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

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．財政の状況

（１）歳入

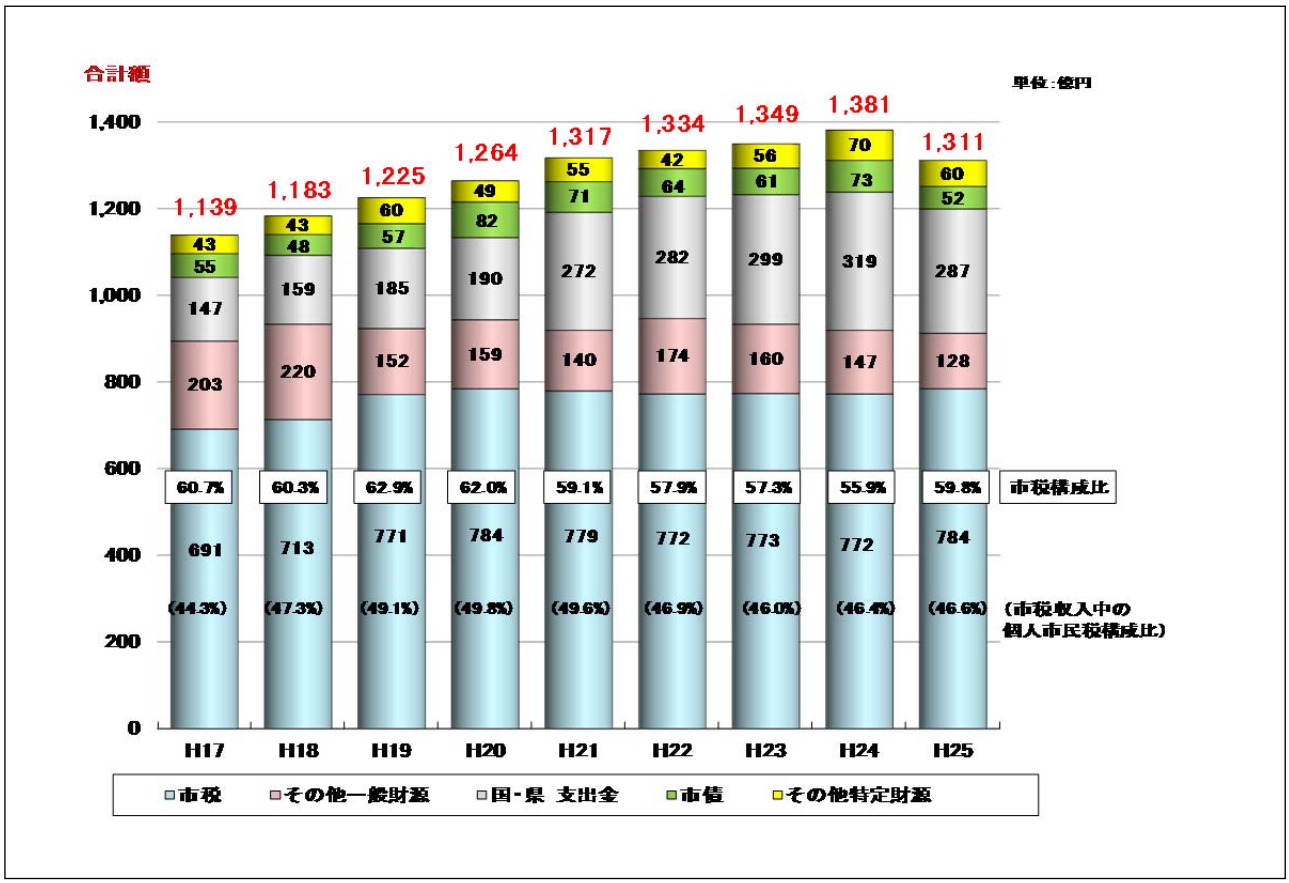
本市の歳入は市税収入が 59.8%を占めており、総務省発表による平成 25 年度決算全国市町村の平均 32.6%を大きく超え、自主財源の比率が高く、自主的な財政運営ができる自治体であると捉えることもできる反面、景気変動などの外的要因による変化を受け易い個人市民税が市税収入全体の 46.6%を占めています。

そのため、平成 20 年度のリーマンショック後においては、景気低迷の影響を受けて個人市民税が大きく減額となり、市税収入に占める割合も徐々に減少してきています。平成 24 年度以降の国による経済対策の結果、市税収入にも改善の兆しが見えてきたとも言えますが、基幹税である個人市民税は未だリーマンショック前の状況まで回復に至っていません。

また、将来的にも生産年齢人口の減少などのマイナス要因を考慮すると、税源移譲等の抜本的な税制改正などが無い限り、市税収入の大幅な増額を期待することはできない状況です。

しかしながら、将来的に大幅な歳入増が見込めない中においても、都市部としての課題である道路や下水道等のインフラ整備、老朽化した公共施設への対応など、今後は建設事業への資本投資が相当量見込まれるため、安定した財源のさらなる確保に努める必要があると言えます。

図表　歳入の推移



（２）歳出

本市の歳出規模は増加傾向にあり、これは主に義務的経費のうち扶助費に起因しているもので、人件費と借金の返済である公債費は減少傾向にありますが、扶助費については増加傾向となっており、平成 17 年度と比較すると平成 25 年度では約 2 倍強もの伸びとなっています。

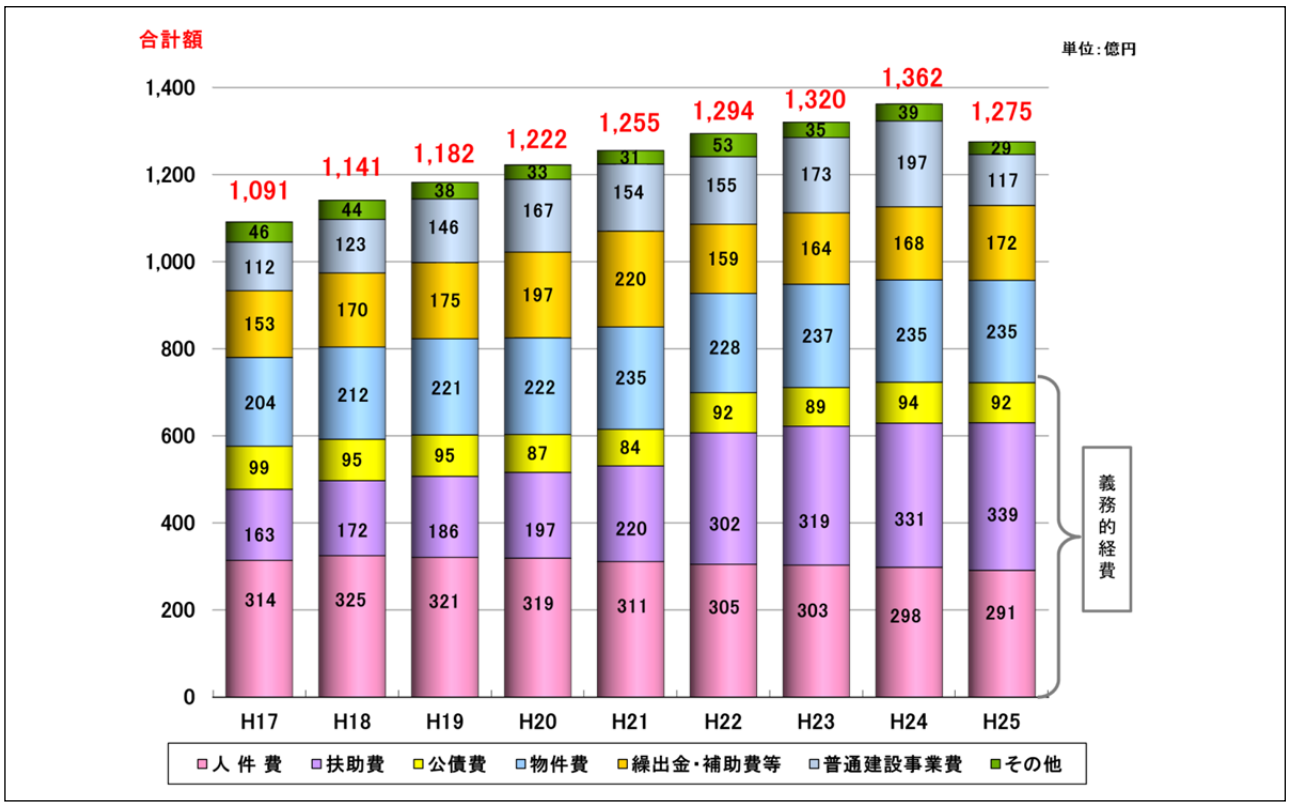
この扶助費の増加の要因は、介護、自立支援、生活保護などの社会保障関係経費が伸びてきたことと、景気悪化の影響により増加してきたものであり、今後も更なる高齢化と経済情勢次第で増加する可能性は十分にあります。

