

## 第2章 市が保有する財産の状況及び 資産の有効活用の必要性

1. 市の財政状況
2. 市が保有する建物の内訳
3. 市が保有する施設の築年別  
整備状況及び耐震化の状況
4. 今後の施設の建替え・改修にかかる  
コスト試算
5. 公共施設の有効活用の必要性



## 第2章 市が保有する財産の状況及び資産の有効活用の必要性

### 1. 市の財政状況

#### (1) 歳入（収入）の状況

本市の平成22年度の歳入総額（普通会計）は約392億円です。歳入総額の推移をみると、平成16年度までは約302億円から約309億円で推移していましたが、平成17年度にJR中央本線の高架化に伴うまちづくり事業の開始等により約45億円増加しました。

内訳をみると、平成17年度の約45億円の増加のうち、約36億円（約81%）が特定財源である国及び東京都からの支出金や地方債となっています。

一方、一般財源は横ばい傾向となっています。内訳をみると、一般財源の中心である市税の約50%（平成22年度約98.5億円）を占める個人市民税が平成17年度以降、税源移譲等により増加しましたが、景気後退等の影響から平成19年度以降横ばい又は微減傾向となっています。

本市の人口動態は少子高齢化が進み、平成27年度以降は生産人口が減少傾向になると推測されることから、今後、個人市民税を中心とした市税収入の減少が見込まれます。

図 歳入の推移

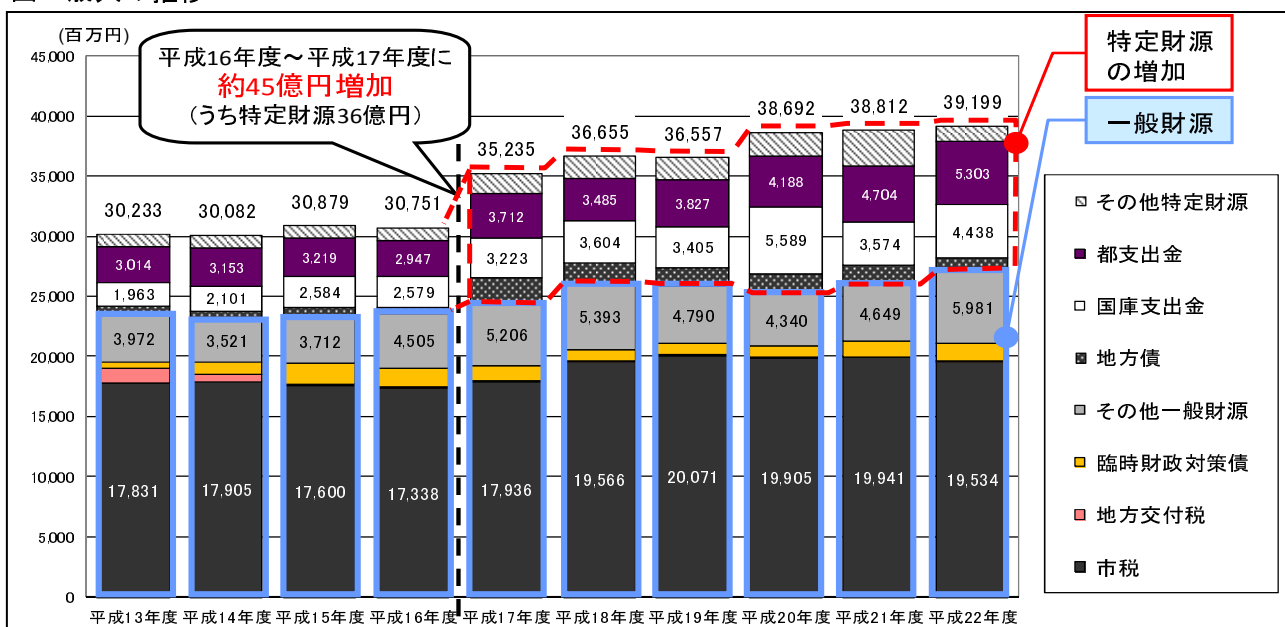
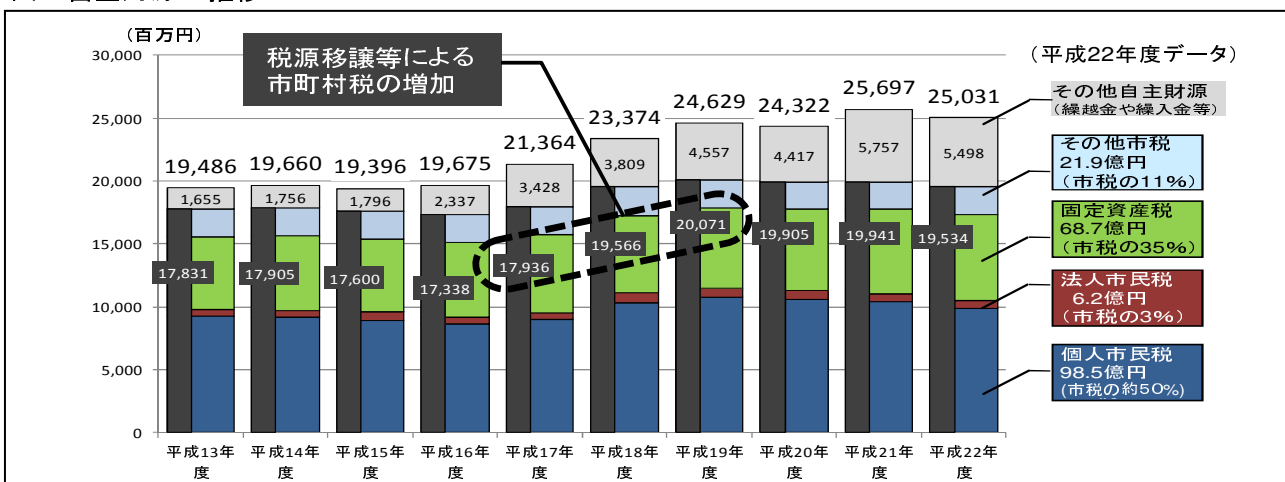


