

**令和6年度版**  
**千曲市公共施設個別施設計画**  
保育所編



令和6年3月  
長野県千曲市

# — 目 次 —

1. 計画策定の背景、目的と位置付け	
(1) 計画策定の背景と目的	1
(2) 計画の位置付け	1
2. 計画対象施設、計画期間	
(1) 対象施設	2
(2) 計画期間	3
3. 対策の優先順位の考え方と施設評価	3
4. 個別施設の状態等	
(1) 劣化度・老朽化度調査	3
(2) 調査結果	4
5. 長寿命化対策の内容	
(1) 長寿命化の基本方針	10
(2) 構造躯体の目標使用年数の設定	10
(3) 改修の周期設定	10
(4) 構造物の改修・更新周期等	12
6. 対策内容と改修・更新の実施時期及び対策費用	
(1) 対策内容と改修・更新の実施時期	12
(2) 工程表	15
(3) 対策費用	15
7. 除却（廃止）する施設の跡地利用	
(1) 跡地利用の基本方針	17
(2) 対象施設と跡地利用計画	17
8. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	
(1) フォローアップ及び実施体制	17
(2) 改訂に関する考え方	17

# 1. 計画策定の背景、目的と位置付け

## (1) 計画策定の背景と目的

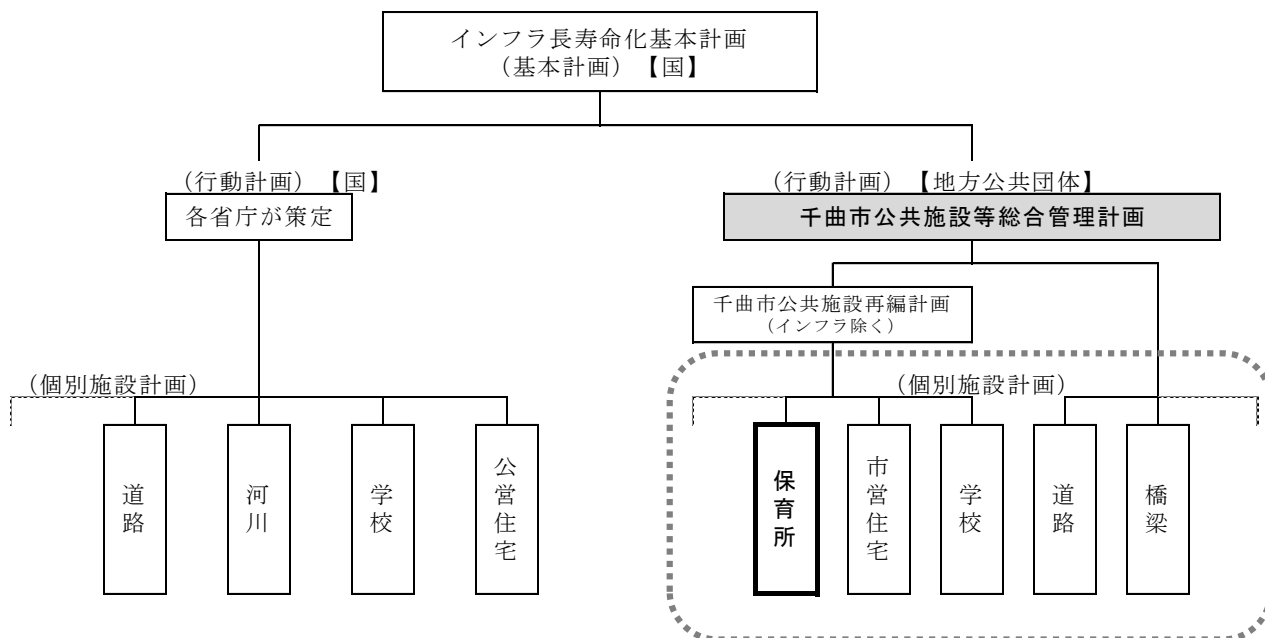
公共施設等の長寿命化対策については、平成25年11月に国においてインフラ長寿命化計画が策定され、平成26年4月に地方公共団体においても公共施設等総合管理計画を策定するよう求められました。公共施設等の老朽化対策が大きな課題となっている中、早急に公共施設等の全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、計画的な更新・統廃合・長寿命化を目指し、中長期的な維持管理コストの縮減・平準化を図り、公共施設等の最適な配置を実現することが求められています。

本市では前述の背景を踏まえ、公共施設等のあり方を考える公共施設マネジメントに取り組むこととし、市が所有する公共施設等の全体像と現状分析をまとめた「千曲市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。

「千曲市公共施設個別施設計画 保育所編」は、「千曲市公共施設等総合管理計画」の基本方針に基づき、個別施設毎の長寿命化の方向性やスケジュールをまとめた計画として、また「千曲市保育園第一次整備計画」を引継ぐ計画として策定するものです。

## (2) 計画の位置付け

本計画は、国のインフラ長寿命化基本計画を踏まえ、本市における公共施設の総合的かつ計画的な管理に関する基本方針として策定した「千曲市公共施設等総合管理計画」を最上位計画とし、総合管理計画と個別施設計画とを橋渡しする市独自の取組である「千曲市公共施設再編計画」を上位計画とします。本計画は、劣化状況調査結果と財政状況を踏まえた施設総量適正化の実施時期の適正化を図るものです。