一方、投資的経費である道路や公共施設の建設・整備などに係る普通建設事業については、義務的経費の増加に対応するために、ある程度の抑制をしなければならない状況にありますが、国や県からの補助金や市債などの特定財源を活用しながら、一定の事業量を確保し適切な行政サービス維持に努めています。

しかしながら、現在、本市が保有するインフラ施設や公共施設などの老朽化が進み、今後、数年のうちに多くの施設が更新時期に入ってきます。

特に、市単独で行う建設事業が増加していくものと見込まれるため、単独事業についてもできる限り市債などの活用を図りながら、併せて施設の効率的な維持管理・保全を行い、サービスを低下させることなくコストの削減を図っていく必要があります。

図表　歳出の推移



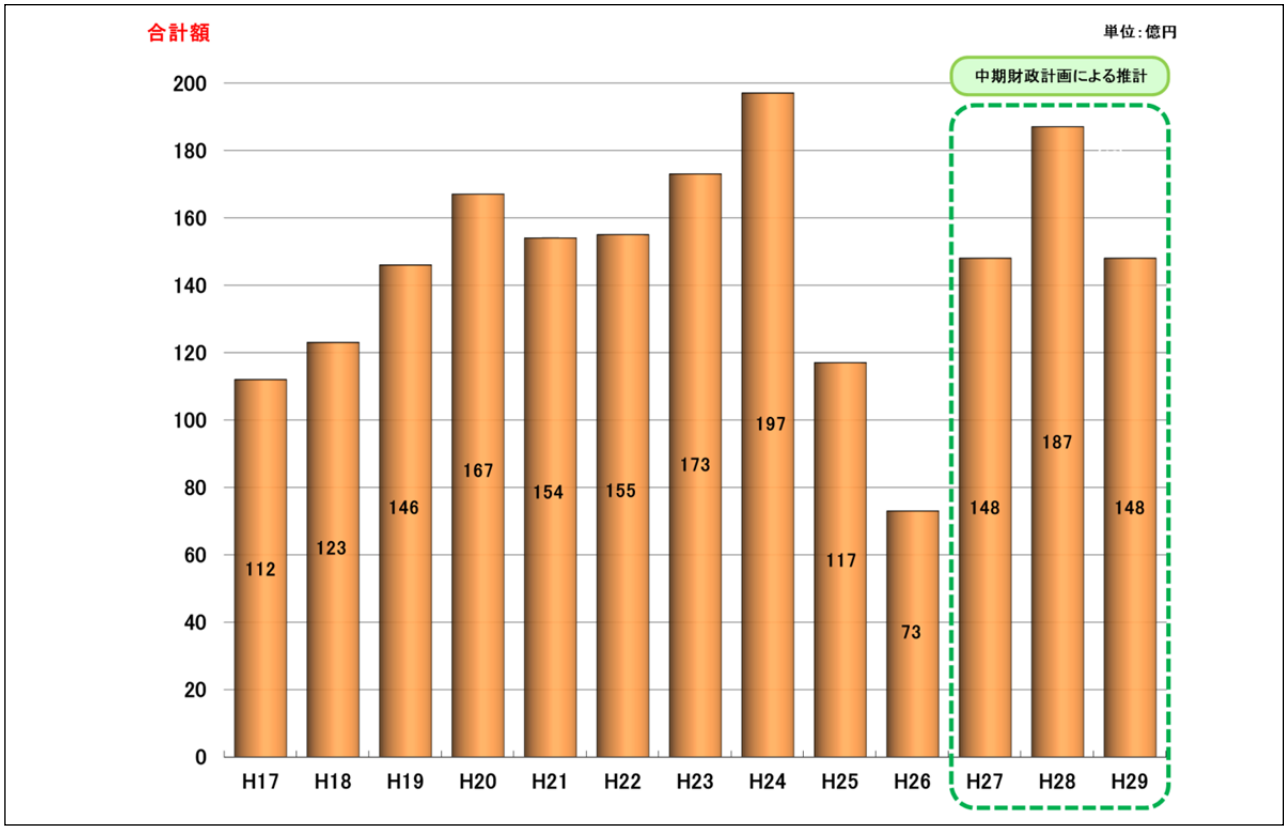
（３）今後の見通し

歳入と歳出の両面で本市の特徴を述べてきましたが、今後の見通しとして、歳入は根幹を成す市税収入の大幅な伸びを期待できず、歳出においては社会保障関係経費や老朽化した公共施設への対応などがあり、厳しい財政運営を強いられると言えます。歳入歳出の収支バランスは結果として、今後数年は既存の歳入で歳出総額を賄いきれない、いわゆる歳出超過の状況が続くものと見込まれます。

また、本市では道路をはじめとするインフラ施設、小中学校や公民館などの公共施設等は行政サービスを提供していく上で基盤とも言えるものであると捉え、これまで一定量の資本投資を行うよう努めてきました。普通建設事業費については、これまで進めてきた大規模建設事業の完遂により一時的に事業費全体が減少しますが、今後、庁舎整備事業などの大規模建設事業の進捗により、再び事業費が増加するものと見込まれ、更に更新時期を迎える公共施設などへの対応もあるため、相当量の投資が見込まれます。

