

総務委員会資料

所管事務の調査（報告）

「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

資料 「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

平成31年2月6日
財 政 局

「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

本市では、社会教育施設や学校施設などの公共建築物、道路、橋りょうなど、様々な施設を保有しており、これら施設の最適な維持管理や活用等を行うため、平成23(2011)年2月に「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）」を策定するとともに、平成26(2014)年3月に「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）」を策定し、これに基づき、3つの戦略（「戦略1 施設の長寿命化」、「戦略2 資産保有の最適化」、「戦略3 財産の有効活用」）による資産マネジメントの取組を進めてきたところです。

この間、国においては、平成26(2014)年4月の通知「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」などにより、「地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想されることを踏まえ、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設等の最適な配置を実現することが必要となっている。」、「インフラの老朽化が急速に進展する中、『新しく造ること』から『賢く使うこと』への重点化が課題である。」といった認識が示されています。

本市の「かわさき資産マネジメントカルテ」では、現在の第2期（平成26(2014)年度から平成32(2020)年度）は、「戦略1 施設の長寿命化」の重点的取組期間としていますが、平成33(2021)年度以降の第3期は、「戦略2 資産保有の最適化」の「第4期」取組準備期間と位置付けており、国が示す課題認識等も踏まえ、今後、「戦略2 資産保有の最適化」に関する検討を重点的に進めていく必要があることから、この度、平成32(2020)年度末に予定する「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を取りまとめました。

なお、平成32(2020)年度末に予定する「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針」の策定までの間においても、各施設の更新等に当たっては、本考え方に示す内容を踏まえた検討を行うこととします。

1 現在（資産マネジメントの第2期取組期間）の取組

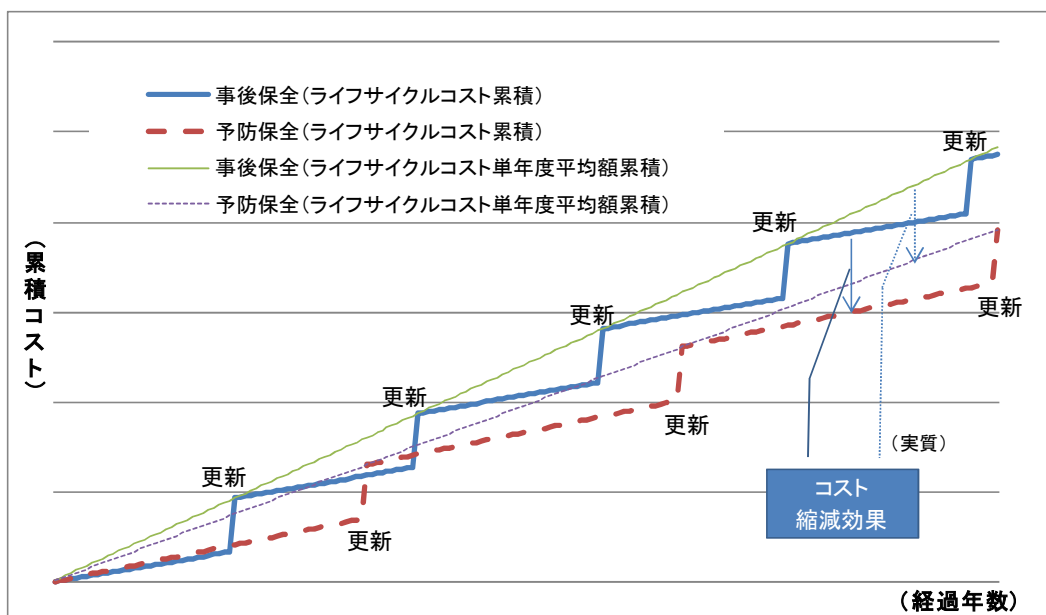
(1) 戦略1 施設の長寿命化

施設の機能や性能の劣化の有無や兆候・状態を把握し、劣化を予測した上で、計画的に適切な保全を行い、機能停止などを未然に防ぐ「予防保全」により、公共建築物については目標耐用年数を60年以上とする、施設の長寿命化を推進しています。

