

## 第3章 保有する資産の現況



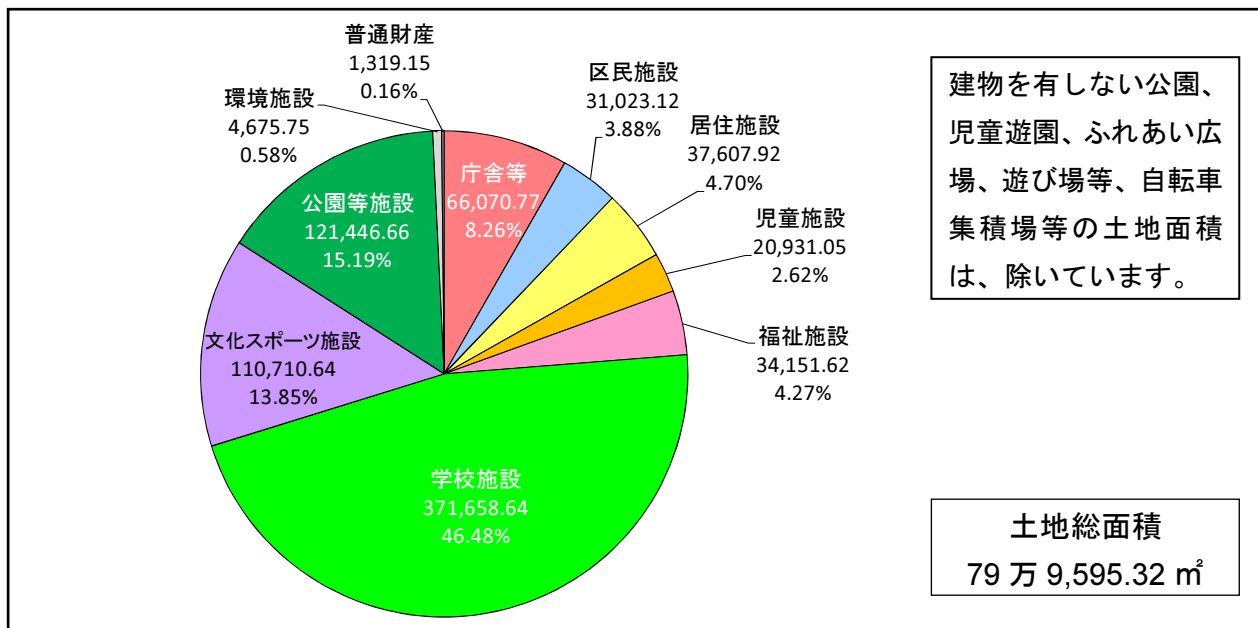
### 第3章 保有する資産の現況

#### 1 区有施設の状況

##### (1) 土地財産の内訳

目黒区の土地の状況は、区有土地面積が約61.4万㎡で、借り上げ土地面積は約18.5万㎡、保有する土地の総面積は約79.9万㎡となっています。学校施設が全体の約46%を占めており、次いで、公園等施設が約15%となっています。