## 2. 計画対象施設、計画期間

### (1) 対象施設

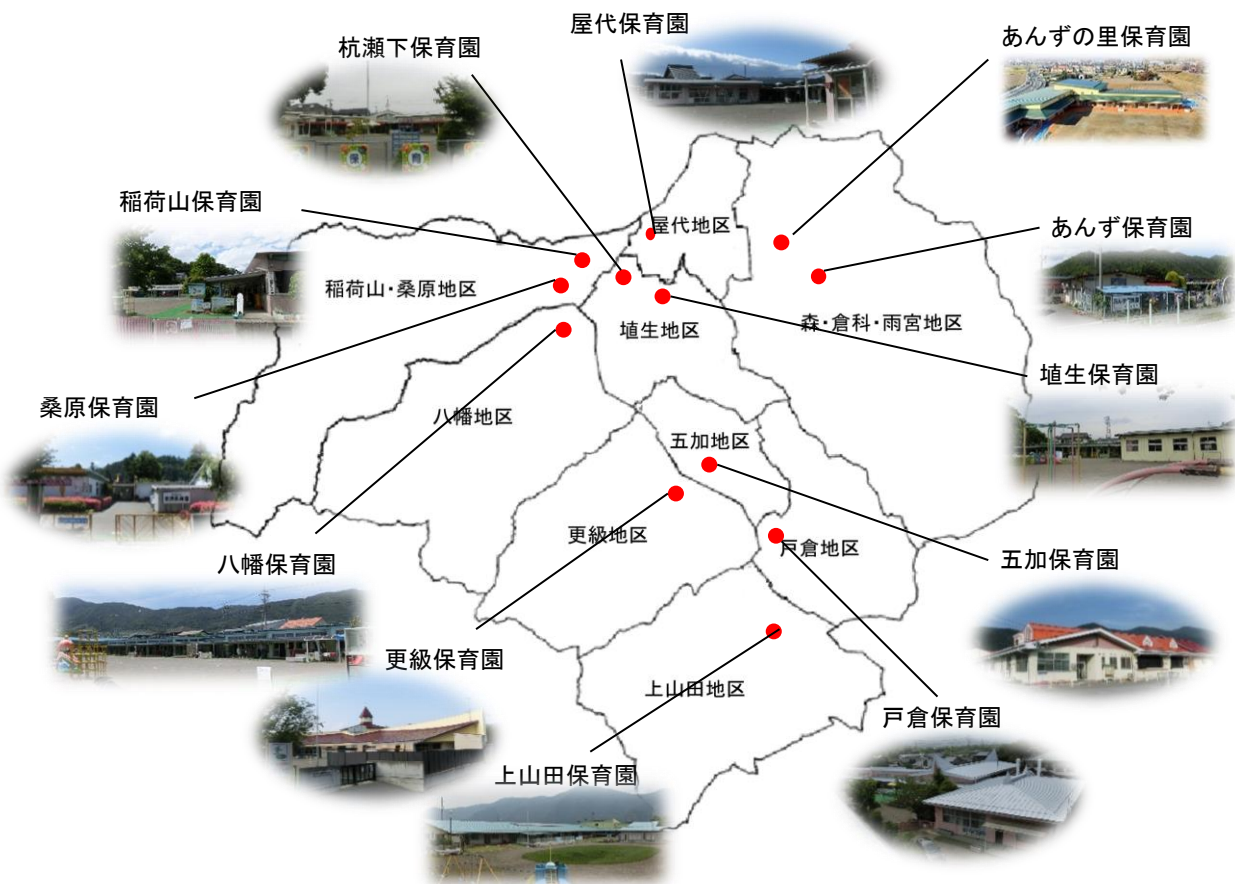
本計画は、本市が所有する公共施設のうち、以下の保育所を対象とします。

	施設名	建築年月	経過 年数	耐用 年数	主構造	延床面積 (㎡)	備考
1	屋代保育園	S45(1970).4	53年	34年	S	974.11	R4:面積修正
2	あんずの里保育園	R3(2021).11	2年	34年	S	1,090.84	R3.11:新設
-	あんず保育園	S45(1970).3	-	-	S	685.37	R5.3:除却
-	雨宮保育園	S46(1971).3	-	-	S	672.13	R4.3:除却
3	埴生保育園	S49(1974).3	50年	34年	S	525.32	
4	杭瀬下保育園	S55(1980).2	44年	34年	S	1,143.67	
5	稲荷山保育園	S51(1976).3	48年	34年	S	1,255.77	
6	桑原保育園	S52(1977).12	46年	34年	S	731.83	
7	八幡保育園	S49(1974).12	49年	34年	S	995.46	
8	戸倉保育園	S51(1976).2	48年	22年	W、S	1,257.10	R5:耐用年数修正 園舎:W 遊戯室:S
9	更級保育園	H9(1997).3	27年	34年	S	994.39	
10	五加保育園	H2(1990).3	34年	34年	S	992.24	
11	上山田保育園	H26(2014).9	9年	22年	W	1,149.73	

※経過年数…令和6年4月1日現在

※耐用年数…「資産評価及び固定資産台帳整備の手引き(平成26年9月30日 総務省事務連絡)別紙3」及び「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)」により設定

※主たる構造…S:鉄骨造、W:木造



## (2) 計画期間

本計画の期間は、令和3(2021)年4月から令和13(2031)年3月までの10年間とします。

## 3. 対策の優先順位の考え方

平成24年度に策定した「千曲市立保育園第一次整備計画」では、市立12保育所のうち5保育所を整備対象施設とし、建築年が古い施設から順次整備することとしており、上山田保育園については耐震診断の結果から早期の改築が必要と判断し、平成25年度に改築が行われました。その他の施設についても耐震診断の結果から、7施設が改築または耐震補強工事が必要であり、園児の安全安心を確保し今後も安全に利用するために、「千曲市立保育園第一次整備計画」を踏まえ、施設の耐震性の有無や構造・老朽化の状況、劣化状況調査結果を考慮したうえで建築年が古い施設から順次整備するものとします。

また、耐震性の確保されている施設についても、それぞれ施設の老朽化による修繕・改築等が必要であり、劣化状況調査に基づき適切な対応を行っていきます。

## 4. 個別施設の状態等

施設状況の的確な把握と評価、改修等の時期を検討するため、本計画では、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書(文部科学省)」を参考に劣化状況調査を実施し、施設の劣化状態を評価しました。

### (1) 劣化度・老朽化度調査(簡易劣化度評価方法)

#### ① 評価基準

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過件数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価しました。

##### i. 目視による評価(屋根・屋上、外壁)

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化(安全上、機能上の問題なし)
C	広範囲に劣化(安全上、機能上の不具合発生の兆し)
D	早急に対応する必要がある(安全上、機能上の問題あり・躯体の耐久性に影響を与えている施設が故障し施設運営に影響を与えている)等

##### ii. 経過年数による評価(内部仕上げ、電気設備、機械設備)

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

#### ② 健全度の算定

健全度は、各建物の5つの部位において劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化します。「部位の評価点」、「部位のコスト配分」を下表のように定め、「健全度」を100点満点で算定します。健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示します。

##### i. 部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

##### ii. 部位のコスト配分

部位	評価点
屋根・屋上	5.1
外壁	17.2
内部仕上げ	22.4
電気設備	8
機械設備	7.3
計	60

##### iii. 健全度

$$\text{総和(部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分)} \div 60$$

【参考】学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

## (2) 調査結果

市立 12 保育所の建築物の劣化状況調査を実施した調査結果は次のとおりです。

※所見・特記事項については「千曲市保育施設劣化状況調査報告書」から抜粋

### 屋代保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>折板裏面塞ぎ面戸の欠損が見られる</li> <li>雨樋の腐食により穴が開いていて雨漏りが起きている</li> <li>破風板の劣化が見られる</li> </ul>	D
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の劣化が見られる</li> </ul>	C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>壁クロスの剥がれが見られる</li> <li>天井と壁取合い部分に隙間が見られる</li> <li>壁クロス破損・ソフト巾木破損が見られる</li> <li>窓枠の劣化が見られる</li> <li>壁にヒビ割れが見られる (2 箇所)</li> </ul>	C
電気設備		C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>テラス、保育室屋外側鉄骨梁部の劣化によるサビが見られる</li> <li>鉄骨柱ベース部のモルタルの剥がれが見られる</li> <li>基礎に大きな亀裂やモルタルの剥がれが見られる</li> <li>基礎の沈下が見られる</li> </ul>	劣化度
	37/100 点

