

長沼町社会福祉施設長寿命化個別計画

子ども育成課 令和3年2月策定

目次

1	はじめに	・・・・・・・・・・・・・・・・	P2
2	背景・目的	・・・・・・・・・・・・・・・・	P2
3	施設の状況	・・・・・・・・・・・・・・・・	P3
	※施設毎の個票は別途		
4	社会福祉施設長寿命化個別計画の基本的な方針	・・・・	P3
	※施設毎の個票は別途		
5	実施計画	・・・・・・・・・・・・・・・・	P5
	※施設毎の個票は別途		

1 はじめに

国や全国の地方公共団体等では、過去に建設された公共施設等が、今後大量に大規模改修や建替の時期を迎えることが懸念されている。これを受けて、2013年10月、政府では、関係府省庁が連携し、必要な施策を検討・推進するために「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、同年11月には、戦略的な維持管理・更新等の方向性を示す基本的な計画として、「インフラ長寿命化基本計画(以下「基本計画」という。)」がとりまとめられた。

社会福祉施設を管理する長沼町においても、基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにするため、2017年に長沼町公共施設等総合管理計画を策定した。

本計画では、将来の人口推移や財政状況の見通しなどを踏まえ、「長沼町公共施設等総合管理計画」の具体的な実行計画として対応方針を定めた個別施設毎の長寿命化計画を策定することとした。

これにより、子ども育成課における社会福祉施設について、住民の安全・安心の確保、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を進めていく。

2 背景・目的

(1) 背景

長沼町子ども育成課が管理する社会福祉施設は、住民の福祉の向上を目的に、中央長沼保育園が2006年度に竣工、南長沼保育園が1975年度に竣工、児童センターが2019年度に竣工している。

両保育園についてこれまでも修繕、改修等を実施しているところであるが、特に南長沼保育園は、建設から45年経ち、配管の劣化等の老朽化が進んでいる。

施設に不具合があった際に対策を講じる事後的な対応となってしまうため、不具合を未然に防止する予防型の対応が必要となってきた。

また、限られた予算の中で施設の老朽化対策を実施することが求められているところ、施設の修繕・改修等のコストを必要最小限に抑えることも重要である

(2) 目的

長沼町公共施設等総合管理計画「本計画」を上位計画とし、(1)背景を踏まえ、施設の現状を把握した上、必要な点検箇所や修繕計画を明確にすることで、施設の長寿命化を図るとともに、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を実現

することにより、将来的にも安全・安心な施設環境を確保する。

(3) 計画期間

中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しを図るとの観点から、本計画の計画期間を長沼町公共施設等総合管理計画の計画期間と同じ、2017年から2036年の20年間とし、5年程度を目安に本計画の更新を検討することとする。

(4) 対象施設

本計画の対象施設は長沼町子ども育成課が管理する中央長沼保育園、南長沼保育園、児童センターの社会福祉施設を対象とする。

また、具体的な個別の施設の老朽化状況や長寿命化に向けた実施計画については、別添の個票により定めるものとする。

3 施設の状況

各施設の状況詳細は、2(4)でも記載のとおりそれぞれの個票によるところとし、基本情報、運営状況等、修繕作業等の履歴を掲載するものとする。

(1) 基本情報

施設名	竣工年	構造	耐用年数	建築価格(千円)	その他

(2) 運営状況

個票にて施設毎に記載

(3) 修繕作業等の履歴

部位	内容	修繕年	修繕価格(千円)	その他

4 社会福祉施設長寿命化個別計画の基本的な方針

長沼町公共施設等総合管理計画で用いている建築物の更新年数の考え方、60年で建替え、30年で大規模改修を基本とし、構造別の耐用年数も踏まえ、①中長期的なマネジメント、②必要な公共サービスの再構築、③協働の推進、④地域ごとの公共施設等のあり方を勘案し、

修繕等の基本的な方針、目標使用年数、見通し等を立てていきます。

(1) 修繕等の基本的な方針

社会福祉各施設の個票から施設の長寿命化を図ることとする。

- ・ 構造躯体の劣化が激しく、修繕・改修に多額の費用がかかるため、改築した方が経済的に望ましい場合
- ・ 建物の配置に問題があり、施設の安全性が十分に確保できないなど、更新等によらなければ施設が抱える課題を解決できない場合
- ・ 公共施設の適正配置など、地域の実情により更新せざるを得ない場合

また、修繕等についても大規模な不具合が生じた後に修繕等を行うのではなく、損傷が軽微である早期段階から予防的な修繕等を実施することにより、突発的な事故や費用発生を減少させるとともに、施設の不具合による被害のリスクを緩和する。

