

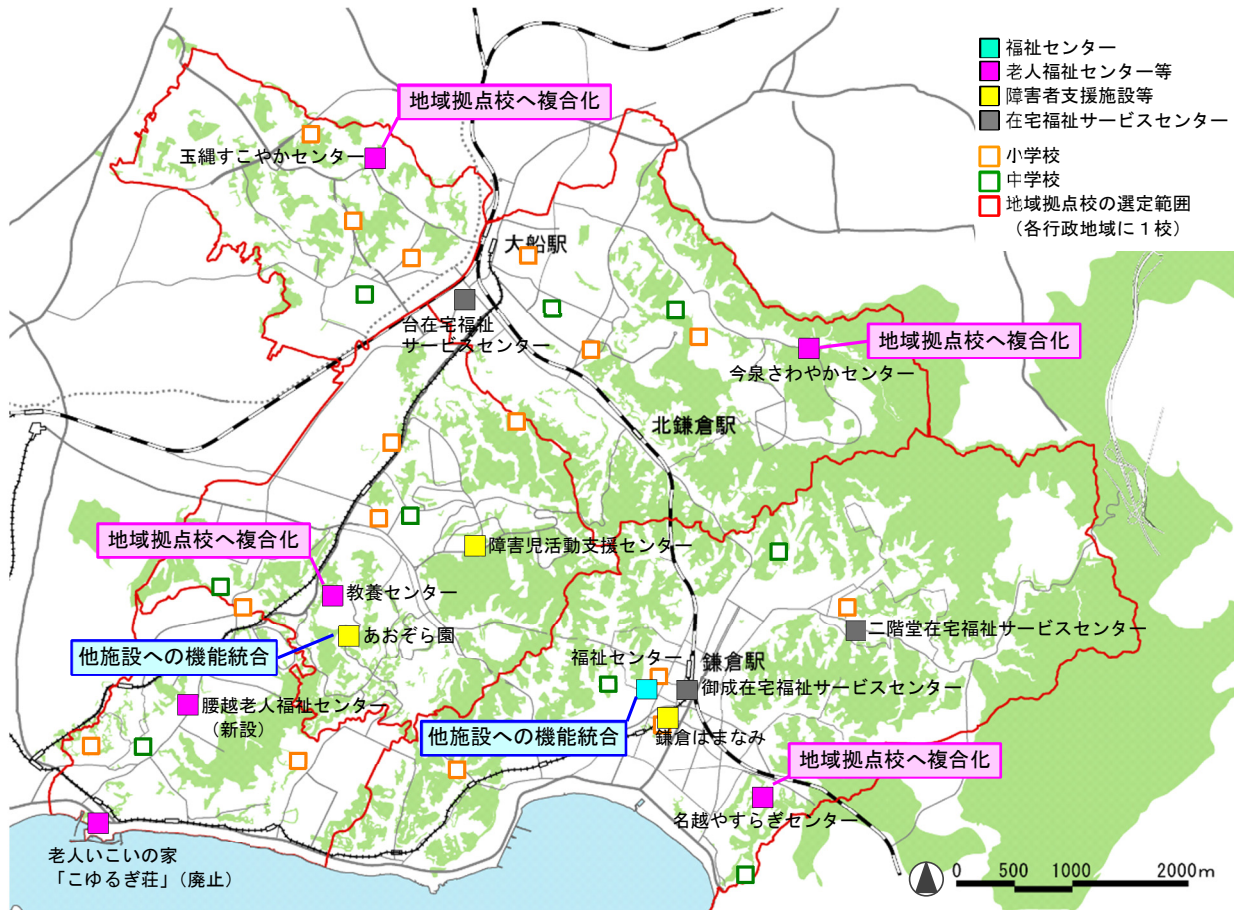
(6) 福祉関連施設

再編方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆老人福祉センターの機能を見直し、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。 ◆公共施設内で運営されている民間事業についても、段階的に民間施設等への移転を検討する。
------	---

再編内容	<p>短期 (H26～H31 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点校選定の検討に合わせ、多世代が交流できる機能の具体的なあり方を検討する。
	<p>中期 (H32～H37 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・福祉センターの老朽化の状況を踏まえ、大規模改修を実施する。
	<p>長期 (H38～H65 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の老朽化の状況に応じて、順次老人福祉センターを廃止し、多世代が交流できる機能として地域拠点校に統合する。 ・福祉センター内の機能を見直し、福祉関連機能以外との複合化を検討する。 ・おおぞら園の機能を他施設へ統合することを検討する。 (建替え等による複合化整備までの間、既存施設は存続する。)

再編によるコストの削減効果等	図表 福祉関連施設の規模の推移				
		現状	短期 H31年度末時点	中期 H37年度末時点	長期 H65年度末時点
	施設数	9	8	8	2
	福祉センター	1	1	1	0
	老人福祉センター等	5	5	5	0(5)
	その他	3	2	2	2
	施設面積	13,387㎡	12,483㎡	12,483㎡	4,409㎡
	※施設数の()で示すものは、地域拠点校に集約する老人福祉機能の数。				
	図表 福祉関連施設のコスト (百万円)				
			短期 H26～H31 (6年間)	中期 H26～H37 (12年間)	長期 H26～H65 (40年間)
従来型コスト	$A=a+b$	3,255.8	6,984.7	25,699.1	
建設	a	186.8	801.7	4,983.9	
管理運営	b	3,069.0	6,183.1	20,715.2	
再編後のコスト	$B=c+d+e$	3,118.2	6,467.0	19,566.2	
建設	c	143.1	565.1	2,837.4	
管理運営	d	2,975.2	5,901.8	18,475.7	
借地料	e	0.0	0.0	▲ 1,746.9	
コスト削減効果	$C=A-B$	137.6	517.8	6,132.9	
削減率	C/A	4.2%	7.4%	23.9%	
※借地料収入は建設及び管理運営に係るコストに対してマイナスとなるため、数値に▲をつけて表記している。					

図表 福祉関連施設の配置等



※老人いこいの家「こゆるぎ荘」は施設を廃止（平成 26 年 10 月）
 ※腰越老人福祉センターを新設予定（平成 28 年度）

■参考事例：中学校と福祉施設等との複合化

老朽化した中学校校舎と給食室の建替えに際し、公会堂、保育園、デイサービスセンター、ケアハウスといった地域ニーズの高い施設を併設した複合施設を民間事業者からの提案により整備された事例です。

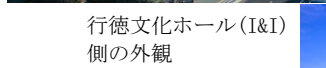
多世代が利用するため、施設利用者の動線が明確になっており、デザインや設計上の工夫で「ふれあい・交流」という施設のコンセプトが実現されています。

施設概要

施設名	市川七中 行徳ふれあい館
建設地	千葉県市川市末広一丁目
建物用途	中学校(校舎 A 棟)・給食室、公会堂、ケアハウス、デイサービスセンター、保育所
延床面積	14,902 m ² (新築部分)
構造・規模	鉄筋コンクリート造・一部鉄骨 鉄筋コンクリート造 地下 1 階・地上 5 階
供用開始	平成 16 年 9 月
事業手法	PFI 事業 (平成 15 年 3 月 25 日 ～平成 32 年 3 月 31 日) ①市川市立第七中学校校舎・給食室・公会堂整備等並びに保育所整備 PFI 事業 ②市川市ケアハウス整備等 PFI 事業



市川市立第七中学校校舎、ケアハウス側の外観



行徳文化ホール(I&I)側の外観



施設の配置



出典：市川市ホームページ

(7) 生涯学習施設

再編方針	<p>◆鎌倉生涯学習センターのホール、ギャラリー機能は、鎌倉地域の既存公共施設用地等に移転し、他機能と複合化することにより、生涯学習を推進する拠点としての役割の充実を図る。</p> <p>◆5地域の学習センター機能（集会室等）は、多世代が交流できる機能として地域拠点校へ複合化する。</p>
------	---

再編内容	<p>短期 (H26～H31 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点校選定の検討に合わせ、多世代が交流できる機能の具体的なあり方を検討する。 ・より多くの市民が利用機会を得られるよう、利用時間帯枠の見直しを検討する。
	<p>中期 (H32～H37 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉生涯学習センターのホール、ギャラリー機能は、鎌倉地域の既存公共施設用地等に移転し、他機能と複合化した生涯学習の拠点施設として整備する。 ・5地域の学習センター機能（集会室等）は、地域拠点校へ複合化するまでの間、既存施設の老朽化の状況に応じ、適切に修繕することで建物の安全性を確保する。
	<p>長期 (H38～H65 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・5地域の学習センター機能（集会室等）は、地域拠点校の整備に合わせ、順次複合化するとともに、各行政センターにある学習センターは廃止する。（建替え等による複合化整備までの間、既存施設は存続する。） ・吉屋信子記念館は、建物の文化・歴史的価値を考慮し、今後のあり方を検討する。

再編によるコストの削減効果等	<p>図表 生涯学習施設の規模の推移</p>				
		現状	短期 H31年度末時点	中期 H37年度末時点	長期 H65年度末時点
	施設数	7	7	7	2(5)
	施設面積	9,210㎡	9,210㎡	6,635㎡	4,900㎡程度
	<p>※整備する拠点施設の延床面積は2,500㎡と仮定。 ※施設数の()で示すものは、地域拠点校に集約する学習センター機能の数。</p>				
	<p>図表 生涯学習施設のコスト（累計）</p>				(百万円)
			短期 H26～H31 (6年間)	中期 H26～H37 (12年間)	長期 H26～H65 (40年間)
	従来型コスト	$A=a+b$	1,650.4	3,413.0	14,052.7
	建設	a	0.0	112.2	3,050.0
	管理運営	b	1,650.4	3,300.8	11,002.7
再編後のコスト	$B=c+d+e$	1,650.4	3,547.5	9,658.4	
建設	c	0.0	412.2	1,993.8	
管理運営	d	1,650.4	3,135.3	7,664.6	
借地料	e	0.0	0.0	0.0	
コスト削減効果	$C=A-B$	0.0	-134.5	4,394.3	
削減率	C/A	0.0%	-3.9%	31.3%	

