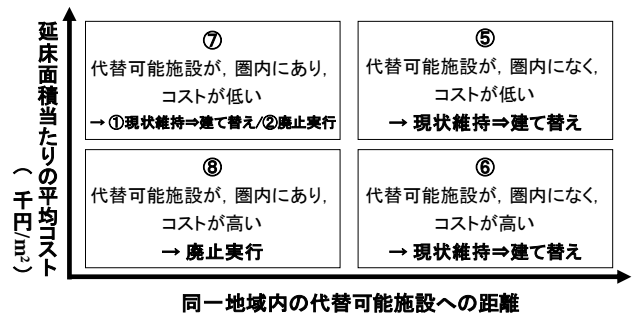


図2 2段階目のポートフォリオ

1段階目で①に属した施設は、2段階目で⑧に属すると、また、1段階目で②に属した施設は、2段階目で⑦、⑧に属すると、代替可能施設に機能を移転し廃止を実行する。

##### 1) 施設再編手順

###### a) ポートフォリオ1段階

- ① 縦軸の利用者数・利用件数、横軸の残期間・老朽化は平均の偏差値とし、50を基準として分類する。

## (b) ポートフォリオ 2 段階

- ① 縦軸，横軸共に，偏差値 50 を基準として分類を行う。
- ② 地域内コミュニティを維持するため，シナリオ 2 では同一地域を合併前の町別，シナリオ 3 では小学校区とする。
- ③ 代替可能時間を 15 分に設定するために，代替可能距離を徒歩では 1km，自動車を 5km と設定する。
- ④ 代替可能施設が複数存在する場合は，施設規模の大きい庁舎，その他行政施設，文化施設に優先的に兼用・複合化を行う。他の施設の場合は，残年数が長い施設と施設再編を行う

## 5. ケーススタディによる分析結果

この手法を兵庫県豊岡市に適用し，交通モードの徒歩，自動車ごとに分析を行った。<sup>12)</sup>

## (1) 交通モードが徒歩の場合

表 1 交通モードが徒歩の場合のシナリオ評価

徒歩	施設数	到達可能人口(N)	全体人口に対する割合(%)	コスト(億円)	削減額(億円)	延べ床面積削減量(m <sup>2</sup> )	延べ床面積削減率(%)	総魅力度 $NJ \times A_j$
シナリオ1	29	50,274	61.1%	89.9	-	-	-	$5.30 \times 10^7$
シナリオ2	29	50,274	61.1%	89.9	0.0	0.0	0.0%	$5.30 \times 10^7$
(i)	29	49,896	60.7%	81.5	8.4	5,978.3	30.3%	$5.20 \times 10^7$
シナリオ3	(ii)	50,091	60.9%	81.9	8.0	5,978.3	30.3%	$5.21 \times 10^7$
(iii)	29	50,123	60.8%	82.3	7.6	5,978.3	30.3%	$5.22 \times 10^7$

※シナリオ3において、(i)は公営住宅を10%、(ii)は20%、(iii)は30%利用可能とした。

現状のコミュニティセンターを維持するシナリオ 1 (趨勢型) では，閾値時間内にコミュニティセンターに到達できる人口は 50,274 人であった。これは豊岡市人口の 61.1%にあたる。また，2050 年までに必要となる費用は 89.9 億円となった。次に，コミュニティセンター間での統廃合を行うシナリオ 2 では，同一地域内に代替可能なコミュニティセンターが存在しなかったため，施設再編が行われなかった。最後に，他の公共施設との複合化を考慮するシナリオ 3 では，小学校に加え，空室率が課題となっている公営住宅との複合化を行う。空室率が変化することを考慮し，公営住宅の敷地面積の利用可能割合を 10%，20%，30%と変化させてシナリオ評価を行う。それぞれの到達可能人口は，人口の 60.7%にあたる 49,896 人，人口の 60.9%にあたる 50,091 人，60.9%にあたる 50,123 人となった。コストは，それぞれ 81.5 億円，81.9 億円，82.3 億円となり約 8 億円のコスト削減が見込まれる結果となった。

## (2) 交通モードが自動車の場合

表 2 交通モードが自動車の場合のシナリオ評価

徒歩	施設数	到達可能人口(N)	全体人口に対する割合(%)	コスト(億円)	削減額(億円)	延べ床面積削減量(m <sup>2</sup> )	延べ床面積削減率(%)	総魅力度 $NJ \times A_j$
シナリオ1	29	74,766	90.9%	89.9	-	-	-	$7.88 \times 10^7$
シナリオ2	24	73,674	89.5%	75.9	14.0	3,288.7	16.7%	$8.12 \times 10^7$
シナリオ3	29	74,624	90.7%	82.4	7.5	5,978.3	30.3%	$7.85 \times 10^7$

