江北町　個別施設計画

子育て支援系施設 編

令和３年３月

江北町

目　　次

１．個別施設計画の位置づけ 1
（１）背景および目的 1
（２）位置づけ 1
（３）対策の優先順位の考え方 2
（４）対象施設 3
（５）施設概要 3
（６）計画期間 4
（７）目指すべき方向性 4
（８）庁内推進体制 7
２．人口ビジョン 8
（１）年齢別人口の推移 8
３．施設の状態 9
（１）対象施設の抽出 9
（２）整備状況 9
（３）バリアフリー等の状況 9
（４）耐震状況 9
（５）老朽化状況 10
（６）劣化度診断の結果 11
（７）維持コスト状況 33
４．施設対策の方針 34
（１）実施方針 34
①点検・診断等の実施方針 34
②安全確保の実施方針 34
③長寿命化の実施方針 34
④民間活用（PPP/PFI 等）の考え方 34
⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針 34
⑥耐震化の実施方針 35
⑦統合や廃止の推進方針 35
（２）施設方向性の検討手法 37
（３）施設毎の対策内容・対策時期の検討スケジュール 37
（４）対策内容、対策時期、対策費用 38
①中長期的視点 38
（５）長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果 39
５．まとめ 40
（１）情報基盤の整備と活用 40
（２）推進体制の整備 40
（３）フォローアップ 40

1．個別施設計画の位置づけ

（1）背景および目的

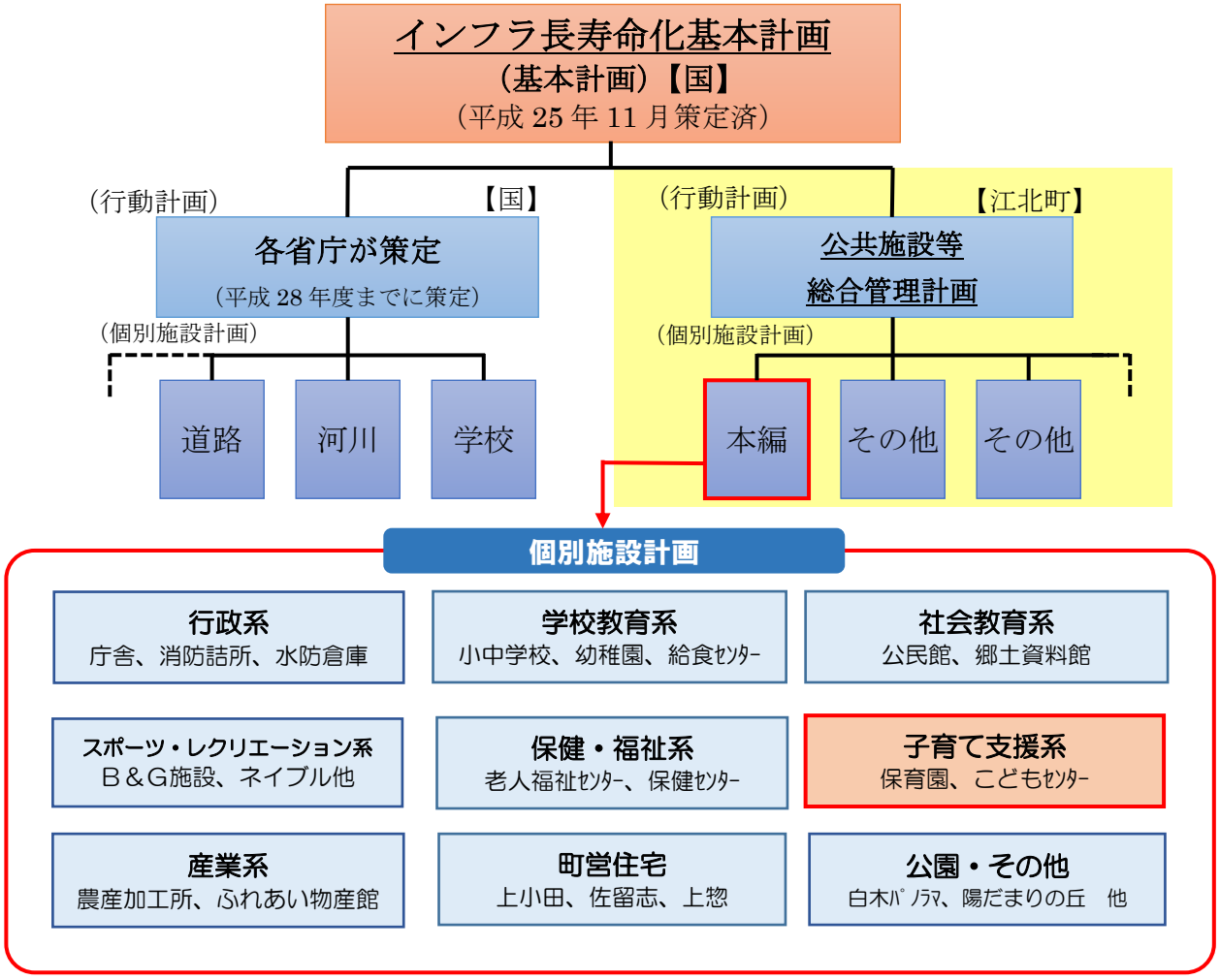
全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が、大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等により、どの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設が、これから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

江北町においても、全国の多くの自治体同様、様々な課題を抱えているところです。そこで平成 29 年度に「江北町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定しました。

本書は、その管理計画を上位計画とする個別施設計画となり、各施設類型における基本方針・施設の再配置計画などをとりまとめたものです。

（2）位置づけ

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化計画」や「江北町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町の公共施設等を個別施設毎（施設類型）に定めたものです。



（３）対策の優先順位の考え方

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点）、民間でも実施可能であるか（市場的視点）、町の総合計画で位置付けた将来都市像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い、施設整備の優先順位を定めます。

また、優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断し、各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより、日々最新の情報を管理していきます。

なお、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

優先順位検討の際に必要な視点（例）

視点	優先順位を高める主な要因
物理的観点	放置しておくと利用者に直接・間接の物理的被害や大きな施設の減失が予見されるもの 例）外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例）空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例）屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの 例）建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例）鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起こり大規模な改修が必要となることが予見されるもの
社会的観点	住民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの 少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例）スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など 環境負荷低減に貢献するもの 例）LED 電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など

（４）対象施設

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

図表　対象分類・施設名

大分類	施設名
行政系施設	
学校教育系施設	
社会教育系施設	
スポーツ・レクリエーション系施設	
保健・福祉施設	
子育て支援施設	幼児教育センター　保育園、江北町こどもセンター
産業系施設	
町営住宅	
公園	
その他	

図表　設置目的

施設名	目的
幼児教育センター　保育園	保育園は、保育所保育指針（平成 29 年厚生労働省告示第 117 号。以下「保育指針」という。）第 1 章第 1 の規定に基づき、保育を必要とする子ども（以下「小学校就学前子ども」という。）の保育を行い、その健全な心身の発達を図るとともに、家庭との緊密な連携の下に小学校就学前子どもの状況や発達過程を踏まえ、保育園における環境を通して、養護及び教育を一体的に行うことを目的とする。
江北町こどもセンター	子どもの健全な遊びや生活など子育て支援を行い、心身ともに健やかに育成することを目的に江北町こどもセンターを設置する。

（５）施設概要

図表　施設一覧

施設名称	所在地	築年	土地面積（㎡）	延床面積（㎡）	階数	単独・複合
幼児教育センター　保育園	江北町大字山口 1184 番地 1	1998 年度（平成 10 年度）	4,877.38	724.35	1	単独
こどもセンター	江北町大字山口 1201 番地 1	2012 年度（平成 24 年度）	2,896.35	436.58	1	単独

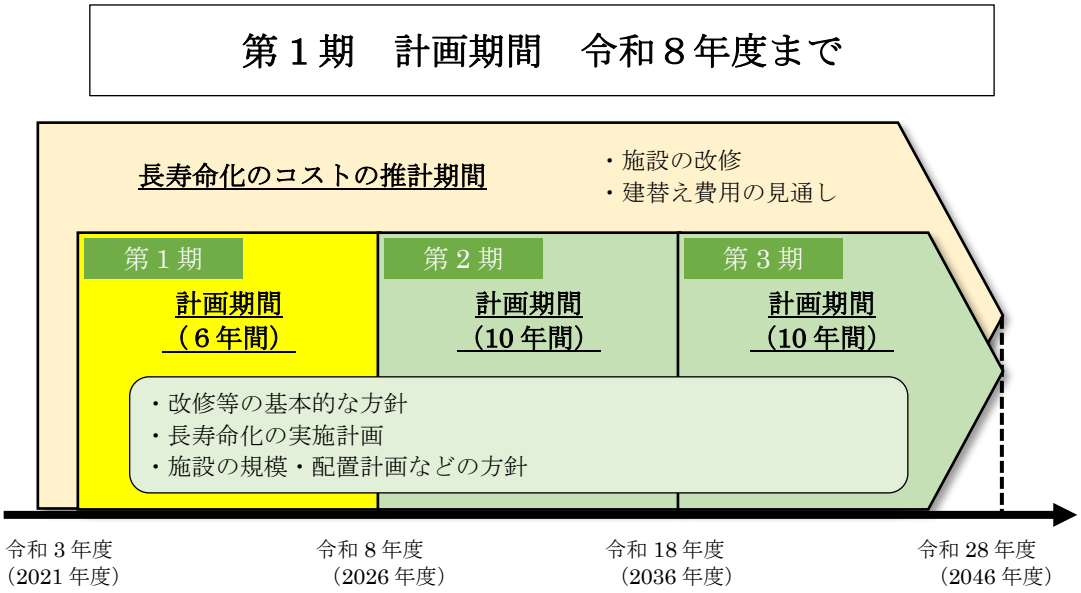
図表　運営状況

施設名称	運営時間	休所（館）日	年間開館日数	運営形態	所管課
幼児教育センター　保育園	7:00～19:00	日・祝日・年末年始	260 日	直営	こども教育課
こどもセンター	9:00～17:00	日・祝日・年末年始・盆	260 日	直営	こども教育課

（６）計画期間

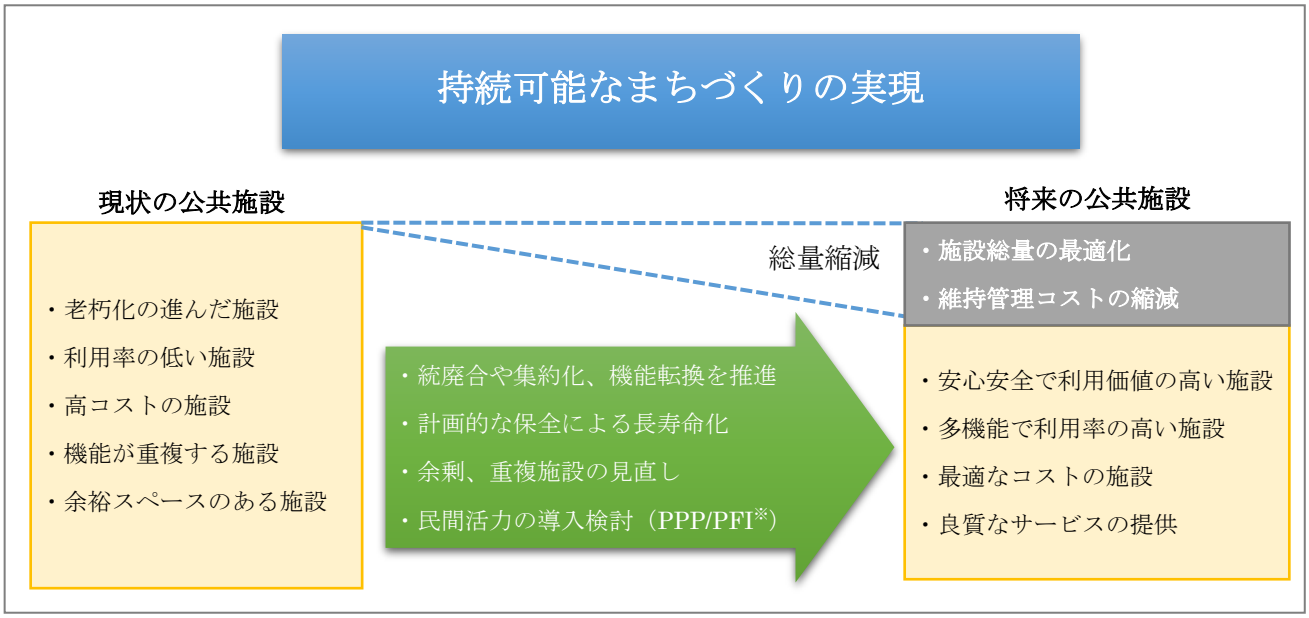
本計画は、管理計画の具体的な実施計画であるため、計画期間は、平成 29 年度から令和 28 年度までの 30 年間を見通したうえで、計画の第 1 期を平成 29 年度から令和 8 年度までの 10 年間とします。

