

第3章 取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容

1 第3期取組期間における取組全体の基本的な考え方

第2期取組期間における取組、及び「第2章 本市公共施設を取り巻く現状と課題」を総合的に踏まえ、第3期取組期間における取組全体の基本的な考え方を以下のとおり定めます。

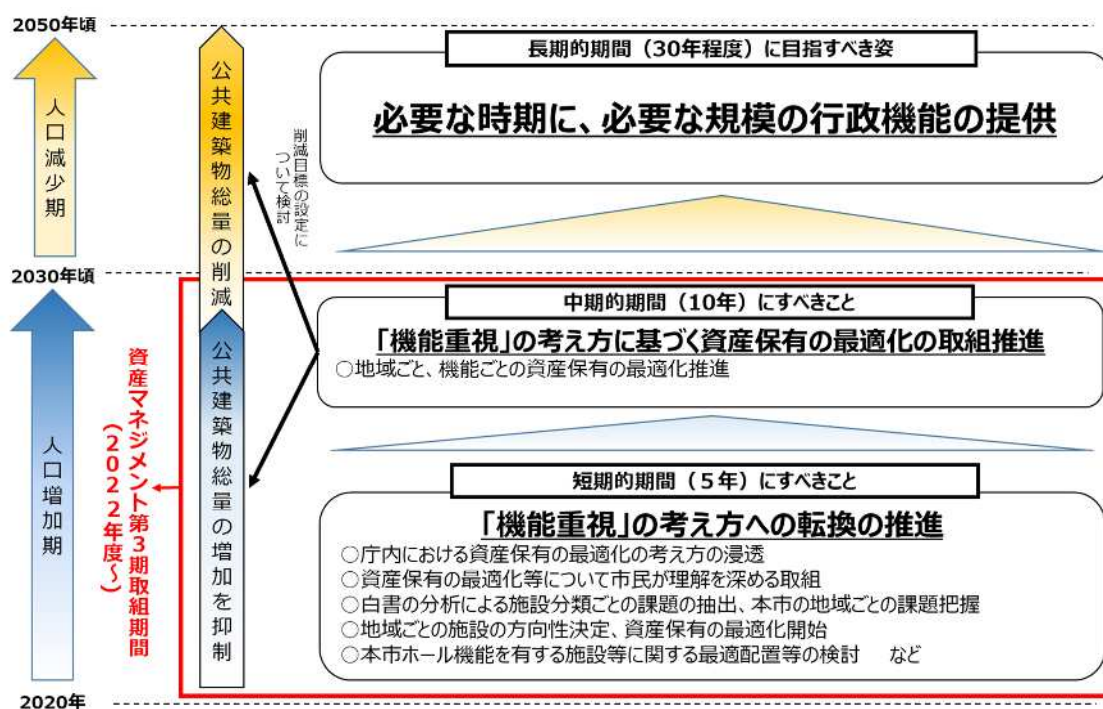
(1) 長期的ビジョンの設定及び短期・中期・長期的視点からの取組の推進

第2期取組期間において公共建築物延床面積は増加を続けており、今後、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一層必要な状況です。また、第2章「本市公共施設を取り巻く現状と課題」に記載の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、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となります。

これらを踏まえ、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」を設定します。

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として設定し、第3期取組期間の10年間を中期的期間として設定するとともに、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します。

図表3-1-1 短期・中期・長期的視点からの資産保有の最適化



(2) 資産保有の最適化の重点的取組への位置づけ

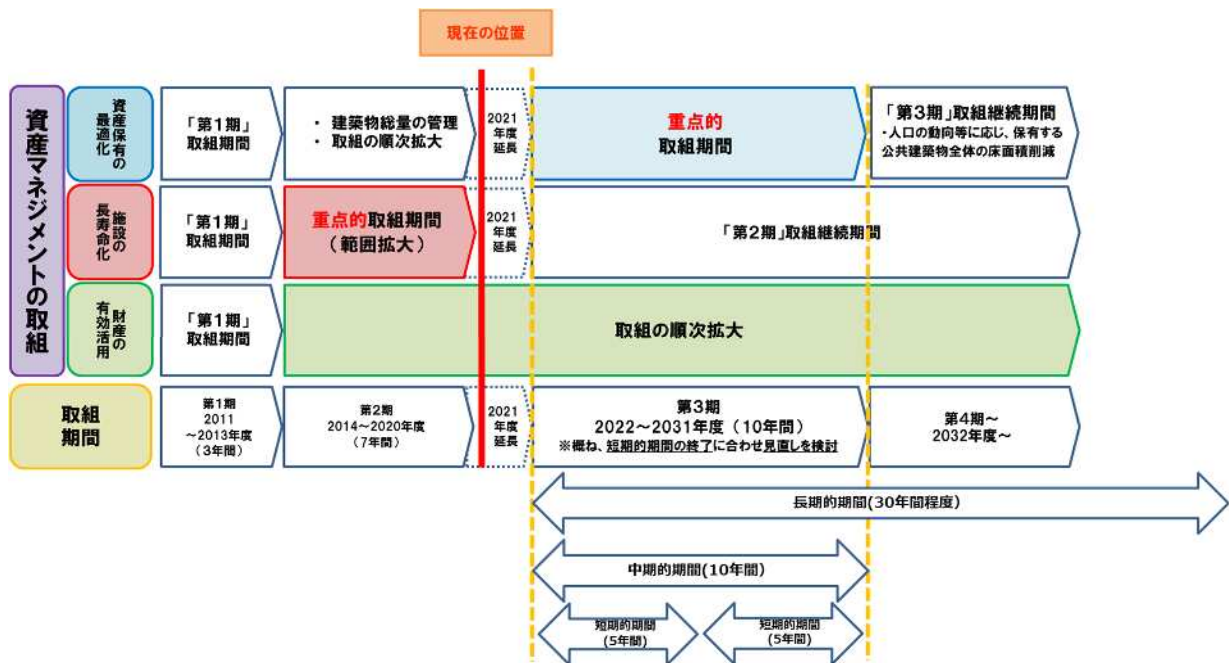
第3期取組期間においては、厳しい財政環境が続く状況にあっても、引き続き見込まれる人口増加や少子高齢化の更なる進展、新型コロナウイルス感染症の拡大、大規模自然災害等の本市を取り巻く環境の変化等に伴い多様化・増大化する市民ニーズに的確に対応するとともに、人口減少への転換等へ対応する必要があります。

かわさき資産マネジメントカルテにおいては、将来の施設の修繕費・更新費の縮減・平準化に向けた取組を進める観点から、施設の長寿命化を重点的に推進することとしており、資産保有の最適化については4期取組期間を重点的取組期間と位置づけていましたが、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」として位置づけます。

一方、これまで取組を進めてきた施設の長寿命化についても、適切に計画的な保全を行い、施設を良好な状態で使用し続けることにより、市民ニーズへの的確な対応を図るとともに、修繕・更新のコストの平準化を図る取組であることから、資産保有の最適化の検討を踏まえた上で取組を継続することが必要です。また、財産の有効活用についても、市民サービスの向上と財源確保等、多様な効果を創出する取組であることから、順次拡大を図ることが必要です。

よって、施設の長寿命化については資産保有の最適化を踏まえた上で取組を継続するとともに、財産の有効活用については、取組の順次拡大を図ります。

図表3-1-2 資産マネジメントの取組期間



＜市が保有する公共建築物床面積に関する中長期的な目標＞

上記 1（１）・（２）を踏まえ、市が保有する公共建築物に関する中長期的な目標を以下のとおりとします。

●中期的期間（第 3 期取組期間である10年間）における目標

第 3 期取組期間においては、「第 2 章（１）ア 人口」で記載したとおり、令和12(2030)年度まで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的確に対応しつつ、それ以降の人口減少への転換や少子高齢化の更なる進展を見据えた対応を図っていく必要がある時期となります。

よって、児童数の増や35人学級化（小学校において、令和 3 (2021) 年度から学級編制の標準が学年進行により段階的に35人に引き下げられること）に対応するため、学校を増築し教室数を増やすなど、人口動態や国の動向等に対応するため、一定の公共建築物の床面積増加は必要となる状況です。令和 4 (2022)年度には新本庁舎が、令和 7 (2025)年度には新川崎地区新設小学校の新設が予定されており、それらにより、令和 2 (2020)年度末公共建築物床面積から 2 %程度の増加が見込まれる状況です。

一方で、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ります。第 3 期取組期間においては、将来にわたって本市に必要な機能を維持するため、将来世代の負担に配慮した取組も行う必要があります。

こうしたことを踏まえ、第 3 期取組期間においては、新本庁舎や新川崎地区新設小学校の新設による公共建築物床面積の増加を見込んだ床面積を基準とし、常に適正な規模を意識し、単に人口増によって床面積を増加させるのではなく、施設の多目的化・複合化、転用等、市が保有する施設を有効に活用し対応することで、10年間で公共建築物全体の床面積を基準から増やさないことを目指します。

●長期的期間（第 3 期取組期間も含めた30年程度）における目標

長期的期間のうち、令和12(2030)年度以降につ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、削減を図ります。

なお、令和12(2030)年度以降の削減目標については、第 3 期取組期間中に設定いたします。

（３）「機能重視」の考え方に基づく取組

今後見込まれる人口減少、厳しい財政環境等を踏まえると、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は非常に困難な状況です。一方で、当面の人口増加や少子高齢化の更なる進展、新型コロナウイルス感染症の拡大、大規模自然災害の発生、脱炭素社会に向けた取組の進展等、本市を取り巻く環境の変化等に伴い、多様化・増大化する市民ニーズ等に的確に対応する必要があるとともに、社会のデジタル化の進展に伴い、国の「自治体デジタル・トランスフォーメーション（DX）推進計画」（令和 2 (2020)年12月）においては、自治体の役割として、「自らが担う行政サービスについて、デジタル技術やデータを活用して、住民の利便性を向上させる」ことなどが求められる、ということを示しています。

よって、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ではなく、施設が持つ機能（施設が提供するサービス）に着目し、市民ニーズ等を把握した上で必要な機能の整備を図る「機能重視」の考え方に基づく取組が必要となります。

こうした「機能重視」の考え方に基づき、施設が持つべき機能について検討を行います。また、施設におけるこれまでの使用目的、対象者等や、従来の施設配置の考え方について再検討します。

加えて、必要な機能の整備を図るため、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、多様な使用機会が提供される施設を目指します。

(4) 全庁的な資産マネジメントの取組推進

施設の多目的化・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します。

2 各戦略の内容

本市はこれまで3つの戦略に基づく資産マネジメントの取組を進めており、第3期取組期間における各戦略の基本的な考え方、取組の手法、流れ等を示します。

(1) 資産保有の最適化

ア 基本的な考え方

資産保有の最適化とは、利用状況や将来の利用想定等を踏まえ、機能のあり方の整理を行うとともに、施設の適正配置を図るものです。

「1(2) 資産保有の最適化の重点的取組への位置づけ」で示したとおり、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一層必要な状況であり、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して位置づけます。