このような見通しの中、今後はこの「公共施設白書」をふまえ、如何にして効率的かつ効果的にこれらの施設へ対応をしていくかが、重要な検討事項であると言えます。

図表　普通建設事業費の推移



※平成 25 年度までは決算額、平成 26 年度は当初予算額、平成 27～29 年度は中期財政計画による推計です。

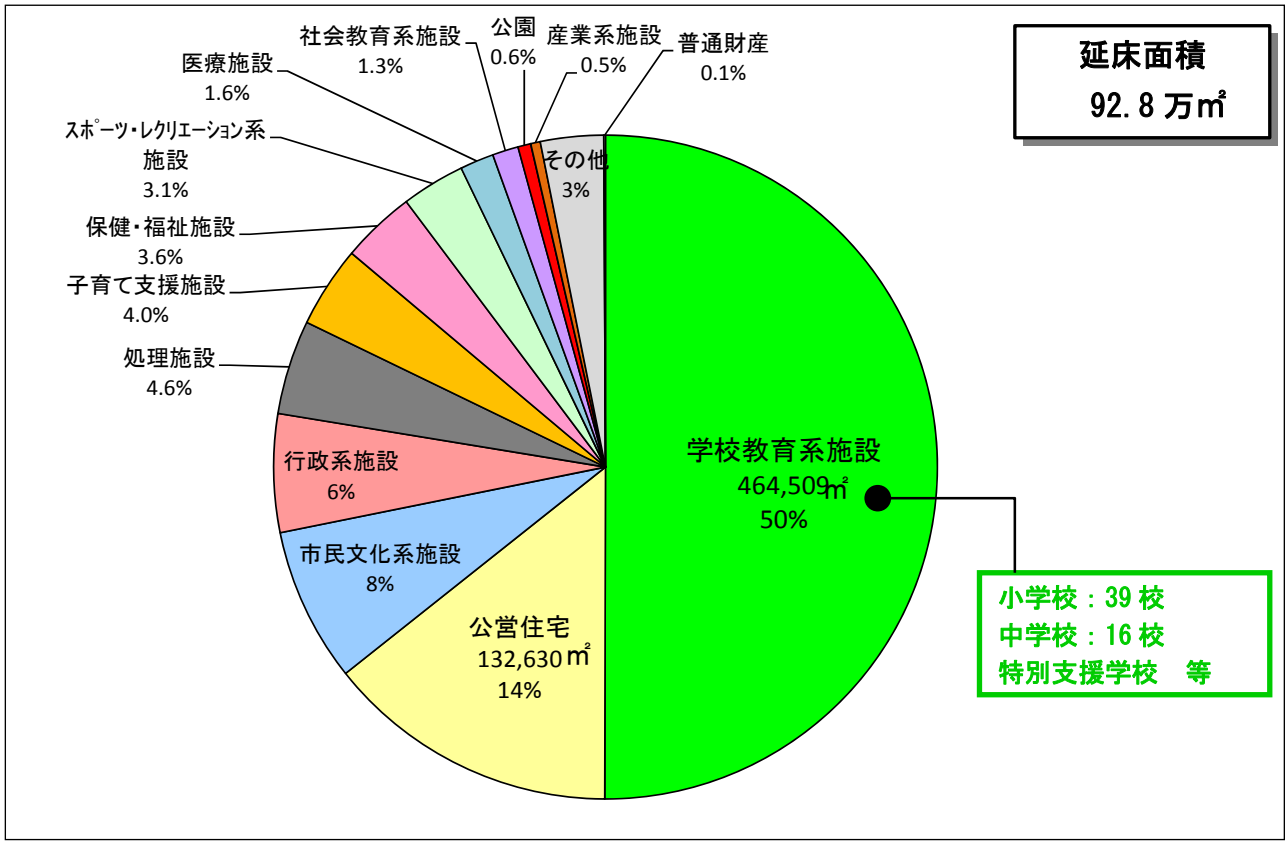
２．保有する資産の状況

（１）保有する建物の内訳

本市が保有する建物の延床面積は、約 92.8 万㎡となっています。

その内訳をみると、学校教育系施設（小学校 39 校、中学校 16 校、特別支援学校等）が約 46.5 万㎡と全体の約 50%を占めています。次いで、公営住宅が約 13.3 万㎡（14%）、集会施設等の市民文化系施設が約 7．0 万㎡（8%）、庁舎や支所等の行政系施設が約 5.3 万㎡（6%）の割合となっています。

図表　公共施設の建物面積の内訳



用途名	延床面積	面積比	用途名	延床面積	面積比
学校教育施設（小学校・中学校・特別支援学校等）	464,509㎡	50.0%	ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設	28,691㎡	3.1%
公営住宅	132,630㎡	14.3%	医療施設（ﾘﾊﾋﾞﾘﾃｰｼｮﾝ病院等）	15,312㎡	1.6%
市民文化系施設（公民館等）	69,692㎡	7.5%	社会教育系施設（図書館、博物館等）	11,703㎡	1.3%
行政系施設（市役所等）	53,438㎡	5.8%	公園	5,849㎡	0.6%
処理施設	42,650㎡	4.6%	産業系施設	4,361㎡	0.5%
子育て支援施設（保育園、こども館、放課後保育クラブ等）	36,779㎡	4.0%	その他（駐車場等）	29,236㎡	3.1%
保健・福祉施設（保健ｾﾝﾀｰ、老人ﾎｰﾑ等）	33,518㎡	3.6%	合　計	928,368㎡	

（２）公共施設の築年別整備状況

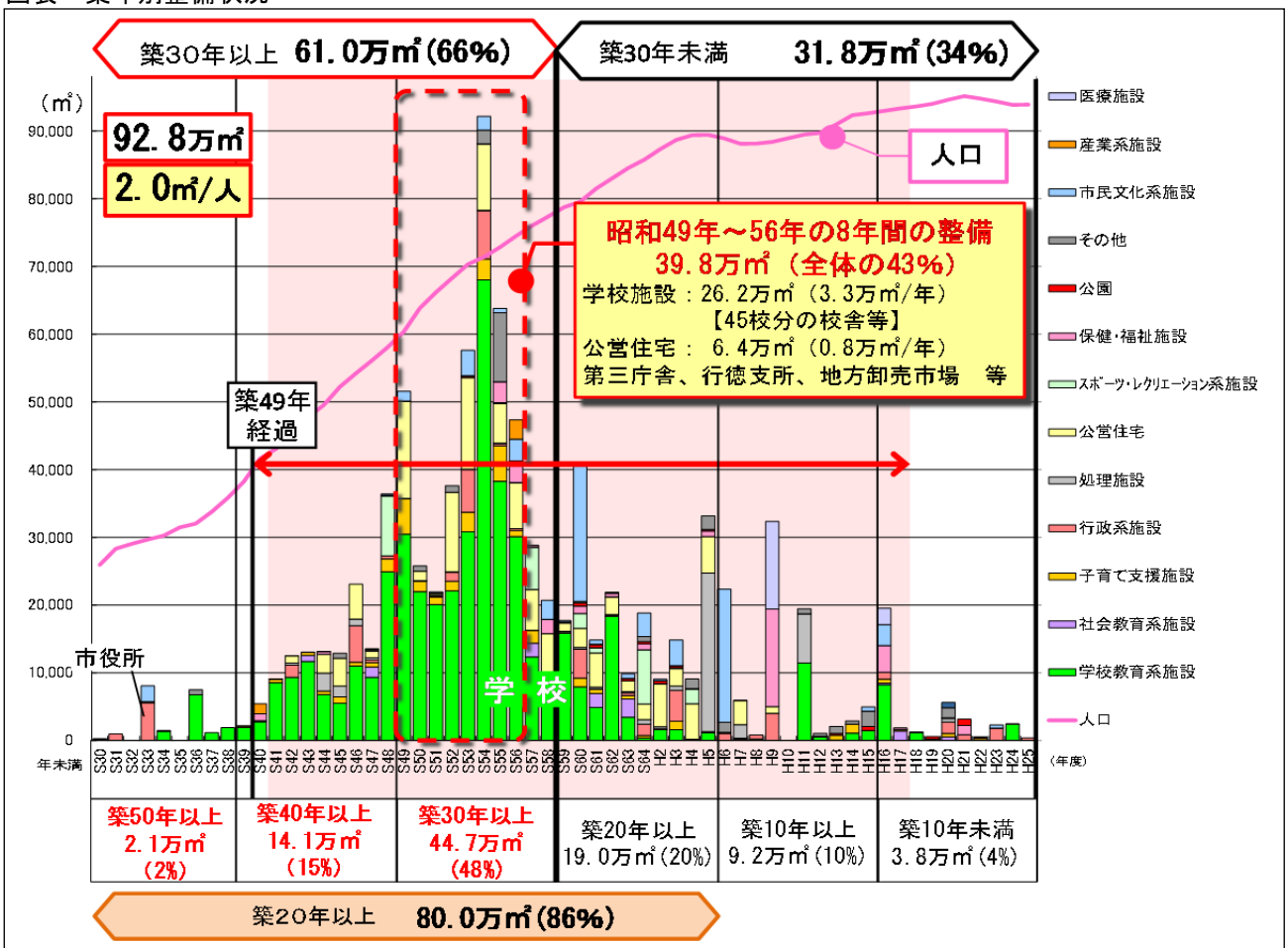
本市が保有する公共施設（約 92.8 万㎡）は、市民１人当たりでは約 2.0 ㎡となっています。

