

資産マネジメント第3期実施方針の方向性（概要）

1 資産マネジメント第3期実施方針の方向性策定の趣旨

(1) これまでの取組

- 「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つの戦略による資産マネジメントの取組を推進
- 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、「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）策定等の取組を実施
- 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、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。）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

2 第2期取組期間における取組の検証

(1) 検証の対象

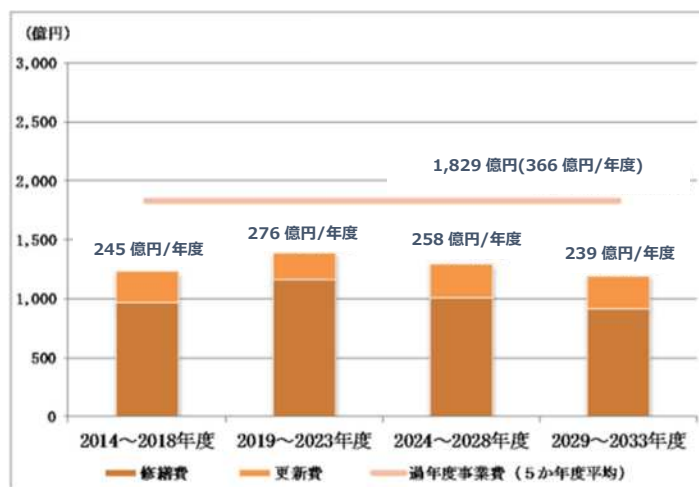
- 第2期取組期間においては、3つの戦略について以下のとおり目標を定め、取組を推進
 - ・戦略1（施設の長寿命化） 全ての施設について長寿命化に配慮した取組を実施
 - ・戦略2（資産保有の最適化） 将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理
 - ・戦略3（財産の有効活用） 多様な効果創出に向けた財産有効活用の取組拡大
- 第2期取組期間における資産マネジメントの取組について、各戦略の取組内容及び数値から検証

(2) 各戦略の取組と検証

ア 戦略1 施設の長寿命化

- 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）
- 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）以外の部位などについて、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いる状況

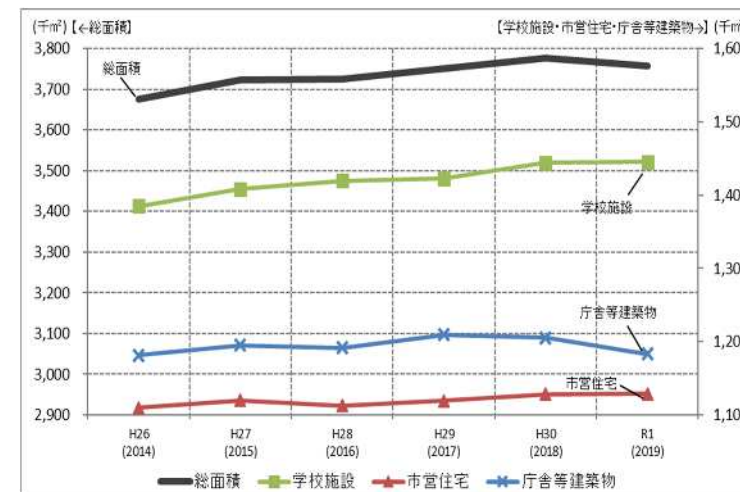
図 修繕・更新費の将来見通し（全ての公共建築物について長寿命化に配慮した場合）



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㎡減少させるなど、資産保有の最適化を推進
- 一方、人口増加に伴う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）
- こうした状況を踏まえると、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

- 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」を、令和3(2021)年度決算額で6.2億円以上と設定
⇒第2期取組期間における財産の有効活用の決算額については以下のとおり推移しており、設定した目標値を達成
- 「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)	令和2 (2020)
金額(億円)	5.9	6.1	6.1	7.1	8.0	8.6	8.0

(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、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しており、各年度の純資産比率についてはほぼ横ばいで推移していること、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

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、その後は減少過程への移行が想定される状況
- 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

イ 財政環境

- 地方公共団体全体における義務的経費の割合について、本市は高い水準にあるとともに、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813億円に達する状況

