

公共施設更新コスト試算

① 試算ケース

- ケース 1：旧耐震基準のうち、築 60 年以上は建替え、それ以外は大規模改修、
新耐震基準は老朽箇所修繕【耐用年数を 60 年と想定した場合】

- 旧耐震基準の施設のうち、築 60 年以上の施設は、築 60 年が経過した施設から建替える。
- 建替え対象以外の旧耐震基準の施設は、大規模改修を実施する。
- 新耐震基準の施設は、老朽箇所修繕を実施する。

- ケース 2：旧耐震基準は全て建替え、築 35 年以上は大規模改修
【緊急性の高いケースを想定した場合】

- 旧耐震基準の施設は、今後 20 年で全て建替える（築 50 年を経過した施設から建替え）。
- 築 35 年以上の施設は、築 35 年が経過した施設から大規模改修を実施する。

② 試算条件

- 耐震安全性確保が未実施の施設は、最初の 5 年間（2011 年度～2015 年度）に実施する。
- 建替え及び大規模改修の予算は、年度ごとのばらつきを軽減させるために
 - ・建替え予算：3 カ年
 - ・大規模改修予算：2 カ年 に振り分けて予算計上する。
- 学校施設については、2016 年度までは「学校施設整備計画」に沿った予算計上とし、2017 年度以降は、ケース 1・2 の条件に沿って試算する。ケース 2 において、2017 年度時点で建替え時期を経過している 6 校（大久保小・谷津小・実籾小・大久保東小・鷺沼小・第 2 中）については、10 年以内（2017～2027 年度）に建替える。
- 学校以外の施設については、2011 年度時点で、既に建替え・改修時期を迎えている施設がある場合は、建築年度の古い施設から整備を始める。

