



かわさき 資産マネジメント カルテ

資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針

2014(平成26)年3月

川崎市

はじめに

～「かわさき資産マネジメントカルテ

〈資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針〉」を策定しました。～

本市は、社会教育施設、福祉施設、商業・産業施設、学校施設、市営住宅等の建築物や、道路、橋りょうなど、公共の福祉を増進し、また、市民生活や、あらゆる社会経済活動を支えるためのさまざまな施設を保有しています。これらは、高度経済成長期等に集中的に整備された経年のものが多く、今後、本格的な少子高齢社会の到来等に伴い社会経済状況が大きく変化する中、効率的かつ効果的な維持管理や、あり方の検討が必要な状況となっています。

こうしたことから、本市では、2011（平成23）年度から2013（平成25）年度までの3か年を取組期間とする「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）」を2011（平成23）年2月に策定し、モデルケースによる取組手法の検討を行いながら、大規模施設を中心とした施設の長寿命化等の資産マネジメントの取組に着手してまいりました。

こうした取組は、今後も対象を拡大し、長期かつ継続的に推進していく必要があります。また、併せて、本市施設の状況を市民の皆様にできる限りわかりやすくお伝えするため、このたび、「かわさき資産マネジメントカルテ〈資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針〉」を策定しました。

これに示す取組の考え方や方向性に基づき、施設の最適な維持管理や活用等を行い、必要な行政サービスの提供や、施設利用者の安全・安心を確保するとともに、財政負担の縮減による多様な市民ニーズに対応した行政サービスの財源の確保をめざす「資産・債務改革」を推進してまいります。

目 次

第 1 章 取組の背景と資産の状況 1

- 1 取組の背景 1
 - (1) 公共施設の老朽化に伴う財政負担の増大・集中への懸念 1
 - (2) 将来人口推計から見た行政ニーズの変化への対応の必要性 2
 - (3) 財政の硬直化等の課題に対応した「資産・債務改革」の必要性 3
- 2 本市資産の状況 6
 - (1) 他政令指定都市との状況比較 6
 - (2) 資産マネジメント財務指標による状況分析 15
- 3 公共建築物の修繕費・更新費の将来見通し 21

第 2 章 「戦略」とその進め方 27

- 1 「戦略」と取組目標 27
 - (1) 戦略 1 施設の長寿命化 27
 - (2) 戦略 2 資産保有の最適化 28
 - (3) 戦略 3 財産の有効活用 28
- 2 対象施設と取組期間 29
- 3 取組の進め方 30
 - (1) 基本的な視点 30
 - (2) 資産マネジメントフローチャート 32
 - (3) 資産マネジメントにおける「マネジメントサイクル」 33
 - (4) 資産マネジメントの推進体制 35
 - (5) 資産・債務改革の進捗把握 36
 - (6) ユニバーサルデザイン化やバリアフリー化の推進 36

第 3 章 【戦略 1】施設の長寿命化 38

- 1 「施設の長寿命化」の基本的な考え方 38
 - (1) 予防保全による財政負担の縮減・平準化 38
 - (2) 施設利用における安全・安心と環境への配慮 39
- 2 庁舎等建築物の長寿命化の取組 40

(1) 庁舎等建築物の現状	40
(2) 目標耐用年数の設定	42
(3) 効果的な施設点検の実施	42
(4) 建築部位・設備ごとの保全手法	45
(5) 計画保全の推進	51
(6) 計画保全取組スケジュール	55
3 学校施設の長寿命化の取組	57
(1) 学校施設の現状	57
(2) 取組の方向性	58
4 市営住宅の長寿命化の取組	61
(1) 市営住宅の現状	61
(2) 取組の方向性	62
5 道路の長寿命化の取組	65
(1) 道路の現状	65
(2) 取組の方向性	66
6 橋りょうの長寿命化の取組	68
(1) 橋りょうの現状	68
(2) 取組の方向性	69
7 今後の具体的な取組	72

第4章 【戦略2】資産保有の最適化 **74**

1 「資産保有の最適化」の基本的な考え方	74
(1) 施設単体の使用価値・市場価値の観点からの最適化	74
(2) 広域的観点からの最適化	75
2 「資産保有の最適化」の基本的な流れ	76
(1) 施設整備パターン別の事業費見通しの作成	80
(2) 適正配置の検討	84
(3) 土地の市場価値の分析・把握	85
(4) サービス需要を踏まえた適正な施設規模の検討	85
(5) 施設整備手法の検討	93
(6) 余剰地活用手法の検討	101

3	今後の取組	102
(1)	これまでの取組	102
(2)	施設状況を踏まえた今後の取組の方向性	104
(3)	今後の具体的な取組	113

第5章 【戦略3】財産の有効活用 115

1	「財産の有効活用」の基本的な考え方（更なる「手法」・「対象」の拡大）	115
2	財産の有効活用の取組拡大と活用最適化	120
(1)	活用可能性の検証	121
(2)	活用効果の評価	122
3	有効活用カタログの導入	123
(1)	カタログの分類	123
(2)	カタログの編集と更新	125
(3)	支援体制の強化	131
4	その他の取組	132
(1)	事業残地等の活用	132
(2)	不法占拠対策	132
5	今後の具体的な取組	132

資料編 用途別施設の状況 134

1	区役所・支所・出張所・連絡所・行政サービスコーナー	136
(1)	施設の設置目的・概要	136
(2)	施設床面積の状況	139
(3)	修繕費・更新費の将来見通し	140
(4)	利用状況等	140
(5)	コスト状況	146
2	学校施設－小学校	147
(1)	施設の設置目的・概要	147
(2)	施設床面積の状況	150
(3)	修繕費・更新費の将来見通し	152
(4)	他政令指定都市との比較	152

(5) 利用状況	154
(6) 施設管理・整備経費の状況.....	159
(7) 学校施設開放状況	160
3 学校施設－中学校	161
(1) 施設の設置目的・概要	161
(2) 施設床面積の状況	163
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	165
(4) 他政令指定都市との比較	165
(5) 利用状況	167
(6) 施設管理・整備経費の状況.....	172
(7) 学校施設開放状況	173
4 学校施設－その他学校施設	174
(1) 施設の設置目的・概要	174
(2) 施設床面積の状況	175
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	177
(4) 他政令指定都市との比較	177
(5) 利用状況	179
(6) コスト状況	181
5 社会教育施設－市民館・図書館.....	182
(1) 施設の設置目的・概要	182
(2) 施設床面積の状況	183
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	185
(4) 他政令指定都市との比較	186
(5) 利用状況	188
(6) コスト状況	194
6 社会教育施設－体育施設	196
(1) 施設の設置目的・概要	196
(2) 施設床面積の状況	197
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	199
(4) 他政令指定都市との比較	200
(5) 利用状況	200

(6) コスト状況	203
7 社会教育施設－プール	204
(1) 施設の設置目的・概要	204
(2) 他政令指定都市との比較	206
(3) 利用状況	207
8 社会教育施設－青少年施設	209
(1) 施設の設置目的・概要	209
(2) 施設床面積の状況	211
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	212
(4) 他政令指定都市との比較	212
(5) 利用状況	213
(6) コスト状況	215
9 社会教育施設－博物館	216
(1) 施設の設置目的・概要	216
(2) 施設床面積の状況	219
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	221
(4) 他政令指定都市との比較	222
(5) 利用状況	222
(6) コスト状況	228
10 社会教育施設－公会堂・市民会館	229
(1) 施設の設置目的・概要	229
(2) 施設床面積の状況	232
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	234
(4) 他政令指定都市との比較	234
(5) 利用状況	235
(6) コスト状況	240
11 児童関連施設－こども文化センター・わくわくプラザ	241
(1) 施設の設置目的・概要	241
(2) 施設床面積の状況	248
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	250
(4) 他政令指定都市との比較	251

(5) 利用状況	251
(6) コスト状況	260
12 児童関連施設－保育所	265
(1) 施設の設置目的・概要	265
(2) 施設床面積の状況	267
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	270
(4) 他政令指定都市との比較	271
(5) 利用状況	272
(6) コスト状況	278
13 児童関連施設－地域子育て支援センター	280
(1) 施設の設置目的・概要	280
(2) 施設床面積の状況	282
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	283
(4) 他政令指定都市との比較	284
(5) 利用状況	284
(6) コスト状況	286
14 高齢者関連施設－老人いこいの家	287
(1) 施設の設置目的・概要	287
(2) 施設床面積の状況	290
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	291
(4) 他政令指定都市との比較	291
(5) 利用状況	292
(6) コスト状況	297
15 高齢者関連施設－老人福祉センター	298
(1) 施設の設置目的・概要	298
(2) 施設床面積の状況	299
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	301
(4) 他政令指定都市との比較	302
(5) 利用状況	303
(6) コスト状況	305
16 高齢者関連施設－老人ホーム	306

(1) 施設の設置目的・概要	306
(2) 施設床面積の状況	308
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	309
(4) 他政令指定都市との比較	309
(5) 定員状況等	311
(6) コスト状況	312
17 障害者関連施設－障害者支援施設	314
(1) 施設の設置目的・概要	314
(2) 施設床面積の状況	315
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	317
(4) 他政令指定都市との比較	318
(5) 利用状況	318
(6) コスト状況	320
18 環境衛生施設－診療所	321
(1) 施設の設置目的・概要	321
(2) 施設床面積の状況	322
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	324
(4) 利用状況	324
(5) コスト状況	326
19 環境衛生施設－市営住宅	327
(1) 施設の設置目的・概要	327
(2) 施設床面積の状況	330
(3) 修繕費・更新費の将来見通し	332
(4) 他政令指定都市との比較	333
(5) 管理戸数、土地の有効利用の状況	334
(6) 施設管理・整備経費の状況	336



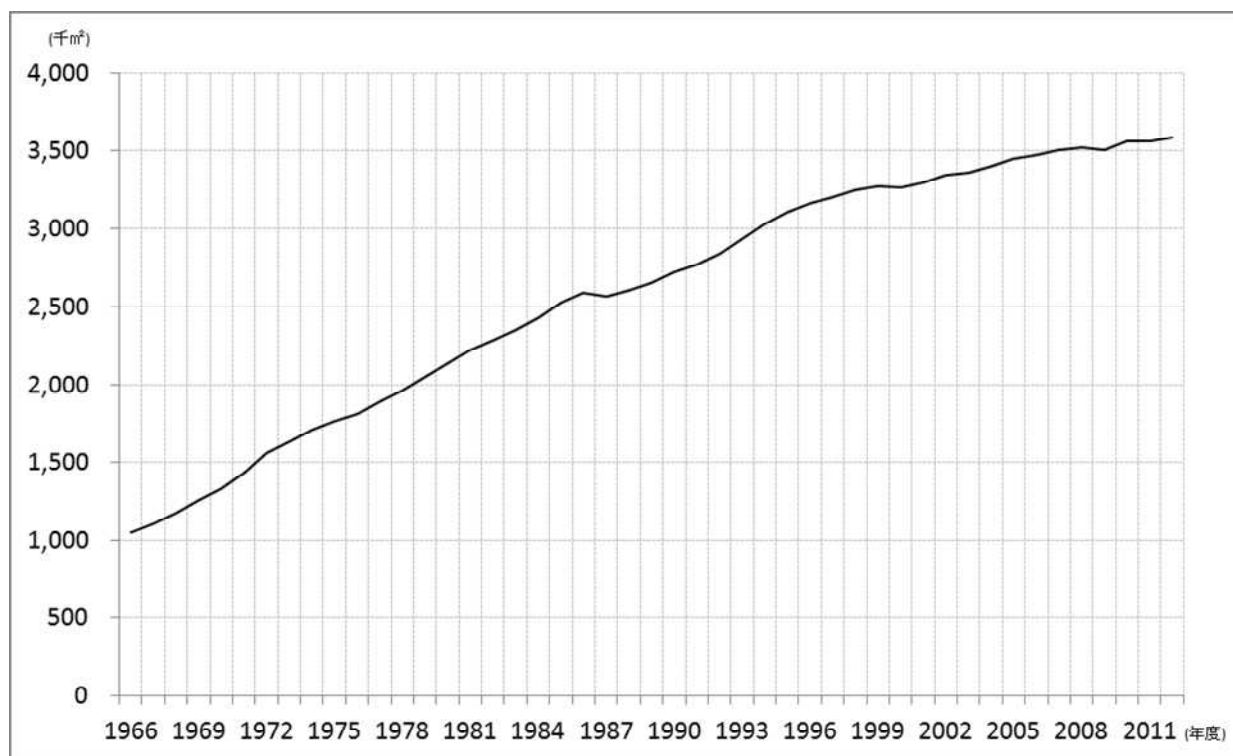
1 取組の背景

(1) 公共施設の老朽化に伴う財政負担の増大・集中への懸念

本市は、高度経済成長期に、重化学工業部門を中心とした京浜工業地帯の一翼を担うなど、産業の発展とともに多くの若い世代が流入して人口が急増し、1972（昭和 47）年 7 月に政令指定都市に移行しました。

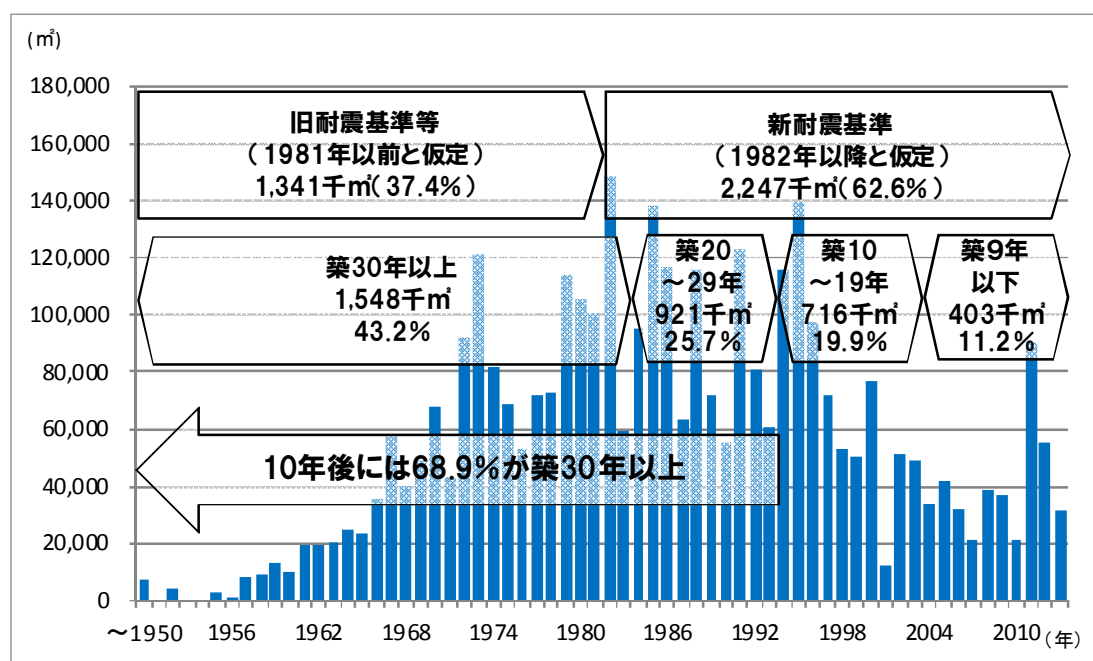
こうした本市の地方自治体としての役割と責任の一層の拡大に伴い、義務教育施設、保育所、市営住宅などの公共建築物の整備が急速に進められるとともに、社会経済状況や、多様化・増大化する市民ニーズを背景に、福祉施設、文化施設、社会教育施設の必要性から更に整備が集中し、2013（平成 25）年 3 月末現在において、本市公共建築物は、図表 1-1-1 のとおり、総床面積約 359 万 m^2 （企業会計分を除く。以下、この章で示す建築物床面積・土地面積について同じ）を有するに至っています。

図表 1-1-1 公共建築物床面積の変遷



また、図表 1-1-2 は、公共建築物の床面積を建築年別に示したのですが、築 30 年以上が経過した公共建築物の全体に占める割合を見た場合、現在は約 4 割程度ですが、現状の施設をそのまま保有することを前提とすると、10 年後の 2022（平成 34）年には約 7 割にまで増加し、施設老朽化に伴う今後の大規模修繕や更新のための財政負担の増大・集中が懸念される状況となっています。

図表 1-1-2 公共建築物の建築年別床面積（2013（平成 25）年 3 月 31 日現在）



（２）将来人口推計から見た行政ニーズの変化への対応の必要性

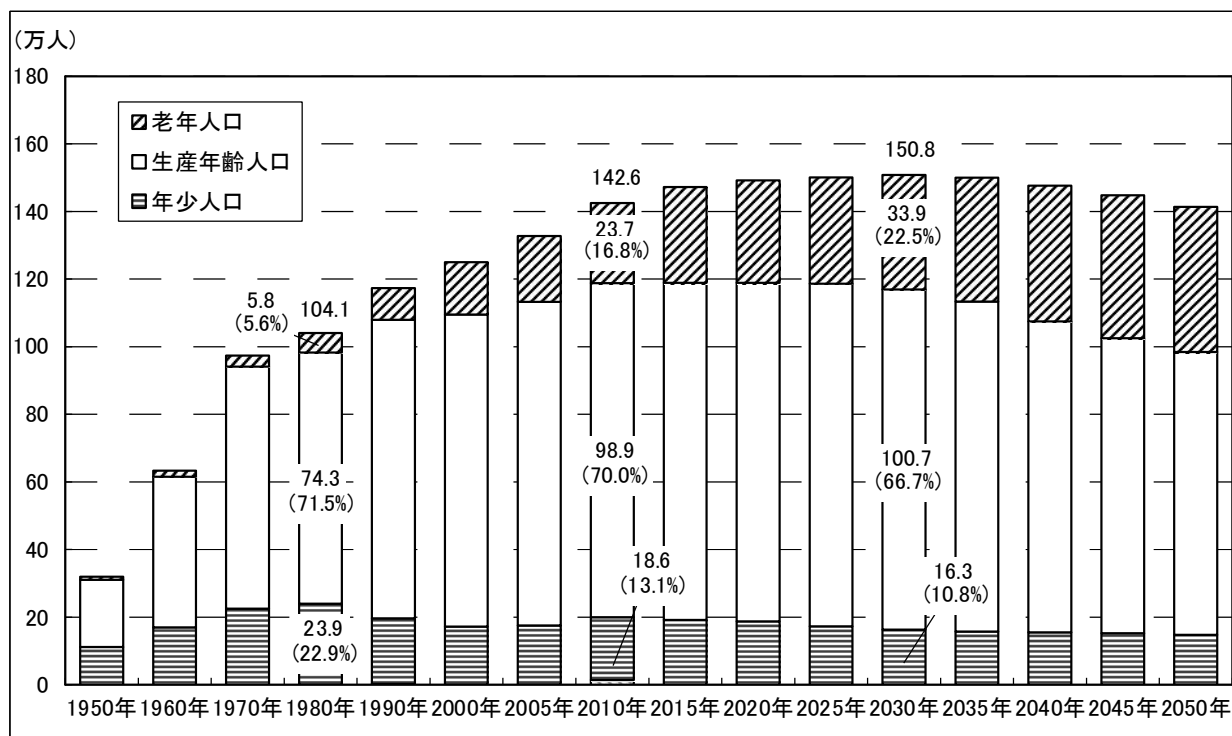
本市の人口は、高度経済成長期における年間数万人規模の大幅な人口増加期や、その後の逡増期等を経て、2010（平成 22）年現在では 142.6 万人に達しました。さらに、「第 3 期実行計画の策定に向けた将来人口推計について」（2010（平成 22）年 4 月）（以下「将来人口推計」という。）によれば、2030（平成 42）年まで増加を続け、150.8 万人をピークとして、その後減少過程に移行することが想定されています（図表 1-1-3）。

また、人口を年齢区分別に見ると、15 歳未満の年少人口は、2010（平成 22）年の 18.6 万人（総人口比 13.1%）から、2030（平成 42）年には 16.3 万人（同 10.8%）に減少する一方で、65 歳以上の老年人口は、2010（平成 22）年の 23.7 万人（同 16.8%）から、2030（平成 42）年には 33.9 万人（同 22.5%）に増

加することが想定されています。

今後も厳しさが見込まれる財政状況の中、こうした引き続く人口増や、本格的な少子高齢社会の到来による行政ニーズの変化に的確に対応していくためには、中長期的視点に立った戦略的な資産マネジメントが必要な状況となっています。

図表 1-1-3 本市人口の推移（国勢調査・将来人口推計）



※1 2010（平成 22）年以前は国勢調査

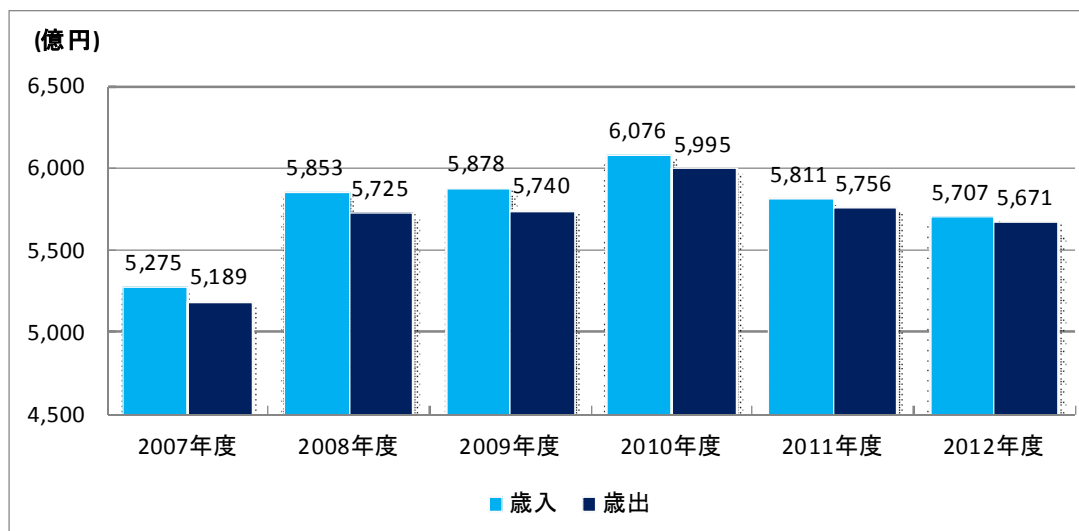
※2 構成比は、年齢不詳を除いて算出している。

※3 生産年齢人口は、15 歳以上 65 歳未満の人口。年少人口・老年人口は本文を参照

（３）財政の硬直化等の課題に対応した「資産・債務改革」の必要性

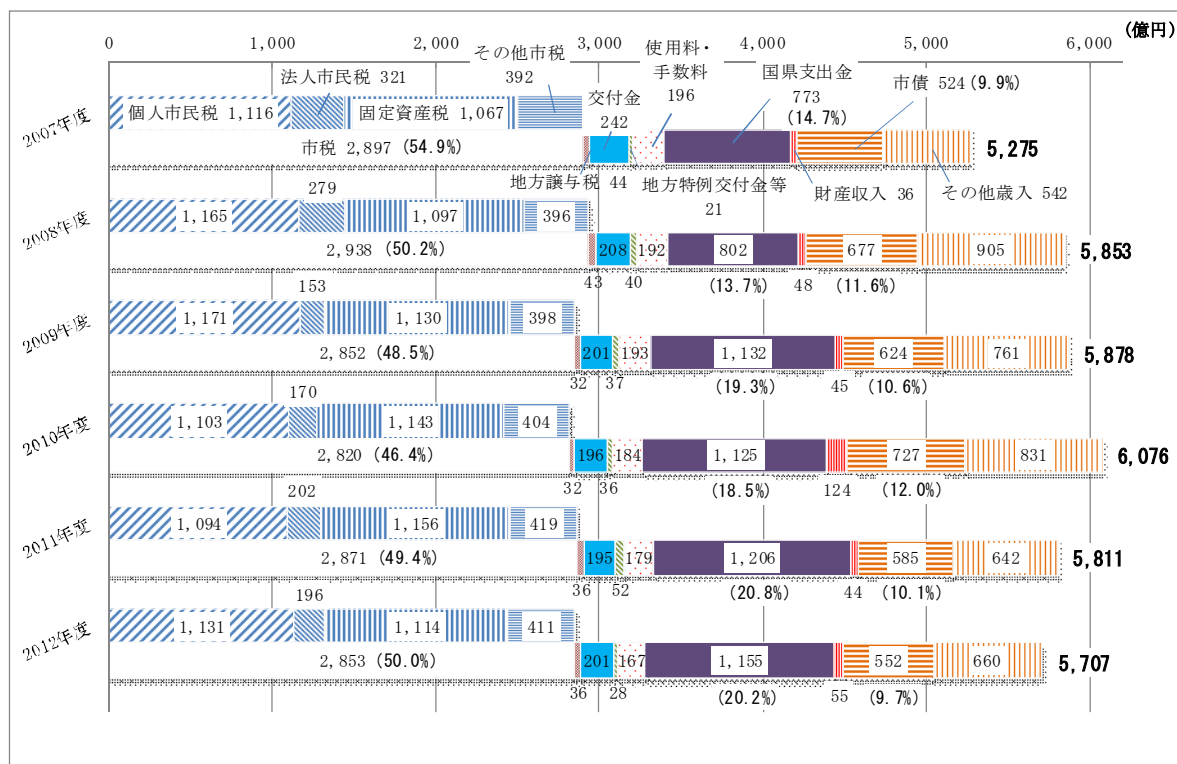
本市の近年の歳入・歳出額の推移を普通会計ベースで見ると、図表 1-1-4 のとおり、2008（平成 20）年度以降は、約 6,000 億円程度の水準で推移しています。

図表 1-1-4 歳入・歳出額の推移（普通会計）



歳入額の内訳については、図表 1-1-5 のとおり、主たる自主財源である市税収入のうち、固定資産税収入は増加傾向にあります。法人市民税は、昨今の厳しい社会経済状況等を反映し、減少傾向にあります。また、個人市民税については、年少扶養控除の見直しによる 2012（平成 24）年度の持ち直しが見られるものの、本市の生産年齢人口の伸びを反映するまでには至っていない状況となっています。市税収入全体としては、ほぼ横ばいで推移しており、将来においても大幅な伸びを見込むことは厳しい状況となっています。

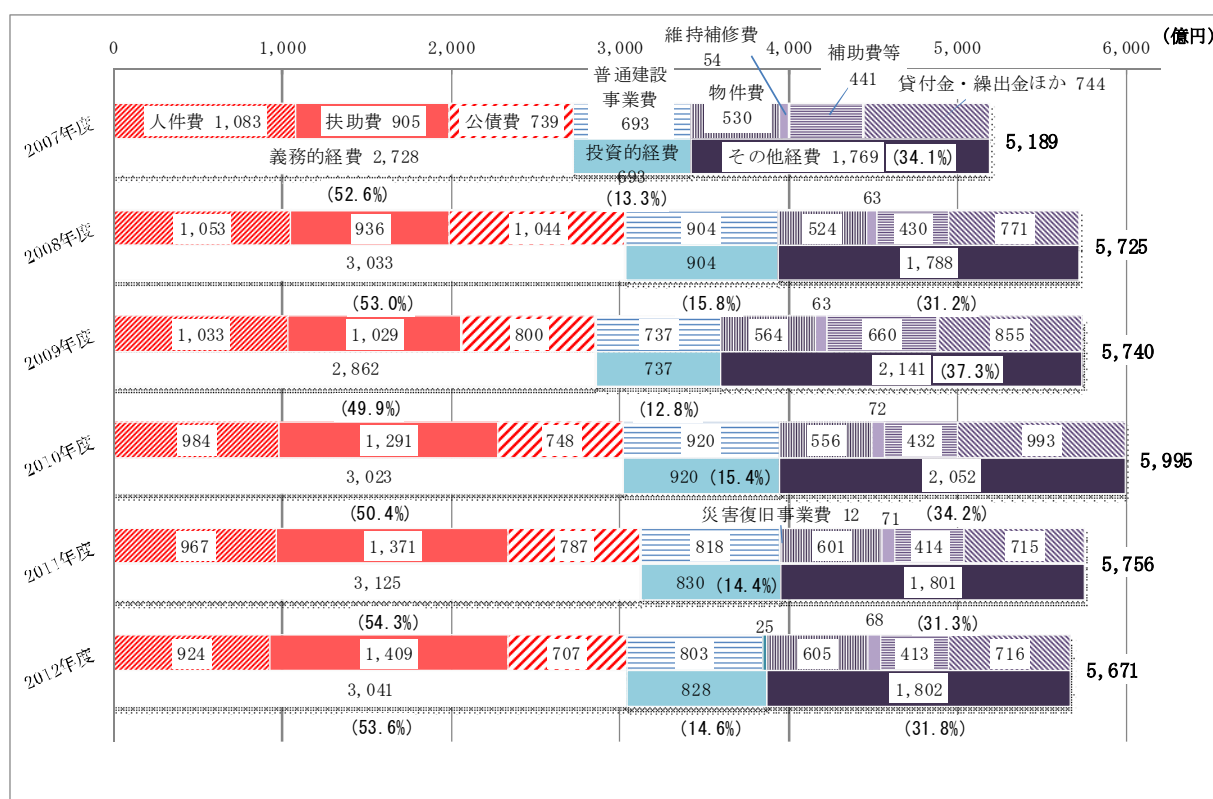
図表 1-1-5 歳入額の推移・内訳（普通会計）



歳出額の内訳については、図表 1-1-6 のとおり、義務的経費の増加が目立つ傾向にあります。これについては、人件費が、4 次にあたる行財政改革プランの取組により減少している一方で、待機児童対策のための保育受入枠の拡大や、高齢化の進展、厳しい社会経済状況等の影響により扶助費が増加していることが原因となっており、こうした状況は今後も続いていくことが見込まれます。

投資的経費については、年度による増減が見られるものの、前述の施設老朽化に伴う大規模修繕・更新期の到来により、将来的には増加が見込まれる状況となっています。

図表 1-1-6 歳出額の推移・内訳（普通会計）



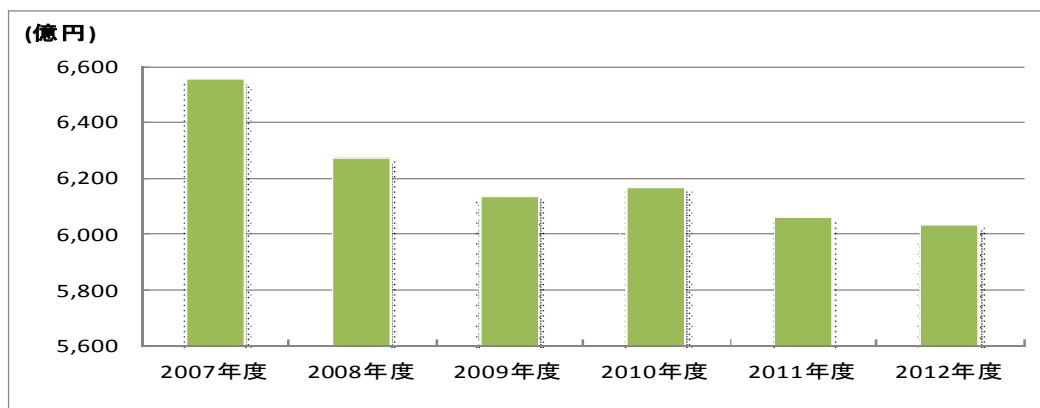
次に、図表 1-1-7 は、本市普通会計における近年の普通債残高の推移を示したものです。

普通債とは、市債全体から、臨時財政対策債や減税補てん債等の特例債を除いたものであり、おおよそ、公共用及び公用施設の新築・増築の建設事業等に充当した市債といえます。

推移については減少傾向にありますが、将来的には、投資的経費の増額に伴う残高の増加や、これによる公債費の増額も見込まれる状況となっており、引き続き予想される扶助費の増額と合わせた、今後の財政の硬直化が懸念される状

況となっています。

図表 1-1-7 普通債残高の推移（普通会計）



資産マネジメントの取組において、こうした課題に対応していくためには、新地方公会計制度に対応した貸借対照表等の財務書類も参考としながら、保有資産の最適化や効率的な維持管理、さらには、これらを通じた市債残高の抑制により、将来の行政サービスの財源の確保するといった「資産・債務改革」に努めていく必要があります。

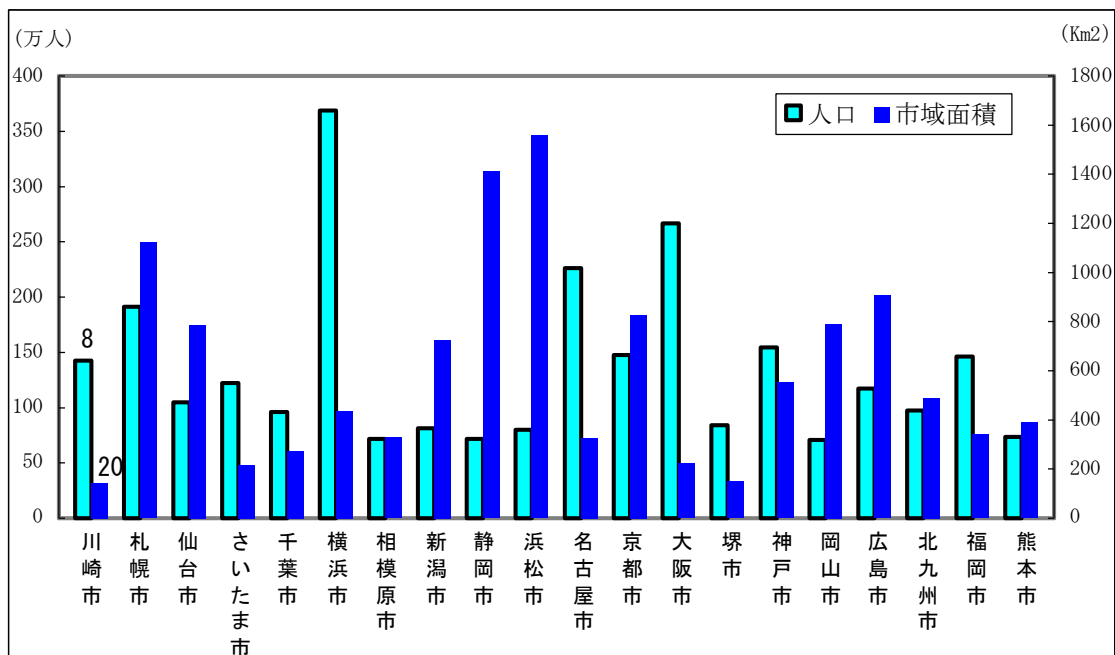
2 本市資産の状況

（１）他政令指定都市との状況比較

図表 1-2-1 は、「人口」・「市域面積」について、また、図表 1-2-2 は、「人口」を「市域面積」で除した「人口密度」について政令指定都市間で比較を行ったものです。

図表 1-2-1 のとおり、「人口」は、順位において、全 20 都市中第 8 位と、中位を上回る水準となっていますが、「市域面積」は政令指定都市で最も狭く、図表 1-2-2 のとおり、「人口密度」は、大阪市に次いで 2 番目に高い水準となっています。

図表 1-2-1 人口・市域面積の政令指定都市間比較

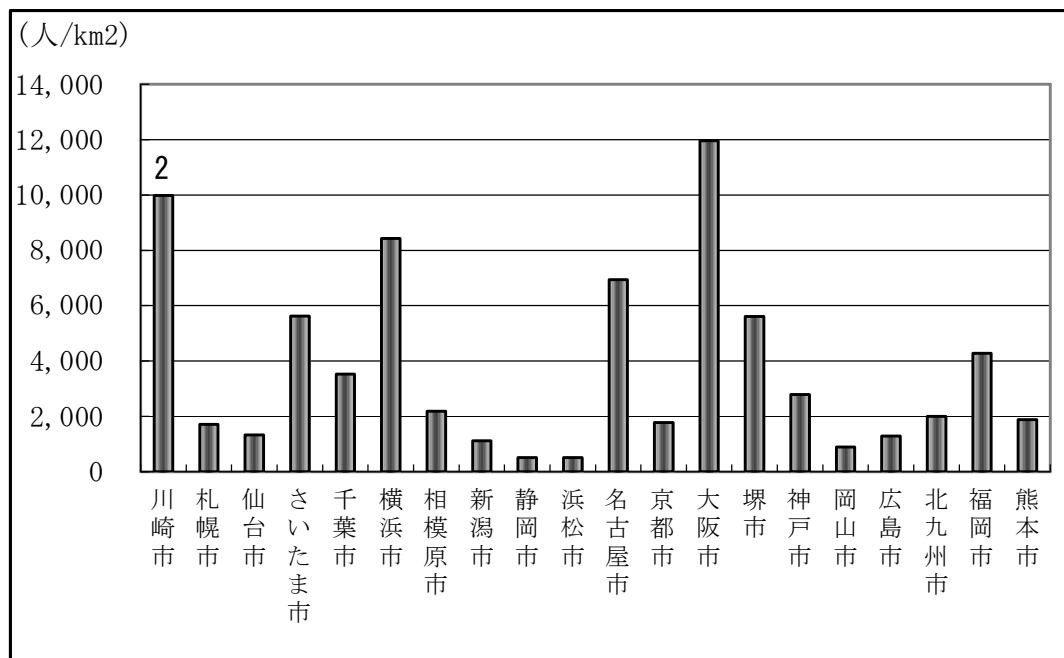


(出典) 人口：平成 22 年国勢調査

市域面積：平成 24 年全国都道府県市区町村別面積調（国土交通省）

※棒グラフ（本市）に付した数値は、人口又は市域面積のそれぞれについての政令指定都市（全 20 都市）中の順位

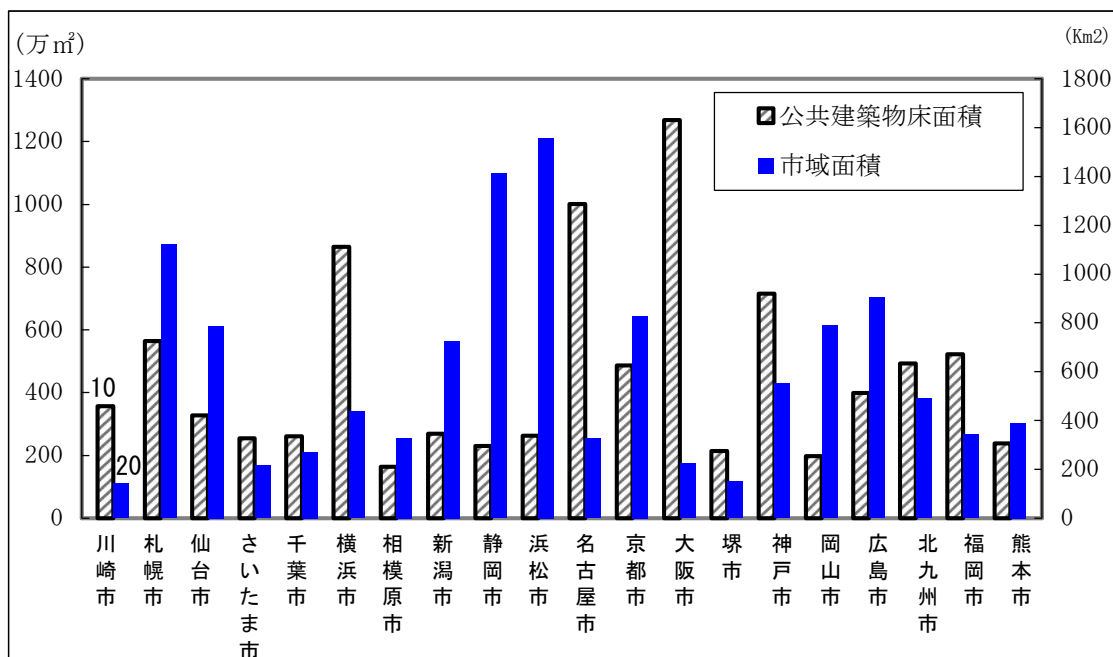
図表 1-2-2 人口密度の政令指定都市間比較



※棒グラフ（本市）に付した数値は、政令指定都市（全 20 都市）中の順位

次に、図表 1-2-3 は、「公共建築物床面積」・「市域面積（再掲）」について、また、図表 1-2-4 は、「公共建築物床面積」を「市域面積」で除した「市域 1 km2 当たり公共建築物床面積」について政令指定都市間で比較を行ったものです。

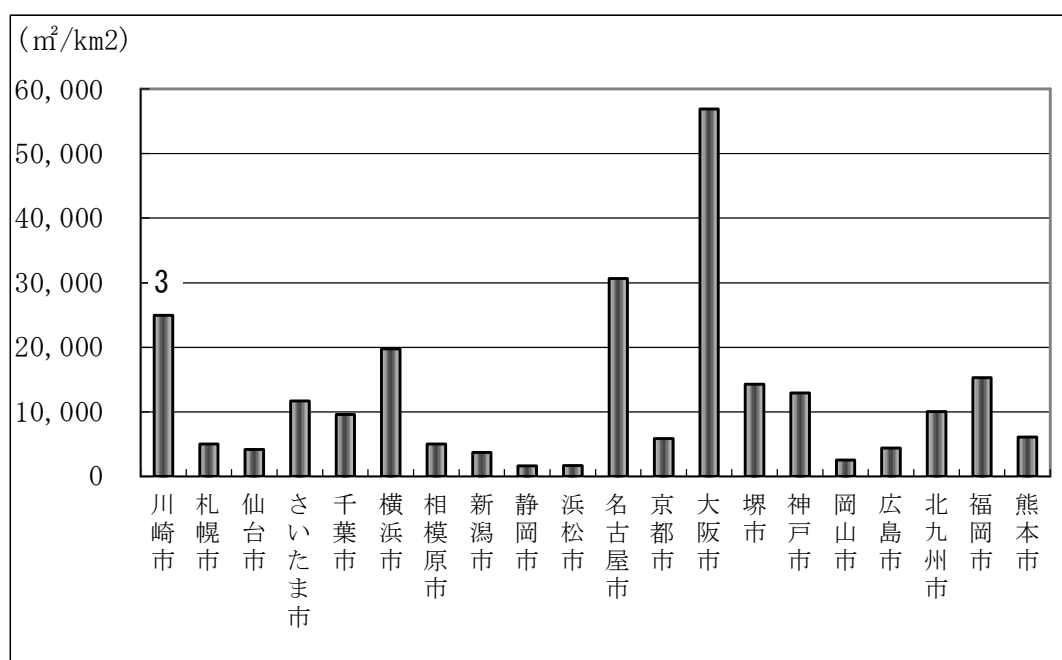
図表 1-2-3 公共建築物床面積・市域面積の政令指定都市間比較



（出典）公共建築物床面積：平成 23 年度市町村公共施設状況調査（総務省）
（市域面積は再掲）

※棒グラフ（本市）に付した数値は、建築物床面積又は市域面積のそれぞれについての政令指定都市（全 20 都市）中の順位

図表 1-2-4 市域 1 km2 当たり公共建築物床面積の政令指定都市間比較

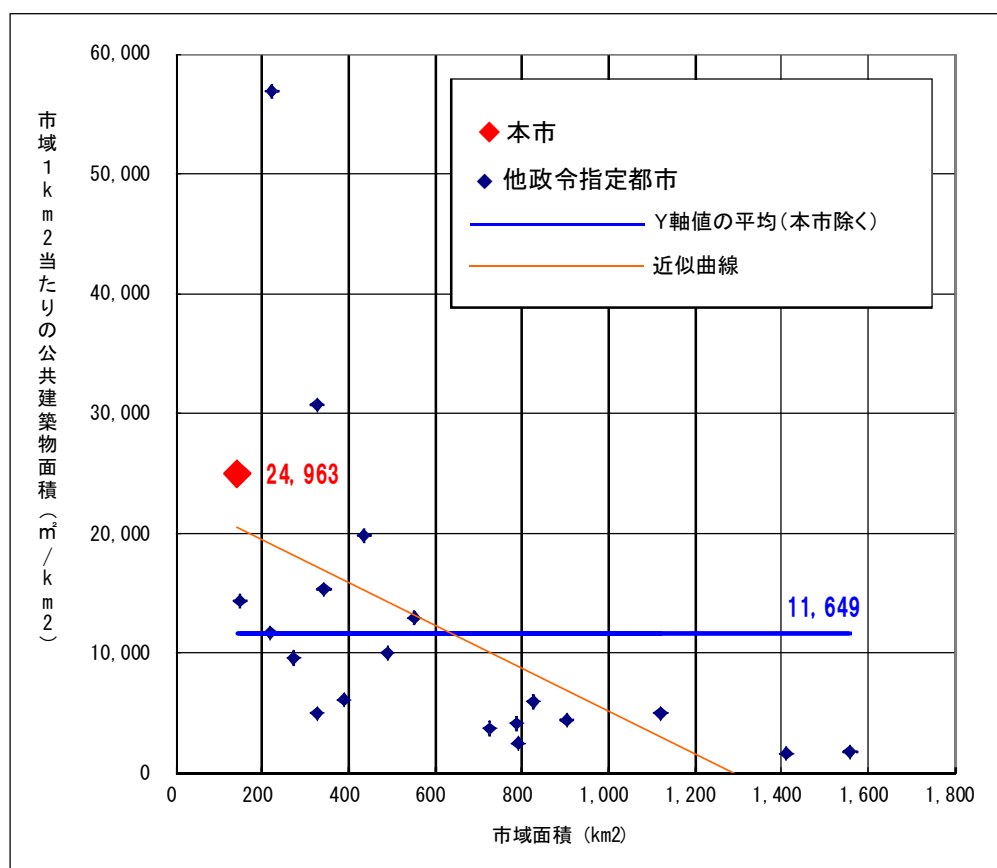


※棒グラフ（本市）に付した数値は、政令指定都市（全 20 都市）中の順位

図表 1-2-3 のとおり、「公共建築物床面積」は、順位において第 10 位と、中位に位置していますが、図表 1-2-4 のとおり、「市域 1 km² 当たり公共建築物床面積」は、市域面積が狭く、高い人口密度に対応した施設整備がされてきたことにより、大阪市、名古屋市に次いで 3 番目に高い水準となっています。

