関係部局限定
取扱注意

港北ニュータウンにおける公共施設の維持管理方策に関する調査

平成６年３月

住宅・都市整備公団 港北開発局

はじめに

港北ニュータウン建設事業は、平成７年度の基盤整備概成に向けて整備の最終段階に入っており、今後タウンセンターを中心としたセンター地区等の整備が行われる。

基盤整備にあたっては、「高い水準のサービスが得られるまちづくり」という基本方針に従い、21世紀を先取りした新しいまちづくりを行うために、高水準の施設整備を進めている。

その結果、センター地区を始めとして、特殊素材を用いた施設及び道路施設としてのエスカレーター等の昇降施設や水施設等、通常の施設概念とは異なる公共施設が導入され、今後、これらの高質な公共施設を港北ニュータウン全体としてどのように維持管理していくかが課題となっている。

本調査は、特別な維持管理を必要とする公共施設について、その維持管理方法及び費用等を明らかにし、かつ基盤整備後の都市運営の観点から、これらの施設を港北ニュータウン全体としてどのように維持管理していくべきかについて検討することを目的としている。

調査の内容としては、まず公共施設の整備とその維持管理に関する一般的な動向を把握し、次に港北ニュータウンにおける公共施設の整備内容とその維持管理業務・費用を整理し、維持管理に係る課題を検討した。

最後に、先進的な事例の状況を踏まえながら、港北ニュータウンにおける公共施設の維持管理システムすなわち維持管理体制・費用分担のイメージを構築した。

今回の調査は、港北ニュータウンにおける公共施設維持管理に係る業務と費用の全体像を把握し、実施にあたっての課題を明らかにすることを主体としており、具体的な維持管理システムについてはイメージの提案にとどめている。

このため、維持管理システムの具体化については今後の課題となるが、本調査においてその検討資料が提示できたものと考えており、また公共施設の高質化は時代の趨勢であるので、本調査の検討内容が他の地区での検討にも資するものと考えている。

なお、本調査にあたり、別紙に示すように横浜市と住宅・都市整備公団の関係者からなる「港北ニュータウン　公共施設維持管理研究会」を組織し、やはり、市、公団の関係者からなる「タウンセンター等基盤施設設計検討会」における基本設計作業と並行しながら検討を進めた。

最後に、ご多忙のなか研究会にご参加頂いた方々、ヒアリングにご協力頂いた方々に感謝の意を表し、本調査が港北ニュータウンにおける公共施設の望ましい維持管理システム実現の推進及び他地区のモデルとなることを期待する次第である。

平成６年３月

住宅・都市整備公団　港北開発局
（ワーキング）
日本環境技研株式会社
増田康広
松野英而

港北ニュータウン　公共施設維持管理研究会名簿

（敬称略・順不同）

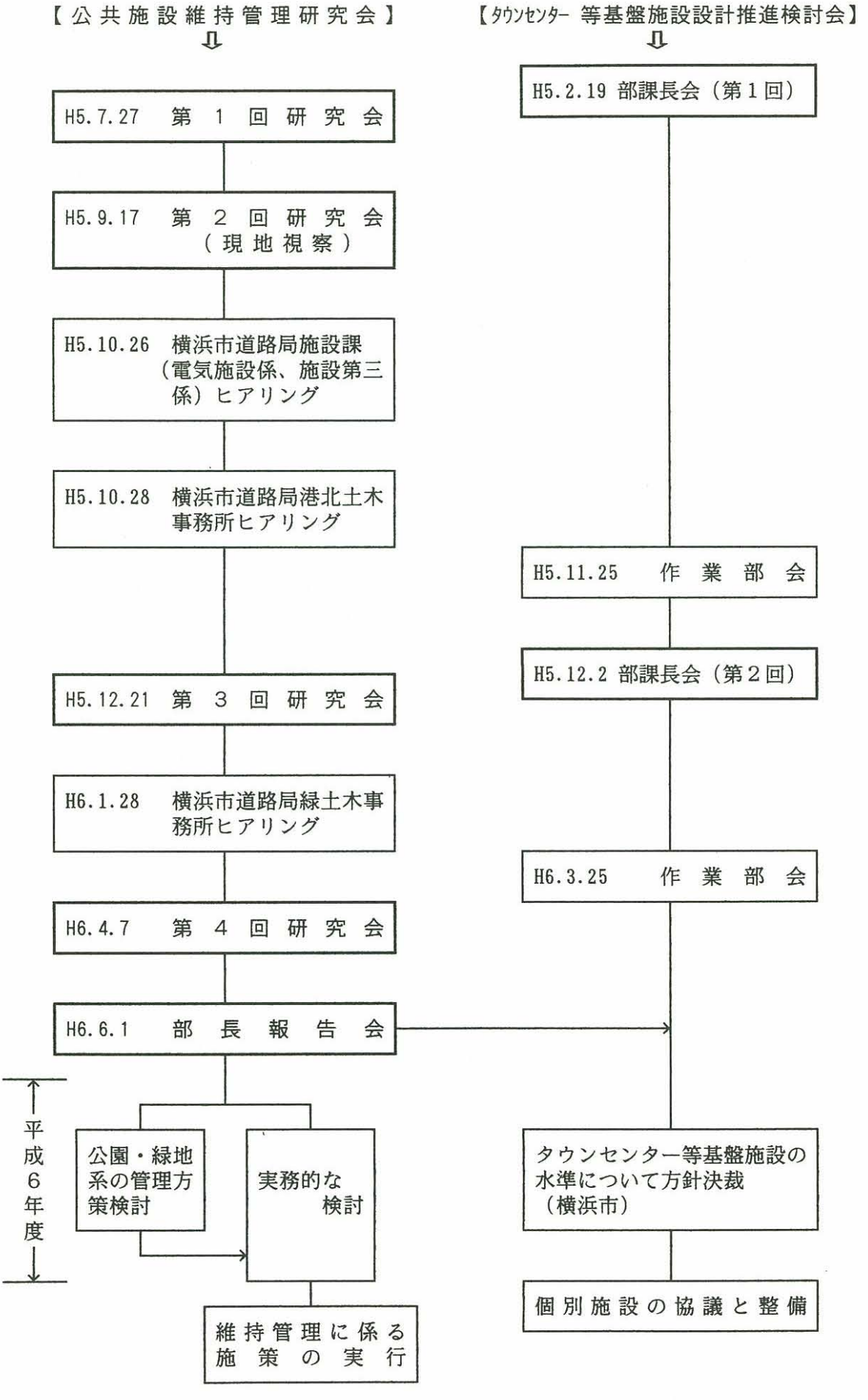
（研究会）

会　長	横浜市都市計画局	港北ニュータウン建設部	事業調整課長
副会長	横浜市道　路　局	道　路　部	維持課長
委　員	横浜市都市計画局	港北ニュータウン建設部	事業管理課長
		港北ニュータウン建設事務所	事業推進担当課長
	道　路　局	道　路　部	管理課長
		道　路　部	施設課長
		街　路　部	企画課長
		建　設　部	北部建設課長
		港北土木事務所	担当課長
		緑土木事務所	副所長
	緑　政　局	公　園　部	計画課長
			北部公園緑地事務所長
	交　通　局	自動車部	管理課長
		自動車部	企画課長
	住宅・都市整備公団港北開発局	総務補償部	宅地募集第二課長
		事　業　部	事業計画第一課長
		工　事　部	工事計画課長
		工　事　部	都市施設課長

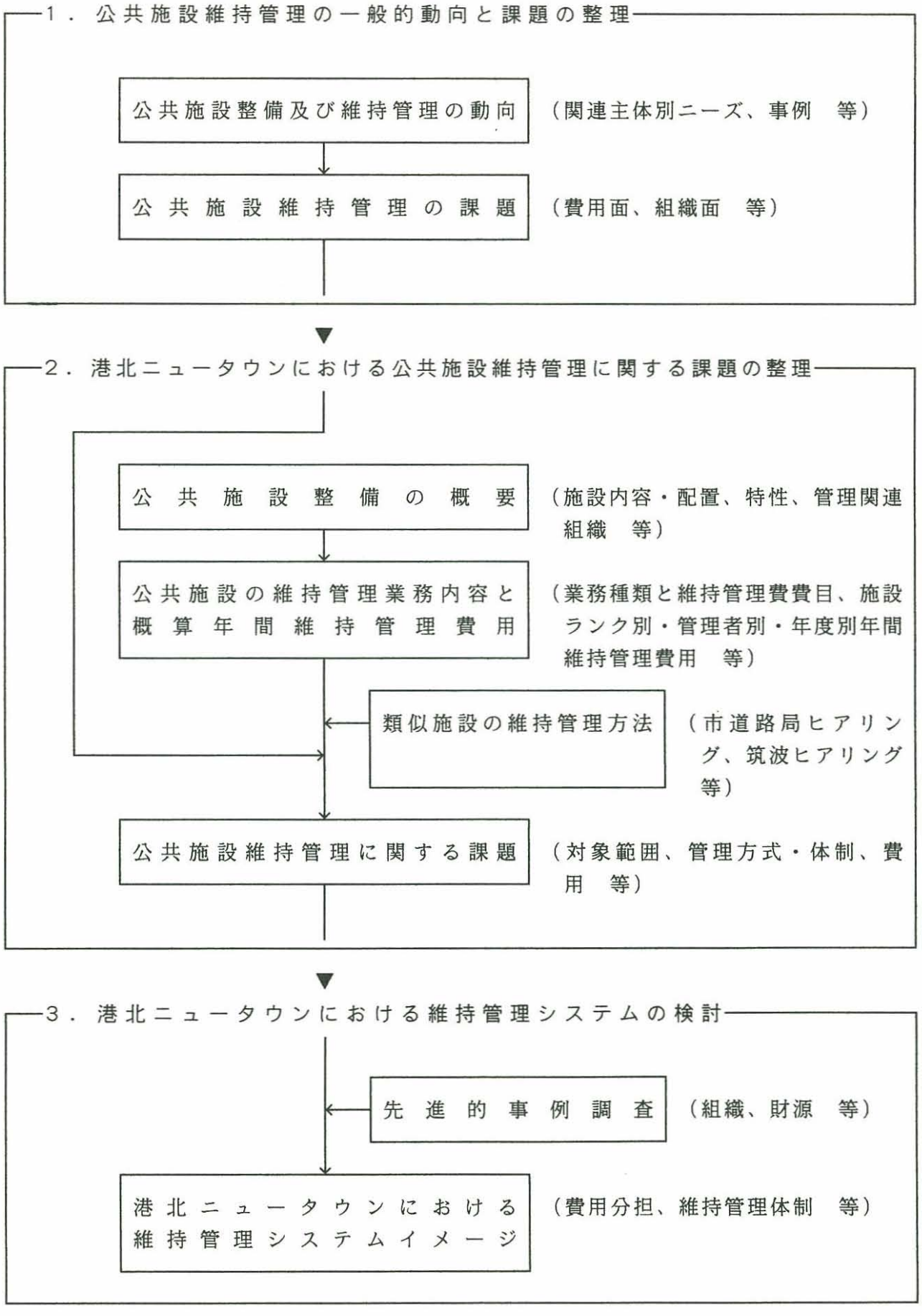
（ワーキング）

横浜市都市計画局	港北ニュータウン建設部	事業管理課担当
	港北ニュータウン建設部	事業調整課担当
横浜市道　路　局	道　路　部	維持課担当
	道　路　部	管理課担当
	道　路　部	施設課担当
	街　路　部	企画課担当
	建　設　部	北部建設課担当
	港北土木事務所	担当
	緑土木事務所	担当
緑　政　局	公　園　部	計画課担当
		北部公園緑地事務所担当
交　通　局	自動車部	管理課担当
	自動車部	企画課担当
住宅・都市整備公団港北開発局	総務補償部	宅地募集第二課担当
	事　業　部	事業計画第一課担当
	工　事　部	工事計画課担当
	工　事　部	都市施設課担当
コンサルタント		日本環境技研株式会社

検　討　フ　ロ　ー


【公共施設維持管理研究会】
【ﾀｳﾝｾﾝﾀｰ 等基盤施設設計推進検討会】
H5.7.27　第１回研究会
H5.9.17　第２回研究会（現地視察）
H5.10.26　横浜市道路局施設課（電気施設係、施設第三係）ヒアリング
H5.10.28　横浜市道路局港北土木事務所ヒアリング
H5.12.21　第３回研究会
H6.1.28　横浜市道路局緑土木事務所ヒアリング
H6.4.7　第４回研究会
H6.6.1　部長報告会
平成６年度
公園・緑地系の管理方策検討
実務的な検討
維持管理に係る施策の実行
H5.2.19 部課長会（第１回）
H5.11.25　作業部会
H5.12.2 部課長会（第２回）
H6.3.25　作業部会
タウンセンター等基盤施設の水準について方針決裁（横浜市）
個別施設の協議と整備

作　業　フ　ロ　ー


1．公共施設維持管理の一般的動向と課題の整理
公共施設整備及び維持管理の動向
（関連主体別ニーズ、事例　等）
公共施設維持管理の課題
（費用面、組織面　等）
2．港北ニュータウンにおける公共施設維持管理に関する課題の整理
公共施設整備の概要
（施設内容・配置、特性、管理関連組織　等）
公共施設の維持管理業務内容と概算年間維持管理費用
（業務種類と維持管理費費目、施設ランク別・管理者別・年度別年間維持管理費用　等）
類似施設の維持管理方法
（市道路局ヒアリング、筑波ヒアリング等）
公共施設維持管理に関する課題
（対象範囲、管理方式・体制、費用　等）
3．港北ニュータウンにおける維持管理システムの検討
先進的事例調査
（組織、財源　等）
港北ニュータウンにおける維持管理システムイメージ
（費用分担、維持管理体制　等）

目　　次

１．公共施設維持管理の動向と課題

(1) 公共施設整備及び維持管理の動向…… 1

(2) 公共施設維持管理の課題…… 4

２．港北ニュータウンにおける公共施設維持管理に関する課題

(1) 公共施設整備の概要…… 7

(2) 公共施設の維持管理業務と年間維持管理費用……14

(3) 類似施設の維持管理方法……28

(4) 公共施設維持管理に関する課題……30

３．港北ニュータウンにおける維持管理システムの検討

(1) 事例調査……41

(2) 維持管理システムイメージ……47

４．今後の課題……51

５．参考資料

(1) 港北ニュータウン公共施設維持管理研究会議事要旨……54

(2) 港北ニュータウン公共施設整備計画資料……61

(3) 多摩ニュータウン、筑波研究学園都市エスカレーター維持管理資料……71

(4) 事例資料（一元的管理組織の事業内容等）……78

(5) 港北ニュータウン管理関連組織の事業内容……82

(6) 関連機関ヒアリング記録……83

（別冊）港北ニュータウン公共施設維持管理業務内容・費用施設別一覧表

1．公共施設維持管理の動向と課題

1. 公共施設整備の動向と課題

（1） 公共施設整備及び維持管理の動向

① 公共施設整備の動向

近年のアメニティ向上に対する要求、地区の魅力づくりの必要性等により、公共施設の整備水準が高質化・多様化し、その維持管理水準も高いものが要求されるようになってきた。

その背景として、街づくりに関わる各主体別のニーズから以下の点が挙げられる。

1) 生活者（居住者、地区利用者）のニーズ

- 余暇時間の増加、高齢化、所得水準の向上、高学歴化等による生活様式の多様化、高度化により、公共施設整備に対するニーズが多様化かつ高度化してきた。

2) 公共団体のニーズ

- 行政サービスに対するニーズが多様化・高度化している状況に対応する必要があり、その例として以下のものが挙げられる。
  - 高齢化等への対応施設として、エスカレーター・エレベーター等の昇降施設等。
  - アメニティ向上に係るニーズへの対応施設として、修景施設（シンボル施設、水施設等）・電線類地中化施設（共　同収容溝等）等。
  - 高度情報基盤形成への対応施設として、先行的にケーブル等収容空間を確保する共同溝・電線類共同収容溝等。
  - 環境保全・省エネルギー・省資源といった現在の街づくりの重要テーマに対応する施設として、地域冷暖房施設・廃棄物管路収集施設等。
- 地区間競合が進んでいる現在においては、魅力ある地区づくりや地域振興が重要なテーマとなってきている。
- これらの状況への対応の一環として、公共施設の高質化が挙げられる。

3) 地区開発事業者のニーズ

- 当初の市街地形成を促進するためには商業・業務施設の立地促進が重要であるが、そのためには、商業・業務系にとって魅力ある街づくりが必要であり、公共施設整備のレベルアップが宅地開発者の責務となる。

- 加えて住宅・都市整備公団等は、公的開発事業者として良質な街づくりに貢献する役割を担っている。

すなわち、現在の公共施設整備の動向として、全体的に高質化する傾向があり、それに加えて従来公共施設はその行政区域内で一定の基準のもとに均質な整備がなされていたが、近年では、都心地区、ニュータウンのセンター地区、観光地区等その行政区域の「顔」となるべき地区において、特に高水準な施設が整備される傾向が見られる。

近年に整備された高質な公共施設の事例は、1) 新都市施設、2) 交通関連施設、3) 修景施設、の３種類に大別される。

1) 新都市施設の事例：
- 廃棄物管路収集施設
- 共同溝
- 電線共同収容溝（キャブシステム等）

2) 交通関連施設の事例：
- 立体駐車場、地下駐車場
- エレベーター、エスカレーター
- バスシェルター、タクシーシェルター
- 屋根付きペデストリアンデッキ
- サイン類

3) 修景施設の事例：
- 特殊照明、ガス灯
- 彫刻
- 滝、せせらぎ、池
- 噴水

② 公共施設維持管理の動向

次に、整備後の公共施設の維持管理に関する主な動向として、以下の点が挙げられる。

1) 公共施設の高質化・多様化に伴う維持管理業務の高度化

前項に述べた公共施設の高質化・多様化に伴い、その維持管理業務においても従来の施設管理に比して作業の高度化、作業頻度・施設更新頻度の増加、光熱費の増大、常時監視の必要性等の傾向が高まり、結果として維持管理費用の増大、新たな管理体制の必要性等の状況が生まれてきた。

2) 維持管理レベルの高度化に対する要求の発生

高質化・多様化した公共施設だけではなく、従来からの公共施設も含めて、美観、利便性、安全性等の向上に対する要求が高まり、清掃等の作業頻度・施設更新頻度の増加等が必要となってきた。

3) 複数の管理主体にまたがる一体的維持管理の必要性

都市空間デザインへのニーズが高まる中、デザインの対象となるひとまとまりの空間（駅を中心とした空間、商業施設空間など）には、施設ごとに民間を含む複数の管理主体が存在し、維持管理については管理主体別の対応を行うことが普通である。

しかしながら、一体的なものとしてデザインされた空間を管理するためには各管理主体の連携が必要であることは明白であり、さらに一体的な管理を行うことが可能なシステムを構築することが必要となっている。

4) 継続する街づくりへの要求の高まり

街づくりが当初の施設整備で完了するのではなく、街の熟成度や状況の変化に対応できる継続する街づくり、コミュニティ活動の一環としての住民参加型の街づくり等に対する要求が高まってきた。

このため、公共施設についても、この状況に対応して施設の新設・改造や維持管理方法の変更等の柔軟な対応が必要となってきている。

（2） 公共施設維持管理の課題

前項に述べたような高質な公共施設の維持管理を望ましい形態で実施するためには、計画段階からの配慮が重要である。

すなわち、公共施設の整備にかかる基本方針（街づくりの基計方針）、公共施設の整備水準や内容等について、関係者である公共団体・地区開発事業者・地元・立地予定企業等の間で十分なコンセンサスづくりを行うことが必要である。

前項に述べた公共施設整備の動向及びその維持管理の動向から、公共施設維持管理にかかる課題を整理すると、費用上の課題、体制上の課題に大別される。

a．費用上の課題

- 公共施設の高質化及び管理レベルの高度化により維持管理費用が増大する。特に大規模開発に伴う急激な維持管理コストの増大が問題となる。
- 公共施設の維持管理主体である公共団体の維持管理予算は、その行政区域内で均一的な性格を有しているため、特定の地区に重点的に予算を配分することが困難な場合がある。
- 新規開発地区の場合には、公共施設の整備時期と住宅居住・企業立地時期との間に時間的なズレがある場合が多い。

  このため、公共施設整備による直接的受益者である居住者・立地企業よりの税収発生時期が、維持管理費用の発生時期より遅れる場合が多い。
- 公共施設の高質化及び管理レベルの高度化による受益者が特定できる場合には、維持管理費の増加分を負担させる方法も考えられるが、一般的には受益者の特定が難しい。

  例えば、住宅団地内の高度な共同施設は管理組合の所有とし、その維持管理費は住民が管理費として負担しているが、公共施設の場合には特定の地区の居住者・立地企業から税金上乗せの形で受益者負担金を徴収することは困難である。

b．体制上の課題

- 従来使われていなかった機器、素材等を用いた施設が増大すると、公共団体の従来からの管理体制では対応しきれない場合がある。
- 管理業務が増大し、高度な業務も発生するため、効率的な管理体制の確立が必要である。
- 管理業務の効率向上等のため地域冷暖房施設等の新都市施設の運営管理を一体で行うことや収益事業をセットで行うことが望ましい場合もある。

・　公共施設の維持管理を地元組織にゆだねる方式は、実施面で管理責任・費用負担・実施内容等に関して問題を生じる場合が多い。

上記の体制上の課題の解決には、適正な組織による一元的管理体制構築が不可欠である。一元的運営管理により以下の点が達成される。

1)　各種管理対象施設及び各地区を一括して管理することにより、管理要員の共用化による人員数の削減、管理用機器・管理センターの共有化による必要機器・空間等の削減が可能となる。

2)　1)により、当初の設備投資（維持管理に要する機器・施設等）及び運用費の削減が可能となり、地区全体での維持管理費用を削減できる。

3)　集中化により高度な管理システム・管理要員等の確保が可能となり管理レベルが向上するため、公共施設に係る安全性、美観、機能保全、耐用年数の長期化等が達成できる。

4)　公共施設の維持管理に係る窓口が地区全体で一本化され、情報収集の集約化と情報提供の効率化が図れるため、管理主体である公共団体の事故発生時等における対応や事務処理業務の円滑化が図れる。

同時に、住民・立地企業及び関連機関に対するサービスレベルを向上させることとなる。

5)　地区全体で統一した管理レベルが達成されやすいため、地区全体のイメージアップ（街の魅力づくり）につながる。

従来これを実施する組織として、公共団体や地区開発事業者の主導による開発推進協議会的な組織を形成するのが一般的であるが、近年の大規模開発地区においては、その業務を行う新法人を設立する場合がある。

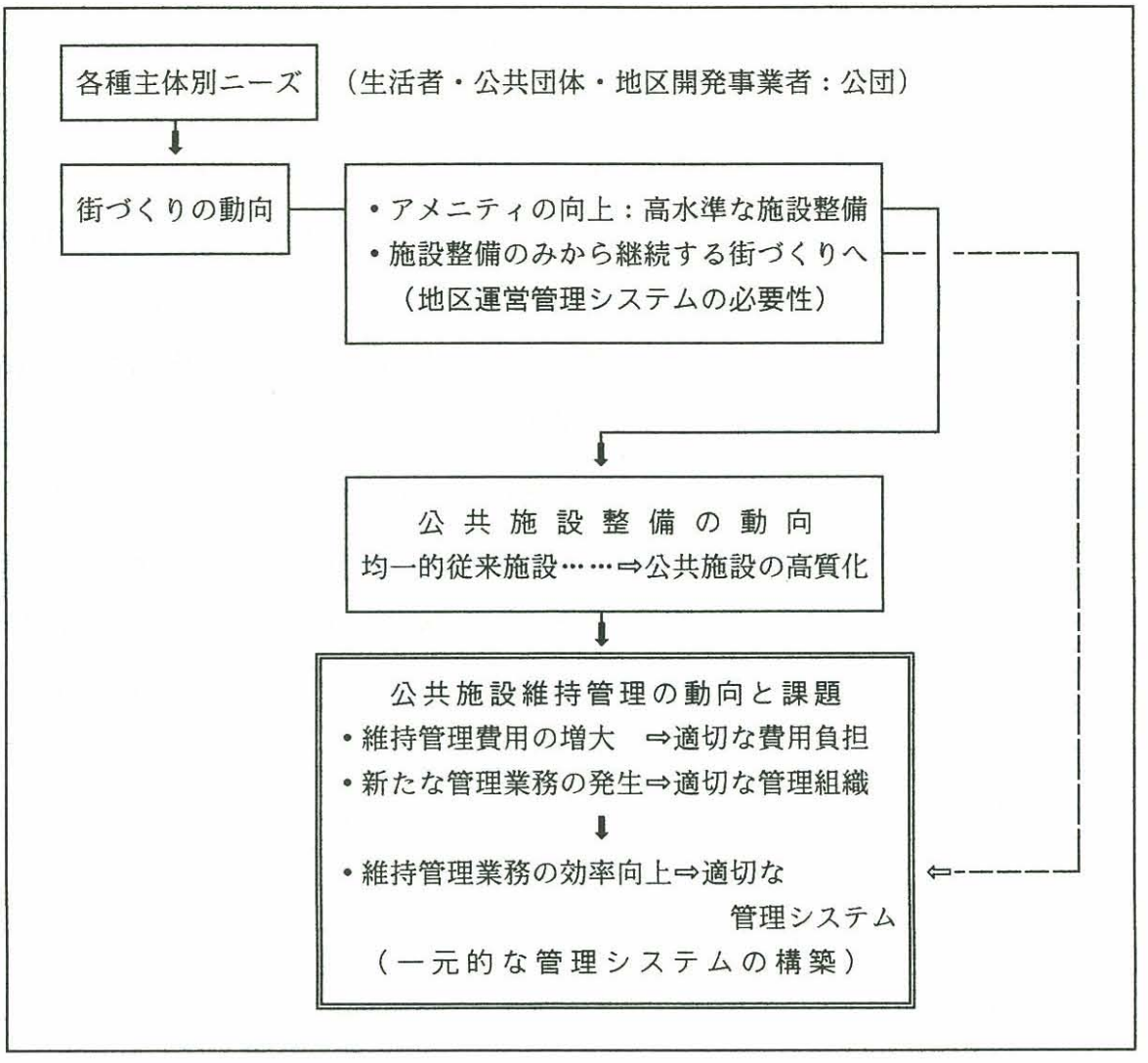
事例として、第三セクターである㈱横浜みなとみらい21、六甲アイランドにおける民間開発事業者の出資によるリックオペレーション㈱等がある。

これらの組織は、開発当初に地区イベント等のＣＩ戦略的活動（地区のＰＲ、地区のイメージ発信等）や街づくり協定作成の推進等を実施しており、施設整備後は地区の運営管理を担当していく方向にある。