図表 生涯学習施設の配置等



参考事例：小学校と公民館の複合化

施設概要

施設名 志木市立志木小学校・
 いろは遊学館・
 いろは遊学図書館
 所在地 埼玉県志木市本町一丁目
 建物用途 小学校、公民館、図書館
 延床面積 13,345 m²
 構造・規模 鉄骨鉄筋コンクリート造、
 地下2階・地上4階建て
 竣工年 平成15年
 (南校舎棟は昭和51年)

小学校の既存校舎の一部(南校舎棟)を残し、小学校・公民館・図書館を含む複合施設として整備した事例です。
 地域社会との直接的なふれあいを通して、子どもたちの知恵、知識、社会性を育み、子どもたちが自ら学び自ら考える教育(学社融合)が推進されています。
 複合化にあたって、十分な安全性が確保されるよう配慮されており、警備員常駐の総合案内所を施設利用者が必ず通る場所に設置し、職員室を図書館と隣接する一般の人の出入りの多い場所に配置するなどの工夫がされています。

外観

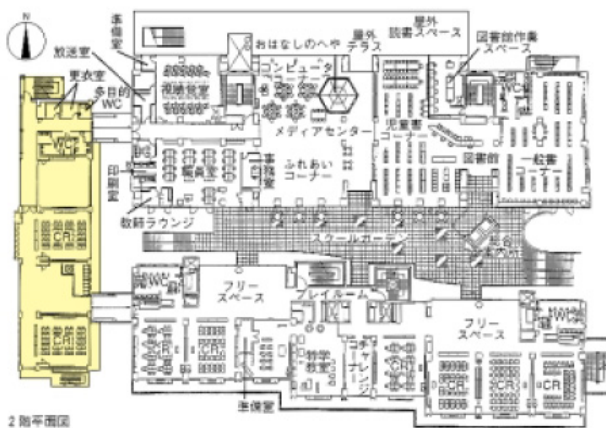


スクールガーデン

*校舎に囲まれたスクールガーデンでは体育の授業も行われる(奥の建物が南校舎)



2階平面図(黄色の部分が南校舎)



出典：みんなの学校をながく・よく使い続けるアイデアー既存学校施設の有効活用に向けて 文部科学省

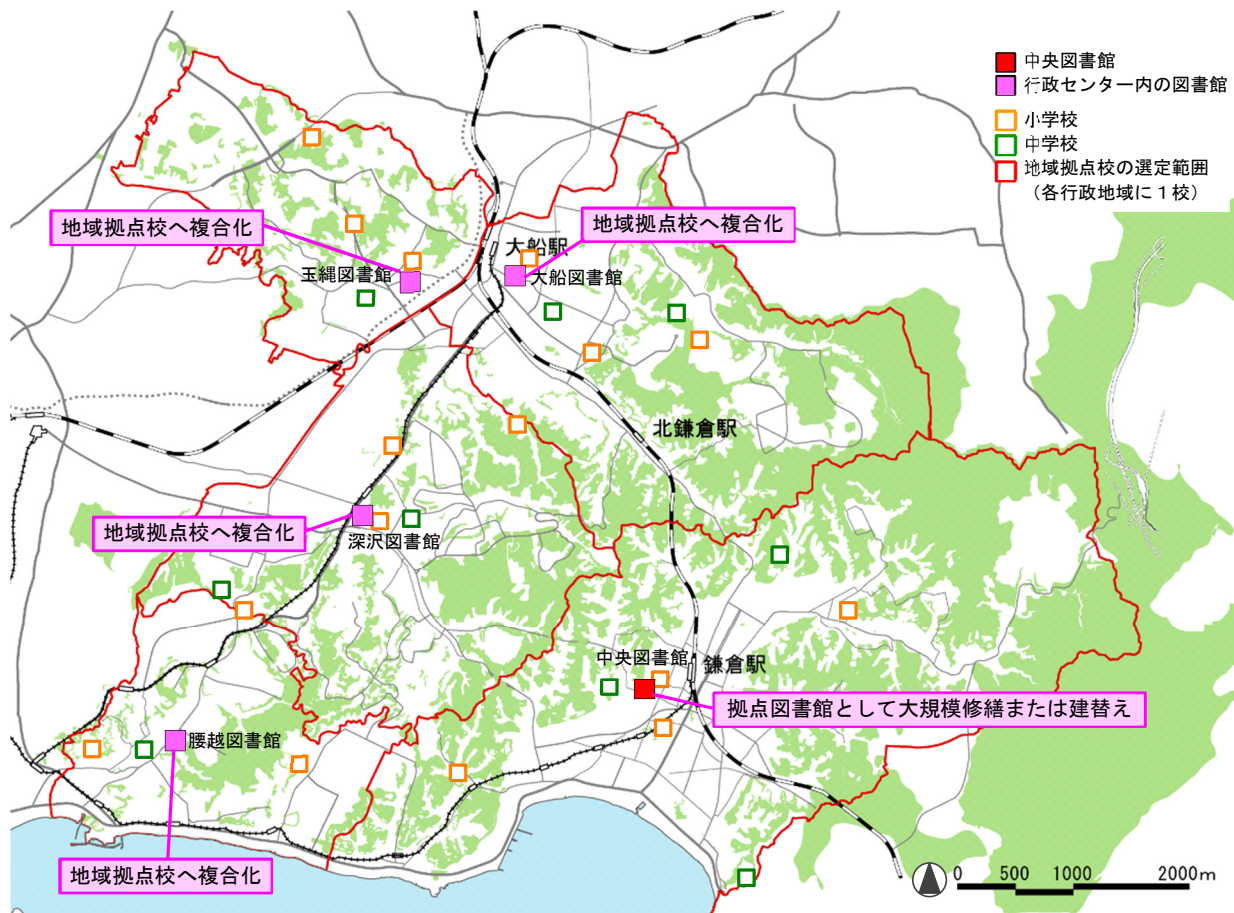
(8) 図書館

再編方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆拠点図書館としての機能充実を図るために、中央図書館の大規模修繕または建替えの際に、必要な機能を見直し、蔵書数を拡充する。 ◆拠点図書館の充実に合わせ、各地域の図書館のあり方を検討し、各地域の図書館機能は多世代が交流できる機能と複合化する。
------	---

再編内容	<p>短期 (H26～H31 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・中央図書館は、大規模修繕または建替えなどにより、拠点図書館としての機能の充実を図る。 ・各地域の図書館は、地域拠点校選定の検討に合わせ、学校図書館との連携も含めた、多世代が交流できる機能の具体的なあり方を検討する。
	<p>中期 (H32～H37 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・各地域の図書館の機能を地域拠点校へ統合するまでの間、老朽化の状況に応じ、既存の各行政センターを適切に修繕することで建物の安全性を確保する。
	<p>長期 (H38～H65 対応分)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域拠点校の建替えに合わせ、各地域の図書館のあり方を検討し、各地域の図書館機能は多世代が交流できる機能と複合化する。(建替え等による複合化整備までの間、既存施設は存続する。)

再編によるコストの削減効果等	図表 図書館の規模の推移				
		現状	短期 H31年度末時点	中期 H37年度末時点	長期 H65年度末時点
	施設数	5	5	5	1(4)
	施設面積	5,055㎡	5,055㎡	5,055㎡	3,500㎡程度
	※施設数の()で示すものは、地域拠点校に集約する図書館機能の数。				
	図表 図書館のコスト (累計) (百万円)				
			短期 H26～H31 (6年間)	中期 H26～H37 (12年間)	長期 H26～H65 (40年間)
	従来型コスト	$A=a+b$	1,837.0	3,739.1	14,069.1
	建設	a	50.5	166.2	2,159.3
	管理運営	b	1,786.5	3,572.9	11,909.8
再編後のコスト	$B=c+d+e$	2,293.4	4,353.8	11,751.6	
建設	c	506.9	780.8	1,691.8	
管理運営	d	1,786.5	3,572.9	10,059.8	
借地料	e	0.0	0.0	0.0	
コスト削減効果	$C=A-B$	-456.4	-614.6	2,317.5	
削減率	C/A	-24.8%	-16.4%	16.5%	

図表 図書館の配置等



■参考事例：学校図書室と地域図書館分館の共同利用

施設概要

施設名	川崎市立柿生小学校、麻生図書館柿生分館
所在地	川崎市麻生区片平三丁目
敷地面積	11,605.52 m ²
延床面積	8,151.94 m ²
	学校 7,940.11 m ²
	図書館 211.83 m ²
構造・規模	鉄筋コンクリート造、4階建
供用開始	平成15年

学校図書室と地域図書館分館を共同利用した複合化の事例です。

川崎市立柿生小学校・麻生図書館柿生分館は、図書館が学校1階に設置（専用入口あり）されていますが、学校図書室と図書館分館はベルトパーティションによる仕切り（注意書きあり）のみで動線が分離されており、小学校の児童は図書館分館を自由に利用でき、一般市民も放課後や休日など学校が休みのときは学校図書室を利用できるようになっています。

共同利用のメリットとしては、学校図書室と地域図書館の蔵書等を共有することで相互の資源を有効活用でき、職員数の削減や維持管理コストの軽減など、本当に必要なサービスに対する経費を効率的に投入できることなどが挙げられます。

