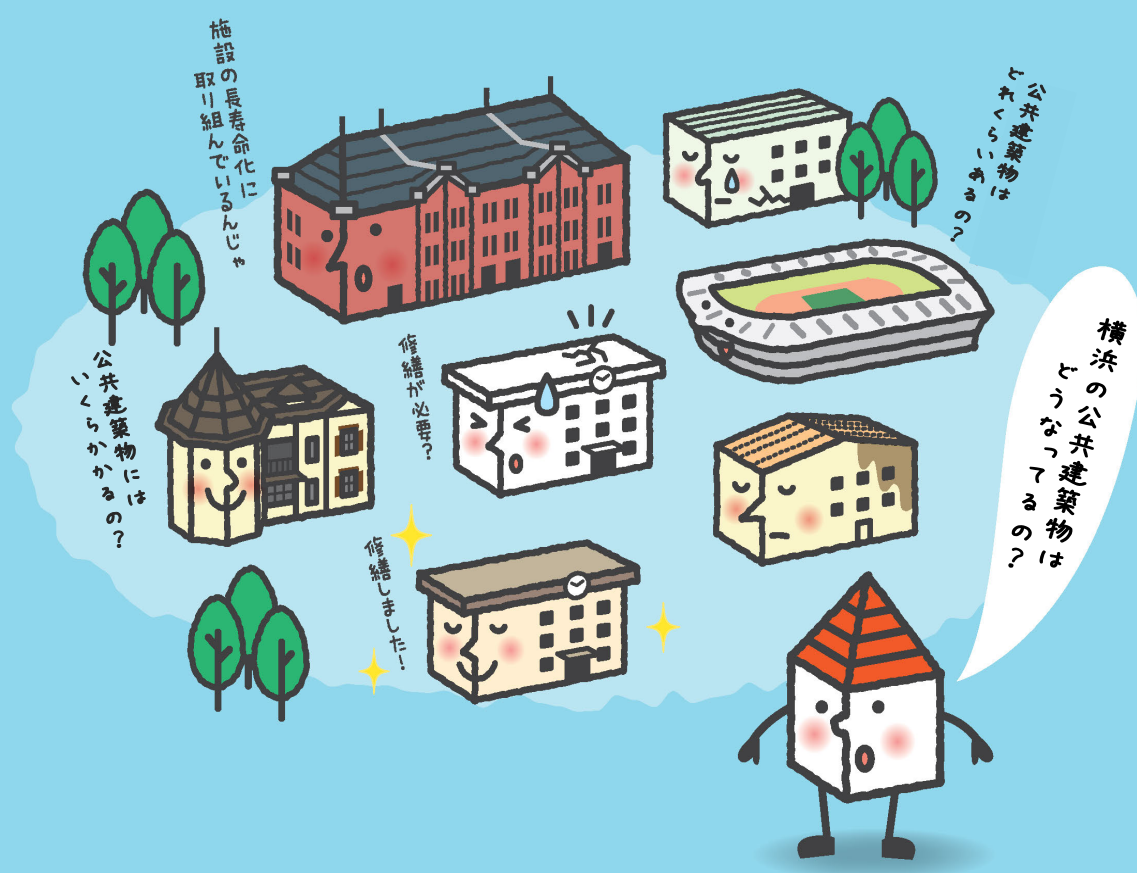


# 横浜市公共建築物マネジメント白書

## 概要版



公共建築物と聞いて、どんなイメージを持ちますか?  
興味がない? そんなこと言わないで!  
ちょっとこの冊子をのぞいてみませんか?  
そして、将来の公共建築物について一緒に考えましょう♪

平成 25 年 3 月  
横 浜 市

## はじめに

現在、横浜市が保有する建築物は、約 2,500 施設にのぼります。これら施設の保全を適切に行っていくことが求められますが、昭和 40～50 年代の人口急増期に大量に整備した学校施設をはじめとして、市民利用施設や社会福祉施設、庁舎、病院、駅舎や処理場等のインフラ関連施設など、約 1,000 万平方メートルもの建築物を保有しており、今後の保全や建替に係る財政負担が課題となっています。

一方で、少子高齢・人口減少社会を迎えようとする中、人口構造の変化に伴う公共サービスに対する市民ニーズの変化にも対応する必要があります。

これまでも、平成 12 年度に「公共施設の長寿命化 一基本方針一」を策定し、平成 13 年度には、施設所管部署が適切な維持保全を推進するための「ストックマネージャー制度」を構築しながら、施設の長寿命化の取組を進めてきました。さらに、平成 20 年度には「横浜市公共施設の保全・利活用基本方針」を策定し、廃止施設の利活用の推進等、さらなる効率化を進めてきましたが、大量の公共建築物の老朽化は大きな課題として顕在化しつつあります。

このような状況のもと、様々な課題を解決しながら、必要な公共サービスを適切に提供し続けるためには、市民の皆様と現状の課題について共有し、今後の公共建築物のあり方について一緒に考えていく必要があります。

そのための基礎資料集としてこのたび、「横浜市公共建築物マネジメント白書」を作成しました。

白書では保有する公共建築物の現状について、築年数、規模、利用状況に加え、管理運営費や保全費に関する総コスト等の実態を示し、そこから明らかになる課題を整理するとともに、その解決に向けた視点を提示しています。また今回の白書作成にあたっては、昨年 11 月に素案を公表した際に実施した市民意見募集の結果を反映することで、より具体的な課題としてご理解いただけるように努めました。

平成 25 年 3 月

## この白書で対象とする施設など

本白書では、道路、橋りょう、公園等、港湾、上下水道の都市基盤施設を除いた公共建築物（地区センター、コミュニティハウス、スポーツセンター、図書館、地域ケアプラザ、小中学校 等）を対象としています。

## 概要版の目次

1	横浜市の概要	1
2	保有する公共建築物の整備状況と保全の取組	2
3	主要施設の現況と総コスト	5
4	公共建築物について見えてきたこと	6
5	課題解決に向けた選択肢と市民意見募集結果	9

