

3 市保有施設の状況

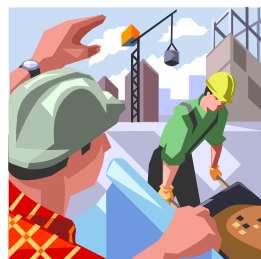
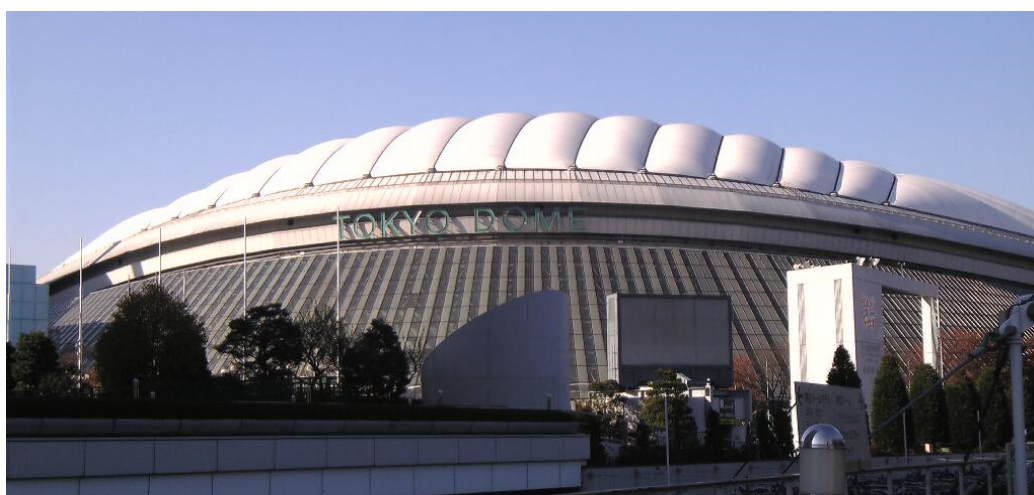
(1) 南アルプス市の公共施設っていくつあるの？

本白書では、市で保有・管理している **384 施設** を対象にしています。
このうち、16 施設は共用施設として多目的に利用しています。

市役所庁舎や学校、保育所、温泉、公園など、市で保有する施設の全体像をできるだけ解りやすく見ていただくために、大きく 10 種類に分類し、さらに目的別に 29 種類に分類しています。

公共施設 384 施設のうち建物がある施設は 249 施設で、延床面積は 275,389 m²、東京ドーム約 5.89 個分に相当します。市民ひとり当たりの建物面積は 3.78 m² で、平成 23 年度調査（東洋大学 PPP 研究センター）による全国 981 市区町村の平均 3.42 m² と比較すると本市の方が多くなっています。

公共施設全体の敷地面積は、1,854,328 m²、東京ドーム約 39.66 個分に相当します。



【本白書のデータについて】

各施設のデータは平成 26 年度の実績を基に整理しています。
また、建物の経過年数は平成 27 年度を基準として算定しています。

①【施設の種類と数、面積】

大分類	中分類	小分類	施設数	棟数	延床面積(㎡)	敷地面積(㎡)	備考	
行政系施設	庁舎等	庁舎等	9 施設 (10ヶ所)	16 棟	15,370	40,092	共有施設 1ヶ所	
		消防施設	消防署・分遣所	3 施設	6 棟	4,917	17,740	
	防災備蓄倉庫		8 施設	8 棟	888	501		
学校教育系施設	学校	小学校	27 施設	66 棟	69,049	266,174		
		中学校	13 施設	46 棟	41,000	173,636		
	その他教育施設	給食施設	11 施設	11 棟	4,542	8,376		
市民文化系施設・社会教育系施設	コミュニティ施設	コミュニティ施設	12 施設	13 棟	3,307	15,725		
	文化・生涯学習施設	文化・生涯学習施設	15 施設	15 棟	20,086	58,608		
	博物館等	図書館	図書館 (6ヶ所)	1 施設 (6ヶ所)	6 棟	336	607	共有施設 5ヶ所
		美術館	美術館	2 施設	3 棟	1,312	6,720	
			資料館・文化財施設	4 施設	4 棟	3,342	23,931	
子育て支援施設	保育所	保育所	14 施設	14 棟	14,607	57,825		
	幼児・児童施設	児童館	5 施設 (6ヶ所)	6 棟	2,408	11,621	共有施設 1ヶ所	
		放課後児童クラブ	9 施設 (18ヶ所)	18 棟	1,193	2,969	共有施設 9ヶ所	
保健・福祉施設	高齢福祉施設	高齢者福祉施設	9 施設	9 棟	4,644	15,051		
	障害福祉施設	障害福祉施設	3 施設	4 棟	589	6,421		
	保健施設	健康センター	6 施設	8 棟	8,373	27,685		
スポーツ・レクリエーション系施設	スポーツ施設	屋内スポーツ施設	17 施設	17 棟	20,977	14,335		
		屋外スポーツ施設	18 施設	5 棟	1,929	56,412		
	レクリエーション施設・観光施設	山小屋	7 施設	7 棟	2,150	4,645		
		その他レクリエーション施設・観光施設	12 施設	14 棟	4,055	44,039		
	保養施設	温泉施設	5 施設	6 棟	6,222	38,958		
産業系施設	産業系施設	産業振興施設	2 施設	2 棟	625	12,822		
		農業振興施設	4 施設	34 棟	2,351	56,082		
公園	公園	都市公園	16 施設	1 棟	525	580,773		
		農村公園	18 施設	1 棟	95	28,797		
		その他公園	88 施設	0 棟	0	112,086		
公営住宅	公営住宅	市営住宅	31 施設	219 棟	35,873	162,474		
その他	その他	その他	15 施設	20 棟	4,624	9,223		
合計			384 施設	579 棟	275,389	1,854,328	共有施設 16ヶ所	

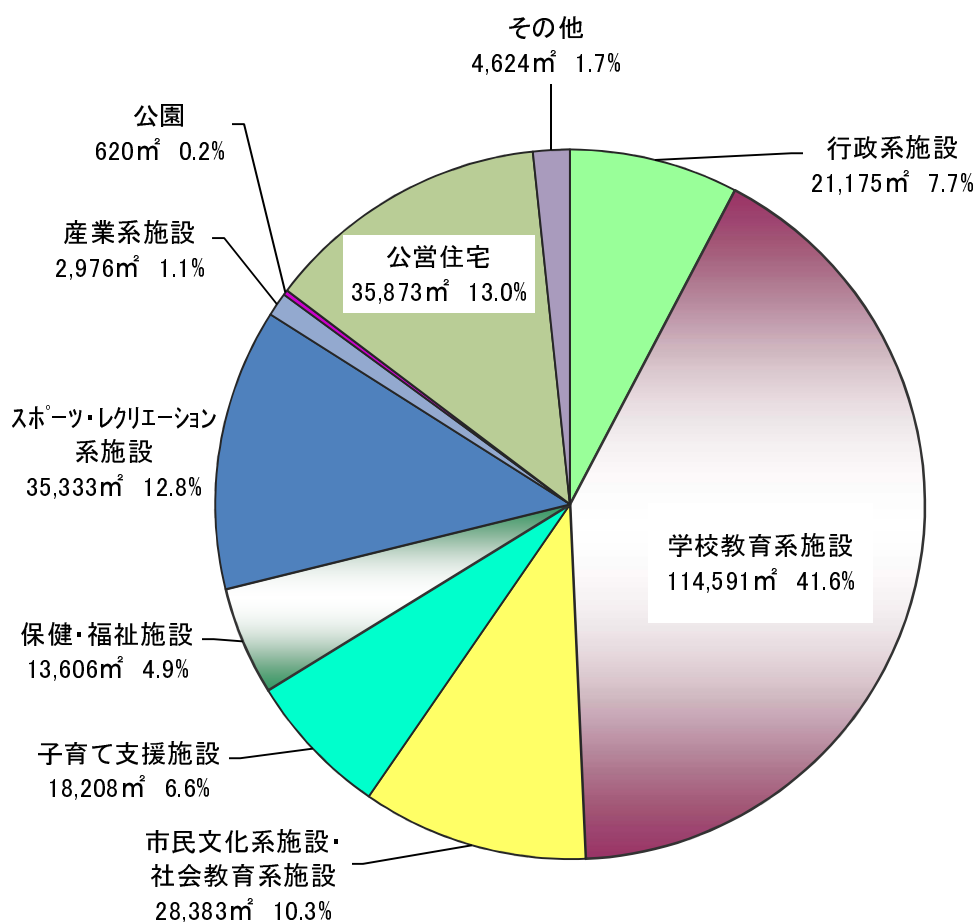
(2) どのような施設があるの？

建物延床面積では、学校施設が41.6%
土地面積では、公園が38.9%

本市の公共施設は、小中学校などの学校教育系施設をはじめ、図書館などの市民文化系・社会教育系施設、保育所などの子育て支援施設、健康センターなどの保健・福祉施設、野球場や温泉などのスポーツ・レクリエーション系施設、公園、市役所や消防署のような行政系施設など、様々な目的で利用している施設が数多くあります。

