

秦野市公共施設保全計画  
【別冊】（案）



第 1 章	コスト試算条件	1
1.1	基礎情報	2
1.2	メインシナリオ算定条件	2
1.3	モデルシナリオ算定条件	3
第 2 章	試算結果	5
2.1	長期試算結果(令和3年*月時点)	6
2.2	中期試算結果(令和3年*月時点)	7
2.3	監視重点部位(令和3年*月時点)	8
2.4	目標達成のための具体的手法	8
🔍	参考資料	9
1.1	対象建物一覧	10
1.2	管理建物群	14
1.3	メインシナリオ算定条件	15
1.4	更新周期	18
1.5	共通費	20
1.6	モデルシナリオ算定条件	21
1.7	耐用年数の説明	23
1.8	構造体の耐用年数資料	23
中期計画		25



## 第 1 章 コスト試算条件

---

## 1.1 基礎情報

表 1-1 コスト試算対象期間

試算時期	2021年3月
長期	2021年～2060年
中期	2021年～2030年

表 1-2 対象建築物の内訳(Q P.10)

施設数	棟数	管理建築群 <sup>1)</sup>
86施設	167棟	181区分

表 1-3 使用期間の設定

名称	設定根拠	取扱い
再配置計画集約化案	人為的検討	◎
試算用耐用年数	一般論	△
構造体の耐用年数	劣化度調査等	○

◎:将来的に修正して試算します。<sup>2)</sup>

△:参考に試算します。

○:採用

表 1-4 試算用耐用年数<sup>3)</sup>

構造種別	試算用耐用年数
鉄筋コンクリート造	60年
鉄骨造	45年
木造	30年

表 1-5 試算条件

図番	図名称	シナリオ	期間	耐用年数
図 2-1	長期維持補修費の見直し	メイン	長期	C
		メイン	長期	A
		モデル	長期	C
図 2-2	用途別構成割合	メイン	長期	C
図 2-3	中期維持補修費の見直し	メイン	中期	C
図 2-4	部位別維持補修費の割合	メイン	中期	C

A:試算用耐用年数(閾値 30%)

B:再配置計画集約化案

C:構造体の耐用年数

## 1.2 メインシナリオ算定条件

部位単体の費用計算式

$$\text{単価} \times \text{諸経費率} \times \text{デフレーター} \times \text{消費税率}$$

項目	設定条件
算定対象	保全部位(基本部位+個別部位)
単価	表 1-6 参照
諸経費率	表 1-7 参照
デフレーター	図 1-1 参照
消費税率	10%
計算用更新周期	表 1-8 参照
監視重点部位 <sup>4)</sup>	2020年

表 1-6 単価優先順位(Q P.20)

優先順位	根拠	概要
1	各計画の工事価格	
2	過去の工事等の実績(設計書あり)	直接工事費
3	過去の工事等の実績(設計書なし)	工事価格/1.3
4	予算設計書(未執行)	直接工事費
5	概算費用	統計処理

表 1-7 諸経費率

直接工事費(千円)	建築	電気機械	昇降機
X < 7,000	1.6	1.7	1.3
7,000 ≤ X < 14,000	1.5	1.5	1.3
14,000 ≤ X < 38,000	1.4	1.4	1.3
38,000 ≤ X	1.3	1.3	1.3

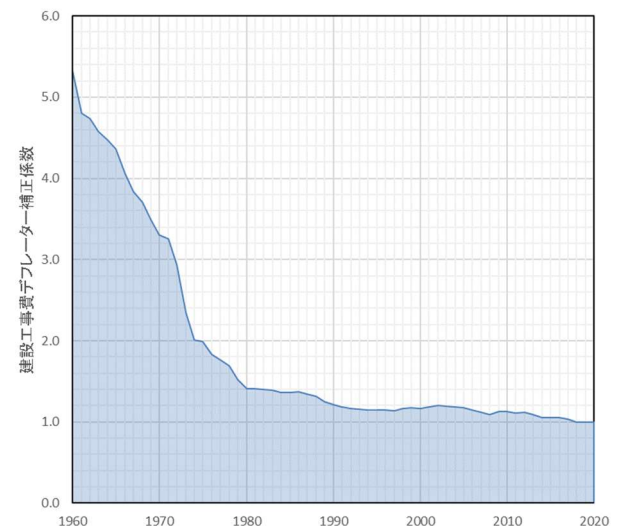


図 1-1 建設工事費デフレーター補正係数

- 1) 維持補修を一体的に実施することが想定される外観上の1棟を1つの管理区分として設定したもの。
- 2) 再配置計画において社会的劣化を考慮した現実的かつ具体的な公共施設集約化の時期を示す予定です。最終的には、「再配置計画集約化案」に合わせて建物使用期間の見直しを図り、現実的で実効性のある計画に修正します。
- 3) 第2期再配置計画□ P17
- 4) 監視重点部位については、試算上最終更新年を2020年と仮定し試算しています。