<主な取組>

- 庁舎等建築物の長寿命化の推進
- 市営住宅の長寿命化の推進
- 学校施設の効果的な整備の推進

図 事後保全^{※1}と予防保全のライフサイクルコスト^{※2}の比較



※1 事後保全：施設部位の劣化、故障により機能・性能の異常が把握可能な段階になって初めて修繕などの処置を施す保全手法

※2 ライフサイクルコスト：建設費、維持補修費、管理運営費等の施設の存続期間に発生する総費用のこと。

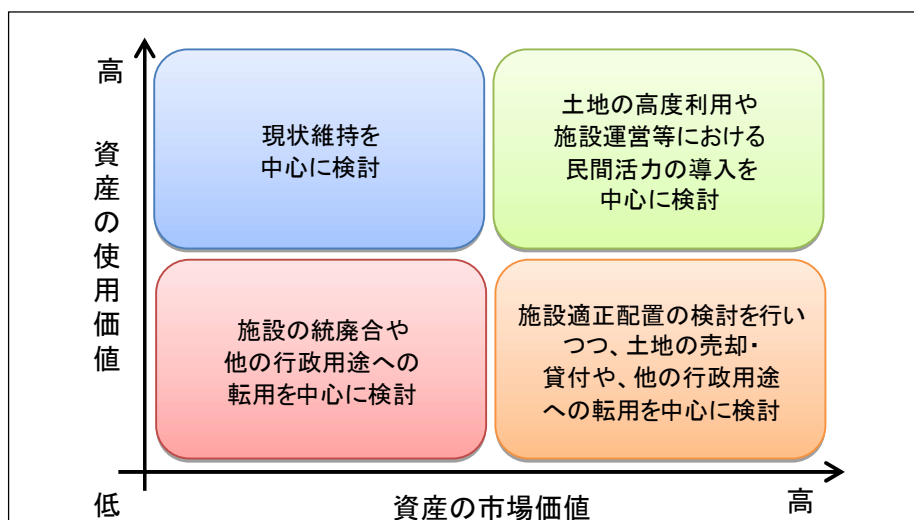
(2) 戦略2 資産保有の最適化

利用者数、稼働率等の使用価値と土地価格等の市場価値といった施設単体の観点や、行政ニーズの分布や利便性等を勘案した施設配置等の広域的な観点から、施設の整備・活用手法の検討を行っています。

