

第3章 施設保全を取り巻く現状と課題

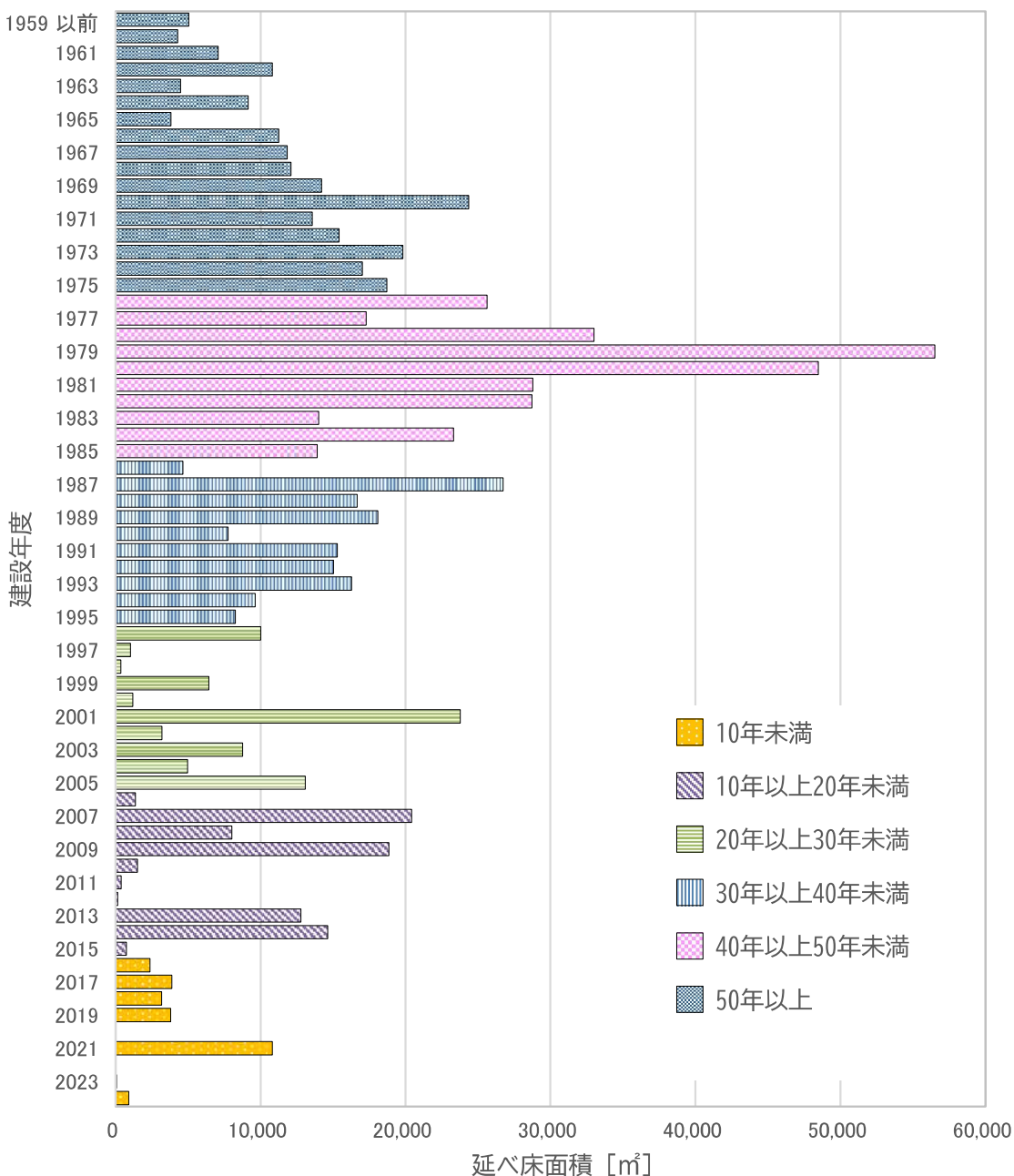
1. 現状
2. 課題

1 現状

(1) 市保有施設の築年数

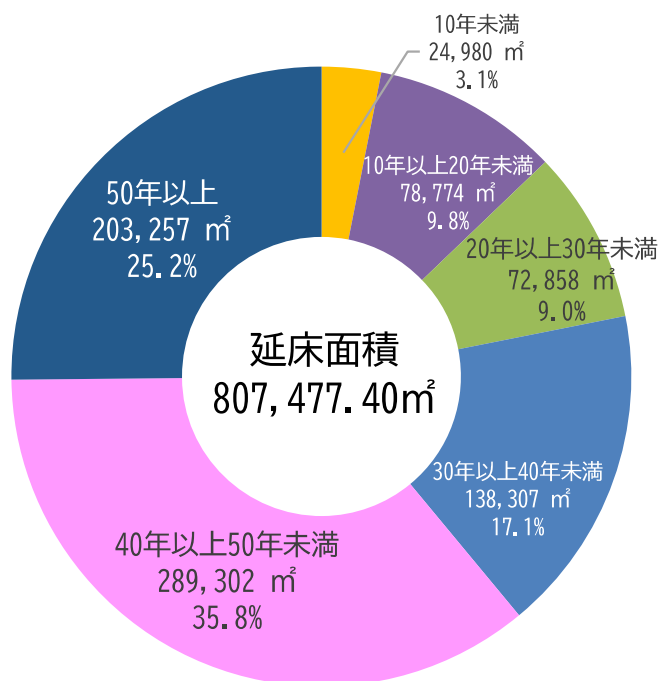
2025（令和7）年4月1日時点で築40年を超える施設が61.0%となっており、今後、法定耐用年数を超える建物が更に増加していく傾向にあります。

▼建設年度別の施設延べ床面積



2025（令和7）年4月1日時点：公有財産台帳

▼経過年数別棟数



2025（令和7）年4月1日時点：公有財産台帳

▼主な建物系施設の法定耐用年数（構造別）

