

総合評価の結果概要及び分析

I 福祉系施設（児童・子育て）

評価対象の66施設のうち、データ評価で課題ありとなった2施設及び相対評価を実施しなかった3施設について、現用途の需要見通し、公共施設再配置、資産の立地特性について分析・検討し、総合評価を行った。

1 評価結果

評価結果	施設数	施設名（※：他の公共施設と複合化されている施設）
見直し	—	
当面継続	2	青少年サポートセンター東分室（※）、青少年サポートセンター西分室
継続（計画的保全対象）	3	児童相談所（※）、子ども交流館（※）、子育て支援館（※）

（1）評価結果：継続利用 方向性：当面継続

ア 青少年サポートセンター東分室・西分室

- ・警察署と連携を図って対応することが多い事業であるため、警察署の管轄（千葉中央警察署、千葉東警察署、千葉西警察署、千葉南警察署、千葉北警察署）に準拠して、各管轄内に1か所ずつ設置している。
- ・建物性能に課題はない。東分室は、千城台コミュニティセンター、若葉文化ホール、千城台市民センターとの複合施設、また、西分室は千葉市教育会館（（一財）千葉市教育会館所有）の一部を賃借している。
- ・青少年の非行防止と健全育成を図るための施設であるため、業務内容の性質上、相談等の利用度は安定的ではない。
- ・対象年齢人口（20歳未満）は減少する見込みであるが、相談件数等と人口の相関性は見られない。また、今後の需要については、家庭環境の多様化や社会情勢の悪化等の影響を受けやすい。
- ・東分室は、千城台コミュニティセンター等複合施設の建替えのタイミングに合わせ、必要規模・内容を精査の上、隣接する若葉図書館・千城台公民館を含めた複合化など、一体的に検討すべき。
- ・西分室は、警察署の管轄に準拠した設置となっていることや、防音などプライバシーを考慮した仕様が望ましいこと、現行の賃貸借契約の期間がH30年度までであることから、直ちに再配置することは難しい。ただし、賃借料の費用負担を軽減するため、将来的には、美浜区を中心とした市の公共施設における余裕スペース等への移転を検討すべき。

（2）評価結果：継続利用 方向性：継続（計画的保全対象）

ア 児童相談所

- ・児童福祉法により、都道府県、政令指定都市に設置義務が課されている。
- ・建物性能に課題はない。近年は、一時保護所の居室不足に伴い、改修工事等を行うなど、需要に対応するため、規模を拡充している。
- ・家庭環境の多様化等により、相談件数や一時保護人数が増加しており、今後も需要は継続することが見込まれる。
- ・一時保護所は、児童居室等の設備が必要であるとともに、24時間体制で外部からの不当な侵入を防止し、児童の安全を確保する必要がある。

イ 子ども交流館

- ・建物性能に課題はない。
- ・利用者数（対象年齢：18歳未満、未就学児は保護者同伴）は増加傾向であり、利用度は概ね良好である。
- ・本施設との複合施設について、科学館はH26総合評価で計画的保全対象とし、今年度の総合評価(案)では、子育て支援館・中央保健福祉センターは計画的保全対象、ビジネス支援センターは当面継続としている。
- ・類似施設はなく、建物性能や周辺施設の状況から、直ちに再配置することは難しい。

ウ 子育て支援館

- ・建物性能に課題はない。
- ・利用者数（対象年齢：0～6歳の子どもとその保護者）は、概ね横ばい。継続的に月平均で約450組の新規利用があることから、利用に年齢制限があることによる影響は少なく、利用度は概ね良好である。
- ・本施設との複合施設について、科学館はH26総合評価で計画的保全対象とし、今年度の総合評価(案)では、子ども交流館・中央保健福祉センターは計画的保全対象、ビジネス支援センターは当面継続としている。
- ・類似施設はなく、建物性能や周辺施設の状況から、直ちに再配置することは難しい。

2 分析結果

(1) 青少年サポートセンター東分室・西分室

ア データ評価結果

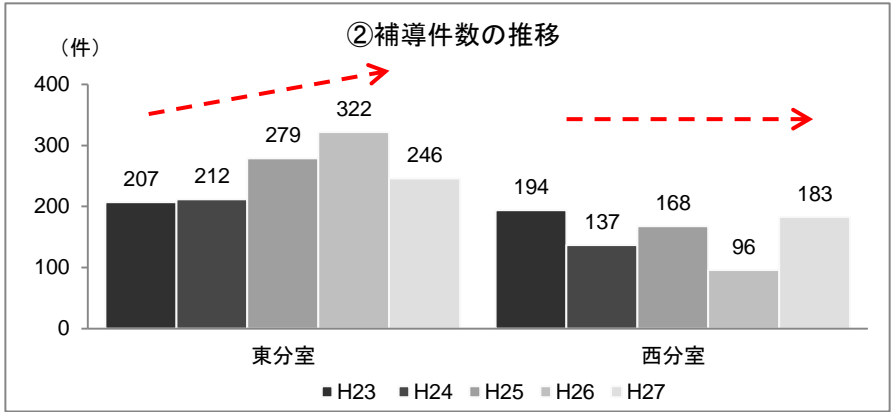
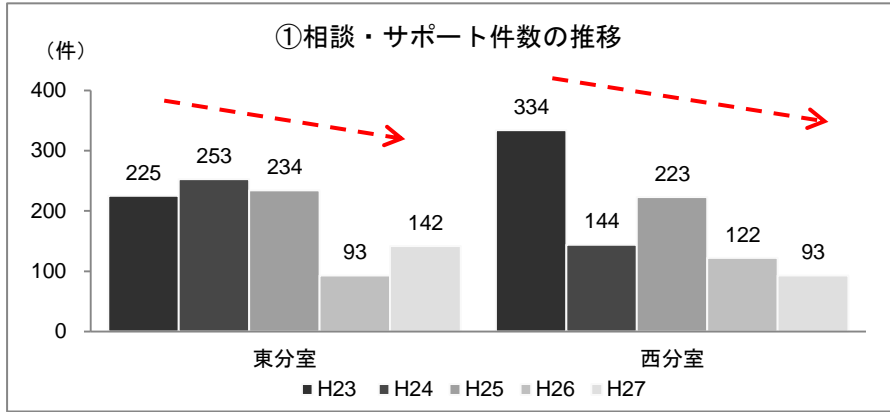
データ評価結果は、以下のとおりであった。

課題あり指標数	課題ありとなった評価指標	施設名
2 指標	利用度・運営コスト	青少年サポートセンター西分室
1 指標	利用度	青少年サポートセンター東分室

イ 現用途の需要見通し

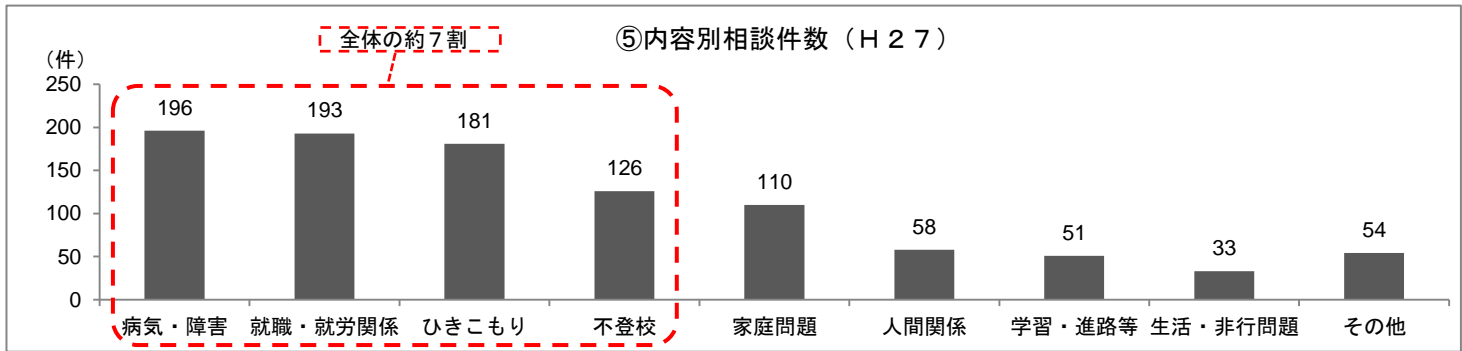
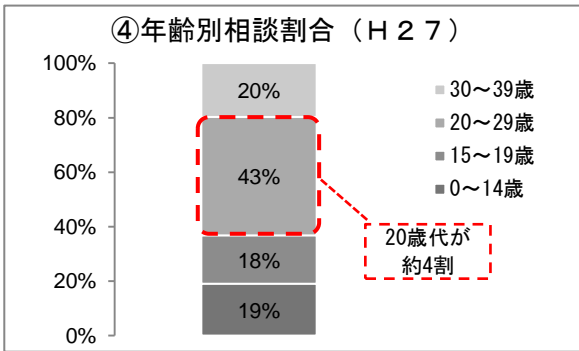
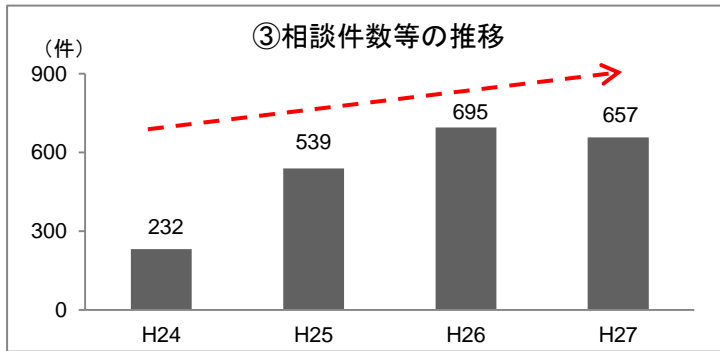
(ア) 青少年サポートセンター事業

- ・少年非行防止活動をより効果的に実践するための活動拠点として、S 4 0 年に千葉市青少年補導センター、S 5 7 年に現西分室、H 1 年に現東分室を開設。その後、H 2 2 年に現在の施設名に変更。
- ・青少年の健全育成を図るため、来所・電話及び訪問等による相談や、問題行動を起こしている児童生徒及び無職少年に対し、立ち直りに向けて個々の実情に即した生活改善及び学習支援等を行っている。
- ・青少年の非行防止のため、街頭・駅周辺、ゲームセンター等を青少年補導員と協働で巡回し、不良行為等を行っている青少年に対し、声かけ指導等の補導活動（原則、午前・午後各 1 回）を実施している。
- ・相談・サポート件数は減少傾向、補導件数は東分室が増加傾向、西分室が横ばいであるが、人口との相関性はなく、業務内容の性質上、相談等の利用度は安定的ではない。【グラフ①、②】
- ・長期的な動向については、家庭環境の多様化や社会情勢の変化等、人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。



(イ) 子ども・若者総合相談センター（Link）事業【西分室】

- ・社会生活を円滑に営む上で困難を有する 3 0 歳代までの子ども・若者（ニート・ひきこもり・不登校等）及びその家族を支援するため、H 2 4 年に「子ども・若者総合相談センター（Link）」を西分室内に開設。
- ・相談件数は増加傾向で、年齢別では 2 0 歳代が約 4 割で最も多い。【グラフ③、④】
- ・主な相談内容は、病気・障害、就職・就労関係、ひきこもり、不登校である。【グラフ⑤】



(ウ) 運営コスト

- ・利用料金は無料であり、利用に伴う市の歳入はない。
- ・東分室の正規職員は 2 人で、運営コストの約 9 8 % が人件費である。光熱費等は、複合施設である千城台コミュニティセンターで一括して支出している。
- ・西分室は、子ども・若者総合相談センター（Link）があるため、正規職員が 1 人多いことや、（一財）千葉市教育会館に対し、賃借料 1 8 万円／月を支払っていることから、他分室に比べて運営コストが高い。また、運営コストの約 9 割が人件費である。

ウ 公共施設再配置

- ・警察署の管轄に準拠した設置となっていることや、防音などプライバシーを考慮した仕様が望ましいことから、直ちに再配置することは難しい。ただし、西分室は、千葉市教育会館の一部をH 3 0年度まで賃借していることから、賃借料の費用負担を軽減するため、将来的には、美浜区を中心とした市の公共施設における余裕スペース等への移転を検討すべき。
- ・東分室は、千城台駅周辺の公共施設が集積した立地にあることや、H 2 5・H 2 7総合評価結果及びH 2 8データ評価結果を踏まえ、千城台コミュニティセンター等複合施設（若葉文化ホール、千城台市民センターを含む）の建替えのタイミングに合わせて、必要規模・内容を精査の上、隣接する若葉図書館・千城台公民館を含めた複合化など、一体的な検討を行うべき。

エ 資産の立地特性

- ・東分室は、千城台駅近くの公共施設が集積している街区に立地しており、交通アクセスも良好であることから、公共としての活用ポテンシャルは高い。また、商業施設などへの外部転用のポテンシャルは高いものの、近隣の商業施設の存在などから、事業面での活用は限られると考えられる。
- ・西分室は、公共として現用途以外での活用ポテンシャルは低い。また、土地は市所有であるが、建物は(一財)千葉市教育会館の所有であるため、外部転用できない。

(2) 児童相談所

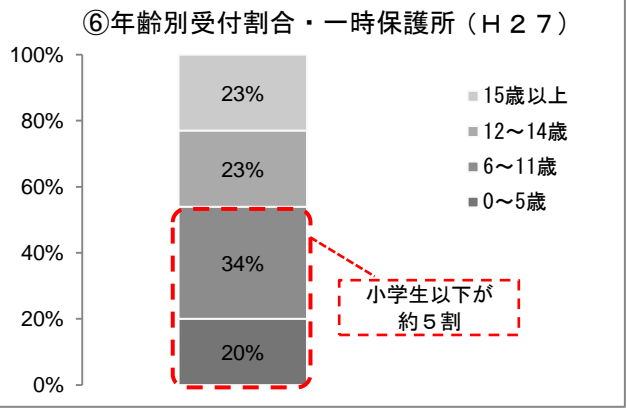
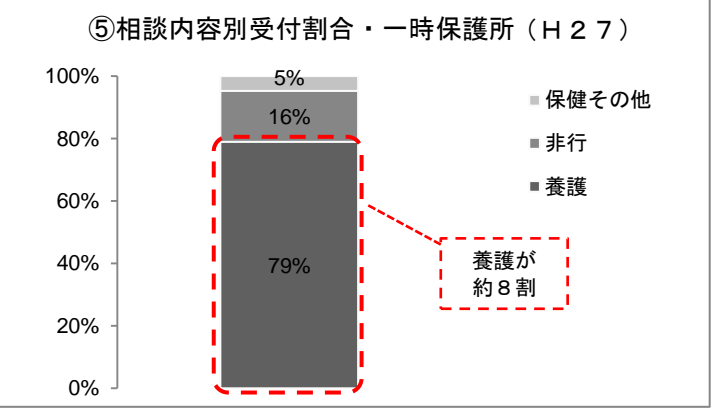
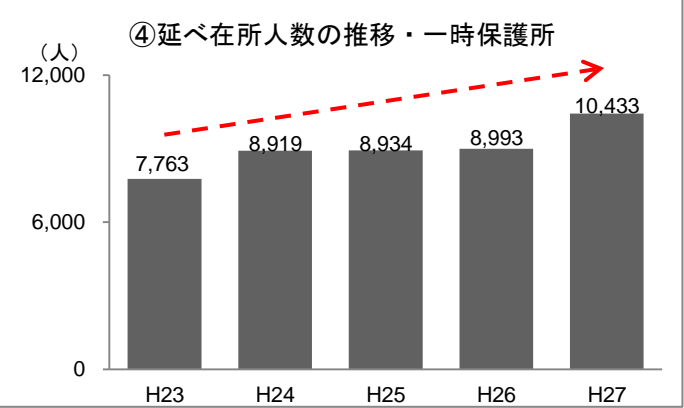
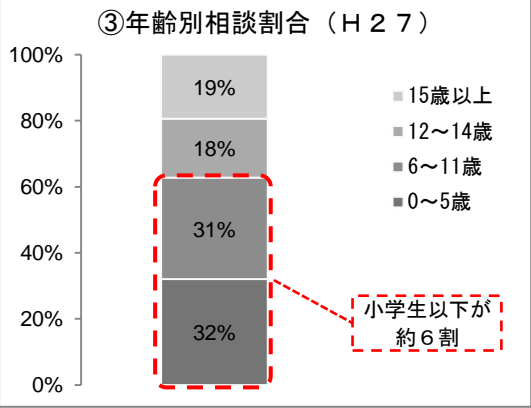
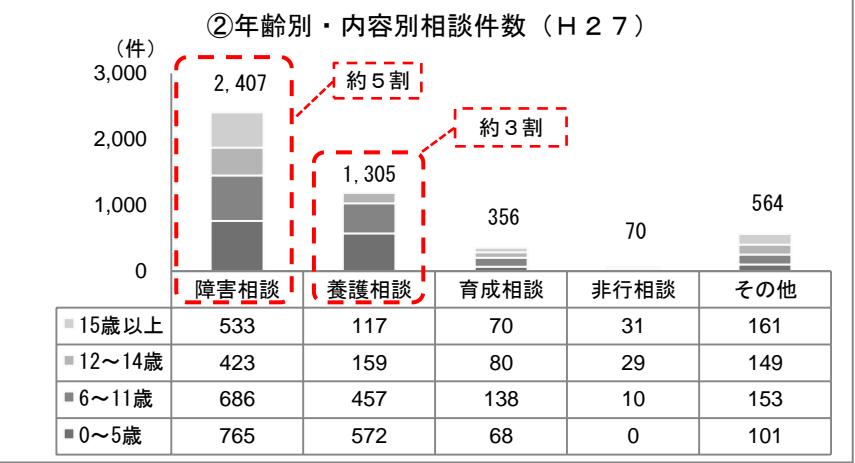
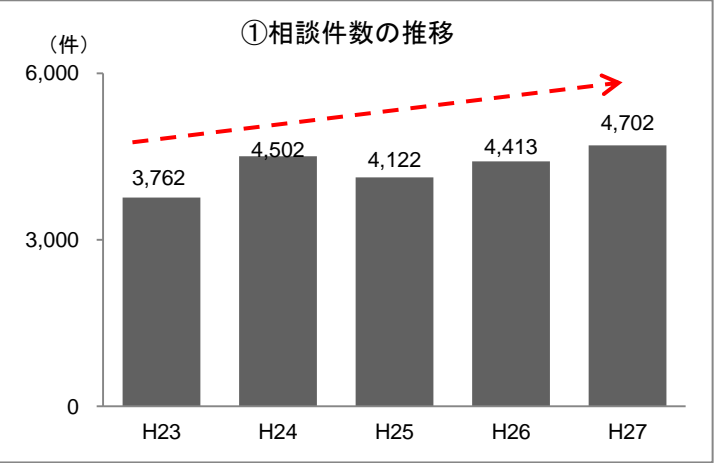
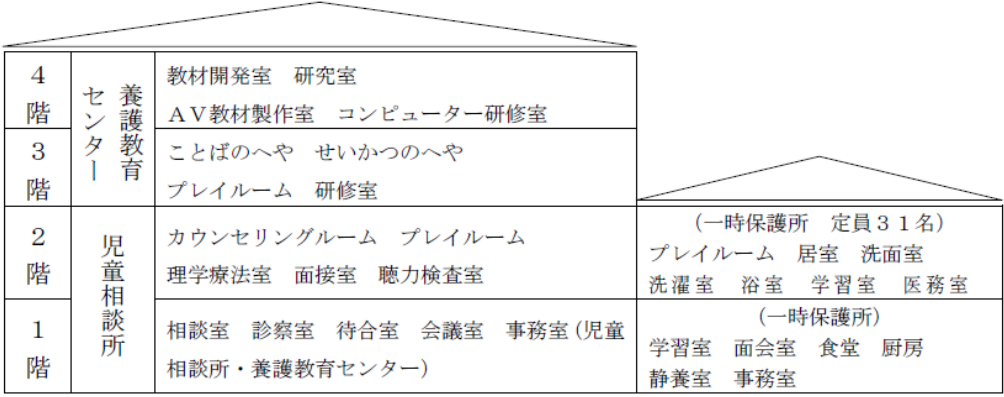
ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。

イ 現用途の需要見通し

- ・相談件数は増加傾向。相談内容は、障害相談が約 5 割、養護相談で約 3 割を占める。相談内容の特性から、年齢別では小学生以下が約 6 割となっている。【グラフ①～③】
- ・一時保護の年間延べ在所人数は増加傾向であり、相談種別では、養護(養育困難・養育者不在・虐待など)が約 8 割、非行が約 2 割。年齢別では、受付をした子どもの約 5 割が小学生以下である。【グラフ④～⑥】
- ・一時保護所の居室不足に伴い、H 1 9年度に増築・改築・大規模修繕を実施し、女子個室を整備した。その後、さらに保護人員が増加したため、H 2 8年度に所庭に学習室(軽量鉄骨造)を設置し、学習室を居室に改修する工事で児童相談所棟の空調設備修繕等工事を行っている(合計 約 1 億 1, 0 0 0 万円)。
- ・長期的には、児童人口の減少に伴い相談件数や利用者数が減少する可能性があるが、過去の利用状況を見ると、児童人口の推移とは比例していないため、家庭環境の多様化等、児童人口以外の社会的要因を複合的に検証する必要がある。

■フロア図



ウ 公共施設再配置

- ・児童福祉法により、都道府県、政令指定都市に設置義務が課されており、原則として一時保護所を設置するものとなっている。また、設置にあたって、必要な設備等（児童居室等）の基準が定められている。
- ・一時保護所は、24時間体制で外部からの不当な侵入を防止し、子どもの安全を確保する必要がある。
- ・周辺には多くの公共施設が立地しているものの、残耐用年数や施設特性を踏まえると、直ちに再配置することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・公共施設が集積している街区であり、公共としての活用ポテンシャルは高い。また、外部転用については、周辺環境や用途地域（第一種中高層住居専用地域）から、マンションなど集合住宅としての活用が見込まれる。