ウ 都市構造

- 超高齢社会の到来を見据え、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」の推進が必要

エ 本市を取り巻く環境の変化

- 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等、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

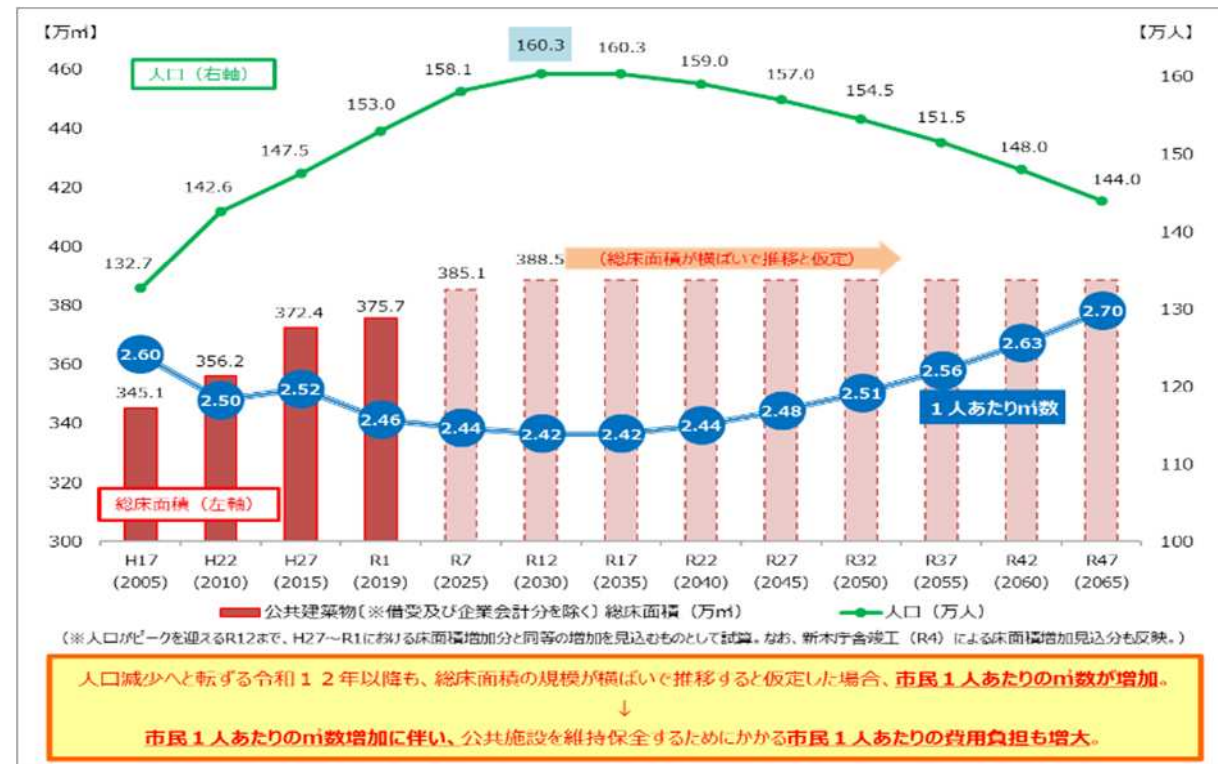
(2) 公共施設の現状及び課題

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㎡
- 市が保有する公共建築物は容易に減らすことは困難であり、仮に今後も人口増加に合わせて増やしていくと、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あたりの負担が重くなることとなることから、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

