

公共施設再編の先行事業について

1. 先行事業について

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、喫緊の課題により早急に検討すべき施設があることから、先行事業として位置付ける。

＜先行事業の特徴のまとめ＞

先行事業として抽出したレイ・ウェル鎌倉、市営住宅、鎌倉芸術館の 3 施設について、施設ごとの課題と選択理由は次のとおりである。

施設	施設概要 ㊦敷地面積 ㊧延べ面積	課題	選択理由
レイ・ウェル鎌倉	<p>【貸館：複合施設】</p> <p>築 39 年</p> <p>㊦2,235.80 m²</p> <p>㊧3,943.00 m²、</p> <p>ホール(412 席)、会議室(4 室)、和室、多目的室等</p> <p>■指定管理</p> <p>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</p>	<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センター、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)
市営住宅	<p>【賃貸住宅】</p> <p>築 17～57 年</p> <p>総戸数 642 戸</p> <p>市有 7 団地 (総戸数 575 戸) (2～4 階建て)</p> <p>借上げ 4 施設 (総戸数 95 戸)</p>	<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
鎌倉芸術館	<p>【集客施設・貸館】</p> <p>築 20 年</p> <p>㊦11,536.48 m²</p> <p>㊧21,509.68 m²、</p> <p>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</p> <p>■指定管理</p>	<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)

※ 前回(第 7 回)委員会では、他施設への波及効果が期待される「モデル事業」としていたが、委員会での議論も踏まえて、名称を「先行事業」に変更した。

2. 先行事業

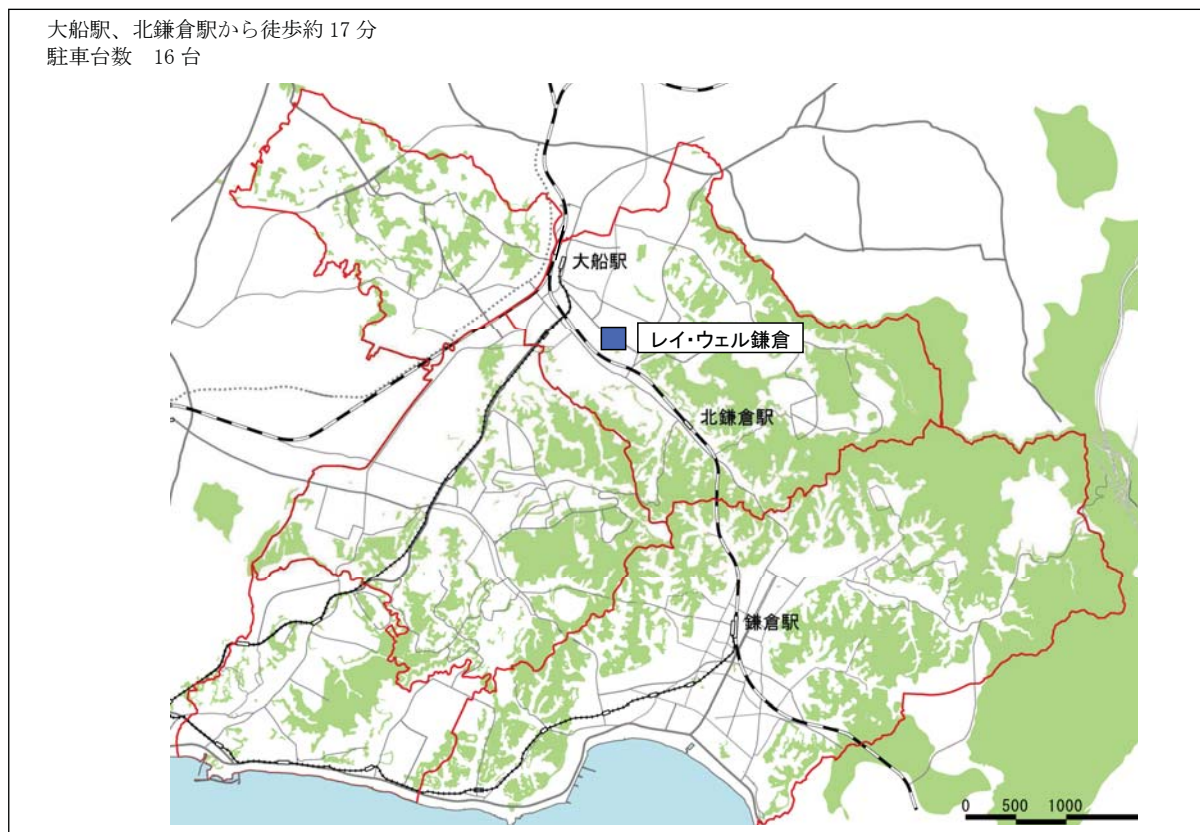
(1) 勤労福祉会館（レイ・ウェル鎌倉）

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 m ²	
建築面積	903.01 m ² 建ぺい率 40.38% (60%)	
延べ面積	3,943 m ² 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



②現状及び課題

ア 施設の位置付け

【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。

【設立経緯と現状】

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。

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。

表 レイ・ウェル鎌倉の沿革

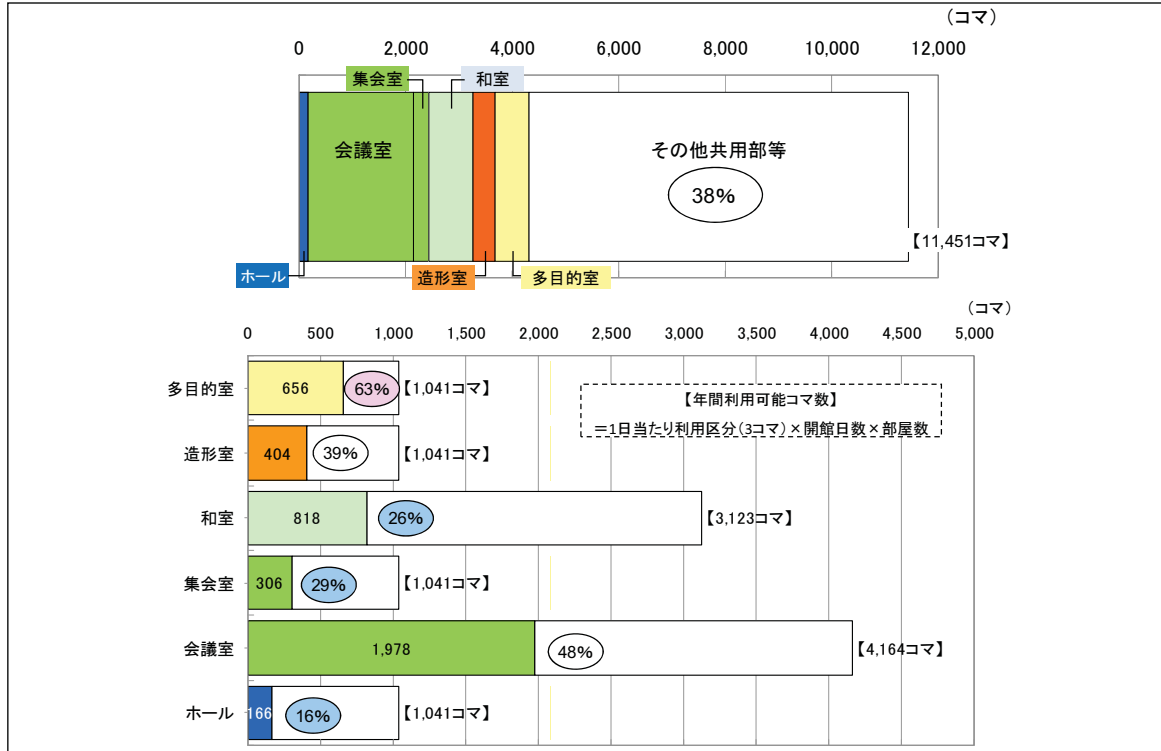
昭和 49 年 5 月	鎌倉市勤労福祉会館開設 (大船支所・結婚式場[披露宴会場]・ホール・会議室・和室)
昭和 58 年 1 月～7 月	大船支所の移転・会館改修工事（支所部分を会議室・造形室に変更など）
平成 2 年 1 月	名称を「レイ・ウェル鎌倉」に決定（公募）（LABOUR[労働]・WELFARE[福祉]）
平成 10 年 8 月	結婚式業務廃止（披露宴会場は第 1 集会室と第 2 集会室に、着付室を第 2、第 3 和室に、親族控室は第 3、第 4 会議室に、式場は倉庫に転用）
平成 14 年 4 月	事務室移転（第 3 会議室と第 2 会議室の一部を転用） 応接室を倉庫に転用 旧事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