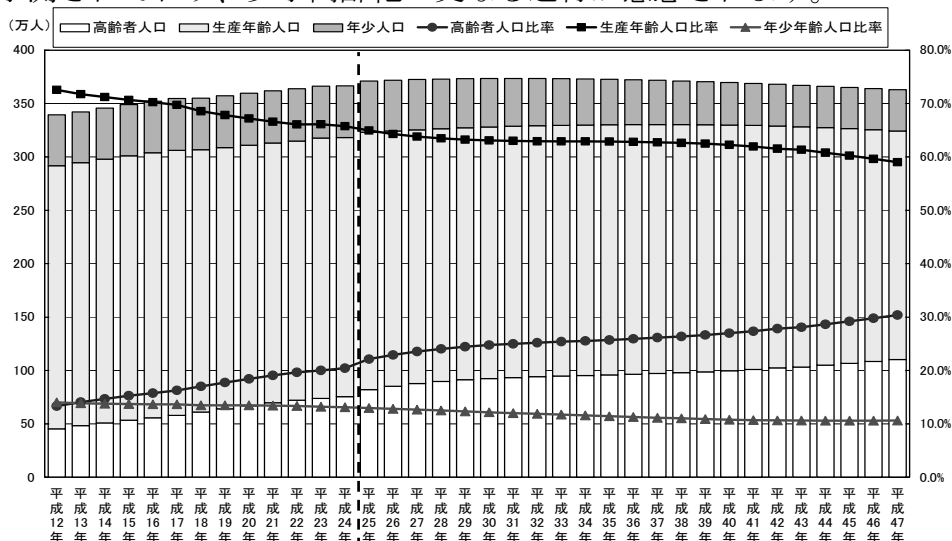
# 1 横浜市の概要



## 人口減少と少子高齢化の進展

現在も本市の人口は増加を続けていますが、現時点の将来人口推計では平成32年以降は減少に転じると推計されています。

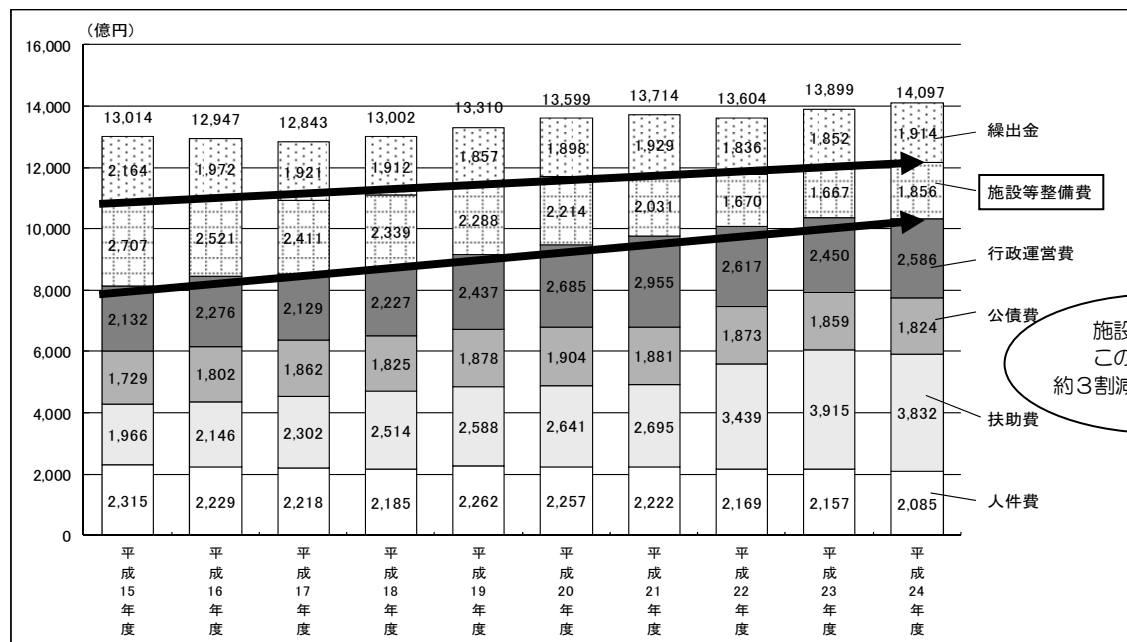
また、年少人口比率が減少傾向であることに対し、高齢者人口比率は今後も増加を続けると予測されており、少子高齢化の更なる進行が懸念されます。



## 縮小し続けてきた施設等整備費

本市の一般会計歳出総額は増加傾向にあります。その要因として扶助費<sup>※</sup>の増加が挙げられ、一方、施設等整備費は減少傾向が続いており、平成15年度の2,707億円から平成24年度の1,856億円へと約3割減少しています。

※扶助費とは児童手当や生活保護、医療費助成など、社会保障制度の一環として各種法令に基づいて実施する給付や、本市が単独で行っている福祉・保健・医等に係る費用を指します。



施設等整備費はこの10年間で約3割減少しています。



## 2 保有する公共建築物の整備状況と保全の取組

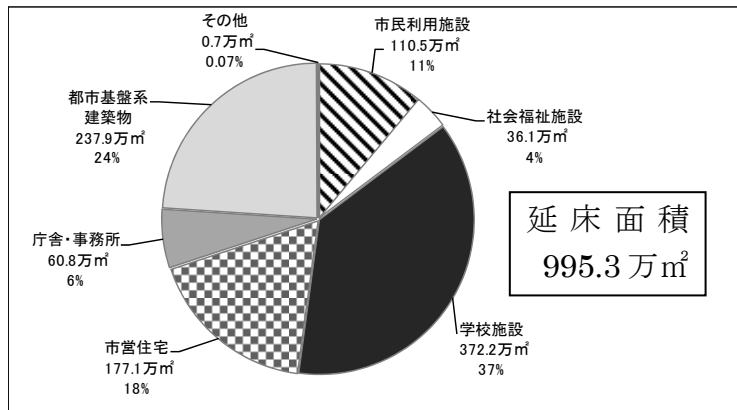


### 公共建築物の規模と内訳

本市が保有する公共建築物の総数は約 2,500 施設、延床面積は約 1,000 万㎡です。

施設数は学校施設が最も多く 518 施設であり、その他の主要施設としては市民利用施設が 451 施設、社会福祉施設が 302 施設となっています。

延床面積は学校施設が約 37%と最大の割合（約 370 万㎡）を占めており、市民利用施設が約 11%（約 110 万㎡）、社会福祉施設が約 4%（約 36 万㎡）となっています。



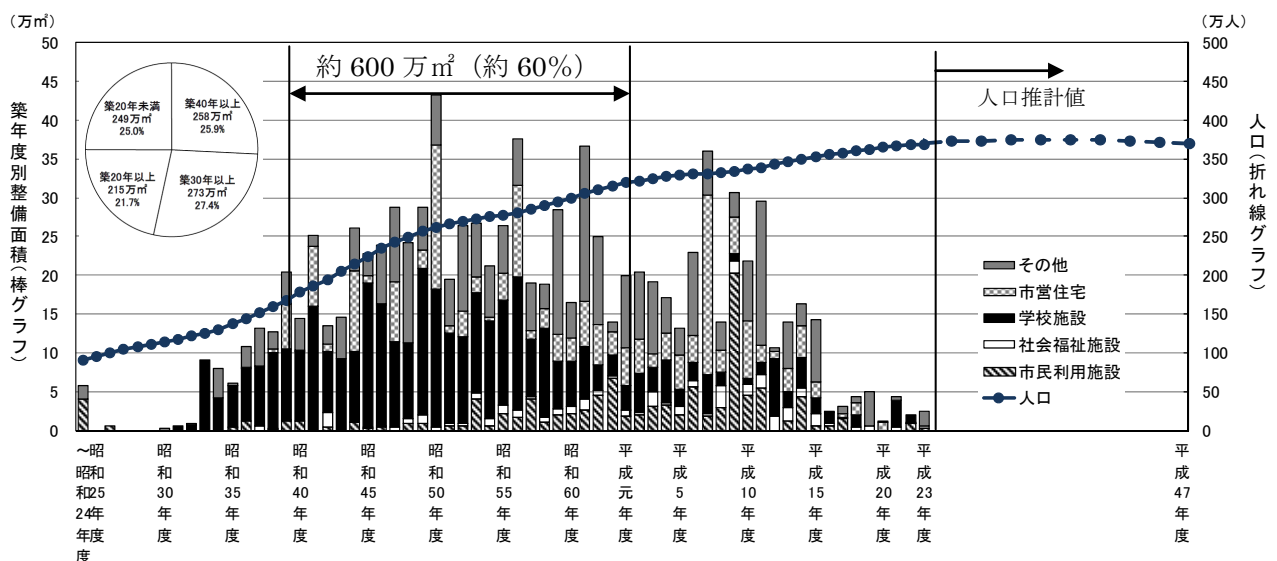
市民利用施設	451
社会福祉施設	302
学校施設	518
小計	1,271
庁舎・事務所	286
市営住宅	113
都市基盤系建築物	394
病院等	8
斎場等	5
公園等	62
交通	82
上水道	53
下水道	44
港湾	117
市場	3
焼却工場等	17
その他	3
その他 (50 ㎡未満)	488
小計	1,281
合計	2,552