但し、第 1 期目については、令和 2 年度に策定するため、令和 3 年度から令和 8 年度までの 6 年間となります。



（７）目指すべき方向性

管理計画の方針に従い、**供給（最適な施設量）・品質（安全、安心、快適性の確保）・財政（長期にわたる維持管理費用、更新費用）**の３つの視点から、質と量の最適化に取り組むことで、良質なサービスの提供と持続可能なまちづくりの実現の両立を目指していきます。

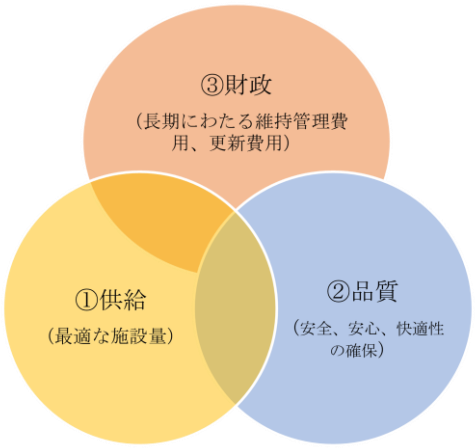


※PPP（Public Private Partnership）とは、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、行政と民間が連携・分担して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、資金の効率的な活用を図ろうとするものです。PFI（Private Finance Initiative）は、「PFI 法」に則り、民間の資金・経営能力及び技術的能力を活用して、公共施設等の設計・建設・維持管理・運営等を、効率的かつ効果的に実施し、公共サービスの向上やトータルコストの削減を図る事業手法です。

◎公共施設マネジメントの考え方（基本的な方針）

管理計画で定められた基本方針等に基づき、以下の基準で公共施設の方向性を検討することで、質と量の最適化に取り組みます。

【公共施設マネジメントのイメージ】



①供給
（最適な施設量・・・再編）

②品質
（安全、安心、快適性の確保・・・長寿命化）

③財政
（長期にわたる維持管理費用、更新費用・・・財源確保）

３つの管理項目に留意し、適切な調和を図る必要がある。

Ⅰ総保有量の抑制

◆人口減少を見据えた整備更新

江北町の人口は、今後３０年間で約 12%の減少が見込まれています。そのため、現時点で保有する全ての施設を更新するのではなく、施設の利用状況の変化、劣化状況等を踏まえ、施設分類の枠組みを超えた統廃合や複合化、多機能化、用途変更を行うことで、新規施設の整備の抑制に努め、住民サービスや利便性をできる限り維持した状態で総保有量縮小を図ります。

○必要性の高い施設（機能）は、既存施設の長寿命化や他の施設への機能移転により、機能維持を図ります。

○更新する場合は、面積縮小や複合施設化を検討し、維持管理上経済的、合理的な施設整備を実施します。

○法律・政令で義務付けられている必要不可欠な業務を行う施設（行政施設、義務教育施設等）の維持を優先します。

○地元自治会や特定の団体等、施設利用者が限定されている施設は、団体への売却、譲渡を検討します。

○県や近隣市町と連携し、広域利用を図ります。

Ⅱ計画的な保全の推進

◆住民ニーズへの適切な対応

公共施設は本来、住民の方々に公共サービスを提供するための施設であり、住民ニーズに適合した利用をされて効果を発揮します。そのため、経済状況や時間の経過によって変化する住民ニーズを的確にとらえて、公共施設が最大限に有効活用されることを目指します。

○施設を利用する住民の安全性、快適性を第一に考え、老朽化度合いや定期点検の結果に基づいて、緊急性の高い施設を優先して修繕する等、財政負担の平準化を図り、施設の維持管理を円滑に進めます。

○代替機能の確保が難しい施設は、計画的な保全を行い、老朽化している場合は長寿命化のため必要な大規模改修を実施します。

○耐用年数の残寿命が短い施設や既に経過している施設は、安全性や老朽化に対する課題に優先的に対応することで、施設、設備が使用停止となる事態を防止します。

Ⅲ財源確保

◆中長期的見通しによる財源確保

計画に沿った公共施設の維持管理を行っていくためには、適切に財源を確保していく必要があります。将来必要額を適切に把握し、維持管理費用の見直しや受益者負担の見直しなどを行い、財源確保に努めます。

○適切な施設使用料の見直しに向け、受益者負担の見直しを検討します。

○指定管理業務の一元化等により維持管理の効率化を図ることでコスト縮減を図ります。

○予防保全型維持管理を実施することで、公共施設を維持しながら長寿命化を図り、ライフサイクルコスト（施設の建設から維持管理、解体までにかかる費用）の縮減に努めます。

○民間活力の導入を見据え、民間委託やＰＰＰ／ＰＦＩ等による施設整備、管理を検討します。

○資産の有効活用（遊休資産の売却、貸付け等）により、新たな財源の確保を検討します。

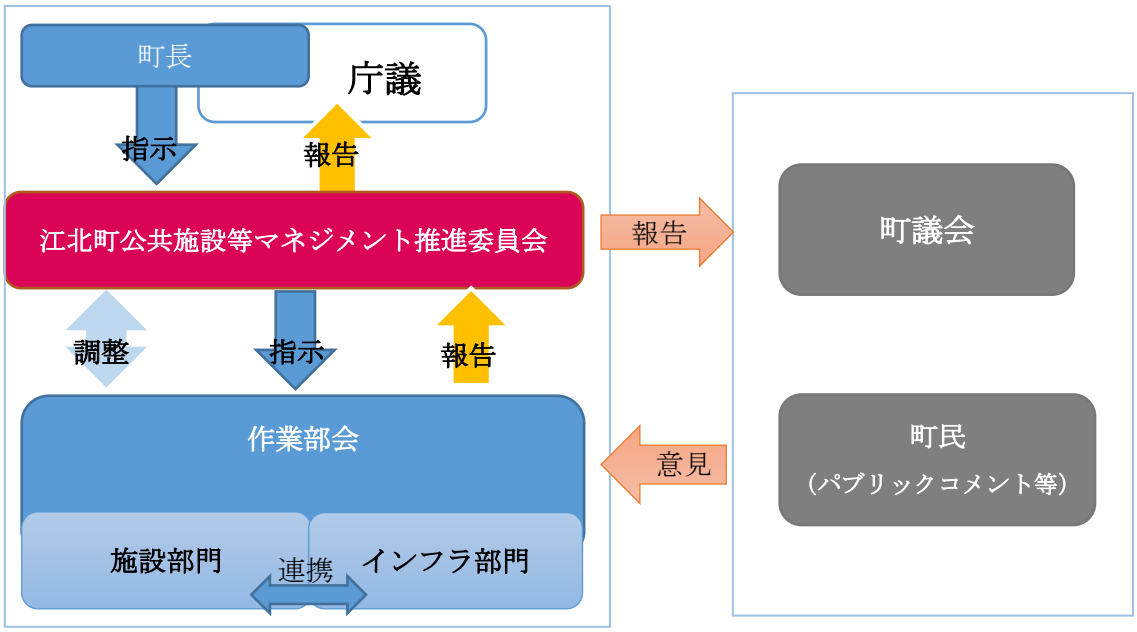
○公共施設マネジメントのための新たな基金を創設し積立てを行うことを検討します。

（８）庁内推進体制

令和元年 7 月、公共施設等の総合的かつ計画的なマネジメントを推進していくため、各課横断的な組織として江北町公共施設等マネジメント推進委員会を設置しました。

個別施設計画の推進は、決定機関として庁議、調整協議機関として施設所管課の課長代理等で組織する江北町公共施設等マネジメント推進委員会、各種検討作業機関として施設所管課の意見を集約し計画に反映させるため作業部会を設置し、段階に応じた組織体制で行なっていきます。

【計画の推進体制】



公共施設等マネジメント委員会			
	【委 員 長】	副町長	【副委員長】　政策課長
	【委　　員】	総務課長代理	産業課長代理
		政策課長代理	建設課長代理
		福祉課長代理	こども教育課総務企画係長
		環境課長代理	
公共施設等マネジメント作業部会			
	【部会長】	政策課長代理	
構成	【部　員】	総務課	行政係長・安全安心係長（又は当該課等の長が指定する者）
		政策課	企画情報係長（　〃　）
		福祉課	介護保険係長・保健係長（　〃　）
		産業課	商工係長（　〃　）
		建設課	管理係長・耕地係長・土木建築係長（　〃　）
		こども教育課	学校教育係長・生涯学習係長・子育て支援係長（　〃　）
		環境課	下水道係長（　〃　）

２．人口ビジョン

（１）年齢別人口の推移

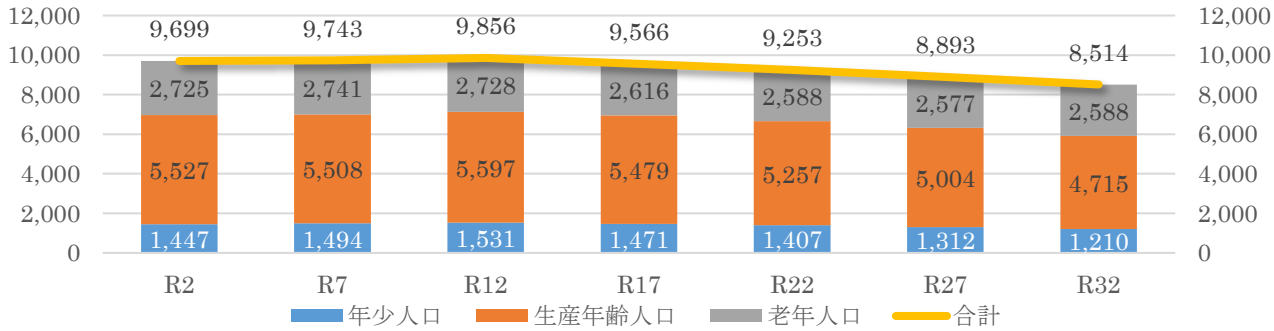
令和２年、本町において独自人口推計を行い、３０年後の本町の人口推計を算出いたしました。

将来推計人口は、基準年度（2020 年度）から 30 年後にあたる 2050 年度には、8,514 人になります。これは基準年度の 9,699 人から 12%（▲1,185 人）の減少幅となります。

