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）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」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

●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）第３期実施方針見直しの趣旨

●第３期取組期間の中間である５年間の短期的期間の終了に合わせ、中間見直しを実施

① 第３期取組期間（10年間）における公共建築物全体の床面積（以下、「保有総量」という。）について
第３期取組期間に保有総量（企業会計分を除く。）を基準から増やさない目標を維持することとし、第３期実施方針に基づく取組を継続

② 人口減少期を踏まえた削減目標について
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。

2　位置づけ

（1）国の計画との関係

●国は、平成25(2013)年11月に策定した「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の対応方針を定める個別施設計画の策定を要請

●さらに、「公共施設等の総合的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、公共施設等の総合的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

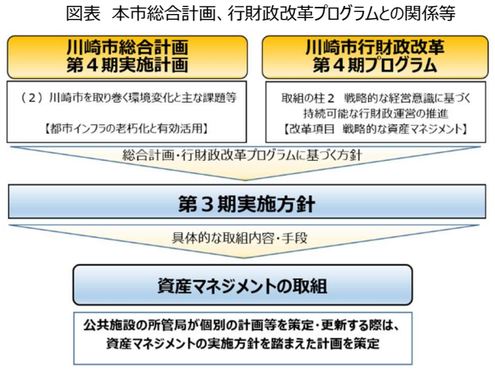
●第３期実施方針を公共施設等総合管理計画に位置づけるとともに、第３期実施方針中の該当部分（国から、個別施設計画に記載することが要請されている「対象施設」「計画期間」等について記載されている部分）につき、本市における個別施設計画に位置づけ

（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については、「川崎市総合計画第４期実施計画」において、「都市インフラの老朽化と有効活用」として課題が挙げられている

●「川崎市行財政改革第４期プログラム」において、「取組の柱２　戦略的な経営意識に基づく持続可能な行財政運営の推進」の改革項目「戦略的な資産マネジメント」として位置づけ

図表　本市総合計画、行財政改革プログラムとの関係等

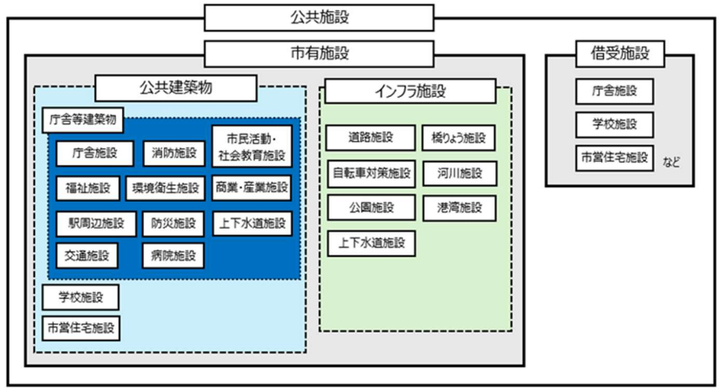


3　対象施設

●第３期実施方針においては、白書における「公共施設」を対象とする。

●「公共施設」とは、本市が保有する建築物その他の工作物をいい、具体的には、いわゆるハコモノの公共建築物、道路施設・橋りょう施設等のインフラ施設のほか、借受施設を含む。

図表　第３期実施方針の対象とする公共施設



※上記公共建築物・インフラ施設における施設名は、白書における名称を使用している。該当する施設の詳細は、「第４章施設分類ごとの方向性」、「資料編１　公共建築物等の内訳」及び「資料編２　インフラ施設の内訳」を参照のこと。
※「市有施設」は地方自治法上、「行政財産」と「普通財産」に分類される。

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令和８年度に、第３期実施方針の見直しを実施

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17(2035)年頃における約159.3万人をピーク、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・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

（2）財政環境

●本市財政は、市税収入等は増収が見込まれているものの、ふるさと納税による減収は拡大し、物価高騰、国の制度変更に対しても臨機に対応する必要があることなど、先行きが不透明な財政環境が続くことが見込まれる。

（3）都市構造

●まちの魅力や活力の向上等のため、これまで積み重ねてきた都市機能や交通網、首都圏における地理的優位性を活かした「広域拠点」「臨空・臨海都市拠点」の整備等を推進するとともに、首都圏の都市機能を支える交通網の強化などを図り、魅力と活力にあふれた広域調和型のまちづくりを推進

（4）本市を取り巻く環境の変化

●気候変動の深刻化、未来志向の産業振興、自然災害リスクの増大、ＤＸ（デジタルトランスフォーメーション）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

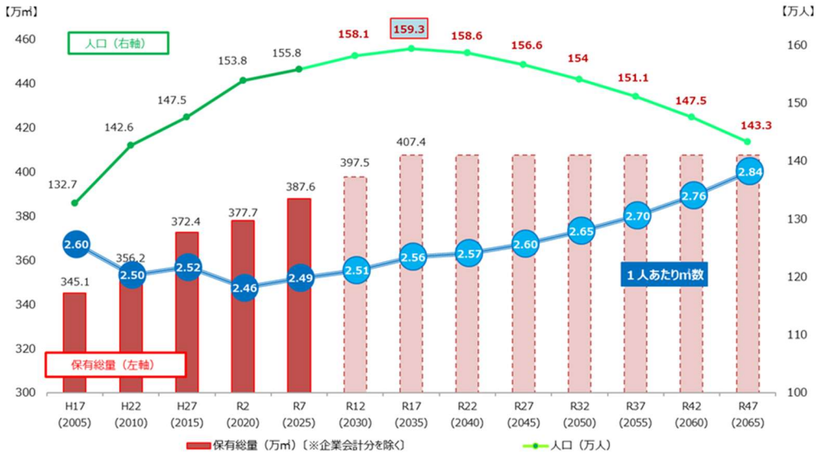
（1）公共建築物

ア　総量

●保有総量（企業会計分を除く。）は、令和８(2026)年３月31日時点で約387.6万㎡

●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くならないよう、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７(2025)年）と保有総量（企業会計分を除く。）の推移



