

施設分類別の再編計画（案）について

施設分類別の再編計画

目次

(1) 学校施設	2
(2) 子ども・青少年施設	3
(3) 子育て関連施設	4
(4) 支所	5
(5) 生涯学習センター	6
(6) 図書館	7
(7) 福祉関連施設	8
(8) スポーツ施設	9
(9) 消防施設	10
(10) 市営住宅	11
(11) 文化施設・芸術館	12
(12) 施設全体のコスト削減効果	13
(参考資料) コストの算定条件	13

公共施設の再編方針（資料4）を踏まえ、施設分類別（11分類）に課題、再編方針及び再編内容を整理し、40年間の再編計画期間内での取組について、短期（12年間：平成26～37年度）及び中長期（28年間：平成38～65年度）としてまとめています。

また、施設分類別に施設規模の推移とコストの試算（※）を行っています。

※ コストの試算（補足説明）

施設分類別の再編計画におけるコストの試算では、従来型と再編後のコストについて比較を行っています。

従来型：現在、提供している公共サービスの内容（維持管理や事業運営等）や施設面積を維持し、建設してから30年目に大規模改修、60年目に建替えた場合のコスト。

再編後：施設分類ごとの再編内容に従い、公共サービスのあり方や施設面積を見直した場合のコスト。

※ 事業スケジュールについて

深沢地域整備事業用地に整備する施設については、当該事業の進捗状況によりスケジュールが変更となります。

(1) 学校施設

課題

- ・小中学校合わせて25校中23校が築30年以上である。
- ・プールの老朽化に伴う維持管理コストの負担が増えている。
- ・地域コミュニティと学校施設のあり方について検討が必要である。
- ・将来的に減少すると推計されている年少人口と学校施設数とのバランスの適正化が求められる。

[WEB アンケート (平成25年度実施)]

- ・小中学校の近くにあるとよいサービスで多いものは「子ども関連 (小 73%、中 33%)」「スポーツ関連 (小 54%、中 33%)」「社会教育関連 (小 63%、中 73%)」である。

[市民ワークショップ (平成25・26年度実施)]

- ・学校に子育て関連施設がまとまっていると良い

[その他]

- ・文部科学省では学校施設と他の公共施設との複合化検討部会立ち上げ予定 (平成26年8月)

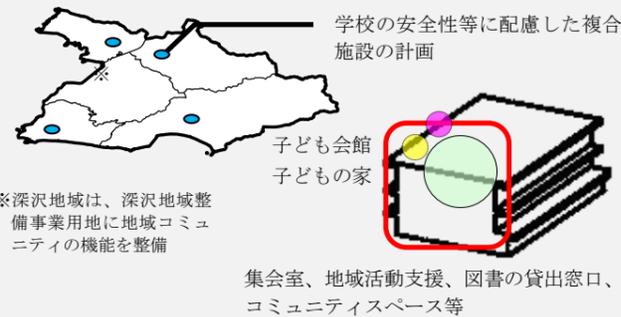
再編方針

◆子ども関連施設の複合化

- ・建替え等に合わせて、小学校へ子どもの家・子ども会館の併設を検討する。

◆地域のコミュニティ機能の強化

- ・建替え等に伴い、各行政地域 (深沢地域を除く※) 内の1校を安全性等に配慮した地域拠点校として整備。



※深沢地域は、深沢地域整備事業用地に地域コミュニティの機能を整備

地域拠点校

近隣の子育て関連施設、老人福祉センター、図書館、支所 (地域活動支援)、学習センター等の機能を集約し、地域コミュニティの拠点としてのサービス向上を図る。

- ◆小中学校で行っている地域開放 (体育館・多目的室) は継続する。

- ◆総合体育館 (スポーツ施設参照) の屋内プール整備に伴い、学校プールの段階的縮小を検討する。

再編内容

短期

- ・大船中学校の建替え事業を進める。(～平成28年3月)
- ・地域拠点校を選定するための検討を行う。
- ・学校施設の当初建築年度やその後の増築、改修等の状況を踏まえた、学校施設建替えに係る優先順位等の検討を行い、2校程度の建替え等整備を検討する。
- ・総合体育館内への屋内プールの整備に合わせ、学校プールを段階的に縮小することを検討する。

中長期

- ・短期の検討に基づき、計画的に建替え等整備を進める。

地域拠点校の配置 (案)

※地域拠点校は、学校の立地、用途地域、敷地面積、人口密度等を考慮し、現段階で仮に設定したものである。



中学校の一覧

	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築年度	生徒数 (人)
第一中学校	13,036	5,574	昭和59	227
第二中学校	35,711	5,264	平成22	186
御成中学校	26,295	8,350	昭和41	361
腰越中学校	18,228	6,745	昭和52	323
深沢中学校	39,399	7,363	昭和40	467
手広中学校	31,829	6,911	昭和57	276
大船中学校	31,476	7,036	昭和32	513
岩瀬中学校	35,886	7,881	昭和55	403
玉縄中学校	21,332	7,600	昭和48	631

大船中学校は建替中
生徒数は平成25年12月31日現在
敷地面積には山林を含みます

学校の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26～H28	H29～H37	H38～H65
施設数	25	25	25	24
小学校	16	16	16	15
中学校	9	9	9	9
施設面積	169,587㎡	169,587㎡	168,260㎡	160,134㎡

※児童生徒数の将来見込みにおいて削減される延床面積は、小中学校の設置基準を参考に、小学校5㎡/人、中学校6㎡/人と想定

学校のコスト (累計)

(百万円)

	累積期間	短期		中長期
		H26～H28 (3年間)	H26～H37 (12年間)	H26～H65 (40年間)
従来型コスト		2,683.8	12,962.5	76,551.4
建設		1,540.0	8,387.5	61,301.3
管理運営		1,143.8	4,575.0	15,250.0
再編後のコスト		2,663.0	12,393.0	64,131.3
建設		1,540.0	7,942.0	52,582.7
管理運営		1,123.0	4,451.0	14,153.3
売却益		0.0	0.0	▲2,604.6
コスト削減効果		20.8	569.5	12,420.0
削減率		0.0%	0.5%	11.4%

※中長期の施設規模、コストの試算においては、小学校1校分を統廃合すると仮定する。
※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

