

箱根町公共施設白書

平成26年4月
箱根町

はじめに

日本の各地では、高度経済成長期において、急激な社会情勢の変化や人口の急増などに伴い、様々な公共施設が建設されました。

箱根町は昭和31年9月30日に2町3村が合併し、現在の箱根町が誕生し、今日までに時代の要請や町民の要望に応え、多くの公共施設を建設してきました。

現在、町が運営管理している施設は167施設ありますが、建築してから20年以上が経過している施設が多く、今後も今までと同じように施設を使用するためには、建替えを考えなければならない施設もありますが、施設の全てを建替える場合、時期が集中し、短期間に莫大な費用が必要となることが予想されます。

また、少子高齢化による生産年齢人口の減少なども考えると、財源となる町税収入が減少することとなり、施設の建替え費用を捻出することが困難と見込まれるとともに、現在に至るまでに社会情勢は大きく変化しており、当時必要であった施設が今後も同じように必要とは限りません。

このようなことから、将来のまちづくりを考えていくうえで、現在ある公共施設が今後も同様に必要であるのか、規模は適正であるのか、町施設の効率的な運営に向けて、検討をする必要があります。

この白書は、本町の公共施設の現状を「量(ストック)」、「管理運営経費(コスト)」、「利用状況(サービス)」の三つの視点から『見える化』したものです。

また、この白書の特徴の一つとして、白書作成以前には詳細が公開される機会の少なかった本町の公共施設の情報等を積極的に公開し、施設管理部門の枠を超え、横断的な比較を行えるようにしました。

公共施設は、町民が利用するために、町民や議会の意見を聞きながら行政が整備し、管理運営を行っているものですが、税や使用料の負担、管理運営への協力や参画など、施設を支えているのもまた町民です。

コスト情報を積極的に公開する第一の理由は、住民の高齢化と人口減少が進む中で、公共施設で提供するサービスのうち、真に必要となるサービスを将来にわたり持続可能なものとしていくためには、公共施設を利用し、また支えている多くの町民が行政とともに、公共施設の将来のあるべき姿を考えていく必要があると考えたからです。

箱根町では、これからも公共施設を適正に管理し、将来にわたって町民に健全な状態で継承していくために、各施設の現状や課題を見える化し、今後の公共施設のあり方を検討していく第一歩として、公共施設白書を作成しました。

平成 26 年 4 月

目 次

第1章 箱根町の概要

1 人口	1
2 財政状況	2
3 職員数	4

第2章 公共施設の現状

1 「量（ストック）」	
(1) 施設の数と面積	5
<箱根町公共施設配置状況>	7
(2) 公共施設の築年数	8
(3) 公共施設の構造別の延床面積	9
(4) 耐用年数	9
(5) 耐震化状況	10
2 「管理運営費（コスト）」	
(1) 管理運営費等	11
3 「利用状況（サービス）」	
(1) 施設の使用料収入	11

第3章 今後の公共施設の建替え・改修にかかる費用の試算と今後の課題

1 今後の公共施設の建替え・改修にかかる費用の試算結果	13
2 今後の課題	14
※ （参考）公共施設の建替え・改修にかかる費用の試算方法	15

資料編 「公共施設カルテ」

※本白書の記載において、図及び表の数値は、端数処理の関係上、合計と一致しない場合があります。

第1章 箱根町の概要

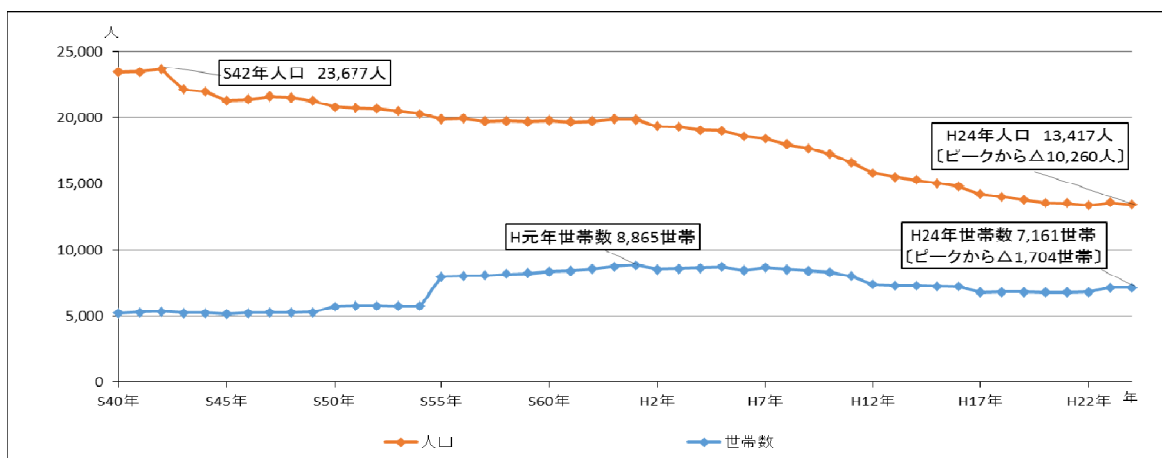
1 人 口

昭和31年の町政施行当時17,284人余りであった人口は、高度成長と共に除々に増加し、昭和42年には23,677人とピークに達しました。また、世帯数は、人口増加とともに、核家族が増えたことや、国勢調査に基づく世帯数の捉え方が変更したことに伴い、昭和31年から平成元年にかけて3,262世帯から8,865世帯へと変化しました。

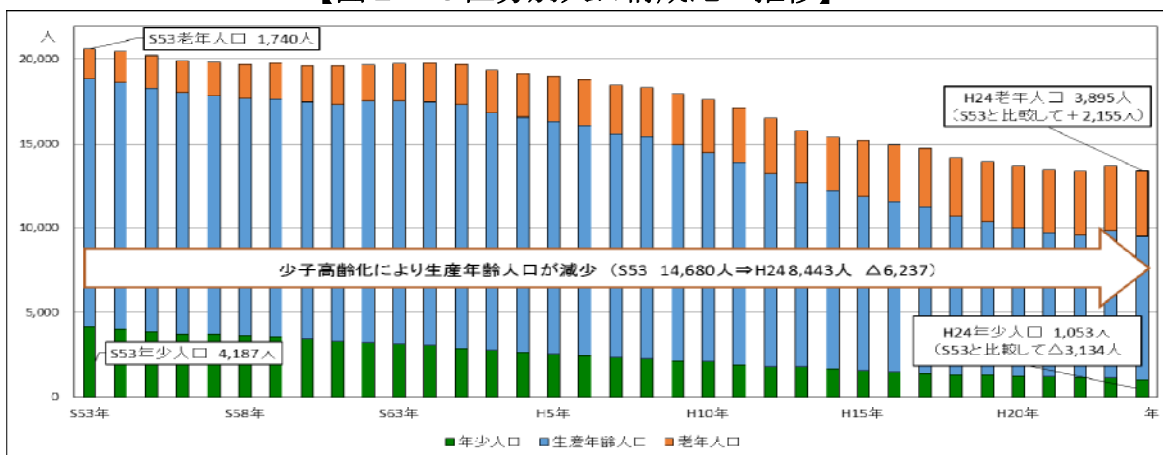
しかしながら、平成元年を期に、20,000人前後と横ばいであった人口は、世帯数と共に減少に転じ、平成24年においては、人口が13,417人（△10,260人）、世帯数が7,161世帯（△1,704世帯）と、ピーク時よりも大幅に減少しています。

