

取組Ⅵ 将来を見据えた都市基盤施設の整備と活用

本市が、「第1次改革プラン」に基づく改革に着手する前の都市基盤施設の整備事業は、当時の計画に基づいて、財源を市債発行に頼りながら続けてきたことにより、市債残高の増嵩を招き、ひいては本市財政を圧迫する要因の一つとなっていました。

このような状況を受けて「第1次改革プラン」においては、新規着工予定であった大規模事業について、その着工を2002（平成14）年度から原則3年間凍結し、全ての事業について改めて必要性や費用対効果を精査した上で、厳しい事業選択と優先順位付けを行いました。

また、「第2次改革プラン」においては、計画の修正、事業主体・手法の見直し、計画的な維持修繕による長寿命化、低未利用資産の有効活用や施設の複合化、総合的な土地対策などを進め、さらに「第3次改革プラン」においては事業の効率的な執行と効果の発現に向けた取組を進めるなど、厳しい財政環境においても、活力ある暮らしやすいまちづくりの実現に向けた取組を推進してきたところです。

こうした取組により、川崎駅周辺地区や小杉駅周辺地区などの整備による都市拠点の活性化や、大師橋の整備などによる産業道路の利便性の向上をはじめ、ミュージア川崎シンフォニーホールやアートセンターなど文化・芸術のまちづくりの拠点となる施設の整備、主要駅周辺地区におけるエレベーター設置などのバリアフリー化の推進、PFI手法^(注19)による多摩スポーツセンター建設事業や小学校普通教室の冷房化など、民間活力の積極的な導入などによるまちづくりによって、都市機能の充実が目に見えるようになってきたことは、これまでの3次にわたる行財政改革の一定の成果であったといえます。

この「新たな改革プラン」においては、これまでの取組を継続して進めるとともに、高齢化が進展した人口減少社会に向けた、都市基盤施設の整備における基本的な事業選択の考え方を示しています。また、厳しい財政状況を十分に踏まえ、既存計画の見直し、維持管理の負担を勘案した施設整備や環境変化に柔軟に対応できる施設整備、効率的な整備・運営手法の導入、さらには中長期的な視点に立った戦略的な資産活用の取組などにより、将来を見据えた都市基盤施設の整備と活用を推進していきます。

(注19) Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法のこと。

1 都市基盤施設の整備

(1) 事業選択の考え方

今後の都市基盤施設の整備においては、引き続き、多額の財源不足が想定されることから、さらなる厳しい事業選択と優先順位付けが必要となります。

市民生活は個人の生命や財産などの安全・安心が保証されることを基礎として成り立っていることから、都市基盤施設の整備にあたっては、まず市民生活の安全・安心確保に向けた取組を優先的に実施していく必要があります。本市においても、これまでの2期にわたる「新総合計画」の実行計画において、「安全・安心な地域生活環境の整備」を重点戦略プランとして位置付け、耐震対策や施設のバリアフリー化などに取り組んできたところであり、これらの取組については今後も引き続き推進していきます。

さらに、高齢化が進展した人口減少社会においては、高齢者や障害者をはじめとした全ての人にやさしいまちづくりを進めるとともに、既成市街地におけるさまざまな都市機能を再編整備し、効率的な機能を持たせるコンパクトなまちづくりを進める必要があります。

また、国際社会における成長戦略に基づき地域経済基盤を強化し、持続的な発展に向けた取組を進めていく必要があります。

これらのことから、「新たな改革プラン」においては、

- ① 誰もが便利にかつ効率的に公共サービスを楽しむような都市機能への転換
- ② 地域の経済基盤を支える新たな成長産業の振興

を中長期的な視点として、今後の都市基盤整備を進めていきます。

また、限られた財源を最大限に活用した投資を行うため、

- ① 市民生活の安全・安心を確保すること。
- ② 長期にわたり広い範囲で相乗的に波及する効果を発現すること。
- ③ 事業熟度が高く、早期に効果を発現すること。
- ④ 市民が愛着と誇りを持てる魅力を創出すること。

を事業選択の基本的な考え方とし、「第3期実行計画」において中長期的なまちづくりの方向性なども踏まえて各事業の取組を位置付け、効率的・効果的な都市基盤施設の整備を推進していきます。

(2) 既存計画の見直し

都市機能の維持向上の観点から、計画的な都市基盤施設の整備を推進するため、正確な進捗状況の把握や、的確な状況判断により、より効率的な効果の発現をめざし、さまざまな環境変化に応じた適切な事業計画の見直しを図ります。