### あんず保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根裏部材の剥がれが見られる</li> <li>壁と屋根面を塞ぐ面戸が数ヶ所破損している</li> <li>屋根裏部に雨漏りによるシミが見られる</li> <li>雨樋のジョイント部より雨漏り及び全体にサビが見られる</li> <li>軒天周りに雨漏りのシミが見られる</li> <li>屋根全体に塗装の劣化が見られる</li> <li>遊戯室軒天周りに雨漏りのシミが及び劣化が数ヶ所みられる</li> </ul>	D
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブレース周りの外壁に割れが見られる</li> <li>外壁の割れが数ヶ所見られる</li> </ul>	C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>職員室・保育室の天井に雨漏り跡のシミが見られる (数ヶ所)</li> <li>休憩室・保育室の壁にヒビ割れが見られる (数ヶ所)</li> <li>保育室壁クロスの剥がれが見られる</li> <li>内部タイル壁面にヒビ割れが見られる</li> <li>遊戯室天井に雨漏り跡のシミが見られる</li> <li>遊戯室天井材の欠損あり (1 箇所)</li> <li>サッシに隙間が見られる</li> <li>建具の表面材の破損あり (数ヶ所)</li> <li>換気扇周り部の壁、サッシ上部木枠に漏水による腐食が見られる</li> <li>黒板上部、サッシ上部の壁に傷みが見られる</li> <li>便所腰壁にヒビ割れ、塗装剥がれ (数ヶ所) が見られる</li> <li>便所天井クロスの剥がれが数ヶ所見られる</li> <li>便所床面にヒビ割れが見られる</li> </ul>	D
電気設備		C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>テラス鉄骨部全体にサビが見られる</li> <li>屋根裏部鉄骨にサビが見られる</li> <li>ブレースが効いていない</li> <li>外部基礎にヒビ割れが数ヶ所見られる</li> <li>鉄骨柱受け部の基礎部分のモルタル剥がれが見られる</li> </ul>	劣化度
	26/100 点

## 雨宮保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>折板裏面塞ぎ面戸の欠損が見られる</li> <li>軒天部に雨漏りのシミが見られる</li> </ul>	D
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の反りが見られる</li> <li>塗装表面が剥がれている箇所が見られる</li> <li>遊戯室外壁の歪みが見られる</li> </ul>	D
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>給食室壁にヒビ割れが数ヶ所見られる</li> <li>保育室・給食室天井継ぎ目にヒビ割れが数ヶ所見られる</li> <li>保育室・遊戯室天井、遊戯室窓上部壁に雨漏りによるシミが見られる</li> <li>遊戯室床と巾木の取り合い部に隙間が1箇所見られる</li> <li>遊戯室入隅部の壁・巾木に隙間が見られる</li> <li>遊戯室サッシ上部木製幕板部にヒビ割れが見られる</li> <li>遊戯室床板の反り・段差が見られる</li> </ul>	C
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室の照明が天井吊りタイプのため、落下の危険性あり</li> </ul>	D
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>建物北面基礎に大きなヒビ割れが数ヶ所見られる</li> <li>鉄骨柱脚部モルタルの剥がれが見られる</li> <li>ブレースのサビが見られる</li> </ul>	劣化度
	25/100 点

## 埴生保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>屋根全体に経年劣化が見られる</li> <li>遊戯室屋根の劣化により室内天井に多数の雨漏り跡が見られる</li> </ul>	D
外壁		C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室天井材の劣化による継ぎ目部分のヒビ割れが全体に見られる</li> <li>保育室天井に雨漏りによるシミが見られる</li> <li>保育室・事務室壁仕上げ材の劣化、剥がれが見られる</li> <li>保育室・事務室床全体に床鳴きがある</li> <li>事務室天井の劣化による不陸が全体に見られる</li> <li>トイレ壁上部にヒビ割れがみられる</li> <li>遊戯室天井に雨漏りによるシミが数ヶ所見られる</li> <li>遊戯室天井クロス劣化によるヒビ割れが見られる</li> <li>遊戯室ステージ枠部分に劣化によるヒビ割れが見られる</li> <li>遊戯室天井中央部分の下がり幕板に劣化によるヒビ割れが見られる</li> <li>遊戯室壁面材の劣化による破損が見られる</li> </ul>	D
電気設備		C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>基礎の換気口周りにヒビ割れが多数見られる</li> <li>遊戯室鉄骨柱脚部モルタルのヒビ割れ・損壊が見られる</li> </ul>	劣化度
	26/100 点

### 杭瀬下保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>破風板部にサビが見られる</li> <li>雨樋下端に雨漏りが見られる</li> </ul>	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁と水切り取り合い部分、コーナー部分の劣化による破損が見られる</li> <li>上部オーバーハング外壁部下端の劣化による破損が見られる</li> <li>外壁にヒビ割れが見られる</li> <li>雨漏りによるサビ跡が見られる</li> <li>ベントキャップ周りにヒビ割れが見られる</li> </ul>	D
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室・事務室天井面と壁取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>保育室天井に雨漏り跡が見られる</li> <li>保育室天井面の仕上げ材の劣化が見られる</li> <li>保育室壁クロスのヒビ割れ・剥がれが見られる</li> <li>事務室天井に穴が見られる</li> <li>トイレ壁面に亀裂・ヒビ割れが複数見られる</li> <li>トイレ壁腰タイル部にヒビ割れが複数見られる</li> </ul>	C
電気設備		C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

	劣化度
	31/100 点

### 稲荷山保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>鋼板樋に腐食により穴が複数開いて雨漏りが起きている</li> <li>縦樋のジョイント部分の腐食により雨漏りが起きている</li> </ul>	D
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>劣化により外壁の破損・傷みが見られる</li> </ul>	C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室天井に雨漏りによるシミが見られる</li> <li>保育室天井と壁取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>保育室天井材の浮きが見られる</li> <li>保育室壁クロスの剥がれが見られる</li> <li>トイレ壁に大きなヒビ割れ・タイルの浮きが複数見られる</li> <li>トイレ天井の塗装の剥がれが見られる</li> <li>遊戯室天井面と壁取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>遊戯室天井に雨漏り跡が見られる</li> <li>遊戯室壁のクロス劣化が見られる</li> </ul>	C
電気設備		C
機械設備		D

