

## 平成30年度第2回千葉市資産経営推進委員会議事録

**1 開催日時** 平成30年12月27日(木) 14:30～16:20

**2 開催場所** 千葉市役所 議会棟 3階 第3委員会室

### 3 出席者

#### (1) 委員 (7名)

稲生 信男 委員長 (早稲田大学 社会科学総合学院 教授)

山本 俊哉 副委員長 (明治大学 理工学部 建築学科 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)

國吉 威 委員 (公募市民)

湊 有子 委員 (公募市民)

#### (2) 事務局 (6名)

宮本資産経営部長、秋幡資産経営課長、中村資産経営課長補佐、資産経営課職員3名

### 4 報告

第1回委員会における意見等への対応について

### 5 議題

資産の総合評価について

### 6 議事の概要

#### (1) 資産の総合評価について

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。

#### (2) その他

市立稲毛高等学校附属中学校にて公共施設マネジメントゲームの実施結果の報告を行った。また、次回委員会の開催は、平成31年2月4日(月)と決定した。

### 7 会議経過

#### (1) 開会

事務局 開会

#### (2) 報告

##### 第1回委員会における意見等への対応について

稲生委員長 最初に、報告事項「第1回委員会における意見等への対応について」です。それでは、事務局から説明をお願いします。

秋幡資産経営課長 以下の資料に基づき説明。

- ・資料1-1 第1回委員会における意見等への対応について
- ・資料1-2 資産の総合評価結果が「見直し」となった施設の状況一覧

また、本日ご欠席の山田委員より、資料1-1「千葉市公共施設等総合管理計画の中間見直しについて」のNo.1について、数値目標の設定にあたっては、どのような単位、対象に設定するのか深く検討する必要があるというご意見をいただきました。

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。

資料1-1「資産経営システムによる今後の取り組みについて ～資産の総合評価2巡目～」のNo.6の利用者の年齢層データなどの取得について、コンビニエンスストアなどでは、年齢を尋ねずに、店員による主観的な判断によって収集したりしていると聞いています。一方で、行政では、年齢は個人情報にあたるため、アンケートなどで収集することを宣言したうえで実施することが正しいと思われまますので、実施方法については検討して行く必要があると思います。

資料1-2について、4～5年経って市の方針が段々決まってきたという印象です。その後に地元との調整に入りますが、なかなか思うようには進まないという状況です。

本委員会としては、個々の調整の仕方などには触れず、全体のプロセスについて意見をする委員会ですので、その点について何かご意見ございますか。

湊委員

見直し状況が「調整中」の施設ですが、期限などはあるのでしょうか。

秋幡資産経営課長

期限が必ずしもあるというものではございませんが、例えば、稲浜公民館別館については、老朽化や耐震性の問題がございましたので、利用者には早く他の施設に動いていただきたいということで調整をしておりました。

逆に、期限があるものとしましては、例えば、中央コミュニティセンターの一部分と千葉公園スポーツ施設については、国の制度（公共施設等適正管理推進事業債）である集約化債という交付税措置の割合が高い市債を起債しています。こちらは新しい建物を建ててから5年以内に統合前の施設を取り壊すか、売却するという条件があるため、5年以内に統合前の建物を処分しなければならないという制約がございます。

また、幸老人センターについては、市としては老朽化などの問題から取り壊したいと考えておりますが、地元からはまだ使いたいというご意見があり調整できておりません。市としては、取り壊す方針が決まっている施設を老朽化対策のために改修することはできませんので、引き続き、地元と協議していきたいと考えております。

