

# 資産マネジメント第3期実施方針の方向性(案)

## 1 策定の趣旨

### (1) これまでの取組

- 本市は「かわさき資産マネジメントカルテ(資産マネジメント第2期取組期間の実施方針)」(平成26(2014)年3月策定、以下「かわさき資産マネジメントカルテ」という。)に基づき、3つの戦略(「戦略1 施設の長寿命化」、「戦略2 資産保有の最適化」、「戦略3 財産の有効活用」)による資産マネジメントの取組を推進
- 第2期取組期間(平成26(2014)年度から令和3(2021)年度)を「戦略1 施設の長寿命化」の重点的取組期間とし、施設の長寿命化に力点を置いた取組を推進
- 平成31(2019)年2月に「『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」(以下「第3期実施方針の考え方」という。)を公表し、「市民ニーズ等への的確な対応に向けた施設の多目的化及び複合化の検討」や「『機能重視』の考え方への転換に伴う施設配置の考え方の再検討」等を実施
- 「第3期実施方針の考え方」に基づき、本市においては以下のような取組を推進
  - ・「いこいの家・老人福祉センター活性化計画」(平成31(2019)年3月)策定
  - ・「川崎市立労働会館及び川崎市教育文化会館再編整備基本計画」(令和3(2021)年1月)策定
  - ・「川崎区役所及び支所の機能・体制等に関する実施方針(案)」(令和3(2021)年2月)策定
- 「第3期実施方針の考え方」では、「資産マネジメント第3期実施方針」(以下「第3期実施方針」という。)策定の予定を令和2(2020)年度としていたが、新型コロナウイルス感染症拡大に伴いその影響を踏まえた方針策定が必要であることから、第3期実施方針の策定・公表時期を令和3(2021)年度に変更することを令和2(2020)年8月に公表
- 利用状況やコスト情報などを分析することにより、施設分類別の現状と課題を把握し、第3期実施方針の検討を進めるための資料とすることなどを目的とし、令和3(2021)年2月に「川崎市公共施設白書」(以下「白書」という。)を作成

### (2) 「資産マネジメント第3期実施方針の方向性」の策定

- 「第3期実施方針の考え方」に基づく取組や第2期取組期間における取組の検証等を踏まえ、次の第3期取組期間において取り組むべき資産マネジメントの方向性を、「資産マネジメント第3期実施方針の方向性」(以下「第3期実施方針の方向性」という。)として取りまとめる予定

## 2 第2期取組期間における取組の検証

### (1) 検証の対象

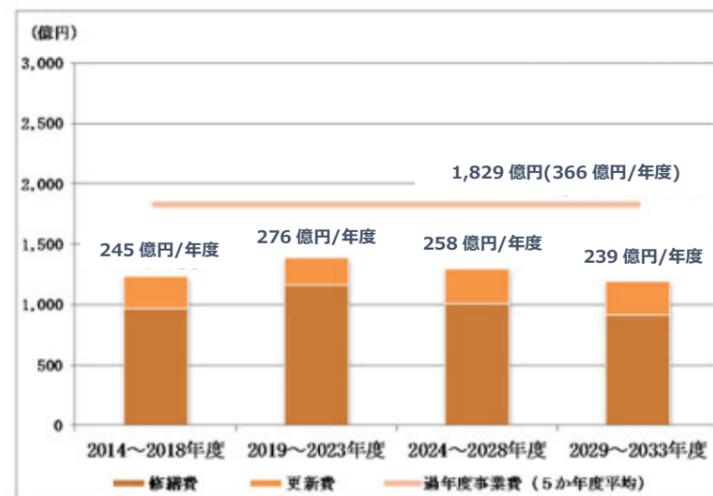
- 第2期取組期間においては、3つの戦略について以下のとおり目標を定め、取組を推進
  - ・戦略1(施設の長寿命化)  
全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施
  - ・戦略2(資産保有の最適化)  
将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理
  - ・戦略3(財産の有効活用)  
多様な効果創出に向けた財産有効活用の取組拡大
- 第2期取組期間における資産マネジメントの取組について、各戦略の取組内容及び数値から検証

### (2) 各戦略の取組と検証

#### ア 戦略1 施設の長寿命化

- 市が保有する庁舎等建築物、市営住宅、学校施設等の長寿命化を推進
- 平成26(2014)年度～平成30(2018)年度の修繕・更新費合計額の年平均額について、一定の前提条件を基に機械的に試算すると、長寿命化を行わなかった場合には約467億円、全ての公共建築物について長寿命化に配慮した場合には約245億円と算出(過年度(平成20(2008)年度～平成24(2012)年度)事業費の年平均額は約366億円)

図 修繕・更新費の将来見通し(全ての公共建築物について長寿命化に配慮した場合)



