

川崎版PRE戦略

かわさき資産マネジメントプラン

第1期取組期間の実施方針

2011(平成23)年2月

川崎市

CONTENTS 目次

第1章 川崎版PRE戦略策定の背景	1
1 全庁横断的な資産経営の必要性	1
2 将来人口推計から見た中長期的な資産活用戦略の必要性	1
3 都市経営資源としての資産活用	2
4 公共施設の老朽化に伴う財政負担の増大と集中	3
5 新たな行財政改革と連携した「資産・債務改革」	3
第2章 川崎版PRE戦略の基本的な考え方と戦略	5
1 川崎版PRE戦略の基本的な考え方	5
(1) 企業会計的視点からの資産経営	6
(2) 全庁横断的視点からの最適な資産活用	6
(3) まちづくりの方向性に的確に対応した資産活用	6
2 3つの具体的な戦略	8
【戦略1】施設の再編（統廃合、機能転用等）による資産保有の最適化	8
【戦略2】予防保全型の維持補修による長寿命化	12
【戦略3】多様な手法による市有財産有効活用	12
第3章 マネジメントサイクル	14
1 川崎版PRE戦略のマネジメントサイクル	14
(1) マネジメントサイクルの構造	14
(2) 総括部門	15
(3) 所管局区	15
(4) 将来のより効率的・効果的なPRE戦略実現に向けた マネジメントサイクルのあり方	16
2 マネジメントサイクルの各段階における業務概要	16
(1) 調査（Research）	16
(2) 計画（Planning）	16
(3) 実行（Practice）	16
(4) 検証（Review）	17
3 「資産・債務改革」の進行管理と次期戦略への反映	17
(1) 「資産・債務改革」を推進するために評価・検証する内容	18
(2) 資産マネジメントの取組を推進するために評価・検証する内容	19

第4章 戦略的な資産マネジメントの推進	20
1 資産データの収集と分析・計画のためのデータベースの構築	20
2 計画策定の検討手順（プランニングフローチャート）	22
3 重要評価指標（KPI＝Key Performance Indicator）の設定と 資産の個別的評価	23
(1) 価値に関する指標	25
(2) 経費に関する指標	26
(3) 品質に関する指標	27
(4) その他の評価指標	28
(5) 資産の特性に応じた重要評価指標の設定と評価の重みづけ	29
(6) 各重要評価指標をもとにした総合的評価と活用方法	30
4 資産の特性を踏まえた規模・配置・維持管理手法の最適化	31
(1) 資産の特性による分類	31
(2) 資産の規模・配置・維持管理手法の最適化の検討手順	34
5 資産の活用方策の選択	35
(1) LCC比較による今後の取組方針の検討	35
(2) LCCの縮減と平準化を着実に進める方策の検討	35
第5章 今後の具体的な取組	39
1 【戦略1】施設の再編（統廃合、機能転用等）による資産保有の 最適化を推進する取組	39
2 【戦略2】予防保全型の維持補修による長寿命化を推進する取組	40
3 【戦略3】多様な手法による市有財産有効活用を推進する取組	42
第6章 モデルケースの検討と汎用化	44
1 モデルケースNo. 1 川崎シンフォニーホールの資産マネジメント	45
(1) 施設概要と機能一覧	45
(2) 行政コスト	46
(3) 検討の手法	46
(4) 資産マネジメントの取組の方向性	49
2 モデルケースNo. 2 要老朽化対応施設の資産マネジメント （男女共同参画センター（すくらむ21）・生活文化会館（てくのかわさき））	52
(1) 施設概要と機能一覧	52
(2) 行政コスト	53

(3) 検討の手法	53
(4) 資産マネジメントの取組の方向性	57
3 モデルケースNo. 3 いこいの家の資産マネジメント	58
(1) 施設概要と機能一覧	58
(2) 行政コスト	59
(3) 検討の手法	61
(4) 資産マネジメントの取組の方向性	65
4 モデルケースNo. 4 宮前区役所宮前連絡所の資産マネジメント	67
(1) 施設概要と機能一覧	67
(2) 行政コスト	68
(3) 検討の手法	68
(4) 資産マネジメントの取組の方向性	71
5 モデルケースNo. 5 生田緑地の資産マネジメント	75
(1) 施設概要と機能一覧	75
(2) 行政コスト	77
(3) 検討の手法	78
(4) 資産マネジメントの取組の方向性	80
(5) 今後の展開	83
第7章 取組スケジュールと推進体制	84
1 取組スケジュール	84
2 PRE戦略の推進体制	85
(1) 川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）	85
(2) 資産改革等庁内検討委員会	85
第8章 策定における検討経過	86
1 「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン（第1期取組期間の実施方針）」の平成22年度における検討経過	86
2 「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン素案」に対するパブリックコメント手続の実施状況	87

第 1 章 川崎版 P R E 戦略策定の背景

1 全庁横断的な資産経営の必要性

市民が必要とするサービスを着実に提供するため、本市の限られた財源や資源を効率的・効果的に活用することは、市政運営において大変重要です。

本市はこれまでも選択と優先順位付けにより、施設の複合化、既存ストックの活用、長寿命化の推進など、さまざまな手法による効果的な資産活用を行ってきました。

さらに今後は、引き続き厳しい財政状況の中で、本格的な少子高齢社会の到来、市民のライフスタイルの多様化による市民ニーズの変化などに的確に対応した資産活用がより一層求められます。

また、平成 18 年 8 月に総務省から示された「地方公共団体における行政改革の更なる推進のための指針」により、地方公共団体は、いわゆる新地方公会計制度への対応が求められています。これは、複式簿記、発生主義会計を前提とした台帳の整備、すなわち「固定資産台帳」の整備を進め、「貸借対照表」、「行政コスト計算書」、「資金収支計算書」、「純資産変動計算書」といった財務書類を整備し、これらを活用しながら、未利用財産の売却促進や資産の有効利用等を内容とする「資産・債務改革」の方向性を定め、具体的な施策を 3 年以内に策定することとしたものです。

こうしたことから、本市では、貸借対照表と連動した固定資産台帳の整備を進めるとともに、全庁横断的な視点から、資産保有量の最適化をめざしながら、限られた資産を都市経営資源として有効に活用していく「PRE 戦略」の策定が重要な課題となっています。

※PRE…Public Real Estate（公的不動産）の略。国や地方自治体などが保有する不動産のこと。

2 将来人口推計から見た中長期的な資産活用戦略の必要性

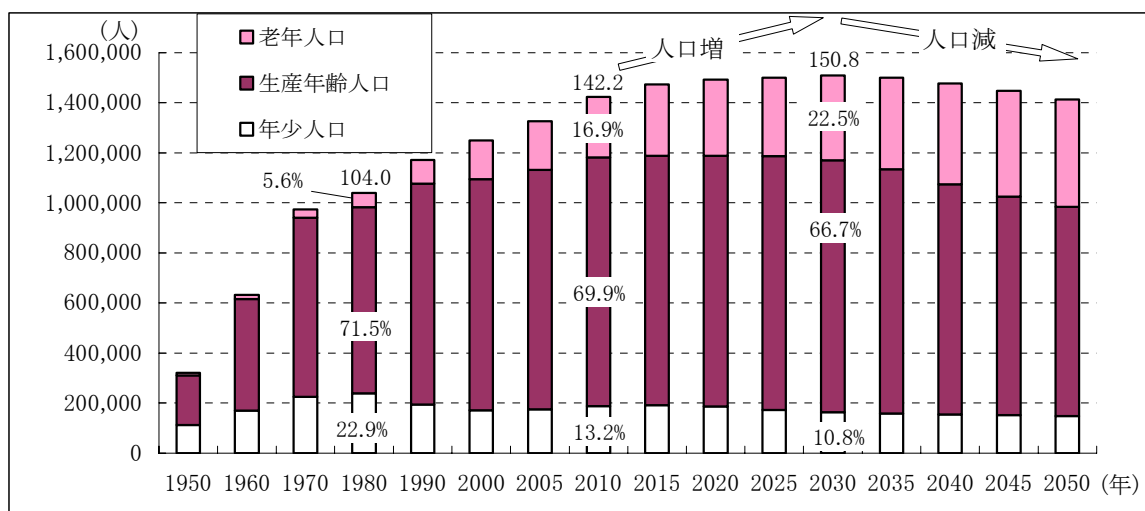
本市の人口は、直近の推計(平成 22 年 4 月 20 日公表「川崎市将来推計人口の補正結果」)によると、図表 1-1 のとおり 2010(平成 22)年で約 142 万 2 千人となっていますが、2030(平成 42)年にピーク人口約 150 万 8 千人を迎えるまで増加を続け、その後は減少期に移行することが見込まれています。

また、65歳以上のいわゆる老年人口の全体に占める割合が、2010(平成22)年の16.9%から、2030年には22.5%へと大きく上昇するとともに、14歳以下の年少人口は2010年の13.2%から、2030年には10.8%となるなど、本市においても少子高齢社会が着実に到来することが予測されます。

こうした、引き続き見込まれる人口増や少子高齢化に着実に対応しながら、将来的な人口減少期への転換を見据えた資産の活用方策や整備手法の検討や、ユニバーサルデザインの採用をはじめとした適切な建物性能への対応など、機動的な資産活用戦略を構築していく必要があります。

※ユニバーサルデザイン…障害の有無、年齢、性別、人種等に関わらず、多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方

図表1-1 本市の将来人口推計



将来人口推計調査(平成22年4月)による。

3 都市経営資源としての資産活用

本市は、我が国有数の企業や豊富な人材の集積、首都圏の好位置にある地理的優位性など、数多くの特徴や長所があり、「広域調和・地域連携型」の都市構造をめざしながら、持続型社会の実現に向けたまちづくりを推進しています。

一方、民間企業では、資金調達や新たな需要への対応、経営課題の解決を実現する手段として、自らの資産を「経営資源＝ストック」として活用するCRE(Corporate Real Estate 企業不動産)戦略を実践しています。

本市も自らの資産を今後の都市経営における重要な「経営資源」として捉え、近隣都市を含めた広域的なエリアから、市全体、区、地域といったさまざまなエリアまで、それぞれの特徴

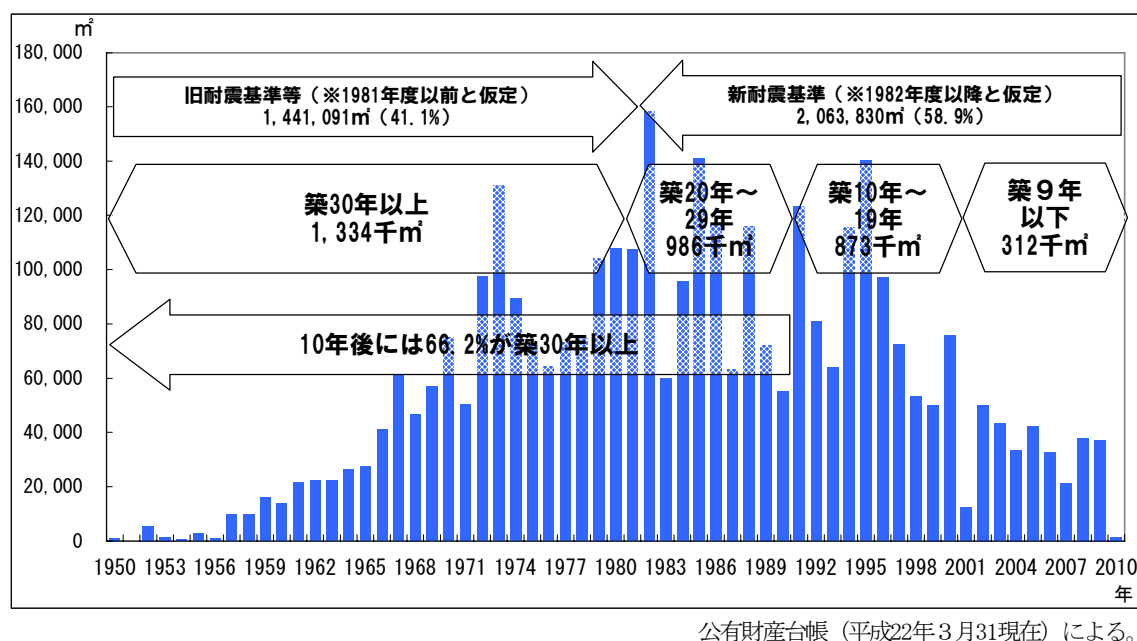
や課題、歴史的経過などを十分に踏まえながら、将来の川崎の都市機能や地域社会のあり方を見据えた資産活用戦略を構築していく必要があります。

4 公共施設の老朽化に伴う財政負担の増大と集中

図表 1-2 のとおり、本市公有財産台帳（平成 22 年 3 月 31 日現在）によると、66.2%の公共建築物が 10 年後には築年数 30 年以上となり、大規模修繕や更新のための財政負担が増大・集中する懸念が生じています。

したがって、今後の財政負担の軽減と計画的な修繕・更新について、一体的に進めていく方策を構築していく必要があります。

図表 1-2 公共建築物の建築年度別延床面積



5 新たな行財政改革と連携した「資産・債務改革」

本市は、2002(平成 14)年 7 月に「財政危機宣言」を発し、行財政改革を市政運営の最重要課題として位置付けて取組を進めた結果、2009(平成 21)年度までの 8 年間で 2,509 人の職員削減や、2009(平成 21)年度予算における収支均衡といった所期の目標を概ね達成することができました。

しかしながら、2010(平成 22)年度当初予算においては、市税収入の大幅な減や生活保護扶助費の大幅な増などに的確に対応した中で、あらゆる財源対策を講じたうえで、なお減債基金から 150 億円の新規借入を行い、収支均衡を図ることとなりました。このような扶助費や公債費の増大に伴う収支不足の傾向は、図表 1-3 のとおり、2011（平成 23）年度以降についても継続

すると想定されています。

図表1-3 今後10年間の収支見通し（一般財源ベース）

（2010(平成22)年8月公表「川崎市の今後10年間の収支見通し」より「中位見通し」を抜粋）

収支見通し(中位推計)

(単位 億円)

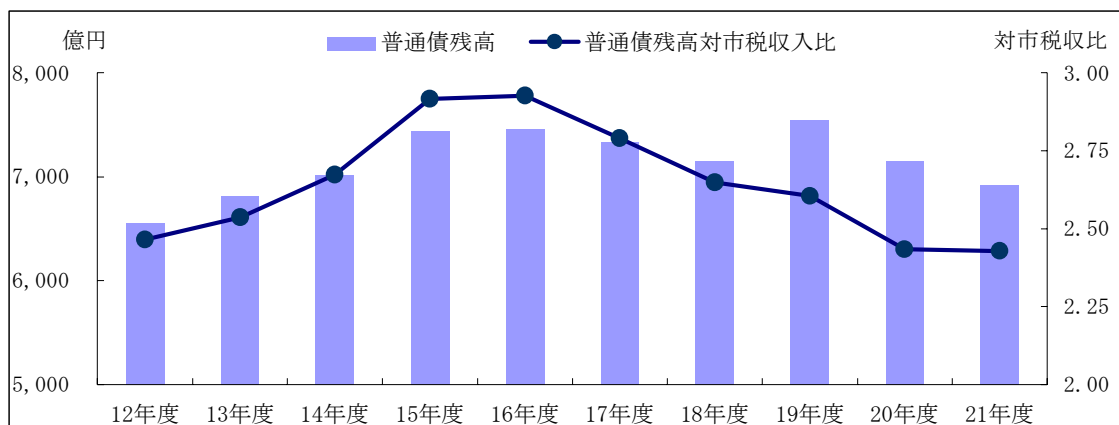
	H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32
歳入合計	3,390	3,470	3,482	3,491	3,517	3,530	3,553	3,583	3,594	3,619	3,664
市税	2,727	2,788	2,810	2,827	2,848	2,856	2,886	2,916	2,928	2,959	2,992
その他	663	682	672	664	669	674	667	667	666	660	672
歳出合計	3,540	3,624	3,633	3,669	3,680	3,727	3,764	3,787	3,821	3,857	3,890
人件費	902	889	859	862	849	851	844	833	816	817	815
扶助費	447	456	472	479	487	495	501	507	512	518	524
公債費	717	726	736	746	744	757	768	773	798	806	812
投資的経費	191	191	193	196	200	204	208	213	217	221	226
その他	1,283	1,362	1,373	1,386	1,400	1,420	1,443	1,461	1,478	1,495	1,513
収支不足額	-150	-154	-151	-178	-163	-197	-211	-204	-227	-238	-226

※この収支見通しでは、行財政改革の効果額は見込んでいません。

行財政改革推進債、退職手当債、国民健康保険事業特別会計繰出金の一部未計上の財源対策は見込んでいます。

また、本市の普通債残高は図表 1-4 のとおり、対市税収入比では徐々に低下傾向にあるものの、その規模は約 7,000 億円程度で推移していることから、将来の財政硬直化を緩和する取組が必要となっています。

図表1-4 川崎市普通債残高の推移



こうした厳しい状況を乗り越えるため、本市は2010(平成22)年度に「新たな行財政改革プラン」を策定し、今後も不断の行財政改革を進めていくところであり、川崎版PRE戦略の取組も、これと連携しながら、資産を行政目的達成のための「手段」として捉えつつ、これに係る行政コストや資産・負債の総額を新地方公会計制度に対応した貸借対照表や行政コスト計算書などで把握し、さらに、資産の「量」と「質」が市民サービスを適切に提供するために最適となるような資産マネジメント手法を構築し、「資産・債務改革」を推進する必要があります。

※1 減債基金…将来、市債（市の借金）を返済するために積み立てている貯金のこと。

※2 普通債…川崎市一般会計において、公共用及び公用施設の新築・増築の建設事業等に充当された市債

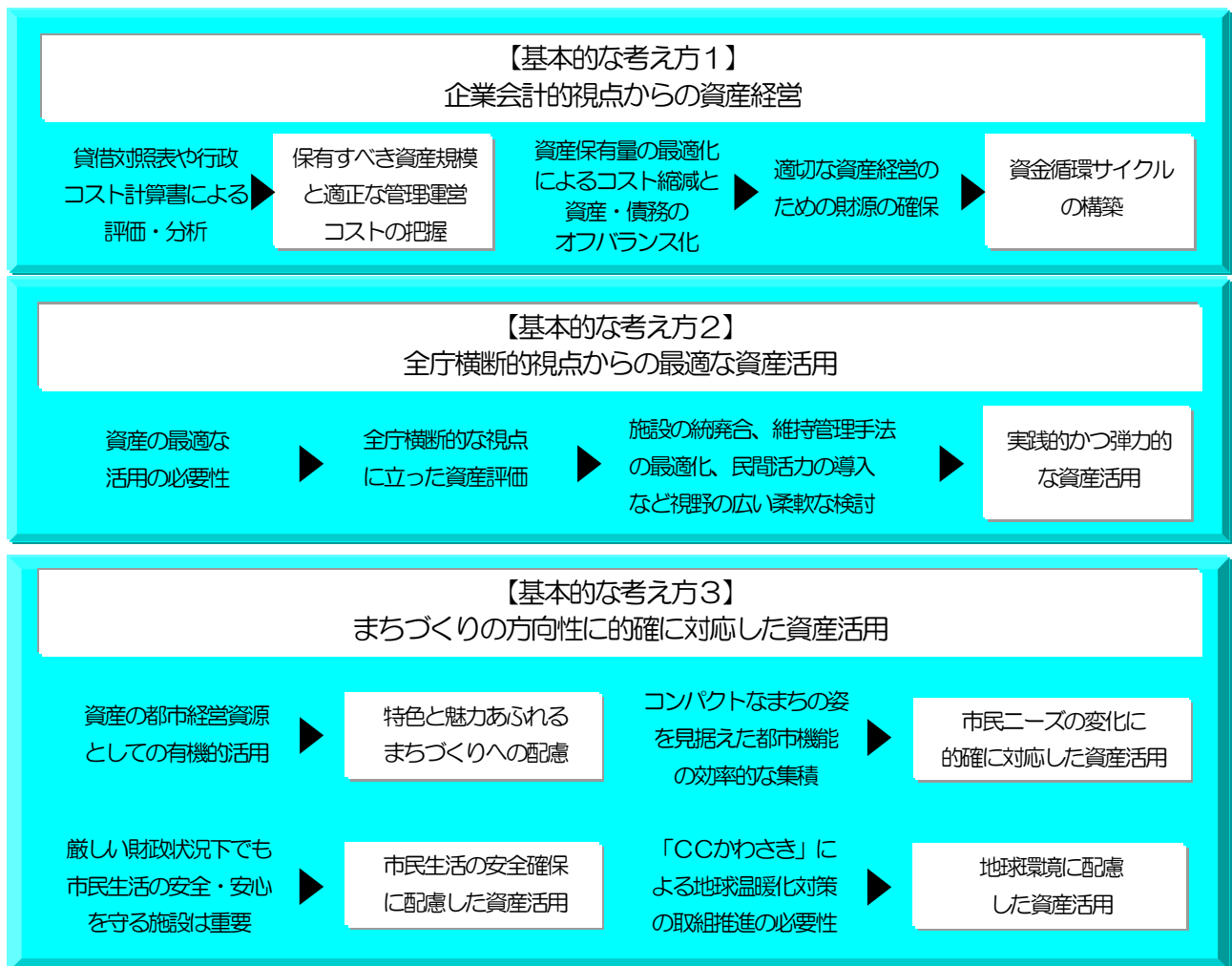
第2章 川崎版PRE戦略の基本的な考え方と戦略

1 川崎版PRE戦略の基本的な考え方

川崎版PRE戦略は、平成23(2011)年度から平成25(2013)年度までの3カ年を「第1期取組期間」とし、「新たな行財政改革プラン」に示す改革の取組と連携し、「第3期実行計画」に掲げる事務事業の目標を見据えながら取組を進めていきます。

第1期取組期間における基本的な考え方は次のとおりです。

図表2-1 川崎版PRE戦略の第1期取組期間における基本的な考え方



(1) 企業会計的視点からの資産経営

資産の適切な保全に係る投資やその効果は複数年度に及ぶことがあります。したがって、この費用対効果をさらに高めるため、地方公共団体の基礎的な会計である一般会計においても、企業会計的な視点を採り入れた資産マネジメントが有効です。

具体的には、市民サービスの供給量や効率性を十分に吟味しながら、貸借対照表や行政コスト計算書を適切に評価・分析することにより、本市が今後保有すべき資産規模と、それに見合った適正な管理運営コストを的確に把握し、キャッシュフローの改善に結びつけます。

こうした手法のもとで、人口の増減などを見据えながら、本市資産の保有量を最適化することにより、維持補修費の低減・平準化と管理運営コストの縮減を図り、さらにはその成果として債務の縮減に繋げる、いわゆる資産と債務のオフバランス化を促進します。

また、そこから生み出される余剰資金を、さらなる適切な資産経営を推進するための財源とする「資金循環サイクル」の構築をめざします。

(2) 全庁横断的視点からの最適な資産活用

企業会計的視点からの資産経営を行うとともに、全庁横断的な視点から、事務事業と資産活用の状況を評価・検証し、資産活用の効率性をさらに向上させていきます。

具体的には、施設の複合化、土地の高度利用、機能の転用などの検討はもとより、最適な維持管理手法の構築、整備着手の優先順位付け、土地の暫定利用、民間活力の導入など、視野の広い柔軟な検討を進め、実践的・弾力的な資産活用をめざします。

(3) まちづくりの方向性に的確に対応した資産活用

ア 特色と魅力あふれるまちづくりへの配慮

産業構造や人口構成、交通アクセスなどの特徴を踏まえながら、本市の資産を都市経営資源としてさらに有機的に活用することにより、特色と魅力のあふれる良好なまちづくりと地域のさらなる活性化を誘発するグッドサイクルのまちづくりを推進します。

イ 市民ニーズの変化に的確に対応した資産活用

本格的な少子高齢社会が到来し、シニア世代の行動範囲が狭まってくると、コンパクトなまちの姿を見据えながら、右肩上がりの高度経済成長期から整備されてきた都市機能を再編し、効率的に集積していくことが重要になってきます。

したがって、市民ニーズとサービスの需給バランスを的確に捉えながら、本市の施設や設備

の配置・規模などを整理し、来たる本市人口の減少過程を見据えた、利便性と利用価値の高い柔軟な資産活用をめざします。

ウ 市民生活の安全確保に配慮した資産活用

厳しい財政状況にあっても、市民生活の安全・安心を守るための施設は、確実に行き届いた整備がなされている必要があります。それは時として資産活用の効率性を高めることと相反する場合もありますが、それでも市民生活の安全確保に十分配慮した資産活用を推進します。

エ 地球環境に配慮した資産活用

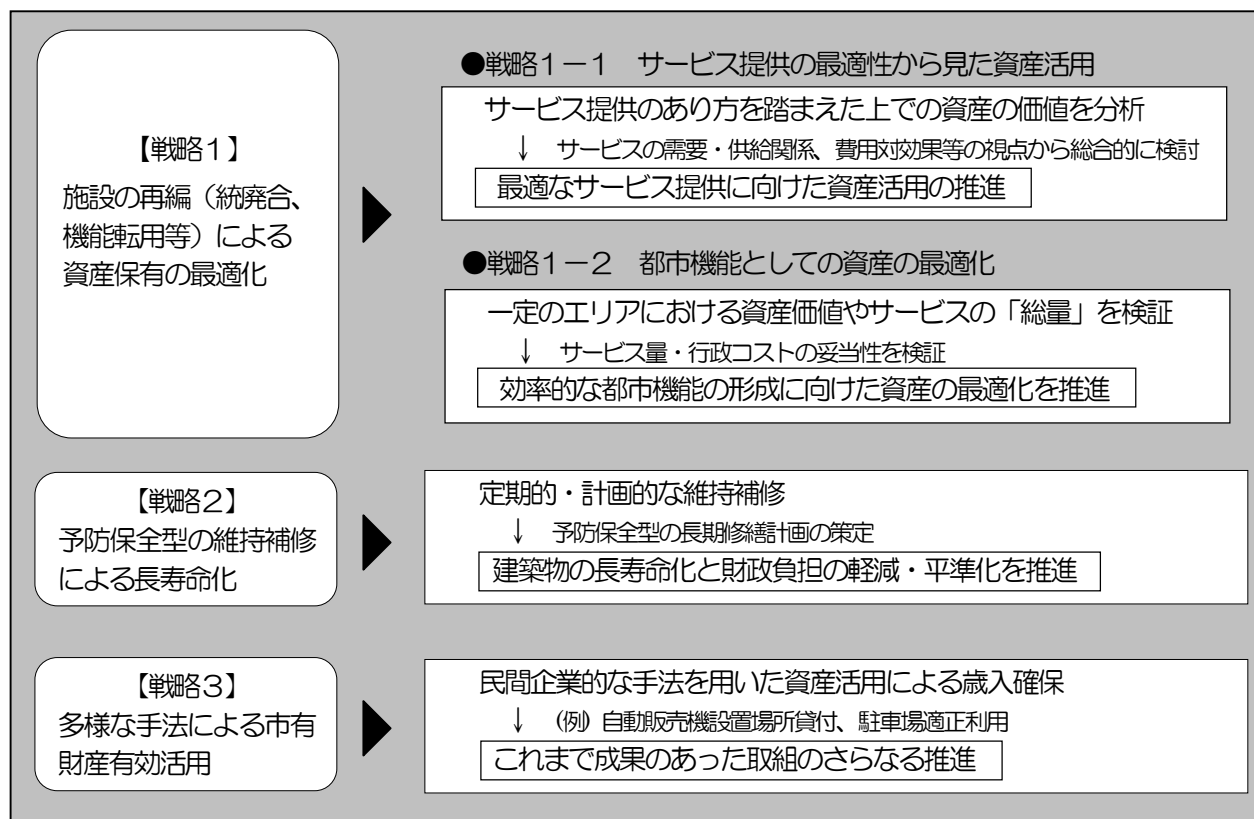
「カーボン・チャレンジ川崎エコ戦略（CCかわさき）」を掲げる本市は、これまでも、本市自らの資産について、地球温暖化対策など環境への負荷軽減を考慮した施設整備を進めてきました。今後も市の資産を効率的・効果的に活用していく中で、負荷軽減効果の高い設備への更新や、環境にやさしい建築手法の導入を一層積極的に推進します。