### 公共建築物の整備状況

人口の増加に合わせる形で昭和 40 年代から 60 年代頃にかけて学校施設を中心とした公共建築物の整備を急速に進めてきました。

この間に整備された公共建築物の延床面積は約 600 万㎡にも達し、全体の約 60%を占めていることから、今後多くの施設で老朽化対策が必要になると考えられます。





## 一般会計における保全費の将来推計(公共施設及びそのうちの公共建築物)

一般会計における公共施設（都市基盤施設及び公共建築物）の保全費（建替え含む）は、時間計画保全※の考え方に基づく将来推計の結果、今後20年間の総額で約1.8兆円です。施設の用途別の分類では、学校施設（教育委員会事務局）が最大の割合（29%）を占めており、この他、市民利用施設等（建築局等）、道路（道路局）、公園施設等（環境創造局）を含めた4分類だけで本市全体の費用のうち8割以上を占めています。

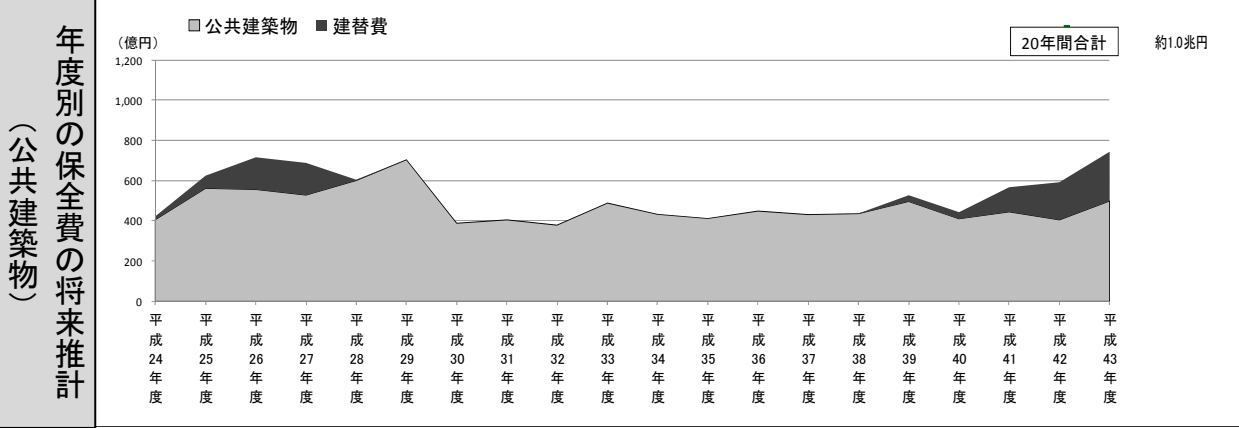
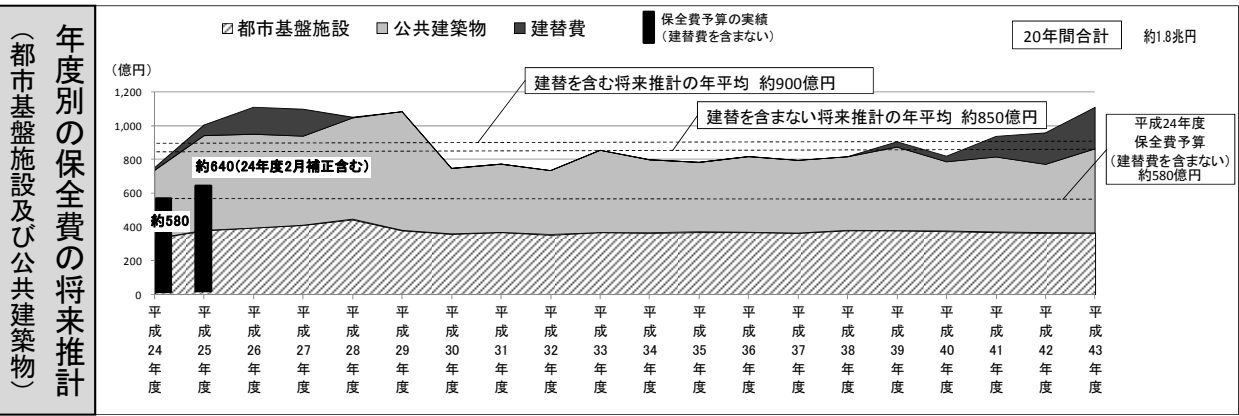
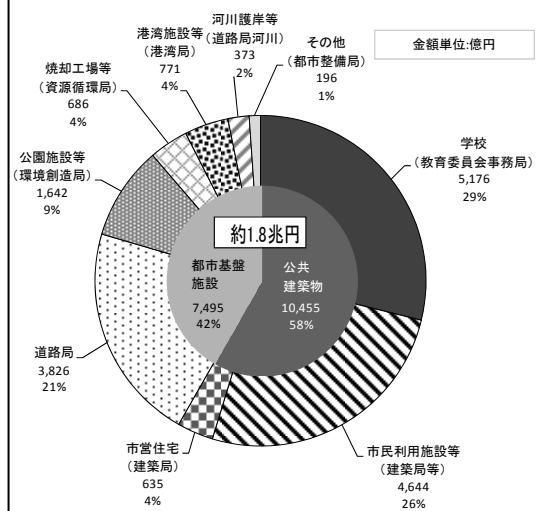
また、将来推計の年平均額は約850億円（建替費を含まない。含む場合は約900億円）必要となっていますが、平成25年度における予算（24年度2月補正含む、建替費は含まない）は約640億円となっています。

