

# 地域ごとの資産保有の最適化について（資産マネジメント第3期実施方針の概要）

## 本市公共施設を取り巻く現状と課題

### 市の公共施設の老朽化

- 市の公共施設は、10年後には**約76%**が**築30年以上**に達することから、**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
- 建築時の費用は氷山の一角で、その後に**維持管理費**や**事業運営費**など、**より多くの費用**が必要となる状況



### 人口減少への転換

- 市の人口は令和12（2030）年頃における約160.5万人をピークに、その後は**減少過程への移行**が想定される状況
- 人口減少に伴い、1人あたり㎡数（公共施設の床面積÷人口）が増加し、公共施設を維持するための**市民1人あたりの費用負担**も増大が見込まれる状況



**以上を踏まえると、現状の公共施設をそのまま維持し続けることは非常に困難**

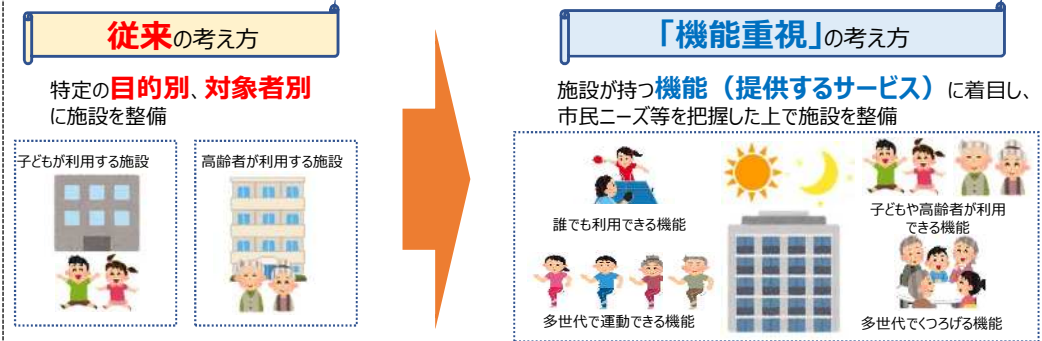
**市民負担を変えずに、市民サービスの質の維持・向上をはかるためには、当面の人口増加に対応しつつ、公共施設の床面積を増やさない取組を行うことが必要**

### 資産マネジメントの取組

- 将来世代の負担**が重くならないよう、公共施設の**保有総量を適切に管理**することが必要
- 資産マネジメント第3期実施方針**を策定し、「**機能重視**」の考え方に基づく取組と、**資産保有の最適化**を**重点的**に推進
- これまで重点的に取り組んでいた**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**

## 資産マネジメント第3期実施方針の基本的考え方及び取組

### 「機能重視」の考え方に基づく取組



### 資産保有の最適化の取組

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**を行い、施設の**複合化**や**多目的化**等の手法(\*)を用いることにより、**施設の適正配置**を図るものであり、主に次の取組を検討

