



# かわさき 資産マネジメントカルテ案

## <資産マネジメントの第2期取組期間※の実施方針> 概要版

※2014(平成26)年度～2020(平成32)年度

今後の施設を取り巻く環境の変化に的確に対応した資産マネジメントの取組を推進するため、本市では、2011(平成23)年度から2013(平成25)年度までの3年間を取組期間とする「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月に策定しました。第1期取組期間を経た2014(平成26)年度以降も、引き続き、資産マネジメントの取組を推進していくため、現在、今後の取組の考え方や方向性などの検討を進めておりますが、これまでの検討内容をとりまとめましたので、市民の皆様にご報告するとともに、広く意見を募集いたします。

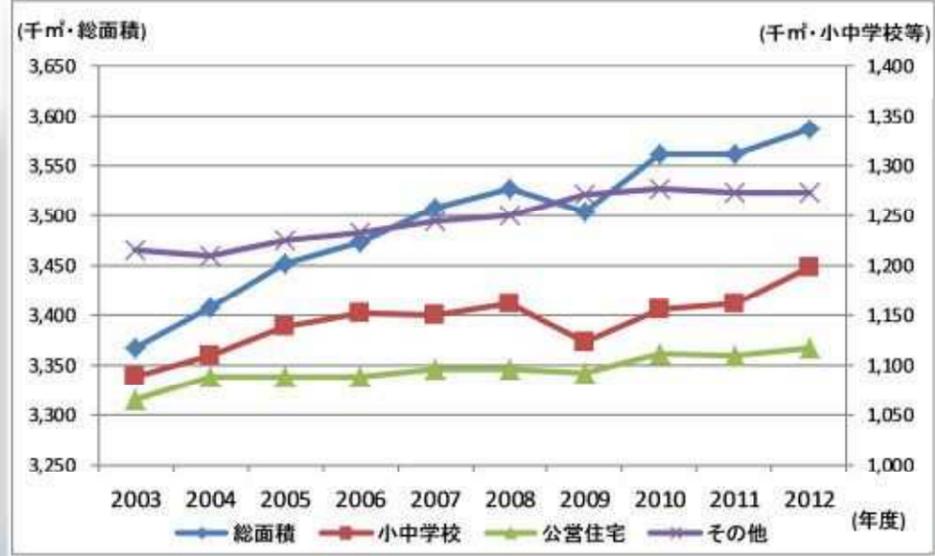
### 取組の背景と資産の状況

◎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年後には本市公共建築物の約7割が築30年以上となるなど、施設老朽化に伴う将来的な財政負担の増大・集中が懸念されます。また、本格的な少子高齢社会の到来等による行政ニーズの変化など、本市資産を取り巻く状況は将来にわたり大きく変化することが想定されます。