図 自主財源の推移



【特定財源】収入の段階で使途が特定されている財源で、国庫支出金、都支出金、地方債、使用料など  
 【一般財源】市の裁量によって使用できる財源で、市税や地方交付税、臨時財政対策債など  
 【自主財源】市自らの権限で収入しうる財源で、市税や条例等に基づき徴収できる使用料や手数料など

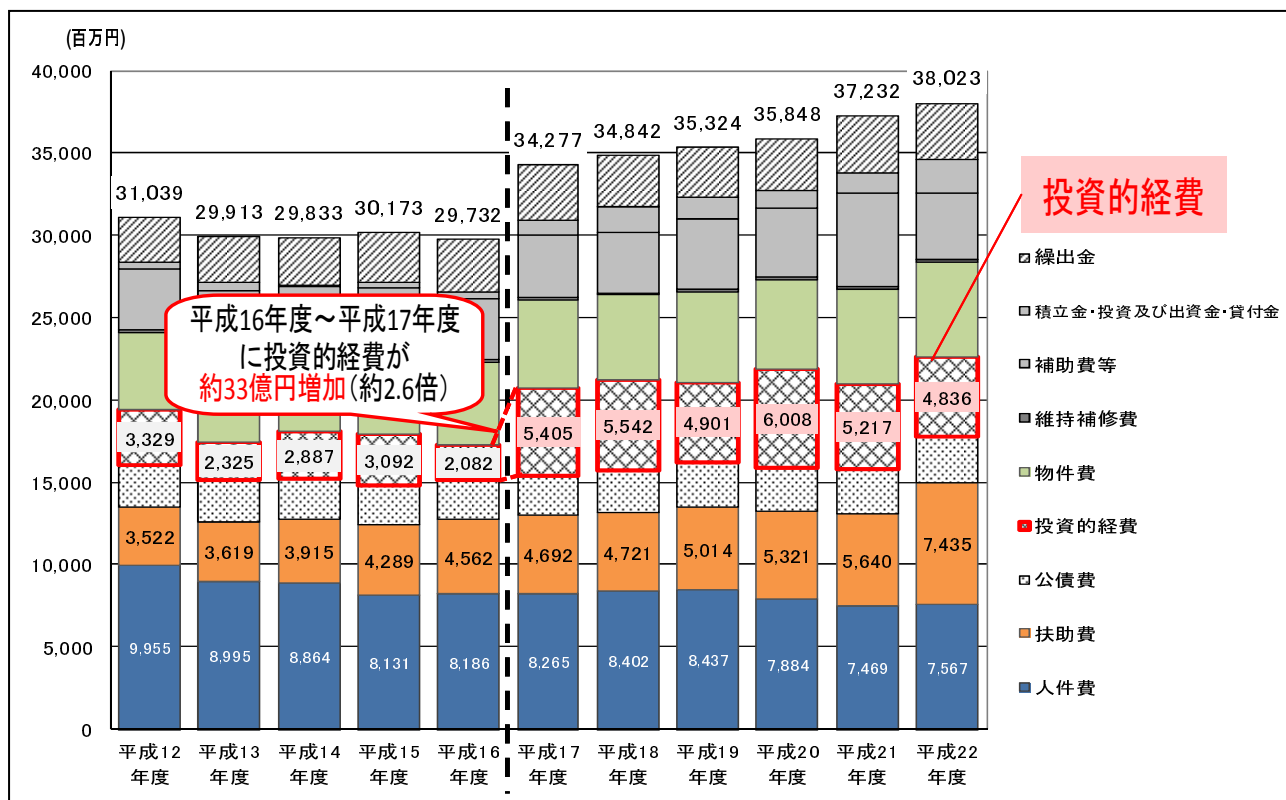
## (2) 歳出（支出）の状況

本市の平成22年度の歳出総額（普通会計）は、約380億円です。推移をみると、歳入と同様に平成17年度以降増加傾向にあります。

まず、義務的経費については、人件費は年々抑制しており、平成12年度（約100億円）に比べ平成22年度（約76億円）と約24%減少しています。一方、少子高齢化及び景気後退等の影響により扶助費が増加しております。また、武蔵小金井駅南口の再開発等により生じた地方債等の影響により公債費が増え、義務的経費は全体としては増加傾向にあります。また、本市の経常収支比率は約96.7%（平成22年度）と東京都26市の平均（約91.1%（平成22年度））を上回っています。

次に、投資的経費の推移をみると、平成17年度は前年よりも約33億円以上も増加しています。これは、前頁で示した同年年度の歳入の増加額の約7割を占めています。増加した分については、特定財源を主に財源とするJR中央本線の高架化に伴うまちづくり関連事業（土木費）の費用です。投資的経費については、公共施設の整備等にかかる費用を把握するため、次頁で詳細に検証します。

