

総務委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

(2) モデル地域以外の資産保有の最適化検討について

資料 モデル地域以外の資産保有の最適化検討について

総務企画局

令和8年5月27日

1 地域ごとの資産保有の最適化

(1) 背景

本市では、社会教育施設、学校施設などの公共建築物や、道路、橋りょうなど、様々な施設を保有していますが、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であることが見込まれます。

また、少子高齢化の更なる進展や大規模自然災害の発生、脱炭素社会に向けた取組の進展等、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していく必要があります。

こうした中、令和4(2022)年3月に「資産マネジメント第3期実施方針」を策定し、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（提供するサービス）に着目し、施設におけるこれまでの使用目的や対象者、従来の施設配置の考え方について再検討することで、持続可能なサービス提供に向け、多目的化や複合化など多様な手法により効率的・効果的な機能配置（機能の適正配置）を図る「資産保有の最適化」を重点的に推進していくこととしました。

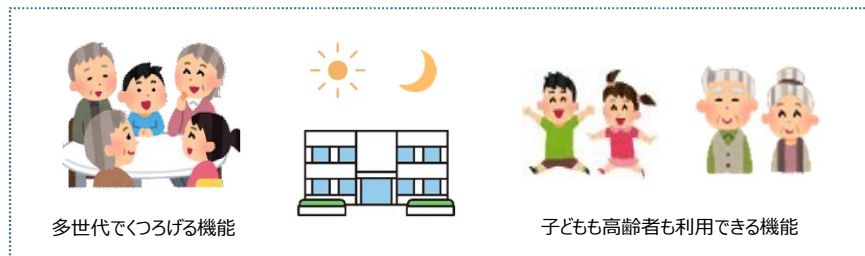
従来の考え方

特定の**目的別**、**対象者別**に施設を整備



「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



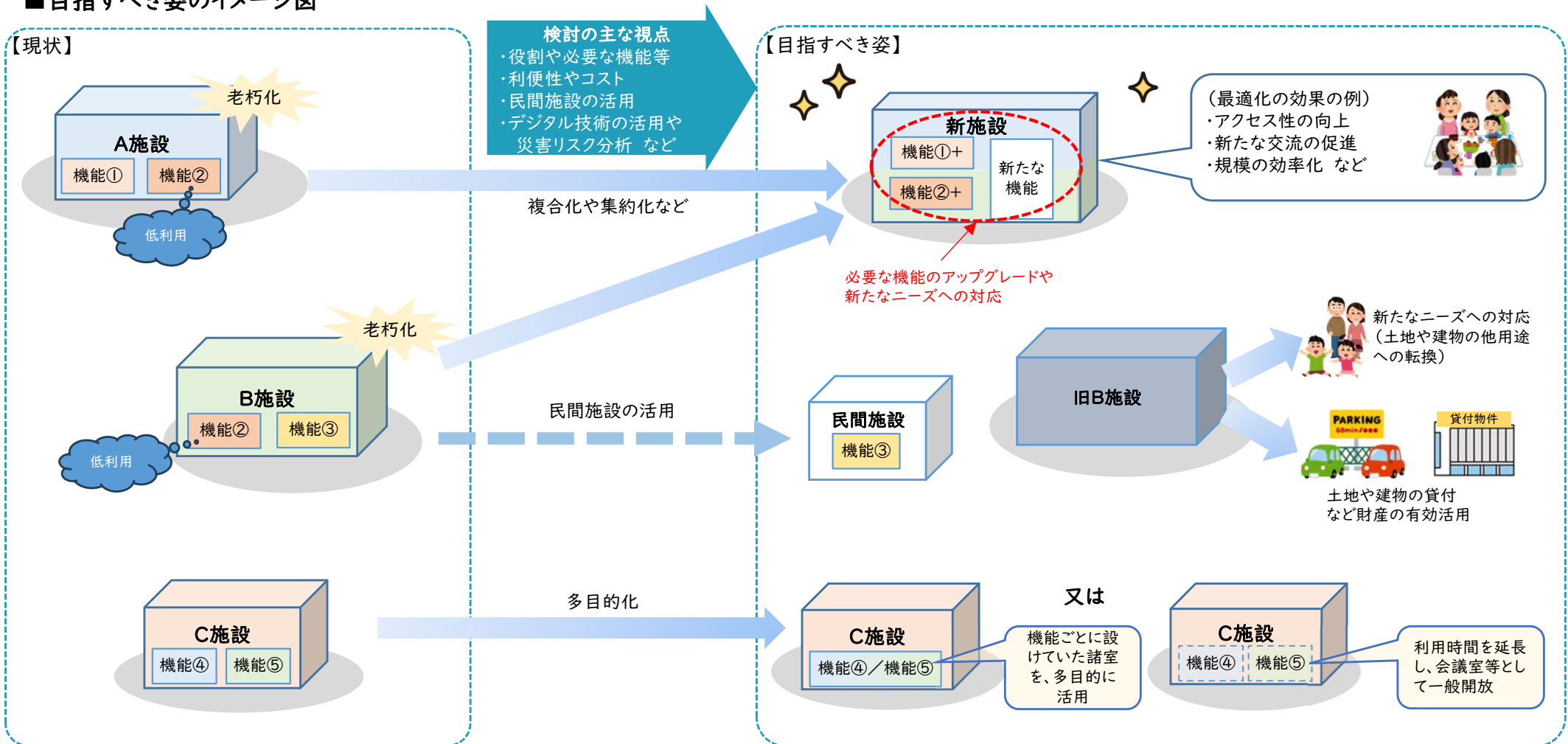
(2) 地域ごとの資産保有の最適化とは

公共施設の中には、地域に密接に関連する施設があるため、資産保有の最適化を検討する際には、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図る取組を進めるものです。

2 地域ごとの資産保有の最適化による目指すべき姿

地域ごとの資産保有の最適化は、将来にわたって必要な機能を維持するため、中長期的視点から、複合化・集約化・多目的化・転用など（以下「複合化等」という。）様々な最適化の手法の活用を視野に入れながら、本市が保有する施設を有効に活用する取組であり、各施設が持つべき機能を整理し地域ごとの状況を踏まえた施設の適正配置を行うことで、持続可能な市民サービスの提供及び利用者がより一層利用しやすい環境を目指します。

