

五泉市の公共施設の現状と更新費用の推計

平成 25 年 11 月
五 泉 市

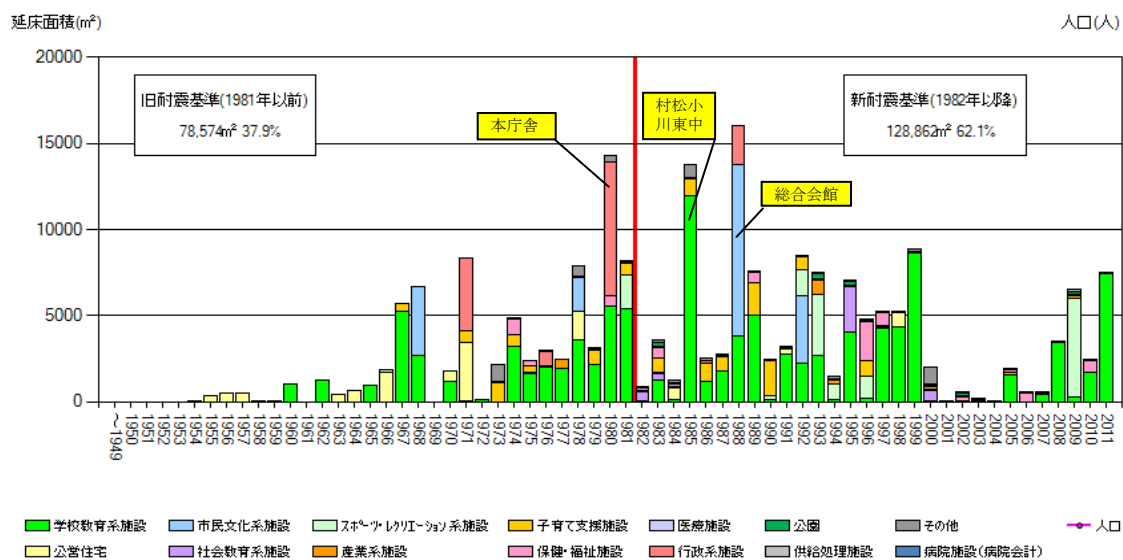
第 1 章 公共施設の現状

1. 年度別整備状況

五泉市の公共施設の総延床面積は 207,436.30 m²です。本庁舎を建設した 1980（昭和 55）年度、村松小学校・川東中学校を建設した 1985（昭和 60）年度、総合会館を建設した 1988（昭和 63）年度の増加が大きくなっています。

また、平成 23 年度末時点での市民一人当たりの延床面積は 3.77 m²であり、全国平均（東洋大学 PPP 研究センター：2012 年 1 月 11 日公表）の 3.42 m²を上回っています。