しかしながら、体制構築に当たっては一般解が存在するわけではなく、「一元的」管理の対象、既存の体制、開発ステージ等の地区特性に適合した体制を模索する必要があろう。

これまで、本章で述べてきた公共施設整備・維持管理の動向と課題の概念を図１－１に示す。

図１－１　公共施設整備・維持管理の動向と課題の概念



２．港北ニュータウンにおける公共施設維持管理に関する課題

2. 港北ニュータウンにおける公共施設維持管理に関する課題

（1） 公共施設整備の概要

港北ニュータウンにおいて整備あるいは計画されている公共施設は、従来から一般的に整備されている施設（以下「通常公共施設」という。）と、高水準の公共施設（以下「高水準公共施設」という。）に大別され、さらに維持管理上の特性から図２－１に示すようなランクに分類される。

1) 通常公共施設の整備内容（ランクＤ）

港北ニュータウンに整備される通常公共施設として以下のものがあり、道路・公共下水・道・公園・緑地について表２－１に引継実績及び計画を示す。

- 道　路
- 公園・緑地
- 交通施設
- 行政・教育・医療・文化施設
- 供給処理施設（公共下水道、上水道、清掃工場）
- その他

2) 高水準公共施設の整備内容（道路施設、交通施設、緑地施設等を中心として）

高水準公共施設の整備内容を図２－１に示したランク別に示すと以下のようになり、各施設の配置を表２－２に示し、ランクＡ～Ｃの施設概要を表２－３に示す。

- ランクＡの施設：監視・現場対応が必要な施設
  ①エスカレーター、②共同溝
- ランクＢの施設：機械を保有する施設
  ①カスケード、②滝、③流れ、④霧噴水、⑤大水面、⑥ガス灯
- ランクＣの施設：清掃以外はメンテナンスフリーの施設
  ①ドーム、②オベリスク、③バスシェルター、④タクシーシェルター
  ⑤天球照明、⑥フォーリー、⑦シンボル施設、⑧光の柱（ライトパイプ）、⑨歩道埋めこみ照明

a．港北ニュータウンにおける施設整備の特性

港北ニュータウンにおいて既に整備されている施設及び現在計画段階の施設の内容から、その特徴として以下の点が挙げられる。

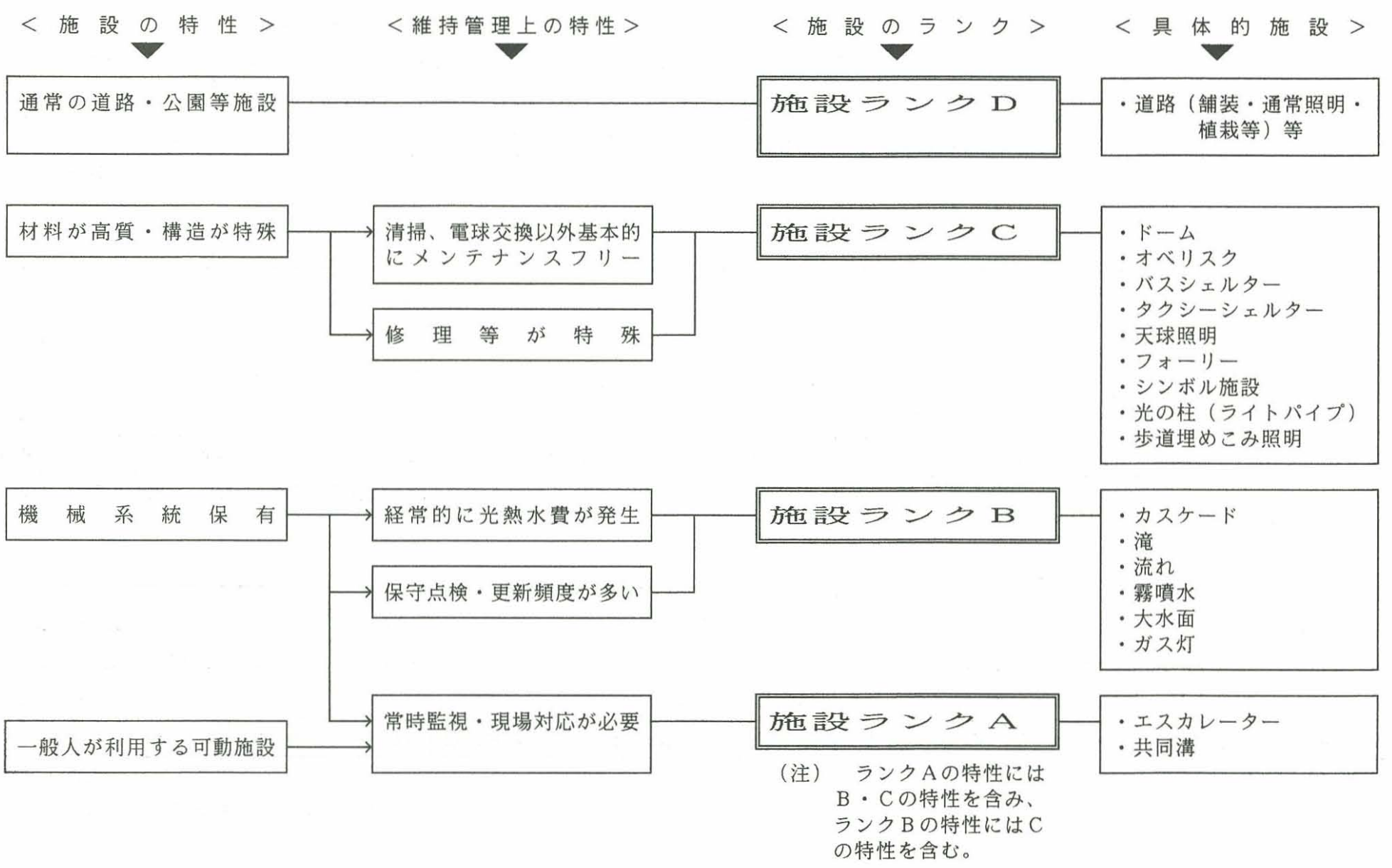
- 高水準の公共施設が多く整備される。（特に各センター近傍等拠点的地区）
- 管理対象施設が広域に分布する。
- 段階的・計画的整備が進められる。
- 港北ニュータウンは横浜市の副都心として位置付けられており、広域的範囲における“顔”としてアメニティの高い空間が整備される。（シンボリックな施設、電線類の全面的地中化、街づくりの指導・調整等）
- 新しい都市施設（共同溝、地域冷暖房等）が整備される。

b．港北ニュータウンにおける管理関連組織

一方、港北ニュータウンにおいて整備される各種施設の管理に関連する組織の現状及び計画は、以下のようになっている。

- 公共施設は住宅・都市整備公団による整備・一時的管理の後、横浜市に移管される。
- 住民参加型の街づくりが行われ組織が構成されている。（地権者等の参加によるタウンセンター開発推進協議会、駅前センター街づくり協定運営委員会等）
- センター地区の商業施設等の整備を行う「㈱港北都市開発センター」が横浜市、住宅・都市整備公団の第三セクターとして設立されている。
- 地域文化・コミュニティづくり等の推進を図る「㈶港北ニュータウン生活対策協会」が設立されている。
- 公益事業関連として、港北ニュータウン熱供給㈱が㈱港北都市開発センター等の出資により設立されており、今後ＣＡＴＶ、駐車場管理等の運営主体が設立される可能性がある。

図２－１　維持管理上の施設分類



（注）　ランクＡの特性にはＢ・Ｃの特性を含み、ランクＢの特性にはＣの特性を含む。

表２－１　公共施設引継実績及び計画

道　路

（単:m）

全体計画	61 年度	62 年度	63 年度	平成元年度	平成 2年度	平成 3年度	平成 4年度	平成 5年度	平成 6年度	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	備考
313.107 m	7,151.3	0	939.7	4,222.7	3,003.7	21,131.5	98,634.8	45,326.3	45,660.9	42,914.1	44,122.0		
累計 数量	7,151.3	7,151.3	8,091.0	12,313.7	15,317.4	36,448.9	135,083.7	180,410.0	226,707.9	268,985.0	313,107.0		
累計進捗率	2.3 %	2.3 %	2.6 %	3.9 %	4.9 %	11.6 %	43.1 %	57.6 %	72.2 %	85.9 %	100.0 %		

公　共　下　水　道〔地区内〕

（単:m）

全体計画	61 年度	62 年度	63 年度	平成元年度	平成 2年度	平成 3年度	平成 4年度	平成 5年度	平成 6年度	平成 7年度	平成 8年度	平成 9年度	備考
565.893 m	0	0	0	0	0	0	147,843.2	59,696.7	106,174.2	106,014.9	77,195.4	68,968.6	
累計 数量	0	0	0	0	0	0	147,843.2	202,593.9	313,714.1	419,729.0	496,924.4	565,893.0	
累計進捗率	0	0	0	0	0	0	26.1 %	36.7 %	55.4 %	74.2 %	87.8 %	100.0 %	
面　積（ha）	0	0	0	0	0	0	312.8	119.3	230.2	273.8	193.1	187.6	

公　園　・　緑　地

（単: ㎡）

全体計画	60年度	61年度	62年度	63年度	平元年度	平 2年度	平 3年度	平 4年度	平 5年度	平 6年度	平 7年度	平 8年度	平 9年度	備　考
1,228,910 ㎡	178,527	4,600	30,956	14,559	22,936	15,582	164,661	18,053	54,045	157,278	146,104	158,000	263,609	9年度は総合公園含む
累計 数量	178,527	183,127	214,083	228,642	251,578	267,160	431,821	449,874	503,919	661,197	807,301	965,301	1,228,910	
累計進捗率	14.5 %	15.0 %	17.4 %	18.6 %	20.5 %	21.7 %	35.1 %	36.6 %	41.0 %	53.8 %	65.7 %	78.5 %	100.0 %	

表２－２　　公共施設の配置（中川駅・仲町台駅は整備済、他は計画段階）

施設ランク	タンウセンター北			タンウセンター南			中川駅	北山田駅	仲町台駅	茅ケ崎	川和駅	中央地区
	ｼﾝﾎﾞﾙ広場	駅前広場	その他	ｼﾝﾎﾞﾙ広場	駅前広場	その他	駅前広場	駅前広場	駅前広場	モール	駅前広場	
ランクA	ｴｽｶﾚｰﾀｰ	ｴｽｶﾚｰﾀｰ	共同溝	ｴｽｶﾚｰﾀｰ	ｴｽｶﾚｰﾀｰ	共同溝	－	－	－	－	（未定）	（未定）
ランクB	大水面 流れ ｶｽｹｰﾄﾞ	ｶｽｹｰﾄﾞ	－	滝 ｶｽｹｰﾄﾞ ガス灯	－	－	－	－	霧噴水	－		
ランクC	ﾌｫｰﾘｰ ｼｪﾙﾀｰ	ﾊﾞｽｼｪﾙﾀｰ ﾀｸｼｰｼｪﾙﾀｰ	－	ﾌｫｰﾘｰ ｼｪﾙﾀｰ	ﾊﾞｽｼｪﾙﾀｰ ﾀｸｼｰｼｪﾙﾀｰ	－	ドーム ｵﾍﾞﾘｽｸ ﾊﾞｽｼｪﾙﾀｰ ﾀｸｼｰｼｪﾙﾀｰ	ｼﾝﾎﾞﾙ施設	天球照明 ﾊﾞｽｼｪﾙﾀｰ ﾀｸｼｰｼｪﾙﾀｰ	光の柱 歩道埋めこみ照明		
ランクD 通常施設	道路（舗装・通常照明・植栽等）											

表２－３　ランクＡ～Ｃ施設一覧－１

センター	場　所	施設名	数量・規模等	施設内容（機能・材質等）	動力・水量等	将来管理者
タウンセンター北	シンボル広場（都市緑地部分）	大水面（噴水等）	面積：約 700㎡、水深：約20cm 保有水量：約 600㎥	噴水・噴霧施設、水中照明、水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:40 ㎥/min 動力:50kW	緑政局
	シンボル広場（歩専道部分）	フォーリー	２箇所 ３m×３m	ダウンタウン側大階段への照明施設を備えた屋根付施設	—	道路局
		シェルター	２箇所 各々　幅員：約３m、延長：約45m	商業施設へのアクセスともなる屋根付き施設、太陽電池組込み	—	
		流　れ	高低差：約２m、延長：約50m、 幅：約1.5 m、水深：20cm	大階段上部の東西方向の流れ、 水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:40 ㎥/min 動力:15kW	
		カスケード	高低差：約７m、延長：約30m、 幅：約２m、保有水量：約75㎥	大階段上から下への流れ、 水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:10 ㎥/min 動力:40kW	
		カスケード	高低差：約７m、延長：約10m、 幅：約２～６m、保有水量：約10㎥	駅前広場への流れ、 水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:10 ㎥/min 動力:30kW	
		エスカレーター	１箇所（上り） 高低差：約７m、延長：約20m、	駅前広場との連絡箇所	動力:11kW	
	駅前広場	エスカレーター	高低差：約5.5、6.3 m ２箇所		動力:5.5、7.5kW	
		カスケード	高低差：約 7m、面積：約15㎡、 保有水量：約7.5 ㎥、水深：約50cm	水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:　㎥/min 動力:30 kW	
		バスシェルター	延長：150 m 幅員：2.5 ～3.0 m	支柱：スチールフレーム 屋根：テフロン膜等	—	道路局 交通局
		タクシーシェルター	延長：20　m 幅員：2.5 ～3.0 m	支柱：スチールフレーム 屋根：テフロン膜等	—	道路局
タウンセンター南	シンボル広場（都市緑地部分）	滝状の水施設（１の滝）	高低差：約５m、面積：約15㎡、 保有水量：約５㎥、水深：約30cm	水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:0.2㎥/min 動力:2kW	緑政局
		カスケード（２の滝）	高低差：約５m、面積：約140 ㎡、 保有水量：約45㎥、水深：約30cm	水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置 （循環設備部のみ）	水量:0.5㎥/min 動力:2kW	
		滝状の水施設（３の滝）	高低差：約８m、面積：約２㎡、 保有水量：約１㎥、水深：約30cm	水循環ポンプ、濾過器、殺藻装置	水量:0.5㎥/min 動力:2kW	
		フォーリー（木の宮）	約９×９m	樹木：ﾒﾀｾｺｲｱ（樹高18m以上） 床：木材（南洋材ーボンゴシ等）	—	
		フォーリー（風の宮）	直径：約３m、高さ：約４m	鉄骨造、屋根：アルミパネル、 床：ステンレスグレーチング	—	
		フォーリー（陽の宮）	約３×18m	鉄骨造、屋根：網入りガラス、 床：一部ガラスブロック	—	
	シンボル広場（歩専道部分）	シェルター	幅員：約４m、延長：約 130m 駅出口部は直径約15mの大庇	鉄骨造 屋根：網入りガラス	—	道路局
		フォーリー（ガゼボ）	１箇所 約13㎡	照明施設、休憩施設を兼ねた屋根付き施設	—	
		ガス灯	１箇所 ４m×４m	シンボル広場西入口のランドマークともなる照明施設	—	
		エスカレーター	高低差：約８m、延長：約17m、 １箇所（上り）		動力:11kW	

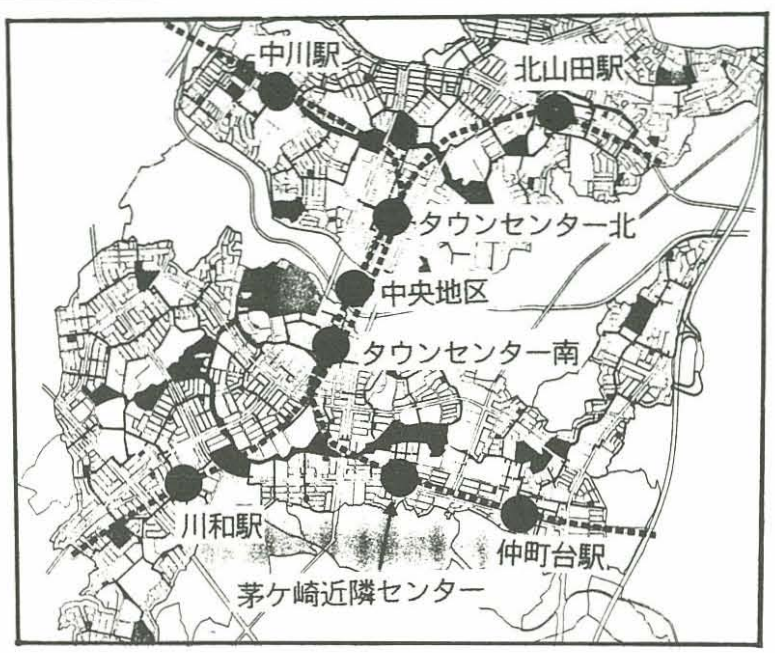
（注）動力には照明を含まない。

（表２－３続き）ランクＡ～Ｃ施設一覧－２

センター	場　所	施設名	数量・規模等	施設内容（機能・材質等）	動力・水量等	将来管理者
タウンセンター南	駅前広場	エスカレーター	高低差：約7.0 m １箇所		動力:11kW	道路局
		バスシェルター	延長：190 m 幅員：2.5 ～3.0 m	支柱：スチールフレーム 屋根：テフロン膜等	―	道路局 交通局
		タクシーシェルター	延長：20 m 幅員：2.5 ～3.0 m	支柱：スチールフレーム 屋根：テフロン膜等	―	道路局
中川駅	駅前広場	ドーム	１基、面積:240㎡、高さ:16.5 m	鋼材によるシルエット状構造 屋根は強化ガラス	―	
		オベリスク（自動車用照明）	２基、高さ:15.0 m	鉄骨造、石材打ちこみプレキャストコンクリート、照明付	―	
		バスシェルター	１基、延長:24 m、幅員:4～6 m、 高さ:3.7m	鋼材によるシルエット状構造 屋根は強化ガラス、ベンチ付設	―	道路局 交通局
		タクシーシェルター	１基、延長:18 m、幅員:4～6 m、 高さ:3.7m	鋼材によるシルエット状構造 屋根は強化ガラス、ベンチ付設	―	
北山田駅	駅前広場	シンボル施設	２基　円形：直径 8m　高さ5.2 m 角型：幅　9m　高さ6.0 m 埋めこみ照明９基	円形：御影石、ステンレス 角型：御影石、ステンレス	―	道路局
仲町台駅	駅前広場	霧噴水	１基、本体直径:3.0m、高さ:1.5m 地下部深さ:1.7m	ＲＣ造の山形躯体に素焼きタイル層状貼り、加湿用ノズル、タンク	動力:1550 w 水量:16 ℓ/h	
		天球照明（高架下）	１基、直径:10 m （鉄道高架の桁に共架）	星座部：鋼板皿型加工エナメル仕上 周辺部：アルミスパンドレル	―	
		バスシェルター	３基、延長:24 m、18 m、9m、 幅員:3.8m+ 庇:0.9m、高さ:3.9m	支柱：石材打ちこみＰＣ 屋根：ステンレス焼付塗装	―	道路局 交通局
		タクシーシェルター	１基、延長:9m、幅員:3.8m、 高さ:3.9m	支柱：石材打ちこみＰＣ 屋根：ステンレス焼付塗装	―	
茅ケ崎	中央モール	光の柱（ライトパイプ）	26基（ﾀｲﾌﾟ1:4、ﾀｲﾌﾟ2:22 ） ﾀｲﾌﾟ1　高さ:6.0m、ﾀｲﾌﾟ2　高さ:2.75m	ﾀｲﾌﾟ1: 支柱　鋼管、ﾗﾝﾌﾟ ﾒﾀﾊﾗ 250W ﾀｲﾌﾟ2: 支柱　鋼管、ﾗﾝﾌﾟ ﾒﾀﾊﾗ 150W	―	道路局
		歩道埋めこみ照明	32基	ライトアップ用照明	―	

（注）動力には照明を含まない。

センター・駅概略位置



（２）　公共施設の維持管理業務と年間維持管理費用

①　公共施設の維持管理業務

施設の維持管理は、利用者等の安全性を確保すること、施設が本来有すべき機能（美観・衛生等も含む）を定常的に維持すること、耐用年数を長期にすること等を目的としており、大別すると以下の業務に分類される。

ただし、占用許可等許可関連業務や台帳整備等事務的業務等の事務的業務は除外する。

1)　定期点検

2)　日常手入れ・清掃

3)　修理・取り替え

港北ニュータウンにおいて整備が計画されている高水準施設のうち維持管理に係る法令等が定められているのは、エスカレーター及び共同溝である。

エスカレーターの維持管理に係る法令等を＜参考２－１＞に示すが、共同溝は「共同溝の整備等に関する特別措置法」、同施行令及び施行規則において、道路管理者が共同溝を管理するに当たっては省令に定められた事項の管理規程を定めること、管理費用の負担方法が規定されている。

なお、共同溝の管理業務は他の施設と異なる要素が多いため、＜参考２－２＞にその概要を示し、共同溝監視方式の事例を＜参考２－３＞に示す。

＜参考２－１＞　エカスレーターの維持管理に係る法令等

エスカレーターの維持管理に関して規定している法令等は、建築基準法、労働安全衛生法である。

なお、今回対象とする施設には直接関連しないが、エレベーターについては、人事院規則において設置検査、変更検査、性能検査、定期検査が定められている。

ａ．建築基準法による規定

第12条第２項において、昇降機等の所有者は建設省令で定めるところにより、定期に、有資格者による検査を受け、その結果を特定行政庁に報告しなければならないことが定められている。

また、定期調査・検査の期間については、「建築基準法第12条の規定に基づく定期調査報告および定期検査報告制度の運用について」（昭和46年７月１日　住指発第 436号）において、１年間隔と定められている。

ただし、検査資格者の増加等の執行体制の整備に伴い、用途、規模又は構造上、安全性の確保が極めて重要なもの、その他必要がある場合には、期間を 0.5年間隔まで短縮する事とすることが指摘されている。

なお、昇降機として、エレベーター、エスカレーター、電動ダムウエーターおよび遊戯施設が指定されている。

ｂ．労働安全衛生法による規定

第45条において、施行令で定める機械等については、定期に自主検査を行い、その結果を記録しておかなければならないことが定められている。

施行令で定める機械の中に、エレベーターが含まれている。

なお、エスカレーターは例示されていないが、建築基準法と同様に考えると、含まれるものとするのが妥当であろう。

＜参考２－２＞　共同溝管理の概要

(1) 管理業務の内容

共同溝管理に係る業務を分類すると以下のようになる。

ａ．日常的・定期的業務

1)　清掃

2)　巡視・点検

3)　中央監視

4)　窓口業務（入溝手続き管理、鍵の保管、書類整理等）

5)　定期点検

ｂ．不定期業務

1)　修繕・改築

2)　災害復旧

(2) 監視方式

共同溝は、溝内設備・環境を定常的に監視する必要があり、かつその監視項目が多いため、中央監視が必要となるが、その方式の事例には以下のようなものがある。

ａ．共同溝専用の監視センターにおいて中央監視（筑波研究学園都市等）

ｂ．他施設と一体的に中央監視（多摩センター地区：廃棄物管路収集施設センター内に設置）

（みなとみらい21：動く歩道の監視センター内に設置：暫定）

ｃ．警備保障会社のセンターで中央監視（都内国道共同溝）

ｄ．建物、地域冷暖房施設等と一体的に中央監視（工業技術院、ｱｰｸﾋﾙｽﾞ等敷地内共同溝）

(3) 港北ニュータウン・タウンセンター地区共同溝の概略諸元（基本設計時）

本地区の共同溝は、タウンセンターの第１地区及び第２地区に整備される。

ａ．延　　長：第１地区　約720m、第２地区　約1,280m

ｂ．収容物件：上水、電気通信、電力、熱供給、ＣＡＴＶ、その他情報通信線

ｃ．占用位置：車道下

ｄ．標準断面：2.25×2.5m～6.8 ×3.1m

e．付帯設備：排水設備、換気設備、照明設備、受配電設備、防災安全設備（異常浸水警報設備、侵入監視設備、温度検知設備、消火器設備、連絡用溝内通報設備、避難誘導設備、酸欠検知設備）

(4) 維持管理費目

ここでの管理費は、共同溝管理者と占用者が共同負担すべき費用を指し、特定の受益者または原因者が負担すべきものは含まない。

共同溝管理費は以下の３費目に大別される。

a．維持・修繕費：　共同溝本体および付帯設備の機能を維持するために定常的に必要となる費用、及び損傷や故障が発生した場合にこれを回復し本来の機能を発揮させるために必要となる費用

b．光熱水費：　構内の環境、安全、機能等を適正に維持するために運用する付帯設備の電気料金

c．窓口業務費：　共同溝の管理に関連して発生する日常的な窓口業務に要する費用

これら費目のうち、一般に電気料、巡回・清掃・監視等に係る費用は定常的な値となるが、修繕・改築に係る費用は、頻度が不定期であり、内容も大きく異なる。

＜参考２－３＞　事例における共同溝監視方式

項　　目	多摩センター共同溝	筑波研究学園都市共同溝	みなとみらい２１共同溝（第一段階部分）（延長：1346m）
異常検知対象項目	満水、酸欠、ＣＯ、温度、停電、機器故障、機器運転	満水、酸欠、ＣＯ、温度、停電、機器故障、機器運転	出入口扉開閉、満水、酸欠、ガス、ＣＯ、温度、停電、機器故障、機器運転
異常検知の場合の通報先	（昼間）監視センター、多摩市道路管理課 （夜間）警備会社監視センター	（昼間）監視センター、筑波市道路管理課 （夜間）筑波市道路管理課担当職員宅	（昼間）監視センター、横浜市道路管理課 （夜間）なし
監視センターの位置	集塵センター内に設置しているが、多摩市道路管理課にも簡易な警報盤を設置	共同溝管理センター内に設置しているが、異常信号は筑波市道路管理課に伝送される	現在は暫定的に「動く歩道監視センター」内に設置しているが、将来は「都市管理情報センター」に一体的に設置する予定
監視センターの機器	中央監視盤（グラフィック・パネル）、中央処理装置、プリンター、インターホン	中央監視盤（グラフィック・パネル）、中央処理装置、プリンター、インターホン	中央監視盤（ＣＲＴディスプレイ）、中央処理装置、プリンター、インターホン
昼間の監視体制	異常発生の場合には、多摩市担当職員が現場に出動し、状況を確認し、措置する。	異常発生の場合には、筑波市担当職員が現場に出動し、状況を確認し、措置する。	異常発生の場合には、監視要員が現場に出動し、状況を確認し、西土木へ通報する。
夜間の監視体制	異常発生情報は警備会社が受信し、現場確認の上、多摩市担当職員宅へ通報する。	異常発生情報は、筑波市担当職員宅へ伝送される。	暫定期間中であるため行っていない。
セキュリティへの配慮	出入口は、鍵を用いなければ外部より入溝出来ないが、これ以外には特別な配慮はしていない。	出入口は、鍵を用いなければ外部より入溝出来ないが、これ以外には特別な配慮はしていない。	出入口は、鍵を用いなければ外部より入溝出来なく、かつ出入口扉の開閉状況を監視センターで把握出来るようになっている。