図 歳出の推移



【義務的経費】支出が義務的で任意では削減できない経費。人件費、扶助費、公債費

【扶助費】社会保障制度の一環として、現金や物品などで支給される費用

生活保護法・児童福祉法・老人福祉法などの法令に基づくもののほか、乳幼児医療の公費負担など市の施策として行うものも含まれる。

【投資的経費】その支出の効果が資本の形成のためのものであり、将来に残る施設等を整備するための経費。普通建設事業費など

### (3) 投資的経費の状況

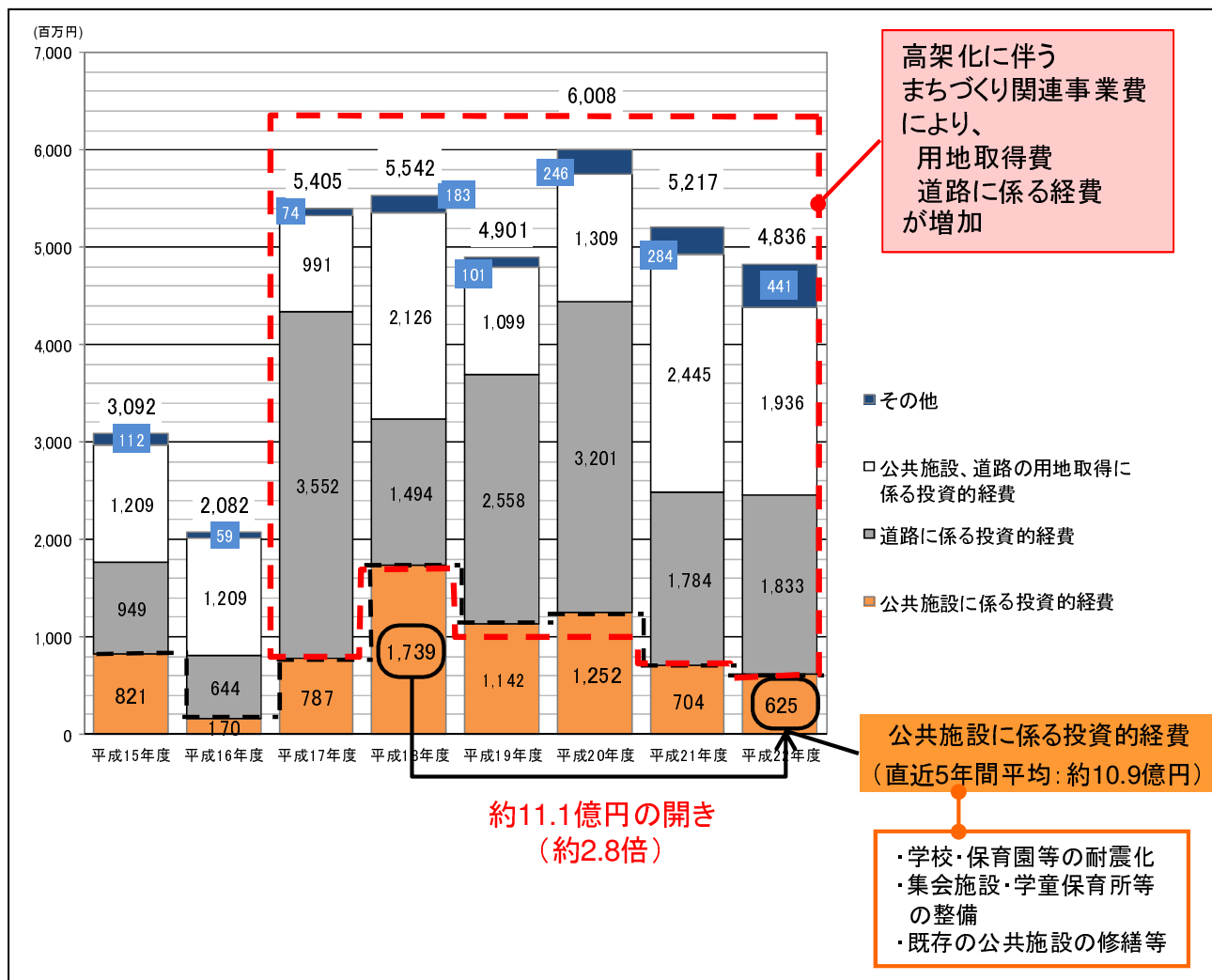
歳出のうち、まちづくり事業等の市街地整備や公共施設の整備等に関する項目である投資的経費の内訳をみると、平成17年度以降はJR中央本線の高架化に伴うまちづくり関連事業が本格化し、用地取得費や道路整備に係る経費が増加しています。その財源は主に特定財源等であり、現在のまちづくりのために一時的に増加したものです。

公共施設に係る投資的経費は、暫定予算となって投資的経費を予算に組み入れることができなかった平成16年度を除き、約17.4億円から約6.3億円で推移し、年度によって開きがあります。この間、学校施設及び保育所等の耐震化を進め、集会施設や学童保育所等の整備等を行ってきました。

なお、平成18年度が突出しているのは、約7.2億円をかけて中間処理場の大規模改修を実施したためです。また、学校施設の一部、保育所では、耐震化に併せて外壁及び屋上の大規模修繕を行っています。

本市の財政状況は今後一層、厳しくなり、扶助費等の社会保障関連経費が増大すると予測される中、今後公共施設にかかる投資的経費は減少傾向となることが見込まれます。その中で、安定した可燃ごみ処理体制の確立をはじめ、新庁舎の整備及び（仮称）貫井北町地域センター等の大規模な施設整備も行っていく計画があり、既存の公共施設の改修等のための財源確保が更に困難になることが見込まれます。

