

大山崎町立保育所施設管理計画

2 0 2 1 年 3 月

大 山 崎 町

大山崎町立保育所施設管理計画

-目 次-

第1章	保育所施設管理計画の位置づけ	1
1.	計画の背景と目的	1
2.	計画の位置づけ	1
3.	計画期間	2
4.	対象施設の概況	3
第2章	上位・関連計画における位置づけ	6
1.	大山崎町第4次総合計画	6
2.	第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画	7
第3章	統計データからみた子どもを取り巻く状況	8
1.	総人口と世帯数・世帯人員数の推移	8
2.	世帯の状況	9
3.	将来フレーム	10
第4章	保育所施設の実態	12
1.	保育所施設の状況	12
2.	保育所施設の老朽化状況	23
第5章	保育所施設整備の基本的な方針等	30
1.	現状と課題のまとめ	30
2.	保育所施設の規模・配置計画等の方針	31
3.	改修等の基本的な方針	34
4.	維持管理の項目・手法等	37
第6章	長寿命化の実施計画	38
1.	今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）	38
2.	改修等の優先順位づけと実施計画	40
第7章	今後の継続的運用指針	42
1.	情報基盤の整備と活用	42
2.	推進体制等の整備	42
3.	フォローアップ	42

第1章 保育所施設管理計画の位置づけ

1. 計画の背景と目的

大山崎町においては、厳しい財政状況が続く中、人口は当面は緩やかな増加傾向がみられるものの、中長期的には減少が見込まれ、人口減少等による公共施設の利用需要が変化していくことが予想されています。

公共施設については、多くが昭和時代（40～60年代）に建設され、老朽化も進み大規模改修や更新が必要な時期を迎えるため、一層の行財政面での対策が必要とされています。

今後は、計画的に施設の長寿命化を図ることにより、トータルコストの縮減と平準化を図り、施設別や部位別の優先順位を踏まえた整備の方向性の設定が求められています。

本町では、平成28年3月に策定した大山崎町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）により、公共施設等の機能を適正に維持しつつ、また、将来の需要に柔軟に対応し、次世代の町民への負担をできる限り軽減する効率的・効果的な公共施設等の管理の基本方針を定め、住民サービスの維持・向上が図られるよう取り組みを進めているところです。

保育所においても、総合管理計画の中で、保育サービス機能を維持していく上で、施設の長寿命化をはじめ、需要に応じた多様なサービス運営や財政負担の軽減を図っていくために、他の施設機能との複合化や民間活力の導入などの検討を進めていくこととしています。

このような背景を踏まえ、大山崎町立保育所施設管理計画（以下「本計画」という。）では、長寿命化の考えのもと、現状の施設を目標使用年数まで計画的に維持管理し使用することで、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定します。^{※1}

※1 一方で、将来的な人口減少を見据えて、他の施設機能との複合化や民間活力導入については別途、検討していきます。

2. 計画の位置づけ

国は、インフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため「インフラ長寿命化基本計画」を平成25年11月に策定するとともに、総務省からこれらに基づき平成28年までに地方公共団体に対し、「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請がなされ、本町としては、「大山崎町公共施設等総合管理計画」を平成28年3月に策定しました。

本計画は、これに基づき、対象施設の個別計画として上記の上位計画及び関連計画と整合を図りながら策定します。

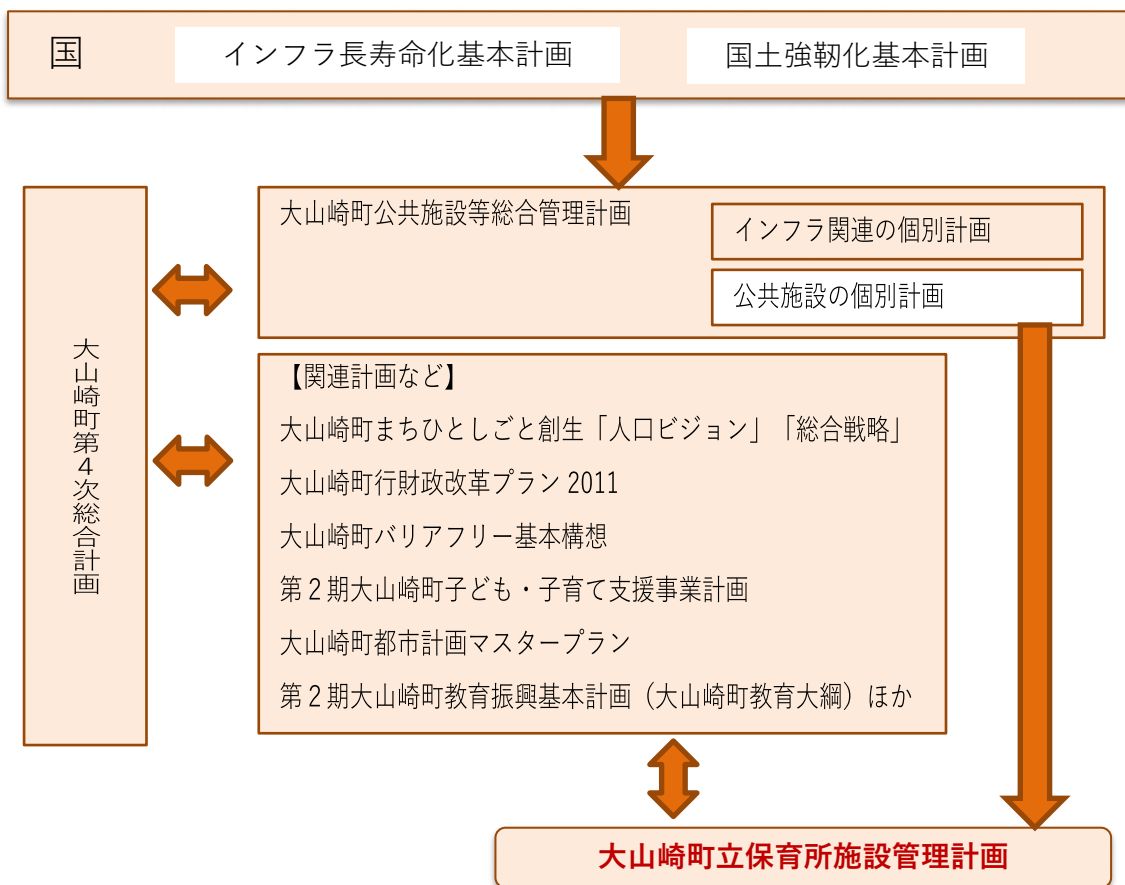


図 計画の位置づけ

3. 計画期間

本計画は、2021 年度～2030 年度の 10 年間を計画期間として定めます。

今後の更新費用については、長期的な視点が求められるため、効果を試算するコストシミュレーションの期間は今後 40 年間で設定しています。

なお、本計画は、本町の財政状況や、保育環境の変化、各施設の点検結果・劣化状況等に対応が必要となった場合は、計画期間に関わらず適宜見直しを行います。

計画期間	2021 年度～2030 年度（10 年間）
------	------------------------

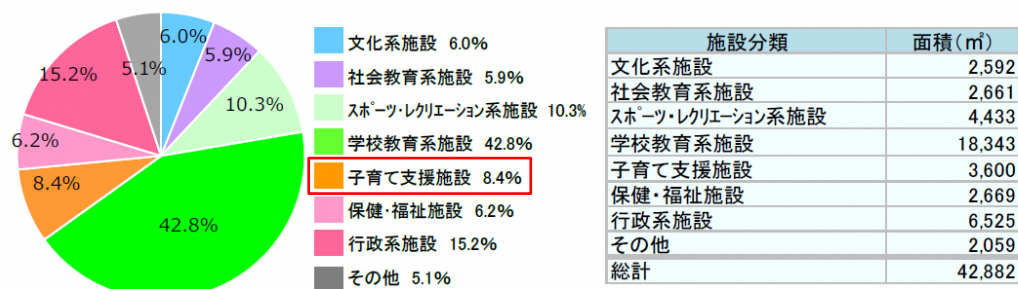
（コスト試算期間	40 年間）
----------	--------

4. 対象施設の概況

4-1.対象施設

総合管理計画によると、本町が保有するすべての公共施設（延床面積：42,882 m²）のうち、施設の用途等で分類した施設分類別の延床面積を整理したものが下図です。

本町が保有する子育て支援施設は延床面積でみると約 3,600 m²を占めています。



資料：大山崎町公共施設等総合管理計画

図 施設分類別延床面積

本計画の対象施設については、総合管理計画で子育て支援施設に位置づけられた施設のうち、本町が管理・運営する下記の3つの保育所とします。

表 対象施設一覧

No	施設名称※	所在地
1	大山崎町立大山崎町保育所	大山崎町字大山崎小字堀尻 15 番地
2	大山崎町立第 2 保育所	大山崎町字円明寺小字鳥居前 17 番地
3	大山崎町立第 3 保育所	大山崎町字円明寺小字松田 45 番地

※施設名称については、以降、「大山崎町立」を省略して記載します。



大山崎町保育所



第 2 保育所



第 3 保育所

【参考資料】

表 大山崎町内における保育所施設一覧

施設種別	内 容	運営主体	施設名
保育所	0 歳児から小学校就学前の乳幼児を保育する認可保育施設	大山崎町	大山崎町保育所
			第 2 保育所
			第 3 保育所
		社会福祉法人端山園	大山崎さくらの里保育園
小規模保育施設	小規模保育施設は、0 歳児から 2 歳児を対象とした定員 6 人以上 19 人以下の認可保育施設です。	学校法人永守学園	京都がくえん保育園
		社会福祉法人物集女福社会	ひかり保育園大山崎町

※赤枠が本計画の対象施設

出典：大山崎町ホームページ

表 大山崎町内保育所施設における対象児童・利用時間

施設名	対象児童	利用時間
大山崎町保育所	0 歳児(生後 6 ヶ月)～就学前	7 時～19 時 (18 時～19 時は延長保育) うち標準時間：7 時～18 時 ／短時間：8 時 30 分～16 時 30 分
第 2 保育所	0 歳児(生後 6 ヶ月)～就学前	7 時～19 時 (18 時～19 時は延長保育) うち標準時間：7 時～18 時 ／短時間：8 時 30 分～16 時 30 分
第 3 保育所	0 歳児(生後 6 ヶ月)～就学前	7 時～19 時 (18 時～19 時は延長保育) うち標準時間：7 時～18 時 ／短時間：8 時 30 分～16 時 30 分
大山崎さくらの里保育園	生後 57 日～就学前	7 時～20 時 (18 時～20 時は延長保育) うち標準時間：7 時～18 時 ／短時間：8 時 30 分～16 時 30 分
京都がくえん保育園	1 歳児～2 歳児	7 時 30 分～18 時 30 分 うち標準時間：7 時 30 分～18 時 30 分 ／短時間：8 時 30 分～16 時 30 分
ひかり保育園 大山崎町	0 歳児(生後 6 ヶ月)～2 歳児	7 時～19 時 (18 時～19 時は延長保育) うち標準時間：7 時～18 時 ／短時間：8 時 30 分～16 時 30 分

※赤枠が本計画の対象施設

出典：大山崎町ホームページ

4-2.対象施設の施設概況

本町が管理・運営する3施設の保育所の施設概況については以下の通りです。

いずれの施設も延床面積 1,000 m²以上を有し、築年数は大山崎町保育所においては築 38 年が経過しています。第 2 保育所・第 3 保育所においては築 40 年以上を経過しています。

構造については、いずれの施設も鉄筋コンクリート造となっています。

階数については、大山崎町保育所および第 3 保育所は 1 階、第 2 保育所は 2 階となっています。

表 対象施設の施設概況

施設名称	延床面積 (m ²)	構造※1	階数	建築年次		築年数※2
大山崎町保育所	1,067.77※3	RC 造	1 階	1982	S57	38
第 2 保育所	1,106.64※4	RC 造	2 階	1972	S47	48
第 3 保育所	1,044.57	RC 造	1 階	1975	S50	45

※1 RC 造：鉄筋コンクリート造

※2 築年数は 2020 年を基準に算出しています。

※3 増築部分 (34.67 m²、H23 年) を含みます。

※4 増築部分 (31.07 m²、S63 年) を含みます。

資料：大山崎町公共施設等総合管理計画より作成

第2章 上位・関連計画における位置づけ

1. 大山崎町第4次総合計画

大山崎町第4次総合計画（平成28年3月）における基本計画（大山崎町まちづくりビジョン2025・前期基本計画）では、保育所施設に関する施策について以下の内容を掲げています。