一世帯当たりの人口は、昭和31年当初では5.3人であったものが、平成24年においては、1.8人と核家族化が進み、また、年少人口は昭和53年に4,187人であったものが、平成24年においては、1,053人と74%以上減少していますが、65歳以上の老年人口は、昭和53年に1,740人であったものが、平成24年においては、3,895人と224%以上増加し、少子高齢化が進み生産年齢人口が減少していることが分かります。

【 図1 人口及び世帯数の推移 】



【 図2 3区分別人口構成比の推移 】



2 財政状況

箱根町の平成元年以降の歳入決算額は、各年度の大型建設事業の実施状況などにより決算総額に違いはありますが、平成2年から平成14年度までは100億円を超えておりましたが、平成15年度以降は、約90億円前後と減少傾向にあります。

歳入決算額が減少傾向にある主な要因は、町の歳入額の約6～7割を占め毎年経常的に収入し、かつ用途が限定されない町の基幹財源である固定資産税や町民税などの町税の減収が大きく影響しています。

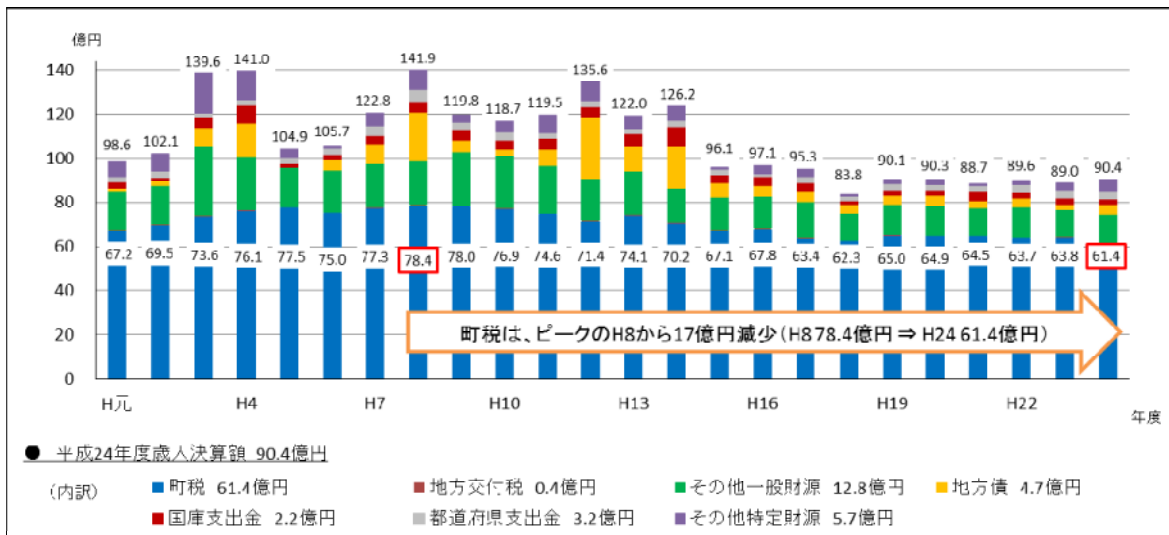
町税収入は、平成元年度以降は増収傾向にありましたが、平成8年度の78.4億円を境に景気の低迷による地価の下落や保養所の閉鎖、個人所得、就業人口などの減少に伴い固定資産税や町民税が減収した結果、平成24年度は61.4億円と平成8年度と比べて17億円もの減収となっています。

一方、歳出については、人件費、扶助費、公債費等の経常的に支出される性格の義務的経費は、平成元年度の26.5億円に対し、平成24年度は44.3億円と約1.7倍に増加しています。

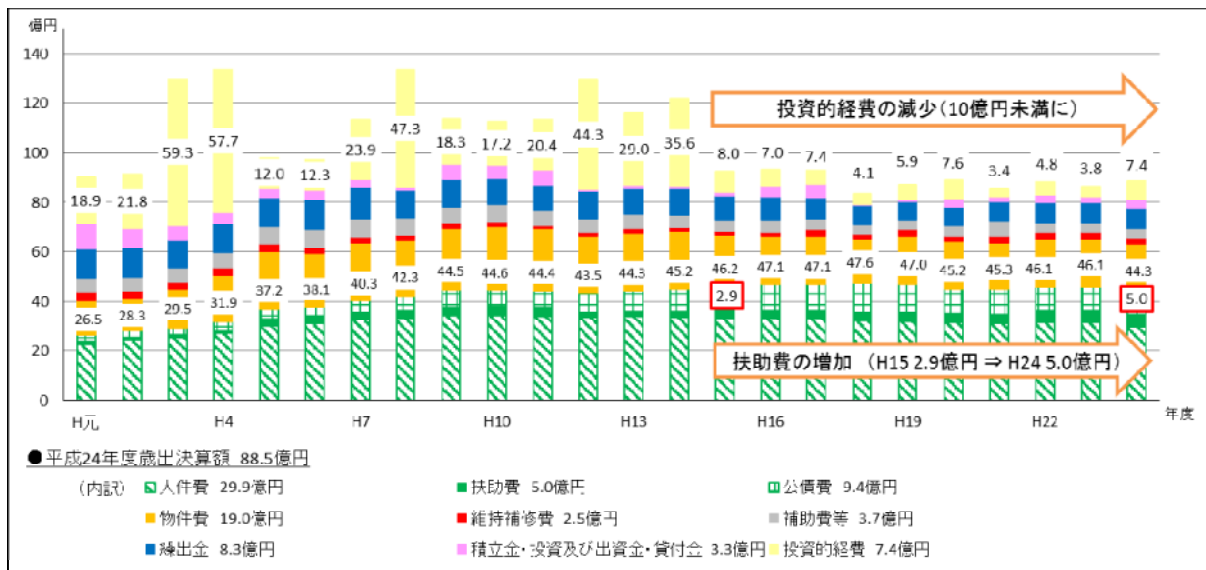
義務的経費のうち人件費、公債費は、計画的に削減を行っていますが、扶助費については、今後、少子高齢化の一層の進展により医療・介護・教育・交通・災害対応等の分野において、住民に身近な基礎自治体の役割が今まで以上に求められ、住民一人当たりの行政コストも増加するとともに、その割合が増加しており、今後もこの傾向が続くことが予想されます。

