令和元年度第１回千葉市資産経営推進委員会議事録

１ 開催日時　令和元年８月２０日（火）１４：３０～１６：４５

２ 開催場所　千葉市役所　議会棟　３階　第３委員会室

３ 出 席 者

（１） 委員 （７名）

稲生　信男　委員長　（早稲田大学　社会科学総合学術院　教授）
山本　俊哉　副委員長（明治大学 理工学部建築学科　教授）
小出　修身　委員　（一般財団法人　日本不動産研究所　千葉支所長）
鈴木　潔　委員　（専修大学　法学部　准教授）
鈴木　雅之　委員　（千葉大学　国際教養学部　国際教養学科　准教授）
國吉　威　委員　（公募市民）
湊　有子　委員　（公募市民）

（２） 事務局 （１２名）
宮本資産経営部長、秋幡資産経営課長、中村資産経営課長補佐、資産経営課職員４名、
片岡地域安全課長、中島生涯学習振興課長、稲葉中央図書館管理課長、
木津公園管理課長、植木中央・稲毛公園緑地事務所長

４ 議 題

（１）千葉市の資産経営の取組みと令和元年度のスケジュールについて

（２）令和元年度　資産の総合評価について

５ 議事の概要

（１）千葉市の資産経営の取組みと令和元年度のスケジュールについて
事務局より資料に基づき説明した後、質疑応答が行われた。

（２）令和元年度　資産の総合評価について
事務局より資料に基づき説明した後、質疑応答が行われた。

（３）その他
公共施設マネジメントゲーム体験ワークショップの実施報告を行った。

６ 会議経過

（１）開会

事務局　　開会
資産経営部長挨拶
委員紹介

（２）議題

議題（１）千葉市の資産経営の取組みと令和元年度のスケジュールについて

稲生委員長　　議題（１）　千葉市の資産経営の取組みと令和元年度のスケジュールについて　でございます。
それでは、事務局から説明をお願いします。

秋幡資産経営課長　　以下の資料に基づき説明。
・資料１　千葉市の資産経営の取組みと令和元年度のスケジュールについて

稲生委員長　　説明ありがとうございました。
それでは、ただいまの説明について、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いいたします。

まず私からですが、資料１のうち、「令和元年度の主な取組み」として、「ワークショップ等の実施」が「３　推進体制　（２）庁外」に記載されていますが、「庁内」「庁外」という書き方が、若干内部目線になっていると思われます。
「庁内」「庁外」の他に「市民」という欄をもう１行設け、そこにワークショップを記載してはどうでしょうか。
つまり、内部で資産の総合評価を実施し、見直しとなった施設については利用調整を図っていく中で、最終的には主役となる市民の皆様に話に入ってもらう必要があります。
その前段階として、資産経営の取組みを知っていただくためにもワークショップは非常に重要だと思っています。資産経営の推進体制にも、市民の皆様に関わっていただくような資料作りを心掛けていただきたいと思います。
他にご質問やご意見等はございますか。

國吉委員　　個別案件の利用調整として、学校跡施設が挙げられていますが、最近何か具体的な動きはあったのでしょうか。

秋幡資産経営課長　　個別案件の利用調整として、３校記載していますが、まず幸町地区学校跡施設についてです。

幸町地区学校跡施設は、ＵＲ都市機構の団地の中にありますが、団地の老朽化が進んでいることから、ＵＲ都市機構が団地再生を進めている状況です。その状況を見ながら、地元の皆様、ＵＲ都市機構と市の３者で方針を決めていくこととなっています。

次に、花見川地区学校跡施設についてです。花見川地区では、花見川第二中学校が跡施設として残っています。学校跡施設の利活用について民間企業に意見を聞いてほしいとのご意見が地元の皆様からあったことから、昨年度、サウンディング調査を実施しました。

サウンディング調査により、民間企業から学校跡施設をどのように活用できるのか意見を募集しました。結果として、提案していただいた内容が市街化調整区域では対応できないものでした。引き続き地元の皆様と協議しながら利用調整を図っていきたいと考えています。