小学校の一覧

	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	建築年度	児童数 (人)
第一小学校	15,616	8,524	昭和40	783
第二小学校	14,380	5,342	昭和42	447
御成小学校	33,197	8,126	平成10	549
稲村ヶ崎小学校	12,316	4,163	昭和55	222
七里ガ浜小学校	16,464	4,923	昭和50	352
腰越小学校	14,266	6,470	昭和39	400
西鎌倉小学校	19,714	7,527	昭和48	703
深沢小学校	16,852	8,466	昭和44	810
富士塚小学校	17,733	7,649	昭和51	258
山崎小学校	11,948	5,740	昭和44	691
小坂小学校	12,120	6,749	昭和60	603
大船小学校	12,718	6,458	昭和52	442
今泉小学校	25,038	8,003	昭和46	391
玉縄小学校	14,484	7,173	昭和40	622
植木小学校	20,102	5,582	昭和59	382
関谷小学校	15,728	5,968	昭和53	394

児童数は平成25年12月31日現在
敷地面積には山林を含みます

(2) 子ども・青少年施設

課題

- ・青少年会館と子ども会館、子どもの家を合わせて 21 施設中 11 施設が築 30 年以上である。
- ・子どもの家は、小学校から離れている施設があるため、通所に安全上の問題がある。
- ・青少年会館は、現状では青少年以外の利用者も多く、施設利用のあり方を検討する必要がある。

[WEB アンケート (平成 25 年度実施)]

- ・「子ども関連施設は小学校近くがよい」という意見が 73% と多い。

[市民ワークショップ (平成 25・26 年度実施)]

- ・学校に子育て関連がまとまると良い

再編方針

◆ 小学校との複合化

- ・小学校の建替え等に合わせ、子ども会館・子どもの家を小学校に併設する。

◆ 施設の老朽化の状況を考慮し、将来的には順次青少年会館を廃止し、従前の青少年会館の機能は、多世代が交流できる機能として地域拠点校に統合する。

施設諸元

子ども会館・子どもの家一覧

名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	備考
二階堂子ども会館・ にかいどう子どもの家	345	平成12	鎌倉青少年会館併設
第一子ども会館・ だいち子どもの家	363	平成24	平成24年度に新築
おなり子どもの家	164	平成22	市役所第4分庁舎で暫定利用中
長谷子ども会館	227	明治41	
いなむらがさき子どもの家	64	昭和55	稲村ヶ崎小学校内に併設
七里が浜子ども会館・ しちりがはま子どもの家	276	平成19	
腰越子ども会館・ こしごえ子どもの家 ※3	(260)	(昭和46)	耐震性に課題があり、子ども会館は平成25年2月から休止、子どもの家は腰越小学校内に移転
西鎌倉子ども会館・ にしかまくら子どもの家	238	平成3	
梶原子ども会館	240	昭和58	
深沢子ども会館 ※3	(229)	(昭和48)	耐震性に課題があり、平成25年2月から休止 (暫定施設を平成26年夏に開館予定)
富士塚子ども会館・ ふじつか子どもの家	260	昭和57	
山崎子ども会館・ やまさき子どもの家	250	昭和62	
大船子ども会館・ おおふな子どもの家	277	平成2	旧 大船第一子ども会館・おおふな第一子どもの家 (名称変更)
小坂子ども会館・ おさか子どもの家	599	平成1	平成25年度に大船第二子ども会館・おおふな第二子どもの家を廃止し、移転
岩瀬子ども会館・ いわせ子どもの家	276	昭和61	
玉縄子ども会館・ たまなわ子どもの家	201	昭和45	玉縄青少年会館に併設
榎木子ども会館・ うえき子どもの家	277	平成16	
せきや子どもの家	64	昭和53	関谷小学校内に併設
ふかさわ子どもの家	128	昭和45	平成23年度開設 深沢小学校内に併設

※1 施設名称等は時点修正

※2 子ども会館：地域の子どもたちが自由に遊べるスペース

子どもの家：学童保育 (入所申請が必要)

※3 腰越子ども会館・こしごえ子どもの家、深沢子ども会館の () で示す部分は、旧建物の情報

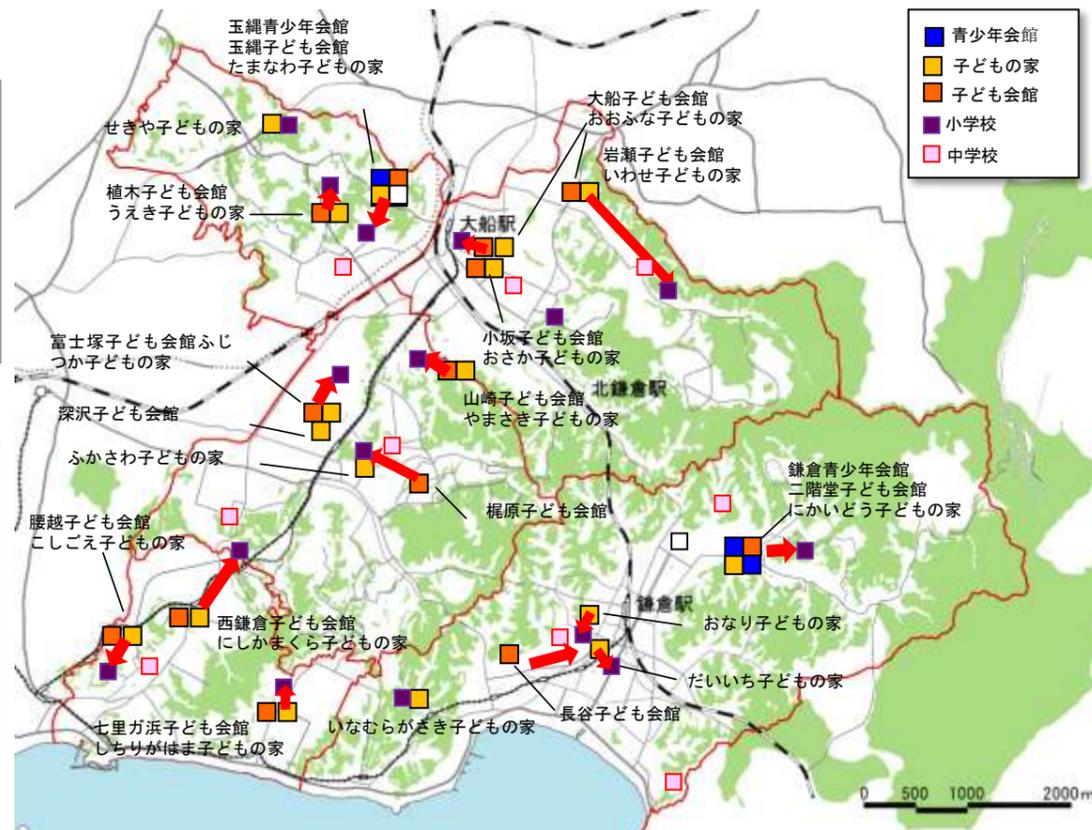
再編内容

短期

- ・子ども会館・子どもの家を小学校の建替え等に合わせ、2校程度の小学校に複合化する。

中長期

- ・子ども会館・子どもの家を小学校の建替え等に合わせ、順次小学校に複合化する。
- ・施設の老朽化の状況を考慮し、将来的には順次青少年会館を廃止し、従前の青少年会館の機能は、多世代が交流できる機能として地域拠点校に統合する。



