

千葉県監査委員告示第2号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第252条の37第5項の規定により包括外部監査人から監査の結果に関する報告の提出がありましたので、同法第252条の38第3項の規定により別冊のとおり公表します。

平成25年3月28日

| | | | | |
|---------|---|----|---|---|
| 千葉県監査委員 | 宮 | 下 | 公 | 夫 |
| 同 | 宮 | 原 | 清 | 貴 |
| 同 | 茂 | 手木 | 直 | 忠 |
| 同 | 布 | 施 | 貴 | 良 |

平成 24 年度

包括外部監査の結果報告書

市有財産の有効活用について

平成 25 年 3 月

千葉市包括外部監査人

猪 瀬 忠 彦

目次

| | |
|--|----------|
| 第1 外部監査の概要 | 1 |
| 1. 外部監査の種類..... | 1 |
| 2. 選定した特定の事件 | 1 |
| (1) 特定の事件（監査テーマ） | 1 |
| (2) 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由 | 1 |
| 3. 外部監査の方法..... | 3 |
| (1) 監査の要点..... | 3 |
| (2) 監査手続..... | 4 |
| 4. 監査の対象..... | 5 |
| (1) 監査の対象部局..... | 5 |
| (2) 監査対象期間..... | 5 |
| 5. 外部監査の実施期間 | 5 |
| 6. 外部監査人並びに補助者の氏名及び主な資格等 | 5 |
| 7. 利害関係 | 6 |
| 8. 監査結果（指摘）及び意見について | 6 |
| 第2 千葉市のアセットマネジメント体制の概要 | 7 |
| 1. 千葉市の人口の状況 | 7 |
| (1) 千葉市の人口..... | 7 |
| (2) 千葉市の人口の見通し | 8 |
| 2. 千葉市の財政の状況 | 8 |
| (1) 千葉市の財政収支の推移..... | 8 |
| (2) 千葉市の市債残高の推移..... | 10 |
| (3) 実質公債費比率及び将来負担比率の推移と政令指定都市間比較..... | 10 |
| (4) 千葉市の今後の財政シミュレーション | 12 |
| 3. 千葉市の資産の状況 | 14 |
| (1) 貸借対照表からみた資産の状況..... | 14 |
| (2) 市の保有資産..... | 14 |
| (3) 市民1人当たりインフラ資産額（土地以外）と資産老朽化比率（※1） 17 | |
| (4) 維持補修費の推移 | 19 |
| 4. 資産経営にかかる全庁的な取組み概況..... | 20 |
| (1) 資産経営の必要性について | 20 |
| (2) 資産経営部の発足について | 20 |
| (3) 資産経営部の組織・事務分掌について | 21 |

| | |
|---|-----------|
| (4) 千葉市資産経営基本方針策定委員会について | 22 |
| (5) 資産経営の基本方針について | 22 |
| (6) 資産経営関係データベースの構築について | 23 |
| (7) 公有財産台帳データについて | 24 |
| (8) 保全情報システム(BIMMS)の運用について | 25 |
| (9) 資産経営にかかる千葉市の取組み状況について | 27 |
| 第3 監査の結果及び監査結果報告に添えて提出する意見 | 29 |
| 1. 資産の全庁的管理体制の構築及び運用状況について | 32 |
| I 資産の全庁的管理体制の構築及び運用状況についての概況 | 32 |
| II 実施した監査手続 | 33 |
| III 監査の結果 | 33 |
| (1) 資産の総量縮減の実行（意見） | 33 |
| (2) 資産経営に関する全庁的な取組み方針・意識の共有①（意見） | 36 |
| (3) 資産経営に関する全庁的な取組み方針・意識の共有②（意見） | 37 |
| (4) 横断的取組みの強化（意見） | 38 |
| (5) 未利用地等活用推進委員会の廃止（指摘） | 40 |
| (6) 効果的な資産経営に向けた全庁的なPDCA体制の構築（意見） | 43 |
| (7) 資産データ調査票への効率的な入力体制の構築（意見） | 44 |
| (8) 広報のあり方（意見） | 45 |
| (9) 未利用地データの収集プロセス及び活用のあり方（意見） | 45 |
| (10) 資産の総量縮減に向けた人員配置（意見） | 48 |
| (11) 市有財産（施設）所管部署の適正化（指摘・意見） | 50 |
| (12) 貸借対照表のストック情報にかかる分析結果の開示（意見） | 51 |
| (13) 都市整備公社からの移管財産（施設）の資産データベースへの反映（指摘） | 53 |
| 2. 橋梁・道路のアセットマネジメントについて | 55 |
| I 橋梁・道路の概況 | 55 |
| (1) 橋梁・道路のアセットマネジメントに関連する組織と概況 | 55 |
| (2) 橋梁・道路（舗装）の維持管理コストの状況 | 56 |
| II 実施した監査手続 | 57 |
| III 監査の結果 | 57 |
| (1) 道路についての長寿命化計画の立案（指摘） | 57 |
| (2) 将来事業費用予測値と実績値との差異の要因分析（意見） | 58 |
| (3) 千葉市道路管理システムの改善の推進（意見） | 59 |
| (4) 維持補修管理システムにおける委託業務の管理（意見） | 60 |
| (5) 維持補修管理システムの管理方針の策定（意見） | 61 |

| | |
|---|-----------|
| (6) 橋梁の定期点検実施結果の公表（意見） | 61 |
| (7) 千葉市ホームページ上での道路台帳の開示（意見） | 62 |
| (8) 住民等からの問い合わせや要望・苦情の管理（意見） | 63 |
| (9) 技能労務職の業務分担の見直し（意見） | 63 |
| 3. 小中学校施設のアセットマネジメントについて | 66 |
| I 小中学校施設の概況 | 66 |
| (1) 学校適正配置 | 66 |
| (2) 学校施設保全計画 | 68 |
| (3) 学校施設の有効利用 | 70 |
| (4) 学校耐震化 | 71 |
| II 実施した監査手続 | 71 |
| III 監査の結果 | 72 |
| (1) 旧花見川第五小学校跡地利用の遅延、跡地の有効利用の検討（意見） 72 | |
| (2) 学校統廃合計画実施の留意事項（意見） | 77 |
| (3) 学校校舎の外壁補修（意見） | 79 |
| (4) 学校校舎の排水溝の土砂除去（意見） | 80 |
| 4. スポーツ施設のアセットマネジメントについて | 81 |
| I スポーツ施設の概況 | 81 |
| (1) 所管施設 | 81 |
| (2) 利用者数の推移 | 82 |
| (3) スポーツ施設の建物の状況 | 83 |
| II 実施した監査手続 | 83 |
| III 監査の結果 | 83 |
| (1) 武道館の耐震改修と今後のあり方（意見） | 83 |
| (2) 中期保全計画の見直し（意見） | 85 |

第1 外部監査の概要

1. 外部監査の種類

地方自治法第252条の37第1項に基づく包括外部監査

2. 選定した特定の事件

(1) 特定の事件（監査テーマ）

市有財産の有効活用について

(2) 特定の事件（監査テーマ）を選定した理由

千葉市は、平成21年10月に「脱・財政危機」宣言を公表するなど、財政が危機的な状況に直面している。平成23年度決算カード（速報値）によると、平成23年度決算において、経常収支比率が96.3%と高く、財政調整基金が約22億円まで縮小しており、市債残高（普通会計部分）についても7,425億円となっている。

また、健全化判断比率である将来負担比率は268.5%と政令指定都市中最も高い水準にある。このように、千葉市の財政は厳しい状況となっているが、今後は、さらに社会保障費の増加や公債費など義務的経費の負担に加え、多様化する住民ニーズに応じていく必要があり、財政の健全化は千葉市の重要な課題である。

このような財政が厳しい状況においても、千葉市が有する市有財産の老朽化は進行しており、当該老朽財産にかかる機能維持・安全性の確保のために必要な費用を捻出しなければならない。また、高度経済成長期に整備された都市基盤財産の更新が必要とされる時期が、将来の一定時期に集中して到来し、現状のままでは当該維持更新費用が多額に発生することも考えられる。

そのため、全庁的な視点に立ち、限られた財源のもと都市基盤である公有財産を有効に経営していくことは非常に重要な課題であると考えられる。よって、本テーマを特定の事件として選定した。

具体的な検討項目としては、以下に掲げる項目とした。

①資産の全庁的管理体制の構築及び運用状況について

千葉市においては、公有財産全体の今後の活用方法や将来像を踏まえた取り組みとして財政局に資産経営部資産経営課（以下資産経営課と呼称）を設置し、『千葉市資産経営基本方針』が策定されている。全庁的に資産経営を行う

体制が構築されたことから、今後は資産経営部を中心として全庁的視点に立ち有効に資産活用を行う必要があると考えられる。

よって、資産を効果的・効率的に活用するべく資産経営が行われているかを検証するほか、経営すべき資産の範囲や資産所管部課との関係整理、情報収集及び提供の状況などについて監査することは意義のあるものとする。

②橋梁・道路のアセットマネジメントについて

管理橋梁が 446 梁あり、そのうち 50 年を超える高齢化橋梁は 10 梁（平成 21 年 4 月 1 日時点）と全体の約 2%であるが、20 年後（平成 41 年）には、233 梁と全体の約 52%が高齢化橋梁となることが見込まれる。こうした中で、千葉市においては、平成 22 年 5 月に『千葉市橋梁長寿命化修繕計画』が策定され、予防保全的維持管理が実施されている。また、道路は市有地面積に占める割合が最も大きな公有財産となっている（約 55.3%：平成 23 年 3 月 31 日：千葉市公有財産台帳、道路台帳）。

よって、公有財産の管理が適切になされているか、計画を補正すべき事由はないかについて監査することが、市民の生活基盤である社会インフラの安全性の担保及び将来の財政計画策定の観点などから重要であるとする。

③小中学校施設のアセットマネジメントについて

千葉市が有する公有財産（建物）の延床面積のうち、学校教育施設の占める割合が最大である（約 45.8%：平成 23 年 3 月 31 日：千葉市公有財産台帳）。学校施設の老朽化や耐震化などへの対応に際し、費用対効果を勘案し学校施設の機能維持を図ることは資産経営上も重要な取組みといえる。

教育委員会により策定された『千葉市学校適正配置実施方針（平成 24 年 3 月改正版）』に基づき学校の統廃合の検討が行われ、将来を見据えた適切な施設の利用がなされている。また、学校施設の維持管理面においては、都市局建築部建築保全課策定の『中長期保全計画』をもとに、教育委員会事務局教育総務部学校施設課が『千葉市学校施設保全計画（平成 24 年 3 月）』を策定し、施設の保全・有効活用に向けた取組みがなされている。

よって、その計画の策定プロセス及び実行結果について監査を行うことは重要であるとする。

④スポーツ施設のアセットマネジメントについて

千葉市は「元気でいきいきと暮らし、ふれあいを深め、夢のあふれるスポーツ都市の実現」を目指し、スポーツ・レクリエーションの振興に注力している。市の公有財産（建物）のうち公園・スポーツ施設・レクリエーション施設は、学校教育施設、市営団地に次いで延床面積が大きな施設となっている（約7.4%：平成23年3月31日：千葉市公有財産台帳）。

よって、老朽化及び耐震化などへの対応を含めて、費用対効果を勘案しその機能の維持を図ることは重要であることから、監査対象とすることとした。

3. 外部監査の方法

(1) 監査の要点

①資産の全庁的管理体制の構築及び運用状況について

1. 全庁的かつ横断的に機能するような組織体制、しくみの中で資産経営課による管理が行われているか。
2. 資産経営課と施設管理やサービスの提供主体である各部局との間での各役割が明確になっているか。
3. 資産経営遂行のための全庁的なデータベースの構築において、必要かつ十分なデータが迅速かつ網羅的に収集されているか。保全情報システム上の情報を有効に活用しているか。
4. 収集されたデータの活用方針が具体的かつ明確になっているか。また、将来におけるデータ更新に関する基準等が明確に整備されているか。
5. 長期未利用地及び未売却地に関する管理は、適正になされているか。

②橋梁・道路のアセットマネジメントについて

1. 橋梁及び道路にかかる台帳管理は、正確かつ適切になされているか。
2. 橋梁及び道路事業の耐震強化及び長寿命化は、計画通り遂行されているか。
3. 橋梁及び舗装修繕にかかる場所別、修繕規模別及び修繕種類別のコストの集計及び管理は適切になされているか。
4. 橋梁及び道路にかかる維持修繕について、中長期的視点に立ち計画的に実施されているか。

③小中学校施設のアセットマネジメントについて

1. 学校施設にかかる台帳管理は、正確かつ適切になされているか。
2. 学校施設の耐震化は、適時かつ適切に実施されているか。また、修繕費用等のランニングコストの集計及び管理並びに保全計画の更新は、適時かつ適切になされているか。
3. 学校統廃合に至った実情を考慮し、統廃合プロセスは適正になされているか。
4. 学校統廃合に際し、将来の児童生徒数のシミュレーションも考慮し適切に検討等がなされているか。
5. 学校統廃合による教育的効果及び財務的効果の測定がなされているか。
6. 学校跡地は有効に利活用されているか。

④スポーツ施設のアセットマネジメントについて

1. スポーツ施設にかかる台帳管理は、正確かつ適切になされているか。
2. スポーツ施設の耐震強化及び長寿命化は、計画通り遂行されているか。
3. スポーツ施設の利用・稼働状況、収支管理、維持管理コストの把握は適切になされ、管理・分析がされているか。
4. スポーツ施設にかかる修繕内容等は、台帳に適切に記入され、資産経営に有効に活用されているか。

(2) 監査手続

①ヒアリング

資産管理の状況等に関する関連部署の責任者及び担当者に対するヒアリング

②資料・文書の閲覧

資産経営に関する条例・規則・規程、調達における伺い書・契約書・検収書類・報告書及び議事録等の資料・文書の閲覧

③運用現場の視察

監査対象とした市有財産の現場視察

4. 監査の対象

(1) 監査の対象部局

- ① 財政局資産経営部資産経営課
- ② 財政局資産経営部管財課
- ③ 財政局財政部資金課
- ④ 財政局財政部財政課
- ⑤ 都市局建築部建築保全課
- ⑥ 建設局土木部維持管理課
- ⑦ 建設局土木部路政課
- ⑧ 建設局土木部各土木事務所維持建設課
- ⑨ 教育委員会事務局教育総務部企画課
- ⑩ 教育委員会事務局教育総務部学校施設課
- ⑪ 市民局市民自治推進部市民サービス課
- ⑫ 市民局生活文化スポーツ部スポーツ振興課

(2) 監査対象期間

原則として平成 23 年度の執行分をベースとし、必要に応じその前後期間を追加する。

5. 外部監査の実施期間

平成 24 年 7 月 18 日から平成 25 年 3 月 25 日まで

6. 外部監査人並びに補助者の氏名及び主な資格等

| | | |
|-------|-------|-------|
| 外部監査人 | 猪瀬 忠彦 | 公認会計士 |
| 補助者 | 宗和 暢之 | 公認会計士 |
| 同 | 世羅 徹 | 公認会計士 |
| 同 | 松田 道春 | 公認会計士 |
| 同 | 齋藤 積 | 公認会計士 |
| 同 | 矢野 基樹 | 公認会計士 |
| 同 | 古澤 哲也 | 公認会計士 |
| 同 | 中田 裕司 | 公認会計士 |
| 同 | 富田 慎二 | 公認会計士 |

| | | |
|---|-------|------------|
| 同 | 中嶋 芳典 | 公認会計士試験合格者 |
| 同 | 金子 美咲 | 公認会計士試験合格者 |
| 同 | 高田 壘 | 公認会計士試験合格者 |

7. 利害関係

包括外部監査の対象とした事件につき、地方自治法第 252 条の 29 の規定により記載すべき利害関係はない。

8. 監査結果（指摘）及び意見について

本報告書では、監査の結果（指摘）に添えて意見を記載している。結果（指摘）は、合規性の観点から当然に是正を求める事項である。また、市の厳しい財政状況に鑑み、地方自治法第 2 条第 14 項の趣旨を厳格に解し、経済性、効率性及び有効性の観点から強く対応を求める事項については結果（指摘）としている事項もある。

他方、意見は、結果（指摘）には該当しないが、組織及び行政運営の合理化に資するために、是正・改善に向けた検討を求める事項である。

報告書中の表の合計は、端数処理の関係で、総数と内訳の合計とが一致しない場合がある。

第2 千葉市のアセットマネジメント体制の概要

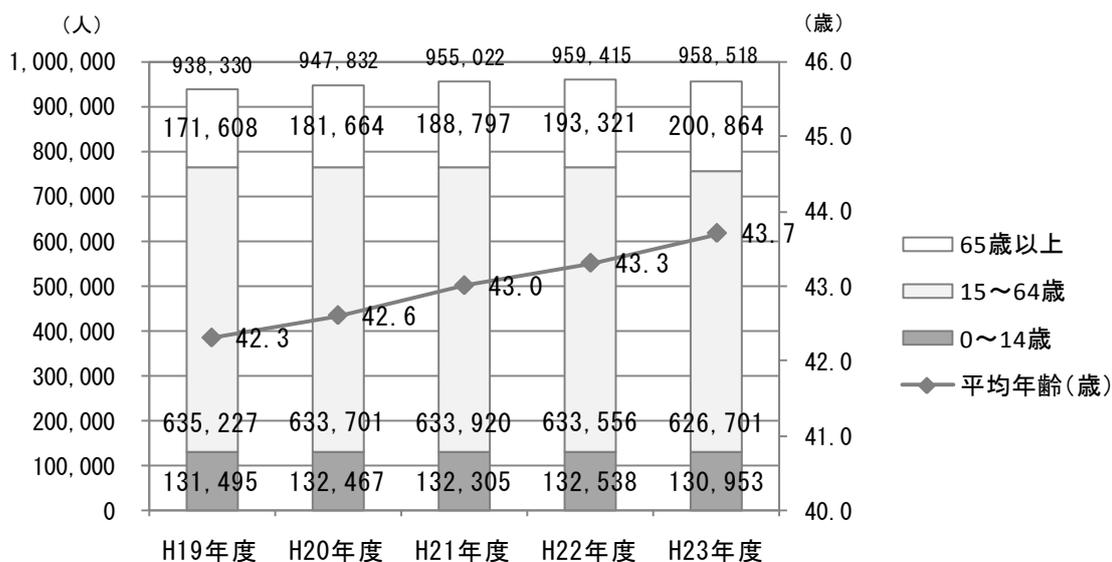
1. 千葉市の人口の状況

(1) 千葉市の人口

千葉市の人口は、平成23年度まで増加基調で推移している。人口増加率も平成17年と平成22年の国勢調査結果比で4.0%増であり、全政令指定都市のなかでも川崎市と福岡市に次ぎ第3位となっている（「千葉市の都市経営と財政状況（平成24年度千葉市IR）人口・人口増加率政令市比較」による）。

しかしながら、年齢3区分別人口構成及び平均年齢の推移においては、年少人口（0～14歳）と生産年齢人口（15～64歳）の数及び割合とも減少基調にある。他方、老年人口（65歳以上）の数及び割合は増加している。それらの結果、平均年齢は年々上昇しており、緩やかではあるものの、着実に少子高齢化が進んでいる。

図1 千葉市の年齢3区分別人口構成及び平均年齢の推移



※各年度末時点の住民基本台帳及び外国人登録人数を利用している。

| 構成割合 (%) | H19年度 | H20年度 | H21年度 | H22年度 | H23年度 |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 0～14歳 | 14.0 | 14.0 | 13.9 | 13.8 | 13.7 |
| 15～64歳 | 67.7 | 66.9 | 66.4 | 66.0 | 65.4 |
| 65歳以上 | 18.3 | 19.2 | 19.8 | 20.1 | 21.0 |

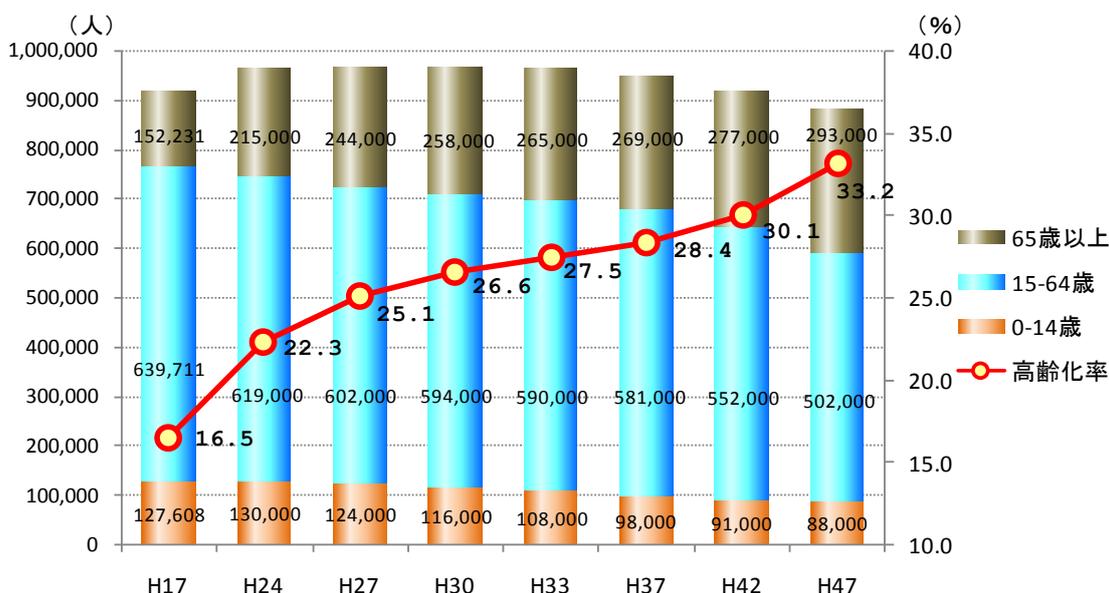
(出典) 千葉市年齢別人口・統計課公表資料を元に監査人が作成

(2) 千葉市の人口の見通し

千葉市の今後の人口は、平成 27 年の約 97 万人をピークとし、減少に転じると見込まれている。年少人口と生産年齢人口の減少は今後更に続き、平成 27 年には 4 人に 1 人、平成 47 年には 3 人に 1 人が高齢者になると予測されている。

資産経営面においては、人口の減少に伴い、公共施設に対する量的ニーズが減少すると見込まれ、市財政状況からも余剰資産の処分など資産総量を計画的に縮減することが求められる。他方、高齢化に伴う世代構成の変化や市民意識の変化に伴い、各種の公共施設への要求水準といった質的ニーズの変化が予想され、同変化への対応を踏まえつつ効率的な資産経営を推進することが求められるものと考えられる。

図 2 千葉市の年齢 3 区分別人口構成の見通し



(出典) 千葉市資産経営基本方針 (平成 24 年 1 月)

2. 千葉市の財政の状況

(1) 千葉市の財政収支の推移

千葉市は、平成 22 年度予算の編成時において、平成 22 年度から平成 25 年度までの 4 年間の財政収支見通しに関し 1,322 億円の収支不足を見込んでいた。この財政危機に対応するため、平成 21 年 10 月に「脱・財政危機」宣言を公表するとともに、平成 22 年 3 月に「財政健全化プラン (平成 22 年度～25 年度)」を策定し、人件費の削減等の財政健全化に向けた様々な取組みを実施した。このような取組みの成果に加え地方交付税の増額により、平成 22 年度の財政収支は約 10 億円のプラス

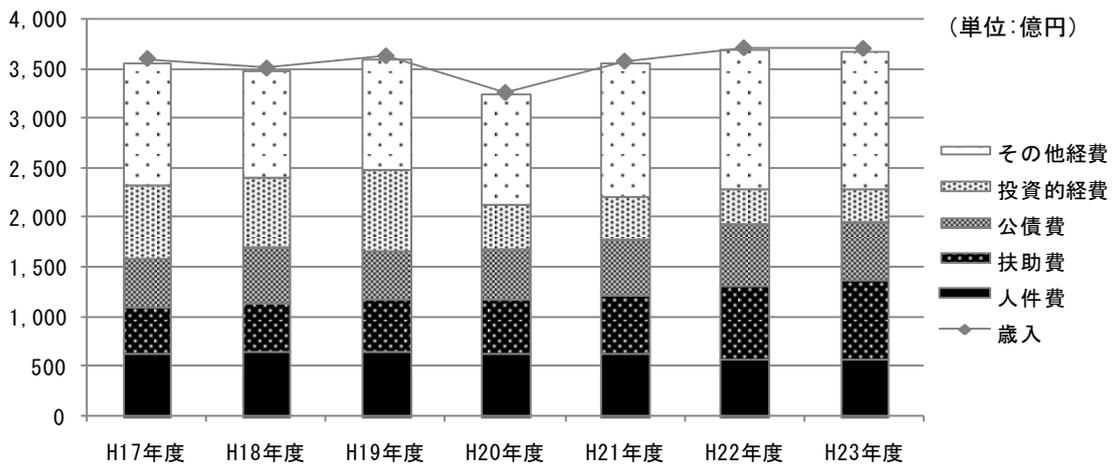
となり、収支不足を回避することができている。

また、平成 23 年度では、新規の投資抑制に伴い投資的経費は 5 年前の半分以下にまで減少している一方、扶助費は 1.5 倍に増加している状況となっている。

このような現状の財政状況の中、数年後から人口が減少に転じ、高齢化が一層進むと考えられ、市税収入の大幅な増加を見通すことが困難な状況にあると考えられる。高齢化に伴い、義務的経費である扶助費（医療福祉関連費用）の増加が予想され、財源の制約により投資的経費（公共施設の建替え・改修関連費用）の削減は今後も続くことが想定される。

つまり、財政健全化の観点からの投資的経費の抑制の下、必要な改修投資額を把握し、公共施設の長寿命化対応とコンパクトシティを視野に入れつつ公共施設の総量縮減や再配置の対応が求められている状況にあると考えられる。

図 3 千葉市の財政収支の推移



| | | H17 年度 | H18 年度 | H19 年度 | H20 年度 | H21 年度 | H22 年度 | H23 年度 |
|-----------------------|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 義務的経費 | 人件費 | 631 | 646 | 646 | 637 | 629 | 580 | 583 |
| | 扶助費 | 473 | 496 | 528 | 536 | 582 | 745 | 787 |
| | 公債費 | 486 | 573 | 497 | 512 | 570 | 609 | 581 |
| 投資的経費 | | 749 | 689 | 813 | 450 | 427 | 367 | 341 |
| その他経費 | | 1,216 | 1,080 | 1,113 | 1,112 | 1,360 | 1,405 | 1,385 |
| ①歳出(計) | | 3,555 | 3,484 | 3,597 | 3,247 | 3,568 | 3,706 | 3,677 |
| ②歳入 | | 3,606 | 3,509 | 3,634 | 3,260 | 3,580 | 3,716 | 3,709 |
| 収支差(②-①) | | 51 | 25 | 37 | 13 | 12 | 10 | 32 |
| 市民1人当たり歳出 (単位: 千円) | | 387 | 377 | 383 | 343 | 374 | 386 | 384 |