最後に、千城台地区学校跡施設についてです。幸町地区や花見川地区は、地元の皆様から学校跡施設に係る利用要望書をいただいた後に、資産経営課が利用調整をしていたことから、検討期間が長期化していました。過去の事例を踏まえ、千城台地区は、まずは今年度中に市が学校跡施設利活用に係る素案を作成し、来年度に地元の皆様にその素案について検討していただき、意見をいただく流れとなっています。

稲生委員長　　今のご指摘は大変重要なところです。地元の皆様との調整もあり、具体的に個別案件を利用調整し進めていくことは大変難しいことだと思われます。

千城台地区について、注意してもらいたい点があります。市から学校跡施設の利活用について提案する場合、最終案ではないかと地元の皆様に疑念を持たれてしまう可能性があるということです。あくまで一つの素案として、柔軟に議論や調整をしていきたいということを、明確にしておく必要があります。

他にご質問やご意見等はございますか。

湊委員　　パブリックコメント手続きとは具体的にどのようなものでしょうか。

秋幡資産経営課長　　市が計画の案をあらかじめホームページ等を通じて公表し、広く市民の皆様から意見を募集する手続きのことです

意見をいただいた後は、意見への対応を取りまとめた結果を再度公表し、最終的な計画を策定していきます。

稲生委員長　　国にしても地方自治体にしても、パブリックコメント手続きを組み込んだプロジェクトが増えてきています。

稲生委員長　　他にご質問やご意見等はございますか。
特にご意見がないようですので、議題（１）については終了とさせていただきます。

議題（２）令和元年度　資産の総合評価について

稲生委員長　　議題（２）「令和元年度　資産の総合評価について」です。
まず、事務局から説明をお願いします。

秋幡資産経営課長　　以下の資料に基づき説明。
・資料２－１　　資産の総合評価結果（案）について
・資料２－２　　資産の総合評価結果（案）一覧について[新規施設等]
・資料２－３　　資産の総合評価結果（案）の概要について[新規施設等]
・資料２－４　　資産の総合評価結果（案）一覧について[２巡目]
・資料２－５　　資産の総合評価結果（案）の概要について[２巡目]
・参考資料１　資産の総合評価の取組みについて
・参考資料２－１　資産の総合評価：概要版[新規施設等]
・参考資料２－２　資産の総合評価シート[新規施設等]
・参考資料２－３　資産の総合評価シート[２巡目]

稲生委員長　　説明ありがとうございました。
では、まず私から質問ですが、旅客船ターミナル等複合施設「ケーズハーバー」について、「不特定多数の旅客が利用する旅客船ターミナルの整備は、公共機関が行うべきところであるが、効率的な行政運営を行うため、民間企業が施設整備を行っている」と記載がありますが、民間企業に運営を委託しているという趣旨でよいのでしょうか。

秋幡資産経営課長　　土地は市の所有ですが、定期借地で民間に建物を建てていただき、その一部を市が借り受けています。本施設は旅客船の待合スペースであり、委員長の言うように民間企業に委託しています。
※参考資料２－１「ケーズハーバー協定スキーム　イメージ図」参照

稲生委員長　　次に、こてはし学校給食センターについてです。
こてはし学校給食センターは、ＰＦＩ方式により施設の整備及び運営・維持管理を行っているということは分かりました。ただし、本施設について、計画的保全対象として長寿命化を図るとありますが、継続しているＰＦＩ事業との関係はどうなるのでしょうか。契約内容を変更し、長寿命化のために大規模な投資を図っていくということでしょうか。

中村
資産経営課長補佐　こてはし学校給食センターは、事業方式として民間事業者が施設を建設し、施設完成直後に市に所有権を移転するＢＴＯ方式を採用しています。
契約期間が切れても市の所有のままとなっていることから、保全が必要であれば、必要な措置を行っていきます。

稲生委員長　分かりました。次に療育センターふれあいの家についてです。
療育センターふれあいの家の評価結果において、『「はまのわ」は平成２７年度に大規模改修工事を実施し、施設の長寿命化対策を講じることにより』と記載があるが、大規模改修工事の時に、既に長寿命化対策をしているという認識で良いでしょうか。

