

千葉市の資産経営の取組み (現状と今後の課題について)

令和6年度
資産経営推進委員会

現 状

(決算報告とこれまでの取組状況)

千葉市公共施設等総合管理計画の概要

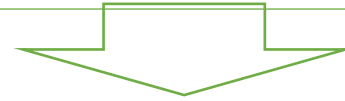
計画概要等	
趣旨	中長期的な視点から資産マネジメントの取り組みや資産保有の最適化の取り組みを推進し、将来にわたり市民サービスを安定的かつ継続的に提供することを目的に策定したもの
計画期間	令和2年度から令和11年度まで（10年間）
対象施設	本市が保有するすべての公共施設等（公共建築物・インフラ施設）
計画目標（事業費）	計画期間中、公共施設等の維持管理・更新等に係る経費（事業費）について、経費ギャップ比（必要額に対する投資額の比）を約1.0～1.1倍に改善できるようにする
計画目標（面積）	計画期間中、約18万㎡（約7%）の所有延床面積縮減に取り組む

主な取り組み	
資産データ一元化	土地建物情報、利用状況、運営コストなどを集約。「資産カルテ」として公表。
資産の総合評価	各施設の状況を定量・定性の両面から総合的かつ多角的に評価し、施設を継続して利用すべきか、施設の見直しの必要性や見直しの方向性を示す。（計画的保全・当面継続・見直しの3評価）
計画的保全の取り組み	「計画的保全」と評価した施設は、将来にわたり利用すべき施設として、長寿命化とライフサイクルコストの最適化をはかるため、法定耐用年数を超える築後60年以上の使用を目指すこととし、大規模改修を計画的に実施していく。
公共建築物の見直し	施設利用の効率性向上・施設の再配置・施設総量の縮減を基本として取り組みを進めていく。

千葉市公共施設等総合管理計画の概要

直近の課題認識と取組み（R4総合管理計画見直しより反映）

- 「当面継続」施設は、現時点では利用を継続するものの、将来的には見直しを検討することとしている。しかし、見直しの方向性が検討されないまま、老朽化が進む施設が多数ある。
 - 「見直し」と位置付けられた施設も、その後も見直しの方向性が決まっていない施設がある。
- ➡老朽化の進んでいる施設を放置することは、事故発生や、緊急的な改修のリスクが高まり、想定していない財政負担が生じる可能性がある。資産経営推進の観点からも、これらの方向性を早期に決定していく必要がある。



資産経営推進本部の設置と方向性の協議

- 新たな推進体制として、特別職、局長級を本部員とする資産経営推進本部を令和 5 年度に設置。
- 早急な対応の必要性の有無を確認するとともに今後の方向性を協議。