青少年会館一覧

名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)	備考
鎌倉青少年会館	624	平成12	二階堂子ども会館・にかいどう子どもの家、二階堂在宅福祉サービスセンターとの複合施設
玉縄青少年会館	1,211	昭和45	玉縄子ども会館・たまなわ子どもの家との複合施設

子ども・青少年施設の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26~H28 (3年間)	H29~H37 (12年間)	H38~H65 (40年間)
施設数	21	21	21	19
青少年会館	2	2	2	0
子ども会館 ・子どもの家	19	19	19	19
施設面積	6,572㎡	6,572㎡	6,486㎡	4,324㎡

※複合化する際の延床面積は、既存施設の共用部分の面積(10%程度)が削減されるものとしている。

子ども・青少年施設のコスト(累計)

(百万円)

	累積期間	短期		中長期
		H26~H28 (3年間)	H26~H37 (12年間)	H26~H65 (40年間)
従来型コスト		804.6	3,170.3	11,808.1
建設		41.9	8,387.5	61,301.3
管理運営		762.7	3,050.8	10,169.4
再編後のコスト		762.7	2,731.8	5,632.3
建設		0.0	85.1	1,187.3
管理運営		762.7	3,046.5	8,416.7
売却益		0.0	▲ 399.8	▲ 3,971.8
コスト削減効果		41.9	438.5	6,175.8
削減率		0.0%	0.4%	5.7%

※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

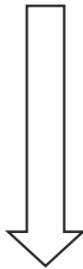
(5) 生涯学習センター

施設諸元

名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)
鎌倉生涯学習センター	5,075	昭和57
腰越学習センター	744	平成11
深沢学習センター	1,619	昭和55
大船学習センター	587	昭和40
玉縄学習センター	760	昭和62
玉縄学習センター分室	818	平成10

課題

- ・6施設中、3施設が築30年以上である。
- ・鎌倉生涯学習センターは老朽化が進み、敷地は借地である。
- ・貸室機能については、他施設の機能と重複している。



[WEB アンケート (平成 25 年度実施)]

- ・「社会関連施設は小中学校の近くがよい」という意見が小学校 63%、中学校 73%と多い。

[市民ワークショップ (平成 25・26 年度実施)]

- ・学習の機会や場所の提供は複数の施設で提供中であり、民間委託などのサービス向上が必要。

再編方針

- ◆ホール機能を持つ生涯学習センターは深沢地域整備事業用地へ移転し、生涯学習の拠点施設として整備する。
- ◆5地域の生涯学習センター機能は、多世代が交流できる機能として地域拠点校に統合する。

再編内容

短期

- ① 鎌倉生涯学習センターを深沢地域整備事業用地へ移転し、生涯学習の拠点施設を整備する。(平成 35 年度)

中長期

- ② 鎌倉、玉縄、大船、腰越地域の学習センターは、行政センターの老朽化の状況を考慮し、各生涯学習センターとしての施設を廃止し、その機能を地域拠点校の建替えに合わせ、順次複合化する。



生涯学習センターの規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26~H28	H29~H37	H38~H65
施設数	6	6	6	5
施設面積	9,603㎡	9,603㎡	7,528㎡	5,200㎡程度

※深沢地域整備事業用地へ整備する拠点施設の延床面積は3,000㎡とする。

生涯学習センターのコスト(累計)

(百万円)

	累積期間	短期		中長期
		H26~H28 (3年間)	H26~H37 (12年間)	H26~H65 (40年間)
従来型コスト		857.3	3,541.5	14,685.4
建設		0.0	112.2	3,254.2
管理運営		857.3	3,429.4	11,431.2
再編後のコスト		857.3	3,709.3	10,309.4
建設		0.0	441.7	2,012.6
管理運営		857.3	3,267.5	8,296.8
売却益		0.0	0.0	0.0
コスト削減効果		0.0	▲ 167.7	4,376.0
削減率		0.0%	-0.2%	4.0%

※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す

事業スケジュール

施設名	短期													中長期				
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38~H65					
鎌倉生涯学習センター																		
腰越学習センター																		
深沢学習センター																		
大船学習センター																		
玉縄学習センター																		
玉縄学習センター分室																		
深沢地域整備事業用地																		
② 地域拠点校(鎌倉)																		
③ 地域拠点校(玉縄)																		
④ 地域拠点校(腰越)																		
⑤ 地域拠点校(大船)																		

(6) 図書館

施設諸元

名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)
中央図書館	2,539	昭和49
腰越図書館	684	平成11
深沢図書館	820	昭和55
大船図書館	462	昭和40
玉縄図書館	512	昭和62

課題

- ・ 5 施設中 3 施設が築 30 年以上である。
- ・ 図書館が 5 地域に分散しているため、中央図書館の蔵書数が拠点としては不十分な状況である。

[WEB アンケート (平成 25 年度実施)]

- ・ 「社会関連施設は小中学校の近くがよい」という意見が小学校 63%、中学校 73%と多い。
- ・ 「蔵書数及び施設数が現状と同じが良い」が 42%、「図書の予約や返却が身近な所で可能であれば、蔵書数が充実した図書館が 1 つあれば良い」が 47%

[市民ワークショップ (平成 25・26 年度実施)]

- ・ 学校に図書サービスがあると良い。

再編方針

- ◆ 中央図書館の規模、蔵書数を拡充し、拠点図書館として機能の充実を図る。
- ◆ 拠点図書館の充実に合わせて、各地域の図書館の機能のうち貸出し機能は継続することとし、多世代が交流できる機能として地域拠点校に統合する。