2 3つの具体的な戦略

川崎版PRE戦略の第1期取組期間においては、前述の基本的な考え方を踏まえた「3つの戦略」を掲げます。

なお、戦略ごとの具体的な取組内容については、後述の第5章で説明します。

図表2-2 3つの戦略



【戦略1】施設の再編（統廃合、機能転用等）による資産保有の最適化

川崎版PRE戦略では、次のような観点から資産を評価・分析し、施設の統廃合、機能転用等を行うことにより、資産保有の最適化を図ります。

●戦略1-1 サービス提供の最適性から見た資産活用

本市が保有すべき資産の適正量は、さまざまな行政サービスにおいて本市が担うべき役割を十分に見極めながら、それぞれの資産の持つ価値や状況などを分析して決定されていく必要があります。具体的な分析材料には次の項目が考えられます。

(1) サービス提供のあり方と資産の関係

社会構造が大きく変化し、市民ニーズが多様化していく中で、時代や環境の変化に的確に対応していくためには、資産の効果的活用に先立って次の項目について検討・整理を行うことが必要です。

- ①サービスの需要と供給の関係
- ②費用対効果の視点に立ったサービス提供の効率性
- ③サービスの提供にふさわしい場所、時間、品質
- ④民間活用や公民連携の視点による適切なサービス提供主体

こうしたことについて検討を進めることにより、今後の適切な資産活用のあり方が見えてきます。

(2) 効果的な資産活用のあり方

サービス提供のあり方とあわせ、現在使用している資産の効果的活用方法を検証していくことで、資産の効率的なマネジメントが実現できます。資産の効果的活用を検討するためには、次の項目についての評価・分析が不可欠です。

ア 資産の使用価値（行政目的、利用度、機能など）

資産の使用価値は、一般的にその資産の利用度によって評価されます。例えば、市民利用施設であれば部屋やコマ単位、曜日別などの稼働率や利用者数で測ることができます。こうした数値は、〇%以上、〇人以上といった絶対的な基準はなく、民間施設も含めた市内外の類似施設の状況との比較による相対的な評価が必要です。

また、使用価値を評価する際には、提供しているサービスとそれに要するコストとの関係を明らかにすることが重要です。利用度や満足度のみではなく、市民サービスの量や質、必要性などを的確に把握し、それに係るコストの妥当性を検証する必要があります。

評価にあたっては、年間管理コストなどの財務状況のほか、資産の物的・環境条件、建物性能などを総合的に捉える必要があり、また資産のライフサイクルを見越した今後の必要経費や、財源調達手法等も検討する必要があります。

さらには、通常必要となる改修コストだけでなく、問題が発生した場合に生じる「リスクコスト」についても加味することが必要です。例えば、他の施設と同一のサービスを提供する場合でも、耐震性能が低い施設は性能維持に必要なコストが上乗せされ、サービス提供に係るコストがその分だけ高いという評価に繋がります。

イ 資産が本来持つ市場価値（収益性、立地条件、土地の法的制限や形状など）

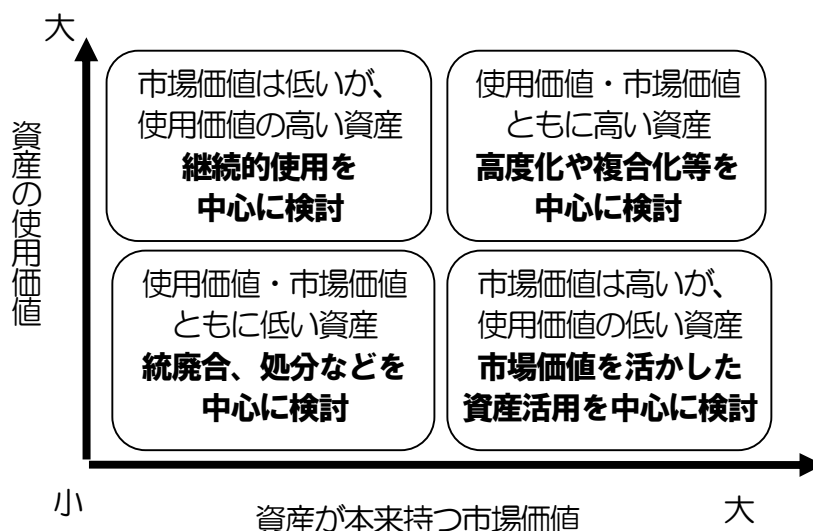
資産には、使用価値だけでなく市場価値があります。本市の資産は、収益の獲得を目的として取得や整備を行ったものではありませんが、資産を適性に評価するためには、資産が本来持つ市場価値についても考慮することが重要です。

市場価値は、土地と建物のそれぞれの価値を踏まえ、総合的に評価します。まず、土地を最も効率的・効果的に使用した場合の収益力を評価します。次に、その敷地上の建物の価値を評価しますが、その建物が老朽化している場合や、仕様が特殊なためそのままでは活用できない場合などは、機能変更のための改修費用や老朽建物の除却費用が必要となるため、総合的な価値は減少します。一方、建物が他の用途への転用が容易で利便性が高い場合などは、総合的な価値は増加します。

また、本市資産が周辺地域のにぎわいや住民の交流を促進することで、地域のポテンシャルを高め、それが資産の市場価値向上につながることを期待できますが、一方で、周辺道路の渋滞発生など、周辺住民にマイナスの影響を与える可能性もあるため、これらを総合的に分析して、資産の市場価値に反映させることとします。

以上のような「資産の使用価値」と「資産が本来持つ市場価値」を分析することで、図表2-3のような、資産の有効活用のめざすべき方向性が見えてきます。

図表2-3 効果的な資産活用のイメージ



●戦略1－2 都市機能としての資産の最適化

資産の最適化を図っていくうえでは、資産を単体で捉えるだけでなく、一定の区域における都市機能のあり方を見据え、「資産価値の総量」や「サービスの総量」といった視点で検証し、最適かつ効率的な都市機能を形成していく必要があります。

例えば、図表2-4のように拠点駅の周辺地域には、さまざまな公共施設があるのが一般的ですが、その資産価値や行政コストの総額は膨大な額にのぼることが推測されます。

こうしたことを十分に踏まえながら、既存の資産を適正な需給バランスのもとで効率化し、保有量の適正化と債務の縮減を図っていきます。

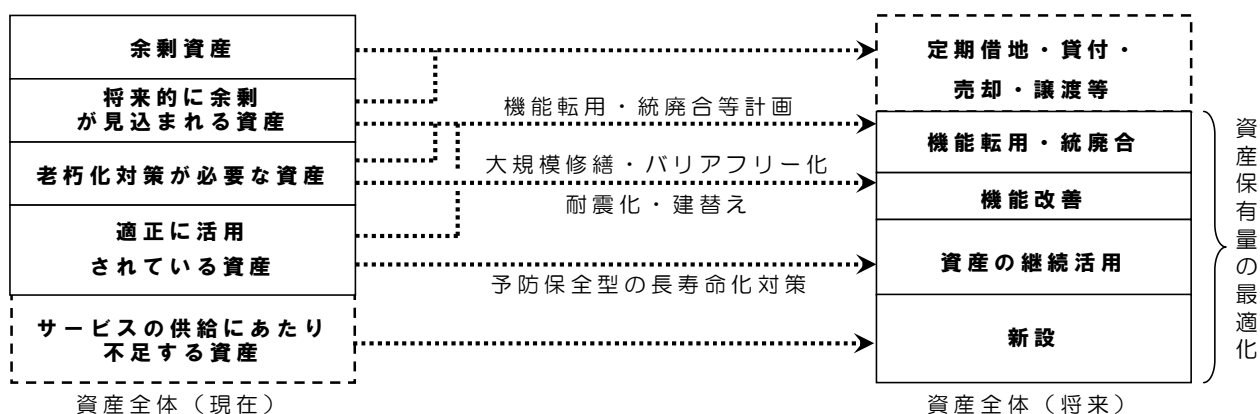
このような取組は、資産の持つポテンシャル、一定の区域における行政機能の必要量、市民の利便性などを十分に整理したうえで効率的に進める必要があり、ある程度の長い期間が必要です。その時々状況に応じた柔軟な対応が必要です。

図表2-4 架空のA駅周辺の公共施設



また、こうした資産保有の最適化の取組により、市民ニーズがなく不要と判断されたり、余剰な供給能力を備えている資産の場合は、図表2-5に示すとおり、定期借地、貸付、売却、譲渡などを中心に活用を検討を行います。

図表2-5 資産保有の最適化のイメージ



【戦略2】予防保全型の維持補修による長寿命化

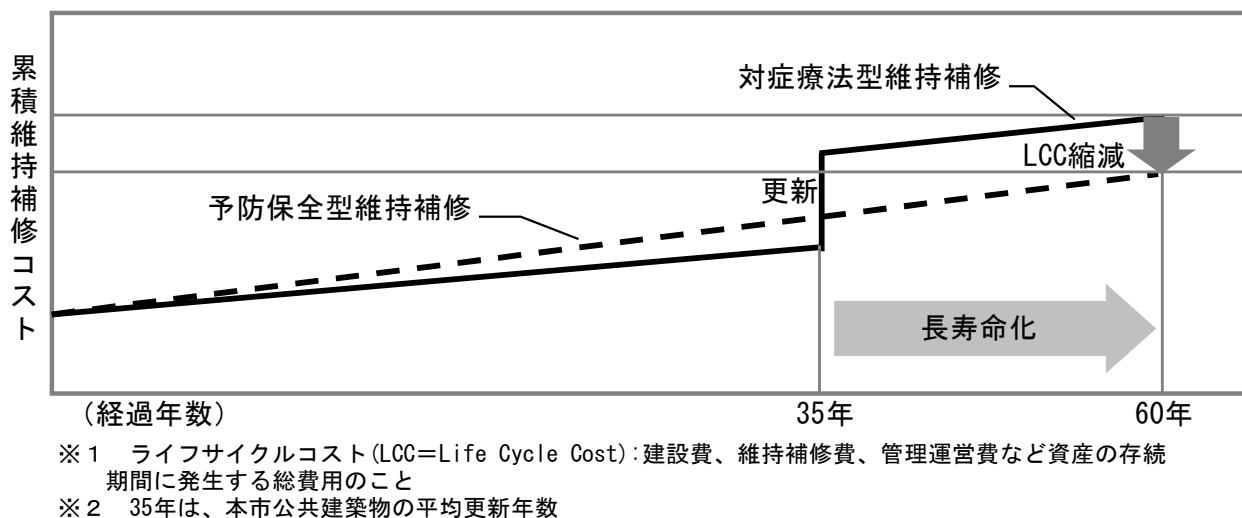
本市資産のうち、特に公共建築物については、高度経済成長期から順次整備してきました。

これらは今後も老朽化が進み、更新や大規模修繕に係る経費を増加させ、本市財政負担を増加させる一つの要因となることが想定されます。

建築物の維持補修については、劣化や破損が発生してから修繕する対症療法型の維持補修と、劣化や破損を予測し、未然防止策を講じて損傷の拡大を抑制する予防保全型の維持補修の二つの手法があります。

この二つの手法を比較した場合、図表 2-6 に示すとおり、予防保全型維持補修は、建築後概ね 35 年程度で更新を迎えている対症療法型維持補修に比べ、更新年数は大幅に延長され、補修コストの平準化やライフサイクルコスト（LCC）の大幅な削減も見込まれます。

図表2-6 対症療法型維持補修と予防保全型維持補修のライフサイクルコスト（LCC）のイメージ



したがって、財政負担の軽減と平準化を推進する観点から、可能な限り定期的・計画的な維持補修を進め、施設や設備の長寿命化を推進します。

また、維持補修の際に、断熱性能を高め、省エネルギー機器や再生可能エネルギー利用設備の導入を図ることにより、光熱水費等の財政負担の軽減と地球温暖化対策の推進に貢献します。

【戦略3】多様な手法による市有財産有効活用

これまでの行財政改革の取組では、市民サービス提供のための資産活用にとどまらず、テレビや映画のロケーションへの庁舎の使用、ラッピングバス、玄関マット等による広告掲載事業など民間企業的な手法による歳入確保の取組を積極的に推進してきました。

さらに、平成19年度には「市有財産を有効活用するための基本方針」をとりまとめ、平成20

年度より自動販売機設置場所の使用許可制を見直し、入札による貸付を実施した結果、単年度ベースで約1億6千万円の貸付収入を得ました。また、平成21年度からは市役所及び区役所駐車場の適正利用を促進するため民間事業者へ貸付けて有料化を開始したことにより、駐車場の維持管理費用と貸付収入をあわせて、約5千万円の財政効果を得ることができました。

このような、これまで一定の成果のあった取組については、継続的・安定的な歳入確保をめざし、対象範囲の拡大や契約内容のさらなる改善に取り組みます。また、本来の行政目的に供するまで一定の期間があるものや、敷地や建物に余裕がある資産については、民間事業者への貸付など、効果的な取組を推進します。

また、こうした取組をより効率的に推進するため、例えば、土地や床の貸付など収入を得る取組を積極的に行う部署には、その貸付収入の一部を事業財源として付与し、市民サービスに還元できるようなインセンティブ制度のしくみづくりも進めていきます。

※ラッピングバス…車体を広告フィルムで覆ったバスのこと。

第 3 章 マネジメントサイクル

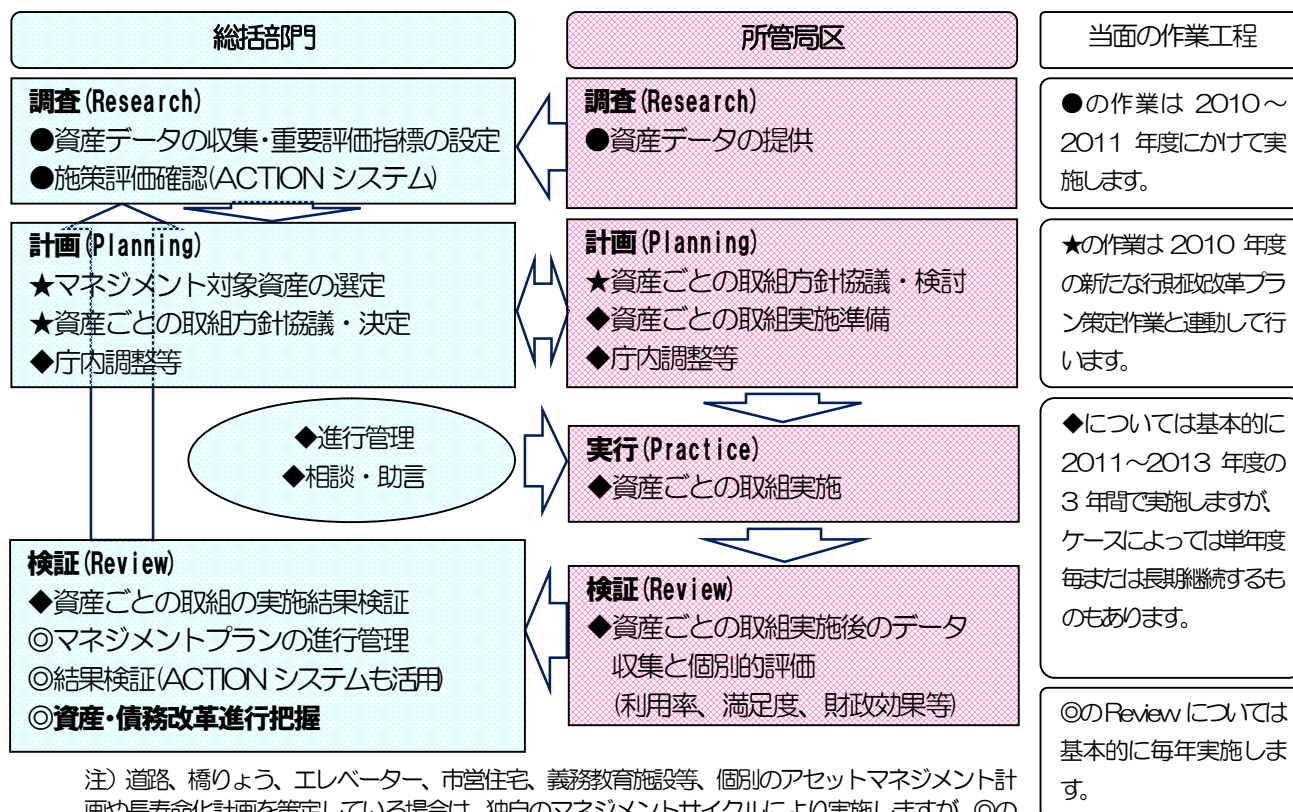
1 川崎版 P R E 戦略のマネジメントサイクル

(1) マネジメントサイクルの構造

資産マネジメントを効率的・継続的に実践していくためには、その進行を適切に管理するとともに、効果を的確に検証・評価するマネジメントサイクルが必要です。

本市では、国土交通省が設置する「公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会（P R E 研究会）」が作成した「P R E 戦略を実践するための手引書(2010 改訂版)」に掲載されているマネジメントサイクルを参考に、本市で持続しやすいようにアレンジした川崎版のマネジメントサイクルを構築します。

図表3-1 川崎版 R 2 P 2 マネジメントサイクル(2010～2013年度)



注) 道路、橋りょう、エレベーター、市営住宅、義務教育施設等、個別のアセットマネジメント計画や長寿命化計画を策定している場合は、独自のマネジメントサイクルにより実施しますが、◎の作業項目は、すべての資産を対象とした検証作業を行います。

図表 3-1 にあるように、「川崎版 R 2 P 2 マネジメントサイクル」は、「調査(Research)」「計画(Planning)」「実行(Practice)」「検証(Review)」の 4 つの要素で構成されており、PDCA サイクルとは少し異なります。

一般的に PRE 戦略を実践する場合、PDCA の「P (Plan・計画)」にあたる部分は、さまざまな資産が対象となるため、その前段に「調査(Research)」が必要です。さらに、「C (Check・評価)」及び「A (Action・改善)」に相当する部分は、「検証(Review)」でひとくくりとし、検証結果は次のサイクルの「調査(Research)」と「計画(Planning)」で改善項目としての的確に反映し、次期戦略を策定するサイクルとしています。

また、こうしたマネジメントサイクルにおいては、「総括部門」と「所管局区」の適切な役割分担が重要になります。

(2) 総括部門

今後本市が保有すべき資産の量・質・配置の最適化、更新や維持管理に係る費用などを踏まえて、資産マネジメントの取組を全市統一的な視点・基準から計画し、さらにはその進行管理や効果の検証といった一連の作業を担います。

具体的には、全庁的な協議・調整を行いながらマネジメント計画を策定し、「所管局区」が行う資産マネジメントの取組を支援するとともに、取組によって得られた成果を分析・評価し、さらなる改革に繋げていきます。

また、これまで財政局資産管理部資産運用課が「総括部門」となり、川崎版 PRE 戦略の策定作業を進めてきましたが、資産マネジメントの取組が段階的に本格化するにつれて、さらに高度な技術や知識が求められることとなります。そのため「総括部門」は、民間企業の不動産管理体制なども参考にしながら、不動産マーケティングや建築関係法令などにも精通した体制構築を検討していきます。

(3) 所管局区

所管する資産の管理主体として、資産データや課題を的確に「総括部門」に提供し、今後の資産マネジメントの取組計画を「総括部門」と連携して検討するとともに、計画に基づく資産ごとの取組を実施します。

また、取組の成果を「総括部門」に報告し、計画策定時の目標達成度や改善された項目などについて評価を行います。

(4) 将来のより効率的・効果的なPRE戦略実現に向けたマネジメントサイクルのあり方

第1期取組期間では、「総括部門」と「所管局区」の連携により資産マネジメントを進めていきますが、次期の取組期間において、より効率的かつ効果的に取り組んでいけるよう、今後もさらに全庁横断的に取り組むしくみについて検討していきます。

2 マネジメントサイクルの各段階における業務概要

(1) 調査 (Research)

「所管局区」は、資産データを「総括部門」に提供します。「総括部門」は、提供されたデータから、第4章で説明する「重要評価指標(KPI=Key Performance Indicator)」を設定し、「資産カルテ」による分析を行ったうえで、資産の現状において改善すべき点などの検証を行います。

なお、検証作業においては、本市の施策評価のツールである川崎再生ACTIONシステムの施策評価等も参考にしていきます。

(2) 計画 (Planning)

「総括部門」は、データの分析結果をもとに資産状況を包括的に把握し、「所管局区」と協議しながら、具体的に取り組む個々の資産についてのPRE戦略を立案します。その具体的なマネジメント手法は第4章に記載しますが、「調査 (Research)」から「計画 (Planning)」の過程においては、22 ページに後述する「計画策定の検討手順 (プランニングフローチャート)」に基づき、詳細な分析や有効活用方策の検討を行います。

次に、「所管局区」は、予算や契約手法の検討・調整など、対象となる資産のPRE戦略を実施するための準備作業を行います。

また、個々の資産のPRE戦略は、「総括部門」と「所管局区」が協力し、本市の公有地総合調整会議や政策・調整会議等に付議するなど、全庁的な意思確認の手続きを行います。なお、必要に応じて、議会や市民への十分な説明を踏まえて実施することとします。

(3) 実行 (Practice)

「所管局区」は、対象となる資産のPRE戦略を「実行 (Practice)」します。「総括部門」は、実行段階で課題が発生した場合の対応を行うとともに、状況に応じて、的確な助言等を行

いながら着実に進行を管理します。

(4) 検証 (Review)

「所管局区」は、資産の利用率や市民満足度、財政効果といった、対象となる資産のPRE戦略の実施結果や進捗状況等が記されたデータを「総括部門」に提出します。

「総括部門」は、こうしたデータをもとに進捗状況や効果について、毎年検証・評価し、さらにPRE戦略全体の進捗状況を取りまとめ、それを本市の「資産・債務改革」の進行状況として評価していきます。

また、検証の結果は、さらなる資産マネジメントの推進に資するよう、その後の取組に反映していくこととします。

3 「資産・債務改革」の進行管理と次期戦略への反映

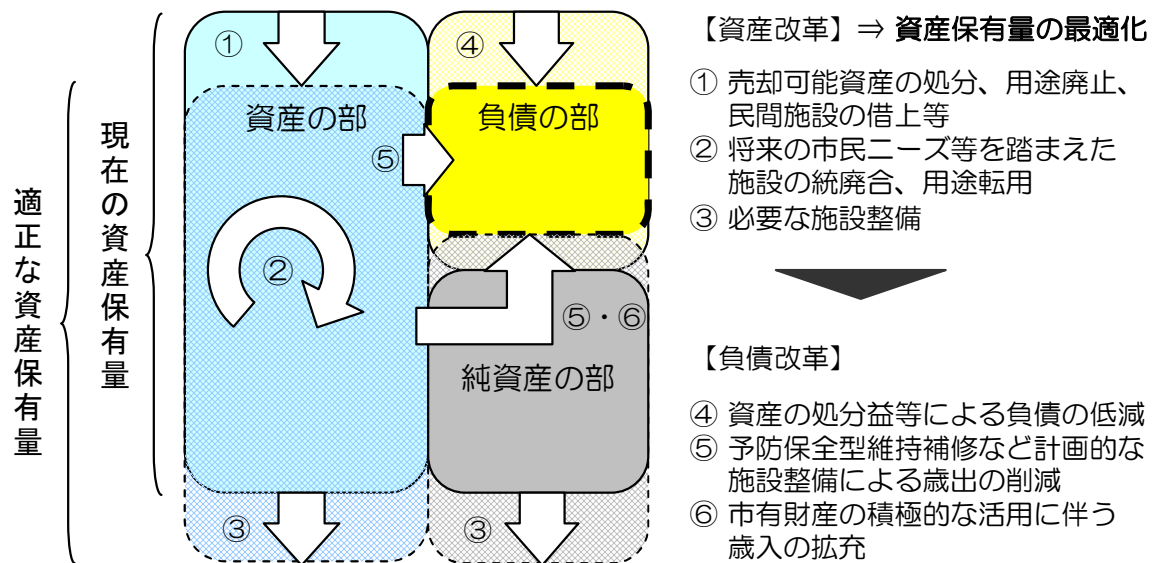
資産マネジメントの最大の目的は「資産・債務改革」です。したがって、第1期取組期間の3年間のPRE戦略の実践による効果を検証する中で、この改革の進捗を的確に把握していくことが重要となります。

そこで、PRE戦略による市民生活への影響度をプラス・マイナス両面から評価・検証しながら、新地方公会計制度への対応を図る中で作成する貸借対照表や行政コスト計算書なども用い、本市の資産と債務の圧縮状況や、維持管理費と減価償却費の縮減状況を分析します。

今後、めざすべき「資産・債務改革」の内容としては、図表3-2に示すとおり、本市の資産に関するデータを分析しながら貸借対照表中の資産量を見直すこととあわせ、売却可能資産の処分や施設の統廃合、用途転用のほか、必要な施設整備を行うことによる資産保有量の最適化を図ります。

また、資産の処分益の活用等による負債の低減や、予防保全型維持補修など計画的な施設整備に伴う歳出の削減と市有財産の積極的な活用に伴う歳入の拡充により、財政の健全化を進めます。

図表3-2 戦略的資産マネジメント手法を活用した「川崎市資産・債務改革モデル」



こうした「資産・債務改革」など、資産マネジメントの取組の効果やその進捗を着実に把握するため、次のような項目により評価・検証を行います。

(1) 「資産・債務改革」を推進するために評価・検証する内容

ア 総資産額への影響に関すること（余裕資金、余裕資産等の増減など）

「資産・債務改革」を着実に進めるため、資産保有の適正化に取り組みます。所有している資産の総量の把握だけでなく、その時点の価値を適切に評価し、さらには売却可能資産、余裕資産を正確に把握することで、資産保有量の適正度を評価・検証します。

イ 市債の残高への影響に関すること

財政の健全化のため、資産の保有量の最適化や効果的活用に伴う債務の圧縮を進めます。

また、市債残高や償還費の推移といった負債が財政に与える影響を確認しながら、計画的に「資産・債務改革」を進めます。

ウ 資産に係る収入に関すること（処分益、貸付額、使用料など）

債務の効果的な圧縮のため、資産の積極的かつ効果的な活用や処分に取り組みます。資産の処分益、貸付額、使用料などの収入を指標として設定し、その推移を把握することで、資産の活用状況について検証します。

エ 資産管理・運営上の支出に関すること（管理運営費、維持補修費など）

財政負担の縮減・平準化のためには、施設の計画的な維持・修繕が重要であることから、実際の支出状況だけでなく、将来の支出計画も踏まえたコストの把握に努めます。

(2) 資産マネジメントの取組を推進するために評価・検証する内容

ア 資産マネジメントに係る各取組実施後の資産に対する市民の評価（利用度、満足度など）

サービスに対する市民の評価などを十分に考慮しながら効率的なマネジメントを進めていくため、利用度、満足度などの評価を確認できるしくみを取り込んでいきます。

イ 各資産の取組実施後の類似資産への汎用化の可能性

本市が有する資産は多用途かつ多量であり、全体での効率的な資産マネジメントを短期的に実現することは不可能です。このため、先行して実施する取組を個別の事例として捉えるのではなく、それぞれの特質に応じて類似の資産への適用可能性について検討するなど、汎用化に向けた取組を進めます。

