

第2章 更新費用と財源確保

1. 更新費用の試算
2. 更新費用に充当する財源の試算

第2章 更新費用と財源確保

1. 更新費用の試算

(1) 試算方法について

現在から将来にかかる更新経費を試算しています。現在保有する施設を、そのままの延床面積で建替えると仮定しますので、各施設の延床面積に、1㎡あたりの平均単価を乗じることで更新費用を試算しています。

詳細な事業費については、具体的な計画を策定し、設計をしなければわかりませんが、更新費用のボリューム計る手段として一般化しています。

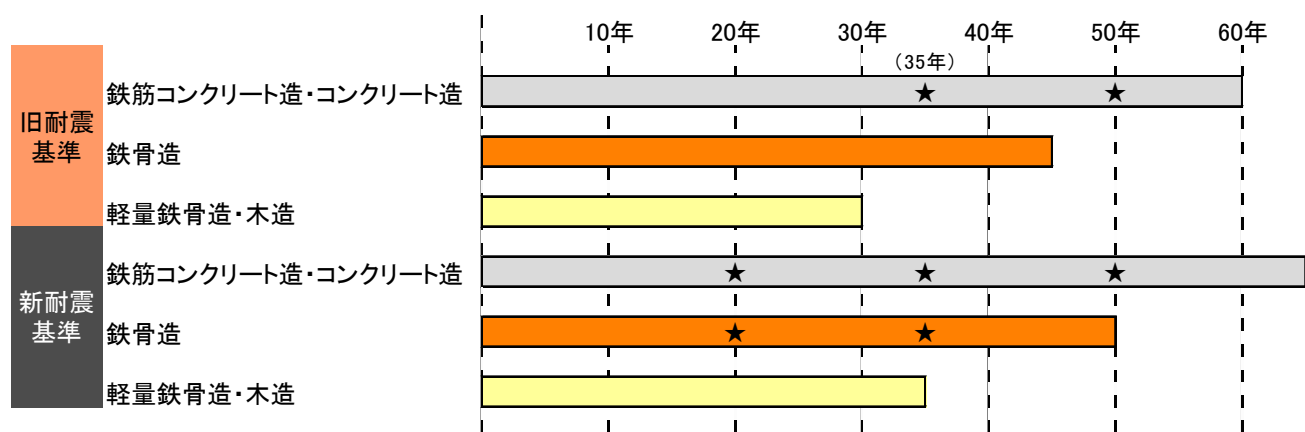
習志野市等先行する地方自治体の取組を参考に、総務省自治財政局財務調査課が取りまとめた「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」でも取り上げられ、全国の多くの自治体における公共施設マネジメントにおいて採用されています。

(2) 建物の寿命

平成24年度建替えを実施した津田沼小学校は、築後55年で建替えを実施しました。また、仮庁舎に機能を移転した本庁舎は48年間使用しました。

また、日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」においても、建物の耐用年数は60年とされていることから、建物寿命を50～60年と考え、更新費用の試算においては、築後60年で建替えを行うと条件設定しました。

> 図表 2-1 建物の寿命と大規模改修時期



★：大規模改修を行う年を表す。新耐震基準の鉄筋コンクリート造は築後20年目、35年目、50年目に行う。
出所) 減価償却資産の耐用年数等に関する省令

(3) 耐震補強とその費用について

耐震補強工事の費用は、Is値0.7未満の建物で、寿命が2020（平成32）年度未満の施設において、2011年度に一括計上しています。単価は1㎡あたり30,000円と設定しています。

(4) 平均単価

下記の表の通り、平均単価を設定しています。建物の種類ごとの建替えと大規模改修の単価については、建物の種類により建物構造等が異なることから、できる限り現実に即したものとするために、調査実績及び設定単価等を基に、用途別に4段階の単価を設定しています。この単価は、落札価格ではなく、予定価格又は設計価格を想定して設定しています。

なお、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料については含むものと考えています。

>図表 2-2 平均単価

	建 替	(円/㎡)	
		大規模改修 (旧耐震)	大規模改修 (新耐震)
学校施設	330,000	57,000	40,000
子育て支援施設	360,000	57,000	40,000
生涯学習施設	360,000	83,000	40,000
その他用途施設	400,000	83,000	40,000

(5) 公共施設再生計画の策定期間と試算期間

試算期間は公共施設再生計画において設定している期間とします。2014（平成26）～2019（平成31）年度、第2期は2020（平成32）～2025（平成37）年度、第3期は2026（平成38）～2038（平成50）年度となっており、第1期と第2期はそれぞれ、市の総合的な計画である「習志野市基本構想・基本計画」の前期及び後期期間と合致しています。

