

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.市の職員数の推移
- 3.保有する財産の状況
- 4.今後の建物の建替え・大規模改修にかかるコスト試算
- 5.保有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. 市の財政状況

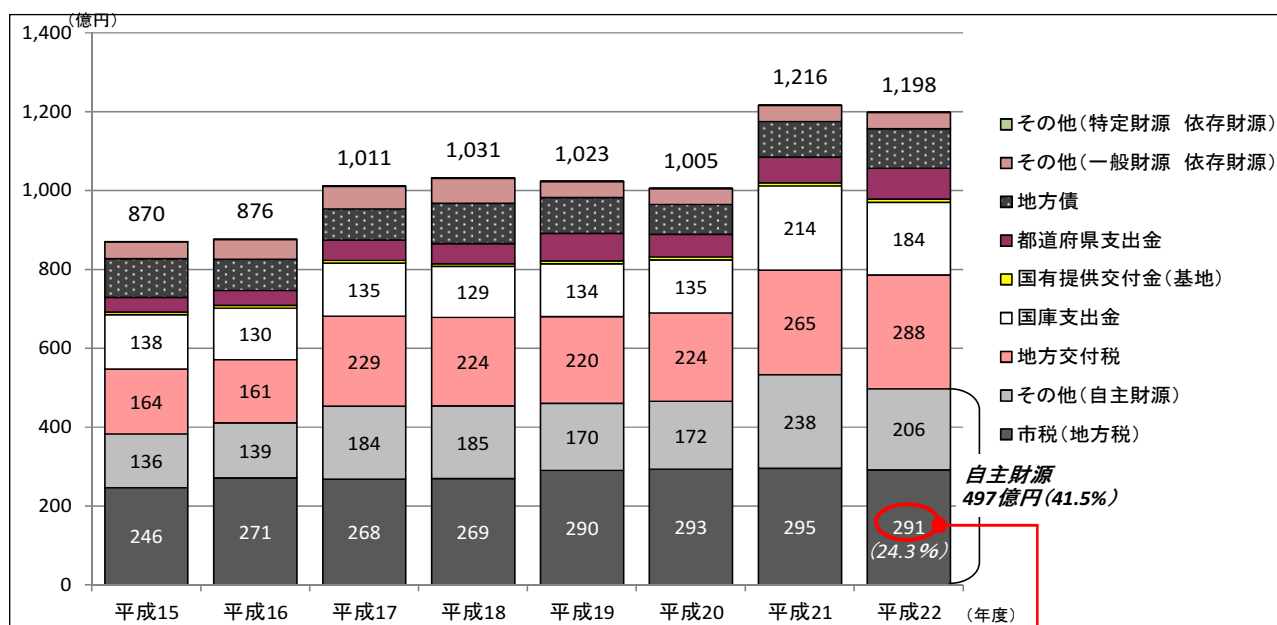
(1) 歳入の状況

平成15年度から平成22年度の推移では、平成17年度に4町、平成21年度に2町計6町と合併しているため、その分歳入総額は増加していますが、推移としては1,000億円から1,200億円で推移しています。

平成22年度の内訳をみると、自主財源比率は約42%（市税に限ると歳入全体の約24%）に留まっており、地方交付税や国庫支出金等に依存した財政構造となっています。国の政策等の変化により、影響を受けやすい状況にあります。

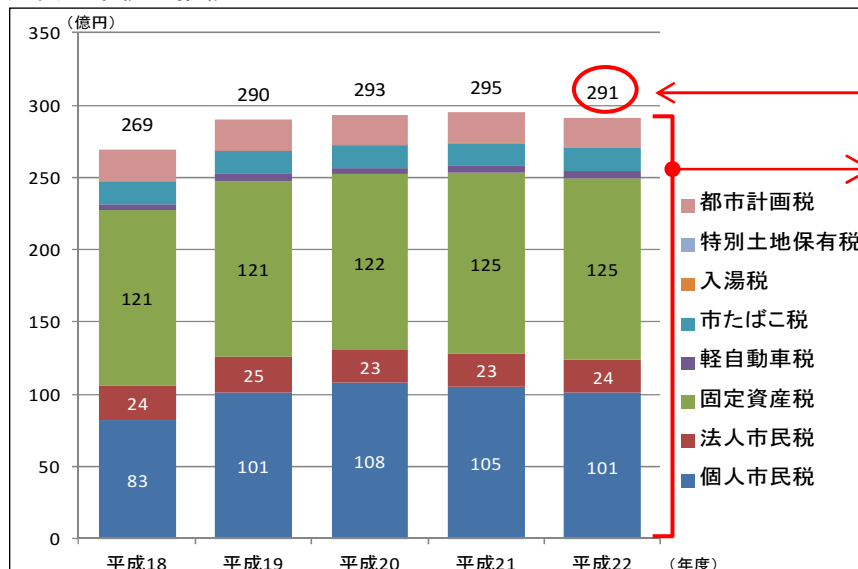
また、本市の大きな特徴となっている自衛隊基地、米軍基地の存在により、基地交付金（国有提供施設等所在市町村交付金）を国から受けていますが、歳入全体の割合は0.7%前後（年間7億円～8億円）に留まります。

