

真庭市幼児教育・保育施設マネジメント基本方針

令和6年3月

真 庭 市

目 次

第1章 幼児教育・保育施設マネジメント基本方針策定の背景・目的等	1
1-1 背景.....	1
1-2 目的.....	2
1-3 期間.....	2
1-4 対象施設.....	2
第2章 本市の現状	8
2-1 人口の推移と見通し.....	8
2-2 財政の状況.....	9
第3章 幼児教育・保育施設の実態	10
3-1 幼児教育・保育施設の運営状況・活用状況等の実態.....	10
3-2 幼児教育・保育施設の老朽化状況の実態.....	20
3-3 今後の維持・更新コスト（従来型）.....	23
第4章 幼児教育・保育施設整備の基本的な方針等	24
4-1 基本的な方針等.....	24
4-2 改修等の基本的な方針.....	26
第5章 改修等の施設整備方針	31
5-1 改修等の整備水準.....	31
5-2 維持管理の項目・手法等.....	33
5-3 改修等の優先順位付けと実施方針.....	34
5-4 長寿命化対象施設の考え方.....	34
5-5 長寿命化による維持・更新コスト.....	36
第6章 マネジメントの継続的運用方針	38
6-1 情報基盤の整備と活用.....	38
6-2 推進体制等の整備.....	38
6-3 フォローアップ.....	39

第1章 幼児教育・保育施設マネジメント基本方針策定の背景・目的等

1-1 背景

本市は、平成17年（2005年）の町村合併に伴い、それまでに整備された多数の公共施設等を保有しています。これら公共施設等の多くは、建替え時期を迎えつつあり、更新費用が財政負担に大きな影響を与えることが想定されます。

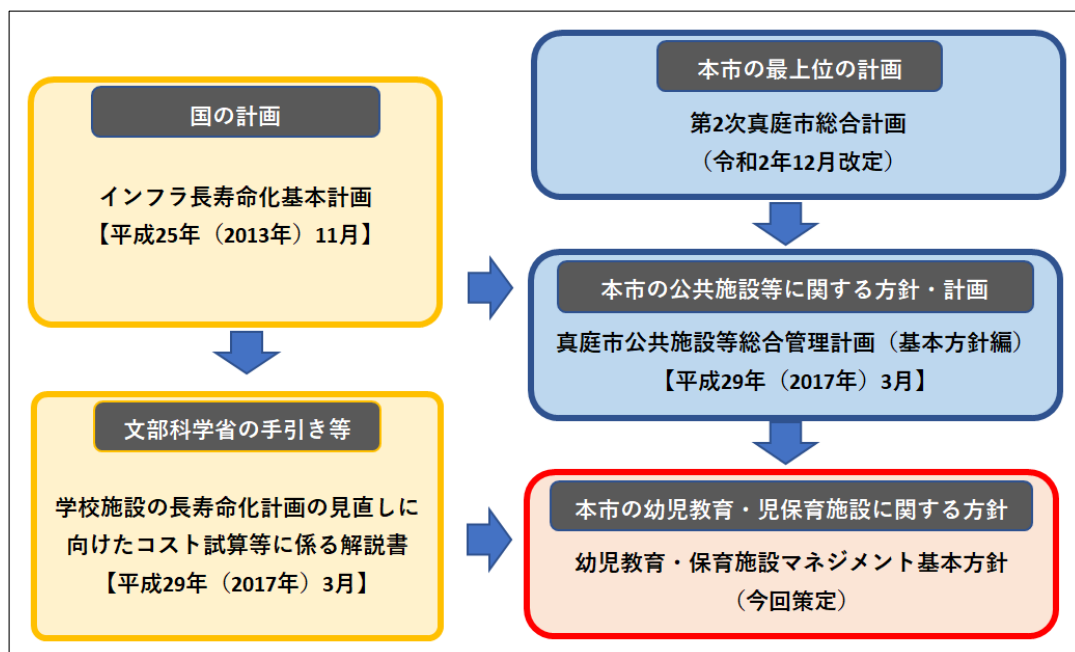
また、人口減少と少子高齢化の進行に伴う税収減と扶助費の増加等により、これら公共施設等を現状のまま維持していくことは、非常に困難となっています。

このようなことから、長期的な視点に立ち、公共施設等を総合的かつ計画的に管理していくため、「真庭市公共施設等総合管理計画（基本方針編）」を平成29年（2017年）3月に策定しています。

さらには、小中学校と学校給食センターといった学校施設を対象とした個別施設類型の方針として、児童生徒数の減少を見据えた施設規模の適正化等を検討した「真庭市学校施設マネジメント基本方針」を令和2年（2020年）2月に策定しています。

今回、財政負担の軽減や平準化を図るために幼稚園、保育園、こども園を対象とした幼児教育・保育施設のマネジメント方針として「真庭市幼児教育・保育施設マネジメント基本方針」（以下、「本方針」という）を新たに策定するものです。

【図1：本方針の位置づけ】



1-2 目的

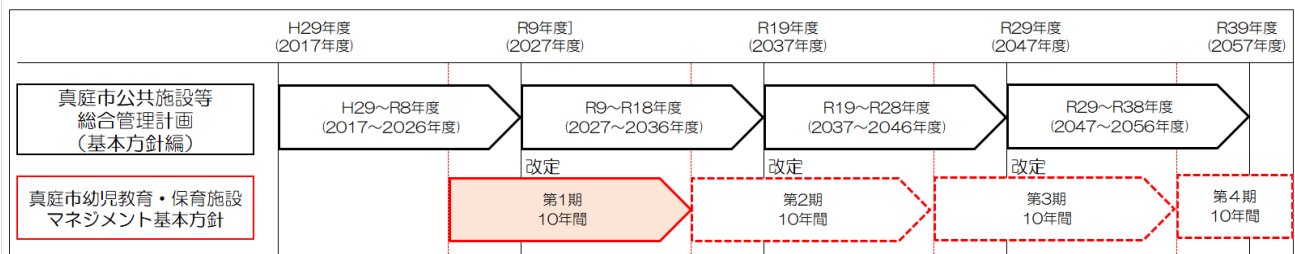
上記の背景を踏まえて、幼児教育・保育施設を総合的観点で捉え、園児が安全・安心に幼児教育・保育施設が利用できるように適正に改修・建替えするとともに、長寿命化できるものは長寿命化を行い、幼児教育環境の質的改善も考慮しながら改修・建替え等に要するコストの縮減と平準化を図ることを目的として策定するものです。

なお、本方針は「真庭市公共施設等総合管理計画（基本方針編）」に基づく幼児教育・保育施設の個別施設基本方針として位置づけるとともに、今後の実施計画は、本方針に基づき策定していくこととします。

1-3 期間

平成 29 年（2017 年）3 月に策定された本方針の上位計画である「真庭市公共施設等総合管理計画（基本方針編）」の計画期間が平成 29 年度（2017 年度）から令和 38 年度（2056 年度）までの 40 年間としていること、また、令和 2 年（2020 年）2 月に策定された「真庭市学校施設マネジメント基本方針」の期間が平成 31 年度（2019 年度）から令和 40 年度（2058 年度）までの 40 年間であることなどを踏まえて、基本方針の期間については 10 年を 1 期とし、中長期のコスト計算については、40 年間で計算するものとします。

【図 2：期間】



1-4 対象施設

(1) 対象施設

本方針における対象施設は、幼稚園 1 園、保育園 5 園、こども園 13 園とします。

【表 1：対象施設】

施設種別	施設名	施設種別	施設名	
幼稚園	草加部幼稚園	こども園	北房こども園	米来こども園
保育園	久世保育園		美川こども園	勝山こども園
	久世第二保育園		木山こども園	美甘こども園
	月田保育園		落合こども園	湯原こども園
	富原保育園		天の川こども園	八束こども園
	中和保育園		河内こども園	川上こども園
			久世こども園	

【表 2：対象施設の概要】

地区	園名	建物	棟番号	構造	階数	建設年月 (西暦)	建設年月 (和暦)	面積(m ²)
北房	北房こども園	園舎	1	W	2	2018	H30	1,685
落合	美川こども園	園舎	1	RC	1	1982	S57	340
		園舎	2	S	1	2008	H20	277
	木山こども園	園舎	1	RC	1	1978	S53	609
	落合こども園	園舎	1	S	1	2007	H19	1,507
	天の川こども園	園舎	1	W	1	2016	H28	876
		園舎	2	S	1	2016	H28	50
		園舎	3	W	1	2016	H28	733
	河内こども園	園舎	1	W	1	1954	S29	353
		便所	2	W	1	1962	S37	18
		園舎	3-1	RC	1	1983	S58	249
		園舎	3-2	S	1	2014	H26	16
		園舎	3-3	S	1	2017	H29	8
		園舎	3-4	S	1	2017	H29	6
	久世	久世こども園	園舎	1	S	1	1997	H9
米来こども園		園舎	1	RC	2	1994	H6	360
		園舎	2	W	1	2021	R3	63
		園舎	3	S	1	2021	R3	9
久世保育園		園舎	1	W	1	1966	S41	643
久世第二保育園		園舎	1	RC	1	1973	S48	592
草加部幼稚園		園舎	1	S	1	2005	H17	180
勝山	勝山こども園	園舎	1	RC	1	1979	S54	913
		園舎	2	S	1	1985	S60	264
	月田保育園	園舎	1	S	1	1974	S49	573
	富原保育園	園舎	1	S	1	1968	S43	616
美甘	美甘こども園	園舎	1	S	1	1973	S48	586
湯原	湯原こども園	園舎	1	W	1	1998	H10	492
蒜山	中和保育園	園舎	1	RC	1	1975	S50	725
	八束こども園	園舎	1	RC	1	1976	S51	1,137
	川上こども園	園舎	1	S	1	1973	S48	739
合計								15,618

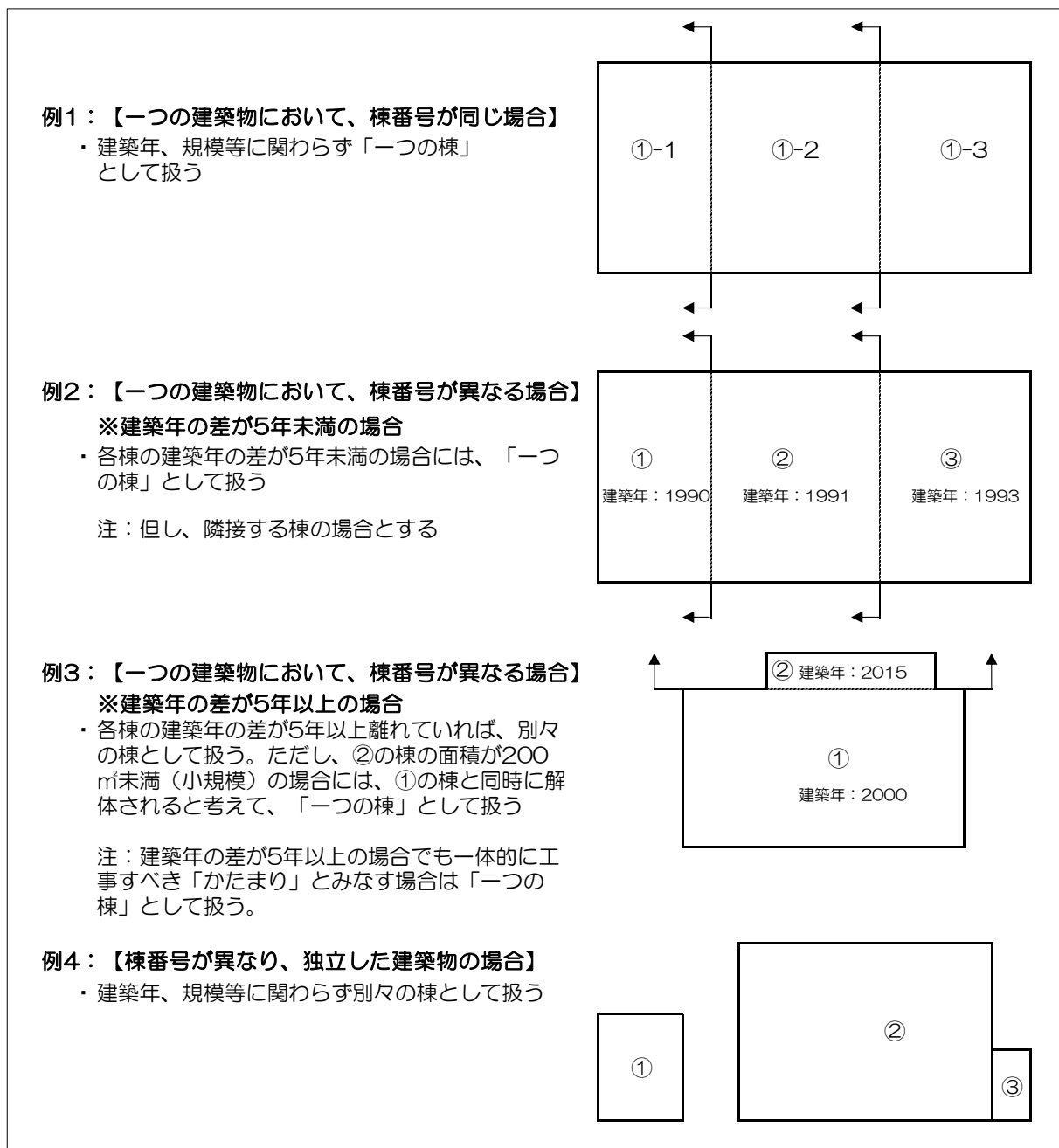
(2) 対象棟の考え方

対象施設の建物においては、2期工事や増改築等により、外見上は一体棟でありながらも、管理上は別棟として区分されている建物が存在しますが、今後の維持修繕や方向性の決定においては、建築年度が違っていても一体棟として管理する方が適切であると考えられます。

また、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」【平成29年(2017年)3月文部科学省】によると、改築や改修を一体的に実施することが想定される棟をまとめて1つの建物として整理することが望ましいことが記載されています。