再編内容

短期

- ① 中央図書館を深沢地域整備事業用地に移転し、拠点図書館として機能を拡充し整備する。(深沢図書館は廃止)(平成 35 年度)

中長期

- ② 鎌倉、玉縄、大船、腰越図書館は、地域拠点校の建替えに合わせ、図書館の貸出し窓口等を地域のコミュニティ機能として集約し複合化する。



図書館の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26~H28 (3年間)	H29~H37 (12年間)	H38~H65 (40年間)
施設数	5	5	5	5
施設面積	5,017㎡	5,017㎡	5,478㎡	4,400㎡程度

※深沢地域整備事業用地へ整備する拠点施設の延床面積は4,000㎡と仮定する。

図書館のコスト(累計)

(百万円)

累積期間	短期		中長期
	H26~H28 (3年間)	H26~H37 (12年間)	H26~H65 (40年間)
従来型コスト	1,167.6	4,810.9	17,624.5
建設	6.4	166.2	2,142.1
管理運営	1,161.2	4,644.7	15,482.4
再編後のコスト	1,161.2	4,757.8	13,065.5
建設	0.0	438.4	1,463.8
管理運営	1,161.2	4,522.6	11,804.9
売却益	0.0	▲ 203.1	▲ 203.1
コスト削減効果	6.4	53.1	4,559.1
削減率	0.0%	0.0%	4.2%

※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

事業スケジュール

施設名	短期													中長期		
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38~H65			
中央図書館																廃止・跡地売却等
腰越図書館																
深沢図書館																
大船図書館																
玉縄図書館																
深沢地域整備事業用地																
② 地域拠点校(鎌倉)																② 複合化 ↓ 運用開始
② 地域拠点校(玉縄)																② 複合化 ↓ 運用開始
② 地域拠点校(腰越)																② 複合化 ↓ 運用開始
② 地域拠点校(大船)																② 複合化 ↓ 運用開始

(7) 福祉関連施設

施設諸元

名称		延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)
福祉センター		3016	平成4
老人福祉センター等	名越やすらぎセンター	1,028	昭和47
	今泉さわやかセンター	1,204	昭和62
	玉縄すこやかセンター	494	昭和58
	教養センター	1,608	昭和56
	老人いこいの家「こゆるぎ荘」	211	昭和50
その他	鎌倉はまなみ	1,287	平成7
	障害児活動支援センター	277	平成19
	あおぞら園	1,043	昭和52
在宅福祉サービスセンター	台在宅福祉サービスセンター	1,752	平成3
	二階堂在宅福祉サービスセンター	715	平成12
	御成町在宅福祉サービスセンター	663	平成3

課題

- ・ 5施設が築30年以上である。
- ・ 学習や交流機能、会議室は、他施設での提供している機能と類似する。
- ・ 公共施設にて運営されている民間事業のあり方を、見直す必要がある。

↓ [市民ワークショップ (平成25・26年度実施)]
 ・ 学校に老人福祉サービスがあると良い。

再編方針

- ◆ 重複する類似機能を見直し、多世代が交流できる機能として統合することで、サービスの向上を図る。

再編内容

短期

- ① 老人いこいの家「こゆるぎ荘」を利用停止 (平成26年7月) し、施設を廃止する。
- ② 腰越老人福祉センターを新設予定。(平成28年度)
- ③ 教養センター及び福祉センターの機能は、深沢地域整備事業用地へ移転し他の機能と統合する。(平成35年度)

中長期

- ④ 施設の老朽化の状況を考慮し、将来的には順次老人福祉センター (玉縄すこやかセンター、名越やすらぎセンター、今泉さわやかセンター) を廃止し、多世代が交流できる機能として地域拠点校に統合する。
- ⑤ 将来的には、あおぞら園の機能を他施設へ統合することを検討する。



福祉施設の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26~H28	H29~H37	H38~H65
施設数	11	11	6	6
福祉センター	1	1	0	0
老人福祉センター等	4	5	5	5
その他	3	2	1	1
施設面積	13,017㎡	12,323㎡	7,959㎡	7,183㎡

福祉施設のコスト

	累積期間	中長期		
		短期		H26~H65
		H26~H28 (3年間)	H26~H37 (12年間)	(40年間)
従来型コスト		1,398.7	6,414.6	23,587.2
建設		12.0	869.0	5,102.3
管理運営		1,386.7	5,545.7	18,484.8
再編後のコスト		1,409.2	3,460.3	12,660.2
建設		69.0	229.7	1,124.5
管理運営		1,347.0	4,998.5	15,216.0
売却益及び借地料収入		▲ 6.8	▲ 1,767.9	▲ 3,680.3
コスト削減効果		▲ 10.5	2,954.3	10,927.0
削減率		0.0%	2.7%	10.0%

※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

事業スケジュール

施設名	年次	短期												中長期					
		H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38~H65					
福祉センター																			
こゆるぎ荘	① 廃止																		
教養センター																			
名越やすらぎセンター																			
今泉さわやかセンター																			
玉縄すこやかセンター																			
深沢地域整備事業用地																			
② 腰越老人福祉センター																			
④ 地域拠点校(鎌倉)																			
④ 地域拠点校(玉縄)																			
④ 地域拠点校(大船)																			

(8) スポーツ施設

施設諸元

名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)
鎌倉体育館	2,864	昭和45
大船体育館	1,573	昭和58
見田記念体育館	808	平成16
鎌倉武道館	5,217	平成5
鎌倉海浜公園水泳プール	225	昭和30
こもれび山崎温水プール	3,346	平成17
学校プール	1,368	

課題

- ・4体育館中2体育館が築30年以上である。
- ・2つの体育館が津波想定浸水範囲内に立地する。
- ・海浜公園水泳プールは老朽化しており、津波の影響も大きい
ため、早急な対策が必要である。
- ・学校プールの老朽化に伴う維持管理コストの負担が増えている。

[WEB アンケート (平成 25 年度実施)]

・「スポーツ関連施設は小中学校近くがよい」という意見が小学校 54%、中学校 33%と多い。
「施設のサービスの充実がなされるものならばサービスを1つに集約しても構わない」という意見が 51%と多い。

[市民ワークショップ (平成 25・26 年度実施)]

・学校プールは廃止し、民間施設を活用する。

再編方針

- ◆体育館は防災機能を有するため、津波想定浸水範囲外へ移転する。
- ◆総合体育館（屋内プール併設）として拠点施設を整備し、防災機能も含めたサービスの充実を図る。
- ◆学校プールは、段階的に縮小することを検討する。
- ◆地域スポーツニーズに対応できるよう、学校の地域開放の運営を見直す。

