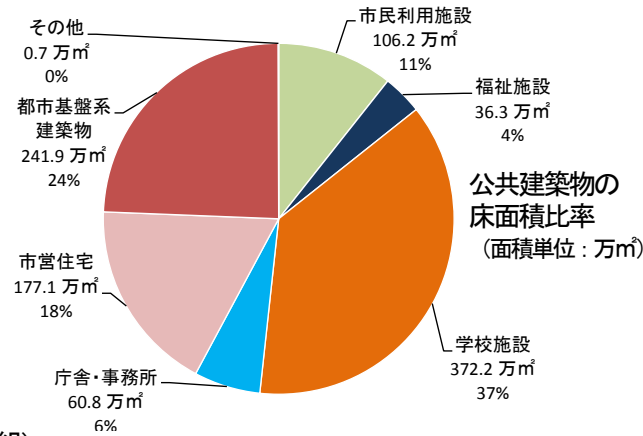


1 はじめに

(1) 膨大な量の公共建築物を保有する横浜市

現在、横浜市が保有する建築物は、約 2,500 にのぼります。昭和 40～50 年代の人口急増期に大量に整備した学校をはじめ、市民利用施設や福祉施設、さらには庁舎・事務所、市営住宅、駅舎や焼却工場等の都市基盤系建築物など、床面積にして約 1,000 万㎡もの公共建築物を保有しており、今後の保全や更新に係る財政負担が課題となっています。



(2) これまでの取組など (主に市民利用施設等に関する取組)

- 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。平成 20 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。

(3) 公共建築物マネジメント白書（仮称）の策定

限られた財源の中で、膨大な量の公共建築物を保全・更新していくためには、市民の皆様と課題を共有し、今後の公共建築物のあり方を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「横浜市公共建築物マネジメント白書（仮称）」を作成することとしました。

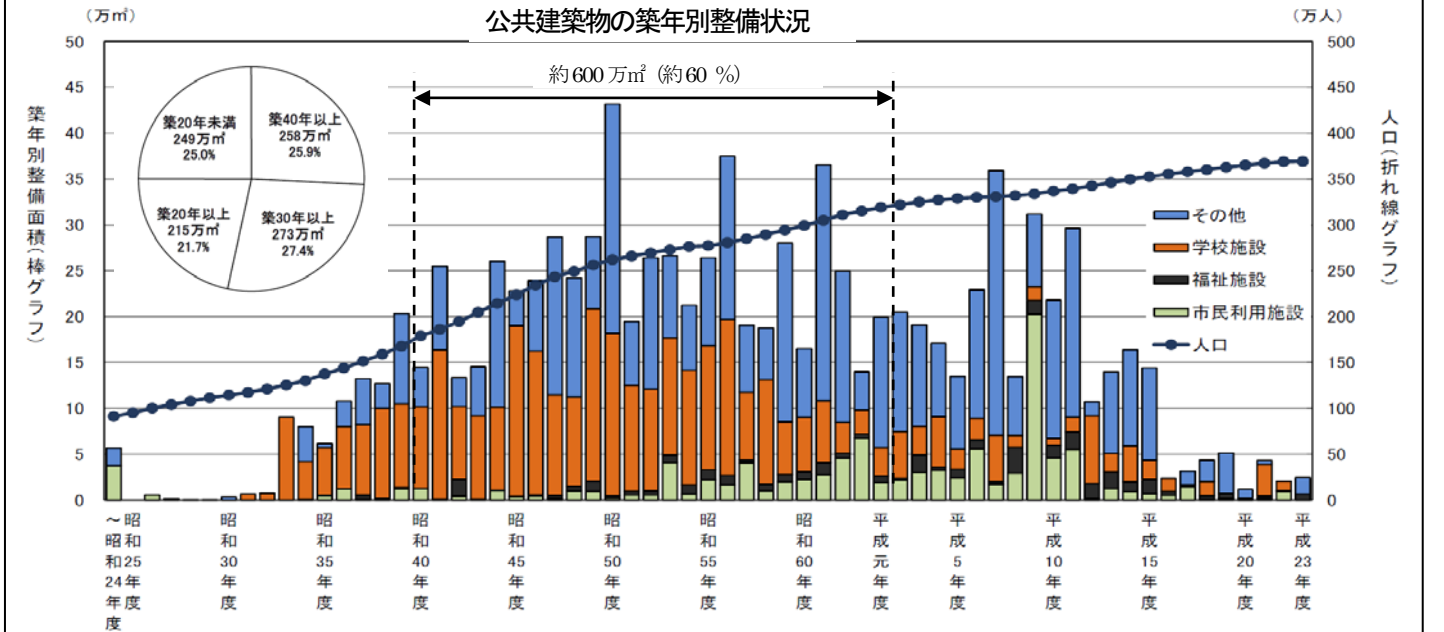
(4) 白書の構成（案）

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| 第 1 章 市勢状況等の把握 (省略) | 第 3 章 用途別実態把握 (3に該当) |
| 1 市の概要 (現況、歴史) | 1 用途別の現況整理 |
| 2 市の人口 (推移、将来推計) | 2 区別の現況整理 |
| 3 市の経済 | 第 4 章 課題と今後の取組 (4に該当) |
| 4 市の財政 | 1 抽出される課題の整理 |
| 第 2 章 保有する公共建築物等の状況 (2に該当) | 2 課題解決に向けた選択肢 |
| 1 公共建築物の現状 (規模、整備状況、保全費将来推計) | 3 市民アンケート |
| 2 公共建築物に関するこれまでの取組 | 資料編 (第 3 章に掲載する施設に関するデータリスト) |

2 『第 2 章 保有する公共建築物等の状況』

(1) 保有する公共建築物の整備状況

●現在、保有する公共建築物を築年別に見ると、人口が急増した昭和 40～50 年代にかけて、大量の整備が進められ、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。