築年別の整備状況をみると、築 30 年以上が約 61 万㎡と 66%を占めており、全体的に老朽化が進行しています。

整備状況をみると、昭和 40 年代から主な整備が始まっており、平成 11 年まで継続的に整備が続いていました。特に昭和 50 年代には、年間４万㎡以上を集中的に整備しており、これらの施設が築 30 年以上を経過した現在、老朽化対策が重要な課題となっています。また、平成５年から平成 11 年にかけては、バブル経済の崩壊に伴う景気回復策の一貫としての公共施設整備が行われましたが、これらの施設も今後 10 年間で老朽化対策が必要な施設となってきます。築 20 年以上の施設は市全体の約８割を占めていますので、今後ほとんどの公共施設に対し、何らかの老朽化対策等が必要となります。

築 30 年以上の施設の内訳をみると、学校施設が約 63%を占めており、次いで公営住宅が約 15%となっています。

図表　築年別整備状況



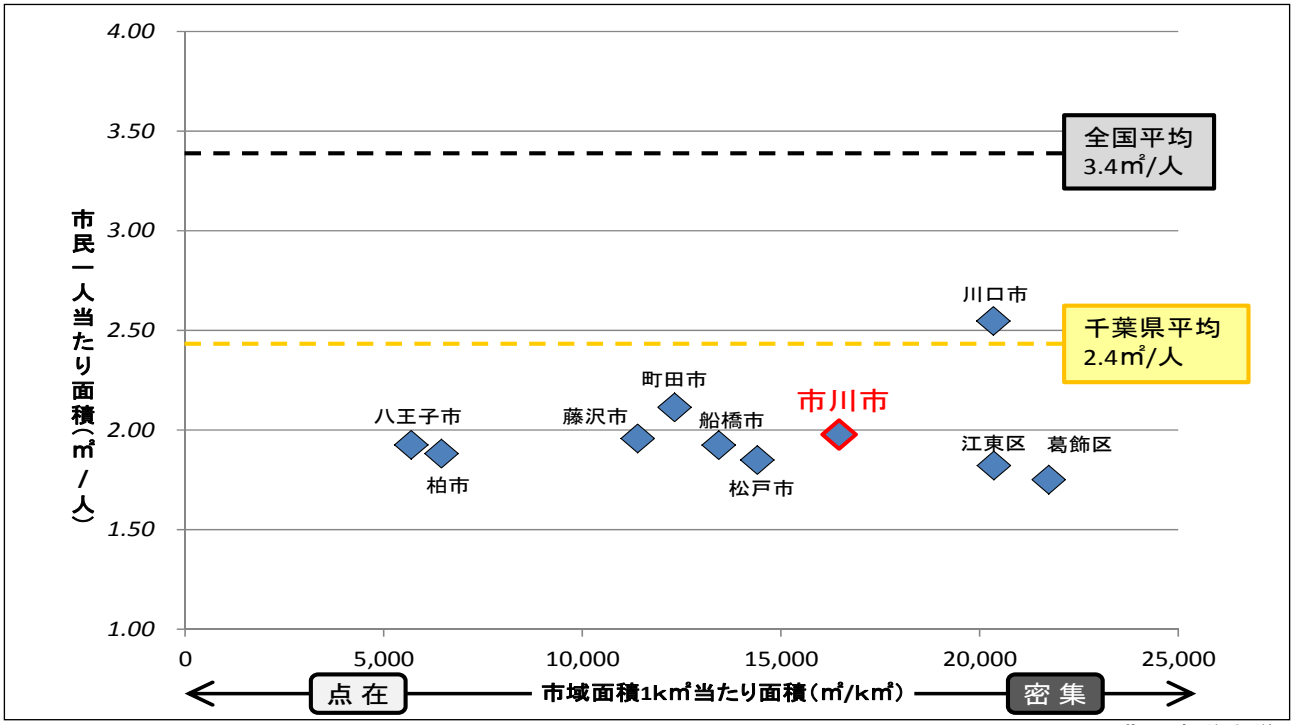
築３０年以上の施設のうち上位４用途			築３０年未満の施設のうち上位４用途		
用途名	延床面積	面積比	用途名	延床面積	面積比
学校教育系施設	382,355㎡	62.8%	学校教育系施設	81,829㎡	25.6%
公営住宅	93,073㎡	15.3%	市民文化系施設	52,788㎡	16.5%
行政系施設	30,363㎡	5.0%	公営住宅	39,684㎡	12.4%
子育て支援施設	29,230㎡	4.8%	処理施設	36,113㎡	11.3%
築30年以上の施設　合計	609,315㎡		築30年未満の施設　合計	319,054㎡	

（参考）近隣自治体との比較

本市が保有する公共施設（約 92.8 万㎡）は、市民１人当たり約 2.0 ㎡、１k㎡当たり約 1.6 万㎡となっています。人口がほぼ同規模の近隣自治体と比べると、概ね同程度の整備状況となっていますが、千葉県平均（2.4 ㎡/人）と比べると、若干少ない状況です。また、東京都の特別区を除けば、比較的密集して公共施設が整備されています。