このことから、本方針においては以下のケースにおいて、対象施設を一体棟として考え、各対象施設を整理しています。

【図3：一体棟として考えるケース】



上記、一体棟として考えるケースに従い、今回の対象施設をまとめると以下のようになります。

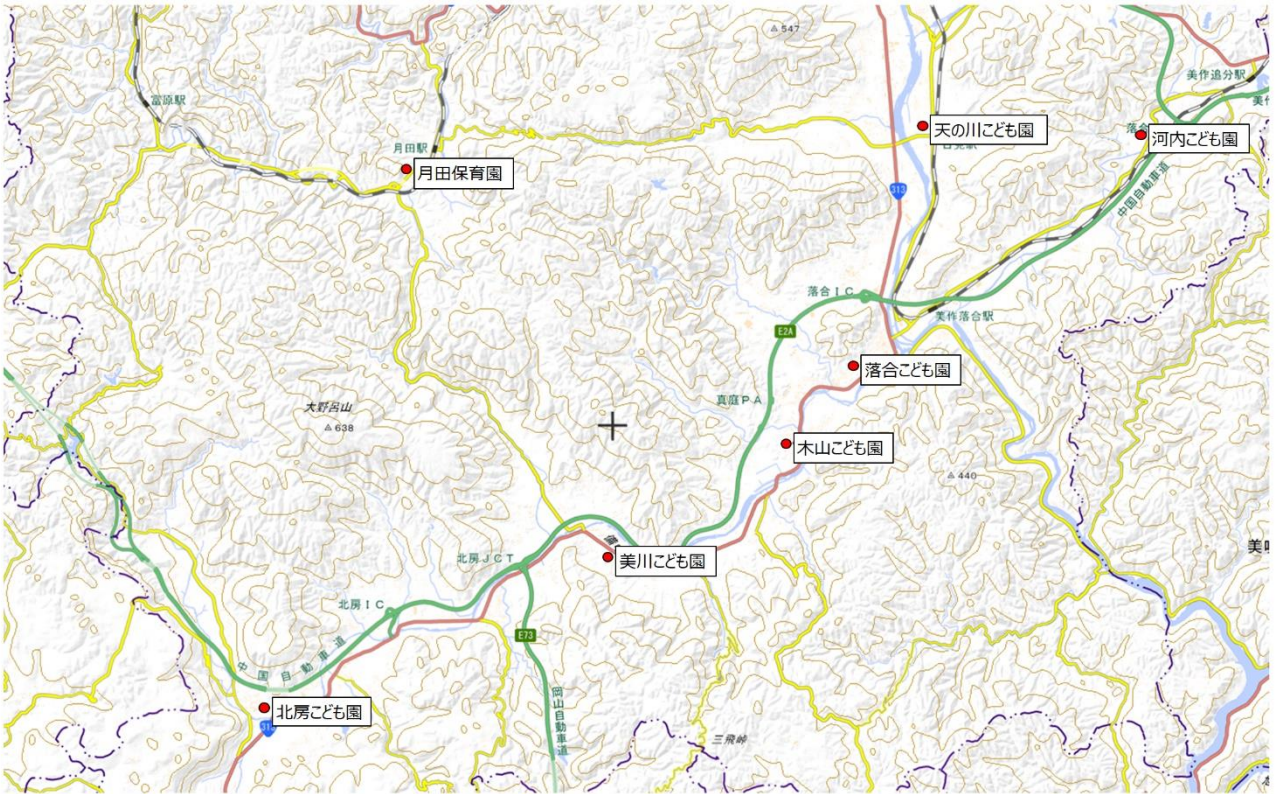
【表 3：整理後の対象施設の概要】

地区	園名	建物	棟番号	構造	階数	建設年月 (西暦)	建設年月 (和暦)	面積(m ²)
北房	北房こども園	園舎	1	W	2	2018	H30	1,685
落合	美川こども園	園舎	1	RC	1	1982	S57	340
		園舎	2	S	1	2008	H20	277
	木山こども園	園舎	1	RC	1	1978	S53	609
	落合こども園	園舎	1	S	1	2007	H19	1,507
	天の川こども園	園舎	1,2,3	W	1	2016	H28	1,659
	河内こども園	園舎	1,2	W	1	1954	S29	371
		園舎	3-1,2,3,4	RC	1	1983	S58	279
久世	久世こども園	園舎	1	S	1	1997	H9	999
	米来こども園	園舎	1	RC	2	1994	H6	360
		園舎	2,3	W	1	2021	R3	72
	久世保育園	園舎	1	W	1	1966	S41	643
	久世第二保育園	園舎	1	RC	1	1973	S48	592
草加部幼稚園	園舎	1	S	1	2005	H17	180	
勝山	勝山こども園	園舎	1	RC	1	1979	S54	913
		園舎	2	S	1	1985	S60	264
	月田保育園	園舎	1	S	1	1974	S49	573
	富原保育園	園舎	1	S	1	1968	S43	616
美甘	美甘こども園	園舎	1	S	1	1973	S48	586
湯原	湯原こども園	園舎	1	W	1	1998	H10	492
蒜山	中和保育園	園舎	1	RC	1	1975	S50	725
	八束こども園	園舎	1	RC	1	1976	S51	1,137
	川上こども園	園舎	1	S	1	1973	S48	739
合計								15,618

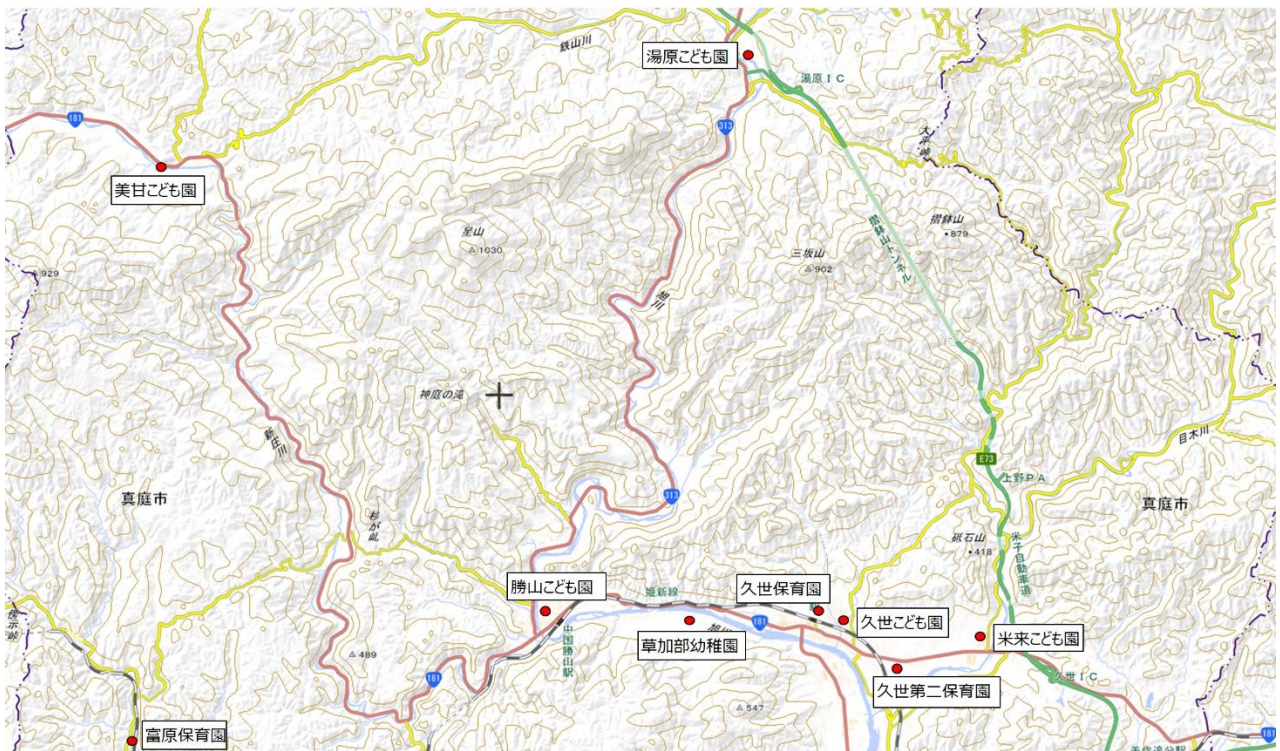
(3) 対象施設の市内位置図

本方針における対象施設の市内位置図は、以下のようになります。

【図 4：位置図①】



【図 5：位置図②】



【図 6：位置図③】



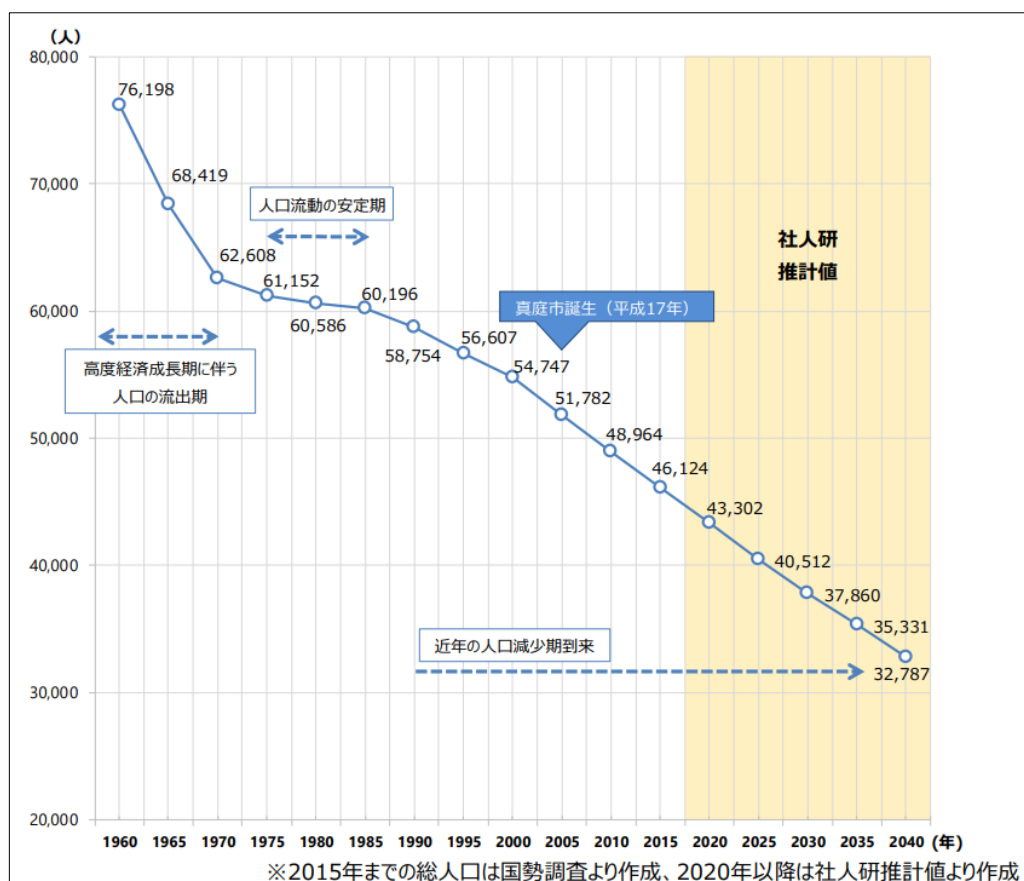
第2章 本市の現状

2-1 人口の推移と見通し

(1) 総人口の推移と将来予想

真庭市人口ビジョンを見ると、真庭市の総人口の推移は以下の図のとおりとなります。昭和35年（1960年）には、総人口76,198人だったものの高度経済成長期に伴う人口の大量流出により、昭和50年（1975年）までの15年間で約15,000人が減少し、その後も一定の割合で減少を続け、令和2年（2020年）には約43,000人にまで減少しています。減少傾向は今後も続くものとみられ、令和22年（2040年）には現在の人口より更に約10,000人の減少が見込まれています。

【図7：真庭市の総人口の推移】



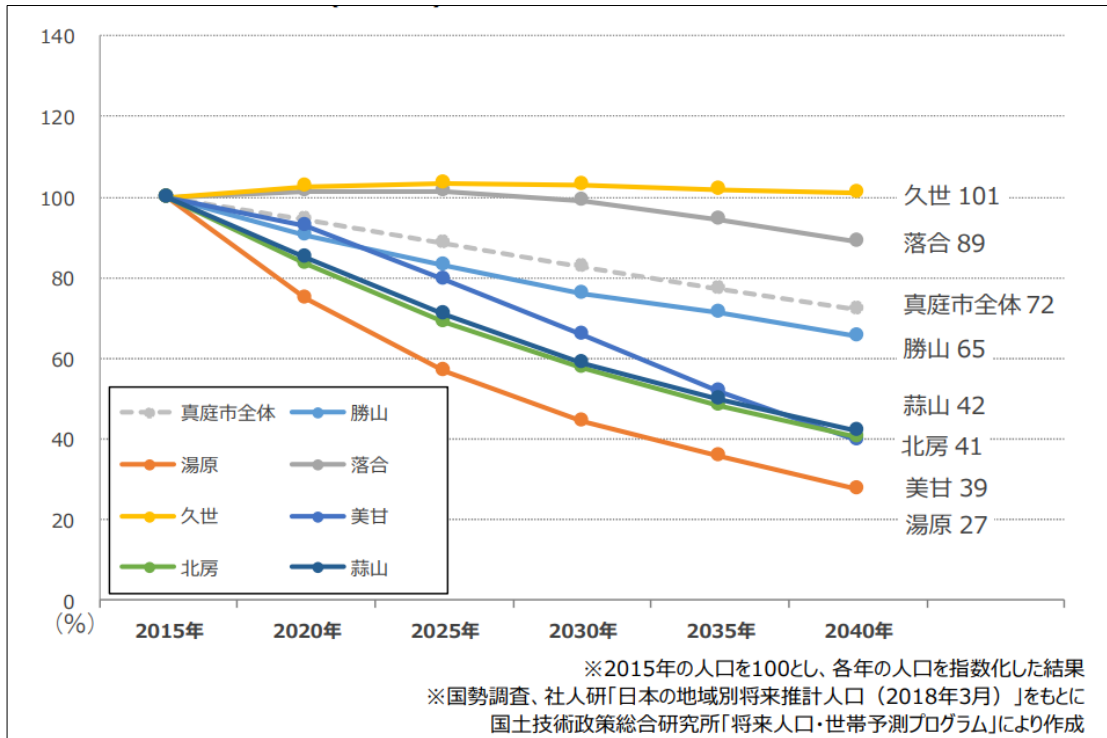
参照：真庭市人口ビジョン資料編

(2) 地域別（振興局別）の将来人口の見通し

真庭市人口ビジョンにおいて、地域別（振興局別）の将来人口の推移も予想されています。

平成27年（2015年）の人口を100とした場合、令和22年（2040年）には、久世地域はほぼ増減なし、落合地域で約1割の減少、勝山地域で約3割5分の減少、蒜山地域、北房地域、美甘地域で約6割の減少、湯原地域においては約7割の減少が予想されています。

【図 8：地域別（振興局別）の将来人口の見通し】



参照：真庭市人口ビジョン資料編

2-2 財政の状況

令和5年（2023年）10月に作成された真庭市の財政の見通しを見ると、歳入の減少傾向は今後も進むことから毎年の収支は10億円を超える赤字になることが予想されています。その赤字部分に対する補填として財政調整基金の繰入が予定されていますが、現在の財政調整基金の残高は約100億円であることから、今後の財政状況は益々厳しくなることが予想されます。

【表 4：歳入・歳出の推移（令和5年10月財政の見通しによる推計）】

(単位百万円)

区分	令和3年度 (決算)	令和4年度 (決算)	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
歳入	36,137	35,485	34,286	33,095	31,269	31,283	31,169	30,638
歳出	34,576	33,517	34,286	34,706	32,456	32,515	32,528	31,931
収支	1,561	1,968	0	▲ 1,611	▲ 1,187	▲ 1,232	▲ 1,359	▲ 1,293