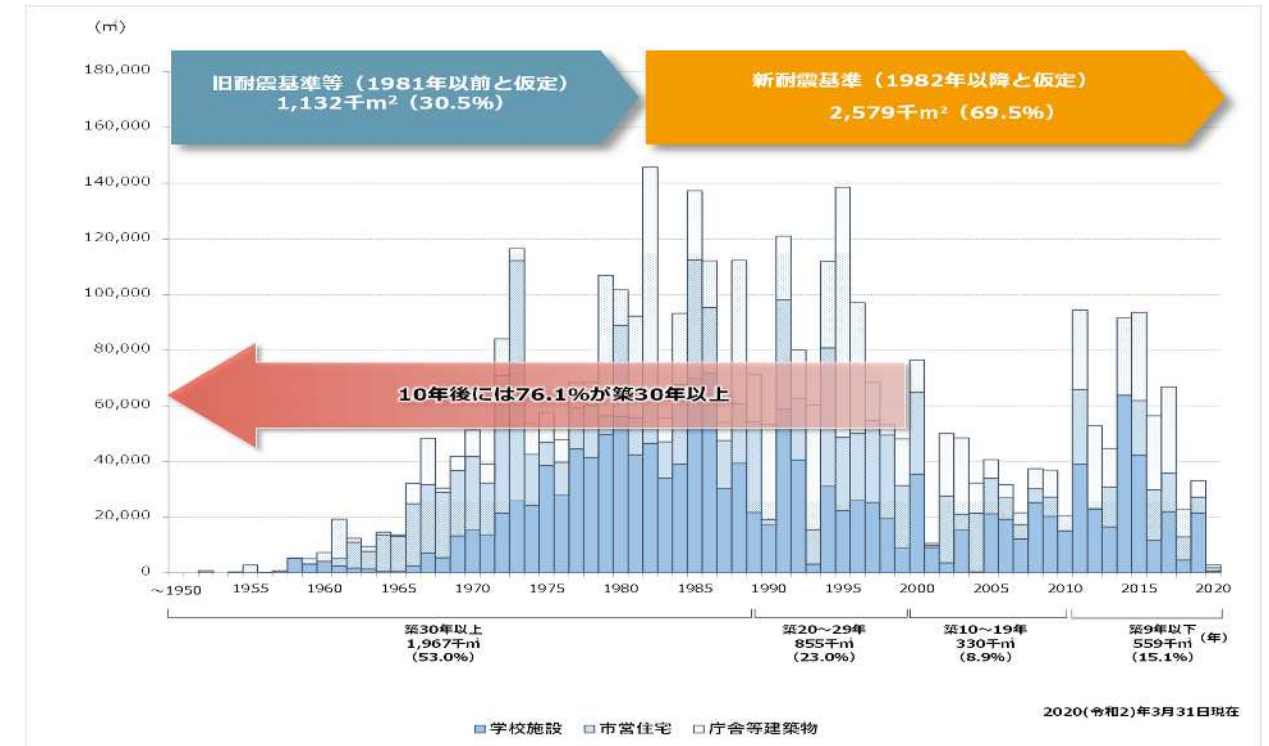
図 これまでの人口の推移・将来人口推計（令和3(2021)年）と公共建築物の総床面積の推移



(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 本市公共建築物の建築年別床面積（令和2(2020)年3月末現在）

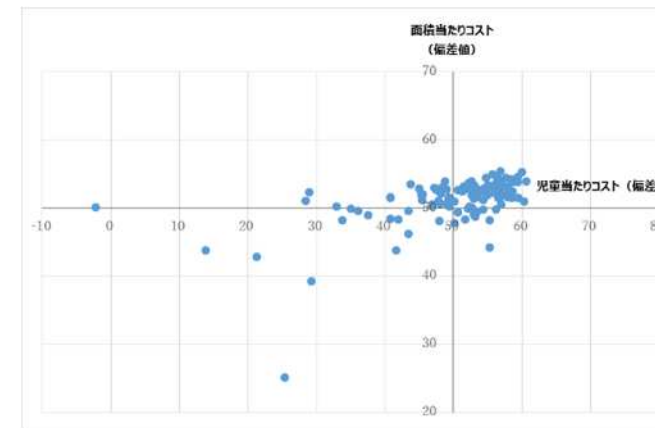


(ウ) 白書の分析による施設の現状と課題

- 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
- 「利用状況、コスト、建物全体の面積に関する偏差値による分析」「建物の築年数による分析」「区ごとの利用状況による分析」も踏まえ、施設分類によって、個々の施設のコストや利用状況の散らばり具合が異なるとともに、同じ施設分類内でも、区ごとにコスト状況や利用状況、築年数が異なる状況にあることから、資産保有の最適化について今後、各区の地域ごと（複数の中学校区ごと等）に、各施設の詳細な状況及び課題を把握するとともに、地域ニーズや周辺施設の状況等も基に検討を進めることが必要