- 稲生委員長 集約化債を使用しているにもかかわらず、期限内に処分が終わらなかった場合は、交付税を返還することになるのでしょうか。
- 秋幡資産経営課長 市債を借り替え直したり、市債管理基金に積み増しをしたりするなど、別の手続きが必要となりますが、詳細は国と相談して調整することになると思います。
- 稲生委員長 地元が納得するかというのは、他の自治体でも多くある課題だと思いますが、本委員会としては順調に進むことを願うばかりです。
- 國吉委員 千葉公園の競輪場の再整備について、これはもともと市の施設なのででしょうか。
- 秋幡資産経営課長 施設は市の所有であり、土地は国の所有のため、無償で借りていました。市としては、競輪事業は売上の低迷が続いていたため存廃を検討していましたが、民間企業から、建物は民間企業で建てるという提案がありましたので、市の方針を転換しまして、国際基準を満たす250競輪場を新しく建てることとなりました。
- 國吉委員 このように民間企業と協力していけると、市の負担も減ってよいのではと思います。
- 稲生委員長 中央コミュニティセンターの一部分や千葉公園スポーツ施設の集約化、あるいは再整備に関しては、市が実施する部分はPFIの導入はせずに、公共事業で実施するのでしょうか。
- 秋幡資産経営課長 現状では、競輪場以外については、千葉公園全体の再整備マスタープランを考えるとということで動いています。競輪場以外の部分をどうするかというのはこれから構想を描いていくというところです。
- 宮本資産経営部長 千葉公園体育館につきましては、再整備するという方針が決まっております。その中に、武道館や中央コミュニティセンターの一部分を集約して建てるということで、そこは基本的には市の直営で整備し、管理方法としては指定管理者で運営していくということが決まっています。
- 鈴木（潔）委員 地元との調整に時間がかかるのは理解できますが、庁内の検討に何年もかかるというのはいかがなものかと考えております。
- この委員会では、基本的に各施設の建物性能や利用率を見て、課題を抽出して、あとは所管課で検討するという手法ですが、見直しの方向性をより具体的に示すことができれば変わってくるのではないのでしょうか。現状では、周辺施設の状況や圏域単位でどう配置されているのかは検討せず

に見直しの方向性を示していますが、そういう視点からもう一度検討を加えたうえで、実現性の高い案を所管課にこの委員会で示すことができれば、委員会の権限の課題はありますが、庁内の検討については多少進むのではないかと思います。

稲生委員長

ご指摘のように、古い年度の施設でも未だに見直し状況が「検討中」となっているものもあり、「検討中」となっている施設が散見されるため、遅れがちという印象があります。

事実確認として、「検討中」とはどのような状況かお聞かせください。

秋幡資産経営課長

総合評価1巡目では、建物性能において、残耐用年数15年未満のものについて「課題あり」という評価をしてきました。逆に言うと、15年間は使えると考えてしまう所管課も一部あったのだと思います。その点については、総合評価1巡目のベンチマークとしては残耐用年数15年未満を設定していましたが、総合評価2巡目では残耐用年数5年未満を切った施設については、強制的に総合評価を実施し、もう一度直近の内容で評価し、取り組みが進められるよう後押ししていきたいと考えております。

また、見直し施設が多くなってくると、なかなかマンパワー的に厳しいところがありますので、どうしても優先順位をつけてやらざるを得ない状況でございます。

最後に、所管課で施設の整備計画の策定を進めている場合、策定に2～3年かかることがございまして、このタイミングとマッチしないため検討が進まないという要因もございます。

稲生委員長

取り組みがどこまで進んでいるのかという検証責任は所管課にあると思いますので、どのような事情で遅れているのかということを説明いただいた方がいいのではと思います。委員会としては、総合評価は2巡目に入りますが、なかなか進んでいないという風に感じます。

秋幡資産経営課長

事務局でもその点は課題として認識してございまして、公共施設等総合管理計画において数値目標を設定し、進捗管理をすることが重要と考えております。また、資料1-2のように進捗状況を附属機関に報告することを所管課に伝えておりますので、目標値の設定と委員会への報告をこちらから所管課にアナウンスすることで、少しでも取り組みが進めばと考えております。

稲生委員長

資料1-1のNo.1の数値目標について、施設分類別の目標値というのはどのようなイメージですか。

秋幡資産経営課長

目標値の考え方は、面積の縮減や今後の更新費用の額を削減など、その設定の仕方で変わってくると考えており、検討を進めているところです。

稲生委員長                    施設分類別ということは、例えば公民館なら公民館で目標値を定めると  
いうことでしょうか。

秋幡資産経営課長            そのとおりです。しかし、施設分類別で目標値を立てるのか、局単位で  
目標値を立てるのかなど、どのように目標値を立てるか検討しなければい  
けないと考えています。

市の財産で言いますと、面積では学校が半分、市営住宅が約15%、こ  
れらで全体60～70%を占めていますが、そこに削減目標の全てを被せ  
るとするのは困難です。また、インフラ部分は、例えば10%削減が必要  
としても実現は困難だと思いますので、どのような形で目標値を設定す  
るのか内部で検討をしているところです。

湊委員                        インフラについて、漠然とした思いではありますが、これから高齢者が  
増えて、車を運転する人が少なくなって、バスの運転手も少なくなってき  
ているという状況を考えると、住民が動けるような観点から施設数を市全  
体で考えていく必要があると思います。

稲生委員長                    そういった意味ではハード面に注目するだけではなくて、ソフト面、サ  
ービスとして何が求められていて、量的にどのようなものかというのを常  
に把握していく必要があると思いますし、インフラに関しては、そこは特  
に難しいところだと思います。

