

**同一フォーマットで策定した11分類の計画に係る  
将来の整備コスト算定根拠資料**

# 通常修繕料の算定

【算定根拠】

- 直近5か年修繕料（指定管理者で管理運営している施設は、指定管理者による修繕料を加味）
- 中期事業計画一次査定額（今後5年間の計画）
- 全体として稀に発生する大規模修繕料等を調整

計画分類	施設名	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	5か年合計	5か年修繕料調整後の額 (万円) ①	中期事業計画一次査定調整後の額 (万円) ②	計画反映額 (①+②) (万円)
コミュニティ施設・教育センター	・コミュニティセンター（13施設） ・教育センター	2,172,254	3,789,287	3,741,076	3,650,248	3,590,959	16,943,824	—	—	—
	・市民活動センター ・市民交流プラザ	25,920	91,280	13,824	101,520	101,880	334,424	—	—	—
	計	2,198,174	3,880,567	3,754,900	3,751,768	3,692,839	17,278,248	1,720	14,710	16,430
保健衛生施設	・保健センター	167,151	160,596	382,168	533,476	602,132	1,845,523	180	0	180
地域福祉会館・ふるさとふれあい公園	・地域福祉会館	69,984	152,100	116,694	116,640	129,170	584,588	—	—	—
	・ふるさとふれあい公園	482,000	440,701	312,822	174,776	595,911	2,006,210	—	—	—
	計	551,984	592,801	429,516	291,416	725,081	2,590,798	200	0	200
障がい福祉施設	・ひまわり園	0	0	422,206	5,400	365,742	793,348	—	—	—
	・地域活動支援センター	0	0	0	0	295,900	295,900	—	—	—
	・つばみ園	0	0	0	0	0	0	—	—	—
	計	0	0	422,206	5,400	661,642	1,089,248	100	1,950	2,050
高齢福祉施設	・総合福祉センター	1,870,090	2,999,260	2,394,036	2,556,502	6,373,670	16,193,558	—	—	—
	・元気サロン松葉	0	0	0	0	0	0	—	—	—
	計	1,870,090	2,999,260	2,394,036	2,556,502	6,373,670	16,193,558	1,190	7,040	8,230
児童福祉施設	・八原保育所 ・さんさん館 ・駅前子どもステーション	423,903	1,078,823	1,258,969	749,335	988,057	4,499,087	450	700	1,150
学童保育ルーム	学童保育ルーム（11施設）	504,691	602,899	861,349	919,508	755,332	3,643,779	360	1,550	1,910
行政系施設（出張所）	・西部出張所 ・東部出張所 ・市民窓口ステーション	108,000	27,000	56,062	114,480	76,680	382,222	40	0	40
市営駐輪場・防犯施設	・龍ヶ崎市駅東駐輪場 ・北竜台防犯ステーション	60480	26,999	52,974	55,856	729,012	925,321	—	—	—
	・佐貫中央第1駐輪場 ・佐貫中央第2駐輪場	0	0	27,000	8,640	—	35,640	—	—	—
	計	60,480	26,999	79,974	64,496	729,012	960,961	100	2,700	2,800
市営斎場	・市営斎場	430,790	280,800	556,848	178,016	1,266,542	2,712,996	2,750	6,200	8,950
まいん「健幸」サポートセンター	・まいん「健幸」サポートセンター	1,092,960	0	0	136,944	67,100	1,297,004	130	0	130

## 2 改築等費用の算定（試算）

### （1）算定の流れ

- 計画に示している建物の構造ごとの「標準耐用年数」・「目標使用年数」から、改修周期を設定

改修周期については、従来型の標準耐用年数60年の建物では、30年に大規模改修を行い、60年に改築としており、これに対し、目標使用年数80年の建物では、基本原則として、築20年経過後に、元の状態に戻す、原状回復のための大規模改修、中間期の40年を目安として、建物の耐久性を高めるとともに、時代の変化に合わせ、社会的な要請に応えるための、機能面の向上も含めた長寿命化改修、その後、改築までの間、60年を目安として、再度、原状回復のための大規模改修、そして80年を目安に改築という周期を設定しています。