図 投資的経費の推移



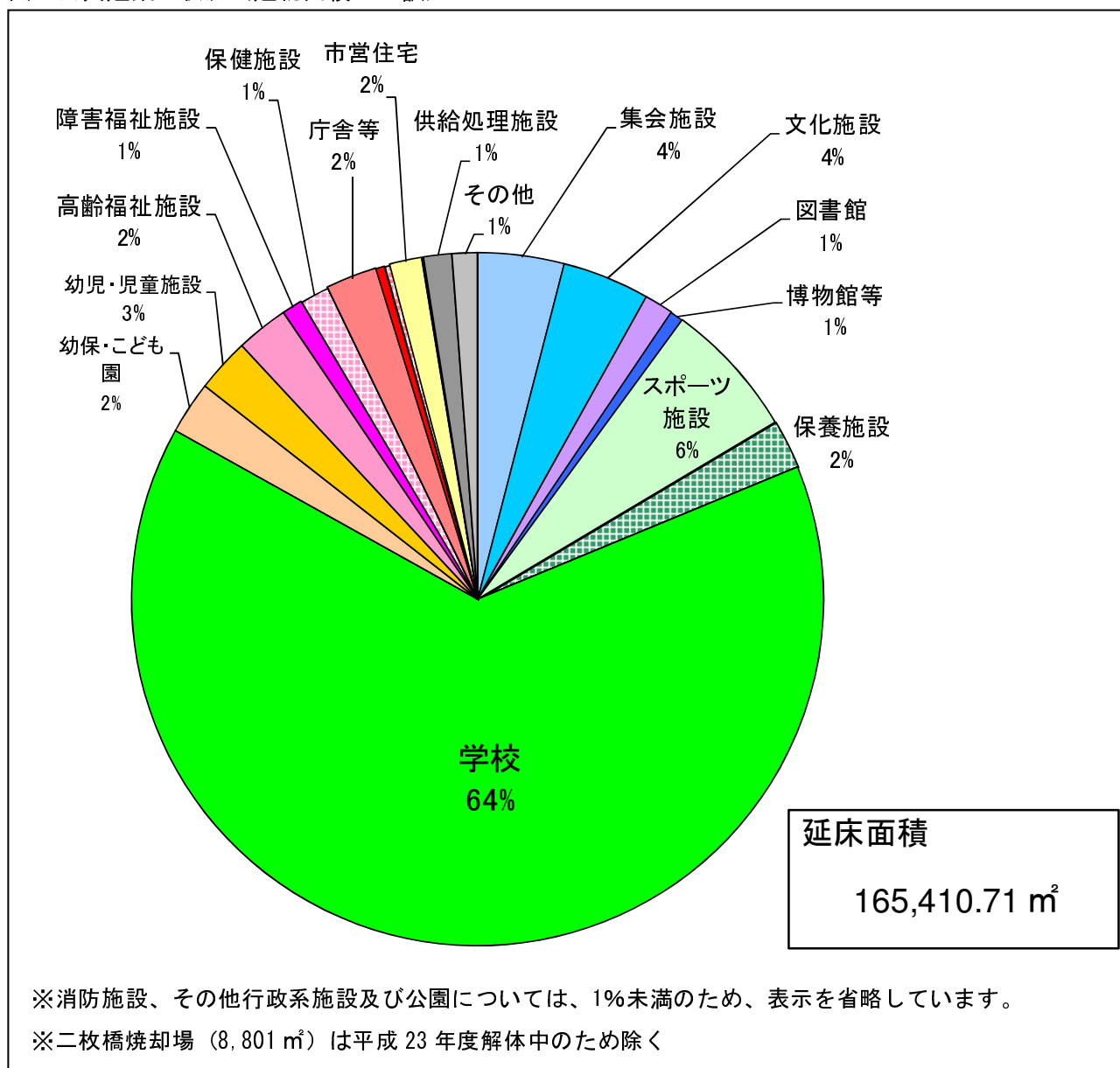
## 2. 市が保有する建物の内訳

本市が保有する建物の延床面積は、総量が約17.4万㎡です。ただし、二枚橋焼却場の延床面積（8,800.94㎡）については、施設を解体中のため、総量から除いて分析しています。

延床面積の利用目的別の内訳は、学校施設が約10.6万㎡で全体の約64%を占めています。次いで、スポーツ施設が約1.1万㎡で約6%、市庁舎等が約0.4万㎡で約2%となっています。

このことから、施設整備にかかる比重は学校施設が圧倒的に多くなることが想定されますが、新庁舎及び（仮称）貫井北町地域センター等、学校以外の用途の新整備が計画されています。