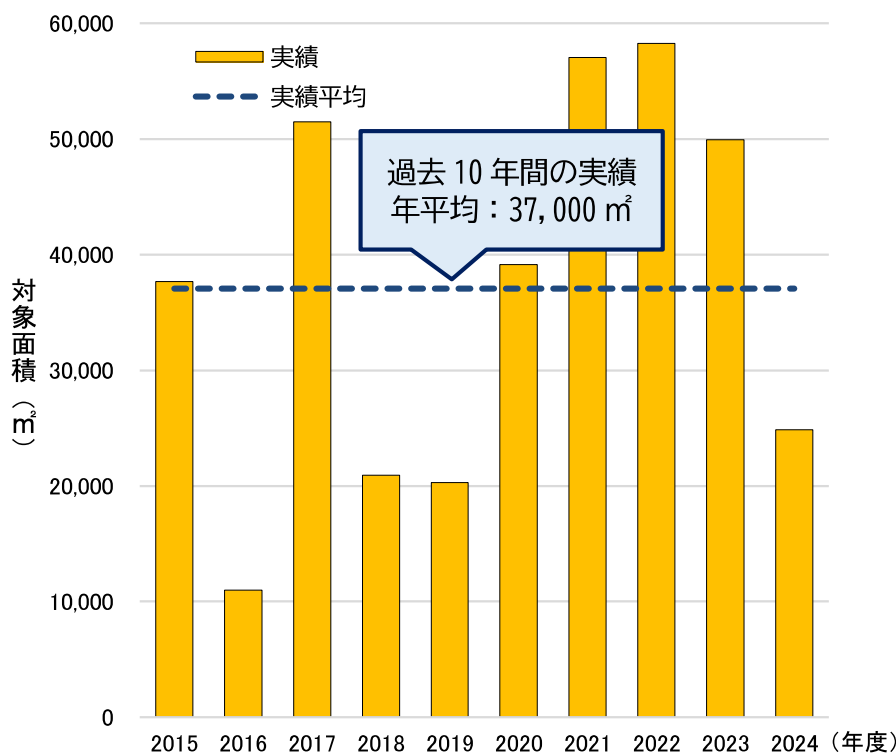
構造	法定耐用年数	
	事務所など	校舎・住宅など
鉄筋コンクリート造(RC)	50年	47年
鉄骨鉄筋コンクリート造(SRC)	50年	47年
鉄骨造(S)	38年	34年
木造(W)	24年	22年
コンクリートブロック造(CB)	41年	38年

出典：減価償却資産の耐用年数等に関する省令 別表第一 機械及び装置以外の有形減価償却資産の耐用年数表

(2) これまでの保全工事実績

過去10年間は平均して1年間に37,000㎡程度の施設について工事による保全を実施しています。これは対象施設の約4.6%に相当し、全施設で工事による保全を実施するためには約22年必要となります。

