

資産マネジメント第3期実施方針の 中間見直しの方向性について

令和8(2026)年6月

川崎市

資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

これまでの取組と資産マネジメント第3期実施方針策定の趣旨

本市ではこれまで、公共施設の最適な維持管理や活用等を行うため、3つの戦略（施設の長寿命化、資産保有の最適化、財産の有効活用）による資産マネジメントの取組を推進してきました。

令和3（2021）年度には、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、中長期的な視点から資産保有の最適化を重点的に取り組むことなどを目的に、「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。）」を策定し、取組を進めてきたところです。

第1期	平成23年2月 策定	川崎版PRE戦略 かわさき資産マネジメントプラン（第1期取組期間の実施方針） 取組期間：H23～H25（3年間） ■モデルケースによる取組手法の検討、大規模施設を中心とした施設の長寿命化等の取組
第2期	平成26年3月 策定	かわさき資産マネジメントカルテ（資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針） 取組期間：H26～R3（7年間） ■「施設の長寿命化」を重点的取組とし、全ての公共建築物について長寿命化に配慮した取組を推進 ■3つの戦略（施設の長寿命化、資産保有の最適化、財産の有効活用）による資産マネジメントの取組を推進
第3期	令和4年3月 策定	第3期実施方針 取組期間：R4～R13（10年間） ■長期的ビジョンの実現に向けた、短期・中期・長期的視点からの取組の推進 ■「機能重視」の考え方に基づく資産保有の最適化の取組を重点的に推進
第4期	令和13年度末 （策定予定）	（仮称）資産マネジメント第4期実施方針（以下「（仮称）第4期実施方針」という。） 取組期間：R14～



第3期実施方針策定の背景

人口減少への転換と市の公共建築物の老朽化

(1) 人口減少への転換

本市の人口については、現在も増加を続けていますが、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ています。人口減少に伴い、1人あたり㎡数(公共建築物全体の床面積÷人口)が増加し、公共建築物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ます。

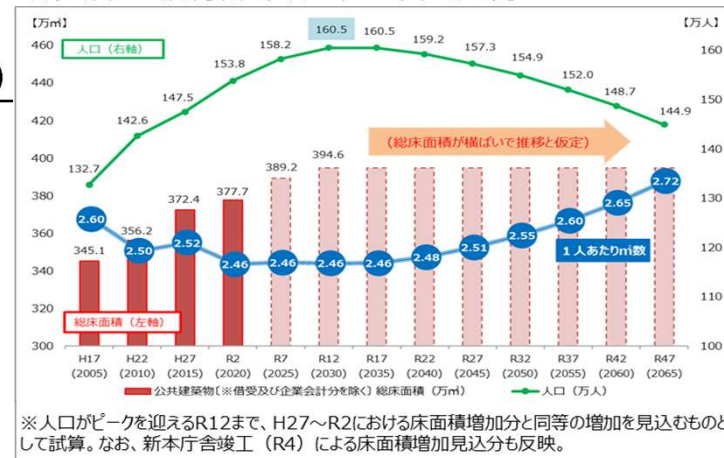
(2) 公共建築物の老朽化

本市が保有する公共建築物については、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されます。

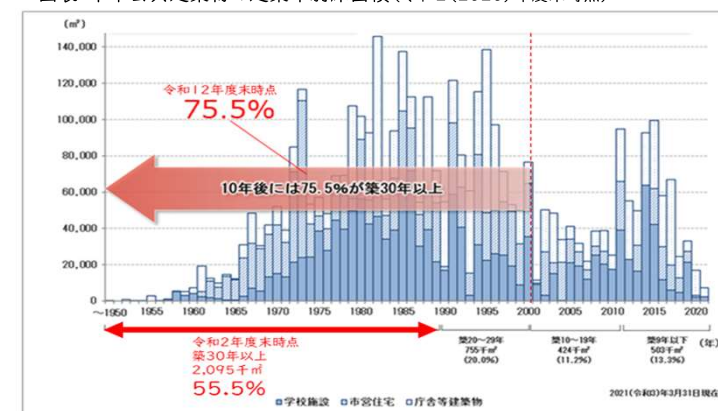
※令和3(2021)年3月末の公共建築物の面積を基準とした場合

上記の状況を踏まえると、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、将来世代の負担が重くならないよう、保有総量を適切に管理する必要があります。

図表 将来人口推計【(前回)令和4(2022)年2月公表】ベース



図表 本市公共建築物の建築年別床面積(令和2(2020)年度末時点)



こうしたことから、第3期実施方針では、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、第3期取組期間の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すこととしました。

(第3期実施方針では、令和2年度末の床面積に当時新設等の予定があった大規模な公共建築物床面積の増加分を見込んだ床面積(約390万㎡)を基準としている)

第3期実施方針の重点的な取組

「機能重視」の考え方に基づく資産保有の最適化の重点的な推進

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ります。

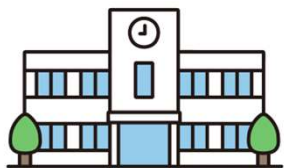
こうしたことから、第3期実施方針では、特定の目的別、対象者別に施設を整備するといった従来の考え方ではなく、施設が持つ機能（施設が提供するサービス）に着目し、市民ニーズ等を把握した上で、必要な機能の整備を図る「機能重視」の考え方に基づき、利用状況や将来の利用想定等を踏まえ、機能のあり方の整理を行い、施設の適正配置を図る資産保有の最適化を重点的に推進することとしました。

