

横浜市公共建築物マネジメントの考え方  
(素案)

平成 26 年 4 月  
横浜市

# 目 次

はじめに 「公共建築物マネジメントの考え方」とは.....	1
第1章 公共建築物の現状と課題.....	2
1 公共建築物を取り巻く状況.....	2
(1) 人口の推移・推計.....	2
(2) 市の財政状況.....	2
(3) 整備状況と保全費・建替費の将来推計.....	3
(4) 代表的な施設の利用状況.....	4
(5) 保全・運営にかかるコスト.....	4
2 公共建築物の抱える課題とマネジメントの必要性.....	5
第2章 公共建築物マネジメントの基本的考え方.....	6
1 公共建築物マネジメントの基本的考え方.....	6
2 公共建築物マネジメント3原則.....	7
第3章 今後の取組の方向性.....	8
取組の方向性① 効率的かつ効果的に保全する.....	9
(1) 状態監視保全により保全を実施する.....	9
(2) 部材の性格や施設の種類等を考慮して保全を実施する.....	10
取組の方向性② 効率的かつ適切に施設を運営する.....	11
(1) 運営状況を的確に把握し運営改善につなげる.....	11
(2) 利用者負担の適正化を図る.....	11
(3) 新たな運営手法を検討する.....	12
取組の方向性③ 必要なサービスを効率的な量で提供する.....	13
(1) 必要な機能の充足を基本として施設を再編する.....	13
(2) 学校施設の動きなど適切なタイミングを捉えて再編整備を進める.....	14
取組の方向性④ 資産活用や公民連携により新たな財源を創出する.....	15
(1) 未利用の土地・建物の貸付・売却等を進める.....	15
(2) 余剰空間の有効活用として貸付・売却等を進める.....	15
(3) 民間の資金や知恵、ノウハウの活用を進める.....	16
おわりに 公共建築物マネジメントの推進に向けて.....	17
資 料.....	18
1 「横浜市公共建築物マネジメント白書（素案）」の市民意見募集結果.....	19
2 「横浜市公共建築物マネジメント白書」に関する出張説明会.....	26

## はじめに 「公共建築物マネジメントの考え方」とは

本市では、高度経済成長の人口急増期に集中して都市整備を進めてきたため、大量の公共建築物の老朽化が一斉に進み、今後の保全や建替にかかる財政負担が課題となってきました。今後、必要なサービスを持続的に提供していくためには、これまで以上に総合的な公共建築物のマネジメントを進めていくことが必要であり、全庁的に意識を共有し、取組を進めることが重要となっています。

また、公共建築物は市民の皆様との生活と密接な関係にあることから、市民の皆様との情報共有を進めるとともに、具体的取組を進めるにあたっては、機会を捉えて意見交換等を行うことも重要になります。

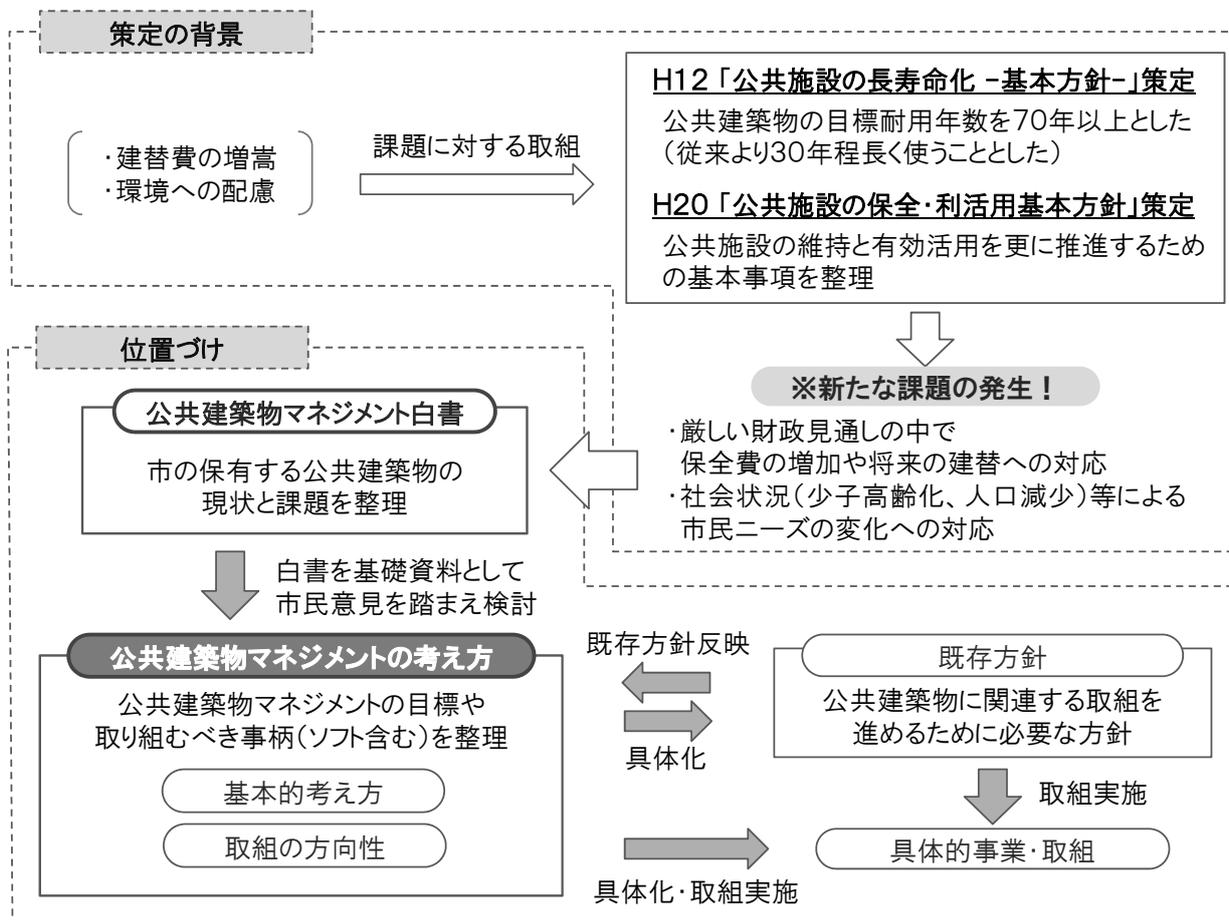
そこで、「公共建築物マネジメントの考え方」（以下、本冊子）は、

- ① 公共建築物に関する今後の取組の全体像を整理する
- ② 庁内全体の行動方針として活用し、取組を推進する
- ③ 市民の皆様にも取組の全体像を理解していただく

ことを目的に作成をしました。

本市では、公共建築物の適切な保全や管理、効率的な運営等を推進するために、これまでも様々な取組を進めてきています。本冊子では、取組の全体像を整理する必要性を踏まえ、既に方針を策定している取組も含めて、今後取り組むべき事柄を整理しています。

### ◆ 「公共建築物マネジメントの考え方」の位置付け

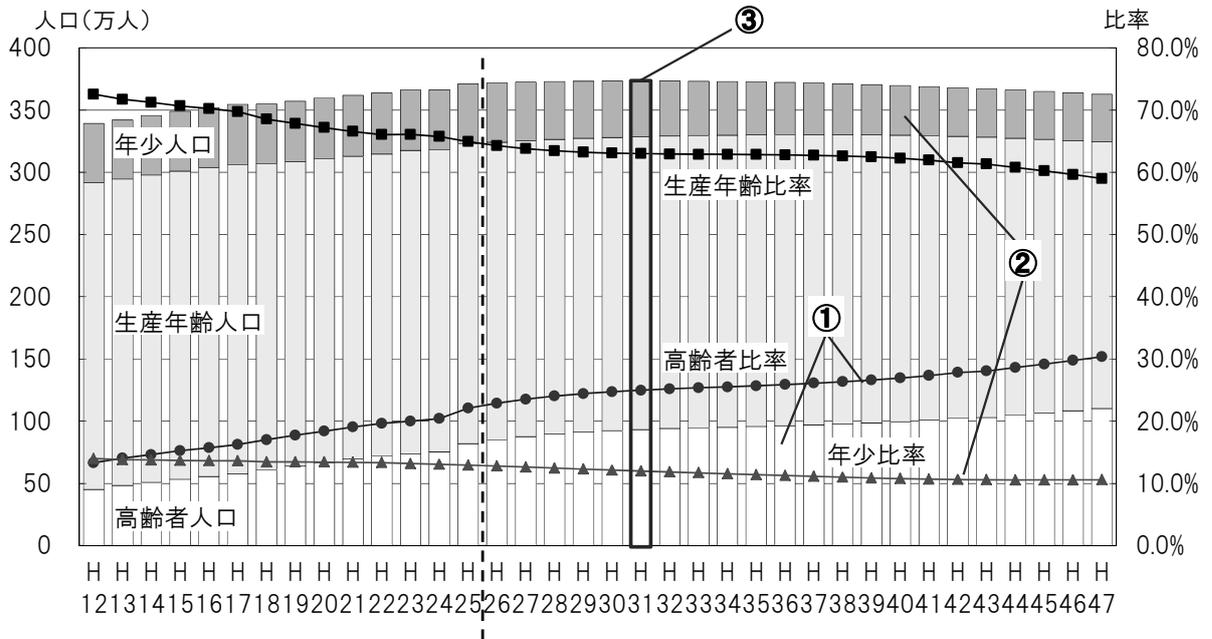


# 第1章 公共建築物の現状と課題

本章では、「公共建築物マネジメント白書」（平成25年3月策定）で整理した資料を基に、公共建築物マネジメントを考える上での基礎情報と今後の課題について整理します。

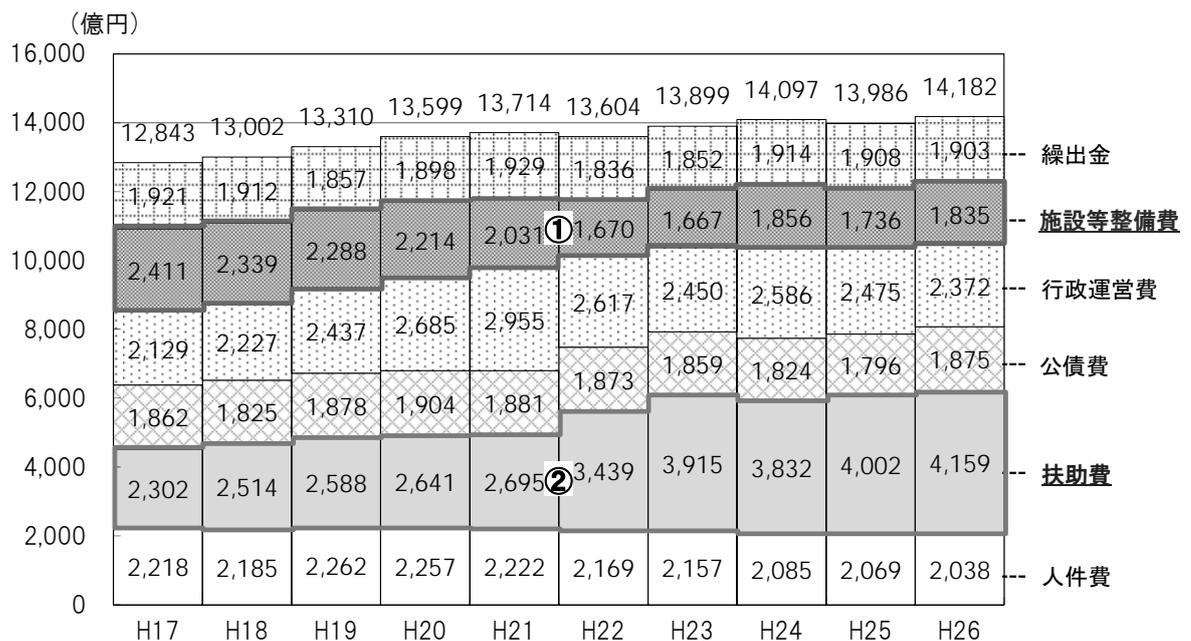
## 1 公共建築物を取り巻く状況

(1) 人口の推移・推計 【図：横浜市「H24 将来人口推計」より作成】



- 要点**
- ① 高齢者人口・比率の増加(平成47年までに約1.3倍に増加、約3割を占める)
  - ② 年少人口・比率の減少(平成47年までに約20%減少)
  - ③ 人口は平成31年をピークに減少

(2) 市の財政状況（一般会計歳出の内訳と推移） 【図：横浜市 財政局財政課】



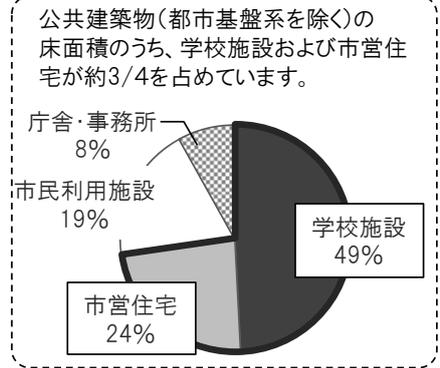
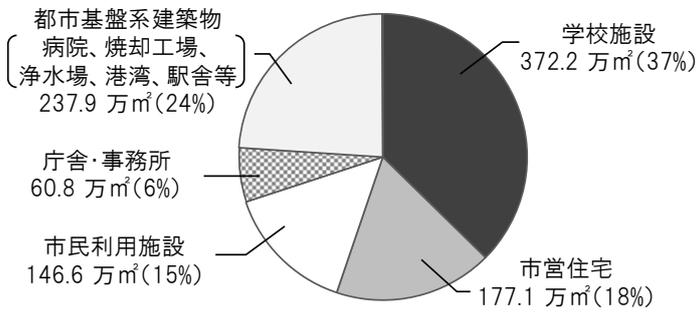
- 要点**
- ① 施設等整備費は減少傾向(10年前から約24%減少)
  - ② 扶助費※は増加傾向(10年前から約1.8倍に増加)