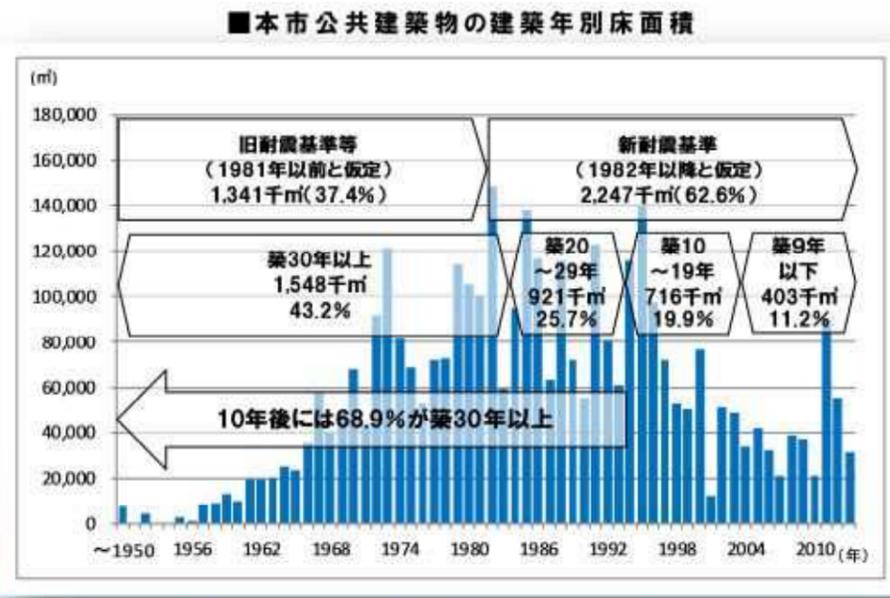
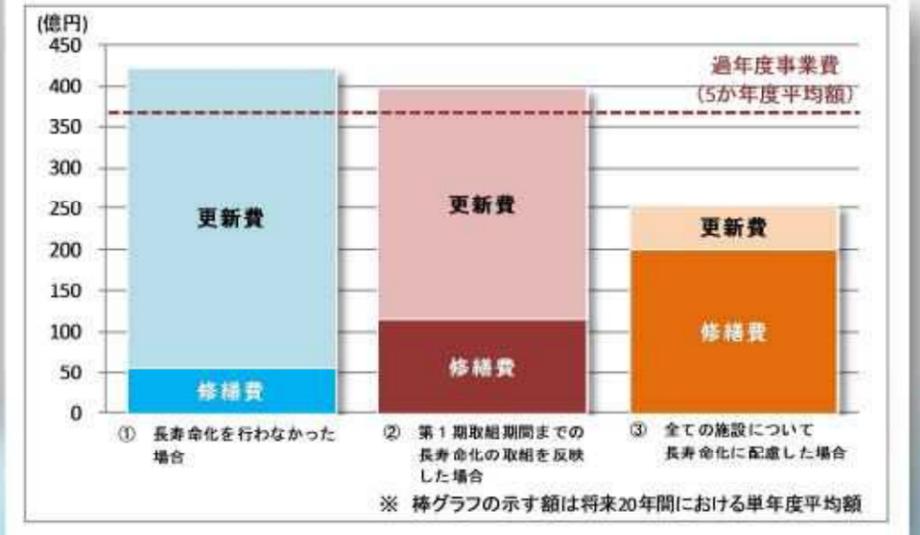
建築物の整備を行ってきたことなどから、市民一人当たりで見ると公共建築物の床面積は、他の政令指定都市と比較して小さい水準にありますが、本市の人口は、今後も引き続き増加が見込まれるとともに、高齢化のさらなる進展も想定されることから、こうした変化への対応は引き続き求められることとなります。

取組期間までの長寿命化の取組を反映した場合、「③全ての施設について長寿命化に配慮した場合」の3つのパターンにおいて、将来20年間で想定される修繕・更新にかかる事業費と、過年度事業費の比較を行ったグラフですが、「②」のこれまでの長寿命化の取組を反映した場合においても将来事業費が過年度事業費を下回るには及ばず、これを可能とするためには、「③」とおり、長寿命化の対象範囲を拡大し、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となります。

■本市公共建築物の総床面積の変遷 (2003(平成15)年度～2012(平成24)年度)



■修繕・更新費の将来20年間の見通し(過年度事業費との比較) (2014(平成26)年度～2033(平成45)年度)



◎一方で、本市公共建築物の総床面積の変遷を見ると、小中学校における児童生徒の増加など、行政ニーズの増加・変化に的確に対応してきた経緯から、面積は増加しています。

◎資産マネジメントの取組の今後の方向性を定める上では、施設の将来における修繕や更新にかかる事業費を見通し、現在の施設を今後も保有していくことが可能であるか、また、どのようにすれば保有していくことが可能であるかを分析・把握することが大変重要です。

◎したがって、引き続き見込まれる行政ニーズの増加・変化への対応も踏まえ、施設の長寿命化を主体とした3つの戦略により、第2期取組期間の資産マネジメントの取組を推進します。

