

飯能市公共施設等総合管理計画

個別施設計画（つぼみ園）

令和3年2月
飯能市

【目次】	P.1
第1章 背景と目的	P.2
1. 1背景	P.2
1. 2目的	P.2
1. 3計画期間	P.3
1. 4対象施設	P.3
第2章 施設の実態	P.3
2. 1対象施設の概要	P.3
2. 2施設の現状	P.3
2. 3利用状況	P.4
2. 4施設維持・管理にかかる経費	P.4
2. 5過去の点検・診断状況	P.5
2. 6施設修繕等の状況	P.6
第3章 施設整備の基本的な方針	P.7
3. 1施設の規模・配置計画等の方針	P.7
3. 2長寿命化の方針	P.7
第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	P.8
4. 1改修等の整備水準	P.8
4. 2維持管理の項目・手法等	P.8
第5章 長寿命化等の実施計画	P.9
5. 1改修等の優先順位付けと実施計画	P.9
5. 2長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果	P.9
第6章 長寿命化等の継続的運用方針	P.10
6. 1情報基盤の整備と活用	P.10
6. 2推進体制等の整備	P.10
6. 3フォローアップ	P.10

第1章 背景と目的

1. 1 背景

本市では、昭和40年代からの急激な人口増加を背景に、小・中学校、保育所、公民館（現地区行政センター）などの公共施設や、道路、上・下水道施設などのインフラ（社会基盤施設）を多く整備してきた。

現在、これらの公共施設等（公共施設及びインフラ）の多くが建設から30年以上が経過し、老朽化が進行する中、修繕等の維持管理費が増大しており、近い将来には一斉に更新や大規模改修の時期を迎えることになる。

また、人口減少や少子高齢化が急速に進行しており、税収の伸び悩み、社会保障費の増加など現在の財政状況を踏まえると、公共施設等の維持・更新にかかる費用をいかにして適正な水準に抑えていくか、また、どのように財源の確保を図っていくかが大きな課題となっている。

一方、社会経済情勢の変化に伴う公共施設等に対する需要の変化、さらにはライフスタイルの多様化への対応などの観点から、これまで公共施設等が担ってきた役割や提供してきた行政サービスの見直しなど、質、量ともに公共施設等全体のあり方を見直すことも課題になっている。

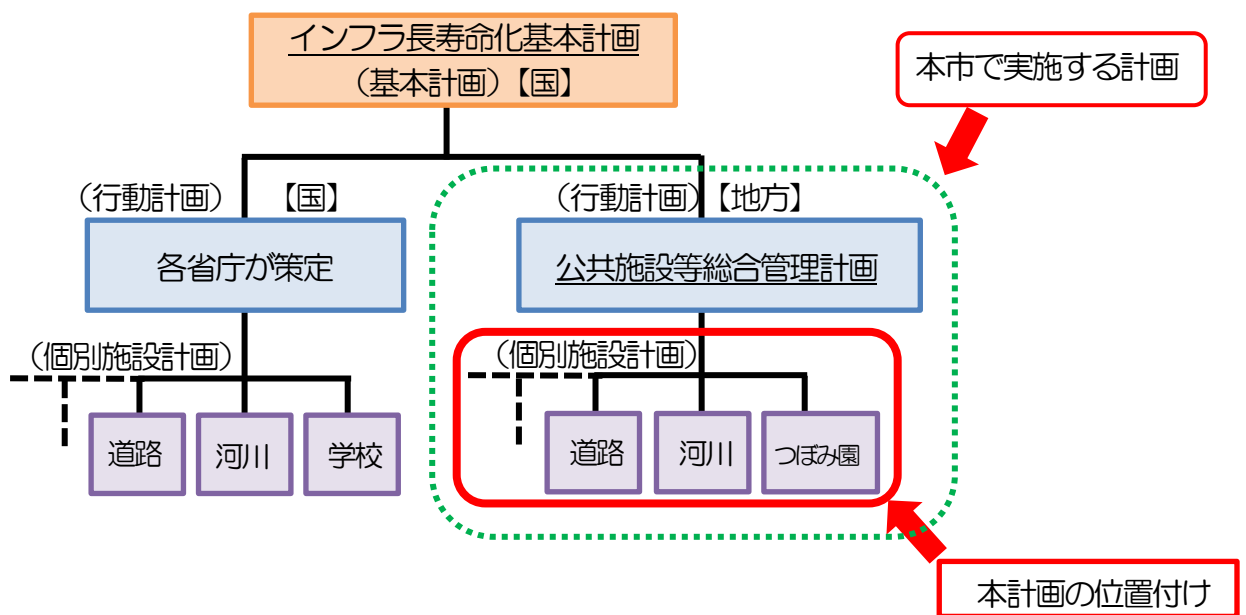
これらの課題を一体的に解決しなければ、多くの公共施設等は物質的・機能的に朽ちてしまうことが予想されることから「公共施設等の更新問題」と言われている。