(2) 目標使用年数

社会福祉各施設の法定耐用年数を基本とし、(1) 修繕等の基本方針と考え合わせ、物理的耐用年数を調査の上、法定耐用年数を超えて使用できることが判明した場合は、目標使用年数を延長することも含め目標使用年数とする。

(3) 修繕等の優先順位付け

今後の維持管理、更新等の内容や時期、費用等を整理し実施計画を策定する際の指針として各施設の個票にて老朽化の点検、修繕等の履歴により、施設劣化度と施設重要度をマトリクスで示し、施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性に基づいた優先順位付けを行い、明確化することとする。

施設劣化度	A (概ね良好)	B (部分的劣化)	C (全体的劣化)	D (応急処置の必要な劣化がある)
施設重要度				
小	優先度 極小	優先度 小	優先度 中	優先度 大
中	優先度 小	優先度 中	優先度 大	優先度 大極
大	優先度 中	優先度 大	優先度 極小	優先度 極極大

施設の劣化度については、施設管理者の点検管理、施設重要度については、利用状況、指定避難所の指定を受けているかの重要性を加味すること。

5 実施計画

(1) 点検・診断の実実施計画

社会福祉施設を長期的に活用するため、個票毎に適切な点検等を整理する。

建物の劣化・損傷の把握に努める。点検・診断の結果を踏まえ、「3.(3) 修繕作業等の履歴」を用いて、老朽化状況の情報を更新する。

点検等の方法については、建築基準法第 12 条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行うこととする。

点検対象部位		点検方法	点検 期間	法定 点検	備考
躯体	基礎・柱	詳細点検			
外部 仕上げ	屋根	目視点検			
	外壁	目視点検			
	その他	目視点検			
内部 仕上げ	内壁	目視点検			
	天井	目視点検			
	床	目視点検			
	その他	目視点検			
電気 設備	受電設備				
	その他				
給水 設備	給水設備				
	その他				
空調 設備	ボイラー				
	その他				
その他 設備	昇降機				
	etc				

(2) 修繕等の実施計画

「3.(3) 修繕作業等の履歴」でまとめた施設の劣化状況や「4.(3) 修繕等の優先順位付け」を総合的に勘案し、「2.(3) 計画期間」において実施する社会福祉施設の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

修繕等の実施計画表

施設名	修繕内容	優先度	事業期間		費用 (千円)	計画期間施設 運営費(千円)	トータル コスト(千円)
				～			
				～			
				～			
				～			

また、上記修繕を計画的に行い、改築を行わない長寿命化ケースと、修繕を実施せずに改築を実施した場合のトータルコストを計画期間内において比較する。

長寿命化ケースと改築ケース比較表

施設名	長寿命化 ／改築	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)

施設名	長寿命化 ／改築	2027～2031 (千円)	2032～2036 (千円)	トータルコスト (千円)

(3) 実施計画の運用方針

本計画は「2. (3) 計画期間」に記載のとおり、5年を目安に全体的な見直しの検討を行うほか、「3. 施設の現状」については毎年最新の情報に更新し、新たな課題等が生じた場合には、必要に応じてそれらを解決するための対応方針を実施計画に反映する。

長沼町社会福祉施設長寿命化個別計画（個票）

① 施設の状況 ※個別計画での3

（1）基本情報

施設名	竣工年	構造	耐用年数	面積㎡	建築価格（千円）
中央長沼保育園	2006	鉄筋コンクリート	47	1395.92	456,068

所在地：長沼町南町2丁目3番3号 階数 1

（2）運営状況

竣工から14年が経過しており、耐用年数が47年となっているので、残り30数年は、メンテナンスを行い、長寿命化を実施する施設。

本町の旗艦保育園として0歳から5歳まで定員150名の施設であり、核家族化や夫婦共働きの社会情勢により、今後も継続しなければならない。

（3）修繕作業等の履歴

部位	内容	修繕年	修繕価格（千円）	その他
なし	—	—	—	—

※小破修繕はあるは、1,000千円を超える修繕作業は現在までなし。

② 社会福祉施設等長寿命化個別計画の基本的な方針 ※個別計画での4

（1）修繕等の基本的な方針

今後長寿命化にあたり、ボイラーや暖房施設の更新、外壁塗装及び屋根の防水改修が考えられる。

ボイラーは、保守点検を実施している委託会社と相談し、更新年度を考えたい。

また、外壁塗装及び屋根の防水改修については、都市整備課建築係担当職員の意見も踏まえ、実施年度を計画していきたい。

現時点での更新や大規模修繕の予定はない。

目標使用年数

今後5年おきに個別計画を見直すこととし、目安として竣工から50年を目標使用年数とする。

(2) 修繕等の優先順位付け

施設劣化度	A (概ね良好)	B (部分的劣化)	C (全体的劣化)	D (応急処置の必要な劣化がある)
施設重要度				
小	優先度 極小	優先度 小	優先度 中	優先度 大
中	優先度 小	優先度 中	優先度 大	優先度 大極
大	優先度 中	優先度 大	優先度 極小	優先度 極極大

