

平成 19 年度から平成 27 年度までの県有施設の耐震化に係る総事業費は、175.9 億円と見積もりされている。平成 21 年度に耐震診断が完了した段階で耐震化に必要な費用が判明し、総事業費も算出される。これらを踏まえて平成 22 年度にプログラムの見直しを行い、改めて平成 27 年度までの耐震化 100%達成を目指すこととなっている。

### ③ 意見

#### a. 大規模修繕と耐震化改修工事の同時施工計画による効率化とコスト削減

耐震改修工事は、通常の改修工事がある場合には同時施工が効率的であり、コストの削減も図ることができる。管財課主管の施設のうち県庁、合同庁舎等の主要な施設については、耐震化工事と同時に大規模修繕工事を実施する方針とされている。さらに高等学校及び養護学校等の特別支援学校については、耐震診断結果を考慮して耐震改修を実施するだけでなく、必要に応じて大規模修繕、除却、建替え実施の方針を決定している。しかし上記以外の施設については、大規模修繕計画と耐震工事を同時に実施するための取り組みは特に図られていない。

耐震改修の計画は施設課で作成するが、大規模修繕の計画は各財産管理者で作成することになっている。年間予算の制約はあるものの、施設課と各財産管理者において大規模修繕計画と耐震化改修工事の計画とのすり合わせを行って、計画的に施工できるよう工夫することが望ましい。

## (2) 施設の大規模修繕

### ① 計画

県有建物の保全のため大規模修繕計画は県として作成していない。現在施設課が実施している修繕は対症療法的な処置に留まっている。個々の施設の大規模修繕計画は、部局において必要に応じて作成していると思われるが、全部署について統一的に把握することは行われておらず、部局の判断に委ねられている。従って、県全体として、そのような作成状況の把握や内容の検証は行われてはいない。

### ② 現状

大規模修繕工事は、部局において必要に応じて実施している。設備ごとに耐用年数（各設備等について何年ごとに維持・修繕工事を実施するか）の目安はある。

### ③ 再建築及び大規模修繕のための費用の試算

建物の改築・大規模修繕を実施するタイミングや工事の規模等は、建物の機能・品質面、利用面、財政面等を考慮して総合的に決定されるが、再建築及び大規模修繕のための費用を試算して、大規模修繕計画の必要性を述べる。

ここでは今後 10 年間に建築後 50 年を経過する建築物について再建築を行うという仮定を置いてその間 10 年間の再建築のための費用を試算することとした。

また、同様に、今後 10 年間に建築後の経過年数が 30 年間を超える建築物について大規模修繕を実施するという仮定を置いてその間 10 年間の大規模修繕のための費用を試算することとした。

なお、実際には、長寿命化が図られている建物については 50 年を超える利用が可能であり、その一方で人口減少により施設の再配置によって再建築が不要になる建物があると考えられるが、そのような個別の事情はここでは無視をして、一律に試算を行っていることに留意していただきたい。

#### a. 再建築

##### (a) 試算の対象となる建築物

- 今後 10 年間に建築後の経過年数が 50 年を越える建築物（平成 21 年 3 月末現在で築 41 年以上）
- 普通財産（職員住宅、貸付財産）は除く。
- 小規模の建築物（建築延面積が 300 m<sup>2</sup>未満）は除く。
- 県営住宅は除く。

以上に該当する建築物は 209 棟（平均延面積 1,238 m<sup>2</sup>）となっている。

##### (b) 試算結果

単価は長野県営繕予算単価を使用して試算した。試算の結果、上記の仮定のもとに試算された再建築のための費用の総額は 750 億円（209 棟）となった。

#### b. 大規模修繕

##### (a) 試算の対象となる建築物

- 今後 10 年間に経過年数が 30 年間を超える建築物（平成 21 年 3 月末現在で築 21 年～30 年）
- 普通財産（職員住宅、貸付財産）は除く。
- 小規模の建築物（建築延面積が 300 m<sup>2</sup>未満）は除く。
- 県営住宅は除く。
- 耐震化のための費用は含まない。