麻生図書館柿生分館の入口



分館の書架



学校図書室と図書館分館の仕切り



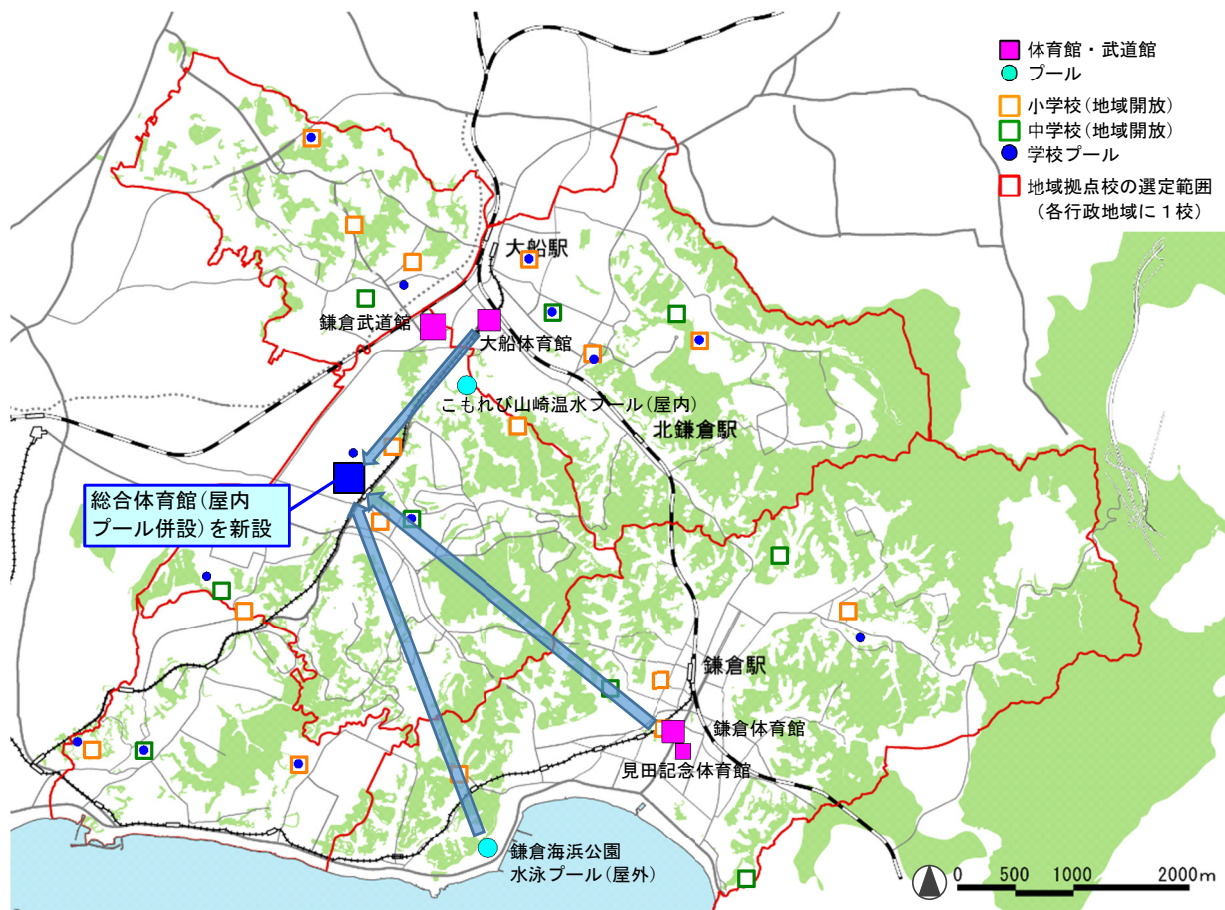
(9) スポーツ施設

再編方針	<p>◆鎌倉体育館は津波想定浸水範囲外へ移転するとともに、大船体育館との統合により、拠点施設として総合体育館（屋内プール併設）を整備し、防災機能も備えたサービスの充実を図る。</p> <p>◆地域の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。</p>
------	--

再編内容	<p>短期（H26～H31 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地域の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。
	<p>中期（H32～H37 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・鎌倉体育館、大船体育館、鎌倉海浜公園水泳プールを集約し、深沢地域整備事業用地（行政施設用地）に総合体育館（屋内プール併設）を新設する。（PFI 事業等で整備・運営）
	<p>長期（H38～H65 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・その他のスポーツ施設の将来的なあり方を検討する。

再編によるコストの削減効果等	<p>図表 スポーツ施設の規模の推移</p>				
		現状	短期 H31年度末時点	中期 H37年度末時点	長期 H65年度末時点
	施設数	19	19	15	15
	体育館	4	4	3	3
	プール	2	2	1(1)	1(1)
	学校プール	13	13	11	11
	施設面積	31,015㎡	31,015㎡	26,011㎡	26,011㎡
	<p>※スポーツ施設の配置等に伴い、学校プールの段階的縮小を図ることから、学校プールをスポーツ施設として試算。 ※学校プールの面積は施設面積に675㎡(30m×22.5m)を加えた面積と仮定。 ※総合体育館(屋内プール併設)の施設面積は、8,000㎡と仮定。 ※プールの施設数の(1)で示すものは総合体育館に併設するプール。 ※こもれび山崎温水プールは、平成31年度のPFI事業契約終了後も事業を継続すると仮定。</p>				
	<p>図表 スポーツ施設のコスト（累計）</p>				(百万円)
			短期 H26～H31 (6年間)	中期 H26～H37 (12年間)	長期 H26～H65 (40年間)
従来型コスト	$A=a+b$	1,632.1	3,828.7	17,061.2	
建設	a	71.1	706.7	6,654.5	
管理運営	b	1,561.0	3,122.0	10,406.6	
再編後のコスト	$B=c+d+e$	1,632.1	4,642.4	14,354.9	
建設	c	71.1	1,799.2	7,198.8	
管理運営	d	1,561.0	2,961.1	8,667.4	
借地料	e	0.0	▲ 117.9	▲ 1,511.3	
コスト削減効果	$C=A-B$	0.0	-813.7	2,706.3	
削減率	C/A	0.0%	-21.3%	15.9%	
<p>※総合体育館はPFI事業で整備、管理運営を行うものとし、先進事例を参考にVFM20%と仮定。 ※借地料収入は建設及び管理運営に係るコストに対してマイナスとなるため、数値に▲をつけて表記している。</p>					

図表 スポーツ施設の配置等



※ 深沢地域整備事業用地へ移転する計画の施設については、当該事業の進捗状況によりスケジュール、移転先についても変更となることもある。

参考事例：PFI手法による総合体育館の整備

施設概要

施設名	墨田区総合体育館
所在地	東京都墨田区(錦糸公園内)
敷地面積	14,336.39 m ²
延床面積	19,836.90 m ²
構造・規模	鉄骨造5階建
開館	平成22年4月1日

5階 屋上	<ul style="list-style-type: none"> 多目的競技場(アーチェリーやフットサル等に対応) 多目的広場(フットサル等に対応)
4階	<ul style="list-style-type: none"> 観客席1,500席 観客席周囲に1周約260mのランニングコース
3階	<ul style="list-style-type: none"> メインアリーナ(57m×38m) サブアリーナ(24m×38m) 会議室2室
2階	<ul style="list-style-type: none"> 総合受付、更衣室、会議室1室 武道場(可動量:床仕様・畳仕様) トレーニング室・スタジオ カフェレストラン
1階	<ul style="list-style-type: none"> 屋内プール ①25m×7コース、②幼児用プール 駐車場(100台)

旧墨田区体育館の老朽化や区民のスポーツに対する要望の増加と多様化に対応するため、PFI手法により総合体育館へ建替えられました。

「区民がスポーツをする」機能にPFI手法による民間の力を活用することで「区民がスポーツをみる」、「区民のスポーツを支える」機能も加え、よりスポーツに親しめる施設となりました。

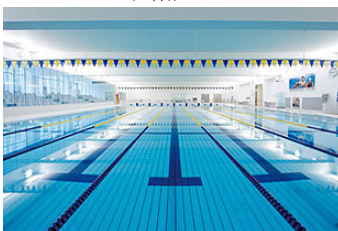
外観



総合受付



屋内プール(1階)



サブアリーナ(3階)



出典：墨田区総合体育館ホームページ(写真)、東京都環境局ホームページ(施設緒元)

(10) 文化施設・鎌倉芸術館（先行事業）

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い、将来的には広域連携、民間施設への転換も視野に入れた検討を行う。
- ◆その他の施設は、施設用途や運営方法を見直し、効率的な施設の維持管理を目指す。
- ◆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（H26～H31 対応分）

- ・将来的な文化芸術の発信拠点としてのあり方を検討し、鎌倉芸術館の大規模修繕と運営を PFI 事業で実施する。（平成 28 年度）

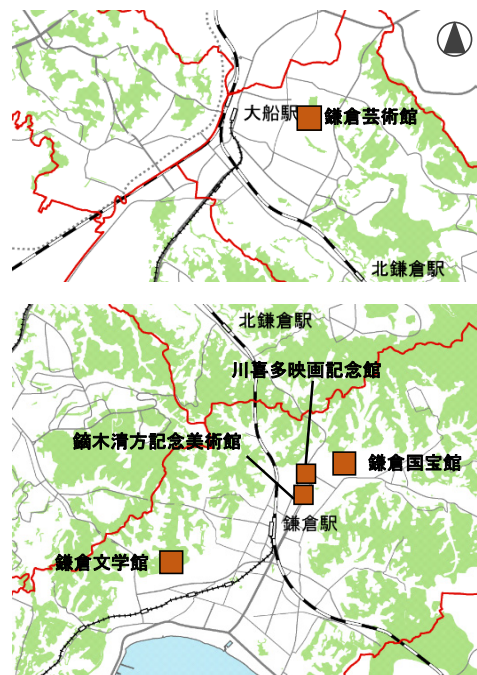
中期（H32～H37 対応分）

- ・鎌倉文学館の老朽化の状況に応じて、大規模改修を検討・実施する。

長期（H38～H65 対応分）

- ・鎌倉芸術館は、PFI 事業期間中の民間事業者による運営状況を検証した上で、広域連携、民間施設への転換も視野に入れた検討を行う。
- ・その他の文化施設の施設用途や運営方法を見直し、老朽化の状況に応じて、大規模改修及び建替えを実施する。

図表 文化施設の配置等



図表 文化施設の規模の推移

	現状	短期	中期	長期
		H31年度末時点	H37年度末時点	H65年度末時点
施設数	5	5	5	4
施設面積	26,085㎡	26,085㎡	26,085㎡	4,575㎡

※鎌倉芸術館は、PFI事業期間終了後に民間施設へ転換するものと仮定。

図表 文化施設のコスト（累計）

(百万円)

		短期	中期	長期
		H26～H31 (6年間)	H26～H37 (12年間)	H26～H65 (40年間)
従来型コスト	$A=a+b$	6,071.9	11,376.7	40,599.2
建設	a	1,192.5	1,594.2	7,935.7
管理運営	b	4,879.4	9,782.5	32,663.5
再編後のコスト	$B=c+d+e$	5,906.9	11,029.0	23,510.1
建設	c	1,073.3	1,434.8	3,018.7
管理運営	d	4,835.0	9,597.4	20,503.8
借地料	e	▲ 1.3	▲ 3.3	▲ 12.4
コスト削減効果	$C=A-B$	165.0	347.8	17,089.1
削減率	C/A	2.7%	3.1%	42.1%