施設の劣化度については、施設管理者の点検管理、施設重要度については、利用状況、指定避難所の指定を受けているかの重要性を加味すること。

③ 実施計画 ※個別計画での5

(1) 点検・診断の実施計画

社会福祉施設を長期的に活用するため、個票毎に適切な点検等を整理する。

建物の劣化・損傷の把握に努める。点検・診断の結果を踏まえ、「①.(3)修繕作業等の履歴」に記載している評価指標を用いて、老朽化状況の情報を更新する。

点検等の方法については、建築基準法第 12 条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行うこととする。

点検対象部位		点検方法	点検期間	法定点検	備考
躯体	基礎・柱	詳細点検	3年	○	道細則により対象
外部 仕上げ	屋根	目視点検	3年	○	
	外壁	目視点検	3年	○	
	その他	目視点検	3年	○	
内部 仕上げ	内壁	目視点検	3年	○	
	天井	目視点検	3年	○	
	床	目視点検	3年	○	
	その他	目視点検	3年	○	
電気 設備	受電設備	管理点検	隔月	○	自家用電気工作物保安管理業務
	その他	—	—	—	

給水 設備	給水設備	検針	毎月	×	給水メーターにて確認
	その他	—	—	—	
空調 設備	ボイラー	保守点検	年1回	○	
	エアコン	専門点検	3年	○	集合室外機 簡易点検は年4回
その他 設備	消防設備	設備点検	年1回	○	
	冷凍設備	漏洩検査	年4回	○	フロン漏えい検査

(2) 修繕等の実施計画

「3. (3) 修繕作業等の履歴」でまとめた施設の劣化状況や「4. (3) 修繕等の優先順位付け」を総合的に勘案し、「2. (3) 計画期間」において実施する社会福祉施設の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

修繕等の実施計画表

施設名	修繕内容	優先度	事業期間			費用 (千円)	計画期間施設 運営費(千円)	トータル コスト(千円)
			2021	～	2021			
中央長沼 保育園	小破 修繕	優先度中	2021	～	2021	395	7,349	7,744

また、上記修繕を計画的に行い、改築を行わない長寿命化ケースと、修繕を実施せずに改築を実施した場合のトータルコストを計画期間内において比較する。

中央長沼保育園の耐用年数は47年で改築の目安は、2053年
長寿命化ケースと改築ケース比較表

施設名	長寿命化 /改築	2020 (千円)	2021 (千円)	2022 (千円)	2023 (千円)	2024 (千円)	2025 (千円)	2026 (千円)
中央長沼 保育園	長寿命化	7,421	7,744	7,583	7,583	7,583	7,583	7,583
	改築	7,421	7,744	7,583	7,583	7,583	7,583	7,583

施設名	長寿命化 /改築	2027～2031 (千円)	2032～2036 (千円)	トータルコスト (千円)
中央長沼 保育園	長寿命化	37,915	37,915	128,910
	改築	37,915	37,915	128,910

④ 今後の方針

在園児については、今後とも同じような人数で推移することが予想される。

小破修繕は、都度予算計上することとし、大規模修繕は、ボイラーや外壁、屋上の防水シートなどが考えられるが、計画の見直しを考える5年間は必要ない。

長寿命化にあたり、保守点検を実施している委託会社や都市整備課建築係担当職員の意見も踏まえ、更新年度を考え計画に反映していきたい。

長沼町社会福祉施設長寿命化個別計画（個票）

① 施設の状況 ※個別計画での3

（1）基本情報

施設名	竣工年	構造	耐用年数	面積㎡	建築価格（千円）
南長沼保育園	1975	鉄筋コンクリート	47	339.84	58,060

所在地：長沼町東4線南6番地 階数 1

（2）運営状況

竣工から45年が経過しており、耐用年数が47年となっているので、長寿命化における改築との比較が必要な施設。

令和2年度末在園児14名、令和3年度始め在園児5名、町内及び地域の幼児出生数、他幼稚園等の兄弟入園状況を鑑みると今後5年間は、ひと桁台の園児数で推移するため、旗艦保育園との交流保育を令和3年度に進めることとしている。

