

# 「川崎市資産マネジメント第3期実施方針」の 中間見直しについて

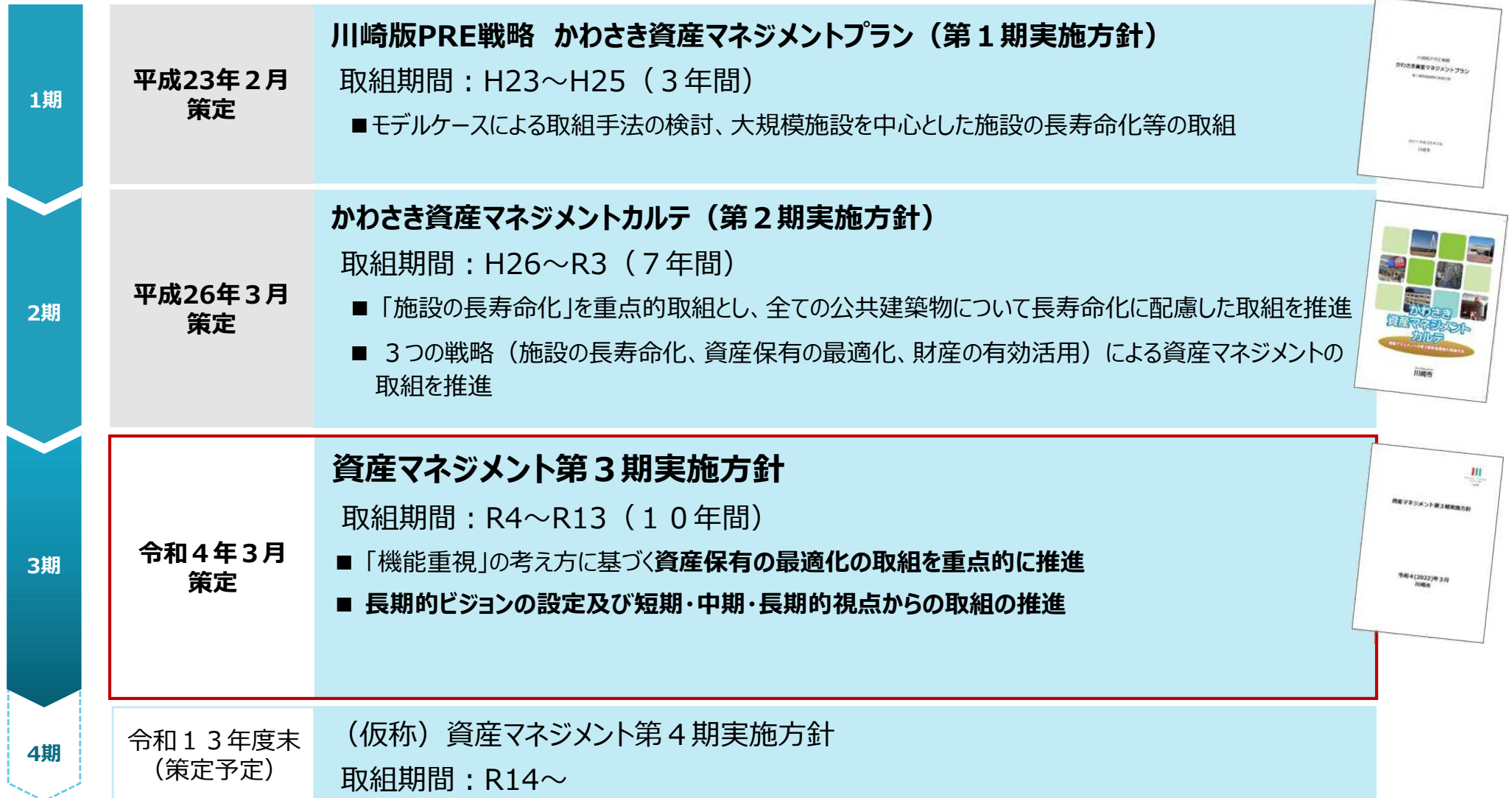
令和8（2026）年3月

総務企画局公共施設総合調整室

# 資産マネジメント第3期実施方針について

# 資産マネジメント第3期実施方針について

## 川崎市における資産マネジメントの取組の変遷



# 資産マネジメント第3期実施方針について

## 第3期実施方針の概要

目的	平成22（2010）年度から、資産マネジメントの取組を推進してきたが、長寿命化や財産の有効活用の推進が一定図られていること、及び公共施設の老朽化と人口減少への転換など公共施設を取り巻く現状と課題を総合的に踏まえると、 <b>中長期的な視点からの3つの戦略に基づく資産マネジメントの取組や、資産保有の最適化に重点的に取り組むことが必要</b> であり、これらの取組推進を目的に策定
計画期間	令和4（2022）年度から令和13（2031）年度まで（10年間）
対象施設	川崎市公共施設白書における「公共施設」（公共建築物・インフラ施設等）
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"><li>・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</li><li>・30年程度を長期的期間、第3期取組期間の10年間で中期的期間、その中間である5年間で短期的期間として設定し取組を実施</li><li>・おおむね、<b>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（＝中間見直し）</b></li></ul>
計画目標	<ul style="list-style-type: none"><li>・第3期取組期間である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す。</li><li>・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、削減を図る。 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</li></ul>
主な取組	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地域ごとの資産保有の最適化検討<ul style="list-style-type: none"><li>・R8.2月：「モデル4地域における資産保有の最適化に向けた取組方針」を策定</li></ul></li><li>● 機能ごとの資産保有の最適化検討<ul style="list-style-type: none"><li>・R8.2月：「公共ホールの最適化に向けた取組方針」を策定</li></ul></li></ul>

## **第3期実施方針の中間見直しの検討事項について**

## 中間見直しの検討事項等について

中間見直しにあたっては、計画目標に対する進捗や分析を行い、今後の進め方について検討を行う。

### ① 第3期取組期間（10年間）における目標について

「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す」としており、目標に対する現状及び今後の床面積の変動見込みについての分析を行う。

### ② 長期的期間（30年程度）における目標について

「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」としていることから、直近の将来人口推計など、本市を取り巻く社会状況の変化について確認を行い、「削減目標」の設定について検討を行う。

その他、これまでの取組内容や国の指針改定の反映などの所要の整備を行う。

### ① これまでの取組を反映

- ・「モデル4地域における資産保有の最適化に向けた取組方針」及び「公共ホールの最適化に向けた取組方針」に掲載を行った「目指すべき姿のイメージ図」や「標準ロードマップ」など、取組方針の策定で新たに作成した項目等を反映
- ・資産マネジメントゲーム「カワタン」などを通じた、庁内外における資産保有の最適化の考え方の浸透の取組を反映

### ② その他

- ・国の「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」（令和5年10月10日改訂）に沿って所要の整備を行う。
- ・各戦略の意図・理解の促進を図るため、用語の整理や補足説明を追加
- ・4章「施設分類ごとの方向性」の時点更新等について各局照会を実施