表 1-8 計算用更新周期(Q.P.18)

	部位	No.	種類	周期	
基本	外壁	1	吹付タイル	20年	
		2	タイル	40年	
		3	サイディング系塗装	20年	
		4	木部保護塗装	5年	
		5	膜	15年	
	屋上 屋根	1	シート防水	25年	
		2	塗膜防水	25年	
		3	金属屋根系防水・塗装	40年	
	受変電	1	開放形	30年	
		2	キュービクル	30年	
		3	PAS(UGS 含む)	15年	
		4	高圧ケーブル	15年	
		5	自家発電設備	30年	
		6	直流電源装置(整流装置)	30年	
	空調	1	中央方式 <sup>1)</sup>	30年	
		2	個別方式	15年	
	給水	1	タンク類	30年	
		2	ポンプ類	15年	
	個別	昇降機	1	エレベーター	30年
			2	小荷物専用昇降機	15年
校庭		1	グラウンド	30年	
床		1	体育施設フローリング	20年	
給食室	1		15年		

表 1-9 個別部位対象計画

計画名称	対象期間
総合計画建設事業費	2021~2025
秦野市図書館長寿命化修繕計画書	2021~2035
おおね公園プール棟長期修繕計画書	2021~2060
ストックマネジメント全体計画	2021~2060

### 1.3 モデルシナリオ算定条件

表 1-10 計算対象部位(Q.P.21~)

工事種別	区分	算定手法
建築	屋根	面積法
	外部	
	外部建具	
	内部建具	
	内部	
外構		
電気設備	電力	
	受変電	
	電力貯蔵・発電	
	通信・情報	
	通信・情報(防災)	
	中央監視	
	避雷・屋外	
機械設備	空調	
	換気	
	排煙	
	自動制御	
	給排水衛生	
	消火	
	ガス	
	昇降機その他	

表 1-11 モデルシナリオ算定条件<sup>2)</sup>

対象費用	修繕費	なし
	分解整備等費	なし
	更新費	あり
保全方式		予防保全+事後保全
外部足場	加算する・しない	加算する
各種係数	閾値	0%
	共通費率	50%
	地域別工事費指数	101
	消費税率	10%
	割引率	0%

1) 空調の中央方式の熱源機器類やポンプ類については、更新時期が15年~20年の設備類もありますが、試算上、一律30年として設定しています。30年より前に更新が必要な設備については、適切に更新をしていく必要があります。