さらに、図表 1-2-5 は「市域 1 km² 当たり公共建築物床面積」と「市域面積」を相関で示したグラフです。一般に、市域が広がると「市域 1 km² 当たり公共建築物床面積」は小さくなると考えられますが、これは、図表中に示した近似曲線のとおり、政令指定都市全体の傾向にも表れています。本市は、この近似曲線より上位に位置しているため、相対的に見て、本市の市域面積の水準においては、公共建築物が充足しているという見方もできます。

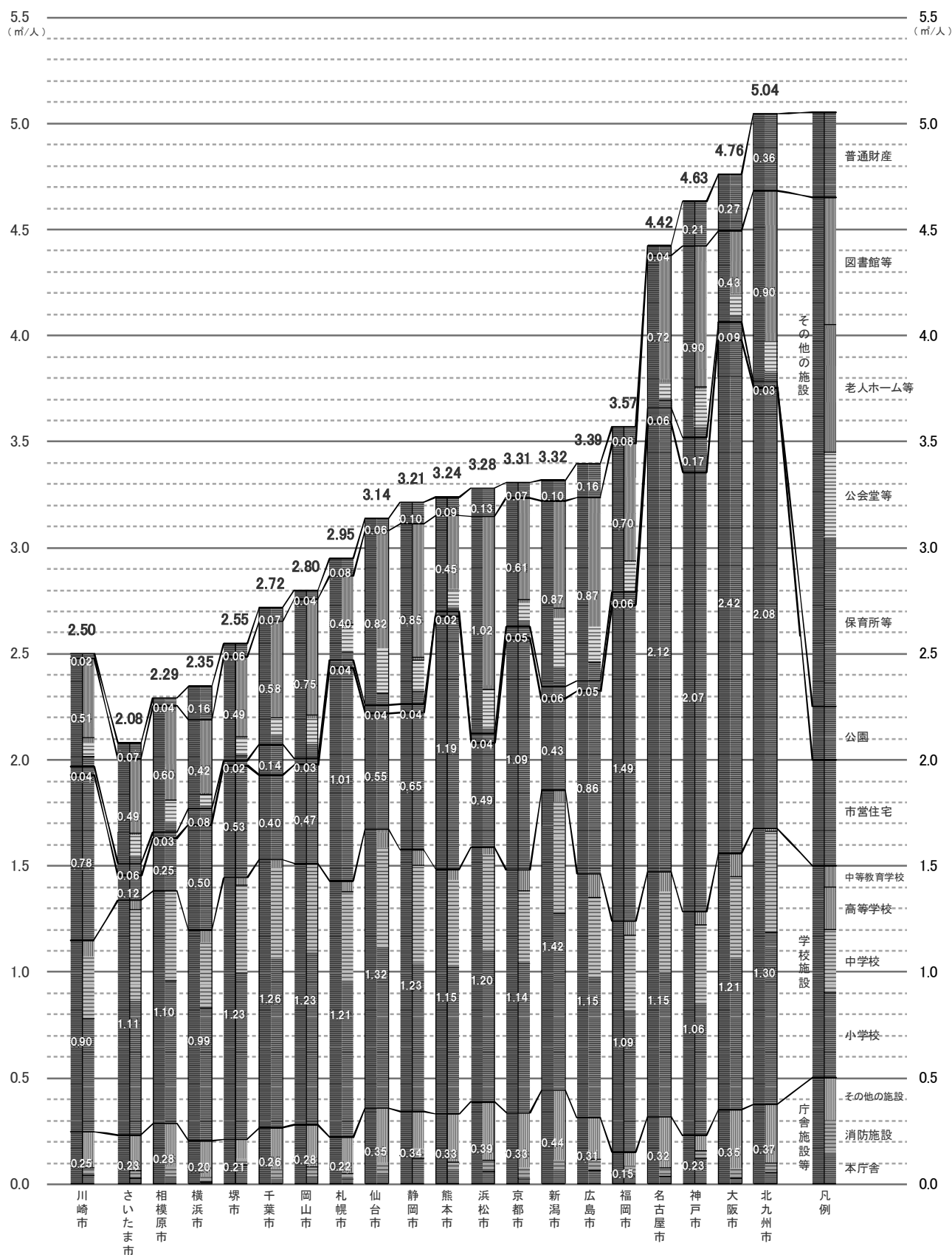
図表 1-2-5 市域 1 km² 当たり公共建築物床面積と市域面積



次に、図表 1-2-6 は、「市民一人当たりの公共建築物床面積」を政令指定都市間で比較したものです。

本市の 2.5 m²/人は、政令指定都市の中で小さい方から 4 番目の水準であり、小規模であるといえます。このことは、市域が特に狭いことにより、比較的コンパクトな資産形成がされてきたという見方もできます。

図表 1-2-6 市民一人当たり公共建築物床面積の政令指定都市間比較



出典：「平成22年国勢調査」
「平成23年度市町村公共施設状況調査（総務省）」

※ 本市以外の都市の並びは、値の小さい順

次に、図表 1-2-7 は、図表 1-1-1 (P.1) で示した本市の「公共建築物床面積の変遷」の 2003 (平成 15) 年度～2012 (平成 24) 年度について、施設の種類の内訳を示したものです。

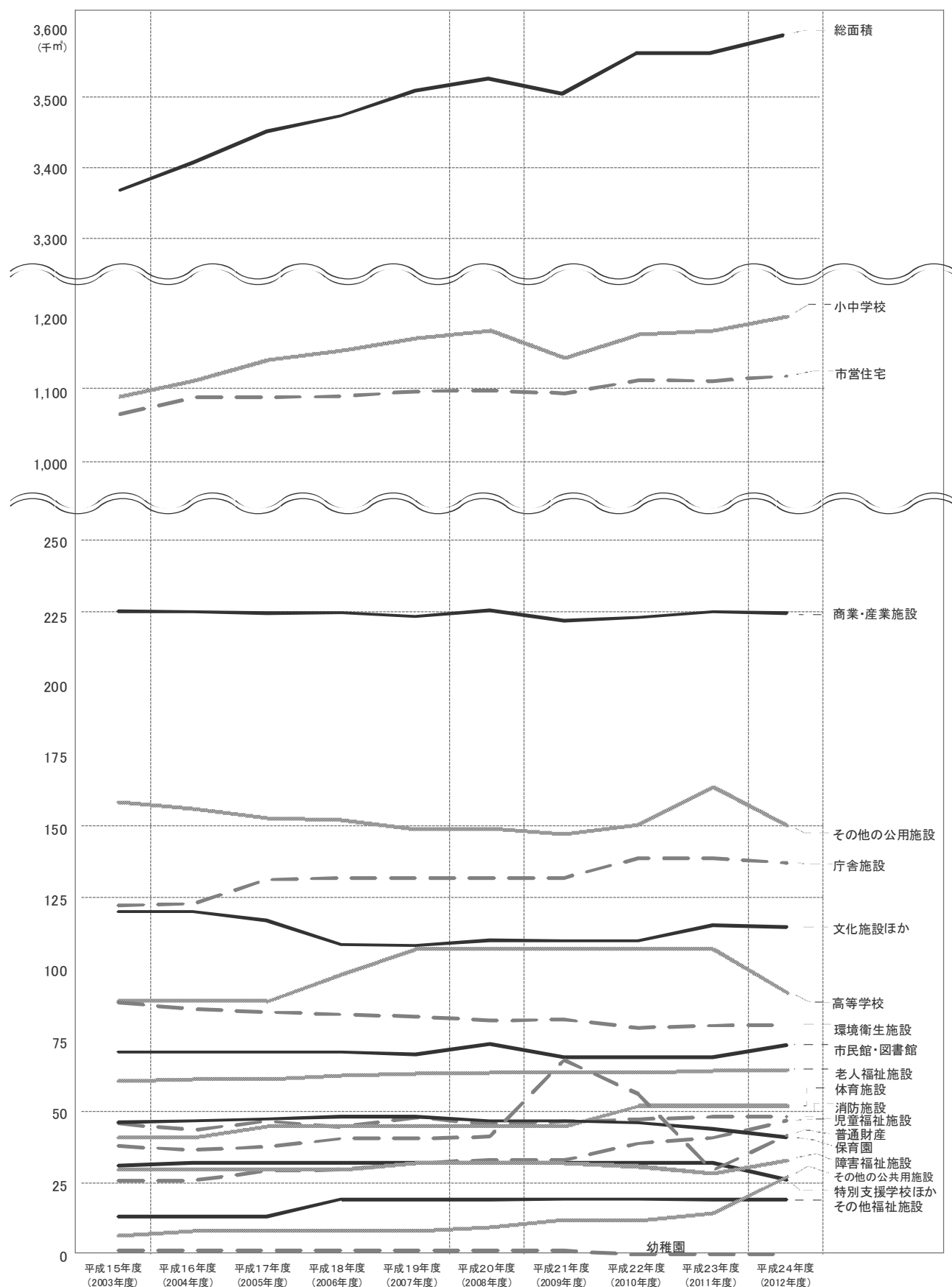
この 10 年間で、総面積については、約 22 万㎡の増加となっており、その主な要因としては、「小中学校」の増加 (約 11 万㎡) と「市営住宅」の増加 (約 5 万㎡) が挙げられます。

「小中学校」の床面積の増加については、大規模住宅開発等に伴う子育て世代流入による児童生徒の増加に対応するため、学校の分離新設や増築を行ってきたことが理由として挙げられます。

また、「市営住宅」の増加については、1960 (昭和 35) 年以前に建築された木造・平屋建て等の低層・小規模住宅の建替えにより、中・高層化とともに、子育て世帯等さまざまな居住者への対応のため、大規模化が進んだことが主な理由として挙げられます。

その他、施設種類別に見た床面積の増加については、「魅力あるまちづくり」(「川崎シンフォニーホール」(文化施設)の供用開始など)ほか、さまざまな理由が挙げられますが、主に、「小中学校」等に代表されるような、行政ニーズの増加・変化に的確に対応してきた結果であるといえます。本市の人口については、前述の将来人口推計 (P.3) のとおり、2030 (平成 42) 年までの増加や、高齢化のさらなる進展が想定されるため、こうした変化への対応は引き続き求められることとなります。

図表 1-2-7 本市公共建築物床面積の変遷（2003年度～2012年度）



次に、図表 1-2-8 は、道路、河川等を除く市有地面積について、政令指定都市間で比較を行ったものです。

同図表中、「市有地面積（計）」・「人口一人当たり市有地面積」はともに、順位は下位にあり、政令指定都市の中においては小規模な水準にありますが、16 百万㎡の市有地面積は、東京ドーム（建築面積 46,755 ㎡（東京ドームシティ公表数値））約 343 個分の広さにも相当し、広大な土地を有しているといえます。

図表 1-2-8 市有地面積の政令指定都市間比較

区分	市有地面積（㎡）									(A) の 順位	人口 (人) 〔再掲〕 (B)	人口一人 当たり 市有地 面積 (㎡/人) (A/B)	左記 の 順位
	行政財産						普通財産	計 (A)					
	公有財産	公共用財産				山林ほか			小計				
用途	本庁舎等	学校	市営住宅	公園	その他								
都市名													
川崎市	408,915	2,469,073	1,162,811	5,944,279	4,206,443	0	14,191,521	1,837,629	16,029,150	15	1,425,512	11.2	17
札幌市	4,889,926	5,570,399	2,287,011	34,555,953	3,973,785	0	51,277,074	2,637,214	53,914,288	2	1,913,545	28.2	6
仙台市	2,021,883	4,143,327	838,292	12,479,748	9,912,106	3,327,047	32,722,403	19,892,572	52,614,975	3	1,045,986	50.3	1
さいたま市	690,245	3,202,138	168,393	3,431,201	2,055,024	0	9,547,001	828,967	10,375,968	20	1,222,434	8.5	20
千葉市	1,093,489	3,389,075	648,263	6,703,981	3,091,170	0	14,925,978	682,605	15,608,583	16	961,749	16.2	12
横浜市	1,606,578	7,158,311	2,046,745	17,465,142	9,869,925	0	38,146,701	3,012,917	41,159,618	5	3,688,773	11.2	18
相模原市	406,648	1,974,254	219,609	1,830,007	1,624,294	0	6,054,812	6,134,479	12,189,291	17	717,544	17.0	11
新潟市	1,474,465	3,775,584	443,947	4,556,002	5,379,418	0	15,629,416	5,409,418	21,038,834	13	811,901	25.9	9
静岡市	638,374	2,143,360	602,199	2,081,193	2,508,027	0	7,973,153	21,562,151	29,535,304	7	716,197	41.2	3
浜松市	2,100,185	3,114,073	581,867	4,418,184	2,566,639	789,699	13,570,647	8,385,617	21,956,264	12	800,866	27.4	7
名古屋市	3,165,851	5,536,945	4,470,348	13,807,093	5,573,581	0	32,553,818	2,373,865	34,927,683	6	2,263,894	15.4	4
京都市	3,089,986	3,718,196	1,658,104	5,199,588	2,728,815	4,307,389	20,702,078	1,545,088	22,247,166	11	1,474,015	15.1	15
大阪市	1,046,798	5,160,179	5,542,706	6,945,293	5,464,582	0	24,159,558	4,423,076	28,582,634	9	2,665,314	10.7	19
堺市	183,707	2,867,734	602,105	5,736,029	1,443,561	0	10,833,136	469,961	11,303,097	19	841,966	13.4	16
神戸市	266,074	3,925,686	3,008,591	24,889,588	11,971,479	0	44,061,418	23,798,578	67,859,996	1	1,544,200	43.9	2
岡山市	392,983	2,489,501	759,630	4,207,310	4,477,224	1,962,488	14,289,136	4,773,171	19,062,307	14	709,584	26.9	8
広島市	1,440,354	4,122,998	737,035	8,441,420	5,485,555	148,963	20,376,325	27,744,569	48,120,894	4	1,173,843	41.0	4
北九州市	723,354	3,675,982	3,120,645	8,667,065	4,718,250	302,066	21,207,362	8,134,172	29,341,534	8	976,846	30.0	5
福岡市	143,651	4,274,242	2,519,936	5,943,244	5,320,476	3,233,089	21,434,638	3,929,650	25,364,288	10	1,463,743	17.3	10
熊本市	1,075,340	2,828,829	1,262,723	2,839,537	2,649,135	0	10,655,564	798,046	11,453,610	18	734,474	15.6	13

（出典）市有地面積：平成 23 年度市町村公共施設状況調査（総務省）

一方、図表 1-2-9 は、2010（平成 22）年～2013（平成 25）年の地価公示（住宅地）について、政令指定都市間で比較を行ったものです。

本市地価は、「平均価格」で見た場合、全ての年において政令指定都市中で一番高額となっており、「最高価格」・「最低価格」についても上位に位置しています。

このことは、市有地に余剰が生じた際に、売払いや貸付など有効活用を行う場合において、大きなメリットがあると考えられます。

図表 1-2-9 地価公示（住宅地）の政令指定都市間比較

区分 都市名	地価公示価格（住宅地価格）（円/㎡）															
	地点数	平均価格						最高価格				最低価格				
		H25年		H24年	H23年	H22年	H25年		H24年	H23年	H22年	H25年		H24年	H23年	H22年
		価格	順位	順位	順位	順位	価格	順位	順位	順位	順位	価格	順位	順位	順位	順位
川崎市	185	243,100	1	1	1	1	469,000	5	6	5	5	114,000	2	1	1	1
大阪市	225	227,200	2	2	2	2	546,000	2	1	1	1	119,000	1	2	2	2
横浜市	525	205,300	3	3	3	3	467,000	6	4	3	3	102,000	3	3	3	3
京都市	226	189,500	4	4	4	4	402,000	8	7	7	7	35,000	7	6	5	4
さいたま市	172	172,700	5	5	5	5	360,000	9	8	8	8	25,700	9	4	4	5
名古屋市	369	156,400	6	6	7	7	590,000	1	3	6	6	71,800	4	5	6	6
相模原市	100	150,000	7	7	6	6	238,000	13	12	12	12	34,500	8	10	11	10
神戸市	288	137,300	8	8	8	8	460,000	7	5	4	4	11,200	14	11	10	13
堺市	137	121,800	9	9	9	9	245,000	11	11	11	11	44,000	5	7	7	7
福岡市	191	112,600	10	12	12	12	518,000	4	2	2	2	17,200	10	12	12	11
千葉市	172	112,500	11	10	10	10	275,000	10	9	10	10	15,600	11	9	9	9
静岡市	86	109,000	12	11	11	11	238,000	13	12	13	13	42,900	6	8	8	8
広島市	195	103,300	13	13	13	13	519,000	3	10	9	9	10,000	15	19	19	18
浜松市	89	70,900	14	14	14	14	243,000	12	19	19	19	9,700	16	20	20	19
仙台市	220	66,600	15	15	15	16	226,000	15	14	14	14	7,500	18	17	17	17
熊本市	94	63,800	16	16	16	15	158,000	17	16	17	17	13,800	13	15	15	11
札幌市	308	58,000	17	18	18	19	200,000	16	16	16	16	7,300	20	16	16	16
岡山市	96	56,600	18	17	17	17	142,000	19	18	18	18	9,160	17	13	13	14
新潟市	106	54,800	19	18	18	19	156,000	18	16	16	16	7,500	18	16	16	16
北九州市	142	53,400	20	20	20	20	96,400	20	20	20	20	15,100	12	13	13	14

※ 都市の並びは、2013（平成 25）年平均価格の高い順

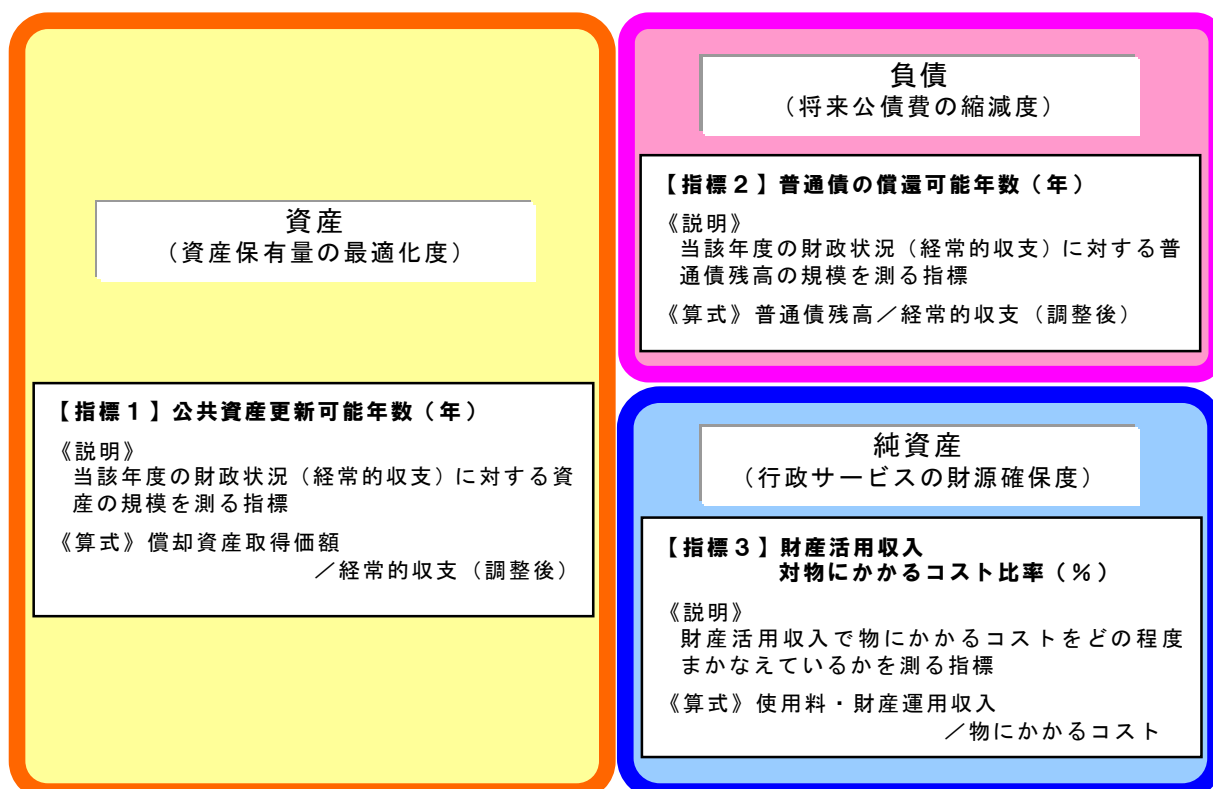
（２）資産マネジメント財務指標による状況分析

本市では、総務省の示す基準に基づき、1998（平成 10）年度決算から、順次対象を拡大しながら、企業会計的手法による貸借対照表等の作成・公表を行ってきました。また、2007（平成 19）年 10 月の「新地方公会計制度実務研究会報告書（総務省）」を受け、2008（平成 20）年度決算からは、これに基づく「総務省方式改訂モデル」により、「貸借対照表」、「行政コスト計算書」、「純資産変動計算書」及び「資金収支計算書」（以下、これらを「財務書類」という。）を作成しており、さらに、2011（平成 23）年度決算からは、より民間企業の財務諸表等の考え方に近い、同報告書による「基準モデル」を採用した財務書類を作成しています。

資産マネジメントの取組において、前述の「資産・債務改革」を効果的に推進していくためには、この財務書類に基づく財務指標を設定し、取組の課題、進捗、効果について分析・把握を進める必要があります。

このため、図表 1-2-10 のとおり、貸借対照表の「資産」・「負債」・「純資産」の 3 つの観点に基づく「資産マネジメント財務指標」を設定し、それぞれの指標において、政令指定都市間比較、経年比較、あるいは基準値比較を行うことにより、状況分析を行いました。

図表 1-2-10 資産マネジメント財務指標の概要



ア 「資産」（資産保有量の最適化度）に関する指標

【指標 1】公共資産更新可能年数（年）

《説明》

償却資産等について、経常的に確保できる資金により何年で更新可能かを表す指標で、当該年度の財政状況に対する資産の規模を相関的に測ります。

値が小さいほど、財政運営上は好ましいといえます。

※償却資産 … 一般的に、経年により価値が減少する資産で、土地などを除く建築物等

《算式》

●総務省方式改訂モデル

【B/S】（公共資産－土地＋減価償却累計額）

／ 【C/F】 経常的収支（地方債発行及び基金取崩額を除く）

●基準モデル

（他政令指定都市）

【B/S】（土地を除いた事業用資産・インフラ資産）／（1－資産老朽化比率）

／ 【C/F】（経常的収支－支払利息支出）

（本市）

【B/S】（土地を除いた事業用資産・インフラ資産＋減価償却累計額）

／ 【C/F】（経常的収支－支払利息支出）

※ 1 算式中【 】内は、数値引用元の財務書類で、次に示す略称（以下の指標の算式において同様）

・ B/S：貸借対照表 ・ P/L：行政コスト計算書 ・ C/F：キャッシュフロー計算書

（【 】のないものについては、財務書類以外の決算資料（「地方財政状況調査（総務省）」等）から引用）

※ 2 基準モデル（他政令指定都市）の算式中「資産老朽化比率」とは、「地方公共団体における財務書類の活用と公表について（2010（平成 22）年 3 月・地方公会計の整備促進に関するワーキンググループ）」に示される財務書類を分析するための指標で、減価償却累計額を償却資産の取得価額で除すことによって、資産取得からの経過の割合を示す割合。

基準モデルの貸借対照表において、表記されている償却資産の残存価額から取得価額を算出するに当たり、同表に減価償却累計額の記載がないため、これを用いた。

《比較分析の結果》

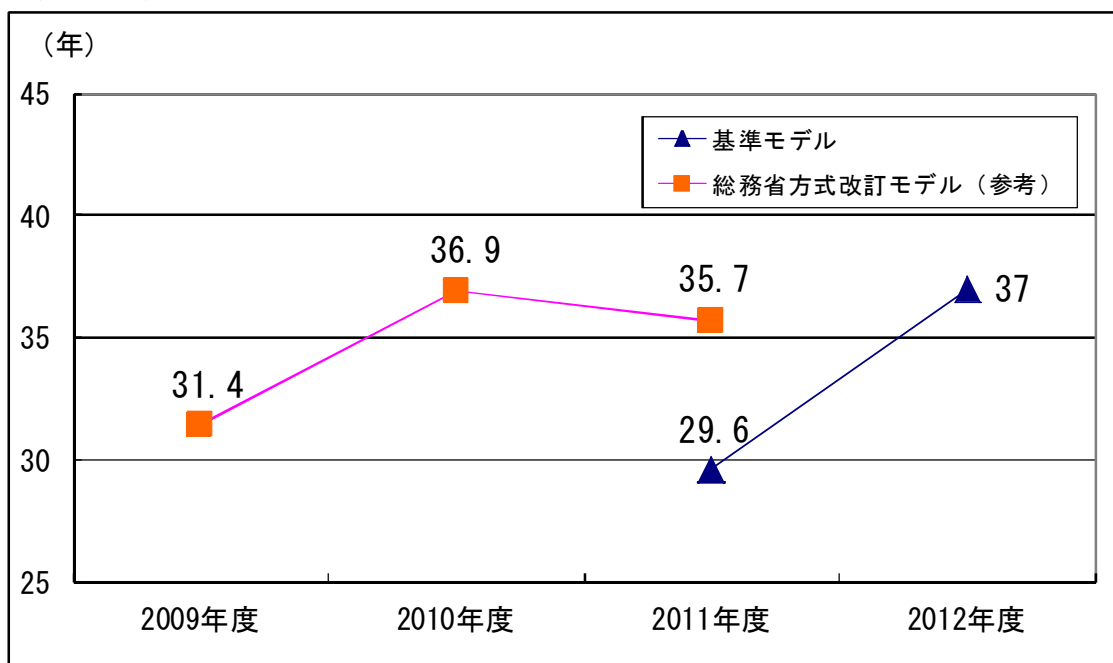
■ 政令指定都市間比較

	他都市平均値 (2011 年度等)	本市の値 (2012 年度)	順位 (順位 / 対象都市数)
基準モデル採用都市	91.1 年	37.0 年	1 / 2
改訂モデルを含む 全政令指定都市	42.6 年		6 / 17

※ 本市を含む基準モデルを採用している 5 都市（表中の「基準モデル採用都市」）及びこれに総務省方式改訂モデルを採用している 15 都市を加えた 20 都市（表中の「改訂モデルを含む全政令指定都市」）間での比較を実施した。

ただし、他都市について、公表している資料から指標値の算出に必要な数値を得られない場合は、表中の値・順位/対象都市数に算入していない。以下の指標において同様

■ 経年比較



※ 本市は 2012 年度決算から基準モデルのみで財務書類を作成している。

■ 基準値比較

【指標値 (2012 年度)】 37.0 年	<	【基準値】 41 年 (※ 1)
【指標値 (2011・2012 年度平均)】 32.7 年 (※ 2)	<	

※ 1 基準値の 41 年は、基準モデルによる貸借対照表と併せ作成した固定資産台帳に計上する償却資産の耐用年数を取得価額で加重平均した年数。

※ 2 算式上分母としている経常的収支は年度ごとの増減が大きいことから、記載の 2 か年度平均とした。なお、分子の資産額は 2012 年度の額

◇『基準値比較』の見方

上記のとおり、本市指標値は基準値を下回る結果となっていますが、仮にこれを上回る場合には、経常的収支を全て充当した場合でも、耐用年数に応じた償却資産の更新は困難であるといえます。

《考察》

2012（平成 24）年度指標値は、「経年比較」において、物件費、扶助費の増額に伴う経常的収支の悪化により 2011（平成 23）年度から大幅に悪化しているものの、「政令指定都市間比較」においては、「他都市平均値」に比べ良好であり、順位も中位を上回っています。

「基準値比較」においても、指標値は、2012（平成 24）年度の単年度値、2011（平成 23）・2012（平成 24）年度の 2 か年度平均値ともに基準値を下回っており、特に 2 か年度平均値で見た場合には、本市公共資産の規模は、経常的収支に対し、過大な水準とはなっていないといえます。

ただし、このことは、今後、公共資産の更新需要が平準的に訪れた場合に対応可能であることを示したに過ぎないため、前述のような公共施設の大規模更新期の到来が見込まれる場合において対応が可能であるかといった点では、別の視点からの考察を行う必要があります。また、経常的収支は、扶助費等の増額により今後の更なる悪化も想定されることから、動向に注視していく必要があります。

イ 「負債」（将来公債費の縮減度）に関する指標

【指標 2】普通債の償還可能年数（年）

《説明》

普通債残高を、経常的に確保できる資金により何年で返済可能かを表す指標で、借金の多寡や返済能力を測ります。

値が小さいほど、財政運営上は好ましいといえます。

《算式》

●総務省方式改訂モデル

普通債残高／【C/F】経常的収支（地方債発行及び基金取崩額を除く）

●基準モデル

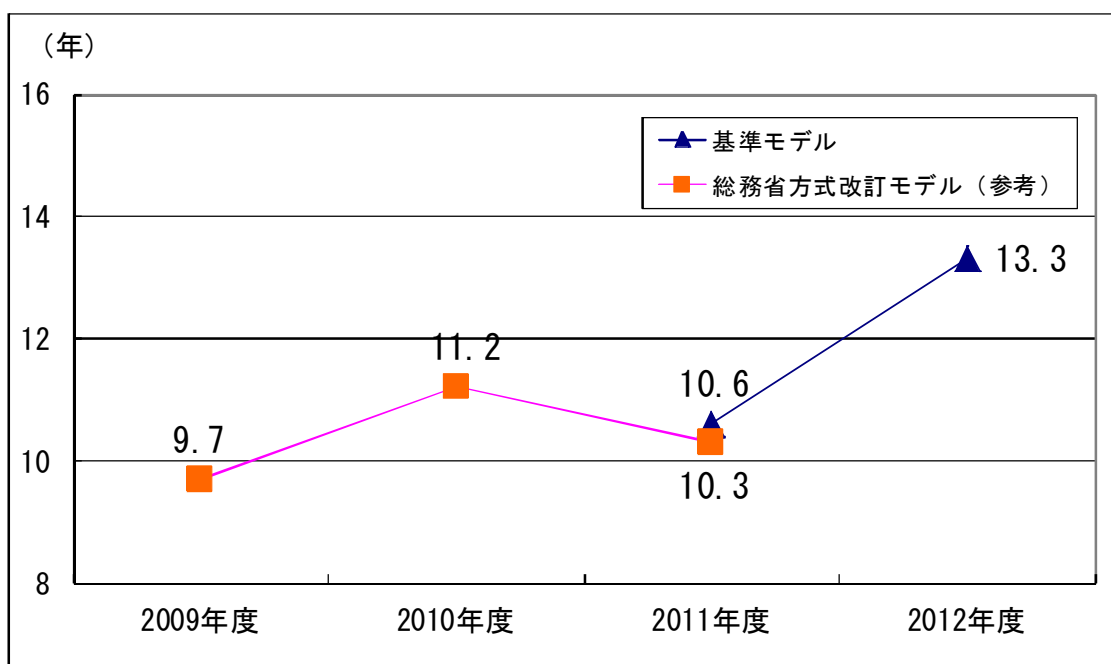
普通債残高／【C/F】（経常的収支－支払利息支出）

《比較分析の結果》

■ 政令指定都市間比較

	他都市平均値 (2011 年度等)	本市の値 (2012 年度)	順位 (順位 / 対象都市数)
基準モデル採用都市	27.1 年	13.3 年	2 / 4
改訂モデルを含む 全政令指定都市	11.3 年		13/19

■ 経年比較



《考察》

普通債残高は、前述の図表 1-1-7 (P. 6) のとおり、減少傾向にあるものの、「経年比較」で見た 2012 (平成 24) 年度指標値は、経常的収支の悪化により、2011 (平成 23) 年度からの悪化が見られます。また、「政令指定都市間比較」において、基準モデル採用都市間での比較では、「他都市平均値」に比べ値は良好であるものの、総務省方式改訂モデルを採用している都市を含めた全政令指定都市間での比較では、「他都市平均値」に比べ値は悪く、順位も中位を下回っています。

今後は、公共施設の更新需要の増大による起債額の増額に伴う指標値の悪化も想定されることから、施設の効率的な維持管理等による施設整備コストの縮減が求められます。

ウ 「純資産」（行政サービスの財源確保度）に関する指標

【指標 3】財産活用収入対物にかかるコスト比率（％）

《説明》

使用料や財産貸付収入等の財産を活用することによる収入で物にかかるコストをどの程度まかなえているかを表す指標です。

値が大きいほど、財政運営上は好ましいといえます。

《算式》

●総務省方式改訂モデル

使用料・財産運用収入／【P/L】物にかかるコスト（減価償却費を除く）

●基準モデル

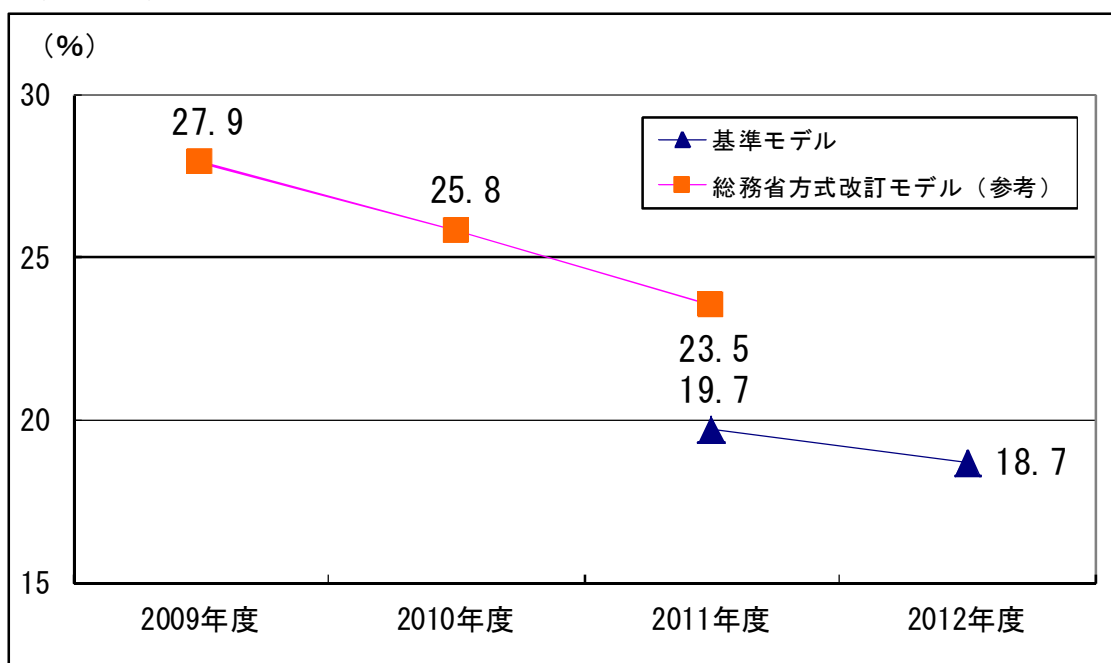
使用料・財産運用収入／【P/L】（物件費（減価償却費を除く）＋経費）

《比較分析の結果》

■政令指定都市間比較

	他都市平均値 (2011 年度等)	本市の値 (2012 年度)	順位 (順位 / 対象都市数)
基準モデル採用都市	10.8%	18.7%	1 / 3
改訂モデルを含む 全政令指定都市	24.2%		9 / 19

■経年比較



《考察》

2012（平成 24）年度指標値は、「政令指定都市間比較」において、基準モデル採用都市又は総務省方式改訂モデル採用都市を含む全政令指定都市間での比較において順位では中位を上回っているものの、後者においては「他都市平均値」を下回っています。

また、「経年比較」においては、悪化傾向も見られることから、市有財産有効活用の取組における適用範囲の拡大等が必要であるといえます。

3 公共建築物の修繕費・更新費の将来見通し

本市では、これまでに、市営住宅のほか、築年数が浅く、かつ一定規模以上の公共建築物について、保全計画の策定による施設長寿命化の取組を推進しています（詳細は第 3 章を参照）。

そこで、本市普通会計に属する公共建築物について、「長寿命化を行わなかった場合（以下「非長寿命化」という。）」、「これまでの長寿命化の取組を反映した場合（以下「長寿命化（既存取組反映）」という。）」、「全ての公共建築物について長寿命化に配慮した場合（以下「長寿命化（全公共建築物について配慮）」という。）」の 3 パターンについて、修繕費・更新費の将来見通しの試算を図表 1-3-1～図表 1-3-3 のとおり行いました。

なお、ここでいう「更新費」とは建築物の建替えに要する費用（撤去費用等を含む。）のことで、その他、設備単体の更新を含む一切の整備費用は、「修繕費」とします。

試算の前提条件

I 算定期間・対象資産等

- 算定期間 : 2014 (平成26) 年度から 2033 (平成45) 年度までの 20 年間
- 対象資産 : 2013 (平成25) 年3月31日現在の公有財産台帳に記載されている普通会計に属する公共建築物。以降の新設・増築分は見込まない。ただし、学校は、2015 (平成27) 年3月31日までに完成予定のものを含む。
- その他 : IIに示す更新サイクル及び事業費による試算であり、個別施設の整備計画等は反映していない。

II 各パターン別の更新サイクル及び事業費 (修繕費・更新費)

	更新サイクル		市営住宅	学校※1	その他公共建築物※1
	更新サイクル		50年※2	45年※2	35年※2
非長寿命化 (既存取組反映)	事業費	修繕費 ※4	1,859 百万円/年	校舎: 60 千円/m ² 体育館: 70 千円/m ² (築20年目又は築30年目)	2.1 千円/m ² ・年 (～築34年目)
		更新費	6,300 百万円/年※5	校舎: 380 千円/m ² ※4 体育館: 440 千円/m ² ※4 ※解体費用等を含む。	撤去: 30 千円/m ² ※4 (築35年目) 建設: 再調達価格※6 (撤去翌年)
	更新サイクル		70年※3	同上	60年以上※3 (大規模施設) ※7 35年 (大規模施設以外)
	事業費 更新費		「第3次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画 (H23)」を反映		「中長期保全計画 (H18～H22)」 (大規模施設) を反映 ※大規模施設以外は同上
公共建築物について配慮 (長寿命化)	更新サイクル		同上	80年※3	60年 (大規模施設以外) ※大規模施設は同上
	事業費	修繕費		「学校施設長期保全計画 (H25)」 を反映	4.8 千円/m ² ・年※8 (～築59年目) (大規模施設以外) ※大規模施設は同上
		更新費			撤去: 30 千円/m ² (築60年目) 建設: 再調達価格 (撤去翌年) (大規模施設以外) ※大規模施設は同上

※1 「看護短期大学」は、「その他公共建築物」に含める。

※2 従来の平均的な使用年数

※3 建物の区分に応じ、次のとおり

- ・70年(市営住宅): 公営住宅法施行令に規定する「耐火構造の住宅」の耐用年限
- ・80年(学校): 「建築物の耐久計画に関する考え方 (日本建築学会)」に基づき、本市学校施設の状況を勘案した耐用年数
- ・60年以上(その他公共建築物): 「建築物の耐久計画に関する考え方」に基づくRC造・普通品質の場合の目標耐用年数

※4 過年度実績額等

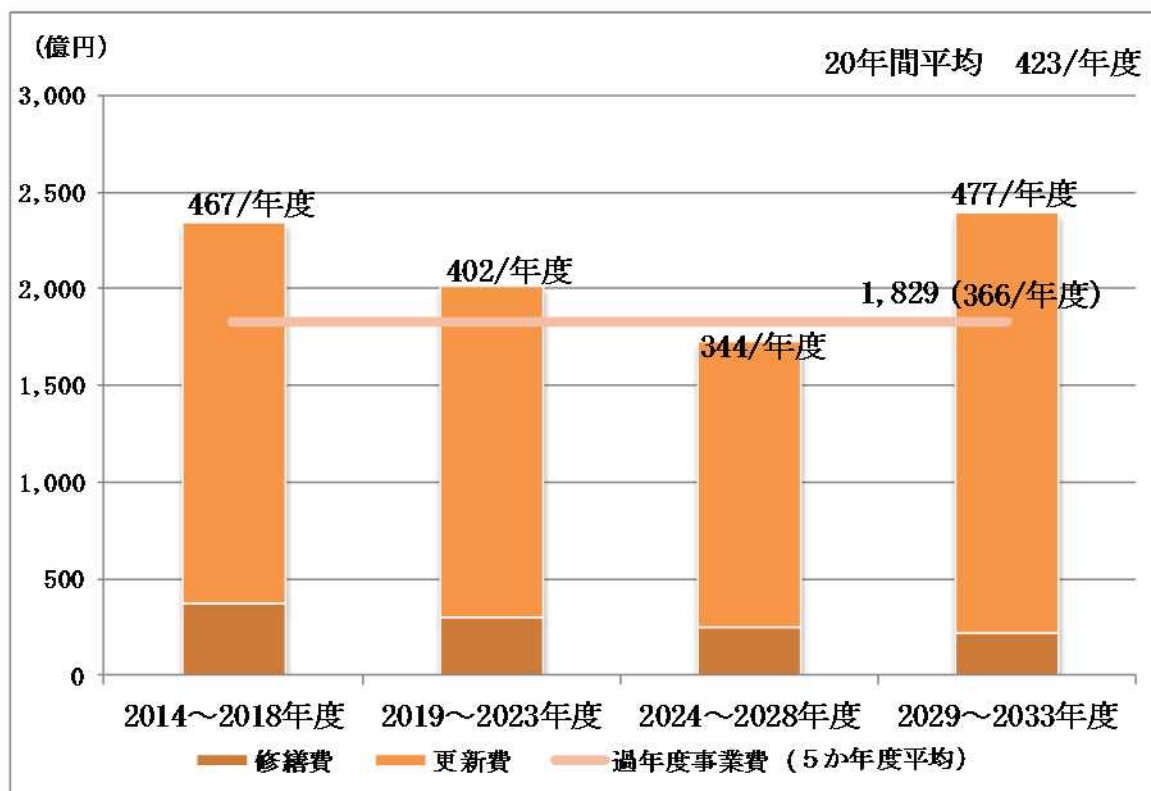
※5 6,300 百万円=17,500 戸 (総戸数) /50 年×18 百万円/戸 (建替単価)

※6 建築価額に「建設工事費デフレーター (国土交通省)」による建築年度別デフレーターを乗じた額

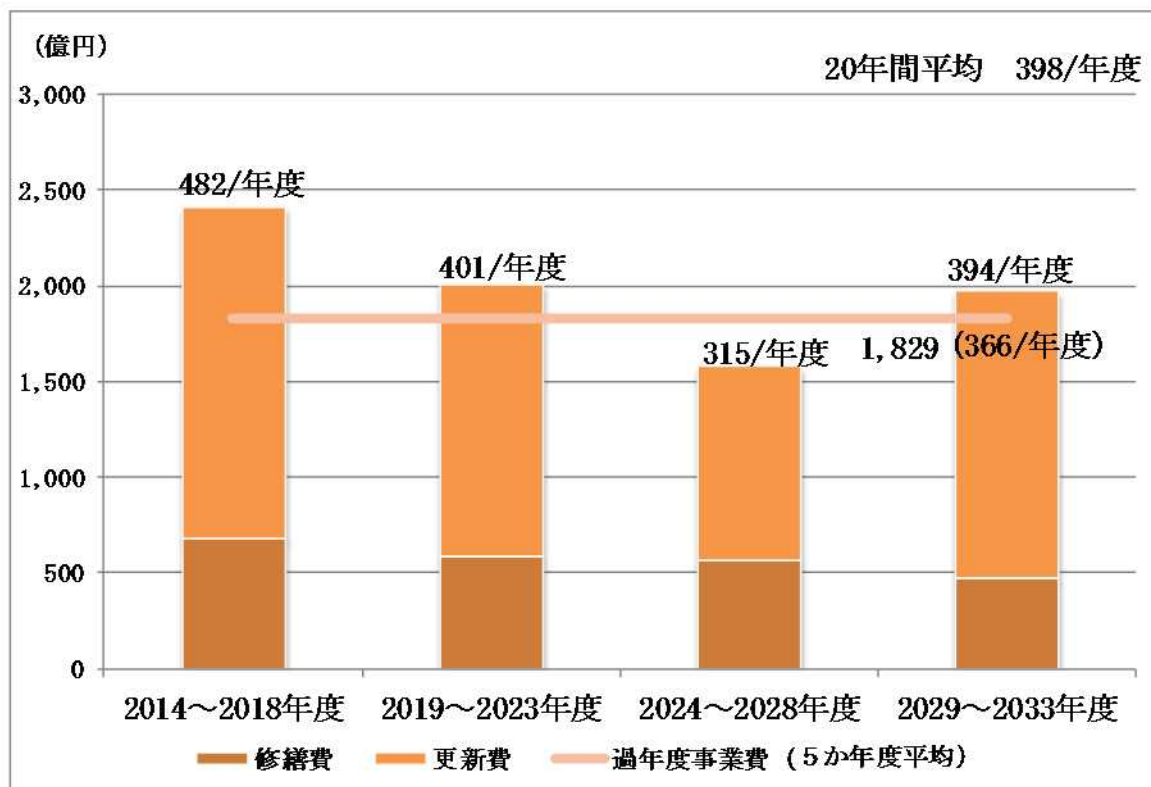
※7 住宅・学校を除く公共建築物のうち、延床面積500 m²以上、階数3階以上かつ築年数30年未満等の施設