■機能重視の考え方イメージ

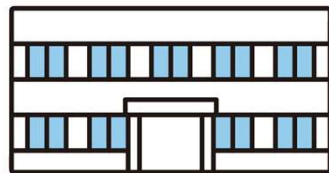
従来の考え方

特定の**目的別**、**対象者別**に施設を整備

子どもが利用する施設



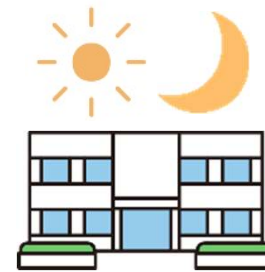
高齢者が利用する施設



「機能重視」の考え方

施設が持つ**機能（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施設を整備

多世代でくつろげる機能



子どもも高齢者も利用できる機能

資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

第3期実施方針における計画目標や取組の基本的な考え方等

取組期間	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」
計画目標	<ul style="list-style-type: none">● <u>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。</u> (第3期実施方針では、令和2年度末の床面積に当時新設等の予定があった大規模な公共建築物床面積の増加分を見込んだ床面積(約390万㎡)を基準としている)● <u>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。</u> (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)
第3期実施方針に基づく取組の基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none">● 長期的ビジョンの実現に向けた、短期・中期・長期的視点からの取組の推進<ul style="list-style-type: none">・ <u>必要な時期に、必要な規模の行政機能の提供(長期的ビジョン)</u>・ <u>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</u>・ <u>概ね、短期的期間の終了に合わせ、第3期実施方針の見直し(=中間見直し)を検討</u>● 「機能重視」の考え方に基づく資産保有の最適化の取組を重点的に推進
主な取組	<ul style="list-style-type: none">● 地域ごとの資産保有の最適化検討<ul style="list-style-type: none">・ 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● 機能ごとの資産保有の最適化検討<ul style="list-style-type: none">・ R8.2月: 「公共ホールの最適化に向けた取組方針」を策定

中間見直しに関する検討の考え方

令和4(2022)年に第3期実施方針を策定してから5年が経過することから、令和7年度の庁内会議※1及び附属機関※2での議論や、社会状況の変化などを踏まえ、次の2点を中間見直しを検討する上での主なポイントとしました。

中間見直しを検討する上での主なポイント

① 第3期取組期間(10年間)における公共建築物全体の床面積について

目標を、「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」としていることから、令和6(2024)年度末時点の床面積と基準との比較などを行うとともに、将来人口推計や財政状況などの直近のデータを踏まえ、第3期取組期間における目標に関する方向性を検討する。

② 人口減少期を踏まえた削減目標について

「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、将来人口推計や財政状況などの直近のデータを踏まえ、「削減目標」の設定時期に関する方向性を検討する。

