

総務委員会資料

所管事務の調査（報告）

地域ごとの資産保有の最適化について

資料 1 資産マネジメント第 3 期実施方針の概要

資料 2 検討を行う地域の優先順位付けの考え方

資料 3 地域の仮設定・モデル地域選定・
最適化検討イメージ

令和 5 年 2 月 8 日

総 務 企 画 局

本市公共施設を取り巻く現状と課題

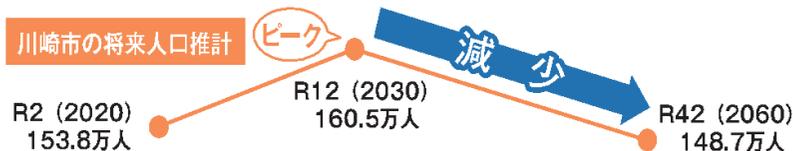
市の公共施設の老朽化

- 市の公共施設は、10年後には**約75%**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**

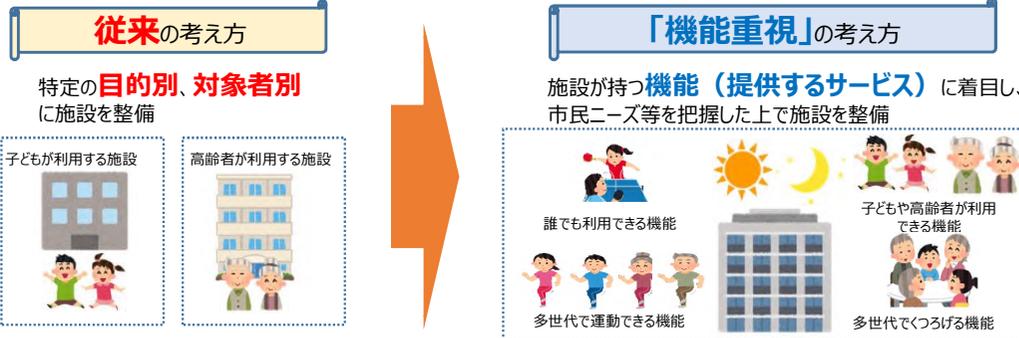
市民負担を変えずに、市民サービスの質の維持・向上をはかるためには、当面の人口増加に対応しつつ、公共施設の**床面積を増やさない取組を行うことが必要**

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

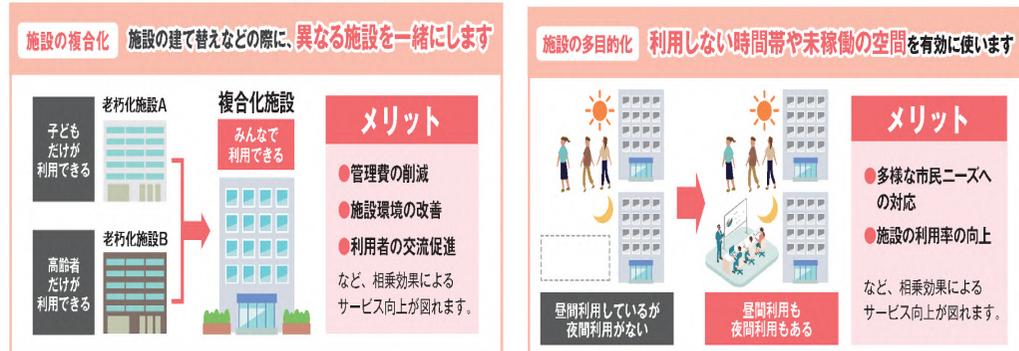


資産保有の最適化の取組

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



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 子ども文化センター 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