(出典) 千葉市の都市経営と財政状況 (平成 24 年度千葉市 IR) 及び決算カードを元に監査人が作成

(2) 千葉市の市債残高の推移

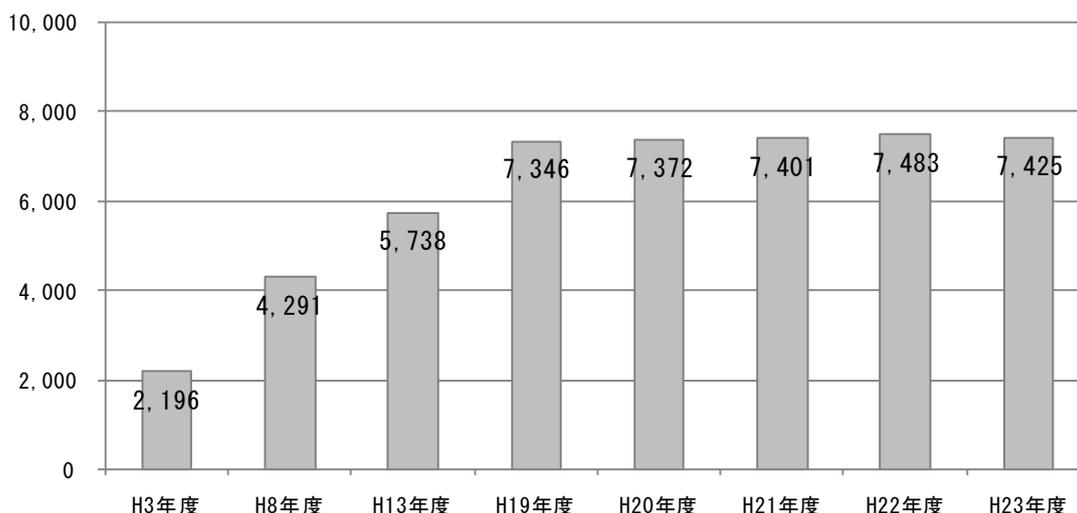
市債残高（普通会計部分）は、平成3年度末時点では2,196億円であったが、平成4年度の政令指定都市移行に伴う都市基盤整備や経済対策のための公共事業対応などを背景に急激に増加し、平成19年度末時点では7,346億円と平成3年度末の約3倍超に達した。

その後、財政健全化プランの策定とその推進により、平成22年度以降、建設事業債の発行が抑制された結果、増加は収まっているものの、臨時財政対策債の発行などもあり、平成23年度末残高は7,425億円となっている。

市民1人当たりの負担を算定すると、平成3年度末時点で、約26.3万円と計算されるのに対して、平成23年度末時点においては、約77.4万円となっている。

図4 千葉市の市債残高(普通会計部分)の推移

(単位:億円)



(出典) 千葉市財政の概要(平成24年4月)及び平成23年度決算カード(速報値)を元に監査人が作成

(3) 実質公債費比率及び将来負担比率の推移と政令指定都市間比較

実質公債費比率及び将来負担比率は、「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」(平成19年法律第94号)の健全化判断比率であり、実質公債費比率が25%以上、あるいは、将来負担比率が400%以上の団体は、財政健全化計画を定めることが求められている。

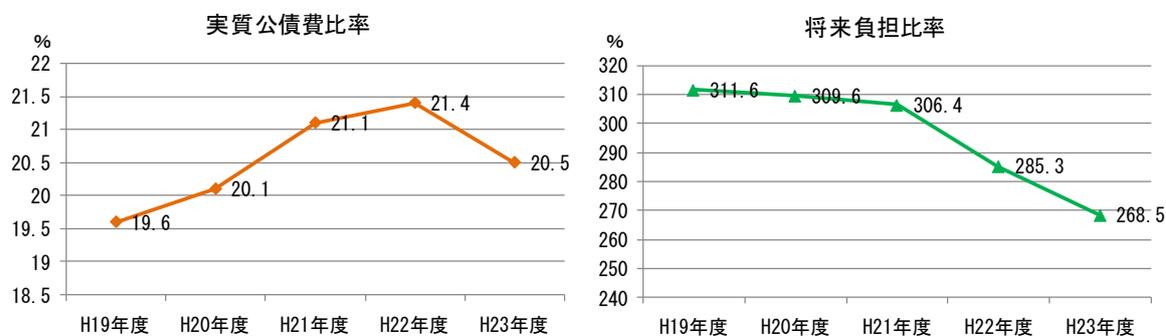
千葉市の財政健全化プラン(平成24年3月中間見直し)では、平成25年度までの目標数値として実質公債費比率は「25%を確実に下回る」、将来負担比率は「230%以下に低減」と掲げられ、結果として平成23年度末時点における千葉市の実質公債費比率は20.5%、将来負担比率は268.5%であった。下図5の経年推移をみると

徐々に好転している傾向にあるものの、両指標ともに政令指定都市内での順位（平成 22 年度）は最下位（19/19 位）であり、依然として高水準である。

平成 23 年度末時点における実質公債費比率が高水準なのは、平成 4 年の政令指定都市移行に関連した都市基盤整備に係る公債費の償還がピークを迎えているためである。また、将来負担比率も、政令指定都市移行時の地方債の発行のほか、学校整備等のための債務負担行為を活用したことにより高水準な状況にある。

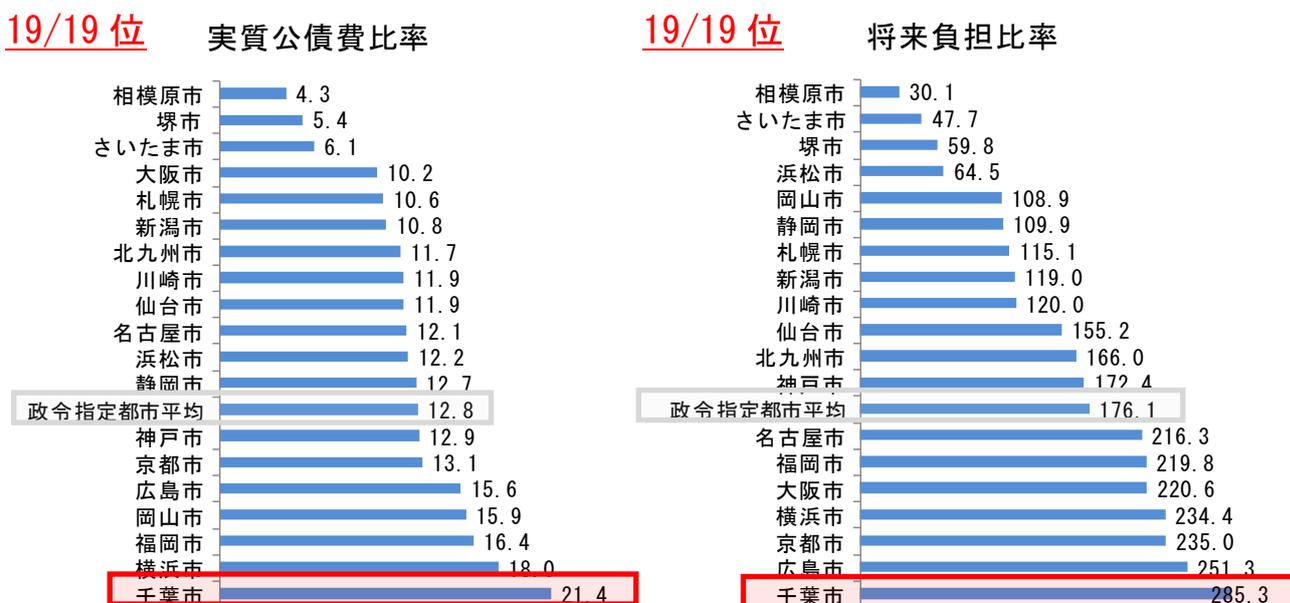
健全化判断比率の制約や財政健全化プランの平成 25 年度数値目標の制約の下で、公共施設の建替え・改修のための建設事業債の発行環境は厳しく、過去のような調達は望めない状況と考えられる。

図 5 実質公債費比率と将来負担比率の推移



(出典) 決算カード (速報値) を元に監査人が作成

図 6 実質公債費比率と将来負担比率の政令指定都市間比較 (平成 22 年度)



(出典) 平成 22 年地方公共団体の主要財政指標一覧 (総務省) を元に監査人が作成

(4) 千葉市の今後の財政シミュレーション

千葉市では、財政健全化の取組みの一つとして『公債費負担適正化計画（平成24年9月更新）』（計画期間を平成24年度から平成33年度までの10年間とした今後の財政のシミュレーション）を策定し実施している。

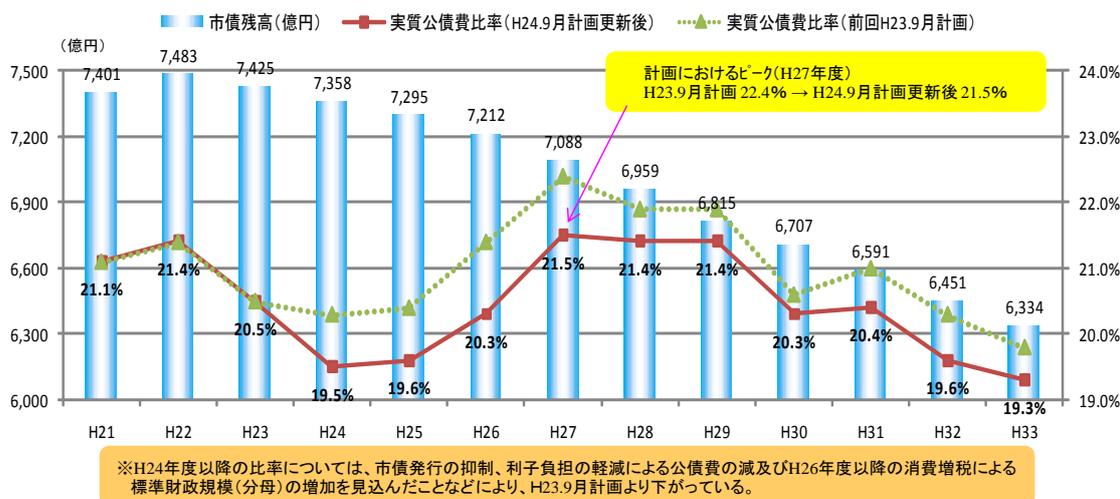
適正化に向けた対策としては、①建設事業債の発行抑制（基本的に190億円以下に抑制）、②利払い負担の軽減（民間資金について、低利での借入に努める）、③市債残高の圧縮（基本的に毎年度の市債発行額を元利金償還額の範囲内とする）、④市債管理基金借入金の返済（平成24年度以降、毎年度20億円を返済する）、⑤債務負担行為設定の抑制（活用事業を厳選し、設定を抑制する）を挙げている。

当計画の遂行により、平成27年度の21.5%をピークとし実質公債費比率は減少に転じるとしている。

しかしながら他方、「1, 千葉市の人口の状況(2) 千葉市の人口の見通し」に記したとおり、奇しくも同年度(平成27年度)をピークとして人口も減少に転じると見込まれている（下図7）。人口減少が市税収入へマイナスの影響を与えると仮定すると、標準財政規模（経常一般財源）の減少を招くこととなり、普通交付税や臨時財政対策債で補填されない限り、実質公債費比率はシミュレーションどおりにならないことも考えられる。

このような現況の下、引き続き建設事業債の発行抑制が必須と考えられ、かつ資産経営の推進が非常に重要となろう。公共施設の総量縮減や計画的な維持修繕による対応が早期に求められると考えられる。

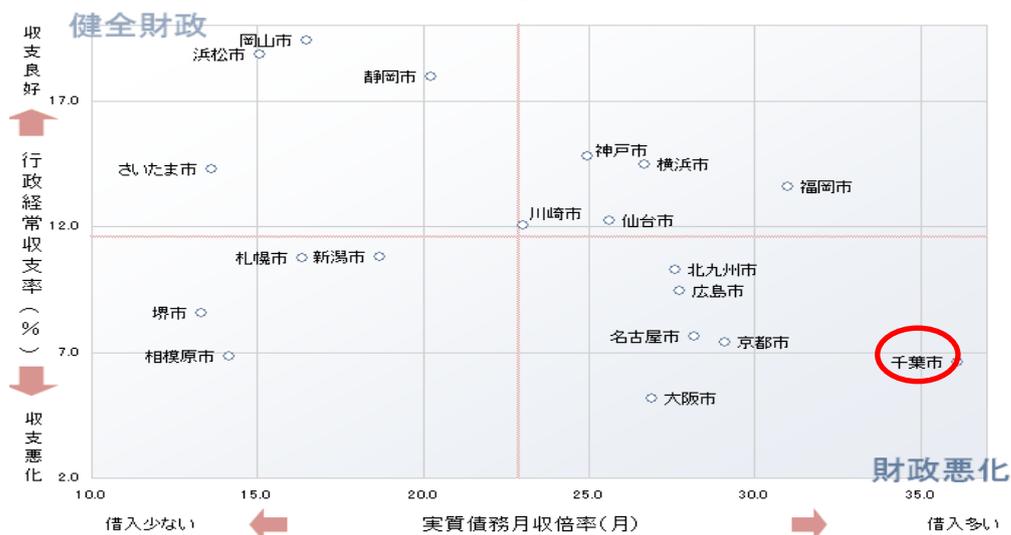
図7 平成24年度以降の市債残高と実質公債費比率の見込み



(出典) 千葉市の都市経営と財政状況（平成24年度千葉市 IR）

また、下図 8 株式会社大和総研による政令指定都市のキャッシュ・フロー分析の結果(平成 23 年 3 月期)によると、千葉市は借入れが大きく、収支悪化のグループに属しており、今後の改革が急務といえる。

図 8 政令指定都市のキャッシュ・フロー分析 (平成 23 年 3 月期)



(出典) 自治体のキャッシュフロー分析 2012. 6. 12 大和総研 鈴木文彦

3. 千葉市の資産の状況

(1) 貸借対照表からみた資産の状況

平成 23 年 3 月末時点における、千葉市の総資産残高（単体決算）は約 3 兆円であり、そのうち学校・道路などの非金融資産（事業用資産、インフラ資産）が約 2.9 兆円（約 97%）とその大半を占めている。

新地方公会計制度の財務書類における資産の定義は、①将来の資金流入をもたらすもの、②将来の行政サービスの提供能力を有するものとされている。

千葉市の非金融資産の大部分は、②将来の行政サービスの提供能力を有するものに該当する。つまり、上述定義にあてはめると、平成 23 年 3 月末時点の千葉市は、約 2.9 兆円の行政サービスを提供する資産能力を有しているものといえる。しかしながら、これは同時に上述のサービスを提供するための資産の維持管理費用が毎期発生することも意味している。

貸借対照表は、資産とその調達源としての負債及び純資産のバランスにおいて成り立っている。千葉市の非金融資産の取得にかかる資金の調達源泉は、地方債（翌年度償還予定額含む）約 1.1 兆円と純資産約 1.8 兆円である。地方債は、行政サービス提供期間における税収を元手に償還される。今後の非金融資産の維持及び増加のための財源を仮に地方債の発行によるとした場合、将来における市民の税負担額が大きくなることも予測される。

(2) 市の保有資産

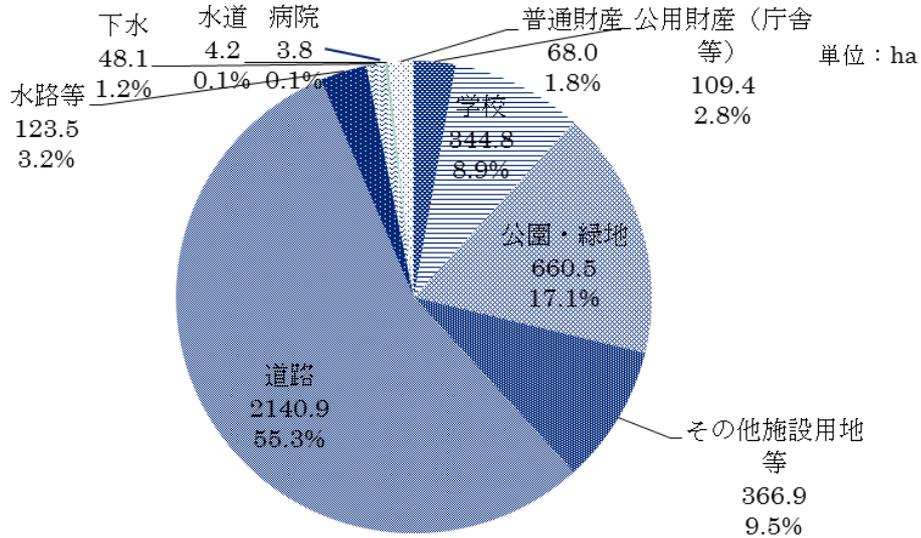
① 市有地

千葉市が保有する土地は 3,870.1ha（平成 23 年 3 月 31 日時点）であり、市域面積に占める割合は 14.0%である。土地の用途としては、道路（2,140.9ha）が 55.3%と最も大きく、次いで公園・緑地（660.5ha）が 17.1%、学校（344.8ha）が 8.9%である。道路及び公園・緑地は、貸借対照表上においてインフラ資産として計上され、学校は、事業用資産として分類され計上されている。

占有面積が最も大きい道路（舗装）に関する維持管理費用は、直近 3 ヶ年平均で約 5 億円（年当り）である。

道路（舗装）の耐用年数は 15 年であるが、交通需要量の多い箇所は磨耗・消耗度合いが大きく、比較的短い周期で定期的なコストが発生する。重要なインフラ資産である交通網という行政サービスを維持するための定期的なメンテナンスコストが毎年発生する。

図9 千葉市の市有地の用途別面積割合



(出典) 千葉市資産経営基本方針 (平成 24 年 1 月) の図表を元に監査人が作成

②千葉市の市有建物

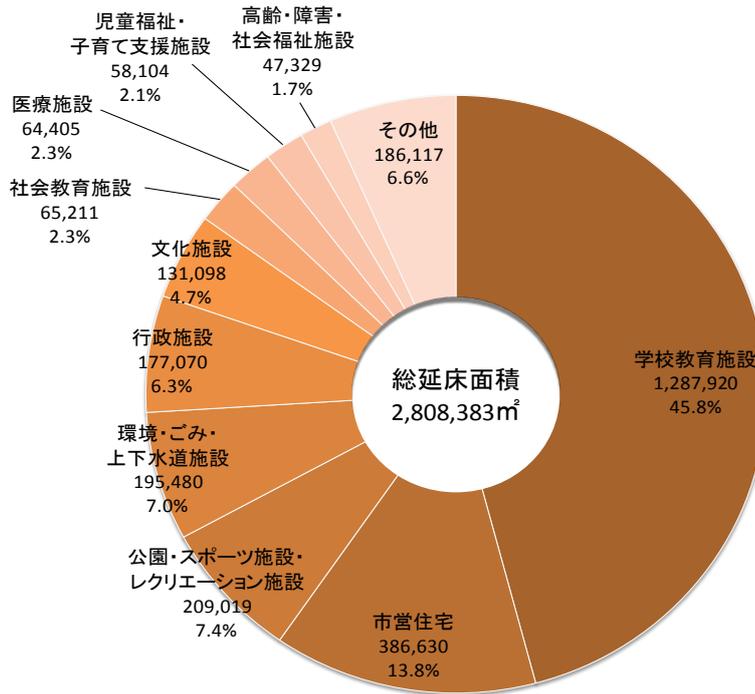
千葉市が保有する建物の総延床面積は 2,808,383 m² (平成 23 年 3 月 31 日時点) であり、棟数にして 4,101 棟である。用途としては、学校教育施設 (1,287,920 m² 45.8%) が最も多く、次いで市営住宅 (386,630 m² 13.8%)、公園・スポーツ施設・レクリエーション施設 (209,019 m² 7.4%) である。

千葉市の保有する建物の多くは、下図 11 千葉市の建築年度別延床面積 (平成 23 年 3 月 31 日) で示されるとおり 1977 年が建築時期のピークとなっており、旧耐震基準で建築されたものが多く、老朽化時期を迎えているものや耐震化を要するものが混在していると判断される。一般的に老朽化した建物については、設備の陳腐化や内装の劣化等に伴う大規模改修、建替えの必要があるとされている。

学校施設を例とすると、学校施設は教育や生活の場であると同時に地域住民の災害時避難場所でもあることから、千葉市ではその耐震化工事を最優先で着手することとし、平成 26 年度末までに全ての学校の耐震化を終える方針を打ち出し、現在実行中である。

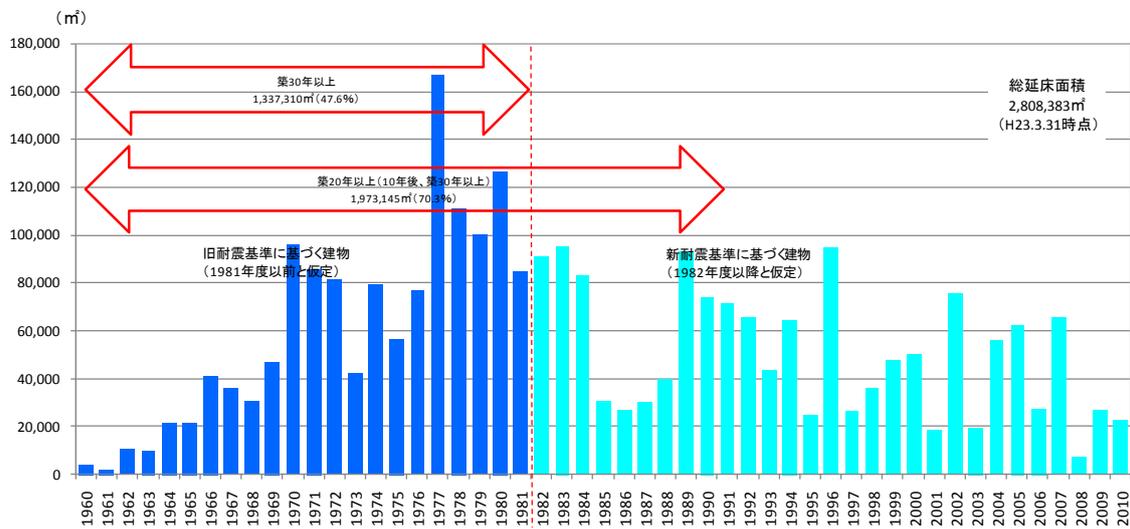
耐震補強工事は、壁開口部の鉄骨補強、壁スリット、屋根の軽量化、基礎部分の補強など様々であるが、学校施設の耐震化においては、壁開口部の鉄骨補強によるものが多い。1 棟あたりの耐震工事費は、約 5,000 万円を超えるものが多く、通常の修繕コストと比しても金額が大きなものといえる。

図 10 千葉市の市有建物の用途別面積割合



(出典) 千葉市資産経営基本方針 (平成 24 年 1 月)

図 11 千葉市の建築年度別延床面積 (平成 23 年 3 月 31 日時点)



(出典) 千葉市資産経営基本方針 (平成 24 年 1 月)

図 12 千葉市小中学校の耐震化予算・実績との比較分析結果

| | | H19 | | H20 | | H21 | | H22 | | H23 | |
|----------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|-----------|--|
| 予算(修正含む) | | 4,205,586 | | 3,480,958 | | 3,189,366 | | 3,938,865 | | 6,749,278 | |
| 実績額 | | 2,573,676 | | 1,737,970 | | 1,394,992 | | 2,199,759 | | 1,939,511 | |
| 繰越額(明許) | | 1,241,434 | | 1,579,320 | | 1,250,784 | | 1,451,029 | | 4,687,131 | |

(千円)

| | | 2棟 | | 5棟 | | 1棟 21棟 | | 13棟 22棟 | | 11棟 12棟 | |
|-------|-------|----|------------|----|---------|-----------|--------|------------|---------|------------|--|
| 校舎 | | 2棟 | | 5棟 | | 22棟 | | 35棟 | | 23棟 | |
| 屋内運動場 | | 2棟 | | 5棟 | | 22棟 | | 35棟 | | 23棟 | |
| 計 | | 2棟 | | 5棟 | | 22棟 | | 35棟 | | 23棟 | |
| 1 | 花島小学校 | 校舎 | 新宿小学校 | 校舎 | 大木戸小学校 | 校舎 | 登戸小学校 | 校舎 | 登戸小学校 | 校舎 | |
| 2 | 花島小学校 | 校舎 | 稲丘小学校 | 校舎 | 寒川小学校 | 屋内運動場 | 本町小学校 | 渡り廊下 | 蘇我小学校 | 校舎 | |
| 3 | 新宿小学校 | 校舎 | 幕張東小学校 | 校舎 | 登戸小学校 | 屋内運動場 | 院内小学校 | 校舎 | 弥生小学校 | 校舎 | |
| 4 | | | 幸町第一中学校 | 校舎 | 稲毛小学校 | 屋内運動場 | 都小学校 | 校舎 | 横戸小学校 | 校舎 | |
| 5 | | | 花見川第二中学校など | 校舎 | 生浜小学校など | 屋内運動場 | 都小学校など | 渡り廊下 | 生浜小学校など | 校舎 | |

留意点

は2か年継続事業であり、事業費は各年度ごとに算入している。

・棟数は完了年度にカウントしている。

・H19～H22の耐震補強の一部の学校は、大規模改造(老朽改修)や質的改造を合わせて実施しているものがあり、事業予算、実績額にはこれらの金額が含まれる。

(出典) 千葉市教育委員会事務局教育総務部学校施設課集計資料

(3) 市民1人当たりインフラ資産額(土地以外)と資産老朽化比率(※1)

千葉市の市民1人当たりのインフラ資産額(土地以外)(平成22年度)は、約111万円と計算される。千葉市と同様に基準モデル(※2)を採用している政令指定都市(浜松市、堺市、広島市)と千葉市を比較したところ、浜松市を除いては、ほぼ同じ水準にある。また、資産老朽化比率(平成22年度)を比較したところ、千葉市は他の3市と比べて低い水準となっている。

政令指定都市移行から20年が経過した現在、市民生活に密着した福祉教育文化施設をはじめとして道路・公園・下水道など都市基盤を整備し、大都市にふさわしいまちづくりを図ってきた千葉市においては、今後は既存施設の老朽化対応が懸念される。老朽化の進行は維持管理コストの増大を招き市民が実質的に負担する維持管理コストが高くなると見込まれる。市民1人当たりインフラ資産額のバランスを図ることが求められる。