※扶助費とは、児童手当や保育所の運営、医療費の援助などの費用を指します

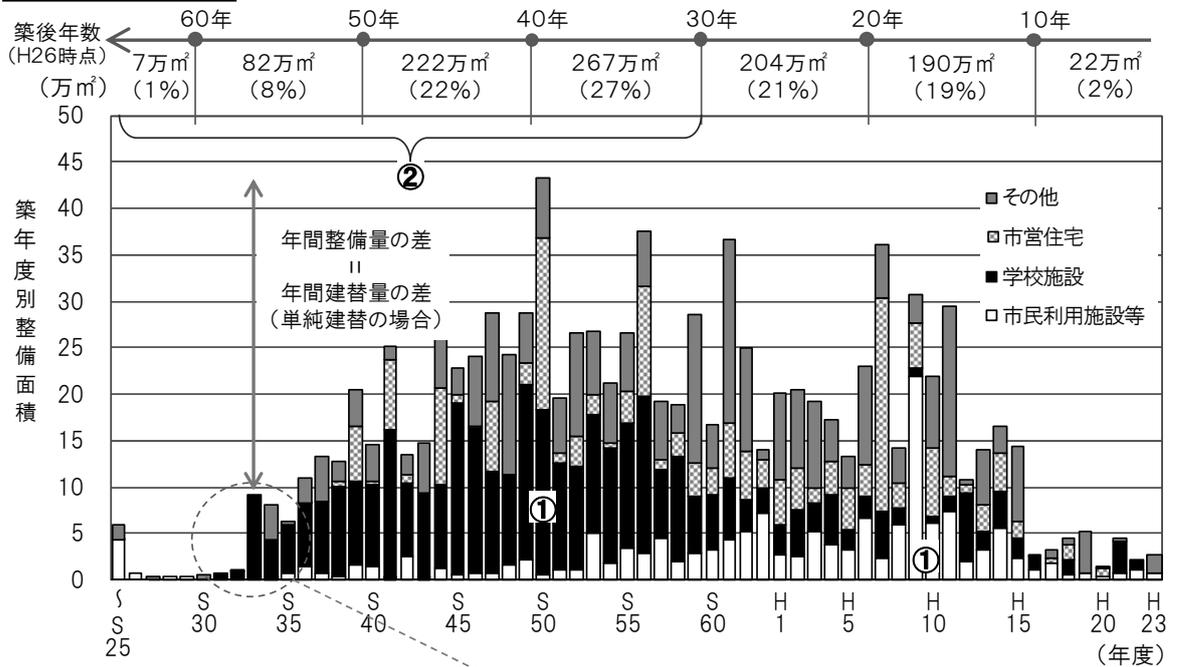
(3) 整備状況と保全費・建替費の将来推計 【図：「横浜市公共建築物マネジメント白書」より作成】

各施設の床面積比率

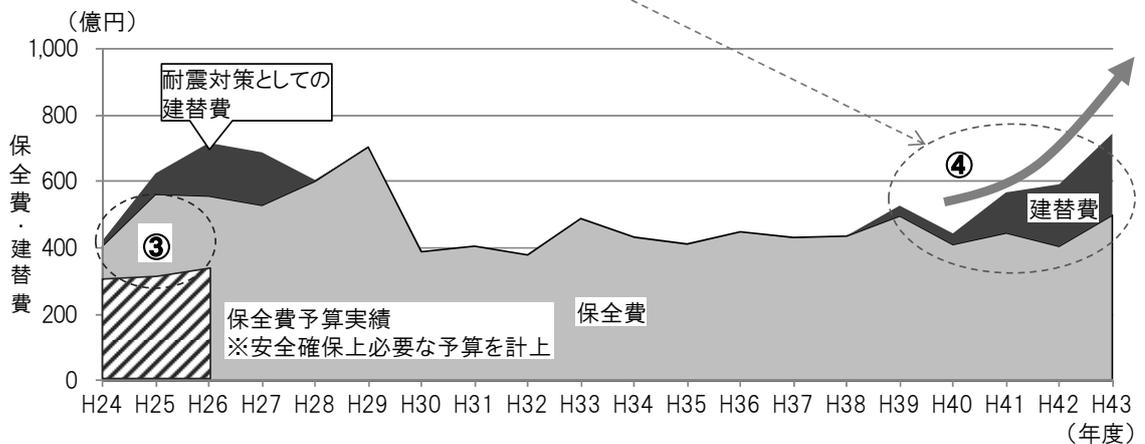
■床面積の合計 995.3万㎡(H24.3現在)



築年度別整備面積



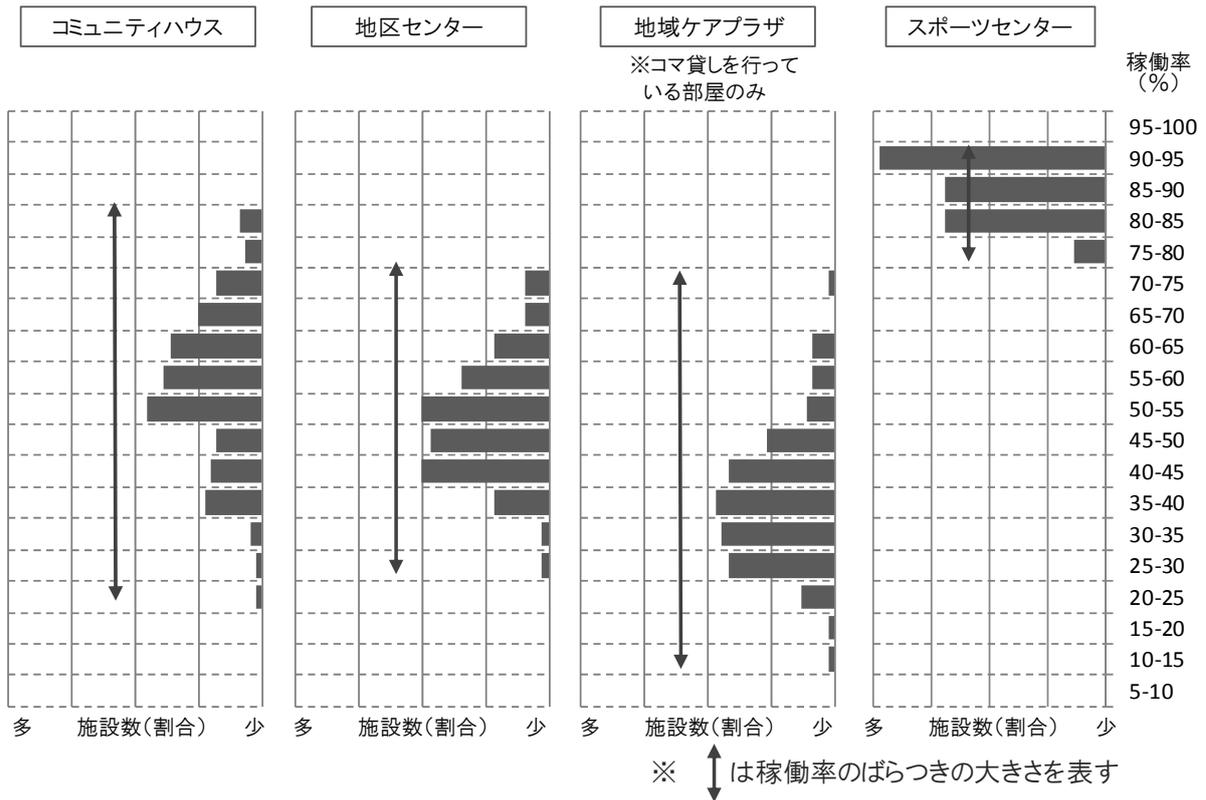
保全費と建替費の将来推計 (推奨された周期で修繕を実施した場合)



要点

- ① 学校施設は人口急増期に建築したものが多く、市民利用施設は比較的新しい
- ② 築30年以上の公共建築物は約58%を占める
- ③ 点検に基づき使用を継続した部材は、後々に保全工事の実施が必要
- ④ 築70年で単純に建替える場合、十数年後から建替が始まり、一時期に集中して大量の建替をする必要が生じる

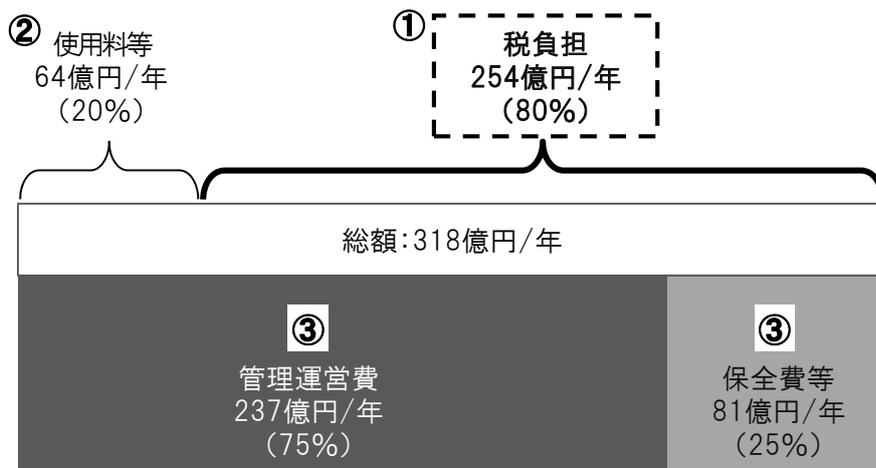
(4) 代表的な施設の利用状況 【図：「横浜市公共建築物マネジメント白書」より作成】



**要点** 同じ種類の施設であっても、個々の施設ごとに稼働率に大きなばらつきがある

(5) 保全・運営にかかるコスト（市民利用施設の場合）

【図：「横浜市公共建築物マネジメント白書」より作成】



**要点**

- ① 保全・運営にかかるコストの約80%は、利用の有無に関わらず、市民全体で負担
- ② 利用者が負担する使用料で賄われているのは約20%
- ③ 保全費に比べ管理運営費が大きな割合を占める

## 2 公共建築物の抱える課題とマネジメントの必要性

「1 公共建築物を取り巻く状況」を踏まえると、公共建築物の抱える課題は大きく2つに整理することができます。

### 課題1 厳しい財政見通し

- ・ 扶助費は増加傾向、施設等整備費は減少傾向で推移してきています
- ・ 施設の老朽化により、必要となる保全費は増加していくことが予想されます
- ・ 将来必要となる建替に備えることが必要です

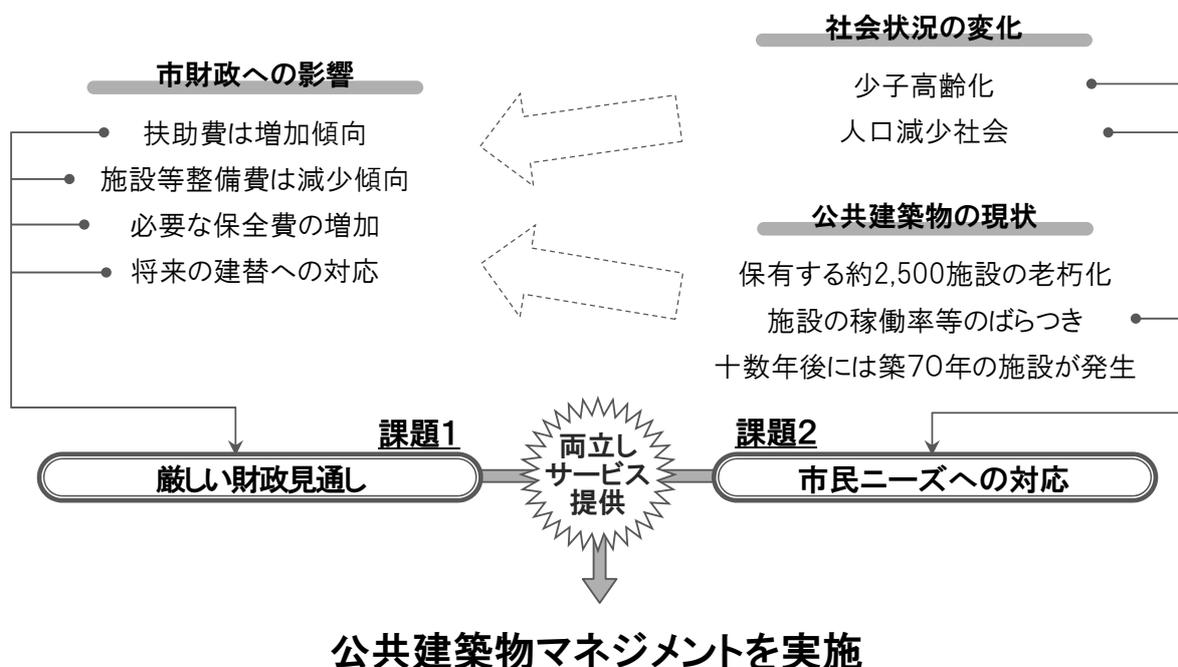
### 課題2 市民ニーズへの対応

- ・ 少子高齢化の進展や人口減少社会の到来により、市民のライフスタイルが変化し、市民ニーズも変化することが予想されます
- ・ 公共建築物の整備等について様々な要望がある中、稼働率の高い施設と低い施設が存在しています

単純に、財政状況にあわせて公共建築物によるサービス量を縮小すれば市民に対するサービスが十分に提供できないこととなり、逆に、現在のサービス量を維持しようとする、施設維持コストが増大してしまい、税負担が大きくなる、もしくは、その他の事業の縮小等が必要となります。

厳しい財政見通しの中、市民ニーズに適切に対応していくためには、より総合的なマネジメントが必要となります。

### ◆ 公共建築物の抱える課題とマネジメントの必要性



## 第2章 公共建築物マネジメントの基本的考え方

### 1 公共建築物マネジメントの基本的考え方

「第1章 公共建築物の現状と課題」で整理した内容や、これまでにいただいた市民の皆様からのご意見\*等も踏まえ、基本的考え方を次のとおりに定めます。

#### 公共建築物マネジメントの基本的考え方

従来の保全水準、整備水準、運営手法等にとらわれず、柔軟な対応により、施設の安全性を確保しつつ、必要な施設機能を持続的に提供する。

#### ① 施設の安全性は確保することが必要

施設利用者が安心して施設を利用できる環境を整えるとともに、発災時に必要な施設機能を確保するためにも施設の安全性を確保する必要があります。

#### ② 必要なサービスは持続的に提供していくことが必要

市民ニーズを適切に捉え、必要なサービスを持続的に提供することが必要です。

#### ③ 従来水準・手法のまま施設を維持していくことは厳しい状況

一方で、保全費や建替費の将来推計や財政の見通しを踏まえると、上記①、②を最大限実現するためには、従来水準・手法のまま施設の整備や保全、運営を行うのは厳しい状況です。

