

令和元年度第2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11月22日(金) 14:30～16:05

2 開催場所 千葉市中央コミュニティセンター 10階 101会議室

3 出席者

(1) 委員 (5名)

山本 俊哉 副委員長 (明治大学 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 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 (8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5名

4 報告

第1回委員会における意見等への対応について

5 議題

千葉市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて

6 議事の概要

(1) 千葉市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて

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) その他

次回委員会の開催は、令和元年12月25日(水)と決定した。

6 会議経過

(1) 開会

事務局 開会

(2) 報告

第1回委員会における意見等への対応について

山本副委員長 まず、報告事項「第1回委員会における意見等への対応について」です。
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1-1 第1回委員会における意見等への対応について
- ・資料1-2 千葉市の資産経営の取組み及び令和元年度のスケジュール
- ・資料1-3 資産の総合評価結果(案)の概要について(新規の開設等)

- ・資料1-4 資産の総合評価結果（案）の概要について[2巡目]
- ・参考資料1-1 資産の総合評価シート：南部青少年センター
- ・参考資料1-2 資産総量に関する資料

山本副委員長

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。

鈴木（雅）委員

参考資料1-2に記載があるように、今後の縮減シミュレーションについては、総合管理計画の内容ということで、後ほどの議題にて、事務局の説明を確認します。

山本副委員長

参考資料1-2は、鈴木（潔）委員からの、延床面積の縮減効果を示したほうが良いとのご質問に基づいて作成された資料だと思います。資産総量の縮減効果については、この期間でいうと、結果的に延床面積が増加しているということですが、長期的な資産経営という観点からすると、見方も変わってくるということかなと思いますが、何か事務局から補足することはありますか。

秋幡資産経営課長

市営住宅については、もともと平屋だった建物を5階建てに変更するなどにより延床面積は増えていますが、土地の高度利用により発生した余剰地を売却する取組みを進めています。

宮本資産経営部長

中央コミュニティセンターについて補足しますと、以前は民間持ち分部分を借りて庁舎として利用していたため、年間約3億円の賃借料がかかっていました。その後、約10億円弱での買取りについて民間から提案があり、費用対効果を試算したところ、3～4年利用すれば十分に採算がとれると判断したことから購入しました。その結果、一時的に延床面積が増加していますが、新庁舎が整備された後には有効活用を行う方向で検討している状況です。

小出委員

購入により、市が100%所有し権利関係が整理され、2者で所有しているよりも有効利用しやすくなったという金額以上のメリットがあったと思います。将来の有効活用が課題として残っているという理解でよろしいでしょうか。

宮本資産経営部長

おっしゃるとおりです。

山本副委員長

中央コミュニティセンターについては、建設当初は民間との共同事業として注目されました。今後の有効活用については、維持管理の視点を含めて検討するという課題があるということだと思います。

山本副委員長 報告された資料の修正については、私としても、適切に対応していただいたと感じているところですが、他にご質問やご意見等がございますか。特にないようですので、報告事項については以上で終了します。

(3) 議題

千葉市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて

山本副委員長 続いて、議題「千葉市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて」です。

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。

資産経営課職員

- ・資料 2-1 公共施設等総合管理計画の中間見直しの進捗状況
- ・資料 2-2 公共施設等の維持管理・更新等に係る中長期的な経費の見込み
- ・参考資料 2-1 資産経営に関する計画体系の修正について
- ・参考資料 2-2 「千葉市資産経営基本方針」の改訂に向けた考え方について
- ・参考資料 2-3 千葉市公共施設等総合管理計画の中間見直し（骨格案）
- ・参考資料 2-4 千葉市公共施設等総合管理計画（平成 27 年 5 月）
- ・参考資料 2-5 公共施設等総合管理計画に関するこれまでの経過と今後の予定

山本副委員長 説明ありがとうございました。

総務省からの通知や、資産経営推進委員会で検討していたことに加えて、建築物については学校、またインフラ施設など、対象施設が増えたので、事務局としてはとりまとめに時間がかかるということで、今回は中間報告としてご説明いただきました。