※「かわさき資産マネジメントカルテ」(平成26(2014)年3月)より抜粋

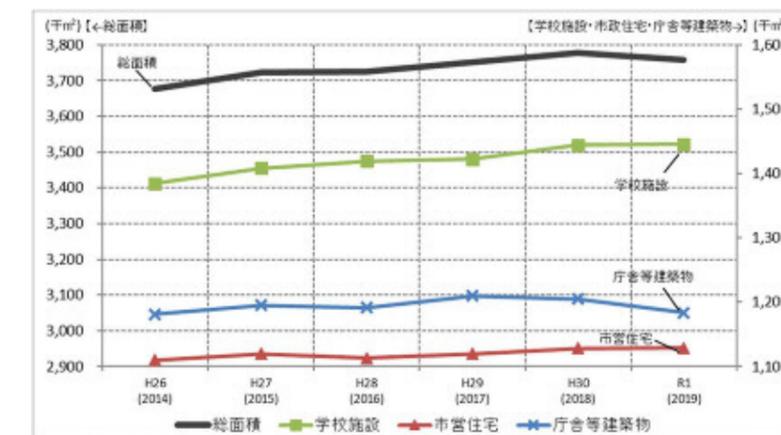
- 地方財政状況調査における平成26(2014)年度～平成30(2018)年度の決算額を基に算出した維持補修費と普通建設事業費(更新整備分(推計値))合計の年平均額は約261億円となり、上記試算と同様、決算額においても過年度事業費を下回る状況
- 一方で、長寿命化対象部位(屋根・外壁等の建築部位、電気・機械設備等)以外の部位や陳腐化した部位について、市民サービスの向上や突発的な機能停止等が課題となっており、例えば、トイレ洋式化や排水配管の改修等が求められている状況

- また、平成30(2018)2月、公共施設等総合管理計画に「ユニバーサルデザイン化の推進方針」の記載を行う指針を国が通知
- 本市においても今後、施設の長寿命化と併せ、ユニバーサルデザインの考え方のもと、安全・安心で快適な環境づくりを目指すことが必要

#### イ 戦略2 資産保有の最適化

- 第2期取組期間において、保育所民営化により市の公共建築物を約1万㎡減少させるとともに、土地の活用等を進め、資産保有の最適化を推進
- 一方、多様化・増大化する市民ニーズへの対応を図るため、公共建築物総量は増加を続けている状況(令和元(2019)年度については、旧川崎市役所本庁舎解体等に伴い、一時的に総量が減少)
- 今後、将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理の手法や対策を明確にするとともに、第3期取組期間においては公共建築物総量管理に重点を置き、資産保有の最適化を実施することが必要

図 第2期取組期間における建築物総量の推移



#### ウ 戦略3 財産の有効活用

- 庁舎等の駐車場の適正利用促進等に加え、新たにネーミングライツを導入するなど、取組を拡大
- 「川崎市行財政改革第2期プログラム」(平成30(2018)年3月)において、目標値として「財産有効活用の歳入額」が、令和3(2021)年度決算額で6.2億円と設定
- 令和元(2019)年度決算額は8.6億円となっており、現状では目標値を達成
- 「民間活用(川崎版PPP)推進方針」(令和2(2020)年3月)に基づく民間活用手法の採用等により、一層の取組展開を図ることが必要

図 財産の有効活用の決算額推移

年度	平成26(2014)	平成27(2015)	平成28(2016)	平成29(2017)	平成30(2018)	令和元(2019)
金額(億円)	5.9	6.1	6.2	7.1	8.0	8.6

### (3) 3つの戦略の取組効果

- かわさき資産マネジメントカルテにおいては、資産マネジメントの目標を「資産・債務改革」の推進とし、3つの戦略の取組により、純資産比率（純資産／資産）の上昇とともに、多様な市民ニーズに対応した行政サービスの財源確保を想定
- 各年度の「企業会計的手法による川崎市の財政状況」による純資産比率についてはほぼ横ばいで推移しており、施設の長寿命化により修繕・更新費合計額の年平均額が過年度の年平均額を下回っていること、財産の有効活用について推進が図られたことを踏まえると、資産保有の最適化について、重点的な取組が必要と認識

