

## 第2章 用途別に見た公共施設の現状

### ＜本章の見方＞

第2章では、本市が管理している平成25年3月末時点の公有財産台帳（面積や建築年度）と平成25年6月に行った所管部門へのアンケート調査結果をもとに「建物の現状（品質）」「維持管理コストの現状（財務）」「稼働、利用の現状（供給）」の3つの視点から公共施設の各用途における現状をまとめています。

#### ・建物の現状（品質）

各建物の性能を比較するため、各建物の品質項目を建物ごとに点数化しました。複数の建物で構成されている施設は、建物の規模（延床面積）で按分し、当該施設の点数を算定しました。（21ページ 表2-1）なお、点数は各品質項目内の比較のため使用するもので、建物そのものの優劣を示したものではありません。

#### 【公共施設の耐用年数の考え方】

耐用年数とは、一般的に物の使用開始から使用不能に至るまでの年数であると考えられますが、建物においては（使用環境、使用頻度、維持管理の状況、構造や材質、建物の用途）などの条件により、使用者が使用不能であると判断するまでの期限であり、建物の寿命が確定されているものではありません。本市所有の建物について、使用年数を予測することは困難であることから、その指標として「財務省の減価償却資産の耐用年数に関する省令」<sup>（注）15</sup>に基づいた耐用年数を使用しています。この省令によると、耐用年数は鉄筋コンクリート造建物で50年、鉄骨造で38年、木造で24年などとなっています。（171ページ 耐用年数表）なお、耐用年数が経過した建物が使用できなくなることはありません。

#### 【老朽化率の考え方】

第2章で使用している老朽化率とは、建物ごとの耐用年数に対する経過年数の割合を意味しています。ただし、小学校校舎と体育館など用途や主体構造が異なる複数の建物で構成されている施設の場合、延床面積や主体構造が異なる建物同士の耐用年数に対する割合を算定することは困難です。このため、老朽化率は再調達価格に対する減価償却累計額<sup>（注）16</sup>の割合から算定しています。

1棟の建物で構成されている施設の場合、再調達価格に対する減価償却累計額の割合が老朽化率となります。複数の建物で構成されている施設の場合、施設を構成している建物全体の再調達価格に対する建物全体の減価償却累計額の割合が老朽化率となります。

<sup>（注）15</sup> 建物の用途別、主体構造別の詳細については巻末資料の「耐用年数表（財務省令に基づく建物の用途構造別耐用年数）」に掲載しています。

<sup>（注）16</sup> 再調達価格は当該建物が建築された時点の費用をもとに、現時点で建替えた場合の建築費を算定した価格です。また、減価償却費の考え方と計算方法は22ページ 表2-2に記載しています。

老朽化率の算定は、建物用途が庁舎で主体構造が鉄筋コンクリート造（耐用年数 50 年）で、建築後 38 年を経過している場合、再調達価格を 10 億円とすると、

$$\text{減価償却累計額} = 10 \text{ 億円} \times (1 \div 50 \text{ 年 (償却率)}) \times 38 \text{ 年 (経過年数)} = 7.6 \text{ 億円}$$

再調達価格に対する減価償却の割合を算定すると、老朽化率は 76.0% になります。

$$\text{老朽化率} = 7.6 \text{ 億円 (減価償却累計額)} \div 10 \text{ 億円 (再調達価格)} = 0.760 = 76.0\%$$

なお、老朽化率が 100% を超えていても建物が使用できないことを意味するものではありません。

品質項目	点数	説明
老朽化率	5 点から 1 点	老朽化率の割合に応じて 5 点満点で点数化 (0~25%未満で 5 点から 4 点の間、25~50%未満で 4 点から 3 点の間、50~75%未満で 3 点から 2 点の間、75%から 100%未満で 2 点から 1 点の間、100%で 1 点) 例) 老朽化率 76.0%を 5 点から 1 点の点数に置き換えると、1.96 になります。 $\{(100\% - 76.0\%) \times 4 \text{ 点}\} + 1 \text{ 点 (最低点の 1 点を加算)} = 1.96 \text{ 点}$
主体構造	5 点 (鉄筋)	主体構造が鉄骨鉄筋コンクリート、鉄筋コンクリート、プレキャストコンクリートなど
	3 点 (鉄骨)	主体構造が鉄骨造及び軽量鉄骨造など
	1 点 (木造)	主体構造が木造、コンクリートブロックなど
耐震性能	5 点	新耐震基準（建築年が昭和 56 年以降）
	4 点	旧耐震基準であるが耐震性有 (Is <sup>(注) 17</sup> 値 0.72 以上)
	3 点	旧耐震基準であるが耐震性有 (Is 値 0.6 以上)
	1 点	旧耐震基準（建築年が昭和 56 年前）
大規模改修 ※過去 10 年以内	5 点	建築後 10 年以内の建物（大規模改修が不要）
	4 点	建物本体の改修を実施
	3 点	設備の改修を実施
	2 点	未実施（今後数年以内に実施する予定がある）
	1 点	未実施
福祉性能	5 点から 1 点	福祉設備（階段昇降機、出入口スロープ、エレベーター、点字ブロック、歩行補助手すり、多目的トイレ）のうち対応している項目数に応じて点数化 (4 項目以上で 5 点、3 項目対応で 4 点、2 項目対応で 3 点、1 項目対応で 2 点、未対応が 1 点)
節電性能	5 点から 1 点	節電設備（太陽光発電、LED 照明、省エネエアコン、その他節電設備）のうち対応している項目数に応じて点数化 (4 項目対応で 5 点、3 項目対応で 4 点、2 項目対応で 3 点、1 項目対応で 2 点、未対応は 1 点)
節水性能	5 点から 1 点	節水設備（節水トイレ、節水蛇口、雨水・地下水利用、その他節水設備）のうち対応している項目数に応じて点数化 (4 項目対応で 5 点、3 項目対応で 4 点、2 項目対応で 3 点、1 項目対応で 2 点、未対応は 1 点)