イ 利用の状況

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%で比較的良好に使われているが、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）

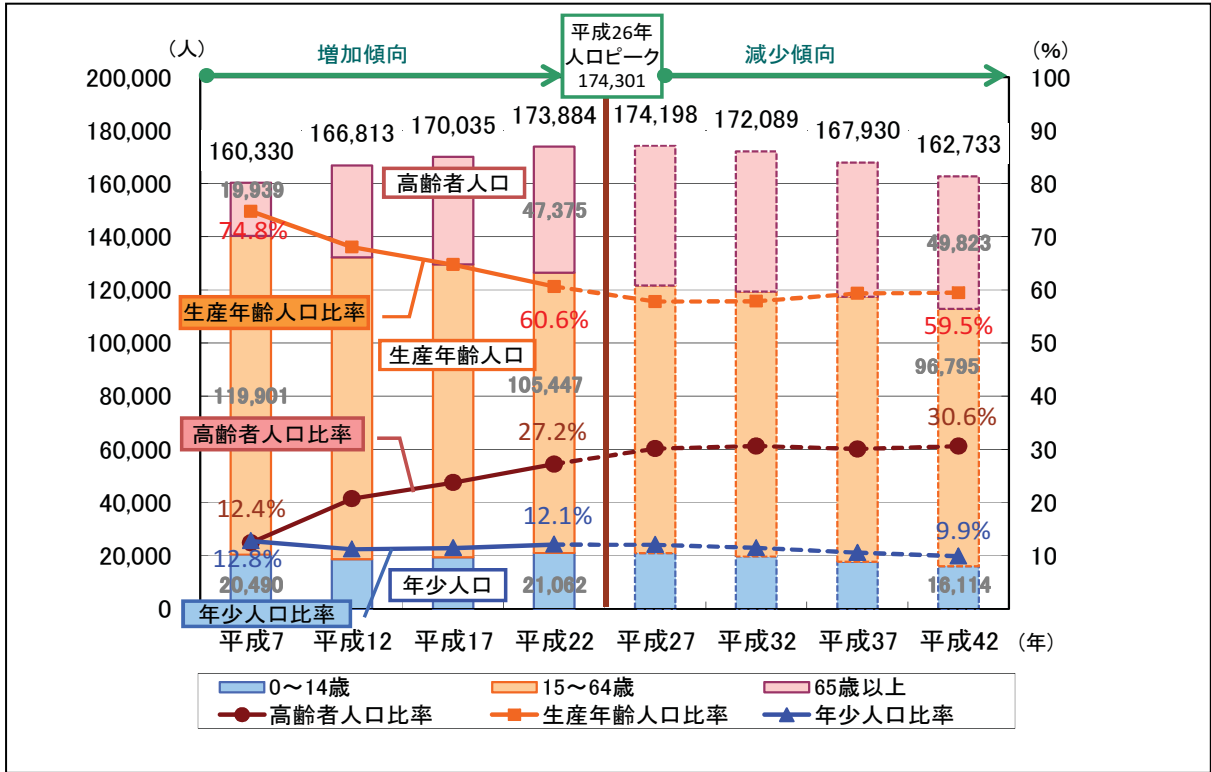
区分	平成 21 年度		平成 22 年度		平成 23 年度	
	件数	利用者	件数	利用者	件数	利用者
計	4,761	62,781	4,571	58,479	4,696	58,167
ホール・会議室等						
ホール	186	16,207	173	15,866	173	16,004
会議室	2,226	21,483	2,075	19,990	2,115	19,704
集会室	308	11,230	317	9,814	325	9,671
造形室	435	3,322	412	3,111	425	3,049
和室	781	3,087	905	3,236	948	3,836
多目的室	825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