【補足】

(※1) 資産老朽化比率について

資産老朽化比率とは、有形固定資産のうち、償却資産(土地以外)の取得価額に対する減価償却累計額の割合を計算することにより、耐用年数に比して償却資産の取得からどの程度経過しているかを全体として把握する指標である。

千葉市における新地方公会計制度の財務書類は、基準モデルを採用しており、政令指定都市の多くは、総務省改定モデルを採用している。採用する作成モデルによって資産の耐用年数が異なり、結果も異なるため、千葉市と同様に基準モデルを採用している3市を比較対象として選定した。

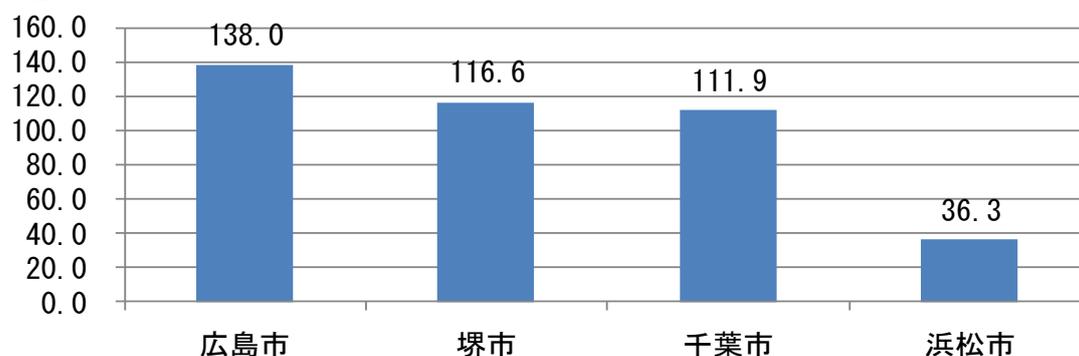
(※2) 基準モデルについて

基準モデルとは、総務省が示した新地方公会計制度の財務書類の作成モデルの一つである。

これによると、財務書類は、開始貸借対照表を固定資産台帳等に基づき作成し、ストック・フロー情報を網羅的に公正価値で把握した上で、個々の取引情報を発生主義により複式記帳して作成することを前提としている。

図 13 市民 1 人当たりインフラ資産額(土地以外)の政令指定都市間比較(平成 22 年度)

(単位:万円)

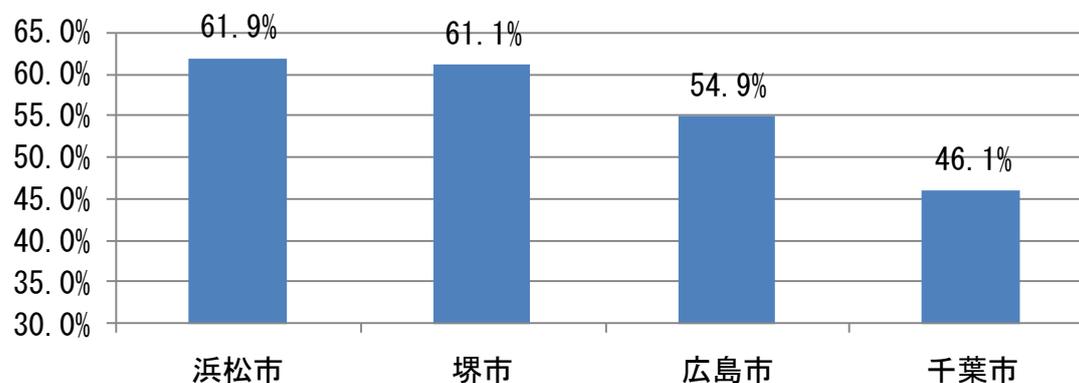


(出典) 財務書類を元に監査人が作成

【補足】市民 1 人当たりインフラ資産額 (土地以外) について

市民 1 人当たりインフラ資産額 (土地以外) は、財務書類の貸借対照表におけるインフラ資産のうち公共用財産用地を除いた金額を人口 (平成 22 年国政調査確定値) で除することにより算定している。

図 14 資産老朽化比率の政令指定都市間比較 (平成 22 年度)



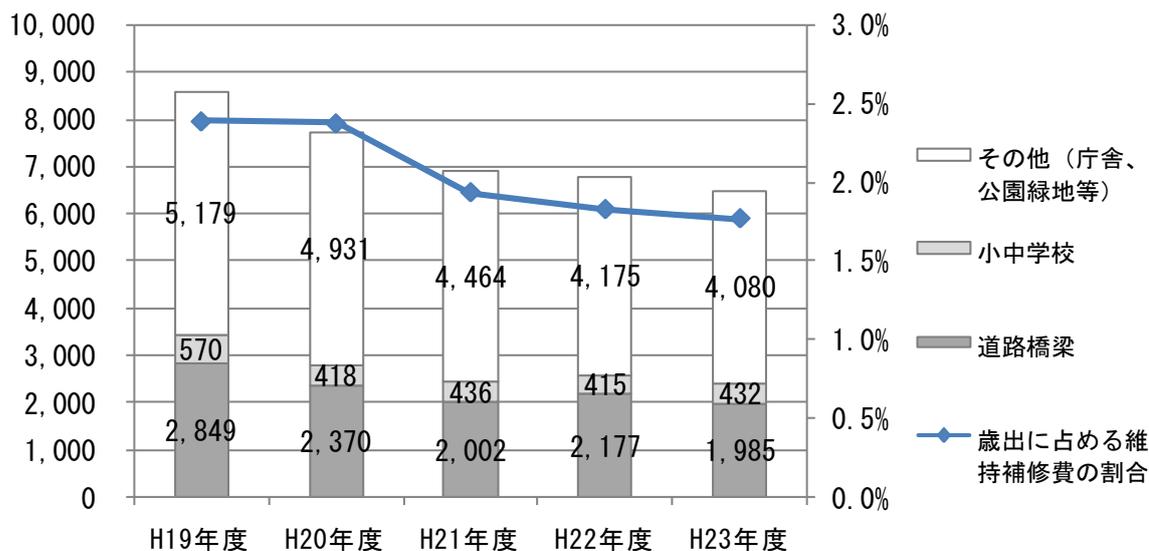
(出典) 浜松市:政令指定都市の財務書類から算出される財政指標について (平成 22 年度決算数値)、財務書類から分かる財政指標 (平成 23 年度) を元に監査人が作成

(4) 維持補修費の推移

千葉市の財政健全化プランの実施に伴う歳出の縮減により、保有資産の維持補修にかかる費用も減少傾向にある。また、歳出に占める維持補修費の割合も減少している。よって、今後の厳しい財政状況において、より一層効率的かつ効果的な資産経営を進めることが求められている状況である。

図 15 維持補修費の推移

(単位:百万円)



(出典)決算カード及び決算統計を元に監査人が作成

4. 資産経営にかかる全庁的な取組み概況

(1) 資産経営の必要性について

平成 24 年 4 月、千葉市は、平成 4 年 4 月に政令指定都市に移行してから 20 周年を迎えた。この間、道路や下水道などの都市基盤整備を進めた結果、市民の生活環境は格段に向上し、首都圏における存在感も向上している。人口も 83 万人（平成 4 年 3 月末時点）から 95 万人（平成 24 年 3 月末時点）に増加している。

しかしながら、今後、少子高齢化社会という社会構造の急速な変化のなか、これまでのような人口増加が見込まれず、他方昨今の景気後退による税収減少から過去の投資等にかかる公債費の償還負担も増加すると想定される。また、建物施設の老朽化が進み、現状の資産を維持するためには多額な費用が必要となるが、歳出に占める維持補修費の割合も年々減少しており、今後の厳しい財政状況のなかにおいて、より一層効率的かつ効果的な資産経営が必要とされている。

(2) 資産経営部の発足について

行政改革プランの平成 23 年度の取組みとして、公有財産の管理・運営にかかる推進組織の新設として、財政局内に資産経営部が設けられた。

これは、地方自治法第 2 条第 14 項の趣旨から市民サービスの向上にむけて、市有財産の適切な管理と有効活用を図ることを目的としている。公共施設の状態を客観的に把握・評価し、中長期的な施設の状態を予測したうえで、千葉市の厳しい財政状況と予算的制約の下で最適な資産経営を実現するものである。

平成 24 年 4 月 1 日現在、市有財産（施設）を所管する局部課数が 18 局 32 部 83 課、施設数は土地 2,657 件、建物 899 件の計 3,556 件（下図 16）と多岐に亘る。従来のように個々の所管部課により管理するのではなく、資産データベース化や総量縮減に向けた全庁的な取組みについてプロデュース及び調整する部課の必要性が高まっている。

図 16 市有財産（施設）を所管する局部課及び施設数（道水路及び3企業会計は除く）

| 局名 | 部課名 | 施設数 | |
|--------|-----------|-------|-----|
| | | 土地 | 建物 |
| 総務局 | 市長公室 | 0 | 1 |
| 総合政策局 | 総合政策部 | 3 | 0 |
| 財政局 | 資産経営部 | 126 | 6 |
| 市民局 | 市民自治推進部 | 30 | 9 |
| | 生活文化スポーツ部 | 24 | 20 |
| 保健福祉局 | 地域福祉課 | 3 | 3 |
| | 健康部 | 8 | 9 |
| | 高齢障害部 | 29 | 22 |
| 子ども未来局 | 子ども未来部 | 93 | 123 |
| 環境局 | 環境保全部 | 3 | 47 |
| | 資源循環部 | 22 | 19 |
| 経済農政局 | 経済部 | 8 | 13 |
| | 農政部 | 20 | 18 |
| | 中央卸売市場管理課 | 3 | 1 |
| 都市局 | 都市総務課 | 3 | 1 |
| | 都市部 | 73 | 16 |
| | 建築部 | 51 | 46 |
| | 公園緑地部 | 1,113 | 120 |
| 建設局 | 土木部 | 45 | 52 |
| | 道路部 | 111 | 2 |
| | 下水道管理部 | 6 | 1 |
| | 下水道建設部 | 38 | 0 |
| 中央区役所 | 中央区地域振興課 | 50 | 4 |
| 花見川区役所 | 花見川区地域振興課 | 45 | 8 |
| 稲毛区役所 | 稲毛区地域振興課 | 34 | 5 |
| 若葉区役所 | 若葉区地域振興課 | 38 | 6 |
| 緑区役所 | 緑区地域振興課 | 40 | 6 |
| 美浜区役所 | 美浜区地域振興課 | 23 | 3 |
| 消防局 | 消防局 | 347 | 77 |
| 教育委員会 | 教育総務部 | 181 | 183 |
| | 学校教育部 | 7 | 6 |
| | 生涯学習部 | 80 | 72 |
| | 合計 | 2,657 | 899 |

（出典）公有財産台帳等に基づき資産経営部資産経営課が作成

(3) 資産経営部の組織・事務分掌について

資産経営部は、資産経営課、管財課、契約課の3つの課から構成され全庁的な資産経営の取組みにおいて重要な役割を果たしている。

資産経営課は、資産企画班（資産経営システムの構築、資産経営会議の調整及び市有財産の有効活用の総合調整（公共施設））と、資産調査班（資産データベースの整備・調査、市有財産の有効活用の総合調整（未利用地・広告）及び債権管理の総合調整（なお、評価手法の検討は、両班で分担））の二つの班から構成される。各班は資産企画班4名、資産調査班4名の体制となっている。

また、管財課は、公有財産管理の指導及び普通財産の管理・処分、公共用地の取得及び登記の事務を担っており、管財班8名と用地班4名の他、庁舎管理班5名、

企画班 3 名、車両班 7 名、管理職 5 名の体制となっている。

(4) 千葉市資産経営基本方針策定委員会について

「(1)資産経営の必要性について」に記したとおり、全庁的な資産経営の取組みが必要不可欠である。

資産経営の基本方針の策定に際し、資産経営基本方針策定委員会を発足させ、市長を委員長とした以下のメンバーが同委員会に参画している。

要綱に定められた参画メンバーは、市長、副市長、病院事業管理者、教育長、会計管理者、総務局長、総合政策局長、財政局長、市民局長、保健福祉局長、こども未来局長、環境局長、経済農政局長、都市局長、建設局長、中央区長、花見川区長、稲毛区長、若葉区長、緑区長、美浜区長、消防局長、水道局長、議会事務局長、財政部長、資産経営部長である。

最終的な基本方針策定まで、計 3 回の委員会が開催され、各回とも全員出席（代理出席も含む）で議論され、全庁的な取組みであるといえる。

議事報告書によると、第 1 回の開催時における市長挨拶として「資産経営部がすべてやるのではなく、資産経営部が統一した基準を作り、それぞれの所管が責任をもってアイデア等を出して最適化を考えていくことが大事である」との発言があり、各所管課の積極的なアクションを促すアナウンスがなされている。また、単なる予算編成ではなく、30 年・40 年の長期スパンを見越した基本方針の策定との位置づけとすることや、資産の評価においては試行錯誤しながら確立させていく必要があるなどの発言があり、資産経営を充実させていく取組み姿勢が見受けられる。

基本方針は、当該委員会のほか、議会説明・議員意見や基本方針案についてのパブリックコメントの募集を経た後の平成 24 年 1 月に策定され、市のホームページ上に掲載されている。また、資産経営基本方針の策定を含む資産の有効活用への取組みは、平成 24 年 4 月 15 日のちば市政だよりを通じて、市民に広報されている。

(5) 資産経営の基本方針について

現在の厳しい財政状況に対処しつつ、自立した都市経営を推進するために、市有財産を貴重な経営資源と捉え、一層の有効活用と施設の保全の最適化を図る予定である。そのような資産経営を安定的に進めるため、以下のような 3 つの基本的な考え方を掲げている。

● 資産の効率的な利用

これは、世代構成の変化やその他の社会経済情勢の変化のなか、施設の利用状況の現状と見通しを的確に踏まえつつ、異なる用途との共同利用等の複合化

や、複数施設の集約化等により効率的な利用を進めようとするものである。

- **資産総量の縮減**

これは、現状と将来の見通しを的確に踏まえながら、異なる用途の共同利用等の複合化、複数施設の集約化等により資産総量の縮減を進めるものである。資産の効率的な利用を図った後に余剰となる施設については、処分（売却等）等を行い、資産総量の縮減を進めるとしている。

- **計画的な保全による施設の長寿命化**

これは、建物のライフサイクルコスト（LCC）を予測し、中長期的な財政負担を踏まえた上で改修・修繕予算を確保し、計画的な保全による施設の長寿命化を進めようとするものである。計画的な保全に際しても同様に、建物のLCCの予測に基づく中長期的な財政負担を踏まえつつ改修・修繕予算を確保し、その効率的な配分を行う。また、老朽化対策や、耐震・バリアフリー・環境などの機能改善を適切に行うとしている。

以上の基本方針における資産経営の対象範囲を市が保有する不動産（土地及び建築物）とし、取組みの方向性としては、1. 千葉市資産経営システム（仮称）の構築、2. 資産データの一元管理、3. 資産の総合評価に基づく利用調整、4. 施設の計画的保全、5. 推進体制の構築との予定としている。

(6) 資産経営関係データベースの構築について

資産経営の最適化と市有財産の有効利用を図るために必要な情報をデータベース化することで一元管理し、今後の資産の利活用の評価へ活用する予定である。

構築予定のデータベースは、既存データ（公有財産台帳、固定資産台帳、保全情報システムデータ）のほか、新規調査データとして各施設単位の収支関連データ（財務評価用データ）、利用関連データ（供給評価用データ）及びハード関連データ（品質評価用データ）から構成される。

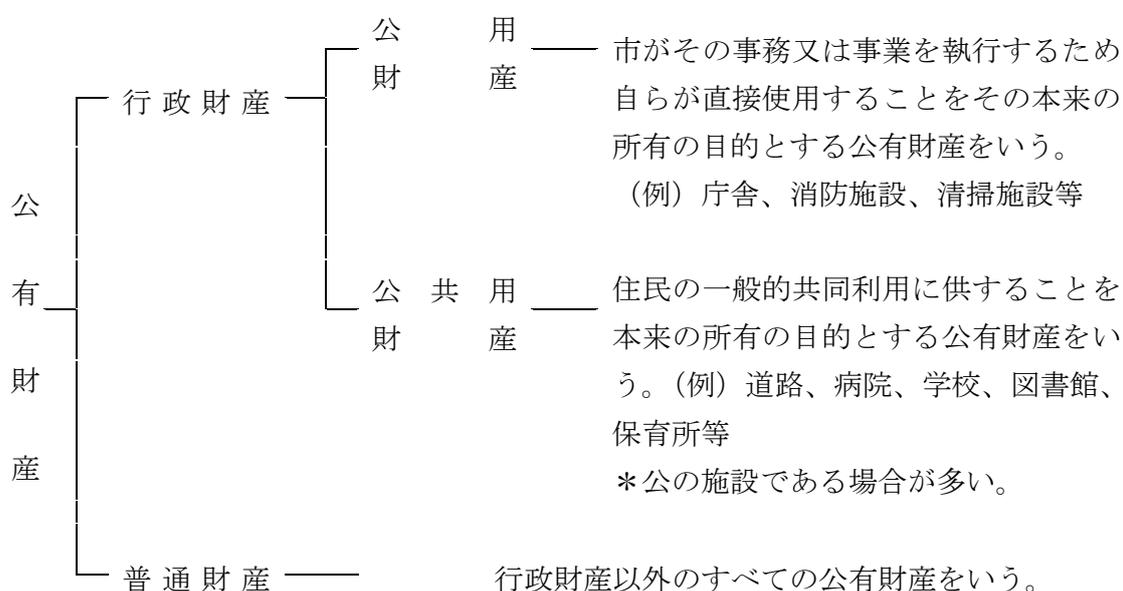
平成24年6月より資産データベースの要件定義を開始し、当該システム構築を図っている。資産経営推進のためのシステム構築等の予算は、約39百万円である（平成24年度当初予算のあらまし 平成24年2月）。

既存データ所管部署は次のとおりである。公有財産台帳及び固定資産台帳については管財課が担当し、保全情報システム(BIMMS)については建築保全課が担当している。新規調査データの所管部署としては、図16のとおり、複数の所管部課が存在する。

(7) 公有財産台帳データについて

1. 公有財産の分類

公有財産は、行政財産と普通財産とに分類される（地方自治法第 238 条第 3 項の規定）。財産所有の目的により地方公共団体の行政目的を遂行するために直接の手段として使用されるものが行政財産とされる。また使用目的が直接的ではなく、主にその経済的価値の発揮により間接的に行政に貢献するものが普通財産とされる。その運用において行政財産は原則として私権の対象とはならないが、普通財産は原則として私法の規定が適用される。



(出典) 千葉市公有財産管理事務手引き

1.1 行政財産

行政財産とは、千葉市において現に公用又は公共用に供し、又は供することを決定した財産である。ここで公用又は公共用に供することを決定した財産とは、未だ現実に公用又は公共用に供されていないが、供すべきことを決定した財産をいう。いわゆる何々予定地としての予定公物がこれにあたる。行政財産は更に「公用財産」と「公共用財産」に分類される。

1.2 普通財産

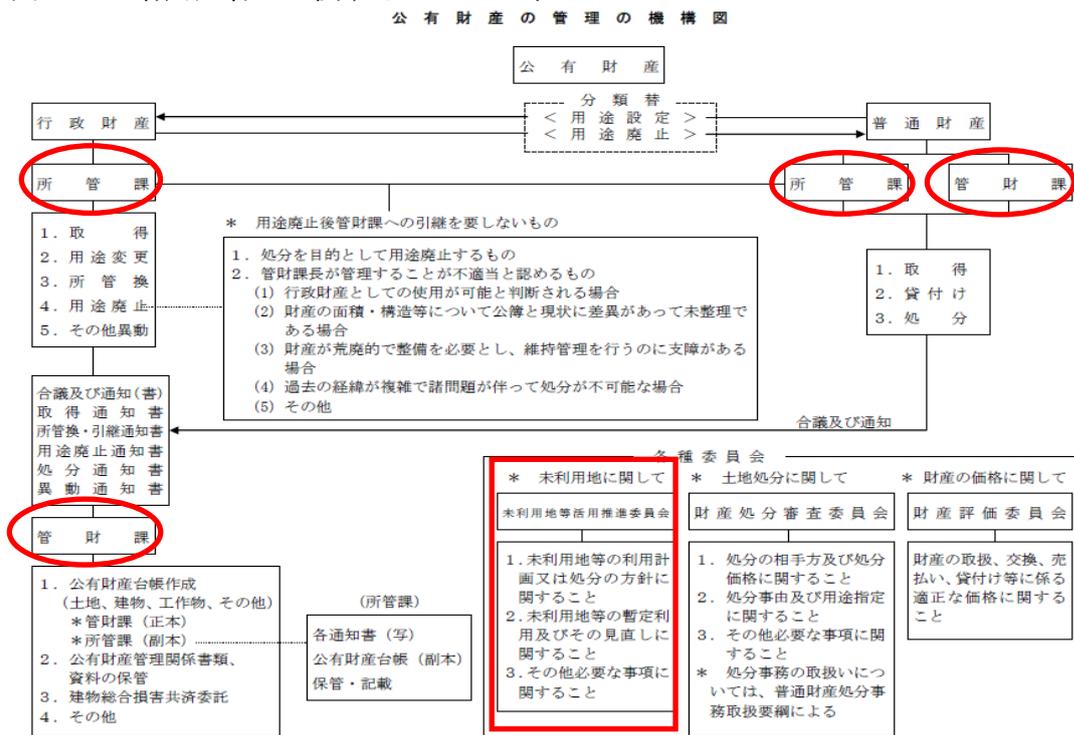
普通財産とは、行政財産以外のすべての公有財産である。その経済的価値を發揮して間接的に行政目的に資することを主目的とする財産であり、その経済的価値を發揮させるために管理・運用（又は処分）が必要であり、性質的に収益財産又は財政財産ともいわれている。

2. 公有財産の台帳管理及び公有財産管理のフローチャート

上述のとおり、公有財産は行政財産と普通財産に分かれる。千葉市において、行政財産は各所管課により管理され、普通財産は原則として管財課により管理される。また全ての公有財産の台帳管理は、管財課が行うものとされている。

公有財産台帳の管理は、地方自治法上の自治事務とされ、新地方公会計制度において用いられる固定資産台帳と同様に資産経営上重要なものである。

図 17 公有財産管理に関するフローチャート



(出典) 千葉市公有財産管理事務手引き

(8) 保全情報システム(BIMMS)の運用について

1. 保全情報管理部課、各施設所管部課

施設毎の保全情報は、都市局建築部建築保全課が一括管理している。

具体的な情報の活用フローとしては、以下のとおりである。

まず、建築保全課は、建物の機器等を更新すべき年度ごとに更新機器費を集計し、概ね30年間の改修時期予測の「中長期保全計画(案)」を作成する。

次に、各施設所管課は、実施計画が3年ごとであるため、主として3年を念頭として建築保全課と協議・調整を行ったうえで、中期保全計画を策定し、予算要求を行う。

2. 保全情報管理の経緯及びその必要性について

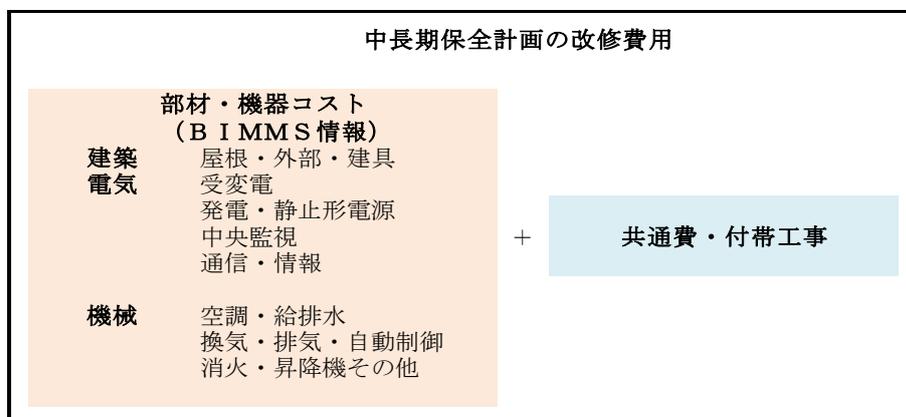
千葉市は、国土交通省の指導による地方公共団体の保全情報システム(BIMMS)開発の決定(平成15年度)を受け、平成17年度より当該システムの運用を開始した。

平成16年当時の千葉市は、市有建築物のうち60%が築20年以上を経過した老朽化施設となっており、老朽化や劣化を伴う修繕等の要請が年々増加している状況であった。市有建築物は時間の経過とともに劣化が進み、適切な点検・改修等を経ないまま使用し続けると重大な劣化につながり、市有建築物の寿命を縮めることになりかねない。このため、劣化対応に向けた施設保全計画を策定し、改修時期を事前に把握し、効率的な計画保全を行う必要性が生じた。

つまり、市有建築物(設備機器を含む建物情報)の使用年数の長期化に対する安全性の確保や、今後の公共施設を運営するためのストック情報の有効活用の観点からは、修繕等にかかる保全情報を管理する必要がある。

保全情報として管理する具体的な状況としては、以下のようなものが挙げられている。

- a) 空調機、受変電などの設備機器の経年劣化
- b) 屋根防水の経年劣化
- c) 外壁の経年劣化、及び建物への障害



【補足】保全情報システム(BIMMS)について

一般財団法人 建築保全センターが、都道府県及び政令指定都市で構成される全国営繕主管課長会議の要請を受けて開発し、地方公共団体の施設保全情報を一元的に管理しているシステムであり、千葉市を含め現在60を超える団体が利用している。

3. 現有施設の機能維持にかかる修繕費用見込み等

平成24年度(監査往査時点6月)時点で、建築保全課は、保全情報システム(BIMMS)に基づき、市有建築物のうち、市営住宅、清掃・上下水道施設等のプラントを除く

100 m²を超える施設（480 施設）の今後 20 年間の現状機能維持のための最低限の修繕コストについて、約 1,770 億円と試算している。平成 43 年度までの 1 年あたりの修繕コストを年平均すると約 85 億円が必要であり、平成 23 年度の歳入金額 3,708 億円の 2.2%にあたる金額が必要となる。

(9) 資産経営にかかる千葉市の取組み状況について

1. 資産経営会議について

庁内意思決定組織である資産経営会議（第 1 回）が平成 24 年 5 月に開催され、今後とも各年度 4 回程度のペースで開催される予定とのことである。平成 24 年度の主な議題は以下のとおりである。

| 開催日 | 主な議題 |
|-------------------------|---|
| 第 1 回 H24 年 5 月 25 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年度における資産経営の推進について ・平成 24 年度に取り組むべき重要案件の選定について ・資産総量の縮減に向けた取組みの方向性について |
| 第 2 回 H24 年 7 月 26 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・高洲・高浜・磯辺地区の学校跡施設利用における検討の方向性について ・資産の総合評価の方向性について |
| 第 3 回 H24 年 11 月 9 日 | <ul style="list-style-type: none"> ・高洲・高浜・磯辺地区の学校跡施設利用における検討状況及び今後の進め方について ・平成 25 年度以降の資産経営に係る有識者意見聴取について ・施設縮減に係るワーキンググループの検討状況について（中間報告） |

