

令和3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** 令和4年1月20日(木) 13:30~15:20

2 **開催場所** 千葉中央コミュニティセンター 10階 101会議室(WEB会議)

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 雅之 委員 (千葉大学 国際学術研究院 准教授)

山田 あすか 委員 (東京電機大学 未来科学部 建築学科 教授)

大淵 義明 委員 (公募市民)

湊 有子 委員 (公募市民)

(2) 千葉市

秋幡資産経営部長、志保澤資産経営課長、資産経営課職員

清田高齢福祉課長、筒井若葉区地域振興課地域づくり支援室長、

小倉生涯学習振興課長、中島中央図書館長

4 議題

令和3年度 資産の総合評価：総合評価結果(案)について

5 議事の概要

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。

6 会議経過

(1) 開会

事務局

ただいまから、令和3年度 第1回 千葉市資産経営推進委員会を開催します。委員の皆様におかれましては、お忙しい中、お集まりいただきましてありがとうございます。

本日の会議につきましては、千葉市資産経営推進委員会設置条例第6条第2項の規定により、委員の半数以上の出席が必要でございます。

本日は、鈴木 潔 委員より欠席のご連絡をいただいておりますが、委員総数8名のところ7名出席でございますので、本委員会は成立しておりますことをご報告します。

また、本日の会議は、千葉市情報公開条例第25条に基づき、公開されております。議事録及び資料につきましても公開することになっておりますので、あらかじめご了承ください。

傍聴人の方には、入室の際にお配りしております傍聴要領をお守りいただき、傍聴されますようお願いいたします。

なお、お守りいただけない場合は、退場していただく場合がありますので、よろしくお願いします。

それでは、開会にあたりまして、秋幡資産経営部長よりご挨拶申し上げます。

秋幡資産経営部長

開会にあたりまして、一言ご挨拶申し上げます。

本日は、大変お忙しい中ご出席いただきまして、誠にありがとうございます。新型コロナウイルス感染症対策の観点から、昨年度に引き続き、本委員会ではオンライン会議による開催とさせていただきました。委員の皆様におかれましては、引き続き、忌憚のないご意見を頂戴できればと考えております。

本年の資産経営推進委員会では、資産の総合評価についてご審議いただいたと考えております。

また、本日は、総合評価結果案についてご意見を頂戴したいと考えております。詳細は、後ほど事務局から説明がありますが、例年の当面継続施設の評価見直しに加え、今回は、計画的保全対象施設が、3年間の経過措置を行ったうえで、評価見直しを実施する施設が5つございます。この評価につきまして、資産の総合評価2巡目の運用を開始してから、初めての評価となりますので、評価の方向性についてご意見を賜ればと考えております。

簡単ではございますが、ご挨拶とさせていただきます。どうぞ、よろしくお願いします。

事務局

それでは、これより議事に入らせていただきます。

この後は、稲生委員長に議事の進行をお願いしたいと存じます。

よろしくお願いいたします。

(2) 議題

令和3年度 資産の総合評価：総合評価結果（案）について

稲生委員長

それでは、次第に従いまして、議事を進行してまいります。

議題「令和3年度 資産の総合評価：総合評価結果（案）について」です。

それでは、事務局から説明をお願いします。

事務局

以下の資料に基づき説明。

- ・資料1 資産経営推進委員会の開催について
- ・資料2 令和3年度 資産の総合評価：総合評価結果（案）について
- ・資料3 令和3年度 資産の総合評価：総合評価結果（案）の概要について
- ・当日配布資料 欠席委員の意見まとめ

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

2点確認させてください。

1点目は、花見川公民館について、「公民館全体のあり方」とありますが、これは花見川公民館自体を指しているのか、それとも千葉市全体の公民館を指しているのか、どちらになりますでしょうか。

2点目は、今回の総合評価では利用度を指標として評価をされていますと思いますが、コロナ禍での集会施設という考え方がある中で、形式的な利用度の評価でよいのでしょうか。

