資料４

モデル事業（先導事業）の抽出について（案）

１．モデル事業について

鎌倉市公共施設全体の配置計画は、平成 26 年度中に鎌倉市公共施設再編計画として取りまとめる予定であるが、第３次鎌倉市総合計画次期基本計画実施計画が平成 26 年度から先行して開始されること、また、喫緊の対応が求められる施設があることなどを踏まえ、全市的な公共施設再編の取組をけん引する先導的な事業をモデル事業と位置付け、先行的に再編に向けた検討を実施していく。

モデル事業については、その緊急性や課題の重要性等を踏まえ、平成 26 年度からの次期基本計画前期実施計画に位置付け、施設・機能の将来のあり方を整理した上で、順次実行計画（施設計画、運営計画、事業手法等）を策定し、再編事業を進めていく。

＜モデル事業抽出の主な考え方＞

モデル事業の抽出の考え方については、次の項目に該当する事業について、優先的にモデル事業として位置付ける。

①緊急性

・旧耐震基準の建物で老朽化が著しく、施設の機能を維持するために、耐震対策・老朽化対策等の早急な対応が求められ、多大な経費を必要する施設。

・現行の運営経費が多大であり、その見直しを行うのに適切な時期（契約更新時期が近いなど）である施設。

②汎用性

・同じ課題を抱える施設の再編事業推進へのきっかけとなり、先行実施する内容が活用できる等、汎用性や波及効果が高い事業。

③財政効果

・財政的効果などが大きく得られる見込みがあり、市民にも市の再編計画の取組メッセージを明確に伝えられる事業。

＜モデル事業の抽出＞

上記の考え方を踏まえ、それぞれの施設が次頁に示す検討の視点と整合しているかを確認した上で、レイ・ウェル鎌倉、市営住宅、鎌倉芸術館の 3 施設をモデル事業（案）として抽出した。

■検討の流れ（視点と検証内容）

検討1：公共施設としての望ましいあり方

社会経済情勢が大きく転換する中で、公共施設の更新コスト不足という問題に対応していくためには、既存の公共施設について施設と機能を切り離してあり方を見直し、公共施設にこだわらない公共サービスの提供を図る必要がある。

視点１　提供する“機能”の適正化
- **検証１：行政サービスとしての必要性**
  （法令上の義務付け、行政関与の必要性、設置目的の達成状況）
- **検証２：サービス提供能力の妥当性**
  （他用途の施設における同種・類似機能の有無、
  サービス提供能力と利用状況のバランス、サービス対象者の動向）
- **検証３：市以外が保有する施設で代替する必要性**
  （他自治体等の公共施設による代替可能性、民間の保有する施設による代替可能性）

視点２　機能提供に利用する“建物”の適正化
- **検証４：施設単独で見た建物総量の削減可能性**
  （建物の特殊性：既存建物の利用可能性、集約化、統廃合の可能性）
- **検証５：他施設との連携による建物総量の削減可能性**
  （複合施設化の可能性、共同化・多機能化の可能性）

検討2：既存公共施設の状況確認

公共施設としての望ましいあり方は、公共施設の本来の特性を踏まえた理想的なものであり、策定する計画や目標設定を現実的なものとするためには、現在保有する公共施設の状況を考慮した施設再編の実行性を確保する必要がある。

視点３　既存施設（建物）の状況
- **検証６：建物の安全性**（耐震性の有無、老朽化の状況）
- **検証７：建物の性能**（性能向上に向けた改修の必要性）

視点４　既存施設の配置状況
- **検証８：再編可能性のある施設の集中・分散の状況**
  （施設間の距離や地理的条件から見た再編の可能性）
- **検証９：津波浸水地域における施設の状況**
  （津波被害を想定した再編の可能性）

検討3：効率的・効果的な事業実施の方法

更新コストが不足するという問題に対処するためには、公共施設の保有を続ける際に発生するあらゆるコストの削減を図る必要があり、特に短期計画策定のレベルで具体化する際には、民間等を活用した事業手法等の検討が求められる。

視点５　施設（建物・土地）保有の方法
- **検証 10：既存の建物・土地を活用したサービスの提供**
  （低未利用建物・土地の有効活用、民間等の建物の活用）
- **検証 11：低未利用建物・土地の資産としての活用**

視点６　建物保全の方法
- **検証 12：最適な主体・手法による建物保全の実施**

視点７　施設運営の方法
- **検証 13：最適な主体・手法による施設運営の実施**

再編計画（中長期計画）の策定

再編計画（短期計画）の策定

２．モデル事業（案）

(1) 勤労福祉会館（レイ・ウェル鎌倉）

①施設概要

表　レイ・ウェル鎌倉の施設概要

施設名称(分類)	勤労福祉会館（福祉施設）	施設外観写真
所在地	小袋谷２－１４－１４	
建設年度	昭和 49 年度	
敷地面積	2,235.80 ㎡	
建築面積	903.01 ㎡ 建ぺい率 40.38%（60%）	
延べ面積	3,943 ㎡ 容積率 176.35%（200%）	
管理運営形態	指定管理者	
運営時間	9:00～22:00	
利用状況	平成 23 年度実績 利用件数：4,696 件（総数）　利用者数：58,167 人（総数）	
居室構成	ホール（412 席）、会議室（４室）、和室（３室）、美術・工芸用の造形室、ダンスなどに利用できる多目的室のほか、パーティ・会食に利用できる集会室がある。また、子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所併設が併設	

図　施設配置図

大船駅、北鎌倉駅から徒歩約 17 分
駐車台数　16 台

②現状及び課題

視点１　提供する“機能”の適正化

検証１　行政サービスの必要性

【法令上の義務付け】

勤労福祉会館（以下、レイ・ウェル鎌倉）は、法令上の設置義務はなく、条例に基づき、勤労市民の福祉の増進と文化の向上を目的に設置された施設（鎌倉市勤労福祉会館条例 S49.4.1）である。

【行政関与の必要性】

勤労福祉会館は当初、大船支所、結婚式場、ホール、会議室、和室を含む施設として開設している。現在はホール・会議室・和室等の貸館機能の他、子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所が併設（入居）している。

併設する子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所については、市民の福祉増進を守るための行政サービスとして、行政が関与する必要性の高い機能と考えられる。

表　レイ・ウェル鎌倉の沿革

昭和 49 年　5 月	鎌倉市勤労福祉会館開設 （大船支所・結婚式場[披露宴会場]・ホール・会議室・和室）
昭和 58 年　1 月～7 月	大船支所の移転・会館改修工事（支所部分を会議室・造形室に変更など）
平成 2 年　1 月	名称を「レイ・ウェル鎌倉」に決定（公募）（LABOUR[労働]・WELFARE[福祉]）
平成 10 年　8 月	結婚式業務廃止（披露宴会場は第１集会室と第２集会室に、着付室を第２、第３和室に、親族控室は第３、第４会議室に、式場は倉庫に転用）
平成 14 年　4 月	事務室移転（第３会議室と第２会議室の一部を転用） 応接室を倉庫に転用 旧事務室は保守管理室と雇用支援コーナーに転用
4 月	ファミリーサポートセンター入居
7 月	子育て支援センター入居
10 月	(社)鎌倉市勤労者福祉サービスセンターが管理を受託 土日の窓口事務、平日昼休みの時間帯の窓口事務開始
平成 18 年　4 月	指定管理者制度導入
8 月	休日急患歯科診療所入居

【設置目的の達成状況】

レイ・ウェル鎌倉は、勤労市民の福祉の増進と文化の向上を目的にホール、結婚式場、会議室を設置したが、利用状況の変化に対応し、結婚式場を会議室にする等の用途変更を行っている。また、貸館部分は生涯学習センターに近い使われ方がされている。

検証 2　サービス提供能力の妥当性

【他用途の施設における同種・類似機能の有無】

近隣にある同種・類似施設として、ホール機能は鎌倉芸術館（大ホール 1500 席、小ホール 600 席）、貸室機能については大船学習センター等がある。

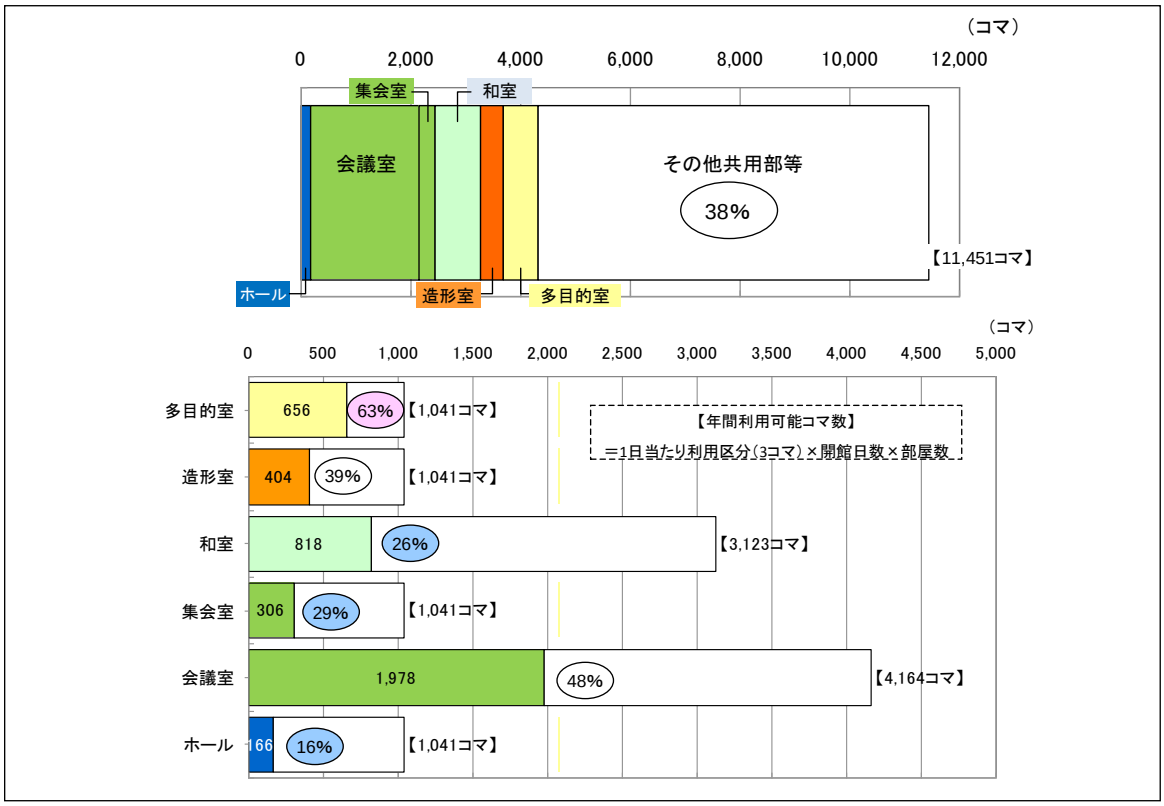
子育て支援センターについては、大船、深沢、鎌倉の 3 地区に設置されている。ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所については、同種・類似機能は無い。

【サービス提供能力と利用状況のバランス】

機能別（部屋の種別）の稼働率をみると、多目的室が最も高く約 63%、会議室が約 48%で比較的よく使われているが、その他は全て 40%未満で、特にホールの稼働率は 16%にとどまっており、施設全体の稼働率は 38%と低利用となっている。

なお、利用者数の推移を見ても、平成 21～23 年度では減少傾向にあり、3 か年で約 4 千人減少している。

図　利用機能別稼働率



出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

表　レイ・ウェル鎌倉の利用状況（平成 24 年版鎌倉の統計より抜粋）

単位：件・人　　（各年度中）

区分		平成21年度		平成22年度		平成23年度	
		件数	利用者	件数	利用者	件数	利用者
ホール・会議室等	計	4,761	62,781	4,571	58,479	4,696	58,167
	ホール	186	16,207	173	15,866	173	16,004
	会議室	2,226	21,483	2,075	19,990	2,115	19,704
	集会室	308	11,230	317	9,814	325	9,671
	造形室	435	3,322	412	3,111	425	3,049
	和室	781	3,087	905	3,236	948	3,836
	多目的室	825	7,452	689	6,462	710	5,903