この公共施設等の更新問題は、全国の自治体に共通した課題となっており、避けられない問題であるからこそ、早めの対策が必要となっている。

1. 2 目的

本計画の目的は、平成29年3月に策定した「飯能市公共施設等総合管理計画」に基づき、個別施設ごとの具体的な整備方針や実施スケジュール等を「個別施設計画」として示す。

（個別施設計画の位置付け）



1. 3 計画期間

本計画期間は、令和3年度から令和12年度までの10年間とする。ただし、この期間内であっても人口動態、社会経済情勢、国の補助制度などの動向により、柔軟に計画を見直すこととする。

1. 4 対象施設

本計画の対象施設は、「飯能市公共施設等総合管理計画」に記載する「保健福祉医療系施設」のうち「つぼみ園」が対象となる。

第2章 施設の実態

2. 1 対象施設の概要

施設名称	所在地	延床面積 (㎡)	建築年度	構造	耐震化	階数
つぼみ園	飯能市大字芦荻場570番地の4	360.49	平成16年	軽量鉄骨造	不要	1

※設備等の種類

事務室1室・保育室3室・遊戯室1室・父母室1室・相談室1室・厨房1室・シャワー室1室・トイレ(子ども用2室・大人用2室・身体障害者用1室)

2. 2 施設の現状

構造躯体の健全性については概ね問題は見られない。しかし、建設から15年以上経過していることから、施設各箇所において老朽化箇所も見られる。

外部仕上げについては、平成30年度に屋根の修繕を行った。

内部仕上げについては、保育室や遊戯室等の各部屋、トイレや廊下等の内壁(クロス)に亀裂や剥がれがあり、廊下の床のクッションフロアのつなぎ目の剥がれ等も見られる。また排煙窓等の修繕の必要性も見込まれる。

空調換気設備については、玄関から廊下にかけて空調設備がないため、施設利用者の利用環境の面で改善の必要性が見込まれる。

その他として、門扉の破損が見られ、安全面等において、取替え及び修繕の必要性が見込まれる。

今後、順次修繕等の必要性も考えられ、維持管理費の支出が見込まれている。

2. 3 利用状況

年 度	開園日数	通園児数	延べ 通園児数	育児相談	理学療法士指導	言語聴覚士指導
平成27年度	223日	25人	1,567人	72件	30回	30回
平成28年度	223日	23人	1,535人	63件	30回	30回
平成29年度	222日	25人	1,727人	66件	30回	28回
平成30年度	220日	22人	1,745人	63件	30回	30回
令和元年度	219日	22人	1,725人	58件	30回	30回

当施設は、児童福祉法（昭和22年法律第164号）に基づく心身の発達に遅れやつまづきのある就学前の乳幼児と保護者が通園する施設であり、園、家庭及び関係機関の連携のもと、親子登園による日常生活における基本的な生活習慣の自立と社会性の育成を目指した療育を行っている。定員は10人である。

国の法律（児童福祉法）では、すべての児童が、適切に養育されることやその心身の健やかな成長及び発達並びにその自立が図られることなどの福祉を、等しく保障される権利を有するとされている。そして、市町村は、児童が心身ともに健やかに育成されるよう、障害児通所給付費の支給などの児童の福祉に関する支援を適切に行わなければならないとされている。

現在、就学前のお子さんへの児童発達支援など障害児のサービス利用人数や給付費は大きく伸びている。そのような状況の中、当施設は親子通園施設のため、園と家庭で一貫した療育が可能であり、お子さんの療育のみでなく、保護者に対しても十分な支援ができ、かつ少人数療育のため、園児それぞれの障害の種類や程度に合ったきめ細やかな療育が可能となり、利用ニーズも高い施設である。

