

平成30年度川崎市資産改革検討懇談会（議事録）

- 1 開催日時 平成31年2月1日（金）午後2時00分～午後4時30分
- 2 開催場所 資産運用課会議室（明治安田生命川崎ビル10階）
- 3 議題（公開）
 - (1) 資産マネジメントの進め方及び今後の取組について
 - (2) 施設の長寿命化の取組等について
 - (3) 資産保有の最適化の取組等について
 - (4) 財産の有効活用の取組等について
- 4 傍聴者数 0人
- 5 会議内容

行政側出席者

「(1) 資産マネジメントに関する今後の取組」について説明。

有識者委員

資産の状況を把握し、長寿命化を図る目的で、施設所管課の担当が資産カルテ（施設カルテ・事業カルテ）を作成しているが、当該資産カルテは、どのように個別施設計画を作成するにあたって、反映されるのか。

行政側出席者

今ある財産管理データの中のサブシステムで、資産マネジメントシステムがあり、資産カルテ（施設カルテ・事業カルテ）がある。毎年所管課が持っている施設について適正に入力しているので、その情報を基に個別施設計画に反映していく予定である。しかし、施設所管課の担当によっては、入力が曖昧なところもあり、温度差やばらつきがあるため、入力作業を徹底して進めていく必要がある。

有識者委員

当初、資産カルテで、全て網羅するのは難しいという話だった。現状で1120施設が対象、今後4286棟のボリュームチェックをしたり、最適化を考えたりしていくことになる、重要なもの・大きなもの・小さなものなどを区分して、資産カルテがない施設についてもチェックできる体制づくりをしていくべきである。

有識者委員

4286棟の内、およそ4分の1の施設をカルテで評価しているということであったが、一方で、実際の予算の手当てだが、残りの4分の3の施設に関しても修繕は行っていくのか。

行政側出席者

「1施設に1棟」や「1施設に複数棟」の施設があり、棟数を合計すると4286棟になる。施設整備の把握については、施設数を基にしている。個別施設計画を作成していく上では、1120施設の内、大規模な施設から小規模な施設があることから、どこまで対象すべきであるか検討中である。国からは全て対象と指示が出ているが、そうなると公衆トイレやポンプ場なども含まれることになる。施設の規模によって分類して、個別施設計画を作成する必要はあると考えるが、限られた年数の中で対象をどこまでとするかは今後求められていくところである。

有識者委員

長寿命化及び最適化について、検討の対象としている施設の費用と実際の修繕ができる施設の予算の整合は取れているのか。重点的に長寿命化をする施設に関して、予算の見通しがある。同時に施設を点検し、更新や修繕が必要な施設も把握しているということだったが、重点的に行う施設しか行われておらず、その他の施設の対応が、今後どうなるか分からず予算はつかないという理解でよいのか。

行政側出席者

1120施設について、我々が把握しているすべての施設であり、その中に公衆トイレなどが含まれている。長寿命化対象施設とはしているが、個別施設計画の中で今後30年先のトイレの改修計画などについて考えるのは少し違うと考えている。維持補修については、基本的に継続して使用していくものであるとし、最適化の対象となるのは、基本的に学校・市民館・図書館などの大きい施設などが対象と考えている。これらは最適化等を踏まえた個別施設計画の策定をしていかななくてはいけない。最適化の対象となるものとならないものを考えていく必要がある。補修はしないということではなく、分けて考えていくべきと考えている。

有識者委員

根拠となる資料がどこまで揃えられるかだと理解している。いくつかの要素があると考えているが、物理的な減耗度合（雨漏り、壁の剥離等）、コスト面（修繕費等）、利用実態（利用人数やその年齢層、回転率等）の把握は絶対必要だと考える。全部把握するのは無理かもしれないが、把握可能であれば、前述の3つに加え住民のニーズの調査があると良い。これらの4つのデータを基に、統合や廃止などするかどうかが検討すべきである。今の時点で、川崎市ではどの程度のデータを整理しようとしているか、または持っているのか。個別施設計画は必要であるが、公衆トイレなどは個別施設計画は不要であり、ベースとして全体を把握する必要があると考える。施設のデータはまたどの程度把握しているのか、若しくは、今後どの程度の時間軸で把握しようと考えているのか、スケジュールとしてはそれが2年後になるのか知りたい。