- 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度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らわす指標等**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 大きい 施設 ⇒施設の 多目的化・複合化元 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 高い 施設 ⇒ 更新等の検討 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 少ない 施設 ⇒施設の 有効な活用に向けた検討 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	位置付けがある 施設 ⇒将来にわたり 質の高い市民サービス 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"> ●延床面積1,000㎡以上の施設：2点 ●延床面積200㎡以上の施設：1点 ●延床面積200㎡未満の施設：0点 	<ul style="list-style-type: none"> ●本市公共施設（市営住宅・学校施設除く）の「建物全体延床面積の合計／棟数合計」が約1,000㎡（令和2（2020）年度版白書ベース）であることを踏まえ設定 ●資産マネジメント第3期実施方針上、原則延床面積200㎡以上の継続して使用する庁舎等建築物を「長寿命化対象施設」としていることに準じ設定
老朽度	<ul style="list-style-type: none"> ●資産老朽化比率66%超の施設：2点 ●資産老朽化比率33%以上66%以下の施設：1点 ●資産老朽化比率33%未満の施設：0点 	<ul style="list-style-type: none"> ●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、おおむね築後20年刻みのタイミング（築後20年、40年、60年）で、施設の方向性の検討を行うことに準じ設定 ※築20年と資産老朽化比率33%、築40年と資産老朽化比率66%
利用状況	施設分類内の規模あたり年間利用者数 偏差値 <ul style="list-style-type: none"> ●45未満の施設：2点 ●45以上50未満の施設：1点 ●50以上の施設：0点 	<ul style="list-style-type: none"> ●施設分類間で利用者数に差があるため、施設分類内で比較 ●施設分類内で全体の何%程度に位置するかを把握するため、偏差値を使用 ●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であることから、点数を高く設定 ●偏差値45と全体の下位30%程度（1／3程度）、偏差値50と全体の50%程度（1／2程度）であることを踏まえ設定
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"> ●改革課題とされている施設：1点 ●その他の施設：0点 	

- **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）

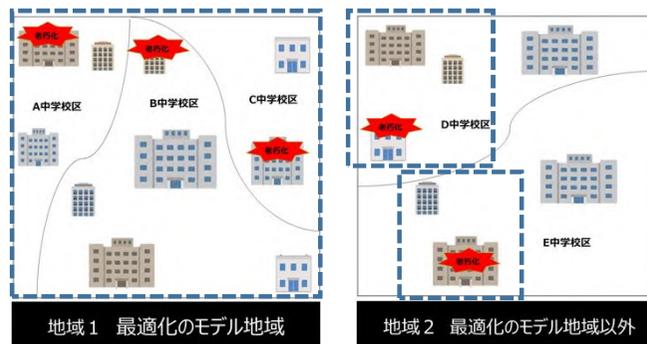
- モデル地域での検討終了後、その他の地域について改めて点数化した上で次の検討地域を設定し、最適化を検討