交通モードが自動車の場合のシナリオ 1 において，閾値時間内にコミュニティセンターに到達できる人口は 74,776 人であった。これは豊岡市の人口の 90.9%にあたる。また，2050 年までにそれぞれのコミュニティセンターを維持するためのコストは 89.9 億円である。次にコミュニティセンター間での統廃合を行うシナリオ 2 においては，施設再編手法に基づき，5 施設の廃止が実行された。閾値時間内に到達可能人口は総人口の 89.5%にあたる 73,674 人，コストは 75.9 億円と算定された。シナリオ 1 と比較すると，アクセシビリティの変化量は-1.4%となりあまり変化が見られない一方，14 億円のコスト削減効果が見られた。また，3,288.7 m<sup>2</sup>の延べ床面の削減が見込まれる。これは，豊岡市において，自動車の場合の施設カバー範囲が重複しているためと考えられる。また総魅力度が上昇した理由は，施設面積の小さい施設が廃止され，人口の集中している地域で施設面積の大きい施設に行く人口が増加したことが考えられる。

最後にシナリオ 3 では，行政施設との複合化を行っている。到達可能人口は 90.7%にあたる 74,624 人，コストは 82.4 億円となっている。シナリオ 1 と比較すると，アクセシビリティの変化量は-0.2%，コスト削減額は 7.5 億円となっている。シナリオ 2 とシナリオ 3 を比較すると，シナリオ 2 ではアクセシビリティの減少幅が大きくなり公共サービス水準の低下が見込まれる一方で，大きな財政軽減効果が見られた。シナリオ 3 では，住民のコミュニティセンターへのアクセスを確保し，公共サービス水準を維持しつつ，財政負担を軽減することが可能であることが示された。

どちらの交通モードでも，単位面積当たりの施設更新費用が低い公営住宅や小学校との兼用・複合化を行うことでコストを抑えることが可能である。また公営住宅の空き状況に合わせた有効利用を行うことができると，アクセシビリティや魅力度の上昇を目指すことが出来る。徒歩時では，施設再編前後のアクセシビリティの増減が激しい。自動車では，施設再編前後のアクセシビリティの増減の幅が小さくなっている。

集会施設であるコミュニティセンターの特性を考慮すると，徒歩で集会施設を訪れる住民へのアクセスを確保する必要がある。コミュニティセンター間での統廃合を行うだけではなく，他の公共施設との兼用・複合化を行

うことで、交通モードが徒歩と自動車のどちらの場合のアクセシビリティを確保しつつ財政負担を軽減することができる。

## 6. 魅力度の推計

本研究では、ハフモデルで多く用いられている施設面積をコミュニティセンターの魅力度として利用した。しかし、これはコミュニティセンターの魅力度を適切に表現しているとは言い難い。そこで、コミュニティセンターの施設特性を考慮した分析を行うために、パラメータ推計を行う。コミュニティセンターでは、住民による様々な活動が行われており、構成諸室が大きな影響を与えていると考えられる。豊岡市内のコミュニティセンターには、文化ホール、集会室、和室、調理室、レッスンルームが設置されている。またそれらに加え、駐車台数や施設複合化の有無、太陽光や緑化などの環境対応の有無、出入口や階段へのバリアフリー対応の有無などを説明変数として利用した。信頼区間を 90% とする。

まず、施設特性に応じたパラメータ推計を行うために Ward 法による施設分類を行った。結果が図 3 である。

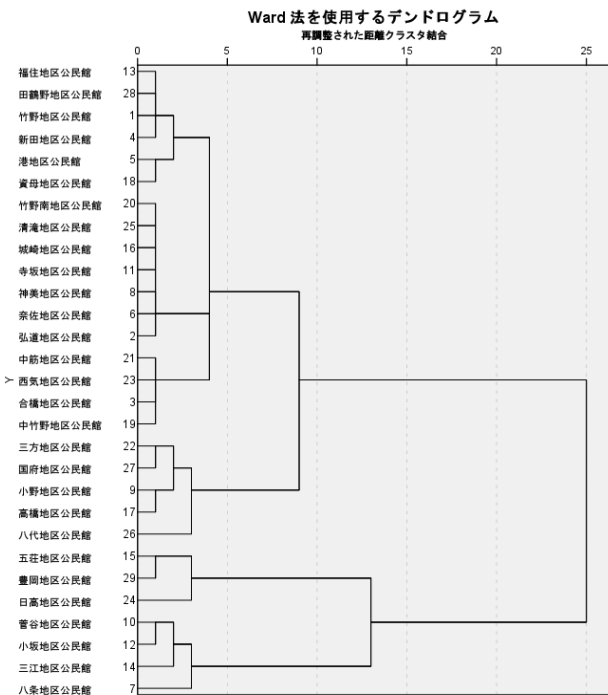


図 3 Ward 法による施設再編分類

これに基づき施設を 2 つに分類する。

グループ A：部屋数や部屋の種類が乏しい施設(22 施設)

グループ B：部屋数や部屋の種類が豊富な施設(7 施設)

## (1) グループ A におけるパラメータ推計

表 4 グループ A のパラメータ推計

	係数	標準誤差	t	P-値
切片	-3.596	4.915	-0.732	0.474
集会室ダミー	4.790	2.496	1.919	0.071
同一地域内施設数	-0.239	0.259	-0.923	0.368
バリアフリー	6.671	4.557	1.464	0.160