**① 第3期取組期間（10年間）における目標について**

# ① 第3期取組期間（10年間）における目標について

## 第3期実施方針における目標設定

第3期取組期間では、保有総量を適切に管理するため、策定当初の公共建築物の床面積等を「基準」とした目標を設定しているため、直近の床面積の推移や「基準」との比較を行い、現状分析を行う。

R7 将来人口推計では、人口ピークが令和17年（2035）年度となり5年程度遅くなる見込み

### ■ 第3期取組期間（10年間）における目標設定の考え方（要約）

- ・第3期取組期間においては、令和12(2030)年度まで見込まれる人口増加に的確に対応しつつ、それ以降の人口減少への転換等を見据えた対応を図っていく必要がある。
- ・人口増加への対応については、例えば、児童数の増や35人学級化の対応などにより、学校を増築し教室数を増やすなど、一定の公共建築物の床面積増加は必要となり、また、新本庁舎や新川崎地区新設小学校の新設も予定されているため、今後、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ある。
- ・一方で、今後も人口増加に合わせて増やしていくと、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ため、将来にわたって本市に必要な機能を維持するためには、将来世代の負担に配慮した取組も行う必要がある。



### ■ 目標設定

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（新小倉小学校）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。**

#### 【基準の内訳】

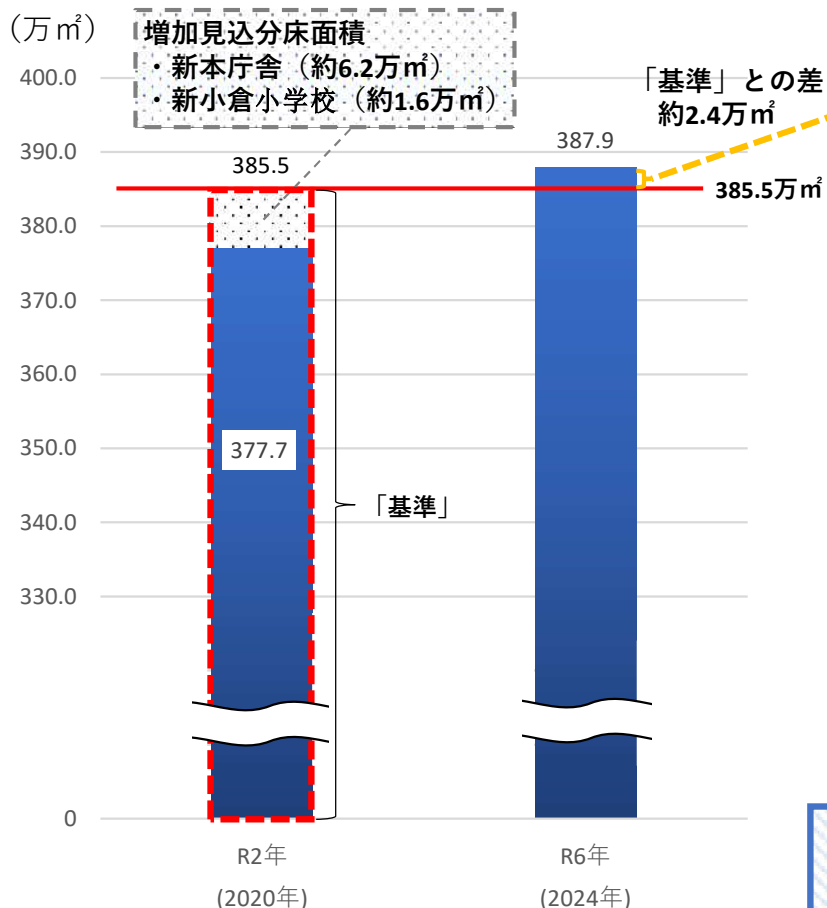
$$3,776,947\text{m}^2 \text{ (R2 末床面積)} + \text{約}62,000\text{m}^2 \text{ (新本庁舎)} + \text{約}16,000\text{m}^2 \text{ (新小倉小学校)} \\ = \underline{\underline{3,854,947\text{m}^2}}$$

# ① 第3期取組期間（10年間）における目標について

## 直近の床面積と「基準」との比較

市が保有する公共建築物（借受施設・企業会計分を除く）の直近の床面積については、令和6（2024）年度（令和7年3月31日時点）で約387.9万㎡となっており、**方針策定時の「基準」である385.5万㎡を約2.4万㎡超えている状況となっている。**

図表 R6の公共建築物（借受施設・企業会計分を除く）床面積の「基準」との比較



「基準」：R2末延床面積+新本庁舎や新小倉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

「基準」との差約2.4万㎡のうち、増減が大きい主な施設 (万㎡)

増減	事由	施設名	R2「基準」(A)	R6床面積(B)	「基準」との比較(B-A)
増	新築	・橋処理センター ・富士見公園立体駐車場 ・武蔵中原駅周辺自転車等駐車場施設	0	3.9	3.9
	リースアップ	・犬蔵小学校 ほか1校	1.3	1.8	0.5
減	譲与	・身体障害者療護施設など (れいんぼう川崎・特養3施設)	1.3	0	▲1.3
	除却	・市役所第2庁舎 ほか2施設	4.2	2.5	▲1.7
合計					約2.4万㎡

床面積の差（約2.4万㎡）の主な要因としては、「基準」に算入していなかった橋処理センターほか2施設の増分（約4万㎡）等の影響によるものと考えられ、**その増分を除いた場合の床面積は、概ね「基準」内となる。**

# ① 第3期取組期間（10年間）における目標について

## 令和8年度以降の床面積の見込みについて

■ 床面積の増加が見込まれる主な施設について（新施設の床面積は委員会資料等から引用。旧施設の床面積は公有財産台帳から引用）

### 【等々力緑地再編整備事業】

（事業概要）社会環境の変化による新たな課題等に対応し、安全・安心で魅力あふれる公園の実現に向けて、民間活力を導入した緑地全体の再編整備を推進するもの

（完成予定）R11年度

（床面積の動き）等々力陸上競技場の規模が増えること等により、床面積は**増加**する見込みである。

・新 約8.9万㎡  
・旧 約6.6万㎡※  
※等々力陸上競技場約4.4万㎡ + とどろきアリーナ約2.2万㎡  
⇒約2.3万㎡の増見込

### 6 球技専用スタジアム

※現等々力陸上競技場（収容人数 約27,000人）

#### 感動、賑わい、誇りを創出する「Emotional Stadium」

- ・観客と競技者の一体感を創出するスタンドにより新たな観戦環境・価値を提供
- ・どこでも試合を楽しめる観戦環境の提供



- ・観客と競技者の感動と熱狂を喚起するスタジアム
- ・人々の賑わいと親しみを醸成する公園に開かれたスタジアム
- ・クラブ、地域、人々の誇りを共に育むスタジアム