#### ④ 施設をハードだけで捉えるのではなく、ハードとソフトの両面で捉える

施設にかかるコストには、建築費や保全費といった建物にかかるコスト（ハード）と施設の運営にかかるコスト（ソフト）があり、施設のあり方を検討する上では、ハードとソフトをあわせたトータルコストを捉えることが必要です。

#### ⑤ 施設の状況に応じた対応や公民連携が必要

効率性をより一層求めるためには、施設を一律に捉えるのではなく、利用状況や地域性、立地状況等、個々の施設の様々な状況を踏まえたきめ細かな対応が必要となります。さらに、広く民間の知恵やノウハウ、資金等を取り入れ、様々な分野において、公民連携をこれまで以上に積極的に図ることが必要です。

#### ※意見募集、意見交換の実施状況

##### 「公共建築物マネジメント白書」（素案）に対する市民意見募集

【実施時期】平成24年11月～12月

【実施内容】白書（素案）で整理した課題の解決に向けた選択肢について調査

【回答者数】654人

※寄せられた意見等、詳細については [p19～p25](#) をご覧ください

##### 「公共建築物マネジメント白書」に関する出張説明会

【実施時期】平成25年6月～12月

【実施内容】白書の内容と今後の取組に関する意見交換（講義、ワークショップ等）

【開催団体】自治会・町内会、PTA、施設利用団体、大学、法人会、指定管理者、建築団体

【説明会数】39回 【参加人数】777人

※寄せられた意見等、詳細については [p26～p28](#) をご覧ください

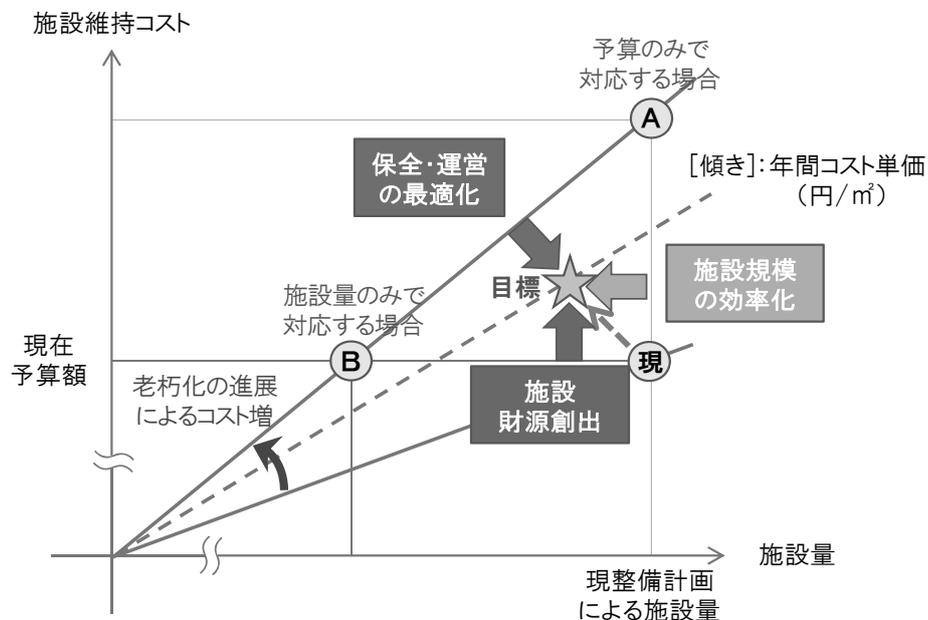
## 2 公共建築物マネジメント3原則

「公共建築物マネジメントの基本的考え方」を具体化するための基本原則として、「公共建築物マネジメント3原則」を定め、総合的に取り組んでいくことにより、必要なサービスの持続的な提供を目指します。

### 公共建築物マネジメント3原則

- 1 保全・運営の最適化
  - 保全や運営に関するコストパフォーマンスを向上させる
- 2 施設規模の効率化
  - 必要なサービスを効率的な量で提供する
- 3 施設の財源創出
  - 適切な保全や運営に必要となる財源を生み出す

### ◆「公共建築物マネジメント3原則」の概念



① 現在の老朽化の度合いに応じて、施設の安全を最優先として保全を実施

老朽化の進展によるコスト増  
⇒ 年間コストの傾きが増す

3原則に基づいた取組

② 予算のみで対応する場合

財政状況により安全性の確保や建替が困難、もしくは他事業の大幅な縮小が必要となる恐れ

③ 施設量のみで対応する場合

施設量減少により対応するため、必要なサービスを十分に提供できない恐れあり

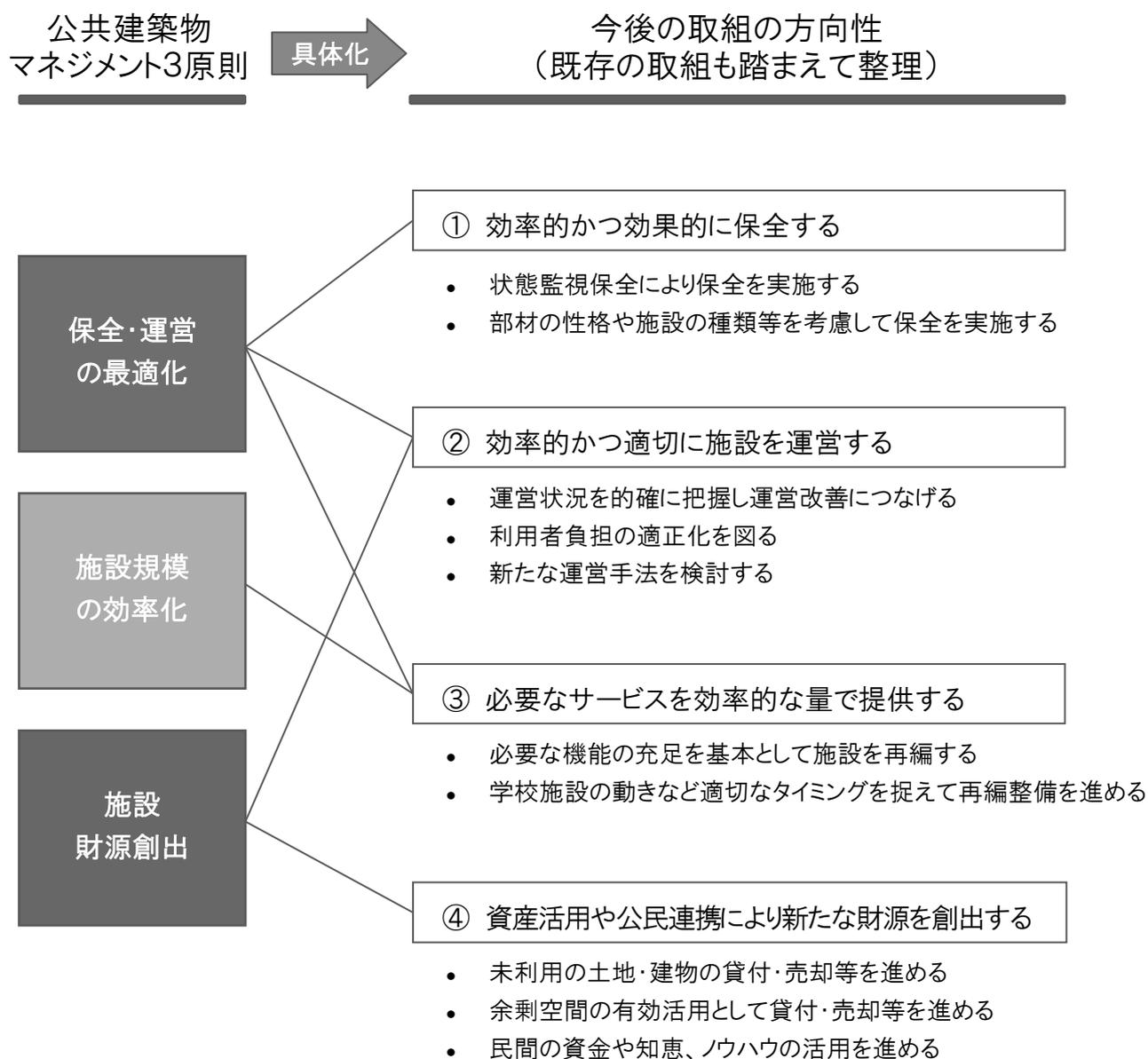
★ 今後の新たな目標地点

財政と必要なサービスの提供の両立を目指す

### 第3章 今後の取組の方向性

「公共建築物マネジメント3原則」に基づき、これまでに本市が進めてきた既存の取組も踏まえ、今後の取組の方向性を次の4つに整理します。

- 取組の方向性① 効率的かつ効果的に保全する
- 取組の方向性② 効率的かつ適切に施設を運営する
- 取組の方向性③ 必要なサービスを効率的な量で提供する
- 取組の方向性④ 資産活用や公民連携により新たな財源を創出する



## 取組の方向性① 効率的かつ効果的に保全する

市民が安心して施設を利用できる環境を整え、施設の安全性を確保するためには、適切に施設を保全することは必要不可欠です。また、厳しい財政見通しの中においては、緊急度が高いものや保全の効果が大きいもの等について重点的に保全を行うことも必要となります。

そこで、効率的かつ効果的な保全を実施するために、主に次の2点の取組を進めます。

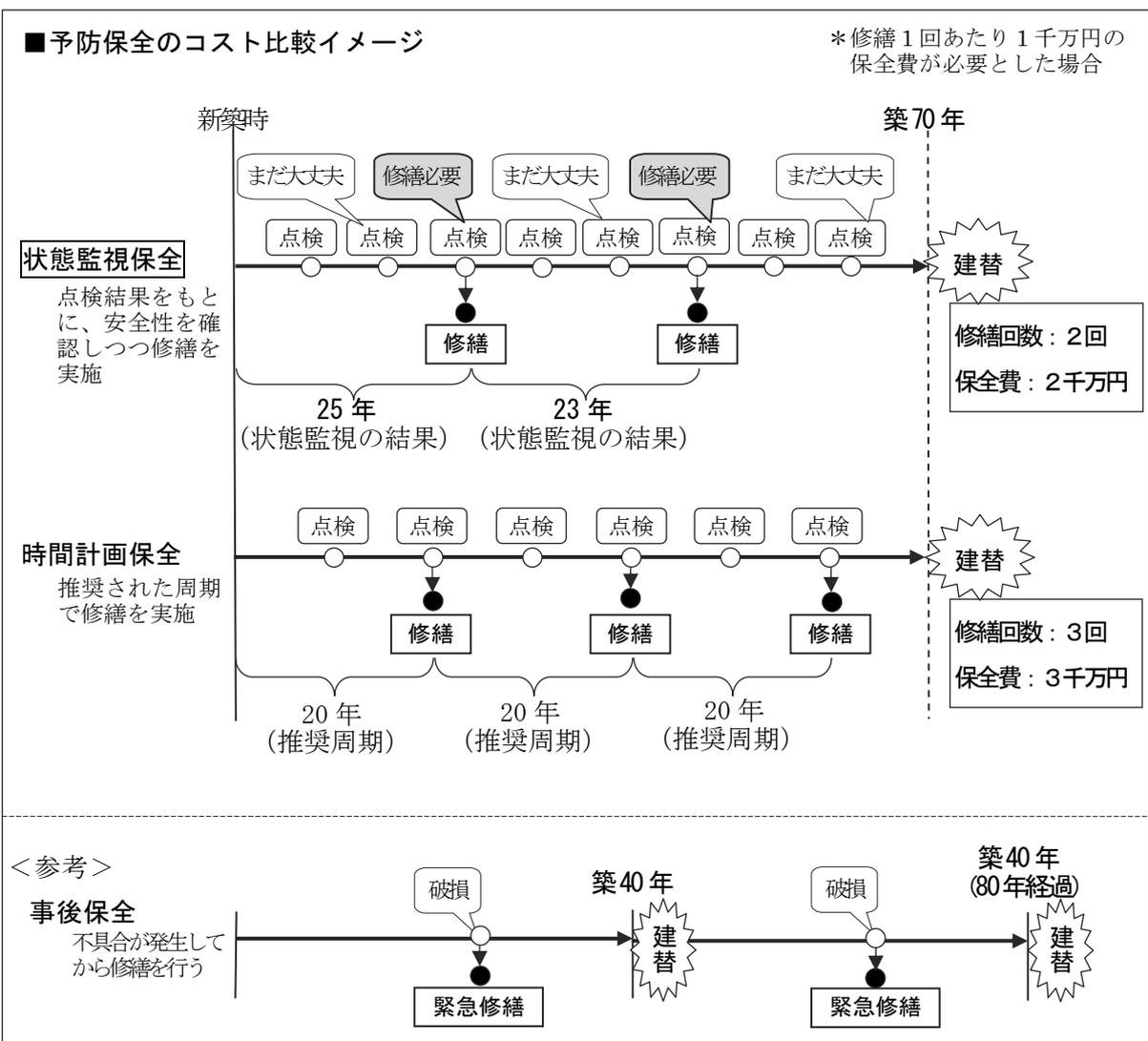
### 主な取組

- (1) 状態監視保全により保全を実施する
- (2) 部材の性格や施設の種類等を考慮して保全を実施する

### (1) 状態監視保全により保全を実施する

本市では公共建築物の長寿命化を図るため予防保全を進めています。

状態監視保全とは、施設管理者による日常点検や、専門家による法定点検、劣化調査といった様々な点検結果をもとに修繕の実施を決定する予防保全の手法のひとつです。点検を充実することにより施設の安全性を確保するとともに、使えるものはできる限り長く使うことで、建替を行うまでに必要となる修繕回数を少なくし、保全にかかるライフサイクルコストの抑制を図ります。



