資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

中間見直しのポイント

中間見直しの方向性を踏まえ、取組全体の基本的な考え方は変更せず、時点更新等を主とした一部改定とする。

改定の概要

要点１
・人口や財政環境、保有総量など、公共施設を取り巻く現状と課題について時点更新

要点２
・現状及び課題を踏まえ、保有総量に関する中長期的な目標を整理

要点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」及び「公共ホールの最適化に向けた取組方針」（以下「取組方針」という。）の策定など、これまでの取組を踏まえ、文言やフローを整理

要点４
・各戦略の理解の促進や取組の推進を図るため、用語の整理や補足説明を追加

軽微修正１
・個別施設計画に係る記載の時点更新

軽微修正２
・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）等に沿った所要の整備

資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点１

公共施設を取り巻く現状と課題の時点更新

改定後の記載趣旨（本市公共施設を取り巻く現状と課題<第2章>）

【本市の現状及び課題】

人口

≪本編7ページ≫

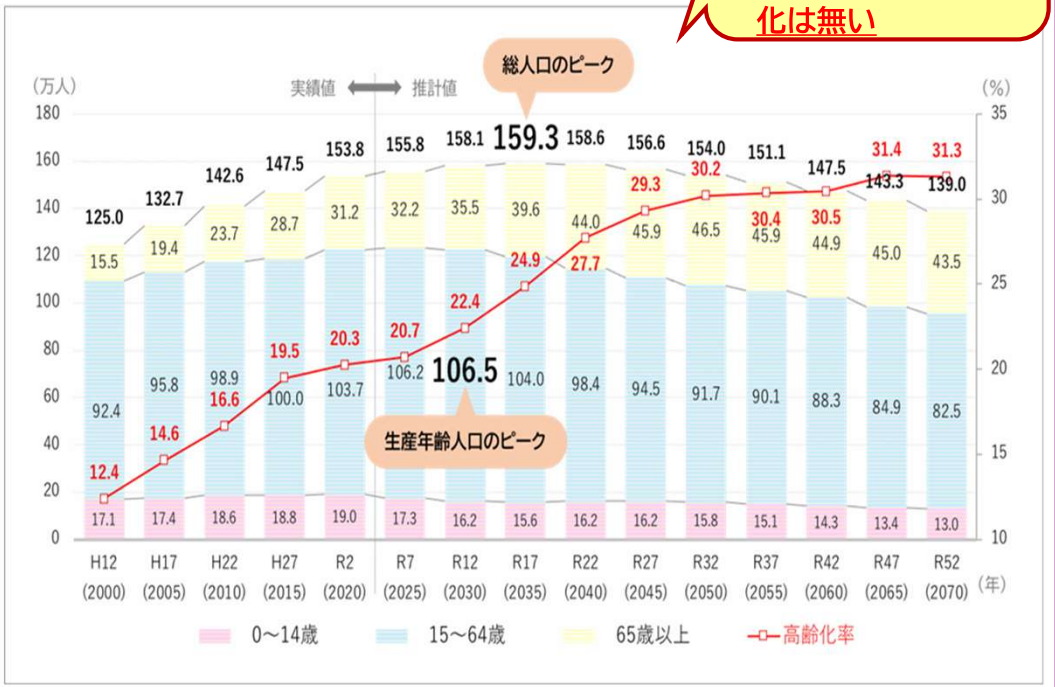
・令和17(2035)年頃の約159.3万人をピークに、その後は減少過程への移行が見込まれる

・年少人口（0～14歳）は既に減少傾向に転じており、生産年齢人口（15～64歳）はまもなくピークを迎え、近い将来急速な高齢化の進行と人口減少社会への転換が見込まれる