<主な取組>

- 公設保育所の民設民営手法等の導入の推進
- 市営住宅の更新時における福祉施設等の整備の推進
- 児童生徒数に対応した教育環境整備の推進

図 施設単体の使用価値・市場価値による最適化



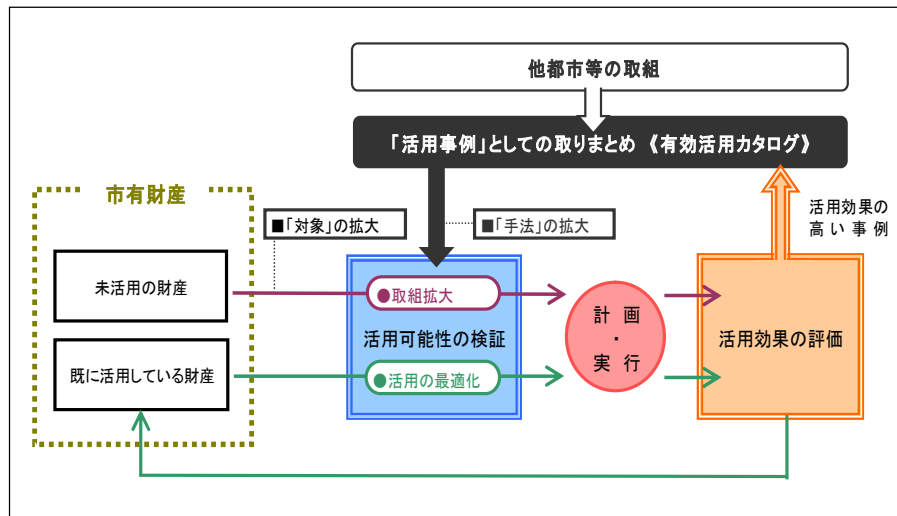
(3) 戦略3 財産の有効活用

他都市の先進的な取組を積極的に取り込み、財産活用の様々な「手法」を確立しながら、新たに活用可能な「対象」へ取組を拡大しています。

<主な取組>

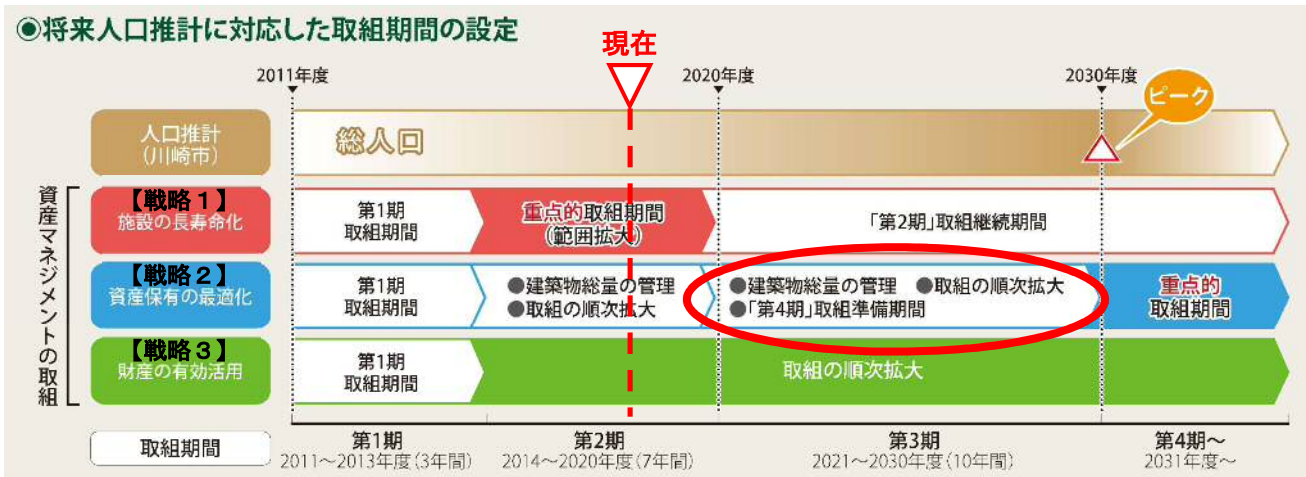
- 庁舎・公の施設駐車場の適正利用の推進
- 庁舎等余剰地や余剰床の貸付事業の推進
- 広告事業の推進
- ネーミングライツの導入

図 取組拡大と活用最適化（活用内容の見直し）



2 第3期の位置付け・ポイント

◎将来人口推計に対応した取組期間の設定



資産マネジメントの第2期取組期間の実施方針においては、上記の図のとおり、第1期の取組を開始した平成23(2011)年度から、人口がピークとなる平成42(2030)年度の20年間で、10年間で2つに分け、第2期の取組開始年次である平成26(2014)年度から平成32(2020)年度までの7年間で、「戦略1 施設の長寿命化」の重点的取組期間としており、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ています。

第3期においては、「戦略1 施設の長寿命化」及び「戦略3 財産の有効活用」について取組を継続又は順次拡大するとしている一方で、「戦略2 資産保有の最適化」については重点的取組期間である第

4期に向けた取組準備期間と位置付けており、人口減少への転換等を見据えた対応を図るなど、特に重要な取組となります。

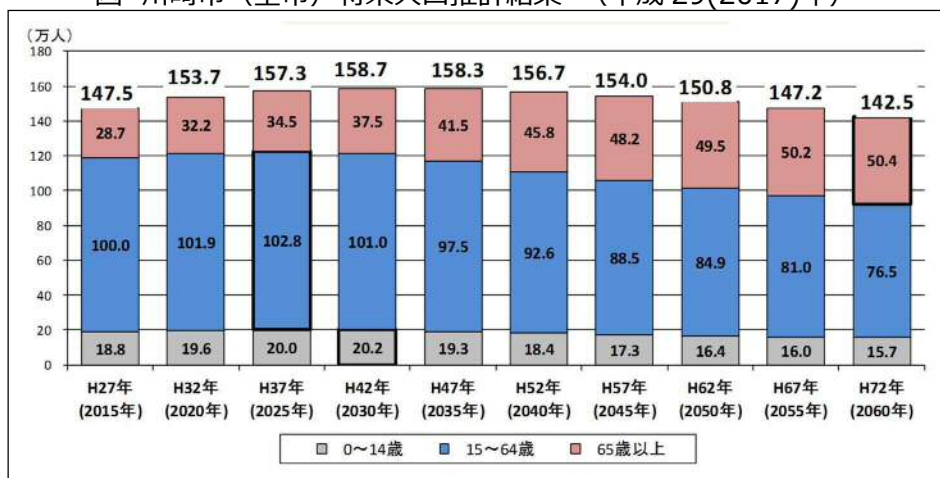
このため、「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針」の策定に向けては、「戦略2 資産保有の最適化」について特に丁寧に検討を進めます。

