

モデル事業(案)の特徴整理

施設	施設概要 ◎敷地面積 ◎延べ面積	課題	選択理由	抽出の考え方			検証の視点						
				緊急性	汎用性	財政効果	1 (機能の適正化)	2 (建物の適正化)	3 (既存施設の状況)	4 (配置状況)	5 (施設保有方法)	6 (建物保全方法)	7 (施設運営方法)
レイ・ウェル鎌倉	【貸館：複合施設】 築39年 ◎2,235.80㎡ ◎3,943.00㎡、 ホール(412席) 会議室(4室) 和室、多目的室等 ■指定管理 子育て支援センター、 ファミリーサポート、 休日急患歯科診療所併設	<ul style="list-style-type: none"> 勤労者福祉会館(ホール、結婚式場等)としてのニーズが減り、会議室等の貸館への用途変更を行っているが、特にホールの稼働率が低い 老朽化が著しい 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断実施中で、現施設を耐震改修・老朽化対策を行い維持するか否かの判断が必要 子育て支援センター、ファミリーサポート、休日急患歯科診療所のレイ・ウェル鎌倉への設置の必要性が低い(機能移転の可能性) 	耐震化・老朽化、低利用	老朽化した低稼働率の施設	機能を移転・集約化するよる更新費の削減等	<ul style="list-style-type: none"> 稼働率向上のために用途変更等を行ってきたが、大幅な改善が見込めないため、機能の見直しが必要である 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 低利用建物の有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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 運営コストの削減方法の検討が必要である
市営住宅	【賃貸住宅】 築17～57年 総戸数642戸 市有7団地 (総戸数575戸) (2～4階建て) 借上げ4施設 (総戸数95戸)	<ul style="list-style-type: none"> 市有6団地は築40年以上で老朽化が激しい。 入居希望者(単身高齢者等)に提供する住宅(3DK等)がミスマッチ。 低利用な施設(2～4階建) 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震化して長寿命化の価値がある建物なのかの判断が必要 旧耐震基準の施設であり耐震診断が必要(H27年度までに) 耐震化・老朽化対策に多額の経費が発生 	耐震化・老朽化、高齢化への対応	小規模で分散配置された施設	効率的な土地利用を行うことにより、施設の修繕修費や運営費を削減	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修、大規模修繕・建替え等の老朽化対策、バリアフリー化等、性能を向上する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> 建替え時には効率的な土地利用が求められる 	<ul style="list-style-type: none"> 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、余剰地を民間へ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 	<ul style="list-style-type: none"> 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記載できる 	
鎌倉芸術館	【集客施設・貸館】 築20年 ◎11,536.48㎡ ◎21,509.68㎡、 大ホール(1,500席) 小ホール(600席) ギャラリー スタジオ 会議室等 ■指定管理	<ul style="list-style-type: none"> これまで大規模な修繕を行っておらず、設備の機能低下が著しい。 施設運営に係る経費が約3.5億円/年と大きい(指定管理料、借地料含む) 	<ul style="list-style-type: none"> 施設のあり方、手法の検討を早急に行わないと、左記の設備更新費約13億円が発生(機能保持が前提) 現指定管理者の協定期間はH27年度まで 建物を維持する限り設備更新費は発生(休館の告知期間も考慮すると方向性を早急に決める必要あり) 	設備更新、指定管理更新時期	高機能で維持管理費が大きい施設	機能や運営管理手法の見直しにより設備更新費、運営管理費等のコストを削減	<ul style="list-style-type: none"> 文化振興事業としての機能は、利用者が多くニーズがある 	<ul style="list-style-type: none"> 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、小規模施設の受け入れ施設として複合化施設とすることが考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 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を含めた見直しを行うことが考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 徒歩1km圏内に位置するレイ・ウェル鎌倉のホール稼働率が16%であるため、鎌倉芸術館への機能集約が考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	<ul style="list-style-type: none"> 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 	