・多様化・複雑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

時点更新
・ピークが方針策定時から5年後ろ倒し
・人口動向に大きな変化は無い

図表　年齢3区分別人口の推移と将来人口推計



財政環境

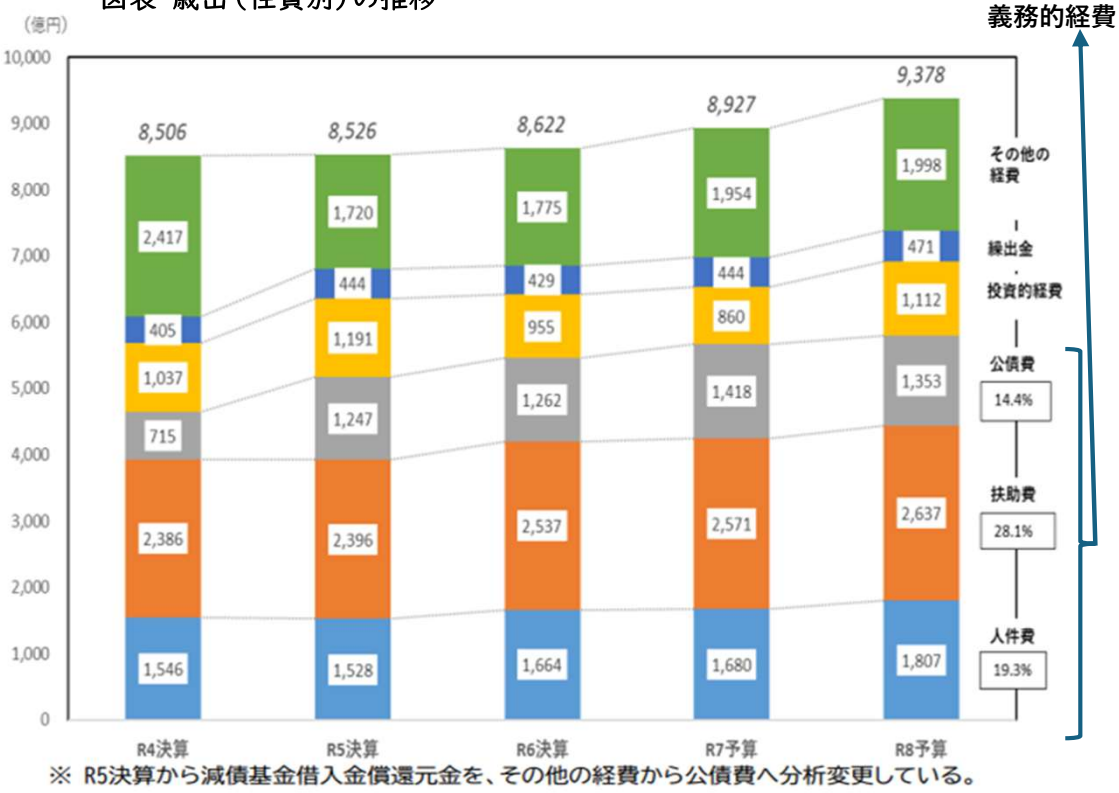
≪本編10ページ≫

・本市の一般会計の歳出は、近年、国による新型コロナウイルス感染症や物価高騰への対応などの影響により、増加傾向にある

・義務的経費（人件費、扶助費、公債費）の割合が、年々高くなっている

・今後も、上昇局面にある金利の動向、物価・賃金上昇、国の各種制度変更やふるさと納税による減収の拡大など、先行きが不透明な財政環境が続くことが見込まれる

図表　歳出（性質別）の推移



※ R5決算から減債基金借入金償還元金を、その他の経費から公債費へ分析変更している。

資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点１

公共施設を取り巻く現状と課題の時点更新

改定後の記載趣旨（本市公共施設を取り巻く現状と課題<第2章>）