次の図は、本市公共建築物について、一定の前提条件の下、「①長寿命化を行わなかった場合」、「②第1期

※グラフ中に示す本市公共建築物の床面積は企業会計施設分を含んでいない。

# 戦略 1 施設の長寿命化

## 取組目標

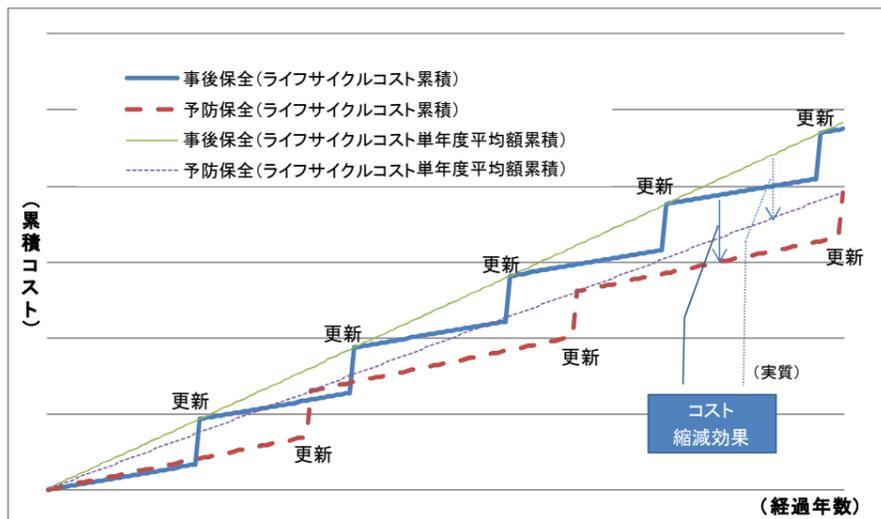
◎全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施

## 基本的な考え方

◎予防保全による財政負担の縮減・平準化

施設の機能や性能の劣化の有無や兆候・状態を把握し、劣化を予測した上で、計画的に適切な保全を行い、機能停止などを未然に防ぐ「予防保全」による施設長寿命化を推進し、財政負担の縮減・平準化に取り組みます。

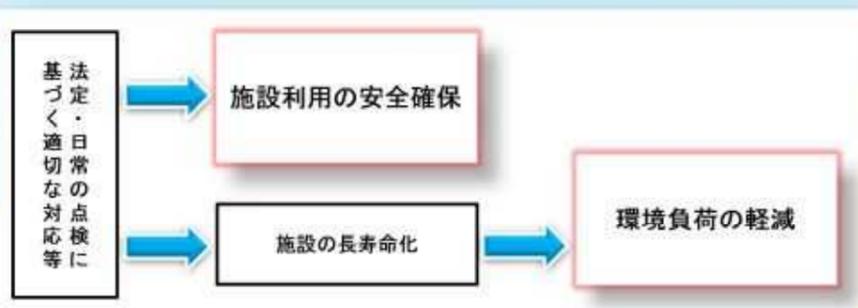
■事後保全※1と予防保全のライフサイクルコスト※2の比較イメージ



◎施設利用における安全・安心と環境への配慮

施設を構成する各部位の状況に日頃から目を配り、状況に応じた適切な保全を行うことにより、施設利用の安全を確保するとともに、施設更新時の解体に伴う廃棄物総量の抑制による温室効果ガス排出量削減に努めます。

■施設長寿命化やこれに向けた取組がもたらす効果



## 主要施設の長寿命化の取組

◎施設の種類・特性に応じた 2013(平成 25)年度までに策定(予定)の次の計画に基づき長寿命化を推進します。

市営住宅:「第3次市営住宅等ストック総合活用計画」  
(2011(平成 23)年度)

学校施設:「学校施設長期保全計画」(2013(平成 25)年度)

道路:「道路維持修繕計画」(2013(平成 25)年度)

橋りょう:「橋梁長寿命化修繕計画」(2010(平成 22)年度)

◎庁舎等建築物(市営住宅、学校施設及び企業会計施設を除く公共建築物)については、法定・日常点検に基づく適切な対応を基本とし、さらに、床面積 200 m<sup>2</sup>以上等の一定要件を満たす施設は、保全計画を策定の上、施設の劣化状況に応じた事業費の平準化を踏まえた長寿命化を推進します。