■目指すべき姿のイメージ図



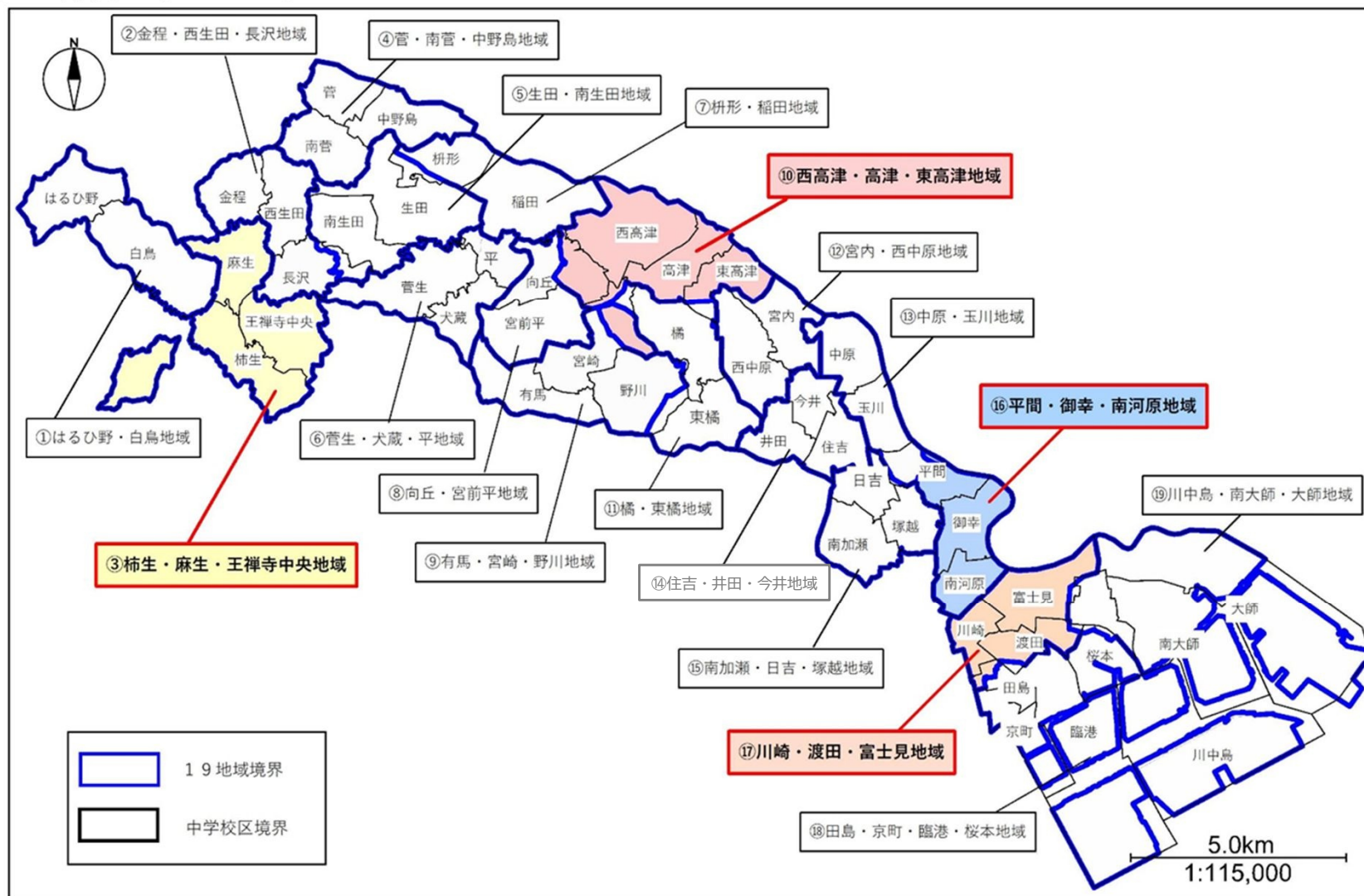
3 モデル4地域における資産保有の最適化に向けた取組方針策定までの検討状況

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

(1) モデル4地域の選定

地域ごとの取組を進めるため、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た「地域」を仮設定(19地域)しました。また、地域ごとの取組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を踏まえて「検討を行う地域の優先順位付けの考え方」を基にモデル4地域を選定し、優先的に検討を開始しました。

※「地域」の単位には、市民に馴染みのある単位であることや、広域的な観点での検討を行うためには一定の規模が必要であることから、複数の中学校区を基本単位とし、検討を進めています。



3 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策定までの検討状況

令和5(2023)年2月 総務委員会
検討を行う地域の優先順位
付けの考え方から作成

(2) 検討を行う地域の優先順位付けの考え方

検討の優先順位付けについては、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表す指標等が必要であることから、公共施設の定量的な指標等を使用し、各地域を点数化した上で、点数の高い地域について最適化検討を進めることとしました。

項目	点数化の対象	点数化の内容
規模	延床面積(m ²)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1,000m²以上の施設：2点 ● 200m²以上の施設：1点 ● 200m²未満の施設：0点
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	<ul style="list-style-type: none"> ● 66%超の施設：2点 ● 33%以上66%以下の施設：1点 ● 33%未満の施設：0点
利用状況	規模(m ²)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	施設分類内の規模当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
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	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

