

第3章 公共施設の更新費用推計

1 公共施設の将来の更新費用試算の前提

(1) 更新費用推計の基本的な考え方

- ① 本市が保有する普通会計建物、公営企業会計建物について、今後40年間の将来の更新費用を試算しました。なお、これまでかけてきた投資的経費は、東日本大震災の発生した平成23年度以前を除いた直近3過年度の実績額を使用します。
- ② 更新単価は、一般財団法人地域総合整備財団(ふるさと財団)²が提供している、「公共施設等更新費用試算ソフト」で採用されている単価を用い試算しました。
- ③ あくまで推計値であるため、実際にかかる経費とは異なる可能性があります。

(2) 更新費用推計の前提条件(普通会計建物)

- ① 建築から、法定耐用年数の1/2の期間経過後に大規模改修、法定耐用年数経過後に建替えるとして推計を行います。
- ② 大規模改修の修繕期間は2年、建替え期間は3年とします。
- ③ 2014年度(平成26年度)時点で、既に更新の時期を迎えているものについては、試算時単年度では費用が集中することになるため、負担を分散軽減できるように、2015年度(平成27年度)から法定耐用年数の20%相当の期間に均等に割り当てます。
- ④ 建物の分類ごとに、法定耐用年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、延床面積に下記の更新単価を乗じて試算します。

【普通会計建物の分類別更新単価表】

会計区分	分類区分	建替え単価	大規模改修単価
普通会計	市民文化系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
	社会教育系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
	スポーツ・レクリエーション系施設	36万円/㎡	20万円/㎡
	産業系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
	学校教育系施設	33万円/㎡	17万円/㎡
	子育て支援施設	33万円/㎡	17万円/㎡
	保健・福祉施設	36万円/㎡	20万円/㎡
	医療施設	40万円/㎡	25万円/㎡
	行政系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
	公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡
	公園	33万円/㎡	17万円/㎡
	供給処理施設	36万円/㎡	20万円/㎡
	その他	36万円/㎡	20万円/㎡

※建替えに伴う解体費、仮移転費用、設計料等については含むものと想定します。

² 一般財団法人地域総合整備財団[ふるさと財団]は、地方公共団体の公共施設マネジメントの導入について、様々な方法で支援している法人です。

【構造・用途別の耐用年数表】

	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄骨コンクリート	無筋コンクリート	コンクリートブロック	れんが造	プレストレストコンクリート	プレキャストコンクリート	土蔵造	鉄骨造	軽量鉄骨造	木造
庁舎	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
事務所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
倉庫・物置	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
自転車置場・置場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
書庫	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
車庫	38	38	31	34	34	34	38	38	15	31	25	17
食堂・調理室	41	41	31	38	38	38	41	41	19	31	25	20
陳列所・展示室	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
校舎・園舎	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
講堂	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
給食室	41	41	31	38	38	38	41	41	19	31	25	20
体育館	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
集会所・会議室	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
公民館	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
保健室・医務室・衛生室	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
脱衣室・更衣室	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
保育室・育児室	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
案内所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
寮舎・宿舍	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
洗場・水飲場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
浴場・風呂場	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
便所	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
教習所・養成所・研修所	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
温室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
小屋・畜舎	38	38	31	34	34	34	38	38	15	31	25	17
火葬場	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
葬祭所・斎場	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
霊安室・死体安置室	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
焼却場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
塵芥集積所	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
処理場・加工場	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
監視所・観察所	50	50	38	41	41	41	50	50	22	38	30	24
滅菌室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
濾過室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
計量器室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
ポンプ室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
ボイラー室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
配電室・電気室	38	38	31	34	34	34	38	38	14	31	24	15
住宅	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22
住宅付属建物	47	47	34	38	38	38	47	47	20	34	27	22

出典：「統一的な基準による地方公会計マニュアル」より

(3) 更新費用推計の前提条件（公営企業会計建物）

- ① 建築から、法定耐用年数の 1/2 の期間経過後に大規模改修、法定耐用年数経過後に建替えるとして推計を行います。
- ② 大規模改修の修繕期間は 2 年、建替え期間は 3 年とします。
- ③ 2014 年度（平成 26 年度）時点で、既に更新の時期を迎えているものについては、試算時単年度では費用が集中することになるため、負担を分散軽減できるように、2015 年度（平成 27 年度）から法定耐用年数の 20%相当の期間に均等に割り当てます。
- ④ 建物の分類ごとに、耐用年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定し、延床面積に下記の更新単価を乗じて試算します。