（3）修繕作業等の履歴

部位	内容	修繕年	修繕価格（千円）	その他
外壁・屋根	塗装	H7	2,645	
ボイラー設備	更新	H8	11,477	

② 社会福祉施設長寿命化個別計画の基本的な方針 ※個別計画での4

（1）修繕等の基本的な方針

運営状況でもふれたが長寿命化と改築の比較が必要な施設だが、地区の少子化の影響で、今後5年間は、在園児がひと桁となることから、小破修繕は従前どおり実施するが、大規模修繕の際は、旗艦保育園に統合することを予定として実施しない。

また、保育施設は、他の代替え施設に改装する場合、トイレやシンク、棚など幼児用に造られているため、コストが他の建築物より高いので、町有施設として保持し、改築することは非効率と考察する。

(2) 目標使用年数

今後5年間を目安として竣工から50年を目標使用年数とする。

(3) 修繕等の優先順位付け

施設劣化度 施設重要度	A (概ね良好)	B (部分的劣化)	C (全体的劣化)	D (応急処置の必要な劣化がある)
小	優先度 極小	優先度 小	優先度 中	優先度 大
中	優先度 小	優先度 中	優先度 大	優先度 大極
大	優先度 中	優先度 大	優先度 極小	優先度 極極大

施設の劣化度については、施設管理者の点検管理、施設重要度については、利用状況、指定避難所の指定を受けているかの重要性を加味すること。

③ 実施計画 ※個別計画での5

(1) 点検・診断の実施計画

社会福祉施設を長期的に活用するため、個票毎に適切な点検等を整理する。

建物の劣化・損傷の把握に努める。点検・診断の結果を踏まえ、「①.(3) 修繕作業等の履歴」に記載している評価指標を用いて、老朽化状況の情報を更新する。

点検等の方法については、建築基準法第12条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行うこととする。

点検対象部位		点検方法	点検 期間	法定 点検	備考
躯体	基礎・柱	詳細点検	未設定	×	
外部 仕上げ	屋根	目視点検	未設定	×	
	外壁	目視点検	未設定	×	
	その他	目視点検	未設定	×	
内部 仕上げ	内壁	目視点検	未設定	×	
	天井	目視点検	未設定	×	

	床	目視点検	未設定	×	
	その他	目視点検	未設定	×	
電気設備	受電設備	—	—	—	
給水設備	給水設備	検針	毎月	×	給水メーターにて確認
	その他	—	—	—	
空調設備	ボイラー	保守点検	年1回	○	
	その他	—	—	—	
その他設備	消防設備	設備点検	年1回	○	
	冷凍設備	漏洩検査	年4回	○	フロン漏えい検査
	地下タンク	漏洩検査	年1回	○	

(2) 修繕等の実施計画

「3. (3) 修繕作業等の履歴」でまとめた施設の劣化状況や「4. (3) 修繕等の優先順位付け」を総合的に勘案し、「2. (3) 計画期間」において実施する社会福祉施設の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

修繕等の実施計画表

施設名	修繕内容	優先度	事業期間			費用 (千円)	計画期間施設 運営費(千円)	トータル コスト(千円)
			2021	～	2021			
南長沼 保育園	小破 修繕	優先度中	2021	～	2021	110	2,086	2,196

また、上記修繕を計画的に行い、改築を行わない長寿命化ケースと、修繕を実施せずに改築を実施した場合のトータルコスト計画期間内において比較する。

長寿命化ケースと改築ケース比較表

施設名	長寿命化 /改築	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
南長沼 保育園	長寿命化	2,143	2,196	2,143	2,143	2,143	2,143	2,143
	改築	2,143	2,196	2,143	2,143	2,143	112,636	2,009

施設名	長寿命化 /改築	2027～2031 (千円)	2032～2036 (千円)	トータルコスト (千円)
	南長沼 保育園	長寿命化	10,715	10,715
改築		10,045	10,045	145,503

④ 今後の方針

令和2年度末在園児14名、令和3年度始め在園児5名、町内及び地域の幼児出生数、他幼稚園等の兄弟入園状況を鑑みると今後5年間は、ひと桁台の園児数で推移するため、旗艦保育園である中央長沼保育園との交流保育を令和3年度に進め、中央長沼保育園への統合も視野に入れて長寿命化又は改築の判断をするが、現時点では、5年後に地域園児との推移もみて再度判断することとする。