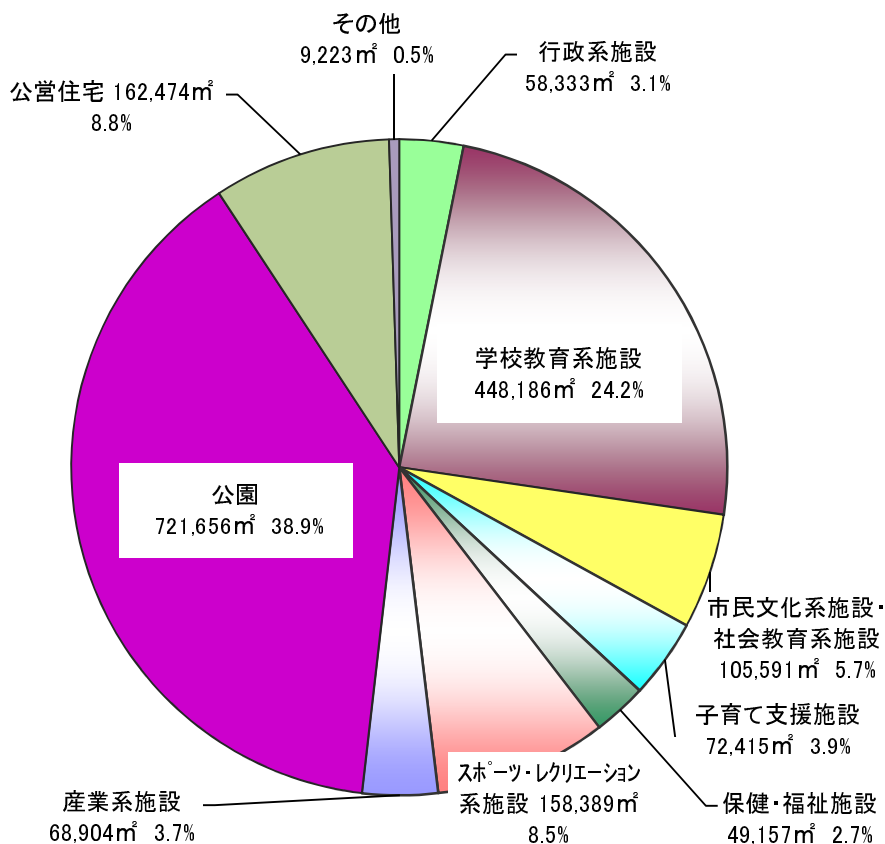
① 【分類別延床面積】

建物の延床面積約27.5万㎡の利用目的別の内訳は、行政系施設7.7%、学校教育系施設41.6%、市民文化・社会教育系施設10.3%、スポーツ・レクリエーション系施設12.8%、公営住宅13.0%となっております。



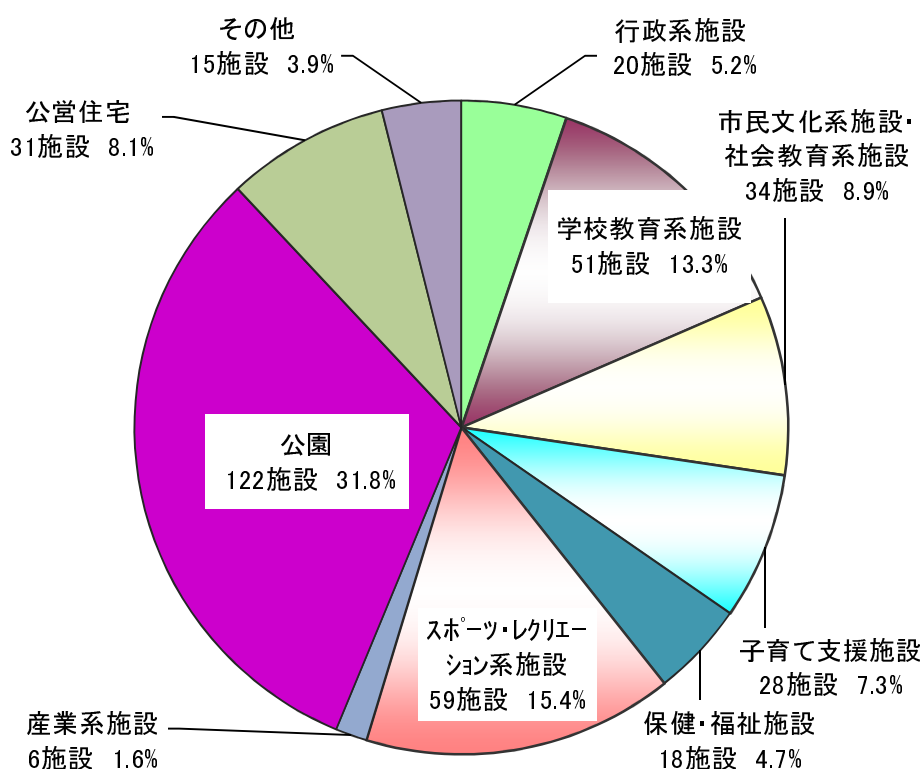
② 【分類別土地面積】

市が公共施設として保有する土地約 185.4 万㎡の利用目的別の内訳は、公園が 38.9%、学校教育系施設が 24.2%、スポーツ・レクリエーション系施設が 8.5%となっています。

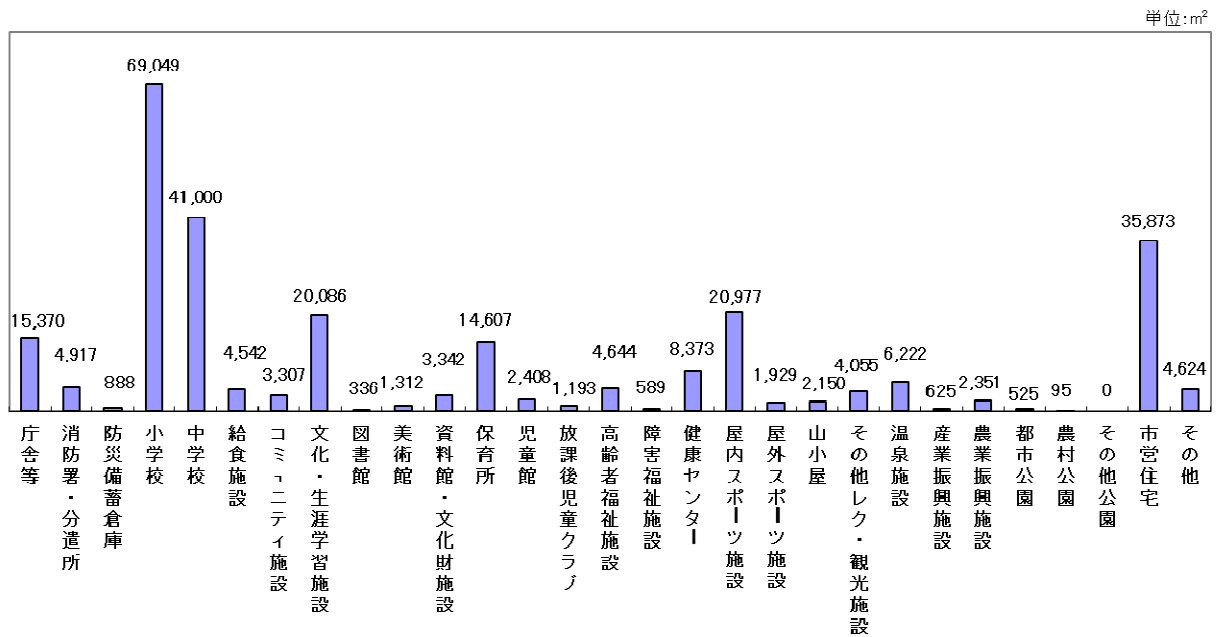


③ 【分類別施設数】

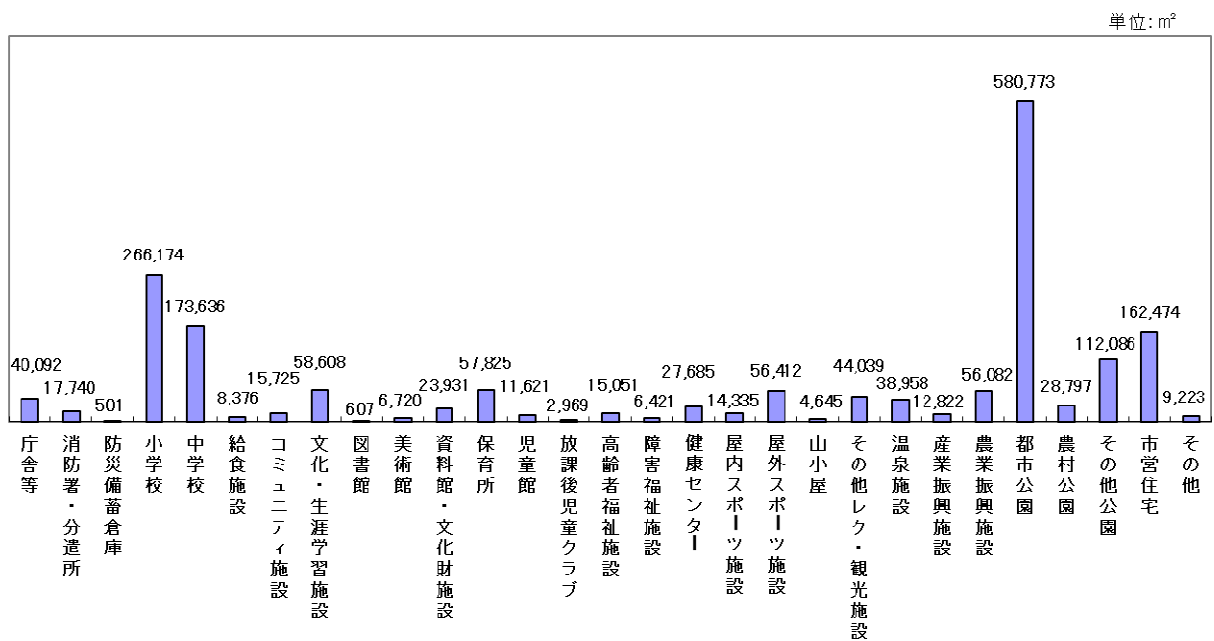
施設数で見ると、公園が最も多く 122 施設あり全体の 31.8%を占めています。次いでスポーツ・レクリエーション系施設が 59 施設で 15.4%、学校教育施設が 51 施設 13.3%となっています。