構成諸室の種類や室数が少ないグループ A においては、重相関係数 R は 0.508 にとどまった。また、ここでは有意水準を 10% として判断すると、集会室ダミーが正に有意となった。会計システムとの連動を想定して、t 値の低いものの中からバリアフリー水準についてみると正の値となり、魅力度として一定の相関があることが見て取れる。

一方で、レッスンルームや文化ホールの有無による魅力度の違いが見られなかった。また、複合化の有無や駐車台数の大小にも有意性は見られなかった。これは、コミュニティセンターが基本的な利用を想定したもので、限られた地域住民の利用を想定していることが理由と感ぜられる。

## (2) グループ B におけるパラメータ推計

表 6 グループ B のパラメータ推計

	係数	標準誤差	t	P-値
切片	12.917	4.768	2.709	0.073
環境対応	11.240	2.578	4.360	0.022
文化ホールダミー	-0.965	1.801	-0.536	0.629
同一地域内施設数	-1.104	0.578	-1.909	0.152

構成諸室の種類や室数が豊富なグループ B においては、重相関係数は 0.943 が得られた。太陽光パネルの設置などの環境対応を行っているコミュニティセンターでは、施設の魅力度が高くなっている。また、同一地域内施設数が多い場合は相対的に魅力度が低下しており、部屋の種類が多く室数が豊富なコミュニティセンターは、多様な地域住民に利用されているとともに、提供する公共サービスに競合関係もありうることを示された。一方で文化ホールや和室の有無による魅力度への影響は有意ではなかった。より文化的なサービスをはじめ、新たなコミュニティセンターのサービスについて、その効果がデータとして観測されるには至っていないと考えることができる。

整備コストが会計上の経常経費の費用、あるいは投資的経費として計上される一方で、コミュニティセンターの魅力の向上につながる関係を伺うことができる。

## 7. おわりに

本研究では、2段階ポートフォリオを用いて施設再編を検討した。徒歩、自動車のいずれでアクセスする場合でも、公共サービス水準を維持できることが確認できた。シナリオ2では統廃合前後でアクセシビリティが著しく減少している地域が発生する結果となり、小学校を中心とした類似した機能を持つ公共施設との兼用・複合化を行うことで、施設再編の影響を軽減することが可能になることが示された。

また、コミュニティセンターの魅力度を定量化を目指し、パラメータ推計を行った。コミュニティセンターの構成諸室規模に応じて分類を行うことで、部屋の有無により魅力度に違いがあることが示された。今後はパラメータ推計の精度を向上させることで、公会計との連動を考慮した公共施設再編計画を作成することを目指したい。

### 参考文献

- 1) 総務省 公共施設等の総合的かつ計画的な管理による老朽化対策等の推進 平成 26 年 1 月 24 日
- 2) 総務省 公共施設等総合管理計画策定取組状況等に関する調査 令和 3 年 3 月 31 日
- 3) 公益社団法人日本不動産学会 特集 「平成の合併」が与えた公的不動産、民間不動産への影響【論説】 日本不動産学会誌 土屋愛自 2017 年 3 月
- 4) 豊岡市 公共施設白書 2015 年 6 月
- 5) 豊岡市 コミュニティセンター個別施設計画 2021 年 3 月
- 6) 公共施設等総合管理計画における施設評価に関する研究 日本建築学会計画系論文集 上森貞行, 齋藤俊明 2017 年 11 月
- 7) 高齢社会における集会施設の新たな役割に関する研究 日本都市計画学会関西支部研究発表会講演概要集 原田 健司 後藤 岩崎 義一 山口 行一 2016 年
- 8) 施設の更新時期を考慮した公共施設の有効活用に向けた整備のあり方に関する研究 学校施設と集会施設に着目して 公共社団法人日本都市計画学会 静純穂 村木美貴 2020 年 10 月
- 9) 総務省 公共施設更新費用試算ソフト
- 10) 内閣府 公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果 2013 年
- 11) 内閣府 公共施設等の集約・複合化による経済・財政効果について一集約・複合化の実例を用いた試算 2016 年
- 12) 豊岡市 公共施設カルテ

(2022.09.30. 受付)

## Proposal for facility reorganization through dual-use and complexed use of public facilities by integrating governmental accounting

Naoki SONODA, Keiichi KITAZUME

The aging of public facilities is a major issue in Japan. In 2014, the Ministry of Internal Affairs and Communications requested all local governments to formulate the comprehensive management plans for public facilities, aiming to reduce and equalize the financial burden related to public facilities and to realize their optimal location. This study proposes a systematic method for public facility reorganization planning through consolidation, elimination, and complexification, while taking into account accessibility for residents. The first-stage portfolio is based on the number of users facilities on the vertical axis, the remaining period of facilities and the number of aging points on the horizontal axis, and the second-stage portfolio is based on the average cost per gross floor area on the vertical axis and distance to alternative possible facilities in the same area on the horizontal axis. The classification of community centers according to the number and type of rooms was conducted. For each of them, it was shown that there was a difference in the correlation with the attractiveness according to the characteristics of the rooms, and it was suggested that this have impacts on governmental accountings.