図 施設分類ごとの偏差値による分析（例）

<小学校>



<市営住宅>

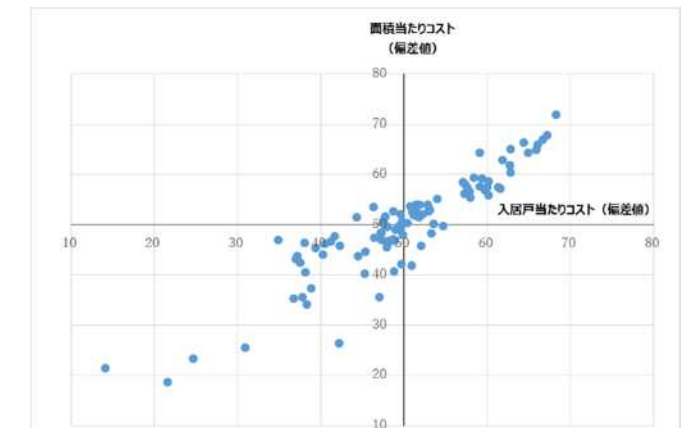


図 施設分類ごとの建物の築年数(例)

<小学校>

区	築年数
川崎区 (20施設)	32
幸区 (13施設)	31
中原区 (19施設)	30
高津区 (14施設)	33
宮前区 (17施設)	39
多摩区 (14施設)	35
麻生区 (15施設)	33
全市 (112施設)	33

<市営住宅>

区	築年数
川崎区 (14施設)	33
幸区 (23施設)	30
中原区 (7施設)	40
高津区 (25施設)	31
宮前区 (15施設)	46
多摩区 (9施設)	26
麻生区 (2施設)	50
全市 (95施設)	34

図 区ごとの利用状況(例)

<こども文化センター>

区	0~17歳の人口 (①)	1日当たり 平均利用者数 (②)	0~17歳の人口 1万人当たり 利用者数 (②×10,000/①)
川崎区 (10施設)	31,284	83.9	26.8
幸区 (6施設)	25,481	98.1	38.5
中原区 (9施設)	39,208	98.1	25.0
高津区 (7施設)	35,658	98.6	27.7
宮前区 (8施設)	37,881	85.0	22.4
多摩区 (7施設)	28,281	77.0	27.2
麻生区 (10施設)	28,471	68.0	23.9

<老人いこいの家>

区	60歳以上の人口 (①)	1日当たり 平均利用者数 (②)	60歳以上の人口 1万人当たり 利用者数 (②×10,000/①)
川崎区 (9施設)	63,269	41.3	6.5
幸区 (6施設)	46,533	42.0	9.0
中原区 (7施設)	50,215	49.2	9.8
高津区 (7施設)	53,334	43.1	8.1
宮前区 (5施設)	61,394	45.7	7.4
多摩区 (7施設)	52,941	34.1	6.4
麻生区 (7施設)	51,050	40.0	7.8

イ インフラ施設

- 公共建築物と同様、老朽化に伴う問題が懸念され、また、市民生活や都市基盤等に必要不可欠な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年間では年平均で約757億円、今後30年間では年平均で約863億円となる見込(経費見込は今後、第3期実施方針策定に向け精査)
- 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)の決算額の年平均は約732億円で、今後10年間では約25億円、今後30年間では約131億円の差が生じる見込

4 第3期実施方針の方向性

今後見込まれる人口減少への転換やこれまでにない厳しい財政環境、公共施設の維持管理・更新に係る将来世代の負担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や、中長期的視点からの資産マネジメントの取組を推進するため、「資産マネジメント第3期実施方針」を策定