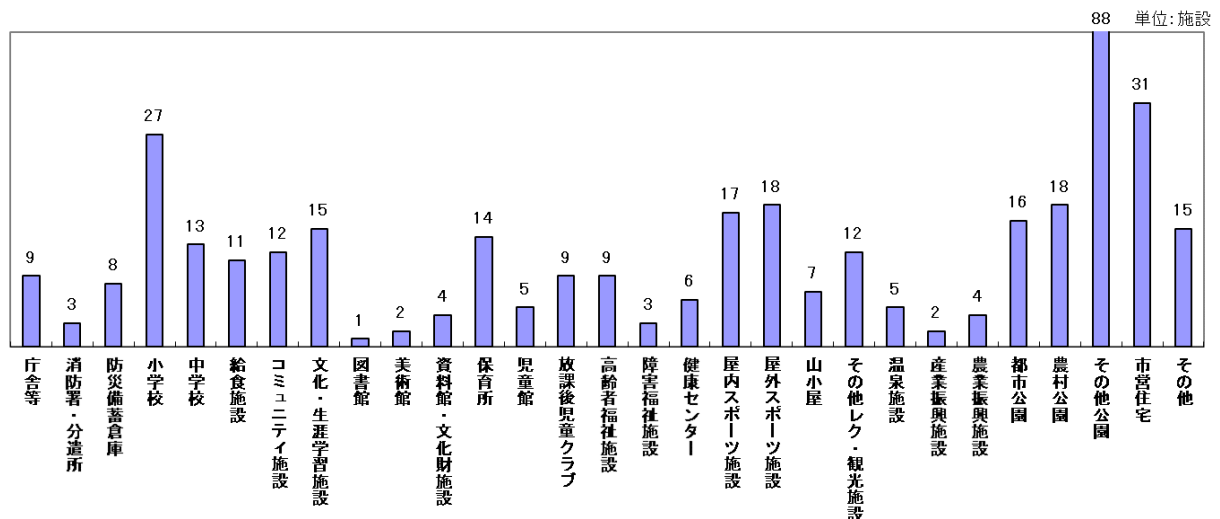
④ 【目的別延床面積】



⑤ 【目的別土地面積】



⑥ 【目的別施設数】



(3) 施設にかかる毎年度の管理運営経費ってどのくらい？

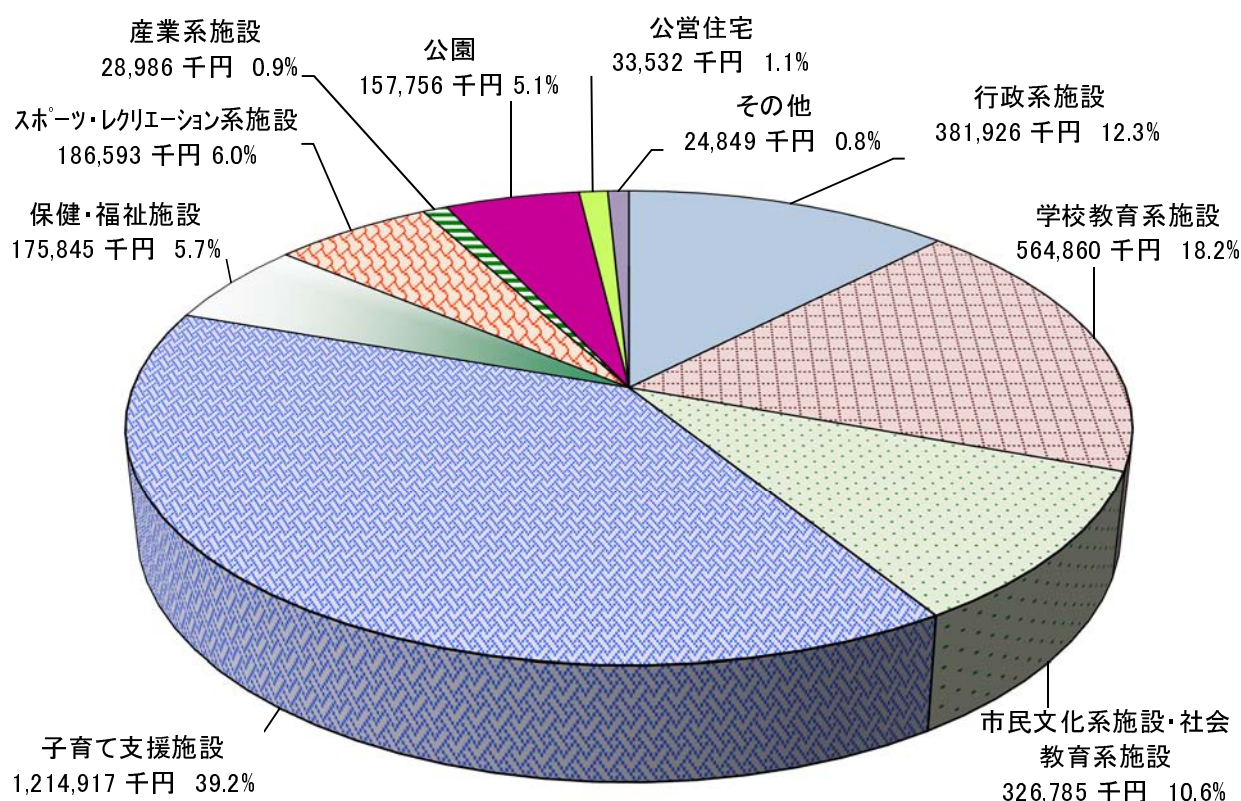
平成 26 年度の経費は、約 31.0 億円

平成 26 年度施設の管理運営にかかる支出額は約 31.0 億円で、市の人口で換算すると市民一人当たり約 4 万 3 千円の経費がかかっています。

管理運営経費（運営費・人件費・簡易修繕費）の利用目的別内訳は、子育て支援施設が全体の 39.2%を占めているほか、学校教育系施設の 18.2%を合わせると 57.4%で全体の約 2 分の 1 以上を占めています。

① 【管理運営費割合】

総管理運営費 3,096,049 千円



② 【分類別経費内訳一覧】(H26年度)

大分類	小分類	運営費 (A)		人件費 (B)	管理運営費 (A+B)		建物1㎡当たり 管理運営費	市民1人当たり 管理運営費
		うち修繕費	うち一般財源分					
(単位:千円)							(単位:円)	
行政系施設	庁舎等	85,625	12,846	261,363	346,988	345,715	22,576	4,772
	消防署・分遣所	12,342	136	22,596	34,938	34,802	7,106	480
	防災備蓄倉庫	0	0	0	0	0	0	0
	小計	97,967	12,982	283,959	381,926	380,517	29,682	5,252
学校教育系施設	小学校	152,654	17,919	38,652	191,306	191,306	2,771	2,631
	中学校	81,914	7,427	17,465	99,379	99,379	2,424	1,367
	給食施設	74,554	7,249	199,621	274,175	274,175	60,364	3,771
	小計	309,122	32,595	255,738	564,860	564,860	65,559	7,769
市民文化系施設・社会教育系施設	コミュニティ施設	1,900	439	0	1,900	1,900	575	26
	文化・生涯学習施設	96,316	7,627	40,328	136,644	135,443	6,803	1,879
	図書館	22,643	606	103,625	126,268	123,582	39,984	1,736
	美術館	12,215	200	14,076	26,291	25,770	20,039	362
	資料館・文化財施設	20,305	1,611	15,377	35,682	26,901	10,677	491
	小計	153,379	10,483	173,406	326,785	313,596	78,078	4,494
子育て支援施設	保育所	184,531	8,293	916,152	1,100,683	730,051	75,353	15,137
	児童館	10,486	2,104	47,547	58,033	57,494	24,100	798
	放課後児童クラブ	5,027	1,165	51,174	56,201	8,260	47,109	773
	小計	200,044	11,562	1,014,873	1,214,917	795,805	146,562	16,708
保健・福祉施設	高齢者福祉施設	99,600	0	0	99,600	51,284	21,447	1,370
	障害福祉施設	28,833	0	0	28,833	25,292	48,952	397
	健康センター	27,164	837	20,248	47,412	46,987	5,662	652
	小計	155,597	837	20,248	175,845	123,563	76,061	2,419
スポーツ・レクリエーション系施設	屋内スポーツ施設	38,490	0	0	38,490	38,490	1,835	529
	屋外スポーツ施設	1,731	1,222	0	1,731	1,731	897	24
	山小屋	35,524	4,341	25,621	61,145	0	28,440	841
	その他レクリエーション施設・観光施設	26,708	679	4,166	30,874	30,874	7,614	425
	温泉施設	54,353	6,594	0	54,353	52,289	8,736	747
	小計	156,806	12,836	29,787	186,593	123,384	47,522	2,566
産業系施設	産業振興施設	9,692	1,763	0	9,692	9,692	15,507	133
	農業振興施設	19,294	777	0	19,294	5,675	8,207	265
	小計	28,986	2,540	0	28,986	15,367	23,714	398
公園	都市公園	84,656	3,967	66,476	151,132	151,132	287,870	2,078
	農村公園	3,079	60	0	3,079	3,079	32,411	42
	その他公園	3,545	0	0	3,545	3,545	0	49
	小計	91,280	4,027	66,476	157,756	157,756	320,281	2,169
公営住宅	市営住宅	11,119	7,878	22,413	33,532	0	935	461
その他	その他	8,203	2,802	16,646	24,849	23,740	5,374	342
総合計		1,212,503	98,542	1,883,546	3,096,049	2,498,588	793,768	42,578

