

第4章 公有財産の将来推計

(1) 区有施設の更新にかかる経費の将来予測	74
① 将来予測の方法について	74
ア. 基本的な考え方	74
イ. 推計の前提条件及び推計パターン	74
② 今後5年間について	76
③ 今後50年間の推計について	77
ア. 推計パターンA	77
イ. 推計パターンB	78
(2) 都市基盤施設の更新にかかる経費の将来予測	79
① 公園	79
② 道路	79
③ 橋梁	79
(3) 公有財産全体の更新にかかる経費の将来予測	80

第4章 公有財産の将来推計

(1) 区有施設の更新にかかる経費の将来予測

① 将来予測の方法について

ア. 基本的な考え方

- 区有施設の更新（改築・改修）にかかる経費の**推計期間**は、平成26年から平成75年（2014年～2063年）までの**50年間**とします。
- **今後5年間**については、平成26年度（2014年）は**具体的な工事予算検討による概算工事費**により、平成27年度から平成30年度（2015年～2018年）は、**現時点で決まっている改築・新築の計画や保全改修計画**により試算します。
- **6年後の平成31年（2019年）以降**は、今後のそれぞれの施設における整備方針や具体的な保全改修計画が定まらないため、**一定の前提条件**により試算します。

イ. 推計の前提条件及び推計パターン

現在の社会情勢を踏まえ、区有施設や都市基盤施設に対しては、長寿命化を図っていく必要性が高まっています。そのため、平成31年（2019年）以降の推計にあたっては、**区のこれまでのペースで改修・改築を行っていく推計（推計パターンA：「事後保全型」）**と、**大規模改修を行い建物の長寿命化を図る推計（推計パターンB：「予防保全型」）**の2パターンで推計します。なお、以下に各推計パターンの改築周期や改修方法、施設維持管理・運営への影響について整理します。

■推計パターンの比較

項目	推計パターンA：「事後保全型」	推計パターンB：「予防保全型」
特徴	・区の これまでのペースで改修・改築を行っていく 推計とします。	・大規模改修により 長寿命化を図る方法 とします。
改築周期	・区のこれまでの 現状に近い改築周期40年 とします。	・ 築後30年目に大規模改修を実施し、大規模改修を実施した施設は改築周期を60年 とします。 ・現時点で築後40年を経過している施設については、大規模改修を実施せず、築後50年で改築します。

項目	推計パターンA：「事後保全型」	推計パターンB：「予防保全型」
改修方法	<ul style="list-style-type: none"> 不具合等が発生してから対応する等、その都度必要に応じて維持保全に係る改修等を行っていきます。(過去の実績より年間約7億円) 主に故障・不具合箇所に対して部分的な改修を行います。 その都度予算化を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 築後30年目までに計画的に大規模改修を実施します。 構造躯体を残し、設備・内外装を全て更新します。 省エネや環境性能の向上、ユニバーサルデザインなどを全面的に更新します。 計画的に予算化を図ります。
施設維持管理・運営への影響	<ul style="list-style-type: none"> 経年劣化による老朽化や汚損がある状態で施設を使用しなければいけません。 突発的な設備の故障や漏水等への対処が必要になります。 計画的でない改修等により無駄が生じる場合があります。 	<ul style="list-style-type: none"> 構造躯体を残して、全て新しい施設に更新することができ、改築後同様の快適さで施設を使用できます。 部屋の機能や間仕切り変更、ユニバーサルデザインなどその時の施設需要に沿った施設になります。 最新の設備方式や機器の採用により、省エネや環境性能の向上を抜本的に図り、光熱費等の低減効果も期待できます。

(その他の推計条件)

- 現在保有している区有施設の機能・面積を維持していくための更新費用(改築・改修)とします。なお、低未利用施設は改築や大規模改修の対象外としますが、既存建物の解体費は計上しています。
- 改築及び大規模改修にかかる費用は、区の過去の工事实績を参考に設定します。