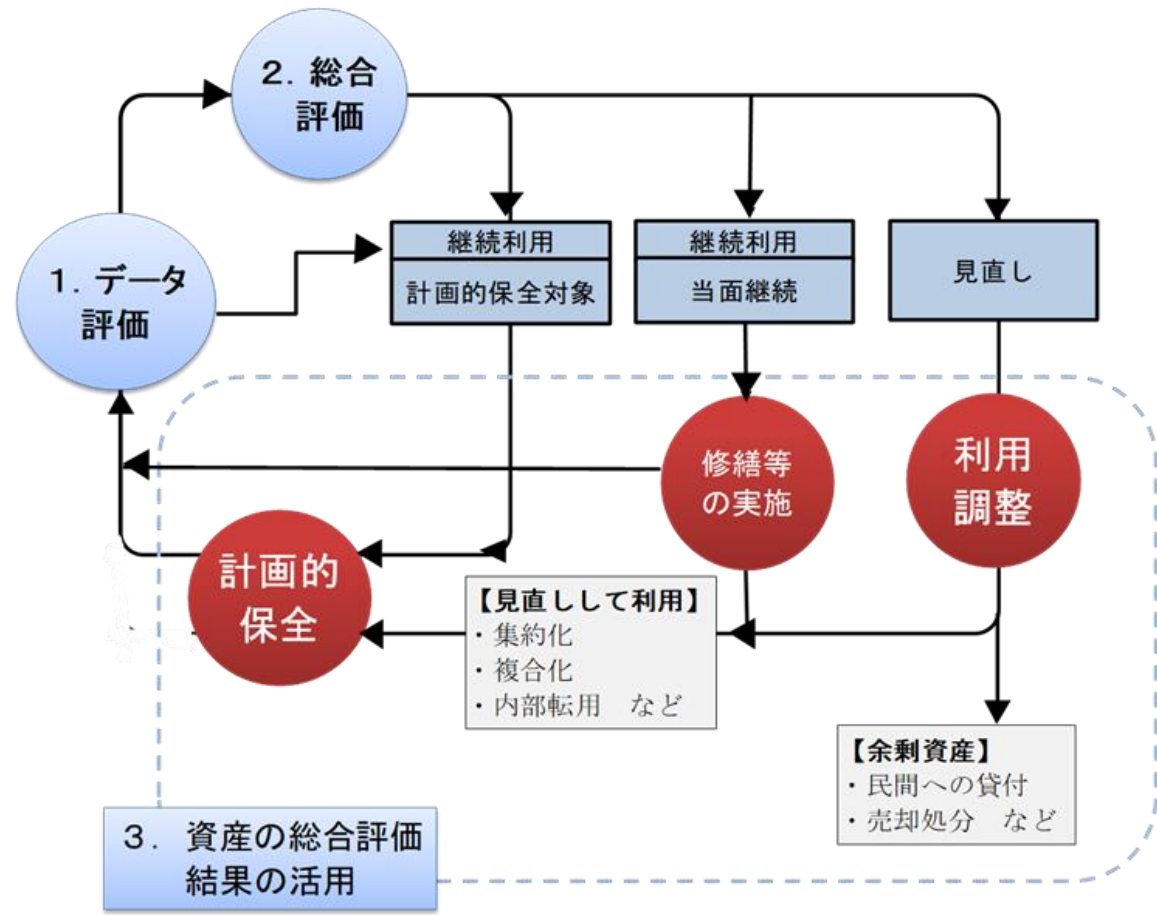
取組状況

令和 5 ～ 6 年度の協議で30以上の施設の方向性を定めた

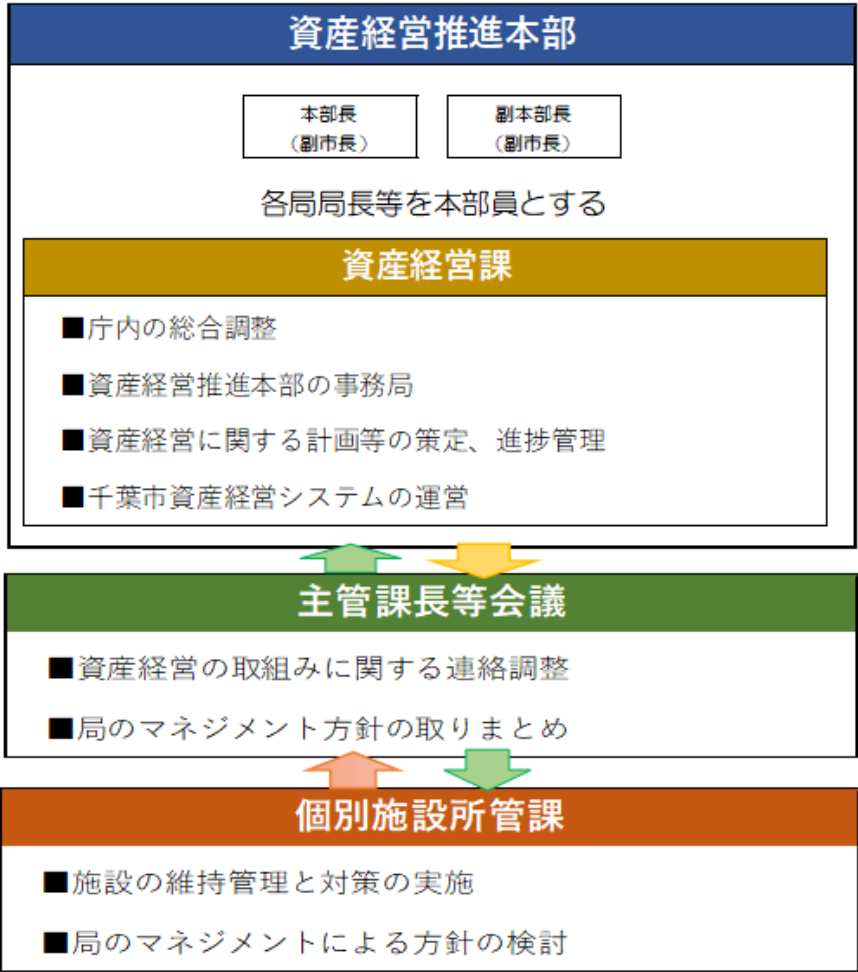
※具体的な方向性の決定にあたっては、公共施設等総合管理計画に定める対策よりもさらに事業費を抑えた、より財政効果の高い対策であることを確認しながら検討を進めている。

