

第3章 公共施設全体の概況と更新費用の推計

第1節 公共施設全体の状況

1. 全公共施設の概況

(1) 市の全公共施設の総合基礎データ

①施設数合計 382 施設 (平成24 (西暦2012) 年3月31日現在)

市民センターやこどもクラブ等の複合施設は、別施設として積算しています。

(参考：総建物数 1,224 棟)

同一建物内でも、財産台帳上個別管理している場合は、別棟として積算しています。

市民センターやこどもクラブ等で、同一建物内で財産台帳上個別管理していない複合施設の場合は、「棟」数を計上しないこととしています。

②延床面積合計 485,112.53㎡ (平成24年3月31日現在)

上記①の全施設の延床面積を集計した面積です。

③総年間コスト合計 5,673,761,060 円 (平成23 (西暦2011) 年度単年度分決算額ベース)

(総年間コスト = 一般財源相当額 + 減価償却費)

一般財源相当額 = 3,723,159,830 円

(=現金支出－現金収入。通常決算書に計上する金額。)

減価償却費 = 1,950,601,230 円

(=施設整備に要した費用を耐用年数に応じて各年度に均等に配分した金額)

(2) 市の基礎データ

①現住人口 124,795 人 (平成24 (西暦2012) 年4月1日現在、統計情報)

②市域面積 383.03km² (平成24 (西暦2012) 年4月1日現在、統計情報)

注) 面積は、下郷町及び会津美里町との一部境界が未定のため、総務省自治行政局「全国市町村要覧(平成22年版)」に記載されている概算数値です。

(3) 指標

平成24 (西暦2012) 年3月31日現在の施設数総計及び延床面積総計、また平成23 (西暦2011) 年度単年度分の総年間コスト総計に対する市民1人当たり、市域面積1 km² 当たりの各値については、以下の表のとおりとなります。

表 3-1-1) 市民1人当たり及び市域面積1 km² 当たり施設数・延床面積・総年間コスト

No.	内容	施設数	単位	延床面積	単位	総年間コスト (うち一般財源相当額)	単位
1	市全施設総計	382	施設	485,112.53	㎡	5,673,761,060 (3,723,159,830)	円 円
2	市民1人当たり	0.003	施設/人	3.89	㎡/人	45,465 (29,834)	円/人 円/人
3	市域面積1Km ² 当たり	0.997	施設/Km ²	1,266.51	㎡/Km ²	14,812,837 (9,720,283)	円/Km ² 円/Km ²

2. 用途別に見る全公共施設の状況

公共施設の多くは昭和35（西暦1960）年度頃から建築されていますが、市役所本庁舎北側棟など、それ以前に建築された公共施設も数箇所現存しています。

旧耐震基準で建築された公共施設は43.4%で、時期的に建築後30年以上経過した施設とほぼ一致します。延床面積の大きな学校教育系施設及び公営住宅をはじめ、西暦1990年代（平成2～11年）までと比較し、近年の整備は減少しています。