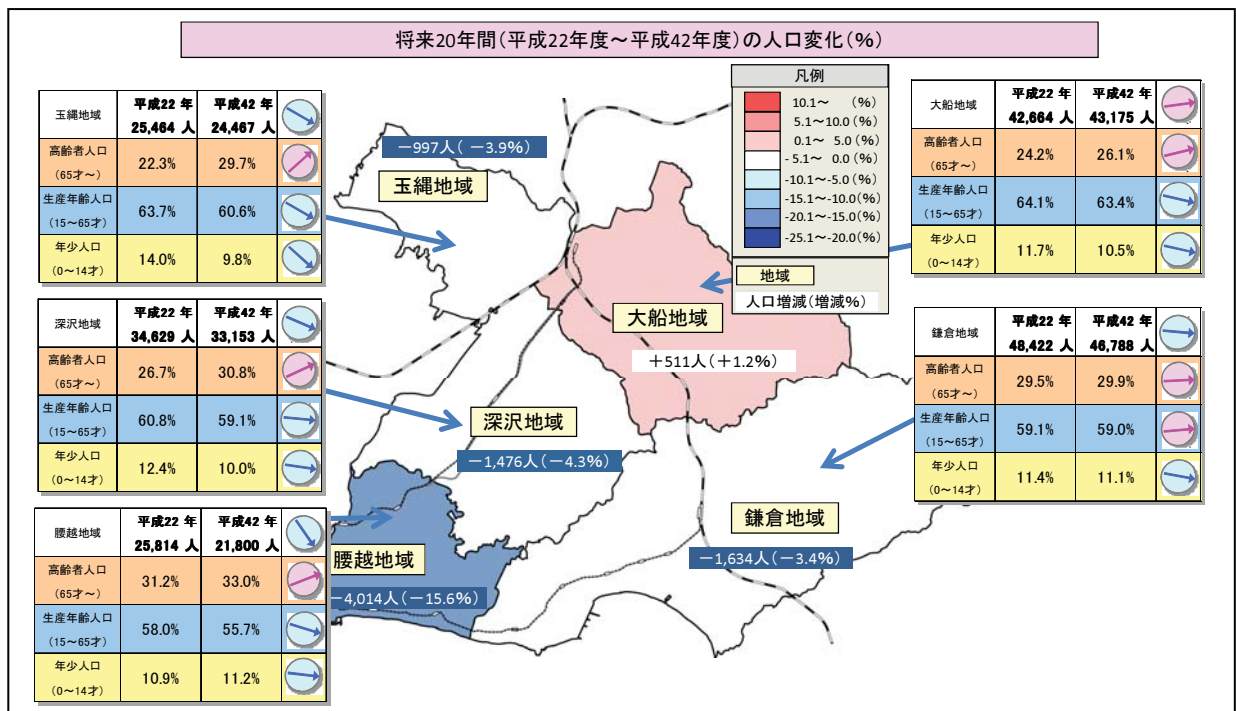
今後、総人口の人口減少が見込まれていること、平成 42 年までの大船地域の人口は微増と見込まれていることから、大きく利用が増加することは考えにくい。

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）

ウ 既存施設（建物）の状況

【建物の位置】

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。

【耐震性の有無】

レイ・ウェル鎌倉は旧耐震基準の建物で、平成 25 年度に耐震診断*を実施した結果、コンクリート圧縮強度が著しく低く、耐震性に問題があり危険な状態であることが判明したため、11 月 30 日までに全館の利用を停止することとしている。

※巻末の参考資料：レイ・ウェル鎌倉の利用停止のお知らせ

耐震診断結果が出る以前は、耐震対策費（想定約 1.6 億円）や老朽化対策費等が発生することが想定されていたが、耐震性が著しく低いため、耐震補強による建物の維持は困難な状況となっている。

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	エレベーター※1	車いす用トイレ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	太陽光発電の導入	自然エネルギー	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まれます。										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

【防災性】

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。

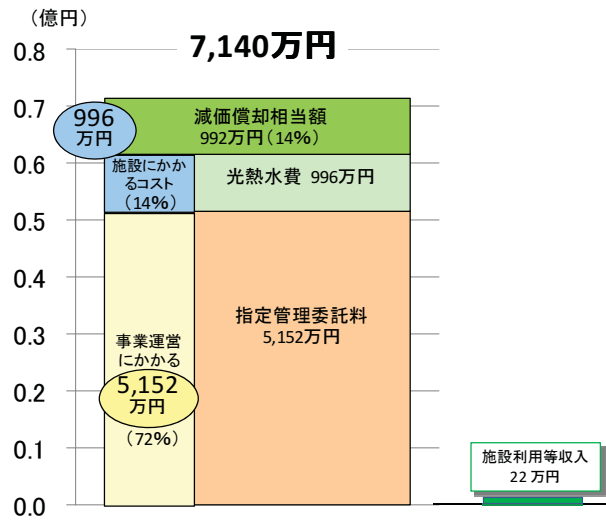
【トータルコスト】

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		レイ・ウェル鎌倉	合計
【コストの部】			
コストにかかるとるに	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

エ 近隣の類似施設の状況

【市内の類似施設】

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 km 圏内（徒歩 12 分程度）に位置している。

ホール機能については、稼働率が 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。

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）



【他自治体等の類似公共施設】

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】

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。

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。

	現状及び課題	方向性	想定される再編手法
機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・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、市内に同種機能はない 	<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、大幅な改善につながっていないため、機能の見直しが必要である 	<ul style="list-style-type: none"> ・ホール機能は鎌倉芸術館、鎌倉生涯学習センターのホール機能を活用し、サービス廃止も想定される。
建物について	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・耐震診断の結果により建物の継続利用は困難な状況 	<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 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物の安全性に問題があるため、他施設との類似機能の集約化や移転が考えられる。
周辺施設について	<ul style="list-style-type: none"> ・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 km 圏内（徒歩 12 分程度）に配置 	<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 	

④想定される再編手法とメリット・デメリット

想定される再編手法のメリット・デメリットを整理する。

機能	再編手法	メリット	デメリット
ホール	サービス廃止 〔類似機能の 集約化〕	<ul style="list-style-type: none"> 延床面積やコスト削減効果が大きい 集約後の施設の稼働率が向上する 延床面積やコスト削減効果が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 供給量が減る 希望する時間帯に利用しにくくなり、利便性が低下する可能性がある
貸室 ※会議室、 集会室、和室、 造形室、 多目的室	サービス廃止 〔類似機能の 集約化〕	<ul style="list-style-type: none"> 集約後の施設の稼働率が向上する 延床面積やコスト削減効果が大きい 	<ul style="list-style-type: none"> 供給量が減る 希望する時間帯に利用しにくくなり、利便性が低下する可能性がある
休日急患歯科 診療所	他施設への 移転	<ul style="list-style-type: none"> 民間建物へ移転する場合は、建物管理は民間側が行うため、市の負担は減る 	<ul style="list-style-type: none"> 立地によっては、利用者の利便性が低下する可能性がある
子育て支援 センター ファミリー サポート センター	多機能化・ 共同利用	<ul style="list-style-type: none"> 移転先で多機能化や共同利用される施設によっては、相乗効果で利用者の利便性が向上する可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 時間帯で施設の機能を分ける場合、希望する時間帯に利用しにくくなり、利便性が低下する可能性がある 立地によっては、利用者の利便性が低下する可能性がある
	他施設への 移転	<ul style="list-style-type: none"> 移転先で併設される施設によっては、相乗効果で利用者の利便性が向上する可能性がある 民間建物へ移転する場合は、建物管理は民間側が行うため、市の負担は減る 	<ul style="list-style-type: none"> 立地によっては、利用者の利便性が低下する可能性がある

※現有建物から全て機能が移転等された場合、土地の売却により財源確保が期待される

(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	●										
笹田住宅	笹田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		●			●		
				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										備考			
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					
								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								エレベーター付
					9	1DK	39.7		●		●		
					12	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		●			●	
深沢セントラルハイツ	笛田1-1-11	平成11	1,481		24								エレベーター付
					16	1DK	38.4		●		●		
					7	2DK	48.3		●			●	
レーベンスガルテン山崎	山崎1390	平成13	2,325		32								エレベーター付
					13	1DK	43.0		●		●		
					18	2DK	52.8		●			●	
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