※鎌倉芸術館は、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、予約システム等の変更により事業収入を20%増加と仮定。

※借地料収入は建設及び管理運営に係るコストに対してマイナスとなるため、数値に▲をつけて表記している。

再編によるコストの削減効果等

■ 鎌倉芸術館運営再構築事業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（内閣府実施）
- ・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（大規模修繕規模20億円と推定）、ケース4のPFI方式（RO^{*14}）+指定管理者制度（大規模修繕含）について、事業収入を20%増とすることができた場合（ケース4-3）、VFM^{*15}が10.5%得られると示された。

比較検討対象とする事業スキーム

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

（単位：百万円）

	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	割引前金額	
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	7.1
	計	3,268.8	4,242.1	4.0	5.9	4.0	5.9	4.9	7.1
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	1,124.8
	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	2,228.6
	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	108.7
	土地賃料	482.2	656.4	482.2	656.4	482.2	656.4	482.2	656.4
	市債元金償還	777.8	1,100.0	635.7	900.0	635.7	900.0	635.7	900.0
	市債金利	75.3	95.3	49.1	64.2	49.1	64.2	49.1	64.2
	アドバイザー委託費			23.8	24.7	23.8	24.7	23.8	24.7
	消費税等	369.2	454.3	369.7	492.6	347.4	461.1	331.5	438.7
	計	7,709.0	10,105.3	4,402.0	6,139.2	4,156.3	5,793.2	3,980.8	5,546.1
	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	-5,539.0
	VFM (現在価値割引後)	従来方式に対する 財政負担縮減額・率		42.2 百万円 1.0%		287.9 百万円 6.5%		464.3 百万円 10.5%	
S P C	DSCR > 1.00	—		1.00		1.00		1.04	
	EIRR > 5.0%	—		11.0%		11.0%		13.3%	
	PIRR > 2.000%	—		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、事業用地の現貨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。

※ 維持管理運営費は、ケース4の場合、長期契約の効果を見込み、5%削減とする。

(平成26年3月時点)

*14 RO：PFI事業の一つの方式で、既存施設の改修(Rehabilitate)、事業期間中の管理運営(Operate)する方式。

*15 VFM：Value For Money。支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方に基づくものであり、PFI事業導入により総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

(11) 市営住宅（先行事業）

再編方針	<ul style="list-style-type: none"> ◆老朽化した市営住宅の建替えに伴い、施設を集約し有効な土地利用を図る。 ◆高齢者単身世帯の増加傾向を考慮し、入居希望の世帯構成に合わせ、供給する住戸の規模を変更する。
------	--

再編内容	<p>短期（H26～H31 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諏訪ヶ谷ハイツを除く 6 施設を、1～2 箇所程度に集約化して整備する。（PFI 事業等で整備・運営） <p>長期（H38～H65 対応分）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・諏訪ヶ谷ハイツの老朽化の状況に応じて、大規模修繕を実施する。
------	--

再編によるコストの削減効果等	<p>図表 市営住宅（市有）の規模の推移</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>現状</th> <th>短期 H31年度末時点</th> <th>中期 H37年度末時点</th> <th>長期 H65年度末時点</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>施設数(戸数)</td> <td>7(547)</td> <td>2(547)</td> <td>2(547)</td> <td>2(547)</td> </tr> <tr> <td>施設面積</td> <td>26,757㎡</td> <td>約21,000㎡</td> <td>約21,000㎡</td> <td>約21,000㎡</td> </tr> </tbody> </table> <p>※集約化する市営住宅の戸数は現状維持とし、共用部分の面積は既存施設よりも10%削減されると仮定。 ※入居世帯構成と供給住戸の規模を適正化することで、単身者世帯1戸当たり10㎡削減されると仮定。 ※施設数の()で示すものは、全施設の総戸数。</p> <p>図表 市営住宅（市有）のコスト（累計） (百万円)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>短期 H26～H31 (6年間)</th> <th>中期 H26～H37 (12年間)</th> <th>長期 H26～H65 (40年間)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>従来型コスト</td> <td>$A=a+b$</td> <td>1,498.9</td> <td>4,037.4</td> <td>15,973.9</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>a</td> <td>656.9</td> <td>2,353.3</td> <td>10,360.2</td> </tr> <tr> <td>管理運営</td> <td>b</td> <td>842.1</td> <td>1,684.1</td> <td>5,613.7</td> </tr> <tr> <td>再編後のコスト</td> <td>$B=c+d+e$</td> <td>2,549.2</td> <td>4,178.3</td> <td>6,441.6</td> </tr> <tr> <td>建設</td> <td>c</td> <td>1,707.1</td> <td>3,803.6</td> <td>8,247.9</td> </tr> <tr> <td>管理運営</td> <td>d</td> <td>842.1</td> <td>1,481.7</td> <td>4,466.9</td> </tr> <tr> <td>借地料</td> <td>e</td> <td>0.0</td> <td>▲ 1,107.0</td> <td>▲ 6,273.2</td> </tr> <tr> <td>コスト削減効果</td> <td>$C=A-B$</td> <td>-1,050.2</td> <td>-140.9</td> <td>9,532.2</td> </tr> <tr> <td>削減率</td> <td>C/A</td> <td>-70.1%</td> <td>-3.5%</td> <td>59.7%</td> </tr> </tbody> </table> <p>※施設の集約化に基づく事業の効率化により事業運営コストが3分の1程度削減されると仮定。 ※借地料収入は建設及び管理運営に係るコストに対してマイナスとなるため、数値に▲をつけて表記している。</p>		現状	短期 H31年度末時点	中期 H37年度末時点	長期 H65年度末時点	施設数(戸数)	7(547)	2(547)	2(547)	2(547)	施設面積	26,757㎡	約21,000㎡	約21,000㎡	約21,000㎡			短期 H26～H31 (6年間)	中期 H26～H37 (12年間)	長期 H26～H65 (40年間)	従来型コスト	$A=a+b$	1,498.9	4,037.4	15,973.9	建設	a	656.9	2,353.3	10,360.2	管理運営	b	842.1	1,684.1	5,613.7	再編後のコスト	$B=c+d+e$	2,549.2	4,178.3	6,441.6	建設	c	1,707.1	3,803.6	8,247.9	管理運営	d	842.1	1,481.7	4,466.9	借地料	e	0.0	▲ 1,107.0	▲ 6,273.2	コスト削減効果	$C=A-B$	-1,050.2	-140.9	9,532.2	削減率	C/A	-70.1%	-3.5%	59.7%
	現状	短期 H31年度末時点	中期 H37年度末時点	長期 H65年度末時点																																																														
施設数(戸数)	7(547)	2(547)	2(547)	2(547)																																																														
施設面積	26,757㎡	約21,000㎡	約21,000㎡	約21,000㎡																																																														
		短期 H26～H31 (6年間)	中期 H26～H37 (12年間)	長期 H26～H65 (40年間)																																																														
従来型コスト	$A=a+b$	1,498.9	4,037.4	15,973.9																																																														
建設	a	656.9	2,353.3	10,360.2																																																														
管理運営	b	842.1	1,684.1	5,613.7																																																														
再編後のコスト	$B=c+d+e$	2,549.2	4,178.3	6,441.6																																																														
建設	c	1,707.1	3,803.6	8,247.9																																																														
管理運営	d	842.1	1,481.7	4,466.9																																																														
借地料	e	0.0	▲ 1,107.0	▲ 6,273.2																																																														
コスト削減効果	$C=A-B$	-1,050.2	-140.9	9,532.2																																																														
削減率	C/A	-70.1%	-3.5%	59.7%																																																														

■鎌倉市の市営住宅の特徴

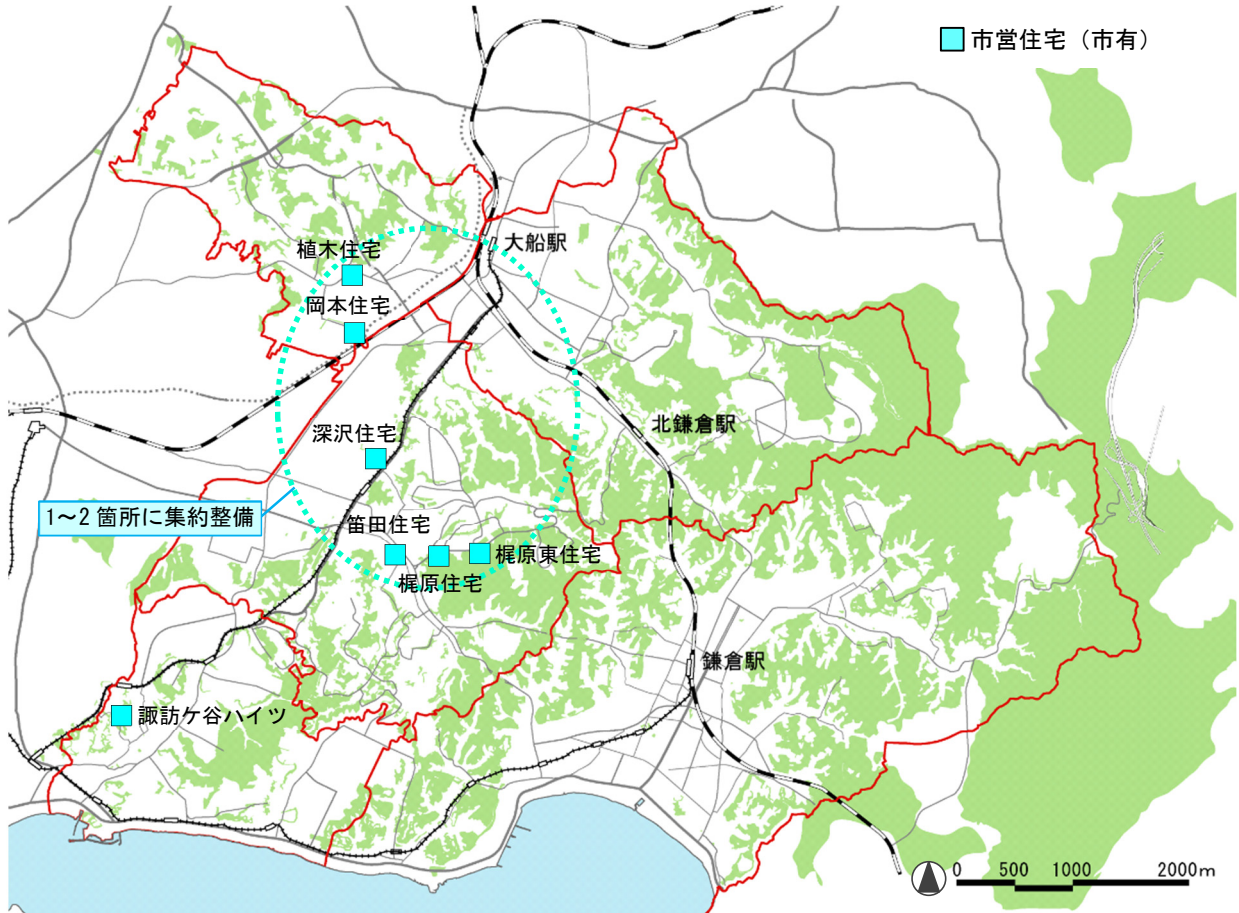
市有の市営住宅 7 施設のうち、6 施設は昭和 31 年度から昭和 54 年度に建設されており、老朽化が進んでいます。各施設の敷地内には複数の建物がありますが、2 階建てから 5 階建ての小規模な建物が多くなっています。提供している間取りは 2K から 3DK とファミリー世帯向けが多い一方、入居者の世帯構成をみると単身世帯が約 40% を占める状況です。