人口減少へと転ずる令和１７年以降も、保有総量の規模が横ばいで推移すると仮定した場合、**市民１人あたりの㎡数が増加**。

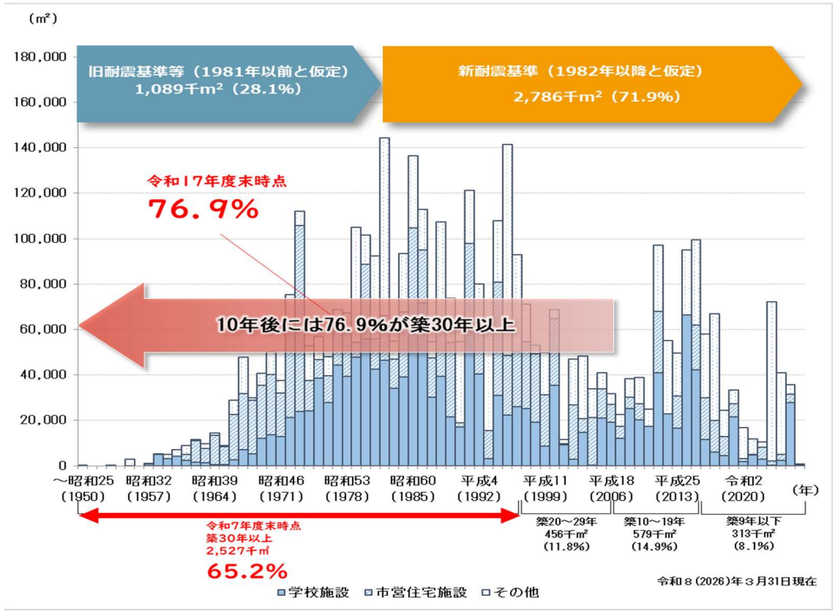
↓

市民１人あたりの㎡数増加に伴い、公共施設を維持保全するためにかかる**市民１人あたりの費用負担も増大**。

イ　建築年数

●保有総量（企業会計分を除く。）については、令和８(2026)年３月31日時点で築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　本市公共建築物の建築年別床面積（令和８(2026)年３月 31 日現在）



（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み

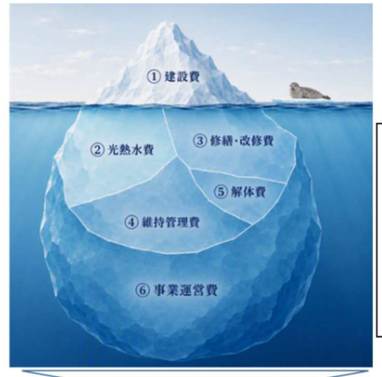
●公共施設の今後の維持管理・更新に係る中長期的な経費を試算した結果、今後10年間では年平均で約878億円、今後30年間では年平均で約972億円となる見込み

●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み

●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、その後にも光熱水費や清掃、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。

図表　公共建築物のライフサイクルコストイメージ図



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

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、多くのコストが必要となる。

※生成 AI により作成

（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

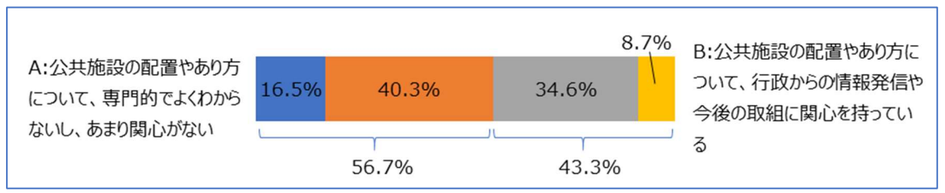
・一方、一定数(43.3%)は公共施設マネジメントに関する情報発信や今後の取組に関心を持っており、資産マネジメントの取組について、市民への丁寧な説明の機会を設けていくとともに、適切な情報発信に努めていくことが必要

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の考え方では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

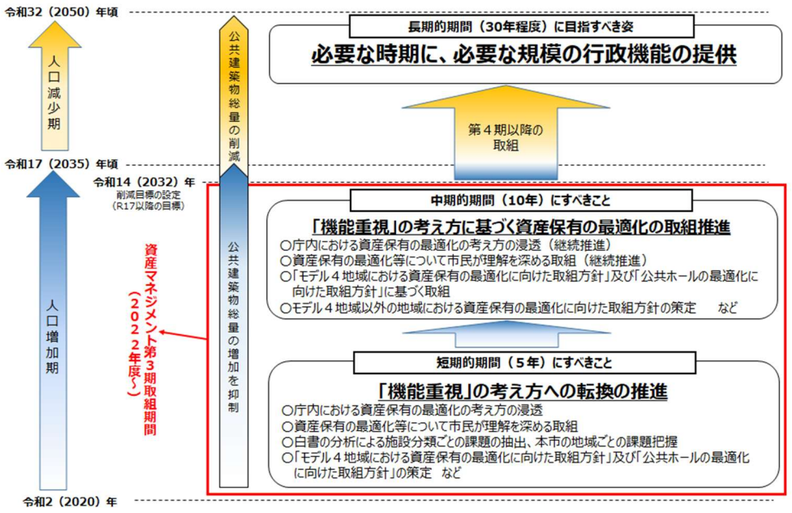
１　第３期取組期間における取組全体の基本的な考え方

（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、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