(1) 策定のポイント

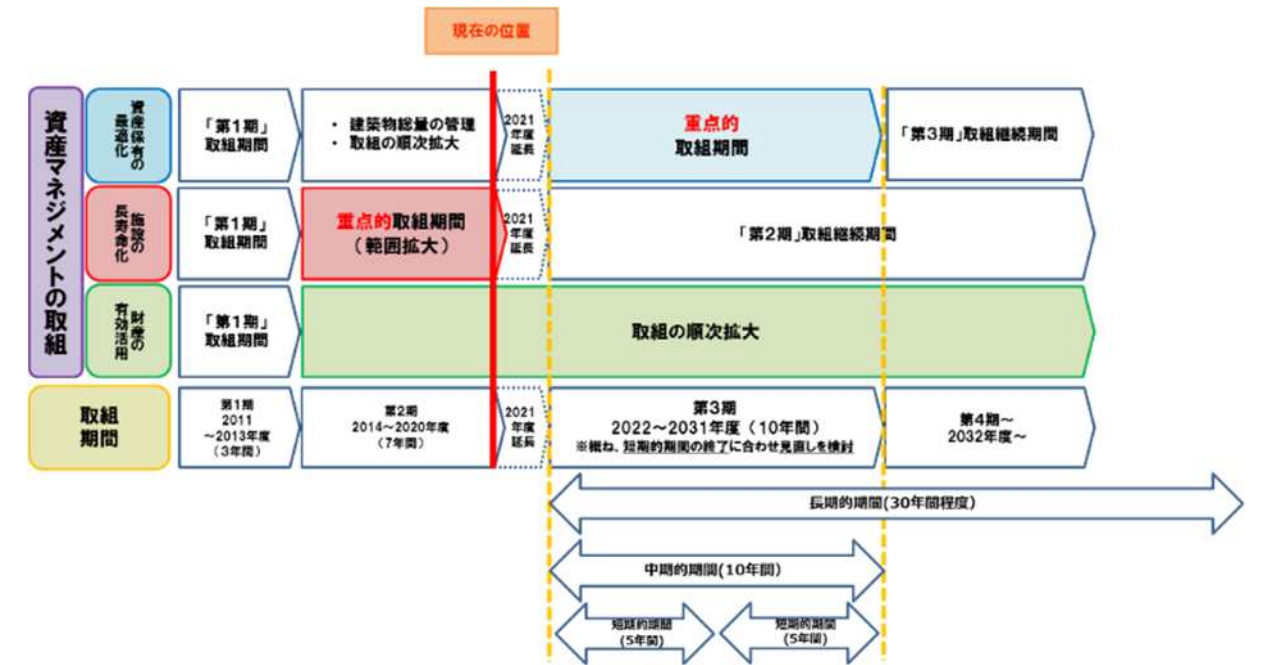
ア 長期的ビジョンの設定及び短期・中期・長期的視点からの取組の推進

- おおむね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
- 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、おおむね、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

- 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、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) 第3期取組期間における取組全体の方向性

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

- 既存施設の多目的化については、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、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、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、皆が平等に使える施設を提供

(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

- 民間活用も含めたより効果的・効率的な更新手法や、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

- 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検討や選択ができるよう、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

- 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や、「脱炭素戦略(かわさきカーボンゼロチャレンジ2050)」に基づく取組、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

<市が保有する公共建築物床面積に関する中長期的な方向性(目標)>

- 中期的期間(10年)においては、人口増加が続くものの、令和12(2030)年頃には人口減少への転換が見込まれていることから、増加を抑制
- 長期的期間(30年程度)においては人口減少期にあたることから、人口の動向等に応じ、削減
⇒第3期実施方針において、資産保有の最適化(複合化・多目的化等)を検討する場合のフローを構築

