

# 資産マネジメント第3期実施方針（概要）

## 第1章 資産マネジメント第3期実施方針の位置づけ等

### 1 背景

#### (1) これまでの取組

- 「かわさき資産マネジメントカルテ(資産マネジメント第2期取組期間の実施方針)」(平成26(2014)年3月策定、以下「かわさき資産マネジメントカルテ」という。)に基づき、3つの戦略による資産マネジメントの取組を推進
- 平成31(2019)年2月に「『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」(以下「第3期実施方針の考え方」という。)を公表し、「いこいの家・老人福祉センター活性化計画」策定(平成31(2019)年3月)等の取組を実施
- 利用状況やコスト情報などを分析することにより、施設分類別の現状と課題を把握し、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。)の検討を進めるための資料とすることなどを目的とし、令和3(2021)年2月に「川崎市公共施設白書」(以下「白書」という。)を作成

#### (2) 第3期実施方針策定の趣旨

- 第2期取組期間の検証や後述する「本市公共施設を取り巻く現状と課題」を総合的に踏まえると、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であり、これらの取組推進を目的として第3期実施方針を策定

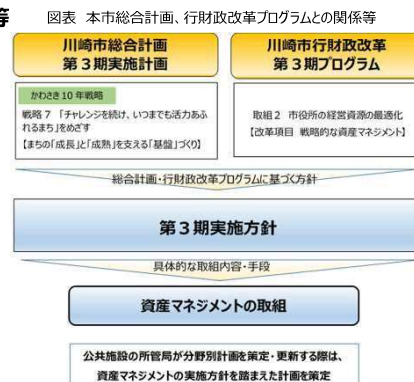
### 2 位置づけ

#### (1) 国の計画との関係

- 国は、平成25(2013)年11月の策定した「インフラ長寿命化基本計画」に基づき、地方自治体に対して、施設の維持管理・更新等を推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする「インフラ長寿命化計画(行動計画)」を策定するとともに、個別施設ごとの具体的な対応方針を定める個別施設計画の策定を要請
- さらに、「公共施設等の総合かつ計画的な管理の推進について」(平成26(2014)年4月 総務省通知)により、各地方自治体に対し、公共施設等の総合かつ計画的な管理を推進するための「公共施設等総合管理計画」の策定を要請
- 本市は、国からの要請を踏まえ、かわさき資産マネジメントカルテを公共施設等総合管理計画に位置づけ
- 第3期実施方針を公共施設等総合管理計画に位置づけるとともに、第3期実施方針中の該当部分(国から、個別施設計画に記載することが要請されている「対象施設」「計画期間」等)について記載されている部分につき、本市における個別施設計画に位置づけ

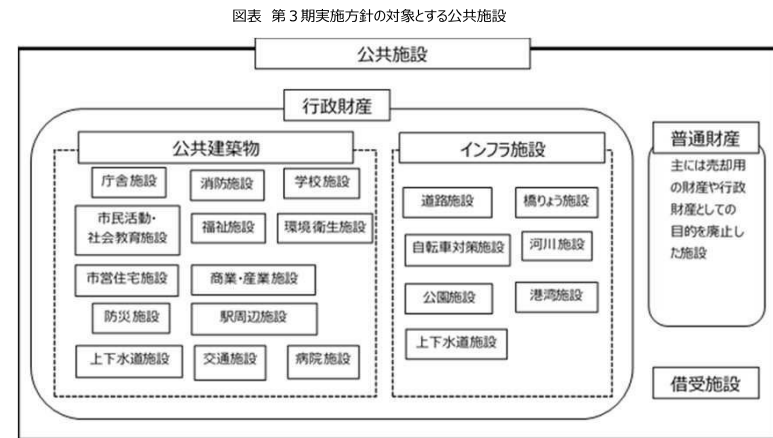
#### (2) 本市総合計画、行財政改革プログラムとの関係等

- 本市の資産マネジメントの取組は、「川崎市総合計画第3期実施計画」(令和4(2022)年3月策定)の「かわさき10年戦略」において「戦略7『チャレンジを続け、いつまでも活力あふれるまち』をめざす」に位置づけ
- 「川崎市行財政改革第3期プログラム」(令和4(2022)年3月策定)において、「取組2 市役所の経営資源の最適化」の改革項目「戦略的な資産マネジメント」として位置づけ



### 3 対象施設

- 白書において、以下のとおり本市の保有する財産等について整理
- 第3期実施方針においても同様に分類



### 4 第3期実施方針の取組期間

- 令和4(2022)年度から令和13(2031)年度までの10年間
- 今後の社会経済情勢や第3期取組期間における資産マネジメントの取組状況等も踏まえ、取組期間の中間である5年を目途に見直しを検討

## 第2章 本市公共施設を取り巻く現状と課題

### 1 本市の現状及び課題

#### (1) 人口

- 令和12(2030)年頃における約160.5万人をピーク、その後は減少過程への移行が想定される状況
- 各区の状況を踏まえ、多様化・増大化する市民ニーズに的確に対応しつつ、人口減少への転換等を見据えた対応が必要

#### (2) 財政環境

- 地方公共団体全体における義務的経費の割合について、本市は高い水準にあるとともに、減債基金からの借入れについて、平成24(2012)年度から令和4(2022)年度予算までの総額で895億円に達する状況

#### (3) 都市構造

- 超高齢社会の到来を見据え、地域のニーズにきめ細やかに対応するため、「誰もが安心して暮らせる住まいと住まい方の充実」や「地域生活拠点及び交通利便性の高い身近な駅周辺などのまちづくり」の推進が必要

#### (4) 本市を取り巻く環境の変化

- 新型コロナウイルス感染症の影響、大規模自然災害の発生、脱炭素社会実現に向けた取組の進展、社会のデジタル化の進展等、本市を取り巻く環境は急激に変化しており、こうした環境変化への対応が必要