資産保有の最適化については、以下の基本的な考え方等に基づき推進します。

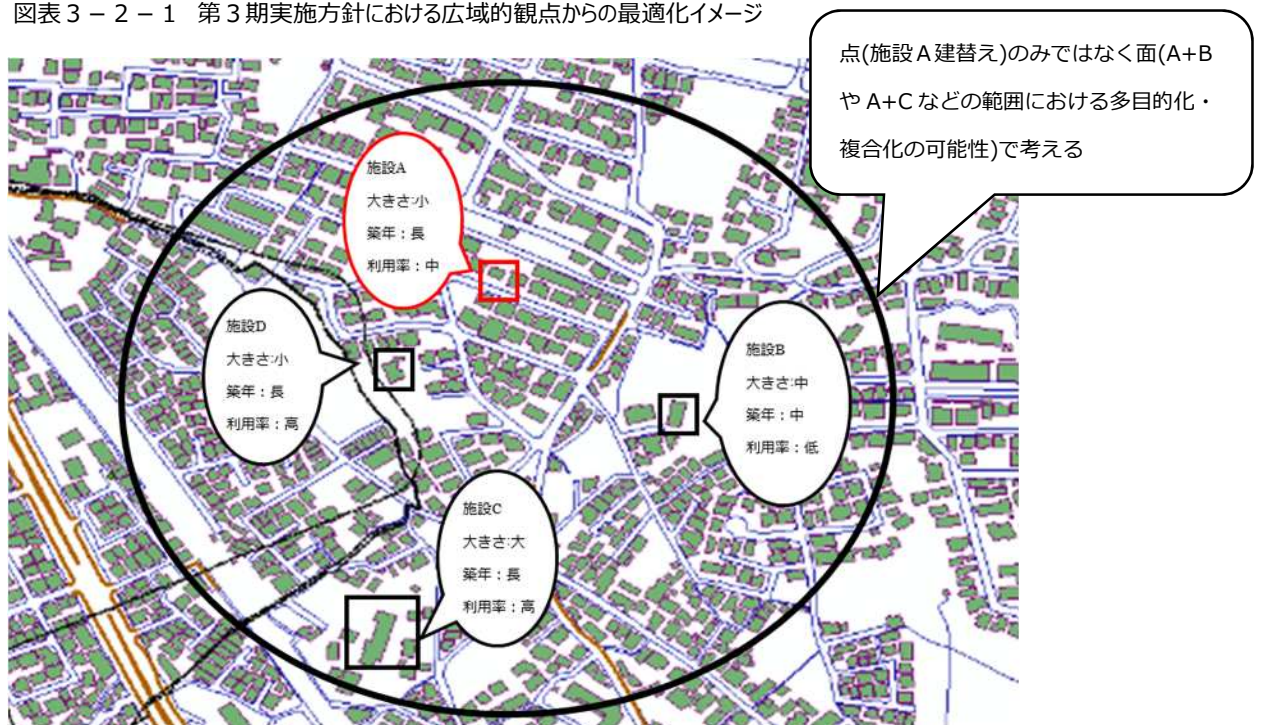
(ア) 広域的観点に基づく検討

資産保有の最適化については、各施設の築年数や利用状況等を踏まえた検討が必要となりますが、施設単体での検討のみでは、施設の適正配置にはつながりません。

施設の適正配置につなげるためには、点（施設単体）ではなく、面（複数の施設を含む広域）で考えることが重要です。具体的には、

- 全市、あるいは一定の区域における行政ニーズを踏まえ、それに対応した提供すべき必要なサービスを把握した上で、施設配置や規模の検討
- 周辺の他の行政施設の利用状況、建築状況、権利関係等を踏まえた施設の整備・活用手法の検討を行うことが必要であり、こうした広域的観点に基づく資産保有の最適化の検討が必要となります。

図表 3 - 2 - 1 第 3 期実施方針における広域的観点からの最適化イメージ



(イ) 適正配置の観点からの施設の分類

本市には計1,103（白書【令和元(2019)年度版】ベース）の公共建築物が存在しています。施設の適正配置の観点から、市民利用の範囲等に基づき、これらの施設を以下のとおり性質別に分類します。

①全市型施設

市に1か所設置されており、広範囲の市民が利用可能な施設

②各区型施設

おおむね区に1か所設置されており、広範囲の市民が利用可能な施設

③地域型施設

自宅から徒歩・自転車利用圏内等の、地域住民に身近な施設を中心とする施設

④その他の施設

立地の制約が大きく配置が限定されるなど、移転等による配置検討がなじまない施設

図表 3 - 2 - 2 第 3 期実施方針における適正配置の観点からの施設分類

施設分類	具体的な施設例（かわさき資産マネジメントカルテに掲載されていた施設）
全市型施設	とどろきアリーナ 男女共同参画センター 生活文化会館 労働会館 川崎シンフォニーホール 市民ミュージアム アートセンター 藤子・F・不二雄ミュージアム
各区型施設	区役所 市民館 図書館 休日急患診療所 スポーツセンター
	（上記を補完する施設） 区役所支所・出張所 行政サービスコーナー 市民館分館 図書館分館
地域型施設	小学校 中学校 わくわくプラザ こども文化センター 保育所 老人いこいの家 特別養護老人ホーム
その他の施設	余熱利用市民施設 ハケ岳少年自然の家

（ウ）地域ごとの資産保有の最適化検討

上記「（イ）適正配置の観点からの施設の分類」に記載のとおり、本市の公共施設は、市民利用の範囲等が様々な施設で構成されています。

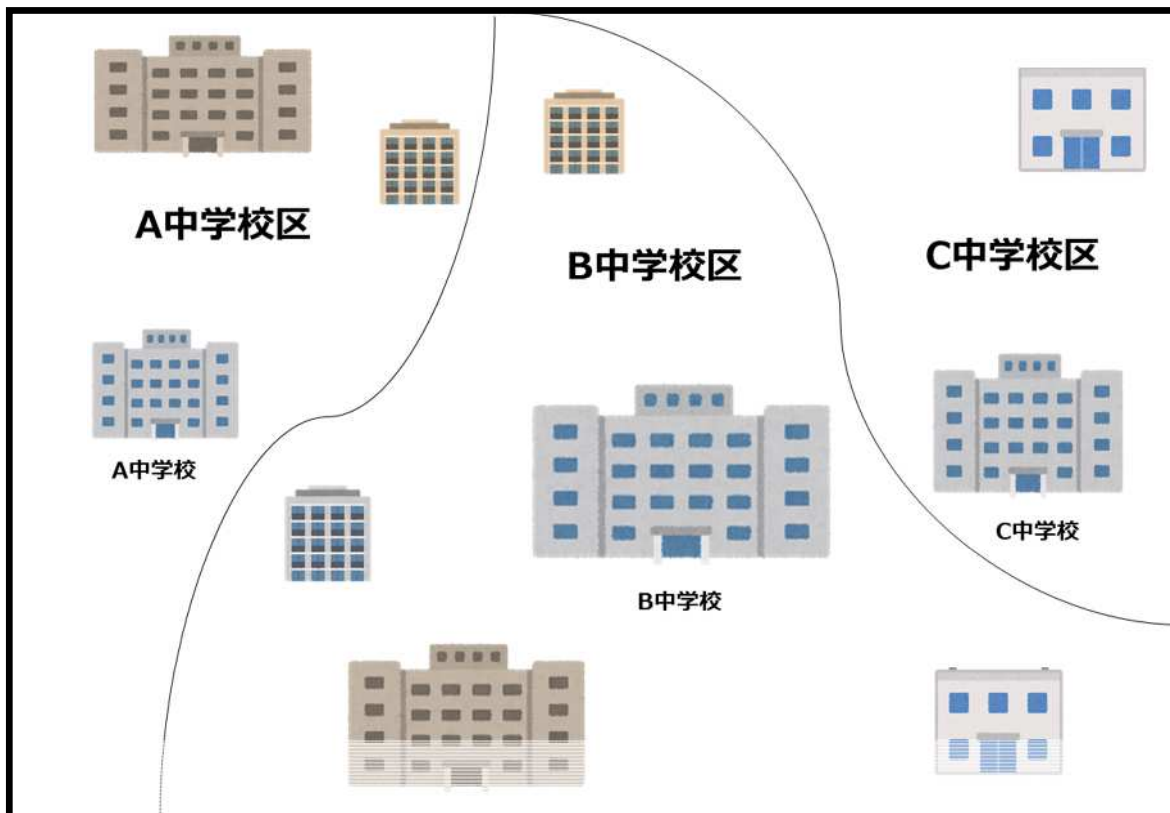
このうち、「各区型施設」と「地域型施設」については、地域に密接に関連する施設であり、資産保有の最適化を推進するにあたっては、地域ごとの状況（配置されている公共施設の利用状況や築年数、人口動態等）を踏まえた検討が必要となることから、これらの施設については、地域ごとに資産保有の最適化を検討し、地域の状況を踏まえた施設の適正配置を推進します。

また、「地域」の単位については「各区」や「中学校区」、「小学校区」などの単位がありますが、市民に馴染みのある単位であること、また、資産保有の最適化を検討するためには一定の規模（10万人程度を想定）が必要であることから、第 3 期実施方針に基づき検討する「地域」の単位は「複数の中学校区」（2～4 中学校区程度（※））を基本とします。

なお、「全市型施設」については、上記「（ア）広域的観点に基づく検討」に基づき、全市における行政ニーズを踏まえ、施設配置や規模の検討を行います。具体的には、おおむね築後20年刻みのタイミング（築後20年、40年、60年）で、当該時期を迎える施設について、機能重視の考え方に基づき、利用状況や市民ニーズ等を勘案した、施設の方向性の検討を行うこととします。

（※）川崎市の人口154.1万人(令和 3 (2021)年 8 月 1 日現在)÷中学校区52区
 ≒ 3 万人／1 中学校区
 2～4 中学校区では平均 6～12 万人程度となります。