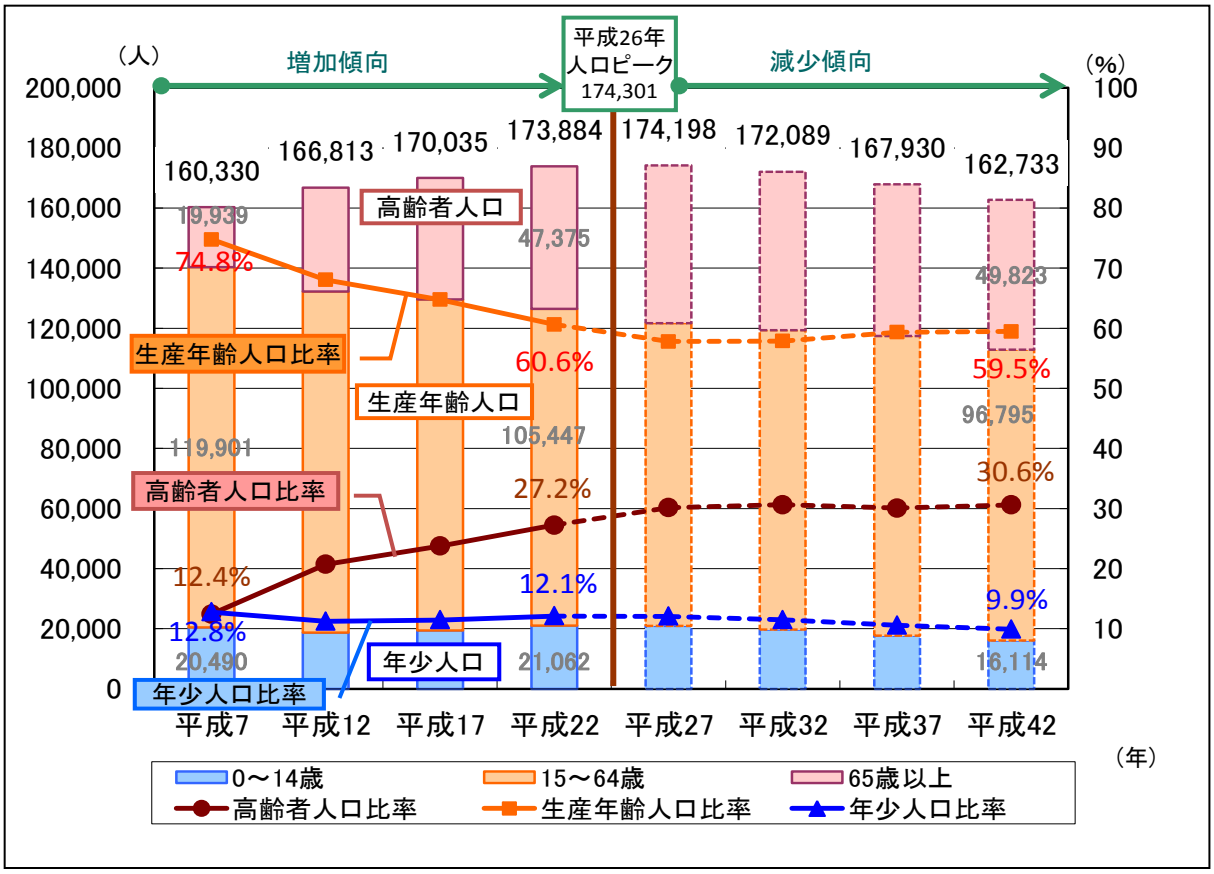
資料：産業振興課

【サービス対象者の動向】

ホール、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所については、広域的な利用圏域として、市内全域の市民が享受すべき機能である。そのことを踏まえると、今後、総人口の人口減少が見込まれているため、大きく利用が増加することは考えにくい。

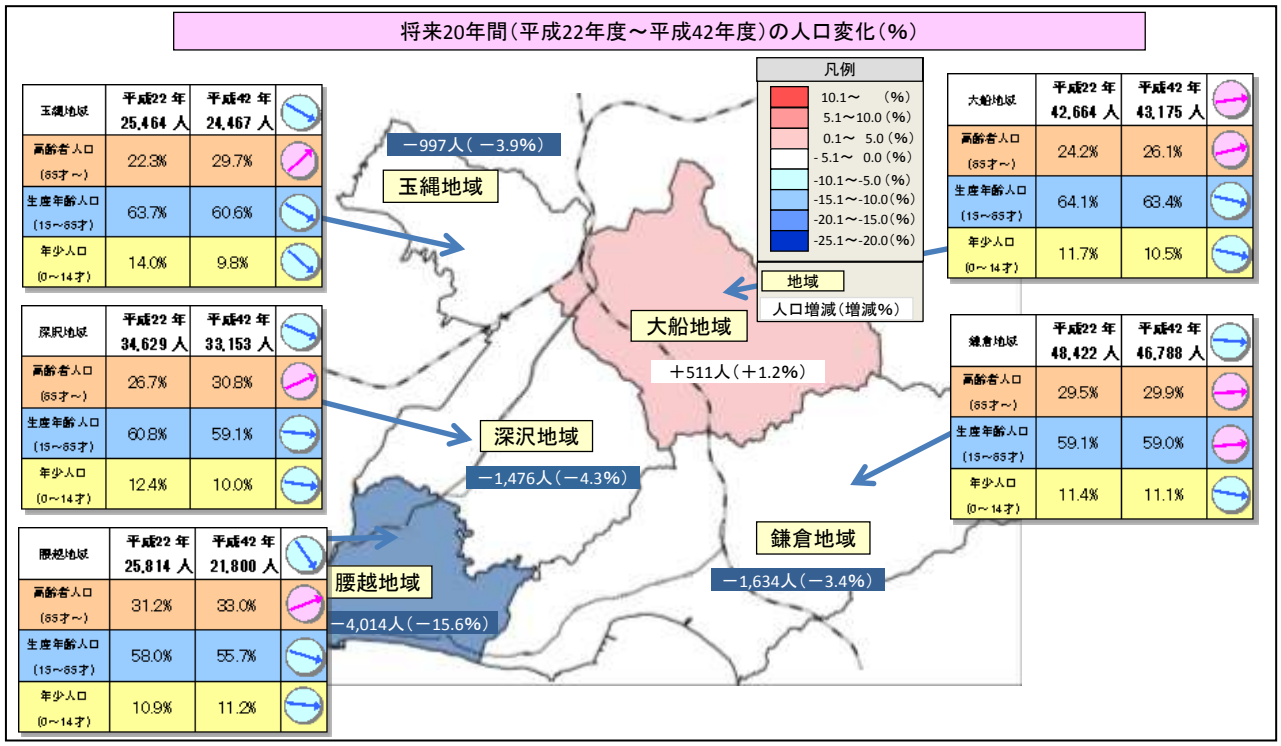
貸室や子育て支援センターについては、地域的な利用圏域の機能として捉え、大船地域の人口動向を見ると、平成 42 年度まで人口増加が見込まれているものの微増（511 人）であり、年少人口は減少傾向であるため、広域的な利用圏域の施設と同様に、大きく利用が増加することは考えにくい。

図　年代別人口の将来推計（再掲）



データの出所：鎌倉市将来人口推計調査（平成 24 年 3 月）、平成 7～平成 12 の各年 1 月 1 日国勢調査資料
出典：鎌倉市公共施設再編計画基本方針（平成 25 年 4 月）

図　地域別の将来 20 年間の人口推計（公共施設再編計画基本方針より抜粋）



データの出所：鎌倉市将来人口推計調査（平成 24 年 3 月）
出典：鎌倉市公共施設再編計画基本方針（平成 25 年 4 月）

検証３　市以外が保有する施設で代替する必要性

【他自治体等の公共施設による代替可能性】

ホール機能に着目すると、隣接市区（横浜市（戸塚区、栄区、金沢区）、藤沢市、逗子市）まで範囲を拡大すれば、400 席前後（300～500 席）を有するホールは、横浜市内に２箇所、藤沢市に１箇所ある。

表　近隣市（隣接市区）のホール一覧

施設名	所在	収容人数	建築年	備考
横浜市戸塚公会堂	横浜市戸塚区	568	1978（S53）	
戸塚区民文化センターさくらプラザ		453	2013（H25）	
横浜市栄区公会堂	横浜市栄区	604	1991　(H3)	
横浜市栄区民文化センター リリス		300	1998（H10）	
神奈川県立地球市民かながわプラザ		292	1998（H10）	中エンドステージ
横浜市金沢公会堂	横浜市金沢区	528	1971（S46）	
藤沢市民会館	藤沢市	1380	1968（S43）	大ホール
		434		小ホール
藤沢市湘南台文化センター 市民シアター		600	1990　(H2)	
藤沢市労働会館		219	1976（S51）	
逗子文化プラザホール	逗子市	555	2005（H17）	大ホール
		160		小ホール

【民間の保有する施設による代替可能性】

ホール機能以外の貸室機能等は、民間建物の空き室等を利用して代替することも考えられる。

視点２　機能提供に利用する“建物”の適正化

検証４　施設単独で見た建物総量の削減可能性

【建物の特殊性：既存建物の利用可能性】

ホール機能については音響設備や舞台装置等の特殊設備が必要となるため、一般的な建物において提供は困難なサービスである。

ホール機能や貸室などの集客機能を有しているが、駅からの距離（徒歩 17 分）、路線バスの便数、駐車台数（16 台）の交通に関する条件が、集客施設としては不利な状況になっている。

貸室、子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所については、居室空間として特別な機能は必要なく、一定のスペースがあれば、他の施設（民間建物含む）に移設することが可能である。

【集約化、統廃合の可能性】

貸室機能に着目すると、近隣の鎌倉芸術館や大船学習センターと同種サービスを提供

しているため、これらの施設との集約化、統合の可能性は考えられる。

検証５　他施設との連携による建物総量の削減可能性

【複合施設化の可能性】

現状で、レイ・ウェル鎌倉（ホール、貸室）、子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所が併設された複合施設である。

改修や建替えに合わせ、これらの必要機能を見直し、新たな複合施設とすることも考えられる。

【共同化・多機能化の可能性】

ホール機能を除き、汎用性の高いスペースが多いため、耐震化や老朽化対策を実施できれば、既存の建物を活用し、共同化や多機能化することも可能である。

視点３　既存施設（建物）の状況

検証６　建物の安全性

【耐震性の有無】

レイ・ウェル鎌倉は旧耐震基準の建物で、耐震対策が必要である。

図　レイ・ウェル鎌倉の建物性能

平成22年度現在		基本情報		①耐震化	②老朽化	③バリアフリー対応						④環境対応		
No.	施設名	建築年度	延床面積（㎡）	耐震改修※3	築年数	車いす用エレベーター※1	障害者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	自然エネルギー・太陽光発電の導入	屋上・壁面緑化等	環境対応設備※2
1	レイ・ウェル鎌倉	昭和49	3,943	未実施	36	○	○	○	○	×	×	×	×	×

※1　手すり・鏡・低い操作ボタン等
※2　節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・注水設備
※3　未実施は、耐震診断が未実施のため、耐震改修の要否不明の建築も含みます。

対応（導入）済み　：○
一部対応・対策中　：△
未対応（未導入）　：×
不要・該当なし　：－

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

【老朽化の状況】

築 38 年が経過し老朽化が進行しており、外壁躯体、窓サッシ、屋上面において劣化及び損傷が見られるため、早急な対策が望まれるが、改修には多大な経費が必要となる。

検証 7　建物の性能

【性能向上に向けた改修の必要性】

バリアフリー化については、手すりや点字ブロックについて未対応の点が見られるものの、車いす用のエレベーターやスロープ、障害者用トイレなどは設置されており、一定の性能は確保されている。