2. 4 施設維持・管理にかかる経費

年度	決算額	備 考
平成27年度	2,034,923円	修繕費、光熱水費、その他施設関連費
平成28年度	4,740,961円	修繕費、光熱水費、その他施設関連費
平成29年度	2,620,605円	修繕費、光熱水費、その他施設関連費
平成30年度	6,442,286円	修繕費、光熱水費、その他施設関連費
令和元年度	1,976,615円	修繕費、光熱水費、その他施設関連費

2. 5 過去の点検・診断状況

【評価指標】

A評価：概ね良好

B評価：部分的に経年劣化が見られる。

C評価：全体的に経年劣化が見られる。

D評価：早急に対応が必要な劣化、不具合がある。

部 位		主な仕様	評価	実施年度	所 見
軀 体	基 礎	鉄筋コンクリート	B	令和2年度	部分的にひび割れがあるが、概ね問題なし。
	柱・梁	軽量鉄骨	A	令和2年度	—
外 部 仕 上 げ	屋 根	ガルバリウム鋼板（カバー工法）	A	令和2年度	—
	外 壁	窯業系サイディング	B	令和2年度	ひび割れ等はないが、表面に白華が生じており、将来的には塗装改修が必要である。
	その他	樋	B	令和2年度	一部破損あり
内 部 仕 上 げ	内 壁	石膏ボード+クロス	B	令和2年度	クロスのひび割れはやや多いが、概ね問題なし。
	天 井	化粧石膏ボード	A	令和2年度	—
	床	クッションフロア	B	令和2年度	廊下部分に剥がれがあり修繕が必要である。
	その他	排煙窓	D	令和2年度	完全に閉まりきらない窓が2か所ある。
電 気 設 備	受変電 設 備	—	A	令和2年度	—
	その他	廊下照明器具	B	令和2年度	点灯しない部分がある。
給 排 水 衛 生 設 備	給 水 設 備	—	A	令和2年度	—
	給 湯 設 備	—	B	令和2年度	給湯器1台は老朽化しており、更新が必要である。
	排 水 設 備	保育室便器	B	令和2年度	使用状況により流れが悪い部分がある。
	衛 生 器 具 設 備	保育室洗面器	B	令和2年度	洗面所の設置高さが低いため、車椅子が当たってしまうこともある。
	その他	浄化槽	B	令和2年度	水位が下がっているとの報告があり、今後調査が必要である。

部 位		主な仕様	評価	実施年度	所 見
空調 換気 設備	空調 設備	—	B	令和2年度	玄関から廊下部分にかけて空調設備がない。
	換気 設備	—	A	令和2年度	—
	その他	—	—	—	—
そ の 他	門 扉	—	D	令和2年度	一部が破損しており、開閉が困難である。

2. 6 施設修繕等の状況

年度	修繕等の内容	決算額	備 考
平成27年度	<ul style="list-style-type: none"> ・保育室トイレ排管のパッキン交換修繕 ・保育室の空調機修理 ・壁掛け扇風機設置工事 	58,665円	
平成28年度	<ul style="list-style-type: none"> ・保育室の空調機交換修繕 ・浄化槽ポンプ取替修繕 ・室内照明・蛍光管取替修繕 ・保育室の給湯設備設置工事 ・保育室のガラスフィルム取付工事 	2,937,492円	
平成29年度	<ul style="list-style-type: none"> ・女性トイレ便器修繕 ・プレイルームの空調機交換修繕 ・点字ブロック修繕 ・誘導灯予備電源取換修繕 	780,390円	
平成30年度	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根コロニアル重ねぶき修繕 ・誘導灯予備電源取換修繕 ・トイレ便座交換修繕 	4,672,080円	
令和元年度	<ul style="list-style-type: none"> ・父母室、相談室の空調機交換修繕 ・トイレ便座交換修繕 ・網戸設置工事 	194,675円	

第3章 施設整備の基本的な方針

3.1 施設の規模・配置計画等の方針

つぼみ園は、児童福祉法に基づき障害児を保護者と共に通園させ、日常生活における基本的動作の指導、知識技能の付与及び集団生活への適応訓練を行い、もって家庭療育の充実を援助するための障害児通園施設として、そのサービス提供の必要性、個別施設としての必要性も高く、障害児の健やかな育成を支援する重要な役割を担っている。