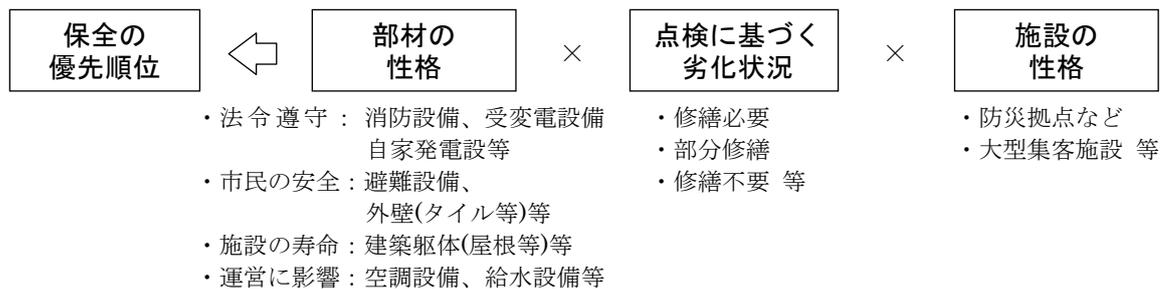
## (2) 部材の性格や施設の種類等を考慮して保全を実施する

外壁やサッシ、設備といった部材が故障した場合、その故障が施設の安全性や経営等に与える影響は、部材や施設の種類等によって異なることを踏まえ、優先順位付けを行ったうえで保全を実施します。また、建替や再編整備等の予定がある場合は、その予定も踏まえて保全の実施を決定します。さらに、施設の置かれた状況やコスト等を考慮して部材の仕様を決定します。

### ■保全の優先順位の考え方

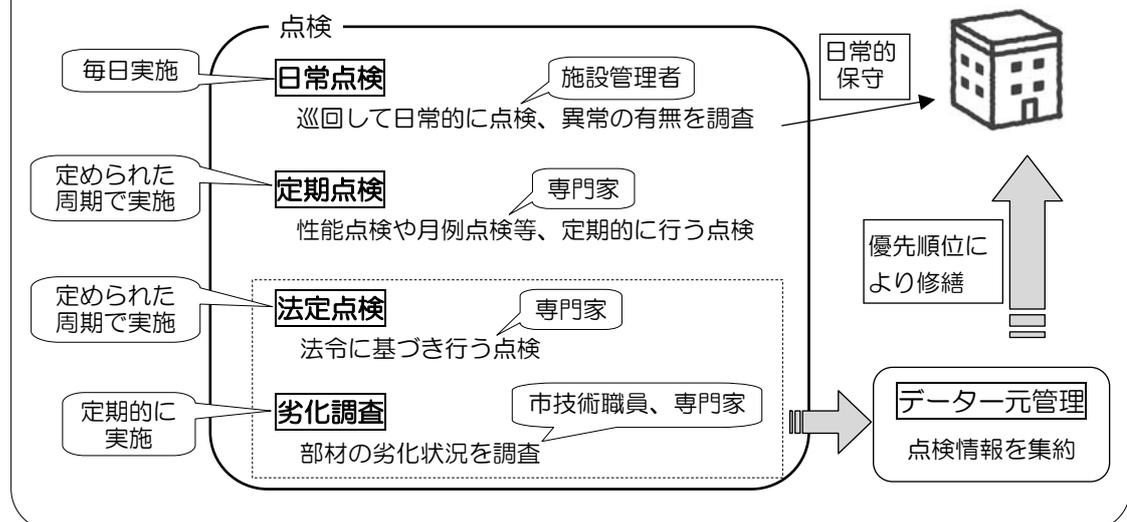
保全の優先順位は、原則として部材の性格、劣化状況、施設の性格を考慮します。

- ・ **部材の性格**：建築基準法や消防法などの法令等で安全な管理が定められた部材、発災時に安全を確保する部材や落下等が発生することで市民の安全に影響する部材、劣化を放置することで建築物が短命化するなど施設の寿命に影響のある部材、施設利用者の快適性など施設の運営に影響のある部材など
- ・ **劣化状況**：修繕が必要な状況、部分的な修繕で対応が可能な状況、修繕不要な状況など
- ・ **施設の性格**：発災時等に防災の拠点となる施設、文化・スポーツ等で多くの人が集まる大型集客施設、建替や再編整備等の予定がある施設など



### <点検による安全な施設運営>

安全な施設を維持するためには、日頃の手入れや点検の積み重ねが重要です。点検により異常を早期発見することで、安全性を確保するとともに、施設の寿命を延ばすことが可能となります。



## 取組の方向性② 効率的かつ適切に施設を運営する

「第1章 現状と課題」で示したように、施設の保全・運営にかかるコストのうち、管理運営費が7割と大きな割合を占めており、効率的な施設運営は財政面でも大きな効果が期待できます。また、民間施設では、利用者が負担する使用料等で施設にかかるコストを賄うことが一般的ですが、本市の公共建築物では、施設を利用していない方も含め広く市民の皆様が施設にかかるコストのうち8割を負担している状況です。

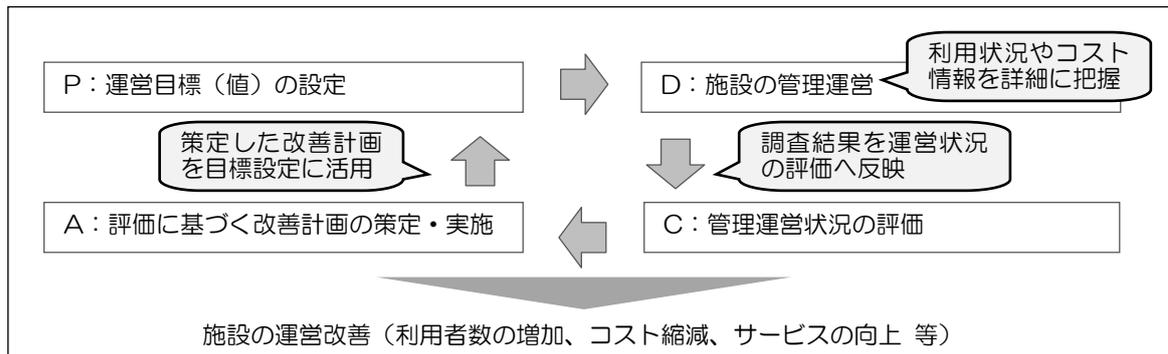
そこで、税負担の縮減に向けて効率的かつ適切に施設を運営するために、主に次の3点の取組を進めます。

### 主な取組

- (1) 運営状況を的確に把握し運営改善につなげる
- (2) 利用者負担の適正化を図る
- (3) 新たな運営手法を検討する

#### (1) 運営状況を的確に把握し運営改善につなげる

施設を効率的に運営していくために「持続的な運営改善（PDCA）」に取り組んでいきます。利用状況や運営コスト等の運営に関する基礎情報を整理し、運営状況を的確に把握することで、運営の見直しや施設の再編整備等（P.13～14）を検討し、利用者数の増加、コスト縮減、サービスの向上等の運営改善へつなげます。

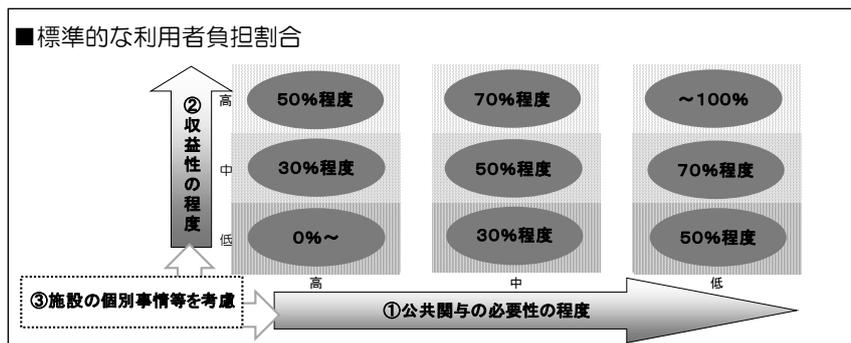


特に、指定管理施設においては、事業者との連携を図りながら、運営改善の取組を推進していきます。

#### (2) 利用者負担の適正化を図る

市民の皆様全体の負担の公平性の観点から、利用しない市民と利用者の負担割合が、「市民利用施設等の利用者負担の考え方について」（平成24年4月策定）における基本的な考え方に基づく負担割合に照らしておおむね妥当なものとなるよう、コスト縮減の成果や利用者数の推移など、施設の運営状況を検証しながら、使用料や手数料の改定について検討していきます。

標準的な約60の施設については、22年度決算からコストと負担割合を公表しています。



### (3) 新たな運営手法を検討する

既存の枠組や手法にとらわれず、本市にとって最適な運営手法をあらゆる角度から検討する必要があります。新たな運営手法について積極的に検討していくことで、コスト縮減やサービスの向上など施設運営に係るコストパフォーマンスの向上を図っていきます。

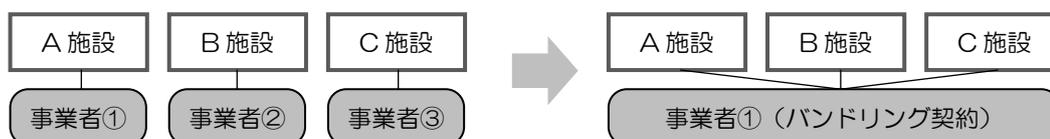
#### ■新たな運営手法のアイデア例

##### ア 契約方法の工夫による効率化

###### 例1：同種施設のバンドリング契約

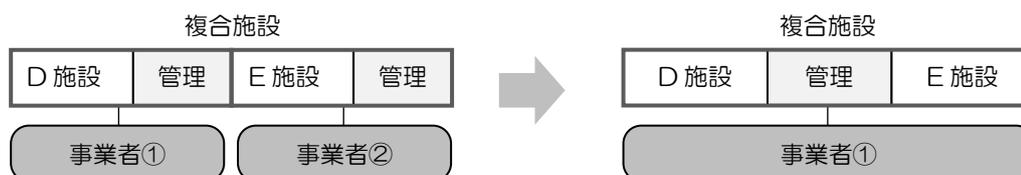
施設種別が同じ施設については、複数の施設の管理運営業務を1つの事業者と契約締結することにより、運営業務の効率化が期待できます。

<参考事例：動物園、市営住宅>



###### 例2：複合施設の一体運営

1つの建物に複数の施設が併設されている場合には、1つの事業者が一体的に運営することで、施設間の連携や類似諸室の共用化、管理部門の効率化が期待できます。

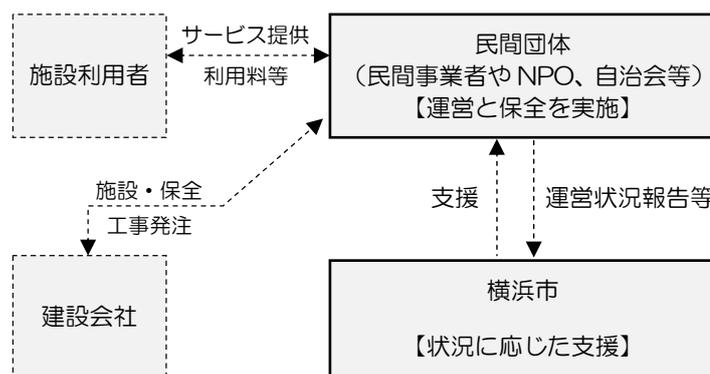


この他にも施設の修繕や改修等に民間事業者のアイデアやノウハウを取り入れることで、運営の効率化や、より高い市民サービス提供を図る手法などが考えられます。

##### イ 民間運営や地域運営による効率化

十分な集客力を持つ施設については民間による運営の可否について検討を行います。また、地域住民の手による地域の独自性を活かした運営手法についても検討を進めていきます。

<事業の枠組の例>



### 取組の方向性③ 必要なサービスを効率的な量で提供する

公共建築物の老朽化の進行や十数年後から発生する学校施設等の建替など、今後、公共建築物の保全・建替に係る費用の増嵩が想定されることから、公共建築物全体の規模を効率化し、保全・建替にかかる財政負担の軽減に努めていくことは重要です。

一方で、社会状況や市民ニーズの変化に応じた施設整備等も必要であり、長期的なまちづくりの視点に立ち、必要な行政サービスを持続的に提供していくことが求められます。

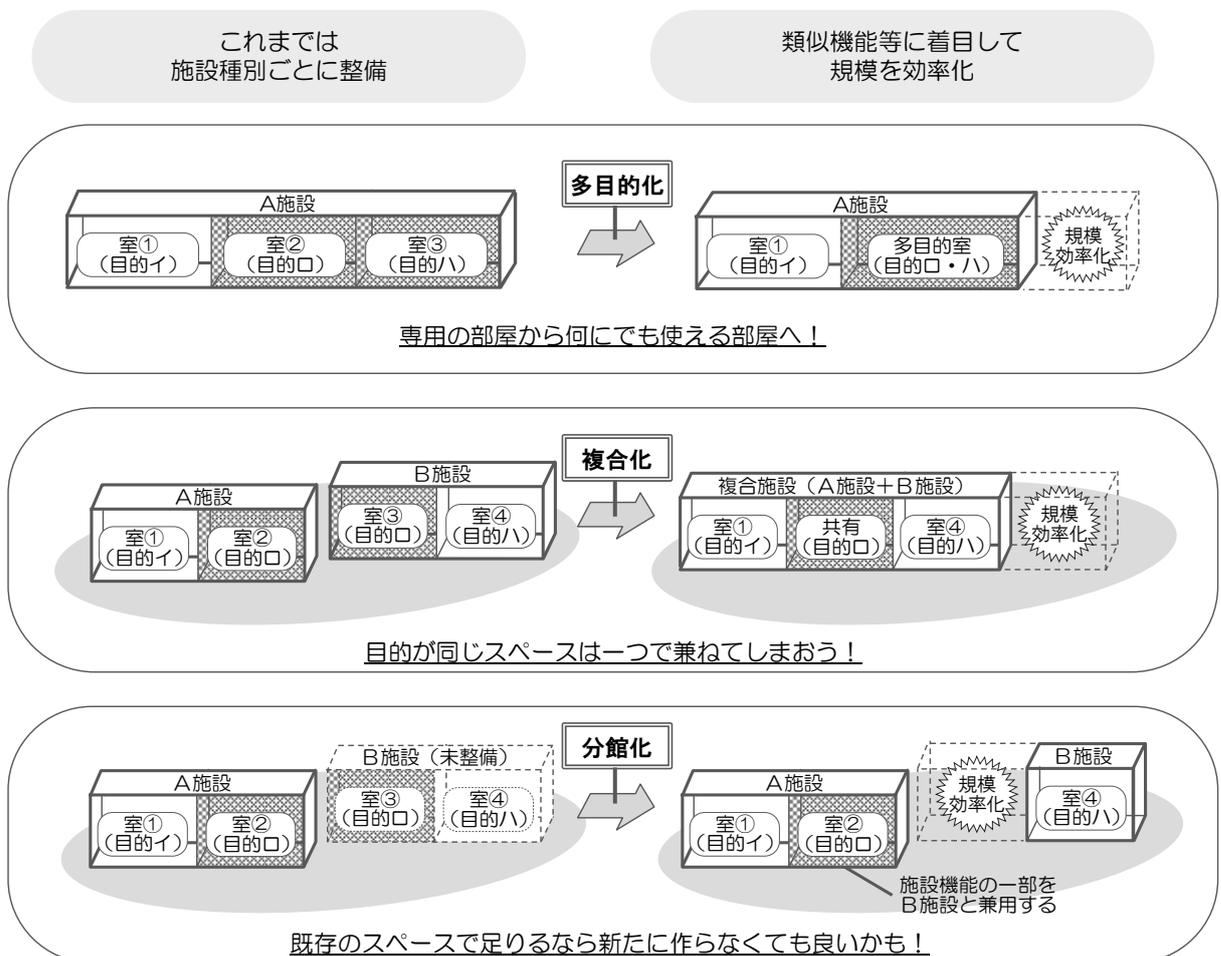
そこで、施設の再編整備を進め、必要なサービスを効率的な量で提供するために、主に次の2点の取組を実施します。