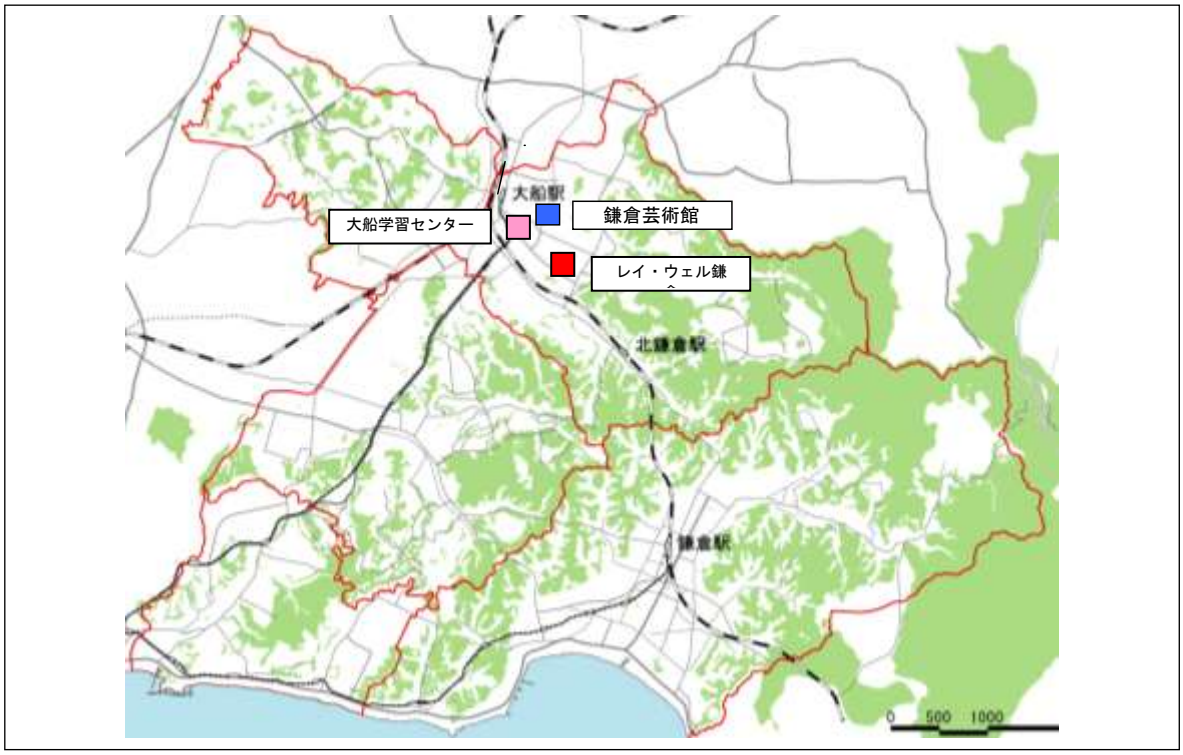
視点 4　既存施設の配置状況

検証 8　再編可能性のある施設の集中・分散の状況

【施設間の距離や地理的条件から見た再編の可能性】

同種サービスとして、ホール機能（大ホール 1500 席、小ホール 600 席）を有する鎌倉芸術館、貸室機能を有する大船学習センターが、概ね 1 ㎞圏内（徒歩 12 分程度）に位置している。

図　施設配置図（施設間の距離や地理的条件から見た再編の可能性）



検証 9　津波浸水地域における施設の状況

【津波被害を想定した再編の可能性】

レイ・ウェル鎌倉は津波浸水予想エリア外に立地している。また、避難所指定施設となっているが、非常電源設備・入浴施設を保有していない。

図　レイ・ウェル鎌倉の防災評価

平成22年度現在		避難所指定の有無	立地条件	保有設備		防災評価		
No.	施設名		津波浸水予想エリア外	非常電源設備	入浴設備	①津波浸水予想	②非常電源設備	③入浴設備
1	レイ･ウェル鎌倉	あり	○	×	×	3	1	1

評価1
評価4

【防災評価の判定基準】

① 津波浸水予想
- 津波浸水予想エリア内に立地する施設:評価1
- 津波浸水予想エリア外に立地する施設:評価3

② 非常電源設備
- 避難所指定施設　:非常電源設備･入浴設備を有する施設 :評価3
- 　:上記以外の施設　:評価1
- 避難所指定外の施設 :非常電源設備を有する施設 :評価4
- 　:上記以外の施設　:評価2

③ 入浴設備
- 避難所指定施設:
  - 非常電源設備･入浴設備を有する施設 :評価3
  - 上記以外の施設　:評価1
- 避難所指定外の施設:
  - 入浴設備を有する施設 :評価4
  - 上記以外の施設　:評価2

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

視点５　施設（建物）保有の方法

検証 10　既存の建物・土地を活用したサービスの提供

【低未利用建物・土地の有効活用】

ホール機能については、建物は築 38 年が経過しており老朽化が懸念されていることや、稼動率が 16%と低いことを踏まえ、近隣の鎌倉芸術館に機能を代替することも考えられる。

【民間等の建物の活用】

貸室、子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所については、一定の空きスペースと部屋数があれば、他の施設（民間建物含む）に移設することが可能である。

検証 11　低未利用建物・土地の資産としての活用

ホール、貸室機能については、稼動率が低迷しており、利用者数も減少していることから、同種機能を有する施設（鎌倉芸術館、大船学習センター等）に代替し、その他の機能についても、他施設の空きスペースへ移転することができるか検討する必要がある。

視点６　建物保全の方法

検証 12　最適な主体・手法による建物保全の実施

現状の施設に係るコストは、年間約 1 千万円（光熱水費）（平成 22 年度）となっており、それほど大きなコストはかかっていないが、今後、耐震対策費（想定約 1.6 億円）や老朽化対策費等が多額の投資が必要となる。

視点７　施設運営の方法

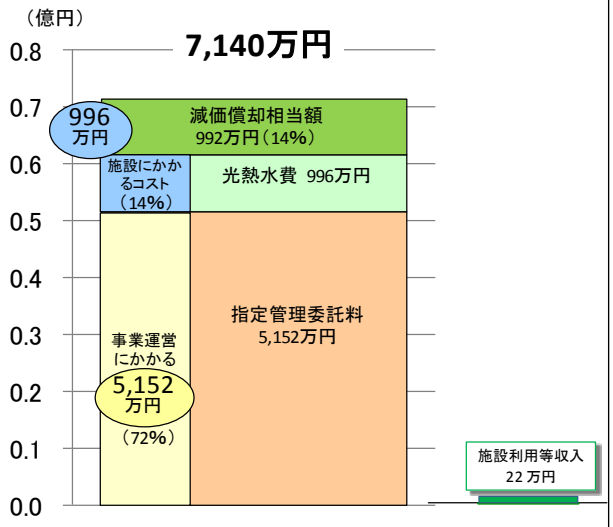
検証 13　最適な主体・手法による施設運営の実施

レイ・ウェル鎌倉の年間トータルコスト（平成 22 年度）は、約 7 千万円である。このうち、指定管理委託料が約 5 千万円（全体の 72%）である。

表　行政コスト計算書（平成 22 年度）

Ⅰ．現金収支を伴うもの【コストの部】		レイ･ウェル鎌倉	合計
施設にかかるコスト	光熱水費	9,961	9,961
	施設にかかるコスト計	9,961	9,961
事業運営にかかるコスト	指定管理委託料	51,518	51,518
	事業運営にかかるコスト計	51,518	51,518
現金収支を伴うコスト　計		61,479	61,479
【収益の部】			
その他使用料		94	94
諸収入		123	123
現金収支を伴う収益　計		216	216
Ⅱ．現金収支を伴わないもの【コストの部】			
減価償却相当額		9,916	9,916
Ⅲ．総括			
コストの部合計（トータルコスト）		71,395	71,395
収益の部合計		216	216
収支差額		71,179	71,179

図　トータルコスト（平成 22 年度）



出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

③課題解決の方向性

レイ・ウェル鎌倉については、老朽化した低稼働施設であるため、現状の建物・機能について何らかの見直しが必要である。既存建物の有効活用に向けた方法や機能の移転・分散化などを検討することが考えられる。

検討	視点	現状及び課題	方向性
公共施設としての望ましいあり方	視点1 提供する機能の適正化	・法令上の設置義務はない ・子育て支援センター、ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所については、市民の福祉増進を守るための行政サービスとして、行政が関与する必要性が高いと考えられる ・施設全体稼働率が 38%（ホールは 16%）である ・近隣に、鎌倉芸術館（大ホール 1500 席、小ホール 600 席）、大船学習センター（貸室）等の同種機能がある ・子育て支援センターは、大船、深沢、鎌倉の 3 地区に設置 ・ファミリーサポートセンター、休日急患歯科診療所は、市内に同種機能は無い	・稼働率向上のために用途変更等を行ってきたが、大幅な改善につながっていないため、機能の見直しが必要である
	視点2 機能提供に利用する建物の適正化	・ホール機能については音響設備や舞台装置等の特殊設備が必要となるため、一般的な建物において提供は困難（市が保有する施設では鎌倉芸術館で可） ・貸室、子育て支援センター、ファミリーサポートセンターは、一定のスペースがあれば、他の施設（民間建物含む）に移設可能 ・ホール機能を除き、汎用性の高いスペースを有している ・交通の便（駅からの距離、路線バス、駐車台数）に恵まれておらず、集客施設としては不利な状況になっている	・近隣に同種サービスを提供している施設があること、他施設への移設が可能な機能があることから、集約・統廃合の可能性について検討することが考えられる ・ホール以外は汎用性の高いスペースが多いため、共同化や多機能化、新たな機能の複合化を検討することが考えられる
既存公共施設の状況確認	視点3 既存施設（建物）の状況	・老朽化が激しく、大規模改修等を控えている ・耐震診断中で、長期利用を前提とした耐震改修・老朽化対策をするか否かの判断が必要	・老朽化や耐震対策の投資額を抑えるための方法の検討が必要である
	視点4 既存施設の配置状況	・同種サービスとして、鎌倉芸術館、大船学習センターが、概ね 1 ㎞圏内（徒歩 12 分程度）に配置	・近隣施設のサービス内容の過不足を踏まえた検討が必要である
効率的・効果的な事業実施の方法	視点5 施設（建物・土地）保有の方法	・ホール機能の稼働率が 16%と低く、近隣でホール機能を有する鎌倉芸術館の方が立地に恵まれている ・ホール、貸室の稼働率が低迷しており、低利用建物となっている	・低利用建物のあり方や近隣の同種施設との棲み分け等の検討が必要である
	視点6 建物保全の方法	・耐震対策費（想定約 1.6 億円）や老朽化対策費等に多額の投資が必要	・老朽化や耐震対策の投資額を抑える方法の検討が必要である
	視点7 施設運営の方法	・指定管理委託料が約 5 千万円/年（全体の 72%）である。	・運営コストの削減方法の検討が必要である

(2) 市営住宅

①施設概要

表　所有施設一覧

名　称	住所	建築年度（年度）	延床面積（㎡）	棟名	住戸数	間取り	専用面積	区分					備考
								一般	高齢者	障害者	単身	2人世帯	
植木住宅	植木231	昭和31	476		12	2DK	39.7	●					
深沢住宅	寺分448	昭和35	7,167		142								
				第1-1	25	3DK	56.8	●					
				第1-2	12	3DK	56.8	●					
				第2	25	3K	51.2	●					
				第3	24	2DK	43.1	●					
				第4	20	2DK	43.1	●					
				第5	14	2DK	43.1	●					
				第6	22	2DK	43.1	●					
笛田住宅	笛田3-23	昭和39	2,929		70								
				第1	22	2DK	42.7	●					
				第2	22	2DK	42.7	●					
				第3	8	2DK	42.7	●					
				第4	18	2DK	39.3	●					
梶原住宅	梶原4-2-4	昭和42	2,359		56								
				第1	12	2K	36.7	●					
				第2	12	2K	34.1	●					
				第3	32	3DK	37.1	●					
梶原東住宅	梶原4-2-9	昭和44	5,539		116								
				第1	20	2K	33.6	●					
				第2	24	3DK	41.0	●					
				第3	16	3DK	41.1	●					
				第4	16	3DK	43.3	●					
				第5	20	3DK	41.1	●					
				第6	20	3DK	43.3	●					
岡本住宅	岡本1324	昭和45	4,995		100								
				第1	8	3DK	37.1	●					
				第2	12	3DK	37.1	●					
				第3	30	3DK	41.1	●					
				第4	30	3DK	41.1	●					
				第5	20	3DK	37.7	●					
諏訪ヶ谷住宅	津西2-19	平成8	3,251		51								
				A	18	1DK	39.0		●	●	●		
				B	12	2DK	53.1		●			●	エレベーター付
				C	9	3DK	60.3	●	●	●			
				D	12	3DK	62.8	●	●				
小計			26,716 ㎡		547 戸								

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

表　借上げ型施設一覧・総戸数

借上げ型													
名　称	住所	建築年度（年度）	延床面積（㎡）	棟名	住戸数	間取り	専用面積	区分					備考
								一般	高齢者	障害者	単身	2人世帯	
ベネッセレ湘南深沢	梶原74	平成9	1,582		22								
					9	1DK	39.7		●		●		エレベーター付
					12	2DK	52.3		●			●	
					1	2DK	52.3			●		●	
笛田ロイヤルハイツ	笛田3-40-3	平成10	992		17								
					9	1DK	37.5		●		●		
					7	2DK	50.3		●			●	
					1	2DK	50.3			●		●	
深沢セントラルハイツ	笛田1-1-11	平成11	1,481		24								
					16	1DK	38.4		●		●		エレベーター付
					7	2DK	48.3		●			●	
					1	2DK	49.4			●		●	
レーベンスガルテン山崎	山崎1390	平成13	2,325		32								
					13	1DK	43.0		●		●		エレベーター付
					18	2DK	52.8		●			●	
					1	2DK	54.2			●		●	
小計			6,380 ㎡		95 戸								
合計（所有施設+借上げ型施設）			33,096 ㎡		642 戸								