本市ではこの差を縮めるための取組の一つとして、状態監視保全※などを採用していますが、今後も厳しい状況が予想されます。なお、グラフでは平成29年度まで市民利用施設の保全費及び建替費が高くなっていることがわかります。この理由は、平成23年度以前に実施した点検により先送り可能と判断した保全費が上乘せされているためです。

また、公共建築物では、将来推計の結果、年平均で約470億円（建替費を含まない。含む場合は約520億円）必要となっています。

※次ページ「予防保全について」を参照

公共施設の保全費推計額（一般会計：20年間）





## これまでの取組など

平成 12 年度

### 公共施設の長寿命化 ―基本方針― を策定

長寿命化によるライフサイクルコストの低減などの取組を開始。基本方針を受け、平成 13 年度に、公共建築物の目標耐用年数を原則として 70 年以上とした。

平成 13 年度

### ストックマネージャー制度を創設

各局が所管する施設の長寿命化及び適切な維持保全を推進するための責任者(ストックマネージャー)を各局に設置。平成 22 年度には区にも設置。

平成 14 年度

### 公共建築物劣化調査を開始

緊急性の高いものを優先して計画的な保全対策を実施するために、建物や設備機器の劣化状況の調査を開始。

平成 19 年度

### 公共建築物保全データベースを開発

公共建築物の保全情報の共有を実現。次年度には個別施設ごとの保全コストを把握できる個別保全計画を作成。

平成 20 年度

### 横浜市公共施設の保全・利活用基本方針を策定

保有する公共施設の維持と有効活用を図ることを目的に、更なる効率化を進めるための基本事項をとりまとめ公表。取組方針に施設情報の公表も盛り込む。



## 予防保全について

本市の市民利用施設等では、不具合が発生してから修繕を行う「事後保全」ではなく、不具合を未然に防止するために計画を立て保全を行う「予防保全」を採用しています。その中でも、推奨された更新・修繕周期で行う「時間計画保全」に比べコストを抑制するため、劣化状態に着目した「状態監視保全」を採用しています。

予防保全のタイプ (保全にかかるコストの水準)	概 要
時間計画保全	部材や設備ごとに推奨された周期で更新・修繕を行うため、不具合(故障)のリスクが小さく、突発的な費用負担が生じず、保全費の平準化につながる一方で、状態監視保全に比べ多額の費用を要するものです。
状態監視保全	時間計画保全よりコストを抑制するため、劣化状態に着目し、早急な対応が必要な部分から更新・修繕を行います。これを可能とするための膨大なデータ管理が必要となります。



## 耐震対策状況

本市では平成 27 年度までに、公共建築物のうち多数の者が利用する施設(特定建築物)については 100%の耐震化を目標とし、対象公共建築物全体では 90%の耐震化率を目指しています。平成 24 年 3 月現在、対象公共建築物全体で 87%の耐震化率となっています。なお個別の施設の耐震対策状況等については、建築局建築企画課のホームページでご確認いただけます。



### 3 主要施設の現況と総コスト



#### 主要施設の現況

市民利用施設、社会福祉施設のうち代表的な施設種類について、管理・運営に係るコストの状況は以下の通りです。

施設の性質に応じて使用料等や指定管理料等のコストの内訳が異なります。

施設名	施設数	年間総コストの合計	年間延利用者数の合計	利用者一人1回あたり総コストと内訳
地区センター	80	46億3,763万円	836万4,447人	 554円/人・回 (保険費:155円)
コミュニティハウス	113	12億9,417万円	229万5,048人	 564円/人・回 (保険費:81円)
スポーツセンター	18	27億5,483万円	480万8,492人	 573円/人・回 (保険費:125円)
図書館	18	42億1,446万円	862万5,722人	 489円/人・回 (保険費:62円)
地域ケアプラザ	119	202億2,784万円	310万2,602人	 6,520円/人・回 (保険費:284円)
小学校	345	1,259億1,764万円	19万265人 (在籍児童数)	 661,801円/人・年 (保険費:69,125円)

※小学校については年間を通じて通う施設であることから単位を「年間あたり」としています。



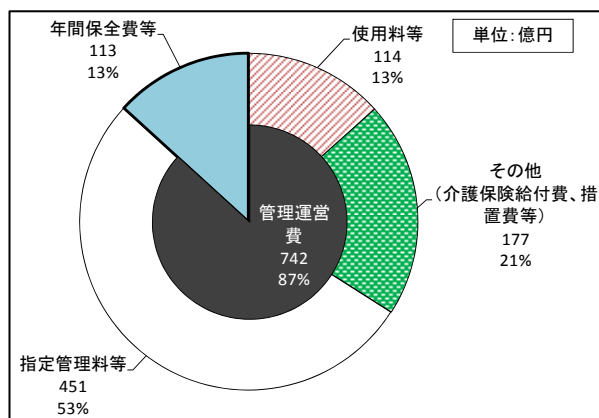
#### 公共建築物の管理・運営に必要な総コストの内訳

施設を運営していく上で必要な費用（総コスト）の内訳として「管理運営費」と「保全費」があげられます。

これらの費用について民間の施設の場合は、利用者が負担する使用料で賄われることが一般的ですが、公共施設の場合は施設を利用していない多くの市民の皆様にも支えてもらっています。

#### ●年間総コストの内訳（市民利用施設＋社会福祉施設）

内 訳	年間コスト
使用料等	114億円
その他 (介護保険給付費、措置費等)	177億円
指定管理料等 (直営施設は運営費)	451億円
年間保全費等	113億円
年間総コスト	855億円