防災・健康・福祉分野における「16.子育て支援」、教育・生涯学習分野における「21.学校教育等（保幼小中）」の中で、「めざす姿（施策目標）」と「言葉による施策の成果目標」として以下の内容を掲げています。

●16.子育て支援

【めざす姿（施策目標）】

「地域の支え合いの中で、安心して子どもが生み育てられている」

【言葉による施策の成果目標】

- 地域全体で子育て家庭を支える環境が整備されています。
- 出産、子育ての経済的負担や不安が軽減されています。
- 子育ての多様なニーズに対応した教育・保育等が提供できています。

●21.学校教育等（保幼小中）

【めざす姿（施策目標）】

「子どもの個性や社会を生き抜く力が育まれている」

【言葉による施策の成果目標】

- 保幼小連携教育の充実により、保育所・幼稚園から小学校への入学及び小学校から中学校への進学に際し、円滑な接続が図られています。

出典：大山崎町第4次総合計画（平成28年3月）

2. 第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画

第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）においては、子ども・子育てビジョン（基本理念）および基本目標について、以下のように掲げています。

【基本理念】

地域がつながる子育て支援の輪

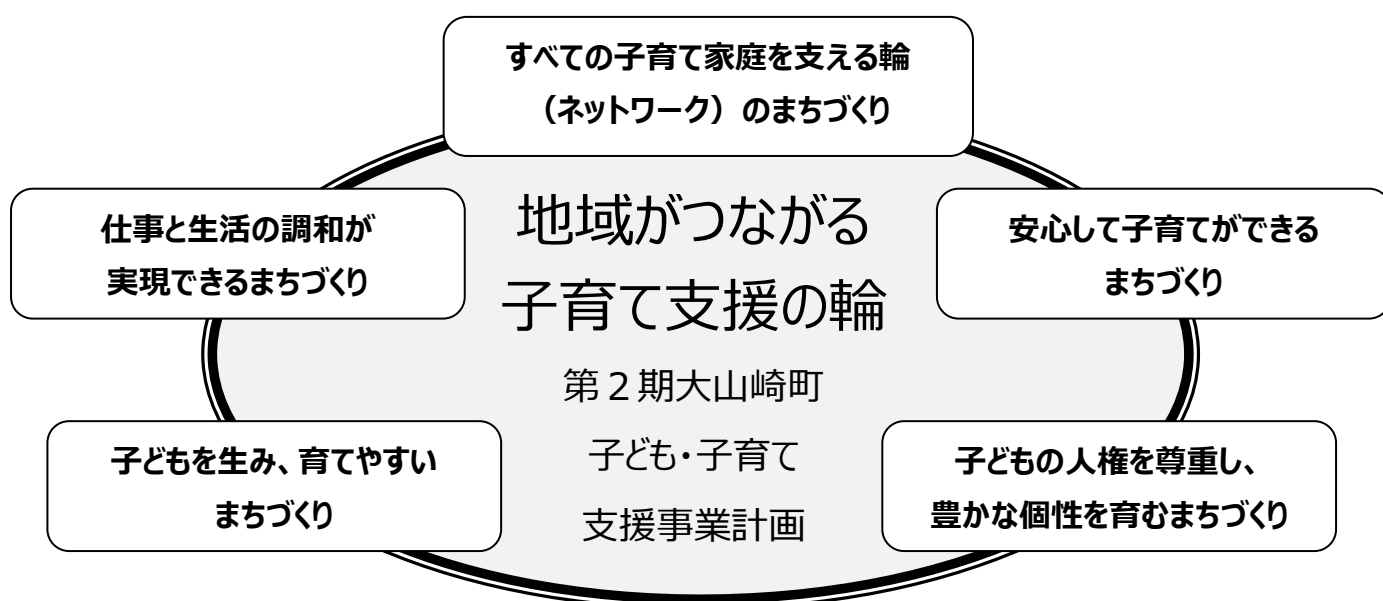
～次代を担う子どもの笑顔があふれ、子育てが楽しいまち～

子育ては社会の最小単位である家庭において保護者が行うのが望ましい方法であることをすべての住民が認識し、子どもを生み育てることに喜びを感じ、子育ては楽しいものであり、子どもは次代を担う社会の宝であると感じられるような支援が重要です。

すべての住民の共通認識のもと、地域全体で子育て家庭に対する支援の輪（ネットワーク）づくりに取り組むことで、子どもたちの権利と利益を最大限尊重し、子どもも大人も笑顔で健やかに暮らせ、住民みんなが子育てを自慢できるまちを築いていくことが、この計画を推進する上での大きな願いです。

【基本目標】

基本理念、基本的な視点を踏まえ、本計画の基本目標を次の5つとします。



出典：第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）

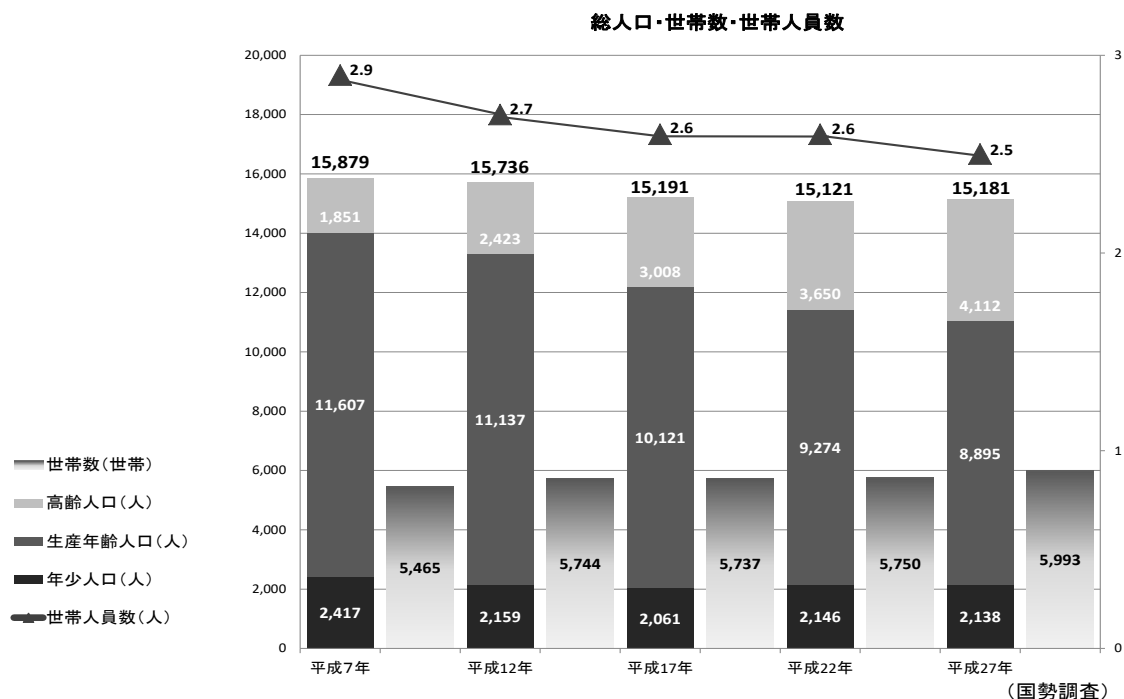
第3章 統計データからみた子どもを取り巻く状況

ここでは、統計データからみた子どもを取り巻く状況について、第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）から関連事項を抜粋して整理しています。

1. 総人口と世帯数・世帯人員数の推移

全国的な少子高齢化を背景とする人口減少が深刻化する中、大山崎町の総人口も減少傾向で推移していましたが、平成22年から平成27年にかけて増加に転じ、その傾向が続いています。

総人口に占める高齢人口（65歳以上）の割合は増加し、生産年齢人口（15～64歳）、年少人口（0～14歳）は減少傾向にある一方、世帯数は平成7年の5,465世帯から、平成27年には5,993世帯に増加しています。また、世帯数の増加にともない、1世帯あたりの人数「世帯人員数」は平成7年の2.9から、平成27年には2.5に減少しています。



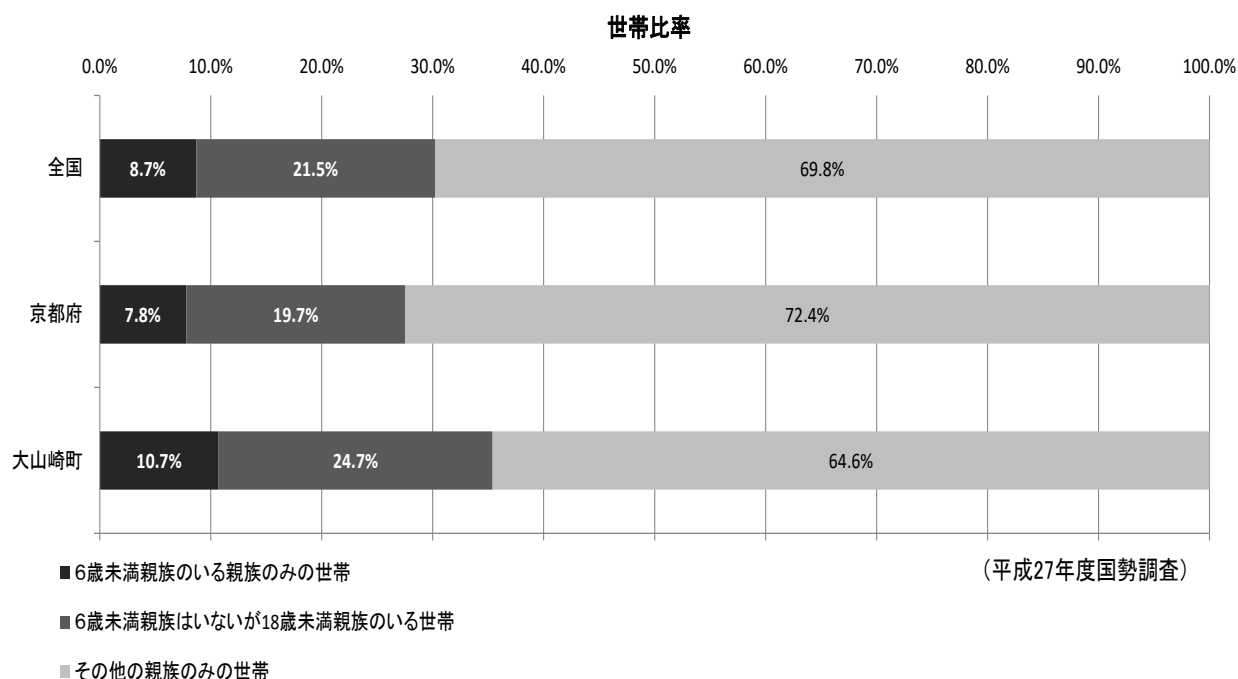
	平成7年	平成12年	平成17年	平成22年	平成27年
総人口(人) (不詳含む)	15,879	15,736	15,191	15,121	15,181
年少人口(人)	2,417	2,159	2,061	2,146	2,138
生産年齢人口(人)	11,607	11,137	10,121	9,274	8,895
高齢人口(人)	1,851	2,423	3,008	3,650	4,112
年少人口比率	15.2%	13.7%	13.6%	14.2%	14.1%
生産年齢人口比率	73.1%	70.8%	66.6%	61.3%	58.6%
高齢人口比率	11.7%	15.4%	19.8%	24.1%	27.1%
世帯数(世帯)	5,465	5,744	5,737	5,750	5,993
世帯人員数(人)	2.9	2.7	2.6	2.6	2.5
不詳(人)	4	17	1	51	36

出典：第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）

2. 世帯の状況

大山崎町の親族のみの世帯数は 5,987 世帯で、このうち、6 歳未満親族のいる親族のみの世帯が 638 世帯（10.7%）、また、6 歳未満親族はいないが 18 歳未満親族のいる世帯が 1,478 世帯（24.7%）となっています。

全国や京都府の水準と比べると、本町ではこうした子どものいる世帯の比率が高いことがわかります。



	大山崎町	京都府	全国
6歳未満親族のいる親族のみの世帯	638 10.7%	90,158 7.8%	4,617,373 8.7%
6歳未満親族はいないが18歳未満親族のいる世帯	1,478 24.7%	227,163 19.7%	11,471,850 21.5%
その他の親族のみの世帯	3,871 64.7%	834,101 72.4%	37,242,574 69.8%
計	5,987	1,151,422	53,331,797

