

はじめに

1 策定の趣旨（3ページ）

- 本市は、高度経済成長期の人口急増対策や政令指定都市移行を契機とした、積極的・継続的な都市基盤施設整備の結果、多数の資産を保有するも、所期の目的を終えた余剰施設が一部で生じつつあり、今後、人口減少などに伴いさらに顕在化。
- また、現下の財政状況の克服とともに、今後大きな経済成長が見込めない中、自立した都市経営を安定的に行うことが必要。
- そのため、中長期的・総合的な視点から、本市の資産を貴重な経営資源として捉え、資産の一層の有効活用や、施設の長寿命化・改修費用の縮減などを図ることが求められている。
- 以上を踏まえ、資産評価に基づく活用方針の決定から施設保全の最適化までを含む、総合的な資産経営の仕組みを確立・推進し、将来にわたって市民の理解を得られる適切なサービス水準を確保していくことが必要。
- このような認識に基づき、本市の資産経営の基本的な考え方や取組みの方向性を示す本方針を策定。

2 対象とする資産の範囲（3ページ）

- 本市が保有する不動産（土地及び建築物）。

第1章 資産経営に関する現状と課題

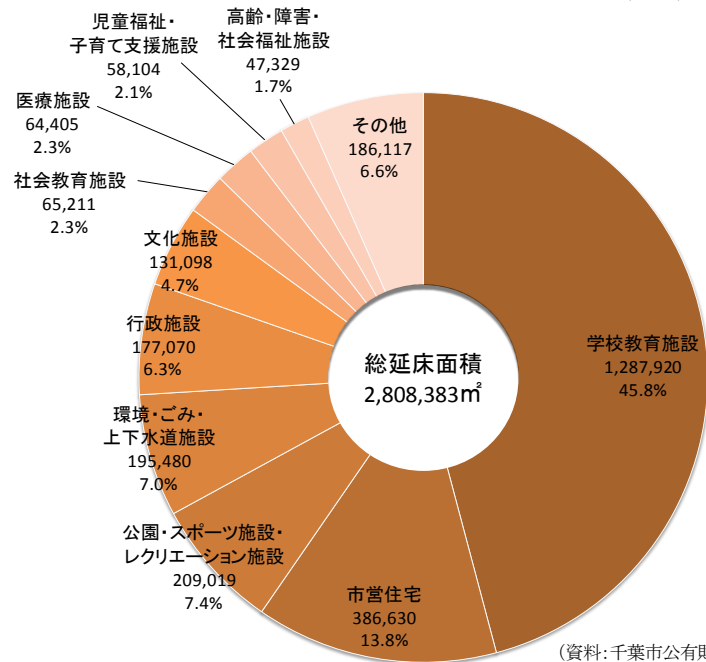
1 現状（4・5ページ）

(1) 市有地の状況（H23.3.31時点）… 面積 3,870.1ha（うち市域内 3,811.6ha（市域に占める割合は 14.0%））

区分	財産区分	用途	面積	備考
公有財産	行政財産	公用財産(庁舎等)	109.4	-
		学校	344.8	
		公園・緑地	660.5	
		その他施設用地等	366.9	
		道路	2,140.9	
		水路等	123.5	
		下水	48.1	
		水道	4.2	
		病院	3.8	
	普通財産	-	68.0	企業財産 (企業会計分)
合計			3,870.1	

※市有地3,870.1haのうち、市域内に属する土地は3,811.6ha、市域外に属する土地は58.5haである。
(資料:千葉市公有財産台帳、道路台帳)

(2) 市有建物の状況（H23.3.31時点）… 総延床面積 2,808,383㎡



(3) 余剰施設などへの対応状況

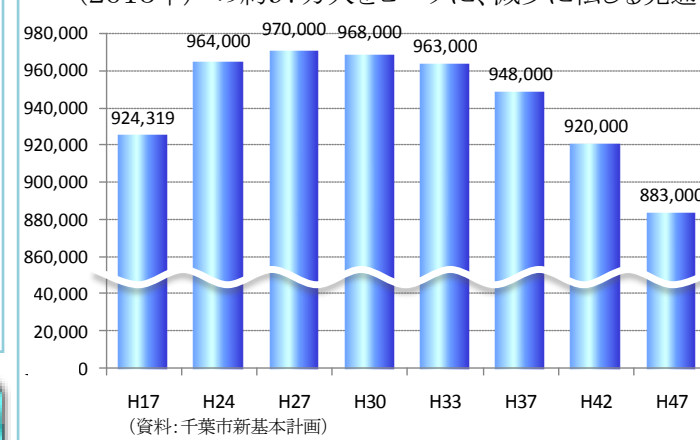
- 少子高齢化の進展など社会経済情勢の変化に伴い、統廃合する学校など、余剰施設が発生。
- 市有地の一部について、未利用地など、十分活用されていない状況。
- 一方、建物の保全について、計画的な保全に努めるも、財政や予算配分に制約。
- 本市ではこれまで、施設を所管する局を中心に利用調整などを図ってきたが、より総合的・横断的な資産経営の必要性を踏まえ、平成23年(2011年)4月に、資産経営部を新たに設置。

