

平成29年度第1回千葉市資産経営推進委員会議事録

1 開催日時 平成29年8月22日（火）15:00～17:00

2 開催場所 千葉市役所 議会棟第2委員会室

3 出席者

(1) 委員（8名）

稲生 信男委員（早稲田大学 社会科学総合学術院 教授）

倉斗 綾子委員（千葉工業大学 創造工学部デザイン科学科 准教授）

小出 修身委員（一般財団法人 日本不動産研究所 千葉支所長）

鈴木 潔 委員（専修大学 法学部 准教授）

鈴木 雅之委員（千葉大学 国際教養学部国際教養学科 准教授）

山本 俊哉委員（明治大学 理工学部建築学科 教授）

清水 源之委員（公募市民）

杉田 奈穂委員（公募市民）

(2) 事務局（8名）

宮本資産経営部長、橋本資産経営課長、前田資産経営課長補佐、資産経営課職員5名

4 議題

(1) 委員長及び副委員長の選任について

(2) 千葉市の資産経営の取組みと平成29年度のスケジュールについて

(3) データ評価の結果について

(4) 千葉市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の作成について

5 議事の概要

(1) 委員長及び副委員長の選任について

委員長に稲生委員、副委員長に山本委員が選任された。

(2) 千葉市の資産経営の取組みと平成29年度のスケジュールについて

事務局より資料に基づき説明した後、質疑応答が行われた。

(3) データ評価の結果について

事務局より資料に基づき説明した後、質疑応答が行われた。

(4) 千葉市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の作成について

事務局より資料に基づき説明した後、質疑応答が行われた。

(5) その他

次回会議の日程について確認を行った。

6 会議経過

(1) 開会

事務局 開会
資産経営部長挨拶
委嘱状交付及び委員紹介

(2) 議題

ア 委員長及び副委員長の選任について

前田資産経営 最初に、委員長の選任ですが、委員長が決定するまでの間、事務局が議事の進行
課長補佐 を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(委員より 異議なしの声)

それでは、宮本部長、進行をお願いいたします。

宮本資産経営 ご承認いただきましたので、進行させていただきます。よろしくお願いいたしま
部長 す。

それでは、議題1 委員長及び副委員長の選任について です。

委員長の役割といたしましては、本委員会の委員長を務めていただくほか、会議の招集、議事の進行、議事録の承認等、委員会を代表していただきます。

副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、その職務を代理していただきます。

まず、委員長の選任ですが、千葉県資産経営推進委員会設置条例第5条第2項に基づき、互選により定めることとなっております。

どなたか立候補、あるいは推薦される方はいらっしゃいますでしょうか。

鈴木(潔)委員 これまでの委員会の運営などの状況を踏まえて、委員長と副委員長については、これまで通り、稲生委員と山本委員が適任だと思います。

宮本部長 ご意見がありましたが、いかがでしょうか。

(委員より 異議なしの声)

宮本資産経営 それでは、委員長を稲生委員、副委員長を山本委員にお願いしたいと思います。
部長 議題1は以上になりますので、私は任を終わりにさせていただきます。

前田資産経営
課長補佐 それでは、稲生委員は委員長席、山本委員は副委員長席へ移動をお願いいたしません。

ここで、委員長、副委員長から、ご挨拶をお願いいたします。

稲生委員長 この委員会は平成25年度に発足いたしまして、総合評価につきましては平成29年度に5年目の最終年度となり、一つの区切りを迎えています。他方、今日議論いただきますが、個別施設計画ということで段々と各論の段階に入っています。この点については、総務省が資金調達面で大幅に拡充をしています。そういう意味では個別施設計画をしっかりと作り込んでいただいて、資金調達できるところは国等の資金を活用しながら進めていただきたい。