② 公共施設の年間維持管理費用

現在港北ニュータウンにおいて整備されている施設及び今後の整備が計画されている公共施設の維持管理費用を概略算定する。

維持管理費用としては、前項に示した維持管理業務（ 1) 定期点検、2) 日常手入れ・清掃、3) 修理・取り替え）に係る費用と機器類及び照明・水利用施設に係る光熱水費である。

表２－４にランクＡからＣまでの公共施設に係る年間維持管理費用、表２－５にランクＤの公共施設に係る年間維持管理費用、表２－６～７に将来予定される管理者別にまとめた年間維持管理費用を示し、図２－２に現段階の整備スケジュール想定に基づく維持管理費用の経年変化を示す。

また、横浜市全体の道路施設年間維持管理費用における港北ニュータウンの比率を見るため、＜参考２－４＞にその割合を示す。

なお、今回の年間維持管理費用算定の目的は、港北ニュータウンにおける公共施設の維持管理に要する費用の大枠を想定することであり、表２－４に注記したように、現段階においては様々な仮定条件に基づいて算定した費用であることに留意する必要がある。

また、上記の費用算定には、設計内容が未定の川和駅前センター及び中央地区を含んでいない。

さらに、公園緑地についても除いている。（タウンセンター内都市緑地は含む。）公園緑地については、別途検討を加える必要がある。

表２－４　公共施設（ランクＡ～Ｃ）概算年間維持管理費用一覧－１

センター	場　所	施設名	概算年間維持管理費用（千円/年）					将来管理者
			定期点検	日常手入れ・清掃	修理・取り替え	光熱水費	合　計	
タウンセンター北	シンボル広場（都市緑地部分）	大水面	600	3,000	5,000	3,240	11,840	緑政局
	シンボル広場（歩専道部分）	フォーリー	-	177	-	-	177	道路局
		シェルター	-	708	1,200	-	1,908	
		流　れ	300	1,000	2,690	823	4,813	
		カスケード	300	1,000	2,550	1,242	5,092	
		カスケード	150	500	1,275	166	2,091	
		エスカレーター	2,000	5,000	-	903	7,903	
	駅前広場	エスカレーター	4,000	7,000	-	1,068	12,068	
		カスケード	140	500	390	1,920	2,950	
		バスシェルター	-	2,124	-	-	2,124	交通局 道路局
		ﾀｸｼｰシェルター	-	177	-	-	177	道路局
タウンセンター南	シンボル広場（都市緑地部分）	1,2,3 の滝	160	1,200	-	138	1,498	緑政局
		ﾌｫｰﾘｰ(木の宮)	-	177	-	-	177	
		ﾌｫｰﾘｰ(風の宮)	-	177	10	-	187	
		ﾌｫｰﾘｰ(陽の宮)	200	177	1,080	132	1,589	
	シンボル広場（歩専道部分）	シェルター	-	1,416	250	-	1,666	道路局
		フォーリー	-	177	10	-	187	
		ガス灯	100	-	200	48	348	
		エスカレーター	2,000	5,000	-	903	7,903	
	駅前広場	エスカレーター	2,000	5,000	-	903	7,903	
		バスシェルター	-	2,832	-	-	2,832	交通局 道路局
		ﾀｸｼｰシェルター	-	177	-	-	177	道路局

（表２－４続き）公共施設（ランクＡ～Ｃ）概算年間維持管理費用一覧－２

センター	場　所	施設名	概算年間維持管理費用（千円／年）					将来管理者
			定期点検	日常手入れ・清掃	修理・取り替え	光熱水費	合　計	
ﾀｳﾝｾﾝﾀｰ北・南	両センター地区	共同溝	道路管理者負担分　一式 （全体維持管理費：約 20,000 千円/年の1/6）				3,300	道路局
中川駅	駅前広場	ドーム	-	1,062	-	-	1,062	道路局
		オベリスク	-	242	-	-	242	
		バスシェルター	-	354	-	-	354	交通局 道路局
		ﾀｸｼｰシェルター	-	177	-	-	177	道路局
北山田駅	駅前広場	シンボル施設	23	200	-	-	223	
仲町台駅	駅前広場	霧噴水	848	-	150	221	1,219	
		天球照明	-	228	122	-	350	
		バスシェルター	-	354	-	-	354	交通局 道路局
		ﾀｸｼｰシェルター	-	177	-	-	177	道路局
茅ケ崎	中央モール	光の柱	140	210	90	-	440	
		歩道埋めこみ照明	45	-	45	-	90	
合　計	—	—	13,006	40,523	15,062	11,707	83,598	—

(注) 算定条件

1)　シェルター・フォーリー・シンボル施設の年間維持管理は、年１回の「点検・清掃」とし、必要人工は中川駅シェルターの実績費用をもとに施設の規模（延長等）より仮定した。

2)　機械系については、消耗部品等は一般的な交換時期に交換するものとして交換費用を計上し、機械本体は機器の一般的耐用年数時に交換するものとして機器費用を耐用年数で除した値を年間費用として計上した。

3)　水利用施設の「光熱水費」（動力電力料、補給水水道料）は、各施設の運転時間を仮定し算定した。

4)　エスカレーターの年間維持管理費用は以下に示す想定条件により算定した。

・　「定期点検」、「修理・取り替え」は、メーカーへのフルメンテナンス契約により実施するものとし、１基あたり 200万円/年とする。

・　「日常手入れ・清掃」の費目に「監視・運行・緊急時の現場対応」を含むものとし、多摩・筑波等の実

績に基づき同一地区（前表における同一場所）単位で、１基の場合 500㎎/年とし、２基の場合 700㎎/年とし、３基の場合 900㎎/年とした。

なお、同一センター内（シンボル広場と駅前広場）における集中監視により低減できる可能性があるが、今回は配慮しなかった。

・ 「電気料金」は、運行時間：15時間/日（ 7:00 ～22:00 ）の連続運転、電気料金単価：25円/kWh(基本料金は含まず）、乗車率等による係数：0.6 として、以下の式にて算定した。

電動機容量(kW)×15h/日 × 365日/年 ×25円/kWh ×0.6 ＝概算年間電気料金

5) 共同溝は、みなとみらい21、多摩センター地区、筑波研究学園都市等の実績より業務内容、延長等を勘案して想定した。

本地区においては、両センター地区に整備される共同溝を一体的に管理するものとすると、管理費用全体で約 20,000 千円/年（定常的な費用である監視業務費、設備点検費、清掃費、光熱水費、事務費とし、修繕費、改築費等は含まず）と想定される。

これを全占用事業者（水道、電気通信、電力、熱、ＣＡＴＶの５者と仮定）及び道路管理者の合計６者で均等負担するものとすると、道路管理者の負担額は、約3,300 千円/年と想定される。

表２－５　公共施設（ランクＤ）概算年間維持管理費用一覧

業務区分	施設区分	算定に用いた横浜市５年度予算単価				港北ニュータウン区画整理地区における概算		
		区　分	予算額	数　量	単　価	数　量	金　額	備　考
道路清掃	都市計画道路（車道）	車　道（幹線）	605,539 千円/年	791.4km	765円/m･年	31.3km	23,945 千円/年	区画道路は除外、市の幹線道路の平均値を単価として用いる。頻度は 3～10回/月 の中間値
	都計歩専道 ｾﾝﾀｰ歩専道	歩　道（その１）	72,720 千円/年	50km/年	1,454円/m･年	18.8km	27,335 千円/年	市の歩道（その１）と同一単価、同一頻度(240回/年)
	一般歩専道	歩　道（その１）	72,720 千円/年	50km×240 日/年	6.06円/m･日	34.7km× 12日/年	2,523 千円/年	市の歩道（その１）と同一単価、頻度は1回/月とする
	ｾﾝﾀｰ北・南駅の駅広とﾀｳﾝｾﾝﾀｰ・ｼﾝﾎﾞﾙ広場	駅前広場（その１）	116,573 千円/年	79,237m²	1,471 円/m²･年	44,254m²	65,098 千円/年	市の駅前広場（その１）と同一単価、同一頻度(240回/年)
	ｾﾝﾀｰ以外の４駅の駅広	駅前広場（その２）	62,232 千円/年	84,600m²	736円/m²･年	19,131m²	14,080 千円/年	市の駅前広場（その２）と同一単価、同一頻度(120回/年)
	中央分離帯	中央分離帯	79,877 千円/年	121,533.8 m²	657円/m²･年	39,400m²	25,886 千円/年	市と同一単価、同一頻度(1回/月)
	歩道橋	—	—	—	—	—	—	歩道橋は上記の歩道延長に含む
	ｶﾞｰﾄﾞﾚｰﾙ	—	—	—	—	—	—	極めて延長が短いため計上せず
	小　計	—	—	—	—	—	158,867 千円/年	
道路照明	既存道路	道路照明灯	—	—	23,078 円/灯･年	1,064 灯	24,555 千円/年	実績値(24.05m/灯)
	今後予定道路１	道路照明灯	—	—	23,078 円/灯･年	122 灯	2,816 千円/年	佐江戸・北山田線、中山・北山田線の一部、灯数は同線の既存実績間隔より想定(22.1m /灯)
	今後予定道路２	道路照明灯	—	—	23,078 円/灯･年	157 灯	3,623 千円/年	K-4、K-5 線、灯数はK-3、K-6 の実績間隔より想定(33.2m /灯)
	ﾀｳﾝｾﾝﾀｰ 以外の都計歩専道	道路照明灯	—	—	23,078 円/灯･年	230 灯	5,308 千円/年	灯数はベデ10、11、12、13 号の実績間隔より想定(30.2m/ 灯)
	ﾀｳﾝｾﾝﾀｰ 関連歩専道	道路照明灯	—	—	23,078 円/灯･年	783 灯	18,070 千円/年	灯数はベデ10、11、12、13 号の実績間隔の1/2 として想定(15.1m / 灯: 灯数は２倍となる)
	小　計	—	—	—	—	2,356 灯	54,372 千円/年	
道路植栽	都市計画道路	公団の管理実績より単価を設定			900 円/m･年	31,299m	28,169 千円/年	
	区画道路	植栽の延長を上記都市計画道路の1/10と仮定			90 円/m･年	241,031m	21,693 千円/年	
	都計歩専道	植栽の延長を上記都市計画道路の1/2と仮定			450 円/m･年	6,957m	3,131 千円/年	
	一般歩専道	植栽の延長を上記都市計画道路の1/3と仮定			300 円/m･年	34,705m	10,412 千円/年	
	ｾﾝﾀｰ関連歩専道	植栽の延長を上記都市計画道路と等しいと仮定			900 円/m･年	11,825m	10,643 千円/年	
	小　計					325,817m	74,048 千円/年	
合　計							287,287 千円/年	

表２－６　公共施設の概算年間維持管理費用のまとめ　　(単位：千円／年)

所　管	施設区分		①定期点検	②日常手入れ・清掃	③光熱水費	④　小　計 (①+②+③)	⑤修理・取り替え	合　計 (④+⑤)
道路局	ﾗﾝｸA	ｴｽｶﾚｰﾀ	10,000	22,000	3,777	35,777	-	35,777
		共同溝	（一式で計上）			3,300	-	3,300
	ランクB		1,838	3,000	4,420	9,258	7,255	16,513
	ランクC		208	5,128	-	5,336	1,,717	7,053
	ﾗﾝｸA～C小計		12,046	30,128	8,197	53,671	8,972	62,643
	ﾗﾝｸD	清　掃	-	158,867	-	158,867	-	158,867
		照　明	-	19,364	35,008	54,372	-	54,372
	計		12,046	208,359	43,205	266,910	8,972	275,882
緑政局	ランクB		760	4,200	3,378	8,338	5,000	13,338
	ランクC		200	531	132	863	1,090	1,953
	ﾗﾝｸB～C小計		960	4,731	3,510	9,201	6,090	15,291
	ランクD		-	74,048	-	74,048	-	74,048
	計		960	78,779	3,510	83,249	6,090	89,339
道路局 交通局	ランクC		-	5,664	-	5,664	-	5,664
合　計	ランクA		10,000	22,000	3,777	39,077	-	39,077
	ランクB		2,598	7,200	7,798	17,596	12,255	29,851
	ランクC		408	11,323	132	11,863	2,807	14,670
	ﾗﾝｸA～C小計		13,006	40,523	11,707	68,536	15,062	83,598
	ランクD		-	252,279	35,008	287,287	-	287,287
	計		13,006	292,802	46,715	355,823	15,062	370,885

（注）共同溝の維持管理費用は一式で計上しているため、費目別の合計値と右欄の合計値は一致しない。

表２－７　将来管理者別　概算年間維持管理費用合計

横浜市道路局　ランクＡ施設分：　39,077 千円/年
ランクＢ施設分：　16,513　〃
ランクＣ施設分：　7,053　〃
ランクＤ施設分：213,239　〃（道路清掃、道路照明）
（ランクＡ～Ｃ小計：　62,643　〃）
（ランクＡ～Ｄ小計：275,882　〃）

横浜市緑政局　ランクＢ施設分：　13,338 千円/年
ランクＣ施設分：　1,953　〃
ランクＤ施設分：　74,048　〃（道路植栽）
（ランクＢ～Ｃ小計：　15,291　〃）
（ランクＢ～Ｄ小計：　89,339　〃）

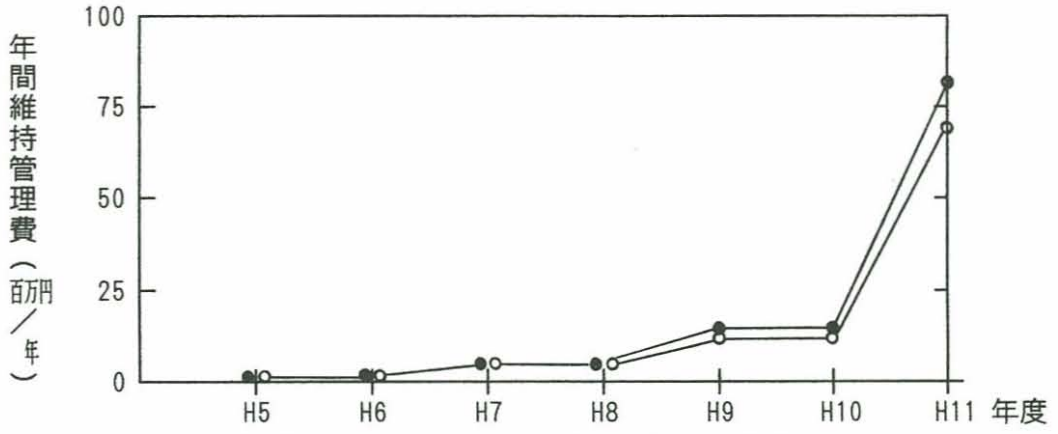
横浜市交通局　ランクＣ施設分：　5,664 千円/年（バスシェルターの費用であるが道路局管理の 場合もある ）

ランクＡ～Ｃ合計：　83,598 千円/年
ランクＡ～Ｄ合計：370,885　〃

図２－２　概算年間維持管理費用の経年変化

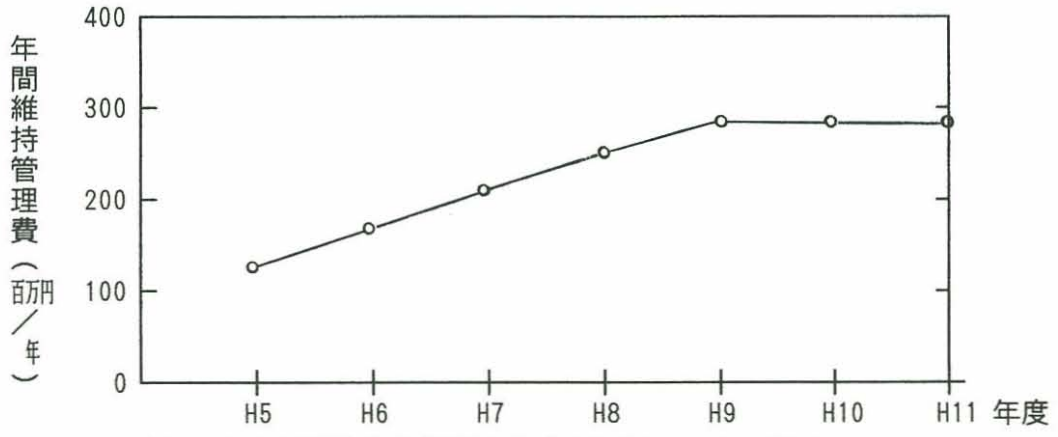
① ランクＡ～Ｃ

○：修理・取り替え費用含まず
●：修理・取り替え費用含む



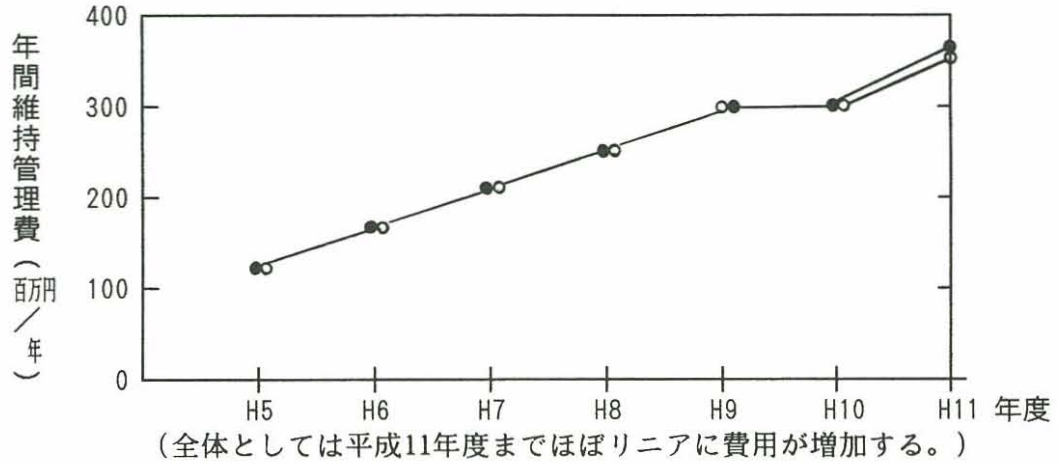
（平成９年度にタウンセンターの多くの施設が整備されるため、平成11年度に管理費用が急増する。）

② ランクＤ



（ランクＤの通常公共施設は平成９年度にすべて移管する。）

③ ランクＡ～Ｄ



（全体としては平成11年度までほぼリニアに費用が増加する。）

（注）整備年度の２年後を移管年度とし、その翌年から維持管理費用が発生するものとしている。
ただし、バスシェルターは、整備年度に移管するものとしている。

＜参考２－４＞　港北ニュータウンにおける道路施設維持管理費用と横浜市道路局維持管理予算（平成５年度）との比較

（単位：千円／年）

	ラ ン ク A		道　路　清　掃			道路照明	合　　計		
	エスカレータ	共 同 溝	ランクB＋C	ランクD	ランクB～D	ランクD	ランクB＋C	ランクD	ランクA～D
①港北ニュータウン	35,777	20,000	14,594	158,867	173,461	54,372	14,594	213,239	283,610
②横浜市５年度予算 （ 費 目 ） (注-3参照)	60,659 （C）	17,612 （E）	1,176,397 （A）			828,944 （B）	2,091,205 （A＋B＋D＋F）		2,169,476 （A～Fの合計）
①／②×100 %	59.0 %	113.6 %	1.2 %	13.5 %	14.8%	6.6%	0.7%	10.2%	13.1%

（注）-1　港北ニュータウンの維持管理費用には、「修理・取り替え費用」を含まない。

-2　共同溝維持管理費は、道路管理者負担分ではなく、維持管理費用全体費用で計上している。

-3　「②横浜市５年度予算」の欄における値は、次に示す横浜市道路局平成５年度維持管理予算の費目を記号で示している。

Ａ：道路清掃(1,176,397)　、Ｂ：道路照明(828,944)　、Ｃ：エスカレーター・エレベーター(60,659)、Ｄ：横浜駅地下広場警備点検(20,895)、

Ｅ：MM21共同溝(17,612)、Ｆ：MM21動く歩道(64,969)、計：2,169,476円/年

（３）　類似施設の維持管理方法（横浜市道路局等ヒアリング）

本地区における公共施設の維持管理方法検討に資するため、類似施設の維持管理方法についてヒアリング調査を行った。

①　横浜市の道路施設維持管理の実態等

以下の内容は、横浜市道路局ヒアリング及び研究会における意見に基づいて作成した。

（平成５年10月26日　横浜市道路局施設課電気施設係ヒアリング）

（平成５年10月26日　横浜市道路局施設課施設第三係ヒアリング）

（平成５年10月28日　横浜市道路局港北土木事務所ヒアリング）

（平成６年１月28日　横浜市道路局緑土木事務所ヒアリング）

ａ．維持管理体制に係る問題点等

- 街づくり協議会等の地元組織を維持管理に活用することが考えられる。
- ただし、最終的な責任は管理主体となるので、ボランティアに全面的に頼ることはできない。
- エスカレーターは常時監視と運行管理が必要であり、管理要員が近くに常駐していることが必要である。
- 維持管理対象施設の数が多いので、事故発生時の即時対応や管理効率の向上等の点から、管理体制の一元化が望ましい。
- ただし、一般的には機械管理と清掃等は業務の内容が異なるので、分割発注しており一元管理のために一括委託するには、その理由付けや仕掛けが必要となる。
- 望ましい維持管理体制が確立されれば、今後整備する公共施設のグレードアップを可能にするという面もある。
- 駅前広場の駐輪場の管理は、市の外郭団体である財団法人に委託している。（十日市場）

ｂ．維持管理関連費用に係る問題点等

- 予算上一般施設は既存の実績に基づく単価を用いて費用算定するが、特殊施設は個別に算定する。
- 現在予算はゼロシーリングの状態にあるため、新たな追加は困難である。
- 機械類は維持管理費が多額となる傾向がある。このため、当初からメンテナンス計画と更新計画を確立しておくことが重要である。
- 歩行者のための機械施設で、関連受益企業から受益者負担を徴収したケースがあるが、会計上の問題で維持管理費の補填としては使いにくい状況にある。

c．その他の問題点等

- 維持管理に係る法的基準に準ずる必要のある施設がある。（エスカレーター等）
- 彫刻のように著作権のあるものの復旧は、問題になるケースがある。
- 管理主体が異なる施設が一体的に整備された場合は、管理区分・費用負担を明確にしておく必要がある。
- 駅前広場等にごみ箱を設置すると、家庭のごみを外出のついでに捨てていく人がいて、そのため清掃作業の頻度を多くしている（週５日）という状況にある。（十日市場）
- 駅前広場における日常的な維持管理業務は、清掃、タイルの修理及び照明器具の交換等であり、年に２回高圧清浄による本格的な清掃を実施している。（十日市場）
- 案内版については、特別な管理の必要はなく、特に汚れた場合には駅前広場の清掃と同時に実施している。（十日市場）

② 筑波研究学園都市交通広場におけるエスカレーター管理

- 研究学園都市における高水準な公共施設としては、エスカレーター、噴水、シェルター、共同溝、ゲートサイン（交差点における構築物）等が挙げられるが、交通広場におけるエスカレーター以外はつくば市への移管を完了している。
- 移管にあたって特に問題となったことはなく、その理由は以下のように考えられる。
  - 財源的には、つくば市には公共施設の維持管理費用に国から特別予算として上積みされている。（ただし、これは当面の措置であり、近年中になくなる可能性がある。）
  - 体制的には、公団が管理している間に委託している「筑波新都市開発㈱」等に、移管後も同じ条件で委託している。
- 交通広場のエスカレーターは、隣接する駐車場を管理している「㈶つくば都市交通センター」に委託している。
- 当初は、乗り口前にセンサーを設置し、人が通過した時だけ稼働するようにしていたが、老人が一度事故を起こしてからは常時運転としている。（運転時間：AM 8:30 ～PM 6:30 ）
- また、事故発生時等の対応については、隣接する交通ターミナルの建物の管理も「㈶都市交通センター」であるため建物管理と一体で行っている。
- このエスカレーターは道路用地に設置されている道路施設として位置付け、つくば市に移管されるべきものである。
- 今後の課題としては、年数が経過し装置が劣化してくると安全の担保が困難になってくるので、巡回の回数を増やすことも必要となると考えている。

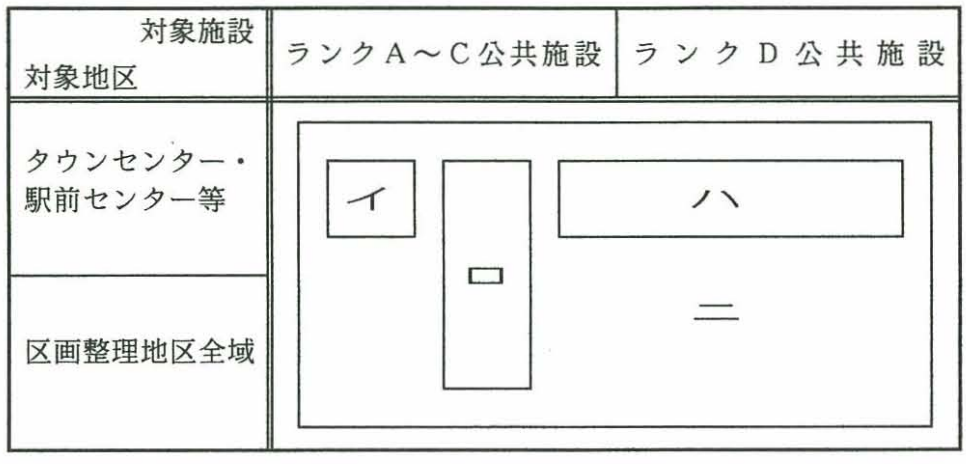
（4） 公共施設維持管理に関する課題

これまで本章において整理してきた港北ニュータウンにおける公共施設の内容・維持管理業務・維持管理費用及び類似施設の維持管理状況からみて、公共施設の維持管理に関する主な課題として以下に示す①対象範囲（地区範囲・施設範囲）、②管理方式・体制、③費用が挙げられる。