（3）子ども交流館

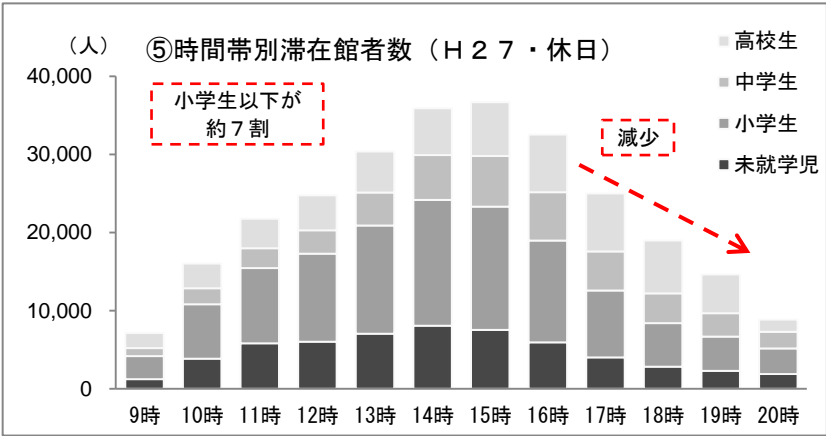
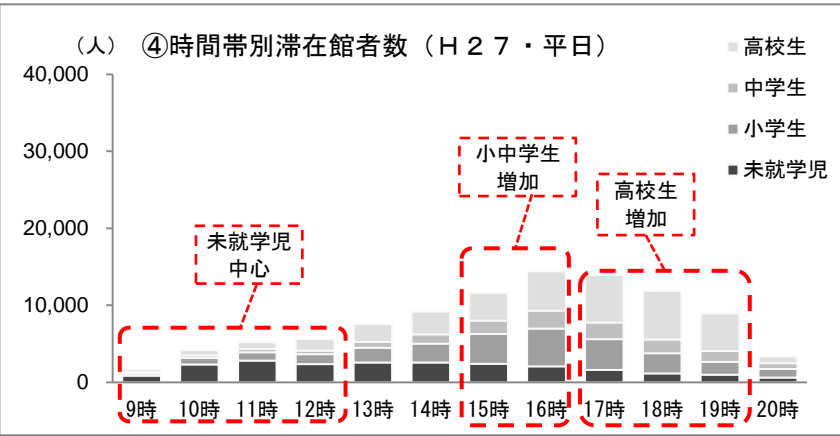
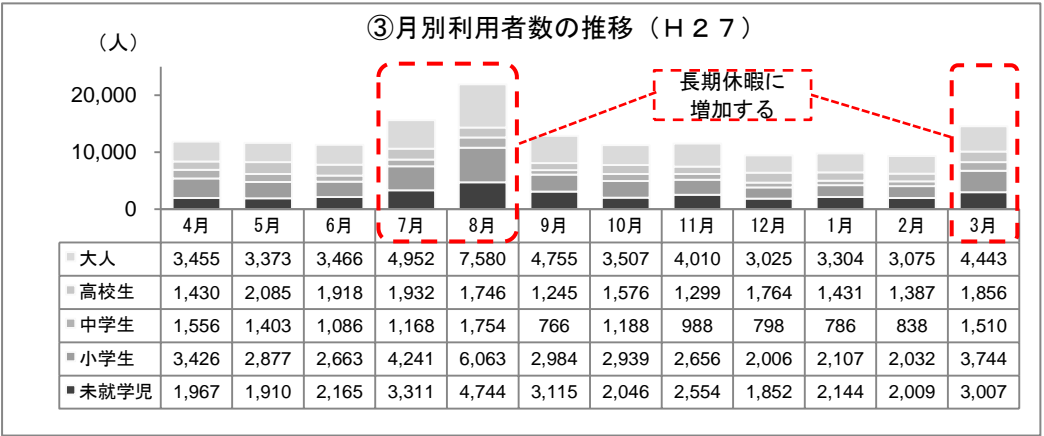
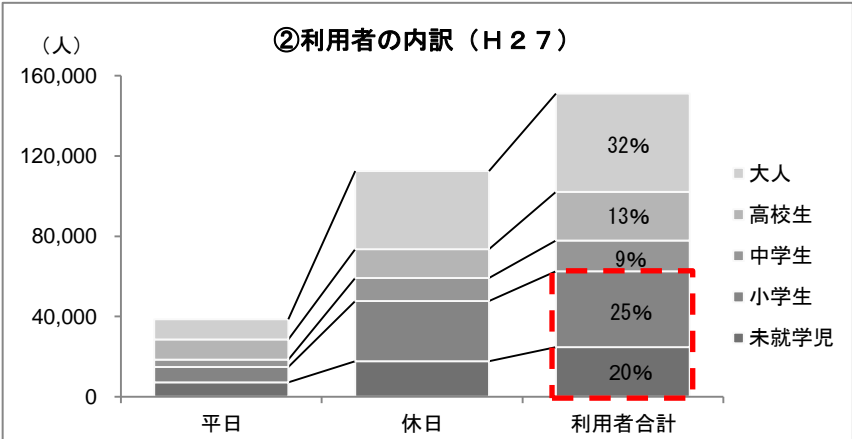
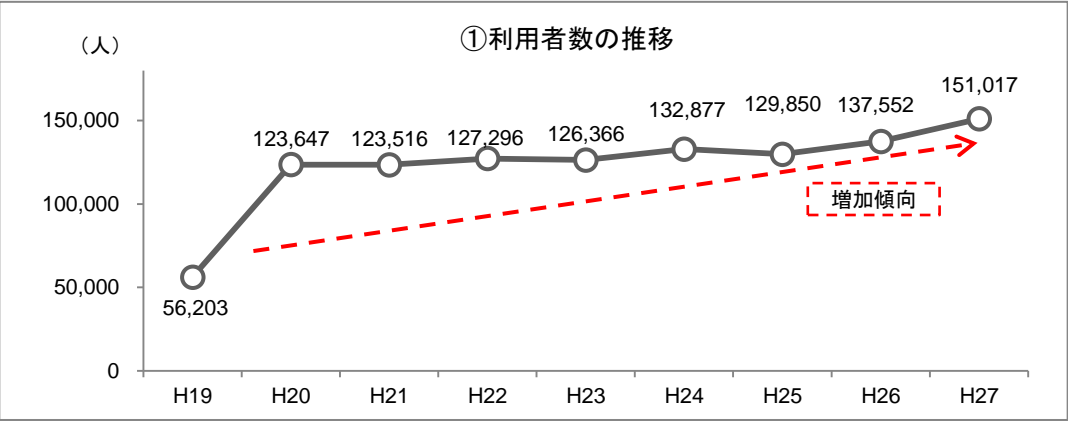
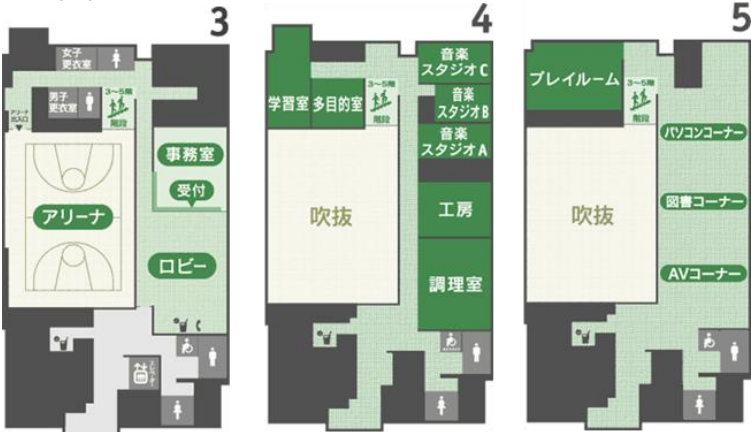
ア データ評価結果

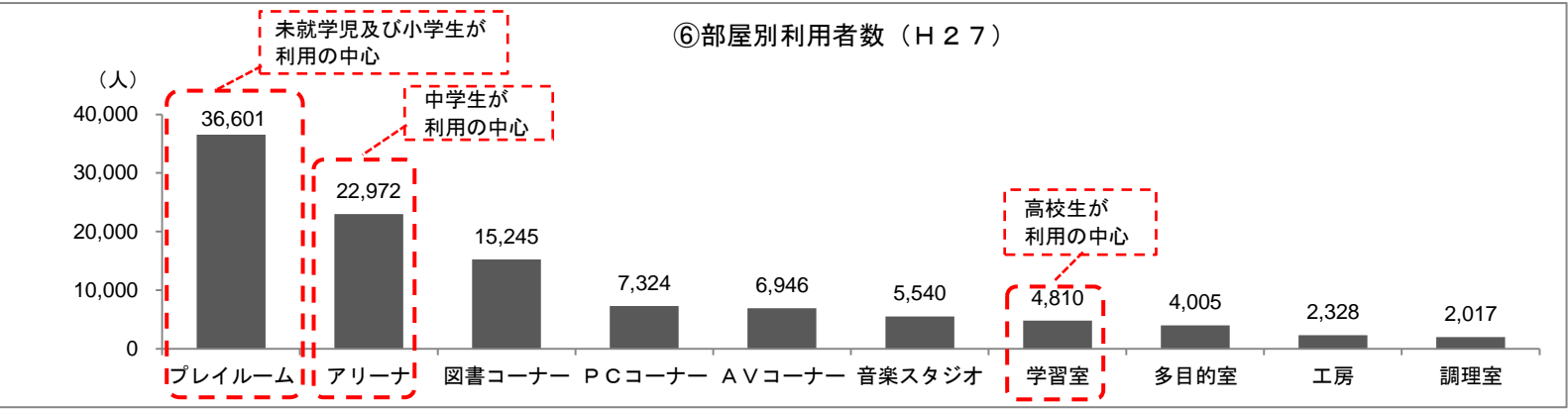
類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。

イ 現用途の需要見通し

- ・小学生・中学生・高校生（対象年齢18歳未満）に健全な遊び場・居場所を提供し、その健康を増進し情緒を豊かにするための拠点施設として、H19年10月にQiball（きぼーる）内の3F～5Fに開設。
- ・利用者数は増加傾向。利用の中心は小学生以下で、約5割を占める。なお、未就学児の利用には、保護者の同伴が必要であるため、約3割は大人の利用である。【グラフ①、②】
- ・夏休みなど、学校の休暇期間を含む休日の利用者が約7割である。【グラフ②、③】
- ・平日の日中は、小学生・中学生・高校生が学校教育活動のため、ほとんど利用できない影響で利用者数が少なくなっており、平日については、放課後の時間帯が利用の中心となっている。【グラフ④】
- ・休日は小学生以下の利用が約7割を占め、また、大人の利用者数も平日の約4倍となることから、夏休み等を含む休日の居場所や親子で利用できる遊び場として利用されていると考えられる。【グラフ⑤】
- ・同建物内には未就学児（0～6歳）とその保護者を利用対象とした「子育て支援館」があり、対象年齢が重複しているものの、本施設における利用の中心は3～6歳（未就学児のうち約8割）で、0～2歳が利用の中心（未就学児のうち約7割）である子育て支援館との住み分けができていると考えられる。
- ・一部諸室（アリーナ、調理室、工房、音楽スタジオ、多目的室）は、団体による専用利用が可能である。団体での利用者数は、来館者数の1割程度となっており、利用状況としては、講座等による個人利用がほとんどである。
- ・諸室利用では、未就学児・小学生はプレイルーム（すべり台などの大型遊具を設置）、中学生はアリーナ、高校生は学習室の利用者が最も多い。【グラフ⑥】
- ・開館当初より指定管理者制度を導入しており、市の支出である指定管理料は年間約9,500万円であり、約6割が人件費である。

■平面図





■Qiball（きぼーる）フロア図

	15F	多目的室、P C 研修室等	
	14F	ビジネス支援センター	ビジネスインキュベート室等
	13F	会議室、事務所等	
	12F	中央保健福祉センター	診察室等諸室
	11F	事務スペース、窓口等	
プラネタリウム	10F	時間貸自走式駐車場	
	9F		
	8F		
	7F		
アトリウム	6F	子育て支援館	プレイホール、事務所等
	5F		プレイルーム、図書コーナー等
	4F	子ども交流館	音楽スタジオ、調理室等
	3F		アリーナ、事務室等
	2F	店舗・業務施設・医療施設	
	1F		

ウ 公共施設再配置

- ・類似施設はなく、建物性能や周辺施設の状況から、直ちに再配置することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・用途地域は商業地域で、千葉都心エリアに立地している。また、周辺には行政施設や店舗などが集積していることや公共交通アクセスも良好であることから、公共としての活用ポテンシャルは高い。
- ・Qiball の建設にあたっては、一部、まちづくり交付金が交付されているため、有償譲渡等の外部転用には、関東地方整備局の承認を要する。

（４）子育て支援館

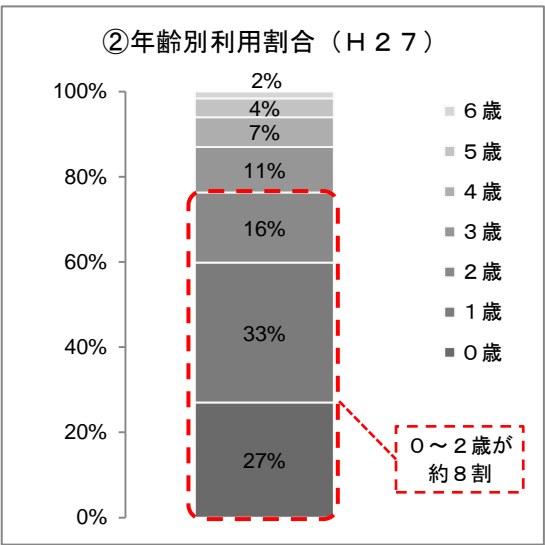
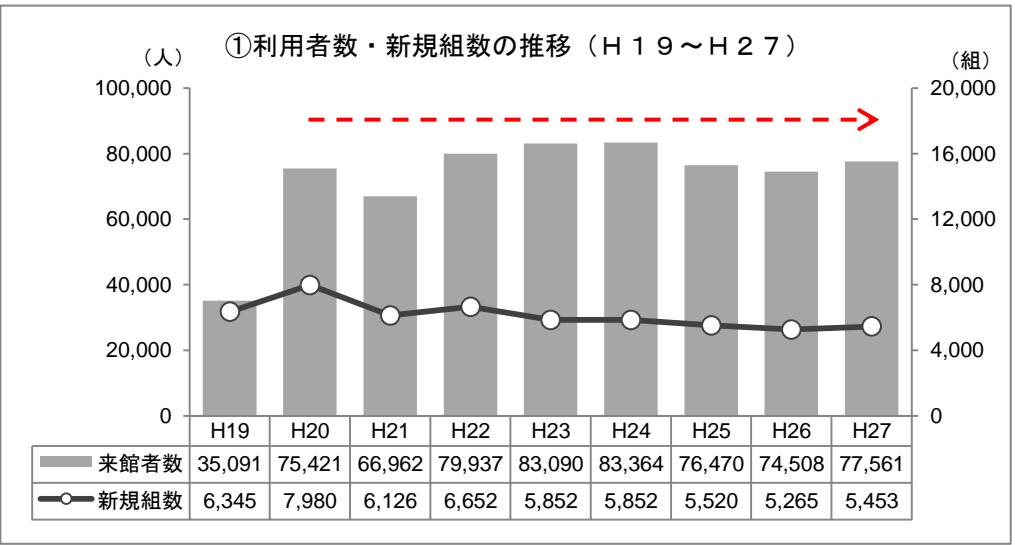
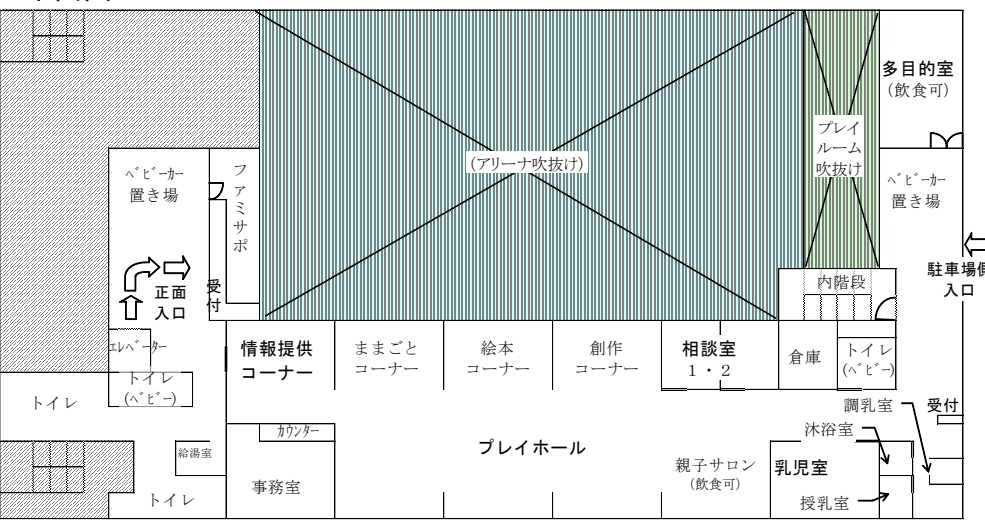
ア データ評価結果

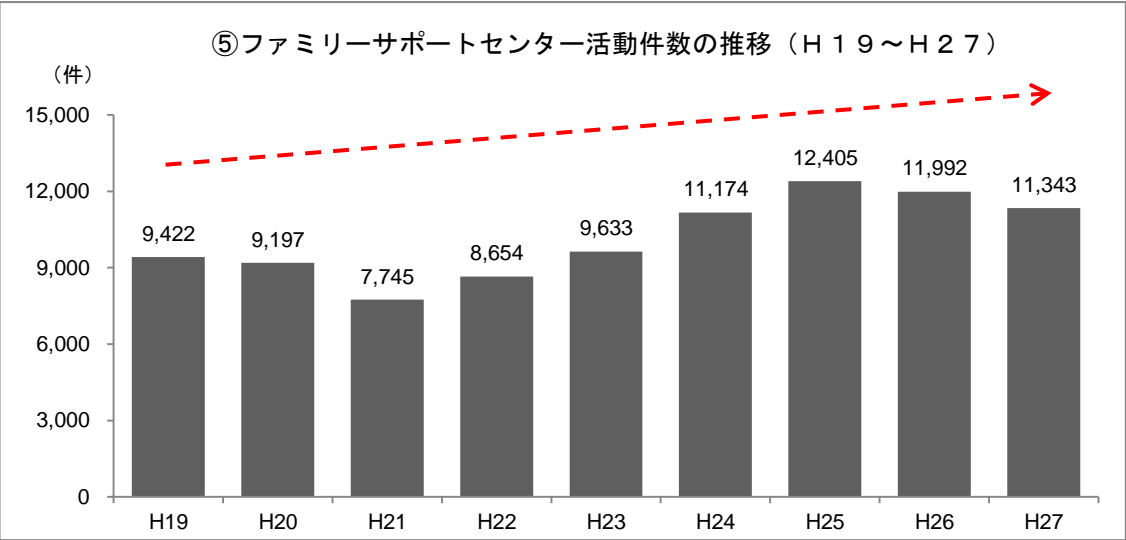
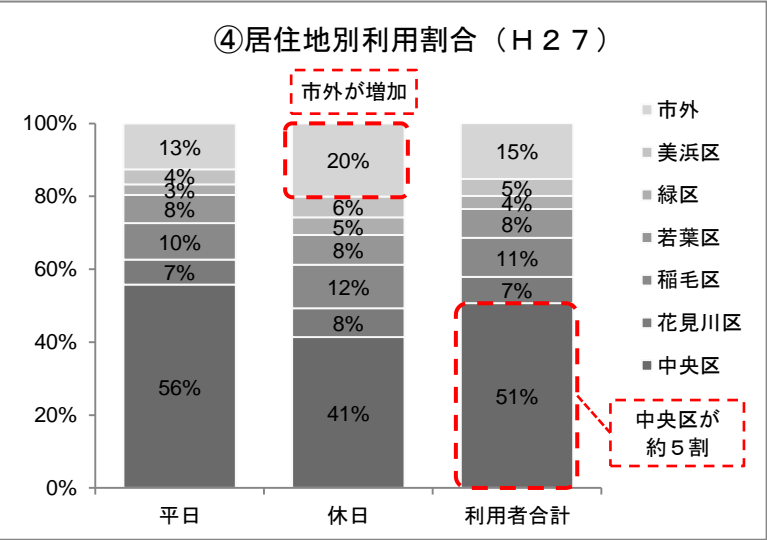
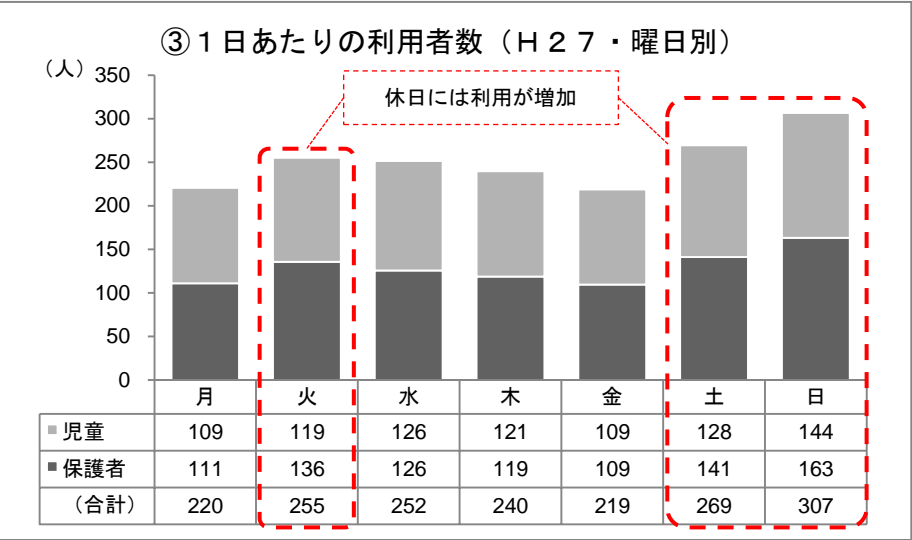
類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。

イ 現用途の需要見通し

- ・未就学児（０～６歳）とその保護者が気軽に集い、交流しながら日頃の悩みや不安をいやす場となる「遊び・相談・交流・学び」等を基本とする子育て支援のための総合的施設として、H19年10月に Qiball（きぼーる）内の6Fに開設。
- ・利用者数は、開館以降、概ね横ばいである。年齢別では、0～2歳児とその保護者が利用の中心である（未就学児のうち約8割）。【グラフ①、②】
- ・休日は利用者が一日平均約60人増えるが、平日も一定の利用がある。【グラフ③】
- ・子どもの利用には年齢制限（0～6歳）があるものの、新規利用が毎月平均約450組で、継続的な需要があるなど、利用度は概ね良好である。
- ・居住地別では、中央区が約5割で、休日には市外からの利用者が増加している（約2割）。【グラフ④】
- ・ファミリー・サポート・センター事業（子育ての手伝いをしたい人と手助けをして欲しい人が登録し、地域において会員同士で子育てを支援する相互援助活動）の活動件数は、増加傾向である。【グラフ⑤】
- ・開館当初より指定管理者制度を導入しており、市の支出である指定管理料は年間約6,000万円であり、約8割が人件費である。

■平面図





ウ 公共施設再配置

- ・類似施設はなく、建物性能や周辺施設の状況から、直ちに再配置することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・用途地域は商業地域であり、また、千葉都心エリアに立地しており、周辺には行政施設や店舗などが集積していることや公共交通アクセスも良好であることから、公共としての活用ポテンシャルは高い。
- ・Qiball の建設にあたっては、一部、まちづくり交付金が交付されているため、有償譲渡等の外部転用には、関東地方整備局の承認を要する。

Ⅱ 産業・農業系施設

評価対象の8施設のうちデータ評価で課題ありとなった1施設及び相対評価を実施しなかった5施設について、現用途の需要見通し、公共施設再配置、資産の立地特性について分析・検討し、総合評価を行った。

1 評価結果

評価結果	施設数	施設名（※：他の公共施設と複合化されている施設）
見直し	1	ふるさと農園
当面継続	5	中田都市農業交流センター、農政センター、乳牛育成牧場、地方卸売市場、ビジネス支援センター（※）
継続（計画的保全対象）	—	

（1）評価結果：見直し 方向性：貸付・売却等

ア ふるさと農園

- ・建物性能は、ふるさとの館が耐用年限を12年超過しており、田園エリアでは古民家や長屋門などのレプリカである展示用建屋の老朽化が著しく、水車小屋については稼働を停止していることから、課題あり。
- ・近年、利用者数は増加傾向。
- ・ふるさとの館の諸室は実態としてサークル等の貸室となっており、諸室貸出の利用者数は、都市エリア全体の利用者の約2割程度と少ない。
- ・指定管理者の収入は、市の指定管理料が9割以上を占めており、施設貸出による利用料金収入は少ない。
- ・都市エリア敷地は千葉みらい農業協同組合より賃借している。
- ・H28・29年度に、施設所管課が施設のあり方検討を行っていることから、見直しにあたっては、民間等による施設活用の可能性も含めて検討すべき。