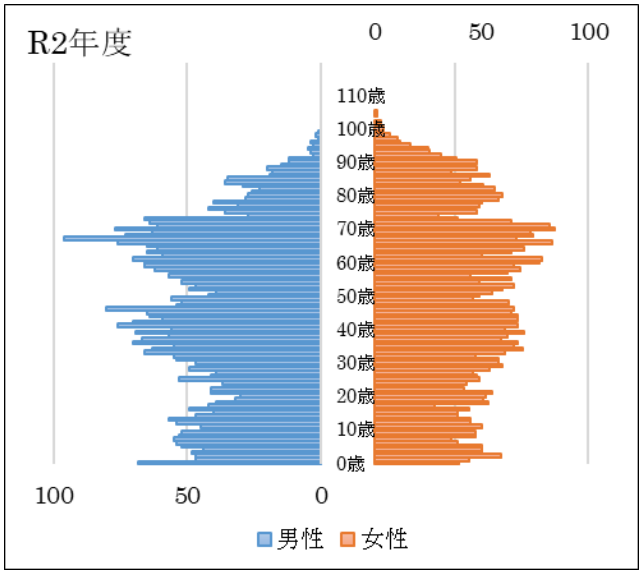
また、年齢区分別でみると、生産年齢人口（15～64 歳の人口）の割合は増減しながら下がり、基準年度（2020 年度）の 57.0%から 2050 年度には 55.4%となりますが、老年人口（65 歳以上の人口）の割合は、28.1%から 30.4%に増加が見込まれています。

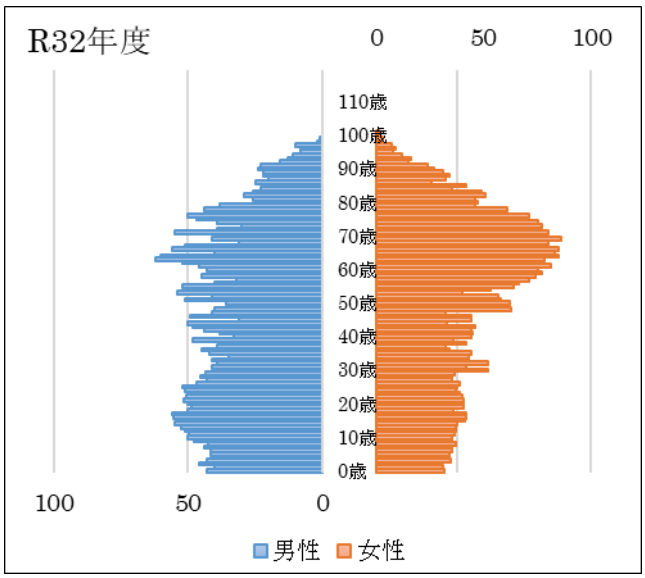
このことにより、需要の変化に対応した施設の見直しや、生産年齢人口が減少することによる維持管理経費の負担増加が見込まれます。

図表　年齢別人口推移見込　　（単位：人）



図表　男女別人口の現状と将来予測　　（単位：人）





出典：江北町人口ビジョン

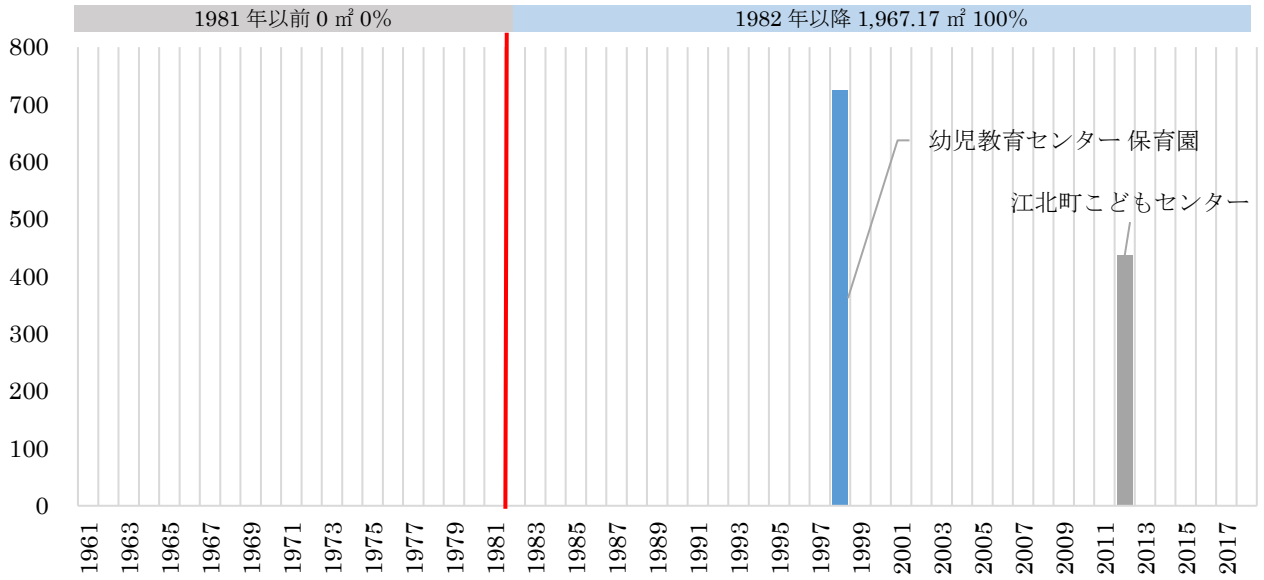
３．施設の状態

（１）対象施設の抽出

公共施設等総合管理計画において、子育て支援系施設は、幼児教育センター保育園、江北町こどもセンターがあります。

（２）整備状況

図表　築年別整備状況　　（単位：㎡）



出典：平成 30 年度固定資産台帳

（３）バリアフリー等の状況

施設名称	バリアフリー経路		トイレ			障害者用駐車場		授乳室
	段差なし	エレベーター	車いす用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数	
幼児教育センター　保育園	○	×	×	×	×	無	－	×
江北町こどもセンター	○	×	○	×	○	有	2	○

（４）耐震状況

施設名称	全棟数	耐震診断		耐震状況
		適合	不適合	
幼児教育センター　保育園	1	1		新耐震基準
こどもセンター	1	1		新耐震基準

（５）老朽化状況

対象施設における老朽化状況については以下のとおりとなっています。

令和元年３月末現在

資産名称	科目	耐用年数	整備年	取得価額（円）	減価償却累計額（円）	老朽化比率
江北保育園園舎　建築費	建物	22	平成 10 年度	105,476,174	34,807,125	92.0%
江北保育園園舎内外部改修　テラス増築	建物	22	平成 26 年度	129,227,000	118,888,840	18.4%
児童館	建物	47	平成 24 年度	824,040	55,210	13.2%

出典　平成 30 年度固定資産台帳

老朽化比率　＝　（減価償却累計額　÷　取得価額）×100

図表　老朽化比率による施設の定義

老朽化比率	定義
80%以上	更新時期施設（更新または除却等の行動を起こす時期に入った施設）
80%未満～60%以上	更新検討施設（更新するか否かの検討時期に入った施設）
60%未満	維持管理施設

（６）劣化度診断の結果

＜佐賀県建設技術支援機構による劣化度診断＞

建物調査報告書

業　務　名　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託（幼児教育センター）

発　注　者　江北町子ども教育課　様

調　査　日　令和　元　年　8　月　2　日

調査結果（全体所見）

標記業務について、調査結果を以下に報告致します。

● 調査の対象

①幼稚園舎　RC　造　2　階
②保育園舎　W　造　1　階
③屋外倉庫　W　造　1　階

● 調査の方法等

建物各部の状態および動作等について、目視確認を主に動作確認・打診調査等による。

● 調査の結果

調査結果記録表および調査写真（その他写真含む）を参照

● 建築物調査の所見

①適宜、更新改修工事がなされているようです。特段の劣化事象は見られません。
（H21屋根全面塗装改修）（H25内外装全面改修）
建設当時は屋外空間だったと思われるピロティにシャッターが設置され、現在は屋内空間として利用されています。火気使用室の排気が直接屋外へ排出できていない可能性が高いようですので、シャッターの常時開放など改善が望まれます。

②外部での主な劣化状況等について、外装サイディング継ぎ目及びサッシ回りシーリングの破断劣化が見られます。シール打替えなどの定期の維持管理が望まれます。
屋外テラス土間部に段差があり、躓き転倒・ケガの恐れがあります。
また内部の劣化状況は、廊下及び保育室のフローリング表層剥がれが見られます。裸足での活動が予想されますのでワックス掛け、板貼替えなどケガ予防の対応が望まれます。

③高床式の倉庫となっており、下部倉庫も外から利用できる構造となっていますが、現況での利用は無いようです。外装材下端の水切りが木製となっており、ほぼ腐食しています。
（耐久性のある鋼板製が一般的）鋼製水切りの設置が必要です。
倉庫階段土間(手摺取付下部)にひび割れが発生しています。
内装については特段の劣化事象は見られません。

調　査　者　公益財団法人　佐賀県建設技術支援機構

建 物 調 査 報 告 書

業　務　名　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託(江北保育園)

発　注　者　江北町子ども教育課　様

調　査　日　令和　元　年　8　月　2　日

調査結果（全体総括）

（電気設備）
・電灯設備（照明、ｺﾝｾﾝﾄ、ｽｲｯﾁ、配管配線等）について、漏電等事故は
発生していないようですが、竣工後、特に更新、改修等はなく、適宜、
故障個所の修繕や後付けなどで対応されている状況のようです。
経年からみて計画的な更新が望まれます。
（照明LED化、ｴｺｹｰﾌﾞﾙ・配線の採用、事務室等のOAﾌﾛｱ化への対応など）
※LED化する際には球替えではなく配線・器具毎の改修としてください。
　近年、球替えのみのLED化が原因で火災事故等の発生が増加しております。

・受変電設備について、漏電等の事故発生等はないようですが、
屋外の引込盤内に漏水や錆が見られました。漏電等の原因になりますので、
負荷の見直し等を含め、早急に更新が望まれます。

・弱電設備（音響・警報設備等）について、竣工後、特に更新等が行われていないようです。
経年から想定しても20年近く経っているため計画的な更新が望ましいです。

・その他、テラスが増設されており、増設部分の照明はLED化されています。
また、竣工後、食堂のレイアウト変更されていますが、照明の配置等の検討が
されていないようです。明るさが均一ではありませんので再検討が必要と思われます。
（機械設備）
・空調設備については、直近では平成21年頃設置されているようです。
室内外機とも外観上、劣化等も見られませんでした。しかし、
複数年度で設置されており、一部、経年による更新が望ましい箇所があります。

・換気設備については、竣工後、特に改修されていないようです。
経年による劣化等も見受けられますので全体的な更新が望まれます。

・給排水設備については、竣工後、特に改修されていないようです。
経年による劣化等も見受けられますので全体的な更新が望まれます。

・衛生設備については、竣工後、特に改修されていないようです。
経年による劣化等も見受けられますので全体的な更新が望まれます。

調　査　者　（公財）佐賀県建設技術支援機構

参考資料（保育園）

名称　　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託（江北保育園）

関係写真①

部位	調査項目	調査結果
	照明器具の設置状況（建物内部全般）	LED化が望ましい

特記事項

・照明器具は蛍光灯のようです。
省エネ化等を考慮し、LED化が望ましいです。
※LED化する際には球替えではなく
配線・器具毎の改修としてください。
点灯方式の不一致等が原因で火災事故の
発生が増加しております。

部位	調査項目	調査結果
	空調設備の設置状況（0～2歳児保育室、職員休憩室兼医務室）	対応年数超過

特記事項

・1998年に下記の部屋に設置されているようです。
0～2歳児保育室、職員休憩室兼医務室

・経年劣化等は特にみられませんでした。
しかし、設置後20年以上経過しており、
推奨対応年数15年を超過しておりますので、
更新が望まれます。

参考資料（保育園）

名称　　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託（江北保育園）

関係写真②

部位	調査項目	調査結果
	保育児用トイレの状況	指摘なし

特記事項

・保育児用トイレについては、劣化や不具合は確認されませんでした。
　引き続き適切な清掃等を実施の上、計画的な更新が望まれます。

部位	調査項目	調査結果
	遊戯室内の状況	LED化が望ましい

特記事項

・照明器具は蛍光灯のようです。
　省エネ化等を考慮し、LED化が望ましいです。
・2009年に空調設備が設置されております。
経年も10年であり、不具合等もないようです。
今後も定期的な清掃と計画的な更新が望ましいです。