図表 歳入の推移（※平成16～20年度には、合併前の旧町決算は含みません）

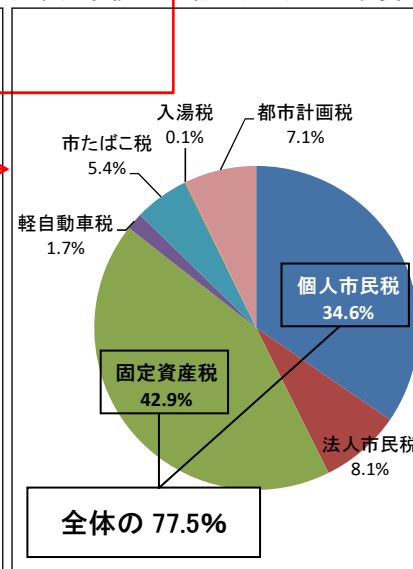


出典：地方財政状況調査

図表 市税の推移



図表 市税の内訳（平成22年度）



出典：地方財政状況調査

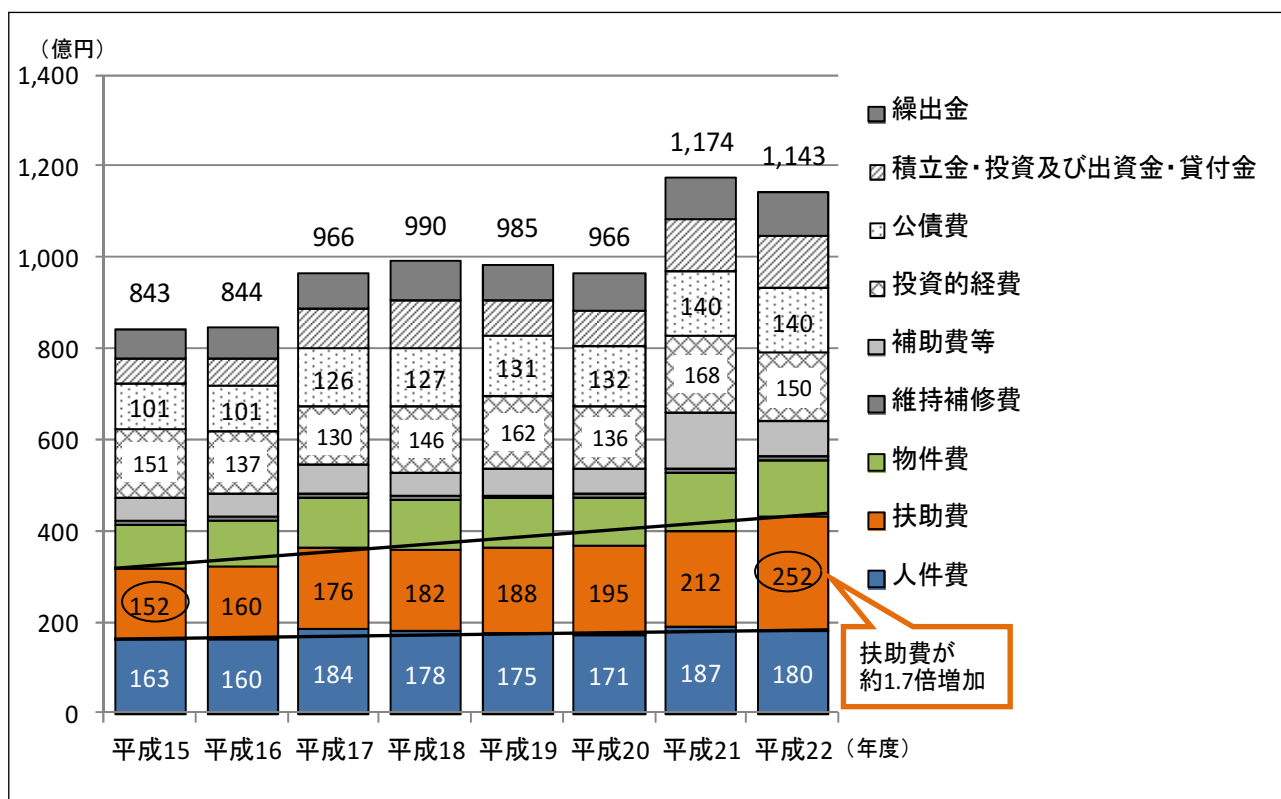
(2) 歳出の状況

平成15年度から平成22年度の推移では、歳入と同様、合併のために歳出総額は増加していますが、推移としては1,000億円から1,200億円で推移しています。収支は、約30億円から40億円の黒字で推移しています。

公債費・扶助費・人件費の義務的経費が増加しており、中でも扶助費の増加傾向が顕著で、平成15年度152億円から平成22年度252億円と約1.7倍に増加しています。

その一方で、歳出全体に占める投資的経費の割合は、低下傾向にあり、総額としては150億円規模を推移しています。

図表 歳出の推移（※平成16～20年度には、合併前の旧町決算は含みません）



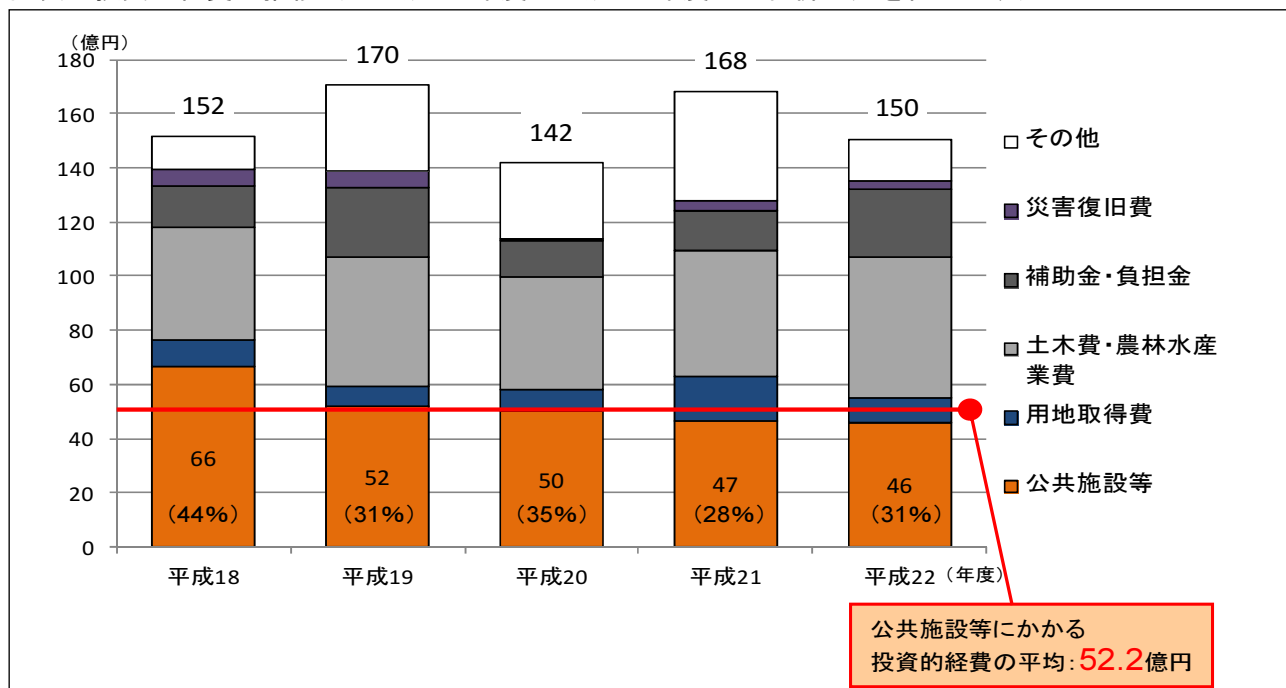
出典：地方財政状況調査

(3) 投資的経費の状況

平成18年度以降の投資的経費は、142億円から170億円で推移し、九十九島水族館整備事業や学校耐震化事業等を実施してきましたが、今後、西部クリーンセンターの再整備のほか、学校を含めた公共施設の耐震改修等の大規模事業が見込まれるため、老朽化施設の維持更新等を計画的・効率的に進めていく必要があります。

平成22年度投資的経費150億円のうち、公共施設にかかる投資的経費は約46億円(約31%)となっています。公共施設にかかる投資的経費の推移をみると、平成18年度66億円から平成22年度46億円と減少傾向となっています。今後、限られた財源の中で、計画的な公共施設の建替え・大規模改修等を行っていくためには、中長期的な見通しと財政と連動したマネジメントが重要となります。

