
第 2 章 区有施設の更新費用

1 将来推計の対象施設

(1) 対象施設

第1章に掲載した区有施設のうち、本章では、延床面積が100㎡未満のもの、大規模改修を想定してしない木造建築物や自転車駐車場、改築を想定していない文化財等を除いた108棟（延床面積419,175.25㎡）を将来推計の対象施設とします。

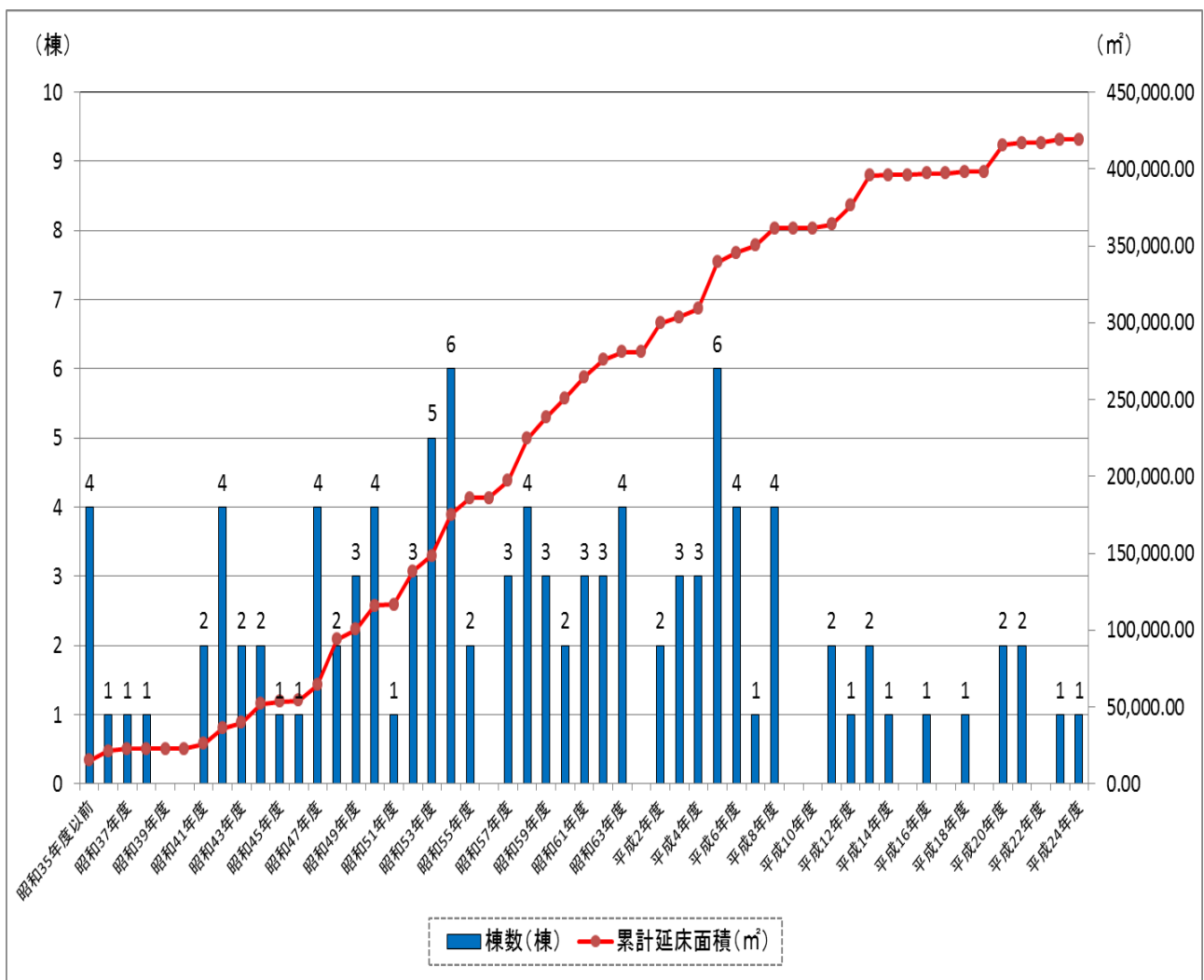
(2) 建築年度別棟数及び延床面積

対象施設108棟の建築年度別棟数及び累計延床面積は図表2-1のとおりです。

本区では、昭和40年代から平成の初期にかけて、小中学校や保育園、特別養護老人ホームなどの整備を進めてきたため、この時期に建設された施設が87棟で全体の約80%を占めており、延床面積を見ても、平成8年度までに全体の約86%にあたる361,371.25㎡を整備しています。