(※1) 川崎市資産マネジメント推進本部会議、川崎市資産マネジメント推進本部幹事会、モデル地域最適化検討部会

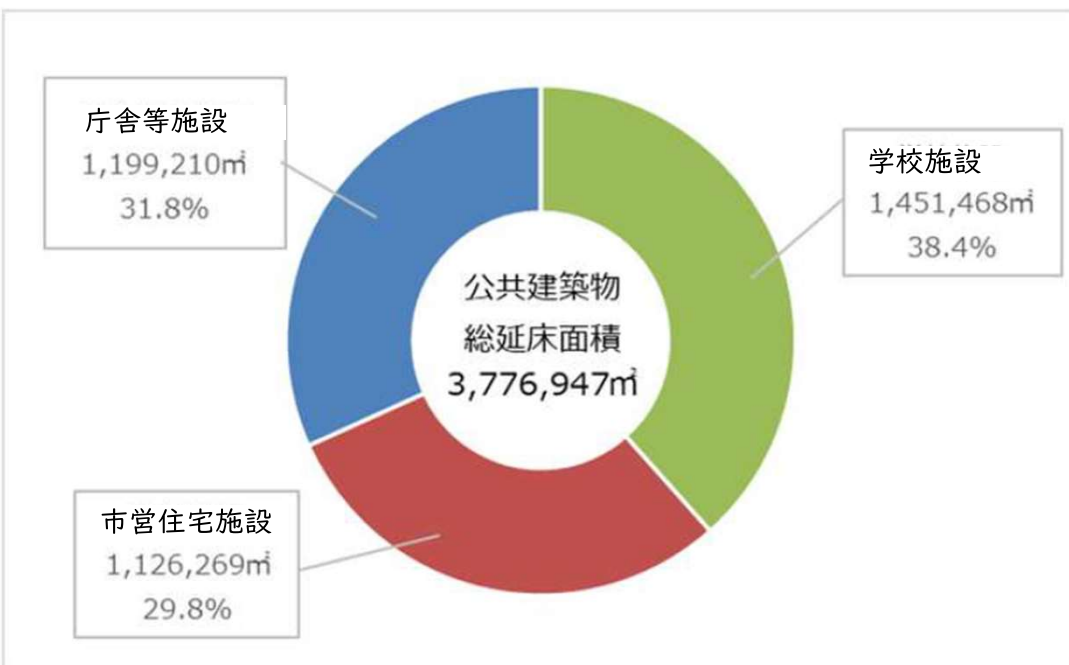
(※2) 川崎市公共施設マネジメント推進委員会

資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

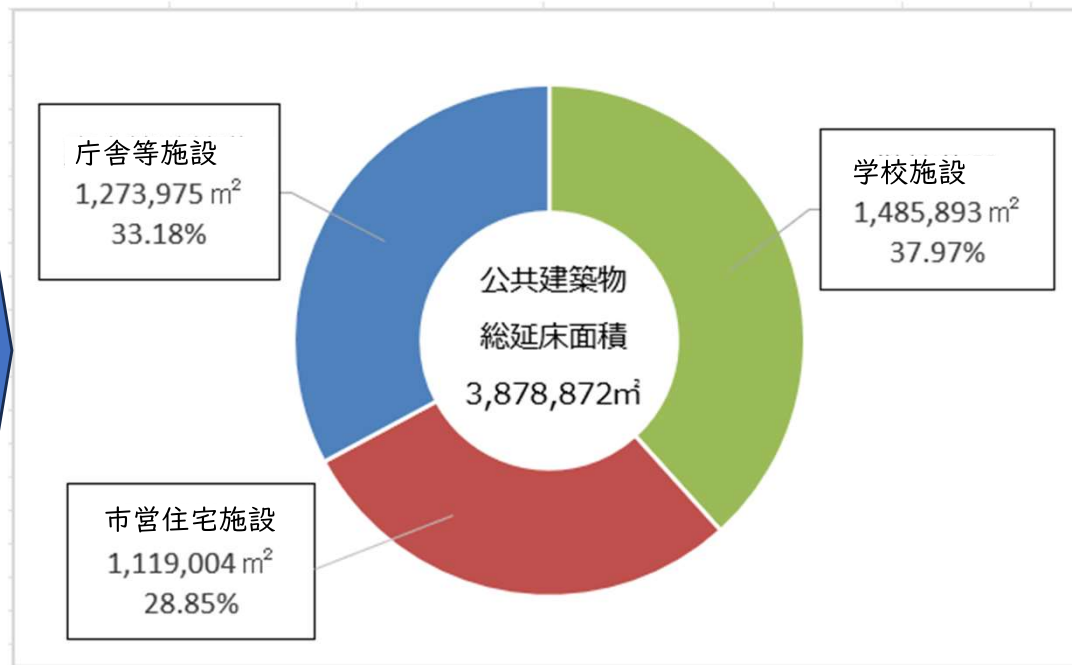
公共建築物全体の床面積の状況について

公共建築物全体の床面積は、令和2(2020)年度末時点の約377.7万㎡から、令和6(2024)年度末時点においては約387.9万㎡に増加していますが、当該方針で設定した基準面積約390万㎡以内となっています。

図表 公共建築物(借受及び企業会計分を除く)の延床面積の割合
(令和2(2020)年度末時点)



図表 公共建築物(借受及び企業会計分を除く)の延床面積の割合
(令和6(2024)年度末時点)



(参考) 基準面積について

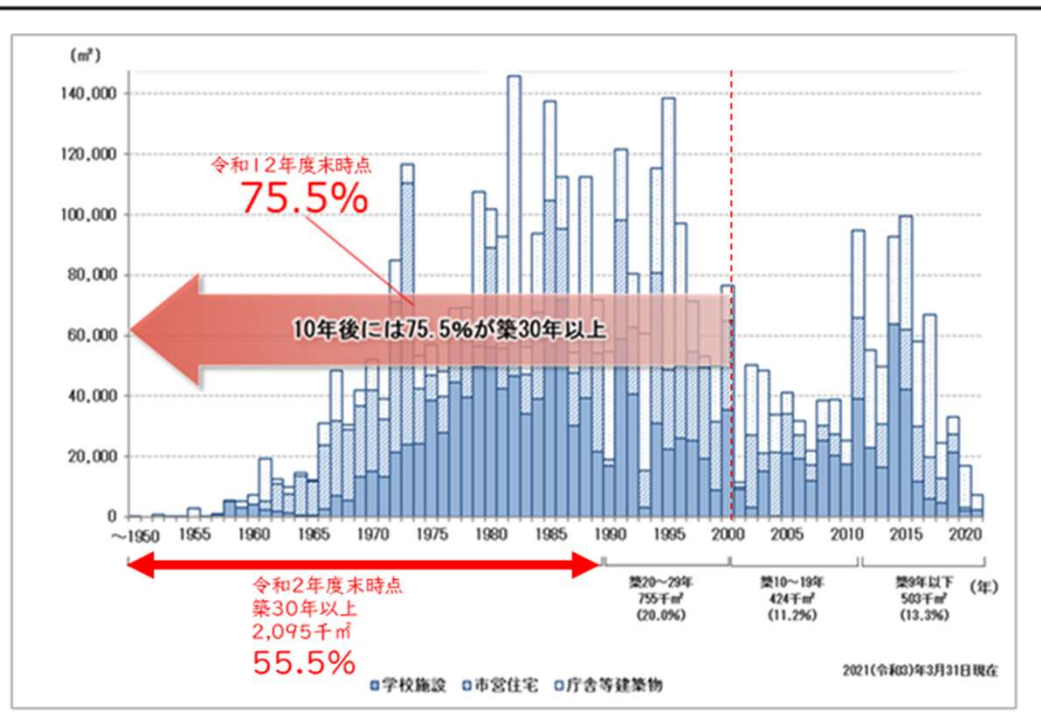
令和2年度末の床面積に当時新設等の予定があった大規模な公共建築物床面積の増加分(新本庁舎や新小倉小学校など約12万㎡)を見込んだ床面積(約390万㎡)を基準としています。