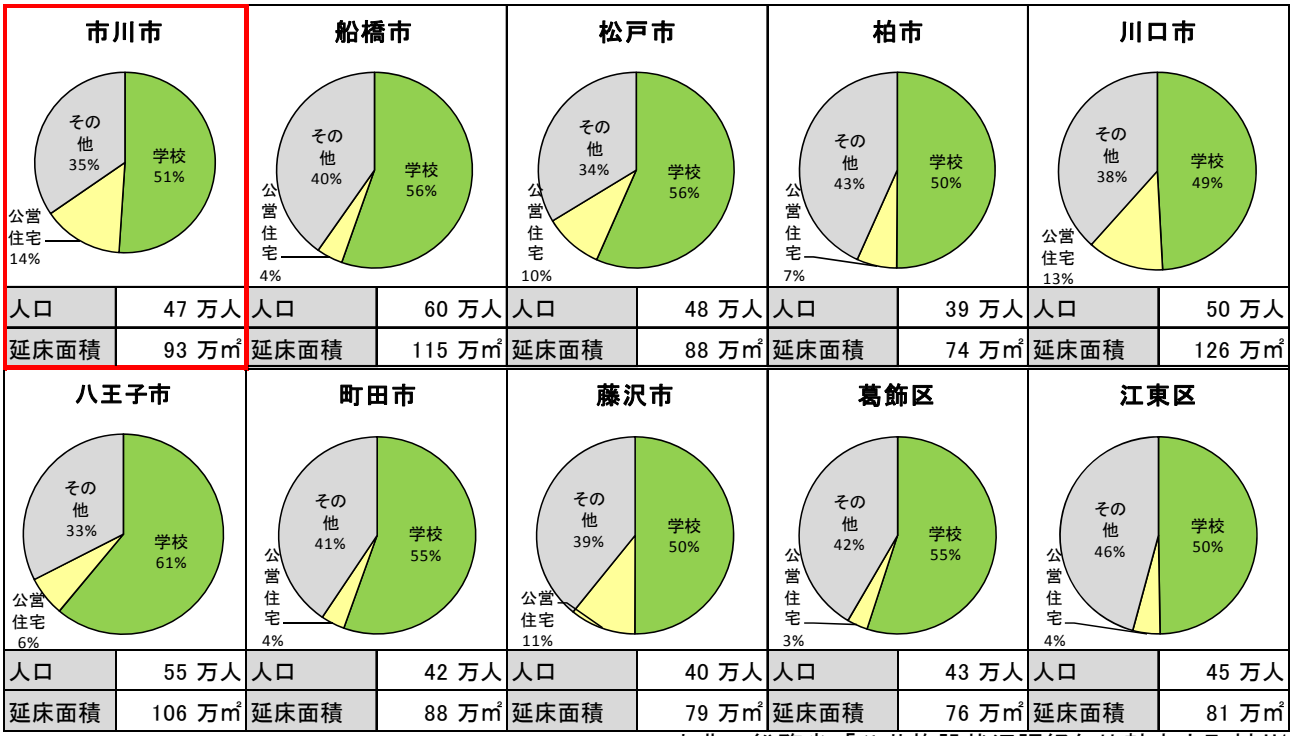
また、公共施設の保有割合をみると、他の自治体と比べ、公営住宅の割合が 14%と若干高くなっています。

図表　人口１人当たり保有面積と人口との関係



出典：東洋大学

図表　近隣自治体の公共施設保有割合（平成 23 年度）



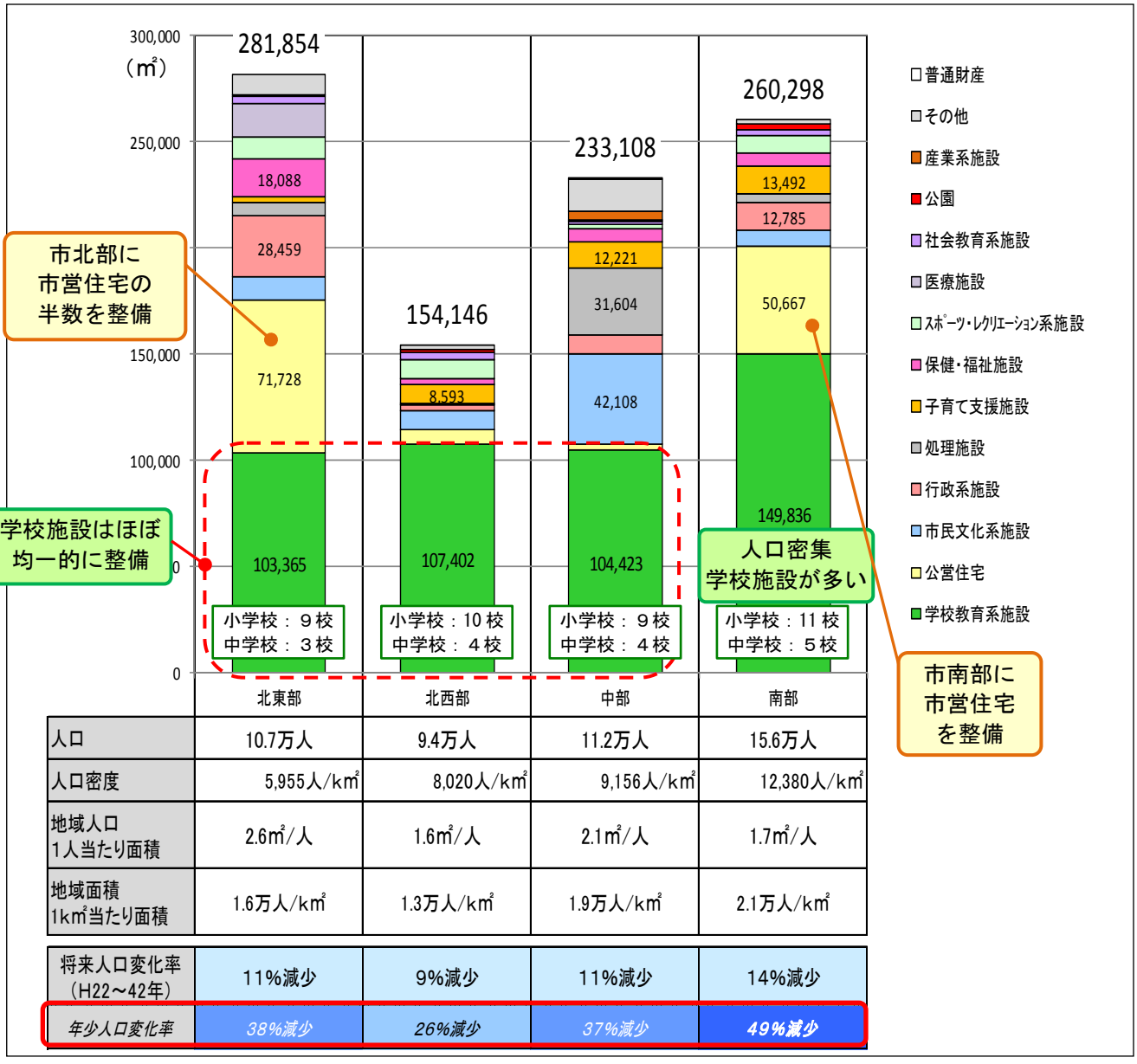
出典：総務省「公共施設状況調経年比較表市町村 H18-23」

（３） ４地域別の公共施設整備状況

４地域ごとの公共施設の整備状況をみると、北東部地域が 28.2 万㎡（全体の約３割）、地域人口１人当たり約 2.6 ㎡と最も多くなっています。次いで南部地域が 26.0 万㎡となっていますが、市全体の３割の人口が集中しているため、地域人口１人当たりでは 1.7 ㎡/人と市全体の平均値より低くなっています。北西部地域が 15.4 万㎡と最も少なく、地域によって整備状況に差があります。

内訳をみると、人口の３割が集中している南部地域では学校施設が多くなっていますが、他の３地域では 10 万㎡前後と一定となっています。保有施設が多い北東部地域や南部地域では、市営住宅が多く整備されています。