- 改修費用を施設の特異性等により、㎡当たりの改築単価を2つのパターンに分けて算定

#### ◎パターン①

総務省が公表している「公共施設及びインフラの更新費用試算ソフト」で示されている、施設分類ごとの㎡当たりの改築単価を使用

#### ◎パターン②

駐輪場や市営斎場などの一般的な建築物では無い施設は、財政課に備えている「建物総合共済明細一覧表」で確認できる、建築当時の建築費から、国交省の「建築統計年報」で示されている建築価額の変動を踏まえ、現時点での建築費に置き換えて㎡当たりの改築単価を算定

- 改築単価から、大規模改修費及び長寿命化改修費を算定

改築単価に、公立学校施設整備事務ハンドブックの部位ごとの改修費用の割合などを参考に、大規模改修費は改築単価の21.4%、長寿命化改修費は改築単価の60%として算定しています。

- 改修周期等の調整

- ・改修等の履歴を考慮し、大規模改修の時期等を調整
- ・建築年度や構造は異なるが増築等により一体の建物となっている施設や、近接する建物を同時期に改修等することによりメリットがあると考えられる施設の大規模改修の時期等を調整

(2) 一覧表

「総務省単価」ではなく、「建物総合済み明細一覧表」の建築価額から算定

計画分類	対象施設	構造	竣工年	延床面積	施設大分類	施設中分類	改築 ㎡単価(千円) 解体費含む ※社会教育系・学校 教育系施設はグラウ ンド整備費含む	長寿命化改修 ㎡単価(千円)	大規模改修 ㎡単価(千円) 改築単価の21.4%	従来型 中間改修 30年(20年)	従来型 改築 60年(40年)	長寿命化型 大規模改修① 20年(25年)	長寿命化型 長寿命化改修 40年(なし)	長寿命化型 大規模改修② 60年(なし)	長寿命化型 改築 80年(50年)	従来型 中間改修 30年(20年) (万円)	従来型 改築 60年(40年) (万円)	長寿命化型 大規模改修① 20年(25年) (万円)	長寿命化型 長寿命化改修 40年(なし) (万円)	長寿命化型 大規模改修② 60年(なし) (万円)	長寿命化型 改築 80年(50年) (万円)	
コミュニティ施設・教育センター	コミュニティセンター(13施設)																					
	松葉コミュニティセンター	S	1985	503	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2015	2045	2005	2025	2045	2065	4,325	20,120	4,325	6,287	4,325	20,120	
	現長戸コミュニティセンター	S	1985	503	市民文化系施設	集会施設	解体・新築を伴うため、実費計上															
	旧長戸小コミュニティセンター	RC	1966	2,896	市民文化系施設	集会施設																
	新長戸コミュニティセンター	S	2023	530	市民文化系施設	集会施設																
	大宮コミュニティセンター	S	1986	502	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2016	2046	2006	2026	2046	2066	4,317	20,080	4,317	6,275	4,317	20,080	
	北文間コミュニティセンター	S	1987	502	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2017	2047	2007	2027	2047	2067	4,317	20,080	4,317	6,275	4,317	20,080	
	駒栗コミュニティセンター	RC	1988	1,029	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2018	2048	2008	2028	2048	2068	8,849	41,160	8,849	12,862	8,849	41,160	
	長山コミュニティセンター	S	1990	505	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2020	2050	2010	2030	2050	2070	4,343	20,200	4,343	6,312	4,343	20,200	
	川原代コミュニティセンター	S	1990	501	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2020	2050	2010	2030	2050	2070	4,308	20,040	4,308	6,262	4,308	20,040	
	八原コミュニティセンター	S	1991	504	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2021	2051	2011	2031	2051	2071	4,334	20,160	4,334	6,300	4,334	20,160	
	龍ヶ崎コミュニティセンター	S	1995	510	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2025	2055	2015	2035	2055	2075	4,386	20,400	4,386	6,375	4,386	20,400	
	龍ヶ崎西コミュニティセンター	S	1998	520	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2028	2058	2018	2038	2058	2078	4,472	20,800	4,472	6,500	4,472	20,800	