資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

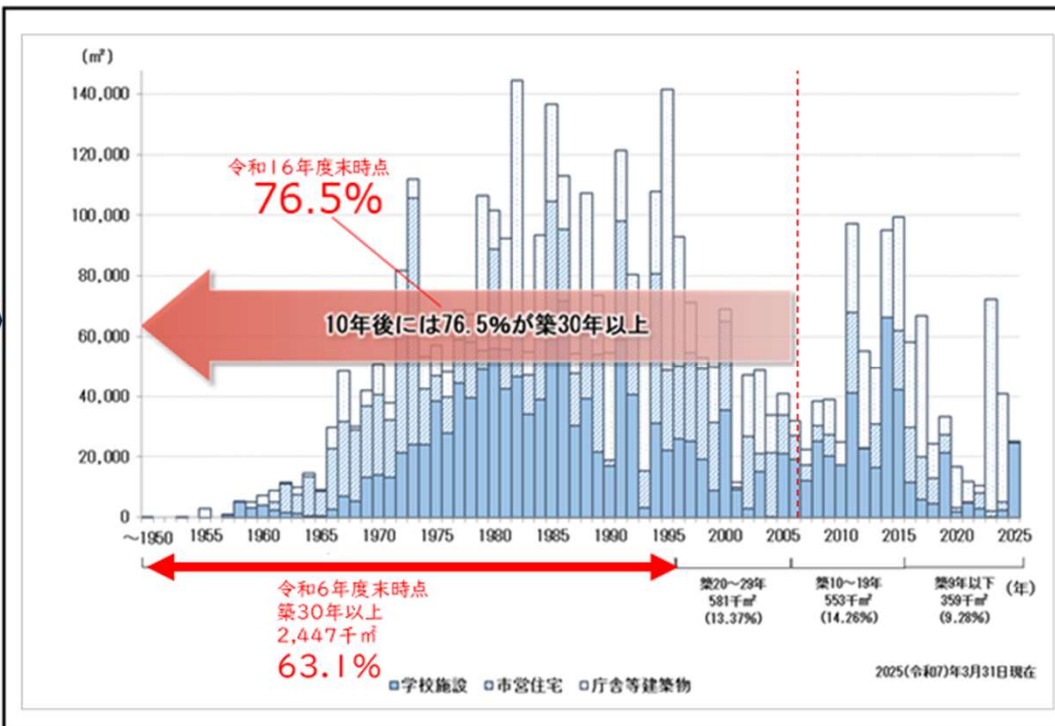
公共建築物の老朽化の状況について

- ・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、令和2(2020)年度末時点では、築30年以上の割合が約55.5%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(令和12年度末)には約75.5%に達することが見込まれていました。
- ・令和6(2024)年度末時点においては、築30年以上の割合が約63.1%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(令和16年度末)には約76.5%となることが見込まれ、引き続き多くの施設で老朽化対策などを行っていく必要があります。

図表 本市公共建築物の建築年別床面積
(令和2(2020)年度末時点)



図表 本市公共建築物の建築年別床面積
(令和6(2024)年度末時点)



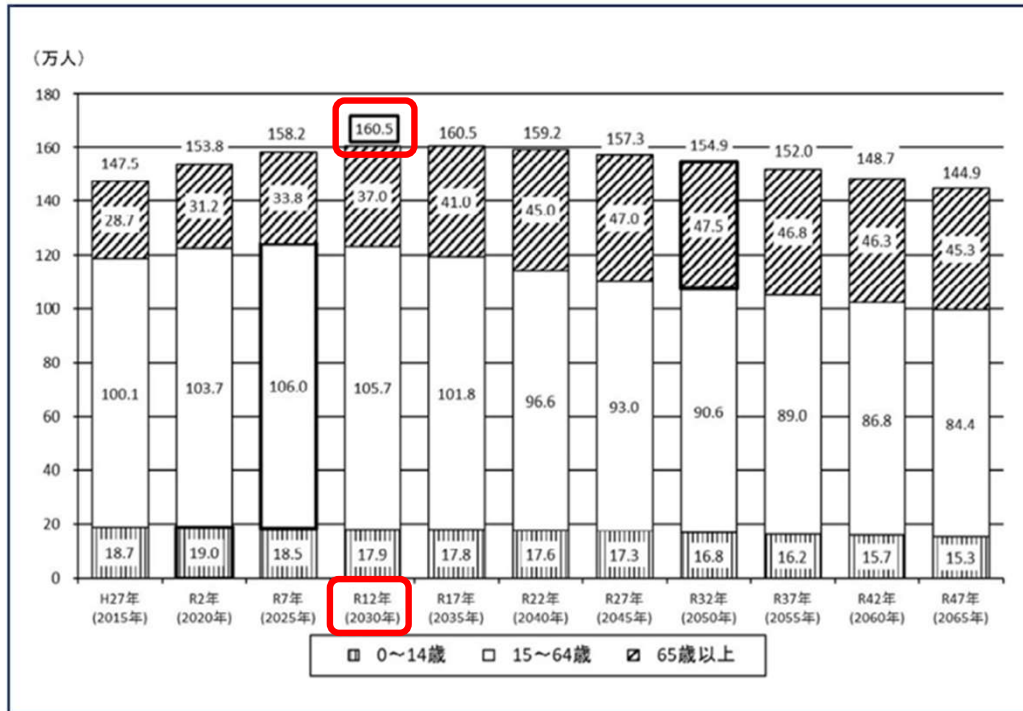
資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

