

横浜市公共建築物マネジメント白書【概要版】（令和元年7月更新）

「横浜市公共建築物マネジメント白書」は、横浜市の公共建築物の「今」をデータで見ることによって、現状を広く共有するためのものです。そして、今後施設の整備や保全・更新、運営などのさまざまな取組や検討を進めるための基礎資料となるものです。

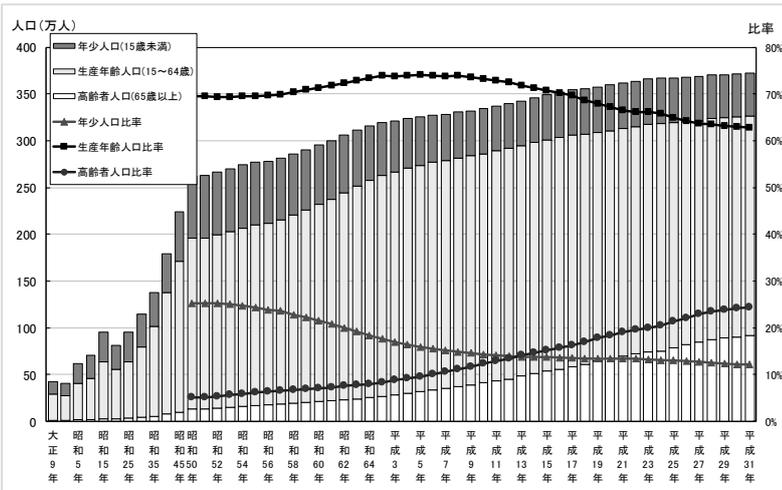
この白書は当初平成25年3月に公表しましたが、その後6年が経過し、このたびデータ更新を行いました。

※データは特に記載がない限り平成29年度末時点のものです。
 ※この冊子の中のグラフで使われている数値は、項目ごとに表示単位未満を四捨五入しているため、合計が一致しない場合があります。