つぼみ園施設の構造では法定耐用年数が30年であり、現在、築15年以上を経過し、老朽化箇所も見られるが、限られた予算の中で、今後も適切な修繕等を行い、長寿命化を図り、原則として現在の建物を維持・管理することとする。

3.2 長寿命化の方針

中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストを縮減し、予算を平準化していくためには、インフラの長寿命化を図り、大規模な修繕や更新をできるだけ回避することが重要である。

つぼみ園においては、建設から15年以上経過しているため、老朽化箇所もみられるが、限られた予算の中で今後も引き続き維持・管理等をしていく必要がある。そのため、以下のような場合を除き、施設全体を作り替えるよりも費用が安価となる修繕等を基本として、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、修繕に多額の費用がかかるため、更新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、更新によらなければ、つぼみ園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
- なお、施設の維持管理については、緊急度、優先度を考慮した計画的な修繕等を行う。

第4章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

4.1 改修等の整備水準

つぼみ園の利用者が、安全で、安心して通園できるように、つぼみ園では、施設修繕を行うなど施設の水準の維持・向上に努めてきた。

今後も、大規模な不具合が生じた後に修繕等を行うのではなく、簡易点検や保守点検委託業者等に聞き取り等を行い、施設状況等の的確な把握と改修等の優先順位を検討し、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。時代とともに施設に要求される性能は高まることから、長寿命化改修時には、効果的に施設水準の向上を図っていく。

4.2 維持管理の項目・手法等

つぼみ園の維持管理を効率的・効果的に実施するため、また当施設を長期的に活用するため、適切な点検・診断を実施し、施設の劣化、損傷等施設の状態の把握に努める。

第5章 長寿命化等の実施計画

5.1 改修等の優先順位付けと実施計画

施設の現況と、点検・診断及び施設修繕等の状況を踏まえ、施設の劣化状況や修繕等の優先順位を総合的に勘案し、「1.3 計画期間」において実施するつぼみ園施設の修繕等の事業予定は次のとおりとする。

施設名称	前期 (令和3年度～令和6年度)	中期 (令和7年度～令和9年度)	後期 (令和10年度～令和12年度)
つぼみ園	<ul style="list-style-type: none"> ・保育室洗面所修繕等 ・厨房、湯沸室ガス給湯器取替 ・玄関、事務所空調機設置 ・入口門扉交換 ・車寄せ設置工事 	<ul style="list-style-type: none"> ・内装修繕 ・合併処理浄化槽修繕 ・排煙窓の修繕 	<ul style="list-style-type: none"> ・園庭用給湯管増設工事 ・照明のLED化 ・外壁等修繕 ・駐車場修繕(身体障害者用駐車場の表示)

5.2 長寿命化の経費の見通し、長寿命化の効果

つぼみ園において、法定耐用年数30年で建替え(改築)を行う場合と耐用年数を今後延ばす長寿命化改修を実施した場合の費用比較を下記の単価表を基に算出すると、建替えを行う場合より長寿命化改修を行った場合、総費用は約半分に削減できる見込みである。

～参考～

建替え及び大規模改修費の単価は以下のとおり設定した。

- ・建替え費用＝(単価1)万円/m²×1.3(諸費用)×1.1(消費税)
- ・大規模改修費用＝(単価2)万円/m²×1.3×1.1

建替え及び大規模改修費用

施設種別	建替え費用 (単価1)	大規模改修費用 (単価2)
子育て支援施設	33万円	17万円

(総務省:公共施設及びインフラ資産の更新費用の簡便な推計に関する調査表、単価表参考)

第6章 長寿命化等の継続的運用方針

6.1 情報基盤の整備と活用

施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営経費、工事履歴や劣化情報などをまとめ、一元管理していく。

6.2 推進体制等の整備

施設管理の質の向上を図るため、日常点検の他に、各種委託業務で行われた点検の報告書等を活用して不具合箇所の早期把握と対応を図る。また、関係各課等との連携により、幅広い支援体制を図る。

6.3 フォローアップ

本計画は、施設の改修や建替えの優先順位を設定するものであり、飯能市総合振興計画のなかで、個別の事業費を精査する。また、事業の進捗状況、簡易点検などの結果を反映して見直しを図るものとする。