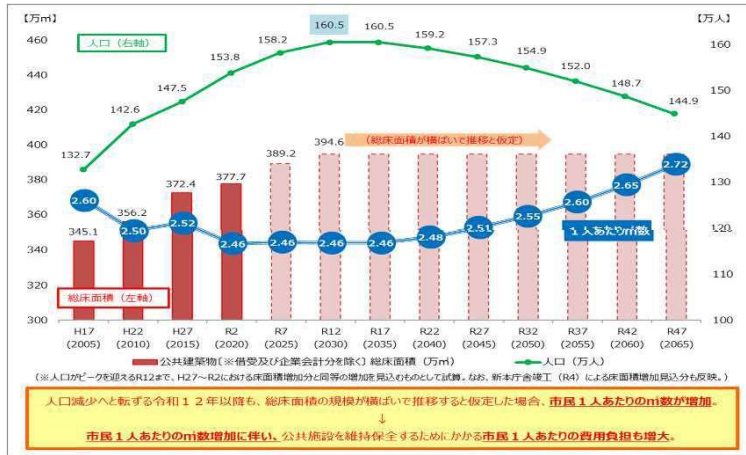
## 2 公共施設の現状及び課題

### (1) 公共建築物

#### ア 総量

- 本市が保有する公共建築物（借受及び企業会計分を除く。）の延床面積は令和3(2021)年3月31日時点で約3,777千㎡
- 公共建築物は容易に減らすことは困難であり、仮に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ことから、将来世代の負担が重ならないよう、保有総量を適切に管理することが必要

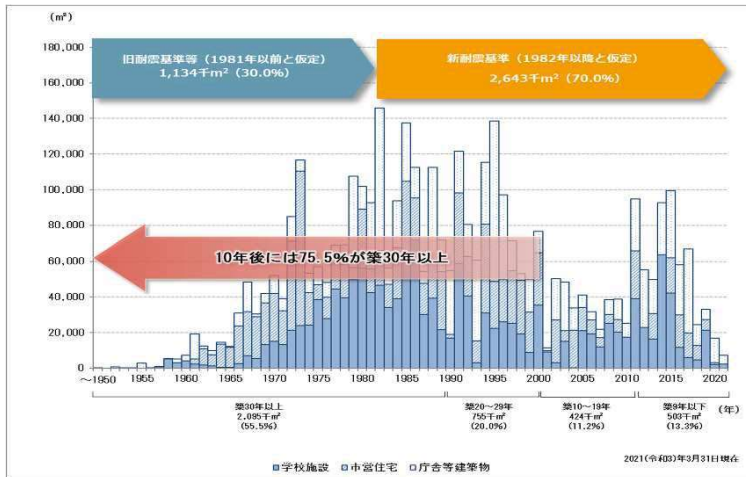
図表 これまでの人口の推移・将来人口推計（令和3(2021)年）と公共建築物の総床面積の推移



#### イ 建築年数

- 市が保有する公共建築物（借受及び企業会計分を除く。）は現時点で築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

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）



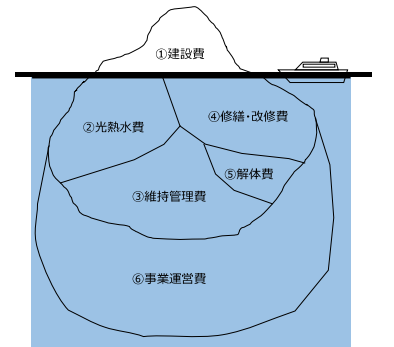
### (2) インフラ施設

- 公共建築物と同様、老朽化に伴う問題が懸念され、また、市民生活や都市基盤等に必要不可欠な施設であることから、計画的な維持管理が必要

### (3) 公共施設の維持管理・更新に係る中長期的な経費見込

- 公共施設全体の維持管理・更新等コストを機械的に試算した結果、今後10年間で年平均で約878億円、今後30年間で年平均で約972億円となる見込
- 国の地方財政状況調査を基に算出した過去5年間（平成27(2015)年度～令和元(2019)年度）の決算額の年平均は約732億円で、今後10年間では約146億円、今後30年間では約240億円（一般財源ベースでは、今後10年間では約19億円、今後30年間では約38億円）の差が生じ、老朽化に伴い維持管理・更新に係る経費についても今後増大する見込
- 公共施設の今後の維持管理・更新については、収支フレームとの整合性を図りながら、取組を推進
- 建築物を使用する際には、建築時の費用だけでなく、その後も光熱水費や清掃、警備などの維持管理費、事業運営費（人件費含む）など、より多くの費用が必要となる状況

図表 公共建築物のライフサイクルコストイメージ図



建設費は、ライフサイクルコストの一部。  
建築物を使用する際には、光熱水費や維持管理費等、多くの費用が必要となる。

施設によって異なるが、60年使用すると、おおむね  
①：②～⑤＝3：7、①：②～⑥＝1：9 程度

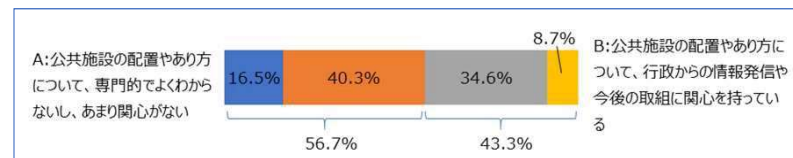
### (4) アンケート調査結果に基づく課題認識

- 公共施設に関する市民の意識を把握するため、「令和3年度第1回かわさき市民アンケート」の中で、調査項目の一つとして公共施設に関するアンケート調査を実施
- アンケート結果から、
  - ・市民のうち半数以上(56.7%)が公共施設の配置やあり方に対する関心が低い状況にあり、市民の理解を得ていくための工夫や取組が必要
  - ・一方、一定数(43.3%)は公共施設マネジメントに関する情報発信や今後の取組に関心を持っており、資産マネジメントの取組について、市民への丁寧な説明の機会を設けていくとともに、適切な情報発信に努めていくことが必要
 などの課題を認識

図表 市民アンケートの調査結果（一部抜粋）

【設問】

財政状況や将来の人口構造の変化等を鑑みると、将来的に求められる公共施設の量や質を踏まえつつ、施設のあり方について考えていく必要があります。公共施設の適正な配置について考えるにあたり、AとBの考え方でどちらの方があなたのお考えに近いと思われますか。



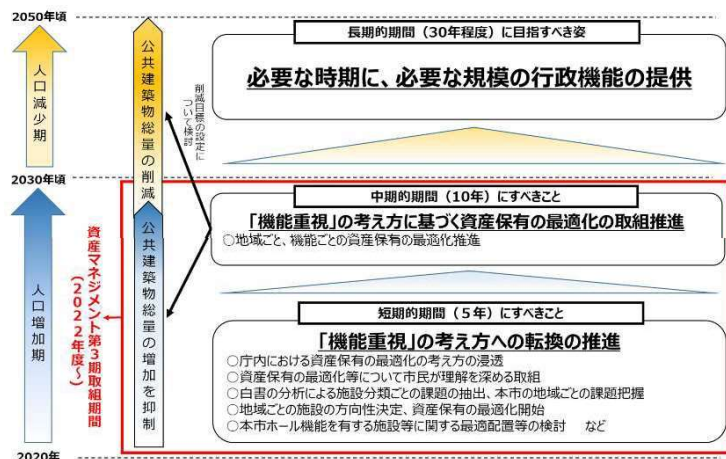
### 第3章 取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容