策定作業を進めていく中で、様々な意見があると思いますので、委員の皆さんから忌憚のないご意見をお願いします。

はじめに、欠席委員からのご意見について、事務局より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。

- ・欠席委員からの意見まとめ（当日配布資料）

山本副委員長 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。

- 湊委員 シミュレーションについて、総務省から、既存施設を耐用年数経過時に単純更新した場合の自然体の見込みの算出を求められているということですが、具体的にどのようなことか教えてください。
- 秋幡資産経営課長 例えば、建築物については、木造や鉄筋コンクリート造などの構造別や、学校や庁舎などの用途別に、法定耐用年数が設定されています。その耐用年数に基づき、単純に既存施設を造り替え、更新した場合を想定したシミュレーションになります。
- 資産経営課職員 補足しますと、建物に関しては同じ面積、規模で建替えることを前提としています。インフラ施設に関しても同様に、同じ規模で造り直すということです。
- 湊委員 耐用年数は、何かの根拠に基づいて設定されているということですか。
- 資産経営課職員 そのとおりです。
- 山本副委員長 他にご質問やご意見等はございますか。
稲生委員長からの意見については、私もごもっともだと思います。
あらためて、千葉市が総合管理としてどういった方向で考えているのかというところが重要だと思います。
当面継続施設の対策後の見込みは、延床面積20%削減が前提というのは、庁内からも市民の方からも非常にわかりやすいのですが、これだけに限らず、持続可能なまちづくりをしていくためにどうしていくのが重要
です。
先般の台風15号、19号、その後の大雨の被害によって、国土強靱化の名のもとにハード面を強化したほうが良いのではないかという意見もあります。お金があればいろいろ対応可能ですが、お金が限られているなかでどのように工夫していくかが大切です。そのうえで、目標値をどう設定していくかが論点になると思います。
- 國吉委員 台風と大雨で、どのくらいの影響があるかが知りたいところですが、委員長のご意見のとおり、持続可能なまちづくりのなか、延床面積を20%縮減するとなっていますが、市民として、サービスの質の低下についてどのような工夫をされているのが気になります。
また、資料2-2の30年間の対策後の見込みについて、インフラ施設は平準化されているように見えますが、建築物との差やその要因について教えてください。

秋幡資産経営課長

サービスの質に関して、例えば資産の総合評価を行った、住民票などの交付を行う市民センターや連絡所については、現在はコンビニエンスストアでもマイナンバーカードがあれば、住民票などを取得できるようになったので、市民センターや連絡所に行かなくても用が足りるようになりました。このように代替機能がある施設は、市民の方にご迷惑をかけない範囲で、集約化や面積縮減など、資産の総合評価において検討、評価しているところです。ただし、マイナンバーカードについてはまだ普及率がよくありませんので、すぐに市民センターや連絡所を廃止することはありませんが、マイナンバーカードの普及状況を踏まえて検討してまいりたいと思います。

また、資産の総合評価において、貸室機能については、実際に市民の方が利用するうえで、同じような機能が徒歩圏内にある場合は、利用状況を踏まえながら、集約化や類似機能の統合を行うことなどを検討しています。

先ほどの20%縮減については、過去の事例から、複合化を行った場合にはトイレや廊下などの共用部の面積を約15～20%縮減できることがわかりました。そのため、20%縮減として試算したところです。

また、建築物の対策後の見込みについては、新庁舎整備や清掃工場の建替を予定しており、どちらも直近10年間で多額の費用がかかるため、でこぼこして見えてしまっています。

山本副委員長

市民サービスを著しく低下させることはあってはならないことです。特に、次の世代への負担増加とならないよう、市民サービスについてどうしていくのかを常に頭に置きながら、議論していかなければならないと思います。

私からの質問ですが、学校施設についての目標値と、どのような対応を考えているのかを教えてください。

資産経営課職員

教育委員会において、昨年度末に学校の個別施設計画にあたる「千葉市学校施設長寿命化基本計画」を策定したところです。この計画において、校舎の建替え時には延床面積を30%縮減することを想定しています。

また、「第3次千葉市学校適正規模・適正配置実施方針」に基づき、学校統廃合について、教育環境の改善のための学校適正配置の取組みも含めた削減を検討しています。その対策を行った結果を今回の試算に反映させています。

秋幡資産経営課長

補足しますと、以前は1学年6クラスで36教室必要でしたが、現在は1学年2クラスから4クラス、12教室から24教室が適正規模、それを超えると大規模校とされています。そのため、建替えの際に36教室から30%縮減しても、児童数が減っているので問題ないということです。

鈴木（雅）委員 資料2-1に記載されている現行計画の目次を見ると、数値目標がどこに書かれるのかがわかりません。全市一体となって向かっていくのであれば、数値目標だけで章立てしても良いのかなと思いますが、どこに書かれる予定なのか教えてください。

資産経営課職員 他市の状況等を踏まえ、現時点では、第2章の最後か第3章の最初に記載することを予定しています。章立てしたほうが良いというご意見につきましては、今後検討してまいります。

山本副委員長 数値目標はゴールでありますし、それを実現するためにどうしていけばよいかを示すためにも、可能であれば目次で見てわかるようにしていただけると良いと思います。

今回の中間見直しにおいては、トップランナーとして他市の先行事例となるよう意欲的に取り組んで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。