市営住宅の特徴

世帯タイプ	割合
高齢者・単身世帯	40%
一般世帯	19%
障害者世帯	18%
高齢者世帯	16%
単身世帯	2%
母子世帯・父子世帯	5%

H26.9.1 現在
入居 594 世帯

図表 市営住宅の配置等



■ 参考事例：公営住宅の建替え（集約化と複合化）

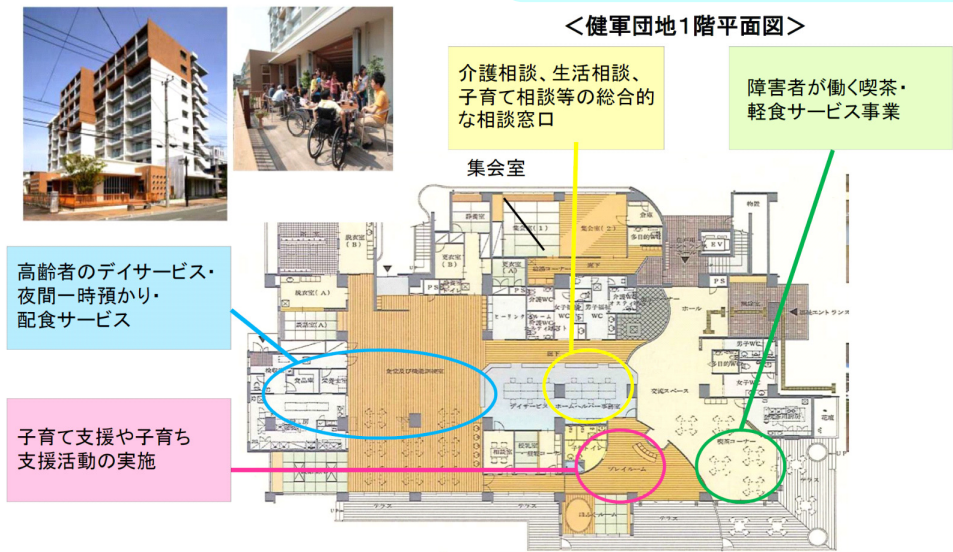
施設概要

施設名	県営住宅健軍団地
所在地	熊本県熊本市東区栄町
建物用途	住宅(2~9階)、集会所・福祉施設(1階)
敷地面積	3,109 m ²
延床面積	4,798.75 m ²
構造・規模	鉄骨鉄筋コンクリート造9階建
建設年度	本体工事 H15~H16、外構工事 H17

県営住宅健軍団地は、昭和36~37年度に改良住宅として建設されましたが、築40年以上経過し、躯体や設備の老朽化が著しいことから、3棟63戸(3階建て)を除却し、公営住宅として1棟50戸(9階建て)に建替えられました。