以上に該当する建築物は 467 棟（平均延面積 1,430 m<sup>2</sup>）となっている。

##### (b) 試算結果

単価は、財団法人建築保全センターが発行して国土交通省が監修する「建築物のライフサイクルコスト」によった。試算した結果、上記の仮定のもとに試算された大規模修繕のための費用の総額は 935 億円（467 棟）となった。

#### ④ 意見

##### a. 大規模修繕計画の作成と県有財産に関する総合的な情報共有のためのデータベースの構築

本報告書の「第3章 1. 県有財産の管理」にも記述されているが、耐震化のためのデータベースのみではなく、維持・修繕履歴も含めた財産保全関連のデータベースを構築することが望ましい。財産保全関連データベースは、施設名称、所在地、主管部署、建設年月、敷地面積、建築面積、延床面積等の基礎情報とともに、構造、用途、工事業者、修繕履歴等の情報を含むものである。財産保全関連データベースが存在することによって、必要な修繕工事の内容の把握、修繕工事を実施するタイミングの決定、施工業者の選択を迅速に行うことができる。計画的、効率的に施設の保全を行うためには、このような財産保全関連データベースの存在が不可欠と考えられる。

現状では、各施設の大規模修繕計画の策定と実施は、部局において行われており、部局の大規模修繕計画の策定状況及び工事の実施状況について、全庁的に把握している部署は存在しない。財産保全関連のデータベースを構築し、運用していくためには、すべての県有財産について、網羅的に大規模修繕計画の策定状況及び実施状況を把握し、管理できる体制が必要となる。大規模修繕工事の実施には、財産管理、営繕、環境、財政等の多数の部署が関係するため、関係部署からなる委員会組織を立ち上げ、全庁的な県有財産の管理の一環として大規模修繕についての管理を行うことが望ましい。

大規模修繕計画における投資額は、財政運営上の負債であり、中期的な財政計画への反映が必要であると考えられる。

##### b. 建築物保全のための大規模修繕計画等の作成のルール

すべての施設について大規模修繕計画が必要とは限らないが、大規模修繕計画作成の必要性について判定する基準を作成し、必要な施設については大規模修繕計画を作成するルールとすることが望ましい。

基準とは建築物の種類・規模や公共性に応じて重要度を判定して区分し、その区分に応じた保全業務を行うためのものである。重要度が高いと判定された建築物については、対症療法的な事後の修繕業務ではなく、計画的な維持・修繕を行うことになり、大規模修繕計画の作成が必要になる。基準が存在することによって、計画的な維持・修繕業務を行う対象となる建築物、修繕の時期、修繕の程度等をタイムリーかつ合理的に判断することが可能になるとと思われる。

##### c. 実際の需要予測に基づく再建築及び大規模修繕費用の見積もり

一定の仮定による試算結果によれば、再建築（改築）及び大規模修繕のための費用は約 1,685 億円となり、10 年間で実施するならば平均で1年あたり約 169 億円の支出になり、県の財政にとっては多額負担となる。

実際には、建物の長寿命化や人口減少による施設の再配置によって再建築が不要となる建物もある。今後の財政政策・計画の策定にあたっては、施設の必要性を十分に検討したうえで、再建築（改築）及び大規模修繕の費用を見積もることが望ましい。

d. 多様な要素を考慮した資産保全計画の作成

長野県では耐震化のみの計画であるが、CO<sub>2</sub>の削減、ユニバーサルデザイン、周辺環境との調和等多様な要素について配慮した施設保全の方針・計画の作成が望ましい。

(3) 県営住宅

① 耐震化計画

平成 19 年 1 月作成の「長野県耐震改修促進計画」によれば、平成 18 年 4 月 1 日現在の県営住宅は、163 団地、15,849 戸、1,812 棟とされている。このうち耐震基準が改訂された昭和 56 年以前に建築されたものは 1,569 棟である。このうち 917 棟は耐震性が確認済みとされている。耐震診断が必要となるのは、652 棟となる。