参考資料（保育園）

名称　　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託（江北保育園）

関係写真③

部位	調査項目	調査結果
	室内の設備機器の状況（3～5歳児保育室）	LED化及び対応年数超過

特記事項

・照明器具は蛍光灯のようです。
省エネ化等を考慮し、LED化が望ましいです。
・2009年に空調設備が設置されております。
経年も10年であり、不具合等もないようです。
今後も定期的な清掃と計画的な更新が望ましいです。
・換気設備については、竣工後に更新されていない
ようですが、劣化等は特にみられませんでした。
しかし、設置後20年以上経過しており、
推奨対応年数15年を超過しておりますので、
更新が望まれます。

部位	調査項目	調査結果
	食堂の状況	LED化及び対応年数超過

特記事項

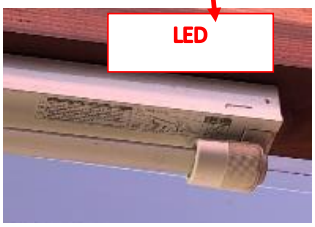
・竣工図にはない間仕切り壁があります。
間仕切り変更に伴い、照明器具の配置が変更
されておらず明るさが均一ではありません。
・照明器具は蛍光灯のようです。
省エネ化等を考慮し、LED化が望ましいです。
・空調及び換気設備については、竣工後、特に
更新されていないようです。
しかし、設置後20年以上経過しており、
推奨対応年数15年を超過しておりますので、
更新が望まれます。

参考資料（保育園）

名称　　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託（江北保育園）

関係写真④

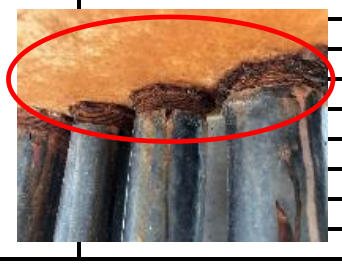
部位	調査項目	調査結果
	増設ベランダの状況	一部、LED化が望ましい



特記事項

・増設に伴い追加されている照明器具は
LED照明ですが、既存ままの部分は蛍光灯です。
省エネ化等を考慮し、LED化が望ましいです。

部位	調査項目	調査結果
	屋外引込盤の状況	早急に改善を要す



特記事項

・屋外引込盤内に漏水や錆が見られました。
漏電等の原因になり大変危険な状況ですので
早急に改善してください。

参考資料（保育園）

名称　　江北町教育施設校舎等劣化調査業務委託（江北保育園）

関係写真⑤

部位	調査項目	調査結果
	室外機の状況	異常なし

特記事項

・建物北面に室外機があります。
外観上は劣化等見られませんが、室内機同様に経年から更新が望ましいものがあります。
（0～2歳児保育室，職員休憩室，調理室，休憩室）

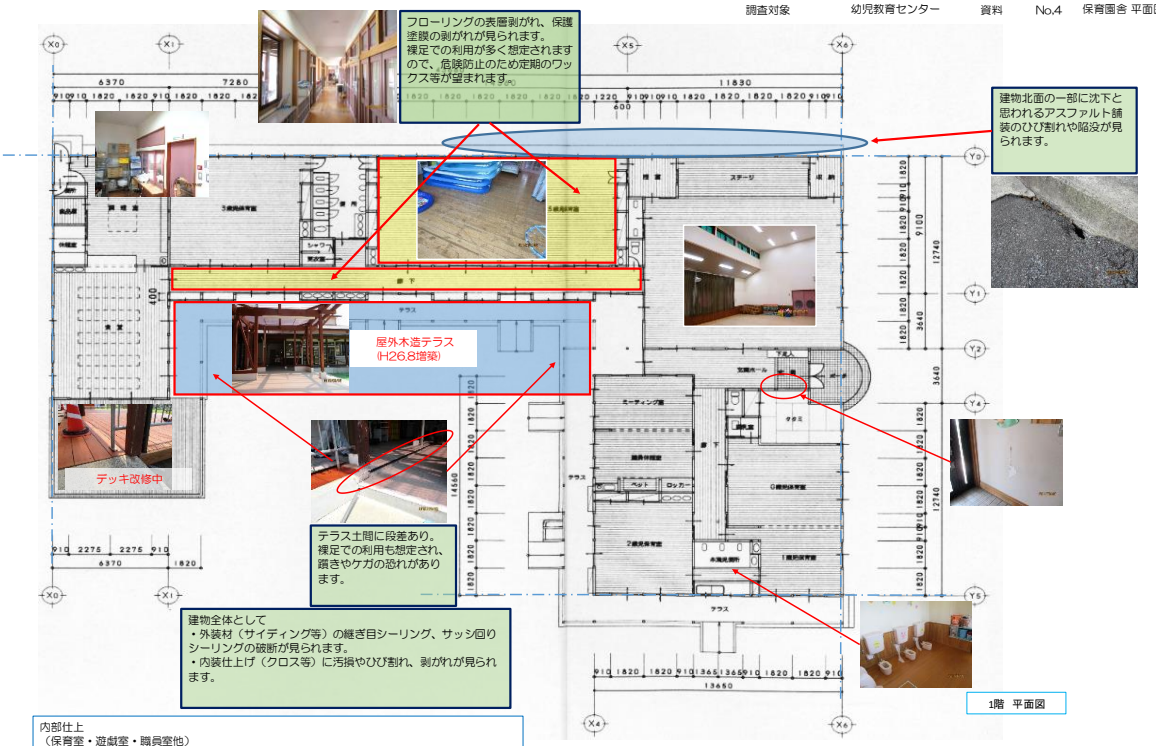
部位	調査項目	調査結果
	ガスメーター廻りの状況	改善を要す

特記事項

・ガス漏れ警報用制御配線が一部、露出配線になっています。ガス漏れ制御は安全上、非常に重要ですので配管保護が望まれます。
また、配管保護されている部分の支持材が劣化しております。屋外部は全面配管保護への改善が望ましいです。

『不具合箇所位置図』

調査対象　幼児教育センター　資料　No.4　保育園舎 平面図

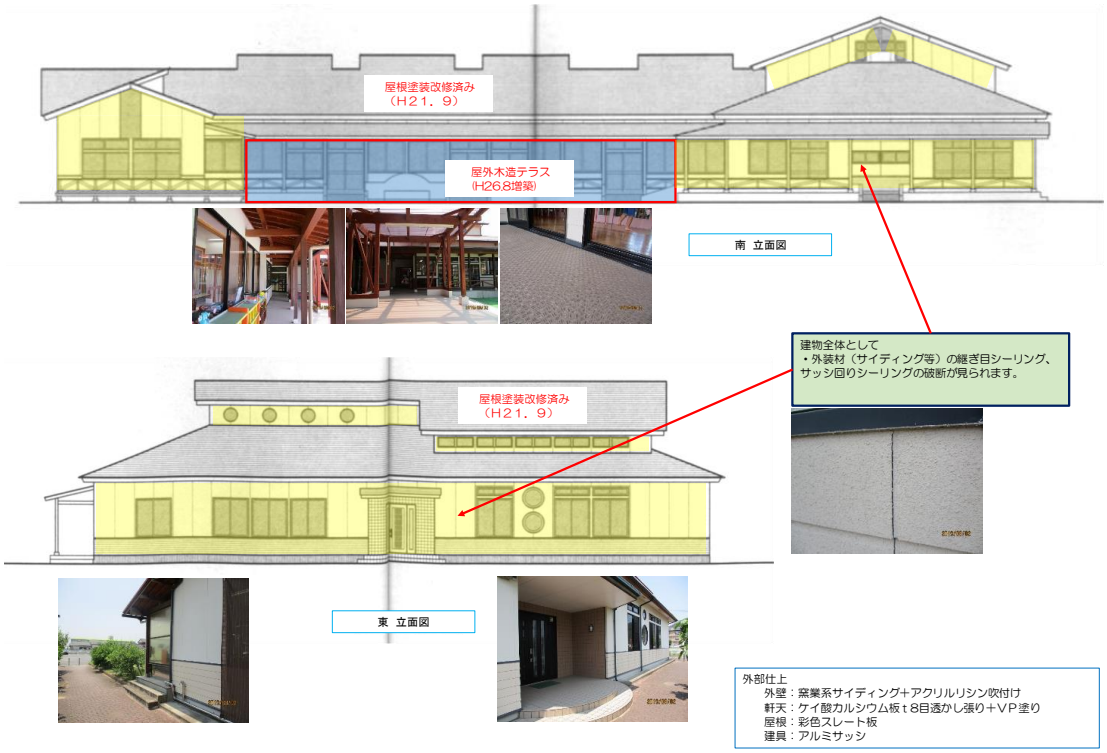


内部仕上
（保育室・遊戯室・職員室他）
天井：プラスターボード t9.5　ＥＰ塗り
内壁：プラスターボード t12.5　ビニールクロス貼り
腰壁：プラスターボード t12.5　化粧合板 t5（H=800程度）
床　：ラワン合板 t15下地　ＷＰＣフローリング t15

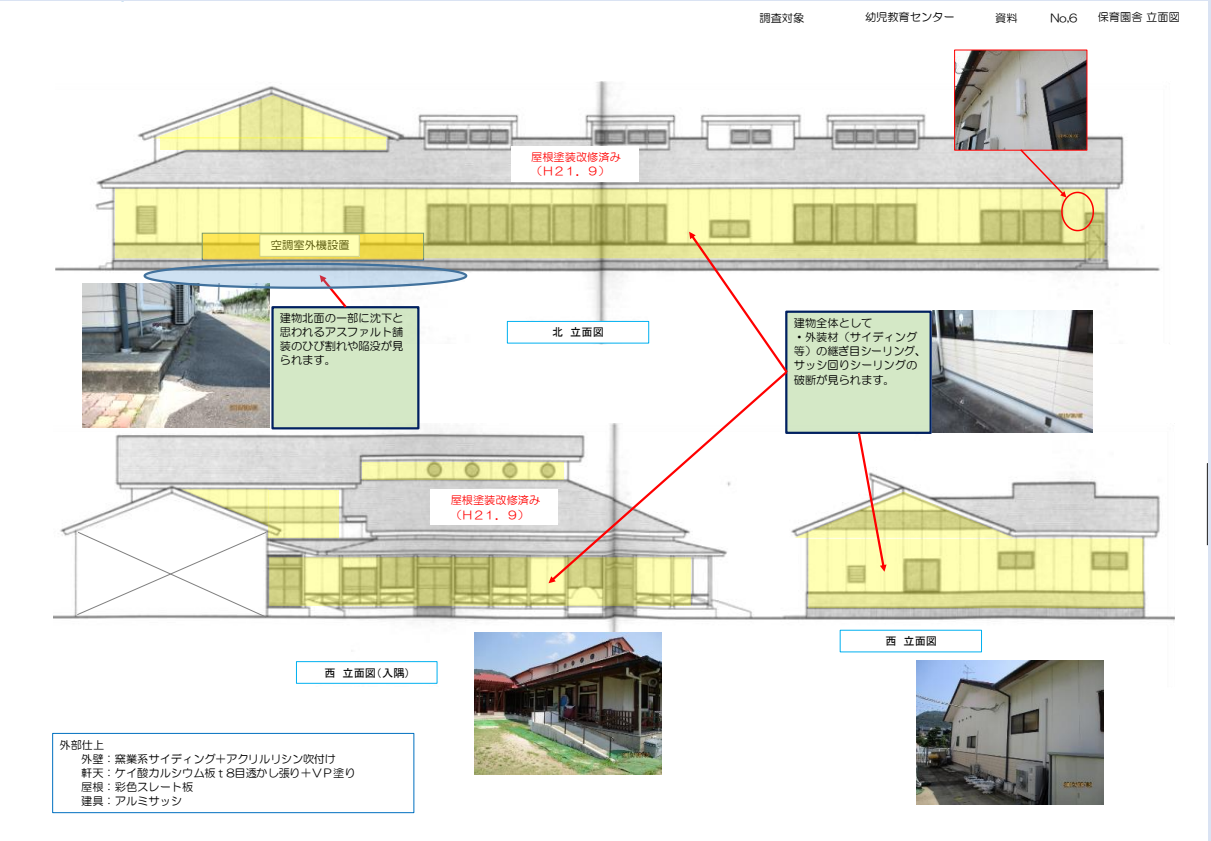
（保育園舎）

建物床面積		建築面積	849.14㎡
1F	724.35㎡		
合計	724.35㎡	（坪数換算）	219.5坪

調査対象　幼児教育センター　資料　No.5　保育園舎 立面図



外部仕上
外壁：窯業系サイディング+アクリルリシン吹付け
軒天：ケイ酸カルシウム板 t 8目透かし張り＋ＶＰ塗り
屋根：彩色スレート板
建具：アルミサッシ


調査対象
幼児教育センター
資料
No.6
保育園舎 立面図
屋根塗装改修済み
（H21．9）
空調室外機設置
建物北面の一部に沈下と思われるアスファルト舗装のひび割れや陥没が見られます。
北 立面図
建物全体として
・外装材（サイディング等）の継ぎ目シーリング、サッシ回りシーリングの破断が見られます。
屋根塗装改修済み
（H21．9）
西 立面図（入隅）
西 立面図
外部仕上
外壁：窯業系サイディング+アクリルリシン吹付け
軒天：ケイ酸カルシウム板ｔ8目透かし張り＋VP塗り
屋根：彩色スレート板
建具：アルミサッシ