【主な取組】

取組事項	取組の概要・方向性
都市計画道路網の見直し	「都市計画道路網の見直し方針」に基づき、見直しが必要な路線等については地域住民や関係機関等と調整の上、既存の都市計画決定の変更等に向けた検討を行います。
次期道路整備プログラムの策定に向けた検討	道路の整備目標に対する効果を客観的指標により検証を行うとともに、道路をとりまく社会環境を踏まえながら、次期道路整備プログラムの策定に向けた検討を進めます。
「二ヶ領用水総合基本計画」の改定	1992（平成4）年度に策定された「二ヶ領用水総合基本計画」を改定し、市民・行政の役割や行動等を位置付け、より身近な二ヶ領用水をめざすとともに活用・保全・整備の取組について再構築を進めます。
長期未整備公園緑地の見直し	長期間未整備である都市計画公園緑地について、2010（平成22）年2月の川崎市環境審議会からの答申を踏まえて策定した「長期未整備公園緑地の対応方針」に基づき、都市計画区域の見直しや事業化の検討に取り組みます。

(3) 維持管理の負担を勘案した施設整備

都市基盤施設の整備にあたっては、環境への負荷も含めて、維持管理の負担を厳しく勘案することとし、管理・補修しやすい構造や、再生可能エネルギーの積極的な導入等を図ります。

【主な取組】

取組事項	取組の概要・方向性
環境に配慮した（仮称）産学公民連携研究センターの施設整備	殿町3丁目地区に建設予定の（仮称）産学公民連携研究センターについて、太陽光・太陽熱・地中熱の活用や、照明・空調の自動制御の導入など環境に配慮した施設整備を行います。
環境に配慮した学校の施設整備	上作延小学校・百合丘小学校の改築事業において、窓面の日除け、夏季の夜間換気システム及び断熱効果の高い壁等の導入により、建物の環境性能の向上を図るなど、環境に配慮した施設整備を行います。

(4) さまざまな環境変化に柔軟に対応できる施設整備

都市基盤施設の整備にあたっては、人口構成をはじめとしたさまざまな行政需要の変化に適切に対応できるよう、将来の機能転換等も視野に入れた整備を図ります。

【主な取組】

取組事項	取組の概要・方向性
(仮称) 産学公民連携研究センターにおける柔軟な施設整備	殿町3丁目地区に建設予定の(仮称)産学公民連携研究センターについて、高度な複合研究施設として、長い柱間隔による設計、設備用バルコニーの設置など、多様な研究内容に柔軟に対応できる施設整備を行います。
駅周辺の保育所の民間事業者を活用した施設整備	駅周辺における賃貸借等の手法等を活用した民間事業者による整備など、即効性があり、かつ環境変化に柔軟な対応が可能な保育所の整備を行います。
子母口小学校・東橋中学校の合築による施設整備	子母口小学校・東橋中学校について、小中9年間にわたる良好な教育環境の確保に向けて、児童生徒数の変化に対応可能な合築整備を行います。

(5) 効率的な整備・運営手法の導入

都市基盤施設の整備にあたっては、PFIなどの新事業手法による民間活力の積極的な活用や契約手法の工夫、また、機能性を追及した設計や最新技術の導入などにより、財政支出の圧縮・平準化等が見込めることから、その積極的な活用を図ります。

