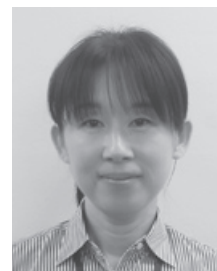


かわさき資産マネジメントカルテの 取組

～公共施設等総合管理計画の取組推進～

神奈川県川崎市財政局資産管理部資産運用課 担当課長（資産改革担当）

和泉 千栄美



1 取組の背景

(1) 公共施設の老朽化

本市が保有する公共施設は、高度経済成長期に集中的に整備されたものが多く、現在、築30年以上の公共建築物が4割強占めている状況に対して、10年後には7割強まで増加し、施設老朽化に伴う将来的な財政負担の増大・集中が懸念されている。（図1）

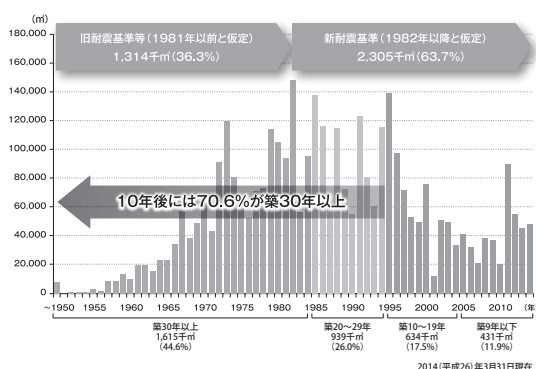


図1 公共建築物の建築年別床面積

(2) 将来人口推計

本市は、産業都市として発展する中、人口も大きく増加して、昨年、146万人を超え、2030年までは暫く増加が続く想定であり、152万2,000人をピークとして、その後減少過程に

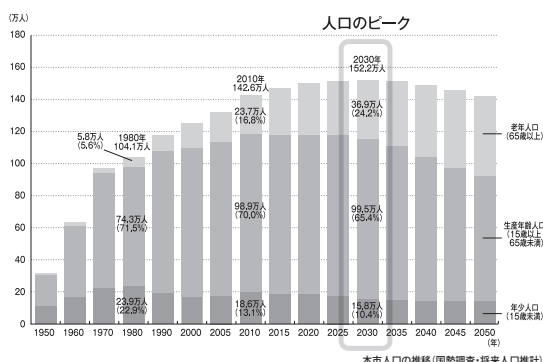


図2 人口の推移

移行する。また、年齢区分別にみても、年少人口の減少と老年人口の増加という本格的な少子高齢社会の到来が想定されている。（図2）

(3) 資産マネジメントの取組の必要性

社会経済状況が大きく変化する中、施設の効率的かつ効果的な維持管理や、そのあり方の検討が必要な状況となっていることから、本市では、全国的にも早い時期から資産マネジメントの取組を始め、2014年3月に公共施設等総合管理計画である「かわさき資産マネジメントカルテ」を策定し、多様な市民ニーズに対応した行政サービスに必要な財源を確保するための資産マネジメントの取組を推進している。

2 資産の状況

(1) 床面積・築年数

本市の市域面積は、政令指定都市の中で最も狭く、市民一人当たりの公共建築物床面積は2.5㎡で政令指定都市の中で小さい方から4番目である。これは狭い市域ゆえに比較的にコンパクトな資産形成がされてきたためと考えられる。

また、公共建築物平均年齢（築年数）は、政令指定都市間で比較すると、平均より若くなっている。その主な要因としては、小中学校において、耐震補強ではなく改築を進めてきたことが挙げられる。校舎の安全対策のためにより積極的な対応をとってきたことが建物の若さにつながっている。

(2) 床面積の変遷

市の人口増は公共建築物床面積の変遷にも

表れており、直近10年間で床面積が約20万㎡ほど増加している。これは、大規模住宅開発等に伴う子育て世代の流入による児童生徒数の増加への対応として、学校の分離新設や増設が行われてきたためであり、今後さらに2030年までの人口増が想定されることから、こうした変化への対応が引き続き求められることになる。