#### 1 第3期取組期間における取組全体の基本的な考え方

##### (1) 長期的ビジョンの設定及び短期・中期・長期的視点からの取組の推進

- 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
- 30年間程度を長期的期間、第3期取組期間の10年間を中期的期間、中期的期間の中間である5年間を短期的期間として設定し、おおむね、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

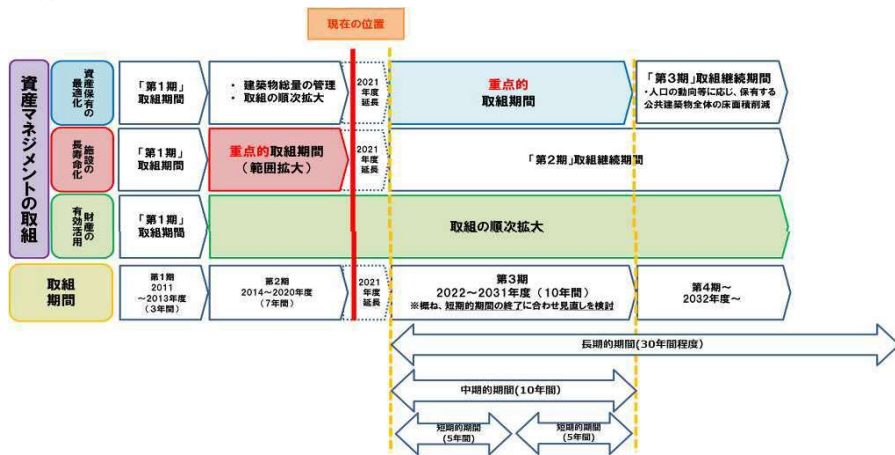
図表 短期・中期・長期的視点からの資産保有の最適化



##### (2) 資産保有の最適化の重点的取組への位置づけ

- かわさき資産マネジメントカルテにおいては、資産保有の最適化について、第4期取組期間を重点的取組期間と位置づけていたが、前倒して第3期取組期間を「重点的取組期間」として位置づけ

図表 資産マネジメントの取組期間



#### <市が保有する公共建築物床面積に関する中長期的な目標>

- 中期的期間（第3期取組期間である10年間）における目標
  - 児童数の増や35人学級化に対応するため、学校を増築し教室数を増やすなど、人口動態や国の動向等に対応するため、一定の公共建築物の床面積増加は必要となる状況
  - 新本庁舎や新川崎地区新設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す
- 長期的期間（第3期取組期間も含めた30年程度）における目標
  - 令和12（2030）年度以降人口減少期にあたることから、人口の動向等に応じて公共建築物全体の床面積を削減（令和12（2030）年度以降の削減目標は第3期取組期間中に設定）

##### (3) 「機能重視」の考え方に基づく取組

- 本市を取り巻く環境の変化等に伴い、多様化・増大化する市民ニーズ等に的確に対応するとともに、自らが担う行政サービスについて、デジタル技術やデータを活用して、住民の利便性を向上させることなどが求められる状況
- 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こと等から、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、市民ニーズ等を把握した上で、その機能の整備を図る「機能重視」の考え方に基づく施設配置を実施
- 公共施設については、全てを本市が保有するのではなく、賃借を含めた適切な手法も使用するとともに、特定の人達が優先的・寡占的に使う施設ではなく、多様な使用機会が提供される施設を目指す

##### (4) 全庁的な資産マネジメントの取組推進

- 資産マネジメント推進部署と関係局区が連携して推進

#### 2 各戦略の内容

##### (1) 資産保有の最適化

###### ア 基本的な考え方

- 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うとともに施設の適正配置を図るもの

###### (ア) 広域的観点に基づく検討

- 資産保有の最適化は、点（施設単体）ではなく、面（複数の施設を含む広域）で考えることが重要
- 提供すべき必要なサービスを把握した上で施設配置や規模の検討、周辺の他の行政施設の利用状況、建築状況、権利関係等を踏まえた施設の整備・活用手法の検討を行うことが必要

図表 第3期実施方針における広域的観点からの最適化のイメージ



**(イ) 適正配置の観点からの施設の分類**

- 施設の適正配置の観点から、市民利用の範囲等に基づき、以下のとおり性質別に分類
  - ①全市型施設：市に1か所設置されており、広範囲の市民が利用可能な施設
  - ②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な施設
  - ③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を中心とする施設
  - ④その他の施設：立地の制約が大きく配置が限定される等、移転等による配置検討がなじまない施設

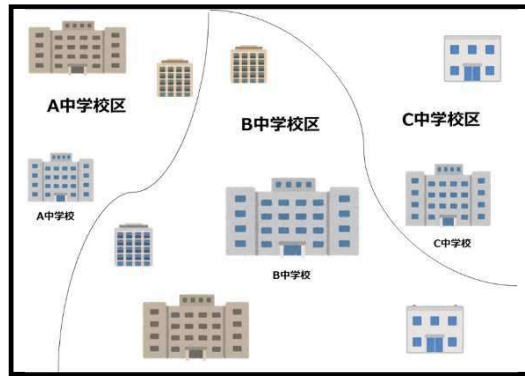
図表 第3期実施方針における適正配置の観点からの施設分類

施設分類	具体的な施設例（かわさき資産マネジメントカルテに掲載されていた施設）
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 ハケ岳少年自然の家

**(ウ) 地域ごとの資産保有の最適化検討**

- 「各区型施設」と「地域型施設」は、地域に密接に関連する施設であり、資産保有の最適化にあつては、地域ごとの状況（配置されている公共施設の利用状況や築年数、人口動態等）を踏まえた検討が必要となることから、地域ごとに資産保有の最適化を検討し、地域の状況を踏まえた施設の適正配置を推進
- 「地域」の単位は市民に馴染みのある単位であること、また、資産保有の最適化を検討するためには一定の規模（10万人程度を想定）が必要であることから、「複数の中学校区」（2～4中学校区程度）を基本として取組を推進
- 「全市型施設」については、「広域的観点に基づく検討」に基づき、全市における行政ニーズを踏まえ、施設配置や規模を検討