耐震診断が必要となる 652 棟から用途廃止となる木造 3 棟を除いた残りの 649 棟について、当初平成 19 年度から 23 年度に耐震診断を実施する計画であったが、平成 21 年 6 月の補正予算により平成 22 年～23 年実施予定分を前倒しして平成 21 年度に実施するものとしている。下記の表のとおり平成 19 年度に 456 棟、平成 20 年度に 87 棟の耐震診断を実施済みであり、残りの 106 棟の耐震診断は平成 21 年度中に実施されることとなっている。耐震診断の結果、耐震性が低いと判断された建物については、22 年度以降に耐震対策を行うこととされている。

**表 43 県営住宅の耐震診断の実施状況**

年度		簡易耐火構造 平家建 (P C)	簡易耐火構造 二階建 (P C)	中層耐火 構造	合計
平成 19 年度 (実績)	タイプ数	3	3	1	7
	棟数	106	348	2	456
平成 20 年度 (実績)	タイプ数	2	3	1	6
	棟数	18	67	2	87
平成 21 年度 (予定)	タイプ数	4	9	0	13
	棟数	8	98	0	106

② 耐震化の進捗状況

平成 20 年度までに耐震診断が完了した建物のうち、簡平 (P C) 及び簡二 (P C) については倒壊又は崩壊の恐れはないものと判断されている。中耐 (2 タイプ・4 棟) については、震度 6~7 程度の地震に対して倒壊又は崩壊する危険性が高いと

判断されており、入居者に対しては他の県営住宅への移転を促進している。また中耐の一部は店舗等として分譲を行っており、これらについては所有者と今後の対策について協議中となっている。

### ③ 大規模修繕計画

平成 17 年の長野県内の普通住宅世帯のうち、公営住宅入居世帯数は約 4 % であることから、将来においても全世帯数の 4 % 程度を公営住宅の必要戸数の目安としている。公営住宅の戸数は、平成 21 年 4 月 1 日現在、34,157 戸であるが、人口・世帯数の減少に伴い平成 42 年には 29,700 戸とする計画である。市町村への移管を進めるため、このうち県営分は 10,900 戸とする計画となっている。最近増加傾向にある離職者で住宅困窮者となる人については一時的な現象と見ており、県営住宅の一時使用等で対応することとしている。

現在県営住宅に関する計画として存在するのは、「県営住宅ストック総合活用計画」として平成 22 年から 42 年までに老朽化した建物を取り壊して建替える計画である。建替えは、建物を集約するため階数が増加するが戸数は減少する。これにより土地の余剰が生じることがあるが、公園や駐車場とするため、未利用地となることはないとのことである。建替えずに取り壊しするものは、老朽化した小規模な団地（50 戸未満）である。

大規模な修繕計画は、下水道の接続などを除けば建替えの計画になる。建替え工事以外は、メンテナンス工事であり、例えば数年ごとに外壁工事を行う等の計画はある。設備工事ごとに何年おきに行うかの目安はあるが、各県営住宅ごとの長期の修繕計画は特に作成されていない。

### ④ 大規模修繕の進捗状況

県営住宅の建替えは予算が不足しているため計画どおりには進まず、計画を見直ししながら実施している状況である。取り壊しする団地も目処はつけているが、計画どおりには行っていない。毎年度予算化する際に特定化されている。

建替えは、目標では年に 140 戸位となっているが、予算がつかないため実情では、年 70～80 戸となっている。

### ⑤ 県営住宅事業に係る財務諸表

県営住宅に係る事業の資産及び負債、損益、キャッシュ・フローの状況を把握するため、貸借対照表、損益計算書、キャッシュ・フロー計算書を作成した。

**表 44 貸借対照表（平成 20 年度末）**

（百万円）

資 産		負債・正味財産	
建物	97,598	県債	11,284
土地	42,146	正味財産	128,460
合 計	139,744	合 計	139,744

**表 45 行政コスト計算書（平成 20 年度）**

（百万円）

支 出		収 入	
管理費	2,236	使用料	3,203
支払利息	330	国庫補助金	59
減価償却費	2,418	その他	3
		純コスト	1,719
合 計	4,984	合 計	4,984