【公共施設の現状及び課題】

保有総量

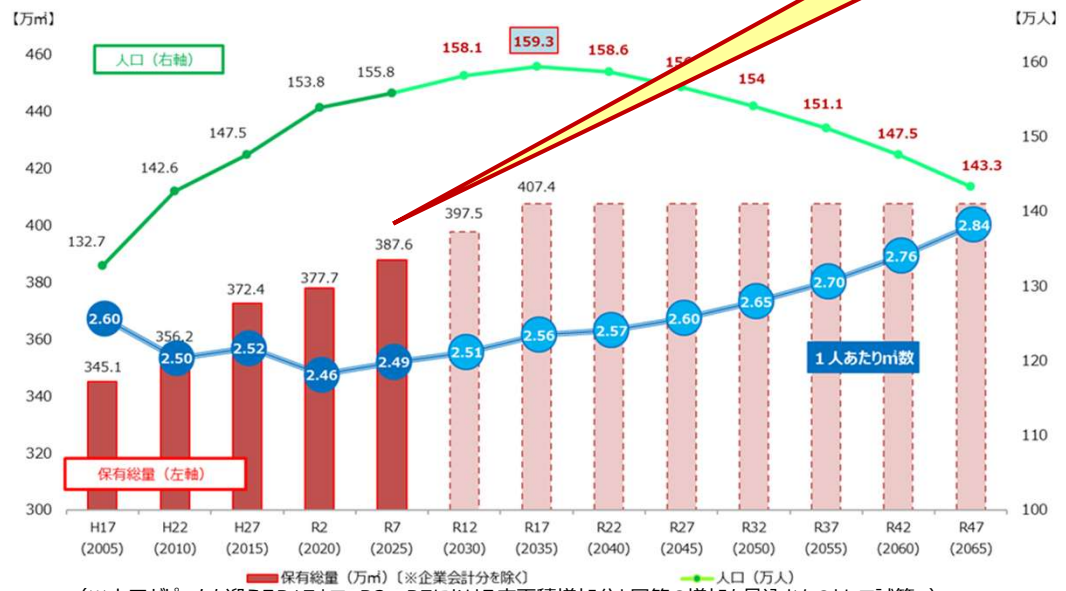
≪本編16･17･40ページ≫

・保有総量（企業会計分を除く。）は、令和2(2020)年度末から令和7(2025)年度末までの5年間で約9.9万㎡（約2.6%）増加しているが、令和7(2025)年度末時点で約387.6万㎡であり、第3期実施方針で設定した基準面積約390万㎡以内となっている

・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る

時点更新
・基準面積以内

図表　これまでの人口の推移･将来人口推計（令和7(2025)年）と保有総量（企業会計分を除く。）の推移



（※人口がピークを迎えるR17まで、R2～R7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。）

（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の予定があった公共建築物床面積の増加分（新本庁舎や橘処理センター、新川崎地区新設小学校）を見込んだ床面積（約390万㎡）を基準としている。

