

# 建築物の中長期保全計画と 公共施設等総合管理基金の 活用等について

～ 将来世代に負担を先送りすることなく、  
より良い資産を次世代に引き継いでいくために ～

長野市 総務部 公有財産活用局  
公共施設マネジメント推進課



# I 建築物の中長期保全計画

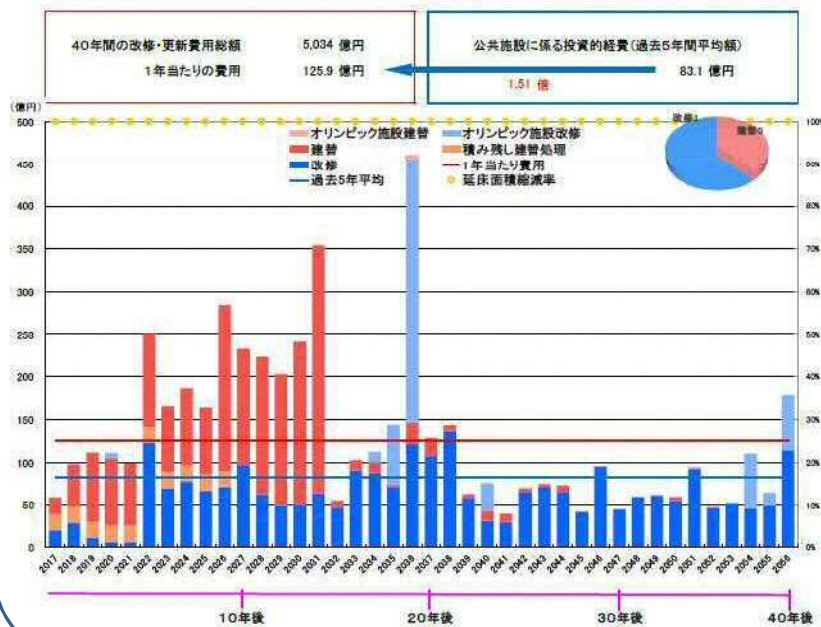
中長期保全計画とは、計画的な予防保全を実施するため、建物の状況に応じた改修等の実施内容、予定年度、概算額を建物部位ごとに設定し、**保全費用の推計に利用**するための計画