いずれにしても、皆さまのご協力をいただき、実りのある議論としていきたいので、ぜひご協力のほどお願い申し上げます。

山本副委員長 稲生委員長と同じく、前回に引き続き副委員長となりました。今後ともよろしくお願いいたします。

イ 千葉市の資産経営の取組みと平成29年度のスケジュールについて

稲生委員長 議題2 千葉市の資産経営の取組みと平成29年度のスケジュールについてです。

事務局から説明をお願いします。

橋本資産経営
課長 以下の資料に基づき説明。

- ・資料1 千葉市の資産経営の取組みと平成29年度のスケジュールについて

稲生委員長 説明ありがとうございました。

それでは、ただいまの説明について、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いします。

稲生委員長 平成25年度以降、総合評価において見直しとなった施設の利用調整について、進捗具合をお話していただけませんか。

前田資産経営
課長補佐 平成25年度に見直しとした文化交流プラザという施設があります。千葉駅近くのクラシックの音楽ホール、宴会場などの複合施設であり、元は旧郵政のばるるプラザであったものの、郵政民営化の関係で売却となり千葉市が買い取った施設です。将来的な維持費用の増大が見込まれるということで売却とし、今般、売却先の募集に入ったところです。音楽ホールを、所有権移転後も10年間は引き続きホールとして市民利用に寄与してもらうとの条件を付して売却先を募集しています。平成25年度の総合評価でも、駅周辺に音楽ホールが重複しているため、文化交流プラザを市が持つ意義がないことから見直しとして整理したもので、今年度に売却まで辿り着いたものです。

稲生委員長 わかりました。他に何かございますか。
特にないようですので、議題2については以上で終了します。

ウ データ評価の結果について

稲生委員長 続いて、議題3 データ評価の結果について です。
事務局から説明をお願いします。

橋本資産経営
課長 以下の資料に基づき説明。
・資料2-1 平成29年度資産の総合評価対象施設の概要
・資料2-2 平成29年度データ評価の結果について

稲生委員長 説明ありがとうございました。
本日はデータ評価結果について委員の皆さまからご意見をいただいて、第2回目の委員会において本日の意見を反映した状況の意見交換をする予定です。また、第3回目で市の総合評価（案）について検討したのちに、第4回目で委員会としての意見をまとめることとなっております。データ評価の結果については、評価の考え方や見直しの方向性の妥当性を中心に意見をいただければと思います。それでは、ただいまの説明について、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いします。

稲生委員長 総合評価は今年度が最終年度となっておりますが、当初予定の施設はすべて評価したということよろしいでしょうか。

橋本資産経営
課長 その通りです。

清水委員 資料2-2の⑧医療系施設について、運営コストでの評価を行っていない理由は、各施設の用途や機能が違っているからとの理由によるものでしょうか。また、青葉病院と海浜病院の具体的な違いは何でしょうか。

橋本資産経営
課長 両病院とも総合病院であることには違いはありませんが、青葉病院は救急医療、感染症治療等に特徴がある一方で、海浜病院は放射線治療や産科医療、小児医療に特徴があるほか、夜急診もあります。個々に特徴や役割があり、規模や施設設備の異なる点が多いことから相対評価は実施しないこととしました。
なお、市立病院は経営状況が悪化しております。現在、経営形態や病院の役割を含めた包括的なあり方検討を行っているところです。

稲生委員長 資料2-2（3）イに「用途・機能が異なっていることから、グループ間での相対評価はしないこととした」と記載がありますが、例えば資料の余白に主な病院の機能を記載するなどした方がわかりやすいのではないのでしょうか。