【主な取組】

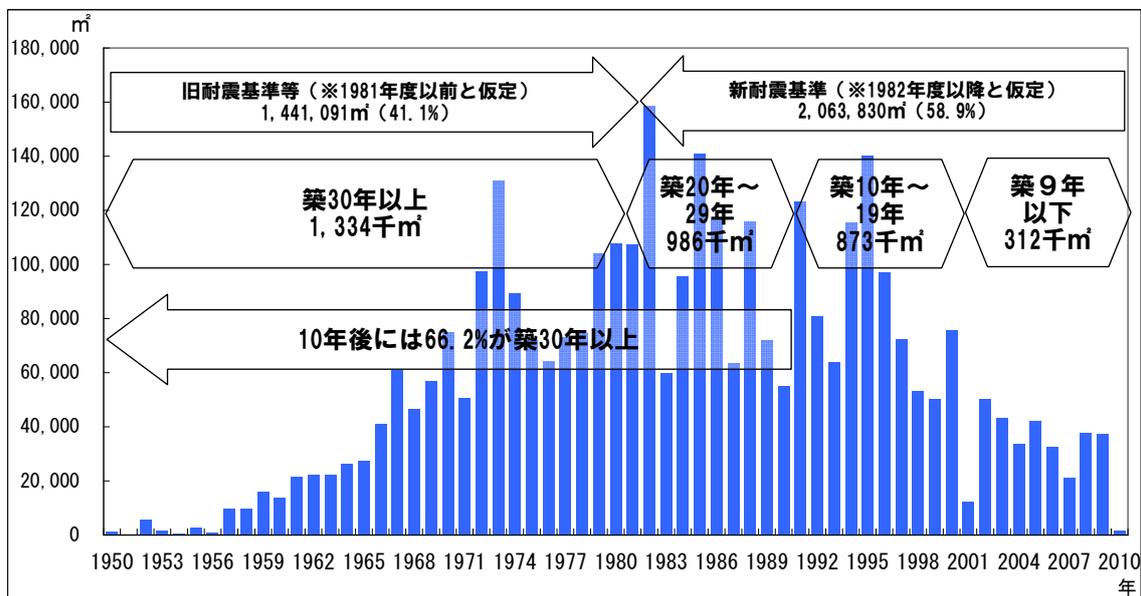
取組事項	取組の概要・方向性
民間事業者による(仮称)産学公民連携研究センターの施設整備	殿町3丁目地区に建設予定の(仮称)産学公民連携研究センターについて、民間事業者のノウハウや情報、ネットワークを活用し、建設・維持管理・運営の一体的運用を行います。
スポーツ・文化複合施設整備における民間活力の導入に向けた検討	川崎市体育館建替えに伴い、富士見公園に整備予定のスポーツ・文化複合施設について、PFI手法などの民間活力の導入を視野に入れた施設整備手法を検討します。
リサイクルパークあさお整備事業への公設民営方式の導入	リサイクルパークあさおの資源化処理施設については、長期的な社会環境の変化に柔軟に対応できる、公設民営方式による事業とし、2011(平成23)年度からの工事着手を目標に取組を進めます。
民間事業者による自転車等駐車場の整備及び管理運営	自転車等駐車場について、民間事業者による整備を促進するとともに、指定管理者制度の導入等による管理運営を行います。

2 戦略的な資産活用

(1) 資産マネジメントプランの策定

本市は指定都市移行以来、多くの都市基盤施設を集中的に整備してきたこともあり、図表16のとおり、10年後の2020(平成32)年度以降には、現在ある市内公共建築物の約66%が築30年以上となり、大規模修繕や施設更新のための財政負担が増大・集中する懸念があります。

図表16 市内公共建築物の建築年度別延床面積



本市はこれまでも、施設の長寿命化や複合化、低未利用資産の有効活用などに取り組んできましたが、今後は改めて、本市が保有する土地や建物などの資産を重要な経営資源としてとらえ直し、将来的な人口減少社会や、依然として厳しい財政状況を見据えた中長期的な視点に立ち、土地の高度利用や施設機能の複合化や転用といった総合的な資産活用の取組を推進していく必要があります。

また、これまで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でしたが、資産データを全庁一元的に管理する仕組みづくりを進めるとともに、これら資産データから「重要評価指標(注20)」を設定し、資産価値や維持管理経費

等の客観的・多角的な評価や、さらには市民館や保育所等の市内に分散している同種類の資産については横並び比較による評価も行いながら、資産活用と保有の最適化をめざします。

こうした取組推進の考え方や資産データの管理・評価手法などは、2010（平成22）年度策定の「かわさき資産マネジメントプラン」にとりまとめ、2011（平成23）年度以降は、資産データの整備や推進体制についての検討をさらに進め、順次スピードアップを図りながら、全庁横断的な視点による総合的な資産マネジメントを実践していきます。

（注20） 施設の有効利用度を評価する指標のこと。

（2）資産マネジメントの考え方と具体的な方策

ア 施設再編（統廃合、機能転用等）による資産保有の最適化

本市の資産マネジメントでは、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。

（ア）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等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ような項目が考えられます。