※8 「平成17年度版建築物のライフサイクルコスト (国土交通省監修)」掲載モデル施設の修繕費単価 (中規模・大規模事務所平均)

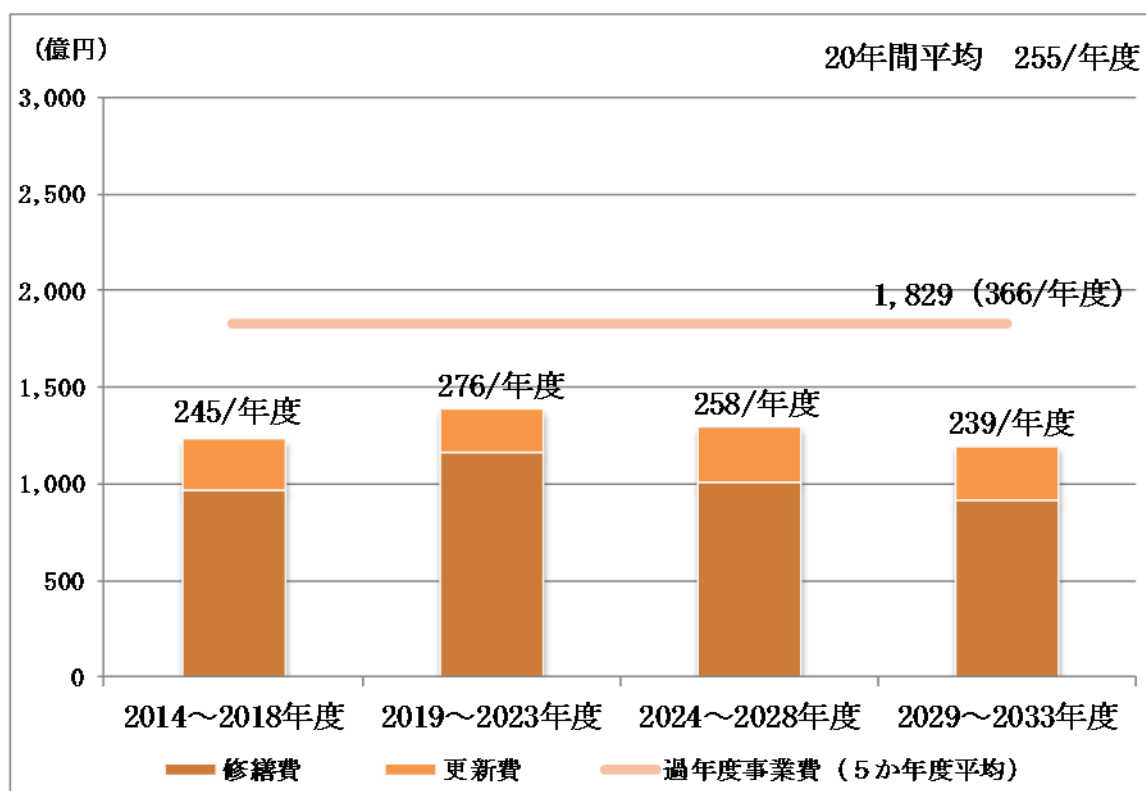
図表 1-3-1 修繕・更新費の将来見通し「非長寿命化」



図表 1-3-2 修繕・更新費の将来見通し「長寿命化 (既存取組反映)」



図表 1-3-3 修繕・更新費の将来見通し「長寿命化（全公共建築物について配慮）」



詳細は、第3章に後述しますが、一般的に、施設の長寿命化は、施設の劣化・破損が構造内部に影響を及ぼす前に計画的な対応等を行い、施設のライフサイクルの中で最も経費がかかる更新のペースを遅らせることにより、一定期間における総事業費の縮減・平準化を図っていく取組であるといえます。

図表 1-3-1～図表 1-3-3 のとおり、長寿命化の取組の適用範囲が広がるにつれ、「修繕費」は増額していく一方で、「更新費」は減額となり、結果、これらを合わせた「総事業費」は減額していきます。

各図表中の「総事業費」を直近5か年度決算額平均による過年度事業費（366億円/年度（図表 1-3-1～図表 1-3-3 共通））と比較した場合、図表 1-3-2 の「長寿命化（既存取組反映）」（20年間平均 398 億円/年度）においても過年度事業費を下回るには及ばず、図表 1-3-3 の「長寿命化（全公共建築物について配慮）」（20年間平均 255 億円/年度）においてはじめてこれを下回る結果となっています。

『第1章』のまとめ

1 取組の背景

(1) 公共施設の老朽化に伴う財政負担の増大・集中への懸念

- 築30年以上の公共建築物の割合は10年後には全体の約7割にまで増加し、今後の大規模修繕や更新のための財政負担の増大・集中が懸念される。(P.1～P.2)

(2) 将来人口推計から見た行政ニーズの変化への対応の必要性

- 将来人口推計で想定される引き続く人口増や、本格的な少子高齢社会の到来による行政ニーズの変化に的確に対応するためには、中長期的視野に立った戦略的な資産マネジメントが必要である。(P.2～P.3)

(3) 財政の硬直化等の課題に対応した「資産・債務改革」の必要性

- 市税収入の大幅な伸びを見込むことは厳しい中、扶助費等の増額による財政の硬直化が懸念される状況となっている。保有資産の最適化や効率的な維持管理等により、将来の行政サービスの財源を確保するための「資産・債務改革」が必要である。(P.3～P.6)

2 本市資産の状況

(1) 他政令指定都市との状況比較

- 市域が狭いこと等により、「人口密度」・「市域1km²当たり公共建築物床面積」の水準が高い。(P.6～P.9)
- 「市民一人当たり公共建築物床面積」は小さく、比較的にコンパクトな資産形成がなされている。(P.9～P.10)

- 公共建築物床面積は、過去 10 年間に於いて、主に行政ニーズの増加・変化への対応を理由に増加している。今後も、人口推計に見られる人口増加や、高齢化の進展への対応が引き続き求められる。(P.11～P.12)
- 市有地面積(道路、河川等を除く。)は、都市間比較では小規模な水準であるが、16 百万㎡と広大である。(P.13)
- 地価公示(住宅地)「平均価格」は最も高額であり、有効活用を行う場合において、大きなメリットがある。(P.13～P.14)

(2) 資産マネジメント財務指標による状況分析

- 「資産」規模は、経常的収支に対し、過大な水準とはなっていない。ただし、これを以って、将来懸念される公共施設老朽化に伴う大規模更新期の到来において対応可能であるとまではいえない。(P.16～P.18)
- 普通債残高は減少傾向にあるが、「負債」に関する指標で見た場合には、他政令指定都市間での比較等において、悪い状況も見受けられる。今後の公共施設の更新需要の増大に対応するためには、施設整備コストの縮減が求められる。(P.5～P.6・P.18～P.19)
- 「純資産」に関する指標については、他政令指定都市間での比較等において、悪い状況も見受けられるため、市有財産有効活用の取組における適用範囲拡大等が必要である。(P.20～P.21)

3 公共建築物の修繕費・更新費の将来見通し

- 将来 20 年間に於ける公共建築物の修繕・更新にかかる事業費が過年度の水準を下回るためには、全ての公共建築物について長寿命化に配慮していくことが必要である。(P.21～P.24)

第2章

「戦略」とその進め方



第1章では、「取組の背景」・「本市資産の状況」・「公共建築物の修繕費・更新費の将来見通し」を示しました。

本章では、これに基づく「戦略」と取組目標、その進め方を示します。

1 「戦略」と取組目標

(1) 戦略1 施設の長寿命化

「資産マネジメント財務指標」・「資産に関する指標」(P. 16～P. 18)によれば、建築物や道路、橋りょう等のインフラ施設を含む本市資産の規模は、「経常的収支」により更新可能な水準であり、過大とはなっていません。

しかしながら、施設老朽化による今後の大規模修繕や更新を踏まえた「公共建築物の修繕費・更新費の将来見通し」(P. 21～P. 24)において、将来の修繕・更新にかかる事業費が過年度の水準を下回るためには、全ての公共建築物について長寿命化に配慮していくことが必要な状況となっています。

インフラ施設についても、橋りょうにおいて架設年数の経過による更新需要の集中が懸念されるなど、現在の修繕費・更新費の水準を維持していくためには、建築物と同様に計画的な長寿命化の取組推進が求められます。

今後の事業のあり方を見据えた施設の必要性や、施設規模等による取組実施のコストメリットの観点から、長寿命化の取組に適しない施設も想定されますが、持続可能な財政運営を可能とするためには、施設耐震化の取組とも連携しながら、原則、全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施していく必要があります。

なお、施設長寿命化は、施設更新時の解体に伴う廃棄物総量の抑制にも寄与し、環境に与える影響を低減することができます。

目標（戦略1）

全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施

（２）戦略２ 資産保有の最適化

他政令指定都市との比較において「市民一人当たり公共建築物床面積」（P. 9～P. 10）は小さい水準にあり、比較的コンパクトな資産形成がなされているといえます。

一方、本市公共建築物床面積の 2002（平成 14）年度～2011（平成 23）年度の 10 年間の変遷（P. 11～P. 12）を見ると、総面積は増加しており、児童生徒の増加に対応するための小中学校の分離新設や増築に代表されるような、行政ニーズの増加・変化に的確に対応してきたことが、その主な要因となっています。

将来人口推計（P. 2～P. 3）によれば、人口の 2030（平成 42）年までの増加や、高齢化のさらなる進展が想定されており、こうした変化への対応は引き続き求められることとなりますので、「資産マネジメント財務指標」（P. 15～P. 21）による決算を介した財政の現状や、「公共建築物の修繕費・更新費等の将来見通し」による将来の状況分析を通じ、建築物総量を管理していくことが必要となります。

目標（戦略２）

将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理

（３）戦略３ 財産の有効活用

「資産マネジメント財務指標」・「純資産に関する指標」（P. 20～P. 21）によれば、他政令指定都市間での比較等において、やや悪い状況も見受けられます。

一方、地価公示（住宅地）（P. 13～P. 14）によれば、本市地価の「平均価格」は政令指定都市の中で一番の高額となっており、こうしたメリットも活用しながら、財産有効活用の取組における適用範囲の拡大による歳入の確保等が必要な状況となっています。

また、本市では、世界的な課題でもある地球温暖化対策や、市民本位による暮らしやすい地域社会の構築など、推進すべきさまざまな施策があります。こうした施策を推進していくためには、それが必ずしも財政負担の縮減につなが

らない場合でも、効果的に財産を活用していくことが必要となります。

目標（戦略3）

多様な効果創出に向けた財産有効活用取組の拡大

第3章～第5章では、こうした戦略ごとの具体的取組内容や、取組手法を示します。

2 対象施設と取組期間

本書「資産マネジメントカルテ」における対象施設と第2期の取組期間は、以上の取組背景・資産状況に基づく戦略・取組目標ほか、図表2-2-1に示すような将来人口推計を考慮した長期的な戦略ごとの対応や、優先順位を踏まえ、次のとおりとします。

■対象施設：本市が保有する建築物及び道路、橋りょう等のインフラ施設（企業会計を含む。）

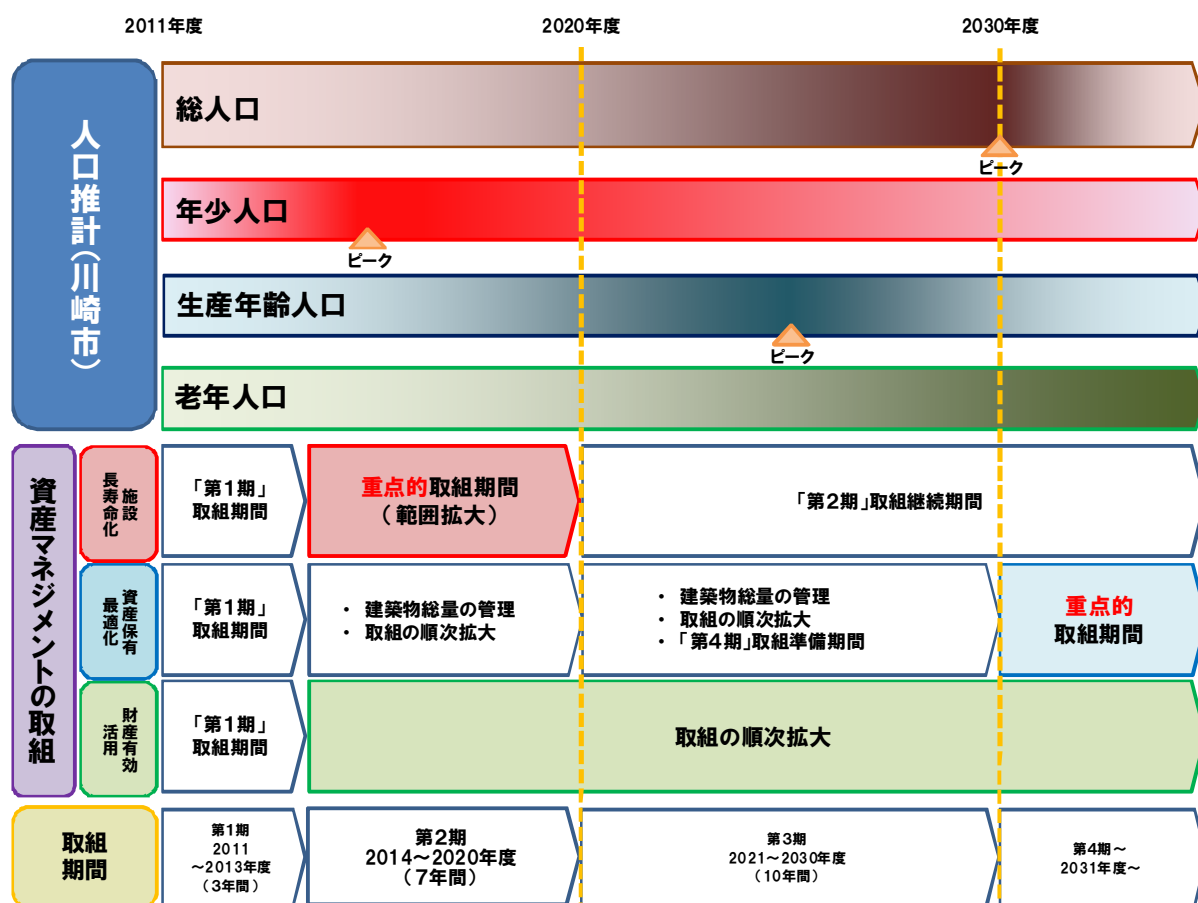
■取組期間：2014（平成26）年度から2020（平成32）年度までの7年間

図表2-2-1の取組期間の設定について、将来人口推計において想定される人口がピークとなる2030（平成42）年は、資産マネジメントの取組において大きなターニングポイントであり、それ以降の人口減少期においては、「戦略2 資産保有の最適化」の取組が大変重要となることが想定されます。

また、「戦略1 施設の長寿命化」・「戦略2 資産保有の最適化」の取組については、いずれも、本章「3」・「(3)」(P.33～P.35)のマネジメントサイクルで後述するような、施設で提供する行政サービスの見通しや必要性等を踏まえた上での計画策定から、工事等の取組実施を経て、効果の把握・検証に至るまでに一定の期間を要します。

したがって、第1期の取組を開始した2011（平成23）年度から人口がピークとなる2030（平成42）年度までの20年間で10年単位に2つに分け、第2期の取組開始年次である2014（平成26）年度から2020（平成32）年度までの7年間で、「戦略1 施設の長寿命化」の重点的取組期間として、将来の施設の修繕費・更新費の縮減・平準化に向けた取組を進めていきます。

図表 2-2-1 将来人口推計に対応した取組期間の設定



3 取組の進め方

（1）基本的な視点

資産マネジメントの取組に当たっては、その目標達成に必要な考え方や取組の方向性のみならず、その他の本市が取り組むさまざまな施策についても、その考え方等を「基本的な視点」として取り入れ、推進していく必要があります。

ア 「全庁横断的マネジメント」の視点

公共施設は、「庁舎施設」、「社会教育施設」、「福祉施設」など、取り組む事業に応じたさまざまな分類がありますが、資産マネジメントの取組推進においては、まず、こうした従来からの「枠」に捉われず、施設情報の収集・一元管理や、これに基づく価値の把握・評価を行っていく必要があります。

イ 「市民利用の安全性」の視点

市民が利用する公共施設は、何よりもまず、利用の安全性が確保されていることが重要です。

第3章で後述する「施設点検」など、資産マネジメントの取組推進と併せ、利用の安全性にも配慮していきます。

ウ 「企業会計的マネジメント」の視点

前述のとおり、本市では、民間企業の財務諸表等の考え方に近い、総務省の示す「基準モデル」を採用した貸借対照表等の財務書類を2011（平成23）年度決算から作成しています。

これらを活用した「資産マネジメント財務指標」の設定や、「(5)」(P.36)で後述する「資産・債務改革」のイメージの共有等の企業会計的な手法・考え方を取り入れることにより、効果的に取組を推進します。

エ 「環境配慮」の視点

国を挙げての温室効果ガスの排出量削減など、地球温暖化対策は、市民一人ひとりに国家等に至るまでの多様な主体が協働して取り組むべき世界的な課題であるといえます。

本市は、その一主体として、CCかわさき（カーボン・チャレンジ川崎エコ戦略）に取り組んでおり、資産マネジメントにおいても、施設長寿命化による廃棄物総量の抑制など、環境にも配慮した取組を推進します。

オ 「暮らしやすいまちづくり」の視点

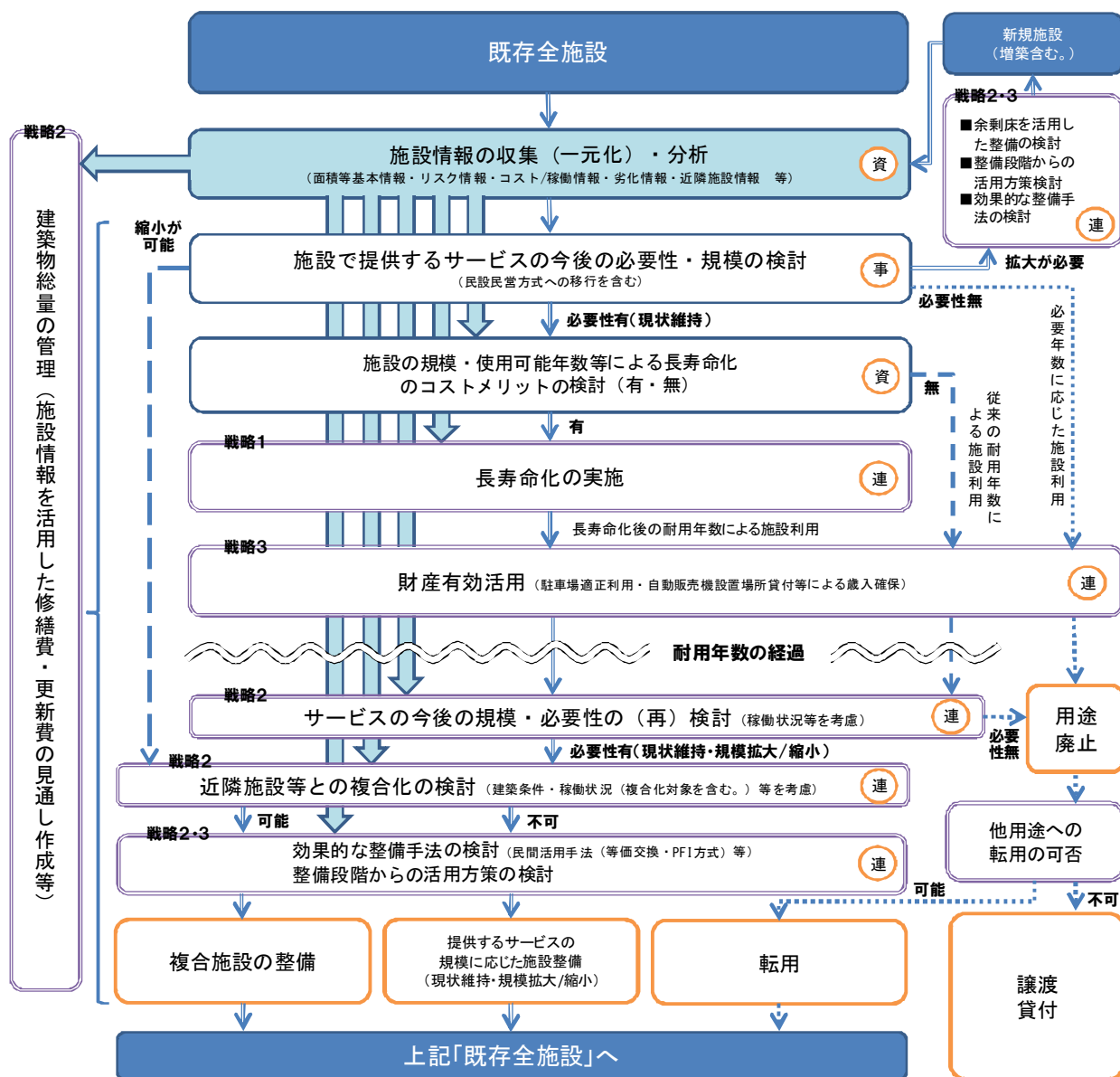
愛着と誇りを共有できる暮らしやすいまちづくりを進めていくためには、市民や地域が自立し、主体となって、身近な、地域のさまざまな課題解決に取り組んでいく必要があります。

本市財産の活用による、こうしたまちづくりへの寄与なども念頭に置いた取組を推進します。

(2) 資産マネジメントフローチャート

図表 2-3-1 は、「戦略1 施設の長寿命化」の取組に重点に置いた第2期取組期間における「公共建築物の資産マネジメントフローチャート」です。

図表 2-3-1 公共建築物の資産マネジメントフローチャート（第2期取組期間）



(※)



資産マネジメントの流れ



収集・分析データ活用の流れ



資産マネジメント推進部署が主体の取組



事業局等が主体の取組



事業局等の主体の下、資産マネジメント推進部署が状況に応じ連携・支援する取組

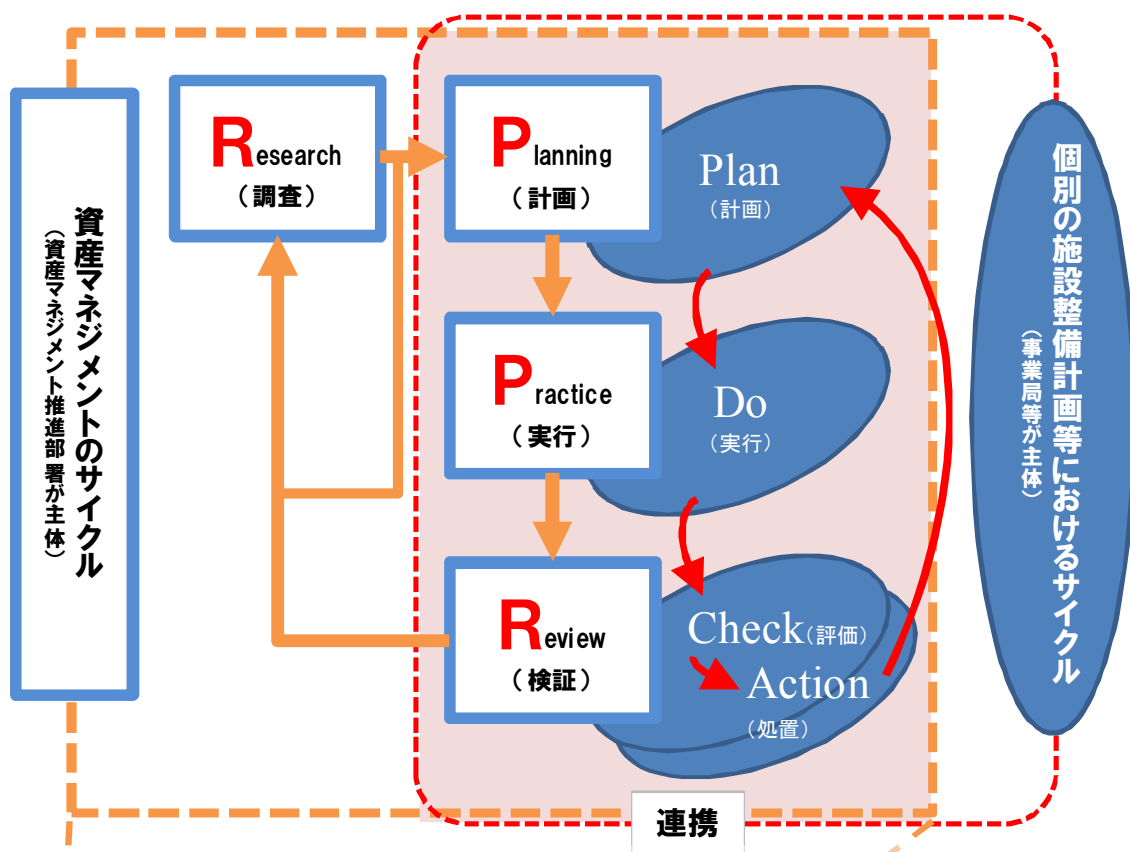
このフローチャートに従い、今後の人口増加や、高齢化の更なる進展への対応による新規整備等の施設規模の拡大も念頭に置き、「戦略2 資産保有の最適化」の取組目標である建築物総量の管理を行いながら、施設長寿命化を主体とする資産マネジメントの取組を進めていきます。

（３）資産マネジメントにおける「マネジメントサイクル」

事業推進におけるマネジメントのサイクルは、「Plan（計画）」・「Do（実行）」・「Check（評価）」・「Action（処置）」の4つで構成されるサイクル（PDCAサイクル）が一般的ですが、「PRE戦略実践のために（公的不動産の合理的な所有・利用に関する研究会）」によれば、資産マネジメントの推進においては、多種多様かつ膨大な資産が対象となり、他部門間の調整も必要となることから、「計画」の前段階としての「調査」を踏まえた、「Research（調査）」・「Planning（計画）」・「Practice（実行）」・「Review（検証）」によるマネジメントサイクルが推奨されています。

個別施設の長寿命化や再編整備等の計画・実施は、第3章～第5章で後述する手法に基づき、事業局等が主体となって推進することとなりますが、多様な整備手法が想定される場合や、全庁的な調整を要する場合等には、図表2-3-2のとおり、資産マネジメント推進部署が参画し、当該施設及び周辺施設状況の調査（同図表中「資産マネジメントのサイクル」上の「Research（調査）」の段階）や、整備パターン別のコスト比較を踏まえた効率的な整備手法等についての支援（同「資産マネジメントのサイクル」上の「Planning（計画）」・「個別の施設整備計画等におけるサイクル」上の「Plan（計画）」の段階）など、相互のマネジメントサイクルにおける各段階において連携しながら取組を推進します。

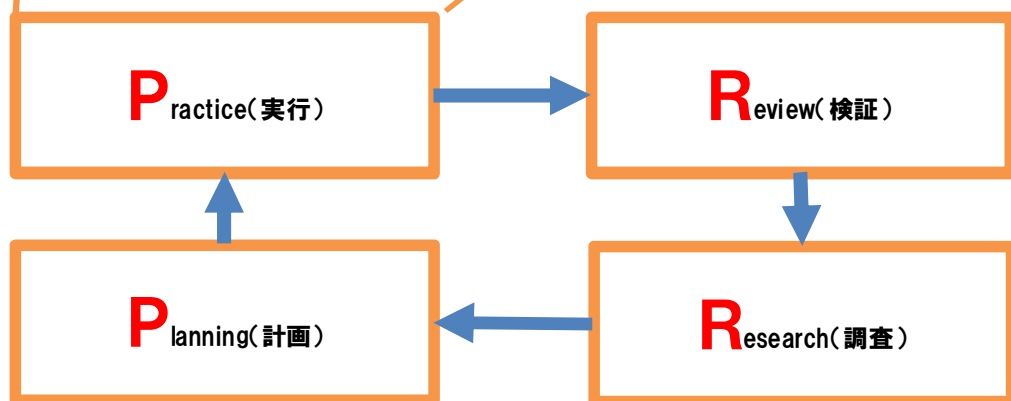
図表 2-3-2 個別の施設整備計画（長寿命化・保有最適化等）のマネジメントサイクル



※

Research(調査) : 当該施設及び周辺施設状況の調査（延床・敷地面積、建ぺい・容積率（法定・消化）、その他の法的規制、地価、コスト・稼働状況等）
 Planning(計画) : 調査結果に基づく整備パターン別コスト比較や、これを踏まえた効率的整備手法の検討等
 Practice(実行) : 工事等の実施
 Review(検証) : 財務分析（予定（予算）・実績（決算）対比等）、進捗把握・管理等及びこれらに基づく措置

図表 2-3-3 取組期間全体の資産マネジメントサイクル



※

Practice(実行) : 取組期間内における各施設整備計画等の実施（図表 2-3-2 の一連のマネジメントサイクルの実施）
 Review(検証) : 全庁的な取組の進捗管理、効果検証（「資産マネジメント財務指標」等）
 Research(調査) : 全庁的な施設のコスト・稼働状況等や、資産マネジメントの進捗状況、財政状況等を踏まえた必要な資産マネジメント施策の調査等
 Planning(計画) : 次期取組期間の計画策定

さらに、図表 2-2-1 (P. 30) で示したような取組期間全体においては、図表 2-3-2 に示す、「Research (調査)」・「Planning (計画)」・「Practice (実行)」・「Review (検証)」の一連のサイクルを一つの『Practice (実行)』として、取組期間中のその他の取組も踏まえた定期的な『Review (検証)』を実施します。また、全庁的な施設のコスト・稼働状況等のほか、『Review (検証)』による資産マネジメントの進捗状況や、本市財政状況等も踏まえた必要な資産マネジメント施策等の『Research (調査)』を実施することにより、次期取組期間の『Planning (計画)』を進めます (図表 2-3-3)。

(4) 資産マネジメントの推進体制

資産マネジメントの取組を全庁横断的かつ効率的・効果的に推進するためには、保有施設等の状況の全体像を把握した資産マネジメント推進部署の意見、資産マネジメントの対象とする個々の施設の状況を熟知した事業局の意見、さらには、総合政策的観点や財政的観点からの意見など、さまざまな意見を集約・調整し、合意形成を図ることが必要です。

このため、本市では、資産マネジメントを推進するに当たっての合議機関としての庁内委員会を 2009 (平成 21) 年度から設置するとともに、さらに、ここに専門的見地からの意見を反映するための外部有識者委員会を 2010 (平成 22) 年度から設置しています。

資産マネジメントの第 2 期取組期間においても、引き続き、こうした委員会を活用し、さまざまな意見・考え方を取り入れながら取組を進めます。

図表 2-3-4 資産マネジメントの推進体制



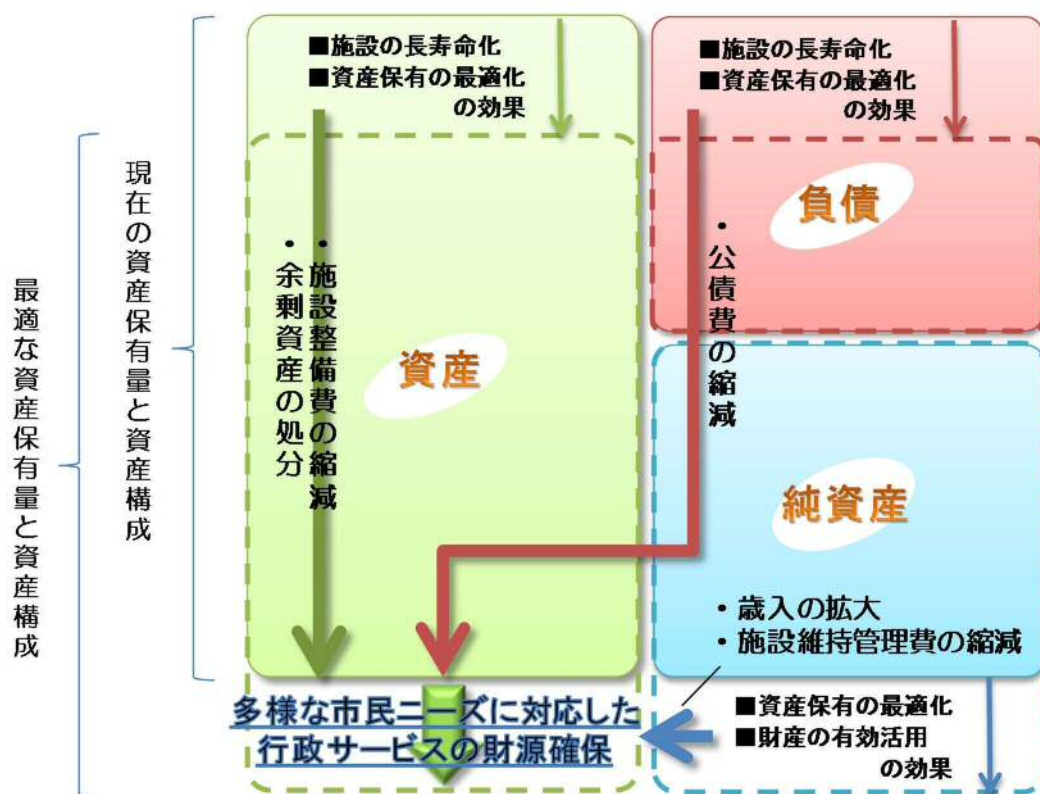
※PREは、Public Real Estate (公的不動産) の略

（５）資産・債務改革の進捗把握

本章「１」（P.27～P.29）では、戦略ごとの具体的な目標を示しましたが、こうした取組を通じた資産マネジメントの最大の目標は、将来の多様な市民ニーズに対応した行政サービスの財源を確保していく「資産・債務改革」の推進であるといえます。

本市では、それぞれの戦略が及ぼす効果など、図表 2-3-5 に示すような「資産・債務改革」のイメージを共有するとともに、図表 2-3-2・図表 2-3-3 に示した資産マネジメントサイクルにおける「Review（検証）」の段階では、前述の「資産マネジメント財務指標」なども活用し、取組の進捗や、予定される効果を数値で把握していくことにより、効果的な取組を推進します。

図表 2-3-5 「資産・債務改革」のイメージ



（６）ユニバーサルデザイン化やバリアフリー化の推進

誰もが安全・安心で快適な生活を送るため、公共施設の修繕、更新の際には、ユニバーサルデザイン化やバリアフリー化を検討し、誰もが使いやすい施設となるよう計画的な整備に努めます。

『第2章』のまとめ

■資産マネジメントの対象施設・第2期取組期間

■対象施設：本市が保有する建築物及び道路、橋りょう等のインフラ施設（企業会計を含む。）

■取組期間：2014(平成 26)年度から 2020(平成 32)年度までの7年間

■「戦略」と取組目標

戦略1 施設の長寿命化

目標 全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施

◆今後の事業のあり方や、コストメリット等の観点により適しない場合を除き、長寿命化に配慮した取組を実施する。

戦略2 資産保有の最適化

目標 将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理

◆引き続き人口増加等による多様な市民ニーズに対応しながら、将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理を行う。

戦略3 財産の有効活用

目標 多様な効果創出に向けた財産有効活用の取組拡大

◆歳入確保等による財政効果のみならず、地域や本市全体の施策推進・課題解決に向け、財産有効活用の取組を拡大する。

■取組の進め方

- 本市が推進するさまざまな施策等との連携（「全庁横断的マネジメント」の視点・「市民利用の安全性」の視点・「企業会計的マネジメント」の視点ほか、「環境配慮」の視点・「暮らしやすいまちづくり」の視点を「基本的な視点」として取り入れた取組推進）
- 施設の長寿命化に重点を置いた「公共建築物の資産マネジメントフローチャート」によるマネジメントの推進
- 「Research(調査)」・「Planning(計画)」・「Practice(実行)」・「Review(検証)」のマネジメントサイクルの実施（事業局等主体の事業推進におけるPDCAサイクルとの連携）
- 外部有識者委員会の活用と、庁内委員会での合意形成に基づく取組の推進
- 「資産・債務改革」を最大の目標とし、「資産マネジメント財務指標」などを活用した進捗・効果の数値での把握等による効果的な取組推進
- 公共施設の修繕、更新の際にユニバーサルデザイン化やバリアフリー化を推進

第3章

【戦略1】施設の長寿命化



第2章で述べたとおり、「戦略1 施設の長寿命化」は第2期取組期間の主要な取組です。

本章では、目標とする「全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施」するための施設の長寿命化の基本的な考え方や、長寿命化に向けた施設別の取組の方向性とその具体的内容を示します。

1 「施設の長寿命化」の基本的な考え方

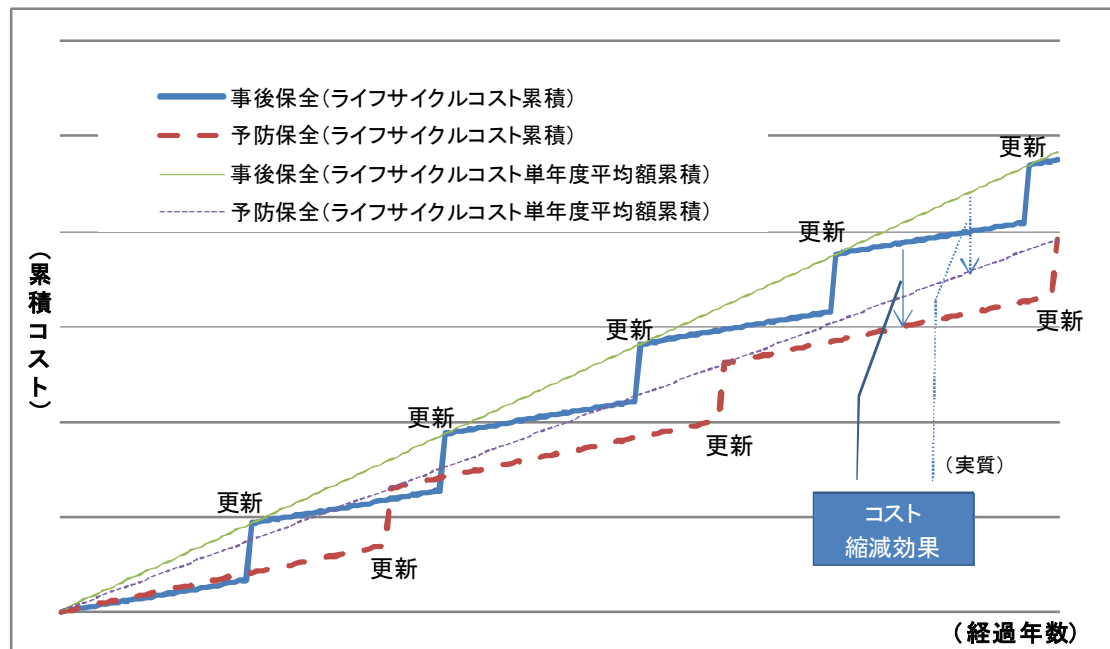
（1）予防保全による財政負担の縮減・平準化

施設を良好な状態で使用し続けるためには、定期的な点検又は適正な診断の実施により、施設の機能や性能の劣化の有無や兆候・状態を把握し、現状では異常が見当たらなくても、時間の経過とともに進む劣化の状態を予測した上で、計画的に適切な保全を行うことにより、機能停止などを未然に防ぐ「予防保全」が重要となります。

これに対し、施設部位の劣化、故障により機能・性能の異常が把握可能な段階になって初めて修繕などの保全を施す方法を「事後保全」といいますが、部位によっては、その劣化等が他の部位にも悪影響を及ぼすこともあり、結果として施設全体の老朽化を早め、寿命を縮めることにもなります。

従来、本市では、多くの施設において、こうした事後保全を行ってきましたが、予防保全への転換を図ることで、図表 3-1-1 に示すとおり、施設のライフサイクルの中で最もコストがかかる更新までの期間を大幅に延伸することが可能となり、その結果、財政負担の縮減・平準化に寄与することとなります。

図表 3-1-1 事後保全と予防保全のライフサイクルコストの比較イメージ



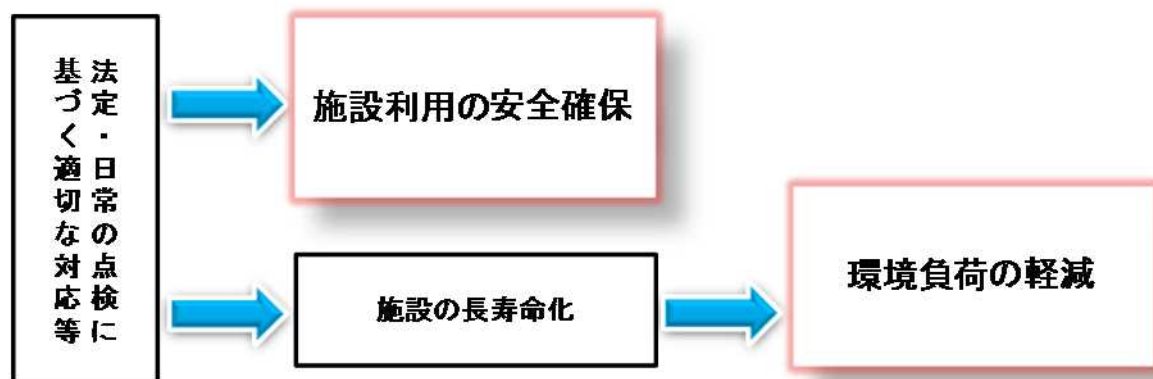
※ ライフサイクルコストは、建設費、維持補修費、管理運営費等の施設の存続期間に発生する総費用のこと

（２）施設利用における安全・安心と環境への配慮

施設を供用するに当たり、利用の安全確保は最重要かつ大前提です。施設部位の劣化、故障は、場合によっては人的被害をもたらすこともあり、後述する法定又は日常の点検により、施設を構成する各部位の状況に日頃から目を配り、劣化等の状況に応じた適切な修繕等の保全を行うことは、施設の長寿命化のみならず、利用の安全確保にもつながります。

また、施設の長寿命化は、施設更新時の解体に伴う廃棄物総量の抑制等にも寄与し、温室効果ガス排出量を削減することができます。

図表 3-1-2 施設長寿命化やこれに向けた取組がもたらす効果



なお、図表 3-1-3 のとおり、本市では、総床面積 359 万㎡（企業会計施設を除く。）に上る公共建築物や、市域面積の 1 割を超える総面積 1,655 万㎡の道路など、さまざまな施設を保有しています。

以下、庁舎等建築物（学校施設、市営住宅及び企業会計施設を除く公共建築物のことをいう。以下同じ）、学校施設、市営住宅、道路、橋りょうの順に、予防保全の考え方に基づく第 2 期取組期間における施設長寿命化の具体的取組を示します。

図表 3-1-3 本市が保有する主な公共施設（企業会計施設を除く。）

公共施設の種類		保有量
公共建築物	庁舎等建築物	床面積 116 万㎡
	学校施設	床面積 131 万㎡
	市営住宅	床面積 112 万㎡
インフラ	道路	実延長 2,466km、道路敷面積 1,655 万㎡
	橋りょう	橋数 619 橋

※看護短期大学は、庁舎等建築物に含める。以下、本章において同じ

2 庁舎等建築物の長寿命化の取組

（１）庁舎等建築物の現状

図表3-2-1のとおり、庁舎等建築物には、庁舎施設、社会教育施設、福祉施設など、取り組む事業に応じたさまざまな施設があり、また、図表3-2-2のとおり、これを所管する部署も全庁にまたがっています。これまで、庁舎等建築物のうち、港湾振興会館、高津区役所、市役所第 3 庁舎、とどろきアリーナ、多摩区総合庁舎の 5 施設については、後述するような保全計画の策定による全庁横断的な予防保全の取組を行ってきましたが、これら以外の施設については、技術職員の配置状況等により、施設の維持管理や、長寿命化の取組の状況に大きな差が見られました。

したがって、資産マネジメント推進部署が、庁舎等建築物の共通した建築部位・設備を抽出し、その長寿命化に向けた統一的な考え方を示すとともに、劣化状況等の一元管理やこれに応じた工事の優先度判定などの長寿命化に向け

た取組の推進・支援を行っていく必要があります。

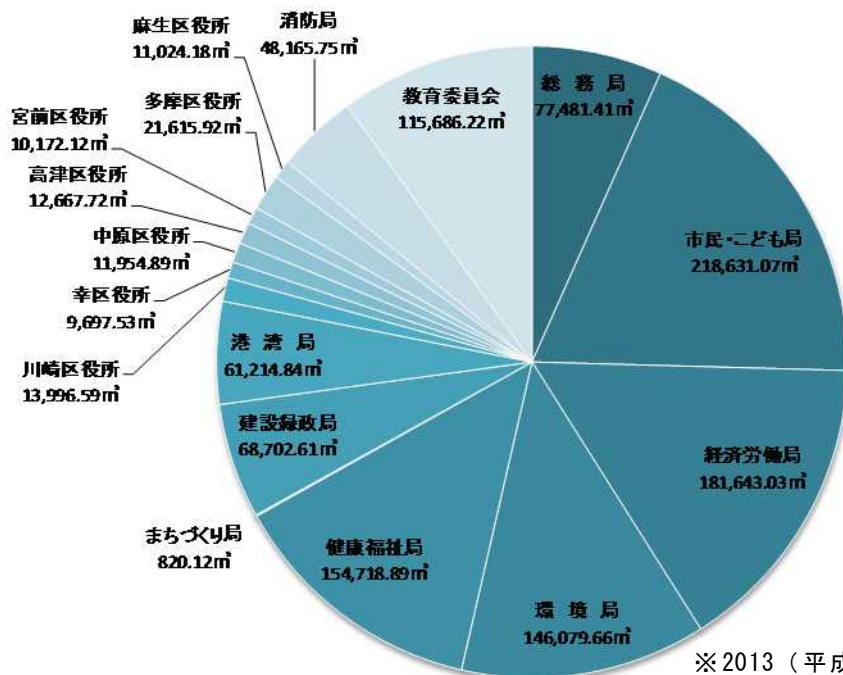
以下では、庁舎等建築物の長寿命化に当たっての取組の方向性や具体的な内容等を示します。