3 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策定までの検討状況

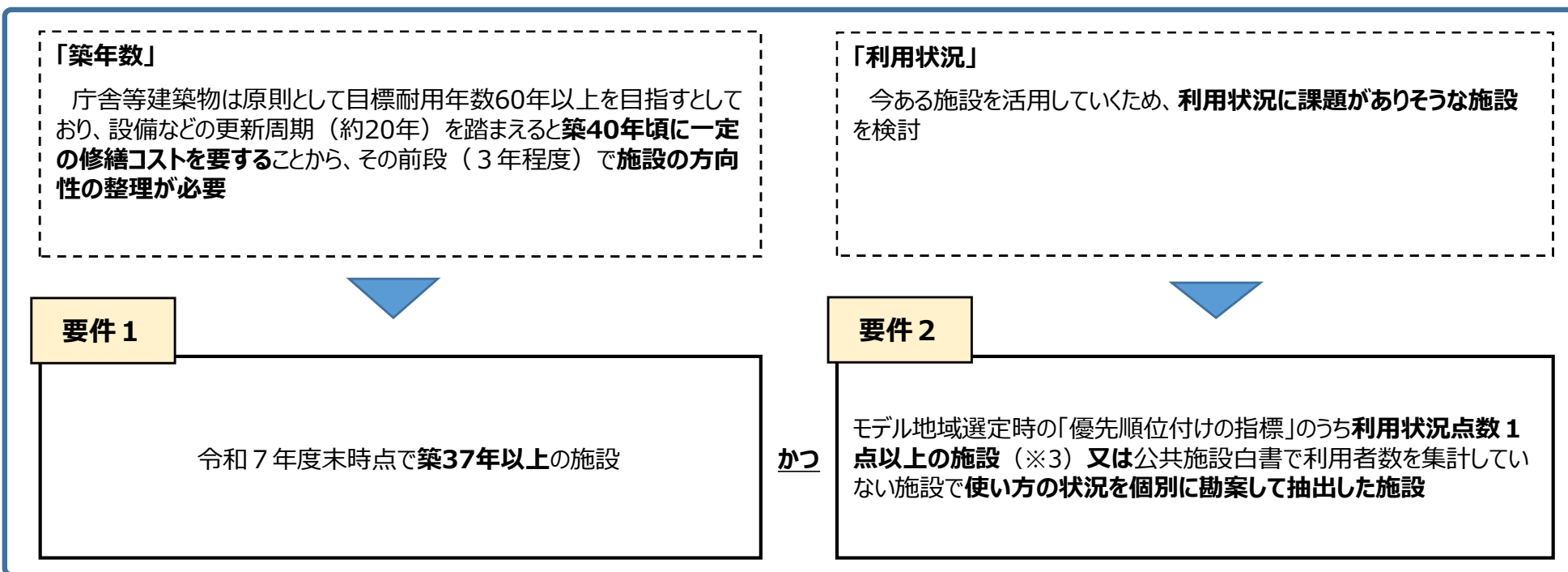
令和8(2026)年2月 総務委員会
モデル4地域における資産保有の
最適化に向けた取組方針から作成

(3) 検討の起点となる施設（以下「起点施設」という。）の選定

検討にあたっては、資産マネジメント第3期実施方針において「広域的観点に基づく検討(※1)」を行うこととしており、施設単体の検討のみではなく、複数の施設を含む広域的な視点で施設の適正配置を検討することとしています。

⇒モデル地域の検討においては、始めに次の基準で起点施設を選定し、周辺施設との複合化等の可能性について検討を進めました。

■起点施設(※2)の選定基準



(※1) 広域的観点に基づく検討は、全市、あるいは一定の区域における行政ニーズを踏まえ、それに対応した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を行うことや、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など、点（施設単体）ではなく、面（複数の施設を含む広域）で考える検討方法のことを言います。

(※2) ・庁舎施設及び特定の用途に限定される施設、個別計画策定済みの学校施設及び市営住宅など本取組とは別に事業に関する計画等に基づき検討する施設については、起点施設の対象外としますが、相手方施設に含まれる場合があります。
・建替えや廃止など施設の方向性が整理されている施設については、検討の対象外とします。
・起点施設以外について、検討を進める中で、社会環境変化等により最適化検討が必要と考えられる場合は、起点施設に加えることがあります。