（2）評価結果：継続利用 方向性：当面継続

ア 都市農業交流センター（中田都市農業交流センター）

- ・建物性能に課題はない。
- ・開設以降、利用者数及び市民農園の契約区画数は増加傾向。
- ・データ評価では、延床面積あたり運営コストに課題ありとなったが、市民農園や野バラ園などの維持管理経費などを含む全体のコストを、規模の小さい地域農業活動拠点施設の延床面積で除して算出したことの影響であり、実質的な課題はない。
- ・一般廃棄物最終処分場跡地を活用して整備した施設であり、地中からの排水を半永久的に処理する必要がある。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況を注視する。
- ・ただし、区画面積の大きい第2農園のニーズが高いことを踏まえ、稼働率の低い第1農園については、連続した区画での貸出しを検討するなど、施設利用の効率性向上を図るべき。

イ 農政センター

- ・管理事務所棟の建物性能は、残耐用年数が12年で課題あり。また、敷地内には耐用年限を超過した建物が多く、老朽化が著しい。
- ・近年、各施設の利用者数は減少傾向。本施設は、農業者支援のために設置されたものの、農業者以外の地元市民などによる一般利用の割合が高くなっている。
- ・市内に類似施設はなく、周辺施設の状況を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況を注視する。ただし、農業者向けの事業に係る利用は減少傾向であり、施設の老朽化が著しいことから、大規模改修や建替えのタイミングに合わせて、センター内に立地する各建物の必要規模等を精査すべき。

ウ 乳牛育成牧場

- ・建物性能は、育成牛舎が耐用年限を23年超過しており、また、旧耐震基準であり、耐震化状況も未診断であることから、課題ありとなった。
- ・市内酪農家数は減少傾向であるものの、預託牛の頭数は概ね預託枠を上回り横ばい。
- ・指定管理者の収支は支出超過が続いており、その額も年々拡大している。
- ・市内に類似施設はなく、周辺施設は隣接している富田都市農業交流センターのみ。本施設は、預託牛等の飼料を生産するための牧草地が必要であり、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況等を注視するが、預託業務の民営化などを含め、当該業務へのニーズを踏まえた今後の牧場運営形態について検討すべき。

エ 地方卸売市場

- ・市場内の建物の多くは建物性能に課題があるものの、市場の主要機能を担う建物については計画的な改修を実施していることから、当面の利用に支障はない。
- ・生鮮食料品等の取扱高は、市の人口増大に伴い増加したものの、H 4 年度をピークに減少に転じた。青果物は近年、横ばい。水産物については市場外を流通する輸入水産物の増加と近接する他の大型市場への顧客・集荷先の流出に伴い、一貫して減少傾向。
- ・市場棟・関連棟には仲卸業者 5 1 社、関連事業者 4 4 社が入居しており、区画占有率は高く概ね横ばい。
- ・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況、本施設では入出荷に伴う大型車両等の作業・通行スペースを確保すること等を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況等を注視する。
- ・ただし、取扱高の減少が続いている水産棟については、大規模改修や建替えのタイミングに合わせて、必要規模等を精査する必要がある。

オ ビジネス支援センター

- ・建物性能に課題はない。
- ・開設以降、会議室等を中心に利用者数は増加したものの、近年は横ばい。創業支援施設では、H 2 5 年度以降、入居可能期間の限度までの利用は減少し、空室日数が増加したことから、稼働率は減少傾向。
- ・経営相談の約 6 割は訪問先企業で実施しており、窓口での相談件数を上回っている。
- ・周辺には、直ちに再配置が検討可能な施設はないものの、市内には施設機能が類似する民間レンタルオフィスが存在する。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況を注視する。
- ・ただし、将来的には民間レンタルオフィスとの連携を図り、市の施設を前提とせず、ソフト事業を中心とした創業支援の展開等の可能性と、ビジネス支援センターの今後のあり方についても検討すべき。

2 分析結果

(1) ふるさと農園

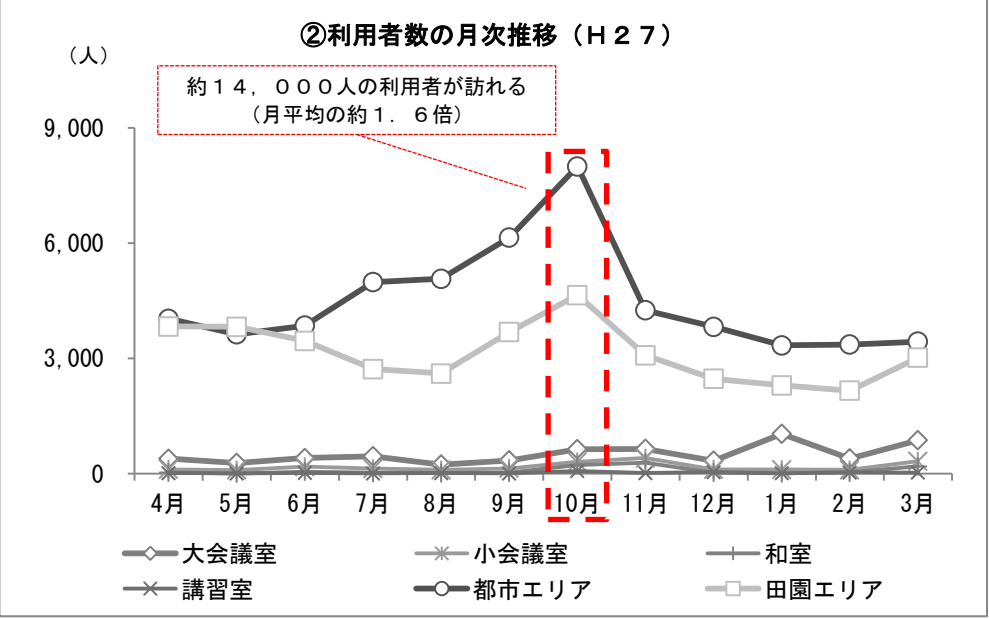
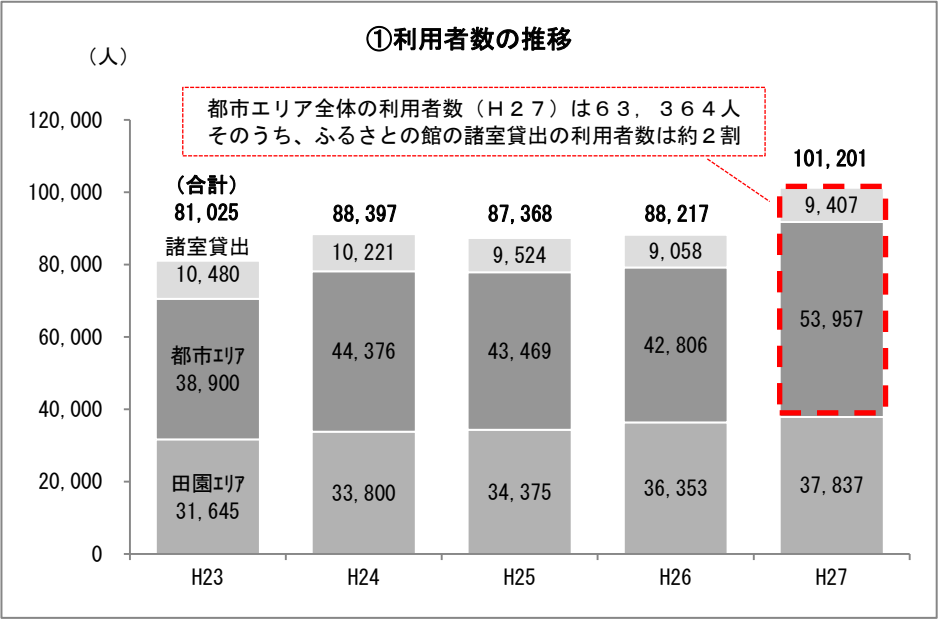
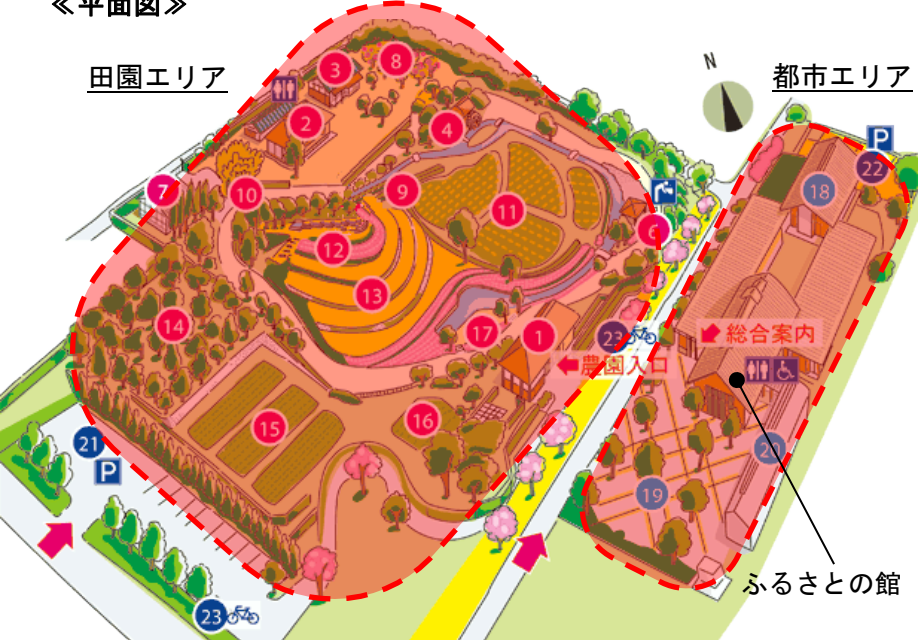
ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、ふるさとの館（管理事務所・諸室・資料展示）が耐用年限を 1 2 年超過していることから、課題ありとなった。

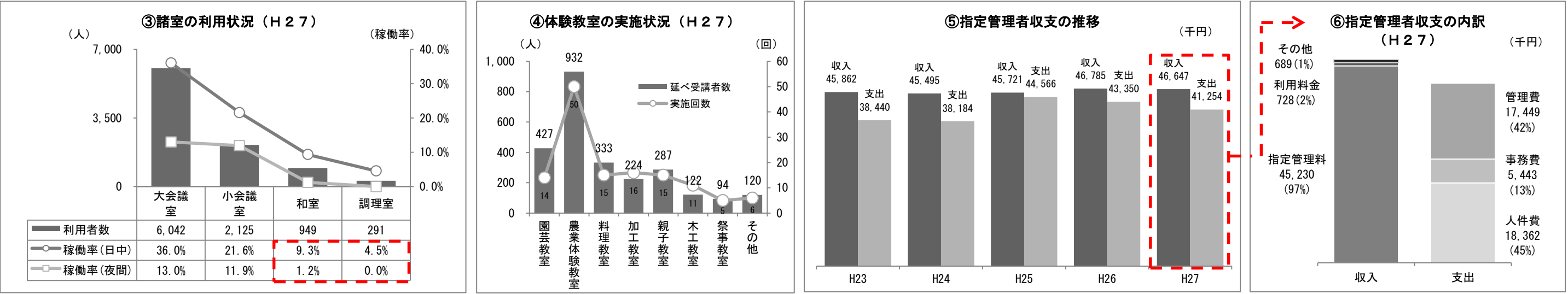
イ 現用途の需要見通し

- ・本施設は、ふるさとの館を中心とする都市エリア、長屋門や古民家などのレプリカを配置して農園風景を模した展示等を行う田園エリアで構成している。近年、利用者数は増加傾向。都市エリアでは、ウォーキングサークルなどの休憩場所として、ふるさとの館の立ち寄り利用が増加しているものの、諸室貸出の利用者数は都市エリア全体の約 2 割程度と少ない。【グラフ①、配置図】
- ・圃場が収穫時期を迎えることや、収穫祭（和太鼓演奏・獅子舞・フラダンスや芋ほり体験などの催し）が行われること等から、1 0 月には約 1 4, 0 0 0 人が訪れる（月平均の約 1. 6 倍）。【グラフ②】

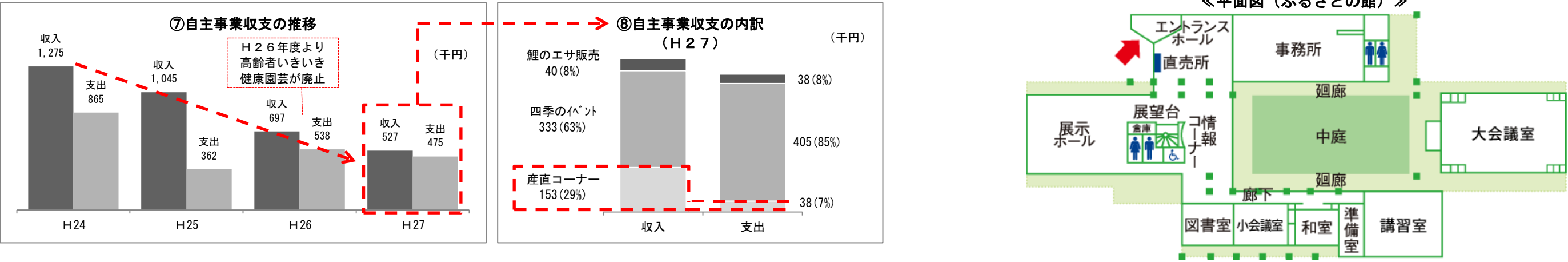
《平面図》



- ・ふるさとの館の大会議室はフィットネスやヨガ、フラダンスなどを行うスタジオとして、小会議室は主に園芸サークルなどの活動場所として利用されることが多く、実態としてサークル等の貸室となっている。
また、和室及び調理室の稼働率は著しく低い。【グラフ③】
- ・指定管理者は受託事業として施設管理・貸出の他、各種体験教室を行っている。田園エリアの圃場では通年講座や芋ほり体験などの農業体験教室、温室等では園芸教室などの講座を実施。体験教室の利用対象は市内在住・在勤者のみ。【グラフ④】
- ・運営コストに大きな課題はなかったものの、指定管理者の収入は、市の指定管理料（約４，５００万円／年）が９割以上を占めており、施設貸出による利用料金収入は少ない。【グラフ⑤、⑥】



- ・指定管理者の自主事業では、主に直売コーナーの売上収入により利益をあげているものの、収入超過額は減少傾向。なお、H26年度より高齢者対象の園芸教室が廃止となっている。【グラフ⑦、⑧】
- ・毎年、１～２件程度の修繕を市が実施しているものの、田園エリアでは古民家や長屋門などのレプリカである展示用建屋の老朽化が著しく、水車小屋については稼働を停止している。H28年度には、長屋門の修繕（約１５０万円）を実施。なお、都市エリアの敷地は、指定管理者の構成員である千葉みらい農業協同組合より賃借（約７００万円／年）している。



ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況、田園エリアの古民家等のレプリカは展示用であり転用できないこと、敷地は圃場等として利用されていることを踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・H28・29年度に、施設所管課が施設のあり方検討を行っている。

エ 資産の立地特性

- ・都市エリアは借地、田園エリアは市街化調整区域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは低い。

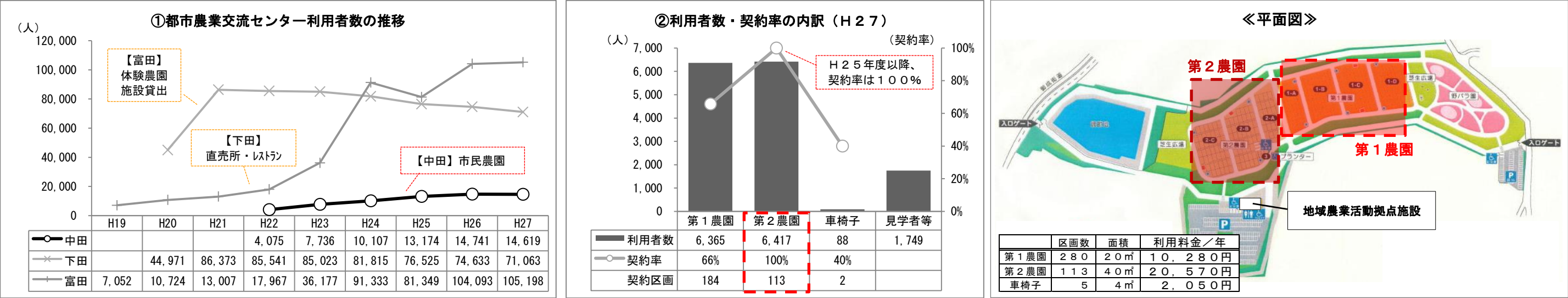
(2) 都市農業交流センター（中田都市農業交流センター）

ア データ評価結果

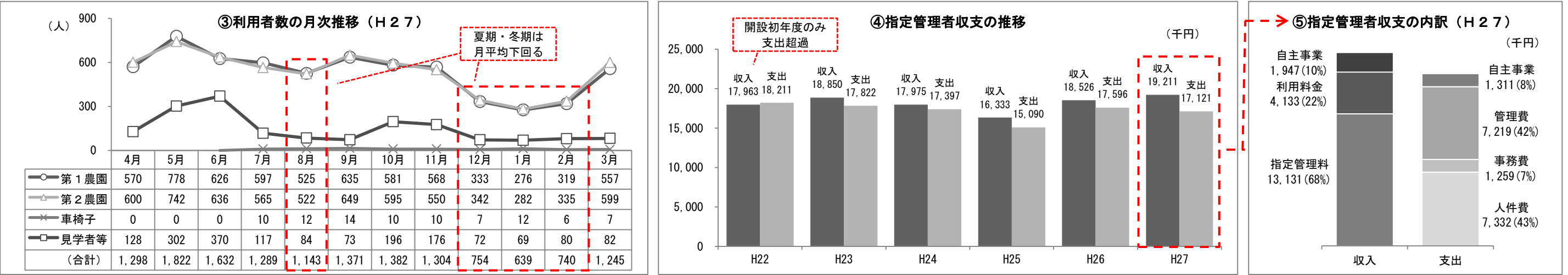
評価対象3施設について相対評価を実施した結果、運営コストで課題ありとなった中田都市農業交流センターについて、総合評価を実施した。

イ 現用途の需要見通し

- ・いずみグリーンビレッジ構想に基づき、旧中田最終処分場の跡地を活用した市民農園として、H22年4月に開設。利用者数は増加傾向であるものの、主な利用者は市民農園の区画契約者（年間契約）であることから、他の都市農業交流センターに比べ、利用者数が少ない。【グラフ①】
- ・開設以降、契約区画数は増加傾向。市民農園の各区画の契約数はH27年度が最も多く、第2農園についてはH25年度以降、契約率100%となっている。第1農園（280区画）は、区画面積が第2農園（113区画）の半分と狭く、農機具貸出等を無料で行う地域農業活動拠点施設からも遠いことから、契約率が低くなっている。【グラフ②、配置図】
- ・車椅子用プランター（5区画）は、H26年度まで利用実績なし。花の名所としての整備が図られた野バラ園や、芝生広場に訪れる見学者等は、利用者全体の約1割程度。【グラフ②、③、配置図】



- ・夏期（8月）や冬期（12月～2月）の利用者数は、月平均（約1,200人）を下回る。収穫体験などが行われる5～6月、10月～11月には見学者等も含め、利用者数が増加。【グラフ③】
- ・未契約の区画では、指定管理者である地元農家の組合（中田市民農園管理運営組合）が農作物を作っており、自主事業の収穫体験などで活用している。
- ・指定管理者の収支は、契約区画数が少ない開設初年度のみ支出超過となったものの、H23年度以降、契約数の増加に伴い改善している。指定管理者の支出において、市民農園や野バラ園などを含む園内の維持管理に要する経費の割合は、人件費とともに、それぞれ支出全体の約4割を占めている。【グラフ④、⑤】
- ・データ評価では、延床面積あたり運営コストに課題ありとなったが、市民農園や野バラ園の維持管理経費などを含む全体のコストを、規模の小さい地域農業活動拠点施設の延床面積で除して算出したことの影響であり、実質的な課題はない。



ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・一般廃棄物最終処分場跡地を活用して整備した施設であり、地中からの排水を半永久的に処理する必要がある。

エ 資産の立地特性

- ・市街化調整区域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは低い。

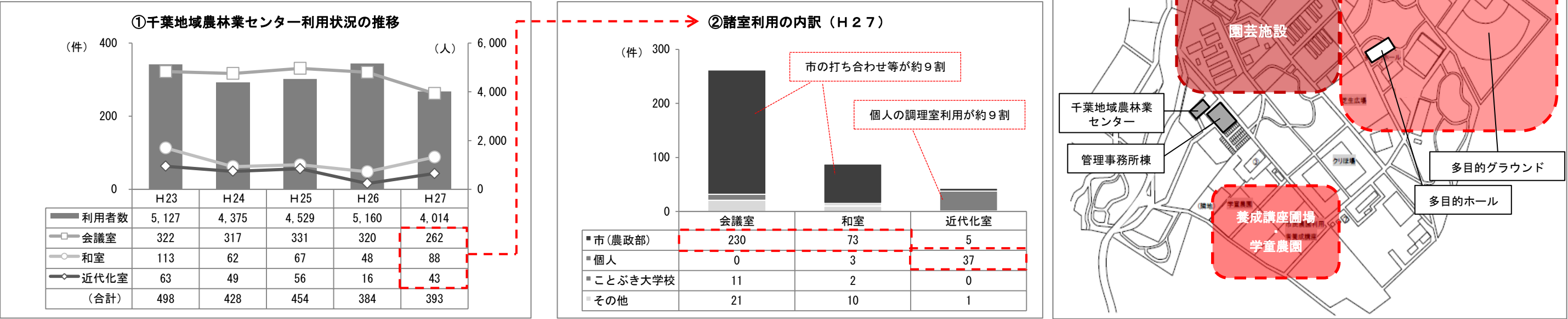
(3) 農政センター

ア データ評価結果

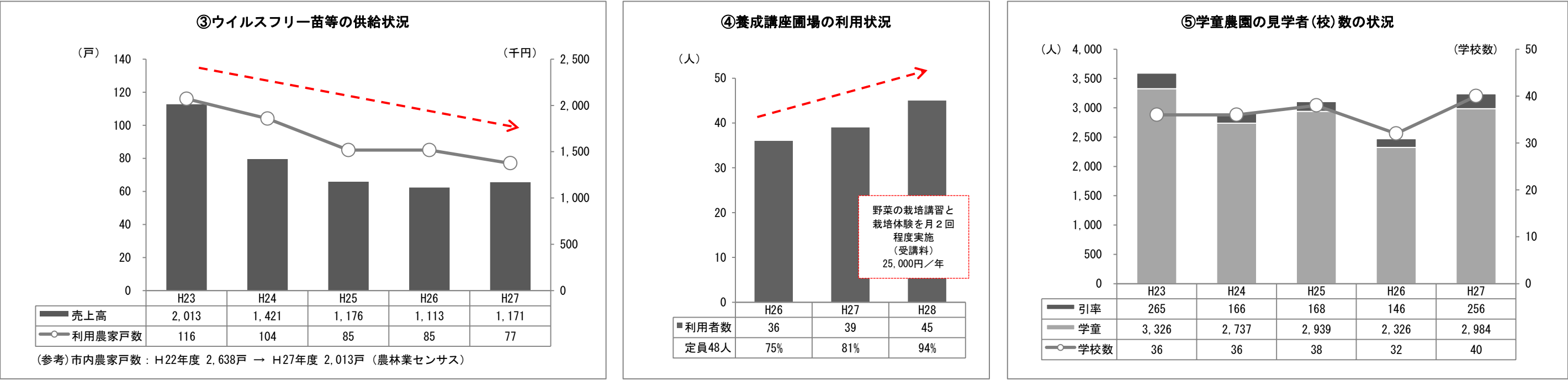
類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、管理事務所棟の残耐用年数が12年であることから、課題ありとなった。