図表 3 - 2 - 3 地域ごとの資産保有の最適化のイメージ



資産保有の最適化を検討するため、複数の中学校区を地域の単位として設定

(工) 機能ごとの資産保有の最適化検討

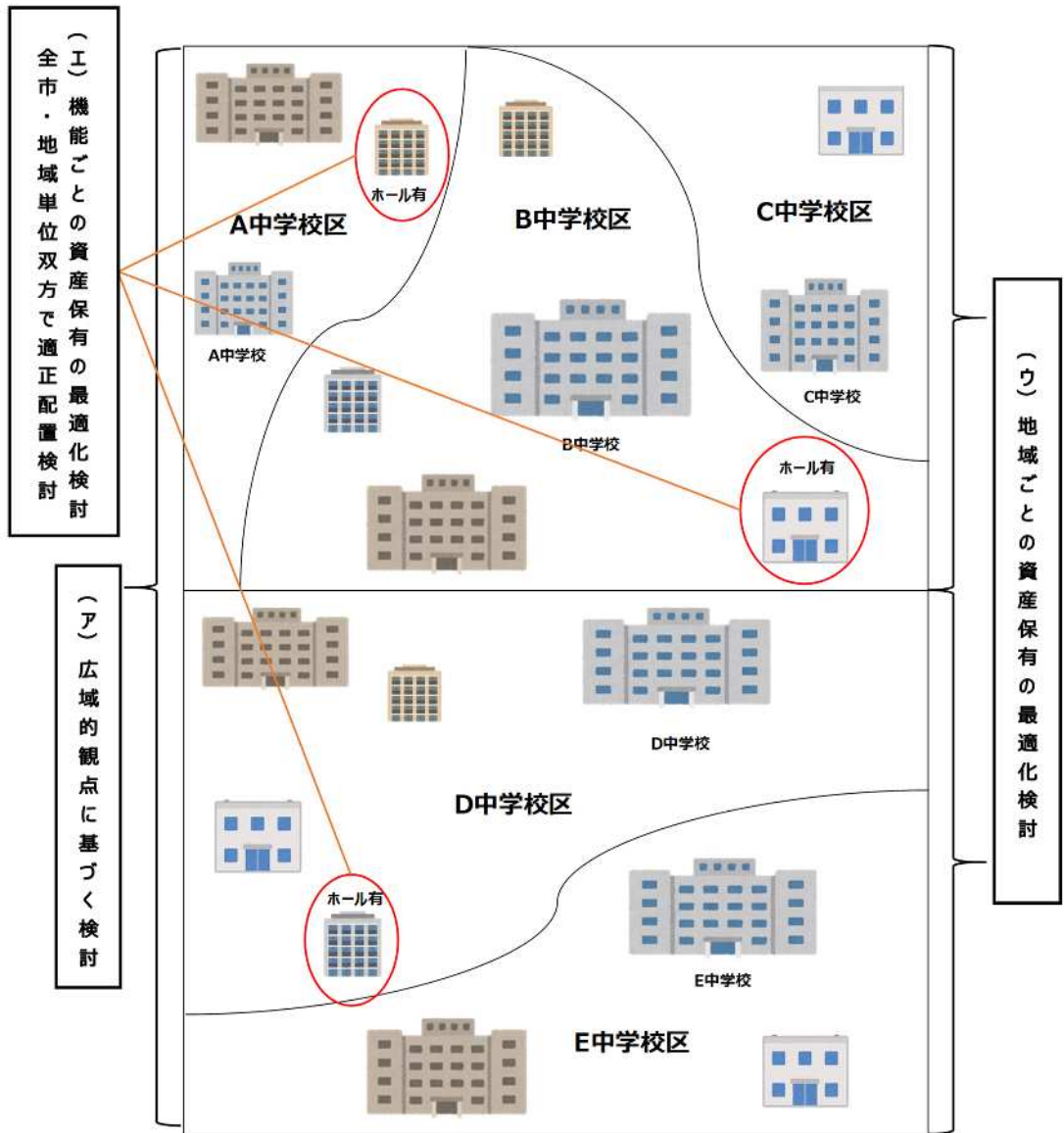
本市公共施設については、市民利用の範囲や施設の用途等が異なる様々な施設が存在していますが、それらの施設間で、同一機能を有している場合があります。

例えば、本市のホール機能については、市民館、男女共同参画センター、市民プラザ等、用途等が異なる施設に配置されています。

こうした同一機能について、全市単位での適正配置と、地域単位での適正配置の双方の視点から、機能ごとの資産保有の最適化検討を行います。

以上の(ア)～(工)をまとめると、以下のようなイメージとなります。

図表 3 - 2 - 4 資産保有の最適化の基本的考え方のイメージ



※各施設を、(イ) 適正配置の観点からの施設の分類に基づき性質別に分類

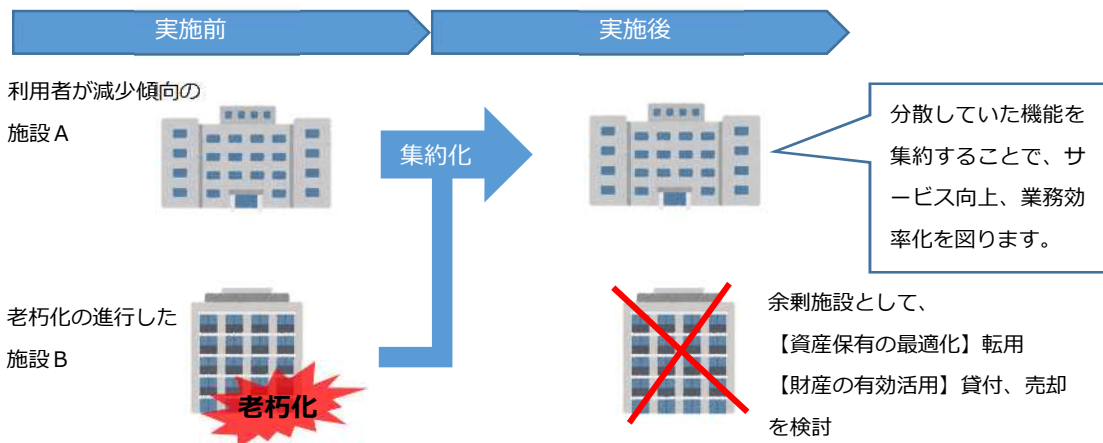
イ 資産保有の最適化の手法

公共建築物総量の管理を図るため、資産保有の最適化の手法として、以下のような手法を活用します。

例 1：集約化

既存の類似目的で設置されていた施設を統合し、一体の施設として整備

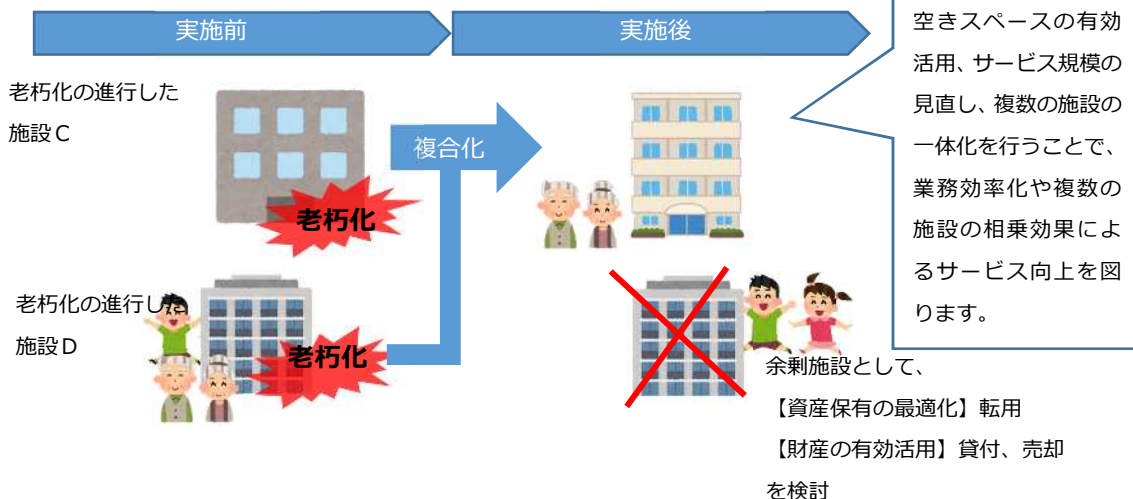
(イメージ図) ※施設 A と施設 B は類似目的で設置



例 2：複合化

既存の異なる用途の施設を統合し、複合施設として整備

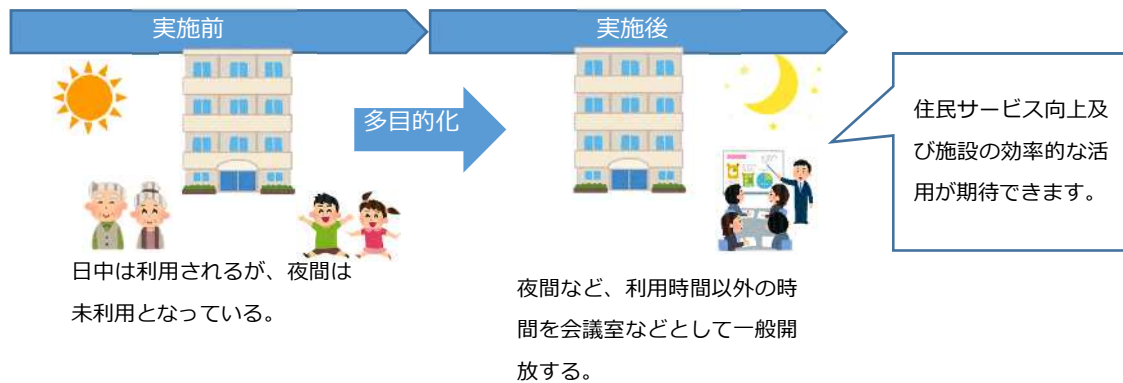
(イメージ図) ※施設 C と施設 D は異なる目的で設置



例3：多目的化

既存施設を目的や対象者を制限せず、多くの市民が利用できる施設へ転換

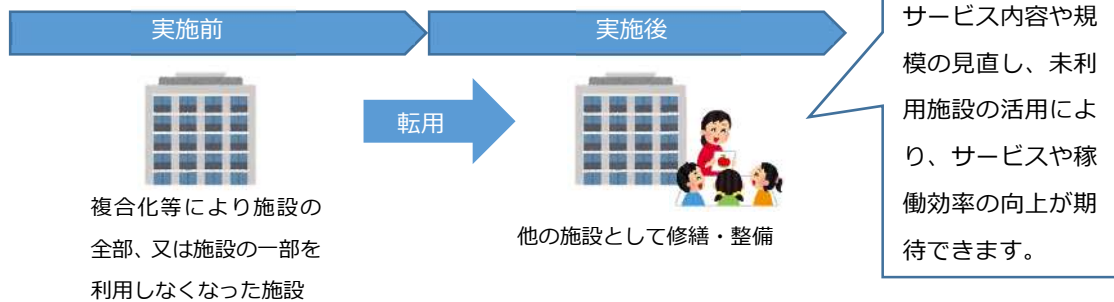
(イメージ図)



例4：転用

既存施設を他目的の施設として利用し、現在の目的と異なる施設へ転換

(イメージ図)

