

資産の総合評価シート

施設名	農政センター	施設所管課	経済農政局農政部農業経営支援課	評価番号	28-8
-----	--------	-------	-----------------	------	------

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建物性能は、管理事務所棟の残耐用年数が12年であることから、課題ありとなった。
- ・②利用度・③運営コストは、本施設と機能・用途が類似する施設がないことから、データ評価を行わず、総合評価を実施することとした。

(2) 現用途の需要見通し

①利用実績の検証

S53年5月、都市型農業（近郊農業）の普及活動拠点として開設。農業者への営農指導・支援を行う。敷地内には耐用年限を超過した建物が多く老朽化が著しい。

1 H27年度の利用状況

(1) 管理事務所棟（H28年度 配置職員数：35人）

- ・本施設は農業経営支援課及び農業生産振興課の執務室として利用されている。
- ・農業経営支援課では、本施設や都市農業交流センターの管理運営の他、農業後継者・新規就農者・新たな担い手の育成・確保などを行う。
- ・農業生産振興課では、乳牛育成牧場の管理運営の他、優良種苗の生産・供給や土壌分析などを行う。

(2) 千葉地域農林業センター：利用者数 4,014人（前年度比 78%）

利用件数 393件（前年度比 102%）

・施設内は一般利用も可能な貸出施設となっているものの、主に市の農政部各課が打ち合わせ等に利用しており、会議室・和室では利用件数のうち、約9割が農政部での利用。

・本施設は県所有の農業者研修施設であり、市が無償で借り受け、管理運営を行っている。開設に際し、八千代市、市原市、習志野市より管理運営を千葉市に一任することが合意されており、維持管理経費は本市が負担している。

(3) 園芸施設（複合型植物工場、組織培養棟、温室・網室、圃場）

ウイルスフリー苗などの購入農業者：77戸（前年度比 91%）

売上高：117万円（前年度比 105%）

市民農園利用者養成講座：利用者数 45人／定員 48人（前年度比 115%）

学童見学：利用者数 3,240人（前年度比 131%）【40校】

・バイオテクノロジーによる優良種苗の培養、ウイルスの分析、人口光による栽培実験などを行うとともに、ウイルスフリー化された野菜や花きを生産し、市内農業者に供給している。

・養成講座圃場では、市内在住・在勤者を対象に野菜の栽培講習と栽培体験を月2回程度の市民農園利用者養成講座を実施（受講料25,000円/年）。

・学童農園には芋ほり体験等で市内小学校の児童が訪れる。

(4) 農業者健康増進施設

多目的ホール：利用者数 1,365人（前年度比 61%）【稼働率 19.5%】

多目的グラウンド：利用者数 6,419人（前年度比 82%）【稼働率 14.0%】

・グラウンドの利用料金は無料、ホールは農業者が減免対象となるものの、減免のない農業者以外の地元市民などによる一般利用の割合が概ね9割と高い。

・グラウンドはグラウンドゴルフや野球、ソフトボールなどでの利用がある。

・ホールは仕様が体育館となっており、主にバレーボールやバドミントン、卓球などでの利用がある。なお、本市又は本市周辺において家畜伝染病が発生した場合等には、多目的ホールが家畜伝染病防疫対策本部のサブステーションとして、発生農場で使用した車両や資材、従事者の消毒等を実施する。

2 利用状況の推移（H23～H27年度）

・千葉地域農林業センター諸室の利用者数及び利用件数は減少傾向。

・園芸施設で生産されるラッキョウ種球やサツマイモ苗、洋ラン苗など、ウイルスフリー化された野菜や花きの売上高及び利用農家戸数は減少傾向。

・市民農園利用者養成講座利用者数は増加傾向。

・学童農園見学者数は概ね横ばい。

	<ul style="list-style-type: none"> ・農業者健康増進施設の利用者数は、ホールで減少傾向となったものの、多目的グラウンドは例年、白井町民フェスティバルの会場としても利用されており概ね横ばい。 <p>3 運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本施設は直営施設である。過去5年間の運営コスト平均は約9,600万円/年で概ね横ばい。約7割は、圃場や健康増進施設などの維持管理や修繕に係る管理費となっている。 ・圃場や健康増進施設の管理業務は、(一社)千葉市園芸協会に委託して実施している。(委託料 約2,100万円/年)
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"> ・長期的には、市内農業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	<ul style="list-style-type: none"> ・市内農業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】

- ・敷地内には耐用年限を超過した建物が多く老朽化が著しい。
- ・近年、各施設の利用者数は減少傾向。本施設は、農業者支援のために設置されたものの、農業者以外の地元市民などによる一般利用の割合が高くなっている。
- ・なお、多目的ホールについては、本市又は本市周辺において家畜伝染病が発生した場合等、家畜伝染病防疫対策本部のサブステーションとして利用される。

(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"> ・市内に類似施設はない。 ・概ね1km圏内には、白井公民館、若葉図書館泉分館、野呂保育所、白井小中学校が立地している。 ・本施設の敷地面積は圃場などの園芸施設等を含めて約24万㎡である。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・白井公民館はH25総合評価で当面継続、若葉図書館泉分館はH27総合評価で見直し(その他(運営の効率化))としており、更新時期の近い白井小学校の建替えのタイミングで合築を検討すべきとしている。

【まとめ】

- ・市内に類似施設はなく、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。

(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7km。 ・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81台)でのアクセスは良い。公共交通手段としては、千葉モノレール千城台駅やJR千葉駅からのバス利用のみである。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・立地や交通アクセスを踏まえると、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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> ・管理事務所棟の建物性能は、残耐用年数が12年で課題あり。また、敷地内には耐用年限を超過した建物が多く、老朽化が著しい。 ・近年、各施設の利用者数は減少傾向。本施設は、農業者支援のために設置されたものの、農業者以外の地元市民などによる一般利用の割合が高くなっている。 ・市内に類似施設はなく、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。
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、農業者向けの事業に係る利用は減少傾向であり、施設の老朽化が著しいことから、大規模改修や建替えのタイミングに合わせて、センター内に立地する各建物の必要規模等を精査すべき。