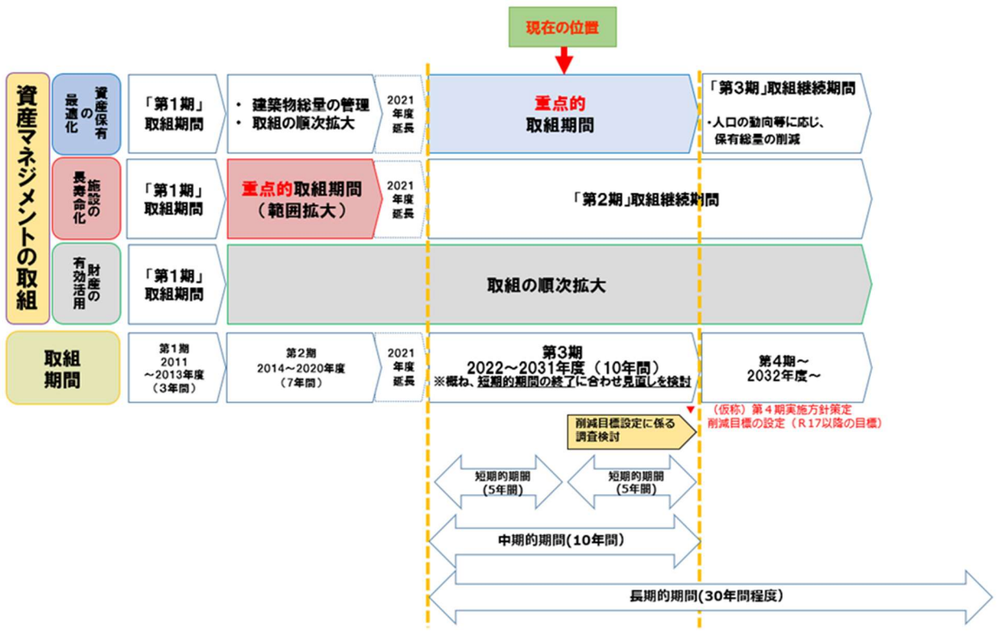
図表　短期・中期・長期的視点からの資産保有の最適化



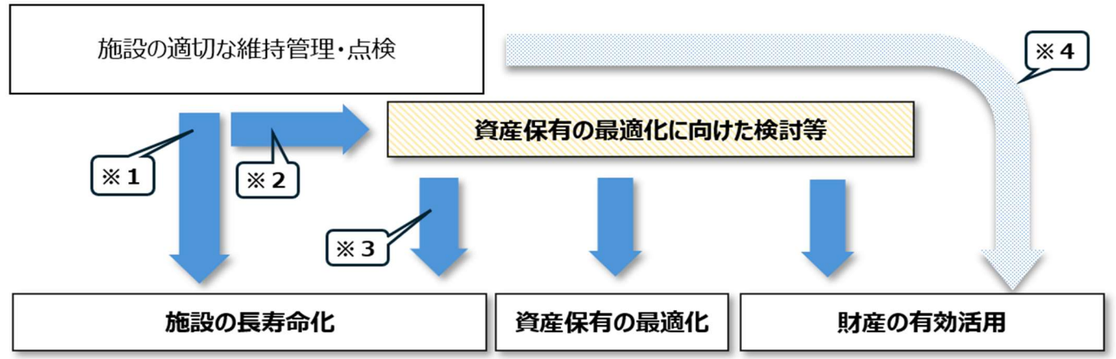
（２）資産保有の最適化の重点的取組への位置づけ

●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



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。

<保有総量（企業会計を除く。）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、一定の保有総量増加は必要となる状況

・新本庁舎や橘処理センター、新小倉小学校の新設による保有総量の増加を見込んだ床面積を基準（約３９０万㎡）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 年間で保有総量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

・人口の動向等に応じ、削減を図る。

（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・複雑化する市民ニーズ等に的確に対応するとともに、行政サービスの質の向上や業務の効率化を図るため、行政分野においてもデジタル化の取組を一層加速させることが求められる状況

●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

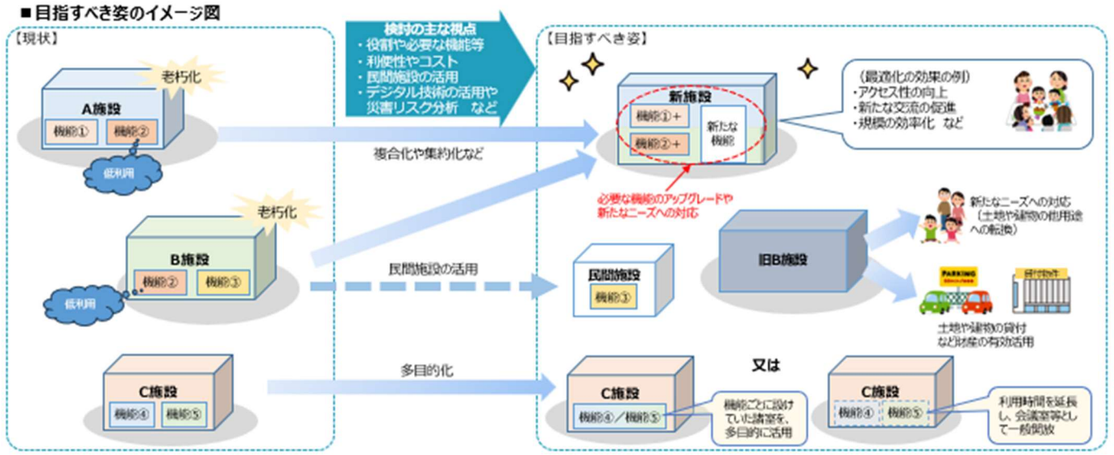
2　各戦略の内容

（１）資産保有の最適化

ア　基本的な考え方

●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、人口の動向やライフスタイル等の変化、脱炭素・デジタル化等の時代の要請に対応しながら、各施設が持つべき機能・サービスを整理し、施設の適正配置を図ることで、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すもの

■目指すべき姿のイメージ図



（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等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　※生成 AI により作成



（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、おおむね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など、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
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 ・川崎シンフォニーホール ・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 ・八ヶ岳少年自然の家

（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たっては、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。ただし、「全市型施設」についても「各区型施設」や「地域型施設」に準じて、地域に密接に関連した機能を有する施設については、地域ごとの資産保有の最適化検討の対象とすることを基本とする。

図表　地域の単位のイメージ　※生成 AI により作成



（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存在しているが、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