③ 設定単価

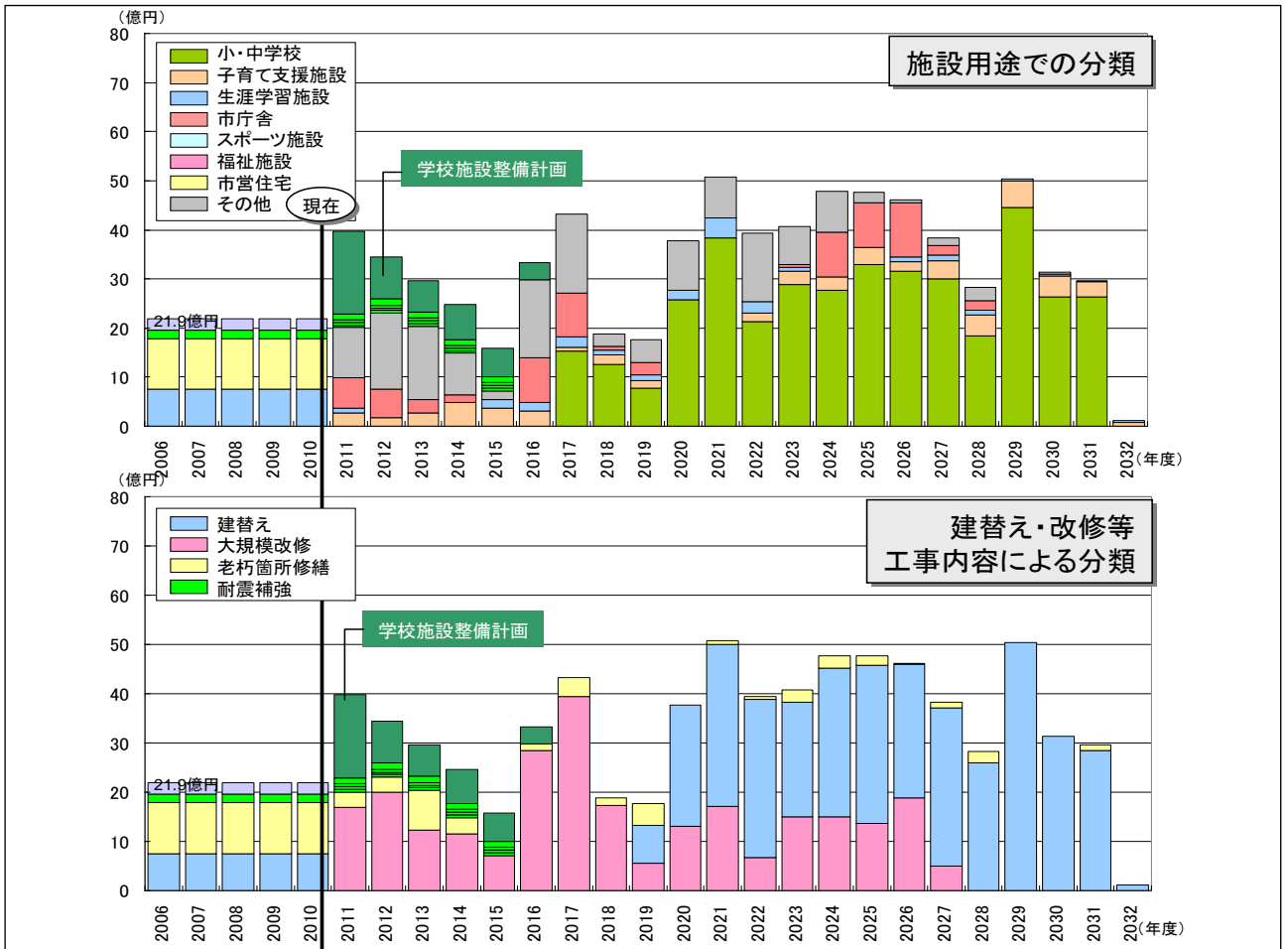
- 用途別の単価を下表の通り設定する。

建替え		
学校	33 万円/m ²	(解体・グランド整備費含む)
子育て	36 万円/m ²	(解体費含む)
生涯学習施設	36 万円/m ²	(解体費含む)
市庁舎・スポーツ・福祉	40 万円/m ²	(解体費含む)
その他	40 万円/m ²	(解体費含む)
大規模改修		
学校	17 万円/m ²	(トイレ改修等社会的改修含む)
子育て	17 万円/m ²	(トイレ改修等社会的改修含む)
生涯学習施設	25 万円/m ²	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
市庁舎・スポーツ・福祉	25 万円/m ²	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
その他	25 万円/m ²	(バリアフリー対応等社会的改修含む)
老朽箇所修繕	4 万円/m ²	(外壁・設備更新等)
耐震補強	3 万円/m ²	