このように、歳入の減少が続く一方、歳出は、高齢化などに伴い扶助費等の義務的経費が増加している結果、公共施設の建設や大規模改修、道路整備等の投資的経費の支出は、近年、大幅に減少しています。

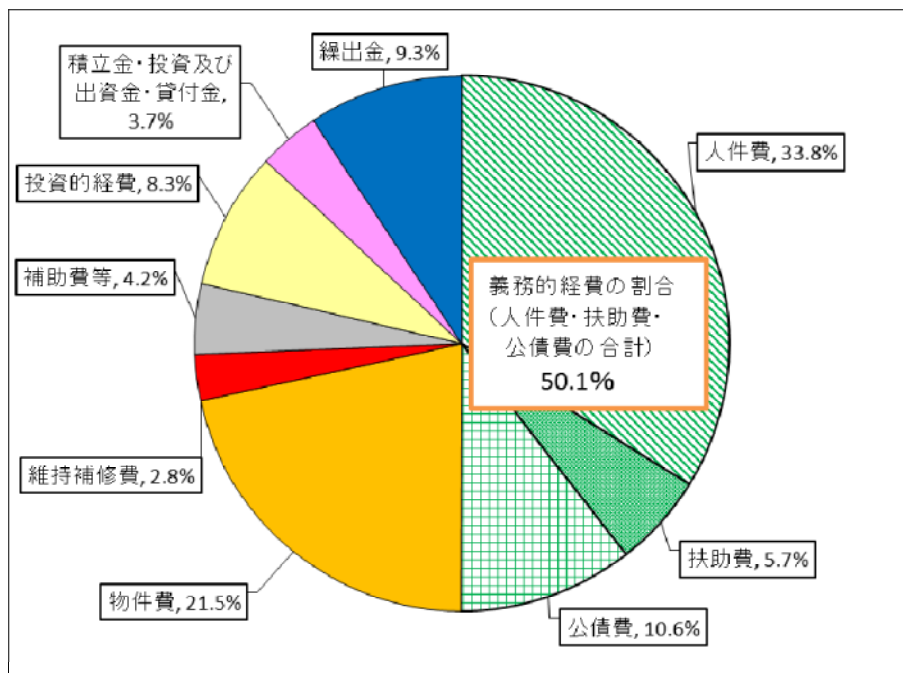
【 図3 歳入決算額の推移（普通会計決算）】



【 図4 歳出決算額の推移（普通会計決算） 】



【 図5 歳出決算額の性質別内訳 】

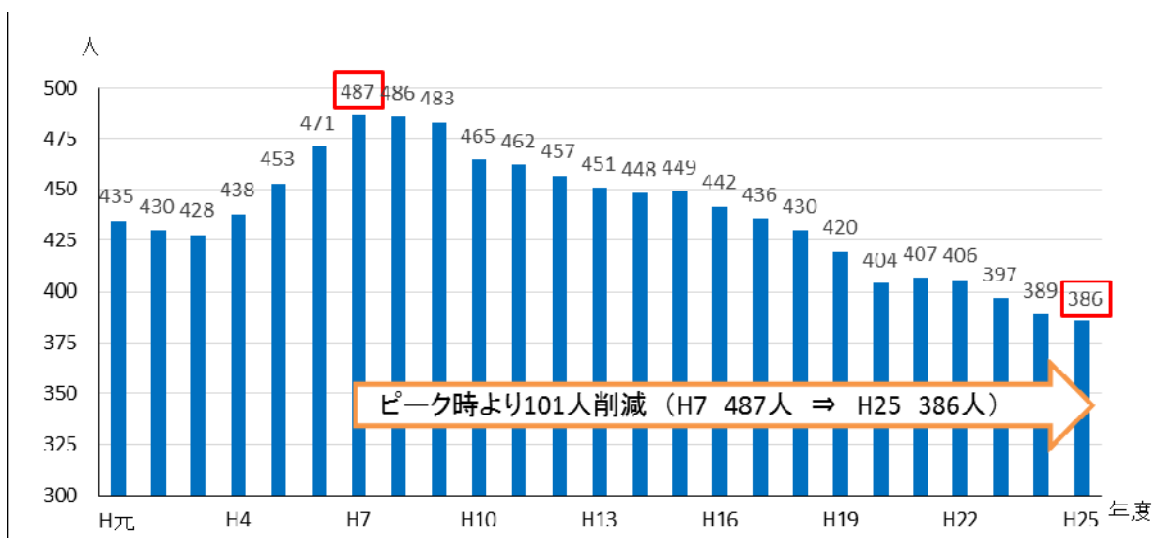


3 職員数

本町の職員数は、県内の他町と比較すると、人口1万人当たりの職員数平均を上回っています。これは本町のほぼ全域が山岳地形と言う地理的条件と共に、旧行政単位であった5地域（湯本・温泉・宮城野・仙石原・箱根）に集落が分散していることから、公共施設が各地域に設置されていることや、観光地という特性から、「いざ」という時に備えた消防職員等が必要なためです。

【図6】は、平成元年度以降の職員数の推移を示しており、平成7年度のピークには487人の職員がおりましたが、平成8年度以降は、組織の再編や事務の合理化などにより順次職員数を削減するとともに、職員定員適正化計画等による徹底した職員削減を進めた結果、平成25年4月1日現在では386人と18年間で4分の1以上の職員となる101人を削減しています。

【 図 6 職員数の推移 】



第2章 公共施設の現状

1 「量（ストック）」

(1) 施設の数と面積

本町が所有し管理する財産のうち、公共施設は、公有財産といい、これは行政財産と普通財産に分類されます。また、公共施設は、その機能別に小中学校や出張所・公民館などの「**建物系施設**」と、道路、橋りょう、上下水道などの「**都市基盤系施設（インフラ施設）**」と大別されます。

この白書においては、まず建物を持続可能な施設水準に再編成するために、建物自体の長寿命化を図るという目標を念頭におき、平成24年度末現在の「**建物系施設**」のうち96施設（※）136棟の建物、総延床面積112,025㎡を対象としました。