平成 24 年度の資産経営会議では、重要案件を選定し、同案件は今後の資産経営上の運用におけるパイロットテストとしての位置づけも兼ね備えて取り纏められている。

なお、重要案件選定の方針として、以下 3 点が掲げられている。

1. 資産の状態（建物性能・利用度・運営コスト）に課題があるため、周辺施設を含めた横断的な検討を要するもの。
2. 現に跡施設である、または近い将来跡施設になる見込みであるなど、早期に利活用の検討を行うべき必要があるもの。
3. 資産規模が大きい、市民や利害関係者の関心が高いなど、その合意形成にあたって慎重な対応が必要となるもの。

2. 今後の資産経営に係るスケジュールについて

資産経営の軸は、以下のとおりとされており、今後の本格的な稼動が期待される。

- ・資産経営会議の定期開催（4回）
- ・学識経験者などで構成する附属機関における審議（4回程度）
- ・平成24年度において収集されたデータに基づく資産経営システムの運用開始
- ・第1回資産の総合評価の確定（平成25年度）
- ・保全対応優先度の評価基準及び活用方針の策定（平成25年度）
- ・資産総量の縮減に関する方針の策定（平成26年度）

第3 監査の結果及び監査結果報告に添えて提出する意見

【全体要約】

千葉市は、平成4年度の政令指定都市への移行に伴う急速な都市基盤整備等から、政令指定都市のなかでも厳しい財政状況にある。そのため、平成21年10月に「脱・財政危機」宣言を公表するとともに、平成22年3月に「財政健全化プラン（平成22年度～25年度）」を策定し、職員の人件費削減に加え、第三セクター等改革推進債を活用した土地開発公社の解散を行うなど、財政健全化に向けた様々な取組みを実施している。それらと歩調を合わせる形で、市有財産の有効活用に向けた取組みについても、着実に遂行している。

小中学校の校舎・屋内運動場の耐震化のような急務の事業については優先的に、またスピード感をもって実施されつつあり、当初計画の1年前倒しの平成26年度末には100%達成するとの見込みとされている。また児童生徒数の減少に伴う学校の統廃合にも着手している。

しかしながら、今後の少子高齢化社会の進行に伴う扶助費等の増加及び税収減少により今後ともさらに厳しい財政運営が求められると考えられ、これまでどおりの都市基盤の施設の老朽化や維持が難しい状況が予想される。

また千葉市は、土地開発公社から買戻し等を行った土地等の利活用の促進や老朽化した施設の売却を含む今後の利活用のあり方の検討など多くの対処すべき課題を抱えている。

千葉市は、平成23年度に資産経営部を発足させ、資産経営基本方針を策定・公表し、資産の有効利用（総量縮減含む）、施設の長寿命化や施設の統合・再配置等の取組みを、より円滑に遂行するための全庁的な資産データベースの構築に向けた業務等を推進中である。

後記の図19のとおり、資産経営課が実施した市施設の更新・大規模改修費用の試算では、平成31年度より、現状資産の老朽化対策費（維持改修・大規模修繕費用）の捻出が困難な状況に陥ることが想定される。このため、利用率が低く維持管理コストが多額である等の課題を有する市有財産については、統合・縮減等の検討が必要となる。

しかしながら、現状はまだ情報一元化に向けた取組みの段階にあり、今後、各所管課内及び、所管課を超えた庁内での横断的な市有財産の活用方針や取組み課題について協議するとともに、施設の利用状況・資産状況等の情報開示を通じ、市民や民間事業者等との連携・議論を図りながら、積極的な資産経営を行う必要がある。

本章においては、厳しい財政状況により総量縮減を図る必要性に関する情報開示

(例えば、現時点の資産にかかる維持管理費用の見込み・その場合の総量縮減目標額の公表)、より良い市民サービスの提供に向けた組織的取組みの実行(例えば、施設所管課の適正化の検討、施設関係部署間の情報の共有、効率的なシステムの再構築の検討)や、将来シミュレーションの策定・公表(例えば、道路長寿命化計画の立案・公表)といった課題について、今後の懸念事項も含め、意見することとした。

千葉市は、資産経営部を設置しスタートしてまだ間もないところであり、PDCA サイクルを含めた、しくみ、手法などについては、これから十分に検討しながら進めるべきであり、今後の取組みに期待するものである。

【今後取り組むべき課題】公共施設等の整備手法等について検討

国(内閣府等)や他の自治体は、PFI 事業(民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業)を活用し、民間事業者の視点による評価の下、公共施設等の整備の取組みを開始している。国土交通省では、国土交通省成長戦略(平成 22 年 5 月 17 日策定)を受け、厳しい財政状況の中で民間資金の活用を拡大し、真に必要な社会資本の新規投資及び維持管理を着実に進めていくため、従来の PFI 制度に基づく事業を拡大するとともに、新たな PPP/PFI 制度の構築と具体的な案件形成を推進している。具体的には、平成 23 年度より、先導的官民連携支援事業として、官民連携事業導入の検討に要する調査委託費の助成が行われ、新たな官民連携事業の導入等を目的とした調査の結果が公表されている。

図 18 国土交通省公表の先導的官民連携支援事業の一例

| No | 自治体名 | 案件名 | 案件の内容 |
|----|-------------|--|---|
| 1 | 府中市 | 道路施設包括管理検討事業 | 道路巡回や清掃、補修などの現地作業のほか、苦情・要望対応や調書作成などの内業を含めた広範な範囲で包括かつ長期的な外部委託の検討 ・民間委託可能な業務範囲の検討 ・具体的な事業化手法・事業スキームの検討 ・事業採算性に関する検討 |
| 2 | 大阪府、堺市 | 民間事業者と連携した持続可能な泉北ニュータウン再生手法検討事業 | 公的賃貸住宅や地区センター等の多様な公共資産について、民間事業者等と連携した持続可能な新たな再生モデルの検討 ・コンセッション方式等を活用した公的賃貸住宅の再生モデルの検討 ・官民連携による近隣センターの再生の方向性と再生モデルの検討 ・官民連携による泉ヶ丘駅前地域の再生モデルの検討 |
| 3 | 大阪市、大阪商工会議所 | 大阪城公園パークマネジメント事業及び「もと市立博物館」等の民間活用事業 | パークマネジメント及び、公園内に存在する施設の民間活力の活用の検討 ・パークマネジメント事業実施の前提条件の整理 ・事業手法毎の公園全体の活性化、市の関与等の検討 |
| 4 | 箕面市 | 箕面駅前第一駐車場・駐輪場再整備に係る官民連携調査検討事業 | 箕面駅前第一駐車場と駐輪場の一体建替えについて、コンセッション及び商業施設導入に向けたポテンシャルやリスクの検討 |
| 5 | 阿南市 | 改正PFI法に基づく公共施設等運営事業方式を採用する緊急避難施設兼ねた全天候型の屋内スポーツ施設運営事業 | 新たな緊急避難施設の検討において、防災公園の形態において公共施設等運営権を活用することによる屋内スポーツ施設(テニス)事業の収益性の検討 |

(出典) 国土交通省官民連携政策課 ホームページ掲載資料を元に監査人が加工

地方自治体では想定より PFI 事業が進まずに、国が先導して調査を進めている傾向があるものの、上記事例の検証結果が公表されたあかつきには、千葉市においても、今後、効果を検証したうえで、千葉市に適合したより最善の方法について検討を進めるべきである。

また、保有している土地の活用を促進するに際し民間事業者のノウハウを活用する場合には、土地の内容、土地利用可能時期、保有する土地に対する市の考えや、市民ニーズなどの情報を公平かつ積極的に情報発信し、より良い民間事業者のサウンディング（市場調査）結果を受けて、公募要件に盛り込むことにより、有効なアイデアによる市有財産の有効利用が図れるものとする。

1. 資産の全庁的管理体制の構築及び運用状況について

【資産経営部資産経営課、資産経営部管財課、都市局建築部建築保全課】

I 資産の全庁的管理体制の構築及び運用状況についての概況

資産の全庁的管理体制の構築及び運用の現況は、「第2 千葉市のアセットマネジメント体制の概要 4. 資産経営にかかる全庁的な取組み概況」の項に記載している。

今回の包括外部監査では、市有財産の有効活用をテーマとし、「第2 千葉市のアセットマネジメント体制の概要」に記述したとおり、今後の市有財産の総量縮減と、より一層の市民サービスの向上に向けた資産経営の選択と集中がなされ、よりよい自治運営がなされるよう、今後の取組み上の課題についても意見することとした。

【補足】『千葉市都市計画道路の見直し』について

平成24年11月29日、千葉市は、平成18年に策定した『千葉市都市計画道路の見直しのガイドライン』等に基づき、未だに整備していない63路線のうち、35路線を廃止する素案を提示した。市の試算によると、整備事業費用として約1,500億円の圧縮が可能であるとされている。見直し素案の概況は以下のとおりである。

| | | |
|------|-------|----------|
| 計画存続 | 27 路線 | 約 59 k m |
| 変更 | 1 路線 | 約 1 k m |
| 廃止 | 35 路線 | 約 36 k m |

千葉市は、事業計画の位置づけが不明確であること等により長期未整備となっている都市計画道路について、『都市計画道路の見直しのガイドライン』による必要性の検討及び、整備優先度等を考慮した検討を実施している。

見直し素案は、人口減少や少子・高齢化の社会経済情勢の変化、自動車交通量の減少、並びに集約型都市構造への転換といった目指すべき都市の構造を踏まえたものであり、見直しにかかる基本的な考えは、今後の資産経営においても活用すべきものといえる。

都市計画道路の見直しについては、平成24年12月に各区への説明会を実施しており、次の段階の案の作成や、都市計画法に基づく案の縦覧・意見募集を行った上で計画が見直される予定である。

仮に、計画見直し案の実施が可能となった場合、資産経営上の課題としては、7,800㎡もの未利用地を効率的に利用することである。効率的な未利用地の活用に向けた全庁的な検討のほか、積極的な利用が見込めない市有地については、売却による収入や固定資産税をはじめとする継続的な市税の確保等を検討のうえ、適時かつ適切な資産経営の意思決定を行う必要がある。

II 実施した監査手続

| | 監査手続 | 内容 |
|---|-------------------|--|
| 1 | 担当者へのヒアリング及び資料の閲覧 | <ul style="list-style-type: none"> ・全庁的かつ横断的に機能するような組織体制・しくみの下で資産経営課による管理が行われているかの確認 ・資産経営課と施設管理やサービスの提供主体である各部局との間で各役割が明確になっているかの確認 ・資産経営遂行のための全庁的データベースの構築において、必要かつ十分なデータが迅速かつ網羅的に収集されているか。保全情報システム上の情報を有効に活用しているかの確認 ・収集されたデータの活用方針が具体的かつ明確になっているか。また、将来におけるデータ更新に関する基準等が明確に整備されているかの確認 ・長期未利用地及び未売却地に関する管理が、適正になされているかの確認 |

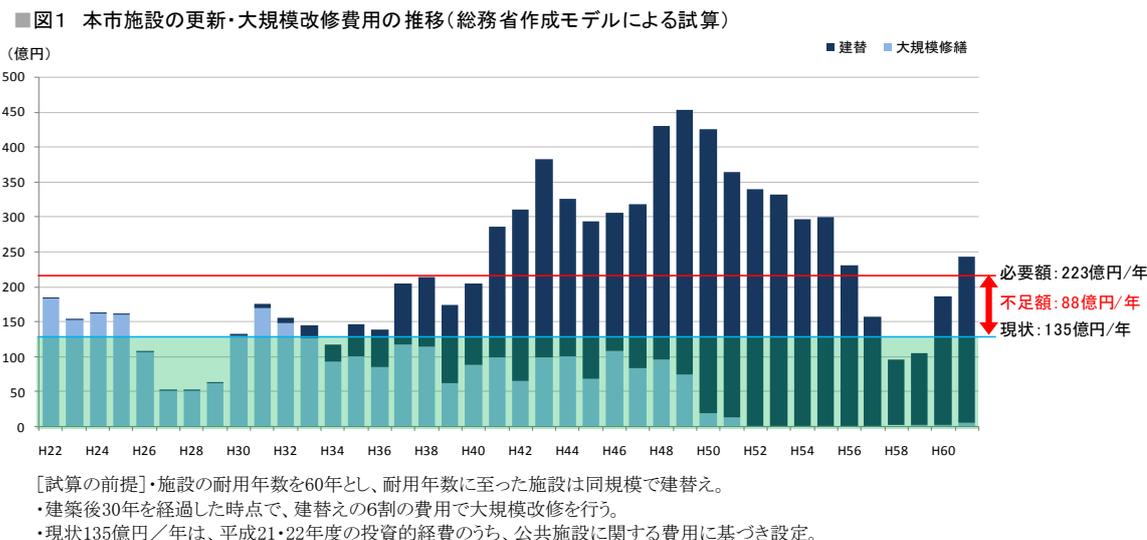
III 監査の結果

(1) 資産の総量縮減の実行（意見）

【現状・問題点・リスク】資産経営課

千葉市は、道路・橋梁・下水道などのインフラ施設を除く公共施設の更新・大規模改修費用について、総務省作成モデル（※）によりシミュレーションを実施した結果、平成22年から平成61年までの40年間の投資的経費の必要額平均は、1年あたり223億円と試算した。各年度毎の更新・大規模改修費用（試算金額）は、建築年度からの経過年数に基づき、老朽化施設の面積に施設毎の長寿命化費用単価を乗ずること等により算定されている。平成21・22年の投資的経費の平均が135億円であることから、年間必要額223億円に比して、1年間で88億円が不足しているとの試算となる。よって、今後40年間では、88億円×40年間＝3,520億円不足することになり、率にすると約40%となる。

図 19 総務省作成モデルによる試算（平成 61 年まで）



(出典) 第 1 回資産経営会議資料

(※) 総務省作成モデルについては、本報告書の第 2 の 3. (3) 「市民 1 人当たりインフラ資産額（土地以外）と資産老朽化比率」の【補足】を参照

下図 20 のとおり、歳出に占める投資的経費の割合は年々減少している。

他方、上述の図 1、図 2 のとおり、高齢化率（65 歳以上の占める割合）について、平成 17 年に 16.5%であったものが、今後、平成 24 年度：22.3%、平成 30 年度：26.6%、平成 47 年度：33.2%と増加することが予想される。この結果、扶助費等の義務的経費が増加する一方で、今後の投資的経費は削減を余儀なくされる可能性がある。

平成 22 年度の貸借対照表（単体）の事業用資産の帳簿金額と行政コスト計算書の減価償却費を元に、現状の保有資産の老朽化部分について、仮に更新投資が必要とされた場合の金額（以下表の更新投資必要額（試算））として監査人は以下のとおり試算した。

| 耐用年数 | 更新投資必要額（試算） | 相当する年数（※） |
|------|-------------|-----------|
| 40 年 | 4,408 億円 | 33 年分 |
| 50 年 | 6,345 億円 | 47 年分 |
| 60 年 | 8,282 億円 | 61 年分 |

(※) 「更新投資必要額（試算）」を平成 21 年・22 年の公共施設の投資的経費 135 億円で除した年数。

建物の経済的平均耐用年数を最長の 60 年とした場合の更新投資必要額（試算）は約 8,282 億円であり、平成 21 年・22 年の公共施設の投資的経費の平均額 135 億円の 61 年

分に相当する。上記の更新投資必要額（試算）は、大規模改修は計算外であり、今後、投資的経費の削減が更に余儀なくされることを想定すると、現行資産水準を維持更新することが現実的でなく、今後、持続的な財政運営を行うためにも総量縮減が必要であるといえる。

市は、財政運営を考慮した資産経営にむけて、効率的利用、施設の長寿命化、工事時期の平準化、工事単価の縮減、運用管理コストの縮減、売却益の活用などを検討している。

図 20 歳出のうち、投資的経費の占める割合（単位：億円）

| 項目 | H19 年度 | H20 年度 | H21 年度 | H22 年度 | H23 年度 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| ①：投資的経費（インフラ施設含む） | 813 | 450 | 427 | 367 | 341 |
| ②：歳出（計） | 3,597 | 3,247 | 3,568 | 3,706 | 3,677 |
| ③＝①/②：歳出のうち、投資的経費の占める割合 | 22.6% | 13.9% | 12.0% | 9.9% | 9.3% |
| ④：高齢化率（65歳以上の占める割合） | 18.3% | 19.2% | 19.8% | 20.1% | 21.0% |

（出典）千葉市の都市経営と財政状況（平成 24 年度千葉市 IR）、決算カード、千葉市年齢別人口・統計課公表資料を元に監査人が作成

図 21 財務書類から試算する保有資産（建物）の更新投資必要額（単位：百万円）

| | |
|--|---------|
| 【貸借対照表（平成 23 年 3 月 31 日）】 | 334,169 |
| ①：事業用資産（売却可能とされる試算）：建物 | |
| 【行政コスト計算書（平成 22 年 4 月 1 日～平成 23 年 3 月 31 日）】 | 19,374 |
| ②：減価償却費（事業用資産分） | |
| ③＝②/①：減価償却率 | 5.8% |
| ④＝1/③：残存平均耐用年数（年） | 17.2 |
| 経済的平均耐用年数：60 年の場合 | |
| ⑤＝1－（④/60 年）：老朽化比率 | 71.3% |
| ⑥＝（①/（1－⑤））－①：現状資産の更新投資必要額（監査人試算） | 828,271 |
| 経済的平均耐用年数：50 年の場合 | |
| ⑦＝1－（④/50 年）：老朽化比率 | 65.5% |
| ⑧＝（①/（1－⑦））－①：現状資産の更新投資必要額（監査人試算） | 634,531 |

経済的平均耐用年数：40 年の場合

| | |
|---|---------|
| ⑨ = 1 - (④/40 年)：老朽化比率 | 56.9% |
| ⑩ = (① / (1 - ⑨)) - ①：現状資産の更新投資必要額（監査人試算） | 440,791 |

(出典)平成 22 年度財務書類を元に監査人が作成

【結果】

今後、進行する少子高齢化社会のもと、扶助費等の義務的経費の増加を踏まえて、投資的経費にかかる不足額を適切に把握する必要がある。また、これまでどおり現況の市有財産を管理・運営することが困難であると想定されることから、市全体として最適な選択と集中による市有財産の総量縮減を計画的に実施する必要がある。

なお、上記図 19 の市が算出した簡易的なシミュレーションにおいて、現状の公共施設（道路・橋梁・下水道などのインフラ施設を除く）に係る 1 年あたりの投資的経費の歳出額 135 億円を超えるレベルの更新費用等が必要となる年度は、直近で平成 31 年度であると想定されることから、少なくとも平成 31 年度までには、縮減を行うべき資産の特定や資産の適正化計画を策定すべきである。

(2) 資産経営に関する全庁的な取組み方針・意識の共有①（意見）

【現状・問題点・リスク】資産経営課

現状、重要性の高い市有財産（施設）については、資産経営会議（その前段階として幹事会、推進部会）にて取り上げられ、議論されている。

平成 24 年 4 月現在の施設数は土地が 2,657 件、建物が 899 件に達しており、その中から課題のある資産を抽出することとなる。現状有している未利用地だけでも数多くあり、資産経営会議において課題のある資産の全てを総合評価することは実務上困難であると考えられる。そのため、多くの施設は、資産経営会議において詳細な経営分析・今後の利活用に向けた検証がなされない可能性がある。

千葉県公有財産規則(管理)第 4 条の定めにあるとおり「所管課長は、その事務事業の所管に属する行政財産を管理しなければならない。」ことや資産経営基本方針策定委員会第 1 回の市長の発言のとおり、「資産経営部が全てやるのではなく、資産経営部が統一した基準を作り、それぞれの所管が責任をもってアイデア等を出して最適化を考えていくことが大事である」ことから、第一義的には各所管部課において施設の有効利用のあり方や総量縮減に向けた検討がなされる必要がある。

資産経営課長から関係所管部課へ資産データベースの構築に関する調査依頼（平成 24 年 10 月 12 日付け）がなされているものの、各課との間で有効利用に向けた指標の設定等に関する活発な議論や積極的なコミュニケーションがまだなされていない状況

である。

資産経営システムのデータベースの構築段階においても、資産経営課と各所管部課においては、当該データを利活用した場合に想定される問題点、たとえば地域間での施設供給多寡、市民サービスの提供に係る評価指標や維持運営費用の集計範囲等について議論・検討する必要がある。

【結果】

現状、資産経営課としては、資産データの収集中の時期ではあるが、今後は、関係課への研修会を実施するなどの情報共有や対話を行う機会を設け、経営目標を明確化し、評価の納得性を高める必要がある。

(3) 資産経営に関する全庁的な取組み方針・意識の共有②（意見）

【現状・問題点・リスク】 資産経営課

各自治体とも資産経営を全庁的な取組み課題として対応している。これは、従来の縦割り型の意思決定プロセス中心ではその対応が困難であることによる。千葉市においても、前章の記述のとおり、資産経営のあり方を模索している状況にある。

現状、資産経営課から発信されている各所管部課の作業としては、データベースへの情報収集のみである。資産経営会議幹事会・推進部会合同会議（平成24年5月15日付け）は、平成24年度に取り組むべき重要案件の選定方針として、①資産状況（建物性能・利用度・運営コスト）に課題があり、周辺施設を含め、横断的な検討を行うもの、②現に跡施設となっている、または近い将来跡施設になる見込みであるなど、早期に利活用の検討を行うべきもの、③資産規模が大きい、市民・利害関係者の関心が高いなど、合意形成にあたって慎重な対応が必要となるものを掲げている。

しかしながら、当該重要な案件に係る考え方については、現状では全ての施設所管課に伝達されておらず資産経営として取り組むべき課題案件の認識がまだ全庁的に徹底されていない。

【結果】

市民と各施設所管課の資産経営にかかる協議は、長い期間を要すると予想されるため、財政面を考慮した行政改革を実施するうえでは、各施設所管課がデータベースの完成を待つことなく、その前段階においても、重要な案件の特定や資産経営上の課題点を把握すべきである。そこで、資産経営課は、各施設所管課へ重要な案件の考え方を通知するなど、全庁的な資産経営の取組みにむけた積極的な情報発信等を行うべきである。

(4) 横断的取組みの強化（意見）

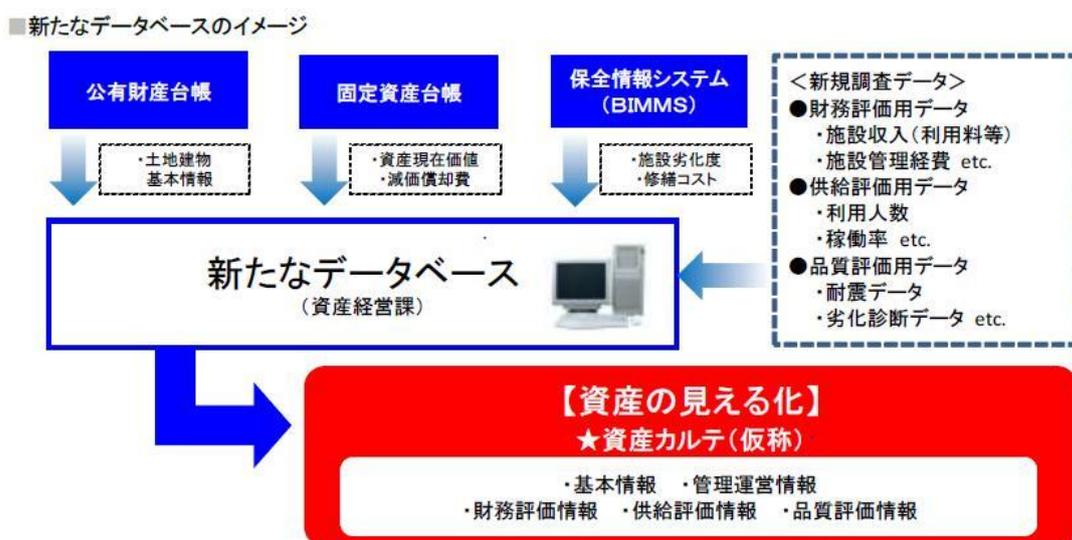
【現状・問題点・リスク】資産経営課、建築保全課

資産データベースは、一元管理することによりその機能を発揮するものといえる。現在、資産に関連する各種台帳等は、管財課が管理する①公有資産台帳及び②固定資産台帳並びに建築保全課が管理する③保全情報システム並びに各公有財産を所管する課が管理する④新規調査データとなっている。①～④のデータを活用し財政シミュレーションを行うことから、これから一元管理する情報そのものの適切性が担保される必要がある。各種データを適切に収集することが総量縮減も含めた今後の資産経営戦略のために大切となる。

建築保全課では、今後 20 年の最低限の修繕コスト（小規模施設を除く）を約 1,770 億円と見積っている。他方、資産経営課においては、過去の修繕費用（図 19：1 年あたり 223 億）をベースとして今後 40 年間の必要額を試算したところ、約 8,920 億円としており、現時点でも各課の計算期間や金額算定は多様な結果となっている。

複数のパターンを想定し、資産経営に取り組むことは、非常に重要なことと考えるが、建築保全課と資産経営課の間において、相互の業務進捗状況についての情報交換は行われているものの、全庁的な資産経営にかかる具体的な情報連携はまだ十分ではない。そのため、今後生じるであろう修繕コストの具体的集計方法の協議・共有がなされていない状況となっている。

図 22 資産データベースについて



(出典) 千葉市資産経営基本方針（概要版）

【結果】

資産データベースに基づく情報の利活用に際し、保全情報の総括的管理を実施してい

る建築保全課等の知見の活用が重要となると考えられる。例えば、将来の維持修繕費予測を適切に把握するとの観点から、建築保全課と協議のうえ修繕コストを見積ることや、維持管理費についての考え方等を横断的に共有・協議する必要があると考える。

(5) 未利用地等活用推進委員会の廃止（指摘）

【現状・問題点・リスク】資産経営課、管財課

第2章の図17 公有財産管理のフローチャートに記載している未利用地等活用推進委員会は、昭和62年12月に、未利用地等の一元管理及び有効活用を図るために設けられたものの、第3回（H22.1.26）以降の開催がない状況にある。