④ 更新コスト試算

【ケース1：旧耐震基準のうち、築60年以上は建替え、それ以外は大規模改修、
新耐震基準は老朽箇所修繕】

<市全体>

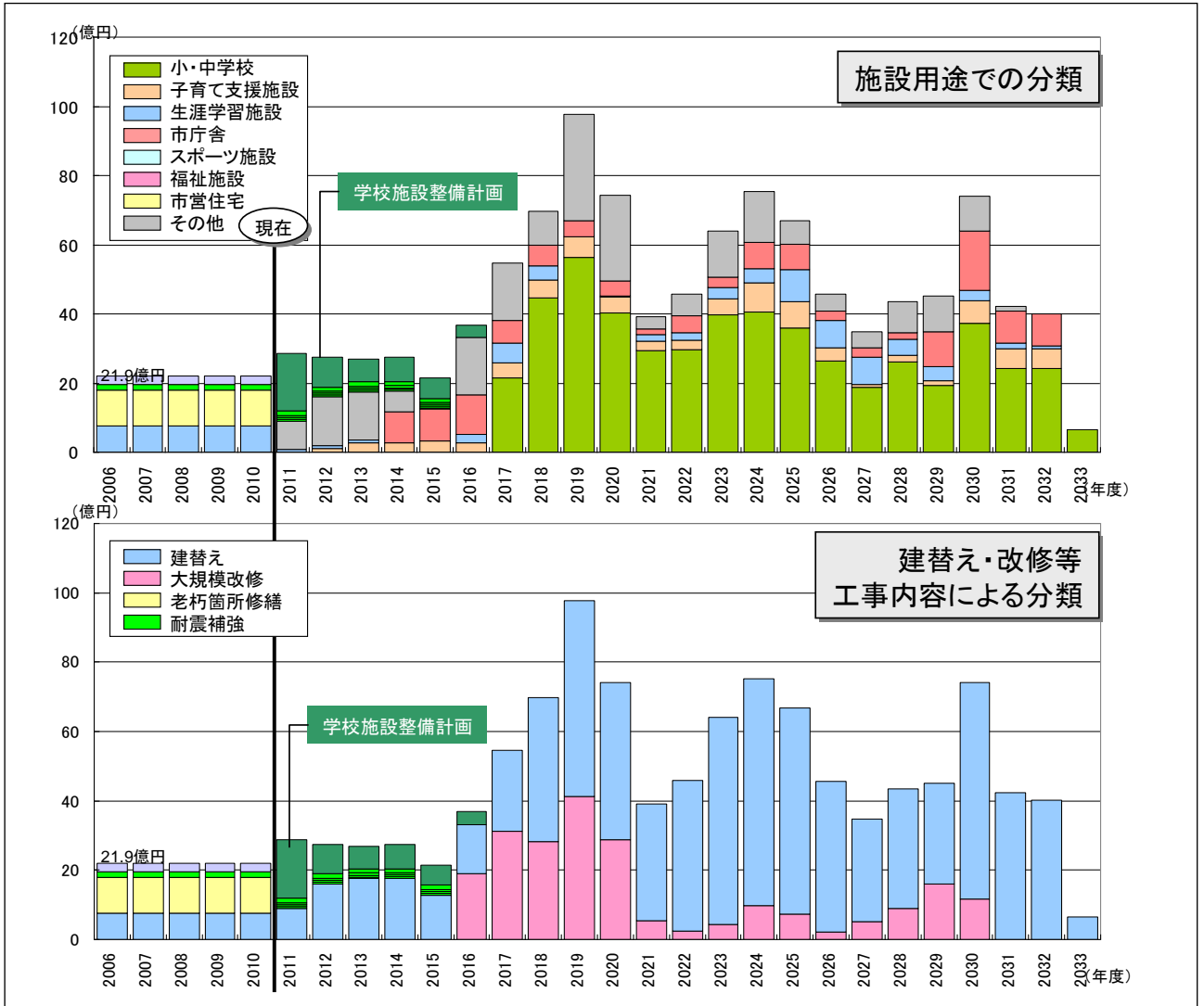


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	年平均	20年合計	
建替え																										
学校	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.7	16.4	23.9	16.2	14.0	12.7	19.3	12.8	25.0	18.3	44.6	26.2	26.2	0.0	0.0	13.2	263.3	
子育て	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	2.7	3.4	1.9	3.7	4.3	5.4	4.4	2.0	0.9	0.0	1.6	32.5
生涯学習施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	1.1	1.1	1.1	0.0	0.3	0.3	0.3	0.0	0.0	0.3	6.3
市庁舎・スポーツ・福祉	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	9.1	9.1	11.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.7	33.1
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	8.3	8.3	14.1	5.8	5.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.0	0.0	0.0	2.2	44.2
計	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	7.7	24.7	32.9	32.3	23.2	30.2	32.1	27.1	32.0	26.0	50.3	31.3	28.5	1.1	0.0	19.0	379.4	
大規模改修																										
学校	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	12.6	12.6	0.0	9.4	14.6	5.1	15.0	15.0	13.7	18.8	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	6.1	121.9
子育て	2.4	1.8	2.7	4.1	3.6	3.1	0.8	1.7	1.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	21.9
生涯学習施設	0.0	0.0	0.0	0.0	1.9	1.9	1.4	0.4	0.7	1.8	2.5	1.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.6	12.1
市庁舎・スポーツ・福祉	4.3	5.6	1.3	0.0	0.0	9.0	9.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	29.2
その他	10.1	12.5	8.2	7.5	1.7	14.5	15.7	2.5	3.1	1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.9	77.7
計	16.8	20.0	12.3	11.6	7.2	28.4	39.4	17.3	5.5	13.0	17.1	6.6	15.0	15.0	13.7	18.8	5.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	13.1	262.7
老朽箇所修繕																										
学校	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.6
子育て	0.4	0.0	0.0	0.8	0.0	0.0	0.0	0.2	0.0	0.0	0.0	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.2	3.0
生涯学習施設	1.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.7	0.6	0.4	0.0	0.7	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.2	3.4
市庁舎・スポーツ・福祉	1.8	0.0	1.4	1.4	0.0	0.0	0.6	2.5	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	8.3
その他	0.1	3.1	6.7	1.1	0.0	1.4	0.4	0.1	1.6	0.1	0.0	0.0	2.1	2.5	1.9	0.2	1.2	2.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.2	24.9
計	19.6	11.4	9.3	9.8	8.6	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.1	42.2
耐震補強																										
学校(学校施設整備計画)	16.8	8.6	6.5	7.0	5.8	3.6																			2.4	48.3
子育て	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.7
生涯学習施設	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.6
市庁舎・スポーツ・福祉	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.9
その他	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	6.0
計	19.6	11.4	9.3	9.8	8.6	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	62.5
合計	36.5	31.4	21.6	21.4	15.8	32.0	39.4	17.3	13.2	37.7	50.0	38.9	38.2	45.2	45.8	45.9	37.1	26.0	50.3	31.3	28.5	1.1	0.0	37.3	746.8	