**表 46 キャッシュ・フロー計算書（平成 20 年度）**

（百万円）

科目	金額
行政サービス活動	
使用料	3,203
国庫補助金	59
その他	3
収入合計	3,265
管理費	2,236
支払利息	330
支出合計	2,566
行政サービス活動収支差額	699
投資活動	
地域住宅交付金	717
収入合計	717
県営住宅取得	1,676
支出合計	1,676
投資活動収支差額	△959
財務活動	
県債発行	752
収入合計	752
県債償還額（元金）	978
支出合計	978

財務活動収支差額	△226
収支差額合計	△486

行政コスト計算書を見ると、平成 20 年度において減価償却費を考慮した場合の純コストは 1,719 百万円になることがわかる。平成 21 年度当初の県営住宅の戸数 15,532 戸を用いると、1 戸当たり約 11 万円の純コストである。また貸借対照表上の正味財産 128,460 百万円は、平成 21 年 3 月 31 日現在における一般財源からの投入額を示している。

キャッシュ・フロー計算書における収支差額合計のマイナス 486 百万円は、県営住宅事業全体としての最終キャッシュ・フローになる。新規投資と県債償還の金額が大きいことがわかる。財政が逼迫している現状においては、この最終キャッシュ・フローのマイナスを減少させることが課題になる。

## ⑥ 意見

### a. 財産保全関連のデータベースの必要性

県有施設と同様に県営住宅についても一定規模以上の施設については、計画的な維持・修繕が必要と考えられる。県営住宅の規模（居住者数）や居住者の特性（高齢者等）に応じて重要度を判定し、計画的な維持・修繕を行う建築物を選択する基準の作成が望ましい。県営住宅についても、基準にあてはまるものは大規模修繕計画を作成することになる。さらに県有施設と同様に、県営住宅についても維持・修繕履歴も含めた財産保全関連のデータベースを構築することが望ましい。財産保全関連のデータベースの構築によって県営住宅の効率的な維持・修繕業務の実施が可能になる。

### b. 有効活用の検討

既存の県営住宅の建て替えを行う場合には、老朽化した郊外の住宅を使用中止として市街地の住宅に建て替えて集約する方針である。入居者にとっては郊外の住宅よりも利便性の高い市街地の住宅の方が望ましい。県にとっては、老朽化した住宅から新築の住宅に建替えることによって管理コストの削減を図ることができ、また入居率が上昇し家賃もより高いものとなることによって収支の改善に寄与する。ただし、使用中止とされた郊外の県営住宅の敷地が余剰となり、土地の売却可能性、有効利用の可能性は低くなる可能性もある。

資産の有効活用の観点からは、市街地の土地の余剰を創出して売却や賃貸を図ることが考えられる。しかし多数の老朽化した住宅を継続的に市街地に集約・建替えることが必要な現状では市街地に余剰の土地を創出することは困難と思われる。県営住宅の建替えるの予算を策定する際には、建替えによる管理コストの削減、入居率の向上及び家賃の上昇による収支の改善を検討することが重要と考えられる。

#### c. 中長期建替計画の再検討

県営住宅ストック総合活用計画では、平成 22 年度から 42 年度までの間に 2,743 戸を用途廃止し、2,303 戸を事業主体変更するものとしており、建替えは 3,614 戸となっている。20 年間で 3,614 戸の建替えを行うためには、毎年約 180 戸の建替えが必要になる。県営住宅ストック総合活用計画から見れば平成 20 年～21 年度の建替え戸数では大幅に不足する。予算の現状を踏まえての長期の建替え計画の再検討が望ましい。また建替えに要する建築費等の費用の総額は試算されていないが、県の財政に対する影響を把握するため少なくとも概算の試算は行うことが望ましい。