## 【参考】長野市公共施設等総合管理計画(H29.3策定)の長寿命化シミュレーション

※公共施設等総合管理計画においてもシミュレーションを行っています。  
 なお、対象施設については、H25策定の公共施設白書になります。

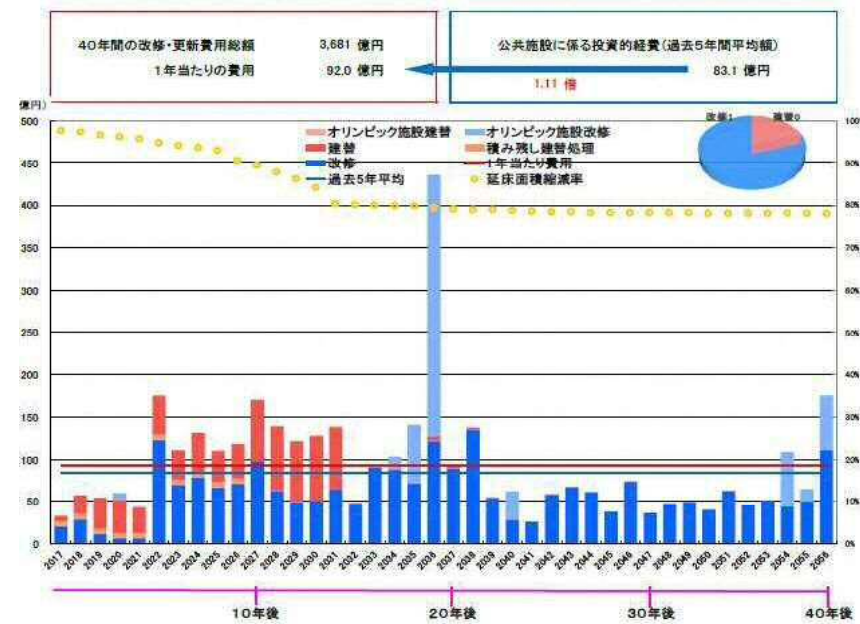
### 施設類型別に長寿命化を行った場合の費用試算

使用年数：木造40年/非木造旧耐震50年/非木造新耐震80年 建替率100%



### 長寿命化と総量縮減を実施した場合の費用試算

使用年数：木造40年/非木造旧耐震50年/非木造新耐震80年  
 建替率：学校65%/公営住宅60%/その他0%