ア 施設の位置付け

【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。

【住宅数の状況】

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る、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）

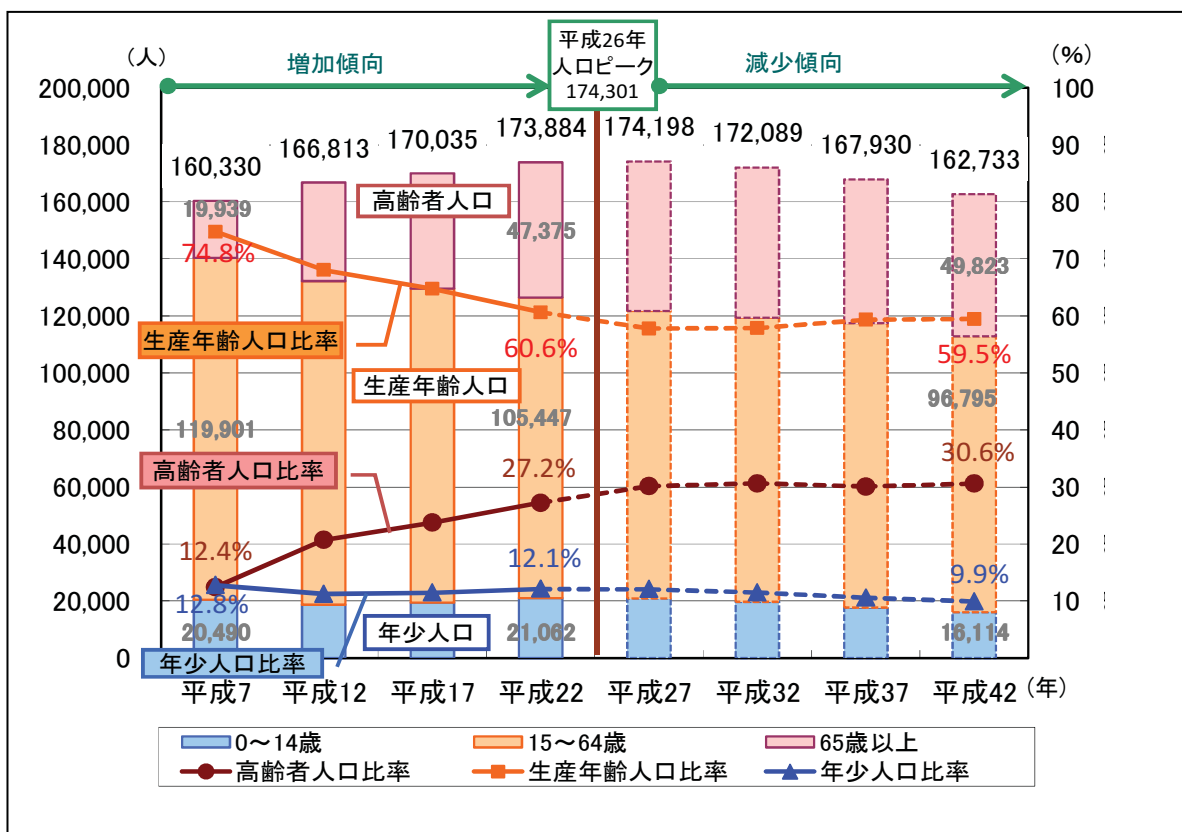
住宅の種類（2区分） 構造（5区分）	総数	建 築 の 時 期							
		昭和35年 以前	昭和36年 ～ 45年	昭和46年 ～ 55年	昭和56年 ～ 平成2年	平成3年 ～ 7年	平成8年 ～ 12年	平成13年 ～ 17年	平成18年 ～ 20年9月
住 宅 総 数	68,820	3,350	5,990	13,540	11,720	5,670	8,700	10,280	3,530
（その1.住宅の種類）									
専用住宅	67,070	3,080	5,740	13,270	11,400	5,570	8,500	10,220	3,490
店舗・その他の併用住宅	1,750	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）