第4章 戦略的な資産マネジメントの推進

この章では、実際に戦略的な資産マネジメントを推進していくにあたり、第3章で説明したマネジメントサイクルの各段階に応じた具体的な取組内容を説明します。

1 資産データの収集と分析・計画のためのデータベースの構築

まず、「マネジメントサイクル」の「調査(Research)」に進む前提として、資産に関する情報を収集し、分析や計画のためのデータベースを構築することが必要です。

本市が保有する資産に関する情報は、面積や構造等の基礎的な情報については「公有財産台帳」によって管理されているものの、容積率の活用状況や修繕の履歴、さらには利用者数や維持管理コスト等の資産の運営状況を分析するために有効なデータについては、それぞれ所管する局区が管理しており、一元的な把握が難しい状況にあります。

図表4-1 現在「公有財産台帳」で管理している資産データ項目

◆施設名称	◆所在地	◆取得年月日	◆評価替年月日	◆所管部局
◆敷地面積	◆延床面積	◆構造	◆階数	◆耐用年数
◆法定容積率	◆法定建ぺい率	◆最大延床面積	◆最大建築面積	◆建設年月日
◆台帳価額(土地価額は地価公示価格、建物は取得価額に建築費倍率及び残存価額率を乗じた価額)				
◆取得価額(建設費)				

また、新地方公会計制度に速やかに対応するため、本市では2010(平成22)年度において、既存の「公有財産台帳」のデータに図表4-2のデータ項目を加えた「固定資産台帳」を整備することとしています。

図表4-2 「固定資産台帳」の整備にあたり追加を要する資産データ項目

◆資産評価額(土地は固定資産税評価額、建物は時価評価額ー減価償却累計額)
◆減価償却費 ◆減価償却累計額 ◆資金調達情報(財源情報)

さらに、資産マネジメントを推進していくためには、図表4-1と4-2に示した資産データ項目も含め、図表4-3に示すようなデータ項目が必要となります。

このため、「固定資産台帳」の整備とあわせて、総合的な資産活用に必要な資産データを一元的に管理し、最新の資産データを体系的に整理した「資産カルテ」を抽出できるしくみを

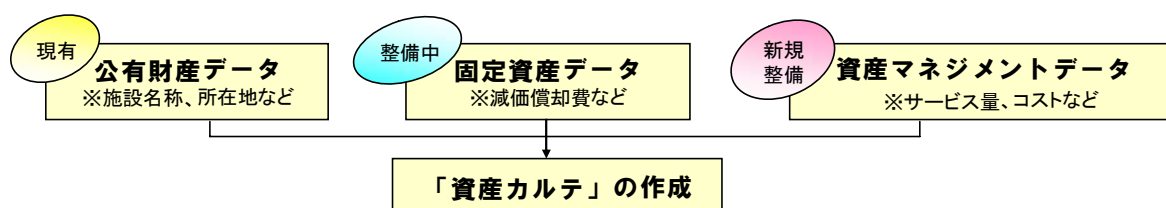
検討し、2012(平成24)年度頃までの新たなデータベース構築をめざします(図表4-4参照)。また、こうした資産データの収集や更新については、「公有財産台帳」を管理する「財産管理システム」や「財務会計システム」など既存のシステムと連携することにより、できる限りの省力化にも努めます。

あわせて、資産マネジメントの取組は、今後他の自治体でも実施していくことが想定されることから、データベースを標準化し、他の自治体もシステムの利用が可能な「クラウド・コンピューティング」の手法についても検討しています。

図表4-3 資産マネジメントに必要と考えられるデータのイメージ

基礎的なデータ項目	
施設名称、所在地、建築構造、建物概要、取得年月日、建設年月日、評価替年月日、取得価額、台帳価額、起債額、法定建ぺい率、法定容積率、耐用年数、階数、最大延床面積、最大建築面積、主な施設機能、開館日・時間、利用料金、施設の設置根拠(法令)、所管部局、運営形態、政策的見地から見たサービス提供のあり方、資産分類上の位置付け、対象人口	
価値に関するデータ項目	
サービス供給量	敷地面積、延床面積、座席数、病床数、教室数
利用度	貸出可能コマ数、時間数、受入可能人数、利用者への貸出時間・貸出件数、コマ数、利用件数
市場価値	不動産鑑定評価額、固定資産税評価額、土地を貸付けた場合の貸付料収入額
経費に関するデータ項目	
施設整備・維持管理コスト	減価償却費、減価償却累計額、資金調達情報、賃借料、定期点検・保守費、修繕費、清掃費、警備費、光熱水費、その他施設の維持に係る費用
運営コスト	運営委託料、指定管理料、運営費補助、職員等の人件費、事業費
収入等	利用料金収入、使用許可料収入、手数料収入、その他の収入
品質に関するデータ項目	
老朽度・安全性	耐震調査、劣化診断調査、建築基準法第12条による定期点検(劣化状況)、主な修繕履歴
安心・環境性能	ユニバーサルデザイン、バリアフリー対応調査、CO2排出量、省エネ機器の採用状況
その他のデータ項目	
利用者満足度	利用者満足度調査、その他類似する調査
市の政策的方針	ACTIONシステムによる施策評価
文化財的価値・歴史的価値等	資産が設置された経緯や背景、シンボルの意義

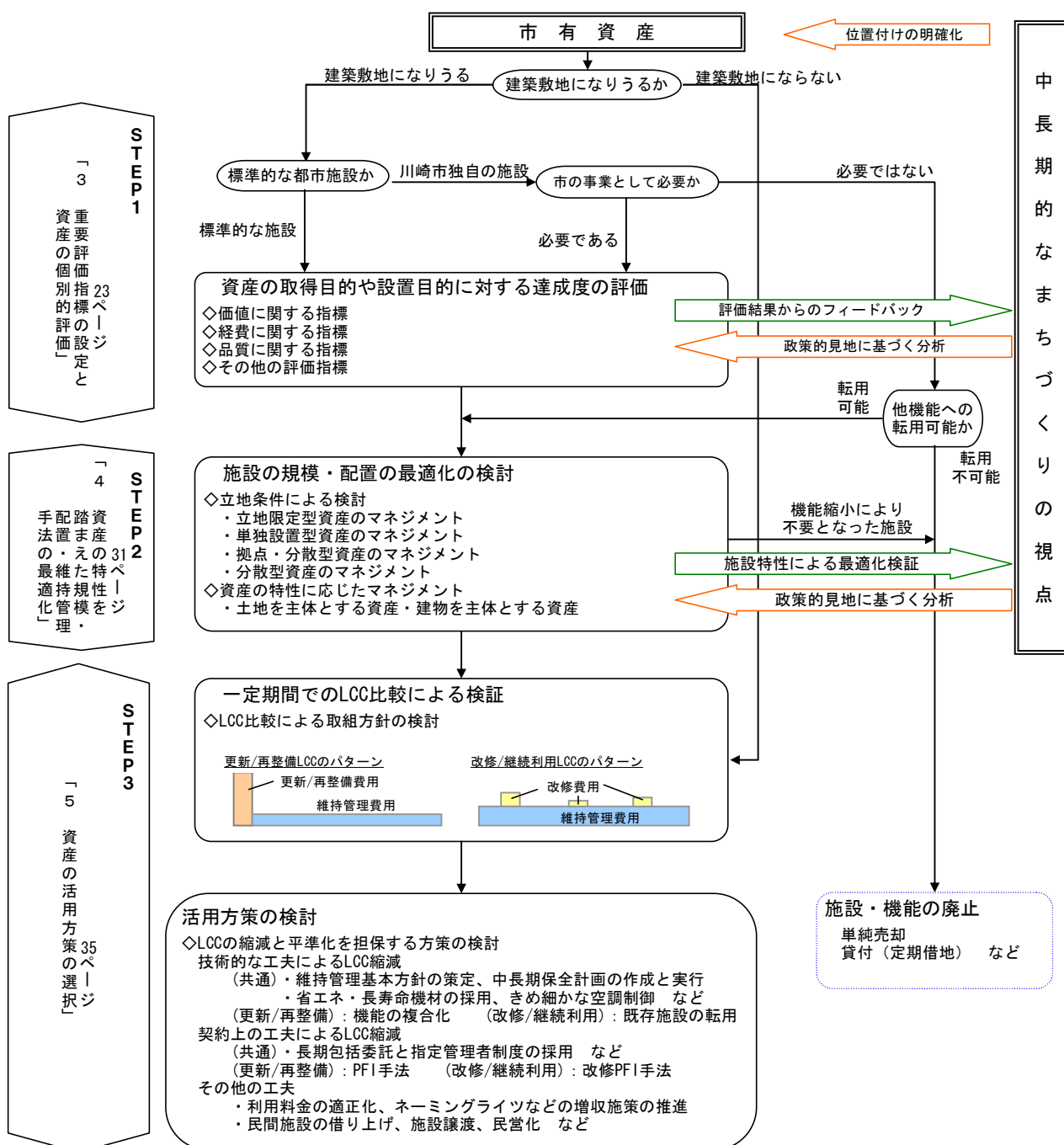
図表4-4 資産データの一元管理 イメージ



2 計画策定の検討手順（プランニングフローチャート）

第3章で示した「マネジメントサイクル」の中の「調査(Research)」と「計画(Planning)」の過程においては、図表4-5の「計画策定の検討手順（プランニングフローチャート）」を基本的な検討ルールとします。各資産を個別または一定のまとまりによってこれに当てはめ、それぞれの資産に関する取組方針・活用方策を検討します。

図表4-5 川崎版PRE戦略の「計画策定の検討手順（プランニングフローチャート）」



「計画策定の検討手順（プランニングフローチャート）」における各資産の「達成度の評価」や「規模・配置の最適化の検討」の詳細は、資産の種別により異なることや、資産の位置付けや政策的見地に基づく分析のあり方も異なることから、中長期的なまちづくりの視点を持ち、所管局区などと協議を行いながら検討します。

3 重要評価指標（K P I =Key Performance Indicator）の設定と資産の個別的評価

「計画策定の検討手順（プランニングフローチャート）」に沿って検討する際に、その第1のステップは資産の個別的評価です。資産の個別的評価とは、その資産の適切な活用方策を検討するに先立ち、資産の価値・経費・品質の評価を行うことです。

具体的には、他の施設を受け入れることができる敷地があるかどうか、標準的な都市施設かどうか、他の施設に転用可能かといった評価を行い、さらに市民ニーズや稼働率などを分析し、将来を見越した需給バランス等を評価します。

客観的な評価を行うためには「重要評価指標（K P I =Key Performance Indicator）」という施設の有効利用度等を評価する指標を設定することが必要です。

したがって、資産の取得・設置目的に対する達成度が明確に評価できるデータが必要となりますが、必要なデータの種類は資産によって異なり、また同じデータであっても資産ごとに重要度は一律ではありません。このため、資産ごとに重要と考えられる項目を分類・整理したうえで図表4-6の重要評価指標を設定します。

なお、重要評価指標は市民サービスの利便性や最適性が判断できるよう、資産の性質に応じて以下の観点から設定していきます。

図表4-6 重要評価指標の項目と基本的な指標

分類	重要評価指標	基本的な指標
I 価値に関する指標		
【考え方・目的】 - 資産が市民にとってどの程度の価値があるか - 市民サービスの供給量と資産利用度については、そのバランスを評価 【評価の考え方】 - 基本的に利用度が高い資産は継続利用 - 利用度が低い資産は、施設規模や市場価値などを分析・評価し、転用や処分も含めた活用方策を中心に検討	ア サービス供給量評価指標	【物理的指標】 - 利用対象者あたり資産面積・延床面積等(道路、公園、庁舎等) 【機能的指標】 - 対象利用者あたり提供可能コマ数、面数等(体育館、テニスコート等)
	イ 利用度評価指標	【利用者の把握が可能な場合】 - 年間利用者数・来場者数とその推移 - 機能的別・室別コマ稼働率(平均、最大、最小) - 低稼働率室の占める割合 【利用者の把握が困難な場合】 - 利用対象者数推移
	ウ 市場価値評価指標	- 不動産鑑定評価額 - 固定資産税評価額 - 土地を貸付けた場合の貸付料収入額 →必要に応じて、除去費や移転補償費なども加味
II 経費に関する指標		
【考え方・目的】 - 資産維持にどの程度の財政負担が必要か - 財政負担の定量的評価が基本 - 収入のある資産は支出と収入を区別して評価 - LCCの算出等にも活用 【評価の考え方】 - 経年推移及び市内類似施設との比較を基本としつつ、他都市、民間類似施設などとの比較においても、適正な水準で推移していくことが求められる	ア 資産維持費評価指標	- 以下の総額を区域の人口や利用者数で除して算出 ◆ 維持管理費(定期点検、修繕、保守、清掃、警備等費用) ◆ 運営費(人件費、光熱水費、事業費) ◆ 光熱水費 ◆ 資産取得費(減価償却費や資金調達金利)
	イ 財政負担評価指標	【収入がある場合】 - 市税に対する資産維持費の占める割合 - 資産維持費「ア」÷収入 【収入がない場合】 - 市税に対する資産維持費の占める割合
III 品質に関する指標		
【考え方・目的】 - 資産の老朽度、安全性、環境面での性能などを評価 - 市民サービスを提供する場所としての適性や、資産そのものの品質を評価 【評価の考え方】 - 良好な資産を維持するため、品質は一定以上に保たれている必要がある。 - ただし、公共サービスとして過度な水準となっていないかについても留意が必要 - 品質低下が著しい資産は、早急な対応が必要	ア 老朽度・安全性評価指標	- 建物の耐震調査 - 劣化診断調査 - 建築基準法第12条による定期点検(劣化状況) - 修繕履歴
	イ 安心・環境性能評価指標	- ユニバーサルデザイン、バリアフリー対応調査 - CO2排出量 - 省エネ機器の採用状況
IV その他の指標		
上記を補完する指標	ア 利用者満足度	- 利用者満足度調査 - その他類似する調査
	イ 市の政策的方針	ACTIONシステムによる施策評価
	ウ 文化財的価値・歴史的価値等	資産が設置された経緯や背景、シンボリック的意義

(1) 価値に関する指標

資産が、市民にとってどの程度の価値を持っているのかを示す指標です。市民サービスの供給量と資産活用度の適正バランスを評価するために必要となります。

ア サービス供給量評価指標

サービスの提供を受ける市民一人あたりが、どの程度の資産を保有しているかを示す指標です。この指標については、利用者の利便性を高めるため一定程度の値が必要となりますが、市内や近隣都市などの類似施設との比較により、値が過剰に大きい場合や、逆に少ない場合などは、資産の配置や保有量が適当でないことが考えられます。

また、その経年的な推移を見たときに、以前に比べて大きく変動が見られる場合は、過剰または不足の状態になっていることが考えられるため、変動要因を分析することが必要です。

さらに、サービス供給量を経年の推移でみることも参考となります。計画に対して進捗が見られないものについては、計画の実現性や妥当性について分析をすることが必要です。

下の例のとおり、サービス供給量を示す指標は、資産の種類によって物理的な量でなく機能的な量を示すことが有効な場合もあるため、資産の特性に応じて適切な指標を選択します。

【サービス供給量評価指標例】

- ・物理的指標：利用対象者あたり資産面積、延床面積など(道路、公園、庁舎等)
- ・機能的指標：利用対象者あたり提供可能コマ数、面数など(体育館、テニスコート等)

イ 利用度評価指標

資産やその提供するサービスを市民がどの程度利用しているかを示す指標です。基本的に利用者数や稼働率が指標となりますが、道路や公園などといった利用度の計測が困難な資産については、周辺区域の人口等を使用した分析も考えられます。こうした利用度は高ければ高いほど、資産の設置目的と市民ニーズがマッチしていると判断できます。

反対に利用度が低い資産は、設置目的がその時点の市民ニーズにマッチしていない可能性があるとともに、他の用途に活用可能な利用余裕度のある資産と判断できます。利用余裕度を的確に判断するためには、一つの資産の中でも機能別や室別での利用度を評価する必要があるため、詳細に稼働率を調査・分析します。

【利用度評価指標例】

- ・年間利用者数・来場者数とその推移
- ・機能別・室別コマ稼働率(平均、最大、最小)

ウ 市場価値評価指標

資産の有効活用を検討するにあたって、その資産がどの程度の市場価値を有しているのかを示す指標です。基本的にはその資産の不動産としての資産価値が指標となりますが、市有資産の場合、その機能そのものには市場価値としての評価が困難なものがあるため、更地としての評価(更地にするための費用も考慮)も想定されます。

【市場価値評価指標例】

- ・不動産鑑定評価額またはこれに準じる簡便な評価

●価値についての総合的評価

上記「ア」、「イ」、「ウ」の三つの指標に基づいて資産の価値について総合的評価を行います。各指標の重みは資産の種類やその時点での政策によって異なることが考えられますが、一般的に利用度が高い資産は継続して活用していくことが基本となります。他方、利用度が低い資産については、サービス供給量の状況や市場価値の評価に応じて、他の用途への転用や資産の処分を含めた新たな活用方策が求められます。

(2) 経費に関する指標

資産を維持し、市民にサービスを提供していくにあたり、どの程度の財政負担が必要となっているかを示す指標です。その資産に係る財政負担を定量的に評価することが基本となりますが、使用料や手数料等の料金収入のある資産については、料金水準の今後のあり方を検討するためにも、支出と収入を区別して評価することが必要となります。また、この指標については、LCCの算出等にも活用します。

ア 資産維持費評価指標

資産を維持するために必要となるコストを示す指標です。維持管理費(定期点検、修繕、保守、清掃、警備などに係る経費)のほか、運営費(人件費、事業費)や資産取得費(減価償却費や資金調達金利)など資産に係る費用の総額を区域の人口や利用者数で除して指標値を算出し、過年度からの推移や類似施設との比較によってその値の妥当性を評価します。

基本的には、その時点で実際に必要となる費用をもとに算出しますが、将来にわたって必要となる費用が顕在化していないおそれがあるため、中・長期の修繕計画を策定した資産は、これらの計画に基づいた費用についても指標として算出します。

また、サービス供給量に変動が見込まれている場合は、単位サービス供給量あたりの費用額も指標として算出します。

イ 財政負担評価指標

利用料等を徴収する資産について、「ア」で算出した費用がどの程度その利用料等で賄われているかを示す指標です。公共の資産については、すべての費用を利用料収入等で賄うことは困難ですが、近隣都市の類似施設などと指標値の比較をすることにより、受益と負担の妥当性を評価します。

また、利用料等を徴収しない資産については、「ア」で算出した費用が、市の税金や予算規模に対してどの程度の割合を占めているのかを算定し、指標とすることも考えられます。この指標の経年的な推移などをみることにより、財政への影響度の把握も可能となります。

●経費についての総合的評価

上記の二つの指標に基づいて資産の経費について総合的評価を行います。今後、ますます効率的な財政運営が求められる状況を考慮すると、いずれの指標も、より効率的な水準で推移していくことが求められますが、サービス供給量や機能、受益と負担のしくみなどが大きく変動するような場合には、これに応じた適切な変動となっているかを検証することが必要です。

なお、この指標は、資産の機能更新・再編を検討するにあたって、どのような手法が効率的であるかを判断する際に重要な参考指標となるため、適宜情報の更新が必要です。

(3) 品質に関する指標

資産の老朽度や劣化度、安全性や機能性能などを評価する指標です。市民サービスを提供する場所としての適性や、資産そのものの品質を評価するために必要となります。

ア 老朽度・安全性評価指標

資産の老朽度や利用者の安全性を示す指標です。資産の築造からの経過年数や不具合の発生などの物理的な老朽化とともに、IT（情報技術）化の進展による機能的な陳腐化（例えば、多数のパソコンを利用することによる電源の不足等）についても考慮する必要があります。目視による判断が原則となりますが、必要に応じて、建物の耐震調査や劣化診断調査、過年度の修繕履歴などを参考として判断することとなります。また、目視による劣化調査については、建築基準法第12条に基づく定期点検を活用するなど効率的な手法を検討する必要があります。

評価指標としては、資産に内在する老朽箇所やその度合い、その改善に要する費用などをもとに、総合的な段階評価を行うことが考えられます。

※建築基準法第12条に基づく定期点検…建築基準法第12条2項では建築物の敷地及び構造について、同条4項では昇降機及び昇降機以外の建築設備について、定期に、一級建築士または二級建築士等に、損傷、腐食その他の

劣化の状況の点検をさせなければならないと規定されている。

イ 安心・環境性能等評価指標

環境への負荷軽減や市民の安心の確保について示す指標です。具体的には、ユニバーサルデザインやバリアフリーへの対応や、防災・防犯機能、省エネ技術などの導入がされているかなどを確認し、設計時点での性能水準と、実際の運用状況を確認して評価を行います。実際の運用状況については、利用者や職員の意見なども踏まえた上で、目視による判断が原則となります。

また、簡便かつ統一的に評価できる指標としてC A S B E E等の基準に照らした評価を採用することも考えられます。ただし、現在の市有資産へのC A S B E Eの採用状況を踏まえ、今後の資産更新時に適宜採用していくなどの段階的な対応が想定されます。

※1 バリアフリー（化）…障壁となるものを取り除き、生活しやすくすること。

※2 C A S B E E…建築物の環境性能を総合的に評価するシステム。評価対象には、省エネや省資源・リサイクル性能等の環境負荷削減の要素以外に、室内の快適性や景観への配慮等の環境品質・性能向上も含まれる。

●品質についての総合的評価

上記の二つの指標に基づいて資産の品質について総合的評価を行います。良好な資産を維持する観点から、品質は一定以上に保たれている必要がありますが、反対に公共サービスとして過度な水準となっていないかについても留意する必要があります。また、品質の低下が著しい資産については、早急な対応が必要になることが考えられますが、対応方法については、価値の評価、経費の評価の状況に応じて異なってくるようになります。

品質の評価はライフサイクルにわたる経費の評価のもととなる「中・長期修繕計画」策定の基礎となるため、早急に実施していくことが求められます。

(4) その他の評価指標

上記のほか、これらを補完するものとして次のような重要評価指標も設定します。これらの中には定量化することが困難なものもありますが、重要度を相対化するなどしてわかりやすい指標とします。

ア 利用者満足度

アンケート調査などを通じて、利用者が施設に対してどの程度満足しているかを測る指標です。多くの場合、一度に満足度を調査することは困難なため、段階的に調査を実施します。

イ 市の政策的方針に関する指標

市の政策的方針に基づき、資産活用の優先度などを判断する指標です。ACTIONシステムによる施策評価なども参考とします。

ウ 文化財的価値・歴史的価値に関する評価

利用者ニーズや経済的価値では測りきれない資産の特性を判断します。評価の視点としては、資産が設置された経緯や背景、文化的価値、本市のシンボリック価値などが挙げられます。

(5) 資産の特性に応じた重要評価指標の設定と評価の重みづけ

市が保有する資産は、市役所、学校、市民館、消防署、斎苑などさまざまであり、特に価値の評価においては資産の特性に応じた重要評価指標を設定する必要があります。

そうした資産の特性に応じた分類と、それに対応する主な重要評価指標は次のとおりです。

ア 利用状況の把握が可能な資産

利用状況の把握が可能な資産としては、予約制を導入している音楽ホールや市民館、体育館、スポーツセンターなどの施設や、特定の市民が利用している学校や保育所、市営住宅などが挙げられます。こうした資産については、特に「利用度評価指標」に着目し、「サービス供給量評価指標」や「資産維持費評価指標」などをあわせて活用した、利用・サービス・コスト面からの類似資産との比較分析が有効であると考えられます。

イ 正確な利用状況の把握が困難な資産

利用状況の把握が困難な資産としては、図書館、公園、緑地、道路などが挙げられます。このうち、図書館のように貸出件数、冊数などが把握できるものはこれを「利用度評価指標」として活用することも可能ですが、それ以外の資産については、「サービス供給量評価指標」やその推移を価値に関する指標として重視します。

ただし、今後はこうした資産についても適切な「利用度評価指標」を検討し、その測定が可能となる工夫も行っていきます。

ウ 行政機能の遂行に必要な資産

行政機能の遂行に必要な資産としては、代表例として市役所や区役所、消防署などが挙げられます。これらの資産は、適正な「利用度」の測定が困難な面もあるため、価値に関する指標については主に「サービス供給量評価指標」を重視します。

(6) 各重要評価指標をもとにした総合的評価と活用方法

価値に関する評価、経費に関する評価、品質に関する評価のいずれも独立した評価軸であるため、各評価の結果に基づきながら、資産の総合的な評価・分析を行います。

評価結果は、11 ページの図表 2-5 に示したような「適正に活用されている資産」、「老朽化対策が必要な資産」、「将来的に余剰が見込まれる資産」、「余剰資産」といった資産の現状ごとの「継続活用」、「機能改善」、「機能転用」、「処分・活用等」といった今後の活用や、将来の施策立案、事業実施計画の検討の参考となるよう、所管局区にフィードバックします。

また、この結果を踏まえて機能改善を早急に対応していく必要がある資産については、第2ステップで規模・配置・維持管理手法の最適化の検討を行います。

4 資産の特性を踏まえた規模・配置・維持管理手法の最適化

第2のステップでは、資産の個別的評価により規模や配置、維持管理手法に改善の必要があると判断された場合の活用の方向性についての検討を行います。

その検討の具体的手法は次のとおりです。

(1) 資産の特性による分類

資産の規模等の最適化に向けた検討の内容は、資産の特徴や性質によってさまざまです。

したがって、その検討の前段として、図表 4-7 の資産分類表に示すように資産をタイプ別に分類する必要があります。

図表4-7 川崎市資産分類表

物理的特性 による分類 立地条件 による分類			土地を主体とする資産		建物を主体とする資産		
			他に建物を建築 できないもの	他に建物を建築 できるもの	大空間が必要 (空間・容量)	特殊設備が必要 (宿泊機能等)	一般的機能
			不可能/可能性が低い 複合化・転用にかかる容易性		可能性が高い 		
立地 限定型	立地条件 または場所に 強い制約 がある資産	●川崎港海底トンネル ●駅前広場 ●パーストリアデッキ	●生田緑地 ●東京ハイツ	●川崎ソフィアホール ●余熱利用市民施設 ●夢見ヶ崎動物公園	●かわさき新産業創造センター ●ハケ岳少年自然の家	●整備事務所 ●浮島建設事務所	
単独設置型		市内に1か所 設置する資産	●廃棄物処分地 ●営農団地施設	●労働会館 ●市民ミュージアム ●アートセンター ●とどろきアリーナ ●石川記念武道館 ●中央卸売市場 ●産業振興会館	●公文書館 ●動物愛護センター ●港湾振興会館	●すくらむ21 ●ふれあい館 ●てくのかわさき	
拠点・ 支所型	拠点 全市型	全市的な 拠点型資産			●消防局総合庁舎 ●総合教育センター ●公害監視センター	●市役所 ●総合福祉センター	
	拠点 区型	地域的な 拠点型資産		●市民館 ●体育館 ●スポーツセンター ●図書館	●消防署 ●老人福祉センター	●区役所 ●道路公園センター ●市税事務所	
	支所 型	拠点に対する 支所型資産		●市民館分館 ●図書館分館	●消防出張所	●行政サービスセンター ●支所・出張所 ●連絡所	
分散型	需要 依存 分散型	地域需要に 対応して 適宜配置 した資産	●エスカレーター ●エレベーター ●水路 ●排水路	●自転車対策施設 ●公園 ●ポケットパーク	●小学校 ●中学校 ●備蓄倉庫	●休日急患診療所 ●特別支援学校 ●いこいの家 ●地域療育センター ●児童相談所	
	供給 分散型	設置可能性を 優先した資産	●橋梁 ●道路 ●防火貯水槽	●処理センター ●クリーンセンター	●消防局管理公舎 ●市営住宅 ●特別養護老人ホーム ●デイサービスセンター ●斎苑	●わくわくプラザ ●子ども文化センター ●公立保育所 ●消防団器具置場	

※土地または建物に定着する工作物を含む。

ア 立地限定型資産のマネジメント

例えば、緑地や駅前広場のように本市の地形や市街地の形状にあわせて整備された資産や、歴史的経過などからその場所に存在すること自体に意味がある資産、「まち」の象徴として認知度の高い資産は、移転することは基本的に困難です。