図 純資産比率の推移（「統一的な基準」による作成を開始した平成28(2016)年度以降の数値）

年度	平成28 (2016)	平成29 (2017)	平成30 (2018)	令和元 (2019)
比率(%)	64.5	63.3	63.5	64.2

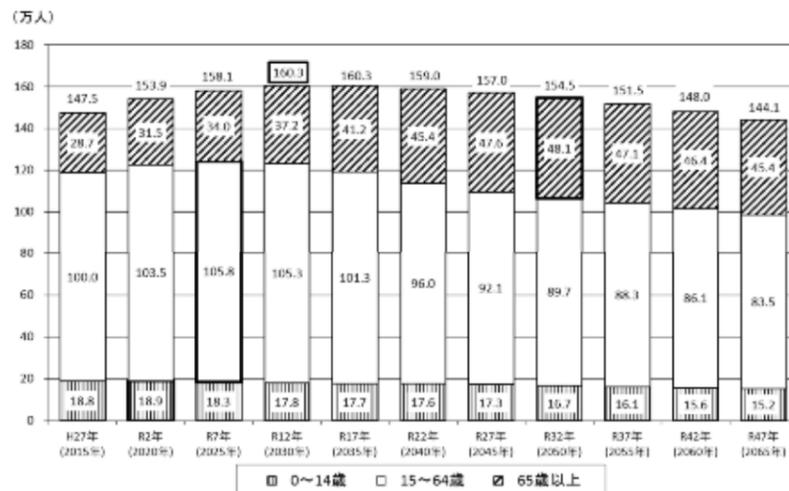
## 3 本市公共施設を取り巻く現状と課題

### (1) 本市の現状及び課題

#### ア 人口

- 令和12(2030)年頃における約160.3万人をピーク、その後は減少過程に移行
- 年齢3区分別人口のピーク
  - ・年少人口（15歳未満）：令和2(2020)年頃
  - ・生産年齢人口（15～64歳）：令和7(2025)年頃
  - ・老年人口（65歳以上）：令和32(2050)年頃
- 人口ピークが中原区は令和22(2040)年頃である一方、川崎区、多摩区、麻生区は令和12(2030)年頃であり、区によって異なる人口動向
- 各区の状況を踏まえ、多様化・増大化する市民ニーズに的確に対応しつつ、人口減少への転換等を見据えた対応が必要

図 年齢3区分別将来人口の推計結果（令和3(2021)年）

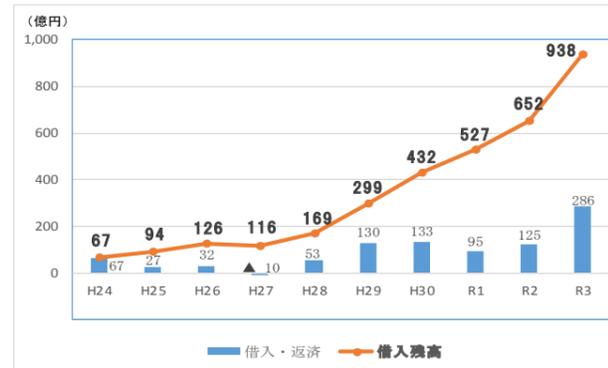


※各人口は、四捨五入しているため、合計が合わない場合があります。

### イ 財政環境

- 減債基金からの借入れについて、平成24(2012)年度から令和3(2021)年度までの総額で938億円に達しており、今後もこれまでにない厳しい財政環境が続くことが見込まれる状況
- 本市歳出に占める義務的経費の割合は、平成30(2018)年度決算で地方公共団体全体では50.1%である一方、本市は57.2%であり、高い水準にあるといえる状況

図 減債基金からの借入残高



※H27は10億円を返済。H24～R1は決算、R2・R3は予算。

### ウ 都市構造

- 少子高齢化の進展を見据え、地域のニーズにきめ細やかに対応するため、「誰もが安心して暮らせる住まいと住まい方の充実」や「地域生活拠点及び交通利便性の高い身近な駅周辺などのまちづくり」を推進することが必要

### エ 本市を取り巻く環境の変化

- かわさき資産マネジメントカルテ策定以降、
  - ・新型コロナウイルス感染症の影響
  - ・大規模自然災害の発生
  - ・脱炭素社会実現に向けた取組の進展
  - ・社会のデジタル化の進展
- など、本市を取り巻く環境は急激に変化しており、こうした環境変化への対応が必要な状況

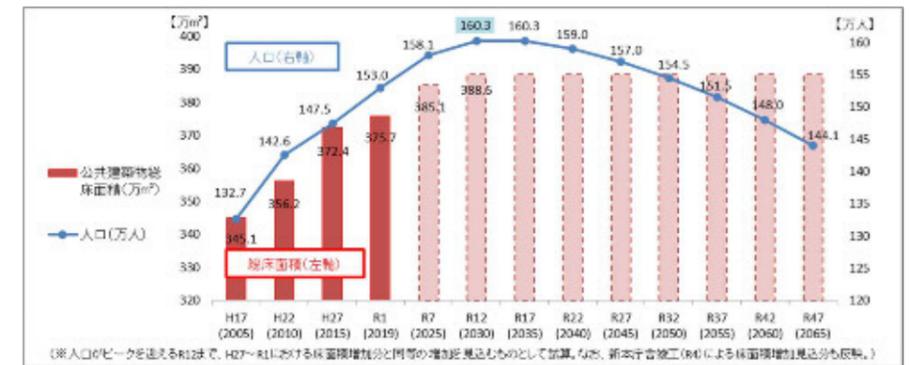
### (2) 公共施設の現状及び課題

#### ア 公共建築物

##### (ア) 総量

- 市が保有する公共建築物（借受及び企業会計分を除く）の延床面積は令和2(2020)年3月31日時点で約3,757千㎡となっており、そのうち、学校施設及び市営住宅施設設計で全施設の7割弱を占める状況
- 市が保有する公共建築物は長期に渡り保有し続ける資産であり、容易に減らすことは困難であることから、仮に今後も人口増加に合わせ増やしていくと、今後人口減少へ転換した際に、公共建築物を維持するために必要な一人当たりの負担が増加
- よって、将来世代の負担が重ならないよう、保有総量を適切に管理することが必要