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>テラス全体にヒビ割れが見られる</li> </ul>	劣化度
	34/100 点



## 桑原保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>破風板に腐食・サビが見られる</li> <li>雨樋に穴が開いていて雨漏りが多数見られる</li> <li>縦樋のジョイント部分より雨漏りが起きている</li> <li>下屋部の変形が見られる</li> </ul>	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>外壁の損壊により鉄骨部が露出している (2箇所)</li> <li>亀裂・ヒビ割れが多数見られる</li> <li>外壁材の浮きが見られる</li> <li>外壁と水切り取り合い部分の劣化剥がれが見られる</li> <li>外壁留め釘の浮きが見られる</li> </ul>	C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室壁クロスの剥がれが見られる</li> <li>保育室・事務室天井と壁取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>保育室壁に穴が見られる</li> <li>保育室床板部に隙間が見られる</li> <li>給食室手洗い場壁面にヒビ割れが見られる</li> <li>休憩室壁面にヒビ割れが見られる</li> <li>休憩室天井に雨漏りによるシミ跡が見られる</li> <li>トイレ腰壁タイル部にヒビ割れ・浮きが複数見られる</li> <li>トイレ壁にヒビ割れが見られる (3箇所)</li> <li>トイレ天井に雨漏りによるシミ跡が見られる</li> <li>物置天井材に雨漏りによる損壊が見られる</li> <li>物置壁に大きな亀裂が見られる (4箇所)</li> </ul>	C
電気設備		C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄骨部の塗装に剥がれが見られる</li> <li>基礎部分にヒビ割れが多数見られる</li> <li>基礎モルタルのヒビ・浮きが見られる</li> </ul>	劣化度
	40/100点

## 八幡保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室屋根材の劣化による塗装の剥離が見られる</li> <li>保育室雨樋の劣化によるサビ及び穴が見られる</li> <li>遊戯室雨樋の構造不良により屋内側に雨水が侵入する</li> <li>遊戯室雨樋の落し口部分周りの腐食により水漏れが見られる</li> <li>遊戯室破風板に劣化による塗装の剥離・腐食が見られる</li> </ul>	D
外壁		D
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>保育室天井と壁取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>保育室天井クロスに劣化による剥がれが見られる</li> <li>保育室天井に劣化による塞ぎ補修が見られる</li> <li>保育室天井回り縁の垂れが見られる</li> <li>保育室・遊戯室壁クロスの剥がれ・損傷が見られる</li> <li>保育室壁・遊戯室天井に雨漏りによるシミ跡が見られる</li> <li>保育室床に劣化による浮き及び床鳴きがある</li> <li>保育室床板部の隙間が見られる</li> <li>遊戯室天井材の剥がれが見られる</li> <li>遊戯室床と巾木に隙間が見られる</li> </ul>	C
電気設備		C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>テラスの沈下によるヒビ割れ・表面材の剥離が見られる</li> </ul>	劣化度
	29/100点

## 戸倉保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・雨垂れによる破風板の腐食が見られる</li> <li>・折板裏の断熱材の劣化による剥離が全体に見られる</li> <li>・雨樋の腐食によりサビ・穴が見られる</li> </ul>	D
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テラス防火壁上部ジョイント部分のサビ・ヒビ割れが見られる</li> <li>・テラス袖壁部にヒビ割れが見られる</li> <li>・外壁モルタルのヒビ割れが多数見られる</li> </ul>	C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育室壁クロス劣化によるヒビ割れ・剥がれ・隙間が見られる</li> <li>・保育室壁下地材の破損が見られる</li> <li>・保育室壁と床の取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>・保育室床劣化・たわみが見られる</li> <li>・保育室天井の不陸が見られる</li> <li>・遊戯室・事務室・更衣室の壁にヒビ割れが見られる</li> <li>・事務室床に床鳴き・たわみがある</li> <li>・職員トイレ腰壁タイル部・上部にヒビ割れが見られる</li> <li>・給食室カベにヒビ割れが見られる</li> <li>・遊戯室ステージ横アーチ部に劣化による破損が見られる</li> </ul>	C
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部コンセントカバーに欠損がみられる</li> </ul>	C
機械設備		C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>・外部鉄骨部にサビが見られる</li> <li>・鉄骨柱脚部ベース基礎にヒビ割れが見られる</li> <li>・基礎にヒビが多数見られる</li> <li>・遊戯室軒天部分にヒビ割れが見られる</li> </ul>	劣化度
	37/100 点

## 更級保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・軒天部に広範囲に雨漏りのシミ跡・塗装の剥がれが見られる</li> <li>・テラス屋根鉄骨部の劣化によるサビが見られる</li> <li>・雨樋・縦樋の劣化で腐食部より雨漏りが見られる</li> <li>・雨樋受け金具の劣化によるサビが見られる</li> <li>・下屋部分の雨押え板金部分にコーキングの劣化により隙間が見られる</li> </ul>	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・塗装面の劣化によるチョーク化が見られる</li> <li>・外壁にヒビ割れが見られる</li> </ul>	B
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育室・休憩室天井と壁取り合い部分に隙間が見られる</li> <li>・保育室天井の雨漏りによるシミ跡が見られる</li> <li>・保育室天井表面に破損が見られる</li> <li>・保育室床面の劣化による剥がれ・ササクレが見られる</li> <li>・保育室窓枠の劣化による破損が見られる</li> <li>・トイレ壁タイルの劣化による破損が見られる</li> <li>・トイレ壁入隅部にヒビ割れが見られる</li> <li>・休憩室壁にヒビ割れが見られる</li> <li>・遊戯室天井・床に雨漏りによるシミ跡・劣化が見られる</li> <li>・遊戯室壁の劣化による破損が見られる</li> </ul>	C
電気設備		B
機械設備		B

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎部分にヒビが多数見られる</li> <li>・通路部と建物の取り合い部に隙間が見られる</li> <li>・鉄骨円柱の劣化によるサビが見られる</li> <li>・外部下り壁部のオーバーハングの劣化によるサビが見られる</li> </ul>	劣化度
	59/100 点