2) モデルシナリオの視対象部位については、試算することが困難なためメインシナリオの総額に対する監視対象部位の比率を参考に想定費用として加算しています。





## 第 2 章 試算結果

---

## 2.1 長期試算結果(令和3年\*月時点)

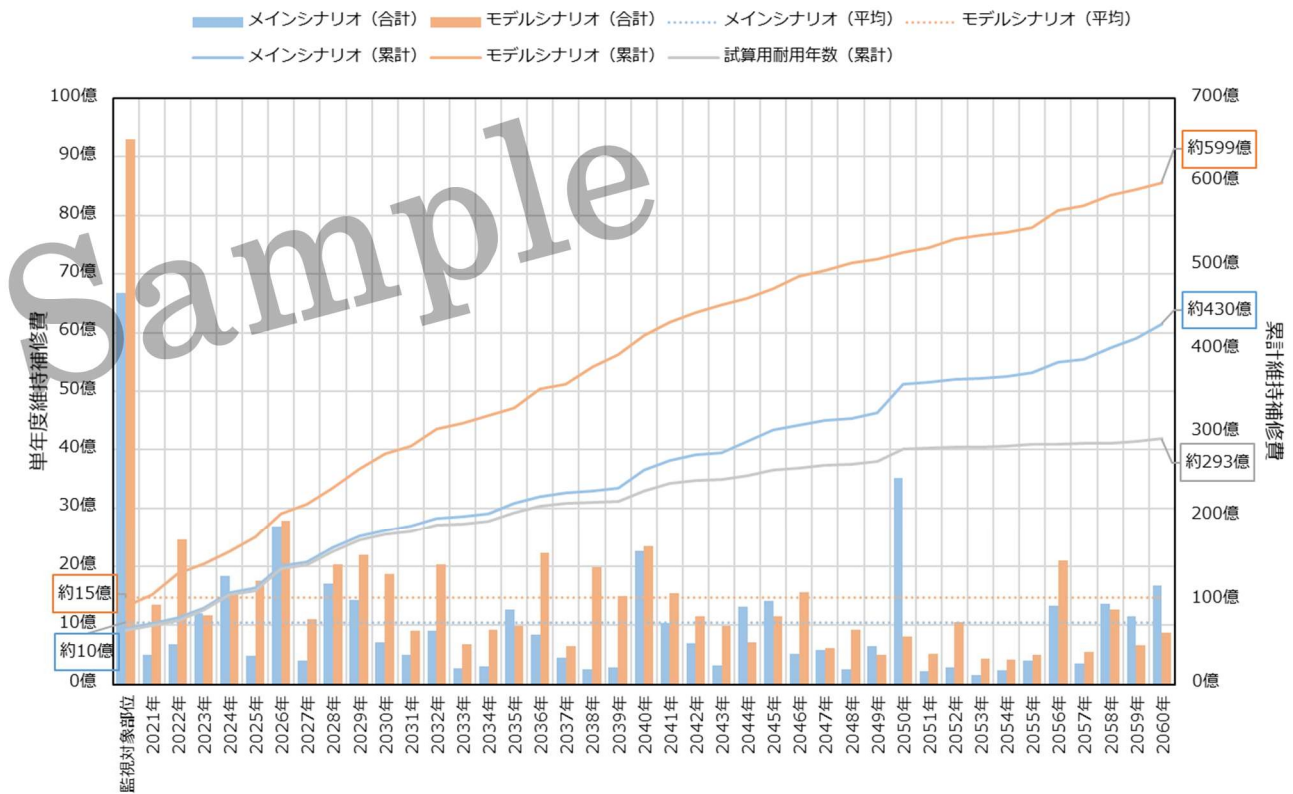


図 2-1 長期維持補修費の見通し

今後40年間におけるメインシナリオの維持補修費の試算結果は、図 2-1 に示すとおり、約430億円で40年間の平均は約10億円となりました。

ただし、この費用は既存建築物に対する費用であり、今後新たに建て替える建築物の維持補修費用は含まれていません。

再配置計画の試算用年数まで使用すると仮定し、使用満了間近の補修を省いた場合は約293億円となりました。また、モデルシナリオの試算結果は40年間で約599億円となりました。

計画策定時点で推奨時期を超過している部位を「監視重点部位」として表しています。推奨更新時期を超過している部位がメインシナリオの金額換算で約68億円計上されています。

用途別の費用の内訳は、図 2-2 のとおりです。学校教育施設が約40%と割合が大きく、生涯学習施設が約30%、下水道排水施設が約15%、庁舎施設が約6%と続きます。

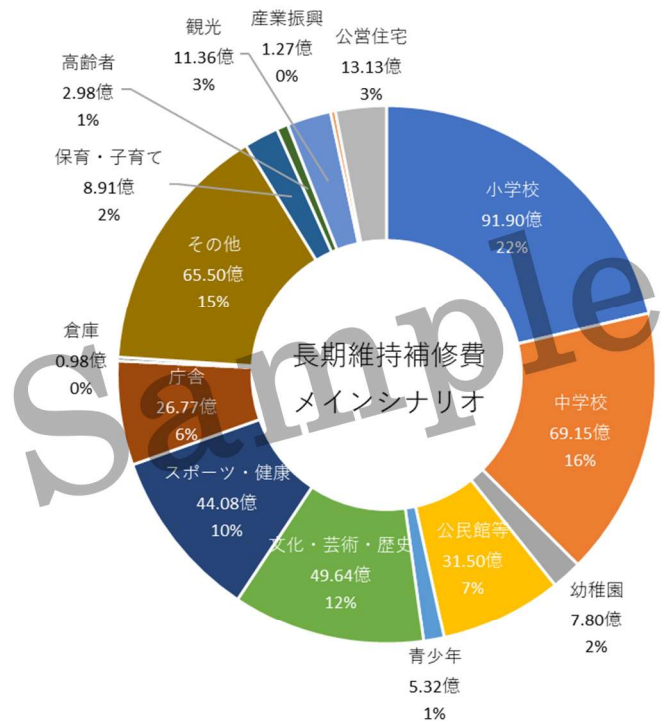


図 2-2 用途別構成割合

2.2 中期試算結果(令和3年\*月時点)