※コスト情報を把握できていない施設については除いています。

## 4 公共建築物について見えてきたこと



### 施設の整備状況

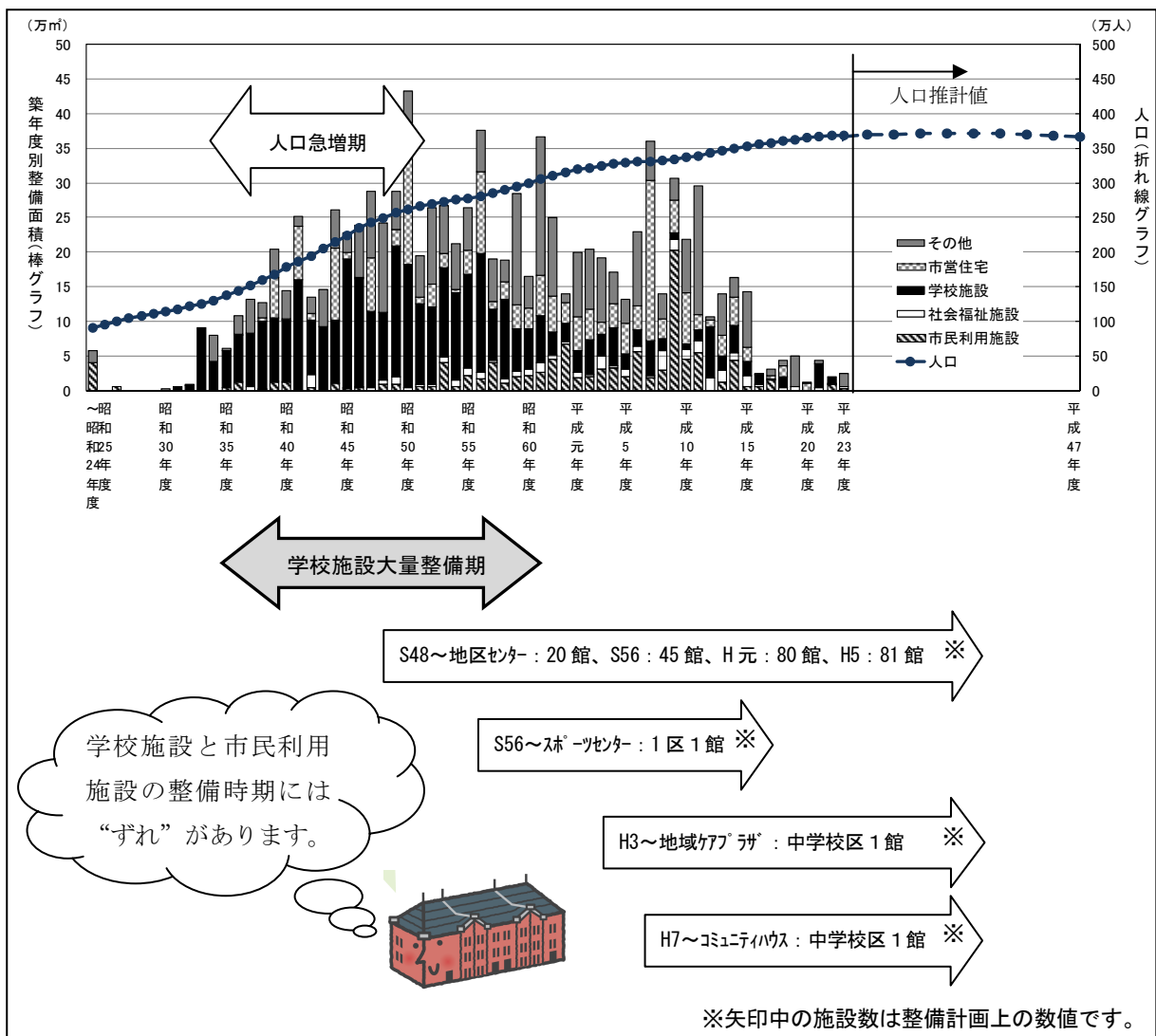
#### ア 市民ニーズを反映し種類を増やしてきた市民利用施設

学校施設は人口急増にあわせて整備してきましたが、市民利用施設は、人口急増期の終盤から本格的な整備をはじめています。

市民利用施設は、人口急増への対応ではなく、人口増加後、広がる市民ニーズを反映し種類を増やしてきた、ということが言えます。

#### イ 平均築年数は 25 年

平均築年数がまだ 25 年程度である市民利用施設・社会福祉施設は、まだ長期にわたり活用できるストックであるといえます。





ウ 特に大規模な量を有する学校施設は、十数年後から築 70 年を迎えていくことから、建替の問題が顕在化していきます。

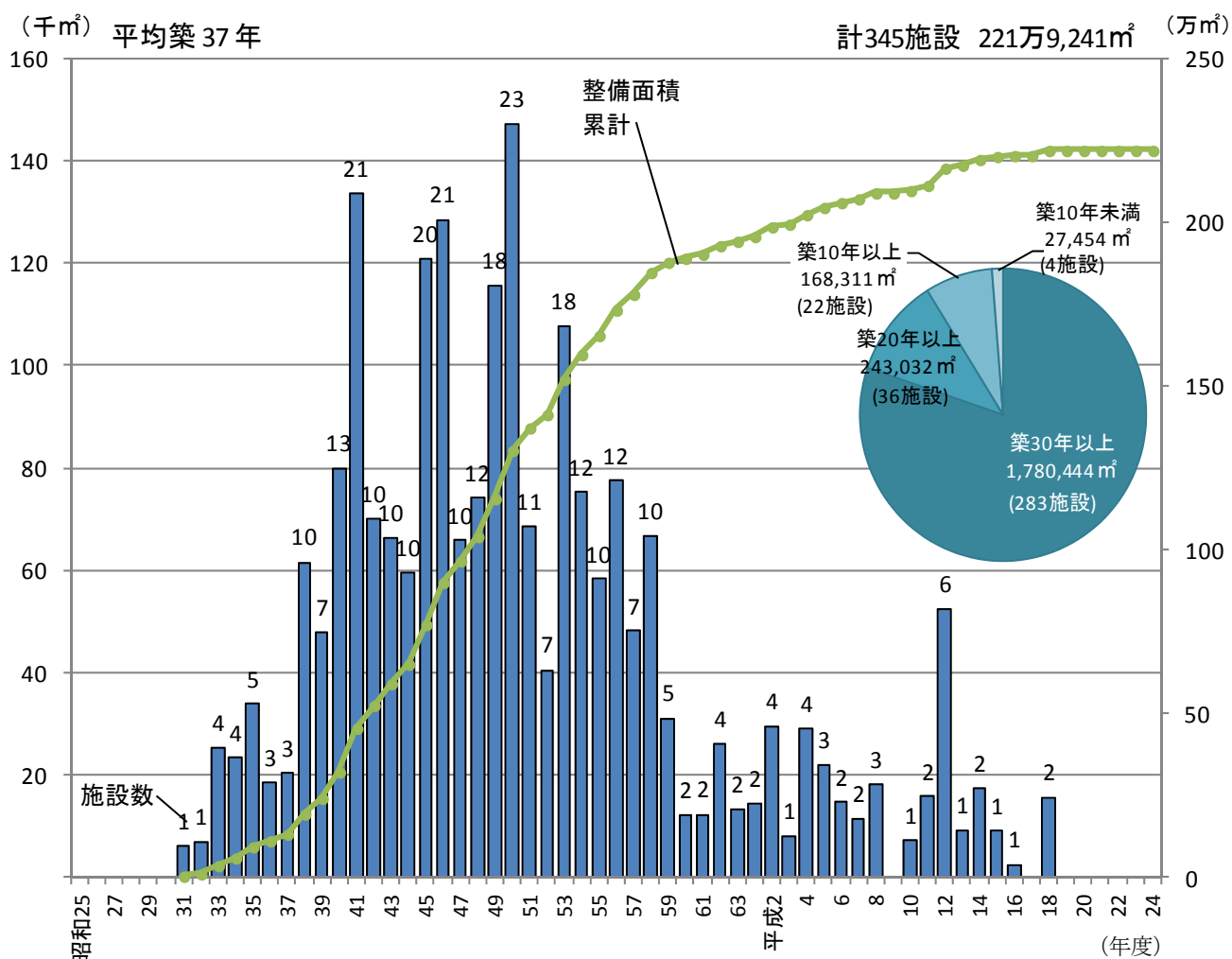
学校施設は、明治時代に開設されたものもあり、地域に長い間親しまれている大切な施設です。

