

第4章 更新等に係る費用の見通し

第1節 推計条件

今後長期的に発生する更新費用の見込額を試算するため、既存の施設について、下記の条件に基づいて将来の更新費用を推計しました。

表 4-1 施設類型別の更新単価（円/㎡）【※長寿命化を実施しない場合】

施設類型	大規模修繕	建替え
文化系、社会教育系、産業系、医療系、行政系施設	250,000	400,000
スポーツ・レクリエーション系施設、保健・福祉施設、供給処理施設、その他	200,000	360,000
学校教育系施設、子育て支援、公営住宅、公園（公共建築物）	170,000	330,000

参照：一般財団法人地域総合整備財団 公共施設等更新費用試算ソフト

《補足：積算条件》

計算方法	延べ床面積×更新単価（※表 4-1 参照） 耐用年数経過後に現在と同じ延床面積で更新すると仮定して計算
大規模改修単価	建替えの 6 割と想定し、この想定単価を設定する
耐用年数	標準的な耐用年数とされる 60 年を採用することとする
大規模改修	建築後 30 年で行うものとする。
経過年数が 31 年以上 50 年までのもの	今後 10 年間で大規模改修を行うものとして計算
経過年数が 51 年以上のもの	大規模改修は行わずに 60 年を経た年度に建替えるとして計算
耐用年数が超過しているもの	今後 10 年間で均等に更新するものとして計算
建替え期間	設計、施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、3 年間として計算
修繕期間	設計、施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、2 年間として計算

表 4-2 更新費用推計に関する設定・更新単価（円/㎡）【※長寿命化を実施する場合】

施設用途分類	大規模修繕 (建替えの 25%)	長寿命化改修 (建替えの 60%)	建替え
文化系、社会教育系、産業系、 行政系施設	100,000	240,000	400,000
スポーツ・レクリエーション 系、保健・福祉施設、その他	90,000	216,000	360,000
学校教育系、子育て支援施設、 公園	82,500	198,000	330,000
公営住宅	70,000	168,000	280,000

総務省「公共施設等更新費用試算ソフト」及び文部科学省「学校施設長寿命化計画」を参考

《補足：積算条件》

計算方法	延べ床面積×更新単価（※表 4-2 参照）
大規模修繕単価	建替えの 2.5 割と想定し、この想定単価を設定する
長寿命化改修単価	建替えの 6 割を想定し、この想定単価を設定する
耐用年数	鉄筋コンクリート造、鉄骨造は長寿命化を図り 80 年とし、木造。 軽量鉄骨造は 50 年とする
大規模修繕	建築後 20 年、60 年で行うものとする。ただし、建替え、長寿命化 改修の前後 10 年間に重なる場合は実施しない
長寿命化改修	建築後 40 年で行うものとする。改修等の実施年を過ぎたものは、今 後 10 年以内に行うものとして計算。 既存の建物を解体する際に発生する解体費用については、今後予 定している解体工事の事業費見込額より 1 ㎡あたりの単価を設定

表 4-3 解体費用単価の設定

対象施設	予定事業費 (千円)	延床面積合計 (㎡)	解体費用単価 (円/㎡)
八重瀬町町営プール	20,000	288.37	69,355
農林漁業者トレーニングセンター	15,000	676.40	22,176
2 施設の平均			45,765
更新費用の試算に用いる解体費用単価（2 施設の平均）			46,000

第4章 更新等に係る費用の見通し

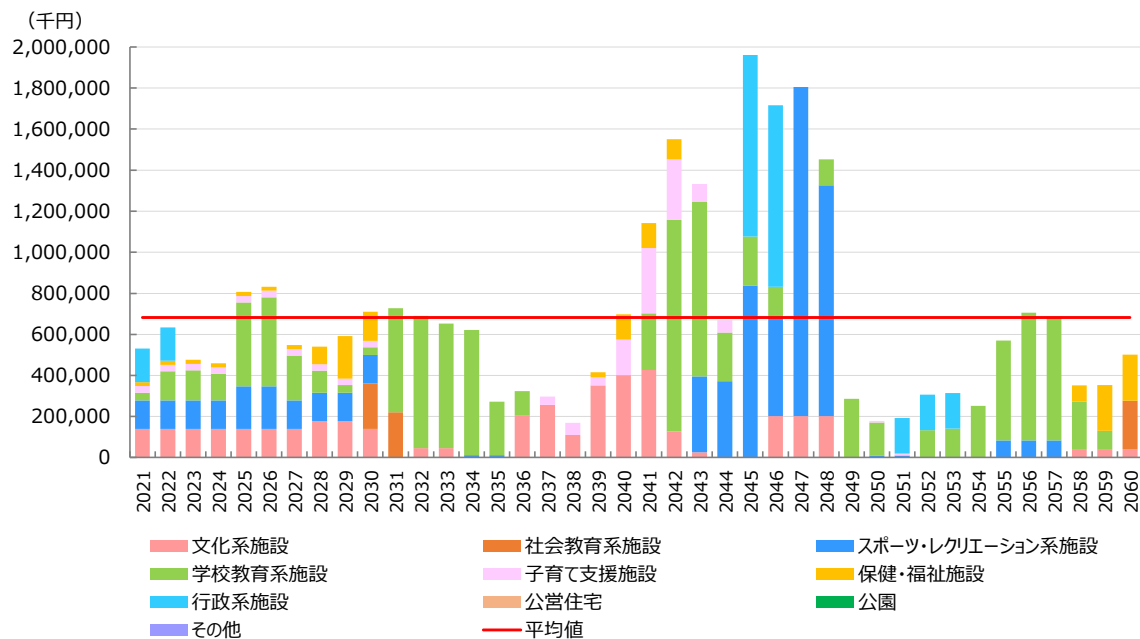
第2節 更新等に係る費用の見通し

(1) 長寿命化を実施しない場合の試算

計画対象となる建物の大規模改修を実施し、現状の規模を維持したまま建替えを実施することを想定した場合、今後40年間で約273.0億円（1年あたり約6.8億円）かかる試算となります。

更新費用が最も大きくなると見込まれるのは令和27年度（2045年度）で、平均の2.7倍以上となる約19億円の更新費用が見込まれます。その他の年度についても、平均を超える更新費用がかかる年度が散見されます。

図4-1 更新費用推計結果（長寿命化しない場合）



（２） 長寿命化改修を実施した場合の試算

計画対象となる建物について大規模修繕及び長寿命化改修を実施し、目標耐用年数である 80 年を超えてから、現状の規模を維持したまま建替えを実施することを想定した場合、今後の 40 年間で約 268.1 億円（1 年あたり約 6.7 億円）かかる試算となります。

更新費用が最も大きくなるのは令和 40 年度（2058 年度）で、平均の 2 倍以上となる約 14 億円を超える更新費用が見込まれます。更新費用が集中する明確な時期はなく、平均の 1.4 倍にあたる 10 億円以上の更新費用がかかる年度が散見されます。

図 4-2 更新費用推計結果（長寿命化反映した場合）