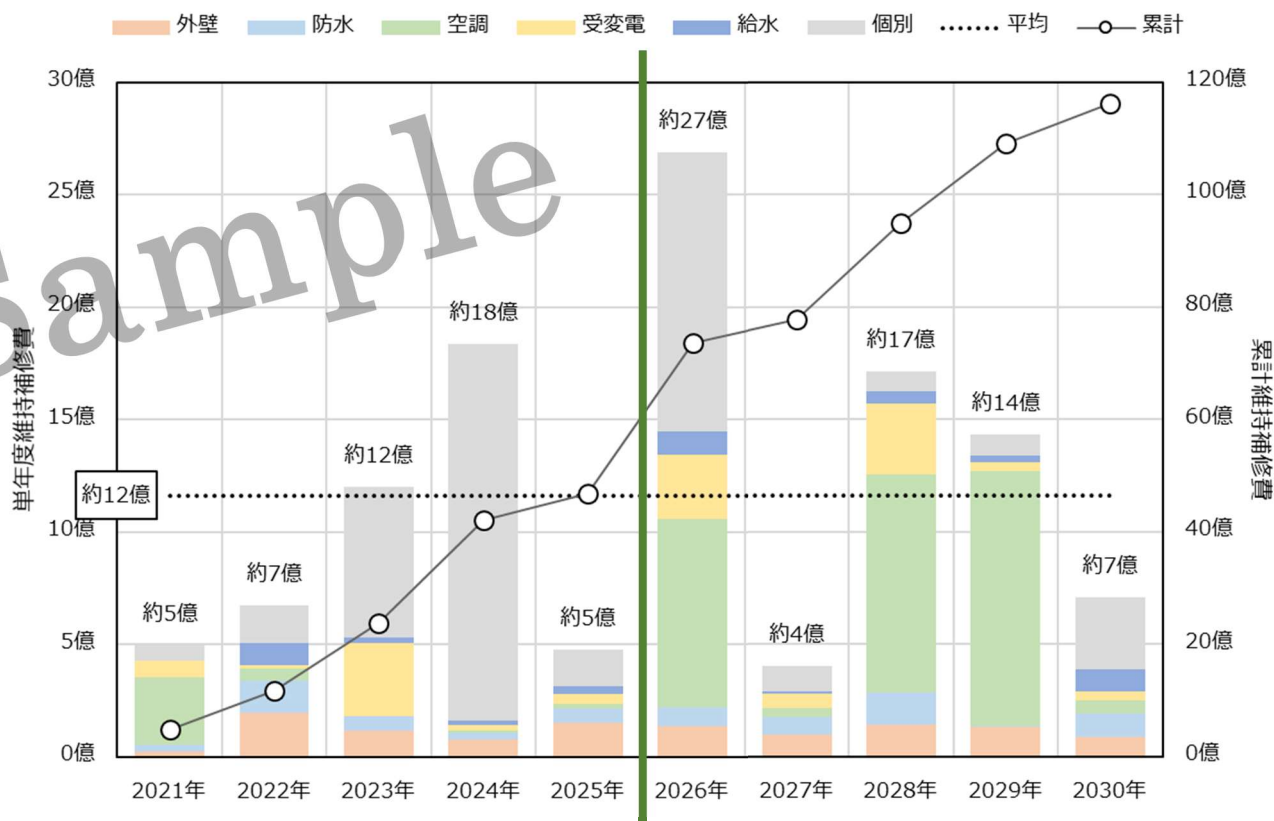


図 2-3 中期維持補修費の見通し

今後10年間におけるメインシナリオの試算結果は、図 2-3 に示すとおり、約116億円で10年間の平均は約12億円となりました。

ただし、この費用には監視対象部位は含まれていません。

部位別の費用の内訳は図 2-4 のとおりです。空調と個別部位の割合が大きくなっています。

中期期間中に推奨更新時期が到来する主な施設と内容は、前半5年間では、おおね公園の熱源設備の更新、弘法の里湯改装、本庁舎の受変電設備の更新、文化会館の特定天井、設備機器類の更新等になります。

後半5年間では、総合体育館、文化会館、保健福祉センター、図書館等の大型施設の空調設備が更新時期を迎えることになるので、今後数十年を見越した将来の空調方式の検討を踏まえ、継続して使用する機器や更新しなければならない熱源設備などを整理して必要な維持補修を実施していく必要があります。