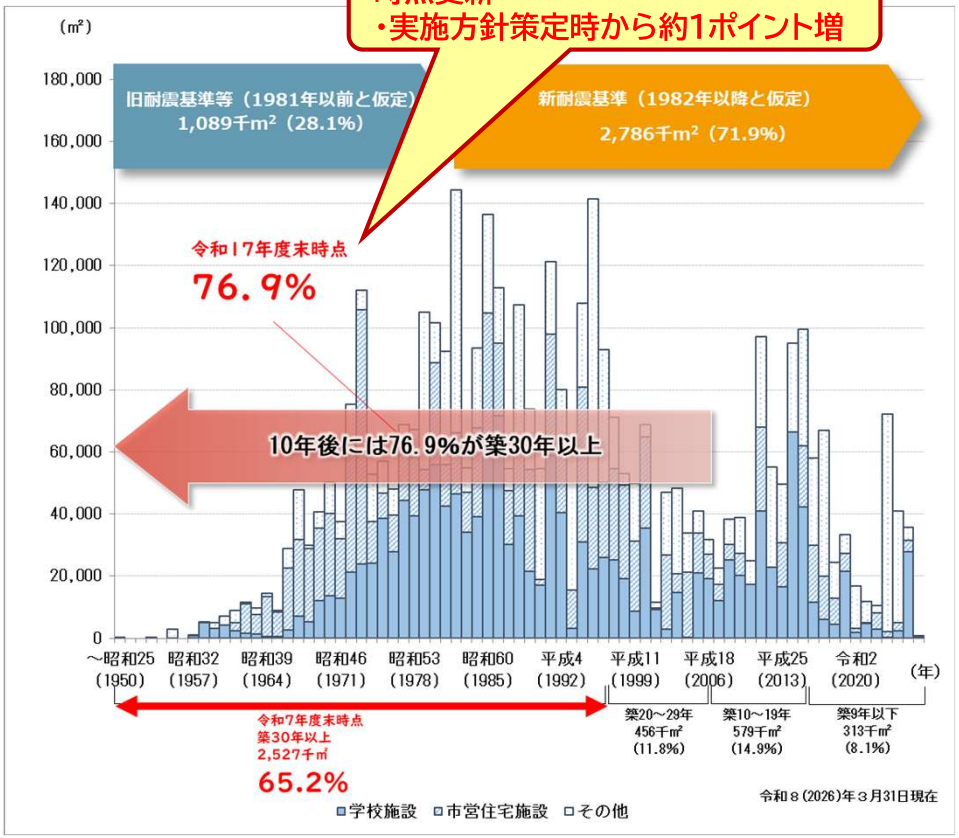
建築年数

≪本編20ページ≫

・市が保有する公共建築物は現時点で築30年以上のものが約65%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77%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　公共建築物の建築年別床面積（令和8(2026)年3月末現在）

時点更新
・実施方針策定時から約1ポイント増



資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点２

現状及び課題を踏まえた保有総量に関する中長期的な目標の整理

改定後の記載趣旨（取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容<第3章>）

【現状及び課題（まとめ）】

人口

・今後の減少過程への移行が想定される状況
・多様化・複雑化する市民ニーズへの対応及び人口減少への転換等を見据えた対応が必要

財政環境

・不透明な財政環境が続くことが見込まれる

保有総量

・令和2(2020)年度末から令和7(2025)年度末までの5年間で約9.9万㎡（約2.6%）増加
・保有総量を適切に管理する必要がある

建築年数

・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

その他
・自然災害リスクの増大
・中長期的な経費見込みにおいて、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ことが見込まれる

など

【保有総量に関する中長期的な目標】

≪本編40ページ≫

中期的期間における目標

・第3期取組期間（10年間）で保有総量を基準から増やさないことを目指す

変更なし

長期的期間における目標

・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する

削減目標設定時期の明確化

資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点３　これまでの取組を踏まえた文言やフローの整理

改定後の記載趣旨（取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容<第3章>）

中期的期間の取組の具体化

≪本編37ページ≫

・現行の第3期実施方針の「地域ごと、機能ごとの資産保有の最適化推進」の記載について、**今後５年間の取組推進に向けて、内容の具体化**が必要

文言整理
・具体的内容の記載

○ 庁内における資産保有の最適化の考え方の浸透（継続推進）
○ 資産保有の最適化等について市民が理解を深める取組（継続推進）
○ 「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」に基づく取組
○ モデル4地域以外の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　など