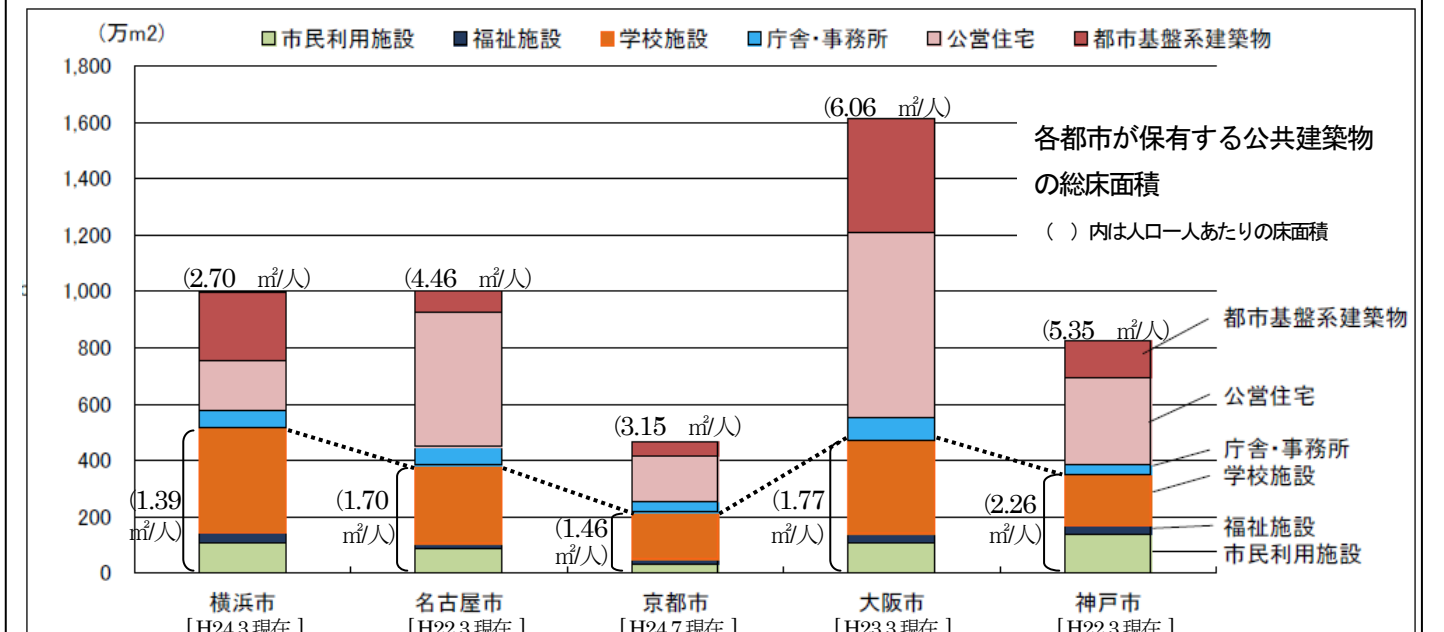


用途	延床面積	構成比	用途	延床面積	構成比
市民利用施設 コミュニティハウス、地区センター等	106万㎡	10.7%	福祉施設 ケアプラザ、老人ホーム等	36万㎡	3.6%
学校施設 小学校、中学校、高等学校等	372万㎡	37.4%	その他 庁舎、市営住宅、都市基盤系建築物等	480万㎡	48.2%

※竣工年度が不明な施設は除外しています。

(2) 他都市との比較

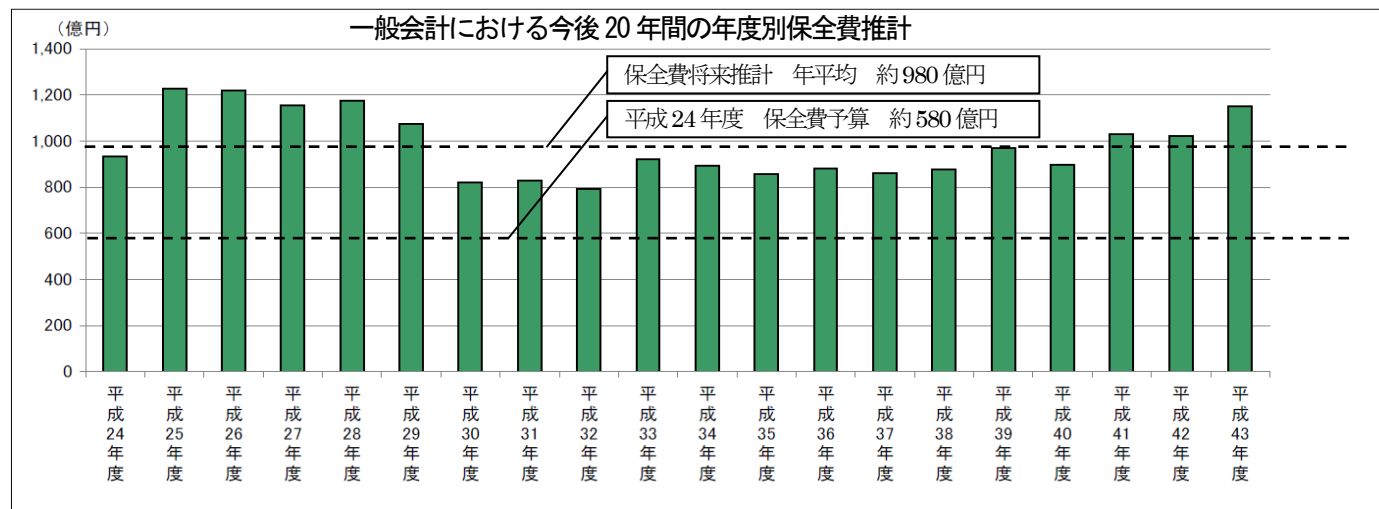
●公共建築物の総床面積を他都市と比較すると、市民生活に身近な市民利用施設、福祉施設、学校施設の合計床面積 (点線より下の部分) は、最大となっています。また、庁舎・事務所、市営住宅、都市基盤系建築物は都市間で大きな差が見られます。



2 『第2章 保有する公共建築物等の状況』（つづき）

(3) 保全費の将来推計

●公共施設（道路等のインフラも含む）全体の企業会計等も含め推計した保全費の合計額は、今後20年間で約3兆4千億円ですが、うち一般会計では約2兆円となります。平成24年度一般会計予算の保全費は約580億円ですが、将来推計の結果では年平均で約980億円が必要になります。



※保全費：公共施設を維持するために必要な点検、修繕、改修、更新などをいいます。推計額は現在、素案公表に向け精査中の値となっています。

(4) 保全の取組

●本市では、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。

保全タイプ	概要
事後保全	不具合が発生してから修繕を行うため、突発的な不具合（故障）リスクが非常に大きく、急に多額の費用が必要なケースや使用を中止せざるを得ないケースが生じるものです。
予防保全	<p>時間計画保全：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、保全費用の平準化につながる一方で、現行予算に比べ多額の費用を要するものです。</p> <p>状態監視保全：時間計画保全よりコスト抑制するため、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。</p>

4 『第4章 課題と今後の取組』

●抽出される課題の整理

将来の保全費の増大

保全費の将来推計額と比較すると、現行予算では対応しきれないことが想定されます。

学校の老朽化

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、保全・更新の問題が顕在化していきます。

総コストに対する負担の割合

一部の施設について、利用者一人1回あたりの利用に要する総コストのうち、利用者が負担している割合が小さな施設もあります。そうした施設は、利用していない多くの市民の皆様の手で維持運営されています。