#### d. 県営住宅会計の明確化

上記のキャッシュ・フロー計算書を見ると、行政サービス活動では 699 百万円のキャッシュ・フローのプラスが生じている。県営住宅の使用料収入は県営住宅の管理のために充当されるべきものであり、管理費を支出した後の余剰があれば、それは将来の修繕等のために確保しておくべきものである。県営住宅の建築資金や県債の償還資金は一般財源から充当されているが、使用料収入の余剰の用途を明確にすることで、県の負担がより明確になる。

使用料収入の余剰を県営住宅の将来の修繕等のための資金として確保しておくためには、基金として積み立てるか、県営住宅に係る事業を特別会計として区分することが望ましい。特別会計化は県営住宅事業としての収支を区分して明確にするためにも有効である。

### (4) 高等学校

#### ① 耐震化及び大規模修繕

##### a. 計画

県立高等学校については、上述の「県有施設耐震化整備プログラム」に基づき、平成 21 年度までに耐震診断を実施するものとしている。耐震診断の結果、補強工事が必要とされた建物は平成 27 年度までに耐震化工事を実施するものとされている。工事の実施に当たっては、「県有施設耐震化整備プログラム」に従い耐震性の低い建物から優先して整備を進めるものとしている。

##### b. 進捗状況

平成 21 年 6 月 1 日現在県立高等学校については、平成 20 年度までに耐震化工事が完了した建物を除き、170 棟が耐震診断実施済みとなっている。未診断となっているのは 109 棟であり、21 年度に耐震診断が完了する予定となっている。

耐震化工事の実施予定は下記のとおりとなっている。なお県立高等学校については、大規模修繕は耐震補強工事と併せて実施するものとしている（大規模修繕の時



期が到来していない建物については補強工事のみ実施する)。

**表 47 耐震化工事等実施予定**

(単位：棟)

対応区分	内容	診断済棟数	平成 20 年度補正	平成 21 年度	平成 22 年～23 年度	平成 24 年～27 年度
建設部	耐震補強工事	98	3	20	4	71
教育委員会	改築・大規模修繕	72	0	9	7	56
計		170	3	29	11	127

c. 意見

(a) 財産保全関連データベースの必要性

学校は県有施設の中でも公共性が高く、安全性の確保が強く要求される。用途の面でも体育館や化学室等、多様である。維持・修繕業務を効率的に実施するために財産保全関連のデータベースの構築が特に望まれる。また同じ理由から長期の大規模修繕計画は、学校の再編計画を踏まえて、慎重に策定することが望ましい。

(b) 高等学校の耐震化工事の早期実施の必要性

耐震診断の結果、評価値が 0.5 未満と判明している建物は、耐震化工事が概ね平成 21 年度当初に予算化されているか、平成 21 年 6 月の補正予算で手当されている。しかし耐震性が低いとされた学校であっても、高校再編の対象として検討されている高校では、耐震化工事が平成 22 年度以降とされている。このような学校では、当面生徒が安全性に問題のある状況に置かれることになる。耐震化の観点からも高等学校の再編の実施計画は早期に決定することが望ましい。

## 6. 県営林

### (1) 長野県の県営林の現状と課題

#### ① 長野県の森林の特色

長野県は、県土面積（135万8,522ha）の78%を森林が占めており、その面積は105万6,661haで、北海道（553万8,469ha）、岩手県（117万4,467ha）に次いで全国3番目であり、全国有数の森林県である。森林率でも、高知県、岐阜県、島根県に次ぎ全国4番目である。

表 48 森林面積等の全国順位（平成19年3月31日現在）

森林面積(ha)		森林率(%)	
北海道	5,538,469	高知県	84.3
岩手県	1,174,467	岐阜県	81.5
長野県	1,059,821	島根県	78.4
福島県	972,247	長野県	78.1
岐阜県	865,674	山梨県	78
全国	25,096,987	全国	67.3

（資料：長野県「長野県の森林・林業の動向－平成20年度長野県森林・林業白書」）

森林の内訳は、国有林が36%、民有林が64%となっている。民有林の43%は個人が所有する森林であり、集落などで共同管理している森林が比較的多いことが特徴となっている。

図 13 所有区分別森林面積