第1章 資産経営に関する現状と課題

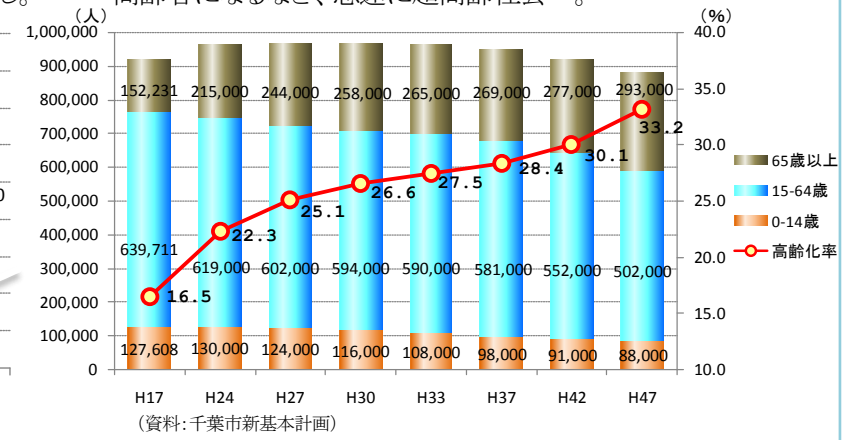
2 課題（6～8ページ）

(1) 人口減少・少子超高齢化などへの対応

■ 総人口 … 当面は緩やかに増加するも、平成27年(2015年)の約97万人をピークに、減少に転じる見通し。



■ 年齢3区分人口 … 平成47年(2035年)には3人に1人が高齢者になるなど、急速に超高齢社会へ。

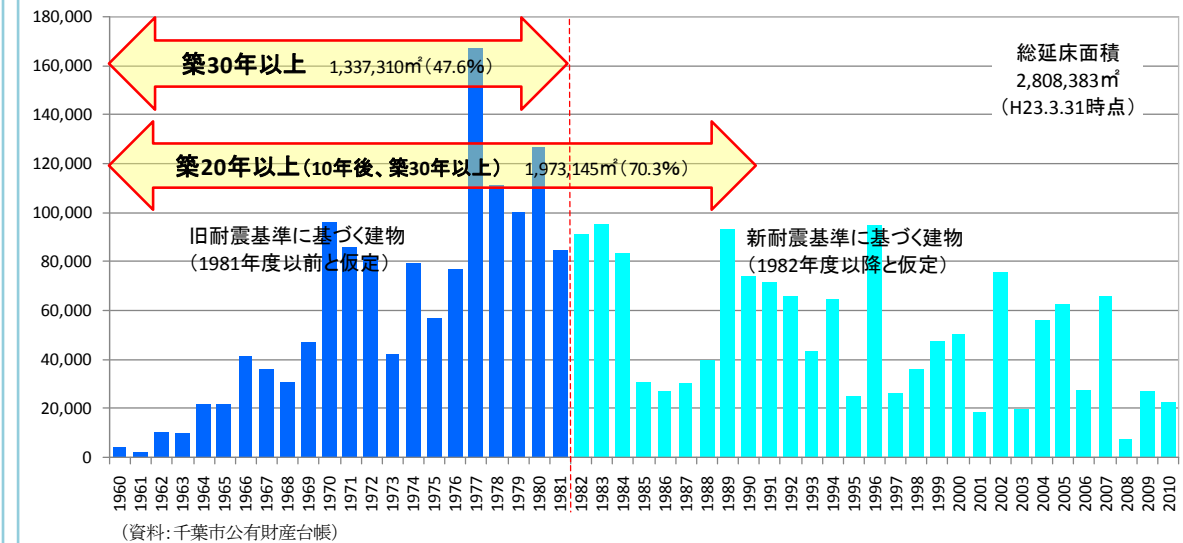


- 世代構成の変化などに伴う公共施設へのニーズの規模・内容の変化を的確に踏まえた、効率的な資産利用が必要。
- ニーズ総量の中長期的な減少に対応し、余剰となった資産の処分など、資産総量の縮減が必要。
- その他、環境問題やユニバーサルデザインへの対応など、適切な建物性能の確保が必要。

(2) 施設の老朽化などへの対応

- 市有建物のうち築30年以上経過するものが約半数あり、10年後には約70%に達する見通し。
- 老朽化に伴う大規模改修や機能更新、耐震性の向上に係る費用の集中的な発生による、財政負担の増大を懸念。

■ 建築年度別延床面積（H23.3.31時点）



- 効率的な予算配分による維持・更新費用の縮減を図るとともに、建物のライフサイクルコストの最適化に向けた計画的保全の推進が必要。

(3) 自立的な都市経営に向けた対応

- 今後大きな経済成長を見込めない中、市債残高の圧縮など、安定的・持続的な財政運営に取り組む。

- 効率的な資産経営と市民サービスのバランスに配慮しながら、資産の「量」と「質」の見直しにより、財政健全化に資する資産経営を通じた自立的な都市経営が必要。
- 市民の理解が不可欠であるため、地域課題を踏まえた意思決定や、意思決定の透明性の確保も必要。