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

図　施設配置図

②現状及び課題

視点１　提供する“機能”の適正化

検証１　行政サービスの必要性

【法令上の義務付け】

公営住宅法（昭和二十六年六月四日法律第百九十三号　最終改正：平成二五年五月一〇日法律第一二号）において、「地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない」と定められており、市では一般世帯向け住宅 7 施設（510 戸）と高齢者や障害者世帯向け住宅 5 施設（132 戸）を提供している。

【行政関与の必要性】

公営住宅法に基づき、住宅事情や低額所得者の住宅不足の状況などを踏まえた条件で、市営住宅を供給する義務がある。

【設置目的の達成状況】

平成 20 年住宅・土地統計調査（平成 20 年 10 月 1 日現在）によると、本市の住宅総数は、約 69,000 件あり、昭和 40～50 年代にかけて建築されたものが多い。また、所有形態は、持家が 47,120 世帯、借家が 19,550 世帯となっている。

鎌倉市将来人口推計調査（平成 24 年 3 月）では、本市の総人口は平成 26 年度をピークに減少が見込まれている。市営住宅の供給戸数、今後の住宅事情や低額所得者の住宅不足の状況などを踏まえて検討する必要があり、特に高齢化人口比率は平成 42 年まで増加することが見込まれていることから、高齢者世帯向けの住宅のニーズは今後高まってくるものと考えられる。

表　鎌倉市の住宅数（平成 24 年版鎌倉の統計より抜粋）

113　住宅の種類・構造・建築の時期別住宅数

単位：件　　（平成20年10月１日現在）

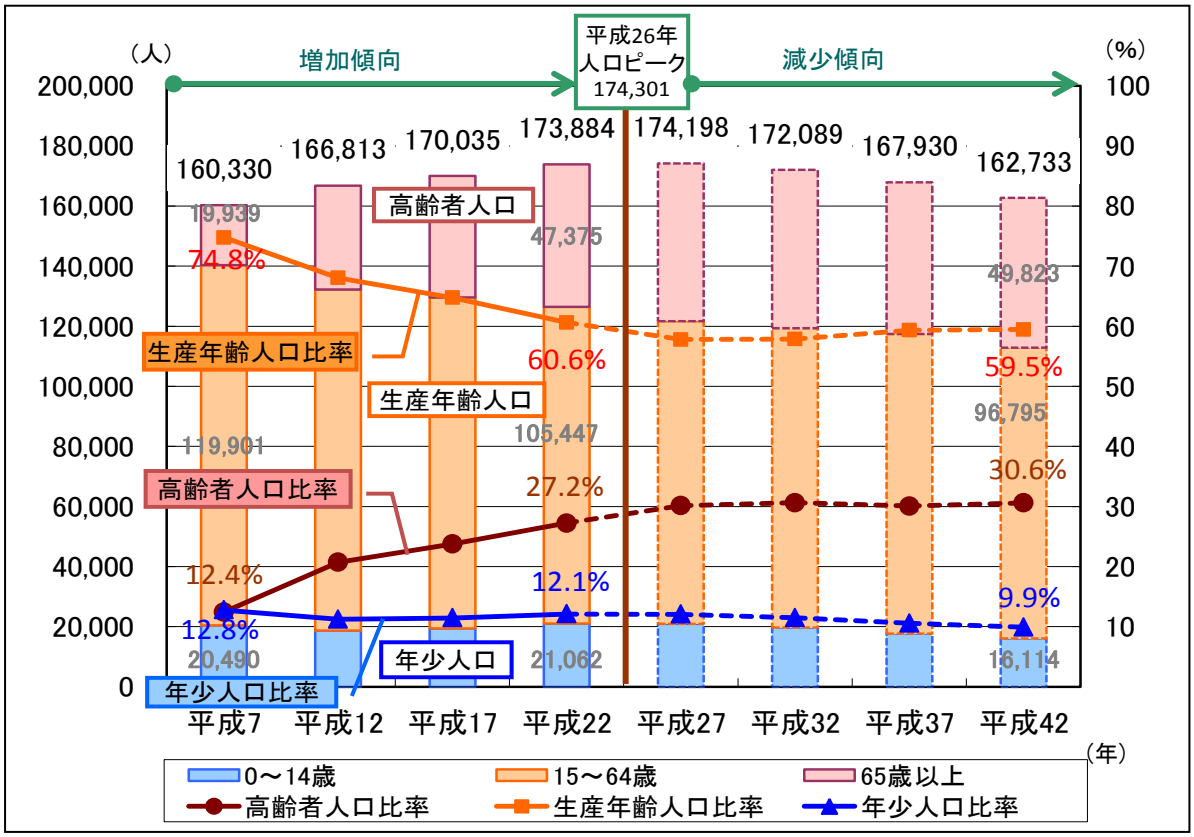
住宅の種類（２区分） 構　造（５区分）	総　数	建築の時期							
		昭和35年以前	昭和36年～45年	昭和46年～55年	昭和56年～平成２年	平成３年～７年	平成８年～12年	平成13年～17年	平成18年～20年９月
住　宅　総　数	68,820	3,350	5,990	13,540	11,720	5,670	8,700	10,280	3,530
（その１．住宅の種類）									
専　用　住　宅	67,070	3,080	5,740	13,270	11,400	5,570	8,500	10,220	3,490
店舗・その他の併用住宅	1,750	270	250	270	330	100	200	60	40
（その２．構　造）									
木　造	13,610	2,130	2,660	3,150	1,810	490	930	810	400
防　火　木　造	32,190	1,010	2,520	6,700	6,530	2,990	3,870	4,240	1,830
鉄筋・鉄骨コンクリート造	16,830	20	460	2,810	2,530	1,150	3,180	4,400	980
鉄　骨　造	5,540	50	240	810	710	1,020	650	830	280
そ　の　他	650	130	120	80	150	20	60	－	30

表　世帯の年間収入階級、住宅の所有の関係別普通世帯数

	総数	主世帯							同居世帯・住宅以外の建物の居住する世帯
		総数	持家	借家					
				総数	公営	UR･公社	民営	給与住宅	
普通世帯数	69,560	68,820	47,120	19,550	760	660	16,410	1,720	740
100 万円未満	2,030	2,030	1,020	1,010	110	－	880	30	－
100～200	4,750	4,700	2,300	2,400	360	80	1,890	70	50
200～300	7,910	7,890	4,800	3,090	220	90	2,630	160	10
300～400	9,130	9,080	5,840	3,240	20	90	2,980	150	50
400～500	6,920	6,850	4,360	2,490	50	100	2,230	100	70
500～600	6,950	6,890	4,580	2,300	－	150	2,050	100	60
600～700	5,320	5,260	4,310	950	－	60	670	220	60
700～800	5,230	5,230	4,020	1,210	－	20	970	210	－
800～900	3,930	3,830	3,020	810	－	20	620	180	100
900～1000	4,250	4,130	3,590	540	－	20	430	90	120
1000～1500	7,540	7,370	6,380	990	－	40	570	380	170
1500 万円以上	3,090	3,060	2,850	210	－	－	180	30	30

注　住宅の所有の関係「不詳」、世帯の年間収入階級「不詳」を含む
データの出所：平成 20 年住宅・土地統計調査（平成 20 年 10 月 1 日実施）

図　年代別人口の将来推計



データの出所：鎌倉市将来人口推計調査（平成 24 年 3 月）、平成 7～平成 12 の各年 1 月 1 日国勢調査資料
出典：鎌倉市公共施設再編計画基本方針（平成 25 年 4 月）

検証 2　サービス提供能力の妥当性

【他用途の施設における同種・類似機能の有無】

市が保有する公共施設に、同種・類似機能を持つ他用途の施設は無い。

【サービス提供能力と利用状況のバランス】

市営住宅 642 戸の入居率は、約 93%となっており、毎年約 15 戸の空き室に対し、190 世帯程度の申込みがある。

高齢者単身世帯向けに整備された住宅は 63 戸（全体の約 10%）であるが、実際の入居者の世帯種別を見ると、高齢者単身世帯は 240 世帯（全体 600 世帯）で 4 割を占めており、高齢者 1 名が 3DK に居住している住戸もあるため、需要に対し供給する住宅の不整合生じている。

なお、市が所有する市営住宅（借上げ住宅除く） 7 施設の入居者の約 58%が高齢者となっている。

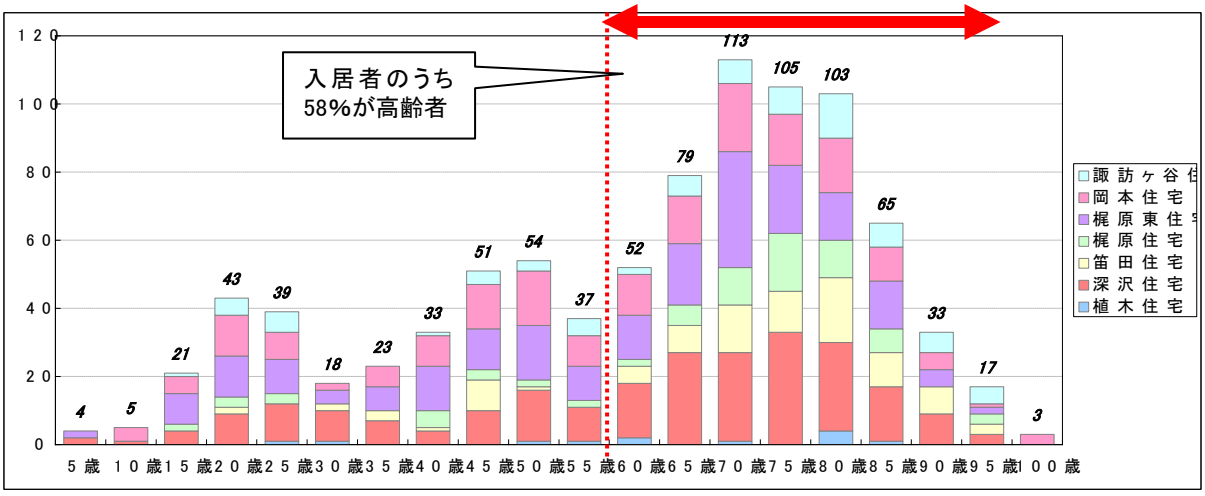
【サービス対象者の動向】

前述の通り、本市の総人口は、平成 26 年度をピークに減少が見込まれているが、高齢化の進展により、高齢者世帯向け住宅のニーズは高まってくるものと考えられる。

表　市営住宅の世帯種別件数（平成 25 年 7 月 30 日現在）

世帯種別	件数（割合）
一般世帯	110　(18.3)
母子世帯	32　(5.3)
父子世帯	1　(0.2)
障害者世帯（高齢者含む）	111　(18.5)
高齢者世帯	95　(15.8)
単身世帯	11　(1.8)
高齢者・単身世帯	240　(40.0)
合計	600　(100.0)

図　市が保有する市営住宅（借上げ住宅除く）における年齢区別入居者数(平成 25 年 7 月 30 日現在)



検証３　市以外が保有する施設で代替する必要性

【他自治体等の公共施設による代替可能性】

神奈川県営住宅は、鎌倉市内に 2 施設（54 戸）整備されている。

なお、市営住宅は、市内の住宅不足を解消するものであり、県内他市による代替可能性は考えにくい。

表　鎌倉市の県営住宅一覧（神奈川県ホームページより作成）

団地名	住所	戸数	間取り	専有面積(㎡)
鎌倉団地(一般住宅)	浄明寺 5 丁目 5-5	16 戸	3LK	54.7
サン植木(一般住宅)	植木 625	38 戸	3DK	60.2～62.8

【民間の保有する施設による代替可能性】

鎌倉市内の住宅総数は約 69,000 戸（平成 20 年 10 月 1 日現在）ある。東日本大震災時には、民間賃貸住宅を自治体が借上げて住宅を提供した事例も見受けられることから、これら民間住宅の空き状況を見ながら、市が一括で借上げ、市営住宅としてのサービスを提供することも考えられる。