なお、町民等が直接利用する道路や橋りょうなどのインフラ施設については、「長寿命化修繕計画」等が整備済みか、または整備が予定されていることから対象から除いています。

また、資料編として施設ごとに「公共施設カルテ」を作成し、写真、位置図、施設概要、収入・支出の状況、現状と今後の課題について、分かりやすく整理しました。

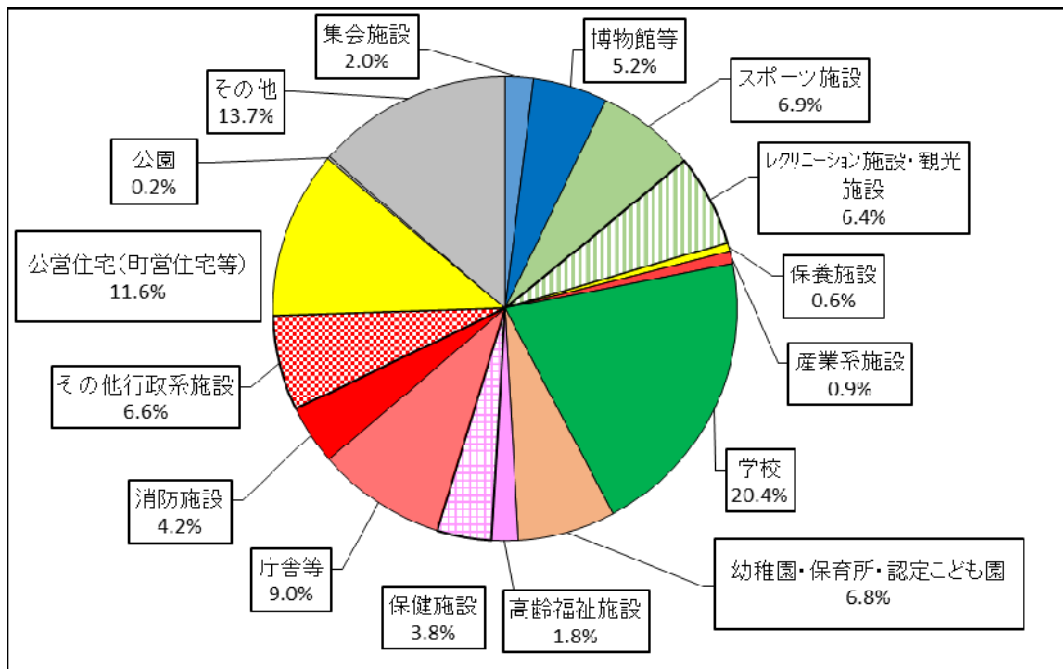
【表1 公有財産の分類（地方自治法第238条）】

公有財産	行政財産	地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産	公用財産	地方公共団体がその事務又は事業を執行するためのもの	庁舎、出張所、消防署等
			公共用財産	住民の一般的な協働の利用に供するもの	学校、保健施設、集会施設、観光施設、公営住宅道路など
	普通財産	行政財産以外の一切の公有財産（町有建物等）			

※本白書においては、町が管理運営している公共施設167施設のうち建物系施設の96施設を対象とし、公衆便所やバス待合所等は除外しています。

施設分類別の延床面積では、学校施設が最も多く4施設15棟で、全体の20.4%を占めています。個々の施設別でみると、規模の大きなものは、その他施設として、旧小学校や旧中学校等が9施設10棟で13.7%、公営住宅（町営住宅等）が11施設33棟で11.6%、庁舎等が5施設7棟で9.0%、スポーツ施設が4施設4棟で6.9%、幼稚園・保育所・認定こども園が5施設6棟で6.8%、となっています。

【 図7 建物面積の内訳 】



【施設分類ごとの主な施設】

施設分類	施設名称	施設分類	施設名称	施設分類	施設名称
集会施設	山崎集会所	産業系施設	畑宿寄木会館	庁舎等	箱根町役場
博物館等	箱根関所	学校	箱根中学校	消防施設	消防本部
スポーツ施設	総合体育館	幼稚園, 保育所 認定こども園	湯本幼児学園	その他行政系 施設	清掃第1プラント
レクリエーション施設・観光施設	森のふれあい館	高齢福祉施設	老人福祉センター やまなみ荘	公営住宅 (町営住宅等)	湯本町営住宅
保養施設	宮城野温泉会館	保健施設	総合保健福祉セン ターさくら館	その他	庁舎前町有建物

箱根町公共施設配置状況

		人口 施設	13,417人 96施設	湯本地域	人口 施設	3,170人 25施設	温泉地域	人口 施設	1,499人 12施設	宮城野地域	人口 施設	3,385人 20施設	仙石原地域	人口 施設	4,040人 13施設	箱根地域	人口 施設	1,323人 26施設	
公用財産	行政系施設	庁舎等	5施設	箱根町役場			温泉出張所 (公民館)			宮城野出張所 (公民館)			仙石原出張所 (公民館)			箱根出張所			
		消防施設	17施設	消防湯本分署・第1分団 第2-1分団(山崎) 第2-3分団(仲町) 第2-2分団(神明町) 第2-4分団(茶屋) 第3-1分団(須雲川) 第3-2分団(畑宿)			消防本部・消防署 第4分団(大平台) 第5-1分団(宮ノ下) 第5-2分団(小涌谷)			第6分団(宮城野) 第7-1分団(強羅) 第7-2分団(二ノ平)			仙石原分遣所・第8分団 第9分団(温泉荘)			箱根分遣所・第10分団 第10-2分団(二太子) 第11分団(箱根)			
		その他行政系施設	9施設	行政資料棟(旧保健室)						宮城野苗圃			旧仙石原出張所 行政資料倉庫 仙石原防災備蓄倉庫			清掃第1プラント(ごみ処理) 清掃第2プラント(し尿処理) 旧美化事務所管理棟 第1・2最終処分場			
公共用財産	学校教育系施設	4施設	湯本小学校						箱根の森小学校 箱根中学校				仙石原小学校						
	子育て支援施設	5施設	湯本幼児学園			温泉幼稚園			宮城野保育園				仙石原幼児学園			箱根幼稚園			
	公園	1施設											仙石原公園管理事務所						
	保健・福祉施設	保健施設	1施設							総合保健福祉センターさくら館									
		高齢福祉施設	2施設							老人福祉センターやまなみ荘							元箱根老人いこいの家		
	市民文化系施設	集会施設	6施設	山崎集会所(第2-1分団) 湯本仲町集会所(第2-3分団)			大平台集会所 温泉公民館			宮城野公民館							芦之湯集会所 元箱根集会所 箱根集会所		
		文化施設												仙石原公民館					
	スポーツ・レクリエーション施設	レクリエーション・観光施設	11施設	総合観光案内所 湯本駅構内観光案内所 旧街道休憩所			箱根宮ノ下観光案内所 宮ノ下駐車場			強羅観光案内所				仙石原乙女観光案内所 箱根湿生花園			森のふれあい館 箱根峠(道の駅)案内所 箱根芦之湯フラワーセンター		
		スポーツ施設	4施設	湯本地域スポーツ施設						弓道場							総合体育館 箱根地域スポーツ施設		
		保養施設	2施設	弥坂湯						宮城野温泉会館									
産業系施設	2施設	畑宿寄木会館 箱根観光物産館																	
社会教育系施設	7施設	郷土資料館			社会教育センター											箱根関所、関所資料館 東光庵	石仏四阿 石仏群と歴史館 六道地藏覆屋		
公営住宅	11施設	湯本町営住宅 前田町営住宅 湯本後山子育て支援住宅			小涌谷町営住宅				宮城野町営住宅 上河原町営住宅 第2上河原町営住宅 宮城野外窪子育て支援住宅 宮城野小東子育て支援住宅			仙石原町営住宅			元箱根町営住宅				
町有建物等	9施設	庁舎前町有建物(旧登記所) 旧さがみ信用金庫湯本支店 旧湯本中学校(校舎)			宮ノ下上町駐車場				旧宮城野小東教職員住宅(8棟) 旧宮城野公民館分館(柔剣道場)			旧仙石原中学校			旧箱根小学校(校舎) 旧駒ヶ岳集会所(二太子)				