年間 37.3億円

【ケース2：旧耐震基準は全て建替え、築35年以上は大規模改修】

<市全体>



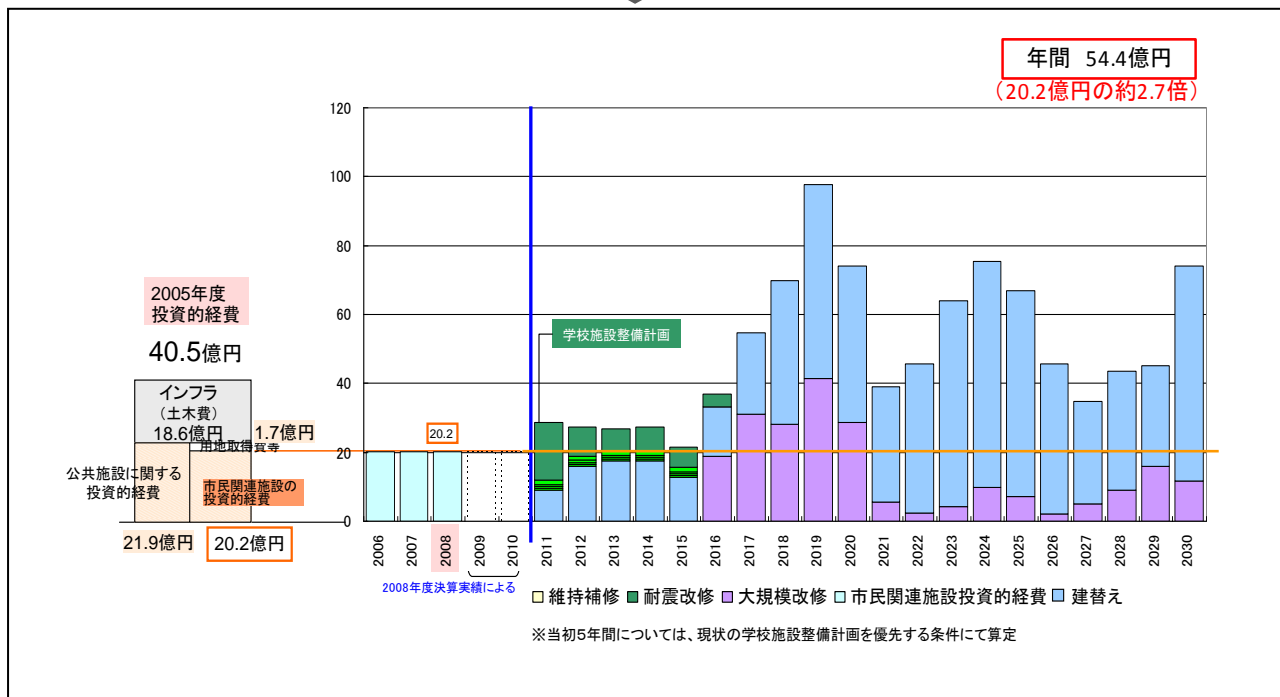
(億円)