図表 地域ごとの資産保有の最適化のイメージ



資産保有の最適化を検討するため、複数の中学校区を地域の単位として設定

**(エ) 機能ごとの資産保有の最適化検討**

- 市民利用の範囲や施設の用途等が異なる様々な公共施設があるが、施設間で同一機能を有しているものが存在
- 同一機能について、全市単位での適正配置と、地域単位での適正配置の双方の視点から、機能ごとの

資産保有の最適化検討を実施

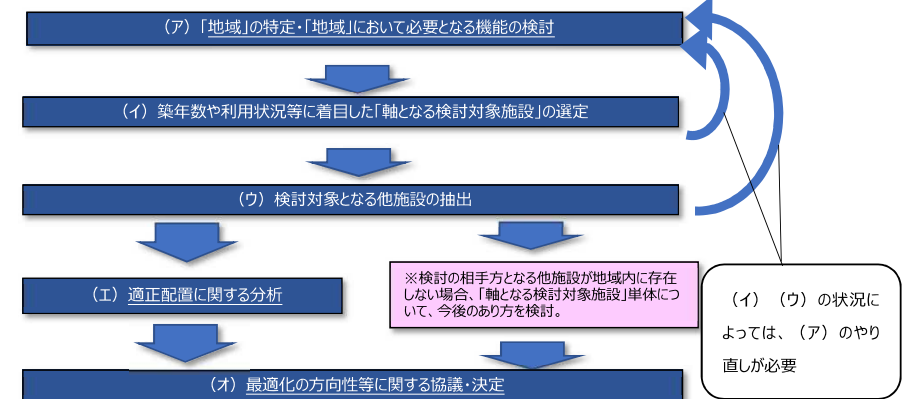
**イ 資産保有の最適化の手法**

- 資産保有の最適化の手法として、以下のような手法を活用
  - ・集約化：既存の類似目的で設置されていた施設を統合し、一体の施設として整備する手法
  - ・複合化：既存の異なる用途の施設を統合し、複合施設として整備する手法
  - ・多目的化：目的や対象者を制限せず、多くの市民が利用できる施設へと転換する手法
  - ・転用：既存施設を他目的の施設として利用し、現在の目的と異なる施設を整備する手法

**ウ 地域ごとの資産保有の最適化の流れ**

- 以下のような流れで、地域ごとに資産保有の最適化を検討することが必要
- 地域ごとの最適化については、各地域における施設の規模、防災上の位置づけ、利用状況や今後のあり方、地域課題等を踏まえ、地域の優先順位付けを行った上で、順次、検討を実施

図表 地域ごとの資産保有の最適化を検討する場合のフロー



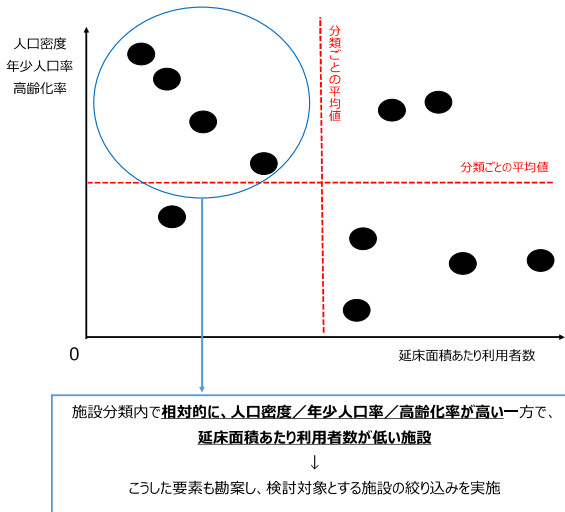
**(ア) 「地域」の特定・「地域」において必要となる機能の検討**

- 「複数の中学校区」（2～4中学校区程度）を基本単位として、該当する地域を特定
- 「地域」の特定については、地形や鉄道路線・バス路線等の状況、町内会・自治会のエリア、本市地域包括ケアシステムの構築に向けた「地域ケア圏域」の考え方も踏まえ、一旦「地域」の仮設定を行った後、当該「地域」に属する施設の所管課や各区等と協議の上で実施
- 「地域」において配置されている公共施設が現状提供している機能や、公共施設の利用状況、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検討（「地域」において維持すべき機能、向上すべき機能、縮小すべき機能、不要となる機能等の検討）を実施

**(イ) 築年数や利用状況等に着目した「軸となる検討対象施設」の選定**

- 「築年数」を基準として、最適化の検討対象となる施設を選定
- 築年数だけで対象施設を十分に絞り込むことが困難な場合も想定され、その場合は、築年数の条件に当てはまる各施設について、バリアフリー対応、防災対策及び法令改正に伴う適合等のハード面やソフト面の状況を勘案した上で、検討対象の絞り込みを実施
- ソフト面について、具体的には、施設分類（白書の中分類を基本とする）ごとの各施設について、地域の人口密度や年少人口率、高齢化率等の指標と、白書に記載の情報を基にした、延床面積あたり利用者数や規模あたりコストの情報等から総合的に判断し、検討対象とする施設を絞り込み

図表 ソフト面からの施設の絞り込みのイメージ



(ウ) 検討対象となる他施設の抽出

- 施設のハード・ソフト両面の状況を分析した上で、検討の相手方となる施設を抽出

(エ) 適正配置に関する分析の実施

- 地域内において抽出した各施設を対象として、施設の適正配置に関する分析を実施
- 適正配置を検討する際には、各施設の法規制（容積率・建ぺい率、日影規制等）や利用者の利便性を考慮した上で検討を実施

図表 適正配置に関する分析手法イメージ

【施設特性に関する分析】費用対効果、築年数、民間施設への代替可能性等を踏まえ、施設の廃止や集約統合等の施設再編・再配置の方向性を検討
【機能重複等に関する分析】施設分類の異同、（異分類の場合）類似機能の有無等の観点から、集約統合、多目的化・複合化等による施設再編・再配置の方向性を検討
【地域特性に関する分析】年齢構成、地域特性、将来人口推計等を踏まえ、施設の廃止や集約統合等の施設再編・再配置の方向性を検討
【災害リスクに関する分析】浸水想定区域、土砂災害危険箇所、防災拠点の配置状況等の観点から配置のあり方を検討