1 背景・環境

1.1 人口推移

■人口の推移

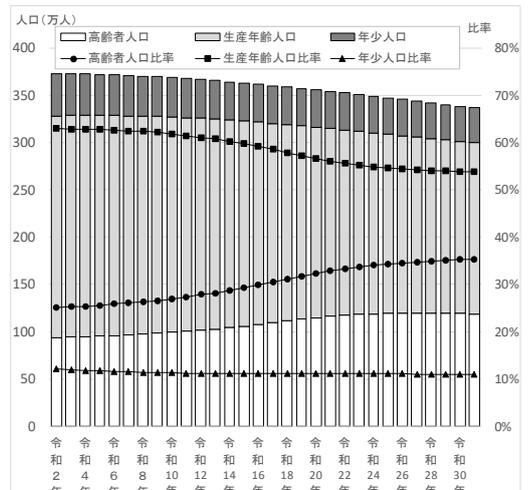


出所：横浜市 人口のあゆみ 2010、横浜市 横浜市統計書

近年も総人口は増加、平成31年時点で374万人。
一方で少子高齢化が進展、4人に1人が65歳以上。

- ・ 総人口は近年も増加が続いています。
- ・ 高齢者人口比率の上昇、年少人口比率や生産年齢人口比率の低下は着実に進んでいます。

■将来人口推計



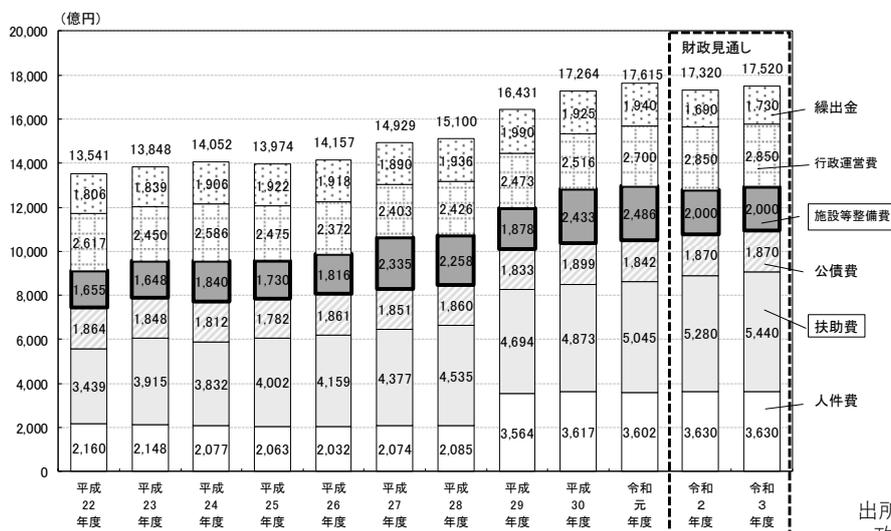
出所：横浜市 将来人口推計

総人口は30年後には約10%減少、
3人に1人が65歳以上に。

- ・ 推計では、令和元年以降、市内の総人口が減少に転じる見込みです。
- ・ 引き続き高齢者人口比率の上昇や年少人口比率、生産年齢人口比率の低下が見込まれています。

1.2 財政状況

■一般会計歳出予算の推移



整備などに使う予算は
2,000億円前後で推移

扶助費は増加傾向が続いていますが、施設等整備費は2,000億円前後で推移してきています。

※施設等整備費とは、市民利用施設や、道路・公園などのインフラ施設の整備や維持修繕、耐震化などに必要な費用です。
 ※平成29年度以降の人件費増加の主な要因は、県費負担教職員の給与負担等の権限が県から横浜市に移譲されたことによるものです。

出所：横浜市 各年度予算案、令和2年度以降の財政見通しは中期4か年計画2018～2021から抜粋

2 保有建築物の現状



2.1 保有建築物の規模

■保有施設数

※学校や公園のように1か所に複数の建築物がある場合は1施設として集計しています。

分類	施設数	分類	施設数
市民利用施設	448	庁舎・事務所	310
教育・文化	101	庁舎・事務所	310
コミュニティ	232	都市基盤系建築物	916
スポーツ・レクリエーション	96	病院等	7
その他	19	斎場等	7
社会福祉施設	308	公園等	446
高齢系	146	交通	97
障害者系	20	上水道	62
こども系	116	下水道	46
その他	26	港湾	150
学校施設	514	市場	4
小・中・高特別支援	510	焼却工場等	17
その他	4	その他	80
市営住宅	109	その他	3
市営住宅	109	その他	3
合計			2,608

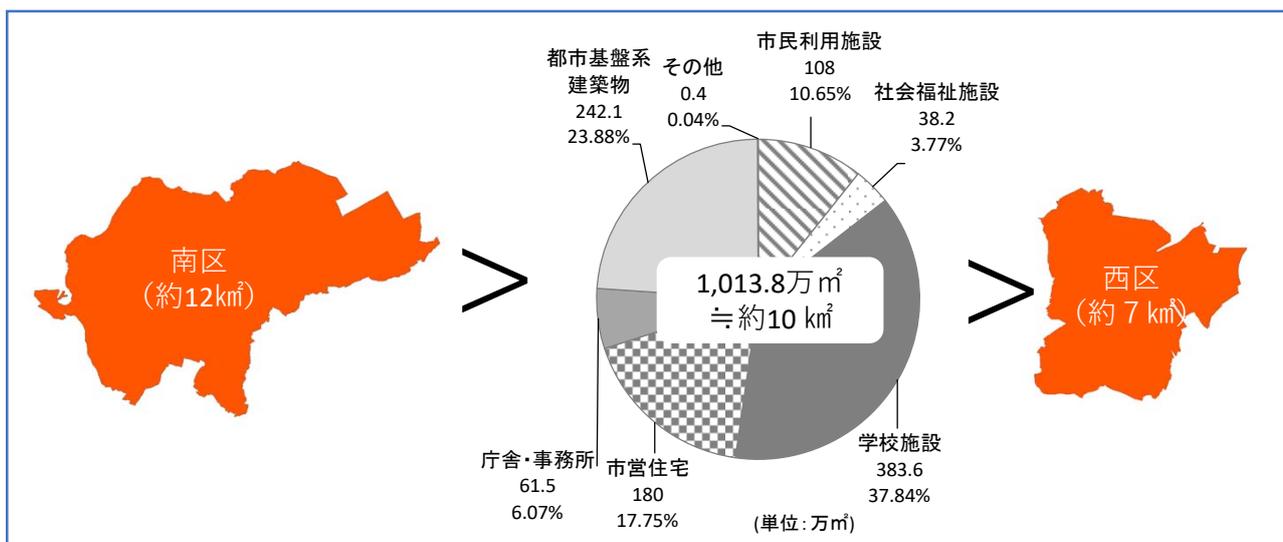


焼却工場以外は建築局HP「公共建築写真集」より
<https://www.city.yokohama.lg.jp/business/bunyabetsu/kenchiku/kokyokenchiku/picture/>

