

第2章 市が保有する財産の状況

- 1.市が保有する財産の状況
- 2.市が保有する土地・建物の内訳
- 3.市が保有す施設の築年別整備状況
及び耐震化の状況
- 4.今後の施設の建替え・改修にかかる
コスト試算

第2章 市が保有する財産の状況

1. 市が保有する財産の状況

本市が保有する財産は、土地が約 380.3 万㎡、建物の延床面積が約 40.4 万㎡となっています。このうち、行政上の用途・目的が決まっている行政財産の面積は、土地が全体の約 85%、建物が全体の約 95%を占めています。

2. 市が保有する土地・建物の内訳

(1) 土地

本市が保有する土地約 380.3 万㎡の利用目的別内訳では、公園が約 219.7 万㎡で 57.8%、次いで、学校施設が約 47.8 万㎡で 12.6%となっています。

一般に市民が行政サービスを受けるために利用する施設(本庁舎、支所、生涯学習センター、図書館、学校、公園等)の用地は、約 280 万㎡で、全体の約 74%となっています。

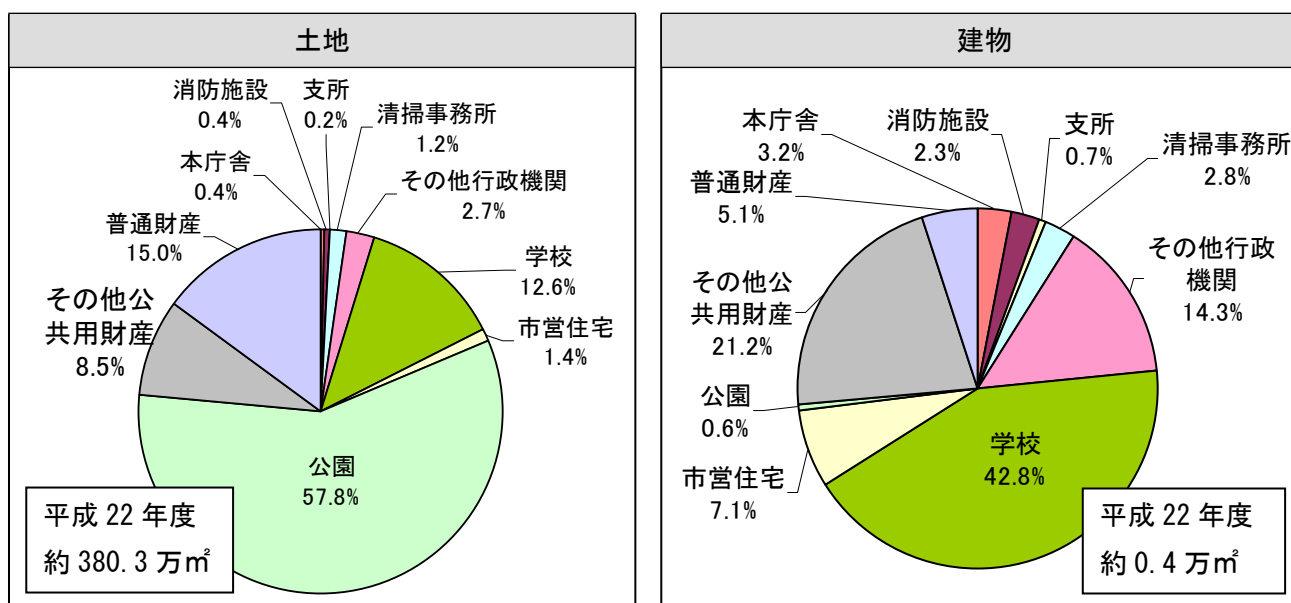
こうした土地の中には、駅に近く利便性が高いものなど、潜在的な資産価値の高いものも含まれています。

(2) 建物

本市が保有する建物の延床面積は、約 40.4 万㎡です。建物は、市民全体が利用する広域対応施設と、主にそれぞれの地域住民が利用する地域対応施設に分けることができます。そのうち、一般に市民が行政サービスを受けるために利用する施設の延床面積は約 25 万㎡で、全体の約 62%を占めています。

延床面積の利用目的別の内訳は、学校施設が約 17.3 万㎡で 42.8%を占めています。ついで、その他行政機関(生涯学習センター・図書館・スポーツ施設等を含む)が 14.3%となっており、学校施設とこれらの施設で全体の約 57%を占めています。

図 利用目的別の土地・延床面積（公共用地・延床面積の内訳）



※ 平成 22 年度 鎌倉市歳入出決算書及び付属書による。(道路・河川等は含まない。)

※ 平成 22 年度 鎌倉市歳入歳出決算書と後出の施設の築年別整備状況等では、床面積の計測方法の違いや、年代不詳の建物により、市が保有する公共建築の総延べ床面積等が異なっています。