(オ) 最適化の方向性等に関する協議・決定

- 上記（ア）～（エ）に係る検討を行った上で、個別の施設に係る最適化の方向性等について庁内合意形成を図るため、必要な協議を行い、方向性等を決定
- 資産マネジメント推進部署及び関係局区が十分連携した上で、地域住民への丁寧な説明の機会を設けていくとともに、最適化の検討状況について、市民への情報公開を適切に実施

Ⅱ 機能ごとの資産保有の最適化

- 機能ごとの資産保有の最適化の検討を進め、利用状況・将来の利用想定等を踏まえた適正な施設機能を確保するとともに機能の適正配置を図ることで、施設を維持するために必要な一人当たりの負担を軽減するとともに、更なる施設利用の機会を提供し、市民サービスの向上につなげていくことが必要

(ア) ホール機能の最適化（ホール施設の適正配置）

- 客席を使用しない練習利用や演者としてのオーケストラ利用、社交ダンス利用など、様々な目的でホール機能を有する施設が利用されているところ

- 施設・設備の老朽化やバリアフリーへの対応などの課題、客席利用率など機能と利用用途の不一致の課題があり、現在の利用ニーズ等に対応した機能の提供が求められているところ
- 利用状況や将来の利用想定を踏まえながらあるべき機能を検討するとともに、更なる施設利用の機会を提供することが可能となるよう、施設の適正配置等について検討

(イ) プール機能の最適化（学校プールの最適運用）

- 小・中学校プールについては、設置済みの160施設のうち94施設が耐用年数である30年を超過しており、運営費、維持管理費に加え施設の更新費用の増大により、今後大きな負担が生じる見込み
- 水泳授業の実施にあたっては、あらゆる泳力の児童・生徒に対応した専門的かつ効果的な指導が求められるとともに児童・生徒の安全確保を徹底する必要がある、教職員等にとって大きな負担
- 学校プールの新設・更新等の必要性が生じた場合は、「市民プールの活用」、「民間プールの活用」、「隣接校のプール活用」を検討し、活用できる市民プール等がない場合のみ、学校内にプールを整備

(2) 施設の長寿命化

ア 基本的な考え方

- 適切に計画的な保全を行い、施設を良好な状態で使用し続けることにより、市民ニーズへの的確な対応を図るとともに、修繕・更新等のコストの平準化を図るもの
- 第3期取組期間においては資産保有の最適化を重点的取組として位置づけることも踏まえ、以下の基本的な考え方により取組を推進

(ア) 資産保有の最適化を踏まえた施設の長寿命化

- これまでの考え方では施設の目標耐用年数まで使用するために長寿命化の対象としていた施設に対しても、資産保有の最適化を検討
- 施設の機能について利用状況等を踏まえ見直しを行い、施設の多目的化・複合化等を検討した上で、継続して使用する施設(長寿命化対象施設(※))については長寿命化を実施、機能の縮小・廃止等により廃止する施設については、長寿命化は行わず、財産の有効活用を検討  
(※)本市が所有する公共建築物のうち、企業会計施設、特別会計施設、特殊施設等及び建替・譲渡・統廃合等が決定している施設を除き、棟単位で原則延床面積200㎡以上の継続して使用する庁舎等建築物について、「長寿命化対象施設」と設定  
また、建築、電気、機械設備等の部位について、劣化が構造躯体に与える影響の度合いや施設利用の安全性の観点から、主な部位別に目標更新年数を設定の上「長寿命化対象部位」と設定  
なお、企業会計施設、特別会計施設、特殊施設等については、各事業計画に位置付ける最適化や長寿命化等の施設対策内容について、事前に施設所管局と調整・協議
- インフラ施設については、各施設の特性や需要を踏まえ、施設の長寿命化を推進

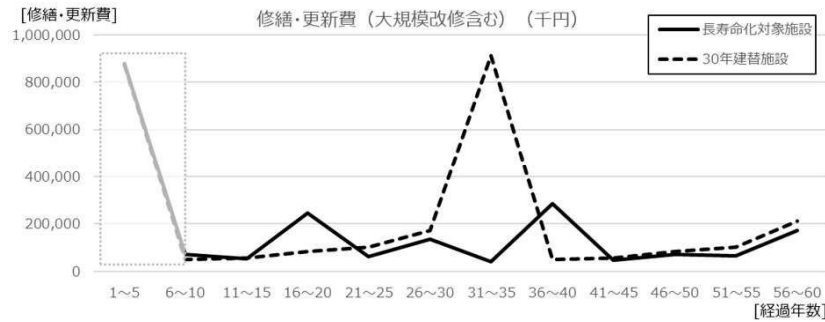
(イ) 目標耐用年数の設定

- 原則として目標耐用年数を60年以上（市営住宅は70年、学校施設は80年）とする考え方を継続するが、施設の多目的化・複合化等の検討の結果、長寿命化を行わない施設については、この目標耐用年数の適用対象から除外
- 庁舎等建築物については、おおむね40年経過時に長寿命化を行うものとした場合、次の20年経過時にはおおむね60年経過となるため、ハード面の調査結果等を踏まえ、詳細な目標耐用年数を設定し、それに向けて、適切な修繕や更新に向けた検討スケジュールの設定など、計画的な対応を実施

(ウ) 計画的な保全の推進

- 建築物を築後60年まで長寿命化を行う場合は、築後30年で建替えを行う場合と比較して、修繕・更新費用の平準化が見込まれる
- 施設の機能や性能の劣化の有無や兆候・状態を把握し、時間の経過とともに進む劣化の状態を予測した上で、機能停止などを未然に防ぐ計画的な保全を行い、ライフサイクルコストを最適化
- 事後保全だけでなく、予防保全的な改修も実施し、必要に応じ、保全を行う時期を調整することで集約的な大規模改修工事を行い、施設利用者への影響やコストを低減

図表 計画的な保全によるライフサイクルコストの平準化イメージ図



※ 「建築物のライフサイクルコスト」(国土交通省大臣官庁官庁営繕部監修)を基にシミュレーション。長寿命化対象施設・築後30年建替施設の修繕・更新費用についてグラフ化したもの。両者とも更新後の経過年数「1~5」年はほぼ同様であるが、その後の修繕・更新費について、築後30年建替施設の方が変動幅は大きい。

**(工) 長寿命化対象部位等以外への対応**

- 約5割の公共建築物が築30年以上を経過し、長寿命化対象部位以外の部位や陳腐化した部位について、市民サービスの向上や突発的な機能停止等が課題
- 長寿命化対象部位の他、建物の機能維持につながるような対象部位について、適切な対策を実施