将来人口推計について

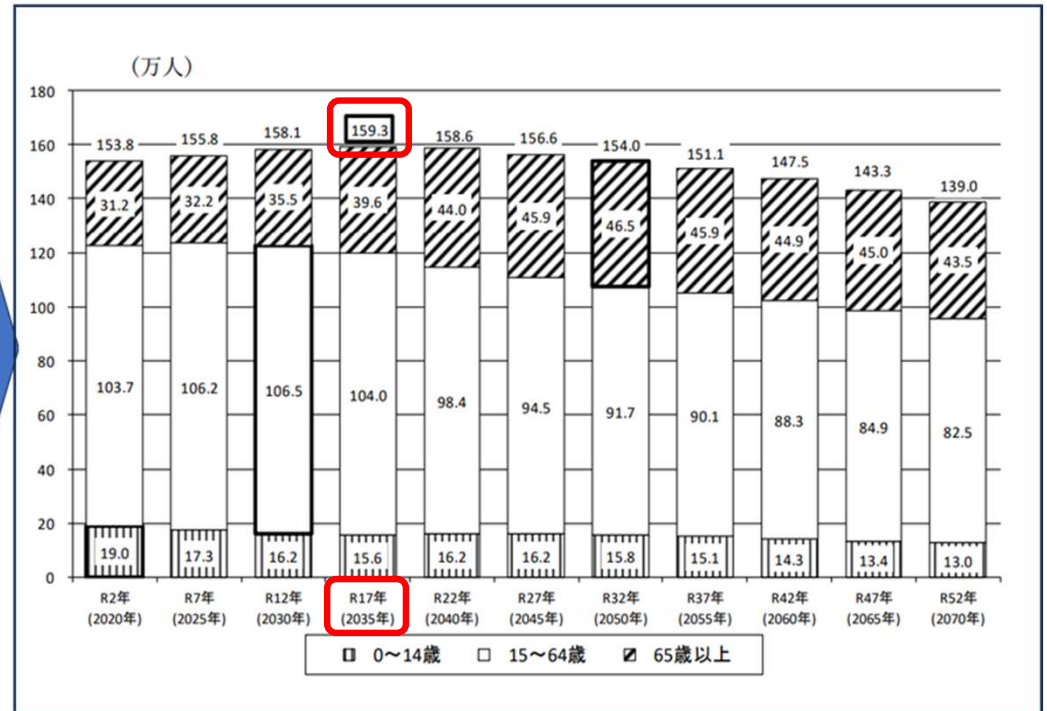
(令和7(2025)年5月公表:「川崎市総合計画の改定に向けた将来人口推計」より)

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りましたが、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ありません。

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)