表3-1-2-1) 用途別に見る全公共施設の状況【平成24(西暦2012)年3月31日現在、平成23(西暦2011)年度決算】

No.	大分類	中分類	施設数	延床面積(m ²)	総年間コスト(円)	主な施設
1	市民文化系施設	集会施設	23	22,496.59	711,852,424	生涯学習総合センター、各公民館、各コミュニティセンター
		文化施設	4	10,289.59	296,425,835	風雅堂、文化センター、会津能楽堂
2	社会教育系施設	博物館等	2	1,003.67	18,914,913	御薬園、歴史民俗資料館
3	スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	22	39,867.33	310,755,469	各体育館等(公園内スポーツ施設含む)
		レクリエーション施設・観光施設	7	2,827.60	-64,896,110	若松城(鶴ヶ城)、各湖水浴場等
4	産業系施設	産業系施設	6	5,697.42	129,205,623	勤労青少年ホーム、町方伝承館、基幹集落センター等
5	学校教育系施設	学校	30	182,418.68	1,786,452,401	各小学校、各中学校
		その他教育施設	19	6,585.21	628,989,650	各校内給食室及び給食センター、各学校給食センター
6	子育て支援施設	幼稚園・保育園・こども園	11	6,119.71	538,426,104	各幼稚園、各保育所
		幼児・児童施設	21	3,018.42	187,805,502	各児童館、各児童センター、各こどもクラブ
7	保健・福祉施設	高齢福祉施設	6	2,573.77	19,320,912	各デイサービスセンター、シルバー人材センター等
		障害福祉施設	2	1,424.00	14,187,380	ノーマライズ交流館ハオハオ等
		児童福祉施設	2	681.57	342,746	大木の芝原公園等
		保健施設	4	2,238.49	39,140,111	各保健センター等
8	医療施設	医療施設	1	244.74	-10,172,678	夜間急病センター
9	行政系施設	庁舎等	14	25,504.15	401,271,447	本庁、第一・第二庁舎、各支所、各市民センター等
		消防施設	107	2,847.88	23,913,289	各消防屯所等
		その他行政系施設	25	7,035.78	128,541,439	道路河川管理センター、埋蔵文化財管理センター等
10	公営住宅(注1)	公営住宅(注1)	27	141,412.51	292,668,285	各市営住宅、扇町土地区画整理事業仮設住宅
11	公園(注2)	公園(注2)	37	2,140.59	90,502,227	管理棟、公衆トイレ、四阿、詰所等
12	その他	その他	12	18,684.83	130,114,091	斎場、納骨堂、卸売市場、単独公衆トイレ等
合計			382	485,112.53	5,673,761,060	

注1：当資料における公営住宅とは、市営住宅、特別市営住宅、改良住宅と扇町土地区画整理事業仮設住宅を含む広義の住宅施設です。

注2：当資料における公園については、管理棟やトイレ等、建築物を有する施設のみを対象としています。

図3-1-2-2) 年度別・用途別建築状況 (延床面積)