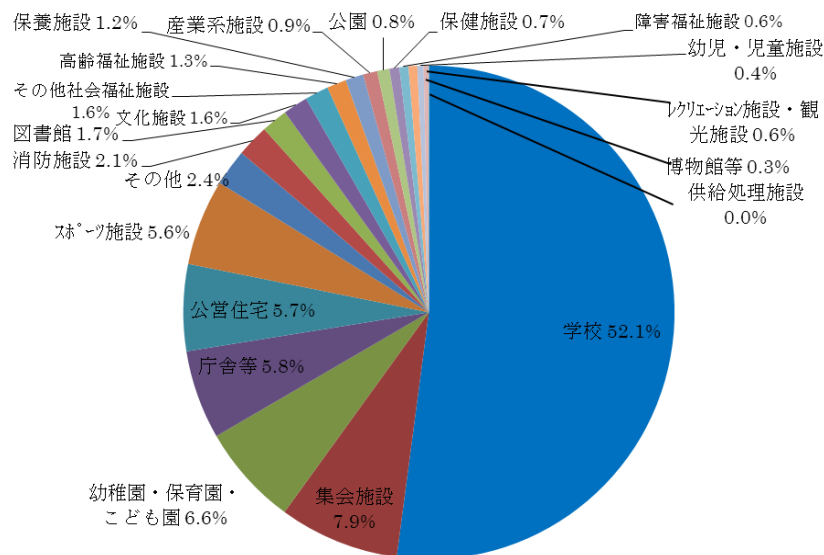
図 1 公共施設の築年度別整備状況



2. 用途別内訳

用途で最も多いのは、学校で 52.1%を占めており、次いで集会施設（総合会館等）が 7.9%となっています。

図2 公共施設の用途別延床面積割合

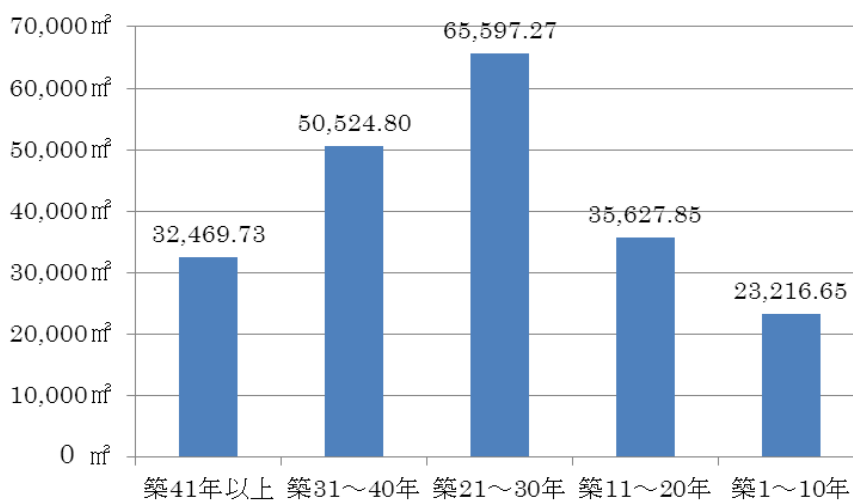


3. 経過年数

公共施設の多くは 1967（昭和 42）年度頃から建設されていますが、本庁舎・学校・総合会館と大きな建設事業が続いた 1980 年代が建設のピークとなっています。

大規模改修以上が必要といわれる建築後 30 年以上を経過している施設が 82,994.53 m²で、全体の 40.0%を占めています。

図3 公共施設の築年数別延床面積割合



第2章 公共施設の更新費用推計

今後、年数の経過とともに建物の老朽化が進むことにより、現在の施設を維持していくためには、大規模な改修や建替えがこれまで以上に必要になることが予想されます。

そこで、将来の改修・建替え費用を把握するため、(財)地域総合整備財団が作成した更新費用試算ソフトを使用し、現在の保有施設の更新費用を推計しました。

【更新費用推計条件】

(1) 基本的な考え方

耐用年数経過後に同規模・同構造で更新すると仮定し、延床面積に別表1の更新単価を乗じることにより、試算の翌年度から40年分の更新費用を試算しています。

なお、更新に際しては、その財源として市税等の一般財源をはじめ、施設によっては国庫補助金等の活用も見込まれますが、更新費用の推計金額については、事業費ベースで試算しています。

(2) 数量について

公有財産台帳等の延床面積を使用しています。

(3) 耐用年数及び更新について

標準的な耐用年数(日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」)を60年としています。建築物の耐用年数を60年とした場合、建築後30年で大規模改修(修繕期間2年)を行い、その後30年で更新(建替え期間3年)すると仮定しています。

試算の時点で、経過年数が30年を超え50年以下の建築物については、今後10年間で均等に大規模改修を行うと仮定し、経過年数が50年を超えている建築物については、建替えの時期が近いことから、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建替えると仮定しています。

インフラ資産の耐用年数は下記のとおりとしています。

(道路:15年、橋梁60年、上水道施設40年、下水道施設50年)