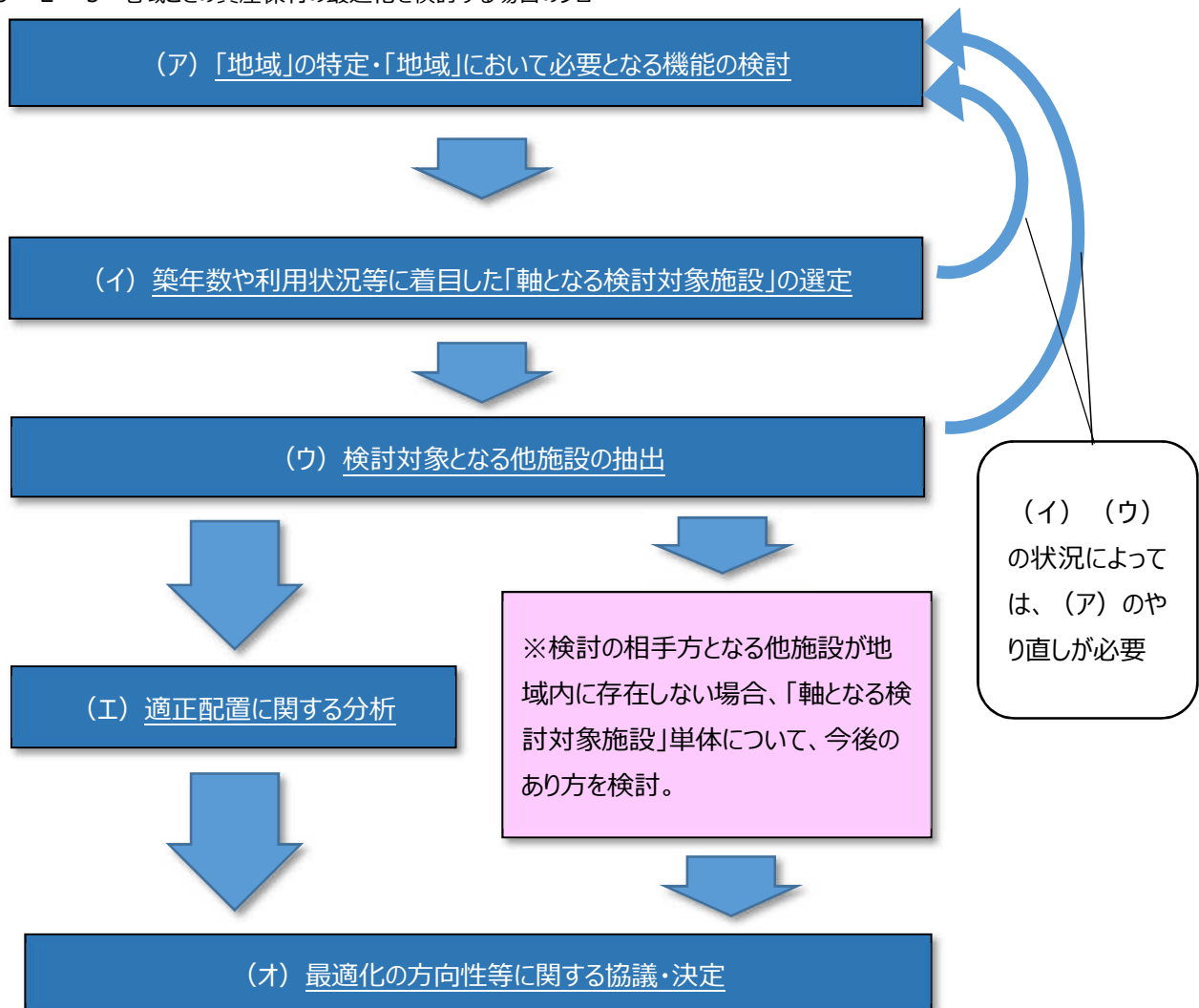


ウ 地域ごとの資産保有の最適化の流れ

適正配置の観点からの施設の種類（「全市型」、「各区型」、「地域型」、「その他」）の中でも、「各区型施設」と「地域型施設」については、地域に密接に関連する施設であることから、先にも示したとおり、地域ごとに資産保有の最適化を検討する必要があります。

地域ごとの資産保有の最適化を検討するにあたって、基本的には以下のような検討の流れが考えられます。地域ごとの最適化については、各地域における施設の規模、防災上の位置づけ、利用状況や今後のあり方、地域課題等を踏まえ、地域の優先順位付けを行った上で、順次、検討を進めます。

図表 3 - 2 - 5 地域ごとの資産保有の最適化を検討する場合のフロー



(ア) 「地域」の特定・「地域」において必要となる機能の検討

資産保有の最適化の基本的な考え方に基づき、「複数の中学校区」（2～4中学校区程度）を基本単位とし、地域ごとの資産保有の最適化を検討する「地域」の特定を行います。

「地域」の特定については、地形や鉄道路線・バス路線等の状況、町内会・自治会のエリア、本市地域包括ケアシステムの構築に向けた「地域ケア圏域」の考え方も踏まえ、一旦「地域」の仮設定を行った後、当該「地域」に属する施設の所管課や各区等と協議の上で行います。

加えて、特定した「地域」において配置されている公共施設が現状提供している機能や、公共施設の利用状況、地域のニーズ、人口動態等を踏まえ、「地域」において必要となる機能の検討（「地域」において維持すべき機能、向上すべき機能、縮小すべき機能、不要となる機能等の検討）を行います。

なお、以下の（イ）及び（ウ）の検討状況を踏まえ、より適切な「地域」の設定が必要と判断される場合等には、再度上記の検討を行います。

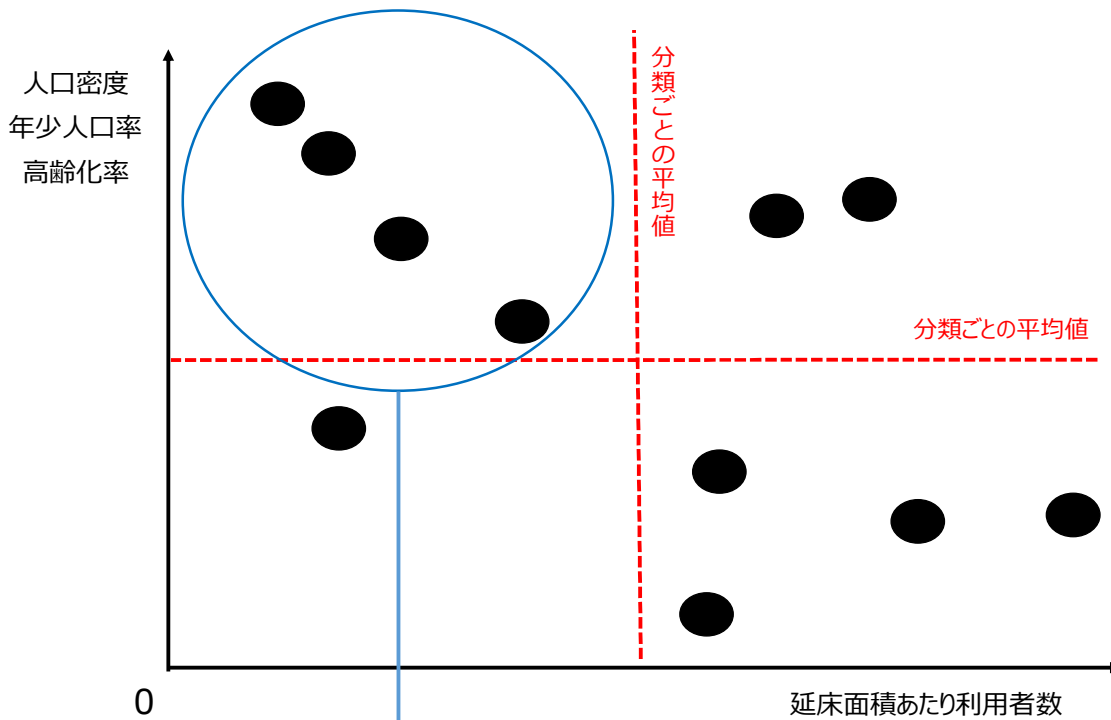
(イ) 築年数や利用状況等に着目した「軸となる検討対象施設」の選定

個々の施設に係る適正配置について検討を行っていくにあたり、検討の起点となる対象施設（以下「軸となる検討対象施設」といいます。）の選定を行う必要があります。その際、選定基準の代表例として考えられるのが、施設の「築年数」です。この「築年数」を基準として、最適化の検討対象となる施設を選定します。

築年数に応じて対象施設は一定程度絞られますが、本市においては現時点で築30年を超える施設が全体の5割以上を占めている状況であり、これだけで対象施設を十分に絞り込むことが困難な場合も想定されます。その場合は、築年数の条件に当てはまる各施設について、バリアフリー対応、防災対策及び法令改正に伴う適合等のハード面の状況、及び施設の利用状況やコスト状況といったソフト面の状況を総合的に勘案した上で、検討対象とすべき施設の絞り込みを行うこととします。

ソフト面について、具体的には、施設分類（白書の中分類を基本とする）ごとの各施設について、地域の人口密度や年少人口率、高齢化率等の指標と、白書に記載の情報を基にした、延床面積あたり利用者数や規模あたりコストの情報等から総合的に判断し、検討対象とする施設の絞り込みを行います。（次の（ウ）においても同様の分析を行います。）

図表 3 - 2 - 6 ソフト面からの施設の絞り込みのイメージ



施設分類内で**相対的に、人口密度／年少人口率／高齢化率が高い**一方で、
延床面積あたり利用者数が低い施設
 ↓
 こうした要素も勘案し、検討対象とする施設の絞り込みを実施

(ウ) 検討対象となる他施設の抽出

地域内の各施設について、施設のハード・ソフト両面の状況を分析した上で、検討の相手方となる施設の抽出を行います。

地域ごとの資産保有の最適化を検討するにあたっては、軸となる検討対象施設の地域内に位置する施設を（1施設だけでなく）複数施設抽出した上で、最適化の検討を行っていきます。

(工) 適正配置に関する分析

地域内において抽出した各施設を対象として、施設の適正配置に関する分析を行います。

主な分析手法については、以下のとおりです。加えて、適正配置を検討する際には、各施設の法規制（容積率・建ぺい率、日影規制等）や利用者の利便性を考慮した上で検討を実施します。