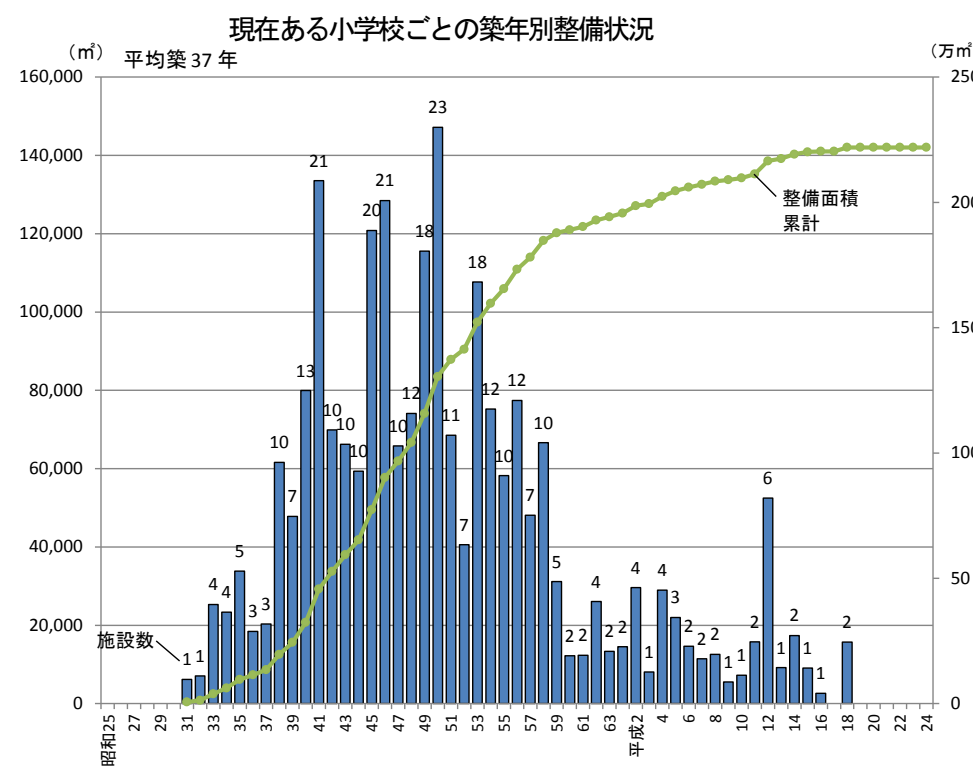
3 『第3章 用途別実態把握』

(1) 用途別実態把握の対象（別添資料「第3章 用途別実態把握 抜粋」参照）

- ①全施設のデータ**：特に市民の皆様身近な施設として、「市民利用施設」「福祉施設」「学校」を取り上げ、利用状況、保全費（3(3)で定義）や管理・運営に関する年間総コストを原則全施設について掲載します。
※年間総コスト：管理運営コストの実績値に、今後20年間で必要と推計した保全費の総額を20年間で割り戻した額を加えたものをいいます。
- ②用途ごとの比較**：さらに、各地区に整備されている「地区センター」や「スポーツセンター」等の市民利用施設については、利用状況や一人あたりに要するコスト等について個々の施設どうしを比較できる構成とします。
- ③区別の立地状況**：また、学校と地域の代表的なコミュニティ施設（地区センター、コミュニティハウス、地域ケアプラザ）の立地状況を区別に整理することで、市民の皆様にとって身近な公共建築物の状況を把握していただきやすい構成も検討しています。

(2) 学校

- 学校は、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。
- 小学校は345校整備されており、合計約222万㎡の床面積があります。平均で築37年となっています。
- 昭和40年度から20年間で整備された小学校は259校にのぼり、全校数の75%を占めています。
- 平成39年度以降、築70年を迎える校舎が続々出てきます。ピークとなる平成58年度は23校の小学校の校舎が一斉に築70年を迎えます。



5 今後のスケジュール（案）

- 9月：常任委員会（素案骨子説明）
- 11月：常任委員への素案事前説明
素案公表
- 12月：市民意見募集
常任委員会（中間報告）
- 3月：常任委員会（最終案説明）
白書公表

●課題解決に向けた選択肢

保全する施設の量的水準をどの程度とすべきか？

予防保全の質的水準をどの程度とすべきか？

利用者（収入）増に向けた施設管理者の経営努力は十分か？

施設の更新にあわせた複合化をどうとらえるか？

……等

横浜市公共建築物マネジメント白書（仮称）素案

第3章 用途別実態把握 （抜粋）

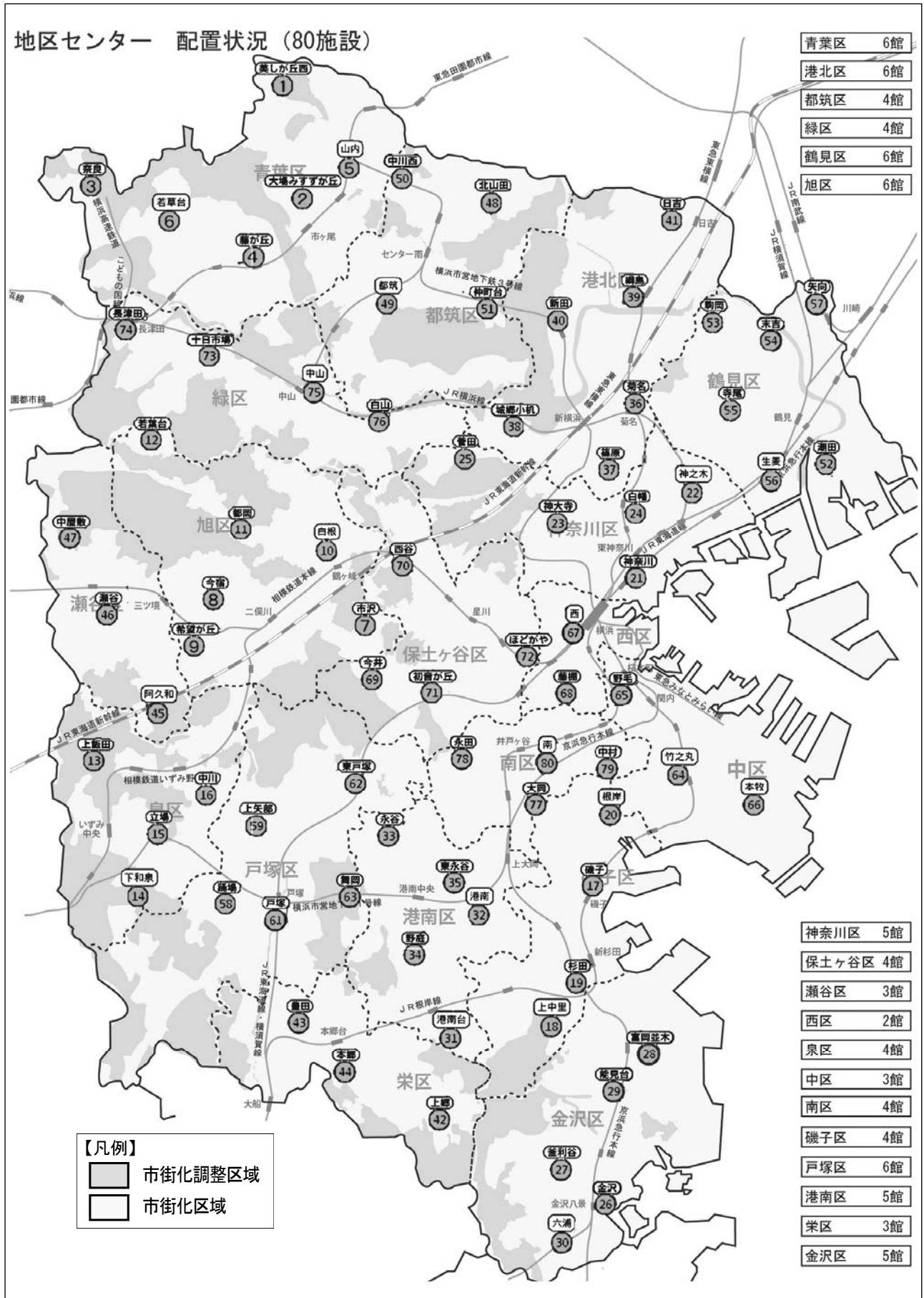
※資料中の数値は、現在、素案公表に向けて精査中のものです。

■地区センター

1) 概要

<p>地区センターは、地域の住民が自主的に活動し、スポーツ、レクリエーション、講演会、研修、サークル活動などを通じて相互交流を深めることを目的に、市内に80施設整備されています。地域住民の自主的な活動をきっかけに、地域コミュニティの醸成、地域連帯意識の形成を図るため、幼児から高齢者までの幅広い市民が、誰でも気軽に利用できるように運営しています。</p>								
基本情報	施設数	80 施設	設置基準	日常利用圏				
	平均規模	1,825 m ²	平均築年数	22 年				
	施設利用料 (有料・無料)	有 料	管理形態	指定管理者				
	主な諸室	会議室、和室、図書コーナー、 体育室、料理室、音楽室、 プレイルーム、等	設置根拠	横浜市地区センター条例				
運営状況		合 計	1施設当たり平均					
	年間総コスト	48億7,372 万円	6,092 万円/施設					
	年間利用者数	836万4,447 人	10万4,556 人 /施設					
	年間稼働率	—	50.7 % /施設					
	利用者1人 当たりコスト	583 円/人・回						
	<table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td rowspan="2" style="background-color: #cccccc;">使用料等 56円</td> <td colspan="2" style="background-color: #cccccc;">税負担額</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">指定管理料等 343円</td> <td style="background-color: #cccccc;">年間の保全費等 184円</td> </tr> </table>	使用料等 56円	税負担額		指定管理料等 343円	年間の保全費等 184円		
使用料等 56円	税負担額							
	指定管理料等 343円	年間の保全費等 184円						
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・年間利用者数：H21～H23年度における入館者数の3か年平均 ・年間稼働率：H21～H23年度における年間利用総時間÷年間利用可能総時間の3か年平均 ・西谷地区センターはH23年度休止中のため、コストはH22年度の数値を採用、年間利用者数・年間稼働率はH21・H22年度の2か年平均を採用 ・南地区センターは老人福祉センター南寿荘との複合施設で、2施設合わせた指定管理契約のため、「指定管理料等」、「使用料等」は面積按分による 							