再編内容

短期

① 鎌倉体育館、大船体育館、海浜公園水泳プール、学校プールを集約し、深沢地域整備事業用地に総合体育館（屋内プール併設）を新設する。（平成 35 年度）

※総合体育館は、PFI 事業で整備、運営する。

中長期

② 見田体育館は将来的には他用途施設としての活用を検討する。



スポーツ施設の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26~H28	H29~H37	H38~H65
施設数	18	18	5	5
体育館	4	4	3	3
プール	2	2	2	2
学校プール	12	12	0	0
施設面積	15,576㎡	15,576㎡	17,370㎡	17,370㎡

スポーツ施設のコスト

	累積期間	中長期		
		短期		H26~H65
		H26~H28 (3年間)	H29~H37 (12年間)	(40年間)
従来型コスト		1,537.5	6,589.8	24,661.8
建設		0.0	439.8	4,161.6
管理運営		1,537.5	6,150.1	20,500.2
再編後のコスト		1,595.1	3,449.9	11,029.7
建設		57.6	1,730.5	5,402.7
管理運営		1,537.5	3,442.3	7,350.0
売却益		0.0	▲1,722.9	▲1,722.9
コスト削減効果		▲57.6	3,139.9	13,632.0
削減率		-0.1%	2.9%	12.5%

※総合体育館はPFI事業で整備、管理運営を行うものとし、他事例に倣いVFM20%で試算している。
※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

事業スケジュール

施設名	年次	短期											中長期	
		H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38~H65
鎌倉体育館														
大船体育館														
鎌倉海浜公園水泳プール														
見田記念体育館														大規模改修
こもれび山崎温水プール														大規模改修
鎌倉武道館														大規模改修
学校プール														段階的に廃止
深沢地域整備事業用地														① 総合体育館 新設(PFI事業) 運用開始

(10) 市営住宅（先行事業）

施設諸元

名称	延床面積 (㎡)	住戸数 (戸)	建築年度 (年度)
植木住宅	476	12	昭和31
深沢住宅	7,167	142	昭和35～54
笛田住宅	2,929	70	昭和39～40
梶原住宅	2,359	56	昭和42～43
梶原東住宅	5,539	116	昭和44～52
岡本住宅	4,995	100	昭和45～58
諏訪ヶ谷住宅	3,251	51	平成8

課題

- ・市所有 7 施設中 6 施設が築 40 年以上である。
- ・単独世帯に 3DK 住戸を供給せざるを得ないなど、入居世帯構成と供給住戸の規模が合わない場合が多い。
- ・低層な施設が点在しており、土地利用効率が低い。
- ・老朽化に伴う修繕費等の維持管理コスト負担が大きい。

【市民ワークショップ（平成 25・26 年度実施）】

- ・分散している施設の統廃合を検討すべき。
- ・民間住宅の活用も検討すべき。

再編方針

- ◆ 建替えに伴い施設を集約し、有効な土地利用を図る。
- ◆ 住戸の規模を入居世帯のニーズに合わせて建替える。
- ◆ 民間借上げ住宅も積極的に活用し、市営住宅の供給不足を補完する。

再編内容

- ・諏訪ヶ谷住宅を除く 6 施設を、2 箇所程度に集約化して整備する。



市営住宅の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26～H28	H29～H37	H38～H65
施設数(戸数)	11(642)	11(642)	6(642)	6(642)
市所有	7(547)	7(547)	2(547)	2(547)
借上げ	4(95)	4(95)	4(95)	4(95)
施設面積	26,716㎡	26,716㎡	約24,000㎡	約24,000㎡

※集約化する市営住宅の戸数は現状維持とし、スペースの共有化及び入居世帯構成と供給住戸の規模を適正化することで、既存施設よりも施設面積が10%削減すると想定。

市営住宅のコスト(累計)

(百万円)

累積期間	中長期		
	短期 H26～H28 (3年間)	短期 H26～H37 (12年間)	H26～H65 (40年間)
従来型コスト	497.3	4,035.2	15,957.4
建設	76.3	2,351.5	10,345.0
管理運営	420.9	1,683.7	5,612.4
再編後のコスト	420.9	▲ 2,042.6	5,830.2
建設	0.0	7,942.0	52,582.7
管理運営	420.9	1,490.4	4,517.2
売却益	0.0	▲ 11,475.0	▲ 51,269.6
コスト削減効果	76.3	6,077.8	10,127.2
削減率	0.1%	5.6%	9.3%

※集約後の事業運営に係るコストは、6施設を1～2箇所に集約させるとの考えから、約3分の1程度の効率化が図れるものとして試算。

※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

事業スケジュール

施設名	短期												中長期				
	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38～H65				
市営諏訪ヶ谷住宅												設計(改修)	大規模改修				
市営深沢住宅						●	廃止・跡地売却等										
市営笛田住宅						●	廃止・跡地売却等										
市営梶原住宅						●	廃止・跡地売却等										
市営梶原東住宅						●	廃止・跡地売却等										
市営植木住宅						●	廃止・跡地売却等										
市営岡本住宅						●	廃止・跡地売却等										
集約化する地域							移転										
							新設事業(PFI事業)						運用開始				
													設計(改修)	大規模改修			

(11) 文化施設・芸術館（先行事業）

施設諸元

名称	延床面積 (㎡)	建築年度 (年度)
鎌倉文学館	1,445	昭和11
鎌倉国宝館	2,271	昭和58
鎌倉芸術館	21,510	平成5
鍋木清方記念美術館	470	平成9
川喜多映画記念館	390	平成21

課題

- ・ 鎌倉芸術館は、設備等の老朽化に伴う不具合が発生しており、早期の大規模修繕が必要である。
- ・ 鎌倉文学館、鎌倉国宝館は文化財指定されているなど、建物自体の見直しによる合理化は困難である。
- ・ 運営の見直しによる、管理運営コストの改善が求められる。

【市民ワークショップ（平成25・26年度実施）】

- ・ 交通の利便性（駐車場、送迎バス）がよければ、場所は遠くてもよい
- ・ 利用料金は受益者が負担すべき
- ・ 管理運営の民間委託も検討すべき

再編方針

- ◆ 鎌倉芸術館は PFI 事業導入による大規模修繕と運営の見直しを行う。
- ◆ その他の施設は、施設用途の拡大や事務量軽減等運営方法を見直し、効率的な施設の維持管理を行う。
- ◆ 使用料の見直しによる受益者負担の適正化を図る。