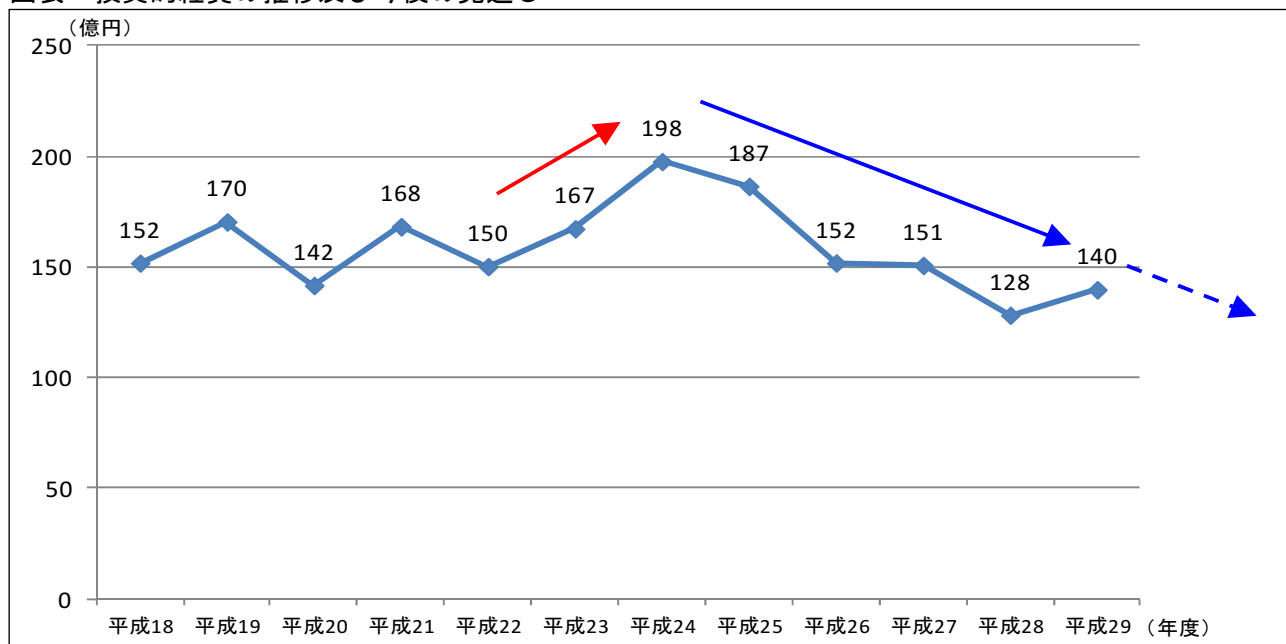
図表 投資的経費の推移（※平成18年度～平成20年度には合併町分を含みます）



出典：地方財政状況調査

佐世保市・江迎町・鹿町町のまちづくり計画では平成22・23年度の投資的経費は181億円、223億円と見込まれていましたが、決算では150億円、167億円となっており、30～50億円ほど低い水準となっていますが、平成24年度からスタートする第6次佐世保市行財政改革推進計画では、まちづくり計画と比べて平成24年度から29年度の投資的経費の見通し値は上方修正されています。しかし、平成24年度から平成29年度にかけての傾向をみると198億円から140億円と減少する計画となっており、その後平成33年度まで、さらに減少すると見込まれます。平成33年度は、全体収支が約11億円の赤字となっていることから、収入の推移によっては投資的経費の削減は、避けられない見通しとなっています。

図表 投資的経費の推移及び今後の見通し



出典：平成22年度以前：地方財政状況調査

平成23年度以降：第6次佐世保市行財政改革推進計画

(4) 健全化判断比率の状況

佐世保市における財政指標のうち、実質公債費比率及び将来負担比率ともに、早期健全化基準を大きく下回っています。これは、佐世保市が堅実で効率的な財政運営を行ってきたことを証明しています。

実質公債費比率が減少している要因は、臨時財政対策債の増加により、地方債の元利償還金が上昇傾向にあるものの、比率算出の分母となる標準財政規模が、普通交付税の増と臨時財政対策債発行可能額の増により大きく増加したことが要因です。

将来負担比率が減少している要因は、実質公債費比率と同様に、比率算出の分母となる標準財政規模が増加しているためです。また、充当可能基金の増も減要因の1つです。起債残高は、江迎鹿町との合併に伴い平成21年度に増加しましたが、今後は減少傾向にあります。起債残高に対する基準財政需要額算入見込額の比率は上昇しており、発行額の減少に加え、合併特例債の影響と考えられます。

今後は、扶助費等の義務的経費が増加する中、学校などの耐震化や企業誘致なども進めていかなければなりません。公営企業を含めたプライマリーバランスの黒字化が今後の課題と考えられます。

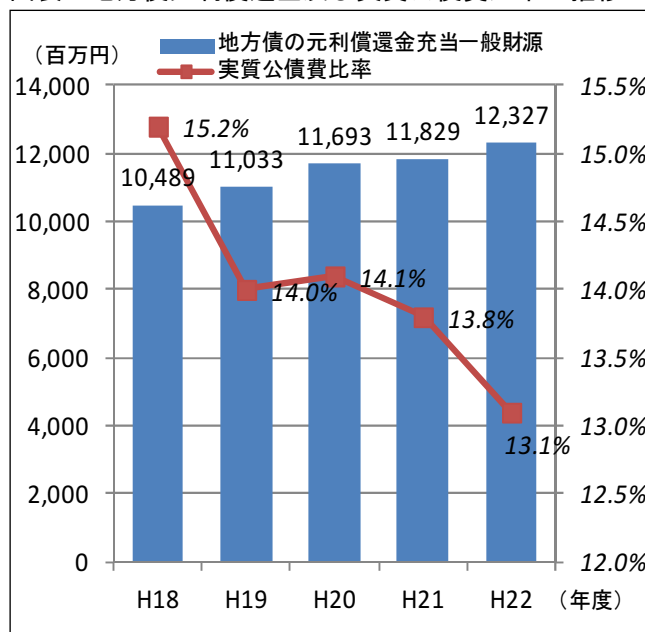
図表 財政指標

健全化判断比率	早期健全化基準	H18	H19	H20	H21	H22
実質赤字比率	11.25%		-	-	-	-
連結実質赤字比率	16.25%		-	-	-	-
実質公債費比率	25.0%	15.2%	14.0%	14.1%	13.8%	13.1%
将来負担比率	350.0%		118.3%	113.3%	95.4%	83.6%