図 公共建築の状況（建物面積の内訳）



出典：公有財産台帳（平成24年3月末見込み）

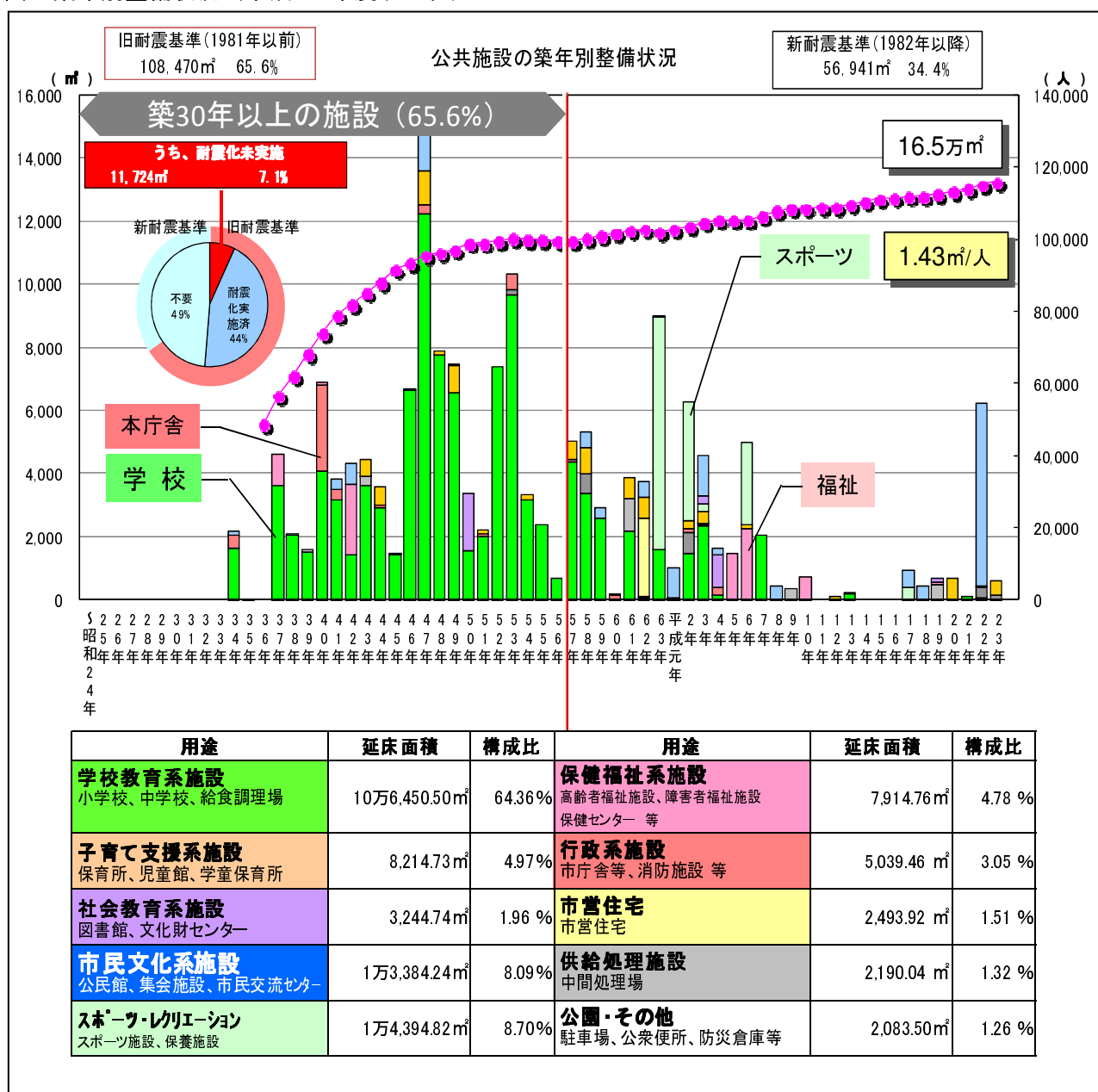
### 3. 市が保有する施設の築年別整備状況及び耐震化の状況

本市が保有する施設約 16.5 万㎡の築年別整備状況をみると、旧耐震基準で建築された築30年以上の施設が約 66%を占めています。

これらの施設では、耐震化と老朽化対策が必要となりますが、学校施設、保育所及び児童館等について耐震化を進めてきた結果、耐震化未実施の割合は平成 22 年度時点で施設全体の約 8%となっています。耐震改修計画に基づき、市民が利用する施設については、平成 27 年度までに耐震化を完了する予定です。

市の施設の過半が老朽化しており、特に学校施設がその半分以上を占めています。さらに、今後 10 年間では、総合体育館をはじめ、集会施設、学童保育所等、市の施設の約 25%となる約 4.2 万㎡が築 30 年以上となります。