なお、市では、既に借上げ住宅を 4 施設（95 戸）で提供している。

また、UR 都市機構の住宅が市内に 1 団地（レーベンスガルテン山崎）あるが、その一部を、借上げ住宅の市営住宅として提供している。

視点２　機能提供に利用する“建物”の適正化

検証４　施設単独で見た建物総量の削減可能性

【建物の特殊性：既存建物の利用可能性】

東日本大震災以後、民間賃貸住宅を自治体が借上げて住宅を提供した事例も見受けられることから、市内の民間住宅の整備状況、空き状況等を踏まえつつ、市が一括で借上げて市営住宅を提供することも考えられる。

【集約化、統廃合の可能性】

市営住宅は、諏訪ヶ谷住宅を除き玉縄地域と深沢地域に集中している。

現在、市営住宅の入居率は約 93%でほぼ空きがない状況である。現状の建物が建ぺい率や容積率に余裕があること、高齢単身者へ広い居住空間を提供しているなどの実態を踏まえると、建替え時に、これらの施設について効率的な土地利用を行うことなどにより、入居待ちを解消することも考えられる。

図　施設配置図（集約化、統廃合の可能性）

検証 5　他施設との連携による建物総量の削減可能性

【複合施設化の可能性】

施設によって集会所が併設されているが、居住環境を向上するため、他市事例では民間収益施設等と複合化しているものもある。なお、既存の建物でも、部分的な改修（用途転用）を行うことで複合施設とすることは可能である。

子育て支援施設や高齢者福祉施設等をはじめとして、様々な施設と複合化することが考えられる。

【共同化・多機能化の可能性】

併設された集会所を活用して、他施設と共同化・多機能化することも考えられる。

視点３　既存施設（建物）の状況

検証 6　建物の安全性

【耐震性の有無】

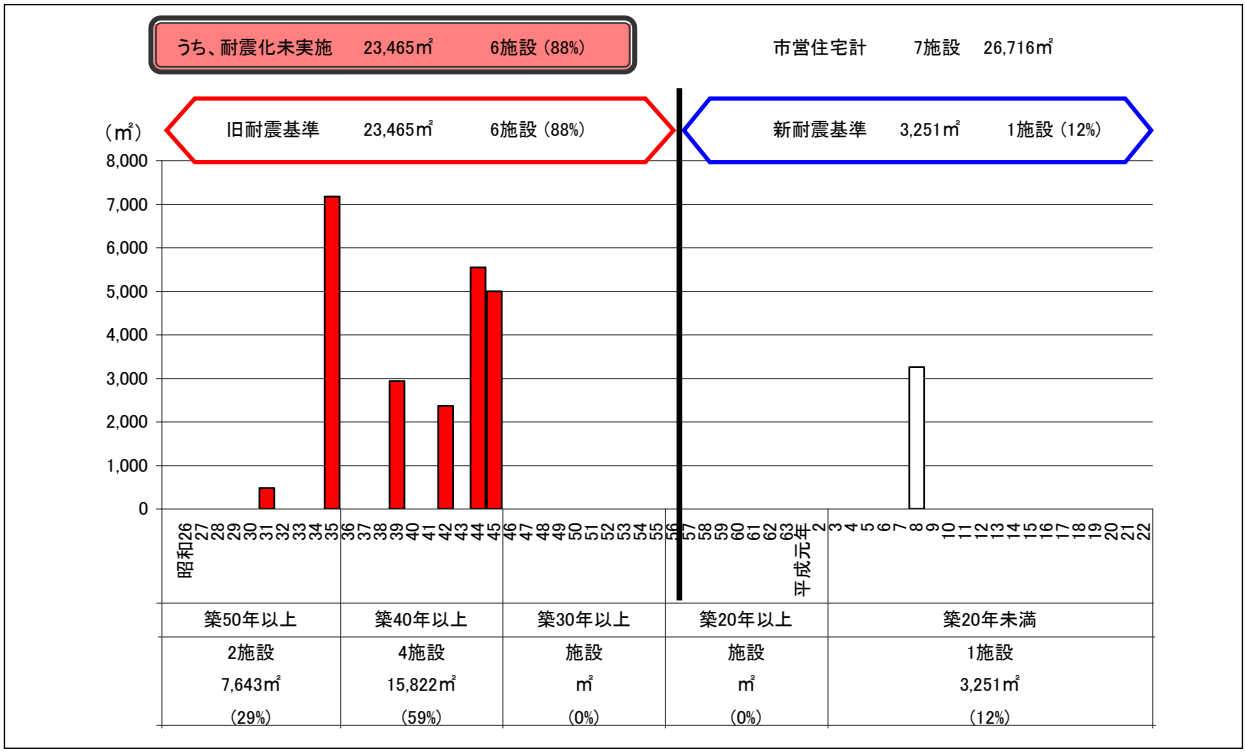
市が保有する市営住宅 7 施設のうち、諏訪ヶ谷住宅以外の 6 施設は旧耐震基準で建てられており、耐震診断※が未実施（一部は実施）で、既存建物の長期活用を前提とした耐震改修・老朽化対策をするか否かの判断が必要である。

※鎌倉市公共建築物耐震対策に関する基本方針：平成 27 年度までに耐震診断を完了目途

【老朽化の状況】

市が所有する市営住宅 7 施設のうち、諏訪ヶ谷住宅以外の 6 施設は建築後 40 年以上経過しており、外壁躯体の劣化及び損傷の状況が著しい住宅棟が多くあり、老朽化の進行が懸念されている状況である。

図　築年別整備状況



出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

検証 7　建物の性能

【性能向上に向けた改修の必要性】

市が保有する一般世帯向け市営住宅は、諏訪ヶ谷住宅を除き、平成 5 年度の旧ハートビル法制定以前に建てられており、バリアフリー化に対応していないため、大規模修繕や建替え等の改修時に合わせて、性能向上に向けた改修が求められる。

図　市営住宅の建物性能

No.	施設名	建築年度	延床面積（㎡）	①耐震 耐震改修※3	②老朽 築年数	③バリアフリー対 車いす用エレベーター※1	障害者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	④環境対 自然エネルギー・太陽光発電の導入	屋上・壁面緑化等	環境対応設備※2
1	植木住宅	昭和	47	未実施	54	－	×	×	－	×	×	×	×	×
2	深沢住宅	昭和	7，1	未実施	50	×	×	×	－	△	×	×	×	×
3	笛田住宅	昭和	2，9	未実施	46	－	×	×	－	×	×	×	×	×
4	梶原住宅	昭和	2，3	済	43	×	×	×	－	△	×	×	×	×
5	梶原東住宅	昭和	5，5	済	41	×	×	×	－	△	×	×	×	×
6	岡本住宅	昭和	4，9	未実施	40	×	×	×	－	△	×	×	×	×
7	諏訪ヶ谷住宅	平成	83，2	不要	14	×	×	×	×	△	×	△	×	×

対応（導入）済み　：○
一部対応・対策中　：△
未対応（未導入）　：×
不要・該当なし　：－

※1　手すり・鏡・低い操作ボタン等
※2　節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・注水設備
※3　未実施は、耐震診断が未実施のため、耐震改修の要否不明の建築も含みます。

①耐震化：梶原住宅・梶原東住宅の一部は耐震診断を実施し、耐震改修不要の結果が得
③手すり：住宅内・住宅外ともに整備しているものは○、いずれか整備している場合は△、

視点４　既存施設の配置状況

検証８　再編可能性のある施設の集中・分散の状況

【施設間の距離や地理的条件から見た再編の可能性】

老朽化が懸念される施設は、深沢地域と玉縄地域に位置しており、建替え時には効率的な土地利用が求められる。

図　施設配置図（施設間の距離や地理的条件から見た再編の可能性）

検証 9　津波浸水地域における施設の状況

【津波被害を想定した再編の可能性】

市営住宅には、津波浸水予想エリア内に立地する施設はない。

視点５　施設（建物）保有の方法

検証 10　既存の建物・土地を活用したサービスの提供

【低未利用建物・土地の有効活用】

現在の入居率は約 93%であるが、高齢単身者へ広い居住空間を提供しているなどの実態があるため、大規模改修や更新にあたっては規模の適正化を図り、容積率や建ぺい率に余裕があることから低未利用土地の活用等も考えられる。

【民間等の建物の活用】

東日本大震災時には、民間賃貸住宅を自治体が借上げて住宅を提供した事例も見受けられることから、これら民間住宅の空き状況を見ながら、市が一括で借上げ、市営住宅としてのサービスを提供することも考えられる。

検証 11　低未利用建物・土地の資産としての活用

現状の建物は２階～４階建となっており、容積率や建ぺい率に余裕のある低利用施設であり、土地の有効活用が図られていないため、効率的な土地利用を行うことにより、土地の一部を民間へ賃貸や売却する等、他の公共施設も含めた再編事業の財源確保などに活用できる可能性も考えられる。

視点６　建物保全の方法

検証 12　最適な主体・手法による建物保全の実施

市営住宅 11 施設のトータルコストは、年間約 3 億 2 千万円（平成 22 年度）となっている。このうち、施設に係るコストは約 1 億 9 千万円（トータルコスト全体の約 60%）で、そのうち修繕費と借上げ住宅の建物賃借料が、それぞれ約 9 千 5 百万円かかっている。

また、築 40 年以上が経過し、耐震対策や老朽化が懸念されている施設が多くあるため、今後、多額の大規模修繕や建替え等の改修コストも見込まれる。

そのため、コスト削減の効果的な手法として、効率的な土地利用を行うことなどにより、市営住宅に係るコストのうち最も大きな割合を占める修繕費や改修費等の建物管理費用を抑えることも考えられる。

視点７　施設運営の方法

検証 13　最適な主体・手法による施設運営の実施

事業運営にかかるコスト（人件費・その他物件費等）は約 5 千万円（トータルコスト全体の約 15%）（平成 22 年度）となっており、人件費が 8 割程度と多く占めているため、効率的な土地利用を行うことなどで施設の運営費を削減することも考えられる。

表　行政コスト計算書（平成 22 年度）

Ⅰ. 現金収支を伴うもの【コストの部】		植木住宅	深沢住宅	笛田住宅	梶原住宅	梶原東住宅	岡本住宅	諏訪ケ谷住宅	ベネッセレ湘南深沢	笛田ロイヤルハイツ	深沢セントラルハイツ	レーベンスガルテン山崎	合計
施設にかかるコスト	修繕費	19	7,944	11,777	19,650	26,251	8,851	2,822	196	237	－	25	77,773
	大規模修繕費	－	－	－	－	17,798	－	－	－	－	－	－	17,798
	建物賃借料	－	－	－	－	－	－	－	24,697	14,921	21,271	33,653	94,542
	土地・建物以外賃借料	2	41	15	13	29	24	18	8	5	8	12	175
	施設にかかるコスト計	21	7,985	11,792	19,663	44,077	8,875	2,840	24,901	15,163	21,279	33,690	190,288
事業運営にかかるコスト	職員人件費	510	7,785	3,132	2,642	5,938	5,014	3,802	1,690	1,061	1,583	2,485	35,641
	嘱託職員人件費	58	879	354	298	671	566	429	191	120	179	281	4,025
	人件費計	567	8,665	3,485	2,940	6,608	5,580	4,232	1,881	1,180	1,762	2,766	39,666
	委託料	6	86	35	29	66	55	1,028	19	12	17	27	1,380
	負担金補助及び交付金	0	6	2	2	5	4	3	1	1	1	11	37
	市債利息償還金	－	－	－	－	－	－	4,606	－	－	－	－	4,606
	その他物件費	24	555	147	152	681	563	1,349	70	46	67	102	3,755
	事業運営にかかるコスト計	598	9,311	3,669	3,123	7,359	6,202	11,218	1,971	1,239	1,848	2,906	49,444
現金収支を伴うコスト　計　①		619	17,297	15,461	22,786	51,437	15,077	14,059	26,872	16,402	23,126	36,596	239,732
【収入の部】													
利用料収入		1,100	30,084	9,505	7,525	19,444	15,365	17,810	6,623	3,432	5,855	10,758	127,502
現金収支を伴う収入　計　③		1,100	30,084	9,505	7,525	19,444	15,365	17,810	6,623	3,432	5,855	10,758	127,502
Ⅱ. 現金収支を伴わないもの【コストの部】													
減価償却相当額　②		－	14,041	8,308	9,523	13,596	15,018	18,569	－	－	－	－	79,055
【収益の部】													
収入未済額　④		945	17,230	6,199	5,232	12,234	10,413	7,976	3,324	2,113	2,991	4,605	73,263
Ⅲ. 総括													
コストの部合計(トータルコスト)①+②		**619**	**31,338**	**23,769**	**32,309**	**65,033**	**30,095**	**32,627**	**26,872**	**16,402**	**23,126**	**36,596**	**318,787**
収益の部合計③+④		2,045	47,315	15,705	12,756	31,678	25,779	25,786	9,947	5,545	8,847	15,364	200,765
収支差額①+②−③−④		−1,426	−15,977	8,064	19,553	33,355	4,316	6,841	16,925	10,857	14,279	21,232	118,019