千葉市公共施設等総合管理計画の概要

➤ 資産の総合評価

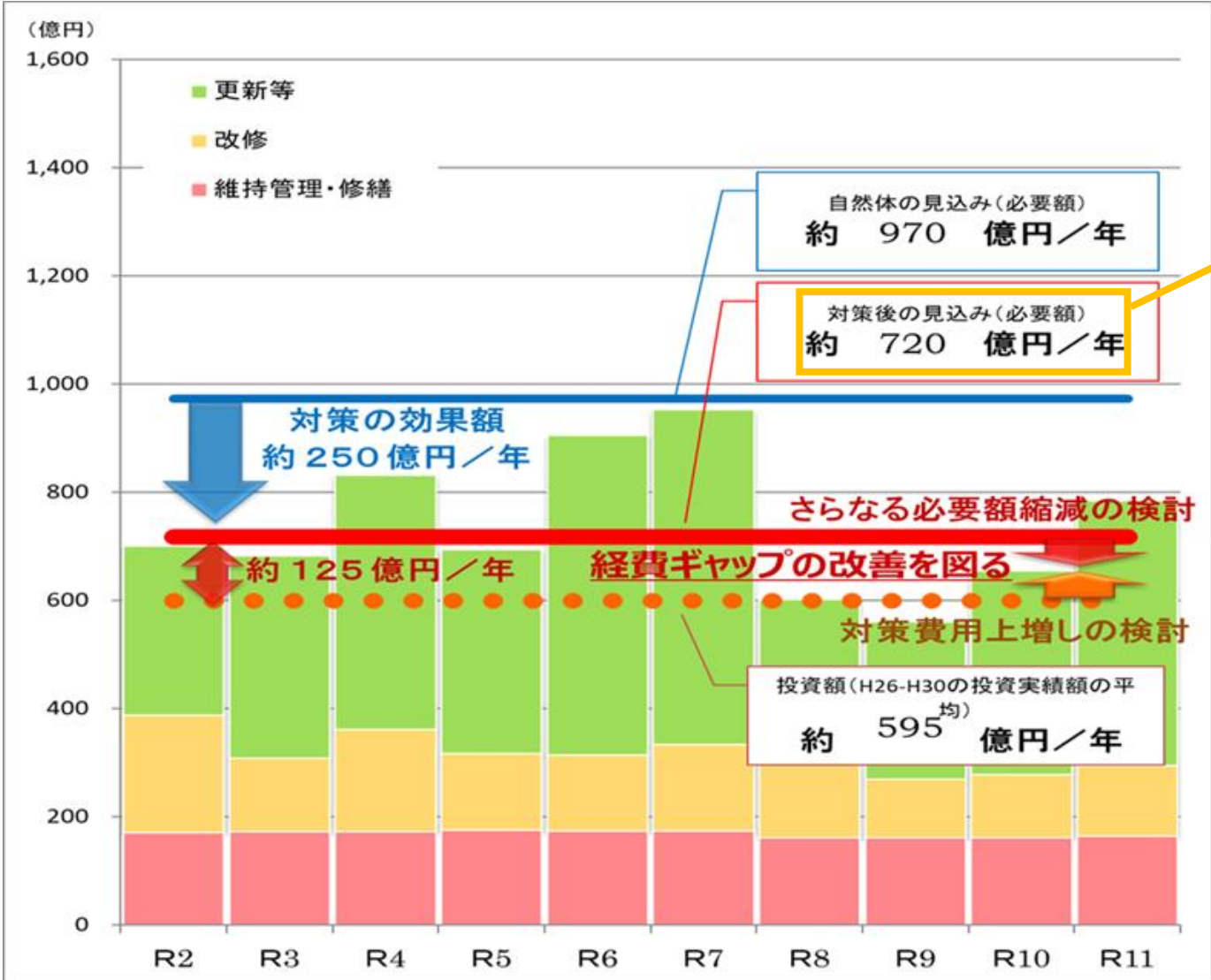


➤ 計画の推進体制



公共施設等総合管理計画の進捗 <経費ギャップ^①比の改善>

計画期間における公共施設等の維持管理・更新等に係る経費の見込み



計画値/年 R2~R11	R5実績	R4実績 (参考)
720億円	約730億円	約975億円

※R3:約762億円 R2:約718億円
R2~R5平均:約796億円

R5→R4 245億円の減

(主な減要因)

- ・新庁舎 14億円(△125億)
- ・千葉公園総合体育館 2億円(△38億円)
- ・新病院 14億円(△35億)
- ・下水道事業 102億(△32億)

(総合管理計画P78より抜粋)
図表4-26 長寿命化等の対策を踏まえた(対策後の)見込み
(10年間)

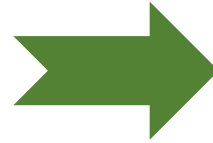
公共施設等総合管理計画の進捗 <面積の縮減>

計画で掲げた参考指標：公共建築物の所有延床面積
H31.4.1時点（R2.3計画改訂時）

全体面積 △約18.0万m²

（内訳）

- ・ 学校 △約5.3万m²
- ・ 市営住宅 △約3.6万m²
- ・ その他 △約9.1万m²



全体面積 △約2.2万m²（12.2%）

（増 約5.3万m² 減 約7.5万m²）

（内訳）

- ・ 学校 △約2.7万m²
- ・ 市営住宅 △約0.6万m²
- ・ その他 +約1.1万m²

- 約18万m²の所有床を縮減する目標に対して、5年間で約7.5万m²の延床面積（41.7%）を縮減しており、一定程度の縮減ができたと考えている。
- 一方で新庁舎の建設等により床面積が5.3万m²増えたため、全体では2.2万m²の減となっている。

公共施設等総合管理計画の進捗 <面積の縮減>