第2章 資産経営の基本的な考え方

1 資産の効率的な利用を進める (9ページ)

■世代構成の変化やその他の社会経済情勢の変化に伴う、施設の利用状況などの現状と見通しを的確に踏まえながら、異なる用途の共同利用などの複合化や、複数施設の集約化などの効率的な利用を進める。

2 資産総量の縮減を進める (9ページ)

■将来の人口減少に伴い、今後、施設ニーズの総量が減少に転じる見込みであることから、効率的な利用を図ったうえで余剰となる施設については、処分(売却等)などを行い、資産総量の縮減を進める。

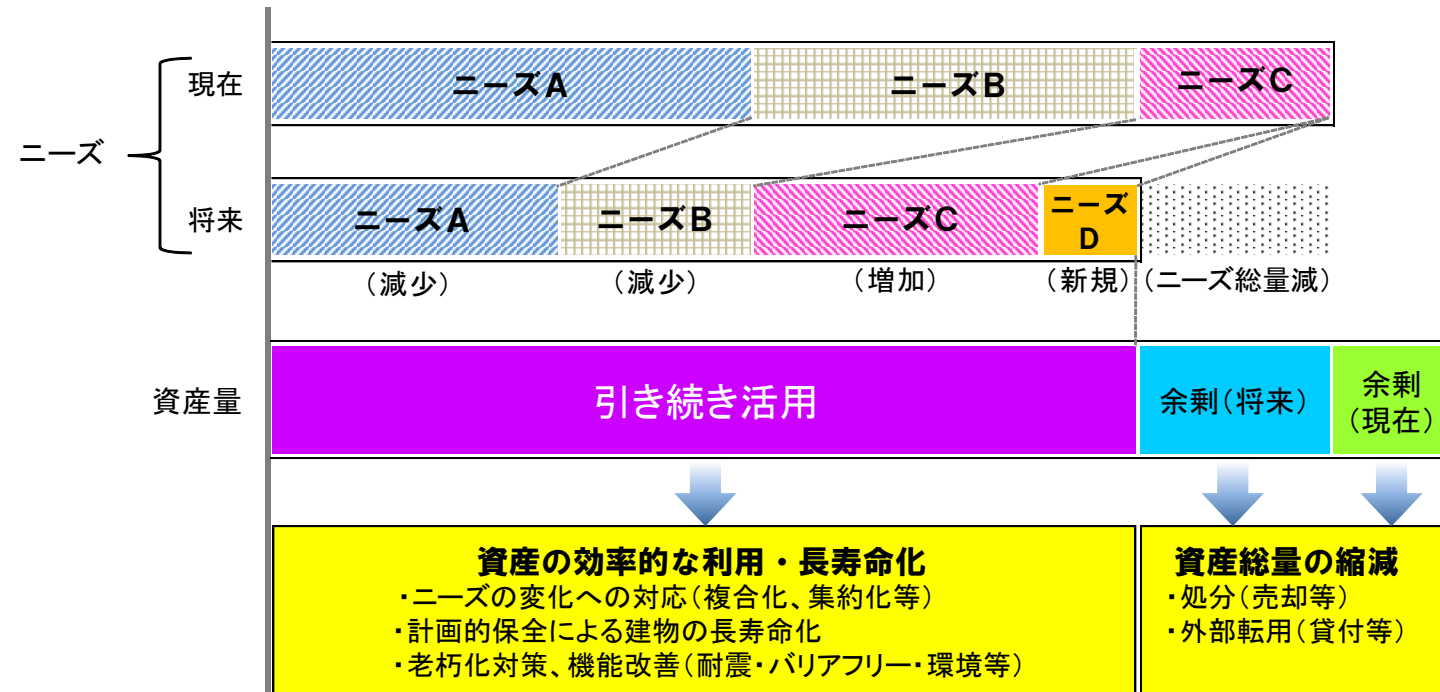
3 計画的な保全による施設の長寿命化を進める (9ページ)