行政側出席者

長寿命化対象の大規模施設については、まちづくり局で優先度判定のための劣化診断を行っている。小規模施設については劣化診断が全て実施できていない。各施設所管課で施設をどの程度まで細かく点検できているか把握できていないところがある。

有識者委員

それはなぜ把握しないのか。各施設所管課に聞きづらいなどあるとは思いますが。

行政側出席者

一定施設の資産カルテは、毎年各施設所管課に利用状況やコストなどを入力してもらう仕組みとなっている。データ入力済の資産カルテから利用状況などを判断することは可能である。

有識者委員

今後は、資産カルテのデータ入力甘い施設所管課には徹底して入力してもらうよう意識を改革していかないと、2年後に計画すると抽象的な内容の表現しかできないのではないかと。場合によっては、資産カルテの入力が出来ていない施設所管課は予算を減らす等、何かしらの通達をして意識を変えていくべきである。

有識者委員

最適化とは関係の無いインフラ施設（道路や橋りょう等）についてはどのように長寿命化を図っていくのか。

行政側出席者

個別施設計画は、建物とインフラを対象としている。各施設所管課が各々で計画を作成していた。今までは、施設の保有量及び補修方法などの情報が把握できていなかったことから、今年度、各施設所管課で扱っている計画などの情報を確認し、整理している段階である。

有識者委員

各局で独自の決裁権限や計画があると思うが、各局が、どのような有効活用事業を進めて、どのような結果が出たのかといった情報は集約しているのか。施設の状態だけを把握するのではなく、有効活用した結果を含めて全体把握することが必要であり、個別施設やインフラ整備全体の利用の現況の把握が大事であると考えます。

有識者委員

総務省の求める個別施設計画が全施設を対象としているのは、現在の自治体の施設の状況を把握し、どのように存続させていくかまとめるためである。来年度、工事を行うためには今年度予算要求を行うが、それ以外の工事では1年間の予算の中で突貫的に発生した工事に対応する必要がある。そういう次年度に予算要求をする必要のない工事に関しては、個別施設計画には載らない。ついては、規模の小さいまたは計画的な管理の必要性の無い細かい施設について個別施設計画の対象から外して良いと考える。これらが個別施設計画の基本的な作り方としての考えである。

自治体の過去の過ちとして、施設一つ一つを考え、古くなったから改修や建替えを行い、さらに新しい

施設を作るなどで増やしてしまった。個別施設計画は一つ一つの施設に対して作るが、今後、複合化・集約化など、複数の施設が合体して一つになることも考えられると、これから具体的に個別施設計画を作成したとしても、実状によって計画通りに進まなくなる。(これから計画を作ってそれが計画通りにいかなかったときにも行政を攻めないでほしい。) 良い計画というのは、計画通り実行することではなく、最適な条件を選択することである。計画期間が長くなればその通り進まないけれど、柔軟性をもって対応し、計画更新の際に変わっていくことを承知の上で行うべきである。その場合に、なぜ当初の計画から変更になったのか、データ上記録を残しておけば良い。そのためにデータを記録し、施設の性質等に応じて改善し、適切に管理する。個別施設計画作成や施設の意思決定に繋げるために、定期的にデータ入力できるよう職員を教育することも大事である。その取得したデータを活用し、後に点検診断するための仕組みを定着させるための働きかけが必要である。

行政側出席者

貴重なご意見ありがとうございました。

施設の利用事態等をしっかり把握していきたい。

単に複合化するだけでなく、多機能化を踏まえた配置計画、都市自体をコンパクト化して集約していく必要がある。今後の人口動態により扶助費が増えていくことが予想されることから、今まで通りのものを作り続けて維持していくのは明らかに困難である。人口減少である 2030 年を見据えて第 3 期取組期間の整理を進めていく。

行政側出席者

「(2)【戦略1】施設の長寿命化に関する取組」について説明。

有識者委員

市営住宅の長寿命化だが、築35年以降を対象としているの意味はなぜか。昭和56年6月1日以降に確認申請を行った建物でなければ新耐震基準の建物ではない。最近では昭和30年～40年代に建築された建物は、耐震補強するよりも壊して新しく建てた方が良いという判断をしている行政や業者が多くなっている。旧耐震基準という基準は、建物を長寿命化を判断する一つの目安が必要だと考えている。

