

資産の総合評価シート

施設名	ビジネス支援センター	施設所管課	経済農政局経済部産業支援課	評価番号	28-11
-----	------------	-------	---------------	------	-------

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建物性能に大きな課題はなかった。
- ・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	<p>H19年10月、市内中小企業者等の経営や創業を支援する産業振興の拠点施設として、Qiball(きぼーる)内の13F～15Fに開設。</p> <p>1 H27年度の利用状況</p> <p>(1) 創業支援施設 空室数(年度末)：ビジネスインキュベーター室 5室/14室(前年度3室)【稼働率 67%】 プレインキュベーター室 3室/4室(前年度3室)【稼働率 33%】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内創業の意思を持つ個人又は法人が最長3年間入居できる創業支援施設であり、入居者は専門家相談の他、高速通信回線や会議室を利用可能。 ・居室の1つはブースで4区画に分け、プレインキュベーター室としている。入居可能期間は最長1年間。 <p>(2) 会議室等：利用者数 175,420人(前年度比 103%)【稼働率 49.5%】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各諸室は、主に、創業支援施設入居者の打ち合わせスペースや、近隣の官公庁や民間企業が実施するセミナー会場等として利用される。 ・15Fには、スタジオ(多目的室)や和室(特別商談室)があり、地域団体等のサークル活動(ダンススクールや書道教室)などにも利用されている。 ・稼働率の低い15Fパソコン研修室(15%)は、H29年度よりパソコン備品を撤去し、通常の会議室へ変更予定。 <p>(3) 相談事業：1,645件(前年度比 88%)【窓口相談者 1,937人】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営課題や法律問題について、専門家による相談・助言を随時、無料で行っている。相談件数の約6割は企業訪問により実施しており、窓口対応は約3割。 <p>(4) ビジネス支援センター中央分館(チバラボ) 登録会員数：53人(前年度比 189%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市内初のフリースペース型の起業家支援施設として、H25年3月に事業開始(千葉中央ツインビル2号館7F)。アイデア段階の事業構想でも利用可能。会員同士の連携・協力による新たなビジネス創出を目的としている。 ・(公財)千葉市産業振興財団が独自に行う補助事業であり、運営費は約2,000万円/年、利用料金収入は約300万円/年。 ・これまでに法人化した会員数は21(延べ会員数97)であり、登録会員数は増加傾向。 <p>2 利用状況の推移(H19～H27年度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開設以降、会議室等を中心に利用者数は増加したものの、近年は横ばい。 ・創業支援施設は、H25年度以降、入居可能期間の限度までの利用は減少し、空室日数が増加したことから、稼働率は減少傾向。 <p>3 運営コスト(H27年度)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・約8,000万円/年の指定管理料(指定管理者：(公財)千葉市産業振興財団)の他、光熱水費や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/年)を支出。 ・チバラボ事業の収入を除いた支出分(約1,700万円)は、市が補助金として支出している。
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"> ・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。
<p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開設以降、会議室等を中心に利用者数は増加したものの、近年は横ばい。 ・創業支援施設は、H25年度以降、入居可能期間の限度までの利用は減少し、空室日数が増加したことから、稼働率は減少傾向。 ・経営相談の約6割は訪問先企業で実施しており、窓口での相談件数を上回っている。 ・チバラボは、(公財)千葉市産業振興財団が実施する事業であるものの、利用料金収入が少なく、支出超過しており、運営コストに課題がある。 	
(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"> ・本施設は子ども交流館、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。 ・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。 ・中央区や美浜区内には、施設機能が類似する民間レンタルオフィスが存在する。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・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。また、中央保健福祉センター、子ども交流館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。 ・中央区役所は、H28総合評価(案)で計画的保全対象としている。
<p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・周辺には多くの公共施設が立地しているものの、利用状況等を踏まえると直ちに再配置の検討が可能な施設はない。 ・市内の民間レンタルオフィスとの連携を図り、市の施設を前提とせず、ソフト事業を中心とした創業支援の展開等の可能性も考えられる。 	
(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"> ・市街化区域(商業地域)である。 ・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。 ・JR千葉駅から徒歩15分、京成千葉中央駅及びモノレール菟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。 ・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。 ・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。
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、公共としての活用ポテンシャルは高い。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
<p>【まとめ】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能に課題はない。 ・開設以降、会議室等を中心に利用者数は増加したものの、近年は横ばい。創業支援施設では、H25年度以降、入居可能期間の限度までの利用は減少し、空室日数が増加したことから、稼働率は減少傾向。 ・経営相談の約6割は訪問先企業で実施しており、窓口での相談件数を上回っている。 ・周辺には、直ちに再配置が検討可能な施設はないものの、市内には施設機能が類似する民間レンタルオフィスが存在する。
継続利用	
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、将来的には民間レンタルオフィスとの連携を図り、市の施設を前提とせず、ソフト事業を中心とした創業支援の展開等の可能性と、ビジネス支援センターの今後のあり方についても検討すべき。 	