## ①中長期保全計画の作成方法

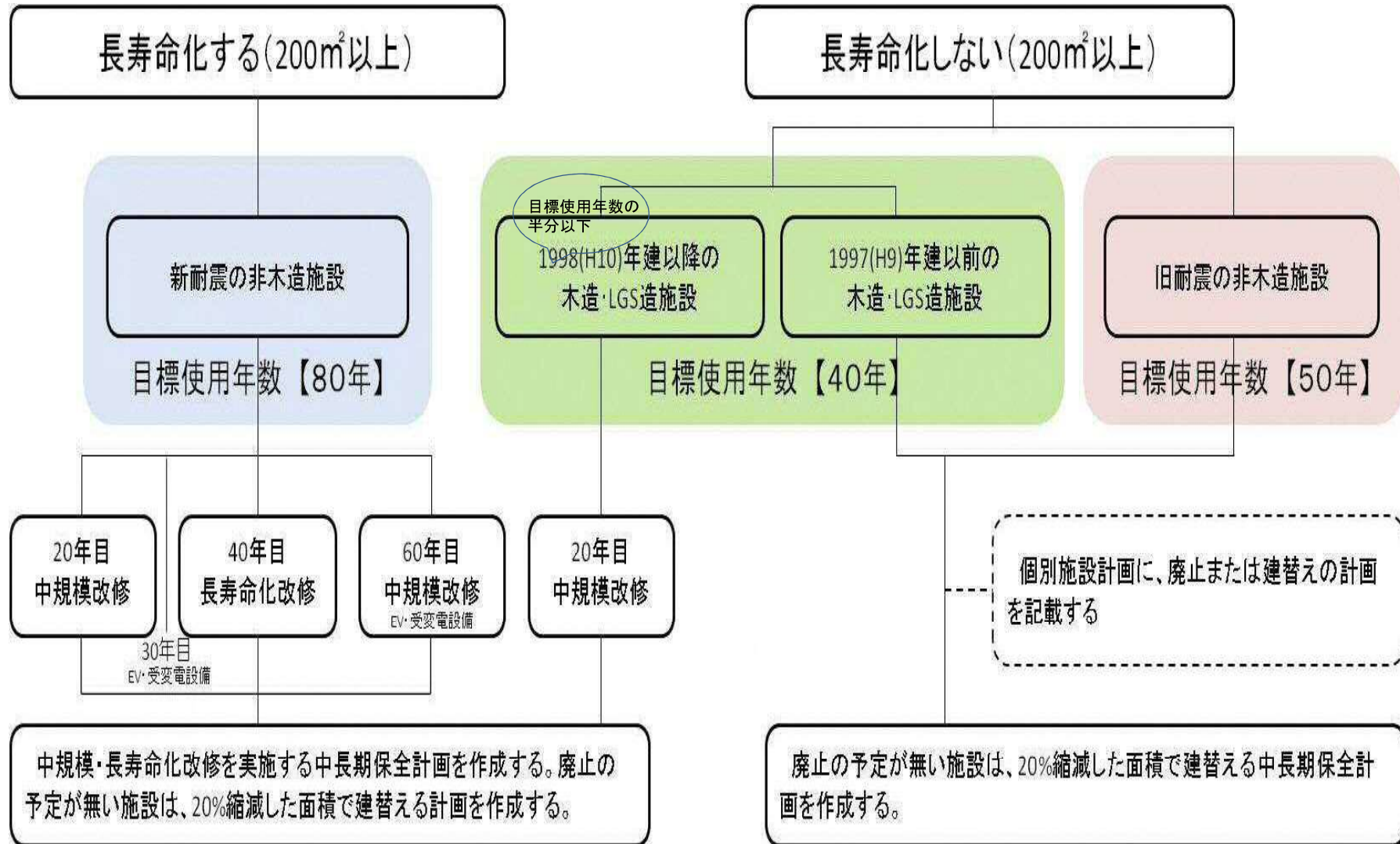
- 総務省通知により、小規模施設を除く、**現存する全施設(行政財産+普通財産)**を対象
- 2019年から2058年までの**40年間に必要**となる、**建替え・改修費用を算出**
- 用途・階数・外部の仕上げごとに**単価を設定**し、施設所管課が入力した情報を基に、各施設の仕様や設備などから、公共施設マネジメント支援**システム**により、費用を積算
- 大規模施設**(新耐震施設で駐車場を除く床面積が5,000㎡以上の施設:オリンピック記念アリーナ等計14施設)は、**業務委託等**により詳細な中長期保全計画を作成