2) 配置状況



3) 実態把握

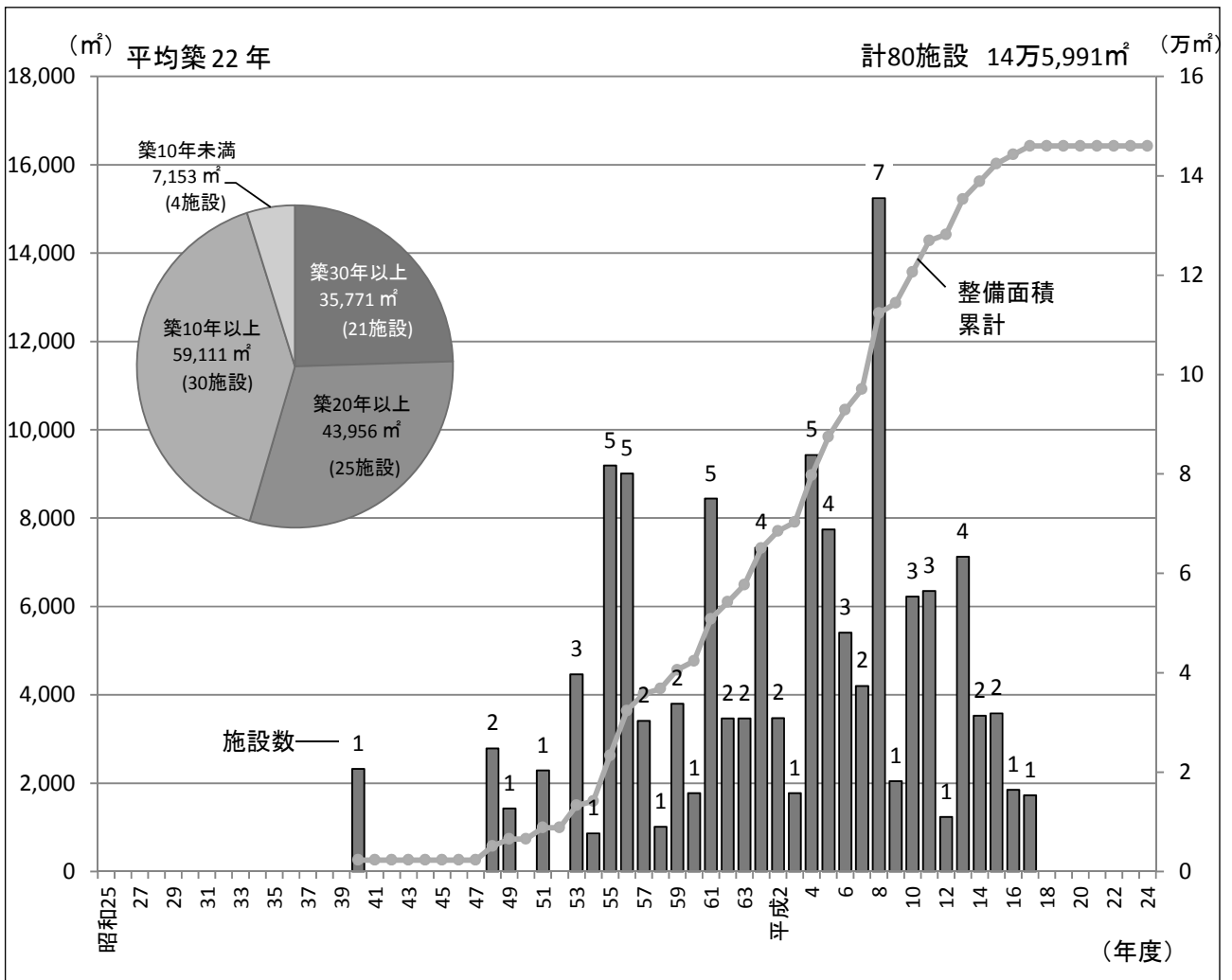
① 築年別整備状況 (平均 築 22 年)

地区センターは、市全体で 80 施設・14 万 5,991 m²整備されています。特に、昭和53年から平成17年にかけては継続的に整備が行われてきました。

施設全体の平均築年数は、22 年です。

築 30 年以上経過した施設は、21 施設 3 万 5,771 m² (約 25%) あります。

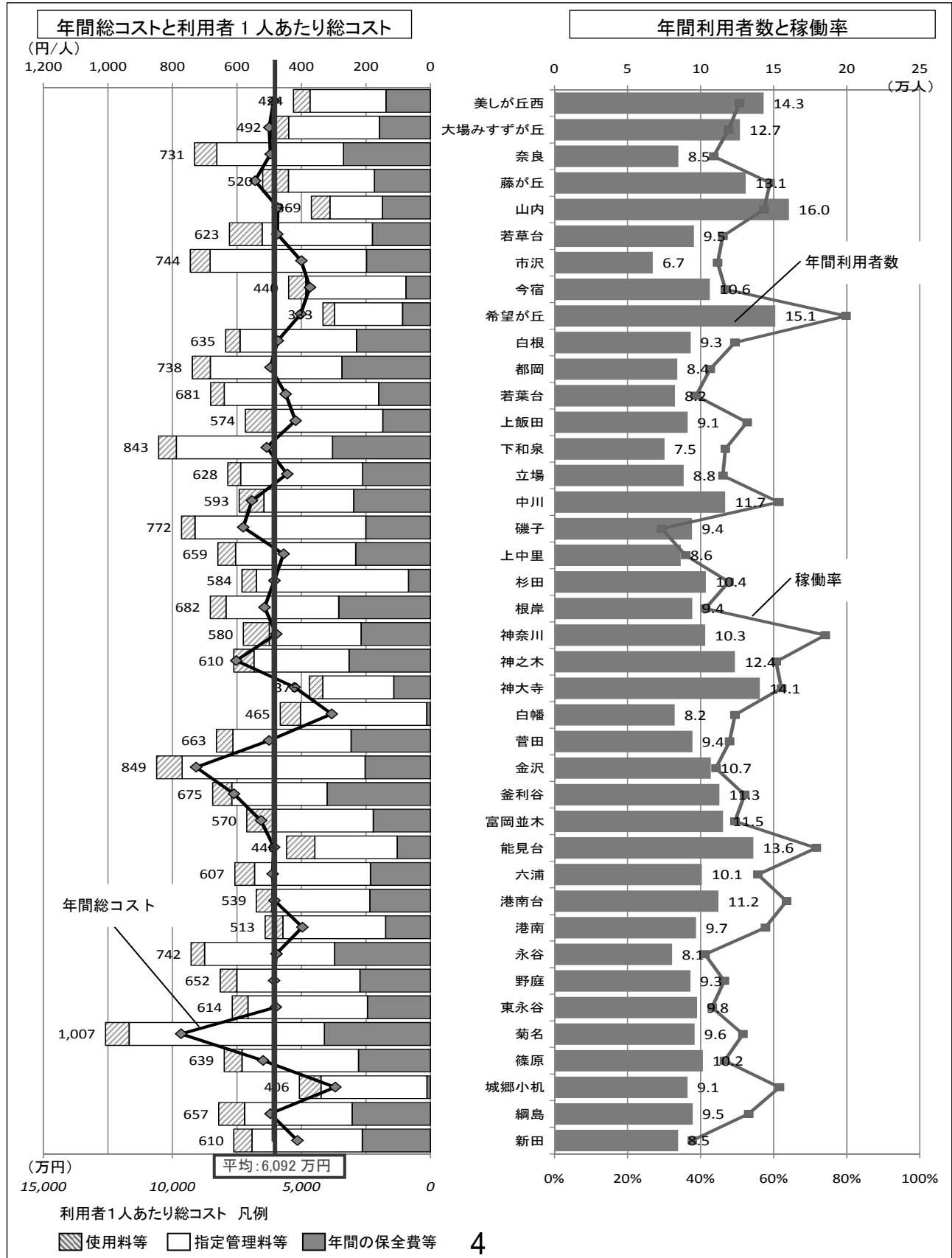
なお最も古い施設は、築 47 年を経過している中村地区センターですが、この施設は元々、「愛児センター」として整備された建物を転用して活用しているものです。