① 対象範囲（地区範囲・施設範囲）

公共施設維持管理システムを検討していくうえで、まず対象施設と対象地区を設定する必要があるが、その代表的な考え方は図２－３に示すように分類できる。。

図２－３ 維持管理システム検討対象範囲の考え方の例



ａ．範囲案イの概要と特性

対象施設をランクＡ～Ｃの施設に限定し、対象地区もタウンセンター等のセンター地区に限定する。

４案の中で対象施設及び対象地区とも最も限定した案であり、タウンセンター等に整備された高水準公共施設のみの維持管理業務を行う。

今回想定した年間維持管理費用に基づけば、年間維持管理費は約８千万円となるが、その費用の多くはエスカレーター・共同溝維持管理関連の人件費が占める。

ｂ．範囲案ロの概要と特性

対象施設はランクＡ～Ｃの施設に限定するが、対象地区は区画整理地区全域とする。

今回の検討対象施設においては、ランクＡ～Ｃの施設は全てタウンセンター等に立地するものであるが、今後タウンセンター等以外にサイン等が設置される予定であり、範囲案イに比べてこれらの施設が増加する。

ただし、これらの施設の維持管理費用は少額であることが想定されるので、年間維持管理額は範囲案イに近いものとなることが想定される。

ｃ．範囲案ハの概要と特性

対象地区はタウンセンター等に限定するが、対象施設はランクＤの施設も含む。

今回想定した年間維持管理費用に基づけば、年間維持管理費は約２億２千万円となるが、その費用割合としては、ランクＤの道路清掃・道路照明・道路植栽関連がランクＡ～Ｃ関連の費用より大きな割合（約６割）を占める。

ｄ．範囲案ニの概要と特性

対象施設はランクＤの施設も含み、対象地区も区画整理地区全域とする。

４案の中で対象施設及び対象地区とも最も広い範囲の案であり、区画整理地区の道路施設を主体とした公共施設全般の維持管理業務を行う。

今回想定した年間維持管理費用に基づけば、年間受託費は約３億７千万円となるが、その費用割合としては、ランクＤの道路清掃・道路照明・道路植栽関連が大きな割合（約８割）を占める。

維持管理システム上の対象範囲は、「一元的」という技術上の最適解を求めることに加え、そのシステムを実質的に担う主体を想定した場合におけるその主体の事業量、資金の流れを考慮した最適解を求める必要がある。

従って、上記に整理した対象範囲の中から次項以降の「②　管理方式・体制」及び「③　費用」のあり方に最も適合するものを設定する必要がある。

② 管理方式・体制

地区全体の施設の総合的レベルアップを図り、効率的な管理を継続的に実施する方式の導入が必要である。

ａ．港北ニュータウンにおける公共施設維持管理の目標

1) 公共施設利用者等の安全性を確保すること

2) 管理対象施設が本来有すべき機能（美観・衛生等も含む）を定常的に維持し、かつ耐用年数を長期にすること。

3) 当初の基盤整備において、将来の維持管理の容易さを考慮した機器・施設等を導入することにより効率的な維持管理業務を達成し、かつ維持管理費用をできるだけ低く抑えること。

4) 管理主体である公共団体の維持管理関連業務を円滑化し、かつ公共施設の利用者である地区の住民や立地企業等に対して高いレベルのサービスを提供すること。

ｂ．目標達成のための方策

1) 施設特性に適合した管理方式の導入

2)　常時監視や迅速な現場対応が可能な管理方式の導入

3)　効率向上、レベル整合等を目指した一元的管理組織の形成

4)　公共施設の管理受託に対応できる公共公益的組織の形成（＜参考２－５、２－６＞参照）

ｃ．効果

1)　各種管理対象施設及び各地区を一括して管理することにより、管理要員の共用化による人員数の削減、管理用機器・管理センターの共有化による必要機器・空間等の削減が可能となる。

2)　1)により、当初の設備投資（維持管理に要する機器・施設等）及び運用費の削減が可能となり、地区全体での維持管理費用を削減できる。

3)　集中化により高度な管理システム・管理要員等の確保が可能となり管理レベルが向上するため、公共施設に係る安全性、美観、機能保全、耐用年数の長期化等が達成できる。

4)　公共施設の維持管理に係る窓口が地区全体で一本化され、情報収集の集約化と情報提供の効率化が図れるため、管理主体である横浜市の事故発生時等の対応や事務処理業務の円滑化が図れる。

同時に、住民・立地企業及び関連機関に対するサービスレベルを向上させることとなる。

5)　地区全体で統一した管理レベルが達成されやすいため、港北ニュータウン全体のイメージアップ（街の魅力づくり）につながる。

ただし、以下の点に関しては、実施にあたって配慮する必要がある。

1)　公共団体が公共施設の維持管理を外部へ委託する場合、一般的には業務の種類別に個別の業者と契約するため、一元的に契約する場合には、その明確な根拠が必要とされる。

（＜参考２－５＞参照）

2)　＜参考２－６＞に示すように公共施設の一般的維持管理業務（清掃・補修・監視等）のみを委託する「業務委託」の場合には、民間機間への委託が可能であるが、一部の管理権限（公共施設の使用許可等）を代理行使させる「管理委託」の場合には、地方自治法により「公共的団体」であることが規定されており、第三セクターの場合には公共団体の出資比率が50％以上とされている。

3)　事故発生時等における現場対応の即時性を要求される公共施設（エスカレーター等）の管理に関しては、現場近くにサブセンター的な機能を有することが必要である。

4)　地区全体の管理センターにおける万が一の故障等を配慮して、各地区における管理機能の自立性を確保しておくことが必要である。

③ 費　用

１章で述べたように、近年公共施設整備水準の上昇及びその維持管理水準の上昇によって維持管理費が増大する傾向があり、本地区においても２章に示したような費用を要することが想定される。

このため、以下に示す点の検討が必要である。

1)　管理効率上昇による管理費用の低減化（一元化、システム化等による）

2)　管理費用財源調達の仕組みづくり（基金、地域共益費等）

上記1)についての考え方は前記②に示したので、2)の考え方について以下に整理した。

１章で述べたように、公共施設整備水準の上昇は、街づくりに関連する主体である1)　生活者（居住者・地区利用者）、2)　公共団体、3)　地区開発者（住宅・都市整備公団）のニーズに基づく結果であると考えられる。

この考え方に基づくならば、上記３者は公共施設整備水準上昇の受益者であり、その受益者負担方法として以下の内容が考えられる。

1)　生活者の負担

・購入価格（賃料）の増大

・減歩（保留地の割増）、等

2)　公共団体の負担

・税収増の本地区維持管理費への割当て

・補助金の創設

・基金負担、等

3)　地区開発者の負担

・開発事業費による基金負担

・宅地処分価格の上乗せによる負担、等

また、上記以外に立地企業や商店等においても、公共施設整備水準上昇による受益（地区の魅力が向上することによる、来街者の増加・売上増、就業環境の向上、企業のイメージアップ等）があると考えられるため、その負担方法として以下のようなものが挙げられる。

・商店街等としての地元負担

・寄付（商店街、立地企業）

・基金負担（商店街、立地企業）、等

＜参考２－５＞　みなとみらい21地区の公共施設等の管理について

①　趣　旨

みなとみらい21地区は、「街づくり基本協定」により地権者間で自主的なルールを定め、基本的な価値観を共有し、質の高い、活気のある、快適な街を維持することを目標として街づくりを進めている。

都市の管理においても新しい視点での都市システムを導入し、高度なサービスが受けられるシステムの構築と、将来発生する多様なニーズにも対応していく計画である。

既に、同地区では横浜博覧会を契機に、「動く歩道」、「共同溝」、「グランモール公園」等の公共施設の供用開始や、国際平和会議場の建設、24･25 街区開発の具体化など街の機能集積が急速に進行している。

これら各街区の開発に伴い、今後、マスタープランや「街づくり基本協定」により、街路、公園等の公共空間やペデストリアンデッキ、公開空地等の半公共空間が複合的に形成される計画である。

このように、新しい試みににより整備された諸施設を良好に維持管理し、市民利用にも積極的活用を図るためには、それらを有機的に管理運営をする必要がある。

このためには、従来のような施設単位や、各事業主体の基準に基づいた個別の維持管理をするのではなく、全体的に調和のとれた総合的な管理が望まれており、みなとみらい21地区においては、次の方針により、今後建設される公共施設及び半公共施設について可能な限り地区全体での一元的管理を実施していくこととする。

②　管理の基本方針

ａ．みなとみらい21地区の公共施設の一元的管理

ア　地区内の公共施設の管理運営については、可能な限り一元化を図り、地区全体として新しい都心にふさわしい調和のとれた管理運営を行う。

イ　将来、街づくり基本協定に基づき公共空間と連続する多くの半公共空間ができるが、これらも公共施設と合わせて一体的に管理する。

ウ　管理の一元化の方法については、「管理母体」を設け、各施設設置者から、「管理母体」に施設管理の委託を行う。

ｂ．管理母体

ア　管理母体は、「㈱横浜みなとみらい21」、又は、「同社を中心とする公共的団体」とする。

イ　公共施設の管理は、自治法244 条の２の規定により委託先が公共的団体に限られているた

め、平成２年度において、前記の公共的団体の設立等について研究・検討を実施する。

（注）当該自治法の規定については、自治省において検討中。

ウ　㈱横浜みなとみらい21を管理母体とする理由

1)　同社は、みなとみらい21事業を推進するため

a)　21世紀への計画的な街づくり

b)　必要な機能の誘致

c)　官民双方の分野にまたがる業務・事業の推進

d)　総合的窓口業務

これらを目的として昭和59年７月本市が中心となって設立した第三セクターである。

2)　同社は、事業推進上、同社の役割強化及び事業拡充が必要なことから、昭和62年定款改正がなされ業務受託が可能となっている。

3)　同社は、街づくり基本協定の締結、運営を行う中心的な存在であり、こうした協定に基づいて整備される施設には計画段階から関与することから、総合的管理主体として適切である。

4)　同社の事業化構想として、自社ビル等の不動産の管理及び公共施設、半公共施設等の管理を検討している。

エ　公共的団体を検討する理由

会社を中心とした、横浜市及び地権者による任意団体。

1)　営利目的の組織ではないため、民間地権者の理解（負担を含めて）が得られやすく、半公共空間の管理業務も受託しやすい。

2)　公共施設の管理受託が可能となり、イベント等施設の積極的活用が図りやすい。

③　２年度の取り組み

ａ．検討会の設置

この基本方針に基づき、地区内の公共施設の管理のあり方、管理母体、手法について庁内関係者及び㈱横浜みなとみらい21による検討会を設置して調査、検討を行い、平成３年度予算編成に向けて結論をだす。

ｂ．２年度公共施設の委託

ア　平成２年度の公共施設の管理については㈱横浜みなとみらい21に対する業務委託として実施する。

所管局は、施設毎に管理業務を一括して局発注による随意契約を行う。

イ　２年度委託予定の公共施設：別表（略）

ウ　㈱横浜みなとみらい21は、受託した管理委託業務を集約し、前記の基本方針に基づいた管

理を実施する。なお、㈱横浜みなとみらい21は、受託した管理業務を個別業務毎に専門業者に発注する際は、本市の業者発注方針に沿った発注を行うものとする。

c．所管局契約により㈱横浜みなとみらい21へ随意契約する理由

ア　同社は、本市が策定した「みなとみらい21」事業を推進するため、本市が中心となって設立した第三セクターであり、現在、街づくり基本協定の運営を行うなど、みなとみらい21地区の街づくりにおいて中心的な役割を担っている。また、都市施設についても本市とともに計画的に整備を進めており、そのため、公共施設をはじめとする市民利用施設を効率的かつ総合的に管理する主体として適切である。

イ　今後、同地区では大規模街区開発が予定されており、同社が公共施設を管理することにより、その利用と地区開発工事との調整が円滑に図られる。

ウ　みなとみらい21地区では、今後、機能集積が重要な課題となるが、その誘因のひとつとして公共施設等の効率的かつ調和のとれた管理があげられる。

この機能集積事業の促進の中心となっている同社が施設管理を行うことにより、より良い都市管理と市民サービスが図られる。

エ　同社には、本市職員が派遣されており、本市の意向に沿った契約の履行が十分担保される。

オ　局発注とする理由

上記により、施設ごとに一括して発注する相手方として現在のところ㈱横浜みなとみらい21をおいて他にはなく競争性がない。また、一括業務委託という方法により実質的には、公の施設の運営業務に準ずると考えられるため、企画財政局が定めた「委託契約事務分担」（昭和61年３月28日通知）においては、第２類に該当するものと考える。

d．㈱横浜みなとみらい21の業務執行体制

・㈱横浜みなとみらい21においては、管理業務を実施するため、業務課を設置する。

・当該業務課の組織、人員体制については、本市と協議のうえ策定するものとする。

e．その他

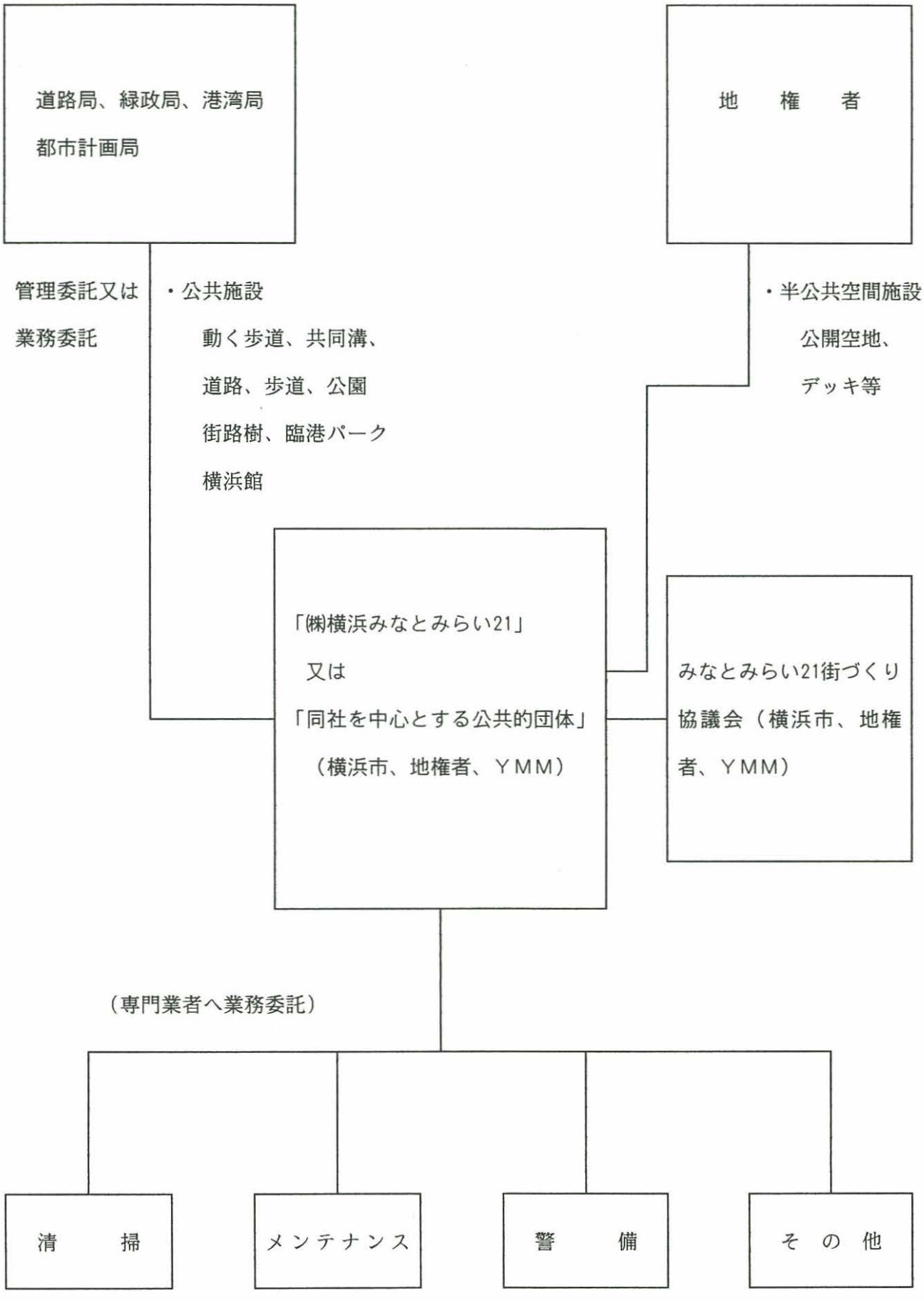
平成３年度以降の公共施設の委託については、この基本方針に基づき、ａ．の庁内関係局等による検討を踏まえて実施していくものとする。

また、既に運営主体が決定しているもの（例えば「㈱横浜国際平和会議場」）及び施設の目的または性格によりこの基本方針とは別の主体により管理運営すべきものについては、「㈱横浜みなとみらい21」または「㈱横浜みなとみらい21を中心とする公共的団体」以外の主体が管理していくことになるが、この場合においても、この基本方針の趣旨に沿った施設管理が図られるように、管理の手法、内容、管理区分等について関係者間で十分連絡、調整していくものとする。

＜参考２－５ａ＞　当面予想される公共施設の管理内容（みなとみらい21地区）

施設名	業務内容	発注予定額	発注時期	所管局課	備考
動く歩道	・機械管理（ﾄﾗﾍﾞｰﾀｰ、ｴｽｶﾚｰﾀｰ、ｴﾚﾍﾞｰﾀｰのﾌﾙﾒﾝﾃﾅﾝｽ） ・受変電設備の定期点検、照明施設等の点検 ・中央監視装置による監視 ・巡回、始動、停止 ・清掃	36,500千円	２年３月中旬（業務開始2,4,1）	道路局道路部施設課	・業務量：業者への発注支払い、検査運行時間の調整、軽微な事故等の処理 ・監視業務は共同溝と一体
共同溝	・監視業務（巡回、入溝者ﾁｪｯｸ鍵の貸与・保管、積算電力計のまとめ、監視室の管理、災害発生時の初期対応） ・点検業務（換気ﾌｧﾝ、温度感知装置、配水ﾎﾟﾝﾌﾟ、消火器、ｶﾞｽ検出装置、酸素検出装置、中央監視室）	8,392	〃	〃	・業務量：業者への発注支払い、検査
横浜館	・施設管理業務（設備ﾒﾝﾃ、清掃警備、一般管理） ・展示ｺｰﾅｰの管理運営（MM21、ｶﾞﾘﾊﾞｰﾗﾝﾄﾞ、街づくり歴史ｺｰﾅｰ、映像ｼｱﾀｰ） ・広報・ｲﾍﾞﾝﾄの企画	255,500	２年６月下旬（ｵｰﾌﾟﾝ７月中旬）	都市計画局MM21	・業務量：業者への発注支払い、検査構造検討委員会との調整、周辺工事との調整 ・事務局職員４人：関係局と調整中 ・放送番組ｾﾝﾀｰ：関係局と調整中
臨港パーク	・警備、清掃、園地管理（日常・定期清掃、樹木の管理） ・設備保守（電気設備、ﾎﾟﾝﾌﾟ、ﾗﾝﾌﾟ交換、小破修繕） ・特別利用の調整	50,000	２年３月中旬（ｵｰﾌﾟﾝ４月予定）	港湾局MM21	・業務量：業者への発注支払い、検査 ・暫定開放：期間は工事日程により変更がある。
ｸﾞﾗﾝﾓｰﾙ公園	・上記と同様な内容	－	２年度予定	緑政局公園部管理課	

＜参考２－５ｂ＞　みなとみらい21地区内公共施設等管理イメージ



＜参考２－６＞　行政事務の外部委託について

①　外部委託の形態

ａ．権限委譲を伴う委託

・他の普通地方公共団体への事務委託（地方自治法252-14）

ｂ．代理委託（権限を委託団体に留保しつつ受託者に代理行使させる）

・公の施設の管理委託（地方自治法244-2-3 ）

・歳入の徴収又は収納の委託（地方自治法施行令158 ）

ｃ．内部的委託（事務の代行処理等）

・庁舎の清掃・整備、コンピュータ事務の委託

・ごみ収集

②　外部委託内容の分類

ａ．事務・事業の委託

1)　対外的事務……ごみ収集、歳入の徴収・収納　等

2)　対内的管理事務……電話交換、コンピュータ事務　等

ｂ．施設管理の委託

1)　公の施設の管理委託……公民館、福祉施設　等

2)　その他の施設の管理委託……庁舎　等

③　公の施設の管理委託について

・　地方自治法244-2-3 に示されている「公共施設の管理を委託できる公共的団体」とは、農協、生協、赤十字等のように公共的活動を営むもので、民法34条に基づく公益法人でもその具体的活動が公共活動に及ぶ限りにおいては「公共的団体」に包含されると解される。

（第三セクターの場合には公共団体の出資比率が50%以上であることが必要とされている。）

・　公共施設の利用許可権限については、事前に利用を許可する場合の基準等を明示しておき、受託者はその基準に従って事実上の利用許可事務の一部を行うという体制とすることによって代理委託が可能となるものと解される。

・　施設の清掃、補修、監視等は管理権限そのものではなく、対住民との関係が直接生じない単なる事実行為であり、地方自治法244-2-3 に基づかず民間企業等との行政上の業務委託契約のみによって委託できると解されている。

（地方自治法 244条の２第３項）

普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めたときは、条例の定めるところにより、その管理を公共団体又は公共的団体に委託することができる。

3．港北ニュータウンにおける維持管理システムの検討

3. 事業計画

3. 港北ニュータウンにおける維持管理システムの検討

（1） 事 例 調 査

ここでとりあげる事例は、公共公益的施設の維持管理及び街づくりに関する体制及び財源等において先進的な方式をとっているものである。

先進的事例における組織の種類を表３－１に示し、代表的な事例の概要を表３－２～５に示すが、これらの事例からみた主な動向として以下の点が挙げられる。

1) 各種施設管理や地区サービスを総合的・一元的に運営管理する公共公益的専門組織が形成されている。

このことにより、地区全体で統一化され高いレベルの環境・サービスの維持、維持管理業務の効率化、各種地区サービスの窓口一本化によるサービスのレベルアップ等が実現されている。

2) 増大する維持管理費用に対して、上記に述べた維持管理業務の効率化による費用削減方策がとられていると同時に、新たな財源確保の手段を講じている。

このことにより、公共団体や住民・立地企業等に対する継続的な維持管理費用負担の増大を少なくしている。

3) 施設の維持管理に情報システムを活用することにより、維持管理業務の効率化、管理精度や対応時間の短縮等管理レベルの向上、管理範囲拡大への対応等を図っている事例がある。

公共公益的施設の維持管理組織の種類としては、公共団体、第三セクター、民間会社、住民・立地企業等による地区管理組合、財団法人（公益信託は組織ではないが財団法人に似た機能を果たすことができる。）、地元地区運営協議会・商店会等に分けられる。

財源の種類としては、自治体一般会計、基金、維持管理組織に対する資本金、維持管理組織に譲渡された収益施設よりの賃貸料収入、維持管理組織に譲渡された施設を活用した収益事業による収入、公共公益施設・地区内建物等の管理受託費、共益費（管理費）等がある。

表３－１　施設維持管理組織の事例

管理組織の種類	概　　要	地区内具体例	他地区事例
公共団体	・　公共施設の通常の管理主体	・横浜市	――
第三セクター	・　公共主導の地区開発事業等において街づくり推進 ・　施設管理のみではなく他の公共公益的事業も行う場合が多い	・㈱港北都市開発センター ・港北ﾆｭｰﾀｳﾝ熱供給㈱	・㈱神戸ハーバーランド情報センター ・㈱横浜みなとみらい21 ・世田谷サービス公社
民間会社	・　民間ディベロッパーが施設管理等の街づくり事業を推進するために設立する場合が多い ・　事業安定のため収益のある施設経営も行う場合が多い（店舗、駐車場、ｽﾎﾟｰﾂ施設）	――	・泉パークタウンサービス㈱ ・㈱サンシャインシティ ・大崎再開発ビル㈱ ・森ビル管理㈱ ・ﾘｯｸｵﾍﾟﾚｰｼｮﾝ㈱（六甲）
財団法人（公益信託）	・　街づくり推進、コミュニティ活動推進、公共施設管理のための財団を公共団体や地権者等が設立	・㈶港北ﾆｭｰﾀｳﾝ生活対策協会	・川崎新都心街づくり 財団 ・横浜野毛地区公益信託 ・㈶大阪府千里センター ・㈶神戸市開発管理事業団 ・中山ﾗﾌﾞﾆｰﾙ 財団
地元協議会 地元商店会	・　自らの地区環境等のレベルアップのための街づくり協議会、商店会等による自主的活動	［・街づくり研究会や推進協議会の発展組織］	・横浜元町 ・イセザキモール ・馬車道モール ・緑園都市ｺﾐｭﾆﾃｨ協会 ・新宿副都心 ・丸の内

（注）－１　公益信託は組織ではないが財源の仕組みにおいて財団法人に似た性格を有す。
　　－２　他地区事例において＿＿印の地区は別表に概要を示す。

表３－２　維持管理・街づくり組織の事例－１

名称	株式会社　神戸ハーバーランド情報センター （設立：昭和63年４月）	株式会社　横浜みなとみらい21 （設立：昭和59年７月）
目的	神戸ハーバーランドに整備された未来型情報都市をめざした情報ネットワークの整備運営主体として種々の情報関連事業を展開するとともに、当地区を「24時間都市」・「複合多機能都市」とする街づくりの中心的役割を担う。	みなとみらい21事業を推進するために、官民が一体となって整合性を持った土地利用を図ること、民間活力を活かすこと、広く関係者の創意と活力を導入すること等を目的とする。
事業内容	1　情報ネットワークの形成 1) システムセンター事業（地区内ＬＡＮサービス） 2) 地区管理センター事業 ①　公共施設管理業務（デッキ、歩道、広場等） ②　ビル管理サービス ③　地区案内・演出サービス（街案内サイン等） 3) ビジネスセンター事業（地区内外の企業等業務支援） ①　データベースサービス ②　貸室（会議室）サービス 4) コミュニケーションセンター事業 ①　ミュージアムの運営 ②　ＣＡＴＶサービス ③　情報交差点ＴＡＭの運営 2　イベント企画・タウンカードの発行 3　街づくり（街づくり組織の事務局として参画） 4　その他（電波障害対策、駐車場経営など）	1　街づくり調整、推進業務 2　電波障害対策、緑化推進、リサイクル推進 3　地区内施設整備の調整 4　街づくりのための各種調査・検討 5　業務機能誘致業務 6　広報・ＰＲ事業 7　その他
対象	神戸ハーバーランド地区全域	みなとみらい21全域
組織	役員・社員：計23名（出向者が大半）	役員・社員：計52名（出向者が大半）
財源	資本金：16.5億円（神戸市5 億円、他に公団、民間会社） 収入源：会議室・駐車場賃貸料、公共施設等管理業務受託料、情報システム使用料、広告料、その他 地区環境向上のための運営基金（市及び大口地権者拠出）が創設されており、同社が市の指導のもと運用している。	資本金：11億円（横浜市、神奈川県、公団、国鉄清算事業団、地権者、地元経済界） 収入源：公共施設等管理業務受託料、調査業務受託料、その他
その他	・　情報システム整備費の一部は「都市拠点総合整備事業費補助」を受けている。	・現在横浜市より同社に管理業務が委託されている施設 ・共同溝（道路局分及び港湾局分） ・動く歩道（道路局） ・臨港パーク（港湾局） ・臨港幹線側道（港湾局）

