

基本的な考え方・視点

前提

- 「地域毎の最適化」について検討するにあたってのフロー
- イメージ共有を図るため、単純化・簡略化して作成

1 各施設の状況評価の実施

<最適化検討にあたり、各施設の状況・状態に関する評価がベース（出発点）になるという考え方>

- 築年数に応じて、評価を行うタイミングを設定。
 - ・事業（ソフト）面の評価：築5年経過ごとに実施
 - ・施設、設備（ハード）面の評価：築10年経過ごとに実施
- ※各評価指標や評価方法等について、今後検討を深めていく必要。
(ソフト評価：事務事業評価等を指標に加えている自治体はあるか 等)

2 「周辺他施設との最適化」検討

<「地域毎の最適化」の観点に立ち、検討の前提となる圏域（エリア）を設定し、そのエリア内で検討の相手方となる施設との間で、最適化を検討>

- 単純化のため、キーとなる1施設に対し、相手方1施設（1対1）という前提でフローを作成。
※実際は複数施設を巻き込んでの最適化検討のケースが多いことから、今後検討を深めていく必要。

3 「周辺他施設との最適化」が適わない場合

<「周辺他施設との最適化」に至らない場合でも、施設の状況に応じて、その施設単体としてのあり方を検討>

- 「各施設の状況評価」に基づき、その施設単体としての今後の方策を検討。

1 各施設の状況評価（イメージ）

（※イメージ共有を図るため単純化・簡略化して作成したものであり、具体的な評価指標等、各詳細について今後検討が必要）



築5年経過ごとに、事業（ソフト）面での状況を評価

※施設白書の情報をベースにした分析（利用状況、コスト状況）



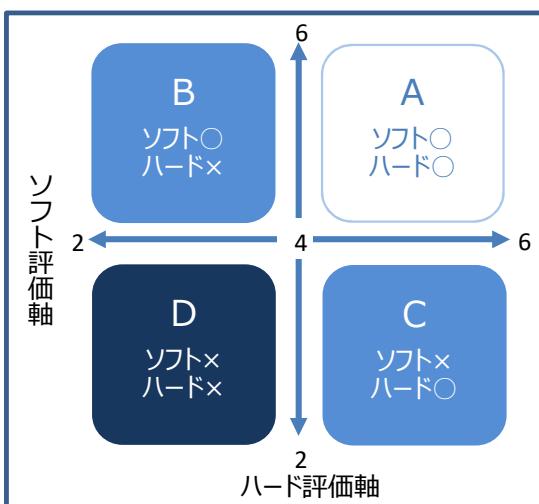
築10年経過ごとに、施設・設備（ハード）面の状況を評価

※築10、20、40、50年のタイミングで目視レベルの劣化調査を実施。築30年、60年のタイミングで委託等による本格的な劣化調査を実施。

※その他、耐震診断、バリアフリー調査等により施設・設備の状況を評価。



ソフト評価軸とハード評価軸を基に、各施設を評価



A : ソフト、ハード共に問題なし

現状維持（※状況の変化等により最適化の対象となりうる）

B : ソフト面に問題はなく、事業自体はそのまま継続
躯体や設備の劣化等への対応必要

・周辺他施設との最適化
・小・中規模修繕　・大規模改修　・長寿命化　・建替

C : 利用状況やコスト状況等に課題あり
躯体や設備に劣化等の問題なし

・周辺他施設との最適化
・運用の改善　・部屋分割等の改修　・他の行政用途へ転用
・用途廃止→賃貸・売却

D : 利用状況やコスト状況等に課題あり
躯体や設備の劣化等への対応必要

・周辺他施設との最適化
・用途廃止→建物解体・土地貸付

2 「周辺他施設との最適化」検討

主に、「各施設の状況評価」によりB～Dに位置付けられた施設について最適化を検討

「地域毎の最適化」の観点に立ち、検討の前提となる圏域（エリア）を設定

該当エリアに検討対象となる他施設が存在するか？

存在する

存在しない

分類は同じか？

同分類

m^2 （広さ）は足りるか？

足りる

集約

不足

借受

増築

異分類

類似機能はあるか？

類似機能なし

軽易な対応で兼用
できるか？

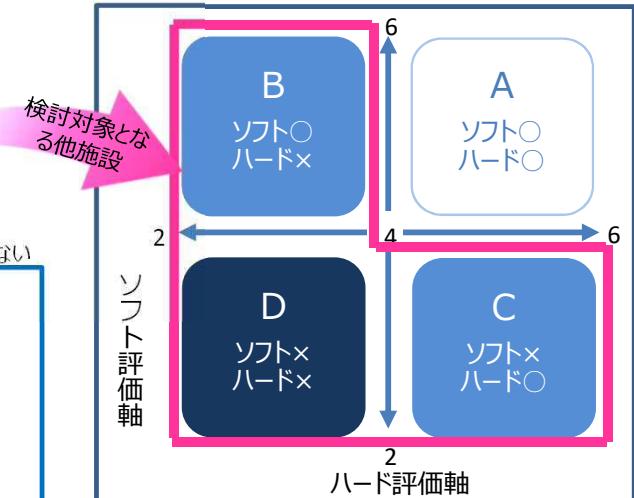
できる

多目的化

複合化

キーとなる施設に施す手法。
相手方施設については、「除却」「譲渡・貸付」「転用」等の
手法を施すことになる。

- イメージ共有を図るために単純化・簡略化して作成したものであり、各詳細について今後検討が必要。
- 実際の手法の選定にあたっては、改修費用等のコストを総合的に勘案し決定する必要がある。
- 最適化の各取組を進める際には、「民間活用（川崎版PPP）推進方針実務指針（ガイドライン）」に基づき、民間活用の手法を合わせて検討する。



3 「周辺他施設との最適化」が適わない場合

ソフト面、ハード面の状況は？
（「各施設の状況評価」に基づく）

B : ハード面に
課題あり

(築年数・劣化状況等
に応じて)

小・中規模修繕

大規模改修

長寿命化

建替

C : ソフト面に
課題あり

(運用の改善)
・予約システムの改良
・運営主体の対応改善 等

(ニーズ変化への対応)
改修により小部屋化 等

(ニーズ消失)
転用
用途廃止→賃貸・売却

D : ソフト面と
ハード面
共に課題あり

用途廃止
↓
建物解体・土地貸付