参照：真庭市財政の見通し（令和5年10月）

第3章 幼児教育・保育施設の実態

3-1 幼児教育・保育施設の運営状況・活用状況等の実態

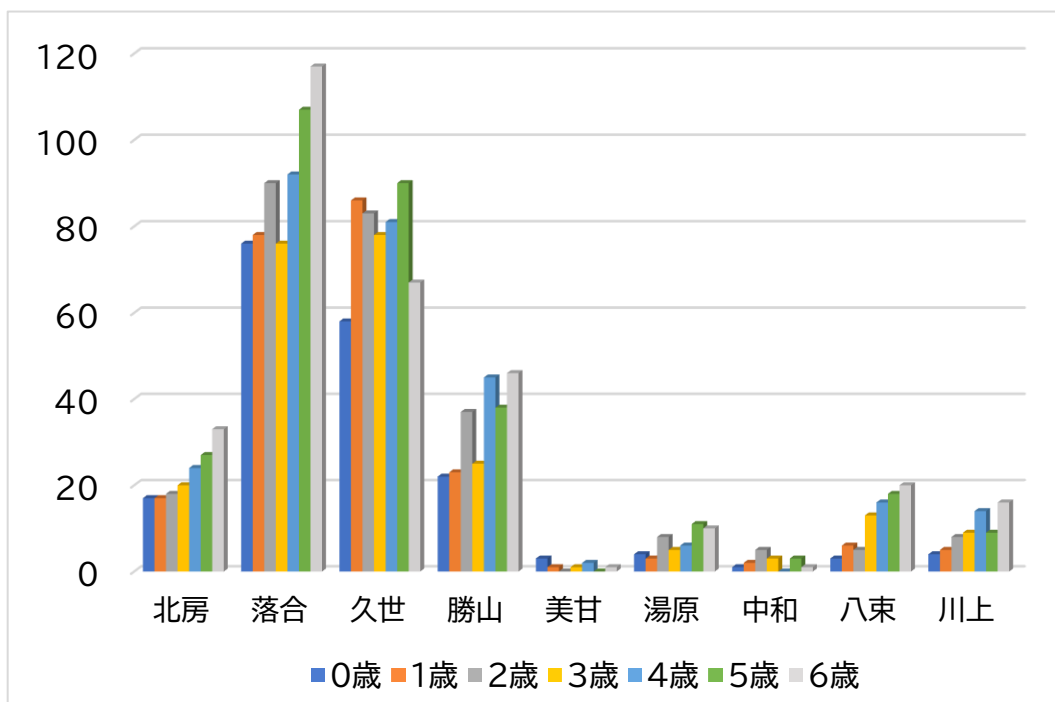
(1) 利用対象者数の推移

各地域の令和5年（2023年）4月1日現在における幼児教育・保育施設の利用対象者数は、下表のようになります。現在の6歳の利用対象者数と0歳の利用対象者数の差を見ると、全体で利用対象者数は約4割の減少となることが分かります。

【表5：各地域の0歳～6歳の人口（令和5年4月1日現在）】

	0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	6歳	合計
北房	17	17	18	20	24	27	33	156
落合	76	78	90	76	92	107	117	636
久世	58	86	83	78	81	90	67	543
勝山	22	23	37	25	45	38	46	236
美甘	3	1	0	1	2	0	1	8
湯原	4	3	8	5	6	11	10	47
中和	1	2	5	3	0	3	1	15
八束	3	6	5	13	16	18	20	81
川上	4	5	8	9	14	9	16	65
合計	188	221	254	230	280	303	311	1,787

【図9：各地域の0歳～6歳の人口（令和5年4月1日現在）】

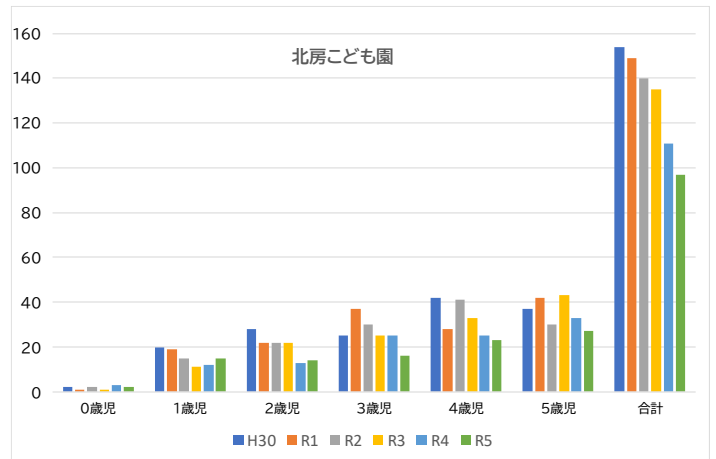


(2) 入園者数の推移

各施設の入園者数の推移は下記に示すとおりです。

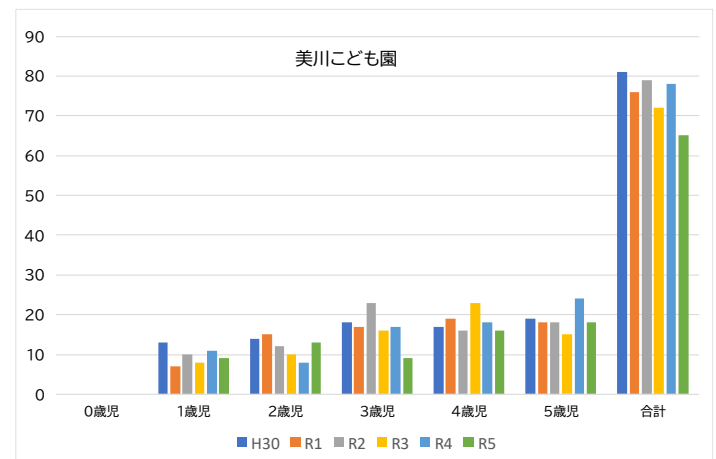
【表 6：北房こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		北房こども園	H30	2	20	28	25	42
	R1	1	19	22	37	28	42	149
	R2	2	15	22	30	41	30	140
	R3	1	11	22	25	33	43	135
	R4	3	12	13	25	25	33	111
	R5	2	15	14	16	23	27	97



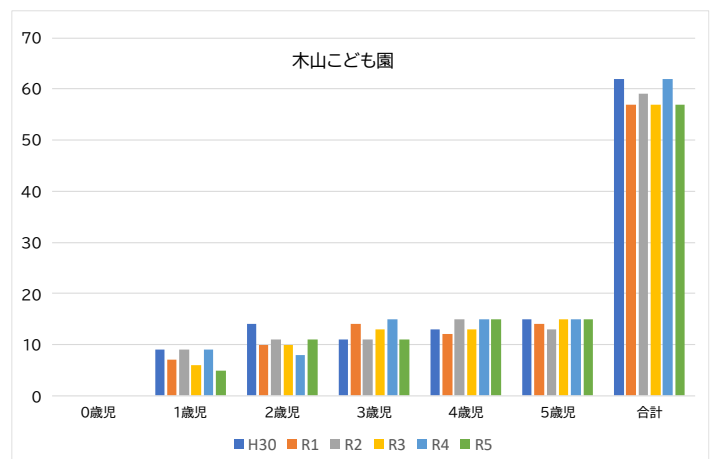
【表 7：美川こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		美川こども園	H30	0	13	14	18	17
	R1	0	7	15	17	19	18	76
	R2	0	10	12	23	16	18	79
	R3	0	8	10	16	23	15	72
	R4	0	11	8	17	18	24	78
	R5	0	9	13	9	16	18	65



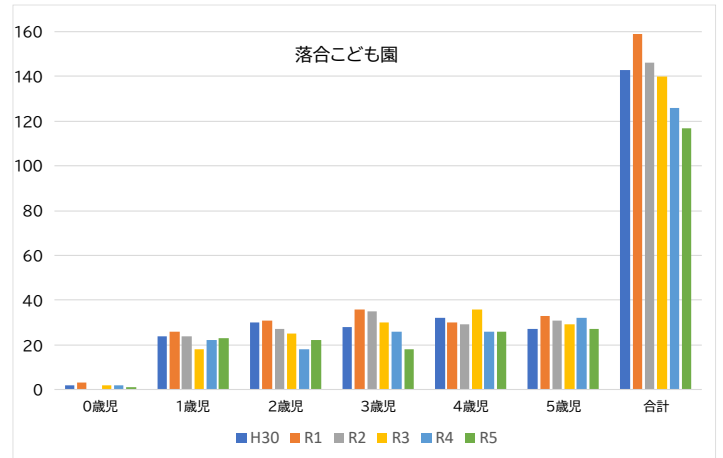
【表 8：木山こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		木山こども園	H30	0	9	14	11	13
	R1	0	7	10	14	12	14	57
	R2	0	9	11	11	15	13	59
	R3	0	6	10	13	13	15	57
	R4	0	9	8	15	15	15	62
	R5	0	5	11	11	15	15	57



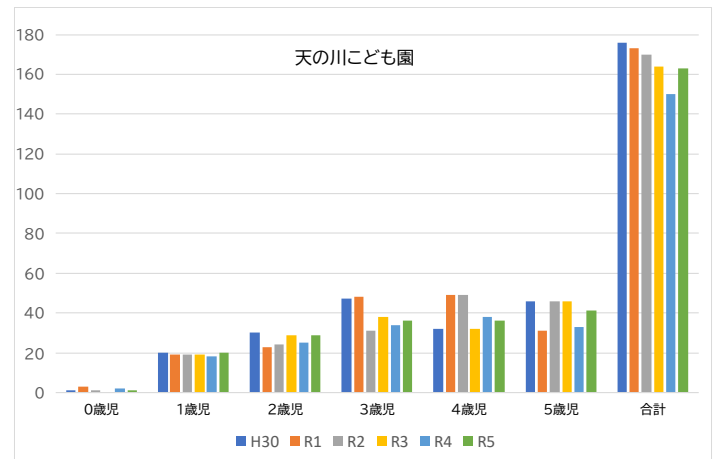
【表 9：落合こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		落合こども園	H30	2	24	30	28	32
	R1	3	26	31	36	30	33	159
	R2	0	24	27	35	29	31	146
	R3	2	18	25	30	36	29	140
	R4	2	22	18	26	26	32	126
	R5	1	23	22	18	26	27	117



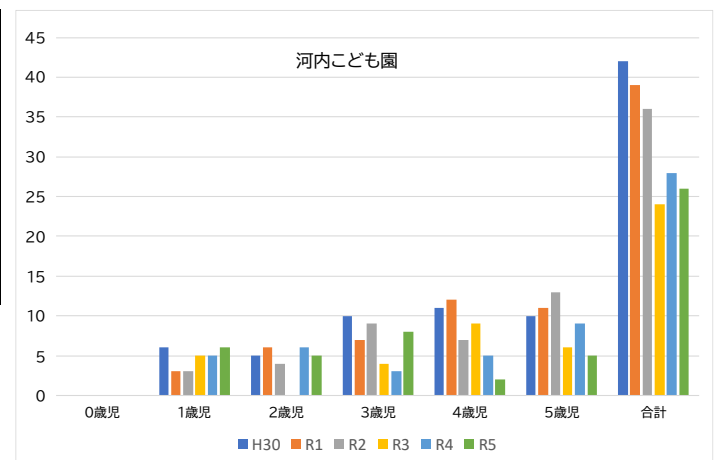
【表 10：天の川こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		天の川こども園	H30	1	20	30	47	32
	R1	3	19	23	48	49	31	173
	R2	1	19	24	31	49	46	170
	R3	0	19	29	38	32	46	164
	R4	2	18	25	34	38	33	150
	R5	1	20	29	36	36	41	163



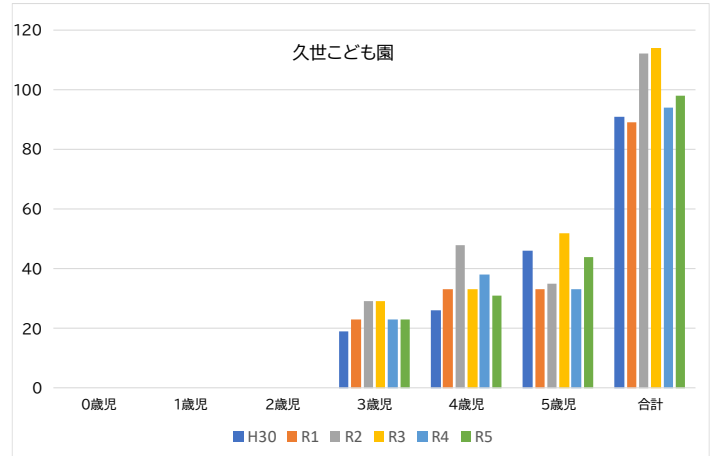
【表 11：河内こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		河内こども園	H30	0	6	5	10	11
	R1	0	3	6	7	12	11	39
	R2	0	3	4	9	7	13	36
	R3	0	5	0	4	9	6	24
	R4	0	5	6	3	5	9	28
	R5	0	6	5	8	2	5	26



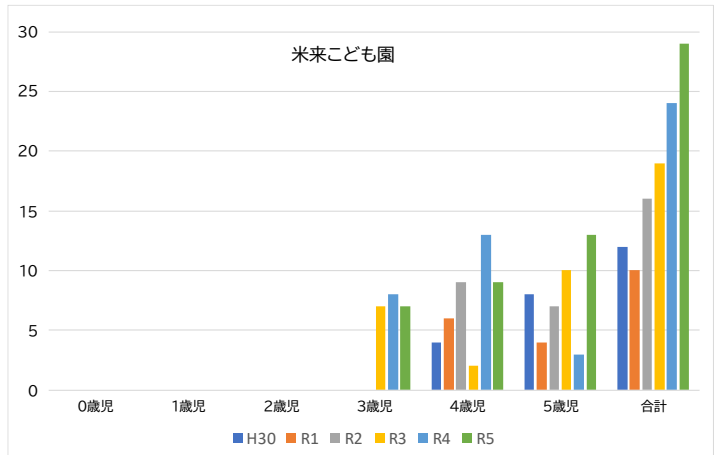
【表 12：久世こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		久世こども園	H30	0	0	0	19	26
	R1	0	0	0	23	33	33	89
	R2	0	0	0	29	48	35	112
	R3	0	0	0	29	33	52	114
	R4	0	0	0	23	38	33	94
	R5	0	0	0	23	31	44	98



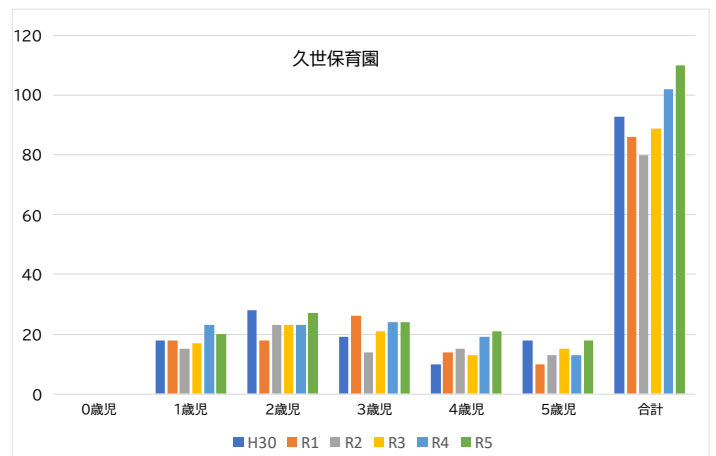
【表 13：米来こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		米来こども園	H30	0	0	0	0	4
	R1	0	0	0	0	6	4	10
	R2	0	0	0	0	9	7	16
	R3	0	0	0	7	2	10	19
	R4	0	0	0	8	13	3	24
	R5	0	0	0	7	9	13	29