したがって、その行政目的に対する価値や効果、有用性などを評価するとともに、今後も必要とされる資産については、引続きその場所に存在することを前提に、さまざまな都市機能と有機的に連携しながら「まち」の魅力をさらに高められるよう、資産価値を高め、長寿命化を推進する方策を検討します。

【立地限定型資産の例示】

●川崎シンフォニーホール ●川崎港海底トンネル ●駅前広場 ●夢見ヶ崎動物公園
●ペDESTリアンデッキ ●余熱利用市民施設 ●ハケ岳少年自然の家 など

イ 単独設置型資産のマネジメント

単独設置型資産とは、基本的に任意の場所でサービスを提供する資産です。

こうした資産は、交通アクセスや敷地面積などの条件があるものの、配置の自由度が比較的高いものが多いことから、社会的な状況の変化や将来的な市民ニーズをよく見極めて、今後もその場所で同様のサービスを提供していく必要性や、新たなサービスを提供する可能性などを十分に検証しながら、配置や規模の最適性を見出していきます。

また、維持管理や更新の手法を検討する際には、機能面で硬直的な設計をするのではなく、市民ニーズの変化に機敏に対応できるよう検討していきます。

【単独設置型資産の例示】

●市民ミュージアム ●労働会館 ●中央卸売市場 ●産業振興会館 ●とどろきアリーナ
●石川記念武道館 ●アートセンター ●公文書館 ●動物愛護センター など

ウ 拠点・支所型資産のマネジメント

市内あるいは地域内に中心的な拠点があり、その支所が分散しているタイプの庁舎や施設がありますが、こうした資産については、特定の地域内における配置バランスが重要となります。

したがって、拠点型資産と支所型資産の機能分担を十分に検証し、現在の配置バランスの妥当性や、適切なサービス供給量に見合った機能性を十分に検討していきます。

また、こうした見直しによって余剰部分が発生した場合は、他の市民サービス施設との複合化や転用、さらには処分などの可能性も検討します。

【拠点・支所型資産の例示】

- 全市的な拠点型資産……市役所、消防局総合庁舎 など
- 地域的な拠点型資産……区役所、消防署、市民館、図書館、スポーツセンター など
- 拠点に対する支所型資産…支所・出張所、消防出張所、市民館・図書館分館 など

エ 分散型資産のマネジメント

分散型資産は、市内に同様の資産を分散設置しているものですが、タイプとして、「需要依存分散型」と「分散供給型」に分けることができます。

「需要依存分散型」は、需要に対して資産を分散配置しているため、その設置場所や設置数は、設置基準や需給バランスに大きく影響を受けます。

したがって、基本的には一つの資産がカバーするエリアや設置数を見直しつつ、現地での更新を基本に長寿命化を推進し、資産の性質や目的にあった資産活用をめざします。

一方、「分散供給型」の場合は、市内全体のサービス供給量に対して資産を計画的に分散配置していることから、地域需要との直接的な関連性や需給バランスを検証し、必要なサービス供給量や配置のバランスについて検討します。

また、他の機能との複合化についても積極的に検討し、資産の利用効率を高めます。

【分散型資産の例示】

- 需要依存分散型…公園、備蓄倉庫、消防団器具置場、小中学校、休日急患診療所、保育所 など
- 分散供給型……市営住宅、特別養護老人ホーム、デイサービスセンター、防火貯水槽 など

オ 資産の特性に応じたマネジメントの視点

立地を中心とした視点とは別に、資産の物理的な側面に着目し、その特性に応じた活用方策についても検討します。

資産の機能を見直す場合には、その資産の複合化や転用の適合性を判断することが重要です。こうした分類手法を用いることにより、その可能性を比較的容易に把握することができます。

①土地を主体とする資産

- (ア) 物理的に他に建物を建築できないもの 例) 駅前広場、道路、橋りょう など
- (イ) 物理的に他に建物を建築できるもの 例) ヘリポート、自転車対策施設 など

②建物を主体とする資産

- (ウ) 大きな空間が必要な資産 例) とどろきアリーナ、スポーツセンター など
- (エ) 特殊な設備が必要な資産 例) 市営住宅、斎苑、特別養護老人ホーム など
- (オ) 一般的な機能の資産 例) 庁舎などの事務所的な施設

例えば、(ア)の道路や橋りょうは、他の用途との複合化は基本的に困難であるため、施設の

長寿命化が主眼となりますが、(イ)のような物理的に他の施設を建築することができる資産は、法令上の制限等との整合を図ったうえで他の施設との複合化も検討します。

一方、(ウ)のスポーツセンターのような大きな空間を必要とする施設や、(エ)の市営住宅や斎苑のような宿泊機能や機械設備を必要とする施設は、(オ)のほぼ一般的な建物機能の建築物に比べて、複合化や転用といった手法を用いる選択の範囲は狭くなりますが、類似したグループ内では、複合化が可能な場合もあることに留意します。

(2) 資産の規模・配置・維持管理手法の最適化の検討手順

資産の規模等の最適化については、資産同士の類似性などに基づき、次のとおり検討を行います。

ア 同一機能の資産間での最適化の検討（分割・統合）

支所型資産や分散型資産などは、市内や地域内に同機能を有する資産が複数立地します。そのため、それぞれの施設の利用状況や市民サービスの需給のバランスを把握し、例えば、利用率が高く手狭な施設や、今後も市民ニーズの増加が見込まれる施設については、同一機能の稼働状況が悪い施設や、今後ニーズの減少が見込まれる施設に、機能の一部あるいは全部を移転することについて検討します。

イ 同一の機能ではないが、類似性の高い資産間での最適化の検討（転用・複合）

同一機能での資産の規模等の最適化を検討しても、なお、最適化が達成できない場合には、(1)で示した資産分類のうち、類似性の高い資産との複合化などによる最適化手法を検討します。これは、提供する市民サービスやこれに伴う施設機能が異なる場合でも、機能転用や複合化を図ることで機能の代替が可能となる場合があるためで、例えば、小学校の空き教室を利用して、保育所を設置する場合などがこれに該当します。

こうした作業については、類似性の度合いに沿って複合化等の検討対象範囲を拡大し、資産の規模等の最適化が達成できるまで行います。

また、立地限定型資産や単独設置型資産、拠点型資産などについても、その資産の状況によっては、他の機能の受入の検討を行います。

5 資産の活用方策の選択

第3のステップは、今後の資産の活用方策を決定します。

前のステップで機能縮小や廃止、他の施設への複合化の必要があると判断された場合は、売却や貸付などの処分・活用方策を検討します。

一方、現行機能の継続や複合化等により資産を活用する場合は、費用対効果の観点から最も有利な資産活用策を見出し、一定期間におけるLCCの比較による検証を行います。

(1) LCC比較による今後の取組方針の検討

ここでは、基本的に、「更新・再整備」を実施する場合と、「計画的な改修」を実施する場合のLCCを比較し、今後の方針を選択します。

LCCを算出する際には、整備費用、除却費用、維持管理費用などのほか、耐震性能、防災機能、環境性能、バリアフリー機能への対応に係るものなど、想定される一切のコストを考慮する必要があります。

その結果、「更新・再整備」の方針が選択された場合は、例えば、土地の高度利用による周辺施設の統廃合も含めた建替えや、PFI手法の導入、民営化、民間施設の借上なども視野に入れた、具体的な整備・運営手法を検討します。

資産の更新を行う場合には、整備内容がその後の長期修繕計画に大きな影響を与えることがあるため、計画・設計の段階からLCCの縮減と平準化について認識しておくことが必要です。

また、複数の整備案がある場合は、必ずそれぞれのLCC比較を行い、将来の財政負担を十分に検証したうえで、具体的な整備内容を決定することが必要です。

一方、「計画的な改修」による継続利用を選択した場合は、技術的な工夫や工事契約の工夫も含めて、LCCの効率化について検討します。

いずれの場合も、例えば資産価値やサービスの質に見合う利用料金や手数料の設定など、その資産における収益向上策についても検討します。

※PFI…公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金や技術を活用して行う手法のこと。

(2) LCCの縮減と平準化を着実に進める方策の検討

LCCの縮減と平準化を着実に進めていくための具体的な方策としては次の「ア」～「ケ」のようなものが挙げられます。今後はこうした方策の実施に向けた課題の整理や検討を進めていく必要があります。

特に、指定管理者制度など民間事業者に運営を委ねる場合には、とりわけLCCの縮減・平準化が確実に実行される方策を講じることが必要ですので、指定管理者制度を導入している公の施設等を中心に、今後も有効な方策を検討していきます。

※1 指定管理者制度…公の施設の管理運営を、株式会社・財団法人・NPO法人などの団体が包括的に代行できる制度のこと。

※2 公の施設…地方公共団体が、住民の福祉を増進するため、住民の利用に供するために設ける施設のこと。

＜全施設に共通の方策＞

ア 維持管理基本方針、施設管理水準の策定

資産の種別ごとに、維持管理の基本方針を定め、施設管理水準を策定することが考えられます。既に個別の施設では指定管理業務の仕様設定などを目的として建物総合管理の仕様書が定められているものがありますが、これらを資産の種別ごとに統一し、一定の水準による管理が可能となるように環境の整備を進めていくことが考えられます。

イ 修繕計画策定の義務化

特に今後の維持・補修による財政負担への影響が大きい施設などについては、劣化等の詳細調査による現況把握を行い、各設備の耐用年数や施設機能などを考慮した長期修繕計画や短期の修繕計画の策定を義務化していくことが考えられます。

ウ 維持管理、修繕・更新に関するマネジメントサイクルの確立

施設の維持管理や修繕・更新の実施とあわせて、その進捗状況を資産台帳や長期修繕計画の見直しに確実に反映させるといったサイクルを確立することが重要です。具体的には、資産のデータベース化とあわせて、各施設の維持管理、修繕・更新の実施状況を随時記録することとし、毎年その記録結果に基づいて資産台帳のデータ更新や短期修繕計画の変更を行うとともに、一定の期間ごとに長期修繕計画の見直しを行うことが考えられます。

また、緊急的な対応を除いては、「イ」における修繕計画の策定及び確立されたマネジメントサイクルに基づく適正な管理がなされたものから市の予算に反映していくしくみを構築し、計画的な修繕・更新を着実に推進することが重要です。

エ 発注方法や長期包括契約など契約上の工夫の整理

複数施設での同種業務の一括の委託や、同じ材料や備品の一括での大量発注を行うことにより、コストメリットが生まれ、コストの縮減を図ることができます。

また、民間事業者に対し、施設設備の修繕や更新を含めて長期包括的に委託を行うことで、

事業運営に対する責任感を高めるとともに、より継続的かつ効率的な管理のノウハウを活用することも可能となり、財政負担の縮減や平準化を図ることができます。

現在、指定管理者制度などの活用により、公の施設では複数年にわたる維持管理業務の委託などが実施されていますが、今後はその他の施設などにおいても複数年にわたり長期包括的に業務の委託が実施できるよう、長期継続契約や債務負担行為に基づく契約などとの整合を図りながら、契約上の工夫について整理を行っていきます。

＜資産の特性に応じて選択して採用する方策＞

以下のような方策は、資産や提供されているサービスの特性に応じて適宜選択します。

オ 指定管理者制度やPFIなど民間の活力を活用したスキーム・手法の検討

川崎市では多くの公の施設で指定管理者制度を導入していますが、民間のノウハウを積極的に活用し、また、一定期間の施設の維持管理を同一の民間事業者に委ねることによる、施設のライフサイクルマネジメントに配慮した効果的な維持管理について検討を進めます。

指定管理者制度を導入している施設では、毎年度評価シートを作成し、指定業務の進捗状況の評価していますが、今後はその評価結果を重要評価指標に反映するしくみについても検討します。

また、資産の効率化を図りながら公共サービスを維持していくためには、サービスの提供方法の変更が必要な場合も想定されます。例えば、市が資産を保有するのではなく、民間の施設を借り上げるなどしてその時期に必要なサービスを効率的に提供することや、サービス提供、資産ともに民間に委譲したり、そのまま民営化したりすることなども考えられます。

資産とそこで提供されているサービスの内容によって、こうした方法も幅広く検討し、将来にわたり最も効率的に資産をマネジメントしながら市民に広くサービスの提供がなされる手法を検討します。

カ 民間施設の高度利用などによる施設更新

市民ニーズがなく不要と判断された資産の場合は、定期借地、貸付、売却、譲渡などの活用方法により資産保有の最適化を図る必要があります。

一方で、利用者数が多いなど市民ニーズが高いと判断される資産の場合でも、同時に資産の市場価値が高い場合には、民間に資産を売却したうえで、民間が開発する施設の一部を等価交換の手法を用いて取得または借上し、市民サービスを継続するといった機能更新の手法も考えられます。

この手法については、民間による高度利用が想定される好立地に位置する資産など適用可能な範囲は限られますが、初期投資を負担することなく機能更新を図ることができるメリットがあります。

今後は、重要評価指標における市場価値指標の評価が高い資産などを中心に、こうした民間の高度利用を活用した資産の効果的活用方法を検討します。

キ 利用料金の最適化

利用料金を徴収している資産については、利用料金の水準が受益と負担の関係で適切であるかを見直すことも重要です。これまで以上に、平日・休日別や時間帯別などきめ細かく各資産の利用度や稼働状況を把握し、料金水準を適切に設定することで、利用者の快適な利用環境を確保することが可能となります。

ク ネーミングライツ導入の検討

近年では、競技場、ホール、体育館などの大規模な施設だけでなく、公衆トイレや歩道橋など多様な施設や資産に対するネーミングライツを売却し、歳入の一部とする例が増えています。こうしたことは維持補修等の財源確保の観点から、効果的な手法の一つであることから、ネーミングライツの導入を検討します。

※ネーミングライツ…施設等の愛称に、スポンサー企業の社名やブランド名等を付与する権利のこと。（命名権）

ケ その他余裕資産等の活用

庁舎等における自動販売機設置場所の貸付や、市役所・区役所駐車場の適正利用（有料化）など、資産の有効活用を進めているところですが、より一層の活用を図るための方策を検討します。また、有効活用方策が積極的に展開されるようにするため、各資産における取組によって得た財源が、それぞれの資産の維持管理等に活用できるようなしくみの構築についても検討を進めます。

第5章 今後の具体的な取組

本章では第1期取組期間の具体的な取組内容について、第2章で説明した3つの戦略ごとに示します。

また、第1期取組期間の3か年は、これらの取組の中からモデルケースを選定し、マネジメントノウハウを今後、他の資産にも活用できるよう重点的に取組を進めます。

なお、モデルケースについては、第6章で詳しく説明します。

1 【戦略1】施設の再編（統廃合、機能転用等）による資産保有の最適化を推進する取組

●戦略1-1 サービス提供の最適性から見た資産活用を推進する取組

既存の施設サービスの状況を踏まえ、資産の「使用価値」と「市場価値」を中心としたサービスと資産活用の最適性を評価・分析し、立地条件や建物構造といった資産の持つ特性や価値を十分に活かせるよう検討を進めます。特に、施設の複合化や土地の高度利用、民間活用など、資産使用効率の良い手法を検討し、より利便性の高いサービスを提供します。

●戦略1-2 都市機能としての資産の最適化を推進する取組

将来の都市機能のあり方を見据えた最適な資産活用を推進していくため、提供するサービスの内容や適正な供給量に見合った資産保有量の最適化を進め、コンパクトな都市機能の形成をめざします。

図表5-1 資産活用を推進する取組事例

表中◎はモデルケース（詳しくは第6章参照）

取組事項	取組の概要・方向性
（財）川崎市指定都市記念事業公社解散に伴う市民プラザの市民サービス継続手法の検討	（財）川崎市指定都市記念事業公社が所有し、管理運営を行っている市民プラザは、公社の2011（平成23）年度末の解散に伴い、本市の所有へと移行することから、その後の市民サービス継続のより良い手法について、中長期的な視野に立った検討を進めます。
◎男女共同参画センターの老朽化に伴う資産有効活用方策の検討	旧高津市民館を活用した男女共同参画センター（すくらむ21）の老朽化に伴い、中長期的な視野に立った資産の有効活用方策についての検討を進めます。
◎生活文化会館の老朽化に伴う資産有効活用方策の検討	旧高津区役所を活用した生活文化会館（てくのかわさき）の老朽化に伴い、中長期的な視野に立った資産の有効活用方策についての検討を進めます。

取組事項	取組の概要・方向性
南部児童相談所の移転に伴う跡地の有効活用方策の検討	こども家庭センター（新中央児童相談所）及び一時保護所を整備・運営開始した後の南部児童相談所の移転に伴う跡地の有効活用方策についての検討を進めます。
南部市場北側余剰地の効果的な活用	南部市場の機能集約に伴う北側余剰地について、市場の活性化を図る機能の導入や特別養護老人ホームの整備を行うなど、土地の有効活用を図ります。
公害研究所の移転に伴う跡地の有効活用	環境総合研究所への公害研究所の移転に伴う跡地に障害者日中活動支援施設などを整備し、隣接する田島養護学校などとの連携を含めて、跡地の有効活用を図ります。
衛生研究所の移転に伴う跡地の有効活用方策の検討	（仮称）健康安全研究センターへの衛生研究所の移転に伴う跡地の有効活用方策についての検討を進めます。
公営住宅の更新時における福祉施設等の整備の推進	公営住宅の老朽化に伴う建替えを行う際に、土地の高度利用や住宅の統合が可能な場合には、余裕用地を活用して、地域の実情に応じた福祉施設等の整備を推進します。
区役所支所・出張所における市民活動支援等のための建物の有効活用	市内4か所にある区役所出張所機能再編を行うとともに、支所・出張所について、エレベーター設置等のバリアフリー化を進めながら、地域振興・市民活動支援機能を順次整備・拡充し、建物の有効活用を図ります。
◎区役所連絡所における資産有効活用方策の検討	区役所連絡所の証明書発行窓口の見直しなどの機能再編と連動して、資産の有効活用方策についての検討を進めます。また、宮前連絡所については、障害者日中活動支援拠点施設に機能再編し、特別支援学校等卒業生対策として、資産の有効活用を図ります。
防災拠点としての消防出張所の整備	市民の安全を守る防災拠点として、消防出張所の適正配置を進め、救急車等の現場到着時間の短縮を図るため、麻生消防署の（仮称）栗木出張所の整備を進めるとともに、老朽化への的確な対応を図るため、麻生消防署柿生出張所等の改築を推進します。
学校施設の有効活用の推進	地域の身近な学校施設を市民の生涯学習、スポーツ、市民活動などの場として有効に活用できるよう、セキュリティ対策を講じながらさらに整備を進め、一層の学校施設開放など有効活用の取組を推進します。

2 【戦略2】予防保全型の維持補修による長寿命化を推進する取組

資産の物理的な特性や構造ごとに、適切な工事費単価や計画的修繕のパターンモデルを設定します。そのうえで、現在の使用目的を変更せずに今後も資産を使用した場合、複合化等による効率化を前提とした場合、建替えを行った場合など、さまざまなパターンを比較しながら、その資産にあった最適なLCCを見極め、温室効果ガス排出量の削減等も視野に入れた中長期的な保全計画の策定を推進します。

図表5-2 予防保全型の維持補修による長寿命化を推進する取組事例

表中◎はモデルケース（詳しくは第6章参照）

取組事項	取組の概要・方向性
◎川崎シンフォニーホール機能の維持・向上に向けた修繕計画の策定	「音楽のまち・かわさき」の中核施設であり、国際的評価が高まっているホールとしてのレベルを維持・向上させていくため、中長期的な視野に立った持続可能な修繕計画を策定します。
◎いこいの家の長寿命化とさらなる有効活用の推進	設置数が多く老朽化等による維持補修費の増大が見込まれることから、計画的な予防保全型の長寿命化対策を推進するとともに、建替えを行う場合には、他の施設との複合化なども視野に入れた施設整備の効率化の検討を進めます。
かわさき北部斎苑の計画的な改修	施設の老朽化と火葬需要のさらなる増加に的確に対応するため、一定の稼働状況を維持しながらの計画的な大規模改修に取り組みます。
公共建築物の長寿命化の推進 （市役所第3庁舎・高津区役所・多摩区役所・とどろきアリーナ・港湾振興会館）	築後概ね15年程度、かつ、延床面積10,000㎡以上の予防的維持補修の実施による財政負担軽減効果の大きい大規模施設について、中長期保全計画に基づく計画的な維持補修を実施し、施設相互の修繕経費の調整と施設の長寿命化を推進することにより、ＬＣＣの縮減・平準化をめざします。
公共施設における温室効果ガス排出量の削減に向けた取組の推進	川崎市役所から排出される温室効果ガス排出量の削減に向けた取組を推進するため、公共施設においては断熱性能を高め、省エネルギー機器や、再生可能エネルギー利用設備の導入等を推進します。
◎生田緑地の公園施設の適切な維持管理に向けた取組の推進	緑地としての適切な維持管理のため、ベンチや管理柵などの公園施設について、老朽度を勘案しながら、利用する市民の安全確保と財政負担の平準化に向けた資産マネジメントに取り組みます。
適切な道路維持補修事業の推進	更新時期の集中や道路冠水等への対策といった重要課題への取組を進めながら、予防保全型の計画的な維持補修を推進するとともに、劣化状況に応じた的確な対応も図りながら、ＬＣＣの縮減・平準化をめざします。
エスカレーター・エレベーターの老朽化対策と計画的な更新の推進	ユニバーサルデザインの採用による利用者の快適性と常時の安全性の確保のため、長期更新計画を策定するとともに予防保全型の維持補修を推進し、ＬＣＣの縮減・平準化をめざします。
橋りょう整備における長寿命化の推進	2010(平成22)年度策定の「長寿命化修繕計画」において長寿命化の対象とした橋りょうについて、効果的な予防保全型の維持補修を行い、劣化状況に応じた的確な対応も図りながら、ＬＣＣの縮減・平準化をめざします。
下水道施設の効率的な更新	長期的かつ安定的な下水道サービスを提供するために、優先順位、必要性、費用対効果等を十分に検証しながら、計画的な施設更新を実施し、ＬＣＣの縮減・平準化をめざします。
消防施設の長寿命化の推進	市民の安全を守る防災拠点である消防署等について、出動体制を確保するため、予防保全型の維持補修を推進することにより施設の長寿命化を図り、ＬＣＣの縮減・平準化をめざします。

取組事項	取組の概要・方向性
義務教育施設の効率的なマネジメントによる機能の底上げと長寿命化の推進	緊急性や重要性に配慮した教育環境の整備を計画的に進めながら、老朽化への対応を建替え中心の施設整備から既存施設の再生整備へ手法を転換するとともに、長期的な視点による効率的なマネジメントを行い、施設の機能の底上げと長寿命化を図ります。

3 【戦略3】多様な手法による市有財産有効活用を推進する取組

民間企業では、基幹業務以外にも資産を活用して、さまざまな収入を得ている場合があります。例えば、ある鉄道会社では、一般的に「エキナカ」などと呼ばれるショッピングスペースを駅構内に整備していたり、コンビニエンスストアやホテルなどを経営している例があり、運輸業務以外の営業収益が全体収益の一定程度の割合を占めています。

前述したように、本市も既に「市有財産を有効活用するための基本方針」をとりまとめ、自らの資産を有効に活用し、民間企業的な手法による資産の活用による歳入確保の取組を積極的に推進してきましたが、これまで一定の成果のあった取組については、対象範囲の拡大や契約内容のさらなる改善に取り組みます。

また、本来の行政目的に供するまで一定の期間があるものや、敷地や建物に余裕がある資産については、本市施策課題の解決を目的とした活用や民間事業者への貸付など、効果的な取組を推進します。

図表5-3 多様な手法による市有財産有効活用を推進する取組事例

取組事項	取組の概要・方向性
庁舎・公の施設駐車場の適正利用の推進	庁舎や公の施設に設置している駐車場のうち、採算性が見込める場所については、民間事業者の活用による適正利用を推進します。
庁舎等余剰地や余剰床の有効活用の推進	庁舎や公の施設などに余剰地や余剰床が発生し、特段の活用方策がない場合は、貸付等による有効活用を推進します。
自動販売機設置場所貸付契約の制度改革	採算性の高い場所を検討し、継続的・安定的な歳入の確保をめざしながら、貸付事務の効率化を図ります。また、環境配慮型、災害対応型等の多様な機種を導入や、市内業者の参入しやすい制度構築についても検討を進めます。
広告掲載事業の推進	市民の利便性の向上や、企業との連携による効果が期待できる場合は、公共施設としてのイメージ、景観、市民の安全性等にも配慮し、有識者等の意見も伺いながら、市有財産を活用した広告物の掲載に向けた検討を進めます。
ネーミングライツ（命名権）の導入	本市と企業の連携による施設イメージの向上と周辺地域の活性化を目的に、企業を取り巻く厳しい状況を勘案しながら、対象施設や事業を幅広く検討・選定し、着実な制度の導入をめざします。

取組事項	取組の概要・方向性
国有地や民有地等の有効活用	市内の国有地や県有地、さらには民間企業等の所有する土地や施設も視野に入れながら、本市施策課題の解決に向けた有効活用を検討します。
道路・河川事業予定地及び残地の一時貸付	道路整備や河川改修等を目的に取得した用地で、本来の行政目的に供するまで一定の期間があるものや、整備事業後に残地となったものについては、民間駐車場や看板などの用途を目的とした一時貸付の取組を進めます。
不法占拠対策の推進	不法占拠されている市有財産について、速やかに不法占拠の状態を解消し、市有財産の有用性を最大限に発揮できるよう、全庁的な対応方針を作成し、これに基づいた対策を進め、あわせて専門的知識の取得や、効率的に対応できるしくみづくりについて検討を進めます。

第6章 モデルケースの検討と汎用化

モデルケースについては、第1期取組期間の3年間にマネジメントノウハウが汎用的に活用できるよう、資産分類ごとに選定します。

モデルケースは、現在5つを選定しており、次ページ以降で今後の検討方針を示しますが、これらについては次年度の2011(平成23)年度から具体的な取組を開始していきたいと考えています。

なお、以降で取り上げるモデルケースの資産分類上の位置付けは、図表4-7の川崎市資産分類表を簡略化した図表6に示すとおりです。

図表6 モデルケースの資産分類表上の位置付け

オー(ア) 他に建物を建築 できない土地を 主体とする資産	オー(イ) 他に建物を建築 できる土地を主 体とする資産	オー(ウ) 大きな空間が 必要な建築物	オー(エ) 特殊な機能や機 械設備が必要な 建築物	オー(オ) 一般的な機能を 有する建築物
(ア)立地限定型… 【ケース5】生田緑地 → ●	立地条件または場所に強い制約がある	● ← 【ケース1】川崎シンフォニーホール		
(イ)単独設置型…	本市の単独施設として設置している		【ケース2】要老朽化対応施設 → ●	
(ウ)拠点・支所型…	市内に中核となる拠点があり、支所が分散している			● ↑
(エ)分散型…市内に分散設置している		【ケース3】いこいの家 → ●		【ケース4】宮前区役所宮前連絡所

※1 ●はモデルケースとして検討する資産の資産分類表上の位置

※2 図中(ア)～(オ)は第4章の「4 資産の特性を踏まえた規模・配置・維持管理手法の最適化」における(1)～(5)と対応している。

※3 ここでの要老朽化対応施設とは、「すくらむ21」、「てくのかわさき」の2施設を指す。

1 モデルケースNo. 1 川崎シンフォニーホールの資産マネジメント

(1) 施設概要と機能一覧

「川崎シンフォニーホール」は、ＪＲ川崎駅西口駅前の再開発ビル内に建設されたワインヤード形式のクラシック音楽ホールです。オフィス棟、ショッピングゾーンなどをあわせた「ミューザ川崎」の一部であり、本市の「音楽のまち」推進のシンボルとして、市制 80 周年にあたる平成 16 年 7 月に開館し、東京交響楽団のフランチャイズホールとなっています。