また、千葉市公有財産規則第4条第1項は「所管課長は、その事務事業の所管に属する行政財産を管理しなければならない。」と規定しており、同条第3項は「財政局資産経営部管財課長は、普通財産を管理しなければならない。ただし資産経営部長が普通財産の管理上必要があると認めるときは、別に管理するものを定めることができる。」と規定している。このように規則上は全庁的な取組みではなく、各所管課長の権限内による管理となっていた。

平成24年度より重要な未利用地にかかる利用方針は、資産経営会議にて議論されているため、未利用地等活用推進委員会の会議体の目的と重複している。

【補足】未利用地等とは、以下の3点に該当するものとされている。

- (1) 利用計画は決定しているが利用時期が確定していない土地
- (2) 用途の廃止又は変更を予定している土地及び建物
- (3) 利用、貸付け又は処分の方針が決定されていない土地及び建物

図23 市有財産に関する会議体一覧

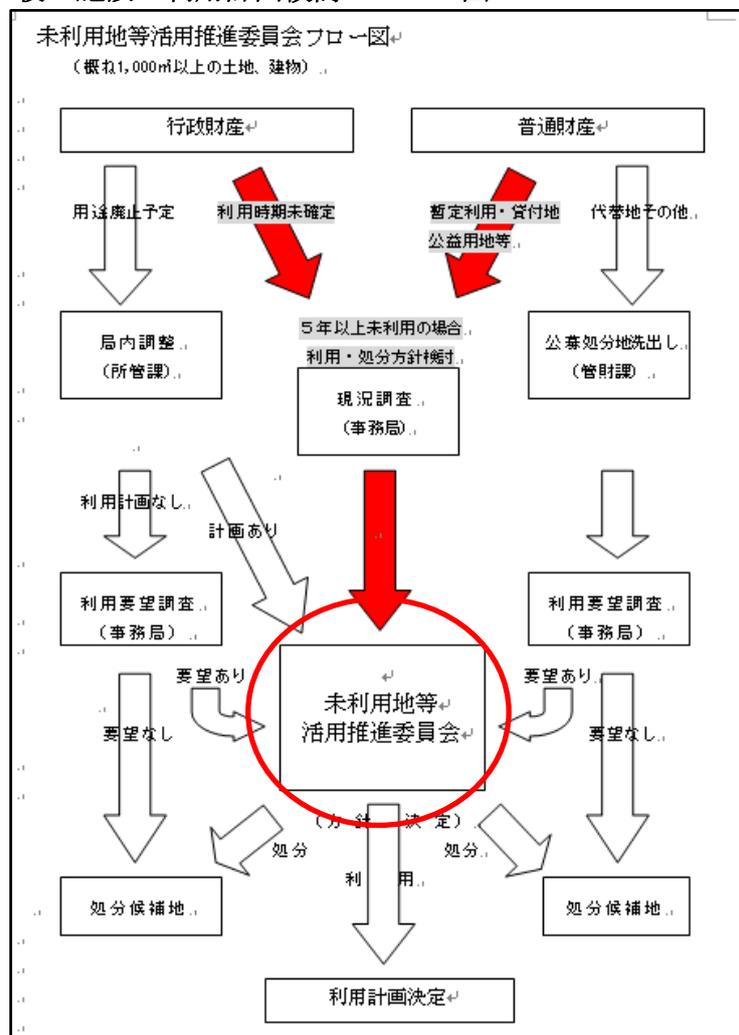
| 会議体名 | 会議体の目的 | 構成員 |
|-----------------|---|--|
| 千葉市未利用地等活用推進委員会 | <p>未利用地等の一元管理及び有効活用を図る (所掌事務)</p> <p>委員会は、次の各号に掲げる事項のうち、財産管理上全庁的な調整を要するものについて審議し、方針を決定する。</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 未利用地等の利用計画又は処分の方針に関すること。 (2) 未利用地等の暫定利用及びその見直しに関すること。 (3) 前2号に掲げるもののほか、未利用地等の一元管理及び有効活用を図るために必要な事項に関すること。 <p>(審議の対象範囲)</p> <p>千葉市未利用地等活用推進委員会設置要綱（以下「要綱」という。）第3条に規定する財産管理上全庁的な調整を要するものは、次の各号に掲げるものとし、未利用地等の利用を計画する所管部長は、未利用地等利用計画書（様式第2号）に関係書類を添えて、委員長に審議を依頼するものとする。ただし、既に具体的な方針決定が政策会議等でなされたものは除く。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 要綱第3条第1号に掲げるもの 地積又は延床面積が概ね1,000㎡以上の未利用地等に係る利用計画又は処分の方針 2 要綱第3条第2号に掲げるもの 5年以上継続して暫定的な利用（貸付けを含む。）を行っている地積又は延床面積が概ね1,000㎡以上の未利用地等に係る利用計画又は処分方針の検討 3 第5に規定する利用調整会議の結果、委員会に上程さ | <p>(委員長) 財政局資産経営部長</p> <p>(委員) 総務局総務部長 総合政策局総合政策部長 財政局資産経営部長 都市局都市部長 建設局土木部長</p> <p>委員長が必要と認める場合は、このほかに議案ごとに関係する部長を委員に指定することができる</p> |

| | | |
|-------------------------------|--|--|
| | <p>れることが決定された、未利用地等に係る利用計画又は処分方針</p> <p>4 その他委員長が特に必要と認めたもの</p> | |
| 会議体名 | 会議体の目的 | 構成員 |
| 千葉市未利用地等活用推進委員会以外の資産経営にかかる委員会 | | |
| 千葉市財産処分審査委員会 | <p>市の普通財産（土地及び建物（従物を含む。）の処分についてその適正を図るための委員会。</p> <p>委員会は、普通財産の処分のうち重要な案件について、次の各号に掲げる事項を審査する。</p> <p>(1) 処分の相手方及び処分価格に関すること。</p> <p>(2) 処分事由及び用途指定に関すること。</p> <p>(3) その他必要な事項に関すること。</p> | <p>(1) 副市長</p> <p>(2) 総務局長</p> <p>(3) 総合政策局長</p> <p>(4) 財政局長</p> <p>(5) 都市局長</p> <p>(6) 建設局長</p> |
| 千葉市財産評価委員会 | <p>千葉市財産評価委員会設置条例（平成 22 年千葉市条例第 29 号。以下「条例」という。）第 2 条の規定に基づく、調査審議の委員会。</p> <p>(1) 1 件あたりの不動産鑑定評価額 3 億円以上の不動産の取得（用地の取得を除く。）、処分、貸し付けに係る価格</p> <p>(2) 1 件あたりの予定価格が 30 億円以上で、1,000 m²を超える用地の取得に係る標準地等の価格。ただし、次のいずれかに該当する場合は、除くものとする。</p> <p>ア 国又は他の地方公共団体等（以下「国等」という。）が所有する用地を取得する場合</p> <p>イ 国等から補助を受けて行う事業で、買収地の価格について国等の事前承認を得て用地を取得する場合</p> <p>(3) 1 件あたりの不動産鑑定評価額 1,000 万円以上 3 億円未満の不動産の取得（用地の取得を除く。）、処分、貸し付けに係る価格（予定価格を設定し難いものに限る。）</p> <p>(4) 不動産の公募による売払いに係る価格</p> <p>(5) 1 件あたりの予定価格が 30 億円未満又は 1,000 m²以下の用地の取得に係る標準地等の価格。ただし、次のいずれかに該当する場合は、除くものとする。</p> <p>ア 国等が所有する用地を取得する場合</p> <p>イ 次に掲げる要件を全て満たす場合</p> <p>(ア) 買収地の面積が 50 m²以下であること</p> <p>(イ) 買収地の予定価格が 1,000 万円以下であること</p> <p>(ウ) 近隣地域内において、当該用地以外に取得箇所がないこと</p> <p>(エ) 当該鑑定をすることによっても、同一事業及び他の事業の標準地価格の算定に影響を与えないと認められること</p> <p>ウ 代替地を三者契約で取得する際の、代替地の鑑定評価を行う場合</p> <p>エ その他市長がやむを得ない理由があると認める場合</p> <p>(6) その他市長が委員会に諮る必要があると認めた不動産の取得、処分、貸し付けに係る価格</p> | |
| 千葉市財産評価専門部会・千葉市土地評価専門部会 | 上記にかかる専門部会 | |

| | | |
|----------------------------------|---|--|
| <p>千葉市用地連絡協議会</p> | <p>公共用地の取得に関し、その円滑な推進を図る (1) 用地事務の調査、研究に関する事。 (2) 用地事務の連絡調整に関する事。 (3) 用地の情報の収集交換に関する事。 (4) その他、用地事務に必要な事項に関する事。</p> | <p>会長は、資産経営部長の職 副会長及び幹事は、会長の指名 で、用地事務を恒常的に行って いる課の課長。</p> |
| <p>千葉市用地連絡協議会 用地連絡協議会部会</p> | <p>千葉市用地連絡協議会設置要綱第5条の規定に基づくもの。</p> | <p>部会は、部会長、副部会長、及 び部会員。 協議会の会長が協議会の会員よ り指名する者とする。</p> |

(出典) 各種委員会要綱等を元に監査人が作成

図 24 用途廃止後の施設の利用計画検討のフロー図



(出典) 千葉市未利用地等活用推進委員会運営要領 平成 23 年 4 月 1 日

【結果】

現状の資産経営にかかる各種委員会規程及び実務を把握・整理したうえで、より実行力のある組織体制を再構築する必要がある。つまり、平成 24 年度より、資産経営会議

が設けられたことにより、会議目的が重複している未利用地等活用推進委員会の廃止を検討すべきといえる。

(6) 効果的な資産経営に向けた全庁的な PDCA 体制の構築（意見）

【現状・問題点・リスク】資産経営課

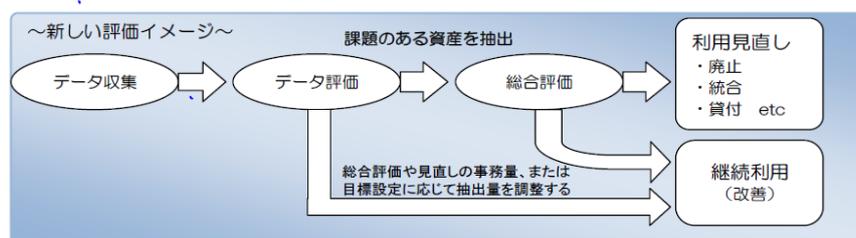
平成 25 年度以降に作成される資産データベースが、情報収集にとどまり、資産経営のための積極的な活用が行われない場合には、その効果が半減するといえよう。

資産経営基本方針に基づく資産の総合評価は、当初はポートフォリオ評価によるものとされていたが、すべての評価対象施設について行うことが実務的ではないことから、データ評価の結果抽出された課題のある施設について総合評価を行うことに変更された。現状、総合評価シート（案）としては、以下 4 点の分析を実施することとしている。①データ評価（建物性能、利用度、運営コスト）における課題、②現用途の需要見直し（利用実績、将来人口動態などを踏まえた利用状況の変化、将来における効率性の変化）、③資産の立地特性（重視すべきエリア・資産の特性、公共としての活用ポテンシャル、防災上の重要性、外部転用のポテンシャル）、④公共施設再配置（検討すべき再配置パターン、留意すべき制約条件）。

課題のある資産として総合評価対象となった案件について、当該資産経営の実施状況を定期的にモニタリングしチェックすることで、事業面の課題を積極的に洗い出すことが可能であるが、行政改革につなげる連携体制としては十分とはいえない。

図 25 総合評価までのイメージ

(1) 評価の基本的な流れ



(出典) 第 2 回資産経営会議資料

【結果】

総合評価対象資産のうち継続利用となった資産について、総合評価実施年度以降の資産経営（行政運営）を効率的・効果的に実施するため、一定期間経過後の資産経営会議において資産経営の進捗報告義務を課すなど、所管課をモニタリング・指導し・改善状況のフォローアップを行う必要がある。

また、施設評価（資産を切り口）と事務事業評価（予算事業を切り口）の評価軸は異なるものの、施策を推進するためには両者ともに重要な評価であり、相互の整合性や連携を図り、行政改革を実施する必要がある。

(7) 資産データ調査票への効率的な入力体制の構築（意見）

【現状・問題点・リスク】資産経営課

資産データベースを策定するにあたり、運営コストに係る情報（公有財産台帳、固定資産台帳及び保全情報以外のもの）については、各所管部課が調査のうえ資産経営課に提出する必要がある。所管の異動等により引継ぎが生じる場合、資産データ調査票（ドラフト）への入力事務に際し、入力内容について理解不足である場合やダブルチェック体制がない場合には、従来とは異なる数値が入力される可能性がある。また、将来において資産カルテ（案）として、資産データが住民に開示されることが想定されるが、資産データベースへの誤入力により、誤った情報が開示される可能性がある。

【結果】

資産経営課は、将来において住民に開示されることを念頭におき、予め情報収集や入力業務を正確かつ効率的に実施するように各所管部課に通知すべきである。また、資産案件の重要性や複雑性を鑑み、必要に応じて情報収集や集約作業に関するマニュアル・手引き等を作成するなど、定期的な職員異動に伴う業務の引継ぎが効率的に行えるような体制の構築を指導する必要がある。

なお、初年度の情報は経年比較する土台となるため、各所管部課において入力内容のダブルチェック等を実施し、誤った情報に基づき誤った意思決定がなされるリスクを回避するしくみづくりが必要である。導入初期においては、システムの不具合も含め、情報の信頼性について、留意する必要がある。

(8) 広報のあり方（意見）

【現状・問題点・リスク】資産経営課

現状の資産カルテ（案）の情報としては、下図 26 を想定しているが、資産単独の情報では、同一用途の資産や、同一地域の資産との効率性等の比較情報を把握できず、開示や広報のあり方によっては市民へ有益な情報となりえない可能性がある。

図 26 資産カルテ（仮称）に記載する情報のイメージ

| 情報 | 資産データの例 |
|--------|--|
| 基本情報 | 施設名、所在地、都市計画区域、用途地域、最寄駅・交通機関、施設の設置根拠、建設年月日など |
| 管理運営情報 | 管理運営者、貸付・使用許可、余剰スペースなど |
| 財務評価情報 | 土地・建物面積、土地・建物所有者、利用料金、維持管理費、光熱水費、補助金など |
| 供給評価情報 | 職員数、年間利用人数・件数、年間稼働日数、利用可能コマ数、年間利用コマ数など |
| 品質評価情報 | 耐震データ、建物劣化診断データ、CO ₂ 排出量など |

（出典）千葉市資産経営基本方針

【結果】

市民が市有財産の実態（資産経営上の課題も含む）を適切に把握できるように、より充実した情報開示を実施することが望まれる。千葉市の厳しい財政状況下においては、「未来に負担を先送りしない」という強い覚悟を持つことが重要と考えられる。市民と一体となった資産経営を行うためにも、資産カルテ等の資産の経営状況等の説明を行う機会を設け、必要に応じて利用料金徴収等を協議・検討することが重要と考える。例えば、近隣他市のさいたま市のように定期的な市民との意見交換の機会（『どうなる？ どうする？ さいたま市の公共施設を考えるワークショップ』や『◎公共施設マネジメントシンポジウム』）で、市の公共施設マネジメントの説明を行うことが考えられる。さいたま市は、平成 24 年度に、市長と施設マネジメント会議委員、学者・専門家によるパネルディスカッション形式で、現状の市有財産の内訳、用途別の老朽化状況、将来の更新維持費用、今後のマネジメント計画（施設数を減らすこと、建替費用を減らすこと）を説明する場を設け、市民と共有・協働により平成 26 年度からの施設マネジメント計画を推進している。

(9) 未利用地データの収集プロセス及び活用のあり方（意見）

【現状・問題点・リスク】管財課

現状の未利用地の情報収集を行う課としては、公有財産台帳を管理する管財課と資産経営の全庁的調整を担う資産経営課の属する資産経営部である。

平成 24 年度においては、管財課が、現在の利用状況や今後の利活用計画等、利活用等の課題等の情報収集を未利用地等調査票により 4 月に実施し、また、10 月において

も、資産経営課が、別様式の「資産データ調査票」にて、未利用地等の未利用となった時期、暫定利用の有無、暫定利用内容、阻害要因等の情報収集を実施した。その結果、資産所管部課においては、同一の調査元（資産経営部）への未利用地に係る報告事務を二度行う結果となり、非効率な事務負担が発生している。

千葉県公有財産規則第3条第2項の定めにより、「資産経営部長は、前項の事務を行うため、公有財産の管理状況を調査し、必要があるときは、所管課長に対して、用途の変更、廃止又は所管換その他必要な措置を求めることができる。」とされ、同規則第4条第3項の定めにより、「管財課長は、普通財産を管理しなければならない。」とされている。また、公有財産管理事務手引第3章第2節(1)行政財産の管理では、「行政財産は、行政目的を遂行するための物的手段であり、直接に公の目的に供し、又は供することを決定した財産であるから、その目的に応じて、最も効率的に供用されなければならない。」とされている。

管財課では未利用地の管理状況を把握するため、「土地情報の一元化及び用途廃止後の施設等の利用計画検討の手順について（平成19年3月30日通知）」を通達した。未利用地等の有効利用、又は売却処分等の促進を図るため、用途廃止後の施設の利用計画を検討する基本的な以下の手順を提示しているが、別用途への積極的な利用に向けた指導助言等を開始したものの、その効果が認められる状況にない。

また、監査人が、平成20年度～平成23年度の未利用地分類表を確認したところ、行政目的（恒久利用）がないものは全て未利用地として管理されていた。処分対象とすべき対象が明確となっていないため、総量縮減を効率的に実行できない可能性がある。

- | |
|--|
| ① 所管課において用途廃止する施設及びその跡地利用については、その所管局において検討する。 |
| ② 所管局において利用計画があるものについては、関係課長会議を行うなど局内調整の後、利用方針を決定する（管財課は、必要に応じて指導、助言を行う）。ただし、未利用地等活用推進委員会の審議対象となるもの（面積が概ね1,000㎡以上、又は概ね300㎡以上で重要な用途変更を伴う場合等）は同委員会にて審議を行った後、利用計画を決定する。 |
| ③ 所管局で施設及び跡地の利用計画がなく敷地の単独利用が可能なものについては、管財課が中心となり、全庁的に利用要望調査を行い、関係課長会議を招集するなど、利用要望の庁内調整を行う。ただし、未利用地等活用推進委員会の審議対象となるものは同委員会にて審議を行い（場合によっては、政策会議 |

| |
|--|
| 等に諮り)、その結果を得たうえで次の利用計画を決定する。 |
| ④ 所管局で施設及び跡地の利用計画がなく、狭小地、不整形地、旧道水路敷等、敷地の単独利用が困難なものについては、現所管課が管理し、隣接者処分等に努める。また、敷地の単独利用が可能である施設のうち利用要望調査で利用要望のないものについては、建物解体等跡地を整備するまでは現所管課が管理する。(別紙3「千葉市公有財産規則第4条第3項ただし書きの規定により資産経営部長が別に定める普通財産の管理者について」を参照) |
| ⑤ 現所管課が管理し敷地の単独利用が可能であるもの、又は未利用地等活用推進委員会で処分したほうがよいと判断されたものについては、建物解体等を行い更地にした後管財課に引継ぐ。 |
| ⑥ 管財課は、時機をみて財産処分審査委員会に諮り、売払い処分等に努める。 |

【結果】

管財課は、総量縮減効果が高い未利用地の処分の効率的実施を目的とし、平成24年に未利用地等の調査を実施している。今後、資産経営課が保有する資産データとの連携を図り、資産所管課の事務負担をかけずに、一度の調査で済むように作業の簡略化の検討を図る必要がある。

なお、各所管課においては、未利用地等調査結果を踏まえ、市民サービスに寄与せずまた処分可能性の高い土地について積極的な処分が望まれるところであるが、積極的な処分に向けた取組み事例として、浜松市が参考となると考える。同市は、保有財産の縮減と有効活用を推進するため、現在市が保有する財産のうち、遊休財産をホームページで一覧公表し、市民等からの意見や問い合わせを求め、売却準備が整った物件については、順次、売却すると公表し、小規模施設を除く1496施設のうち、平成26年度までに383施設(25.6%)を削減するとしている。加えて、市民からの意見を受け、多文化共生社会実現のための「外国人学習支援センター」、過疎地域における定住化促進のための「お試し住宅」など、既存施設を新たな施策やニーズにあった施設に転用を行っている。情報開示等により、市民サービスの向上、ないし地域活性化に活用している例として参考になると考える。

(10) 資産の総量縮減に向けた人員配置（意見）

【現状・問題点・リスク】管財課

平成 19 年度から平成 23 年度までの市有地の処分実績は下図 27 のとおりである。

平成 23 年度の市有地の処分量は 243 百万円であり、予算上の処分見込額が 2,789 百万円であり大幅に乖離している。当該理由として、経済情勢などに左右されるとしているが、入札件数並びに処分件数そのものが減少してきている。入札件数そのものが減少している要因としては、各所管課で用地売買に係る専門性や経験を有する職員が不在、又は職員が在職していたとしても通常業務が優先される状況にある点といえる。

図 27 市有地処分実績

| 年度 | H19 年度 | H20 年度 | H21 年度 | H22 年度 | H23 年度 |
|---------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 入札件数 | 14 | 12 | 16 | 18 | 11 |
| 処分件数 | 10 | 5 | 12 | 12 | 5 |
| 売払価格 (百万円) | 992 | 22 | 801 | 350 | 243 |

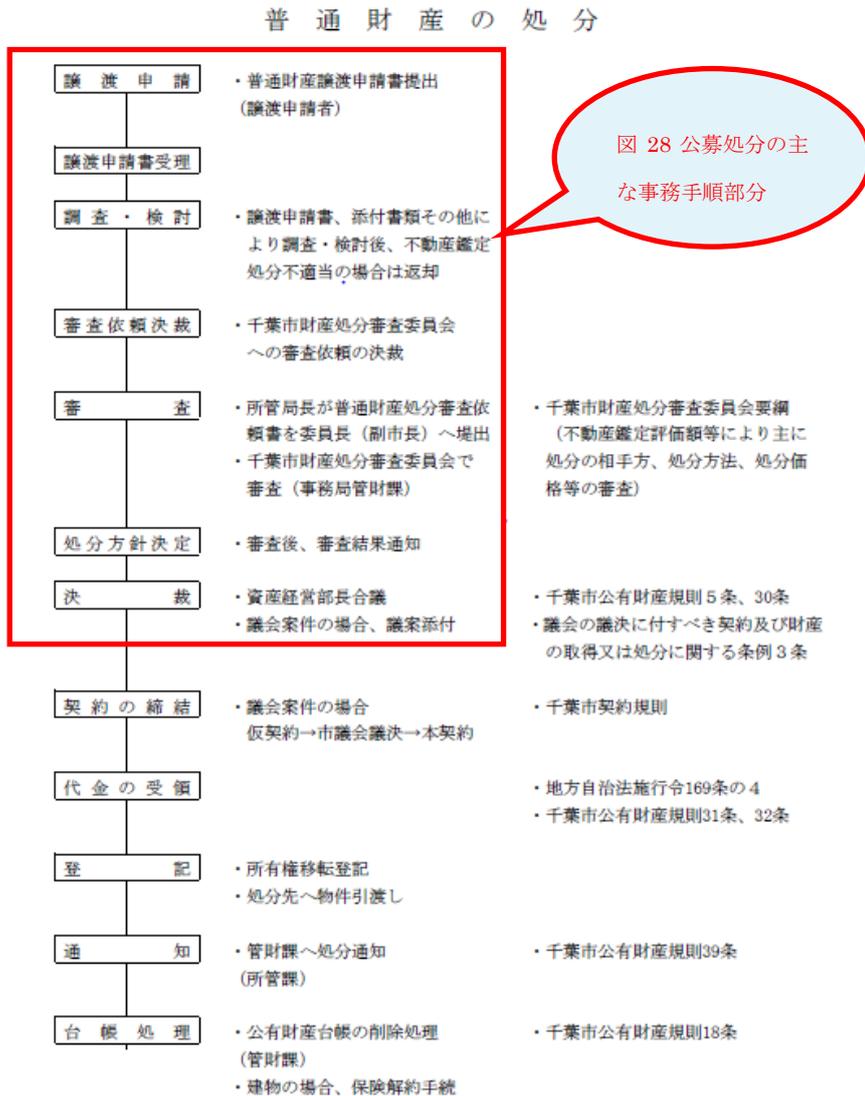
(出典) 管財課作成の処分案件管理資料

図 28 公募処分の主な事務手順



(出典) 普通財産処分事務取扱要綱運用基準第 6 号 公募による普通財産処分の取扱い別表

図 29 処分フロー



(出典) 公有財産管理事務の手引き

現状、土地の処分については、図 28 公募処分の主な事務手順（普通財産処分事務取扱要綱運用基準第 6 号の別表）に基づき事務処理を行うこととなるが、通常の業務に加えて処分予定地の現地調査、物件調書の作成や財産処分審査委員会の承認、測量作業等が発生することから、処分事務への着手に集中できない状況と考えられる。定員適正化計画のもと職員数が減少しており、当該業務の専門性や煩雑性からは、処分予定であっても業務に着手できない実態にある。

管財課では、平成 25 年度以降の処分に向けて、平成 24 年 8 月に庁内各課に対し処分可能地の有無を照会し、平成 24 年 10 月現在の処分可能な物件について、所管課と協議し、総量縮減に向けた努力を実施しているが、平成 24 年 8 月時点の調査結果では、下

図 30 のとおり、22 課 206 件となっている。22 課のなか、通常用地の買収及び処分業務を実施する用地補償業務担当職員が所属する課は 10 課であり、残りの課は当該担当職員が不在の状況にある。

図 30 所管部課別の用地補償業務担当職員数及び市有地の売却予定数

| NO | 所管課 | 用地補償業務担当職員数 | 今後売却予定数※ | NO | 所管課 | 用地補償業務担当職員数 | 今後売却予定数※ |
|----|----------|-------------|----------|----|------------|-------------|----------|
| 1 | 管財課 | 4 | 59 | 12 | 公園建設課 | 2 | 1 |
| 2 | 市民総務課 | | 1 | 13 | 若葉土木事務所管理課 | 3 | 2 |
| 3 | 市民サービス課 | | 1 | 14 | 道路建設課 | 5 | 2 |
| 4 | 生活衛生課 | 3 | 1 | 15 | 街路建設課 | 6 | 80 |
| 5 | 健全育成課 | | 1 | 16 | 下水道維持課 | | 3 |
| 6 | 保育支援課 | | 2 | 17 | 都市河川課 | 3 | 4 |
| 7 | 環境循環部施設課 | 3 | 3 | 18 | 消防局総務部施設課 | | 2 |
| 8 | 都市総務課 | | 1 | 19 | 市立青葉病院 | | 2 |
| 9 | 市街地整備課 | | 17 | 20 | 学校施設課 | | 1 |
| 10 | 西口再開発事務所 | 1 | 19 | 21 | 保健体育課 | | 1 |
| 11 | 緑政課 | 3 | 1 | 22 | 生涯学習振興課 | | 2 |
| | | | | 集計 | | 33 | 206 |