② 利用状況とコスト状況

年間利用者数としては、20万人を超えている施設がある一方で、7万人を下回っている施設も数か所見られ、平均では年間約10万人の利用があります。稼働率についても、約30～80%の間で施設によるばらつきが見られ、平均では約50%の稼働状況です。

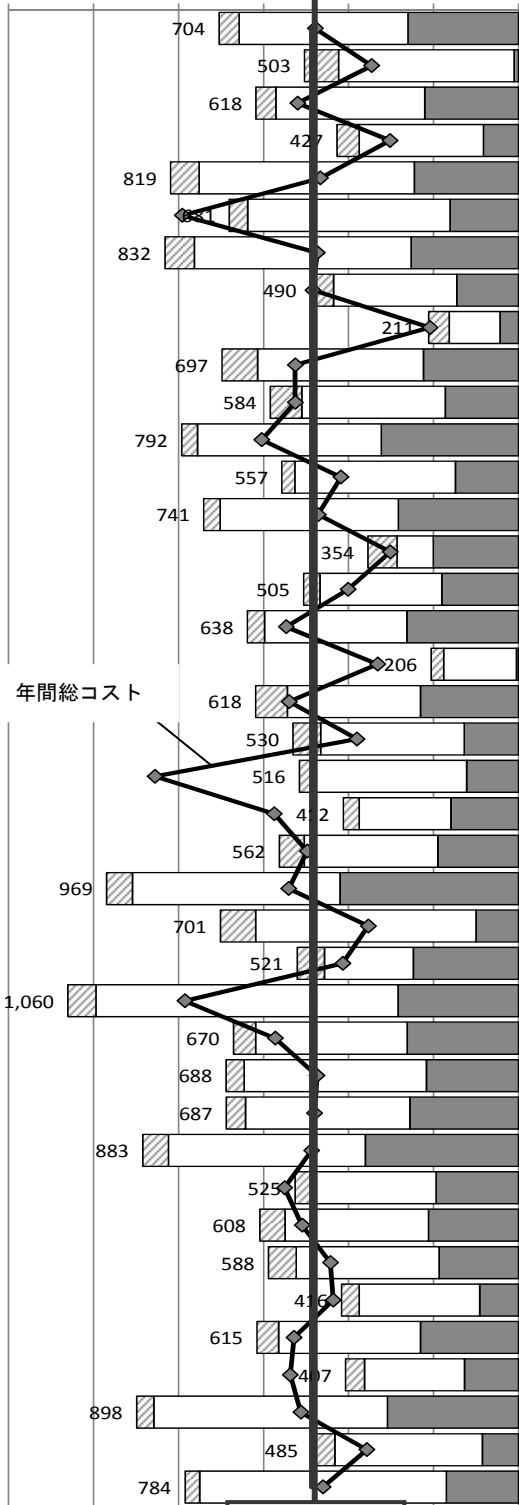
また、利用者1人あたりの総コストは、約200～1000円/人となっており、施設によって約5倍の差が生じています。



年間総コストと利用者1人あたり総コスト

(円/人)

1,200 1,000 800 600 400 200 0



年間総コスト

(万円)

15,000 10,000 5,000 0

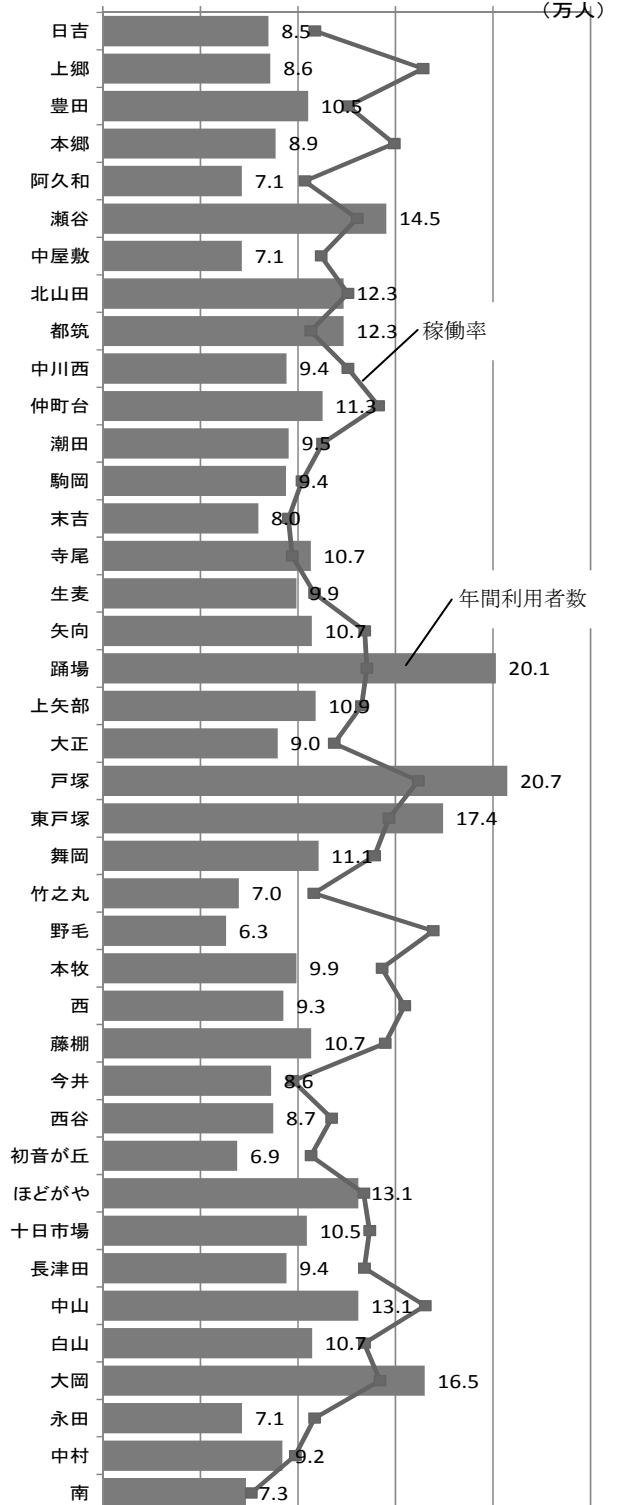
利用者1人あたり総コスト 凡例

■ 使用料等 □ 指定管理料等 ■ 年間の保金費等

平均:6,092万円

年間利用者数と稼働率

0 5 10 15 20 25 (万人)