秋幡資産経営課長　平成２７年度の改修時に、長寿命化対策を実施しています。

稲生委員長　分かりました。それでは、もう少し分かりやすいような書き振りの検討をお願いします。
最後に、ひきこもり地域支援センターについてです。
ひきこもり地域支援センターでは、「委託料の２分の１は国からの補助金がある」と記載があるが、ここで言う委託料とはどのようなものなのでしょうか。国から市に事業を委託しており、それを国が払っているという趣旨なのか、あるいは、民間事業者に対し市が補助金を支払っているのでしょうか。

秋幡資産経営課長　市が民間事業者に委託料を支払って運営してもらっているが、その委託料の２分の１について、市に対して国費が入ってくるというものです。

稲生委員長　分かりました。他にご質問やご意見等はございますか。

鈴木（雅）委員　評価結果として「見直し」や「利用見直し」と記載されている資料があるので、用語の統一をしていただきたいと思います。
また、評価結果の方向性として「⑩　当面継続」等と記載があるが、どのような分類があるのか、凡例を付けるなど、分かるようにしていただきたい。

稲生委員長　公表するときは、参考資料も含めて、全ての資料が公表されるのでしょうか。公表するのであれば、何番がどのような評価結果であるか等、ベースとなっている凡例のような資料があれば、見た人が分かり易いのではないでしょうか。

中村
資産経営課長補佐　会議に使用した資料は全て公表します。ご指摘のとおりかと思いますので、対応します。

鈴木（雅）委員　　資料２－４において「見直し」となった施設について、「施設のあり方を検討すべき」とされていますが、資料２－５や参考資料２－３を見ると「周辺類似施設との機能統合等を含めて検討すべき」等と具体的に記載されています。

一覧表である資料２－４にも、具体的に記載した方が良いのではないでしょうか。

秋幡資産経営課長　　総合評価シートである参考資料２－３が一番詳しく内容を記載しています。資料が多いことから、重要な項目を資料２－４に要約していますが、文章を省略し過ぎているため、内容が分かり難くなっているのであれば、記載内容を検討していきます。

稲生委員長　　他にご質問やご意見等はございますか。

湊委員　　千葉公園集会所（好日亭）についてです。評価結果の中に、「利用者数及び利用率が著しく低い」と記載がありますが、その通りだと思っています。実際に好日亭を利用したことがあるのですが、利用の手続きが煩雑であり、面倒だという印象がありました。行政の施設であり、借りるために決められたプロセスが必要ということもあるかとは思いますが、魅力的な施設であっても、利用し難いといった点から利用度が低い施設もあるかと思います。

利用度が低いことから評価結果が見直しということですが、何か利用の手続き等で改善できるのではないでしょうか。

秋幡資産経営課長　　好日亭の場合は、利用度が低いことに加えて、建物も法定耐用年数を超過しており、建物性能に課題があることも見直しとなった要因となっています。何か事故があってはいけないため、見直しとして今後のあり方を検討していくこととしています。

稲生委員長　　例えば、好日亭の利用申込みについて市民からの意見等はあるのでしょうか。

植木中央・稲毛公園緑地事務所長　　好日亭の利用については、都市公園の利用申請となることから、一定の手続きを踏まえていただくことが原則となっています。

ただし、可能な限りＦＡＸで対応していることや、ホームページ上に申込書掲示する等、利便性を改善し、施設の魅力に寄与できるよう改善に努めています。利用についての煩雑さについては、一部の方からのご意見はありますが、今後とも利用者の満足度が上がるような取組みをしていきたいと考えています。

稲生委員長　　好日亭は見直しになっているため、今後あり方が検討されていきますが、検討されている間は今まで通り市民の皆様が利用するため、運用面で改善できるところは改善していただきたいと思います。

この点については、資産経営推進委員会の議論の範疇を超えている内容かもしれませんが、せっかくご意見をいただいたため、ご考慮いただければと思います。

他にご質問やご意見等はございますか。

山本副委員長　　南部青少年センターについてです。

南部青少年センターは、参考資料２－３総合評価シートにも記載がありますが、機能の類似する蘇我コミュニティセンターが近いということが、見直しとなる大きな要因の一つと考えられます。南部青少年センターと蘇我コミュニティセンターは中学校区が同じであるが、南部青少年センターは駅から遠いのでしょうか。