事務局

1点目の「公民館全体のあり方」とは、千葉市内のすべての公民館という考え方です。

2点目につきましては、確かに、コロナ禍により一時利用を制限した施設もございます。しかし、今回の総合評価では、そのみをもって見直しとはしておりませんので、コロナ禍により利用度が低下したから見直しとした、というような誤解を市民に招かないように努めてまいります。

山田委員

利用度（面積当たり利用者数）という考え方について、建物の面積が大きくなるような高度な機能を提供するような施設になりますと、必然的に利用度は下がるものと考えられます。例えば、専門的な書籍を置くことを重視した図書館であれば、居場所機能を重視した図書館よりも、当然ながら利用者1人あたりの面積は大きくなります。病院における一般病室とICU病室との違いと同様です。

このような数字のマジックがあることから、利用度（面積当たり利用者数）という指標が図書館の評価に適しているかという問題はありますので、利用度のみをもって評価しているのではない、というところは、鈴木（雅）委員のご意見と連動するところです。

事務局

図書館のような特殊な機能を有している施設は、利用度（面積当たり利用者数）では低く見えてしまうのは、確かにご指摘のとおりだと考えます。図書館の評価の指標として、利用度（面積当たり利用者）よりも適している指標を、引き続き検討してまいります。

稲生委員長

山田委員に伺いたいのですが、図書館を利用度（面積当たり利用者数）のみをもって相対比較するのは問題が生じるかもしれないとのご発言でしたが、千葉市でいうと、中央図書館のように専門書が多く扱われているという図書館と、勉強するために使うような居場所として利用されている図書館があると思います。

このような場合、図書館を評価するには、専門書を取り扱う図書館と居場

所としての図書館という2類型に分けて分析していくということが一般的なの
でしょうか。もし、お持ちの知見がございましたら教えていただければと思い
ます。

山田委員

私も図書館を専門に研究しているわけではございませんが、近年の傾向とし
ては、図書機能を持った公民館や美術館機能と図書機能を持った公民館など、
図書機能が複合的な要素として取り込まれている事例が多くなってきていると
感じています。

そうした中で、従前の公民館が担ってきた交流の機能や居場所の機能、図書
館が提供してきた知識や情報の機能やレファレンスの機能、こうした機能が組
み合わさって、その図書館の性格が決まってくると思います。

そのため、類型がしっかり分かれるというよりは、このようなグラデーショ
ンの話になってくると思います。

稲生委員長

山田委員のおっしゃるように、地域に求められる機能がグラデーションとい
うことになると、指標というよりは、定性的な分析が必要となってくると思い
ますので、今回の委員会では結論を出すのは難しそうですね。

山田委員

今回は、問題提起に留めてもらえればと思います。

ただし、図書館を残したいのではなく、図書機能を残したいということであ
れば、図書機能を残すためには図書館は統合・整理して、その図書機能を複合
施設として地域の公共施設に残すというのが、資産経営の取組みと認識してい
ます。

稲生委員長

大変貴重なご示唆を頂戴したところですので、引き続き、事務局での検討を
お願いします。

他にご意見、ご質問はいかがですか。

湊委員

地図で施設毎の関係性を示していただいて、とても分かりやすく助かりま
した。

利用度について、コロナ禍を踏まえると、なかなか正確な利用度を長期的に
把握するのは難しいと思います。そこで、1つ案として思ったのが、「利用の
しやすさ」で考えるのはどうでしょうか。駅から近いとか、徒歩圏内かどうか
など、このようなデータも活用できればと思いました。