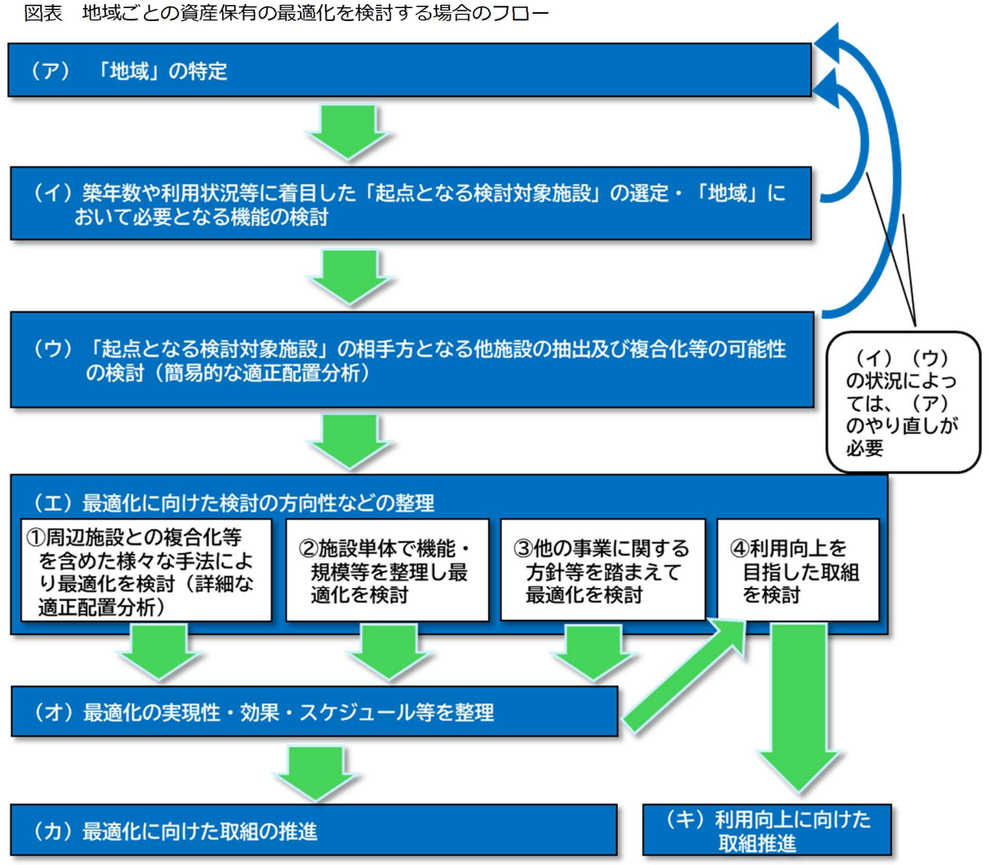
イ　資産保有の最適化の手法

- 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：既存施設を目的や対象者を制限せず、多くの市民が利用できる施設や部屋へ転換する手法
  - ・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へ転換する手法

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

- 「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

（イ）築年数や利用状況等に着目した「起点となる検討対象施設」の選定・「地域」において必要となる機能の検討

- 「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、白書に記載の情報を基にした、延床面積あたり利用者数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
- 「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、市民参加の取組等を通じ、「地域」において必要となる機能（「地域」において維持すべき機能、向上すべき機能等）を検討

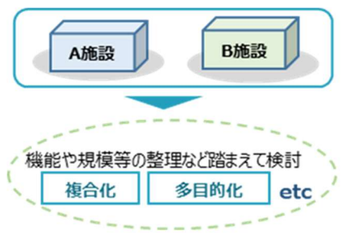
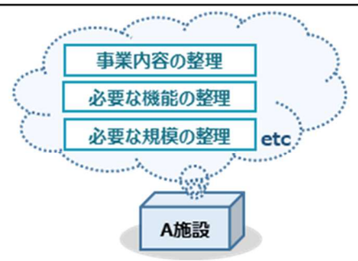
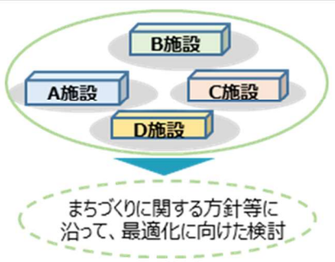
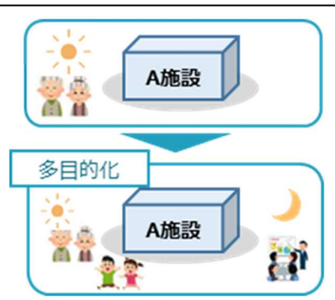
（ウ）「起点となる検討対象施設」の相手方となる他施設の抽出及び複合化等の可能性の検討（簡易的な適正配置分析）

- 地域内の各施設について、築年数や用途制限、容積率など、施設や土地に関する条件を踏まえ、「起点となる検討対象施設」の相手方となる他施設を抽出
- 地域ごとの資産保有の最適化を検討するにあたっては、起点となる検討対象施設の地域内に位置する施設を（１施設だけでなく）複数施設抽出した上で、利便性や機能の相乗効果、規模の効率化などの視点により複合化等の可能性を検討

（エ）最適化に向けた検討の方向性などの整理

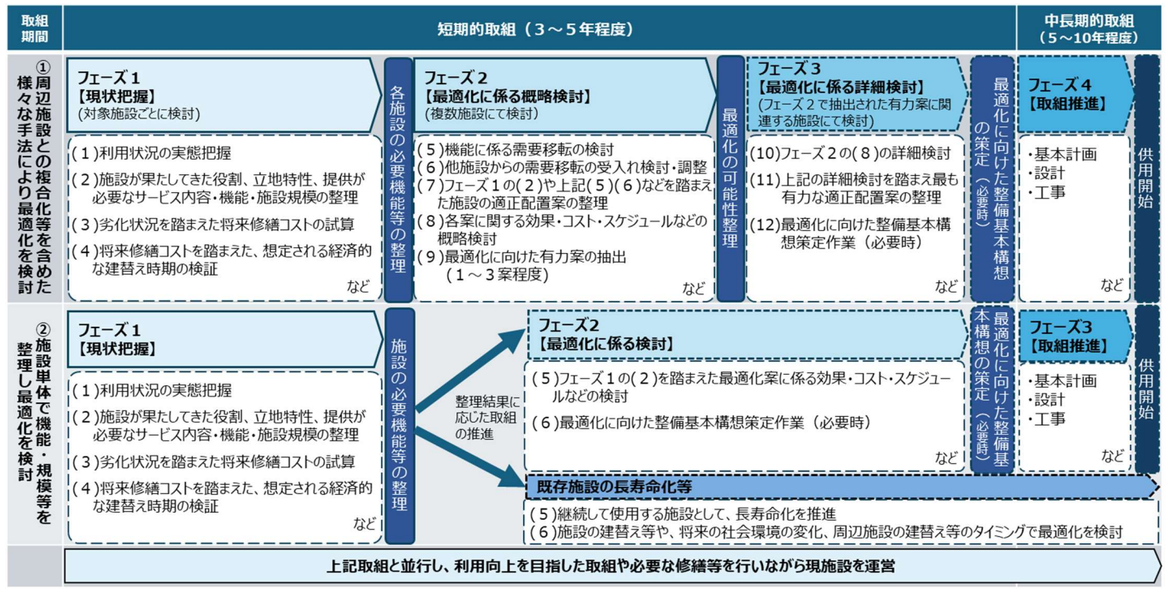
●（ア）～（ウ）の取組を踏まえ、以下のとおり取組の方向性を整理
①周辺施設との複合化等を含めた様々な手法により最適化を検討
②施設単体で機能・規模等を整理し最適化を検討
③他の事業に関する方針等を踏まえて最適化を検討
④利用向上を目指した取組を検討

図表　取組の方向性整理イメージ

取組の方向性	考え方	イメージ
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	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。	
②施設単体で機能・規模等を整理し最適化を検討	起点となる検討対象施設の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。	
③他の事業に関する方針等を踏まえて最適化を検討	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。	
	まちづくりに関する方針等が策定されている区域内の施設については、その機会を捉え、当該方針等に沿って、最適化に向けた検討を進める。	
④利用向上を目指した取組を検討	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。	