（出典）「神戸ハーバーランド関連パンフレット」、「みなとみらい21関連パンフレット」等を参考に作成

表３－３　維持管理・街づくり組織の事例－２

名称	財団法人　川崎新都心街づくり財団 （設立：昭和59年）	公益信託　『横浜野毛地区まちづくりトラスト』 （設立：平成２年10月）
目的	新百合ケ丘駅周辺地区（46.4ha）を中心とする川崎新都心地域・麻生区の街づくりを促進し、街なみ環境の向上と新しい文化の創造を図ることによって、21世紀にふさわしい魅力ある都市文化ゾーンの形成に寄与し、もって川崎市の発展に貢献する。	MM21線の整備に伴う東急東横線横浜～桜木町間の廃線により、その影響を強く受ける野毛地区に対し、地区の振興・活性化を図るため、街づくり資金制度として『公益信託野毛地区まちづくりトラスト』を創設する。
事業内容	1.麻生区全体の街づくりに関する資料の収集と提供、援助 2.麻生区全体の街づくり調査研究及び講演会 3.新百合ケ丘駅周辺を対象とする環境整備 4.麻生区の文化活動助成 5.広報活動　等 （注） -1. 当初は、道路等が行政基準外だったため、道路清掃、植栽・ｽﾄﾘｰﾄﾌｧﾆﾁｬｰ･電灯等の管理、道路の補修等移管後も行政が担当しきれない部分を管理していた。現在では当該の公共施設は行政基準内に入っているため財団としては管理業務全てを市に移管したい考えである。 -2. 文化活動としては、シンポジウム・セミナー・コンサートの開催、ＰＲ誌の発行（市・区主催活動への協力）	(1) まちづくりに必要な環境整備等 ① 歩行者環境整備（歩道のグレードアップ等） ② 街路灯の設置、修理 ③ 街の環境美化事業（街の清掃、ゴミ収集等） ④ 公衆トイレの設置、修理、維持管理 ⑤ まちづくり協定による街並、共同化事業への助成 (2) まちづくりに関する調査研究、計画の立案等 ① 芸能・文化芸術活動（芸能センター運営） ② まちづくり調査研究（まちづくり協定等） (3) まちづくりに関するイベント及び広報活動等 ① 各種イベント ② 地区ニュースの発行 ③ 案内板の設置、修理、維持管理 ④ マスメディア等による各種ＰＲ ⑤ 講演会・文化交流等 (4) その他信託契約第５条の目的を達成するために必要な事業
対象	＜対象地区＞ 1.麻生区全体（主に文化活動） 2.新百合ケ丘駅周辺（主に公共施設管理業務）	＜助成金交付対象者＞ 横浜市中区野毛地区のまちづくりに必要な環境整備、調査研究、イベント、広報活動等の事業や活動を行う個人または団体
組織	理事及び評議委員：31名 事務局職員：４名	[主務官庁] 神奈川県都市部都市政策課 [委託者] 横浜市 [受託者] 信託銀行等８社 [信託管理人] 横浜市代表監査委員 [運営委員会] 学識経験者、横浜市代表者、野毛地区町づくり会代表者（６名）
財源	基本財産：３億円（16名の地権者が出捐） （現在は基本財産の運用益しか収益がないので活動範囲や内容が限定されるため、今後は収益源となる施設の保有・運営等の収益構造を構築したいと考えている。）	信託財産：17.5億円（東急電鉄㈱から横浜市へ寄付） 平成５年度予算：約134 百㎎ ・事業費約122 百㎎ ・その他約 12 百㎎ （事務費等）
その他	・　実際の管理業務は、農住都市開発㈱に委託し、高齢者事業団が実施している。 ・　県に財団設立の許可を申請した時点で、新百合ケ丘駅周辺地区の事業だけでは認められず、麻生区全体の街づくりを考える事業を実施するという条件が設定された。	・助成の募集：受託者が「広報よこはま」及び「野毛地区ニュース」等により募集 ・助成の手続き：毎年３月末日までに所定の書類を受託者に提出 ・助成金額：１件につき2千㎎を限度として事業費の70%、80%（事業目的により異なる）

（出典）『港北ニュータウンにおける都市環境の管理・運営方策に関する調査』（平成４年５月　住宅・整備公団港北開発局）
「横浜野毛地区まちづくりトラスト資料」等を参考に作成

表３－４　維持管理・街づくり組織の事例－３

名称	財団法人　大阪府千里センター （設立：昭和37年11月）	財団法人　神戸市開発管理事業団 （設立：昭和44年４月）
目的	千里ニュータウンの建設段階においては、事業主体である大阪府企業局と一体となって開発事業を積極的に推進し、建設後は住民の利便、各種施設の整備・管理運営を合理的に行う。（各種行政機能の補足）	神戸市が開発事業を記念して設置した、福祉、文化及びレクリエーション等の施設を管理運営し、あわせて開発事業に関する各種の役務を提供することにより、市民の福祉の増進と文化の向上を図る。
事業内容	1　施設の増築及び改修（駐車場等公益施設） 2　賃貸事業（駅前センターにある店舗・事務所・公益施設等であり、大阪府より買い受けている施設、無償貸し付けを受けている施設、管理委託を受けている施設の３種類がある。） 3　駐車場事業 4　サービス事業（新聞発行、運動施設の管理運営等） 5　北摂公園墓地事業 6　受託事業（府・市有財産の維持管理（道路、周辺緑地、市民ホール等公益的施設）） 7　一般管理事業（記念事業、専門店販促事業、調査等）	Ⅰ　管理運営事業 1 公益施設運営事業（会館、公共施設管理） 2 体育・レクリエーション施設運営事業（プール等） 3 ＣＡＴＶ運営事業（４地区、21,400戸） 4 賃貸施設運営事業（商業施設、ビル、駐車場） 5 開発関連事業（宅地分譲事務、宅地管理事務、、緑地管理） Ⅱ　建設事業 6 ＣＡＴＶ建設事業 7 近隣センター建設事業 8 業務ビル建設事業 9 ゴルフ練習場建設事業 10 事業調査
対象	千里ニュータウン全域	神戸市の開発による住宅団地、都市開発地区、埋立地区等における公共公益施設
組織	［運営審議会］学識経験者、地元専門店会連合協議会代表者、地元市関係職員、大阪府関係職員 計８名 ［役員］常勤、大阪府等　計13名 ［職員］44名 ［臨時職員］75名 （平成４年７月１日現在）	［役員］常勤、神戸市等　計14名 ［職員］94名 （昭和61年７月１日現在）
財源	［基本財産］約50億円（平成４年７月１日現在） 各種施設 ［収入］施設賃貸料、管理業務等受託料、その他	［基本財産］２億円（昭和61年７月１日現在） 各種施設 ［収入］施設賃貸料、管理業務等受託料、その他
その他	昭和37年９月　任意団体として「千里開発センター」設立 昭和37年11月　「財団法人　千里開発センター」設立 昭和48年５月　「財団法人　大阪府千里センター」に改称 （ニュータウン建設がほぼ完成したため）	運営管理対象の主要な施設については集中管理情報システムを導入し、遠隔監視を実施し、管理効率を向上させている。

（出典）『財団法人　大阪府千里センター概要書』（平成４年７月　財団法人　大阪府千里センター）、『昭和61年度　財団法人　神戸市開発管理事業団事業概要』（昭和61年７月18日　神戸市開発局）等を参考に作成

表３－５　維持管理・街づくり組織の事例－４

名称	公益信託『佐倉街づくり文化振興臼井基金』 （設立：昭和５８年６月）	公益信託『堺市榎街づくり文化振興基金』 （設立：昭和６３年３月）
目的	佐倉市臼井駅南土地区画整理組合の剰余金の一部を地域に還元し、郷土の歴史遺産等の調査研究及び文化的な街づくり等に活動する個人又は団体に対し助成金を給付し、公益のために寄与する。	堺市榎地区を中心とした、堺市内の都市環境整備等のまちづくりに関する諸事業の実施、及び、これに対する助成をおこなうことにより、地域住民のみによる快適で文化的な都市環境の創造を図り、活力と定住魅力あふれた地域社会の発展と振興に寄与する。
事業内容	1．文化的な街づくりに必要な環境整備など ①ストリートファニチャー（路上施設） ②歩行者の安全を確保するもの― 信号・ｶﾞｰﾄﾞﾌｪﾝｽ・車止め・街灯等 ③情報を伝達するもの― 案内版、表示板、時計等 ④都市空間を演出するもの― ベンチ・フラワーポット・噴水・彫刻等 2．郷土の歴史や文化財の調査・保全・研究等 ⑤郷土史などの調査研究、発表等 ⑥文化財などの調査、保全等 ⑦郷土資料の編纂等 ⑧その他の文化活動	1．公共施設整備充実事業 学校、市民会館、公民館、図書館等の設備。 道路、河川、橋梁、公共緑地等の街灯、ガードフェンス、舗装、標識他。 公園、広場、公共施設集辺地等の植樹、花壇、ベンチ、遊具、噴水、時計台、彫刻等 2．まちづくり活動援助事業 市民祭、文化祭、運動会、展示会、町内各種行事。社会奉仕、ボランティア活動、老人会、婦人会活動。 伝統技術、伝統芸能等の保存事業または活動。 国際交流活動その他 3．その他の事業 まちづくりに関する広報、調査、研究、講演会その他
対象	佐倉地域を中心とした環境整備、文化等啓蒙活動	堺市榎地区を中心とした堺市内の上記の事業、及び活動
組織	〔委　託　者〕佐倉市臼井駅南土地区画整理組合 〔受　託　者〕三井信託銀行 〔信託管理人〕市内税理士 〔運営委員会〕学識経験者 ７人　市職員（教育長、都市部長） 〔幹　事　会〕学識経験者 ３人　市職員（文化、区画整理の各課長）	〔委　託　者〕堺市榎土地区画整理組合 〔受　託　者〕住友信託銀行 〔信託管理人〕元堺市代表監査委員 〔運営委員会〕元組合役員　５名 １０人　学識経験者　２名（元市助役、元府参事） 市職員　３名（都市整備、土木、公園の各部長）
財源	①佐倉市臼井駅南土地金区画整理事業の剰余金 １００，０００千円 ②寄付金（受付可能）	①堺市榎土地区画整理事業の残余財産の一部 第１種基金；信託財産の果実を事業資金に充当 （収益活用型）　８０，０００千円 第２種基金；信託財産の元本を崩し事業資金に充当 （元金取崩型）　２５０，０００千円 計　３３０；０００千円 ②寄付金（受付可能）
その他	＜助成方法＞ ①募集；１２月市広報誌による ②受付；１～２月申請 ③決定；３月幹事会で事案調査 ３月運営委員会で決定 ④助成金額、助成日； A)文化的街づくり事業等　100万／件 B)歴史や文化財の調査研究　50万／件	

（出典）『港北ニュータウンにおける都市環境の管理・運営方策に関する調査』（平成４年５月　住宅・都市整備公団　港北開発局）
『都市開発地区の都市経営に関する調査報告書』（平成４年３月　住宅・都市整備公団　住宅都市試験研究所）等

（2） 維持管理システムイメージ

① 施設整備の必要性について

港北ニュータウンにおけるランクＡ～Ｃの施設整備の必要性（タウンセンター等の整備水準）については、平成６年度の早い時期に都市計画局（港北ニュータウン建設部）の起案により横浜市の方針決裁をとる。

② 維持管理体制の一元化

ａ．一元的管理の必要性

1) 新しく整備された諸施設を良好に維持管理し、有効に利用するためには、施設単位や各事業主体の基準に基づいた個別の維持管理をするのではなく、可能な限り一元化を図り、地区全体として港北ニュータウンにふさわしい調和のとれた管理運営を行う必要がある。

2) 実務的にも、機械系統の修理、緊急対応、常時監視、日常的な手動によるスイッチのオン・オフ等に関して、地区全体の管理対象施設を熟知した一元的な管理母体を置くことが望ましい。

ｂ．管 理 母 体

管理母体（公共施設の管理業務委託）は、港北ニュータウンを業務エリアとする横浜市及び住宅・都市整備公団の第三セクターとして、港北ニュータウンのセンター地区の形成等にあたって中核的な役割を担うことが予定されている㈱港北都市開発センターを活用することが望ましい。

なお、維持管理に係る業務を㈱港北都市開発センターへ特命随意契約する理由については、みなとみらい21の例（＜参考２－５＞）にならい、横浜市都市計画局が整理する。

③ 費用分担の考え方

ａ．分 担 の 原 則

港北ニュータウンの公共施設に係る維持管理費用分担の原則的考え方は以下の方式が適切と考えられる。

1) ランクＤの施設は、従来から横浜市全域で整備されている一般的施設であるため、横浜市の通常システムで支出する。

（港北ニュータウン区画整理区域内での概算年間維持管理費用：約287百万円/年）

2) ランクＡ～Ｃの施設は、通常の公共施設より高水準の施設であり維持管理費用も通常の施

設に比べ高額となるため、新しい分担の仕組みが必要となる。

これらの施設の整備は、横浜市及び住宅・都市整備公団の双方の必要性に基づくものであるため、その維持管理費用の分担についても双方が相応の負担をすることが適切である。

また、各々の分担費用の支出方法は、港北ニュータウン整備事業の性格等から考えて、横浜市は毎年度の予算として通常の管理費の枠の中で支出し、住宅・都市整備公団は費用負担等により分担分全体を一回で支出することが適切である。

b．ランクＡ～Ｃの施設維持管理費の費用分担の考え方

ランクＡ～Ｃの施設維持管理費すなわち通常の維持管理費からみるとプラスアルファの維持管理費ともいうべき費用の分担方法として以下のものが考えられる。

1)　考え方１：プラスアルファの維持管理費を横浜市と住宅・都市整備公団が折半する。

ただし、住宅・都市整備公団の負担分は本事業の性格等から期間を限定して考えるものとする。

2)　考え方２（モノ対応の負担）

２－ａ：ランクＡ～Ｃの施設のうち、横浜市が既に他地区で整備し現在維持管理している実績がある施設[*1]の維持管理費は横浜市が負担し、その施設以外の施設の維持管理費を住宅・都市整備公団が負担する。

（[*1]の例：エスカレーター、共同溝（以上ランクＡ）、ガス灯（ランクＢ）、照明関係施設（ランクＣ））

ただし、住宅・都市整備公団の負担分は本事業の性格等から期間を限定して考えるものとする。

２－ｂ：横浜市として予算化しやすいもの、すなわち市の施策として施設の必要性が明確である施設[*2]の維持管理費を横浜市が負担し、その施設以外の施設の維持管理費を住宅・都市整備公団が負担する。

（[*2]の例：共同溝は法制度等において負担ルールが確立している（ランクＡ）、エスカレーターは高齢化社会に対応した施設として施策的にも明確に位置付けられる（ランクＡ））

ただし、住宅・都市整備公団の負担分は本事業の性格等から期間を限定して考えるものとする。

（注）考え方２のモノ対応の負担を行う場合には、市・公団それぞれの負担理由を明確にしたうえ、負担理由に沿った対象施設を選定する必要がある。

④ 維持管理費用の運用に係る体制の可能性

維持管理費用の運用については、法制度等の規定を配慮した合理的な仕組みが必要であり、表３－６に示すような形態が考えられる。

表３－６　維持管理費用の代表的運用形態

維持管理資金の受入組織	評　　価	検討価値
1.公団から横浜市への単純負担	・負担方法としてもっとも単純 ・公団の負担金が一括で支払われる場合、毎年度の維持管理費に直接充当されない可能性がある。	あり
2.㈱港北都市開発センター	・横浜市より施設の管理委託をすることができる。 ・維持管理の特別会計（基金）を設けることは、株式会社のため課税の観点からほとんど不可能である。	なし
3.財団法人の設　　立	・公団、市の直接出捐による設立の可能性はほとんどない。 ・㈱港北都市開発センターの出捐による財団の可能性はある。 ・維持管理の特別会計（基金）を設けることは、ＣＡＴＶで実績があり、可能性がある。（（注－１）参照） ・公団にとっては新たな仕組みづくりとなる。	あり ただし孫財団形態
4.横浜市内部基金の設立	・事例として「横浜市都市整備基金」の例がある。 （（注－２）参照）	
5.公益信託の設　　立	・横浜市では野毛トラストの例があるが、本件では、施設管理についての公益信託の助成先が特定されるので制度になじまない。（三井信託銀行の見解）	なし

（注－１）施設維持管理特別会計の考え方

- 横浜市及び住宅・都市整備公団からの助成金を基金として特別会計をおこし、使用目的を明確にし、一定期間の中で明確なルールの下に一般会計に繰り入れ、経営を行う。

  助成金を一括して支払う場合、Ｎ年分の維持管理費を初年度に一括して助成し、毎年度必要な維持費を一般会計に繰り入れ、最終的にＮ年ですべてを一般会計に繰り入れる。

- この方法は、㈶研究学園都市コミュニティケーブルサービスにおいてＣＡＴＶ施設の維持管理に関して行っているとともに、現在みなとみらい21の㈶ケーブルシティ横浜、（仮称）㈶首都圏ケーブルメディアでも同様の方法を採用する計画である。

- この方法の適用可能性についてもっとも大きな問題のひとつは、維持管理の助成金が負担年度（初年度）に一括して益金に参入されて課税されるか否かである。

  財団法人の場合、維持管理負担金を基金等として区分経理した場合は益金に参入しないことができる。（ただし、基金を取り崩し事業の補填に充てた段階で益金に参入する必要があ

る。毎年度の補助金に対しても同様である。）

株式会社の場合は、維持管理負担金が負担年度に一括して益金に参入され、課税の対象となるので、財団法人より課税負担が著しく増加する。

・　ただし、港北ニュータウンにおける公共施設維持管理について同様の課税上の扱いが適用されるかどうかについては、税務当局と調整する必要がある。

（注－２）横浜市都市整備基金

1)　基金の目的

市街地開発事業の促進を図り、かつ、市債償還財源を確保するため、昭和60年４月１日に設置した。（横浜市都市整備基金条例及び同施行規則）

2)　基金の原資

市街地開発事業に係る保留床・保留地処分金収入、基金の運用利子等である。

3)　基金の内容

現在、市街地開発事業に係る市債償還を行いながら、基金の運用として、市域のバランスある発展を図るため、再開発や区画整理の区域の事業用地、代替地の取得等を行っている。

4)　基金の現在高（平成５年度見込み）

約 446億円

内訳　土　地　168 億円

預金等　278 億円

5)　所管部署

都市計画局管理課

4．今後の課題

4. 今後の課題

本調査は、港北ニュータウンにおける公共施設維持管理のあり方を設定することを目的として、公共施設整備とその維持管理に係る一般的動向や類似事例を踏まえたうえで検討を進め、港北ニュータウンにおける公共施設の維持管理費用とその負担の考え方及び維持管理組織の考え方等のイメージを構築した。

今後移管が進められ、来年度には今回構築したイメージを具体化する予定である。

そこで、ここでは維持管理システムの具体化に当たって今後に残された主な課題を整理した。

ａ．公園緑地に係る維持管理費用・体制の検討

今回の検討においては、港北ニュータウンのグリーンマトリクスに代表される公園緑地系の維持管理について扱っていない。

公園緑地系の維持管理方法は、今回検討した道路系を中心とした施設のそれと異なる部分もあり、費用の積みあげとともに公園緑地系の維持管理のあり方について検討する必要がある。

これを踏まえて、一元化の観点から、今回検討した維持管理システムとできるだけ統合化を図る必要がある。

ｂ．維持管理システムの具体化

本調査においては、港北ニュータウン公共施設の維持管理組織として可能性が高いものと考えられる組織について比較検討を行ってきたが、今後これらの組織の選定が必要である。

ただし、選定にあたっては維持管理業務の内容及び維持管理費用の財源とかかわりがあるため、これらの点を同時並行して検討していく必要がある。

この場合、以下の点に特に配慮する必要がある。

1)　２（４）ｂに述べたように、公共施設の管理業務を受託する場合、その内容によっては組織の性格に必要な要件が発生する。

2)　維持管理費用の財源によって、維持管理組織の事業経営の考え方、すなわち事業採算確保の方法が異なる。

3)　維持管理業務の内容（業務の種類・管理対象施設規模・管理対象地区範囲等）によって必要となる組織構成が異なる。

4) 維持管理業務を実施する組織が、事業内容を公共施設の維持管理業務に限定せずに、他の事業も同時に行う形態も考えられ、これにより事業の安定化が図られることもある。

事例においても、収益事業を同時に行い事業採算の向上に活用している例がある。

5) 維持管理業務は、今後の港北ニュータウンの街としての成熟に伴い、その役割が変化していく。このため、組織の選定にあたってもこの点に配慮し、役割の変化に対応していける組織とすることが必要である。

以上の観点から、３（２）で示した維持管理システムを資金の流れと体制を同時に明確にしながら具体化していく必要があろう。

c．維持管理費用の財源に関する課題

本調査においては、維持管理費用の財源について、港北ニュータウンにおいて可能性が考えられる方策の比較検討を行ったが、今後その選択にあたって以下に示す点に配慮する必要がある。

２（４）ｃに述べたように、港北ニュータウンにおける高質な公共施設の維持管理費負担は、街づくりに関わりのある主体、すなわち生活者、立地企業、公共団体、住宅・都市整備公団の４者がその受益内容に応じて直接・間接的に担っていくべきものと考えられる。

ただし、基本的に公共施設の管理責任は公共団体にあり、直接的には公共団体が負担すべきものであり、そして間接的に受益者が負担すべきであると考えられる。

ただし、「公共施設整備時期」と「受益者定着・税収発生時期等の受益者負担が可能な時期」とにズレがあるため、これを解消するために住宅・都市整備公団が先行的措置を行うことが必要な場合がある。

また、今回検討した財源確保の考え方は、これまでに一般化されているものではない。

このため、いずれの方策を採用するにしても、各々の主体が望ましい街づくり実現のため前向きに新しい試みを実現させていく姿勢が重要である。

なお、今回想定した公共施設の維持管理費用は各種の仮定条件に基づく暫定的な値であるため、今後各公共施設の計画が具体化した段階で精査することが必要である。

5．参考資料

5. 参 考 資 料

(1) 港北ニュータウン公共施設維持管理研究会議事要旨

(2) 港北ニュータウン公共施設整備計画資料

(3) 多摩ニュータウン、筑波研究学園都市エスカレーター維持管理資料

(4) 事例資料（一元的管理組織の事業内容等）

(5) 港北ニュータウン管理関連組織の事業内容

(6) 関連機関ヒアリング記録

（別冊）港北ニュータウン公共施設維持管理業務内容・費用施設別一覧表

（1）　港北ニュータウン公共施設維持管理研究会議事要旨

a．第　1　回

（日時：平成５年７月27日（火）10:30 ～11:30 、場所：市庁舎１Ｆ会議室）

①・　本研究会は平成５年２月19日に開催された港北ニュータウンセンター地区基盤施設の設計推進のための検討会（関係部長会）において、検討の必要性が提起され、設置を了承された。

②・　検討対象となる施設のイメージが沸かないので現地見学会を計画してほしい。

③・　マニュアルづくりは結構だが、それを実行する予算的裏付けが必要であり、財務局との調整をどうするか。

・　研究会への参加か、都市計画局による財務局との協議がある段階では必要と思われる。

④・　個別施設のマニュアルづくりと並行して、ニュータウン全体像の検討が必要である。

⇒　ニュータウン全体の公共施設そのものの設計レベルの協議、整備の是非等については別途部長レベルの検討会が設置されているが、その後の維持管理の問題が当研究会の検討課題である。

⑤・　公共施設のリストアップとその中で当研究会で検討対象とする施設を先ず明らかにする必要がある。それらをどういう方法、組織で維持管理にとり組むか、機械管理か人的管理か、直轄管理か委託管理か等区分してゆくことになろう。

⑥・　共同溝は、施設として地下・地上に位置し、多様な管理要素があることから、ケーススタディ的に採り上げることも一案である。維持管理面から附帯設備等の設計に反映させることもあり得る。

⇒　公共施設全般を採り上げるというこの研究会の主旨から、当然共同溝は取り扱うことになるが、特殊な面もあり、別途協議の場を設けることも考えている。

⑦・　今後整備する施設も採り上げるのか。

⇒　設置のオーソライズは部長レベルの検討会に委ねるが、管理上の問題は当研究会で扱う。

⑧・　他地区の事例を整理しながら、課題を抽出するものも一方法だろう。

⇒　個別施設の管理をどうするかと同時に全体との斉合、一体化・体系化の検討が必要である。又、エレベーターや共同溝については既に市の管理基準のあるものもありそれらとの斉合も検討する必要がある。

⑨・　共同溝の管理システムを核にした一体化・体系化も考えられる。

⑩・　通常は施設の引継ぎ時に、各管理担当セクションと設計協議等を行っている。今回対象とする施設についてもこれまでの協議等の経緯を整理する必要がある。

⇒　今回対象とする施設については、①通常のグレードと異なる部分をどう扱うか、②バスシェルターのように他施設と一体的に整備され管理区分を明確にすべきものがあるという二点に留意されたい。維持管理費用とその負担を含めてこれらの明確化が本研究会の課題といえる。

⑪・　横浜市としての当ニュータウンにおける公共施設管理のあり方について基本的な方向性を示してもらえると議論がしやすいのではないか。まず、既存施設か今後の整備施設か、各施設のグレード、位置づけ、設計協議及び引継ぎの経緯、現状の管理体制等を整理してもらえると分かりやすい。