- 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

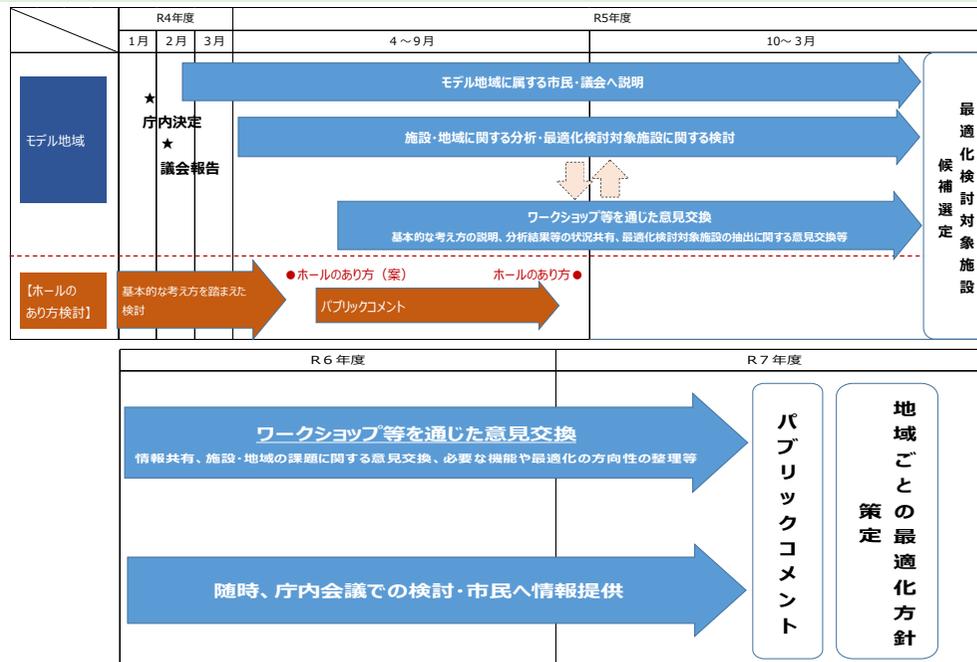


【イメージ】

● **地域1（モデル地域）**
地域ごとの最適化検討

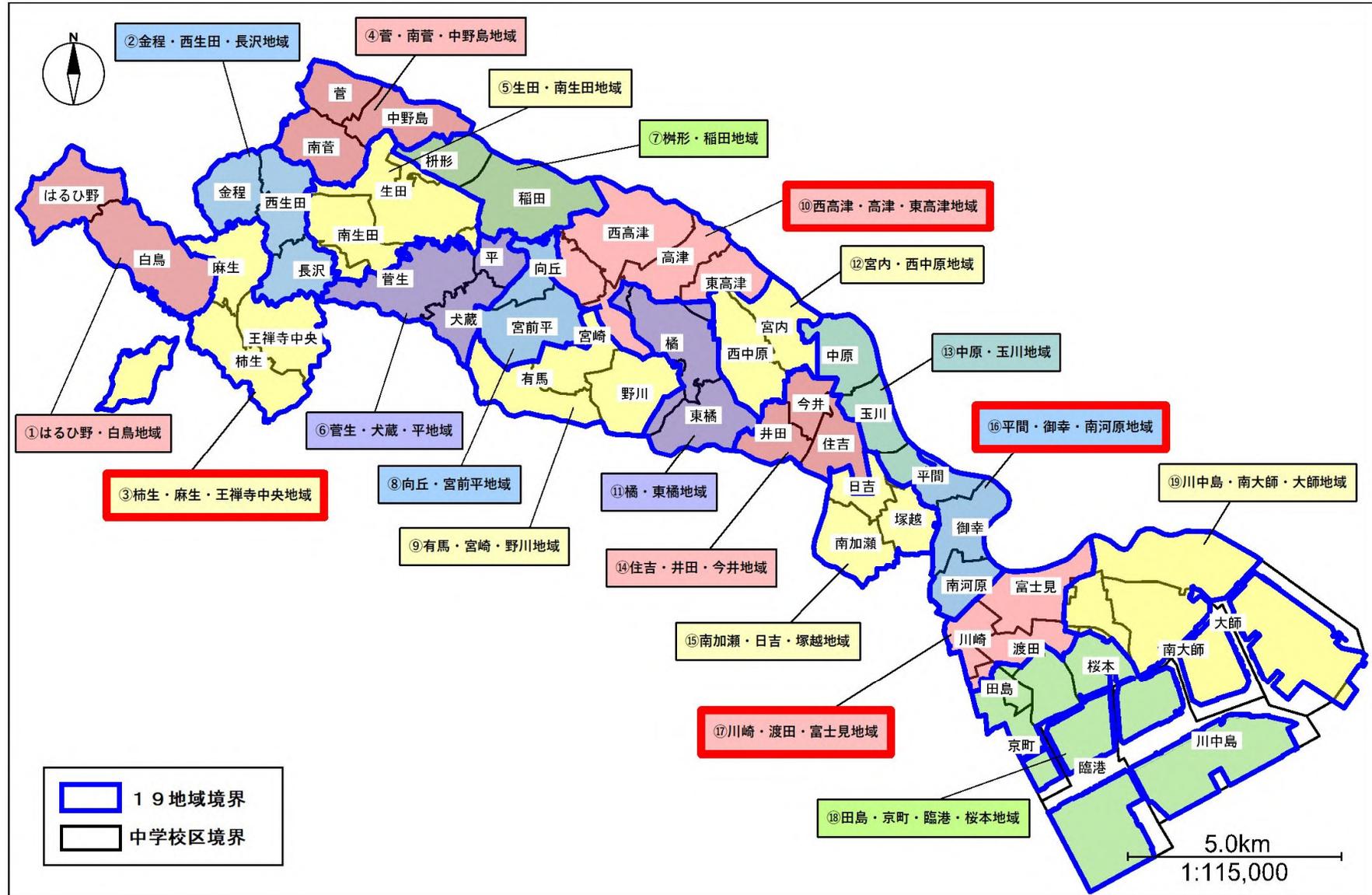
● **地域2（モデル地域以外）**
老朽化した施設等について**周辺施設との最適化**を検討した上で、**大規模改修等の長寿命化**を検討

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について（モデル地域の選定）

19地域について、「検討を行う地域の優先順位付けの考え方」に基づき、「川崎市公共施設白書【令和2（2020）年度版】」及び「行財政改革第3期プログラム」を基に点数化（※）を実施
点数上位1／4である4地域を、モデル地域として選定