取組の方向性の整理で「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は下記のとおり。なお、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る。

図表　取組の標準ロードマップ



（オ）最適化の実現性・効果・スケジュール等を整理

●これまで各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、施設の適正配置に関する効果・コスト・スケジュールなどの適正配置に関する分析・検討を行う。

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

（カ）最適化に向けた取組の推進

●上記（ア）～（オ）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りながら、個別の施設に係る最適化の取組を推進
●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

（キ）利用向上に向けた取組の推進

- ●上記（エ）または（オ）の整理において、利用向上に向けた取組を推進するとした施設については、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。
- ●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。
- ●上記（エ）で整理した方向性に基づき、諸室等の機能や規模、配置等を整理し、基本計画の策定を進めるとともに、PPP／PFIなど民間活用手法の導入可能性について検討。その上で、最適な事業手法を選択し、基本設計・実施設計を経て、新施設の整備や跡地の有効活用などの取組を推進

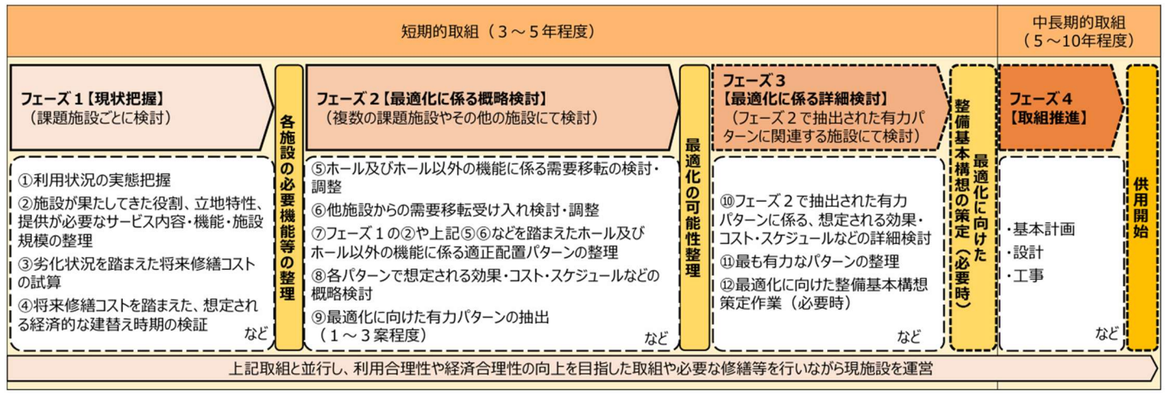
エ　機能ごとの資産保有の最適化

- ●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）

- ●本市の公共施設は、市民利用の範囲や施設の設置目的等が異なる様々な施設が存在しているが、それらの施設間で、同一機能を有している場合がある。
- ●本市の公共ホールについては、ハード面においては築30年以上となる施設が多く、施設・設備の老朽化やバリアフリーへの対応などの課題があり、また、ソフト面においては客席利用率が低い利用や、音楽・ダンスの練習といった、客席などのホール設備がなくても対応可能な用途での利用など、利用用途とホールが保有する機能と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。
- ●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

図表　公共ホールの最適化に向けた標準ロードマップ



（イ）学校プール機能の最適化

- ●小中学校のプールについては、全体の約70%の114校が築後30年以上経過しており、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ことが見込まれている。
- ●水泳授業の実施には、様々な泳力の児童・生徒に対応した専門的かつ効果的な指導及び事故防止のための安全管理が求められるとともに、プールの日常清掃や水質管理といった管理業務が、教師等にとって過度な負担
- ●今後は、「川崎市立学校における水泳授業の実施に関する方針」に基づき、民間プール等の活用を中心とした水泳授業の実施を進め、利用しなくなった学校プールについては、除却等を計画的に行うとともに、代替となる防火水槽の整備も含めて検討を進めていく。

（２）施設の長寿命化

ア　基本的な考え方

- ●建物の各部位（屋根・外壁、電気・機械設備等）を計画的に点検や修繕・更新を行いながら、施設を良好な状態で維持し、より長く使用し続け、施設の使用年数を延ばす取組
- ●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、原則として、資産保有の最適化に向けた検討を行う。
- ●資産保有の最適化に向けた検討の中で、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うえで、既存施設を継続して利用するものを長寿命化していく。
- ●一方、既存施設を利用終了する方向性となった場合には、長寿命化は行わず、利用終了までの運営に必要な修繕などを行いながら、利用終了後の財産の有効活用等について検討する。

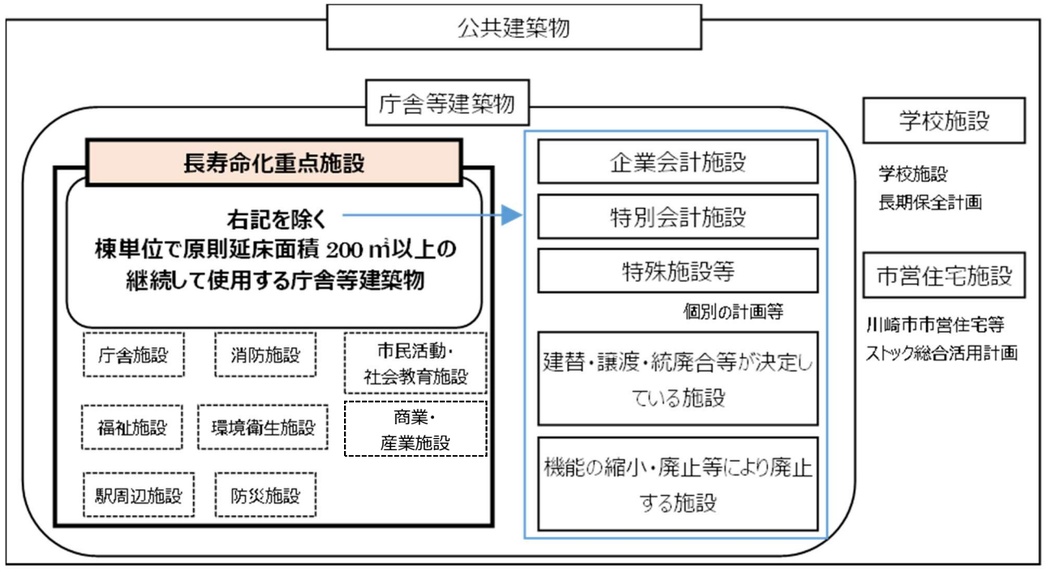
（イ）庁舎等建築物の長寿命化

- ●本市が所有する庁舎等建築物のうち、企業会計施設、特別会計施設、特殊施設等、建替・譲渡・統廃合等が決定している施設及び廃止する施設を除き、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を「長寿命化重点施設」とする。
- ●「長寿命化重点施設」の各部位のうち、劣化が構造躯体に与える影響の度合いや施設利用に必要な機能、安全性等の観点から「長寿命化重点部位」とした部位に対して、目標更新年数（※）を設定