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

③課題解決の方向性

市営住宅については、老朽化や耐震対策などが喫緊の課題であり、高齢化への対応も必要である。将来的な市営住宅のあり方を整理した上で、財政的な制約を踏まえた、分散配置された団地の住戸規模の適正化や管理運営の効率化を図るとともに、民間活用による事業実施手法などを検討することが考えられる。

検討	視点	現状及び課題	方向性
公共施設としての望ましいあり方	視点1 提供する機能の適正化	・公営住宅法に基づき、住宅事情や低額所得者の住宅不足の状況などを踏まえ、市営住宅を供給する義務がある ・市営住宅の入居者の約 6 割が高齢者、高齢者単身世帯が約 4 割を占めている ・単身世帯が 3DK に入居するなど入居者の属性と居室構成のミスマッチが生じている ・毎年約 15 戸の空き室に対し、190 世帯程度の申込みがある	・市営住宅の戸数は、今後の住宅事情や低額所得者の住宅不足の状況などを踏まえて検討する必要がある ・高齢者世帯向けの住宅ニーズへの対応が必要である
	視点2 機能提供に利用する建物の適正化	・諏訪ヶ谷住宅を除き、大半の住宅が玉縄地域と深沢地域に位置している ・借上げ型の市営住宅が 4 施設(95 戸)ある ・現状の建物は建ぺい率や容積率に余裕がある ・集会所が併設されている市営住宅もあるが、他施設との複合化などは行われていない	・保有する建物や土地削減の観点からは借上げ型の市営住宅を増やすことや、建替え時に効率的な土地利用を行うことが考えられる ・建替え時に、他施設（住宅に併設すると利便性等が高まる施設）との複合化の検討を行うことが考えられる
既存公共施設の状況確認	視点3 既存施設（建物）の状況	・諏訪ヶ谷住宅以外の６施設は、旧耐震基準で建てられており、耐震診断が未実施の建物がある（耐震診断済みのものは改修不要） ・外壁躯体の劣化及び損傷が著しい住宅棟が多くあり、老朽化の進行が懸念されている ・現施設の長期利用を前提としたで耐震改修・老朽化対策をするか否か判断が必要な時期にある ・バリアフリー化に対応できていない	・耐震改修、大規模修繕・建替え等の老朽化対策や、バリアフリー化等、性能を向上する必要がある
	視点4 既存施設の配置状況	・老朽化が進む施設は玉縄地域、深沢地域に位置している ・津波浸水予想エリア内に立地する施設はない	・建替え時には効率的な土地利用が求められる。
効率的・効果的な事業実施の方法	視点5 施設（建物・土地）保有の方法	・現在、入居率は約 93%であるが、高齢単身者に広い居住空間を提供している実態がある ・容積率や建ぺい率に余裕のある低利用施設であり、土地の有効活用が図られていない	・大規模改修や更新時に住戸規模の適正化を図る ・住宅を高層化・大規模化し、余剰地を賃貸や売却等することで有効活用することも考えられる
	視点6 建物保全の方法	・施設に係るコストは約 1 億 9 千万円/年で、修繕費と借上げ住宅の建物賃借料が、各約 9 千 5 百万円/年である ・耐震対策や老朽化が懸念されている施設が多く、今後、多額の大規模修繕や建替え等の改修コストも見込まれる	・効率的な土地利用を行うことにより、施設の修繕費や運営費を削減することが期待できる。
	視点7 施設運営の方法	・事業運営に係るコストは約 5 千万円/年（全体の 15%）となっており、人件費が 8 割程度と多く占めている	

(3) 鎌倉芸術館

①施設概要

鎌倉芸術館は、1,500 席の大ホール及び 600 席の小ホールなど本格的なコンサートや舞台等に対応可能な劇場ホールを有し、控室（楽屋）、リハーサル室、練習室・スタジオ等の諸室を有している。その他、ギャラリー、会議室・和室、集会室など、文化を育み発信する場として多目的に利用できる貸室サービスも提供している。また、カフェレストランも併設されており、エンタテイメント精神ともてなしの心を基本とした文化の発信の場として、来館者に質の高いサービスを提供している。

表　鎌倉芸術館の施設概要

施設名称(分類)	鎌倉芸術館（文化施設）	施設外観写真
所在地	大船６－１－２	
建設年度	平成 5 年度	
敷地面積	11,536.48 ㎡	
建築面積	6,919.77 ㎡ 建ぺい率 59.98%（60%）	
延べ面積	21,509.68 ㎡（17,080.72 ㎡） 容積率 148.05%（200%）	
管理運営形態	指定管理者	
運営時間	9:00～22:00	
利用状況	平成 23 年度実績 利用件数：5,846 件（総数）　利用者数：517,507 人（総数）	
居室構成	1,500 席の大ホール、600 席の小ホール（舞台はユニット式可変床）、 ギャラリー（202.8 ㎡、125.6 ㎡、72 ㎡）、練習室（51 ㎡、26 ㎡）・ リハーサル室（156 ㎡）、スタジオ（25 ㎡）、集会室（203 ㎡）、 会議室（91 ㎡、53 ㎡）、和室（20 畳）など	

図　施設配置図

大船駅から徒歩約 10 分
駐車場　182 台

②現状及び課題

視点１　提供する“機能”の適正化

検証１　行政サービスとしての必要性

【法令上の義務付け】

鎌倉芸術館は、法令上の設置義務はなく、条例に基づき、鎌倉市における芸術文化の振興を図るために設置された施設（鎌倉市芸術館条例 H5.3.22）である。

【行政関与の必要性】

鎌倉芸術館は、市民要望により建設された施設である。

表　鎌倉芸術館のあゆみ

S48. 4. 1	鎌倉市教育文化施設建設審議会発足
S48. 7. 27	小町一丁目に建設する教育文化施設について諮問
S49. 3. 26	公民館機能と音楽・演劇等に利用できる多目的ホールが必要であり、諮問の土地には公民館を、そして、現在公民館が建っている由比ガ浜二丁目の土地に多目的ホールを建設することが望ましいと答申が出される
S53. 1. 24	小町一丁目及び由比ガ浜二丁目に建設する施設の規模及び機能について諮問
S53.12. 5	小町一丁目の土地には、小ホールとギャラリーを持った公民館施設を建設するべきとの答申
S54. 5. 9	由比ガ浜二丁目の土地に建設する多目的ホールとしての文化ホールの審議を開始
S57. 2. 24	由比ガ浜二丁目の土地は狭隘であるが、位置として最適であるところから、当該敷地の拡張について検討すべきとの中間答申が出される
S58. 7. 22	敷地の拡張は困難であり、改めて全市的な視野から建設用地を探すこととなった
S61.11. 12	大船六丁目に文化ホール建設用地を獲得（松竹撮影所敷地の一部について土地賃借権設定・土地賃貸借契約を締結）
S62. 1. 26	大船六丁目の土地に建設する文化ホールの規模・機能等について諮問
S62.11. 28	文化ホールの規模・機能等について答申
S63. 2. 16	文化ホールの管理・運営について引き続き検討の依頼をする
S63. 9. 9	鎌倉市文化ホール建設基本構想策定
H 元. 3.	プロポーザル方式にて建築設計事務所を決定
H 元. 3. 20	文化ホールの管理・運営について答申
H 元. 3. 30	建設設計業務委託契約を締結
H2. 3. 27	文化ホールの愛称を募集し、鎌倉芸術館に決定
H2. 6. 30	建設設計委託業務が完了
H2. 9. 17	鎌倉芸術館建設工事請負契約を締結
H2. 11. 5	鎌倉芸術館起工式
H3. 5. 15	鎌倉芸術館の管理運営を、新たに市の出損に基づく財団法人を設立して、これに委託することとした
H4. 8. 1	（財）鎌倉市芸術文化振興財団設立
H5. 3. 22	鎌倉市芸術館の設置及び管理に関する条例の制定
H5. 6. 30	竣工
H5. 10. 1	開館

「社会教育調査」（平成 23 年度　文部科学省）によると、鎌倉芸術館のような文化会館※は大部分が自治体により設置されており、半数以上の文化会館において鎌倉芸術館と同様に指定管理者による運営が行われている。数少ない事例であるが民営（私立）によるものもある。

表　設置者別文化会館数（文部科学省「社会教育調査」（平成 23 年度））

	都道府県	市(区)	町	村	独立行政法人	組　合	私　立	計
全　国	100	1,343	276	22	6	1	118	1,866
神奈川	4	59	3	－	－	－	5	71

※本調査における「文化会館」とは、地方公共団体、独立行政法人又は民間が設置する文化会館（劇場、市民会館、文化センター等）で、音楽、演劇、舞踊等の主として舞台芸術のための固定席数 300 席以上のホールを有するもの

表　文化会館における指定管理者導入状況（文部科学省「社会教育調査」（平成 23 年度））

	都道府県・市区町村		独立行政法人、組合、私立	計
	公設公営	指定管理者		
全　国	806	935	125	1,866
神奈川	25	41	5	71

※「指定管理者」とは，地方自治法第 244 条の 2 第 3 項に基づき管理者として指定されている者をいう。

図　設置者別文化会館数

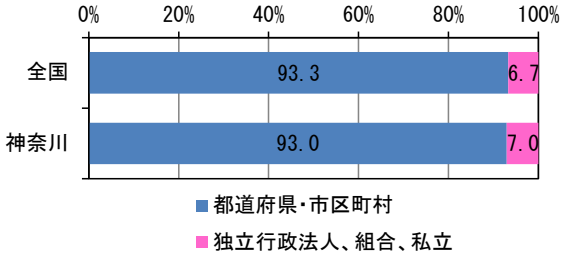
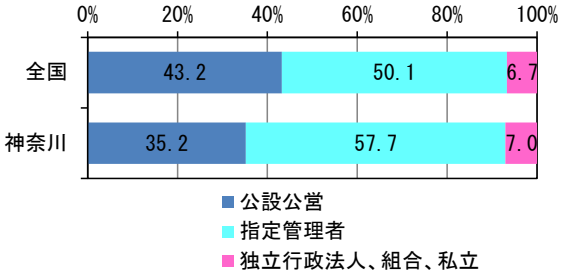


図　指定管理者導入状況



【設置目的の達成状況】

年間利用者数は 50 万人以上、施設の稼動率も 70%を超え、非常に利用率の高い施設となっていることから、利用状況からみれば「鎌倉市における芸術文化の振興を図る」目的に寄与しているといえる。

検証 2　サービス提供能力の妥当性

【他用途の施設における同種・類似機能の有無】

鎌倉芸術館の大ホール（1,500 席）、小ホール（600 席）の機能を有する市保有の同種施設は無い。

表　市が保有する施設のホール

施設名		席数	備考
鎌倉芸術館	大ホール	1500	コンサート、オペラ、バレエ、歌舞伎等に対応
	小ホール	600	舞台形式を５パターンに変化可能（能、日本舞踊、現代演劇、室内楽の演奏会等に対応）
レイ・ウェル鎌倉	ホール	412	ピアノ、邦楽程度の音量は可能
鎌倉生涯学習センター	ホール	286	大音量の催し物（タップダンス・フラメンコ・ロック演奏・和太鼓等これに類するもの）は原則禁止

【サービス提供能力と利用状況のバランス】

年間利用者数は 50 万人以上、施設の稼動率も 70%を超え、非常に利用率の高い施設となっている。

経年的に見ると、平成 22 年度の利用者数は、平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災後の計画停電による臨時休館等の影響があり前年度から減少していたが、平成 23 年度の利用者数は、ホール、各貸室ともに前年度より増加している。

表　鎌倉芸術館の利用者数（平成 24 年版鎌倉の統計より抜粋）

単位：件・人　　（各年度中）

年度別	総数		大ホール		小ホール		ギャラリー・控室	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
平成21年度	5,706	641,576	318	234,542	348	103,557	945	195,382
22年度	5,654	505,412	276	201,526	318	87,663	873	122,227
23年度	**5,846**	**517,507**	**331**	**226,923**	**338**	**89,599**	**861**	**98,366**