2011（平成23）年度から2038（平成50）年度にかかる、大規模改修及び建替費用を各施設の棟ごとに試算しています。ただし、倉庫等小規模なものは除外します。

2038（平成50）年以降にかかる、大規模改修及び建替の費用は、ここには計上されません。例えば、平成24年度に建替えを実施した津田沼小学校校舎の、次回（2072年）建替えにかかる費用は、ここには計上されていません。

また、2011年の時点で、すでに60年を経過している建物においては、建替費用を2011年度に計上しています。経過した大規模改修費は計上していません。

>図表 2-3 策定期間

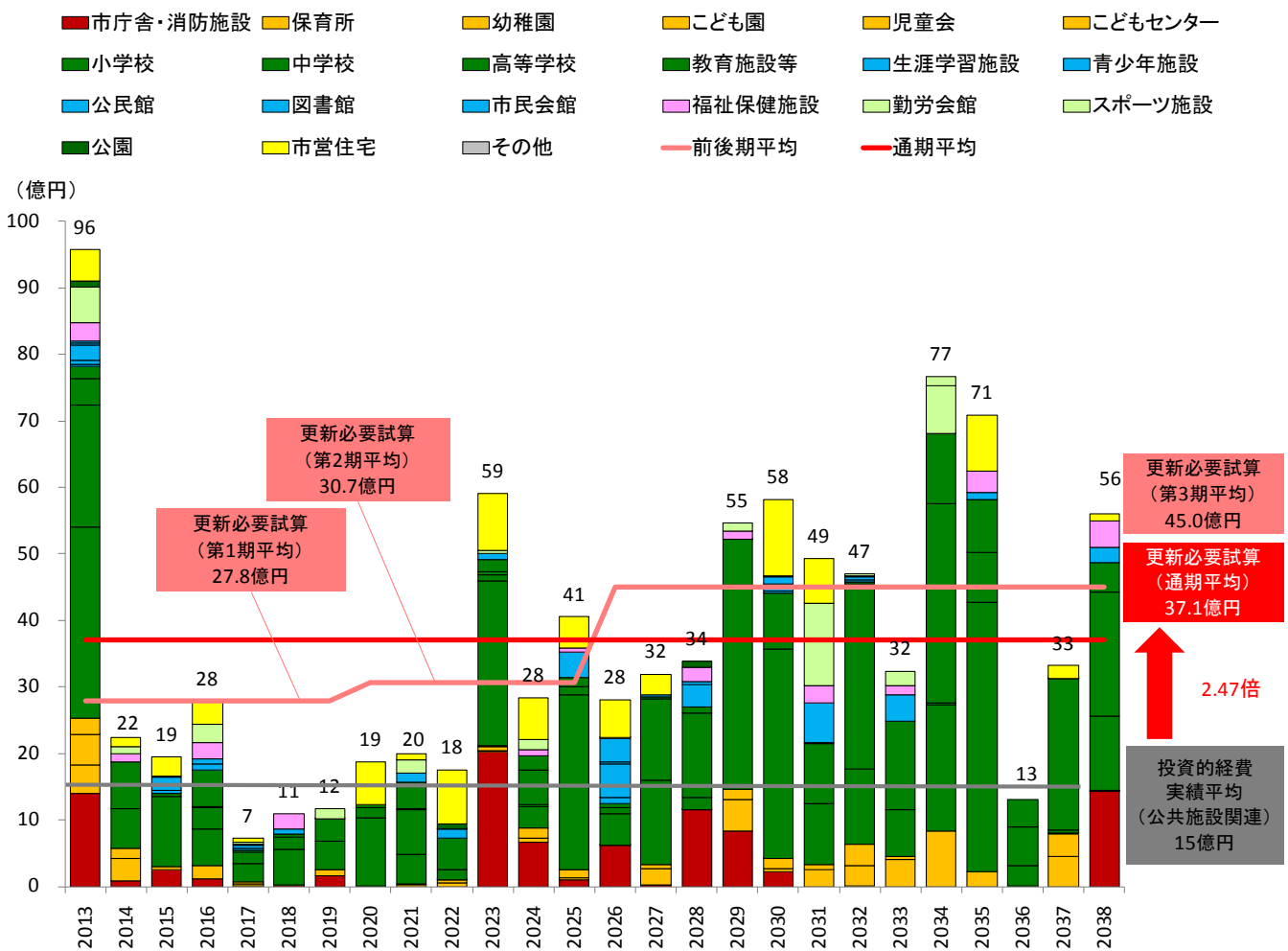


(6) 更新費用の試算

2038（平成50）年までの更新必要試算額は約965億円であり、1年あたりの平均額は37.0億円/年となっています。公共施設再生計画第1期期間の平均額は27.8億円/年、第2期期間の平均額は30.7億円/年、第3期期間の平均額は45.0億円/年となっています。