1階に地域の福祉・交流拠点「健軍くらしささえ愛工房」を併設しています。

<健軍団地1階平面図>



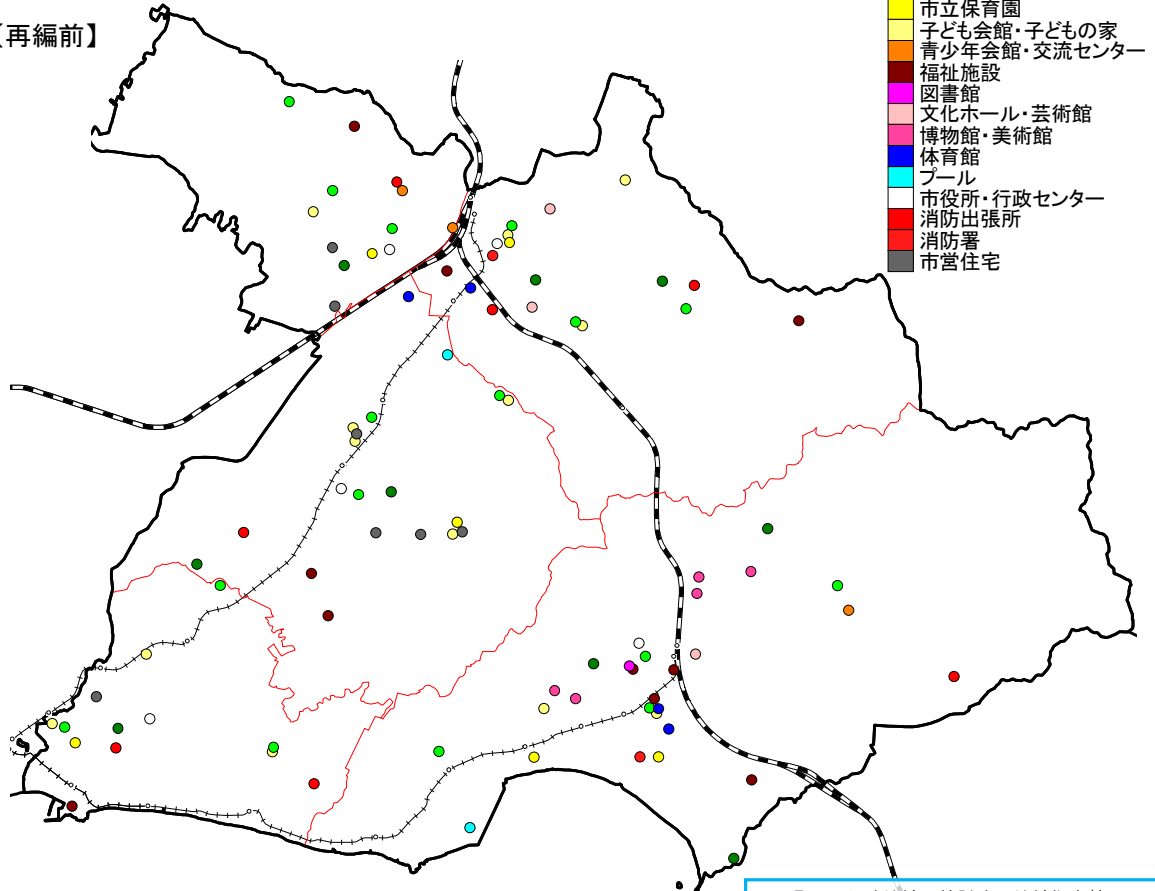
出典：熊本県、国土交通省ホームページ

5 再編後の施設配置とコスト

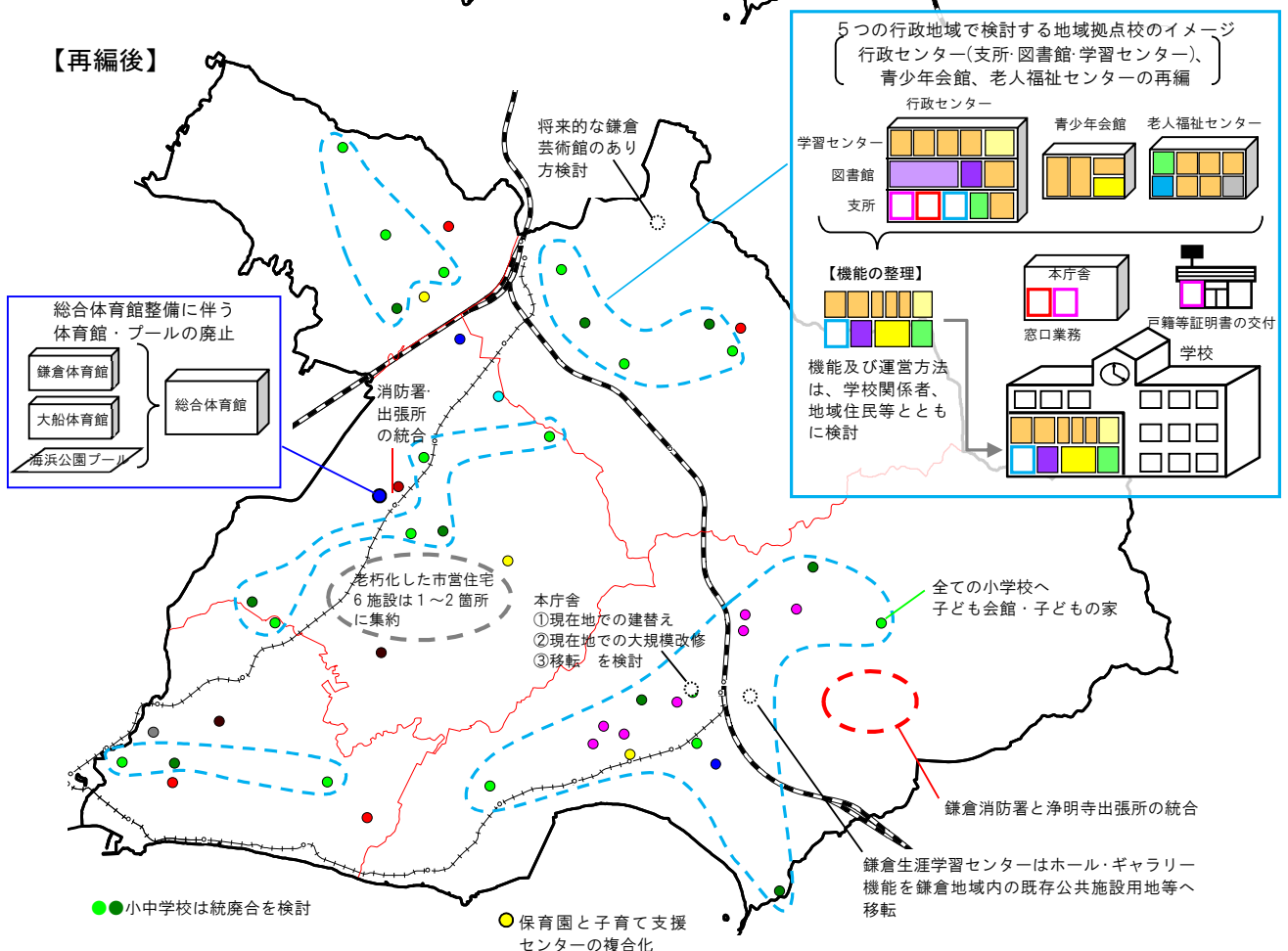
(1) 施設の配置と規模

図表 再編前後の配置イメージ

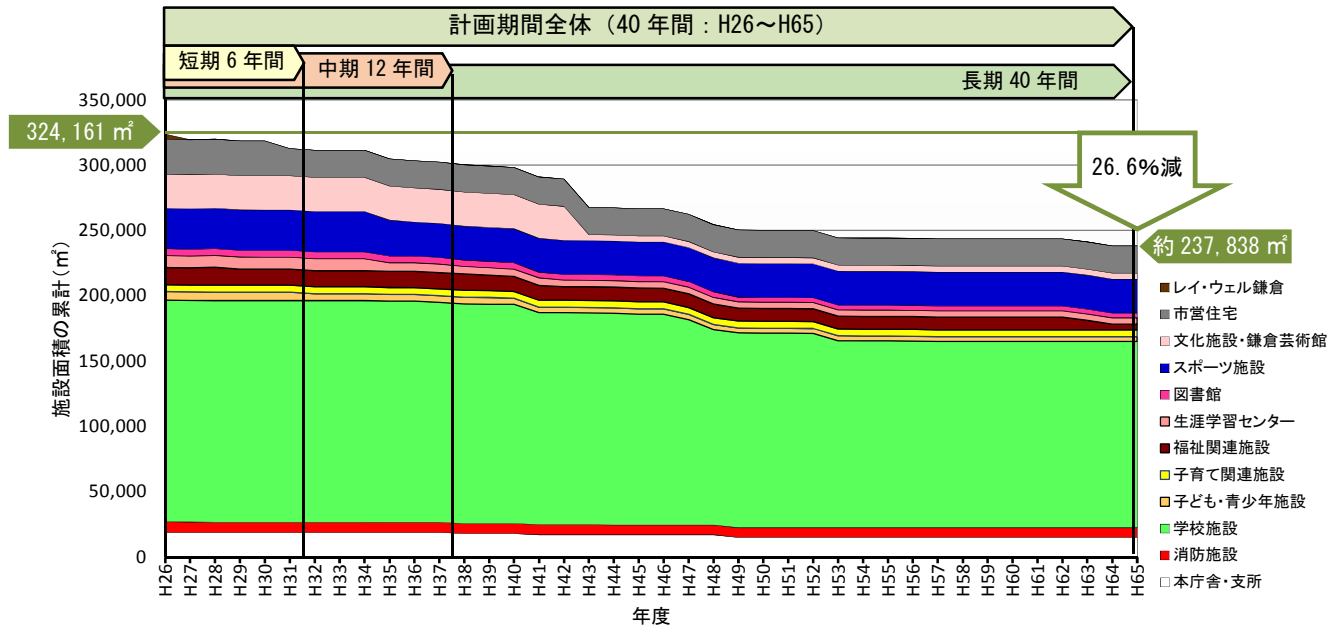
【再編前】



【再編後】



図表 再編による施設面積



(2) 再編によるコスト削減効果

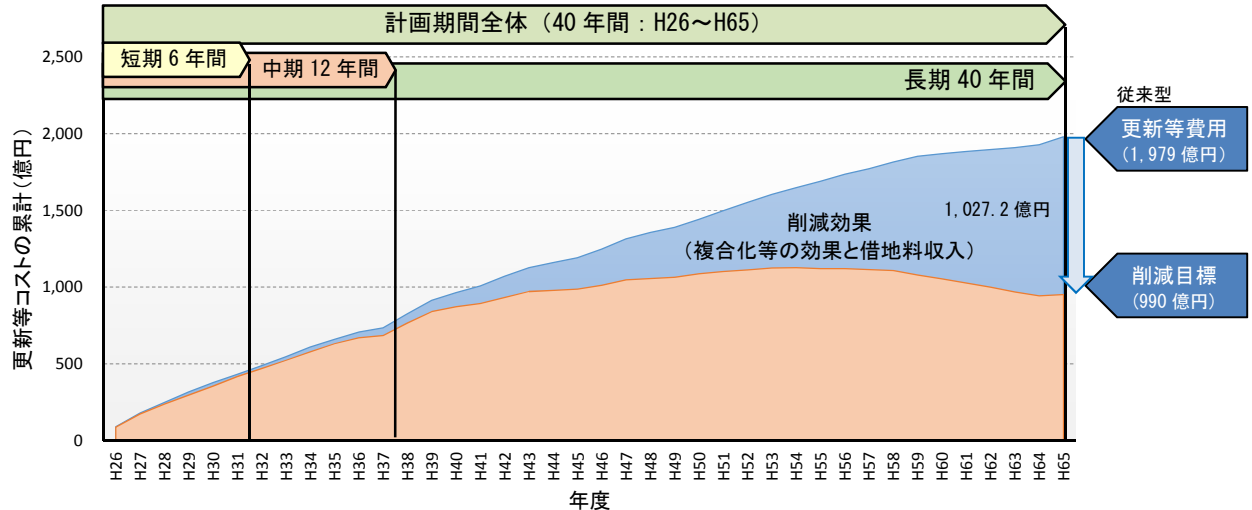
図表 施設分類別のコスト削減効果

施設分類	短期 (6年間:H26~H31)		中期 (12年間:H32~H43)			長期 (計画期間全体40年間:H26~H65)					
	トータルコスト(億円)		トータルコスト(億円)			トータルコスト(億円)		削減効果 (億円)	削減率	削減目標 に対する 寄与率	
	従来型	再編後	従来型	再編後	従来型	再編後					
	A	B	A'	B'	A''	B''	C''/A''	C''/D			
本庁舎・支所	32.2	31.3	0.9	65.3	63.2	2.1	291.0	235.9	55.1	18.9%	5.6%
消防施設	125.4	117.4	7.9	249.0	233.5	15.5	853.8	709.7	144.0	16.9%	14.5%
学校施設	119.4	119.4	0.0	284.5	279.4	5.1	1,281.9	1,044.4	237.5	18.5%	24.0%
子ども・青少年施設	17.2	16.4	0.8	34.4	30.8	3.6	126.9	60.3	66.6	52.4%	6.7%
子育て関連施設	57.1	54.9	2.2	115.0	107.7	7.3	386.5	354.9	31.6	8.2%	3.2%
福祉関連施設	32.6	31.2	1.4	69.8	64.7	5.2	257.0	195.7	61.3	23.9%	6.2%
生涯学習施設	16.5	16.5	0.0	34.1	35.5	▲ 1.3	140.5	96.6	43.9	31.3%	4.4%
図書館	18.4	22.9	▲ 4.6	37.4	43.5	▲ 6.1	140.7	117.5	23.2	16.5%	2.3%
スポーツ施設	16.3	16.3	0.0	38.3	46.4	▲ 8.1	170.6	143.5	27.1	15.9%	2.7%
文化施設・鎌倉芸術館	60.7	59.1	1.6	113.8	110.3	3.5	406.0	235.1	170.9	42.1%	17.3%
市営住宅	15.0	25.5	▲ 10.5	40.4	41.8	▲ 1.4	159.7	64.4	95.3	59.7%	9.6%
レイ・ウェル鎌倉	11.5	▲ 3.1	14.6	20.8	▲ 3.1	24.0	67.6	▲ 3.1	70.8	104.6%	7.1%
合計	522.3	507.9	14.4	1,102.9	1,053.6	49.3	4,282.2	3,255.0	1,027.2	-	103.8%
大規模改修・建替等	52.6	61.5	▲ 9.0	162.2	185.3	▲ 23.1	1,144.1	890.7	253.4	-	25.6%
維持管理・事業運営	469.8	452.0	17.8	940.6	888.9	51.8	3,138.1	2,595.5	542.7	-	54.8%
借地料(収入)	-	▲ 5.6	5.6	-	▲ 20.5	20.5	-	▲ 231.2	231.2	-	23.4%

※借地料(収入)はマイナス表示(レイ・ウェル鎌倉については跡地売却を想定)