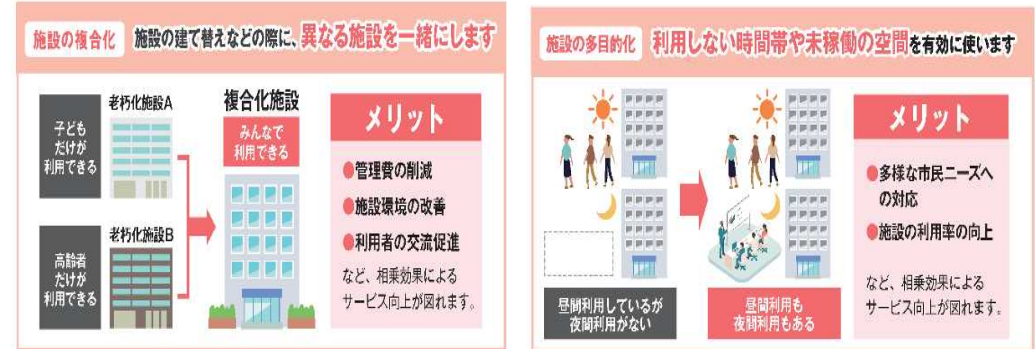
#### ●地域ごとの資産保有の最適化検討

公共施設、人口動態、地域課題などの**地域ごとの状況**を踏まえた**施設の適正配置**を行い、**質の高い市民サービスを安定的に提供**

#### ●機能ごとの資産保有の最適化検討

**ホール施設の適正配置**や**学校プールの最適運用**など、同一機能を有している様々な**施設機能の適正配置**を行い、**質の高い市民サービスを安定的に提供**

#### (\*)施設の複合化、多目的化のイメージ



# 地域ごとの資産保有の最適化について（検討を行う地域の優先順位付けの考え方）

## 1 背景

- 本市の公共施設は、以下のように**利用者の居住範囲が様々**な状況
  - ・全市型施設（市に1か所設置、広範囲の市民が利用可能）
  - ・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）
  - ・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）
  - ・その他施設（立地の制約が大きく配置が限定）

施設分類	具体的な施設例（「資産マネジメント第3期実施方針」から抜粋）
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 八ヶ岳少年自然の家

- また、立地している地域の**人口や課題も異なる状況**

以上を踏まえ、資産保有の最適化検討にあたっては、**地域ごとの状況を踏まえた取組**が必要

- 「地域」の単位には、「各区」や「中学校区」、「小学校区」などが存在するが、**市民に馴染みのある単位**であること、
  - ・複合化や多目的化などの資産保有の最適化を検討するためには**一定の規模が必要**（10万人程度を想定）であることから、**複数の中学校区**（2～4程度）を**基本単位**とし、検討を実施
- 地域ごとの状況を踏まえた**施設の適正配置の実現**を図るためには、
  - ・各公共建築物の老朽化や利用状況などの把握・分析
  - ・地域に対して丁寧に説明し、意見を伺いながら合意形成を図ることなどが必要だが、こうした取組は**期間をかけて丁寧にを行う**ことが必要

こうした丁寧な取組を行うためには、全ての地域について一斉に取り組むことは困難であることから、**最適化の検討**を行う地域の**優先順位付け**を行い、検討を行う「地域」を決定

決定した地域について、施設の適正配置の方向性を検討し、  
地域ごとに、適正配置の方向性を示した**資産保有の最適化方針**を策定  
当該方針に基づき取組を推進することで、  
**質の高い市民サービスの安定的な提供の実現**に寄与

## 2 指標等の設定

- 地域ごとに、公共施設の状況、人口、課題等、様々な要素が存在するため、**各公共施設の状況を踏まえた資産保有の最適化検討**を行う地域の**優先順位付け**が必要であり、そのためには**施設の状況を客観的にあわせて指標等**が必要

**公共施設の定量的な指標等**を活用  
**指標等**に基づき**各地域を点数化**し、**点数の高い地域**について最適化検討

- 本市では令和2（2020）年度から毎年度「川崎市公共施設白書」を作成し、施設の**延床面積、築年数、利用状況、コスト**等に関する定量的な情報を公表
- また、令和4（2022）年3月に策定された「川崎市行財政改革第3期プログラム」において、「将来的な経営資源の確保に向け、（中略）公共施設等のあり方について、検討を進めます。」とするとともに、改革課題を設定し、**各施設のあり方検討等の取組**を推進するとしているところ
- 上記の各項目の分析は以下のとおり。
  - ・**延床面積**については、面積の大きい施設が、施設の多目的化・複合化元となる可能性が高い
  - ・**利用状況**については、利用者数の少ない施設が、有効な活用に向けた検討が必要となる
  - ・**施設のあり方等**については、将来にわたり質の高い市民サービスの安定的な提供につながる以上のことから、これらを指標等として使用
- 一方で、
  - ・**築年数**については、施設を使用している途中で大規模改修等が実施され施設の状況が改善する場合もあり、施設の老朽化の具合と必ずしも比例しないことから、老朽化の傾向を示すものとして国が示している「**資産老朽化比率**」(\*)を代わりに指標として使用
  - ・**コスト**については、コストの大小のみで施設の方向性の決定は困難であるため、指標として使用しない