表 2-1 品質の指標について

(注) 17 Is 値とは、構造耐震指標のことをいい、本白書では Is 値 0.6 以上の建物を耐震性有としています。なお、学校施設は児童生徒の安全や被災時の避難場所としての機能を考慮して 0.72 以上、庁舎は災害対策本部の設置を想定して 0.75 以上の耐震計画をしています。

・維持管理コストの現状（財務）

各施設にかかる維持管理コストを比較できるように、施設ごとの財務状況を集計しています。  
 （表 2-2）平成 22 年度から平成 24 年度までの施設ごとの維持管理コストを調査しました。  
 （図 2-1）本白書では、維持管理コストをもとに同一用途内での比較を行っています。

項目	説明
維持管理コスト ※施設運営にかかる人件費を除く	施設管理にかかるコスト（施設管理人件費、委託料、指定管理料など） 施設保有にかかるコスト（光熱水費・通信費・修繕費など） ※職員人件費は、市全体の平均人件費を採用 <small>（注）18</small>
その他コスト （減価償却費） ※資金（現金）の支出を伴わないもの	建物の再調達価格に耐用年数に応じた割合（償却率）を乗じた金額 1 億円で建築した耐用年数 50 年の建物の場合、 1 億円×（1÷50 年（償却率））＝200 万円/年となる 耐用年数を経過した施設についてはゼロとした
収入	補助金・交付金、使用料、賃借料など、施設を通じて提供するサービスの対価として得られるもの

表 2-2 財務の指標について

【調査内容について一部を抜粋しています】

項目		平成22年度	平成23年度	平成24年度		
支出	施設運営コスト	管理職	人	人	人	
		一般職	人	人	人	
		嘱託職	人	人	人	
		臨時職	人	人	人	
		委託費（施設運営）				
	その他					
	施設保有コスト	空調燃料費	空調燃料費			
			光熱水費合計			
			上下水道料			
			電気料金			
			ガス料金			
			その他			
		需用水費	通信費			
			修繕料			
			その他			
			委託料（施設管理）			
			使用料及び賃借料			
			工事請負費			
			その他支出			
	指定管理料					
収入	補助金・交付金					
	使用料・手数料					
	賃貸料・目的外使用料					
	その他収入					

図 2-1 維持管理コスト及び収入の調査票

（注）18 職員人件費は、平成 24 年度の実績に基づき、正規職員（管理職・一般職）は 5,241 千円、嘱託職員は 2,670 千円、臨時職員は 1,861 千円を採用しています。

・稼働、利用の現状（供給）

各施設の利用状況の比較については、平成 22 年度から平成 24 年度までの利用状況を調査して過去 3 年間の平均値から稼働率を各表において表示しています。なお、定員や利用可能者数の算出が困難なものについては、過去 3 年間の最大利用者数から利用可能者数を設定しています。（表 2-3）

種別	説明
スペース利用度	
一人当たり延床面積	主に職員が執務を行うための施設（庁舎、消防施設）は、職員一人当たり施設延床面積で比較 ※職員一人当たり施設延床面積＝施設延床面積÷職員数（㎡／人） ※施設延床面積とは、施設全体から車庫や倉庫などを除いた延床面積のこと 小学校（中学校）は児童（生徒）一人当たり校舎面積で比較 ※校舎延床面積÷児童（生徒）数（㎡／人）
施設稼働率	
給食施設	過去 3 年間の平均給食提供数÷過去 3 年間の最大給食提供数
集会所	過去 3 年間の平均利用コマ（件）数÷提供可能コマ（件）数 ※利用コマ数＝年間の貸出回数の実績値 「午前 1 コマ・午後 2 コマの 3 回」もしくは 「午前 1 コマ・午後 2 コマ・夜間 2 コマの 5 回」
図書館	※過去 3 年間の平均貸出冊数÷貸出目標冊数 （100%を超えることがある）
保育所	※過去 3 年間の平均登録者数÷定員数 （100%を超えることがある）
市営住宅 教員住宅	※公営住宅は、平成 24 年度の入居戸数÷提供戸数（総戸数－閉鎖戸数） ※教員住宅は、過去 3 年間の平均入居戸数÷提供戸数
児童館	※過去 2 年間の平均利用者数÷過去 2 年間の最大利用者数 （100%となることもある）
文化施設 体育施設 高齢福祉施設 商業・観光施設 保健・衛生施設	※過去 3 年間の平均利用者数÷過去 3 年間の最大利用者数 （100%となることもある）（又は目標値・定員等） ※定員や利用可能者数の算出が困難なため、過去 3 年間の利用者数の推移から算定しています。

【調査内容について一部を抜粋しています】

表 2-3 供給の指標について

施設利用状況			平成 22 年度		平成 23 年度		平成 24 年度	
利用者数				人		人		人
	貸室の有無				貸室数		部屋	
稼働状況①	提供サービスの名称							
	提供能力、提供目標							
	稼働率算定の対象名 （下記のセルに記載）		平成 22 年度		平成 23 年度		平成 24 年度	
			実績値（数値）	単位	実績値（数値）	単位	実績値（数値）	単位
稼働状況②	提供サービスの名称							
	稼働実績	貸室名	平成 22 年度		平成 23 年度		平成 24 年度	
		定員	実績値（数値）	単位	実績値（数値）	単位	実績値（数値）	単位
				コマ		コマ		コマ
		コマ		コマ		コマ		
		コマ		コマ		コマ		

図 2-2 施設の稼働、利用状況の調査票