## ②-1中長期保全計画作成に当たっての前提条件

- 目標使用年数を迎えた時点**で、現状の床面積の20%を縮減して建替える費用を積算する。⇒**各施設の諸要件は勘案せず、一律に積算**する。
- 耐震補強工事などに併せて屋根の全面塗装または全面葺替え工事を実施した建物は、目標使用年数を経過し、かつ改修工事から20年が経過したものを建替える計画とする。
- 規模の大きな建物でも、**単年度での設計・工事として計画**する。

## ②-2 中長期保全計画作成に当たっての前提条件

＜長野市公共施設等総合管理計画の「長寿命化基本方針」による＞



### ③ 中長期保全計画

資料1-2 「中長期保全計画(2019年度～2058年度)」をご覧ください

## Ⅱ 公共施設等総合管理基金

将来の公共施設(建物)の保全、更新を計画的に進めていくための財源に充てるための特定目的基金



- ◇再編再配置を前提としない不足額を目標に積み立てることはしない。
- ◇中長期保全計画(H30)による将来推計を基に、基金活用方法を検討する。
- ◇公共施設等総合管理基金への新たな積立財源を検討する。

### ① 試算に当たっての前提条件

\* 普通建設事業費の過去5年平均は、各年度の普通建設事業費から、インフラ経費、建設事業費補助金、用地取得費及び支弁人件費を除いたものである

- 基金は、公用又は公共用に供するとされた「行政財産」の新耐震施設の長寿命化及び旧耐震施設の建替費用に充てることを前提とし、中長期保全計画から「行政財産」分を抽出して、試算する。
- 普通建設事業費の実績(過去5年平均事業費57.3億円\*、一般財源35.5億円)には、老朽化施設の建替え費用のほか、事後保全等施設の維持改修費用(平成28年度決算事業費38.6億円、一般財源20.7億円)が含まれている。
- 事業費の平準化を図るため、公共施設等適正管理推進事業債等の市債を活用しているが、将来負担である公債費(元利償還金)は事業費に含んでいない
- 旧耐震施設は、全ての施設において、公共施設等総合管理計画における「非木造50年」で更新時期を見込むとともに、現状面積の8割で建替える条件で試算した

## 行政財産の長寿命化・建替費用推計

資料1-3 「行政財産の長寿命化・建替費用推計(2019年度～2058年度)」をご覧ください

## ② 試算における財源の考え方

### 新耐震施設(1981年以降) r 長寿命化

- 事業費の**90%**は「公共施設等適正管理推進**事業債**」を**活用**(残りは一財)

### 旧耐震・木造施設 r 建替

- 既存施設面積の**80%の規模で建替**
- 一般財源は、平成24～28年度の過去実績比率で算出(下表適用)

建築物普通建設事業費の財源比率(平成24～28年度決算平均)

	事業費	国県支出金	市債	一般財源等
補助事業	100	72.0	7.3	20.7
単独事業	100	1.6	20.2	78.2
全体	100	11.7	18.3	70.0