以上を踏まえ、検討を行う地域の優先順位付けで活用する**指標等を以下の表のとおり設定**

項目	点数化の対象	備考（点数の高い施設）
規模	延床面積（㎡）	規模の <b>大きい</b> 施設 ⇒施設の <b>多目的化・複合化元</b> となる可能性
老朽度	資産老朽化比率（※） （※）減価償却累計額／建物の取得価額×100	老朽度の <b>高い</b> 施設 ⇒ <b>更新等の検討</b> が必要
利用状況	規模（㎡）あたり年間利用者数（※） （※）施設分類（市民利用施設、福祉施設等）によって状況が異なり、分類内での比較	年間利用者数の <b>少ない</b> 施設 ⇒施設の <b>有効な活用に向けた検討</b> が必要
施設のあり方等	行財政改革第3期プログラムへの位置づけ	<b>位置付けがある</b> 施設 ⇒将来にわたり <b>質の高い市民サービス</b> を安定的に提供

# 地域ごとの資産保有の最適化について（検討を行う地域の優先順位付けの考え方）

## 3 各指標等に関する点数の設定

- **資産マネジメント第3期実施方針の考え方**や**施設の利用状況**等を踏まえ、下の表のとおり、**各指標等の点数を設定**

項目	点数化の内容	点数化に関する考え方
規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>●延床面積<b>1,000㎡以上</b>の施設： <b>2点</b></li> <li>●延床面積<b>200㎡以上</b>の施設： <b>1点</b></li> <li>●延床面積<b>200㎡未満</b>の施設： 0点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●本市公共施設（市営住宅・学校施設除く）の「<b>建物全体延床面積の合計／棟数合計</b>」が約<b>1,000㎡</b>（令和2（2020）年度版白書ベース）であることを踏まえ設定</li> <li>●資産マネジメント第3期実施方針上、原則<b>延床面積200㎡以上</b>の継続して使用する庁舎等建築物を「<b>長寿命化対象施設</b>」としていることに準じ設定</li> </ul>
老朽度	<ul style="list-style-type: none"> <li>●資産老朽化比率<b>66%超</b>の施設： <b>2点</b></li> <li>●資産老朽化比率<b>33%以上66%以下</b>の施設： <b>1点</b></li> <li>●資産老朽化比率<b>33%未満</b>の施設： 0点</li> </ul>	資産マネジメント第3期実施方針上、全市型施設の庁舎等建築物について、おおむね <b>築後20年刻み</b> のタイミング（築後20年、40年、60年）で、 <b>施設の方向性の検討</b> を行うことに準じ設定 ※築20年々資産老朽化比率33%、築40年々資産老朽化比率66%
利用状況	施設分類内の規模あたり年間利用者数 <b>偏差値</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>45未満</b>の施設： <b>2点</b></li> <li>●<b>45以上50未満</b>の施設： <b>1点</b></li> <li>●<b>50以上</b>の施設： 0点</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●施設分類間で利用者数に差があるため、<b>施設分類内で比較</b></li> <li>●施設分類内で<b>全体の何%程度に位置するかを把握</b>するため、<b>偏差値</b>を使用</li> <li>●<b>利用者数が少ないほど偏差値が低く、施設の有効な活用に向けた検討が必要</b>であることから、<b>点数を高く設定</b></li> <li>●<b>偏差値45≒全体の下部30%程度</b>（1/3程度）、<b>偏差値50≒全体の50%程度</b>（1/2程度）であることを踏まえ設定</li> </ul>
施設のあり方等	行財政改革第3期プログラム上、 <ul style="list-style-type: none"> <li>●<b>改革課題</b>とされている施設： <b>1点</b></li> <li>●その他の施設： 0点</li> </ul>	

- **各指標の重みを均一化**させるために、**補正を実施**

- 資産マネジメント第3期実施方針の取組期間である10年間で地域ごとの検討を行うことを踏まえ、**点数上位1/4をモデル地域**とし、**最適化**を検討（モデル地域の最適化検討期間を2～3年と想定）