【公営企業会計建物の会計別更新単価表】

会計区分	分類区分	建替え単価	大規模改修単価
上水道会計	供給処理施設	36万円/㎡	20万円/㎡
下水道会計	供給処理施設	36万円/㎡	20万円/㎡

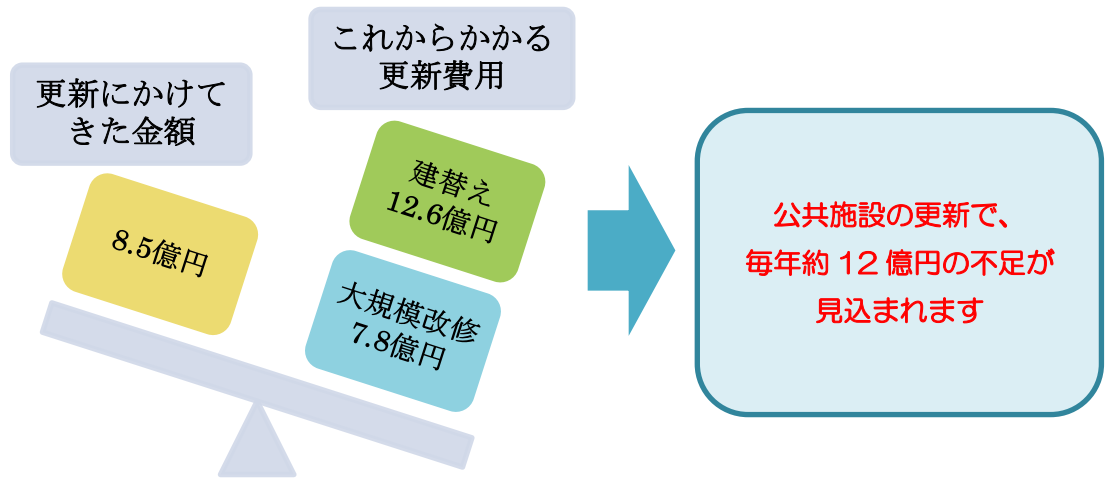
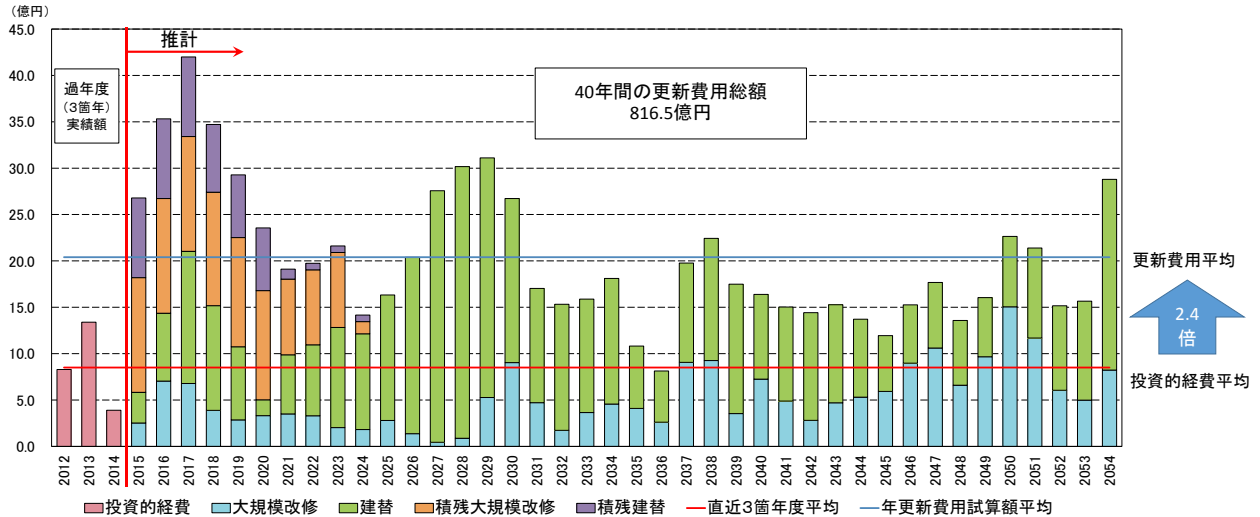
(4) 図表内用語の説明