秋幡資産経営課長            例えば、国が策定を求めている立地適正化計画では、なるべく交通網な  
りインフラが整ったところに公共施設を寄せていくという考え方がござい  
ます。駅周辺やバスの便の多いところなど立地がよく、市民が使いやすい  
ところに公共施設があった方がよいという考え方だと思いますが、方向性  
としてはそういった形で進められればと考えております。

湊委員                        そういう考え方もありますが、公共性という観点から考えると、どちら  
かというと便利ではないところに、施設として使うポテンシャルはあるの  
ではないかなと思います。

若葉区の小学校では入学者数が6人しかいないという話を聞いたことが  
あり、千葉市の中心部はこんなに人がいるのに、緑区や若葉区ではかなり  
人が少なくなっているということを知って、ショックを受けました。

稲生委員長                    中心地から離れた場所で、実は隣の自治体と近いなど、例えば、学校は  
隣の自治体の学校の方がむしろ利便性が高いとか、そのような地域はある  
のでしょうか。現在、連携中枢都市圏的な議論がいろいろあって、ますま  
す自治体間の連携が求められる時代の中で、政令市は周辺自治体との連携  
ということで見れば、あまり進んでいないように感じます。逆に、地方都

市の方がお互いに融通しあっているところがあるという感触があるのですが、千葉市の取り組みはいかがでしょうか。

秋幡資産経営課長 例えば、千葉駅ビルの中に千葉市、市原市、四街道市の方々が使えるように連携して保育所を整備したと聞いています。その他にも観光面で、3市を回ると1日遊べるというプランを雑誌にして周知するなど、ここ1、2年で連携し始めているところがございます。

また、電車の話では、例えば花見川区柏井町では、京成線の京成大和田駅や京成勝田台駅の方に向かう方が多く、千葉駅方面に出てくるのが難しい方がいらっしゃるという状況は認識しています。また、若葉区大宮では、緑区に向けて市街地はありますが、そこを結びつけるようなバス路線やモノレールがなく、外房線一本になってしまい、徒歩や自転車で生活圏域を広げるとするのは難しいという状況も把握しております。

稲生委員長 他に何かございますか。  
特にないようですので、報告事項については以上で終了します。

### (3) 議題

#### 資産の総合評価について

稲生委員長 続いて、議題 資産の総合評価について でございます。  
それでは、事務局から説明をお願いします。

秋幡資産経営課長 以下の資料に基づき説明。  
・資料2-1 資産の総合評価の今後の取り組みについて  
・資料2-2 平成30年度 新規施設データ評価・モニタリング評価結果について  
・参考資料2-1 モニタリング評価結果案一覧

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、お願いいたします。

鈴木（雅）委員 資料2-1のⅡ-2-(2)において、「モニタリング評価は毎年度行い、その次年度に総合評価を実施する」とありますが、総合評価は2年に1回ということではなくて、毎年度実施するという認識でよろしいでしょうか。

秋幡資産経営課長 毎年度実施します。1年前のデータ評価の結果をもとに総合評価を実施し、同年度に最新のデータでデータ評価を行い、翌年度に総合評価を実施するというイメージです。

この手法によれば、同年度内にデータ評価と総合評価を行うわけではな

いので、所管課とのやりとりの時間を作ることができます。同年度に実施する場合、最新のデータを把握できるのが5～7月になってしまい、それからデータ評価を行うと8～10月までかかってしまいます。総合評価を実施する施設を決めてから所管課と調整をしますと、委員会に諮るタイミングがとれないので、まずデータ評価を実施して、翌年度に総合評価を実施する施設を選定し、所管課に伝えることで、半年程度は所管課と丁寧に調整することができるので、それをもとに委員会に諮りたいと考えております。

稲生委員長

ますます忙しくなるという印象を受けました。もちろん定例化していけば、どんどんスキルがたまっていくと思いますが、一方で、「利用見直し」となった施設とは、庁内や地元との調整も生じるので、さらに忙しくなることが予想されます。

秋幡資産経営課長

今回は、この5年間で新規に整備された28施設を総合評価しなければならないのですが、この手法では、今回でこの28施設は評価が終わります。今後、新規の施設は毎年1つか2つ程度しか出てこないで、今年度はこの28施設を総合評価させていただければ、来年度以降は新規施設があまり出てこないと考えておりますので、新規分のボリュームは落とせると考えております。