3 検討に当たって認識すべき課題

(1)人口減少への転換等を見据えた対応の必要性

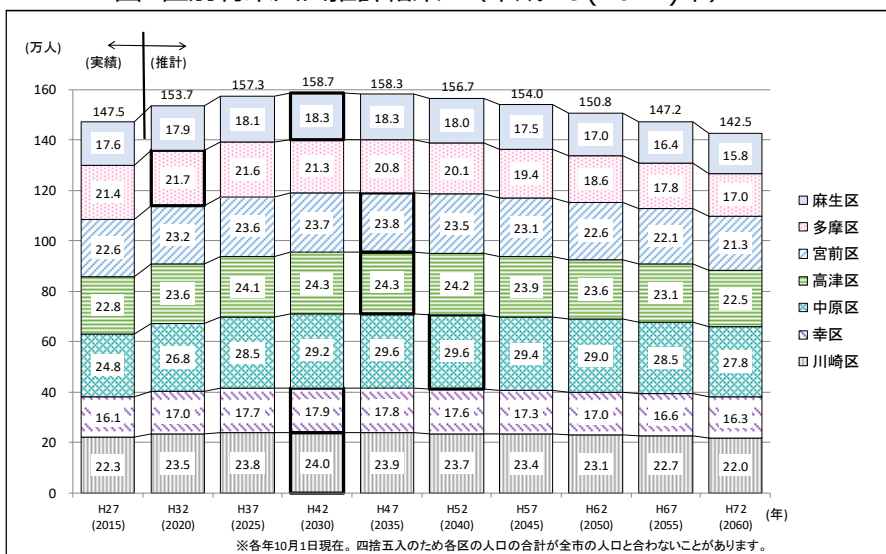
平成29(2017)年に行った本市の「将来人口推計」では、平成42(2030)年以降、人口が減少していく見込みとなっています。

図 川崎市(全市) 将来人口推計結果 (平成29(2017)年)



また、生産年齢人口(15歳~64歳)は、平成37(2025)年以降、減少していく見込みであり、さらに、多摩区の区別人口では、平成32(2020)年以降、減少していく見込みであるなど、年齢構成別、区別に見ると、市全体の平成42(2030)年よりも早く減少に転じる部分がある見込みとなっています。

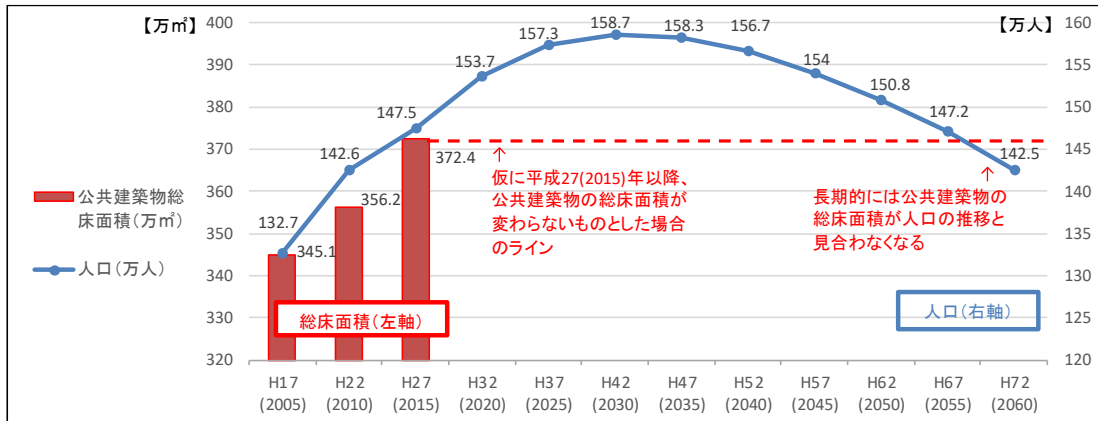
図 区別将来人口推計結果 (平成29(2017)年)