合計 485,112.53㎡

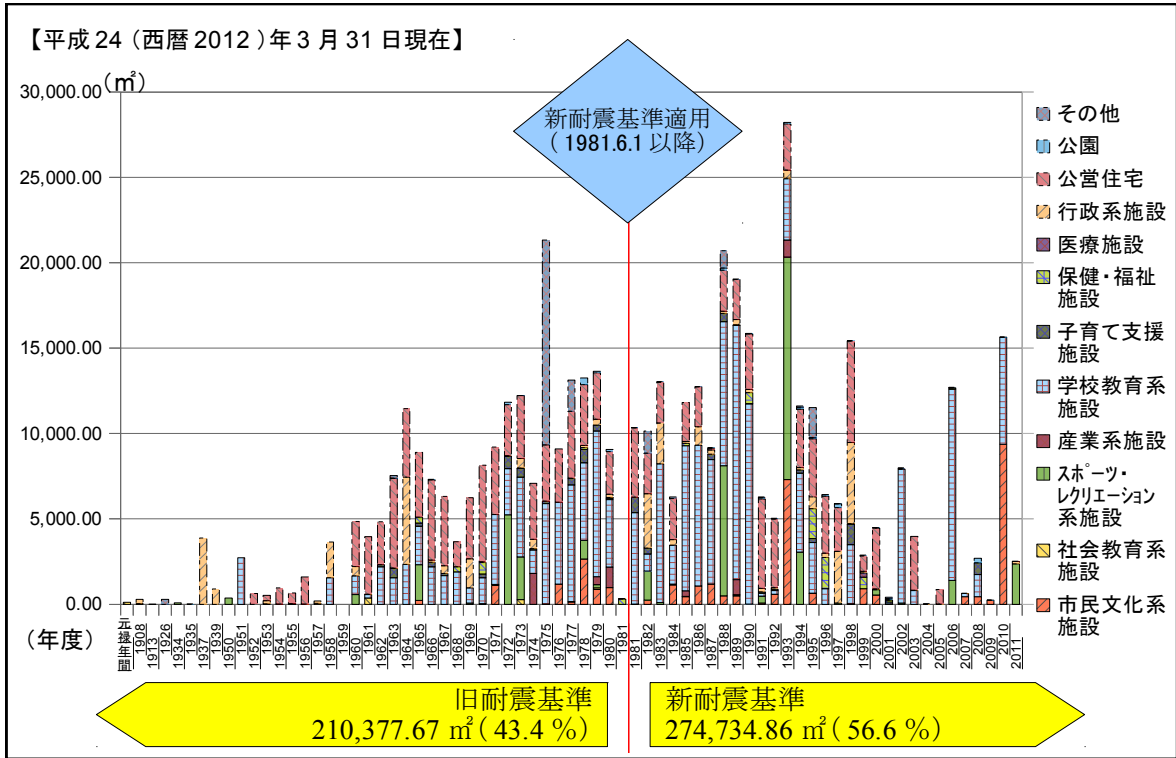


図3-1-2-3) 用途別施設 総延床面積とその割合