行政側出席者

市営住宅を含めて、庁舎等建物について耐震対策は全て完了している。耐震性が見込めない物はすでに解体しており、これからは長寿命化を行っていく。

有識者委員

長寿命化のみで考えた時に、[資料2]の左上のグラフでは、H28度から本格的に進めている。いつまで長寿命化の波(山)があるのかと考えると、右下のシミュレーションのグラフを見て、2028年くらいまでは、長寿命化の山が見られるが、これくらいでひと山越えるのということか。

行政側出席者

そうではなく、将来的な見通しを持つために便宜上算出しているものである。右下グラフの水色「修繕費の未実施分」は、今まで事後保全という形で修繕してきたものを回復しなければならない修繕費用の合計を、仮に、10年で均等に割った場合の費用が2028年頃まで乗ってきている。そのため、このグラフは年度毎に見るというより、全体を通して掛かる費用を試算しているグラフになっている。

有識者委員

そうすると「修繕費の予防保全」部分が長寿命化ということか。長期的に果てしなく続いていくということか。

行政側出席者

「予防保全」の部分が長寿命化で良い。なお、このグラフについては、修繕費だけでなく、更新費も含ませており、今ある施設をそのまま建て替え、そのまま維持していくとした場合に、長期的に見た費用のシミュレーションである。

有識者委員

最大値ということか。

行政側出席者

その通りである。長寿命化の取組をこのまま継続した場合として算出したものである。

有識者委員

現在はどんな推移になることを予想しているのか、長寿命化を加速するのかなど具体的なことが知りたい。山が続くと、財政破綻するようになってしまう。今後10年長寿命化対策を頑張っていけば、その後財政が楽になるなど、今後どうなっていくのかが平均だと見えない。最適化の話もあるので、先程の話にあったように5年毎に見直しを掛けるなど変えていけばいいと考える。

行政側出席者

長寿命化がベースだとこのような算出になるが、最適化の取組についても今後考えていかなければいけない。しかし、こうならないようにも最適化の取組を進めていかなければならない。

有識者委員

左上のグラフで見ると、H30の予算は130くらいだが、H31の予算はどうなるのか。

行政側出席者

平成31年度予算案を2月4日頃に発表予定であり、現在非公表扱いである。

有識者委員

平成31年度予算の数値と右下グラフの2019年の数値とのギャップで比べることができるのではないかと。学校施設に関しては、耐震を含めて対策が早いと聞いているが、学校施設の長寿命化の推進については進んでいるのか。修繕の積み残しがあるのか。

行政側出席者

学校に関して耐震化は完了しており、長寿命化に関してもすでに計画があり、計画通り進んでいる。

有識者委員

学校施設の長寿命化の推進と市営住宅の長寿命化の推進は進捗が違うのか。

行政側出席者

学校、市営住宅については計画ができ進んでいるが、問題はその他の庁舎等建築物である。これから個別施設計画を作成して進めていかなければならない状況である。

有識者委員

ESCO事業は、公共施設等総合管理計画に入れる必要はあるのか。民間業者はあまり前向きでない（人件費も高く儲からない）という話を聞いたことがある。川崎市は公共施設等総合管理のに入れ続けていくのはどうなのだろうか。環境に取り組んでいる川崎市だが、民間業者のこと考えるとそぐわないのではと考える。

将来修繕費、更新費のシミュレーションについて、総務省が出している単価を使用しているが、単価が上がっていることから実際よりも少な目で算出されているようだ。

有識者委員

将来修繕費、更新費のシミュレーションに関してはゼロベース（予防保全や長寿命化をしない場合）で考えられている。今後予防保全や長寿命化をすることで、どの程度コストが掛かるか算出し単純更新したコストと比較するためのものである。あくまでシミュレーションなので、実際にはこのグラフのようにはならない。当時、この単価は、修繕するより建替えする方針であった時期であり、更新する方が安くなる仕組みになっている。今は時代が変わったので、考え方としては試算結果を目安とし、この金額にならないように将来を見据えて準備していこうという程度で良い。

自治体の建物に使える予算は毎年さほど変わらない。将来修繕更新費シミュレーショングラフに年間平均金額の線を引いた意味は、年平均 344.9 億円であれば、川崎市の施設に当てられる予算によって進められるかどうかを判断するために線引きしたものである。それを踏まえ、グラフを見ると、川崎市の予算で対応できるか分かるため、役立てていくと良い。