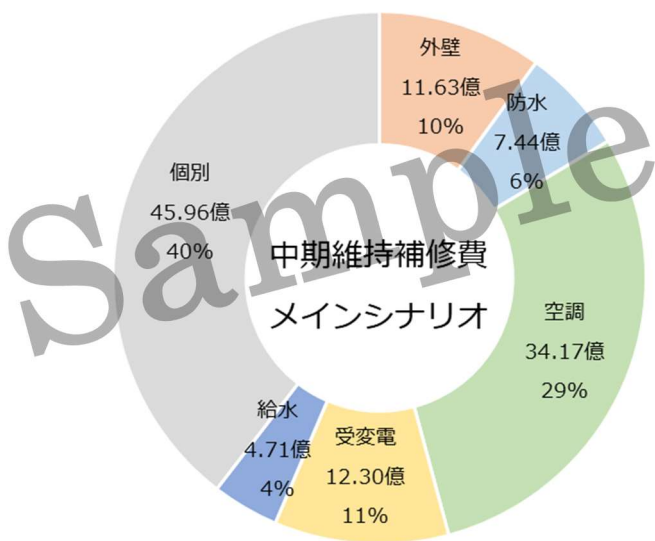


図 2-4 部位別維持補修費の割合

### 2.3 監視重点部位(令和3年\*月時点)

基本部位を有しているそれぞれの部位においてコスト試算時に推奨更新時期を超過している部位の割合（積み残し率）と監視対象部位の中で費用が高額になる主な施設は表 2-1 のとおりです。

表 2-1 基本部位の主な積み残し

部位	積残率	主な施設
外壁	41.2%	小中学校、市営住宅
屋上屋根	29.4%	小中学校
受変電	23.9%	文化会館、消防本部
空調	24.1%	市役所、文化会館、堀川公民館
給水	44.9%	

維持補修を行う時期は、使用実態が異なることや政策や経済性の判断などが絡むため相当の幅があり、一律に決定されるものではありません。

各参考書籍によっても更新時期の数値に相当の幅があり、使用状況、使用環境によっても変動することや適切なメンテナンスを行えば、長期間使える部位もあるため、更新周期を超えているからといって「直ちに更新しなければならない」というわけではありません。

今後、注意して監視すべき部位として取り扱っていく部位になります。

### 2.4 目標達成のための具体的手法

計画書で定めた目標に対して、コスト試算結果と、現状を踏まえた具体的手法として図 2-5 のような手法が考えられます。

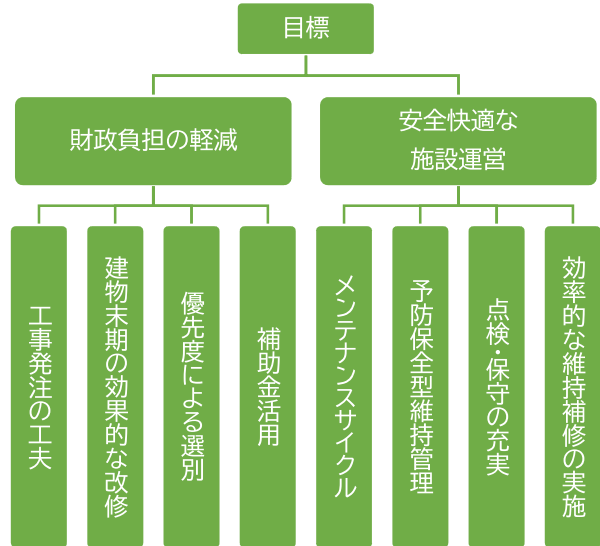


図 2-5 目標達成のための具体的手法

本計画の目標である「財政負担の軽減」と「安全快適な施設運営」を実現するための手法として現状で考えられる内容や展望について整理します。

#### ○財政負担の軽減

財政状況が厳しい中、表 2-2 のようなコスト抑制手法が考えられます。

表 2-2 財政負担の軽減

手法	内容と今後の展望
工事発注の工夫	仮設費用・共通費の低減を図る
建物末期の効果的な改修	今後の集約化案で閾値を設定
優先度による選別	積み残し工事の実施判断
補助金の活用	個別施設計画補助事業の活用

#### ○安全快適な施設運営

安全快適な施設運営を行うために、表 2-3 のような効果的な手法が考えられます。

表 2-3 安全・快適な施設運営

手法	内容と今後の展望
メンテナンスサイクル	システム導入により推進
予防保全型維持管理	本計画で一元的に運用
点検・保守の充実	法定点検メーカー保守を活用
効果的な維持補修の実施	集約化までの残存年数を考慮