図表　４地域別の公共施設保有状況



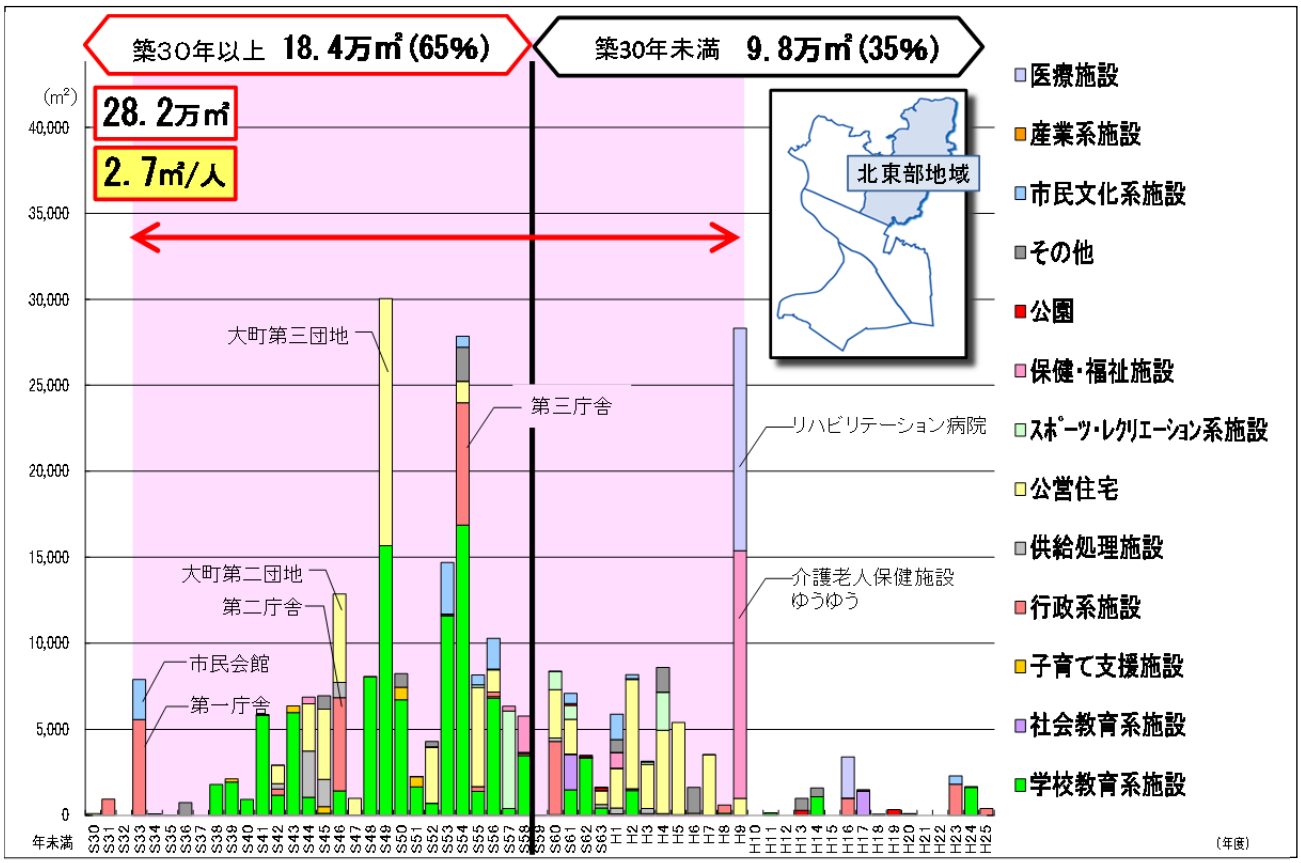
	北東部	北西部	中部	南部
人口	10.7万人	9.4万人	11.2万人	15.6万人
人口密度	5,955人/㎢	8,020人/㎢	9,156人/㎢	12,380人/㎢
地域人口1人当たり面積	2.6㎡/人	1.6㎡/人	2.1㎡/人	1.7㎡/人
地域面積1㎢当たり面積	1.6万人/㎢	1.3万人/㎢	1.9万人/㎢	2.1万人/㎢
将来人口変化率（H22～42年）	11%減少	9%減少	11%減少	14%減少
年少人口変化率	*38%減少*	*26%減少*	*37%減少*	***49%減少***