【サービス提供のあり方と資産の関係】

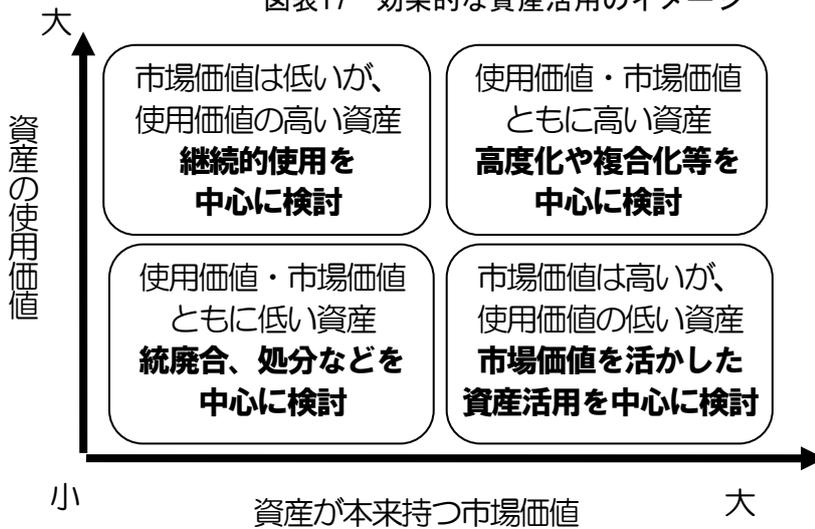
- ・サービスの需要と供給の関係
- ・費用対効果の視点に立ったサービス提供の効率性
- ・サービスの提供にふさわしい場所、時間、品質
- ・民間活用や公民連携の視点による適切なサービス提供主体

【効果的な資産活用のあり方】

- ・資産の使用価値（行政目的、利用度、機能、建物老朽化の状況など）
- ・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）

こうした視点によるマネジメントを行うことにより、市民サービスの提供拠点として最適な資産活用を推進します（図表17）。

図表17 効果的な資産活用のイメージ



(イ) 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上では、資産を単体でとらえるだけでなく、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18のように拠点駅の周辺区域には、さまざまな公共施設があるのが一般的ですが、その資産価値や運営費等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。

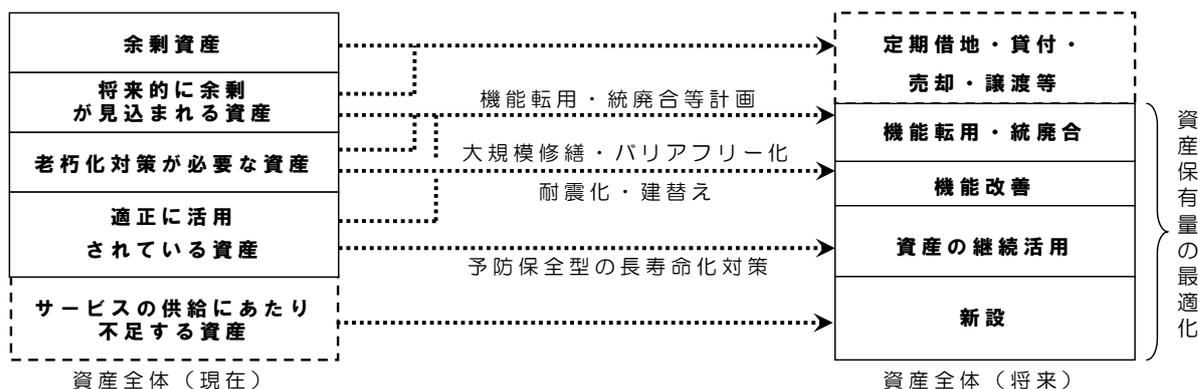
図表18 架空のA駅周辺の公共施設



▲架空A駅周辺の公共施設

このような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19に示すとおり、定期借地、貸付、売却、譲渡などの活用を行います。

図表19 資産保有の最適化のイメージ



【主な取組】

取組事項	取組の概要・方向性
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。
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。

