

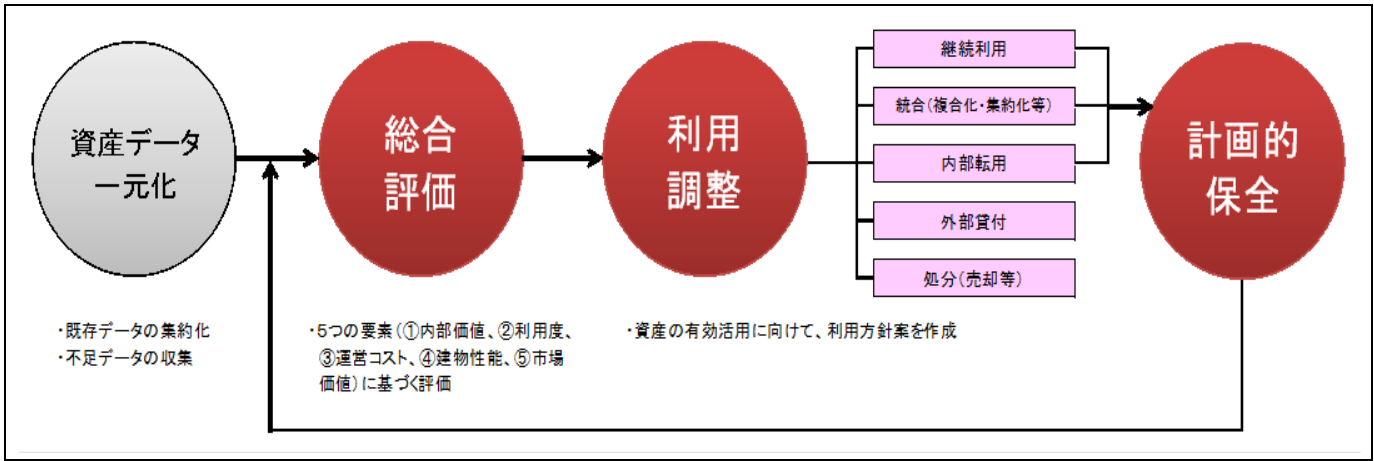
資産経営システムによる今後の取組みについて ～資産の総合評価2巡目の実施～

1 これまでの資産経営における取組みについて

(1) 資産経営システムの全体像

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を平成25年度から運用している。

▽ 資産経営システムのイメージ

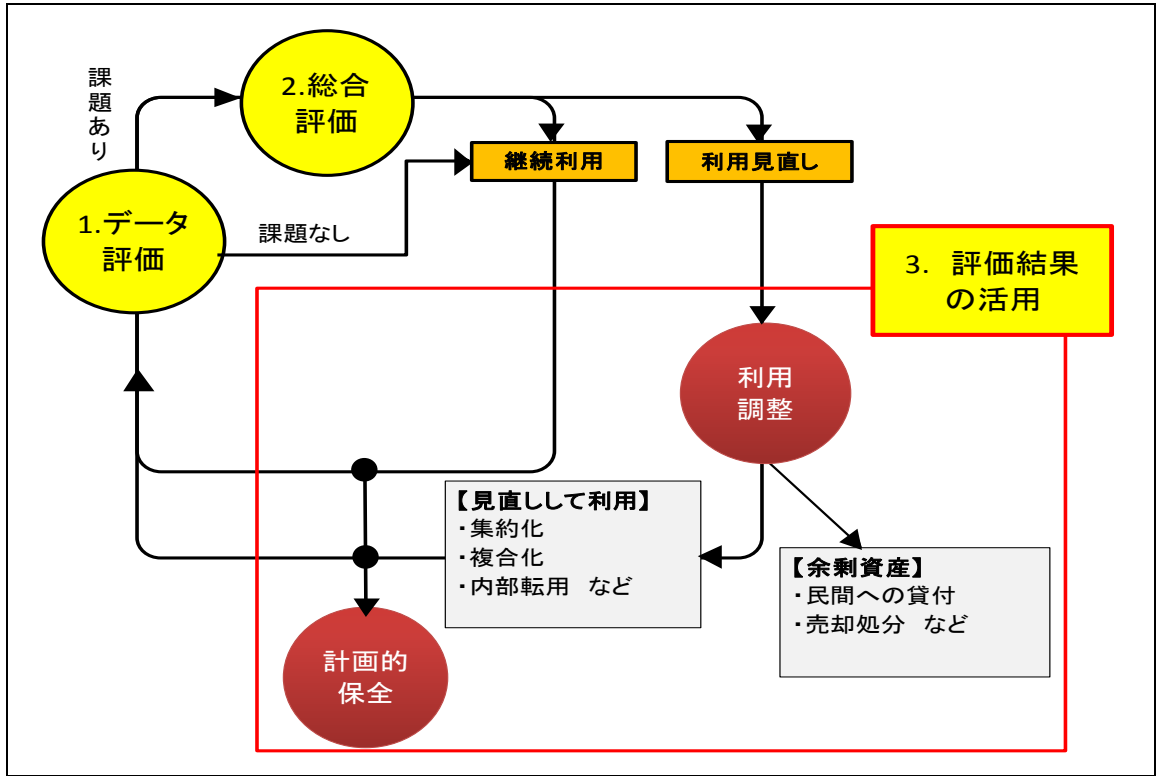


(2) 資産の総合評価【1巡目：平成25～29年度】

データ評価・総合評価の2段階で行うことにより、総合的・多角的な分析・考察に基づく、客観性の高い評価を実施。

分析・検討結果をもとに総合的な評価を行い、評価結果（継続利用 [計画的保全対象] / 継続利用 [当面継続] / 利用見直し）と取組みの方向性を示し、評価結果に基づく取組みを進めている。