3. 市が保有する施設の築年別整備状況及び耐震化の状況

本市が保有する建物の延床面積約 39 万㎡のうち、旧耐震基準で建設された建物は約 24.7 万㎡ (63%)、新耐震基準で建設された建物は約 14.2 万㎡ (37%)です。この旧耐震基準で建設された建物のうち 38%が耐震化未実施のもので、これは市全体の建物の 24%に当たります。

築年別にみると、築 20 年以上の施設が約 29.6 万㎡で全体の 76%を占めています。更に一般に建物の寿命とされる築 30 年以上の建物は 24.7 万㎡ (63%)となっており、老朽化した建物が既に全体の過半数を占めていますが、建物延床面積の約 4 割を占める学校施設の耐震安全性の確保について、校舎に関しては改築計画を進めている 1 校を除いて、ほぼ完了しています。

また、学校を除く施設で、旧耐震基準で建設された建物は約 11.3 万㎡ (29%)です。一部の保育園や消防施設の耐震補強を実施していますが、多くの保育園や市営住宅など、既に現時点で耐震に対する課題がある建物が多くなっています。

図 築年別整備状況 (平成 22 年度)

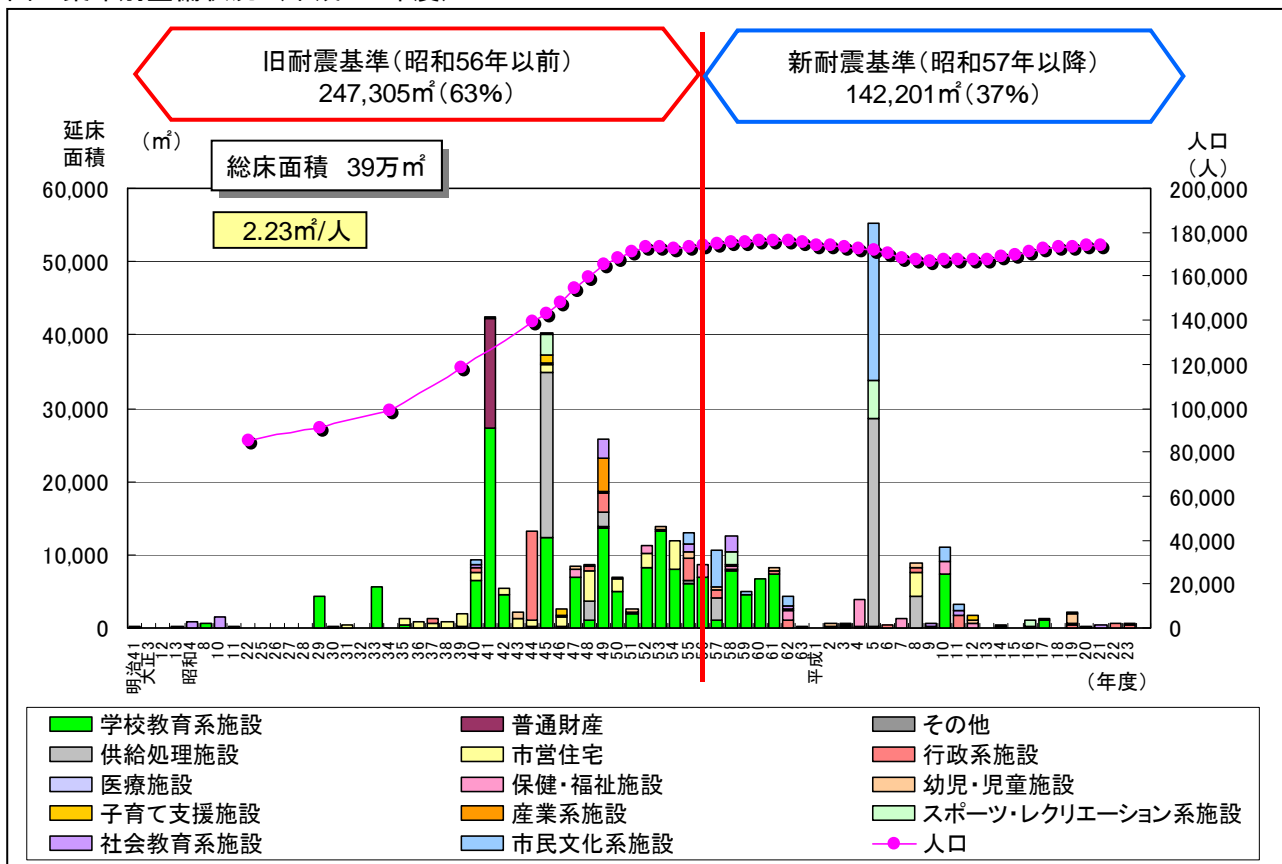
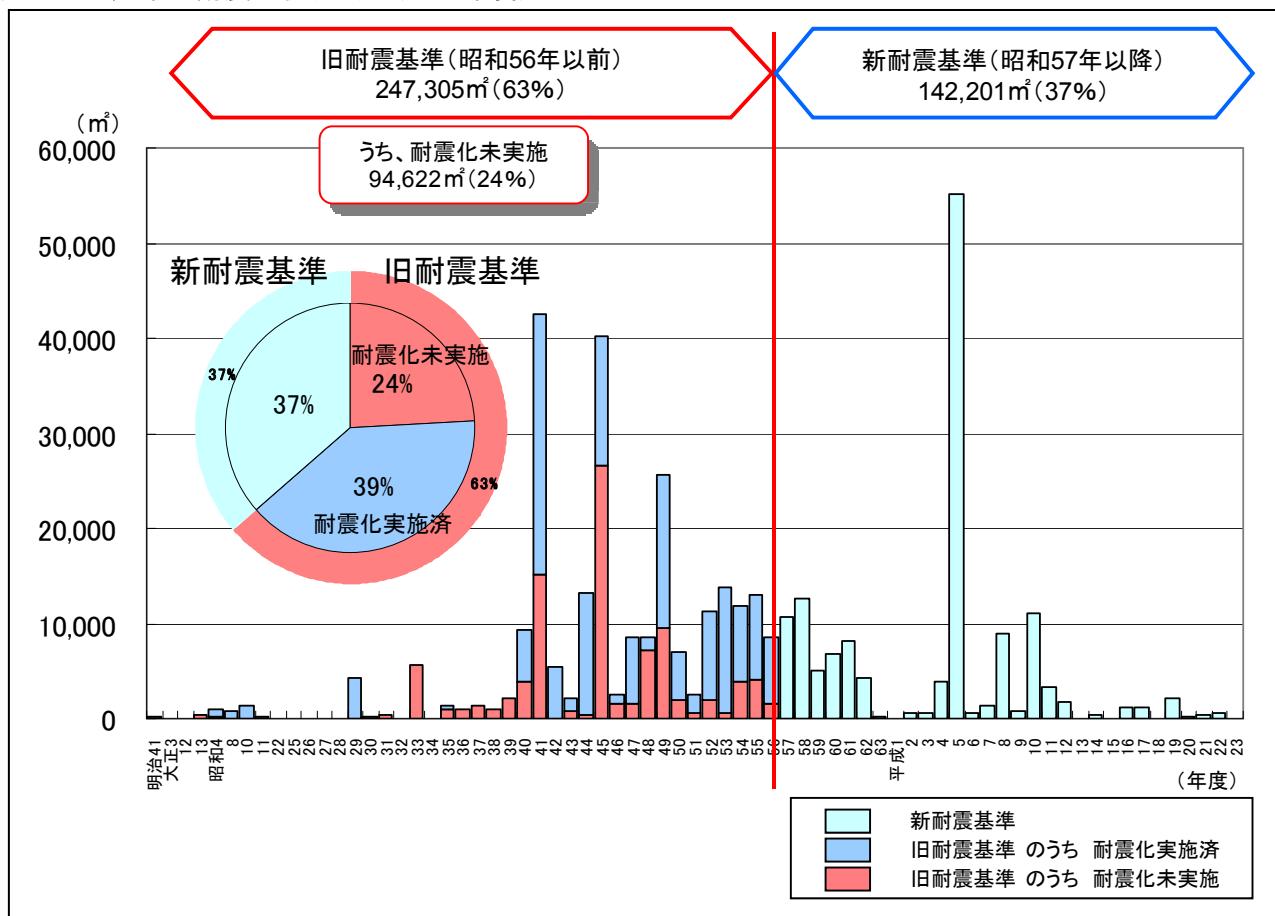