※売却予定数については、協議予定のものを含んでいる。

(出典) 管財課未利用地調査票を元に監査人が作成

【結果】

資産経営の基本指針のうち重要とされる総量縮減を実行するためには、普通財産管理部署としての管財課による処分にかかる所管部署への実務のサポートを強化すべきである。各施設所管課が売却のための測量等を実施する際に、処分のためのサポートデスクの設置や、案件に応じて専門チームを組成し派遣する等の対応が必要になると考えられる。また、売れ残り物件や課題を抱え売却しにくい物件などのように市の組織のみでは対処が難しい物件等については、民間のノウハウ等を活用し、民間事業者への販売委託などを行い、対処することが望ましいと考える。

(11) 市有財産（施設）所管部署の適正化（指摘・意見）

【現状・問題点・リスク】 教育総務部学校施設課、スポーツ振興課、管財課

教育委員会所管の行政財産である蘇我第二中学校予定地は、29 年前から野球等をす

のための広場として暫定利用の状況にあり、実質的にはスポーツ振興課の所管する運動場の用途の公共用資産に該当するといえる。

千葉市公有財産管理事務手引の(1)行政財産の管理によると、「行政財産は、行政目的を遂行するための物的手段であり、直接に公の目的に供し、又は供することを決定した財産であるから、その目的に応じて、最も効率的に供されなければならない。基本的には、行政の目的とするもの以外には使用されてはならないのである。」と記載されている。平成19年度教育委員会部長会議において、学校用地の用途解除が方針決定されており、今後スポーツ振興課と協議していくとのことであるが、市民への用途別行政サービスに応じて適切な部課が所管すべきであり、所管換えが適時に行われていない。

【結果】

(指摘) 教育総務部学校施設課、スポーツ振興課

教育委員会所管の行政財産である蘇我第二中学校予定地は、スポーツ施設として長期間利用されており、行政目的としても実質的にはスポーツ施設であることから、スポーツ振興課へ所管換えすべきである。

(意見) 管財課

その他においても、市有財産は、行政目的ないし行政執行の手段として保有され、当該目的別・用途別に所管すべき所管部課が管理すべきであり、暫定利用が経常化している施設は、所管換えの必要性を検討し、資産経営を適切に効率よく実施すべきである。また、今後の資産データベースにおいて、当該所管部署の適正化を把握したうえで、資産経営部が、千葉市公有財産規則第3条第2項の規定に従い、適切な管理を実施すべきである。

(12) 貸借対照表のストック情報にかかる分析結果の開示 (意見)

【現状・問題点・リスク】 財政課

財政局財政部財政課に、他の政令指定都市との財務分析の提示を求めたところ、「千葉市財政の概要」(H22 決算)に示されているような財政力指数、経常収支比率といった分析は実施・公表されているものの、資産の老朽化にかかる分析結果の公表は行われていない。これは、現在、千葉市が財務書類の作成をシステム化していないため、資産老朽化にかかるデータを体系的に示すためには、多大な労力を要するなど費用対効果の面で非効率であると判断したとのことであった。しかしながら、自治体の資産老朽化比率(ストック分析)が分析・公表されなければ、市民には、市有財産(施設)にかかる老朽化の度合いや、将来の老朽化対策費用がどのくらい必要であるか不明であり、行政運営にかかる説明責任の観点から、不十分であると考えられる。

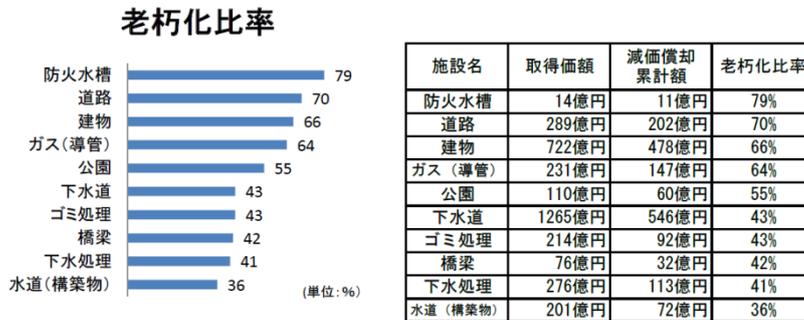
【結果】

固定資産台帳等を活用し、用途別に施設の老朽化比率（※）を開示し、市民や民間事業者等に資産実態の開示を行うことで、財政上の問題意識を共有する必要がある。

施設の老朽化がより一層進むことが推測される中、情報の透明性を確保することで、広く市民の理解を得た資産経営が可能となり、民間事業者との連携の機会を創出することにより、より一層市民のライフスタイルや人口構成の変化に対応した資産経営を行うことができる。よって、市有財産にかかる老朽化情報の公開を充実させる必要がある。

（※）老朽化比率とは、固定資産台帳の資産の取得価額に対する、減価償却累計額（使用年数に伴う資産の価値の減少額）の割合をいい、この比率が高いほど、老朽化が進んでいることを示すものである。

図 31 他市の老朽化情報の開示例



(出典) 習志野市財務報告書 2010

図 32 他市のストック情報（主要資産、増加資産）の開示例

(エ) 主な施設の状況

a 主な事業用資産

(a) 事業用資産に属する主な施設(土地含む)

〈基準モデル〉 (単位: 億円)

| 施設名 | 土地以外の固定資産 | | 土地 |
|-------------|-----------|---------|---------|
| | 貸借対照表価額 | 貸借対照表価額 | 貸借対照表価額 |
| 川崎シンフォニーホール | 135 | | 114 |
| 中野島多摩川市営住宅 | 91 | | 114 |
| 川崎市役所第3庁舎 | 101 | | 22 |
| 蟹ヶ谷種ヶ崎市営住宅 | 67 | | 54 |
| 河原町市営住宅 | 21 | | 93 |
| 南平市営住宅 | 27 | | 75 |
| 橋高等学校 | 49 | | 46 |
| 多摩区役所 | 76 | | 17 |
| 川崎総合科学高等学校 | 59 | | 30 |
| とどろきアリーナ | 80 | | 0 |

※とどろきアリーナについては、公園内に施設が建設されているため、土地に関してはインフラ資産として計上されております。

(b) 当期取得により増加した主な事業用資産

〈基準モデル〉

(単位: 億円)

| 名称 | 当期取得額 |
|---------------------|-------|
| 上作延小学校 | 15 |
| 青少年科学館 | 13 |
| さくら小学校 | 10 |
| 川崎市藤子・F・不二雄ミュージアム | 10 |
| 古市場市営住宅 | 9 |
| 臨港消防署 | 8 |
| 大師小学校 | 7 |
| 本町市営住宅 | 6 |
| かわさき新産業創造センター | 5 |
| 川崎駅東口周辺自転車等駐車場 第8施設 | 5 |

(出典) 川崎市 普通会計の貸借対照表 (平成 23 年度)

(13) 都市整備公社からの移管財産（施設）の資産データベースへの反映（指摘）

【現状・問題点・リスク】資産経営課

都市整備公社は、千葉市の都市基盤の整備のため、千葉市からの委託等により事業を行う第3セクターである。都市整備公社の主な事業は、千葉市からの委託による教育施設や下排水施設や公園等の建設（取得）、千葉市への貸与、及び一定時期経過後の千葉市への処分である。

都市整備公社は、千葉市の都市基盤形成の成熟に伴い、千葉市からの新たな受託事業は平成23年度以降存在せず、公社自体の存続の必要性がないことから今後廃止することが検討されている。

都市整備公社の有する施設については、施設を通じた住民サービスは提供されているものの、施設の供用開始から譲受までのタイムラグがあるため、譲受までの期間においては、千葉市においては、公有財産台帳への記載がない。そのため、いずれは、千葉市の管理となる施設であっても、公有財産台帳で管理されている資産を前提として資産データベースが作成されることから、譲受までの間、資産の情報が反映されない状況にある。

たとえば、下図33の平成17年度の建設工事の稲毛海浜公園（プール再整備）について、千葉市と都市整備公社の間で平成17年度末に使用貸借契約を結び、千葉市は平成18年度より無償で供用を開始している。施設の譲渡時期は、原則10年後とされており、平成27年まで無償での供用がなされる予定である。そのため、当該再整備事業の建設費コストの減価償却計算が、平成27年度の譲受年度から開始するため、稲毛海浜公園の資産データベース上、平成26年度の費用と平成27年度の費用の金額算定結果が異なることとなり、施設にかかるコスト構造が正しく把握されないリスクがある。

また、資産データベース上の大規模修繕等のコストシミュレーションにおいて、都市整備公社からの譲受資産にかかる情報が反映されず、維持管理コストが正しく把握されない可能性がある。

図 33 都市整備公社からの譲受予定施設の件数及び金額について

| 建設年度 | 譲受予定年度 | 件数 | 建設原価 期末金額(千円) | 内訳 | |
|--------|--------|------|------------------|------|-----------------------|
| | | | | 区分 | 主な施設 |
| 平成14年度 | 平成24年度 | 73件 | 3,641,627 | 土木施設 | 金親町排水施設(新設) |
| | | | | 教育施設 | おゆみ野南小学校(新設設計) |
| | | | | 公共施設 | 本庁舎駐車場(改修) |
| 平成15年度 | 平成25年度 | 88件 | 3,368,191 | 土木施設 | 野呂調整池(新設) |
| | | | | 教育施設 | 美浜打瀬小学校(新設設計) |
| | | | | 公共施設 | 泉市民センター(新設) |
| 平成16年度 | 平成26年度 | 88件 | 2,915,985 | 土木施設 | 高田排水路(新設) |
| | | | | 教育施設 | 打瀬小学校(校舎増築) |
| | | | | 公共施設 | 千葉マリスタジアム(外部改修) |
| 平成17年度 | 平成27年度 | 128件 | 4,842,631 | 土木施設 | 長沼町排水施設(新設) |
| | | | | 教育施設 | 打瀬中学校(校舎増築) |
| | | | | 公共施設 | 稲毛海浜公園(プール施設再整備) |
| 平成18年度 | 平成28年度 | 124件 | 3,477,215 | 土木施設 | 長沼町排水施設(新設) |
| | | | | 教育施設 | 稲毛高等学校(内部改修) |
| | | | | 公共施設 | 千葉マリスタジアム(外部改修) |
| 平成19年度 | 平成29年度 | 107件 | 2,884,810 | 土木施設 | 高田排水路(新設) |
| | | | | 教育施設 | 稲毛高等学校(冷暖房設備改修) |
| | | | | 公共施設 | 千葉マリスタジアム(通路床改修) |
| 平成20年度 | 平成30年度 | 56件 | 2,461,271 | 土木施設 | 長沼原町排水施設(新設) |
| | | | | 教育施設 | おゆみ野南中学校(新設設計) |
| | | | | 公共施設 | 新浜リサイクルセンター(護岸整備) |
| 平成21年度 | 平成31年度 | 47件 | 4,388,836 | 土木施設 | 高田排水路(新設) |
| | | | | 教育施設 | おゆみ野南中学校(校舎新設) |
| | | | | 公共施設 | 中央区役所・美術館(空調・熱源設備等改修) |
| 平成22年度 | 平成32年度 | 53件 | 1,423,044 | 土木施設 | 高田排水路東部支線(新設) |
| | | | | 教育施設 | 磯辺第一小学校(給水施設改修) |
| | | | | 公共施設 | 新港清掃工場(スラコンベヤ他修繕) |
| 合計 | | 764件 | 29,403,610 | | |

(出典) 都市整備公社事業報告明細書を元に一部監査人が加工

【結果】

資産経営を総合評価する意義は、住民ニーズを鑑みたサービスの提供及び将来の住民負担を抑制することにある。建設年度から一定の時期まで無償貸与されている都市整備公社からの譲受予定資産について、資産データベース上、反映すべき金額的に重要なものがないか確認すべきといえる。将来の住民負担の観点からも、いずれは市の財産となるものの管理についても、将来シミュレーション上、必要な情報については、同様に資産経営に活用すべきと考える。

2. 橋梁・道路のアセットマネジメントについて

【維持管理課、路政課、土木事務所維持建設課】

I 橋梁・道路の概況

(1) 橋梁・道路のアセットマネジメントに関連する組織と概況

千葉市建設局は、土木部、道路部、下水道管理部及び下水道建設部の4部から組織されている。土木部と道路部が主に道路行政を所管している。土木部の路政課、維持管理課、中央・美浜、花見川・稲毛、若葉及び緑の各土木事務所維持建設課が道路・橋梁のアセットマネジメントを担当している。

千葉市の橋梁総数は446橋、総延長は14,981m、平均供用年数は31.8年である。平成24年現在、建設・架け替え後50年以上経過している橋梁は11橋（全体の2%程度）である。ただし、『千葉市橋梁長寿命化修繕計画』によると、18年後の平成41年度末には233橋に達し、全体の52%を占めるようになると予測されている。また、市道の路線総数は13,763、実延長は3,158.2km、総面積は21.23km²、舗装率は90.9%である。

図34 橋梁・道路のアセットマネジメントに関連する組織と橋梁・道路の概況

| H24/4/1 現在 | | 業務内容 | 人員数 | 橋梁 | | 道路(市道) | |
|------------|-------|--------|-----|--------|--------|---------|---------|
| | | | | 橋梁数 | 総延長(m) | 路線数 | 実延長(km) |
| 建設局 | 土木部 | 維持管理課 | 20 | / | | | |
| | | 路政課 | 16 | | | | |
| | 土木事務所 | 中央・美浜 | 40 | 178 | 6,209 | 3,481 | 776.4 |
| | | 花見川・稲毛 | 40 | 103 | 4,096 | 3,808 | 822.3 |
| | | 若葉 | 33 | 71 | 2,516 | 4,216 | 952.3 |
| | | 緑 | 28 | 94 | 2,160 | 2,258 | 607.2 |
| 計 | | 177 | 446 | 14,981 | 13,763 | 3,158.2 | |

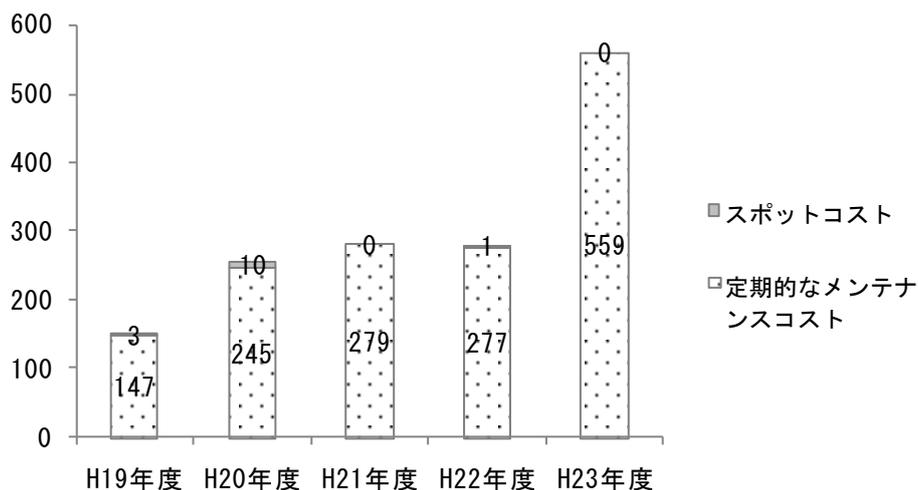
※上記の建設局の組織表では、建設総務課、技術管理課、自転車対策課、道路部、下水道管理部、下水道建設部の表記を省略している。

(出典) 千葉市建設局ホームページ、維持管理課提出資料を参考に監査人が作成

(2) 橋梁・道路（舗装）の維持管理コストの状況

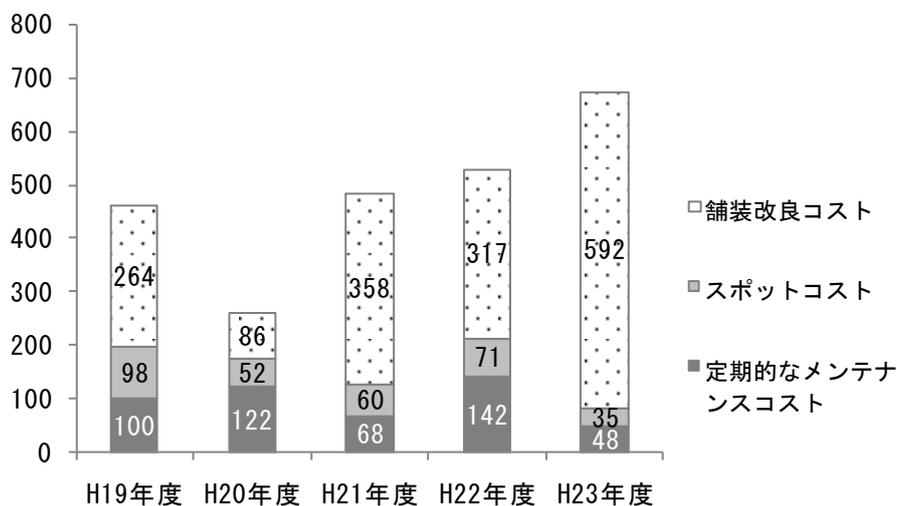
下図 35 のとおり、橋梁の維持管理コストは平成 23 年度に前年以前と比較して大きく増加している。これは平成 23 年度より『千葉県橋梁長寿命化修繕計画』に基づき計画的な修繕を開始したためである。

図 35 橋梁の維持管理コストの推移（単位：百万円）



（出典）維持管理課の提出資料を元に監査人が作成

図 36 道路（舗装）の維持管理コストの推移（単位：百万円）



（出典）維持管理課の提出資料を元に監査人が作成

II 実施した監査手続

【維持管理課、路政課】

| | 監査手続 | 内容 |
|---|-------------------|---|
| 1 | 担当者へのヒアリング及び資料の閲覧 | <ul style="list-style-type: none"> ・橋梁及び道路にかかる台帳の管理状況の確認 ・橋梁及び道路事業の耐震強化及び長寿命化計画の遂行状況の確認 ・橋梁及び舗装修繕にかかる場所別、修繕規模別及び修繕種類別のコストの集計及び管理状況の確認 ・橋梁及び道路にかかる維持修繕について、中長期的視野を持って計画的に実施されているかの確認 |
| 2 | 橋梁及び道路の現地視察 | <ul style="list-style-type: none"> ・以下の橋梁及び道路の視察、維持管理状況と修繕補修の確認 劣化進行が顕著にみられる2つの橋梁、路面性状調査の評価値が低い道路を選定した。なお、いずれも次年度において修繕が予定されている。 橋梁・・・磯辺橋、豊砂陸橋（美浜区） 道路・・・美浜区区役所付近の市道 |

【土木事務所維持建設課】

| | 監査手続 | 内容 |
|---|-----------------|--|
| 1 | 道路パトロール日報等資料の閲覧 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路パトロール日報等をレビューし、発見事項の報告及び承認状況の確認 ・その他書類の管理保管状況の確認 |
| 2 | 資材管理状況の観察 | <ul style="list-style-type: none"> ・在庫管理の状況の観察 ・塩化カルシウムの残数量のテストカウントの実施 |
| 3 | 道路工事のフローの確認 | <ul style="list-style-type: none"> ・道路工事の契約～施工～検収まで管理状況の確認 ・舗装台帳の閲覧 |
| 4 | 道路パトロールの同行 | <ul style="list-style-type: none"> ・実施要領に基づき適切に実施されていることの確認 |

III 監査の結果

(1) 道路についての長寿命化計画の立案（指摘）

【現状・問題点・リスク】維持管理課

千葉県では、幹線道路については、路面性状調査により MCI 値（路面状態の評価値）が低い路線をピックアップするとともに、市民からの要望の履歴等も勘案して、配分された予算の枠内で修繕補修工事を実施する対象の道路を決定している。生活道路について

ては、住民からの通報を受けてから補修をするなど対症療法的な修繕に留まっている。このため、中長期的視点で道路に関するライフサイクルコストの最小化と長寿命化の達成を目標とした中長期的な修繕計画を策定するまでには現状至っていない。

なお、国土交通省策定の「第3次社会資本整備重点計画(平成24年度～平成28年度)」によると、「重点目標 4 社会資本の適確な維持管理・更新を行う」として、道路橋の長寿命化計画の策定率を平成28年度末までに100%にするとされている。

【結果】

道路についてのコスト発生のピークの平準化とコスト総額を縮減させるために、長寿命化計画を立案すべきである。

実際の計画立案の方法としては、例えば東京都町田市の「アセットマネジメント(道路資産の管理計画)の取り組み」などが参考になると考えられる。

町田市においては、管理する道路を①幹線・準幹線と②生活道路に分けて取り組んでいる。①幹線・準幹線については、路面性状調査のデータを活用して、将来の劣化の進み具合を推定、修繕発生コストを見積もり、計画的な修繕へと転換し、維持更新費用の平準化を行うことを目的とした計画(幹線・準幹線道路舗装管理計画)を策定している。この結果、優先順位に基づいた補修工事の実施と同時に市民への説明責任を発揮している。一方、②生活道路については、各土木事務所の道路パトロールなどによる舗装状況調査で、劣化の状況を把握、将来の修繕発生コストを見積もり、年度毎の費用の平準化を図ることを目的とした計画(生活道路舗装管理計画など)を策定している。

今後は千葉市においても、①幹線道路については、路面性状調査のデータを活用し、修繕発生コストを見積もることで中長期的な修繕計画を策定する必要がある。一方、②生活道路のうち交通量が多いなどの幹線道路に準じるような道路については、将来的に修繕計画に織り込むことが望まれる。

(2) 将来事業費用予測値と実績値との差異の要因分析(意見)

【現状・問題点・リスク】維持管理課

千葉市は、平成23年度より『千葉市橋梁長寿命化修繕計画』に基づき、橋梁の補修工事を開始している。平成23年度計画55橋に対して補修工事実施は41橋であった。補修工事実施時期に関して、NEXCO(東日本高速道路株式会社)やJR(東日本旅客鉄道株式会社)との調整が必要となるため、先送りとなった橋梁もあるが、おおむね当初の計画どおりに実施されている。

各橋梁の維持管理に係る事業費用の実績値を橋梁台帳にて記録・管理している。平成

23 年度に補修工事をした橋梁の一部について、予測値との差異を示すと以下のとおりとなる。実績値が予測値を下回っているのは入札の影響とも考えられるが、千葉市はこの差異は把握しているものの、橋梁の劣化速度を分析・予測するためのデータがまだ十分に揃っていないことから、要因分析を行う状況までには至っていない。

図 37 橋梁補修工事の事業費の予測と実績値の比較（単位：百万円）

| 整理番号 | 橋梁名 | ① 予測値 | ② 実績値 | ③ 差異 (①-②) |
|------|------|-------|-------|------------|
| 149 | 都橋 | 18.9 | 13.4 | 5.5 |
| 206 | 太田橋 | 6.3 | 6.2 | 0.1 |
| 289 | 新高洲橋 | 32.8 | 25.4 | 7.4 |

(出典)維持管理課の提出資料を元に監査人が作成

【結果】

一般的な計画のPDCA マネジメントサイクルにおいては、①Plan：計画・・・まず目標を設定し、それを具体的な行動計画に落とし込む、②Do：実施・・・計画に基づき具体的な行動を指揮命令する、③Check：確認・・・途中で成果を測定・評価する、④Action：計画見直し・・・必要に応じて修正を加え、反省点を踏まえて再計画へのプロセスへ入り、次期も新たなPDCA サイクルを進めるとされている。千葉市では、①と②までは進んでいるものの、③の途中にある。

『千葉市橋梁長寿命化修繕計画』は、5 年毎を目途に更新していくことで、将来にわたって計画の精度を高めるとされている。実績値を把握した結果、橋梁の維持管理に係る事業費用の予測値と実績値との間に差異が生じた場合、その要因を分析をすることで(③Check)、修繕計画を更新するときに将来事業費用予測の見直しに役立てることができ(④Action)。その結果、中長期的な財政負担を踏まえた改修・修繕予算の確保と計画的な保全による橋梁の長寿命化の推進に資することになるため、橋梁の維持管理に係る事業費用の予測値と実績値との差異について要因分析が必要となる。

(3) 千葉市道路管理システムの改善の推進（意見）

【現状・問題点・リスク】路政課、維持管理課

千葉市では、建設局土木部及び道路部が道路行政を担当している。現状の道路管理に関するシステムと担当部署は、下図 38 のとおりである。それぞれのシステムは、課ごとに独自に開発・運用されており、道路に関する市民からの問合せにワンストップで対応することや、情報を総合的に活用することが難しい状況にある。

図 38 道路行政に関するシステムと担当部署について

| システム名 | 担当部署 |
|---------------------------|-------|
| 千葉県道路管理システム | 路政課 |
| 法定外公共物管理システム (※1) | 路政課 |
| 道路交通情報管理システム | 道路計画課 |
| (仮) 道路災害情報支援システム (検討中) | 維持管理課 |
| (仮) 道路要望通報システム (※2) (検討中) | 維持管理課 |
| 千葉県事故位置調査システム | 維持管理課 |
| 千葉県道路照明灯管理システム | 維持管理課 |
| 維持補修管理システム | 土木事務所 |

(出典) 路政課提出資料を監査人が加工

【※1 補足】 法定外公共物管理システムは、公図、道路認定網図、都市計画図、住宅地図等のデータ上に譲与対象物、地番、図郭を描画し、地番等の属性データの登録及び管理を行うものである。

【結果】

路政課では、平成 26 年 4 月稼働を目標に「千葉県道路管理システム」の改良を検討している。「千葉県道路管理システム」は道路台帳を基礎としたものであり、千葉県所管の道路を網羅的に把握したシステムである。このため、当該システムを改善したものをベースシステムとして、他の課が運用するシステムの情報も統合していくことが望まれる(なお、監査実施時点において、路政課は、財政部及び情報統括部との協議・調整を実施している。)。統合に当たっては、法定されている要件が最優先となるが、行政サービス向上の観点から、市民からの問合せが多い項目(舗装はがれ、陥没等の道路補修等)も優先的に考慮することが望まれる。システム改善は、路政課所管の千葉県道路管理システムがベースとなるが、統合後は課を跨いでの一体運用が期待される。このため、よりよいデータベースの構築に向け、路政課のみならず道路計画課、維持管理課も積極的に関与していくことが必要となる。

なお、維持管理課が作成した「道路要望に係るシステム化 (WEB 化) の効果について」によると、「道路要望通報システム (構築検討中のため仮称) (※2) を「千葉県道路管理システム」に統合した場合、約 5,000 千円の構築費用が発生するが、導入 3 年間の累計で約 21,824 千円の人件費の削減効果が試算されている。