鈴木（雅）委員

総合評価1巡目の評価結果が「当面継続」施設もデータ評価を行うという理解でよろしいでしょうか。

秋幡資産経営課長

そのとおりです。全施設をデータ評価しますので、利用度や運営コストに課題が生じた場合は、総合評価を実施します。

また、総合評価1巡目の評価結果が「計画的保全対象」と「利用見直し」の施設は、3年間の経過観察を行います。3年間の経過観察は、施設の評価結果を変えるのは所管課への影響が大きいため、3年間様子を見るというものです。

資料2-2では、総合評価を実施する42施設のうち、29施設は、総合評価1巡目の評価結果が「当面継続」であり、直近のデータでデータ評価を行ったところ、引き続き課題が見受けられたため、総合評価を実施します。逆に、若葉いきいきプラザについては、総合評価1巡目の評価結果が「当面継続」だったのですが、利用率が上がり、コストも改善されたので、総合評価2巡目では評価結果を「計画的保全対象」に位置づけ、60年使用できるように総合評価結果を見直しの方向に進めたいと考えています。また、乳牛育成牧場ほか11施設は、総合評価1巡目の評価結果が「当面継続」でしたが、残耐用年数5年を切ったため、早く方向性を決めなければ耐用年数を過ぎてしまうので、総合評価を実施して、早急に施設の方向性を明確に示したいと考えております。

鈴木（潔）委員

計画的保全対象施設について、現在、人手不足などの影響で、必要な点検が行えていないなどの問題が現場で起きていないか伺いたいと思います。

また、計画的保全に係る手法やコストは各所管課で判断して行っているのでしょうか。例えば、どの程度の頻度で点検するとか、どの程度点検にお金をかけるのか、そのような判断は各所管課に任せているのでしょうか。

資産経営課職員

計画的保全対象施設につきましては、千葉市の取り組みとして、長寿命化のための大規模改修の実施設計をする前に、建物劣化度調査を実施しています。建物劣化度調査により、どの設備・建築部位が劣化しているのか、また、それを直す方法はどのような方法があるのか、道連れ工事を行う必要はあるのかというところを詳細に調査しまして、改修の計画を決めてから設計に入り、大規模改修をするという流れになっています。

その中で、大規模改修の発注をした際に、不調になって工事ができなくなってしまったという事態には、現在至っていません。ただし、これが偶然かどうかというのはわかりませんので、引き続き動向を注視していかなければならないと考えております。

工事を実際に行ったかは、個別施設計画で大規模改修の予定や各施設の概要が記載されていますので、決算状況と照合して、もし、大規模改修が今年度実施できないということであれば、来年度に再度実施するのか、数年後にずらすのか、または工事を分散して複数回で行うのかという、工事の計画の見直しは、個別施設計画の修正の中でやっていかなければならないと考えております。

また、千葉市では、工事の内容は所管課で決めるのではなく、都市局建築部にて保全に関わる予算を一元化しておりますので、その中で優先順位をつけて行っていくという手法をとっております。先ほどの劣化度調査も、建築の専門職が発注しまして、専門家のコンサルが受けるというイメージですので、どちらかというところ所管課は手を出さず、専門家と専門部署の建築職で対応しているという状況になっています。

秋幡資産経営課長

基本的には60年使用するというところで、中間にあたる30年が大規模改修の目安で、その前の築後20年目と、40年目に設備関係の改修を行う想定です。実際には、その建物の状況によって多少ずれることはありますが、20、30、40年の節目のところで何らかの手を加えております。

鈴木（潔）委員

首都圏ではどこも同じ時期に公共施設を建てているので、今後、場合によっては建築人材の取り合いになるのではないかと懸念しています。例えば、横浜市では建設業の人材育成を行っていると聞いていますので、そういった取り組みも場合によっては考えないといけないのかもしれない。

計画的保全については、住民目線からしますと、学校など手厚く保全し



てほしい施設と、そうでない施設があると思いますので、工事の手法などについて所管課に任せてしまうと平準的になってしまう可能性があり、メリハリをつける必要があると考えていましたので、安心しました。

鈴木（雅）委員 資料２－２において、若葉いきいきプラザが「課題が解消されたため、総合評価実施」となっていますが、参考資料２－１では、利用度が総合評価１巡目の時より下がっています。利用度が下がっているのに、課題が解消されたというのは何故でしょうか。

秋幡資産経営課長 グループの中で相対評価を行っているためです。総合評価１巡目では、利用度６７．７～４３．７と比較していますが、総合評価２巡目では、利用度７０．４～３４．５と比較しています。そのため、施設単体で見ると数字は下がりますが、グループの中で比較すると、５段階評価で２から３に上がっているという状況です。コストにつきましては、３９，５１１円から４０，８８０円に上がっていますが、このグループの中では一番低いコストになっているため、課題はないという結果になっています。