■引き続き活用する資産については、施設全体に関する財政負担を中長期的な視点から縮減するため、計画的な保全を推進し、施設の長寿命化を進める。

■計画的な保全にあたっては、建物のライフサイクルコスト(LCC)に基づく中長期的な財政負担を踏まえた改修・修繕予算の確保と、その効率的な配分を行う。

■また、老朽化対策や、耐震・バリアフリー・環境などの機能改善を適切に行う。

■ニーズの変化に対応した資産経営のイメージ

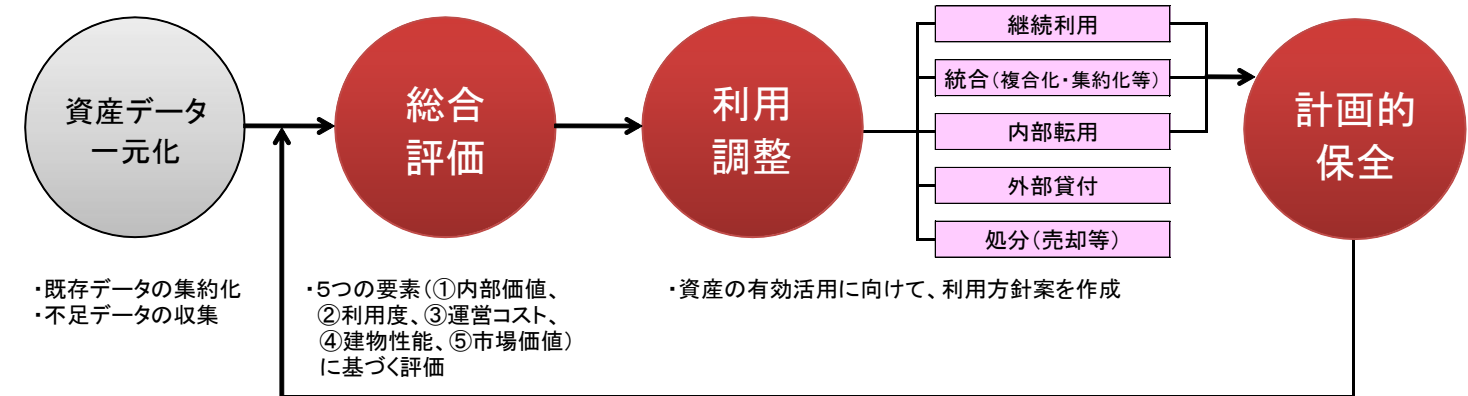


第3章 取組みの方向性

1 千葉市資産経営システム(仮称)の構築 (10ページ)

・資産経営の最適化を図るため、一元化した資産データを活用し、資産の総合評価に基づく利用調整から施設の計画的保全までを総合的に担う、千葉市資産経営システム(仮称)(以下、「資産経営システム」と言う。)を構築する。

■資産経営システムのイメージ



2 資産データの一元化 (10~12ページ)

(1) 基本的な考え方

・資産経営を適切に行うため、財務・供給・品質など複数の側面から、資産情報を総合的に収集・活用。
・したがって、既存の台帳等から情報を抽出するとともに、資産の分析上必要な情報(施設利用度や施設コストなど)を加え資産経営のための基礎的なデータベースを構築し、資産データを一元的に管理するとともに、資産状況の分析や評価に活用。

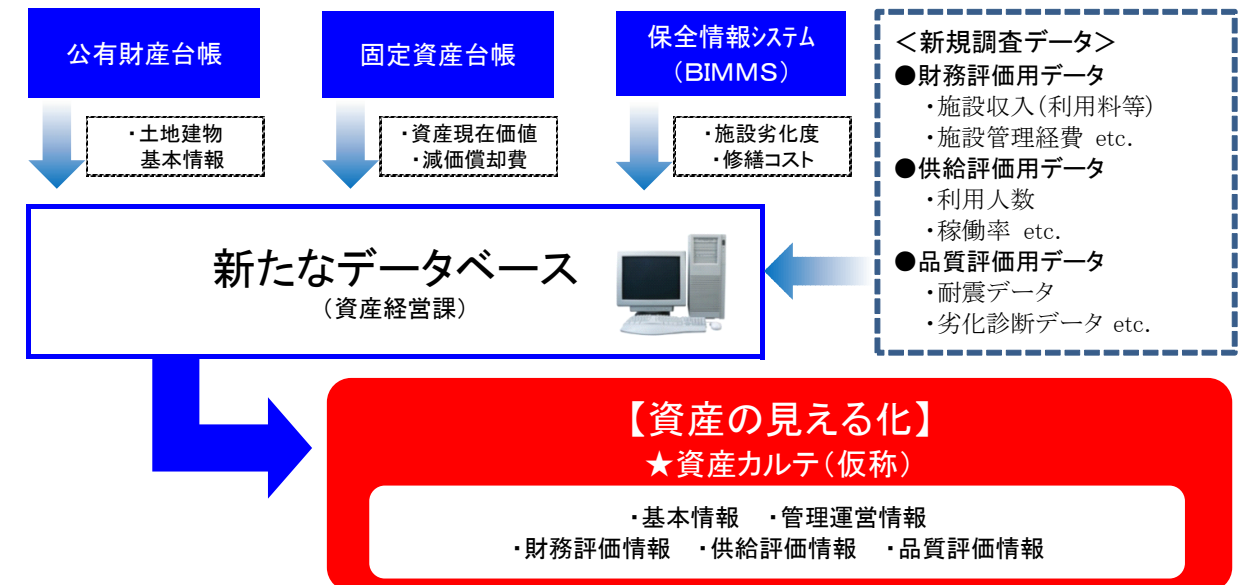
(2) 新たなデータベースの概要

■既存データ … 「公有財産台帳」、「固定資産台帳」及び「保全情報システム」から必要なデータを抽出し、施設単位に集約。
■新規調査データ … 収支関連データ(財務評価用データ)、利用関連データ(供給評価用データ)及びハード関連データ(品質評価用データ)について調査を行い、既存データとあわせて施設単位に集約。
■資産情報の「見える化」 … 施設単位に集約した情報を、『資産カルテ(仮称)』として一覧的に表示。各種情報の一元的な把握や、施設のあり方の総合的・多角的な検討が可能に。

