

資産の総合評価シート

施設名	松ヶ丘市民センター	施設所管課	中央区地域振興課	評価番号	28-16
-----	-----------	-------	----------	------	-------

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利用度に大きな課題はなかった。
- ・③運営コストは、延床面積（104 m²）が市民センター平均（約 173 m²）より小さいため、面積あたりコストが高くなっている。（市民センター：10 位／11 施設）

(2) 現用途の需要見通し

① 利用実績の検証	<p>H 4 年、松ヶ丘公民館との複合施設として建設。</p> <p>松ヶ丘市民センターは、中央区役所の行政手続のうち主な機能を周辺 2 km 程度の範囲で補完するものとして設置しており、仁戸名町、星久喜町を中心とした約 4 万人の住民が利用の中心であると考えられる。過去 5 年間におけるこのエリアの人口は、概ね横ばいであるものの、微増傾向である。</p> <p>区役所や他行政施設から 4 km 程度離れており、かつ、区役所への交通アクセスが不便なエリアであるため、地域特性や人口集積を踏まえて設置されている。</p> <p>1 H 2 7 年度の利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務処理件数は、84 千件である。（市民センター 3 位／11 施設） ・主な内容は、戸籍・住民登録に関する事務処理件数や証明書の交付件数、国民健康保険等に係る事務処理件数である。 ・区役所と同様に、手続内容や立地状況から比較的年齢層の高い利用者が多いものと考えられる。 <p>2 利用状況の推移（H 2 3 ～H 2 7 年度）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・年度による増減はあるものの、概ね横ばいである。 ・過去 5 年間において、市民センター11 施設中 3 位と、利用度は高い。 <p>3 運営コスト</p> <ul style="list-style-type: none"> ・運営コストのほとんどは、事務員に係る人件費である。 ・延床面積が市民センター平均より小さいため、面積あたりコストが高くなっている。
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"> ・千葉市の総人口はH 3 2 年の約 97.4 万人をピークに減少に転じると推計されている。 ・ただし、中央区は開発による転入などの影響により、引き続き増加傾向となると推計されている。
③将来における効率性の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・過去の利用状況をみると、人口と事務処理件数は必ずしも比例していないことから、長期的な利用動向については、制度変更など人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。

【まとめ】

- ・利用状況は、年度による増減はあるものの、概ね横ばいである。
- ・運営コストは、延床面積が市民センター平均より小さいことによる影響であり、実質的な課題は少ない。
- ・人口と事務処理件数は必ずしも比例しておらず、長期的な利用動向については、制度変更など人口以外の社会的要因など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">・類似施設として、区役所、市民センター、連絡所が挙げられる。・中央区には本施設以外に、中央区役所、生浜市民センター、蘇我駅前連絡所がある。・本施設は中央区の最東端に位置し、蘇我駅前連絡所及び若葉区大宮台連絡所と約4kmに位置している。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none">・H29年から始まる証明書類のコンビニ交付サービスの利用状況により、周辺の連絡所の廃止の可能性もあることから、長期的な利用動向については、その検討状況などを踏まえ複合的に判断する必要がある。・本施設の複合施設である松ヶ丘公民館は、H25総合評価で、現用地にて当面継続利用となっており、将来的には隣接する中央いきいきプラザとの類似機能の統合を図るべきとしている。

【まとめ】

- ・本施設の設置位置、周辺施設の状況を考慮すると、本施設を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">・市街化区域（第一種低層住居専用地域）である。・千葉駅からのバス便は多い。・京成大森台駅から約500m。大網街道からのアクセスも良好。・松ヶ丘公民館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。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none">・松ヶ丘公民館との複合施設であり、公共としての活用ポテンシャルは限定的である。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none">・鉄軌道駅から近く、大網街道からのアクセスも良好。・第一種低層住居専用地域であり、戸建て住宅が想定される。・ただし、松ヶ丘公民館との複合施設であるため、外部転用のポテンシャルは限定的である。

【まとめ】

- ・松ヶ丘公民館との複合施設であり、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは限定的である。

2 総合評価

評価結果	
継続利用	<ul style="list-style-type: none">・データ評価では運営コストに課題ありとなったが、延床面積が他市民センター平均の約半分であることによる影響であり、実質的な課題は少ない。・本施設は、比較的新しく、また、松ヶ丘公民館との複合施設でもあることなどから、直ちに再配置することは難しい。・今後、H29年から始まる証明書類のコンビニ交付サービスの利用状況により周辺の連絡所の廃止の可能性もあることから、本施設を直ちに再配置することは難しい。
方向性	
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none">・以上のことから、本施設に実質的な課題は少ないものの、複合施設である松ヶ丘公民館のH25総合評価結果を踏まえ、本施設の評価結果は、「継続利用：⑩当面継続」とする。