※図書館1㎡当たりの経費は、他施設を併用して図書館が使用している延床面積を含め算定しています。

※人件費は日常的に施設の管理運営に係っている職員（臨時職員を含む）の人件費を算定しています。

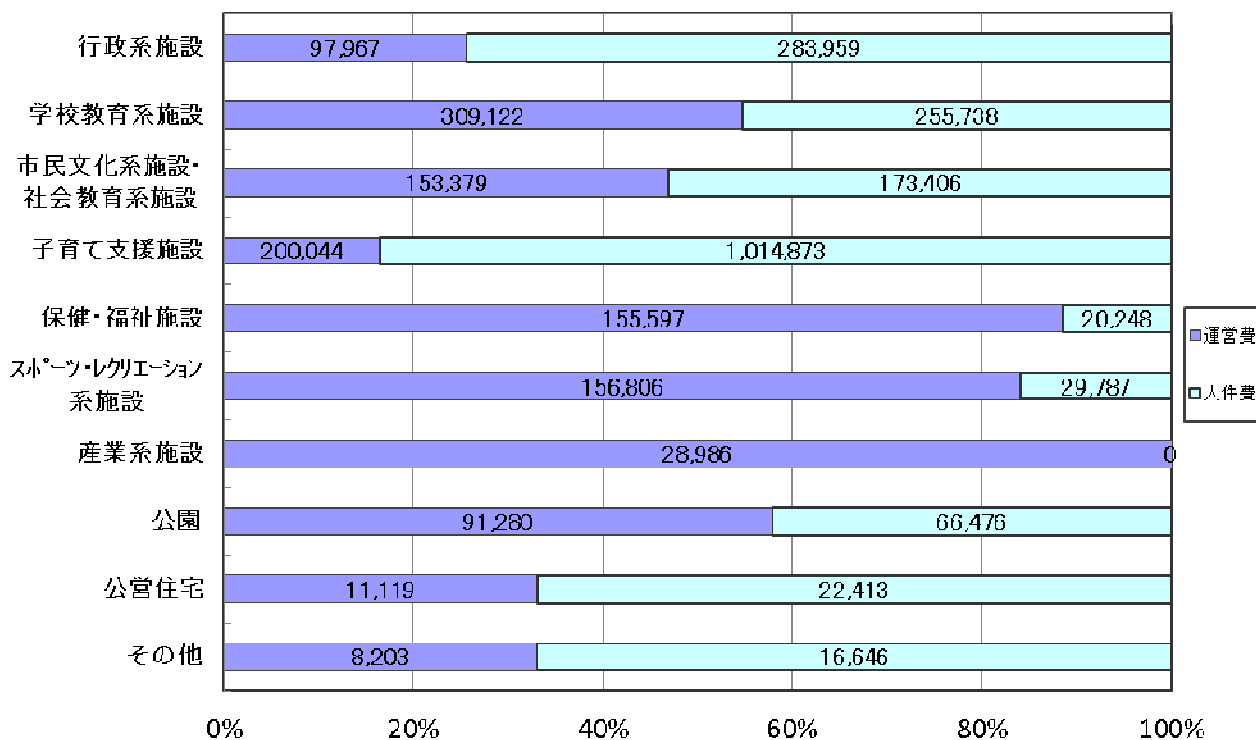
また、指定管理者による運営施設の人件費は委託料に含まれているため、人件費としては算定しておりません。

なお、本庁、消防施設、教育委員会、健康増進課、学校等の職員は、主として施設の管理運営のための配置ではないため、その人件費は経費から除いております。

③【管理運営経費の構成】

管理運営経費のうち運営費・人件費の割合を利用目的別に示したグラフです。

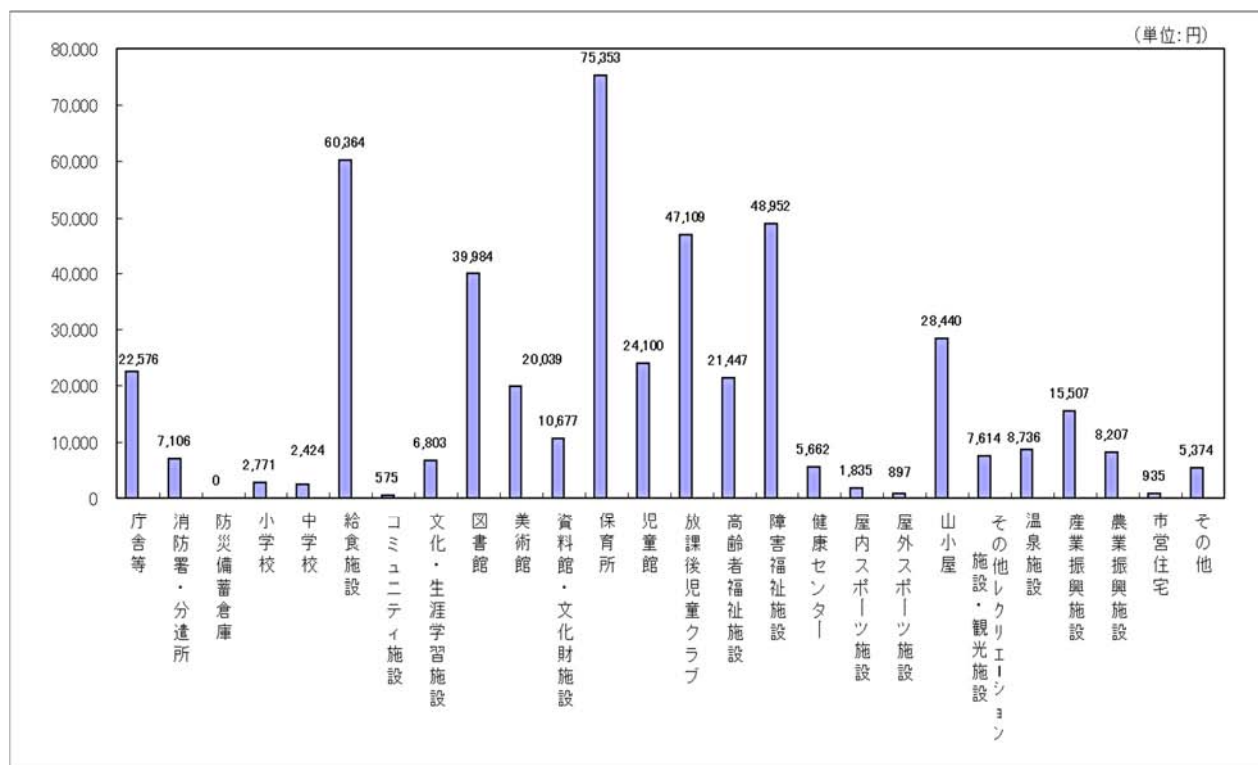
(単位:千円)



④【建物1㎡当たりの経費】

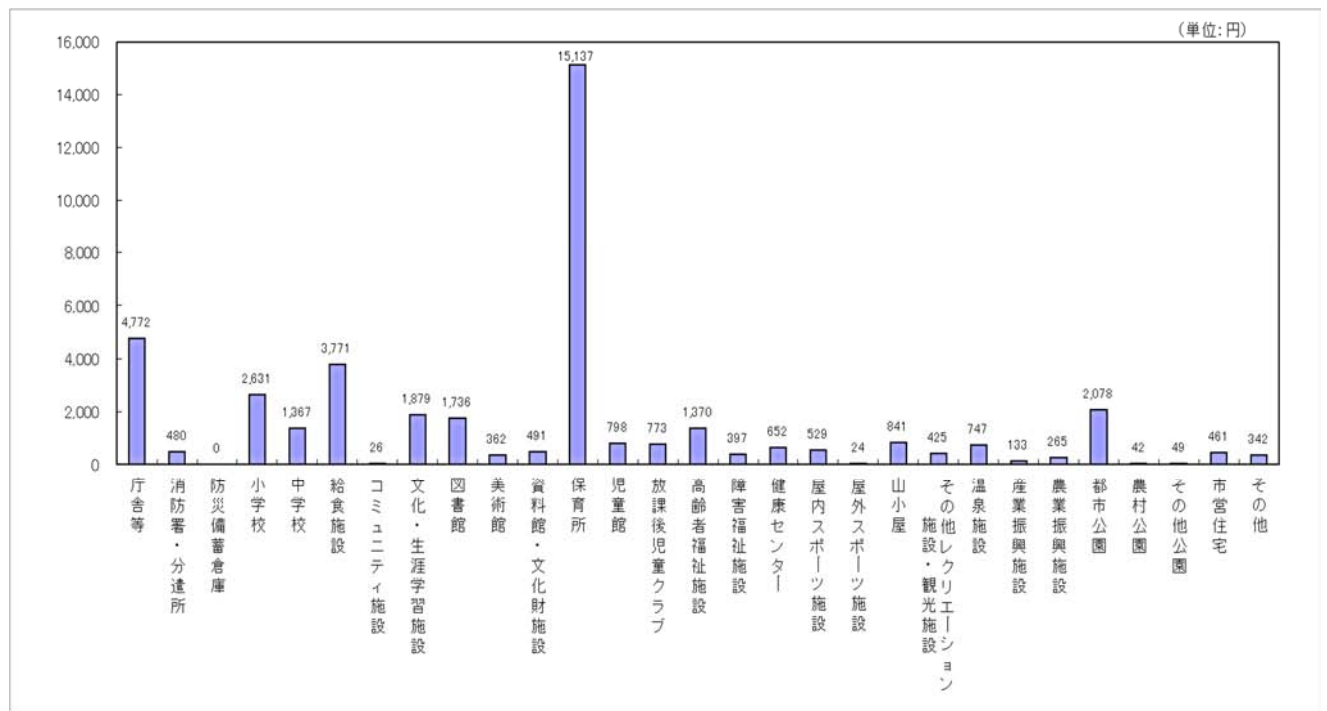
建物1㎡当たりの管理運営費を利用目的別に示したグラフです。

(単位:円)



⑤【市民一人当たりのコスト】

管理運営経費を市の人口（72,715人：H27.3.31）で割り市民1人当たりがどのくらい施設運営費を負担しているか利用目的別に示したグラフです。



(4) 施設にかかる経費の財源は？

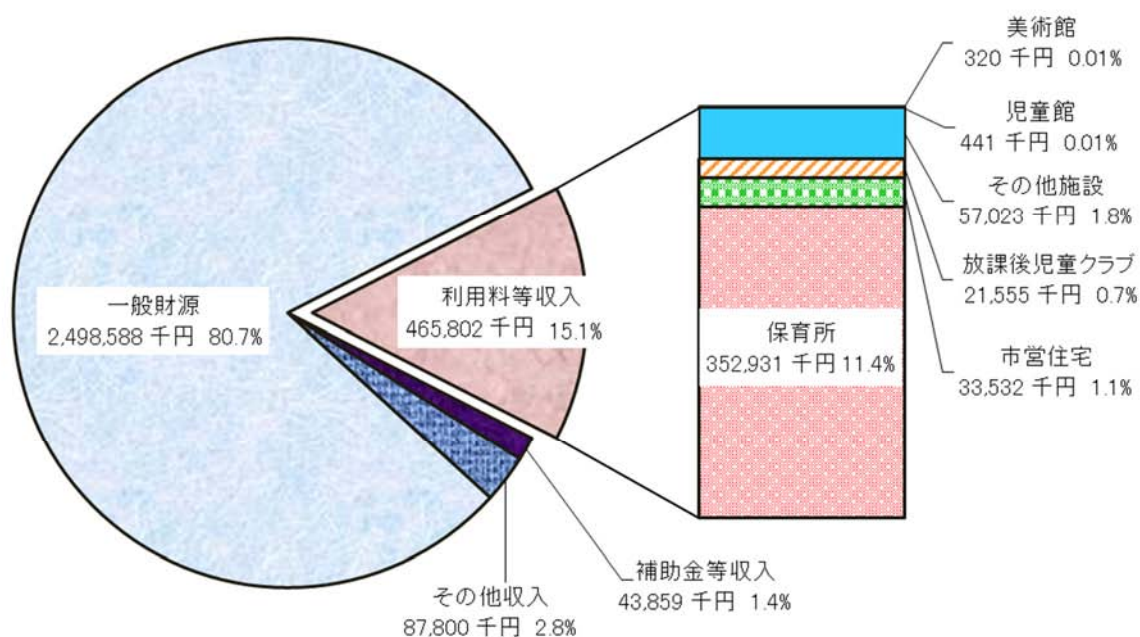
約80.7%が一般財源で賄われています。

施設の性質により財源の内訳も異なりますが、施設の多くは市民税などの地方公共団体が自由に使うことができる「一般財源」が管理運営費（全体の約80.7%）に充てられています。その他は利用料等収入が約15.1%、補助金等収入が約1.4%、その他の収入が約2.8%となっております。