**イ 施設の長寿命化の手法**

**(ア) 長寿命化事業予算の効果的・効率的な執行**

- これまでの長寿命化の取組に際しては、事業費平準化の観点から、長寿命化事業の予算を資産マネジメント推進部署で一元管理し、全庁横断的な視点による優先度判定を踏まえ、長寿命化の設計・工事等の取組を行ってきたところ、基本的に第3期取組期間においてもこの取組を継続
- 建物の機能維持につながるような対象部位（例：排水配管や配線）については、大規模な改修を長寿命化対象部位とあわせて行うなどの効果的・効果的な整備や、事業費平準化に向けて、資産マネジメント推進部署が改修の内容や時期等を調整

**(イ) 適正な施設の点検及び劣化調査の実施**

- 点検には、施設管理者等が、異常・劣化を目視等にて日常的に調査する日常点検と、法律によって一定期間ごとの実施を義務付けられる法定点検（有資格者による実施が必要であることから、基本的に民間事業者への委託により実施）の2種類が存在
- 資産マネジメント推進部署が施設管理者等に対して、建築物の部位・設備の機能をわかりやすく解説するための研修会を開催し、建築物に関する知識の向上を図る取組を実施するとともに、「点検チェックシート」及び「点検マニュアル」を整備
- 施設管理者等が全庁共通の判断基準に基づく施設点検を実施するようにし、その結果を資産マネジメント推進部署とも共有し、全庁横断的な視点による優先度判定などに活用

**(ウ) 効果的・効果的な施設の点検・管理に向けた検討**

- ハード面に精通した技術職員が配属されている施設は少なく、技術職員がいない施設では事務職員が不慣れた業務に取り組むことや、法定点検等専門的な業務について民間事業者に委託する場合は、施設ごとに委託の手続きが必要なが多い状況
- 民間事業者に委託する場合に、複数の施設をまとめて、ハード面の点検・管理を民間事業者に包括的に委託することで、効果的・効果的に施設のハード面の点検・管理を行うことが期待されることから、今後、こうした手法の導入に向けた検討を実施

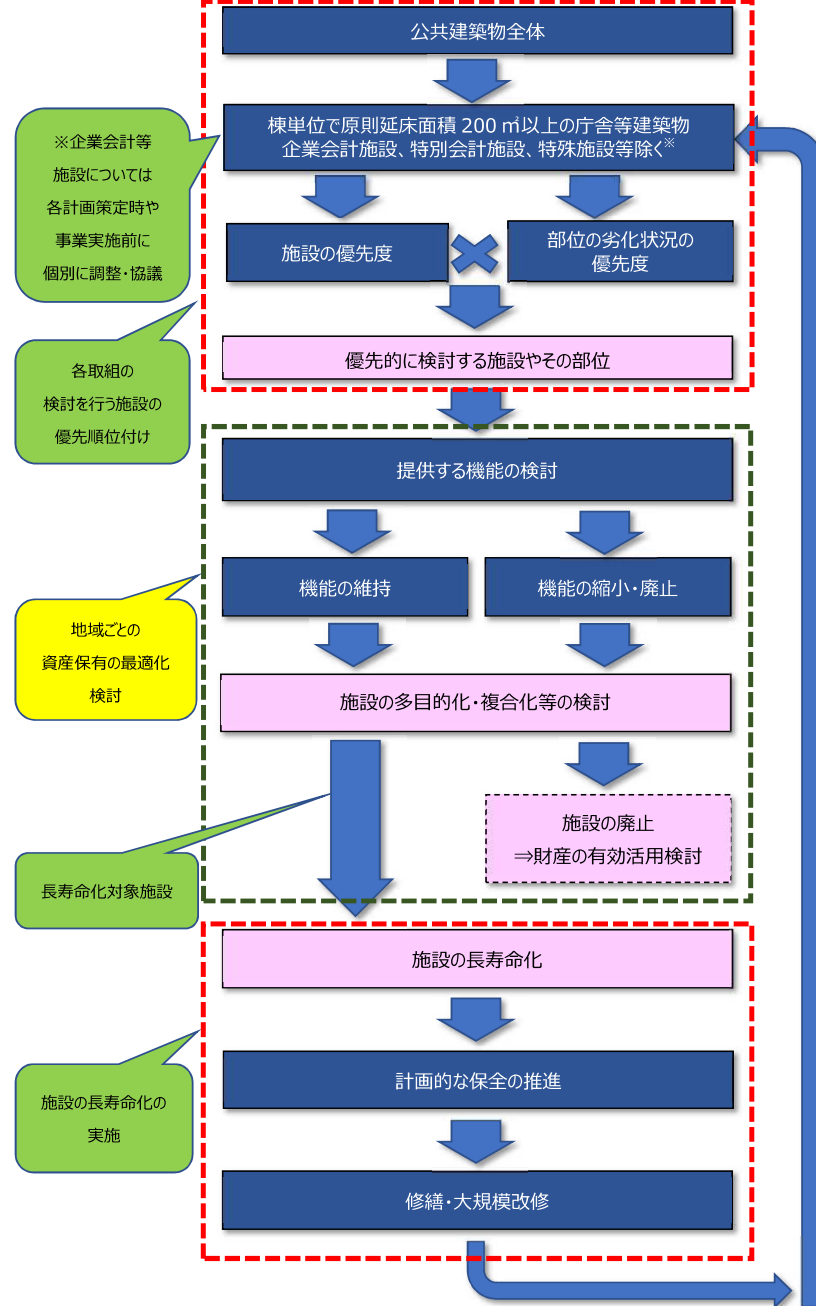
**(エ) 施設情報の一元化**

- 各施設の劣化や不具合等の情報を一元化し把握する必要があり、システムにより情報を一元管理

**ウ 施設の長寿命化の流れ**

- 基本的に、次のような流れで取組を推進

図表 施設の長寿命化等の取組フロー



### (3) 財産の有効活用

#### ア 基本的な考え方

- 市民サービスの向上と財源確保等、多様な効果を創出するため、未利用となった土地・建物の売却・貸付や、市有財産を媒体とした広告事業の他、公有地でのイベント実施による新たな市民サービスの提供、公共施設における空き時間の他用途での活用などを行うもの
- これまで本市では、庁舎等の駐車場の有料化やネーミングライツ、未利用地等（未利用地や未利用床）の活用等、取組を順次拡大しており、第3期取組期間においても、以下の基本的な考え方に基づき、財産の有効活用の取組を推進