※集会施設・文化施設のうち 温泉公民館 宮城野公民館 仙石原公民館 は、出張所との複合施設のため、集計上は庁舎等としてカウントしています。

※消防施設のうち 第2-1分団(山崎) 第2-3分団(仲町) は、集会所との複合施設のため、集計上は集会施設としてカウントしています。

(2) 公共施設の築年数

箱根町の施設を財産区分別に見ると、【表2】のとおり、公共用財産が91棟、74,570㎡と全延床面積の約66%を占めています。

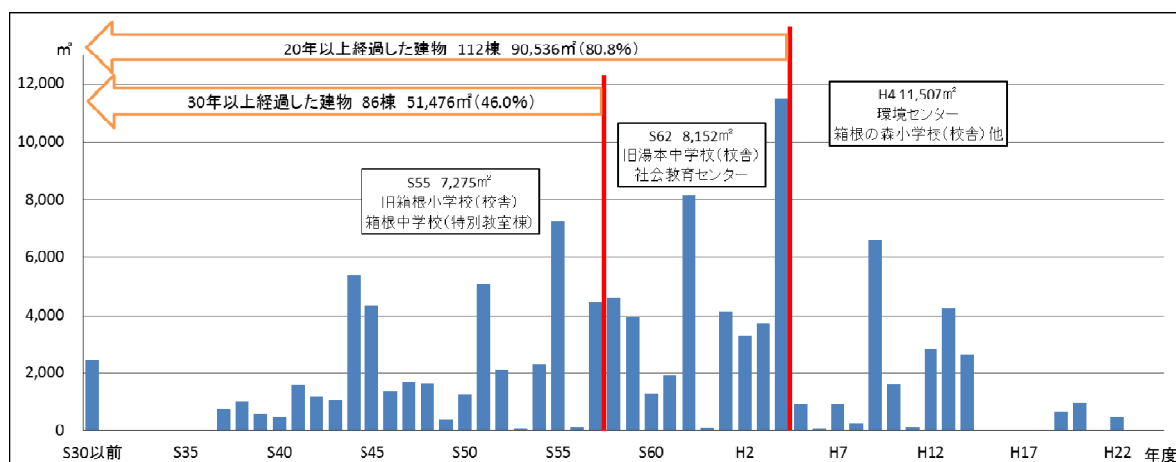
また、人口のピークである昭和42年以後、人口が20,000人前後で推移していた平成4年までに行政需要の拡大などに伴い、78棟の建物が建築され、全延床面積の70.1%を占めています。

【表2 財産分類別の築年数】

	棟数	うち昭和42年 ～平成4年 建築	延床面積 (㎡)	うち昭和42年 ～平成4年 建築	割合
公用財産	35	21	22,158	11,287	50.9%
公共用財産	91	47	74,570	51,964	69.7%
町有建物等	10	10	15,297	15,297	100.0%
計	136	78	112,025	78,549	70.1%

また、年度別の延床面積を見ると建築後、20年以上経過した建物が112棟、延床面積90,536㎡と80%を超え、このうち建築後30年以上の建物が86棟、延床面積51,476㎡と46%となっており、建物の老朽化が進み大規模改修や建替えの必要のある建物の割合が高くなっています。