(3) 取組の特徴

このような本市の状況から、計画的な予防保全による施設の長寿命化への転換は、財政負担の縮減・平準化を行う上で非常に重要な取組であり課題であると考えており、この長寿命化を主体とした3つの戦略（「戦略1 施設の長寿命化」「戦略2 資産保有の最適化」「戦略3 財産の有効活用」）を「かわさき資産マネジメントカルテ」の柱としたところである。

3 戦略とその進め方

(1) 3つの戦略

「戦略1 施設の長寿命化」は、持続可能な財産運営を可能にするために、施設の耐震化の取組とも連携しながら、全ての施設について長寿命化に配慮するものである。

「戦略2 資産保有の最適化」は、引き続き人口増加や、高齢化のさらなる進展等による多様な市民ニーズに対応しながら、将来の財

政状況等を見据えた建築物総量の管理を行うものである。

「戦略3 財産の有効活用」は、歳入確保等の財政効果のみならず、地域や本市全体の施策推進や課題解決に向け、多様な効果創出のための財産有効活用の取組を拡大するものである。

当然ながら、本市が推進する様々な施策等との連携が必要であることから、各施策の考え方を基本的な視点として取り入れ、各戦略を推進することとしている。

(2) 取組期間

図3は、本市の資産マネジメントの取組期間を表したものである。現行の第2期取組は、対象施設を「本市が保有する建築物及び道路、橋りょう等にインフラ施設（企業会計含む）」とし、2014年度から2020年度までの間を、「戦略1 施設の長寿命化」の重点的取組期間として、将来の施設の修繕費・更新費の縮減・平準化に向けた取組を推進することとしている。

(3) 推進体制

推進体制として、この取組を全庁横断的かつ効率的に推進するため、保有施設等の状況の全体像を把握した資産マネジメント推進部署や個々の施設の所管部署の意見、また、総合政策的観点や財政的観点からの意見など様々な意見を集約・調整し合意形成を図る必要があることから、副市長を委員長とする庁