年度別	リハーサル室		練習室・スタジオ		会議室・和室		集会室	
	件数	人数	件数	人数	件数	人数	件数	人数
平成21年度	570	26,498	1,854	16,177	1,253	32,189	418	33,231
22年度	573	21,990	1,976	15,593	1,267	29,049	371	27,364
23年度	**592**	**25,698**	**2,116**	**17,694**	**1,235**	**30,198**	**373**	**29,029**

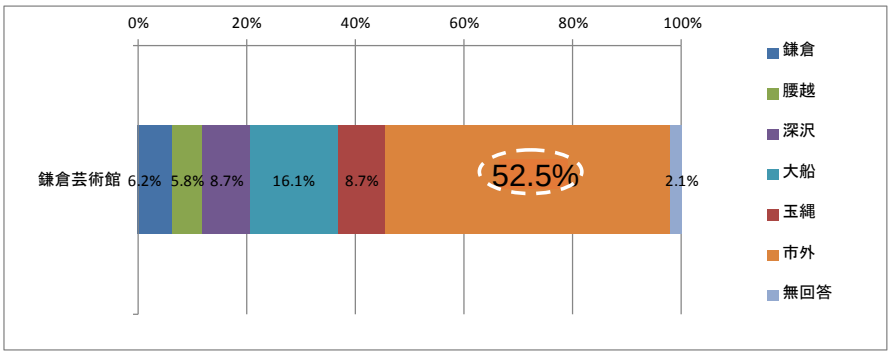
資料：文化人権推進課　　（注）同日に午前・午後・夜間と連続して利用した場合は 1 件とする。ただし、ギャラリーは 1 日を 1 件とする。

【サービス対象者の動向】

平成 23 年度に実施した利用者アンケートによれば、利用者（観客）のうち市外在住者が半数以上となっている。

イベントについても、鎌倉市内の幼稚園、小中学校を含む各種団体が利用するほか、横浜市の中学校合唱コンクールが開催されるなど、鎌倉市民だけでなく、より広域の利用者が来館する施設となっている。

図　施設利用者アンケート【居住エリアについて】（平成 24 年度実施）



検証 3　市以外が保有する施設で代替する必要性

【他自治体等の公共施設による代替可能性】

1500 席以上を有するホールは県内に 7 施設あり、近隣市（横浜市、藤沢市、逗子市）では横浜市内に 2 箇所ある。

表　県内の 1500 席以上のホール及び隣接市の 1300 席以上のホール一覧

施設名	所在	収容人数	建築年
神奈川県民ホール	横浜市中区	2488	1975（S50）
横浜みなとみらいホール	横浜市西区	2020	1997　（H9）
ミューザ川崎シンフォニーホール	川崎市幸区	1997	2004（H16）
川崎市教育文化会館	川崎市川崎区	1961	1967（S42）
横須賀芸術劇場	横須賀市	1806	1994　（H6）
グリーンホール相模大野	相模原市南区	1790	1981（S56）
鎌倉芸術館	鎌倉市	1500	1993　（H5）
藤沢市民会館	藤沢市	1500	1968（S43）

表　近隣市（隣接市区）のホール一覧

施設名	所在	収容人数	建築年	備考
横浜市戸塚公会堂	横浜市戸塚区	568	1978（S53）	
戸塚区民文化センターさくらプラザ		453	2013（H25）	
横浜市栄区公会堂	横浜市栄区	604	1991　（H3）	
横浜市栄区民文化センター リリス		300	1998（H10）	
神奈川県立地球市民かながわプラザ		292	1998（H10）	中エンドステージ
横浜市金沢公会堂	横浜市金沢区	528	1971（S46）	
藤沢市民会館	藤沢市	1380	1968（S43）	大ホール
		434		小ホール
藤沢市湘南台文化センター 市民シアター		600	1990　（H2）	
藤沢市労働会館		219	1976（S51）	
逗子文化プラザホール	逗子市	555	2005（H17）	大ホール
		160		小ホール

【民間の保有する施設による代替可能性】

民間の管理運営するホール（1500 席以上を有するもの）は、全国的に見れば、サントリーホール（東京都港区）などの事例があるが、鎌倉市内及び近隣市に民間施設で同規模のホールは無い。

視点２　機能提供に利用する“建物”の適正化

検証４　施設単独で見た建物総量の削減可能性

【建物の特殊性：既存建物の利用可能性】

音響設備、舞台装置等の特殊設備を必要とするため、一般的な建物において提供は困難なサービスである。

図　大ホール内観（客席側）

図　小ホール内観（舞台側）

【集約化、統廃合の可能性】

鎌倉芸術館の大ホール（1500 席）、小ホール（600 席）の代替施設は市内に無い。近隣にレイ・ウェル鎌倉の 412 席のホール（防音機能なし）があるため、レイ・ウェル鎌倉のホール機能を鎌倉芸術館に集約化する可能性は考えられる。

検証５　他施設との連携による建物総量の削減可能性

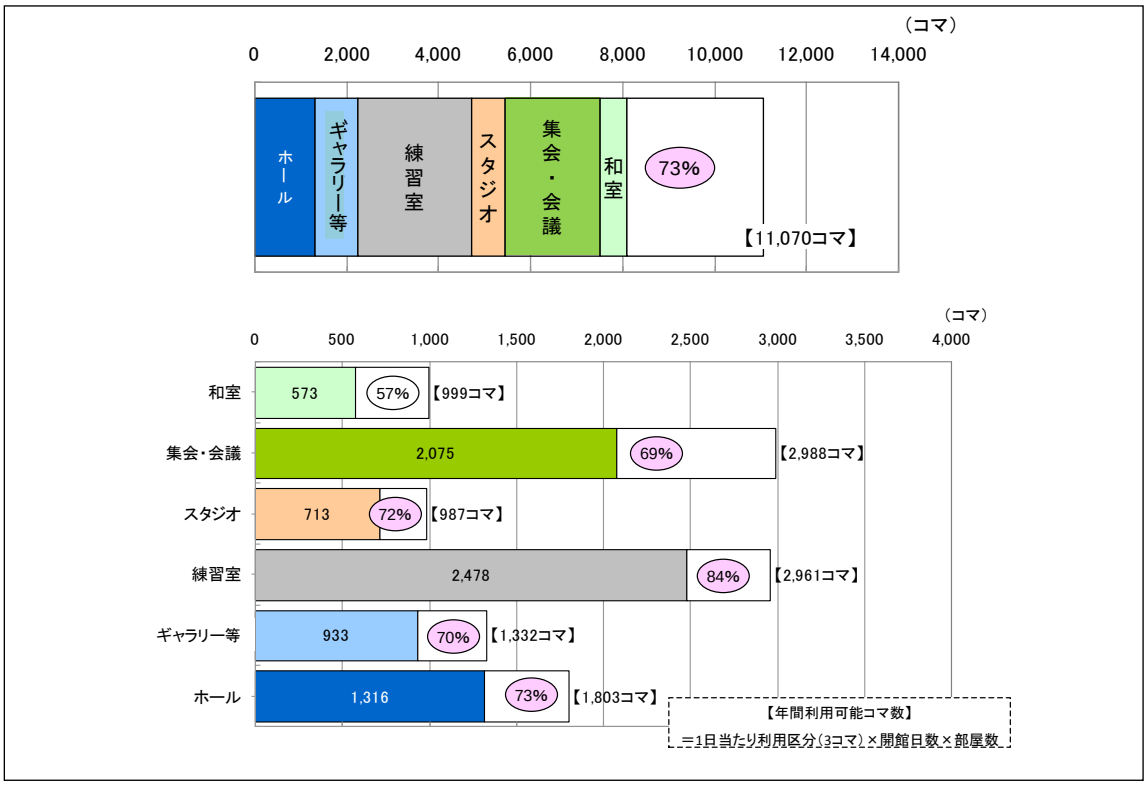
【複合施設化の可能性】

平成５年度に建設された市が保有する施設の中では比較的新しい建物で、延床面積も２万㎡を超え規模が大きく、JR 大船駅の近傍に配置された拠点性の高い施設であることから、小規模施設の受入れ側として複合化施設とすることも考えられる。

【共同化・多機能化の可能性】

会議室や集会機能に着目すると、ギャラリー、会議室、和室等の貸室機能について、他施設と共同利用することも考えられるが、鎌倉芸術館は、年末年始及び臨時休館日を除いて開館している状況で、稼動率が 60～70%となっているため、貸室としての余裕スペースはなく、ホール機能を有する専門性の高い施設であることから多機能化の可能性は低い施設である。

図　利用機能別稼働率（平成 22 年度）



出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

視点３　既存施設（建物）の状況

検証 6　建物の安全性

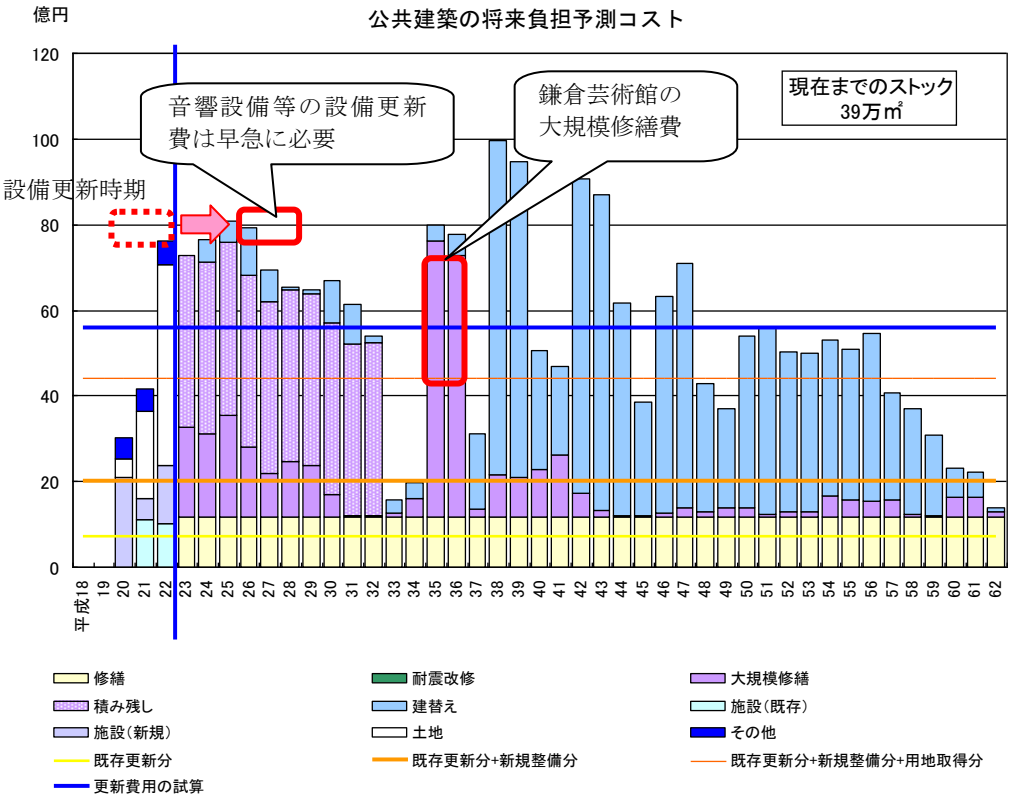
【耐震性の有無】

平成 5 年度に建設されており、新耐震基準によって建てられた施設である。

【老朽化の状況】

経過年数は築 20 年であり、公共建築の将来負担予測コスト（鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月）では、建物の大規模修繕費が平成 35、36 年度の 2 ヵ年で約 50 億円が見込まれる。ただし、これまで空調・音響設備等の設備更新（通常 15～20 年で実施）を行っておらず設備の不具合が多く発生していることから、施設の機能を良好に維持・運営するためには、早急に設備更新を実施しなければならない状況にある（設備更新費は約 13 億円の見込み）。

図　公共施設（建築物）の将来の更新コスト試算（平成 23 年度を基準として試算）



出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

検証 7　建物の性能

【性能向上に向けた改修の必要性】

バリアフリー化の基本的な対応はできており、環境負荷対応設備についても一部対応しているが、利用者層の高齢化などに対応した更なるバリアフリー化が求められている。

図　鎌倉芸術館の評価結果

平成22年度現在		基本情報		①耐震化	②老朽化	③バリアフリー対応						④環境対応			⑤維持管理						評価判定					
															維持管理費（千円）			床面積当たり（円/㎡）								
No.	施設名	建築年度	延床面積（㎡）	耐震改修※3	築年数	車いす用エレベーター※1	障害者用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	自然エネルギー・太陽光発電の導入	屋上・壁面緑化等	環境対応設備※2	光熱水費	建物管理委託費	修繕費	光熱水費	建物管理委託費	修繕費	①耐震安全性	②老朽化状況	③バリアフリー対応	④環境対応	⑤維持管理	総合評価パターン
1	鎌倉芸術館	平成5	21,510	不要	17	○	○	○	○	○	○	×	×	△	－	673	44,070	－	31	2,049	3	3	3	2	3	D