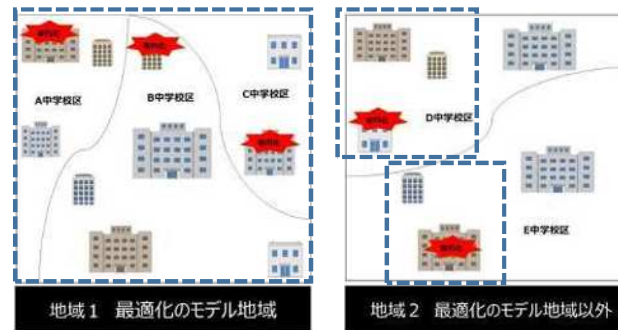
- モデル地域での検討終了後、その他の地域について改めて点数化した上で次の検討地域を設定し、最適化を検討

- 地域に属する全ての公共建築物を点数化の対象とするが、
  - ・学校施設については「学校施設長期保全計画」
  - ・市営住宅については「第4次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）」

を個別計画として策定していることを踏まえ、**学校施設・市営住宅については点数化の対象外**と設定し、地域ごとの最適化検討の際、それらの施設が**地域に含まれている場合には最適化検討の対象**とする

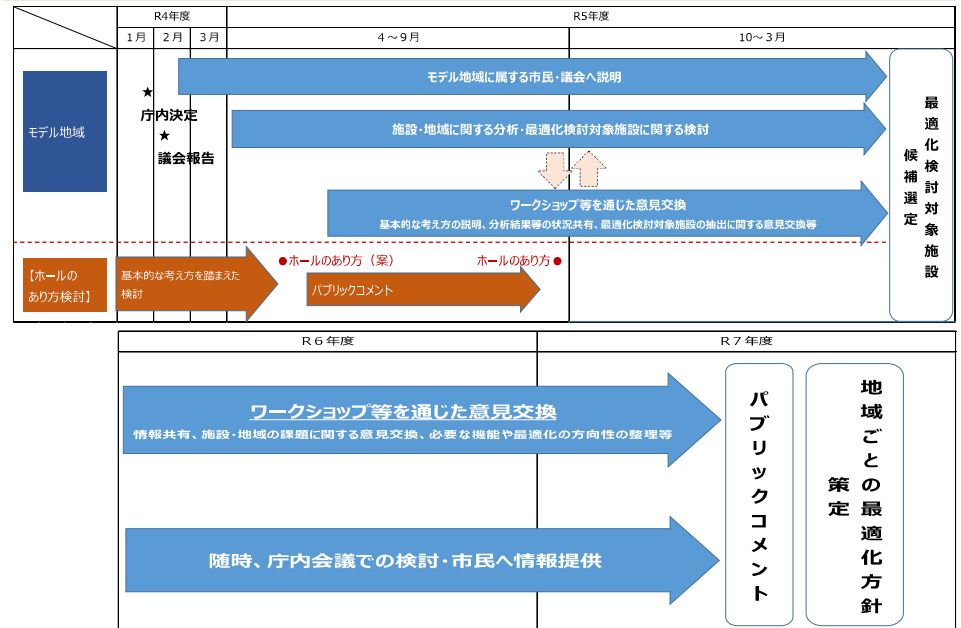
## （参考）モデル地域以外の施設に関する検討

- モデル地域における最適化検討を推進する一方で、**モデル地域以外の施設**についても**老朽化対策が必要な施設**があり、こうした施設に関する**改修等の検討**も必要
- よって、以下のイメージ図のとおり、**モデル地域での最適化検討と並行し、モデル地域以外の施設に関する老朽化への対応**を検討



- 【イメージ】
- **地域1（モデル地域）**  
地域ごとの**最適化検討**
  - **地域2（モデル地域以外）**  
老朽化した施設等について**周辺施設との最適化を検討**した上で、**大規模改修等の長寿命化を検討**