※施設の長寿命化に向け、部位別に設定した目標とする更新年数をいう。「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）の計画更新年数を参考に設定するもの。

- ●施設所管部署は、長寿命化重点部位について、目標更新年数を念頭に置きながら、適切な維持管理のもと、劣化状況などを踏まえ、修繕・更新の必要性について検討し、修繕・更新が必要な場合は、公共建築物長寿命化対策事業（以下「長寿命化対策事業」という。）の執行部署（以下「事業執行部署」という。）と協議・調整を行う。
- ●事業執行部署は、複数の施設所管部署と長寿命化重点部位の更新について、緊急性・必要性などを踏まえながら実施時期等について調整し、効率的・効果的な長寿命化対策事業の執行に取り組む。
- ●庁舎等建築物のうち長寿命化重点施設以外の施設や市営住宅施設・学校施設については、各事業計画などに基づき、長寿命化等の対策に取り組む。

図表　長寿命化重点施設の対象範囲



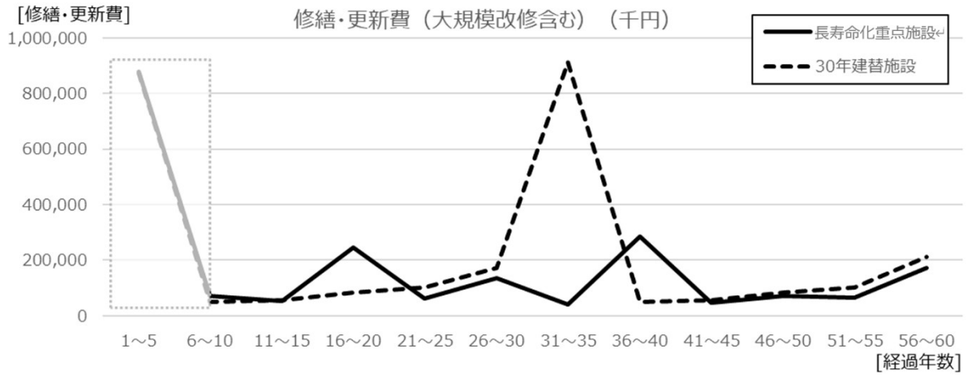
（ウ）目標耐用年数の設定

- ●原則として耐用年数を庁舎等建築物は60年以上、市営住宅施設は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、この目標耐用年数を適用しないものとし、既存施設の劣化状況等を踏まえながら、別途、施設の使用年数を検討
- ●庁舎等建築物については、おおむね築40年経過時に大規模改修等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、計画的な対応を行う。

（エ）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予防保全的な修繕も行います。
- ●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を行い、施設利用者への影響やコストの低減を図る。
- ●計画的な保全にあたっては、各施設の実態を反映した部位情報や修繕履歴等を整理するとともに、部位ごとの目標更新年数を踏まえた中長期的な更新時期や概算額を把握することが重要

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



※　「建築物のライフサイクルコスト」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）を基にシミュレーション。長寿命化重点施設・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。

（オ）長寿命化対象部位等以外への対応

- ●約65%の公共建築物が築30年以上を経過し、長寿命化重点部位以外の部位についても、突発的な機能停止や市民ニーズとのミスマッチ等が課題
- ●長寿命化重点部位の他、建物の機能維持や向上につながるよう施設所管部署と資産マネジメント部署等が連携しながら適切な対策を検討・実施

イ　施設の長寿命化の手法

（ア）長寿命化対策事業予算の効率的・効果的な執行

- ●これまでの長寿命化の取組に際しては、長寿命化対策事業に関する予算の平準化の観点から、「公共建築物長寿命化対策事業費」として一元管理し、取組を推進してきた。第３期取組期間においても継続し、事業執行部署と資産マネジメント推進部署が連携し、全庁横断的な視点による優先度判定を行った上で、施設所管部署と改修内容や実施時期等を調整する。
- ●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）等については、施設所管部署と資産マネジメント推進部署等が連携し、効率的・効果的な整備や、事業費平準化に向けて、改修の内容や実施時期等を調整する。

（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種類があるが、法定点検はもとより、適正な日常点検を実施し、劣化等の早期発見に努めることは大変重要
- ●施設管理者が、日常点検を適切に行えるよう、点検項目やポイントを記載した全庁共通の点検チェックシートを整備するとともに、そのチェックシートによる点検結果を、施設所管部署、事業執行部署及び資産マネジメント推進部署にて共有することで、各部位の劣化等の把握や必要な対応の検討に活用、必要に応じて施設管理者に対して、専門家等による技術的な助言を行う。
- ●施設管理者等が行う劣化調査の結果についても、事業執行部署及び資産マネジメント推進部署と共有し、全庁横断的な視点による優先度判定などに活用

（ウ）効率的・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な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ことが多い状況
- ●民間事業者に委託する場合に、他都市においては、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事例が見られることなども踏まえ、事務負担や費用などの側面も総合的に勘案しつつ、効率的・効果的な施設の点検・管理に向けた検討を行う。