施設数は約2,600

市が保有する施設は、学校施設のような市民の皆様にとって身近な場所にあるものから、ごみ焼却工場など生活や経済活動を支えるものまで、さまざまな種類の施設があります。これらの施設数を全部合わせると2,608にのびます。

■保有建築物の延床面積

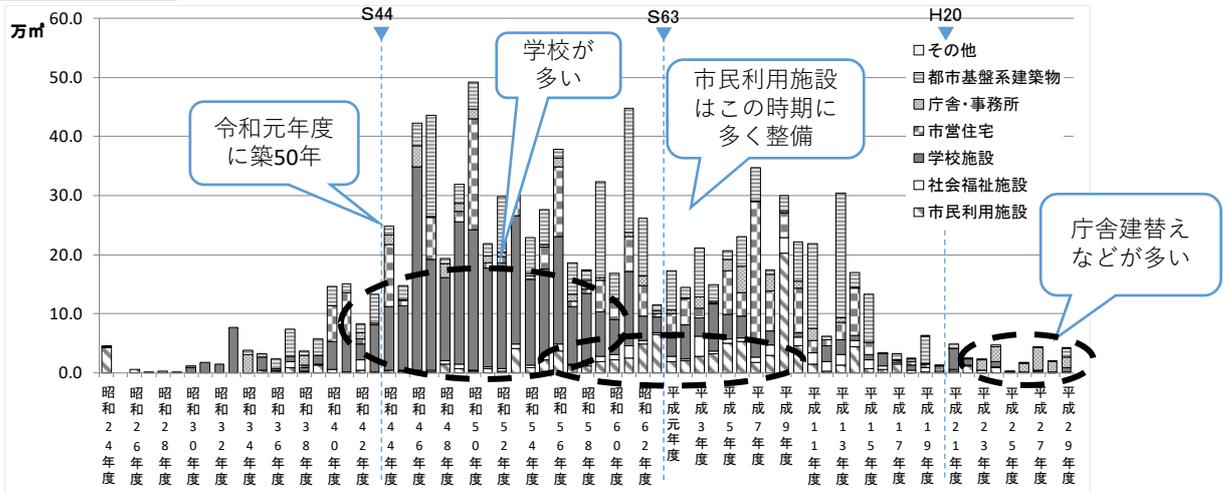


保有建築物の延床面積の合計は約1,000万㎡、1つの「区」に相当する規模

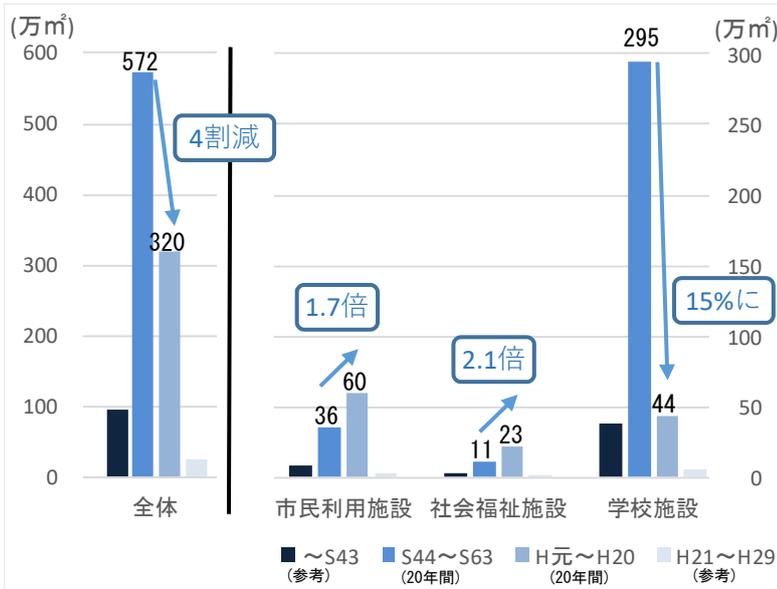
横浜市が保有する公共建築物の合計延床面積は1,013.8万㎡にのびます。仮にこれを平屋の建物1つにまとめたとしても、西区や南区の区域面積に相当する規模です。