(3) データベース構築のスケジュール

・平成25年度からの稼働に向け、必要項目の検討(平成23年度)、データベース構築(平成24年度)を行う。
・稼働開始後は、定期的に情報を更新するとともに、必要に応じて、既存の台帳・システムとデータベースの統合を図る。

■新たなデータベースのイメージ



第3章 取組みの方向性

3 資産の総合評価に基づく利用調整 (12~15 ページ)

(1) 基本的な考え方

- 資産の活用方法の決定にあたっては、最初に、資産の総合評価を行い、その結果に基づき、具体的な利用調整を行う。
- 総合評価では、評価の要素として「①内部価値、②利用度、③運営コスト、④建物性能、⑤市場価値」の5つを位置づけ、主に客観的なデータに基づき整理・分析するとともに、これらを組み合わせたポートフォリオ分析などにより総合評価を行い、検討の方向性を示すとともに、具体的な活用方針の検討・作成など、利用調整を行う。

■ 評価要素のイメージ

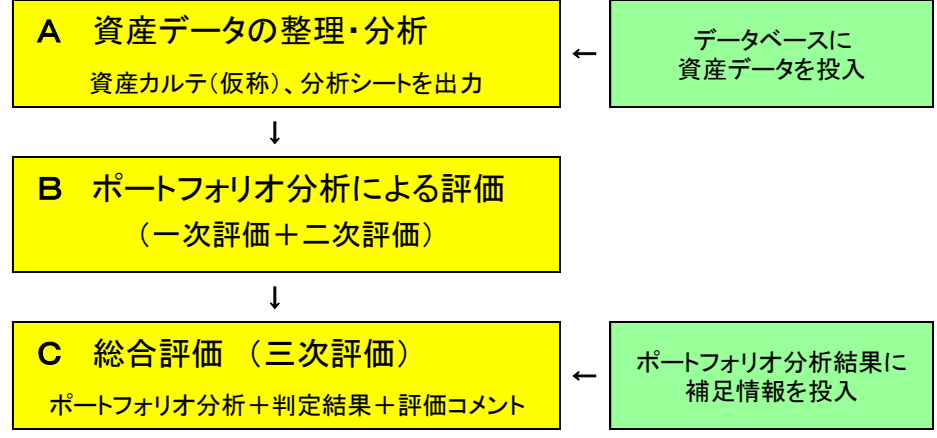
要素	検討する視点	使用するデータの例
内部価値	市が担うべき公共性の高いものか	設置の義務性、サービスの市場性、運営主体の多様性など
利用度	サービスの需要と供給のバランスは適切か	利用者等の数、供給能力、稼働状況など
運営コスト	運営にかかる財政的な負担はどの程度か	利用料金、維持管理費、光熱水費など
建物性能	継続的な使用に耐えうる建物の総合的な性能・品質を有しているか	築年度、耐震性能、CO ₂ 排出量など
市場価値	不動産としての市場価値はどの程度か	価格、施設規模、立地条件など

(2) 資産の総合評価

ア 評価の基本的な流れ

- ①資産データの整理・分析②ポートフォリオ分析による評価(一次評価+二次評価)③総合評価(三次評価)の順で行う。

■ 評価の基本的な流れ



A 資産データの整理・分析

- データベースに投入された資産データを整理し、『資産カルテ(仮称)』で一覧的に表示。
- 次に、ベンチマーキング等による数値の指標化などにより、5つの評価要素に基づき、資産の分析を行う。