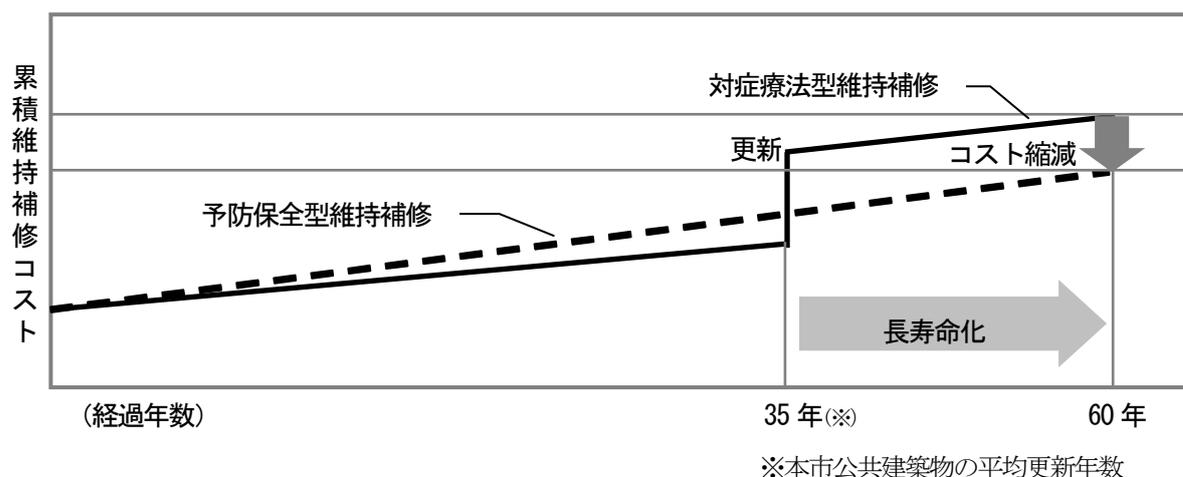
取組事項	取組の概要・方向性
公営住宅の更新時における福祉施設等の整備の推進	公営住宅の老朽化に伴う建替えを行う際に、土地の高度利用や住宅の統合が可能な場合には、余裕用地を活用して、地域の実情に応じた福祉施設等の整備を推進します。
区役所支所・出張所における市民活動支援等のための建物の有効活用	市内4か所にある区役所出張所機能再編を行うとともに、支所・出張所について、エレベーター設置等のバリアフリー化を進めながら、地域振興・市民活動支援機能を順次整備・拡充し、建物の有効活用を図ります。
区役所連絡所における資産有効活用方策の検討	区役所連絡所の証明書発行窓口の見直しなどの機能再編と連動して、資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。

イ 予防保全型の維持補修による長寿命化

都市基盤施設の長寿命化に向けては、適時・適切な維持補修が重要ですが、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の場合と、劣化や破損を予測し未然防止策を講じた上で損傷の拡大を抑制する予防保全型の維持補修の場合とでは、予防保全型の場合のほうが、維持補修に係るコストが平準化されるだけでなく、総コストは軽減される傾向にあります（図表20）。

本市にとって今後も必要と考えられる資産については、市民の安全確保を第一に、財政負担の軽減と平準化を推進する観点から、予防保全型の維持補修による資産の長寿命化を推進します。

図表20 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(注21)のイメージ



また、財政負担を低減させながら資産を適切に維持管理し、良好な市民サービスを提供するためには、当該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た上で、例えば現在の使用目的を変更せずに使用した場合、あるいは複合化等による効率化を前提とした場合、さらには建替えを行った場合など、さまざまなパターンにおけるライフサイクルコストを比較しながら、その資産にあった最適な活用手法を見極める必要があります。

この検討は、個々の資産ごとに、ある程度の専門的な知識と一定の時間を要することから、可能なものから着手し、その成果を類似した他の資産へも活用していきます。

(注21) 建設費、維持補修費、管理運営費など資産の存続期間に発生する総費用のこと。

【主な取組】

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。

取組事項	取組の概要・方向性
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、ライフサイクルコストの縮減・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、ライフサイクルコストの縮減・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(注22)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、ライフサイクルコストの縮減・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、ライフサイクルコストの縮減・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、ライフサイクルコストの縮減・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、ライフサイクルコストの縮減・平準化をめざします。
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。

(注22) 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のこと。

ウ 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においても、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(注23)、玄関マット等による広告掲載事業など、地方自治体として行うべき行政サービス提供のための資産活用にとどまらず、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。

さらには、2007(平成19)年度に「市有財産を有効活用するための基本方針」をとりまとめ、2008(平成20)年度から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たばかりでなく、2009(平成21)年度から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。

こうした取組については、継続的・安定的な歳入確保をめざしながら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、本市の施策課題の解決に向け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。

(注23) 車体を広告フィルムで覆ったバスのこと。

【主な取組】

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種の導入や、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)(注24)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、企業をとりま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仕組みづくりについて検討を進めます。

(注 24) 施設等の愛称に、スポンサー企業の社名やブランド名などを付与する権利のこと。