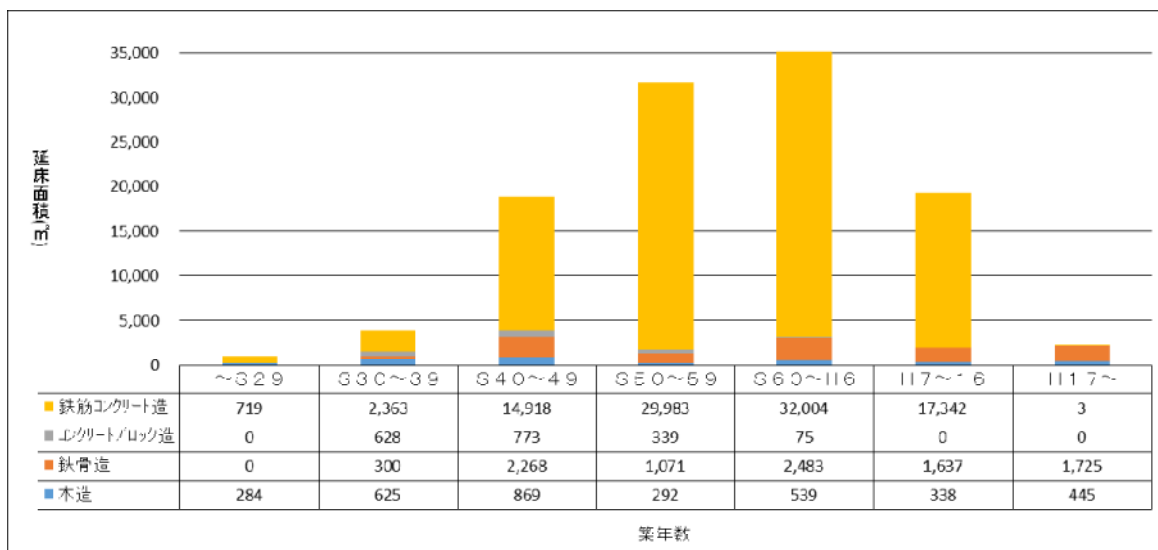
【図8 公共施設の築年数（延床面積別）】



(3) 公共施設の構造別の延床面積

建物の構造別では、鉄筋コンクリート造が、82棟、97,332㎡と最も多く、次に鉄骨造が、20棟、9,484㎡となっています。

【 図9 築年数別・構造別延床面積 】



(4) 耐用年数

全136棟の建物のうち、既に耐用年数を超過している建物が29棟で、全体に占める割合は21.3%となっています。

なお、構造ごとに定められている耐用年数(「減価償却資産の耐用年数に関する省令(昭和40年財務省令第15号)」)は、鉄筋コンクリート造の建物では50年とされており、昭和40年代に建てられた建物は、近々更新の時期を迎えることとなりますが、その支出を税収等から賄うことは困難であり、建物の延命化や耐震改修等を実施し、費用を平準化させることが求められています。

【 表3 耐用年数別の施設棟数 】

構造	耐用年数	棟数	うち耐用年数超過
鉄筋コンクリート造	50年	82	4
コンクリートブロック造	45年	16	10
鉄骨造	38年	20	4
木造	24年	18	11
計		136	29

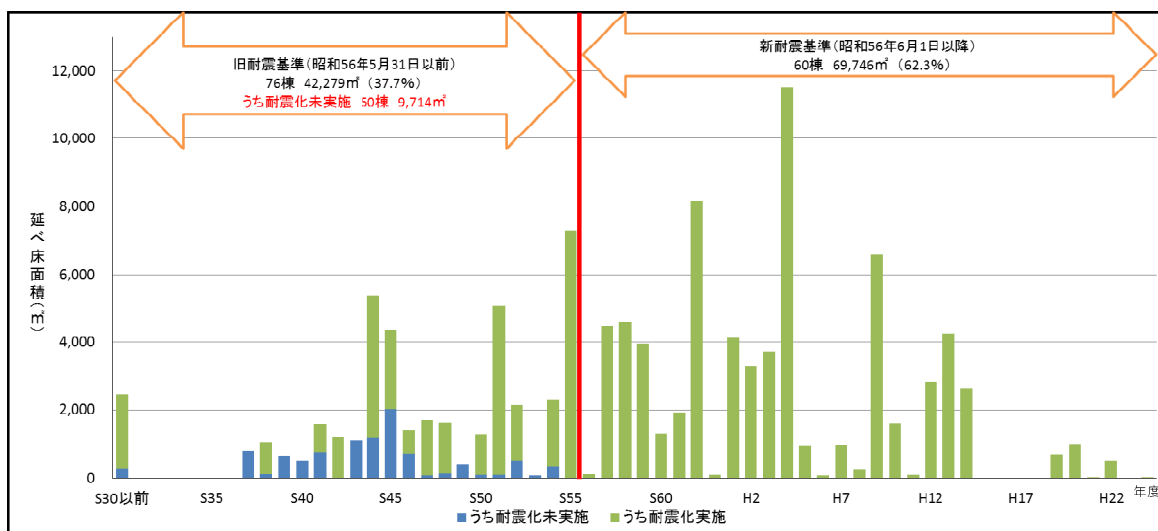
(5) 耐震化状況

全136棟の建物のうち、旧耐震基準（昭和56年5月31日以前）の建物が76棟（42,279㎡、37.7%）あり、新耐震基準（昭和56年6月1日以降）の建物が60棟（69,746㎡、62.3%）と延床面積ベースでは約2：3の割合となっています。

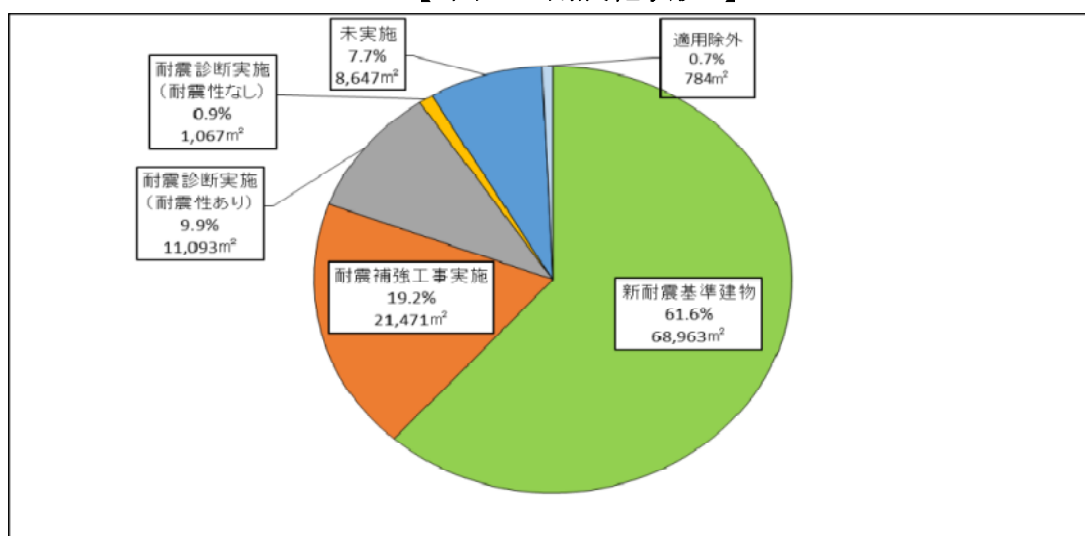
このうち、耐震性がある建物は、新耐震基準建物、耐震補強工事を実施した建物及び耐震診断を実施した結果、耐震性があると判定された建物であり、その総延床面積は101,527㎡で、全体に占める割合は91.3%となっています。

また、耐震診断や補強工事等を実施していない建物は、旧耐震基準の建物のうち50棟で9,714㎡、8.7%となっています。

【 図10 建築年度別耐震化状況 】



【 図11 耐震化状況 】



※適用除外として区分している建物は、文化財となります。

2 「管理運営費（コスト）」

(1) 管理運営費等

公共施設の管理運営等に要する費用は、平成22年度から24年度までの平均で算出すると、施設運営費が約13億2,000万円、人件費相当額が約4億4,000万円、総額が約17億6,000万円です。これは、平成24年度一般会計歳出総額88億5,000万円の約20%に相当します。