ホールの稼働率は約 90%と高い水準にあり、年間入場者数は約 20 万人に達しています。また、音楽ホールとしての機能水準もハイレベルであり、ホール容積に対して客席と舞台の距離を短くし、左右非対称の壁面を特殊な反響板として機能させているなど、音響に対するさまざまな工夫が施されています。

図表 6-1-1 川崎シンフォニーホールの概要

所在地	川崎市幸区大宮町 1310 番地
交通	ＪＲ線「川崎駅」西口下車徒歩 3 分
座席数	1,997 席(車椅子席 10 席含む)
建築年月	平成 15 年 12 月
施設構成	ホールの他に楽屋(12 室)、ホワイエなど 市民交流室、練習室、会議室・研修室、企画展示室からなる音楽工房
建物延床面積	17,243.96 ㎡
ホール面積	15,212.98 ㎡

このように「川崎シンフォニーホール」は、日本でも有数の高水準な音楽ホールであるため、その維持補修にも多額の費用が必要になることが予想されます。また、ホールが立地する建物にはショッピングゾーンやオフィスが合築されているため、共用部分に係る修繕負担金も必要となっています。したがって、高水準の音楽ホール維持のためには、適切な修繕計画をもとに財政負担の平準化を図り、将来にわたって安定的な施設マネジメントを図ることが必要です。

このため、本市では「川崎シンフォニーホール」の資産マネジメントを、川崎版PRE戦略のモデルケースとして先進的に取組を進めることとしました。

また、「川崎シンフォニーホール」は大規模な空間を必要とする単独設置（市内に 1 か所）施設であることから、モデルケースの検証で培ったノウハウや経験は、将来的に他の単独設置型施設の資産マネジメントにも活用できるものと考えています。

(2) 行政コスト

「川崎シンフォニーホール」は川崎市文化財団が指定管理者として運営しており、原則 100 万円以下の修繕は指定管理者が負担しています。指定管理者への指定管理料は平成 21 年度決算で 703,867 千円となっています。また、本市が負担した修繕負担金は 598 千円となっており、平成 21 年度決算において、合計で 704,465 千円の行政コストが発生したことになります。その他、当該年度で現金収支を伴わないものの、当初の取得費用に係る減価償却費相当として、毎年 282 百万円程度のコストが生じています。

なお、「川崎シンフォニーホール」は、本市からの指定管理料及び修繕負担金のほか、入場者からの公演入場料及び音楽ホール等の利用者からの施設利用料等の収入により、音楽文化事業の運営及び施設の維持管理を実施しています。

図表 6-1-2 川崎シンフォニーホールに係る行政コスト（単位：千円）

年度	指定管理料	修繕負担金（市負担）	行政コスト（合計）	減価償却費相当（参考）
H18	728,284	1,508	729,792	282,354
H19	718,876	3,661	722,537	282,354
H20	746,907	7,938	754,845	282,354
H21	703,867	598	704,465	282,354

(3) 検討の手法

ア 価値に関する指標

○サービス供給量評価指標

「川崎シンフォニーホール」のサービス供給量に係る評価指標については、音楽ホールという利用用途を考慮し、座席数から評価するのが適当と考えます。

なお、「川崎シンフォニーホール」のように単独設置施設については市内に類似施設が存在しないことから、他施設との比較により評価指標の多寡を判断することは困難です。また、サービス供給量に係る評価指標は経年で大幅に変動することは想定しがたいため、他都市における音楽ホールと評価指標を参考値として、サービス供給量を評価することが考えられます。

なお評価にあたっては、図表 6-1-3 のとおり横浜市、京都市、新潟市など都市の規模やホールの規模が同等のケースを採用するという視点も必要です。

図表 6-1-3 （参考）他都市における音楽ホールとの比較

ホール名	自治体	座席数
川崎シンフォニーホール	川崎市	1,997
横浜みなとみらいホール	横浜市	2,020
横須賀芸術劇場	横須賀市	1,806
墨田トリフォニーホール	墨田区	1,801
杉並公会堂	杉並区	1,190
京都コンサートホール	京都市	1,833
新潟市民芸術文化会館	新潟市	1,900

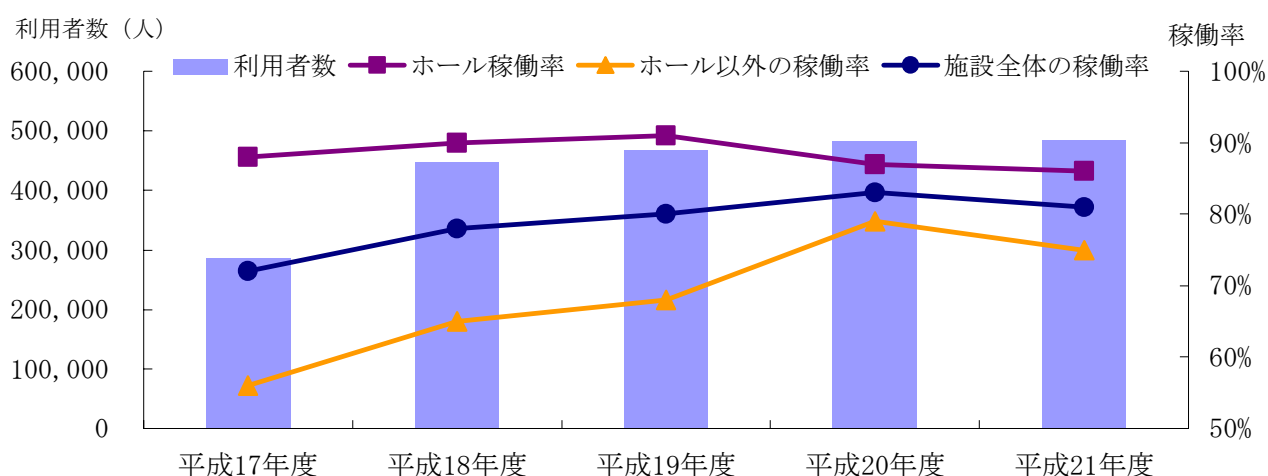
○利用度評価指標

「川崎シンフォニーホール」の利用度については、市民利用施設であることを考慮するとホールをはじめとする各施設の稼働率が利用度に係る評価指標として活用できるものと考えられます。ただし、「川崎シンフォニーホール」は音楽ホールがメインであるため、ホールのみ稼働率、ホールを除く諸室の稼働率、施設全体の稼働率を個々に測定するのが適切であると考えられます。

現状は図表 6-1-4 のとおり施設全体での利用者数が年間 40 万人台で安定的に推移しており、また、ホールの稼働率も概ね 90%程度で非常に高い利用度となっております。

なお、「川崎シンフォニーホール」は指定管理者制度を導入しているため、これらの利用度に係る評価指標は指定管理者制度の中で毎年データを収集・分析し、経年比較に備えるなど、評価データの蓄積を図ることも必要です。

図表 6-1-4 川崎シンフォニーホールにおける利用度の指標



イ 経費に関する指標

○資産維持費評価指標

資産維持費評価指標は、一般的に延床面積あたりの費用をもとに測定することで、類似施設の横比較が可能となります。ただし、「川崎シンフォニーホール」は高機能設備や特殊音響機器等を多数備えており、単純な比較は困難です。経年比較による評価もあわせて実施することで、維持管理の水準や効率性向上を評価することが可能と考えられます。

なお、ここでは音楽文化事業の運営に係るコストを除いた、「川崎シンフォニーホール」の施設維持に係るコストのみを抽出して評価するものとします。

過去の推移によれば、現状では一定水準に抑えることができていると判断できますが、今後は大規模な改修・修繕も必要となるため、今後も修繕を含めた維持に係る費用を確認していくこととします。

図表 6-1-5 川崎シンフォニーホールにおける施設維持費（単位：円）

年度	H18	H19	H20	H21
施設維持費	659,100,154	676,799,749	671,486,712	641,095,704
うち委託費 （清掃・警備等）	270,903,549	278,417,012	122,074,695	122,296,675
うち修繕費 （指定管理者負担分）	9,884,323	14,284,378	2,573,849	4,819,122
延床面積（17,243 m ² ） あたり施設維持費	38,224	39,251	38,943	37,180

※1 引用：「川崎シンフォニーホール管理業務精算書」決算額

※2 支出項目のうち施設維持費に相当する「管理費支出」を抜粋

○財政負担評価指標

「川崎シンフォニーホール」に係る経費の財政負担評価指標については、市民が負担している市税収入をベースに測定します。

財政負担の面でも、サービス水準は保ちながら、一定の割合に収めていくことが必要です。今後は、修繕費等の上昇が想定されるため、収入面での改善方策等の検討も求められます。

図表 6-1-6 市税収入に占める財政負担額の割合（金額単位：千円）

年度	財政負担額/市税収入	市税収入	財政負担額
H18	0.27%	270,262,937	729,792
H19	0.25%	289,669,034	722,537
H20	0.26%	293,779,349	754,845
H21	0.24%	289,045,459	704,465

ウ 品質に関する指標

○老朽度・安全性評価指標

「川崎シンフォニーホール」は築年数が6年程度と浅く、安全面での問題は顕在化していないため、現時点では老朽度・安全性に係る評価指標を測定する必要性は低いと考えられます。ただし、「川崎シンフォニーホール」は施設規模が大きく、また特殊な音響機器や設備を多数備えているため、将来、修繕費用等が増大する懸念があります。したがって、定期的な劣化診断調査や法令点検を活用した目視による劣化点検、修繕履歴の蓄積は、施設の老朽度・安全性を確認する重要な指標となります。今後はこれらの調査結果を、定量的に評価できる指標として収集すると同時に、後述する長期修繕計画の策定根拠としても活用していく予定です。

○安心性・環境性能等評価指標

「川崎シンフォニーホール」は、螺旋構造をした客席空間が中央のステージを360度取り囲むワインヤード形式を採用することで、演奏の臨場感や聴衆との一体感を実現する一方、ホール内は比較的、段差や傾斜が多い構造となっており、利用者からは車椅子席数の十分な確保や施設内におけるエレベーター移動等に関する要望も寄せられています。今後は、幅広い利用者が安心して利用できる施設とするため、ユニバーサルデザインに配慮した改修等を計画し、段階的に改善を進める必要があります。

これら市民利用施設としてのあるべき目標や計画に対する達成度・充足度を安心性・環境性能等に係る評価指標とし、定期的に計測し、評価することが適当です。特に、整備経過年数が比較的浅く、建替えや大規模修繕等を短期的に予定していない施設については、まず、各施設の特性や利用対象者等の特徴、緊急性を踏まえた対応方策を検討する必要があります。

(4) 資産マネジメントの取組の方向性

「川崎シンフォニーホール」は、現状の高水準の音楽ホールとしての機能を将来にわたって維持しつつ、市の財政負担額を抑制するため、ライフサイクルコスト（LCC）を縮減に資する以下の資産マネジメント方策を着実に実行する必要があります。

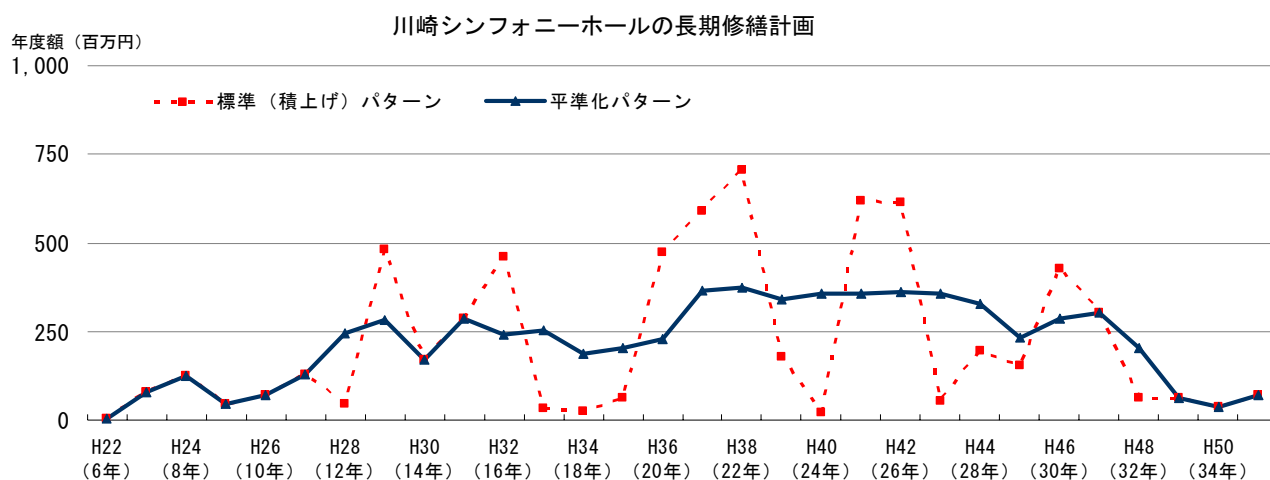
【川崎シンフォニーホールの資産マネジメントの取組の方向性】

- ① 音楽ホールという特殊性を重視し、建築設備に加え舞台設備や内装設備、音響機器も含めた長期修繕計画を策定し、LCCの縮減を図る。
- ② 長期修繕計画は実際の予算執行や設備・機器の劣化状況を踏まえて、定期的に見直し、より実効性のある計画とする。
- ③ 長期修繕計画に従い、予防保全型の機器更新等を確実に実施するとともに、将来の修繕コストを計画的に確保し、財政負担の平準化を図るため、修繕基金の創設を検討する。
- ④ 川崎シンフォニーホールの特性に合致した指定管理者制度の契約内容等を見直し、民間事業者の自主的な工夫やノウハウを効果的に引き出す。

ア 長期修繕計画

早期に修繕が必要な個所は計画初期に対応することとしたうえで、耐用年数を勘案しつつ、全体として財政負担を平準化させた長期修繕計画は図表 6-1-7 となっています。想定外の破損などで緊急対応が必要となることも十分に考えられますので、図表 6-1-7 を一つの目安としつつ、計画を毎年見直しながら予防保全型の修繕・更新を着実に実施し、高水準の音楽ホールの維持確保に努めるものとします。

図表 6-1-7 川崎シンフォニーホールの長期修繕計画 （金額単位：千円）



イ 修繕基金創設を含む今後の検討事項

「川崎シンフォニーホール」は、年度を通じて音楽公演があり、そうした継続的な活動が施設の存在意義をより高めています。こうしたホールの稼働実態を考慮すると、一定以上の期間を要する工事を毎年実施することは困難なため、数年～十数年に一度、数か月単位のまとまった工事期間を設けて集中的に修繕をする手法を想定しなければなりません。この場合、単年度の予算で対応することは困難が予想されます。また、修繕については市債の活用も望めません。したがって、ホールの安定かつ充実した稼働と財源の両者を確保するため、修繕に必要な基金

の創設が有効な手段と考えられます。

そして、修繕基金を効果的に運用し、設備・機器の修繕を適切に実行するためには、指定管理者との連携が欠かせません。特に、「川崎シンフォニーホール」は事業運営が広範かつ施設規模が大きく、高性能な音響機器や特殊な設備を多数備えています。指定管理者は、それらの使用状況や劣化状況を日々の業務の中で把握しており、自らの裁量で設備・機器の更新や修繕を行い、運営の実態にあわせて数量の適正化や再配置を行うことができれば、LCC縮減を実現することも可能と考えられます。これら民間事業者ならではの自主的な工夫やノウハウを効果的に引き出す方策として、指定管理期間をより長期とすることや修繕・更新の裁量を見直すなど、川崎シンフォニーホールの特性に合致した、指定管理者制度の契約内容とすることも今後の検討課題として認識しています。

2 モデルケースNo. 2 要老朽化対応施設の資産マネジメント

(男女共同参画センター（すくらむ21）・生活文化会館（てくのかわさき））

(1) 施設概要と機能一覧

ア 男女共同参画センター（すくらむ21）

「すくらむ21」は、「男女平等かわさき条例」において男女があらゆる分野で持てる力を発揮できる男女平等施策を推進する活動拠点として定められ、旧高津市民館を用途転用することにより平成11年9月に開設しました。調査研究・啓発、相談、情報提供、学習・研修などの事業を実施しているほか、ホールを活用した青少年の舞台芸術活動にも寄与しています。

なお、平成18年4月から指定管理者制度を導入しており、効率的な施設運営に努めています。

イ 生活文化会館（てくのかわさき）

「てくのかわさき」は、市内技能職者の拠点として、技能職者が技を磨き、市民が多目的に利用し、技能職者と市民が親しく交流する施設として旧高津区役所を用途転用することにより平成8年4月に開設しました。館内にはホールや研修室、会議室のほか、技能振興の観点から、他の施設には見られない理容・美容実習室、洋裁実習室なども整備されています。

なお、平成18年4月から指定管理者制度を導入しており、効率的な施設運営に努めています。

図表 6-2-1 2施設の施設データ

(単位：室等（特に明記がある場合を除く）)

	名 称	開設年月	築年数 (年) H22.4基準	耐震性能	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	地上階数 地下階数	ホール	楽屋・ リハー サル室	会議室 実習室等
1	すくらむ21	S49.3	36	H11.9 補強済み	2,874	3,337	R C	地上4階	1	2	7
2	てくのかわさき	S44.4	41	H8.4 補強済み	1,766	3,368	R C	地上5階	1		14

「すくらむ21」、「てくのかわさき」の2施設（以下、単に「2施設」といいます。）の築年数は、既に、これまでの本市公共建築物の平均更新年数である35年を超えており、老朽化対策が喫緊の課題であるといえます。

このように共通の課題を抱えた類似施設が近接している場合は、施設単体でマネジメント方針を検討するよりも、地域の市民ニーズ等を総合的に反映した全体最適を求めることが、コンパクトな都市形成に資すると考えられます。

したがって、以下では、一定の区域で見た場合の資産保有の最適化の観点で、2施設を比較・

分析しながら、施設のあり方及び資産マネジメント方策を考察します。

(2) 行政コスト

減価償却費を含む行政コストから使用料・手数料などの収入額を差し引いた2施設の平成21年度決算による「純行政コスト」は図表6-2-2のとおりです。

図表6-2-2 2施設の行政コスト

Ⅰ 行政コスト		(単位 千円)	
区分		すくらむ21	てくのかわさき
施設に係るコスト計		99,571	39,318
	指定管理料（施設管理費相当）	92,988	38,504
	施設整備費	6,583	814
	その他経費		
事業運営に係るコスト計		15,580	6,743
	人件費・各種報酬費	379	230
	消耗品費		100
	指定管理料（事業運営費相当）	15,196	6,401
	その他経費	5	12
減価償却費		12,805	11,001
行政コスト計 (A)		127,956	57,062

※光熱水費、修繕費等の経費は、指定管理料に含む。

Ⅱ 収益		すくらむ21	てくのかわさき
行政財産使用料		27	860
その他諸収入		61	1
収益計 (B)		88	861

Ⅲ 純行政コスト		すくらむ21	てくのかわさき
純行政コスト (A)-(B)		127,868	56,201

(3) 検討の手法

ア 価値に関する指標

○サービス供給量評価指標

ここでは、ホール、会議室、実習室等の施設全体の年間延べ定員数（年間コマ数×定員数）をサービス供給量に係る評価指標とします。これにより、ホール、会議室等の機能について当該地域の市民ニーズに対して過不足がないか、あるいは他地区と比較して極端な差異がないか等の観点で分析することが適当と考えられます。

図表 6-2-3 2施設の延べ定員数

		すくらむ21	てくのかわさき
ホール			
	年間コマ数（コマ／年）	1,018	—
	定員数（人）	892	—
	延べ定員数（人／年）	908,056	—
会議室・実習室等（諸室合計）			
	年間コマ数（コマ／年）	8,347	15,450
	定員数（人）	151	424
	延べ定員数（人／年）	157,412	439,264

※1 「てくのかわさき」のホールは、定員が100人に満たないため、会議室・実習室等を含む。

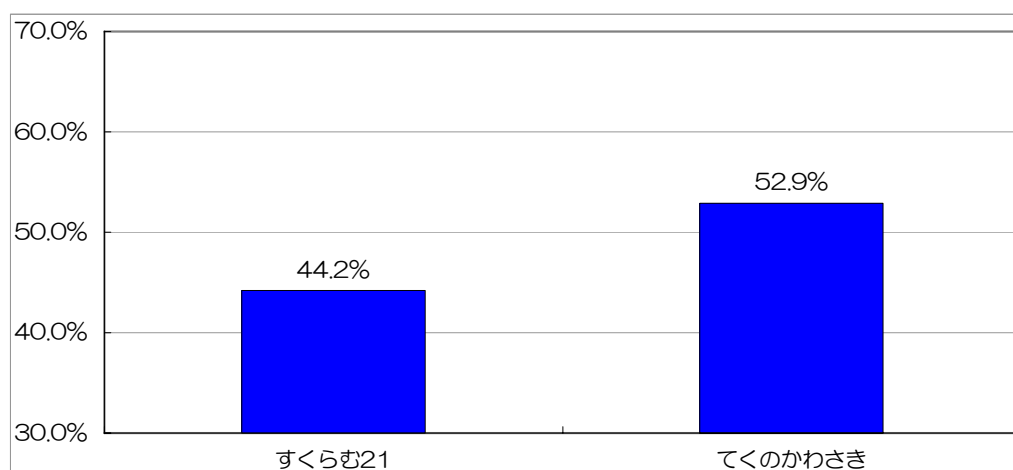
※2 会議室・実習室等の延べ定員数は、諸室ごとの定員数×年間コマ数の総和

○利用度評価指標

図表 6-2-4 のとおり、施設全体の稼働率で比較した場合、「てくのかわさき」が「すくらむ21」を上回る状況となっています。これは、最寄駅を同じ溝の口駅としながらも、そこから徒歩10分圏内の、いわゆる「えきちか」である「てくのかわさき」に対し、「すくらむ21」は徒歩で15分かかると、交通アクセスの利便性が比較的劣ることが原因であると考えられます。

このような稼働率の低い施設については、稼働率の向上方策を検討するとともに、施設機能の今後のあり方を検討する必要があります。ただし、こうした検討にあたっては、数値による要素のほか、施設配置の実態や、地域住民の意見・意向を十分に踏まえる必要があります。

図表 6-2-4 2施設の稼働率（施設全体）

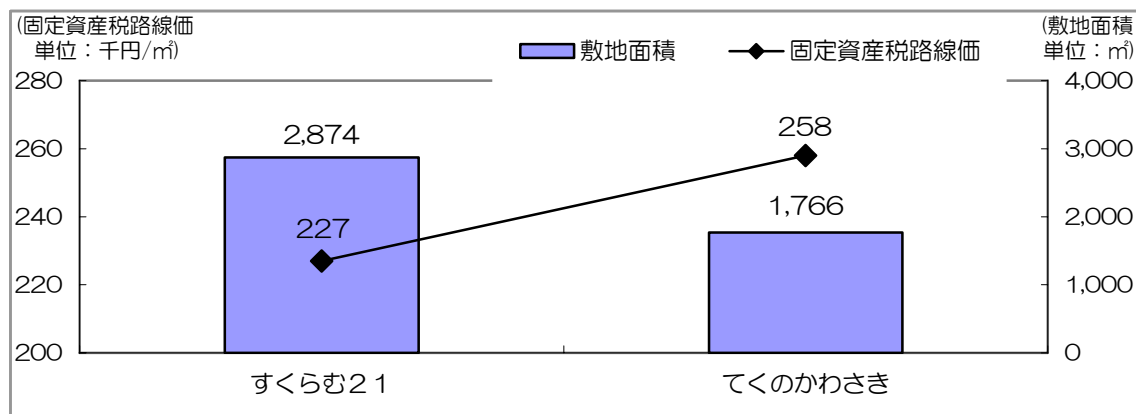


○市場価値評価指標

図表 6-2-5 は、2施設の「固定資産税路線価」と「敷地面積」を表したグラフとなっています。「固定資産税路線価」を用いて市場価値を比較した場合には、「えきちか」である「てくの

かわさき」が相対的に高くなっています。

図表 6-2-5 2施設の固定資産税路線価と敷地面積

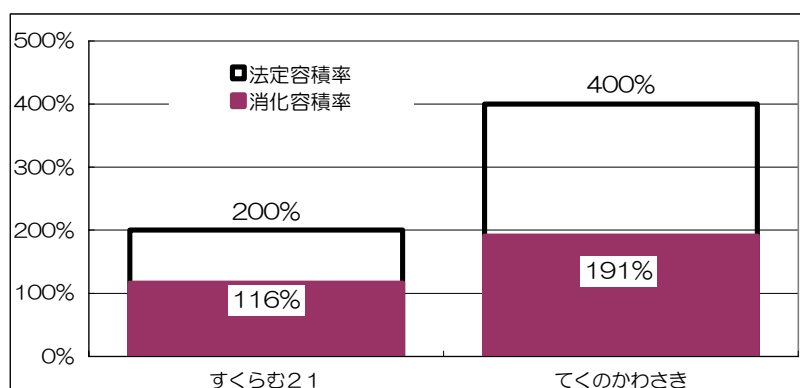


※ 価格調査基準日：平成20年1月1日

また、容積率の活用度については、図表 6-2-6 に示すとおり、2施設とも高い水準にはありません。景観や、利用者からの要望、施設の機能面による理由などから、必ずしも容積率を最大化すべきではありませんが、路線価が高い施設であるほど、法定容積率を消化しないことによる機会損失は大きくなるのが一般的です。

なお、2施設のような路線価が高く、かつ一定の敷地面積や容積率を有しているものについては、市有地と新たな建物との一部を等価で交換する「等価交換方式」や「定期借地権方式」等の民間活力を導入した手法など、建替えに係る財政負担を抑制できるさまざまな活用方法が考えられます。

図表 6-2-6 2施設の容積率



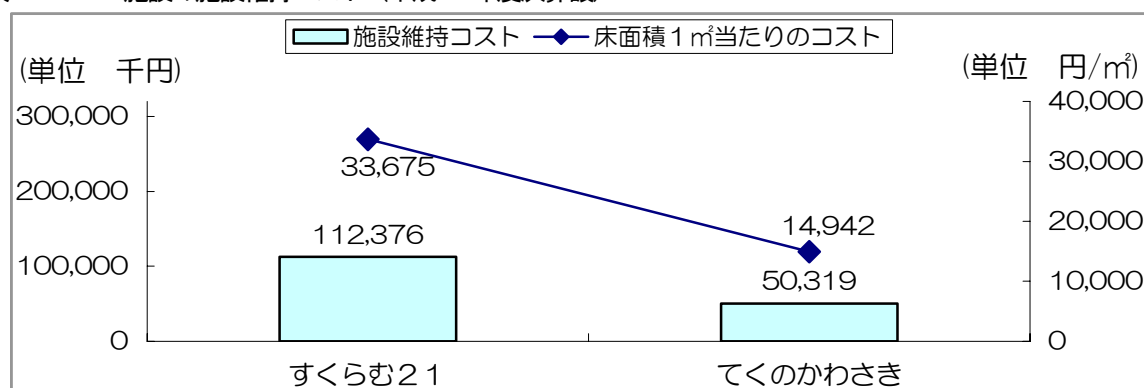
イ 経費に関する指標

○資産維持費評価指標

実施している事業や機能面での差異があるため、ここでは事業運営コストを除いた、施設維持に係るコストを比較・分析します。図表 6-2-7 のとおり施設維持コストを総額と床面積 1 m² あたりで比較した場合には「すくらむ 21」の方が高くなっています。