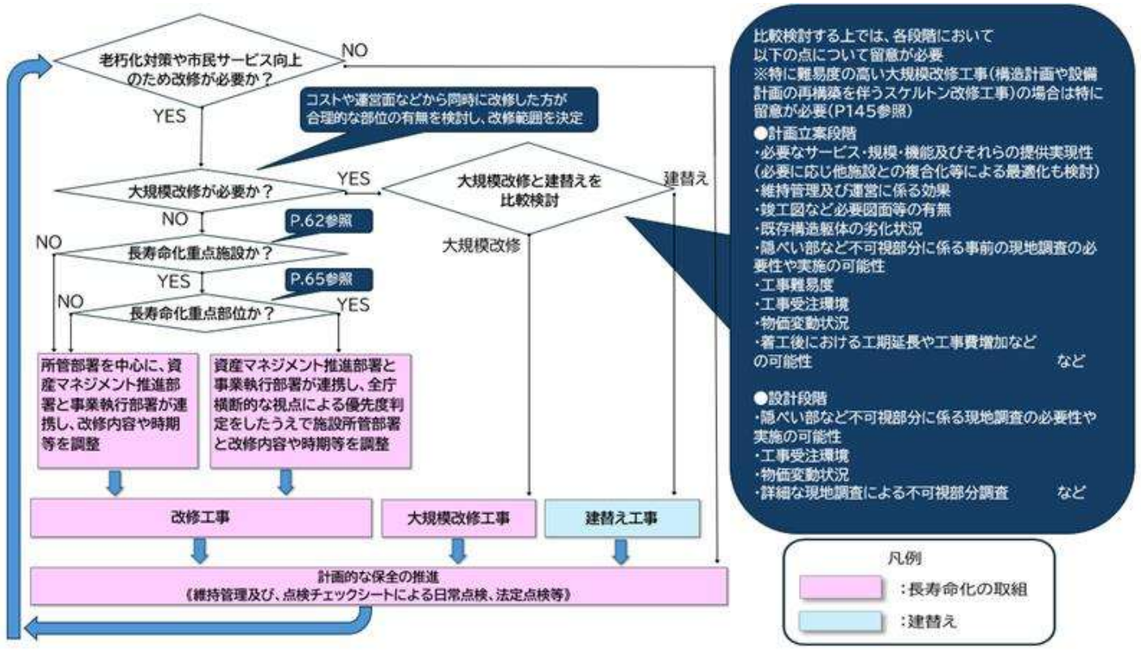
（エ）施設情報の一元化

- ●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

●第３期取組期間においては、資産保有の最適化の検討状況等と整合を図りながら、以下のような流れで施設の長寿命化の取組を行うことを基本とする。

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

●財産の有効活用とは、市民サービスの向上や財源確保などの多様な効果を創出するため、低未利用となった土地・建物の売却や貸付、市有財産を媒体とした広告事業のほか、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、未利用地の売却等、庁舎等の駐車場の有料化、ネーミングライツなどの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、平成19(2007)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、令和２(2020)年３月に「民間活用（川崎版PPP）推進方針(令和８(2026)年４月改訂)」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などにより、一層の取組展開を図るとともに、民間事業者の参入による地域の活性化などにつながる活用について検討

イ　財産の有効活用の手法・流れ

（ア）財産の有効活用の対象

●公有財産等の低未利用部分は、次のようなもの

①行政目的のために取得したが、利用開始までに長期間を要するもの

②行政目的などのために利用中だが、待合スペースの一部や壁面などに、他の用途での活用が見込まれるもの

③行政目的などのために利用中だが、利用時間が限定されており、他の用途での活用が見込まれるもの

④行政目的が達成され、利用されなくなったもの

（イ）財産の有効活用の手法・流れ

●イ（ア）①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、利用開始までの貸付や広告事業など、暫定的な活用の検討を実施

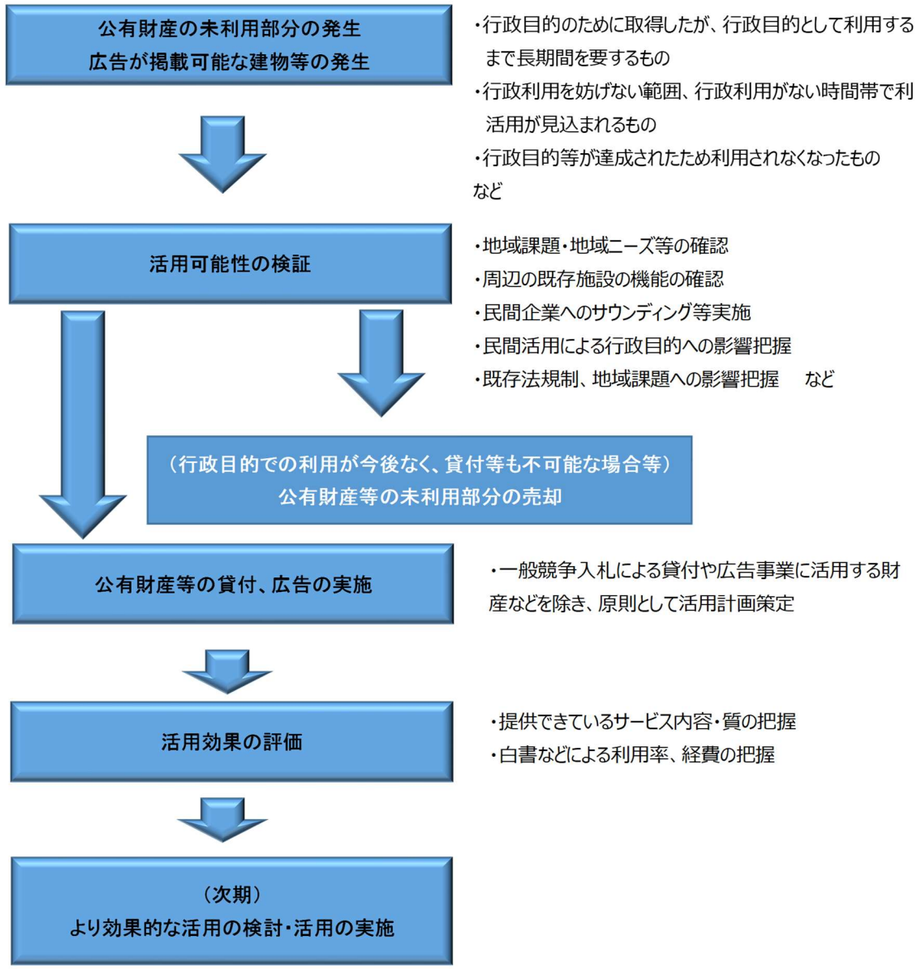
●イ（ア）②については、行政目的による利用を妨げない範囲で貸付・広告事業を実施

●イ（ア）③については、行政目的による利用がない時間帯について、地域住民への開放や貸付事業等を実施

●イ（ア）④については、今後の他の行政目的の有無、立地状況、貸付を行った場合の歳入と維持管理コストなどを総合的に勘案し、貸付や広告事業などの活用だけでなく、売却を含めた検討を実施