稼働率

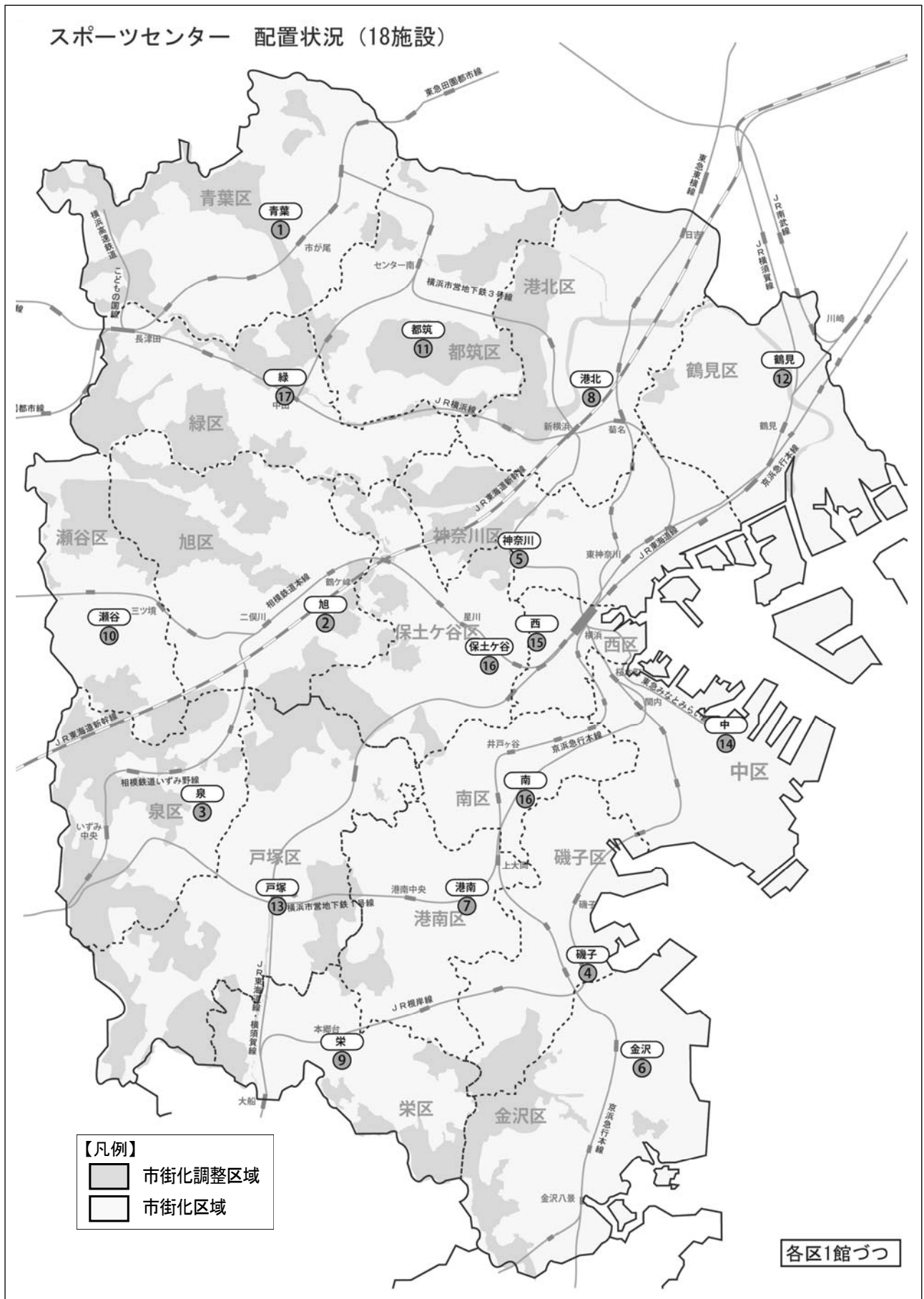
年間利用者数

■スポーツセンター

1) 概要

<p>スポーツセンターは、スポーツ、レクリエーション等の振興を図り、市民の心身の健全な発達に寄与することを目的として、市内に 18 施設整備されています。</p>								
基本情報	施設数	18 施設	設置基準	1 区に 1 施設				
	平均規模	3,934 m ²	平均築年数	23 年				
	施設利用料 (有料・無料)	有料	管理形態	指定管理者				
	主な諸室	第一体育室、第二体育室、 第三体育室、研修室、 トレーニングルーム等 (西スポーツセンターのみ 屋内プールあり)	設置根拠	横浜市スポーツ施設条例				
運営状況		合計		1 施設当たり平均				
	年間総コスト	27億5,333 万円		1億5,296 万円/施設				
	年間利用者数	480万8,492 人		26万7,138 人 /施設				
	年間稼働率	—		87.7 % /施設				
	利用者 1 人 当たりコスト	573 円/人・回						
	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td rowspan="2" style="width: 50%; vertical-align: middle;">使用料等 270円</td> <td colspan="2" style="background-color: #cccccc;">税負担額</td> </tr> <tr> <td style="width: 25%;">指定管理料等 162円</td> <td style="width: 25%;">年間の保全費等 140円</td> </tr> </table>		使用料等 270円	税負担額		指定管理料等 162円	年間の保全費等 140円	
使用料等 270円	税負担額							
	指定管理料等 162円	年間の保全費等 140円						
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・年間利用者数：H21～H23 年度における利用者数の 3 か年平均 ・年間稼働率：H21～H23 年度における利用コマ数÷供給可能総コマ数の 3 か年平均 ・栄スポーツセンターは公会堂との複合施設で、2 施設合わせた指定管理契約のため、「指定管理料等」、「使用料等」は面積按分による 							