イ 利用の状況

【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。

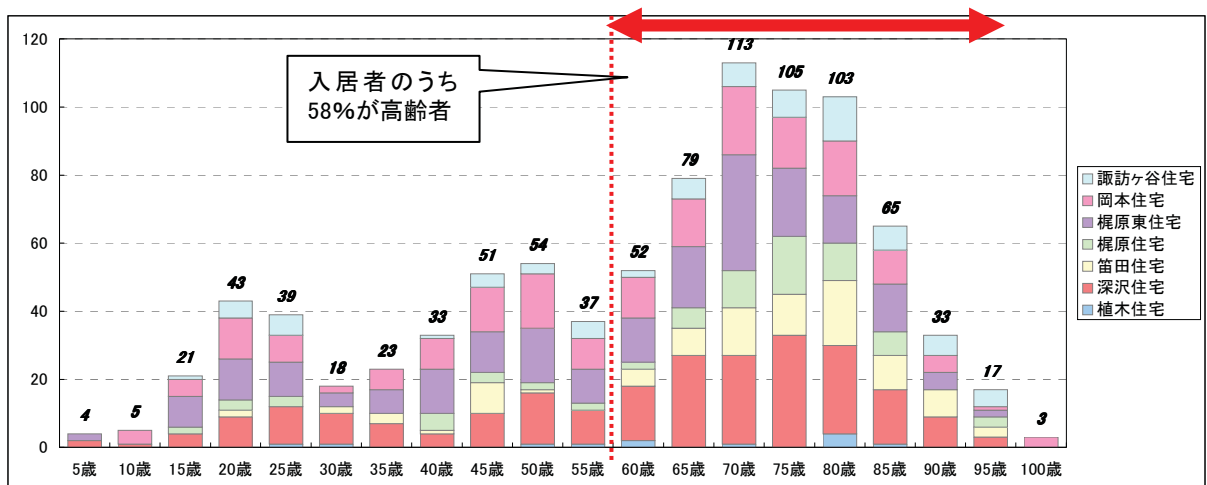
【サービス対象者の動向】

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）



ウ 既存施設（建物）の状況

【建物の位置】

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。

現状は低層の建物が多く、建ぺい率や容積率に余裕がある。

図 施設配置図（集約化、統廃合の可能性）



【耐震性の有無】

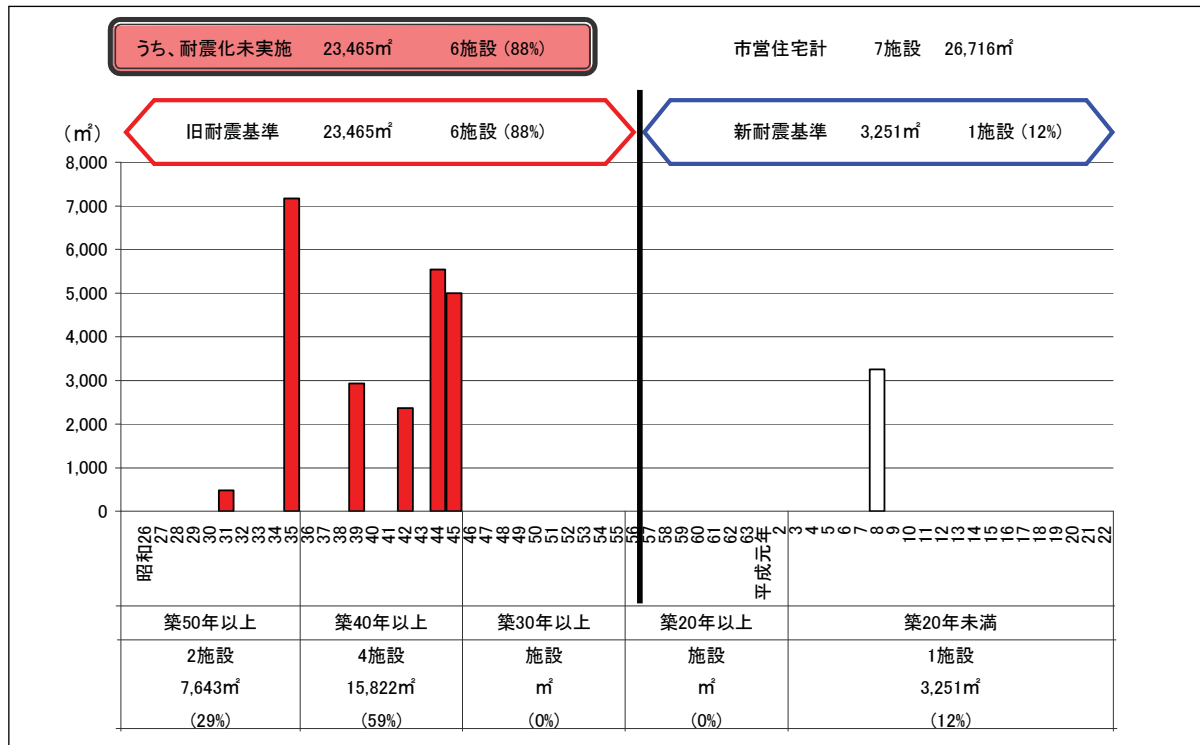
市が保有する市営住宅7施設のうち、諏訪ヶ谷住宅以外の6施設は旧耐震基準で建てられており、耐震診断*が未実施（一部は実施）で、既存建物の長期活用を前提とした耐震改修・老朽化対策をするか否かの判断が必要である。

※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

【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

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	太陽光発電の導入	自然エネルギーの導入	屋上・壁面緑化等	環境対応設備 ※2
1	植木住宅	昭和31	476	未実施	54	-	×	×	-	×	×	×	×	×	×
2	深沢住宅	昭和35	7,167	未実施	50	×	×	×	-	△	×	×	×	×	×
3	笛田住宅	昭和39	2,929	未実施	46	-	×	×	-	×	×	×	×	×	×
4	梶原住宅	昭和42	2,359	△	43	×	×	×	-	△	×	×	×	×	×
5	梶原東住宅	昭和44	5,539	△	41	×	×	×	-	△	×	×	×	×	×
6	岡本住宅	昭和45	4,995	未実施	40	×	×	×	-	△	×	×	×	×	×
7	諏訪ヶ谷住宅	平成8	3,251	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られている
③ 手すり: 住宅内・住宅外ともに整備しているものは○、いずれかが整備している場合は△、整備していないものは×

【防災性】

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。

【トータルコスト】

平成 22 年度の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。

平成 23 年度から指定管理者制度を導入している。

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	諏訪ヶ谷住宅	ベネッセ湘南深沢	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

表 行政コスト計算書（平成 24 年度[全施設合計]）

I. 現金収支を伴うもの		平成22年度			平成24年度
【コストの部】		市有7施設	借上4施設	合計	合計
コカ施設 ス か 設 に る	修繕費	77,314	459	77,773	4,536
	大規模修繕費	17,798	-	17,798	-
	建物賃借料	-	94,542	94,542	94,542
	土地・建物以外賃借料	142	33	175	469
施設にかかるコスト計		95,254	95,033	190,288	99,547
事業 運 営 に か か る コ ス ト	a 職員人件費	28,822	6,819	35,641	19,406
	b 嘱託職員人件費	3,255	770	4,025	-
	人件費計(a+b)	32,077	7,589	39,666	19,406
	委託料	1,305	75	1,380	576
	指定管理料	-	-	-	36,950
	負担金補助及び交付金	23	14	37	54
	市債利息償還金	4,606	-	4,606	-
	補償金	-	-	-	10
その他物件費	3,470	285	3,755	567	
事業運営にかかるコスト計		41,481	7,963	49,444	57,563
現金収支を伴うコスト計 ①		136,735	102,997	239,732	157,110
【収入の部】					
利用料収入		100,833	26,669	127,502	124,278
現金収支を伴う収入計 ③		100,833	26,669	127,502	124,278
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		79,055	-	79,055	79,055
【収益の部】					
収入未済額の累積 ④		60,230	13,033	73,263	75,747
III. 総括					
コストの部合計(トータルコスト)①+②		215,790	102,997	318,787	236,185
収益の部合計③+④		161,063	39,702	200,765	200,025
収支差額①+②-③-④		54,727	63,295	118,022	36,140

エ 近隣の類似施設の状況

【他自治体等の公共施設】

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(m ²)
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】

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。

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。

視点	現状及び課題	方向性	想定される再編手法
機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<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"> ・民間住宅を市が一括で借上げ、市営住宅としてサービスを提供することも考えられる。
建物について	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・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 ・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。 	<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 ・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 	<p>【建替え時】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・他施設との複合化や施設を集約化 ・建替え事業を実施する際には、民間のアイデアを募る <ul style="list-style-type: none"> →民間資金を活用してコスト削減を図る →住宅を高層化・大規模化し事業の効率化を図る →余剰地を賃貸や売却等することで有効活用を図る
周辺施設について	<ul style="list-style-type: none"> ・県営住宅は、鎌倉市内に2施設(54戸)整備されているが代替性はない。 ・市では、既に借上げ住宅を4施設(95戸)で提供している。 		

④想定される再編手法とメリット・デメリット

想定される再編手法のメリット・デメリットを整理する。

(機能や建物の再編手法)