＜職員による劣化度診断＞

『点検結果まとめ』

施設コード					
施設名称	うるる（外）				
施設所管課	教育委員会　こども教育課				
施設管理者	こども教育課長　百武一治				
点検者	稲富　江頭　木室	点検日	年	月	日
			20	2	27

点検による不具合	有・無

箇所番号	①
箇　　所	玄関アプローチ２か所
不具合状況	タイル浮き
措置内容 もしくは 措置予定	現状ひび割れもなく、高さもないため危険性がない 緊急性が無いため現状措置予定無し

箇所番号	②
箇　　所	１か所
不具合状況	地盤沈下によるずれ
措置内容 もしくは 措置予定	地盤沈下により段差が発生している 花壇内で危険性は薄いため、修繕予定無し

箇所番号	③
箇　　所	コンクリート箇所複数
不具合状況	ひび割れ
措置内容 もしくは 措置予定	地盤沈下及びコンクリート躯体の特性で割れが発生している 段差が出ていないので現状問題なし

施設コード		施設名称	うるる（外）	

箇所番号	④
箇　　所	南側コーキング複数
不具合状況	劣化による割れ
措置内容 もしくは 措置予定	紫外線による劣化と思われる 割れから浸水の恐れあり コーキング処理を計画的に検討する

箇所番号	⑤
箇　　所	駐輪場雨どい
不具合状況	取り付け金具欠損による
措置内容 もしくは 措置予定	衝撃が加わったものだと思われる 機能としては果たせており、見栄えの問題ではある 計画的に修理を検討する

箇所番号	⑥
箇　　所	外側溝１か所
不具合状況	地盤沈下によるダクト外れ
措置内容 もしくは 措置予定	外れたところから雨水が漏れ周辺の土を洗って穴が開いている あまりひどくならないうちに補修の必要あり

箇所番号	⑦
箇　　所	西軒先雨どい１か所
不具合状況	接着部分割れ
措置内容 もしくは 措置予定	職員でダクトテープ貼り付けによる修繕を行う

『点検結果まとめ』

施設コード					
施設名称	うるる（内）				
施設所管課	教育委員会　こども教育課				
施設管理者	こども教育課長　百武一治				
点検者	稲富　江頭　木室	点検日	年	月	日
			20	3	3

点検による不具合	有 ・ 無

箇所番号	①
箇　　所	乳幼児等活動室南側勝手口付近
不具合状況	床板変色
措置内容 もしくは 措置予定	紫外線の影響によるもの 変色が見て取れたが、表面ワックス加工が適切に処理されており、ささくれはなく、危険性はない

箇所番号	②
箇　　所	玄関ホール２か所
不具合状況	木材伸縮によるひずみ
措置内容 もしくは 措置予定	木材アール加工部分等の伸縮によるずれが一部見られた でっぱりがひどくなり触ってケガする恐れがあれば、釘打ちが必要 現状は処置予定無し

箇所番号	③
箇　　所	遊戯室を中心に壁紙剥がれ多数
不具合状況	壁紙が剥がれ、地の石膏ボードがむき出しになっている
措置内容 もしくは 措置予定	子どもたちがよく触るであろう カ所を中心に多数壁紙の剥がれがみられた 危険性はないものの、見栄えが悪く、緊急性は無いが計画的な張替えの検討が必要か

施設コード		施設名称	うるる（内）	

箇所番号	④
箇　　所	遊戯場窓１か所
不具合状況	シーリングゴム、窓枠キャップ欠損
措置内容 もしくは 措置予定	内側で浸水や通風などの状況が確認できず、緊急性はない 指を挟んでケガするなどの状況を回避するため、テープでふさぐ

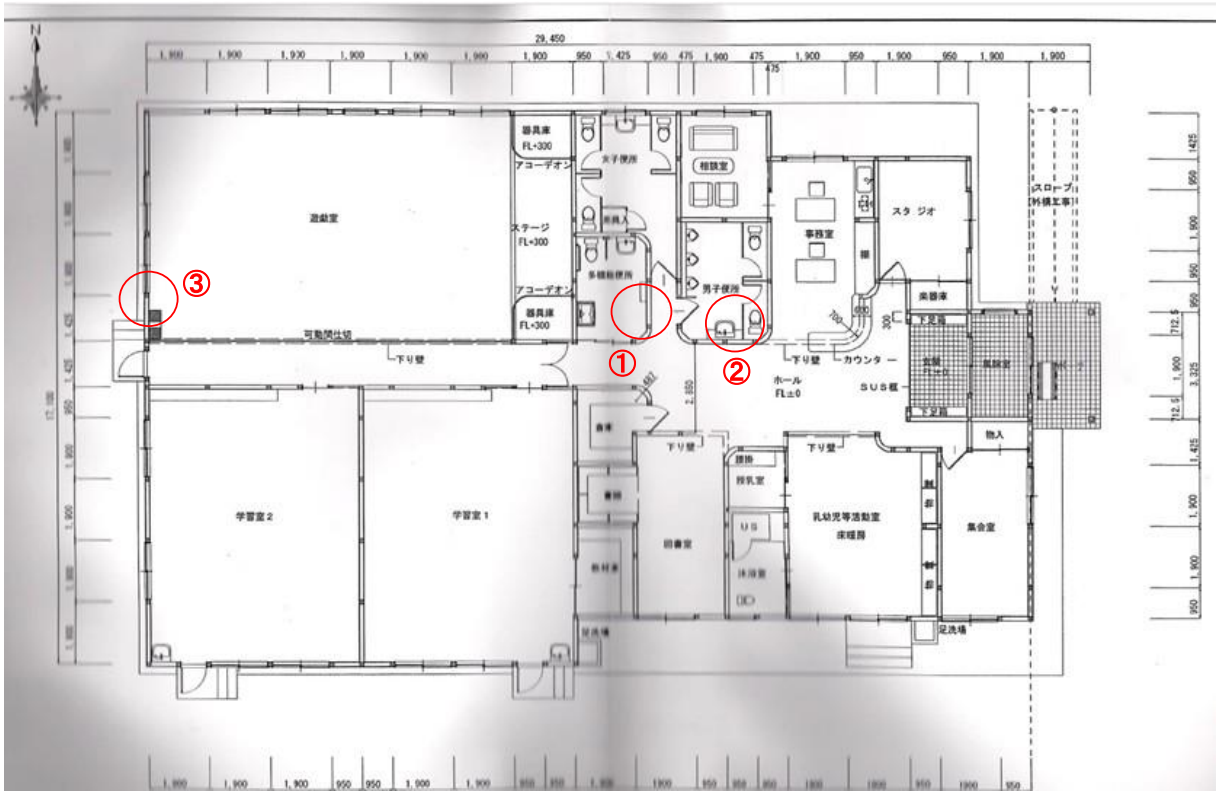
箇所番号	⑤
箇　　所	遊戯室及び学習室１のコンセント３カ所
不具合状況	衝撃による変形、石膏ボードねじ穴潰れ
措置内容 もしくは 措置予定	衝撃が加わったものだと思われる コンセント自体は利用できる 変形か所に引っかかってケガする等を防止するため、同等品で付け替えて対応する