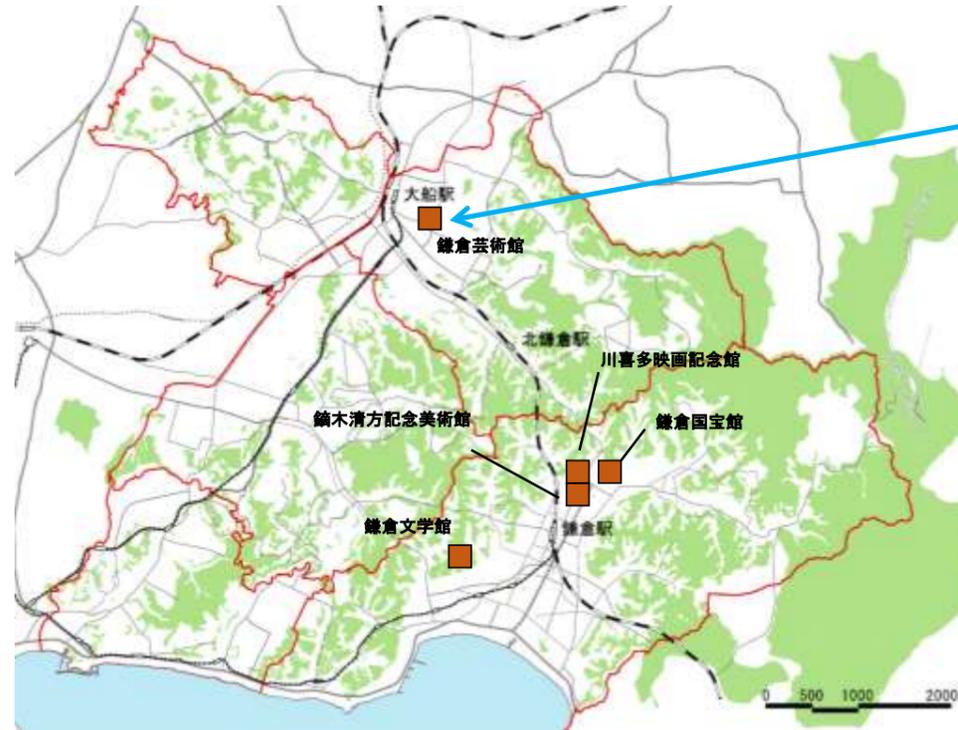
再編内容

短期

- ・ 鎌倉芸術館の大規模修繕を PFI 事業で実施する。（平成29年度）

中長期

- ・ 鎌倉芸術館は借地期間終了後の扱いについて、民間施設への転換も視野に検討を行う。
- ・ その他の施設の大規模修繕にあたっては、民間活力の導入等についても検討する。



文化施設の規模の推移

	現状	短期		中長期
		H26~H28	H29~H37	H38~H65
施設数	5	5	5	5
施設面積	26,084㎡	26,084㎡	26,084㎡	26,084㎡

文化施設のコスト（累計）

	累積期間	中長期		
		短期		H26~H65 (40年間)
		H26~H28 (3年間)	H26~H37 (12年間)	
従来型コスト		2,437.9	11,032.6	39,464.4
建設		100.0	1,594.2	7,935.7
管理運営		2,337.9	9,438.3	31,528.7
再編後のコスト		2,427.5	10,684.3	31,942.0
建設		90.0	1,434.8	3,018.7
管理運営		2,337.9	9,252.7	28,935.8
事業収入（増分）		▲ 0.3	▲ 3.3	▲ 12.4
コスト削減効果		10.3	348.3	7,522.3
削減率		0.0%	0.3%	6.9%

※ 鎌倉芸術館のコスト効果は、PFI方式により大規模修繕費（起債50%）を10%削減、指定管理料及び維持管理運営費を5%削減、事業収入は予約システム等の変更により20%増の収入を見込めると仮定し試算。
 ※ 削減率は、数値目標（1,088億円）に対するコスト削減効果の割合を示す。

（鎌倉芸術館）内閣府調査における検討結果の概要

※ 平成25年度民間資金等の活用による公共施設の再整備・運営事業に関する検討支援等業務（支援案件名：鎌倉芸術館運営再構築事業）
 ・ 鎌倉芸術館の民間資金等の活用として、複数の事業スキームの検討を行った結果、ケース4のPFI方式（RO）+指定管理者制度（大規模修繕）についてVFMが10.5%程度（ケース4-3）得られる可能性が示された。

比較検討対象とする事業スキーム

ケース	事業スキームの内容	公の施設	業務範囲
ケース1	指定管理者制度	適用	維持管理運営
ケース2	公共施設等運営権方式		維持管理運営
ケース3	公共施設等運営権方式 + 指定管理者制度	適用	維持管理運営
ケース4	PFI方式（RO） + 指定管理者制度（大規模修繕含）	適用	大規模修繕 + 維持管理運営
ケース5	PFI方式（RO）（大規模修繕含）		大規模修繕 + 維持管理運営
ケース6	公共施設等運営権方式（大規模修繕含）		大規模修繕 + 維持管理運営
ケース7	公共施設等運営権方式 + 指定管理者制度（大規模修繕含）	適用	大規模修繕 + 維持管理運営