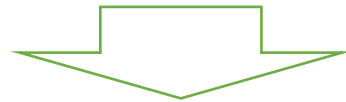
【参考】平成 3 1 年4月から令和 6 年4月までの公共施設等の増減内訳

(単位 : m²)

	H31.4.1	R6.4.1	増減	主な増減理由
合計	2,563,034	2,541,499	△ 21,535	※目標18万m ² に対する達成率 (約12.2%)
学校	1,205,431	1,178,642	△ 26,789	花見川第三小学校 (△6,392m ²) 大宮台小学校 (△5,879m ²) 千城台南小学校 (△ 5,748m ²) 千城台西小学校 (△ 5,574m ²) 高洲第二中学校 (△ 5,115m ²)
市営住宅	390,601	384,747	△ 5,855	大宮町第 1 団地 (△ 1,925m ²) さつきが丘団地 (△1,533m ²) 大宮町第 2 団地 (△1,078m ²)
その他	967,002	978,111	11,108	本庁舎 (+28,030) 環境保健研究所 (+4,422) 公営事業事務所 (△27,003)

公共施設等総合管理計画の進捗（まとめ）

- ◆ 事業費は、計画の720億円/年に対して、これまでの決算額はおおよそ10%程度上回っている。
- ◆ 延床面積は、目標の18万㎡削減に対して、これまで41.7%を縮減した一方で、増加要因もあったため、約2.2万㎡の縮減にとどまっている。
- ◆ 方向性の決まらない見直し施設等について、検討を進めているが、見直しにかかる調整期間等を考慮すると、ただちに効果として発現しづらい。
(計画期間内に面積の縮減目標の達成は現時点では厳しい状況。)



公共施設等総合管理計画計画は3年を目途に見直しを行うこととされており、**令和7年度は中間見直しの時期**となっている。見直しにあたっては、これらの現状や今後の見込みも踏まえた検討が必要である。

今後の課題

(公共施設等総合管理計画の中間見直しについて)