取組方針策定に伴う検討フローの新規作成

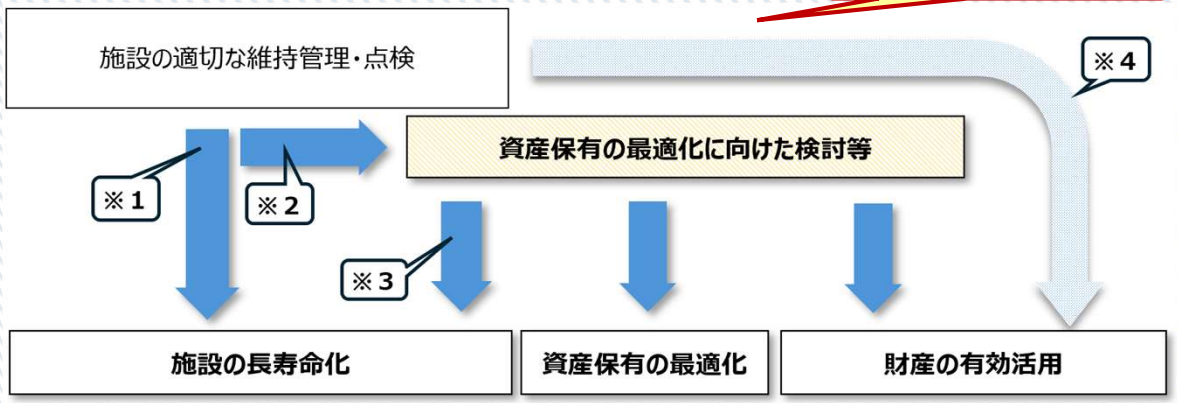
≪本編38・39ページ≫

３つの戦略に関する関係の見直しとフローの新規作成

現行の第3期実施方針では、資産保有の最適化の検討を踏まえた上で長寿命化を推進することとしていたが、**取組方針において、「資産保有の最適化の実現には、市民意見を丁寧に伺いながら**、これまで施設が果たしてきた役割、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、需要移転などについて、具体的に検討・調整し、**段階的に取組を進める」と整理し、取組には時間を要する**ことから、**必要な点検・改修工事を適切に実施しつつ、「資産保有の最適化に向けた検討等」の状況や結果により、既存施設を維持していくものについては長寿命化を推進**することとし、**併せて3つの戦略に関する検討フローを新規作成**

フロー新規作成
・検討イメージの記載

図表　3つの戦略に関する検討イメージ



※1　施設の使用年数を延ばす目的で改修等を行う場合は、「施設の長寿命化」に進みます。
※2　施設の大規模改修工事や建替え等のタイミング、又は、資産保有の最適化の検討対象施設となった場合は「資産保有の最適化に向けた検討等」に進みます。
※3　「資産保有の最適化に向けた検討等」の中で、利用状況等を踏まえた施設の多目的化・複合化・利用向上などの方向性を整理した結果、既存施設を継続して利用するものは長寿命化に進みます。
※4　財産の有効活用の取組には、庁舎等の駐車場の有料化やネーミングライツなど、資産保有の最適化に向けた検討等を経ずに実施するものもあります。