図表 3 - 2 - 7 適正配置に関する分析手法イメージ

【施設特性に関する分析】 <u>費用対効果、築年数、民間施設への代替可能性等</u> を踏まえ、 <u>施設の廃止や集約統合等の施設再編・再配置の方向性</u> を検討
【機能重複等に関する分析】 <u>施設分類の異同、（異分類の場合）類似機能の有無等</u> の観点から、 <u>集約統合、多目的化・複合化等による施設再編・再配置の方向性</u> を検討
【地域特性に関する分析】 <u>年齢構成、地域特性、将来人口推計等</u> を踏まえ、 <u>施設の廃止や集約統合等の施設再編・再配置の方向性</u> を検討
【災害リスクに関する分析】 <u>浸水想定区域、土砂災害危険箇所、防災拠点の配置状況等</u> の観点から <u>配置のあり方</u> を検討

(オ) 最適化の方向性等に関する協議・決定

上記（ア）～（工）に係る検討を行った上で、個別の施設に係る最適化の方向性等について庁内合意形成を図るため、今後、必要な協議を行い、個別の施設に係る最適化の方向性等について決定していくものとします。

その際、地域における機能やニーズの分析等に立脚した総合的な見地から、最適化の方向性等について協議・決定します。

また、個々の施設について実際に地域ごとの最適化の検討を進めるにあたっては、様々な検討の段階において、地域住民への丁寧な説明の機会を設けていくとともに、最適化の検討状況について、市民への情報公開を適切に図っていく必要があります。資産マネジメント推進部署及び関係局区が十分連携した上で、それらの取組を適切に進めてまいります。

～～コラム～～

地域ごとに資産保有の最適化を検討するにあたっては、各施設のハード面の状況（躯体・設備の老朽化度、バリアフリーへの対応状況、脱炭素への対応状況等）及びソフト面の状況（利用状況、コスト状況等）の把握（データストック）を基盤として、それらのデータを必要に応じ適宜分析・活用することで、機能検討をはじめとする適正配置に向けた各種検討を行うこととなります。

ハード面の状況及びソフト面の状況を把握するための手段として、主に以下のものが挙げられます。

ハード面の状況 把握手段	・定期的実施が義務付けられている法定点検 ・委託による劣化調査 ・目視レベルによる劣化調査 ・耐震診断 ・バリアフリー調査 など
ソフト面の状況 把握手段	・利用状況実績（白書等に基づく） ・コスト状況実績（白書等に基づく） など

Ⅰ 機能ごとの資産保有の最適化

本市公共施設は、それぞれ役割や目的をもって整備されてきましたが、特定の機能（ホール、プール、体育館など）を有する施設について、利用ニーズと施設機能にミスマッチが生じている場合（ある機能について利用ニーズがある一方、施設に当該機能が存在しない場合など）や、類似規模の施設の立地場所が偏っている場合などがあります。

利用ニーズと施設機能にミスマッチが生じている場合には、施設の利用機会が縮小する可能性があります。また、施設の立地場所が偏っている場合には、市民の居住区域によっては、近隣に機能を有する施設が存在せず、施設が利用しにくくなる可能性があります。

こうした状況は、利用料収入減少につながり、施設を維持するための利用者当たりコストを増加させる要因となり、将来世代の負担増につながることであります。加えて、効果的に市民サービス提供がなされているとは言い難い状況です。

そのため、今後は、機能ごとの資産保有の最適化の検討を進め、利用状況・将来の利用想定等を踏まえた適正な施設機能を確保するとともに、機能の適正配置を図ることで、施設を維持するために必要な一人当たりの負担を軽減するとともに、更なる施設利用の機会を提供し、市民サービスの向上につなげていく必要があります。

次に、現在進めているホール機能及びプール機能の最適化の取組を示します。

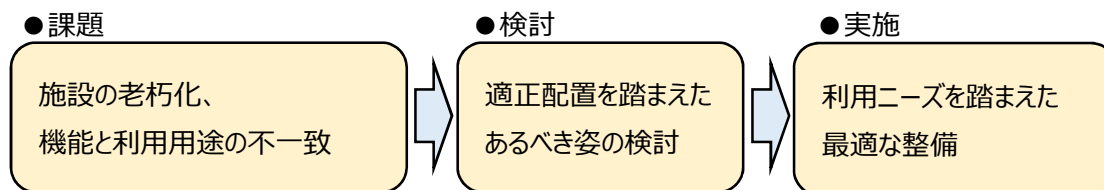
（ア）ホール機能の最適化（ホール施設の適正配置）

ホール機能を有する施設は、市域に点在していますが、客席を使用しない練習利用や演者としてのオーケストラ利用、社交ダンス利用など、様々な目的で利用されています。

本市のホールについて、ハード面においては築30年以上となる施設が多く、施設・設備の老朽化やバリアフリーへの対応などの課題、また、ソフト面においては客席利用率など機能と利用用途の不一致の課題があり、現在の利用ニーズ等に対応した機能の提供が求められています。

そこで、ホールについても、単純にこれまでと同様の規模・形態で施設を更新するのではなく、利用状況や将来の利用想定を踏まえながら、あるべき機能を検討するとともに、更なる施設利用の機会を提供することが可能となるよう、施設の適正配置等について検討を行います。

図表 3 - 2 - 8 ホール施設の適正配置に向けた検討



(イ) プール機能の最適化（学校プールの最適運用）

本市には、以下のとおりプールが設置されています。

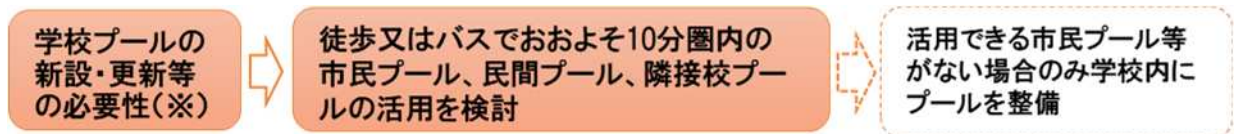
- 小中学校プール：小学校では114校全てに、中学校では52校中46校に設置
- 市民プール：9か所
- 民間プール：35か所

小中学校プールについては、設置済みの160施設のうち94施設が耐用年数である30年を超過しており、全体的に老朽化が進行している状況です。このため、水道料金や、清掃、ろ過機のメンテナンスなどの運営費、維持管理費に加え、施設の更新需要の高まりに伴う施設の更新費用の増大により、今後大きな負担が生じることが見込まれています。

また、水泳授業の実施にあたっては、あらゆる泳力の児童・生徒に対応した専門的かつ効果的な指導が求められるとともに、日常清掃や水質管理といったメンテナンスのほか、事故防止のため、児童・生徒の安全確保を徹底する必要があり、教職員等にとっても大きな負担となっています。

こうした現状と課題を踏まえ、今後、学校プールの新設・更新等の必要性が生じた場合は、まず「市民プールの活用」「民間プールの活用」「隣接校のプール活用」を検討することとし、活用できる市民プール等がない場合のみ、学校内にプールを整備することとします。

図表 3 - 2 - 9 学校プールに関する今後の方針



(※) 校舎・体育館の改修や増改築等で、プール部分をその整備用地として活用することで事業が円滑に進むなどの場合を含む。

上記の方針に基づき、令和7(2025)年4月に開校が予定されている新川崎地区新設小学校では、民間プールを活用した取組を進めるほか、順次、効率的な運用・整備を実施していきます。

(2) 施設の長寿命化

ア 基本的な考え方

施設の長寿命化とは、適切に計画的な保全を行い、施設を良好な状態で使用し続けることにより、市民ニーズへの的確な対応を図るとともに、修繕・更新のコストの平準化を図るものです。

第2期取組期間においては、重点的取組として位置づけておりましたが、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して位置づけることも踏まえ、以下の基本的な考え方により、施設の長寿命化の取組を推進します。

なお、市営住宅においては「川崎市市営住宅等ストック総合活用計画（市営住宅等長寿命化計画）」、学校施設においては「学校施設長期保全計画」を個別に定めていることを踏まえ、これらの施設分類については、第3期実施方針を踏まえつつ、各計画に基づく長寿命化の取組を進めるものとし、同様に、分野別計画を有するインフラ施設についても、各計画に基づく取組を進めるものとします。

(ア) 資産保有の最適化を踏まえた施設の長寿命化

「第3章 1 (2) 資産保有の最適化の重点的取組への位置づけ」で示したとおり、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一層必要な状況であり、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して位置づけることから、これまでの考え方では施設の目標耐用年数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します。

具体的には、施設の機能について利用状況等を踏まえ見直しを実施し、機能の見直しを踏まえ、施設の多目的化・複合化等を検討した上で、継続して使用する施設(長寿命化対象施設(※))については、長寿命化を行います。一方、機能の縮小・廃止等により廃止する施設については、長寿命化は行わず、財産の有効活用を検討します。

(※) 本市が所有する公共建築物のうち、企業会計施設、特別会計施設、特殊施設等及び建替・譲渡・統廃合等が決定している施設を除き、棟単位で原則延床面積200㎡以上の継続して使用する庁舎等建築物について、「長寿命化対象施設」とします。

また、建築、電気設備、機械設備等の部位について、劣化が構造躯体に与える影響の度合いや施設利用に必要な機能、安全性の観点から、主な部位別に目標更新年数を設定の上、「長寿命化対象部位」とします。

なお、企業会計施設、特別会計施設、特殊施設等については、各事業計画に位置付ける最適化や長寿命化等の施設対策内容について、事前に施設所管局と調整・協議を行います。

また、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します。

(イ) 目標耐用年数の設定

本市においては公共建築物の長寿命化に際して、原則として目標耐用年数を庁舎等建築物は60年以上、市営住宅は70年、学校施設は80年としてきましたが、第3期取組期間においてもこれを継続するものとします。ただし、施設の多目的化・複合化等の検討の結果、長寿命化を行わない施設については、この目標耐用年数を適用しないものとします。

また、庁舎等建築物については、おおむね築40年経過時に長寿命化を行うものとした場合、次の20年経過時にはおおむね60年経過となるため、ハード面の調査結果等を踏まえ、詳細な目標耐用年数を設定し、それに向けて、適切な修繕や更新に向けた検討スケジュールの設定など、計画的な対応を行うものとします。