# 戦略 2 資産保有の最適化

## 取組目標

◎将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理

## 基本的な考え方

◎施設単体の使用価値・市場価値の観点からの最適化

個々の施設について、利用者数、稼働率等の使用価値と、土地の市場価格等の市場価値を相関的に分析し、今後の施設の整備や活用に応じた方向性を検討します。

■施設単体の使用価値・市場価値による最適化の検討

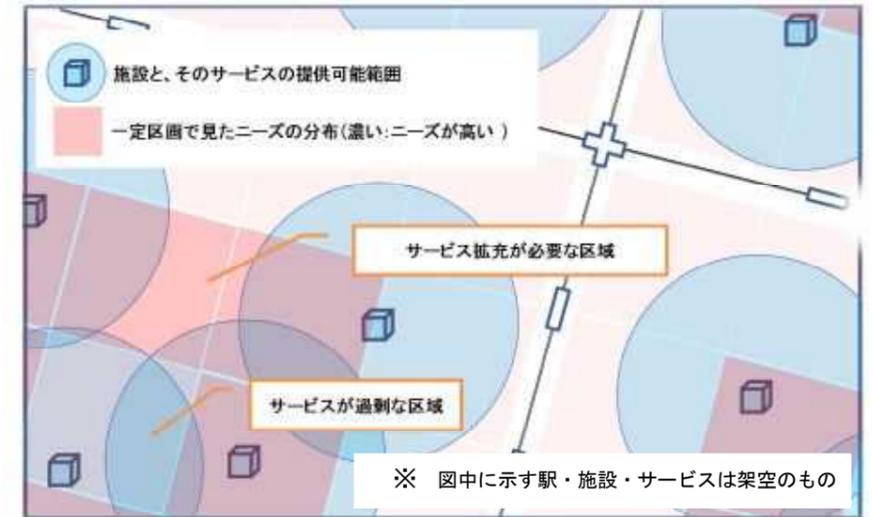


※1 事後保全：施設部位の劣化、故障により機能・性能の異常が把握可能な段階になって初めて修繕などの処置を施す保全手法  
※2 ライフサイクルコスト：建設費、維持補修費、管理運営費等の施設の存続期間に発生する総費用のこと。

◎広域的観点からの最適化

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の配置と規模の検討や、施設が立地又は立地を予定する周辺の他の行政施設の利用状況、建築条件等も踏まえた広域的観点による施設の整備・活用手法を検討します。

■広域的観点による最適化の検討



こうした基本的な考え方に基づく分析・把握と、将来事業費を踏まえた最適な整備・活用手法等の検討を行うことによる資産保有の最適化を推進します。

# 戦略 3 財産の有効活用

## 取組目標

◎多様な効果創出に向けた財産有効活用の取組

## 基本的な考え方

◎財産有効活用の「手法」・「対象」の拡大

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、他都市などで先進的に行われている取組のうち、本市でも導入可能な事例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。

# 戦略 ①・②・③ の 今後の具体的な取組

戦略ごとの「基本的な考え方」に基づき、主に次のような取組を推進します。

- 水道施設の再構築の推進
- 水道施設用地の有効活用



生田浄水場・生田配水池



- 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

- 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



福祉センター

- 南部市場北側用地の効果的な活用方策の検討

- 川崎区役所庁舎複合化に向けた施設整備の検討

## 市全域又は複数の施設にわたる取組

- 庁舎等建築物の長寿命化の推進

- 廃棄物処理施設等の長寿命化の推進

- 市営住宅の長寿命化の推進

- 適切な道路維持補修の推進

- 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

- 河川施設の計画的な維持管理の推進

- 公園施設の長寿命化の推進

- 橋りょう整備における長寿命化の推進



大師橋  
(橋長 550m)

- 港湾施設の適切な維持管理の推進

- 水道・工業用水道施設の計画的な整備の推進

- 下水道施設の計画的な整備の推進

- 学校施設の効果的な整備の推進



百合丘小学校  
(2012(平成24)年度改築完了)

- 公設保育所の民設民営手法等への移行の推進

- 公営住宅の更新時における福祉施設等の整備の推進

- 学校施設の有効活用

- 児童生徒数に対応した教育環境整備の推進

- 国有地や民有地等の有効活用

- 施設余剰地の掘り起こしによる有効活用方策の検討

- 庁舎・公の施設駐車場の適正利用の推進

- 広告事業の推進

- 有効活用カタログの導入と活用効果の検証・評価

- 庁舎等余剰地や余剰床の貸付事業の推進

市役所第3庁舎  
3階自動販売機  
(貸付契約期間  
2011(平成23)  
年12月1日～  
2015(平成27)  
年3月31日)