出典：人口及び地域面積は「市川市統計年鑑（平成 26 年度版）を参照
住民基本台帳（平成 25 年 9 月 30 日現在）

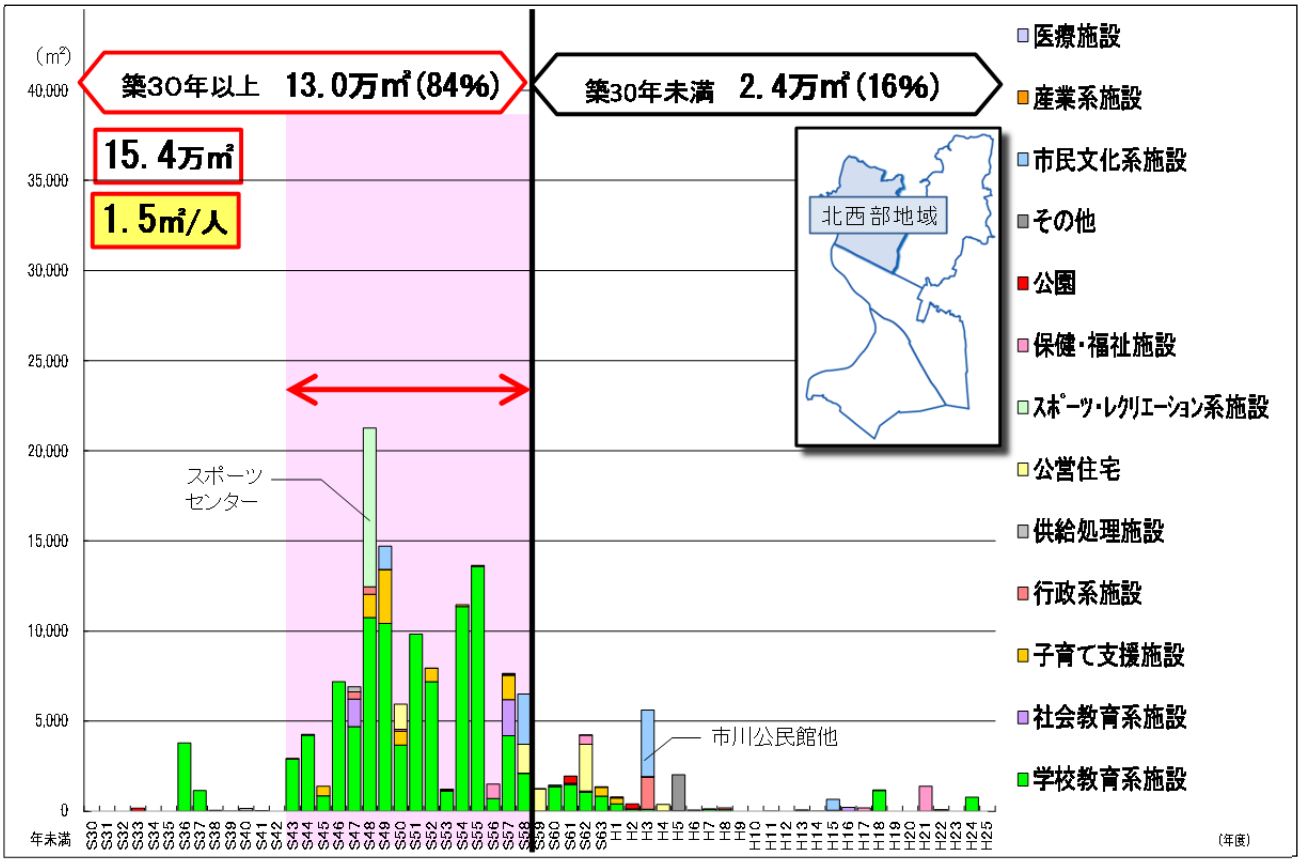
■ ４地域別の築年別整備状況

４地域ごとの公共施設の築年別整備状況をみると、以下の通り特徴が異なります。

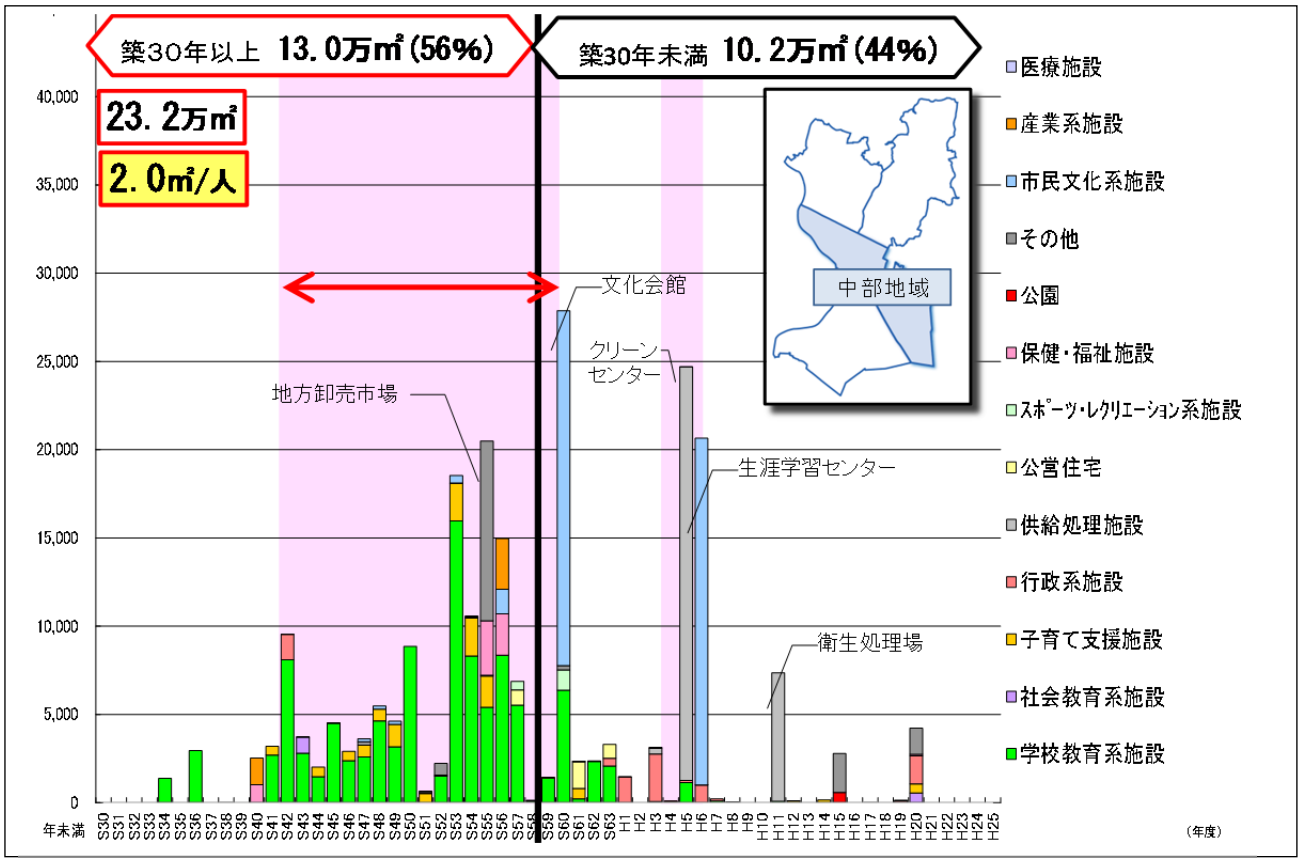
図表　北東部



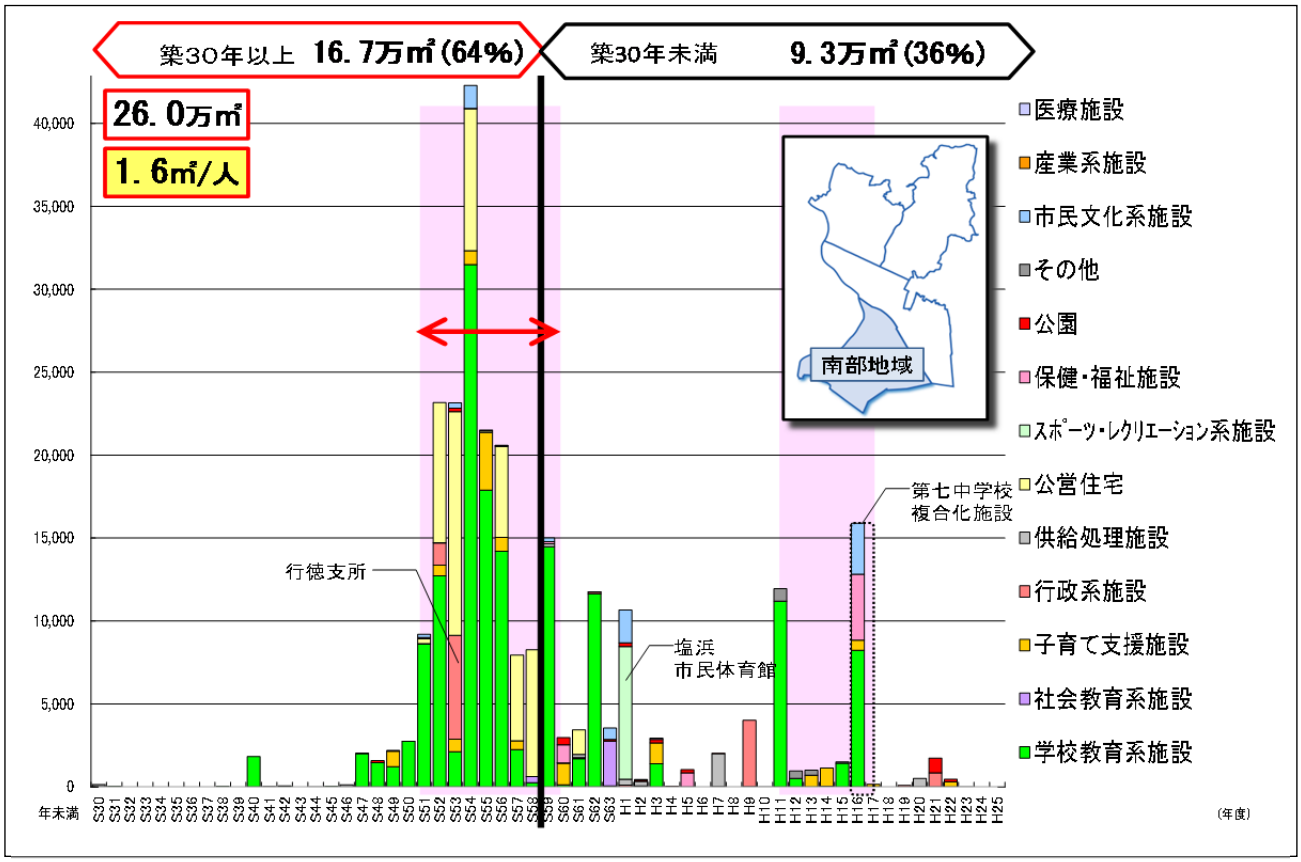
図表　北西部



図表　中部


築30年以上　13.0万㎡(56%)
築30年未満　10.2万㎡(44%)
23.2万㎡
2.0㎡/人
中部地域
文化会館
クリーンセンター
地方卸売市場
生涯学習センター
衛生処理場
医療施設
産業系施設
市民文化系施設
その他
公園
保健・福祉施設
ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設
公営住宅
供給処理施設
行政系施設
子育て支援施設
社会教育系施設
学校教育系施設
年未満
(年度)