#### (ア)「市有財産を有効活用するための基本方針」に基づく取組の推進

- 本市では、2007（平成19）年度に「市有財産を有効活用するための基本方針」を策定し、市有財産を有効活用するための基本目標として
  - ・持続可能な市の財政基盤としての継続的・安定的な財源確保
  - ・持てる能力を最大限生かした市有財産の有効利用・有効活用の推進 の2つを定めたところ
- 目標を達成するため、
  - ・市民サービスの向上と財源を確保するため、未利用や余裕の市有財産を有効に使う
  - ・広告関連事業を始めとした、新たな活用策への取組みを行う
  - ・地域ニーズや市民との協働などに配慮した活用を推進する
  - ・利用度を評価するなど、資産運用の面から市有財産の潜在力を引き出す ことを4つの柱と設定
- 第3期取組期間においても、こうした考え方に基づき取組を推進

#### (イ)「民間活用（川崎版PPP）推進方針」に基づく取組の推進

- 総合計画に掲げた「めざす都市像」や「まちづくりの基本目標」の達成に向けた「市民サービスの質的改革の推進」などを基本理念とする行財政改革を「民間活用」の視点から推進するための考え方として、2020（令和2）年3月に「民間活用（川崎版PPP）推進方針」を策定
- さらなる歳入の確保と経費の節減、市民サービスの向上など多様な効果を創出していくため、「民間活用（川崎版PPP）推進方針」に基づく民間活用手法の採用等により、一層の取組展開を図るとともに、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を検討

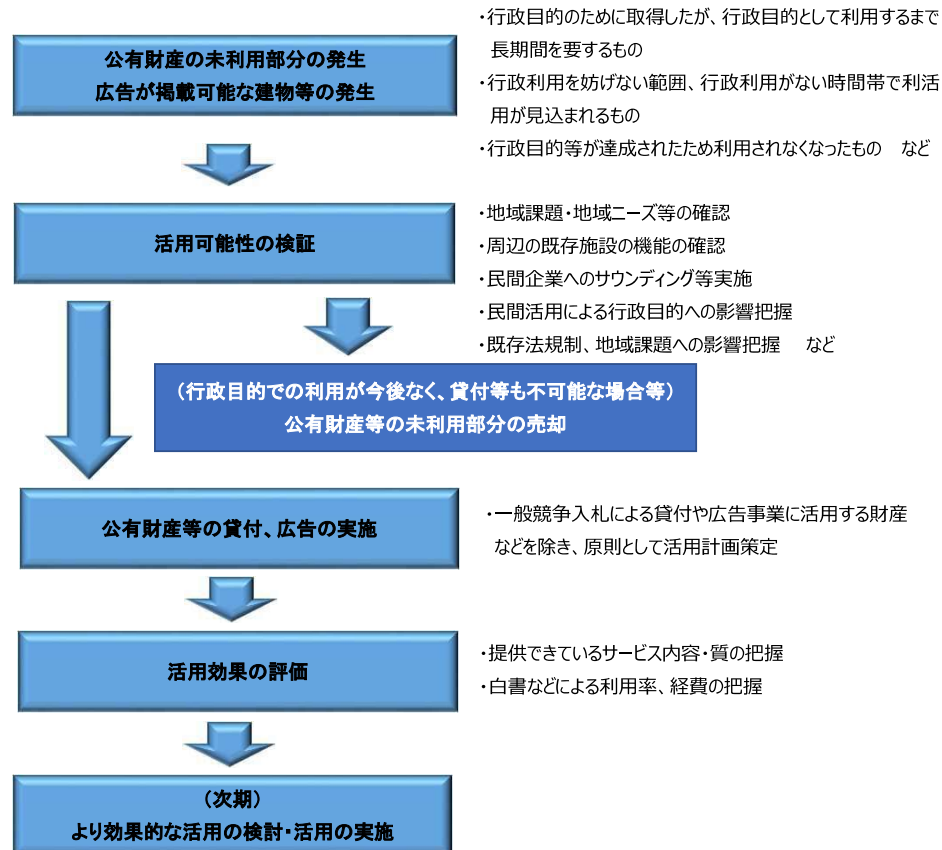
#### イ 財産の有効活用の手法・流れ

- 公有財産等の未利用部分の原因は以下のようなもの
  - ①行政目的のために取得したが、行政目的として利用するまで長期間を要するため
  - ②行政利用等を行っているが、待合スペースの一部や壁等に他の用途での利活用が見込まれるため
  - ③行政利用等を行っているが、利用時間等が限定されており他の用途での利活用が見込まれるため
  - ④行政目的が達成された、もしくは、公共的活動の為に貸付等を行っていたが、所期の目的が達成され、利用されなくなったため など

#### (ア) 公有財産等の未利用部分の貸付・広告事業、売却

- ①の原因による公有財産等の未利用部分については、将来的に行政目的として利用することから、本市において保有する必要がある一方、その発生時点では行政目的が存在していないことから、貸付・広告事業を実施
- ②の原因による公有財産等の未利用部分については、行政利用を妨げない範囲で貸付・広告事業を、
- ③の原因による公有財産等の未利用部分については、行政利用等がない時間帯については、地域住民への開放や貸付・広告事業等を実施
- ④の原因による公有財産等の未利用部分については、今後の行政目的の有無、立地状況、貸付を行った場合の歳入と維持管理コスト等を総合的に勘案し、貸付・広告事業または売却を実施
- 次の「図表 公有財産等の未利用部分の貸付、広告事業に関する流れ」に基づき、貸付等を実施

図表 公有財産等の未利用部分の貸付、広告事業に関する流れ



- ・行政目的のために取得したが、行政目的として利用するまで長期間を要するもの
- ・行政利用を妨げない範囲、行政利用がない時間帯で利活用が見込まれるもの
- ・行政目的等が達成されたため利用されなくなったもの など

- ・地域課題・地域ニーズ等の確認
- ・周辺の既存施設の機能の確認
- ・民間企業へのサウンディング等実施
- ・民間活用による行政目的への影響把握
- ・既存法規制、地域課題への影響把握 など

- ・一般競争入札による貸付や広告事業に活用する財産などを除き、原則として活用計画策定

- ・提供できているサービス内容・質の把握
- ・白書などによる利用率、経費の把握

#### (イ) 庁内における未利用地・建物の把握

- 一定の面積を有する土地・建物のうち、当面（おおむね5年以内）利活用の予定が無いものについて、定期的に「土地等に関する利活用の状況調査」を行い、積極的な利活用を促進