- 橋本資産経営課長 わかりました。資料を修正いたします。
- 清水委員 消防施設は一般市民の生命と財産を守るものであり、運営コストを検討する必要があるのですか。各署所が連携して全体として運営しているのであり、問題はないと思われます。あえて個々の署所を評価する必要があるのでしょうか。
- 橋本資産経営課長 どの消防署所も消防ポンプ自動車や救急自動車があり、車両が駐車されている1階部分はコスト比較してもあまり差はないものと思われます。ただし、執務室等については、規模や使われ方が違ってればコスト比較は有効ではないかと考えています。
- 稲生委員長 消防について、例えば他政令市と有効な比較を行えるベンチマーク等はないのでしょうか。
- 前田資産経営課長補佐 複数の署所からなるネットワーク全体の比較については、例えば人口を用いて他市と比較することで可能になるかと思われます。ただし、個別の署所の課題も見る必要があると考えており、運営コストも出していますが、これだけで評価するのは情報が足りないと判断したため、総合評価をすべて行うこととしました。
まだ総合評価の内容は検討している段階ですが、老朽化して更新時期がきている署所が仮にあった場合に、現地で建て替えるのか、あるいは移転した方が良いのか、適正規模はどの程度かといった点については検討できるのではないかと考えています。ネットワーク全体も含めた他市との比較は、個別の資産を評価するという趣旨とは違ってしまふのではないかとと思われます。
- 稲生委員長 例えば、消防署所それぞれの施設の老朽化が進んでいることが原因でマネジメント面に影響し、出動に時間が掛かっているなどの事情があれば大きな問題です。市民の方々も気にする点でもあるので、その面からも検討いただいた方が良いと思ひます。
- 前田資産経営課長補佐 例えばデータに表れない部分として、近年の女性職員の増加に対し、古い署所だと職場環境が女性職員に対応していないことなどが挙げられます。そのような定性的な情報に対しては、何らかの評価が出せるのではないかと考えています。
- 橋本資産経営課長 グループ内での比較が難しい施設については、政令市間で比較するのは有効だと考えています。そのような手法も取り入れながら総合評価を行っていきたいと考えています。
- 鈴木（雅）委員 消防の運営コストとは何でしょうか。

- 前田資産経営
課長補佐 主に人件費が占めています。
- 鈴木（雅）委員 他の署所と比較し消防局・中央消防署の管轄には、多くの点検箇所を持つ繁華街があることから、立地的にも人件費が掛かっているのでしょうか。
- 前田資産経営
課長補佐 消防局・中央消防署は、本部機能としての管理部門もあるため運営コストが高く、データ評価として「判定△」がついています。その背景は総合評価でしっかり示していきたいと思います。
- 倉斗委員 例えば消防ポンプ自動車の出動に関するガソリン代や、車両のメンテナンス費用等は運営コストに入っているのでしょうか。
- 前田資産経営
課長補佐 施設にかかるコストとして見ていますので、車両の燃料費や車両メンテナンス費用は運営コストに入っていません。
- 倉斗委員 昨年度までに総合評価した施設と違い、公共施設の中でサービスを行うものではなく外に出てサービスを行うものであることから、運営コストとは何を指しているのか明確にするべきではないでしょうか。市民は、消防が到着するまでの燃料費等も運営コストに含まれると考える可能性もあることから、何をもって運営コストとして評価しているのか記載した方が良いと思います。
- 前田資産経営
課長補佐 資料2-2（3）「ウ 運営コスト」に記載いたします。
- 稲生委員長 消防については、面積当たり運営コストが評価指標として適切かどうか、検討が必要かも知れません。
- 清水委員 消防の運営コストは評価しなくても良いのでは、という気もします。
- 鈴木（雅）委員 職員が使用する施設、いわゆるオフィス系施設については、職員一人当たりのスペース、狭あい度を評価指標とすることがあります。
- 鈴木（潔）委員 消防施設の配置と規模についてですが、消防に通報されてから現場に到着するまでの時間の基準があると思いますが、現在の署所の配置でこの基準に基づいて地域をカバーできているのか、あるいは地域が重複しており余剰があるのかという点について確認をするべきだと思います。
- また規模についてですが、消防は宿泊する職員がいますが、執務室についても基準があり、その基準を満たしているのか否かを見ても良いのではないのでしょうか。

橋本資産経営課長 規模の基準については調査いたします。
消防署所の配置には基準があります。千葉市消防局では消防署所の整備方針を定めており、国の消防庁が示す基準を踏まえて作成されています。現行の配置をベースに、市街地の消防需要をカバーするように配置されています。

稲生委員長 整備方針では、署所が管轄する面積は決まっているのでしょうか。

橋本資産経営課長 決まっておりますが、基準では、地域特性を勘案した数を設定することが許容されるなど、ある程度自治体の裁量に委ねられていますので、我々が意見を言う余地はあります。