合計 485,112.53㎡

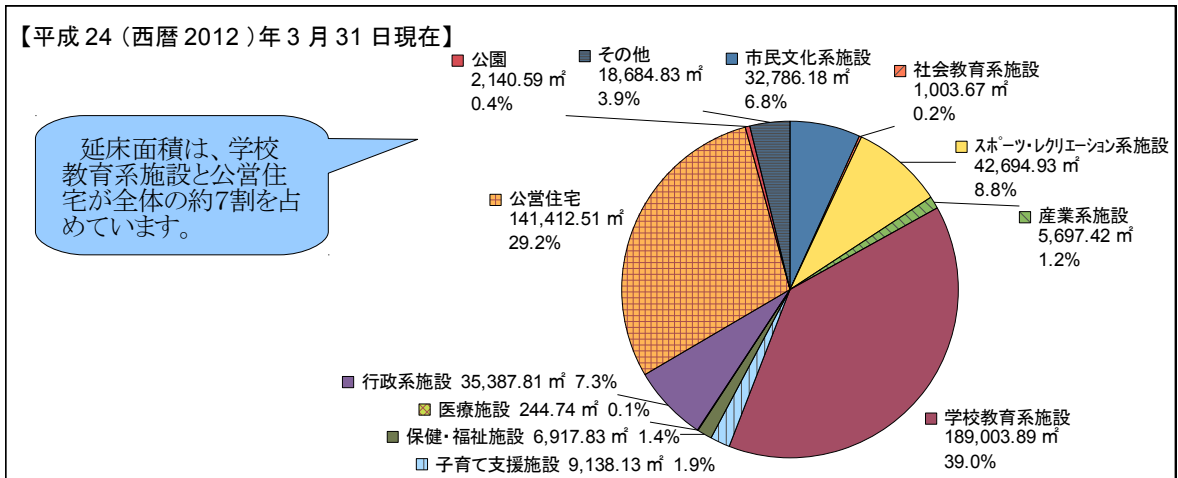
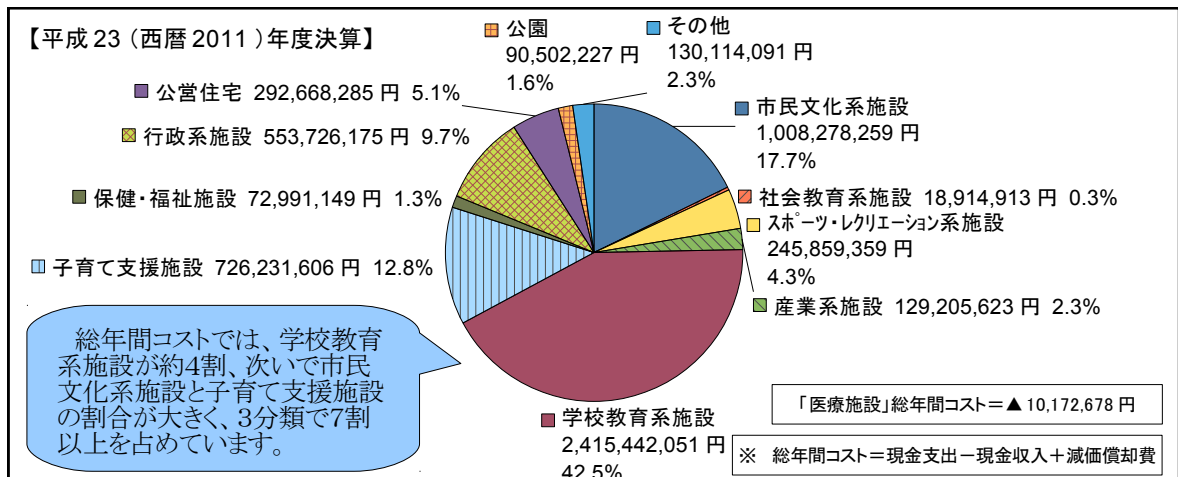