※ 指定管理者制度を導入している施設は、市に納付される収入を「その他収入」に含めています。

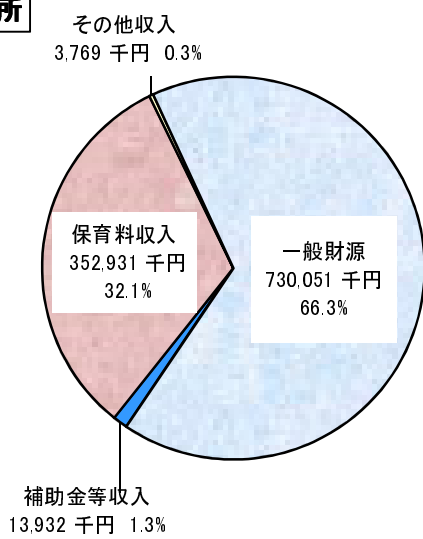
① 【管理運営費の財源構成】

管理運営費 3,096,049 千円



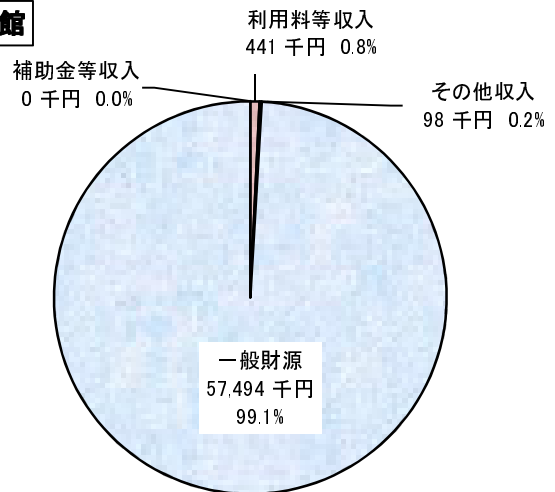
②【利用料等収入がある主な施設】

保育所



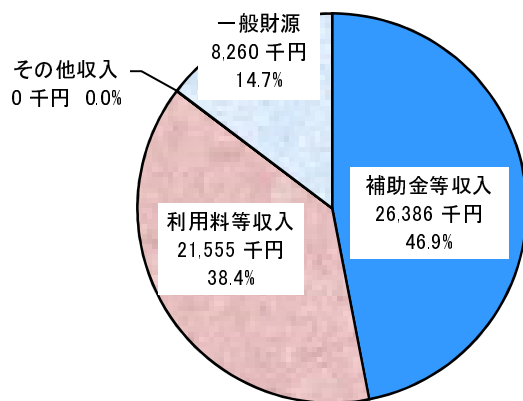
管理運営経費 1,100,683千円

児童館



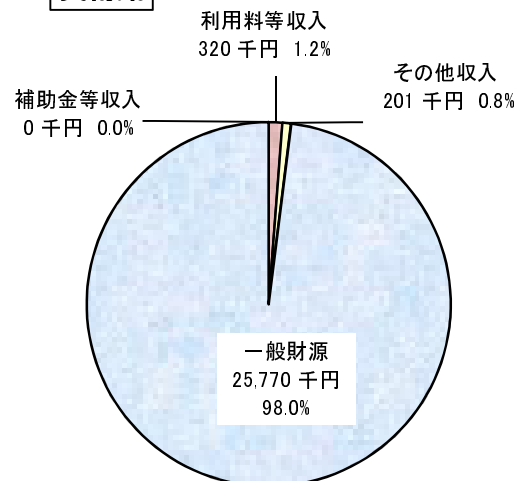
管理運営経費 58,033千円

放課後児童クラブ



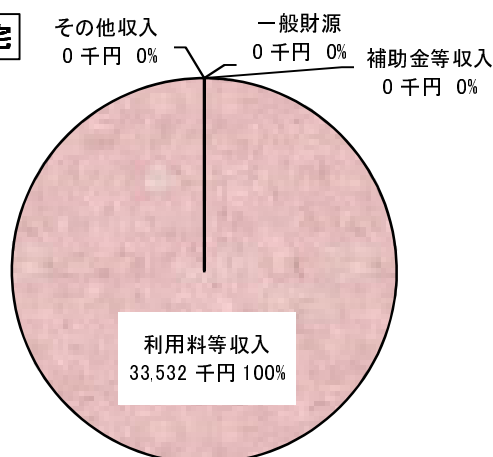
管理運営経費 56,201千円

美術館



管理運営経費 26,291千円

市営住宅



管理運営経費 33,532千円

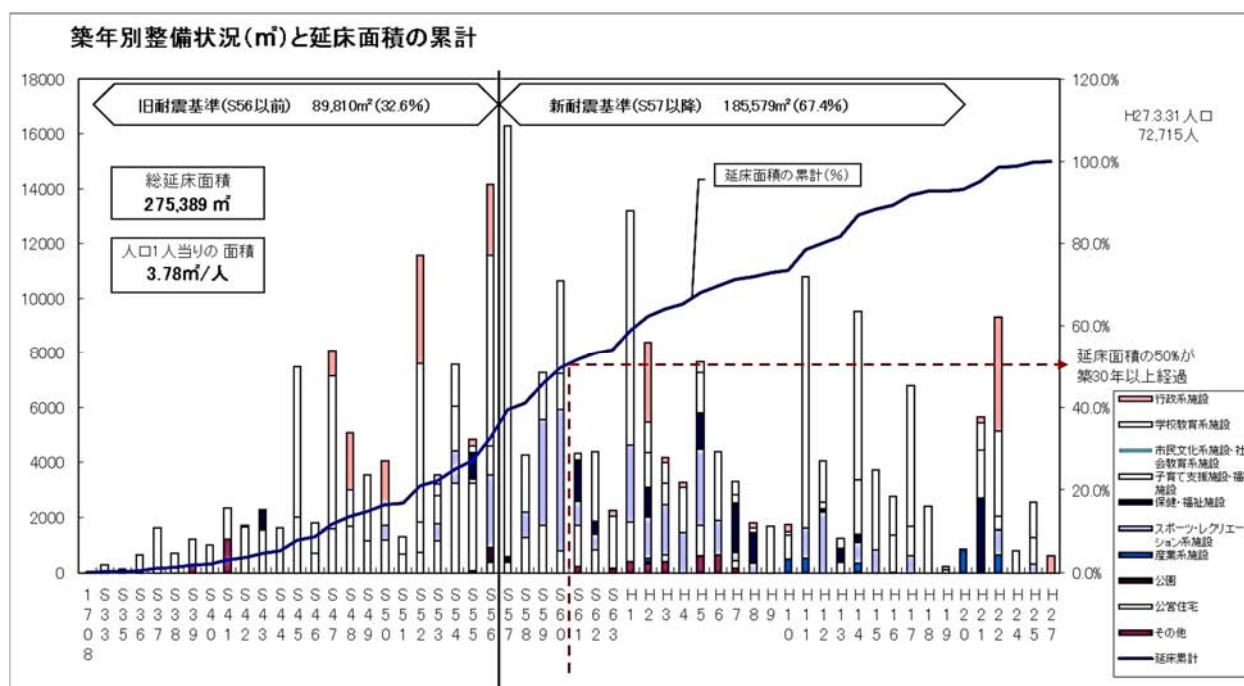
(5) 公共施設の老朽化はどのくらい進んでいるの？

今ある施設の延床面積の約半分が築30年以上経過しています。

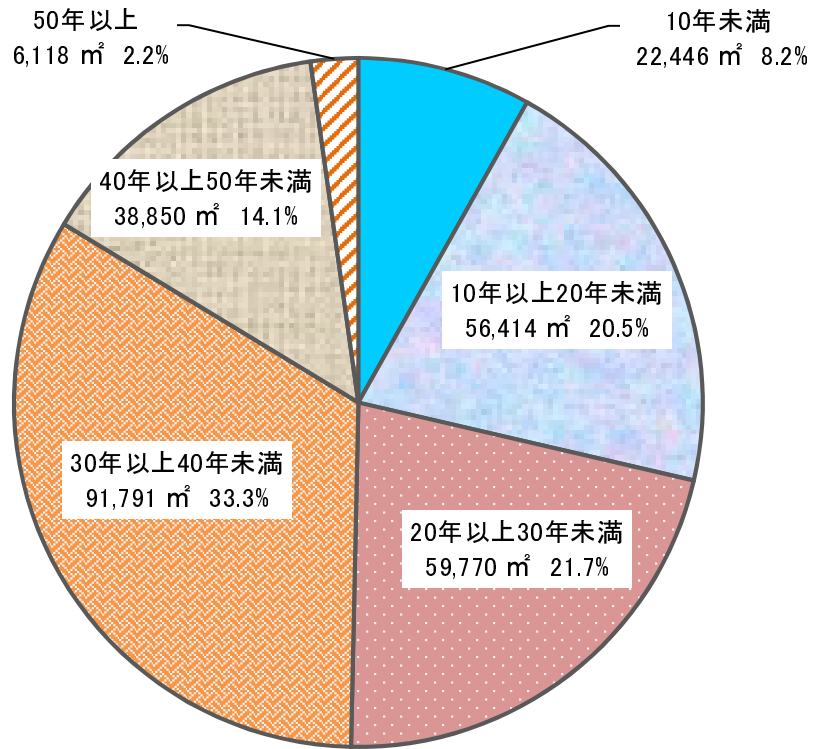
建物がある249施設579棟のうち合併前に建築された建物は、220施設496棟で延床面積全体の約86.9%に当たります。特に、築20年を超える施設が、延床面積で全体の71.3%（421棟）、築30年を超える施設の延床面積は全体の49.6%（306棟）となっています。旧耐震基準（S56年以前）の施設床面積の割合は全体の32.6%（268棟）を占めています。