図表　南部

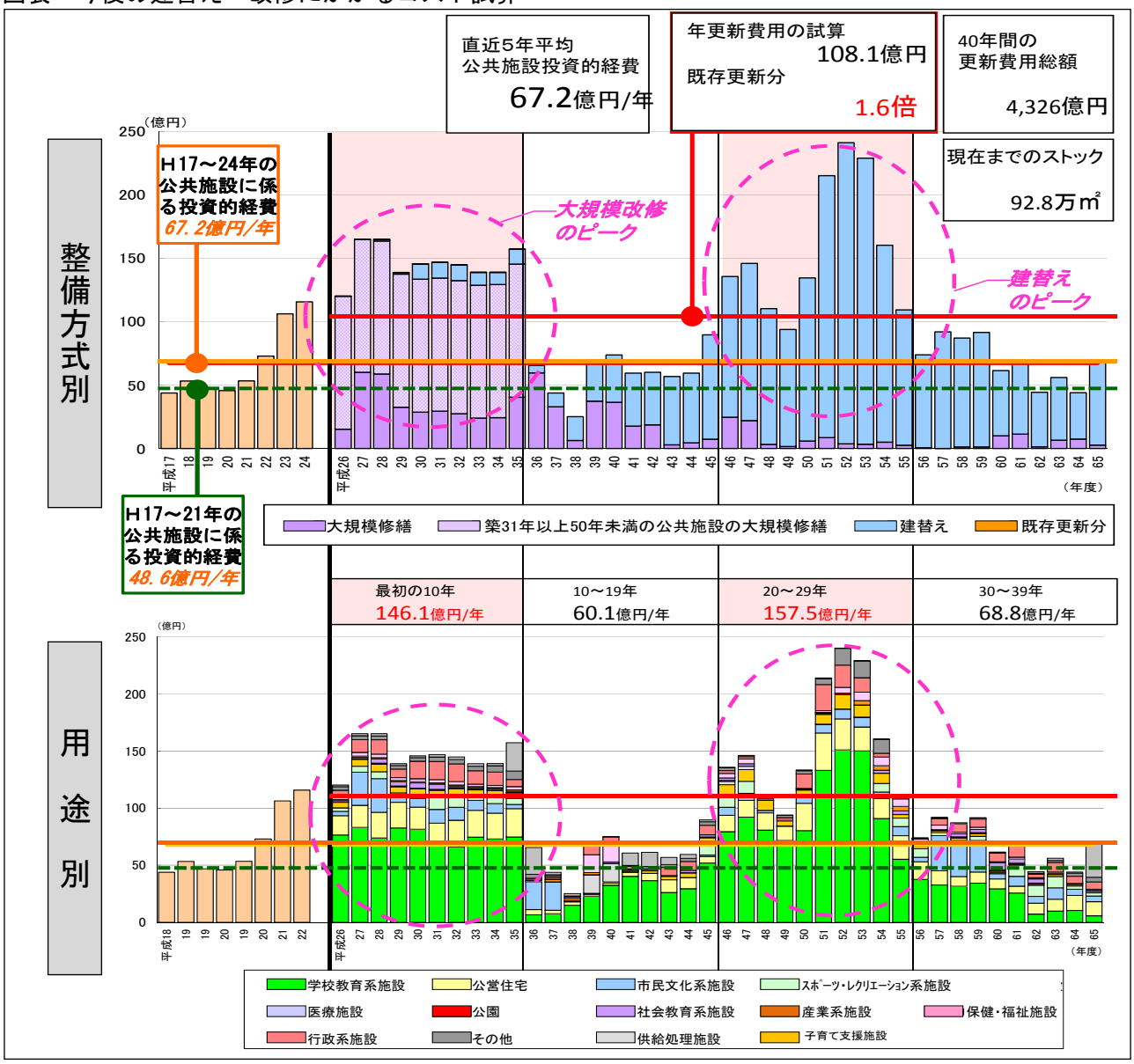

築30年以上　16.7万㎡(64%)
築30年未満　9.3万㎡(36%)
26.0万㎡
1.6㎡/人
南部地域
第七中学校複合化施設
行徳支所
塩浜市民体育館
医療施設
産業系施設
市民文化系施設
その他
公園
保健・福祉施設
ｽﾎﾟｰﾂ・ﾚｸﾘｴｰｼｮﾝ系施設
公営住宅
供給処理施設
行政系施設
子育て支援施設
社会教育系施設
学校教育系施設
年未満
(年度)

３．今後の施設の建替え・改修にかかるコスト試算

本市が保有する公共施設 92.8 万㎡を、今後建替えや大規模改修する場合にかかるコストは、平成 26 年度から平成 65 年度までの 40 年間で、積み上げ方式で試算すると年平均約 108 億円かかる見込みであり、これは直近 5 年間の公共施設にかかる投資的経費の平均 67.2 億円の約 1.6 倍となります。

また、現時点で既に築 31 年以上経過している施設や、近々築 30 年を経過する施設が多くあり、これらを今後 10 年間で一斉に大規模修繕する場合の費用は、年間 150 億円近くと試算されています。さらに、20 年後から 30 年後には、これらの施設についても建替えのピークが訪れ、年間の更新費用が 200 億円を超える年も出てくることから、他の行政サービスに与える影響が懸念されるだけでなく、本コスト試算の前提である、建築後 30 年で大規模改修を行い、耐用年数である 60 年経過後にそのままの規模で建替えるということ自体が、現実的に難しいことが分かります。従って、今後、様々な手法により建替えや改修にかかる財政負担の平準化及び軽減を図っていく必要があります。

図表　今後の建替え・改修にかかるコスト試算



＜地域総合整備財団の更新費用試算ソフトの共通試算条件＞

- 建築物の耐用年数　：60 年と仮定
- 建物附属設備及び配管の耐用年数が概ね 15 年であることから、2 回目の改修時期である建設後 30 年で建築物の大規模改修を行い、さらにその後 30 年で建替えると仮定する。
- 試算時点で、建設時からの経過年数が 31 年以上 50 年までの施設については、直近の 10 年間で均等に大規模改修を行うと仮定し、建設時より 51 年以上経過している施設については、建替えの時期が近いことから、大規模改修は行わずに 60 年を経過した年度に建替えることとする。
- 更新単価

建替え	
市民文化系、社会教育系、行政系施設等	４０　万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉施設等	３６　万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	３３　万円/㎡
市営住宅	２８　万円/㎡
大規模改修	
市民文化系、社会教育系、行政系施設等	２５　万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉施設等	２０　万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設等	１７　万円/㎡
市営住宅	１７　万円/㎡