② 今後5年間について

【改築・新築及び大規模改修】

- 以下に示す5施設の改築・新築、大規模改修工事により、今後5年間に**合計約 151 億円**の費用がかかります。

- 「神田一橋中学校改修工事（大規模改修）」（25年度～26年度；工事中）
- 「（仮称）高齢者総合サポートセンター新築工事」（25年度～27年度；工事中）
（※九段坂病院との合築施設で工事は国家公務員共済組合が発注；費用は区負担金額）
- 「（仮称）神田東松下町住宅新築工事」（26年度～28年度；予定）
- 「麴町保育園改築工事」（26年度～28年度；予定）
- 「九段小学校・幼稚園改築工事」（27年度～29年度；予定）

【計画的な改修工事】

- 以下に示すような、今後5年間で複数年次にわたって計画的に行う改修工事に、**合計約 33.8 億円**の費用がかかります。

- 「大空間の天井や区有施設エレベーターの耐震化・安全対策工事」
（天井耐震：25年度～28年度、エレベーター耐震：24年度～27年度；予定）
- 「番町小学校・幼稚園各所改修工事」（25年度～28年度；予定）
- 「区営4住宅の給排水管改修工事」（26年度～28年度；予定）
（四番町住宅、四番町アパート、九段住宅、一番町住宅）
- 築後約15年以上を経過した複数の施設に対する「外壁・防水改修」 など

【平成26年度の各施設の部分的な改修工事】

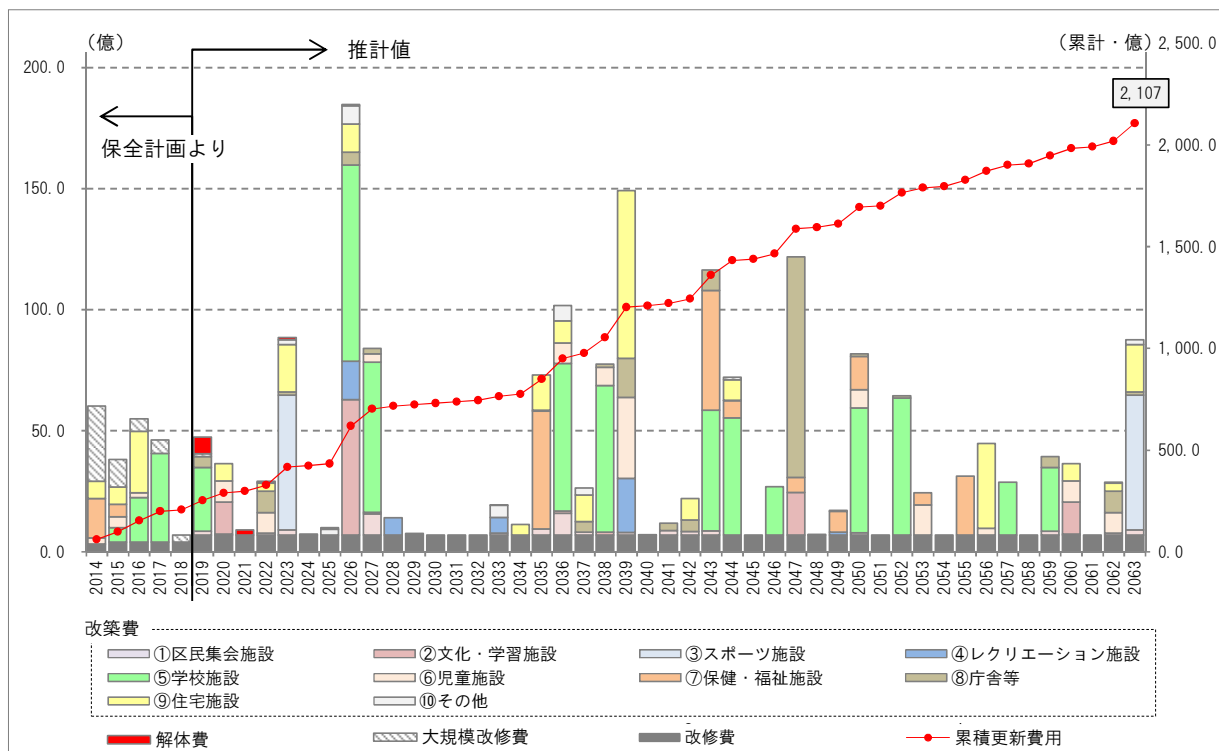
- 毎年の施設点検の状況や施設管理部署からの要望に基づき、具体的に予算化を検討した翌平成26年度の各施設の部分的な改修費用については、「経年劣化に伴う設備機器の更新」や「老朽化が激しく全面更新が必要なプール改修」など、約30件の工事で**合計約4億円**がかかる予定です。なお、平成27年度～30年度については、同様に4億円がかかるものとして想定し推計します。