公共施設等総合管理計画の中間見直しについて

- ◆ 近年、**建築費等が高騰していることや、今後当初計画（R2.3）では想定していなかった施設が必要となる見込み**であり、**計画と実態に乖離**が生じることから、**R7-R16中の事業費は、年間1,000億円を超える可能性がある。**
- ◆ 中間見直しにあたっては、**建築費の高騰等による経費ギャップの更なる拡大や、市の財政状況を踏まえていく**必要がある。
- ◆ 中間見直しのため、**計画期間・延床面積の縮減目標は維持することとするが、経費ギャップを克服するためにもこれまでよりさらに踏み込んだ取組みを打ち出していく**必要がある。

<今後の検討していく取組内容（例）>

- ① 目標使用年数の延長（超長寿命化）の検討
- ② 今後の資産の総合評価等の実施方針の見直し
- ③ 資産総量の縮減に向けた更に踏み込んだ対策の実施

（例：学校と公民館など目的の異なる公共施設の複合化、地域ごとの行政サービスの提供のあり方の見直し

- ④ 複数の施設の管理・修繕等を一括して発注する「施設の包括管理委託」導入。 等¹¹

公共施設等総合管理計画の中間見直しについて（①目標使用年数の延長）

- ◆ 計画的保全施設の目標使用年数を60年以上（学校は原則80年、市営住宅は原則70年）と設定しているが、これらについて再検討する。また、延長する場合、長寿命化のフローについても検討する。

（参考：他関東政令指定都市の事例（R7.1時点））

自治体	目標使用年数
さいたま市	標準築60年（状態が良ければ80年）
横浜市	築70年以上
川崎市	一般ハコモノ：築60年以上、学校：築80年以上、住宅：築70年以上
相模原市	築概ね80年

（参考：一般社団法人日本建築センター意見／R6.8時点）

- ・一律の目標使用年数設定により機械的に建物の寿命とするのではなく、使用可能な施設は長く使うことを考えていく必要がある。
- ・日本建築センターにおいては、外壁コンクリートの中性化が鉄筋に到達する時期を耐用年数と定義。
（なお上記耐用年数を迎えたと同時に使用不能になるわけではない）
- ・中性化の進行状況によっては、調査時点から100年以上使用可能と評価される施設も多い。
- ・過去200棟の調査では、59%の施設が耐用年数100年以上と評価された。
- ・「耐用年数調査」により、80年以上使い続けられる建物の抽出が可能。

公共施設等総合管理計画の中間見直しについて（②資産の総合評価の実施方針）

◆今後の資産の総合評価については、下記 2 点を主眼に実施。（3 年サイクルで実施）

（1）方向性が決まっていない見直し施設等の方向性検討

⇒ R 5 以降の取り組みと同様、特に老朽化が進んだ当面継続施設及び方向性が決まっていない見直し施設を対象として、資産経営推進本部で方向性を協議

⇒協議結果に応じた評価替え

（2）評価の再検証（3 年に 1 回）と投資対象施設の選定

⇒すべての施設を対象として、現在の評価結果の妥当性を検証（必要に応じて評価替え）

公共施設等総合管理計画の中間見直しについて（③更なる施設総量の縮減（例））

- ◆ 設置目的が異なるものの、利用実態としては似通っている「集会施設」を取り上げ、一体的に最適配置を検討する取組みを進めている。

<コミュニティセンター> 市民のコミュニティ活動の施設として、市内に全15館（分館等を含む）を設置。貸室機能・体育館等の機能。

<勤労市民プラザ> 勤労市民の文化の向上及び健康増進のため、市内に全2館を設置。貸室機能・体育館等の機能。

今年度の検討状況（現状把握・課題等）

- ・ 利用データ精査の結果、現在の施設の規模・機能を十分活用できていない施設もあることが示唆されていることから、「利用者アンケート」を実施し、さらなる利用実態・ニーズの把握に努め、今後それぞれの集会施設の必要性、必要とされる場合には規模・機能を厳選していく。
- ・ 特に利用度が低い施設について、各諸室を小さくする又は利用率の低い部屋は廃止する等の検討が必要である。これにより、各施設としてはコンパクト化し、他施設との複合化を検討できる可能性がある。また、現在の施設のあり方以外の方法で、需要を満たすことも検討する必要がある。
- ・ 体育施設については、トレーニング室・フィットネス室・エアロビクス室等は利用度が低く、近年の民間サービスの拡充を踏まえると行政が今後も継続的にサービス提供を行うべき理由も薄いことから特に見直しの余地がある。
- ・ 運営時間の短縮（夜間運営の必要性等）について、検討する必要がある。
- ・ 老朽化による支障が顕在化している施設や大規模改修が必要な時期が迫る施設については、その必要性や施設継続の是非も含めて優先的に検討していく。