こうした高コストの施設については、施設の稼働率や収益性の向上とコスト削減の方策の検討や、今後の施設機能のあり方の検討を行う必要があります。

図表 6-2-7 2施設の施設維持コスト（平成 21 年度決算額）



ウ 品質に関する指標

○老朽度・安全性評価指標

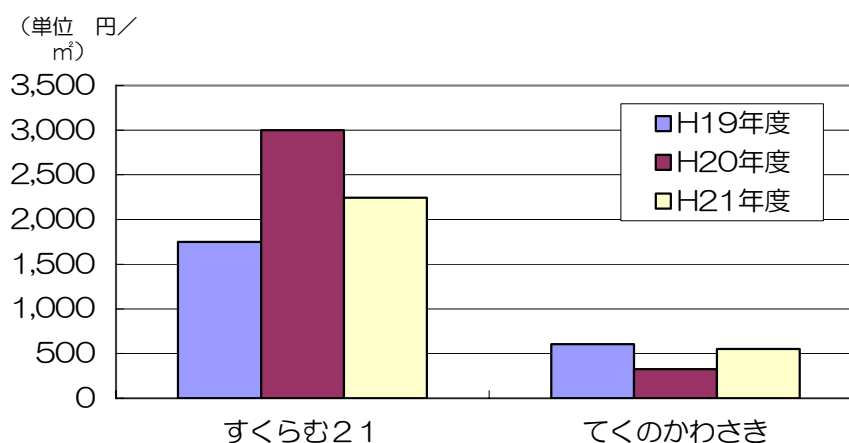
2施設は施設建築から 35 年以上経過しており、市民利用の施設として一定の安全性を確保しながら利用するために、毎年経常的に修繕費用が発生しています。図表 6-2-8・図表 6-2-9 に示すような修繕費用の多寡は、建物の老朽度を測る一つの指標ともなります。

特に「すくらむ 21」は延床面積に比べて修繕費用が大きくなっており、LCCの観点からも早急に対応を検討することが求められていることが伺えます。

図表 6-2-8 2施設の修繕費用（単位 円）

年度	すくらむ 21	てくのかわさき
H19	5,834,776	2,035,476
H20	10,011,684	1,096,907
H21	7,489,545	1,856,765

図表 6-2-9 2施設の延床面積あたりの修繕費用



○安全性・環境性能等評価指標

「すくらむ21」及び「てくのかわさき」は施設建築が35年以上前ということもあり、バリアフリーを意識した構造とはなっていませんが、階段手すり、スロープ、エレベーター、障害者用トイレの設置など所要の対応は適宜行っています。

(4) 資産マネジメントの取組の方向性

まずは、「(3) 検討の手法」による資産分析に従い、個別の施設としてではなく、地域全体における市民ニーズを把握したうえで、必要な機能や規模のあり方、2施設が担うべき役割分担等を整理します。その際には、立地の市場価値等を踏まえ、民間活力を導入しながら、財政負担を軽減できる余地がないか、地域全体として必要となるLCCを抑制するためにどのような方策が有効かといった観点からも検討します。

さらに、個別施設における現状や検討状況を踏まえ、老朽化対策として順次、修繕・建替え等の必要な措置を講じていくものとします。

【2施設の資産マネジメントの取組の方向性】

- ① 2施設の老朽化対策については、次期指定管理者の指定期間が終了となる2016(平成28)年度以降に円滑に対応できるよう計画的な検討を進める。
- ② 検討にあたっては、利用実態や地域ニーズ等を踏まえて、当該地域で必要となる施設機能や規模、機能分担等を整理しながら進める。

3 モデルケースNo. 3 いこいの家の資産マネジメント

(1) 施設概要と機能一覧

「いこいの家」は、昭和47年に「川崎市老人いこいの家条例」を制定して以降、概ね中学校区ごとに1か所を基準として市内49か所に設置しています。現在は、いきがい・健康づくりを創出する高齢者のふれあいの場としての機能に加え、介護予防や地域活動の拠点としての機能を充実する取組を進めており、指定管理者制度を活用し効率的な運営に努めています。

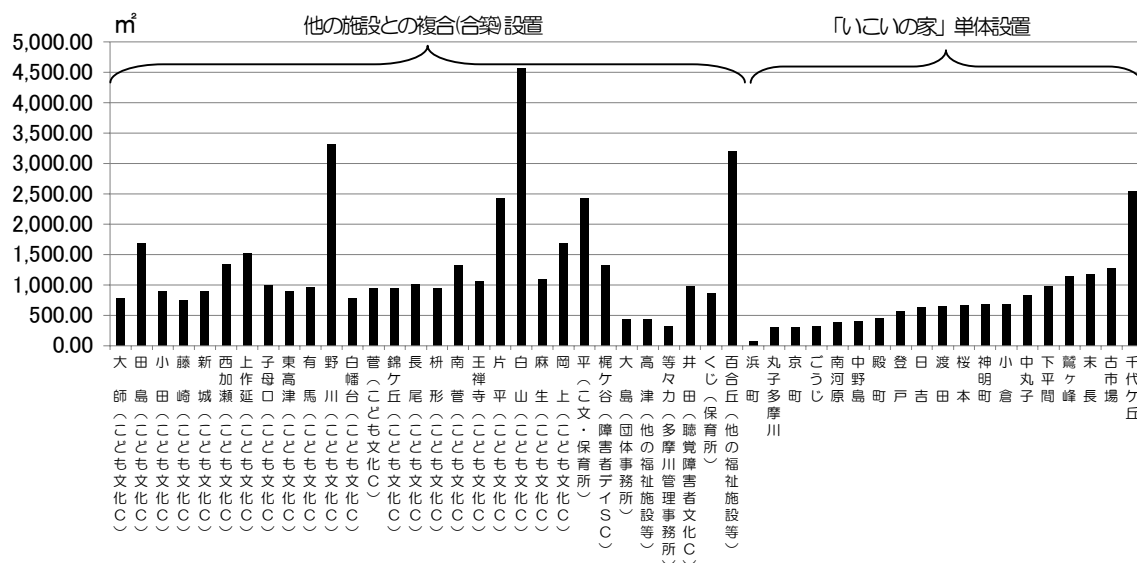
図表 6-3-1 いこいの家施設データ

名 称	開設年月	築年数 (年) H22.4基準	敷地面積 (㎡)	延床面積 (㎡)	構造	大広間	日常動作 訓練室	クラブ室	談話室	その他	浴室	湯沸室	身障者用 トイレ数	合築状況
1 大 師	S49. 8	36	769. 0	309. 6	RC2階建	○	なし	○	○		男・女	○	0	こども文化C
2 田 島	S55. 5	30	1, 683. 7	333. 6	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
3 浜 町	S48. 9	37	79. 2	45. 4	木造1階建	○	なし	なし	なし		なし	○	0	
4 小 田	H 1. 5	21	891. 7	400. 0	RC2階建	○	○	○	○	会議室・相談室	共用	○	1	こども文化C
5 藤 崎	S53. 5	32	748. 5	328. 8	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
6 大 島	S59. 4	26	436. 1	558. 3	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	団体事務所
7 桜 本	S63. 4	22	661. 2	329. 8	RC1階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	
8 京 町	H 2. 6	20	309. 1	399. 6	RC2階建	○	○	○	○	相談室・教養室	共用	○	1	
9 渡 田	H 3. 6	19	651. 4	381. 0	軽量鉄骨1階建	○	○	○	○	相談室・教養室	共用	○	1	
10 殿 町	H 4. 4	18	450. 0	399. 6	RC2階建	○	○	○	○	相談室・教養室	共用	○	1	
11 神明町	S48. 1	37	676. 3	204. 7	軽量鉄骨1階建	○	なし	○	○	和室	共用	○	0	
12 南河原	S54. 12	31	385. 3	331. 2	RC2階建	○	なし	○	○		男・女	○	1	
13 日 吉	S61. 5	24	632. 4	399. 6	軽量鉄骨2階建	○	なし	○	○	教養室	男・女	○	1	
14 下平間	S58. 5	27	975. 6	331. 8	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	
15 古市場	S60. 4	25	1, 277. 7	330. 8	RC1階建	○	なし	○	○	教養室	男・女	○	1	
16 小 倉	H 1. 4	21	677. 5	396. 8	RC2階建	○	○	○	○	相談室・教養室	共用	○	1	
17 ごうじ	S52. 1	33	325. 8	362. 1	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	0	
18 等々力	S52. 1	33	329. 2	329. 7	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	多摩川管理事務所
19 中丸子	S54. 6	31	834. 1	331. 3	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	
20 新 城	S55. 4	30	900. 1	332. 9	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
21 西加瀬	S61. 4	24	1, 340. 7	329. 0	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
22 井 田	H11. 12	11	979. 7	374. 9	鉄骨2階建	○	○	○	○		共用	○	1	聴覚障害者文化C
23 丸子多摩川	H18. 6	4	299. 0	299. 0	鉄骨1階建	○	○	クラブ室2室	なし		なし	○	1	
24 高 津	S59. 4	26	440. 0	351. 6	RC3 階建	○	なし	○	○		共用	○	0	他の福祉施設等
25 上作延	S51. 5	34	1, 519. 1	314. 1	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
26 子母口	S59. 4	26	990. 0	353. 3	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
27 末 長	S62. 4	23	1, 166. 5	330. 1	RC1階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	
28 梶ヶ谷	H 4. 4	18	1, 319. 7	384. 0	RC2階建	○	○	○	○	教養室	共用	○	1	障害者デイSC
29 東高津	H 8. 10	14	903. 0	400. 0	RC2階建	○	○	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
30 くじ	H 1 9. 4	3	867. 6	447. 9	鉄骨2階建	○	○	○	○		共用	○	1	保育所
31 平	S52. 6	33	2, 425. 0	317. 0	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C・保育園
32 有 馬	S53. 5	32	966. 6	335. 6	RC2階建	○	なし	○	談話室2室		共用	○	1	こども文化C
33 野 川	S56. 6	29	3, 316. 1	325. 8	RC2階建	○	なし	○	○		なし	○	1	こども文化C
34 白幡台	S60. 4	25	785. 2	322. 3	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
35 鷺ヶ峰	S62. 4	23	1, 147. 8	330. 0	RC1階建	○	なし	○	○	教養室	男・女	○	1	
36 登 戸	S56. 5	29	569. 8	329. 4	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	
37 菅	S55. 1	30	950. 0	330. 3	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
38 錦ヶ丘	S49. 12	36	945. 7	294. 0	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	男・女	○	0	こども文化C
39 長 尾	S57. 4	28	1, 009. 5	335. 5	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
40 枅 形	S60. 3	25	955. 2	337. 9	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
41 中野島	S63. 6	22	411. 8	332. 7	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	共用	○	1	
42 南 菅	H 2. 6	20	1, 330. 4	399. 6	RC2階建	○	○	○	○	相談室	共用	○	1	こども文化C
43 王禅寺	S56. 4	29	1, 058. 8	310. 8	RC2階建	○	なし	○	○		共用	○	1	こども文化C
44 片 平	S58. 4	27	2, 434. 0	338. 0	RC2階建	○	なし	○	○	研修室	共用	○	1	こども文化C
45 千代ヶ丘	S59. 4	26	2, 547. 4	354. 7	RC1階建	○	なし	クラブ室2室	○	研修室	男・女	○	1	
46 白 山	S61. 3	24	4, 571. 2	330. 8	RC2階建	○	なし	○	○	教養室	男・女	○	1	こども文化C
47 麻 生	H 3. 5	19	1, 100. 0	400. 0	RC2階建	○	○	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
48 岡 上	H 5. 4	17	1, 676. 3	400. 6	RC2階建	○	○	○	○	教養室	共用	○	1	こども文化C
49 百合丘	H20. 4	2	3, 200. 0	470. 6	RC3 階建	○	○	○	○	教養室	男・女	○	0	他の福祉施設等
合 計													42	

「いこいの家」のような市内に分散する施設の資産マネジメントを行うことにより、そこで培ったノウハウや経験は、将来的に市民館や保育所などの資産マネジメントにも活用できるものと考え、川崎版PRE戦略のモデルケースとして先進的に検討を進めることとしました。

なお、図表 6-3-2 に示すとおり、「浜町いこいの家」より右に羅列してある施設は児童福祉施設や障害福祉施設との複合化がなされていない単体機能の施設であるため、資産マネジメントの検討を比較的早期に行うことが可能と考えられます。

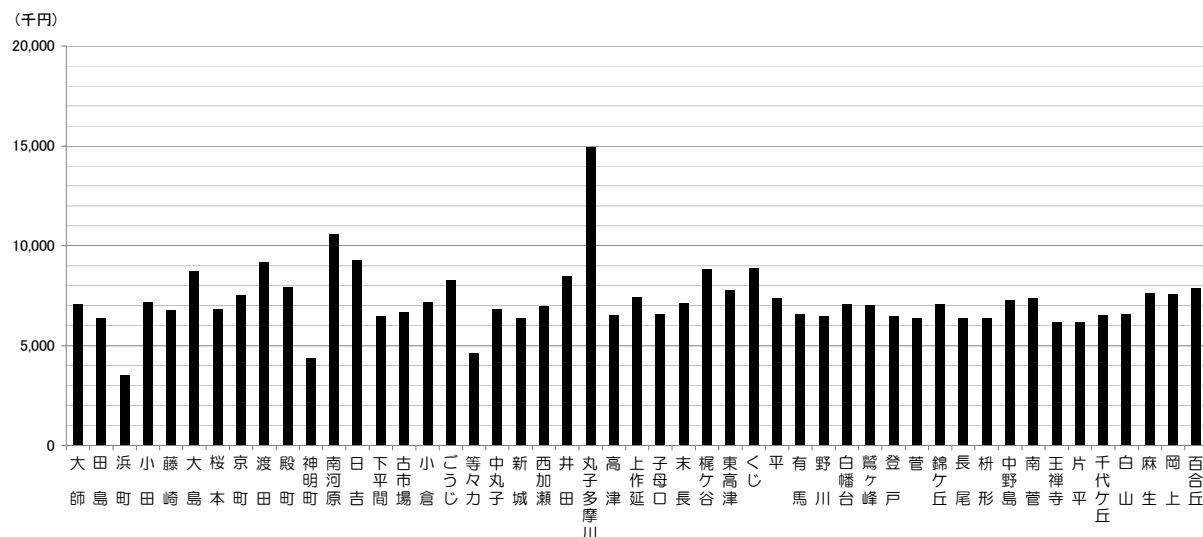
図表 6-3-2 「いこいの家」敷地面積（平均面積：1,120.81㎡、複合施設数：30か所、単体施設19か所、単体施設のうち敷地面積が500㎡以上：12施設）



(2) 行政コスト

減価償却費を含む行政コストから使用料・手数料などの収入額を差し引いた「いこいの家」の平成21年度決算による「純行政コスト」は図表 6-3-3・図表 6-3-4 のとおりです。

図表 6-3-3 「いこいの家」施設別純行政コスト



図表 6-3-4 「いこいの家」施設別行政コスト計算書（平成 21 年度決算ベース）

		(単位 千円)																			
		I 行政コスト																			
区 分	大田区	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島
施設に係るコスト計	1,125	1,210	190	1,445	1,193	2,005	1,971	443	1,378	1,444	754	4,758	1,444	204	1,200	1,434	311	1,196	1,202	1,208	1,194
電気料	230	247	34	297	244	414	245	296	283	296	152	246	296	245	294	269	245	246	247	244	278
水道料	214	231	31	277	227	386	228	276	263	276	141	229	276	229	274	250	228	229	230	227	259
ガス・灯油料	430	464	63	556	457	776	458	555	529	555	284	460	555	461	460	551	503	458	460	463	521
保険料	7	8	1	9	8	13	8	9	9	5	8	8	9	8	8	9	8	8	8	9	7
ごみ処理委託料	23	25	3	30	25	42	25	30	29	30	15	25	30	25	25	25	25	25	25	25	28
清掃委託料	29	32	4	38	31	53	31	38	36	38	19	31	38	31	31	31	31	31	31	31	35
電信電話料	26	28	4	34	28	47	28	34	32	34	17	28	34	28	28	31	28	28	28	28	32
通信費	102	110	15	132	108	184	108	131	125	131	67	109	131	109	109	109	109	109	109	109	123
空調設備保守委託料	14	15	2	19	15	26	15	19	18	19	9	15	19	15	15	15	15	15	15	15	17
消防設備保守委託料	19	21	3	25	20	35	21	25	24	25	13	21	25	21	21	21	21	21	21	21	20
警備委託料																					
整備委託料																					
土地借上料																					
家賃借上料																					
建物借上料																					
AE D 賃借料	3,475	3,399	3,325	3,582	3,453	3,433	3,470	3,388	3,795	3,397	3,622	3,651	3,428	3,452	3,445	3,412	3,762	3,440	3,602	3,584	3,690
事業運営に係るコスト計	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11	11
消耗品費	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661	661
指定管理料																					
警備業務経費	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7
夜間休日開放費																					
開放施設料																					
ミニディスプレイ委託料																					
マッサー	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127	127
健康教室委託料																					
施設運営費	2,689	2,593	2,646	2,570	2,647	2,627	2,664	2,562	2,657	2,591	2,610	2,639	2,622	2,646	2,639	2,606	2,750	2,634	2,590	2,622	2,804
減価償却費	2,844	1,763	0	2,182	2,155	3,309	2,188	2,753	4,001	3,168	0	2,160	4,386	1,862	2,032	2,330	3,191	0	2,650	1,588	2,075
行政コスト計(A)	7,084	6,372	3,515	7,209	6,801	8,747	6,855	7,564	9,174	8,009	4,376	10,599	2,681	6,518	6,477	7,776	6,264	6,438	6,854	6,380	9,959
II 収益																					
区 分	大田区	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島
使用料・手数料																					
その他諸収入																					
収益計(B)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III 純行政コスト																					
区 分	大田区	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島	小田島	大田島
純行政コスト(A)-(B)	7,084	6,372	3,515	7,209	6,801	8,747	6,855	7,564	9,174	8,009	4,376	10,599	2,681	6,518	6,477	7,776	6,264	6,438	6,854	6,380	9,959

(3) 検討の手法

ア 価値に関する指標

○サービス供給量評価指標

「いこいの家」の施設の特徴から、その利用者は主に60歳以上の高齢者となります。そのため、サービス供給量に係る評価指標としては、施設の利用対象者あたりの延床面積を測定することが考えられます。施設ごとの利用対象者は、主に近隣に居住している高齢者であると想定されますが、施設ごとに利用対象者数を区別することは困難なため、行政区単位で分析することとし、行政区ごとの高齢者一人あたりの延床面積で測定することとします。このことにより、行政区ごとのサービス供給量の水準を把握することが可能となります。

図表6-3-5のとおり、サービス供給量の水準は各行政区で概ね一定の水準となっているものの、ばらつきのみられる区もあります。今後は各施設の利用度による分析とあわせて、総合的に判断しながら、適切なサービス供給量を見極めていく必要があります。

図表 6-3-5 高齢者あたりの延床面積（行政区単位）

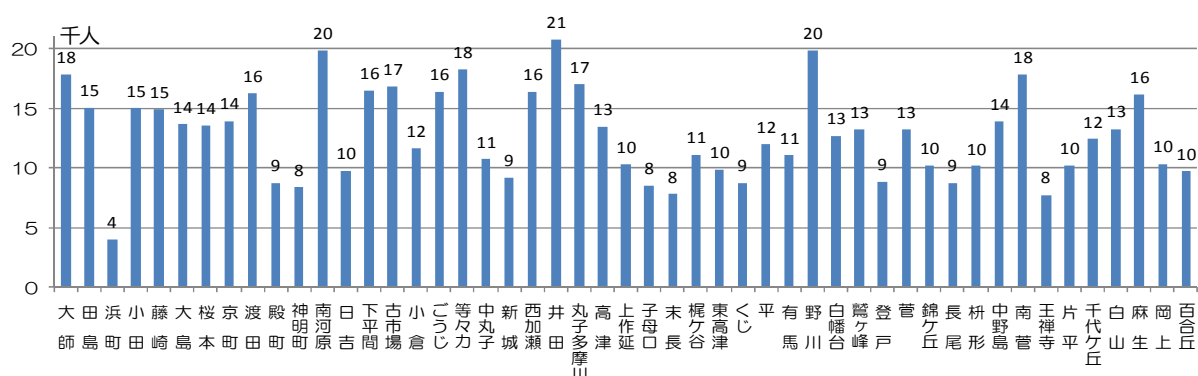
区	所管施設	所管施設の延床面積合計 /利用対象者数(㎡/人)	所管施設の延床 面積合計(㎡)	利用対象者数 (人)※
川崎区	大師、田島、浜町、小田、藤崎、大島、桜本、京町、渡田、殿町	0.06	3,486	59,555
幸区	神明町、南河原、日吉、下平間、古市場、小倉	0.05	1,995	40,627
中原区	ごうじ、等々力、中丸子、新城、西加瀬、井田、丸子多摩川	0.05	2,359	44,143
高津区	高津、上作延、子母口、末長、梶ヶ谷、東高津、くじ	0.06	2,581	44,171
宮前区	平、有馬、野川、白幡台、鷲ヶ峰	0.03	1,631	47,847
多摩区	登戸、菅、錦ヶ丘、長尾、枡形、中野島、南菅	0.05	2,359	44,682
麻生区	王禅寺、片平、千代ヶ丘、白山、麻生、岡上、百合丘	0.06	2,606	42,400

※利用対象者数（人）は、平成22年9月末時点の60歳以上の人口

○利用度評価指標

図表6-3-6のとおり、2009(平成21)年度は1か所平均で約1万3千人の利用者があり、高齢化が進むことで、「いこいの家」は一定の需要が見込まれます。今後は、利用者の少ない施設などを中心に、需要や利用に際しての問題点を把握し、利用度の向上やサービス供給量の適正化に向けた検討を行うことが重要です。

図表 6-3-6 「いこいの家」利用者数（2009 年度実績、延利用者数：625,320 人、1 か所平均利用者数：12,761 人）



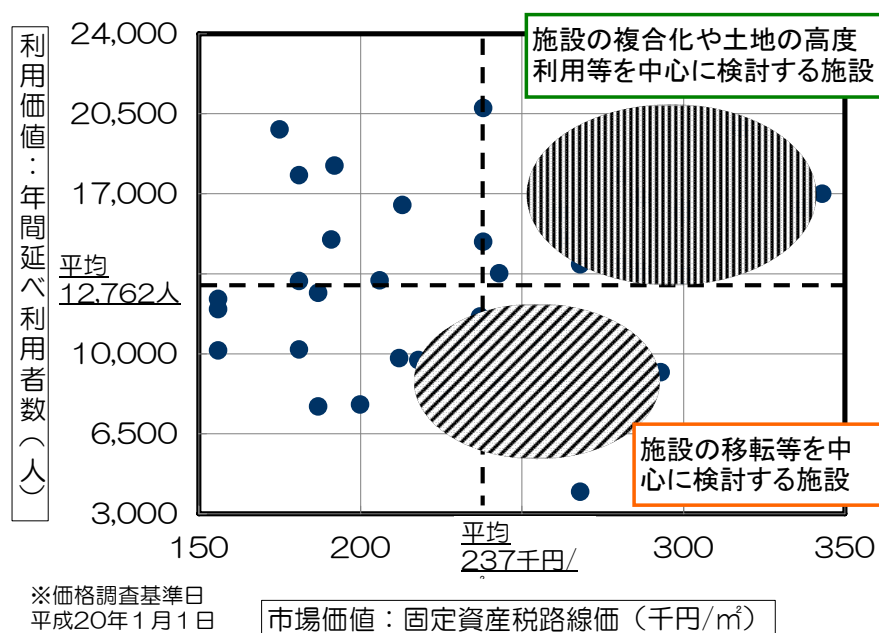
○市場価値評価指標

「いこいの家」で使用する土地は、「南河原」、「丸子多摩川」が借地となっていますが、その他はすべて市有地です。川崎版PRE戦略では、行政サービスの最適性と資産の価値について分析・評価し、市民に必要な行政サービスを最適な資産活用のもとで提供することとしています。

そこで、「いこいの家」で使用する市有地について、いきがい・健康づくりを創出する高齢者のふれあいの場、介護予防や地域活動の拠点としての機能を提供するための場所として、市場価値という観点からふさわしいかどうかを検証します。

検証方法として、「利用価値」と「市場価値」との2軸で各施設を評価し、図表 6-3-7 に示す散布図により各施設を類型化します。なお、ここでいう「利用価値」とは、「いこいの家」の利用目的に即して、年間延べ利用者数とし、また、「市場価値」は、「固定資産税路線価」としました。

図表6-3-7 固定資産税路線価(千円/㎡)と年間延べ利用者数(人)による分布類型



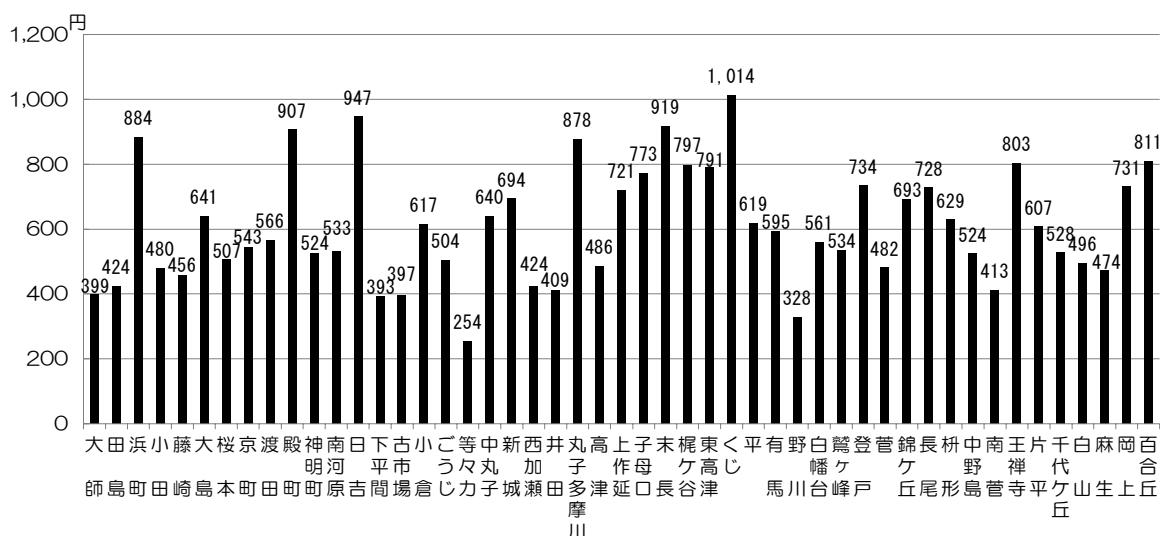
市場価値、利用価値がともに高い施設（図表 6-3-7 の縦線領域）については、今後建替え需要等が生じた際には、施設の複合化や高度利用が可能な施設として、民間活用の導入を検討し、整備に係る財政負担の軽減を図るなどの工夫が考えられます。一方で、市場価値が高いものの、比較的、利用度の低い施設（図表 6-3-7 の斜線領域）については、地域での利用ニーズ等を踏まえつつ、施設の移転などによる効率的な利用・活用のあり方を検討し、施設や土地活用の最適性について検証していくこととします。

イ 経費に関する指標

○資産維持費評価指標

行政コスト計算書により得た施設ごとの純行政コストを、それぞれの利用者数で除すことにより、図表 6-3-8 のとおり、利用者一人あたりの行政コストがわかります。

図表 6-3-8 「いこいの家」利用者一人あたりに係る純行政コスト（平成 21 年度決算ベース）



例えば、「くじ」は利用者一人あたりの行政コストが1,014円、「等々力」では254円となっており、その格差は約4倍となっていますが、これは施設の規模や立地条件、築年数などが大きく影響しているものと考えられるため、行政コストについては、さらなる分析・評価を進めていく必要があります。

なお、49か所の行政コスト平均は、608円という結果になっています。

○財政負担評価指標

「いこいの家」の経費の財政負担に係る評価指標については、市民が負担している市税収入をベースに測定します。近年では一定の割合で推移していますが、今後は建替えや修繕・改修などの費用も必要になってくることが想定されるため、今後も推移の状況を確認しながら、適正なマネジメントを行っていくことが求められます。