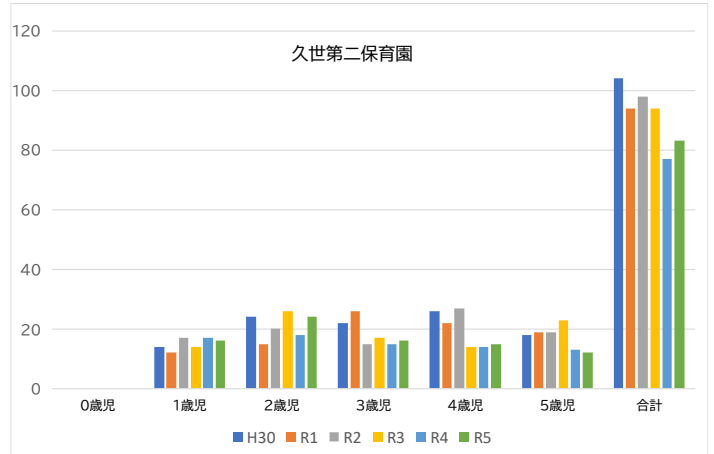
【表 14：久世保育園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		久世保育園	H30	0	18	28	19	10
	R1	0	18	18	26	14	10	86
	R2	0	15	23	14	15	13	80
	R3	0	17	23	21	13	15	89
	R4	0	23	23	24	19	13	102
	R5	0	20	27	24	21	18	110



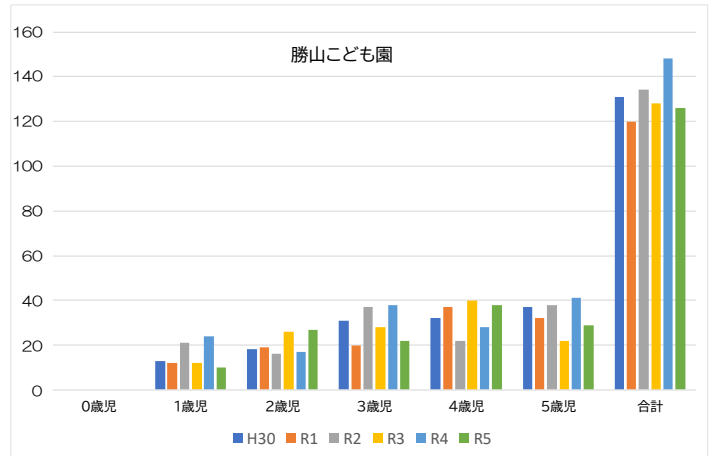
【表 15：久世第二保育園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		久世第二保育園	H30	0	14	24	22	26
	R1	0	12	15	26	22	19	94
	R2	0	17	20	15	27	19	98
	R3	0	14	26	17	14	23	94
	R4	0	17	18	15	14	13	77
	R5	0	16	24	16	15	12	83



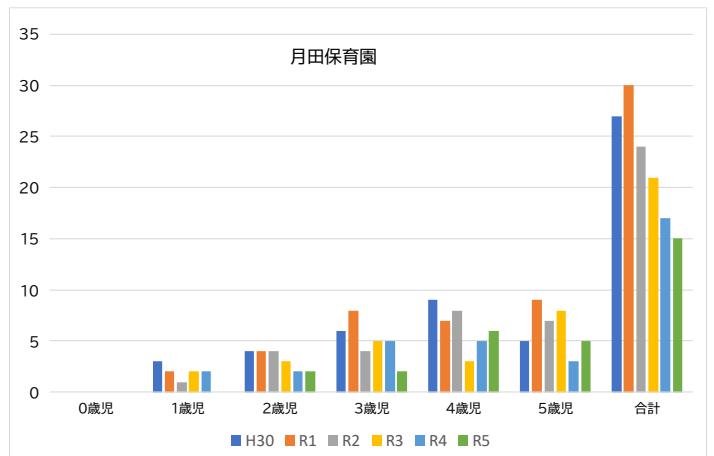
【表 16：勝山こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		勝山こども園	H30	0	13	18	31	32
	R1	0	12	19	20	37	32	120
	R2	0	21	16	37	22	38	134
	R3	0	12	26	28	40	22	128
	R4	0	24	17	38	28	41	148
	R5	0	10	27	22	38	29	126



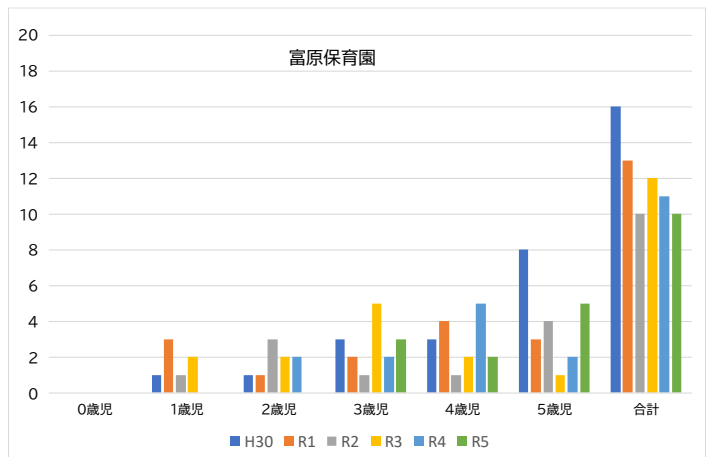
【表 17：月田保育園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
		月田保育園	H30	0	3	4	6	9
	R1	0	2	4	8	7	9	30
	R2	0	1	4	4	8	7	24
	R3	0	2	3	5	3	8	21
	R4	0	2	2	5	5	3	17
	R5	0	0	2	2	6	5	15



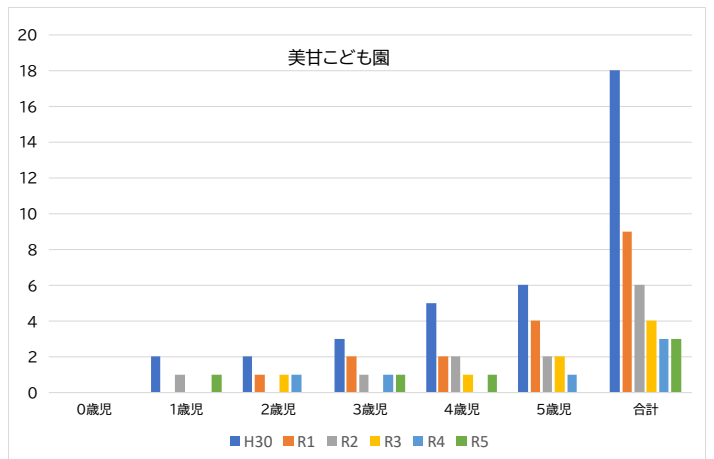
【表 18：富原保育園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
富原保育園	H30	0	1	1	3	3	8	16
	R1	0	3	1	2	4	3	13
	R2	0	1	3	1	1	4	10
	R3	0	2	2	5	2	1	12
	R4	0	0	2	2	5	2	11
	R5	0	0	0	3	2	5	10



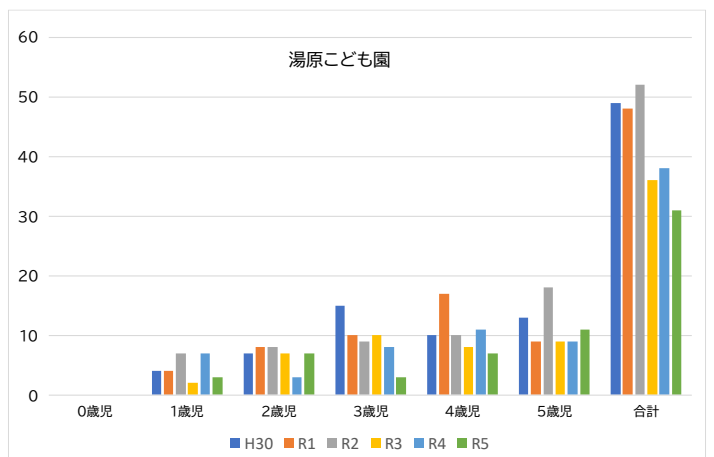
【表 19：美甘こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
美甘こども園	H30	0	2	2	3	5	6	18
	R1	0	0	1	2	2	4	9
	R2	0	1	0	1	2	2	6
	R3	0	0	1	0	1	2	4
	R4	0	0	1	1	0	1	3
	R5	0	1	0	1	1	0	3



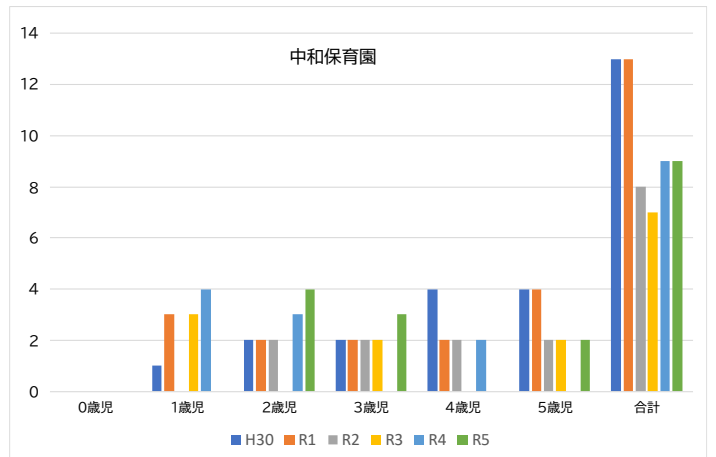
【表 20：湯原こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
湯原こども園	H30	0	4	7	15	10	13	49
	R1	0	4	8	10	17	9	48
	R2	0	7	8	9	10	18	52
	R3	0	2	7	10	8	9	36
	R4	0	7	3	8	11	9	38
	R5	0	3	7	3	7	11	31



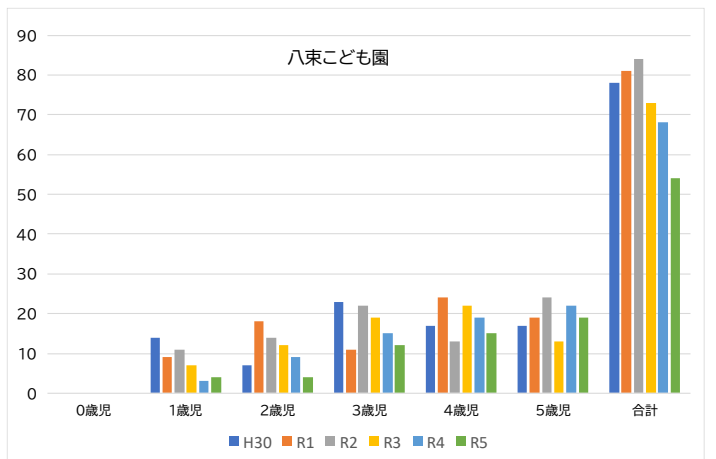
【表 21：中和保育園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
中和保育園	H30	0	1	2	2	4	4	13
	R1	0	3	2	2	2	4	13
	R2	0	0	2	2	2	2	8
	R3	0	3	0	2	0	2	7
	R4	0	4	3	0	2	0	9
	R5	0	0	4	3	0	2	9



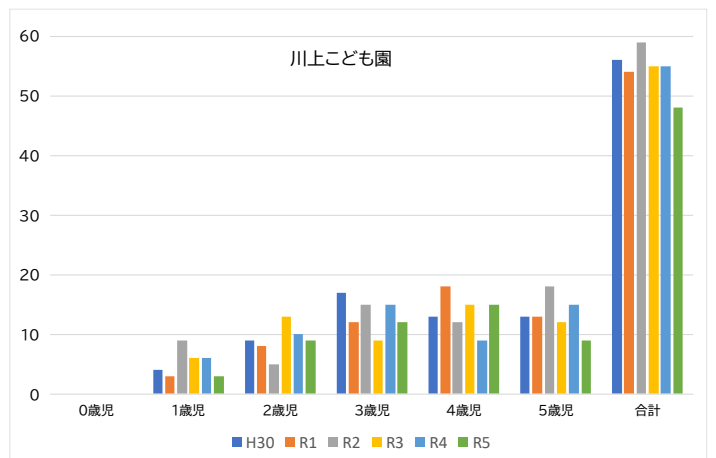
【表 22：八束こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
八束こども園	H30	0	14	7	23	17	17	78
	R1	0	9	18	11	24	19	81
	R2	0	11	14	22	13	24	84
	R3	0	7	12	19	22	13	73
	R4	0	3	9	15	19	22	68
	R5	0	4	4	12	15	19	54



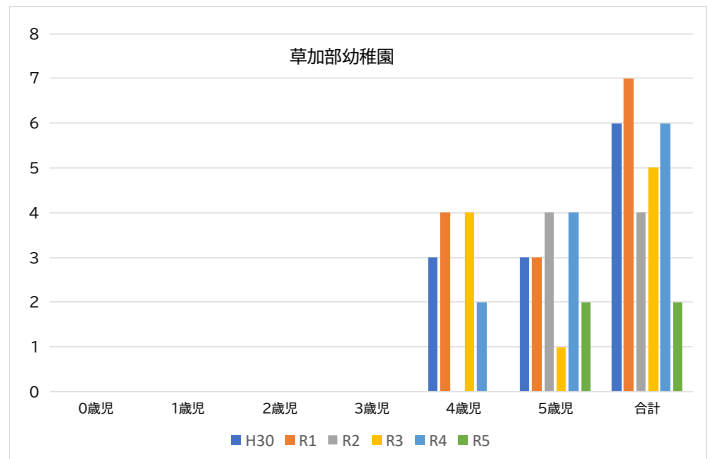
【表 23：川上こども園の入園者数の推移】

		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
川上こども園	H30	0	4	9	17	13	13	56
	R1	0	3	8	12	18	13	54
	R2	0	9	5	15	12	18	59
	R3	0	6	13	9	15	12	55
	R4	0	6	10	15	9	15	55
	R5	0	3	9	12	15	9	48



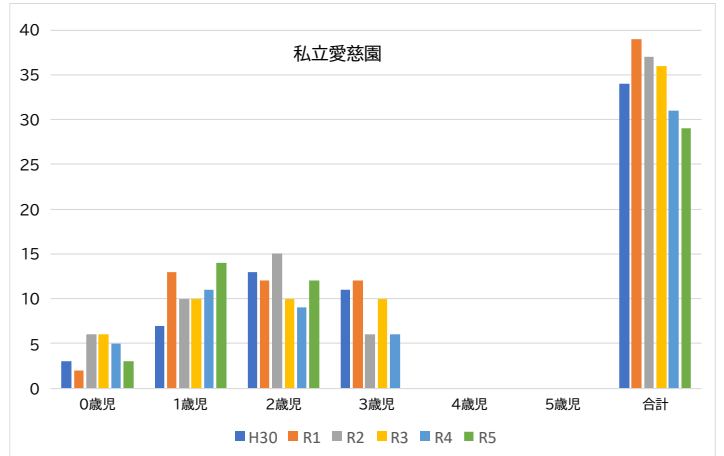
【表 24：草加部幼稚園の入園者数の推移】

草加部幼稚園		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
	H30						3	3
R1						4	3	7
R2						0	4	4
R3						4	1	5
R4						2	4	6
R5						0	2	2



【表 25：私立愛慈園の入園者数の推移】

私立愛慈園		0歳児	1歳児	2歳児	3歳児	4歳児	5歳児	合計
	H30	3	7	13	11	0	0	34
R1	2	13	12	12	0	0	39	
R2	6	10	15	6	0	0	37	
R3	6	10	10	10			36	
R4	5	11	9	6			31	
R5	3	14	12				29	



(3) 施設関連経費の推移

幼児教育・保育施設における過去5年間の施設関連経費としては、工事請負費が5年間の総額で約3,800万円、年平均にすると約760万円、修繕料が5年間の総額で約9,000万円、年平均にすると約1,800万円が施設関連経費として支出されていることがわかります。