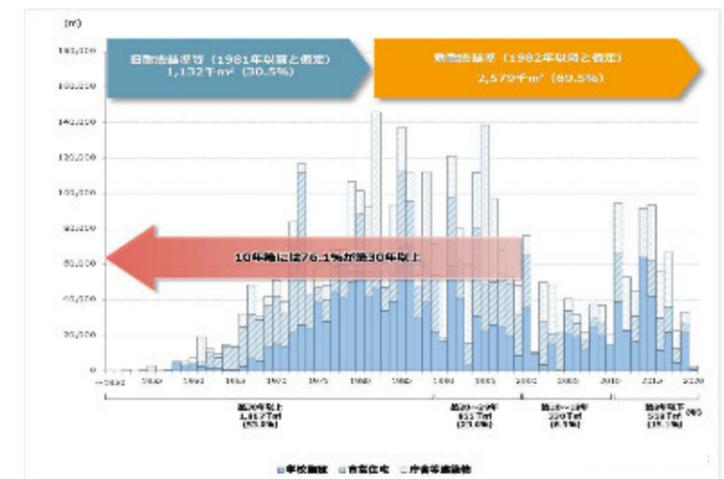
図 これまでの人口の推移・将来人口推計（令和3(2021)年）と市が保有する公共建築物の総床面積の推移



### (イ) 建築年数

- 市が保有する公共建築物（借受及び企業会計分を除く）については、現時点で築30年以上のものが約5割を占めており、現状の施設を保有することを前提とすると10年後には7割を超え、施設機能の低下や修繕費用の増大など老朽化に伴う問題が懸念

図 市が保有する公共建築物の建築年別床面積（令和2(2020)年3月末現在）

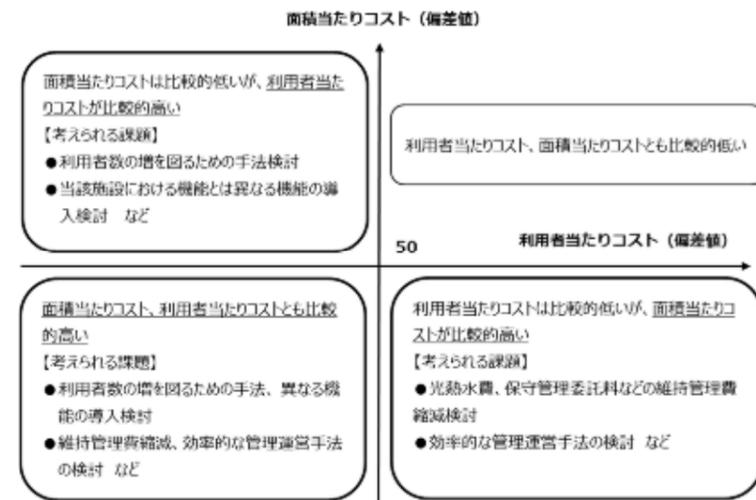


### (ウ) 白書の分析による施設の現状と課題

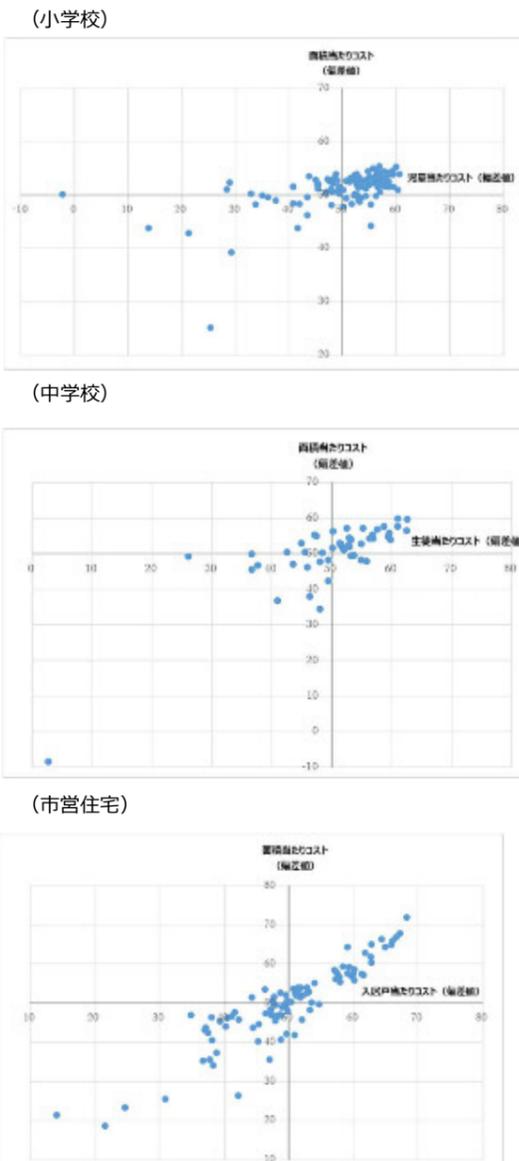
- 白書に記載の利用状況やコスト情報等を分析することにより、施設の現状と課題を把握
- 「面積当たりコスト」、「利用者当たりコスト」それぞれについて、施設分類内における偏差値を把握し（コスト＝維持管理費＋事業運営費＋減価償却費）、その傾向などを基に施設分類別の現状と課題を把握するとともに、偏差値が低い（概ね40以下）施設についてその原因を分析し、分析に基づく課題への対応策を検討するなど、今後、偏差値以外の視点も含め、更なる白書の分析を実施