2.2 築年度別の面積

■築年度別整備面積



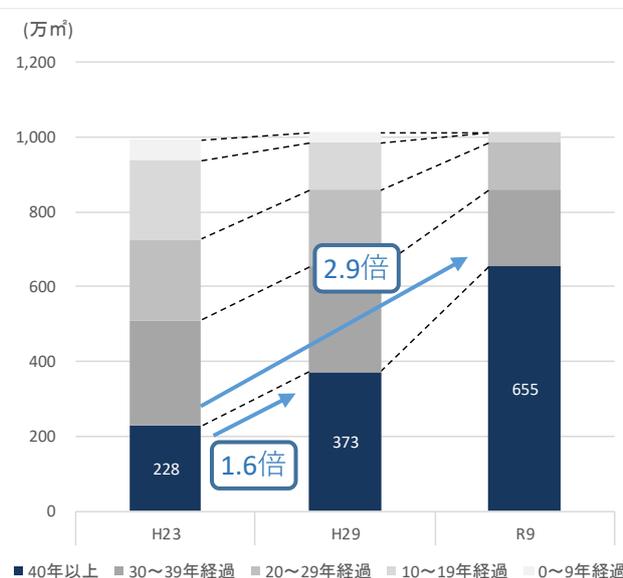
■年代別整備面積比較



20年間の整備面積は平成に入り
全体で4割減、学校施設は15%に

- 平成元年を境とした前後20年間の整備面積総量を比較すると、全体としては平成に入り4割減少しており、特に学校施設は15%まで減少しています。
- 一方、市民利用施設や社会福祉施設は平成に入ってから整備量が増え、それぞれ1.7倍、2.1倍に増加するなど、整備の集中する時期は用途によっても偏りがあります。

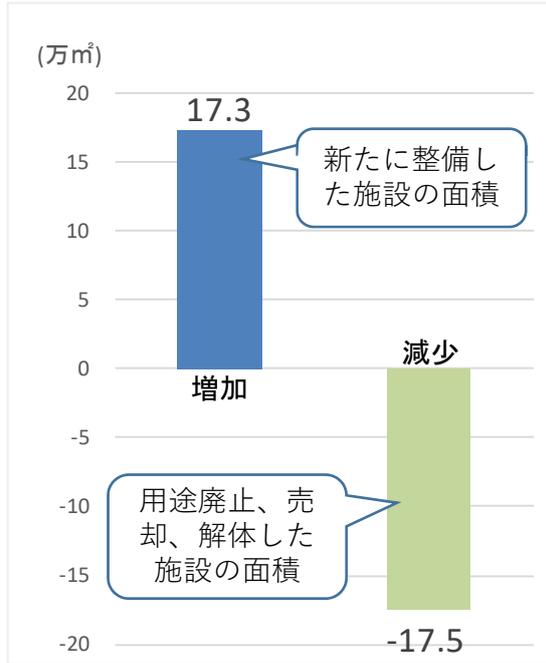
■築40年以上になる建築物の面積



築40年以上の建築物の面積は
この6年間で1.6倍に増加

- 築年数が40年以上となる建築物が全体面積の3分の1を超えており、6年前から1.6倍に増えました。
- 仮に現在の建築物のみを全て使い続けるとすると、10年後には平成23年度の2.9倍、全体に占める割合も全体の3分の2近くにのびります。

