

資料2 コストの算定条件

資料2-1 将来の更新コスト

2-2 (6) 今後の施設の建替え・改修に係るコストは、平成23年3月 財団法人自治総合センターによる地方公共団体の財産分析等に関する調査研究報告書（公共施設及びインフラ試算更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する研究）に示されている試算方法を利用して算出しています。

(1) 公共施設（建築物）

① 耐用年数の設定

- ・目標耐用年数 60年（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）

② 更新年数の設定

- ・建設時より30年後に大規模改修を行い、60年間使用して建替え
- ・現時点で、建設時より31年以上、60年未満の施設については、今後10年間で均等に大規模改修を行うと仮定
- ・現時点で、建設時より61年以上経過しているものは、建替えの時期が近いので、大規模改修は行わないと仮定

② 建替え、大規模改修時の単価設定

- ・単価は、先行して試算に取り組んでいる地方自治体の調査実績や設定単価等をもとに総務省が設定（右表）

図表 建替え、大規模改修時の単価

	建替え	大規模改修
市民文化系・社会教育系・行政系施設等	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設等	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

※建替えについては、解体費含む

③ 修繕費

- ・適切な維持保全のため、全施設を対象に毎年老朽箇所の修繕を想定 3千円/㎡×施設面積

④ 建替え、大規模修繕期間

- ・建替えは、設計、施工と複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、建替え期間を3年とし、費用は各年度で均等配分
- ・大規模修繕では修繕期間を2年とし、費用を均等配分

(2) インフラ等（参考：鎌倉市公共施設白書作成時）

① 道路（橋りょうも含む）

- ・全整備面積を15年で割った面積の舗装部分を毎年度更新していくと仮定。

図表 道路舗装の更新単価

	更新
一般道路	4,700円/㎡
自転車歩行者道	2,700円/㎡

② 下水道（雨水・汚水・下水道処理施設等含む）

- ・下水道管は、整備した年度から法定耐用年数50年を経過した年度に更新すると仮定（整備年度不明の更新費用については、昭和25年～昭和40年の16年間に均等計上）

図表 下水道の管種類別の更新単価

	更新
コンクリート管、塩ビ管等	12.4万円/m
更生管	13.4万円/m

- ・耐用年数が既に経過している下水道管については、試算した年度から5年間で均等に更新すると仮定
- ・下水道処理施設は、建築物とプラント部分の一部を一体として更新すると仮定し、建築物の耐用年数を60年に統一して試算

資料 2－2 施設分類別の再編内容におけるコスト

4－4 施設分類別の再編内容におけるコストの算定条件（従来型と再編後）は次のとおりです。

（１）施設の建替え・改修に係るコスト

① 建替えコスト

施設を建替えるときに発生するコストです。設計費、仮設費、工事費が含まれます。コストの算定では、基本的に建設後 60 年目に建替えを行うとしています。

② 大規模改修コスト

施設の老朽化に伴い、大規模改修を行うときに発生するコストです。設計費、工事費が含まれます。コストの算定では、基本的に建設後 30 年目に大規模改修を行うとしています。

【算定方法】

建替え（新設）・大規模改修単価については、総務省更新費用ソフトの単価（右表）を適用しています。

設計費は単価に 5%含まれているものとし、本計画では工事前の 2 年間で基本設計と詳細設計を行うと仮定しています（大規模改修は 1 年間）。

公共施設は長期にわたり利用されることから、単年度で負担するのではなく、市債を発行することによって世代間で負担することとし、本計画の建替え・大規模改修に係るコストの算定については、以下の条件により、起債償還額を考慮しています。

- ・起債充当率： 75%
- ・償還期間： 20 年（一般的な期間）
25 年（学校施設の場合）

本計画において集約化・複合化等を行うため、従来の大規模改修・建替えの時期よりも短期間で解体等を行う建物については、前倒しする直前の大規模改修時のコストを、解体までの期間が 10 年以下の場合は 10 年分に換算（以降、同様に、10 年超 20 年以下の場合は 20 年分に、20 年超 30 年以下の場合は 30 年分にそれぞれ換算）した大規模改修コストを計上しています。