<取組例>

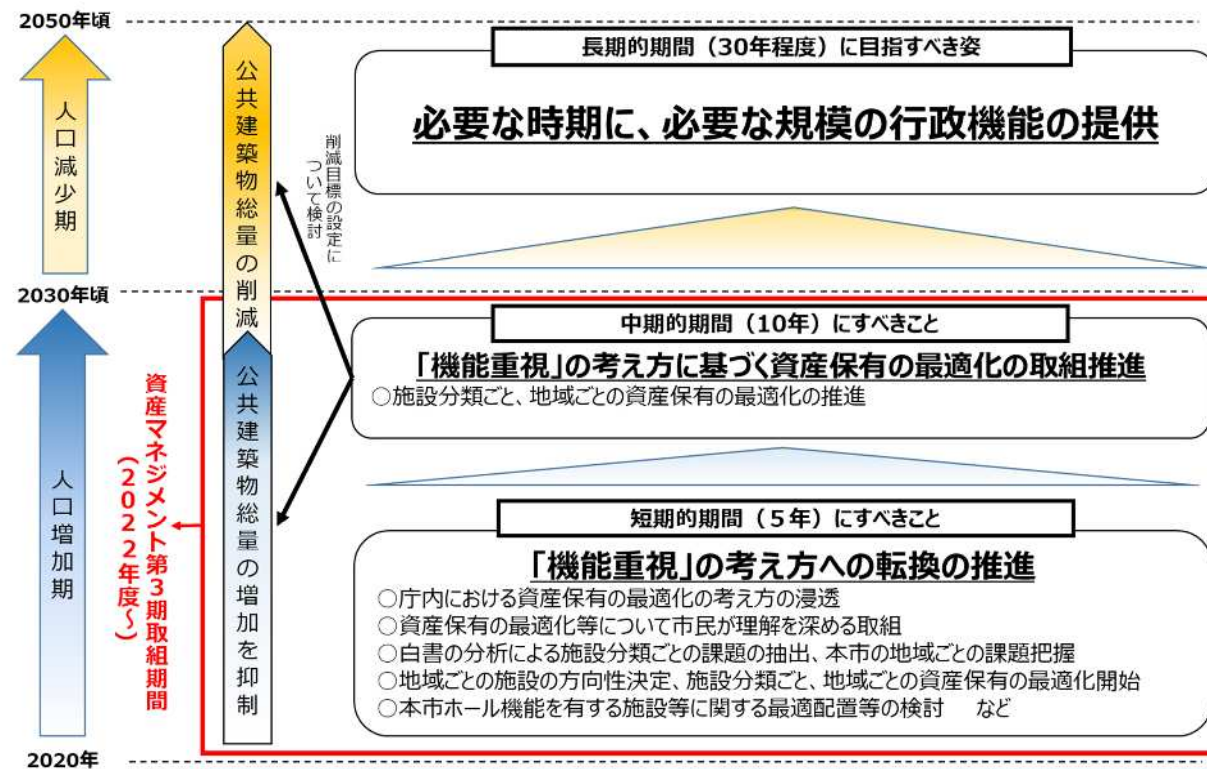
【短期的期間(5年)における取組】

- ・ 庁内における考え方の浸透や、市民が理解を深める取組の実施
- ・ 地域ごと(区ごと、中学校区ごと等)に状況は異なることから、人口動態、公共施設の老朽化状況等の白書の情報等も基に、地域ごとに施設の方向性を整理し、資産保有の最適化を開始
- ・ 地域ごとの資産保有の最適化に加え、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、最適配置等に関する庁内横断的な検討の実施

【中期的期間(10年)及び長期的期間(30年程度)における取組】

- ・ 整理した地域ごとの施設の方向性に基づき、施設分類ごと、地域ごとの資産保有の最適化を推進

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目標使用期間まで使用するために長寿命化の対象としていた施設に対しても、資産保有の最適化を検討
 - 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
- <取組例>
- ・ 長寿命化工事以外の大規模な改修を長寿命化工事とあわせて行うなど、効率的な取組を推進
 - ・ 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

<取組例>

- ・ 「提案型ネーミングライツ制度」を創設し、ネーミングライツの導入拡大を推進
- ・ 広告代理店等の民間事業者と連携し、広告効果が期待できる媒体の抽出

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」など、関連する計画と十分に連携

(2) 第3期実施方針策定・推進に関する体制

- 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
- 「川崎市公共施設マネジメント推進委員会」により、第3期実施方針の調査審議を実施
- 今年度、市民アンケートを実施することにより市民ニーズ等を的確に捉えながら策定を進めるとともに、今後、資産保有の最適化等について、市民が理解を深めるために資産マネジメントゲームを実施するなど、これからの公共施設のより良い形を、市民と行政で一緒に考える取組を推進

(3) 今後のスケジュール

- 第3期取組期間において取り組む資産マネジメントの内容や、本市公共施設における施設分類ごとの方向性について検討・調整し、令和3(2021)年11月頃に第3期実施方針素案を策定・公表
- 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