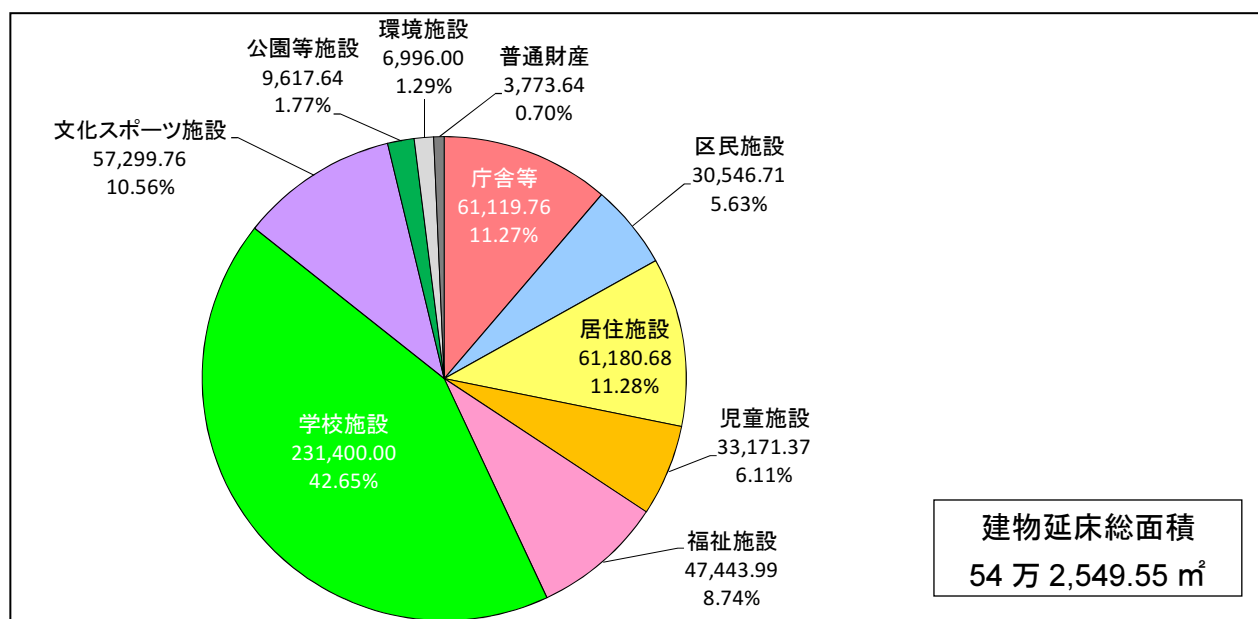
図表 土地財産の内訳（平成24年度末見込み）



##### (2) 建物財産の内訳

目黒区が保有する区有建物延床面積が約52.2万㎡で、借り上げ建物面積は約2.0万㎡、建物の総延床面積は約54.2万㎡となっています。学校施設が全体の約43%を占めており、次いで、居住施設が約11%となっています。