## 1.1 対象建物一覧

表 0-1 管理建物群一覧表

中分類	小分類	施設名称		建物名称
1 学校教育	1 小学校	1 本町小学校	P.26	1 本町小学校 Dummy 2 本町小学校 北棟/教(22) 3 本町小学校 屋内運動場棟/屋(24) 4 本町小学校 南棟(A,B)/管(28) 5 本町小学校 倉庫棟(C)
		2 南小学校	P.28	6 南小学校 Dummy 7 南小学校 東棟/教(1) 8 南小学校 西棟/教(13) 9 南小学校 中央棟/管(18),給(24) 10 南小学校 屋内運動場棟/屋(22)
		3 東小学校	P.30	11 東小学校 Dummy 12 東小学校 北棟/教(9) 13 東小学校 屋内運動場棟/屋(14,15) 14 東小学校 南棟/管(25) 15 東小学校 渡り廊下/渡(26)
		4 北小学校	P.32	16 北小学校 Dummy 17 北小学校 北西棟(1号)/教(1) 18 北小学校 北東棟(2号)/教(3) 19 北小学校 南棟(3号)/管(6) 20 北小学校 屋内運動場棟/屋(11)
		5 大根小学校	P.34	21 大根小学校 Dummy 22 大根小学校 北棟/教(12,23) 23 大根小学校 南棟/管(19) 24 大根小学校 屋内運動場棟/屋(21)
		6 西小学校	P.36	25 西小学校 Dummy 26 西小学校 北棟(2号)/教(6) 27 西小学校 南東棟(1号)/管(27),教(37),給(37) 28 西小学校 屋内運動場棟/屋(39)
		7 上小学校	P.38	29 上小学校 Dummy 30 上小学校 屋内運動場棟/屋(17) 31 上小学校 中央棟/教(22),管(22)
		8 広畑小学校	P.40	32 広畑小学校 Dummy 33 広畑小学校 校舎棟/管(1),教(8),給(-) 34 広畑小学校 屋内運動場棟/屋(3)
		9 渋沢小学校	P.42	35 渋沢小学校 Dummy 36 渋沢小学校 北棟/教(1) 37 渋沢小学校 中央棟/管(2),給(2) 38 渋沢小学校 屋内運動場棟/屋(5) 39 渋沢小学校 南棟/教(8)
		10 未広小学校	P.44	40 未広小学校 Dummy 41 未広小学校 南棟(1号)/管(10),給(10),教(1) 42 未広小学校 屋内運動場棟/屋(2) 43 未広小学校 北棟(2号)/教(7)
		11 南が丘小学校	P.46	44 南が丘小学校 Dummy 45 南が丘小学校 校舎棟/教(1),管(1),給(-),渡(8) 46 南が丘小学校 屋内運動場棟/屋(2,3)
		12 堀川小学校	P.48	47 堀川小学校 Dummy 48 堀川小学校 校舎棟/管(1) 49 堀川小学校 屋内運動場棟/屋(2,3)
		13 鶴巻小学校	P.50	50 鶴巻小学校 Dummy 51 鶴巻小学校 校舎棟/管(1),教(1) 52 鶴巻小学校 屋内運動場棟/屋(2,3)
		2 中学校		14 本町中学校

			57 本町中学校 屋内運動場棟/屋(36)
			58 本町中学校 北棟(2棟)/教(41)
			59 本町中学校 昇降口棟/- (43)
	15 南中学校	P.54	60 南中学校 Dummy 61 南中学校 東棟(D)/教(23) 62 南中学校 北棟(C)/教(28) 63 南中学校 南棟(A,B)/管(31) 64 南中学校 屋内運動場棟/屋(34)
	16 東中学校	P.56	65 東中学校 Dummy 66 東中学校 南棟/管(19) 67 東中学校 北棟/教(23) 68 東中学校 屋内運動場棟/屋(27)
	17 北中学校	P.58	69 北中学校 Dummy 70 北中学校 南棟(1棟)/管(17) 71 北中学校 屋内運動場棟/屋(19) 72 北中学校 北棟(2棟)/教(23)
	18 大根中学校	P.60	73 大根中学校 Dummy 74 大根中学校 西北棟(2棟)/教(16) 75 大根中学校 中央棟(1棟)/管(19) 76 大根中学校 西南棟(3棟)/教(26) 77 大根中学校 格技棟/武(28) 78 大根中学校 屋内運動場棟/屋(31)
	19 西中学校	P.62	79 西中学校 Dummy 80 西中学校 北棟(2棟)/管(18),教(11) 81 西中学校 南棟(3棟)/教(20) 82 西中学校 多機能型体育館
	20 南が丘中学校	P.64	83 南が丘中学校 Dummy 84 南が丘中学校 西棟/管(1),教(1) 85 南が丘中学校 屋内運動場棟/屋(2) 86 南が丘中学校 東棟/- (6)
	21 渋沢中学校	P.66	87 渋沢中学校 Dummy 88 渋沢中学校 北棟/教(1) 89 渋沢中学校 南棟/管(2) 90 渋沢中学校 屋内運動場棟/屋(6) 91 渋沢中学校 クラブハウス/ク(10)
	22 鶴巻中学校	P.68	92 鶴巻中学校 Dummy 93 鶴巻中学校 校舎棟(A,B,C,D)/管(1) 94 鶴巻中学校 格技棟/武(2) 95 鶴巻中学校 屋内運動場棟/屋(3)
3 幼稚園	23 本町幼稚園	P.70	96 本町幼稚園 Dummy 97 本町幼稚園 北棟/教(3) 98 本町幼稚園 西棟/教(7)
	24 南幼稚園	P.72	99 南幼稚園 園舎棟/- (12)
	25 東幼稚園	P.74	100 東幼稚園 Dummy 101 東幼稚園 北棟/管(1) 102 東幼稚園 西棟/教(2)
	26 北幼稚園	P.76	103 北幼稚園 園舎棟/管(1),教(1)
	27 大根幼稚園	P.77	104 大根幼稚園 園舎棟/管(1)
	28 西幼稚園	P.78	105 西幼稚園 Dummy 106 西幼稚園 北棟/教(1) 107 西幼稚園 中央棟/管(2) 108 西幼稚園 南棟/教(4)
	29 旧上幼稚園	P.80	109 旧上幼稚園 園舎棟(コミュニティルームつばさ)/管(4)
	30 ほりかわ幼稚園	P.81	110 ほりかわ幼稚園 園舎棟/管(1)
4 その他			
2 生涯学習	1 公民館等		
	31 上公民館	P.82	111 上公民館
	32 南公民館	P.83	112 南公民館
	33 北公民館	P.84	113 北公民館
	34 大根公民館	P.85	114 大根公民館
	35 東公民館	P.86	115 東公民館