資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点３　これまでの取組を踏まえた文言やフローの整理

改定後の記載趣旨（取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容<第3章>）

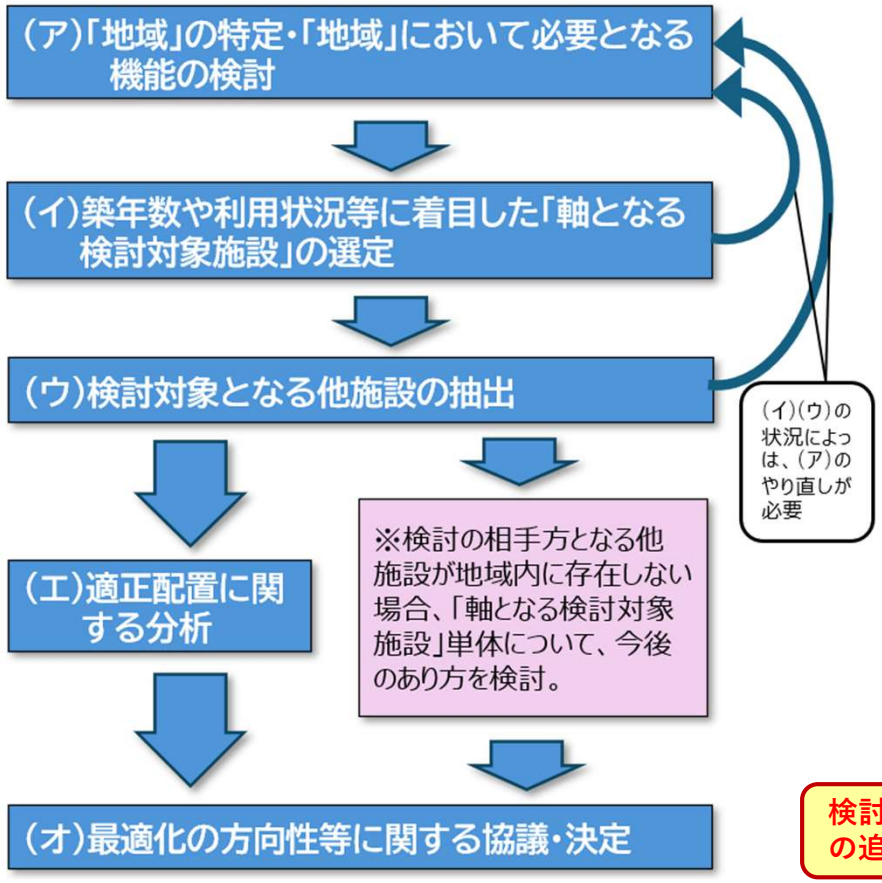
取組方針策定に伴う作業フローの改定

≪本編50ページ≫

地域ごとの資産保有の最適化の検討フローの改定

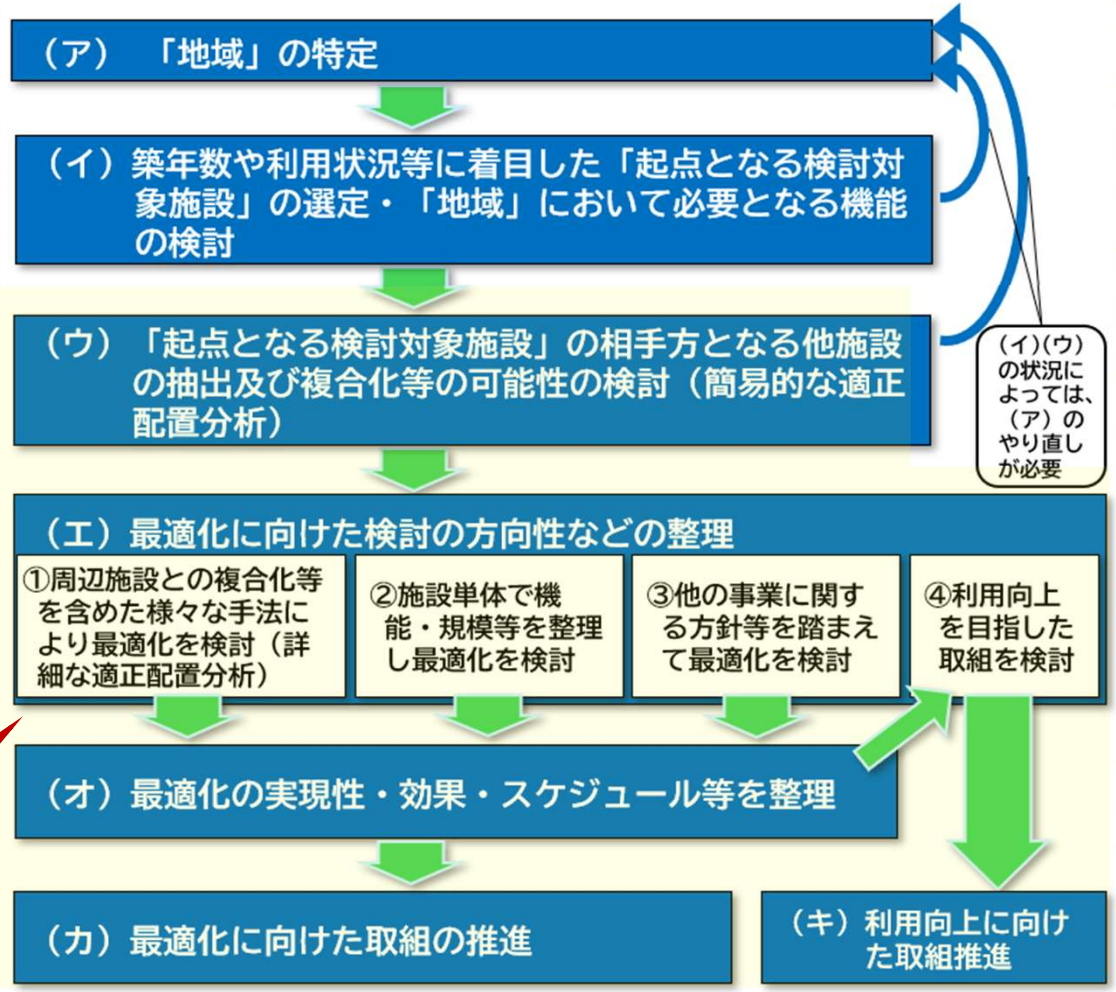
従来の検討するフローに「モデル4地域における資産保有の最適化に向けた取組方針」の策定までに整理した取組の進め方などを反映し、検討の標準フローに改定