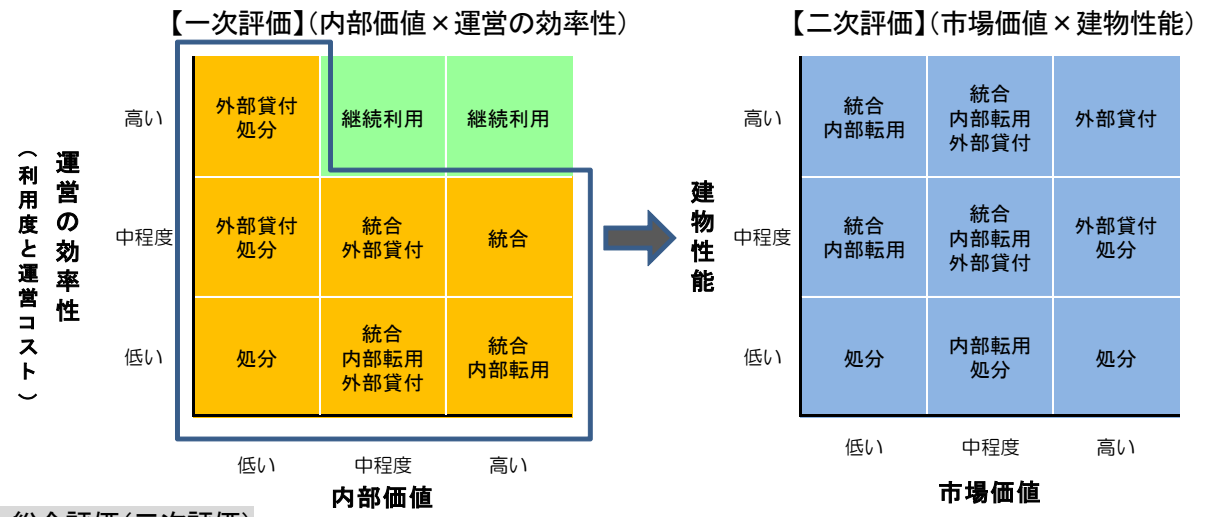
■ 資産カルテ(仮称)に記載する情報のイメージ

情報	資産データの例
基本情報	施設名、所在地、都市計画区域、用途地域、最寄駅・交通機関、施設の設置根拠、建設年月日など
管理運営情報	管理運営者、貸付・使用許可、余剰スペースなど
財務評価情報	土地・建物面積、土地・建物所有者、利用料金、維持管理費、光熱水費、補助金など
供給評価情報	職員数、年間利用人数・件数、年間稼働日数、利用可能コマ数、年間利用コマ数など
品質評価情報	耐震データ、建物劣化診断データ、CO ₂ 排出量など

B ポートフォリオ分析による評価(一次評価+二次評価)

- 資産データの分析結果に基づき、評価要素の組合せによるポートフォリオを作成し、評価を行う。
- 一次評価 … 内部価値と運営の効率性の組合せによる評価により、継続利用すべき施設かどうかを判定。
- 二次評価 … 継続利用以外の施設について、市場価値と建物性能の組合せによる評価により、再度判定。

■ ポートフォリオによる評価のイメージ



C 総合評価(三次評価)

- ポートフォリオ分析による評価結果に、定性的な情報(中長期的なまちづくりの方向性や不動産市場の動向など)を補足し、資産を総合的に評価(三次評価)。これにより、利用方針検討の方向性を判定。

イ 評価のサイクル

- 評価は、平成25年度から本格的に実施。総合評価に基づく利用調整は、毎年度テーマを設定し、対象を選定。
- 資産データの整理・分析は、データベースの稼働後、速やかに行う。なお、平成24年度にモデル評価を実施。

(3) 利用調整

ア 利用方針案の作成

- 総合評価の結果を踏まえ、統合・内部転用・外部貸付・処分などの利用方針案を作成。

イ 資産経営会議(仮称)の活用

- 資産経営に関する意思決定組織として、市長を委員長とする「資産経営会議(仮称)」を設置。

(4) 外部意見の聴取など

ア 有識者

- 総合評価及び利用調整の参考とするため、有識者から意見を聴取し、資産のより一層の効果的活用を図る。

イ 市民・利用者

- 地域課題の反映や意思決定の透明性を確保する観点から、適切な段階で、市民・利用者への意見聴取などによるニーズの的確な把握や、利用方針案に係る説明や意見聴取などを行う。

4 施設の計画的保全 (16~18 ページ)

(1) 基本的な考え方

- 施設の老朽化に伴う改修費用などの集中的発生による、財政負担の増大が懸念される中、維持・更新費用の縮減やライフサイクルコストの最適化が必要。
- しかしこれまで、財政状況や予算配分方法などの制約から維持・更新費用が十分に確保できず、対症療法的な保全を行わざるを得ない状況。
- したがって、計画的保全に必要な予算を適切に確保するとともに、保全の優先度に基づく効率的な予算配分のしくみを確立することにより、計画的な保全を推進し、維持・更新費用の縮減を図る。
- また、施設の目標耐用年数の設定とその達成に向けた計画的保全など、施設の長寿命化とライフサイクルコストの最適化に向けた取組みを推進。

第3章 取組みの方向性

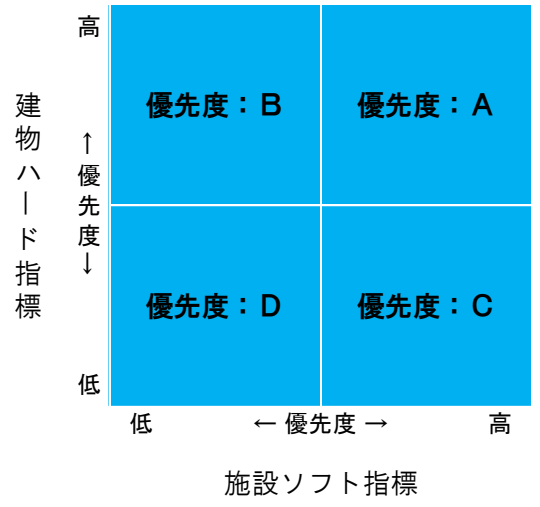
4 施設の計画的保全 (16~18 ページ)