#### 主な取組

- (1) 必要な機能の充足を基本として施設を再編する
- (2) 学校施設の動きなど適切なタイミングを捉えて再編整備を進める

#### (1) 必要な機能の充足を基本として施設を再編する

これまでの公共建築物は、施設の種類ごとに整備内容を画一的に定め、整備を進めてきましたが、今後は、必要な機能の充足を施設整備の判断基準とします。具体的には、周辺施設の状況、施設の稼働率、利用者数、利用内容、立地等を踏まえ、必要な機能を確保しながら、多目的化や複合化、分館化等といった手法を用いて施設の再編を進めます。

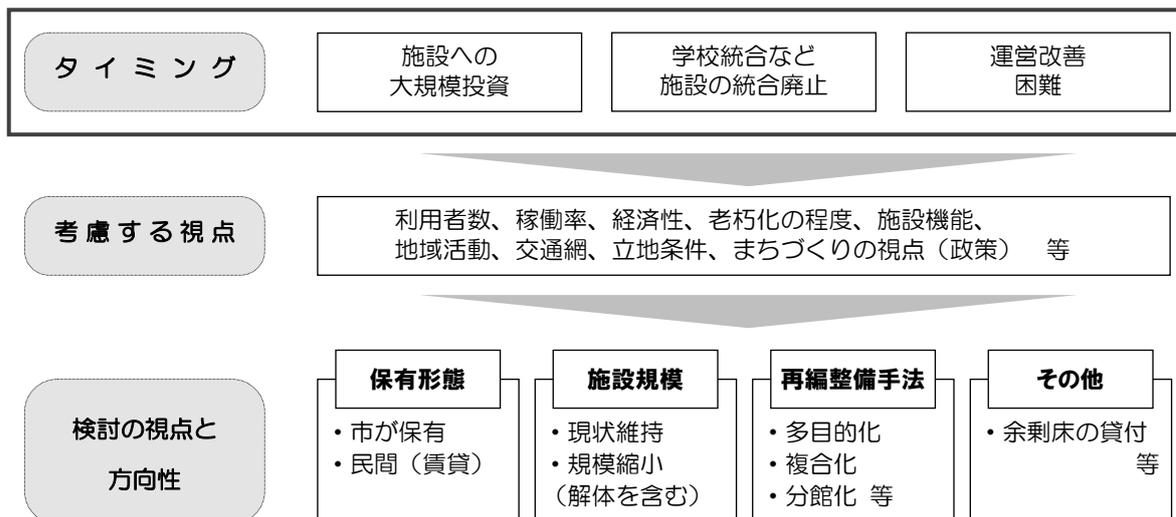


## (2) 学校施設の動きなど適切なタイミングを捉えて再編整備を進める

再編整備を実施するためには、施設のリニューアル工事など大きな投資を行う必要があることから、適切なタイミングを捉えて効率的に進めることが重要です。

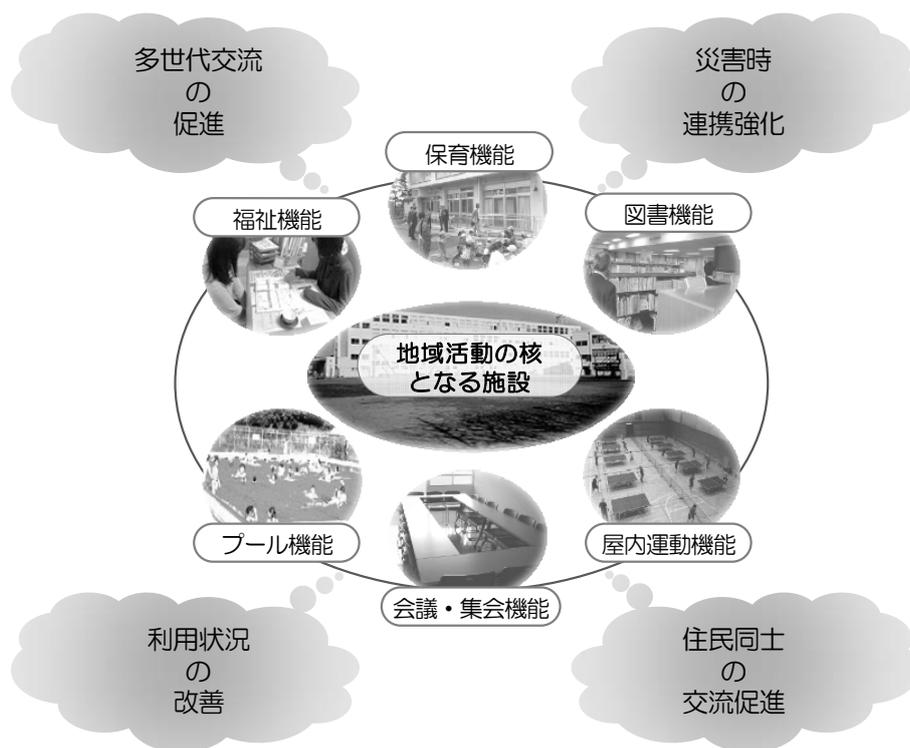
大規模改修や建替、新築など、大規模な投資を行なう場合や施設の統廃合を行う場合に再編整備の検討を行います。特に学校施設は、古い施設が多いことや、統合の動き、地域の拠点的な性格等があることから、学校施設の動きを中心に再編整備を進めていきます。

また、施設の運営状況が極めて悪く、その対応策の実施が困難だと考えられる場合についても再編整備の検討を行います。



### <再編整備による地域コミュニティの活性化イメージ>

施設の再編整備を進め、市民利用施設などの機能が集約され多目的化や複合化が進むと、高齢者と若者が接する機会が増えたり、異なるグループ同士の交流が促進されるなど、人と人との交流や賑わい、地域活動のつながりが生まれ、災害時の連携強化なども期待されます。



## 取組の方向性④ 資産活用や公民連携により新たな財源を創出する

市民ニーズに応え、必要なサービスを提供していくためには、保全・運営の効率化や施設規模の効率化だけではなく、保有する資産の有効活用や公民連携等により、施設に投資するための新たな財源を創出する取組も必要です。

そこで、新たな財源を創出するために、主に次の3点の取組を実施します。

### 主な取組

- (1) 未利用の土地・建物の貸付・売却等を進める
- (2) 余剰空間の有効活用として貸付・売却等を進める
- (3) 民間の資金や知恵、ノウハウの活用を進める

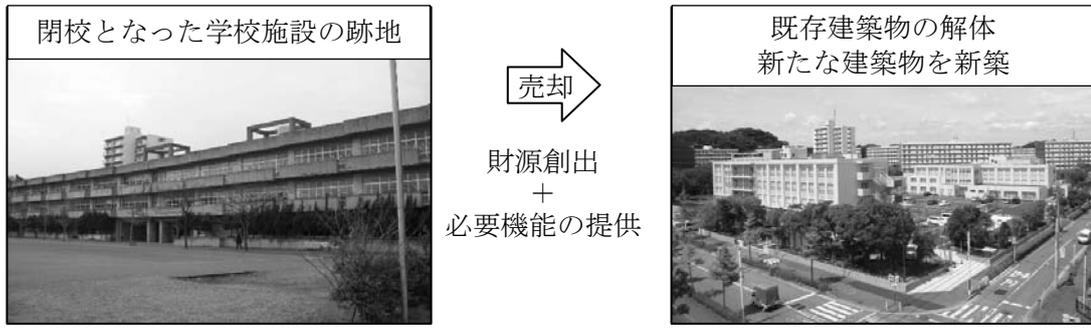
### (1) 未利用の土地・建物の貸付・売却等を進める

本市では、保有する不動産（土地や建物）を資産と捉え、資産経営の視点に立って、資産を有効活用するために「横浜市資産活用基本方針」を平成22年度に策定し、公共・公益的な目的を踏まえつつ、資産の有効活用を全庁的・戦略的に推進してきました。

引き続き、「横浜市資産活用基本方針」に基づき、利用見込みのない未利用の土地・建物の貸付・売却等を進めます。

#### ■未利用の土地・建物の売却により財源創出した事例

学校統合のため閉校となった学校跡地を事業提案方式により売却した。コミュニティハウス（約300㎡）を整備することや地域防災に関する提案を行なうことなどを公募条件として設定することで、財源創出だけでなく、地域に必要な機能の確保にもつながった。



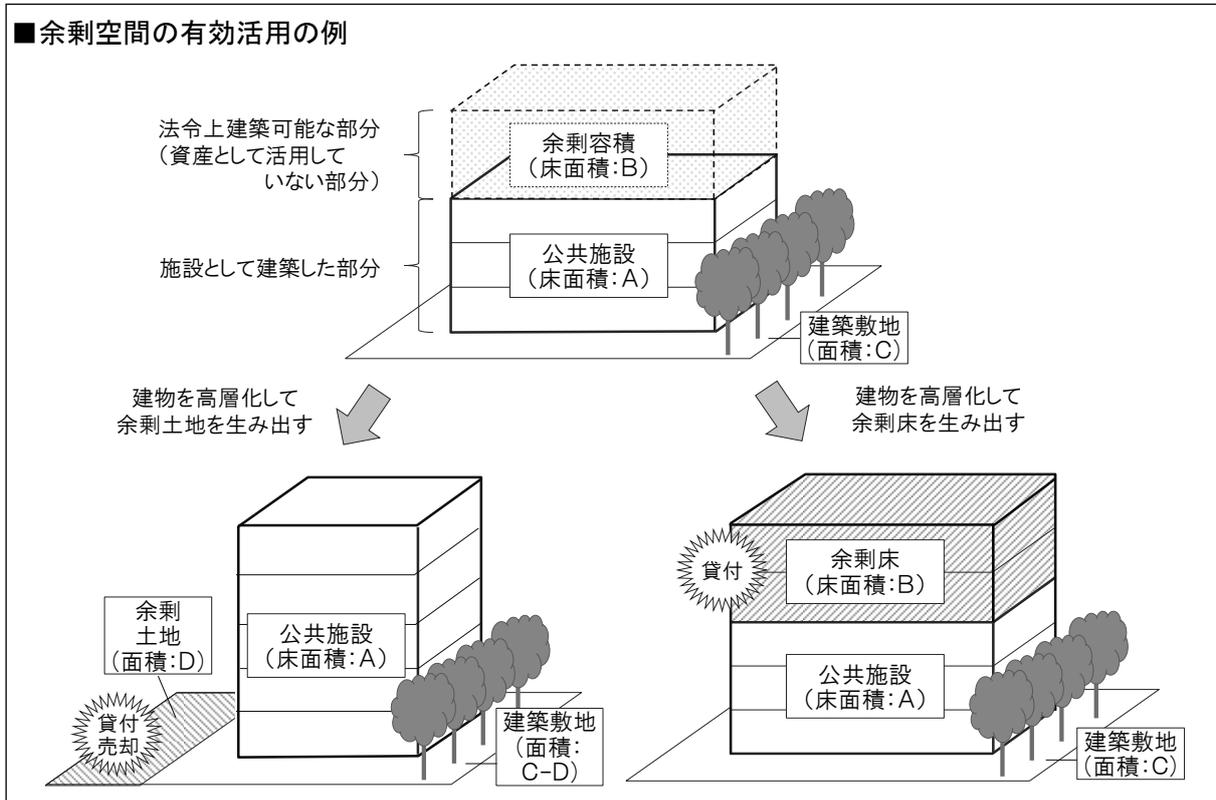
### (2) 余剰空間の有効活用として貸付・売却等を進める

再編整備等の結果として発生する建物内の未利用スペースや、必要な規模の公共建築物を作る上で過剰に大きい土地、法規制上は建てられるが公共建築物としてそこまでの大きさが必要ないために建築していない床（余剰容積）等は、財源を創出する上で有効な余剰空間であると考えられます。それら余剰空間の貸付・売却等を行うことにより新たな財源を創出し、施設にかかる整備費や保全費、管理運営費等を捻出することを検討します。

特に、新築や建替時には、トータルコスト縮減の観点から、余剰床や余剰土地の創出の有効性を検討した上で整備を進めます。

また、空中権の売却等、新たな有効活用方法を常に研究し、実施を検討します。

## ■ 余剰空間の有効活用の例



### (3) 民間の資金や知恵、ノウハウの活用を進める

本市では、これまでも公共施設を活用した広告事業の推進やネーミングライツの導入など、公民連携による新たな財源確保等の取組を進めてきました。

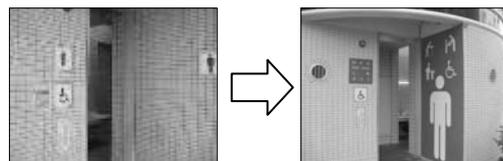
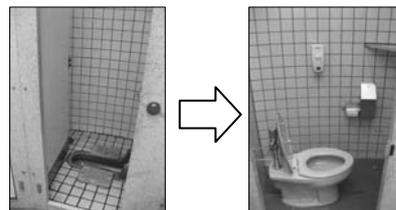
今後も、引き続きこれらの取組を推進するとともに、民間の資金や知恵、ノウハウを活用した新たな運営や保全の手法の検討など、従来の手法にとらわれず、公民連携を進めます。