図表6-3-9 維持管理経費の市税収入に占める割合（金額単位：千円）

年度	維持管理経費/市税収入	市税収入	維持管理経費	施設数
H17	0.091%	262,778,889	238,883	47か所
H18	0.093%	270,262,937	251,824	47か所
H19	0.094%	289,669,034	271,351	48か所
H20	0.088%	293,779,349	259,568	49か所
H21	0.092%	289,045,459	266,409	49か所

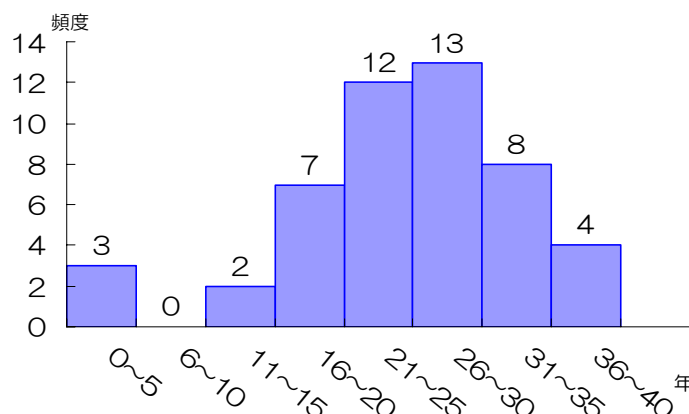
ウ 品質に関する指標

○老朽度・安全性評価指標

「いこいの家」は平成22年4月現在、平均築年数が約25年で、築30年を超えているものが12か所あります。今後は、将来的な施設の老朽度や発生する費用などを考慮し、計画的に老朽

化への対策を実行する必要があります。

図表6-3-10 「いこいの家」ヒストグラムによる築年数の比較（平成22年4月現在）



(4) 資産マネジメントの取組の方向性

「いこいの家」は、2006(平成18)年度より指定管理者制度を導入して施設運営を行っているところですが、それ以前は、市社会福祉協議会に総括をお願いし、各施設の所在地を担当する地区社会福祉協議会を中心に、町内会長、民生委員、老人クラブ等で構成される運営委員会により施設を運営していただいていた経過があり、現在も指定管理者による運営がなされているとはいえ、地域住民の皆様にご理解とご協力を頂いているところです。

したがって、「いこいの家」の資産マネジメントにおいては、利用者や周辺住民の方々のご意見等も十分考慮しながら進めていきます。

【いこいの家の資産マネジメントの取組の方向性】

- ① 現在の施設は「対症療法型維持補修」を行うことを基本とする。
- ② 2011(平成23)年度までに、築30年以上の施設を中心とした劣化診断調査を行い、「改築や大規模修繕が必要な施設」を洗い出す。
- ③ 「改築や大規模修繕が必要な施設」については、2012(平成24)年度内に整備方針を決定し2013(平成25)年度以降、順次対策を実行する。
- ④ 「改築」や「大規模修繕」が完了した施設から順次「長期修繕計画」を作成し、「予防保全型維持補修」を実施する。

上記①で、現在の「いこいの家」は「対症療法型維持補修」を行うこととしていますが、これまでの経年劣化や施設の規模・数量から判断し、49か所の「長期修繕計画」の新規作成は困難かつ非効率であるため、こうした措置を採るものです。

ただし、築年数が浅く老朽化もそれほど進行していない施設については、2011(平成23)年度に「長期修繕計画」を作成し、なるべく早い段階から予防保全型維持補修に移行していきます。

②については、築 30 年以上の 12 施設を中心に、劣化度や危険度等、躯体の実質的な残存年数等を調査し、建築的な見地から改築や大規模修繕の必要性、さらには他の施設や民間施設等との複合化なども視野に入れて検討を進めます。

次に③においては、躯体の調査結果だけでなく、前ページまでに述べてきた立地条件や利用状況、コスト状況なども総合的に吟味して今後の方針を検討し、「改築」や「大規模修繕」を実施することとした施設については、④のとおり、整備が完了した順から「長期修繕計画」を作成し、指定管理者との連携による予防保全型維持補修の実施をめざします。

4 モデルケースNo. 4 宮前区役所宮前連絡所の資産マネジメント

(1) 施設概要と機能一覧

平成21年3月に「区役所と支所・出張所等の窓口サービス機能再編実施方針（以下「実施方針」という。）」を策定して以降、平成22年4月に市内5か所にある行政サービスコーナーの曜日開設時間の延長や、菅連絡所の行政サービスコーナー化を実施してきました。

今後も区役所や支所・出張所等の窓口機能を効率化し、地域振興や市民活動を支援するための機能を強化していくこととしています。

「宮前連絡所」についても、住民票や印鑑などの証明書発行件数は年々減少傾向にあり、また、市内に8か所ある同種の証明書発行窓口（行政サービスコーナー6か所、連絡所2か所）の平均取扱件数の約20%程度となっており、こうした状況から「実施方針」では、有人の証明書発行窓口について見直しを進めることとしています。

図表6-4-1 宮前連絡所の概要

(1) 施設概要

所在地	宮前区馬絹1596番地
建築年月	昭和50年3月 (耐震診断の結果補強不要)
建物構造	鉄筋コンクリート造2階建
延床面積	1,101.20㎡
敷地面積	1,228.80㎡

(2) 宮前連絡所の沿革

昭和13(1938)年	宮前村合併。宮前出張所を置く。
昭和21(1946)年	高津地区宮前支所となる。
昭和22(1947)年	高津支所宮前出張所となる。
昭和47(1972)年	政令指定都市に移行。高津区役所宮前出張所となる。
昭和57(1982)年	高津区から宮前区を分區。宮前区役所宮前連絡所となり現在に至る。

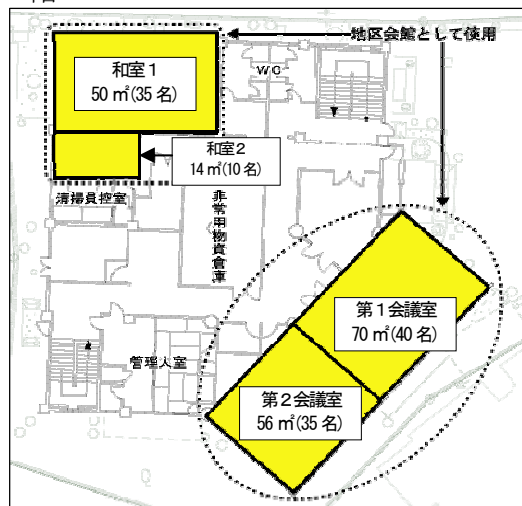
(3) 現在の宮前連絡所の機能

証明発行窓口	平日8:30~17:00 非常勤職員3名体制 行政サービス端末1台設置
地区会館	◆昭和57年7月の宮前区分區後、地区会館利用管理要綱を制定して区民に供用 ◆利用者団体による運営委員会を設置し自主運営 ◆平成18年度で管理人退去
障害福祉サービス事業所「みずき」	◆昭和63年4月より行政財産目的外使用許可により施設を使用 ◆「社会福祉法人ともかわさき」が運営主体 ◆知的障害者の通所型日中活動施設（生活介護、就労継続支援） ◆定員24名

1 階



2 階



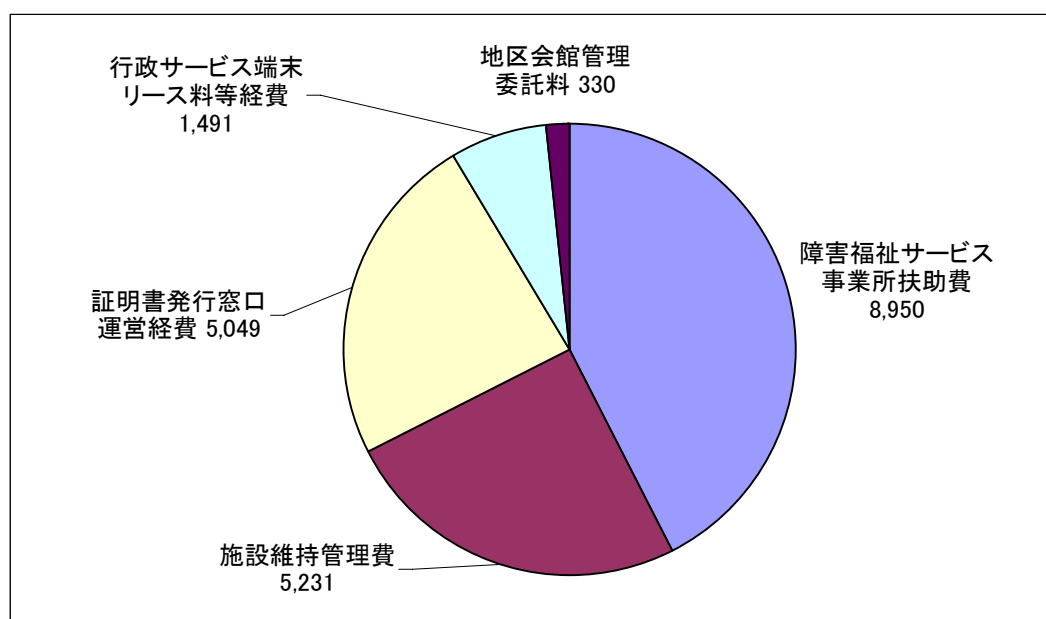
「宮前連絡所」には、証明書発行窓口のほか宮前地区会館と障害福祉サービス事業所「みずき」がありますが、見直しにあたっては、地区会館の今後の機能や役割、「みずき」に対する庁舎の行政財産目的外使用許可を前提とした民間社会福祉事業のあり方、宮前区における知的障害者通所施設の不足などについての課題も含めて検討しています。

川崎版PRE戦略では、31 ページに「資産分類表」を示しておりますが、「連絡所」は区役所を拠点とした「支所型」の分散施設として位置付けており、「宮前連絡所」の機能再編の取組は、こうしたタイプの資産のより効率的な活用方策を検討するモデルケースとして有益であることから、所管局区と連携して検討作業を進めます。

(2) 行政コスト

「宮前連絡所」は上述の機能を有しており、施設全体に係る行政コストは平成 21 年度決算でおよそ 2,100 万円となっています。それぞれの内訳を図表 6-4-2 に示します。

図表6-4-2 行政コストの内訳（単位 千円）



※減価償却費 9,232千円(外数・参考)

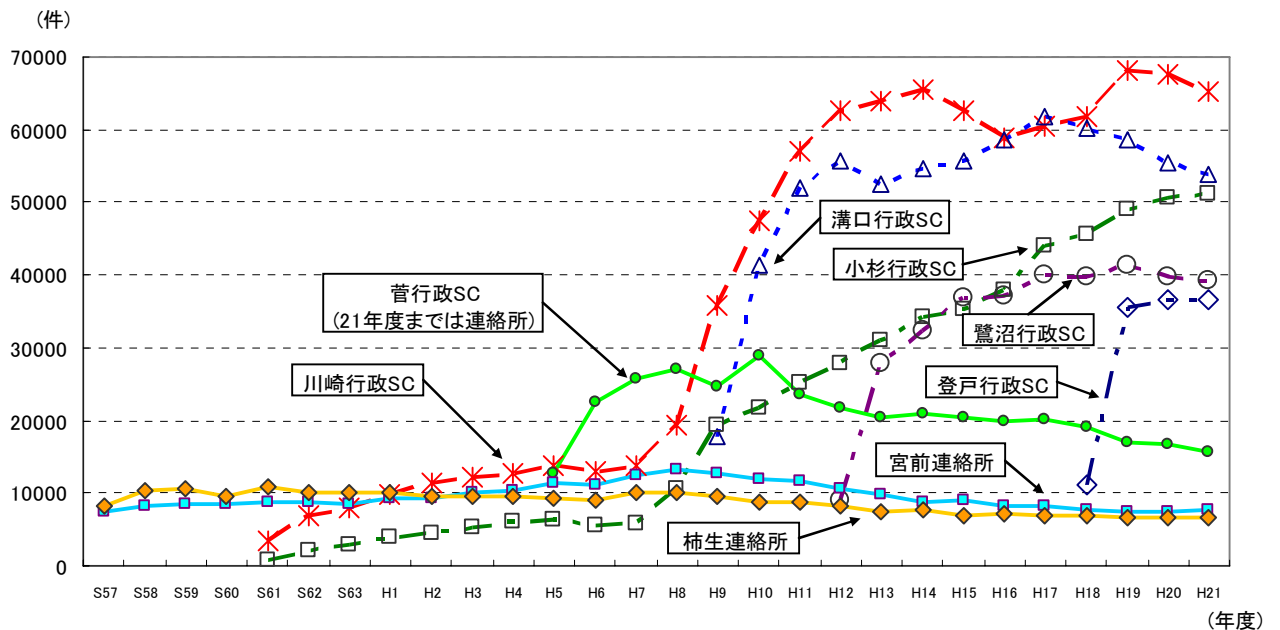
(3) 検討の手法

ア 価値に関する指標

○利用度評価指標

利用度に係る評価指標としては、住民票や印鑑などの証明書発行件数があります。

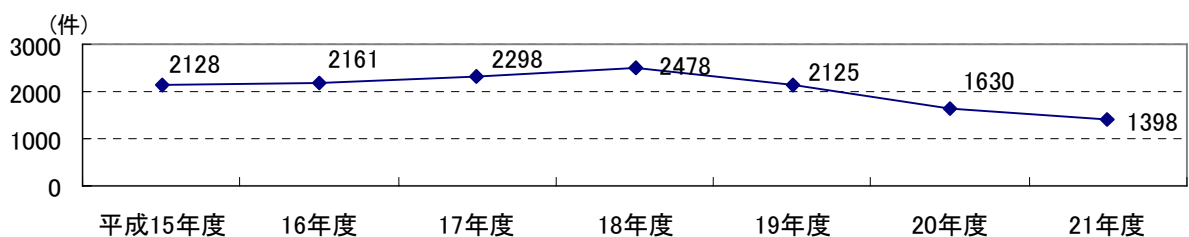
図表6-4-3 各行政サービスコーナー・連絡所の証明書発行件数推移



図表6-4-3に示すように、市内に8か所ある同種の証明書発行窓口（行政サービスコーナー6か所、連絡所2か所）のうち、証明書発行件数は、多くの行政サービスコーナーで増加傾向にある一方、「宮前連絡所」は減少傾向にあります。

また、地区会館については、昭和57年7月の宮前区分区後、地域住民のコミュニティ活動の場として、宮前連絡所庁舎の会議室を活用する形態により地域住民に利用されていますが、平成19年度以降、利用件数が減少傾向にあります。

図表6-4-4 地区会館の利用件数推移



○市場価値評価指標

「宮前連絡所」には、後述する「(4) 資産マネジメントの取組の方向性」のとおり、約351㎡の隣接する市有地があります。そこで、市場価値を評価するために、「宮前連絡所」と隣接市有地の「固定資産税路線価」を調査しました。図表6-4-5に示すとおり、「固定資産税路線価」は、宮前連絡所より角地で尻手黒川道路に面している隣接市有地の方が高いことから、宮前連絡所単独での活用を行うよりも、一体的な活用を検討する方が、資産価値とのバランスにおい

ては有効な活用方法ではないかと考えられます。

図表6-4-5 宮前連絡所、及び隣接市有地の固定資産税路線価

(単位:千円/㎡)

	宮前連絡所	隣接市有地
固定資産税路線価	180	223

※調査基準日：平成20年1月1日

イ 経費に関する指標

○資産維持費評価指標

「宮前連絡所」の主な機能が証明発行窓口であることを考慮して、ここでは証明書発行件数あたりの維持管理経費を、資産維持費に係る評価指標と設定します。これにより、証明書発行に要するコストと当該サービス内容とのバランスが適当であるかを、経年比較または他地区の連絡所と比較で把握することができます。

また、住民票や印鑑登録証明書など証明書の発行手数料は概ね300円程度ですが、これに対し、証明書発行1件あたりの経費は、図表6-4-6に示すとおり約850円となっており、証明書発行1件あたり550円の差損が生じています。こうしたことから、施設のより効率的な維持管理が求められると同時に、証明書発行体制の見直しも視野に入れた検討を行う必要があると考えられます。

図表6-4-6 証明書発行件数あたりの経費（平成21年度決算）

証明書発行にかかる経費 (千円 ※)	証明書 発行件数 (件)	証明書発行1件 あたりの経費 (円)
6,540	7,657	854

※証明書発行にかかる経費＝行政サービス端末リース料等＋証明書発行窓口運営経費

ウ 品質に関する指標

○老朽度・安全性評価指標

建物の老朽化は明らかであるため、建物の外観目視検査を実施しました。

・屋上防水（室内漏水跡）

室内漏水跡や屋根防水外観などから、構造躯体の劣化が進行しているおそれがあります。こうした課題を解決するためには、今後の短期（10 年以内）での屋上防水のやり替え（繰り返し処置）工事が必要となります。

・外壁漏水（室内漏水跡）

室内漏水跡などから、少なくとも外壁躯体にはコンクリートの収縮クラック（ひび割れ）が存在し、構造躯体の劣化を促進されている「構造クラック（幅 0.3mm 以上）」が多数存在する可能性があります。

・各種設備機器（劣化）

設備機械装置の中には耐用年数を大幅に超えているものもあり、それらは劣化による機能不全も考えられます。また、配管類も経年数より判断すると腐食等が予想され、今後 10～20 年使用するには、設備各機能の「総合的調査・診断」とそれに伴う大々的な改修工事が必要となります。

図表6-4-7 宮前連絡所の室内漏水跡



(4) 資産マネジメントの取組の方向性

連絡所の敷地に隣接して約 351 m²の市有地があります。これは、2001(平成 13)年 6 月に市が寄付を受けたもので、2006(平成 18)年度以降、町内会をはじめ地域住民との意見交換会を重ねてきました。

機能再編については、平成 21 年度より調査・検討を進め、平成 22 年 9 月に、地域交流スペースを併設する福祉施設への再編をめざしながら、証明書発行窓口機能の効率化を進めるとした「宮前連絡所機能再編基本方針」を公表し、平成 23 年 2 月にはこの方針に基づく「宮前連絡所機能再編基本計画素案」を公表したところです。

- ① 宮前連絡所は、隣接する市有地の有効活用を含め、今後策定予定の障害者通所事業所整備計画に基づき、地域交流スペースを併設する知的障害者通所施設等への機能再編を視野に検討を進める。
- ② 証明書発行機能は、「区役所と支所・出張所等の窓口サービス機能再編実施方針」に基づき有人窓口の廃止を含めた証明書発行体制の効率化について検討を進める。
- ③ 宮前地区会館の機能は、市民活動支援拠点機能とあわせて、地域交流スペースを有効活用する方向で検討を進める。

- ① 平成23年度末をもって宮前連絡所を廃止し、その用地と隣接市有地については、地域課題の解決に向けて有効活用を図る。
- ② 宮前連絡所の用地と隣接市有地を有効活用し、特別支援学校等卒業生対策として、地域交流スペースを併設する日中活動支援拠点施設を整備する。
- ③ 各種証明書の発行については、日中活動支援拠点施設内に行政サービス端末を設置し継続して実施する。
- ④ 宮前地区会館の機能は、市民活動支援拠点機能と併せて、日中活動支援拠点施設内の地域交流スペース等を有効活用する。
- ⑤ 日中活動支援拠点施設への機能再編整備にあたっては、資産マネジメントの観点から、既存建物を除却し建替える。

川崎版PRE戦略の役割は、今後策定を予定している「宮前連絡所機能再編基本計画」、さらには次年度に策定を予定している「宮前連絡所機能再編実施計画」の検討作業において、最も効果的な整備手法と運営手法について、所管局区とともに検証することであり、具体的には、「宮前連絡所」は建築後約35年を経過しており、前述のとおり見た目からも劣化が目立ってきていることから、抜本的な老朽化対策が必要であることを前提に、「建替え」と「リフォーム」の2種類のパターンについて検証しています。それぞれのパターンにおいて想定される整備手法と運営形態は、概ね次のとおりです。

【1】「建替え」の場合に想定される整備手法と運営形態

- 民間社会福祉法人が、地域交流スペースを併設する知的障害者通所施設を設置し運営します。また証明書自動交付機を設置するスペースも確保され、市がそこを借上げ運営します。

【2】「リフォーム」の場合に想定される整備手法と運営形態

- 現在の連絡所の躯体を市が知的障害者通所施設に改修。あわせて地区会館機能の継続に必要な機能や証明書自動交付機コーナー等も設置します。運営は指定管理者制度の導入が想定されます。

本年度策定する予定の「基本計画」の段階では、具体的な施設規模やレイアウト等は未定ですが、それぞれのパターンにおいて想定される整備面積や単価等を用いて、施設整備に係る今後25年間のLCCを図表6-4-9のように試算しました。

図表6-4-9 建替えとリフォームの場合のLCC試算

【建替えの場合のコスト試算】

イニシャルコスト（一般財源ベース）		422百万円
既存建物解体費		33百万円
新建物建築費		693百万円
建設費国庫補助金（障害者施設80名定員）		▲96百万円
市債（障害者通所施設分工事費から国庫補助金を引いた2/3）		▲208百万円
ランニングコスト（一般財源ベース）		12百万円
市債元利償還金		12百万円

●25年間のLCC = 726百万円

【リフォームの場合のコスト試算】

イニシャルコスト（一般財源ベース）		141百万円
リフォーム工事費		195百万円
市債（障害者通所施設分工事費の2/3）		▲54百万円
ランニングコスト（一般財源ベース）		10百万円
施設維持管理費（リフォーム工事費×2.5×延床面積/60）		7百万円
市債元利償還金		3百万円

●25年間のLCC = 392百万円

※1 25年間のLCC＝イニシャルコスト＋（ランニングコスト×25年）

※2 各試算値は百万円単位で丸めて表示しているため、表示している値を合計した場合に、合計値として表示している値と合わないことがあります。

数字上、「建替え」の場合のLCCが「リフォーム」を大きく上回っていますが、単純な金額の比較を行うだけではなく、以下の考察にもあるとおり、それぞれの整備パターンにおける条件やメリットを総合的に斟酌し、必要なコストと享受する行政効果を十分検討したうえで、これを資産活用の費用対効果として評価する視点が重要です。

【宮前連絡所機能再編のための整備手法考察】

①「建替え」の場合

- ◆現在の連絡所用地と隣接市有地を一体的に有効活用することができるため、利用者の増加に対応した駐車場スペースの十分な確保が可能。
- ◆土地の高度利用を図ることにより、障害者施設の定員を80人程度まで確保できる。
- ◆新規整備のため、施設寿命がリセットされるほか、民設民営であることから今後本市に維持補修費が発生しない。

②「リフォーム」の場合

- ◆現在の連絡所の躯体をベースに整備するため、使用可能な床面積は現在とほぼ同等であることが想定される。
- ◆また、障害者施設の定員も「建替え」の場合ほど確保できない。
- ◆基本的に建築物の構造躯体はそのまま活用されるため、整備後の建物寿命は「改築」の場合よりも短い。
- ◆駐車場の拡張や隣接市有地の活用方策については、別途の検討が必要になる場合がある。

以上の考察から、資産マネジメントの観点では、「宮前連絡所」の機能再編における整備手法は、「建替え」が望ましいと考えられます。

5 モデルケースNo. 5 生田緑地の資産マネジメント

(1) 施設概要と機能一覧

「生田緑地」は、川崎市の北西部、多摩丘陵の一角に位置し、豊かな自然環境を背景に、教育施設も備わった四季を通じて散策できる自然の緑地として、多くの市民に親しまれています。

昭和 16 年に面積 165.5ha の緑地として、都市計画決定（平成 17 年 12 月 170.3ha に変更）され、昭和 39 年度から公園施設の整備を進めています。現在、約 95.5ha を市民供用しています。

中央地区には展望台のある枳形山広場、しょうぶ園、青少年科学館、日本民家園、伝統工芸館、岡本太郎美術館など各種の施設が備わっています。

南地区には自然の地形を活かした川崎国際生田緑地ゴルフ場が位置し、東地区は、平成 14 年に閉園となった向ヶ丘遊園の跡地とその周辺を含めた区域となっています。向ヶ丘遊園跡地内の「ばら苑」は川崎市が引き継ぎ、バラの見頃である春と秋に一般開放しています。

図表 6-5-1 生田緑地の概要

所在地	川崎市多摩区枳形 6、7 丁目、東生田 2 丁目ほか
交通	小田急線「向ヶ丘遊園駅」南口下車徒歩 15 分



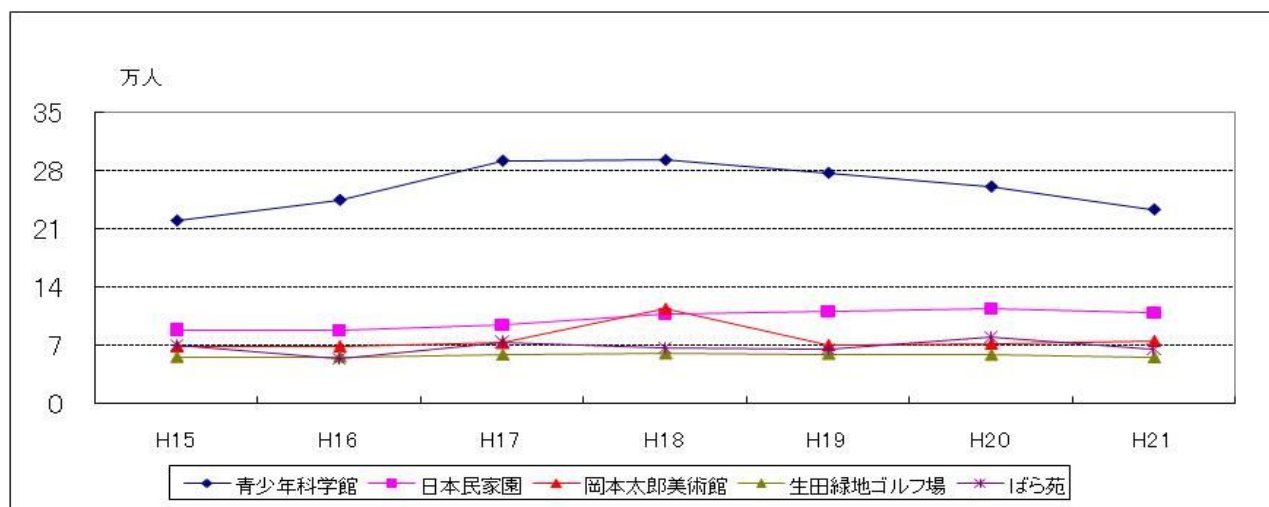
なお、「生田緑地」の管理面積 123.1ha は、市全体の公園面積の 18.1%を占めており、市内の貴重な緑地資源となっています。

図表 6-5-2 のとおり、2009(平成 21)年度は緑地内の各市民利用施設の利用者合計が約 54 万人となっており、極めて多数の市民が利用しています。この利用者数には公園のみの利用者数は含まれていないため、公園のみ利用を含めた緑地全体の利用者数はさらに多くなると考えられます。また、「生田緑地」は市民利用施設のほか自然探勝路や展望台などに加え、多くの階段・遊歩道・四阿（あずまや）・ベンチなどの多くの公園施設を有しています。

図表6-5-2 生田緑地 市民利用施設別利用者数

(単位 人)