最も施設数の多い小学校は 345 校整備されており、床面積が合計約 222 万㎡、築年数は平均で築 37 年となっています。

この大半（約 75%）が昭和 40 年度から 20 年間で整備されており、十数年後（平成 39 年度）から、多くの校舎が本市の目標耐用年数である築 70 年を迎えていきます。

中学校も含めた場合、ピーク時には年間平均 20 校程度の老朽化対策が必要となり、そのすべてを建替えた場合、膨大な費用が必要となります。

図 現在ある小学校ごとの築年度別整備状況

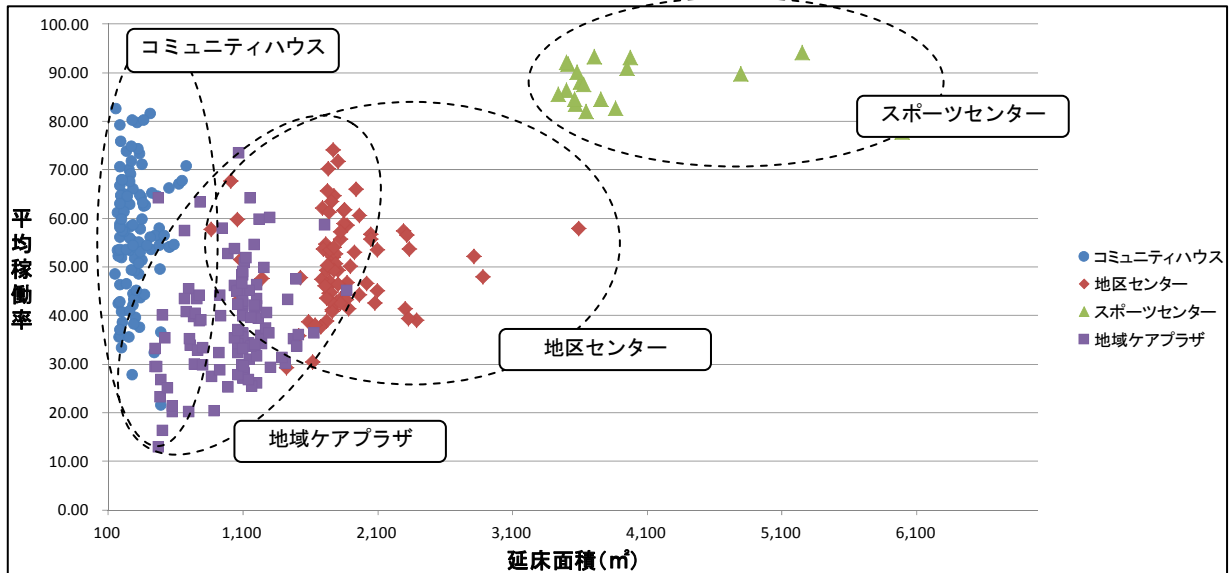




## 施設の運営状況

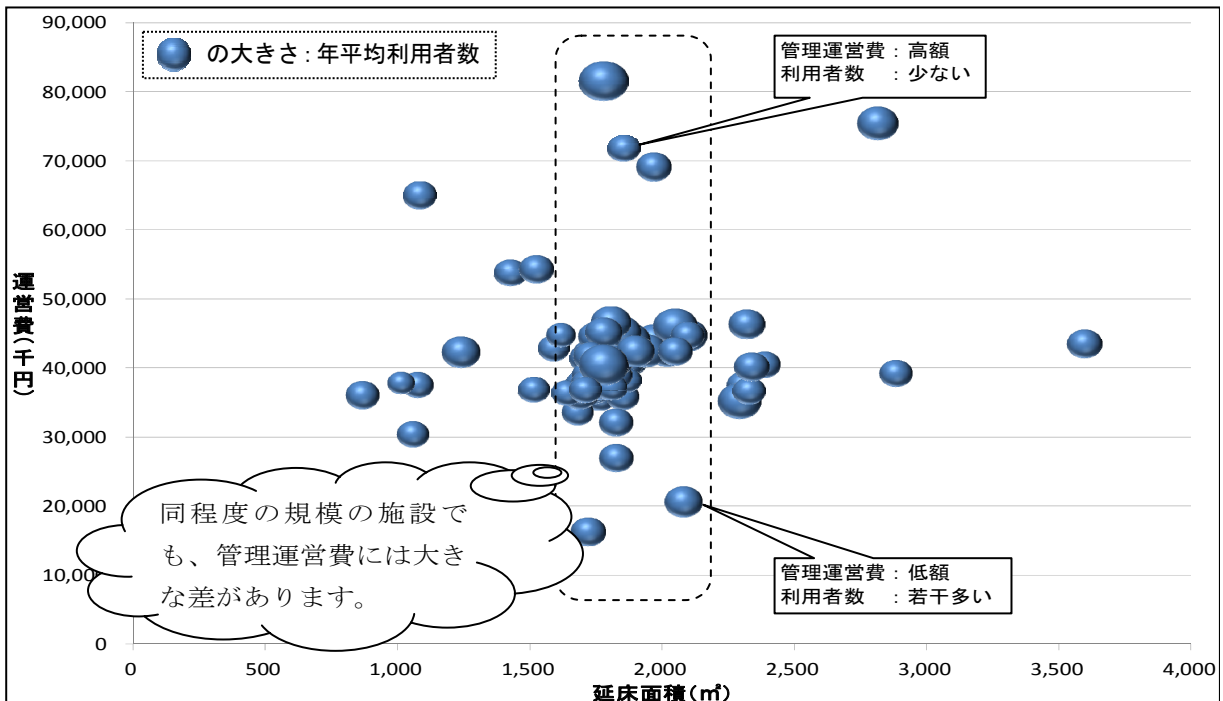
### ア 同種用途の間で大きなばらつきがある利用状況

主な市民利用施設の稼働率は、同一施設群の中でも個々の施設ごとに、大きなばらつきが生じており、市民利用施設は多様なニーズに応える必要性がある一方で、施設の有効利用の観点から、地域ごとの適切なサービス提供量を見極める必要もありそうです。



### イ 同種用途の間で大きなばらつきがある管理運営費

管理運営費は、同一施設群の中でも、管理費に大きなばらつきが生じていることから、運営状況について詳細な検証を実施した上で、その改善が求められます。



※ 複合施設の場合、他の用途を含めた複合施設全体の管理運営を行っている等の理由により、管理運営費が高額な場合があります。

## 5 課題解決に向けた選択肢と市民意見募集結果



### 保全にかかるコストをどの程度とすべきか？

現在、必要最低限の水準で進めている公共建築物の保全ですが、今後、保全にかかるコスト、いわゆる施設修繕や設備更新の頻度、質、投資額は、どの程度が適切なのかを見極める必要があります。

第2章でも述べましたが本来は、推奨された周期で更新・修繕を行い、常に快適なサービスを提供できる時間計画保全が最も理想ですが、現在、本市の公共建築物は、コストを抑制するために状態監視保全による取組を進めています。状態監視保全とは、設備や材料の劣化状態に着目し、早急な対応が必要な部分から更新・修繕を行うことで、耐用限界までできるだけ長く使用しコストの抑制を図るものです。