(4) 耐用年数経過の公共施設等の取り扱い

既に耐用年数を経過している公共施設は、試算年度から5年間で均等に更新すると仮定しています。

(5) 比較する投資的経費の実績について

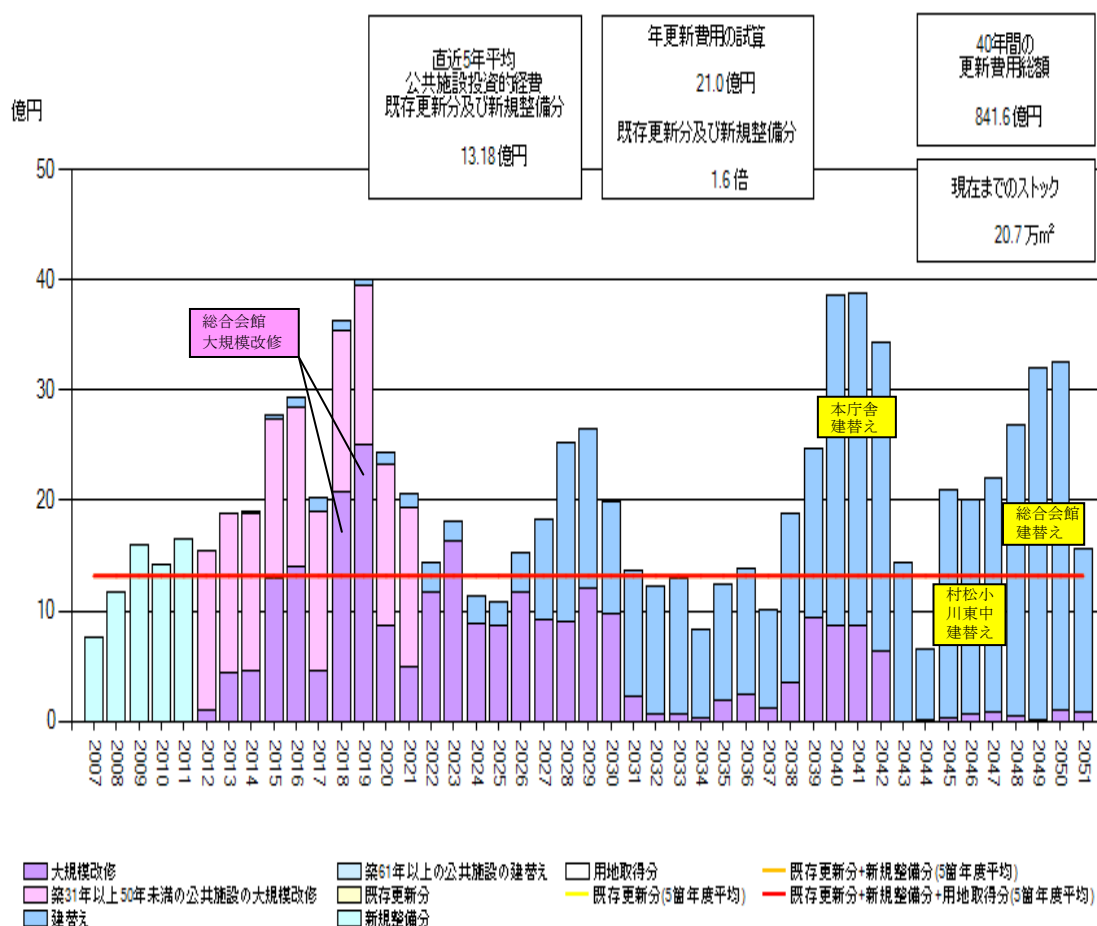
公共施設に係る投資的経費の直近5年分(2007年度～2011年度)の平均を算出し更新費用と比較しています。

別表1 単価表

区 分	建替え	大規模改修
市民文化系、社会教育系、産業系、医療、行政系施設	40 万円/m ²	25 万円/m ²
スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉、その他施設	36 万円/m ²	20 万円/m ²
学校教育系、子育て支援、公園施設	33 万円/m ²	17 万円/m ²
公営住宅	28 万円/m ²	17 万円/m ²
上記単価は本市の実績ではなく、(財) 地域総合整備財団の更新費用試算ソフトで用いている単価であり、その設定条件については以下のとおりです。 ・更新単価については、既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基にしています。 ・大規模改修の単価は建替えの 6 割で設定しています。 ・単価は建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等、大規模改修に伴うバリアフリー対応やトイレ改修等社会的改修を含めて設定しています。		