出典：第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画（令和2年3月）

3. 将来フレーム

3-1.人口推計について

大山崎町における子ども・子育て支援に関する将来のニーズ量を推計するための将来フレームとして、年齢別の将来人口推計が出ています。

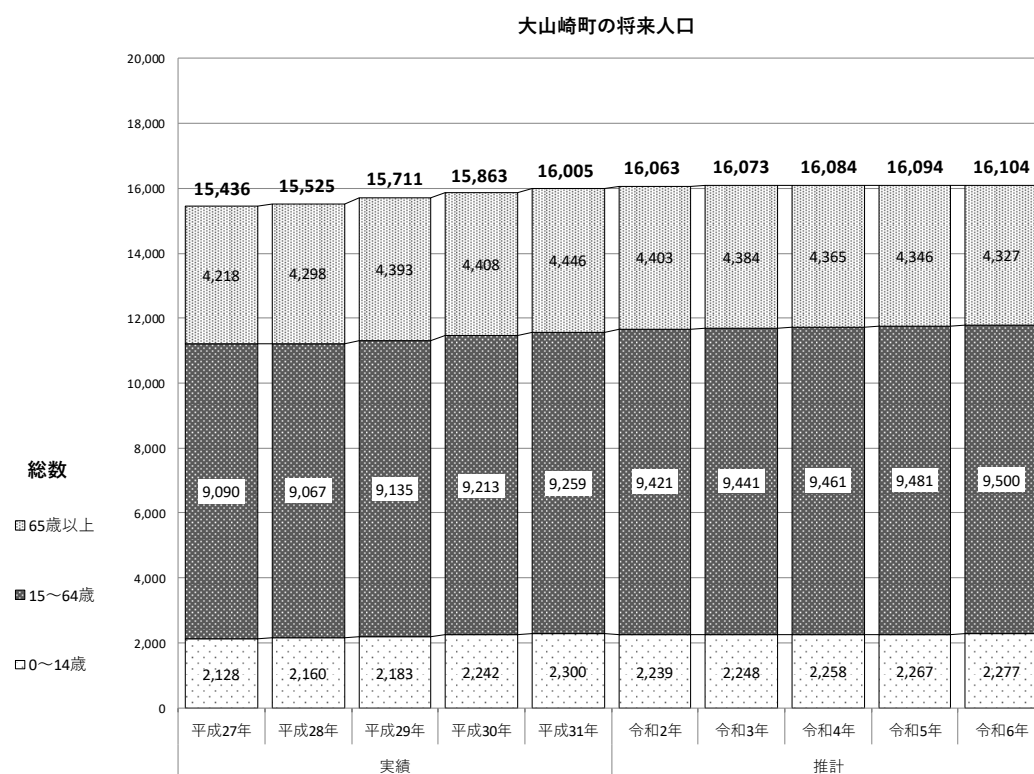
将来人口推計にあたっては、住民基本台帳による各年4月1日現在の性別・1歳別の人口データを現況データとして採用し、推計手法としてはコーホート変化率法を用い「大山崎町人口ビジョン 2021-2065」と整合させつつ補正されています。

3-2.総人口の見通し

住民基本台帳による本町の総人口は、近年緩やかな増加傾向で推移しています。

今後もこうした増加傾向で推移する場合、計画最終年度である令和6年には総人口16,104人にまで増加するものと見込まれます。

0～14歳の年少人口についても、近年の増加傾向により、全国的には少子化を背景とした減少傾向が続く一方で、本町においては平成31年の2,300人（14.4%）から令和6年には2,277人（14.1%）へと、割合ともにほぼ横ばいで移行するものと推計されています。



出典：第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画

3-3.子ども人口の見通し

0～17歳の子ども人口については、平成31年の2,705人から令和6年には2,721人へとわずかながら増加が見込まれます。

このうち、就学前の子ども人口（0～5歳）については、平成31年の947人から令和6年に938人への微減が見込まれます。

同期間に、小学生人口（6～11歳）については856人から898人へと約40人の増加、中学生人口（12～14歳）については497人から440人へと約60人の減少、また、高校生人口（15～17歳）については405人から445人へと約40人の増加がそれぞれ見込まれます。

	実績					推計				
	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	平成31年	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	令和6年
子ども人口（総数）	2,544	2,572	2,577	2,644	2,705	2,685	2,714	2,734	2,739	2,721
0歳	148	126	142	168	159	145	141	141	145	147
1歳	140	157	131	159	183	156	151	151	155	156
2歳	122	146	159	131	159	166	151	150	154	156
3歳	137	127	145	156	142	147	164	153	157	159
4歳	125	142	133	145	161	131	145	167	161	161
5歳	141	124	143	133	143	160	143	160	175	159
6歳	140	143	124	145	135	143	159	142	152	171
7歳	147	142	146	127	148	136	143	158	135	149
8歳	170	147	144	147	132	150	137	143	151	133
9歳	168	171	148	148	146	132	149	136	135	147
10歳	148	171	170	148	147	144	136	157	147	153
11歳	142	152	171	172	148	146	150	139	158	145
12歳	136	143	150						137	154
13歳	131	138	141						153	136
14歳	133	131	136						154	150
15歳	130	131	130						141	140
16歳	150	130	132	132	134	145		165	164	140
17歳	136	151	132	134	131	140	141	148	165	165
就学前	813	822	853	892	947	905	895	922	947	938
0～2歳	410	429	432	458	501	467	443	442	454	459
3～5歳	403	393	421	434	446	438	452	480	493	479
小学生	915	926	903	887	856	851	874	875	878	898
低学年	457	432	414	419	415	429	439	443	438	453
高学年	458	494	489	468	441	422	435	432	440	445
中学生	400	412	427	463	497	485	479	459	444	440
高校生	416	412	394	402	405	444	466	478	470	445
子ども人口の対人口比	16.5%	16.6%	16.4%	16.7%	16.9%	16.7%	16.9%	17.0%	17.0%	16.9%

令和6年度までの就学前の子ども人口は横ばい傾向がみられる。

※実績は住民基本台帳（各年4月1日現在）による。

出典：第2期大山崎町子ども・子育て支援事業計画

第4章 保育所施設の実態

1. 保育所施設の状況

1-1. 入所児童数の現状と推移

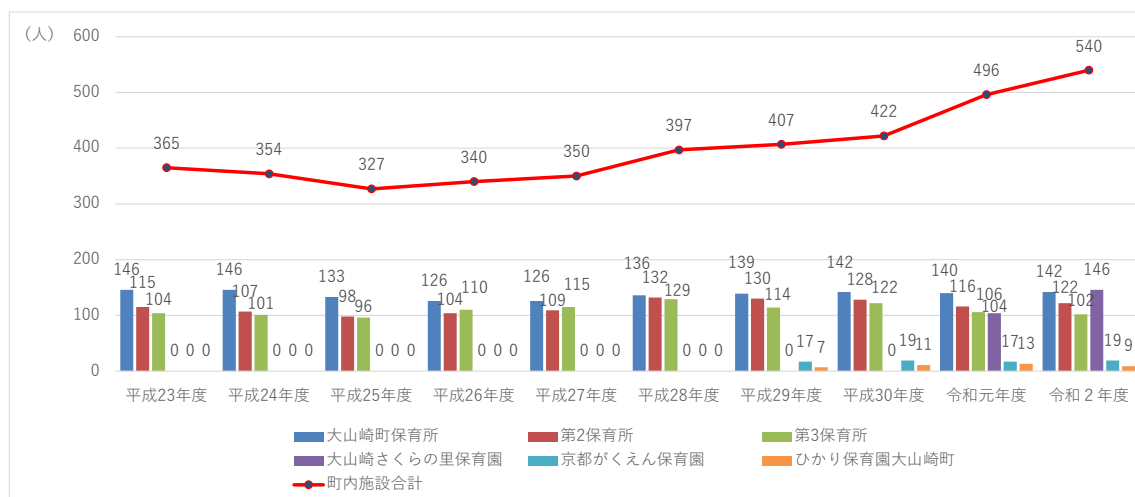
本町内の保育所施設における現状の入所児童数については、令和2年4月1日現在、0～5歳児の540人が利用しています。

過去10年間にける推移をみると、町立保育所においては、大きな変化は生じていませんが、平成29年度以降、民間の小規模保育施設、保育所が開設されたことにより、全体でみると利用者は増加傾向にあります。

表 入所児童数の現状

	0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	計
大山崎町保育所	8	23	28	27	27	29	142
第2保育所	9	22	23	17	22	29	122
第3保育所	5	19	18	22	15	23	102
大山崎さくらの里保育園	16	24	39	35	21	11	146
京都がくえん保育園	-	10	9	-	-	-	19
ひかり保育園大山崎町	1	3	5	-	-	-	9
計	39	101	122	101	85	92	540

出典：大山崎町資料 令和2年4月1日現在



出典：大山崎町資料 各年4月1日現在

図 入所児童数の推移

1-2.施設の配置状況

本町内の保育所施設の配置は、以下の通りです。

大山崎町保育所は字大山崎地域に立地しています。第2・第3保育所はいずれも字円明寺地域に立地していますが、第3保育所は、字円明寺地域と字下植野地域の区域界付近に立地しています。

また、町立保育所以外にも民間の小規模保育施設2か所（平成29年度開所）と保育所1か所（平成31年度開所）があります。

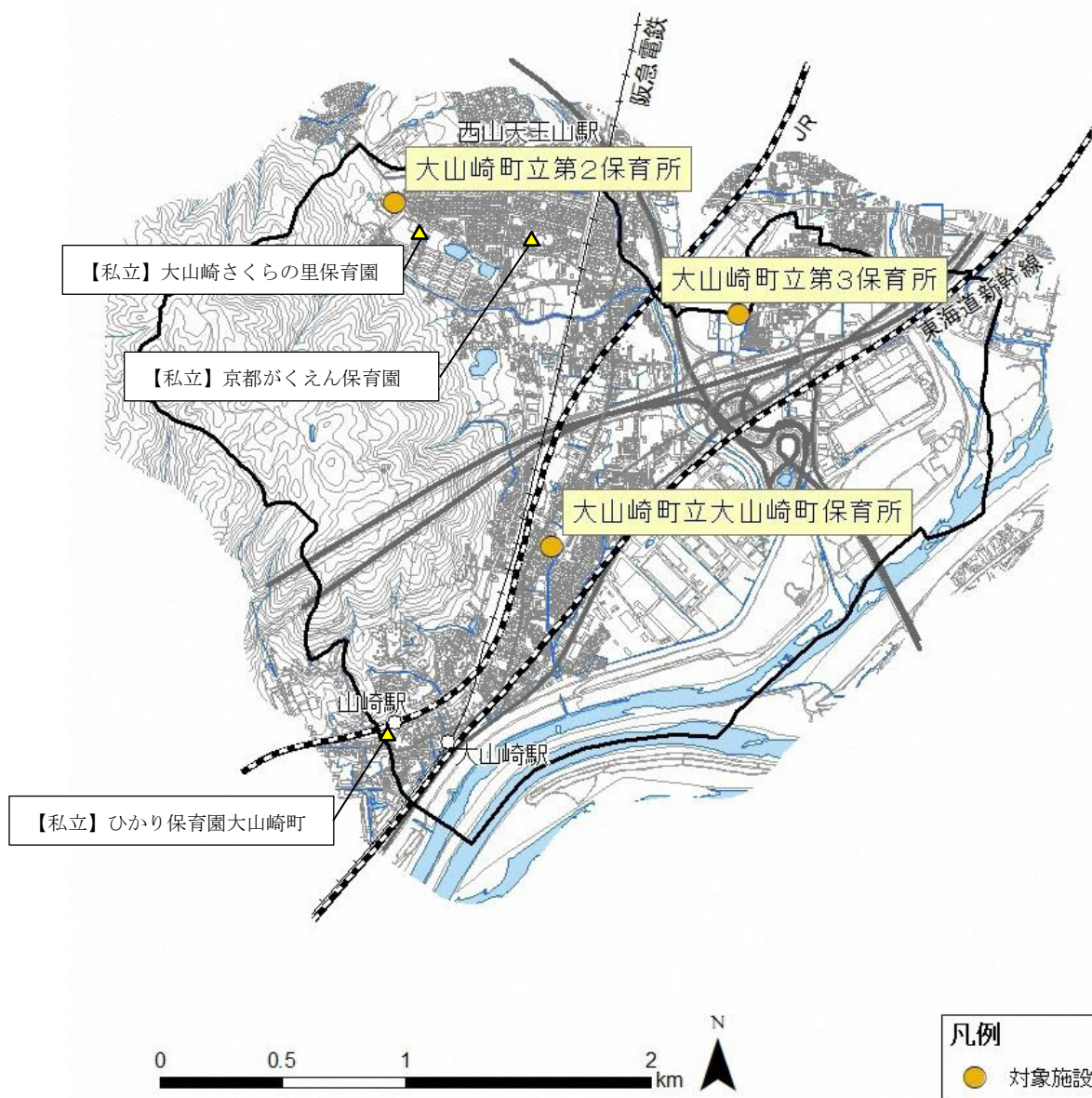


図 保育所施設位置図

【参考資料】

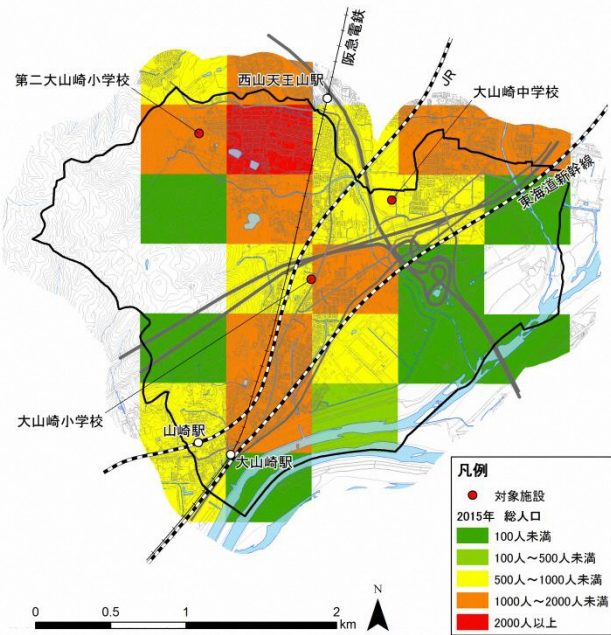


図 人口総数の分布 (H27)