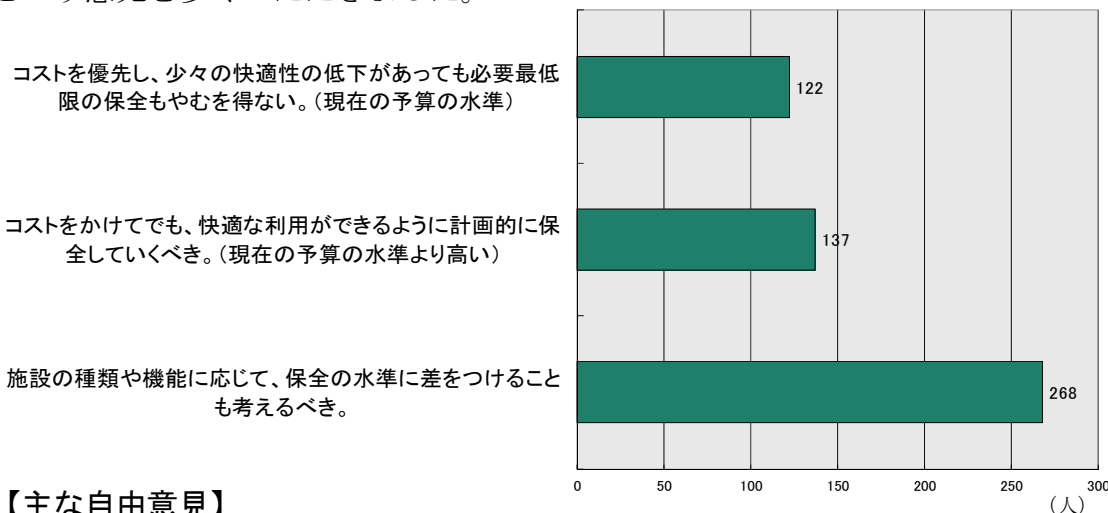
施設修繕や設備更新の頻度、質、投資額といった保全にかかるコストを見極めるにあたっては、市民意見募集結果からみて、一律にコストを切り詰めたり、増額するのではなく、施設の種類や機能に応じてきめ細かく差をつける検討も必要だと考えています。

※参考：施設を利用されている皆様にとっての快適な保全の水準とコストのバランスといった議論は、一般家庭やオフィスビル、商業施設など全ての建築物に関わる問題です。

#### Q：公共建築物の保全にかかるコスト（施設修繕や設備更新の頻度、質、投資額）に関連する考え

##### 【市民意見募集の集計結果】

「施設の種類や機能に応じて、保全の水準に差をつけることも考えるべき」という意見を多くいただきました。



##### 【主な自由意見】

- ・快適性の低下によって利用が減ってしまえばしょうがないので、必要なコストは、かけながらも、バランスを考えたり、コスト削減への努力を進めたりできるとよいと思います。
- ・トンネル事故のようなことはあってはならない。安心して利用・使用できるように予算をつけて下さい。
- ・歴史的に価値のある建造物などは、多少コストが高くても保存すべきと思います。私が横浜に住む理由が、洋館などの建造物が好きだからです。

※この設問に関連すると考えられる自由意見（全115件）のうち主な意見を抜粋しました。



## 保全にかかるコストと施設の数や量とのバランスをどの程度とすべきか？

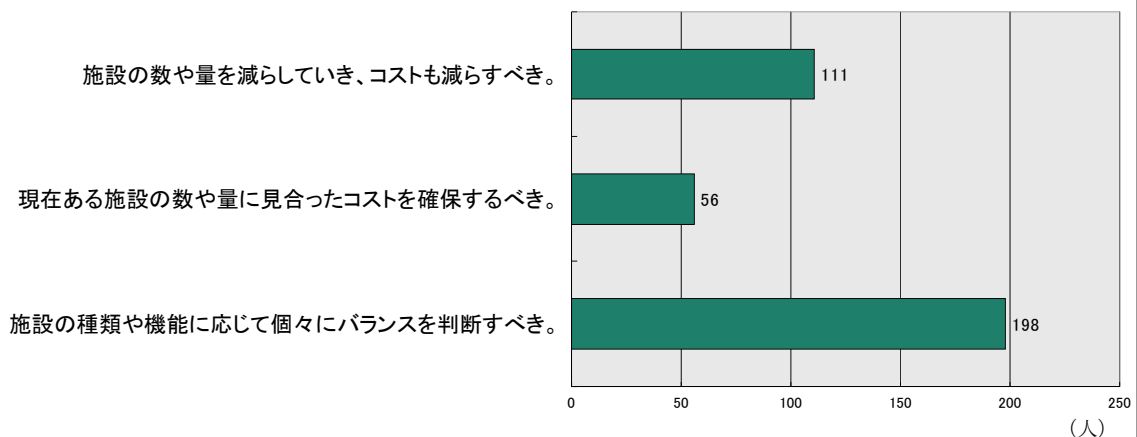
横浜市は、人口が急増した昭和 40～50 年代を中心に、学校施設をはじめ、大量の公共建築物の整備を進めてきました。特に、昭和 40 年度から 25 年間で建築された建築物が約 600 万㎡、全体の約 60%を占めています。

建築物の総量が大きいはほど必要な保全費も大きくなります。保全費の水準を考えていく上では、今後、施設の数や量を減らしていくのか、施設の数や量に見合ったコストを確保できるのか等といった将来を見据えた総合的な議論を今から進めていく必要があります。そうした中、市民意見募集結果からみて、施設の数や量について、一律に増やす、現状維持、減らすだけではなく、施設の種類や機能に応じて、個々の利用状況やサービス提供方法等を踏まえながら、保全にかかるコストとのバランスを検討する必要もあると考えています。

### Q：公共建築物の保全にかかるコストと施設の数や量とのバランスに関連する考え

#### 【市民意見募集の集計結果】

「施設の種類や機能に応じて個々にバランスを判断すべき」という意見を多くいただきました。



#### 【主な自由意見】

- コストをかけてでも継続しなければならない施設(民間ではできない)の見極めが大切
- 新しい施設はもういない。現存する施設をきちんと維持管理してください。お願いします。
- 横浜は市の大きさの割に市民にとって利用できる施設が少ない気がする。選択と集中の観点から、施設の維持・管理だけでなく、増設を含めて検討すべきであるとする。