(ウ) 計画的な保全の推進

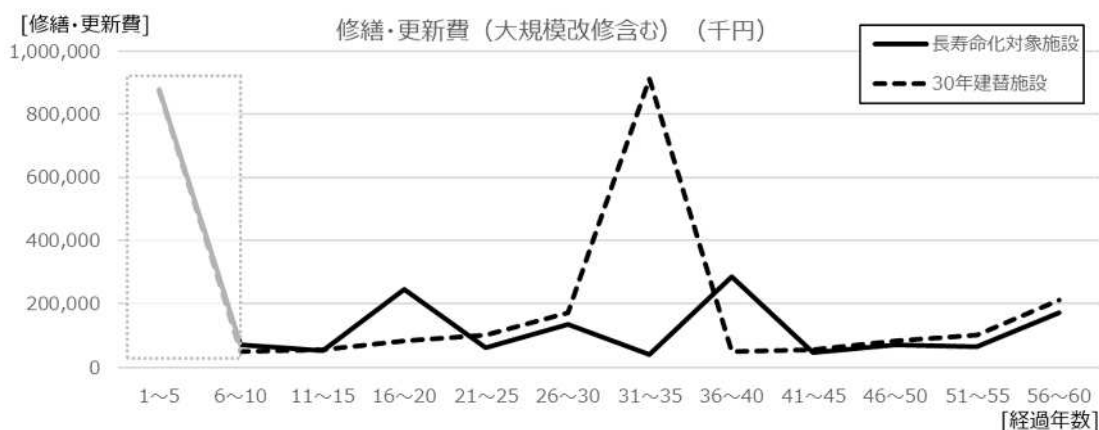
適切な修繕や大規模改修を実施し、建築物を築後60年まで長寿命化を行う場合は、築後30年で建替えを行う場合と比較して、修繕・更新費用のライフサイクルコストは、平準化が見込まれます。

施設の長寿命化を行う際には、施設の機能、性能の劣化の有無や兆候・状態を把握し、時間の経過とともに進む劣化の状態を予測した上で、機能停止などを未然に防ぐ計画的な保全を行い、ライフサイクルコストの最適化を図ります。

そのために、既に故障した部位・設備の事後保全的な修繕だけでなく、予防保全的な改修も行います。

また、必要に応じ、保全を行う時期を調整することで、集約的な大規模改修を行い、施設利用者への影響やコストの低減を図ります。その際、劣化状況等を踏まえつつ、機能重視の考え方に基づく施設の方向性の検討において、機能を維持することとなった施設を対象に実施することを基本とします。

図表 3 - 2 - 10 計画的な保全によるライフサイクルコストの平準化イメージ図



※ 「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)を基にシミュレーション。長寿命化対象施設・築後30年建替施設の修繕・更新費用についてグラフ化したもの。両者とも更新後の経過年数「1~5」年はほぼ同様であるが、その後の修繕・更新費について、築後30年建替施設の方が変動幅は大きい。

(工) 長寿命化対象部位等以外への対応

これまで、庁舎等建築物においては「(2) ア (ア) 資産保有の最適化を踏まえた施設の長寿命化」のとおり長寿命化対象部位を設定し、施設の長寿命化の取組を進めてきました。

一方で、「第2章 2 (1) イ建築年数」で示すとおり、約5割の公共建築物が築30年以上を経過し、長寿命化対象部位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います。

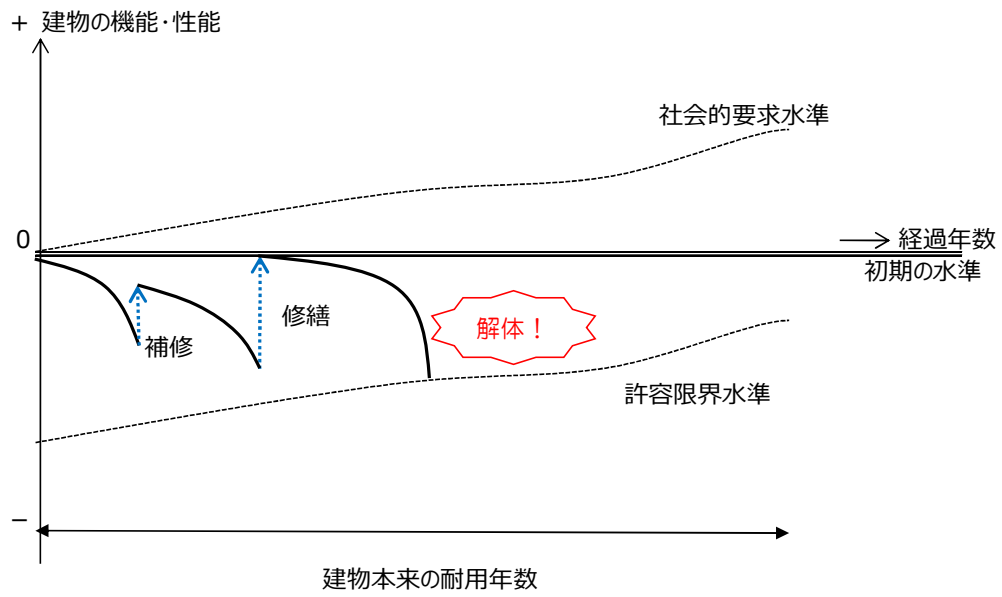
例えば、トイレの器具類や内装、照明設備等は長寿命化対象部位ではなく事後保全でも支障がない部位とされていますが、特に不特定多数の市民が利用する区役所・市民館・図書館等においては、便器の和式から洋式への改修、臭気及び照明などの改善や排水配管の改修等が求められています。

そのため、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・実施します。

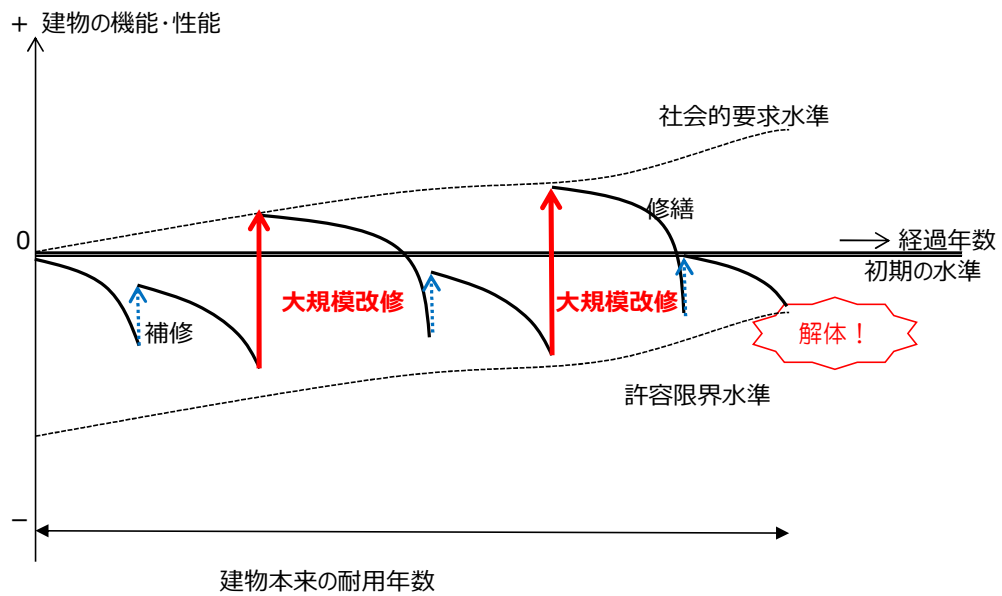
(※) 社会的・技術的情勢の変化により、ものの機能・性能などの相対的価値が低下すること
(「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会編)」より)

図表 3 - 2 - 11 計画的な保全による施設の長寿命化イメージ図

今までの建替えサイクル



計画的な保全



図表 3 - 2 - 12 長寿命化対象部位一覧表（令和 3 年度時点）

部 位		対象箇所・設備の例	
建築	屋根	屋上防水「保護防水」	陸（水平）屋根（屋上、テラス）
		屋上防水「露出防水」	陸（水平）屋根（屋上）
		屋根「鋼板、瓦、折板等」	勾配屋根
		屋根「アスファルトシングル」	勾配屋根
	外壁	タイル張	—
		吹付け材	—
		鋼板	—
		打放しコンクリート（樹脂塗装）	—
電気	受変電設備	受変電設備	遮断器、断路器、L B S、P A S、高圧ケーブル／変圧器、コンデンサ、リアクトル
	発電・静止形電源設備	自家用発電設備	—
		直流電源装置（蓄電池設備）	自家発起動用蓄電池も含む
	中央監視設備	中央監視装置（自動制御装置）	自動制御装置も含む
	通信・情報（防災）	自動火災報知設備	火災受信盤
非常放送設備		—	
機械	空気調和設備	空気調和機（エアハンドリングユニット）	全館空調型
		冷温水発生機	—
		冷却塔	—
		空冷ヒートポンプチャラー	—
		その他空調設備	ヒートポンプエアコン（電気式・ガス式）・ビルマルチエアコン・パッケージエアコン・ファンコイル等
	給排水衛生	温水ボイラー・温水ヒーター	—
	昇降設備	エレベーター	—
		小荷物専用昇降機	—
	消火設備	消火設備	泡消火設備、ハロゲン化物消火設備、スプリンクラー設備、不活性ガス消火設備等
舞台設備	舞台機構設備	舞台機構	吊物の滑車、ワイヤー、制御盤
	舞台照明設備	舞台照明	照明、調光ユニット
	舞台音響設備	舞台音響	スピーカー、音響ユニット

図表 3 - 2 - 13 建物の機能維持につながる対象部位の例



和式の便器



老朽化した配管

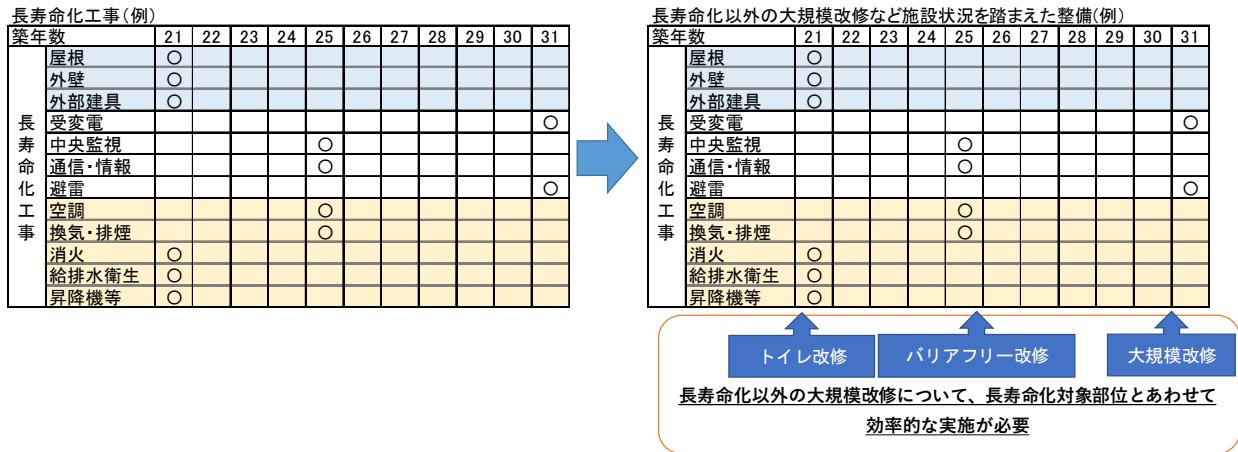
イ 施設の長寿命化の手法

(ア) 長寿命化事業予算の効果的・効率的な執行

これまでの長寿命化の取組に際しては、平準化の観点から、長寿命化事業の予算を資産マネジメント推進部署で一元管理し、全庁横断的な視点による優先度判定を踏まえ、長寿命化の設計・工事等の取組を行ってきましたが、基本的に第3期取組期間においても継続します。