⇒　現地見学会の際にある程度の整理、説明は可能と思われる。

⑫・　ニュータウン全体の施設量は把握されているか。

⇒　面積、延長等の諸元は整理されている。これに加えて特殊施設の箇所数といったことになろう。

⑬・　市としては現場対応での管理体制を採っている。タウンセンターについては新しいＤ区対応ということになろう。

⑭・　実質的に管理が移管されるのはいつか。

⇒　平成７年度末に換地処分を予定して地権者に土地を返すことになる。但し、平成８年度以降も宅地の使用収益とは関連しない一部工事は残ることになろう。

⑮・　維持管理方法については市の各担当者による直轄管理部分や、全体管理会社に委ねる部分等の他に、駅前センターの地権者組織の一部活用といったメニューもあり得る。

⇒　まちづくり推進協議会等はあるか。基本的な部分の管理は市が行うことになるがそれを越える部分は地元が行うこともあり得る。

⇒　各センターにまちづくり研究会、まちづくり推進協議会等の組織があり、整理してお示ししたい。

⑯・　駅前に駐車場の整備が予定されているがその管理についても当研究会で扱うのか、又キャブシステムはどうするか。

⇒　それらは一応別途と考えている。但し、公共施設の全体像としては把握しておく必要があろう。

⑰・　研究会のワーキンググループとしては各担当のセクションの係長、担当レベルに参加いただきたいと考えている。

⑱・　次回は、現地見学会を開催しこれまでの経緯を含めて説明させていただきたい。その際に他地区の事例等も紹介して今後の方向を議論したい。

ｂ．第　２　回

（日時：平成５年９月17日、場所：現地視察、行政サービスセンター会議室）

（議事要旨：略）

ｃ．第　３　回

（日時：平成５年12月21日 9:30 － 11:30、場所：松村ビル別館 602会議室）

①・　定期点検等の費用は、個別施設ごとに実施するものとして算定しているか、一括して実施するものとしているか。

⇒　今回は個別に実施するものとして算定している。この点では、費用的に安全側に算定されている。

②・　Ｄランクの費用は算定されていないが、この費用のウェイトは大きいことが予測され、検討に際して重要な要素となるので算定頂きたい。

⇒　横浜市の実績に基づく単価等に基づき、区画整理地区内について算定することとしたい。

③・　港北ニュータウンの緑地部分については、40円/㎡･年の予算で年２回の草刈りを実施しているが、このレベルでは苦情が多い。このため、港北ニュータウンではレベルアップが必要と思われるが、緑政局だけでは企画財政局を説得することはできないので、港北ニュータウンの街づくりの方針等の裏付けが必要となる。

市内の一般公園については、公園面積あたり100 円/㎡･年に緑地割合の係数として 0.2～0.3 を乗じて予算を積算している。

⇨　緑の管理については別途検討したい。別途相談に伺うのでよろしくお願いする。

④・　水施設は流れが連続している（例：大水面～カスケード）ため、管理者が２局にまたがるので管理分担をどうするかという問題もある。管理者を必ずしも底地対応とする必要はない。

⑤・　港北ニュータウンの駅前広場は、清掃の頻度を多くする必要があると考えられるので、全体がランクＣに位置付けられるべきかもしれない。

・　現在、中川駅及び仲町台駅は、週２回清掃を実施している。また、ごみ箱は置いていない。

⑥・　12月２日のタウンセンター等の基盤施設に関する部課長会で、本資料に提示されているランクＡ～Ｃの施設が検討されているが、これらの施設を現状の市の予算、体制で管理することはできない。

・　横浜市では、現在既設の街灯について、費用削減のため一部の照明を消しているという状況にある。

・　ＭＭ21の公園も通常の３倍の管理費用を要しており、現在は現局の持ち出しとなっており問題である。通常の公園においては、清掃費は計上せず、地元の自主清掃となっている。

⇨　タウンセンター等の基盤施設については、現在両輪での検討を平行して進めている。

ひとつは、基盤施設整備のあり方（整備水準）を検討する部課長会。もうひとつは、それらの施設をいかに維持管理していくかという本研究会である。

両者での検討が揃って、初めて整備内容が決まるものと考えている。

⇨　12月２日の部課長会でも議論されたが、従来の管理方式では対応できないということは共通認識としてあり、それをどうするかということを検討するのが本研究会であるが、いずれにしろ市、公団双方が従来のやり方から一歩ずつ踏み出すことが必要である。

⑦・　問題は第一歩の踏み出し方であるが、公団が維持管理費を負担している実績はあるか。

⇨　これまでには実績がない。ただし、今回公団としても新しい方式を生み出す考えである。その内容については、本社を含め実現可能なものを公団として検討する。

横浜市においても本日の資料に基づき「一歩踏み出せる」内容について検討頂きたい。

⇨　この調査は２年にわたるものであり、組織及び財源の具体化は来年度となるが、本年度でその糸口をつかんでおきたいと考えている。

平成７年度末には換地処分となり、区画整理事業の財布をしめる必要があり、７年度は具体的な施策を実行する年度となる。横浜市も７年度予算は来年度の夏から始まるので、来年度前半には管理のあり方の骨子を固めていきたい。

このため、本年度の最終回となる次回には、考え方を並列して提示し、部長会へ報告して来年度につなげたい。

⑧・　費用の裏付けをどうするかが見えてこないと、議論が進まない。

⇨　維持管理のための３％を「もの」にするか「金」にするか、という議論もあり、相当な量になると予想されるので、「金」の場合には基金的なものとすることができるかもしれない。

⇨　ＭＭ21の「動く歩道」は地元（受益者）負担として立地企業から当初に10年間の管理費用を負担させており、港北ニュータウンでもこのような考え方の導入が必要となってくるのではないか。

⑨・　今後検討を進めるうえで、資料に示したように、対象エリアと対象施設を定めたいのだが。

⇨　対象範囲「ハ」案の可能性が高いと思われるが、まず範囲を広げた「ニ」案で検討し、「ハ」案に絞り込んでいく方法もあろう。

⇨　エリアは港北ニュータウンの区画整理事業区域、施設はランクＡ～Ｄの施設として検討を進め、一元的な管理組織、費用の具体的な検討段階で絞りこめばよい。

⇨　今回検討する組織と広域に分布する緑地管理とは切り離して考えるべだろう。

⑩・　公団がセンター地区などを保有する可能性はないのか。

⇨　公団が「権原」を持ち、保有し続けることは考えられない。

⑪・　維持管理を地元負担とするのは問題があり、これまでの事例でも、当初はいいが負担に耐えきれなくなって横浜市に返還してくることがあった。

⑫・　金沢八景の埋立地では臨海開発事業団が、生活再建という立場から市が事業団に管理委託しており、収益施設として駐車場を保有している。ただし、管理のレベルは通常のものである。

⑬・　公団として一元的管理組織の腹案はあるのか。

⇨　現段階においては特に考えていない。

⑭・　道路施設の中で維持管理費用財源として貢献する収益施設は考えられないか。

⇨　駐車場程度しか考えられない。

ｄ．第　４　回

（日時：平成６年４月７日 15:00－16:30 、場所：松村ビル別館 602会議室）

①・　港北ニュータウンのセンター地区等における高質な公共施設の必要性に関しては、都市計画局として横浜市の方針決裁をとりオーソライズする。

②・　港北ニュータウンにおける公共施設の維持管理方式は、今後他の地区のモデルとなるような仕組みを考えていきたい。

③・　維持管理費の点から公共施設の整備水準を落とすような方向にはしたくない。副都心にふさわしい整備水準を堅持しながら、これに適合するような新しい仕組みを考えていきたい。

④・　今回検討しているような仕組みの事例は、公団の開発地区にあるか。

⇨　基本的には開発事業の完了で公団の役割も完了するので、これまでの事例はない。ただし、今後は必要になる場合もあるものと考えている。

⑤・　公団負担分の費用の受入先はどこになるか。

⇨　まだ未定であるが、センター会社は課税の点で問題があるため、現段階のイメージとしては財団法人を考えている。

⑥・　Ｄランクの施設は全て市負担となっているが、一部を公団負担として考えられないか。

⇨　Ｄランクの施設は、そもそもニュータウン事業が始まった時点から分かっていたことのはずであり、公団としては、それに対する備えはされていると理解している。

⑦・　エレベーター・エスカレーターの設置は未定だったと理解していたが。

⇨　エスカレーターの当初から最小限必要な基数は区画整理事業において整備するものとして、今回の維持管理費用にも含めている。ただし、その他に将来のために空間の確保のみを計画している箇所もある。

⑧・　修理用の道路舗装材等の費用は今回含めていない。

⑨・　公団負担金の入れ方は、市の一般予算に入れずに特化させておく工夫が必要である。

⑩・　街が成熟した段階では、地元商店会等が負担することも考えられないか。

⇨　本地区の地権者からみて難しいと考えられるので、プラスアルファとすべきだろう。

⑪・　公団が、一括ではなく毎年負担していくのは不可能か。

⇨　公団はいずれ事業を閉じなければならず、不可能である。開発局の組織もいずれなくなる。

⑫・　資料にある「期間限定」の期間のイメージはどれくらいなのか。

⇨　いろいろな考え方があるので、現段階では未定である。

⇨　期間が問題であるが、公団としては一歩踏み出す考えである。

⑬・　区画整理事業の完了時期予定はいつか。

⇨　地元との約束もあり、平成７年度を基盤整備完了予定としているが、一部は８年度以降も残り、最終的には９年度迄かかりそうである。

⑭・　「緑系」の扱いはどうするか。

⇨　今後の検討課題として残されている。ただし、シンボル広場の都市緑地部分の施設に係る維持管理費用も今回算出している。

⑮・　４月に予定している部長会の内容は「方針決定」ではなく、「経過報告」と考えている。実務的なつめはもっと時間がかかる。

⑯・　駅前広場のバスシェルターの管理者は、道路局か交通局か。

⇨　現在の制度ではどちらでもよいこととなっているが、今後両局で調整していきたい。

⇨　タクシーシェルターは２条２項費で整備しているため、タクシー協会に譲渡することはできない。

⑰・　横浜市としても、プラスの分の維持管理費がどこまで出せるか考えてほしい。

ｅ．第　５　回（部長報告）

（日時：平成６年６月１日 10:00－12:00 、場所：スカーフ会館　第１会議室）

①・　中川駅前、仲町台駅前にできている施設の管理は現在どうなっているか。

⇨　現在公団で管理しており、６年度に移管する予定である。完成した施設については、早期に移管するよう会検でも指摘されている。

②・　港北ニュータウンに整備される道路関連施設はすべて含まれているか。

⇨　含まれている。なお、ランクＡ～Ｃの施設はセンター地区のみに設置される。

③・　移管可能時期というのはどのようになるか。

⇨　施設整備完了後である。

④・　管理費用についてもすべて含まれていると考えてよいか。

⇨　区画整理地区内についてはすべて含まれている。

⑤・　エスカレーターはどこに設置するのか。

⇨　両タウンセンター駅前である。ここは、レベル差が大きいため必要と考えている。また、エレベーターは、駐車場の施設として設置する予定である。

⑥・　各種施設の所管の分け方はどのような考え方に基づいているのか。

⇨　今回は、底地対応で分けている。

⇨　実際の管理にあたっては、横浜市内部で検討する必要があろう。

⑦・　ランクＤの施設の管理費算定の根拠は。

⇨　横浜市の平成５年度予算に基づいており、管理レベルに段階がある施設については、類似施設の管理レベルにおける単価を用いている。

⑧・　施設の引継ぎの原則的なルールはどうなのか。

⇨　区画整理法上は、完成後直ちに引き継ぐこととなっている。ただし、自治体の事情等により延長されている場合もある。

⑨・　特殊施設の管理は、予算査定で厳しいものがあるため都市計画局でオーソライズすべきだろう。

⇨　スケジュール的に急ぐ必要があったため、これまでオーソライズに不十分な点もあった。

⑩・　港北ニュータウンの公共施設は高いグレードのものが必要であろう。

⇨　グレードが高すぎるといっているのではなく、予算面でのそれなりの裏付けが必要なことを指摘している訳で、例えばそれに見合う税収のアップ等の説明が必要となろう。

⑪・　都市計画局による基本方向についての方針決裁が必要であり、それがなければ設計が進まない。

⑫・　エスカレーター等は現在の動向からみて説明しやすいが、修景的性格のある施設を道路施設として整備するためには、明確なオーソライズが必要である。

⇨　これまでは不十分な点があったので、今後都市計画局において詰めていきたい。

⇨　すでに整備されている一部の施設も含めて、マスタープランの方針決裁をとっていきたい。

⇨　公団としては、整備時期も迫っており、方針のオーソライズを早くして個別施設の設計協議に入っていきたい。

⑬・　施設によっては、区の占用物件として位置付ける方法もあるのではないか。市内にそのような事例は多い。

⑭・　既設の中川、仲町台駅前の施設は部課長会で承認を得、道路局長に説明し了解を得ている。

⑮・　緑政局関連の施設では、シンボル広場の施設及び道路植栽については今回の検討に含まれているが、緑道（グリーンマトリクス）及び公園については今後の検討課題である。

⑯・　タクシーシェルターは道路局管轄となっており、バスシェルターは道路局と交通局が併記されているが、交通局としては後者も道路局管轄として頂きたい。

⑰・　これまでに他地区で設置されたシェルターでは、10年程度経過すると雨もりが始まり、苦情がでるためかなりの費用をかけて修繕しているが、今回の費用には修繕の費用は含まれているか。

⇒　今回の費用には、シェルターの大規模修繕費用は含めていない。日常的手入れの内容はシェルター自体の清掃であり、シェルター周りのたばこ等の清掃は駅前広場の清掃でみている。

⑱・　本研究会の扱いはどうなるのか。例えば、公団負担の可能性、またその負担金が一般会計に入る可能性等で課題が残されていると思うが。

⇒　それらの点については６年度の研究会で具体化していきたい。その際には、ＭＭ21との整合性についても配慮する必要があると考えている。

⑲・　センター等の基盤施設整備に関する部課長会（第２回）から既に半年が経過している。方針のオーソライズを早く行うべきだ。道路局としては、それをもって必要な施設は管理していかなくてはならないと考えている。

オーソライズの方法としては、まず既設の中川、仲町台の施設も含めて道路局の局部長で構成されている「彫刻等検討委員会」に諮り、その後、都市計画局起案により方針決裁をとることがよいのではないか。