		36 鶴巻公民館 P.87	116 鶴巻公民館
		37 渋沢公民館 P.88	117 渋沢公民館
		38 本町公民館 P.89	118 本町公民館
		39 南が丘公民館 P.90	119 南が丘公民館
		40 堀川公民館 P.91	120 堀川公民館
		41 ほうらい会館 P.92	121 ほうらい会館
2 青少年		42 はだのこども館 P.93	122 はだのこども館
		43 表丹沢野外活動センター P.94	123 表丹沢野外活動センター Dummy 124 表丹沢野外活動センター 活動棟 125 表丹沢野外活動センター 研修棟
		44 曲松児童センター P.96	126 曲松児童センター
		45 戸川児童館 P.97	127 戸川児童館
		46 堀川児童館 P.98	128 堀川児童館
3 文化芸術歴史		47 文化会館 P.99	129 文化会館
		48 図書館 P.100	130 図書館
		49 はだの歴史博物館 P.101	131 はだの歴史博物館
		50 宮永岳彦記念美術館 P.102	132 宮永岳彦記念美術館
4 スポーツ健康		51 カルチャーパーク総合体育館 P.103	133 カルチャーパーク総合体育館
		52 サンライフ鶴巻 P.104	134 サンライフ鶴巻
		53 カルチャーパーク P.106	135 カルチャーパーク Dummy 136 カルチャーパーク 野球場本部席及び観覧席 137 カルチャーパーク 陸上競技管理棟 138 カルチャーパーク 管理事務所
		54 おおね公園 P.108	139 おおね公園 Dummy 140 おおね公園 水泳場
		55 中野健康センター P.109	141 中野健康センター
		56 はだの丹沢クライミングパーク P.110	142 ボルダリング施設
3 庁舎等	1 庁舎	57 秦野市役所 P.112	143 秦野市役所 本庁舎 144 秦野市役所 本庁舎付属棟 145 秦野市役所 西庁舎 146 秦野市役所 東庁舎 147 秦野市役所 本庁舎立体駐車場 148 秦野市役所 教育庁舎
		58 秦野市消防本部 P.114	149 秦野市消防本部
		59 消防署西分署 P.115	150 消防署西分署
		60 消防署大根分署 P.116	151 消防署大根分署
		61 消防署南分署 P.117	152 消防署南分署
		62 消防署鶴巻分署 P.118	153 消防署鶴巻分署
		63 環境資源センター事務所 P.119	154 環境資源センター 事務所 155 環境資源センター バッカー車庫
	2 連絡所		
	3 倉庫	64 新町倉庫 P.120	156 新町倉庫 第1倉庫 157 新町倉庫 第2倉庫
	4 その他	65 秦野駅北口自転車駐車場 P.121	158 秦野駅北口自転車駐車場
4 福祉	1 保育・子育て	66 すえひろこども園 P.122	159 すえひろこども園 園舎棟/管(1),教(6)
		67 つるまきこども園 P.123	160 つるまきこども園 園舎棟/管(1),教(5)
		68 ひろはたこども園 P.124	161 ひろはたこども園 園舎棟/教(1),管(1),教(2)
		69 しぶさわこども園 P.125	162 しぶさわこども園 園舎棟/管(1),教(3)
		70 みどりこども園 P.126	163 みどりこども園 園舎棟/管(1)
		71 なでしこ第2保育園 P.127	164 なでしこ第2保育園
		72 南小学校児童ホーム P.128	165 南小学校児童ホーム
		73 末広小学校児童ホーム P.129	166 末広小学校児童ホーム
	2 高齢者	74 広畑ふれあいプラザ P.130	167 広畑ふれあいプラザ
		75 末広ふれあいセンター P.131	168 末広ふれあいセンター
	3 その他	76 保健福祉センター P.132	169 保健福祉センター 170 保健福祉センター 立体駐車場
5 観光 産業	1 観光	77 鶴巻温泉弘法の里湯 P.133	171 鶴巻温泉弘法の里湯
		78 名水はだの富士見の湯 P.134	172 名水はだの富士見の湯
	2 産業振興	79 田原ふるさと公園 P.135	173 田原ふるさと公園