図 「川崎市公共施設白書」の分析

【偏差値による施設分類別の分析の概要】

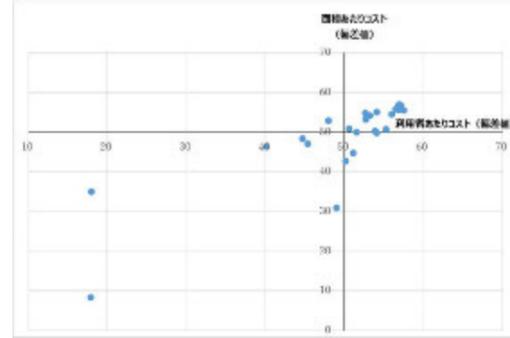


【施設分類別の例】



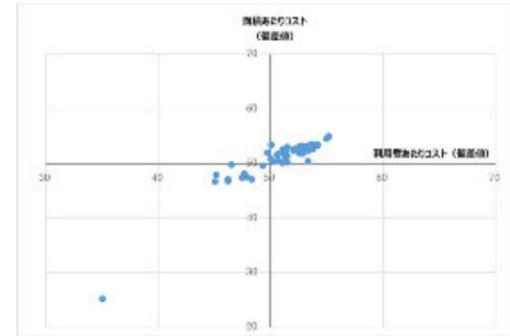
(小学校及び中学校)  
面積、児童・生徒当たりコスト  
双方が偏差値50以上に集中  
しているが、面積、児童・生  
徒当たりコストそれぞれにつ  
いて、偏差値40以下の施設も  
存在する。

(市民活動施設)



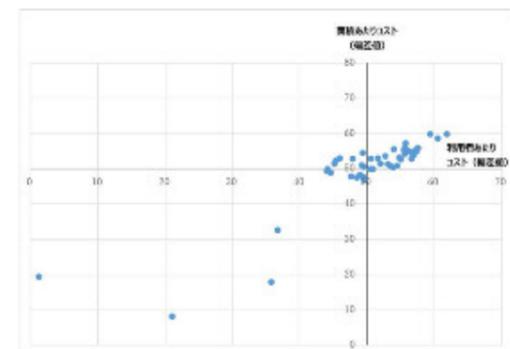
面積、利用者当たりコスト双方  
が偏差値50以上の施設が多い  
が、例示している他の施設分類  
に比べ、施設によって偏差値の  
状況にバラつきが見られる。

(こども文化センター)



面積、利用者当たりコスト双方  
が偏差値50以上の施設と、双方  
が偏差値50以下の施設に分かれ  
ている。

(老人いこいの家)



面積、利用者当たりコスト双方  
が偏差値50以上に集中している  
が、双方が偏差値40以下の施設  
が複数存在する。

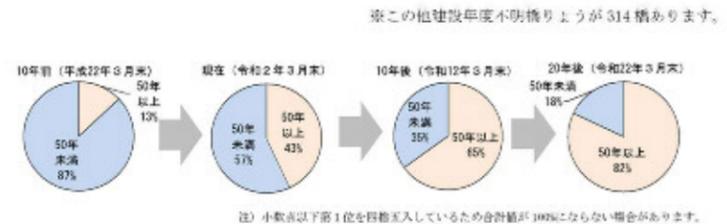
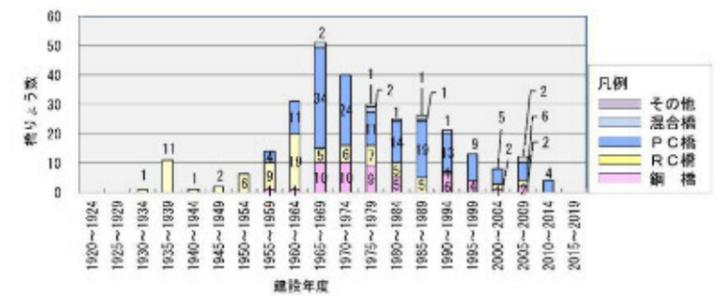
- 面積当たりコストが低いほど、面積当たりコストの偏差値は高くなります。
- 利用者当たりコストが低いほど、利用者当たりコストの偏差値は高くなります。