### 3 3つの戦略の関係性

- 3つの戦略は資産保有の最適化を中心に、施設の長寿命化、財産の有効活用が相互に関連
- 資産マネジメントの取組においては、3つの戦略を組み合わせ、相乗効果を生み出していくことが重要

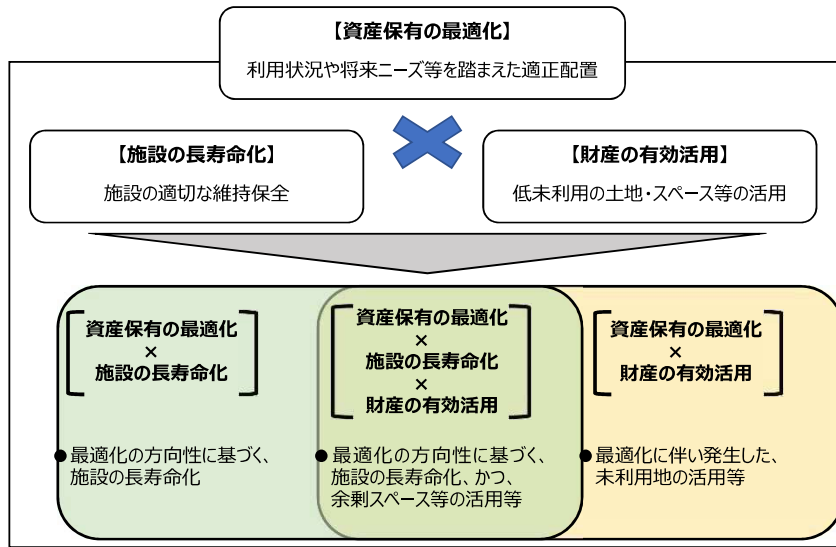
#### 【組み合わせの例】

- 例1：資産保有の最適化×施設の長寿命化  
2つの異なる機能を持つ施設を一方の施設に複合化し（資産保有の最適化）、複合化を行うためにレイアウト変更等も踏まえた大規模改修を実施（施設の長寿命化）
- 例2：資産保有の最適化×財産の有効活用  
2つの施設にある類似の機能を1つの施設に集約し（資産保有の最適化）、行政目的で使用しなくなった施設を売却（財産の有効活用）
- 例3：資産保有の最適化×施設の長寿命化×財産の有効活用  
上記例1の取組を行った施設（資産保有の最適化及び施設の長寿命化）について、ネーミングライツ

を導入（財産の有効活用）

- 機能重視の考え方にに基づき、資産保有の最適化を起点として検討
- その上で、改修が必要なものは施設の長寿命化、未利用部分が見込まれるものは財産の有効活用を検討
- 一方で、老朽化による施設の長寿命化や、余剰地貸付による事業推進などの財産の有効活用を起点として、資産保有の最適化を検討していく流れも考えられることから、原則は資産保有の最適化が起点となるが、施設の長寿命化、財産の有効活用が起点となる場合でも、3つの戦略を総合的に検討していくことが重要

図表 3つの戦略の関係性



## 第4章 施設分類ごとの方向性

- ・第3期実施方針に基づく取組を推進するにあたっては、施設分類ごとの方向性を踏まえた検討が必要となることから、施設分類ごとの方向性を記載
- ・公共建築物、インフラ施設に区分して記載

### 1 公共建築物

- 白書における「大分類」を施設分類の単位とし、「大分類」に属する「中分類」を【対象】として記載
- 記載する項目は、「対象」、「概要」、「現状と課題」、「今後の方向性」

### 2 インフラ施設

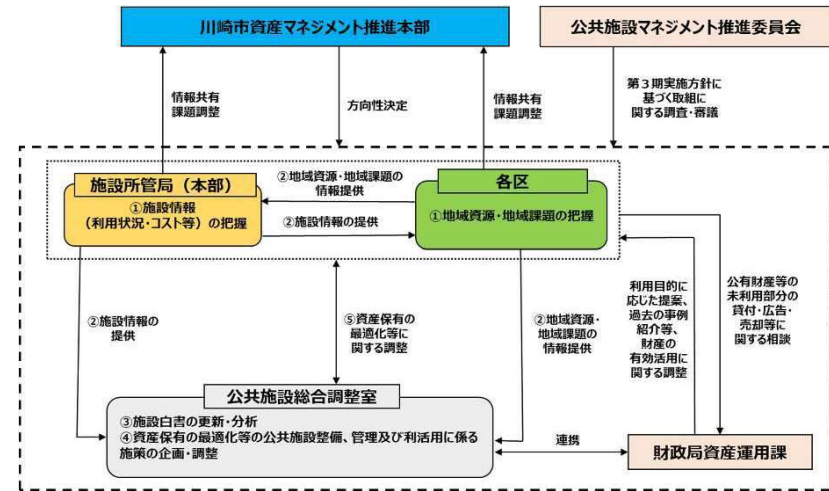
- 白書における「大分類」を施設分類の単位として記載
- 記載する項目は、「対象」、「概要」、「現状と課題」、「今後の方向性」

## 第5章 第3期実施方針の推進体制等

### 1 推進体制

- 第3期実施方針に基づく取組を効率的・効果的に推進するためには全庁的な調整が必要であり、資産マネジメント推進部署である公共施設総合調整室と関係局区が連携して推進

図表 第3期実施方針の推進体制



## 2 市民への理解促進の取組

- 第3期実施方針に基づく取組を推進するためには市民の理解が必要不可欠であり、より多くの市民に資産マネジメントの考え方をわかりやすく示すことが必要
- ワークショップや出前講座等の取組や、市民が集まる様々なイベントや会議の場において市民に資産マネジメントの必要性や第3期実施方針の内容等についてわかりやすく説明する取組を推進
- 地域ごとの資産保有の最適化を推進する際に、資産マネジメントの説明に加え、白書を活用し地域における施設の状況を説明することで、市民が地域における公共施設の配置等について理解を深める取組を推進
- 施設の多目的化・複合化等の資産保有の最適化について、本市の状況も踏まえ、今後構築する資産マネジメントゲームにより、資産保有の最適化の内容や効果を市民が実感し、理解を深める取組を推進
- 地域ごとの最適化を推進するにあたっては、これからの公共施設のより良い形を、行政と市民とが一緒に考えることが必要であることから、市民への理解促進の取組とともに、施設利用者や地域の住民の方からの意見聴取を行いながら、市民と行政が一体となった取組を推進

図表 資産マネジメントゲームのイメージ