コスト削減目標 D 990.0 億円

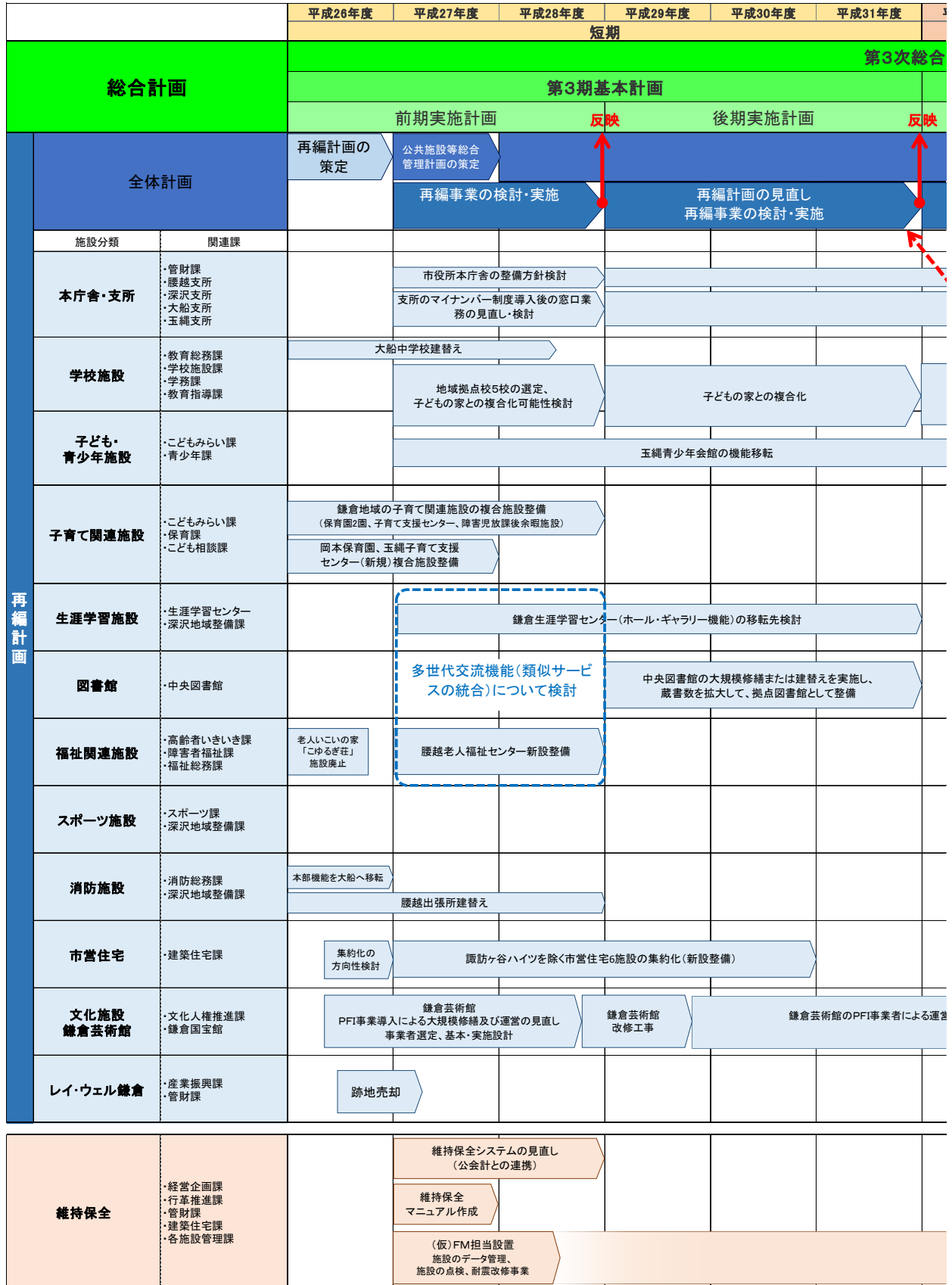
図表 コスト削減効果の累積



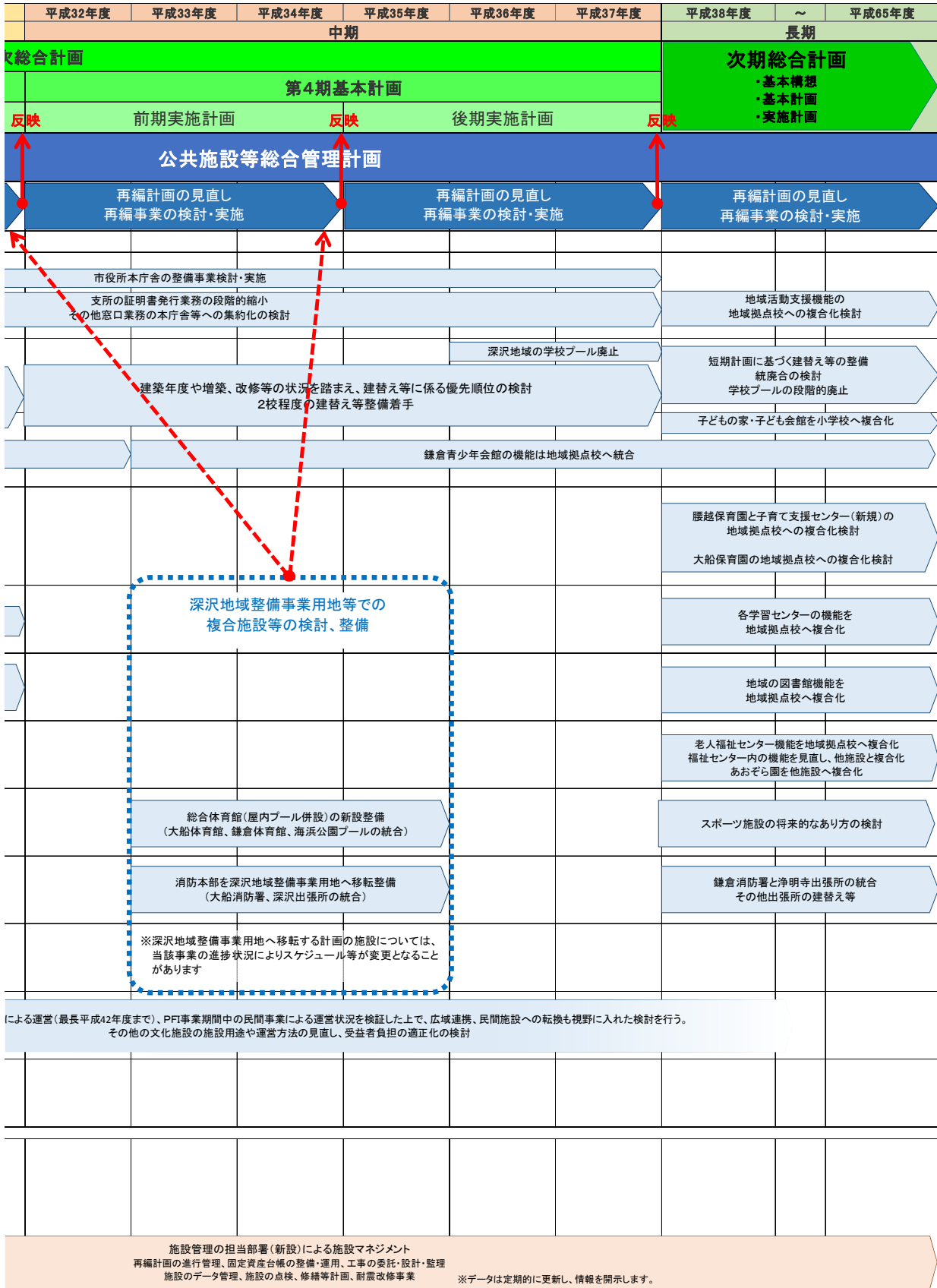
V 計画の推進

1 公共施設再編計画ロードマップ

公共施設再編の取組は、総合的かつ計画的な進行管理が重要であることから、ロードマップ（行程表）を策定し、計画の進捗状況に応じて一定の評価等を行いながら、公共施設再編の実行性を担保します。



また、人口推計等のデータの更新、市民ニーズや利用状況の把握などを定期的に行うことにより、今後の人口動向や社会情勢の変化などに柔軟に対応するため、基本計画の策定段階に合わせ計画を改定するなど、計画の硬直化を招かないよう取り組んでいくことも必要となります。