Step1(R7) →→→

- ・ 勤労市民プラザの今後のあり方検討
- ・ コミュニティセンターの今後のあり方検討

Step2 (R7) →→→

- ・ 老朽化が進む施設
- ・ 利用度が特に低い施設
- ・ 大規模改修の時期が迫る施設
- ・ 現在見直し評価を受けている施設等を最優先に検討する。

Step 3 (R8以降) → → → ……

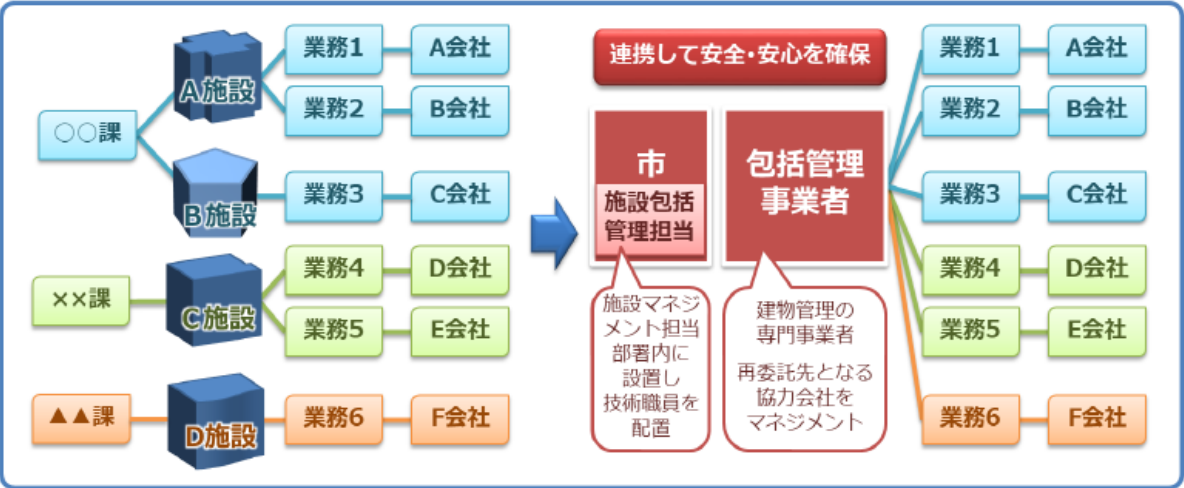
- ・ 利用度が平均より低い施設、今後低下する見込みが高い（人口推計等を勘案）施設等を取り上げていく。

公共施設等総合管理計画の中間見直しについて（④包括管理委託導入の検討）

- ◆ 施設の安全性向上・長寿命化・効率化を目的とした、複数の施設の管理・修繕等を一括して発注する「施設の包括管理委託」導入を目指して、他市事例の研究・対象事業の洗い出し・庁内調整等を進めていく。

（他都市の事例：一例として明石市）

対象施設：167施設	業務内容：865業務
市役所、保健所、倉庫 小中学校、幼稚園、保育園コミュニティセンター 市民センター、駅自由通路 福祉センター、倉庫等	巡回点検、清掃 自家用電気工作物保安 消防設備保守点検 空調設備保守点検 エレベーター保守点検 受水槽・高架水槽保守点検 12条点検、機械警備 樹木管理・除草 小修繕(130万未満)等



出典：国土交通省 ホームページ
社会資本の老朽化対策情報ポータルサイト
https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/maintenance/03activity/03_award_06.html

公共施設等総合管理計画の中間見直しについて（次年度以降の検討スケジュール）

◆ 次年度の資産経営推進委員会の開催スケジュール（予定）

実施時期（予定）	主な議題
夏～秋頃	・公共施設等の維持管理・更新に係る経費の見込み（推計） ・主な改正点（骨子）について
秋～冬頃	・計画（案）について
春頃	・計画（最終案）について