箇所番号	⑥
箇　　所	多目的トイレ１か所
不具合状況	壁紙裾幅木部分の剥がれ
措置内容 もしくは 措置予定	木工用ボンドで修繕可能と思われ、職員で対応する

箇所番号	⑦
箇　　所	男子トイレ配線カバー１か所
不具合状況	接着面剥がれ
措置内容 もしくは 措置予定	両面テープ接着部分が剥がれている 職員で対応する

報　告　書

件名	うるる施設自主修繕
作業者名	稲富　江頭
撮影年月日	R2.3.9
撮影箇所	3か所



記事

詳細は別紙のとおり

施工前

R2.3.9

① うるる多目的トイレ

下部保護シート剥がれ

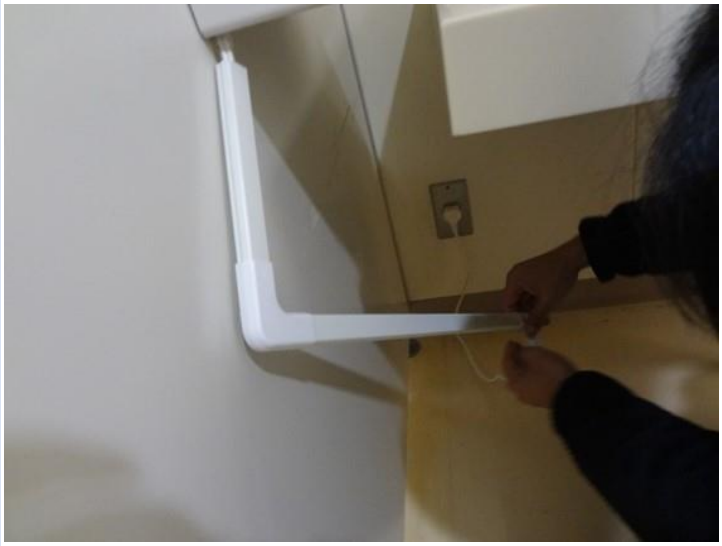
作業者：稲富・江頭

剥がれ部分の粘着シートを
はがし、厚手の両面テープ
で接着し直した。

施工中

施工後

施工前



R2.3.9

② うるる男子トイレ

電気ケーブルレール剥がれ

作業者：稲富・江頭

粘着テープが剥がれ、浮いていたので、テープをはがし、新たに両面テープで接着し直した。

施工中

施工後

施工前

R2.3.9

③　うるる遊戯室

南西側コンセントカバー浮き

作業者：稲富・江頭

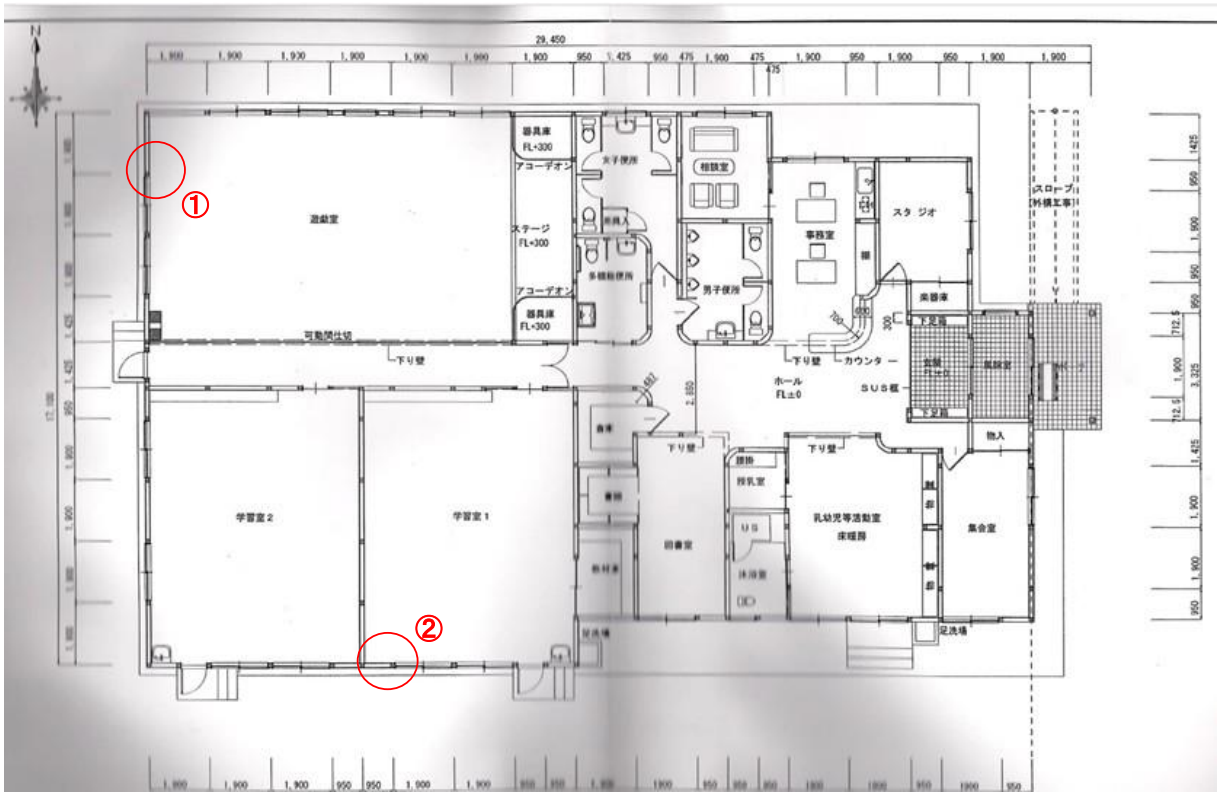
浮いてがたついていたため、
いったんはずし、締め直した。

施工中

施工後

報　告　書

件名	うるる施設自主修繕
作業者名	稲富　江頭
撮影年月日	R2.3.11
撮影箇所	2か所



記事

詳細は別紙のとおり

施工前

施工中

施工後

R2.3.11

① うるる遊戯室

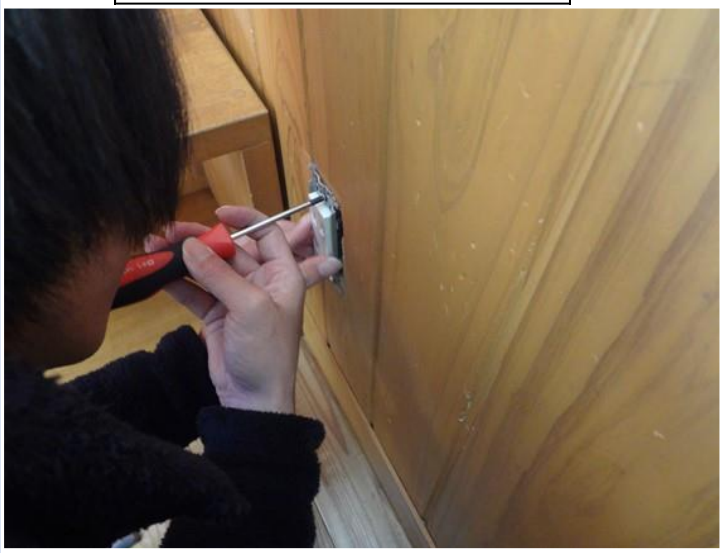
コンセントカバー取り換え

作業者：稲富・江頭

中古のコンセントカバーと
交換した。

施工前

施工中



施工後

R2.3.11

② うるる遊戯室

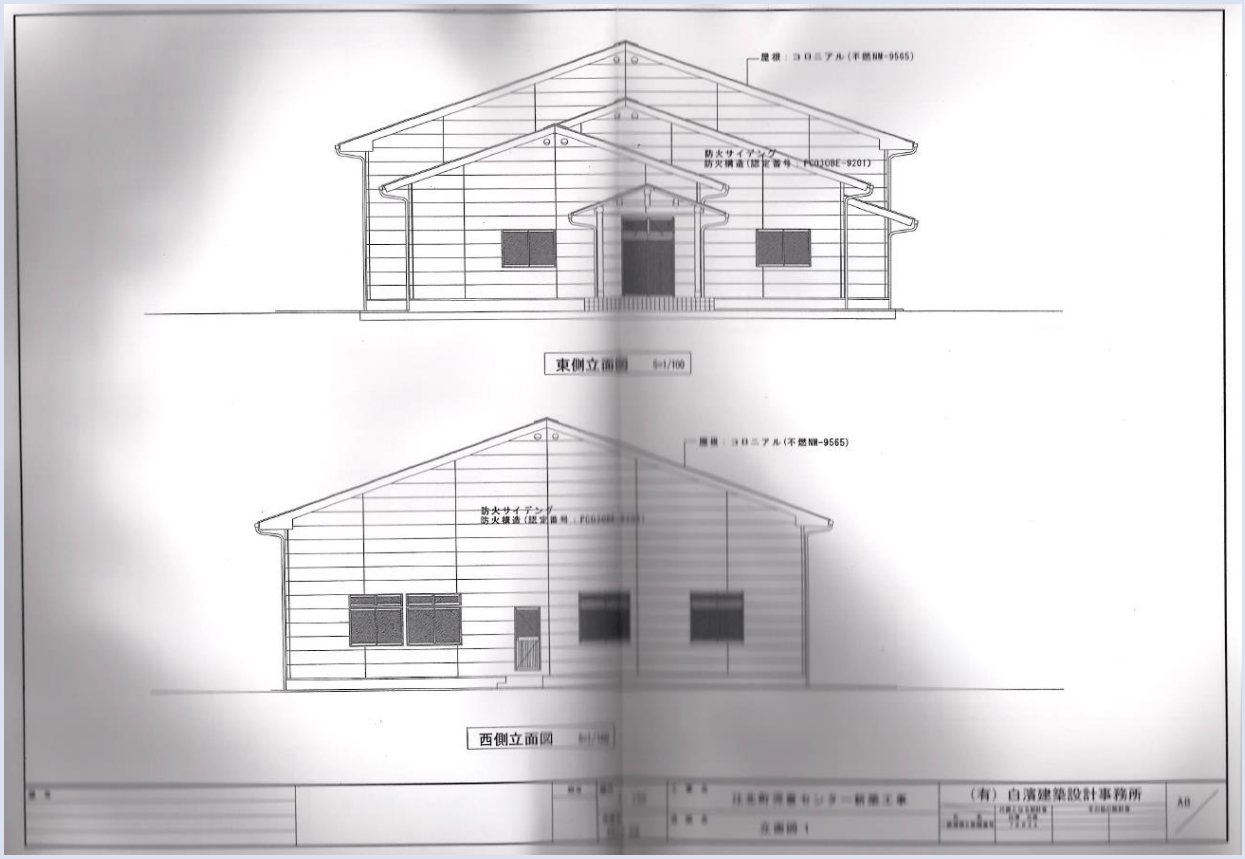
コンセントカバー取り換え

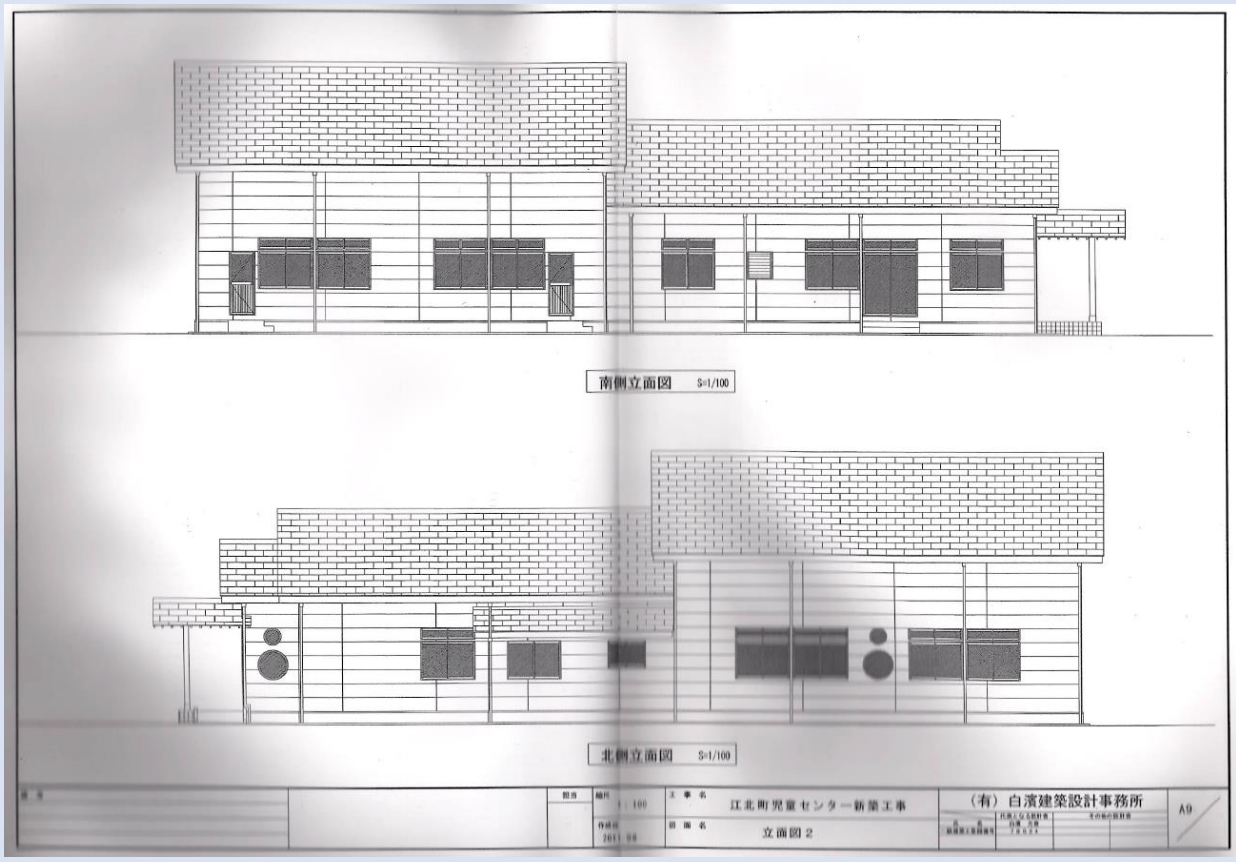
作業者：稲富・江頭

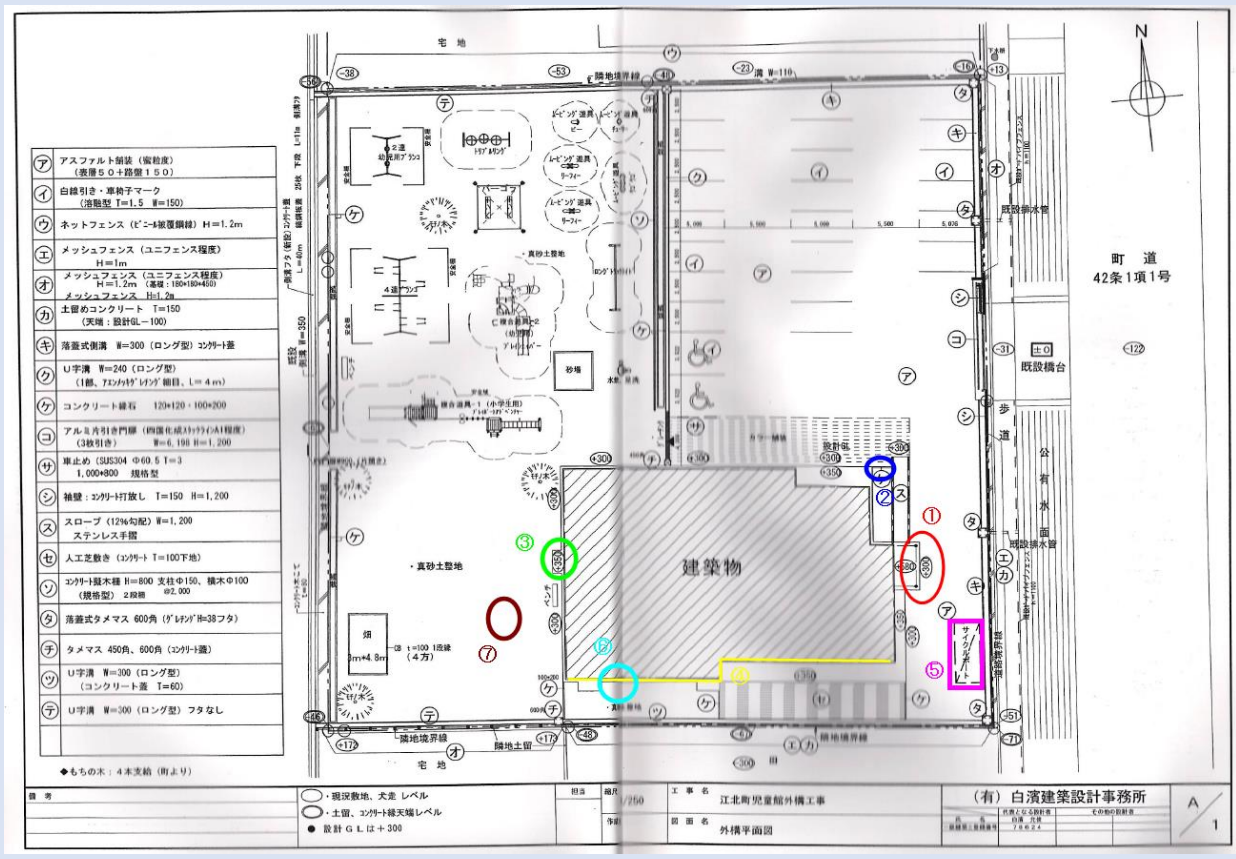
中古のコンセントカバーと交換した。

『不具合箇所位置図』

遊戯室
学習室２
学習室１
相談室
事務室
スタジオ
男子便所
女子便所
多機能便所
ホール
カウンター
SUS枠
授乳室
乳幼児等活動室
集会室
物入
図書室
足洗場
江北町児童センター新築工事
平面図
（有）白濱建築設計事務所


東側立面図
西側立面図
（有）白濱建築設計事務所


南側立面図　S=1/100
北側立面図　S=1/100
江北町児童センター新築工事
立面図２
（有）白濱建築設計事務所
A9


ア アスファルト舗装（密粒度）（表層５０＋路盤１５０）
イ 白線引き・車椅子マーク（溶融型 T=1.5 W=150）
ウ ネットフェンス（ビニール被覆鋼線）H=1.2m
エ メッシュフェンス（ユニフェンス程度）H=1m
オ メッシュフェンス（ユニフェンス程度）H=1.2m（基礎：180×180×450）メッシュフェンス H=1.2m
カ 土留めコンクリート T=150（天端：設計GL－100）
キ 落蓋式側溝 W=300（ロング型）コンクリート蓋
ク U字溝 W=240（ロング型）（1部、アエンドッキ（ゲレンデ）細目、L=4m）
ケ コンクリート縁石 120×120・100×200
コ アルミ片引き門扉（四国化成スライドラインA1程度）（3枚引き） W=6,198 H=1,200
サ 車止め（SUS304 Φ60.5 T=3 1,000×800 規格型）
シ 袖壁：コンクリート打放し T=150 H=1,200
ス スロープ（12%勾配）W=1,200 ステンレス手摺
セ 人工芝敷き（コンクリート T=100下地）
ソ コンクリート製木柵 H=800 支柱Φ150、横木Φ100（規格型） 2段柵 ℓ=2,000
タ 落蓋式タメマス 600角（ゲレンデH=38フタ）
チ タメマス 450角、600角（コンクリート蓋）
ツ U字溝 W=300（ロング型）（コンクリート蓋 T=60）