## 今後のスケジュール

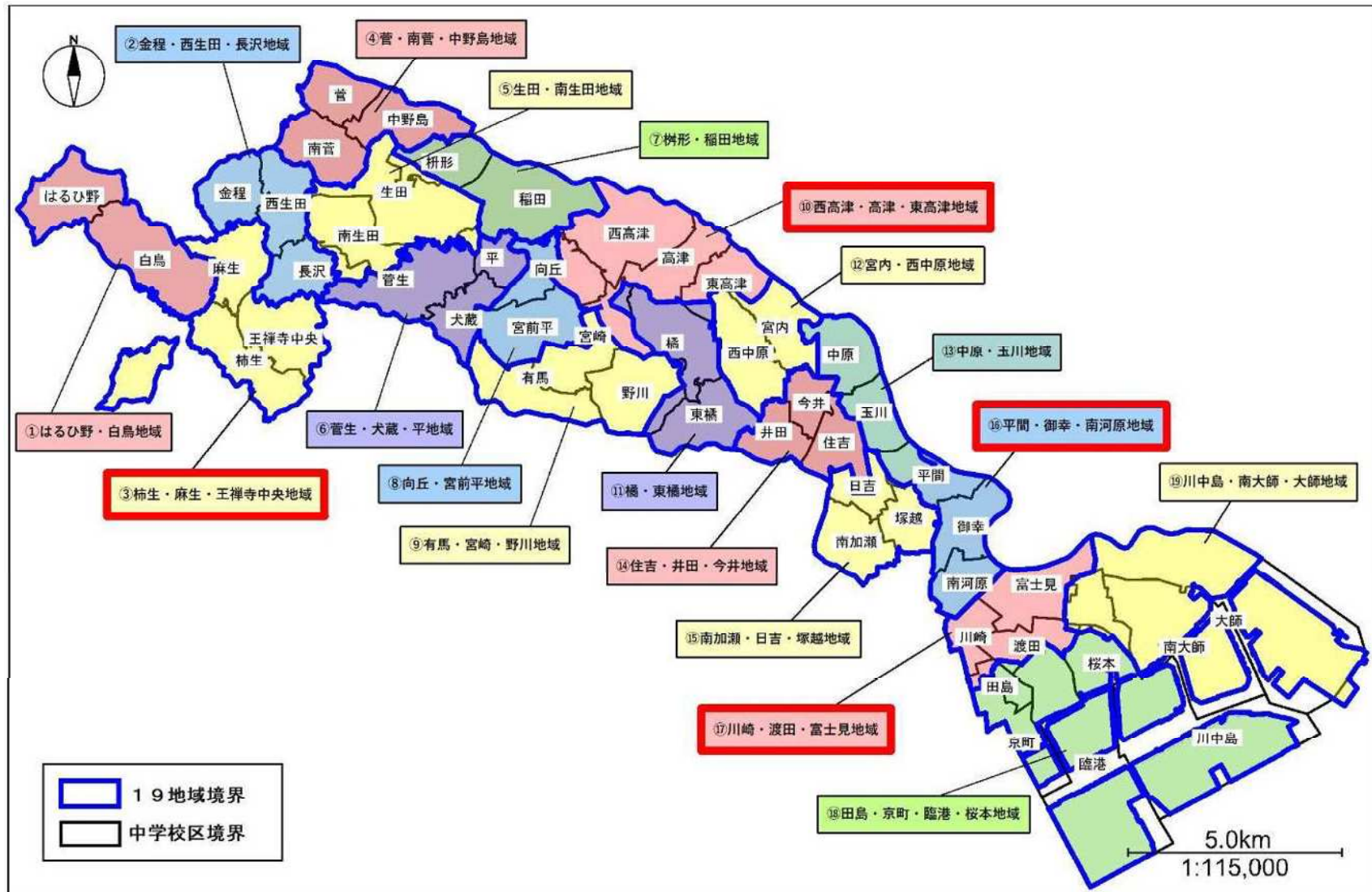




# 地域ごとの資産保有の最適化について（地域の仮設定）

地形、鉄道路線・バス路線等の状況、町内会・自治会のエリア等も踏まえ、  
一旦、2～4程度の中学校区単位を基本とし、「地域」の仮設定（19地域）

## 19地域全域



# 地域ごとの資産保有の最適化検討の進め方について

【R5】

【施設に関する分析】

【地域に関する分析】

①施設、機能の分析（利用率等）／②利用者ニーズの把握分析／③データ等に基づく地域分析、地域分析に関する情報収集・把握

④ワークショップ等を通じた意見交換（※今後手法等を検討）

最適化検討対象施設候補の選定

【R6】

ワークショップ等を通じ、以下について検討・整理を実施  
⑤周辺状況を踏まえた機能検討／⑥最適化の方向性整理／⑦施設ごとに必要な機能の整理

【R7】

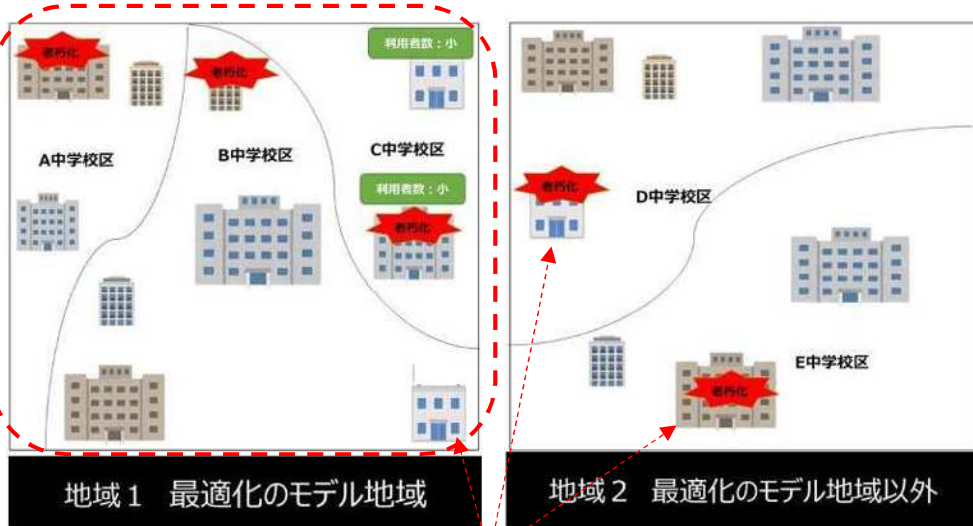
地域ごとの最適化方針（案）策定

⑧パブリックコメント等の実施

地域ごとの最適化方針策定

