

## モデルケースについて

## 1. 大規模改修及び更新の実施時期について

## (1) 公共建築物の耐用年数の考え方

公共建築物の耐用年数について、壊れてから修繕するといった現状の維持管理の場合（以下、「事後保全」という。）は、「建築物の耐久計画に関する考え方（社）日本建築学会 昭和 63 年」における目標耐用年数の代表値より、鉄筋コンクリート造等で 60 年、木造で 40 年と設定する。

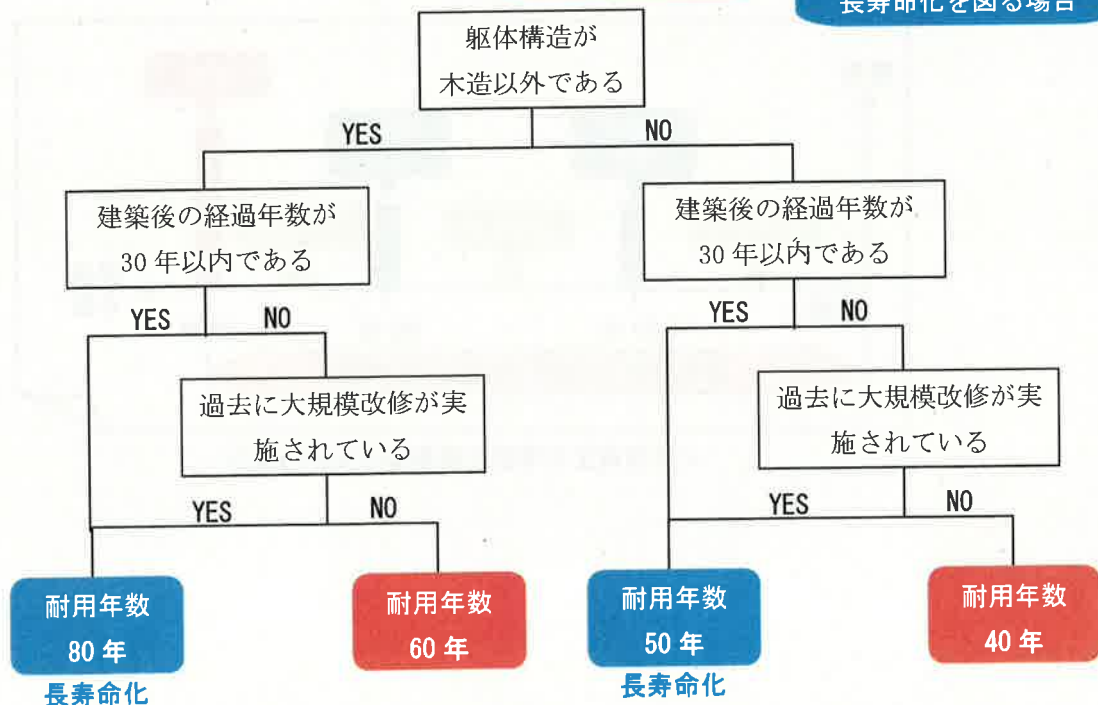
また、壊れる前に日常修繕や大規模改修\*を予防保全的に行った場合（以下、「予防保全」という。）は、目標耐用年数の最大値まで延命化できるものとし、鉄筋コンクリート造等で 80 年、木造で 50 年と設定する。なお、各公共建築物の管理方針（事後保全または予防保全）については、建築後の経過年数と大規模改修の実施の有無で判断するものとし、建築後の経過年数が 30 年を超えており、過去に大規模改修が実施されていない場合は事後保全とし、それ以外の場合は予防保全とする。

※屋根における防水層、外装や内装における塗装など、部分的な修繕ではなく広範囲にわたって修繕するもの。

## &lt;公共建築物の目標耐用年数&gt;

構造	目標耐用年数	
	代表値	範囲
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	60 年	50～80 年
木造	40 年	30～50 年