ESCO事業に関しては、平成 29 年度事業はどのような結果であったか知りたい。導入結果が良いのであれば、今後も取組む事業か判断できる。1980 年代の末から ESCO に取り組んでいたが、今の時代では効果が出せる施設は少なくなっているという。川崎市の対象の施設（築 30 年くらい）の現状はどのくらい施設が存在するか。平成 29 年度事業の効果はどれほどなのか、次回紹介していただきたい。

有識者委員

耐震化等は終わったということだったが、人口が増加している地域もあれば減っているところもある。その中で学校は地域の核となっている。再生整備が学校の事業だけのためにするのではなく、将来的に老人関係・保育関係の施設等の複合化、コンパクト化を踏まえた地域の人のニーズを反映した施設として（複合化などの転用）有効に使える将来的に使えるように検討してほしい。

行政側出席者

学校施設は複合化などが可能な施設であると考えている。ただ、現在予想以上に児童生徒の人口減少に転じるのが遅いので、当面はまだ増えていくと考えられる。学校によっては学級数が減り、1～2クラス程度になる学校があるので、そういった学校の空き教室の転用などを考えていきたい。すべての学校でできるわけではないので、できる学校でモデル的に取り組んでいきたい。

有識者委員

学校を耐震化・長寿命化するときに、将来の人口減少することなどを見越し、壁の活用、利用しやすさ等まで考慮して進めているのか。

行政側出席者

実際、学校によって異なるが、児童の増減を考えて壁や教室の転用をするという対応はしている。

有識者委員

庁舎等の会議室や市民が使える部屋等、市民に必要とされる施設についても長寿命化を進めつつ、市民の要望に応じていく必要があると考える。

行政側出席者

「(3) 【戦略2】 資産保有の最適化に関する取組」について説明。

有識者委員

資産保有の最適化にあたって、(資料3「3 施設更新時の評価手法の検討(イメージ)」中の)施設評価の視点が1から8まで書いてあるが、各々どういうふうに判断していくべきかという、その前段階の手法・プログラムは必要なのではないかと考える。

個別施設に関するデータ等に基づき、市民の声を吸い上げるなど、何らかの方法を使って分析した結果、この1から8の視点の判断ができると思う。判断する前のものさしが必要なのではないか。それがもしかしたら、「2 最適化にむけた現状調査(エリア別・分類別の分析イメージ)」かという気もするが、どうお考えか。

行政側出席者

資料3の3の施設更新時の評価手法の検討のイメージについて、施設評価の進め方にあるとおり、古い施設から順番に最適化方策を検討するためにならべているものであり、すべての施設を横並びで検討を進めると、組み合わせの可能性が無限大に広がり、方針を絞り込むことが難しい。そのため、集約化や複合化の施設との組み合わせを考える上で、利用者に及ぼす影響を軽減するため、基本的にエリアが共通する施設との連携と組み合わせを検討していくものである。

各所管は自分達の局の施設は把握しているものの、他局がどういう施設を有しているかというところまで把握できていないという側面もある。そういった意味では、地域の実態マップ・GISマップを用意しながら、マネジメント関係部署が、更新時期を迎えている施設の所管課に対して、いわゆる局同士のマッチング等を促す必要が出てくるものと考えられる。更に、施設評価の視点の表ですが、必要情報とあるとおり、所管課から提供いただく必要情報を基に、評価①から⑧の最適化の方策に落とし込んでいく必要がある。ある程度、評価の集合・評価の基準を作って、全庁に対してこういう視点で更新時期を迎えた所管施設の今後の方向性を考えてもらう。場合によっては、マネジメント関係部署と一緒に、更新時期を迎えた施設をどうしていくべきかというところを整理していく、等の観点からこうした仕組みを整備していくイメージである。

有識者委員

資料3の左下の評価の視点・必要情報というのは、過去の蓄積をもって作られたものだと思うので、これ自体はこのまま活かし、中身をデータとして積み上げていけばよいと思われる。