稲生委員長 千葉市では、国の基準に基づいた整備方針の署所数を満たしているのですか。

橋本資産経営課長 消防庁の出した基準で計算すると、千葉市において署所は26必要とされているものの、現在24署所であり、2カ所足りておりません。

稲生委員長 そうすると先ほど鈴木（潔）委員がおっしゃった到達時間の基準を達成できていないのではないのでしょうか。

橋本資産経営課長 その可能性もありますが、現時点ではわかりません。総合評価の中で確認していきたいと思います。

宮本資産経営部長 消防局・中央消防署には、「ちば消防共同指令センター」を設置しています。千葉県内の20消防本部の119番通報の受信や、消防者や救急車の無線管制などの通信指令業務の運用を共同で行う施設です。通報があった場合には、センターからそれぞれ近くの消防署所に連絡し出動するというやり方になっています。仮に、通報があった地点からすぐ近くの消防署所が出動してしまっている場合は、違う消防署所が出動することとなっています。
また、もし出動できる救急車が空いていない場合は、消防ポンプ自動車を向かわせるというPA連携もやっています。消防局も通報があってから現場に到着する時間を詰める努力をしているところです。到達時間については、調査を充分に行っています。

山本副委員長 消防はそれぞれの地域の道路事情や出動する時間帯でも到着時間が変わってくるなど、単純には語れない面もあると思います。時間はひとつの目安とし、最後は総合的に判断して現場と一緒に考えていく必要があります。建物の老朽化も進んでいくなか、庁舎と合築する事例なども出てきていますので、柔軟に考えていただきたいと思います。

稲生委員長 消防施設は特殊性が非常に高く、単純に比較すれば良いというものではありません。いずれにしても、総合評価をどのような方法で行っていくのかに重点をおいて検討していただきたいと思います。その際に、施設の老朽化や将来の方向性、ハード面について評価を示していただくのはもちろんのこと、可能な範囲でオペレーションについてまとめていただいて、委員会に報告いただければと思います。

倉斗委員 資料2-1「⑨学校教育施設」の欄に学校給食センターが含まれていますが、違和感があります。所管が教育委員会ということでまとめているのでしょうか。

前田資産経営課長補佐 その通りです。相対評価を実施していないこともありまとめていますが、例えば学校教育施設という大分類の中に中分類を設け、わかりやすく分類することを検討します。

倉斗委員 学校は、施設規模によって評価も違ってくるのではないのでしょうか。

橋本資産経営課長 例えば、養護学校は小学部や中等部等の違いの他に、障害の程度によって一人当たりの必要面積も違ってくると思います。それらの視点を踏まえて総合評価を行っていききたいと思います。

清水委員 第二養護学校や高等特別支援学校は建物残耐用年数8年となっていますが、設置当初から用途は変わっていないのですか。

前田資産経営課長補佐 第二養護学校は当初から用途が変わっていません。
高等特別支援学校は、廃校になった小学校の跡施設を活用し整備されたものであり、建築年は昭和53年であることからデータ評価では建物性能に課題ありとなっていますが、転用の際に耐震化を含めた大規模改修をしているため、総合評価ではその経緯を踏まえて課題なしとなる可能性もあります。

清水委員 総合評価ではそのような面も見ていくのですか。

前田資産経営課長補佐 どうしても数字だけでは分からない部分ですので総合評価に盛り込んでいきます。

清水委員 成年後見支援センターは、なぜ面積当たりの運営コストが他の施設よりも高いのですか。運営委託業者の経費が高いということでしょうか。

前田資産経営課長補佐 成年後見支援センターは施設規模が他の施設と比較し小さいため、面積当たりの運営コストが他より高くなっています。対して、ことぶき大学校等は関連の教室を持っているため施設規模が大きく、面積当たりの運営コストが低くなっています。