## 五加保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テラス屋根鉄骨部の劣化によるサビが見られる</li> <li>・屋根材と雨押え部の取り合いに隙間が見られる</li> <li>・屋根全体に劣化によるサビが見られる</li> <li>・雪止アングルの劣化によるサビが見られる</li> <li>・軒樋の変形、樋受金物の変形・サビが見られる</li> </ul>	C
外壁	<ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にヒビ割れが多数見られる</li> <li>・外壁継ぎ目に隙間が見られる</li> <li>・外壁コーナー部分の劣化・破損が見られる</li> </ul>	C
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育室天井に雨漏りによるシミ跡が見られる</li> <li>・保育室壁入隅部・継ぎ目に隙間が見られる</li> <li>・保育室・更衣室壁にヒビ割れが見られる</li> <li>・保育室・遊戯室カーテンボックスと壁との取り合い部に隙間が見られる</li> <li>・トイレ壁入隅部・タイル目地部分にヒビ割れが見られる</li> <li>・トイレフカシ壁部のタイルの浮き・隙間が見られる</li> <li>・トイレ天井材の破損が見られる</li> <li>・給食室床の防水塗膜の剥離・破損が見られる</li> <li>・給食室壁面にヒビ割れが多数見られる</li> <li>・給食室壁・天井部にカビが見られる</li> <li>・遊戯室壁に雨漏りによるシミ跡が見られる</li> <li>・遊戯室壁入隅部に隙間が見られる</li> </ul>	B
電気設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・給食室暖房機（パネルヒーター）が故障。劣化・サビが見られる</li> <li>・給食室天井扇が古く音がする。</li> </ul>	C
機械設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・温水器の部品外れ、腐食が見られる</li> </ul>	C

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>・テラス床全体にヒビが見られる</li> </ul>	劣化度
	53/100 点

## 上山田保育園

部 位	所 見	評価
屋上・屋根		A
外壁		B
内部仕上げ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・保育室・職員室・会議室・遊戯室・給食室廊下・トイレの壁クロスにヒビ割れが見られる</li> <li>・遊戯室ステージ壁クロスの破損が見られた</li> </ul>	B
電気設備		A
機械設備		A

特記事項(特に劣化が進んでいる部位があれば、その内容を記載)

<ul style="list-style-type: none"> <li>・基礎部分に破損が見られる（1箇所）</li> <li>・基礎部分にヒビ割れが多数見られる</li> <li>・犬走りにヒビ割れが見られる（3箇所）</li> <li>・建物と犬走り部に隙間が見られる</li> <li>・犬走り部の排水柵周りのコンクリートの破損が見られる</li> </ul>	劣化度
	84/100 点

## 5. 長寿命化対策の内容

### (1) 長寿命化の基本方針

公共施設の総合的かつ計画的な管理は 11 ページに示す図表のとおり、概ね 4 つの改修の周期が想定され、それに応じ中長期保全計画を策定し実行していく必要があります。

まず、実態把握として構造躯体の健全性を把握し、長寿命化改修の検討を行います。さらに、構造躯体の健全性に加え構造躯体以外の部位・設備の劣化状況を把握し、劣化対策の順位と必要なコストを算出します。

図表 躯体の健全性調査

	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
調査	・現地目視調査及び材料試験	・現地目視調査	・現地目視調査
評価項目	・コンクリートのひび割れ ・コンクリート圧縮強度 ・コンクリートの中性化深さ ・鉄筋のかぶり厚さ ・鉄筋の腐食状況 ・屋上・外壁の漏水状況	・筋かいのたわみ ・鉄骨の腐食（発錆）状況 ・塗膜の劣化 ・非構造部材の取付部・ 設備・二次部材安全性 ・屋根・外壁の漏水状況	・木材（土台・柱・梁） の腐朽・蟻害 ・柱・梁の傾斜 ・床のたわみ、床鳴り ・接合金物の腐食 ・防腐防蟻材・塗膜の劣化 ・屋根・外壁の漏水状況



目標使用年数に応じた修繕・改修の実施

### (2) 構造躯体の目標使用年数の設定

これまで、公共施設の更新については、税法上の減価償却費を算出するために定められた「法定耐用年数」を更新の目安にしてきたため、比較的短い使用年数での建替えが行われてきました。

しかし、「法定耐用年数」での建替えは、物理的・経済的に望ましい基準ではありません。

建物は「躯体」が健全である限り「躯体以外の内装、設備等」を適切に保全することによって、長く有効に活用することが可能であることから、本市では「躯体」の耐用年数を目標使用年数として位置づけます。

本市の保育所施設は、「建築物の耐久性に関する考え方（日本建築学会）」を参考に、構造躯体の目標使用年数を次に示す表のとおり設定します。

図表 構造別・用途別の望ましい目標使用年数

構造別・用途別の望ましい目標使用年数				
鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造	鉄骨造	軽量鉄骨造	コンクリート ブロック造	木造
80年	80年	40年	60年	50年

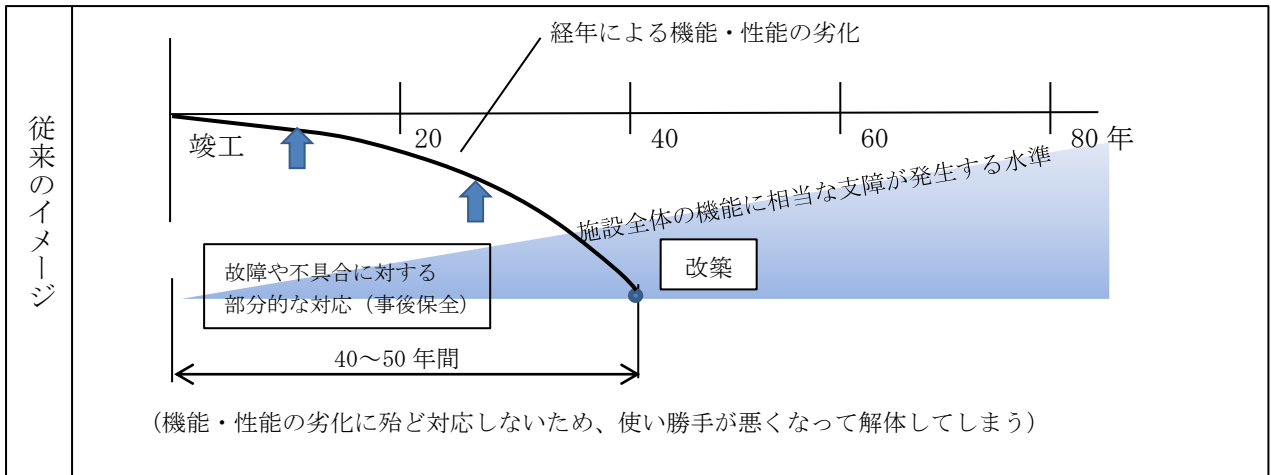
（「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考に設定）