事後保全の場合

予防保全により  
長寿命化を図る場合

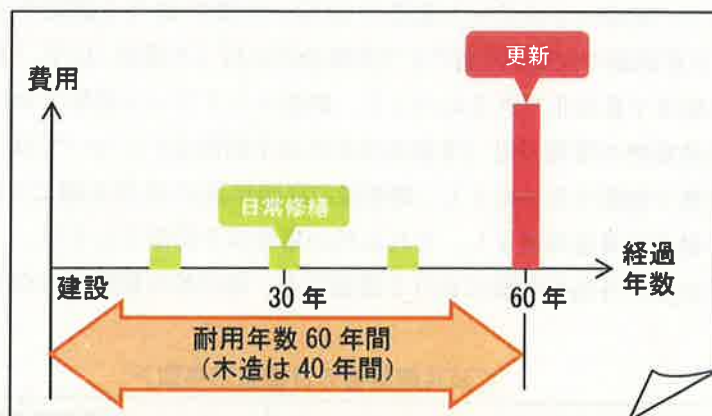
## &lt;耐用年数の選定フロー&gt;

## (2) 大規模改修及び更新時期の考え方

### 事後保全の場合

事後保全の場合は、大規模改修を行わず、日常修繕のみを行い目標耐用年数の代表値（木造 40 年、それ以外 60 年）となった時点で更新する。更新後は、予防保全的な管理に転換する。

なお、日常修繕は、屋根、外装、内装、機械設備、電気設備及び屋外の 6 部位に分けて考えるものとし、材料の仕様に応じて建築後から 10 年または 15 年で実施する。

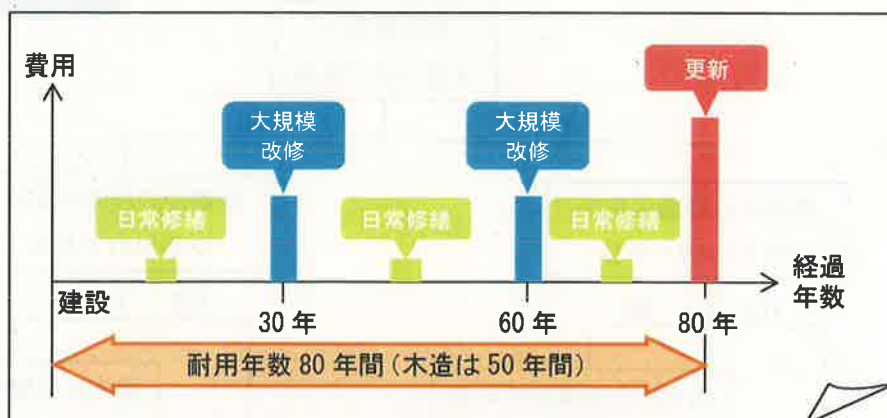


<事後保全の場合の更新等の実施時期>

### 予防保全の場合

予防保全の場合は、日常修繕と大規模改修を繰り返し行い、目標耐用年数の最大値（木造 50 年、それ以外 80 年）まで延命化する。

なお、日常修繕は事後保全の場合と同様とするが、大規模改修は、屋根、外装、内装及び屋外の 4 部位に分けて考えるものとし、建築後から 30 年と 60 年で実施する。



<予防保全の場合の更新等の実施時期>

## 2. モデルケースの検討内容

以下に、モデルケースの検討概要を示す。なお、稼働率、室状況及び駐車台数等の施設情報については、平成 28 年 4 月 1 日時点の公共施設現況調査によるものとする。

### ケース 1：青少年宿泊研修施設希望の家の譲渡

青少年宿泊研修施設希望の家は、一次評価の結果が D 評価とハード面・ソフト面ともに低く、平成 30 年度で現在の指定管理者への委託が終了予定であり、その後の担い手を検討する必要があるが、担い手が見つからず直営となった場合、維持運営費の増大が懸念されることを踏まえ、「譲渡」を検討する。

施設名称	小学校区	一次評価	施設面積	経過年数	二次評価結果		再編後の施設面積(参考値)	施設面積の削減量(参考値)
青少年宿泊研修施設希望の家	岩倉南	D	978	30	D-I	譲渡	0	978

#### <再配置スケジュール(案)>

施設名称	面積	経過年数	一次評価	第1期												第2期												第3期												第4期											
				H30	H31	I32	I33	I34	I35	I36	I37	I38	I39	I40	I41	I42	I43	I44	I45	I46	I47	I48	I49	I50	I51	I52	I53	I54	I55	I56	I57	I58	I59	I60	I61	I62	I63	I64	I65	I66	I67	I68	I69	I70							
青少年宿泊研修施設希望の家	978	30	D	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70									