【モデル地域】

（※）既に方向性が決まっている施設を除く

- ③柿生・麻生・王禅寺中央地域（麻生区） ⑩西高津・高津・東高津地域（高津区）
 ⑯平間・御幸・南河原地域（幸区） ⑰川崎・渡田・富士見地域（川崎区）

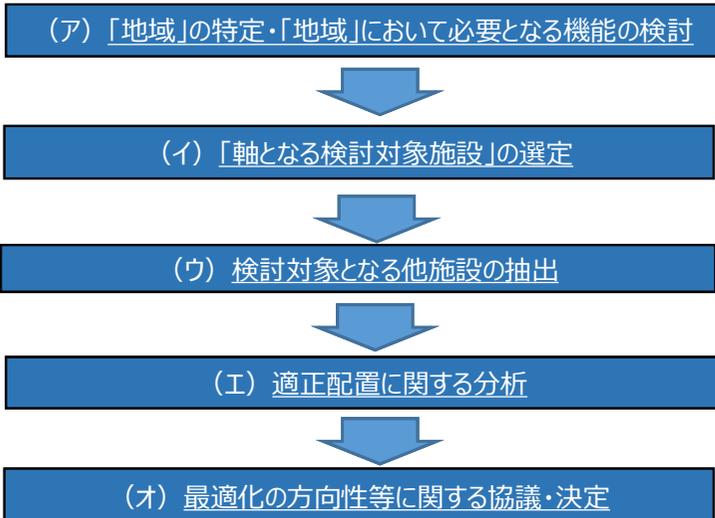
地域	規模		老朽度		利用状況(2018～2020)		施設のあり方等		合計	順位	モデル
	点数	10点満点ベース	点数	10点満点ベース	点数	10点満点ベース	点数	10点満点ベース			
①はるひ野・白鳥	17	0.29	20	0.28	6	0.19	3	0.17	0.94	18	
②金程・西生田・長沢	18	0.31	27	0.38	13	0.42	8	0.45	1.56	14	
③柿生・麻生・王禅寺中央	39	0.66	60	0.85	32	1.03	17	0.97	3.51	3	○
④菅・南菅・中野島	20	0.34	37	0.53	18	0.58	9	0.51	1.96	10	
⑤生田・南生田	23	0.39	24	0.34	12	0.39	7	0.40	1.52	15	
⑥菅生・犬蔵・平	27	0.46	34	0.48	14	0.45	12	0.68	2.07	9	
⑦枅形・稲田	23	0.39	26	0.37	9	0.29	6	0.34	1.39	16	
⑧向丘・宮前平	10	0.17	13	0.18	2	0.06	3	0.17	0.59	19	
⑨有馬・宮崎・野川	15	0.25	26	0.37	10	0.32	7	0.40	1.34	17	
⑩西高津・高津・東高津	59	1.00	73	1.04	34	1.09	18	1.02	4.15	1	○
⑪橘・東橘	28	0.48	29	0.41	9	0.29	9	0.51	1.69	13	
⑫宮内・西中原	26	0.44	33	0.47	12	0.39	8	0.45	1.75	12	
⑬中原・玉川	31	0.53	29	0.41	15	0.48	8	0.45	1.88	11	
⑭住吉・井田・今井	44	0.75	34	0.48	22	0.71	8	0.45	2.39	5	
⑮南加瀬・日吉・塚越	42	0.71	42	0.60	11	0.35	11	0.63	2.29	7	
⑯平間・御幸・南河原	35	0.59	39	0.55	24	0.77	12	0.68	2.60	4	○
⑰川崎・渡田・富士見	61	1.04	54	0.77	37	1.19	15	0.85	3.84	2	○
⑱田島・京町・臨港・桜本	29	0.49	52	0.74	17	0.55	9	0.51	2.29	6	
⑲川中島・南大師・大師	42	0.71	52	0.74	14	0.45	6	0.34	2.24	8	
合計	589	10.00	704	10.00	311	10.00	176	10.00	40.00		