- 杉田委員 ことぶき大学校や成年後見支援センターは千葉市ハーモニープラザの中に入りますが、共用部を按分して各施設の面積に入れているのでしょうか。
- 前田資産経営
課長補佐 成年後見支援センターは他の施設と異なり、一部屋で運営しているため共用部分を含めてはおりませんが、ことぶき大学校等は各教室を結ぶ廊下なども入っています。
- 遠藤資産経営課
主査 資料では同じ分類で記載されていますが、事業がそれぞれ異なっています。数字に開きがあることに対するご指摘ですが、施設の面積と、事業内容の違いによる経費の違いが関係してこの数字になっています。
- 倉斗委員 市民にはわかりにくいのではないのでしょうか。現在の資料の記載方法では当然比較してしまうと思います。
- 稲生委員長 資料2-2(3)に、利用度・運営コストは参考値とする旨が記載されています。ただ、このように数字が記載されているならば比較してしまいます。利用度と運営コストを全く載せないというのもどうかと思いますが。
- 倉斗委員 例えば、仮に面積当たり運営コストが高い場合であっても、それは問題ないという理由がわかれば良いと思います。面積当たり運営コストは、総合評価の評価項目になっているのですか。
- 前田資産経営
課長補佐 総合評価の評価項目としています。データ評価では定量的な建物性能等を見ていますが、総合評価ではデータ評価の項目に追加して、内部価値や外部価値、立地、周辺の影響、将来の見通し等を見て評価していきます。
- これまで、データ評価を一次的なスクリーニングとしてやってきましたが、今回は直ちに課題ありや課題なしと言えない施設ばかりになってしまっているため、データ評価で判断せず、すべての施設について総合評価で見ていくこととしました。
- 運営コストが高い要因は分析していきますが、その要因が施設に起因するものなのか、施設の総合評価としての結論に影響があるのかないのかを判断していかないといけません。総合評価では施設毎に資料作成するので、そのような要素について触れていきます。
- 稲生委員長 資料1-1の取組みスケジュールでは、11月に総合評価(案)の決定を行うこととなっています。本委員会としては、総合評価(案)が決定される前に中身を確認する必要があると思います。このスケジュールの再考は可能ですか。
- 前田資産経営
課長補佐 総合評価を行う施設については、見直しなどの方向性が一部出てくると思われます。本委員会は公開されており、市としては所管課の意見等も踏まえてある程度オーソライズしたものを委員の皆様にお見せしたいと考えています。

- 稲生委員長 総合評価の結果よりは、方法を見たいと思っています。11月に総合評価（案）の決定となってしまうのであれば、その前段階の10月の第2回資産経営推進委員会で総合評価の審議を行った方が良いのではないのでしょうか。
- 前田資産経営課長補佐 10月の第2回資産経営推進委員会の段階で、資料をどこまで皆様に出すことができるかといった問題もあります。
- 宮本資産経営部長 その件については別途調整させていただいてもよろしいですか。今年度は相対評価ができず、個別の評価とするものが多く、総合評価の手法も検討していく必要があります。
- 稲生委員長 今年度は重要な施設も多いことから、どういう評価基準になるのかについては委員会として関与していきたいと思います。スケジュールも含め調整してください。
- 稲生委員長 この他まだ議論していない施設でお気づきの点などありますでしょうか。
- 鈴木（潔）委員 公園緑地事務所の評価にあたっては、管轄面積に加え公園数も指標とすべきではないでしょうか。狭い公園であっても、数が多い場合は仕事量に関わってくると思います。
また、公園緑地事務所については、指定管理制度を導入し、職員を配置していない市もあります。環境事務所・土木事務所も含め、例えば関東地方だけでも結構です。他政令市の状況と比較できると判断材料になると思います。
- 遠藤資産経営課主査 公園緑地事務所については、管轄区の面積を用いているのは、公園以外に道路の街路樹等も管轄しているためです。併せて、公園数については対応させていただきます。
- 山本副委員長 環境事業所・公園緑地事務所・土木事務所は、それぞれ1つまたは2つの区をサービス対象とする出先機関です。これらをサービス対象区ごとに一緒に考えていくことも検討していただければと思います。
- 前田資産経営課長補佐 公園緑地事務所と土木事務所を複合化している自治体もあると聞いております。総合評価の中で対応できる可能性について触れていきたいと思っています。
- 稲生委員長 他にいかがでしょうか。次の議題もありますので議題3については終わりとさせていただきます。

エ 千葉市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の作成について

- 稲生委員長 議題4 千葉市公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の作成についてです。

稲生委員長 事務局から説明をお願いします。

橋本資産経営課長 以下の資料に基づき説明。
・資料3-1 「(仮称) 千葉市公共建築物の個別施設計画」の作成について
・資料3-2 個別施設の対策リスト(作成イメージ)
・参考資料1 公共施設等適正管理推進事業債の起債要件等(H29年度地方債)
・参考資料2 建築物の長寿命化について