再編手法	メリット	デメリット
民間化 (民間賃貸住宅の活用)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設や修繕は民間が行い、管理・運営は市が責任を持つが、契約により官民の役割分担の柔軟な変更が可能 ・財政的な支出は平準化される ・借り上げる住宅を変更することで、ニーズに応じた間取りを確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> ・他の民間住宅と同等の管理費や固定資産税や金利差額分を含めた支払が求められるため、賃借料として市負担が増大する可能性もある ・必ずしも望ましい立地に必要な戸数を確保することが出来ない
施設の集約化 (複数施設を1箇所に集約)	<ul style="list-style-type: none"> ・スケールメリットにより修繕や更新の事業費が軽減される ・施設整備時に、ニーズに応じた間取りや適正規模に合わせることが可能 ・集約化により土地の低利用が解消 	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕や更新の時期や集中し、必要資金の変動も大きくなる
他施設との複合化 (現状配置のまま建替え)	<ul style="list-style-type: none"> ・複合化により土地の低利用が解消 ・複合化される施設によっては、相乗効果により居住者の利便性が向上する可能性がある ・地域や住民の理解が得られやすい ・団地毎に工事時期をずらすことで、支出や事務負担の集中を回避できる ・施設整備時に、ニーズに応じた間取りや適正規模に合わせることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ・集約する場合と比較して修繕や更新の事業費が割高になる ・運営管理や契約事務に掛かる負担が増える

(建替えに伴う事業手法)

再編手法	再編手法	メリット	デメリット
従来方式	公設公営	<ul style="list-style-type: none"> ・資金調達は市が行うが、低利で調達できる可能性が高い ・建物管理については、全て市が責任を持つため市民に安心感がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物管理の責任は全て市にあるため負担が大きく、工事実施に併せて、巨額の資金調達が必要になる ・同一敷地上で民間事業の複合化ができず、土地の高度利用は困難
PFI方式	BT方式 (買取)	<ul style="list-style-type: none"> ・建設費は、民間の資金調達で実施されるため(ただし短期回収)、市負担が軽減 ・民間事業者にとってリスクが小さい(建設費は市が施設買取時に一括返済) 	<ul style="list-style-type: none"> ・建設後に建物の所有権は市に移るため、施設買取時の建設費、その後の維持管理・運営費は市が負担 ・同一敷地上で民間事業の複合化ができず、土地の高度利用は困難
	BT0方式 (包括委託)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の建設、維持管理、運営は民間による資金調達で実施されるため、事業期間中は支出が平準化され、市の負担も軽減 ・同一敷地上で民間施設との複合化により、土地の高度利用が図られる 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間終了後は、建物の所有権が市に移るため、その後の維持管理・運営費は市が負担する
	BOT方式 (期間借上)	同上 (事業期間終了後に市に建物の所有権は移るが、民間が買取する可能性もある)	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者のリスクが大きい ・法定建替が不可の場合がある(住民の5分の4以上の賛成が必要)

(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、エンタテイン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 m ²	
建築面積	6,919.77 m ² 建ぺい率 59.98% (60%)	
延べ面積	21,509.68 m ² (17,080.72 m ²) 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 m ² 、125.6 m ² 、72 m ² ）、練習室（51 m ² 、26 m ² ）・リハーサル室（156 m ² ）、スタジオ（25 m ² ）、集会室（203 m ² ）、会議室（91 m ² 、53 m ² ）、和室（20畳）など	

図 施設配置図



②現状及び課題

ア 施設の位置付け

【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

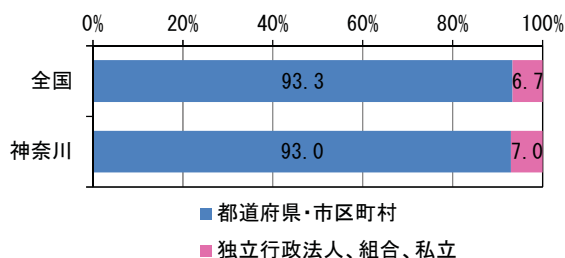
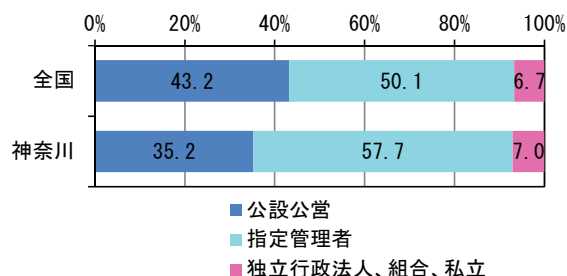


図 指定管理者導入状況



イ 利用の状況

【利用者数】

年間利用者数は50万人以上、施設の稼働率も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）

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

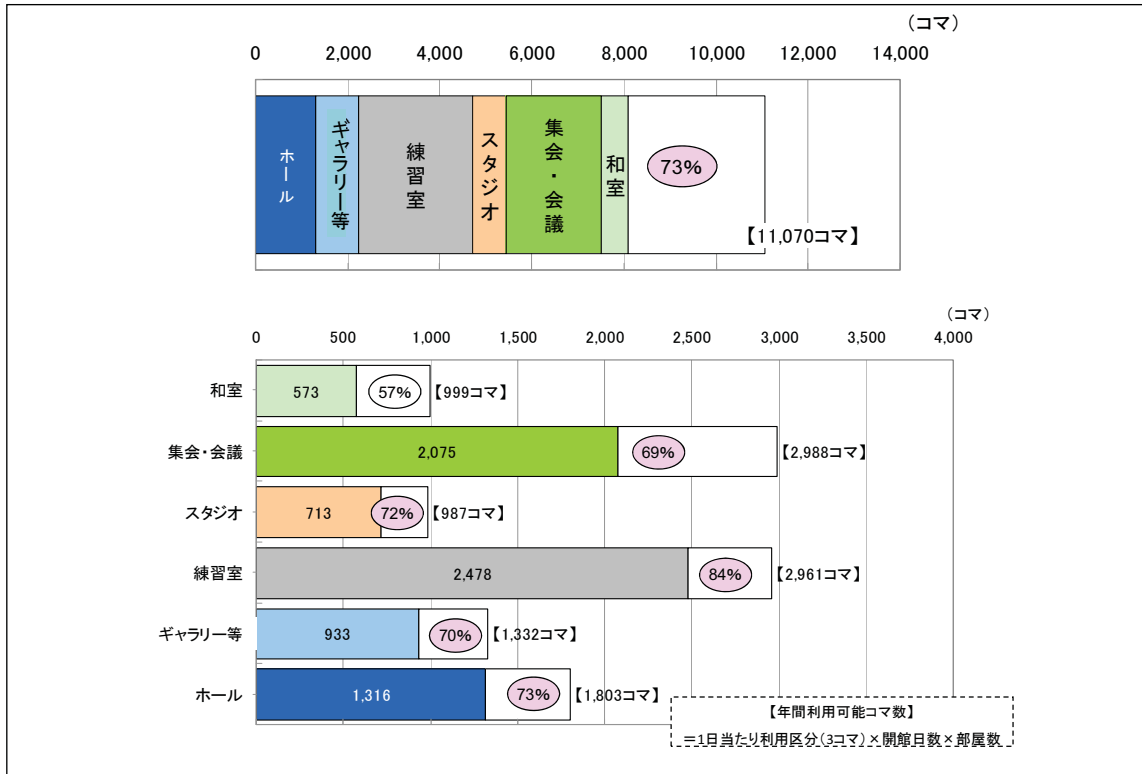
資料：文化人権推進課

(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。

【稼働率】

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、稼働率が 60～70%となっているため、貸室としての余裕スペースはない。