稲生委員長

指標化するかどうかは検討が必要かと思いますが、市民の視線から見た「利
用のしやすさ」というのは大切な視点かと思っています。

事務局

「利用のしやすさ」を数値化して相対評価・絶対評価とするのはすぐには困

難ですが、公共施設として何故ここにあるのかというのを市民に説明する上では、利便性は大切な視点と考えています。

湊委員

もう一つ、以前、千葉市親子文化教室に参加していて、コロナ禍で密を避けるために30畳の和室を探したことがあります。千葉市では、30畳の和室を利用できるところが穴川コミュニティセンターしかなくて、それが穴川コミュニティセンターの特徴だと思いました。

このように、千葉市全体で見たときに、他の施設にはない特徴に着目されると良いと思いました。以上です。

大淵委員

図書館の指標について、面積当たりの利用者を使用していますが、それが適切かどうかというのは、私も疑問としてあります。先ほど山田委員もおっしゃっていましたが、例えば、蔵書数とか、利用圏内の住民にどういう資料を提供できるのかというものが、もし出せるのであれば、図書館の機能を評価できるのではないかと考えます。

私は、一市民として、中央図書館、稲毛図書館、みつわ台公民館図書室を利用しております。それぞれ特徴があって、皆捨てがたいと思っています。みつわ台公民館図書室では、職員が読んだコメントを本に挟んで置いてあるコーナーがあります。このように職員が工夫していて、本を手に取りやすい取組みをしているのは大変良いことだと思います。

中央図書館では、廃棄処分の本を無料配布していました。これは、中央図書館の規模感ではないとできないことだと思います。このようにそれぞれの図書館に特徴があります。

指標を再検討される場合には、面積当たりの利用者数だけではなく、様々な視点からみた図書館の特徴を評価して欲しいと思います。

もう1点、避難所としての必要性が公民館の制約になっているという点について、今までも委員会で意見がでてきたところだと思います。私も難しい視点だと思いますし、結論はでないのですが、もし公民館が避難所として指定されなくなったとしたら、それに代替するような避難施設ができるのかどうか、そういったところが市民としては一番気になるところです。

稲生委員長

資産経営の取組みを推進する部署でどこまでお答えできるかわかりませんが、公民館の避難所機能を廃止すると仮定した場合の代替施設についていかがでしょうか。

事務局

公民館が避難所として指定されなくなった場合の代替施設についてですが、具体的にどこが代替施設になるかというのは、現時点で申し上げることはできません。しかし、例えば、今回の椎名公民館のように、周囲に代替となる小学校等がある場合には、そちらを避難所としてご案内するなど個別に対応をして

いるところでは。

小出委員

大淵委員の意見に関連して申し上げます。

公民館が避難所となる場合、学校の体育館等には避難が難しい方向けに、福祉的な側面をもった避難所として位置づけられている場合もありますので、その点も含めて検討していただきたいと思います。

秋幡資産経営部長

先ほどの事務局の説明に関して補足します。

元々の千葉市の避難所の考え方では、小中学校に避難するというのが基本でしたが、近年の大雨や新型コロナウイルスの影響を踏まえた分散避難の考え方により、避難所の場所を多角的にしなければならないという発想がありまして、小中学校だけでなく公民館も避難所としているという経緯がございます。

山本副委員長

まず、この委員会で避難所の問題を議論するには資料が十分ではないということをお知らせしておきます。

次に、前提として、避難場所と避難所は異なるものであることを皆様に認識していただきたいと思います。

それから、避難所のスペースが十分かどうかというのは、災害の想定条件により変動してくるものです。あくまでも一定の条件に従った場合の数値ということになります。

今回、この委員会で議論しなくてはならないのは、建物の耐震基準についてだと考えます。対象施設の中には、旧耐震基準の建物がありますが、これは地震で倒壊する可能性があります。避難所には物資が運ばれ、避難者は一時的にここで居住することになりますが、もし首都直下地震が発生した場合には、この建物は倒壊する危険性があるということです。

そして、地震の危険性と大雨の危険性は異なります。しかしながら、土砂災害が起こったところは、大雨で崩れる危険性がありますが、地震の本震・余震によっても崩れる場合があります。ですから、鈴木（潔）委員が指摘しているように、避難所の機能があることをもって削減対象としないということは、本末転倒です。