問題は評価をどのように行うのかという点で、実務上難しいところだが、一つの見方として「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針の策定に向けた考え方について」に示されている図「施設単体の使用価値・市場価値による最適化」が挙げられる。これは横軸に資産の市場価値、縦軸に資産の使用価値を示したものとなっているのだが、特に資産の使用価値については、行政が一方的に決めるのではなく、住民へのアンケートを実施する等、住民の考え方を聞いた上で判断するというプロセスが重要だと考える。だからこそ資料3の右下にあるワークショップについては、単発で終わることなく、平成31年度以降も定期的に行っていただきたい。

場合によっては、個別の施設の統廃合を議論する際にワークショップで得た視点をうまく実践していくという形で、実際の成果へとつなげていただければよいのではないかと感じた。

一箇所、「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針の策定に向けた考え方について」の「4 検討の考え方」について、「機能重視」の“機能”の意味するところは何か教えてほしい。

行政側出席者

既存の市民館等の市民利用施設について、利用実態を細かく見ていくと、昼間よく使われる施設なのか、夜よく使われる施設なのか、利用されていない時間帯はどこか、などが見えてくる。そういった整理が進んでくれば、既存の施設をうまく活用することで市民の利用ニーズを満たせる場面を増やしていくことも可能ではないかと考えている。

そういった意味で、ハコモノを作ることを主眼とせず、まずは既にある施設のスペースをうまく活用することで、求められている市民利用ニーズを満たすことができないかという観点が大事だということを表した内容が、ここでいう「機能重視」にあたる。

有識者委員

ワークショップの開催等、施設マネジメントの取組に関して定期的に情報発信を行っていくべきだと考える。例えば、市政だより等に毎回枠を設けて施設マネジメントに関する情報発信を行うとよいのではないかと考えるが、いかがか。

行政側出席者

本市ホームページに、市内の学生の協力を得て作成した公共施設の未来を考えるマンガの取組について掲載している。また、今回のワークショップの開催結果等についても掲載する予定である。今後もホームページ等では情報発信を図っていく予定である。

行政側出席者

すぐに紙媒体を使って情報発信することは難しいが、今後検討していきたい。

有識者委員

パソコン等の情報媒体を使わない方もいらっしゃると思われるため、紙媒体での発信も重要ではないかと考える。

有識者委員

最適化を進めるために、施設に対する評価や分析を行うことになると思われるが、大事なものは、様々な面から調査や評価・分析したものが、最終的な意思決定にどのように結び付くか、そのプロセスが重要である。各調査とそれにより導き出される評価・分析を一元的に集約し反映できるようなシステム・プロセス作りなど、最適化等の判断に至るまでの過程を整理するための工夫をすべき。そうすることで、最終的な最適化の判断に対する納得感が得られるのではないかと考える。

もう一点、民間事業者へのアンケート結果について、「公的不動産に関心がない」が7割近くに上って

いるのはなぜか教えてほしい。

行政側出席者

このアンケート自体が、広く民間活用に関するアンケートであるため、そもそも、まちづくりや施設の運用にはあまり関心がない福祉分野の事業者等を含め、幅広い業種に回答を求めたものとなっている。そのため、公的不動産に関するアンケート項目については、建設事業者等をはじめとした一部の業種にとっての関心事に止まっているという側面が現れた格好となっている。

有識者委員

その点を踏まえると、川崎市内で公共施設を絡めた事業を行うことに関心がある事業者への対応に止まらず、例えば川崎駅前の公共施設内の空きスペースを会議室として使いたい等といった、単なる利用者としての民間事業者の視点・ニーズをどのように汲み入れるかといった部分にも着目すべきではないかと考える。

行政側出席者

「(4)【戦略3】財産の有効活用に関する取組」について説明。

有識者委員

道路や公園の一部の貸付の話があったが、これら有効活用手法はどこかで集約・紹介されているのか。

行政側出席者

取組手法については、一覧にしてカタログという形で全庁的に閲覧できるようにしている。

有識者委員

未利用地について、市場性の低い未利用地の面積等について、川崎市ではどのくらい把握しているのか。

行政側出席者

資産運用課で全て把握している。活用可能なものは、所管局に駐車場や自動販売機等に活用してもらうよう調整している。

有識者委員

今後も市場性の低い未利用地の有効活用に関して、新たなアイデアを出して行ってほしい。どう有効活用すれば市民に喜んでもらえるかを引き続き念頭に置いて、積極的に有効活用のアイデアを出していくよう心掛けてほしい。