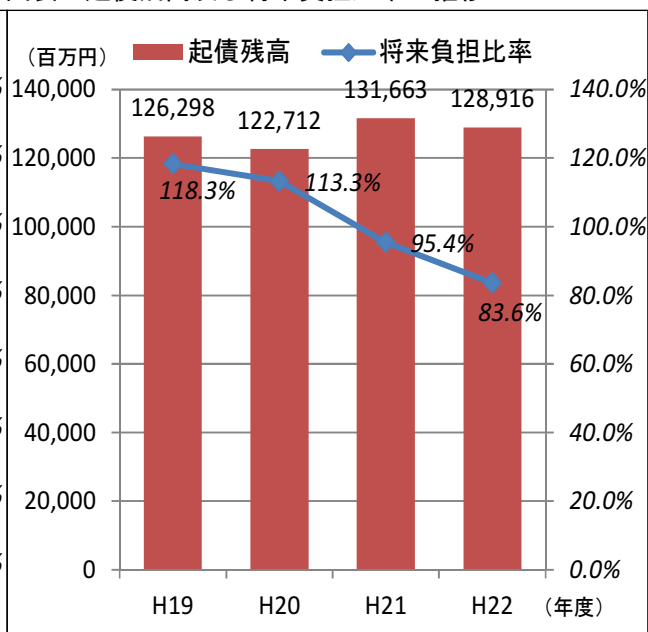
出典：財政白書

※実質赤字比率及び連結実質赤字比率は、黒字の場合、数値がないため「-」で表示しています。

図表 地方債元利償還金及び実質公債費比率の推移



図表 起債残高及び将来負担比率の推移

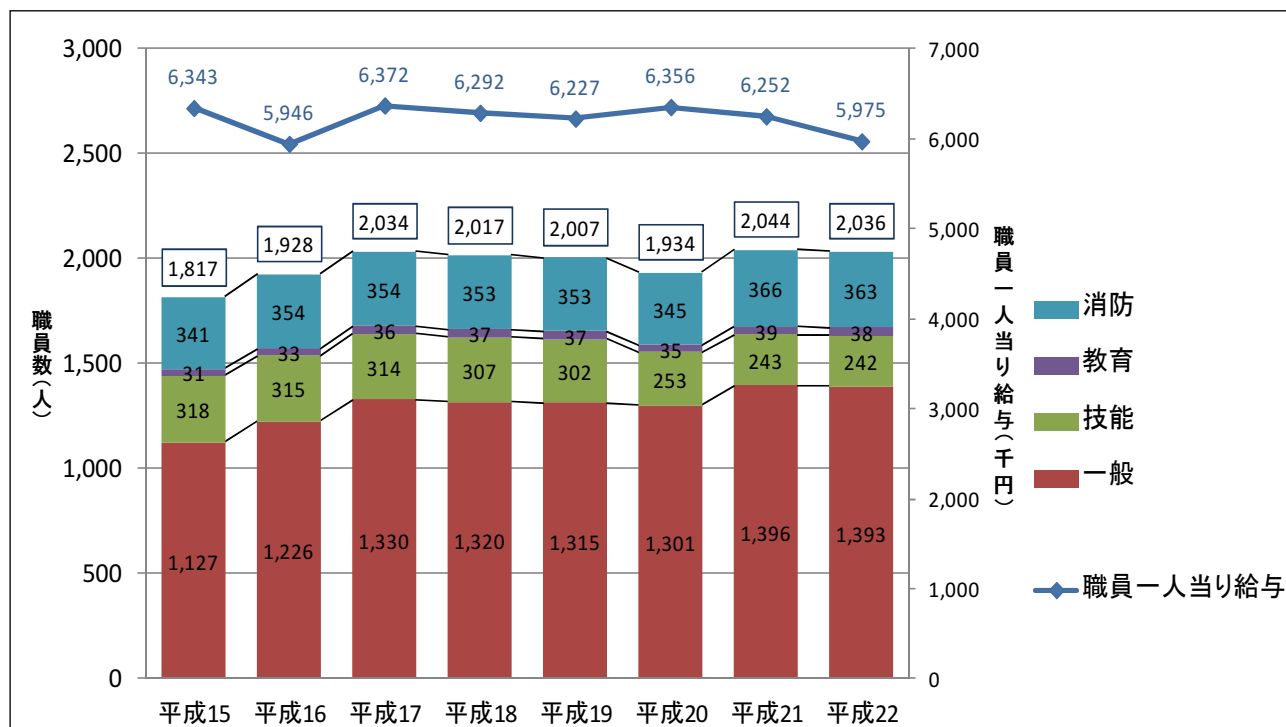


2. 市の職員数の推移

職員数（普通会計分、各年度末時点）の直近8年の推移は、2,000人前後となっています。内訳で見ると、一般職員が増加、技能職が減少しており、平成17年度・平成21年度は合併の影響で一時増加したものの、全体としては減少傾向となっています。

職員1人当たりの年間給与（手当等を除く）は6,300千円前後を推移していましたが、平成22年度は6,000千円を下回っています。

図表 職員数の推移



出典：財政白書

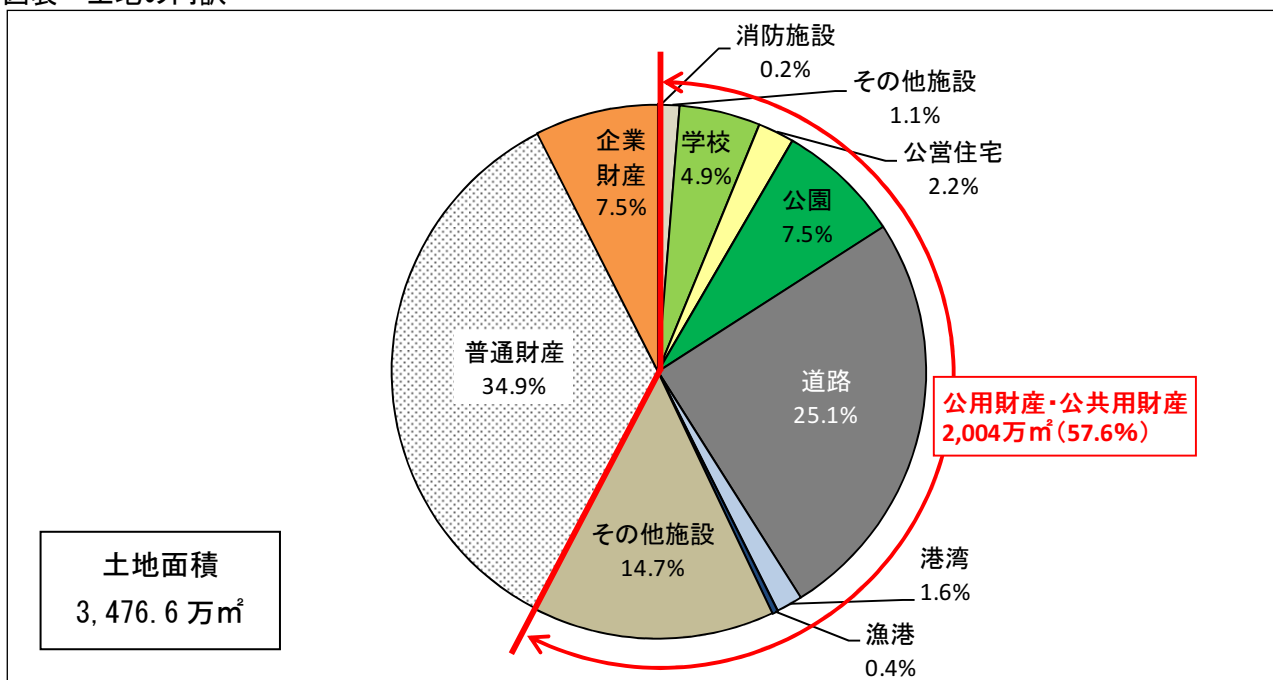
3. 保有する財産の状況

(1) 保有する土地・建物の内訳

■ 土地

本市の保有する土地面積は、約3,476.6万㎡です。そのうち、公用財産・公共用財産は2,004万㎡（約58%）、普通財産は1,213万㎡（約35%）、企業財産は260万㎡（約8%）となっています。