▼年度ごとの保全工事実績



多くの部材が20年程度で更新時期を迎えます。22ページで示した構造の法定耐用年数よりも部材の更新時期は早くなります。

▼主要部材の標準的な更新時期

部材	更新目安
屋上防水	15～25年※1※2
外壁仕上	10～20年※1※2
受変電設備	15～25年※1※3
空調機	15～20年※1※4

※1 参考：令和5年版 建築物のライフサイクルコスト（一般財団法人 建築保全センター）

※2 参考：建築物の長期使用に対応した外装・防水の品質確保ならびに維持保全手法の開発に関する研究（独立行政法人 建築研究所）

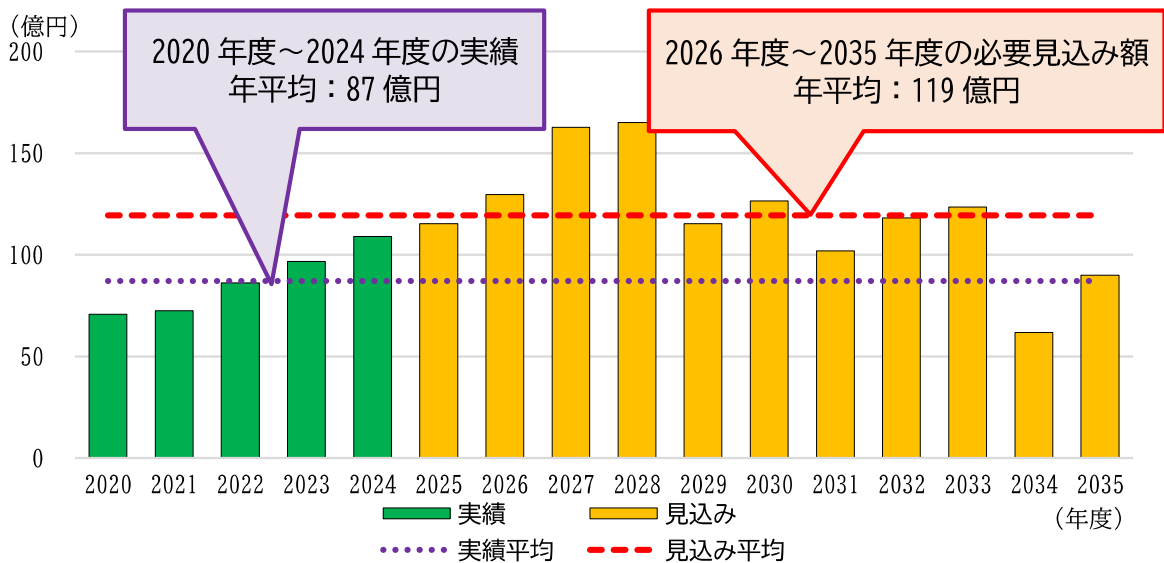
※3 参考：「汎用高圧機器の更新推奨時期に関する調査」報告書（改訂版）（一般社団法人 日本電機工業会）

※4 参考：定期的な“保守・点検”のすすめ—空調和器（エアハンドリングユニット・ファンコイルユニット）を長く安心してお使いいただくために（一般社団法人 日本冷凍空調工業会）

(3) 維持・更新費用と物価指数等の推移

すべての建物系施設を長寿命化対策した場合の維持・更新費用の推計とこれまでの実績を比較すると、今後10年間で必要な維持・更新費用の総額は約1,194億円で、1年間に平均すると約119億円が必要な試算結果となります。過去5年間にかけた維持・更新費の年平均は約87億円のため、過去の実績と比較して年平均で約1.4倍の経費となる見込みです。

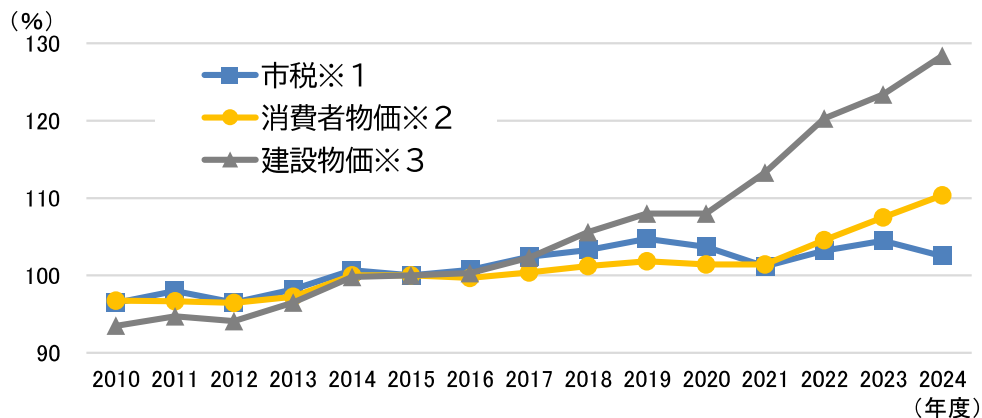
▼建物系施設の維持・更新費用の推計(一般会計)