稲生委員長 説明ありがとうございました。
それでは、ただいまの説明について、ご意見、ご質問等がございましたら、お願いします。

杉田委員 資料3-1において、個別施設計画の対象施設を「公共建築物のうち、建物を有する主要な施設」としていますが、建物を有しない公共建築物とは何でしょうか。

橋本資産経営課長 ご指摘いただいた箇所の表現が誤っていたため、資料3-1を修正いたします。

杉田委員 資料3-1において、小中学校は学校施設の長寿命化計画を策定予定とありますが、稲毛高校に併設されている附属中学校についてはどのように整理されていますか。

前田資産経営課長補佐 長寿命化計画については、小中学校に加え高等学校も学校施設として策定予定です。なお、高等学校は総合評価対象としていますが、小中学校は資産経営と別の取組みで統廃合が進められているため、対象外としています。

倉斗委員 小中学校等の学校施設は別途教育委員会で個別施設計画を策定予定とありますが、具体的な策定予定と、策定された計画はどこが提出するのかを教えてください。

橋本資産経営課長 学校については平成26年1月に文部科学省で学校施設の長寿命化計画策定に関する手引きが出されており、それに基づき教育委員会が策定します。こちらの個別施設計画と合わせるか、別に取り扱っていくかは今後検討していきます。

倉斗委員 学校施設も公共建築物という資産としては同じだと思いますので、別の扱いとするのはどうかと思います。

前田資産経営課長補佐 将来的に学校施設と市民利用施設の複合化という状況になった時に、別の扱いだとその状況が見えないなどの不具合もあると思いますので、今後検討していきたいと思います。

稲生委員長 いずれも「公共施設等総合管理計画」に基づく個別施設計画であることは共通するものです。計画は別であっても、同じリストに登載しておくなど、一覧性を持って把握できるようにした方が良いと思います。

遠藤資産経営課
主査 学校の個別施設計画は外部有識者を含めた審議会で検討しており、現時点では平成32年度までに策定する予定としているところです。一般施設との複合化や、学校統廃合後に別の用途に転用を行う場合には、個別施設計画に内容を登載することが起債要件となります。これらの前提を踏まえ、教育委員会で策定した計画を個別施設計画に取り込む形が望ましいという観点で、教育委員会とは協議していきます。

鈴木（雅）委員 資料3-2「計画期間」に大規模改修だけが載せられている理由はあるのですか。長寿命化であるならば、修繕や改修などもあるのではないのでしょうか。

前田資産経営
課長補佐 計画期間を10年とした場合、事前に見込めるものとしては大規模改修になるかと思われま。千葉市としては、総合評価で計画的保全対象としたものは、各種工事をできるだけ大規模改修の時期に集約していきたいと考えています。まとめて工事を行うことにより、工事費の抑制や休館期間の短縮にもつながります。

稲生委員長 参考資料2「社会的要求水準」に合わせて大規模改修とするとありますが、社会的要求水準の考え方について説明をお願いします。

前田資産経営
課長補佐 絶対値で何かあるというものではありません。
幕張勤労市民プラザの例で申し上げますと、建設当初の社会的要求としてはエレベータは不要であり設置しなかったと考えられるものの、現在の社会的要求のレベルとしてエレベータを設置するほか、トイレの洋式化やバリアフリーなど、陳腐化している設備をリニューアルする工事を行うものです。

稲生委員長 長寿命化のために大規模改修すると思うのですが、利便性を改善するためにも大規模改修するということでしょうか。

前田資産経営
課長補佐 建物の構造体の性能が寿命を迎える以前に、社会的な要求にマッチしなくなり陳腐化したことによって施設として寿命を迎えている例が多くあります。民間の集客施設であれば、時代に合わせて設備をアップグレードしていくものだと思いますが、公共建築については、新しい施設を建設すれば良いという考えが支配的であったことから、ほとんどそのような対応を取ってきていないのが現状です。