テ U字溝 W=300（ロング型） フタなし
◆もちの木：４本支給（町より）
宅地
隣地境界線
隣地土留
町道 42条1項1号
公有水面
既設排水管
既設構台
既設排水管
既設樹木
建築物
砂場
真砂土整地
畑
サイクルポート
歩道
N
・現況敷地、犬走 レベル
・土留、コンクリート縁天端レベル
● 設計ＧＬは＋300
江北町児童館外構工事
外構平面図
（有）白濱建築設計事務所
A 1

（７）維持コスト状況

対象施設の過去３年間における維持管理経費の推移については以下のとおりとなっています。

図表　施設別維持管理経費

【幼児教育センター　保育園】　（単位：千円）

区分		2016 年度	2017 年度	2018 年度
維持管理経費	委託料	59,924	68,574	66,659
	手数料	0	0	0
	修繕費	290	230	114
	電気	1,551	1,647	1,798
	ガス	365	358	408
	上下水道	668	684	726
	その他（燃料費）	75	20	24
	使用料及び賃借料	187	187	173
	工事請負費	0	551	1,102
	減価償却費　※固定資産台帳より	7,002	7,002	7,002
	その他経費	0	0	0
総　合　計		70,062	79,253	78,006

〔施設カルテより〕

【江北町こどもセンター】　（単位：千円）

区分		2016 年度	2017 年度	2018 年度
維持管理経費	委託料	6,613	7,012	7,090
	手数料	0	0	0
	修繕費	22	48	0
	電気	622	720	739
	ガス	7	27	28
	上下水道	96	107	115
	その他（燃料費）	0	0	0
	使用料及び賃借料	191	123	135
	工事請負費	0	0	0
	減価償却費　※固定資産台帳より	1,221	1,221	1,221
	その他経費	0	0	0
総　合　計		8,772	9,258	9,328

〔施設カルテより〕

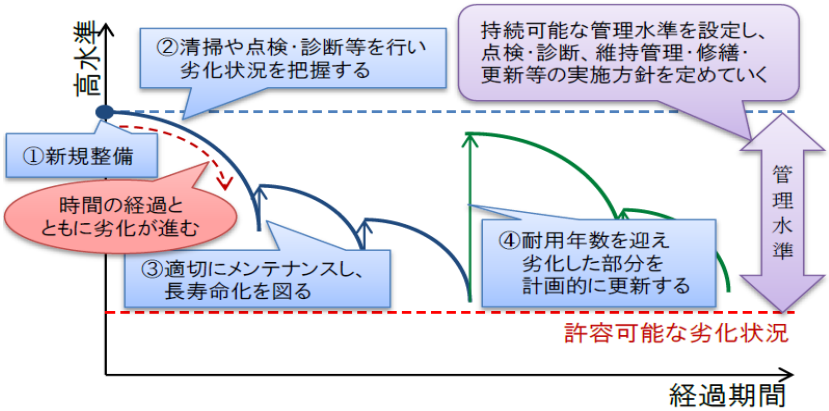
４．施設対策の方針

（１）実施方針

①点検・診断等の実施方針

○公共建築物は、法定点検だけでなく劣化状況や利用状況等を把握しながら、必要に応じて専門業者による劣化診断等を実施して詳細な状況把握を行っていきます。また、「公共施設の点検・診断マニュアル」に則り、定期的な点検を実施することにより、状況を随時確認し、関係者で情報共有を図りながら適正な管理を行います。

図表　維持可能な管理水準の設定イメージ



②安全確保の実施方針

○公共施設等に求められている最低限の機能は安全性の確保です。施設管理者の定期的な巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検などを適正に実施します。また、指定管理者制度を採用している施設では適正な施設管理の徹底を指定管理者と協働で実施します。

③長寿命化の実施方針

○点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

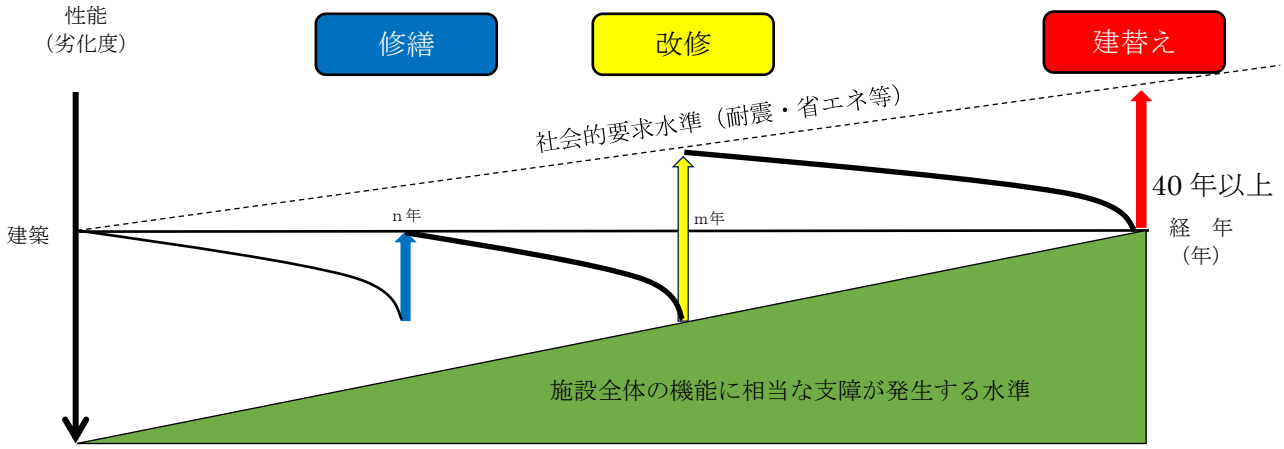
④民間活用（PPP/PFI 等）の考え方

○施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用していきます。

⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針

○限られた財源を効果的に活用するため効率的な維持管理等を実施していきます。
○インフラ資産は、劣化状況等を把握しながら効率的な維持管理・修繕・更新等に努めていきます。

図表　修繕、改修、建替えのサイクルイメージ



区分	工事内容	改修目安 ※
建物	屋上防水、屋根塗装、外壁塗装、建具、内装	20～30 年
電気	照明器具、受変電設備、幹線、配線器具	15 年
空調	空調機器、ダクト、配管類	13～15 年
給排水	機器類（ポンプ等）、受水槽、衛生器具	15 年
昇降機設備	制御盤、昇降レールなど	15～17 年