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	年平均	20年合計	
建替え																										
学校	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.4	34.0	50.6	40.4	29.4	29.7	39.6	40.7	35.9	26.5	18.8	26.0	19.4	37.2	24.3	24.3	6.5	25.0	499.9	
子育て	0.0	1.2	2.7	2.7	3.4	1.9	3.7	4.3	5.4	4.4	2.0	2.1	4.7	7.2	6.0	3.2	0.7	1.9	1.2	6.7	5.6	5.6	0.0	3.8	76.6	
生涯学習施設	0.8	0.8	0.8	0.0	0.0	1.1	1.1	1.1	0.0	0.3	2.1	2.1	3.1	4.2	9.3	8.0	5.6	0.4	1.1	1.7	1.7	1.0	0.0	2.3	45.9	
市庁舎・スポーツ・福祉	0.0	0.0	0.0	9.1	9.1	11.0	2.0	2.0	0.0	0.0	0.0	3.2	3.2	3.2	2.8	2.8	2.8	0.0	0.0	9.2	9.2	9.2	0.0	3.9	78.6	
その他	8.3	14.1	14.1	5.8	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.3	0.0	6.3	8.9	10.3	5.6	3.1	1.8	6.2	7.6	7.6	1.5	0.1	0.0	5.2	103.1	
計	9.0	16.0	17.5	17.6	12.8	14.3	23.5	41.6	56.4	45.4	33.5	43.4	59.6	65.5	59.7	43.5	29.7	34.5	29.2	62.4	42.2	40.1	6.5	40.2	804.1	
大規模改修																										
学校	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	5.0	10.7	5.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1	21.3	
子育て	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.8	0.8	0.8	0.8	0.0	0.6	0.6	0.0	1.1	1.5	0.4	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	7.3
生涯学習施設	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	1.5	4.6	3.1	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	2.3	4.3	3.1	1.1	0.0	0.0	0.0	1.0	20.1	
市庁舎・スポーツ・福祉	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.4	4.4	4.1	4.4	4.4	1.7	1.7	0.0	4.5	4.5	0.0	0.0	2.0	9.9	8.0	0.0	0.0	0.0	2.5	49.8	
その他	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	16.2	16.3	9.6	30.6	24.4	3.3	0.1	4.4	4.3	1.2	1.6	2.8	2.7	2.9	2.7	0.0	0.0	0.0	6.1	123.0	
計	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	18.9	31.2	28.1	41.4	28.8	5.6	2.3	4.4	9.8	7.2	2.1	5.1	8.9	15.9	11.7	0.0	0.0	0.0	11.1	221.5	
耐震補強																										
学校(学校施設整備計画)	16.8	8.6	6.5	7.0	5.8	3.6																		2.4	48.3	
子育て	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.7	
生涯学習施設	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.6	
市庁舎・スポーツ・福祉	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	2.9	
その他	1.2	1.2	1.2	1.2	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.3	6.0	
計	19.6	11.4	9.3	9.8	8.6	3.6	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	3.1	62.5		
合計	28.7	27.5	26.9	27.4	21.4	36.8	54.7	69.8	97.7	74.2	39.1	45.8	64.0	75.3	66.9	45.6	34.8	43.4	45.2	74.1	42.2	40.1	6.5	54.4	1,088.1	

年間 54.4億円

(現状投資的経費21.9億円の約2.5倍)