図表 土地の内訳

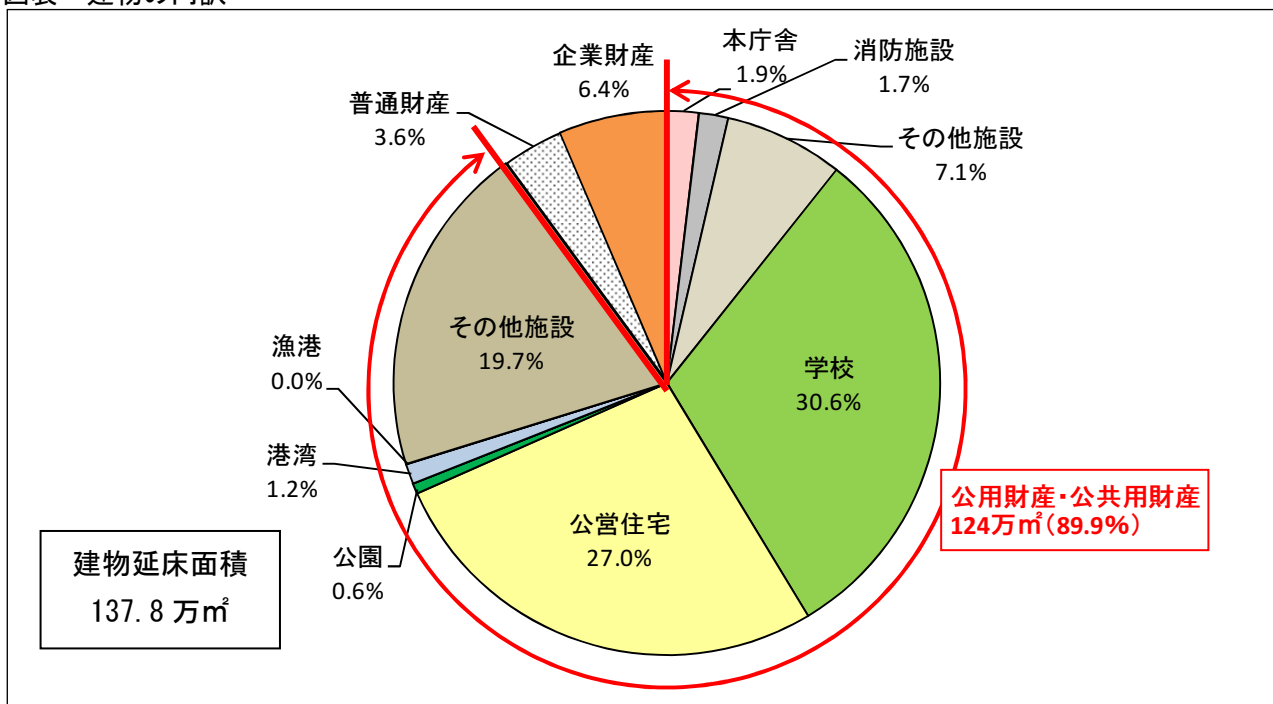


出典：平成23年版統計書

■ 建物

本市の保有する建物延床面積は、約137.8万㎡です。そのうち、公用財産・公共用財産は124万㎡（約90%）、普通財産は5.0万㎡（約4%）、企業財産は8.9万㎡（約6%）となっています。

図表 建物の内訳



出典：平成23年版統計書

(2) 公共施設の築年別整備状況

■ 市全体

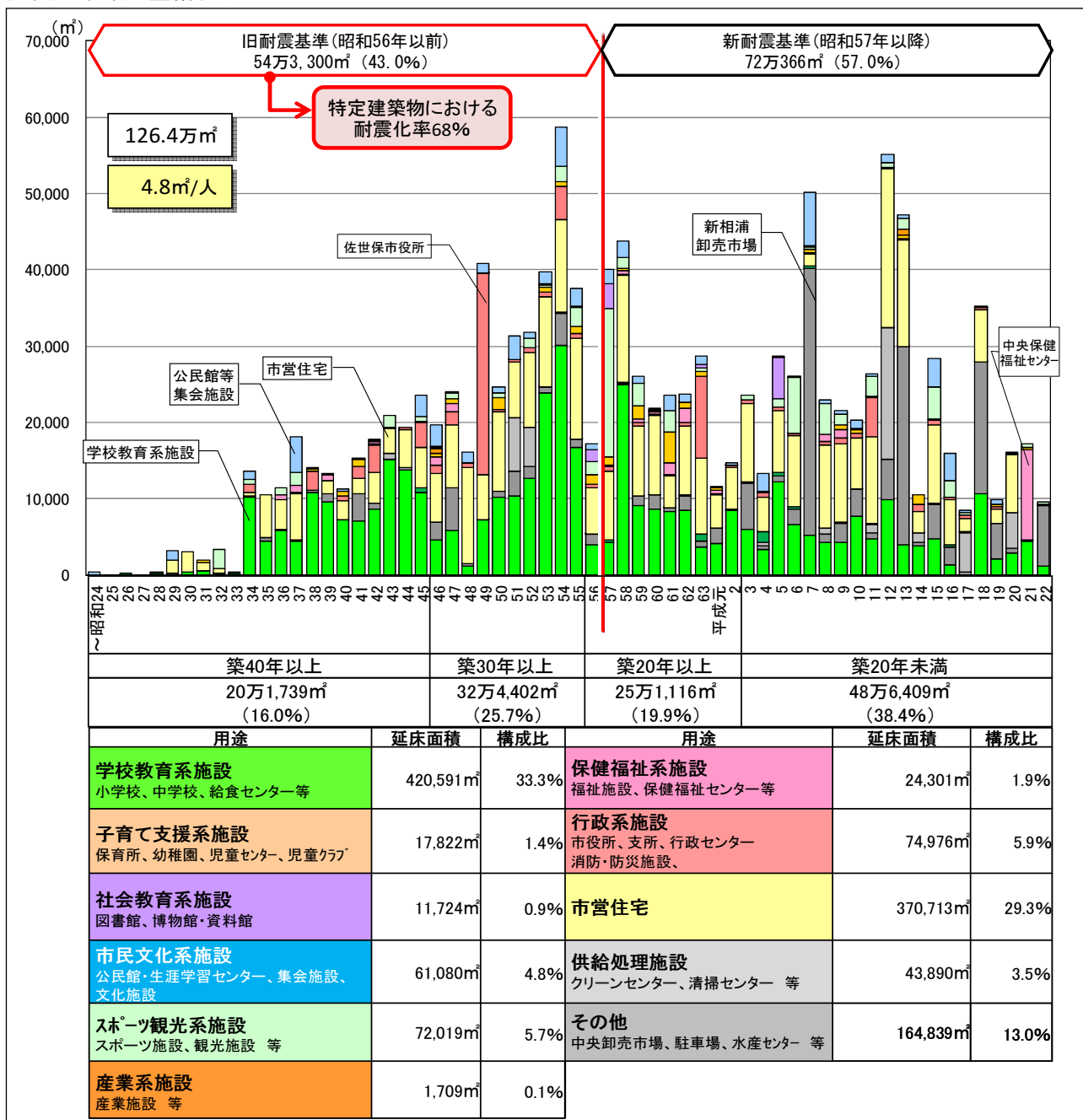
(※建物一覧から企業財産等を除くものを対象とする。)

本市が保有する建物の延床面積 126万3,666㎡のうち、旧耐震基準で建設された建物は54万3,300㎡(43%)、新耐震基準で建設された建物は72万366㎡(57%)となっています。

これを築年別にみると、建替えや大規模改修が必要となる築30年以上の建物は約52.6万㎡(42%)となっています。また、築20年未満の比較的新しい施設は約48.6万㎡(38%)となっています。

用途別にみると、学校教育系施設の延床面積が最も多く、施設全体の約33%、次いで市営住宅が約29%を占めています。学校教育系施設は、約42.1万㎡のうち旧耐震基準の施設が約23.7万㎡(56%)と、老朽化した施設が多いのに対して、市営住宅は、約37.1万㎡のうち旧耐震基準の施設が約15.0万㎡(40%)となっており、比較的近年も建設されていることがわかります。