(4) 維持補修管理システムにおける委託業務の管理 (意見)

【現状・問題点・リスク】 土木事務所維持建設課

各土木事務所における直営での維持修繕作業実施の際の業務の完了結果は、維持補修管理システムに記録されている。しかし、業務委託での実施の場合は、業者への依頼に

至るまでの状況を当該システムの「補修内容」欄に記録されているものの、依頼後の業務進捗状況の管理は、別の紙ファイルで行い業務の完了結果を当該システムへ反映するまでには至っていない。

【結果】

直営や委託といった区別なく、必要とされる維持修繕が漏れなく実施され、かつ、その結果を維持補修管理システムにおいて事後的に見直すことができるようにするために、委託についても業務完了の結果を当該システムに反映させることが必要である。市民からの要望や苦情等への対応のためにも有用である。

(5) 維持補修管理システムの管理方針の策定（意見）

【現状・問題点・リスク】 土木事務所維持建設課

各土木事務所では、維持修繕工事の部材管理や道路パトロール作業日報の作成、問い合わせ・要望・苦情処理件数の集計などを目的として、維持補修管理システムを利用している。以前は紙媒体で作成・管理し手集計で対応していたが、当該システムの導入により、業務は大きく効率化され、今では必要不可欠なツールとなっている。

しかし、当該システムは職員の自主制作であることもあり、市販のアプリケーションソフトのように操作手順書が存在しない。また、保守や更新など管理方針が決まっていないため、制作者本人やコンピュータソフトウェアに詳しい一部の職員を除いて、トラブル発生時に対応できない可能性がある。

【結果】

仮に制作者本人など維持補修管理システムの仕様を熟知している職員が異動・退職した場合であっても、トラブルに適切に対応し、業務を円滑に継続することができるようにするため、千葉市として当該システムの保守や更新など管理方針を明確にするとともに、必要に応じて操作マニュアルや手順書を備えておくことが必要である。

(6) 橋梁の定期点検実施結果の公表（意見）

【現状・問題点・リスク】 維持管理課

千葉市は、橋梁定期点検要領に従って定期点検を実施している。しかし、その実施結果を市民に対して公表していない。

【結果】

橋梁は、市民の日常生活を支える重要なインフラである。市民へ安心安全を提供する

こと、及び約 30 百万円の歳出予算（平成 23 年度）が計上されていることから、行政にかかる説明責任を果たすうえで、実施結果を公表することは重要であると考え。そのため、点検が終了した橋梁ごとに、確認できた劣化の度合いや対処方針・対処結果など定期点検の実施結果を公表するとともに、適時更新することが望まれる。

(7) 千葉市ホームページ上での道路台帳の開示（意見）

【現状・問題点・リスク】 路政課

千葉市の道路台帳（道路台帳現況平面図）は、市内の各地域を担当する 4 つの土木事務所管理課及び本庁 6 階路政課の各窓口に設置された道路台帳管理システムでのみ閲覧可能である（年末年始と土・日・祝日を除く、午前 8 時 30 分から午後 5 時 30 分までの間）。

建設局土木部路政課によれば、市民からの電話での道路台帳の内容に関する問い合わせは 1 日当たり 20～30 件程度、窓口での道路台帳の写しの交付申請等の問い合わせは 1 日当たり 60 件程度ある。嘱託職員及びアルバイト職員の他、路政課の職員が当番制で対応しているが、時間帯によっては申請が集中し、業務に支障をきたす他、市民の待ち時間が発生することもあるとのことである。

【結果】

道路台帳は道路管理システムとして既に電子データ化されている。道路台帳を千葉市ホームページ上で閲覧可能とすることにより、市民は自宅や職場から道路台帳の閲覧が可能となり、利便性が格段に高まる。また、当番制で対応している路政課職員の負担も軽減でき（※1）、行政効率の向上も期待される。このような効果が期待されるため、ホームページ上で道路台帳を閲覧可能とし、上記の問題点を解決することが望ましい。（なお、監査実施時点において、路政課は、財政部及び情報統括部との協議・調整を実施している）。

既に、東京 23 区や一部の政令指定都市では、道路台帳の一部ないし全部を市のホームページ上で閲覧可能としている（※2）。千葉市としても、市民サービス向上の観点から他の政令指定都市の動向を踏まえ、開示範囲を検討することが望まれる。

（※1）千葉市は、道路台帳の写しによる交付の際に、コピー代を実費徴収している。

路政課における過去 3 年間の歳入平均は 251,286 円（平成 21 年度 249,760 円、22 年度 262,960 円、23 年度 241,140 円）である。一方、当該業務の従事者は、嘱託職員及びアルバイト職員の他、路政課職員が当番制で 1 名対応していることから、千葉市職員の一人当たり給与費の 6,740 千円（「職員の給与などの状況（平成 23 年度）」より）以上の人件費負担が生じていると見ることができる。

(※2) 横浜市は「横浜市行政地図情報提供システム」により、道路台帳に加えて、固定資産税路線価などの付随する情報も公開している。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/>

(8) 住民等からの問い合わせや要望・苦情の管理（意見）

【現状・問題点・リスク】 土木事務所維持建設課

住民や道路利用者からの問い合わせや要望・苦情については、その内容をすべて実地確認した上で、維持補修管理システムに受付登録して適時に対処している。しかし、土木事務所によっては、市民の側で対応すべきと判断された事項、その判断に至った過程や根拠については記録されていないケースも見られた。

具体的には、中央・美浜、花見川・稲毛及び若葉土木事務所では、要望など全件を維持補修管理システムに登録しているが、緑土木事務所では、市の管理する道路に対する問い合わせや要望苦情についてのみ登録し、実地確認により市の管理道路でない事が判明した情報は登録していない。この結果、問い合わせや要望・苦情の内容や件数が網羅的に把握できていない。

【結果】

市民への行政サービスの向上と説明責任を果たすという見地から、実地確認の結果として市民の側で対応すべきと判断された事項であっても、その判断に至った過程や根拠を残すことが望まれ、統一的な処理の運用を土木事務所に周知徹底させるべきである。また、問い合わせ内容を網羅的に把握することで事例を類型化できるため、今後の対応策の策定に役立てることが望まれる。

(9) 技能労務職の業務分担の見直し（意見）

【現状・問題点・リスク】 土木事務所維持建設課、維持管理課、人事課

現状、維持修繕関連の委託費予算額は頭打ちとなり、委託（＝維持修繕を業者に委託するケース）に比して直営（＝土木事務所の技能労務職自ら維持修繕の作業をするケース）の維持修繕の実施件数及び比率とも増加する傾向にある（図 39）。

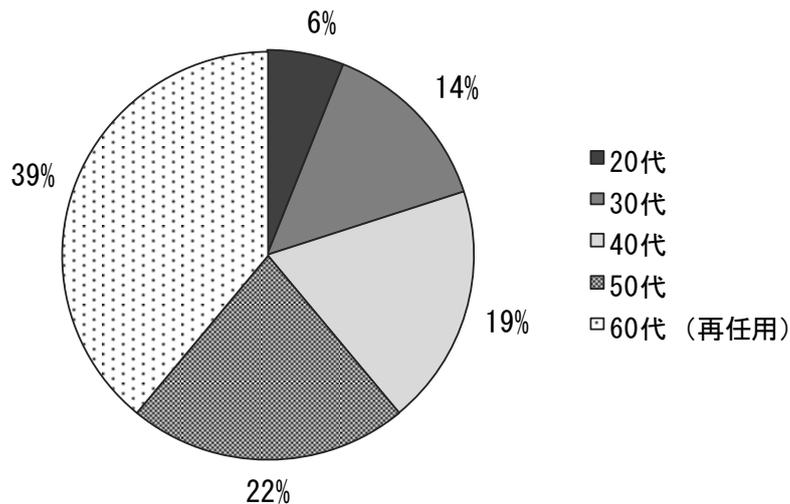
一方、直営として維持補修に従事する技能労務職の高齢化が進んでおり、平成 24 年 4 月 1 日現在では、50 歳以上が全体の 6 割程度に及び、さらには 60 歳以上の再任用者だけで、全体の 4 割程度を占めている（図 40）。

図 39 直営・委託件数と委託費の推移



(出典) 維持管理課の提出資料を元に監査人が加工

図 40 技能労務職の年齢構成割合 (平成 24 年 4 月 1 日現在)



(出典) 維持管理課の提出資料を元に監査人が加工

【結果】

千葉市は『定員適正化計画 (平成 22 年 4 月 1 日～平成 26 年 4 月 1 日)』のもと、「最小の経費で最大の効果を挙げること」、「組織及び運営の合理化に努めること」という行政運営の基本理念に鑑み、効果的で効率的な行政サービスを実現するため、定員削減を含めた職員の削減を実施している。市民の安全のための維持修繕を適時適切に実施するためには、委託と直営のバランスを総合的に勘案し、適切な人員配置など対応策を検討する必要がある。

検討に際しては、まずは技能労務職が実施している業務内容を整理すべきである。例

例えば、常温合材を使うだけの簡易な舗装の補修であったり、側溝清掃や草刈などの作業であるならば、可能な限り近隣住民や自治会の協力を仰ぎ、実施することが望ましい。一方、特殊な技術やノウハウを必要とする業務については、若い世代に技術を承継させることを念頭に入れた人員配置が求められる。

3. 小中学校施設のアセットマネジメントについて

【教育総務部企画課、学校施設課】

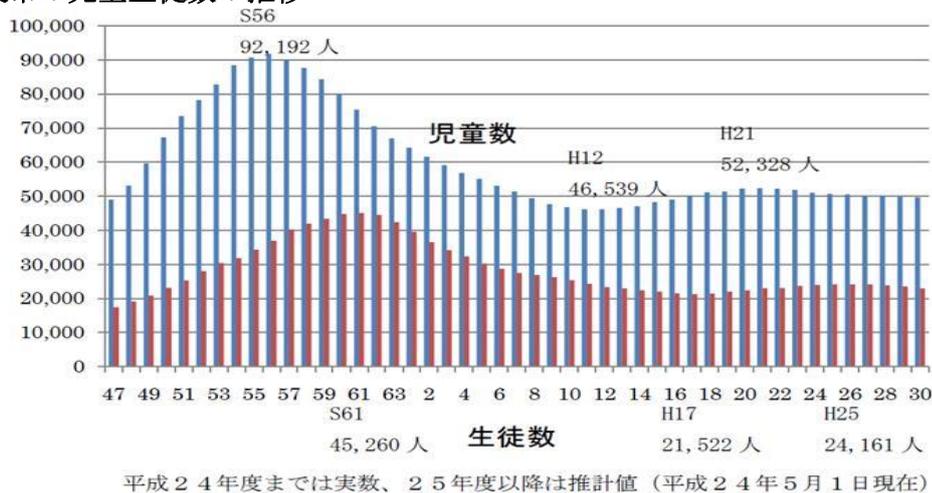
I 小中学校施設の概況

(1) 学校適正配置

千葉市では、平成 19 年 4 月に『千葉市学校適正配置実施方針』を策定した。その後、平成 24 年 3 月並びに 11 月に改訂版を策定している。

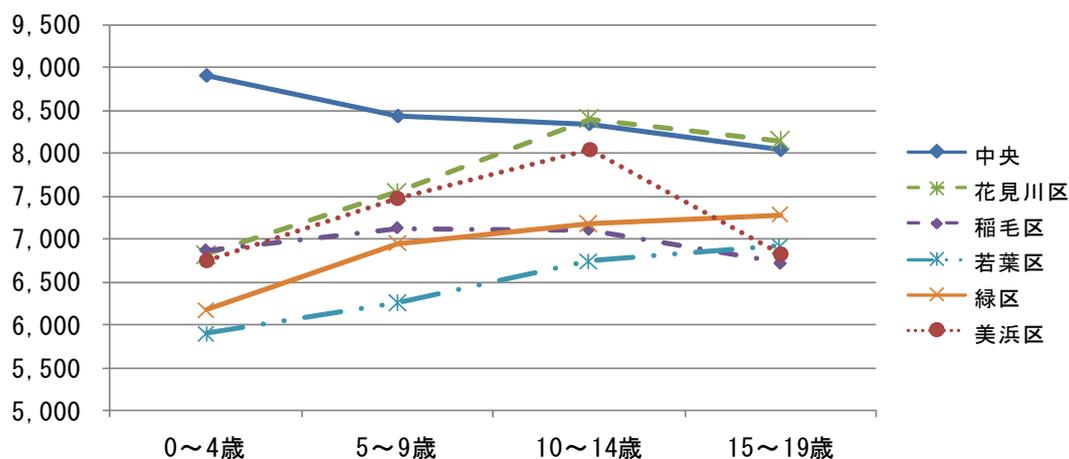
千葉市の小中学校児童生徒数は昭和 50 年代半ばまで増加傾向にあったが、その後一旦減少傾向に転じた。地域によっては開発等があったことから平成 20 年ごろに緩やかな増加のピークをむかえ、再度減少傾向へ移行しつつある状況である。

図 41 千葉市の児童生徒数の推移



(出典) 千葉市学校適正配置実施方針 (平成 24 年 11 月改訂版)

図 42 千葉市の各区別の 0 歳～19 歳人口 (平成 24 年 3 月 31 日現在)



(出典) 千葉市ホームページの各区別の年齢別人口データを元に監査人が加工

各区分に0歳から19歳の年齢別人口を見ると、中央区以外は若年齢になるに従って人口が減少している。中央区以外の各区とも若年齢層を持つ家庭が減少している。一方、中央区は市中心部の大型開発案件があることから若年齢層をもつ家庭が多くなっているものと推察される。美浜区は大型の都市開発が一段落したため、若年齢層が減少してきているものと推察される。若葉区及び緑区とも若年齢層が減少しているが、市内でも比較的郊外に位置することから、もともと人口の増減が他区と比較して著しいわけではなく若年齢の人口の減少幅は相対的に小さくなっているものと思われる。

このように市内各区の小・中学校は、昭和40年代以降の急増期から昭和60年代以降の減少期へ移行する過程において、多くの小・中学校で小規模校化が進んだ一方で、その後の開発等により地域によっては大規模校化している学校も出てくるなど、学校間における教育環境の不均衡や教育上・学校運営上の様々な問題が提起されてきている状況下にある。

『千葉市学校適正配置実施方針』によれば、「学校規模の適正化に向け、平成16年度から2年間にわたり、市内5か所、10校の小学校を対象に第1次学校適正配置に取り組み、平成18年4月に千葉市初の統合校「千葉市立花島小学校」を開校した。第1次学校適正配置の取り組みでは、通学距離、小・中学校配置のバランスなど「規模だけでなく配置からの検討の必要性」、地域コミュニティとの整合性など「学校と地域の関係を考慮することの必要性」、さらには、将来の人口推移と地域特性を考慮に入れるなど「将来を見据えた学校適正配置計画の必要性」等が課題として示された。これらの課題を踏まえ、平成18年度からは、第2次の取り組みをスタートさせ、平成19年3月に「第2次千葉市学校適正配置検討委員会」による答申を受けたところである。」としている。

適正配置に向けての取り組みの基準として、千葉市における学校の適正規模は1校当たりの学級数が小学校では12学級以上24学級以下、中学校では12学級以上24学級以下としている。また、適正通学区域圏の設定として、小学校では概ね4キロ以内、中学校では概ね6キロ以内としている。

しかしながら、平成24年度（平成24年5月1日）現在で、11学級以下の小学校は市内全体で37校で31.9%を占め、うち若葉区では60.0%となっており、また、11学級以下の中学校は市内全体で25校で44.6%を占め、うち美浜区では54.5%となっている。このような千葉市の学校規模と配置の現状を踏まえ、教育上・学校運営上の諸問題を解決するとともに、公平な教育環境を整え、教育の質の向上を図るため、学校適正配置を推進することが喫緊の課題となっている。

一方、人口減少、少子高齢化の進展などに伴って生じた、統合による学校跡施設利用の基本的な考え方として、「千葉市資産経営基本方針（平成24年1月）」に基づき、中

長期的な視点から、人口・世代構成や、周辺施設の状況、地元住民の要望などを総合的に勘案して」検討するとしている。具体的には、地元代表協議会において、統合時期及び統合校の場所などについて合意形成を行い、併せて、学校の跡施設利用についての要望を市に提出する。平成24年度における8月時点までの地元代表協議会の活動状況は、下図43のとおりである。

図43 地元代表協議会の活動状況（平成24年8月まで）

| 地区名 | 第何回 | 日付 | 会次第 |
|-------|------|------------|---------------------------------------|
| 花見川地区 | 第6回 | 平成24年6月20日 | ・花見川地区の学校適正配置の方向性について |
| 同上 | 第7回 | 平成24年8月22日 | ・花見川地区の学校適正配置の方向性について |
| 千城台地区 | 第12回 | 平成24年6月15日 | ・今年度の協議の進め方について ・千城台地区小学校の適正配置について |
| 同上 | 第13回 | 平成24年8月31日 | ・千城台地区小学校の適正配置について |
| 幸町地区 | 第27回 | 平成24年6月14日 | ・小学校の統合場所 |

（出典）千葉市ホームページの教育委員会事務局 教育総務部 企画課
各種資料を監査人が編集

（2）学校施設保全計画

千葉市の学校施設は、前掲の表で見るとおり昭和40年代以降の児童生徒数が急激に増加した時期に対応して建設されたものが多く、現時点では30年以上経過しており、老朽化が進んできている。このため、千葉市では学校施設の大規模改修を昭和60年代前半から毎年15校程度のペースで計画的に行ってきた。

これに加えて、学校耐震改修事業が開始された平成9年以降、老朽改修施設の増加に改修が追いつかない状況となり、更新時期を超過した施設の解消が問題となっている。

『千葉市新基本計画（平成24年3月）』によると、千葉市の人口推移と今後の見通しは、昭和40年代に急増したが平成27年にはピークをむかえ、その後平成47年に向けて減少する見通しである。また、65歳以上の高齢者人口は増加し、平成27年には4人に1人が、平成47年には3人に1人が高齢者となる見通しを立てている。これに対し

て、15歳未満及び15歳から64歳の人口は減少を続ける見通しである。

児童生徒数の減少に伴う学校小規模化によって、学校適正配置実施方針により学校統廃合が行われ、学校跡施設等の余剰施設が生じることになる。また、働き手の減少や経済情勢の悪化による市税収入減少によって、人口急増期に合わせて建設した学校施設の改修に伴う財源を十分に賄うことができなくなる恐れがある。

このため、学校施設課は、スクラップ・アンド・ビルドではなく引き続き維持する学校施設については、適切に維持保全し施設の長寿命化を図ることで長期的に学校施設維持コストを削減し、財政負担の平準化を図るための計画（『学校施設保全計画』）を策定した。

千葉市の学校校舎老朽化に対応した教育環境を整備する必要性があることから、『学校施設保全計画』が策定された。また、千葉市学校教育推進計画において、子どもの学びの場を支える教育環境を整える施策展開の方向性が採られている。

学校施設保全の整備方針としては、①施設の長寿命化、②施設環境の整備、③施設規模の最適化が挙げられている。この方針に対応するために、計画の期間も平成24年度から平成53年度までの30年間という長期の計画となっている。ただし、計画期間内であっても環境の変化に対応して適宜見直しを図ることとされ、5年ごとに保全計画の見直しを行うこととされている。また、各施設の改築時期については本計画期間では定めないこととしている。

学校施設の現状としては、現在、随時の改修工事（各種修繕工事）で基幹となる施設の保全を行うが、小規模な破損については小破修繕で対応している。建築後40年経過している建築物が残る学校が77校（全体の43%）あり、同じく30年経過している学校は133校（同75%）あり、施設の一律的な維持管理が全体として困難との状況下にある。

このため、施設保全対応として、①計画保全（施設の安全性や運営上重大な支障が出るものにつき、事故を未然に防ぐため、予防的見地から更新年数をもとに計画的な修繕を行うもの。）、②計画改造（既存施設の整備水準が現在の整備水準に合わなくなったことからその基準に対応した改造を行うことが必要なもの。これにより施設の長寿命化を図るもの。）、③事後修繕（施設運営上重要な支障は生じないもので、修繕の必要性が生じた都度実施するもの。応急的な対応を必要とするものも含まれる。）の3つの対応により保全を行うが、改修工事に関して各部位ごとに計画更新年数、保全分類を設定し、計画保全のうち優先度の高いものから順次対応することとしている。

『学校施設保全計画』では、シミュレーションを行って将来必要となる修繕コストを試算している。平成25年度及び平成26年度については耐震補強事業（工事）を最優先

することとしている。平成 27 年度以降 10 年間の改修経費は 324 億円と試算している。計画保全だけでも今後 30 年間で約 617 億円の改修経費と試算している。

試算結果を踏まえて、今後改修計画を具体化していくこととなるが、前述のとおり 5 年ごとの保全計画見直しを行いつつ、年度別の改修計画を策定することとなる。そのため、定期点検などによる情報収集を行い、各学校の施設の実態等を把握し、保全情報システム（BIMMS）の活用により、当該情報を一元化する。これにより関係部署と連携して保全計画に基づく年度別改修計画を策定していく。改修工事としては騒音や振動の発生する作業については学校行事の影響が少ない夏休み期間に行うこととし、必要に応じて複数年度による工事区分対応を行う。効率的な執行として、学校施設ごとの改修工事計画を策定することとしている。

(3) 学校施設の有効利用

下図 44 のとおり、空き教室割合が概ね増加傾向にある。しかしながら、空き教室を教育活動以外で活用すると、不特定多数の利用者が見込まれるものの、児童・生徒の安全が確保されないリスクがあり、活用用途は極めて限定的となっているのが実情である。

教育委員会事務局教育総務部企画課においては、全庁照会や学校側の意見を確認しながら、今後の空き教室の有効利用に向けての対応を検討している段階にある。なお、その際には、関東近県の横浜市の『余裕教室活用指針』などを参考とし、学校教育に支障がない範囲内で、地域の実情や需要に応じて積極的に活用するとともに、利用に伴う受益者負担や原状回復費等の取り決めについても定める必要性が出てくると想定される。

図 44 千葉市小学校の空き学級数の推移（平成 20 年～24 年）

| 算定式 | 項目 | H20 | H21 | H22 | H23 | H24 |
|-------|--------|------|------|------|------|------|
| ① | 普通教室数 | 2997 | 2998 | 2998 | 2923 | 2891 |
| ② | 空き教室数 | 126 | 121 | 127 | 103 | 139 |
| ③=②/① | 空き教室割合 | 4.2% | 4.0% | 4.2% | 3.5% | 4.8% |

①：学校で保有する教室のうち、普通教室として活用できる教室

②：将来計画がなく、当該校では不要となると見込まれる普通教室

なお、1 学級あたりの児童数の編制等により、普通教室として活用される可能性がある

（出典）教育委員会事務局教育総務部企画課集計資料

図 45 主な空き教室の利用用途について

| 施設活用状況 | 用途 | 学校数 | 教室数 |
|--------------|----------|-----|--------|
| 学校施設での活用状況 | 適応指導教室 | 5校 | 10教室 |
| | 教育相談指導教室 | 1校 | 4教室 |
| 学校施設以外での活用状況 | 子どもルーム | 29校 | 38.5教室 |
| | 防災備蓄庫 | 13校 | 13教室 |
| | 介護予防支援施設 | 2校 | 4教室 |

（出典）教育委員会事務局教育総務部企画課集計資料

(4) 学校耐震化

千葉県では平成9年から学校施設耐震改修事業を行っている。地震時に児童生徒の安全を確保するとともに、災害時の地域避難施設としての機能を確保する必要があることから、学校施設の耐震化を早急に実現するため平成26年度の耐震改修工事の完了を目指している。これは上記の学校施設保全計画に繋がるものであるが、学校施設耐震改修工事事業を優先して取り組んでいる。なお、学校施設を含めた市有建築物の耐震化に関して、補強が必要とされた建築物及び旧耐震基準で耐震診断が未了となっている建築物につき、計画的に耐震診断及び耐震改修を行うことを定めた『市有建築物耐震化整備プログラム』に基づき、耐震診断及び耐震改修を進めている。

また、上述のとおり学校は防災拠点としての役割を果たす必要があるため、例えば、体育館のトイレ洋便器化、地デジの受信設備の設置、災害時優先電話の整備、外部電源導入のための端子盤設置などを行っている。また非構造部材の耐震化の観点から天井照明器具や懸垂物等の落下防止対策を行い、避難所としての防災機能強化を図っている。その他、校舎屋上にプールがある場合、排水利用が可能になるような設備の設置等を行っている。更に、各学校に食料等備蓄を行っている。

II 実施した監査手続

| | 監査手続 | 内容 |
|---|-------------------|---|
| 1 | 担当者へのヒアリング及び資料の閲覧 | <ul style="list-style-type: none"> ・学校施設にかかる台帳管理状況の確認 ・学校施設の耐震化の実施状況の確認 ・修繕費用等のランニングコストの集計及び管理並びに保全計画の更新状況の確認 ・学校統廃合に至った実情、統廃合プロセスの確認（統廃合に際して、将来の児童生徒数のシミュレーションが考慮され適切に検討されているかの確認） ・学校統廃合による教育的効果、財務的効果の測定、及び実施状況の確認 ・学校跡用地の利活用状況の確認 |
| 2 | 小中学校施設の現地視察 | <ul style="list-style-type: none"> ・統廃合跡地を含む以下の小学校の視察 統廃合小学校については、旧花見川第五小学校跡地、花島小学校（花見川区）を選定した。 その他、以下4つの小学校の視察は、外壁改修工事が更新年数を大きく経過しているところを選定した。なお、平成24年度時点での更新年数超過年数は※のとおりである。 |

| | | |
|--|-------------|----------|
| | 千草台小学校（稲毛区） | ※校舎：26年 |
| | 山王小学校（稲毛区） | ※給食室：32年 |
| | 弁天小学校（中央区） | ※給食室：32年 |
| | 川戸小学校（中央区） | ※校舎：26年 |

Ⅲ 監査の結果

(1) 旧花見川第五小学校跡地利用の遅延、跡地の有効利用の検討（意見）

【現状・問題点・リスク】 市民サービス課

花見川第四、第五小学校は、花見川団地近隣にある隣同士の学校である。旧花見川第四小学校は校舎改修工事を経て、平成20年4月から花島小学校として開校し、改修工事の間、暫定的に使用していた旧花見川第五小学校は跡施設となった。旧花見川第五小学校学校施設の跡地利用の経緯については下図46のとおりである。なお、千葉市として学校統廃合及び跡地利用の最初のケースであった。