(偏差値の算出方法) ※面積当たりコストを例に記載  
偏差値 =  $-(\text{面積当たりコスト} - \text{施設分類における面積当たりコストの平均値}) \div \text{標準偏差} \times 10 + 50$

## イ インフラ施設

- 公共建築物と同様、健全性や、修繕費用の増大など老朽化に伴う問題が懸念される状況

図 インフラ施設の建設年度別状況 (例：橋りょう施設)

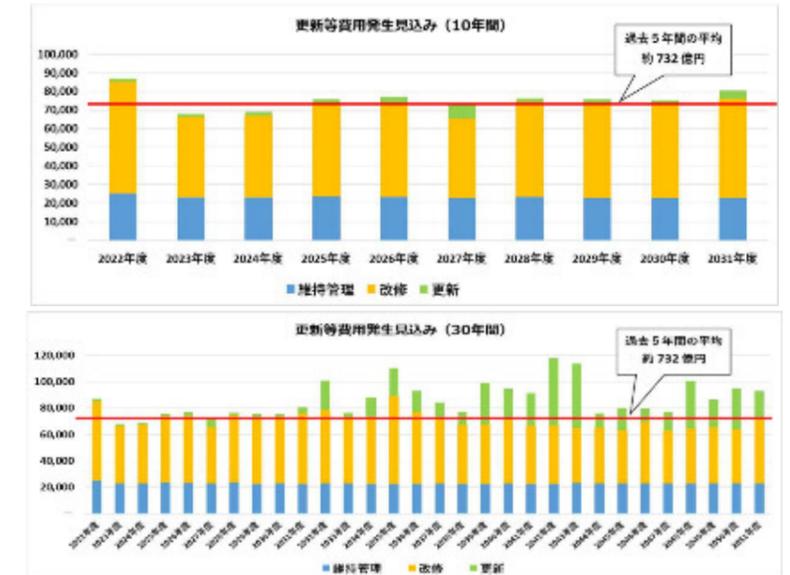


- 市民生活等に必要不可欠であり、都市構造を支える施設であることから、計画的な維持管理が必要

## ウ 公共施設の維持管理・更新に係る中長期的な経費見込

- 公共施設全体の維持管理・更新等コストを機械的に試算した結果、今後10年における公共施設等の維持管理・更新等に必要経費は年平均で約757億円、今後30年間では年平均で約863億円となる見込 (数値については今後、精査を実施)
- 国の地方財政状況調査を基に算出した過去5年間 (平成27(2015)年度～令和元(2019)年度)の決算額の平均は約732億円であり、今後10年間では約25億円、今後30年間では年平均で約131億円の差が生じる見込

図 公共施設の維持管理・更新に関する中長期的な経費見込



## 4 第3期実施方針の方向性

- 今後の人口減少への転換、厳しい財政環境、将来世代の負担や公共施設の維持管理・更新に係る長期的な経費見込等を総合的に踏まえ、資産保有の最適化への重点的な取組が必要であると認識
- こうした課題認識や第2期取組期間における取組の検証も踏まえ、第3期実施方針の方向性について、次のとおり策定