一方で、公共建築物の総床面積は、小・中学校の新設等により、平成17(2005)年から平成27(2015)年までの10年間で約27万㎡増加しています。

仮に、平成27(2015)年以降、総床面積が変わらないものとする、下のグラフのようになりますが、長期的に人口の推移と見合わないものになり、維持管理に係る負担が過大となるおそれがあります。

図 人口推計と公共建築物の総床面積の推移



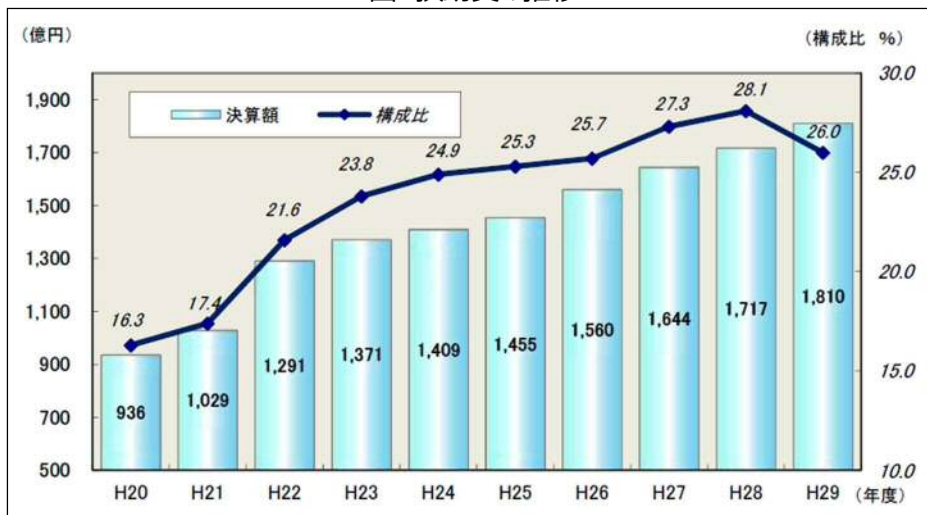
※公共建築物の総床面積は一般会計、特別会計ベース（企業会計分を除く）

こうしたことを踏まえ、本市においては、平成42(2030)年まで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等により、多様化・増大化する市民ニーズに的確に対応していく中でも、**公共建築物は原則60年以上保有し続ける資産であることを認識し、長期的な視点をもって将来世代の負担に十分に留意しながら、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ります。**

(2) 厳しい財政状況見込みを踏まえた対応の必要性

平成29(2017)年度決算においては、消費税率引上げの延期やふるさと納税の拡大などの影響を強く受けるとともに、保育受入枠の拡大による保育事業費の増、障害者生活介護給付費等の増などにより、扶助費が前年度比で93億1,200万円の増となったことなどから、減債基金から新たに130億円の借入を行ったところです。