平成17年から21年の間に、習志野市において、公共施設に費やした投資的経費の額は、1年あたり約15億円¹となっていることから、1年あたりの更新必要試算額と比較すると約2.3倍となります。

> 図2-4 更新費用の将来推計



出所) 資産管理課作成

¹ 次頁参照のこと

2. 更新費用に充当する財源の試算

(1) 更新費用に充当する財源の試算

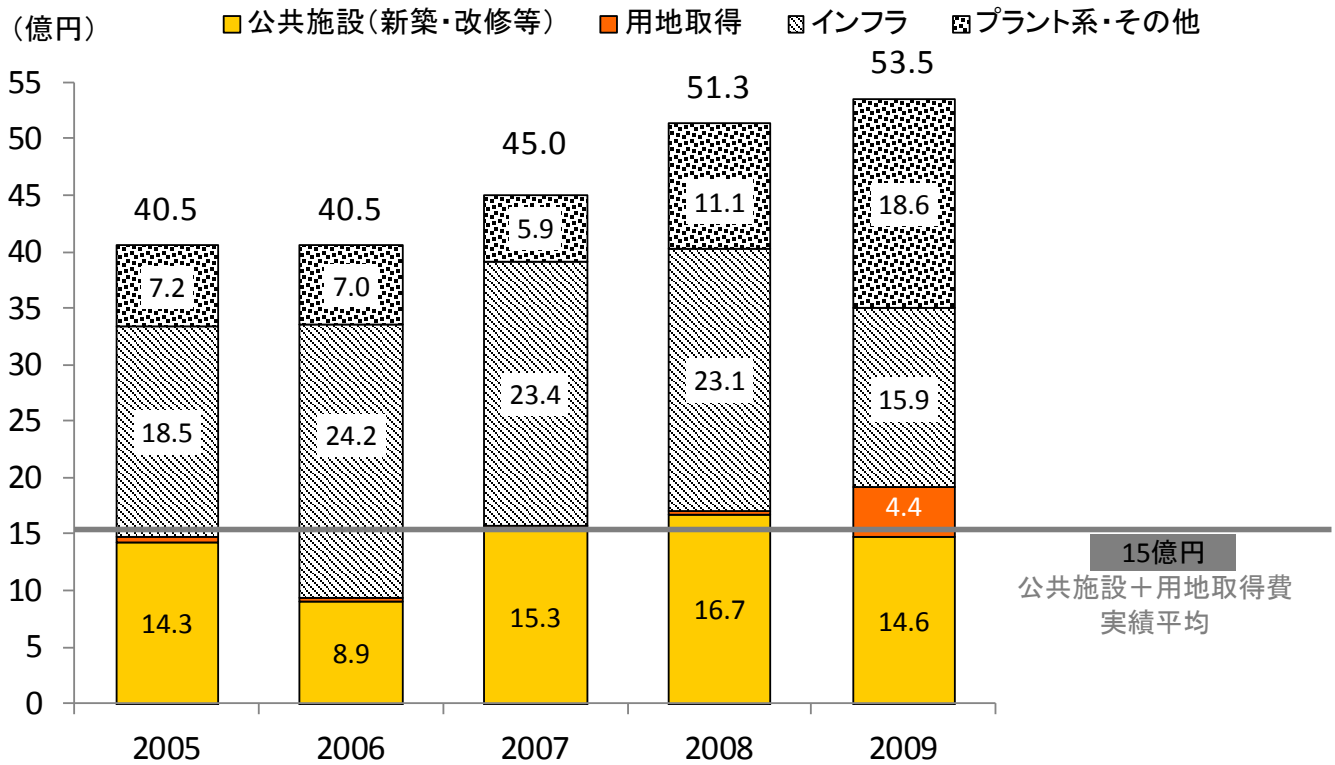
今後の更新費用の財源を考えるにあたり、2005（平成17）年度から2009（平成21）年度における投資的経費を分類して分析します。

投資的経費の内訳をみると、「道路や橋りょうなどのインフラ」、「清掃工場などのプラント系と人件費や備品購入費等」、「公共施設の用地取得費」、「公共施設の改修及び新築等に係る費用」と4つに分類することができます。

このうち、「公共施設の改修及び新築等に係る費用」は、2005（平成17）年は14.3億円、2006（平成18）年は8.9億円、2007（平成19）年は15.3億円、2008（平成20）年は16.7億円、2009年は14.6億円となっており、「公共施設の改修及び新築等に係る費用」と「公共施設の用地取得費」を足し合わせた実績平均は約15億円となっています。

この額は、今後必要となる更新必要の試算額に対して、現在、公共施設に費やしている額をわかりやすくするための指標として考えています。

>図表 2-5 投資的経費の推移（2005～2009年度）



出所) 習志野市公共施設再生計画策定に対する提言書