# 地域ごとの資産保有の最適化検討の進め方について

## 【施設に関する分析】



### ①施設、機能の分析

「川崎市公共施設白書」等を用いた、施設の老朽度、利用率、コスト等の分析

### ②利用者ニーズの把握分析

施設利用者へのアンケート、ヒアリング等を通じた利用者ニーズの把握・分析

(※)地域2はモデル地域以外だが、モデル地域以外においても、老朽化した施設について、周辺施設との最適化検討を別途行う。

## 【地域に関する分析】

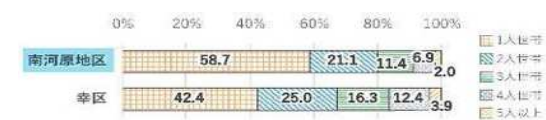
### ③データ等に基づく地域分析

地区カルテやアンケート等に基づき、地域の特徴を把握・分析

#### 【人口動態（イメージ）】



#### 【世帯構成（イメージ）】



参考) 世帯構成(一般世帯)の割合 / 国勢調査平成27(2015)年川崎市の人口(1) 第43表

### ③地域分析に関する情報収集・把握

データ等に基づく地域分析を行う上で、不足する情報の収集・把握  
⇒データには現れていない、地域課題・ニーズ等の洗い出し  
(地域住民から要望・御意見をいただいている課題等)