図表 築年別整備状況



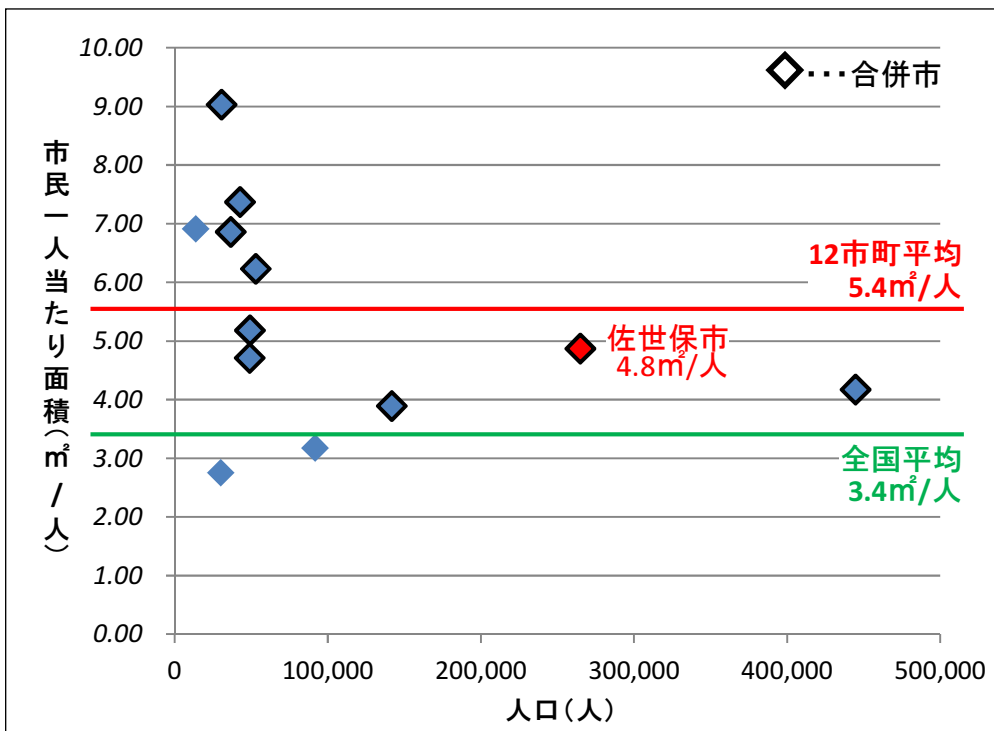
■ 耐震化状況

旧耐震基準施設のうち、耐震安全性確保が必要な建物は42棟（学校施設及び市営住宅を除く特定建築物等の建物）あります。これらについて、将来の建替えや利活用計画といった将来計画の有無を考慮しつつ、耐震化を進めることとしています。市有建築物全体での特定建築物の耐震化率は、平成27年度末までに約96%になる見込みとなっています。

◆（参考）長崎県内 市民1人当たり公共施設床面積

東洋大学が把握している長崎県内の12市町の市民1人当たり公共施設床面積の平均は5.4㎡/人です。佐世保市は、4.8㎡/人（建物延床面積126.4万㎡）と長崎県の平均は下回っていますが、全国平均より多くなっています。

図表 市民一人当たり公共施設床面積



(出典) 東洋大学調査

■ エリア・地域別保有状況

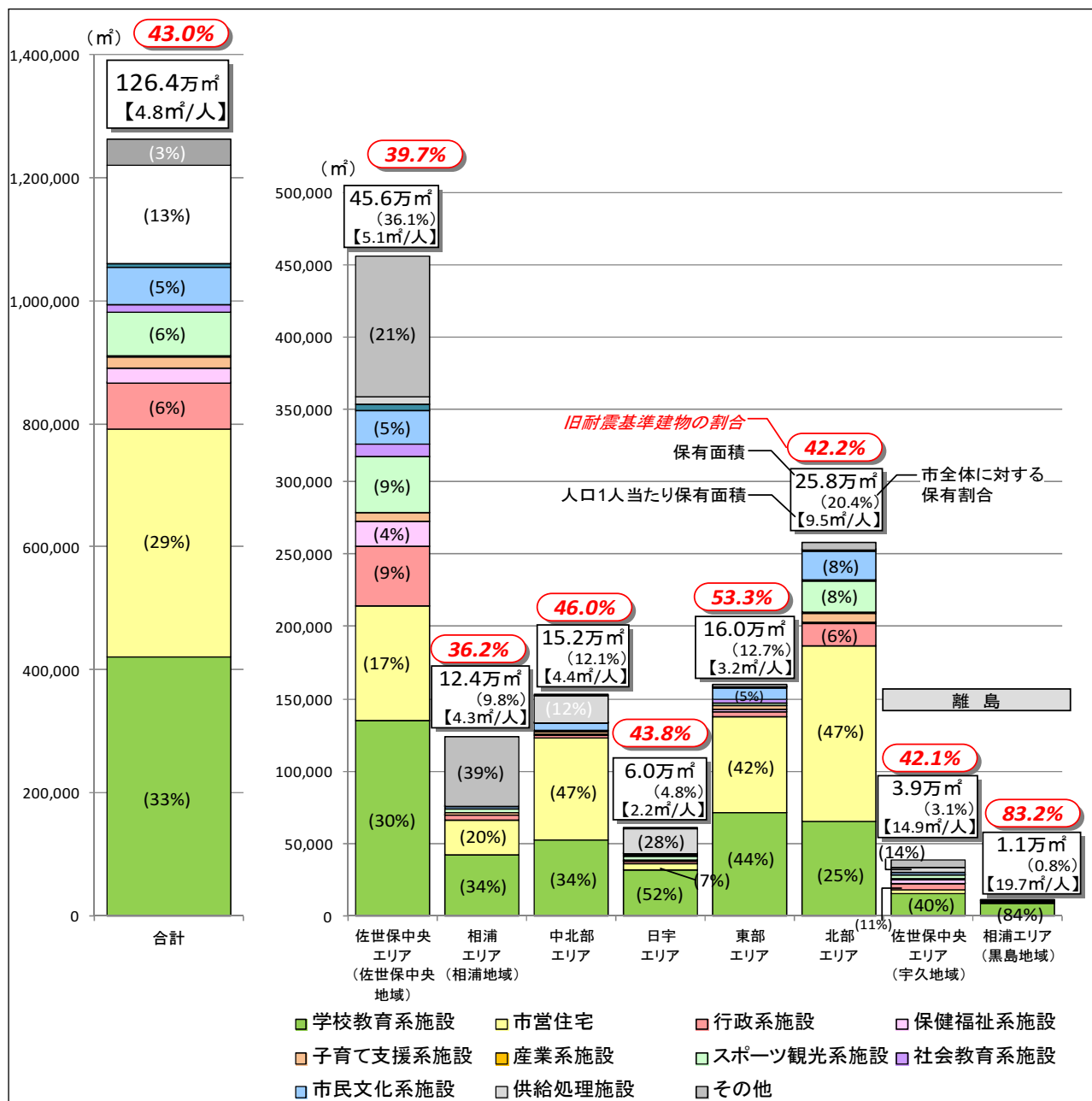
本市が保有する建物の延床面積 126万 3,666 ㎡をエリア・地域別にみると、佐世保中央エリア（佐世保中央地域）の保有面積が 45.6 万㎡と最も多く、市全体の約 36%を占めています。次いで、北部エリアが多く保有しており 25.8 万㎡（約 20%）となっています。