#### 【施設諸元】

- ・収容人数 約35,000人
- ・建築面積 約28,000㎡
- ・延床面積 約68,000㎡

### 7 (新) とどろきアリーナ

#### 歴史・賑わい・想いをつなぐ「れんそう」のアリーナ

- ・様々なイベントに転換可能なフレキシブルなアリーナ
- ・緑地を彩るスイッチアリーナ



- ・歴史をつなぐ「連層」のアリーナ
- ・賑わいをつなぐ「連奏」のアリーナ
- ・想いをつなぐ「連想」のアリーナ

#### 【施設諸元：メインアリーナ】

- ・収容人数 約5,000人  
（うち 固定席 約3,000席）
- ・建築面積 約12,000㎡
- ・延床面積 約21,000㎡
- ※スポーツセンター、プールを合築

# ① 第3期取組期間（10年間）における目標について

## 令和8年度以降の床面積の見込みについて

■ 床面積の減少が見込まれる主な施設について（新施設の床面積は委員会資料等から引用。旧施設の床面積は公有財産台帳から引用）

### 【川崎市民館・労働会館】

（事業概要）労働会館を改修し、生涯学習施設である教育文化会館の移転を行うもの

（完成予定）R9年度

（床面積の動き）教育文化会館をR11年度に除却予定であるため**減少**が見込まれる。

・新 約1.0万㎡  
・旧 約2.5万㎡※  
※教育文化会館約1.5万㎡ +  
労働会館約1.0万㎡

⇒約1.5万㎡の減見込

### 【新たなミュージアム】

（事業概要）現在の市民ミュージアムが令和元年東日本台風により施設等が被災し、館内での展示等の活動が不可能となったため、新たなミュージアムの整備を行うもの

（完成予定）未定

（床面積の動き）現施設の規模と比較して縮小する方向であるため**減少**が見込まれる。

・新 約1.2万㎡  
・旧 約2.0万㎡

⇒約0.8万㎡の減見込

### 【大師・田島コミュニティセンター】

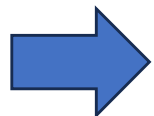
（事業概要）大師支所と田島支所の老朽化に伴い、近隣のこども文化センターや老人いこいの家の機能を複合化し建て替えるもの

（完成予定）R9年度（大師）、R10年度（田島）

（床面積の動き）「コミュニティセンター」は、従前よりも各機能の規模を縮小して整備するため、一定の減少が見込まれるが、一方で、現在のこ文等の施設は、今後の活用が未定であるため、最終的な減少見込は**現時点で未定**。

・新 未定  
・旧 約0.6万㎡  
※大師支所・こ文・いこい計約0.3万㎡ +  
田島支所・こ文・いこい計約0.3万㎡

⇒未定



引き続き、**公共施設の保有総量を適切に管理する**とともに、必要な機能は残しつつ、複合化等の様々な手法により最適化の取組を進め、**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ていく。**

## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### 削減目標の設定に係る中間見直しの検討

#### 第3期実施方針抜粋

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。



#### (R7将来人口推計の改訂)

人口ピークがR12からR17へ5年程度遅くなる見込み  
⇒これにより、人口ピークが第3期取組期間（R4～R13）から外れることとなった。



#### 中間見直しの検討

##### (内容)

R7将来人口推計や、この間の本市を取り巻く状況を確認し、「削減目標の設定」の見直しの必要性について整理する。

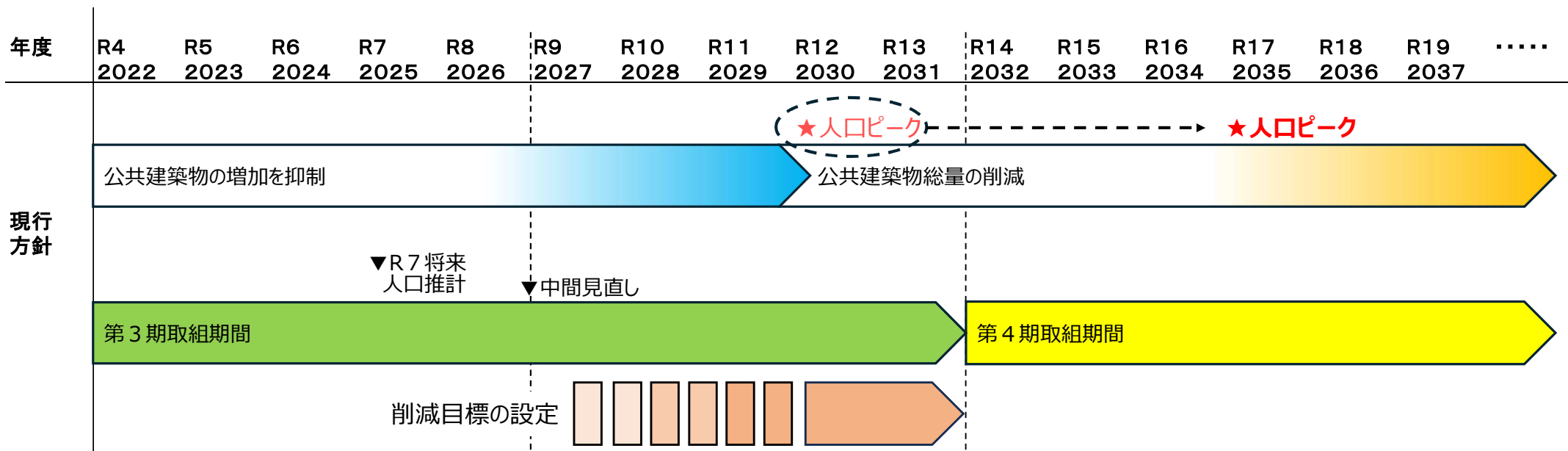
##### (進め方)