図 利用機能別稼働率（平成 22 年度）



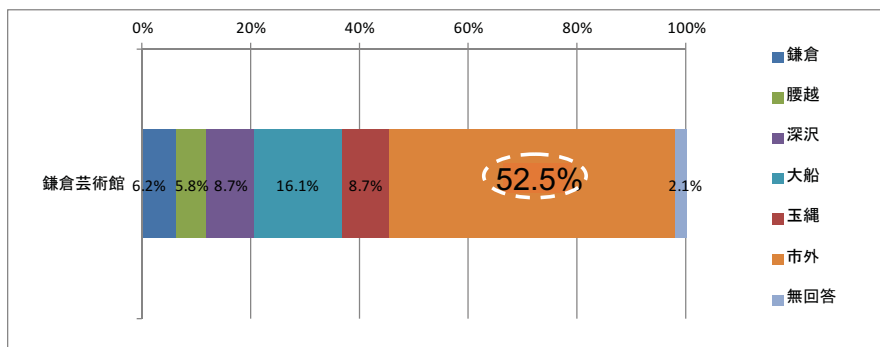
出典：鎌倉市公共施設白書、平成 24 年 3 月

【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）



ウ 既存施設（建物）の状況

【建物の位置】

JR 大船駅から 1 km 以内に位置し、交通のアクセスは良い。

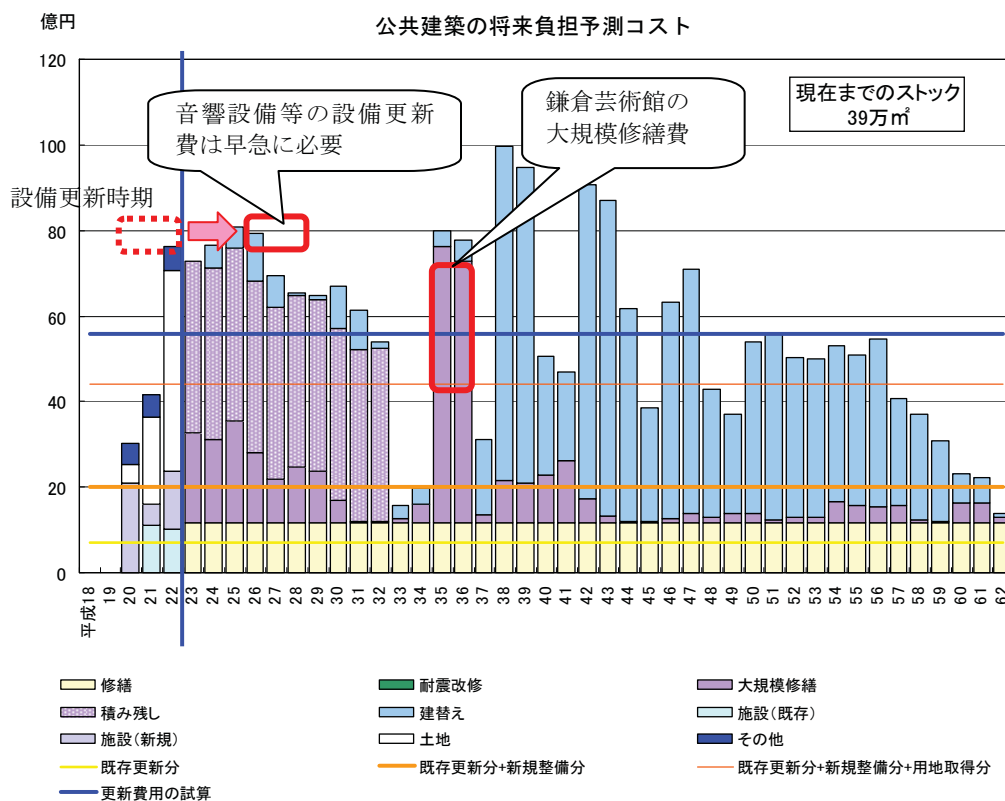
【耐震性の有無】

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 ヶ年で約 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

【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

No.	施設名	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									
		建築年度	延床面積 (㎡)	耐震改修※3	築年数	エレベーター※1	車いす用トイレ	障害者用スロープ	車いす用スロープ	自動ドア	手すり	点字ブロック	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	維持管理費(千円)	床面積当たり(円/㎡)	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
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

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

【防災性】

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

No.	施設名	立地条件	保有設備		防災評価			
			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
1	鎌倉芸術館	なし	○	○	○	3	4	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

【トータルコスト】

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。

表 行政コスト計算書（平成22年度・平成24年度）

I. 現金収支を伴うもの		平成22年度	平成24年度	
【コストの部】	コカ施 スか設 トるに	修繕費	44,070	41,664
		建物管理委託費	673	0
		土地賃借料	43,260	42,805
		土地・建物以外賃借料	6,192	5,974
		施設にかかるコスト計	94,194	90,443
	事業 運 営 に か か る コ ス ト	a 職員人件費	16,737	16,024
		b 嘱託職員人件費	2,016	2,169
		c 報償費	156	0
		人件費計(a+b+c)	18,909	18,193
		指定管理委託料	207,400	199,800
負担金補助及び交付金		18,433	15,194	
その他物件費		1,167	890	
	事業運営にかかるコスト計	245,909	234,077	
	現金収支を伴うコスト 計	340,103	324,520	
【収益の部】	その他使用料	3,164	2,902	
	諸収入	2,380	2,071	
	現金収支を伴う収益 計	5,544	4,973	
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	271,002	
III. 総括	コストの部合計(トータルコスト)	611,106	595,522	
	収益の部合計	5,544	4,973	
	収支差額	605,562	590,549	

平成22年度データの出典：鎌倉市公共施設白書、平成24年3月

エ 近隣の類似施設の状況

【市内の同種・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。

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。

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

図 施設配置図



【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)
ミュージアム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	藤沢市	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】

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。

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。

	現状及び課題	方向性	想定される再編手法
機能について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令上の設置義務はない ・ 年間利用者 50 万人以上、稼働率約 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 ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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ですが、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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民意向を把握した上で、民間へ所有権や運営権を譲渡することも考えられる
建物について	<ul style="list-style-type: none"> ・ JR 大船駅から 1 km 以内であり、交通のアクセスは良い ・ 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 ・ 施設運営経費が年間約 3.5 億円 ・ 早急に対応が必要な設備更新に約 13 億円が見込まれる 	<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も含めた見直しを行うことが考えられる ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 現有建物でサービス提供を継続し、設備更新にあたっては、民間資金やノウハウを活用することが考えられる
周辺施設について	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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"> ・ 周辺類似施設の機能の集約化先としての活用も考えられる