(2) 計画的保全のための予算の確保・配分

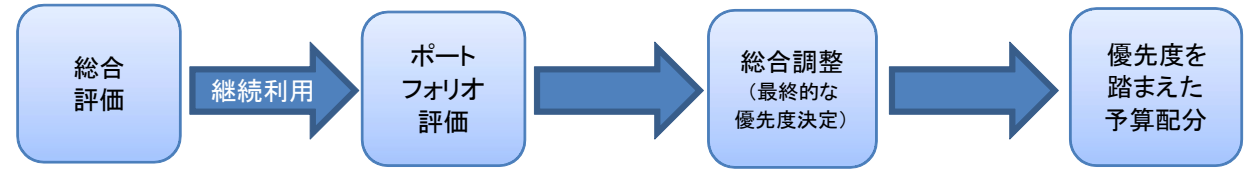
- ・将来的に必要な維持・更新費用を全庁的に把握し、財政状況とのバランスに配慮しながら予算の確保に努めるとともに、保全対応優先度に基づき効率的に配分。
- ・継続利用する施設について、建物ハード指標と施設ソフト指標(※)を組み合わせたポートフォリオにより、保全対応を行う優先度を判定。
- ・次に、ポートフォリオによる優先度に定性的な情報を加味して調整し、最終的な保全対応優先度を決定。これを踏まえた予算配分を行う。

※【建物ハード指標】建物の状態に着目した指標。残存不具合率や、残存不具合額に建物保全上重要な項目を含んでいるか否かなど。
 【施設ソフト指標】施設使用の態様に着目した指標。利用人数の多さ、防災上の重要性など。

■ 保全対応優先度に関するポートフォリオのイメージ



■ 効果的な予算配分の流れのイメージ

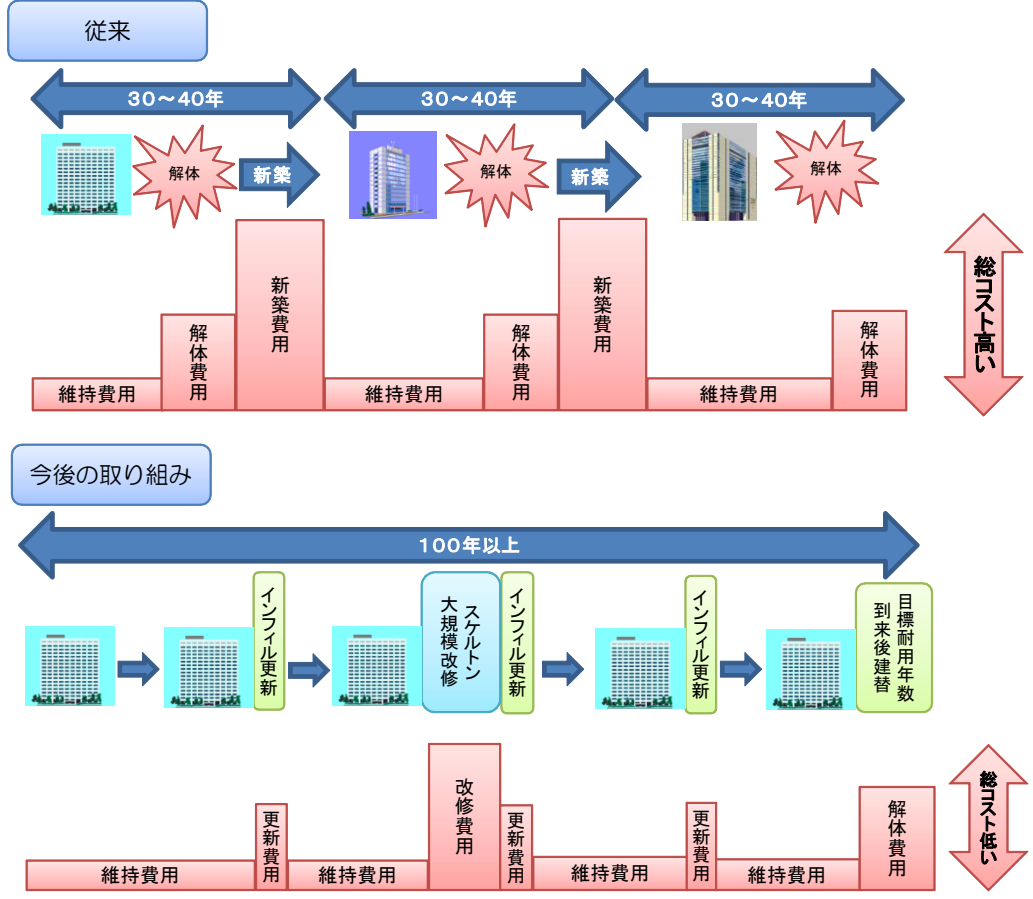


(3) 施設の長寿命化及びライフサイクルコストの最適化

- ・資源の有限性・環境負荷などへの配慮や、自立的な都市経営の必要性を踏まえ、建物の構造・用途などに応じた目標耐用年数を設定。この目標達成に向けた計画的な保全により、ライフサイクルコストの最適化を図る。
- ・継続利用する建物では、目標耐用年数を踏まえた老朽化対策や機能改善(耐震・バリアフリー・環境など)を適切に行う。
- ・なお、今後新規に建設する建物については、スケルトン(建物の構造体)とインフィル(建物の構造体以外の更新対象となる部位)を区別して保全を行うことも検討。