③ 今後50年間の推計について

ア. 推計パターンA（事後保全型）

今後50年間の区有施設の更新費用を試算すると、**更新費用総額は約2,107億円（年平均約42.1億円）**となります。

■推計パターンAによる更新費用の試算

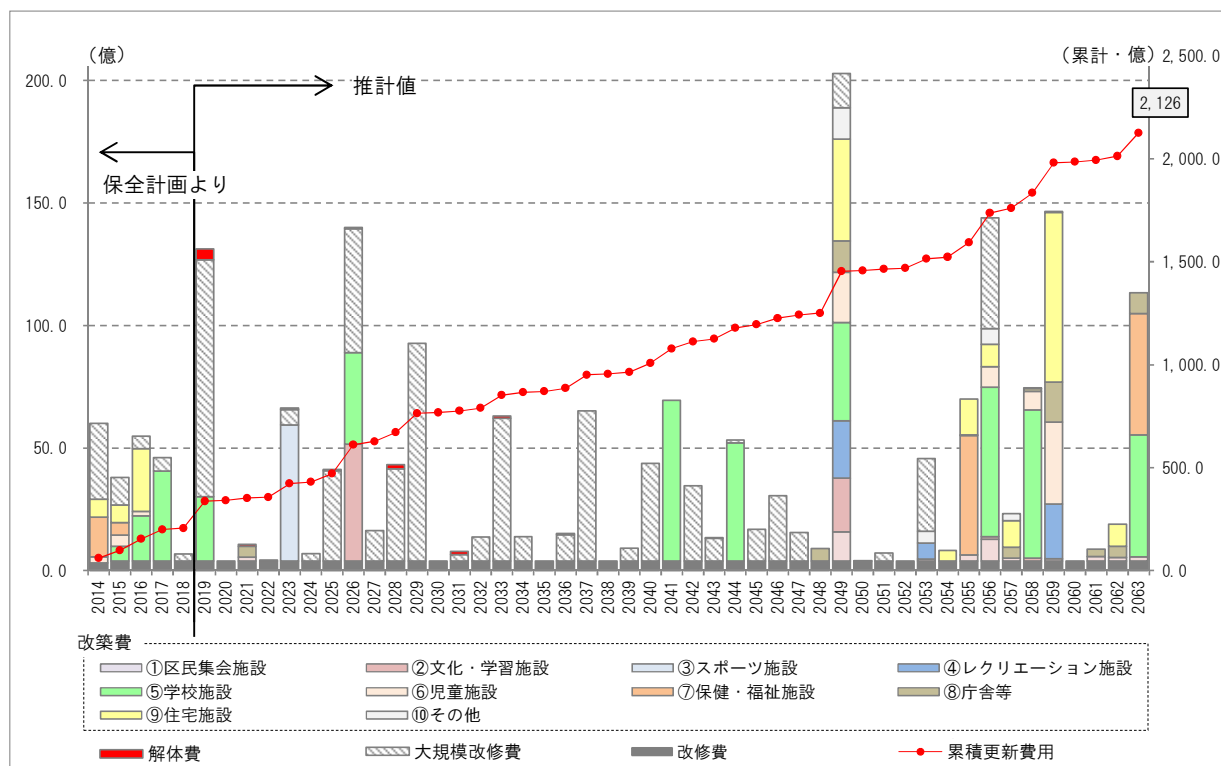


※ 施設を維持していくためには、建物の各所において改修を行っていく必要があります。毎年の改修費用については、過去の実績において維持保全に係る改修費等の合計が、年間7億円程度で推移している状況を考慮し、今後も毎年同程度の改修費がかかるという想定で推計しています。