	久保台コミュニティセンター	S	1998	512	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2028	2058	2018	2038	2058	2078	4,403	20,480	4,403	6,400	4,403	20,480	
	駒馬台コミュニティセンター	S	2000	521	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2030	2060	2020	2040	2060	2080	4,480	20,840	4,480	13,025	4,480	20,840	
	城ノ内コミュニティセンター	S	2006	519	市民文化系施設	集会施設	400	250	86	2036	2066	2026	2046	2066	2086	4,463	20,760	4,463	12,975	4,463	20,760	
	市民交流プラザ																					
	コミュニティ棟	W	1997	116	市民文化系施設	文化施設	382	239	82	2017	2037	2022			2047	951	4,431	951			4,431	
	サロン棟	W	1997	229	市民文化系施設	文化施設	104	65	23	2017	2037	2022			2047	526	2,381	526			2,381	
	便所	W	1997	35	市民文化系施設	文化施設	106	66	23	2017	2037	2022			2047	80	371	80			371	
倉庫(旧作業所)	W	1997	26	市民文化系施設	文化施設	67	42	15	2017	2037	2022			2047	39	174	39			174		
市民活動センター	RC	1983	719	市民文化系施設	文化施設	400	250	86	2013	2043	2003	2020	2043	2063	6,183	28,760	6,183	17,975	6,183	28,760		
教育センター	RC	1973	1,180	学校教育系施設	その他教育施設	330	170	71	2003	2033	1993	2013	2033	2053	8,378	38,940	8,378	20,060	8,378	38,940		
保健衛生施設	保健センター	RC	1982	806	保健・福祉施設	保健施設	360	200	78	2012	2042	2002	2027	2042	2062	6,286	29,016	6,286	16,120	6,286	29,016	
地域福祉社会館	地域福祉社会館																					
	本館	RC	1979	284	保健・福祉施設	その他社会保険施設	360	200	78	2009	2039	1999	2024	2039	2059	2,215	10,224	2,215	5,680	2,215	10,224	
	新館	S	1997	499	保健・福祉施設	その他社会保険施設	360	200	78	2027	2057	2017	2037	2057	2077	3,892	17,964	3,892	9,980	3,892	17,964	
	ふるさとふれあい公園																					
	アトリエ棟(テラス含む)	W	1989	446	公園	公園	330	170	71	2009	2029	2014			2039	3,166	14,718	3,166			14,718	
	アトリエ拡張分(窯室)	RC	1996	19	公園	公園	698	359	150	2026	2056	2016	2036	2056	2076	285	1,326	285	683	285	1,326	
障がい福祉施設	ひまわり園	RC	1995	980	保健・福祉施設	障害福祉施設	360	200	78	2025	2055	2015	2035	2055	2075	7,644	35,280	7,644	19,600	7,644	35,280	
	多目的室拡張分	S	1995	234	保健・福祉施設	障害福祉施設	360	200	78	2025	2055	2015	2035	2055	2075	1,825	8,424	1,825	4,680	1,825	8,424	
	地域活動支援センター																					
	共同作業所	軽量S	2003	201	保健・福祉施設	障害福祉施設	192	107	42	2023	2043	2028			2053	844	3,859	844			3,859	
	共同作業所拡張分	S	2003	66	保健・福祉施設	障害福祉施設	369	205	79	2023	2043	2028			2053	521	2,435	521			2,435	
	障がい児通所支援事業つばみ園(城南中学校内)	RC	1992	126	保健・福祉施設	障害福祉施設	「現つばみ園」は学校施設で計上済、「新つばみ園」は新築を伴うため実費計上															
新つばみ園	S	2021	403	保健・福祉施設	障害福祉施設																	
高齢福祉施設	総合福祉センター	RC	1989	1,714	保健・福祉施設	高齢福祉施設	360	200	78	2019	2049	2009	2029	2049	2069	13,369	61,704	13,369	34,280	13,369	61,704	
	元気サロン松葉館(松葉小学校内)	RC	1985	358	保健・福祉施設	高齢福祉施設	学校施設で計上済															
児童福祉施設	八原保育所 ※増築分軽量S108㎡2012造	S	2010	1,244	子育て支援施設	幼保・子ども園	330	170	71	2040	2070	2030	2050	2070	2090	8,832	41,052	8,832	21,148	8,832	41,052	
	さんさん館 ※一部木造	S	1993	984	子育て支援施設	幼児・児童施設	330	170	71	2023	2053	2013	2033	2053	2073	6,986	32,472	6,986	16,728	6,986	32,472	