第3期実施方針策定時と同様に、R7将来人口推計や財政状況、老朽化状況など人口動向等のデータ分析を行い、今後の方向性を整理する。

## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### 「削減目標の設定」の時期のイメージ図

前ページの状況を図にしたものは以下のとおり。第3期実施方針策定時から、人口ピークが5年程度遅れる見込みとなり、人口ピークは第3期取組期間から外れることとなった。



## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### 川崎市の将来人口推計について

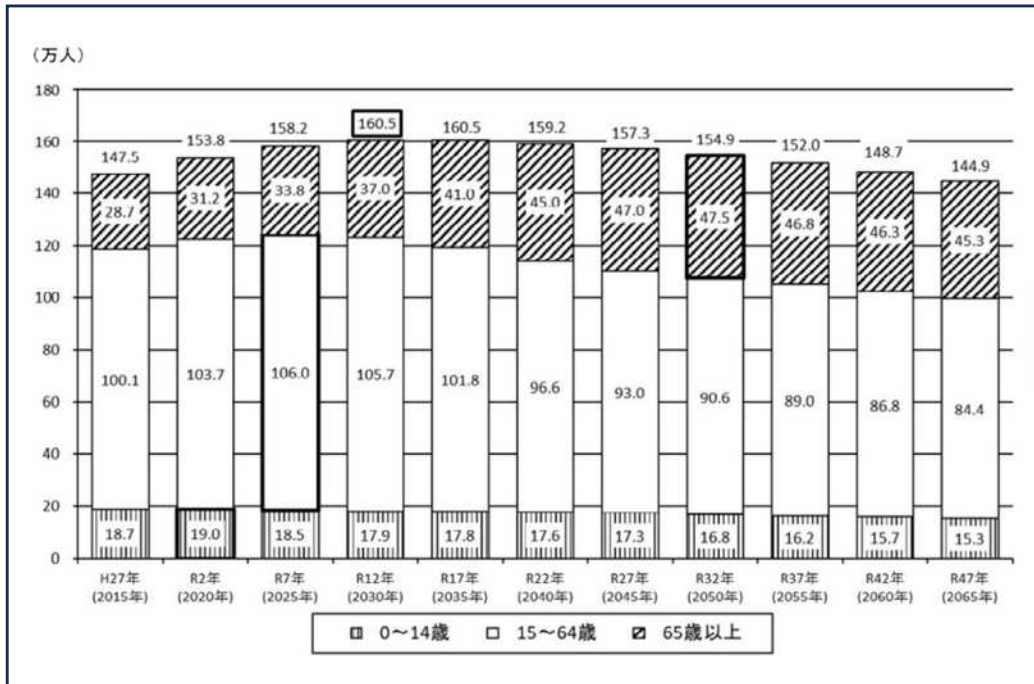
令和7（2025）年5月公表：「川崎市総合計画改定改訂方針」より

総合計画改定に向けて改めて行った将来人口推計では、前回推計（令和4（2022）年2月公表）と比較して人口のピークの時期が5年程度遅くなる見込みとなったが、近い将来、急速な高齢化の進行と人口減少への転換が見込まれることに変わりはない。

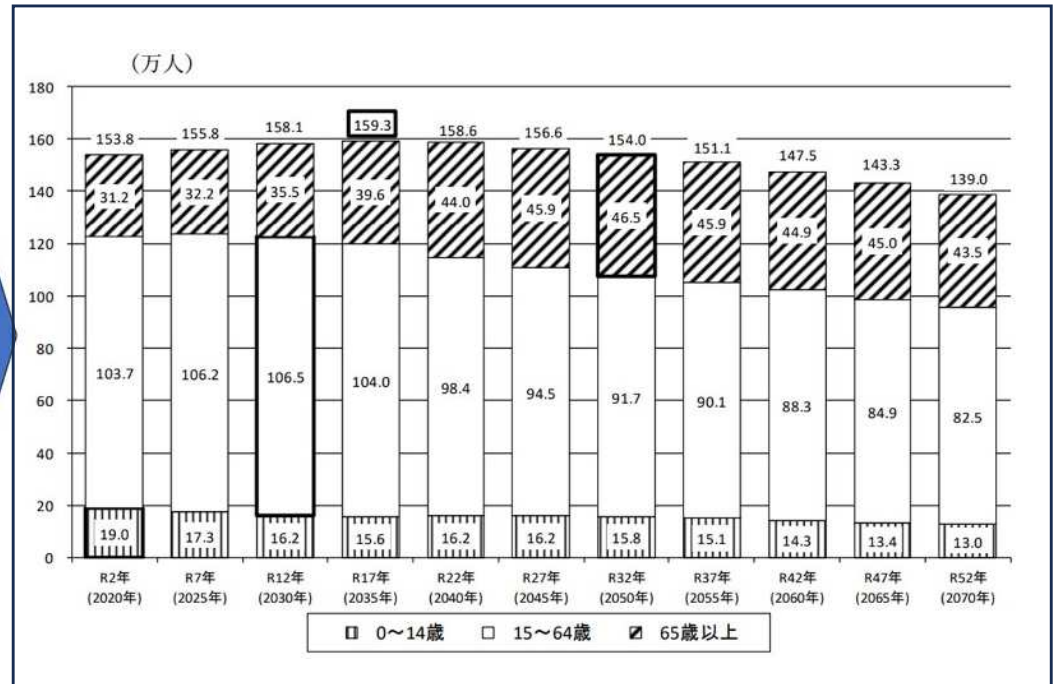


近い将来、人口減少社会を迎えることは、第3期方針策定時と変わりはない。

図表 将来人口推計（令和4（2022）年2月）



図表 将来人口推計（令和7（2025）年5月）



## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

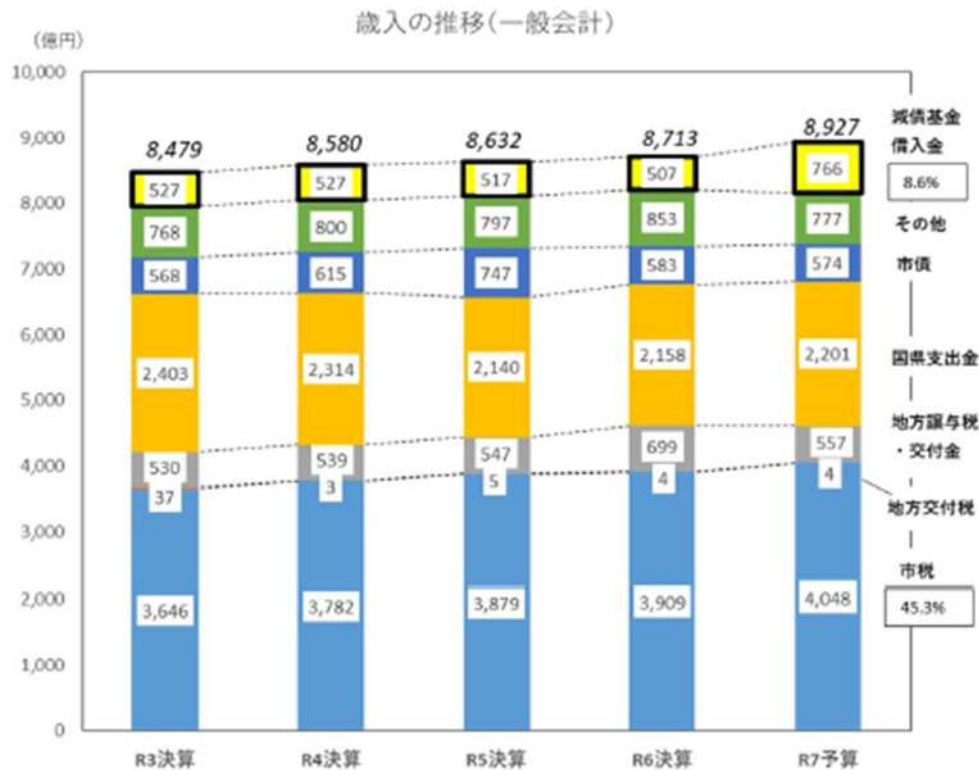
### 財政環境について

令和7（2025）年11月公表：「川崎市総合計画改定素案」より

- ・市税収入は、R6決算において3年連続で過去最高を更新するなど着実に増加しており、R7には初めて4,000億円を超える見込みである。
- ・一方で、ふるさと納税については、市税の減収額は年々拡大しており、R7については、**154億円の減収**が見込まれている。
- ・一般会計の歳出は、近年、国による新型コロナウイルス感染症や物価高騰への対応などの影響により、**増加傾向**にある。  
また、義務的経費（人件費、扶助費、公債費）の割合が、年々高くなっており、財政の硬直度高まっている。
- ・扶助費は、社会福祉費（国の物価高騰支援給付金、障害福祉サービスなど）や、児童福祉費（児童手当、保育事業など）が増加している。
- ・物価高騰や国の制度変更などに伴う財政措置が十分でないなど、**引き続き厳しい財政環境が続くことが見込まれる。**