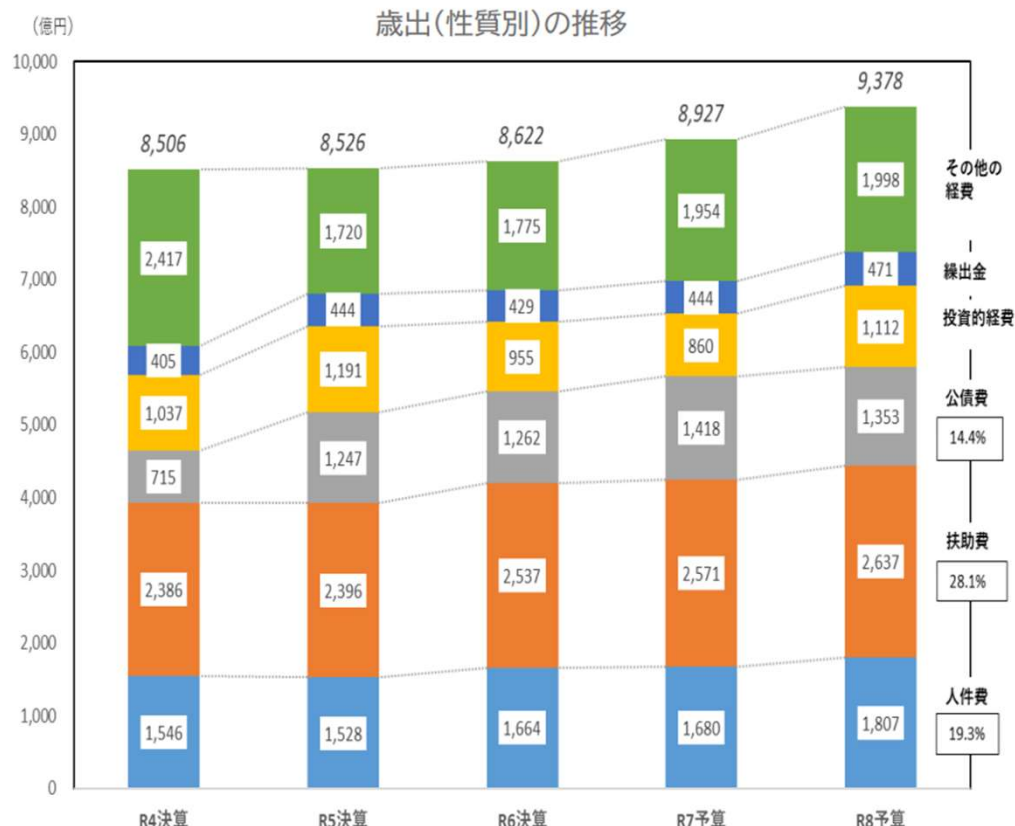
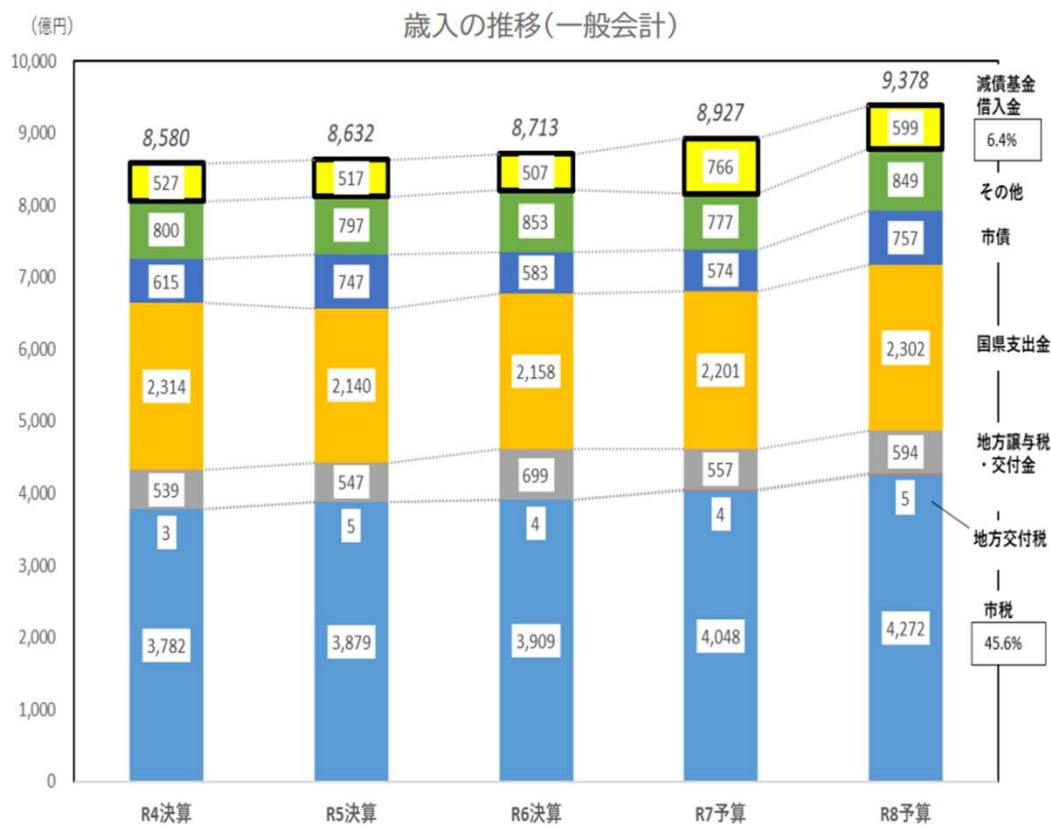
資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

財政状況について

(令和8(2026)年3月公表:「川崎市総合計画 第4期実施計画」より)

本市の一般会計の歳入は、市税収入の堅調な伸びなどにより年々増加しているものの、ふるさと納税による減収は年々拡大しているほか、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ます。