図 扶助費の推移



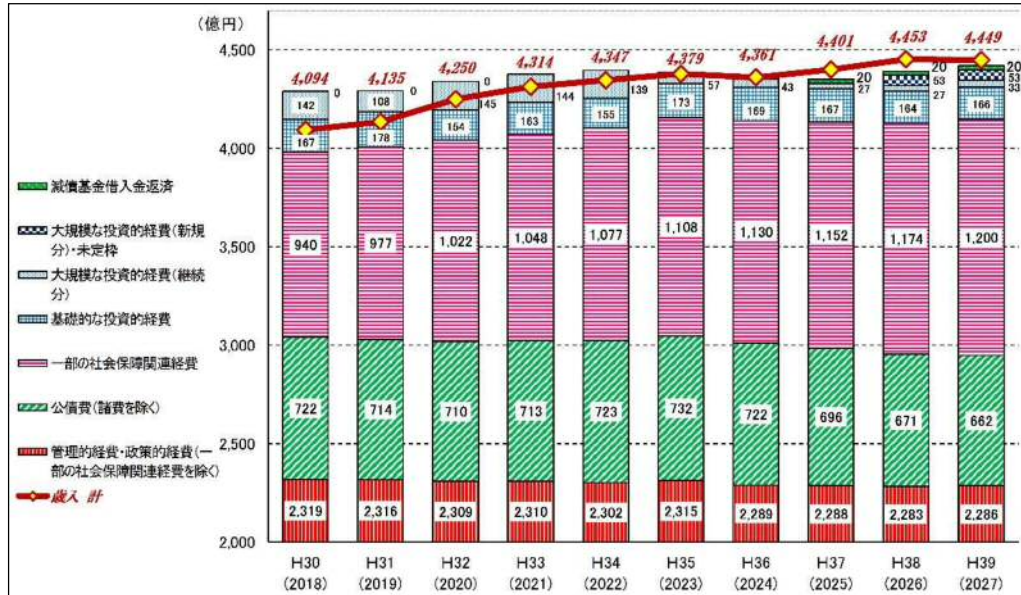
※平成 29(2017)年度の扶助費の構成比が前年度よりも減少しているのは、県費負担教職員費の市費移管等による人件費の増などの影響により、扶助費の構成比が相対的に小さくなったため。

また、本市の一般財源総額の大きな増加は見込まれない状況の一方で、ひとり暮らし高齢者の増加などによる医療・介護需要への対応、自立した地域生活に向けたきめ細かな障害者施策の推進、共働き世帯の増加などに伴う保育ニーズへの対応、防災・減災対策、都市機能の充実等により、財政需要は増加し続けており、平成30(2018)年3月に改定した「今後の財政運営の基本的な考え方」では、**平成35(2023)年度まで**

では減債基金からの新規借入を想定し、平成35(2023)年度における借入残高の想定額は918億円としています。

近い将来には、本市においても少子高齢化の更なる進展と人口減少への転換、生産年齢人口の減少が想定されていることから、義務的経費の比率が高い本市の財政状況は今後、極めて厳しい状況になることが見込まれます。