- ネーミングライツ(命名権)の導入

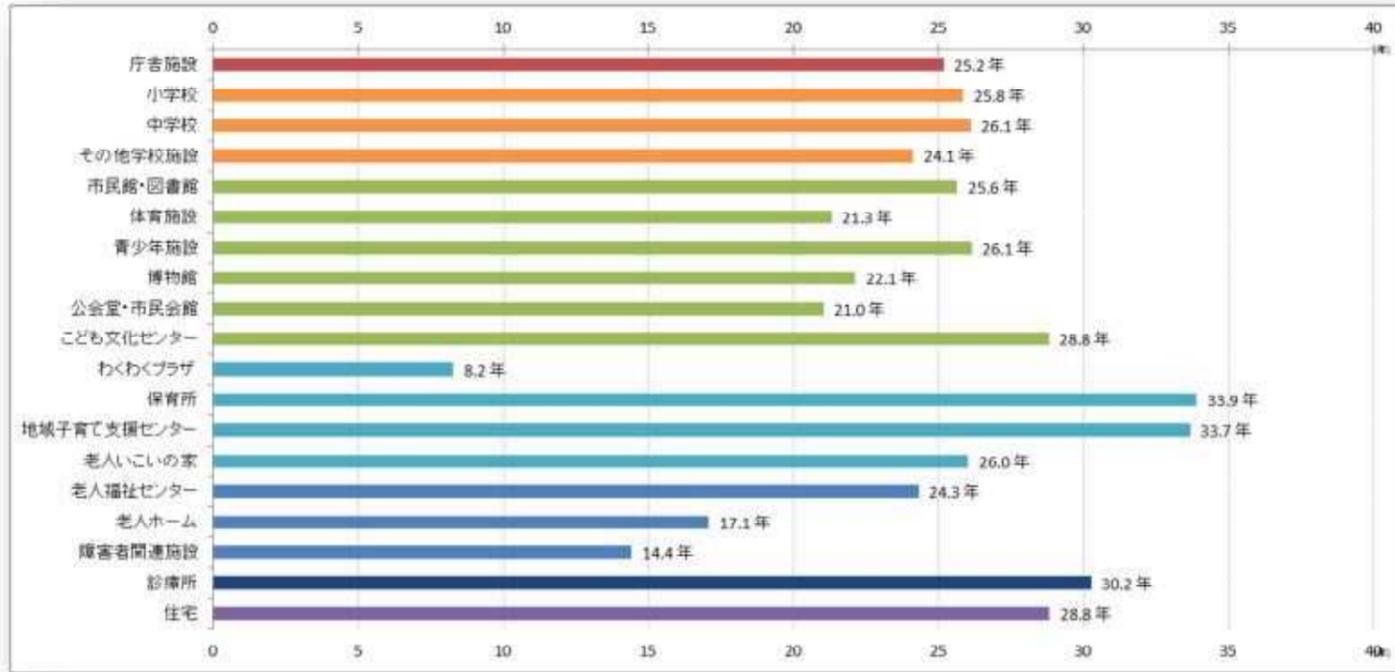
- 道路・河川事業予定地及び事業残地等の有効活用

- 不法占拠対策の推進

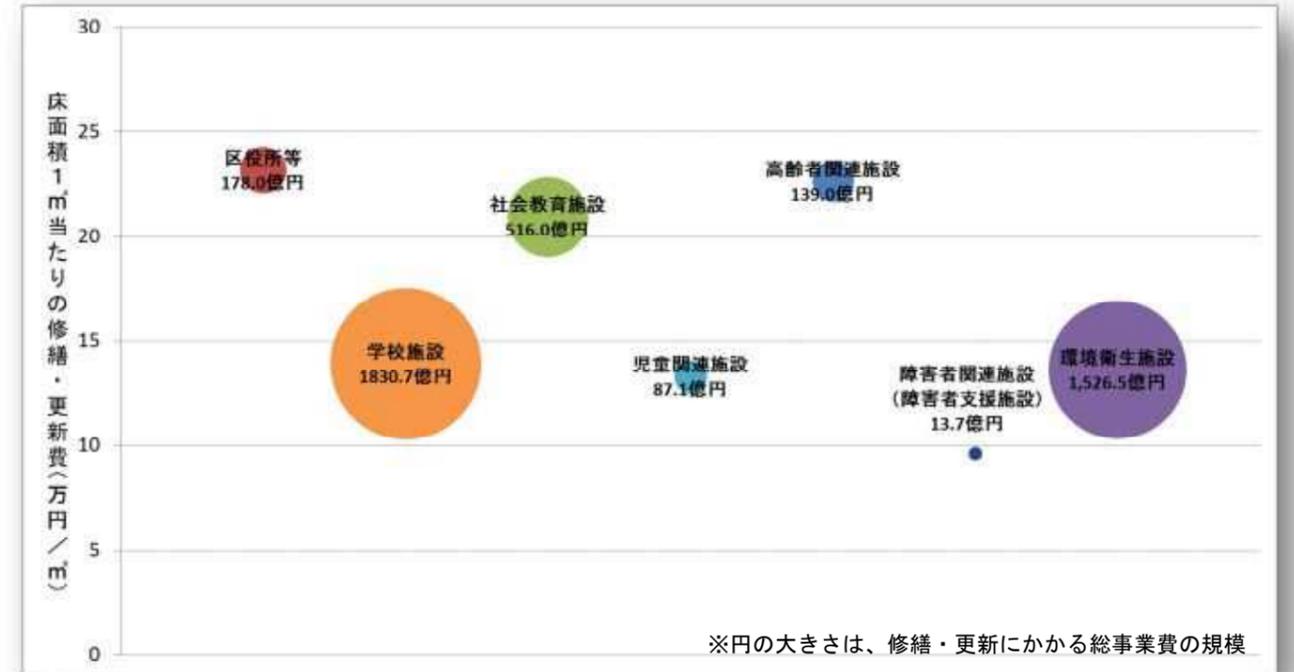
# 用途別施設の状況《参考》

本市が保有する公共建築物等のうち、市民の皆様身近なものについて状況をとりとまとめ、築年数等の項目ごとに用途別施設間での比較を行いました。今後は、こうした本市施設の状況を的確に捉えた資産マネジメントの取組を推進していく必要があります。