イ. 推計パターンB（予防保全型）

今後 50 年間の区有施設の更新費用を試算すると、**更新費用総額は約 2,126 億円（年平均約 42.5 億円）**となります。

■ 推計パターンBによる更新費用の試算



※ 施設を維持していくためには、建物の各所において改修を行っていく必要があります。毎年の改修費用については前述で記載の通り、年間7億円程度で推移していますが、計画的に大規模改修を行うことで、毎年の改修費用は低減する（年間4億円）という想定で推計しています。

【推計の結果について】

- 2つのグラフに示すように、**いずれの推計パターンでも、今後50年間の更新費用の総額は概ね2,100億円強**となります。
- 現状の施設維持管理・運営の課題を改善し、環境負荷の少ない健全な施設を維持していくためには、推計パターンAのような「従来型の施設更新」ではなく、**推計パターンBのように「長寿命化を図る予防保全型の施設更新」を行っていく必要があります。**

(2) 都市基盤施設の更新にかかる経費の将来予測

① 公園

過去の区立公園・児童遊園の維持管理費は年間約 2.2 億円、改修整備費は年間約 1.2 億円で、あわせて年間約 3.4 億円となっています。

平成 26 年から平成 30 年の 5 年間の維持管理費は、現時点で公園を新設する予定がないことから、現状の経費で推移するものと想定します。一方、改修整備費は、老朽化した公園灯の LED 化、児童遊園の整備、東郷元帥記念公園の改修等が予定されており、年度ごとの変動はあるものの、年間約 1.3 億円となることが想定されます。そのため、今後 5 年間の施設の更新にかかる費用は、日常の維持管理費約 2.2 億円とあわせて**年間約 3.5 億で推移**するものと想定し、概ね 18 億円となります。

また、**平成 31 年以降**においても、新たに公園を新設する予定がないことから、これまで通り、年間 1 公園を改修目標として予測すると、改修整備費は年間約 1.4 億円、維持管理費の年間約 2.2 億円とあわせて**年間約 3.6 億円**で推移するものと想定され、今後 50 年間の**更新費用総額は約 177 億円**となります。

② 道路

過去の区道の維持管理費は年間約 4.2 億円、改修整備費は年間約 6.2 億円で、あわせて年間約 10.4 億円となっています。

平成 26 年以降は、現時点で道路の新設予定がないことから、日常的な維持管理経費はこれまでどおり年間約 4.2 億円が想定されます。一方、道路の改修整備は、老朽化への対応やバリアフリー、電線類の地中化、環境対策など、これまで以上の対応が必要となることから年間約 8.8 億円とし、維持管理費とあわせて**年間約 13.0 億円**で推移するものと想定すると、今後 50 年間の**更新費用総額は約 647 億円**となります。

③ 橋梁

橋梁については、平成 23 年 3 月に「千代田区橋梁長寿命化修繕計画」を策定し、計画的に補修・改修整備を進めており、平成 23～24 年度の実績は、調査点検費で年間約 0.1 億円、補修・改修整備費は年間約 1.2 億円、あわせて年間約 1.3 億円となっています。