また、「(2) ア (エ) 長寿命化対象部位以外への対応」で示したとおり、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は、大規模改修を長寿命化対象部位とあわせて行うなど、効率的・効果的な整備や、事業費平準化に向けて、資産マネジメント推進部署が改修の内容や時期等を調整していくものとします。

図表3-2-14 長寿命化工事と大規模な改修の調整 (例)



(イ) 適正な施設の点検及び劣化調査の実施

施設を適切に維持するためには、施設の各部位及び設備機器それぞれの機能・性能についての異常・劣化・損傷の状態を調査し、異常等がある場合、必要に応じた措置を判断する「点検」が必要です。

点検には、施設管理者等が、設備などの運転監視と並行して、異常・劣化を目視等にて日常的に調査する日常点検と、法律によって一定期間ごとの実施を義務付けられる法定点検（有資格者による実施が必要であることから、基本的に民間事業者への委託により実施）の2種類がありますが、法定点検はもとより、適正な日常点検を実施し、劣化等の早期発見に努めることは大変重要です。

そのため、資産マネジメント推進部署では、施設管理者等に対して、建築物の各部位及び設備機器の機能・性能をわかりやすく解説するための研修会を開催し、建築物に関する知識の向上を図るとともに、「点検チェックシート」、「点検マニュアル」などを整備し、施設管理者等は全庁共通の判断基準に基づく施設点検を実施します。また、施設管理者等は施設の劣化調査を行い、その結果については、資産マネジメント推進部署とも共有し、全庁横断的な視点による設計・工事等の優先度判定などに利用します。

(ウ) 効率的・効果的な施設の点検・管理に向けた検討

施設の管理は、建物のハード面の管理と事業運営などのソフト面の管理があり、上述の点検はハード面の管理の一部ですが、施設管理者はその両方を担う必要があります。しかし、ハード面に精通した技術職員が配属されている施設は少なく、技術職員が配属されていない施設では事務職員が担う状況や、法定点検等専門的な業務では民間事業者に委託する状況がありますが、不慣れな業務に取り組むことや、民間事業者に委託する場合は施設ごとに委託の手続きが必要なことが多い状況です。

こうした中、複数の施設のハード面の点検・管理を民間事業者に包括的に委託することで、効率的・効果的な点検・管理が期待されることから、今後、こうした手法の導入に向けた検討を行います。

(エ) 施設情報の一元化

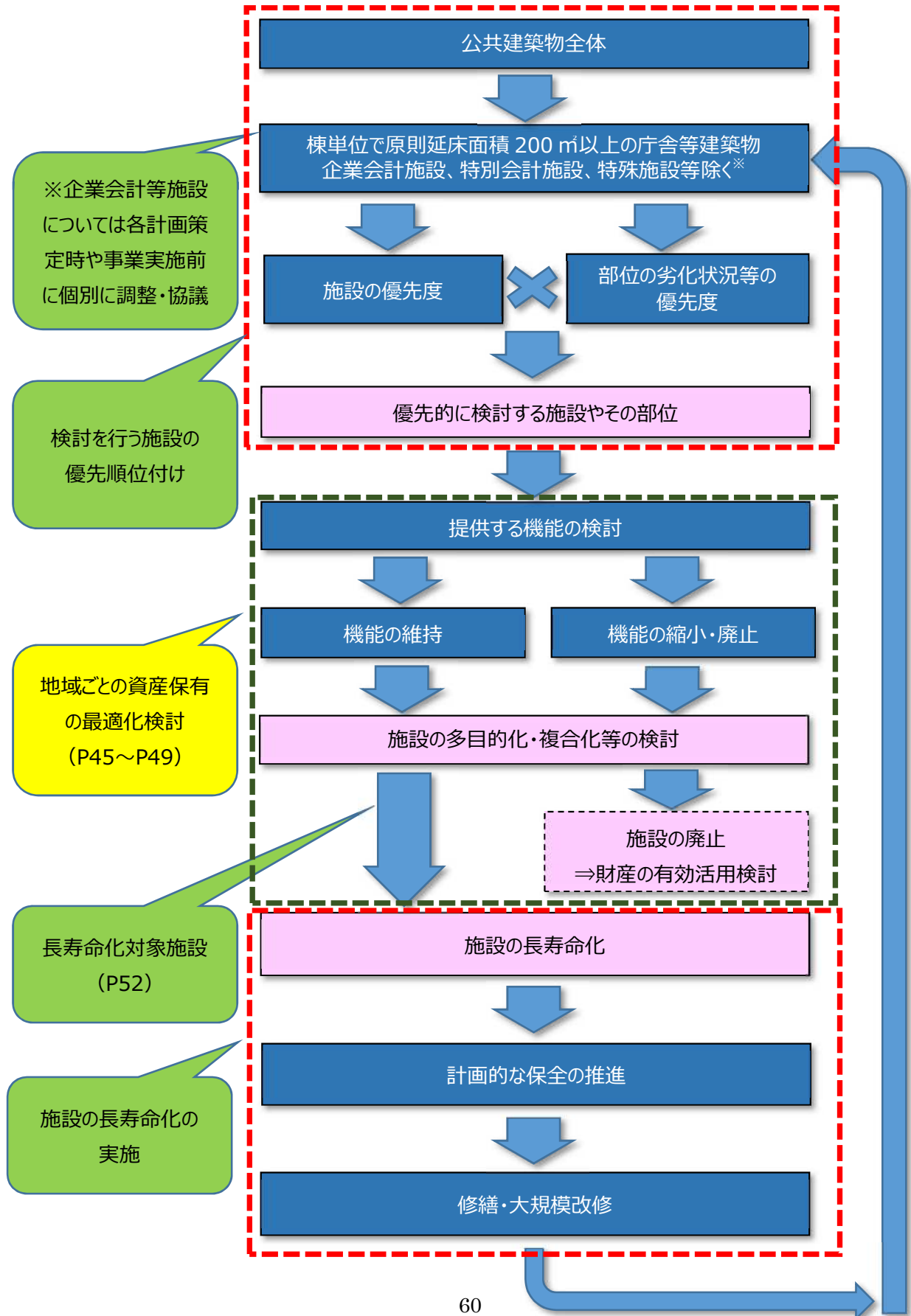
資産マネジメント推進部署において全庁横断的な視点による取組を行うためには、各施設の劣化や不具合等の情報を一元化し、把握する必要があることから、引き続き、システムによる情報の一元管理を行います。

なお、上記「(ウ) 効率的・効果的な施設の点検・管理に向けた検討」を踏まえ、ハード面の点検・管理を民間事業者に包括的に委託する場合でも、民間事業者が点検・管理結果等の情報を簡易に入力可能なシステムとすることを検討します。

ウ 施設の長寿命化等の流れ

第3期取組期間においては、基本的に以下のような流れで取組を推進します。

図表3-2-15 施設の長寿命化等の取組フロー



(3) 財産の有効活用

ア 基本的な考え方

財産の有効活用とは、市民サービスの向上と財源確保等、多様な効果を創出するため、未利用となった土地・建物の売却・貸付や、市有財産を媒体とした広告事業の他、公有地でのイベント実施による新たな市民サービスの提供、公共施設における空き時間の他用途での活用などを行うものです。

これまで本市では、庁舎等の駐車場の有料化やネーミングライツ、未利用地等（未利用地や未利用床）の活用等、取組を順次拡大しており、第3期取組期間においても、以下の基本的な考え方に基づき、財産の有効活用の取組を推進します。

(ア) 「市有財産を有効活用するための基本方針」に基づく取組の推進

本市では、平成19(2007)年度に「市有財産を有効活用するための基本方針」を策定し、市有財産を有効活用するための基本目標として

- 1 持続可能な市の財政基盤としての継続的・安定的な財源確保
- 2 持てる能力を最大限生かした市有財産の有効利用・有効活用の推進

の2つの目標を定めました。また、目標を達成するため、

- 1 市民サービスの向上と財源を確保するため、未利用や余裕の市有財産を有効に使う
- 2 広告関連事業を始めとした、新たな活用策への取組みを行う
- 3 地域ニーズや市民との協働などに配慮した活用を推進する
- 4 利用度を評価するなど、資産運用の面から市有財産の潜在力を引き出す

ことを4つの柱として設定しました。

第3期取組期間においてもこうした考え方に基づき、取組を推進します。（上記「未利用や余裕の市有財産」について、以下「公有財産等の未利用部分」といいます。）

(イ) 「民間活用（川崎版PPP）推進方針」に基づく取組の推進

本市では、総合計画に掲げた「めざす都市像」や「まちづくりの基本目標」の達成に向けた「市民サービスの質的改革の推進」などを基本理念とする行財政改革を「民間活用」の視点から推進するための考え方として、令和2(2020)年3月に「民間活用（川崎版PPP）推進方針」を策定しています。

さらなる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、一層の取組展開を図るとともに、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します。

イ 財産の有効活用の手法・流れ

公有財産等の未利用部分の原因については、以下のようなものが考えられます。

- ①行政目的のために取得したが、行政目的として利用するまで長期間を要するため
- ②行政利用等を行っているが、待合スペースの一部や壁等に他の用途での利活用が見込まれるため
- ③行政利用等を行っているが、利用時間等が限定されており他の用途での利活用が見込まれるため
- ④行政目的が達成された、もしくは、公共的活動の為に貸付等を行っていたが、所期の目的が達成され、利用されなくなったため

これらを踏まえ、以下に公有財産等の未利用部分の活用に関する手法・流れを記載します。

(ア) 公有財産等の未利用部分の貸付・広告事業、売却

主にイの①の原因による公有財産等の未利用部分については、将来的に行政目的として利用することから、本市において保有する必要がある一方、その発生時点では行政目的が存在していないことから、貸付・広告事業を実施します。（なお、行政目的で使用することとなった場合、当該行政財産（公共施設）については、資産保有の最適化の考え方を基に機能の整理を行います。）

①の原因による公有財産等の未利用部分については、行政目的の進捗状況や変化などにより継続的な状況把握と対応が求められるため、別途調査を行います（以下イ（イ）参照）。

また、②の原因による公有財産等の未利用部分については、行政利用を妨げない範囲で貸付・広告事業を実施します。③の原因による公有財産等の未利用部分についても、利用時間等においては行政利用を行う必要がある一方、行政利用等がない時間帯については、地域住民への開放や貸付・広告事業等を実施します。