■整備・廃止等の状況（平成23～29年度）



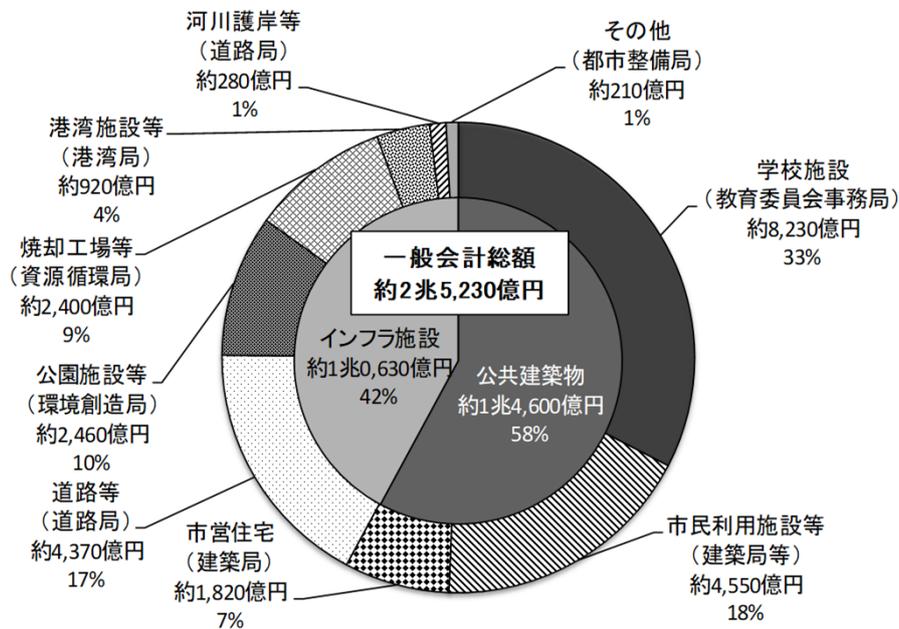
保有面積全体に大きな変化はないものの、区庁舎の建替えなどが進捗

- 直近6年間に整備された面積は約17.3万㎡で、保有面積全体※の2%程度に該当します。
- 廃止等となった面積は約17.5万㎡であり、保有面積全体では大きな増減はありませんでした。

※保有施設全体で1,013.8万㎡

2.3 保全・更新費の将来推計（建築物以外含む）

■保全・更新費推計の用途別内訳（平成30年度から20年間）



(都市基盤系建築物は「インフラ施設」に含む)

出所：横浜市公共施設管理基本方針

施設の保全・更新に必要な額は 約2.5兆円

- 平成30年度からの20年間で、インフラ施設も含む公共施設全体の保全更新費の総額は一般会計だけで約2.5兆円※と推計しています。
- このうち、学校が全体の約3分の1を占めています。

※ 将来の見通しとして「時間計画保全」の考え方により推計しています。実際の必要額は、「状態監視保全」の考え方にに基づき、劣化状態等による優先順位付けを行いながら各年度の予算編成において精査することとしています。

2.4 保全・更新等の取組

■方針策定などの取組経過

表 保全・更新等に関する主な取組の経過

平成25年度以前 (主なもの)	(H12) 公共施設の長寿命化－基本方針－ 策定 (H14) 公共建築物劣化調査を開始 (H17) 定期点検の義務化（建築基準法第12条による点検） (H20) 横浜市公共施設の保全・利活用基本方針 策定 長寿命化対策事業 本格実施へ (H24) 横浜市公共建築物マネジメント白書 公表
平成26年度	横浜市公共建築物マネジメントの考え方 公表 横浜市公共施設管理基本方針 策定
平成29年度	横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針 策定 横浜市公共建築物の再編整備の方針 策定
平成30年度	公共建築物マネジメント台帳 運用開始 横浜市市営住宅の再生に関する基本的な考え方 策定 横浜市公共施設管理基本方針 改訂

取組を進めるために必要となる方針などを整備

適切な保全による安全確保・長寿命化や、計画的な建替え等に向け、取組を進めるために必要な方針策定などを進めてきました。

2.5 第2章まとめ

- 人口急増期である昭和40年代から60年代頃には、学校を中心に市民生活を支える多くの建築物が集中的に整備され、現在老朽化が進んでいます。これまでも耐震化等の取組を進めてきていますが、今後も施設の安全性を確保しながら必要な機能を継続的に提供することが求められています。
- 整備した建築物の量は、年代により大きく異なります。それぞれの建築物の建替えを耐用年数経過後に機械的に行うと、財政負担が一時期に集中するため、さらなる長寿命化や一部建替えの前倒しなどによる平準化が必要です。
- 今後は市立小・中学校や市営住宅等の建替えが増加する見込みですが、厳しい財政状況が続く中でも地域のニーズ等を踏まえながら必要なサービス機能を維持していくため、引き続き多目的化や複合化などの再編整備の取組を進めていく必要があります。