(※3) モデル地域選定時の公共施設白書で利用者数を把握している全施設で比較し、利用度偏差値45未満は2点、45以上50未満は1点、50以上は0点とします。

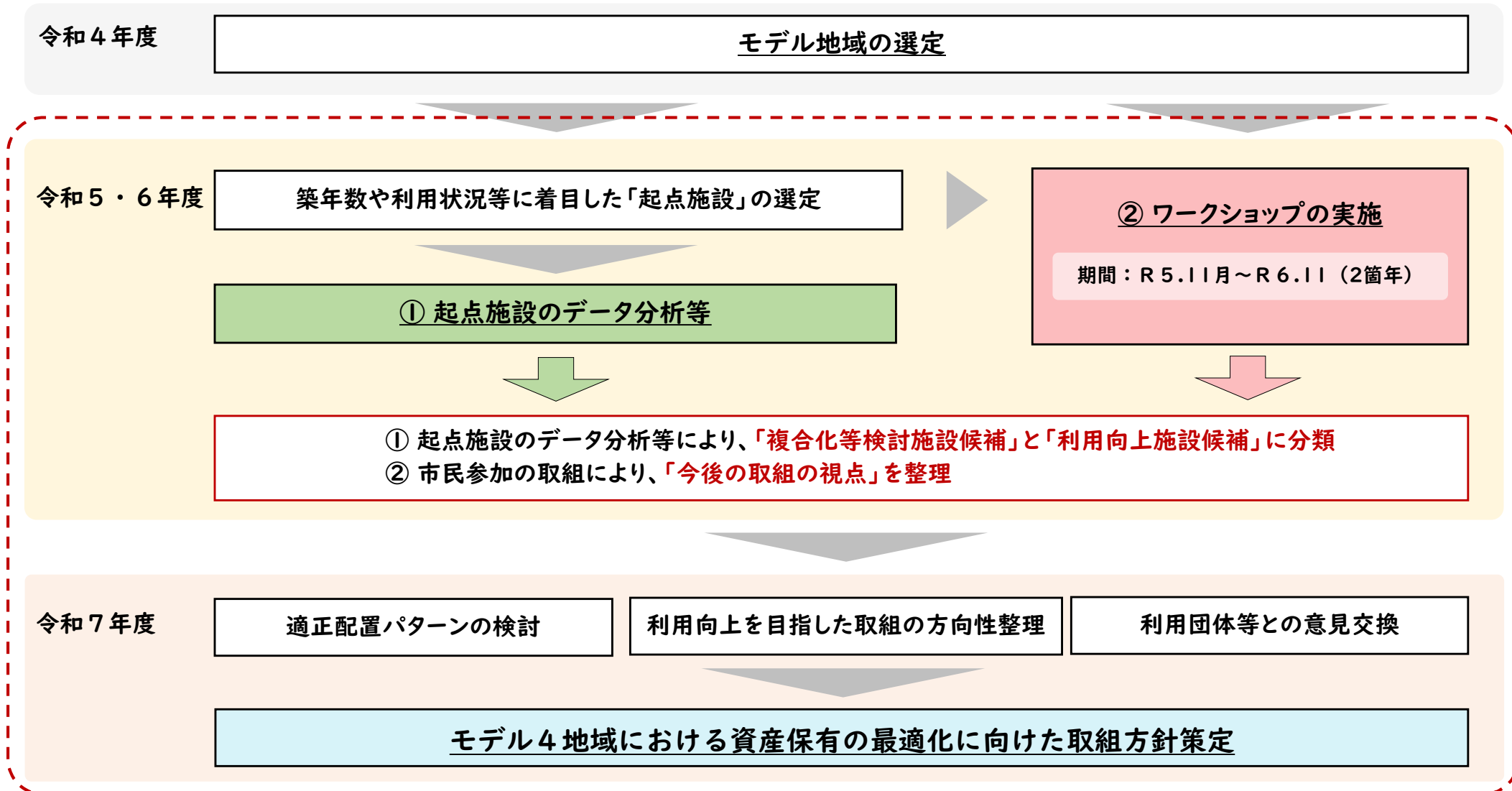
3 モデル4地域における資産保有の最適化に向けた取組方針策定までの検討状況

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

(4) 検討の進め方

起点施設の選定後、データ分析等による起点施設の分類、市民参加の取組等、適正配置パターンの検討、利用向上を目指した取組の検討などを行い、取組の方向性の整理を進め、「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」の策定を行いました。

■検討の全体フロー



4 モデル4地域の検討時のワークショップ等の実施状況

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

(1) ワークショップの実施状況

① 実施時期等	令和5(2023)年11月から令和6(2024)年11月にかけてモデル4地域で各5回、合計20回実施
② 参加者	無作為抽出によりモデル4地域にお住まいの満15歳以上の方、及び町内会関係者の方 第1回:99名 第2回:87名 第3回:116名 第4回:80名 第5回:82名 合計:464名 ※参加者数は4地域合計
③ 内容	<p>← 令和5年度 → ← 令和6年度 →</p> <p>第1回 「公共施設の未来体験ゲーム(カワタン)」体験会 資産マネジメント第3期実施方針の考え方を理解していただくため、「公共施設の未来体験ゲーム(カワタン)」を実施</p> <p>第2回 地域の将来像・施設の使い方を考える モデル地域の特徴や課題等を踏まえ、「どんな地域が魅力的か」、「その地域の実現にはどのように施設を使えばよいか」について意見交換を実施</p> <p>第3回～第4回 身近な地域の将来像や将来に向けて公共施設に必要な機能の検討 第2回で話し合ったモデル地域の将来像等を踏まえ、その実現に向けて起点施設にあったらいいなど思う機能等についての意見交換を実施</p> <p>第5回 第3回～第4回の検討成果の共有とワークショップ全体の振り返り 班ごとに行っていた検討成果を全体に共有し、トークセッションを通じてワークショップ全体の振り返りを実施</p>

(2) オープンハウス型説明会の実施状況

● 実施時期等

令和6(2024)年10月～11月:計3回実施

● 内容(3区共通)

公共施設の未来を考える取組について、モデル地域の各区の区民祭等でパネル展示やチラシ配布を行い、広く市民の皆様に周知しました。

● 日程・場所

・川崎区 11月3日(日)@みんなの川崎祭

・幸区 10月19日(土)@幸区民祭

・麻生区 10月13日(日)@あさお区民まつり

※高津区については衆議院議員総選挙実施に伴い区民祭中止のため未実施

● 来場者数

・川崎区 約500名 ・幸区 約500名 ・麻生区 約400名 ・合計 約1,400名

4 モデル4 地域の検討時のワークショップ等の実施状況

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

(3) ワークショップ等の成果

ワークショップ等を通じ、多くの方の御意見を伺い、意見交換から見えてきたことを踏まえ、「今後の取組の視点」を5つに整理しました。

意見交換から見えてきたこと

1. 将来像の実現に向けた施設の機能として必要と思われるものは、多世代交流や子育て支援の場・文化芸術の活動の場など、多世代が様々な用途で活動できる場と考えられる。
2. 地域特性を踏まえた検討を行うことも重要と考えられる。
3. 施設によっては対象者の利用制限があることや、使われていない時間帯もあり、使い方に工夫の余地があると考えられる。
4. 施設が入りづらい、知られていないなどの意見があるため、積極的な情報発信や施設を利用してもらう工夫などが求められていると考えられる。
5. ニーズに合った施設等の実現に向けた取組として、施設の状況やタイミングによっては機能集約や移転の手法も考えられる。

今後の取組の視点

- 視点1 様々なニーズに対応した、多目的な機能を持つ施設を目指す。
- 視点2 地域特性を踏まえて検討していく。
- 視点3 使われていない時間帯の有効活用や、利用者範囲を柔軟に考えるなど、これまでの**施設の使い方**を再検討していく。
- 視点4 情報発信やPRを積極的に行うなど、「公共施設を知ってもらう」取組により**認知度の向上**を図る。
- 視点5 ニーズに合った施設等の実現に向けた取組として、施設の状況やタイミングに応じて、**機能集約や移転などの手法も含めて**検討していく。

5 モデル4地域の検討時のワークショップ等以外の市民参加等の取組状況

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

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では、ワークショップやオープンハウス型説明会以外にも次の市民参加に係る取組を実施しました。