### (3) 改修の周期設定

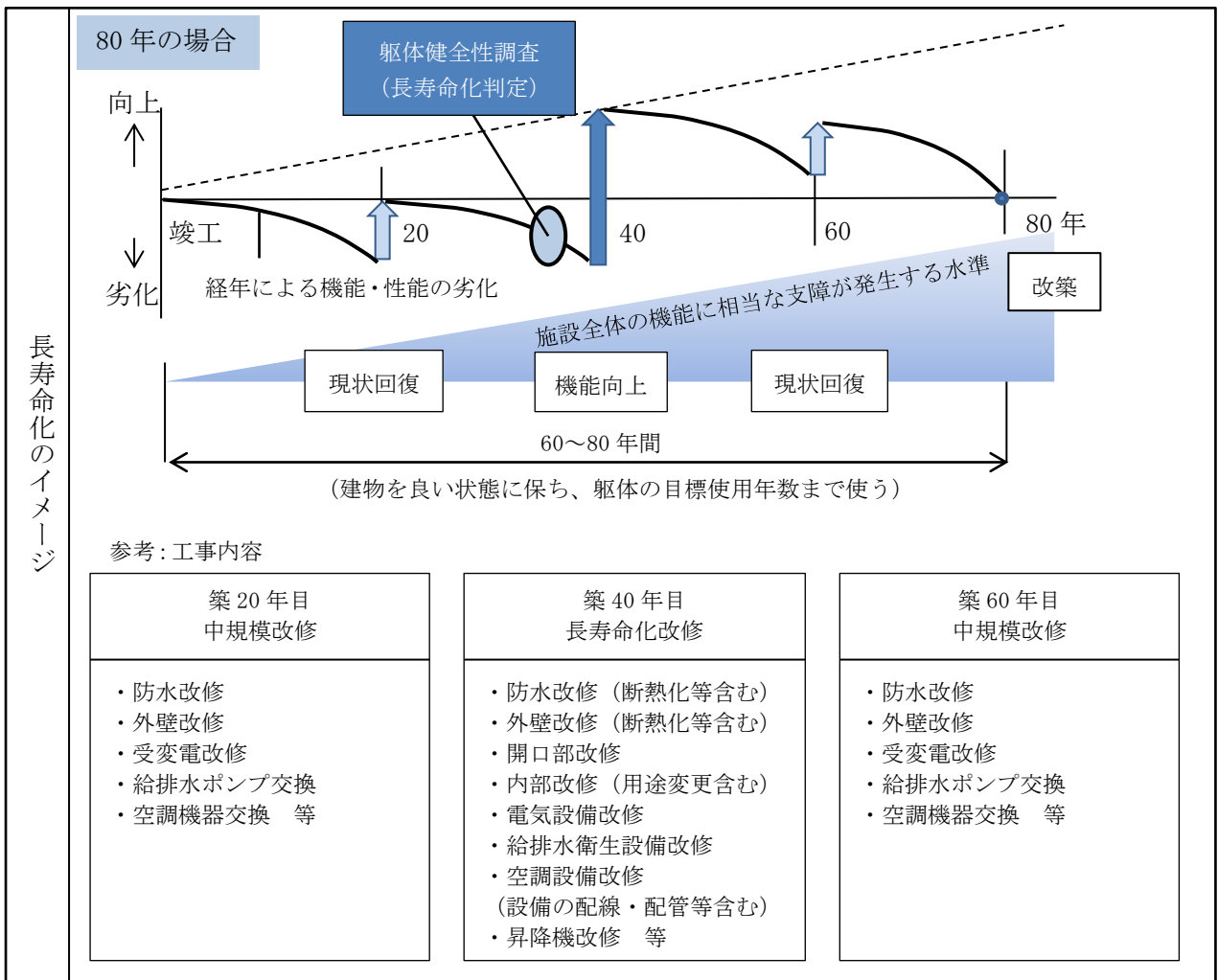
建築物が経年により劣化する一方で耐震性や省エネ性能等の社会的要求水準は年々高まり、機能に支障が発生する可能性もともに高まります。

本市の保育所に多い鉄骨造の施設を例に挙げると、躯体の目標使用年数を 80 年とし、中間年で新築時の整備水準を超える長寿命化改修を行い、さらに部位の更新時期に併せて 20 年周期で定期的の中規模改修を行うことで、建築物を使用している間、建築物に求められる性能が確保できる状態を維持します。

図表 修繕、改修、建替えの標準イメージ（躯体が健全で80年まで使用できる場合）



長寿命化



「学校施設の長寿命化計画策定の手引きと解説（文部科学省）」を参考に作成

中規模改修	竣工後20年と60年目を目途に実施する改修で、屋上防水や外壁補修、設備機器の更新などを行います。 主に建物の機能回復を目的とします。
長寿命化改修	竣工後40年目を目途に実施する改修で、中規模改修の項目に加えて、給排水管の更新、空調ダクトの更新、躯体の中性化対策などを行います。 主に建物を現状の社会的要求水準まで高めること、以降40年間の使用に耐えうるものとするを目的とします。

また、目標使用年数を80年とした施設は、原則的に構造耐久性調査を竣工後35年～40年の内に実施し、躯体が80年の使用に耐えうる施設と判断された施設のみ長寿命化を見据えた改修を行っています。

#### (4) 構造毎の改修・更新周期等

本市では、園舎の構造と築年数により区分し周期を定め、改修・更新を行います。

##### ①木造施設

木造の施設は、目標使用年数を50年とし、竣工から25年目を中規模改修時期とします。長寿命化改修は実施しません。

また、建替え時には、非木造化することによる長寿命化を図ります。

##### ②非木造施設

非木造の施設は、目標使用年数を80年とし、竣工後40年で長寿命化改修、竣工後20年と60年を中規模改修時期とします。

ただし、1981年（昭和56年）の新耐震基準以前に建てられた耐震性がない既存施設については、目標使用年数を80年とするために必要な中間年での長寿命化改修をはじめ、部位の更新期に併せての中規模改修が行われておらず老朽化が進んでいるため、今後の施設総量縮減を見据え、原則長寿命化は行わず、竣工から50年までに建替えまたは耐震・中規模改修工事を行います。