図 築年別整備状況（平成 22 年度データ）



#### 4. 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

平成22年度の市の投資的経費は約48.4億円です。多くが道路や公園等を整備するための費用であり、既存の公共施設の改修等のために使用した費用は、設計費等の関連する費用を含めて合計6.3億円でした。過去5年間では、学校施設や保育所の耐震化等を進めており、平均約10.9億円となっています。なお、簡易な修繕のための維持補修費約1.8億円は含みません。

総務省が公開している更新費用試算ソフト※を用いて、一定の前提条件のもとで今後40年間に必要なコスト試算を行いました。その結果は次頁の図のとおり年間平均約24.3億円となり、過去5年間の実績額の平均約10.9億円を大きく上回る結果となりました。

建物の維持保全では、計画的に修繕・改修を実施することが最も効率的となっており、この試算では築60年を建替え時期とし、それまでに築30年で大規模改修を実施するのに必要な費用を算出しています。仮に大規模改修を実施しない場合、建物の老朽化状況は更に悪化し、屋上の雨漏り、外壁面の落下及び設備機器の不具合など緊急的な対応が必要となり、場合によっては、試算以上に費用が必要となります。

さらに、最重要課題である安定的な可燃ごみ処理体制の確立に加え、今後、新たな施設の整備等に伴う多額の事業費が必要であると見込まれています。平成24年3月に取得した小金井市民交流センターでは、地方債の償還に合計約34億円を支払う他、毎年約2.3億円の委託料がかかってきます。新庁舎の整備の事業費は約60億円と見込まれる他、平成24年度以降、けやき保育園及びピノキオ幼稚園の移転に約10億円、(仮称)貫井北町地域センターの整備費に約9億円を要する見込みです。また、これらの施設全てにおいて、今後は定期的な大規模改修が必要となります。

一方、財政状況は危機的な状況となっています。平成22年度決算では、経常収支比率は96.7%、分母から臨時財政対策債等の特例債を除いた場合では104.1%となりました。平成23年10月に策定した実施計画(平成23年度～25年度)では、平成24年度について約30億円、平成25年度について約25億円の財源不足が見込まれ、多くの計画事業を延伸せざるを得ない状況となっています。

また、平成23年3月11日の東日本大震災は、施設を取り巻く環境を一変させるものであると考えられます。市税収入の落ち込み等による財政面の影響のほか、施設においてはより一層安全・安心が求められるようになり、コミュニティの拠点としても重要になると考えられます。