中島
生涯学習振興課長　　若干遠く、蘇我駅から徒歩１５分程度掛かります。

山本副委員長　　立地状況は総合評価でもポイントになることから、南部青少年センターの総合評価シートの立地状況には、同じ中学校区に蘇我コミュニティセンターがあるなど、より詳しく記載していただきたいと思います。

次に、栄町立体駐車場についてです。

栄町立体駐車場には、千葉公園の再整備が関係してくるかと思われます。駐車場の需要については、どのような議論が行われているのでしょうか。

片岡地域安全課長　　栄町立体駐車場については、都市計画決定を受けた駐車場であることを踏まえ、今後のあり方を検討していく必要があると考えています。

千葉公園の再整備に加え、大規模商業施設の撤退、コインパーキングの増加等、近隣地区の状況も変化していることから、今後のあり方検討のためには、まずは駐車場需要の調査が必要となっています。

駐車場需要調査には、東京都市圏交通計画協議会が１０年に１度実施するパーソントリップ調査を使用します。パーソントリップ調査とは、人の移動に関する調査であり、鉄道や自動車、徒歩といった各交通手段の利用割合や交通量などを求めることができる調査です。昨年度パーソントリップ調査が実施され、来年には公表されると聞いています。その結果を踏まえて、駐車場需要の調査をしていく予定です。

調査の結果、もし栄町立体駐車場を廃止しても駐車場需要に対応できるという結果となった場合には、廃止に向けて都市計画法上の手続きに移っていくものと考えています。

山本副委員長　　駐車場需要調査の所管課は地域安全課で良いのでしょうか。

片岡地域安全課長　　地域安全課で行います。

山本副委員長　　地域安全課を中心に、関係課と連携して進めてほしいと思います。
駐車場の整備について、時代は変わってきており、東京等の都心部では駐車場が余ってきています。栄町立体駐車場も千葉の中心地なので、あり方検討に際し、千葉県とも協力して進めていただきたいと思います。

稲生委員長　　立体駐車場は、整備コストや維持更新費用が掛かってきます。都市計画法上の制限もあり難しい面もあるかと思うが、柔軟に進めてください。

稲生委員長　　図書館について伺いたい点があります。
図書館全体の話になってしまうが、本を読まない子供が増えていることが問題となっていると聞いています。図書館利用者を維持していくため、今ある図書館のネットワークを維持しながら、どのように市民の皆様の需要喚起をしていくのでしょうか。

稲葉
中央図書館
管理課長　　インターネット等の情報通信機器の普及により、図書館に行かなくても簡単に調べられるようになったことから、特に中高生を中心に図書館の利用が減少していることは我々も認識しています。
子どもの読書活動推進を図るため、読書活動推進計画に基づき国・県・市の３者で連携して取り組んでいることに加え、利用者が図書サービスを受けられる場所のことを指すサービスポイントの拡充、どこでも借りられ返せることを目指し推進しています。例えば、返却のみですが、そごう千葉店やイオンモール幕張新都心に返却ポストを置いています。
今後単体で、大規模な図書館を整備することは難しいことと思います。利用者の維持・拡大のためにも、図書館として、新たな方向への転換や、近隣施設との複合化等も視野に入れ検討していきたいと考えています。

稲生委員長　　市民の皆様の理解を得ることが前提となりますが、インターネット等を活用することにより、大胆にハード部分が削減できる可能性があるならば、機能統合等、資産総量の縮減も検討していただきたいと思います。
他にご質問やご意見等はございますか。

鈴木潔委員　　今後、公共施設等総合管理計画の中間見直しを予定しているが、千葉市が保有する施設の総延床面積縮減について、進捗状況を教えていただけないでしょうか。
計画に対し、毎年どの程度進捗があったのか、新規施設がどの程度ある