建替えを行った施設は、目標使用年数を80年とし長寿命化を見据えた改修を行います。

また、新耐震基準以降に建てられた既存施設のうち、人口増加が見込まれる地区に設置されている五加保育園については、園児の将来推計を行う中で増築等の対応を検討します。

## 6. 対策内容と改修・更新の実施時期及び対策費用

施設の耐震性や劣化状況調査結果、長寿命化対策の内容を踏まえた各施設の対策内容と改修・更新の実施時期は次のとおりです。

### (1) 対策内容と改修・更新の実施時期

#### ①早期の対応が必要な保育所

##### I. あんず保育園

(対策内容) 雨宮保育園と統合し移転改築工事

(理由) 園舎が建築後51年を経過し、老朽化が進むとともに耐震性が低い。また、少子化に伴う園児数の減少による保育園運営の効率化の観点から、他園と統合する必要がある。

(実施時期) 令和3年度：造成工事、建築主体工事、電機設備工事、機械設備工事等  
令和4年1月 開園

令和4年度：旧園舎解体工事

##### II. 雨宮保育園

(対策内容) あんず保育園と統合し移転改築工事

(理由) 園舎が建築後50年を経過し、老朽化が進むとともに耐震性が低い。また、少子化に伴う園児数の減少による保育園運営の効率化の観点から、他園と統合する必要がある。

(実施時期) 令和3年度：旧園舎解体工事

### Ⅲ. 屋代保育園

(対策内容) 改築工事

(理由) 園舎が建築後 51 年を経過し、老朽化が進むとともに耐震性が低い。早急に安全な保育環境の確保が求められることから、改築する必要がある。

(実施時期) 令和 3 年度：基本計画策定

令和 4 年度：地質調査、基本設計、実施設計

令和 5 年度：用地取得、造成工事、建築主体工事、電機設備工事、機械設備工事等

令和 6 年度：建築主体工事、電気設備工事、機械設備工事等

令和 7 年度：開園、旧園舎解体工事

### Ⅳ. 戸倉保育園

(対策内容) 改築工事

(理由) 園舎が建築後 45 年を経過し、老朽化が進むとともに耐震性が低い。施設の主要な部分の構造が木造であり、早急に安全な保育環境の確保が求められることから、改築する必要がある。

(実施時期) 令和 5 年度：基本計画策定

令和 6 年度、7 年度：地質調査、基本設計、実施設計

令和 8 年度、9 年度：建築主体工事、電気設備工事、機械設備工事等

### Ⅴ. 稲荷山保育園

(対策内容) 耐震・中規模改修工事

(理由) 園舎が建築後 45 年を経過し、老朽化が進むとともに耐震性が低い。少子化に伴う園児数の減少を踏まえたうえで、早急に安全な保育環境の確保が求められることから、耐震・中規模改修する必要がある。

(実施時期) 令和 4 年度：実施設計

令和 5 年度、6 年度：耐震・中規模改修工事

### Ⅵ. 桑原保育園

(対策内容) 耐震・中規模改修工事

(理由) 園舎が建築後 43 年を経過し、老朽化が進むとともに耐震性が低い。少子化に伴う園児数の減少を踏まえたうえで、早急に安全な保育環境の確保が求められることから、耐震改修する必要がある。

(実施時期) 令和 4 年度：実施設計

令和 5 年度：耐震・中規模改修工事

### Ⅶ. 八幡保育園

(対策内容) 長寿命化改修工事

(理由) 旧耐震基準により建築された園舎で、耐震診断の結果耐震性は確保されているが、建築後 47 年を経過し、老朽化が進んでおり、安全な保育環境の確保のため、長寿命化改修する必要がある。

(実施時期) 令和 8 年度：実施設計

令和 9 年度：長寿命化改修工事

## ②その他の保育所

### Ⅰ. 埴生保育園 (旧耐震基準・平成 29 年度耐震改修済)

(対策内容) 改築工事

(実施時期) 令和 18 年度：基本設計、実施設計

令和 19 年度：建築主体工事、電機設備工事、機械設備工事

令和 20 年度：旧園舎解体工事

## II. 更級保育園（新耐震基準）

（対策内容）中規模改修

（実施時期）令和 8 年度：実施設計

令和 9 年度：中規模改修工事

## III. 五加保育園（新耐震基準）

（対策内容）中規模改修（屋根防水改修）、増築改修

（実施時期）令和 3 年度：中規模改修工事

令和 6 年度：増築改修実施設計

令和 7 年度：増築改修工事

## IV. 上山田保育園（新耐震基準）

（内容対策）中規模中規模改修

（実施時期）令和 20 年度：実施設計

令和 21 年度：中規模改修工事

## V. 杭瀬下保育園（新耐震基準）

（内容対策）中規模中規模改修

（実施時期）令和 21 年度：実施設計

令和 22 年度：中規模改修工事

ただし、耐震・中規模改修工事を計画する保育所については、事前に構造耐久性調査を実施し、その結果により長寿命化を見据えた改修をすべきか否か判断します。

また、その際には在園児数により施設規模の適正化を図るとともに、社会情勢の変化によるニーズ等を把握しながら、近隣の園や他の公共施設等の状況を確認し、複合化・集約化、休園・廃園（以下「再配置等」という。）についての対策を併せて検討し、判断します。

なお、公立保育所の再配置等の検討については、地域関係者及び保護者との協議により対応していきます。



(2) 工程表

施設名	建築年度	耐用年数	計画期間（年度） 上段：対策内容 下段：対策費用 （単位：千円）										対策費用合計	対策により期待される効果					
	経過年数	目標使用年数	R3 2021	R4 2022	R5 2023	R6 2024	R7 2025	R8 2026	R9 2027	R10 2028	R11 2029	R12 2030							
屋代保育園	S45	34	基本計画	基本・実施設計	更新・用地購入	更新・実施設計	除却												安全性・利便性の向上
	53	-	1,796	23,246	491,069	804,000	30,000											1,350,111	
あんずの里保育園	R3	34	新設																集約化による延床面積縮減
	2	80	468,374															468,374	
あんず保育園	S44	-		除却															集約化による延床面積縮減
	-	-		29,370														29,370	
雨宮保育園	S45	-	除却																集約化による延床面積縮減
	-	-	22,440															22,440	
埴生保育園	S48	34																	現状維持
	50	80																0	
杭瀬下保育園	S54	34																	現状維持
	44	80																0	
稲荷山保育園	S50	34		実施設計		改修													安全性・利便性の向上
	48	80		1,888		250,000												251,888	
桑原保育園	S52	34		実施設計	改修														安全性・利便性の向上
	46	80		1,770	87,400													89,170	
八幡保育園	S49	34						実施設計	改修										目標使用年数までの機能維持
	49	80						3,000	25,000									28,000	
戸倉保育園	S50	22			基本計画		実施設計	更新	更新										安全性・利便性の向上
	48	-			2,000		49,500	480,000	720,000									1,251,500	
更級保育園	H8	34						実施設計	改修										目標使用年数までの機能維持
	27	80						3,000	25,000									28,000	
五加保育園	H元	34	改修			実施設計	改修												安全性・利便性の向上
	34	80	10,923			25,000	102,000											137,923	
上山田保育園	H26	22																	現状維持
	9	50																0	
対策費用合計			503,533	56,274	580,469	1,079,000	181,500	486,000	770,000	0	0	0	3,656,776						