## ■ 公共施設の維持管理を応援する地域貢献型のネーミングライツ事例

ネーミングライツの対価を金銭ではなく、物品やサービスの提供（和式から洋式便器への交換工事、簡易清掃等のメンテナンス）として設定した、市内中小企業によるネーミングライツ導入第一号案件です。



ドゥ アメニティ 新横浜駅前  
トイレ診断士の個室  
(新横浜駅北口公衆トイレ)



3年間のネーミングライツ契約期間に約560万円相当の  
役務・サービスを提供いただいています。

## おわりに 公共建築物マネジメントの推進に向けて

本冊子では、厳しい財政見通しや市民ニーズの変化に対応しながら、必要なサービスを持続的に提供していくために、日々の公共建築物マネジメントの中で必要となる取組を整理しました。今後、この「公共建築物マネジメントの考え方」に基づき、総合的に取組を進めていくこととなりますが、併せて、次の3点についても重点的に取り組む必要があると考えています。

### ● マネジメントの方向性に関する市民との共有

出張説明会やワークショップの開催等、様々な機会を捉えて方向性の共有を進めます。

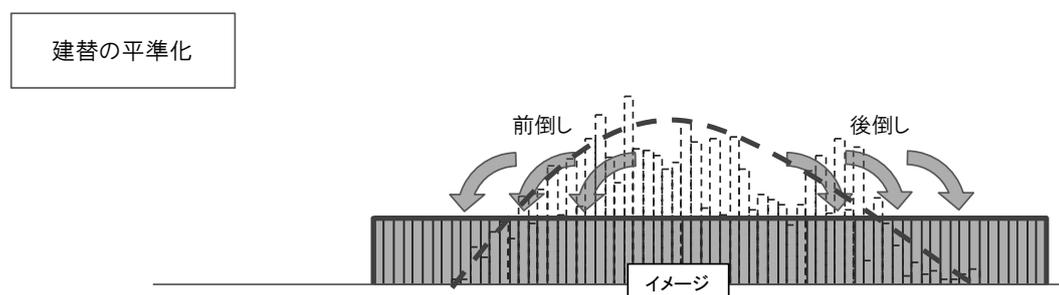
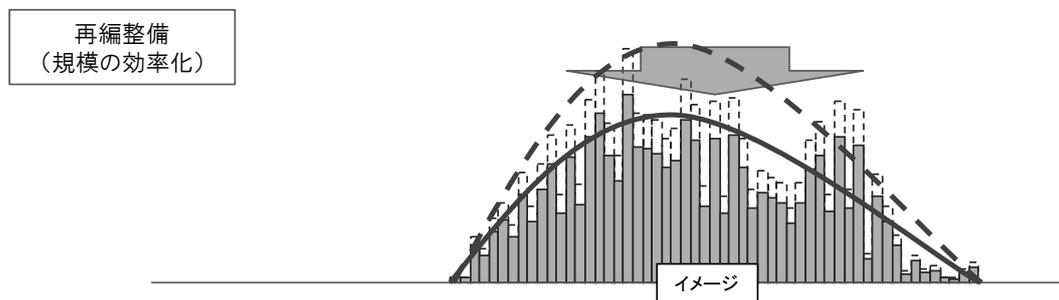
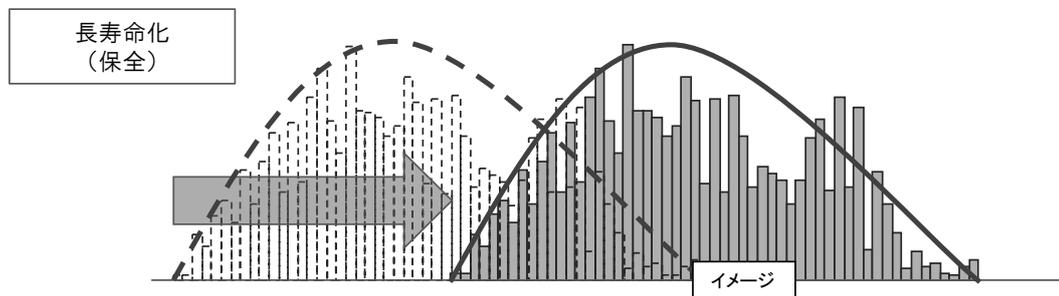
### ● 再編整備を推進するための庁内の枠組の構築

着実に機会を捉え再編整備を進めるための情報収集、意思決定等の仕組みを作ります。

### ● 将来の効率的な建替等を見据えた調査・研究

技術、財政等の観点、複合化モデル検討等を踏まえ、建替等を見据えた取組を進めます。

#### ◆ 将来の建替を見据えた保全や再編整備等の取組イメージ



## 資 料

# 1 「横浜市公共建築物マネジメント白書（素案）」の市民意見募集結果

## (1) 市民意見募集の概要

実施期間：平成24年11月22日～12月26日

募集方法：①回答はがき付きチラシ、電子メール、FAXによる受付

②電子申請・届出システム

③ヨコハマeアンケート(登録者 約1,531人)

## (2) アンケート内容

Q0-1：年齢を教えてください。該当するものを選んでください。

a 20歳未満 b 20歳代 c 30歳代 d 40歳代 e 50歳代 f 60歳代 g 70歳以上

Q0-2：お住まいはどちらですか。該当するものを選んでください。

a 横浜市内 b 横浜市外で神奈川県内 c 神奈川県外

◆素案の内容についてお聞きします。

Q1：素案は図表を用いて公共建築物の実情や課題について整理しましたが、わかりやすいですか。該当するものを1つお選びください。

a：とてもわかりやすい b：わかりやすい c：どちらでもない  
d：わかりにくい e：とてもわかりにくい

Q2：白書では、公共建築物の概要、配置状況、築年別整備状況、利用状況とコスト状況を明らかにしましたが、ほかに分析した方がよい視点がありましたらご記入ください。

◆施設の維持・保全について、本市が今後重点的に取り組むべき内容についてお聞きします。

Q3：あなたが利用する、もしくは興味のある施設の種類を次から1つお選びください。

a：教育・文化施設(図書館、公会堂等)  
b：コミュニティ施設(地区センター、コミュニティハウス等)  
c：スポーツ・レクリエーション施設(スポーツセンター、動物園等)  
d：社会福祉施設(地域ケアプラザ等) e：小中学校

Q4：Q3で選んだ施設を利用する頻度を次の中から1つお選びください。

a：週に2回以上 b：週に一度くらい c：月に一度くらい d：年に2、3回くらい  
e：年に一度くらい f：全く利用しない

Q5：今後必要とされる保全費がこのままの予算ではまかないきれないことが予想される中、施設を利用し続けられるようにするために、重点的にどのように取り組むべきと考えますか。以下の中からあなたの考え方に近いものをお選びください。（複数選択可）

・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

- a：コストを優先し、少々の快適性の低下があっても必要最低限の保全もやむを得ない。  
（現在の予算の水準）
- b：コストをかけてでも、快適な利用ができるように計画的に保全していくべき。  
（現在の予算の水準より高い）
- c：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。

・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

- d：施設の数や量を減らしていき、コストも減らすべき。
- e：現在ある施設の数や量に見合ったコストを確保するべき。
- f：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。

・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

- g：個々に建て替えを進めていくべき。
- h：建替えの予算が確保されるまで運営を休止せざるを得ない施設もあると思う。
- i：中には廃止せざるを得ない施設もあると思う。
- j：サービスを維持するためには、コストをかけても運営を継続し続けるべき。
- k：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るべき。

・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

- l：管理・運営コストの削減
- m：民営化等、運営方法の見直し
- n：利用者増に向けた取組（広報・PR・利用時間・利用料金の見直し など）

・その他

Q6：その他、施設の維持・保全についてご意見があればご記入ください。

(3) 市民意見募集結果

ア アンケート媒体別の回答数

媒体	詳細	回答数 (件)	割合 (%)
ハガキ	各公共施設に配置されたアンケート用紙に回答されたもの	112	17.1
電子申請	オンラインによりアンケートに回答されたもの	8	1.2
電子メール	電子メールにより回答されたもの	1	0.2
e アンケート	e アンケートシステムに登録された市民により回答されたもの	533	81.5
合計	-	654	100.0

イ 回答者の属性について

本アンケートにご回答いただいた皆様の属性（「年齢」、「利用している・興味のある施設」、「利用頻度」）は以下のとおりです。

- 「年齢」分布(図1)では、30歳代から60歳代までそれぞれ15%超を占めており、70歳代も11%を占めており、各年代の意見がまんべんなく反映されていると考えられます。
- 「利用している・興味のある施設」(図2)では、教育文化施設、コミュニティ施設、スポーツ・レクリエーション施設で全体の8割を占めています。
- 「利用頻度」(図3)については、「月に一度くらい」より多く利用する回答者が70%となっており、定期的に利用する市民の皆様の意見も多く反映されていると考えられます。

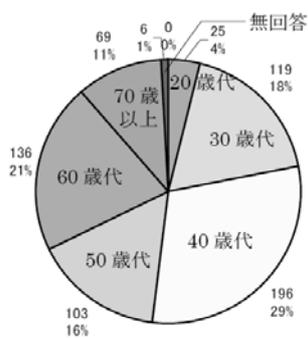


図1 [年齢]

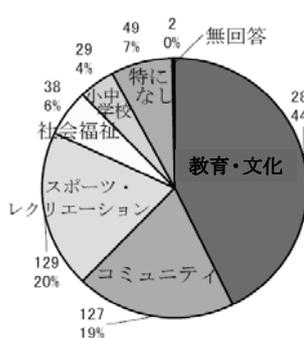


図2 [利用している・興味のある施設]

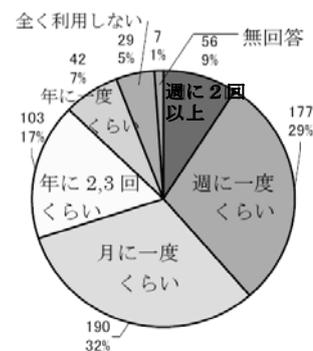


図3 [利用頻度]

## ウ 「今後重点的に取り組むべき内容」についてのご意見

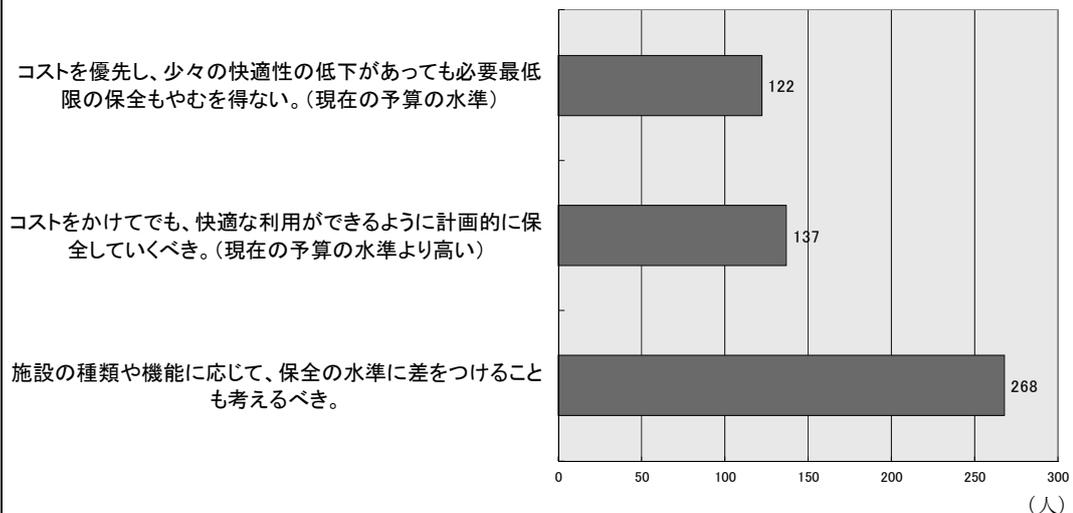
施設の維持保全について本市が今後重点的に取り組むべき内容について多くの回答をいただきました。各選択肢ごとの回答数は以下のとおりです。

### (ア) 保全にかかるコストをどの程度とすべきか？

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っはしょうがないので、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。

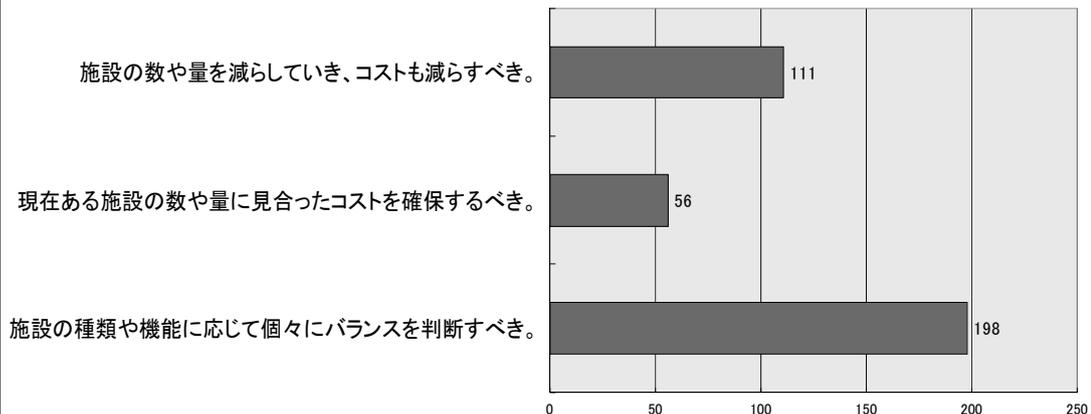
※この設問に関連すると考えられる自由意見（全 115 件）のうち  
主な意見を抜粋しました。

(イ) 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？

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。



(人)