第3期実施方針策定時と同様、**厳しい財政環境が続くことが見込まれる。**



## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

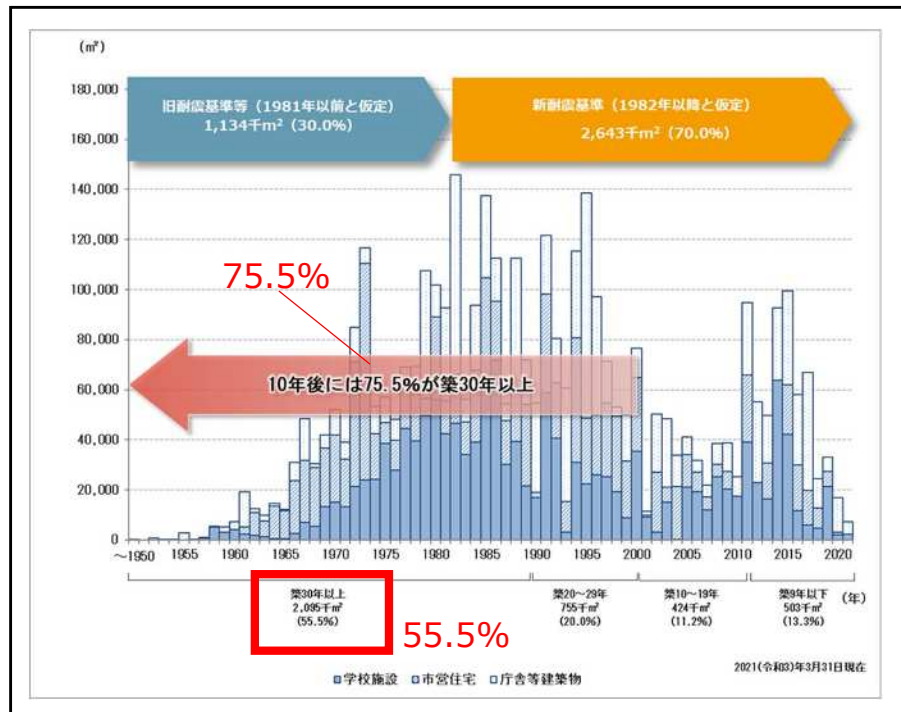
### 公共施設の老朽化の状況

- ・高度経済成長期等に集中的に整備された高経年の施設が多く、第3期実施方針策定時の状況では、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年後には約76%に達することが見込まれていた。
- ・令和7年3月末時点においては、策定時と比べ、**築30年以上の割合が増加**し、今後10年間で築30年以上となる床面積の割合は、**76%超**となることを見込まれる。

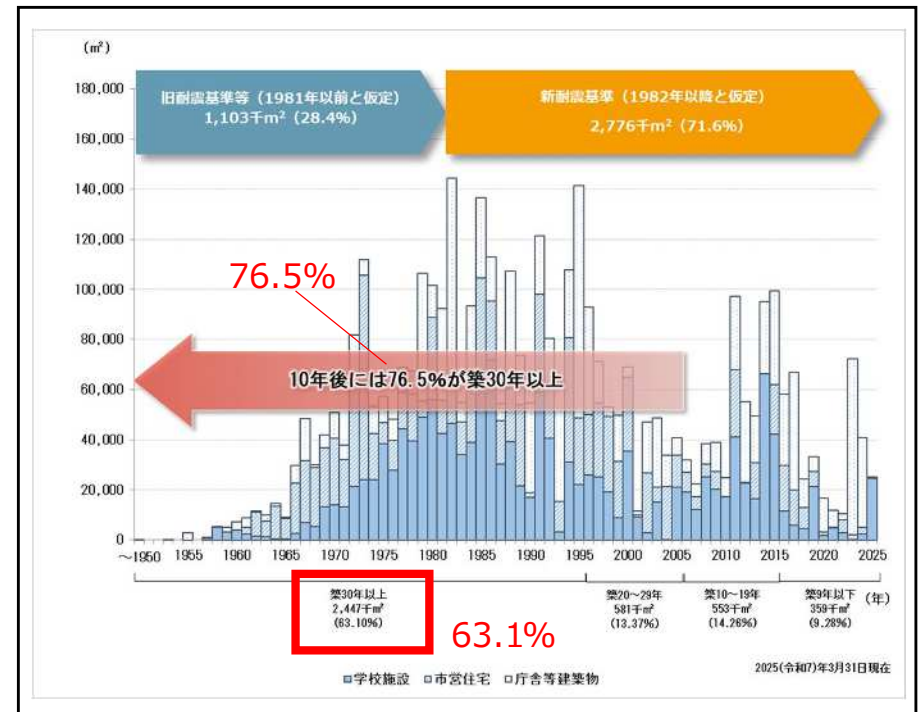


第3期実施方針策定時と同様に、**施設機能の低下や修繕費用の増大など老朽化に伴う問題が懸念**される。

図表 本市公共建築物の建築年別床面積（令和3（2021）年3月末現在）  
※第3期実施方針から抜粋



図表 本市公共建築物の建築年別床面積（令和7（2025）年3月末現在）  
※左の図をR7年3月末時点の状況に更新したもの



## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### これまでの人口の推移・将来人口推計と公共建築物の総床面積の推移について

【グラフについて】

- ・将来人口推計と、公共建築物の総床面積により、R3とR7の「1人あたり㎡数」を算出した。
- ・総床面積は人口がピークを迎える頃まで増加する前提であるため、中間見直しではR17年度まで増加見込として試算した。