始まり、苦情
は含まれている

の内容はシェ
でみている。
金が一般会計に

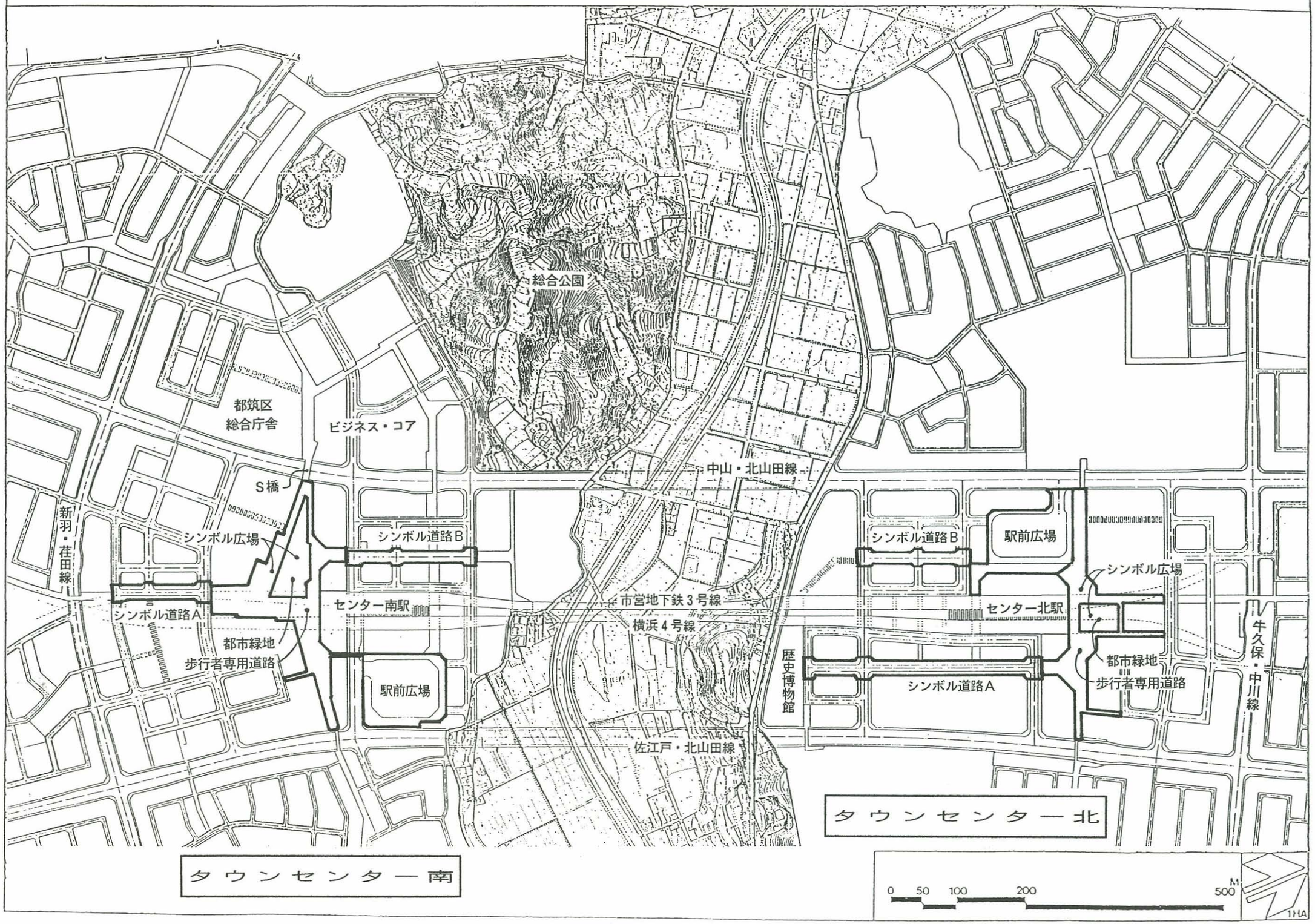
MM21との整合

っている。方針
は管理していか

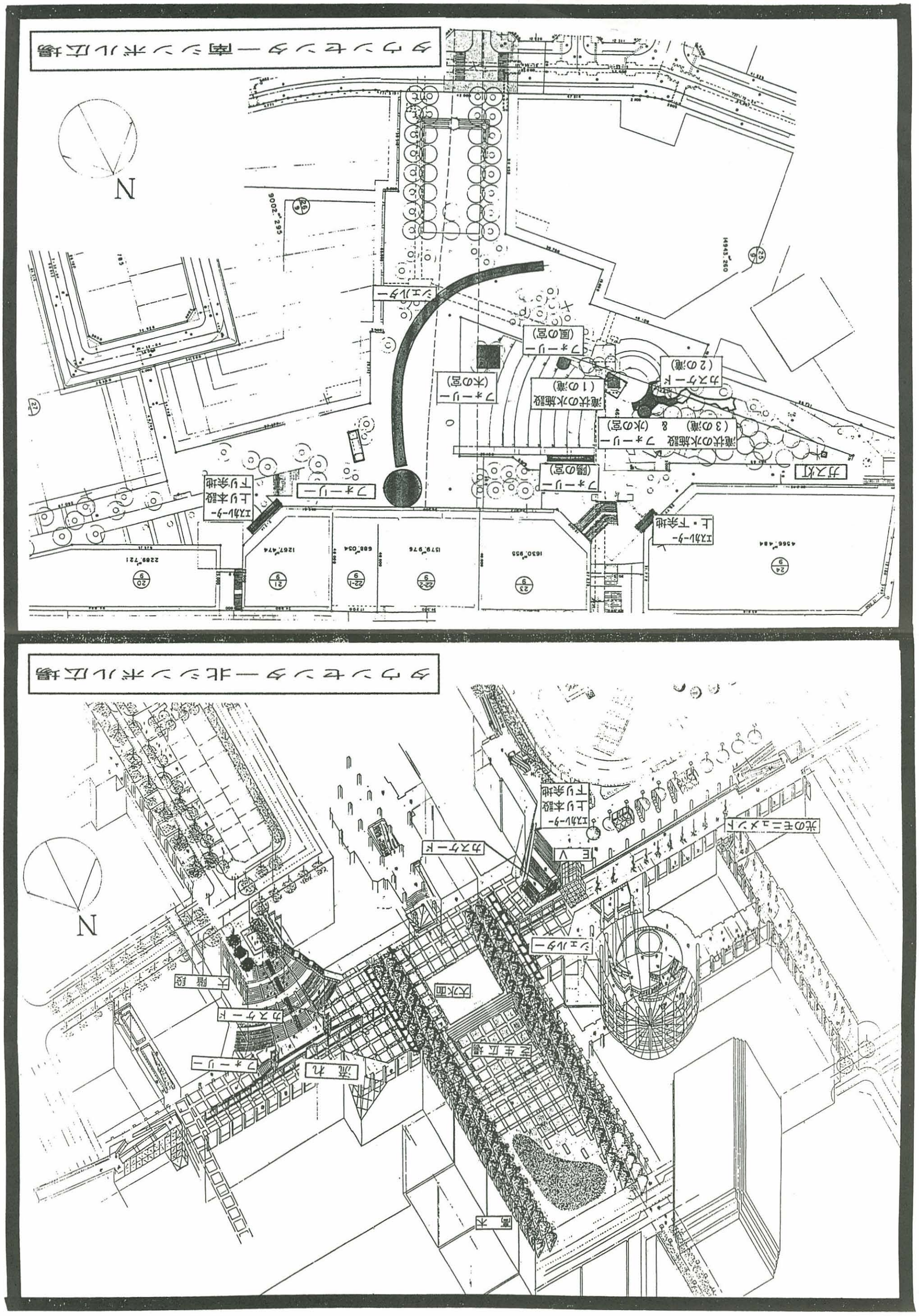
司の局部長で構
針決裁をとるこ

（２）　港北ニュータウン公共施設整備計画資料

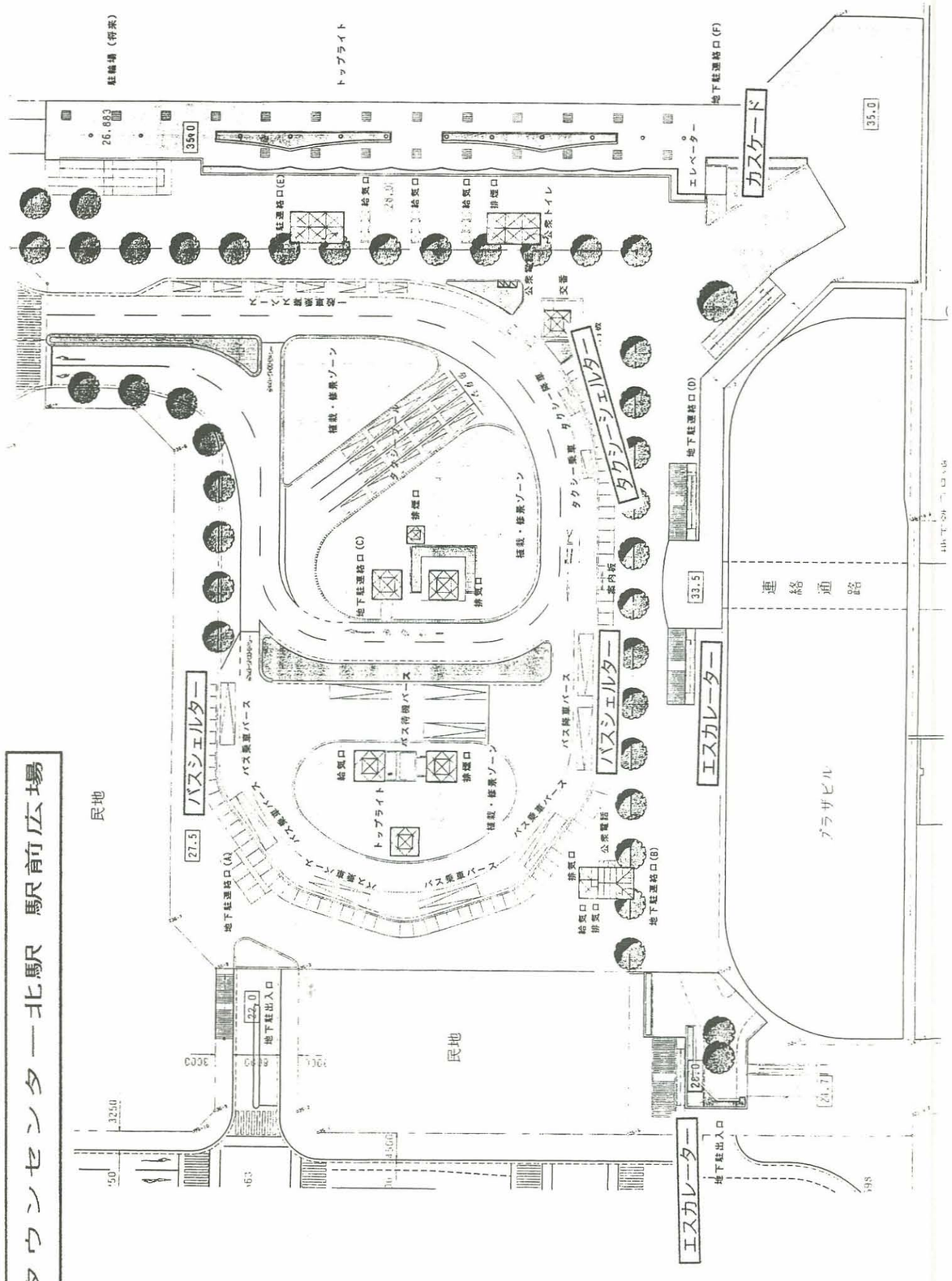
a．タウンセンター　駅前広場・シンボル広場配置

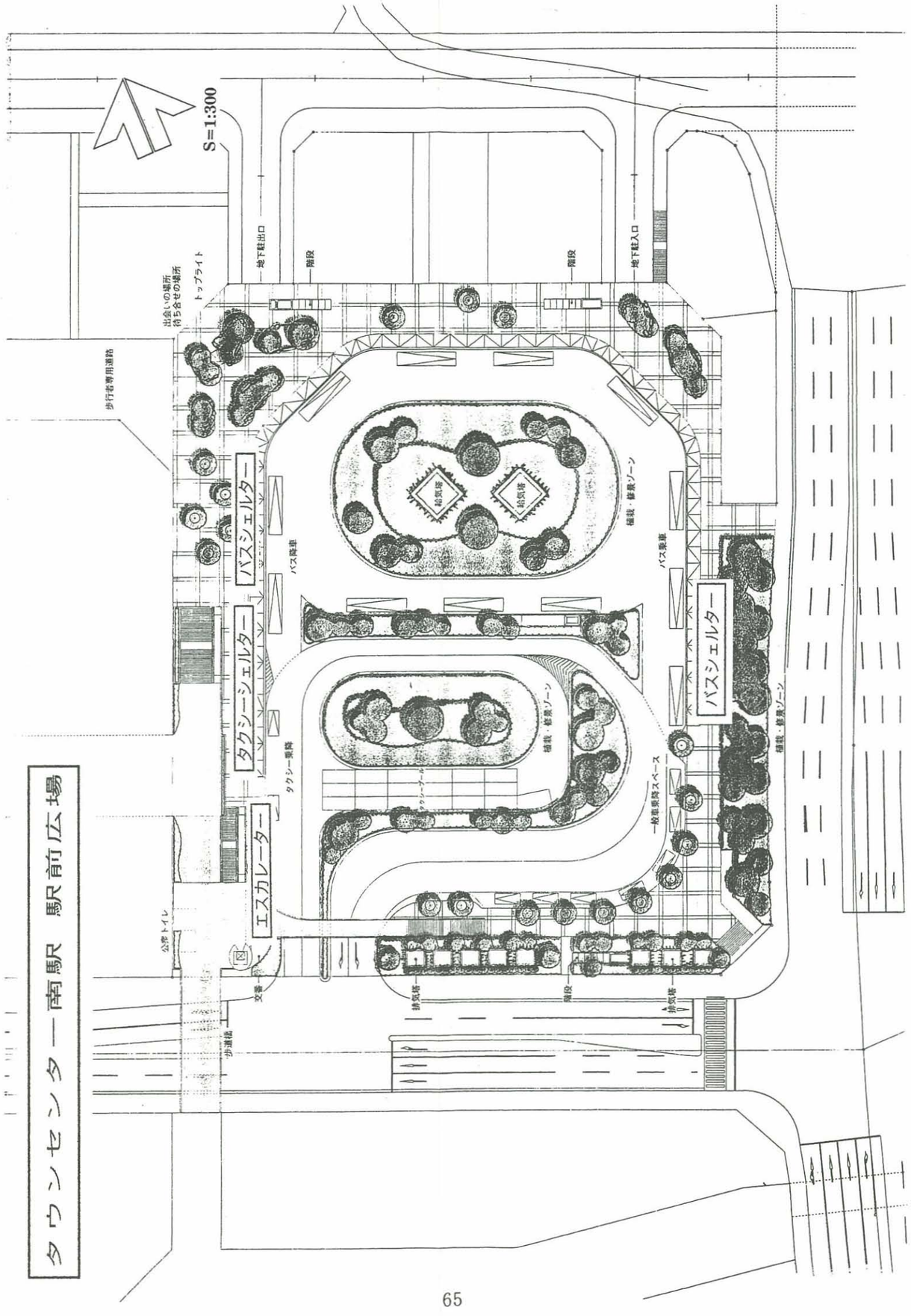


b．タウンセンター北・南　シンボル広場公共施設配置



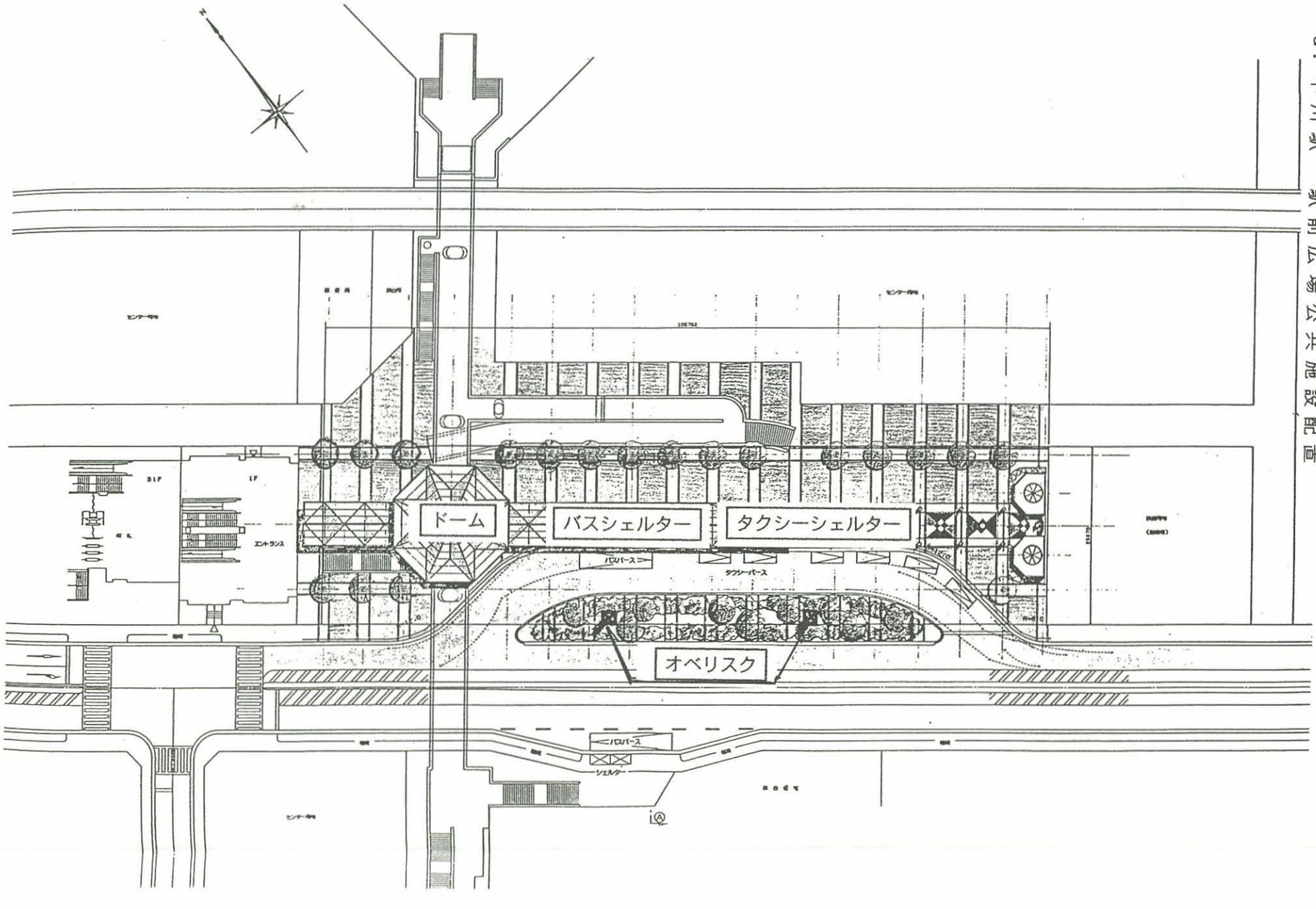
c．タウンセンター北・南駅　駅前広場公共施設配置





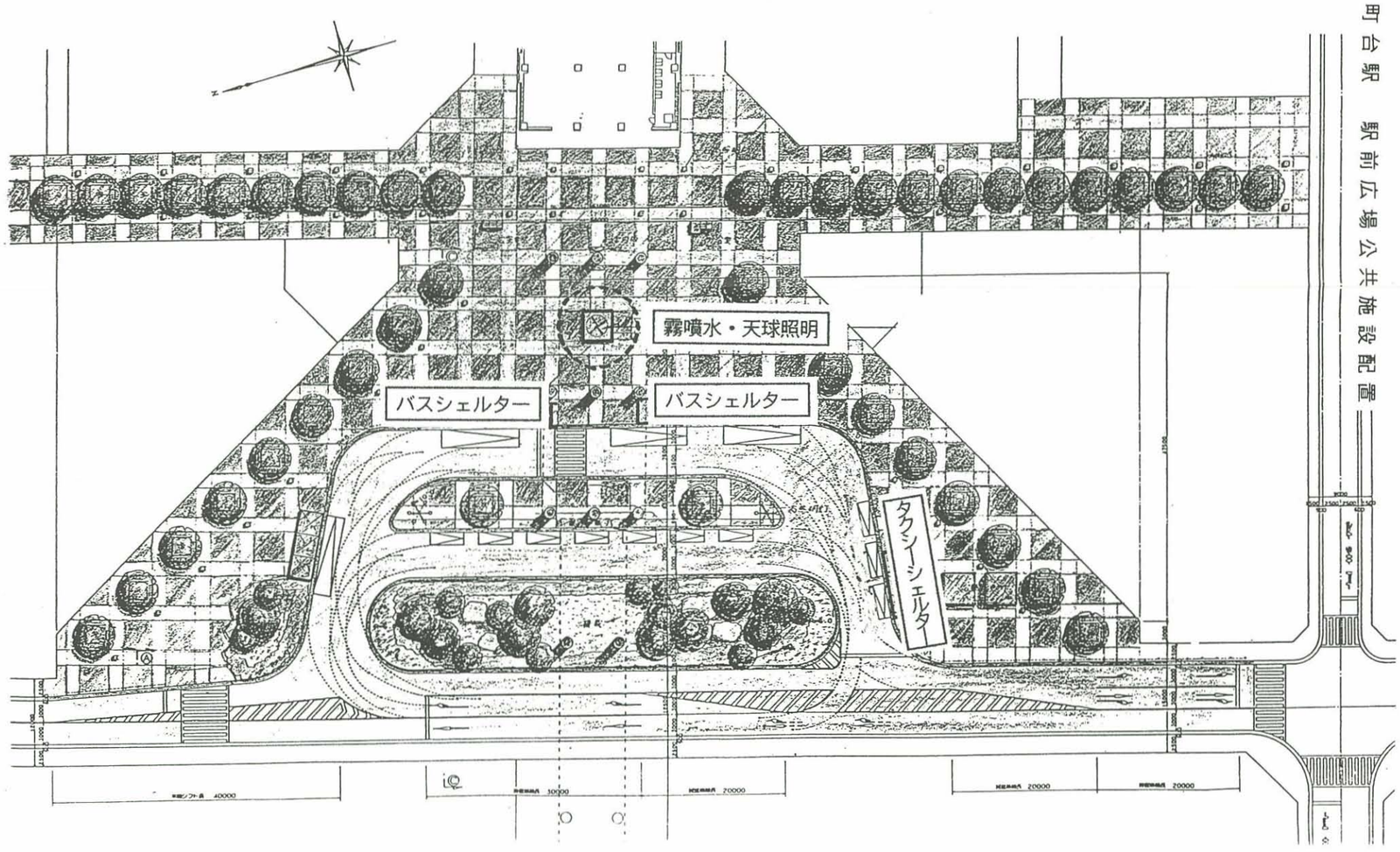
中川駅　駅前広場

d．中川駅　駅前広場公共施設配置



仲町台駅　駅前広場

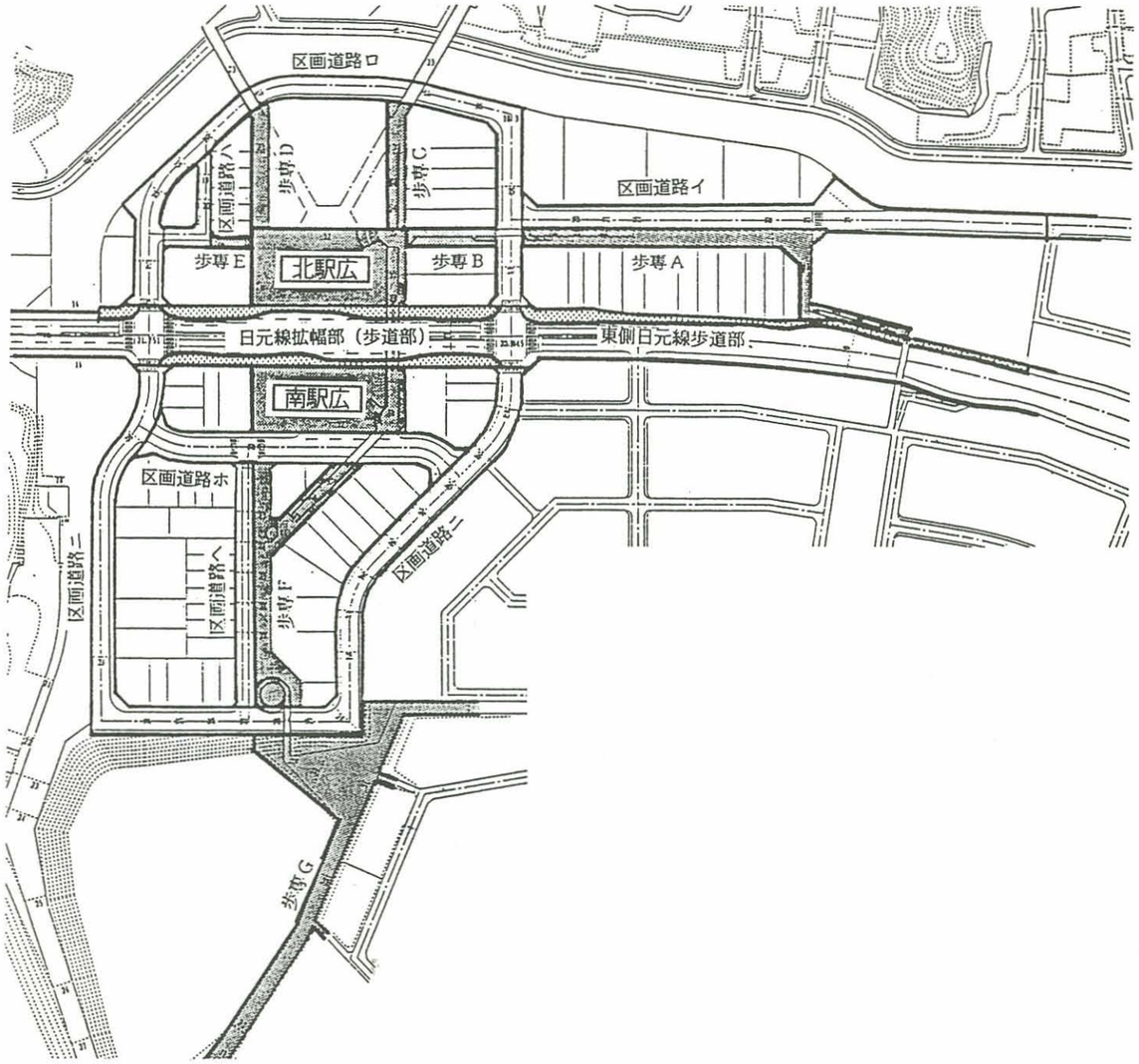
e．仲町台駅　駅前広場公共施設配置



f．北山田駅　駅前広場公共施設配置

北山田駅駅前広場

（シンボル施設は北駅広・南駅広に各１基設置）

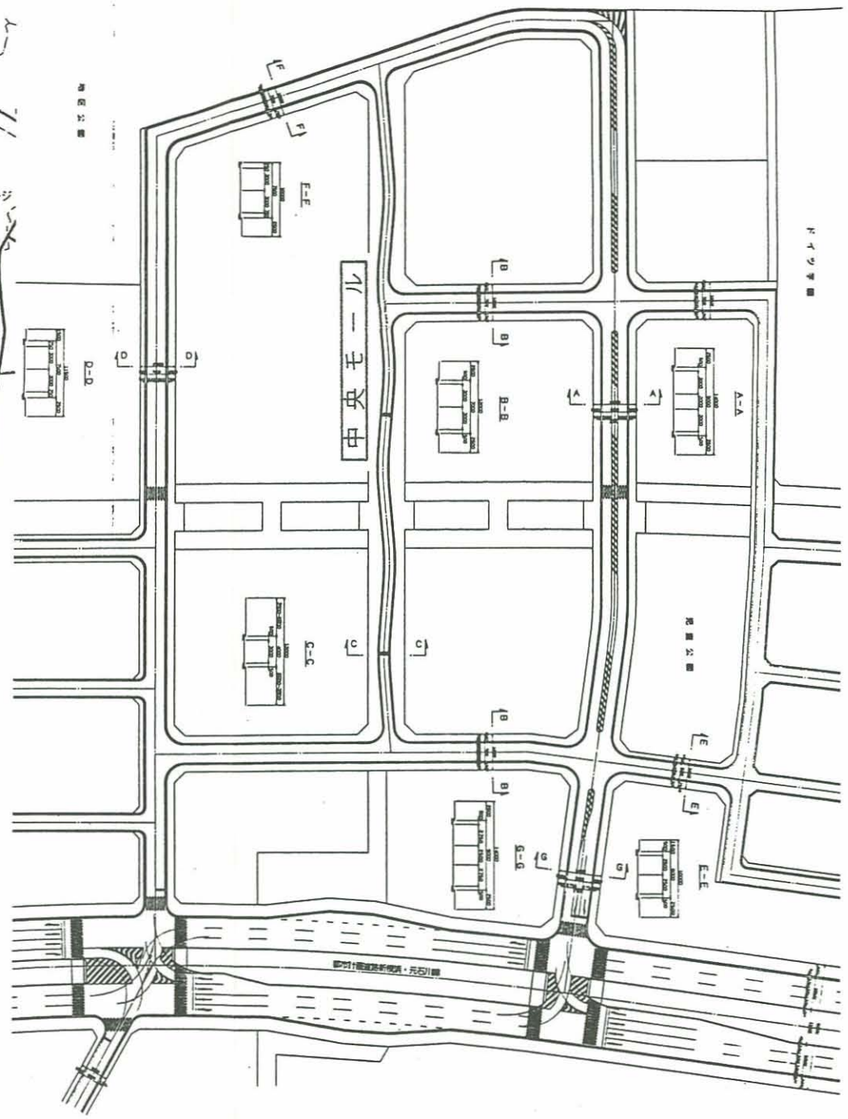


g．茅ケ崎近隣センター　公共施設配置

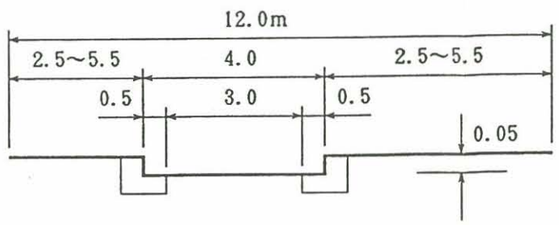
茅ケ崎近隣センター

（光の柱・歩道埋めこみ照明は中央モールに設置）

位置図



道路標準横断図



（３）　多摩ニュータウン、筑波研究学園都市エスカレーター維持管理資料

①　多摩ニュータウン

＜エスカレーター保守管理業務仕様書＞

乙は、次の１の掲げるところにより、２から５に掲げる業務を実施し、エスカレーターを安全かつ良好な運転状態に保持するものとする。

１　エスカレーターの運転時間等

（１）　運転する日時

エスカレーターの運転する日時は、次のとおりとする。

イ　運転する日は、原則として毎日とする。

ロ　運転する時間は、午前１０時から午後１０時までとする。

（２）　運転方向

エスカレーターの運転する方向は、上り専用とする。

２　保守管理業務の内容

（１）　エスカレーターの起動、始業点検、監視及び停止業務

イ　起動業務

ａ　エスカレーターを起動するときは、起動する合図をして、周囲の人に注意を与えてから行うものとする。

ｂ　エスカレーターの階段に人がいないことを確認のうえ、起動するものとする。

ロ　始業点検業務

ａ　乙は、エスカレーターの使用者が使用する前に、１０分間以上の試運転を行い、エスカレーターがスムーズに動いていることを試乗して確認するものとする。

ｂ　エスカレーターに異常音や異常振動がある場合は、運転を中止して、保守会社に連絡するものとする。

ｃ　エスカレーターの踏板やくしの部分に紙屑、小石、ガム等が詰まっていないかを確認し、異物がある場合は運転を中止して、取り除くものとする。

ｄ　エスカレーターの踏板やくしの歯が欠けていないかを確認し、欠けている場合は運転を中止して、保守会社に連絡するものとする。

ｅ　エスカレーターのパネルを押さえているモールディングのビスが抜けかけていないかを確認し、抜けかけている場合はしめ直すものとする。

ｆ　エスカレーターの非常停止ボタンの位置を示すステッカーが汚れたり破れたりしていないかを確認し、汚れたり破れている場合は、直ちに清掃又は取り替えるものとする。

ハ　監視等業務

ａ　乙は、京王線堀之ノ内駅前商業ビル内の防災センターに設置されたエスカレーターのＩＴＶ装置、集音装置及び放送装置の監視盤により、エスカレーターの使用者の安全及びエスカレーターの良好な運転状況を保持できるように、常時監視するものとする。

ｂ　乙は、放送装置等により使用者へ正しい乗り方の指導を行うものとし、また子供の遊びやイタズラ等を発見した時は、注意を行いやめさせるものとする。

ｃ　乙は、始業点検で確認した項目をチェックするものとし、必要な場合は巡回点検を

行うものとする。

d　エスカレーターの非常停止ボタンの付近に物が置いてないかを確認し、置かれている場合は直ちに移動させるものとする。

ニ　停止業務

エスカレーターを停止する時は、停止する合図をして、周囲の人に注意を与えてから行うものとする。

エスカレーターの踏段に人がいないことを確認のうえ、停止するものとする。

エスカレーターの運転停止後に、侵入防止チェーンのカギをかけるとともに、立入禁止の看板をさげる等の侵入防止措置を行うものとする。

エスカレーターの運転停止後に、エスカレーター及び通路の照明を消すものとする。

（２）　保全業務

保全業務は、別表１を標準として定期的に点検・調整を実施し、別表２を標準として日常的な手入れを実施するものとし、別表３を標準として修理又は取り替えを行うものとする。

（３）　緊急時対応業務

事故、故障等が発生した場合には速やかに措置するものとする。

（４）　定期検査業務

建築基準法（昭和２５年法律第２０１号）第１２条第２項に規定する定期検査を別に定めるところにより実施するものとする。

（５）　清掃業務

エスカレーター及び通路を覆っているシェルター、通路及び蛍光灯の清掃得を適時行なうものとする。

（６）　その他（１）から（５）に付随する業務を実施するものとする。

３　業務の実施

（１）　乙は、２の（２）、（４）及び（５）の業務を原則として甲の通常勤務日における就業時間内に実施するものとする。

但し、エスカレーターの事故・故障等緊急を要する場合は、勤務時間外においても、直ちに、修理等を行なうものとする。

（２）　作業中は、各乗場の見やすい箇所に「作業中」等の注意表示を掲示するものとする。

４　業務の報告

（１）　保全業務の報告

乙は、保全業務（定期的なもの）を完了したときは、翌月の１０日までに別に定めるところにより甲に報告するものとする。

（２）　緊急時対応業務の報告

乙は、事故・故障等の処理を行なった場合は、速やかに別に定めるところにより甲に報告するものとする。

（３）　定期検査業務の報告

乙は、定期検査を実施した場合は、速やかに別に定めるところにより甲に報告するものとする。

５　使用者への周知

乙は、業務の実施にあたり、事前に作業予定を掲示する等使用者へ周知するものとする。

以　上

別表1　定期点検・調整の内容

区分	対象項目	安全作業周期				備考
		月2回	月1回	3ケ月に1回	年1回	
機械室	受電盤、制御盤		○			
	電動機（ドライビングモーター）		○			
	駆動鎖装置（ドライビングマシン）		○			
	ターミナルギア			○		
	非常止連結機構		○			
	駆動鎖（ドライビングチェーン）		○			
	ブレーキ			○		
	自動給油器			○		
中間部	踏み段（ステップ）	○				
	踏み段鎖、レール			○		
	ゴム手摺り（ハンドレール）	○				
	ゴム手摺り駆動装置			○		
	スカートガード		○			
	強化ガラス、パネル、照明	○				
乗り場	くし	○				
	非常停止ボタン	○				
	各操作スイッチ		○			
	ゴム手摺りガード	○				
安全設備	スカートガードスイッチ		○			
	ゴム手摺り入り込み口スイッチ		○			
	踏み段注意標識	○				
	踏み段走行安全装置			○		
安全装置	ITV装置				○	
	集音装置				○	
	放送装置	○				
	監視盤	○				
その他	シェルター		○			
	エスカレーターピット排水ポンプ				○	
	照明設備				○	

別表2　日常手入れの内容

対象項目	手入れの内容	備考
ゴム手摺り（ハンドレール）	・やわらかい布でこまめに拭くこと ・軽い汚れがある場合は、水を含ませた布で拭き取ってから、から拭きすること	
パネル	・中性洗剤溶液で汚れを取り、固くしぼった雑巾でふき取ること	
欄干（デッキカバー）	・エスカレーターを止めて、ホウキモップ等で清掃すること	
側板（スカートガード） けあげ（ライザー）	・２月に１回エスカレーターを止めてすべり剤を塗布すること	
踏み板（クリート） 駆使（コーム）	・踏み板の溝に小石やガム等が詰まっているときは、エスカレーターを止めて、取り除くこと	
カバープレート コームプレート	・エスカレーターの機械室に水が入らないように注意して清掃すること	

別表3　修理・取替の範囲

区分	種別	修理・取替項目	備考
機械室	駆動装置	・ウォームギア分解、歯当り調整、 ・各ベアリング類、スプロケットホイール、マグネットブレーキ用ライニング取替 ・オイルシール、コイル取替	
	電動機	・巻線替え、各ベアリング類取替 ・ガバナスイッチ及び機構部品取替	
	受電盤・制御盤	・リレー、コイル、抵抗類、各スイッチ整流器取替 ・オイルシール、コイル取替	
	自動給油器	・モーター、ポンプ、分配器、配管チューブ取替	
	非常止連結機構	・各種チェーン用セーフティスイッチ及び機構部品取替 ル、マグネットブレーキ用ライニング取り替え・オイルシール、コイル取替	

鎖及びゴム手摺り		・ステップチェーン取替 ・ターミナルギアベアリング取替 ・ドライビングチェーン取替 ・ハンドレール取替 ・ハンドレールガイドローラ及びハンドレール駆動機構部品の取替	
ステップ及びレール		・ステップ用前後及びローラー用ベアリング取替 ・各ステップレールの補修及び取替	
そ の 他		・操作用各スイッチ取替 ・ターミナルインレットスイッチ及び機構部品取替 ・スカートガード補修 ・スカートガードスイッチ及び機構部品取替 ・コームプレート及びカバープレート取替 ・照明ランプ用ソケット、安定器の取替 ・一般配管、配線の補修及び取替 ・エスカレーター及び通路の蛍光灯の取替	

② 筑波研究学園都市

＜エスカレーター日常管理委託仕様書＞

1　業務委託者及び担当者を定めること。

2　運転時間は、ＡＭ9:00～ＰＭ6:00までとする。

別添「日常運転スケジュール」により運転する。

3　日常の手入れ

1)　手摺りの洗浄等

2)　デッキボードの清掃

3)　内側板の洗浄

4)　スカートガードの滑り材の塗布

4　エスカレーター周辺の安全管理

乗降口に物を置かない等、巡視点検を行い指導すること。

5　緊急時、故障時などの場合の連絡事項

1)　管理番号　　１９３３５－４１

2)　施設名称　　交通関連施設

3)　エスカレーターの状態

4)　連絡者の氏名と電話番号

6　万一、事故が起きた時の対処手順

別添「被災事故の処置」を参照のうえ、対処すること。

7　エスカレーターの保守契約

三菱電機ビルテクノサービス㈱と「フルメンテナンス契約」を結ぶこと。

8　日報の作成

業務の実施内容を日報に記載し整理しておくこと。

＜日常運転スケジュール（連続運転の場合）＞

運転開始前　1　ステップやゴムに吸殻、紙屑等の異物が詰まっていないか確かめて異物があれば取り除くこと。

2　内側板を固定している飾り金のネジが抜けていないか確かめ、固定不良の場合は、すぐにネジを締めつけること。

3　照明のランプの切れているものは、取り替えること。

4　異常のある場合は、「三菱電機ビルテクノサービス」に連絡すること。

（連絡先　三菱電機ビルテクノサービス土浦出張所☎0298-24-1861）

5　人が乗っていないのを確認のうえ、試運転を行うこと。

(1) 手すりが、ステップと同じ早さで動くかどうかを確かめること。手すりが遅れたり、異常音が聞き取れる時は、運転を停止して「三菱電機ビルテクノサービス」に連絡し、調整をする。