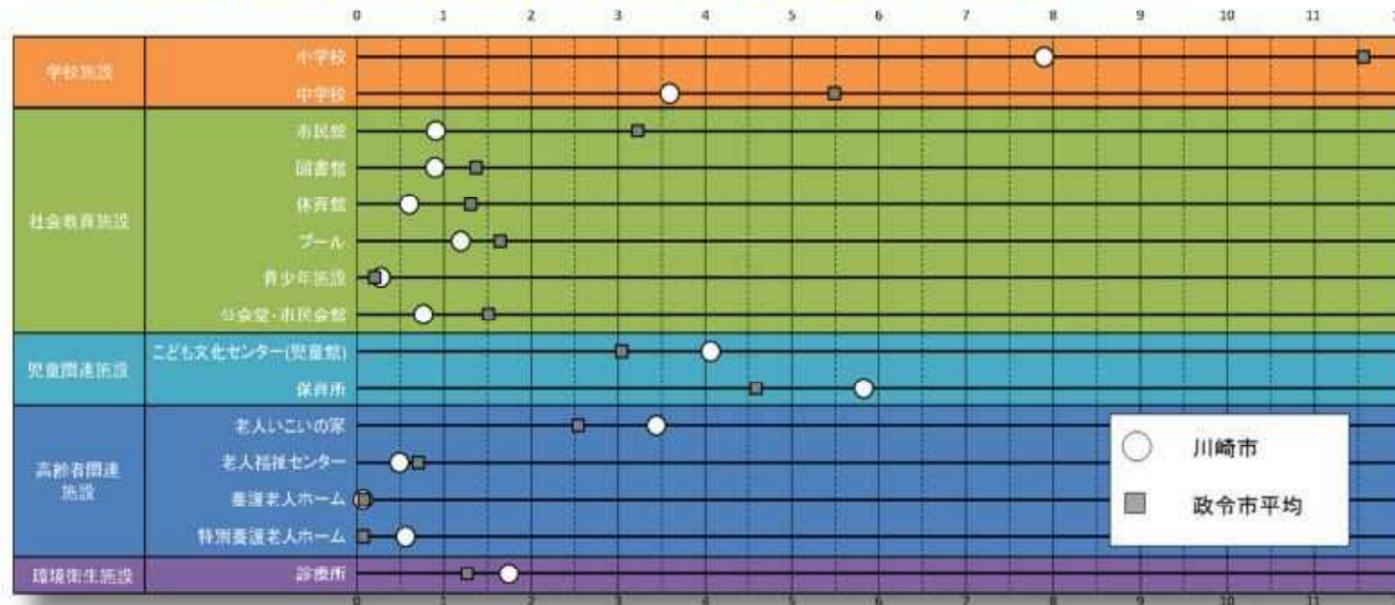
## 平均築年数の比較



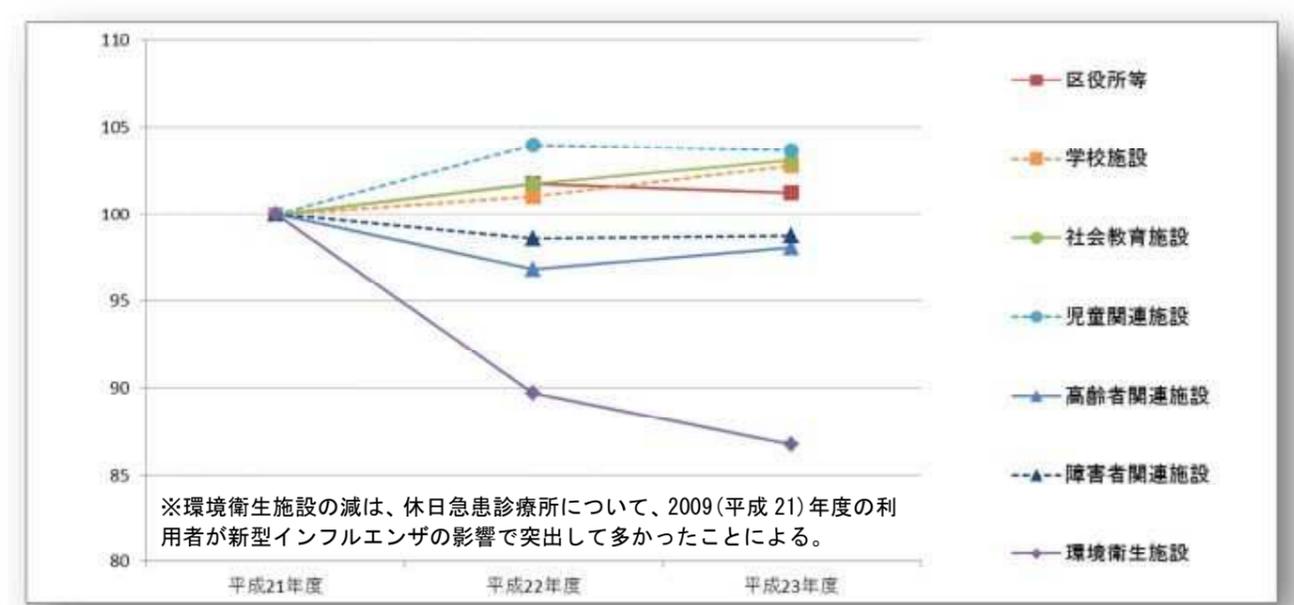
## 今後20年間の修繕費・更新費の比較



## 本市と他政令指定都市における人口10万人当たり施設数の比較



## 利用状況の推移 (2009(平成21)年度利用者数等を「100」とした場合)



### ◎御意見の募集

いただいた御意見を参考とさせていただき、「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2014（平成26）年3月を目途に策定してまいります。

御意見は、郵送、持参、FAX又は電子メールにてお寄せください。

#### 募集期間

2013（平成25）年  
12月20日（金）から  
2014（平成26）年  
1月20日（月）まで

#### 提出方法

- 郵送又は持参の場合  
〒210-8577 川崎市川崎区宮本町1番地 川崎市財政局資産管理部資産運用課(本庁舎北館2F)
- FAXの場合 FAX番号：044-200-3905
- 電子メールの場合  
市のホームページ内の「意見を募集している政策等」にアクセスし、案内にしたがって御利用ください。(アドレス：<http://www.city.kawasaki.jp/templates/pubcom/0-Curr-10-20.html>)

#### 冊子の閲覧場所

市ホームページ、かわさき情報プラザ、各区市政資料コーナーで詳細な内容を確認いただけます。



かわさき資産マネジメントカルテ案  
〈資産マネジメントの第2期  
取組期間の実施方針〉概要版  
2013（平成25）年12月

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