平成8年度以降も、生涯学習センター（平成13年度）や台東病院（平成20年度）など大規模な施設の整備を行っていますが、棟数・延床面積はともに微増となっています。

【図表2-1】建築年度別棟数及び累計延床面積（108棟）



(3) 建築年度・経過年数別棟数及び延床面積

対象施設 108 棟の経過年数別棟数及び延床面積（平成 26 年 3 月 31 日現在）の状況は、図表 2-2～2-3 のとおりです。

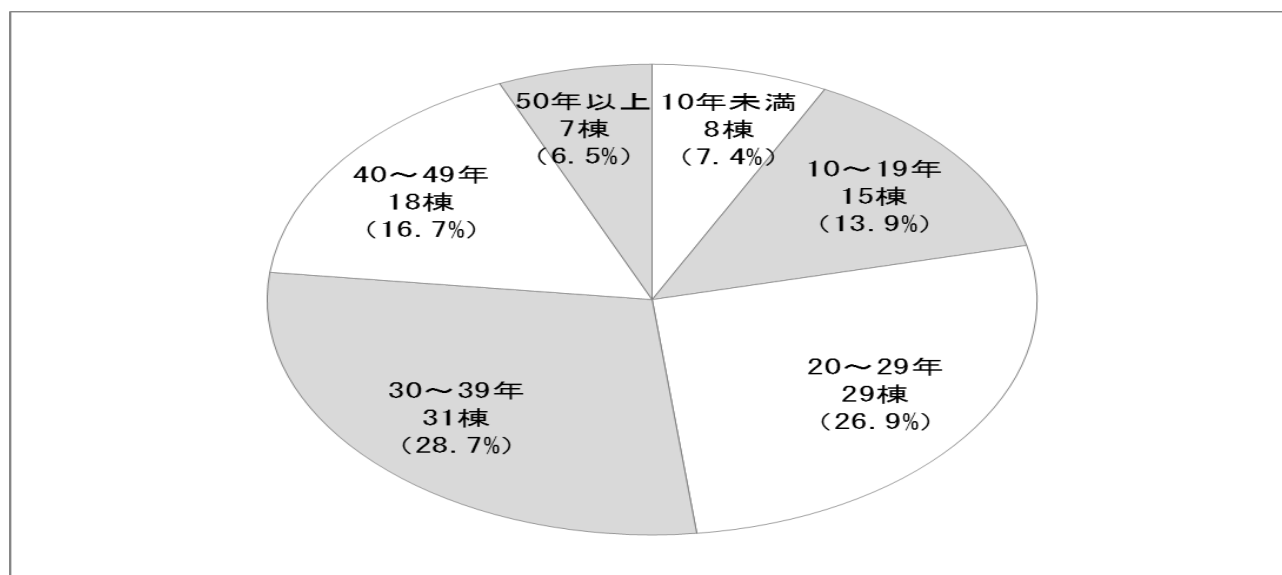
図表からは、昭和 58 年度以前に建設され、30 年以上を経過した施設が 56 棟あり、全体の約 52%を占めていることが読み取れます。

さらに、今後 10 年間で、昭和 59 年度から平成 5 年度までに建設された施設 29 棟の経過年数が 30 年に到達し、棟数・延床面積ともに、全体の約 80%が建築後 30 年以上を経過することとなり、施設の老朽化が一層進んでいきます。