現時点では、主に不具合箇所が出てきた場合に修繕等を行う事後保全により施設を維持していますが、事後保全型の維持管理を行った場合でも年間約2,600万円が必要なことがわかります。

【表 26：過去5年間の施設関連経費】

(円)

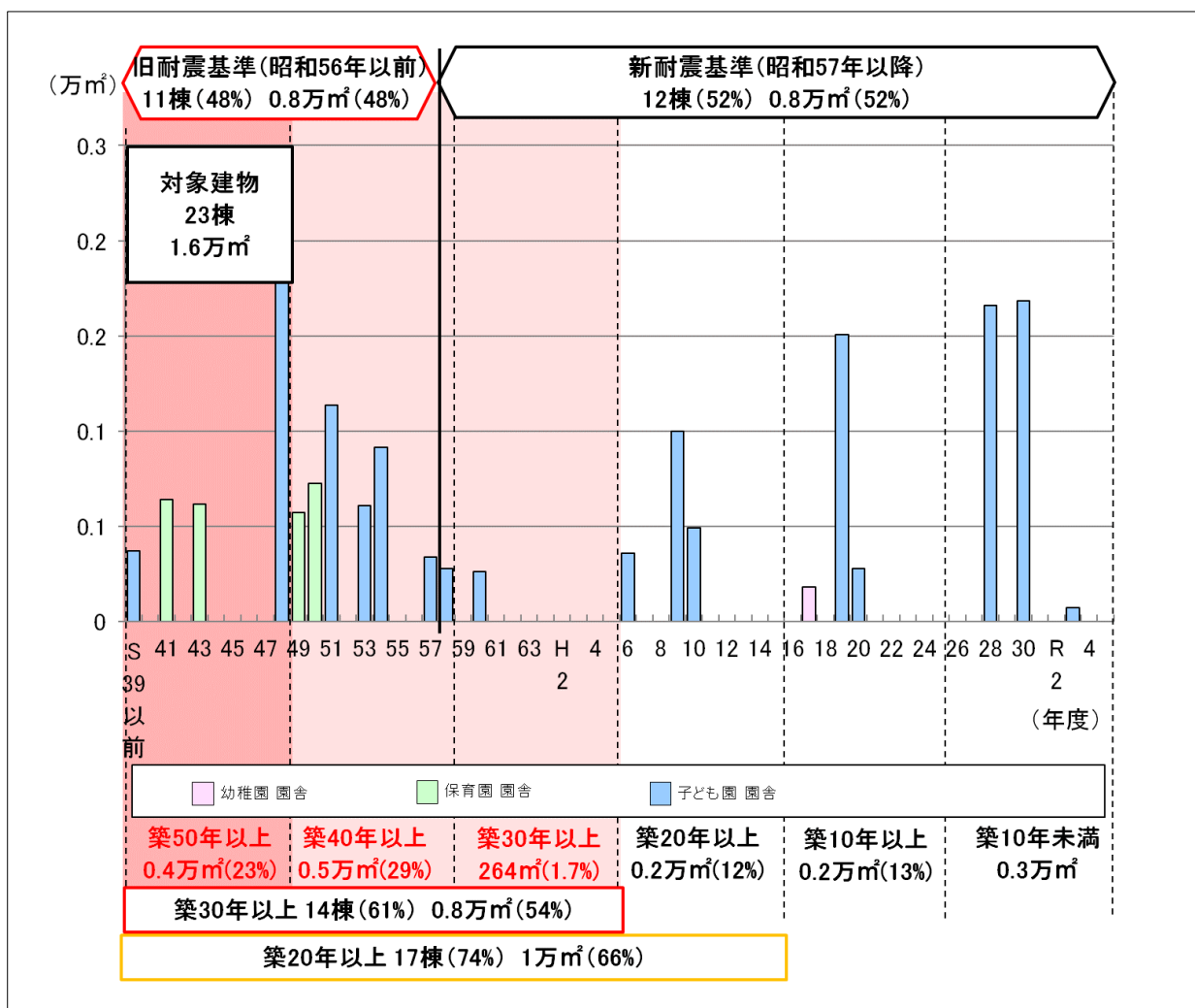
項目 \ 年度	H30年 (2018)年	R1年 (2019)年	R2年 (2020)年	R3年 (2021)年	R4年 (2022)年	合計	平均
工事請負費	0	15,411,600	22,594,000	0	0	38,005,600	7,601,120
修繕料	10,416,512	14,745,810	24,920,135	19,532,583	21,085,141	90,700,181	18,140,036
合計	10,416,512	30,157,410	47,514,135	19,532,583	21,085,141	128,705,781	25,741,156

(4) 幼児教育・保育施設の保有量の状況

本方針の対象建築物（棟）の総面積は、15,618 ㎡で、幼稚園が約 1.2%、保育園が約 20.2%、こども園が約 78.7%、となっています。また、対象とした一体棟の全棟数は 23 棟です。

現時点、令和 5 年度（2023 年度）において、築 30 年以上を経過している建物は 8,387 ㎡（14 棟）となっており、全体の約 54%を占めています。また、新耐震基準【昭和 57 年（1982 年）】以降に建てられた建築物（棟）は、8,114 ㎡（12 棟）で全体の約 52%となっています。

【図 10：築年別整備面積】



資料：文部科学省「コスト試算ツール（令和 5 年版）」により作成

3-2 幼児教育・保育施設の老朽化状況の実態

(1) 点検方法等

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書【平成 29 年（2017 年）3 月文部科学省】」（以下、「解説書」という。）においては、劣化部位の修繕コストや改修等の優先順位付けを今後の維持・更新コストの算出に反映させるため、調査対象建物ごとに躯体以外の劣化状況を把握することにしています。このため、今回はこれを参考に、調査対象建物について、解説書に示されている「躯体以外の劣化状況の把握」に従い調査しています。

解説書に示された「劣化状況調査票」を用いて、建物の「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」について目視調査を行い、「A～D」の 4 段階で評価しています。

「電気設備」「機械設備」は部位の全面的な改修年度からの経年数を基本に「A～D」の 4 段階で評価しています。なお、設備の全面的な改修年度が不明、又は、未改修の場合は、建築年度からの経年数で評価することにしています。

【図 11：劣化状況調査票（サンプル）】

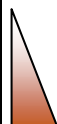
通し番号		劣化状況調査票（サンプル）					
学校名	〇〇〇〇学校	学校番号		調査日	〇〇〇〇		
建物名	〇〇〇〇棟	記入者	〇〇〇〇				
棟番号	〇〇〇〇	建築年度	1985 年度（S60 年度）				
構造種別	〇〇〇〇	延床面積	〇〇〇〇 m ²	階数	地上 3 階 地下 0 階		
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水 <input type="checkbox"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input checked="" type="checkbox"/> 勾配屋根 (長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根 ()			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		良好	A
				<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
2 外壁	<input checked="" type="checkbox"/> 塗仕上げ <input type="checkbox"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 () <input checked="" type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 鋼製サッシ <input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			B
				<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
3 内部仕上	<input type="checkbox"/> 天井 <input checked="" type="checkbox"/> 壁 <input checked="" type="checkbox"/> 床			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			C
				<input type="checkbox"/> 樋やドレインに異常がある			
				<input type="checkbox"/> その他点検等で指摘がある			
				<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			
				<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
				<input checked="" type="checkbox"/> 塗装の剥がれ	多数		
				<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
				<input checked="" type="checkbox"/> 大きな亀裂がある	3		
				<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
				<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
				<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> その他点検等で指摘がある			
				<input checked="" type="checkbox"/> 剥がれ、亀裂がある	多数		
				<input type="checkbox"/> 懸垂物・付属物等			
				<input type="checkbox"/> その他点検等で指摘がある			
部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項 (改修内容及び点検等による指摘事項)		評価		
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修		経年評価		B		
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事						
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検						
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事						
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修		経年評価		B		
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修						
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検						
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事						
特記事項 (改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)							
					健全度		
					64 / 100点		
					経年数		
					基準年度 2019		
					34年		

(2) 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

① 目視による評価基準（屋根・屋上、外壁、内部仕上げ）

建物の「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」については、次のとおり、「A～D」の4段階で評価しています。

【図 12：屋根・屋上、外壁、内部仕上げにおける評価（目視による）】

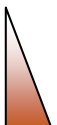
評価	屋根・屋上、外壁における評価基準	評価点	状況
A	おおむね良好	100点	 良好 劣化
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）	75点	
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）	40点	
D	早急に対応する必要がある	10点	

資料：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」【平成 29 年（2017 年）3 月 文部科学省】

② 設備における評価基準（経過年数）

「電気設備」「機械設備」については、点検（目視）による判断が困難であることから、経過年数を基に評価しています。なお、修繕、改修等の年次が不明の場合は、建築年からの経過年数としています。

【図 13：電気設備、機械設備における評価（経過年数による）】

評価	内部仕上げ、電気設備、機械設備における評価基準	評価点	状況
A	経過年数が 20 年未満	100点	 良好 劣化
B	経過年数が 20 年以上 40 年未満	75点	
C	経過年数が 40 年以上	40点	
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点	

資料：「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」【平成 29（2017 年）年 3 月 文部科学省】

③ 健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位「屋根・屋上」「外壁」「内部仕上げ」「電気設備」「機械設備」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です。

「部位の評価点」と「部位のコスト配分」を下表のように定め、「健全度」を100点満点で算定しています。

「部位のコスト配分」は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を使用しています。

【表 27：部位のコスト配分】

部位	コスト配分係数
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
合計値	60.0

資料：「学校施設の長寿命化計画に係る解説書」【平成 29 年（2017 年）3 月 文部科学省】

【表 28：建物健全度の計算例】

部位	評価	評価点	コスト配分係数		点数
1 屋根・屋上	C	40点	×	5.1	204点
2 外壁	D	10点	×	17.2	172点
3 内部仕上げ	B	75点	×	22.4	1,680点
4 電気設備	A	100点	×	8.0	800点
5 機械設備	C	40点	×	7.3	292点
計				60.0	3,148点
健全度 = $\frac{\sum (\text{各部位の評価点} \times \text{コスト配分})}{\sum (\text{コスト配分係数})} = \frac{3,148\text{点}}{60.0} = 52\text{点}$					

資料：「学校施設の長寿命化計画に係る解説書」（平成 29 年（2017 年）3 月 文部科学省）

※健全度を 100 点満点にするためにコスト配分係数の合計値(60 点)で割っています。

④ 評価結果

調査対象建物については、部位別の劣化状況評価と健全度点数は次のとおりです。

【表 29：各施設の健全度】

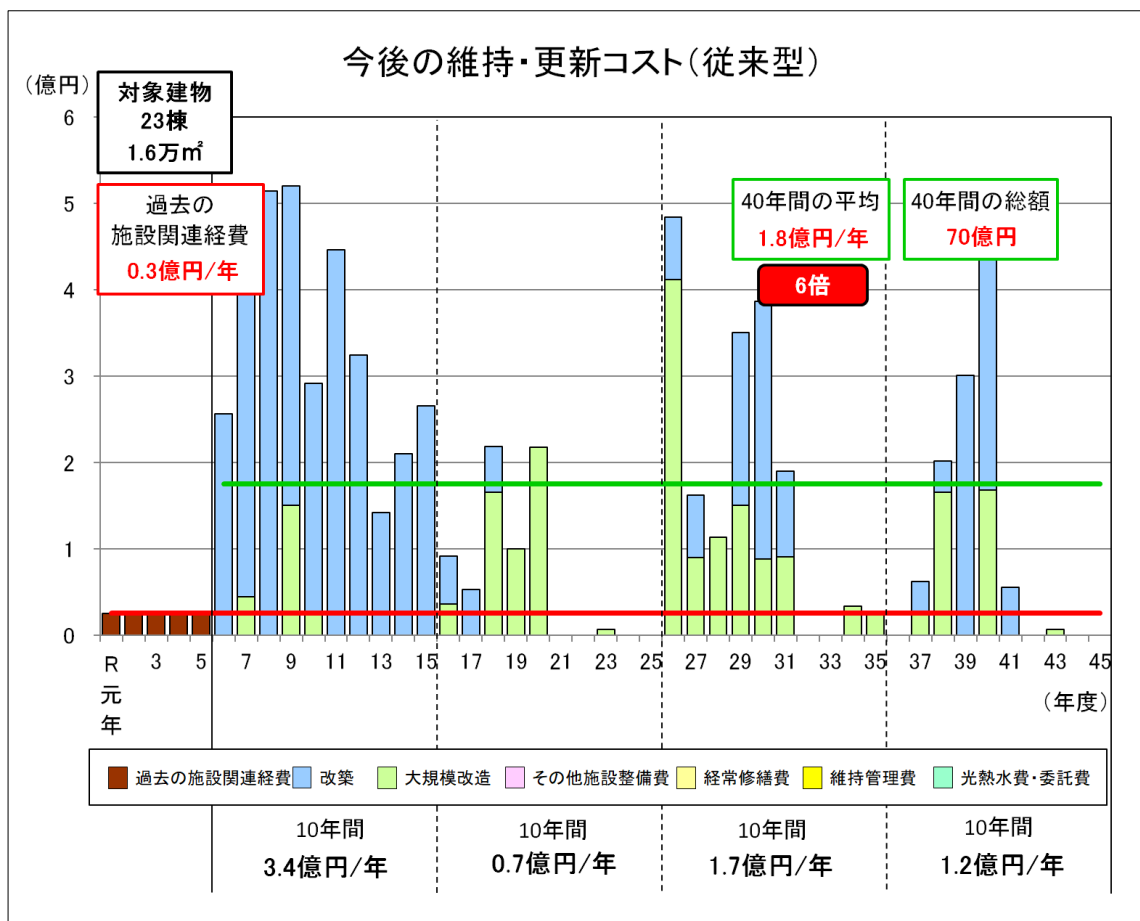
■：築50年以上 ■：築30年以上 A：概ね良好 C：広範囲に劣化
B：部分的に劣化 D：早急に対応する必要がある

建物基本情報										劣化状況評価						健全度 100点 満点
通し 番号	施設名	建物名	棟番号	構造	階数	延床 面積 (㎡)	建築年度		築年数	耐震 基準	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	
							西暦	和暦								
1	北房こども園	園舎	1	W	2	1,685	2018	H30	5	新	A	B	B	A	A	84
2	美川こども園	園舎	1	RC	1	340	1982	S57	41	新	C	D	C	C	C	31
3	美川こども園	園舎	2	S	1	277	2008	H20	15	新	B	B	B	A	A	81
4	木山こども園	園舎	1	RC	1	609	1978	S53	45	旧	B	B	B	C	C	66
5	落合こども園	園舎	1	S	1	1,507	2007	H19	16	新	C	B	B	A	A	78
6	天の川こども園	園舎	1,2,3	W	1	1,659	2016	H28	7	新	B	B	A	A	A	91
7	河内こども園	園舎	1,2	W	1	371	1954	S29	69	旧	D	C	C	C	C	37
8	河内こども園	園舎	3-1,2,3,4	RC	1	279	1983	S58	40	新	D	D	B	C	C	42
9	久世こども園	園舎	1	S	1	999	1997	H9	26	新	B	B	B	B	B	75
10	米来こども園	園舎	1	RC	2	360	1994	H6	29	新	B	B	B	B	B	75
11	米来こども園	園舎	2,3	W	1	72	2021	R3	2	新	A	A	A	A	A	100
12	久世保育園	園舎	1	W	1	643	1966	S41	57	旧	C	C	C	C	C	40
13	久世第二保育園	園舎	1	RC	1	592	1973	S48	50	旧	B	C	B	C	C	56
14	勝山こども園	園舎	1	RC	1	913	1979	S54	44	旧	B	C	B	B	B	65
15	勝山こども園	園舎	2	S	1	264	1985	S60	38	新	B	B	B	C	C	66
16	月田保育園	園舎	1	S	1	573	1974	S49	49	旧	C	C	C	C	C	40
17	富原保育園	園舎	1	S	1	616	1968	S43	55	旧	C	C	C	C	C	40
18	美甘こども園	園舎	1	S	1	586	1973	S48	50	旧	C	D	C	C	C	31
19	湯原こども園	園舎	1	W	1	492	1998	H10	25	新	B	B	B	B	B	75
20	中和保育園	園舎	1	RC	1	725	1975	S50	48	旧	C	C	B	C	C	53
21	八束こども園	園舎	1	RC	1	1,137	1976	S51	47	旧	C	C	B	C	C	53
22	川上こども園	園舎	1	S	1	739	1973	S48	50	旧	C	C	B	C	C	53
23	草加部幼稚園	園舎	1	S	1	180	2005	H17	18	新			A	A	A	100

