

3. 公共施設の将来的な維持・更新に係る見通し

ここでは、本書で対象とする公共施設（177 施設）を今後 30 年間にわたって維持、管理、運営していくために必要と想定される経費（維持管理経費、事業運営経費、修繕・更新費）について推計を行いました。

(1) 将来推計の考え方

1) 将来推計の方針

- 維持管理経費・事業運営経費については、平成 18 年～平成 20 年度の実績の平均値（臨時的な費用を除く）を用いて算定しています。
 - ※維持管理経費：光熱水費や清掃業務委託料、土地借上料など、建物等の維持管理に要した直接的な事業費
 - ※事業運営経費：施設で提供しているサービスや実施している事業などに要した経費（人件費も含む）
- 今後 30 年間の建物の修繕・更新費は、現在設定可能な条件（下記 2) 3) のとおり）を基に概算額を推計しています。
 - ※修繕・更新費：施設の修繕や改修、耐用年数を迎えた場合には解体、建替に要する経費
- 建物が耐用年数に到達した段階で建替・改築に係る経費を算入しています。なお、推計実施時に既に耐用年数を経過していた場合には、推計初年度（平成 22 年）に建替・改築時期としています。
- 本市以外の管理者から賃借している施設については、修繕・更新費の算定対象に含まれていません。

2) 耐用年数

- 将来推計では、建物の建替・改築を考慮して推定しています。
- 耐用年数は、「公営住宅法施行令」の規則を目安としています。市営住宅は「公営住宅法施行令」の規則をそのまま採用し、市営住宅以外は、構造別に設定しています。

【市営住宅の場合】

住宅区分	耐用年数(年)
耐火構造の住宅	70
準耐火構造の住宅	45
木造の住宅	30

【市営住宅以外】

構造区分	耐用年数(年)
鉄筋鉄骨コンクリート造	70
鉄筋コンクリート造	70
鉄骨造	45
木造	30
ブロック造	30

3) 修繕・更新費の推計

- 修繕・更新費は、各建物について、過去の補修工事金額から、経過年数ごとの修繕・更新費を設定したモデルを構築することで推計しています。そのうち、建替・改築費は、「建設費」と「撤去・解体費」から構成され、工事实績や建設単価等を参考に想定しています。なお、建替・建設費には、外構工事金額も含まれますが、造成費や特殊基

礎等については考慮していません。

【構造区別の建設費と撤去・解体費の想定】

構造区分	建設費(円/㎡)	撤去・解体費(円/㎡)
鉄筋鉄骨コンクリート造	296,530	25,000
鉄筋コンクリート造	274,640	27,000
鉄骨造	211,824	15,000
木造	203,342	22,000
ブロック造	200,000	27,000

(2) 将来推計の算定結果

- 対象施設（177 施設）について、今後 30 年間の将来的な修繕・更新費は、約 1,014 億円（年度平均で約 34 億円）が必要となる見込みです。なお、平成 22 年度の修繕・更新費が、約 74 億円となっているのは、耐用年数が過ぎている施設が多く、建替・改築が望ましい施設が集中しているためです。
- また、維持管理経費が年度平均で約 33 億円、事業運営経費が年度平均で約 149 億円と想定されることから、施設の管理運営にかかる経費は、年度平均で約 182 億円と推計されます。これは、平成 20 年度の本市の歳出額（約 1,316.5 億円、一般会計・特別会計・企業会計の合計）の約 14%に相当します。

【将来経費（今後30年間の概算値）】

	平成22～51年度 (億円)
管理・運営費(A)	5,465
維持管理経費	992
事業運営経費	4,473
修繕・更新費(B)	1,014
将来経費 (A+B)	6,479



