

公共施設再編の先行事業について

先行事業については、第8回公共施設再編計画策定委員会（平成25年11月28日開催）において、喫緊の課題として早急に対応すべき事業としての位置づけを確認し、レイ・ウェル鎌倉、市営住宅、鎌倉芸術館の3施設について現状及び課題を把握した上で、今後の施設の方向性と各施設において想定される具体的な再編手法を確認した。

この3施設うち、レイ・ウェル鎌倉を除く2つの先行事業の検討状況について次頁以降に示す。

2つの事業のサービスと施設のあり方の方向性については、

- ① サービス提供主体の適正化
- ② サービス水準の適正化
- ③ 他施設との組み合わせによる建物の適正化

の視点で検証し、その検証結果をもとに、具体的な事業手法の検討を進めているところである。

2つの事業を検討する上での基本条件は以下の通り

■市営住宅

7ヶ所の市有の市営住宅のうち、6ヶ所は築40年以上となっており、老朽化が進んでいる。

現在、集約化による事業運営費等の削減について検討中である。今後、適正な供給規模の検討と現在の居住者の転居に対する理解促進などの対応が必要となる。

■鎌倉芸術館

現在、指定管理者制度を活用して運用中。

現在は、庁内で設備更新等大規模改修にあたり、運営形態を含めて民間活力の導入の可能性について検討している。

なお、レイ・ウェル鎌倉については、耐震診断の結果、危険な建築物であり現状の機能維持を前提とした建築物の存続は困難との中間報告を受けたことから、現在利用を停止し、施設廃止に向けた手続きを進めている。同施設で提供していたサービスの一部は暫定的に他の施設に移して実施している。

施設概要

提供サービス ⇒分散した施設配置で規模は場所により異なる

- 建設 : 昭和31年～昭和54年(7団地中6団地)
- 延床面積 : 476～7,167㎡
- 戸数 : 12戸～142戸(33.6㎡～56.6㎡)

※この他に平成8年度建築の諏訪ヶ谷住宅(51戸)、借上げ住宅を4施設(95戸)の供給あり

利用状況 ⇒定数以上の応募がある

- ・毎回、定数以上の応募がある。
- ・入居者の6割が高齢者となっている。

サービス適正化の検討

サービス提供主体の検証 ⇒生活を支えるサービスのため何らかの形で行政が関与

現状

- ・一部の借上げ住宅を除き、住戸を鎌倉市が供給。
- ・市内には民間賃貸住宅も多く存在。

方向性

- ・借上げ住宅による供給事例などが全国で見られるが、セーフティネットとしてのサービスのため、行政の関与は継続する。
- ・居住形態が多様な民間住宅を積極的に利用する。

サービス水準の検証 ⇒高齢化とともに変化する住宅形態や規模に対応した住宅の供給

現状

- ・応募者が多く、入居者の6割が高齢者。
- ・入居希望者(高齢単身者等)に提供する住宅(間取り)がミスマッチ。

方向性

- ・今後、増加が見込まれる高齢者のニーズに合わせた間取りを検討する。
- ・高齢者に対する福祉サービス等との連携を考慮した住宅供給を検討する。

他施設との組み合わせによる建物の適正化

⇒維持管理効率とともに、コミュニティ形成や福祉の充実に配慮した集約化

現状

- ・6カ所に分散した施設配置のため、維持管理の効率が低い。
- ・低層の建物が多く、容積率に余裕がある。

方向性

- ・今後、高齢単身者の増加が予想されることから、福祉サービスの提供のしやすさやコミュニティ形成の観点に配慮した集約化を検討。
- ・日常の保守点検の面からも集約化を進めていく。
- ・居住形態の多様化に対応した民間住宅を活用することで、市有施設の数を削減しつつ、民間住宅利用者への補助制度についても検討する。

事業手法の検証

事業手法の検証 ⇒公共による最小限の住戸供給と民間施設の活用方策の組み合わせがカギ

- ・市内の社会構造(年齢構成)の変化に伴い、住戸に求められる間取りも変化することが予想される。
- ・高齢単身者の生活を支える対策(予防医療、介護予防等)がこれからの大きな課題になる。
- ・子育て世代向けには、多様な生活形態に合わせた住宅供給が必要だが、ニーズ変化も激しい。

コンパクトで生活しやすい高齢者住宅の集約とコミュニティスペースや福祉サービス等の複合化を行政が進めるとともに、市営住宅へ入居を希望する一般世帯についても、必要に応じて借上げ住宅を引き続き検討していくことや、民間住宅利用者への補助制度を検討していくことで、多様な居住形態に対応した住宅供給を、資産保有を最小化しつつ実現することが求められる。

施設概要

提供サービス ⇒市内で唯一の大規模な音楽ホール（同規模のホールは県内で7施設）

建設 : 平成5年度（築20年）
 延床面積 : 21,510㎡、敷地面積 : 11,536㎡
 館内構成 : 大ホール（1,500席）、小ホール（600席）、ギャラリー、リハーサル室、練習室、スタジオ、集会室、会議室、和室 等

利用状況 ⇒約74%と高い稼働率

利用件数 : 5,846件（平成23年度）
 利用者数 : 517,507人（平成23年度）[※半数以上が市外在住者]
 稼働率 : 約74%（平成23年度）

施設立地特性 ⇒大船駅から1km以内

運営の特徴 ⇒指定管理者制度の活用

現協定期間は平成27年度まで。用地は民間所有で平成43年までの借地契約

サービス適正化の検討

サービス提供主体の検証 ⇒現時点では、税金で支えなければ事業として成立が難しい

現状

- ・市外で民間が所有する大規模ホールの事例はあるが、公設の施設が多い。
- ・現状において鎌倉芸術館は、独立採算の事業として成立していない。

方向性

- ・大規模ホールを民間が所有している事例はあるものの、現状のままで即座に民間経営に転換することは困難。
- ・事業収支の改善が図られれば、運営権を民間に譲渡できる可能性もある。

サービス水準の検証 ⇒コスト負担のあり方について見直しの余地がある

現状

- ・施設の稼働率は約74%と高い。
- ・公共施設として、市行事での利用や文化振興に配慮した運営が行われている。
- ・利用者（観客）の半数以上が市外在住者で、市域を超えて広域利用されている。
- ・県内他の類似施設と比較して、ホール利用料が廉価である。

方向性

- ・市内に機能を代替できる施設がなく、稼働率も高いことから、サービス水準としては概ね妥当といえる。
- ・市外在住者の利用が多い状況等から、コスト負担のあり方については見直す余地がある。

他施設との組み合わせによる建物の適正化

⇒広域利用施設として他施設との統合や複合化が有効。積極的に移転を検討する理由はない

現状

- ・鉄道網が集中する大船駅から1km圏内にあり、広域的な利用施設として利便性が高い。
- ・市内の公共施設で最大級の延床面積である。

方向性

- ・広域利用施設として好立地であることから、他施設との統合や複合化も有効である。
- ・同等の規模の用地を確保することが難しく、積極的に移転を検討する理由はない。

事業手法の検証

民間の資金やノウハウの活用によるコスト削減とサービス向上を図ることが効果的

- ・土地賃借料や指定管理委託料等で、年間3.2億円（平成24年度）の経費がかかっている。
- ・空調、音響等の機械設備の老朽化が進み、早期に10億円を超える更新費が必要と見込まれている。
- ・平成35年前後には、建物についても大規模修繕が必要になると見込まれる。

借地契約が満了する平成43年までの期間は、市の公共施設として継続的に利用することで、管理運営に係るコスト削減のために、大規模修繕も含めた積極的な民間活用の事業スキームを検討する。