▽ 資産の総合評価（1巡目）のイメージ



(3) 資産の総合評価1巡目の結果

データ評価で課題なし	52施設
継続利用 [計画的保全対象]	58施設
継続利用 [当面継続]	125施設
利用見直し	19施設
その他個別に取組みが進められているもの	71施設
計	325施設

※各評価結果における施設の詳細等は、「参考資料8」のとおり

▽ 評価結果区分について

評価結果	評価結果に基づく取組みの方向性
継続利用 [計画的保全対象]	周辺施設の状況、利用状況、規模、立地等から将来に亘り利用すべき施設 利用を継続。重要性、緊急性から保全の優先度を判断。計画的な保全に努める。
継続利用 [当面継続]	現時点では利用を継続するものの、 <u>将来的には見直しを検討すべき施設</u> 利用状況等に留意しながら施設を継続。今後、大規模改修や建替え等の段階で見直しを検討。
利用見直し	次年度に見直しに着手する施設 見直しの方向性に基づく具体的な利用方針を決定。（利用調整）

2 課題と対応方針

資産の総合評価1巡目を終えたところで、主に以下のような課題が出てきており、その課題解決に向けて資産の総合評価2巡目を行う。

課題(現状)	課題解決の考え方
1 総合評価開始時(平成25年度)に評価を行った施設は、既に5年程度経過し、評価対象施設の状況が変化している可能性がある。	直近決算時点のデータを用いた再評価を実施し、1巡目の評価と比較した経過観察を実施する。
2 総合評価開始以降に新たに設置された施設があり、総合評価未実施となっている施設がある。	総合評価2巡目のなかで、新たに評価を実施する。
3 「当面継続」とした施設の位置付けは、『将来的には見直しを検討すべき施設』としており、見直し検討の方向性や時期を示していない。	当面継続とした施設の具体的な見直しの方向性や、見直し実施時期の整理を行う。
4 総合評価1巡目の評価で「利用見直し」となった施設を抽出したが、更なる総量削減を図っていくために、新たな評価の手法の検討が必要となっている。	1巡目と同様の評価(施設単体毎の評価)以外に、新たな評価手法を取り入れ、見直しの方向性を見出すため、異なるグループ間における比較を実施する。 また、利用見直しとなった施設の進行管理が必要である。

3 資産の総合評価2巡目案

資産の総合評価2巡目の取組みとして、「モニタリング評価」を実施する。

(1) モニタリング評価の概要

資産の総合評価を行った施設の利用状況・運営コスト等について継続的に確認するとともに、さらなる資産経営の取組みの推進を図るため、「モニタリング評価」を実施する。

モニタリング評価は「施設別アプローチ」と「施設グループ間アプローチ」の2つの観点から実施する。

(2) 施設別アプローチ

ア 評価方法

- これまでの資産の総合評価のスキームは維持しながら、1巡目で実施していたデータ評価を、2巡目ではモニタリング評価として実施する。なお、モニタリング評価では資産データ調査で収集したデータ（利用度・運営コスト）を用いた偏差値による評価や、総合評価1巡目の評価結果（資産の総合評価シート）を踏まえた検証と経過観察を実施する。また、施設グループ全体の傾向からデータが乖離する施設についても検証し、必要に応じて評価結果に反映させる。

※ 建物性能については、資産の総合評価1巡目のデータ評価において残耐用年数及び耐震性能不足を評価しており、評価時点から一律で変化していることから、2巡目の指標とはせず、参考として記載する。

- 課題のない施設（課題の解消された施設）は、計画的保全対象施設として、個別施設計画の「計画的保全対象施設リスト」に追加し、築後60年までの使用を基本とした長寿命化を図るため、建物劣化度調査や大規模改修など計画的保全の具体的な内容や実施時期等を示す。
- 課題のある施設は、モニタリング評価の次年度以降、再配置が可能な対象施設を洗い出しし、概算コスト比較等を行いながら、周囲の施設との集約化を検討する。
- 新たに計画的保全対象とする場合や、新規施設（総合評価1巡目未実施）でモニタリング評価で「課題あり」となる施設は、資産の総合評価シートを作成する。
- 毎年度、モニタリング評価及び総合評価を実施し、利用調整の進捗は報告する。