図表 3-2-1 庁舎等建築物の財産分類別の棟数と床面積の状況

財産分類		棟数	床面積 (㎡)
公用財産		434	335,694.13
庁舎施設	本庁舎	9	59,192.42
	区役所	22	66,205.62
	支所・出張所・連絡所	16	11,735.93
	その他庁舎	1	26.78
	計	48	137,160.75
消防施設	消防署	28	24,532.95
	消防出張所	55	12,974.89
	消防団器具置場	54	3,046.19
	その他消防施設	14	7,611.72
	計	151	48,165.75
その他の公用施設	事務所・事業所	98	30,417.94
	研究所・研修所	7	10,982.87
	観測所・測定所	11	213.53
	清掃処理施設	64	101,837.41
	管理公舎	1	57.83
	防災施設	42	5,529.96
	その他公用施設	12	1,328.09
	計	235	150,367.63
公共用財産		1,207	786,903.26
学校施設	大学	2	9,418.48
	計	2	9,418.48
社会教育施設	市民館・図書館	20	73,358.65
	体育施設	14	51,752.72
	青少年施設	44	20,425.57
	文化施設	40	53,679.71
	史跡	0	0.00
	その他社会教育施設	17	40,633.71
	計	135	239,850.36
福祉施設	児童福祉施設	134	46,814.54
	保育園	130	41,010.18
	老人福祉施設	67	64,987.93
	障害福祉施設	30	33,173.34
	その他福祉施設	8	19,285.30
	計	369	205,271.29
環境衛生施設		2	1,992.18
環境衛生施設	保健所	8	2,780.08
	医療施設	3	2,467.75
	公園・墓園	380	55,846.76
	墓地・斎場	7	15,995.01
	公衆便所	18	555.10
	その他環境衛生施設	7	730.27
	計	425	80,367.15
商業・産業施設	市場	83	116,376.64
	港湾施設	77	61,055.18
	産業振興施設	4	18,339.50
	競輪施設	26	28,325.29
	その他商業・産業施設	1	513.33
	計	191	224,609.94
その他の公共用施設	水路・調整池	1	3.98
	駅前広場・通路	3	386.14
	自転車対策施設	70	13,794.19
	その他公共用施設	11	13,201.73
	計	85	27,386.04
普通財産		62	41,675.16
普通財産	職員公舎	1	1,877.42
	利用施設	0	0.00
	利用貸付施設	17	16,916.52
	利用予定施設	1	537.64
	貸付施設	8	4,346.01
	未利用施設	11	3,040.28
	その他普通財産	24	14,957.29
	計	62	41,675.16
合計		1,703	1,164,272.55

※2013（平成25）年3月31日現在

図表 3-2-2 庁舎等建築物の所管局別床面積の状況



※2013（平成25）年3月31日現在

（２）目標耐用年数の設定

目標とする施設の使用期間（以下「目標耐用年数」という。）を明確にしないままに長寿命化に取り組むことは、保全のタイミングや内容を誤ることにもつながり、ライフサイクルコストを増大させる恐れがあることから、その設定が必要となります。

社団法人日本建築学会編「建築物の耐久計画に関する考え方」によると、官公庁施設の構造躯体の目標耐用年数については、高品質の鉄筋コンクリート造の場合は100年以上ですが、普通の品質の場合は60年以上が望ましいとされています。

前述のとおり、庁舎等建築物は、数も多い上、用途や、築年数、構造、設置場所等の状況もさまざまであることから、普通の品質の場合を想定し、目標耐用年数を60年以上とします。

（３）効果的な施設点検の実施

一般的に施設の維持管理とは、施設部位の点検、設備機器の運転・点検・保守、警備、清掃、保全などをいいますが、部位の劣化等に気付かず、これを放置することは、最悪の場合には、例えば外壁タイルの剥落による人的被害等も想定されることから、維持管理のうち、その初期段階として、こうした劣化等を把握するための「点検」は、施設長寿命化のみならず、施設利用の安全性の確保のためにも大変重要です。

なお、点検とは、施設の機能・性能を適切に保つため、各部位及び設備機器それぞれの機能・性能についての異常・劣化・損傷の状態を調査し、異常等がある場合には、必要に応じた措置を判断することをいいますが、図表3-2-3に示すような、法律によって一定期間ごとの実施を義務付けられている法定点検と、施設管理者等が、設備などの運転監視と並行して、異常・劣化を目視等にて日常的に調査する日常点検の2つがあります。

図表 3-2-3 主な法定点検

	点検等の対象	関係法令等	具体的施設、設備	点検等の内容及び頻度
1	建物・建築設備 エレベータ（昇 降機）	建築基準法	特殊建築物及び階数5以上で1,000㎡超の事務所等の建築物	敷地、構造に関する 定期点検：3年に1回
			上記建築物の昇降機以外の建築設備	定期点検：1年に1回
			昇降機	定期点検：1年に1回
2	空調用・給湯用のボイラや圧力容器	労働安全衛生法	ボイラ 第一種圧力容器	・性能検査：1年に1回 ・定期自主検査：1月に1回
			小型ボイラ 第二種圧力容器	定期自主検査：1年に1回
3	受電設備	電気事業法	自家用電気工作物：高圧受配電設備、低圧負荷設備、自家用発電設備等	・電気主任技術者選任 ・保安規程の策定 （巡視点検：1月に1回、定期点検：1年に1回）
4	消防用設備	消防法	消防用設備等：消火設備、警報設備、避難設備、非常電源	・外観・機能点検：6か月に1回 ・総合点検：1年に1回
5	危険物貯蔵施設	消防法	危険物一般取扱所、地下タンク貯蔵所等	定期点検：1年に1回
6	飲料用の受水槽	水道法	簡易専用水道 （水槽の有効貯水量10m ³ 超）	・水槽清掃：1年に1回 （水槽容量によらない）
			小規模受水槽水道 （水槽の有効貯水量10m ³ 以下）	・管理状況の検査：1年に1回 （有効容量8m ³ 以下の受水槽は対象外）
7	室内の環境	建築物における衛生的環境の確保に関する法律 （ビル管理法）	特定建築物 （3,000㎡以上の事務所等）	・空気環境測定：2か月に1回（浮遊粉じん量、一酸化炭素含有率、二酸化炭素の含有率、温度、相対湿度、気流） ・空気調和設備の汚れ点検：1か月に1回（冷却塔及び冷却水、加湿装置、排水受） ・冷却塔、冷却水の水管加湿装置の清掃：1年に1回 ・貯水槽の清掃：1年に1回 ・水質検査：1年に1回、6か月に1回 ・遊離残留塩素の検査：7日に1回 ・排水設備清掃：6か月に1回 ・大掃除：6か月に1回 ・ねずみ、昆虫等の駆除（害虫駆除）：6か月に1回

法定点検はもとより、併せて、適正な日常点検を実施し、劣化等の早期発見に努めることは大変重要であることから、資産マネジメント推進部署では、建築物の部位・設備の機能を分かりやすく解説するための研修会を開催し、施設管理者等の建築物に関する知識の向上を図るとともに、法定・日常点検の内容

を踏まえた「点検チェックシート」(図表3-2-4)及び「点検マニュアル」を2012(平成24)年度に整備し、全庁共通の判断基準に基づく施設点検を実施しています。

なお、点検に当たり専門的判断を要する場合には専門業者等による2次点検を実施します。

図表 3-2-4 点検チェックシート(抜粋)

点検日 年 月 日		点検者()	
点検のポイント	点検結果		メモ欄
	判定	備考	
1～3. < 建 築 >			
1. 建物(敷地)			
① 敷地内の舗装などに大きなひび割れ・陥没、傾斜、損傷はないか。	☐	☐	
② 排水溝などに排水不良や損傷はないか。	☐	☐	
③ 塀(補強コンクリートブロック等)や擁壁に著しいひび割れ、破損、傾斜等はないか。	☐	☐	
④ 門やフェンスに腐食(著しい錆)や変形はないか。	☐	☐	
2. 建物(外部)			
2-1 屋上・屋根			
① 屋上床面に歩行上危険なひび割れ、反りや目地部の欠落や防水層等の剥離等はないか。	☐	☐	
② 排水溝に著しいひび割れ、浮きやひび割れ、植生等はないか。	☐	☐	
③ 屋根ふき材に割れ、変形、腐食(著しい錆)等がないか。	☐	☐	
④ 屋上回りのパラペットの立ち上がり面や笠木に著しいひび割れ、白華や破損はないか。	☐	☐	
⑤ 屋上やバルコニーに設置された手すり・タラップに腐食(著しい錆)やがたつきはないか。	☐	☐	
⑥ 雨樋のつまり、がたつき、破損等や支持金物に腐食(著しい錆)はないか。	☐	☐	
⑦ 煙突本体、接合部や付帯金物に著しいひび割れ、肌分かれ、腐食(著しい錆)等はないか。	☐	☐	
⑧ 設備機器や広告塔等の本体や接合部、支持部分に腐食(著しい錆)や損傷等はないか。	☐	☐	
2-2 外壁			
外壁躯体に異常はないか(以下の該当する項目毎に点検)。			
-鉄筋コンクリート造:鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等がないか。			
① -鉄骨造:鋼材に腐食(著しい錆)等はないか。	☐	☐	
-木造:木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)はないか。			
-その他の構造:れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。			
② 外装仕上材(タイル、モルタル、石等)に剥落等や著しい白華、ひび割れ、浮き、錆、変形等はないか。	☐	☐	
③ 吹付け等の塗料仕上部分に浮き、剥落等はないか。	☐	☐	
④ 目地、シーリング材にひび割れ等はないか。	☐	☐	
⑤ 広告板、空調設備等で、機器本体及び支持部分等に腐食(著しい錆)や損傷等はないか。	☐	☐	
2-3 外部建具 他			
① 窓やドア本体に腐食(著しい錆)、ネジ等の緩みによる変形はないか。シーリング材にひび割れはないか。	☐	☐	
② 窓ガラスに亀裂その他の損傷はないか。	☐	☐	
③ 扉の開閉時に著しいガタキはないか。	☐	☐	
④ 施錠、解錠に不具合はないか。	☐	☐	
⑤ 基礎コンクリートに鉄筋露出や著しいひび割れ・欠損等はないか。礎石部にずれはないか。	☐	☐	
⑥ 屋外階段に歩行上支障があるひび割れ等や、手すりががたつき等がないか。	☐	☐	
⑦ 給気口、排気口、防虫網等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。損傷はないか。	☐	☐	
⑧ 土台が木造の場合は、木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)等はないか。	☐	☐	
⑨ 免震装置の鋼材部分に腐食(著しい錆)等はないか。	☐	☐	
3. 建物(内部)			
① 天井、壁、床の仕上げ材に浮き、たわみ、損傷、剥落等はないか。	☐	☐	
② 壁や天井にむやみに物を取り付けていないか。	☐	☐	
③ 階段に歩行上支障があるひび割れ、腐食(著しい錆)等や手すり、滑り止めに損傷はないか。	☐	☐	
室内躯体に異常はないか(以下の該当する項目毎に点検)。			
-鉄筋コンクリート造:鉄筋露出や著しい白華、ひび割れ、欠損等がないか。			
④ -鉄骨造:鋼材に著しい錆による腐食等はないか。	☐	☐	
-木造:木材の著しい腐朽、損傷や虫害又は緊結金物に腐食(著しい錆)はないか。			
-その他の構造:れんが、石、ブロック等に割れ、ずれ又は変位等や目地モルタルに著しい欠落はないか。			
⑤ 躯体が鉄骨造の場合は、耐火被覆の剥がれ等により鉄骨が露出していないか。	☐	☐	
⑥ 防火設備(防火戸、シャッター、ダンパー等)に変形、損傷はないか。	☐	☐	
⑦ 防火設備の建具の動作に支障がないか。	☐	☐	
廊下、防火戸、避難ベンチ、救助袋等の避難経路を物品がふさいでいないか。			
⑧ 防煙壁に亀裂、破損、変形等はないか。	☐	☐	
⑨ トイレ、湯沸室等に異臭、水漏れはないか。	☐	☐	
⑩ トイレ、湯沸室等の排水状況は良好か。換気機器は正常に作動し、排気しているか。	☐	☐	
⑪ 点検口本体及び枠にずれ、変形、腐食等がないか。	☐	☐	
⑫ 給気口、排気口、ドアガラ等に通気不良となる塵埃、障害物がないか。	☐	☐	
⑬ 給気口、排気口、ドアガラ等に損傷はないか。	☐	☐	

（４）建築部位・設備ごとの保全手法

建築物は、建築部位、電気設備、機械設備等の部位で構成されていますが、その劣化が構造躯体に与える影響の度合いや、施設利用の安全性の観点により、優先的に予防保全を実施すべきもの、あるいは、事後保全でも支障がないもの等、部位ごとの長寿命化における重要度を把握することが必要です。

「平成17年版 建築物のライフサイクルコスト」((財)建築保全センター)を参考とした部位別の保全手法は次のとおりです。

ア 建築部位

（ア）屋根（屋上防水層、屋根葺材等）

屋根を支えるコンクリートや鉄骨は雨水を防ぐことができないため、屋上防水層や屋根葺材等により水の浸入を防ぎます。防水層等の寿命は構造躯体の寿命に比して短く、劣化すれば防水効果が薄れて漏水を引き起こし、構造躯体の劣化・損傷を招きます。

代表的な例として鉄筋コンクリート造において構造躯体を長寿命化するためには、コンクリート中の鉄筋の発錆による構造躯体の劣化を防止することが必要ですが、漏水によってコンクリート中の鉄筋を錆びさせてしまう危険があり、漏水を未然に防ぐなどの早期対応が必要です。特に高層の建築物になれば、屋根・外壁改修工事に外部足場などの仮設が必要となり、改修工事費用が増大するため、漏水があつて初めて対応するといったことは難しいことから、計画的な予防保全を実施していくべき部位であるといえます。

（イ）外壁（タイル、鋼製パネル、シーリング等）

外壁は、屋根と同様に雨や風を防ぐという機能がありますが、年月を経過するうちに仕上げ材であるタイルのひび割れ・浮き、金属パネルの発錆及び目地部シーリングの劣化により漏水し構造躯体の劣化や室内の仕上げ材及び設備機器の損傷を招きます。また、仕上げ材も含めた外壁の落下により人や物を傷つける危険もあり、計画的な予防保全を実施していくべき部位であるといえます。

（ウ）外部建具（シャッター、窓、鋼製扉）

例えば、シャッターや窓が劣化すれば開閉不良となり、無理な開閉により破損につながる可能性があります。ただし、日常等の点検を介し、不具合があれば速やかに対応することが望ましいものの、劣化等による利用の安全性や構造躯体への影響は少なく、保全費用も少額であるため、原則として、事後保全でも支障がない部位であるといえます。

イ 電気設備

（ア）受変電設備（受電盤、変圧器等）

受変電設備は、電気事業法の規定により、工事、維持及び運用に関する保安の監督をさせるため、主任技術者を選任することとなっています。

同法に基づく月1回の日常点検、年1回の定期点検、3年に1回の精密点検ほか、消防法に基づく6か月に1回の外観・機能・作動点検・年1回の総合点検が定められており、こうした点検を通じて不具合が明らかになるため、これに速やかに対処することにより、機能を維持していくべき部位であるといえます。

図表3-2-5 受変電設備（キュービクル）



（イ）発電・静止型電源

（非常用ガスタービン発電、熱供給発電、無停電電源装置等）

自家用発電装置、非常電源（蓄電池）は、劣化により非常時の電源設備等のバックアップ機能を損なう恐れがあります。電気事業法及び消防法により受変電設備と同様の点検が定められており、頻繁な点検により不具合が明らかになるため、これに速やかに対処することにより、機能を維持してい

図表3-2-6 自家用発電装置



くべき部位であるといえます。なお、本市の防災機能上重要な役割を担っている市役所、区役所等の施設では、発電・静止型電源は、非常に重要な設備であり、点検結果に基づく特に速やかな対処が求められます。

（ウ）中央監視（中央監視制御）

中央監視制御は、主に設備機器について、

図表3-2-7 中央監視装置

運転監視等を行う装置です。
制御機器等が劣化することにより、当該設備に留まらず、システム全体の機能不全の原因となる恐れがあります。中央監視制御には法定点検は定められていないものの、日常における操作により、モニターに数字が表示されないなどの不具合を確認



することができ、機能が完全に停止する前に措置を講ずることが可能です。

（エ）通信・情報

通信情報設備には、映像・音響、インターホン、テレビ共同受信、テレビ電波障害防御をはじめとして、多種多様な設備があります。これらの設備は、法定点検は定められていないものの、映像・音響におけるノイズ等、日常の使用状況から不具合を把握することが可能です。ただし、不具合があれば速やかに対応することが望ましいものの、劣化等による利用の安全性や構造躯体への影響は少なく、保全費用も少額であるため、原則として、事後保全でも支障がない部位であるといえます。

（オ）通信・情報（（防災）：自動火災報知、非常警報）

通信・情報（防災）設備は、火災時の警報発信等の確実な機能発揮が求められます。災害時の安全を確保するため、消防法により、6か月に1回と1年に1回の点検が定められています。こうした点検によって発見された不具合に速やかに対処することにより、機能を維持していくべき部位であるといえます。

（カ）避雷（避雷針）

避雷針は劣化すれば落雷からの保護機能を損なう恐れがあるため、建築基準法上の３年に１回の法定点検に加えて、本市では最低年１回の日常点検を実施することとしています。こうした点検を通じて不具合が明らかになるため、これに速やかに対処することにより、機能を維持していくべき部位であるといえます。

ウ 機械設備

（ア）空調

市民利用施設においては、空調が停止すれば、施設利用が敬遠されることもあるなど、空調は重要な部位に位置付けられます。

空調設備については、大規模な施設では、冷暖房の熱源機器（冷温水発生機等）、空調機、送排風機、ダクト、ポンプ、自動制御設備等の機器の組み合わせを基本とした設備である一方、小規模な施設では、ヒートポンプエアコン等を必要な箇所に設置されているケースが多いなど、施設の規模や用途によりさまざまなシステムがあります。

a 冷温水発生機等

冷温水発生機等の故障は、施設全体の空調の機能停止にもつながることから、点検結果に基づく速やかな対処が求められます。

ただし、一律の年数の経過により更新するのではなく、機器の運転時間等の使用状況を考慮して更新時期を決定する必要があります。また、その決定に当たっては、冷暖の切り替えや運転管理を通じての設備状況も考慮していく必要があります。

図表3-2-8 冷温水発生機



b パッケージエアコン等

パッケージエアコンは、個々の諸室等に設置し、空調範囲が限定される小規

模な設備です。日常の使用から不具合を把握することが可能あり、これに速やかに対応することが望ましいものの、劣化等による利用の安全性や構造躯体への影響は少なく、保全費用も少額であるため、原則として、事後保全でも支障がない部位であるといえます。

（イ）換気（送風機、ダクト、換気口）、排煙（排煙機、ダクト、排煙口）

換気については、室内の環境確保を目的とした設備のため、設備が壊れても、窓やドアを開けるなどして代替措置が可能なため、原則として、事後保全でも支障がない部位であるといえます。

（ウ）消火（消火ポンプ、スプリンクラー）

消火設備が劣化すると、場合によっては、火災時にポンプ、スプリンクラーが使用できなくなることも想定されることから、災害時の安全を確保するため、消防法により、6 か月に 1 回と 1 年に 1 回の点検が定められています。こうした点検によって発見された不具合に速やかに対処することにより、機能を維持していくべき部位であるといえます。

（エ）給排水衛生（屋内給水設備、ポンプ類）

屋内給水設備、ポンプ類の劣化は、水質悪化や漏水、断水など施設利用におけるさまざまな支障を及ぼすことが想定されます。

ただし、建築物における衛生的環境の確保に関する法律に基づき、貯水槽の清掃を年に 1 回、排水に関する設備の清掃を 6 か月以内に 1 回行うことにより、水質の維持が図られるほか、個々の破損であれば、それほど費用もかからず、速やかな対応が可能なため、事後保全でも支障がない部位であるといえます。

（オ）昇降機等（エレベーター等）

昇降機が劣化すれば、閉じ込めや、誤作動による事故等が発生する恐れがあります。また、機能停止した場合には、高齢者・障害者等の施設利用や高層階への移動等に支障が生じます。昇降機は、建築基準法に基づき年 1 回の点検実施が定められていますが、安全性を確保するため、さらに、月 1 回の作動の安全を確認する自主点検を行っています。こうした点検によって発見された不具

合に速やかに対処することにより、機能を維持していくべき部位であるといえます。

エ まとめ

図表3-2-9は、以上の部位ごとの対応手法についてまとめたものです。同図表中の「対応手法」については、予防保全を実施すべき部位のうち、構造躯体への影響が大きいことに鑑み、使用年数や立地条件等を踏まえ、計画的に対応すべきものを「A」、運転時間等を踏まえ、点検を介し不具合があれば、故障や停止する前に対応すべきものを「B」とし、事後保全でも支障がない部位を「C」と表記しています。

図表 3-2-9 部位ごとの保全手法の考え方

対象部位		具体例	対応手法	対応手法設定の根拠
建築	屋根	屋上防水	A	屋根・外壁の劣化に伴い漏水の直接的な原因となる可能性があるため。また、鉄筋の発錆による構造躯体の劣化の原因となるおそれがあるため
	外部仕上げ	外壁、シーリング	A	
	外部建具	シャッター、窓、鋼製扉	C	劣化等による利用の安全性や構造躯体への影響が少なく、保全費用も少額であるため
電気設備	受変電	受電盤、変圧器、コンデンサ	B	電気事業法による点検が月1回・年1回・3年に1回、消防法による点検が6月に1回・年1回定められており、発見した不具合に速やかに対応し、設備の機能を維持する必要があるため
	発電・静止型電源(非常用電源)	非常用ガスタービン発電無停電電源装置	B	
	中央監視	中央監視制御	B	日常における操作の中で不具合が発見でき、これに速やかに対応し、設備の機能を維持する必要があるため
	通信・情報	映像・音響インターホン	C	劣化等による利用の安全性や構造躯体への影響が少なく、保全費用も少額であるため
	通信・情報(防災)	自動火災報知機 非常警報、非常灯	B	消防法による点検が6月に1回・年1回定められており、発見した不具合に速やかに対応し、設備の機能を維持する必要があるため
	避雷	避雷針	B	建築基準法の規定による3年に1回の点検や、日常点検により発見した不具合に速やかに対応し、設備の機能を維持する必要があるため
機械設備	空調	冷温水発生機 冷却塔	B	故障した場合は、施設全体の空調機能の停止にもつながり、施設利用に支障があるため
		パッケージエアコン 屋外機	C	個々の諸室等に設置し、空調範囲が限定される小規模な設備であり、保全費用も少額であるため
	換気・排煙	送風機、排煙機	C	窓やドアを開けるなどして、代替措置が可能のため
	消火	消火ポンプ、消火栓 スプリンクラー	B	消防法による点検が6月に1回・年1回定められており、発見した不具合に速やかに対応し、設備の機能を維持する必要があるため
	給排水衛生	屋内給水設備 ポンプ	C	建築物における衛生的環境の確保に関する法律の規定による年1回の貯水槽の清掃や、6月に1回の排水に関する設備の清掃により水質の維持が図られるほか、保全費用も少額であるため
	昇降機等		B	建築基準法に基づく年1回の点検に加え、自主点検として月1回程度動作確認を実施することにより、発見した不具合に速やかに対応し、設備の機能を維持する必要があるため

図表 3-2-9 において、対応手法「A」の「計画的に対応すべき部位」とした屋根、外部仕上げといった建築部位については、更新周期の設定が必要となります。

こうした部位の劣化は、施設が海側に所在している場合や、幹線道路沿いに所在している場合等で状況が異なりますが、定期的な点検により外見上確認できる劣化・損傷を早期に対応していくことを前提に、目標耐用年数である「60年（以上）」の中間の築 30 年程度を目安に更新していくことが望ましいといえます。

また、対応手法を「B」とした電気設備、機械設備についても、施設の規模等に応じ、「平成 17 年版 建築物のライフサイクルコスト」における更新周期等を参考に、可能な限り計画的に更新していくことが望ましいといえます。

（５）計画保全の推進

ア 計画保全の必要性

施設の予防保全のためには、「（３）」で述べた法定・日常点検の適切な実施により施設部位の劣化・故障を早期に発見し、さらに「（４）」で述べた部位別の対応手法に基づく適切な対応を図っていくことが重要かつ取組の基本です。

しかしながら、限られた財源の中での庁舎等建築物全体の予防保全の実施といったことも勘案し、取組を効果的かつ実行可能なものとしていくためには、更に「保全計画」を策定し、全体的な事業費の把握と平準化を行うことが必要となります。

保全計画とは、施設の計画的な保全を行うために竣工時等に策定するもので、個別の施設について、構成する全ての部位ごとに、それぞれの築年数に応じ想定される劣化等の対応手法や更新サイクルに基づき、おおよそ将来 30 年間にわたる保全費用を年次ごとに示した計画のことをいいます。

特に、規模の大きい施設については、建築部位・設備の更新に要する費用が高額となるケースも多いことから、個々の施設の劣化状況を踏まえた保全計画を策定し、その集約を行っていくことが大変重要です。

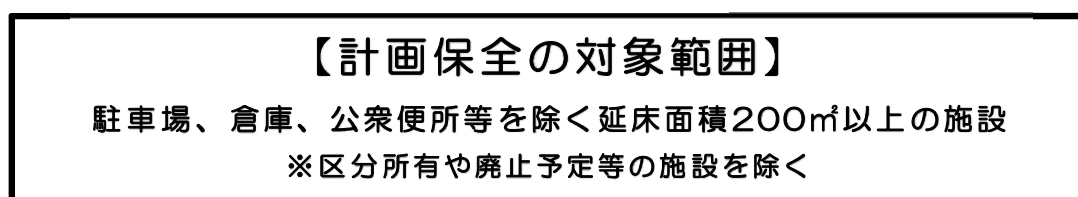
なお、詳細は「オ」に後述しますが、保全計画の策定に始まり、施設点検の実施や、これらに基づく工事の優先度判定による事業費の平準化を経て工事実

施に至る一連の予防保全の取組を、ここでは「計画保全」といいます。

イ 計画保全の対象範囲

施設の規模や用途に応じた取組のコストメリット等を勘案し、図表 3-2-10 に示すように、原則として、駐車場、倉庫、公衆便所等を除く延床面積 200 m²以上の施設を「計画保全」の対象とします。

図表 3-2-10 計画保全の対象範囲



ウ 保全計画の基本情報・計画年数

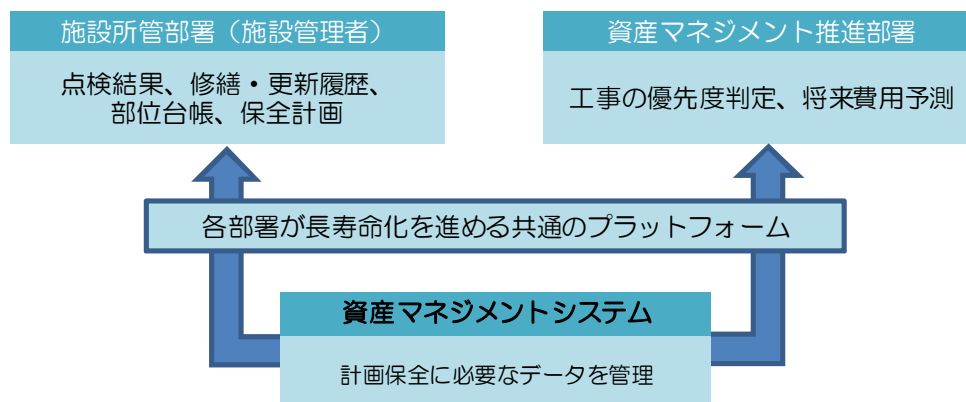
保全計画の基本情報は、施設を構成する部位別の仕様、数量、設置年数、修繕・更新履歴（工事費を含む）、修繕・更新周期及びその想定される工事費等とします。

また、保全計画の計画年数については、「(4)」に前述した建築物の長寿命化において保全の重要度が高い部位である屋根、外部仕上げの更新周期等を踏まえ、30 年とします。

エ 計画保全に必要なデータの管理

計画保全を進める上で必要な基本情報は、資産マネジメント推進部署と施設所管部署（施設管理者）が共通のプラットフォームの活用を可能とするため、「資産マネジメントシステム」による一元管理を行います。

図表 3-2-11 計画保全に必要なデータの管理（資産マネジメントシステム）



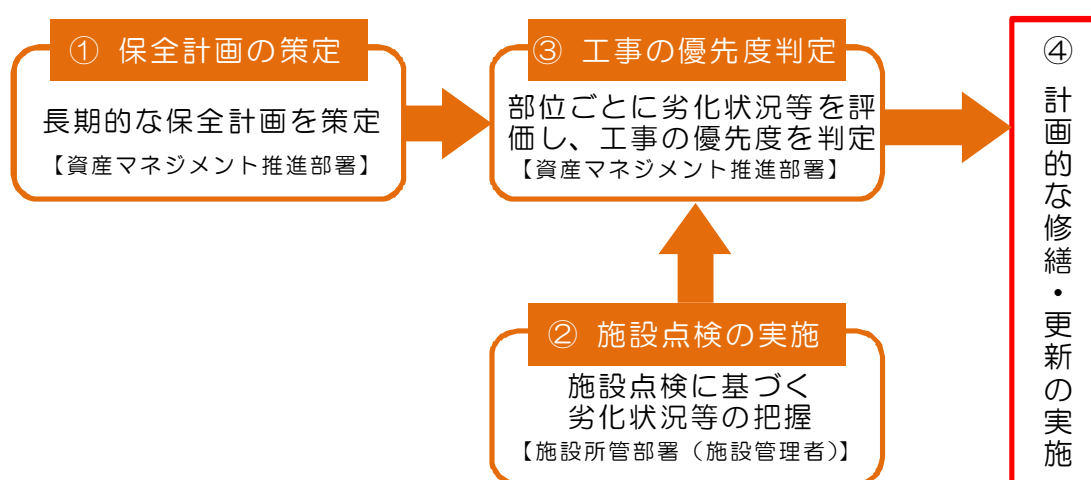
オ 計画保全の具体的な進め方

計画保全を進める上では、保全計画における修繕・更新の対象部位等を目安とした上で、施設点検の実施により、その実際の劣化状況等を把握し、さらに対象施設全体を踏まえた優先度判定を行った上で、修繕・更新時期等を判断することが必要となります。

こうした計画保全の取組は、図表 3-2-12 に示すとおり、施設所管部署（施設管理者）と資産マネジメント推進部署でそれぞれ役割を分担し、進めていきます。

同図表中に示す①から④までの各取組項目の具体的な内容は次のとおりです。

図表 3-2-12 計画保全の流れ



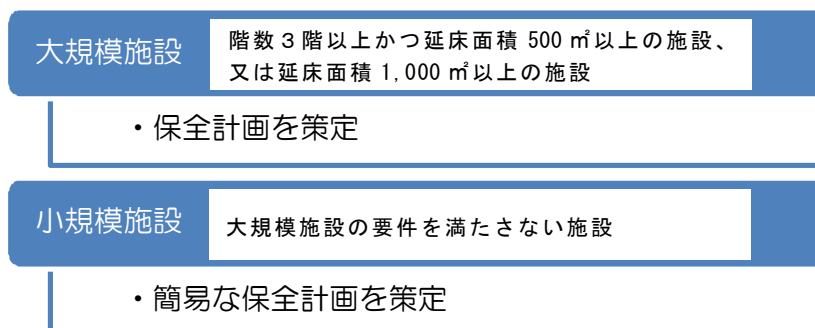
① 保全計画の策定

資産マネジメント推進部署は、建築物の劣化調査・診断等を適宜実施し、保全計画を策定するとともに、修繕・更新の実施状況等に応じた見直しについても適宜行います。

なお、階数3階以上かつ延床面積 500 m²以上、又は延床面積 1,000 m²以上の要件を満たす大規模施設は、受変電設備、空調設備（冷温水発生機）、非常用照明設備など重要な設備も多い一方で、その要件を満たさない老人いこいの家、こども文化センター、消防出張所などの小規模施設については、重要な設

備も少ないことから、屋根等の主要な部位の保全周期と保全費用を建築年数や標準的な保全単価等から算出する簡易な保全計画の策定を進めます。

図表 3-2-13 施設規模に応じた保全計画の策定



② 施設点検の実施

施設所管部署（施設管理者）は、点検マニュアルを活用しながら、点検チェックシートの項目に従い部位等に応じた法定又は日常の点検を行います。また、施設点検に基づき把握した劣化状況等は、資産マネジメント推進部署との情報共有を可能とするため、資産マネジメントシステムに登録します。

なお、部位の劣化状況等ついて緊急性が高い場合には、施設所管部署（施設管理者）の判断により、適宜必要な対応を行います。

③ 工事の優先度判定

資産マネジメント推進部署は、資産マネジメントシステムから各施設の劣化状況等を確認し、その劣化状況等に応じて、技術職員等による現地調査を実施します。

次に、この調査に基づき、図表 3-2-14 の評価項目について、各施設の部位ごとに評価を行うとともに、対象とする施設の評価を集計し、評価項目中の「劣化の状況」を基本として、「施設別重要度」、「部位別重要度」、「利用障害度」や、保全計画に基づく「計画更新年数」を総合的に勘案し、工事の優先度判定を行います。

図表 3-2-14 優先度判定の評価項目

項目	評価内容
劣化の状況	部位ごとに劣化状況进行评估
施設別重要度	川崎市地域防災計画（震災対策編）に規定する地震防災上重要となる施設进行评估
部位別重要度	構造躯体への影響等を踏まえ部位の重要度进行评估
利用障害度	劣化の影響のうち、施設の利用目的の阻害性进行评估
計画更新年数	部位毎の経過年数进行评估

工事の実施時期については、この優先度判定を基本として、施設所管部署（施設管理者）との調整のほか、財政負担の集中を考慮した事業費平準化の観点を踏まえて判断します。

④ 計画的な修繕・更新の実施

施設所管部署（施設管理者）は、③の工事の優先度判定を踏まえて、計画的に修繕・更新工事を実施します。

また、工事の実施後は、その履歴を資産マネジメントシステムに登録することにより、今後の修繕・更新時期の判断等に役立てます。

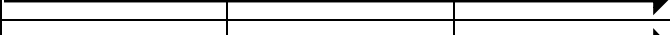
こうした資産マネジメント推進部署と施設所管部署（施設管理者）の連携による一連の取組を繰返し行うことにより、事業費の平準化を踏まえた実行可能な施設の長寿命化を進めます。

（６）計画保全取組スケジュール

図表 3-2-15 に示すとおり、大規模施設については、2013（平成 25）年度実施の工事の優先度判定等に基づき、2014（平成 26）年度以降、計画的な修繕・更新を実施していきます。

また、小規模施設については、2014（平成 26）年度から保全計画の検討・策定を進めるとともに、2014（平成 26）年度実施の工事の優先度判定等に基づき、2015（平成 27）年度以降、計画的な修繕・更新を実施していきます。

図表 3-2-15 計画保全取組スケジュール

区分	取組項目	2013(平成 25)年度	2014(平成 26)年度	2015(平成 27)年度～
大規模施設	保全計画の策定			
	施設点検に基づく工事の優先度判定			
	計画的な修繕・更新の実施			
小規模施設	保全計画の検討・策定			
	施設点検に基づく工事の優先度判定			
	計画的な修繕・更新の実施			

3 学校施設の長寿命化の取組

(1) 学校施設の現状

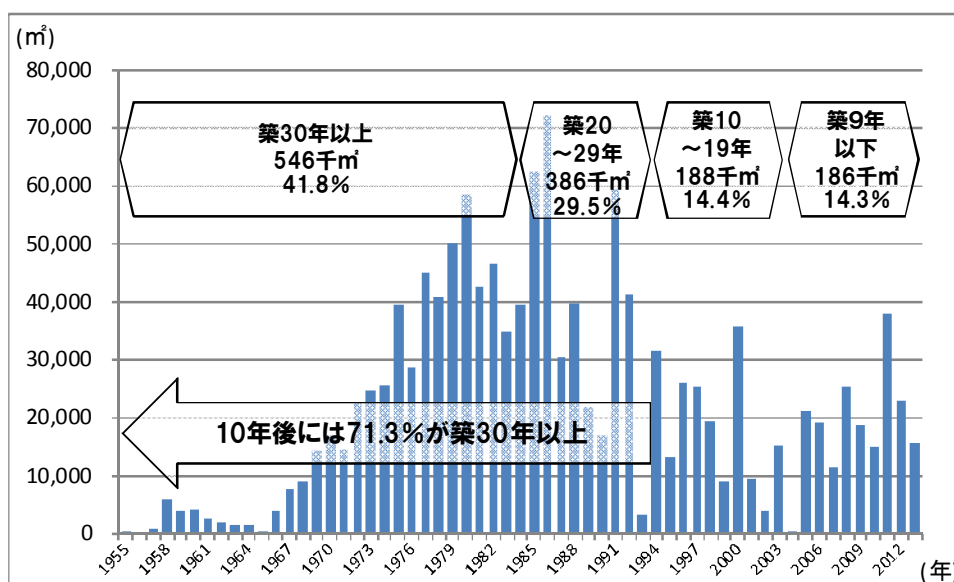
本市の学校数は、2013（平成 25）年 5 月 1 日現在、小学校 113 校、中学校 51 校、高等学校 5 校、特別支援学校 3 校の計 172 校です（図表 3-3-1）。この建築年別床面積の状況を見ると、図表 3-3-2 のとおり、築 30 年以上が経過した施設の全体に占める割合は、現在約 4 割程度ですが、現状の施設をそのまま保有することを前提とした場合、10 年後の 2022（平成 34）年には約 7 割にまで増加し、施設老朽化に伴う今後の大規模修繕や更新のための財政負担の増大・集中が懸念される状況となっています。

図表 3-3-1 学校種別ごとの状況

種別	学校数	学級数	児童生徒数	床面積
小学校	113	2,612	70,615	786 千㎡
中学校	51	948	28,720	412 千㎡
高等学校	5	139	4,772	91 千㎡
特別支援学校	3	116	441	17 千㎡
合計	172	3,815	104,548	1,306 千㎡

※床面積は 2013（平成 25）年 3 月 31 日現在。それ以外は、同年 5 月 1 日現在

図表 3-3-2 建築年別の床面積の状況

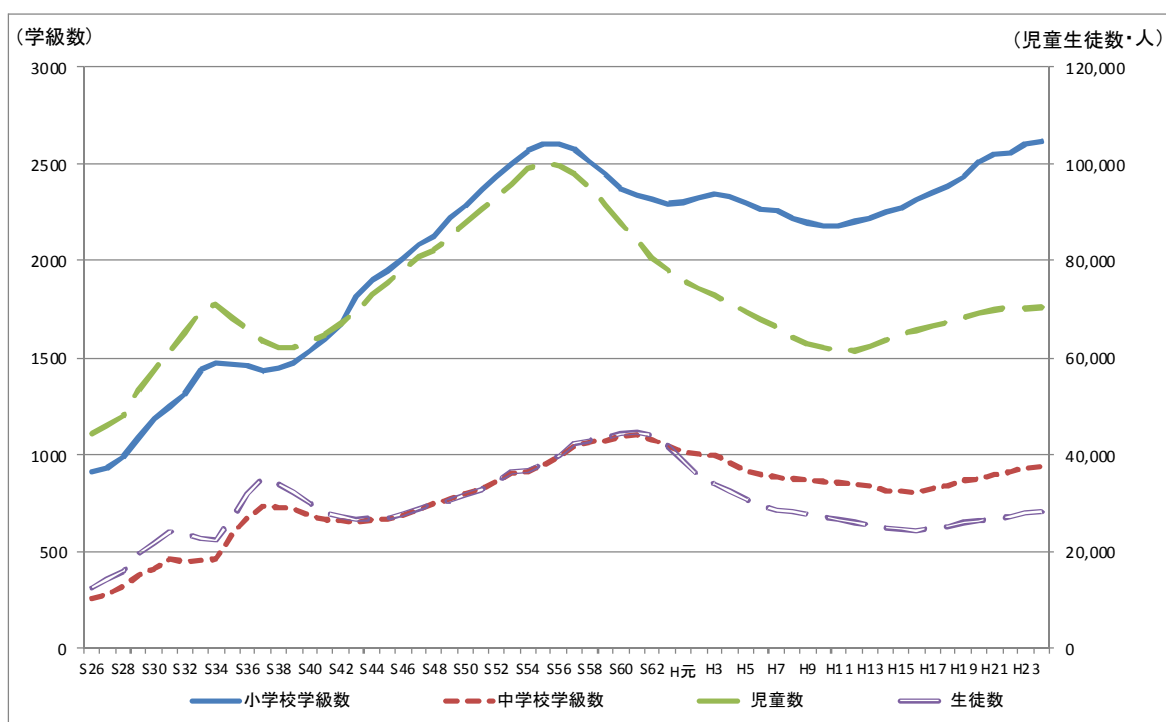


※2013（平成 25）年 3 月 31 日現在

一方、小学校、中学校の児童生徒数は、1982（昭和 57）年度に 14 万人を超え、ピークを迎えた後、2000（平成 12）年度までにおいて、ピーク時の約 6

割程度にまで減少しましたが、近年は、一部地域における、再開発事業などの大規模な住宅開発に伴う人口流入が続いたことにより、増加傾向にあります。また、学級数についても、こうした児童生徒の増加や、学級編成基準の見直しによる少人数学級の実施等により増加傾向にあり、施設の老朽化への対策と併せ、引き続き、児童生徒の増加状況を見極めた良好な教育環境の確保に向けた取組が重要となっています。

図表 3-3-3 小中学校の学級数と児童生徒数の推移



※各年度 5 月 1 日現在（1960（昭和 35）年度までは 4 月末日現在）

（２）取組の方向性

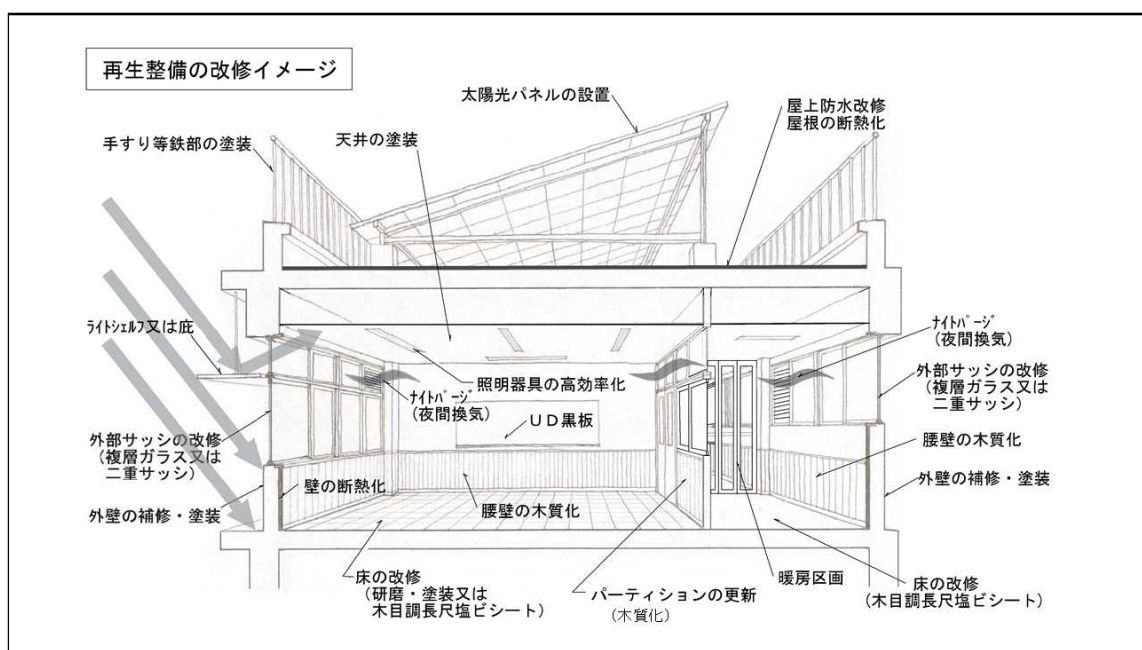
こうした状況の下、今後は、既存施設のライフサイクルを意識した長期的な視点で施設をマネジメントすることにより、施設の長寿命化及びライフサイクルコストの縮減を図っていく必要があります。そのためには、各部位・設備の耐用年数（図表 3-3-4）などを踏まえながら、計画的に適切な保全を行う予防保全の手法の導入と併せ、老朽化施設については、これまでの建替え中心の施設整備から、より多くの学校の教育環境を早期に改善することが可能な改修による「再生整備」に手法を転換していく必要があります。