図 収支フレーム（一般財源ベース）

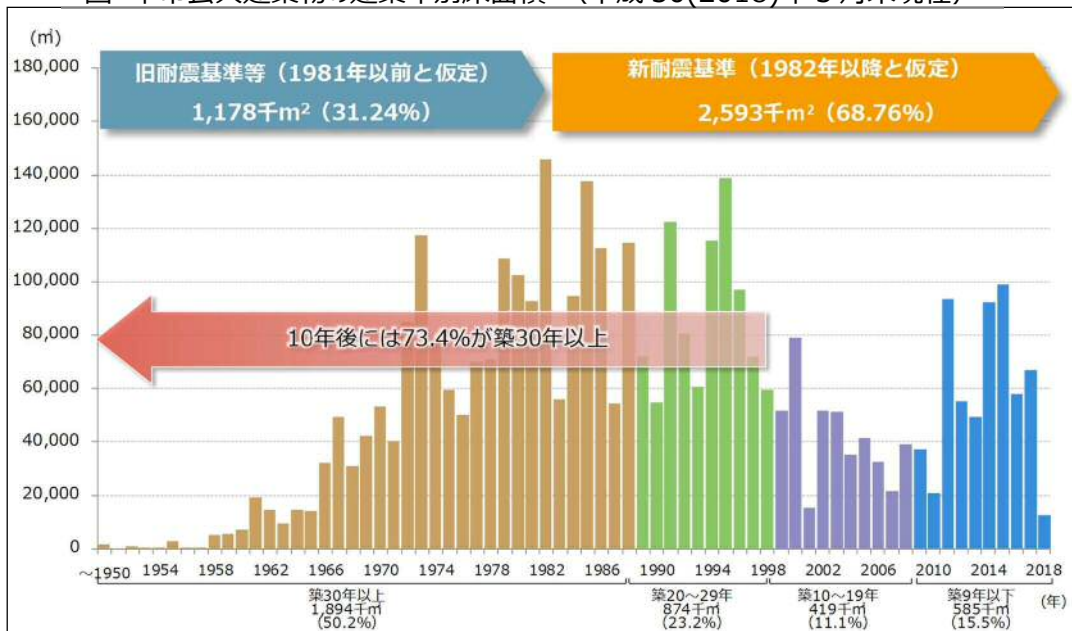


※「今後の財政運営の基本的な考え方」(平成 30(2018)年 3月改定)より抜粋

(3) 増大・集中する施設更新・大規模修繕の到来への対応の必要性

昭和47(1972)年の政令指定都市への移行による地方自治体としての役割と責任の一層の拡大や社会経済状況、多様化・増大化する市民ニーズを背景に、様々な公共施設の整備が行われ、現在、公共建築物の築年数を床面積の割合で見た場合、築30年以上を経過したものが半数以上を占め、さらに現状の施設をそのまま保有することを前提とすると、10年後にはそれが7割以上にまで増加することから、施設老朽化に

図 本市公共建築物の建築年別床面積（平成 30(2018)年 3月末現在）



※一般会計、特別会計ベース（企業会計分を除く）

伴う今後の更新や大規模修繕のための財政負担の増大・集中が懸念される状況となっており、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と想定されるため、施設更新等に当たっては、財政負担の増大・集中を抑える様々な工夫を行っていく必要があります。

(4) 施設のより自由度の高い活用の必要性

平成29(2017)年に行った本市の「将来人口推計」では、平成32(2020)年には、65歳以上人口が21%を超えて「超高齢社会」を迎え、その後も高齢化率は上昇を続ける一方で、平成42(2030)年以降、人口が減少していく見込みとなっており、自助・互助の推進などによる誰もが住み慣れた地域で暮らし続けることができるような地域包括ケアシステムの構築や、身近な地域での課題解決の取組を促進する仕組み、セーフティネットの再構築などに取り組んでいく必要があります。

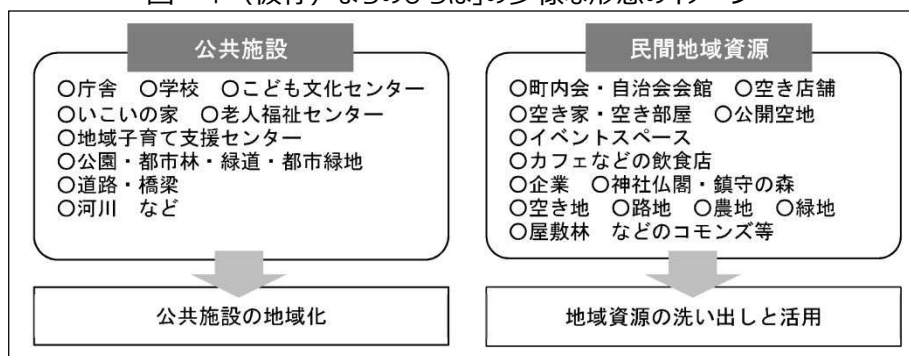
これらの取組の推進に向けては、市民ニーズが多様化・増大化する中で、形式的な平等性を重視するあまりに画一的・硬直的な行政サービスの限界性が顕在化する一方、多様な担い手による社会的活動の展開が進んでいることから、新たな公共サービスのあり方の検討が必要となっていることや、平成29(2017)年度の市民アンケートにおいて、市民活動・地域活動に対して行政が支援すべきと思う項目で、「活動場の提供」がトップとなるなど、身近な交流や活動の場が求められていること等が課題となっています。

このため、本市では、平成30(2018)年11月に「これからのコミュニティ施策の基本的考え方（素案）」を公表し、パブリックコメント手続等を経て、平成31(2019)年3月末に策定する予定ですが、これに基づき、身近な地域で誰もが気軽に集える出会いの場として、官民間わず、多様な地域資源の活用により、「(仮称) まちのひろば」を創出していくことを検討しています。

既存公共施設についても、「(仮称) まちのひろば」を担う形態の一つとして、誰もが気軽に集まり、市民のつながりの向上が図られる場となるよう、より自由度の高い活用が求められています。