図 公共建築の耐震化状況（平成22年度）



4. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

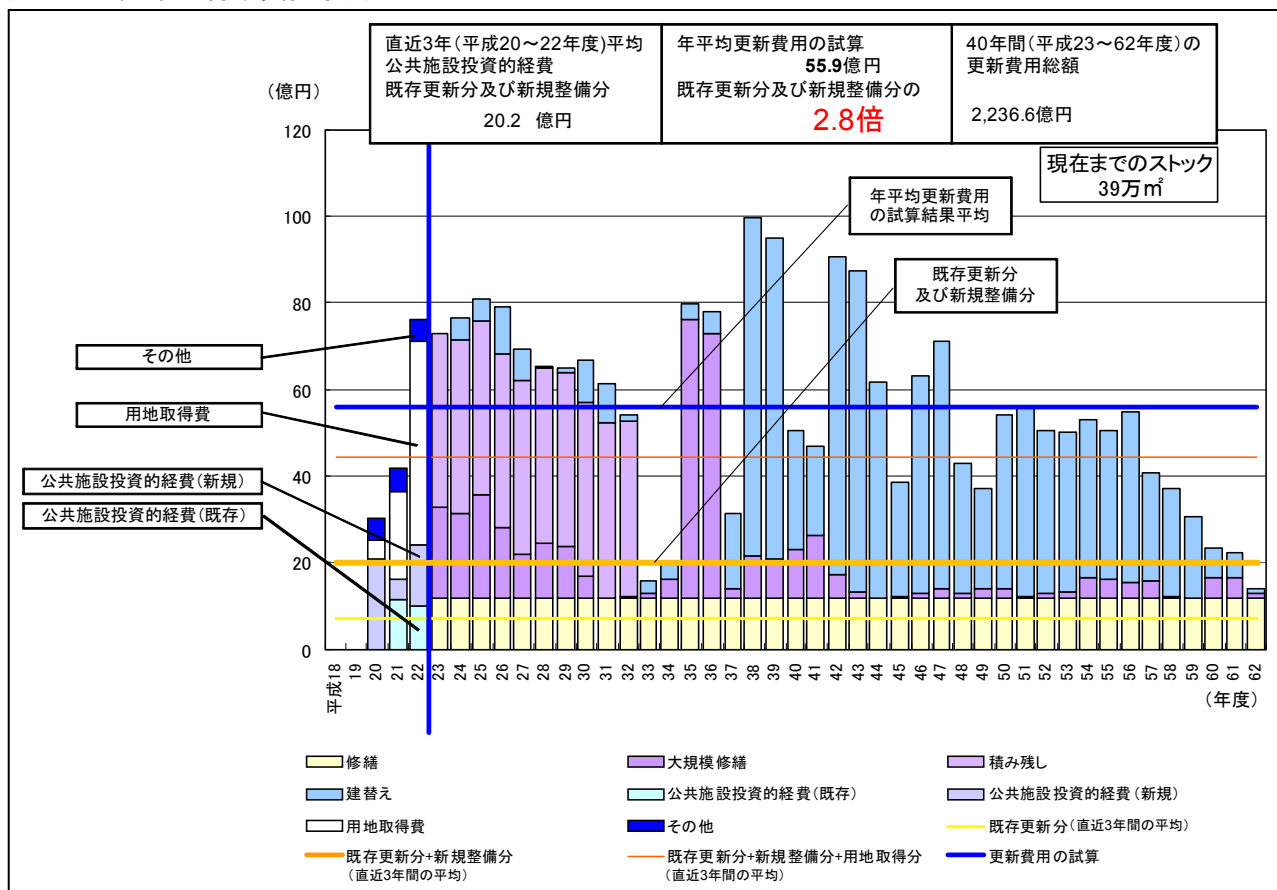
平成22年度の市の投資的経費は91.2億円で、そのうち道路、公園等のインフラ整備に15億円、用地等の取得に47億円を要し、公共施設の修繕や改修に充てられる財源は、投資的経費からこれらを除いた額から捻出することになります。

本市の公共施設は、都市化が急速に進んだ昭和35～55年にかけて建設された施設が多く、建物の安全性の確保、大規模改修、建替え等に今後莫大なコストを要することが予測されます。

そこで、一定の条件を想定して築年別整備状況に合わせて、今後40年間に必要なコスト試算をした結果、次のとおり直近3年間(平成20年度～平成22年度)の投資的経費の平均を大きく上回る結果となり、現状の財政状況では、全ての施設の建替えや修繕の実施が困難であることは明確です。

このままの予算で、現状の施設修繕を行っていくと、20年後の平成42年度には築50年以上を経過する建物が急激に増加し、現状の施設環境よりさらに悪化することが考えられます。

図 公共建築の将来負担予測コスト



<前提>

現状の施設規模を維持することを前提としてコスト試算を行います。施設の統廃合等による施設数の増減、および増改築による建物面積の増減については、コスト試算では考慮していません。

<更新内容と時期>

- ・建築後 30 年経過した施設:大規模改修
- ・建築後 60 年経過した施設:建替え
- ・毎年度 3,000 円/㎡ として小修繕費用を計上

<条件>

建替え及び大規模改修費用は、年度ごとのばらつきを軽減させるために、

- ・建替え :3 年間 (学校施設は 2 年間)
- ・大規模改修 :2 年間 に振り分けて計上します。

平成 23 年度以前に建替え・大規模改修時期を迎えている施設は、最初の 10 年間(平成 24 年度～平成 33 年度)に実施することとして試算しています。

<費用の算定>

整備年度ごとの延床面積に更新単価を乗じることにより算定