大規模修繕規模20億円（民間資金+起債併用）でのVFM検討結果

	従来方式(PSC)		民間資金活用方式				
	ケース1		ケース4-1		ケース4-2		ケース4-3
	指定管理者制度		PFI+指定管理者				
	(事業収入:現状)		(事業収入:現状)		(事業収入:10%増)		(事業収入:20%増)
	割引後金額	割引前金額	割引後金額	割引前金額	割引後金額	割引前金額	割引後金額
歳入							
施設利用料等の事業収入	2,231.4	3,142.1					
市債	1,037.4	1,100.0					
法人市民税			4.0	5.9	4.0	5.9	4.9
計	3,268.8	4,242.1	4.0	5.9	4.0	5.9	4.9
歳出							
大規模修繕	1,886.1	2,000.0					
サービス対価A-1.(整備費:一括支払)							
サービス対価A-2.(整備費:延払い)			958.6	1,349.8	846.7	1,192.3	798.8
指定管理料	1,805.8	2,542.8					
指定管理者負担経費(収入相殺分)	2,231.4	3,142.1					
サービス対価B-1.(指定管理料)			1,805.8	2,542.8	1,694.3	2,385.7	1,582.7
経常修繕費	81.2	114.4					
サービス対価B-2.(経常修繕)			77.2	108.7	77.2	108.7	77.2
土地賃料	482.2	656.4	482.2	656.4	482.2	656.4	482.2
市債元金償還	777.8	1,100.0	635.7	900.0	635.7	900.0	635.7
市債金利	75.3	95.3	49.1	64.2	49.1	64.2	49.1
アドバイザー委託費			23.8	24.7	23.8	24.7	23.8
消費税等	369.2	454.3	369.7	492.6	347.4	461.1	331.5
計	7,709.0	10,105.3	4,402.0	6,139.2	4,156.3	5,793.2	3,980.8
収支(一般会計支出)	-4,440.2	-5,863.2	-4,398.0	-6,133.3	-4,152.3	-5,787.3	-3,976.0
VFM (現在価値割引後)	従来方式に対する財政負担削減率		42.2 百万円		287.9 百万円		464.3 百万円
			1.0%		6.5%		10.5%
S	DSCR > 1.00	—	1.00	1.00	1.00	1.04	
P	EIRR > 5.0%	—	11.0%	11.0%	11.0%	13.3%	
C	PIRR > 2.000%	—	3.8%	3.8%	3.8%	4.3%	

※ 事業期間は、長期になることにより発現する不確定リスクの回避や、事業用地の賃貸借契約期間を考慮し、15年間(平成42年度末迄)とする。
 ※ 大規模修繕費は、ケース4の場合、一括発注による効果を見込み、10%削減とする。
 ※ 維持管理修繕費は、ケース4の場合、長期契約の効果を見込み、5%削減とする。

(12) 施設 全体のコスト削減効果

公共施設再編計画基本方針において掲げたコスト削減目標は、40年間で1,088億円、年平均にすると27.2億円です。

再編計画（案）では、一次案の集計結果を示しており、コスト削減効果額は約998億円、年平均では約24.9億円となっています。

この段階でコスト削減目標を達成できていない約90億円（年平均約2.3億円）に相当する部分については、今後、更なる検討を行う必要があります。

表 コスト削減効果の集計

施設分類	40年間のトータルコスト (億円)		コスト削減効果額 (億円)		削減率
	従来	再編	40年合計	年平均	
市役所本庁舎	—	—	—	—	—
学校施設	765.5	641.3	124.2	3.1	11.4%
子ども・青少年施設	118.1	56.3	61.8	1.5	5.7%
子育て関連施設	429.6	392.6	37.0	0.9	3.4%
支所	141.9	75.7	66.2	1.7	6.1%
生涯学習センター	146.9	103.1	43.8	1.1	4.0%
図書館	176.2	130.7	45.6	1.1	4.2%
福祉関連施設	235.9	126.6	109.3	2.7	10.0%
スポーツ施設	246.6	110.3	136.3	3.4	12.5%
消防施設	745.3	615.2	130.0	3.3	12.0%
市営住宅	159.6	58.3	101.3	2.5	9.3%
芸術館・文化施設	394.6	319.4	75.2	1.9	6.9%
レイ・ウェル鎌倉	64.4	-2.6	67.0	1.7	6.2%
合計	3,624.5	2,626.9	997.7	24.9	91.7%
コスト削減目標			1,088.0	27.2	

※削減率は、数値目標(1,088億円)に対するコスト削減効果の割合を示す。

(参考資料) コストの算定条件

施設分類別の再編計画では、以下の2つのコストにおいて、従来型（現状のままでサービスを提供し施設を建替える）と再編後のそれぞれのコスト効果を比較し、施設分類別に削減目標を整理しています。

(1) 施設の建替え・改修に係るコスト

- ①建替えコスト：施設を建替えるときに発生するコストです。設計費、仮設費、工事費が含まれます。試算では、基本的に建設後60年目に建替えを行うと試算しています。
- ②大規模改修コスト：施設の老朽化に伴い、大規模改修を行うときに発生するコストです。設計費、工事費が含まれます。基本的に建設後30年目に大規模改修を行うと試算しています。

【算定方法】

建替え（新設）・大規模改修単価については、総務省更新費用ソフトの単価（右表）を適用しています。

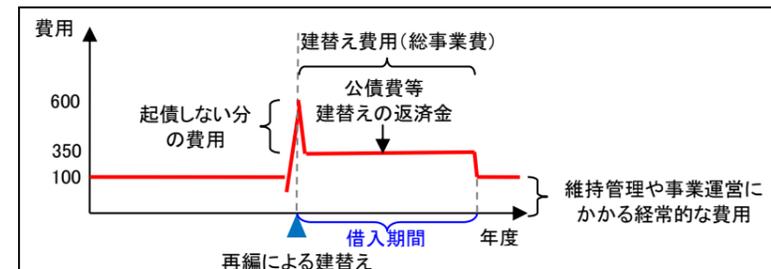
なお、設計費は単価に5%含まれているものと、本計画では工事前の2年間で基本設計と詳細設計を行うと仮定しています。

また、建替え・大規模改修に係る費用は、主に投資的経費で負担しており、その財源の一部として国や県から一定の補助金等を受けるほか、市債を発行しています。一般的に、公共施設は長期に渡り利用されることから、単年度で負担するよりも、市債を発行することによって世代間で負担すべきと考えられるためです。

そのため、本計画の建替え・大規模改修に係るコストについては、以下の条件により、起債償還額を考慮しています。

- ・起債充当率：75%（国補助等がない一般的な場合）
- ・償還期間：20年（一般的な期間）、25年（学校施設の場合）

	大規模改修	建替え
行政系施設	万円/m ²	万円/m ²
社会教育系施設	万円/m ²	万円/m ²
市民文化系施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
産業系施設	万円/m ²	万円/m ²
医療施設	万円/m ²	万円/m ²
保健・福祉施設	万円/m ²	万円/m ²
スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/m ²	36 万円/m ²
供給処理施設	万円/m ²	万円/m ²
学校教育系施設	万円/m ²	万円/m ²
子育て支援施設	17 万円/m ²	33 万円/m ²
公園	万円/m ²	万円/m ²
市営住宅	万円/m ²	28 万円/m ²
その他	20 万円/m ²	36 万円/m ²