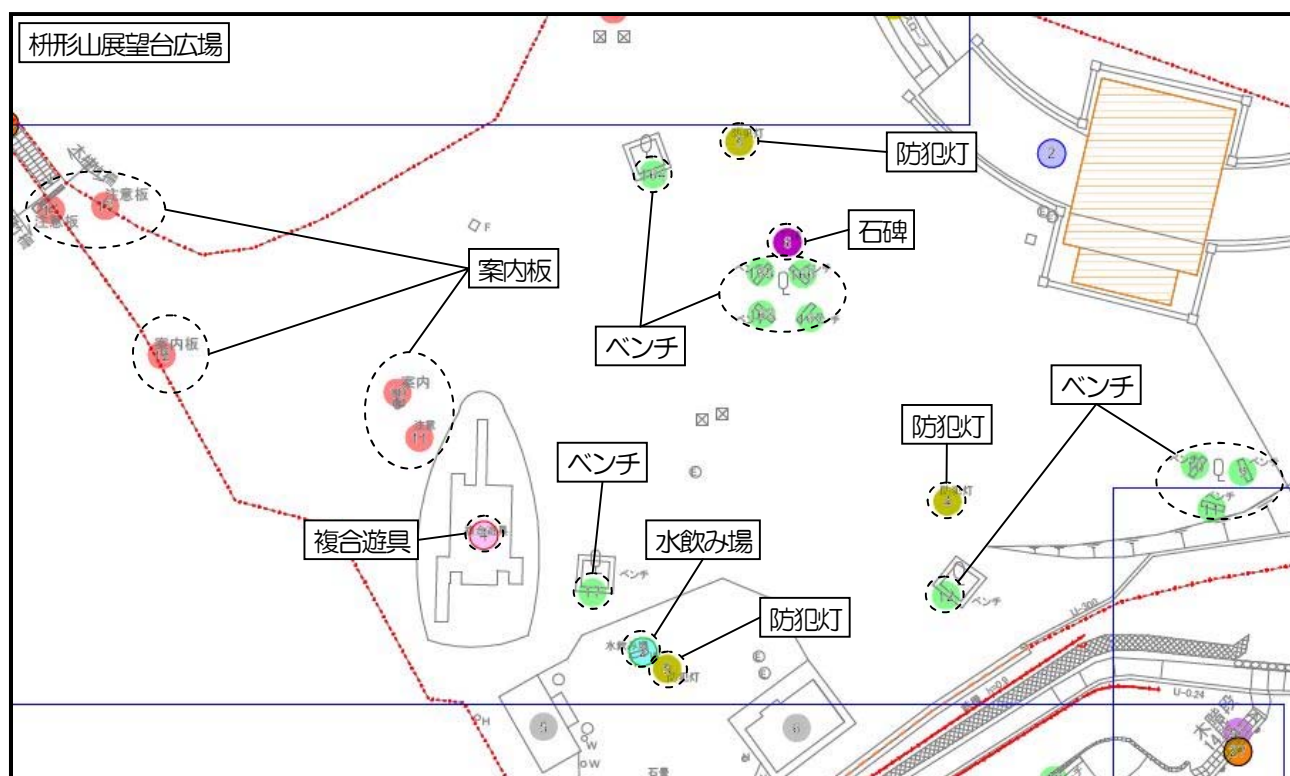
年度	H15	H16	H17	H18	H19	H20	H21	施設計
青少年科学館	220,283	245,235	292,453	293,276	277,837	261,223	233,688	1,823,995
日本民家園	88,986	88,804	94,901	107,401	110,606	114,350	109,907	714,955
岡本太郎美術館	68,495	68,790	73,064	114,816	70,421	71,988	75,447	543,021
生田緑地ゴルフ場	56,028	56,401	58,918	60,236	59,700	58,454	55,400	405,137
ばら苑	69,928	54,345	74,277	66,631	65,593	79,991	65,797	476,562
合計	503,720	513,575	593,613	642,360	584,157	586,006	540,239	3,963,670



図表 6-5-3 は緑地内の一部における公園施設の配置状況を抜粋したものです。これら公園施設の一つ一つについて、過年度調査により、老朽度及び利用度を目視調査しており、この結果を後述する長期修繕計画の根拠資料としました。

※過年度調査の対象範囲…供用区域95.5haのうち、特定施設（岡本太郎美術館、伝統工芸館、日本民家園、青少年科学館、川崎国際生田緑地ゴルフ場、ばら苑）及び改修予定区域（噴水広場、水生植物鑑賞池、東口駐車場周辺、ゴルフ場駐車場）を除く範囲

図表6-5-3 生田緑地の公園施設配置（抜粋）



このように、「生田緑地」は多様な公園施設を多数の市民が利用しており、また、公園自体が広く公園施設ごとの利用頻度が異なるため、同時期に設置された公園施設でも老朽度に大きな差があります。特に木製の柵や階段などは想定よりも早く老朽化する場合があります。

したがって、「生田緑地」の維持管理については、老朽化が顕著な公園施設を優先的に修繕することで市民の安全性を確保しつつ、適切な時期に適切な手法で公園施設の維持管理を行い財政負担の縮減・平準化を早期にめざすことが必要です。

このため、本市では「生田緑地」の公園施設に係る資産マネジメントを、川崎版PRE戦略のモデルケースとして先進的に検証することとしました。

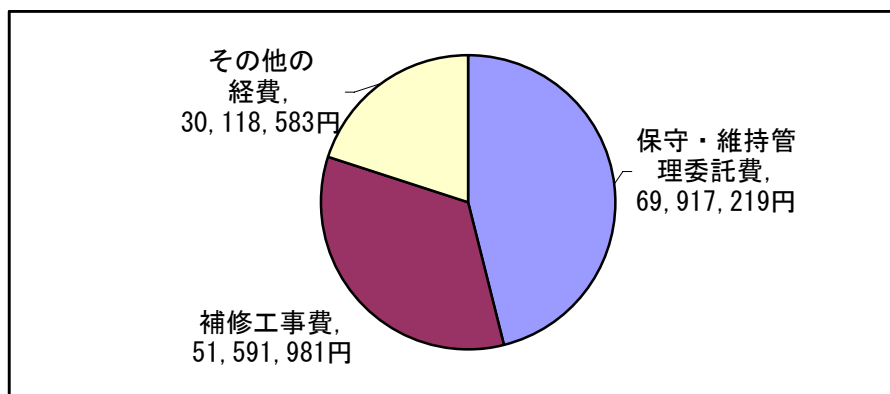
また、「生田緑地」は川崎市北西部の起伏に富んだ地形を有しているという特徴から、立地条件は限定的ですが、都市公園の効用を全うする公園施設であれば敷地内に建物を建設できる可能性があります。このため、「生田緑地」の資産マネジメントをモデルケースとすることにより、そこで培ったノウハウや経験を、将来的に他の緑地や公園などの資産マネジメントにも活用できるものと考えています。

(2) 行政コスト

緑地内には1,400を超える公園施設が存在し、公園維持管理として平成20年度決算ベースで保守維持管理70百万円、補修修繕52百万円、その他経費30百万円、合計152百万円となって

おり、とりわけ補修修繕についてはコストの3分の1を占めていることから、長期修繕計画を策定し適正な公園施設の維持を図ることが必要です。

図表6-5-4 生田緑地管理運営経費の内訳（平成21年度決算）



※金額は、ばら苑維持管理・植生管理・生田緑地維持管理の各事業における費用の合計額

「生田緑地」の維持管理費については、生田緑地ゴルフ場を運営するゴルフ場事業特別会計の繰入金を充当しており税収を基本とする一般財源は基本的に使用していません。資産マネジメントにおいては、ゴルフ場事業特別会計繰入金の状況は考慮せず、生田緑地全体の適正な維持管理水準の確保について検証します。

(3) 検討の手法

ア 価値に関する指標

○サービス供給量評価指標

一般的な公園のサービス供給量に係る評価指標については、利用者が近隣住民であることが想定されるため、地区別の住民数などをもとに測定することが考えられますが、「生田緑地」の規模を考慮すると全市民をベースに測定することが利用実態に即していると思われます。

図表6-5-5 市民一人あたり面積（公告面積/人口）

年度	公告面積/人口
H19	0.693 m ² /人
H20	0.683 m ² /人
H21	0.676 m ² /人

※1 平成21年「川崎市の公園」による公告面積 955,482 m²

※2 市人口 平成21年度1,409,558人 平成20年度1,390,270人 平成19年度1,369,443人
(川崎市統計より・国勢調査結果に基づく毎年10月1日の推計)

○利用度評価指標

「生田緑地」の利用度については、公園のみ利用者を含めた公園全体の利用者を把握することは現実的に困難ですが、公園内の市民利用施設利用者数を活用して利用度に係る評価指標を測定することとします。

図表6-5-6 市人口に占める利用者数

年度	利用者数/人口	利用者数（人）	人口（人）
H17	0.447	593,613	1,327,011
H18	0.479	642,360	1,342,262
H19	0.427	584,157	1,369,443
H20	0.422	586,006	1,390,270
H21	0.383	540,239	1,409,558

なお、公園の利用度については、利用者数の実数把握が困難であることが課題となりますが、一つの方法として、市民アンケートなどで公園の利用頻度を各区などの一定のエリアごとに抽出調査をし、年間利用者数を推測することが考えられます。

イ 経費に関する指標

○資産維持費評価指標

資産維持に係る評価指標は利用者あたりの費用をもとに測定することで、類似施設の横比較が可能と思われます。また経年比較をすることで、維持管理の水準や効率性向上を比較することも可能と考えられます。

図表6-5-7 利用者一人あたりの維持管理経費

年度	維持管理経費/利用者数（円/人）	維持管理経費（千円）	利用者数（人）
H17	199.5	118,419	593,613
H18	187.4	120,392	642,360
H19	259.6	151,672	584,157
H20	256.5	150,286	586,006
H21	280.7	151,628	540,239

○財政負担評価指標

前述のとおり、生田緑地の維持管理経費はゴルフ場特別会計の繰入金が充当されています。これは繰入金の用途としては有効であると考えられますが、「生田緑地」の適正な維持管理水準はゴルフ場事業特別会計繰入金の状況と連動するものではないと考えられますので、「生田緑地」に係る経費の財政負担は、市民が負担している市税収入をベースに測定します。

図表 6-5-8 維持管理経費の市税収入に占める割合 (金額単位：千円)

年度	維持管理経費/市税収入	市税収入	維持管理経費
H17	0.0451%	262,778,889	118,419
H18	0.0445%	270,262,937	120,392
H19	0.0524%	289,669,034	151,672
H20	0.0512%	293,779,349	150,286
H21	0.0525%	289,045,459	151,628

ウ 品質に関する指標

○老朽度評価指標

「生田緑地」の公園施設は、利用頻度の問題などで同時期に設置されたものでも老朽度に大きな差があることは述べましたが、公園という資産を安定的に運用するためには、公園施設の適切な維持管理が必須です。したがって、老朽度の観点から早急に対応が必要なものの割合を測定することとします。

図表6-5-9 早急に修繕対応が必要なものの割合 (老朽度判定)

年度	A評価割合	A・B評価割合
過年度調査	1.7% (24 施設/1,419 施設)	23.0% (326 施設/1,419 施設)

※ 評価基準 A：早期対応が必要 B：緊急は要しないが対応が必要 C：問題なし (1,093 施設/1,413 施設)

○安全性評価指標

「生田緑地」は多くの市民がさまざまな目的で利用するため、施設管理者である川崎市は安全性について最大限の注意を払うことは当然のことです。したがって、公園施設のうち安全性判定の観点から早急に対応が必要なものの割合を測定することとします。

図表6-5-10 早急に修繕対応が必要なものの割合 (安全性判定)

年度	A評価割合	A・B評価割合
過年度調査	5.7% (77 施設/1,419 施設)	34.2% (485 施設/1,419 施設)

※ 評価基準 A：早期対応が必要 B：緊急は要しないが対応が必要 C：問題なし (1,093 施設/1,413 施設)

(4) 資産マネジメントの取組の方向性

「生田緑地」の評価指標については類似施設等との比較の観点で分析しましたが、「生田緑地」の維持管理を安定的に継続するためには、一定の考え方に基づいて現実的な長期計画を策定する必要があります。そのため資産マネジメントプランのモデルケースとしての検証を通じた、「生田緑地」の長期修繕計画策定の考え方と、それに基づいたLCC縮減を図るための計画、将来的な留意事項は次のとおりとします。

ア 長期修繕計画策定の考え方

- ① 市民の安全確保を最優先課題とする。
- ② 施設予防保全の考え方を取り入れ、予防保全の観点での修繕を行う。
- ③ 実践的な修繕計画とするため、財政負担の縮減・平準化策を講じる。
- ④ よう壁工事といった規模の大きい土木工事などの施設整備は、施設の修繕ではないことから長期修繕計画には含めない。また、この考え方は市民利用施設整備についても同様とする。

イ 長期修繕計画

上記「ア」の効果を検証するため、ここでは、以下2パターンの長期修繕計画のシミュレーションを実施しました。パターンⅠは安全性に配慮しつつも基本的には対症療法型の修繕計画で、パターンⅡは、公園施設の利用度等を考慮した予防保全型の修繕計画です。

＜パターンⅠの前提条件＞

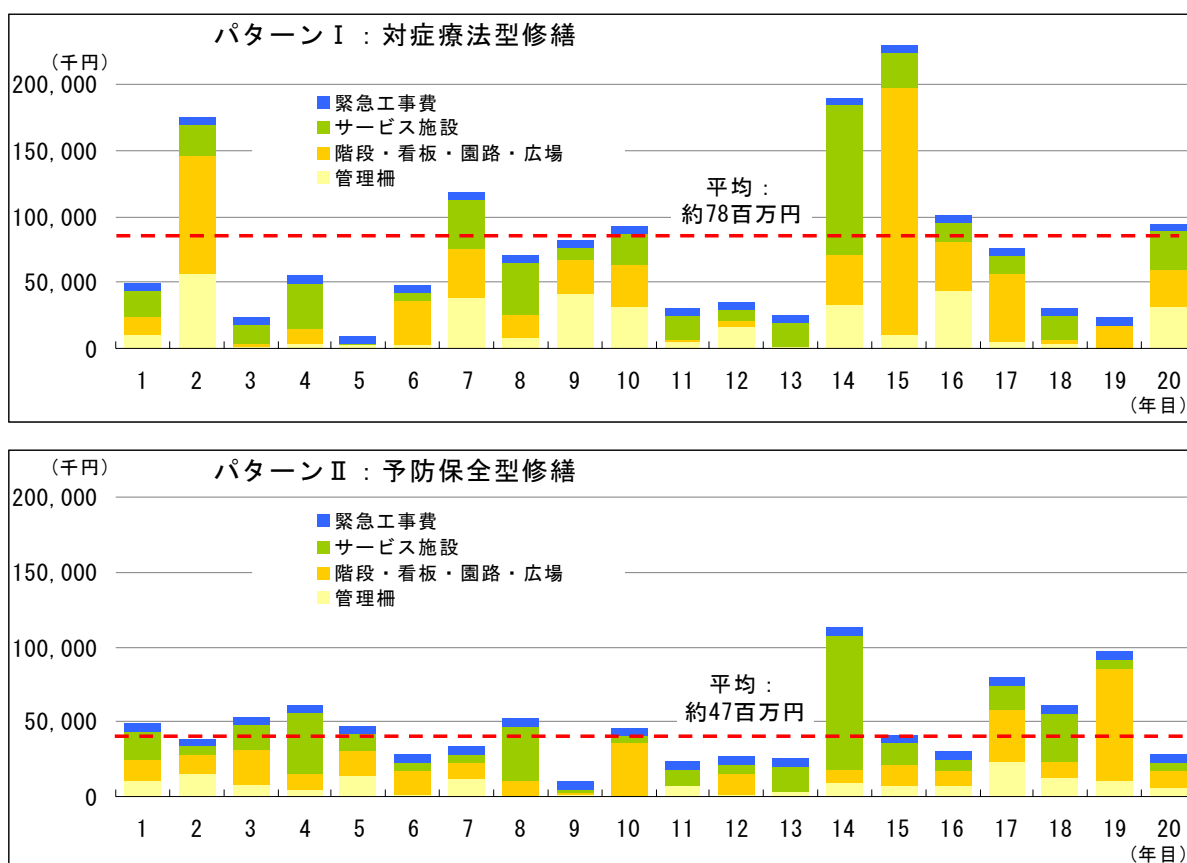
- ・初年度に安全性に問題があるA判定の公園施設をすべて更新する。
- ・安全性への対応が必要なB判定の公園施設で、既に耐用年数を超過したものを2年目に更新する。
- ・それ以外の公園施設は、耐用年数の到達時に適時更新する。

＜パターンⅡの前提条件＞

- ・初年度に安全性に問題があるA判定の公園施設をすべて更新する。
- ・安全性への対応が必要なB判定の公園施設については、公園施設の利用頻度を加味した優先整備区域ごとに6年間で順次更新する。
- ・それ以外の公園施設は、耐用年数の到達時に適時更新する。
- ・上記の更新の際に長寿命化素材を採用することで、以降は補修・修繕で対応し長寿命化を図る。
- ・また、平成22年度の実地調査をもとに、実際には耐用年数以上に使用できている公園施設については、一定の考え方をもとに実耐用年数を耐用年数と再設定する。

シミュレーションの結果は、図表6-5-11のとおりです。パターンⅡはパターンⅠに比べて、公園施設の長寿命化を図った結果、全体的なLCCの縮減及び財政負担の平準化が図られています。今後の「生田緑地」のアセットマネジメントにおいては、公園施設の安全性確保に配慮しつつ、パターンⅡの長期修繕計画を踏まえた予防保全型の修繕・更新を適切に実践していくものとします。

図表6-5-11 長期修繕計画に関するシミュレーション



ウ 将来的な検討

(ア) 修繕を前提とした設備・備品の採用

緑地内の公園施設には耐用年数に到達する前に老朽し、交換が必要となるものもありますが、設置場所や維持管理によっては、耐用年数の経過後も、十分に機能を発揮する設備・備品が多く存在します。そのため、できる限り壊れにくい設備・備品を採用するだけでなく、仮に設備・備品の一部が破損した場合でも、当該部分のみ補修することで、利用可能な部分をそのまま活用できる設備・備品を採用することが、全体としての財政負担の縮減につながります。

(イ) 長寿命素材の採用

設備・備品によっては、長寿命化素材(SUS製、ライニング管など)やLED照明などの採用により、LCC縮減を図ることができます。ただし、素材の選定にあたっては、公園の特性を踏まえた景観への配慮が必要です。また、これらの設備・備品は、初期投資が大きいことが通常ですので、採用にあたっては維持管理費や光熱水費の削減効果を考慮する必要があります。

(ウ) 契約上の工夫等の検討

緑地全体の運営についてのLCC縮減を図るためには、事業手法や契約形態の検討も必要です。したがって、一括発注によるコストダウンの検討や、事業区分の見直しによる効率的な事業運営、維持管理に修繕を加えかつ、受託者が一定の期間を通じて計画的な事業展開ができるよう長期包括委託などの手法の工夫の検討もLCC縮減に有効と考えられます。

(5) 今後の展開

「生田緑地」のアセットマネジメントにおける、長期修繕計画については図表 6-5-11 のパターンBを基本にしますが、想定外の破損などで緊急対応が必要となることも十分に考えられ、また、過年度調査の対象外となった範囲にある公園施設の維持補修も必要となりますので、計画を毎年見直しながら長期修繕に取り組みます。同時に、将来的な検討事項で示した考え方についての検討を進め、LCC縮減を図り、安定的な公園の維持の確保に努めるものとします。

第7章 取組スケジュールと推進体制

1 取組スケジュール

P R E戦略の取組は、第3章の「川崎版R 2 P 2マネジメントサイクル」に基づきながら、次の取組スケジュールにより進めます。

図表 7-1 取組スケジュール

	平成22年度 (2010)	第3期実行計画取組期間			平成26年度 (2014)	平成27年度 (2015)	平成28年度 (2016)
	平成23年度 (2011)	平成24年度 (2012)	平成25年度 (2013)				
●調査 (Research)	資産タイプ別 重要評価指標 の設定			資産タイプ別 重要評価指標 の見直し			資産タイプ別 重要評価指標 の見直し
	資産データの収集			資産データベースの随時更新			
	資産データベースの構築作業						
	モデルケースへのKPI設定とデータ分析						
●計画 (Planning)	マネジメント プラン 策定作業	マネジメントプラン策定・公表			第2期マネジメ ントプラン 策定作業		第3期マネジメ ントプラン 策定作業
	第1期取組期間				第2期取組期間		
	モデルケース 方針検討						
●実行(Practice)	モデルケース PRE戦略の策定						
	モデルケース資産マネジメントの実施→汎用化→類似資産への適用						
					第2期マネジメント対象資産 のPRE戦略の実践		
	新地方公会計制度への対応の実施						
●検証(Review)	検証手法 策定	第1期取組期間の進行管理			第2期取組期間の進行管理		
	取組の検証						
	〈資産・債務改革を推進するために評価・検証する内容〉:P.18 ①総資産額への影響に関すること ②市債の残高への影響に関すること ③資産に係る収入に関すること ④資産管理・運営上の支出に関すること						
	〈資産マネジメントの取組を推進するために評価・検証する内容〉:P.19 ①資産マネジメントにかかる各取組実施後の資産に対する市民の評価 ②各資産の取組実施後の類似資産への汎用化の可能性						

2 PRE戦略の推進体制

(1) 川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）

新たに検討した戦略や、取組の進行状況を報告し、課題の整理や取組の方向性、さらには民間企業等で取り組まれたケースなどについて、専門的な観点からのアドバイスを伺います。

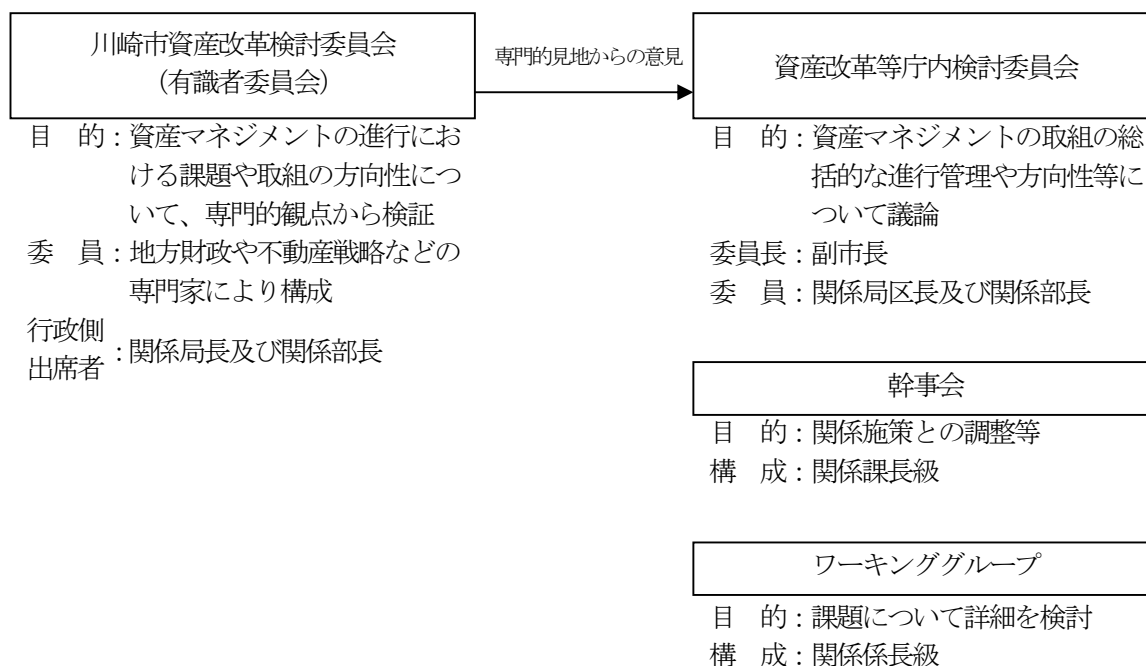
また、特に「検証」を行う際には、専門的な見地から「資産・債務改革」の進捗状況に対する意見を伺い、その後の取組内容に反映していきます。

(2) 資産改革等庁内検討委員会

資産改革の取組を全庁横断的・積極的に推進し、庁内の協力体制や情報共有のしくみを確保するため、平成21年度から「資産改革等庁内検討委員会」を組織しています。今後も本委員会で資産マネジメントの取組の総括的な進行管理や方向性についての議論を進めていきます。

また、委員会の下部組織として「幹事会」と「ワーキンググループ（3部会）」を置いています。「幹事会」は主に資産管理に関連するセクションの課長級職員で構成し、課題解決のための具体的な検討や、関連施策との整合性等について総合的な調整を行います。「ワーキンググループ」は係長級レベルの検討会であり、資産改革の取組に関連するテーマごとに三つの部会を設けて、課題に対する詳細かつ具体的な議論を進めていきます。

図表 7-2 推進体制のイメージ



第 8 章 策定における検討経過

1 「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン（第1期取組期間の実施方針）」 の平成22年度における検討経過

- ◆ 4月26日 第1回川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）
- ◆ 6月25日 第1回資産改革等庁内検討委員会幹事会
- ◆ 7月上旬 主要課題調整（サマーレビュー）
- ◆ 7月12日 第2回川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）
- ◆ 8月2日 第2回資産改革等庁内検討委員会幹事会
- ◆ 8月23日 第3回川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）
- ◆ 8月31日 第1回資産改革等庁内検討委員会
- ◆ 9月17日 第12回政策・調整会議
「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン素案」策定
- ◆ 9月21日 第3回資産改革等庁内検討委員会幹事会
- ◆ 10月中旬 予算編成主要課題調整（オータムレビュー）
- ◆ 10月22日 「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン素案」
に対するパブリックコメント手続を開始（～11月20日）
- ◆ 11月5日 第4回資産改革等庁内検討委員会幹事会
- ◆ 11月9日 第2回資産改革等庁内検討委員会
- ◆ 11月29日 第4回川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）
- ◆ 12月14日 第5回資産改革等庁内検討委員会幹事会
- ◆ 1月11日 第3回資産改革等庁内検討委員会
- ◆ 1月27日 第23回政策・調整会議
- ◆ 2月上旬 「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン（第1期取組期
間）」及び「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン素案」に
対するパブリックコメント手続の実施結果を川崎市議会総務委員会に報告
- ◆ 2月14日 第5回川崎市資産改革検討委員会（有識者委員会）

※パブリックコメント…市民の生活にとって重要な政策等を定めるときに、あらかじめ案を公表して市民の意見を募集し、提出された意見を考慮して政策等の内容を定める制度のこと。

2 「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン素案」に対するパブリックコメント 手続の実施状況

(1) パブリックコメント手続

ア 題名：「川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン素案」について

イ 意見の募集期間：平成22年10月22日（金）～平成22年11月20日（土）

ウ 意見の提出方法：電子メール、FAX、郵送、持参

エ 意見の周知方法

- ・川崎市ホームページ
- ・市政だより
- ・閲覧用資料（素案冊子）の設置
かわさき情報プラザ、各区役所、川崎市公文書館
- ・配布用資料（パンフレット）の設置
かわさき情報プラザ、市役所本庁舎、各区役所、支所、出張所、行政サービスコーナー、
連絡所、教育文化会館、各市民館、市民館分館、各図書館、図書館分館、川崎市公文書館、
市民ミュージアム、(財)生涯学習財団

オ 意見書の提出数及び意見数

- ・提出数 5通（電子メール1通、FAX4通）
- ・意見数 6件（内訳は下表参照）

(2) 市民意見の概要

◆内訳別件数

項 目	意見数
第2章 川崎版PRE戦略の基本的な考え方と戦略に関すること	3件
第3章 マネジメントサイクルに関すること	1件
第4章 戦略的な資産マネジメントの推進に関すること	2件
合 計	6件

[illegible]

川崎版PRE戦略
かわさき資産マネジメントプラン
第1期取組期間の実施方針

2011（平成23）年2月
川崎市

（お問合せ先）
川崎市財政局資産管理部資産運用課
電 話：044-200-2851
FAX：044-200-3905
E mail：23sisan@city.kawasaki.jp



KAWASAKI CITY

川崎市