図46 旧花見川第五小学校学校施設の跡地利用の経緯

| 日付 | 内容 |
|------------|--|
| 平成16年11月 | 学区の自治会、PTA・保護者会、青少年育成委員会など地元代表による「地元代表の会」が設置された。 |
| 平成17年5月20日 | 地元側から、統合の早期実現を求める要望書が提出された。 ・地元側が学区内全世帯に実施したアンケート結果を十分配慮した統合の早期実現 ・優れた教育環境の整備 ・跡地の利用については要望の集約を進める。 |
| 平成17年7月1日 | 統合決定の発表 |
| 平成18年4月1日 | 花見川第四、第五小学校が統合し、花島小学校が開校 |
| 平成18年4月3日 | 地元側から「花見川第五小学校跡地利用等のお願い」が提出された。 ・花島小学校運動場の拡張 ・教室・体育館の活用 ・プールの撤去 ・地元町内自治会等関係組織の連携による施設の管理 |
| 平成18年10月2日 | 平成18年4月3日の要望に対応して、市側は以下の項目を実施。 ・周辺状況、他都市の状況調査の実施、庁内検討組織の設置 ・地元の要望を踏まえ全庁的な調整を行い利用方針（案）を作成 ・検討内容について中間報告の実施 ・利用方針に基づき平成20年度予算に反映 |

| | |
|------------------|--|
| 平成 19 年 6 月 13 日 | <p>旧花見川第五小学校跡の利用について市側は、利用方針案を地元側へ説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公共施設は充足しており、新たな整備は必要ないと認識 ・地域で活用する施設は、教室 3 教室、グラウンド、体育館 ・プール跡地は売却、改修費に充足したい。 |
| 平成 19 年 8 月 6 日 | <p>地元側から以下の要望あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド、体育館、教室は地元側で管理する。 ・地元管理の教室に事務的なスペースの設置、電話機の敷設 ・体育館の改修 ・グラウンド一部の整地等 |
| 平成 19 年 8 月 29 日 | <p>旧花見川第五小学校跡の利用について</p> <p>市側は、体育館については耐震診断結果によっては解体撤去する場合もあると説明。</p> <p>地元側から以下の要望あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の利用開始は平成 22 年度からでは遅い ・第 2 次学校適正配置があり早期に進めないとモデルケースにならない ・体育館は早期に利用を開始して欲しい（暫定利用の可否を検討） ・地域へ開放する教室を増やして欲しい ・グラウンド、地域開放教室利用者のために屋外トイレを設置して欲しい |
| 平成 19 年 | <p>花見川第五小学校校舎体育館の耐震診断の実施結果として、Is 値 0.5、補強した場合 0.77 であり概算工事費は 3 千万円（実際は 4 千万強であり、設計費用は除く。）</p> |
| 平成 20 年 2 月 | <p>旧花見川第五小学校跡地の利用について市側は、体育館とグラウンドの利用は方針どおりに進め、校舎は耐震診断の結果を踏まえて再検討することを説明。</p> |
| 平成 20 年 | <p>プール解体撤去</p> |
| 平成 21 年 | <p>地元側に対して市側は、平成 21 年度の事業概要を説明。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・体育館の耐震補強工事 ・校舎の改修・耐震補強実施設計 ・グラウンドの暫定利用 ・地域開放施設の管理体制の構築 |
| 平成 22 年 1 月 | <p>平成 22 年度に予定していた校舎の改修・耐震補強工事を予算案に盛り込むことができなかった。</p> |
| 平成 22 年 2 月 12 日 | <p>地元側は、陳情として</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧花見川第五小学校校舎の耐震補強を中断しないで欲しい |

| | |
|------------------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ・学校統廃合に当たり約束した地域開放を遵守して欲しい <p>それに対し、市側は、地域開放施設は必要な施設と認識、施設改修が早期に進められるように引き続き検討すると回答。</p> |
| 平成 22 年 4 月 | グラウンド及び体育館の無料解放開始 |
| 平成 22 年 12 月 | プール跡地売却 |
| 平成 23 年 1 月 | 屋外トイレ設置 |
| 平成 23 年 8 月 | 校舎再活用の方針を見直し、校舎解体のうえ、跡地を売却し、敷地内の余剰地に地域開放施設を設置する方針に変更 |
| 平成 24 年 2 月 16 日 | <p>地元側の陳情・要望として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・一方的な見直しは取り消し、住民との話し合いの実施 ・学校施設の民間への売却は反対 ・校舎解体は同意するが、跡地は地域で不足する高齢者等の健康づくりの場として活用して欲しい |
| 平成 24 年 3 月 12 日 | <p>陳情書への回答として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・耐震補強や改修工事に多額の費用を要するため、施設整備が進まなかった。 ・地元要望である「コミュニティ活動の場」を早期に実現するために今回の方針を策定 ・校舎除却後の跡地は、再活用の可能性を地元要望を踏まえて検討 |
| 平成 25 年 1 月 10 日 | <p>地元側の要望として、</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年 2 月 16 日付けの 3 項目の要望は今も変わらないが、今回改めて以下について要望する。 ・跡地の売却には強く反対します。また、校舎を撤去する前に、跡地利用の明確な方向性を示して欲しい。 ・校舎撤去後の跡地の取り扱いは、地域住民と十分に協議して決めて欲しい。 |

(出典) 市作成資料を監査人が編集

平成 23 年 8 月に跡地利用方針が変更されたが、実際にはその前の平成 22 年 1 月には校舎改修工事を次年度以降に先送りする当初予算の査定結果となり、その後現在に至るまで約 3 年現状のままとなっている。旧花見川第五小学校閉校（平成 18 年）から跡地利用方針の変更（平成 23 年）までに 5 年を要しており、相当な時間が経過したと言わざるを得ない。

なお、プール跡地を売却して改修費に充足する方針は、地元住民の要望を踏まえて実施された。これに関連して、体育館耐震補強、屋外トイレ設置、プール解体等に要した

費用は 91 百万円である一方、プール跡地売却として 75 百万円を市が収受している。市の追加負担が多少あるものの改修費用等に充足されたと見ることができる。

千葉市の財政状況を考慮するならば、旧校舍解体及び地域開放施設の整備（プレハブ等の簡易建物を設置）の財源として旧校舍跡地の売却も一つの考え方である。

旧花見川第五小学校校庭及び体育館の開放や屋外トイレの設置は、地元住民の要望を踏まえたものであり、これに、旧校舍の利用に代わり簡易建物の設置による利用が加わるならば、地域住民のニーズは相当程度満たしているものと考えられる。

図 47 旧花見川第五小学校学校施設の跡地地図



(出典) 花見川団地商店街 HP にあるアクセスマップを基に監査人が加工

旧校庭側の隣接地に千葉市花島公園がある。これは、花見川区の公園レクリエーションの中心となる総合公園として、河川区域約 15.2ha を含めた 40.4ha の「花島公園」が、昭和 63 年に都市計画決定されたもので、平成 7 年度から整備に着手し、「溪流園」、「お

花見広場、「ふれあいの広場」、「球技場」、「花島公園センター」、「川辺憩いの広場」などが次第に整備され、平成20年4月1日現在の開園面積は、14.9haとなっている。公園内の主な施設としては、花島公園センター（体育館、トレーニング室、講習室を含む総合施設）、球技場、弓道場、テニスコート、ふれあい広場（芝生広場）、遊戯広場などがある。

また、花島小学校に隣接する花見川団地には、複数の集会場が団地内に点在している他、市立花見川第三保育所の近くに花見川公民館がある。

図48 花見川団地MAP（集会場、公民館に赤丸。なお、旧花見川第五小学校閉校前）



(出典) UR 都市機構千葉地域支社 HP の団地 PR 資料を監査人が加工

【結果】

市民サービスの提供にはコストが生じることから、市の財政との兼ね合いを比較衡量する必要がある。

旧花見川第五小学校体育館の有効活用として、現状通りの使用を継続することとし、将来、大規模修繕の必要性が生じた時点において、その時点の施設の利用状況等を勘案し大規模修繕を行うか、若しくは、体育館敷地の売却可能性を踏まえ取壊しを行うかの検討を行うことが必要と考えられる。

花島公園内のスポーツ施設は有料であるが、地域開放モデルでの施設利用は無料となっている。従って、将来、大規模修繕の要否を検討するにあたり、当該時点における市の財政状況を勘案し、市の財政状況が厳しい場合には利用者に修繕コストの一部を利用料として負担してもらうことも検討に値するものと考えられる。

また、現在、コミュニティ施設として、花見川団地内の複数の集会場の設置の状況や、花見川公民館が花見川団地近隣に位置している状況がある。

これまで市が保有してきた施設を縮減することなく大規模修繕を続けることで今後も維持していくのか、市の財政状況を踏まえたレベルでの保有施設としていくのか今後検討を行うことが望まれる。

コミュニティ施設として簡易建物を設置するに際して、市の財政に負担が生じないよう旧花見川第五小学校校舎跡地売却資金から充当する計画という市側の考え方も一理あると言える。

(2) 学校統廃合計画実施の留意事項（意見）

【現状・問題点・リスク】教育総務部企画課

『学校適正配置実施方針』に基づき、地域住民などとの合意を踏まえて学校統廃合を実施していくが、統廃合の副次的な効果として、将来年度に学校校舎の計画修繕を行うボリュームが減少することがあげられる。例えば、A校とB校の両校とも校舎が1棟ずつある場合において両校が統廃合すると、存続校の校舎はそのままとすると、廃校になった学校校舎は計画修繕の対象から外れることとなる。

なお、平成22年度から平成23年度にかけて統廃合した、小学校及び中学校のケース（真砂第一小学校と真砂第四小学校が平成23年に統合し、真砂東小学校となり、当面は旧真砂第四小学校を仮校舎として使用し、平成25年度に旧真砂第二中学校跡施設に移転する計画である。旧真砂第一小学校は、障害福祉サービス事業所、地域活動支援センター、真砂コミュニティセンター、自治会集会所、特別養護老人ホームで使用することとなった。また、真砂第一中学校と真砂第二中学校が平成23年度に統合し、真砂中学校となり、平成24年7月まで旧真砂第二中学校を仮校舎として使用した。平成24年8月に旧真砂第一中学校跡地に移転した。）では、平成22年度と23年度の光熱水費及び修繕料の差額は学校財務課の集計によると、100万円から150万円程度と小額である。

なお、統廃合に伴うランニングコストとしては、上記光熱水費に係る基本料金部分も考慮する必要がある。

図 49 統廃合に伴うランニングコストの削減実績

1 小学校

(単位：円)

| 年度 | 校名 | 光熱水費 | 修繕料 | 備考 |
|---------------|-------|-----------|-----------|-------------|
| H 2 2 | 真砂一小 | 4,557,239 | 447,073 | |
| | 真砂四小 | 4,881,747 | 643,881 | →H23 真砂東小 |
| | 計 | 9,438,986 | 1,090,954 | |
| H 2 3 | 旧真砂一小 | 2,276,192 | 0 | 幼稚園使用 |
| | 真砂東小 | 6,384,788 | 791,028 | 統合校 |
| | 計 | 8,660,980 | 791,028 | |
| H 2 2 - H 2 3 | 前年差額 | 778,006 | 299,926 | 計：1,077,932 |

2 中学校

(単位：円)

| 年度 | 校名 | 光熱水費 | 修繕料 | 備考 |
|---------------|-------|-----------|-----------|-------------|
| H 2 2 | 真砂一中 | 3,315,698 | 673,333 | |
| | 真砂二中 | 3,702,212 | 699,300 | →H23 真砂中 |
| | 計 | 7,017,910 | 1,372,633 | |
| H 2 3 | 旧真砂一中 | 1,832,313 | 0 | 改修工事 |
| | 真砂中 | 4,217,316 | 810,783 | 統合校 |
| | 計 | 6,049,629 | 810,783 | |
| H 2 2 - H 2 3 | 前年差額 | 968,281 | 561,850 | 計：1,530,131 |

(出典) 小学校・中学校とも教育委員会教育総務部学校財務課作成資料

千葉市の財政状況を踏まえるならば、総量縮減の観点から上表のような経常的に生じるコスト削減の見地よりも、将来生じるであろう大規模修繕コストの削減に留意することも検討する余地がある。

【結果】

学校統廃合は地域住民の合意を基本的に重視して進めることから、スピードを速めるにも一定の限界があるが、将来年度の計画修繕コスト削減を地域住民に対して十分に説明することも市の資産経営上意味のあることと考えられる。

(3) 学校校舎の外壁補修（意見）

【現状・問題点・リスク】 教育総務部学校施設課

監査人は、平成 24 年 8 月上旬に所管部課の協力のもと、市内数校の校舎等の視察を行った。川戸小学校では校舎底部分の外壁剥落の可能性があり、事前に当該部分を落とした上で、腐食を防ぐため鉄筋部分を覆う応急的な補修しかなされていない状況であった。



（川戸小学校校舎底部分の外壁欠落写真。鉄筋の腐食を防ぐため、応急的な措置による補修を行っている。平成 24 年 8 月 7 日包括外部監査人補助者が撮影。）

【結果】

鉄筋の腐食を防ぐための応急的な補修はなされているが、外壁ひび割れの状況（上記写真において、丸で囲った部分）はそのままとなっており、外壁欠落の可能性は必ずしもなくなったとはいえない状況である。外壁欠落落下事故を防ぐためにも類似の箇所があるか否かの現状調査及び速やか且つ適切な補修が望まれる。

(4) 学校校舎の排水溝の土砂除去（意見）

【現状・問題点・リスク】 教育総務部学校施設課

監査人は、平成 24 年 8 月上旬に所管部課の協力のもと、市内数校の校舎等の視察を行った。

山王小学校では、教室横に隣接しているベランダは、学童による清掃により排水溝部分の水はけが適切に維持されている。一方、経年劣化した屋根には防水シートが貼ってあるが、排水溝部分に土砂が溜まり草が生え、水溜りができ、水はけが悪く、防水シートの劣化を早めることに繋がりがかねない。

【結果】

土砂除去に際して危険のない範囲で、排水溝部分の土砂の除去を適宜行うことにより、防水シートの劣化を防ぐことができ、結果として修繕コストを抑えることが可能となろう。よって、用務員等により実施可能な範囲において、排水溝部分の土砂の除去を適宜行う必要がある。

4. スポーツ施設のアセットマネジメントについて

【スポーツ振興課】

I スポーツ施設の概況

(1) 所管施設

スポーツ振興課が所管しているスポーツ施設は、下図 50 のとおりである。

図 50 スポーツ振興課所管のスポーツ施設一覧

| 施設名 | 所在地 | 施設種別 |
|-------------|----------------|---|
| 千葉ポートアリーナ | 中央区問屋町 1-20 | メインアリーナ・サブアリーナ・トレーニング室 (1) ・ (2) ・体力測定室 |
| こてはし温水プール | 花見川区三角町 750 | プール・スポーツ室・多目的ホール・研修室 |
| 武道館 | 中央区末広 2-11-24 | 柔道場・剣道場・弓道場 |
| 宮野木スポーツセンター | 稲毛区宮野木町 2150-4 | 体育館・庭球場・野球場 |
| 北谷津温水プール | 若葉区北谷津町 327-1 | プール |
| 中田スポーツセンター | 若葉区中田町 1200-1 | 球技場・庭球場・野球場・多目的運動場・グラウンドゴルフ場 |
| みつわ台体育館 | 若葉区みつわ台 3-3-1 | 体育館 |
| 古市場体育館 | 緑区古市場町 477-277 | 体育館 |
| 相撲場 | | 相撲場 |
| 高洲市民プール | 美浜区高洲 4-2-1 | プール・体育館 |
| アクアリンクちば | 美浜区新港 224-1 | アイススケート場・温浴施設 |
| 市民ゴルフ場 | 若葉区下田町 1005 | ゴルフ場 |
| 大宮スポーツ広場 | 若葉区大宮町 3417 | 野球場・庭球場・多目的広場 |
| 宮崎スポーツ広場 | 中央区宮崎 2-5-14 | 庭球場 |

(出典) スポーツ振興課の提出資料

(2) 利用者数の推移

スポーツ振興課が所管するスポーツ施設の平成19年度以降の利用者数は、下図51のとおりである。

図51 スポーツ振興課所管のスポーツ施設の利用状況推移（単位：人）

| 施設名 | | 平成23年度 | 平成22年度 | 平成21年度 | 平成20年度 | 平成19年度 |
|-------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| ポートアリーナ | メインアリーナ | 118,490 | 169,294 | 149,474 | 142,242 | 169,712 |
| | サブアリーナ | 35,695 | 39,354 | 48,555 | 43,175 | 38,658 |
| | トレーニング室(1) | 19,018 | 20,809 | 24,295 | 21,746 | 20,786 |
| | トレーニング室(2) | 9,567 | 11,210 | 10,919 | 11,953 | 11,230 |
| | 体力測定室 | 269 | 148 | 273 | 665 | 527 |
| | 附帯施設 | 9,367 | 14,893 | 14,426 | 11,950 | 17,155 |
| 小計 | | 192,406 | 255,708 | 247,942 | 231,731 | 258,068 |
| こてはし温水プール | 温水プール | 285,897 | 287,884 | 287,638 | 283,425 | 284,873 |
| | スポーツ室 | 23,359 | 22,929 | 23,437 | 23,314 | 23,034 |
| | 研修室(1) | 4,537 | 8,508 | 5,321 | 5,185 | 4,694 |
| | 研修室(2) | | | | | |
| | 研修室(3) | | | | | |
| | 多目的ホール | 2,784 | 3,014 | 3,890 | 5,413 | 3,352 |
| 小計 | | 316,577 | 322,335 | 320,286 | 317,337 | 315,953 |
| 武道館 | 柔道場 | 12,606 | 11,872 | 13,987 | 13,853 | 13,683 |
| | 剣道場 | 11,682 | 12,781 | 13,969 | 15,224 | 15,774 |
| | 弓道場 | 6,864 | 7,192 | 7,887 | 7,650 | 7,233 |
| 小計 | | 31,152 | 31,845 | 35,843 | 36,727 | 36,690 |
| 宮野木スポーツセンター | 体育館 | 45,128 | 43,770 | 45,617 | 46,508 | 42,633 |
| | 野球場 | 13,042 | 12,404 | 11,712 | 10,490 | 10,969 |
| | 庭球場 | 16,798 | 14,062 | 16,871 | 14,781 | 19,244 |
| 小計 | | 74,968 | 70,236 | 74,200 | 71,779 | 72,846 |
| 北谷津温水プール | 温水プール | 82,696 | 87,636 | 84,198 | 86,082 | 89,357 |
| 中田スポーツセンター | 野球場 | 10,065 | 11,388 | 11,437 | 9,343 | 10,198 |
| | 球技場 | 3,662 | 2,420 | 2,389 | 1,641 | 3,132 |
| | 多目的運動場 | 1,113 | 1,102 | 1,147 | 755 | 1,089 |
| | 庭球場 | 23,669 | 22,849 | 23,844 | 22,985 | 21,970 |
| | グラウンドゴルフ場 | 14,226 | 12,892 | 12,275 | 9,192 | 7,282 |
| 小計 | | 52,735 | 50,651 | 51,092 | 43,916 | 43,671 |
| みつわ台体育館 | 体育館 | 35,323 | 38,909 | 42,535 | 40,800 | 37,866 |
| 古市場体育館 | 体育館 | 30,277 | 42,068 | 45,082 | 44,210 | 43,621 |
| 相撲場 | 相撲場 | 2,076 | 2,085 | 2,115 | 2,091 | 1,890 |
| 高洲市民プール | 体育館 | 41,558 | 41,024 | 44,223 | 44,306 | 41,025 |
| | 水泳プール | 0 | 35,337 | 24,498 | 27,631 | 27,279 |
| 小計 | | 41,558 | 76,361 | 68,721 | 71,937 | 68,304 |
| アクアリンクちば | スケートリンク | 170,383 | 173,442 | 183,095 | 169,364 | 169,836 |
| | 温浴施設 | 328 | 38,092 | 38,684 | 40,769 | 44,245 |
| | 小計 | 170,711 | 211,534 | 221,779 | 210,133 | 214,081 |
| 市民ゴルフ場 | ゴルフ場 | 24,649 | 24,050 | 26,408 | 12,063 | |
| 大宮スポーツ広場 | 庭球場 | 5,741 | 5,584 | 5,740 | 5,736 | 6,114 |
| | 野球場 | 14,883 | 14,599 | 16,259 | 16,238 | 16,588 |
| | 多目的広場 | 32 | 0 | 32 | 159 | 98 |
| 小計 | | 20,656 | 20,183 | 22,031 | 22,133 | 22,800 |
| 宮崎スポーツ広場 | 庭球場 | 9,170 | 9,683 | 10,215 | 9,851 | 10,032 |
| 所管施設合計 | | 1,084,954 | 1,243,284 | 1,252,447 | 1,200,790 | 1,215,179 |

(出典) スポーツ振興課の提出資料

平成 22 年度までは、年間 120 万人程度の利用者数で推移していたが、平成 23 年度は東日本大震災の影響もあり、利用者数は減少している。

(3) スポーツ施設の建物の状況

下図 52 は、スポーツ振興課が所管するスポーツ施設のうち、旧耐震基準で建築した建物の状況を示した表である。

図 52 千葉市のスポーツ振興課所管スポーツ施設（建物）の状況

| 施設名称 | 施設種別 | 建物構造 | 建物延床面積(㎡) | 建築年月日 | 耐震診断結果 | | 増築改築の有無 | 施設整備費補助の有無 |
|----------|------|----------------|-----------|------------|--------|-------------------|---------|------------|
| | | | | | IS値 | 耐震補強の必要性 | | |
| 武道館 | 柔道場 | 鉄筋コンクリート造2階建 | 1391.6 | 昭和39年3月31日 | 0.56 | 必要 (県所有(無償貸借)) | 無 | 無 |
| | 剣道場 | | | | | | | |
| | 弓道場 | | | | | | | |
| 高洲市民プール | 体育館 | 鉄筋コンクリート造3階建 | 1493.23 | 昭和47年2月1日 | 0.66 | 不要 | 無 | 無 |
| 北谷津温水プール | プール | 鉄筋コンクリート造平屋建 | 1805.12 | 昭和54年11月1日 | 0.85 | 不要 | 無 | 無 |
| みつわ台体育館 | 体育館 | 鉄骨鉄筋コンクリート造平屋建 | 1151.15 | 昭和56年3月1日 | 1.00 | 不要 | 無 | 無 |

(出典) スポーツ振興課の提出資料を監査人が加工

高洲市民プール、北谷津温水プール、みつわ台体育館の IS 値は、一般的に耐震補強が不要と判断される 0.6 以上の水準にあるが、武道館の IS 値は 0.56 と、一般的に耐震補強が必要とされる 0.6 未満の水準にある。

II 実施した監査手続

| | 監査手続 | 内容 |
|---|-------------------|--|
| 1 | 担当者へのヒアリング及び資料の閲覧 | <ul style="list-style-type: none"> ・スポーツ施設に係る資産台帳の管理状況の確認 ・スポーツ施設の耐震強化及び長寿命化計画の遂行状況の確認 ・スポーツ施設のコストの集計及び管理状況の確認 ・スポーツ施設の修繕内容についての確認 |
| 2 | スポーツ施設の現地視察 | <ul style="list-style-type: none"> ・中央区に所在する武道館の視察 <p>※視察場所は、IS 値が基準 (0.6) 未満のところを選定した。</p> |

III 監査の結果

(1) 武道館の耐震改修と今後のあり方（意見）

【現状・問題点・リスク】 スポーツ振興課

現在、武道館の土地は千葉市が保有している。建物は千葉県が保有しているため、千葉県から無償で建物の貸与を受けている。武道館の IS 値は 0.56 と、一般的に耐震補強

が必要とされる 0.6 未満の水準にある。しかしながら、平成 19 年度に千葉県との耐震改修にかかる協議を行ったものの、千葉県としては、無償貸付している施設に対する耐震改修を行う予定はないとのことであった。その後も千葉県の予定に変更は無く、千葉市側においても、耐震改修に係る具体的な計画が策定されていない。そのため、千葉市が耐震改修を実施することができない状況にある。

なお、千葉市武道館の現在に至るまでの経緯は下図 53 のとおりである。

図 53 千葉市武道館の供用経緯

| 年月日 | 内 容 |
|--------------|---|
| 昭和 39 年 3 月 | 千葉市が財団法人千葉県開発公社から用地を買収し、同用地を千葉県に無償貸与 |
| 昭和 39 年 10 月 | 千葉県が同用地に千葉県武道館を建設・竣工 |
| 昭和 56 年 8 月 | 千葉県が千葉県総合スポーツセンター(稲毛区天台)に、新たに千葉県武道館を建設 千葉市が旧千葉県武道館の建物を千葉県より無償貸借(3年更新で現在まで継続) |
| 昭和 56 年 10 月 | 千葉市武道館として供用開始 |

(出典) スポーツ振興課提出資料

【結果】

千葉市が千葉県に確認したところ、無償譲渡は困難であるため有償譲渡になるということである。なお、千葉県が所有との現状でも千葉市による耐震改修は可能な状況ではある。今後、千葉市が使用者として主体的に耐震改修を進めるのか、それとも今後の施設の稼働見込み及び老朽化の状況を見極めながら、施設の統合を図るのか方針検討を進めていく必要がある。

なお、施設の状況は次の通りである。

- ・千葉市武道館では柔道場、剣道場及び弓道場を備えている。
- ・近隣の千葉市中央コミュニティセンター内に柔・剣道場が存在している。
- ・弓道場施設としては近隣に青葉の森公園内に弓道場があるが、県有施設であることから統合は難しい。
- ・千葉市では、花島公園スポーツ施設に公園管理課が管理している弓道場を有しているが、花島公園スポーツ施設の弓道場の利用者数は、平成 20 年度の 10,300 人をピークとして、年々利用者数が低下している状況にある。

(2) 中期保全計画の見直し（意見）

【現状・問題点・リスク】 スポーツ振興課

千葉市は、施設の予防保全（計画的保全）を推進し、施設の安全性と快適性の向上、将来コストの削減及び長寿命化を目的として、『中期保全計画』（平成24年度～28年度）を策定した。

しかしながら、平成24年度から平成26年度までの新基本計画第1次実施計画においては、武道館の改修計画は織り込まれておらず、将来見通しも立っていない。現状、不具合のある箇所のうち緊急度・重要度の高い箇所から順に、予算の範囲内で修繕するにとどまっており、『中期保全計画』に基づく資産経営を実行しているとは言えない。

【結果】

現状、新基本計画第1次実施計画（平成24年度～26年度）上の武道館の改修は、先送りとなっている。今後、予算措置されるかどうか不透明な中で、具体的にいつ改修が実施されるか不明である。資産経営の観点からは、今後も武道館として施設を維持・運営すべきかどうかを検討したうえで、予算化の確度が高い場合には、現在の『中期保全計画』（平成24年度～28年度）を見直すことも必要と考える。

以 上