イ 現用途の需要見通し

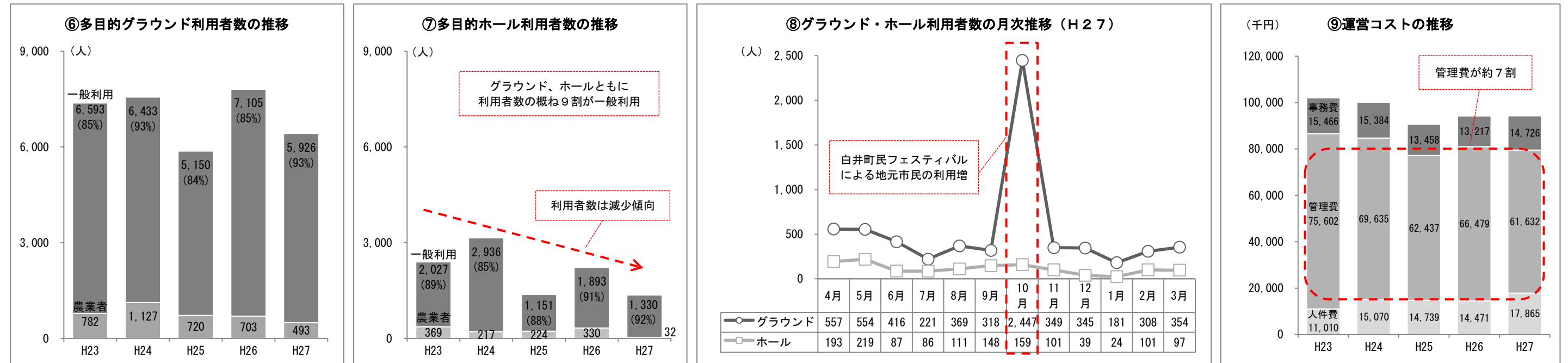
- ・都市型農業（近郊農業）の普及活動拠点として、S53年5月に開設。新規就農者等の育成、優良種苗の生産・供給、土壌分析など、農業者への営農指導・支援を行う。敷地内には耐用年限を超過した建物が多く、老朽化が著しい。
- ・管理事務所棟は、農業経営支援課・農業生産振興課の執務室として利用されている（H28年度 配置職員数：35人）。
- ・千葉地域農林業センターは、県所有の農業者研修施設であり、市が無償で借り受け、管理運営を行っている。開設に際し、八千代市、市原市、習志野市より管理運営を千葉市に一任することが合意されており、維持管理経費は本市が負担している。利用者数及び利用件数は減少傾向。施設内には、会議室、和室、近代化室（調理室・加工室）が配置されており、一般利用が可能な有料貸出施設となっているものの、主に市の農政部各課が打ち合わせ等で利用している。【グラフ①、②】



- ・園芸施設（複合型植物工場、組織培養棟、温室・網室、圃場）では、バイオテクノロジーによる優良種苗の培養、ウイルスの分析、人工光による栽培実験などを行うとともに、ウイルスフリー化された野菜や花きを生産し、市内農業者に供給している。しかし、ラッキョウ種球やサツマイモ苗、洋ラン苗など、ウイルスフリー化された野菜や花きの売上高、利用農家戸数は減少傾向。【グラフ③】
- ・養成講座圃場では、市内在住・在勤者を対象に市民農園利用者養成講座を実施しており、利用者数は増加傾向。また、学童農園で芋ほり体験等を行う市内小学校数は概ね横ばい。【グラフ④、⑤】



- ・農業者健康増進施設（多目的グラウンド・多目的ホール）では、多目的グラウンドの利用料金は無料、多目的ホールは農業者が減免対象となるものの、減免のない農業者以外の地元市民などによる一般利用の割合が概ね9割と高い。【グラフ⑥、⑦】
- ・多目的グラウンドはグラウンドゴルフや野球、ソフトボールの練習・大会に利用されている他、例年、白井町民フェスティバル（10月開催）の会場としても利用されており、概ね横ばい。【グラフ⑥、⑧】
- ・多目的ホールは仕様が体育館となっており、主にバレーボールやバドミントン、卓球などでの利用がある。近年、利用者数は減少傾向。【グラフ⑦】
- ・なお、本市又は本市周辺において家畜伝染病が発生した場合等には、多目的ホールが家畜伝染病防疫対策本部のサブステーションとして、発生農場で使用した車両や資材、従事者の消毒等を実施する。
- ・農政センターは直営施設である。過去5年間の運営コスト平均は、約9,600万円／年で概ね横ばい。約7割は、圃場や健康増進施設などの維持管理、修繕に係る管理費となっている。圃場や健康増進施設の管理は、（一社）千葉市園芸協会に委託して実施している（委託料 約2,100万円／年）。【グラフ⑨】



ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はなく、周辺施設の状況を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・市街化調整区域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは低い。

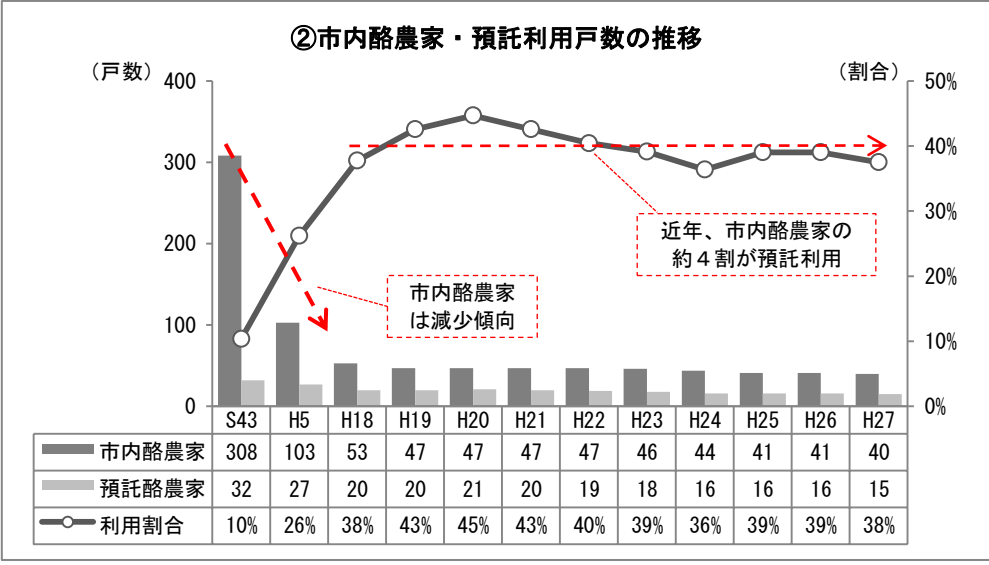
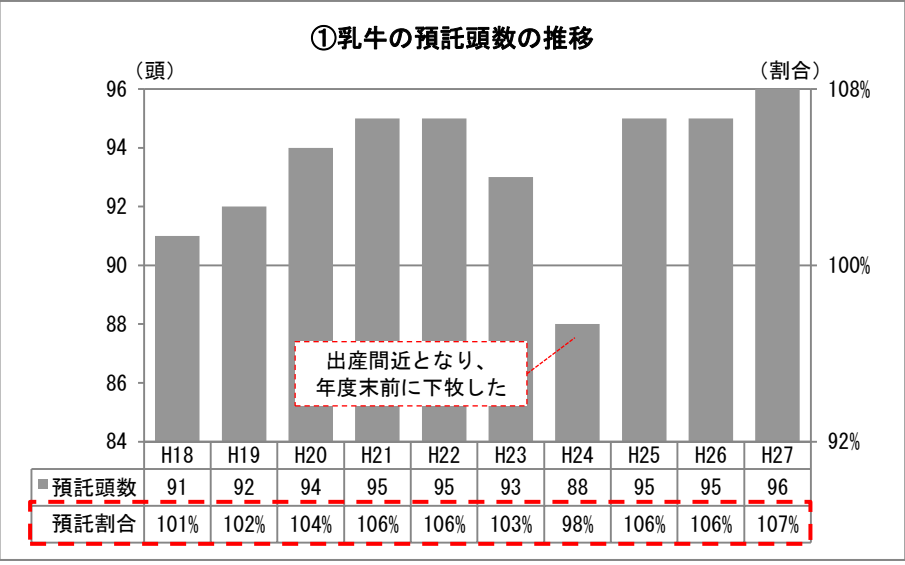
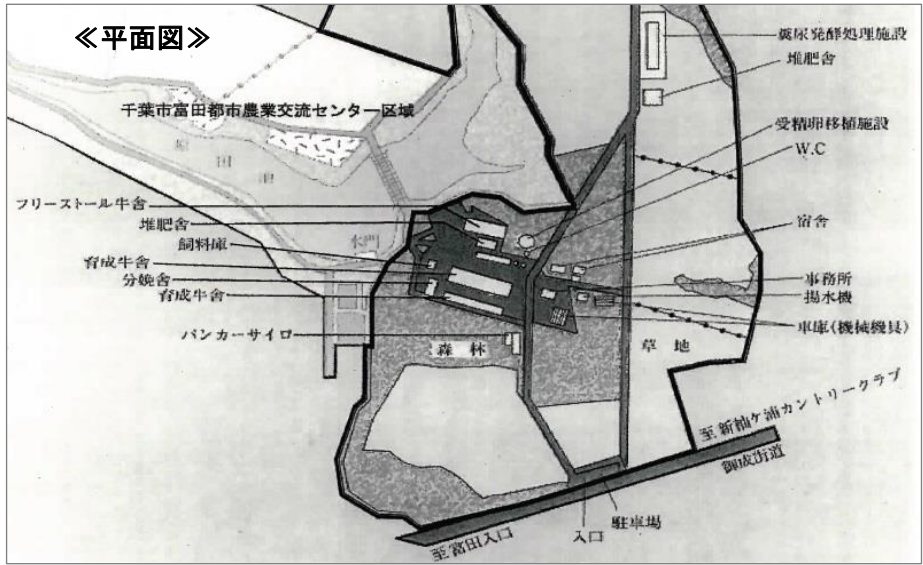
（４）乳牛育成牧場

ア データ評価結果

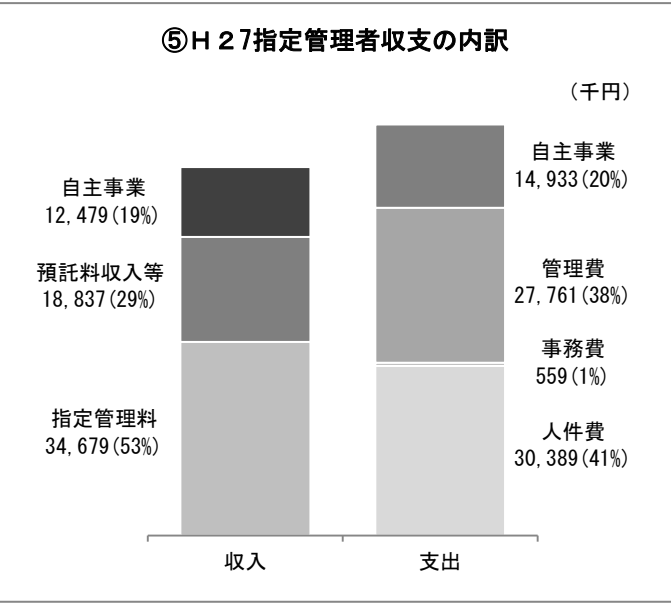
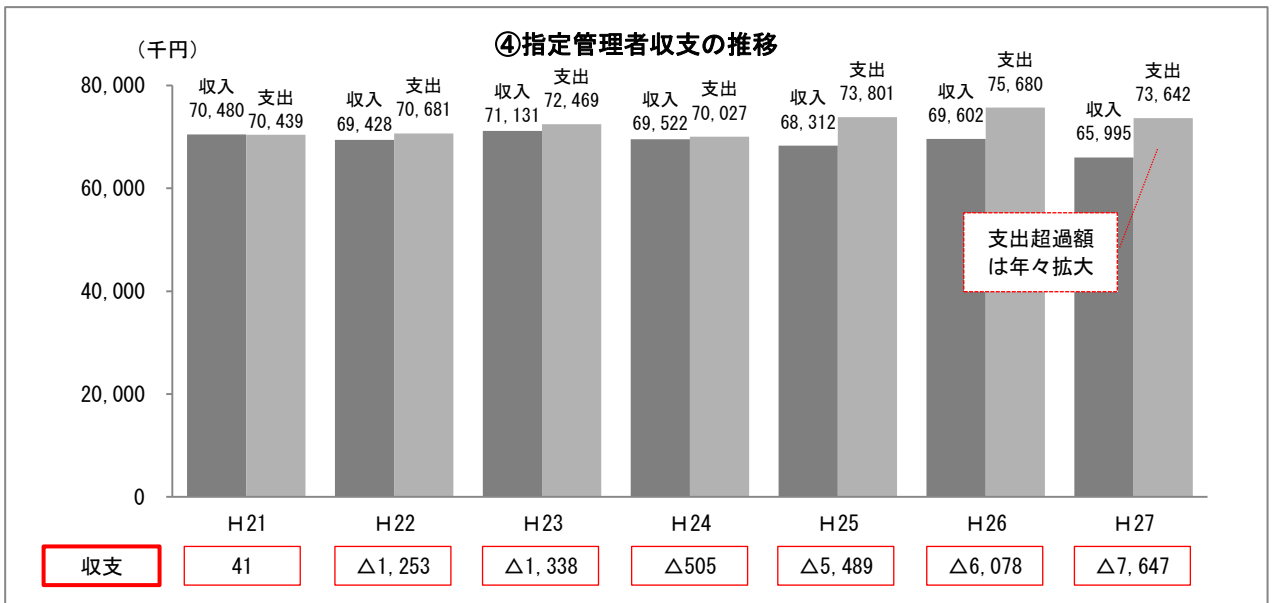
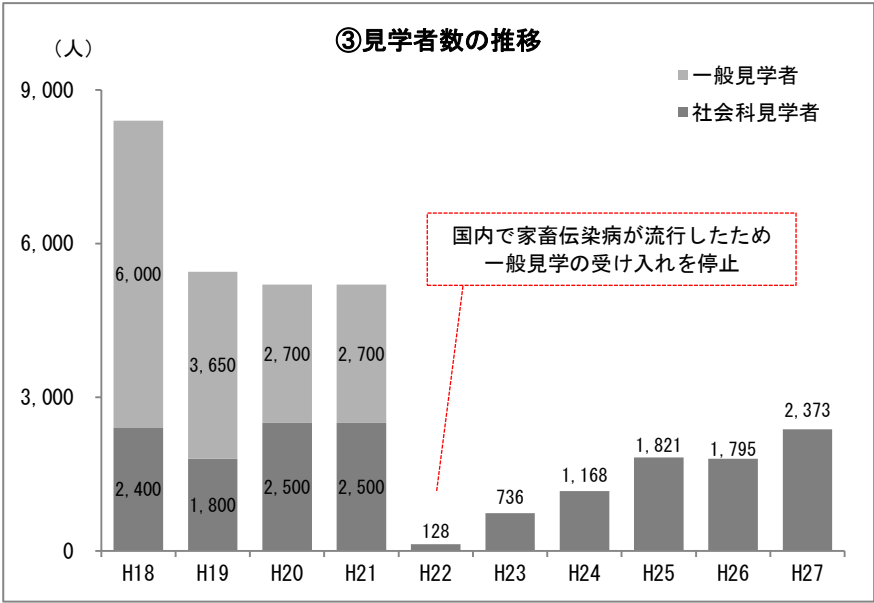
類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能は、育成牛舎が耐用年限を２３年超過しており、また、旧耐震基準であり、耐震化状況も未診断であることから、課題ありとなった。

イ 現用途の需要見通し

- ・市内酪農家等が所有する４～６か月令の子牛を預かり、乳牛を育成するための施設としてＳ４３年４月に開設。預託牛の入牧は年４回（６月、９月、１２月、３月）、概ね１５頭ずつ実施。育成期間は１８か月。預託料金は１頭あたり３０万円（入牧時、１５か月令時、下牧時に分納）で、預託牛の飼料代に充当されている。
- ・各年度末の預託頭数は、概ね預託枠（９０頭）を上回り横ばい。市内酪農家からの預託申請頭数が預託枠を上回っているため、弾力的に受け入れている状況である。【グラフ①】
- ・市内酪農家数は開設以降、減少傾向。近年、市内酪農家の約４割が乳牛預託を利用しているものの、長期的には市内酪農家の減少に伴い、乳牛預託の需要は減少すると考えられる。【グラフ②】



- ・開設当初、一般市民も訪れることのできる市民の休養に資するための施設であったものの、国内で家畜伝染病が流行したため、Ｈ２２年度から一般見学の受け入れを停止しており、現在では施設見学は市内小学校の社会科見学のみ受け入れている。【グラフ③】
- ・指定管理者（千葉酪農農業協同組合）の収支は、Ｈ２２年度以降、支出超過が続いており、その額も年々拡大している。指定管理料は約３，５００万円／年。【グラフ④、⑤】
- ・酪農家の優良後継牛を生産するため実施していた受精卵移植事業をＨ２７年度末で廃止。この事業のために飼育していた市有牛から生産した牛乳は、指定管理者が売払い、自主事業収入としている。【グラフ⑤】



ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はなく、周辺施設は近接立地している富田都市農業交流センターのみ。本施設は、預託牛等の飼料を生産するための牧草地が必要であり、直ちに再配置を検討することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・市街化調整区域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、現用途以外での公共としての活用ポテンシャルは低い。また、市街化調整区域であり、外部転用のポテンシャルは低い。

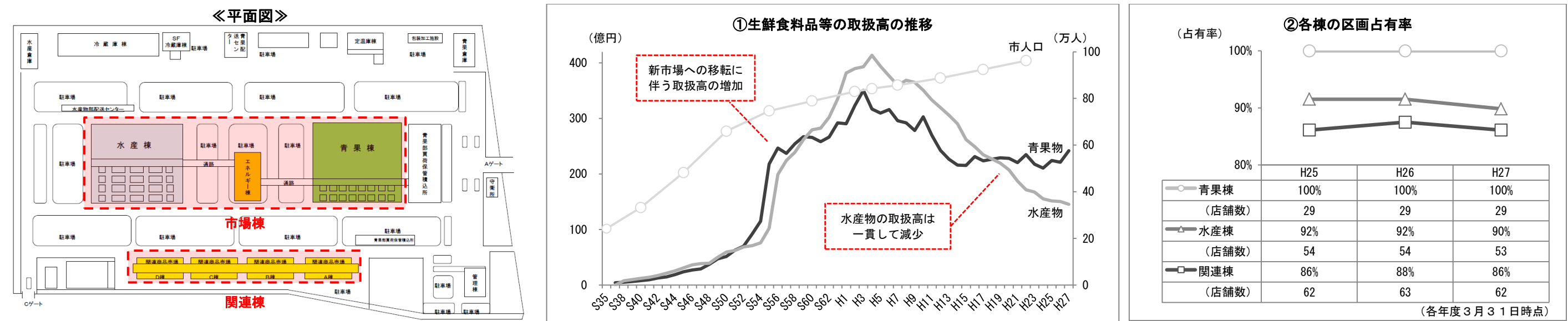
(5) 地方卸売市場

ア データ評価結果

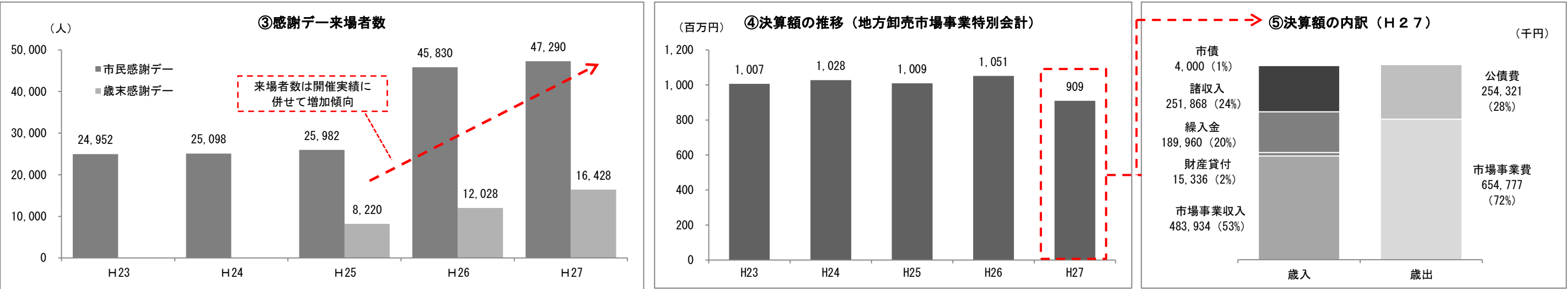
類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、主要な建物のうち比較的規模の大きい水産棟が、今年度、耐用年限を迎えることから、課題ありとなった。

イ 現用途の需要見通し

- ・S 3 6 年に中央卸売市場（中央区問屋町）として開設し、S 5 4 年に現在地（美浜区高浜）へ移転。「第9次卸売市場整備基本方針（農林水産省・H 2 2 年度策定）」を受け、H 2 6 年4月に地方卸売市場へ転換。
- ・開設以降、取扱高は、市の人口増大に伴い増加したものの、H 4 年度をピークに減少に転じ、青果物は近年横ばい。水産物については、市場外を流通する輸入水産物の増加と近接する他の大型市場への顧客・集荷先の流出に伴い、一貫して減少傾向。【グラフ①】
- ・市場棟（青果棟・水産棟）には仲卸業者（5 1 社）、関連棟には飲食店や加工食品などを扱う関連事業者（4 4 社）が入居している。区画占有率は各棟とも高く概ね横ばい。【グラフ②】



- ・市場活性化を図るため、H 1 5 年度より月 1 回、一般来場者が水産棟・関連棟での買い物等を楽しむことができる市民感謝デーを開催。H 2 6 年度より月 2 回の実施となる。また、H 2 5 年度より歳末感謝デーを開催。市民感謝デーには各回あたり約 2, 0 0 0 人、歳末感謝デーには各回あたり約 4, 0 0 0 人が来場する。【グラフ③】
- ・本施設は、地方卸売市場事業特別会計で運営する直営施設である。歳出額は約 1 0 億円／年、そのうち、約 5 割は市場事業収入を充当しており、約 2 割は一般会計繰入金により賄っている。【グラフ④、⑤】
- ・千葉市地方卸売市場経営展望（H 2 7 年3月策定）では、将来的に指定管理者制度の導入などを検討することとしている。
- ・市場内の建物の多くは現市場開設当時に整備されたものであり、建物性能に課題があるものの、市場の主要機能を担う建物については、計画的な改修を実施しており、当面の利用に支障はない。



ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況、本施設では入出荷に伴う大型車両等の作業・通行スペースを確保すること等を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・用途地域は準工業地域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。