### ④ワークショップ等を通じた意見交換

資産マネジメントに関する学習を行った上で、施設・地域に関する分析を基に、最適化検討対象施設候補の検討

## 最適化検討対象施設候補の選定

⑤周辺状況を踏まえた機能検討 / ⑥最適化の方向性整理 / ⑦施設ごとに必要な機能の整理 / ⑧パブリックコメント等の実施

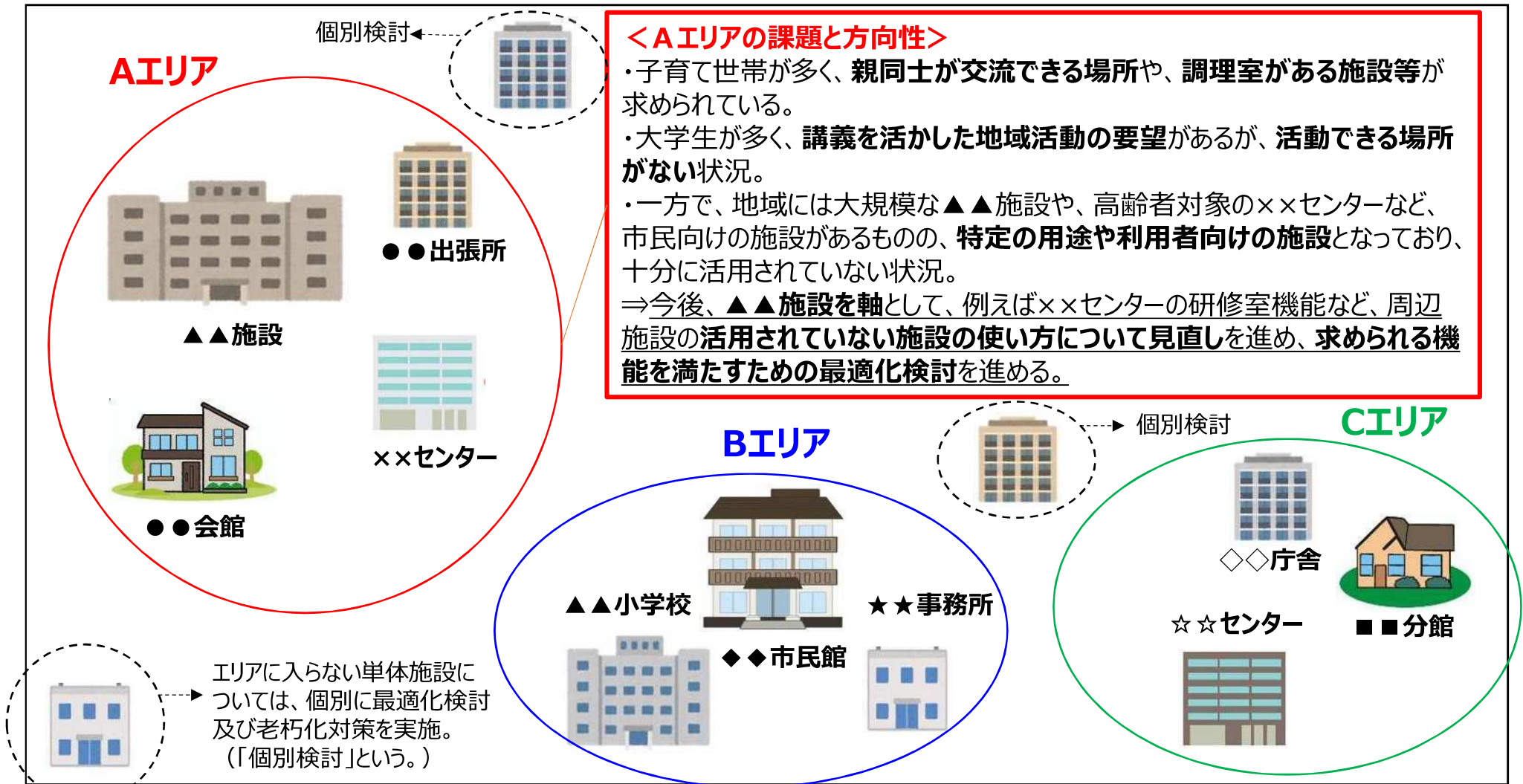
## 地域ごとの最適化方針策定

# 「地域ごとの最適化方針」のアウトプットイメージ

## 【概要】