図表 建物財産の内訳（平成24年度末見込み）

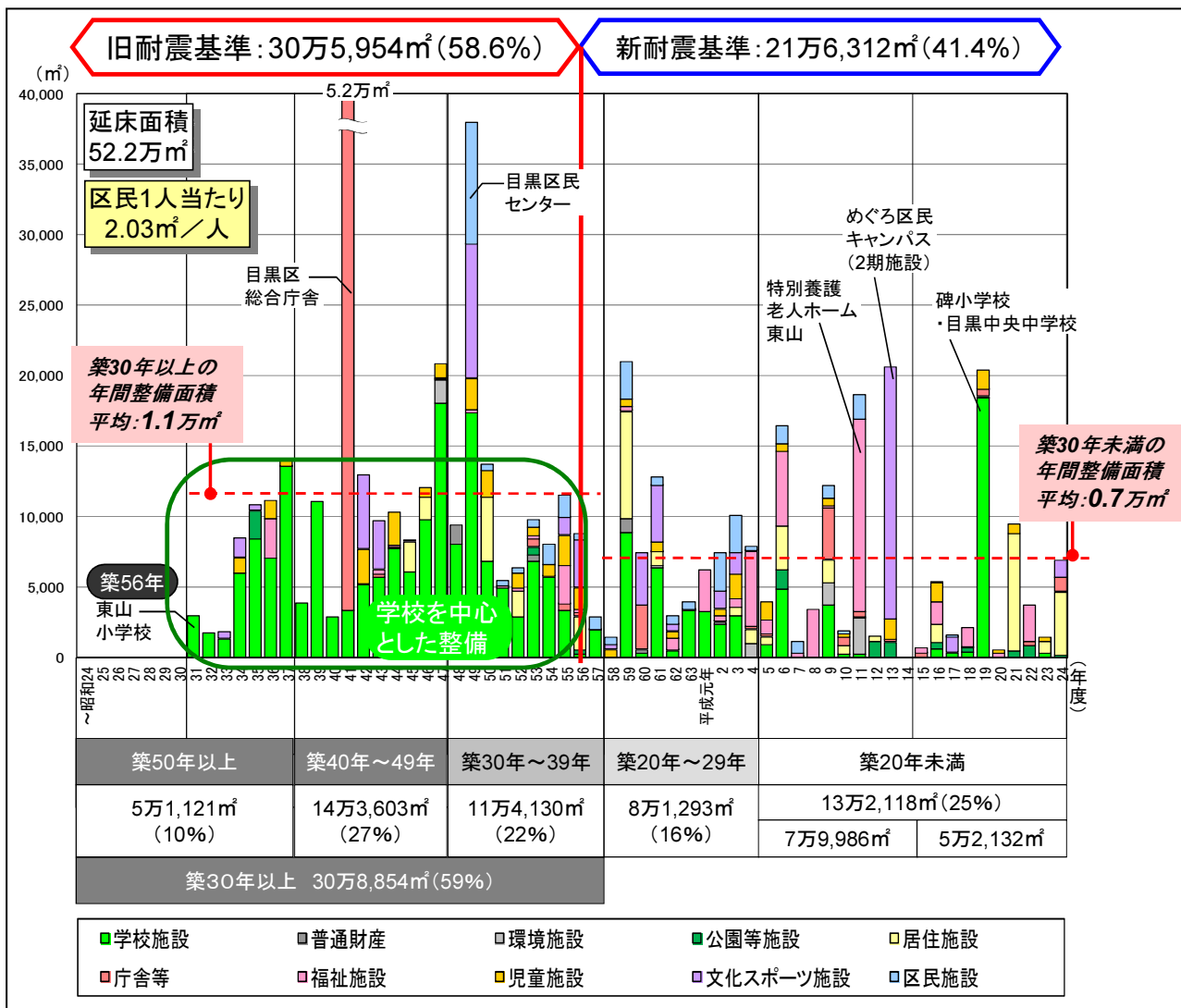


## 2 区有施設の築年別整備状況

### (1) 区有施設の築年別整備状況

昭和40年代から50年代に建築された施設が多く存在します。区が保有する公共施設(約52.2万㎡)の築年別整備状況をみると、築30年以上の建物の延床面積は約30.8万㎡で、全体の面積の約6割を占めています。このうち大半は学校施設です。

図表 築年別整備状況(平成24年度末見込み)



### (2) 耐震化の状況

旧耐震基準に当たる昭和56年以前に建築された区有施設の延床面積は、全体の58.6%を占めていますが、そのうちの44.6%は耐震補強工事が既に行われており、さらに9.2%は耐震性を有しているため、補強工事などが不要であるとの結果が出ています。

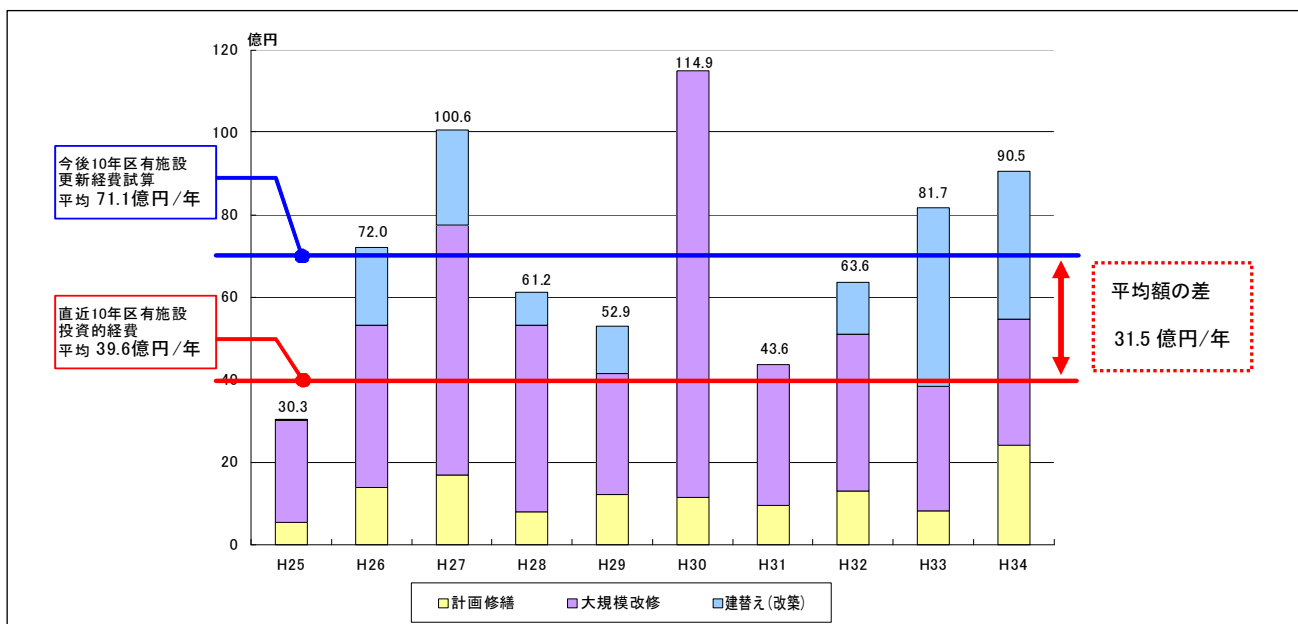
なお、区立小・中学校、保育園は、他区に先駆けて、すべて耐震補強が完了しています。