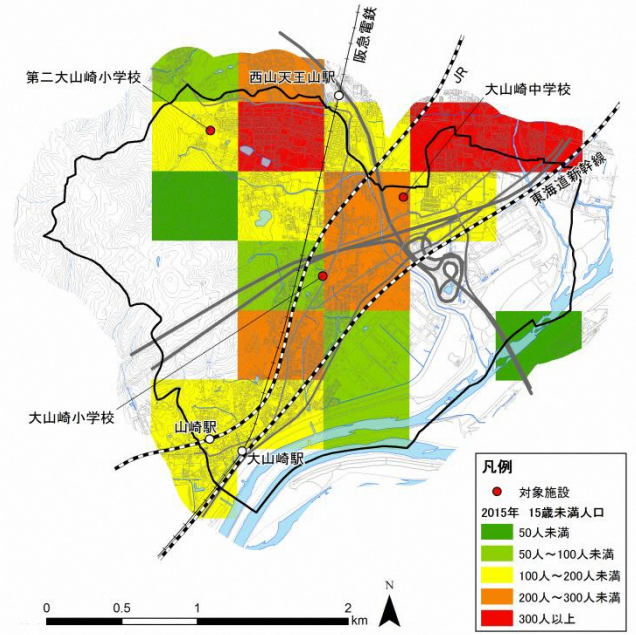


図 年少人口の分布 (H27)

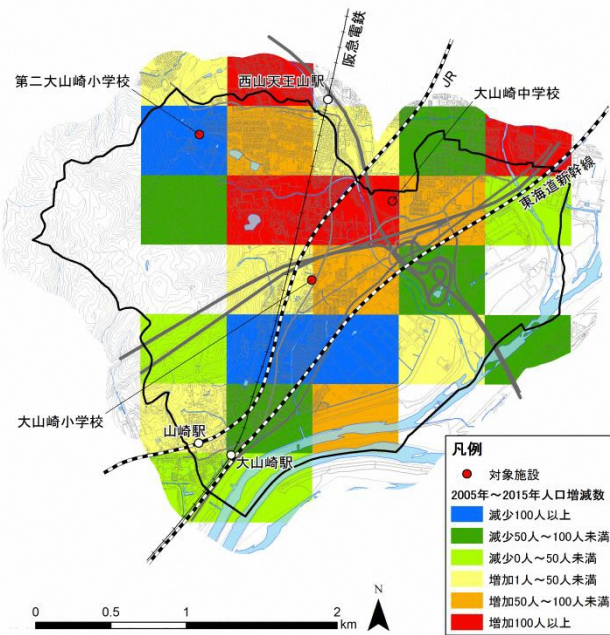


図 人口増減数 (H17→H27)

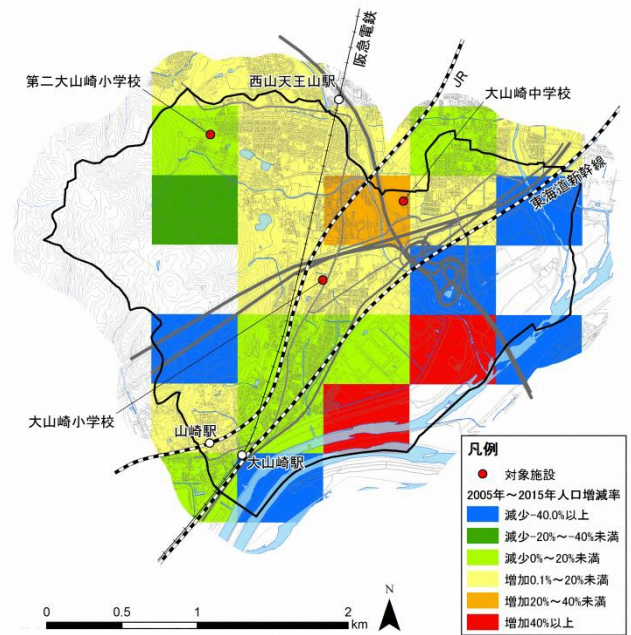


図 人口増減率 (H17→H27)

出典

- ・ 500m メッシュ人口 (2015 年) :

総務省統計局：地図で見る統計(統計 GIS)

- ・ 500m メッシュ人口 (2010 年を基準とした将来推計) :

国土数値情報(総務省統計局の「平成 22 年国勢調査に関する地域メッシュ統計」、国立社会保障・人口問題研究所の「日本の将来推計人口(平成 24 年 1 月推計)」の推計値、「日本の地域別将来推計人口(平成 25 年 3 月推計)」の推計値及び仮定値(生存率、子ども女性比、純移動率)等)

1-3.施設の建築年別整備状況

対象施設の延床面積を建築年度別にみると、すべての主たる施設が築年数30年以上となっています。なお、大山崎町保育所、第2保育所については建築年次の異なる一部増築部分や小規模な棟があります。

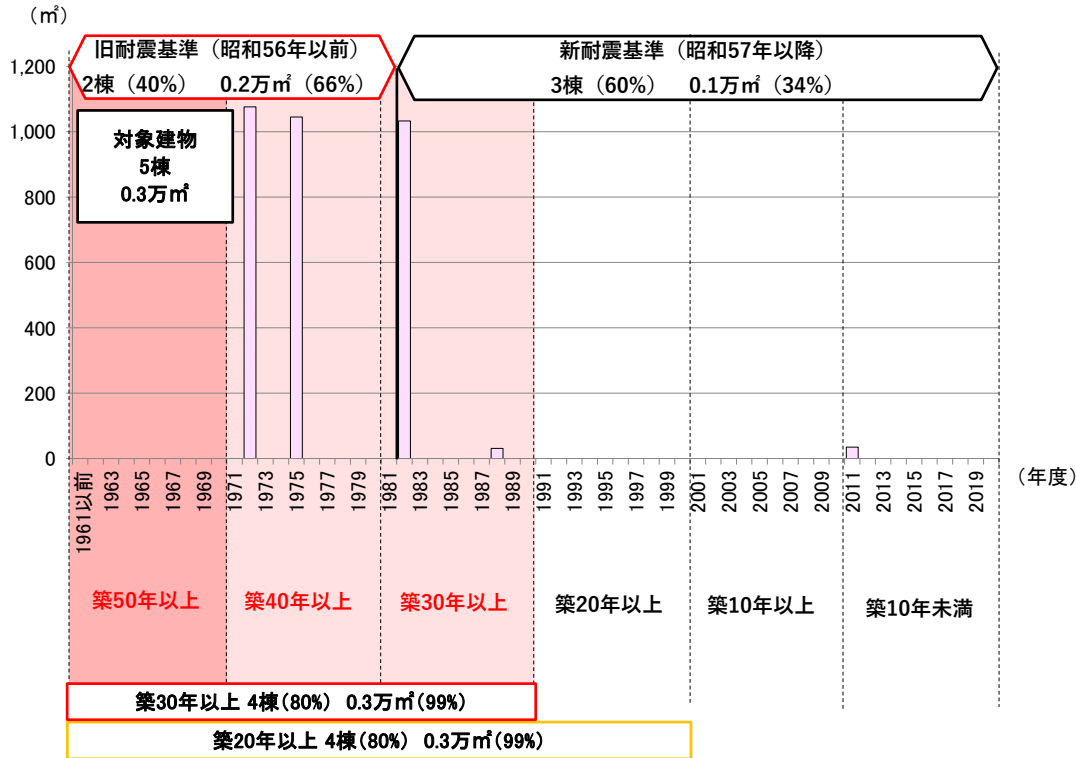


図 保育所施設の建築年別整備状況（延床面積）

1-4.施設の耐震化の状況

第2保育所、第3保育所は、昭和56年以前の建築で旧耐震基準により整備されています。第2保育所は、耐震診断の結果、耐震性は確保されていることが確認されています。一方、第3保育所は、平屋建てのため、耐震改修促進法で定める耐震診断の対象外となっており、耐震診断は行っていません。

大山崎町保育所については、昭和57年建築であることから新耐震基準に基づき整備されているため、耐震性が確保されています。

表 対象施設の棟別の状況

施設名称	延床面積 (m²)	構造	代表建築年次		築年数	耐震基準	耐震診断	耐震補強
大山崎町保育所	1,067.77	RC造	1982	S57	38	新	—	—
第2保育所	1,106.64	RC造	1972	S47	48	旧	済	不要※1
第3保育所	1,044.57	RC造	1975	S50	45	旧	—	—

※1 平成24年10月耐震診断報告書より

1-5.防災施設の位置づけ

本町においては、住民の安全を確保するため、「一時避難所」、「緊急避難場所」、「避難所」、「福祉避難所※¹」を指定しています。そのうち、本計画の対象施設はすべて福祉避難所としての位置づけがあります。

本町には、福祉避難所として下記3施設以外に老人福祉センターなど3施設が指定されています。

※1 「福祉避難所」 避難所で生活が困難な要配慮者が避難生活を送る施設。町では町立保育所のほか、老人福祉センター長寿苑など全6カ所を指定している。

表 福祉避難所

名称	収容人員(人)	水害	土砂災害	地震
大山崎町保育所	70	×		
第2保育所	50			
第3保育所	70	×		

×：浸水想定区域・土砂災害警戒区域内で、特に危険が見込まれるため、開設しない。

資料：大山崎町地域防災計画

1-6. 維持・更新コスト（施設整備関連経費）の推移

平成27年度から令和2年度（決算見込）における維持・更新コスト（施設整備関連経費）は、年間約23百万円から約77百万円で推移しており、6年間の平均は約38百万円/年となっています。

経費の内訳を見ると、光熱水費・委託費が最も高くなっており6年間の平均は約22百万円/年となっています。

次に高いのは施設整備費となっており、6年間に於ける平均は約15百万円/年を要しています。これは令和元年度の第3保育所、令和2年度の第2保育所における屋根・屋上、外壁の大規模改修工事が大きく影響しています。