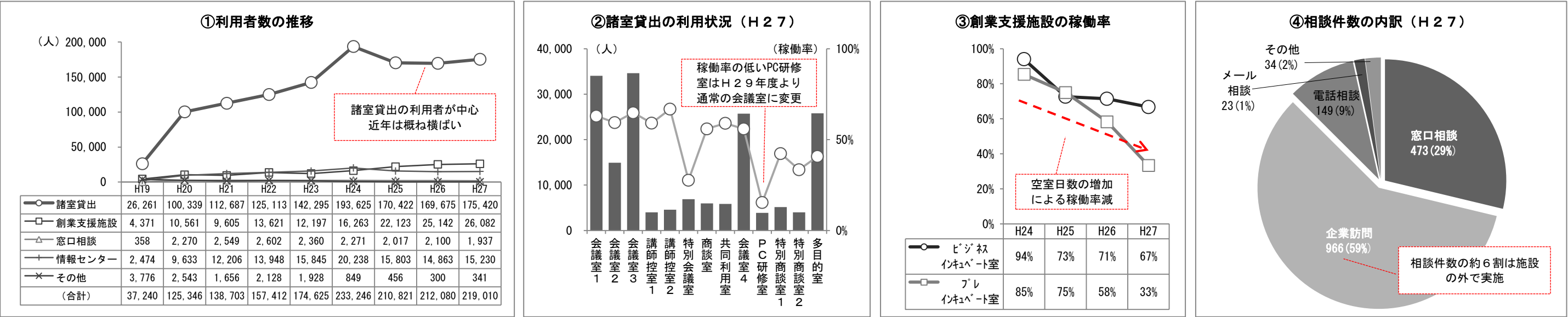
(6) ビジネス支援センター

ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。

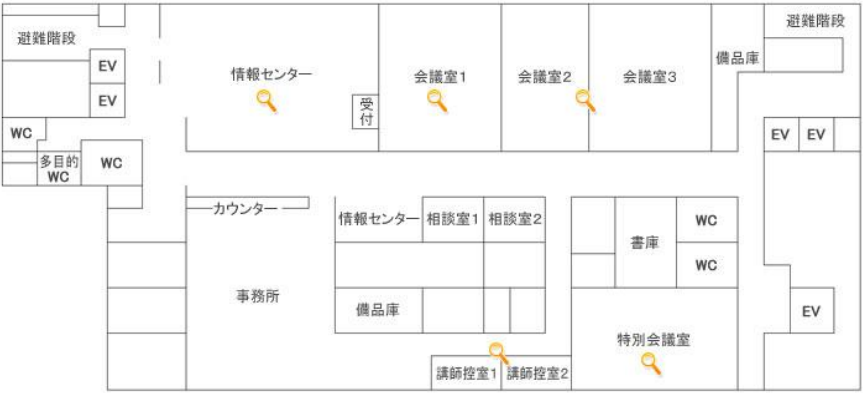
イ 現用途の需要見通し

- ・市内中小企業者等の経営や創業を支援する産業振興の拠点施設として、H19年10月にQiball(きぼーる)内の13F～15Fに開設。利用者数は開設以降、会議室等を中心に増加したものの、近年は横ばい。【グラフ①】
- ・会議室等の諸室は、創業支援施設の入居者の打ち合わせスペースや、セミナー会場等として利用される。パソコン研修室は、用途が限定されることから稼働率が低いため、H29年度よりパソコン備品を撤去し、通常の会議室へ変更予定。【グラフ②】
- ・創業支援施設（インキュベート室）は、市内創業の意思を持つ個人又は法人が最長3年間入居でき、入居者は専門家相談の他、高速通信回線や、同フロアの会議室を利用可能。また、居室の1つはブースで4区画に分け、プレインキュベート室としており、入居可能期間は最長1年間。両室ともH25年度以降、入居可能期間の限度までの利用は減少し、空室日数が増加したことから、稼働率は減少傾向。【グラフ③】
- ・相談事業では、経営課題や法律問題について、専門家による相談及び助言を随時、無料で行っている。相談件数の約6割は企業訪問により実施しており、窓口での相談件数は約3割。【グラフ④】



《平面図》

[13F：情報のフロア]



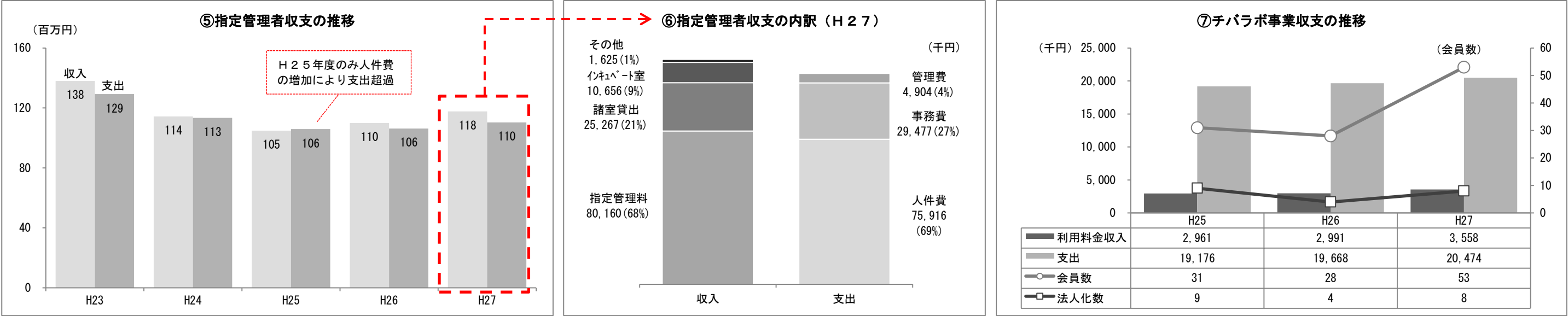
[14F：創業のフロア]



[15F：交流のフロア]



- ・指定管理者（（公財）千葉市産業振興財団）の収支は概ね横ばい。なお、市は指定管理料（約 8, 0 0 0 万円／年）の他、Qiball(きぼーる)管理組合への負担金（4, 0 0 0 万円／年）を支出。【グラフ⑤、⑥】
- ・ビジネス支援センター中央分館（チバラボ）は市内初のフリースペース型の起業家支援施設として、H 2 5 年 3 月に事業開始（千葉中央ツインビル 2 号館 7 F）。（公財）千葉市産業振興財団が独自に行う事業で、これまでに法人化した会員数は 2 1 （延べ会員数 9 7）。登録会員数は増加傾向。運営費は約 2, 0 0 0 万円／年、利用料金収入は約 3 0 0 万円／年であり、運営コストには課題がある。【グラフ⑦】



ウ 公共施設再配置

- ・周辺には、直ちに再配置の検討が可能な施設はないものの、市内の民間レンタルオフィスとの連携を図り、市の施設を前提とせず、ソフト事業を中心とした創業支援の展開等の可能性も考えられる。

エ 資産の立地特性

- ・用途地域は商業地域であり、また、千葉都心エリアに立地しており、周辺には行政施設や店舗などが集積していることや公共交通アクセスも良好であることから、公共としての活用ポテンシャルは高い。
- ・Qiball の建設にあたっては、一部、まちづくり交付金が交付されているため、有償譲渡等の外部転用には、関東地方整備局の承認を要する。

Ⅲ 行政施設【区役所、市民センター、連絡所】

評価対象の２１施設のうちデータ評価で課題ありとなった１４施設について、現用途の需要見通し、公共施設再配置、資産の立地特性について分析・検討し、総合評価を行った。

１ 評価結果

評価結果	施設数	施設名（※：他の公共施設と複合化されている施設）
見直し	３	こてはし台連絡所、長作連絡所（※）、椎名連絡所
当面継続	６	松ヶ丘市民センター（※）、さつきが丘市民センター、山王市民センター、泉市民センター、土気市民センター（※）、誉田市民センター（※）
継続（計画的保全対象）	５	中央区役所（※）、稲毛区役所、緑区役所、生浜市民センター（※）、幕張本郷市民センター（※）

- （１）評価結果：見直し 方向性：集約化
- ・連絡所は、コンビニ交付サービス開始後の利用状況等を踏まえ、廃止について検討することとしている。
 - ・こてはし台連絡所は、耐用年限を７年超過していることから、建物性能に課題ありとなった。データ評価では利用度に課題はなかったものの、過去５年間の利用状況では減少傾向である。
 - ・長作連絡所は、過去５年間に於いて、他施設と比べて著しく利用度が低い（年間事務処理件数：約２，０００件）。
 - ・椎名連絡所は、耐用年限を５９年超過（Ｓ７年に建設）しており、耐震性能が低く（構造評点：１．０未満（０．５））、耐震補強が必要であることから、建物性能に課題がある。また、他の市民センターと比較して利用度が著しく低かったことから、Ｈ２４年に市民センターから連絡所へ変更となって以降も、引き続き他連絡所と比べて著しく利用度が低い（年間事務処理件数：約３，０００件）。
 - ・以上のことから、こてはし台・長作・椎名の３連絡所については、周辺のコンビニエンスストアや区役所、市民センターへの需要吸収を図り、施設を集約化すべき。
- （２）評価結果：継続利用 方向性：当面継続
- ・市民センターは、主に市町村合併が行われた昭和初期や政令指定都市移行に伴う設置基準の見直しがされた時期を中心に開設された施設であり、建物性能、利用度、運営コストについて施設ごとに課題がある。ただし、Ｈ２９年から始まる証明書類のコンビニ交付サービスの利用状況により、周辺の連絡所の廃止の可能性もあることから、直ちに見直すことは難しい。
 - ・さつきが丘市民センターは、残耐用年数（７年）により建物性能に課題がある。ただし、利用度、運営コストともに大きな課題はない。
 - ・松ヶ丘市民センターは、データ評価では運営コストに課題ありとなったが、延床面積が市民センター平均より小さいことによる影響であり、実質的な課題は少ない。また、利用度に課題がないことや、松ヶ丘公民館（当面継続）との複合施設であることなどから、直ちに見直すことは難しい。
 - ・山王市民センターは、木造（法定耐用年数２４年：残耐用年数１３年）であることの影響で建物性能に課題ありとなったが、Ｈ１６年に建てられた比較的新しい施設であること、また、利用度に課題はあるものの、隣接する四街道市との市境に位置し、稲毛区では唯一の市民センターであることなどから、直ちに見直すことは難しい。
 - ・泉市民センターは、木造（法定耐用年数２４年：残耐用年数１２年）であることの影響で建物性能に課題ありとなったが、Ｈ１５年に建替えられた比較的新しい施設であること、また、利用度に課題はあるものの、若葉区の東端に位置する施設であることや避難所等に整備する備蓄倉庫が設置されている拠点であることなどから、直ちに見直すことは難しい。ただし、利用状況が全市民センター中、最下位であることから、将来の建替え時等に必要規模を精査する必要がある。
 - ・土気市民センターは、残耐用年数が４年であることから、建物性能に課題がある。利用度にも課題ありとなったが、延床面積が市民センター平均より大きいためであり、緑区の東端に位置し、全市民センター中２番目に利用度が高いこと（年間事務処理件数：約１０万件）や避難所等に整備する備蓄倉庫が設置された拠点であることなどから、直ちに見直すことは難しいが、建替え時等には、必要規模を精査する必要がある。
 - ・誉田市民センターは、利用度に課題があるものの、東西に長い地形の緑区の中央部の需要を吸収する施設であることや、Ｈ７年に誉田公民館（計画的保全対象）との複合施設として建替えられたことから、直ちに見直すことは難しい。
- （３）評価結果：継続利用 方向性：継続（計画的保全対象）
- ア 区役所
- ・区役所は、政令指定都市移行時に設置された比較的新しい施設であり、建物性能に課題はない。また、施設規模や非常時の区災害対策本部としての機能などを考慮すると、本施設を直ちに見直すことは難しい。
 - ・中央区役所は、利用度・運営コストに課題ありとなったが、地下駐車場を有しており、施設規模が他区役所に比べて大きいことや一時的な修繕費等が含まれているためであり、実質的な課題は少ない。
 - ・稲毛区役所は、運営コストに課題ありとなったが、一時的な修繕費等が含まれているためであり、実質的な課題は少ない。また、利用状況も良好である。（区役所：２位／６区）
 - ・緑区役所は、利用度に課題ありとなったが、区人口が他区と比較して少ないことや、緑区は東西に長い地形であり、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、実質的な課題はない。
 - ・以上のことから、中央区役所、稲毛区役所、緑区役所は、計画的保全対象施設として、必要な保全を行い長寿命化を図る。ただし、臨時福祉給付金やマイナンバーカードの発行事務などのために、現在、暫定的に活用されている施設内のスペースについては、利用状況の変化や制度変更などの社会的要因に配慮しながら、引き続き、有効活用を検討すべき。
- イ 生浜市民センター及び幕張本郷市民センター
- ・生浜市民センター及び幕張本郷市民センターは、データ評価では運営コストに課題ありとなったが、延床面積が市民センター平均より小さいことによる影響であり、実質的な課題は少ない。また、利用度に課題がないことや、既に生浜公民館（計画的保全対象）及び幕張本郷公民館（計画的保全対象）との複合施設であることなどから、計画的保全対象施設として、必要な保全を行い長寿命化を図る。

<p>中央区（44.81km²）【区：1、市民センター：3、連絡所：1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR千葉駅を中心に商業・業務機能が集積 <p>市役所前市民センター</p> <p>中央区役所</p> <p>蘇我駅前連絡所</p> <p>生浜市民センター</p> <p>松ヶ丘市民センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR蘇我駅周辺は、蘇我副都心として整備 	<p>花見川区（34.24km²）【区：1、市民センター：4、連絡所：1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域の南部にJR総武本線、京成電鉄 ・京葉道路（幕張IC・武石IC）、国道14、16号線 <p>こてはし台連絡所</p> <p>花見川市民センター</p> <p>長作連絡所</p> <p>幕張本郷市民センター</p> <p>さつきが丘市民センター</p> <p>花見川区役所</p> <p>横橋市民センター：H30.4～（建替中：横橋公民館と複合化）</p>	<p>稲毛区（21.25km²）【区：1、市民センター：1】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・JR総武本線、千葉都市モノレール、京成電鉄 ・京葉道路、東関東自動車道、国道16号線 <p>山王市民センター</p> <p>稲毛区役所</p>
<p>若葉区（84.21km²）【区：1、市民センター：2、連絡所：1】</p> <p>若葉区役所</p> <p>千城台市民センター</p> <p>大宮台連絡所</p> <p>泉市民センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域の北西にJR総武本線、千葉都市モノレール ・京葉道路、東金道路、国道16、51、126号線 	<p>緑区（66.41km²）【区：1、市民センター：2、連絡所：1】</p> <p>緑区役所</p> <p>椎名連絡所</p> <p>誉田市民センター</p> <p>土気市民センター</p> <ul style="list-style-type: none"> ・区域の東西をJR外房線、西端部に京成電鉄 ・区域の中心に、外房有料道路、千葉大綱線 	<p>美浜区（21.16km²）【区：1】</p> <p>美浜区役所</p> <ul style="list-style-type: none"> ・海岸線とほぼ平行に国道14号線とJR京葉線 ・JR京葉線は、稲毛海岸、検見川浜、海浜幕張の3駅

2 分析結果

(1) 区役所

ア データ評価結果

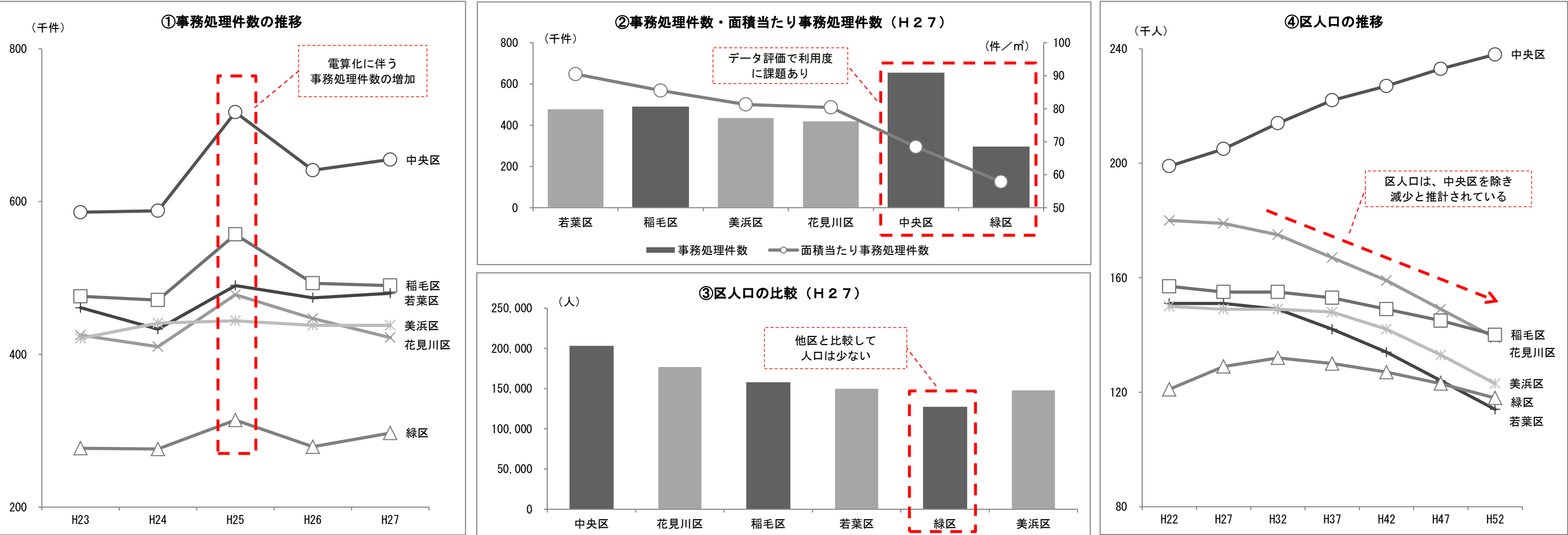
データ評価結果は、以下のとおりであった。

課題あり指標数	課題ありとなった評価指標	施設名
2 指標	利用度・運営コスト	中央区役所
1 指標	運営コスト	稲毛区役所
	利用度	緑区役所

イ 現用途の需要見通し

(ア) 利用状況の推移

- ・区役所には、戸籍・住民登録に関する事務を行う市民課、国民健康保険等に関する事務を行う保険年金課のほか、選挙事務や町内自治会・防災に関する事務を行う地域振興課などがある。
- ・事務処理件数の主な内容は、転入や出生による戸籍・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。
- ・各区とも概ね横ばいであるが、中央区役所は、区役所の中で最も事務処理件数が多い。稲毛区役所は、中央区に次いで多い。【グラフ①、②】
- ・H25年度は、戸籍事務の電算化により、戸籍謄抄本の様式変更や表示方法の変更に伴う事務が発生したため、他年度と比較すると事務処理件数が多い。
- ・中央区役所は、利用度に課題ありとなったが、地下駐車場を有しており、施設規模が他区役所に比べて大きく、面積当たり事務処理件数が少なくなったためであり、実質的な課題は少ない。
- ・緑区役所は、利用度に課題ありとなったが、区人口が他区と比較して少ないことや、緑区は東西に長い地形であり、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、実質的な課題はない。【グラフ③】
- ・利用者となる千葉市の総人口は、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。開発による転入により増加する中央区を除き、各区人口は減少すると推計されている。【グラフ④】
- ・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が、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を複合的に検証する必要がある。



(イ) 運営コスト

- ・運営コストの主な内容は、施設の維持管理に係る清掃・警備・機器点検委託、光熱水費、修繕費である。
- ・中央区役所は、H 2 7 年度は、消防設備に係る修繕費用（5, 4 8 2 千円）や、機械式駐車装置に係る修繕費用（3, 2 1 8 千円）など一時的な修繕費用が含まれている。また、H 2 1 年度に空調設備改修を行っており、建物の利用に当面支障はない。
- ・稲毛区役所は、H 2 7 年度は、区役所連絡通路屋根破損ガラス交換に係る修繕費用（2, 4 8 4 千円）や市民広場段差解消に係る修繕費用（2, 3 2 2 千円）などが含まれている。また、H 2 7 年度に空調設備改修を行っており、建物の利用に当面支障はない。

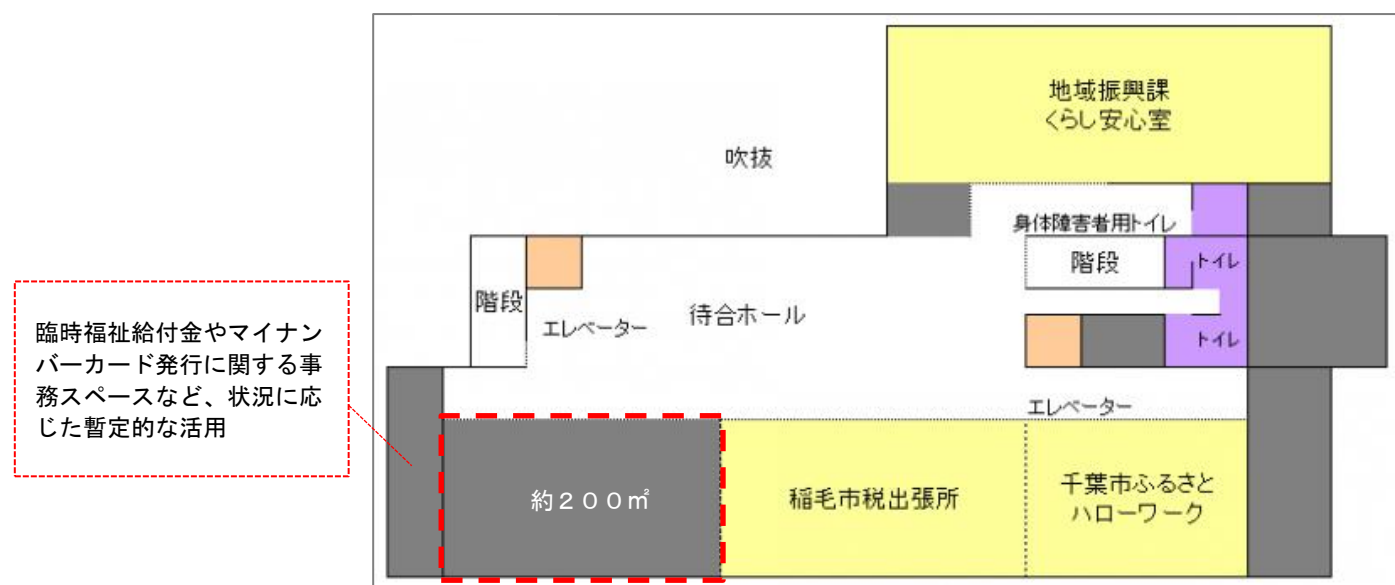
ウ 公共施設再配置

- ・区役所は、政令指定都市への移行にあたり、S 5 9 年、千葉市行政区画審議会答申を受け、千葉市を6区構成とするとともに、現庁舎位置にて整備している。
- ・建物性能や施設規模、非常時の区災害対策本部としての機能などを考慮すると、区役所を直ちに再配置することは難しい。
- ・中央区役所は、周辺に、Qiball(きぼーる)に入居する中央保健福祉センターなどの公共施設はあるが、施設規模を考慮すると中央区役所内に再配置可能なスペースはない。(空きスペースは臨時福祉給付金に関する事務スペースとして活用するなど、有効活用が図られている。また、今後、全区の後方事務(システム入力、郵送業務等)を集中して処理する「区政事務センター(仮称)」を常駐設置するとともに、青少年サポートセンター中央も区役所内に移転予定である。)
- ・稲毛区役所は、周辺に、穴川コミュニティセンター、稲毛消防署などの公共施設はあるが、施設規模を考慮すると稲毛区役所内に再配置可能なスペースはない。(空きスペースは臨時福祉給付金やマイナンバーカード発行に関する事務スペースとして活用するなど、平成28年度は、暫定的に有効活用が図られている。)
- ・緑区役所は、周辺に、鎌取コミュニティセンター、緑図書館などの公共施設はあるが、施設規模を考慮すると緑区役所内に再配置可能なスペースはない。(市税事務所の集約化に伴い生じた空きスペースについては、マイナンバーカード発行に関する事務スペースや自習室として暫定的に活用している。)
- ・ただし、データ評価で課題がなかった若葉区役所及び美浜区役所においては、市税事務所(東部・西部)が集約され常駐していることや、花見川区役所においては、保健福祉センターに福祉事務所が集約されたことにより生じたスペースに「瑞穂情報図書センター」を整備するなど、有効活用が図られている。
- ・そのため、稲毛区役所(2階:約200㎡)や緑区役所(3階:約200㎡)など、平成28年度は、暫定的に活用されているスペースについては、利用状況の変化や制度変更などの社会的要因に配慮しながら、引き続き、有効活用を検討すべきである。【平面図】