### 3 区有施設の更新経費試算

#### (1) 目黒区の更新経費試算

- 区有施設は、築30年以上を経過している建物が多く、今後、建物の大規模改修、建替え等の更新経費に多額のコスト増大が予測されます。
- 平成24年12月末の区の新たな試算では、平成25年度からの10年間にかかる更新経費は、年間平均額で約71.1億円とされています。これは、過去10年間に施設にかけてきた投資的経費の年間平均額の約39.6億円に対して、大きく約31.5億円ほど上回る試算となっています。
- 区の試算の前提条件
  - 建築物の耐用年数の仮定は、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用する。
  - 建物附属設備（電気設備、給排水設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから、2回目の改修である建設後30年で建築物の大規模改修を行い、その後30年で建替えると仮定する。
  - 建設時より56年以上経過している施設については、大規模改修は行わずに60年を経過した年度に建替えると仮定する。
  - 施設の種類ごとに、耐用年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定し、延べ床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、試算の翌年度から10年度分の更新費用を試算する。
  - 施設の種類ごとの更新単価は、実施計画改定用の計画事業単価とする。
  - 消費税については、更新費用に平成26・27年度は8%、平成28年度以降は10%を加味する。

図表 区有施設の将来における更新経費試算



(億円)

年度	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34	計
建替え(改築)	0.15	18.75	23.22	8.03	11.53	0.00	0.00	12.61	43.46	35.82	153.57
大規模改修	24.76	39.47	60.55	45.15	29.34	103.43	34.22	38.14	30.19	30.73	435.98
計画修繕	5.34	13.80	16.86	7.97	12.00	11.47	9.39	12.89	8.08	24.00	121.80
計	30.25	72.01	100.62	61.16	52.87	114.91	43.60	63.64	81.74	90.55	711.35