一方、④の原因による公有財産等の未利用部分については、今後の行政目的の有無、立地状況、貸付を行った場合の歳入と維持管理コスト等を総合的に勘案し、貸付・広告事業又は売却を実施します。

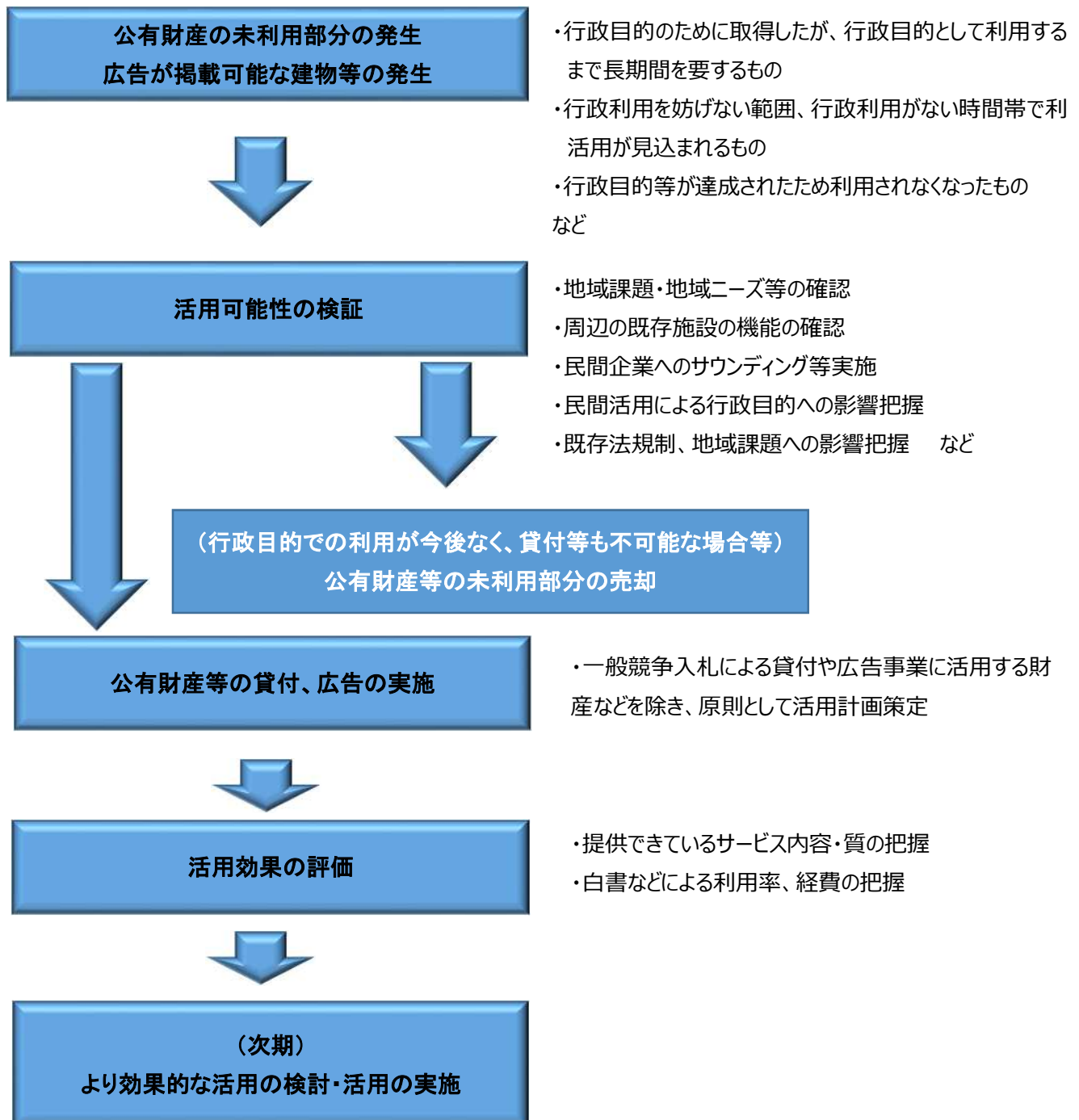
<活用可能性の検証>

行政財産の未利用部分の貸付、広告事業を検討するにあたっては、地域課題や地域ニーズ、個々の財産の特性や法令等による制限、民間企業へのサウンディング等の実施結果、本市及び他都市の活用事例などを総合的に勘案した上で、貸付事業や、広告事業によって財政効果に加え、施設利用者や地域住民の利便性の向上に役立てることができないかを検証していきます。検証の結果、活用可能性が見込まれる財産については、一般競争入札による貸付や広告事業に活用する財産などを除き、原則として活用計画（提供するサービスの内容、利用率等の目標値、活用に必要なコスト等を記載）を策定し、活用を行います。

＜活用効果の評価＞

活用を行うこととなった財産については、原則として活用期間の終了前に、当初の想定に対して活用効果がどの程度見込まれるかを評価し、次期取組の計画にあたって、評価内容や地域・利用者のニーズ変化を踏まえ、更なる歳入の確保や利便性の向上など、より効果的な活用を検討した上で財産の有効活用を実施します。

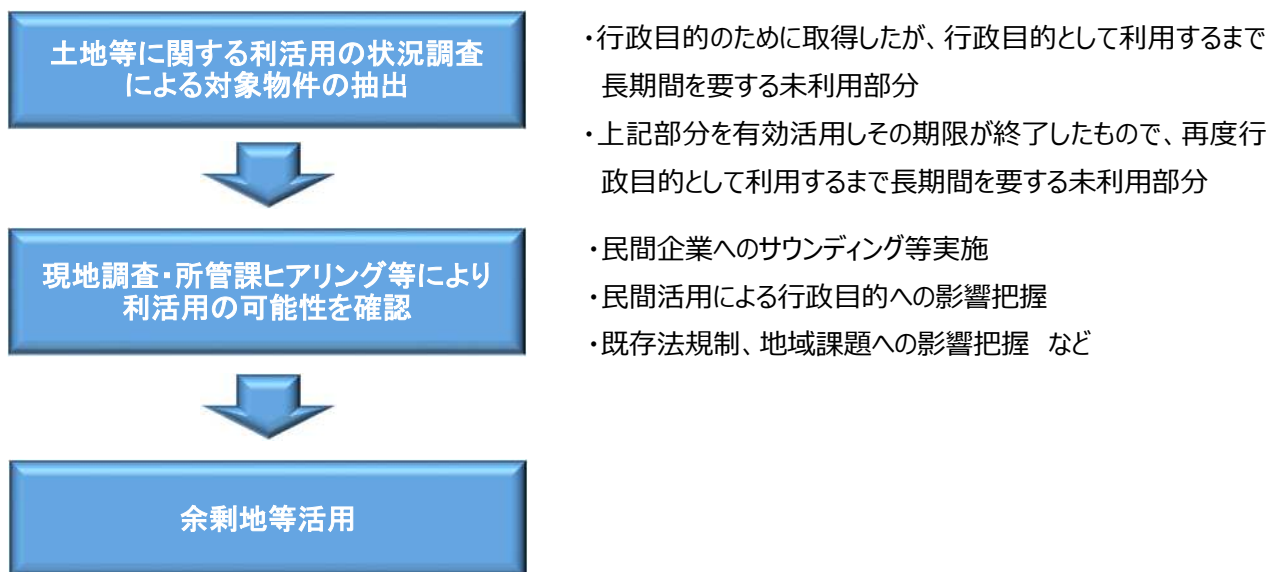
図表 3 - 2 - 16 公有財産等の未利用部分の貸付、広告事業に関する流れ



(イ) 庁内における未利用地・建物の把握

主にイの①の原因による公有財産等の未利用部分について、一定の面積を有する土地・建物のうち、当面（おおむね5年以内）利活用の予定が無いものについて、定期的に「土地等に関する利活用の状況調査」を行い、民間企業へのサウンディング等の実施結果や民間活用による行政目的への影響把握も踏まえ、積極的な利活用につなげていきます。

図表3-2-17 庁内における余剰地等（未利用地・建物）の活用方法検討の流れ



～～コラム～～

かつての余剰地活用の多くは、行政利用か民間活用（貸付・売却など）の二者択一の考え方が主流でしたが、現在では、PFI事業などで見られるように、公共施設への民間収益施設の合築や民間施設の一部を区分所有する形の公共施設など様々な活用の仕方が可能となっています。

また、公共サービス提供においては、行政以外の多様な担い手による新たな空間の創造や社会的な課題に取り組む活動など、これまでの発想の延長線上ではないサービス提供が行われている事例もあります。

限られた資源や財源を有効に活用し、真に持続可能な社会を構築していくためには、本市が公費を直接的に投入して課題解決を図るだけでなく、民間事業者を含めた多様な主体の発想・アイデアを積極的に取り入れていくことが重要です。

3 3つの戦略の関係性

本市においては、これまで示してきた3つの戦略に基づく資産マネジメントの取組を進めてきましたが、3つの戦略はそれぞれが独立しているわけではなく、相互に関連し合って存在しています。

資産マネジメントにおいては、3つの戦略を組み合わせ、相乗効果を生み出していくことが重要となります。

【組み合わせの例】

例1：資産保有の最適化×施設の長寿命化

2つの異なる機能を持つ施設を一方の施設に複合化し（資産保有の最適化）、複合化を行うためにレイアウト変更等も踏まえた大規模改修を実施（施設の長寿命化）

例2：資産保有の最適化×財産の有効活用

2つの施設にある類似の機能を1つの施設に集約し（資産保有の最適化）、行政目的で使用しなくなった施設を売却（財産の有効活用）

例3：資産保有の最適化×施設の長寿命化×財産の有効活用

上記例1の取組を行った施設（資産保有の最適化及び施設の長寿命化）について、ネーミングライツを導入（財産の有効活用）

また、「1 第3期取組期間における取組全体の基本的な考え方」の実現には、まず、必要な機能の整備を図るために資産保有の最適化を推進し、その上で、本市が引き続き保有する施設の長寿命化や、本市において未利用となった財産の有効活用を推進する必要があります。

よって、機能重視の考え方に基づき、利用状況や市民ニーズ等を勘案した必要な機能の検討や広域的観点に基づく検討など、資産保有の最適化を起点として検討を行います。その上で、改修が必要なものは施設の長寿命化を行い、行政による未利用部分が見込まれるものは財産の有効活用の検討を行います。

しかしながら、老朽化による施設の長寿命化や、余剰地貸付による事業推進などの財産の有効活用を起点として、資産保有の最適化を検討していく流れも考えられます。

原則は資産保有の最適化が起点となりますが、施設の長寿命化、財産の有効活用が起点となる場合でも、3つの戦略を総合的に検討していくことが重要となります。

図表 3 - 3 3つの戦略の関係性