●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　財産の有効活用の検討に関する流れ



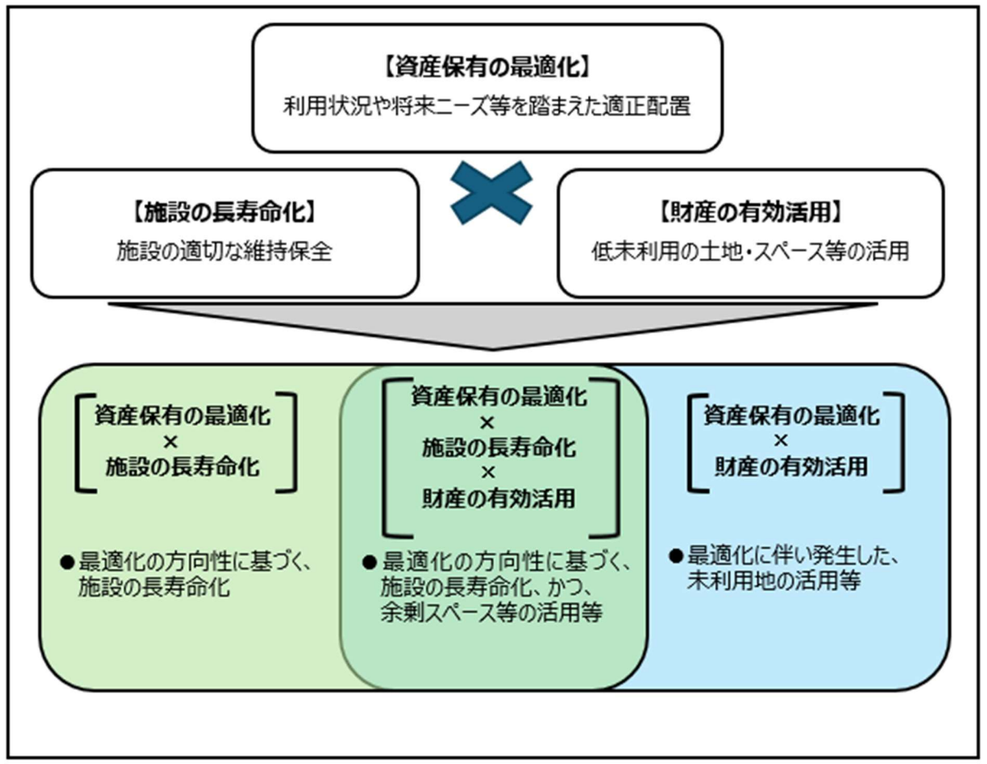
（ウ）庁内における低未利用地・建物の把握

●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）利活用の予定がないものについて、定期的に「土地等に関する利活用の状況調査」を行い、民間企業へのサウンディング等の実施結果や民間活用による行政目的への影響把握も踏まえ、積極的な利活用につなげていく。

3　３つの戦略の関係性

●３つの戦略はそれぞれが独立しているわけではなく、相互に関連し合って存在している。
●資産マネジメントにおいては、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基づき、資産保有の最適化検討を進めるとともに、その検討状況や結果により、既存施設を維持していくものについては、施設の長寿命化を行っていく。
●これらの取組と整合を図りながら、行政による低未利用部分について財産の有効活用の検討を行う。

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

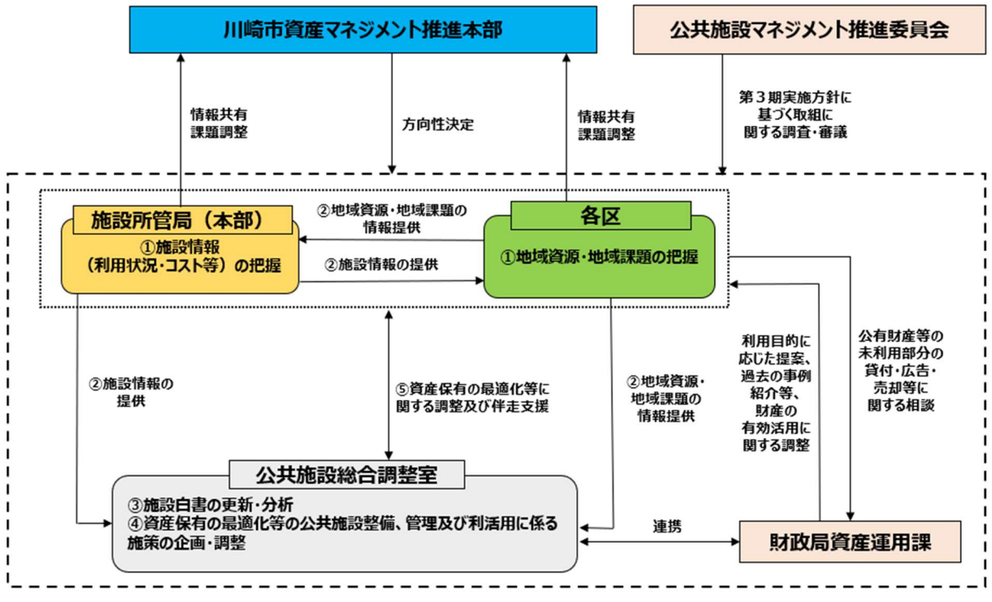
●白書における「大分類」を施設分類の単位として記載
●記載する項目は、「対象」、「概要」、「現状と課題」、「今後の方向性」

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　市民等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等をわかりやすく示すことが必要
●地域ごとの資産保有の最適化などを推進する際に、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する。
●資産保有の最適化（施設の複合化や多目的化など）について、ゲーム形式で楽しみながら理解を深めてもらうことを目的として、ボードゲーム「公共施設の未来体験ゲーム ～カワタン～」を令和３年度に製作し、これまで取組方針策定に向けたワークショップや市民向けの出前講座等で、ゲームの体験会を実施してきた。また、最適化検討対象施設や区役所など関係部署の職員向けの研修も行うことで、資産マネジメントの考え方の市民への理解促進を図っている。
●令和３年度のカワタン作成時から令和８年９月末までに、合計３５回、約５００名がゲームを体験している。
●ワークショップでは、カワタンを活用しながら参加者の皆様に資産マネジメントの考え方を御理解いただいた上で、地域における施設の状況を説明し、地域の公共施設に必要な機能等について御意見をいただいた。
●資産マネジメントの考え方や公共施設の未来を考える取組について、区民祭等でパネル展示やチラシ配布を行った。
●ワークショップの成果報告や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検討状況説明会を実施した。

図表　資産マネジメントゲームのイメージ



図表　説明会の様子