※1　手すり・鏡・低い操作ボタン等
※2　節水型便器、高効率照明器具・LED照明、雨水・注水設備
※3　未実施は、耐震診断が未実施のため、耐震改修の要否不明の建築も含みます。

対応（導入）済み　：○
一部対応・対策中　：△
未対応（未導入）　：×
不要・該当なし　：－

評価判定
1：対策が必要
2：一部未実施・一部対策が必要
3：問題なし・妥当

評価1
評価2

総合評価パターン
A:早急な耐震安全性の確保とともに、老朽化対策も必要な施設
B:建替え又は大規模修繕などの老朽化対策が急がれる施設
C:今後、老朽化対策の検討が必要な施設
D:今後、バリアフリーや環境対応が完了していない部分の整備が望まれる施設

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

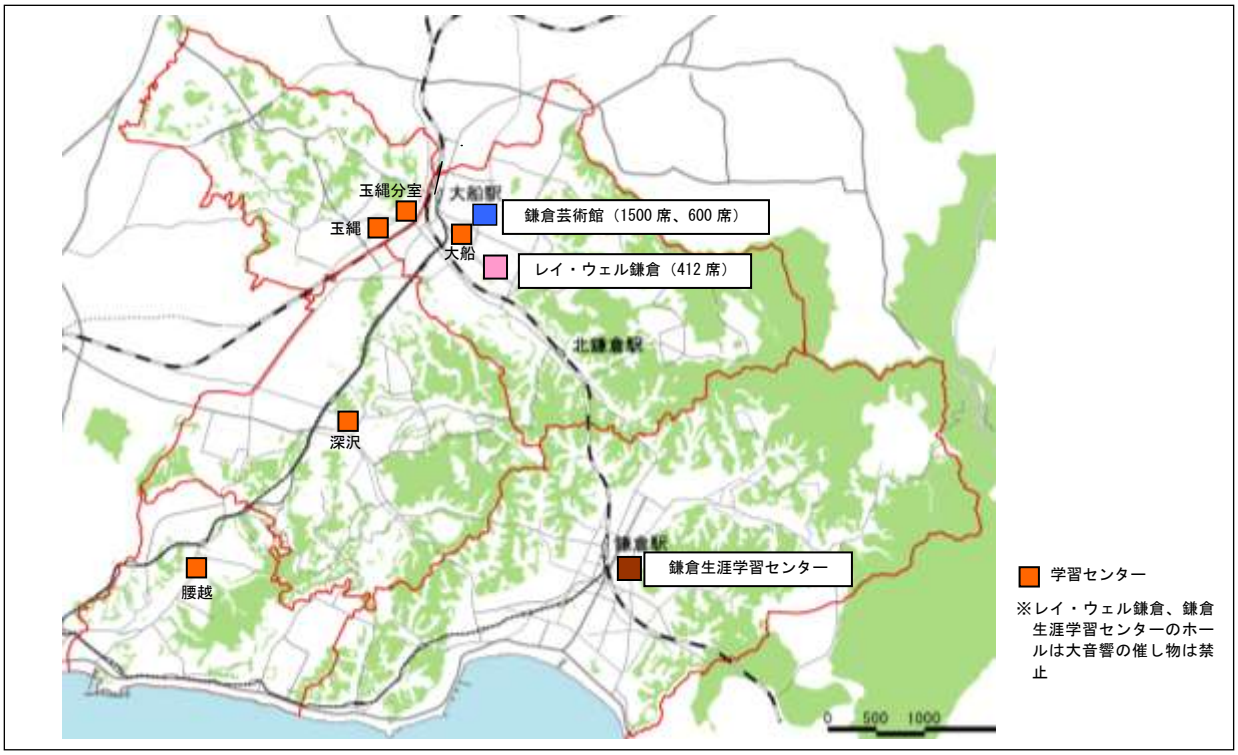
視点４　既存施設の配置状況

検証 8　再編可能性のある施設の集中・分散の状況

【施設間の距離や地理的条件から見た再編の可能性】

JR 大船駅から 1 ㎞以内に位置し、交通のアクセスは良い。また、市内には音楽ホールとしての機能は他にない。会議室については、レイ・ウェル鎌倉と大船学習センターが近い距離にある。

図　施設配置図



検証 9　津波浸水地域における施設の状況

【津波被害を想定した再編の可能性】

鎌倉芸術館は、津波浸水予想エリア外に立地している。避難所指定施設ではないが、非常電源設備・入浴設備とも備えており、平成 25 年 3 月に災害時帰宅困難者の受入施設に位置付けられている。

図　鎌倉芸術館の防災評価

平成22年度現在			立地条件	保有設備		防災評価		
No.	施設名	避難所指定の有無	津波浸水予想エリア外	非常電源設備	入浴設備	①津波浸水予想	②非常電源設備	③入浴設備
1	鎌倉芸術館	なし	○	○	○	3	4	4

評価1
評価4

【防災評価の判定基準】
① 津波浸水予想
　津波浸水予想エリア内に立地する施設：評価1
　津波浸水予想エリア外に立地する施設：評価3
② 非常電源設備
　避難所指定施設　：非常電源設備・入浴設備を有する施設　：評価3
　　：上記以外の施設　：評価1
　避難所指定外の施設：非常電源設備を有する施設　：評価4
　　：上記以外の施設　：評価2
③ 入浴設備
　避難所指定施設：
　　非常電源設備・入浴設備を有する施設　：評価3
　　上記以外の施設　：評価1
　避難所指定外の施設：
　　入浴設備を有する施設　：評価4
　　上記以外の施設　：評価2

出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

視点５　施設（建物）保有の方法

検証 10　既存の建物・土地を活用したサービスの提供

【低未利用建物・土地の有効活用】

鎌倉芸術館は、市が保有する施設の中では建設年度は新しく、建物の性能も高いため、現時点で低未利用地に新規に整備して移築することは、現実的に考えにくい。

【民間等の建物の活用】

市内には、鎌倉芸術館の機能（大ホール）を許容できる民間建物は無い。

検証 11　低未利用建物・土地の資産としての活用

鎌倉芸術館は稼動率が高いため、低利用の建物ではない。また、建ぺい率の余裕はなく、低利用地にも該当しない。

視点６　建物保全の方法

検証 12　最適な主体・手法による建物保全の実施

鎌倉芸術館の平成 22 年度の施設にかかるコスト（各所修繕費・土地賃借料等）は約 9,400 万円（トータルコストの約 15%）となっており、このうち借地料（平成 43 年まで）は年間約 4,300 万円である。

また、検証 6 のとおり、空調・音響設備等の更新を早急に実施しなければならない状況にあり、建物管理に対するコスト縮減の改善が求められる。

視点７　施設運営の方法

検証 13　最適な主体・手法による施設運営の実施

毎年の指定管理委託料が約 2 億円となっており、施設に係るコストと合わせ年額経費が約 3.4 億円と高額になっている。

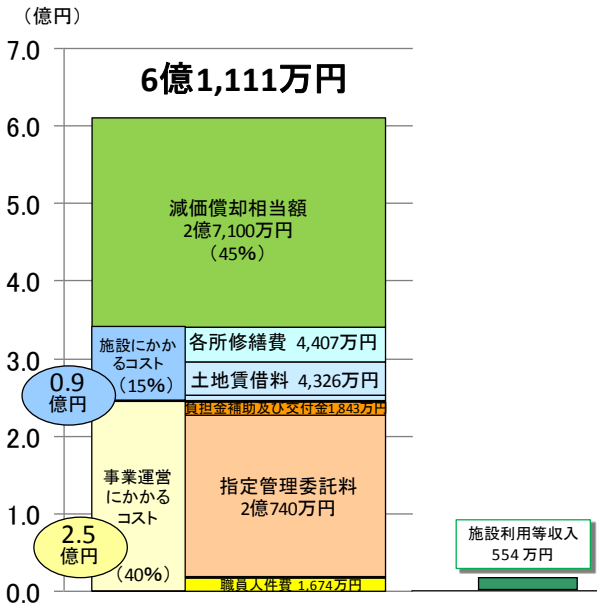
事業運営コストの削減とともに、収益の向上を目指す必要がある。

表　行政コスト計算書（平成 22 年度）

（千円）

Ⅰ．現金収支を伴うもの【コストの部】		鎌倉芸術館
施設にかかるコスト	修繕費	44,070
	建物管理委託費	673
	土地賃借料	43,260
	土地・建物以外賃借料	6,192
	施設にかかるコスト計	94,194
事業運営にかかるコスト	職員人件費	16,737
	嘱託職員人件費	2,016
	報償費	156
	人件費計	18,909
	指定管理委託料	207,400
	負担金補助及び交付金	18,433
	その他物件費	1,167
	事業運営にかかるコスト計	245,909
現金収支を伴うコスト　計		340,103
【収益の部】		
その他使用料		3,164
諸収入		2,380
現金収支を伴う収益　計		5,544
Ⅱ．現金収支を伴わないもの【コストの部】		
減価償却相当額		271,002
Ⅲ．総括		
コストの部合計（トータルコスト）		611,106
収益の部合計		5,544
収支差額		605,562

図　トータルコスト（平成 22 年度）



出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

③課題解決の方向性

鎌倉芸術館については、現状の機能を維持する場合、設備更新が喫緊の課題であり、毎年の借地料、指定管理料などコスト面での負担が大きい施設である。設立から 20 年を迎え、社会経済状況の変化も踏まえ、文化振興施策のあり方そのものも検証する必要がある。サービスの質の向上と行政負担の軽減を実現するための機能の見直しを含め、民間活用等の施設運営形態や収益性確保の方策を検討していくことが考えられる。

検討	視点	現状及び課題	方向性
公共施設としての望ましいあり方	視点 1 提供する機能の適正化	・法令上の設置義務はない ・年間利用者 50 万人以上、稼動率約 70%の施設であり、利用状況からみれば「鎌倉市における芸術文化の振興を図る」目的に寄与している ・鎌倉芸術館と同規模の大ホール（1500 席以上）を有する施設は、民間施設を含め市内に無いが、広域で見れば県内に 7 施設、横浜市に 2 箇所ある	・文化振興事業の機能としては、利用者が多くニーズがある
	視点 2 機能提供に利用する建物の適正化	・音響設備、舞台装置等の特殊設備を有する ・平成 5 年度竣工の比較的新しい建物で延床面積も大きく、拠点性の高い施設である ・貸室の利用が多く、ホール機能を有する専門性の高い施設である	・機能や設備の特殊性から、機能と建物を分離できず、他建物でのサービス提供は困難である ・多機能化の可能性は低いが、小規模施設の受入れ側として複合化施設とすることも考えられる
既存公共施設の状況確認	視点 3 既存施設（建物）の状況	・新耐震基準で建設されており、バリアフリー化等にも基本的には対応している ・利用者層の高齢化などに対応した更なるバリアフリー化が求められている ・空調・音響設備の不具合が多く発生しており、設備更新を早急に行う必要がある	・建物は比較的新しいため、現状の建物を活用する ・設備更新に合わせた機能も含めた見直しを行うことが考えられる
	視点 4 既存施設の配置状況	・JR 大船駅から 1 ㎞以内にあり、交通のアクセスは良い ・音楽ホールとしての機能は市内には他にない ・会議室機能は、レイ・ウェル鎌倉と大船学習センターが近い距離にある ・津波浸水予想エリア外に立地	・レイ・ウェル鎌倉のホール稼動率が 16%であるため、鎌倉芸術館への機能集約が考えられる
効率的・効果的な事業実施の方法	視点 5 施設（建物・土地）保有の方法	・建物は比較的新しく、建物の性能も高い ・代替できる市が保有する施設はない	・特殊性のある機能や設備が必要であるため、他建物の活用や移転は考えにくい
	視点 6 建物保全の方法	・早急に対応が必要な設備更新に約 13 億円が見込まれる ・借地料が年間約 4,300 万円(平成 43 年まで)	・管理運営の効率化を図り、トータルコスト削減に向けて、民間活用を視野に入れた施設運営形態などの見直しの検討が考えられる
	視点 7 施設運営の方法	・指定管理委託料が年間約 2 億円 ・施設運営経費が年間約 3.5 億円	