地域住民 1 人当たりの保有面積でみると、市全体では 1 人当たり 4.8 ㎡ですが、日宇エリアの 2.2 ㎡から相浦エリア（黒島地域）の 19.7 ㎡と大きく異なり、特に北部エリアと離島の 1 人当たり床面積が多くなっています。

また、旧耐震基準の建物床面積の割合をみると、相浦エリア（黒島地域）が最も高く 83%となっており、老朽化が懸念されます。一方、相浦エリア（相浦地域）は 36%と、比較的新しい建物が多くなっています。

エリア・地域別の詳細な配置状況及び整備状況は、第4章にて把握・分析しています。

図表 エリア・地域別の保有状況



※各エリア・地域の面積には、市外にある施設（消防施設等）は含まれません。

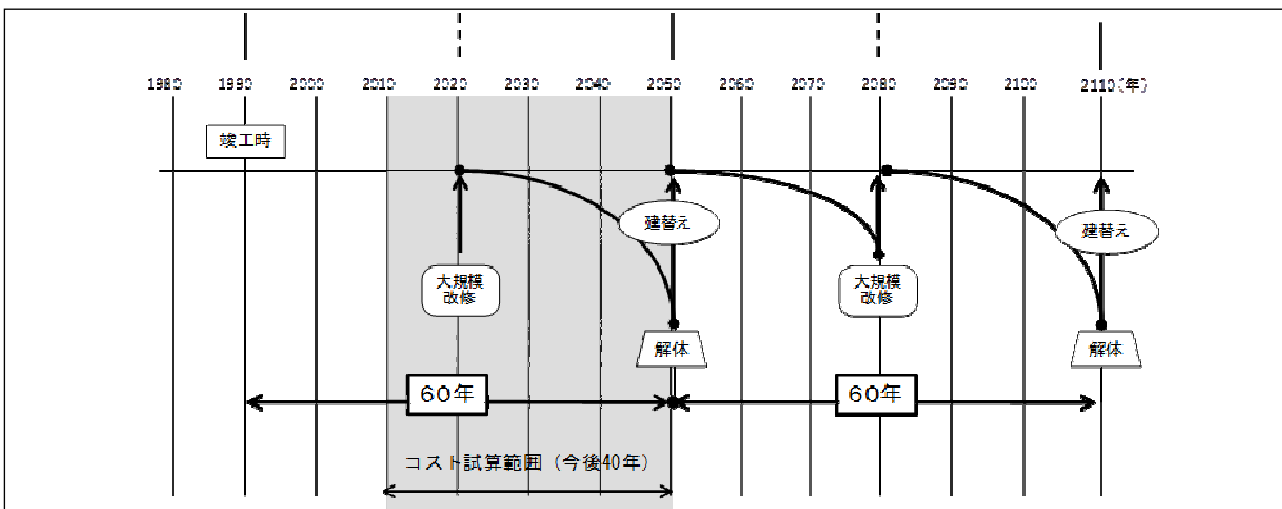
4. 今後の建物の建替え・大規模改修にかかるコスト試算

市が保有する建物は、昭和40年代後半～60年代にかけて建設されたものが多く、今後は、建物の安全性の確保及び建替え・大規模改修等に多額のコスト増大が予測されます。ここでは、次の条件により今後40年間に掛かるコストを試算します。

<共通試算条件>

- コスト試算の期間：平成23～62年度（40年間）
- 建物の耐用年数：60年と仮定
- 建物附属設備及び配管の耐用年数が概ね築15年であることから、2回目の改修時期である建設後30年で建物の大規模改修を行い、さらにその後30年で建替えと仮定する。
- 試算時点（平成22年度）で、既に建設時からの経過年数が31年以上50年までの建物については、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建物については、建替えの時期が近いことから、大規模改修は行わずに60年を経過した年に建替えることとする。
- 試算時点（平成22年度）で、既に建設時からの経過年数が60年以上経過している建物については、直近の5年間で均等に建替えを行うと仮定する。

図表 コスト試算範囲の例（1990年に竣工した建物の場合）



図表 単価設定

建替え（解体費用等は含まれる）	
市民文化系施設、社会教育系施設、行政系施設、産業系施設	40 万円/㎡
スポーツ観光系施設、保健福祉系施設、供給処理施設、その他	36 万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援系施設等	33 万円/㎡
市営住宅	28 万円/㎡
大規模改修	
市民文化系施設、社会教育系施設、行政系施設、産業系施設	25 万円/㎡
スポーツ観光系施設、保健福祉系施設、供給処理施設、その他	20 万円/㎡
学校教育系施設、子育て支援系施設等	17 万円/㎡
市営住宅	17 万円/㎡

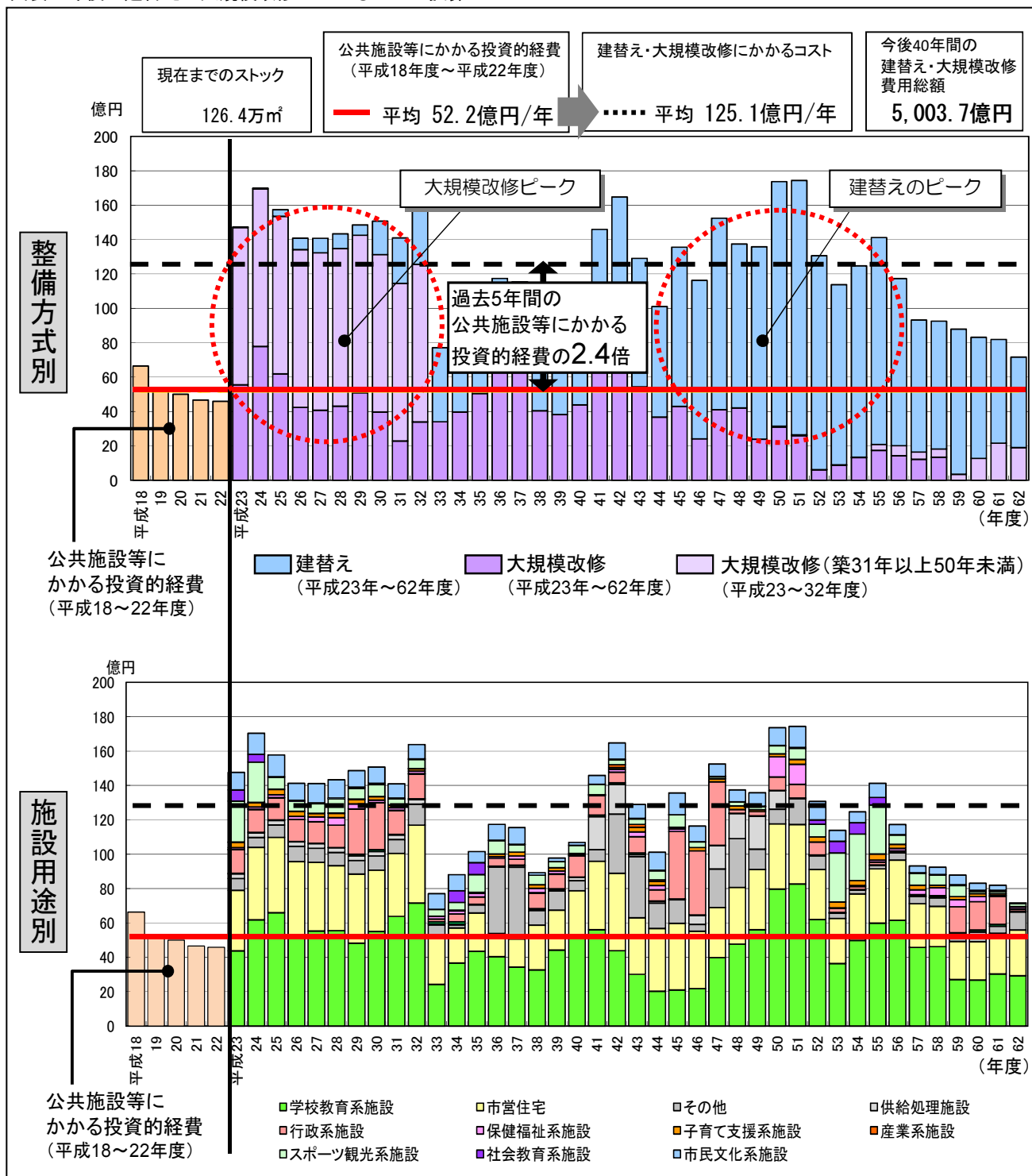
※共通試算条件は、総務省の外郭団体である財団法人自治総合センターの「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」を参照しています。