3-3 今後の維持・更新コスト（従来型）

令和6年度（2024年度）から令和45年度（2063年度）までの40年間で必要な維持・更新費用は約70億円となります。既に従来の耐用年数である50年を迎える幼児教育・保育施設は、令和6年度（2024年度）から令和20年度（2038年度）にかけて、常にいずれかの施設が改築時期を迎える状態となっており、特に令和6年度（2024年度）から令和15年度（2033年度）の直近の10年間は平均して毎年約3.4億円の改築費用が必要であることがわかります。

【図 14：今後の維持・更新コスト】



資料：文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」により作成

【表 30：従来型の維持・更新コストの計算条件】

改築 (建替え)	<ul style="list-style-type: none"> ・築後50年で同規模建替え、改築工事期間は2年 ・なお、改築時期を既に経過している場合は10年間で実施 ・改築単価：400,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>
大規模改造	<ul style="list-style-type: none"> ・20年周期、工事期間は1年 ・大規模改造単価：100,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>

第4章 幼児教育・保育施設整備の基本的な方針等

4-1 基本的な方針等

「真庭市幼児施設・保育施設の充実に向けた基本方針」【令和4年（2022年）2月】において、配慮すべき教育・保育の実施として以下の点を掲げています。

また、認定こども園、0～2歳児の受け皿の確保に対しては明確な基準を定めています。

【配慮すべき教育・保育環境】

- ・真庭市の恵まれた自然環境を生かした教育・保育の実施
- ・子ども同士、親同士の交流による共に育つ環境の整備
- ・地域との交流や連携など、地域とのつながりを活かした環境の整備
- ・休日保育や早朝・延長保育など多様な保育ニーズに対応できる環境の整備
- ・需要の高まる、3歳未満児の受け皿の確保
- ・特別なニーズを持つ子どもへのサポートが可能な環境の整備
- ・幼児期の教育と小学校教育の連携強化による子どもの学びの連続性の確保

【表 31：真庭市幼児施設・保育施設の充実に向けた基本方針による主な基準（認定こども園）】

項目	基準
開園日・開園時間	◎真庭市立保育園条例施行規則、真庭市こども園管理規程、真庭市延長保育事業実施規程による【開園日】月曜日から土曜日(国民の祝日に関する法律に規定する休日及び12月29日から1月3日までの期間を除く。) 【開園時間】7:30～19:00(1日11時間)
職員配置	◎児童福祉施設の設備及び運営に関する基準、幼保連携型認定こども園の学級の編成、職員、設備及び運営に関する基準による ・乳児 3:1 ・1・2歳児 6:1 ・3歳児 20:1 ・4・5歳児 30:1
施設整備	◎児童福祉施設の設備及び運営に関する基準、幼保連携型認定こども園の学級の編成、職員、設備及び運営に関する基準による ・居室・教室 1.98㎡/人 ・乳児室 1.65㎡/人 ・ほふく室 3.3㎡/人 ・園庭 満2歳(3.3㎡/人)+満3歳以上(3学級400㎡、1学級につき80㎡増)
給食	・調理室を設置し、栄養士資格を持つ者が作成する献立に基づき、全児童への給食を、原則、自園調理により提供すること。・食物アレルギーに配慮し、厚生労働省の「保育所におけるアレルギー対応ガイドライン」に基づく対応を行うこと。・調理食材等については、可能な限り地元で調達することとし、食育計画を作成し、食育を推進すること
職員研修	・職員の質の向上を図るための研修の機会を確保すること
小学校との接続	・幼児教育と小学校教育の円滑な接続のため、幼児と児童の交流の機会を設けたり、認定こども園の職員と小学校教諭との意見交換を実施したりするなどの、小学校との連携が図られること
その他の園との連携	・教育、保育の質の向上を図るため、公立園との連携、交流を図る取組みが実施されること
地域との連携	・真庭市の恵まれた自然や文化などの地域資源や地域の人との交流を通じた取組みが実施されること
真庭市との連携・協力	・真庭市の主催する研修、園長会に参加すること
安全・衛生管理	・教育、保育中の事故防止のため、子どもの心身の状態等を踏まえつつ、施設内外の安全点検に努め、安全対策のために全職員共通の理解や体制づくりがとられること
保育内容	真庭市の保育・教育目標の実現 ・真庭市が定める乳幼児期に育てたい三つの力である 「遊ぶ力:いきいきと意欲をもった子ども」 「生きる力:のびのびと元気な子ども」 「関わる力:にこにこ心豊かな子ども」 を育てるための取組みが行われること
	共生社会の実現 ・特別な支援を必要とする児童及びその保護者への対応に係る支援体制が整備されること・医療的ケア児への対応がなされること
	独自の取組み ・保育者のニーズをとらえた多様な取組みが行われること

参照：真庭市幼児施設・保育施設の充実に向けた基本方針【令和4年（2022年）2月】より抜粋

【表 32：真庭市幼児施設・保育施設の充実に向けた基本方針による主な基準
（0～2歳児の受け皿確保）】

項目	基準
定員	【家庭的保育事業】1～5人 【小規模保育事業】6～19人
開園日・開園時間	◎真庭市立保育園条例施行規則、真庭市こども園管理規程、真庭市延長保育事業実施規程に準じる月曜日から土曜日（国民の祝日に関する法律に規定する休日及び12月29日から1月3日までの期間を除く。） 【開園時間】7:30～19:00（1日 11時間）
職員配置	◎家庭的保育事業の設備及び運営に関する基準による 【家庭的保育事業】 0～2歳児：3人に対し1人 【小規模保育事業】 0歳児：3人に対し1人 1,2歳児：6人に対し1人 年齢ごとに算出した数の合計数に1を加えた数以上
施設整備	◎家庭的保育事業の設備及び運営に関する基準による 【家庭的保育事業】 乳児室 1人あたり 3.3 m ² 【小規模保育事業】 乳児室、ほふく室 : 0歳児,1歳児:3.3 m ² 保育室、遊戯室 : 2歳児以上:1.98 m ²
連携施設	・連携施設とし、交流を図る取組みが実施されること
給食	◎家庭的保育事業の設備及び運営に関する基準による ・原則、自園調理とする（連携施設からの搬入を可能とする）
職員研修	・職員の質の向上を図るための研修の機会を確保すること
その他の園との連携	・連携施設とし、交流を図る取組みが実施されること
地域との連携	・真庭市の恵まれた自然や文化などの地域資源や地域の人との交流を通した取組みが実施されること
真庭市との連携・協力	・真庭市の主催する研修、園長会に参加すること
安全・衛生管理	・子どもの心身の状態等を踏まえつつ、安全対策のために全職員共通の理解や体制づくりがとられること
保育内容	真庭市の保育・教育目標の実現 ・真庭市が定める乳幼児期に育てたい三つの力である 「遊ぶ力:いきいきと意欲をもった子ども」 「生きる力:のびのびと元気な子ども」 「関わる力:にこにこ心豊かな子ども」 を育てるための取組みが行われること
	共生社会の実現 ・特別な支援を必要とする児童及びその保護者への対応に係る支援体制が整備されること ・医療的ケア児への対応がなされること
	独自の取組み ・保育者のニーズをとらえた多様な取組みが行われること

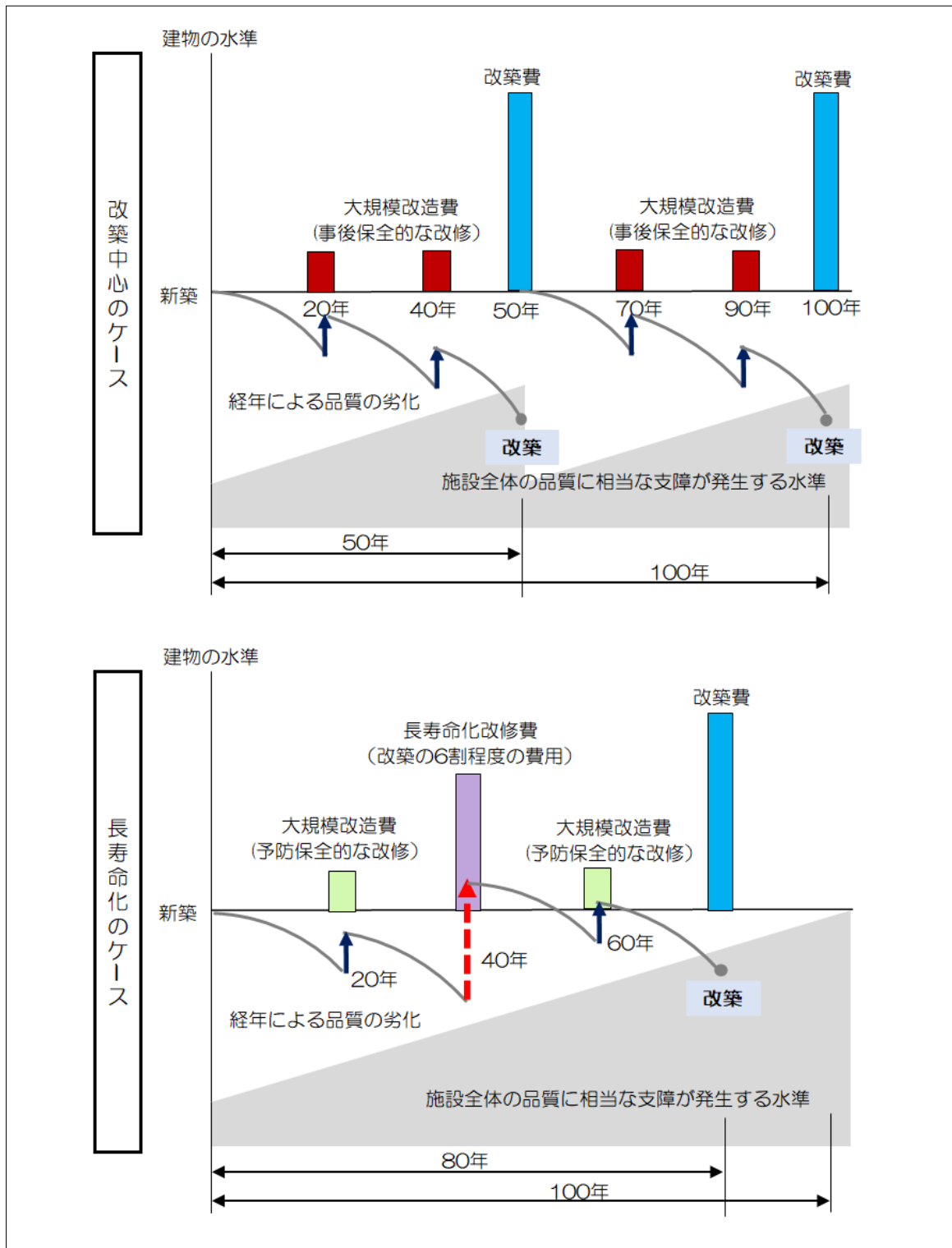
参照：真庭市幼児施設・保育施設の充実に向けた基本方針【令和4年（2022年）2月】より抜粋

4-2 改修等の基本的な方針

(1) 長寿命化の方針

今後は、改修中心から長寿命化改修による建物の長寿命化に切り替え、部位改修を併用した整備を行います。以下に長寿命化改修を実施した場合の修繕・改修周期を示します。

【図 15：建替え中心から長寿命化への転換イメージ】



(2) 目標使用年数の設定

耐用年数の考え方については、法定耐用年数、物理的耐用年数、機能的耐用年数、経済的耐用年数などがあり、それらの特性は以下のとおりです。本方針では、法定耐用年数では構造躯体の劣化ではなく主要な部位によりその判断をしていることや、機能的耐用年数では機能を向上することによりその耐用年数を大きく伸ばすことができ構造躯体をあまり勘案していないこと、経済的耐用年数では、その得られる価値の算定が難しい面があること等から、物理的耐用年数を採用することとします。

【表 33：耐用年数の考え方】

法定耐用年数	<p>税務上の原価償却率を求める場合の基となる耐用年数で、財務省令「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）により定められている年数です。</p> <p>なお、法定耐用年数は、省令制定当時に建物を構成する主要な部位（構造躯体、外装、床等）ごとの耐用年数を総合的に勘案して算出されたといわれており、構造躯体の劣化によって建物が使用できなくなる寿命ではないとされています。</p>
物理的耐用年数	<p>材料・部品・設備が劣化して建物の性能が低下することによって決定される年数です。</p>
機能的耐用年数	<p>建築物が時代の変遷とともに期待される機能を果たせなくなってしまうことで決定される年数です。</p> <p>しかしながら技術的には、機能を向上させることは可能なため、その費用がどの程度かかるかによって、機能的耐用年数に大きく影響します。</p>
経済的耐用年数	<p>建築物を存続させるために必要となる費用が建築物を存続させることによって得られる価値を上回ってしまうことで決定される年数です。</p> <p>ただし、実際には公共施設の多くは、建築物を存続させることによって得られる価値の算定が難しい面があります。</p>

目標耐用年数については、「建築物の耐久計画に関する考え方」【日本建築学会：昭和 63 年（1988 年）10 月】の用途分類の考え方から「学校・官庁」の用途を用いることとし、構造別対応年数については、Yo60（軽量鉄骨は Yo40。表 35 参照。）を採用し、長寿命化の観点から目標耐用年数を上限値の 80 年（軽量鉄骨は 50 年。表 35・36 参照。）とすることとします。

【表 34：建築物の望ましい目標耐用年数の級】

用途	鉄筋コンクリート造・ 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造・ レンガ造	木造
	高品質 の場合	普通品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通品質 の場合			
学校 官庁	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 60以上
住宅 事務所 病院	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上
店舗旅館・ ホテル	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 100以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上	Y _o 60以上	Y _o 40以上
工場	Y _o 40以上	Y _o 25以上	Y _o 40以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上	Y _o 25以上