運営経費の多くは、施設維持に最低限必要である光熱水費、清掃・機器保守等の委託費用、事務員の賃金等の固定的に必要となる費用です。

【表4 財産分類別の管理運営費】

区 分	施設運営費	人件費	計
公用財産	4億1,128万円	4,899万円	4億6,027万円
公共用財産	9億 27万円	3億8,984万円	12億9,011万円
町有建物等	903万円	84万円	987万円
計	13億2,058万円	4億3,967万円	17億6,025万円

3 「利用状況（サービス）」

(1) 施設の使用料収入

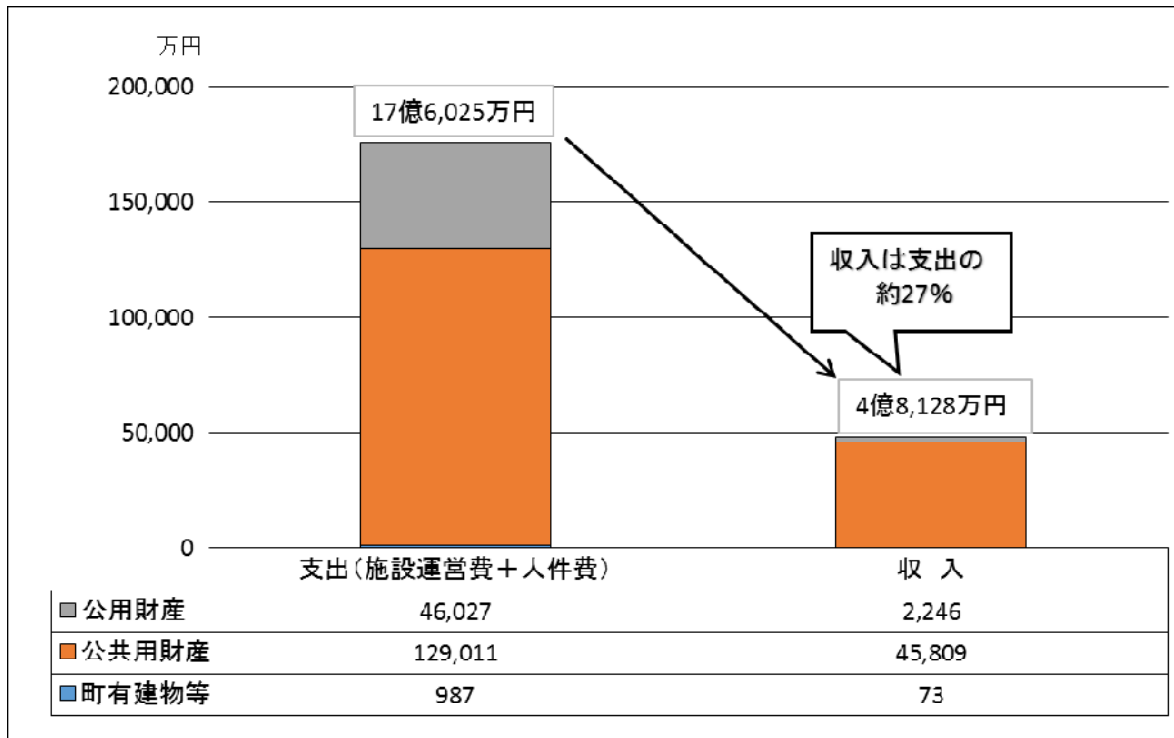
町では少しでも収入が得られるよう努めていますが、施設毎の収入合計は、管理運営費の27%に相当する約4億8,100万円にとどまっており、施設自体の使用料収入は限られています。

また、観光立町である本町の観光施設においては、多様化する観光客のニーズを的確に捉えることが、施設自体の使用料収入の増につながります。

【表5 財産分類別の利用人数及び収入額】

区 分	利用人数	収入額
公用財産	30千人	2,246万円
公共用財産	1,165千人	4億5,809万円
町有建物等	3千人	73万円
計	1,199千人	4億8,128万円

【 図12 公共施設の管理運営費と収入 】



第3章 今後の公共施設の建替え・改修にか かかる費用の試算と今後の課題

1 今後の公共施設の建替え・改修にかかる費用の試算結果

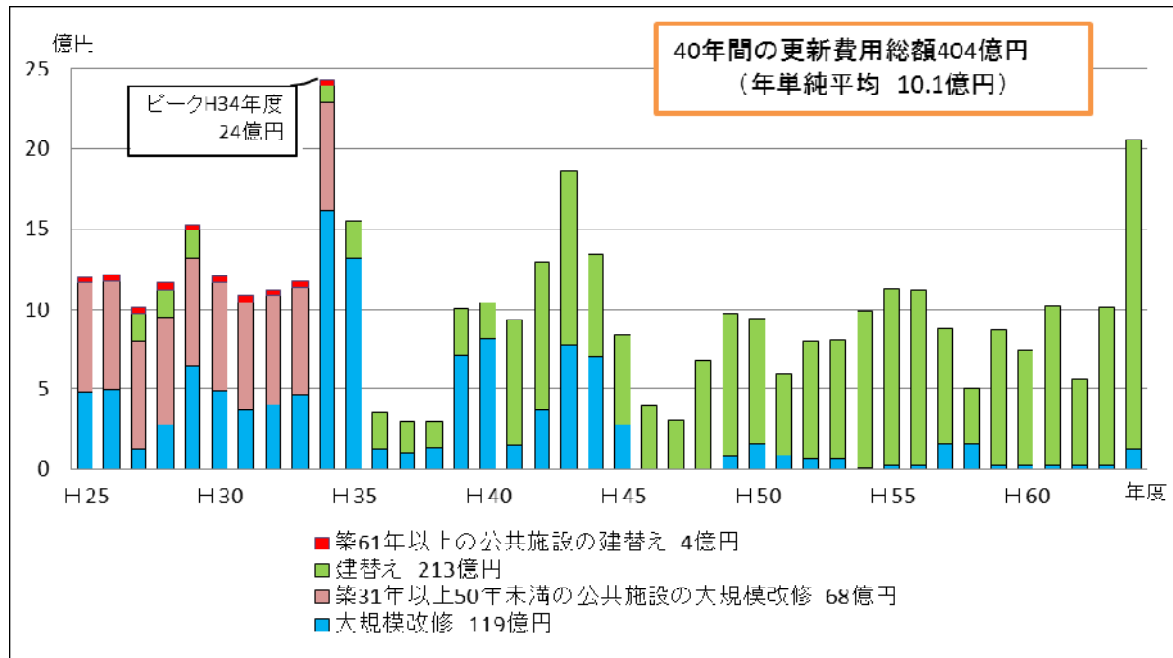
本町が所有する公共施設について、耐用年数を1つの目安として、老朽化した建物の建替えや大規模改修を行うと仮定した場合における経費を試算ソフト（※）で計算すると、今後40年間において、約404億円の経費がかかると算出されました。