	駅前こどもステーション	S	1987	62	子育て支援施設	幼保・子ども園																
学童保育ルーム	保育ルーム(11施設)																					
	龍ヶ崎小保育ルーム(龍ヶ崎小学校内)		1977	144	子育て支援施設	幼児・児童施設	学校の教室を使用している保育ルーム分は、学校施設で計上済															
	駒栗小保育ルーム																					
	駒栗小保育ルーム(駒栗小学校内)①		2007	128	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	駒栗小保育ルーム(別棟)②	軽量S	2010	228	子育て支援施設	幼児・児童施設	146	75	32	2030	2050	2035			2060	729	3,328	729			3,328	
	大宮小保育ルーム(大宮小学校内)		1982	72	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	川原代小保育ルーム(川原代小学校内)		1969	59	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	龍ヶ崎西小保育ルーム(龍ヶ崎西小学校内)		1982	126	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	松葉小保育ルーム(松葉小学校内)		1984	110	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	長山小保育ルーム(長山小学校内)		1988	126	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	駒馬台小保育ルーム(駒馬台小学校内)		1992	128	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	久保台小保育ルーム(久保台小学校内)		1995	180	子育て支援施設	幼児・児童施設																
	八原小保育ルーム																					
	八原小保育ルーム(学校)①		2004	42	子育て支援施設	幼児・児童施設																
八原小保育ルーム(プレハブ①)②	軽量S	2008	369	子育て支援施設	幼児・児童施設	124	64	27	2028	2048	2033			2058	996	4,575	996			4,575		
八原小保育ルーム(プレハブ②)③	軽量S	2014	218	子育て支援施設	幼児・児童施設	191	98	41	2034	2054	2039			2064	893	4,163	893			4,163		
城ノ内小保育ルーム																						
城ノ内小保育ルーム(プレハブ1-①)	軽量S	2008	262	子育て支援施設	幼児・児童施設	135	70	29	2028	2048	2033			2058	759	3,537	759			3,537		
城ノ内小保育ルーム(プレハブ1-②)	軽量S	2008	100	子育て支援施設	幼児・児童施設	220	113	48	2028	2048	2033			2058	40	2,200	40			2,200		
城ノ内小保育ルーム(プレハブ2)	軽量S	2016	142	子育て支援施設	幼児・児童施設	271	140	58	2036	2056	2041			2066	823	3,848	823			3,848		
行政系施設(出張所)	西部出張所	S	1986	110	行政系施設	庁舎等	445	278	96	2016	2046	2006	2026	2046	2066	1,056	4,895	1,056	3,059	1,056	4,895	
	東部出張所	S	1993	61	行政系施設	庁舎等	間借り施設のため、施設分は未計上															
	市民窓口ステーション		1999	48	行政系施設	庁舎等																
市営駐輪場・防犯施設	駐輪場(3施設)																					
	龍ヶ崎市駅東駐輪場	S	1993	555	その他	その他	335	186	72	2023	2053	2013	2033	2053	2073	3,996	18,592	3,996	10,318	3,996	18,592	
	佐貫中央第1駐輪場	S	2002	329	その他	その他	99	55	22	2032	2062	2022	2042	2062	2082	723	3,257	723	1,807	723	3,257	
	佐貫中央第2駐輪場	S	2002	328	その他	その他	99	55	22	2032	2062	2022	2042	2062	2082	721	3,247	721	1,802	721	3,247	
	北竜台防犯ステーション	軽量S	2010	76	行政系施設	その他行政系施設	226	141	49	2030	2050	2035			2060	372	1,717	372			1,717	
市営斎場	市営斎場	SRC	1982	1,026	その他	その他	1,288	715	276	2012	2042	2002	2027	2042	2062	28,317	132,148	28,317	36,671	28,317	132,148	
まいん「健幸」サポートセンター	まいん「健幸」サポートセンター	RC	1964	1,134	保健・福祉施設	高齢福祉施設	360	200	78	1994	2024	1984	2004	2020	2044	8,845	40,824	8,845	22,680	8,845	40,824	