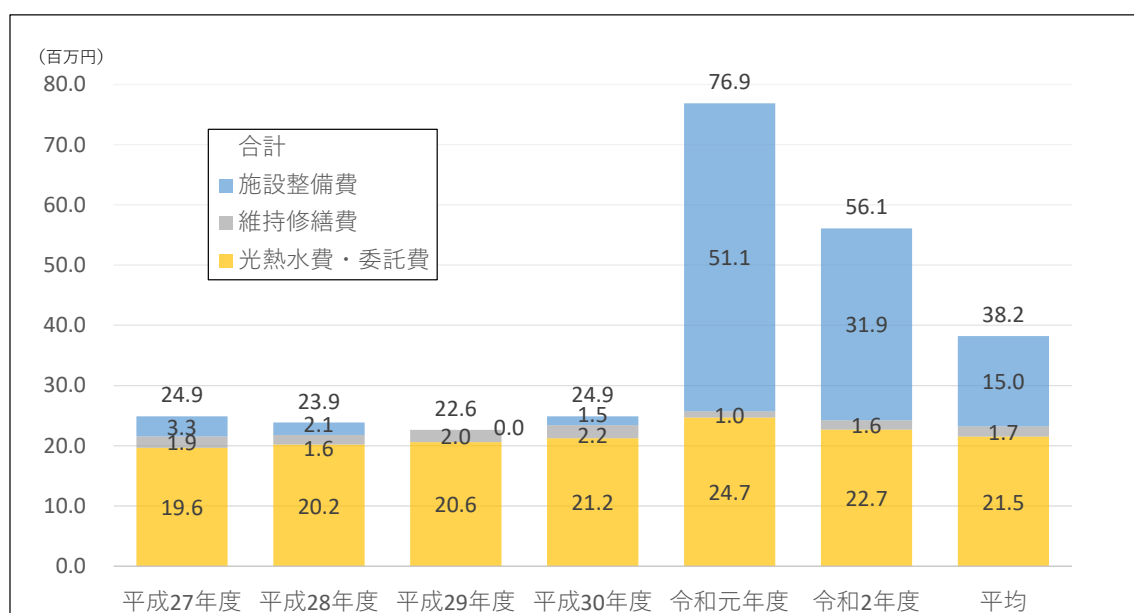


図 維持・更新コスト（施設整備関連経費）の推移

表 維持・更新コスト（施設整備関連経費）の推移

(百万円)							
費目	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	令和2年度	平均
施設整備費	3.3	2.1	0.0	1.5	51.1	31.9	15.0
維持修繕費	1.9	1.6	2.0	2.2	1.0	1.6	1.7
光熱水費・委託費	19.6	20.2	20.6	21.2	24.7	22.7	21.5
合計	24.9	23.9	22.6	24.9	76.9	56.1	38.2

※表の各費目は、次のとおり町予算科目に対応。施設整備費…工事請負費、維持修繕費…需用費修繕料、光熱水費・委託費…需用費光熱水費、委託費

1-7.改修等の履歴

各施設の主な修繕工事等については、下表の通りとなっております。

今後、子育て支援施設として活用する施設のメンテナンスサイクルを効率的・効果的に実行するために、これまでの主な改修履歴を参考として、適切な維持管理にかかる優先順位を検討し、計画的な予防保全に努めます。

大山崎町保育所においては、直近では、2014年（平成26年）にガス関連の改修、2009年（平成21年）・2010年（平成22年）に屋根・屋上・外壁、内部の大規模改修を実施しています。また2010年（平成22年）には空調機・換気設備等及びトイレの改修、プール改修、防球ネット工事を実施しています。

表 大山崎町保育所における主な改修履歴及び不具合箇所

	建築関係の改修履歴	有無	改修年（西暦）	場所・部位 もしくは 改修内容など特記事項
1	屋根・屋上の大規模改修	有	2009	屋根、庇及び通路の横樋の防水工事
2	外壁の大規模改修	有	2009	外壁補修、2010年度外壁塗装
3	内部の大規模改修	有	2010	内部塗装、内装工事、床タイル補修、手洗い場改修
4	障害者対策・バリアフリー対策	無		
5	防犯対策	無		
6	構造体の耐震対策	非該当		平屋のコンクリート建物のため耐震性ありと判断
7	天井等の非構造部材の耐震対策	無		
8	その他建築関係の改修	非該当		
	設備関係の改修履歴	有無	改修年（西暦）	場所・部位 もしくは 改修内容など特記事項
1	給水ポンプ・受水槽等の改修	非該当		
2	空調機・換気設備等の改修	有	2010	
3	給水配管等の改修	無		
4	排水配管等の改修	無		
5	トイレ改修	有	2010	
6	ガス器具・ガス配管等の改修	有	2014	地中のガス管を屋外壁面に移設
7	受変電設備の改修	非該当		
8	分電盤の改修、配線等の改修	無		
9	照明器具等の改修	無		
10	LAN敷設等の通信関係の改修	無		事務室にLANの敷設あり。
11	昇降機類の改修	非該当		
12	消火設備類の改修	無		
13	その他設備関係の改修	有	2010	プール改修、防球ネット工事

第2保育所においては、直近では、2021年（令和3年）に屋根・屋上、外壁の大規模改修を実施しています。

そのほか、2010年（平成22年）に空調設備工事、プール改修を実施、2009年（平成21年）にトイレ改修、1996年（平成8年）には、屋根・屋上・外壁、内部の大規模改修を実施しています。

表 第2保育所における主な改修履歴及び不具合箇所

	建築関係の改修履歴	有無	改修年（西暦）	場所・部位 もしくは 改修内容など特記事項
1	屋根・屋上の大規模改修	有	1996,2021	防水改修
2	外壁の大規模改修	有	1996,2021	防水改修、リシン吹付、クラック補修
3	内部の大規模改修	有	1996	床、フローリング張替、石綿除去、壁天井のクロス張替
4	障害者対策・バリアフリー対策	無		
5	防犯対策	無		
6	構造体の耐震対策	無		
7	天井等の非構造部材の耐震対策	無		
8	その他建築関係の改修	無		
	設備関係の改修履歴	有無	改修年（西暦）	場所・部位 もしくは 改修内容など特記事項
1	給水ポンプ・受水槽等の改修	無		
2	空調機・換気設備等の改修	有	2010	空調設備工事
3	給水配管等の改修	無		
4	排水配管等の改修	無		
5	トイレ改修	有	2009	便器取替
6	ガス器具・ガス配管等の改修	無		
7	受変電設備の改修	非該当		
8	分電盤の改修、配線等の改修	非該当		
9	照明器具等の改修	無		
10	LAN敷設等の通信関係の改修	有		事務所にLAN環境あり
11	昇降機類の改修	有		
12	消火設備類の改修	無		
13	その他設備関係の改修	有	2010	プール改修

第3保育所においては、直近では、2019年（令和元年）に屋根・屋上、外壁の大規模改修を実施しています。2009年（平成21年）・2010年（平成22年）には、内部の大規模改修、バリアフリー対策（玄関スロープ工事）、空調機・トイレ・プール改修を実施しています。

表 第3保育所における主な改修履歴及び不具合箇所

	建築関係の改修履歴	有無	改修年（西暦）	場所・部位 もしくは 改修内容など特記事項
1	屋根・屋上の大規模改修	有	2019	
2	外壁の大規模改修	有	2019	
3	内部の大規模改修	有	2009 2010	便器取替、建具取替、給排水設備工事、調理室改修工事、空調設備工事
4	障害者対策・バリアフリー対策	有	2010	玄関スロープ工事
5	防犯対策	無		
6	構造体の耐震対策	無		平屋のコンクリート建物のため耐震性ありと判断
7	天井等の非構造部材の耐震対策	無		
8	その他建築関係の改修	無		
	設備関係の改修履歴	有無	改修年（西暦）	場所・部位 もしくは 改修内容など特記事項
1	給水ポンプ・受水槽等の改修	非該当		
2	空調機・換気設備等の改修	有	2010	空調設備工事
3	給水配管等の改修	無		
4	排水配管等の改修	無		
5	トイレ改修	有	2009	便器取替
6	ガス器具・ガス配管等の改修	無		
7	受変電設備の改修	非該当		
8	分電盤の改修、配線等の改修	無		
9	照明器具等の改修	無		
10	LAN敷設等の通信関係の改修	有		パソコン導入時に対応
11	昇降機類の改修	非該当		
12	消火設備類の改修	無		
13	その他設備関係の改修	有	2010	プール改修

1-8.従来の維持・更新コスト（従来型）

（１）試算条件

文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」によると、従来の学校施設などは、建築後、おおむね 40 年程度で改築が行われてきましたが、技術的には劣化等の状況に応じて必要な対策・改修等を行うことで、70～80 年程度使用することが可能とされています。ここでは、これまでの考え方である 40 年程度の周期による改築を中心とした対応を「従来型」と位置づけます。

この従来型による維持・更新コスト（施設整備関連経費）の試算にあたって、下記の条件を設定します。

表 今後の維持・更新コスト（施設整備関連経費）の試算条件（従来型）

工種	周期	単価
改築	40 年	330,000 円/㎡
大規模改造	20 年	170,000 円/㎡

※改築単価は大山崎町公共施設等総合管理計画（平成 28 年 3 月）（総務省算定基準）による。

コスト試算条件(従来型)

基準年度

2020

年

試算期間: 基準年の翌年度から40年間

改築

更新周期

40

年

工事期間

2

年

実施年数より古い建物の改修を口

5

年以内に実施

改築単価

330,000

円/㎡

大規模改造

実施年数

20

年周期

工事期間

1

年

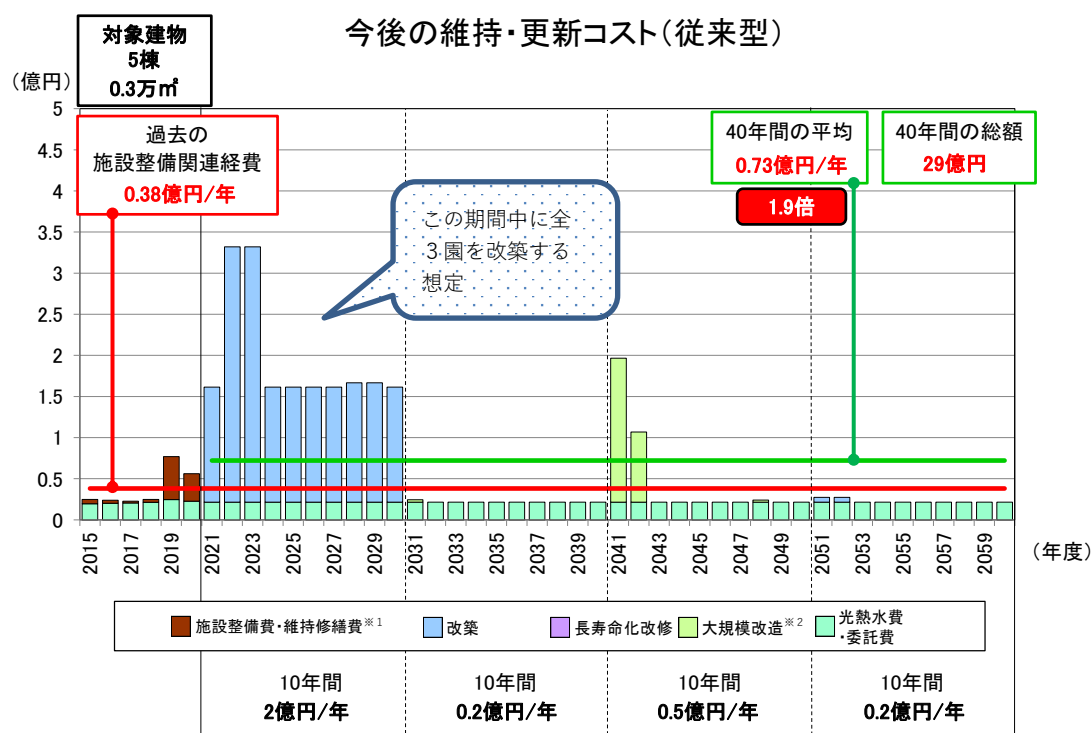
図 コスト試算条件（従来型）

(2) 試算結果

築後 40 年程度で改築する従来型管理を行った場合に、今後 40 年間に
ける維持・更新コスト（施設整備関連経費）は総額約 29 億円、年平均約
73 百万円になります。この際、過去の維持・更新コスト（施設整備関連経
費）のうち、光熱水費・委託費は過去 6 年間の平均程度の費用が継続して
推移するものとしています。

対象施設の中には築後 40 年を経過している施設があり、その施設につ
いては今後 5 年以内に改築工事を行うという条件を設定しているため、直
近の 10 年間で改築費用が集中して発生する試算結果となります。

過去 6 年間の維持・更新コスト（施設整備関連経費）約 38 百万円/年と
比べると、約 1.9 倍となります。



※1 「施設整備費・維持修繕費」は、過去（本計画策定時点）の大規模改修工事と維持修繕費の実績について表示したもの。

※2 「大規模改造」は、将来の大規模改修工事の見込みについて表示したもの。

図 今後の維持・更新コスト（従来型）

2. 保育所施設の老朽化状況

これまで保育所施設における老朽化対策については、施設全体の大規模な改修は実施せず、構造躯体に影響を及ぼす屋上や外壁の改修、電気・機械設備の不具合補修など、部分的な改修にとどまっているため、今後は老朽化していく施設への対応が課題となります。

このため、構造躯体の健全性に加え、構造躯体以外の劣化状況を把握し、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」を参考に、長寿命化の判定と改修方針の検討、今後の実施計画の策定及び維持・更新コストの試算を行います。

2-1. 構造躯体の健全性の評価

(1) 評価方法について

表 評価方法の概況

情報・評価		記載・判定内容
建物基本情報		施設台帳等
構造躯体の健全性	耐震安全性	新耐震・旧耐震基準
	長寿命化判定	RC造ではコンクリート圧縮強度(13.5 N/m ²)をもとに、「要調査」、「長寿命」を判定
劣化状況評価		5部位の劣化調査をもとに健全度判定