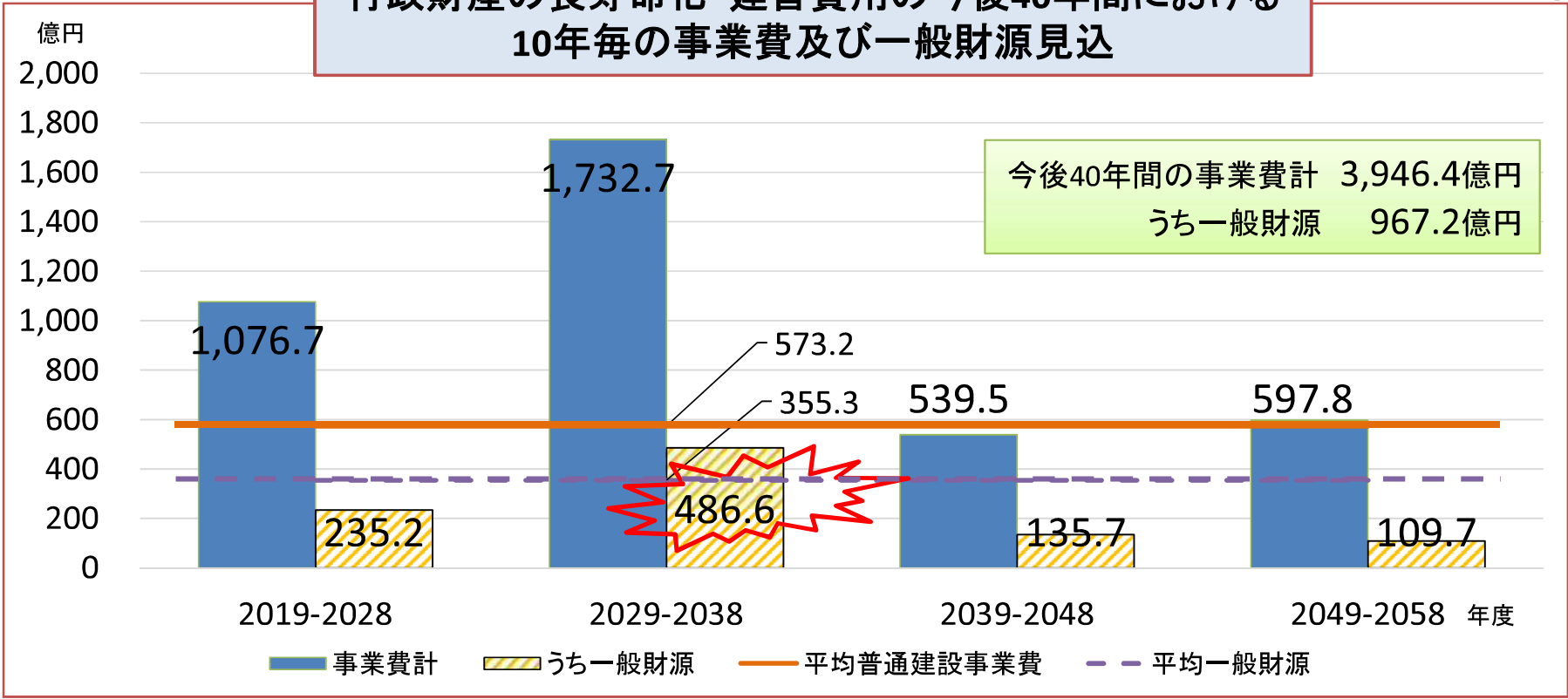
旧耐震・木造施設の建替に当たっては、補助事業を最大限取り込むことを前提としている。  
本推計では、全ての施設を建替えることとして過去の実績から財源を見込んだ。

### 市債発行推計・市負担額

2019～2038年度分	発行推計額	右のうち交付税算入分を除く市負担額
公共施設等適正管理推進事業債	1,184.1億円	793.4億円
旧耐震・木造施設の財源となる市債	147.6億円	131.8億円
合計	1,331.7億円	925.2億円