※令和3年度(2021年度)から令和4年度(2022年度)は決算額、令和5年度(2023年度)は決算見込額、令和6年度(2024年度)は予算額、令和7年度(2025年度)以降は計画(概算)額

(3) 対策費用 (R3~R4:決算額、R5:決算見込額、R6:当初予算額、R7以降:概算額)

①早期の対応が必要な保育所に係る工事等の費用

I. あんず・雨宮保育園統合に伴う移転改築事業

令和3年度：490,814千円 あんずの里保育園建設工事(468,374千円) / 雨宮保育園除却工事(22,440千円)  
 令和4年度：29,370千円 あんず保育園除却工事

II. 屋代保育園改築事業

令和3年度：1,796千円 基本計画策定  
 令和4年度：23,246千円 地質調査(3,388千円) / 基本・実施設計(19,858千円)  
 令和5年度：491,069千円 用地買収等(93,869千円) / 改築工事(397,200千円)  
 令和6年度：804,000千円 改築工事(785,100千円) / 工事監理(15,900千円) / 実施設計(3,000千円)  
 令和7年度：30,000千円 除却工事

### Ⅲ. 戸倉保育園改築事業

令和 5 年度： 2,000 千円 基本計画策定  
令和 6 年度、7 年度： 49,500 千円 地質調査 (5,000 千円) /  
基本・実施設計他 (44,500 千円)  
令和 8 年度： 480,000 千円 改築工事  
令和 9 年度： 720,000 千円 改築工事

### Ⅳ. 稲荷山保育園耐震・中規模改修事業

令和 4 年度： 1,888 千円 実施設計  
令和 5 年度、6 年度： 250,000 千円 耐震・中規模改修工事

### Ⅴ. 桑原保育園耐震・中規模改修事業

令和 4 年度： 1,770 千円 実施設計  
令和 5 年度： 87,400 千円 耐震・中規模改修工事

### Ⅵ. 八幡保育園長寿命化改修事業

令和 8 年度： 3,000 千円 実施設計  
令和 9 年度： 25,000 千円 長寿命化改修工事

## ②その他の保育所に係る工事等の費用

保育所のあり方及び改修等の計画が具体的になり次第、予算化を図るものとします。

### Ⅰ. 埴生保育園改築事業

令和 18 年度： 30,000 千円 基本・実施設計  
令和 19 年度： 400,000 千円 改築工事  
令和 20 年度： 30,000 千円 除却工事

### Ⅱ. 更級保育園中規模改修事業

令和 8 年度： 3,000 千円 実施設計  
令和 9 年度： 25,000 千円 中規模改修工事

### Ⅲ. 五加保育園中規模改修事業

令和 3 年度： 10,923 千円 屋根防水工事  
令和 6 年度： 25,000 千円 増築改修実施設計、駐車場造成  
令和 7 年度： 102,000 千円 増築改修工事

### Ⅳ. 上山田保育園中規模改修事業

令和 20 年度： 2,000 千円 実施設計  
令和 21 年度： 25,000 千円 中規模改修工事

### Ⅴ. 杭瀬下保育園中規模改修事業

令和 21 年度： 2,000 千円 実施設計  
 令和 22 年度： 25,000 千円 中規模改修工事

## 7. 除却（廃止）する施設の跡地利用

### （1）跡地利用の基本方針

千曲市公共施設等総合管理計画では、保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針を「所管課において不要となった財産の情報は『千曲市公共施設等総合管理計画推進本部』において情報共有するとともに、今後の対応を協議します。今後の利用予定がなく、用途廃止した施設は、遊休化させることなく除却し、土地の利活用を検討します。利用予定のない土地は、貸付や『千曲市普通財産売却事務取扱要綱』により売却を進めます」としています。

このことから、跡地利用の優先順位は、①市における利活用、②売却を原則とし、市における利活用の予定のない土地は、宅地造成を前提に売却を進めることにより、定住人口・税収増加に繋がります。

### （2）対象施設と跡地利用計画

令和 12(2030)年度までに除却する予定の以下の施設を対象とします。跡地利用計画については、地元要望、議会や行政改革推進委員会からの意見を踏まえ、千曲市公共施設等総合管理計画推進本部において検討した結果、以下のとおりとしました。

施設名	除却予定年度	跡地利用開始予定年度	所在地	敷地公簿面積(m <sup>2</sup> )	跡地利用計画
屋代保育園	R7(2025)	R8(2026)	屋代 2258-1	2,840.99	・宅地造成を前提に売却。 ・一部を地元区の可燃ごみ収集庫用地として利用。
あんず保育園	R4(2022)	R5(2023)	倉科 441-2	2,845.00	・宅地造成を前提に売却。

※令和 3 年度に除却した雨宮保育園の跡地は、令和 4 年度に売却済み。

## 8. 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

### （1）フォローアップ及び実施体制

本計画の進行管理は、所管課である保育課が行います。

保育課は、保育需要量の見込み（必要利用定員総数）と確保の内容（保育所等の受け皿の確保）を随時把握するとともに、子ども・子育て支援法の規定に基づき設置している「千曲市子ども・子育て会議」に状況を報告し、意見を聴いて、保育所の建築・保全に関する本計画の進行を図っていきます。また、毎年度の取組状況は、千曲市公共施設等総合管理計画推進本部において点検し、議会へ報告するとともにホームページで公表します。

### （2）改訂に関する考え方

各施設の劣化状況や今後の定期的な点検結果及び利用者の状況等に応じ見直しを行っていくほか、上位計画である「千曲市公共施設等総合管理計画」などとの整合性を図りつつ、国の動向及び社会情勢等の変化を把握しながら 5 年ごとに見直しを行います。更に工程表は、計画の実現性を高めるため、毎年度ローリングします。

# 千曲市公共施設個別施設計画 保育所編

令和3年3月策定（毎年度更新）

千曲市総務部財政課

〒387-8511 長野県千曲市杭瀬下二丁目1番地

TEL 026-273-1111(代) FAX 026-273-1004

E-mail : zaiseika@city.chikuma.lg.jp

（本計画を策定した課・施設所管課）

千曲市次世代支援部保育課