(1) 市民参加の取組

■公共施設の未来を考える取組の検討状況説明会（令和7（2025）年2月～4月：計8回実施）

「地域の公共施設の未来を考えるワークショップ」の成果報告や令和7(2025)年1月に行った取組の検討状況の中間報告について、各会場でパネル展示や職員が質問に答えるオープンハウス型説明会を開催し、市民の皆様へ周知啓発を行いました。

○第1弾の概要

・開催日時・会場

- ① 2月22日（土） 8：30～12：30 高津区役所1階 市民ホール
- ② 3月6日（木） 9：00～20：00 市役所本庁舎1階 情報発信スペース
- ③ 3月13日（木） 10：00～15：00 幸区役所1階 ロビーハナミズキ
- ④ 3月18日（火） 10：00～15：00 麻生文化センター2階 麻生図書館前スペース

第1弾	来場者数（チラシ配布数）
①	39名
②	82名
③	30名
④	45名
合計	196名

○第2弾の概要

・開催日時・会場

- ① 3月22日（土） 10：00～16：00 市役所本庁舎1階（市役所広場完成イベントと同時開催）
- ② 4月4日（金） 13：00～17：00 武蔵溝ノ口駅 改札前 南北自由通路
- ③ 4月13日（日） 9：30～17：00 富士見公園（全国都市緑化かわさきフェア内）
- ④ 4月19日（土） 10：00～17：00 新百合ヶ丘駅南口 ペDESTリアンデッキ

第2弾	来場者数（チラシ配布数）
①	107名
②	61名
③	129名
④	203名
合計	500名

5 モデル4地域の検討時のワークショップ等以外の市民参加等の取組状況

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

(2) 利用団体等との意見交換の概要

■実施内容

最適化に向けた取組を進めるにあたり、公共施設に対する幅広いニーズ等を確認するため、利用団体や指定管理者等へのヒアリングを実施しました。

①実施時期	令和7(2025)年5月～10月
②団体数	・ 利用団体 28団体 (福祉活動団体、技能職団体、文化・運動等の市民活動団体、町内会等) ・ 指定管理者等 7団体 ※複合化等検討施設候補を中心に実施
③内容	本取組の検討状況の中間報告を説明するとともに、施設の利用状況や今後の施設等についてヒアリング

■ヒアリング結果

利用団体等からいただいた主な御意見等は次のとおりです。

施設の機能について

- ・利用者同士の交流の場となっている。
- ・施設の設置目的に沿った活動の拠点となっている。
- ・建物や設備が老朽化している。
- ・Wi-Fi等の設備環境が良い。

利用状況について

- ・活動場所については駅から近いことを重視している。
- ・地域に密着しており、利用者は施設の近隣の方が多い。
- ・諸室については、会議や打ち合わせ等の目的で使用している。

今後の施設について

- ・複合化等により移転等がある場合は、できれば駅から近くてアクセスの便利な場所が良い。
- ・施設の機能や設備が今までのように使えると良い。
- ・移転等がある場合、できるだけ現在の近くの良い。
- ・活動場所がなくならないように、各施設の工事時期をずらして欲しい。
- ・必要な需要を確認しながら進めて欲しい。

その他

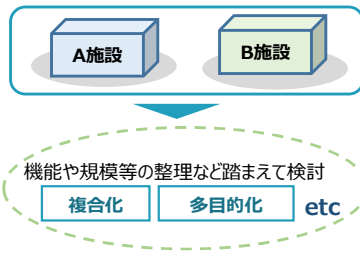

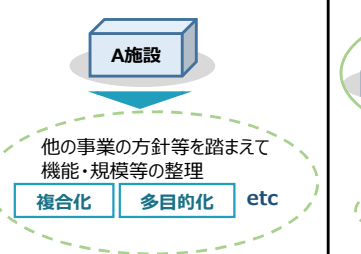
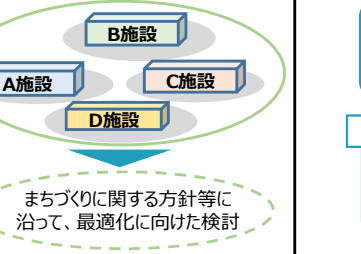
- ・施設が知られていない場合や、使われていない部屋があるため、利用向上のために、施設の宣伝等をした方が良い。
- ・利用時間や部屋割りを変えるなど柔軟な運営が必要ではないか。
- ・施設を多目的に使うなど有効活用できると良い。
- ・人口が減る中で、こうした公共施設の取組をすることは理解できる。
- ・資産マネジメントの取組は必要だと思う。

6 モデル4地域の検討成果（取組方針に記載）

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

市民参加の取組やデータ分析等を踏まえ、モデル地域ごとの方向性や標準ロードマップを整理し、取組方針として取りまとめました。

(1) モデル地域の施設ごとの方向性

取組の方向性	①周辺施設との複合化等を含めた様々な手法により最適化を検討	②施設単体で機能・規模等を整理し最適化を検討	③他の事業に関する方針等を踏まえて最適化を検討	④利用向上を目指した取組を検討		
考え方	周辺施設との複合化等の可能性が考えられるため、施設の建替え等の時期を見据え、施設がこれまで果たしてきた役割、立地特性、提供が必要なサービスや機能・施設規模等の整理を行った上で、複合化等を含めた様々な手法により最適化に向けた検討を進める。	モデル地域内の施設との複合化等の可能性は低いことから、施設単体で建替え等の時期を見据え、施設がこれまで果たしてきた役割、立地特性、提供が必要なサービスや機能・施設規模等の整理を行った上で、最適化に向けた検討を進める。	他の事業に関する方針等を踏まえ、施設の建替え等の時期を見据えながら、事業内容や必要な機能・規模等の整理を行った上で、最適化に向けた検討を進める。	施設の多目的化等により利用向上を目指した取組を検討するとともに、継続して使用する施設として、長寿命化を進める。また、施設の建替え等や、将来の社会環境の変化、周辺施設の建替え等のタイミングで最適化に向けた検討を行う。		
イメージ						
モデル地域	川崎・渡田・富士見	-	●消防会館 ●かわさき健康づくりセンター	-	●大島老人いこいの家	
	平間・御幸・南河原	●地域子育て支援センター ふるいちば	-	●幸休日急患診療所	-	●産業振興会館 ●幸スポーツセンター ●古市場老人いこいの家 ●南河原老人いこいの家 ●幸市民館・幸図書館
	西高津・高津・東高津	●生活文化会館 ●男女共同参画センター ●地域子育て支援センター かじがや	●地域福祉施設ちどり	●梶ヶ谷こども文化センター ●上作延老人いこいの家 ●高津老人いこいの家* ●北部身体障害者福祉会館 ●福祉バルたかつ* ●高津休日急患診療所	-	-
	柿生・麻生・王禅寺中央	●地域子育て支援センター みなみゆりがおか	-	●虹ヶ丘こども文化センター ●白山こども文化センター ●王禅寺こども文化センター ●王禅寺老人いこいの家	●麻生区役所 ●麻生市民館・麻生図書館 ●麻生休日急患診療所	●麻生区役所柿生分庁舎 ●麻生市民館岡上分館 ●麻生スポーツセンター ●白山中学校跡地施設 ●白山老人いこいの家