図表　地域ごとの資産保有の最適化を検討する場合の旧フロー



検討内容の追加

図表　地域ごとの資産保有の最適化を検討する場合の新フロー



資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点３　これまでの取組を踏まえた文言やフローの整理

改定後の記載趣旨（取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容<第3章>）

大規模施設の複合化・長寿命化のモデル事業の検証等を踏まえた取組フローの改定

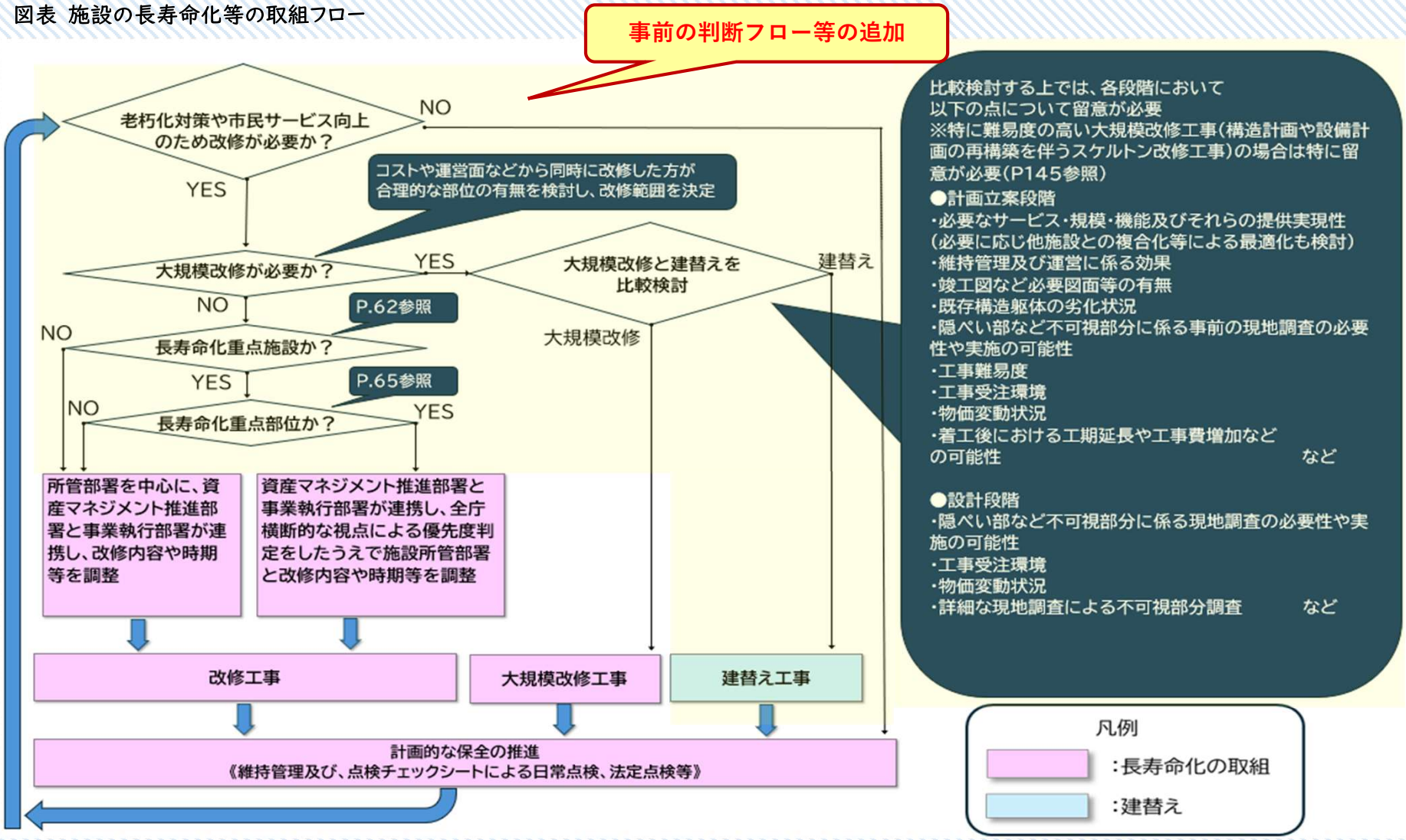
≪本編69ページ≫

施設の長寿命化等の取組フローの改定

長寿命化するにあたり、大規模改修を行う場合は、事前調査・検討を十分に行う必要があるため、「長寿命化等の取組フロー」に、事前の判断フローや調査・検討する上での留意事項を記載

大規模施設の複合化・長寿命化のモデル事業（労働会館及び教育文化会館の再編整備事業）での中間検証を踏まえ、取組フローを改定しました。

図表　施設の長寿命化等の取組フロー



資産マネジメント第３期実施方針中間見直しにおける主な改定内容

要点４

各戦略の理解の促進や取組の推進に向けた補足説明の追加

改定後の記載趣旨（取組全体の基本的な考え方及び各戦略の内容<第3章>）

目標耐用年数について

改定趣旨

目標耐用年数の用語の意味や設定する趣旨が分かりづらいため、解説を追加

改定内容

コラムとして解説を追加

≪本編62ページ≫