①【構造別築年施設数】

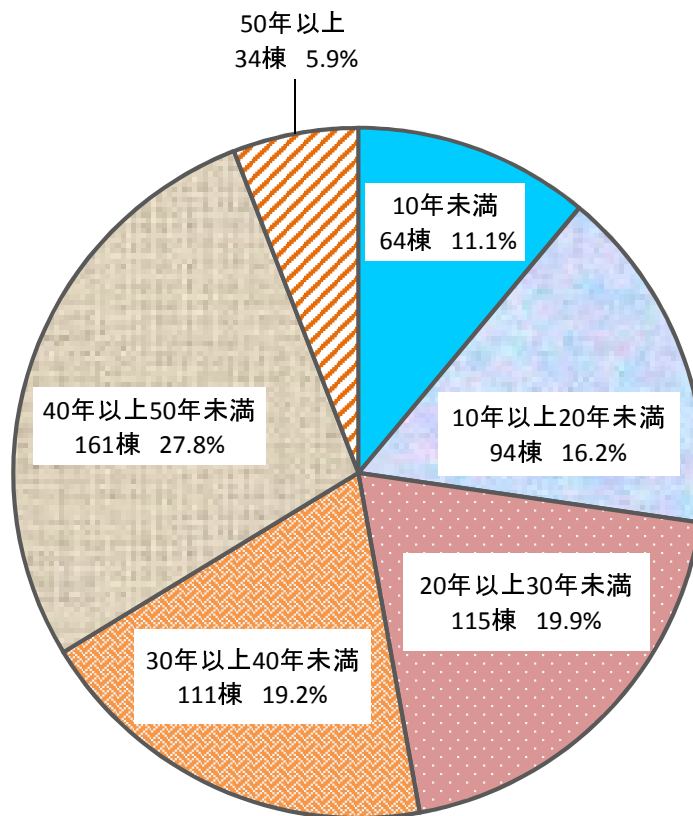
建築年度	鉄筋コンクリート造		鉄骨造 鉄骨コンクリート		木造		プレハブ		合計		耐震基準 新旧割合 (棟数・㎡・%)	
	棟数	面積(㎡)	棟数	面積(㎡)	棟数	面積(㎡)	棟数	面積(㎡)	棟数	面積(㎡)		
旧耐震基準	～S41	5	4,475	11	2,531	31	1,461	0	0	47	8,467	268棟 89,810㎡ 32.6%
	S42～S46	7	8,024	25	5,120	74	2,605	0	0	106	15,749	
	S47～S51	19	15,931	22	5,364	4	760	0	0	45	22,055	
	S52～S56	48	36,176	17	6,835	1	160	4	368	70	43,539	
新耐震基準	S57～S61	31	40,334	17	12,051	1	83	0	0	49	52,468	311棟 185,579㎡ 67.4%
	S62～H3	26	22,276	15	9,278	15	1,298	4	1,320	60	34,172	
	H4～H8	23	13,462	13	5,734	13	2,693	0	0	49	21,889	
	H9～H14	32	25,952	14	10,062	23	4,921	1	58	70	40,993	
合併後	H15～H19	11	10,001	9	5,815	4	426	0	0	24	16,242	(83棟) (36,057㎡) (13.1%)
	H20～H27	12	10,561	9	6,391	36	2,657	2	206	59	19,815	
合計		214	187,192	152	69,181	202	17,064	11	1,952	579	275,389	
構造別施設割合			68.0%		25.1%		6.2%		0.7%		100.0%	



② 【築年別面積】



③ 【築年別棟数】



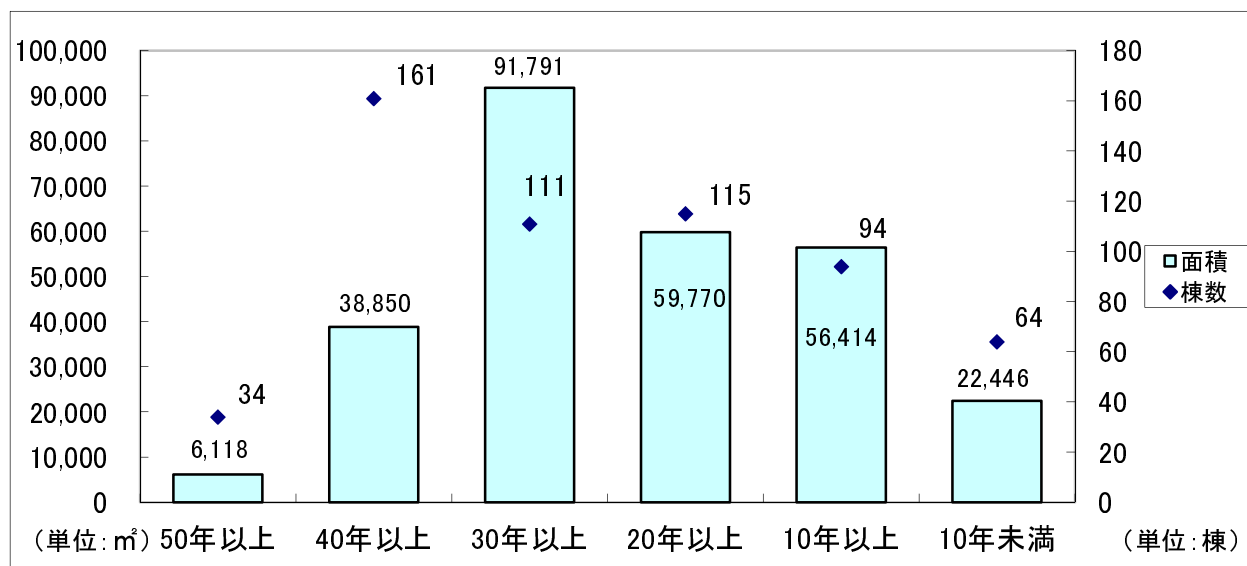
④【建物の年齢】

公共施設のうち建物がある 249 施設 579 棟を年齢で見ると、次のような状況となっています。建築後の建物経過年数で、築 30 年以上経過した延床面積の割合は約 136,759 m² (306 棟) で全体の約 49.6%になります

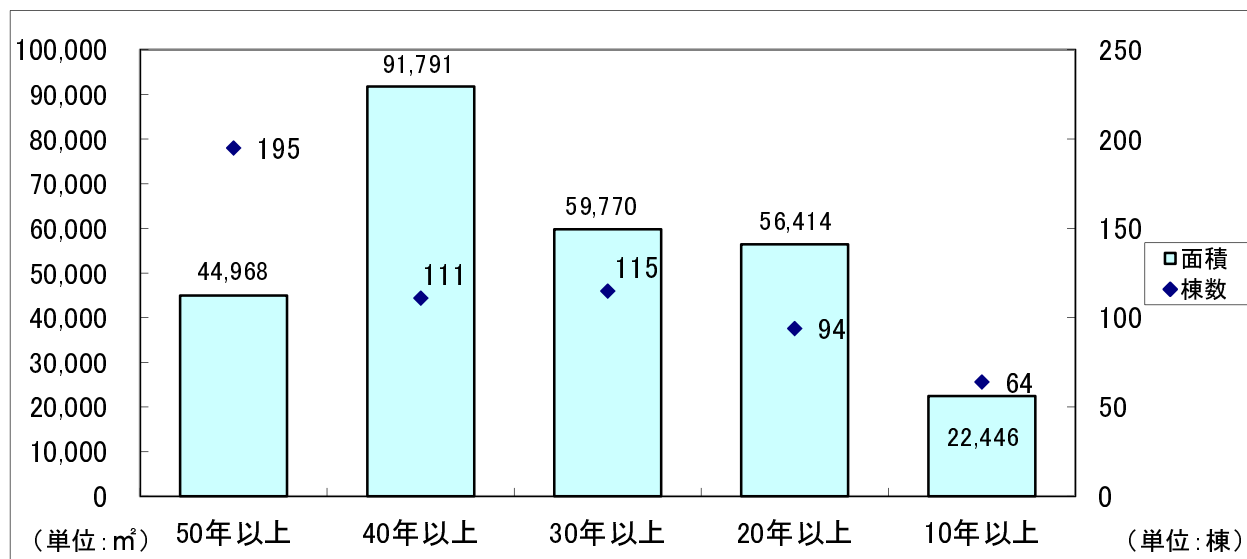
建物は年数がたてば、修繕や改修に必要な経費がかかります。

建物の構造にもよりますが、一定の年齢を迎えると大規模な改修や建替えが必要になります。概ね 20 年から 30 年を経過した施設は、大きな改修や設備更新が必要とされています。