* 高津老人いこいの家は利用向上施設候補であるが、併設の地域福祉施設ちどりを②に整理したことに伴い③に整理

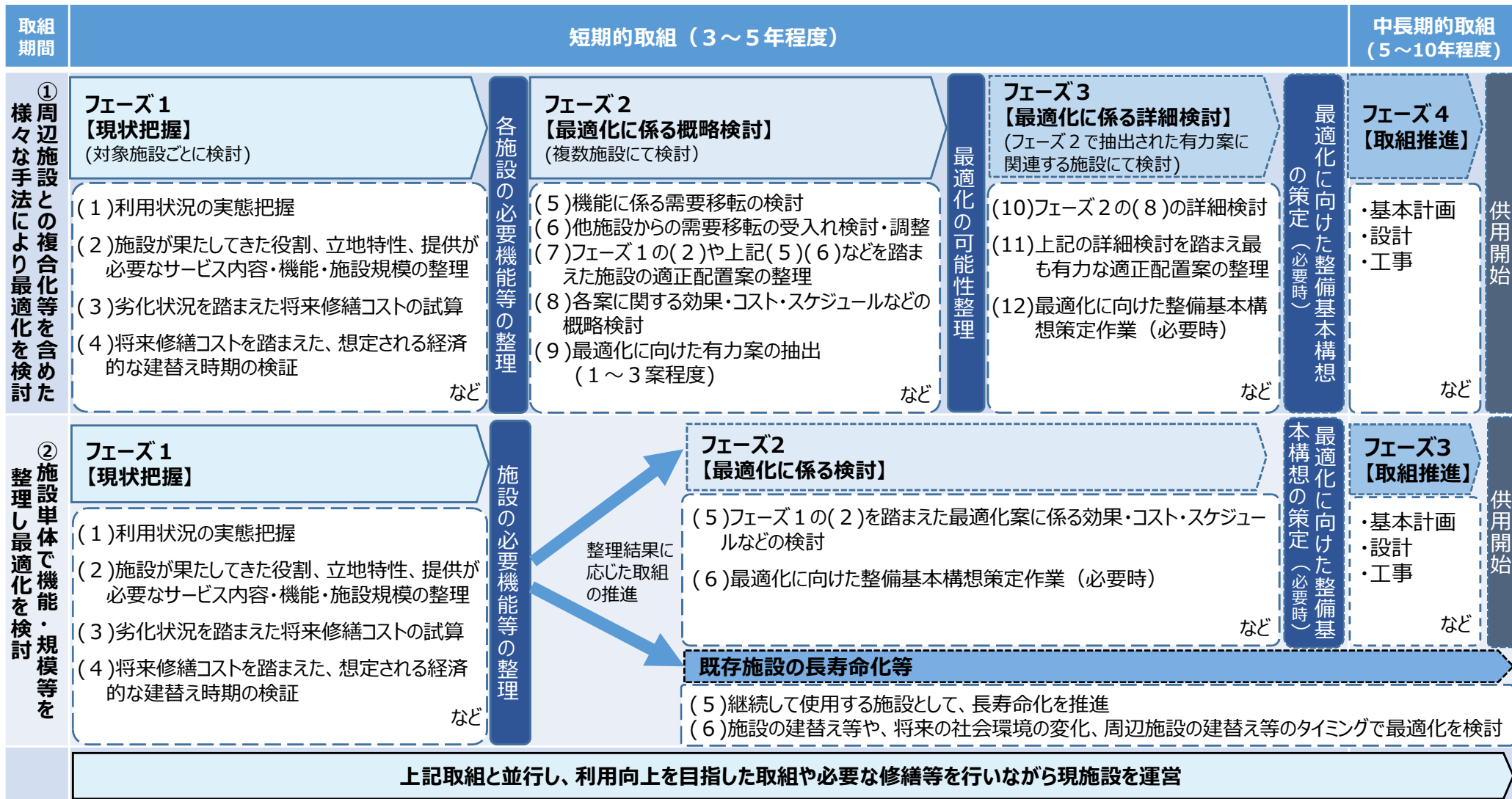
* 福祉バルたかつは生活文化会館の中に所在し、利用向上施設候補であるが、生活文化会館を①に整理したことに伴い③に整理

6 モデル4 地域の検討成果（取組方針に記載）

令和8(2026)年2月 総務委員会
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から作成

(2) 標準ロードマップ

取組の方向性「①周辺施設との複合化等を含めた 様々な手法により最適化を検討」及び「②施設単体で機能・規模等を整理し最適化を検討」の標準ロードマップを作成し、**段階的に検討・整理を進めていくこととしました。**