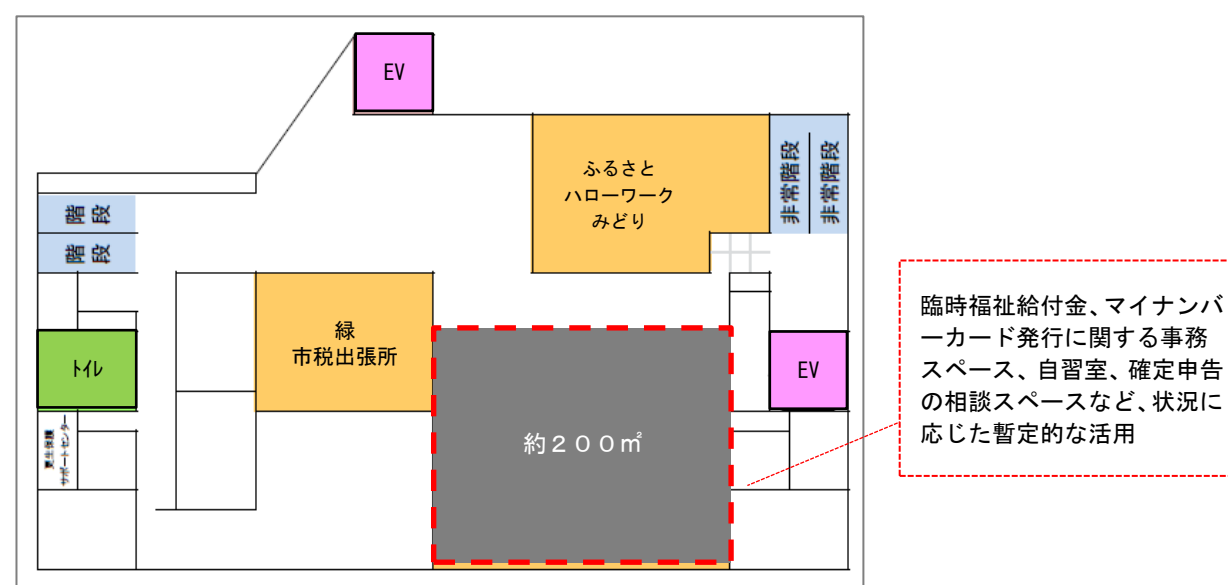
エ 資産の立地特性

- ・区役所は、現庁舎位置の選定にあたり、交通の利便性などに配慮されて整備されている。(区内の大部分の住民の区役所までの時間的距離が30分を越えないように配置しており、やむをえない場合には、既存の市民センター又は連絡所を残すなどサービス提供に配慮している。)
- ・そのため、いずれの区役所も概ね利便性が高く、人口の集積した立地にあるため、公共・外部転用のポテンシャルは高い。
- ・ただし、中央区役所については、中心市街地に立地するなど、立地特性としては、公共、外部転用ともにポテンシャルは高いものの、千葉市美術館(H26総合評価において「計画的保全」との複合施設であることなどから、活用の用途は限定的であると考えられる。

《平面図：稲毛区役所2階》



《平面図：緑区役所3階》



(2) 市民センター

ア データ評価結果

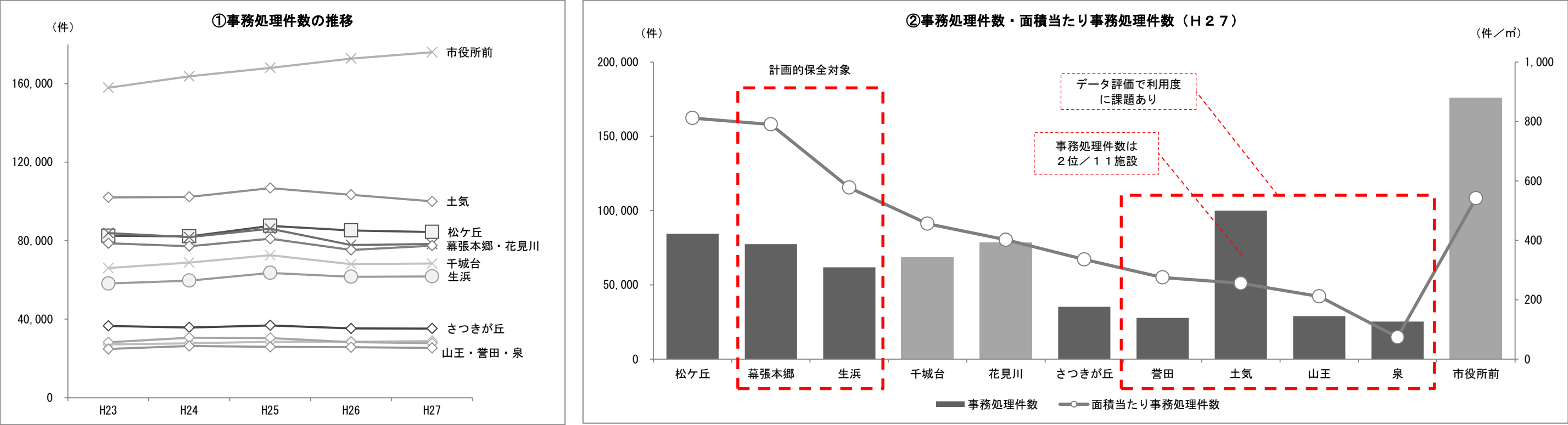
データ評価結果は、以下のとおりであった。

課題あり指標数	課題ありとなった評価指標	施設名
2 指標	建物性能・利用度	山王市民センター、泉市民センター、土気市民センター
1 指標	建物性能	さつきが丘市民センター
	利用度	誉田市民センター
	運営コスト	生浜市民センター、松ケ丘市民センター、幕張本郷市民センター

イ 現用途の需要見通し

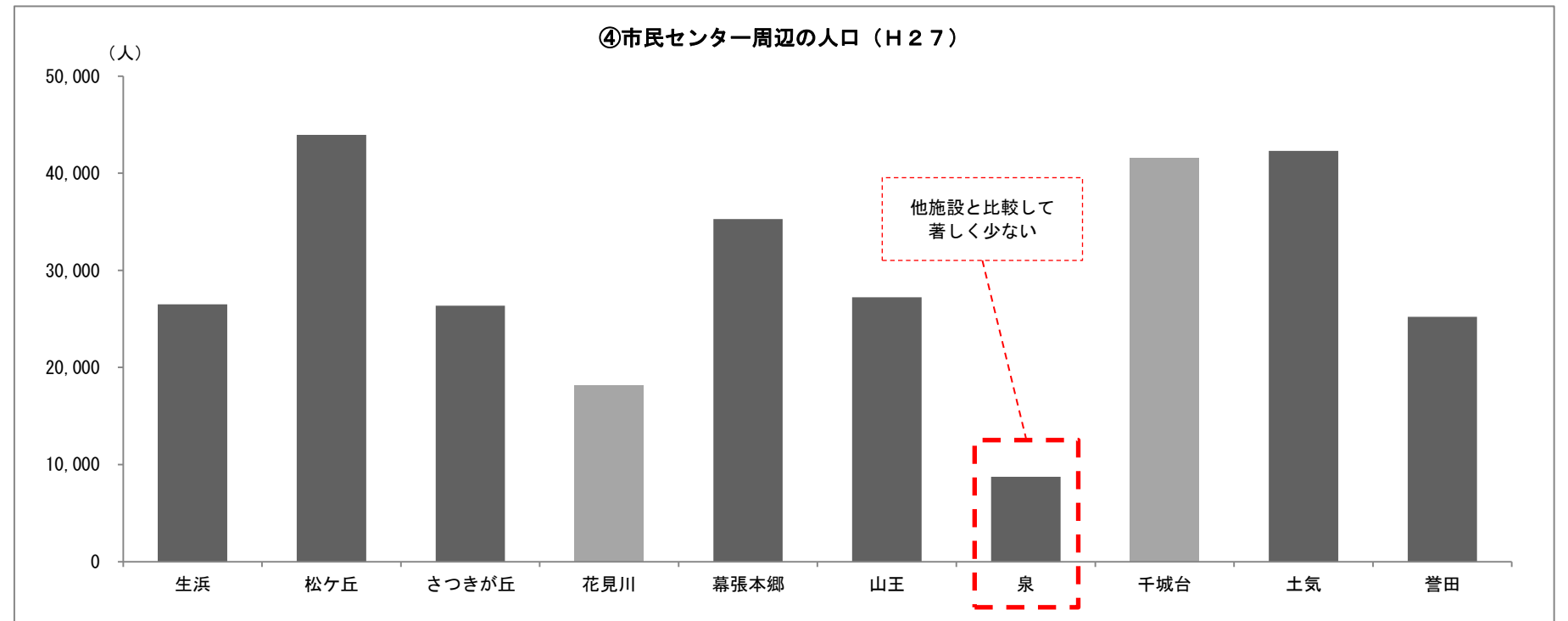
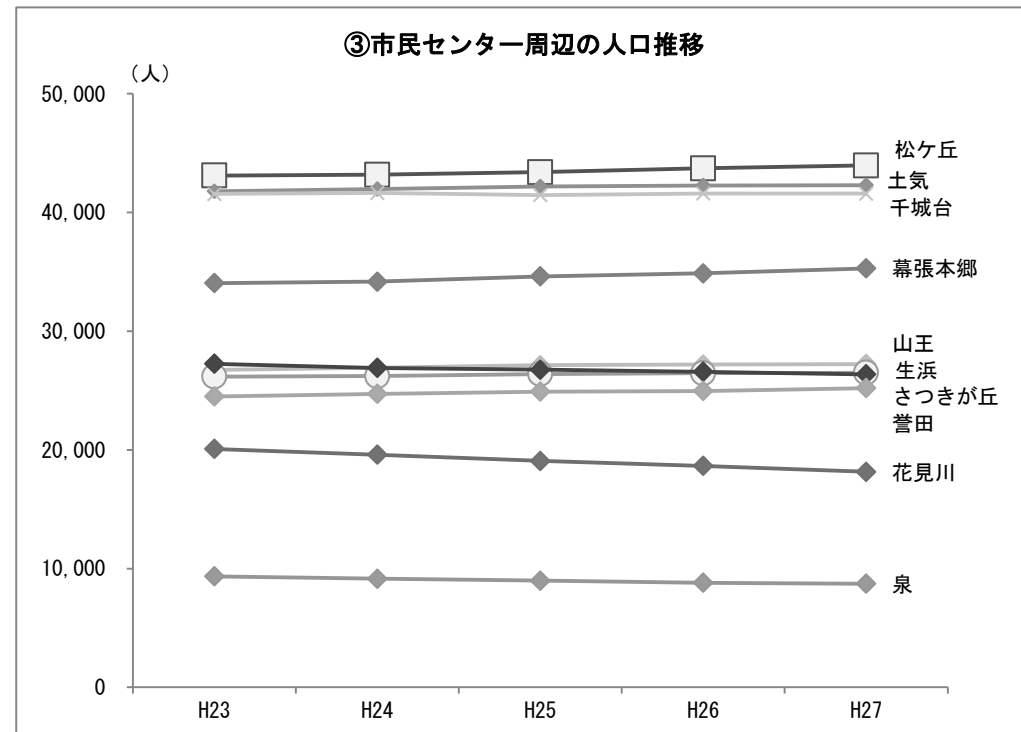
(ア) 建物性能及び利用状況の推移

- 市民センターは、主に市町村合併が行われた昭和初期や政令指定都市移行に伴う設置基準の見直し（※）がされた時期を中心に開設された施設であり、建物性能、利用度、運営コストについて施設ごとに課題がある。事務処理件数の主な内容は、転入や出生による戸籍・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など自動車の臨時運行許可や中期在留者等住居地届出等事務を除き、区役所：市民課と概ね同内容である。（※：見直し基準＝区役所からの距離が概ね2km、公共交通機関を利用して概ね30分程度の場合は廃止、新設基準：区役所、市民センター又は連絡所から人口密集地までの距離が2km以上離れ、公共交通機関を利用して概ね30分以上要する地域であり、かつ、利用者が概ね13,000人以上見込まれる場合は新設）
- 各市民センターとも概ね横ばいであるが、市役所前市民センターについては、増加傾向であり、市民センターの中で事務処理件数が最も多い。土気市民センターは、それに次いで多い。【グラフ①、②】



- 山王市民センターは、木造（法定耐用年数24年：残耐用年数約13年）であることの影響で建物性能に課題ありとなったが、H16年に建てられた比較的新しい施設であること、また、利用度に課題はあるものの、隣接する四街道市との市境に位置し、稲毛区では唯一の市民センターであることなどから、直ちに見直すことは難しい。
- 泉市民センターは、木造（法定耐用年数24年：残耐用年数約12年）であることの影響で建物性能に課題ありとなったが、H15年に建替えられた比較的新しい施設であることから、実質的な課題はない。また、利用度に課題はあるものの、若葉区の東端に位置する施設であることや避難所等に整備する備蓄倉庫が設置されている拠点であることなどから、直ちに見直すことは難しいが、利用状況が全市民センター中、最下位であることから、将来の建替え時等には、必要規模を精査する必要がある。
- 土気市民センター（392㎡）は、残耐用年数が4年であることから建物性能に課題がある。利用度も課題ありとなったが、延床面積が市民センター平均より大きいためであり、緑区の東端に位置し事務処理件数としては市民センターで2番目に多いことや避難所等に整備する備蓄倉庫が設置されている拠点であることなどから、直ちに見直すことは難しいが、建替え時等には、必要規模を精査する必要がある。

- ・さつきが丘市民センターは、残耐用年数(7年)により建物性能に課題があるものの、利用度及び運営コストともに大きな課題はない。利用度は4番目に低い、将来的には長作連絡所の需要を吸収する可能性があるため、直ちに直視することは難しい。
- ・誉田市民センター(101㎡)は、延床面積が市民センター平均(約173㎡)より小さいが、データ評価で利用度に課題ありとなった。ただし、東西に長い地形の緑区の中央部の需要を吸収していることや、H7年に誉田公民館との複合施設として建替えられた比較的新しい施設であることなどから、直ちに直視することは難しい。
- ・市民センターの立地する町及びその周辺(概ね2kmを参考)の最近5年間の人口推移は概ね横ばいである。【グラフ③、④】
- ・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が、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。また、H29年から始まる証明書類のコンビニ交付サービスの利用状況により、周辺の連絡所の廃止の可能性もあることから、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。



(イ) 運営コスト

- ・運営コストの約9割は、職員に係る人件費である。
- ・生浜市民センター(107㎡)、松ヶ丘市民センター(104㎡)、幕張本郷市民センター(98㎡)は、データ評価では運営コストに課題ありとなったが、延床面積が市民センター平均(約173㎡)より小さいことによる影響であり、実質的な課題は少ない。また、利用度に課題がないことや、既に複合化されている施設であることなどから、直ちに直視することは難しい。

ウ 公共施設再配置

- ・市民センターは、区役所や連絡所から一定の距離があり、地域特性や人口集積を踏まえ配置されている。また、施設によっては、すでに他の公共施設との複合化が図られていること、H29年から始まる証明書類のコンビニ交付サービスの利用状況により、周辺の連絡所は廃止の可能性もあることなどを考慮すると、市民センターを直ちに再配置することは難しい。
- ・誉田市民センター、生浜市民センター、松ヶ丘市民センター、幕張本郷市民センターは、それぞれ誉田公民館(H25総合評価において「計画的保全」)、生浜公民館(H25総合評価において「計画的保全」)、松ヶ丘公民館(H25総合評価において「当面継続」)、幕張本郷公民館(H25総合評価において「計画的保全」との複合施設である。
- ・山王市民センターは、四街道市との市境近くに位置し、稲毛区役所から5km以上の距離がある。また、稲毛区には本施設以外に、市民センター、連絡所はない。
- ・泉市民センターは、若葉区の最東端に位置し、若葉区役所、千城台市民センター、大宮台連絡所から5km以上の距離がある。周辺人口は、新設基準や他市民センターと比較して著しく少ないものの、若葉区の最東端にあることや、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、他の市民センターとは異なる位置付けがされていることなどから、直ちに再配置することは難しい。【グラフ④】
- ・土気市民センターは、緑区の最東端に位置し、誉田市民センターから約7kmの距離がある。また、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。ただし、緑図書館土気図書室(H27総合評価において「見直し」)を含む複合施設(他に土気いきいきセンター(H25総合評価において「当面継続」)であることなどから、隣接する土気公民館(H25総合評価において「計画的保全」)を含めて、将来の建替えのタイミング等で、一体的な検討を図る必要がある。

エ 資産の立地特性

- ・区役所は、現庁舎位置の選定にあたり、交通の利便性などに配慮し整備されているが、市民センターは区役所から一定の距離があるなどの地域特性や団地等による人口集積などの特性を踏まえて配置されている。
- ・そのため、市民センターは概ね公共交通機関による利便性が低い立地にあること、既に他の公共施設と複合化されている施設があることなどから、公共としての活用、外部転用のポテンシャルは低い。

（３）連絡所

ア データ評価結果

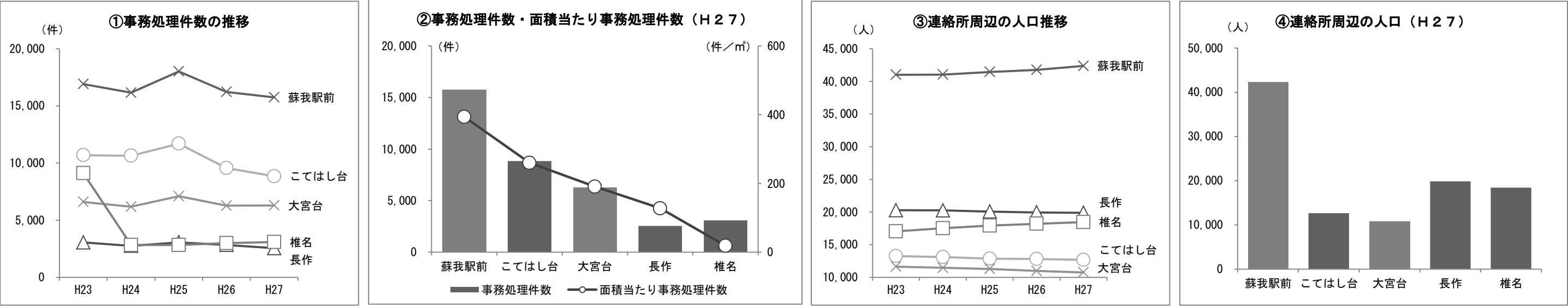
データ評価結果は、以下のとおりであった。

課題あり指標数	課題ありとなった評価指標	施設名
２指標	建物性能・利用度	椎名連絡所
	利用度・運営コスト	長作連絡所
１指標	建物性能	こてはし台連絡所

イ 現用途の需要見通し

（ア）建物性能及び利用状況の推移

- ・連絡所は、主に、臨海部の開発、内陸工業団地、大規模住宅団地の造成が行われ、市勢が発展した昭和５０年代にかけて証明書の交付のみを取り扱う施設として開設され、建物性能、利用度、運営コストについて施設ごとに課題がある。市民センターと同様に、政令指定都市移行に伴う設置基準の見直し（※）がされた。（※：見直し基準＝区役所からの距離が概ね２ｋｍ、公共交通機関を利用して概ね３０分程度の場合は廃止、新設基準：区役所、市民センター又は連絡所から人口密集地までの距離が２ｋｍ以上離れ、公共交通機関を利用して概ね３０分以上要する地域であり、かつ、利用者が概ね１３，０００人以上見込まれる場合は新設）
- ・事務処理件数の主な内容は、戸籍・住民登録に関する証明書の交付件数である。
- ・椎名連絡所は、耐用年限を５９年超過（Ｓ７年に建設）しており、耐震性能が低く（構造評点：１．０未満（０．５））、耐震補強が必要であることから、建物性能に課題がある。また、他の市民センターと比較して利用度が著しく低かったことから、Ｈ２４年に市民センターから連絡所へ変更となって以降も、引き続き他施設と比べて著しく利用度が低い（年間事務処理件数：約３，０００件）。また、延床面積が１６６㎡と大きいため、面積当たり事務処理件数がさらに少なくなり、課題ありとなった。【グラフ①、②】
- ・長作連絡所は、過去５年間に於いて、他施設と比べて著しく利用度が低い。（年間：約２，０００件）【グラフ①】
- ・こてはし台連絡所は、耐用年限を７年超過していることから、建物性能に課題ありとなった。データ評価では利用度に課題はなかったものの、過去５年間の利用状況では減少傾向である。【グラフ①】



- ・連絡所の立地する町及びその周辺（概ね２ｋｍを参考）の最近５年間の人口推移は概ね横ばいである。【グラフ③】
- ・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が、過去の利用状況を見ると、人口と事務処理件数は必ずしも比例していないため、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。

（イ）運営コスト

- ・運営コストの約９割は、職員に係る人件費である。
- ・長作連絡所（２０㎡）は、データ評価では運営コストに課題ありとなったが、延床面積が連絡所平均（約５９㎡）の約半分であることによる影響であり、実質的な課題は少ない。

ウ 公共施設再配置

- ・連絡所は、コンビニ交付サービス開始後の利用状況等を踏まえ、廃止について検討することとしている。
- ・椎名連絡所は、緑区の南西部に位置し、中央区生浜市民センターから約3 k mの距離である。また、緑区役所とは約4 k mの距離であり、比較的人口が集積するおゆみ野南エリアは、その中間に位置している。そのため、類似施設であり、比較的新しい緑区役所及び生浜市民センターが周辺に立地していることから、周辺のコンビニエンスストアを含め、本施設の需要吸収を期待できる。
- ・長作連絡所は、花見川区役所、花見川市民センター、さつきが丘市民センターに囲まれたエリアに位置し、比較的人口が集積する長作町エリアは、花見川区役所及び花見川市民センターとの中間に位置している。そのため、立地状況を踏まえ、周辺のコンビニエンスストアや、類似施設である花見川区役所、花見川市民センター（H 2 8 データ評価にて課題なし）、さつきが丘市民センターで、本施設の需要吸収を期待できる。なお、長作連絡所の複合施設である長作公民館は、利用度、運営コストを踏まえ、H 2 5 総合評価において、近隣の天戸中学校の建替えのタイミングと合わせ、必要規模を精査の上、合築すべきとしている。
- ・こてはし台連絡所は、他施設と比較して周辺人口が少ない【グラフ④】。また、本施設の周辺で比較的人口が集積するこてはし台団地、横戸台団地は、犢橋市民センター（犢橋公民館と複合化、H 3 0 . 4 ～供用開始予定）、花見川市民センターに囲まれたエリアに位置するため、類似施設である周辺の市民センターや、周辺のコンビニエンスストアで、本施設の需要吸収を期待できる。

エ 資産の立地特性

- ・区役所は、現庁舎位置の選定にあたり、交通の利便性などに配慮して整備されているが、連絡所は、区役所や市民センターから一定の距離があることや、団地等による人口集積などの地域特性を踏まえて配置されている。
- ・そのため、連絡所は概ね公共交通機関による利便性が低い立地にあり、公共としての活用、外部転用のポテンシャルは低い。

オ その他（連絡所周辺のコンビニエンスストアの立地状況）

- ・連絡所は、コンビニ交付サービス開始後の利用状況等を踏まえ、廃止について検討することとしているため、現時点における連絡所周辺のコンビニエンスストアの立地状況を各社H Pから調査し、総合評価にあたっての参考とした。
- ・調査にあたっては、コンビニ交付サービス実施を予定しているセブンイレブン、ローソン、ファミリーマート、サークルKサンクス、ミニストップのうち、連絡所から概ね2 k mの範囲に立地する店舗を確認した。
- ・椎名連絡所から概ね2 k mの範囲には、コンビニエンスストアが3店舗立地している。
- ・長作連絡所から概ね2 k mの範囲には、コンビニエンスストアが6店舗立地している。
- ・こてはし台連絡所から概ね2 k mの範囲には、コンビニエンスストアが4店舗（2店舗→4店舗）立地している。また、こてはし台団地、横戸台団地周辺に、コンビニ店舗が2店舗（1店舗→2店舗）立地している。