※四捨五入の関係により、合計が一致しない場合がある。

地域ごとの資産保有の最適化について（モデル地域の最適化検討イメージ）

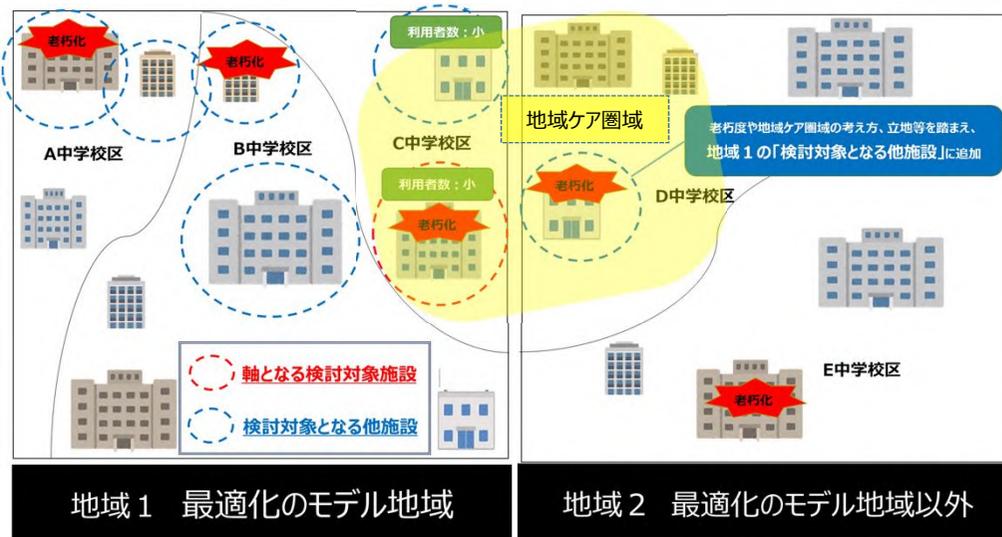
地域ごとの資産保有の最適化の検討フロー

資産マネジメント第3期実施方針において、以下の検討フローを設定



(イ) (ウ) の状況によっては、(ア) のやり直しが必要

(イ)「軸となる検討対象施設」の選定・(ウ)検討対象となる他施設の抽出



地域 1 最適化のモデル地域

地域 2 最適化のモデル地域以外

地域の優先順位付けの際に算出した各施設の点数や地域ケア圏域の考え方等を総合的に勘案

- ・点数上位の施設を基本として「軸となる検討対象施設」を選定
- ・検討の相手方となる「検討対象となる他施設」を抽出

※立地関係や地域ケア圏域等を踏まえ、隣接地域の施設を「検討対象となる他施設」に追加するとともに、モデル地域の範囲を広げる場合がある。

(エ)適正配置に関する分析・(オ)最適化の方向性等に関する協議・決定

「地域」において必要となる機能や利用状況、施設の複合化や改修等に関するコスト、災害リスクの反映等の要素を踏まえ、施設の適正配置の方向性を検討

方向性等について、庁内で必要な協議を行い合意を図るとともに、地域に対し丁寧に説明し、意見を伺いながら合意形成を図る

(ア)「地域」の特定・「地域」において必要となる機能の検討

(例：幸区)



地域ケア圏域

地震や大雨などの災害に強いまち	74.5
防犯、交通安全など安全、安心な暮らしのできるまち	66.6
社会的に支援が必要な方(高齢者や障害者など)を支え合うまち	40.0
子どもを育てやすいまち	34.2
ゴミやボイ捨てのないきれいなまち	30.6
商店街の活性化など賑わいのあるまち	29.9
障害の有無などにかかわらず、誰もが自分らしく暮らせるまち	28.1
親しみやすい公園や広場に恵まれているまち	24.5
バスなどの交通体系が充実しているまち	21.1
教育環境が充実しているまち	17.7
音楽、文化、芸術の盛んなまち	12.3
地域活動が盛んなまち	8.7
身近な地域の課題を地域で解決する自治意識が高いまち	8.3
スポーツ活動が盛んなまち	7.2
外国人市民が暮らしやすいまち	4.7
観光資源が充実しているまち	1.8
その他	1.0
特になし	0.6
無回答	0.7

令和2年度幸区区民アンケート（10年後の幸区のめざすべきまち）

地形、鉄道路線・バス路線等の状況、町内会・自治会のエリア、地域ケア圏域の考え方等も踏まえ、一旦、「地域」の仮設定を行った後に、「モデル地域」に属する施設の所管課や各区等と協議、「地域」の特定

特定した「地域」における公共施設の提供機能、機能ごとなどの施設の利用状況や区民アンケート等を踏まえた地域のニーズ、人口動態等を踏まえ、「地域」において必要となる機能の把握・検討