※この設問に関連すると考えられる自由意見（全 121 件）のうち主な意見を抜粋しました。



## 施設の老朽化にあわせた対応をどうするか？

人口急増期に集中的に整備された公共建築物が一斉に老朽化の時期を迎え、劣化の進行した施設が大幅な増加傾向にあります。

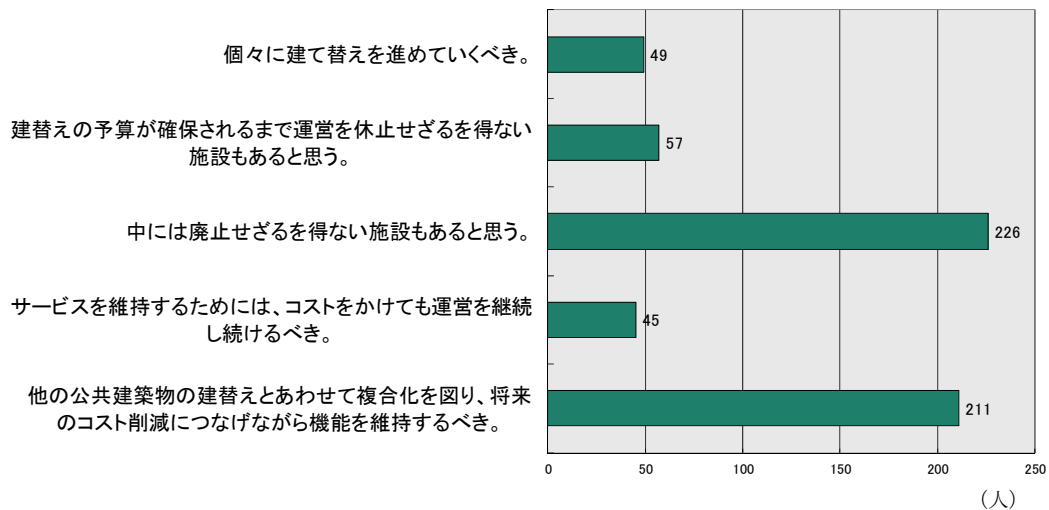
今後、公共建築物の老朽化が進んだ場合の対応として、個々に建替えたり、建替えずに使用を継続したり、若しくは運営を休止する、といった施設単独の選択肢が考えられますが、少し視点を変えれば、例えば、周辺の同様に老朽化した公共建築物との複合化を進め、機能を維持しながら複数の公共建築物の集約化を図っていき、将来の保全費の抑制を目指す、という選択肢も考えられます。

市民意見募集結果から見て、老朽化が進んだ場合の対応として、必要なサービスを適切に供給でき、かつ効率化を図っていくべきといった視点も必要だと考えています。

### Q：個々の施設の老朽化にあわせた公共建築物のあり方に関連する考え

#### 【市民意見募集の集計結果】

「中には廃止せざるを得ない施設もあると思う」と「他の公共建築物の建替えとあわせて複合化を図り、将来のコスト削減につなげながら機能を維持すべき」という意見を多くいただきました。



#### 【主な自由意見】

- 現在の施設総量（数）のままで単に管理・運営コストを削減するという方法では根本的な解決にはなりません。ポイントは1施設1目的という状態を見直し、1施設で多目的に利用できる施設に集約化を図ることです。
- 公共施設の老朽化が全国的に問題になっていますが、行政でなければ提供できないサービスに絞り込んで、重点的に改善・充実を進めていただければと思います。
- 施設更新によって集約化し、収入増につながる施設を併設することを検討すべき。

※この設問に関連すると考えられる自由意見（全28件）のうち主な意見を抜粋しました。



## 運営にあたっての経営努力は十分か？

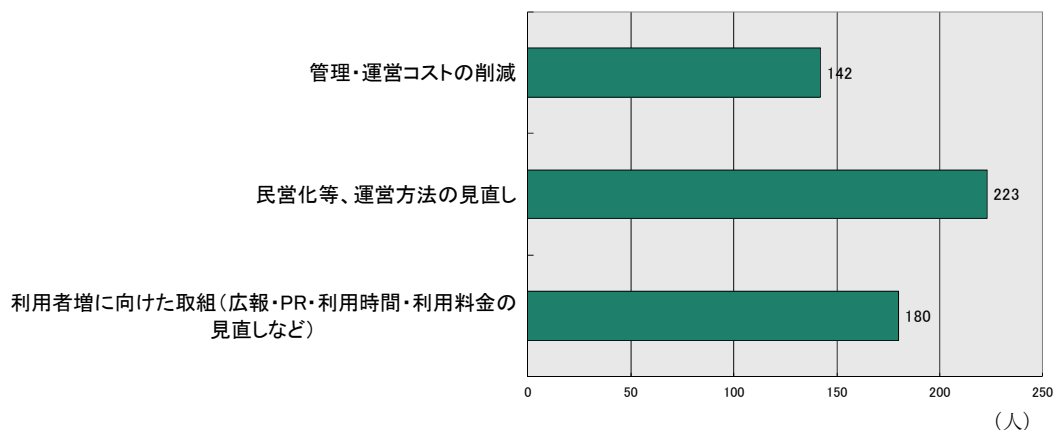
純粹に保全費の抑制といった視点とは別に、その前提として常に必要なものが、経営努力であり、公共建築物の運営には欠かせません。より多くの市民の方々に利用していただき、その機能を如何なく発揮していくことは、公共建築物の存在意義そのものです。

具体的には、利用される方の立場に立った、広報・宣伝の手法や利用時間、利用料金に関する見直し等、利用者を増やすための様々な取組の他、管理・運営コストの削減や運営方法の見直し等、広く可能性を探ることが必要だと考えています。

### Q：公共建築物の運営にあたっての経営努力に関連する考え

#### 【市民意見募集の集計結果】

それぞれ多くの意見をいただきましたが、その中でも「民営化等、運営方法の見直し」という意見が最も多くいただきました。



#### 【主な自由意見】

- ・地域ボランティアを積極的に活用し、利用者自身が自ら地域の施設を管理運営する意識付けをする。運営組織の健全化の為に専任の責任者は配置する。
- ・コストを意識して利用している人はいない。市の施設だから当然タダないし安価が当たり前と考えていたが全員が改めて考え直すべき。
- ・図書館について、市民から増設の要望があるにも関わらず増設できないのであれば、サービスを改善すべき(開館時間の延長など)。本来ならば東京23区のようにきめ細かく図書館を設置すべきだと思います。

※この設問に関連すると考えられる自由意見(全214件)のうち主な意見を抜粋しました。





白書の全文は市役所ホームページ（財政局公共施設・事業調整課）でご覧いただくことができます。

<http://www.city.yokohama.lg.jp/zaisei/org/kokyo/hozenrikatuyo/kenchiku/butsuhakusyo.html>



### ■今後のスケジュール（予定）

平成 25 年度の予定			平成 26 年度の予定	
前半	年内	3 月		
「公共建築物マネジメント白書」に関する出前講座等を行います。	「公共建築物のあり方」の検討状況をお知らせします。	「公共建築物のあり方（素案）」を公表します。	「公共建築物のあり方（素案）」に関する市民意見募集を行います。	「公共建築物のあり方」を公表します。

平成 25 年 3 月発行  
横浜市 財政局公共施設・事業調整課  
〒231-0017 横浜市中区港町 1-1  
TEL : 045-671-2027 FAX : 045-651-7599



行ったことがない  
施設にもぜひ  
足を運んでね♪