Ⅳ 行政施設【保健福祉センター】

評価対象の6施設のうちデータ評価で課題ありとなった3施設について、現用途の需要見通し、公共施設再配置、資産の立地特性について分析・検討し、総合評価を行った。

1 評価結果

評価結果	施設数	施設名（※：他の公共施設と複合化されている施設）
継続（計画的保全対象）	3	中央保健福祉センター（※）、緑保健福祉センター、美浜保健福祉センター（※）

（1）評価結果：継続利用 方向性：継続（計画的保全対象）

- ・保健福祉センターは、H 1 7～H 2 2年に設置された比較的新しい施設であり、建物性能に課題はない。また、施設規模や非常時の区医療対策本部としての機能などを考慮すると、本施設を直ちに見直すことは難しい。
- ・中央保健福祉センターは、データ評価で利用度に課題ありとなったが、複合施設の共用駐車場を有し、延床面積が保健福祉センター平均より大きいためであり、実質的な課題は少ない。
- ・緑保健福祉センターは、データ評価で利用度に課題ありとなったが、少子・高齢化に伴い、障害程度区分の判定・認定に係る事務処理件数、要介護認定申請の受付数、生活扶助件数などは増加している。また、運営コストでも課題ありとなったが、保健福祉センター平均と比較して大きな差異はなく、実質的な課題は少ない。
- ・美浜保健福祉センターは、データ評価で利用度に課題ありとなったが、少子・高齢化に伴い、障害程度区分の判定・認定に係る事務処理件数、要介護認定申請の受付数、生活扶助件数などは増加している。また、運営コストでも課題ありとなったが、光熱費などについて、高稼働の美浜文化ホールとの面積按分による費用負担となっているため、施設の維持管理に係る費用が高くなっていると考えられ、実質的な課題は少ない。
- ・以上のことから、中央保健福祉センター、緑保健福祉センター、美浜保健福祉センターは、計画的保全対象施設として、必要な保全を行い長寿命化を図る。

2 分析結果

（1）データ評価結果

データ評価結果は、以下のとおりであった。

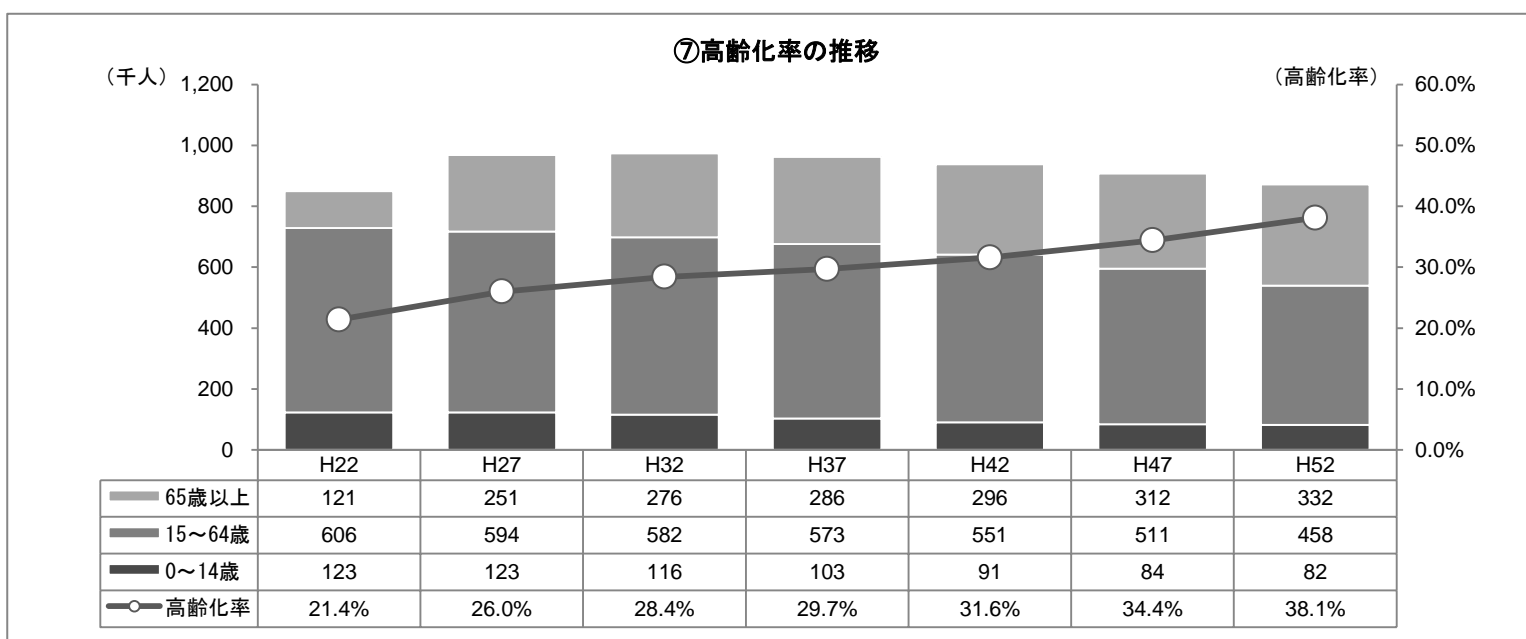
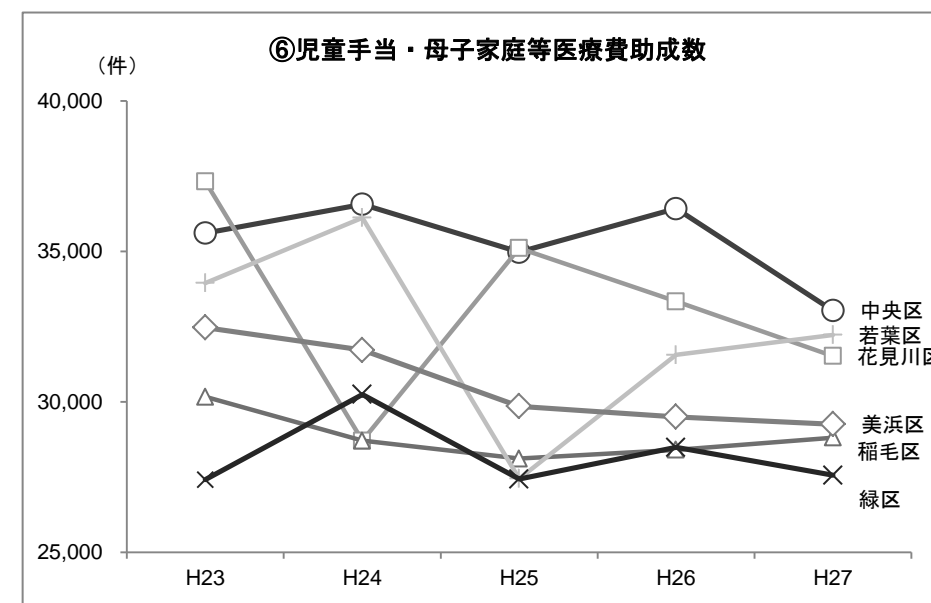
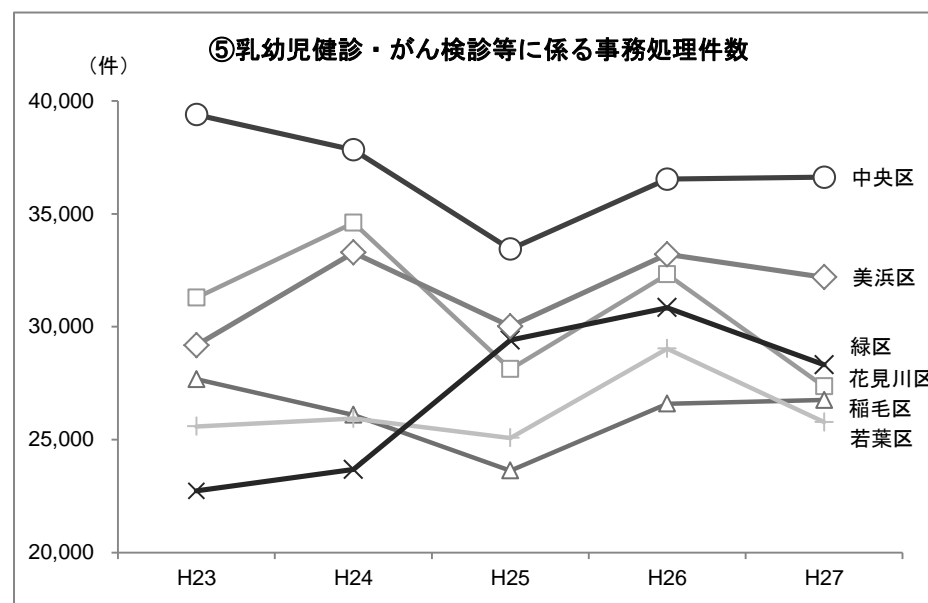
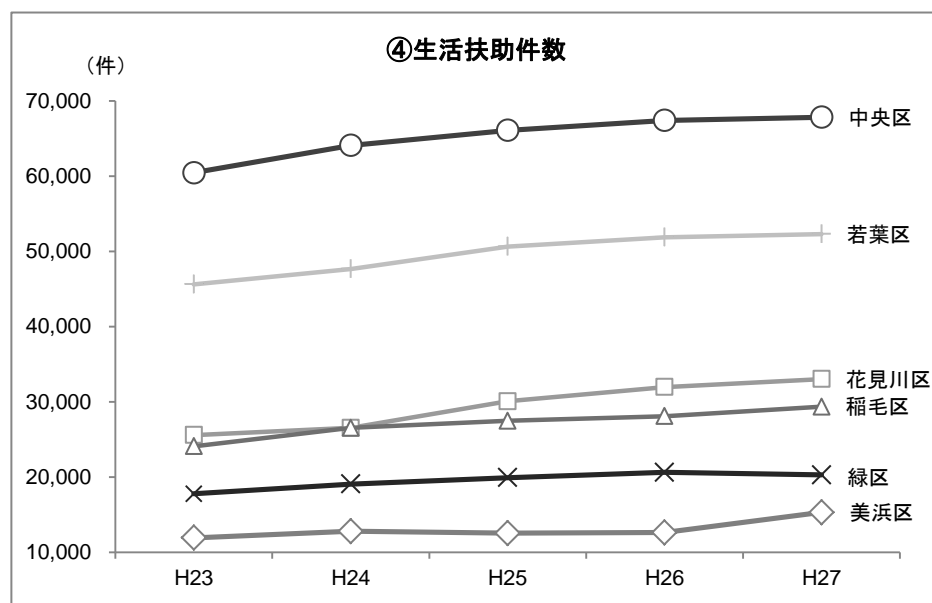
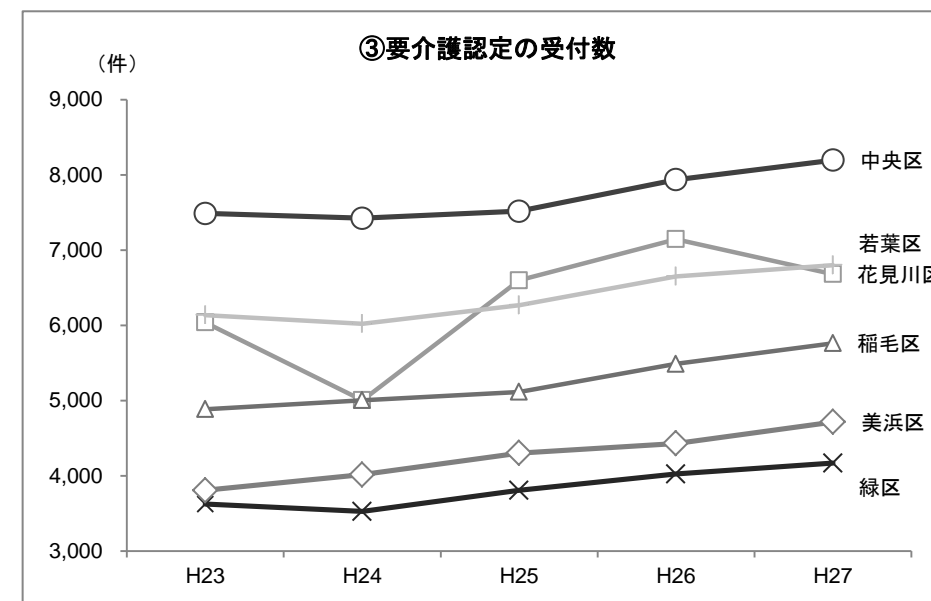
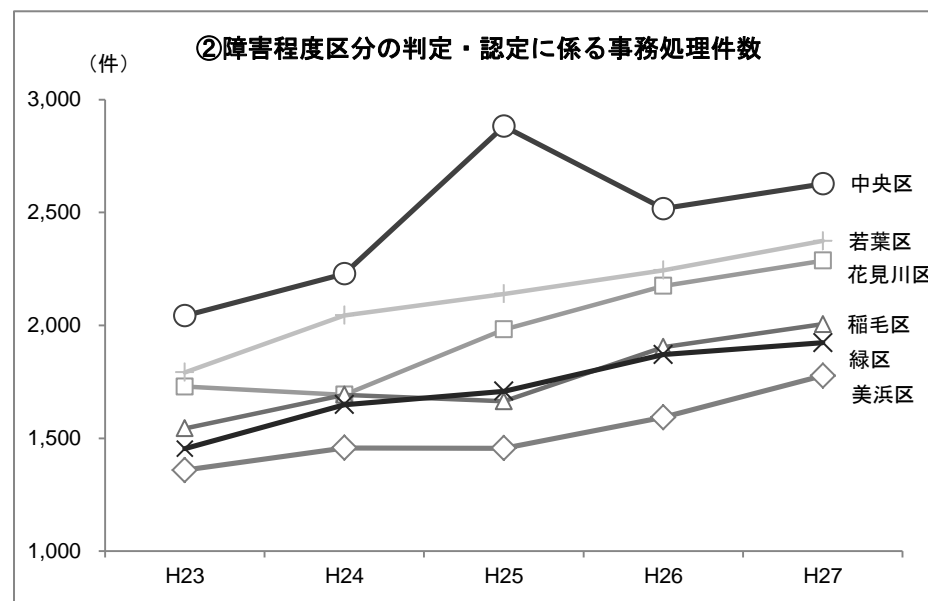
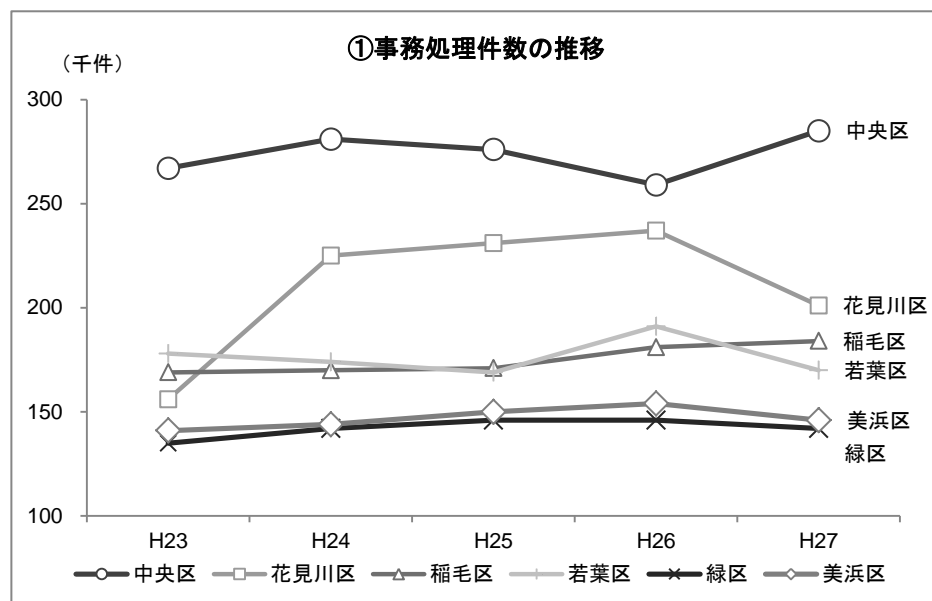
課題あり指標数	課題ありとなった評価指標	施設名
2 指標	利用度・運営コスト	緑保健福祉センター、美浜保健福祉センター
1 指標	利用度	中央保健福祉センター

（2）現用途の需要見通し

ア 利用状況の推移

- ・保健福祉センターには、障害・要介護認定等に関する事務を行う高齢障害支援課、生活扶助に関する事務を行う社会援護課、乳幼児健診やがん検診に関する事務を行う健康課、児童手当・母子家庭医療費等に関する事務を行うこども家庭課がある。
- ・事務処理件数は、概ね横ばいではある【グラフ①】。事務処理件数の主な内容は、障害程度区分の判定・認定に係る事務処理件数、要介護認定申請の受付数、生活扶助件数、乳幼児の定期健診（4カ月児、1歳6カ月児、3歳児）・がん検診（胃がん、肺がん、乳がん、子宮がん等）、児童手当・母子家庭医療費等の助成数などに関するものである。
 - ①障害程度区分の判定・認定に係る事務処理件数【グラフ②】
 - ②要介護認定申請の受付数【グラフ③】
 - ③生活扶助件数【グラフ④】
 - ④乳幼児健診やがん検診等に関する事務処理件数【グラフ⑤】
 - ⑤児童手当・母子家庭医療費等の助成数【グラフ⑥】
- ・中央保健福祉センター、緑保健福祉センター、美浜保健福祉センターなどにおいて、上記①～③の項目は増加している。また、乳幼児健診やがん検診に関する事務処理件数（上記④）については、緑保健福祉センター、美浜保健福祉センターは増加している。
- ・利用者となる千葉市の総人口は、H 3 2年の約9 7. 4万人をピークに減少に転じるが、高齢化率は増加傾向にあり、H 4 7年には、3人に1人が6 5歳以上となると推計されている。【グラフ⑦】
- ・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が、過去の利用状況を見ると、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、少子・高齢化や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。

【事務処理件数の主な内訳】



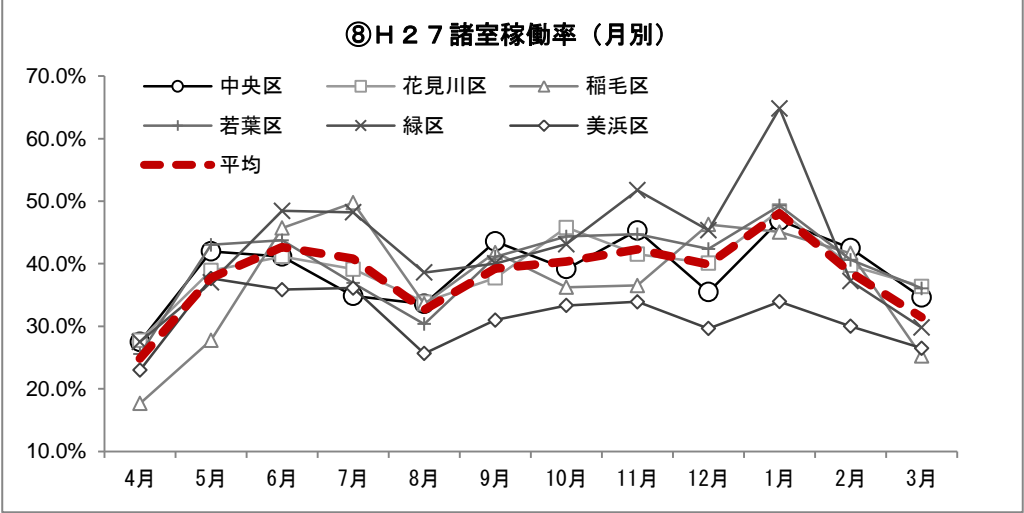
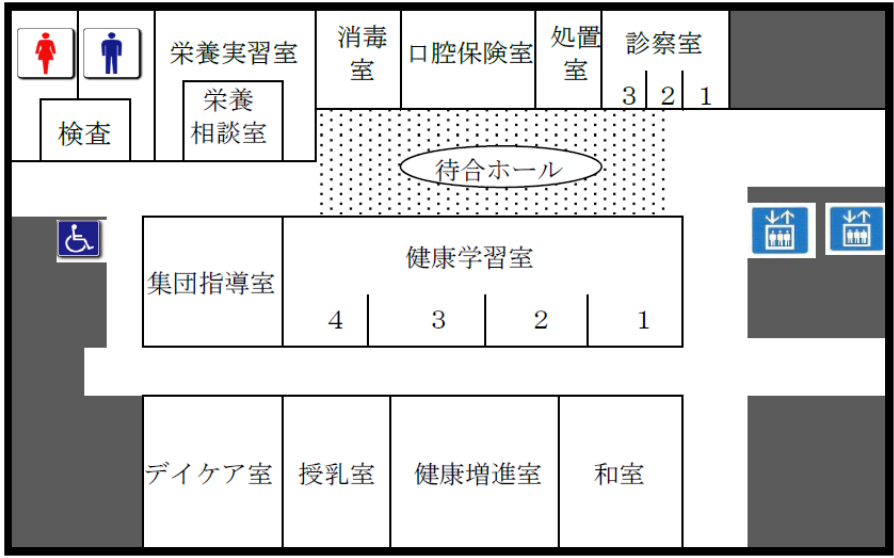
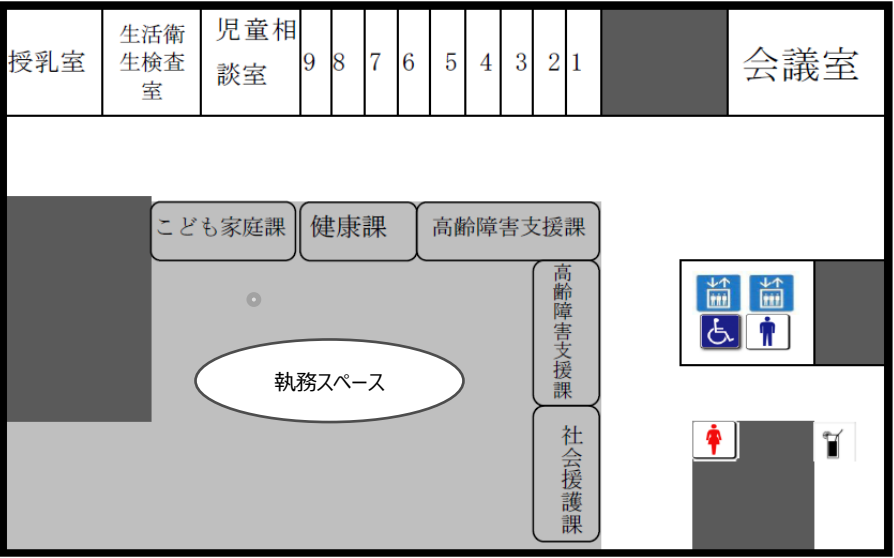
イ 運営コスト

- ・運営コストの主な内容は、施設の維持管理に係る清掃・警備・機器点検委託、光熱水費、修繕費である。
- ・緑保健福祉センターは、データ評価では運営コストに課題ありとなったが、保健福祉センター平均の約110％程度と大きな差異はなく、実質的な課題は少ない。
- ・美浜保健福祉センターは、データ評価では運営コストに課題ありとなったが、光熱費などについて、高稼働の美浜文化ホールとの面積案分による費用負担となっているため、施設の維持管理に係る費用が高くなっていると考えられ、実質的な課題は少ない。