③仮設費用（※）：現在地で建替えを実施する際には、工事期間中は仮設の建物でサービス提供を継続するものとし、仮設建物の工事単価は 6.2 万円/㎡(附帯設備、引越費用も含む)としています(『平成 25 年度 新営予算単価(国土交通省)』をもとに設定)。
 なお、今回の試算では、仮設建物の設置場所(土地)については、既存の市有地(所得済みの用地)が利用できることを想定し、用地取得費については考慮していません。

※大規模改修に際しては、用途変更等に伴う内壁や床等の改修も考えられますが、今回の試算においては、屋上防水や外壁の補修等の改修について、建物の一定範囲を区画化して順次実施することや、緊急性の高い改修については休日及び夜間に実施するなど、業務が停滞しないように配慮しながら行うものとしており、一時移転のための仮設建物は不要と想定しています。

④移転時の用地取得費：移転した場所で施設を建てる際は、市有地(取得済みの用地)へ移転することを前提として、用地取得費は不要としています。なお、大規模施設の移転先については、現時点では深沢地域整備事業用地を想定していますが、今後、他に適地があれば検討対象とします。

⑤民間活用による建替え・大規模改修費(PFI方式等)

：民間事業者による建替え・大規模改修を実施するケース(PFI方式)では、特に記載のないものについては、従来方式と比べ、建替え及び大規模改修費、仮設費等の建設費の縮減効果を10%と仮定しています。

(2) 施設の維持管理・運営に係るコスト

①維持管理に係るコスト：公共施設白書から各施設の修繕費・光熱費・建物管理費・賃借料等の支出を引用しています(時点修正予定)。

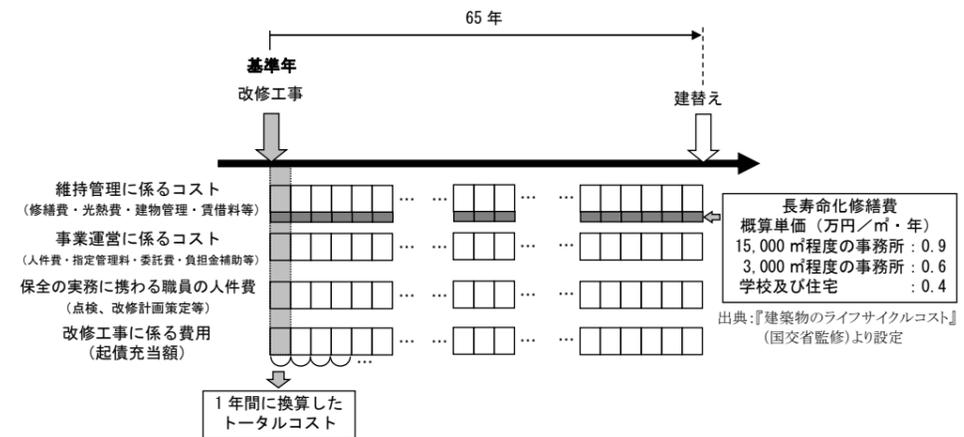
②保全の実務に携わる職員の人件費：現在、各施設の点検や、改修計画策定など保全の実務に携わっている職員の人数を基に、施設分類別に延床面積あたりの人件費単価(下表)を設定し、下記算定式により把握しています。

$$\text{保全の実務に携わる職員の人件費} = \text{人件費単価 (千円/㎡)} \times \text{施設延床面積 (㎡)}$$

施設分類	人件費単価
保育園等 (子育て支援施設)	2.5(千円/㎡)
小中学校	0.3(千円/㎡)
本庁舎	0.8(千円/㎡)
その他施設 (上記に含まれない施設)	0.8(千円/㎡)

[単価設定の条件]
 ・保全の実務に携わる職員の人数
 こどもみらい課:3.5人(保育園、子どもの家・子ども会館、子育て支援センター)、
 学校施設課:6人(小中学校)、管財課:1.2人(本庁舎)、
 建築住宅課:14名(その他施設)
 ・事務事業評価に用いた H24 職員人件費の平均額を適用:
 8,178 千円(超過勤務手当額を含む)
 ・延床面積は、公共施設白書(平成 24 年 3 月)から引用。

③長寿命化対策費用：長寿命化するケースにおいては、改修工事(単価は総務省更新費用ソフトの大規模改修単価を使用)を実施した後に、建物、設備、機械に対して毎年必要となる予防的な対策を適切に実施することで、建物の建替え時期を 65 年間に延ばすものとして試算することを想定しています。なお、長寿命化対策費の単価については、『建築物のライフサイクルコスト(国土交通省監修)』を基に以下の通り設定しています。



④事業運営に係るコスト：公共施設白書から、各施設の事業運営に係る人件費・指定管理料・委託費・負担金補助等の支出を引用しています。

⑤民間活用による維持管理、事業運営(民間委託、指定管理、包括管理等)

：民間事業者による建物の維持管理や、事業運営を実施するケースでは、特に記載のないものについては、従来方式と比べ、維持管理及び事業運営に係るコストの縮減効果を10%と仮定しています。

【補足】延床面積の増減とコストの関係

再編方策を適用するに当たり、再編後の延床面積が変動し増減した場合、以下のコストについては、面積変動に比例してコストも変動すると仮定しています。

【面積の変動に比例して増減するコスト】

- ・建替えコスト
- ・大規模改修コスト
- ・仮設費
- ・維持管理に係るコスト
- ・保全の実務に携わる職員の人件費

※事業運営に係るコストについては、基本的に再編前後でサービスの内容は変わらないことから、原則的に変化しないものと仮定しています。ただし、従来と施設数が増減するなどサービス提供方法に大きな変化が想定される場合には、個別に条件を設定しています。

(3) 売却益及び借地料収入

- ①施設跡地の売却益 : 施設を移転、あるいは廃止した際に、残った土地・建物は、建物を解体した上で土地を売却することで、再編事業等の財源に充てることを想定しています。

売却益 = 土地の売却額 - 建物の解体費用

解体単価 : 4 万円 / m² (※)

地 価 : 鎌倉市内平均路線価 22.5 万円 / m²

※解体単価は、『平成 25 年度 新営予算単価 (国土交通省)』の取り壊し工事単価に、廃棄及びリサイクル処分費を加えて仮定

- ②借地料収入 : 施設を民間化した際は、土地に定期借地権を設定し、民間事業者が施設を整備してサービス提供することを想定しています。

借地料収入 = 地価 × 敷地面積 × 金利

地 価 : 鎌倉市内平均路線価 22.5 万円 / m²

金 利 : 一律 1.5% / 年と仮定