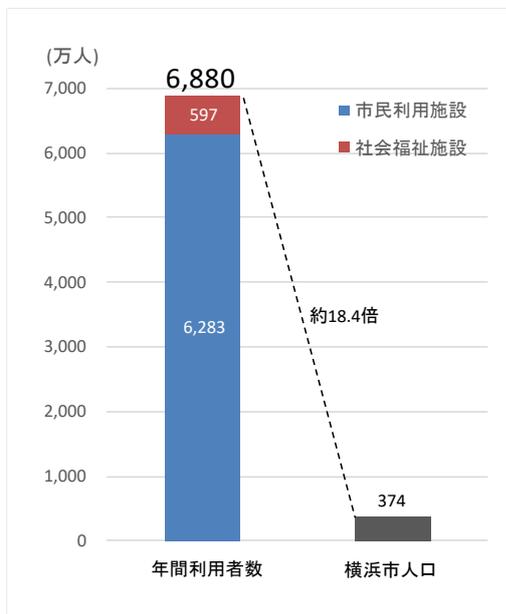
3 施設運営状況（市民利用施設等[※]）



※ 本章は特に記載がない限りは市民利用施設等（市民利用施設、社会福祉施設）が対象です。
また本章では保有施設だけでなく借上げ施設も対象に含みます。

3.1 利用者数

■年間延べ利用者数



※人口：平成31年1月1日時点

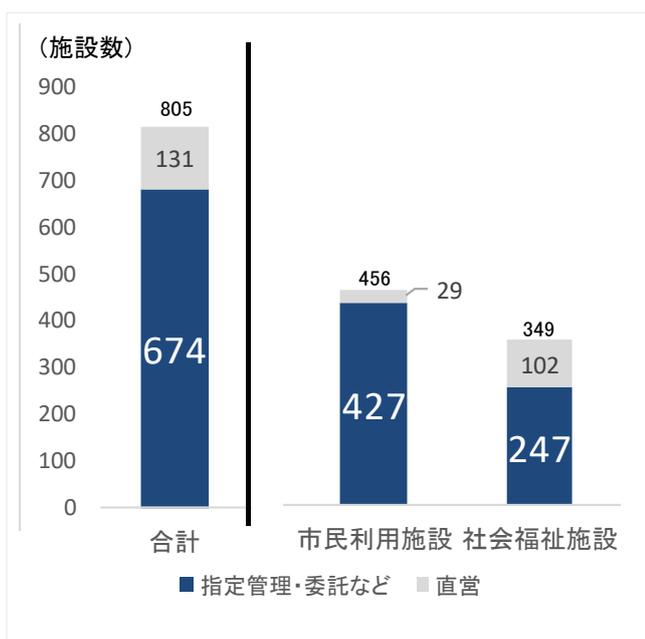
**延べ利用者数は約6,880万人近く、
市民1人当たり約18回施設を利用**

- 市民利用施設等全体の延べ利用者数[※]は年間6,880万人です。
- 市民1人当たりに換算すると、1年間で1人平均**18.4回**利用したことになります。

※延べ利用者数の集計には、市外の利用者も含まれます。また、老人ホーム、保育所は定員数で集計するため、除いています。

3.2 管理運営

■管理運営形態

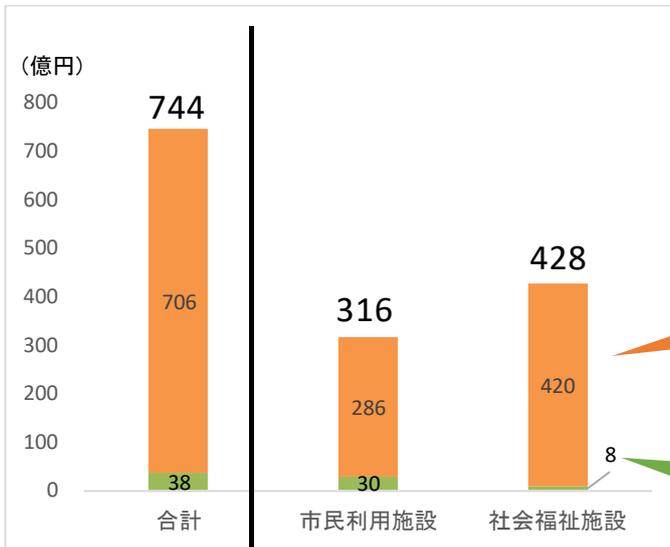


指定管理者など、直営以外による運営が8割

- 市民利用施設及び社会福祉施設全体の**8割、674施設**を、指定管理や委託など、直営以外の方法で運営しています。
- 例えば社会福祉施設の中でも地域ケアプラザは民間による運営が多いなど、それぞれの施設が提供するサービスの内容によっても傾向が異なります。

3.3 運営コスト

■年間総コストの内訳



運営にかかる費用は年間約740億円

- 人件費や光熱水費、修繕費など、運営にかかる年間コストは、市民利用施設316億円、社会福祉施設428億円、合計744億円です。
- その内訳を見ると、管理運営費が多くを占めています。

管理運営費：

人件費や事業運営にかかるコスト（光熱水費や小規模修繕、点検、清掃、消耗品購入など）

修繕・改修費等：

修繕などの施設維持に必要なコストなど

（小破修繕、点検の費用は含まない）

※平成29年度決算額を使用しています

3.4 第3章まとめ

- 本市の市民利用施設等は、全体的には多くの市民の皆様にご利用されている状況です。しかし、今後も高齢化の進展や社会環境の変化が想定され、引き続き多様な利用ニーズへの対応を図っていくことが必要です。
- 現在、指定管理者などによる管理運営が多くを占めています。施設により適切な管理運営形態は異なりますので、運営手法の1つとして指定管理者など民間のノウハウを生かし、市民ニーズに、より効果的、効率的に対応していくことが今後も求められます。