資料：「建築物の耐久計画に関する考え方」【日本建築学会：昭和 63 年（1988 年）10 月】

- ・「学校・官庁」の用途を用いることとします。
- ・Y_oは目標耐用年数の級を表す記号です。

【表 35：建築物の望ましい目標耐用年数の級】

年数 級 (Y _o)	目標耐用	代表値	範囲	下限値
Y _o 150		150年	120~200年	120年
Y _o 100		100年	80~120年	80年
Y _o 60		60年	50~80年	50年
Y _o 40		40年	30~50年	30年
Y _o 25		25年	20~30年	20年
Y _o 15		15年	12~20年	12年
Y _o 10		10年	8~12年	8年
Y _o 6		6年	5~8年	5年
Y _o 3		3年	2~5年	2年

資料：「建築物の耐久計画に関する考え方」【日本建築学会：昭和 63 年（1988 年）10 月】

【表 36：建築物の構造別の目標耐用年数】

構 造		目標耐用年数
鉄筋コンクリート造（RC造） 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）		80年
鉄骨造	重量（S造）	80年
	軽量（LS造）	50年
ブロック造、レンガ造		80年
木造（W造）		80年

(3) 改修周期の設定

目標耐用年数まで、安全で快適に施設を使用するためには、施設の劣化状況等を考慮しながら計画的な予防保全を実施する必要があります。

なお、それらの更新周期は、部位・設備等によって異なりますが、屋根、外壁については概ね40年、設備については概ね30年程度となっています。

また、屋根、外壁における塗料の塗替えや再塗装等の修繕周期は、概ね10～20年となっています。

これらを踏まえて、大規模な改修周期を20年とし、長寿命化改修の周期を40年とします。

【表 37：部位ごとの主な修繕工事と更新周期の目安】

部位・設備等	主な修繕工事	同時に設置した方が 良い部位・設備等の例	更新周期の目安（年）
屋根	防水改修	排水溝（ルーフトレン）、 笠木、屋上手すり、設備 架台、断熱材	<ul style="list-style-type: none"> ・露出防水（露出防水、シート防水、塗膜防水等）：25～40年 ・葺き屋根（ストレート、折板等）：40年
外壁	仕上げ改修（塗装、吹付、タイル張替え等）	シーリング、外部建具、 笠木、断熱材	<ul style="list-style-type: none"> ・壁（タイル、塗材塗り、塗装、ストレート等）：20～25年
	クラック補修、浮き補修	シーリング、外部建具、 笠木	—
	建具改修（サッシ、カーテンウォール等）	シーリング	<ul style="list-style-type: none"> ・建具（アルミ）：40年
電気設備	受変電設備改修	分電盤、変圧機、コンデンサ、幹線	<ul style="list-style-type: none"> ・高圧受配電盤：25～30年 ・高圧変圧器盤：25～30年
空調設備	冷暖房設備（ファンコイル、空気調和機）改修	ポンプ、冷却塔、配管等、 屋上防水	<ul style="list-style-type: none"> ・空気調和機：20～30年
	熱源改修	配管等	<ul style="list-style-type: none"> ・空調配管類：30年
給排水衛生設備	給排水設備改修	ポンプ、受水槽配管、（冷温水管）等	<ul style="list-style-type: none"> ・給水給湯配管類：25～30年 ・排水配管類：30～40年

資料：「公共建築の部位・設備の特性等を踏まえた中長期修繕計画策定及び運用のためのマニュアル」【国土交通省 国土技術政策総合研究所：平成17年（2005年）6月】

- ・更新周期の目安については、「平成31年版建築物のライフサイクルコスト」【一般財団法人 建築保全センター：平成31年（2019年）3月】を基に、関連する部位等から予防保全のものを選定しています。

(4) その他個別の課題への対応

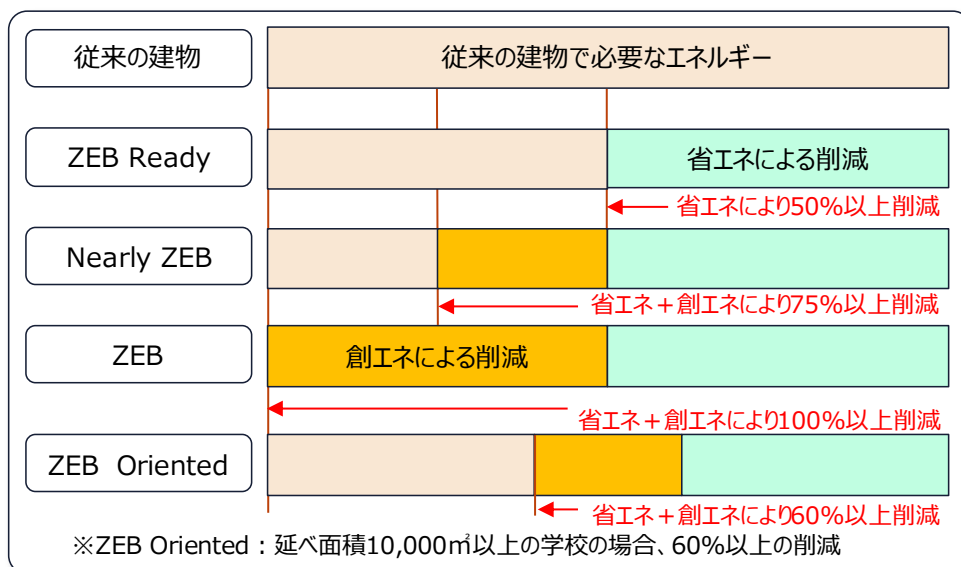
現在、国は「2050年カーボンニュートラル」を目指すことを宣言し、学校施設に関しても「新築事業については原則 ZEB Oriented 相当以上とし、令和 12 年度（2030 年度）までに新築建築物の平均で ZEB Ready 相当」等の施策が示されています。

「2050年ゼロカーボンシティ」を宣言している本市では、地球温暖化対策の推進に関する法律（平成 10 年法律第 117 号）第 21 条第 1 項に基づき策定した、「真庭市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」及び ZEB（Net Zero Energy Building）並びに省エネ改修等の考え方を踏まえ、公共施設等への再生可能エネルギー設備等の導入や LED 照明の導入など計画的な改修等による脱炭素化に取り組むこととしています。

このことから、今後、幼児教育・保育施設においても、環境負荷低減施策への対応が求められることとなります。

- ・今後予定する新築事業については原則 ZEB Oriented 相当以上とし、令和 12 年度（2030 年度）までに新築建築物の平均で ZEB Ready 相当となることを目指す。
- ・既築住宅・建築物についても、省エネルギー改修や省エネルギー機器導入等を進めることで、令和 32 年（2050 年）に住宅・建築物のストック平均で ZEH・ZEB 基準による水準の省エネルギー性能が確保されていることを目指す。
- ・LED 等の高効率照明について令和 12 年（2030 年）までにストックで 100% 普及することを目指す。
- ・政府及び地方公共団体の建築物及び土地では、令和 12 年（2030 年）には設置可能な建築物等の約 50% に太陽光発電設備が導入され、令和 22 年（2040 年）には最大限導入されていることを目指す。

【図 16：ZEB の種類】



第5章 改修等の施設整備方針

5-1 改修等の整備水準

施設を快適で安全に、また、長く利用するためには、様々な改修が必要となることから、「施設を長く利用するための長寿命化に向けた改修」と「施設の機能や性能の向上を図るための改修」を行います。

(1) 長寿命化に資する改修

屋根や外壁の劣化や損傷は、構造躯体に影響を及ぼし、建築物全体の寿命を縮めることにつながることから、定期的に修繕や更新を行うこととします。この場合、対策に要する費用と更新周期を考慮し、ライフサイクルコストの観点から耐久性に優れた安価な材料、工法等を選択することとします。

また、躯体については、コンクリートのひび割れの補修や中性化対策、鉄筋の腐食対策を実施するなど、経年劣化の回復に努めます。なお、施設の機能向上や長寿命化に向けた大規模な改修を実施する際には、コンクリートの強度、中性化深さ等を把握するため、コア抜き調査の実施について検討することとします。

【表 38：屋根・外壁改修の事例】

屋上防水改修例	金属屋根改修例
	
既存の防水層の傷んだ部分のみを撤去し、部分的な下地処理をしてから新規防水層を設置する工法。工期も短く、安価となる。	耐久性の高いガルバリウム鋼板を用いた金属屋根の例。塗り直しは約 15 年ごとに行う。

資料：「学校施設の長寿命化改修の手引」【文部科学省：平成 26 年（2014 年）1 月】

(2) 機能や性能の向上に資する改修

経済・社会情勢の変革や技術の発達により、施設に求められる「要求性能」については、年々高まる傾向にあります。それに伴い、品質が低下していなくても、相対的に性能が低く評価されることとなり、機能の陳腐化が発生することとなります。このため、建築物を長期的にわたって使用するためには、社会的なニーズ等に合わせて、性能の向上を図っていく必要があります。

本市でも、今後も空調の設置やエレベーターの設置等快適な学習環境を整備するとともに、「エコスクール ―環境を考慮した学校教育施設の整備推進―【平成 29 年（2017 年）6 月】」（文部科学省）に基づき、太陽光発電の設置や省エネルギー型の照明器具の導入など時代に合った環境整備に努めます。

【表 39：エコスクール、バリアフリーの事例】

太陽光発電設備	LED 照明の設置	多目的トイレ
		
<p>太陽光発電設備と蓄電池の組み合わせで、停電時や異常時における対応が可能</p>	<p>LED 照明の設置により、省エネルギーで明るい室内空間の提供</p>	<p>車イス利用者も使用可能な多目的トイレ</p>

資料：「自然の恵みを活用したエコスクール」【文部科学省：平成 23（2011）年 8 月】、
「エコスクール 環境を考慮した学校施設の整備推進」【文部科学省：平成 29 年（2017 年）6 月】、
「学校施設の長寿命化改修の手引き」【文部科学省：平成 26 年（2014 年）1 月】

5-2 維持管理の項目・手法等

子ども達が安全で安心な園生活を送るためには、施設の点検をすることにより、いち早く施設の異常に気付くことや、その予兆を発見することが重要です。

本市の学校施設マネジメント基本方針においては、定期的・日常的な点検を行い、早期に異常等を発見し対処するとともに、快適な環境を維持しながら建物の仕上げ材等の寿命を延ばすための清掃を行うことが重要であるとしており、維持管理の項目・手法等として以下の表のような項目を上げています。

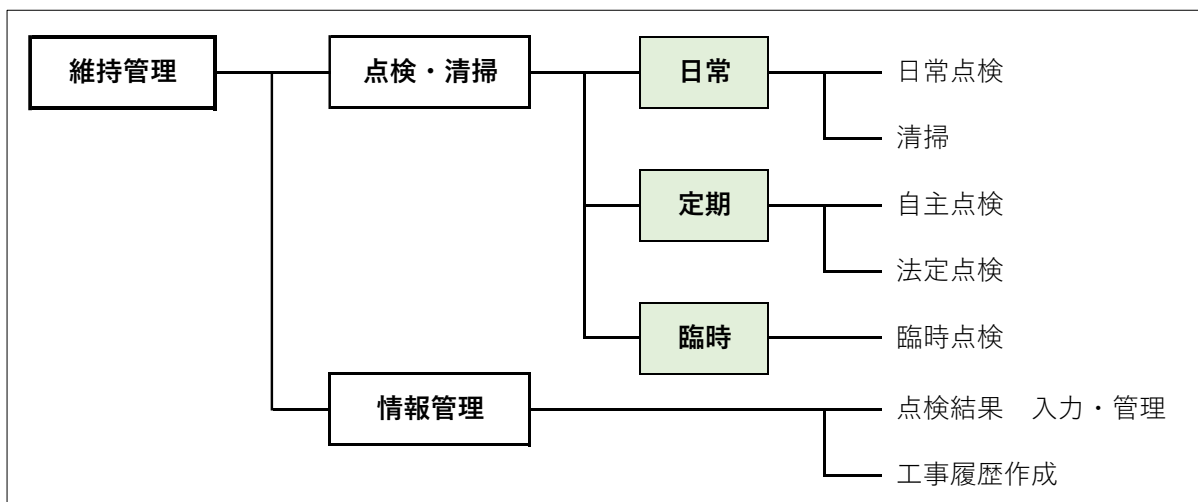
本方針の対象施設においても、学校施設に準じて維持管理を行うこととします。

【表 40：維持管理の項目・手法等】

項目	目的・内容	実施時期	
日常点検	日常の施設利用における不具合等の把握	毎日	
定期点検	自主点検	施設の老朽化状況等の把握	年1回
	法定点検	資格者による建物・設備等の点検	定められた期間ごと
臨時点検	機器故障時や災害発生時等の状況把握・危険性の判断	機器故障時、 災害発生時 等	
清掃	快適な環境を維持しながら、建物の仕上げ材等の寿命を延ばすための塵・汚れ等の除去	毎日	
情報管理	点検・工事履歴等の一元管理・活用	随時	

参照：真庭市学校施設マネジメント基本方針より抜粋

【図 17：維持管理の体系】



参照：真庭市学校施設マネジメント基本方針より抜粋

5-3 改修等の実施方針

建替えの改修周期 80 年（鉄筋コンクリート造・鉄骨造）を目指して幼児教育・保育施設の長寿命化を図るためには、幼児教育・保育施設の改修等の優先順位を検討することが必要です。

なお、本市の現状を踏まえ、具体的な実施にあたっては、改修等の優先順位だけでなく、老朽化対策と組み合わせた上で、緊急度と将来財政への影響等を検討し、実際の改修の実施に取り組むことが必要です。