●目標耐用年数について

・「目標耐用年数」とは、「施設を何年使用することを目標とするか」を示す目標値であり、この年数を超えると建物が使用できなくなる、又は建替えが必要になることを示す限界値ではありません。

・長寿命化に取り組む上では、適切に点検を行うと共に、点検結果を踏まえながら目標耐用年数を念頭においた計画的かつ効率的・効果的な修繕・更新等を行うことで、修繕・更新等に係るコストの平準化やライフサイクルコストの縮減を図ることが重要となります。

・なお、庁舎等建築物の目標耐用年数は60年以上としており、利用ニーズや施設機能、建物の健全性などに課題がない施設については、修繕・更新等を行いながら、60年を超える継続利用を目指します。

財産の有効活用の更なる推進

改定趣旨

好事例の紹介により、更なる財産の有効活用の推進に資する取組を掲載

改定内容

コラムとして好事例を追加

≪本編75ページ≫

●【財産の有効活用の取組事例】

・これまでは、横断歩道橋などの施設を対象に募集するネーミングライツを実施してきましたが、令和4年度からは、新たな取組として募集中の施設以外にも事業者等からネーミングライツ導入の提案を受け付ける「提案型ネーミングライツ」を開始しています。

	令和4年度（2022）	令和5年度（2023）	令和6年度（2024）	令和7年度（2025）
ネーミングライツによる歳入推移	1,740万円	1,860万円	2,742万円	3,515万円



【提案型ネーミングライツの事例】

施設名称：等々力陸上競技場

愛称：Uvanceとどろきスタジアム by Fujitsu