のか、複合化等によりどの程度縮減できたのか等を分かりやすく示していただきたいと思います。

秋幡資産経営課長　資産総量縮減の状況について、現時点でどうなっているのかについてですが、民間企業との共有であった中央コミュニティセンターの建物を全て市が取得したことや、市営住宅の建替えに伴い、総延床面積は若干増加しています。

ただし、市営住宅は将来の建替え時に規模を縮小する計画で進めていることや、学校統廃合についても資産総量を縮減していく方針となっています。今後の減少要因を加味して計画を更新していきたいと考えています。

鈴木潔委員　今後、資産総量の縮減状況や縮減シミュレーションについて、具体的な数字を示していただくことは可能でしょうか。

秋幡資産経営課長　縮減シミュレーションについて、将来的なコストをどのように判断していくのか等、一部の事業について将来見込みの推計を関係課と共に調整している段階です。今後、そこを調整した上で、大まかな自然体での数字を提示して委員の皆様に議論いただきたいと考えています。

鈴木潔委員　年度末に、今年度の資産の総延床面積はこのようになりました等の情報を提示するだけでも意味があると思います。

宮本資産経営部長　特別会計を除いた普通会計部分だけではあるが、建物の総延床面積を算出できるかと思います。

次回以降、資料提供ができるよう検討していきたいと考えています。

稲生委員長　千葉市は、市政運営の中長期的な指針となる次期基本計画の策定に着手しているかと思いますが、資産経営の観点は計画に盛り込まれるのでしょうか。

新しい絵を描く部分もある反面、不要な資産については縮減していくという視点は重要だと思われるが、議論はどのように行われているのでしょうか。

宮本資産経営部長　現時点では、次期基本計画に資産経営の観点を直接盛り込むといった具体的な話は出てきていません。

ただし、基本計画の下には個別の計画があり、その計画毎に連携は図られていきます。公共施設等総合管理計画の考え方も加味していくことになります。

稲生委員長　千葉市の人口は１００万人に届かない見通しですよね。

宮本資産経営部長　予測では、人口１００万人には届かず、２０２０年の９８万人程度をピークとしています。

稲生委員長　人口減少は避けられない状況であるため、将来を見据えて、資産の見直しを前提として議論していった方が良いと考えています。市民の皆様の意見も聞きながらであり、必ずしも計画に盛り込んでほしいというものではないが、必要性があまりない資産は見直していくといった発想も求められている時代だということを、この委員会としてはぜひ考えていただきたいと思います。

湊委員　評価結果のうち、一部の施設について「利用者数は増加傾向」と記載されています。今後の人口規模や人口動態等について、一歩踏み込んで予測・分析し、より具体的に将来像が見えてくると市民も判断し易いと思います。

中村資産経営課長補佐　「利用者数は増加傾向」と記載している施設は、直近３年間の利用者数の実績を基に、利用者が増加しているものについて記載しています。

個々の施設の利用者数などの将来予測は難しく、毎年の実績を確認しながら資産の総合評価を実施していきたいと考えています。

湊委員　分かりました。

稲生委員長　他にご質問やご意見等はございますか。

小出委員　私は、資産の総合評価結果（案）については、事務局の説明でよくわかりましたので、特に質問はございません。

１点だけ確認で、乳牛育成牧場は廃止予定であり、取組みが進められているため総合評価を行わないとしているが、個別に取組みが進められる場合はどのように方針決定がされていくのでしょうか。

宮本資産経営部長　個別案件については、市の方針決定を行うための会議として、政策会議があります。各所管課が政策会議に付議し、方針決定していくこととなっています。

政策会議において、乳牛育成牧場をどうするのか話し合われた結果、市の運営をやめ、民間に委託し運営してもらうという結論になりました。

秋幡資産経営課長　政策会議のメンバーには財政局長も含まれており、政策決定にあたっては資産経営の視点も伝えた上で、市で合意形成を図っていくこととなっています。

小出委員　　分かりました。

稲生委員長　　他にご質問やご意見等はございますか。

國吉委員　　犢橋公民館はリース物件となっているが、リースやＰＦＩでやる等、取組むにあたってのルールや基準はあるのでしょうか。

この施設だけ特殊なのでしょうか。個人的にはリースをもっと活用しても良いのではないかと思っています。

中村
資産経営課長補佐　　施設を整備していく中で、リースでやるか否かなどの判断はそれぞれの施設の内容に応じて判断していくものだと考えています。

市が保有する公共施設を減らしていく方針である中、リースが良いのではないかという話も挙がっていますが、長期的に使用する施設であればリースを使用しない方が費用面から得となる場合もあり、それぞれの場合のコスト比較を行った上で整備手法を決定しています。