※①のフェーズ2・3での検討結果によっては複合化等を行わず、②のとおり施設単体での最適化に係る検討や既存施設の長寿命化等を図る場合があります。

モデル地域以外の資産保有の最適化検討について

モデル地域以外の資産保有の最適化検討について

I 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検討の課題と今後活用すべき検討ノウハウ

(1) 課題

- ノウハウ等の構築を含め、取組方針の策定までに3年（R5～R7）の期間を要した。
- ワークショップにおいて、参加者に資産マネジメントについて理解してもらうことができた一方で、各地域で2箇年にわたり全5回で実施したことは、参加者の負担も大きかった。（参加者が減少し、2年目に追加募集が必要となった）

【モデル4地域でのワークショップ概要（再掲）】

① 実施時期等	令和5（2023）年11月から令和6（2024）年11月にかけてモデル4地域で各5回、合計20回実施
② 参加者	無作為抽出によりモデル4地域にお住まいの満15歳以上の方、及び町内会関係者の方 第1回：99名 第2回：87名 第3回：116名 第4回：80名 第5回：82名 合計：464名 ※参加者数は4地域合計
③ 内容	<p>← 令和5年度 → ← 令和6年度 →</p> <p>第1回 「公共施設の未来体験ゲーム（カワタン）」体験会 資産マネジメント第3期実施方針の考え方を理解していただくため、「公共施設の未来体験ゲーム（カワタン）」を実施</p> <p>第2回 地域の将来像・施設の使い方を考える モデル地域の特徴や課題等を踏まえ、「どんな地域が魅力的か」、「その地域の実現にはどのように施設を使えばよいか」について意見交換を実施</p> <p>第3回～第4回 身近な地域の将来像や将来に向けて公共施設に必要な機能の検討 第2回で話し合ったモデル地域の将来像等を踏まえ、その実現に向けて起点施設にあったらいいなど思う機能等についての意見交換を実施</p> <p>第5回 第3回～第4回の検討成果の共有とワークショップ全体の振り返り 班ごとに行っていた検討成果を全体に共有し、トークセッションを通じてワークショップ全体の振り返りを実施</p>

(2) 今後活用すべき検討ノウハウ

- 地域分析、施設ごとの課題の度合いに応じた分類（複合化等検討施設候補・利用向上施設候補）など、地域ごとの資産保有の最適化検討の進め方の作業モデルが整理できた。
- ワークショップや利用団体等との意見交換などの実施により、多くの方の御意見を伺い、意見交換から見えてきたことを踏まえ、「今後の取組の視点」を5つに整理できた。

モデル地域での課題と検討ノウハウを踏まえ、今後の取組の進め方を検討

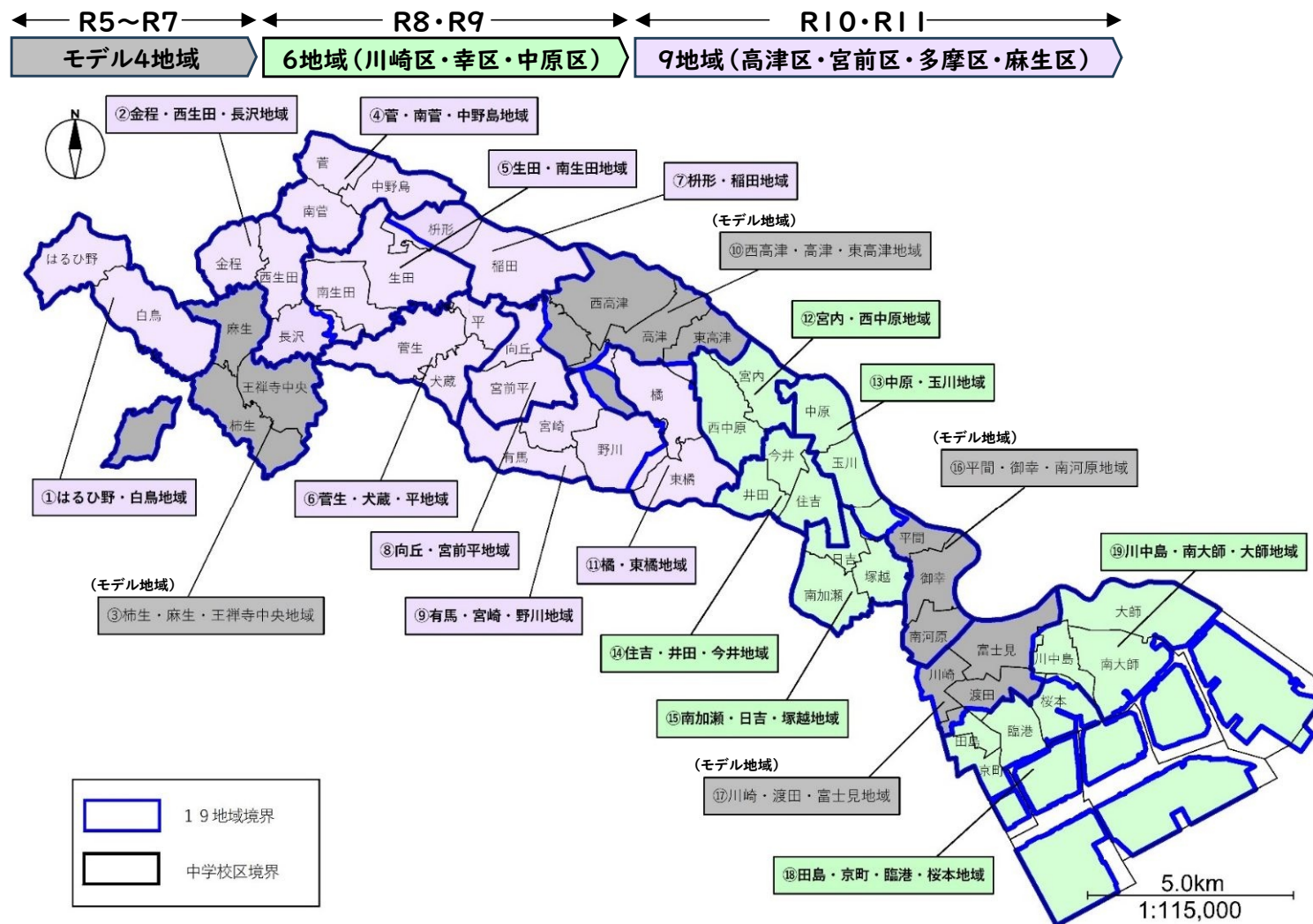
2 今後の取組の進め方について

(1) 今後の検討地域のグループ分け

モデル4地域の抽出方法と同様に、老朽度・利用状況等を基に検討地域の優先順位を整理した結果、**優先度の高い地域を「川崎区」「幸区」「中原区」において確認できたことから、当該3区の6地域を優先して取組を進めます。**