＜試算結果＞

本市が保有する公共施設にかかる建替え・大規模改修費用は、平成23年度から平成62年度までの40年間に於いて、一定の条件で積み上げると年平均125.1億円と試算されます。

これは、過去5年間の公共施設等にかかる投資的経費が約52.2億円、最も多かった平成18年度でも約66億円であることから、その大きさが窺えます。また、現時点で既に築31年以上経過している施設や今後築30年を経過する施設が多くあり、直近の10年間に於いても、一斉に大規模改修が必要になってくることが予想されます。

図表 今後の建替え・大規模改修にかかるコスト試算

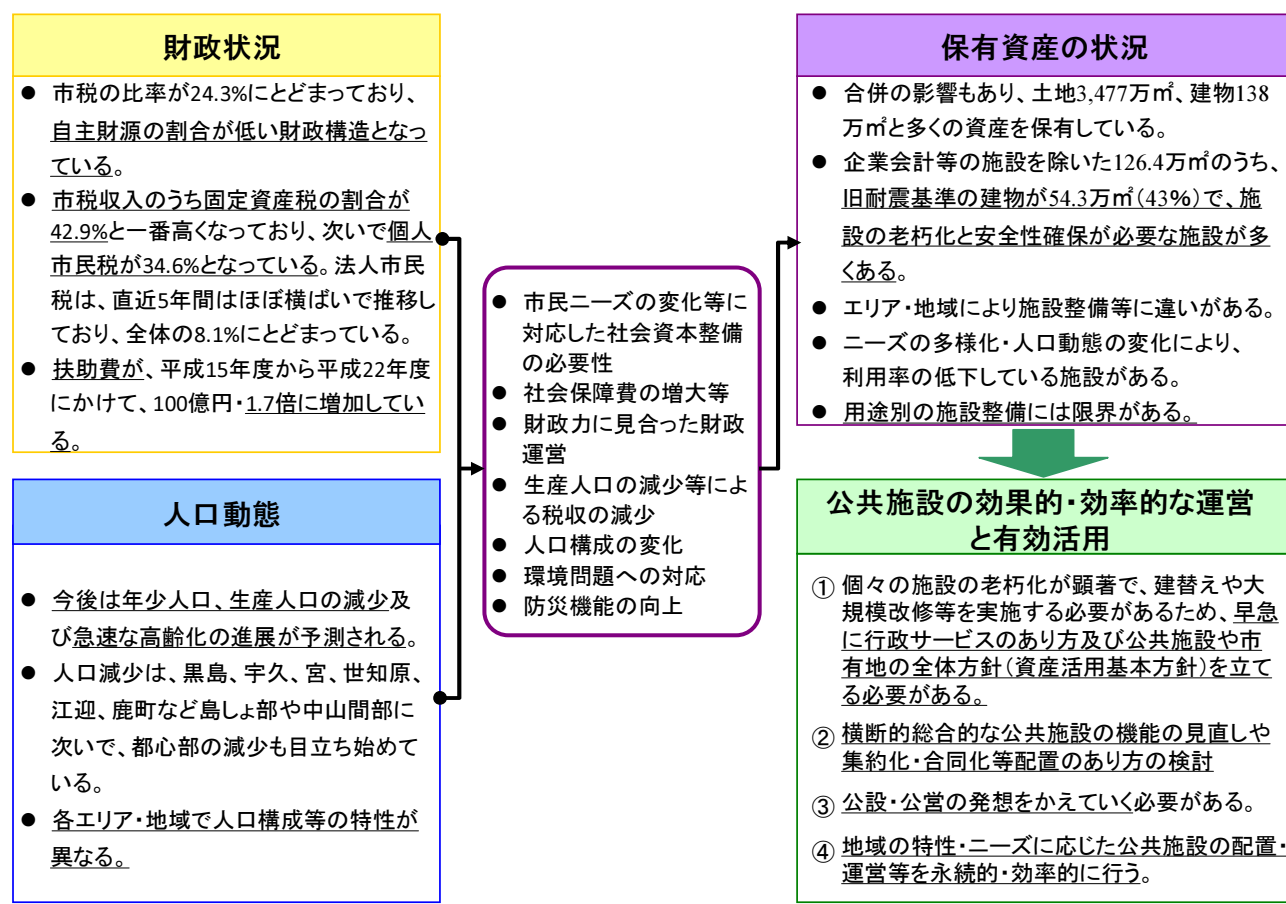


5. 保有資産の有効活用の必要性

現在、市の公共施設は、老朽化が顕著で、今後、建替えや大規模改修が必要となっています。しかし、現下の厳しい財政状況の中では、中長期的な見通しのもと、他の施策への影響を考慮しながら進める必要があり、今後の行政サービスの在り方及び公共施設等についての全体方針を策定し、限られた財源を適正に配分し、優先度に応じて計画的・効果的に施策を進めていく必要があります。

そのために、公共施設での行政サービスの実態を明らかにし、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。

今後、この検討にあたっては、財政状況や人口動態・保有資産の状況を基軸に、下記に示す8つの「財産の有効活用に関する検討項目」に基づき総合的に検証し、公共施設の適正な配置を進めるとともに、効果的・効率的な運営と有効活用を図っていく必要があります。



財産の有効活用に関する検討項目	① 使用形態・利用形態の見直し等による効率的利用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各部門横断的利用 ・ 利用機能の見直し ・ 他用途への転用 ・ 遊休施設の外部利用 	⑤ 建物のライフサイクルを通じた効率化等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 整備方針の見直し ・ 優先度判定(建替え・大規模改修の判断) ・ 維持管理コスト削減
	② 保有形態の見直し等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> (建替え時における) ・ 自ら所有 ・ 民間施設等を賃借 	⑥ 集約化・合同化等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の集約化・合同化 ・ 統廃合 ・ 総量の圧縮 ・ 廃止・売却
	③ 運営面の効率化(業務改善)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 直営 ・ 一部委託 ・ 指定管理者制度等 	⑦ 情報化等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・ IT化による業務の変化(業務の効率化) ・ IT化による施設変化(必要スペースの変化)
	④ スペースの効率的利活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ スペースの有効活用 ・ 共用化・集約化 	⑧ 予算面	<ul style="list-style-type: none"> ・ 重点投入すべき用途の明確化 ・ 整備方針の予算への反映