- 施設の運営には、日常のメンテナンスや事業運営などのコストがかかっており、さらなる運営効率化を図ることが求められています。あわせて、施設を利用しない市民の皆様が税金という形で負担する「公費（市）負担」と利用者の皆様が負担する「受益者（利用者）負担」の割合についても運営状況を検証しながら必要な検討をしていくことが重要です。

今後の取組

公共建築物の老朽化の進行に対して、長寿命化を基本とした、確実な点検と優先度を踏まえた計画的かつ効果的な保全・更新を、これまで以上に重視し着実に取り組めます。

特に、今後一斉に建替え時期を迎える市立小中学校や市営住宅などについては、事業費の平準化やコスト縮減、多目的化や複合化等の再編整備の検討など、あらゆる工夫を重ねた計画的かつ効率的な建替えを着実に進め、時代のニーズに対応できる公共建築物へ再生します。

市立小中学校は、昭和56年度以前に建設された学校384校を対象に、「横浜市立小・中学校施設の建替えに関する基本方針」に基づく建替えが本格化します。

建替えは、築年数の古いものから行うことを基本とし、単に老朽化対策にとどまらず、教育環境の向上や公共建築物の効率的なマネジメントを進める重要な機会であるため、学校施設の機能改善、学校統合、公共施設等との複合化といった視点からも必ず検討し、効率性や事業効果を総合的に考えて進めていきます。

市営住宅についても、昭和56年以前に建設された36住宅、約1万4千戸を対象に「市営住宅の再生に関する基本的な考え方」に基づく再生が本格化します。今後20年程度は公営住宅の需要は大きく変わらないと想定されることから、市営住宅の役割を踏まえ、現在の戸数を維持しながら、長寿命化や平準化などにより適切にストックマネジメントを進めていきます。

また、資産の活用や公民連携による財源の創出などの工夫も重ねながら、従来手法にとられない柔軟な対応を引き続き検討するなど、必要な機能を維持しつつ財政負担の圧縮を図っていきます。

これらの取組に加え、引き続き状況把握や分析を進めていくとともに、公共施設において提供しているサービスの必要性、水準、民間代替性等を検討することが必要です。また、将来に向けては、必要となる行政サービス水準に応じた数量に関する目標を設定し、例えば、人口減少に合わせた小中学校の統合、公共施設の新規整備の見直しや統合・廃止、用途廃止施設の土地・建物の有効活用等のアセットマネジメントの推進など、踏み込んだ取組を進めていくことが考えられます。