### (1) 策定のポイント

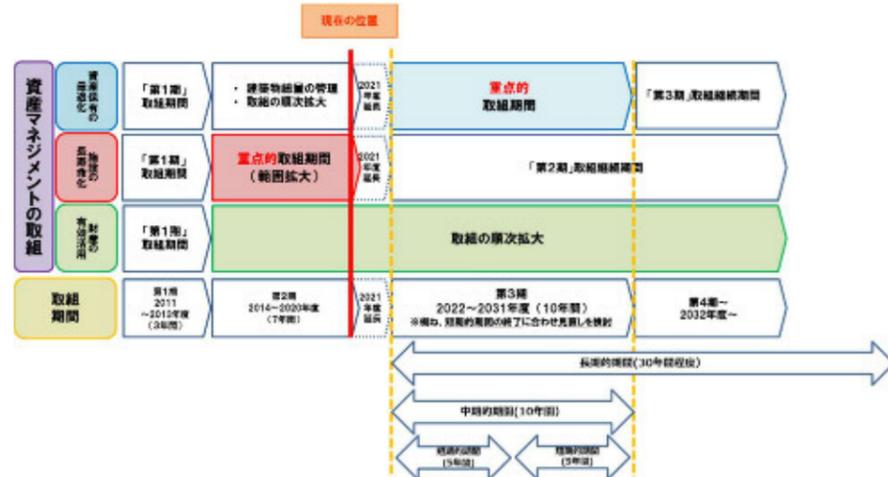
#### ア 長期的ビジョンの設定及び短期・中期・長期的視点からの取組の推進

- 公共建築物は長期に渡り保有し続ける資産であること、また、将来の人口減少への転換を見据えた対応が必要なことなどから、第3期取組期間のみではなく、それ以降も見据えた、中長期的視点からの資産保有の最適化の推進が必要
- これらを踏まえ、概ね30年程度の長期的に目指すべき姿として、「必要な時期に、必要な規模の行政機能の提供」を設定
- 長期的に目指すべき姿の実現に向けた期間として、第3期実施方針においては、第3期取組期間を含め30年間程度を長期的期間、第3期取組期間の10年間を中期的期間、中期的期間の中間である5年間を短期的期間として設定し、概ね、短期的期間の終了に合わせ、第3期実施方針の見直しを検討

#### イ 資産保有の最適化の重点的取組への位置付け

- 第2期取組期間の検証からは、公共建築物総量の管理に重点を置いた資産保有の最適化の取組がより必要な状況
- 第3期取組期間においては、これまでにない厳しい財政環境が続く状況にあっても、引き続き見込まれる人口増加により多様化・増大化する市民ニーズに対応することが必要
- かわさき資産マネジメントカルテにおいては、資産保有の最適化について、第4期取組期間を重点的取組期間と位置付けていたが、こうした状況を踏まえ、資産保有の最適化を前倒して第3期取組期間を「重点的取組期間」として位置付け

図 資産マネジメントの取組期間



## (2) 取組全体の方向性

### ア 「第3期実施方針の考え方」に基づく検討を踏まえた方向性の整理

#### (ア) 市民ニーズ等への的確な対応に向けた施設の多目的化及び複合化

- 令和12(2030)年以降の人口減少への転換を見据え、将来世代の負担に十分に配慮し、多様化・増大化する市民ニーズ等に的確に対応していくため、施設の多目的化及び複合化を実施
- 既存施設の多目的化については、地域活動の活性化に向けて、地域における活動場所がより求められていることや、必ずしも十分に活用されていない施設もあることから、特定の目的や対象者をもって他の目的等による利用を一律に制限するのではなく、最大限活用することで、様々な立場の多くの方々に施設利用の機会を提供することができるよう、これまでの使用目的、対象者等について再検討するとともに、施設が持つべき機能について検討
- 更新時等における施設の複合化については、施設を集約することで市民の利便性の向上、利用者相互の新たな交流の促進等につなげるとともに、今後の施設更新や大規模修繕の増大・集中により、すべての施設をこれまでと同様の規模・形態で更新していくことが非常に困難であることから、同様の機能を共用し集約前の施設の床面積を削減することによる整備や維持管理に掛かるコストの縮減等の財政負担抑制や、複合化に伴う土地や建物の有効活用などにつなげることができるよう、各施設が更新を迎える時期等を踏まえながら実施

#### (イ) 「機能重視」の考え方への転換に伴う施設配置

- すべての施設をこれまでと同様の規模・形態で更新していくことが非常に困難であること等から、特定の目的別、対象者別に施設を整備するといった従来の考え方から、施設が持つ機能に着目し、その機能の整備を図る「機能重視」の考え方への転換が必要となり、従来の施設配置の考え方についても再検討し、「機能重視」の考え方への転換に伴う施設配置を実施
- 公共施設については、全てを本市が保有するのではなく、賃借を含めた適切な手法も使用するとともに、特定の人達が優先的・寡占的に使う施設ではなく、皆が使える施設を提供

#### (ウ) 民間活用も含めたより効果的・効率的な手法による施設更新等

- 整備や維持管理に掛かるコストの縮減による財政負担抑制のため、民間活用も含めたより効果的・効率的な手法による施設更新等を実施するとともに、民間事業者の参入により周辺地域の活性化につながる手法について検討

#### (エ) 白書の分析による施設のあり方の検討

- 今後、更新等を迎える施設が増大・集中していく中で、施設の複合化や多目的化等を含め、施設のあり方についてより良い選択を行うため、白書に記載の利用状況、コスト等の情報を分析することにより、各施設の現状と課題を把握した上で施設のあり方

の検討を実施

### (オ) 全庁的な資産マネジメントの取組推進

- 施設の多目的化及び複合化等の資産マネジメントの取組については、全庁的な調整が必要となることから、資産マネジメント推進部署である総務企画局公共施設総合調整室と関係局区が連携して推進

### イ 本市を取り巻く環境の変化への対応

- 新型コロナウイルス感染症や大規模自然災害等の危機事象に柔軟に対応できる、利用する際の用途の自由度が高い施設の提供を目指す取組を推進
- 「脱炭素戦略(かわさきカーボンゼロチャレンジ2050)」に基づく、公共施設への再生可能エネルギーの積極導入とエネルギー使用量の大幅な削減に向けた取組を推進
- 社会のデジタル化が急速に進んでいることを踏まえ、本市の公共施設において、デジタル化に対応した取組を推進