【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。

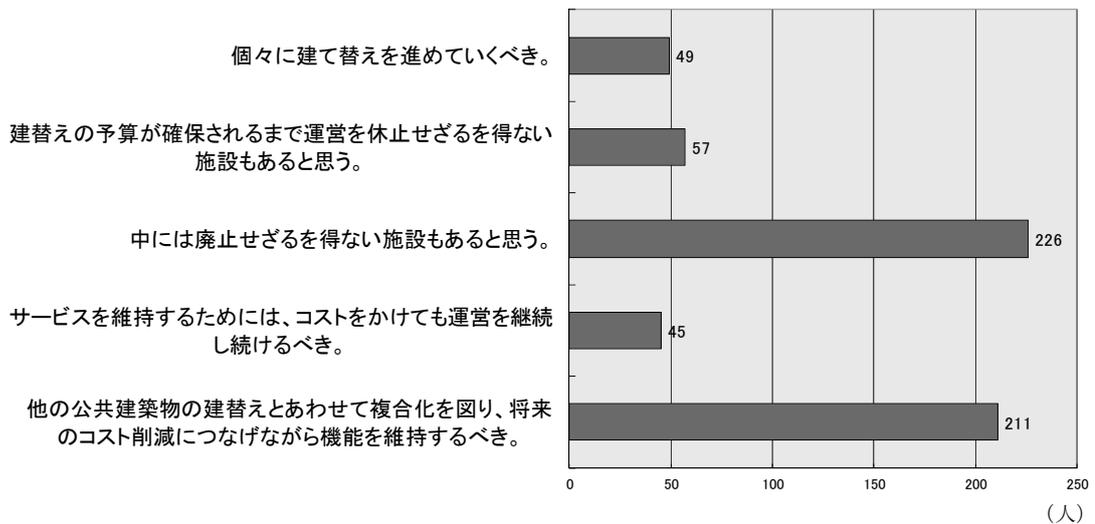
※この設問に関連すると考えられる自由意見(全121件)のうち主な意見を抜粋しました。

(ウ) 施設の老朽化にあわせた対応をどうするか？

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るべき」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。

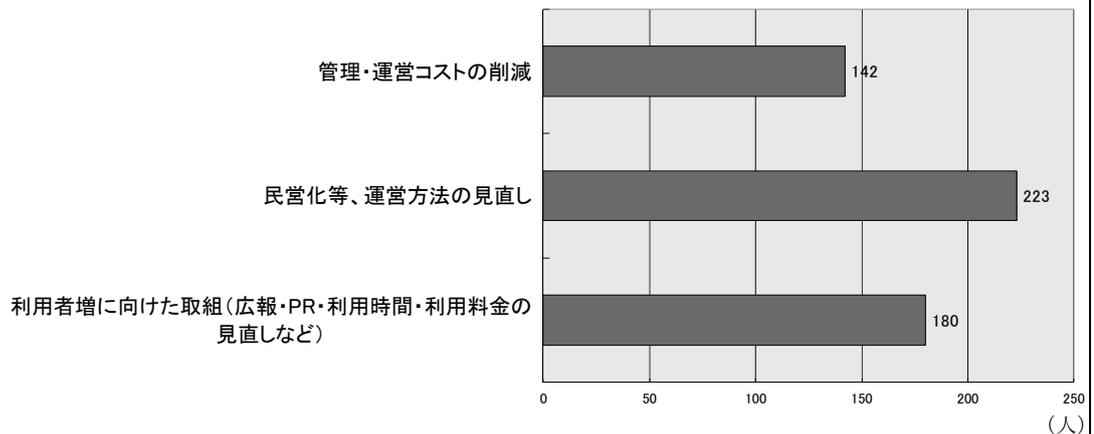
※この設問に関連すると考えられる自由意見（全28件）のうち主な意見を抜粋しました。

(エ) 運営にあたっての経営努力は十分か？

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」という意見を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。

## 2 「横浜市公共建築物マネジメント白書」に関する出張説明会

### (1) 実施概要

実施内容：「横浜市公共建築物マネジメント白書」の内容説明と今後の取組に関する意見交換

実施期間：平成25年6月～12月

開催団体：自治会・町内会、PTA、施設利用団体、大学（横浜国立大学、横浜市立大学）、  
法人会、指定管理者、建築団体

説明会数：39回

参加人数：777人

### (2) 実施団体一覧

団体名等	進め方	回数	人数
横浜市町内会連合会	説明	1回	18人
各区区連会	説明	18回	273人
横浜市PTA連絡協議会	説明	1回	13人
施設利用団体	グループワーク	1回	8人
横浜国立大学大学院 〔都市イノベーション研究院 江口准教授ゼミ〕 〔国際社会科学研究院 川端教授ゼミ〕	グループワーク	2回	17人
横浜市立大学 〔国際総合科学部 社会関係論コース 村田教授ゼミ〕 〔国際総合科学部 まちづくりコース 三輪准教授ゼミ〕	グループワーク	2回	12人
税務協力団体連絡協議会	説明	1回	20人
各法人会事務局	説明	7回	7人
法人会 (中、緑、保土ヶ谷)	グループワーク 説明	3回	93人
施設管理者（指定管理者）	講習（研修）	2回	303人
横浜市建築調査機構	説明	1回	13人
	合計	39回	777人

### (3) 寄せられた主な意見

#### ア 保全に関する意見

- ・ 発災時の避難場所等に指定されている施設は維持管理の水準を引き上げた計画とすることも良いと思う。
- ・ 学校の校舎で使わなくなった部分は耐震補強を行わないなど、無駄を少しでも省く努力が必要。
- ・ これからも施設の維持にはコストがかかってくると思う。
- ・ 今後は建替えや修繕でお金がかかる。
- ・ 莫大なお金がかかるということだ。今後は学校も建替が必要になる。
- ・ 今後は維持費の負担を減らすことを考えたほうが良い。

#### イ 運営に関する意見

- ・ スポーツ施設や図書館は広く知られているが、その他の市民利用施設はどこにあるかが知られていない。気軽に利用できるような公共施設であれば利用するようになるだろう。
- ・ 横浜にはいろいろなタイミングで市民になる人がいるのだから、行政が施設のPRを広く積極的に行うことが必要になるだろう。
- ・ 地区センター、コミュニティハウス、地域ケアプラザの違いが何か、どんな施設なのかなど、公共施設の認知度が低い施設がある。
- ・ 公共施設は行政側の視点ではなく、開館時間、駐輪場の状況、施設の利用形態などの利用者側の視点で施設を運営することにより、公共施設の利用頻度が上がると思われる。  
(サービス提供者側のエゴの排除)
- ・ 運営の仕方を変えてみてはどうか。施設の必要性などといったことを地域住民が自分たちで考えてみる必要がある。例えば運営に参加してみてもらうとか…。
- ・ 利用料が無料という制度は無くしたほうが良い。これからは利用者負担等を進めて欲しい。

#### ウ 財源等に関する意見

- ・ 民間のお金で学校を建てるという方法もあるのでは。
- ・ 九州の図書館のような、民間的な発想をもっと持って欲しい。そのためには官民の責任範囲を明確化させることが必要だが、まずは役所の考え方を改めて欲しい。
- ・ 発注方法に無駄があるのではないかな。
- ・ 学校の統廃合には通学距離の問題もあるがスクールバスの活用など、少しでもお金がかからないやり方を考えていくべき。

## エ 施設再編に関する意見

- ・ 少子高齢化などを考えると、施設の統廃合なども遠慮しないでやってもらいたい。
- ・ 他の公共施設と同じ位置にあると利用しやすい。施設の用途にもよるが複合化していくのは良いと思う。
- ・ 全体像として人口減少が進んでいくことはあきらかだ。学校だけでなく将来的には統廃合していくことはやむを得ない。強くメッセージを市民に対して出していいと思う。
- ・ 人口統計の推移は子供も減ってきており実際に統廃合も進んでいる。市では今後のバランスをどう考えているのか。
- ・ 少子化で学校の統廃合が進むので、統合され使わなくなった学校や空き教室を有効活用して地域のコミュニティの場として使えるのではないか。
- ・ 施設の稼働率を重視して今後方向性を検討することが良いのではないか。
- ・ 住民が豊かな生活をおくる上で必要な施設と、趣味性が高く、利用する人が限定されるような施設とで区分し、必要性の低い施設を減らしていくことで身軽な方向にシフトしていくことが望ましい。
- ・ 地域防災とかにもつながる話だから気になる。
- ・ 部屋の形態はさまざまな目的に利用できるフレキシブルな部屋であるといい。
- ・ 学校をもっと活用する方向が良いと思う。
- ・ 小学校は地域まちづくりのコアと呼ばれることがあるように、郊外部では地域の活動と住民を繋ぐことができるような施設についても考えることが必要だと思う。
- ・ 地域によっては住宅地の高齢化が進んでいる。今後は学校の利活用に対する需要がもっと高まっていくと思う。
- ・ 地区センターも学校と一緒にできれば、新規整備や維持費を少なくできると思う。
- ・ 公共施設はコミュニケーションの場としてあるべき。そのためには住宅の集まった住宅地に必要な施設、郊外にあっても良い施設等を考える必要がある。
- ・ 地区センターは地域の人々の趣味や健康促進の場として利用されている。また、コミュニケーションの場としても利用されている。
- ・ 感覚的には学校施設などの教育分野やケアプラザなどの福祉分野の施設は必要不可欠な施設だと思う。
- ・ 小学校が廃校になった後の学校コミハがどうなるのか。地域としては存続してほしい。

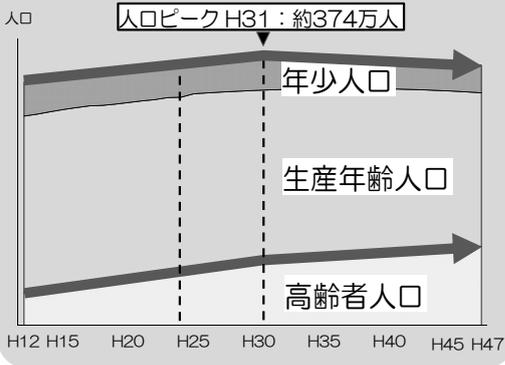


# 横浜市公共建築物マネジメントの考え方(素案)概要版

～ 皆様のご意見をお聞かせください ～

将来にわたり**安全**を確保しながら**市民ニーズの変化**に対応するためには**将来の建替**を見据えて、これまで以上に**総合的なマネジメント**が求められています。

## 【将来人口推計】



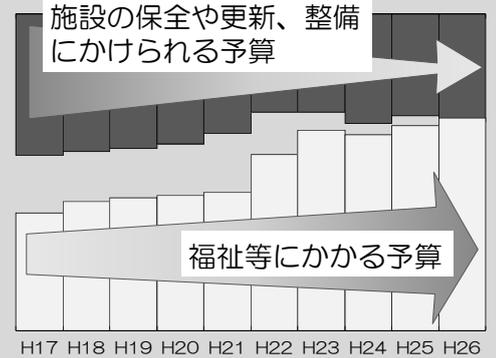
少子高齢化に加え  
将来想定される  
人口減少社会を見据える

市民ニーズの変化への対応

福祉等にかかる予算の増加傾向と  
施設の保全や更新、整備に  
かけられる予算の減少傾向

今後増大が想定される  
保全・建替コストの抑制

## 【予算の推移】



## 【施設の稼働率の状況】



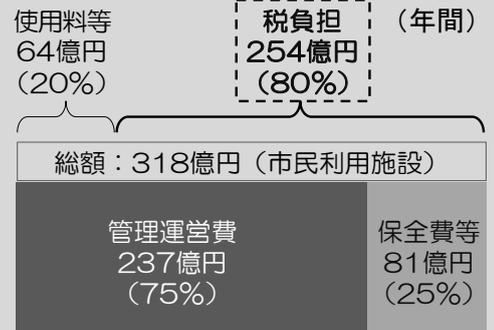
地域ごとにばらつきのある  
施設の利用状況

サービス提供の量の効率化

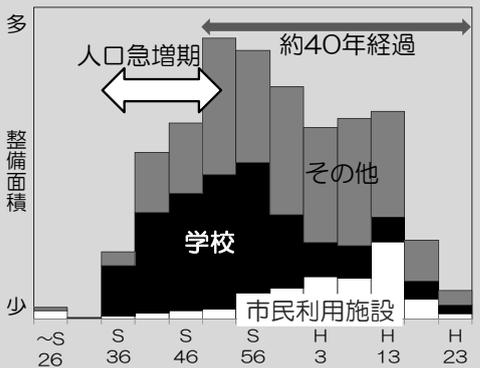
市民利用施設の運営や保全に  
かかる費用の約8割は  
利用に関わらず市民全体で負担

利用増やコスト削減などの  
運営の効率化

## 【保全・運営コストの内訳】



## 【整備面積の推移】



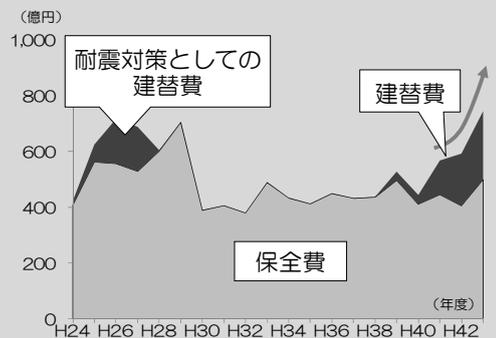
人口急増期に大量整備した  
学校施設をはじめとした  
公共建築物の老朽化

適切な保全による安全確保

保全費の確保と  
将来想定される建替への対応

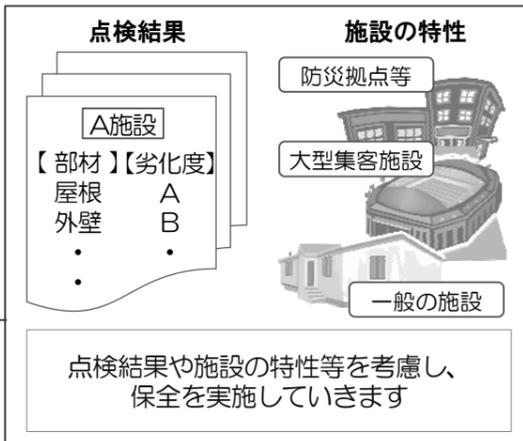
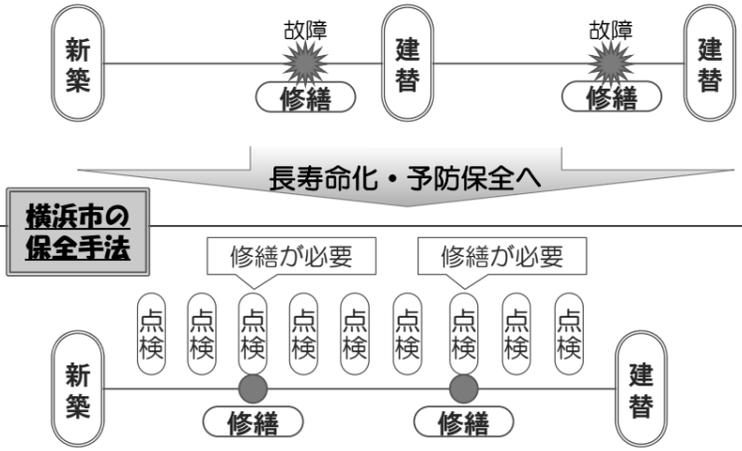
将来の建替を見据えた対応