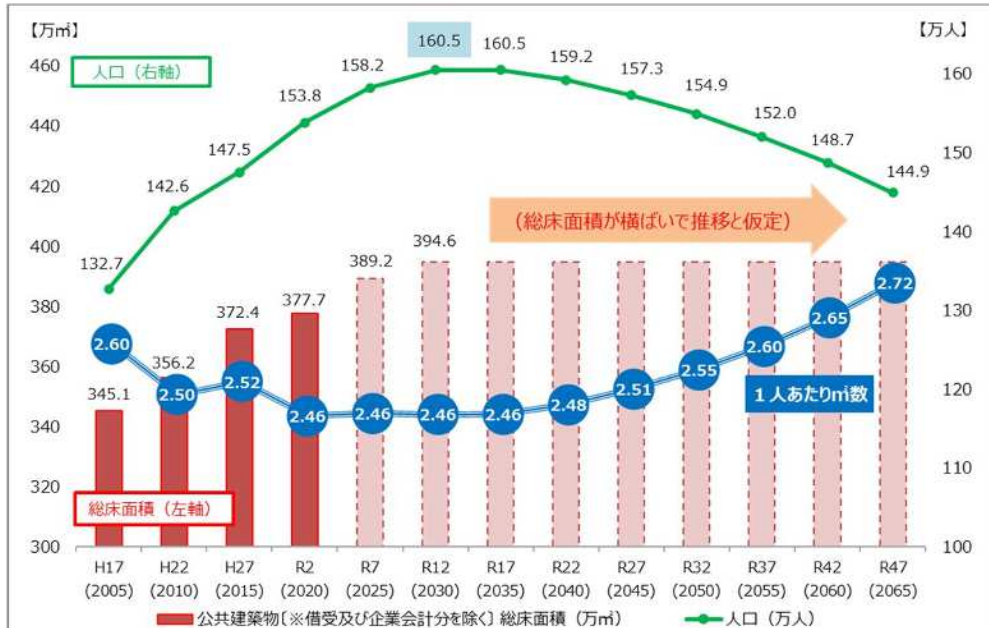
【分析結果】

- ・前回と比べると、総人口はピークが5年程度遅くなる一方、**R7以降は各年度で減少するため、「1人あたり㎡数」は増加する。**



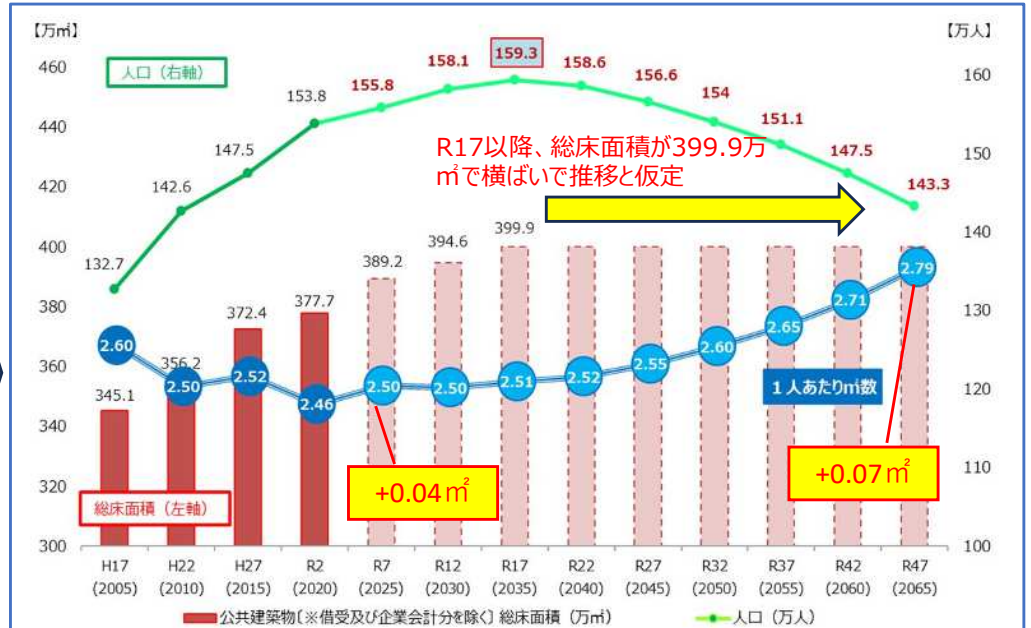
人口増加に合わせて施設を増やしていくと、人口減少へ転換した際に、1人あたりの負担が重くなることになりはならず、更に、各年の人口減少に伴う「1人あたり㎡数」の増加に伴い、**第3期方針策定時よりも市民負担が重くなる。**

図表 将来人口推計【(前回) 令和4年(2022)年2月公表】ベース



※人口がピークを迎えるR12まで、H27～R2における床面積増加分と同等の増加を見込むものとして試算。なお、新本庁舎竣工 (R4) による床面積増加見込も反映。

図表 将来人口推計【令和7年(2025)年5月公表】ベース



※人口がピークを迎えるR17まで、H27～R2における床面積増加分と同等の増加を見込むものとして試算。なお、新本庁舎竣工 (R4) による床面積増加見込も反映。

## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### 将来人口推計と中長期的な経費見込について

【グラフについて】

- 人口1人あたりの公共施設の更新等に要する経費の変化を確認するため、R7将来人口推計と、**既存の公共建築物の維持管理・更新に係る経費見込を推計**（R7年度～R33年度までの平均値）し、「1人あたり経費」を算出した。