行政財産の長寿命化・建替費用の今後40年間における  
10年毎の事業費及び一般財源見込



③ 基金活用の考え方と今後のマネジメントの方向性

1 必要経費の考え方

2029年度から2038年度の10年間における事業費のうち、一般財源分 486.6億円・・・A  
 平成23年度から28年度までの普通建設事業費のうち、年平均一般財源 35.5億円・・・B  
 ※大規模プロジェクト事業除く → B×10年=355.3億円・・・B'  
 ⇒平均一般財源を上回る事業費(一財分)A-B'=131.3億円・・・C

## 2 基金積立財源及び積立見込み額

公共施設等総合管理基金 H30年度末現在高 25億円・・・① (市開発公社寄付7億円除く)

市有財産の処分、利活用に係る収入で、予算において歳出事業の財源となっていない「普通財産貸付料」及び「普通財産売払収入」を積立て 1.5億円(年平均)×20年間=30億円・・・②

⇒2038年度までの基金合計 ①+②=55億円・・・③

## 3 基金活用方針

2038年度までの当面20年間の対応(新耐震施設の長寿命化とともに、旧耐震施設の建替え需要が多額になる)が必要

→財政状況を勘案しながら

- ◆ 2028年度までは原則「普通財産貸付料」及び「普通財産売払収入」を積立て
- ◆ 2029年度から2038年度までは、積立てを継続しつつ、新耐震施設の長寿命化及び旧耐震施設の建替費用へ基金を充当する

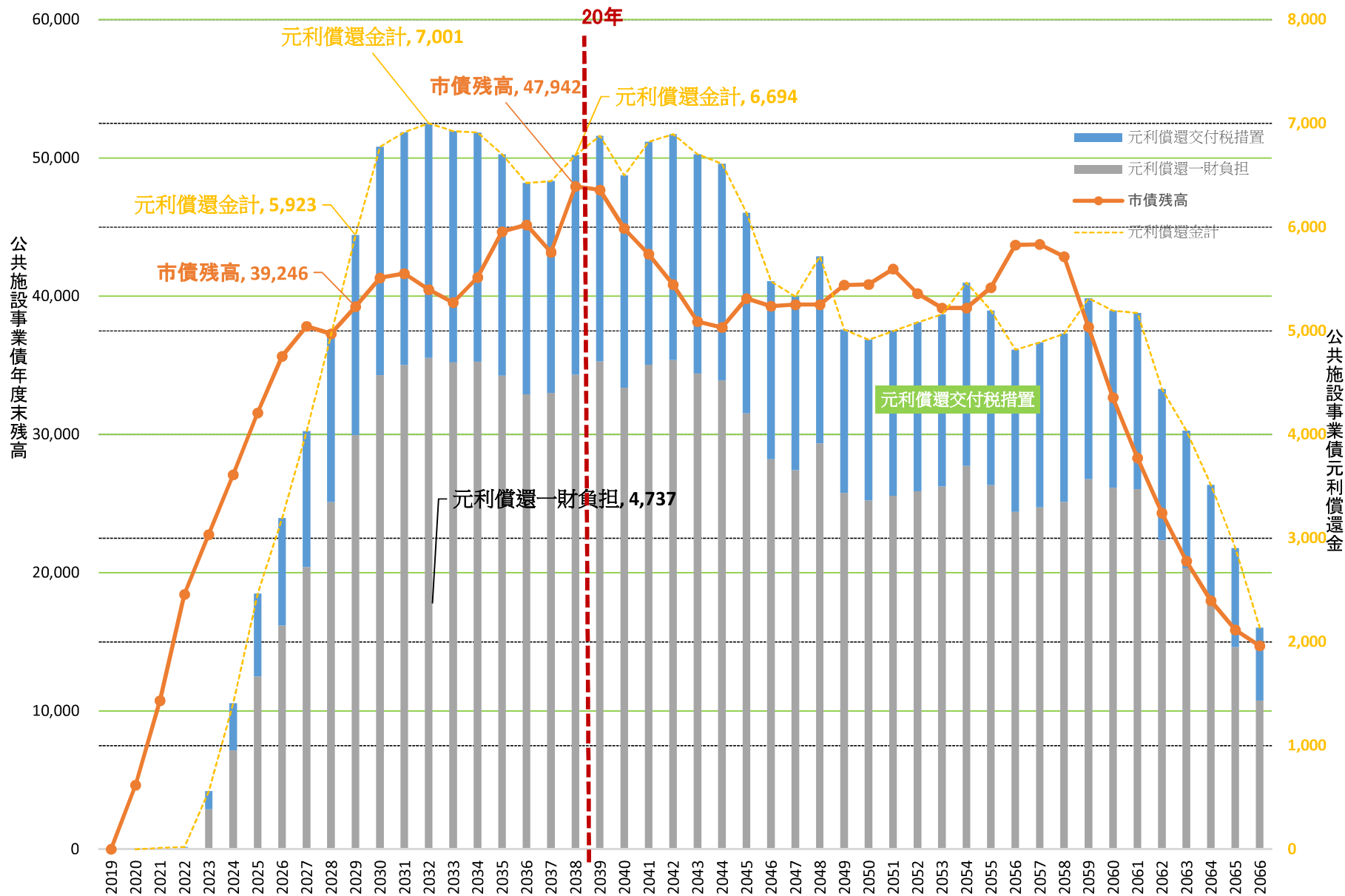
- 年平均一般財源を上回る部分を基金で補っても2038年度までに76.3億円の不足(C-③)
- 長寿命化・建替事業のための市債発行額合計(≒将来世代の負担額)は2038年度には1,331.7億円
- 本推計以外に、事後保全に係る事業費や長寿命化・建替に伴う財源として市債の償還に係る費用が必要