## (3) 各戦略の方向性

### ア 資産保有の最適化

#### 【短期的期間(5年)における取組】

- 庁内における資産保有の最適化の考え方の浸透や、資産保有の最適化等について市民が理解を深める取組の実施
- 白書の分析により施設分類別の課題を抽出するとともに、本市の地域毎の課題を把握し、地域毎の施設の方向性を整理
- 施設分類毎、地域毎の資産保有の最適化を開始
- 各施設が有する同一機能に着目し、本市ホール機能を有する施設等について、施設の設置・利用の状況等を基に、最適配置等について庁内横断的に検討

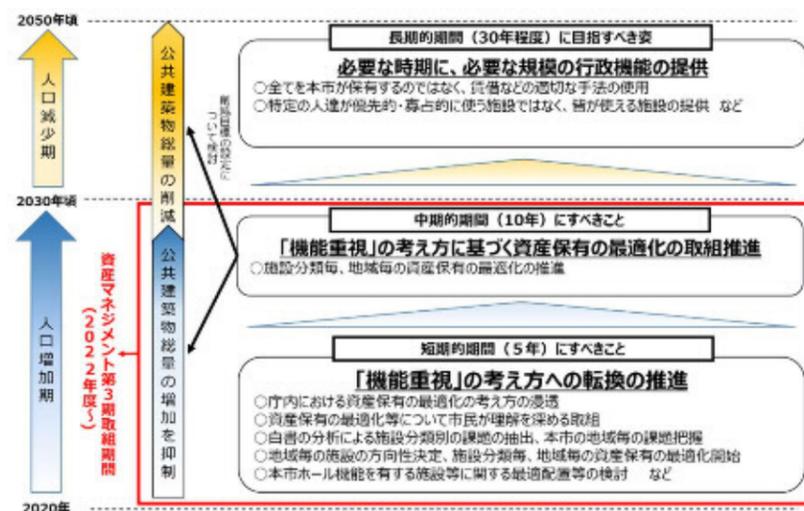
#### 【中期的期間(10年)における取組】

- 関係局と調整の上、施設分類毎、地域毎の資産保有の最適化を推進
- 中期的期間においては人口増加が続くものの、令和12(2030)年には人口減少への転換が見込まれていることから、資産保有の最適化の取組を推進することにより、公共建築物総量の増加を抑制

#### 【長期的期間(30年程度)における取組】

- 長期的期間においては人口減少期に当たることから、公共建築物総量については人口の動向等に応じ、削減を図る

図 短期・中期・長期的視点からの資産保有の最適化



### イ 施設の長寿命化

- 第2期取組期間においては全ての施設を長寿命化の対象としてきたが、第3期取組期間においては資産保有の最適化を重点的取組とすることから、これまでの考え方では施設の目標使用期間(※)まで使用するために長寿命化の対象とする施設に対して、資産保有の最適化を検討

(※) 庁舎等建築物：60年以上、市営住宅：70年、学校施設：80年

- 長寿命化対象部位の他、建物の機能維持につながるような対象部位について、適切な対策を検討
- 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、更新などの際にユニバーサルデザイン化を推進
- インフラ施設については、各施設の特性や需要を踏まえ、施設の長寿命化を推進

### ウ 財産の有効活用

- 歳入の確保と経費の節減、市民サービスの向上など多様な効果を創出していくため、「民間活用（川崎版PPP）推進方針」に基づく民間活用手法の採用等により、一層の取組展開

## 5 第3期実施方針の策定・推進体制

### (1) 関連計画との連携

- 「川崎市総合計画 第3期実施計画」や「川崎市行財政改革第3期プログラム」、「今後の財政運営の基本的な考え方」など、関連する計画と十分に連携

### (2) 第3期実施方針策定に関する体制

#### ア 全庁的な体制

- 市長を本部長とする「川崎市資産マネジメント推進本部」において各局区等が課題調整・情報共有

### イ 有識者、市民による調査審議

- 令和3(2021)年度、これまでの資産改革検討懇談会に代わり、附属機関として「川崎市公共施設マネジメント推進委員会」(以下「委員会」という。)を新たに設置

### ウ 市民意見聴取等の取組

- 市民ニーズ等を的確に把握するため、市民アンケートやワークショップ等を実施

### (3) 今後のスケジュール

- 今後、第3期実施方針の方向性(案)について委員会の調査審議等を経て、令和3(2021)年8月頃に方向性を策定・公表予定
- 総合計画第3期実施計画等と連携を図りながら、今後取り組む内容について調整・精査し、令和3(2021)年11月頃に第3期実施方針素案を策定・公表予定
- その後、パブリックコメントを実施した上で案を公表し、令和4(2022)年3月頃に第3期実施方針を策定予定