資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

構造躯体データのうち、耐震診断報告書等からコンクリート圧縮強度を用いて、以下の基準により評価し、長寿命化についての適切性を評価します。

表 コンクリート圧縮強度の評価について

基準	圧縮強度 (数値が大きいほど強い)	標準的なコンクリートの圧縮強度が 13.5 N/m ² 未満では十分な強度とはいえ改修に適さないため、13.5 N/m ² 以上を「長寿命化が可能」と判断する
----	----------------------	---

資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

2-2.構造躯体以外の劣化状況等の評価

劣化状況の把握にあたっては、施設管理者へのヒアリングを実施後、現地における目視及び必要に応じて打診点検等による劣化診断調査を実施しました。

劣化状況の評価にあたっては、劣化診断調査の結果をもとに、以下の判断基準に照らし、A～Dの4段階で評価します。

（１）目視による評価

表 目視による評価基準＜屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備＞

良好 劣化	評価	基準
	A	概ね良好 特に修繕上問題となる事項なし
	B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） 経年相応の軽微な劣化がみられる（要経過観察）
	C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） 数年内で修繕が望まれる（計画最適時）
	D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

（２）健全度の算定

健全度は、各建物の 5 つの部位について劣化状況を 4 段階で評価し、100 点満点で数値化した評価指標とします。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を 100 点満点で算定します。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

総和（部位の評価点×部位のコスト配分）÷60

資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

2-3.施設情報と評価のまとめ

対象施設は、いずれも築30年以上を経過しており、第2保育所、第3保育所については築40年以上を経過しています。

構造躯体の健全性のうち、耐震安全性について、旧耐震基準の施設においては耐震診断調査等により耐震性能が確認できています。ただし、第3保育所は、平屋建てのため、耐震改修促進法で定める耐震診断の対象外となっており、耐震診断を行っていません。

長寿命化の判定にあたっては、前述（p23「表 コンクリート圧縮強度の評価について」）のコンクリートの圧縮強度を調査（令和2年6月実施）した結果、いずれも13.5N/m²を上回ることが確認されました。

文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」によれば、対象施設はいずれも「長寿命化が可能」と判断されます。

構造躯体以外の劣化状況評価については、いずれも60～70点代にあります。大山崎町保育所においてはいずれもB評価、第2保育所においては外壁がC評価、その他の項目はいずれもB評価、第3保育所においては内部仕上りC評価、屋根・屋上、外壁がA評価、その他の項目はいずれもB評価となっています。

表 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価結果一覧

建物情報一覧表

■:築50年以上

■:築30年以上

基準 2020

A:概ね良好

C:広範囲に劣化

B:部分的に劣化

D:早急に対応する必要がある

建物基本情報										構造躯体の健全性				劣化状況評価						備考
通し 番号	施設名	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		築年 数	耐震安全性			長寿命化判定		屋根・ 屋上	外 壁	内 部 仕 上	電 気 設 備	機 械 設 備	健全度 (100点 満点)		
					西暦	和暦		基準	診断	補強	調査 年度	圧縮 強度 (N/㎡)							試算上 の区分	
1	大山崎町保育所	RC	1	1,033	1982	S57	38	新	-	-	R02	26	長寿命	B	B	B	B	B	75	※圧縮強度平均値
2	大山崎町保育所	S	1	35	2011	H23	9	新	-	-	-	-	長寿命	A	A	A	A	A	100	
3	大山崎町立第2保育所	RC	2	1,076	1972	S47	48	旧	済	済	R02	16.9	長寿命	B	C	B	B	B	65	※圧縮強度平均値
4	大山崎町立第2保育所	RC	2	31	1988	S63	32	新	-	-	R02	16.9	長寿命	B	C	B	B	B	65	※圧縮強度平均値
5	大山崎町立第3保育所	RC	1	1,045	1975	S50	45	旧	-	-	R02	45.5	長寿命	A	A	C	B	B	71	※圧縮強度平均値

※令和2年度に第2保育所で実施の屋根・外壁の改修工事の結果は、反映していない。

圧縮強度試験とあわせて実施した中性化試験（令和2年6月実施）の結果、対象施設の鉄筋かぶりは30mmのところ、中性化の深さは最大値で12mmであり、一般的な鉄筋の腐食開始時期の判定基準（中性化残り10mm以下）には達していないことから、現段階では、中性化を原因とした鉄筋腐食は生じていないと想定されます。

表 中性化試験結果一覧

対象施設	採取位置	鉄筋かぶり (mm)	中性化深さ(mm)		
			最小値	最大値	平均値
大山崎保育所	1F 壁①	30.0	0.0	4.0	1.1
	1F 壁②	30.0	3.0	8.0	4.9
	1F 壁③	30.0	6.5	12.0	8.2
大山崎第二保育所	1F 壁①	30.0	0.0	1.5	0.8
	1F 壁②	30.0	0.0	1.0	0.1
	2F 壁①	30.0	0.0	0.0	0.0
大山崎第三保育所	1F 壁①	30.0	0.0	0.0	0.0
	1F 壁②	30.0	0.0	0.0	0.0
	1F 壁③	30.0	0.0	0.0	0.0

(4) 部位別劣化状況のまとめ

対象施設の劣化状況について、現地調査より得られた概要を以下に示します。

表 構造躯体以外の主な劣化状況【大山崎町保育所】

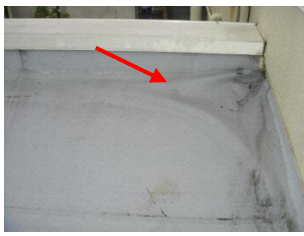
<劣化状況の凡例> A：概ね良好 B：部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） C：広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） D：早急に対応する必要がある			
屋根・屋上	屋根(葺材)【B】	屋根(防水)【C】	屋根(笠木)【B】
			
・屋根については、2009年に防水工事を実施後、19年が経過。ポリカーボネートには一部割れあり。防水仕上げは部分的にC評価があるものの、全体評価としてはB評価。			
外壁	外壁【A】	外部開口部【B】	外部雑【D】
			
・外壁については特に修繕上問題となる事項はみられません。 ・外部開口部については、経年相応の軽微な劣化がみられます。 ・外部雑については、テントの劣化による雨漏りが著しく、早急な対応が求められます。			
内部仕上げ	内部床【C】	内部開口部【C】	内部天井【B】
			
・内部床については、床タイルの割れがみられます。 ・内部開口部については、窓の開閉器具の破損や扉のがたつき、建付けの悪化がみられます。 ・内部天井では経年相応の軽微な劣化がみられます。			

表 構造躯体以外の主な劣化状況【第2保育所】

<劣化状況の凡例> A：概ね良好 B：部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） C：広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） D：早急に対応する必要がある			
屋根・屋上※1	屋根(防水)【B】	屋根(ルーフドレイン)【B】	屋根(笠木)【C】
			
	・屋根・屋上については経年相応の軽微な劣化がみられます。 ・モルタル笠木の部分について浮きがみられるため C 評価があります。		
外壁※1	外壁【C】	外部天井【C】	外部天井【C】
			
	・外壁については、経年相応の軽微な劣化ではあるものの、一部に漏水跡、クラック、露筋※2がみられるため、全体的には C 評価としています。 ・外部天井については、クラック、塗装剥がれ、露筋がみられます。		
内部仕上げ	内部床【B】	内部床【B】	内壁【C】
			
	・内部床、内壁については全体的には経年相応の劣化ではあるものの、一部に浮き、塗装剥がれ、破損がみられます。		

※1 本調査の後、令和2年度に実施した屋根・屋上、外壁の大規模改修により、概ね良好な状態となっています。

※2 露筋：建築物の内部の鉄筋が露出することを総称して露筋（ろきん）と呼びます。

表 構造躯体以外の主な劣化状況【第3保育所】

<劣化状況の凡例> A：概ね良好 B：部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし） C：広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し） D：早急に対応する必要がある			
屋根・屋上	屋根(防水)【A】	屋根(防水)【A】	屋根(防水)【A】
			
	・屋根については、2019年度に大規模改修をしていることから概ね良好な状態で維持されています。		
外壁	外壁【A】	外部開口部【B】	外部雑【D】
			
	・外壁については、2019年度に大規模改修をしていることから概ね良好です。 ・外部開口部や外部天井に一部、経年相応の劣化がみられます。 ・外部雑として、敷地外周の外構部擁壁については、大きなクラックがみられるため早急な対応が必要です。		
内部仕上げ	内壁【C】	内壁【C】	内部天井【C】
			
	・内部仕上げについては、内壁、内部天井においてクラック、剥がれ、浮きがみられます。 ・内部床、内部開口部については、経年相応の劣化であるものの、一部、C評価の部位がみられます。		

第5章 保育所施設整備の基本的な方針等

1. 現状と課題のまとめ

前述までにおける現状を踏まえ、保育施設における課題をまとめると以下の通りです。

●課題1 保育所ニーズへの対応

本町は、近年、緩やかな人口増加傾向で推移しており、令和6年までは増加することが予想されています。また就学前の子ども人口（0～5歳）においては、横ばいが予想されていますので、保育所ニーズは現状と大きく変わらないことが予想されます。

しかし、その後においては、子ども人口や保育所ニーズの見通しは不透明で、急激な需要減にも対応できる柔軟性が求められます。

●課題2 施設の安全性の確保、機能の向上

すべての施設が築30年以上を経過し、築年数の経過に伴う施設の老朽化の進行や設備が時代にあわなくなってきました。今後さらに継続して利用していく場合には、安全性の確保とあわせて設備等機能面での向上を踏まえた対応が求められます。

●課題3 財政面を踏まえた望ましい方策

施設を維持していくにあたっては、機能の維持や施設関連の修繕が発生します。光熱水費や施設の点検等の委託費などを含めると、毎年約38百万円が必要となります。

従来型の考え方により、施設を40年程度で更新した場合には、対象施設のうち2施設は築40年を経過しているため、すでに建替え時期を迎えていることとなります。

今後は、施設の躯体の健全性を踏まえ、現状の施設の目標使用年数を定めた上で、財政面を勘案し、より望ましい施設の維持管理の方策として、長寿命化が必要です。

●課題4 防災対策を含めた施設整備の検討

全対象施設には、日常の保育所機能だけでなく、災害時における福祉避難所としての位置づけもあることから、福祉避難所としての機能の確保を図るために必要な環境の整備が必要です。その際にはバリアフリーに配慮した整備を図ることが求められます。

2. 保育所施設の規模・配置計画等の方針

2-1. 保育所施設の長寿命化計画の基本方針

総合管理計画では、次の基本方針・実施方針が示されています。

○公共施設等の管理に関する基本方針

公共施設等の管理に関する基本方針

基本方針1【社会情勢に対応した施設保有量の適正化】

厳しい財政の中、人口減少や少子高齢化が進む町の将来を見据えた公共施設等のあり方についての検討や、社会情勢に対応した多機能化や複合化、施設機能の転換等を図るとともに、利用実績や今後の利用見通し、費用対効果等を踏まえた施設の縮小や統廃合の検討を行い、無駄のない利用度の高い公共施設としてサービス提供を行っていきます。

基本方針2【耐震化や長寿命化の推進による安全性確保】

次の世代に良好な施設を引き継いでいくためには、適切な維持管理により施設を安全・安心・快適に利用できるよう保ちながら、長期的な使用に耐えうる施設にする必要があります。非耐震の施設は町民が安心できる耐震化を図るとともに、定期的な点検や調査を実施し、計画的に修繕を行う予防保全型の維持管理※1を行うとともに、施設の長寿命化を検討していきます。

基本方針3【更新費用や維持管理費等の財政負担の軽減・平準化】

将来的にも厳しい財政状況にかんがみ、予防保全型の維持管理や長寿命化によるライフサイクルコストの縮減や維持管理費の平準化を図るとともに、施設の複合化や民間活力の導入についても検討し、より効率的かつ効果的な維持管理・運営を行っていきます。

※1 予防保全型の維持管理…損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る管理手法をいう。（（参考）事後的管理…施設の機能や性能に関する明らかな不都合が生じてから修繕を行う管理手法をいう。）

資料：大山崎町公共施設等総合管理計画

○公共施設等の管理に関する実施方針

(1) 点検・診断等の実施方針

公共施設等を適切に利用していくには、各施設の特性を考慮したうえで、定期的な点検・診断を行うことが重要です。点検・診断においては、各施設の管理状況や設備の経過年数等を踏まえ、劣化状況の把握に努めます。また、法定定期点検等の実施による結果や診断の状況から、老朽化対策への活用を図ります。インフラ資産についても同様に、日常的な巡視やパトロール、定期点検による現状把握を行い、利用者の安全確保に努めます。