過去年度実績に関する用語	
投資的経費	既存の公共施設の改修等更新や、新規の公共施設等の建設等整備にかけた実際の経費
直近3箇年度平均	過去3箇年度にかけてきた、投資的経費の年平均実績額
推計以降に関する用語	
大規模改修	建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根、階段）の一種以上について行う過半の修繕、模様替えのこと
積み残し（積残）	試算開始時点（平成 26 年度時点）で、既に建物の更新時期（大規模改修・建替え時期）を過ぎているが、更新されずに残されている建物のこと 更新されずに法定耐用年数の 1/2 の期間が経過している場合は『積残大規模改修』、法定耐用年数が経過している場合は『積残建替』と判定する ※ただし、更新されずに大規模改修の期間が経過していて、かつ法定耐用年数の 80%の期間が経過している場合には、大規模改修せずに建替するものとする
年更新費用試算額	試算開始年度から 40 年の間にかかる試算された更新費用総額の年平均額

2 公共施設の将来の更新費用試算結果

図 3-1 公共施設の更新費用試算(普通会計建物)

現在までのストック	13.3万㎡		
年更新費用試算額	20.4億円	試算期間の更新費用総額	816.5億円
直近3箇年度平均	8.5億円	年更新費用試算額との比較	2.4倍

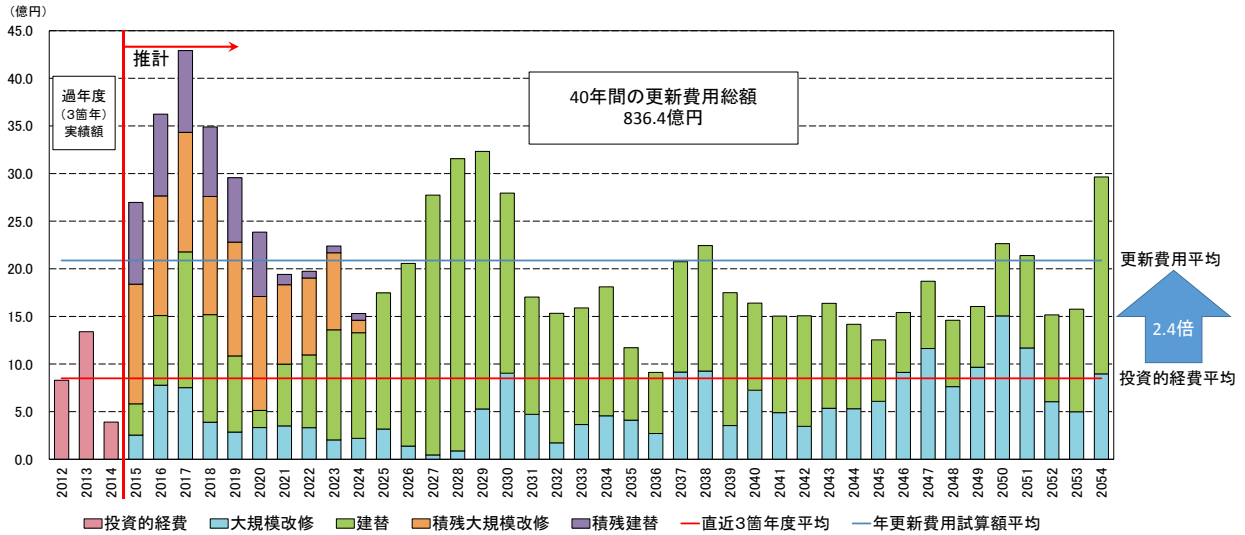


現在本市が保有する普通会計の施設を、耐用年数経過後に同じ規模（延床面積）で更新したと仮定した場合、今後40年間の更新費用の総額は816.5億円で、試算期間における平均費用は年間20.4億円となります。

東日本大震災が発生した年である平成23年より以前を除いた過去3年間（平成24年度～平成26年度）の公共施設にかけてきた投資的経費は、年平均8.5億円ですので、直近の投資的経費の2.4倍の費用がかかる試算となります。

図 3-2 公共施設の更新費用試算(普通会計建物+その他建物)

現在までのストック	13.6万㎡		
年更新費用試算額	20.9億円	試算期間の更新費用総額	836.4億円
直近3箇年度平均	8.5億円	年更新費用試算額との比較	2.4倍



現在本市が保有する普通会計の施設に、公営企業会計(上水道会計、下水道会計)の建物の更新費用を考慮に入れた場合、今後40年間の更新費用の総額は836.4億円で、試算期間における平均費用は年間20.9億円となります。

東日本大震災が発生した年である平成23年より以前を除いた過去3年間(平成24年度～平成26年度)の公共施設にかけてきた投資的経費は、年平均8.5億円ですので、その投資的経費に比べて2.4倍の費用がかかる試算となります。