小出委員 私も委員長のご意見を拝見して、ごもつともだなと思います。

別の防災関連の会議に出席した際に、将来的には恐らく災害の頻度が多くなると思うという話が出ていました。

今回の試算における収支ギャップについては、これまでの災害に基づいた形でシミュレーションされていると思います。先日の台風や将来的な災害の頻発の影響をこの計画のシミュレーションに盛り込めるのかどうか、また、どのような考え方でこの計画を策定したのかについて、整理しておく必要があると思います。

山本副委員長 私も防災の話は重要だと思います。今回のインフラ施設の試算については、どのような方法で試算しているのかがわからないので、可能であれば小出委員の意見を盛り込み、市民の方にもわかりやすく示していただきたいと思います。

ただ、防災の話については、風害や水害など、さまざまな被害が想定されますので、簡単にまとめられる話ではないと思います。地震対策は力を入れてやってきた自治体が多いですが、特に今後は気象変動に伴って、風水害の被害が大きくなってくると言われています。がけ崩れなどもありますので、どこに居住して、どこに施設を整備するのか、また避難をどうするのか、被害を減少させていくこともありますので、昭和の時代のような防災対策は通用しない、つまり公共事業や公共施設の整備をどんどん進めていく時代ではなくなったということは、基本的な考え方として堅持したうえで、どのような対策をとっていくかについて知恵を絞っていく時代であると思っています。

他にご質問やご意見等はございますか。

湊委員 シミュレーションなので、いくつかのケースやシナリオを示すと市民が考える材料になると思います。例えば、人口推移や災害危険区域などを踏まえて、いくつかシミュレーションしていくとわかりやすいと思います。

山本副委員長 ご意見のとおり、ある程度事務局でシミュレーションを行い、結果を示していただければと思います。一方で、シミュレーションについては際限なくできますので、シミュレーションに必要な条件を整理する必要があると思いますが、事務局としていかがでしょうか。

秋幡資産経営課長 お答えになるかわかりませんが、例えば、雨水対策施設については、ゲリラ豪雨の被害もありますので、1時間当たりのピーク雨量を見直し、約65mmまで対応できるよう、草野水路などを重点地区として設定して整備していく方針を策定し、数年前から再整備に取り組んでいるところですが、今年度の災害は想定を超えていたため、浸水被害が発生してしまいました。先ほど副委員長からお話があったとおり、予算が潤沢にあるわけではないので、施設整備の加減とソフトの対策としてどうしても浸水してしまう地域については、長期的には、立地適正化の観点から検討するなど、市としても、どこまで対策すべきか検討していく必要があると考えています。

先ほど小出委員からご意見のあった防災対策について、多額の事業費がかかるものについても、国からの補助金制度や、地方債制度として国が交付税措置を行うものもあります。このように、市の一般財源への影響額が少なく対策できる事業もあるので、そうした費用対効果が高い事業を取捨選択して取り組んでいく必要があると思っています。また、今年度の台風被害についても、補正予算を組んで対策に取り組んでまいります。

また、今回の総合管理計画に仮に盛り込めなかった場合についても、計画のPDCAサイクルに基づき、必要な事案が生じたらシミュレーションをやり直し、計画の数値目標を修正していくなど、実効性のある計画に見直していくことを検討しています。

山本副委員長 稲生委員長から、これまでの取り組みの成果をまとめて、周知できると良いと思うというご意見がありました。事務局としていかがでしょうか。

秋幡資産経営課長 先ほどご説明したとおり、建築物の保全予算の一元化に関しては盛り込んでいく予定です。また、蘇我コミュニティセンターと蘇我勤労市民プラザの統合など、評価の高い事業については、計画に盛り込んでいけるように検討してまいります。

山本副委員長 市民の方からは、1つの事例だけでなく、2つ、3つと事例があるとわかりやすいと思いますので、可能な範囲内で対応をお願いします。
他にご質問やご意見等はございますか。

鈴木（雅）委員 第5章の取り組みの推進体制については、以前から意見を申し立てたとおり、資産経営課だけでなく庁内全体で取り組んでいただきたいので、主管課長会議などが加わったのは良いと思います。その中で、議会については市民の代表であり、議会への説明や理解が必要であることは当たり前なので、あえて記載しなくても良いのではないかと思います、いかがでしょうか。

資産経営課職員 おっしゃるとおり、議員は市民の代表なのですが、総務省からの指針に示されているため、記載しています。

山本副委員長 他にご質問やご意見等がございますか。
特にないようですので、議題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 1点、事務局からございます。
次回の委員会の開催日程についてです。12月25日（水）に開催したいと思います。ご都合よろしいでしょうか。

（委員より 異議なしの声）

それでは、次回の推進委員会は12月25日（水）の開催とさせていただきます。時間等は後日あらためてご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

山本副委員長 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いたします。

皆様、お疲れ様でした。