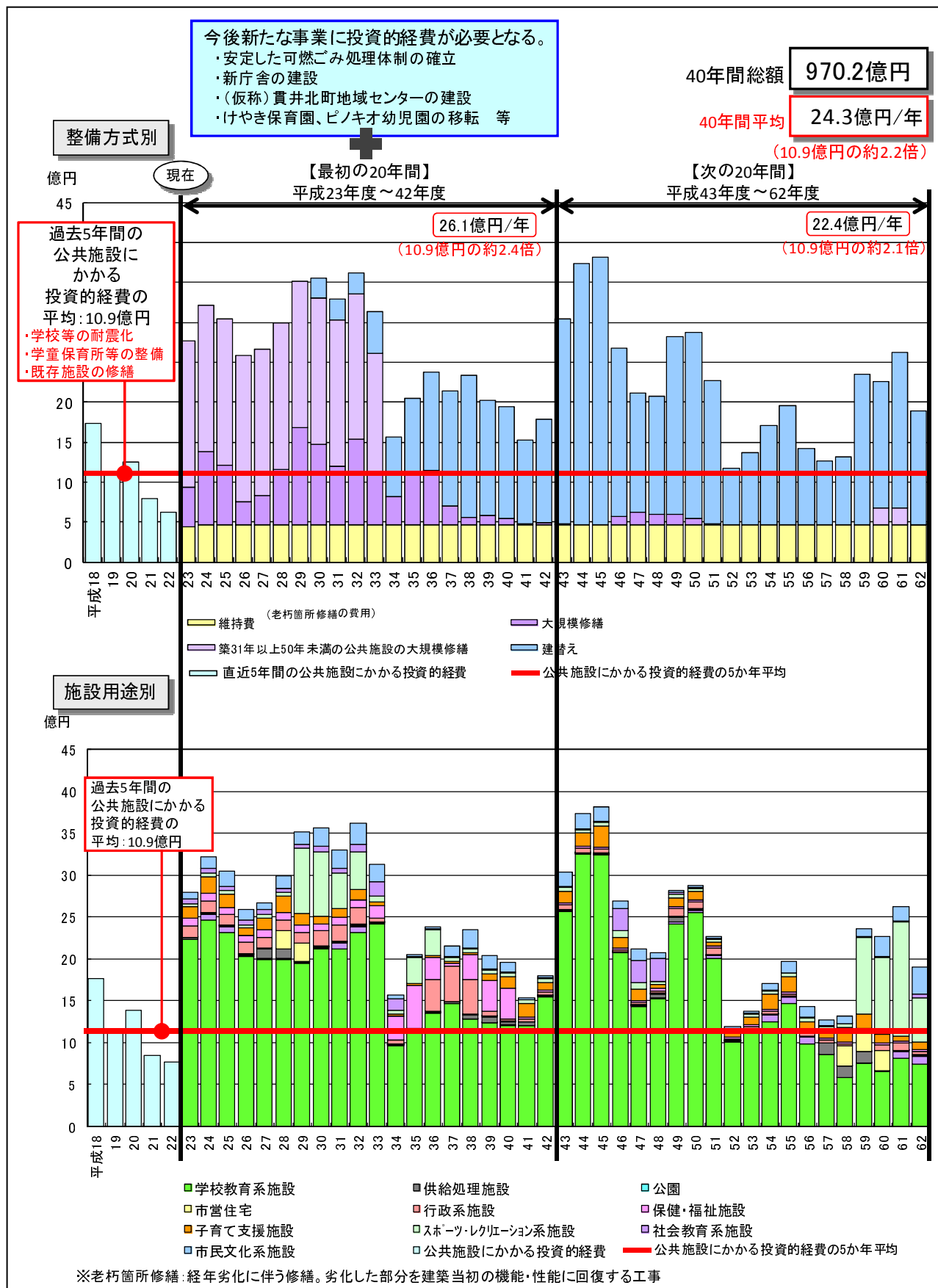
試算条件(「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」(財団法人自治総合センター))

- ① 耐用年数※60年での更新を前提に、整備年度ごとの延床面積に更新単価を乗じ、積算を行っている。
- ② 60年間の中間である、建築30年後において、大規模修繕を行うこととしている。(■で表示)
- ③ 本来大規模修繕を行う30年を経過し、かつ50年未満の建築で、大規模修繕を未実施の建築は、2019(H31)年までの10年間において、大規模修繕を行うこととしている。(■で表示)

※耐用年数60年:日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」を参照



図 今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算



**試算条件**  
 建替え及び大規模改修予算は、年度ごとのばらつきを軽減させるために、  
 建替え : 3年間(学校教育施設は2年間)  
 大規模改修: 2年間 に振り分けて、予算計上する。