また、物価高騰、国の制度変更に対しても臨機に対応する必要があることなど、厳しい財政環境が続くことが見込まれます。

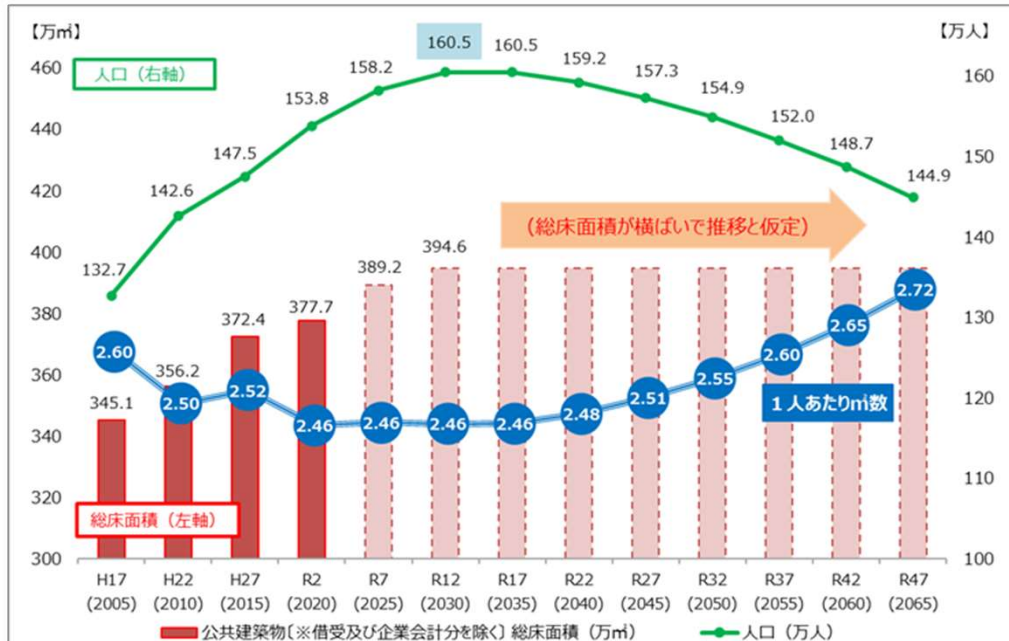


資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

人口推移・将来人口推計及び公共建築物全体の床面積の推移について

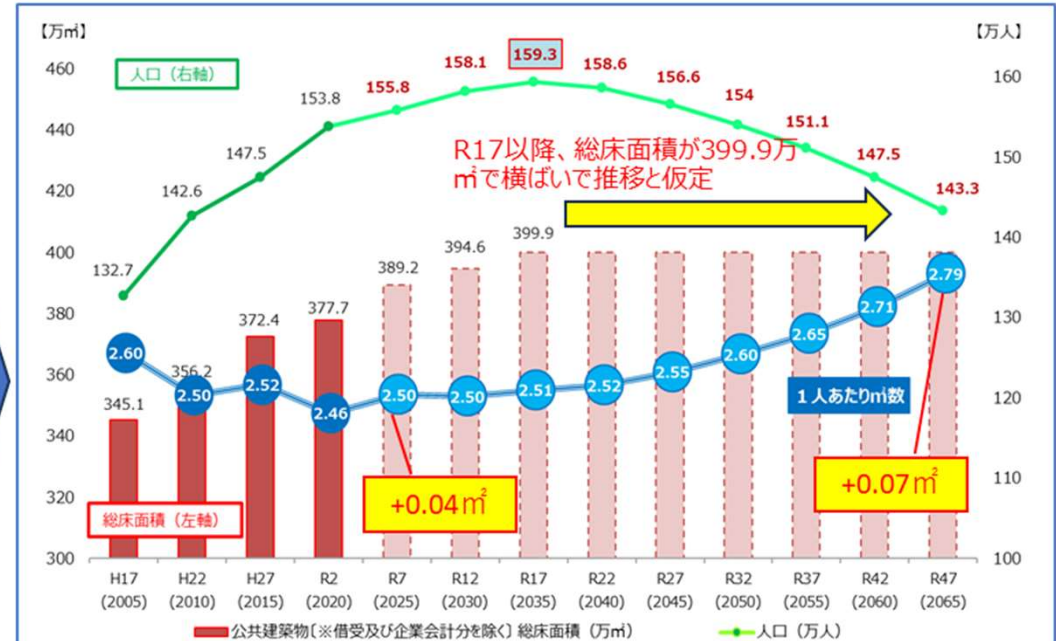
人口増加に合わせて施設を増やしていくと、人口減少へ転換した際に、1人あたりの負担が重くなることになりはなく、更に、令和7年度以降は各年度で人口が前回人口推計を下回る見込みであるため、「1人あたり㎡数」は第3期実施方針策定時よりも増加する見込みです。

図表 将来人口推計【(前回) 令和4(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分も反映。

図表 将来人口推計【令和7(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分も反映。

【グラフについて】

- ・将来人口推計と、公共建築物総床面積により、令和3年度と令和7年度の「1人あたり㎡数」を算出
- ・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、中間見直しでは令和17年度まで増加見込として試算

中間見直しの方向性

① 第3期取組期間（10年間）における公共建築物全体の床面積について

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（2035）年度まで人口増加が続く見込みですが、引き続き、近い将来、急速な高齢化の進行と人口減少への転換を迎えることや、厳しい財政環境などが続くことなどが見込まれます。

第3期実施方針策定時と比較し本市を取り巻く社会状況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ることから、**第3期取組期間に公共建築物全体の床面積を基準から増やさない目標を維持することとし、第3期実施方針に基づく取組を継続してまいります。**

（参考）

第3期実施方針では、公共建築物の保有総量を適切に管理するとともに、必要な機能を提供しつつ、複合化等の様々な手法により最適化に向けた取組を進め、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すとしております。令和13（2031）年度に策定予定の「（仮称）第4期実施方針」の策定に向けては、現在進行中の計画等による最適化の効果なども確認しながら、検討を進めて参ります。