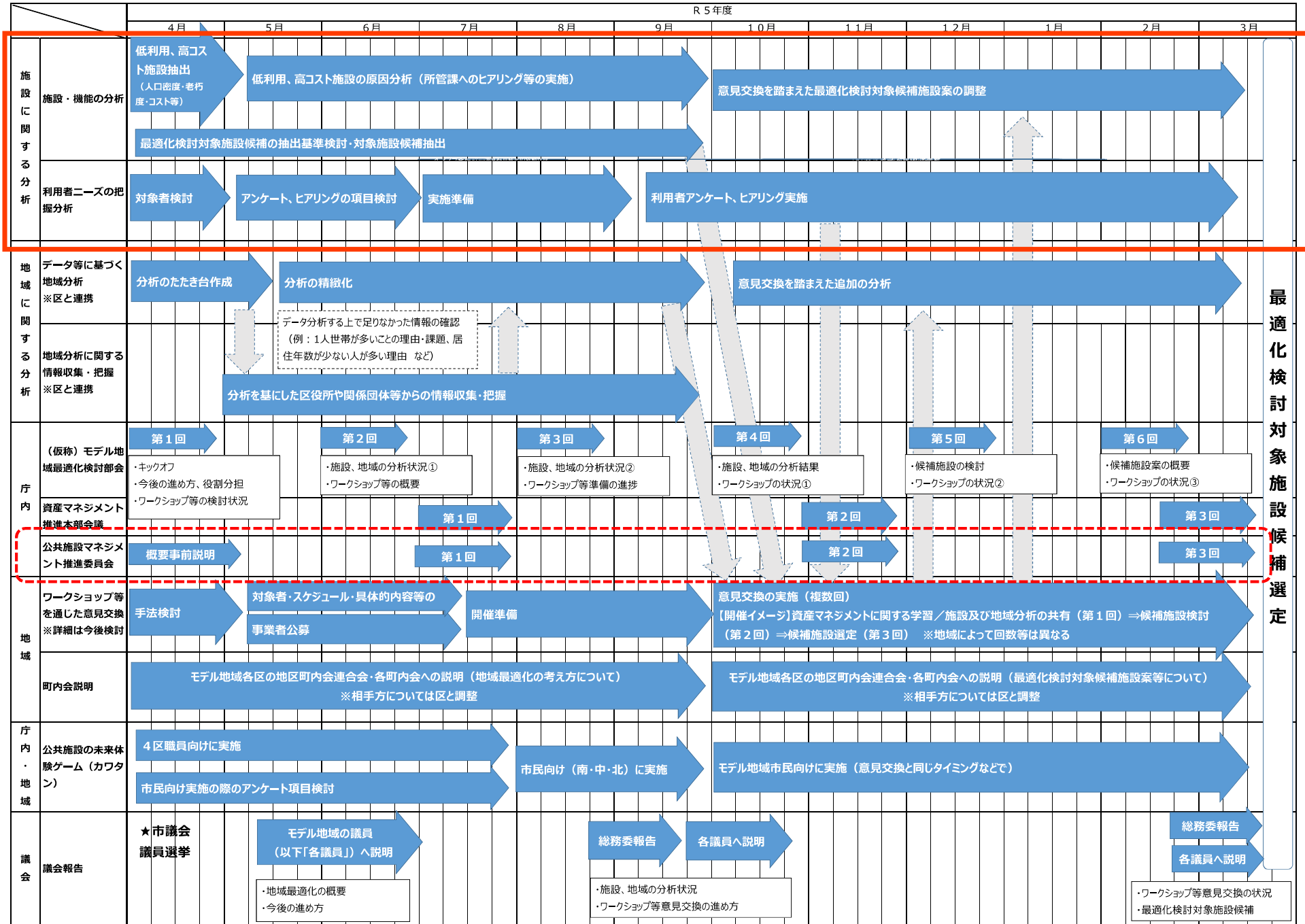
- 地域ニーズ・課題及び地域全体の今後の方向性を記載。
- 施設の状況（規模・利用状況・配置状況等）を踏まえ、**地域をいくつかのエリアに区分けし、エリアごとの課題と方向性を記載。**
- 施設所管課は、エリアごとの方向性に基づき、各施設の整備方針等を個別検討。

## 【エリアごとの区分け、方向性のイメージ】





■地域ごとの資産保有の最適化 令和5年度スケジュール



最適化検討対象施設候補選定