2) 配置状況



3) 実態把握

① 築年別整備状況（平均 築 23 年）

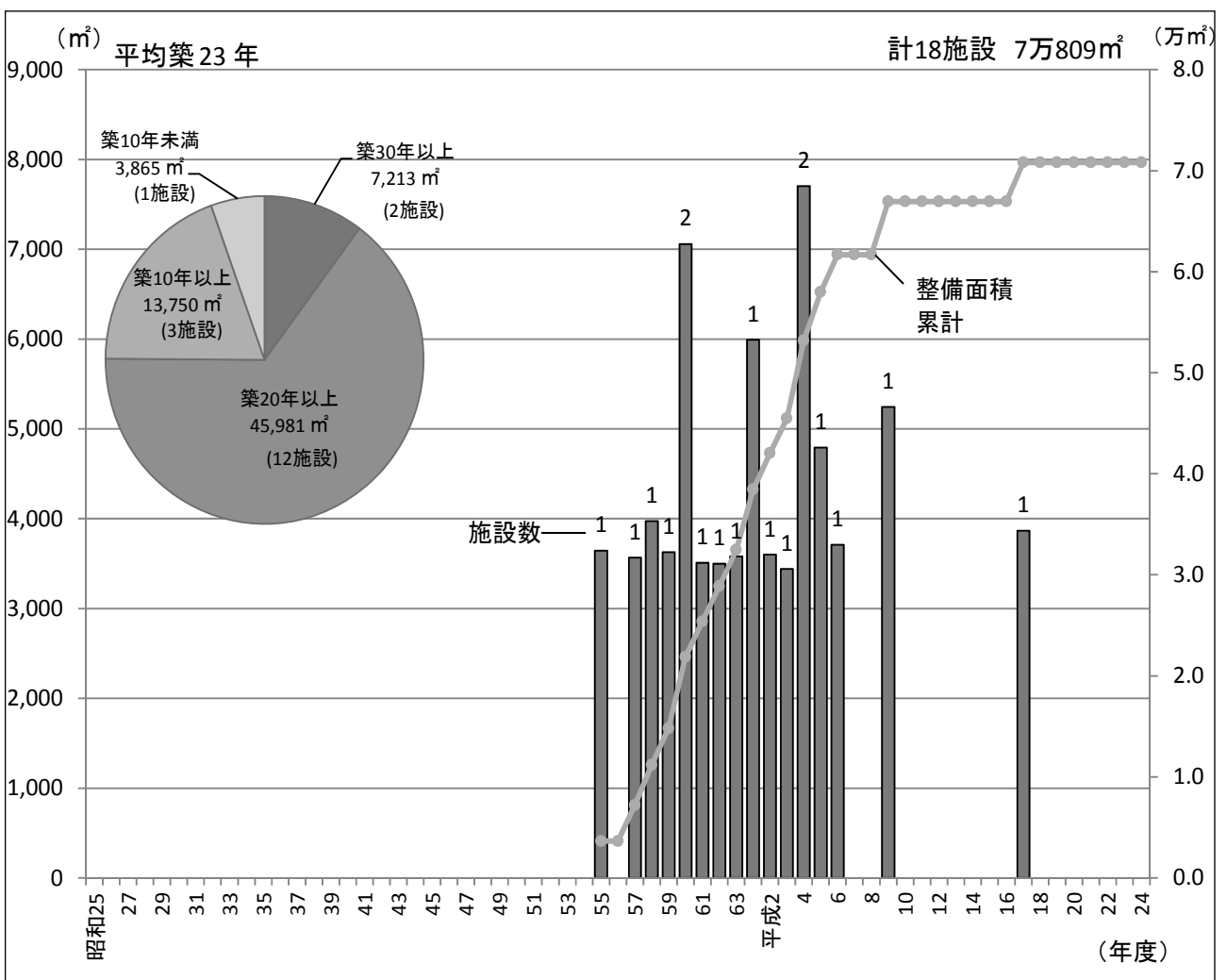
スポーツセンターは、市全体で 18 施設・7 万 809 ㎡整備されており、整備計画に沿った整備は完了しています。

特に、昭和 57 年から平成 6 年にかけては継続的に整備が行われてきました。

施設全体の平均築年数は、23 年です。

築 30 年以上経過した施設は、2 施設 7,213 ㎡（約 10%）あります。

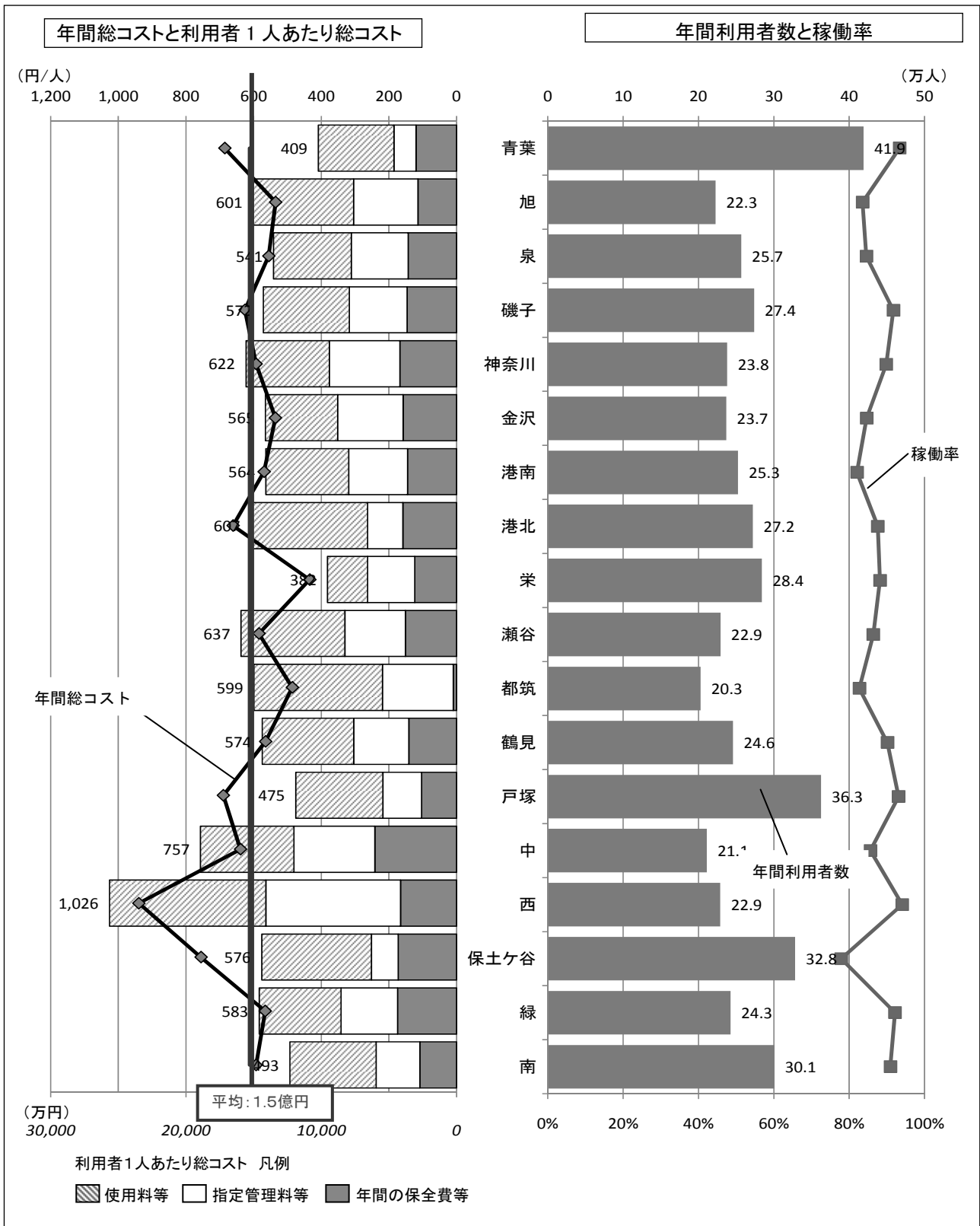
なお最も古い施設は、港南スポーツセンターで築 32 年を経過しています。



② 利用状況とコスト状況

年間利用者数としては、約20万人から40万人を超えている施設もあり、平均としては約27万人の利用があります。稼働率についても、ほとんどの施設が80%を超えており、中には90%を超えている施設も見られ、非常に高い稼働状況であることがわかります。