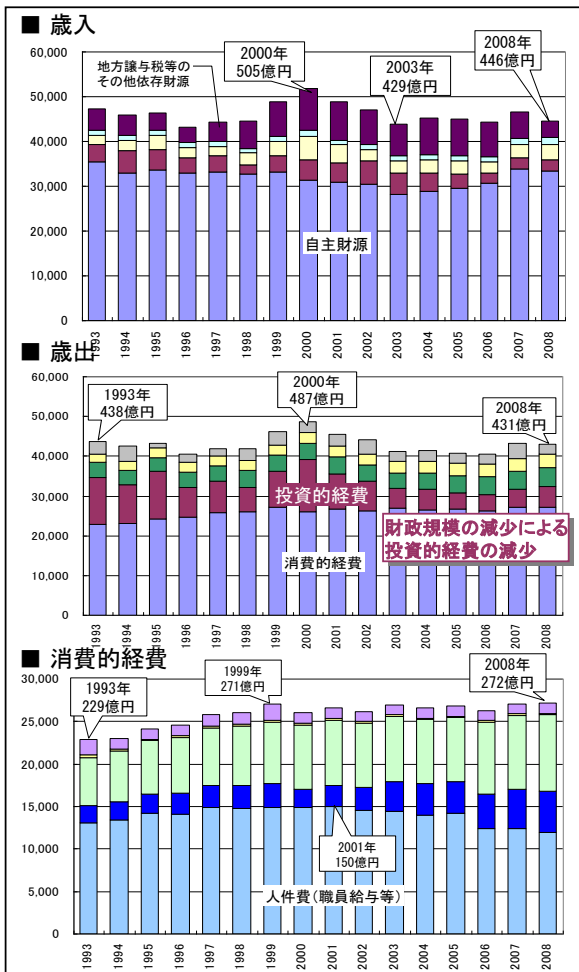
■今後かかるコスト試算



資産の有効活用の必要性

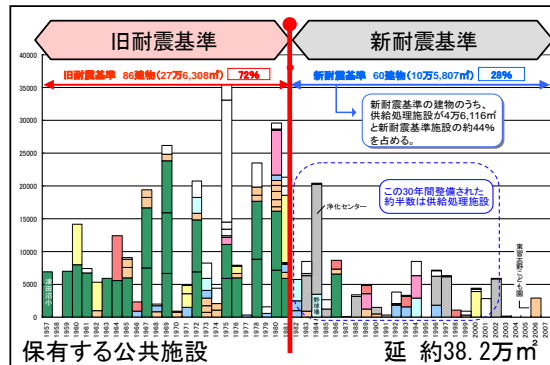
- 習志野市の財政状況から、歳入は今後、高齢化や生産人口の減少に伴う税収の減少が見込まれており、さらにデフレ等の影響で法人市民税の減少も予測される。歳出は、義務的経費（人件費・扶助費・公債費）の硬直化もしくは増加が予測されている中で、財政規模が減少するごとに圧縮されているのが投資的経費である。
- 一方、公共施設は旧耐震基準の施設が72%と老朽化が進行しており、耐震安全性確保が未実施の施設もある。また、これまで歳出削減等により積み残されてきた維持補修費や設備更新費等がかかるため、今後は、現状の投資的経費以上に建替え・大規模改修等にかかる費用が必要となる。

① 財政状況

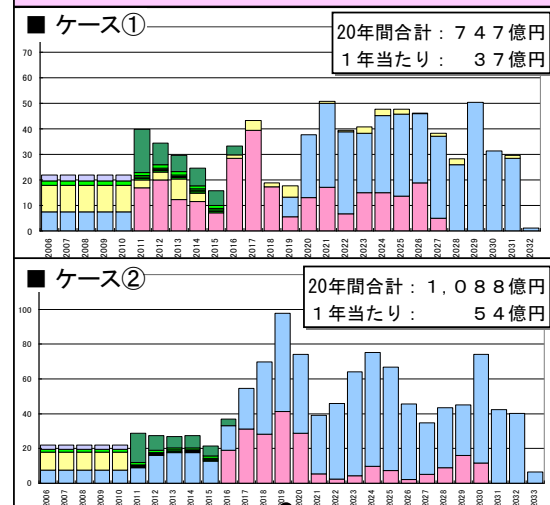


- ・歳入は長らく経済不況等の影響を受け、減少傾向をたどる。(自主財源の大半を占める市税の減少)
- ・高齢化の進展等により今後社会保障費は一層増大する。
- ・これまで、投資的経費を抑制することなどにより、厳しい財政状況に対応してきた。

② 公共施設の老朽化状況



今後20年間に建替え・大規模改修等にかかるコスト試算



今後、これまで先送りしてきた老朽化に伴う維持補修や設備更新等のための費用が、現状の投資的経費以上に必要となる。

公共施設及びそれを取り巻く状況を多面的に把握し、施設の集約化・合同化等市全体での再編を含め、“選択と集中”を実行して、資産の有効活用を図り、財源的な裏付けを見込みつつ、総合的な再編計画を策定し、順次実施していく必要がある。