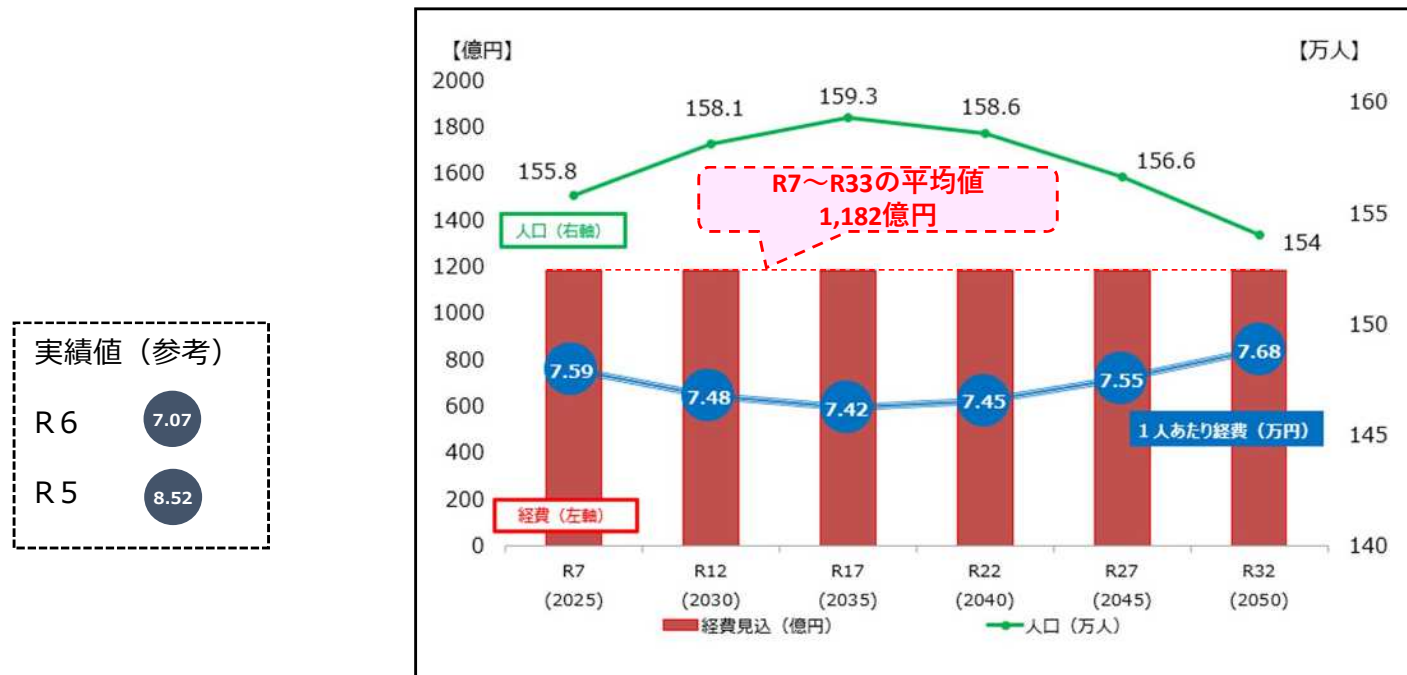
【分析結果】

- R17以降は人口減少により、「**1人あたり経費**」は増加が見込まれる。



現状のまま公共施設の更新等を行った場合には、**将来世代のコスト負担が重くなる見込みである。**

図表 人口の推移・将来人口推計（R7年）と中長期経費見込の推移（推計値）



## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### データ分析及び見解

#### ■ 将来人口推計等のデータ分析のまとめ

項目	分析結果
将来人口推計	近い将来、人口減少社会を迎えることは、第3期方針策定時と変わりはない。
財政環境	第3期実施方針策定時と同様、厳しい財政環境が続くことが見込まれる。
老朽化状況	第3期実施方針策定時と同様、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される。
1人あたり㎡数	R7将来人口推計を踏まえると、1人あたり㎡数は第3期実施方針策定時よりも増加する。
1人あたり経費見込	R7将来人口推計を踏まえると、第3期方針策定時よりも市民1人あたり経費負担が重くなる。



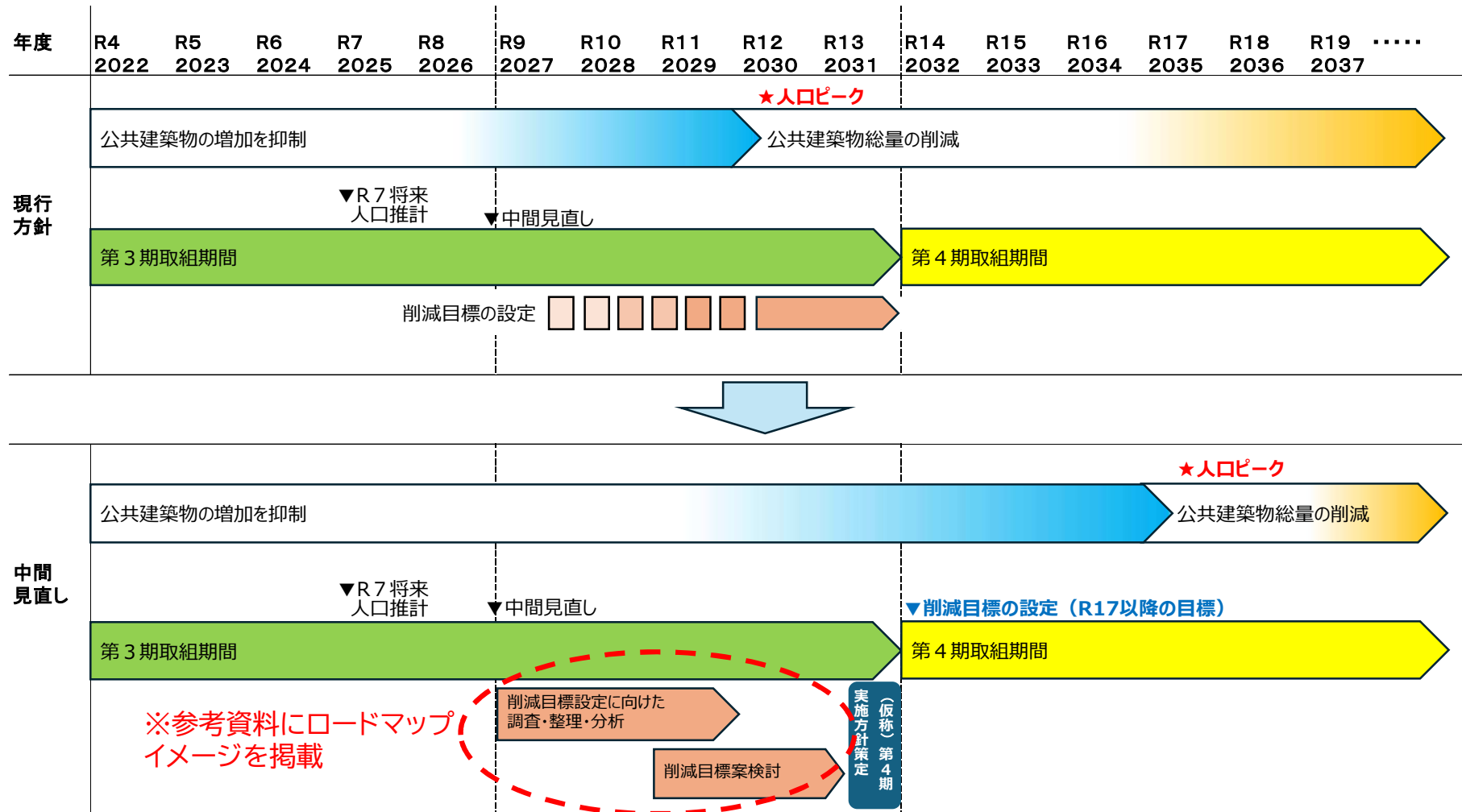
#### ■ 分析を踏まえた見解

- ・人口ピークが前回推計よりも5年遅れとなったことに伴い、**令和17年度まで人口増加が続くこととなったが、一方で財政環境は引き続き厳しい状況が続くことが見込まれ、また、1人あたりの負担の増加が見込まれる状況に**変わりはない。****
- ・第3期実施方針策定時と類似した状況であり、本市を取り巻く環境に大きな変化はなく、**引き続き将来世代の負担に配慮した取組を行うことが求められているため、第3期実施方針に基づく取組を継続していく。**

## ② 長期的期間（30年程度）における目標について

### 「削減目標の設定」についての方向性

- 第3期方針では、「令和12(2030)年度以降の人口減少期において削減を図ることとし、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する」としており、今回の検証を踏まえ、**削減目標の設定に向け検討を行い、「（仮称）第4期実施方針」において削減目標を示すこととする。**
- **人口減少期**についてはR7将来人口推計の改定により変更されているため、**時点更新を行うこととする。**
- また、今後の検討にあたっては、**次期将来人口推計の改訂なども考慮し直近の状況を踏まえて行うこととする。**



## 中間見直しの方向性について

**第3期実施方針の計画目標は継続するとともに、  
将来の削減目標の設定に向けた作業に着手する。**

### ① 第3期取組期間（10年間）における目標について

引き続き、公共施設の保有総量を適切に管理するとともに、必要な機能は残しつつ、複合化等の様々な手法により最適化の取組を進め、令和13(2031)年度までの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ていく。

### ② 長期的期間（30年程度）における目標について

- ・方針策定時と比較して、本市を取り巻く環境は引き続き厳しい状況であるため、今後も方針に沿った取組を継続していく。
- ・方針においては、将来の削減目標について、「第3期取組期間中に設定する」こととしており、今回の現状分析等を踏まえ、削減目標の設定に向け検討を行い、「（仮称）第4期実施方針」において削減目標を示すこととする。また、R7将来人口推計の改定による時点更新を行うとともに、今後の検討にあたっては、次期将来人口推計なども考慮し直近の状況を踏まえて行う。