(3) 公共施設再配置

- ・保健福祉センターは、少子・高齢化の急速な進展や生活習慣病の増加等に伴い、多様化・複雑化する市民ニーズに的確に対応するため、各区に設置されていた保健センターと各区役所内に設置されていた福祉事務所を統合し、相談やサービスを総合的・一体的に提供する場として、H17～H22年にかけて、順次開設している。
- ・建物性能や施設規模、非常時の区医療対策本部としての機能などを考慮すると、保健福祉センターを直ちに再配置することは難しい。
- ・保健福祉センターには、職員が業務を行う執務スペースのほか、各種健診業務を行うため、診察室、検査室、口腔保健室、処置室などの諸室や健診時100名程度が利用できるスペースが必要となる。その各種健診業務を行うスペースは、概ね3～4割程度の稼働率であること、乳幼児健診やがん検診の際は、諸室が配置されたフロアを一体的に使用する必要があること、また、執務スペースについても、生活扶助者の増加に伴い、社会援護課の職員が増加傾向であることなど、施設規模や利用目的を考慮すると保健福祉センター内に、周辺の公共施設が再配置可能なスペースはない。【グラフ⑧】

【参考：中央保健福祉センター平面図（きぼーる11・12階）】



※各区保健福祉センター（健康課）の月間予定表を参考に各諸室の稼働率を集計
※各区ごとに諸室の配置や使い方に差異はあるが、概ね3～4割の稼働率である。

(4) 資産の立地特性

- ・保健福祉センターは、区役所との連携や市民の利便性の向上を図るため、可能な限り、区役所と近い位置での整備が図られた。（区役所は、現庁舎位置の選定にあたり、交通の利便性などに配慮されて整備）
- ・そのため、いずれの保健福祉センターも、概ね利便性が高く、人口の集積した立地にあるため、公共・外部転用のポテンシャルは高い。
- ・ただし、中央保健福祉センターについては、複合施設である Qiball（きぼーる）に配置していることなどから、活用の用途は限定的である。
- ・また、美浜保健福祉センターについては、美浜文化ホール（H25 総合評価において「計画的保全」）との複合施設であることなどから、活用の用途は限定的である。

V 行政施設【事務所等】

評価対象の4施設のうち相対評価を実施しなかった4施設について、現用途の需要見通し、公共施設再配置、資産の立地特性について分析・検討し、総合評価を行った。

1 評価結果

評価結果	施設数	施設名（※：他の公共施設と複合化されている施設）
見直し	—	
当面継続	2	東京事務所、幕張新都心サテライトオフィス
継続（計画的保全対象）	2	職員研修所（※）、総合保健医療センター（※）

（1）評価結果：継続利用 方向性：当面継続

ア 東京事務所

- ・本施設は、国会、中央省庁及び関係機関との連絡調整、情報収集や発信など、市の総合窓口として機能している。なお、全ての政令市が東京事務所を設置している。
- ・国会や中央省庁等との連絡調整を行うための現地事務所として、東京都千代田区の日本都市センター会館内に設置しており、用途や事業内容を踏まえると、再配置することは難しい。
- ・現用途以外での公共としての活用可能性は低い。また、民間の賃借ビルであり外部転用できない。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、国会、中央省庁等との連絡調整業務の状況等を注視する。

イ 幕張新都心サテライトオフィス

- ・本施設は、幕張新都心の活性化や、地元企業・団体との調整をより効率よくスピード感をもって行うため、H26年8月に開設した新しい施設であり、平成27年度からは国家戦略特区に関する民間事業者との総合調整等も行っている。
- ・幕張新都心エリアは、今後も居住人口や来街者の増加が見込まれると考えられるが、長期的な利用動向については、各業務の状況や、ニーズの変化等の社会的要因についても検証する必要がある。
- ・市内に類似施設はなく、本施設の用途や事業内容、周辺施設の利用状況を踏まえると、再配置することは難しい。
- ・現用途以外での公共としての活用可能性は低い。また、民間の賃借ビルであり外部転用できない。
- ・以上のことから、当面は利用を継続し、幕張新都心における各業務の状況等を注視する。
- ・ただし、本施設は民間ビルを賃借していることから、幕張新都心エリアにおける業務量が減少した場合には、賃貸借契約の更新の要否を検討する必要がある。

（2）評価結果：継続利用 方向性：継続（計画的保全対象）

ア 職員研修所

- ・美浜区役所との複合施設であり、建物性能に課題なし。
- ・近年、一般職員数は定員数の見直しにより減少傾向であるものの、研修課程の充実等に取り組んでおり、受講者数は増加している。
- ・集合研修実施に係る予算は概ね横ばい。課程数や受講者数は増加傾向であるものの、予算上の制約もあるため、研修所の各室での研修実施件数が大幅に増加することはないと考えられる。
- ・市内に類似施設はなく、既に複合化されていることや、周辺施設の状況を踏まえると、直ちに再配置を検討可能な施設はない。
- ・以上のことから、本施設は、計画的保全対象施設として、必要な保全を行い長寿命化を図る。
- ・ただし、H25年度末までリワーク研修センターとして利用されていた演習室は、近年、研修利用の実績はなく、空きスペースとなっていることから、研修室等の貸出利用頻度の高い西部市税事務所又は美浜区役所の施設とするなど、施設の有効活用について検討すべき。

イ 総合保健医療センター

- ・比較的新しい施設（残耐用年数27年）であり、建物性能に課題はない。
- ・本施設は、保健所、環境保健研究所、環境情報センター等の執務室や、休日救急診療所を含む複合施設であり、保健衛生等に関する各種法令等に基づく業務を行っている。各業務の事務処理件数等は概ね横ばい。
- ・長期的には、総人口の減少に伴い事務処理件数等は減少すると考えられるが、保健衛生行政へのニーズの変化や、国の動向など、人口増減以外の影響も併せて考慮する必要がある。
- ・周辺には多くの公共施設が立地しているものの、保健所が必置施設であることや、その他の施設についても各種法令等に基づく業務を行うことを前提とした仕様であること、各施設の機能が有機的に関連付けられた複合施設であることを踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。
- ・以上のことから、本施設は、計画的保全対象施設として、必要な保全を行い長寿命化を図る。

2 分析結果

(1) 東京事務所

ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なし。なお、本施設には、利用状況を示す数値データはない。

イ 現用途の需要見通し

- ・H 2 年 4 月、政令指定都市移行に向け、国会、中央省庁及び関係機関との連絡調整、情報収集や発信の拠点として、千代田区全共連ビル別館 4 F に開設。H 1 4 年 4 月、全共連ビル建替えによる閉鎖に伴い、情報収集の効率性の維持及び運営経費削減を目的として、日本都市センター会館 9 F へ移転。H 2 7 年 9 月、更なる事務所運営経費削減のため、事務所面積を縮小し、同フロア別室に移転。なお、全ての政令市が東京事務所を設置している。【表①】
- ・政策立案や施策、事業を推進するため、国等の機関との連絡調整を行うとともに、都道府県や他の政令指定都市の東京事務所と連携して国の予算や施策等について効率的・効果的に情報収集を行い関係部局に提供するなど、市の総合窓口として機能を有する。また、都市イメージを高めるため、都内での市政情報の発信や、観光、物産 PR などのシティプロモーション活動を行うほか、他市で行っている事業、イベントなどの情報収集を行う。
- ・H 2 8 年度の配置職員数は 3 人（非常勤職員 1 人を除く）であり、前年度から 1 人減。
- ・(公財)全国市有物件災害共済会が運営するビルを賃借しており、賃借料は年間で約 8 5 0 万円（単年度契約）。

ウ 公共施設再配置

- ・国会や中央省庁等との連絡調整を行うための現地事務所として、東京都千代田区の日本都市センター会館内に設置しており、用途・事業内容を踏まえると、再配置することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・日本都市センター会館は、(公財)全国市有物件災害共済会が運営する賃貸ビルであり、外部転用はできない。また、現用途以外での公共としての活用ポテンシャルは低い。

(2) 幕張新都心サテライトオフィス

ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。なお、本施設には、利用状況を示す数値データはない。

イ 現用途の需要見通し

- ・本施設は、千葉市が幕張新都心のまちづくりにこれまで以上に主体的に取り組むため、地元企業、住民等との協働による地域づくりや、賑わい創出などの前線基地として、平成 2 6 年 8 月に、J R 海浜幕張駅近傍の民間オフィスビル（幕張テクノガーデン C D 棟 3 F）に、幕張新都心室の執務室として開設。地元企業等との連携による賑わい創出への取組みや、旧千葉県企業庁からの公共施設等の引継ぎに関する協議、更には国家戦略特区による取組みなどを積極的に進めてきた結果、サテライトオフィスの担う機能が大きくなってきたことから、より効率よくスピード感をもって、地域との協働によるまちづくり等へ対応するため、H 2 8 年度の組織改正により幕張新都心課とし、職員を増やすなど体制を強化。
- ・企画調整に関する業務では、幕張新都心の賑わい向上に関する事業（道路占用の特例を活用した取組みなど）、若葉住宅地区における民間開発の総合調整、県企業土地管理局との公共施設等の引継ぎ協議、「元気な幕張新都心をつくる県市連絡会議」の調整・運営などの業務を行っている。
- ・国家戦略特区に関する業務では、ドローンや自動運転モビリティ等の近未来技術を活用したまちづくりの推進に取り組んでいるほか、民間事業者との連携により市内産業の国際競争力の強化を図るため、既存規制改革メニューの活用や新たな規制改革事項の検討などを行っている。
- ・幕張新都心は、今後も居住人口や来街者の増加が見込まれると考えられるが、長期的な利用動向については、各業務の状況や、ニーズの変化等の社会的要因についても検証する必要がある。
- ・配置職員数は、組織改正に伴い、幕張新都心室から幕張新都心課となったため、H 2 8 年度は 9 人と前年度から 4 人増。（H 2 6 年度開設当初：2 人→H 2 7 年度：5 人）
- ・民間ビルを賃借しており、賃借料は年間で約 3 0 0 万円（単年度契約）。

ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はなく、本施設の用途や事業内容、周辺施設の利用状況を踏まえると、再配置することは難しい。

エ 資産の立地特性

- ・現用途以外での公共としての活用可能性は低い。また、民間の賃借ビルであり外部転用できない。

①各政令市の東京事務所設置場所

	仙台市
	さいたま市
	千葉市
	相模原市
	新潟市
	静岡市
	浜松市
	堺市
	福岡市
	熊本市
	大阪市
	神戸市
都道府県会館（千代田区平河町）	
市政会館（千代田区日比谷公園）	川崎市
	広島市
東京交通会館（千代田区有楽町）	札幌市
	北九州市
ブルデシタルタワー（千代田区永田町）	横浜市
新霞が関ビルディング（千代田区霞が関）	名古屋市
ヤンマー東京ビル（中央区八重洲）	京都市
三菱ビル（千代田区丸の内）	岡山市

《地図》



《地図》



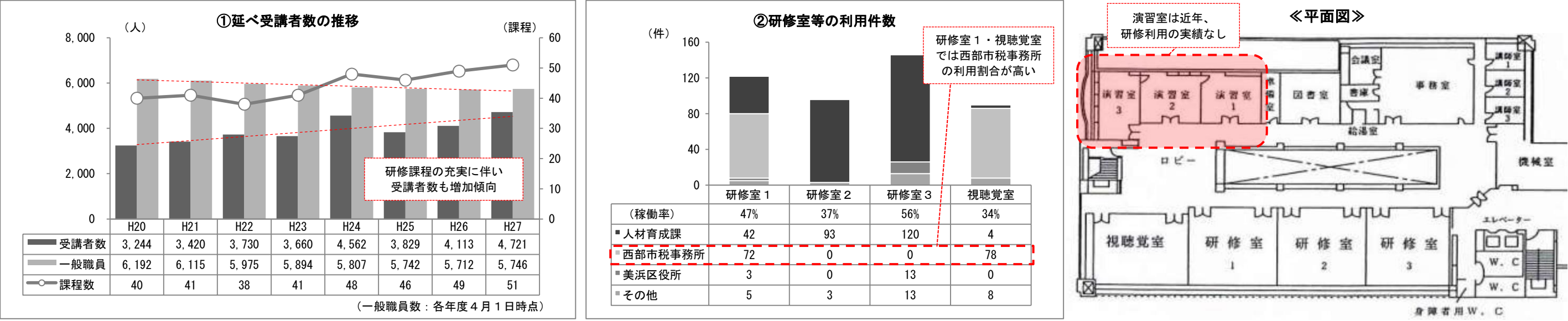
（３）職員研修所

ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。

イ 現用途の需要見通し

- ・市政発展に伴う職員増、行政需要の複雑、多様化及び政令指定都市移行に対応するための職員研修施設として、美浜区役所庁舎の整備時期に合わせ、中央コミュニティセンターより美浜区役所４Ｆに移転。
- ・研修室では、各職位で求められる能力の向上に資する必修研修や選択研修を実施している。近年、一般職員数は定員数の見直しにより減少傾向であるものの、行政サービスの水準を維持するため、人材育成課では研修課程の充実等に取り組んでおり、受講者数は増加している。【グラフ①】
- ・なお、「千葉市定員適正化計画（Ｈ２６年度策定）」では、定員数の見直しによりＨ３０年度までに一般職員を１００人純減するとしている。
- ・Ｈ２７年度には「第２次千葉市人材育成・活用アクションプラン（Ｈ２６年度策定）」に基づき、高齢層職員の必修研修（シニアステージ研修）、再任用１年目及び３年目研修（希望研修及び２年目研修は廃止）を新設するとともに、所属長研修及び女性活躍に関する研修が拡充されるなど、研修課程数は増加傾向。【グラフ①】
- ・運営コストは、常駐嘱託職員の人件費（約３００万円／年）、光熱水費及び維持管理費（約１，１４０万円／年）。
- ・集合研修実施に係る予算は、約３，５００万円／年と概ね横ばい。課程数や受講者数は増加傾向であるものの、予算上の制約もあるため、研修所の各室での研修実施件数が大幅に増加することはないと考えられる。
- ・研修利用していない諸室については、主に美浜区役所内各課や西部市税事務所などに貸出している。
- ・演習室は、メンタルヘルス疾患で休職した職員の職場復帰支援を行うリワーク研修センター（Ｈ２６年度に移転）として利用されていたものの、近年、研修利用の実績はなく、主に選挙統計事務のため美浜区地域振興課に随時、貸出されている。【グラフ②、配置図】



ウ 公共施設再配置

- ・市内に類似施設はなく、既に複合化されていることや、周辺施設の状況を踏まえると、直ちに再配置を検討可能な施設はない。
- ・近年、演習室は研修利用の実績がなく、空きスペースとなっていることから、研修室等の貸出頻度が高い西部市税事務所や美浜区役所の施設とするなど、施設の有効利用について検討すべき。

エ 資産の立地特性

- ・用途地域は近隣商業地域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。

(4) 総合保健医療センター

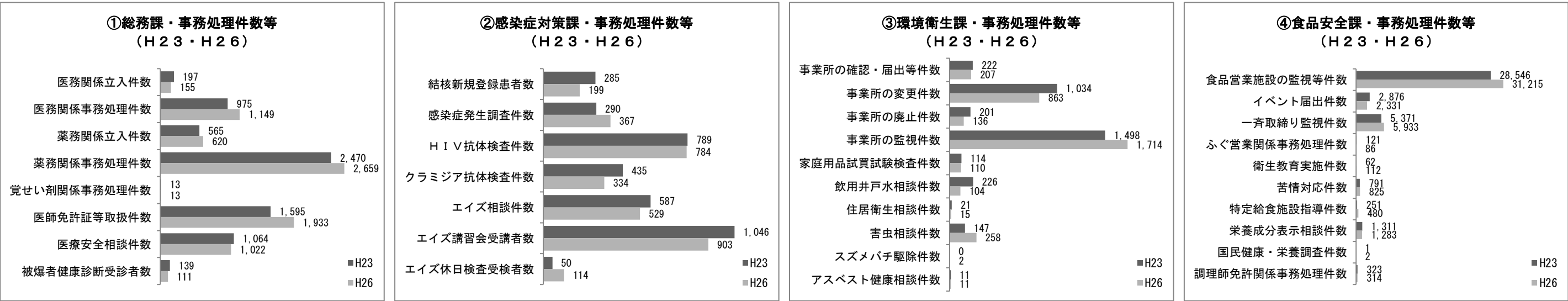
ア データ評価結果

類似施設がないことから、利用度及び運営コストの相対評価は実施しなかった。建物性能については、課題なしとなった。

イ 現用途の需要見通し

・政令指定都市移行に伴う保健衛生行政体制整備の必要性から、保健衛生、環境衛生及び医療の総合拠点施設として、H5年3月に開設。保健所、環境保健研究所、環境情報センター及び休日救急診療所等の機能を有機的に関連付け、共用化を図るため、一体的に整備された複合施設である。

・保健所は、地域保健法（厚労省）に基づく**必置施設**であり、公衆衛生の向上を図るため、食品衛生、環境衛生、医務・薬務等における民間事業所の監視及び指導、感染症対策等を行っている。【グラフ①～④】

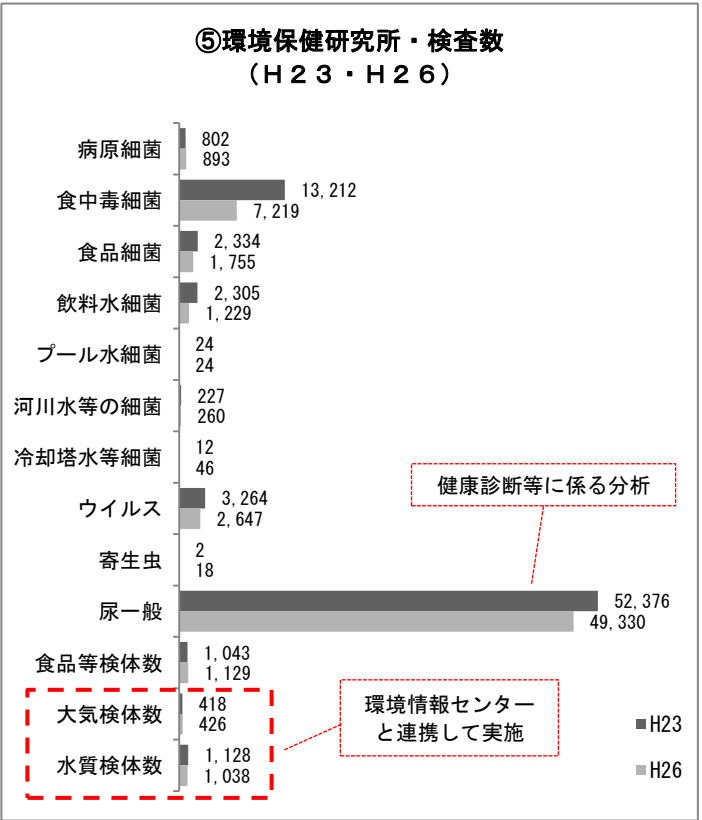


・環境保健研究所は、地方衛生研究所設置要綱（厚労省）に基づく施設、として設置。

・保健所等と連携して、感染症・食中毒に係わる医学的検査、食品・飲料水・衣服・玩具などの生活用品の規格基準・安全性試験、大気・海・川・地下水等の環境保全に係わる分析等を行っている。【グラフ⑤】

・環境情報センターは、大気汚染防止法（環境省）などにに基づき、市内の測定局（18地点）や工場・事業場で測定された大気環境、大気・水質発生源の各種測定データを常時監視する中央監視局となっている。

・環境保健研究所と連携して大気環境などの検体検査を実施している。



《フロア図》

5 F	展望レストラン (目的外使用許可)		環境保健研究所（検査室等）
	大会議室		
4 F	環境情報センター (事務スペース等)		環境保健研究所 (検査室、分析室等)
3 F	医師会等 (目的外使用許可)		
2 F	休日救急診療所		保健所（事務スペース等）
1 F			健康支援課
			精神保健福祉課
			保健所（事務スペース、検査室等）
		環境保健研究所（事務スペース等）	
B 1 F	機械室、倉庫等		

・健康支援課（保健福祉局健康部）は、H 2 3 年 4 月に健康部健康企画課と保健所健康指導課を再編して設置。「健やか未来都市ちばプラン（平成 2 5 年度策定）」の推進や、各保健福祉センター健康課との業務調整等の他、保健所内の設備を活用して 3 歳児健診二次健診等を行っている。【グラフ⑥】

・精神保健福祉課（保健福祉局高齢障害部）は、H 2 6 年 7 月に総務課精神保健福祉室を廃止して設置。精神保健及び精神障害者福祉に関する法律（厚労省）に基づく精神障害者の入院措置等に関する業務等の他、警察官や矯正施設の長が精神障害者又はその疑いのある者を発見した場合などの通報処理等を行っている。【グラフ⑦】

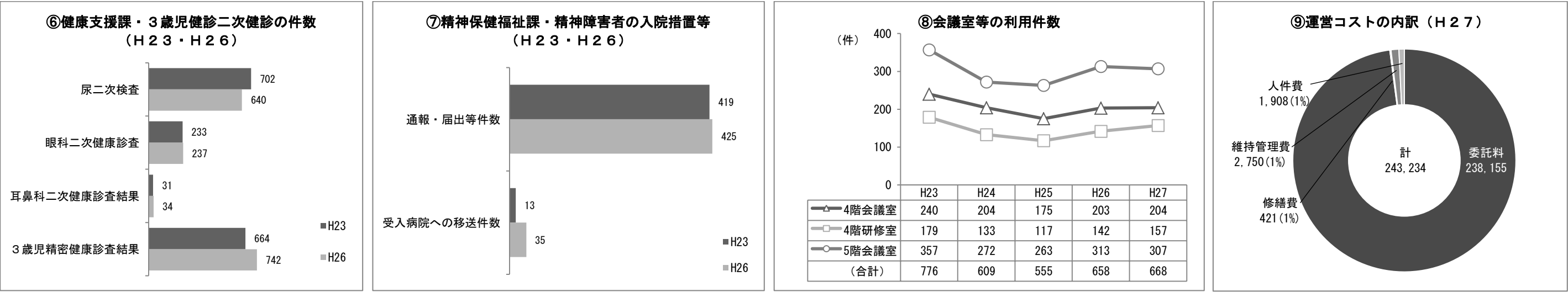
・警察官からの夜間・休日の通報に対応するため、同課内には千葉県との共同事業として通報対応センターを設置しており、常勤・非常勤職員それぞれ 1 名ずつ輪番で従事している。

・会議室等はセンター内に事務所を持つ団体及び市のみ利用可能であり、利用件数は概ね横ばい。【グラフ⑧】

・5 F 展望レストランは、(株) ギンレスが行政財産目的外使用許可を受け、運営している。職員への昼食提供を行う福利厚生施設であり、行政財産目的外使用料は全額免除。【配置図】

・各施設の事務処理件数等は概ね横ばい。長期的には、総人口の減少に伴い事務処理件数等は減少すると考えられるが、保健衛生行政へのニーズの変化や、国の動向など、人口増減以外の影響も併せて考慮する必要がある

・本施設は直営施設である。施設の全体管理は、同施設内にある休日救急診療所の指定管理者であり、震災時等の緊急時における保健所と診療・研究施設及び三師会との連携が必要な施設に対し、専門的・一体的な管理運営ノウハウを有するほか、保健衛生に関する設備等の管理を行うことのできる(公財)保健医療事業団に委託している。委託料は約 2 億 5, 0 0 0 万円／年。【グラフ⑨】



ウ 公共施設再配置

・周辺には多くの公共施設が立地しているものの、保健所が必置施設であることや、その他の施設についても各種法令等に基づき業務を行う必要があり、各施設の機能は有機的に関連付けられていることを踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。

エ 資産の立地特性

・用途地域は第一種中高層住居専用地域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。

・なお、本施設は休日救急診療所も含めた複合施設であり、本施設を廃止しても、建物の除却はできない。