山本副委員長　　資料２－２において、施設名の横に「民間活用」等の説明を記載しているが、犢橋公民館と犢橋市民センターには「・リース」を入れてほしいと思います。

また、犢橋公民館と犢橋市民センターの総合評価シートでは「建物の賃貸借契約では、市民センター及び公民館の用途指定があり」とあるが、契約期間が終了した場合には、用途の見直しも考えられます。そうであれば、その説明も書き加えてもらえると、分かり易くなるかと思います。

関連して、資料２－２の千葉サイクル会館について、ただ単に既存施設と書くのではなく、もう一工夫してもらいたいと思います。

また、資料全体の話になりますが、「新規施設等」とあるが、一部の文章に「新設」が使用されています。新設という言葉では、資産の総量縮減や見直し等に取組んでいるのに、まだ新しく建物を建てているのかというイメージを、資料を見た人に与えてしまう懸念があります。

言葉の提案ではあるが「新規施設等」ではなく、「新規の開設等」とすれば、新しく施設を整備する場合でも、既存施設に組込んでいく等、手法を検討していることが分かり易くなります。

また、「新規の開設等」のうち、データ評価で利用度課題あり、運営コスト課題ありとなった施設について、具体的には、犢橋公民館、犢橋市民センター、高洲スポーツセンター、みずほハスの花図書館の資料２－３の書き振りについて、データ評価でどのような課題があったのか、なぜ総合評価した結果問題なかったのかを、もう少し書いていただきたいと思います。

それを書くことで、千葉市は新規に開設するものについても、様々な検討をしているというメッセージになると考えているため、書き振りについ

て検討していただきたいと思います。

稲生委員長　　皆様のご質問やご意見を振り返ると、評価手法や評価結果等に対する大きな意見はなかったかと思います。

ただし、資料の書き振りに係る検討事項が複数ありました。今回の推進委員会に係る資料は公表しますが、おそらく詳細が書かれている参考資料までなかなか見てもらえないのではないかと思っています。

資料の本編の概要を説明する資料や要約が記載されている資料を中心に、市民の皆様がご覧になることを考え、分かり易さに配慮しながら、再度、書き振りを検討していただきたいと思います。

他に何かございますか。

特にないようですので、議題２については以上で終了します。

その他

稲生委員長　　最後に、その他ですが、何かございますか。

秋幡資産経営課長　　２点、事務局からございます。

１点目は、公共施設マネジメントゲーム体験ワークショップについてです。昨年度は、市立稲毛中学校の協力のもとワークショップを実施しましたが、本年６月には、鈴木雅之委員にご協力をいただき、市民を対象としたワークショップを実施しましたので、報告します。

遠藤　　以下の資料に基づき説明。
資産経営課　　・参考資料３　公共施設マネジメントゲーム体験ワークショップ
企画班主査　　実施結果報告

稲生委員長　　説明ありがとうございました。

それでは、ワークショップにご出席された鈴木雅之委員からコメントをいただきたいと思います。

鈴木（雅）委員　　非常に楽しいワークショップでした。また、マネジメントゲームの最後に行った振り返りで、市民の皆様に積極的に意見のやり取りをしていただいたことが、大変良かったと思います。

稲生委員長　　他に何かございますか。

秋幡資産経営課長　　では２点目についてです。

次回の資産経営推進委員会の開催日程につきましては、改めて調整させ

ていただきますので、よろしくお願いいたします。

稲生委員長　　それでは、本日はこれで終了いたします。

なお、欠席された委員の方には、資料や本日の検討内容について、事務局から説明していただくようお願いします。

皆様、お疲れ様でした。