現在は、避難所に行かず在宅で避難するというのが本流になってきています。つまり、公民の両方で、避難所機能をどうしていくのか、公民館機能をどうしていくのか、を考えていかななくてはならないと思います。

今回の施設では、旧耐震基準の建物がありますので、引き続き、避難所として指定をするということであれば、大規模改修をする必要があります。資産経営としてそこに投資をしていく必要があるのかという点について、委員会としては審議していく必要があると思います。

稲生委員長

避難所という観点では、資産経営を進めていくうえで非常に重要なポイントだ

と考えています。

一方で、残耐用年数5年を切っている施設を避難所として指定し続けるかどうかということについては、この委員会で議論をしていくのも重荷であると考えます。

事務局に確認したいのですが、今日の対象施設の中で、避難所に指定されている施設はどこになりますか。

事務局

今回9施設の中で避難所として指定している施設は、花見川公民館、椎名公民館、都賀コミュニティセンターの3施設でございます。

また、補足ですが、花見川いきいきプラザと都賀いきいきセンターは拠点的福祉避難所として指定しております。

稲生委員長

今回の評価結果に関してみると、都賀コミュニティセンターについて、避難所機能について記載はありませんが、状況はいかがでしょうか。

事務局

都賀コミュニティセンターにつきましては、平成29年6月から平成30年の4月にかけて大規模改修を実施しておりまして、耐震性能に問題はないと認識しております。

稲生委員長

花見川公民館はいかがでしょうか。

事務局

花見川公民館につきましては、旧耐震基準ではありますが、平成7年の耐震診断の結果、Is値は0.84となっております、耐震性能に問題はないと認識しております。

稲生委員長

現状の総合評価においては、避難所機能は評価軸として取り入れていなかったところですが、重要な視点であるというところは委員の皆様と共通の認識だと思います。

そこで、この委員会の役割としては、これらの9つの施設の耐震性能に問題はないかという確認に留める、ということしかできないと考えますが、いかがでしょうか。

事務局

市の組織の話で恐縮ですが、危機管理・防災に関する部門は別にありまして、避難所に関する議論はそちらの部署で行われるべきものと認識しております。そのため、この委員会では、避難所に関してはここで留めておいた方がよいと考えます。

稲生委員長

委員会として話もできましたし、委員の皆様に関心も高いところだと思いますので、この9つの施設の耐震性能に関する情報については、資料への記載を

お願いします。

事務局 承知しました。

稲生委員長 他にご意見、ご質問はいかがですか。

山本副委員長 耐震性能に関する情報とは別に、その施設がどこに立地しているかというのも重要な情報です。市街化区域なのか市街化調整区域なのかに加えて、立地適正化計画では、災害の危険区域には居住を誘導しない、都市機能を誘導しないとしています。

そのため、総合評価の資料には、市街化区域かどうか、用途地域はどれか、立地適正化計画上の位置づけ、ハザードマップ上の位置づけなどの基本的な情報は記載すべきと考えます。資産経営を進めていくにあたっては、これらの情報を基に、移転しなければならないのかという点について議論をしないといけないと考えます。

我々は、これらの情報を基に総合的に判断する必要がありますので、これらの基本的な情報を記載していただきたいと思います。

事務局 承知しました。ご指摘いただいた情報を、総合評価の資料に掲載するよう対応します。

稲生委員長 それでは、事務局におかれましては、資料の修正を行っていただき、次回の委員会にて報告をお願いします。

少し話が戻りますが、湊委員からご発言のあった「利用のしやすさ」という視点も施設の配置を考えるうえで重要な視点と考えます。この視点につきましては、来年度以降、資産の総合評価を続けていくうえで議論になろうかと思えますので、事務局におかれましては、今後の研究材料として、引き続き検討していただければと思います。