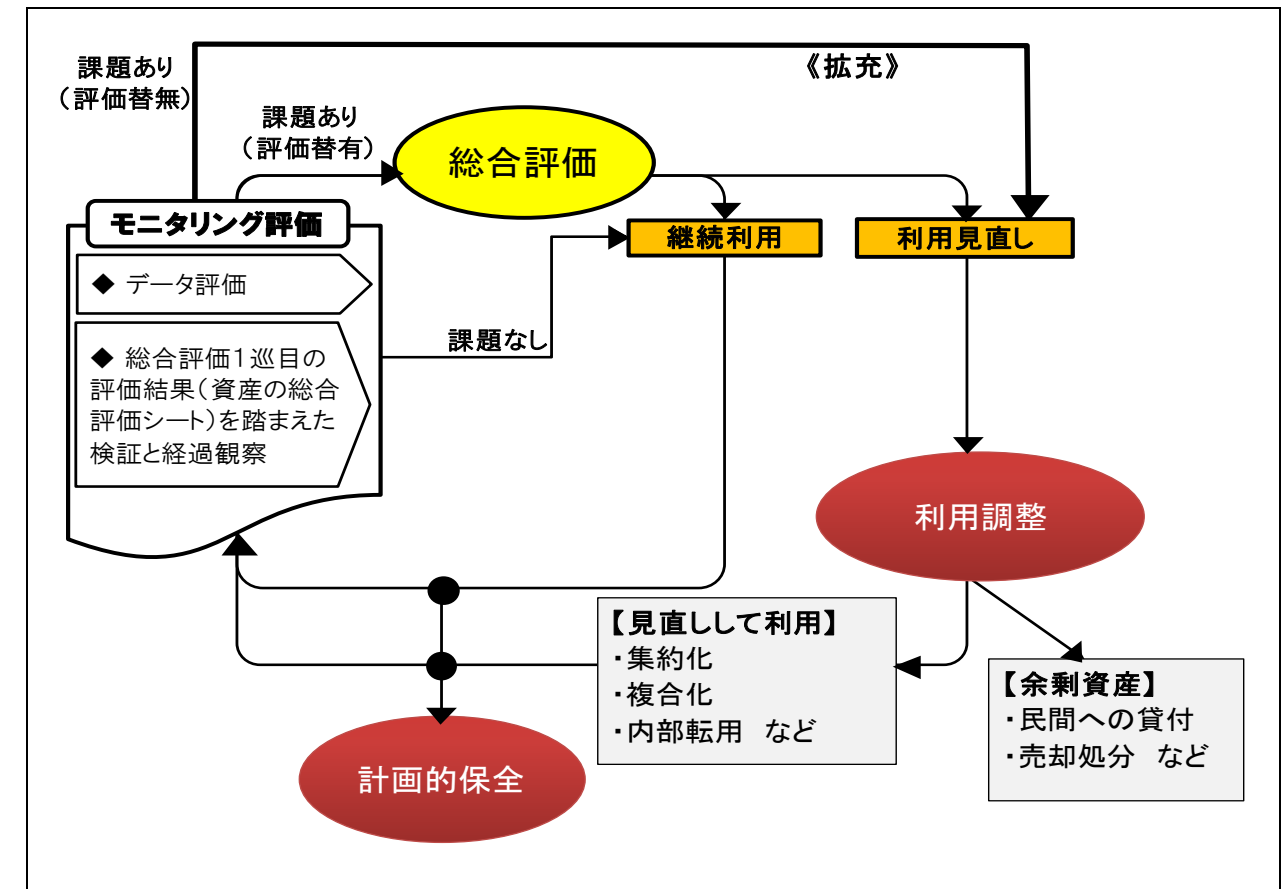
イ 対象施設

- 対象施設は、毎年度更新している資産カルテに合わせる。
- 資産の総合評価1巡目を実施した（データ評価含む）325施設に、施設の新設・廃止等を反映させ、平成30年度は、約300施設を対象とする。
- ※ 千葉県公共施設等個別施設計画のうち再配置対象施設リストに記載されている施設、及び各施設の特性等を踏まえ、別途、施設類型単位で長寿命化計画などを策定する学校や市営住宅、保育所といった一部の公共建築物及びインフラは対象外とする。

【対象外となる施設】

公共建築物： 学校、市営住宅、動物公園、病院、保育所、子どもルーム 等
 インフラ： 道路施設、モノレール施設、河川施設、公園施設、上下水道施設 等

▽ 施設別アプローチのイメージ



(3) 施設グループ間アプローチ

- 今までのデータ評価では、同一施設グループ内の施設単体のみで課題の有無を判断し、施設グループ間の比較は行っていなかったが、資産の総合評価2巡目では新たに、施設グループ間での比較・分析を行う。
- 施設グループ毎に算出した『利用者一人あたりコスト』等を用いて、施設グループ間の比較を行い、その結果課題ありとして抽出された施設グループは、施設の機能（諸室等）に着目し、稼働率等から課題の要因について分析を行う。要因の分析では、他施設グループとの共通した要素を確認した上で、改善策を検討していく。

▽ 施設グループ間アプローチの流れ