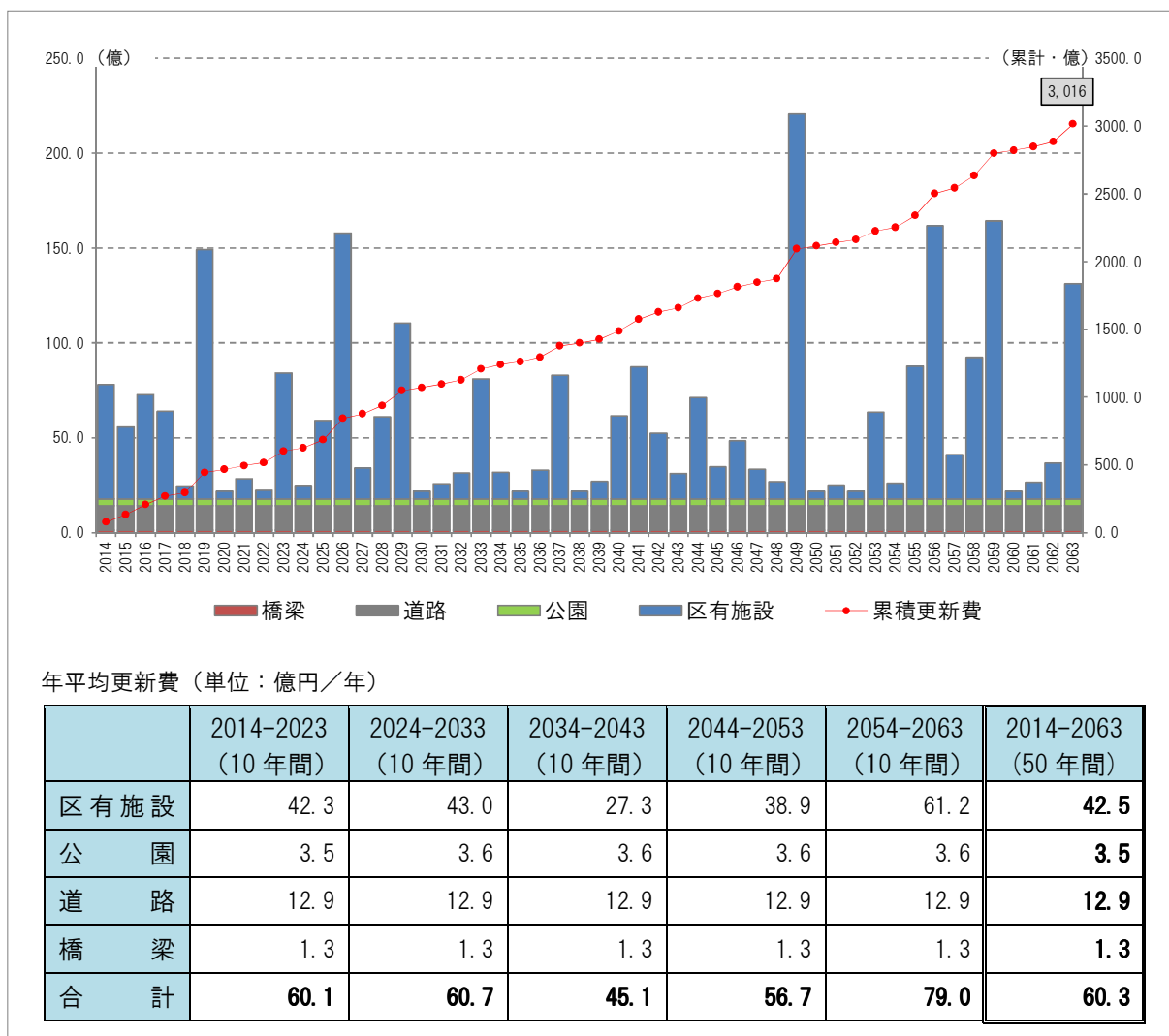
平成 26 年以降は、今後も同じように調査点検費や補修・改修整備費が発生すると考え、**年間約 1.3 億円**で推移するものと想定すると、今後 50 年間の**更新費用総額は約 65 億円**となります。

なお、鉄道や首都高をまたぐ 5 橋については、通常と異なり、様々な負荷条件による費用の増加が予想されますが、今回の推計では考慮していません。今後は「千代田区橋梁長寿命化修繕計画」の見直しを 5 年毎に行い、その都度今後必要になる費用の見直しを図っていきます。

(3) 公有財産全体の更新にかかる経費の将来予測

今後 50 年間の公有財産全体の更新費用を試算すると、**更新費用総額は約 3,016 億円（年平均約 60.3 億円）**となります。

■ 公有財産全体の更新にかかる経費の将来予測



※ 区有施設については、推計パターンB（予防保全型）で推計しています。

公有財産全体の更新にかかる経費は、年間約 60.3 億円で、区有施設の更新にかかる経費が約 42.5 億円、都市基盤施設の更新にかかる経費が約 17.8 億円となっています。

これを 10 年間の単位で比較すると、2034 年～2043 年は 45.1 億円／年と平均の値が最も低くなる一方で、2054 年～2063 年は 79.0 億円／年とかなり高くなることが予測されます。これは、区有施設の多くが比較的新しい施設であるため、その更新費用も推計期間の後半に集中していることが要因となります。

このように、区有施設の更新時期が集中することにより経費が突出する時期が生じるため、**更新費用の平準化を十分考慮して、計画的な更新を実施していく必要**があります。