## 4 マネジメントの方向性

- 事業費の6割(2019-2038間)を占める旧耐震施設の統廃合を進める必要
- PPP/PFIの活用による一般財源の負担の軽減や平準化が必要
- 新耐震施設の有効活用も

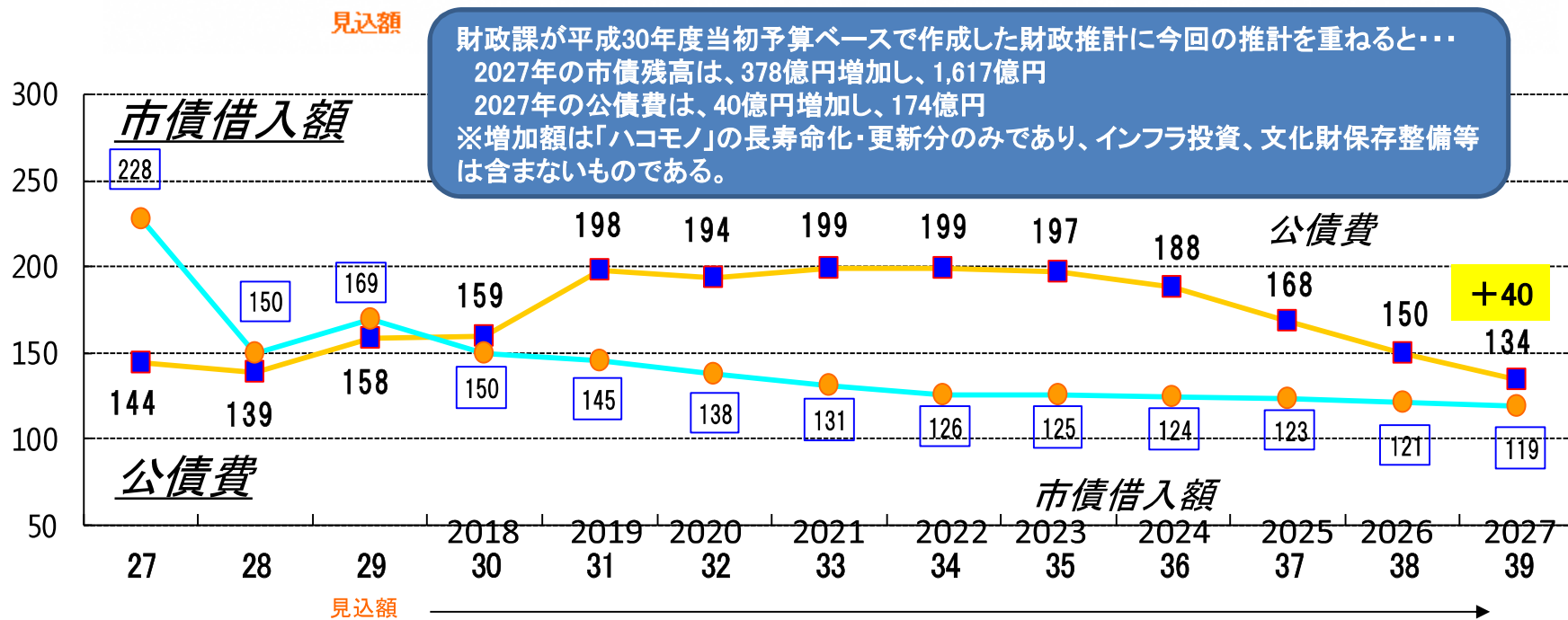
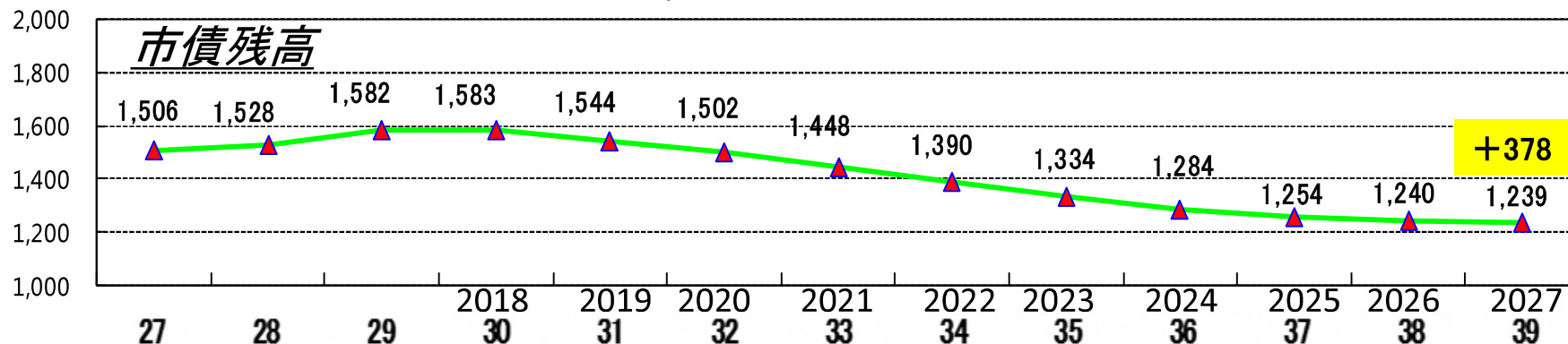
百万円 【参考試算】公共施設(建築物)の長寿命化・建替等における市債の状況

百万円



# 【参考試算】市債残高及び市債借入額、公債費の推計

(普通会計ベース)