5-4 長寿命化対象施設の考え方

長寿命化に対する予防保全を実施した場合でも、鉄筋コンクリートの劣化の程度によっては、費用を投じて長寿命化を実施しても費用対効果が小さいと考えられます。

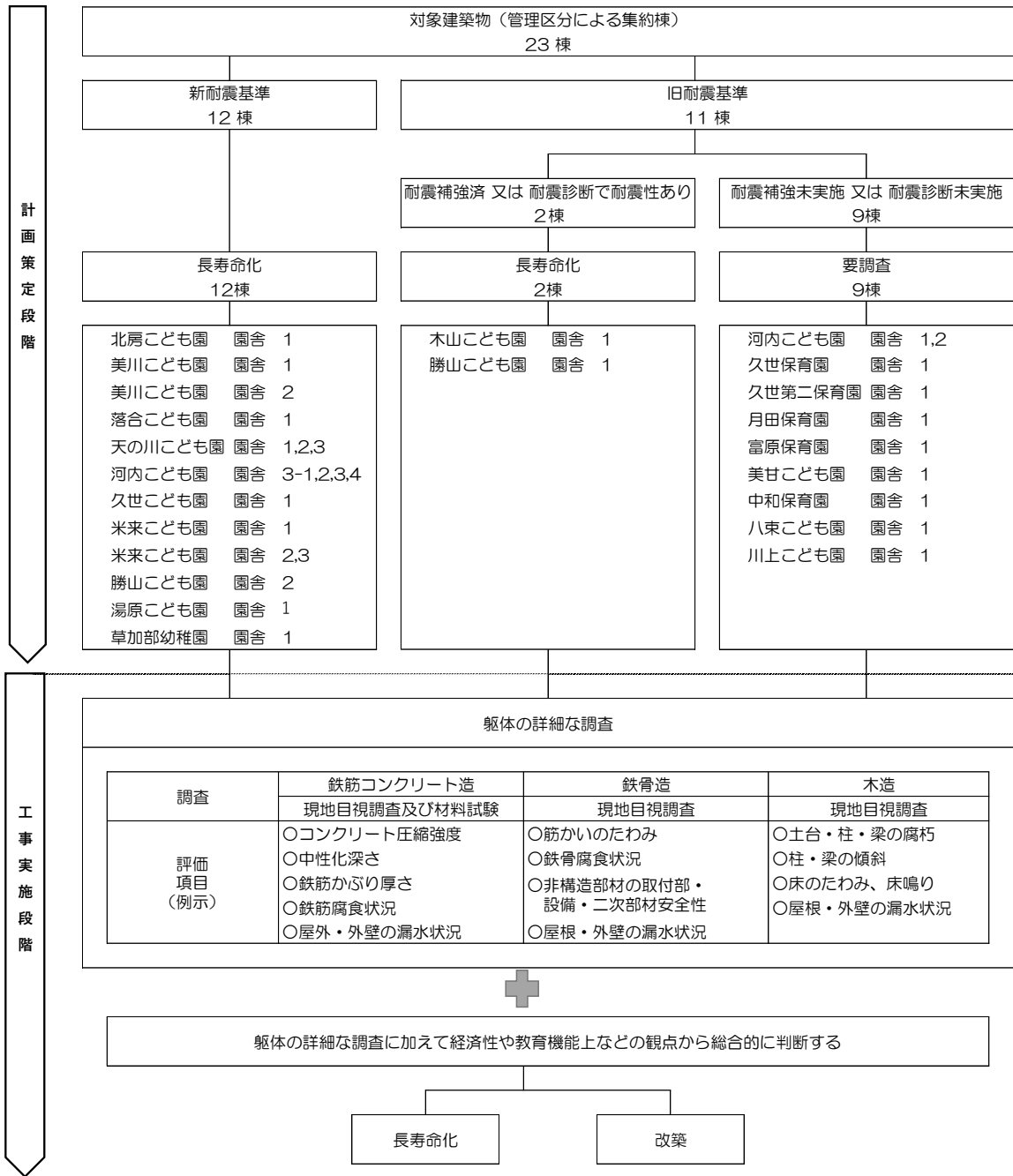
このため、一般的には、コンクリートの強度が不足している建築物、基礎における鉄筋の腐食が見られる建築物、地すべりやがけ崩れ等の立地安全性の欠如などが考えられる建築物などは、長寿命化に不適と考えられます。

また、施設を取り巻く環境として対象園児が今後極端に減少する地域においては、現在と同じ施設規模を維持していくのかということは課題となってきます。

このことから、本方針においては、耐震補強未実施施設および耐震化診断未実施施設については長寿命化対象施設から除外することとします。

なお、久世地域においては、新たな私立こども園が令和 6 年度に開園することから、久世地域における幼児教育・保育施設の整備、あり方について見直しを行い、令和 5 年度にその方向性を示したところであり、この方向性に従い、久世保育園と久世第二保育園については、2 園を集約し、新たな公立こども園を整備することで、今後の受入れ態勢を整えることとしています。具体的には、久世保育園を令和 5 年度末で閉園し、2 園を集約したこども園を令和 8 年度以降のできるだけ早い時期に整備することとし、新たな公立こども園の開園と合わせて久世第二保育園を閉園することとしていることから、本方針では、この方向性に従い試算を行っています。

【図 18：長寿命化等対象施設選定フロー】



5-5 長寿命化による維持・更新コスト

これまでの検討結果を踏まえ、幼児教育・保育施設に対して施設数は維持し長寿命化対策を行った場合の試算を行います。新耐震基準を満たしている14棟に対しては、長寿命化対策を行うこととし築後80年目で改築を行います。

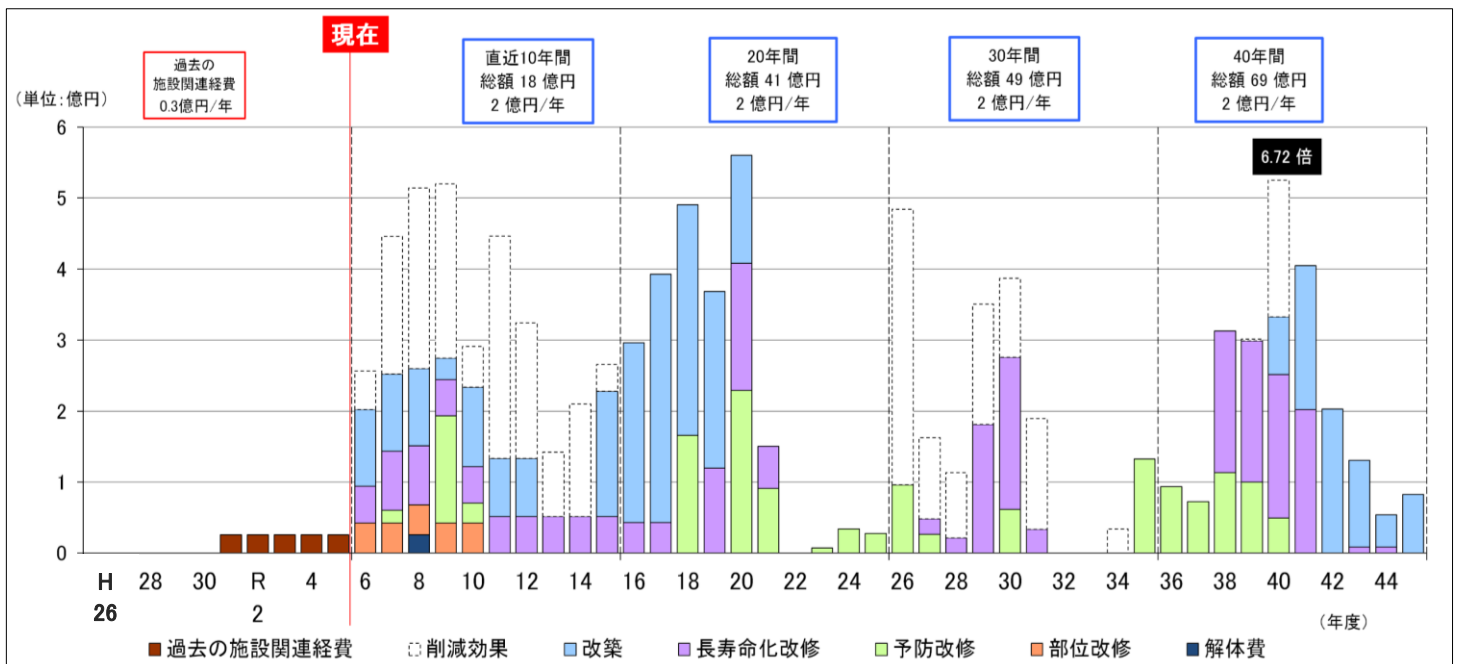
また、今回の調査により要調査となった9棟のうち久世保育園に関しては政策上閉園とし、久世第二保育園と集約し新たにこども園として整備し、残りの7棟については、築後60年で改築（建替え）を行い、その後、80年間使用することとして試算しています。

試算結果は、50年で改築を行う従来手法と比べ、改築の時期が令和15年度（2033年度）以降に集中することが分かりますが、総額で見ると40年間で69億円かかることから従来型と比べて約1億円しか削減できない結果となりました。

この理由としては、既に築後50年を超えて60年目に改築を行う施設の数が多いこと、また、今回の調査で劣化の著しかった部位の補修費用や既に長寿命化改修が必要な施設の数が多いことが要因であると思われます。

このように施設数を維持する考え方では、長寿命化対策を講じても総コストを削減させる大きな効果は見込めないことから、今後は、出生数の推移なども考慮しながら、例えば、小学校の空き教室の活用等による施設の複合化や複数の園の集約等によって施設数を削減させるなど、総コストを削減する視点でも検討していく必要があります。

【図 19：維持・更新コスト（施設数維持の長寿命化型）】



資料：文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」により作成

【表 41：長寿命化型の維持・更新コストの計算条件】

改築1 (建替え) 対象施設	<ul style="list-style-type: none"> ・築後80年で同規模建替え、改築工事期間は3年 ・なお、改築時期を既に経過している場合は5年以内で実施 ・改築単価：400,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>
改築2 (建替え) 対象外施設	<ul style="list-style-type: none"> ・築後60年で同規模建替え、改築工事期間は2年 ・なお、改築時期を既に経過している場合は5年以内で実施 ・改築単価：400,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>
解体	<ul style="list-style-type: none"> ・築後60年で解体、工期期間は1年 ・解体費40,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>
大規模改造	<ul style="list-style-type: none"> ・20年周期、工事期間は1年 ・大規模改造単価：100,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>
長寿命化改修	<ul style="list-style-type: none"> ・築後40年後に実施、工事期間は2年 ・なお、改修時期を既に経過している場合は10年以内で実施 ・大規模改造単価：240,000円/㎡ <p>※単価は、文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」の初期値を使用</p>

- ・文部科学省「コスト試算ツール（令和5年版）」では、建物における劣化状況評価が「C」又は「D」の場合、部位修繕費を計上することとしています。
- ・部位劣化状況評価が「C」評価の場合には、今後5年間（均等割）で該当部位の修繕費を計上します。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は費用計上しません。
- ・部位劣化状況評価が「D」評価の場合には、今後3年間（均等割）で該当部位の修繕費を計上します。
- ・部位劣化状況評価が「A」の場合、今後10年以内に予定する長寿命化改修費用から、該当部位の修繕費を差し引きます。

第6章 マネジメントの継続的運用方針

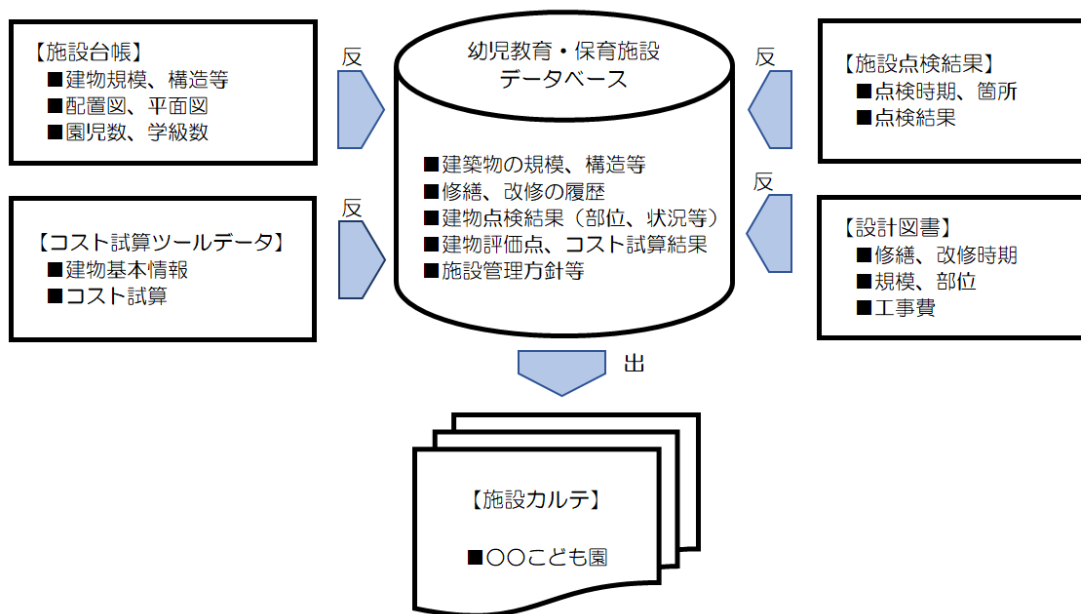
6-1 情報基盤の整備と活用

幼児教育・保育施設に関する基礎的な情報として園児数、建築の面積、構造、建築年等については、幼稚園、こども園（幼保連携型）に関しては、学校施設台帳において整理されていますが、保育園、こども園（保育所型）に関しては、統一的な整理がされていない状況にあります。

今後、各施設の状態を把握し、統一的な整理を行うためには、学校施設台帳に合わせて基本情報の整理および改修・修繕履歴や施設点検の結果等の情報を保存、整理することが大切です。

今後、これら情報における様式の統一化、データベース化により全庁的に一元管理し、効率的な施設管理を推進し、基本的な修繕・改修等に役立てるよう取り組むものとします。

【図 20：幼児教育・保育施設情報管理のイメージ】



6-2 推進体制等の整備

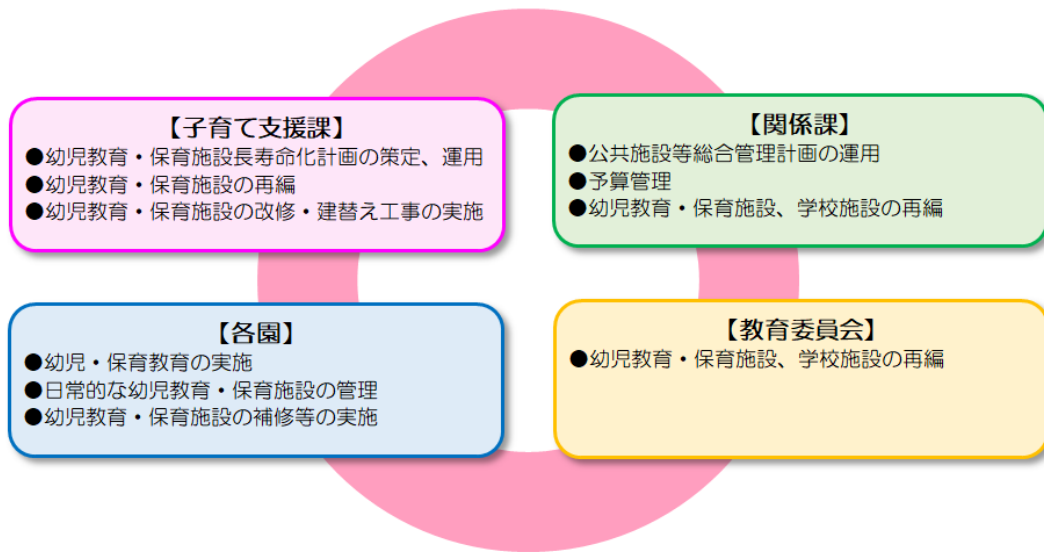
幼児教育・保育施設の長寿命化を推進するためには、定期的な維持管理、点検等による異常個所の早期発見、計画的な予防保全の実施など、様々な取り組みが必要となります。

また、今後の園児数の推移等に合わせて、学校施設だけでなく市として保有する施設との複合化等についても検討が必要となってきます。

長寿命化の実施にあたっては、子育て支援課だけでなく、教育委員会を含めた関係課と工事・修繕履歴や点検結果等の情報を共有しながら、改修時期や工事費用について調整を図ることが必要です。

また、施設の複合化、転用等の全庁的なアセットマネジメントの推進に向けて、公共施設を所管する関係課とも連携を図ることが重要です。

【図 21：長寿命化に向けた推進体制】



6-3 フォローアップ

本方針に基づき、施設整備を実現させていくためには、長寿命化改修、改築等に多額の費用が必要となることから、本方針の対象施設以外も含めた全庁的な施設から見た整備順位や予算措置等の調整を図りながら、幼児教育・保育施設の長寿命化を推進していく必要があります。

このようなことから、概ね 10 年ごとに総合的な検証として、工事実施時期や改修・改築等に要した工事費用等の精査を行い、本方針との大幅な乖離が生じた場合など、必要に応じて本方針の見直しを行います。

また、施設の老朽化の進行状況の変化や園児数の変化等に伴い本方針の見直しの必要性が生じた場合等にも適宜、見直しを行うこととします。

【図 22：PDCA サイクル】