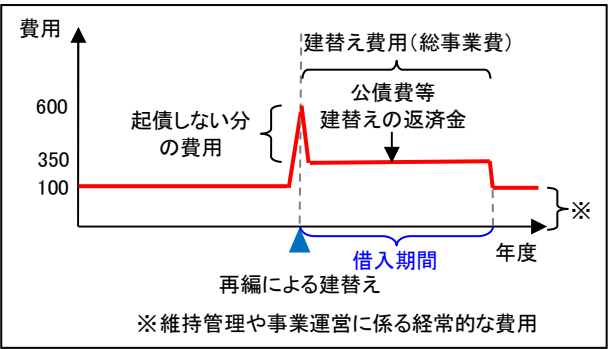
③ 仮設費

現在地で建替えを実施する際には、工事期間中は仮設の建物でサービス提供を継続するものとし、仮設建物の工事単価は 6.2 万円/㎡（附帯設備、引越費用も含む）としています（「平成 25 年度 新営予算単価（国土交通省）」をもとに設定）。

図表 建替え・大規模改修単価

	大規模改修	建替え
行政系施設	万円/㎡	万円/㎡
社会教育系施設	万円/㎡	万円/㎡
市民文化系施設	25 万円/㎡	40 万円/㎡
産業系施設	万円/㎡	万円/㎡
医療施設	万円/㎡	万円/㎡
保健・福祉施設	万円/㎡	万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系施設	20 万円/㎡	36 万円/㎡
供給処理施設	万円/㎡	万円/㎡
学校教育系施設	万円/㎡	万円/㎡
子育て支援施設	17 万円/㎡	33 万円/㎡
公園	万円/㎡	万円/㎡
市営住宅	万円/㎡	28 万円/㎡
その他	20 万円/㎡	36 万円/㎡

図表 建替え・大規模改修に係る起債の条件



なお、コストの算定では、仮設建物の設置場所（土地）については、既存の市有地（取得済みの用地）を利用することを前提とし、用地取得費については考慮していません。

大規模改修に際しては、建物の一定範囲を区画化して順次実施することや、緊急性の高い改修については休日及び夜間に実施するなど、業務が停滞しないように配慮しながら行うことで、一時移転のための仮設費がかからないものとします。

④ 移転時の用地取得費

移転した場所で施設を建てる際は、市有地（取得済みの用地）へ移転することを前提として、用地取得費は不要としています。

⑤ 民間活用による建替え・大規模改修費（PFI 方式等）

民間事業者による建替え・大規模改修を実施するケース（PFI 方式等）では、特に記載のないものについては、従来方式と比べ、建替え及び大規模改修費、仮設費等の建設費の縮減効果を 10%と仮定しています。

（２）施設の維持管理・事業運営に係るコスト

① 維持管理に係るコスト

公共施設白書（平成 24 年 3 月作成）から各施設の修繕費・光熱費・建物管理費・賃借料等の支出を引用しています。（平成 25 年度決算値に時点修正）

② 保全の実務に携わる職員の人件費

各施設の点検や、改修計画策定など保全の実務に携わっている職員の人数を基に、施設分類別に延床面積あたりの人件費単価（下表）を設定しています。

保全の実務に携わる職員の人件費＝人件費単価（千円/㎡）×施設延床面積（㎡）		
施設分類	人件費単価	[単価設定の条件] ・保全の実務に携わる職員の人数 こどもみらい課:3.5 人(保育園、子どもの家・子ども会館、子育て支援センター)、 学校施設課:6 人(小中学校)、管財課:1.2 人(本庁舎)、 建築住宅課:14 名(その他施設) ・事務事業評価に用いた H24 職員人件費の平均額を適用: 8,178 千円(超過勤務手当額を含む) ・延床面積は、公共施設白書(平成 24 年 3 月)から引用。
保育園等 (子育て支援施設)	2.5(千円/㎡)	
小中学校	0.3(千円/㎡)	
本庁舎	0.8(千円/㎡)	
その他施設 (上記に含まれない施設)	0.8(千円/㎡)	

③ 事業運営に係るコスト

公共施設白書から、各施設の事業運営に係る人件費・指定管理料・委託費・負担金補助等の支出を引用しています。

事業運営に係るコストについては、基本的に再編前後でサービスの内容は変わらないものと仮定しています。ただし、施設数が増えるなどサービス提供方法に大きな変化が想定される場合には、個別に条件を設定しています。

④ 民間活用による維持管理、事業運営（民間委託、指定管理、包括管理等）

民間事業者による建物の維持管理や、事業運営を実施するケースでは、特に記載のないものについては、従来方式と比べ、維持管理及び事業運営に係るコストの縮減効果を 10%と仮

定しています。

（３）再編による空き用地の借地料

再編によって空き用地が発生した場合、借地による収入を想定します。

貸付料は、本市が県から借用している実績価格等をもとに年間 7 千円/㎡とし、施設廃止の翌年から毎年収入があるものとします。