既存の施設も大事に使用していくなかで、社会的要求のレベルを見極めたうえで、大規模改修の内容を判断する必要があると考えています。

稲生委員長

社会的要求水準は、
①劣化した建物の耐震性を上げることも含めて、減価償却分と物理的な減損分を元に戻していくというもの。
②現在社会的に求められているエレベータ設置やバリアフリーへの対応など、陳腐化した設備をリニューアルするもの。
の2つの要素から構成されており、それらを足し合わせると大規模改修に係る費用の総額になるという理解でよろしいでしょうか。

前田資産経営
課長補佐

その通りです。参考資料2のグラフ縦軸は金額ではなく性能であり、イメージとして記載したのですが、社会的要求水準を踏まえ、大規模改修で何を実現するかを決定すれば工事費用を見積もることができます。当然、費用対効果を考えたいうえで、必要なものに投資をしていきます。

倉斗委員

資料3-2「掲載イメージ」についてですが、各施設のIs値（構造耐震指標）の調査は進んでいますか。

前田資産経営
課長補佐

ほとんどの施設で調査を終えています。

倉斗委員

大規模改修については、築年数のみでなく、Is値などの建物性能を総合的に見て判断するということが良いですか。

前田資産経営
課長補佐

築年数は機械的に出てきますが、個々に既に何か対策をしているなどの事情があれば、それに応じた計画にしていくことになります。

倉斗委員

長寿命化に乗り出した他の自治体では、いざ取り掛かったところ、建物性能が低く長寿命化では対応しきれないことが判明したため、手詰まりになっているところもあるようです。

前田資産経営
課長補佐

千葉市では、実施設計・大規模改修に先立ち「劣化度調査」を行うルールにしており、投資を行う前に建物の状態を詳細に調査することとしています。これにより、改修の要否判断や劣化部位の特定などを行うとともに、費用対効果を判断し適切な改修計画の策定を行うこととしています。

他の自治体において、大規模改修しようとしても費用が予定より多く掛かり予算が足りなくなる事例や、そもそも新築した方が費用対効果が高かった事例があると聞いています。大規模改修を予定した以上は、必ず劣化度調査を行い、建物性能を確認したうえで次のステップにいくということを考えています。

倉斗委員 万が一、調査の結果大規模改修の効果が見込めない場合、方針を見直し、建替えなどを行うことになるのですか。

前田資産経営課長補佐 大規模改修を行うものは、継続利用や計画的保全対象となっている施設であるため、費用対効果や残耐用年数などを基に、建替えも含め判断を行うこととなります。

小出委員 大規模改修するよりも、建て替えた方が安かったというようなことにならないように上手く進めていただきたいと思います。

稲生委員長 資料3-2「掲載イメージ」の費用を足していけば、毎年の財政負担が算出され、10年間では相当インパクトのある金額として出ていくことになり、財源の有無などの議論になっていくことが予想されます。数字は独り歩きする可能性がありますので、注意して金額を算定していただきたいと思います。

今の時代はインフレについてはさほど考慮しなくて良いかもしれませんが、社会的要求水準をどこまで求めるのかによって金額も変わってくるようになりますので、その辺りがポイントになるのかも知れません。

宮本資産経営部長 個別施設計画には、金額を記載するようにとの要件があります。数字は独り歩きする可能性があるというご指摘はその通りですので、市の実施計画や、財政当局と調整を図ったうえで慎重に金額の算定を行っていきたいと思います。

稲生委員長 資料3-1「2 計画の構成イメージ」に記載されている「本編」と「別冊編」の違いは何ですか。「本編」はどこまで個別の施設について書き込むのか教えてください。

前田資産経営課長補佐 「本編」は総論を記載する予定です。個別の施設については「別冊編」で示していきます。

稲生委員長 他にいかがでしょうか。特にないようですので、議題4については終わりとさせていただきます。

(3) その他

稲生委員長 最後に、その他についてですが、何かありますか。

橋本資産経営課長 10月の第2回千葉市資産経営推進委員会の審議内容については、稲生委員長と調整させていただければと思いますが、よろしいでしょうか。

稲生委員長・各委員 問題ありません。

稲生委員長

それでは、本日はこれで終了いたします。
皆さま、お疲れさまでした。