・現在の建物の年齢

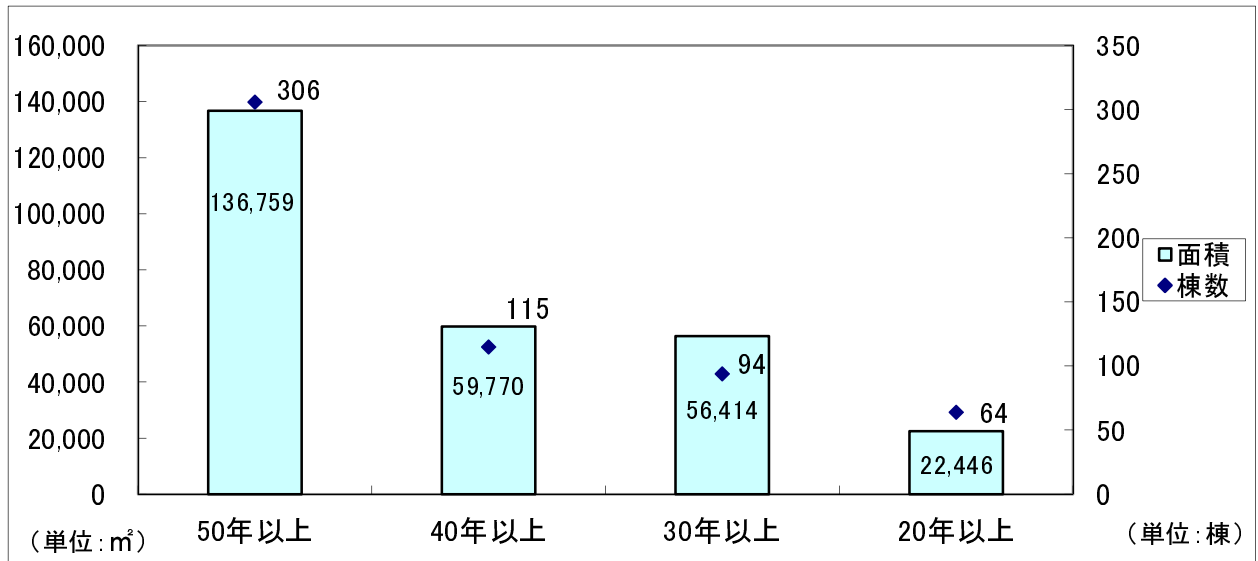


・10年後の建物の年齢



今から、10 年後になると、築 30 年以上の割合は約 196,529 m² (421 棟) で全体の約 71.3%となり施設の老朽化が急速に進みます。

・ 20 年後の建物年齢



さらに今から、20 年後になると、築 30 年以上の建物の割合は約 252,943 m² (515 棟) で全体の約 91.8%となります。

大半の施設が老朽化した建物で占められることとなります。

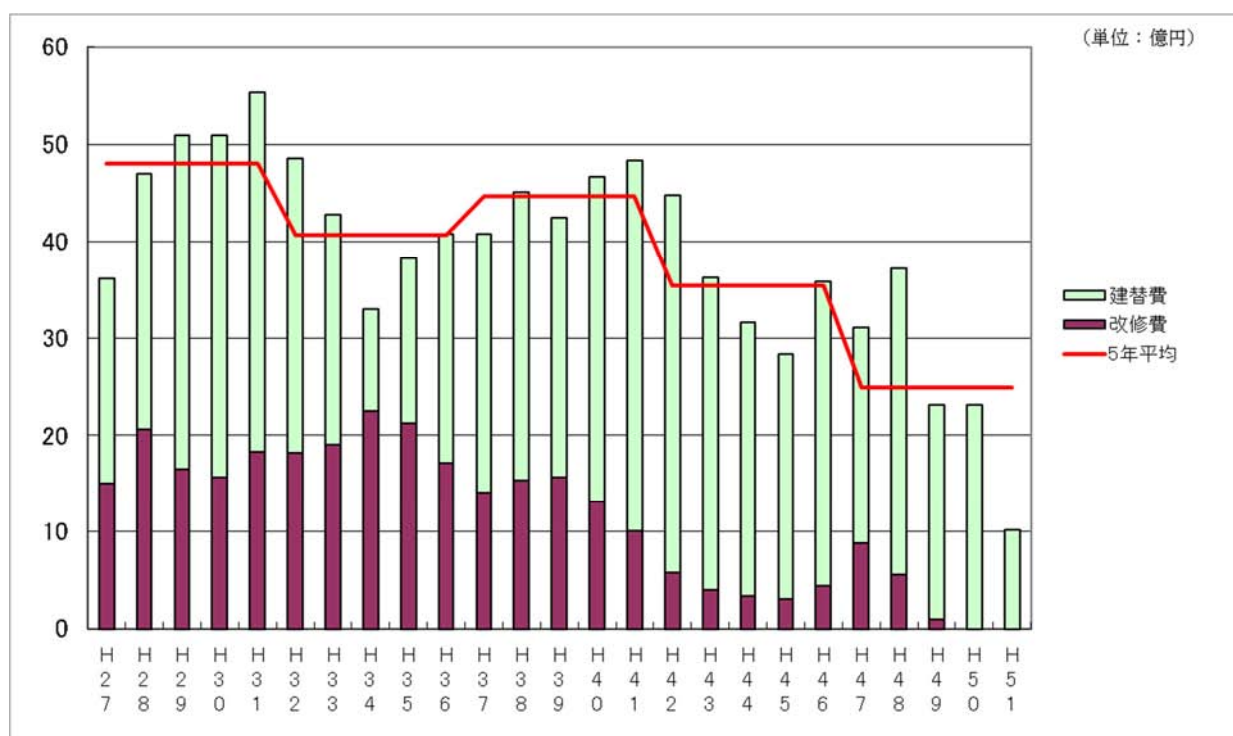


(6) 建物の建替え・改修にかかるコストは？

建替え・改修経費を仮に試算してみると、平成 27 年度から平成 31 年度までの 5 年間の経費を平均すると年間約 48.0 億円、平成 32 年度から平成 36 年度までは年間約 40.6 億円、平成 37 年度から平成 41 年度までは年間約 44.7 億円、平成 42 年度から平成 46 年度までは年間約 35.3 億円、平成 47 年度から平成 51 年度までは年間約 24.9 億円の経費がかかることとなります。

今後、25 年間で建替え対象となる主な施設は、昭和 40 年代後半から昭和 50 年代に建築された鉄筋コンクリート造の建物が主で、市役所庁舎、学校の校舎、文化・生涯学習施設など大きな建物となっています。

① 【建替え・改修の試算状況 (25 年間試算)】



●5 年毎の建替え・改修経費の見込み (25 年間)

(単位：千円)

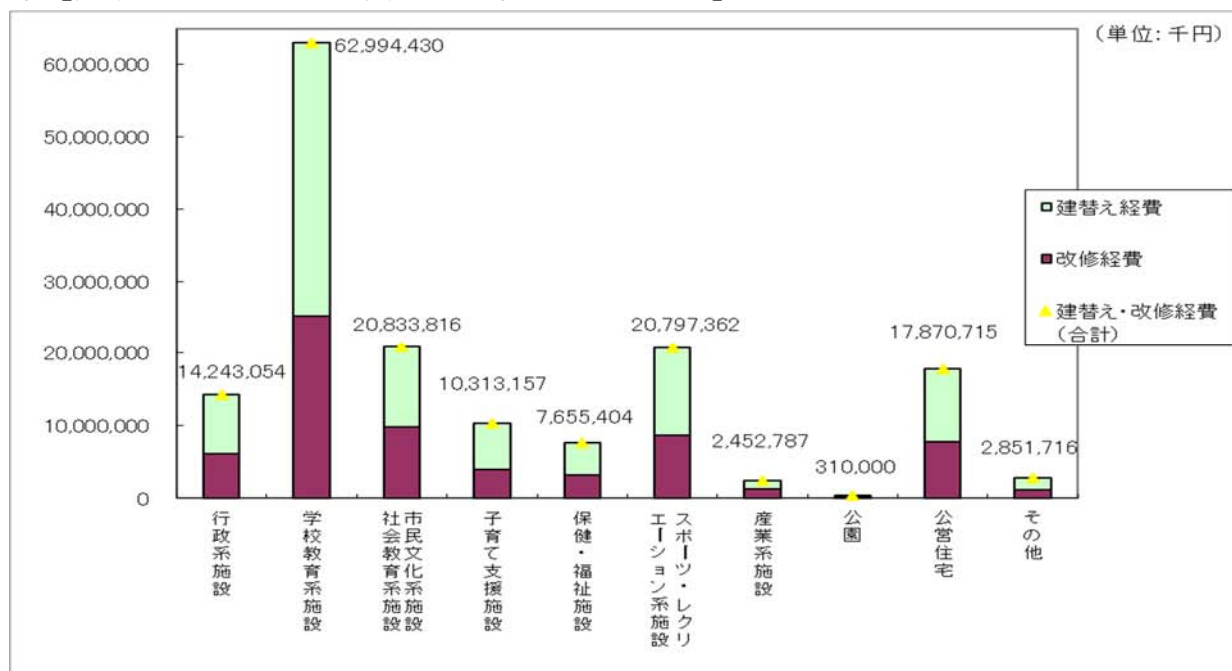
項目	H27～H31	H32～H36	H37～H41	H42～H46	H47～H51	合計(25年間)
5年毎の経費	24,028,253	20,344,710	22,355,691	17,683,390	12,477,949	96,889,993
(建替分)	15,406,998	10,522,425	15,520,412	15,636,580	10,940,013	68,026,428
(改修分)	8,621,255	9,822,285	6,835,279	2,046,810	1,537,936	28,863,565
平均(年)	4,805,651	4,068,942	4,471,138	3,536,678	2,495,590	3,875,600

②【年度別建替え・改修経費の見込み】

単位：千円

年度	建替え		改修		合計	5年平均額
	建替え	積み残し建替え	改修	積み残し改修		
H27	591,720	1,510,162	687,171	819,872	3,608,924	H27～H31計 24,028,253
H28	1,120,932	1,510,162	1,246,848	819,872	4,697,813	
H29	1,933,952	1,510,162	829,602	819,872	5,093,587	
H30	2,056,763	1,469,190	744,830	819,872	5,090,655	平均(年) 4,805,651
H31	2,783,329	920,627	1,013,980	819,338	5,537,274	H32～H36計 20,344,710
H32	2,121,351	911,737	1,002,460	819,338	4,854,886	
H33	1,877,882	499,591	1,093,085	810,581	4,281,139	
H34	939,816	108,717	1,445,555	807,046	3,301,133	平均(年) 4,068,942
H35	1,591,873	108,717	1,374,641	753,549	3,828,779	
H36	2,362,742	0	1,009,393	706,637	4,078,772	
H37	2,676,365	0	725,674	680,764	4,082,803	H37～H41計 22,355,691
H38	2,972,812	0	939,128	599,678	4,511,618	
H39	2,681,997	0	1,032,814	532,870	4,247,682	
H40	3,354,830	0	837,869	479,714	4,672,413	平均(年) 4,471,138
H41	3,834,407	0	604,099	402,669	4,841,175	H42～H46計 17,683,390
H42	3,905,398	0	240,979	336,634	4,483,011	
H43	3,231,338	0	105,995	286,589	3,623,923	
H44	2,827,684	0	103,870	226,108	3,157,662	平均(年) 3,536,678
H45	2,531,441	0	103,870	199,185	2,834,496	
H46	3,140,718	0	325,356	118,225	3,584,299	
H47	2,217,320	0	777,092	108,670	3,103,083	H47～H51計 12,477,949
H48	3,160,082	0	533,861	24,568	3,718,511	
H49	2,225,541	0	82,124	11,620	2,319,286	
H50	2,316,016	0	0	0	2,316,016	平均(年) 2,495,590
H51	1,021,054	0	0	0	1,021,054	
合計	59,477,365	8,549,063	16,860,294	12,003,271	96,889,993	
棟数	281	209	147	129	766	
延べ床面積(m ²)	176,826	27,250	86,154	89,807	380,037	