湊委員 具体的に数値化できるかどうかはわかりませんので、参考にしていただければと思います。

稲生委員長 また、大淵委員からご発言のあった、図書館の機能につきましては、これも検討が必要なものと思えますので、引き続き、事務局での検討をお願いします。

他にご意見、ご質問はいかがですか。

山田委員 利用度の向上を検討するとした際に、ある程度の方向性をあわせて示した方がよいと考えています。

例えば、現在の利用者にヒアリングをすることに加えて、現在利用していない市民に対して、どうして利用しないのか、どういう施設になれば利用するのか、民間施設を代わりに利用しているのかなどを聞くというアプローチも考えていく必要があると思います。

稲生委員長 市民から意見聴取するとなると、市民アンケートという方法が一般的と思いますが、何か他に手法はありますか。

山田委員 パッと思いつくものとしては、市民アンケートになろうと思いますが、市民アンケートでは、興味のない方はアンケートに回答しないという課題があります。また、アンケートに答える余力のない方もいるという現状もあります。例えば、ひとり親の家庭ですと、昼は仕事していて、子育ても忙しい中で、子どもが日中どこで過ごしているかを把握しきれていないということもあります。そういったことから、こういった手法が適切かということは、この場で申し上げることは難しいです。

稲生委員長 他にご意見、ご質問はありますか。

湊委員 「利用のしやすさ」のひとつとして、新型コロナウイルス感染傾向の分析で使われていた、人の往来のマッピングデータも有効ではないかと考えます。

稲生委員長 最近では、そういったデータも公表されておりますので、事務局にて活用することを検討いただければと思います。
他にご意見、ご質問はありますか。

大淵委員 まず、若葉図書館西都賀分館について、資料では、みつわ台公民館の再配置と一体的に検討するという記載がありますが、この趣旨を確認させていただきます。

次に、都賀コミュニティセンターについて、資料では、周辺公共施設の狭隘化の解消とありますが、この周辺公共施設とは若葉区役所や若葉保健福祉センターを想定しているという認識でよろしいでしょうか。市民としては、手続きをしに行った際に、若葉区役所や若葉保健福祉センターでの手続きに加えて、さらに都賀コミュニティセンターで手続きが必要となる、というようなあちこちに行くことになるのではないかと懸念しています。

事務局 みつわ台公民館の再配置と一体的に検討すべきという記載の趣旨ですが、こちらは資産の総合評価1巡目の結果を受けているものになります。みつわ台公民館には図書室が整備されておりますので、図書機能が類似しているという観点から、資産経営としては類似機能の統合ができないかと考えているところで

す。しかし、現状では、どちらも利用度が高く、また、みつわ台公民館は残耐用年数に余裕があること、若葉図書館西都賀分館も適切に修繕されていることがわかりましたので、今すぐに再配置をするのではなく、将来的には検討する必要があるという趣旨で記載しております。

都賀コミュニティセンターの活用については、例えば、どの執務室を移転するかというような具体的な検討はできていない状態です。一方で、若葉区役所や若葉保健福祉センターの狭隘化という問題は現にありますので、都賀コミュニティセンターを活用することはできないかという投げかけをしているというのが、今回の評価結果の趣旨です。

稲生委員長

他にご意見、ご質問はいかがですか。

ないようですので、この議題についてはここまでとさせていただきます。

(3) その他

稲生委員長

最後に、その他でございますか、事務局から何かございますか。

事務局

2点、事務局からございます。

はじめに、「参考資料2 建物を有する主要な施設の用途別所有延床面積の増減」についてです

以下の資料に基づき説明。

- ・参考資料2 建物を有する主要な施設の用途別所有延床面積の増減

続いて、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、令和4年3月24日（木）13時30分からを予定しております。資料等の詳細につきましては、改めてご連絡させていただきますので、よろしく申し上げます。

事務局からは以上です。

稲生委員長

それでは、本日はこれで終了します。

皆様、お疲れ様でした。