図表 3-3-4 学校施設における主な部位・設備の耐用年数

項目		物理的耐用年数	項目		物理的耐用年数
屋根	屋根防水+押えコンクリート	30	給水配管	ステンレス鋼管	30
	屋根露出防水	20		耐衝撃性硬質塩ビ管	20
外壁	外壁塗装	20	排水配管	排水用硬質塩化ビニルライニング鋼管	25～30
	外壁既成板	30		ヒューム管	40
外部建具	外部アルミニウム建具	40	消火機器	消火栓ポンプ	20
	外部ステンレス建具	40		スプリンクラー検知装置	30
内部仕上	床—タイル	30		スプリンクラーヘッド	30
	壁—内部塗装	20	自動火災報知設備	感知器	12～24
	天井ホート	30		配線	24～32

なお、再生整備とは、児童生徒にとって安全で快適な学校施設を整備し、学校施設を地域資源として有効活用していくことを目的として、既存学校施設の改修により老朽化に対応するだけでなく、高機能かつ多機能な施設環境、地域との連携、防犯対策、バリアフリー化等の教育環境の質的な改善を行うとともに、環境への負荷を低減するための環境対策を併せて実施することをいいます。

図表 3-3-5 再生整備による改修イメージ



こうした再生整備のモデル実施として、西丸子小学校、久末小学校について、2011（平成 23）年度からの設計と、2012（平成 24）年度からの改修工事に着手するとともに、再生整備の効果を改修の前後で比較して検証するなど、本格実施に向けた取組を進めています。

また、再生整備の手法を含む長寿命化の取組を全市立学校で実施していくた

め、全 172 校を対象に施設台帳等の建物データの収集や、学校の運用面や状態面の状況把握のためのアンケートや現地調査の実施といった学校の実態調査を行うとともに、各学校の安全性、快適性、学習活動への適応性、環境への適応性、その他の 5 つの観点からの評価と、情報のデータベース化を行い、保全計画の策定に活用しやすくするため、その結果を「見える化」した「学校カルテ」を 2012（平成 24）年度までに作成しました。

今後は、この学校カルテ等を活用し、長寿命化対策、教育環境の質的改善、環境対策などのバランスを考慮した整備メニュー等の検討を踏まえた 2013（平成 25）年度策定の「学校施設長期保全計画」に基づき、学校施設の長寿命化を推進していきます。

4 市営住宅の長寿命化の取組

(1) 市営住宅の現状

公営住宅は、「国及び地方公共団体が協力して、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与する（公営住宅法第1条）」ことを目的として、国と地方公共団体との負担で建設された公共賃貸住宅です。

本市の市営住宅は、図表 3-4-1 のとおり、2013（平成 25）年 4 月 1 日現在、103 団地、管理戸数 1 万 7,583 戸となっており、区別の管理戸数の状況では、昭和 30～40 年代前半にかけて集合住宅の大規模開発が行われた幸区（3,977 戸）、高津区（4,556 戸）、宮前区（4,460 戸）に多くが存在し、旧来からの市街地で用地確保が困難であった中原区（744 戸）や後発開発地域である麻生区（475 戸）での戸数が少なくなっています。

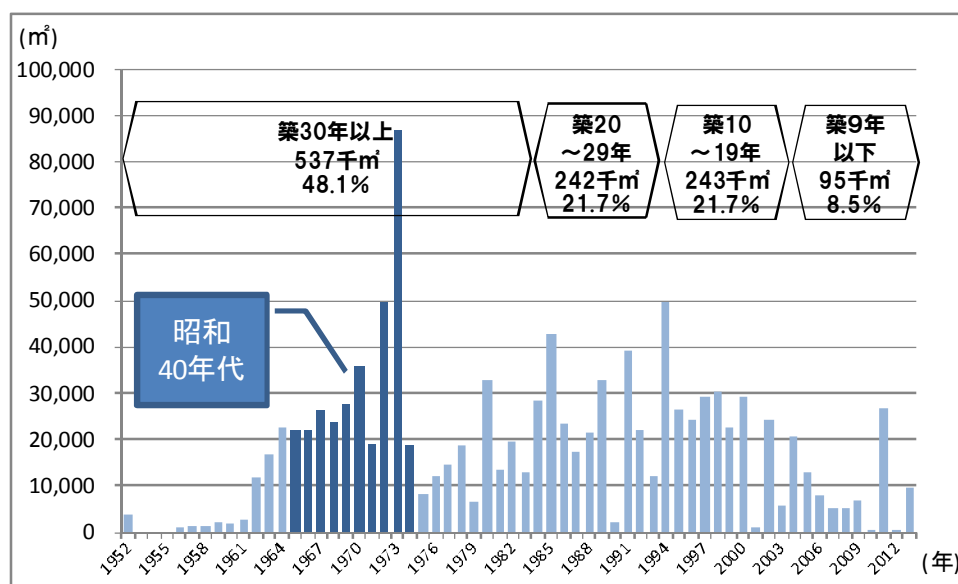
図表 3-4-1 市営住宅の団地数、管理戸数

	直接建設		借上		合計	
	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数	団地数	管理戸数
川崎区	11	1,108	6	101	17	1,209
幸区	20	3,964	1	13	21	3,977
中原区	7	678	3	66	10	744
高津区	24	4,530	1	26	25	4,556
宮前区	12	4,408	3	52	15	4,460
多摩区	9	2,118	2	44	11	2,162
麻生区	2	338	2	137	4	475
合計	85	17,144	18	439	103	17,583

※平成 25 年 4 月 1 日現在

また、建築年別床面積の状況を見ると、図表 3-4-2 のとおり、築 30 年以上が経過した施設の全体に占める割合は約半分にも達しており、今後は、突出して多い昭和 40 年代（1965～1974 年）に建設された市営住宅の老朽化への計画的な対応等が必要な状況となっています。

図表 3-4-2 建築年別の床面積の状況



※2013（平成 25）年 3 月 31 日現在

（２）取組の方向性

本市では、2006（平成 18）年度に策定した「第 2 次川崎市公営住宅ストック総合活用計画」の内容を基本として、長寿命化すべきストックの維持管理計画など長寿命化計画として定めるべき内容も含めて見直しを行い、2011（平成 23）年 11 月に「第 3 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」を策定しました。

老朽化への対応のほか、耐震対策や、入居者の高齢化、地域のまちづくりへの貢献などの市営住宅を取り巻くさまざまな課題へ対応していくための同計画に掲げる基本方針は次のとおりです。

■整備に関する基本方針

- ・将来的な人口動向を見据えた管理戸数の維持
- ・耐震改修事業等の優先的实施
- ・良質なストック形成に向けた建替事業実施ペースの向上
- ・長寿命化を踏まえた大規模改善の計画的な実施と住宅の供給
- ・高齢者の居住に配慮した機能・設備の確保
- ・福祉機能等の導入
- ・地域のまちづくりに寄与する住宅整備
- ・複合手法による段階的な整備と環境への配慮

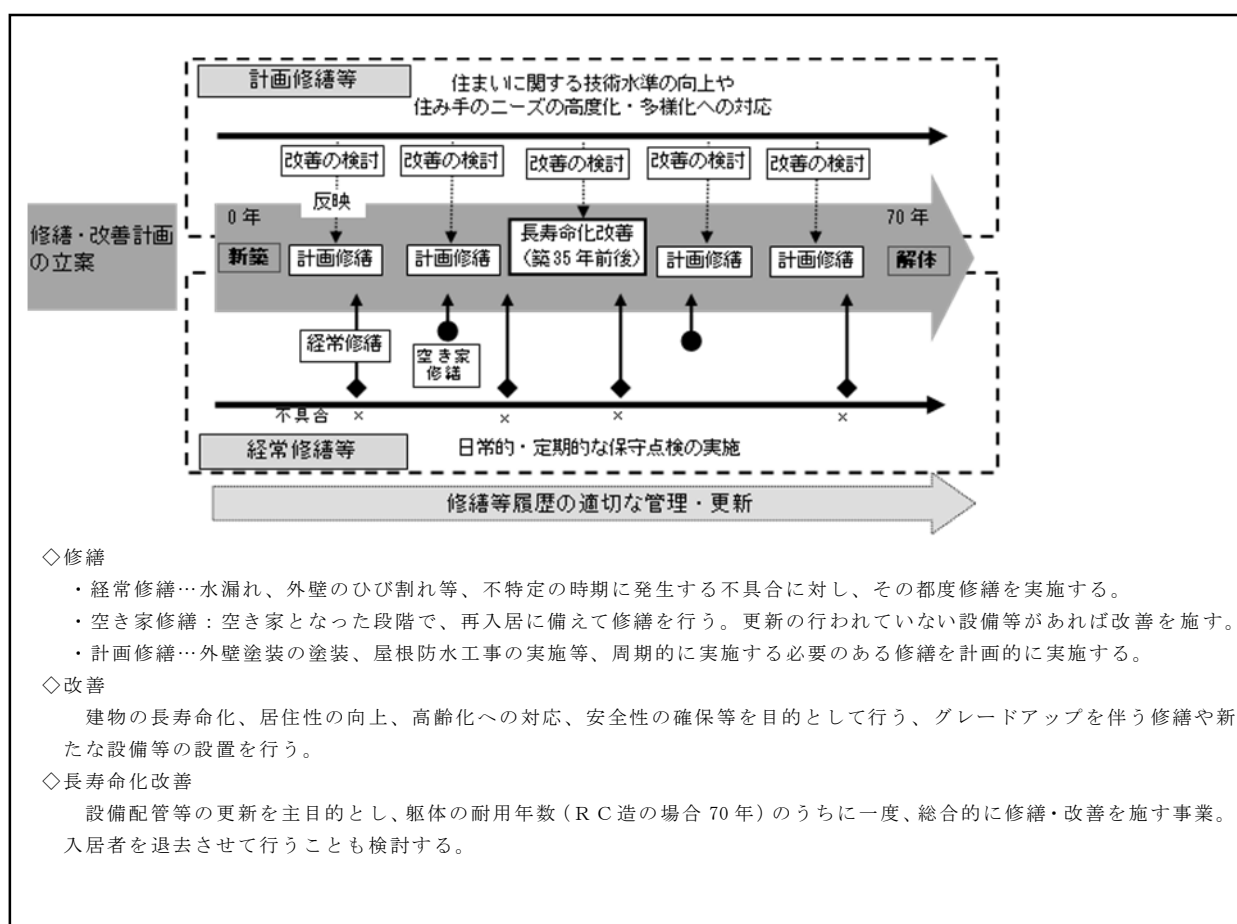
■長寿命化に関する基本方針

- ・長寿命化改善と維持保全のための修繕・改善の実施

同計画における長寿命化の取組においては、これまで概ね築 50 年を超えないうちに建替事業に着手していたものを一定の水準を満たすストックについては、図表 3-4-3 のとおり、市営住宅の耐用年限である 70 年間の使用を可能とするため、概ね築 35 年で「長寿命化改善」実施します。

長寿命化改善については、建物の物理的特性に応じ、建物の性能を維持するための設備配管等の更新のほか、入居者の移転を伴う実施についても検討し、居住性の向上、高齢者への対応を伴う改善についても効果をみながら取組を進めます（長寿命化改善ほか、主な計画修繕の概要は図表 3-4-4 を参照）。また、今後も日常的な保守点検及び定期点検を実施し、修繕・改善計画に反映し、市営住宅の老朽化や劣化による事故等を未然に防ぎ、耐用年限まで良質な状態に維持し、活用していきます。さらに、実施した修繕・改善履歴データを一元的に整え、随時、履歴を確認・更新を行います。

図表 3-4-3 長期的な修繕・改善の取組イメージ



図表 3-4-4 主な計画修繕の概要

工事名	基本的な工事内容	修繕周期（目安）
屋上防水	カバー工法にて、防水の更新を行う。	概ね 12 年（補修） 概ね 24 年（修繕）
外壁改修	外壁躯体の吹きつけ塗装部について、再塗装を行う。	概ね 12 年（塗替） 概ね 36 年（除去・塗装）
鉄部塗装	主に鉄部について、再塗装を行う。	概ね 12 年（再塗装） 概ね 36 年（取替え）
屋内外給水管改修	住棟の給排水管の取替えもしくは修繕を行う。	概ね 35 年（取替え）
屋内外ガス管改修	住棟内のガス管の取替えもしくは修繕を行う。	概ね 35 年（取替え）
エレベータ改修	エレベータの取替えを行う。	概ね 25 年（取替え）
給湯器改修	給湯機の取替えを行う。	概ね 15 年（取替え）

今後も引き続き、第 3 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画に掲げる基本方針や、図表 3-4-5 に示す長寿命化改善の取組スケジュールなどに基づき、市営住宅の長寿命化を推進していきます。

図表 3-4-5 長寿命化改善の取組スケジュール（第 3 次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画）

前期 2011(平成 23)年度～2015(平成 27)年度		後期 2016(平成 28)年度～2020(平成 32)年度
2011(平成 23)年度 ～2013(平成 25)年度	2014(平成 26)年度 ～2015(平成 27)年度	
長寿命化改善基本調査に着手	3 団地 高山、京町耐火 C、二子	14 団地 有馬第 1、有馬第 2、有馬第 3、野川西、高山、上作延、 京町耐火 A、京町耐火 B、京町耐火 C、生田、真福寺、小 倉西、清水台、鷺ヶ峰

5 道路の長寿命化の取組

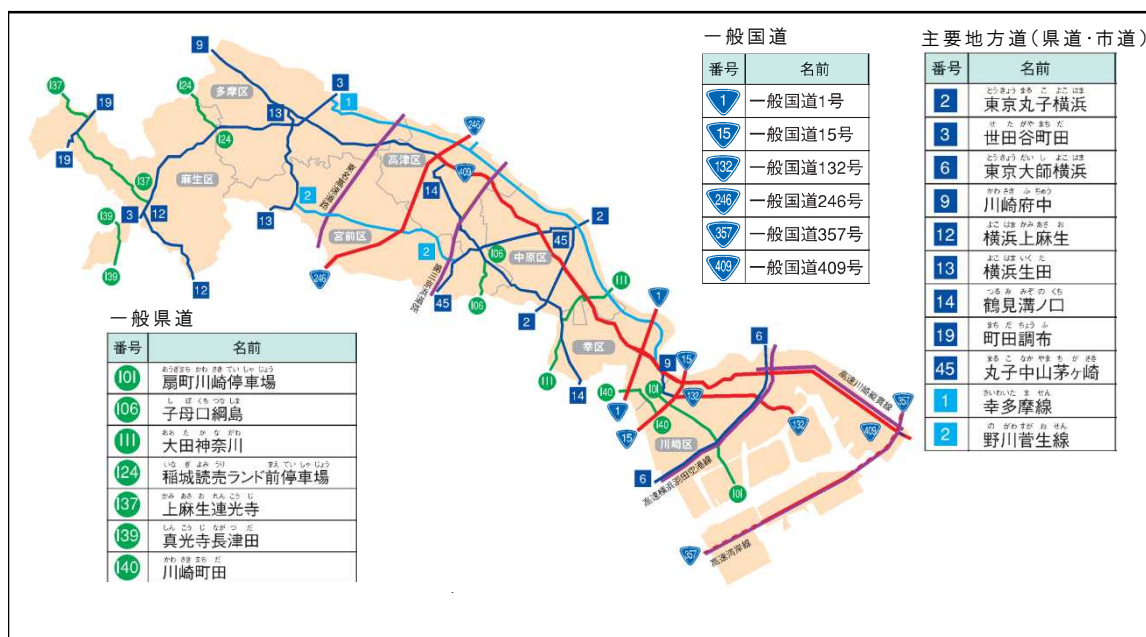
(1) 道路の現状

道路は、都市の骨格を形成し、社会・経済活動を支える重要な都市施設として、安全かつ円滑な交通を確保する機能のみならず、建物や施設の立地の誘導や、コミュニケーションの場として、また、緑の空間や電気・ガス・上下水道などのライフラインの収容空間として、さらには災害時の防災空間としての立体的・多目的な機能を持っています。

本市が管理している道路は、平成 24 年 4 月 1 日現在、延長（実延長）2,465,607m、道路率（市域面積に対する道路敷面積の割合）11.46%にも及び、舗装率（面積）は 96.53%となっています。

本市は、東京都と横浜市の2大都市に挟まれた細長い地形のため、東京を中心とする多数の放射状の交通幹線が市域を横断しています。市域を横断する国道、県道、自動車専用道路などの主要幹線道路が9路線あり、その大部分が4車線以上に整備されているのに対し、市域を縦貫する路線は、一般国道 409号～川崎府中（府中街道）、鶴見溝ノ口～野川菅生線（尻手黒川道路）、幸多摩線（多摩沿線道路）の3路線で、その大部分が2車線となっています。

図表 3-5-1 本市の主要な道路



（２）取組の方向性

本市の道路は、高度経済成長期に大量に整備してきたため、近い将来、老朽化による維持管理費の増大あるいは更新需要が集中することが予想されます。今後は、安全で安心な道路サービスを提供するとともに、財政負担の縮減と平準化を図っていく必要があります。

道路の長寿命化の具体的な取組としては、道路を構成する各施設の特性に応じた適切な維持管理を行う必要があるため、2013（平成 25）年度策定の「川崎市道路維持修繕計画」に基づき、幹線道路の舗装、生活道路の舗装、道路擁壁等の重要構造物、横断歩道橋等の道路付属物の分類別に、それぞれの特性に応じた効率的で効果的な維持管理を推進していきます。

なお、この計画に基づく施設別の維持管理等の基本的な考え方は次のとおりです。

ア 幹線道路の舗装

幹線道路の重要度や交通量によってグループ分けを行い、適切な維持管理水準を設定することで効率的な維持管理を行います。

また、定期的な点検により、劣化状況の把握や予測を的確に行い、劣化速度が早いと考えられる区間については、舗装下の詳細調査を行い、舗装の構造的な劣化状況を把握して、適切な補修工法を選択します。

イ 生活道路の舗装

現在及び将来における維持補修の必要性の判断について、市民サービスの公平性や工事の効率化等を図るため、主観性を排除し普遍的に評価を行う必要があります。そのため、舗装の損傷状況等の調査項目と採点基準を設定し、補修の必要性・優先順位・時期の判定を行うための基準を明確にします。

ウ 重要構造物

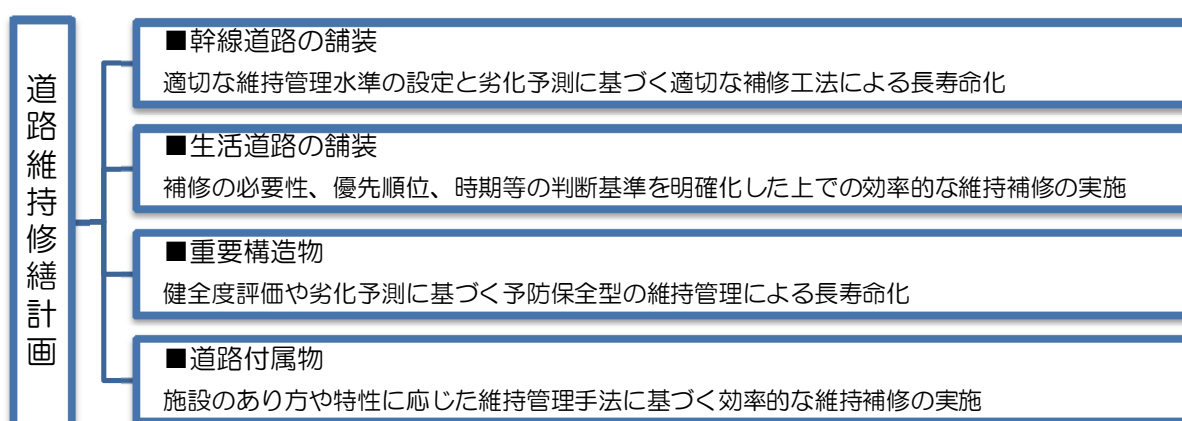
重要構造物（道路擁壁、トンネル）の老朽化は、利用等の安全面にも影響があると同時に、更新を行う場合には、仮設道路の設置や用地取得など、社会的・経済的影響が大きいことから原則として、予防保全型の維持管理を行います。

このため、定期的な点検により劣化状況を把握し、健全度評価や劣化予測を行い補修箇所と補修時期を判断します。

エ 道路付属物

道路付属物（横断歩道橋、道路照明、大型案内標識、カーブミラー、横断防止柵・ガードレール、道路排水ポンプ施設、自由通路）については、将来的な施設のあり方や施設の特性に応じた維持管理手法を設定し、施設の劣化状況に応じた計画的な維持管理を行います。また、道路照明における LED の採用など、省エネ化も考慮し、ライフサイクルコストの低減を図ります。

図表 3-5-2 道路を構成する各施設の特性に応じた適切な維持管理



6 橋りょうの長寿命化の取組

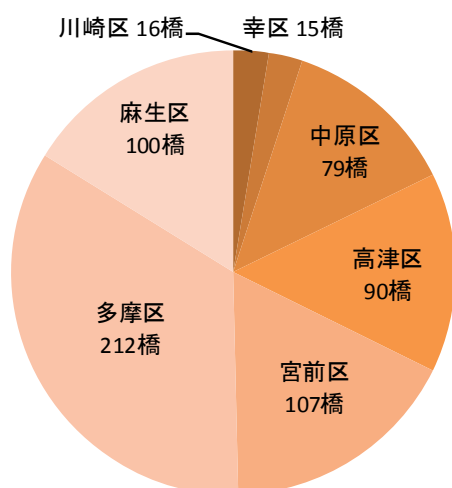
(1) 橋りょうの現状

橋りょうは、道路・交通ネットワークの要衝であり、重要な社会基盤です。

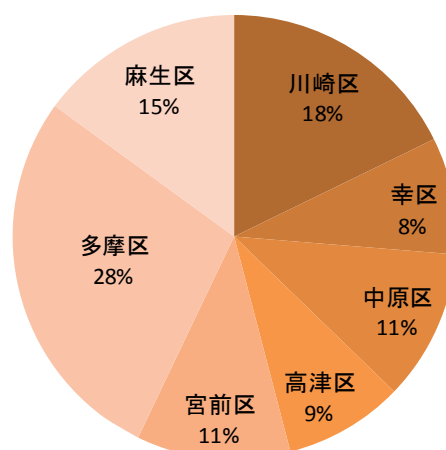
本市では、2012（平成 24）年度末現在、国道に 6 橋、主要地方道に 41 橋、一般県道に 12 橋、市道に 560 橋の計 619 橋の橋りょうを管理しており、図表 3-6-1 のとおり、その半分が多摩区及び麻生区に位置しています。

また、橋りょうの総延長は、本市が管理する道路（約 2,500 km）のおおよそ 0.4%に相当する約 11km となっており、この区別の割合では、図表 3-6-2 のとおり、川崎区及び幸区は、橋りょう数が少ないにも関わらず値が大きく、1 橋当たりの橋長が長いことが伺えます。

図表 3-6-1 区別の橋りょう数

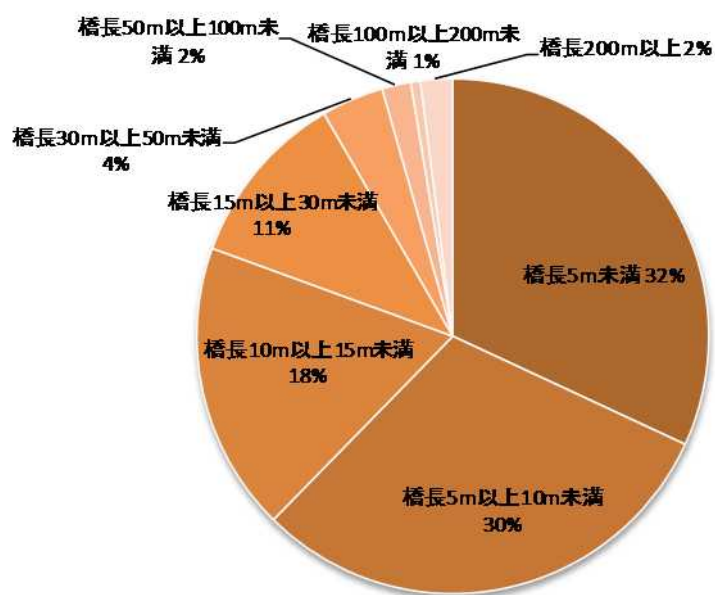


図表 3-6-2 区別の橋りょう延長の割合



一方、橋長別に見た場合には、橋長 15m 以上の橋りょうは 124 橋あり、図表 3-6-3 のとおり、橋りょう数においては全体の約 2 割ですが、その延長は約 8 km にも達し、橋りょう総延長の約 7 割以上を占める状況となっています。また、橋長 15m 以上の橋りょうは、跨線橋・跨道橋や緊急輸送道路に位置しているものが多く、橋りょうとしての重要度が高いといえます。

図表 3-6-3 橋長別の橋りょう数の割合



(2) 取組の方向性

本市では、1960年代から1970年代に建設された橋りょうが、今後一斉に高齢化を迎え、補修費や老朽化による架け替え費用が一時的に集中することが懸念される中、橋りょうの安全性・信頼性の確保と、維持管理費用の縮減及び平準化等に向け、2009（平成 21）年度に「川崎市橋梁長寿命化修繕計画検討委員会」を設置し、学識経験者の意見を伺いながら、橋りょうの効率的で計画的な維持管理について検討を進め、2010（平成 22）年 12 月に「川崎市橋梁長寿命化修繕計画」を策定しました。

橋りょうを橋長や重要度に応じたグループ分けを行った上でそれぞれの管理基準を設定し、これに基づく計画的な維持管理を行うことを基本方針とした同計画の概要は次のとおりです。

「川崎市橋梁長寿命化修繕計画」の概要

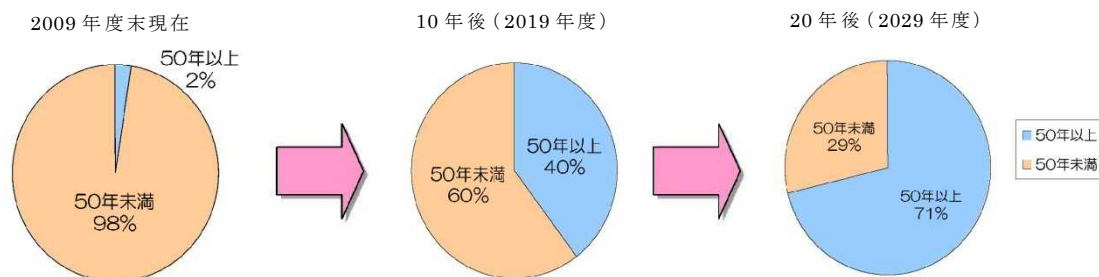
※以下、概要中の数値については計画策定時(2010（平成 22）年度現在)のもの

■ 課題

本市橋りょう延長の 7 割以上を占める橋長 15m 以上の橋りょうについて、建設後 50 年以上を経過したものは、橋りょう数において、2009 年度末現在では 2 % 程度だが、10 年後には 40%、20 年後には 71% にまで増加する。

こうした橋りょうの高齢化に伴う財政的負担の増大・集中が懸念され

る中で、橋りょうの安全性・信頼性の確保と、維持管理費用の縮減、平準化等が課題となる。



建設後 50 年を経過した橋りょうの割合 ※橋長 15m 以上の橋りょう

■ 基本方針 1 効率的な維持管理

- ・ 橋りょうの重要度や規模によってグループ分けすることで、効率的な維持管理を行う。
- ・ 安全性・信頼性の確保に向けて、定期的に橋りょう点検を実施し、損傷の早期発見に努め、適切に維持管理する。

管理基準の設定

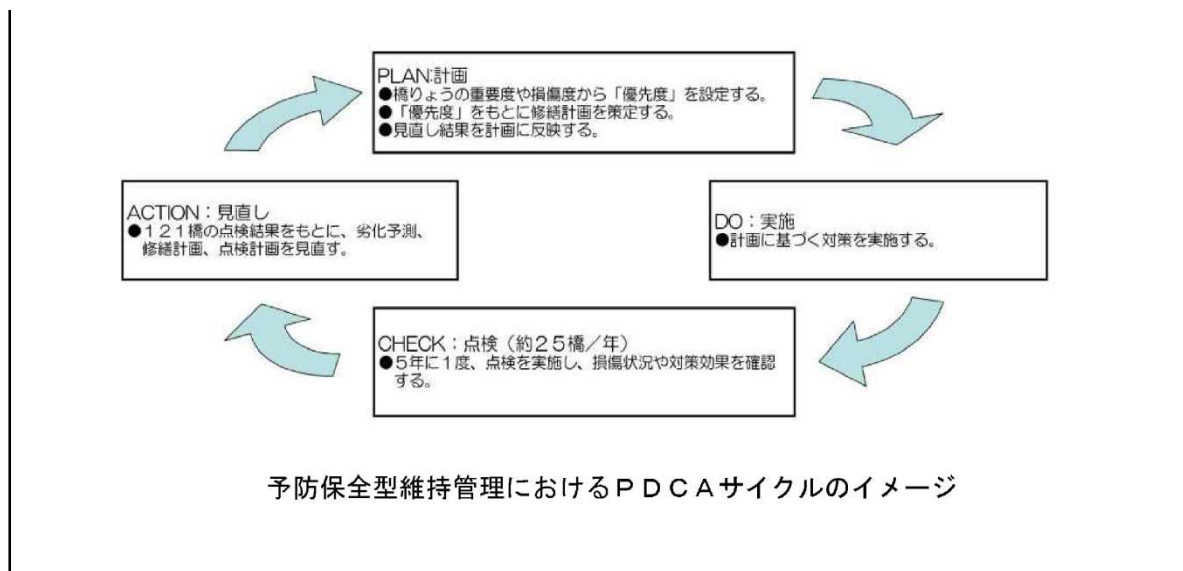
全 617 橋			重要度			
			跨線・跨道橋	緊急輸送道路	バス路線	河川等
管理区分	道路橋 561 橋	橋長 15m 以上 121 橋	A 43 橋	A 24 橋	A 3 橋	A 51 橋
		橋長 5m 以上 15m 未満 261 橋	B 5 橋	B 36 橋	C 9 橋	C 211 橋
		橋長 5m 未満 179 橋	B 0 橋	D 14 橋	D 5 橋	E 160 橋
	人道橋 56 橋		B 2 橋	—	—	E 54 橋

※ A: 予防保全型 (定期点検 1 回 / 5 年) B: 対症療法型 (定期点検 1 回 / 5 年)
 C: 対症療法型 (簡易点検 1 回 / 5 年) D: 更新前提型 (簡易点検 1 回 / 5 年)
 E: 更新前提型 (簡易点検 1 回 / 10 年)

※なお B～E グループについては、今後、予防保全型への転換についても検討していきます。

■ 基本方針 2 計画的な維持管理

- ・ A グループは、従来の対症療法型維持管理から予防保全型維持管理へ転換する。
- ・ 橋りょうの長寿命化に向けて、損傷の早期発見・早期修繕に努める。
- ・ アセットマネジメントの考え方を導入し、維持管理コストの縮減を図る。
- ・ 橋りょうのライフサイクルを伸ばし、高齢化橋りょうの増大に伴う、大きな財政負担を緩和し、予算の平準化を図る。



さらに本市では、以上の長寿命化修繕計画の取組方針や目標に基づく「川崎市橋梁長寿命化修繕計画実施プログラム」を2011（平成23）年2月に策定し、2011（平成23）年度から2020（平成32）年度までの10年間における具体的な取組を示しています。

今後も引き続き、長寿命化修繕計画の取組方針等や、図表3-6-4に示す同計画実施プログラムの取組スケジュールなどに基づき、定期的に保守点検を行い、劣化の進行度合い等に応じて、計画内容を見直しながら、橋りょうの長寿命化を推進していきます。

図表 3-6-4 長寿命化修繕の取組スケジュール

	前期 2011(平成23)年度～2015(平成27)年度		後期 2016(平成28)年度 ～2020(平成32)年度
	2011(平成23)年度 ～2013(平成25)年度	2014(平成26)年度 ～2015(平成27)年度	
橋梁長寿命化修繕計画実施プログラムでの計画	13橋 巖島橋、小倉跨線橋、鹿島田跨線橋、宮下橋、菅生橋、境橋、稲生跨線橋、登戸陸橋（下り線）、喜津根橋、下原橋、高根橋、生田大橋、岡上跨線橋		6橋 塩浜陸橋、大師橋（下り線）、東久地橋、山崎橋、生田根岸跨線橋（本線）、高石橋
2013（平成25）年度までの取組実績と2014（平成26）年度以降の計画	10橋 巖島橋、鹿島田跨線橋、宮下橋、稲生跨線橋、登戸陸橋（下り線）、生田大橋、東久地橋、下原橋、高根橋、喜津根橋	4橋 小倉跨線橋、生田大橋、菅生橋、境橋	5橋 塩浜陸橋、大師橋（下り線）、山崎橋、生田根岸跨線橋（本線）、高石橋

7 今後の具体的な取組

以上に示した取組を含め、施設の長寿命化の「基本的な考え方」等に基づき、今後、主に次のような取組を推進します。

取組事項	取組の概要・方向性
庁舎等建築物の長寿命化の推進	市営住宅、学校施設及び企業会計施設を除く延床面積200㎡以上の公共建築物について、保全計画の策定と、法定・日常点検に基づく施設の劣化状況等に応じた工事の優先度判定を踏まえた工事実施による長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化を図ります。
廃棄物処理施設等の長寿命化の推進	廃棄物処理施設等を安定的に稼働させるため、設備の定期的な点検調査の実施等に基づく計画的な補修・整備による長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化を図ります。
市営住宅の長寿命化の推進	2011（平成23）年度策定の「第3次川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」に基づき、築年数が50年未満で、建替えを優先的に実施するものを除いた市営住宅について、計画的な改善を実施することによる長寿命化を推進します。
適切な道路維持補修の推進	2013（平成25）年度策定の「道路維持修繕計画」に基づき、幹線道路の舗装、生活道路の舗装、重要構造物、道路付属物の分類別に、施設の特性に応じた効率的で効果的な維持管理を推進し、財政負担の縮減・平準化を図ります。
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安全性の確保のため、計画的な更新を行うとともに、予防保全型維持管理を推進し、財政負担の縮減・平準化を図ります。
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「橋梁長寿命化修繕計画」に基づき、長寿命化の対象とした橋りょうについて、効率的・計画的な予防保全型維持管理による長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化を図ります。
河川施設の計画的な維持管理の推進	河川施設について、個々の施設の損傷具合に応じた計画的な維持管理を行うことにより、治水安全度のより一層の確保と、財政負担の縮減・平準化を図ります。

取組事項	取組の概要・方向性
公園施設の長寿命化の推進	2015（平成 27）年度策定予定の「公園施設長寿命化計画」に基づき、今後の更新時期の集中に対応し、予防保全型の管理が必要な遊具、トイレ、四阿等の施設について、計画的な点検と補修による安全面の向上と長寿命化を推進します。
港湾施設の適切な維持管理の推進	主要な係留施設等について、個々に策定した維持管理計画に基づき、計画的な点検調査・診断と、適時適切な維持補修工事や改良工事を実施することにより、長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化を図ります。
水道・工業用水道施設の計画的な整備の推進	災害時等においても安定給水を確保するため、導送配水管路や、配水池等構造物などの主要な施設を計画的に更新又は耐震化していくとともに、管路の更生工事や、老朽配水管更新における長寿命管路の布設等により、施設の長寿命化を推進します。
下水道施設の計画的な整備の推進	長期的かつ安定的な下水道サービスを提供するため、老朽化した下水道管きょ、水処理センター、ポンプ場などの施設について、状態を適切に把握し、費用対効果等を検証した上で、計画的に長寿命化又は更新を進めることにより、財政負担の縮減・平準化を図ります。
学校施設の効果的な整備の推進	2013（平成 25）年度策定の「学校施設長期保全計画」に基づき、長期的な視点による効率的な施設マネジメントを行い、築年数等に応じた施設の予防保全や、改修による再生整備を計画的に実施し、施設の長寿命化による財政負担の縮減・平準化を図るとともに、安全で快適な教育環境の整備を推進します。

第4章

【戦略2】資産保有の最適化



第2章で述べたとおり、「戦略2 資産保有の最適化」については、本市の引き続く人口増加等による今後の多様な市民ニーズへの対応の必要性から、「将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理」を行っていくことを目標とします。

しかしながら、その一方で、2030（平成42）年を人口のピークとし、その後想定される人口減少期に向け、資産保有の最適化の考え方等を整理するとともに、着手可能なところから順次取組を進めていくことも大変重要となります。

本章では、資産保有の最適化の基本的な考え方や、具体的な取組の手法、取組の方向性等を示します。

1 「資産保有の最適化」の基本的な考え方

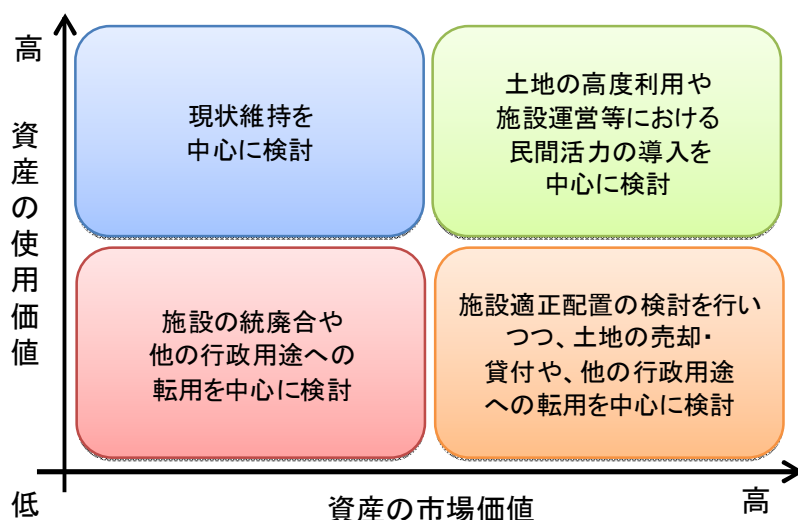
（1）施設単体の使用価値・市場価値の観点からの最適化

施設は、一般的に、使用価値と市場価値の2つの価値を有します。

使用価値とは、例えば、市民利用施設であれば、利用者数や稼働率等の利用の度合であり、また、市場価値とは、施設の立地や、土地の法的制約等に起因する資産の収益力を表すもので、具体的には、主に土地の市場価格を示します。

個々の施設について、以上の使用価値・市場価値を図表4-1-1のとおり相関的に分析することで、今後の施設の整備や活用に当たっての大まかな方向性を把握することができます。

図表 4-1-1 施設単体の使用価値・市場価値による最適化の検討



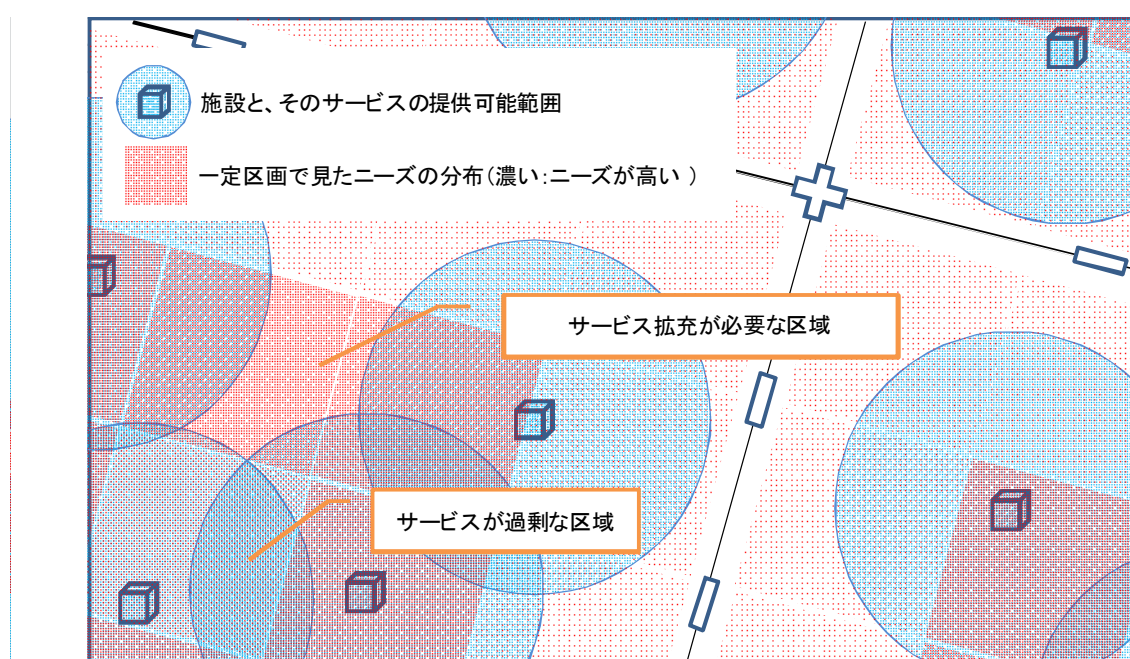
（２）広域的観点からの最適化

資産保有の最適化を考える上では、施設単体の価値のみではなく、広域的観点からの検討も必要となります。

具体的には、全市、あるいは一定の区域における行政ニーズの総量を踏まえ、それに対応した提供すべき必要なサービスの総量を把握した上で、行政ニーズの分布や利用における利便性等を勘案した施設配置や規模の検討が必要です。さらには、やや範囲を狭め、施設が立地又は立地を予定する周辺地域における土地の市場価格や、商業地域等の用途地域で見た建築条件などの土地のポテンシャル、あるいは、周辺の他の行政施設の利用状況、建築状況、権利関係等を踏まえた施設の整備・活用手法を検討する必要があります。

なお、行政で提供すべき必要なサービスの総量の把握に当たっては、民間活力の導入や公民連携の視点も勘案した適切なサービス提供主体についても考慮する必要があります。

図表 4-1-2 広域的観点による最適化の検討



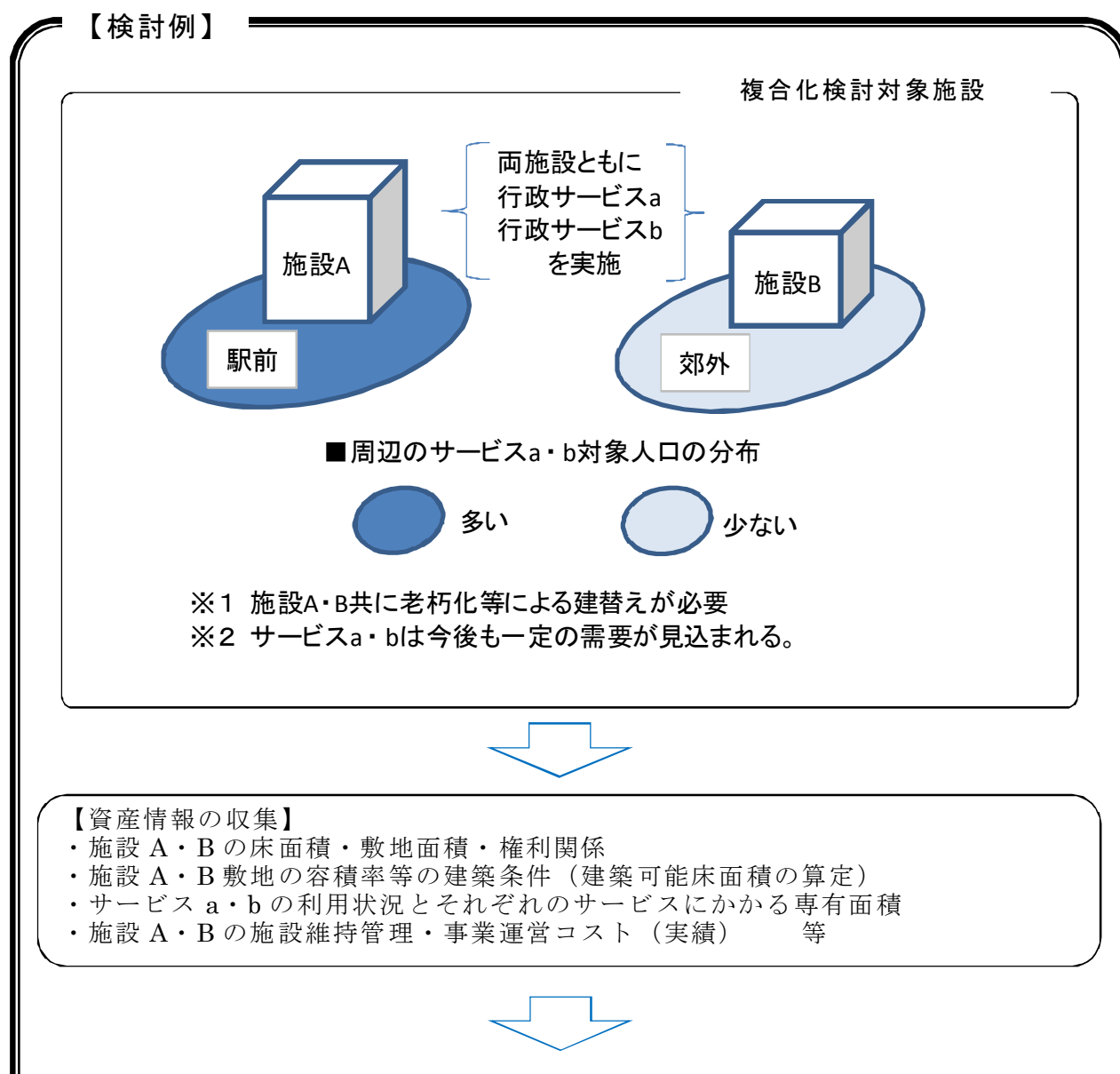
※ 図表中に示す駅・施設・サービスは架空のもの

2 「資産保有の最適化」の基本的な流れ

資産保有の最適化について、「1」で述べた基本的な考え方に基づく、施設複合化による施設整備を例とした基本的な検討の流れは図表 4-2-1 のとおりです。

なお、実際の施設整備においては、パブリックコメント手続きの実施による広く市民から聴取した意見の反映など、さまざまな検討過程がありますが、ここでは簡略化し、事業費、施設利用状況、土地の容積率等の定量的に把握・検討可能なものを中心とした項目を示します。