⇒R 8～R 9 6地域【川崎区・幸区・中原区】※R6白書(R7.3.31時点データ)に基づき対象施設検討

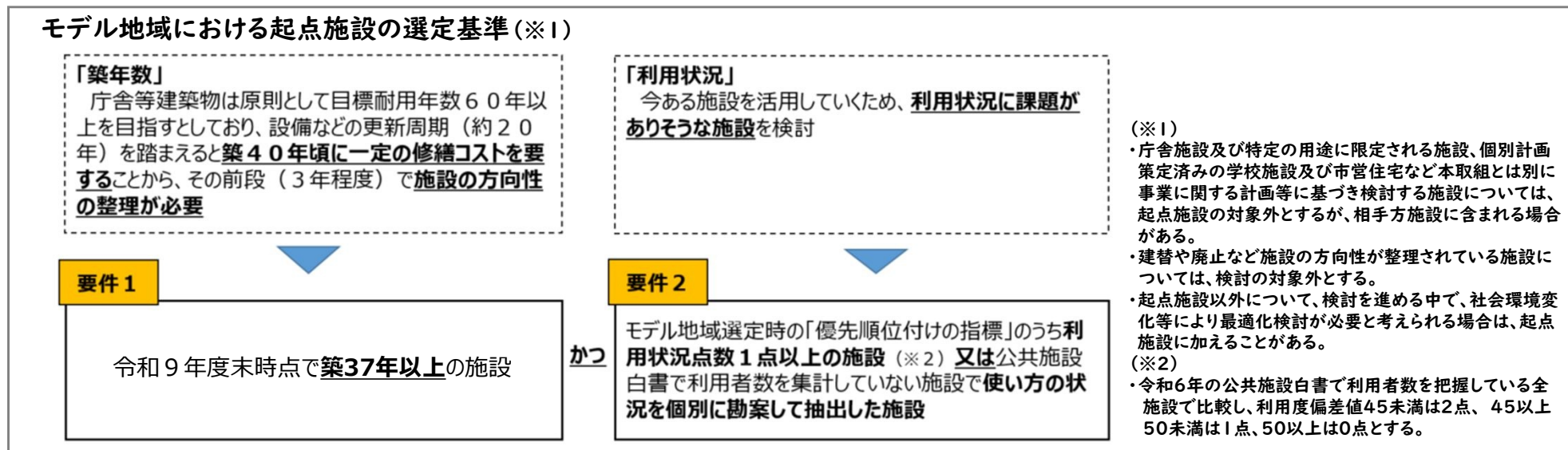
⇒R10～R11 9地域【高津区・宮前区・多摩区・麻生区】※R8白書(R9.3.31時点データ)に基づき対象施設検討



モデル地域以外の資産保有の最適化検討について

(2) 6地域（川崎区・幸区・中原区）における起点施設について

■モデル地域で作成した「起点施設の選定基準」と同様の基準で起点施設を抽出しました。



起点施設			
区	地域	施設数	施設名
川崎 (2地域)	田島・京町・臨港・桜本	3	小田子ども文化センター、小田老人いこいの家、桜本老人いこいの家
	川中島・南大師・大師	3	殿町子ども文化センター、藤崎子ども文化センター、藤崎老人いこいの家
幸 (1地域)	南加瀬・日吉・塚越	7	石川記念武道館、南加瀬子ども文化センター、小倉子ども文化センター、児童プール管理棟（小倉西公園）、日吉老人いこいの家、下平間老人いこいの家、小倉老人いこいの家
中原 (3地域)	宮内・西中原	4	総合福祉センター（エポックなかはら）、中部身体障害者福祉会館、新城老人いこいの家、ごうじ老人いこいの家
	中原・玉川	2	中原歯科保健センター及び中原薬事センター、平間会館
	住吉・井田・今井	5	中原区役所、国際交流センター、生涯学習プラザ、中部リハビリテーションセンター井田体育館、西加瀬老人いこいの家
合計		24	

※最新のR6公共施設白書（R7.3.31時点データ）により選定

モデル地域以外の資産保有の最適化検討について

(3) 今後の取組スケジュール・市民参加の取組

■R8～R11の4年間で15地域の取組方針を策定するため、モデル地域で構築した取組フローや作業モデルを踏まえ、検討の取組を効果的・効率的な2年ターンで実施します。

■1年目はワークショップを実施し、2年目は区民祭等を活用したオープンハウス型説明会や利用団体との意見交換等を実施する。ワークショップについては、実施方法の効率化及び参加者の負担等を考慮し、全3回の設定において、同一区内の地域は同時開催により実施します。

⇒ワークショップ 各区×3回を実施(R8は計9回、R10は計12回を想定)

区	地域	2025 (R7)	2026 (R8)	2027 (R9)	2028 (R10)	2029 (R11)	2030 (R12)以降
	モデル4地域	取組方針策定	取組推進				
川崎	田島・京町・臨港・桜本 川中島・南大師・大師		6地域(3区)の検討ターン ～市民参加等の取組推進～			取組推進	
幸	南加瀬・日吉・塚越		準備作業	ワークショップ 3区×3回	結果 まとめ	オープンハウス型説明会 3区×1回	パブリックコメント 方針(案)策定
中原	宮内・西中原 中原・玉川	検討状況説明会					
	住吉・井田・今井	利用団体等との意見交換					
高津	橘・東橘					9地域(4区) の検討ターン	取組推進
宮前	菅生・犬蔵・平 向丘・宮前平						
多摩	有馬・宮崎・野川 菅・南菅・中野島						
麻生	生田・南生田 枡形・稲田 はるひ野・白鳥 金程・西生田・長沢						