## 5. 公共施設の有効活用の必要性

第1章の人口動態等及び第2章の財政状況から、労働人口の変化、人口構成の変化及び社会保障費の増大等から、今後一層厳しい財政運営となることが予測されます。その中で、本市の公共施設の老朽化が進んでおり、安全・安心面から大規模改修及び建替え等の老朽化対策を行う必要がありますが、現下の厳しい財政状況の中では、既存の公共施設全てに対して対策を行うことは困難な状況です。さらに、最優先事項である安定した可燃ごみ処理体制の確立及び新庁舎整備等の多くの費用がかかる事業が必要となっていることから、現状の全ての公共施設を安全・安心に維持管理していくことは困難な状況であり、早急に今後の維持管理及び整備方針等の検討を行い、実施可能な計画及び組織体制を整えることが課題となっています。

今後は、公共施設全体の総量（土地面積・建物延床面積）を規制しつつ、市民ニーズを踏まえた施設の多機能化・複合化を推進し、健全な財政運営を行いながら、安全・安心の確保、社会変化及び人口構成の変化等に伴う新たなニーズへの対応等、行政サービスの向上を図る必要があります。

そのために、計画的に財源を確保し、他の事業への影響を考慮しながら課題解決を進める必要があります。今後の行政サービスの在り方及び公共施設についての全体方針を検討し、限られた予算を適正に配分し、優先度に応じた計画的・効果的な事業を行う必要があります。

そのために、まず、行政サービスの実態を検証し、総合的・横断的に課題を把握し、有効活用等の改善の方向性を検討していく必要があります。