図表 4-2-1 資産保有の最適化の流れ（施設複合化の場合）



【検討項目 1】

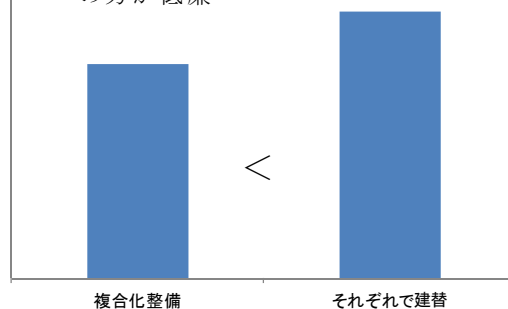
施設整備パターン別の事業費 見通しの作成

⇒複合化整備と単独整備のいずれ
が低廉か等の大まかな事業費
（事業収支）の試算・比較

※以下検討項目 2～4 を実施する
中で適宜見直し

想定事業費

⇒複合化整備
の方が低廉



複合化整備による検討を開始
（※以下検討項目 2～4 は順不同）

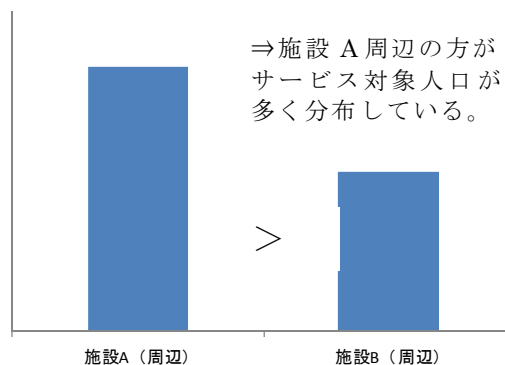
【検討項目 2】

適正配置の検討

⇒サービス a 又は b の対象年齢人口の
分布等を踏まえた施設配置の検討

サービス
対象人口
の分布
等

⇒施設 A 周辺の方が
サービス対象人口が
多く分布している。



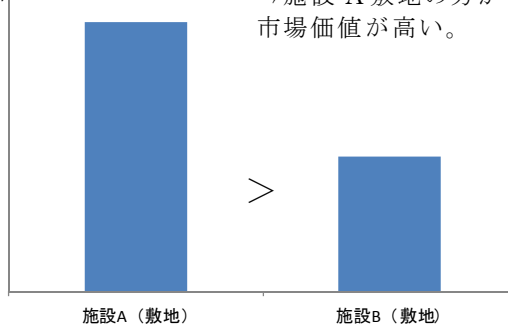
【検討項目 3】

土地の市場価値の分析・把握

⇒整備・活用による財政効果や、
活用の多様性の把握

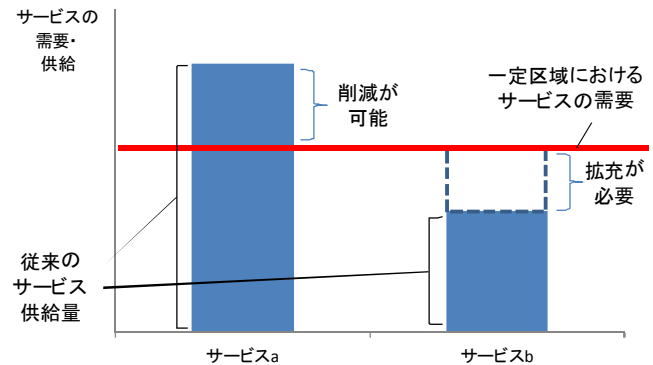
土地価格
（市場価値）

⇒施設 A 敷地の方が
市場価値が高い。



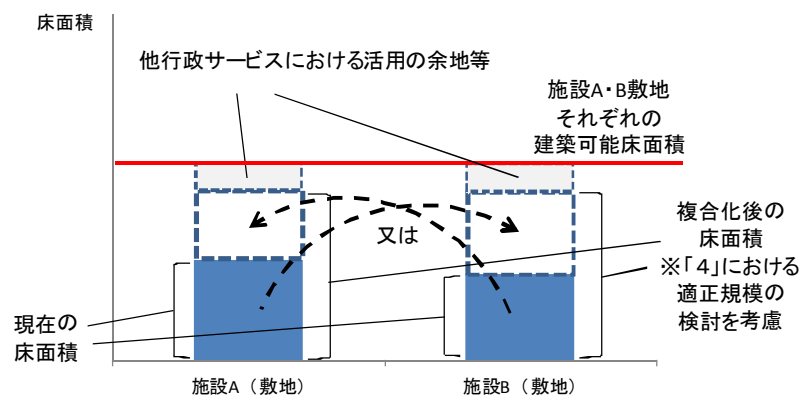
【検討項目 4】
サービス需要を踏まえた適正な施設規模の検討

⇒サービスの需要動向を踏まえたサービス供給と、それに見合う施設規模の検討



【検討項目 2 ～ 4】のまとめ

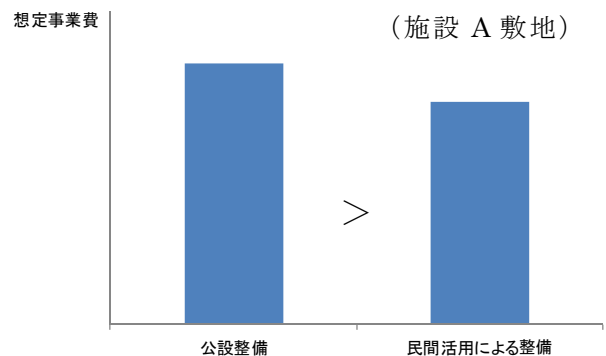
⇒以上 2 ～ 4 の検討項目及びそれぞれの土地容積率等の建築条件を考慮した施設整備の検討



(仮に) 施設 A 敷地における複合施設整備の検討開始

【検討項目 5】
施設整備手法の検討

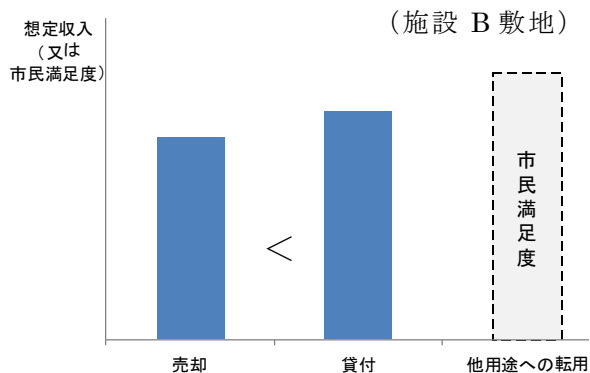
⇒施設を整備するに当たっての将来一定期間におけるパターン別（公設整備・民間活用整備等）想定事業費（事業収支）を試算・比較



⇒民間活用による整備の方が低廉

【検討項目 6】
余剰地活用手法の検討

⇒施設を整備しない土地について、
将来一定期間等の活用パターン
別の想定収入等を算定・比較



以下、図表 4-2-1 に示した検討項目ごとに施設複合化等の施設整備を中心とした資産保有の最適化の具体的な検討内容を示します。

(1) 施設整備パターン別の事業費見通しの作成

施設整備手法の検討を進める上では、費用面等の優位性も重要な判断要素の一つとなります。

そのためには、建替費用だけでなく、改修費、施設管理費等も含めた施設の存続期間に発生するライフサイクルコストや、施設の複合化等により生じる余剰地の活用収入なども考慮した事業収支の試算・比較検討を行うことが必要になります。

なお、この過程は施設整備手法検討の初期段階であり、今後の大まかな方向性を示すためのものであることから、図表 4-2-2 に示すような、簡便な手法により事業収支の試算・比較検討を行います。

図表 4-2-2 簡易な事業収支の試算・比較検討方法

1 事業収支の試算方式

- ・延床面積に下記の建替・改修・施設管理単価を乗じることによりライフサイクルコストを試算

※ 建替サイクルは 60 年（築 60 年目に建替費が発生）とし、改修費・施設管理費は毎年均等額とする。

- ・延床面積に相続税路線価の割戻し等により算出した単価を乗じることにより余剰地の活用収入を試算

2 建替・改修単価

(単位：千円/㎡)

施設区分	建替単価 (築60年目)	改修単価 (年当たり)	(年当たり改修単価の算定)
市民文化系、社会教育系、行政系施設	400	4.2	250 (千円/㎡) ÷ 60 (年)
スポーツ・レクリエーション系等施設	360	3.3	200 (千円/㎡) ÷ 60 (年)
学校教育系、子育て支援施設等	330	2.8	170 (千円/㎡) ÷ 60 (年)
公営住宅	280	2.8	170 (千円/㎡) ÷ 60 (年)

※ 1 「(年当たり改修単価の算定)」の欄中の額(「市民文化系、社会教育系、行政系施設」等の「250 (千円/㎡)」等)は、60 年間にわたる総額の改修単価

※ 2 建替単価・改修単価_(※1)は「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」(財団法人 自治総合センター)の単価の設定の考え方による

3 施設管理単価

- ・施設ごとの費用実績から算出した 1 ㎡当たりの単価を使用(複合化する場合は、施設管理単価の平均を使用)

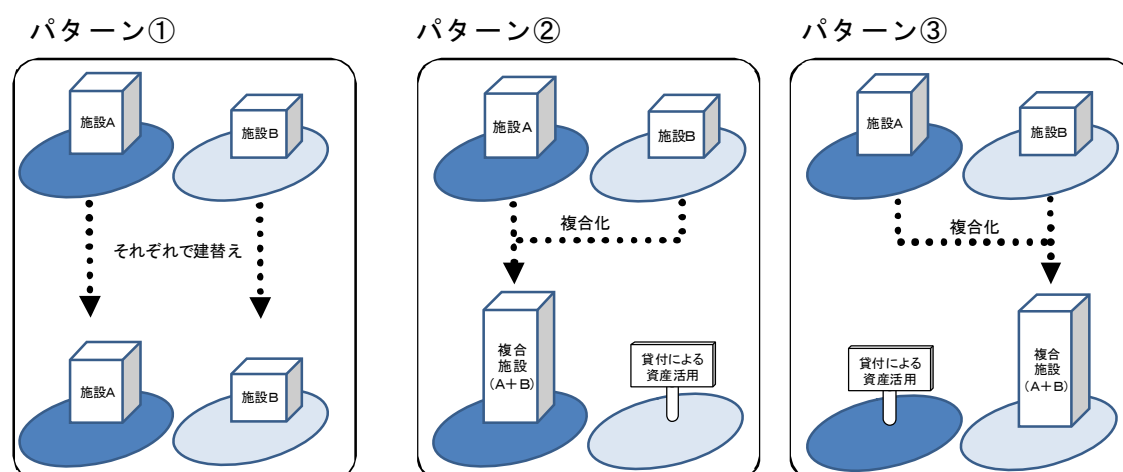
【検討例】

1 整備パターンの設定

パターン① 施設A・Bを解体し、跡地に解体前と同規模の施設A・Bをそれぞれ建替え

パターン② 施設A・Bを解体し、施設A跡地に複合施設（施設A+B）を建替え
施設B跡地は民間へ貸付

パターン③ 施設A・Bを解体し、施設B跡地に複合施設（施設A+B）を建替え
施設A跡地は民間へ貸付



2 前提条件の設定

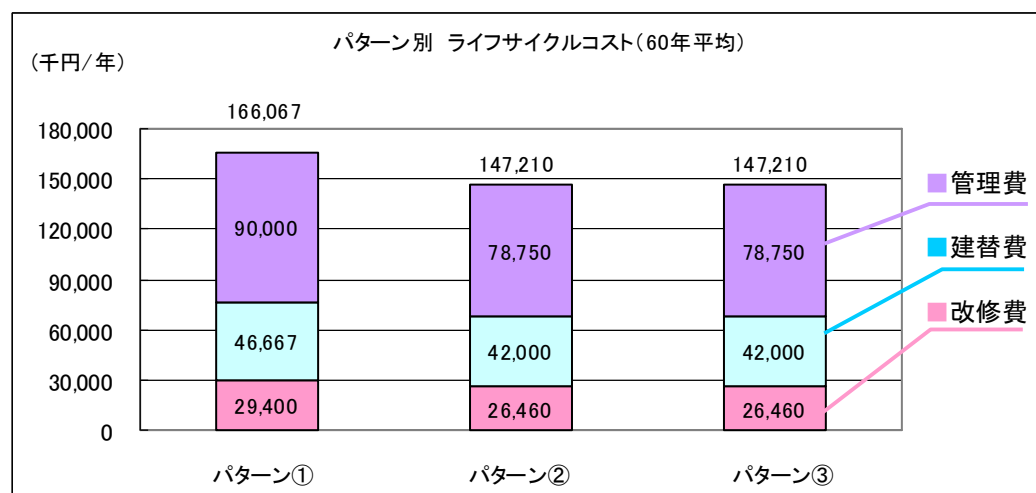
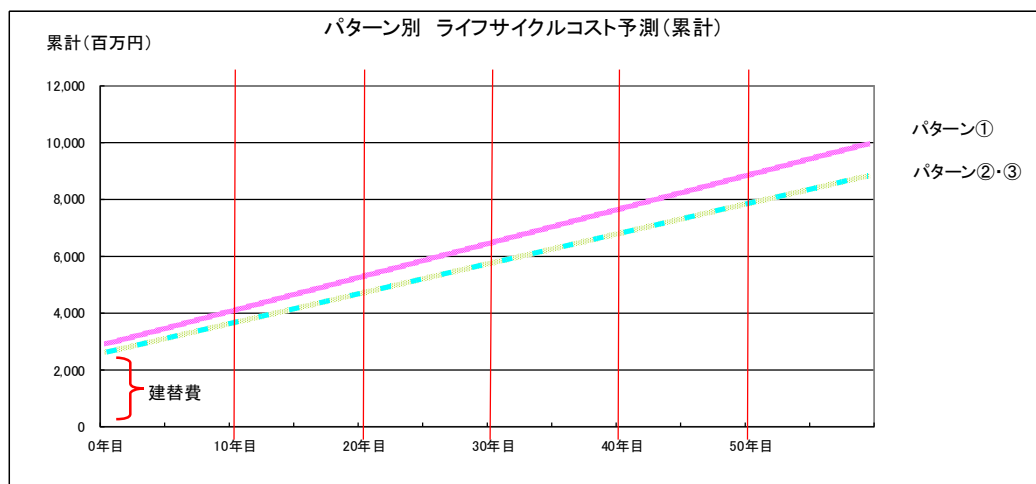
	現在の状況		パターン① それぞれで建替		パターン② 複合施設(施設A+B) (施設A跡地に整備)	パターン③ 複合施設(施設A+B) (施設B跡地に整備)
	施設A	施設B	施設A	施設B	複合施設(施設A+B)	複合施設(施設A+B)
施設区分	行政系施設	行政系施設	行政系施設	行政系施設	行政系施設	行政系施設
延床面積(㎡)※1	4,000	3,000	4,000	3,000	6,300	6,300
耐用年数(年)	60	60	60	60	60	60
築年数(年)	60	60	—	—	—	—
施設管理単価(千円/㎡・年)※2	15.0	10.0	15.0	10.0	12.5	12.5
建替単価(千円/㎡)	400	400	400	400	400	400
改修単価(千円/㎡・年)	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2	4.2
貸付収入(百万円/年)	0.0	0.0	0.0	0.0	20.6	21.0

※1 パターン②・③の延床面積は、複合化により10%削減と仮定

※2 パターン②・③の施設管理単価は、両施設の施設管理単価の平均を使用

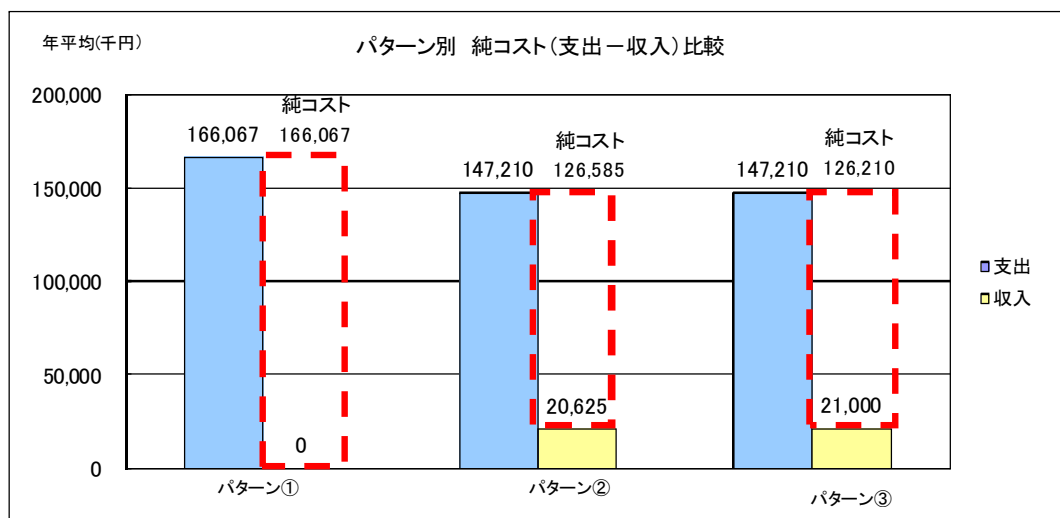
3 整備パターンの比較検証

建替えから 60 年スパンで見た「パターン別 ライフサイクルコスト予測」によると、パターン①より施設の延床面積が小さいパターン②・③の方が、ライフサイクルコスト（建替費・改修費・施設管理費）の抑制が可能



さらに余剰地の貸付を想定し、これを上記のライフサイクルコストから差引いた純コストを踏まえた「パターン別 純コスト比較」によると、パターン②・③は、ライフサイクルコスト（60年平均）の費用が低いだけでなく、余剰地の活用によって収入を得られるため、パターン①と比較して更に優位

また、パターン②と③では、市場価値（路線価ベース）が高い施設A跡地を活用するパターン③の方が優位



以上は、簡便な手法を用いた事業収支の試算・比較の検討例ですが、具体的な施設整備を進めていく上では、施設の規模や配置の詳細な検討が進むにつれ適宜見直しを行っていく必要があります。

なお、図表 4-2-3 のように、施設の複合化の際に共用部分を共有できず、床面積が削減できない場合等においては、必ずしも複合化が優位とはならないことに留意する必要があります。

図表 4-2-3 施設複合化における留意事項

共用部分の分離	施設用途によって対象となる利用者は異なるため、各施設で独立した出入口、エレベーター、階段等の共用部分を持つことが必要となる場合がある。こうした共用部分の分離が必要となる場合においては、分離が不要の場合と比べ、複合化のメリットは限定的であるといえる。
建築基準法による高層建築物の規制	高層の建築物について、高さが 31m を超える部分の各階床面積の合計が 500 ㎡を超える場合には、原則として非常用エレベーターの設置が義務付けられている。
高層化によるエレベーターのバンク分け	建築物の高層化に伴い、上下階への移動を効率的に行うためには、エレベーターの停止階をいくつかに分けることが必要となる。近年建てられた民間ビルの実例によると、階数が概ね 20 階以上となる場合には、高層階と低層階の 2 バンク以上に分割することが想定される。 また、このバンク分けは、異なる用途の施設を複合化する場合において、共用部分を分離する際に用いることも考えられる。

（２）適正配置の検討

施設を適正に配置することで、利用者が施設を利用しやすくなることはもとより、少ない施設で効果的に行政サービスを行うことが可能となります。

適正な施設配置に当たっては、図表 4-2-4 に示すとおり、施設を性質別に分類し、検討する必要があります。

図表 4-2-4 適正配置の観点からの施設分類（市民利用施設）

施設分類	具体的な施設
拠点型施設	区役所 市民館 図書館 休日急患診療所 スポーツセンター とどろきアリーナ 石川記念武道館 男女共同参画センター 生活文化会館 労働会館 川崎シンフォニーホール 市民ミュージアム アートセンター 藤子・F・不二雄ミュージアム 等
	（上記を補完する施設） 区役所支所・出張所 行政サービスコーナー 市民館分館 図書館分館 等
分散型施設	小学校 中学校 わくわくプラザ こども文化センター 保育所 老人いこいの家 特別養護老人ホーム 等
その他	余熱利用市民施設 ハヶ岳少年自然の家 夢見ヶ崎動物公園（ほか公園施設）等

ア 拠点型施設

市あるいは区に 1 か所等、施設数が少なく、広範囲の市民が利用する施設であることから、交通結節点等の交通の利便性の高い場所・地域における配置を基本とし、検討する必要があります。

イ 分散型施設

施設数が多く、自宅から徒歩・自転車利用圏内等の地域住民に身近な施設が中心であることから、行政ニーズの総量のみならず、サービス対象人口の分布や、1 施設当たりの利用可能人数等を考慮し、市内全域を網羅した適正配置を検討する必要があります。特に、学校施設は、震災時の避難所にも指定されており、こうした適正配置の実施は更に重要な意味を有しています。

なお、利用に当たり日々の通所等を必要としない施設については、行政ニーズに見合うサービスの総量を見据えた上で、立地の可能性に着目した配置検討が必要となります。

ウ 「その他」の施設等

図表 4-2-4 の「その他」に区分される施設は、立地の制約が大きく配置が限定されるなど、移転等による配置検討がなじまない施設であるといえます。

また、同図表中に記載しなかった主に市職員のみが利用するような施設については、業務の効率性のみならず、特に主要な施設については、災害時等における市内情報伝達の拠点としての役割も踏まえた配置検討が必要となります。

（３）土地の市場価値の分析・把握

前述の「（１）整備パターン別の事業費見通しの作成」や、後述する「（５）施設整備手法の検討」・「（６）余剰地活用手法の検討」において、施設整備等による事業収支を試算し、将来における財政効果を推計するに当たり、土地の市場価値を考慮することは必要不可欠です。

一般的に、主要駅から徒歩 10 分圏内等の市場価格が高い土地は、売却や貸付等の活用を行う場合において多額の収入を得られることはもとより、そこに施設を整備する場合においても、民間参入の可能性が高く、さまざまな整備パターンを想定できるといった利点があり、価値が高いといえます。

また、具体的な施設整備を進めるに当たっては、当該地域の開発状況や、（昼間）人口の増加の度合いなどから、将来にわたる土地の価値を見定めていく必要があります。

なお、精緻な市場価値の算定には、不動産鑑定士による評価等が必要となり、時間とコストを要するため、事業収支を試算する場合においては、相続税路線価の割戻し等による簡便な手法を用います。

（４）サービス需要を踏まえた適正な施設規模の検討

建替・改修・施設管理コスト等の施設のライフサイクルコストは、施設規模による影響を大きく受けます。

第 3 章で前述した施設長寿命化の取組により施設を長期に使用していく中で、ライフサイクルコスト削減を踏まえた、効率的な施設運営を行うためには、施設を整備する段階において、将来にわたるサービスの需要等を的確に捉えた適正な施設規模の検討を行う必要があります。

以下、公共施設の中で設置されているケースの多い執務室及び市民利用施設における会議室、研修室、集会室等（以下「会議室等」という。）の適正規模化の具体的な手法や、施設複合化における留意事項を示します。

ア 執務室の適正規模化

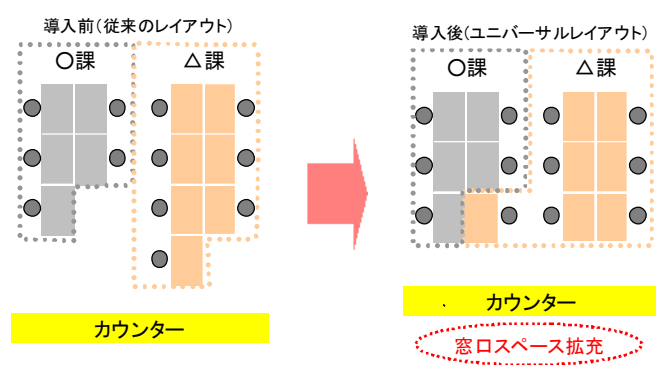
多様化する行政ニーズに対応するため、行政の組織は大幅に改編することがありますが、執務室について、こうしたことに効率的に対応していく手法としてユニバーサルレイアウトがあります。

ユニバーサルレイアウトは、机等の什器の均一化とそのレイアウトの固定化の徹底を図り、組織変更等においても、原則、人と書類のみの移動により対応できるレイアウトです。

図表 4-2-5 のとおり、ユニバーサルレイアウトを導入することにより執務室の適正規模化による新たなスペースの創出や、レイアウト変更に伴う手間やネットワーク配線等の変更に伴うコストの抑制等が期待できます。

なお、この導入に当たっては、課や係間での連携が取りやすいといった従来のレイアウトの利点も勘案し、業務の特性に応じた検討が必要となります。

図表 4-2-5 ユニバーサルレイアウト導入のイメージ



導入事例（青梅市役所）



組織変更時においてレイアウトを変更せずに、人と書類のみの移動

イ 会議室等の適正規模化

市民館をはじめ、市民が利用可能な会議室等の貸室を有する市民利用施設は多く設置されていますが、施設の設置場所に起因する交通の利便性等により、その利用状況はさまざまとなっています。

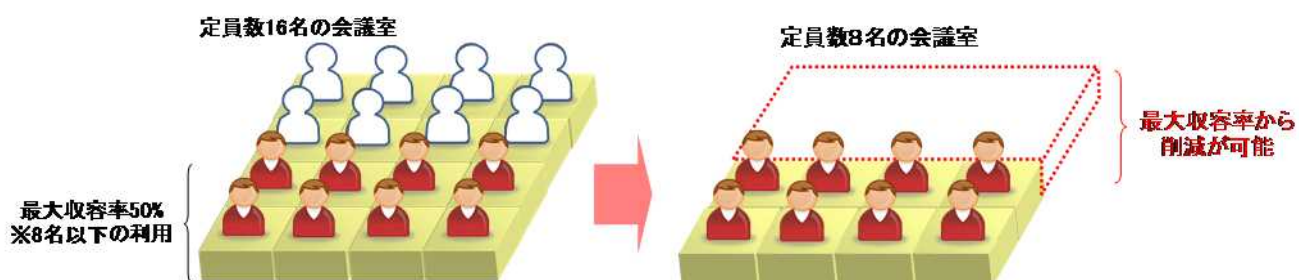
会議室等については、平日・土日祝日等の曜日別、午前・午後・夜間といっ

た時間別に複数年度の利用状況等を調査、分析した上で、次のような手法により、適正規模化の検討を行います。

（ア）最大収容率に基づく定員数の適正化

会議室等について、各室の定員数に対する実際の最大利用者数の割合（以下「最大収容率」という。）に基づき、1室あたり定員数の適正化を図ります。

図表 4-2-6 最大収容率に基づく定員数適正化のイメージ



【検討例①】

適正規模化の対象とする施設 A 内に配置される図表 4-2-7 に示す 6 つの会議室等について最大収容率に基づき定員数の適正化を図る。

同図表の第 1 研修室を例にとった場合、同室は、現在、定員数 30 名だが、曜日別（平日・土日祝日別）及び時間帯別（午前・午後・夜間別）に見た場合の最大収容率は 79% であり、計算上、必要な定員数は 30 名に 79% を乗じた 24 名となる（図表 4-2-7・必要定員数・補正前）。

次に、施設の現況を踏まえるとともに、施設利用における若干の余裕をみるため、現況会議室等定員数の中で、算出した必要定員数（補正前）を上回る最も近似のもの（現況の第 4 研修室定員数 25 名）を必要定員数（図表 4-2-7・必要定員数・補正後）とする。

その他会議室等についても同様の手法により適正規模化を図る。

図表 4-2-7 最大収容率に基づく定員数適正化の検討

諸室名	現況			見直し後の想定規模		
	定員数 (人) (A)	面積 (㎡)	最大 収容率 (B)	必要定員数(人)		必要面積 (㎡) (C×D)
				補正前(A×B)	補正後(D)	
第1研修室	30	60	79%	24	25	60
第2研修室	18	34	84%	15	15	36
第3研修室	15	46	21%	3	10	24
第4研修室	25	48	40%	10	10	24
第5研修室	10	22	80%	8	10	24
会議室	32	97	87%	28	30	71
合計	130	307		87.81	100	239

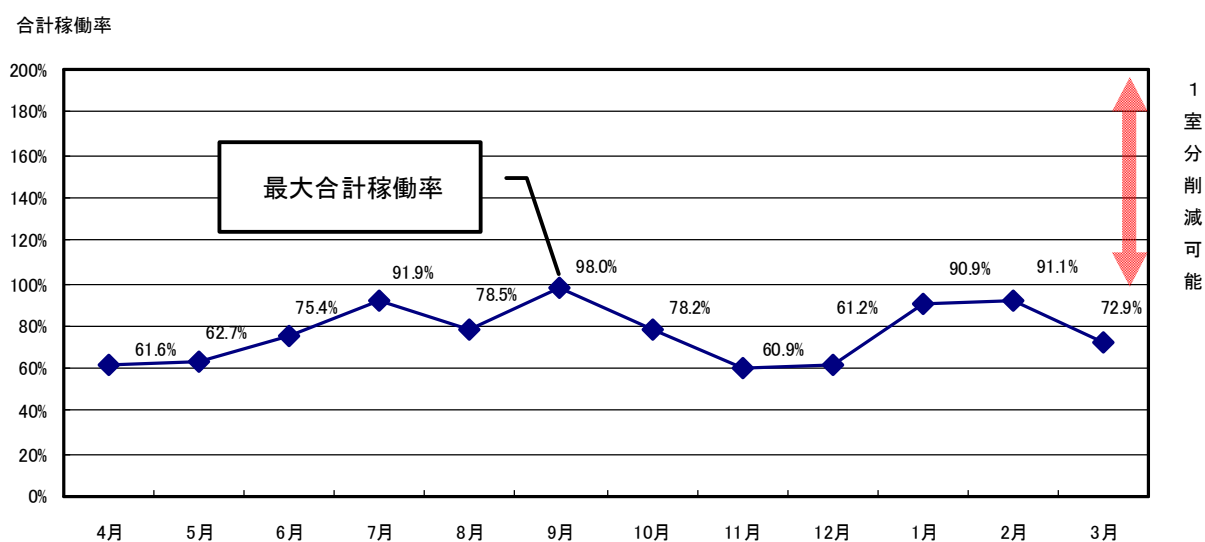
※ 定員当たり面積は、 $2.4 \text{ m}^2/\text{人}$ （現況会議室等の総面積/総定員数）(C) としている。

（イ）最大合計稼働率に基づく室数の適正化（同一施設内・異なる規模の室間）

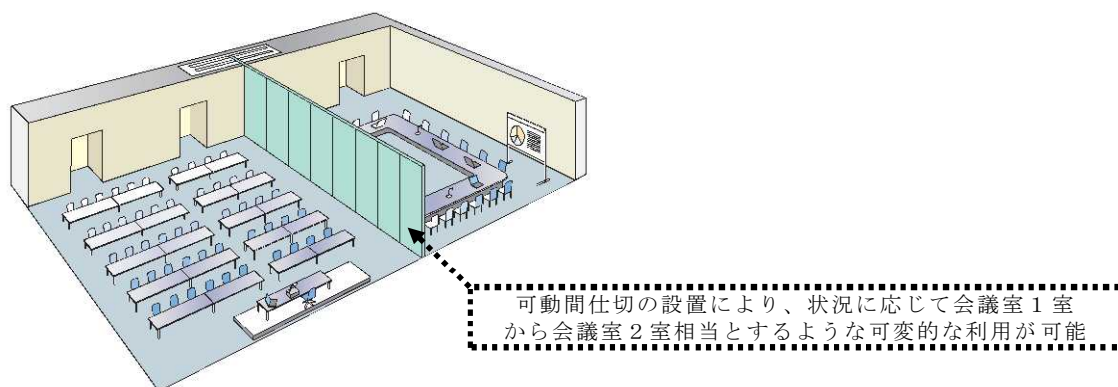
同一施設内の異なる規模の会議室等について、各室の利用実績に基づき、室数の適正化を図ります。

具体的には、対象とする規模の異なる大・小の会議室等の稼働率の実績を合計した際に、1室分（100%）以上の空きが生じている場合に、規模の大きい会議室に可動間仕切を設置し、可変的な利用を可能とすることにより、室数の適正化を図ることができます。

図表 4-2-8 最大合計稼働率に基づく室数適正化のイメージ
（2室（理論上の最大合計稼働率 200%）の場合）



図表 4-2-9 可動間仕切りを利用した会議室のイメージ



【検討例②】

図表 4-2-7 に示した適正規模化対象の施設 A 内の異なる定員数の会議室等 2 室について、最大合計稼働率に基づき室数の適正化を図る。

同図表のとおり、施設 A 内の第 2 研修室又は会議室は、【検討例①】による定員数適正化の検討の結果、それぞれ定員数 15 名又は 30 名程度が適当という結果になった。

同 2 室の稼働状況及び使用料は図表 4-2-10 のとおりである。

2 室の合計稼働率は、理論上最大で 200%（100%×2 室）となるが、図表 4-2-10 のとおり、曜日別及び時間帯別に見た実際の最大合計稼働率は 98%（図表 4-2-10・最大稼働率・合計）であり、1 室分（稼働率 100% 相当）が不要である。

ただし、定員 30 名の会議室を削減し、その利用者に定員 15 名の第 2 研修室の利用を強いることは困難であり、また、第 2 研修室を削減し、使用料の高い会議室の利用を強いることも、サービスの観点から適当ではない。

そこで、会議室に可動間仕切を設置し、状況に応じて定員 15 名規模の会議室 2 室相当とするような可変的な利用を可能とすることにより、第 2 研修室を削減することができる。

なお、ここでは、同一施設内会議室等での検討としたが、類似の会議室等を有する同一地区内施設についても一定の諸室整備（可動間仕切りの設置、諸室の他用途への転用）が可能な場合には、同一地区内での検討に対象を広げた更なる適正規模化も可能である。

図表 4-2-10 最大稼働率に基づく室数適正化の検討

現況					見直し後の想定諸室・規模				
諸室名	定員数 (人)	面積 (㎡)	最大 稼働率	使用料 (午前) (円)	諸室名	定員数 (人)	面積 (㎡)	使用料 (午前) (円)	備考
第2研修室	15	36	50%	1,600	—	—	—	—	
会議室	30	71	48%	2,500	第1会議室	15	36	1,600	可動間仕切により30 名会議室(使用料 2,500円)としても利用 可能
					第2会議室	15	36	1,600	
合計	45	107	98%		合計	30	72		

※ 「現況」欄中の「定員数」及び「面積」については、【検討例①】による定員数適正化の検討を踏まえた後のもの（図表 4-2-7 の「見直し後の想定規模」欄中の「必要定員数（補正後）」及び「必要面積」）

（ウ）最大合計稼働率に基づく室数の適正化（同一地区内・同一規模の室間）

「(イ)」では、同一施設内の会議室等の稼働率を踏まえた室数適正化の手法を示しましたが、同一地区内に類似の会議室等を有する施設が設置されている場合には、それら施設の会議室等の稼働率も踏まえ、「(イ)」と同様の手法により室数の適正化を図ることができます。

具体的には、同一地区、同一規模の会議室等の稼働率の実績を合計した際に、1 室分（100%）以上の空きが生じている場合は、その分の室数を削減することができます。

また、以上で示した会議室等の定員数・室数の適正化手法を組み合わせることにより、トータルとして施設全体の会議室等の適正規模化を図ることができます。

【検討例③】

図表 4-2-7 に示した適正規模化対象の施設 A について、同様の会議室等を有する近隣の施設 B・C の稼働状況も踏まえ、最大合計稼働率に基づき室数の適正化を図る。

図表 4-2-7 に示した施設 A 内第 3～5 研修室は、【検討例①】による定員数適正化の検討の結果、いずれも定員数 10 名程度が適当という結果となったが、近隣の施設 B・C も含め、同程度の定員数の会議室等を一覧にしたものが図表 4-2-11 である。

図表 4-2-11 に示す 5 室の合計稼働率は、理論上最大で 500%（100%×5 室）となるが、曜日別及び時間帯別に見た実際の最大合計稼働率は 348%（図表 4-2-11・最大稼働率・合計）であり、1 室分（稼働率 100% 相当）が不要である。したがって、施設 A 内第 3～5 研修室のうち 1 室を削減することができる（図表 4-2-11 は第 5 研修室を削減した場合）。

図表 4-2-11 最大稼働率に基づく室数適正化の検討（同一地区内施設を考慮）

施設名	諸室名	現況			見直し後の想定規模	
		定員数(人)	面積(m ²)	最大稼働率	定員数(人)	面積(m ²)
施設A	第3研修室	10	24	63%	10	24
施設A	第4研修室	10	24	85%	10	24
施設A	第5研修室	10	24	62%	—	—
(施設B)	第1会議室	12	30	75%	12	30
(施設C)	第3集会室	10	25	63%	10	25
合計		52	127	348%	42	103
うち施設A計		30	72	210%	20	48

※ 施設 A 諸室の「現況」欄中の「定員数」及び「面積」については、【検討例①】による定員数適正化の検討を踏まえた後のもの（図表 4-2-7 の「見直し後の想定規模」欄中の「必要定員数（補正後）」及び「必要面積」）

【検討例のまとめ】

図表 4-2-12 検討例①～③を踏まえた会議室等の適正規模化の効果

諸室名	現況		見直し後の想定規模 (図表4-2-7・4-2-10・4-2-11の検討を考慮)	
	定員数 (人)	面積 (m ²)	定員数 (人)	面積 (m ²)
第1研修室	30	60	25	60
第2研修室	18	34	—	—
第3研修室	15	46	10	24
第4研修室	25	48	10	24
第5研修室	10	22	—	—
会議室	32	97	15	36
			15	36
合計	130	307	75	180

※ 見直し後の会議室は、可動間仕切により 15 名定員会議室（2 室）又は 30 名定員会議室として利用可能

（５）施設整備手法の検討

ア 整備手法の種類

公共施設の整備手法については、その後の管理・運営も含め、代表的なものは図表 4-2-13 に示すとおりです。

図表 4-2-13 施設整備手法

方式名	内容	建物の所有権
従来方式〈行政主導〉	行政が自ら資金調達し、施設の設計、建設、維持管理・運営を行う（業務委託、工事請負発注する場合を含む。）。	行政
PFI 方式〈行政主導〉 (Private Finance Initiative) ※BOT 又は BTO の場合	民間事業者が自ら資金調達し、施設の設計、建設、運営等を一括して行う。	行政又は民間
DB 方式〈行政主導〉 (Design-Build)	行政が自ら資金調達し、民間事業者が施設の設計、建設を一括して行う。	行政
DBO 方式〈行政主導〉 (Design-Build-Operate)	行政が自ら資金調達し、民間事業者が施設の設計、建設、維持管理・運営を一括して行う。	行政
民間施設利用 〈民間主導〉	民間事業者が施設を整備し、その一部又は全部を公共が借上げる。	民間

さらに、売却、貸付等の所有する土地の活用手法と組み合わせることで、図表 4-2-14 を例とするようなさまざまな施設整備手法が想定されます。

図表 4-2-14 施設整備手法の例（土地活用手法を考慮）

事例	事業のイメージ	所有権
民間による土地購入 ＋ 行政による建物の借上げ	民間事業者が行政の土地を購入し、建物を建設し所有する。行政は、建物の一部又は全部を借上げて行政用途で利用する。	建物：民間 土地：民間
民間による定期借地 ＋ 行政による建物の借上げ	民間事業者が行政の土地を定期借地し、建物を建設し所有する。行政は、建物の一部又は全部を借上げて行政用途で利用する（土地貸付料と建物借上料の一部を相殺）。	建物：民間 土地：行政
民間による土地購入 ＋ 行政による定期借地 ＋ DBO 方式	民間事業者が行政の土地を購入し、行政が民間事業者から土地を定期借地した上で、DBO 方式により公共施設の設計、建設、維持管理業務を民間事業者に包括委託し、行政が建物を所有する（土地売却代金と建物整備費を等価交換的に相殺）。	建物：行政 土地：民間

イ 施設整備手法の選定

最適な施設整備手法を選定するに当たっては、まず、整備を実施する土地の建築条件、市場価値等の諸条件を勘案し、「ア」で述べたさまざまな手法について、実施可能性等の観点から取捨選択を行う必要があります。

以下、施設建替え（複合化を含む。）を行うケースを念頭に、行政主導による施設整備（前述のPFI方式等の民間活用を含む。）か、あるいは、民間主導による施設整備の可能性はあるのか等を判断する上で目安となる整備手法選定における視点と、それに基づくフローを示します。

（ア）施設整備手法選定における視点

a 整備可能床面積に対する公共施設の必要床面積の割合

〈民間主導の可能性の視点〉

容積率等から算定した施設整備を行う敷地の物理的な整備可能床面積に対する公共施設としての必要床面積の割合を求めます。

この割合が大きければ民間主導による整備の可能性は低くなり、逆に、小さければ、その可能性は高くなることが想定され、一般的に、おおよそ 50%以上か、未滿かが一つの目安となります。

■ 公共施設の必要床面積／整備可能床面積 $\geq 50\%$

… 民間主導による施設整備の可能性が低い

■ 公共施設の必要床面積／整備可能床面積 $< 50\%$

… 民間主導による施設整備の可能性が高い

b 敷地の市場価値 〈民間主導の可能性の視点〉

前述のとおり、一般的に、主要駅前等の市場価格の高い土地、あるいは、地域の開発状況等により高くなることが見込まれる土地は、市場価値が高く、施設整備における民間主導の可能性が高いといえます。

また、必ずしも市場価格が高くない場合においても、コンビニエンスストア、飲食店、賃貸・分譲住宅、事務所等の特定の施設やサービスが不足する地域は

市場価値が高いといえ、民間主導の可能性も想定されます。

- 市場価値が高い … 民間主導による施設整備の可能性が高い
- 市場価値が低い … 民間主導による施設整備の可能性が低い

c 周辺の中長期的な行政ニーズの変動〈行政サービスの継続性の視点〉

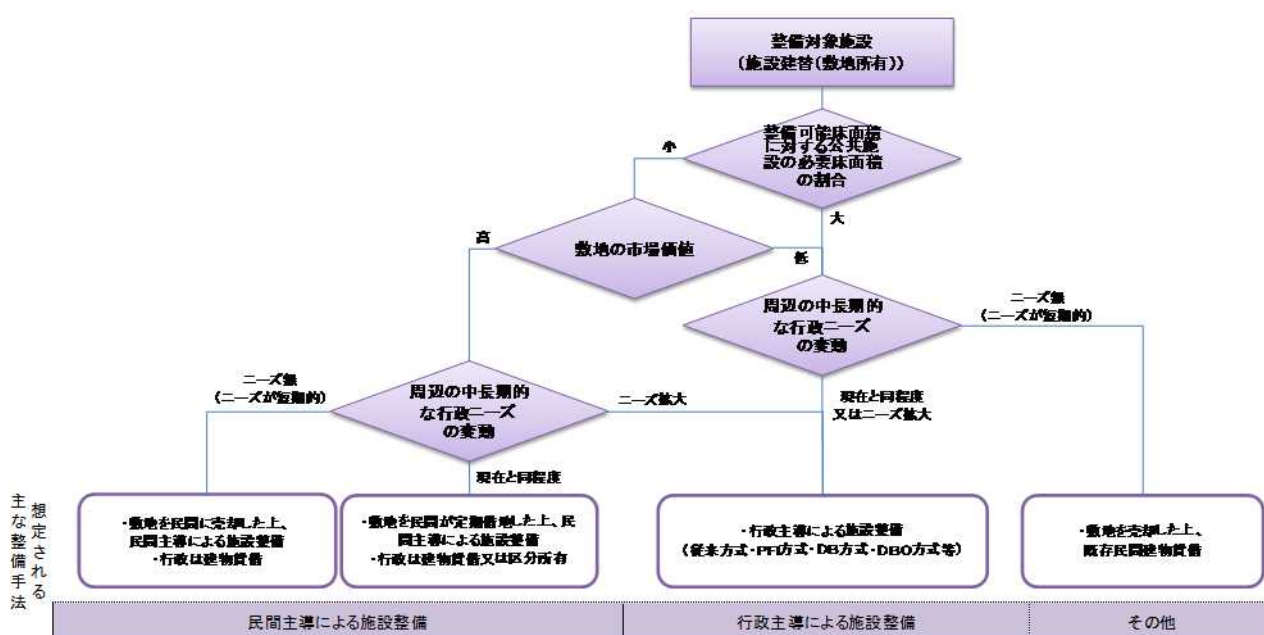
民間施設を利用した行政サービスの提供については、施設を所有する民間事業者の経営破綻等により、行政サービスを継続できなくなる場合があるといった懸念もあります。

民間活力導入によるコスト縮減や収入の確保等に努めながらも、現在の行政用途のみならず、施設の他用途への転用も勘案し、施設整備を実施する地域周辺において中長期的な行政ニーズが見込まれる場合においては、最低限土地については行政が保有し、将来的な行政サービスの継続性を確保していく必要があります。

(イ) 施設整備手法選定のフロー

以上「(ア)」の視点に基づく、施設建替えにおける整備手法検討フローは図表 4-2-15 のとおりです。

図表 4-2-15 施設建替え（複合化を含む。）における整備手法検討のフロー



なお、図表 4-2-15 における「行政主導による施設整備」において、前述の従来方式、P F I 方式等の中からどの手法を選択するかについては、民間を活用した場合における民間のノウハウによるサービスの向上やコスト縮減の可能性といった利点のほか、民間による事業の適正実施を確認するためのモニタリングや、リスク等役割分担の明確化の必要性などの課題・留意点も考慮し、手法を選択していく必要があります。

