

資産の総合評価シート

施設名	中田都市農業交流センター	施設所管課	経済農政局農政部農業経営支援課	評価番号	28-7
-----	--------------	-------	-----------------	------	------

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・②利用度に大きな課題はなかった。
- ・③運営コストは課題あり。地域農業活動拠点施設は延床面積が220㎡で、他の都市農業交流センターに比べて延床面積は小さいものの、市民農園や野バラ園などを含む全体の維持管理にコストを要することから課題ありとなった。

(2) 現用途の需要見通し

①利用実績の検証

H22年4月、いずみグリーンビレッジ構想に基づき、旧中田最終処分場の跡地を活用した市民農園として開設。

1 H27年度の利用状況

(1) 利用者数：14,619人（前年度比 99%）

- ・主な利用者は、市民農園の区画契約者（年間契約）であることから、他の都市農業交流センターに比べ、利用者数が少ない。花の名所としての整備が図られた野バラ園や、芝生広場を訪れる見学者等は1,749人（前年度比 97%）。
- ・夏期（8月）や冬期（12月～2月）の利用者は、月平均1,218人を下回る。収穫体験などの一般利用者向けイベントが行われる5～6月、10月～11月には見学者等も含め、利用者数が増加する。

(2) 市民農園

- 第1農園（20㎡・全280区画）：184区画（前年度比 114%）【契約率 66%】
- 第2農園（40㎡・全113区画）：113区画（前年度比 100%）【契約率 100%】
- 車椅子用プランター（4㎡・全5区画）：2区画（前年度0区画）【契約率 40%】
- ・第1農園は区画面積が第2農園の半分と狭く、農機具貸出等を無料で行う地域農業活動拠点施設からも遠いことから、契約率が低くなっている。
- ・未契約の区画では、指定管理者が農作物を作っており、自主事業の収穫体験（6月頃（ジャガイモ）、11月頃（大根・人参など）、秋の感謝祭（11月頃（サツマイモ収穫））などで活用している。

2 利用状況の推移（H22～H27年度）

- ・開設以降、利用者数は増加傾向。

（H22年度：4,075人 → H27年度：14,619人）

- ・契約区画数も同様に増加傾向。市民農園の各区画の契約数はH27年度が最も多く、第2農園についてはH25年度以降、稼働率100%となっている。
- ・車椅子用プランターは、H26年度まで利用実績なし。

3 運営コスト

- ・指定管理者は地元農家の組合（中田市民農園管理運営組合）。指定管理料は約1,300万円/年。
- ・指定管理者の収支は、契約区画数が少ない開設初年度のみ支出超過となったものの、H23年度以降、契約数の増加に伴い改善している。
- ・各区画の利用料金は約500円/㎡。
- ・指定管理者の支出において、市民農園や野バラ園などを含む園内の維持管理に要する経費（約700万円/年）の割合は、人件費とともに、それぞれ支出全体の約4割を占めている。
- ・データ評価では、延床面積あたり運営コストに課題ありとなったが、市民農園や野バラ園の維持管理経費などを含む全体のコストを、規模の小さい地域農業活動拠点施設の延床面積で除して算出したことの影響であり、実質的な課題はない。

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・長期的には、総人口の減少に伴い利用者数は減少すると考えられるが、ニーズの変化など、人口増減以外の社会的要因による影響も併せて考慮する必要がある。
③将来における効率性の変化	・利用者数が減少した場合、施設運営の効率性が低下する。

【まとめ】

- ・開設以降、利用者数及び市民農園の契約区画数は増加傾向。
- ・長期的には、総人口の減少に伴い利用者数は減少すると考えられるが、ニーズの変化など、人口増減以外の社会的要因による影響も併せて考慮する必要がある。
- ・契約数の増加に伴い、利用料金収入は増加しており、指定管理者の収支は良好。
- ・データ評価では、延床面積あたり運営コストに課題ありとなったが、市民農園や野バラ園の維持管理経費などを含む全体のコストを、規模の小さい地域農業活動拠点施設の延床面積で除して算出したことの影響であり、実質的な課題はない。

(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"> ・市内に類似施設はない。 ・概ね1km圏内には、中田スポーツセンター、若葉消防署泉出張所（残耐用年数14年）が立地している。 ・本施設の敷地面積は市民農園や野バラ園などを含めて約6万㎡である。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・一般廃棄物最終処分場跡地を活用して整備した施設である。 ・地中からの排水を、排水基準で定められた水準にするために、半永久的に処理する必要がある。 ・中田スポーツセンターは、一般廃棄物最終処分場跡地を活用して整備した施設であり、H26総合評価では当面継続としている。

【まとめ】

- ・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・一般廃棄物最終処分場跡地を活用して整備した施設であり、地中からの排水を半永久的に処理する必要がある。

(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"> ・市街化調整区域である。 ・最寄駅（千葉モノレール千城台駅）まで約4km。 ・周辺には農地が広がっている。 ・国道126号に近く、自家用車（駐車場 約180台）でのアクセスは良い。公共交通機関としては、千葉モノレール千城台駅からのバス利用が中心となる。
②公共としての活用ポテンシャル	・現用途以外での活用のポテンシャルは低い。
③外部転用のポテンシャル	・市街化調整区域であり、活用のポテンシャルは低い。

【まとめ】

- ・市街化調整区域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは低い。

2 総合評価

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能に課題はない。 ・開設以降、利用者数及び市民農園の契約区画数は増加傾向。
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・データ評価では、延床面積あたり運営コストに課題ありとなったが、市民農園や野バラ園の維持管理経費などを含む全体のコストを、規模の小さい地域農業活動拠点施設の延床面積で除して算出したことの影響であり、実質的な課題はない。 ・一般廃棄物最終処分場跡地を活用して整備した施設であり、地中からの排水を半永久的に処理する必要がある。
方向性	
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> ・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況を注視する。 ・ただし、区画面積の大きい第2農園のニーズが高いことを踏まえ、稼働率の低い第1農園については、連続した区画での貸出しを検討するなど、施設利用の効率性向上を図るべき。