(2) 以上の点検がおわったら「停止スイッチ」、「非常停止ボタン」が正しく働くかどうか点検すること。その際に、ステッカーが正しく貼られているかどうか、非常停止ボタンのカバーが破損していないかも確認する。

運転開始時　1　「照明スイッチ」をＯＮする。

2　「警報ブザースイッチ」をＯＮにしてブザーを鳴らし、周辺の人に運転開始を知らせること。

3　エスカレーターの周辺やステップのうえに人がいないことを確かめてから、光電ポールの「レイスイッチ」をＯＮにすること。

4　エスカレーターが動きだしたらキーをもとの位置（中央）に戻し、必ず引き抜いておくこと。

※起動スイッチはさわらないこと。光電ポールによる自動運転は「上り方向」のみセットしてあります。

運転中　1　異常がないか、２～３回運転中に確認する。

運転停止時　1　「警報ブザースイッチ」をＯＮにしてブザーを鳴らし、周辺の人に運転停止を知らせること。

2　ステップのうえに人がいないことを確かめてから「警報ブザースイッチ」をＯＦＦにして停止し、キーをもとの位置まで戻し、必ず引き抜いておくこと。

※ステップのうえに人がいる時は、絶対に停止しないこと、転倒し、ケガをすることがあります。

3　「照明スイッチ」をＯＦＦにする。

（４）　事例資料（一元的管理組織の事業内容等）

＜　事例－１　＞　株式会社　神戸ハーバーランド情報センターの事業内容

1　情報ネットワークの形成

(1) システムセンター事業（神戸ハーバーランドセンタービル地下１階に電子電話交換機を設置し、地区内ＬＡＮ（ローカルエリアネットワーク）を介した電話交換サービスの実施

(2) 地区管理センター事業（地区内の快適な環境を維持し、安全性を確保するとともに、来街者に対する街案内等、街を楽しむのに必要な情報の提供）

①　公共施設管理業務（平成４年末現在で市より管理受託している施設は、公共デッキ(ｽｶｲｳｫｰｸ)・歩道・広場である。）

②　ビル管理サービス（平成４年末現在で管理受託しているビルは２棟）

③　地区案内・演出サービス（街案内サイン装置、テレビ電話、大型映像装置：ハーバービジョン）

(3) ビジネスセンター事業（地区内外の企業等に対する業務支援）

①　データベースサービス（神戸市地域サービス情報システム　愛称：あじさいネット）

②　貸室（会議室）サービス

(4) コミュニケーションセンター事業（ニューメディアや情報化とのふれあいの場づくり）

①　ミュージアム（コンピュータ　アート　ギャラリー）の運営。

②　ＣＡＴＶサービス（地区内の住宅を中心に衛星放送を含むテレビ放送、ＦＭ放送の再送信）

③　情報交差点ＴＡＭの運営（ハーバーランドの街を楽しむための情報提供、来街者同士のコミュニケーションの場の提供）（タウンカード「こうべハートランドカード」に関する総合窓口）

2　イベント企画・タウンカードの発行

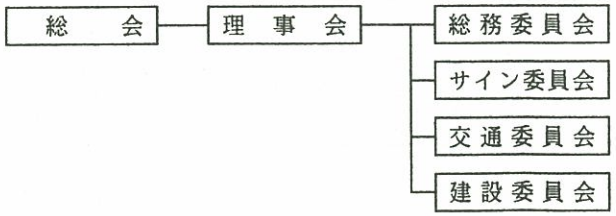
(1) イベント企画（街のにぎわいを演出し、ハーバーランドを人々から愛され、親しまれる街にするための各種イベントの企画・運営）

(2) タウンカードの発行（ハーバーランド内の商業施設及び周辺の商店街で共通利用できるタウンカード（名称：こうべハートランドカード）を発行し、街への集客とリピート性を高め、街の魅力づくりへの貢献）

3　街づくり

ハーバーランドの街としての運営上の諸問題を検討・解決していくため設立された「ハーバーランド運営協議会」及び「建築協定運営委員会」の事務局として、街づくりに参画

運営協議会組織



4　その他

電波障害対策、駐車場経営など

（注）　株式会社　神戸ハーバーランド情報センターは、情報ネットワークの整備運営主体として種々の事業を展開するとともに、ハーバーランドの街づくりの中心的役割を担うことを目的として、昭和63年 4月11日に神戸市等出資による第三セクターとして設立された。（資本金16.5億円、うち神戸市出資 5億円）
また、本地区においては地区の環境（アメニティ）向上等を目的として、神戸市及び大口地権者より拠出された運営基金があり、市の要綱に基づき同社が運用している。

＜　事例－２　＞　みなとみらい21の事業推進体制・公共施設管理体制

Ⅰ．事業推進主体とその役割

１．公共セクター

(1) 横浜市……・事業の全体計画、総合調整
・臨海部土地造成事業（埋立事業）
・港湾整備事業（緑地、道路等港湾施設の整備）
・美術館等公共施設の建設
・道路、公園、共同溝、下水道等の整備
・都市廃棄物処理新システム

(2) 国、県……・公共施設の建設等

(3) 住宅・都市整備公団……・土地区画整理事業等（宅地造成、道路等の整備）

２．第三セクター

(1) ㈱横浜みなとみらい21…（ＹＭＭ）
・街づくり調整業務、推進業務
・電波障害対策
・地区内施設整備の調整
・街づくりのための各種調査・検討
・業務機能誘致業務
・広報・ＰＲ事業（ ﾊﾟﾝﾌ発行、ｲﾍﾞﾝﾄ開催等）

(2) ㈱横浜国際平和会議場…・会議施設の建設・運営等

(3) みなとみらい熱供給㈱…・熱供給事業

(4) 横浜高速鉄道㈱……・みなとみらい21線

(5) ㈱メディアシティ横浜…・情報サービス

(6) その他……・公共施設の管理・運営等（財団法人）

３．民間セクター……・業務施設、商業施設等の建設

Ⅱ．公共施設の管理分担

１．道　　路（市道路局）……・道路
・共同溝（ＹＭＭへ管理委託）
・動く歩道（ＹＭＭへ管理委託）

２．公　　園（市緑政局）……・グランモール公園
・多目的広場

３．港湾施設（市港湾局）……・臨港パーク（ＹＭＭへ管理委託）
・共同溝（ＹＭＭへ管理委託）
・臨港幹線（側道のみＹＭＭへ管理委託）

・ﾒﾓﾘｱﾙﾊﾟｰｸ（㈶帆船日本丸記念財団へ管理委託）
・ﾏﾘﾀｲﾑﾐｭｰｼﾞｱﾑ　（㈶帆船日本丸記念財団へ管理委託）・日本丸（㈶帆船日本丸記念財団へ管理委託）
・ぶかりさんばし

（共同溝（ＹＭＭへ管理委託）、動く歩道（ＹＭＭへ管理委託）、臨港パーク（ＹＭＭへ管理委託）、共同溝（ＹＭＭへ管理委託）、臨港幹線（側道のみＹＭＭへ管理委託）→）㈱横浜みなとみらい21（ＹＭＭ）への管理委託施設

＜　事例－３　＞　財団法人　大阪府千里センターの事業内容（平成４年度）

1　施設の増築及び改修	(1)　千里中央第 3立体駐車場建設委託 (2)　千里中央第 1駐車場進入路設置工事 (3)　近隣センターオープンスペース再整備工事
2　賃貸事業 （センターが大阪府より買い受けている施設、無償貸し付けを受けている施設、管理委託を受けている施設がある。）	(1)　中央センタービルの管理運営（店舗、事務所、公共施設*1、集会室、その他*2）【*1市役所出張所、*2銀行、診療所、結婚式場、倉庫等】 (2)　中央センター専門店の管理運営（店舗、事務所、公共施設*3、その他*4）【*3郵便局、*4　倉庫、ショーウィンド】 (3)　南センタービルの管理運営（店舗、事務所、公共施設*5、集会室、その他*6）【*5　市役所出張所、郵便局、*6　銀行、倉庫、車庫】 (4)　南センター専門店の管理運営（店舗、事務所、その他*7）【*7倉庫、遊園地、車庫他】 (5)　北センタービルの管理運営（店舗、事務所、公共施設*8、集会室、その他*9）【*8　市役所出張所、郵便局、派出所、*9　銀行、倉庫他】 (6)　北センター専門店の管理運営（店舗、案内所*10、その他*11）【*10 タクシー、*11 診療所、倉庫、車庫】 (7)　桃山台駅前店舗の管理運営（店舗、案内所*12、その他*13）【*12 タクシー、バス、*13 倉庫、車庫】 (8)　近隣センター施設の管理運営（店舗、事務所、公共施設*14、その他*15）【*14 郵便局、警ら連絡所倉庫、車庫他】 (9)　賃貸住宅の管理運営*16　【*16 212 戸】 (10)　広告塔、電飾看板
3　駐車場事業	(1)　立体駐車場の管理運営 (2)　平面駐車場の管理運営（中央センター地区*17、南センター地区*18、桃山台地区）【 *17第1、第2、第3 駐車場、*18 第11、仮設、第13駐車場】 (3)　カークラブ等への賃貸*20　【*20 5 カ所】
4　サービス事業	(1)　新聞発行*21　【*21 年間12回、発行部数　42,000部】 (2)　千里情報資料室の管理運営*22　【*22 開発資料の収集保存、閲覧及びギャラリーの管理】 (3)　運動施設の管理運営*23　【*23 庭球場 4面（うち 1面排球兼用）】
5　北摂公園墓地事業	(1)　墓域の整備 (2)　使用者の募集、貸付 (3)　霊園ニュースの発行 (4)　各種施設の管理（墓所、管理棟、休憩所、その他）
6　受託事業	(1)　府有財産の維持管理*24　【*24 道路、周辺緑地除草清掃】 (2)　市民ホールの清掃等*25　【*25 吹田市からの受託】
7　一般管理事業	(1)　千里ニュータウン30周年記念事業 (2)　千里中央地区再整備調査 (3)　その他一般管理事業

（出典）『財団法人　大阪府千里センター概要書』（平成４年７月）

本センターは大阪府の出捐（平成４年７月１日現在約50億円）により、住民用サービス施設の管理を行うために昭和37年に設立され、その後住民の新しいふるさとづくりのための各種施策の実施、大阪府から委託を受けた財産等の管理、賃貸している専門店街の販促事業等へと事業内容を拡大してきた。

＜　事例－４　＞　財団法人　神戸市開発管理事業団の事業内容（昭和61年度）

Ⅰ　管理運営事業

１．公益施設運営事業

①　会館運営（団地内のコミュニケーションセンターの運営：４カ所）

②　公共施設管理（市民広場（回廊・地下駐車場含む）等の管理、ポートアイランド等の市有施設等の設備管理：遠隔集中管理を実施）

２．体育・レクリエーション施設運営事業

①　プール運営（３カ所）

②　球技場運営（野球場１カ所、テニスコート２カ所、ゴルフ練習場１カ所）

３．ＣＡＴＶ運営事業　（４地区、21,400戸）

４．賃貸施設運営事業

①　商業施設運営（団地内近隣センター・サブセンターの商業施設：４地区91店舗）

②　ビル運営（４施設、貸床面積21,900㎡）

③　駐車場運営（５地区2,683 台）

５．開発関連事業

①　宅地分譲事務（１地区、390 区画）

②　宅地管理事務（建築・入居状況等の調査等、４地区、81ha）

③　緑地管理（除草・散水・清掃等、71ha）

Ⅱ　建設事業

１．ＣＡＴＶ建設事業

２．近隣センター建設事業

３．業務ビル建設事業

４．ゴルフ練習場建設事業

５．事業調査

（注）　財団法人　神戸市開発管理事業団は、神戸市が行う開発事業にともない設置した福祉、文化、レクリエーション等の施設を運営管理し、あわせて開発事業に関する各種の役務を提供することにより、開発事業地区の開発後の各種サービスを円滑に進めることを目的として昭和44年に、基本金２千万円（全額神戸市出資）で設立された。

（5） 港北ニュータウン管理関連組織の事業内容

① 株式会社港北都市開発センターの事業範囲

1 次に掲げる施設その他居住者の利便に供する施設の建設、経営又は管理にかかる業務

(1) 店舗又は事務所

(2) 倉庫、車庫又は駐車場

(3) 集会所、展示場又は文化教養施設

(4) 健全な娯楽用施設又はスポーツ用施設

(5) 診療所又は病院

(6) 託児所又は児童遊戯施設

(7) 情報通信施設

(8) 地域冷暖房施設

(9) 宿泊施設

2 次に掲げる業務、その他居住環境の維持又は改善にかかる業務

(1) 小規模な土木工事、建築工事、造園工事その他の環境整備業務

(2) 宅地、住宅又は諸施設の管理業務

3 センター地区の建設推進に係る関係者との協議調整及び広報活動の企　画運営に関する業務並びにその受託

4 土地の活用にかかるコンサルタント業務又は不動産の売買、賃貸及び　仲介

5 前各号の業務に関連する調査研究及び技術提供業務

6 損害保険代理業及び自動車損害賠償法に基づく保険代理業

7 前各号に関連又は附帯する業務

② 財団法人港北ニュータウン生活対策協会の目的及び事業範囲

（目　的）

協会は、港北ニュータウン地域において旧来から生活している人々と、この地域に移り住む人々との融合をはかるために、住民が一体となって自主的に進める地域文化の創造、コミュニティづくり、居住環境整備等の諸活動の育成及び助成並びに地域文化、コミュニティ及び居住環境に関する調査研究を行うとともに、この地域の建設事業に参画した住民に対する生活再建対策事業その他地域振興に関する事業を行い、もって地域住民の生活の安定と向上及び住み良い街づくりに寄与することを目的とする。

（事　業）

協会は、前条の目的を達成するために、港北ニュータウンの地域進行に関する次の事業を行う。

(1)　地域住民による祭り等の文化活動、子供会等の団体グループ活動、ミニコミ誌発行等の広報活動その他のコミュニティ活動の育成及び助成。

(2)　地域文化及びコミュニティに関する調査研究。

(3)　緑化等の快適な居住環境の整備に関する調査研究及び助成。

(4)　住民利用施設の管理運営。

(5)　港北ニュータウン建設事業に参画した住民に対する土地利用、経営等に関する相談、職業訓練、転業等に関する助成、研修見学会等の開催その他の生活再建対策事業。

(6)　地域新聞の発行その他の広報事業。

(7)　その他目的を達成するために必要な事業。

（6） 関連機関ヒアリング記録

① 横浜市道路局施設課電気施設係ヒアリング結果要旨

（５年10月26日 PM13:00-14:30、横浜市：竹間、渡辺、大塚、公団：河内、越智、JES:松野）

- 横浜市に既に設置されている電気施設係担当の特殊施設としては、エスカレーター、エレベーター、噴水、動く歩道等がある。
  - ・エスカレーター：桜木町駅、みなと通り、東戸塚駅、鶴見駅等
  - ・エレベーター：MM21動く歩道（ＹＭＭに委託）、東戸塚駅、ベイブリッジ等
  - ・噴水：横浜駅タクシー乗り場（東口公社に委託）
- エスカレーターは、稼働・停止等の運行管理が必要であり、隣接するビルの管理株式会社等に委託している。

  機械管理（保守点検、修理等）は、メーカーに随意契約で委託している。
- これらの施設に関して、設計は施設課が行い、監督は土木事務所が行っている。
- 動く歩道の管理はＹＭＭに全般的に委託しているが、これはMM21の全体方針に基づく特殊な例であり、一般的には、業務内容によって分割して管理を委託している。（業務によっては資格者の必要なものがあるため、各々の業務で性格が異なる。）
- 機械管理と清掃等は業務内容が異なるので、MM21の様に一括して委託するにはその理由付けや都市計画局による仕掛け作りが必要になる。
- ただし、港北ＮＴにおいても第三セクター等に一括して管理を委託する可能性もあろう。
- 港北ＮＴのエスカレーターにおいても、運行管理が必要になるので、それを常時実施する組織が必要となる。
- 鴨居駅の例で言うと、エスカレーターが２箇所あり一体管理が望ましいが、１か所はＪＲの管理であり、もう一つは道路局となってしまっている。
- すなわち、受け取るためには、その面倒を見てくれる体制の裏付けが必要である。
- エスカレーターは、機器耐用の点及び傘による事故発生の危険等の点から、雨ざらしは困る。
- エレベーター・エスカレーターは、建築基準法に基づく基準に準じて、現在月２回の点検を実施しているが、予算の削減が要求されているので見直しの可能性もある。
- 維持管理費の予算要求は、道路施設と認めた段階で要求するが、削減の方向にある現在では、予算が認められなかった場合が問題である。
- 例えば、西鶴屋橋の「音具」は、当初道路占用物として管理費用は西口商店街が負担する前提だったが、その後施設課が引き取ることになり、予算がつかないため他の予算を充当している。
- 磯子にある「せせらぎ」は、土木事務所で管理している。
- MM21の動く歩道は、受益者負担として立地企業が当初10年間分の管理費を拠出しているが、その金は一般会計に参入されたため、その後の扱いが困る。
- 逆に、駐車場案内システムは、横浜市が10年間の管理費をＹ－Ｎetに渡して管理を委託してい

る。

- 港北ＮＴでも管理形態は色々考えられ、全体的に考えて効率的な方法を検討すべきであろう。
- 受け取る側としては、最終的な全体量の把握と施設発生の年次計画が必要である。
- エスカレーターの一部を公団が整備し、需要が増えた段階で横浜が増設するようなことは考えられない。（横浜市では既成市街地における設置要求が多く、そちらが優先される。）
- 例えば、鶴見駅のエスカレーターは年間 700万円の管理費を要している。
- 管理の点ではエレベターの方が容易であるが、利用者数を考えた投資効率では、エスカレーターの方が優れている。（身障者はエレベーターを望んでいる。）
- 予算決定の方法としては、特殊施設は個々の施設対応であり、照明等の一般施設は横浜市全体で把握する。
- 歩行者専用道路の照明は、車両による点検ができないので、点検に時間を要し費用もかかる。
- 実施設計協議は、位置付けをオーソライズし、記録を明確にする意味からその施設ごとに行っておく必要がある。
- 民間ディベロッパーが整備した特殊施設を横浜市が引き取った事例はない。（照明程度）

② 横浜市道路局施設課施設第三係ヒアリング結果要旨

（５年10月26日 PM14:30-16:00、横浜市：竹間、松下、青木、公団：河内、越智、JES:松野）

- 施設第三係の担当は、橋・歩道橋・地下道・共同溝等であり、ＣＡＢは道路本体であるため含まない。
- 直接の管理は各土木事務所が行うが、施設課で管理施設の情報を一元的に把握している。
- 共同溝のように、経常的管理が必要な施設は、施設課が管理委託の発注を行い、一般施設の日常的管理の委託は、土木事務所が発注している。
- また、管理予算は、土木事務所が費用を積み上げ、第三係で予算要求している。
- 管理の実施は、なるべくまとめていくことが効率的で望ましい。
- 実施部隊は、土木事務所であるので、ここの了解を得ることが必要である。
- 中川の歩道橋のドームは、歩道橋の施設として一体的に位置付けておいたほうが、管理上（予算要求上？）良いだろう。
- 財政削減の現状から見て、10年間分の管理費を基金等で手当てすることはできないか。
- 機械類は、当初から長期的な予算を把握するために、メンテナンス計画・更新計画を作っておいてほしい。
- 機械類の年間管理費は整備費の数％にも達しているので、機械類の導入はなるべく避けたい。（部品の中には製造中止となって、部分更新できないものがある。）
- 清掃は、当初の回数を少なめにしておいたほうよい。

③　横浜市道路局港北土木事務所ヒアリング結果要旨

（５年10月28日 PM13:30-16:00、横浜市：竹間、飯野、矢野、他３名、公団：河内、越智、JES:松野）

- 土木事務所では、車道の機械清掃、街路灯の補修、小修理等の監督、検査業務を実施しており、発注は施設課が行っている。また、予算要求も、施設課、維持課が行っている。
- 管轄内の特殊施設としては、新横浜駅周辺に道路照明を兼ねた椅子が道路施設として設置されているが、施設課電気施設係が管理している。
- 管理に係る法的基準があるもの、事故発生に対する即応性が必要なもの（常時人が駐在する必要のあるもの）、等の施設の特性（ランク）別に整理する必要があろう。
- 施設の特性（機械・電気設備の有無等）により土木事務所の役割が異なってくる。
- エスカレーター等は、現地に運行管理を委託できる組織があるかどうかが課題となる。
- 耐用年数により、管理のあり方が変わってくるという点もある。
- エレベーター、エスカレーターはメーカーの関連会社が点検業務等を請け負うことになるため、管理の点からはメーカーを統一することが望ましい。
- ドーム、オベリスクは、土木事務所で管理を実施することも可能である。
- 金沢土木事務所では、トンネルの換気ファンの監視を行っており、障害発生の場合にはメンテ会社へ通報している。ＭＭ21の共同溝も事故発生等の場合には、西土木事務所へ通報されるようになっている。
- 道路施設としてのモニュメント類の維持管理に係る問題発生の例として、大倉山における彫刻がある。これは、車により彫刻が破損された場合、著作権も関係してきて復旧することが難しい。彫刻は、道路施設としないで、他の局や区が道路占用している例が多い。
- 港北ＮＴの今回取り上げている公共施設は、地元の建物が建てられる前に整備されるため、地元に管理を依頼できないという問題点もある。
- 港北ＮＴの公共施設の種類と量を考えると、土木事務所の現状体制では対応できないものがあるため（共同溝、エスカレーター等）、それを補う「体制」の方向を固めてから、各施設の具体的管理方法を検討すべきだろう。
- 最終的な責任は施設管理者となるので、地元のボランティアを全面的に当てにすることはできない。
- 逆の考え方として、望ましい体制を確立することで、今後整備する施設のグレードを上げることが可能になるということもあろう。
- 土木事務所でも、組織と予算が充当されれば特殊施設の管理にも対応できるが、市の一般行政になじまず、効率も悪い。
- 管理の体制を一元化しておかなければ、事故発生時等の対応が遅れてしまうことがある。
- 横浜市における道路施設全般の維持管理基準はなく、個々の施設対応になっている。フォーマットを作成すれば土木事務所で現在担当している施設について作成することは可能である。

④　横浜市道路局緑土木事務所ヒアリング結果要旨

（６年１月28日 PM10:00-11:00、横浜市：竹間、徳竹、竹内、他２名、公団：越智、JES:松野）

<十日市場駅前広場の管理について>

- 十日市場駅前広場は北口及び南口がある。
- この駅前広場の管理レベルは、横浜市における一般的レベルといえる。
- 駅前広場のシェルターは交通局の管理であり、植栽は緑政局の管理となっている。
- 駐輪場の管理は㈶交通安全協会に委託している。
- 駅前広場の管理業務としては、清掃、タイルの修理及び照明器具の交換等である。
- 清掃は日常的な清掃と本格的な清掃がある。
- 日常的な清掃は週５日（土日を除く毎日）実施しており、その内容は、箒による掃き取りとごみの収集であり、１回に３名で１時間程度要している。
- 特にごみ発生量の多いのが特徴であり、一日にポリ袋で25～30袋も発生するが、その原因は住民が各家庭のごみをここで捨てていくためと考えられる。
- このため、ごみ箱を一時撤去したが、その後ロータリークラブがごみ箱を寄贈したため、また設置されてしまった。
- 当初から駅前広場にはごみ箱を設置しないほうが良かったと考えている。
- 本格的な清掃は、年に２回高圧清浄を実施している。
- 広場の表層材のタイルは比較的割れやすく年に１回修理をしており、照明器具の交換頻度は少ない。
- タイル等の材料は、近くの歩道橋の下部に保存場所を確保している。
- 案内版も設置しているが、特別な管理は必要なく、特に汚れている場合に広場清掃と同時に清掃する程度である。
- 植栽の中にシンボルツリーがあり、地元自治会の要望でこのライトアップを行っていたが、昨年末に自治会からその電気料金負担を撤回する要望が出てきたため、今後照明装置を撤去する予定である。

<そ　の　他>

- 青葉台駅前広場は、東急の用地と横浜市の用地があるが、管理協定を結んで、東急が管理している。

⑤　住宅・都市整備公団つくば開発局ヒアリング結果要旨

（５年11月18日 PM13:30-14:30、公　団：総務部　宅地管理課　栗原専門役、ＪＥＳ：松野）

- 研究学園都市における特殊な公共施設としては、エスカレーター、噴水、シェルター、共同溝、ゲートサイン（交差点における構築物）等が挙げられるが、交通広場におけるエスカレーター以外はつくば市への移管を完了している。
- 移管にあたって特に問題となったことはなく、その理由は以下のように考えられる。

・　財源的には、つくば市には公共施設の維持管理費用に国から特別予算として上積みされている。（ただし、これは当面の措置であり、近年中になくなる可能性がある。）
・　体制的には、公団が管理している間に委託している「筑波新都市開発㈱」等に、移管後も同じ条件で委託している。

- 交通広場のエスカレーター（別添資料参照）は、駐車場を管理している「㈶つくば都市交通センター」に委託している。（業務内容等は別添資料参照）
- 当初は、乗り口前にセンサーを設置し、人が通過した時だけ稼働するようにしていたが、老人が一度事故を起こしてからは常時運転としている。（運転時間：AM 8:30 ～PM 6:30 ）
- また、事故発生時等の対応については、隣接する交通ターミナルの建物の管理も「㈶都市交通センター」であるため建物管理と一体で行っている。
- このエスカレーターは道路用地に設置されている道路施設として位置付け、つくば市に移管されるべきものであるが、現在は中心地区が熟成されておらず将来的にはエスカレーターの形態等も変化する可能性があるため、しばらく現状のまま公団で管理する予定である。
- 公団では、別添資料の委託料金のほかに電気代も負担している。
- 今後の課題としては、年数が経過し装置が劣化してくると安全の担保が困難になってくるので、巡回の回数を増やすことも必要となると考えている。

- 公団が現在も管理している公共施設としては、新住事業で整備した公園、道路等があるが、これらの維持管理業務は「筑波新都市開発㈱」に委託している。（業務内容等は別添資料参照）
- これらの管理での問題点として挙げられるのは、樹木が大きくなり日照や街灯に障害を与えるという苦情への対応、公園を運動や花壇に使用したいという要請への対応である。

  前者の問題については、樹形を整えながら対応し、後者の問題については、現状復帰を条件として許可している。
- 公団が受託事業で整備した道路・公園等は移管が完了している。