(ウ) 事業収支の試算

以上の「(ア)」・「(イ)」の検討による従来方式を含む実施の可能性が見込まれる複数の整備手法の中から、最適な整備手法を選択していく必要があります。

これに当たっては、サービスの継続性の確保や質の向上等を考慮していくとともに、事業収支の将来試算により、財政負担が最小となる整備手法を検討・把握していく必要があります。

以下、簡便的な整備手法別事業収支モデルを活用した検討例を示します。

図表 4-2-16 整備手法別事業収支比較モデル

前提条件（下記パターン共通）

■ 事業収支算定期間ほか施設状況等

- ・事業収支算定期間は 31 年間（設計・建設期間の 1 年間を含む。）
- ・整備対象の公共施設は市民利用施設とする。
- ・整備対象の施設敷地には公共施設を整備した上で余剰容積があり、これに相応する余剰敷地の売却又は貸付等の活用を図ることが可能
- ・整備対象の施設敷地周辺は一定の市場価値を有しており、民間の利用ニーズがある。
- ・簡略化のため、消費税及び地方消費税、民間が施設を所有するに当たっての不動産取得税、民間がテナント事業を実施する場合の空室リスク等は考慮しない。

■ 比較検討を行う整備手法

ケース	公共施設の整備手法	余剰敷地又は容積の活用	
		する・しない	手法
1	従来方式	しない	—
2	従来方式（＋余剰敷地売却）	する	公共施設整備における必要な敷地以外は売却
3	従来方式（＋余剰敷地貸付）	する	公共施設整備における必要な敷地以外は貸付
4	PFI(BTO) 方式	する	容積率を最大活用し、民間が施設整備を行い、余剰床はテナント事業として活用
5	定期借地方式 ※民間が行政の土地を定期借地の上、施設整備を行い、行政はサービス実施のため、建物の必要部分を賃借	する	容積率を最大活用し、民間が施設整備を行い、余剰床はテナント事業として活用

パターン1（余剰容積が小さい場合）

※容積率を最大活用した場合の整備可能床面積に対する公共施設床面積の割合を約7割と想定

■詳細条件

施設概要		
土地	A 敷地面積	1,750 m ²
	B 容積率	400%
	C 路線価	310.0 千円/m ²
	D 評価額	387.5 千円/m ² (C/0.8)
	E 貸付地代	15.5 千円/m ² ・年(D×4%)
	F 公共施設必要敷地	1,250 m ² (I/容積率)
	G 余剰敷地	500 m ² (A-F)※公共施設床面積のみ整備した場合に使用(ケース1～3)
	H 整備可能床面積	7,000 m ² (A×B)
	I 公共施設床面積	5,000 m ²
	J レンタル比	70%
建物	K 民間利用可能面積	1,400 m ² ((H-I)×J) ※容積率を最大活用し、整備した場合に使用(ケース4・5)
	L 賃料単価	4,800 円/m ² ・月 ※ケース5については使用しない
単価設定等		
初期投資	a 建設単価(ケース1～3)	330.0 千円/m ²
	b 諸経費(什器備品代等)	9.9 千円/m ² (a×3%)
管理費等	c 管理費(ケース1～3)	310 円/m ² ・月
	d 運営費(ケース1～3)	100,000 千円/年
	e 修繕費(ケース1～3)	5,000 円/m ² ・年
	f 金利(ケース1～3)	1.5%/年※官民ともに初期投資の70%を借り入れ、30年間元利均等払いで返済すると仮定
※ケース4・5の費用単価、金利等は、上記の値に、それぞれ下記「その他諸条件」のコスト・金利官民差を加味して算出		
その他諸条件		
i 建設・管理・運営コスト官民差	20% (1-(民間実施コスト/行政実施コスト))	
ii 調達金利官民差	1% (民間調達金利-行政調達金利)	
iii 施設法定耐用年数	47 年	

■ケース別事業収支

□ケース1～3

行政の事業収支【ケース1】									
	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	1,189,650	1,189,650	0	0	0	0	0	0	0
起債額	1,189,650	1,189,650							
支出	7,537,181	1,743,100	193,136	193,136	193,136	193,136	193,136	193,136	193,136
初期投資	前提条件a×I	1,699,500	1,699,500						
管理費	前提条件c×12月×I	576,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600	18,600
運営費	前提条件d		100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
修繕費	前提条件e×I	775,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000
元金償還	前提条件f	1,189,650	31,691	32,167	32,643	33,119	33,636	34,140	34,653
支払利息	前提条件f	296,431	17,845	17,369	16,887	16,397	15,900	15,396	14,883
収支	▲ 6,347,531	▲ 553,450	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136

行政の事業収支【ケース2】 ※上記【ケース1】における1年目に余剰敷地の売却額(収入)を算入									
	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収支(ケース1)	▲ 6,347,531	▲ 553,450	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136
土地売却額	前提条件D×G	193,750	193,750						
収支	▲ 6,153,781	▲ 553,450	614	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136

行政の事業収支【ケース3】 ※上記【ケース1】における1～30年目に余剰敷地の貸付額(収入)を算入									
	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収支(ケース1)	▲ 6,347,531	▲ 553,450	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136	▲ 193,136
土地貸付額	前提条件E×G	232,500	7,750	7,750	7,750	7,750	7,750	7,750	7,750
収支	▲ 6,115,031	▲ 553,450	▲ 185,386	▲ 185,386	▲ 185,386	▲ 185,386	▲ 185,386	▲ 185,386	▲ 185,386

□ケース4

行政の事業収支【ケース4】									
	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	80,730	0	2,269	2,292	2,315	2,339	2,364	2,389	2,413
税収	80,730	0	2,269	2,292	2,315	2,339	2,364	2,389	2,413
支出	6,617,532	0	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584
サービス購入料	下記のとおり	0	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584
収支	▲ 6,536,802	0	▲ 218,315	▲ 218,292	▲ 218,269	▲ 218,245	▲ 218,220	▲ 218,195	▲ 218,171

(民間事業者の損益計算書)									
	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収益	9,036,732	0	301,224	301,224	301,224	301,224	301,224	301,224	301,224
テナント収益	前提条件K×L×12月	2,419,200	80,640	80,640	80,640	80,640	80,640	80,640	80,640
サービス購入料	一定利益を確保可能な額を計上	6,617,532	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584	220,584
費用	6,345,773	0	225,590	224,831	224,054	223,257	222,440	221,602	220,744
管理費	前提条件c×12月×H×(1-i)	624,960	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832
運営費	前提条件d×(1-i)	2,400,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
修繕費	前提条件e×H×(1-i)	840,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
割賦原価	下記初期投資/30	1,903,440	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448
支払利息	前提条件f+ii	577,373	33,310	32,551	31,774	30,977	30,160	29,322	28,464
損益	2,690,959	0	75,834	76,393	77,170	77,967	78,784	79,622	80,480
法人税	利益×40%	1,076,385	0	30,254	30,557	30,868	31,187	31,514	31,849
税引後損益	1,614,574	0	45,580	45,836	46,302	46,780	47,270	47,773	48,281

(民間事業者のキャッシュフロー計算書)									
	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	4,850,422	1,332,408	108,828	109,284	109,750	110,228	110,718	111,221	111,727
税引後損益	1,614,574	0	45,580	45,836	46,302	46,780	47,270	47,773	48,281
割賦原価戻り	1,903,440	0	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448
借入額	初期投資の70%	1,332,408	1,332,408						
支出	3,235,848	1,903,440	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35,184
初期投資	前提条件(a+b)×H×(1-i)	1,903,440	1,903,440						
元金償還	前提条件f	1,332,408	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35,184
収支	1,614,574	▲ 571,032	78,479	78,176	77,865	77,546	77,219	76,884	76,549

□ ケース 5

行政の事業収支【ケース5】

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	1,430,670	27,125	53,141	52,697	52,252	51,809	51,366	50,923	50,480
税収	589,795	0	26,016	25,572	25,127	24,684	24,241	23,798	23,355
受取地代	840,875	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125
支出	9,098,562	0	303,285	303,285	303,285	303,285	303,285	303,285	303,285
建物賃料	6,098,562	0	203,285	203,285	203,285	203,285	203,285	203,285	203,285
運営費	3,000,000	0	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
収支	▲ 7,667,892	27,125	▲ 250,144	▲ 250,588	▲ 251,033	▲ 251,476	▲ 251,919	▲ 252,362	▲ 252,805

民間の損益計算書

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収益	8,537,987	0	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600
テナント収益	8,537,987	0	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600
費用	4,568,062	27,125	172,417	171,176	169,917	168,638	167,339	166,019	164,671
管理費	624,960	0	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832
修繕費	840,000	0	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
減価償却費	1,214,970	0	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499
公租公課	469,884	0	22,651	22,169	21,687	21,205	20,723	20,241	19,759
支払地代	840,875	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125
支払利息	577,373	0	33,310	32,551	31,774	30,977	30,160	29,322	28,464
損益	3,969,925	▲ 27,125	112,183	113,424	114,683	115,962	117,261	118,581	119,921
法人税	1,598,819	0	44,873	45,369	45,873	46,385	46,904	47,432	47,961
税引後損益	2,371,106	▲ 27,125	67,310	68,055	68,810	69,577	70,357	71,149	71,959

民間のキャッシュフロー計算書

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	4,918,484	1,305,283	107,809	108,554	109,309	110,076	110,856	111,648	112,431
税引後損益	2,371,106	▲ 27,125	67,310	68,055	68,810	69,577	70,357	71,149	71,959
減価償却費戻り	1,214,970	0	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499
借入額	1,332,408	1,332,408	0	0	0	0	0	0	0
支出	3,235,848	1,903,440	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35,175
初期投資	1,903,440	1,903,440	0	0	0	0	0	0	0
元金償還	1,332,408	0	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35,175
収支	1,682,636	▲ 598,157	77,460	77,446	77,424	77,394	77,357	77,311	77,256

□ ケース 1 ～ 5 まとめ

	公共施設の整備手法	財政負担額 30年間計
ケース3	従来方式＋余剰敷地貸付	6,115,031
ケース2	従来方式＋余剰敷地売却	6,153,781
ケース1	従来方式	6,347,531
ケース4	PFI(BTO)方式	6,536,802
ケース5	定期借地方式	7,667,892

※ 順序は、財政負担額の少ない順

パターン2（余剰容積が大きい場合）

※容積率を最大活用した場合の整備可能床面積に対する公共施設床面積の割合を約3割と想定

■詳細条件

施設概要		
土地	A 敷地面積	1,750 m ²
	B 容積率	400%
	C 路線価	310.0 千円/m ²
	D 評価格	387.5 千円/m ² (C/0.8)
	E 貸付地代	15.5 千円/m ² ・年(D×4%)
	F 公共施設必要敷地	500 m ² (I/容積率)
	G 余剰敷地	1,250 m ² (A-F) ※公共施設床面積のみ整備した場合に使用(ケース1～3)
	H 整備可能床面積	7,000 m ² (A×B)
	I 公共施設床面積	2,000 m ²
	J レンタブル比	70%
建物	K 民間利用可能面積	3,500 m ² ((H-I)×J) ※容積率を最大活用し、整備した場合に使用(ケース4・5)
	L 賃料単価	4,800 円/m ² ・月 ※ケース5については使用しない
単価設定等		
初期投資	a 建設単価(ケース1～3)	330.0 千円/m ²
	b 諸経費(什器備品代等)	9.9 千円/m ² (a×3%)
管理費等	c 管理費(ケース1～3)	310 円/m ² ・月
	d 運営費(ケース1～3)	100,000 千円/年
	e 修繕費(ケース1～3)	5,000 円/m ² ・年
	f 金利(ケース1～3)	1.5%/年 ※官民ともに初期投資の70%を借り入れ、30年間元利均等払いで返済すると仮定
※ケース4・5の費用単価、金利等は、上記の値に、それぞれ下記「その他諸条件」のコスト・金利官民差を加味して算出		
その他諸条件		
i 建設・管理・運営コスト官民差	20% (1-(民間実施コスト/行政実施コスト))	
ii 調達金利官民差	1% (民間調達金利-行政調達金利)	
iii 施設法定耐用年数	47 年	

■ケース別事業収支

□ケース1～3

行政の事業収支【ケース1】

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	475,860	475,860	0	0	0	0	0	0	0
起債額	475,860	475,860							
支出	4,814,872	697,240	137,254	137,254	137,254	137,254	137,254	137,254	137,254
初期投資	前提条件a×I	679,800							
管理費	前提条件c×12月×I	230,640	7,440	7,440	7,440	7,440	7,440	7,440	7,440
運営費	前提条件d		100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
修繕費	前提条件e×I	310,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
元金償還	前提条件f	475,860	12,676	12,866	13,059	13,255	13,454	13,656	13,861
支払利息	前提条件f	118,572	7,138	6,948	6,755	6,559	6,360	6,158	5,953
収支	▲4,339,012	▲221,380	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254

行政の事業収支【ケース2】 ※上記【ケース1】における1年目に余剰敷地の売却額(収入)を算入

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収支(ケース1)	▲4,339,012	▲221,380	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254
土地売却額	前提条件D×G	484,375	484,375						
収支	▲3,854,637	▲221,380	347,121	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254

行政の事業収支【ケース3】 ※上記【ケース1】における1～30年目に余剰敷地の貸付額(収入)を算入

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収支(ケース1)	▲4,339,012	▲221,380	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254	▲137,254
土地貸付額	前提条件E×G	581,250	19,375	19,375	19,375	19,375	19,375	19,375	19,375
収支	▲3,757,762	▲221,380	▲117,879	▲117,879	▲117,879	▲117,879	▲117,879	▲117,879	▲117,879

□ケース4

行政の事業収支【ケース4】

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	80,730	0	2,269	2,292	2,315	2,339	2,364	2,389	2
税収	80,730	0	2,269	2,292	2,315	2,339	2,364	2,389	2
支出	2,988,732	0	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624
サービス購入料	下記のとおり	2,988,732	0	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624
収支	▲2,908,002	0	▲97,355	▲97,332	▲97,309	▲97,285	▲97,260	▲97,235	▲97,210

(民間事業者の損益計算書)

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収益	9,036,732	0	301,224	301,224	301,224	301,224	301,224	301,224	301,224
テナント収益	前提条件K×L×12月	6,048,000	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600	201,600
サービス購入料	一定利益を確保可能な額を計上	2,988,732	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624	99,624
費用	6,345,773	0	225,590	224,831	224,054	223,257	222,440	221,602	220,744
管理費	前提条件c×12月×H×(1-i)	624,960	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832
運営費	前提条件d×(1-i)	2,400,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000	80,000
修繕費	前提条件e×H×(1-i)	840,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
割賦原価	下記初期投資/30	1,903,440	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448
支払利息	前提条件f+ii	577,373	33,310	32,551	31,774	30,977	30,160	29,322	28,464
損益	2,690,959	0	75,634	76,393	77,170	77,967	78,784	79,622	80,480
法人税	利益×40%	1,076,385	0	30,254	30,557	30,868	31,187	31,514	31,849
税引後損益	1,614,574	0	45,380	45,836	46,302	46,780	47,270	47,773	48,286

(民間事業者のキャッシュフロー計算書)

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	4,850,422	1,332,408	108,828	109,284	109,750	110,228	110,718	111,221	111,727
税引後損益	1,614,574	0	45,380	45,836	46,302	46,780	47,270	47,773	48,286
割賦原価戻り	1,903,440	0	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448	63,448
借入額	初期投資の70%	1,332,408							
支出	3,235,848	1,903,440	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35
初期投資	前提条件(a+b)×H×(1-i)	1,903,440							
元金償還	前提条件f	1,332,408	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35
収支	1,614,574	▲571,032	78,479	78,176	77,865	77,546	77,219	76,884	76

□ ケース 5

行政の事業収支【ケース5】

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	1,430,670	27,125	53,141	52,697	52,252	51,809	51,366	50,923	50
税収	589,795	0	26,016	25,572	25,127	24,684	24,241	23,798	23
受取地代	840,875	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27
支出	5,439,425	0	181,314	181,314	181,314	181,314	181,314	181,314	181
建物賃料	2,439,425	0	81,314	81,314	81,314	81,314	81,314	81,314	81
運営費	3,000,000	0	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100
収支	▲ 4,008,755	27,125	▲ 128,173	▲ 128,617	▲ 129,062	▲ 129,505	▲ 129,948	▲ 130,391	▲ 130,8

民間の損益計算書

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収益	8,537,987	0	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600
テナント収益	8,537,987	0	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600	284,600
費用	4,568,062	27,125	172,417	171,176	169,917	168,638	167,339	166,019	164,679
管理費	624,960	0	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832	20,832
修繕費	840,000	0	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000	28,000
減価償却費	1,214,970	0	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499
公租公課	469,884	0	22,651	22,169	21,687	21,205	20,723	20,241	19,759
支払地代	840,875	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125	27,125
支払利息	577,373	0	33,310	32,551	31,774	30,977	30,160	29,322	28,464
損益	3,969,925	▲ 27,125	112,183	113,424	114,683	115,962	117,261	118,581	119,921
法人税	1,598,819	0	44,873	45,369	45,873	46,385	46,904	47,432	47,968
税引後損益	2,371,106	▲ 27,125	67,310	68,055	68,810	69,577	70,357	71,149	71,953

民間のキャッシュフロー計算書

	30年間計	0年目	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
収入	4,918,484	1,305,283	107,809	108,554	109,309	110,076	110,856	111,648	112,4
税引後損益	2,371,106	▲ 27,125	67,310	68,055	68,810	69,577	70,357	71,149	71,9
減価償却費戻り	1,214,970	0	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,499	40,4
借入額	1,332,408	1,332,408	0	0	0	0	0	0	0
支出	3,235,848	1,903,440	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35
初期投資	1,903,440	1,903,440	0	0	0	0	0	0	0
元金償還	1,332,408	0	30,349	31,108	31,885	32,682	33,499	34,337	35
収支	1,682,636	▲ 598,157	77,460	77,446	77,424	77,394	77,357	77,311	77

□ ケース 1 ～ 5 まとめ

	公共施設の整備手法	財政負担額 30年間計
ケース4	PFI(BTO)方式	2,908,002
ケース3	従来方式＋余剰敷地貸付	3,757,762
ケース2	従来方式＋余剰敷地売却	3,854,637
ケース5	定期借地方式	4,008,755
ケース1	従来方式	4,339,012

※ 順序は、財政負担額の少ない順

結果

- ・ 上記前提条件においては、財政負担の面で、パターン1（余剰容積が小さい場合）は従来方式が優位である一方で、パターン2（余剰容積が大きい場合）はPFI方式が優位

財政負担の観点からの考察

- ・ 民間が事業（資金調達、施設の整備、所有、管理等）を実施する場合（ケース4・5）において、公共施設以外の活用可能な余剰床が大きいほど、テナント事業収益への民間コストの転嫁の割合も大きくなり、行政の負担縮減が期待できる。
- ・ 民間が事業を実施する場合、公租公課コスト、資金調達コストの上昇分（金利の官民差）、事業利益が行政に転嫁され、デメリット要素となる。
- ・ 上記デメリットを建設・管理・運営コストにおける官民差（官＞民）といった民間事業実施で想定されるメリットで相殺できるかが課題となる。

〈参考1〉 ケース4(PFI方式)が優位となったパターン2において、建設・管理・運営コスト官民差を0%とした場合（上記前提条件においては20%）（→ケース3(従来方式)が優位）

	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5
官民コスト差20%	4,339,012	3,854,637	3,757,762	2,908,002	4,008,755
官民コスト0%	4,339,012	3,854,637	3,757,762	5,147,004	4,406,738

〈参考2〉 従来方式が優位となったパターン1において、民間事業利益をおおよその損益分岐ラインまで減少させた場合（→ケース4(PFI方式)が優位）

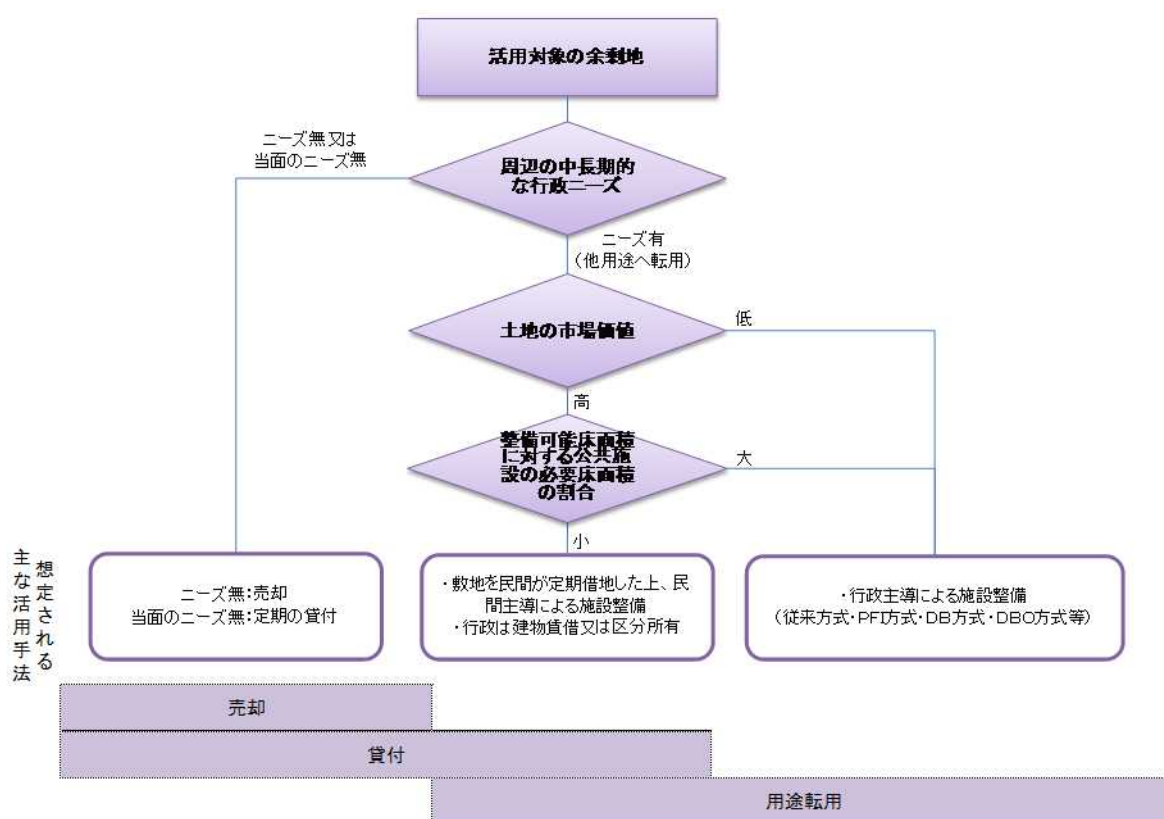
	ケース1	ケース2	ケース3	ケース4	ケース5
民間利益多い	6,347,531	6,153,781	6,115,031	6,536,802	7,667,892
民間利益少ない	6,347,531	6,153,781	6,115,031	4,053,671	5,830,716

（６）余剰地活用手法の検討

余剰地の活用手法については、売却、貸付、他用途への転用の大きく３つに分類されますが、前述の施設整備手法を検討する場合と同様の「（余剰地）周辺の中長期的な行政ニーズ」「土地の市場価値」「整備可能面積に対する公共施設の必要床面積の割合」の３つの視点に基づく図表 4-2-17 に示すフローにより、およそその実施可能な活用手法を把握することができます。

これにより、実施が見込まれる活用手法と、余剰地の市場価格等からの収入見込みに基づき、財政効果を把握していくことも必要ですが、特に、余剰地活用においては、周辺の中長期的な行政ニーズの有無が第一義の検討要素であり、今後行政として活用できる見込みがある場合には、施設整備手法の検討と同様に、土地保有を前提とした上での活用が求められます。

図表 4-2-17 余剰地活用の検討フロー



3 今後の取組

これまで資産保有の最適化の基本的な考え方に基づく、施設複合化等の施設整備を中心とした具体的な検討内容について示しましたが、ここでは、資産保有の最適化のこれまでの取組や、今後の具体的な取組とその方向性等を示します。

(1) これまでの取組

本市では、これまでも、施設老朽化による建替え時等を捉え、土地のポテンシャル、行政ニーズ等を勘案した施設整備を図り、資産保有の最適化を推進してきました。

以下を例とするこうした取組については、今後においても施設長寿命化後の建替え時等を契機として、着手可能なところから順次進めていく必要があります。

図表 4-3-1 これまでの主な取組例

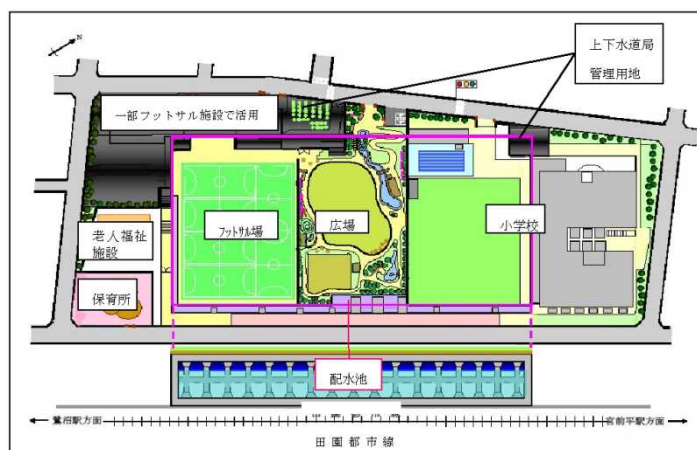
【取組① カッパーク鷺沼（旧鷺沼プール）】

入場者数の減少、施設の老朽化に加え、プール事業を継続した場合には赤字が累積して事業の見直しや大規模な施設修繕が必要となることから、事業の継続は困難とし、平成 14 年度にプール事業を廃止した。

跡地については、宮前区周辺の行政需要等を考慮し、小学校、保育園、老人福祉施設、フットサル場を整備するとともに、市民の憩いの場となるような広場の整備を行った。

市民ニーズの変化に的確に対応し、限られた市有地の有効活用を図った事例である。

□カッパーク鷺沼（旧鷺沼プール）

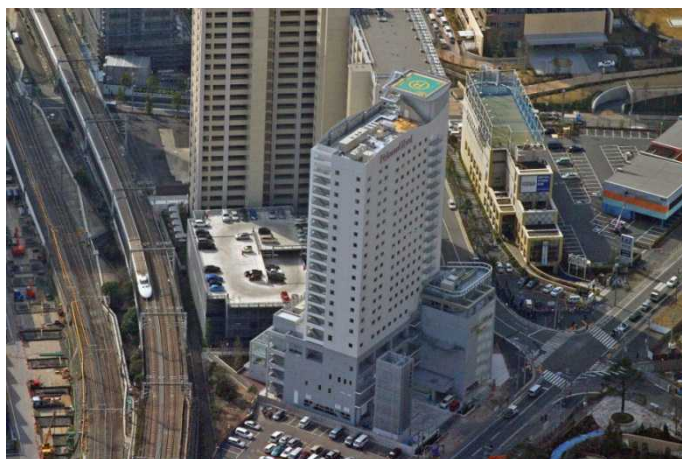


【取組② 中原消防署】

老朽化した庁舎を建替えることにより、地域の防災活動拠点を整備し、市民の安全・安心な生活を確保すると共に、小杉駅周辺地区の活性化に資するため、ホテルとの複合施設として整備した。

広域的都市拠点の土地ポテンシャル等を活かし、民間活力の導入による公益性の高い土地の高度利用を図った事例である。

□中原消防署



【取組③ 川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）】

殿町地区におけるライフサイエンス・環境分野の研究開発拠点の形成を推進するために整備された、本市「環境総合研究所」・「健康安全研究所」や民間の研究機関等が入居する複合施設である。

市有地に事業用定期借地権を設定し、市の要求水準に基づき民間事業者が施設の設計、建設、所有、管理運営を行い、本市は建物の一部を賃借するといった手法を用いた、民間事業者のノウハウやネットワークを活用した効率的な施設整備を進めた事例である。

□川崎生命科学・環境研究センター（LiSE）



(撮影：三輪晃久写真研究所)

（２）施設状況を踏まえた今後の取組の方向性

資産マネジメントの推進においては、図表 2-3-2（P. 34）に示すように、まず、「計画（Planning）」の前段階としての「調査（Research）」が必要になります。

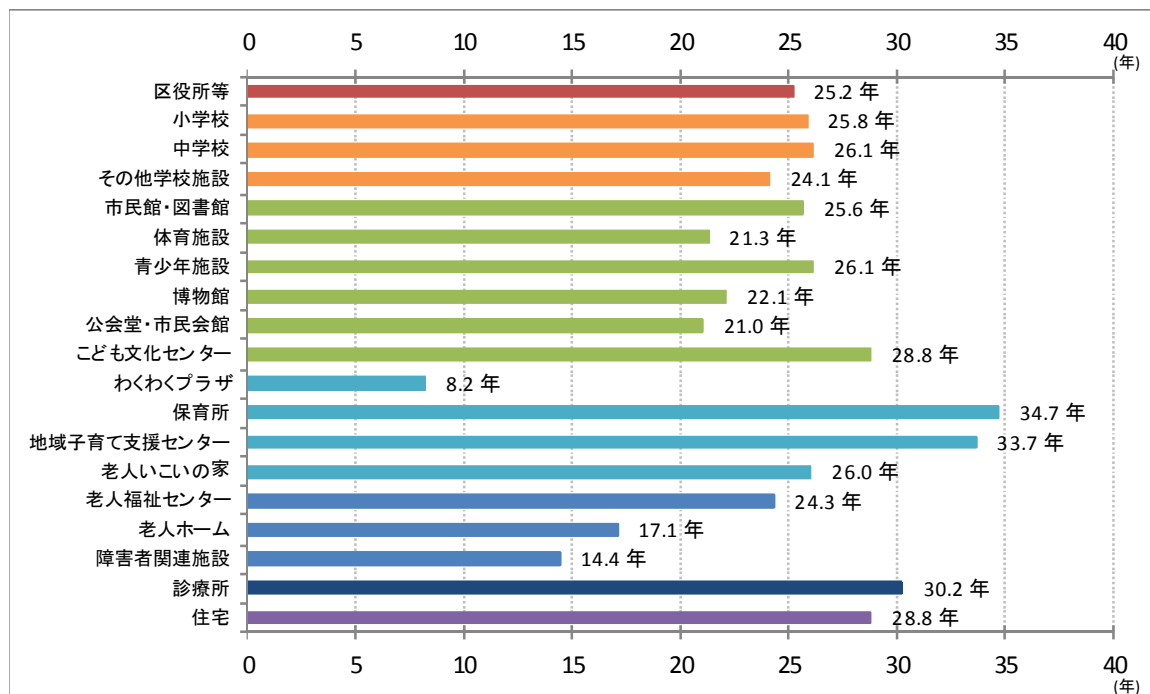
そのため、本市では、第１期取組期間において、施設の容積率等の土地に関する情報や、築年数等の建物に関する情報などの収集を行ってきました。

収集した情報については、後述の資料編という形でまとめましたが、以下、これからわかる資産保有の最適化に向けた今後の取組の方向性を示します。

ア 保育所

図表 4-3-2 は、本市の主な市民利用施設の平均築年数を比較したグラフですが、公設保育所は、相対的に築年数が経過していることから、他の施設群と比べ、今後、資産保有の最適化の契機となる建替えを検討する機会が多くなると考えられます。

図表 4-3-2 各施設群の平均築年数



一方、本市では、2002（平成 14）年度策定の「第１次行財政改革プラン」からの「民間でできることは民間で」の基本原則に基づき、図表 4-3-3 に示すように、2005（平成 17）年度の下作延中央保育園への指定管理者制度の導入

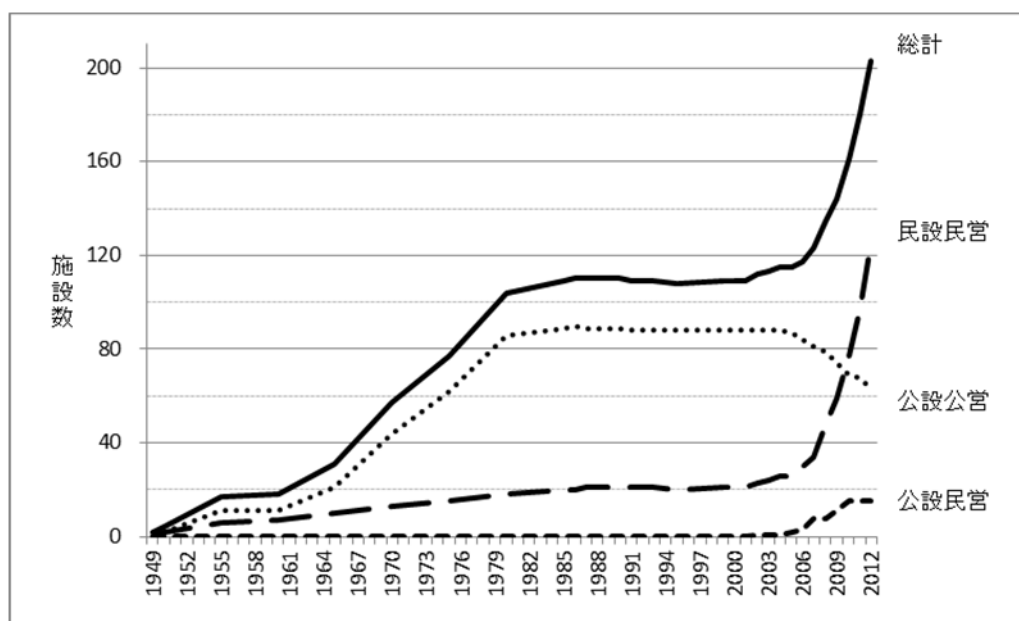
をはじめ、施設の建替えに合わせ、施設の整備・運営を民間に委ねる民設民営手法への移行を進めることにより、2012(平成 25)年度当初までに 31 園の民営化を実施してきました。

図表 4-3-3 本市における公設保育所の民営化の状況

年度	保育園名	民営化の手法	年度	保育園名	民営化の手法
2005 (平成17)	下作延中央	指定管理	2010 (平成22)	大師	指定管理
2006 (平成18)	中島	民設民営		住吉	民設民営
	四谷	民設民営		坂戸	指定管理
	多摩福祉館	民設民営		宮崎	指定管理
2007 (平成19)	塚越	指定管理		宿河原	指定管理
	小田中・小田中乳児	指定管理	2011 (平成23)	末長	民設民営
2008 (平成20)	日進町	民設民営	2012 (平成24)	西大島	民設民営
	高津	民設民営		東小倉	民設民営
2009 (平成21)	京町	民設民営		玉川・玉川乳児	民設民営
	戸手	民設民営		百合丘	民設民営
	南平間	指定管理	2013 (平成25)	出来野	民設民営
	宮前平	指定管理		古市場	民設民営
	白鳥	指定管理		千年	民設民営
				西宿河原	民設民営
				中野島・中野島乳児	民設民営

こうした取組により、図表 4-3-4 に示すとおり、民設保育所は増加する一方で、公設保育所は減少傾向にあります。

図表 4-3-4 認可保育園の施設数の推移



一方で、近年の少子化、核家族化、不況などの社会的問題や、地域における育児力の低下から、子育てに孤立感、負担感、不安をもつ保護者の増加等に伴い、公設保育所に求められる役割は大きくなっていることから、本市では 2012（平成 24）年 9 月に「新たな公立保育所のあり方基本方針」を策定し、「地域の子ども・子育て支援」の機能、「民間保育所への支援」の機能、「公・民保育所人材の育成」の機能の 3 つの機能を強化することとし、現在 52 か所ある公設保育所（乳児園含む）のうち、21 か所を「新たな公立保育所」として位置付け、それ以外の 31 か所については、本市の社会状況、民間事業者の状況、その地域における保育需要等を考慮しながら、民営化等の取組を進めています。

なお、新たな取組として、指定管理者制度を導入している公設保育所の民間事業者への建物譲渡も進めていきますが、保育事業の継続性を確保するため、土地は貸与とし、市が土地を保有し続けていく必要があります。

イ 市営住宅

本市では、図表 4-3-5 のとおり、既に市営住宅と社会福祉施設等の併設が進みつつあります。これらは、土地の高度利用が可能な比較的大規模な市営住宅の建替えの際に、可能な限り余裕敷地を生み出し、地域の実情に応じた社会福祉施設等の整備など、地域の課題を総合的に勘案し、土地の有効活用を図ってきたものといえます。

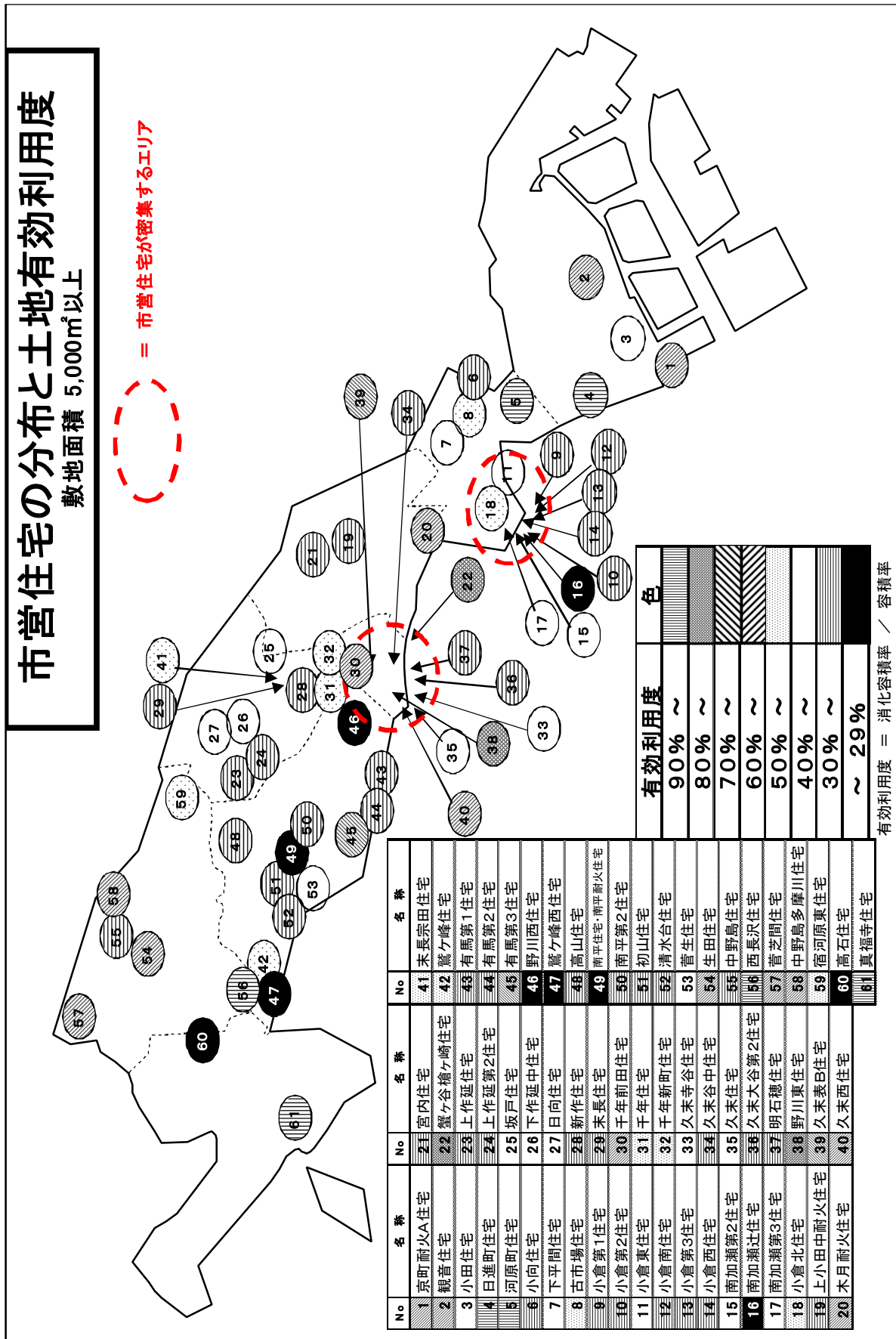
図表 4-3-5 社会福祉施設等と併設されている市営住宅

住宅名	併設している施設の種類
中丸子	保育所
上平間五瀬淵	特別養護老人ホーム
上布田	障害者福祉施設
末長宗田	老人福祉センター
久末寺谷	老人デイサービスセンター
古市場	特別養護老人ホーム

一方、土地の高度利用がどれだけ図られているか定量的に把握するものとして、土地の容積率に対する消化容積率の割合を測る方法があります（以下、この割合を「土地有効利用度」という。）。

図表 4-3-6 は敷地面積 5,000 m²以上の規模の大きい市営住宅の分布と土地有効利用度を示したものです。

図表 4-3-6 市営住宅の分布と土地有効利用度



これによると、低層住宅建替え時の高層化により、土地有効利用度の高い（容積率を多く消化している）市営住宅がある一方で、築年数が経過した市営住宅を中心に、土地有効利用度が50%を下回る市営住宅もあります。

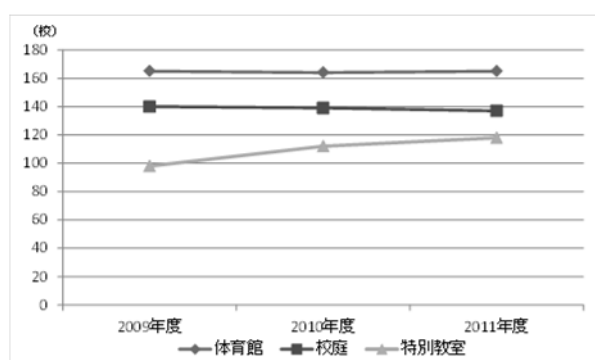
実際には、広場・緑地、駐車場、通路等の設置や、都市計画法等の建築物の形態等の制限により、容積率の活用については、制約を受けることとなりますが、建替えの際は、土地の高度利用を図ることも検討し、引き続き、地域の行政ニーズを勘案した社会福祉施設等との併設などの資産保有の最適化の取組を進めていく必要があります。

ウ 小中学校

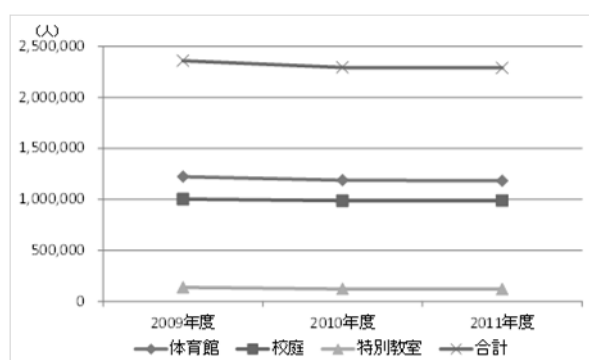
本市においては、学校施設を身近にある地域の貴重な財産として、また、地域コミュニティの核として位置付けており、市民が自ら学び、活動する場として学校施設を開放することにより、地域における市民のさまざまな活動を支援し、地域住民と学校が協働で地域の中の学校づくりを目指しています。

学校施設の有効活用の取組として、図表 4-3-7・図表 4-3-8 のとおり、市民のスポーツ、レクリエーション、生涯学習、文化活動等の場として、学校教育に支障のない範囲で学校施設を開放してきたところであり、今後、地域コミュニティの創造に向け、管理運営における地域人材の活用の検討なども行いながら、引き続き、有効活用の取組を進めていく必要があります。

図表 4-3-7 施設開放状況の推移



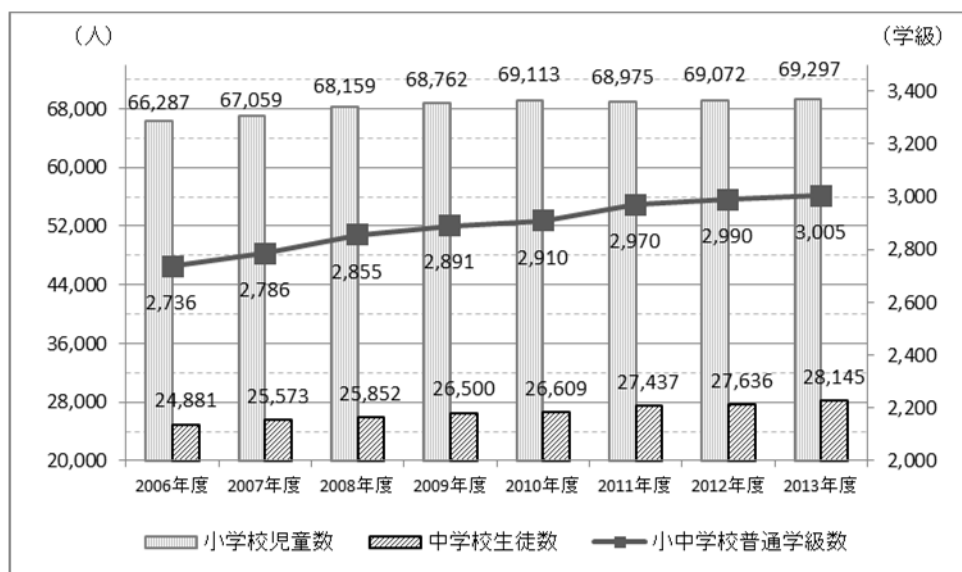
図表 4-3-8 施設利用者数の推移



近年、首都圏における本市の立地優位性やこれまでのまちづくりによる生活利便性の向上等により、居住地として本市を選ぶ人が若い世代を中心に増加している状況の中、図表 4-3-9 に示すとおり、児童生徒数も増加傾向にあるとともに、児童生徒一人ひとりの状況に応じた指導、特別教室の活用、安全面への