6	公営住宅	1	公営住宅	80	里山ふれあいセンター	P.136	174	里山ふれあいセンター
				81	市営渋沢住宅	P.137	175	市営渋沢住宅
				82	市営薬師原団地	P.138	176	市営薬師原団地 A 棟(1号棟)
							177	市営薬師原団地 B 棟(2号棟)
				83	市営入船住宅	P.139	178	市営入船住宅
			84	ミライエ秦野	P.140	179	ミライエ秦野	
7	公園緑地		公園緑地					
8	農業振興	2	自然環境					
			その他					
9	下水	1		85	排水機場	P.141	180	鶴巻排水機場
				86	大根川ポンプ場	P.142	181	大根川ポンプ場

○一覧表の構成

- ・「大分類」,「中分類」,「小分類」は「秦野市公共施設白書-平成 30(2018)年度改訂版-」P39 の公共施設の性質別内訳一覧表内「大区分」,「中区分」の区分けに基づき分類する。
- ・同一施設内の記載順番は竣工順とする。
- ・「BFY 番号」とは、構造体の耐用年数一覧表(令和 2 年 6 月 1 5 日)の管理番号を示す。

## 1.2 管理建物群

### ○管理建物群の取扱いについて

- (1) 管理建物群を1つの建物情報として整理する。<sup>1)</sup>
- (2) 建築年度：最も古い建物を採用し、増築年度を備考欄等に記録する。
- (3) 構造種別：最大延べ面積の建物の構造種別とする。
- (4) 階数：最大の階数とする。
- (5) 改修が部分的な場合や複数年度に分割された場合は備考欄等に記録する。
- (6) その他、上記以外の取扱いは別途定める。

### ○名称の取扱い

- (1) 再配置計画と施設名称及び棟名称を統一し整合を図る。
- (2) 設置条例等に基づく施設（公の施設等）は条例と整合を図る。
- (3) (2)以外は施設所管課に名称を確認し設定する。


### ○管理建物群名称

施設名称\_棟名称(管理名称)/学校施設台帳頭文字(番号)

- (1) 同一施設内に複数の管理建物群が存在する場合は、原則として方角で示す。ただし、2つの管理建物群にはさまれる場合は位置(中央棟等)を、名称が広く認知されている場合(屋内運動場棟等)はその名称を使用する。
- (2) 単独の管理建物群の場合には施設名称を建物名称とする。ただし、学校教育施設及び保育子育て施設は「校舎棟」または「園舎棟」と記載する。
- (3) 管理名称がない場合は"(管理名称)"を、学校関係以外の施設(学校施設台帳に記載が無い場合)は"学校施設台帳頭文字(番号)"をそれぞれ省略する。
- (4) 学校施設台帳頭文字(番号)は学校施設台帳に記載のある200㎡以上の棟番号ごとに記載し、枝番号は省略する。

管	管理教室棟
教	教室棟
屋	屋内運動場棟
武	武道場
給	給食調理室
渡	渡り廊下
ク	クラブハウス

Dummy	施設に対する部位(受変電設備、給水設備等)を算定するために登録する架空の建物設定
-------	--

1) 施設の保全や管理を目的とする場合は、記録は建物の外観上の1棟を単位として作成するのがよい。公共施設マネジメントのススメ  
 P.84