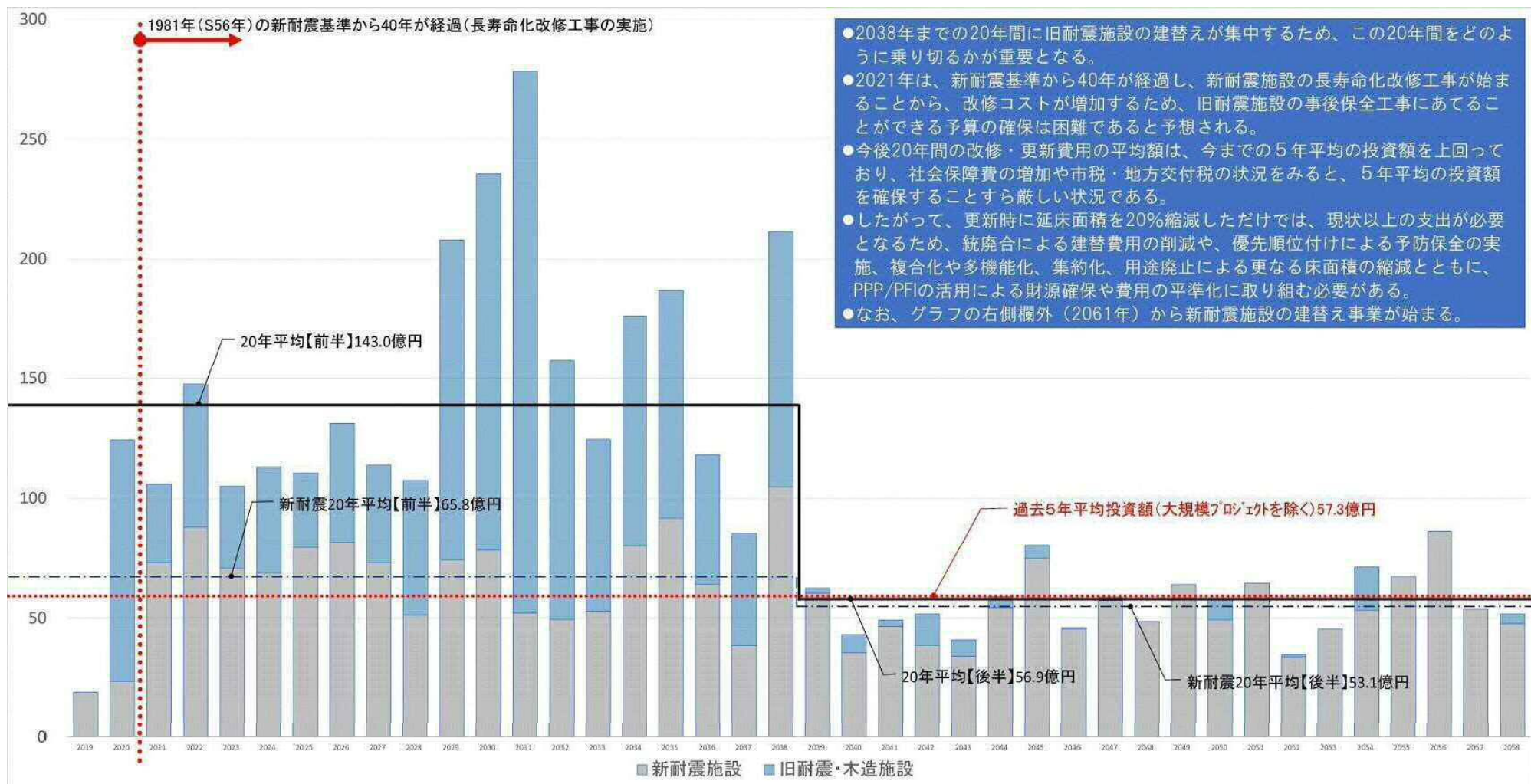
財政課が平成30年度当初予算ベースで作成した財政推計に今回の推計を重ねると・・・  
 2027年の市債残高は、378億円増加し、1,617億円  
 2027年の公債費は、40億円増加し、174億円  
 ※増加額は「ハコモノ」の長寿命化・更新分のみであり、インフラ投資、文化財保存整備等は含まないものである。

見込額

## 中長期保全計画（2019年度～2058年度）

前半20年	新耐震施設	旧耐震・木造施設	計	後半20年	新耐震施設	旧耐震・木造施設	計	40年合計/平均
2019 - 2028	629.3 億円	448.6 億円	1,078.0 億円	2029 - 2048	495.6 億円	44.5 億円	540.1 億円	
2029 - 2038	686.4 億円	1,096.2 億円	1,782.5 億円	2049 - 2058	565.8 億円	32.0 億円	597.8 億円	
小計	1,315.7 億円	1,544.8 億円	2,860.5 億円	小計	1,061.4 億円	76.5 億円	1,137.9 億円	3,998.3 億円
前半20年 平均	65.8 億円	77.2 億円	143.0 億円	後半20年 平均	53.1 億円	3.8 億円	56.9 億円	100.0 億円

(単位：億円)



# 行政財産の長寿命化・建替費用推計（2019年度～2058年度）