図3-1-2-4) 用途別施設 総年間コスト (※) とその割合

合計 5,673,761,060円



第2節 保有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、大規模な改修や建て替えが、これまで以上に必要になってきます。

下図については、財団法人自治総合センターが開催した「平成22年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発され、作業簡素化のため総務省により一部変更が加えられ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事業費ベースで推計したものです。

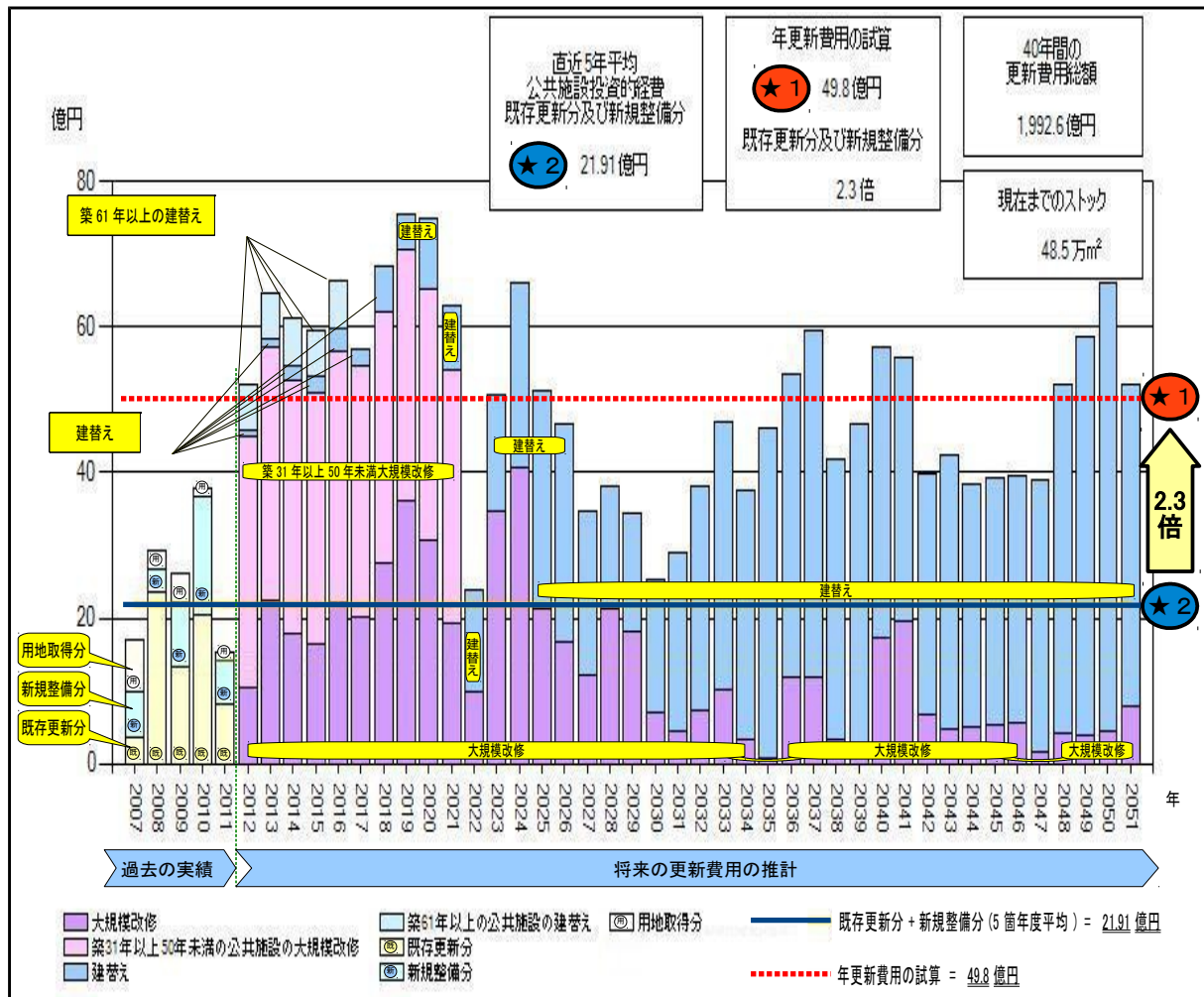
★試算結果によると、

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約49.8億円であり、

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）の年平均約21.91億円に対し、

約2.3倍の金額となります。

図3-2) 公共施設の将来の更新費用の推計



【更新費用推計条件】

財団法人自治総合センターが開催した「平成22年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発され、作業簡素化のために総務省により一部変更が加えられた更新費用試算ソフトを使用しており、その推計の条件は以下のとおりです。

(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、延床面積に一定の基準（下記（5）参照）に基づく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用いています。

(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が、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年を経た年度に建て替えると仮定しています。

(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) 更新単価について

- ①更新（建替え）ア．市民文化系、社会教育系、産業系、医療、行政系施設 40 万円/㎡
 イ．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/㎡
 ウ．学校教育系、子育て支援、公園施設・・・・・・・・・・33 万円/㎡
 エ．公営住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・28 万円/㎡
- ②大規模改修 ア．市民文化系、社会教育系、産業系、医療、行政系施設 25 万円/㎡
 イ．スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉、その他施設・・・20 万円/㎡
 ウ．学校教育系、子育て支援、公園施設・・・・・・・・・・17 万円/㎡
 エ．公営住宅・・・・・・・・・・・・・・・・・・17 万円/㎡

本市の実績ではなく、財団法人自治総合センターが開催した「平成22年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発され、作業簡素化のために総務省により一部変更が加えられた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、公共施設等の建築物の構造等の違いにより、建替え及び大規模改修で、それぞれ用途別に4段階の単価を設定しています。

また、更新単価については、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。

大規模改修の単価は、一般的に建替えの5～6割ですが、本試算では6割と想定し設定しています。

建築コストの地域差が考えられますが、国土交通省の標準予算単価による地域別工事費指数では、東京を100とした地域別の差は概ね±10の範囲であるため、更新単価において地域差は考慮していません。

建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料等（※社会教育系施設については、グラウンド整備費も含む。）を含めて、また、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、それぞれ更新単価を設定しています。

(6) 比較する投資的経費・投資額の実績について

決算書類等を用いて投資的経費・投資額から公共施設に係る既存更新分、新規整備分及び用地取得分を抽出し、直近5年分（2007年度～2011年度）の平均を算出し比較対象としています。

なお、用語の定義は次のとおりです。

- ①既存更新分・・・公共施設の建替え及び改修をするための経費
- ②新規整備分・・・新たな公共施設の建設をするための経費
- ③用地取得分・・・公共施設の建設のための用地を取得するための経費