④ 想定される再編手法とメリット・デメリット

想定される再編手法のメリット・デメリットを整理する。

事業手法		メリット	デメリット
民間譲渡		<ul style="list-style-type: none"> ・収益を上げるため民間事業者の創意工夫によりサービスが向上する ・建物に対する市の支出が不要になる ・市として利用したい場合は利用料金のみ負担すればよく、市の負担が軽減される 	<ul style="list-style-type: none"> ・市民にとって利用料金は高額となる可能性がある ・市の意向に沿わない使われ方をする可能性がある ・市として利用する場合は、他の収益事業と調整する必要がある ・民間事業者のリスクが大きい
指定管理者制度	市が運営 (従来手法)	<ul style="list-style-type: none"> ・公的な利用を優先する裁量が大きく、民間のノウハウにより利用者に対するサービスの向上も期待できる ・指定管理者の選定手続きを公募とすることで、競争原理によるコストの軽減を図ることができる 	<ul style="list-style-type: none"> ・建物や設備の修繕及び更新に際し、多くの資金調達が必要 ・人件費の削減のみで施設の運営経費が十分確保されていない場合は、利用者に対するサービスの低下する可能性がある ・短期間で指定管理者が交代した場合、ノウハウの蓄積を妨げるおそれがある
	運営権譲渡	<ul style="list-style-type: none"> ・事業期間中は民間事業者が施設整備やサービス運営、利用者料金徴収を担うため、市の負担が軽減される ・事業者による創意工夫の余地が大きく、建物に対する支出の削減につながる可能性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者は利用者料金を主たる収入源にリスクを負うため、利用料金が高くなる可能性がある ・公的な利用が優先されるのは契約の範囲のみとなる ・契約によって、建物や設備の修繕及び更新に際し、市の負担が必要となる場合がある
管理運営の包括委託 (PFI手法)		<ul style="list-style-type: none"> ・建物や設備の更新、維持管理、運営は民間による資金調達で実施されるため、事業期間中は支出が平準化され、市の負担も軽減される 	<ul style="list-style-type: none"> ・運営権を譲渡する場合と比べ、事業者による創意工夫の余地が小さい ・公的な利用が優先されるのは契約の範囲のみ

参考資料 レイ・ウェル鎌倉の利用停止のお知らせ

鎌倉市 / レイ・ウェル鎌倉の利用停止のお知らせ - Windows Internet Explorer

http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/h25taishin_jeiwei.html

サイト内検索 Google カスタム検索 検索 文字サイズ 拡大 縮小 色合いの変更 音声読み上げ

鎌倉市 かまくら Green Net

ホーム 防災・防犯 暮らし・環境 健康・福祉・子育て 教育・文化・スポーツ 産業・まちづくり 市政情報

ホーム > 市政情報 > 施策・計画 > 公共施設の耐震化の取組 > レイ・ウェル鎌倉の利用停止のお知らせ

更新日: 2013年11月9日

レイ・ウェル鎌倉の利用停止のお知らせ

平成25年度に実施している耐震診断において、レイ・ウェル鎌倉の建物が耐震性に問題があり危険な状態にあることが判明しました。

市では、利用者の皆様の安全性確保を最優先し、11月30日(土曜日)までに順次施設の利用を停止することとしました。

市民の皆様にはご不便・ご迷惑をお掛けしますが、ご理解とご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

利用停止施設について

名称	レイ・ウェル鎌倉
所在地	鎌倉市小袋谷二丁目14番14号
併設施設	大船子育て支援センター 鎌倉市ファミリーサポートセンター 鎌倉市休日急患歯科診療所

お問合せ先

耐震診断結果および施設の利用については、次の関係課にお問合せください。

耐震診断結果について 【耐震診断結果の概要(PDF:113KB)】	経営企画部経営企画課 都市整備部建築住宅課	0467-23-3000(内線2565) 0467-23-3000(内線2416)
レイ・ウェル鎌倉の利用について	市民活動部産業振興課 勤労者福祉担当	0467-47-1771 (レイ・ウェル鎌倉内)
大船子育て支援センターについて 【11月11日(月曜日)から休止します】	こどもみらい部こども相談課	0467-61-3751
鎌倉市ファミリーサポートセンターについて	こどもみらい部こども相談課	0467-61-3896
鎌倉市休日急患歯科診療所について	健康福祉部市民健康課	0467-61-3979

レイ・ウェル鎌倉耐震診断結果の概要

1 建築物概要

所在地 鎌倉市小袋谷二丁目 14 番 14 号
 構造 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造
 規模 延べ面積 4,212 m²
 階数 地下 1 階、地上 5 階建、塔屋 1 階
 用途 勤労福祉会館等
 竣工年 昭和 49 年

2 材料の調査結果

- (1) コンクリート圧縮強度が、各階で設計基準強度を大幅に下回っている。また、地下 1 階から地上 2 階は、耐震診断を行うための最低限の値となる圧縮強度も満たしていない。
- (2) コンクリートの中性化（アルカリ性が弱くなることで、内部の鉄筋の錆の原因になる）が進行している。

3 目視による調査結果

- (1) 4 階ホール部分の屋根面（鉄骨造）の水平ブレースが脆弱であり、地震時に仕上げの ALC 版が落下する危険性がある。
- (2) 鉄骨の柱と梁との溶接による接合部で、地震時に期待する耐力が得られない危険性がある。
- (3) 建築物前面のカーテンウォールが、地震時に落下する危険性がある。
- (4) ガラスシーリングが経年劣化で硬化しており、ガラスが地震時に落下する危険性がある。

4 耐震診断の結果

- (1) 耐震診断を行う場合、現状のコンクリート圧縮強度は計算条件の適用範囲外となってしまうが、仮に計算した結果では、 I_s 値（構造耐震指標）の最小は 0.2 を下回る。
- (2) 補強を行おうとしても耐震補強壁の設置数が非常に多くなり、本建築物の機能維持は困難である。

5 結論

以上を考慮すると機能維持を前提とした補強等による建築物の存続は困難であるのみならず、地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い状態であるため、本建築物においては、速やかに使用を停止し、解体を視野に入れた検討が必要であると判断する。

レイ・ウェル鎌倉の調査・診断結果（ I_s 値は参考値）

階	コンクリート 圧縮強度※ ¹ (N/mm ²)	I_s 値※ ² （参考値） 耐震診断基準の適用範囲外	
		X 方向	Y 方向
5 階	15.6	0.47	0.83
4 階	13.6	0.47	0.65
3 階	13.7	0.21	0.50
2 階	9.0	0.19	0.44
1 階	10.4	0.29	0.19
地下 1 階	11.8	0.33	0.24

※¹ この建築物のコンクリートの設計基準強度（設計に際し採用する圧縮強度）は 20.6N/mm²
 耐震診断に必要なコンクリート圧縮強度は 13.5N/mm² 以上

※² I_s 値の基準値は 0.6
 平成 18 年国土交通省告示第 184 号において I_s 値 0.3 未満の建物は、「地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い」と分類