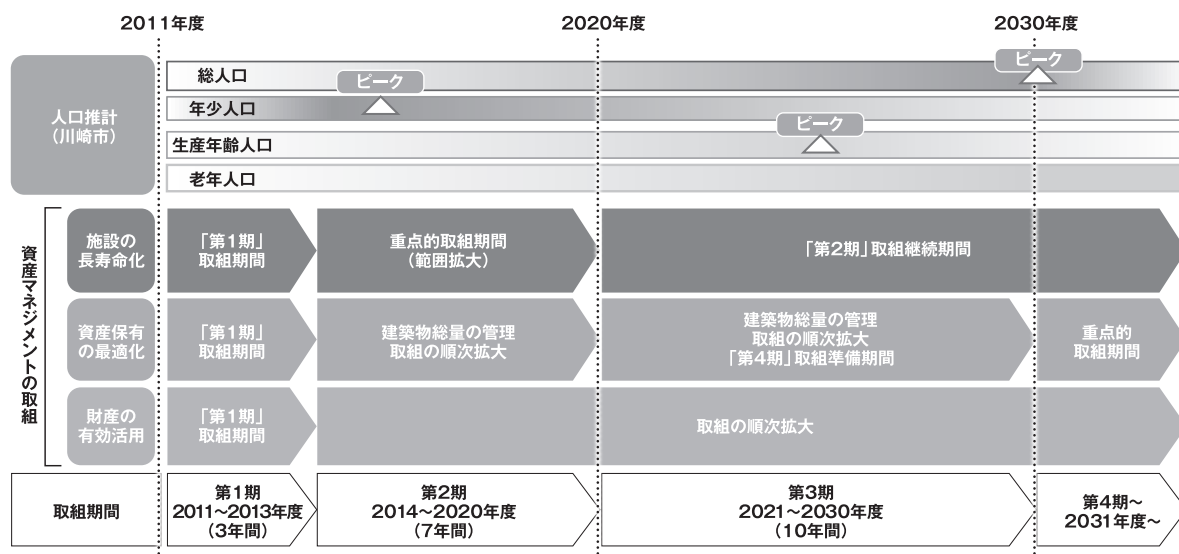


図3 資産マネジメントの第2期取組期間

特集1 自治体のファシリティマネジメント ～公共施設等総合管理計画の策定～

内委員会を設置するとともに、専門的見地からの意見を反映させるための外部有識者委員会を設置している。

また、「かわさき資産マネジメントカルテ」は公共施設等総合管理計画としての位置づけもあることから、市民や議会に対して進捗状況の報告や取組の周知を図っている。

以上が本市における資産マネジメントの取組の概略である。さらに各戦略について具体的な事例を挙げながら説明する。

4 各戦略

(1) 戦略1 施設の長寿命化

長寿命化の取組は全ての施設を対象として、予防保全による財政負担の縮減・平準化を目的とするものである。

庁舎等建築物の取組においては、予算主管課、施設管理者、資産マネジメント推進部署が連携して、施設の劣化状況の把握、分析、ヒアリング等を実施し、システム化による一元管理を行っている。その中で一定規模以上の大規模施設については、施設重要度、部位別重要度、利用障害度等を総合的に勘案し、全庁横断的な視点から長寿命化工事の優先度判定を実施しており、この優先度判定結果を予算に反映させることで計画的に長寿命化を図っている。

図4は、優先度判定から空調設備と屋上防水工事を予算化し、2014年度に長寿命化工事を実施した事例である。施設毎に長寿命化工事を実施していた時よりも、全庁横断的な長寿命化の取組手法により、長寿命化工事費の予算額は2倍以上増えており、今後もこの取組手法により、庁舎等建築物の長寿命化を推

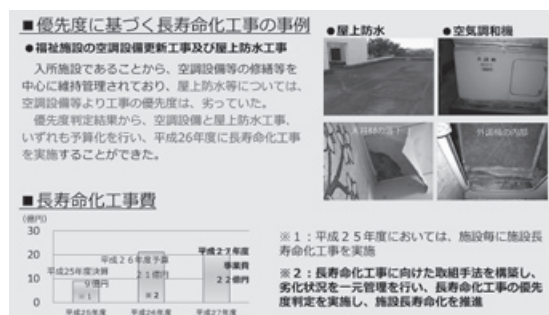


図4 優先度判定に基づく長寿命化工事事例

進めていきたいと考えている。

庁舎等建築物以外の施設の取組としては、学校施設は、2013年度に「学校施設長期保全計画」を策定し、これまでの建替えから再生整備に手法を転換した改修を進めている。市営住宅についても、2011年度に策定した「第3次市営住宅等ストック総合活用計画」に基づき、計画修繕、長寿命化改善の取組を推進している。道路や橋りょうについても、それぞれの修繕計画に基づき、効率的な維持管理を行っている。

(2) 戦略2 資産保有の最適化

資産保有の最適化については、将来の財政状況等を見据えた建築物総量の管理を目標として、①施設単体の利用状況などの使用価値と高度利用の可能性などの市場価値の観点からの最適化と、②行政ニーズの分布や利用における利便性等を勘案した施設配置などの広域的観点からの最適化の2点に整理して取組を進めている。

主な取組としては、公設保育所の民設民営手法の導入、市営住宅の更新時における福祉施設等の整備、児童生徒数に対応した教育環境整備等を行ってきており、今後も引き続き、それぞれの施設の整備や活用手法の検討を行い、資産保有の最適化の取組を推進していくこととしている。

図5は、市営住宅と老人福祉施設の複合化事例である。この地域には老人福祉施設が未整備であったことと一定規模以上の敷地がなかったことから、老朽化した市営住宅の建替え時に老人福祉施設との合築を行ったものである。