■最適化の取組例



川崎市民館・労働会館の外観イメージ
（令和8年2月文教委員会資料から引用）



大師地区複合施設の外観イメージ
（令和7年2月文教委員会資料から引用）



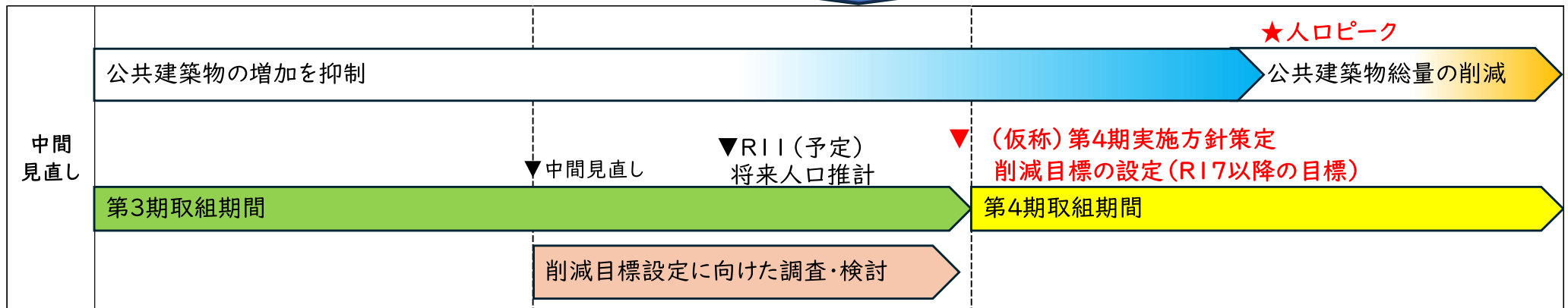
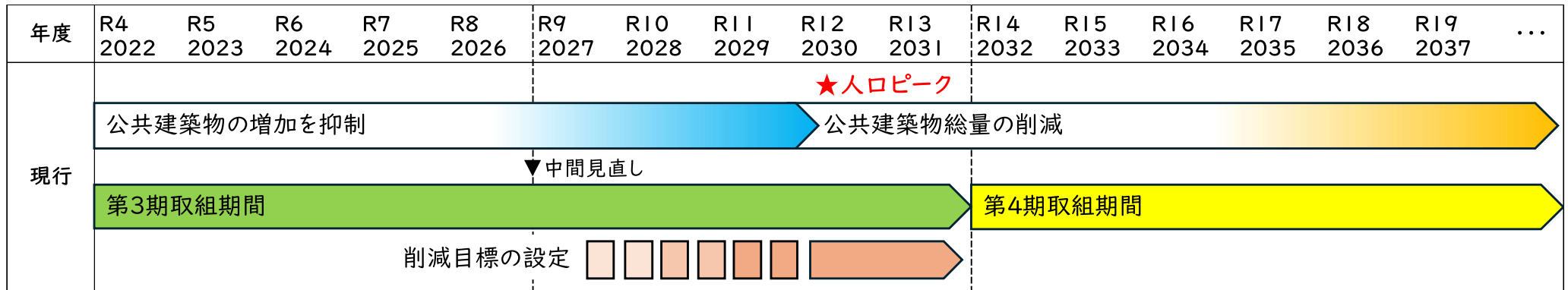
田島地区複合施設の外観イメージ
（令和7年8月文教委員会資料から引用）

中間見直しの方向性

② 人口減少期を踏まえた削減目標について

- ・第3期実施方針策定時は、令和12(2030)年に人口ピークを迎え、その後人口減少期へ移行することが見込まれたことから、第3期取組期間中に削減目標を設定するものとしています。
- ・近い将来、急速な高齢化の進行と人口減少過程への転換などを踏まえると、**第3期取組期間中に削減目標を設定することの必要性について変更はありません**が、近年では、社会情勢の変化や市民ニーズの複雑化が生じており、削減目標の設定にあたっては、最新の人口推計などを適切に反映する必要があることから、**第3期取組期間中の令和13(2031)年度に策定予定の「(仮称)第4期実施方針案」の中で設定することを基本**とします。

■ 検討スケジュール(イメージ)



資産マネジメント第3期実施方針の中間見直しの方向性について

中間見直しのスケジュール等(予定)

今後、所要の整備を進め、次のスケジュールに基づき、資産マネジメント第3期実施方針の一部改定(中間見直し)に向けた取組を推進します。

■ 所要の整備の内容

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」の策定で新たに作成した項目等を反映

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)に沿った所要の整備
- ・各戦略の理解の促進を図るため、用語の整理や補足説明を追加
- ・個別施設計画に係る記載の時点更新

など

■ 市民への周知の取組

資産マネジメントの考え方や取組については、これまでも「公共施設の未来を考える取組」として、区民祭等で広く市民の皆様へ周知を行って参りましたが、今後も、引き続き市民の皆様への周知活動を行うとともに、パブリックコメントを実施し、頂戴した御意見などを参考にしながら、第3期実施方針がより分かり易いものとなるよう、中間見直しを進めていきます。

■ 今後のスケジュール(予定)

令和8(2026)年度(予定)

- ◆ 5月27日 川崎市資産マネジメント第3期実施方針「中間見直しの方向性」公表
- ◆ 11月 川崎市資産マネジメント第3期実施方針「一部改定(中間見直し)案」公表
- ◆ 12月 パブリックコメント手続の実施
- ◆ 2月 川崎市資産マネジメント第3期実施方針「一部改定(中間見直し)」策定