(2) 維持管理・修繕・更新等の実施方針

公共施設等の点検・診断等を通じて適切な維持管理を進めることは当然ですが、これからの公共施設等においては、さらに、対症療法的な事後保全型の維持管理・修繕・更新等ではなく計画的な予防保全型の視点での取り組みが必要です。つまり、更新費用等のコスト縮減や平準化の観点から大規模な修繕や更新をできるだけ回避するため、安全性や経済性を踏まえつつ早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る予防保全型維持管理の導入を推進します。

(3) 安全確保の実施方針

町民の生活にとって重要な基盤となる公共施設等においては、点検・診断等による維持管理とともに施設そのものの安全性の確保は重要な問題です。日常的な利用以外にも災害時における利用についても位置付けられている施設があります。

日常点検・診断等で危険性が認められた施設については、利用状況・費用面・優先度などを踏まえて、修繕や更新を行い安全性の確保を行います。

(4) 耐震化の実施方針

多くの町民が利用する公共施設等は、地震等の災害時に備えて耐震性が確保される必要があります。避難所や福祉避難所、災害時の拠点施設として位置付けられている公共施設で耐震化が図られていない施設については早急に耐震化を進めます。

また、昭和 57 年以前の旧耐震基準の公共施設で耐震化が行われていない施設については、その重要度に応じて速やかに耐震化を図ります。

(5) 長寿命化の実施方針

公共施設等は、定期的な点検・診断等により予防保全型の維持管理を行うとともに、機能的な改善を図ることにより長寿命化の推進を図る必要もあります。

これから大規模改修や更新時期をむかえる施設については、これらの予防保全型の維持管理による長寿命化の推進により、大規模改修や更新の高コスト化を回避し、施設のライフサイクルの縮減や平準化に努めます。

また、これまで既に策定されている公共施設等に関する長寿命化計画については、本計画における方針と整合性を図りつつ、各計画の内容を踏まえて長寿命化を推進していきます。

(6) 施設の複合化や統廃合、民間活力導入の推進方針

本町における将来人口の推移や、これからの社会情勢の変化などに対応しつつ現在ある公共施設等を最大限に有効活用していくことが必要です。さらに、厳しい財政状況のなか維持管理の負担軽減を図るためにも、施設の利用状況やニーズを十分に勘案し、施設の複合化や統廃合について、民間の資金や活力を効果的に取り入れることも含めて検討を進めていきます。

資料：大山崎町公共施設等総合管理計画

○子育て支援施設の管理に関する基本方針

- ・老朽化が進む保育所や保育舎については、安心・安全な子育て環境を整備するため、施設の長寿命化を進めるとともに、需要に応じた多様なサービス運営や財政負担の軽減を図るため、他の施設機能との複合化や民間活力導入の検討も進めていきます。

資料：大山崎町公共施設等総合管理計画

2-2.保育所施設の規模・配置計画等の方針

本町における今後の人口動向については、当面、子ども人口の大幅な減少傾向はみられない見込みであることから、保育所施設へのニーズが継続すると考えられるため、現状の施設規模を維持する必要性がありますが、将来的には町全体の人口は減少が見込まれることから、就学前児童数の将来推計や今後の保育環境の動向を踏まえつつ、需要に応じた多様なサービス提供や財政負担の軽減を図っていくために、他の公共施設との複合化や民間活力の導入など、柔軟な対応を検討していくものとします。

3. 改修等の基本的な方針

3-1.長寿命化の方針

従来の事後保全的な施設管理では、劣化や故障などの不具合が表面化してから改修を行っていたため、建物の劣化を抑制できず、建物本来の性能を発揮できない状態にありました。

そこで、予防保全型の施設管理によって、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することにより、機能の保持・回復を図る手法を推進します。このことによって、突発的な事故を減少させ、改修費用の抑止を図ることができます。

前述までの状況を踏まえ、以下に長寿命化に関する方針を設定します。

方針1 安全・安心に向けた長寿命化

児童・職員の安全・安心な保育環境を整備するため、施設の長寿命化を図り、施設の健全な状態の維持に努めます。

設定した目標使用年数まで使用が可能となるよう適切な対応を図ります。

方針2 計画的な予防保全

児童・職員が安全に施設を利用するため、施設・設備の不具合を早期段階に発見し、適切な処置による安全確保を図り、事後保全型から予防保全型へと管理方針の転換を図ります。

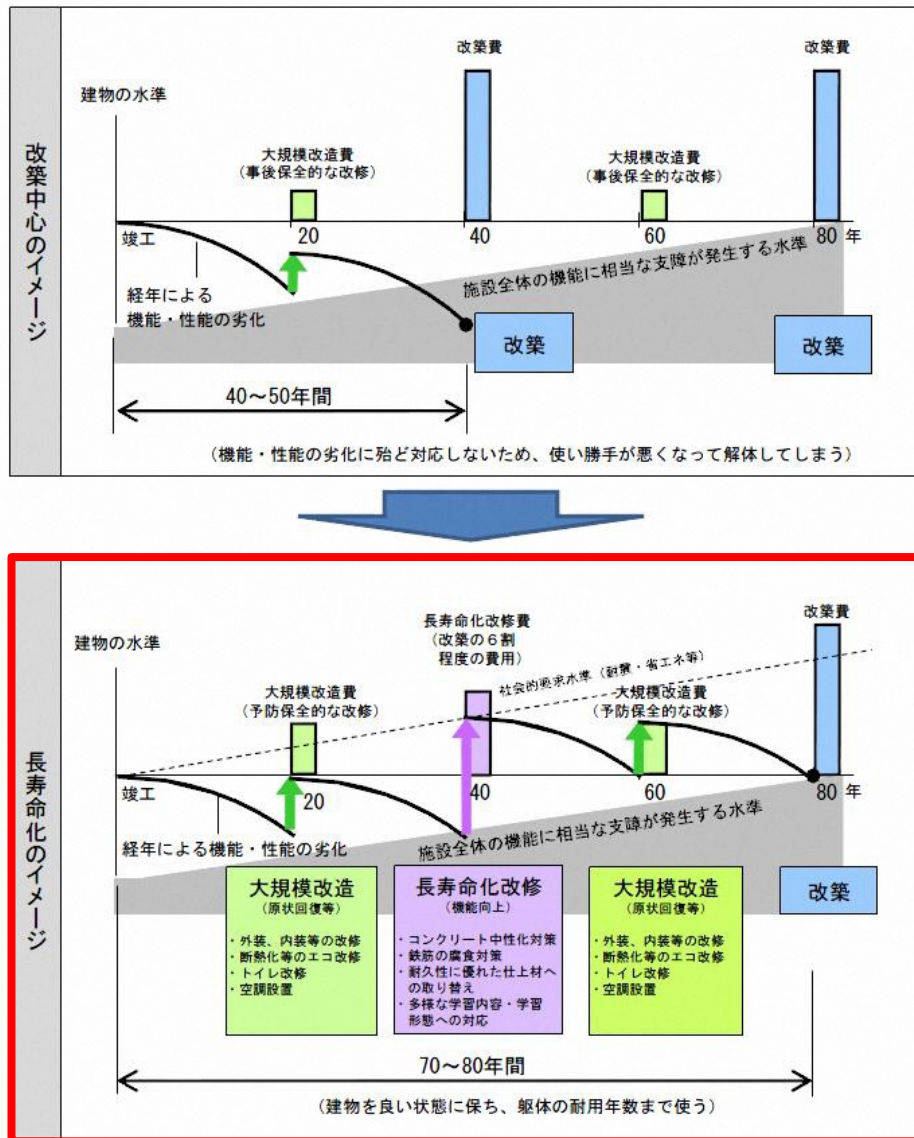
そして、中長期的にその施設・設備の性能や機能を良好な状態に保てるよう、あらかじめ更新周期を設定し、計画的な修繕を行います。

方針3 時代の要請に応じた機能・性能の向上：長寿命化改修

老朽化等への対策を進める上で、劣化した部位・部材を単に従前の状態に戻すだけでなく、安全安心につながる保育環境の確保や、時代のニーズに対応した設備機能や性能の向上を図るなど、対応の転換を図ります。この趣旨のもとで実施する改修工事を「長寿命化改修」と位置付けます。

これまでの従来型における改築中心の考え方では、築後 20 年程度で不具合が発生した後に事後保全的な大規模改造※¹を実施し、築後 40 年程度で改築し、施設を更新する方式がとられてきました。

今後、既存の施設については、築後 50 年程度で長寿命化改修※²を実施し、施設全体の機能に相当な支障が発生する水準時期にあたる築後 80 年程度まで施設を長期的に利用していく考え方により施設を維持管理していきます。



※ 1 「大規模改造」の具体例は、外装・内装等の改修、断熱化等のエコ改修、トイレ改修、空調設置など。

※ 2 「長寿命化改修」の具体例は、コンクリート中性化対策、鉄筋の腐食対策、耐久性に優れた仕上材への取り替えなど。

図 改築中心から長寿命化への転換イメージ

3-2.目標使用年数の設定

鉄筋コンクリート造の保育所施設の法定耐用年数は 47 年となっていますが、これは税務上の減価償却費を算定するためのものです。

建物の耐用年数には、法定耐用年数のほかに、物理的耐用年数、経済的耐用年数、機能的耐用年数の 3 種類があり、これらの耐用年数の考え方を整理すると、物理的耐用年数がもっとも長いと考えられます。

表 建物の耐用年数に関する一般的な考え方

種別	考え方
物理的耐用年数 (構造的耐用年数)	経年による建物躯体や構成材が性能劣化により、構成する部材強度の確保が困難になる状態までの年数である。構造物の物理的性質に由来し、躯体そのものの寿命を示す。
経済的耐用年数	継続使用するための補修・修繕費やその他の費用が、改築ないし更新する費用を上回る年数である。
法定耐用年数	固定資産の減価償却費を算出するために税法で定められた年数である。
機能的耐用年数	技術革新、需要変化等により、当初想定を上回る機能を社会から要求され、その施設の機能不足を生じるまでの年数である。

出典：総解説「ファシリティマネジメント」及び「同追補版」(FM推進連絡協議会編)
日本経済新聞社

文部科学省「学校施設の長寿命化改修の手引」によると、鉄筋コンクリート造校舎は「適切なタイミング（おおむね築後 45 年程度まで）で長寿命化改修を行うことで、改修後 30 年以上、物理的な耐用年数を延ばすことができます。」と記載されています。

また、同省「学校施設の長寿命化計画策定に係る手引」によると「実際の学校施設の物理的な耐用年数は、適切な維持管理がなされ、コンクリート及び鉄筋の強度が確保される場合には 70～80 年程度、さらに、技術的には 100 年以上持たせるような長寿命化も可能である。」と記載されています。

これらの考え方を参考として、対象施設については、これまでの供用期間の中で、築後 25～35 年目程度の期間に原状回復のための改修を実施してきていることを踏まえ、築年数を考慮した築後 50 年程度の時期に長寿命化改修を実施し、その他、定期的に必要な改修を実施することで建物の延命化を図っていきます。

表 目標使用年数の設定

目標使用年数	長寿命化改修の周期
築 80 年	築 50 年程度

4. 維持管理の項目・手法等

長寿命化を図るためには、計画的な改修工事だけでなく、日常的・定期的に施設の点検や清掃、情報管理を行うことが必要です。

日常的、定期的に維持管理を行うことで、建物の劣化状況を詳細に把握でき、より早く不具合に気づくことができるため、施設に応じた維持、改修内容や時期を計画に反映することができます。

今後、施設の劣化状況等の的確な把握と改修等の優先順位を検討するため、必要に応じて劣化状況調査を実施します。

表 維持管理、各種点検項目

点検・調査	調査内容
老朽度調査	屋根・屋上、外壁、内装、機械設備、電気設備等
設備機器点検	設備機器に関する法令に準拠する
日常点検	内装、機械設備、電気設備等

第6章 長寿命化の実施計画

1. 今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）

本計画における長寿命化計画の対象建物の維持・更新コスト（施設整備関連経費）について、文部科学省提供による試算ソフトを用いて、長寿命化改修を中心とした施設整備を行った場合、今後、40年間の維持・更新コスト（施設整備関連経費）は、総額で約22億円と試算され、約54百万円/年のコストが必要になると試算されます。