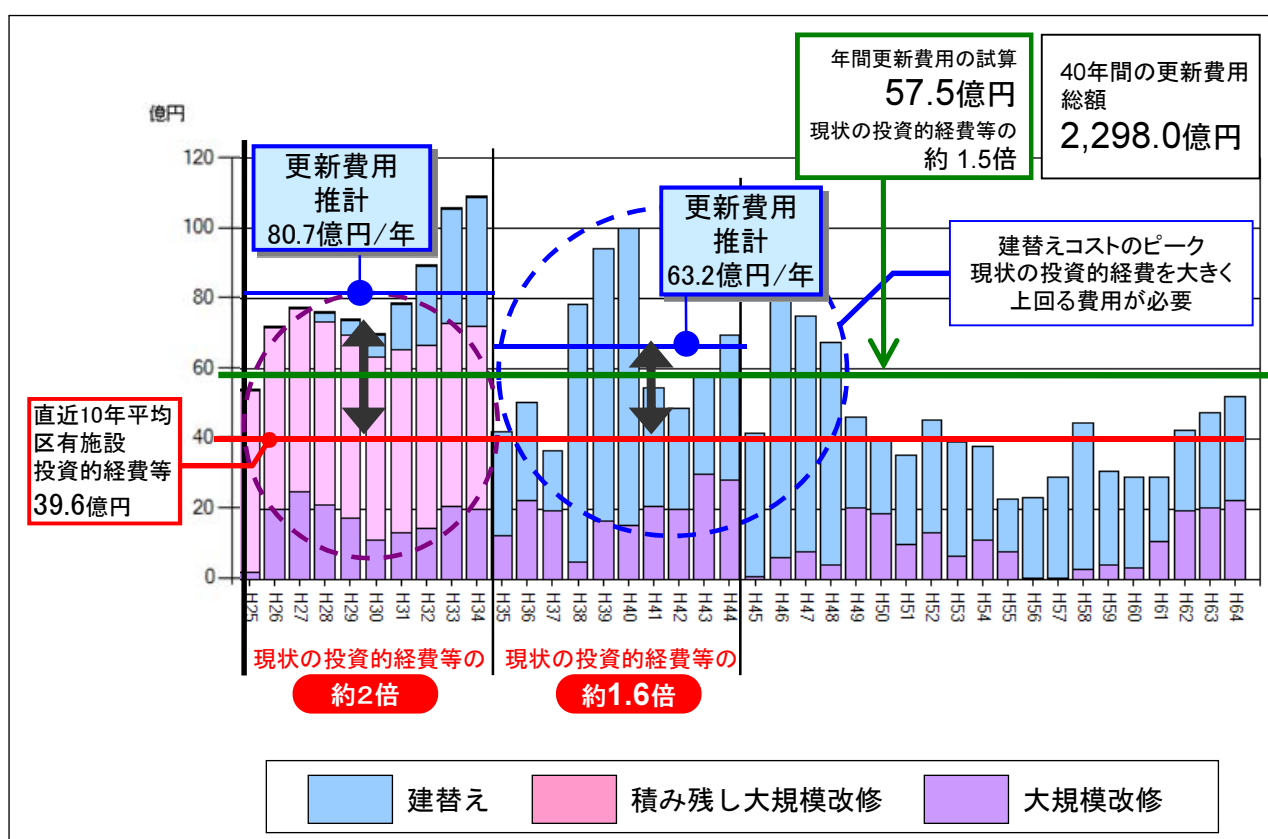
## 4 参考資料

(地域総合整備財団の試算ソフト(総務省ホームページ)による概算)

- 本白書では、今後の区有施設の更新経費について、参考として、総務省ホームページで公開されている公共施設等更新費用試算ソフト(財団法人自治総合センターの「平成22年度地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会」において開発されたものを、財団法人地域総合整備財団が自治体PFI/PPP調査研究会における検討結果を踏まえ改修したもの)を用いて概算を出しました。
- ここでは、区有施設約54.2万㎡のうち、借り上げ施設や学校の倉庫等の小規模な施設等を除く約51.4万㎡について、次の条件により今後40年間の概算をします。
- 公共施設の更新費用試算ソフトの概算の前提条件
  - 建築物の耐用年数：60年と仮定する。
  - 建設後30年で建築物の大規模改修を行い、さらにその後30年で建替えると仮定する。
  - 試算時点で、建設時からの経過年数が31年以上50年までの施設については、直近の10年間で均等に大規模改修を行うと仮定して自動計算を行う。
  - 建設時より51年以上経過している施設については、大規模改修は行わずに60年を経過した年度に建替える。
  - 施設の種類ごとの更新単価は、実施計画改定用の計画事業単価とする。
  - 消費税については、機能上加味していない。
- 概算の結果、参考数値として、平成25年度から平成34年度までの直近の10年間では、特に築30年を経過した建物の大規模改修が多く、約807億円となります。平成64年度までの40年間の総額は約2,298億円で、年平均額は57.5億円となります。
- この公共施設等更新費用試算ソフトによる概算は、あくまでも全体の傾向を見るために、参考数値として、作成したものです。

- 区有施設に係る更新経費は、平成25年度から平成64年度までの40年間で概算すると年平均57.5億円となり、これは直近10年間に公共施設にかけてきた投資的経費の過去10年間の平均39.6億円の約1.5倍となっています。
- 25年度からの10年間では、既に築後30年を経過した建物への大規模改修等を含め、直近10年間の投資的経費平均39.6億円の約2倍となっています。また、その後、建替えのピークがあり、平成35年度から44年度までの10年間では、平均63.2億円/年と、現状の約1.6倍の費用が必要となることとなっています。
- そのため、今後は直近10年間だけではなく、平成35年代以降継続的に訪れる施設更新のピークも見据え、既存施設の統廃合や集約化等も視野に入れつつ、人口動態や区民ニーズに見合った区有施設の適正化について検討していくことが重要です。

図表 区有施設の将来における更新費用概算 (参考) 公共施設の更新費用試算ソフト



(参考)

公共施設の更新費用試算ソフト概算結果

	(億円)									
	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	H32	H33	H34
積み残し建替え	0.32	0.32	0.32	0.32	0.32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建替え	0.00	0.00	0.00	3.00	4.72	6.63	13.19	22.69	32.77	37.21
積み残し大規模改修	52.07	52.07	52.07	52.07	52.07	52.07	52.07	52.07	52.07	52.07
大規模改修	1.91	19.71	24.99	21.15	17.23	10.99	13.38	14.41	20.66	19.75
計	54.31	72.10	77.39	76.54	74.35	69.68	78.63	89.16	105.50	109.03

10年間総額 806.68  
年間平均 80.67

