

# 資産の総合評価シート

施設名	子ども交流館	施設所管課	こども未来局こども未来部こども企画課	評価番号	28-4
-----	--------	-------	--------------------	------	------

## 1 分析結果

### (1) データ評価結果

評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	○	—	—

#### 【まとめ】

- ・①建物性能に課題はない。
- ・②利用度、③運営コストは、類似施設がないことから、相対評価は実施せず、建物性能についてのみ評価を実施し、総合評価を行うこととした。

### (2) 現用途の需要見通し

#### ①利用実績の検証

H19年10月、千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業において、小学生・中学生・高校生に健全な遊び場・居場所を提供し、その健康を増進し情緒を豊かにするための拠点施設(対象年齢18歳未満)として、Qiball(きぼーる)内の3F～5Fに開設。

#### 1 H27年度の利用状況

##### (1) 利用者数

- ・合計151,017人(前年度137,552人)【前年比110%】
- ・利用の中心は小学生以下で約5割を占める。
- ・未就学児の利用には保護者の同伴が必要であるため、約3割は大人の利用である。
- ・夏休みなど、学校の休暇期間を含む休日の利用者が約7割である。

・平日の日中は、小学生・中学生・高校生が学校教育活動のため、ほとんど利用できない影響で利用者数が少なくなっており、平日については、放課後の時間帯が利用の中心となっている。

・平日の午前中の利用者が比較的少ないものの、未就学児を対象とした講座の対象年齢を拡充したこと等により、利用者が増加している。

・休日は小学生以下の利用が約7割を占め、また、大人の利用者数も平日の約4倍となることから、夏休み等を含む休日の居場所や親子で利用できる屋内の遊び場として利用されていると考えられる。

・同建物内には未就学児(0～6歳)とその保護者を利用対象とした「子育て支援館」があり、対象年齢が重複しているものの、本施設における利用の中心は3～6歳(未就学児のうち約8割)で、0～2歳が利用の中心(未就学児のうち約7割)である子育て支援館との住み分けができていると考えられる。

##### (2) 諸室の利用状況

・一部諸室(アリーナ、調理室、工房、音楽スタジオ、多目的室)は、団体による専用利用が可能である。団体での利用者数は、来館者数の1割程度となっており、利用状況としては、講座等による個人利用がほとんどである。

・なお、個人利用は諸室の出入りが自由であるため、稼働率は算出していない。

・未就学児・小学生はプレイルーム、中学生はアリーナ、高校生は学習室の利用者が最も多い。

#### 2 利用者数の推移(H23～H27年度)

- ・利用者数は増加傾向。
- ・小学生以下及び大人は増加傾向、中学生、高校生は横ばい。
- ・未就学児の利用には保護者の同伴が必要であるため、この年代の利用が減少した場合、大人の利用も減少すると考えられる。

#### 3 運営コスト

・利用料金は無料(一部、講座等の参加費は有料)であり、利用に伴う市の歳入はない。

・開館当初より指定管理者制度を導入しており、市の支出である指定管理料は約9,500万円/年であり、約6割が人件費である。

・施設の維持管理費として、Qiball(きぼーる)管理組合への負担金(約4,000万円)を支出している。

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的には、児童人口の減少に伴い利用者数が減少する可能性がある。</li> <li>・ただし、過去の利用状況を見ると児童人口と利用者数は比例しておらず、長期的な利用動向については、児童人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。</li> </ul>
③将来における効率性の変化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利用者数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する。</li> </ul>

**【まとめ】**

- ・利用者数は増加傾向である。
- ・平日に比べて、休日（夏休みなど学校の休暇期間を含む）の利用が多い。
- ・長期的には、児童人口の減少に伴い利用者が減少する可能性があるが、児童人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。

**(3) 公共施設再配置**

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設は子育て支援館、科学館、中央区保健福祉センター、ビジネス支援センターとの複合施設である。</li> <li>・市内に類似施設はない。</li> <li>・概ね1km圏内には、中央区役所、小中学校、子どもルーム、保育所など、多くの公共施設が立地しているものの、本施設を再配置可能なスペースはない。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複合施設である科学館は、H26データ評価で課題がなく、計画的保全対象としている。</li> <li>・中央保健福祉センター及び子育て支援館は、H28総合評価(案)で計画的保全対象としている。</li> <li>・ビジネス支援センターは、H28総合評価(案)で当面継続としている。</li> </ul>

**【まとめ】**

- ・類似施設はなく、建物性能や周辺施設の状況から、直ちに再配置することは難しい。

**(4) 資産の立地特性**

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域（商業地域）である。</li> <li>・千葉都心エリア内に立地しており、近隣には、行政施設や店舗などが集積している。</li> <li>・JR千葉駅から徒歩15分、京成千葉中央駅及びモノレール葭川公園駅から徒歩で約5分であることや、周辺のエリアから上記の鉄道駅に向かうバス路線の停留所に近接しており、交通アクセスは良好である。</li> <li>・科学館等との複合施設であり、本施設を廃止しても、建物の除却はできない。</li> <li>・千葉中央第六地区第一種市街地再開発事業におけるQiballの建設にあたり、一部、まちづくり交付金が交付されている。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・立地や交通アクセスを踏まえると、公共としての活用ポテンシャルは高い。</li> </ul>
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり交付金により取得した財産の有償譲渡等にあたっては、関東地方整備局の承認を要する。</li> </ul>

**【まとめ】**

- ・用途地域は商業地域であり、また、千葉都心エリアに立地しており、近隣には、行政施設や店舗などが集積していることや公共交通アクセスも良好であることから、公共としての活用ポテンシャルは高い。
- ・Qiballの建設にあたっては、一部、まちづくり交付金が交付されているため、有償譲渡等の外部転用には、関東地方整備局の承認を要する。

**2 総合評価**

評価結果	
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物性能に課題はない。</li> <li>・利用者数は増加傾向であり、利用度は概ね良好である。</li> <li>・本施設との複合施設について、科学館はH26総合評価で計画的保全対象とし、今年度の総合評価(案)では、子育て支援館・中央保健福祉センターは計画的保全対象、ビジネス支援センターは当面継続としている。</li> </ul>
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・類似施設はなく、建物性能や周辺施設の状況から、直ちに再配置することは難しい。</li> </ul>
⑪継続（計画的保全対象）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以上のことから、計画的保全対象として、必要な保全を行い、長寿命化を図るべき。</li> </ul>