## 【保全・建替費の将来推計額】



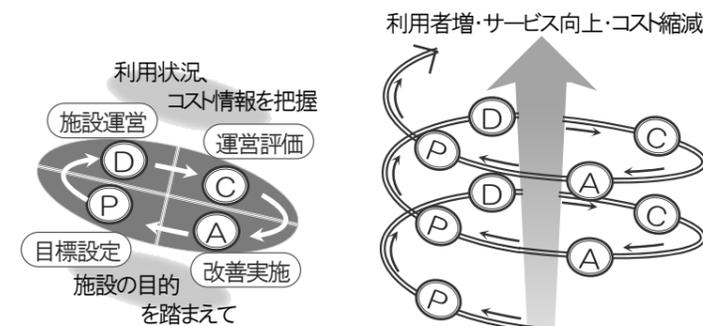
**取組の方向性① 効率的・効果的に保全**

■ しっかり点検し、安全確保&保全コストの増大を抑制



**取組の方向性② 効率的に適切に運営**

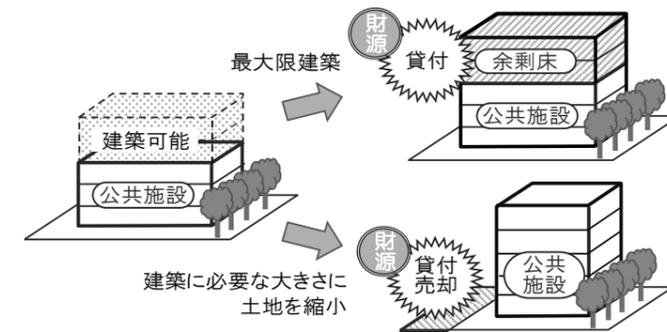
■ 「利用状況」と「コスト情報」で着実に運営改善&利用者負担の適正化



■ 民間運営など新たな運営手法も検討

**取組の方向性④ 新たな財源を創出**

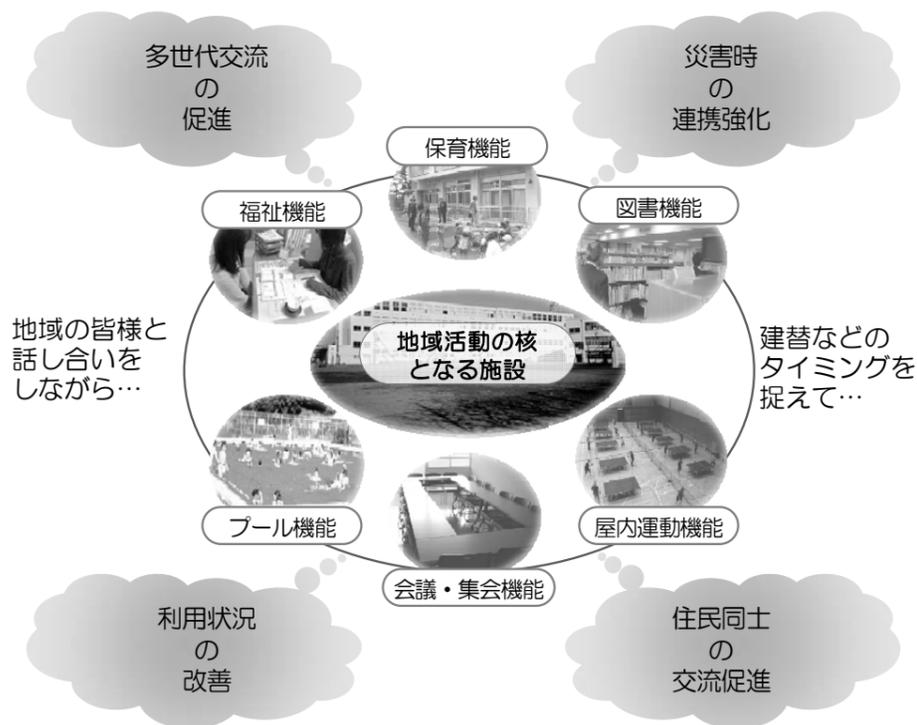
■ 利用見込みのない未利用の土地・建物は貸付・売却  
■ 活用できる空間は積極的に活用



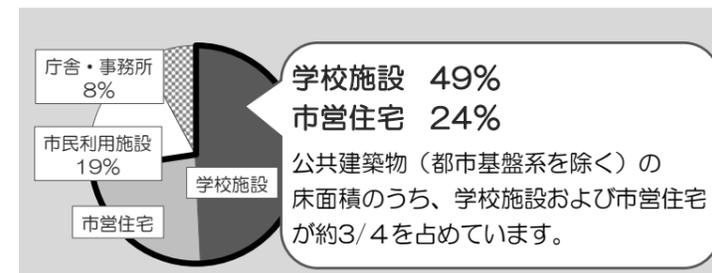
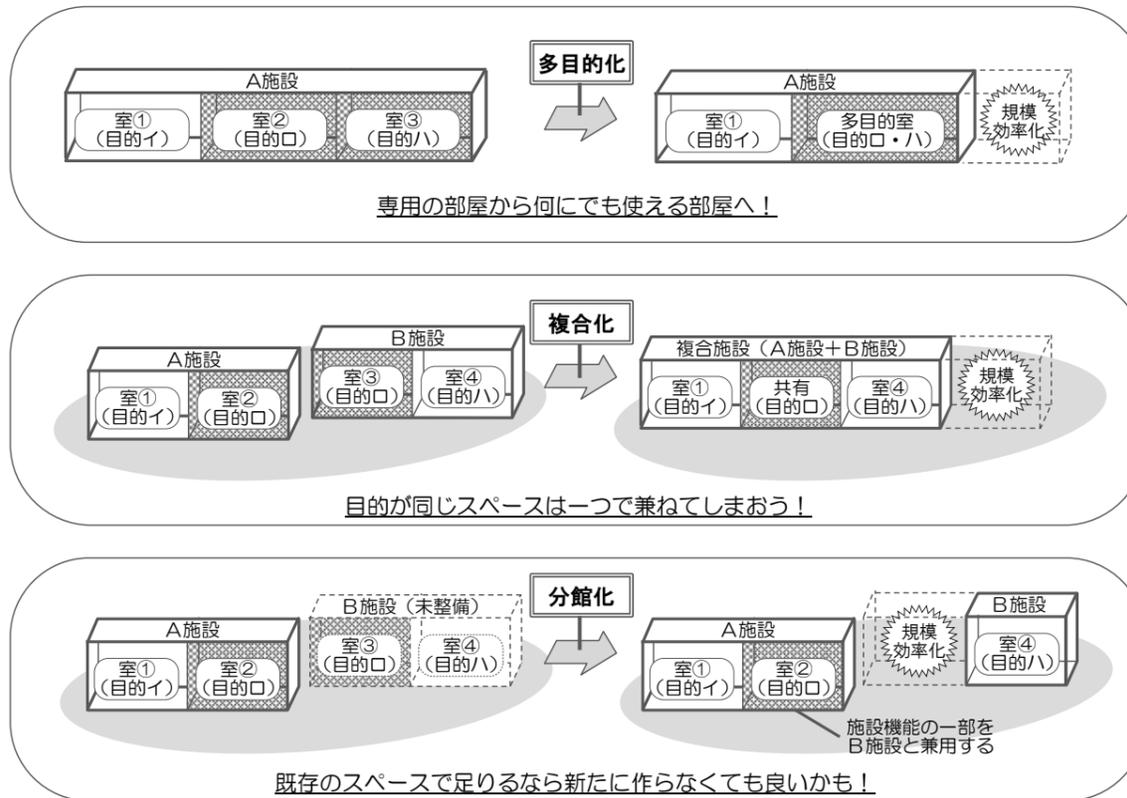
■ 民間資金、ノウハウも積極的に活用

**取組の方向性③ 必要なサービスを効率的な施設量で提供**

■ 地域サービス施設を集約して、施設を効率化&有効活用



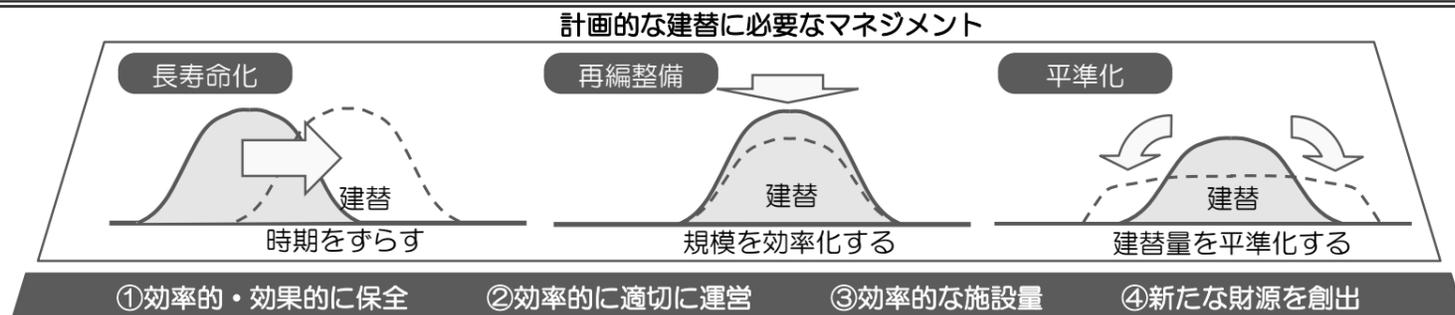
■ 市民ニーズの変化に対応し、必要な機能を充足しながら施設を再編



郵便はがき  
料金受取人払郵便  
横浜港局 承認 0000  
231-8790 017  
横浜市中央区港町1-1  
横浜市財政局 公共施設・事業調整課 保全・利活用計画担当 行  
差出有効期限 平成26年5月31日まで  
郵便切手 不要

見本

4つの方向性を踏まえて将来の建替を見据えた取組を進めます！



必要なサービスの持続的な提供の実現

【土台】取組の方向性（今回示した部分）

Q0-1: 年齢を教えてください。該当するものを選んでください。  
a 20歳未満 b 20歳代 c 30歳代 d 40歳代  
e 50歳代 f 60歳代 g 70歳以上  
Q0-2: お住まいはどちらですか。該当するものを選んでください。  
a 横浜市内  
b 横浜市内外で神奈川県内  
c 神奈川県外

# <皆様のご意見をお聞かせください>

回答・ご意見を下の回答票に記載していただき、切り取ったうえでご投函してください。

Q 1 少子高齢化の進展や人口減少が想定されるなど大きな転換期の中で、老朽化が進む公共建築物のマネジメントとして、特に重要だと思ふ取組を選択してください【複数選択可】

- a : 今後も施設利用者の安全・安心を確保していくために点検結果に基づく優先順位付け等といった効率的で効果的な保全の取組を進めていく (取組の方向性①)
- b : 運営に関する目標設定およびコストや利用状況の把握、評価といった持続的な運営改善・利用者負担の適正化へ向けた取組や新たな運営手法の検討など、効率的かつ適切な施設運営を進めていく (取組の方向性②)
- c : 必要なサービスの充足を基本としながら建替などの機会を捉えて多目的利用や複合化といった施設の再編整備による施設規模の効率化を進めていく (取組の方向性③)
- d : 未利用の土地や建物の貸付・売却等および余剰空間の有効活用や公民連携の促進といった新たな財源を創出するための取組を進めていく (取組の方向性④)
- e : その他 ( )

Q 2 将来の建替を見据えた再編整備の取組のねらいとして、特に重要だと思ふものを選択してください【3つまで】

- a : 行政コストの縮減    b : 利用状況の改善    c : 保有資産の有効活用    d : 施設の多目的化
- e : 住民同士の交流促進    f : 多世代交流の促進    g : 災害時の連携強化    h : その他 ( )

Q 3 再編整備を進める際に、地域活動の核になると考えられる施設を選択してください【3つまで】

- a : 小学校    b : 中学校    c : コミュニティハウス    d : 地域ケアプラザ    e : 市営住宅 (団地)
- f : 地区センター    g : 図書館    h : 老人福祉センター    i : スポーツセンター    j : 公会堂    k : 区役所
- l : その他 ( )

Q 4 その他、ご意見などありましたらご記入ください

## アンケート・ご意見の回答票

※選択肢に○をつけて回答してください

※表面にも質問がありますので回答をお願いします。

Q 1 特に重要だと思ふ取組【複数選択可】

a・b・c・d・e その他

e その他の場合に記入をお願いします。

Q 2 特に重要だと思ふもの (3つまで)

a・b・c・d・e・f・g・h その他

h その他の場合に記入をお願いします。

Q 3 地域活動の核になると考えられる施設 (3つまで)

a・b・c・d・e・f・g・h・i・j・k  
l その他 ( )

Q 4 その他、ご意見などありましたらご記入ください

ご意見の提出にあたって

【意見募集期間】

平成 26 年 4 月 11 日 (金) ~ 5 月 12 日 (月) (消印有効)

【提出方法】 左のはがきによる郵送のほか、以下のいずれかの方法

### 【今後の予定】

○26 年 4 月中旬  
「公共建築物マネジメントの考え方」  
(素案) の公表

○26 年 4 月中旬～5 月中旬  
「公共建築物マネジメントの考え方」  
(素案) に関する市民意見募集の実施

○26 年 6 月  
「公共建築物マネジメントの考え方」  
の策定、公表

◆電子

◆FAX

◆電子

https://

comm

【注意】

●ご持

で、

●いた

の備

ご

●ご意

○素案

・市

・横

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

ご不明な点についてのお問い合わせ先  
横浜市財政局公共施設・事業調整課 ☎ 045-671-2027  
(土、日、祝日を除く平日 8:45~17:15)

ご協力いただき、ありがとうございました。