なお、参考資料２－１に最後の資料（Ａ４、１枚）は、今回データ評価を実施しましたが、数値の精査が間に合わなかったため、評価結果を掲載していないリストです。本リストの評価結果については、次回報告したいと考えています。

鈴木（雅）委員 データ評価を毎年度実施するということは、評価結果も毎年度変わるということでしょうか。

秋幡資産経営課長 評価結果が変わる可能性がある場合は、ひとまず評価結果を３年間据え置きします。例えば、総合評価１巡目の評価結果が「計画的保全対象」であって、データ評価で「課題あり」となった場合は、まず、各所管課にその旨を通知し、早く状況を改善するように促します。３年経っても状況が改善されなければ、「計画的保全対象」から「利用見直し」に評価替えを行います。逆に、総合評価１巡目の評価結果が「利用見直し」であって、データ評価で「課題なし」となった場合は、引き続き３年間のデータ評価の結果が変わらなければ、「計画的保全対象」に評価替えをして、施設が長く使えるようにしたいと考えております。

稲生委員長 本来、絶対的な基準があればそれで議論するべきだと思いますが、絶対的な基準を作ることは難しいため、どうしてもグループ内での相対評価になってしまうということで、この手法しかないのだろうと思います。劇的な変化を防ぐために、経過観察をし、様子を見るということですね。

秋幡資産経営課長 一方で、稼働率が把握できるものについては、稼働率４０％未満をベンチマークとしています。例えば、利用度や運営コストの評価が５段階で３

であっても、稼働率が40%未満であれば、「課題あり」という評価をしています。

また、参考資料2-1の12ページにおいて、スポーツ系施設では、利用度の部分について、評価欄は空白となっており、判定欄は△がついていますが、こちらは35ページにおいて別紙のとおり評価しています。野球場や庭球場などスポーツ施設によって様々な機能がありますので、機能ごとに偏差値を付けて評価しています。評価欄に1又は2が付いている施設については課題があるということで、12ページの判定欄に△が付く形となっています。

稲生委員長 相対評価ということであれば、可能であれば類似団体の施設と比較ができるといいと思います。人口規模や利用圏域が似ている自治体と比較してみるというのも一つの方法かもしれません。

他に何かご意見ございますか。

小出委員 総合評価については、事務局からの提案に特に申し上げることはありません。

山本副委員長 かなり大変だと思われませんが、このやり方で進めていってもらえればと思います。報告事項の中で話が出ました居住及び都市機能を一定の区域に誘導して立地の適正化を図る立地適正化計画を総合評価に活用できるのではないのでしょうか。なかなか機械的にもってくるということは難しいと認識していますが、いかがでしょうか。

秋幡資産経営課長 都市部では、立地適正化計画により公共施設を集約することはできるかもしれませんが、逆に、それ以外の地域については、公共施設を集約しないという考え方になってしまいます。一方で、資産経営の考え方であれば、市域全域が対象となり、必要な地域には必要な施設を残すという考えですので、都市部では立地適正化計画と連携しながらも、それ以外の地域については資産経営の考え方の中で必要な施設と残していくという両面で進めなくてはいけないと考えております。

稲生委員長 他に何かございますか。

特にないようですので、議題については以上で終了します。

## その他

稲生委員長 最後に、その他についてですが、何かございますか。

秋幡資産経営課長 2点、事務局からございます。

1点目は、公共施設マネジメントゲーム体験ワークショップについてです。第1回委員会で申し上げましたとおり、11月に市立稲毛高校附属中

学校にて、公共施設マネジメントゲームを実施しましたので、報告します。

資産経営課職員

以下の資料に基づき説明。

- ・参考資料 3-1 公共施設マネジメントゲーム体験ワークショップ  
実施結果報告

秋幡資産経営課長

2点目は、次回の開催日程についてです。

次回の資産経営推進委員会は、2月4日（月）15時からの開催を予定しておりますが、よろしいでしょうか。

（委員より 異議なしの声）

それでは、次回の委員会は、2月4日（月）15時からの開催とさせていただきます。詳細については、後日改めてご連絡させていただきますので、よろしくお願いいたします。

稲生委員長

それでは、全ての議題が終わりましたので、本日はこれで終了いたします。

なお、欠席された委員の方には、本日の検討内容について、事務局から説明していただくようお願いいたします。

皆様、お疲れ様でした。