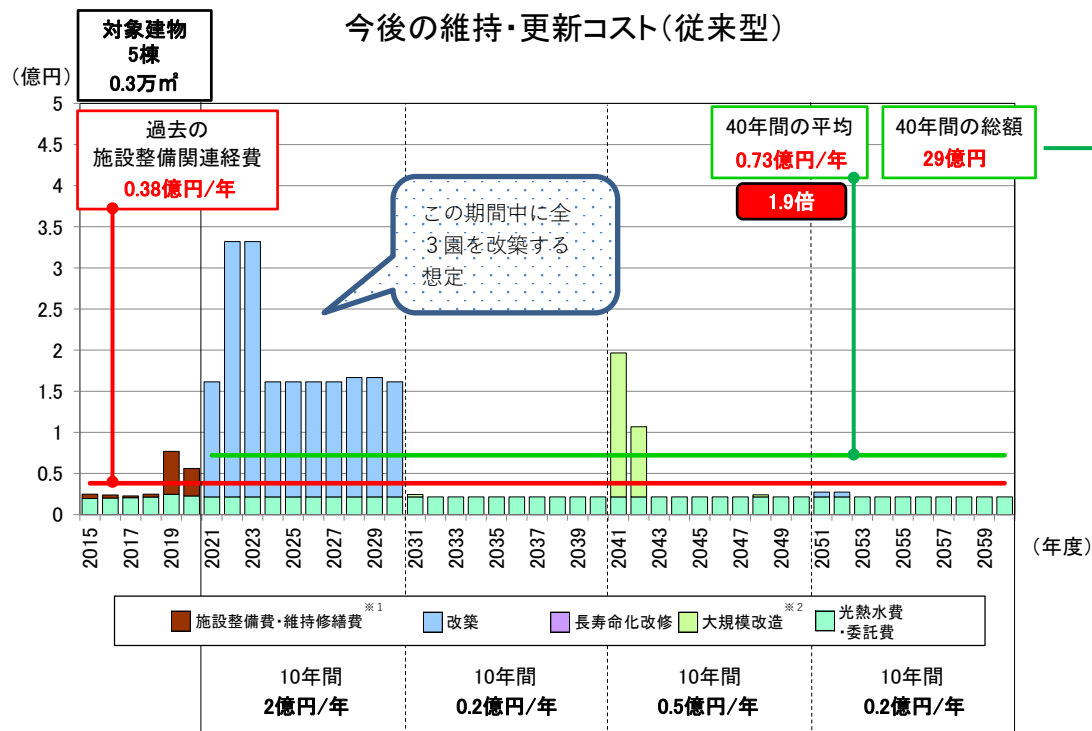
従来型の維持・更新コスト（施設整備関連経費）の試算結果（約29億円）と比較すると、長寿命化型の場合（約22億円）には約24%の縮減効果がみられます。

なお、長寿命化した場合の維持・更新コスト（施設整備関連経費）（約54百万円/年）は、従来型の場合よりも軽減されるものの、過去6年間の維持・更新コスト（施設整備関連経費）（約38百万円/年）の1.4倍となるため、財政面を踏まえて、コストの集中を避けるための平準化を図る必要があります。

コスト試算条件（長寿命化型）

基準年度		2020		西暦	
試算期間：基準年の翌年度から40年間					
＜グラフの年表示＞					
改築 更新周期 ＜改築、要調査＞ 60 年 ＜長寿命＞※1 80 年 ※1 試算上の区分（改築、長寿命）ごとに更新周期を設定する。 試算上の区分が未記入の場合は「改築」と同条件で算出する。 工事期間 2 年 実施年数より古い建物の改築を 10 年以内に実施					
長寿命化改修 改修周期 ＜長寿命＞ 50 年 工事期間 2 年 実施年数より古い建物の改修を 5 年以内に実施					
大規模改造 改修周期 20 年周期 （ただし、改築、長寿命化改修の前後10年間に重なる場合は実施しない）					
部位修繕 ※2 D評価： 今後 5 年以内に部位修繕を実施 C評価： 今後 10 年以内に部位修繕を実施 （ただし、改築・長寿命化改修・大規模改造を今後10年以内に実施する場合を除く） A評価： 今後 10 年以内の長寿命化改修から部位修繕相当額を差し引く ※2 躯体以外の劣化状況が未記入の場合は、部位修繕は算出されない。					

図 コスト試算条件（長寿命化型）



※1 「施設整備費・維持修繕費」は、過去（本計画策定時点）の大規模改修工事と維持修繕費の実績について表示したもの。

※2 「大規模改造」は、将来の大規模改修工事の見込みについて表示したもの。

図 今後の維持・更新コスト（従来型）（再掲）

長寿命化による縮減効果 約 24 %

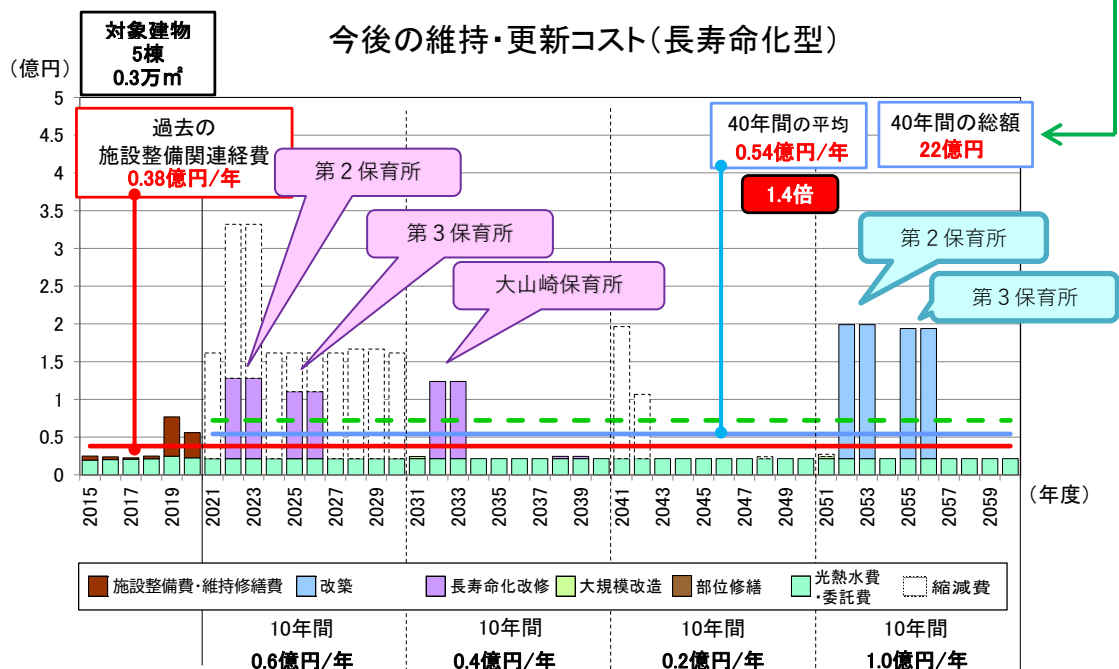


図 今後の維持・更新コスト（長寿命化型）

2. 改修等の優先順位づけと実施計画

「第5章 保育所施設整備の基本的な方針等」において、総合管理計画では長寿命化を進め、予防保全による整備を推進することとしています。

計画期間内における中長期の対策については、改修等の基本方針、築年数及び構造躯体以外の劣化状況結果を踏まえ建物を最長で80年程度まで使用し続けることを目標に進めていきます。

改修等の優先順位の考え方については、築後40年を超え劣化が著しく顕在化している建物から順に構造躯体の改修整備を進めていくこととし、財政状況を考慮した上で、保育環境の改善や社会的なニーズに対応するための長寿命化改修を行っていきます。その一方で、構造躯体以外の部位については、今回の劣化状況調査の結果がC・D評価の部位にかかる改修を優先的に実施します。

長寿命化改修の実施にあたっては、必要に応じて構造躯体の健全性調査を改めて実施するものとします。

財源については、国の補助金や起債、公共施設整備基金など、適切かつ効果的に活用して財政負担の軽減を図るものとします。

対象施設の今後の取組は以下の通りです。

表 実施計画

対象施設	短期 (2021～2030 年度)	中期 (2031～2040 年度)	長期 (2041 年度～2060 年度)
大山崎町保育所	計画的な予防保全型の 維持管理 ※1	長寿命化改修 ※2	改築
第2 保育所	長寿命化改修	計画的な予防保全型の 維持管理	改築
第3 保育所	長寿命化改修	計画的な予防保全型の 維持管理	改築

※1 「予防保全型の維持管理」とは、損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る管理手法をいう。(P31,P34 参照)

※2 「長寿命化改修」とは、機能や性能を向上させる改修をいう。(P34 参照)

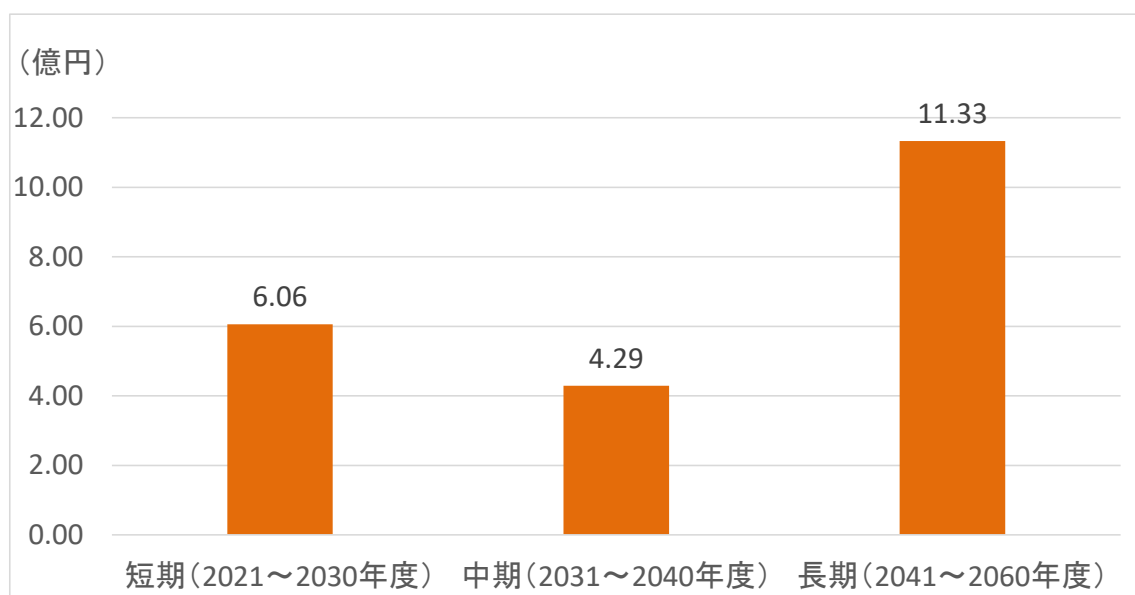


図 実施計画における中・長期的な概算コスト

第7章 今後の継続的運用指針

1. 情報基盤の整備と活用

今後は、本計画で定めた取り組みを効率的かつ効果的な施設整備を推進していくことにあたり、保育所施設の状況や改修履歴などをデータとして蓄積し、一元管理していくことが重要です。

情報基盤の整理にあたって、施設の各種定期点検、法定点検の記録や、本計画の劣化状況調査結果、施設の実態把握を踏まえ、今後の改修内容や時期などを総合的に判断します。

表 情報基盤の内容

情報基盤	内容等
各種定期・法定点検記録	点検時の指摘事項等
本計画の劣化状況調査結果	施設の劣化状況及び相対的な老朽度の評価
保育所施設の実態調査等	施設からの修繕要望等

2. 推進体制等の整備

本計画を継続的に運用していくためには、改修方針や計画スケジュール等について統一的な考え方を持った上で推進する必要があります。保育所施設の所管課である福祉課を中心に必要に応じて全庁的な体制を整備し、対応の推進を図ります。そして、蓄積したデータベースを活用して、関係者で情報を共有し、劣化箇所の緊急的な修繕や予防保全的な改修等に適切に対応できる体制を講じることとします。

3. フォローアップ

本計画は、保育所施設の長寿命化の方針を定めるものであり、各施設の状況に応じて優先順位を設定していくものです。

計画に位置づけた事業については、上位計画や各年度の予算編成の中で年次及び個別の事業費を精査するとともに、社会状況の変化、保育施設を取り巻く社会環境等の変化、他の公共施設の状況等を踏まえ、本計画は必要に応じて見直しを行います。

大山崎町立保育所施設管理計画 2021 年 3 月

大山崎町健康福祉部福祉課

住所：〒618-8501 京都府乙訓郡大山崎町字円明寺小字夏目 3
電話：075-956-2101（代表）