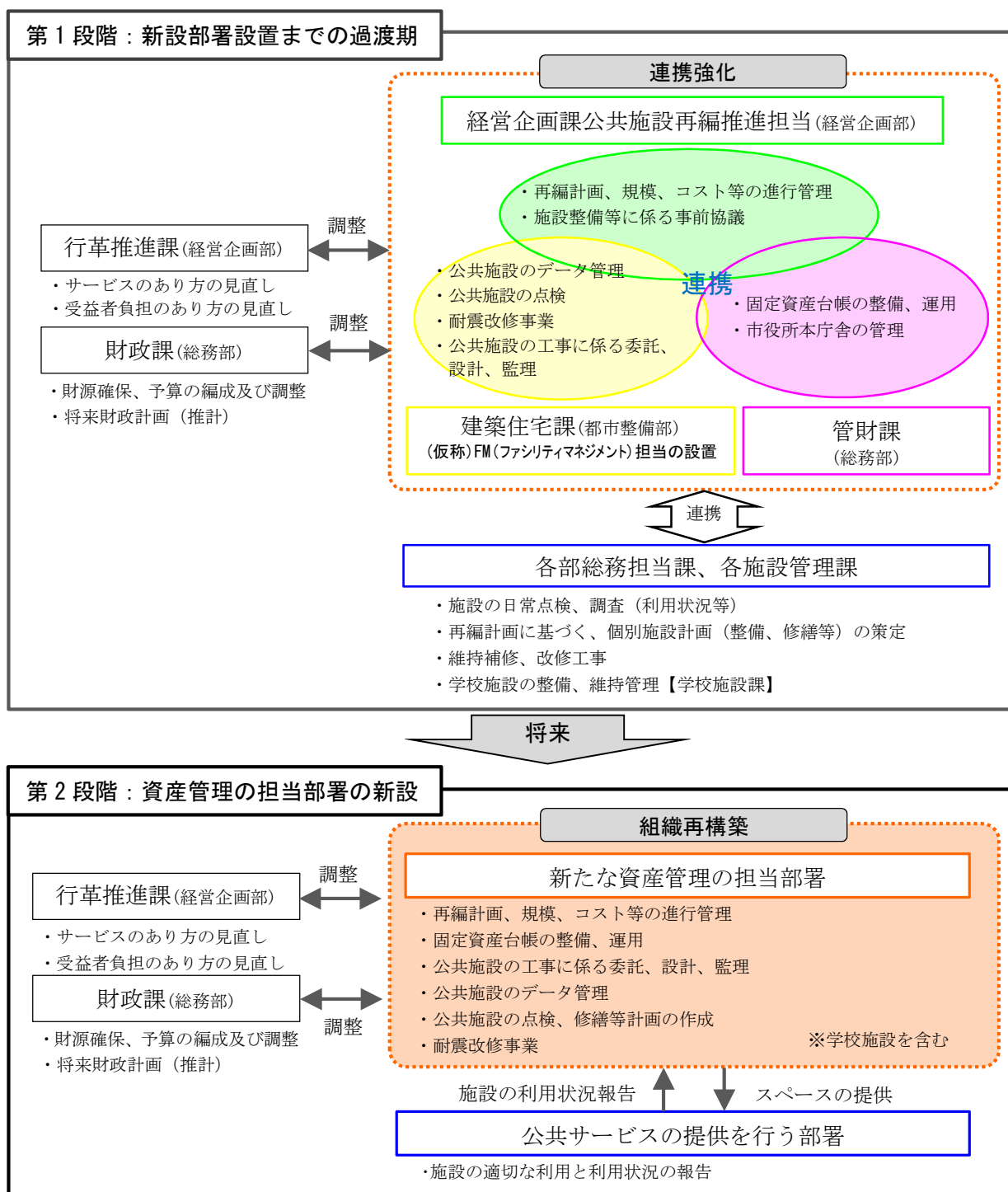
2 推進体制

(1) 公共施設再編推進体制の構築

公共施設マネジメントの実現に向けた、総合的かつ計画的な維持管理を行うため、資産の管理を統括する担当部署（資産管理の担当部署）を新設するとともに、施設管理とサービス提供を分けることで、公共サービスの提供を行う部署がサービスの提供に専念できる環境を整えます。

ただし、資産管理の担当部署の新設には大幅な組織改編が必要となることから、段階的に推進体制の整備を行います。

図表 公共施設マネジメントの推進体制（案）



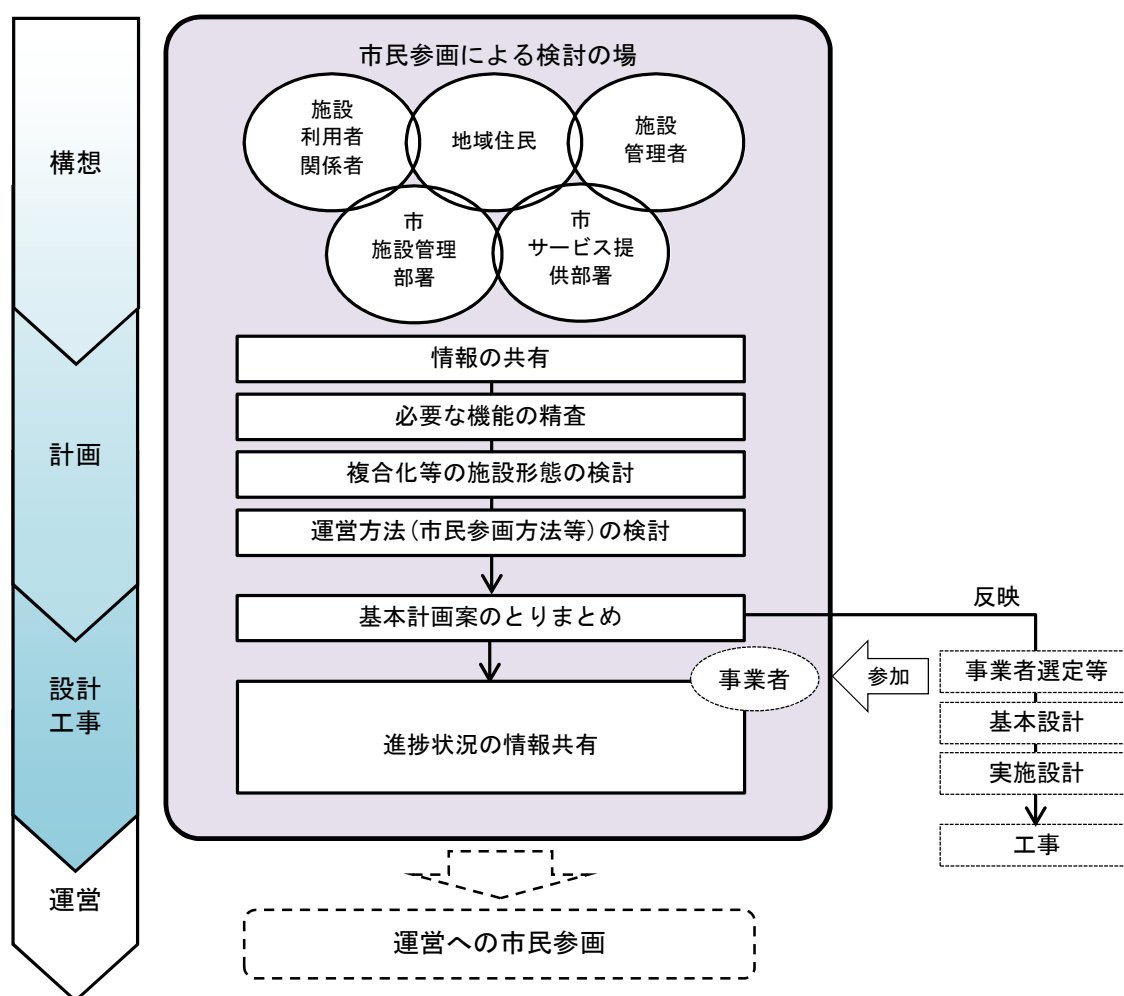
(2) 具体的な事業の実施にあたっての関係者との協議

今後、具体的な公共施設の再編を進めるにあたっては、施設利用者や施設が立地する地域住民の方などと、計画づくりの初期段階から参画していただく場を設けながら、再編事業を進めることとします。

特に、本計画の大きな柱となる学校施設については、地域拠点校の選定や子どもの家・子ども会館等の複合化などの具体的な検討にあたり、学校関係者や地域住民をはじめ、地域で活動している市民などの関係者と、ワークショップ等の手法を用いながら、施設の計画づくりについて調整を図ることとします。

また、市民と行政が課題を共有しつつ、互いに協力して取り組んでいけるように、検討段階に応じて情報を開示し、市民が自由に検討や提案ができる環境も整備していきます。

図表 公共施設の複合化等における市民協働のイメージ



(3) 民間事業者等との協働

民間事業者等との協働については、これまでも指定管理者制度やPFI事業などを活用し、公共施設の整備や維持管理の効率化を進めてきました。

今後、具体的な事業を進めるにあたっては、公共サービスの質の向上、公有資産の有効活用、行政コストの削減につながるよう、民間事業者等から提案を受けて事業を進める、「民間提案制度」の導入などを検討します。

公共施設再編に係る主な取組経緯

平成 18 年度	公共施設の全市的配置計画策定検討会設置（庁内組織）
平成 21 年度	公共施設白書作成への取組開始
平成 24 年 3 月	鎌倉市公共施設白書作成 維持保全システム構築
4 月	経営企画課内に公共施設再編推進担当設置
10 月	鎌倉市公共施設再編計画策定委員会設置（外部組織） 鎌倉市公共施設再編計画庁内検討会設置 利用者アンケートの実施
12 月	市民アンケートの実施
平成 25 年 1 月	鎌倉市公共施設再編計画基本方針（案）パブリックコメント実施
2 月	これからの鎌倉市の公共施設を考えるシンポジウム開催
4 月	鎌倉市公共施設再編計画基本方針策定
10 月	鎌倉市公共施設再編計画策定 e モニターの登録 「マンガでわかる公共施設再編の取組」発行
平成 26 年 2 月	鎌倉市公共施設再編計画市民ワークショップ開催
3 月	市民 web アンケートの実施
6 月	鎌倉市公共施設再編計画市民ワークショップ開催
9 月	鎌倉市公共施設再編計画（素案）パブリックコメント実施
10 月	鎌倉市公共施設再編計画（素案）説明会開催
11 月	公共施設再編計画市民シンポジウム開催
平成 27 年 1 月	鎌倉市公共施設再編計画（提言）
3 月	鎌倉市公共施設再編計画（策定）

※1 鎌倉市公共施設再編計画策定委員会：平成 24 年 10 月 23 日から平成 27 年 1 月 27 日まで計 12 回開催

※2 鎌倉市公共施設再編計画庁内検討会：平成 24 年 10 月 2 日から平成 27 年 3 月 17 日まで計 18 回開催

※3 鎌倉市公共施設再編計画 NEWS No. 1～No. 10 を発行



平和都市宣言

われわれは、
日本国憲法を貫く平和精神に基いて、
核兵器の禁止と世界恒久平和の確立のために、
全世界の人々と相協力してその実現を期する。
多くの歴史的遺跡と文化的遺産を持つ鎌倉市は、
ここに永久に平和都市であることを宣言する。
昭和33年8月10日

鎌倉市

鎌倉市民憲章

制定 昭和48年11月3日

前文

鎌倉は、海と山の美しい自然環境とゆたかな歴史的遺産をもつ古都であり、わたくしたち市民のふるさとです。すでに平和都市であることを宣言したわたくしたちは、平和を信条とし、世界の国々との友好に努めるとともに、わたくしたちの鎌倉がその風格を保ち、さらに高度の文化都市として発展することを願い、ここに市民憲章を定めます。

本文

- わたくしたちは、お互いの友愛と連帯意識を深め、すすんで市政に参加し、住民自治を確立します。
- わたくしたちは、健康でゆたかな市民生活をより向上させるため、教育・文化・福祉の充実に努めます。
- わたくしたちは、鎌倉の歴史的遺産と自然及び生活環境を破壊から守り、責任をもってこれを後世に伝えます。
- わたくしたちは、各地域それぞれの特性を生かし、調和と活力のあるまちづくりに努めます。
- わたくしたちは、鎌倉が世界の鎌倉であることを誇りとし、訪れる人々に良識と善意をもって接します。

鎌倉市経営企画部経営企画課公共施設再編推進担当

電話 0467(23)3000 内線2565

E-mail facility@city.kamakura.kanagawa.jp

※ 鎌倉市公共施設再編の取組内容については、市ホームページからご覧いただけます。

<http://www.city.kamakura.kanagawa.jp/keiki/facility.html>



鎌倉市公共施設再編

検索