推計時の物価基準年度は2024年度としています。

近年は物価が上昇傾向にあります。特に建設業界の物価上昇は一般的な物価上昇を大きく上回っています。

▼税込・消費者物価指数・建設物価指数の推移



各指数とも2015年度を100としています。

※1 参考：豊橋市財務部財政課 決算の状況について

※2 参考：総務省統計局 消費者物価指数(生鮮食品を除く総合)

※3 参考：国土交通省 建設工事費デフレーター(建設総合)

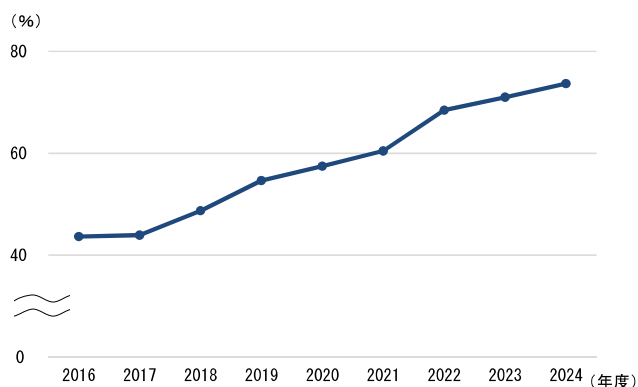
(4) 社会環境の変化への対応状況

多くの公共施設は、昭和40～50年代に設置され、当時より社会環境は変化しています。設備面では洋式化へ変化しており、畳からフローリング、トイレも和式から洋式へ変化しています。トイレの洋式化は2008（平成20）年には住宅の洋式トイレ普及率が89.6%※に達しているのに対し、本市が保有する公共施設のトイレ洋式化率は2025（令和7）年度時点でも73.7%となっており、和式トイレが多く残っている状況です。

また、誰もが安全・快適に利用できるよう、公共施設にはバリアフリー化の推進が求められていますが、本市は十分に対応できていません。例えば、本市が保有する公共施設の多目的トイレ設置率はいまだに45%に満たない状況です。

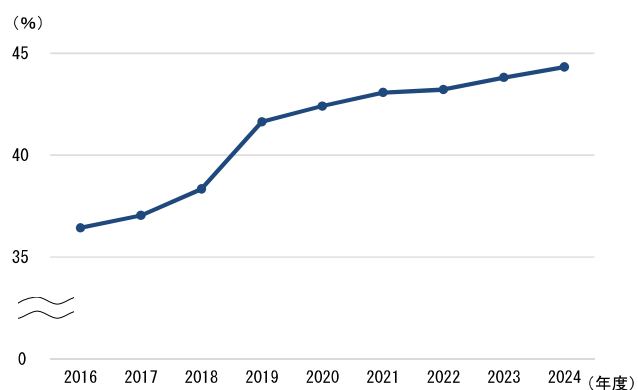
※ 参考：平成20年住宅・土地統計調査の解説（総務省統計局）

▼公共施設のトイレ洋式化率



2025（令和7）年4月1日時点

▼公共施設の多目的トイレ設置率



2025（令和7）年4月1日時点

2 課題

(1) 施設の老朽化

多くの建物が法定耐用年数を超過し、老朽化が進んでいます。



課題

- ・老朽化対策のため、計画的な維持工事や長寿命化工事の実施が必要です。
- ・公共施設の安全確保のため、定期点検や日常的に行う保全の確実な実施が必要です。

(2) 財源

保全に必要な財源確保が困難になることが予想されます。



課題

- ・計画的な保全工事を実施し建物を長寿命化することにより、建替費用を抑制し保全費用全体の低減を図る必要があります。
- ・限られた財源で、多くの施設の保全工事を確実に実施するため、工事内容を標準化することにより、実施する保全工事の内容の最適化を図り、各保全工事の費用を抑える必要があります。

(3) 社会環境の変化への対応

公共施設の機能が施設設置以降のライフスタイルや社会環境の変化に対応できておりません。



課題

- ・ライフスタイルの変化に対応するため、長寿命化工事に合わせて、部屋の用途変更等を必要に応じて実施していく必要があります。
- ・社会環境の変化に対応するため、バリアフリー化の推進や、環境負荷低減に向けた改良工事を実施する必要があります。
- ・被災リスクに備えるため、長寿命化工事に合わせて、防災減災機能の強化を図り、非常時に安全に使用できる施設とする必要があります。