【図表 2-2】 建築年度・経過年数別棟数及び延床面積（108 棟）

建築年度	棟数	経過年数		棟数	構成比	延床面積 (㎡)	構成比
～ 昭和28年度	4	60 ～	50年以上	7	6.5%	22,964.33	5.5%
昭和29年度 ～ 昭和33年度	0	55 ～ 59					
昭和34年度 ～ 昭和38年度	3	50 ～ 54					
昭和39年度 ～ 昭和43年度	8	45 ～ 49	40～49年	18	16.7%	70,917.88	16.9%
昭和44年度 ～ 昭和48年度	10	40 ～ 44					
昭和49年度 ～ 昭和53年度	16	35 ～ 39	30～39年	31	28.7%	130,736.02	31.2%
昭和54年度 ～ 昭和58年度	15	30 ～ 34					
昭和59年度 ～ 昭和63年度	15	25 ～ 29	20～29年	29	26.9%	114,614.92	27.3%
平成元年度 ～ 平成5年度	14	20 ～ 24					
平成6年度 ～ 平成10年度	9	15 ～ 19	10～19年	15	13.9%	56,657.41	13.5%
平成11年度 ～ 平成15年度	6	10 ～ 14					
平成16年度 ～ 平成20年度	4	5 ～ 9	～9年	8	7.4%	23,284.69	5.6%
平成21年度 ～	4	0 ～ 4					
計	108			108	100.0%	419,175.25	100.0%

【図表 2-3】 経過年数別棟数の割合（108 棟）



2 更新費用の将来推計

(1) 試算条件

前項のとおり、対象施設 108 棟のうち約 80%にあたる 85 棟が、今後 10 年間で建築後経過年数 30 年以上となり、施設の老朽化が進んでいくことで、大規模改修や改築工事に要する経費は増大していきます。

そこで、今後の経費の全体的な傾向を把握するため、以下の条件に基づき、大規模改修・改築費用（更新費用）を試算しました。

◆国が示す試算基準（「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書（財団法人 自治総合センター）」において提示されている公共施設の更新費用の試算方式）を参考に、以下のとおり試算条件を設定

○期 間

平成 27 年度～平成 56 年度（30 年間）

○更新周期

大規模改修：建築後 30 年 改築：大規模改修後 30 年（建築後 60 年）

※既に建築後 30 年、大規模改修後 30 年を経過している施設については、平成 27 年度にそれぞれ大規模改修・改築費用を計上

○更新単価（基本単価）

施設分類	大規模改修	改築
市民文化系、社会教育系、行政系等施設	25 万円/m ²	40 万円/m ²
スポーツ・レクリエーション系等施設	20 万円/m ²	36 万円/m ²
学校教育、子育て支援施設等	17 万円/m ²	33 万円/m ²
公営住宅	17 万円/m ²	28 万円/m ²

※実際の試算単価は、上記基本単価を基に、消費税率の引上げを加味して算出

○算 式

$\boxed{\text{更新単価}} \times \boxed{\text{施設（棟全体）の延床面積}}$

※1 棟全体の延床面積は、原則として、施設台帳上の数値を使用

※2 改築については、現在の延床面積・施設の機能を維持し、建て替えるものと仮定

○備 考

本条件に基づく試算は、あくまで更新費用の全体的な傾向を把握するために行うものであり、実際の工事時期・費用とは異なるものである

(2) 試算結果

前項の条件に基づき試算を行った結果、平成27年度から平成56年度までの30年間で約1,060億円、年平均で約35億円の更新費用が必要になると想定されます。

年度別の経費の傾向は、図表2-4のとおりで、建築年月や建築後の大規模改修工事の実施状況により、施設ごとに更新時期や工事内容が異なることから、年度間の更新費用に大きくバラつきが見られます。

初年度の平成27年度には、試算条件に記載のとおり、既に更新時期を迎えていて、大規模改修・改築工事を行っていない施設の更新費用を計上しているため、約100億円もの費用が必要になると想定されます。

また、生涯学習センター等の大規模改修年度となる平成44年度や、リバーサイドスポーツセンター体育館の改築年度となる平成52年度にも、100億円前後の費用が必要になると想定され、この試算どおりに、施設の更新を進めようとした場合には、財政的に対応が困難となる可能性があります。

【図表2-4】更新費用の将来推計結果（年度別経費の傾向）