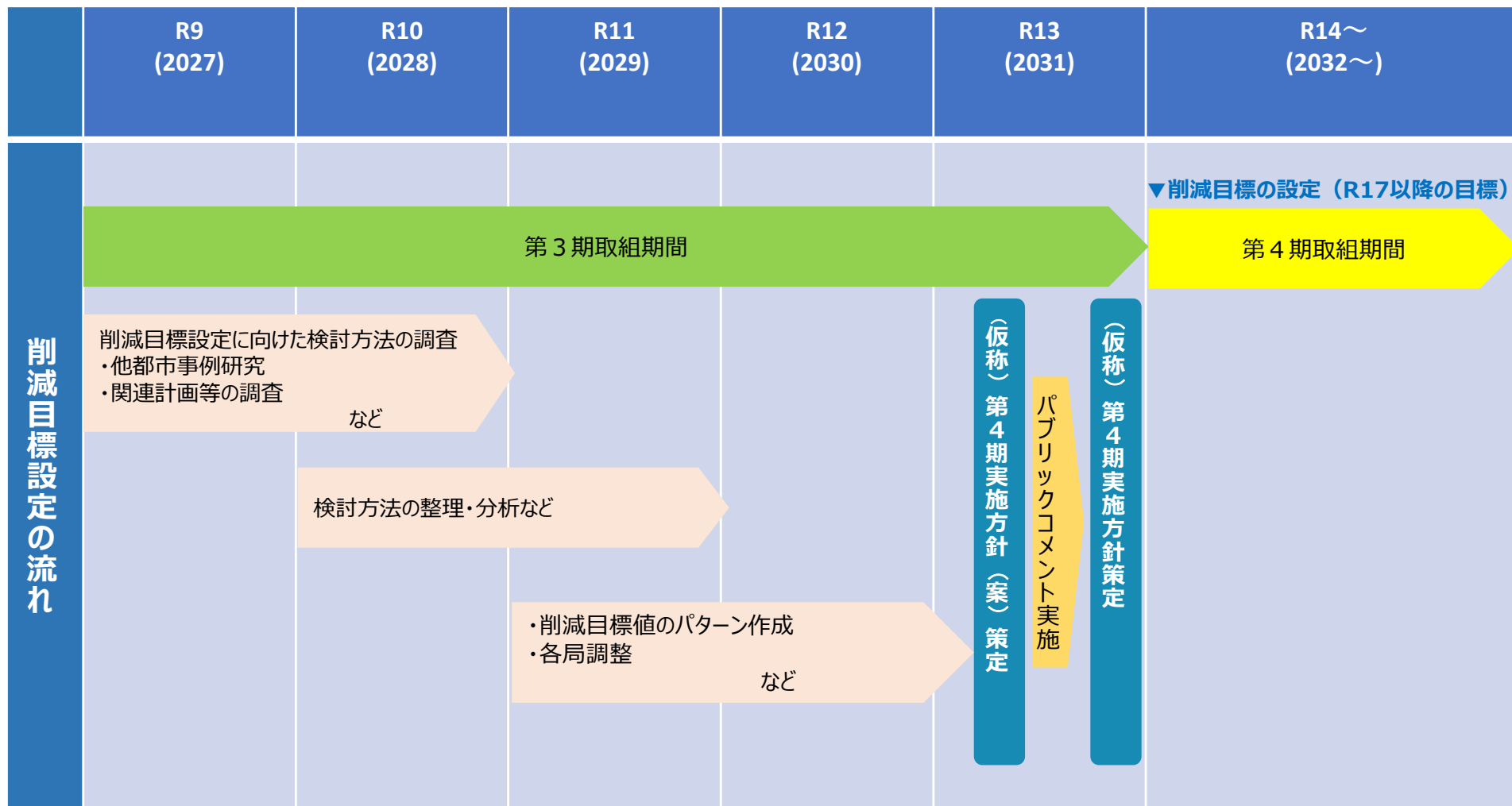
# 中間見直しの方向性について

## 令和8年度スケジュール

- ◆ 5月 総務委員会
- ◆ 7月 公共施設マネジメント推進委員会
- ◆ 10月 公共施設マネジメント推進委員会、資産マネジメント推進本部会議
- ◆ 11月 総務委員会 ⇒ パブコメ実施
- ◆ 2月 総務委員会（パブコメ結果報告）、第3期実施方針（一部改定）

	R 8 (2026)										R 9 (2027)			
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
中間見直しの取組	○資産マネジメント推進本部会議		★総務委員会 一部改定素案の作成		●公共施設マネジメント推進委員会		一部改定案の作成		●公共施設マネジメント推進委員会 ○資産マネジメント推進本部会議	★総務委員会 資産マネジメント第3期実施方針（一部改定案）		パブリックコメント実施	★総務委員会 資産マネジメント第3期実施方針（一部改定）	

## (参考 1) 「削減目標の設定」に向けた取組のロードマップイメージ



## (参考2) 削減目標に関する他都市事例等について

### ■ 周辺自治体の状況

・横浜市 【R4.6月財政ビジョンより】

R22年度に基準時点以下に縮減（現状より増やさない）／R47年度に基準時点から少なくとも1割を縮減

※基準は人口ピークであるR3年度末

・相模原市 【H25.10月「公共施設の保全・利活用基本指針」より】

H24年度から改修・更新のピークが終了するR23年度までの30年間で20%の延床面積の削減

数値目標型 (延床面積・施設保有量)	相模原市、静岡市、北九州市（20%）、さいたま市、（15%）、横浜市、神戸市（10%）、新潟市（9%）、 仙台市、千葉市（7%）、京都市（5%）、堺市（長期5%・短期1%）、札幌市（3%）
量的・財政指標型	浜松市（充足率100%【将来改修・更新経費試算値と投資実績額の均衡】） 名古屋市（適正保有資産量の推計）

### (仮に、横浜市の削減目標を本市に当てはめた場合の例)

	川崎市	横浜市
削減目標	基準年の30年後のR47年度に延床面積を基準時点から1割縮減 (基準 人口ピークとなるR17年度末)	基準年の45年後のR47年度に延床面積を基準時点から1割縮減 (基準 人口ピークとなるR3年度末)
縮減が必要となる延面積	約40万㎡の縮減が必要 (約399万㎡⇒約359万㎡) ※約399万㎡は試算値	約82万㎡の縮減が必要 (約862万㎡⇒約780万㎡)
備考	【R6年度末総量の内訳】 ・学校施設の床面積 : 約148.6万㎡ ・市営住宅の床面積 : 約111.9万㎡ ・庁舎等建築物の床面積 : 約127.4万㎡ (内訳の参考例) ・全庁舎施設の延べ面積 : 約20.9万㎡ ・全こども文化センターの床面積 : 約2.1万㎡ ・全老人いこいの家の床面積 : 約1.8万㎡	