長沼町社会福祉施設長寿命化個別計画（個票）

① 施設の状況 ※個別計画での3

（1）基本情報

施設名	竣工年	構造	耐用年数	面積㎡	建築価格（千円）
長沼町児童センター	2019	木造	22	997.03	364,995

所在地：長沼町南町2丁目3番2号 階数 1

（2）運営状況

2019年竣工、子育て支援センター及び放課後児童クラブが施設内にある、耐用年数が22年となっており、今計画中である20年間は、改築の必要性はないが、点検等により5年ごとの見直しは必要と考える。

（3）修繕作業等の履歴

部位	内容	修繕年	修繕価格（千円）	その他
なし	—	—	—	

② 社会福祉施設長寿命化個別計画の基本的な方針 ※個別計画での4

（1）修繕等の基本的な方針

運営状況でもふれたが点検等により5年ごとの見直しは必要と考え、長寿命化に向けて計画的な修繕計画を立てていく必要のある施設。

（2）目標使用年数

今後5年間を目安として竣工から30年を目標使用年数とする。

（3）修繕等の優先順位付け

施設劣化度	A (概ね良好)	B (部分的劣化)	C (全体的劣化)	D (応急処置の必要な劣化がある)
施設重要度				
小	優先度 極小	優先度 小	優先度 中	優先度 大

中	優先度 小	優先度 中	優先度 大	優先度 大極
大	優先度 中	優先度 大	優先度 極小	優先度 極極大

施設の劣化度については、施設管理者の点検管理、施設重要度については、利用状況、指定避難所の指定を受けているかの重要性を加味すること。

③ 実施計画 ※個別計画での5

(1) 点検・診断の実施計画

社会福祉施設を長期的に活用するため、個票毎に適切な点検等を整理する。

建物の劣化・損傷の把握に努める。点検・診断の結果を踏まえ、「3.(3) 修繕作業等の履歴」を用いて、老朽化状況の情報を更新する。

点検等の方法については、建築基準法第 12 条による法定点検のほか、職員による通常点検（目視点検等）及び専門業者による詳細点検等により行うこととする。

点検対象部位		点検方法	点検期間	法定点検	備考
躯体	基礎・柱	詳細点検	未設定	×	
外部 仕上げ	屋根	目視点検	未設定	×	
	外壁	目視点検	未設定	×	
	その他	目視点検	未設定	×	
内部 仕上げ	内壁	目視点検	未設定	×	
	天井	目視点検	未設定	×	
	床	目視点検	未設定	×	
	その他	目視点検	未設定	×	
電気設備	受電設備	—	—	—	
給水 設備	給水設備	検針	毎月	×	給水メーターにて確認
	給湯器	保守点検	3年	○	(業務用) 劣化を防ぐため毎年
空調 設備	ボイラー	保守点検	年1回	○	
	エアコン	専門点検	3年	○	集合室外機 簡易点検は年4回
その他 設備	消防設備	設備点検	年1回	○	

(2) 修繕等の実施計画

「3.(3) 修繕作業等の履歴」でまとめた施設の劣化状況や「4.(3) 修繕等の優先順位付け」を総合的に勘案し、「2.(3) 計画期間」において実施する社会福祉施設の修繕、改修、更新等の事業予定一覧は以下のとおり。

修繕等の実施計画表

施設名	修繕内容	優先度	事業期間			費用 (千円)	計画期間施設 運営費(千円)	トータル コスト(千円)
			—	~	—			
長沼町児童 センター	なし	—	—	~	—	—	6,275	6,275

また、上記修繕を計画的に行い、改築を行わない長寿命化ケースと、修繕を実施せずに改築を実施した場合のトータルコスト計画期間内において比較する。

長寿命化ケースと改築ケース比較表

施設名	長寿命化 /改築	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
		(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)
長沼町児 童センタ ー	長寿命化	6,275	6,275	6,275	6,275	6,275	6,275	6,275
	改築	6,275	6,275	6,275	6,275	6,275	6,275	6,275

施設名	長寿命化 /改築	2027~2031	2032~2036	トータルコスト
		(千円)	(千円)	(千円)
長沼町児童 センター	長寿命化	31,375	31,375	106,675
	改築	31,375	31,375	106,675

※2036年時点でも耐用年数に満たないため改築しない

④ 今後の方針

大規模修繕は、ボイラーや外壁、屋上の防水シートなどが考えられるが、およそ15年後以降と考えられ、計画の見直しを考える5年間は必要ない。

長寿命化にあたり、保守点検を実施している委託会社や都市整備課建築係担当職員の意見も踏まえ、更新年度を考え計画に反映していきたい。