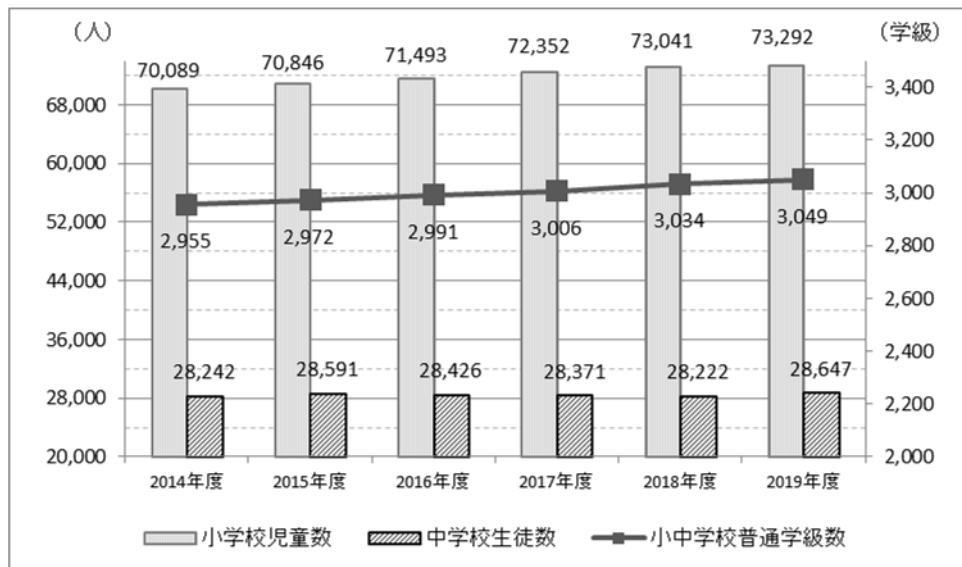
配慮などが求められています。

図表 4-3-9 2006～2013 年度の児童生徒数の推移



そこで、児童生徒の増加している地域においては、良好な教育環境を確保するために、これまで、各学校の状況や地域性等を勘案し、中長期的視点に立った的確かつ計画的な対応策を検討の上、増改築による施設整備や通学区域の変更等により対応してきましたが、図表 4-3-10 に示すとおり、第 2 期取組期間においても、こうした状況が継続することが見込まれるため、児童生徒の増加に対応した教育環境の整備を推進する必要があります。特に児童生徒の増加の著しい、新川崎地区や小杉駅周辺地区では、小学校の分離新設に向けた取組を推進します。

図表 4-3-10 2014～2019 年度の児童生徒数の推移



また、図表 4-3-11 に示すとおり、将来人口推計に基づく本市の 5～14 歳人口は、2020（平成 32）年度にピークを迎え、2025（平成 37）年度からは減少傾向に転じる見込みとなっており、2025（平成 37）年度以降の学校施設整備の方向性として、コンパクト化等の検討を進める必要があります。

図表 4-3-11 5～14 歳人口の推移

	2010年度	2015年度	2020年度	2025年度	2030年度	2035年度	2040年度	2045年度	2050年度
5～14歳人口	119,558人	126,965人	127,827人	117,806人	108,819人	103,887人	101,665人	101,136人	99,087人

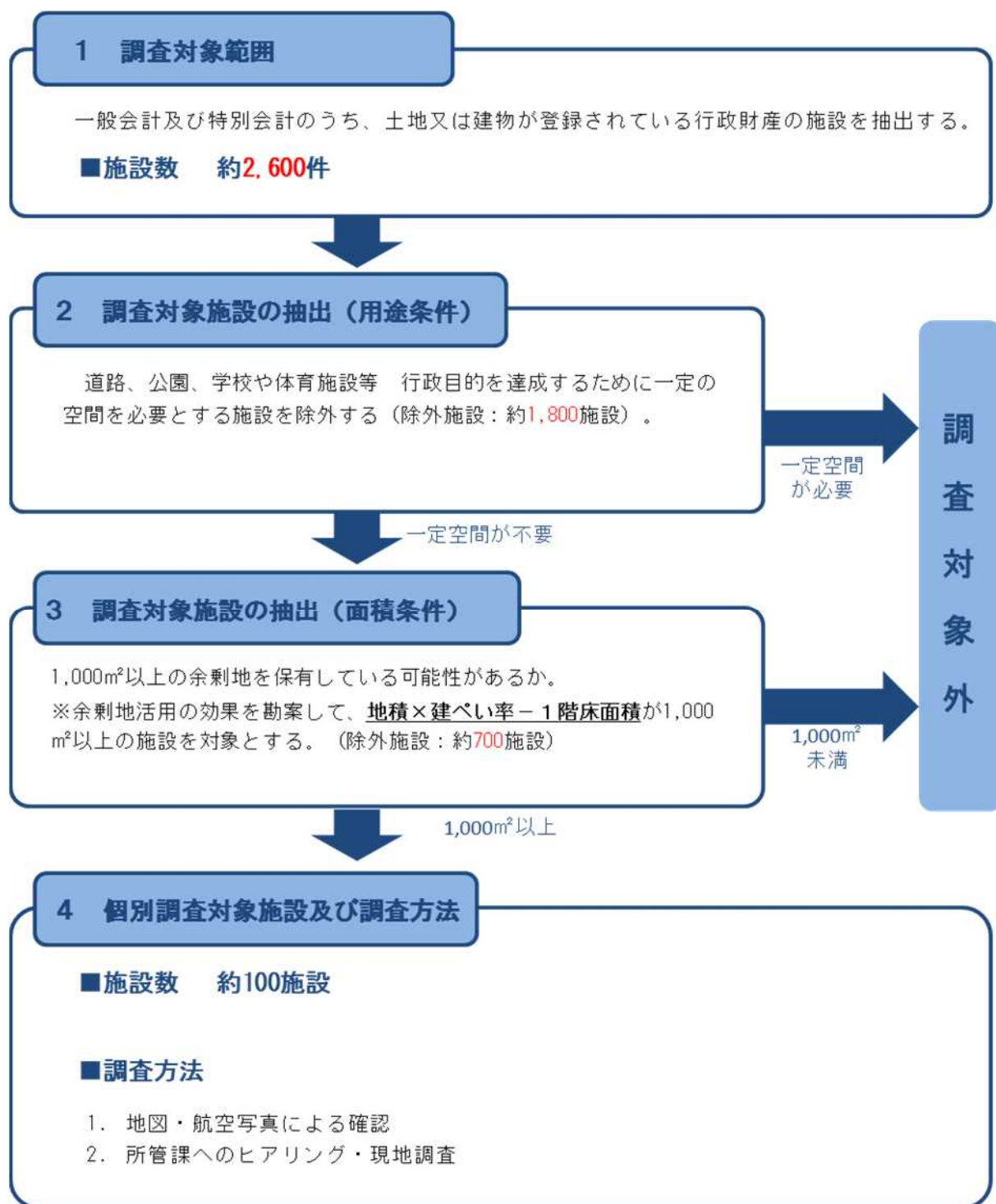
第2期取組期間
(2014～2020年度)

エ 既存施設余剰地の掘り起こし

余剰地の活用にあたっては、その前段として、適正な施設規模の検討を踏まえた施設整備を行い、余剰地を創出していくことも必要ですが、「イ」で市営住宅の土地の有効利用度について前述したとおり、まず、既存施設敷地等における余剰部分の抽出を行うことが第一義です。

したがって、従来から行っている収集・一元管理した施設情報に基づく施設の管理状況の調査と併せ、道路、公園、学校、体育施設等の行政目的を達成するために一定の空間を必要とする施設を除き、一定規模以上の余剰地を保有していると見込まれる施設についての「余剰地の掘り起こし調査」を図表 4-3-12 のとおり実施します。

図表 4-3-12 既存施設余剰地の掘り起こしフロー



図表 4-3-12 に従い、抽出した施設については、公図との付け合わせ等を行った上で、図表 4-3-13 のとおり、航空写真や住宅地図上に施設境界線をプロットし、施設所管部署との調整を行いながら、余剰地の有無を確認します。

図表 4-3-13 航空写真へのプロットイメージ



川崎市空中写真（垂直写真）
承認番号（川崎市指令ま計第 75 号）

こうした調査を経て余剰地が発見された場合には、施設周辺の中長期的な行政ニーズや土地の市場価値等を考慮した活用を図っていく必要があります。

(3) 今後の具体的な取組

以上に示した取組を含め、資産保有の最適化の「基本的な考え方」等に基づき、今後、主に次のような取組を推進します。

取組事項	取組の概要・方向性
公設保育所の民設民営手法等の導入の推進	2012(平成 24)年度策定の「「新たな公立保育所」のあり方基本方針」に基づき再構築を進める「新たな公立保育所」以外の公設の保育所について、建替えを契機とした民設民営手法の導入を引き続き進めるとともに、新たな手法として、指定管理者制度を導入している保育所の建物の民間譲渡手法による民間活力の導入を推進します
南部市場北側用地の効果的な活用方策の検討	南部市場の機能集約に伴い生じた北側用地について、効果的な活用方策を検討します。
福祉センター再編整備に伴う跡地を活用した効果的な施設整備の検討	施設老朽化等への対応から隣接用地での再編整備が予定される福祉センターの跡地について、さまざまな福祉需要等に対応した福祉ゾーンとしての活用を図るための2013(平成 25)年度策定の「福祉センター跡地活用施設整備基本計画」に基づき、土地の高度利用や民間活力の導入も視野に入れた施設整備の検討を行います。
市営住宅の更新時における福祉施設等の整備の推進	市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、余裕敷地を活用して、地域の実情に応じた福祉施設等の整備を推進します。
川崎区役所庁舎複合化に向けた施設整備の検討	富士見周辺地区の立地の良さを活用し、教育文化会館の市民館機能と、庁舎狭あいなど課題のある川崎区役所の複合化を基本とした施設整備の検討を行います。
幸区役所新庁舎整備における効率的・効果的な執務室の検討	幸区役所の新庁舎整備に当たり、庁舎内スペースの有効活用や組織改編等における柔軟性の確保等のため、効率的・効果的な執務室の検討を行います。
水道・工業用水道施設の再構築の推進	2010(平成 22)年度策定の水道事業及び工業用水道事業の「再構築計画」に基づき、将来の的確な水需要予測等を踏まえた給水能力の見直しと、これに伴う事業規模の適正化を図るため、生田浄水場の上水機能の廃止等の施設の再構築を推進します。

取組事項	取組の概要・方向性
水道施設用地の有効活用	2012(平成 24)年度策定の「生田浄水場用地の有効利用に関する基本計画」及び今後策定予定の整備計画に基づき、生田浄水場用地における親水広場、スポーツ広場等の整備や、生田配水池用地における太陽光発電設備の設置などの取組を進めます。また、平間配水所用地についても、有効利用に関する方針及び計画を策定し、効果的な活用に向けた検討を進めます。
学校施設の有効活用	地域の身近な学校施設を生涯学習やスポーツ、市民活動の場として更なる有効活用を推進していくため、特別教室等の開放に当たっての市民ニーズへの対応や管理運営における地域人材の活用についてのモデル事業での検証を行いながら、効果的かつ効率的な学校施設開放を推進します。
児童生徒数に対応した教育環境整備の推進	住宅開発等による将来の人口動態を的確に捉え、地域ごとに、通学区域の調査・検討も行いながら、地球環境や地域防災拠点機能の強化の観点も考慮した分離新設や増改築等の計画的な学校整備を推進します。
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。
施設余剰地の掘り起こしによる有効活用方策の検討	収集・一元管理した施設情報に基づき施設余剰地の掘り起こし調査を行い、抽出した余剰地のうち活用効果の見込まれる規模の大きいものについては、土地の市場価値や周辺の行政ニーズ等も考慮の上、本市施策推進や課題解決に向けた有効活用方策の検討を行います。

第5章

【戦略3】財産の有効活用



第2章で述べたとおり、「戦略3 財産の有効活用」については、「多様な効果創出に向けた財産有効活用の取組拡大」を目標とし、取組を推進します。

本章では、この目標を達成するための財産の有効活用の基本的な考え方と取組の流れや、今後の具体的取組内容を示します。

1 「財産の有効活用」の基本的な考え方（更なる「手法」・「対象」の拡大）

本市では、未利用となった土地の売却・貸付けや、行政財産の余裕部分の貸付け、また、市有財産を媒体とした広告事業を展開することにより歳入の確保を図るため、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」を策定しました。

この基本方針に基づき、自動販売機設置場所の使用許可を貸付けによる手法に転換することや庁舎等の駐車場の適正利用を促進するために駐車場用地を民間事業者に貸し付けることなどを重点的活用策と位置付け、競争原理や民間のノウハウを取り入れることによって歳入の確保やサービスの向上に取り組んできました。

さらに、資産マネジメントの第1期取組期間（2011（平成23）～2013（平成25）年度）においては、歳入の確保を図りつつ、環境施策の推進や地域のニーズにも配慮した活用を図ることで、市有財産の有効活用の積極的な取組拡大を図ってきました（第1期取組期間の主な取組はP.116～P.120を参照）。

こうした取組は、歳入の確保や歳出の削減などの一定の成果を上げてきましたが、市有財産が有する公共性、多様性、地域密着性などの特性を活かしていくことにより、有効活用の取組を更に拡大し、また、既に活用を行っている財産についても、活用内容を見直すことによって、より大きな効果を上げることが期待できます。

今後は、財政効果のみならず、本市が進めているさまざまな施策推進や課題解決に寄与することを踏まえた多様な効果の創出に向け、他都市や民間で先進的に行われている取組のうち、民間事業者や地域住民と連携して、本市でも導入可能なものを積極的に取り込むことにより、財産活用のさまざまな「手法」

を確立していくとともに、低・未利用の土地、施設の余裕部分など活用可能な「対象」への取組拡大を図ります。

— 【参考】第1期取組期間の主な取組 —

■ 活用手法の拡大の取組

□ カーシェアリング

地域の公益性を高めるため、市内5つの市営住宅駐車場にコインパーキングと併せてカーシェアリングを導入し、市営住宅の入居者及び住宅来訪者の利便性の向上を図りました。



< 導入実績 >

宮内市営住宅、坂戸市営住宅、千年新町市営住宅、明石穂市営住宅、南平市営住宅に各1台（2013（平成25）年4月）

□ 証明写真撮影機

証明写真撮影機を区役所・支所に設置し、住民基本台帳カード（写真あり）、旅券（パスポート）、在留カード、身体障害者手帳等の交付申請の際の市民サービスの向上を図りました。



< 導入実績 >

大師支所・田島支所（2011（平成23）年2月）、麻生区役所（2012（平成24）年1月）、多摩区役所（2013（平成25）年6月）に各1台

□ 広告付き番号表示システム

窓口で来庁者の呼出しを行う機器について、呼出番号の表示面以外に広告面を確保することにより、システム化された機器等が無償で調達し、導入及び運用にかかる経費節減と窓口環境の改善を図りました。

なお、川崎区役所、高津区役所では、募集方法を見直すことにより、2013（平成 25）年度から別途、広告料収入を得ることが可能となっています。



＜導入実績＞

麻生区役所（2012（平成 24）年 2 月）、川崎区役所・多摩区役所（2012（平成 24）年 6 月）、中原区役所（2012（平成 24）年 12 月）、高津区役所（2013（平成 25）年 4 月）に各 1 台

※宮前区役所は 2009（平成 21）年 2 月導入済み

□ 施設駐車場の適正利用

これまで市役所・区役所のほか、幸スポーツセンター、とどろきアリーナでの駐車場の適正利用（有料化）を行ってきましたが、2013（平成 25）年 4 月から川崎市体育館、高津、宮前、麻生の各スポーツセンターにおいても適正利用を開始しました。



図表 5-1-1 活用手法の拡大（設置台数・箇所数の推移）

活 用 手 法	2011年度	2012年度	2013年度
カーシェアリング	—	5台	7台
証明写真撮影機	1台	3台	4台
広告付き番号表示システム	1台	4台	5台
施設駐車場の適正利用	11箇所	11箇所	15箇所

※ 2013（平成25）年度は見込み

■活用内容の見直し

□従量貸付料の導入

市役所・区役所駐車場における貸付料の適正化を図るため、2012（平成 24）年 4 月から貸付料の一部に従量制（売上金額の一定割合を貸付料に転換するもの）を導入したことで、歳入の増加につながりました。

<導入実績>

市役所・区役所駐車場 11 箇所（2012（平成 24）年 4 月）

□E V 充電設備の導入

環境性能に優れた電気自動車（E V）の普及促進のため、駐車場用地の貸付けに関する契約内容を見直し、2012（平成 24）年度から市役所・区役所駐車場をはじめとした駐車場に E V 充電設備を設置しました。



また、2013（平成 25）年度から市内 5 つの市営住宅駐車場にも設置する取組を行いました。

<導入実績>

市役所本庁舎、市役所第 3 庁舎、高津区役所、宮前区役所・宮前区役所第 2、多摩区役所、麻生区役所の駐車場に各 1 台（2012（平成 24）年 6 月から）宮内市営住宅、坂戸市営住宅、千年新町市営住宅、明石穂市営住宅、南平市営住宅に各 1 台（2013（平成 25）年 6 月から）

□環境配慮機種自動販売機等の導入

自動販売機の設置場所の貸付けに関する契約内容を見直し、環境配慮型・災害対応型等の多様な機種の自動販売機を導入しました。

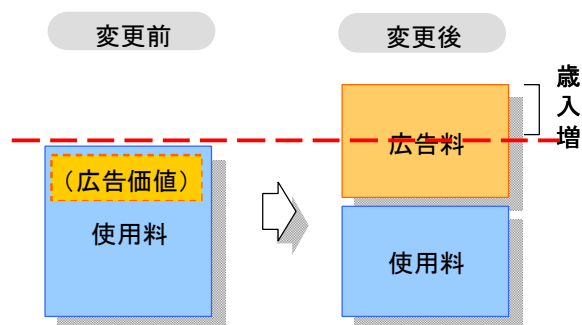
また、市役所・区役所駐車場の貸付けにおいても、照明の L E D 化を図るとともに、停電対応やサインの充実、認証機の増設を行うなどの利用者サービス

の向上を図りました。

□市場性を踏まえた広告料の徴収

従来、広告価値を使用料の一部として固定的に捉えてきましたが、2013（平成 25）年 4 月から、実際の広告価値を広告料として別途徴収する方法に変更したことにより、市場性を取り込み、より大きな財政効果を期待できるようになりました。

図表 5-1-2 市場性を踏まえた広告料の徴収



□物品調達における歳出の削減

母子健康手帳の交付時に、事業者から広告物と併せて無償提供を受けて配布しているマタニティストラップとバッグに加え、募集方法に事業者提案を取り入れることで、ブックカバーについても新たな費用を負担することなく調達できるようになり、更なる歳出削減につながりました（2014（平成 26）年度配布分から市民・こども局で採用）。



■取組の財政効果

市有財産の有効活用による取組は、2012（平成 24）年度において、一般会計及び特別会計の貸付事業で 251 件、広告事業で 78 件に上り、それぞれ同年度決算額においては 176,366 千円、78,819 千円の歳入額となっています。また、第 1 期取組期間の最終年度である 2013（平成 25）年度は、取組の更なる推進により、件数、歳入額ともに増加を見込んでいます。

なお、企業会計を含む全体では、貸付事業で 470 件 408,694 千円、広告事業で 97 件 178,621 千円、合わせて 587,315 千円の歳入・収入規模となっています。

図表 5-1-3 財産の有効活用による実績

会 計	区 分	2012年度（決算）		2013年度（予算）	
		件 数	歳入・収入額	件 数	歳入・収入額
一般会計 特別会計	貸付事業	251 件	176,366 千円	258 件	176,393 千円
	広告事業	78 件	78,819 千円	82 件	94,296 千円
	計	329 件	255,185 千円	340 件	270,689 千円
企業会計	貸付事業	219 件	232,328 千円	211 件	226,220 千円
	広告事業	19 件	99,802 千円	19 件	112,021 千円
	計	238 件	332,130 千円	230 件	338,241 千円
合 計	貸付事業	470 件	408,694 千円	469 件	402,613 千円
	広告事業	97 件	178,621 千円	101 件	206,317 千円
	計	567 件	587,315 千円	570 件	608,930 千円

※ 歳入・収入額には、歳出削減による効果額は含んでいない。

2 財産の有効活用の取組拡大と活用最適化

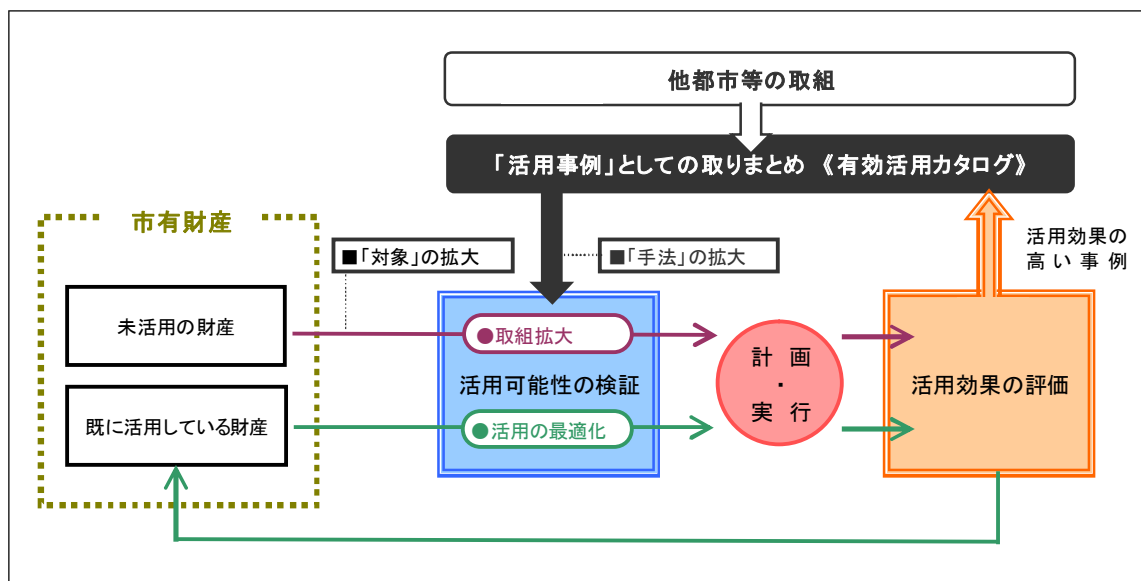
第2期取組期間は、第1期の結果を踏まえて、歳入の確保と経費の節減、サービスの向上など多様な効果を創出していくため、活用事例の全庁的な情報共有や取組連携を図ることにより、本市における取組のない新たな「手法」を取り入れ、土地、建物、工作物や広告媒体となりうる施設の床や壁面、消耗品、印刷物など、未活用の「対象」への取組拡大を図るための活用可能性の検証を行います。

また、既に活用を行っている財産についても同様に、他の活用事例との比較により、当該財産が有する活用可能性の再検証を行います。

こうした検証結果に基づく活用の計画実施後は、その活用効果を適切に評価し、次期取組に反映していくことによって、市有財産が持つ可能性を最大限に引き出し、活用最適化を図る仕組みを構築します。

図表 5-2-1 は第2期取組期間における取組拡大と活用最適化の流れを示しています。同図表に示す各取組項目の具体的内容は次のとおりです。

図表 5-2-1 取組拡大・活用最適化の流れ



（１）活用可能性の検証

市有財産は、不特定多数の市民が使用するといった公共性やさまざまな事務事業に使用するといった多様性を持ちつつ、それぞれが特定の地域や利用者層のニーズを有しています。

そのため、市有財産の活用を検討するに当たっては、個々の財産の特性や法令等による制限、本市及び他都市の活用事例などを総合的に勘案した上で、貸付事業や広告事業によって財政効果が見込めるか、施設利用者や地域住民の利便性の向上に役立てることができないかを「検証」していきます。検証の結果、活用可能性が見込まれる財産やより効果の高い手法があるものについては、活用計画を策定し活用を実行します。

なお、一見して活用可能性がないと思われる土地でも、周辺に集客施設が存在する場合や住宅の密集地などでは、取組の用途次第で採算性を見込むことが可能な場合もあり、また、広告媒体では、視認度の高さや数量の多さよりも、対象が限定されている媒体の方が、広告を掲載する民間事業者等にとって売上への寄与度が大きく、活用可能性が高い場合があります。

また、財産所管部署が所管する事務事業を新たに計画する場合や変更する場合には、事前に当該対象となる財産の特性や事業開始後の運用方法を考慮して、

あらかじめ有効活用の手法を組み込むことで、事務事業の財源を効率的に確保できるなどの効果が期待できます。

（２）活用効果の評価

既に活用を行っている財産については、原則として活用期間の終了前において、当初の想定に対して活用効果がどの程度あったかを評価するとともに、活用効果の高い事例については、今後の効果的な財産活用のため「３」に示す「有効活用カタログ」に活用事例として掲載します。

また、次期取組の計画に当たっては、これらの評価内容や法令等による制限、地域や利用者層などのニーズがどのように変化しているかを踏まえて、更なる歳入の確保や利便性の向上など効果的な活用が図れるかといった視点で活用可能性の再検証を行い、この評価と検証を繰り返し行うことで活用の内容を見直し、活用最適化を図ります。

なお、貸付事業、広告事業の市場性は新たな機器の開発や事業者の参入により変化しているため、偏った価値観にとらわれることなく、施設や地域に存するニーズを的確に把握し、事業者と連携して市場性を探ることが重要です。

次の図表 5-2-2 は、「（１）」における活用可能性の検証や、再検証における主な検証項目と、再検証によるこれまでの見直し例を示しています。

図表 5-2-2 主な検証項目と見直しの例

	主な検証項目	見直しの例
貸付事業	○貸付場所（位置、範囲など） ○貸付条件（機種仕様、付加機能、販売品など） ○指定用途 ○事務処理 など	<自動販売機の例> ○当初：使用許可による定額の使用料収入 ○検討後：競争入札による市場価格の反映（歳入増） ○再検討後：条件に省エネ、災害対応機など付加価値を追加（効果増）
広告事業	○広告枠（位置、枠数、大きさなど） ○販売方法（期間、単価など） ○募集方法（業者選定、評価基準など） ○事務処理 など	<番号表示機器の例> ○当初：自費リースによる設置 ○検討後：広告掲出による無償貸借（歳出削減） ○再検討後：広告枠の拡大による広告料収入の確保（歳入増）

3 有効活用カタログの導入

本市で取組を行っているものや他都市や民間の企業等で先進的に行われている有効活用の取組事例を、「有効活用カタログ」としてまとめ、財産所管部署が、保有する財産について、新たな取組や既に活用を行っている財産の活用内容の見直しを検討する場合に、活用可能性を検証するための資料として利用できるようにしていきます。

財産の有効活用に関する情報共有と情報連携を図り、さまざまな事例の活用効果を広く取り込める環境を整備することにより、有効活用に関する施策の効率的・効果的な導入と取組の拡大をめざします。

(1) カタログの分類

新たな取組や既に活用を行っている財産の活用内容の見直しを検討する際に、財産所管部署が保有する土地、建物、消耗品、印刷物といった財産の種類ごとに各事例とのマッチングを行えるようにするため、有効活用の取組事例を大きく「貸付事業」と「広告事業」とに分け、それぞれ活用資産（何を）、活用形態（どうやって）、活用用途（どう使うか）ごとに分類します。

図表 5-3-1 は、これまでの取組を分類整理し、それぞれの 2012（平成 24）年度の実績を示したものです。

なお、この分類は、資産マネジメント推進部署において、これらの取組をさまざまな視点から比較分析する際にも役立てていきます。



●店舗（港湾局）



●壁面広告（建設緑政局）

図表 5-3-1 活用分類別の実績（2012（平成 24）年度決算）

○貸付事業（有効活用関係）

（単位：円）

活用資産	活用形態	活用用途	件数	歳入・収入額
土地	貸付	事務所	2	8,955,962
		店舗	1	22,080,000
		施設駐車場	11	24,717,955
		駐車場	19	37,878,900
		自動販売機	145	30,342,025
		野立て看板	6	848,400
		その他	2	9,583,270
	使用許可	駐車場	3	6,053,762
		その他	10	100,178,995
建物	貸付	店舗	1	253,260
		自動販売機	220	88,540,095
		証明写真撮影機	3	856,800
	使用許可	店舗	6	44,439,385
		自動販売機	34	19,222,403
		その他	7	14,743,314
合計			470	408,694,526

○広告事業（有効活用関係）

（単位：円）

活用資産	活用形態	活用用途	件数	歳入・収入額
建物	使用許可	モニター類	4	2,614,800
		案内板	1	132,000
建物（内壁）	使用許可	屋内広告	1	506,880
建物（天井）	使用貸借	番号表示機器	6	歳出削減
建物（外壁）	使用許可	屋外広告	8	1,064,000
工作物	使用許可	屋内広告	3	57,801,734
	広告掲載	屋外広告	1	419,580
	寄附	屋外広告	1	歳出削減
車両	広告掲載	屋外広告	3	8,498,935
		屋内広告	9	23,130,856
		ラッピング広告	1	45,563,000
		音声広告	2	21,230,052
消耗品	寄附	封筒	15	歳出削減
		グッズ	4	歳出削減
印刷物	広告掲載	冊子類	1	360,000
		パンフレット類	15	6,697,800
	寄附	冊子類	2	歳出削減
		パンフレット類	1	歳出削減
H P	広告掲載	バナー広告	19	10,601,904
合計			97	178,621,541



（２）カタログの編集と更新

有効活用カタログには、分類整理した活用事例のうち、他の事例と比較して活用効果が高いと考えられるものを、モデルケースとして選定し、市有財産を新たに活用するにあたって有用と考えられる情報を要約して編集します。図表 5-3-2 はその掲載項目を表しています。

図表 5-3-2 有効活用カタログの掲載項目

事例概要	事例の概要（活用する財産や方法など）とイメージを掲載します。
活用区分	有効活用の分類（活用資産、活用形態、活用用途）を掲載します。
活用手続	新たな活用の導入や運用にあたって必要な事務手続きを掲載します。
活用効果	活用による財政効果や市民サービスや利便性の向上などその他の効果を掲載します。
支援体制	資産マネジメント推進部署として支援できる事項を掲載します。
導入事例	活用を導入している財産所管部署やその活用場所・媒体等を掲載します。
留意事項	活用にあたって留意すべきその他の事項を掲載します。

なお、有効活用カタログは、2013（平成 25）年度までの取組事例を初版としてまとめ、モデルケースは事例の追加等により適宜更新し、活用の際に最新の情報を提供できるようにします。

貸付事業（土地・建物）及び広告事業（建物・消耗品）のそれぞれの有効活用カタログの掲載例は図 5-3-3 のとおりです。



●モニター広告（高津区役所）



●ラッピングバス（交通局）

図表 5-3-3 有効活用カタログの掲載例

掲載例 1 貸付事業（土地）

有効活用カタログ

分類コード

10101022

プラン名

駐車場用地の貸付け

事業区分

貸付事業

（事例紹介）

事業予定地や事業残地等を民間事業者へ貸付け、駐車場用地として運営管理するものです。

写真は道路予定地を事業化までの一定期間に限って活用している事例です。

駅周辺、幹線道路、集客施設の周辺の土地活用に適しています。

川崎市

募集

貸付

貸付料

事業者

運営管理

利用料

利用者

（事例イメージ）

●資産概要

幸地区道路（都市計画道路大田神奈川線予定地）

147.48㎡ ほぼ台形

●駐車場の形態

フラップ式時間貸駐車場7台

24時間営業

●募集方法

一般競争入札による業者選定

●貸付料

1,812千円/年

活用資産

土地

活用形態

貸付

活用用途

駐車場

導入手続（更新手続）

①事前調査（4～8週）

電気引込の可否、埋設管の有無、法令による制限の有無、市場性の調査など

②契約内容の検討（約1か月）

営業可能時間、時間貸し・月極めの制限、自動車・自動二輪車の制限など

③業者選定（1～2か月）

公告、入札など

④契約締結（2～4週）

契約書等の作成、契約締結同いなど

⑤新旧借受人との協議（更新案件が必要な場合）

覚書の締結（原状回復義務を継承する場合など）

運用手続

①貸付料の調定

②完了検査（契約満了時）

支援体制

①募集情報の発信（市ホームページ）

②活用するための測量や電源工事などの経費の支出

③特定財源措置

活用効果

①貸付料収入による歳入の確保

②土地管理経費（除草費用等）の削減による歳出の削減

③路上駐車への抑制

（活用効果チャート）

歳入確保

歳出削減

サービス向上

施策推進

その他効果

導入事例

（局部課名）

（導入場所・媒体）

①建設緑政局道路整備課 幸地区道路

②財政局資産運用課 富士見1丁目地内市有地

③建設緑政局河川課 三沢川河川改修事業残地ほか

留意事項

・駐車場機器の設置・撤去、駐車場の運営は事業者の負担により行います。

・場所によっては、1～2台程のスペースから活用が可能です。

1

更新年月日： 平成26年2月25日

掲載例 2 貸付事業（建物一床）

有効活用カタログ

分類コード10201032

プラン名 証明写真撮影機の設置			事業区分	貸付事業			
〔事例紹介〕 施設の一部を証明写真撮影機設置場所として民間事業者へ貸付け、証明写真撮影機を設置するものです。 申請手続等の来庁者が、住民基本台帳カード（写真あり）、旅券（パスポート）などに対応した証明写真を撮影することができます。また、屋外への設置も可能です。 川崎市 募集・貸付 事業者 利用者 貸付料 運営管理 利用料 〔事例イメージ〕 ●資産概要 川崎区役所大師支所1階 風除室 施設の余裕スペース ●証明写真撮影機の機種 W1200mm×D600mm×H2000mm 販売価格の制限無し ●募集方法 一般競争入札による業者選定 ●貸付料 206千円/年							
活用資産	建物	活用形態	貸付	活用用途	証明写真撮影機		
導入手続 （更新手続）			運用手続	①貸付料の測定 ②電気料の測定 ③完了検査（契約満了時）			
			支援体制	①募集情報の発信（市ホームページ） ②入札一括（財政局） ③活用するための測量や電源工事などの経費の支出 ④特定財源措置			
活用効果	①貸付料収入による歳入の確保 ②利便性の向上（申請手続の一部）		（活用効果チャート）				
導入事例	（局部課名） （導入場所・媒体） ①川崎区役所大師支所 大師支所1階風除室 ②川崎区役所田島支所 田島支所 ③麻生区役所雑司課 麻生区役所2階ほか						
留意事項	・証明写真撮影機の設置は事業者の負担により行い、定期的に補充・回収が行われます。 ・施設から電気の供給を受けている場合は、借受人が電気料を負担します。						

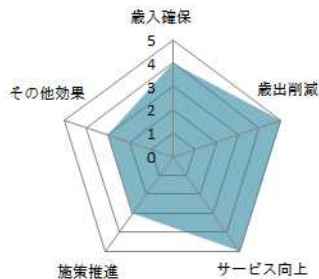
2

更新年月日： 平成26年2月25日

掲載例3 広告事業（建物一床） 他都市事例

有効活用カタログ		分類コード	20201043
プラン名	庁舎等案内板の設置（他都市事例）		事業区分 広告事業
〔事例紹介〕 区役所、市民館などの市民利用施設の出入口付近（エントランスホールなど）に庁舎内の案内図、周辺地図などを表示した案内板を設置するものです。 表示面全体の2割程度の広告面を確保することで、無償で案内板を設置することができます。			
〔事例イメージ〕		●資産概要 秋田市役所本庁舎1階正面エントランスの床面 ●広告面 盤面全体の約30% ●募集方法 企画提案方式による業者選定	
活用資産	建物	活用形態	賃付
導入手続 （更新手続）	①事前調査（3～6か月） 案内板の規格、広告枠の割合、運用方法の検討、評価基準の策定、など ②事業者の募集（2～3か月） 選定委員会の開催、募集公告など ③広告内容の審査（2～4か月）	運用手続	①広告内容の審査 ②選定事務（1日）
		支援体制	①募集要項等作成支援 ②募集情報の発信（市ホームページ、メルマガ） ③特定財源措置
活用効果	①賃付料（広告料を含む）収入による歳入の確保 ②サイン等の購入・維持管理費用の削減 ③利便性、回遊性の向上（庁舎案内、周辺施設、バス乗場案内の掲示） ④市政情報の発信（会議、イベント案内）		（活用効果チャート）
導入事例	（局部課名） （導入場所・媒体） ①秋田市 本庁舎1階正面エントランス ※川崎市では、平成26年度から宮前区役所2階ロビー・1階エントランス・市民館2階ロビーで導入が予定されています。		
留意事項	- 機器のメンテナンス、盤面の定期更新は事業者が行います。 - 電気代その他の費用は事業者負担とすることができます。 - 案内板の仕様は、デジタルサイネージ、タッチパネル、パンフレットラック付きのものなど様々なものがあります。		
3	更新年月日： 平成26年2月25日		

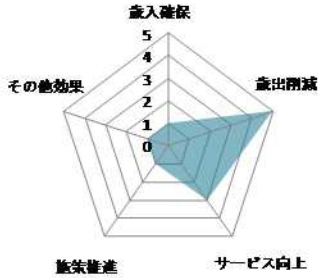
掲載例 4 広告事業（建物－天井）

有効活用カタログ		分類コード 20224134			
プラン名	番号表示システムの設置	事業区分	広告事業		
（事例紹介） 市民窓口が発券機と呼出番号を表示する機器を設置するものです。高額な機器ですが、待合スペースに広告モニターを併せて設置することで費用をかけずに設置することができます。また、掲載する広告の量を調整することで別途広告料収入を得ることもできます。		川崎市 募集 無償貸与 広告料 事業者 広告募集 広告料 広告主			
（事例イメージ） 		●資産概要 川崎区役所区民課窓口の天井（吊下式） ●広告面 モニター2台（番号表示面1面、広告面1面） 105万円／年の広告料収入 ●募集方法 企画提案方式による業者選定 独自で調達した場合、初期投資（機器購入、システム開発）、保守管理を合わせて年間150～200万円程度の費用が発生する。			
活用資産	建物（天井）	活用形態	使用賃借（＋広告料）	活用用途	番号表示機器
導入手続 （更新手続）	①事前調査（4～6週） 設置場所、機器の仕様、天井強度の調査など ②事業者の募集（2～4週） 募集要項、評価基準の策定、選定委員会の開催、募集公告など ③事業者の選定（1～2週） 選定委員会の開催、事業者の決定 ④契約事務（1～2週） 確認書等の作成、確認書締結伺いなど		運用手続	①広告内容の審査（1～2週） 審査委員会の開催 ②調定事務（1日） 調定伺い、納入通知書の送付、納付確認 ③放映事務（契約期間中） 放映内容の更新など	
			支援体制	①募集情報の発信（市ホームページ、メルマガ） ②特定財源措置	
活用効果	①区民サービスの改善 ②プライバシーの保護の強化（番号管理による） ③機器設置・運用コストの外部調達による歳出の削減 ④広告料収入による歳入の確保		（活用効果チャート） 		
導入事例	（局部課名） （導入場所・媒体） ①川崎市川崎区役所区民課 1階区民課窓口・2階ロビー ②川崎市中区役所区民課 1階区民課窓口 ③川崎市高津区役所総務課 1階・3階ほか				
留意事項	・事業者から発券機のロール紙等の提供が受けられます。				

4

更新年月日： 平成26年2月25日

掲載例 5 広告事業（消耗品） 他都市事例

有効活用カタログ		分類コード 20626053	
プラン名	ブックカバーの無償提供（他都市事例）	事業区分	広告事業
〔事例紹介〕 塩化ビニール製の広告入りのブックカバーです。 市内の妊産婦など特定のニーズのある市民に配布することを条件に無償で提供（寄附）を受けることができます。 また、カバーの広告枠は、表表紙や袖などを掲載部分を調整することが可能です。 〔事例イメージ〕  ●資産概要 母子健康手帳への付加サービス 塩化ビニール製のブックカバー 40,000部 ●広告面 ブックカバーの裏表紙 123mm×174mm×1枚 ●募集方法 企画提案方式による業者選定 独自で調達した場合、年間40,000枚で約100万円の購入費用が発生する。			
活用資産	消耗品	活用形態	寄附
導入手続 （更新手続）	①事前調査（2～4週） 規格、材質、広告枠の位置等の決定など ②事業者の募集（2～4週） 募集要項、評価基準の策定、選定委員会の開催、募集公告など ③事業者の選定（1～2週） 選定委員会の開催、事業者の決定 ④契約事務（1～2週） 契約書等の作成、契約締結等	運用手続	①広告内容の審査（1～2週） 審査委員会の開催など ②調定事務（1日） 調定伺い、納入通知書の送付、納付確認 ③配布事務（契約期間中） 広告物の配布（母子健康手帳の交付と同時に）
		支援体制	①募集要項等の作成支援 ②募集情報の発信（市ホームページ、メルマガ）
活用効果	①在庫の削減（既存物品の場合） ②市民サービスの向上（圖子の保護）		（活用効果チャート） 
導入事例	（局部課名） （導入場所・媒体） ①横浜市 母子健康手帳 ②名古屋市 母子健康手帳 ※川崎市では、平成26年度からマタニティストラップと併せて導入が予定されています		
留意事項	・材質やサイズは目的や図書等のサイズに応じて変更できます。		

（３）支援体制の強化

有効活用カタログを活用した取組を効果的に推進するため、活用手続きに関する支援の強化や事務の軽減を目的とした標準化、集約化の取組を図ります。

ア 標準化

活用の導入・運用に関する手続等を標準化し、財産所管部署の担当者の事務負担の低減を図ります。

また、活用の導入に関する一般的な事務の進め方や契約書の作成におけるサポート体制を強化することで、実績のない財産所管部署が迅速かつスムーズに活用できる体制づくりについて検討を進めていきます。

（標準化の例）

- 自動販売機設置場所の貸付等に関する電気料の定額化
- 有効活用に関する事務手続きのマニュアル化 など

イ 集約化

活用分類別の分析による活用単位の見直しや活用内容、期間の統合整理を行うことによるスケールメリット等の検討を行い、事務の共同化や広告媒体の統合整理や交換等を検討していきます。

また、市ホームページやメールマガジンを利用して、一元的に広告事業に関する情報を発信し、広く広告主等を募集する取組を進めます。

（集約化の例）

- 検討段階における活用施策の事務の共同化

ウ その他

近年、デジタルサイネージやモニターを利用した広告が普及してきており、行政情報の表示と同一の媒体を使用した広告（例えば、一定時間で行政情報とCMが切り替わるもの）の需要が顕著に増加してきています。

こうした広告媒体の特殊化や多様化に対応するため、使用料等の算定につい

て見直しを図ります。

4 その他の取組

(1) 事業残地等の活用

本市では、公用又は公共用として利用されていない市有地のうち、将来においても利用の予定がない事業残地等について、統一的な考え方に基づいて最適な活用方策を決定するため、2013（平成 25）年 2 月に「事業残地等の最適な活用実施計画」を策定しました。

今後は、この計画に基づき、道路法、河川法その他の制限の有無や活用による効果及び影響を総合的に勘案して、地域利用、売却、貸付など最適な活用方策を決定し、実現に向けた取組を推進します。

(2) 不法占拠対策

市の財産は、これを侵害するような使用や行為などに対しては厳正に対処し、適正管理を徹底しなければならないことから、全庁的な対応方針に基づき、不法占拠対策委員会による全庁的な進捗管理を行い、法的措置を見据えた不法占拠対策の取組を推進します。

5 今後の具体的な取組

以上に示した取組を含め、財産の有効活用の「基本的な考え方」等に基づき、今後、主に次のような取組を推進します。

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、採算性が見込めるもの等については、民間事業者の活用による適正利用を推進します。 また、利用状況や周辺状況の変化等を考慮し、民間事業者による電気自動車充電器の拡充等、多様な効果創出に向けた取組を推進します。

取組事項	取組の概要・方向性
庁舎等余剰地や余剰床の貸付事業の推進	庁舎や公の施設などの余剰地や余剰床について、民間事業者への貸付け等による歳入確保を図ります。 また、既設の飲料等自動販売機の更新に当たっては、環境配慮型や災害対応型などの付加価値の高い機種の導入をより一層促進します。
広告事業の推進	市場性を踏まえて施設や印刷物等の広告掲出が可能な媒体を抽出し、事業者と連携した広告事業の展開を図ることによる歳入確保等に取り組めます。
有効活用カタログの導入と活用効果の検証・評価	本市及び他都市の有効活用に関する事例をまとめた有効活用カタログを作成し、これに基づく財産の活用可能性の検証や、活用効果について評価する仕組みを構築することにより、未活用財産への取組拡大と、既に活用している財産の活用最適化を図ります。
ネーミングライツ（命名権）の導入	施設の利用者数、メディアへの露出状況等を考慮したさまざまな条件を整理し、景気動向等を踏まえながら、ネーミングライツの導入に向けた取組を推進します。
道路・河川事業予定地及び事業残地等の有効活用	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けの取組を進めます。 また、整備事業後の残地や跡地については、2013（平成25）年2月策定の「事業残地等の最適な活用実施計画」に基づき、土地の状況等を勘案し、施策推進のための活用や地域利用、売却、貸付けなど、最適な活用を行います。
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、全庁的な対応方針に基づき、不法占拠対策委員会による全庁的な進捗管理を行い、法的措置を見据えた不法占拠対策の取組を推進します。