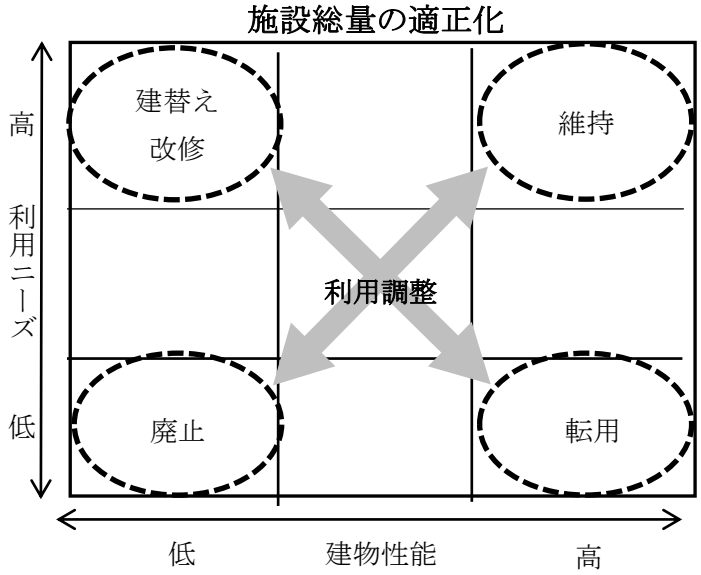
※改修目安は、国税庁の定める法定耐用年数です。

⑥耐震化の実施方針

○昭和 56 年に建築基準法が改正され、現在の新耐震基準が施行されました。新耐震基準は昭和 56 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に適用されていることから、改正前の旧耐震基準により設計・建築された建物は耐震性のない建物となるため、耐震化の必要な施設については、経過年数や危険度等を勘案し適切に対応していきます。

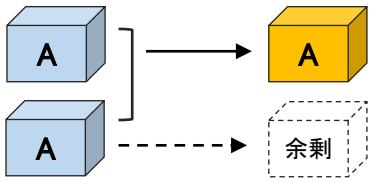
⑦統合や廃止の推進方針

○社会情勢や経済状況が大きく変化する中で、設置の目的や意義が薄れたり、利用率が低下している施設や設置目的が重複している施設は統合・廃止に努めていきます。

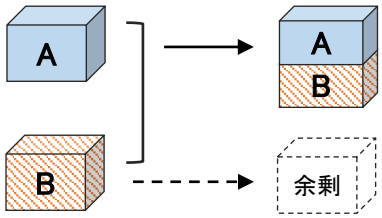


・具体的な手法のイメージ

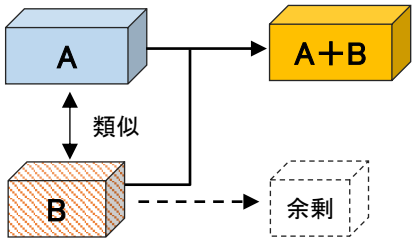
（ア）集約化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、同一ニーズの複数の施設をより少ない施設規模や数に集約する。	

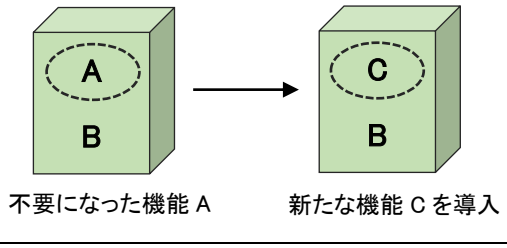
（イ）複合化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、余剰スペースの周辺の異種用途施設を同居させる。	

（ウ）類似機能の統合

内容	取組イメージ
設置目的は異なるが機能が類似している複数の施設を施設サービス向上の観点から統合する。	

（エ）用途転用

内容	取組イメージ
不要となった機能のスペース又は施設に新たな機能を導入する。	

（２）施設方向性の検討手法

施設点検結果や施設別カルテ（施設の収支状況や利用状況をまとめたもの）を基に次の５項目にて評価を行い、改修や建替えの優先順位付け、集約化や廃止等の施設方向性を定めます。

施設方向性の評価項目

- 改修緊急度
- 施策上の必要性
- 利用者数
- 維持費（経済性）
- 使用年限

（３）施設毎の対策内容・対策時期の検討スケジュール

施設毎の対策時期・手法を検討するにあたり、今後の予定をとりまとめたものです。

施設名	第１期 Ｒ３～Ｒ８	第２期 Ｒ９～Ｒ１８	第３期 Ｒ１９～Ｒ２８	備考
幼児教育センター保育園	維持管理・方針検討	方針に沿った対策	方針に沿った対策	幼保無償化等による幼児教育ニーズの変化を踏まえ、「幼児教育センター：幼稚園」と併せて対策を検討
江北町こどもセンター	維持管理	維持管理	維持管理	

（４）対策内容、対策時期、対策費用

施設ごとの具体的な対策内容、対策時期、対策費用については、個別施設計画を見直す際に検討します。本計画策定時点では、施設を長寿命化して活用していくことを前提とした試算を行います。

①中長期的視点

中長期的な対策内容、対策時期、対策費用（更新等の経費の見込み）を把握するために、令和 28 年度までの見込みを下表にてとりまとめました。

対策内容・時期・費用の試算条件（長寿命化型）

対策内容

全対象施設を「長寿命化改修」するものとし、目標年数達成後に「更新」する前提で試算する。
・長寿命化改修とは、行った後の効用が当初の効用を上回る整備のこと。
・更新とは、老朽化等により伴う機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。

対策時期

木　　造　　築 25 年後に長寿命化改修（大規模改修）、築 50 年後に更新として試算する。
木造以外　　築 40 年後に長寿命化改修（大規模改修）、築 80 年後に更新として試算する。

対策費用

施設の延床面積を、下表にて設定した単価で乗じた金額を対策費用として試算する。

地域格差

地域格差は考慮しないものとする。

単価

すでに更新費用の試算に取り組んでいる地方公共団体の調査実績、設定単価を基に用途別に設定された単価を使用する。
また、更新に伴う解体、仮移転費用、設計料等については含むものとして想定している。
※「自治総合センター　地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用

【更新単価（1 ㎡あたり）】

用途（大分類）	大規模改修	建替え（更新）
行政系施設	250 千円	400 千円
学校教育系施設	170 千円	330 千円
社会教育系施設	250 千円	400 千円
保健・福祉施設	200 千円	360 千円
子育て支援施設	170 千円	330 千円
スポーツ・レクリエーション系施設	200 千円	360 千円
町営住宅	170 千円	280 千円
産業系施設	250 千円	400 千円
公園	170 千円	330 千円
その他	200 千円	360 千円

例：施設更新費用＝更新単価×施設面積（更新時面積）

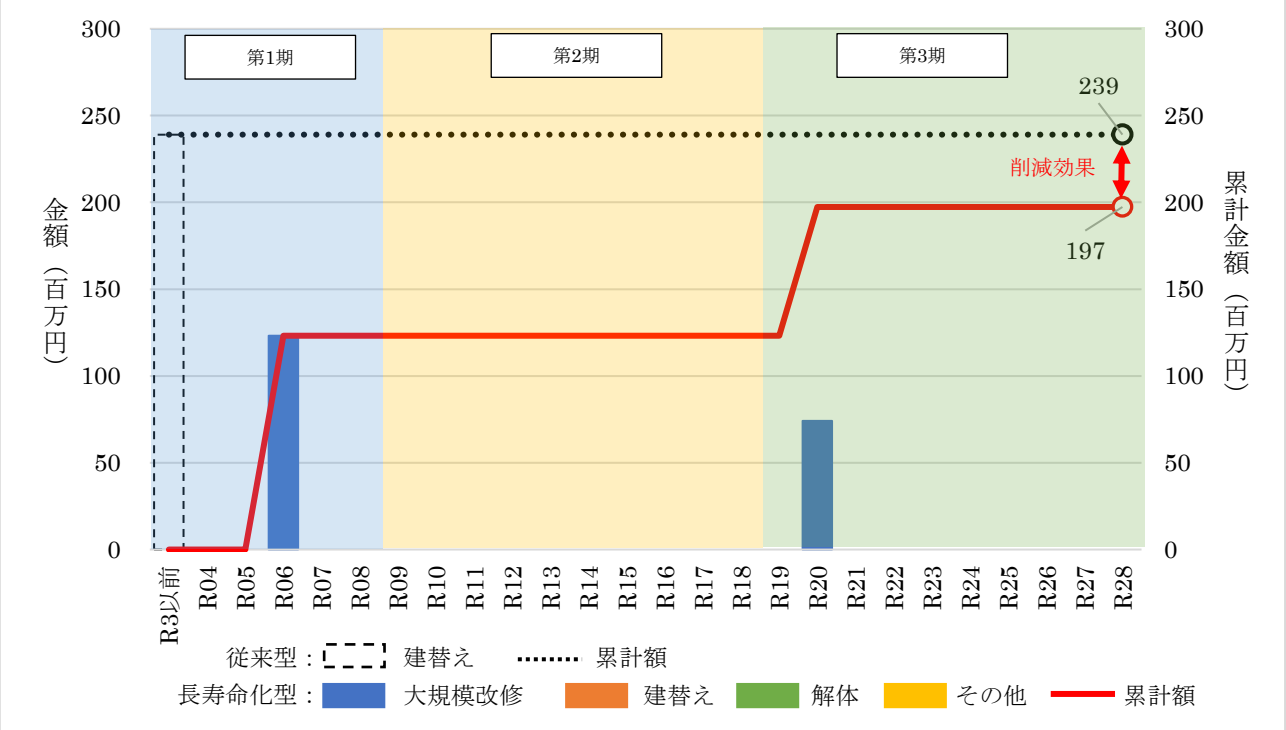
対策内容、対策時期、対策費用　　（単位：百万円）

施設名	対策内容	第１期 R3～R8	第２期 R9～R18	第３期 R19～R28
幼児教育センター保育園	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	123.1	0.0	0.0
江北町こどもセンター	更新	0.0	0.0	0.0
	長寿命化	0.0	0.0	74.2

（５）長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果

従来型（※１）の整備方針から改修による長寿命化に切り替えていくため、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていく長寿命化型（※２）によるコストを試算しました。

長寿命化により建物を使用した場合、令和 28 年度までの累計金額は 197 百万円（8 百万円/年）となり、これは従来型の場合の 239 百万円（9 百万円/年）から 42 百万円の削減効果が見込めることとなります。



※１　従来型とは、各施設の耐用年数到来時に同規模施設を整備することを前提。
※２　長寿命化型とは、大規模改修年度（建築後、木造 25 年・木造以外 40 年）に延床面積に大規模改修単価を乗じた金額で整備し、目標使用年数到来時（建築後、木造 50 年・木造以外 80 年）に延床面積に更新単価を乗じた金額で整備することを前提。
※３　単価は、「自治総合センター　地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書」記載の設定単価を採用。

５．まとめ

個別施設計画は、施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、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した。

また、個別の施設を見直すだけでなく、全庁的、横断的な視点を持って、更なる戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進する必要があることから、施設等の用途などで分類した結果を個別施設計画として作成しています。

今後は、個別施設計画の継続的運用のために、次の（１）情報基盤の整備と活用、（２）推進体制の整備、（３）フォローアップなどを推し進めていくこととします。

（１）情報基盤の整備と活用

公共施設等総合管理計画と連動して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を行っていきます。

（２）推進体制の整備

施設の所管課を中心に、本計画を含む施設マネジメントを行っていきます。また、庁内推進体制として「江北町公共施設マネジメント委員会」や「江北町公共施設マネジメント作業部会」や「関係課」と連携、協力しながら本計画の推進を行っていきます。

（３）フォローアップ

本計画は、上位計画である総合管理計画と同様に「施設類型ごとの管理に関する基本方針」に基づき、施設類型毎の取組状況を検証し、必要な時期に必要な行動の事業化を促す仕組みを構築するため、PDCA のマネジメントサイクルに沿った進捗管理を行っていきます。取組みの進捗状況を踏まえ、計画期間中であっても必要に応じ、方針等の見直しを実施していくものとします。

江北町　個別施設計画

子育て支援施設　編

令和３年３月 発行

江北町公共施設マネジメント推進委員会

〒849-0592　佐賀県杵島郡江北町大字山口 1651 番地 1

TEL：0952-86-2111（代表）　　FAX：0952-86-2130

URL：https://www.town.kouhoku.saga.jp