③【分類別建替え改修経費の試算状況（50年間）】



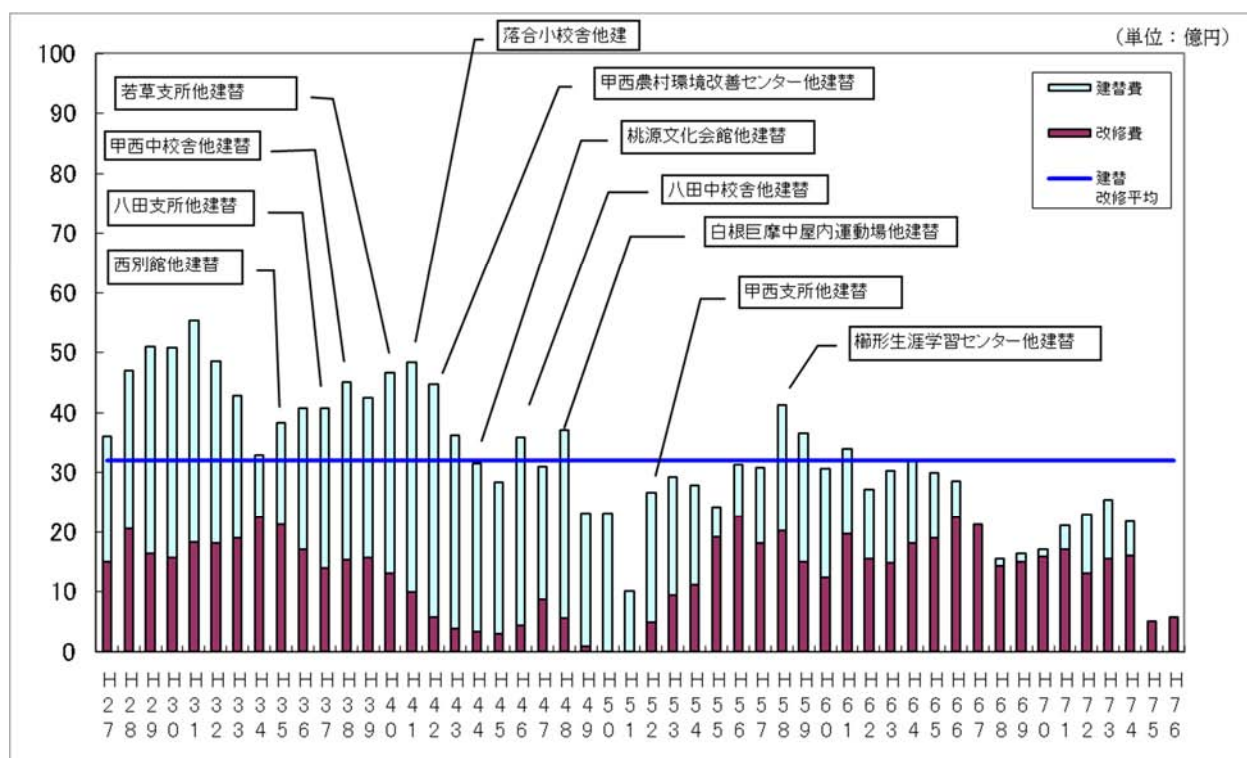
④【分類別建替え・改修経費の見込み（50年間）】

現在保有する公共施設を今後50年間維持すると仮定した場合の
建替え・改修に係る経費見込み

(単位:千円)

分類	建替え面積と経費			改修経費	建替え・改修経費 (合計)
	施設数	延床面積(m ²)	建替え経費		
行政系施設	20	21,175	8,124,915	6,118,139	14,243,054
学校教育系施設	51	114,591	37,822,289	25,172,141	62,994,430
市民文化系施設 社会教育系施設	34	28,383	11,048,019	9,785,797	20,833,816
子育て支援施設	28	18,208	6,364,125	3,949,032	10,313,157
保健・福祉施設	18	13,606	4,545,593	3,109,811	7,655,404
スポーツ・レクリエー ション系施設	44	35,333	12,189,560	8,607,802	20,797,362
産業系施設	6	2,976	1,191,007	1,261,780	2,452,787
公園	2	620	204,600	105,400	310,000
公営住宅	31	35,873	10,064,277	7,806,438	17,870,715
その他	15	4,624	1,665,107	1,186,609	2,851,716
合計	249	275,389	93,219,492	67,102,949	160,322,441
50年間の平均年額			1,864,390	1,342,059	3,206,449

⑤【年度別建替え・改修経費の試算状況】



建物更新費用試算について

1. 建物更新費用試算について

(1) 基本的な考え方

試算の対象は、施設白書記載の建物を対象（公営事業会計の施設を除く）とし、建物の耐用年数経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、平成 27 年度から平成 76 年度までの 50 年度分の建替え・大規模改修について更新費用を試算する。

(2) 試算の単位

建替え及び大規模改修時に必要となる金額を、棟単位で試算する。

(3) 更新年数・更新の考え方

既存施設の建替えの更新期とする耐用年数は、固定資産台帳における減価償却資産の耐用年数と同様に「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（財務省令）に基き、施設の種類、構造により設定。

大規模改修の時期は、耐用年数の 1/2 が経過する年度を基準とする。（一般財団法人地域総合整備財団から提供されている公共施設等更新費用試算ソフトと同様に設定）

ただし、今後、建替えを行う施設の次の耐用年数については、施設の構造など前提条件を定めることが難しいため、建替え後は、施設を平均で 50 年間使用することを前提とし、全ての施設の耐用年数を 50 年に設定。

- 既存施設の耐用年数・・・財務省令による施設の用途、構造に基づき設定
- 建替え後の耐用年数・・・50 年間に設定
- 大規模改修の時期・・・耐用年数の 1/2 が経過する年度

参考：既存施設の耐用年数

分類名	施設	耐用年数		
		鉄筋コンクリート	鉄骨造	木造
行政系施設	庁舎等	50年	38年	22年
学校教育系施設	学校等	47年	34年	22年
市民文化系施設	図書館・美術館等	50年	38年	24年
社会教育系施設	公民館等	50年	38年	24年
子育て支援施設	保育所・児童館等	47年	34年	22年
保健・福祉施設	健康センター等	50年	38年	24年
スポーツ・レクリエーション系施設	体育館・温泉等	47年	34年	22年
産業系施設	案内所等	50年	38年	24年
公営住宅	市営住宅	47年	34年	22年

※「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（財務省令）より抜粋

(4) 建替え、大規模改修の更新費用計上期間について

- ・建替え時の更新費用計上期間は 3 年とする。
- ・大規模改修時の更新費用計上期間は 2 年とする。

(5) 更新単価の考え方

下表より分類名に対応する単価から建物の更新費用を試算する。また、建替えに伴う解体、仮移転経費、設計料等については含むのとして想定する。

- ① 建替え費用：建替え単価 × 延床面積（または利用面積）
 ② 大規模改修費用：大規模改修単価 × 延床面積（または利用面積）

	分類名	① 建替え単価		② 大規模改修単価	
		単価	単位	単価	単位
普通 会計	行政系施設	40	万円/m ²	25	万円/m ²
	学校教育系施設	33	万円/m ²	17	万円/m ²
	市民文化系施設	40	万円/m ²	25	万円/m ²
	社会教育系施設	40	万円/m ²	25	万円/m ²
	子育て支援施設	33	万円/m ²	17	万円/m ²
	保健・福祉施設	36	万円/m ²	20	万円/m ²
	スポーツ・レクリエーション系施設	36	万円/m ²	20	万円/m ²
	産業系施設	40	万円/m ²	25	万円/m ²
	公園	33	万円/m ²	17	万円/m ²
	公営住宅	28	万円/m ²	17	万円/m ²
	その他	36	万円/m ²	20	万円/m ²

一般財団法人地域総合整備財団提供の公共施設等更新費用試算ソフトより引用

(6) 「積み残し」の判定基準について

- ・試算時点で更新年数を既に経過し、建替えまたは大規模改修が実施されなくてはならないはずの建物が、更新されずに残されている場合、「積み残し」と判定する。
- ・建替えの更新年度が試算開始年度以前である場合、【積み残し建替え】と判定する。
- ・大規模改修の更新年度が試算開始年度以前である場合、【積み残し大規模改修】と判定する。

(7) 「積み残し」と判定された場合の更新費用計上期間について

積み残し建替えと積み残し大規模改修の更新費用は、まとめて計上すると試算開始年度の費用が極端に膨れてしまうため、費用計上を均すため次の計上期間を設定する。

- ・積み残し建替えの費用計上期間は、試算開始年度より耐用年数の20%に相当する期間とする。建替えにかかる経費はその期間に均等に割って計上する。（計上される建替え経費の総額は変わらない）
- ・積み残し大規模改修の費用計上期間は、試算開始年度から次の建替え時期の前年度までの残存期間とする。大規模改修にかかる経費は総額を耐用年数の50%に相当する期間で割って年額経費を算定し、残存期間のみ年額を計上する。（計上される大規模改修経費の総額は残存期間で変わる）

■積み残し建替え

費用計上期間 = 試算開始年度から耐用年数×0.2の期間

建替え費用額 = 建替え経費を上記の期間に均等に割って計上

■積み残し大規模改修

費用計上期間 = 次の建替えの前年度まで残存期間

大規模改修費用 = 改修経費 ÷ (耐用年数×0.5) を残存期間の年額として計上

(8) 積み残し大規模改修の除外条件について

- ・試算開始時点で、建築年度からおよそ耐用年数の 80%に相当する期間を経過している建物については、大規模改修は実施せずに建替えるものとし、大規模改修についての費用計上は行わない。

(9) 積み残し建替え施設の建築年度について

- ・積み残し建替え施設の建築年度は、建替え費用計上期間の最終年度を、建替え後の建築年度とみなす。(建替え費用計上開始年度に設定すると次の大規模改修の費用計上期間が同時期に集中するため)
- ・通常の建替え時の建築年度は建替え費用計上開始年度とする。