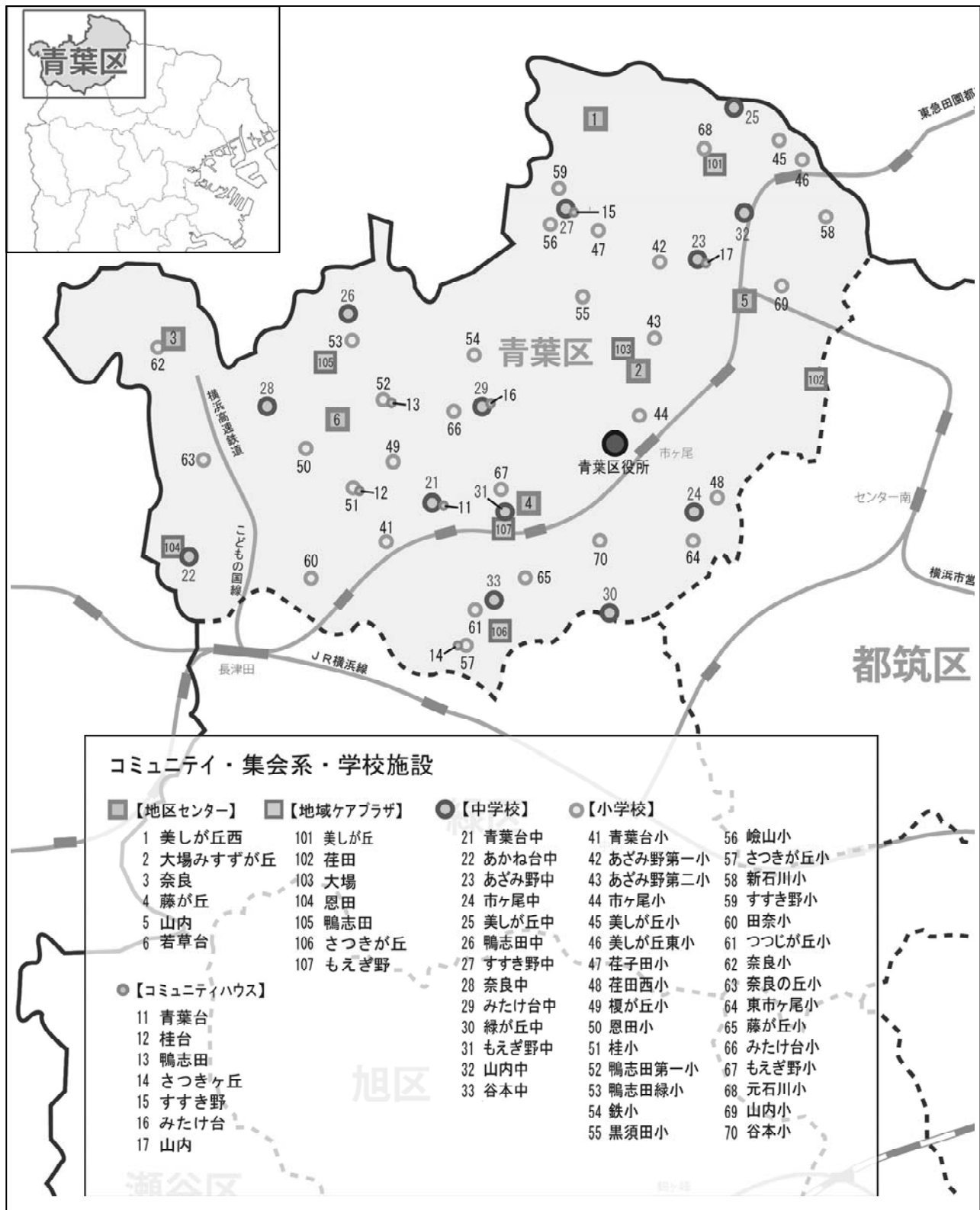
また、利用者1人あたりの総コストは、約400～1000円/人となっており、施設によって約2.5倍の差があります。



■主なコミュニティ施設等の現況整理（区別）

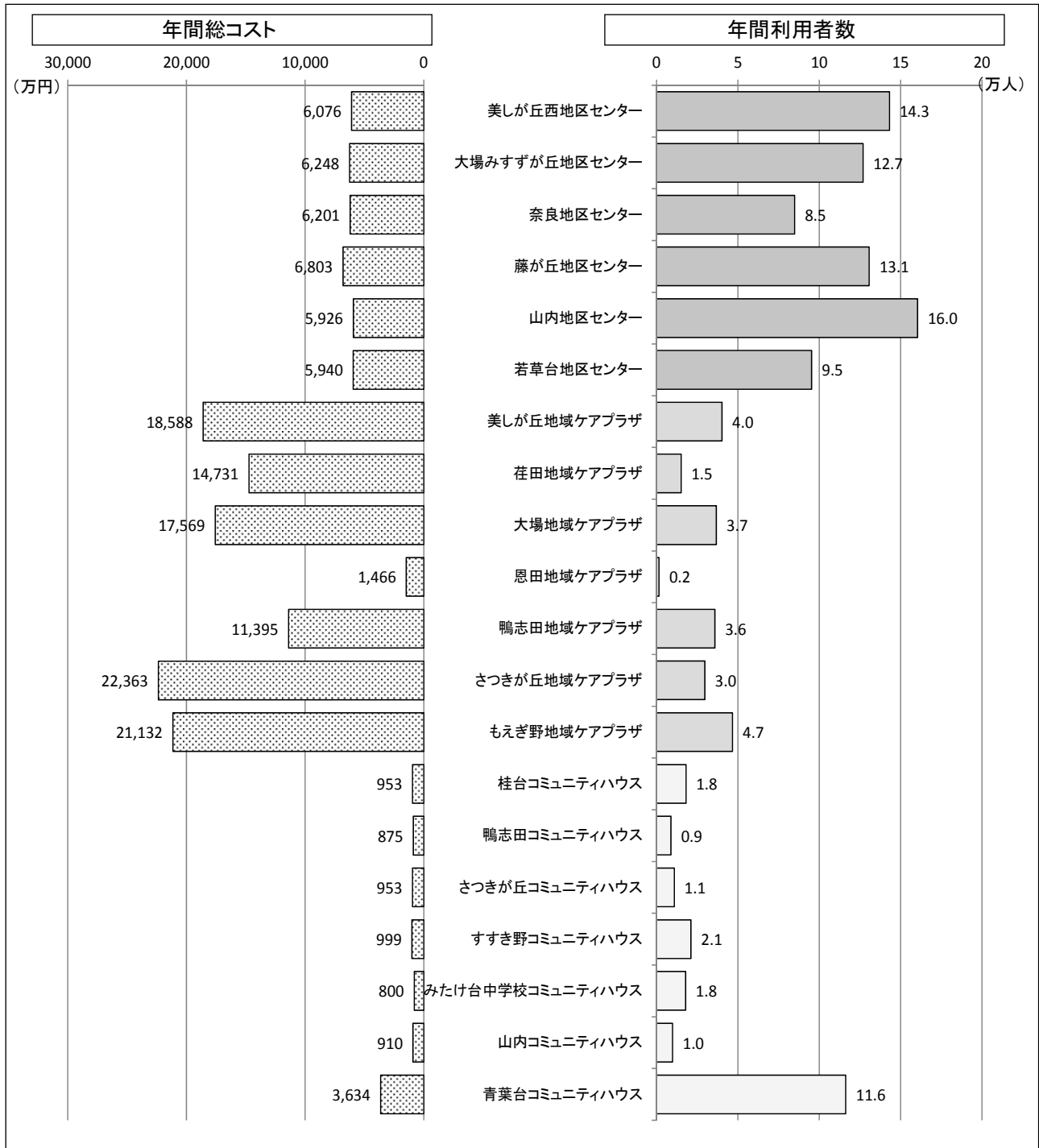
（１）青葉区

青葉区には、主なコミュニティ施設として、地区センターが 6 施設、地域ケアプラザが 7 施設、コミュニティハウスが 7 施設あります。その他、小学校が 30 校、中学校が 13 校整備されています。



※番号は任意です。

年間利用者数、年間総コストとも、用途ごとの特徴が表れています。なお、青葉台コミュニティハウスは元々、青少年図書館として整備された建物を転用し活用されているため、他のコミュニティハウスより施設規模が大きく、また多くの蔵書を誇っている施設です。



※恩田地域ケアプラザは、平成 24 年 1 月開所のため、それ以降のデータを掲載。