

資産の総合評価シート

施設名	土気市民センター	施設所管課	緑区地域振興課	評価番号	28-21
-----	----------	-------	---------	------	-------

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、残耐用年数が4年であることから、課題ありとなった。
- ・②利用度は課題あり。延床面積（392㎡）が市民センター平均（約173㎡）の約2倍であり、面積あたり事務処理件数は少なくなっている。
- ・③運営コストに大きな課題はなかった。

(2) 現用途の需要見通し

① 利用実績の検証	<p>S44年、土気町が千葉市へ合併する際に開設。</p> <p>土気市民センターは、緑区役所の行政手続のうち主な機能を周辺2km程度の範囲で補完するものとして設置しており、土気町、あすみが丘を中心とした約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7km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 H27年度の利用状況</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事務処理件数は、100千件である。（市民センター 2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（H23～H27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2位、事務処理件数が10万件を超えており、他市民センターと比較すると著しく事務処理件数が多くなっている。 <p>3 その他</p> <ul style="list-style-type: none"> ・千葉市地域防災計画において避難所等に整備する備蓄倉庫が設置されている。（市民センターで設置されているのは、本施設及び泉市民センターのみ）
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H32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。 ・緑区においても、H32年をピークに減少に転じ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"> ・人口減少に伴い、事務処理件数が減少した場合、施設利用の効率性が低下する可能性がある。 ・ただし、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。
- ・緑区においては、H32年をピークに減少に転じると推計されているものの、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"> ・緑区には本施設以外に、区役所、誉田市民センター、椎名連絡所がある。 ・本施設は、土気公民館、土気いきいきセンター及び緑図書館土気図書室との複合施設である。 ・本施設は緑区の最東端に位置し、近隣の誉田市民センターから約 7.0 km の距離がある。
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> ・本施設には、地域防災計画において避難所等に整備する備蓄倉庫が設置されているなど、他の市民センターとは異なる位置付けがされている施設である。 ・土気公民館は、建物性能、利用度を踏まえ、H25 総合評価において、計画的保全対象としている。 ・土気いきいきセンターは、H25 総合評価において、本施設や土気公民館を踏まえ、必要規模を精査し、建替え時期等に、既に行政機能が集積している当該地域にて、複合化などを検討すべきとしている。 ・緑図書館土気図書室は、H27 総合評価において、他館に比べ著しく利用度が少なく、近隣に同用途のあすみが丘分館があることから、H27 データ評価において課題なしとなった本館への集約化を図るべきとしている。

【まとめ】	
<ul style="list-style-type: none"> ・本施設の設置位置、周辺施設からの距離、通常時だけでなく非常時の機能を考慮すると、本施設を直ちに再配置することは難しい。 ・残耐用年数に課題があることなどから、必要規模を精査するとともに、土気公民館、土気いきいきセンター、緑図書館土気図書室と一体的な検討を図る必要がある。 ・検討にあたっては、施設利用の効率化を図るため、本施設は延床面積が他市民センター平均の約 2 倍であること、土気いきいきセンターと土気公民館は機能が類似していること、緑図書館土気図書室は近隣に同用途の施設があることに留意する必要がある。 	

(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"> ・市街化区域（第一種低層住居専用地域）である。 ・最寄駅（JR 土気駅）まで約 300m。徒歩 5 分。 ・周辺は、戸建て住宅を中心とした住宅街である。 ・県道 20 号（大網街道）沿いの立地であり、自家用車（駐車場 36 台（複合施設と共用））でのアクセスは良い。公共交通機関を利用したの来館は、土気駅からの徒歩が中心である。
②公共としての活用ポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・土気駅から近く、利便性の高い立地であるため、公共としての活用の可能性は高い。
③外部転用のポテンシャル	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺環境や用途地域から、住宅地としての活用は見込まれる。

【まとめ】	
<ul style="list-style-type: none"> ・公共としての活用ポテンシャルは高いと考えられる ・外部転用については、住宅地として活用ポテンシャルは高いと考えられる。 	

2 総合評価

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> ・建物性能は、残耐用年数が 4 年であることから、課題がある。 ・データ評価では利用度に課題ありとなったが、緑区は東西に長い地形の影響から、区西端の緑区役所、中央部の誉田市民センター、東端の土気市民センター（市民センターでは 2 番目に利用度が高い）が設置され、区全体としての需要を吸収している状況であり、実質的な課題は少ない。 ・本施設は緑区の最東端に位置し、避難所等に整備する備蓄倉庫が設置されているなど、他の市民センターとは異なる位置付けがされている施設である。
継続利用	
方向性	
⑩当面継続	