推計条件に基づいた試算結果は下図のとおりです。

図4 公共施設の将来の更新費用の推計



今後40年間の1年当たり更新費用試算額は、事業費ベースで年平均21.0億円であり、直近5年（2007～2011年度）の公共施設投資的経費（既存更新分及び新規整備分）の年平均13.18億円に対し、1.6倍の金額となります。

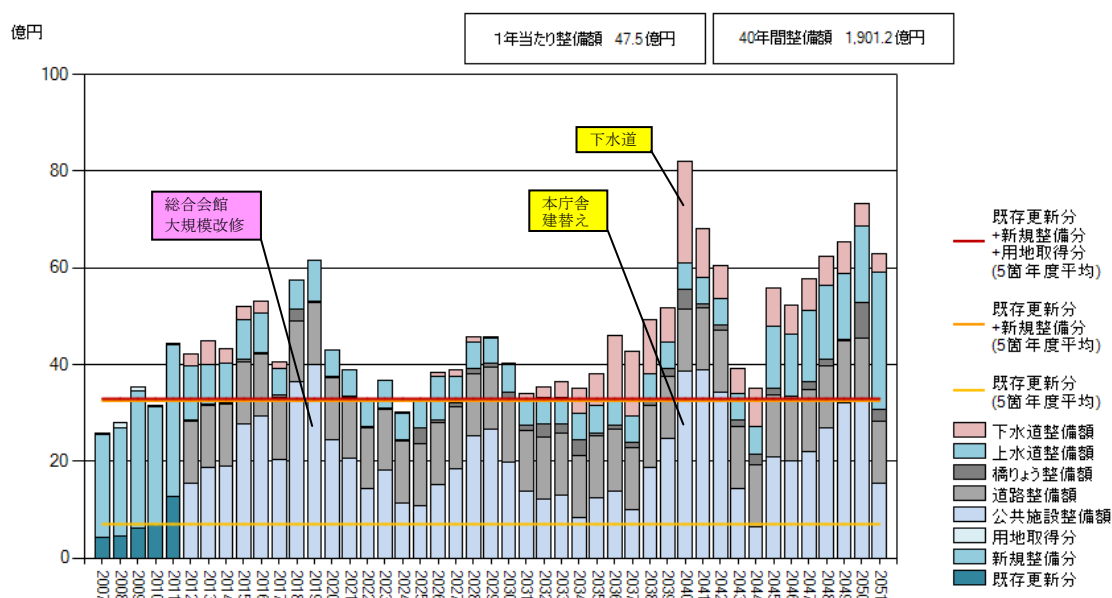
総合会館が大規模改修の時期を迎える2018～2019年度、本庁舎が建替え時期を迎える2040～2042年度及び総合会館が建替え時期を迎える2048～2050年度の更新費用が大きくなっています。

第3章 公共施設及びインフラ資産の更新費用推計

公共施設とインフラ資産（道路・橋梁・上水道施設・下水道施設）を合計した更新費用試算額は、事業費ベースで年平均 47.5 億円であり、直近 5 年（2007～2011 年度）の公共施設とインフラ資産の投資的経費の年平均 32.9 億円に対し、1.4 倍の金額となります。

総合会館が大規模改修の時期を迎える 2019 年度に一つ目の山があり、本庁舎が建替え時期を迎え、下水道管の更新費用が多額に上る 2040 年度に更新費用のピークを迎えます。

図5 公共施設及びインフラ資産の将来の更新費用の推計



【まとめ】

現在の投資的経費と比較して、今後 40 年間では年平均 1.4 倍の更新費用が必要となる結果となりました。これは現在の投資的経費（既存更新分+新規整備分）を投入したとしても、既存施設の将来の更新費用をまかなうことが出来ないということです。さらに、2016 年度からは普通交付税の合併算定替による割増し分が段階的に縮小され、市の歳入は大幅に減少する見通しです。

このような状況の中、高度成長期を中心に建設した施設の大規模改修、建替えの時期を迎えるため、計画的な更新による更新投資の平準化や公共施設・インフラ資産の見直しが必要になると考えられます。