これは、建物の長寿命化を図ることを前提として、建物の構造による耐用年数を10年間延長して算出していますが、建替えに要する経費を年平均にすると、1年当たり約10.1億円が必要となります。

一方、本町の投資的経費の平成22年度から24年度までの平均は、約5.3億円で、そのうち道路、公園等のインフラ整備やその他費用で1.8億円、用地等の取得に1.7億円を要し、公共施設の建替えや大規模改修に充てられる財源は、投資的経費からこれらを除いた1.8億円となります。

したがって、今後も現在の公共施設の水準を維持していくためには、約5.6倍もの予算が必要となります。

【 図13 将来の更新費用の推計 】



※「試算ソフト」とは、総務省監修のもと財団法人 自治総合センターが行った「公共施設等の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究」をもとに、平成24年度に財団法人 地域総合整備財団が作成したものです。

2 今後の課題

これまで、この白書において「見える化」した内容により、現在、本町が所有している公共施設を将来にわたり維持し続けていくことは、財政負担が大きく、非常に難しいことが明らかになりました。

その理由として

- ・第1章では、人口の減少や少子高齢化の一層の進展により、将来の財政状況は、町税等の一般財源が減少する一方、扶助費など義務的経費の増大が見込まれ、公共施設の建替えや大規模改修などの投資的経費に充当する財源の確保は、一層の厳しさを増すことが明らかとなったこと。
- ・第2章では、建築後、20年以上経過した建物が80%を超え、このうち30年以上経過した建物が46%となっており、建物の老朽化が進み大規模改修や建替えが、今後、見込まれますが、その支出を税収等から賄うことは困難であり、建物の延命化や耐震改修等を実施し、費用を平準化させる必要が明らかとなったこと。
- ・第3章では、一定の条件のもとに推計した結果ではありますが、施設の老朽化に伴う更新費用が巨額であり、現状の投資的経費の規模を大きく上回るということが明らかとなったこと。

があげられますが、これまでも財政的には厳しいと言われながらも施設を維持してきたので、今後も現状の施設を維持できる。また、数多くの立派な公共施設が身近にあれば便利ですし、これまで以上に施設を充実してほしいと考えることは当然のことと思います。

しかしながら、この考えは切り替えが必要です。

本町の場合、ほぼ全域が山岳地形と言う地理的条件と共に、旧行政単位であった5地域に集落が分散しており、公共施設が各地域に設置されていることや、観光地という特性から、多くの公共施設が必要であることも事実ですが、**今の公共施設予算を維持できたとしても、このままでは、公共施設は今の6分の1以下しか維持できないこととなります。**

今後は、今回作成した白書やカルテをもとに、今後の社会経済情勢や地域特性を考慮したうえで、施設の再配置（身の丈にあった施設の量と質の見直し）に向けた基本方針の策定を進めていく必要があります。

※ (参考) 公共施設の建替え・改修にかかる費用の試算方法

1 公共施設

公共施設等の大分類ごとに、建替え、大規模改修について、更新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、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより、更新費用を試算する。大規模改修、建替えの種類ごとに、調査年度から40年分(固定値)の更新費用を試算する。

ただし、7ページの「箱根町公共施設配置状況」のうち、次の施設については、試算の対象外とする。

- (1) 公営住宅(町営住宅等)のうち、箱根町公共賃貸住宅ストック総合活用計画において、今後、用途廃止予定としている湯本町営住宅、上河原町営住宅、元箱根町営住宅、及び子育て勤労者支援住宅の計6施設
- (2) 町有建物等その他9施設全て

2 耐用年数・更新の考え方

(1) 建替え

(ア) 更新年数(60年)

任意に設定可能。

(イ) 建替え期間(3年)

設計、施工と複数年度にわたり費用がかかることを考慮し、単年度に負担が集中しないように建替え期間を設定。

(ウ) 積み残し処理を割り当てる年数(10年)

試算時点で更新年度を既に経過し、建替えられなくてはならないはずの施設が、建替えられずに残されている場合に、費用が集中することになるため負担を分散軽減できるようにする。

(2) 大規模改修

(ア) 実施年数(30年)

任意に設定可能。

(イ) 修繕期間(2年)

設計、施工と複数年度に渡り費用がかかることを考慮し、単年度に負担が集中しないように修繕期間を設定。

(ウ) 積み残し処理を割り当てる年数(10年)

試算時点で更新年度を既に経過し、建替えられなくてはならないはずの施設が、建替えられずに残されている場合に、費用が集中することになるため負担を分散軽減できるようにする。

(エ) 初期設定値の根拠

建替え及び改修のシナリオとして、50年、60年、80年で建替え3パターンで更新費用を試算したところ、±10%の範囲で差は大きくないため、標準的な耐用年数（日本建築学会「建築物の耐久計画に関する考え方」）とされる60年を採用。

建築物の耐用年数は60年と仮定するが、建物附属設備（電気設備、昇降機設備等）及び配管の耐用年数が概ね15年であることから2回目の改修である建築後30年で建築物の大規模改修を行い、その後30年で建替えると仮定する。

なお、大規模修繕の積み残し処理を割り当てる年数については、試算の時点で、建設時からの経過年数が31年以上50年までのものについては、今後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年以上経ているものについては、建替え時期が近いため、大規模改修は行わずに60年を経た年度に建替えると仮定する。

3 更新単価の考え方

公共施設の建築物の種類ごとの更新（建替え）と大規模改修の単価については、公共施設等の建築物の種類により建物構造等が異なることから、できる限り現実に即したものとするため、既に更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価等を基に用途別に4段階の単価を設定する。

この単価は、落札価格ではなく、予定価格又は設計価格を想定して設定している。なお、大規模改修の単価は、建替えの6割で想定するのが一般的とされているため、この想定単価を設定する。

	更新（建替え）	大規模改修
市民文科系、社会教育系、産業系、行政系等施設	40万円/m ²	25万円/m ²
スポーツ・レクリエーション系、保健福祉系、供給処理施設、その他施設等	36万円/m ²	20万円/m ²
学校教育系、子育て、公園系施設等	33万円/m ²	17万円/m ²
公営住宅	28万円/m ²	17万円/m ²

公共施設等の建築物の更新単価は、建築コストの地域差が考えられるが、国土交通省の新営予算単価による地域別工事費指数では、東京を100とした地域別の差は概ね±10の範囲であるため、更新単価において地域差は考慮しないこととする。