また、必ずしも十分に利用されていない施設もあり、こうした動向を踏まえた取組も必要になっています。

図 「(仮称) まちのひろば」の多様な形態のイメージ



※「これからのコミュニティ施策の基本的考え方（素案）」（平成30(2018)年11月策定）より抜粋

4 検討の考え方

「3 検討に当たって認識すべき課題」を踏まえ、平成32(2020)年度末に予定する「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針」の策定に向けて、次の考え方に基づき検討を進めます。

なお、策定までの間においても、各施設の更新等に当たっては、次の考え方を踏まえた検討を行います。

(1) 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の検討

平成42(2030)年以降の人口減少への転換を見据え、将来世代の負担に十分に配慮しながら、長期的な視点をもって、施設総量を適切に管理していく必要がある中で、当面の人口増加や少子高齢化の更なる進展等に伴い多様化・増大化する市民ニーズ等に的確に対応していくため、施設の多目的化及び複合化の検討を行います。

ア 既存施設の多目的化等による市民の利用機会の拡大の検討

既存施設の多目的化については、地域活動の活性化に向けて、地域における活動場所がより求められていることや、必ずしも十分に活用されていない施設もあることから、今後は、特定の目的や対象者をもって他の目的等による利用を一律に制限するのではなく、最大限活用することで、様々な立場の多くの方々に施設利用の機会を提供することができるよう、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、これらを拡大する場合に必要となる、施設が持つべき機能について検討を行います。

イ 施設更新時等における複合化による利便性の向上、財政負担の抑制等の検討

更新時等における施設の複合化については、施設を集約することで市民の利便性の向上、利用者相互の新たな交流の促進等につなげるとともに、今後の施設更新や大規模修繕の増大・集中により、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中で、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、複合化に伴う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、各施設が更新を迎える時期等を踏まえながら、引き続き検討を行います。

(2) 「機能重視」の考え方への転換に伴う施設配置の考え方の再検討

既存施設の多目的化とともに、施設が持つべき機能の検討を行うことで、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」の考え方への転換が必要であることから、これに伴い、従来の施設配置の考え方についても再検討を行います。

(3) 民間活用も含めたより効果的・効率的な更新手法等の検討

施設更新時等において、整備や維持管理に掛かるコストの縮減による財政負担抑制のため、民間活用も含めたより効果的・効率的な更新手法等の検討を行います。また、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も検討を行います。

(4) 施設更新等の増大・集中に対応した総合的な評価手法の検討

今後、更新等を迎える施設が増大・集中していく中で、施設の多目的化等を含め、更新等以降の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、利用状況、コスト、類似機能を提供する施設の配置状況など様々な観点から各施設の総合的な評価手法の構築に向けた検討を行います。

(5) 資産マネジメント推進体制の強化に向けた庁内連携体制の充実等の検討

施設の多目的化等に向けた取組については、関係局区によって検討を進めるとともに、資産マネジメント推進部署も参画し、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体制の強化に向けて、庁内の連携体制の充実等の検討を行います。

5 検討体制

(1) 庁内における検討体制

全庁的な庁内委員会である「川崎版PRE戦略推進委員会」等を通じて、関係局区と連携しながら検討を進めます。

(2) 有識者からの意見聴取

財政、不動産鑑定等の資産改革に密接な関連を有する分野に関して専門的見地を有する者を委員とする「川崎市資産改革検討懇談会」を活用し、有識者から様々な意見をいただきながら検討を進めます。

(3) 市民意見等聴取

平成30(2018)年11月に「カワサキ公共施設のミライを考えるアイデアワークショップ」を実施しましたが、今後も継続的に市民意見等を聴取することにより、市民ニーズ等を的確に捉えながら検討を進めます。

6 今後のスケジュール

当面、以下のスケジュールに基づき、「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針」の策定に向けた取組を推進しますが、今後の策定作業を進める中で、適宜、的確な対応を図ります。

平成31(2019)年	2月	・『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」の公表
平成32(2020)年	12月	・「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針(案)」の策定・公表
～平成33(2021)年	1月	・パブリックコメント手続の実施
	3月	・「資産マネジメントの第3期取組期間の実施方針」の策定・公表