また、各分野における最適化の推進として



図5 市営住宅と老人福祉施設の合築事例

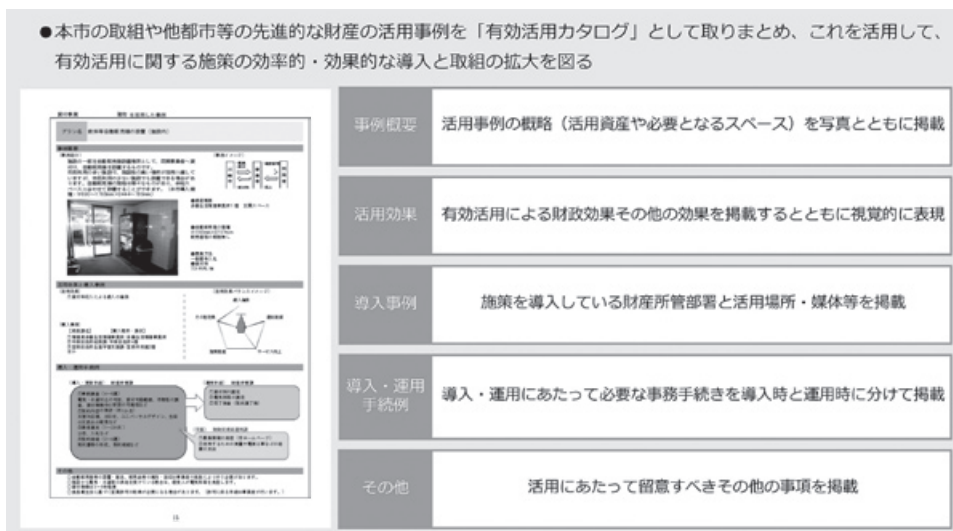


図6 有効活用カタログ

は、循環型の廃棄物処理体制の構築として、ごみ焼却施設を4処理センターから3処理センター体制へ移行することにより、今後40年間で720億円の経費縮減効果を見込み、また、水道事業における再構築計画として、給水能力の見直しを主軸とした浄水場の統廃合により、安定的な事業運営や経営改革等の効果を見込む取組などが行われている。

(3) 戦略3 財産の有効活用

財産の有効活用については、多様な効果創出に向けて、財産有効活用の「手法」・「対象」の拡大を図ることを目標に、これまで、2008年度に自動販売機設置場所の目的外使用許可から貸付への転換、2009年度に市役所・区役所駐車場の適正利用（有料化）を開始、2010年度に貸付による区役所等への証明写真撮影機の導入、2013年度に貸付による市内5か所の市営住宅へのカーシェアリングの導入などを行ってきた。

また、2014年度には、これまでの取組状況を踏まえ、さらなる取組拡大を図るため、本市及び他都市の有効活用事例を取りまとめた「有効活用カタログ」を策定した。このカタログは、財産を所管する課が未活用財産への取組拡大や既に活用している財産の活用最適化を検討する際の資料として活用するもので、市民サービスの向上や新たな財源確保、経費削減などの効果創出を目的としている。（図6）

5 今後に向けて

市民一人ひとりの生活をしっかりと支え、将来にわたり持続可能なうまいのある市民都市の構築に向けて、着実に一歩ずつ、川崎の未来を見据えた取組を推進していくことが本市の目指す方向である。

「かわさき資産マネジメントカルテ」は、川崎の未来像を確かなものにする都市経営の基盤の新たな改革であり、これからも地球環境への配慮や経済波及効果も視野に入れた取組を推進し、職員の意識改革や推進体制の整備を進めて、持続可能な財政基盤の強化を図っていくものである。

今回、本市の事例を紹介させていただいた。各自治体の皆様にとって、資産マネジメントの推進につながるご参考となれば幸いである。

詳しくは、【川崎市 資産マネジメントの取組】（下記）をご参照ください。

<http://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/47-4-3-1-0-0-0-0-0-0-0.html>

著者略歴

和泉 千栄美（いずみ・ちえみ）

1990年5月川崎市役所入庁。民生局に配属される。1992年5月企画財政局、2004年4月水道局、2011年4月財政局契約課を経て、2014年4月財政局資産運用課で資産活用を担当する。現在、同課で担当課長（資産改革担当）。