・あわせて、新規に建設する建物のコストについては、設計・建設費用のみでなく、ライフサイクルコストも考慮に入れた検討が必要。

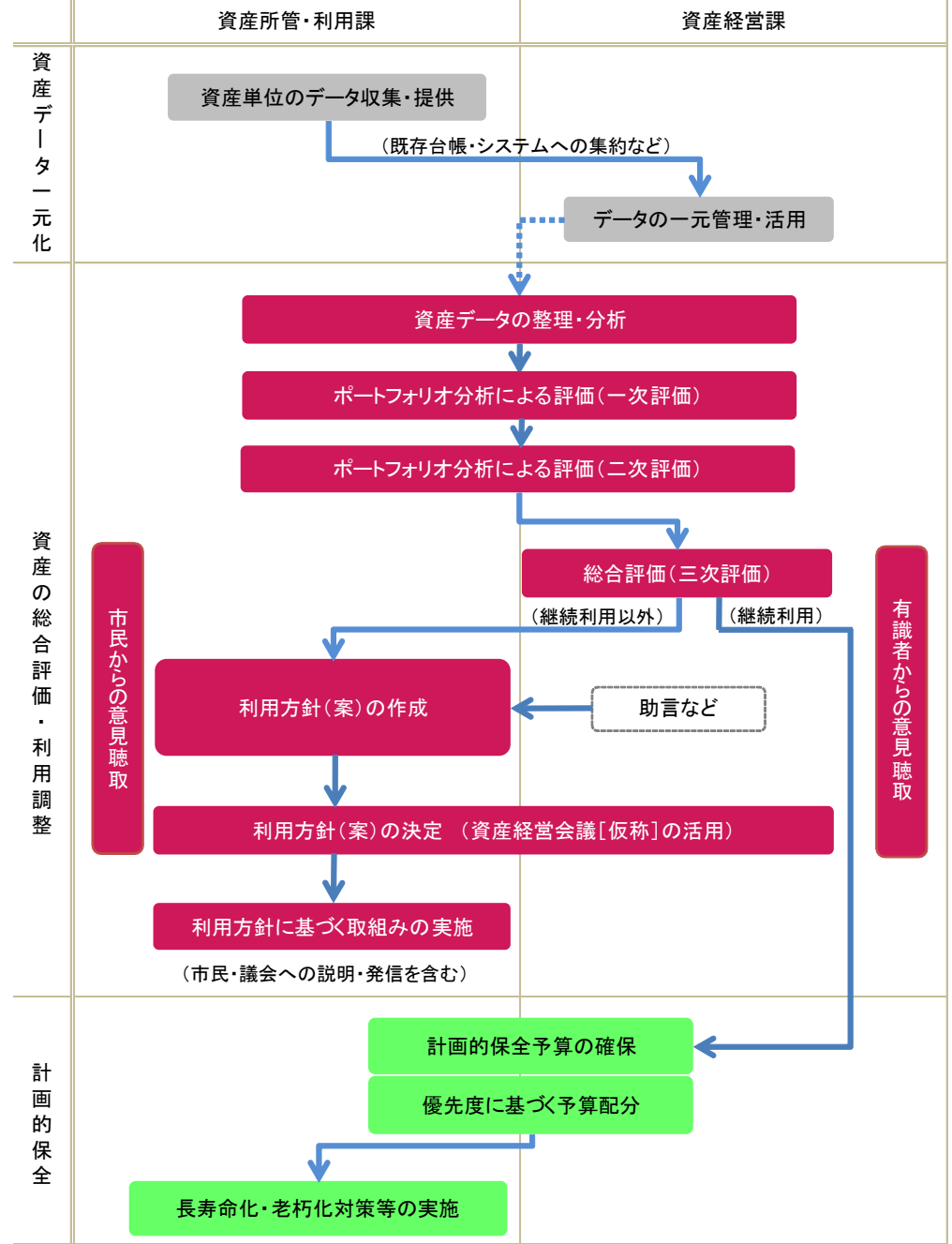
■ 建物のライフサイクル・ライフサイクルコストのイメージ



5 推進体制の構築 (19・20 ページ)

- ・資産経営に関する意思決定組織(資産経営会議[仮称])の創設や、資産所管・利用課と資産経営課の適切な連携により、全庁を挙げて効果的な資産経営を推進。
- ・このほか、評価結果や考え方の公表など、市民に対する意思決定の透明性を確保。

■ 資産経営の推進体制のイメージ(平成25年度以降)



■ 今後のスケジュール

時期	内容
平成24年度 4月～	庁内意思決定組織(資産経営会議[仮称])の運営 資産データ一元化のためのデータベース構築 モデル評価の実施
3月頃	資産データの一元化
平成25年度 4月～	資産経営システムの運用開始