【参考】「建物総合共済明細一覧表」の建築価額から算定した施設の算定根拠資料

【建築価額の変動】 (千円/㎡)

西暦	和暦	構造			
		木造・木骨・モルタル	鉄骨鉄筋コンクリート	鉄筋コンクリート	鉄骨
1982	昭和57年	101.3	170.9	143	93.9
1986	昭和61年	106.2	181.9	149.5	102.6
1990	平成2年	131.7	286.7	222.9	147.4
1993	平成5年	150.9	300.3	227.5	159.2
1996	平成8年	161	229.7	198	143.6
1997	平成9年	160.5	223	201	141
2002	平成14年	153.6	195.2	180.5	135
2003	平成15年	152.7	187.3	179.5	131.4
2008	平成20年	156	229.1	206.1	158.3
2010	平成22年	156.5	226.4	205.9	163
2011	平成23年	156.8	238.4	197	158.9
2013	平成25年	159.9	258.5	203.8	164.3
2014	平成26年	163	276.2	228	176.4
2016	平成28年	165.9	308.3	254.2	204.1
2019	令和元年	170.1	369.3	285.6	228.8

【建築価額の変動から施設全体の建築価格の算定】

(金額：千円)

対象施設	竣工年	構造	延床面積 (㎡)	竣工年建築費 (税込)	竣工年消費税率	竣工年建築費 (税抜)	建築価格指数 ※令和元年と建築年との建築価格比較	指数調整後令和3年度以降建築費 (税抜) ①	解体処分費 (税抜) ②	計③=①+② (改築費用)	改築㎡単価
<b>市民交流プラザ</b>											
コミュニティ棟	1997	W	116	39,860	1.05	37,962	1.0598131	40,233	4,024	44,257	382
サロン棟	1997	W	229	21,330	1.05	20,315	1.0598131	21,531	2,154	23,685	104
便所	1997	W	35	3,320	1.05	3,162	1.0598131	3,352	336	3,688	106
倉庫 (旧作業所)	1997	W	26	1,560	1.05	1,486	1.0598131	1,575	158	1,733	67
<b>ふるさとふれあい公園</b>											
アトリエ拡張分 (窯室) ※総括では延床19㎡扱い	1996	CB・S	14	5,740	1.03	5,573	1.5933148	8,880	888	9,768	698
<b>地域活動支援センター</b>											
共同作業所	2003	S	201	21,050	1.05	20,048	1.7412481	34,909	3,491	38,400	192
共同作業所拡張分 ※総括では2003年竣工扱い	2008	S	66	16,060	1.05	15,296	1.4453569	22,109	2,211	24,320	369
<b>保育ルーム</b>											
馴柴小保育ルーム (別棟)	2010	S	228	22,540	1.05	21,467	1.403681	30,133	3,014	33,147	146
八原小保育ルーム (プレハブ①)	2008	S	369	30,010	1.05	28,581	1.4453569	41,310	4,131	45,441	124
八原小保育ルーム (プレハブ②)	2014	S	218	31,490	1.08	29,158	1.2970522	37,820	3,782	41,602	191
城ノ内小保育ルーム (プレハブ1-①)	2008	S	262	23,350	1.05	22,239	1.4453569	32,144	3,215	35,359	135
城ノ内小保育ルーム (プレハブ1-②) ※総括では2008年竣工扱い	2013	S	100	15,030	1.05	14,315	1.3925746	19,935	1,994	21,929	220
城ノ内小保育ルーム (プレハブ2) D	2016	S	142	32,659	1.05	31,104	1.1210191	34,869	3,487	38,356	271
<b>出張所</b>											
西部出張所	1986	S	110	19,950	1.00	19,950	2.2300195	44,489	4,449	48,938	445
<b>駐輪場</b>											
龍ヶ崎市駅東駐輪場	1993	S	555	120,890	1.03	117,369	1.4371859	168,682	16,869	185,551	335
佐貫中央第1駐輪場	2002	S	329	18,340	1.05	17,467	1.6948148	29,604	2,961	32,565	99
佐貫中央第2駐輪場	2002	S	328	18,280	1.05	17,410	1.6948148	29,507	2,951	32,458	99
<b>北電台防犯ステーション</b>	2010	S	76	11,660	1.05	11,105	1.403681	15,588	1,559	17,147	226
<b>市営斎場</b>	1982	SRC	1,026	555,740	1.00	555,740	2.1609128	1,200,906	120,091	1,320,997	1,288