■ 大規模改修

譲渡 ※現在の指定管理者への委託が終了

#### <イメージ図>



### 背景

- 各室の稼働率及び活動の利用件数は以下の通りとなっており、利用状況が低くなっている。

#### <各室の稼働率>

室	面積	年間貸時間 区分数	利用件数	稼働率	備考
研修室 1	76 m <sup>2</sup>	951	254	26.7%	
研修室 2	128 m <sup>2</sup>	951	260	27.3%	
調理室	80 m <sup>2</sup>	951	257	27.0%	
和室 1	64 m <sup>2</sup>	951	276	29.0%	宿泊利用あり
和室 2	64 m <sup>2</sup>	951	169	17.8%	宿泊利用あり

＜各活動の利用件数＞

活動	利用件数 (平成 27 年度)	利用設備	備考
宿泊	年間 74 件	和室 1	
	年間 61 件	和室 2	
陶芸	月 4 回程度	陶芸釜	・現在は 4 団体が使用
キャンプ	年間 15 件	広場	・テントは利用者による持ち込み
BBQ・飯ごう炊さん	年間 8 件		
キャンプファイヤー	年間 3 件		
天体観測	年間 15 件	天体観測室	

検討事項

①再配置方法（譲渡）の検討

青少年宿泊研修施設希望の家は、青少年ボランティアの活動拠点であり、非日常の体験ができる貴重な場所であることから、運営の合理化や利用者の拡大、サービス向上による収益の改善等により、事業の継続を目指して、民間やボランティア団体等への譲渡を第一に検討し、譲渡先が見つからない場合は施設の廃止を検討する必要がある。

パターン 1	民間やボランティア団体等への譲渡を検討
パターン 2	施設の廃止とそれに伴う代替施設を検討

②施設を廃止した場合の代替施設の検討

デイキャンプや陶芸など今後も利用見込みのある機能があるため、施設を廃止した場合の各活動の代替施設及び交通手段等を検討する必要がある。

関係団体へのヒアリング

岩倉市子ども会連絡協議会、いわくら OYG クラブ

＜岩倉市子ども会連絡協議会の意見＞

ヒアリング実施日：平成 29 年 2 月 22 日、参加人数：4 名

- ・市内にたき火やキャンプファイヤーなど非日常を体験できる施設が必要
- ・廃止してしまうと、青少年ボランティア活動は衰退する
- ・運営方法の改善で利用者を増やすべき
- ・宿泊施設を廃止し BBQ 場だけとなることは利用上好ましくない
- ・市民プラザ、総合体育文化センター、図書館などを希望の家へ複合化すると利用率が上がって良い
- ・建物を民間に譲渡し、民間による運営は可能ではないかと思う

＜いわくら OYG クラブの意見＞

ヒアリング実施日：平成 29 年 2 月 28 日、参加人数：1 名

- ・施設が無くなることで子ども会の魅力が無くなり、参加者が減り、コミュニティの形成に影響が出るのではないか
- ・非日常的な環境施設であるが、立地は別の場所でも良い
- ・宿泊施設は市内のどこかにあると良い
- ・市民プラザを運営している団体が良いのであれば、市民プラザと複合化し一体運営してはどうか

## ケース2：中部保育園・北部保育園の統合

老朽化が進行している中部保育園と北部保育園を統合して更新し、設備やスペースの共有による施設規模の縮減や維持運営の効率化を図る。

施設名称	小学校区	一次評価	施設面積	経過年数	二次評価結果		再編後の施設面積 (参考値)	施設面積の削減量 (参考値)
中部保育園	岩倉北	D	1,037	46	D-IV	統合を伴う更新	1,407	369
北部保育園	五条川	D	739	50	D-IV	統合を伴う更新		

### <再配置スケジュール（案）>

施設名称	面積	経過年数	一次評価	第1期			第2期			第3期			第4期					
				H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44
中部保育園	1,037	46	D	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60		
北部保育園	739	50	D	52	53	54	55	56	57	58	59	60						

■更新  
統合を伴う更新

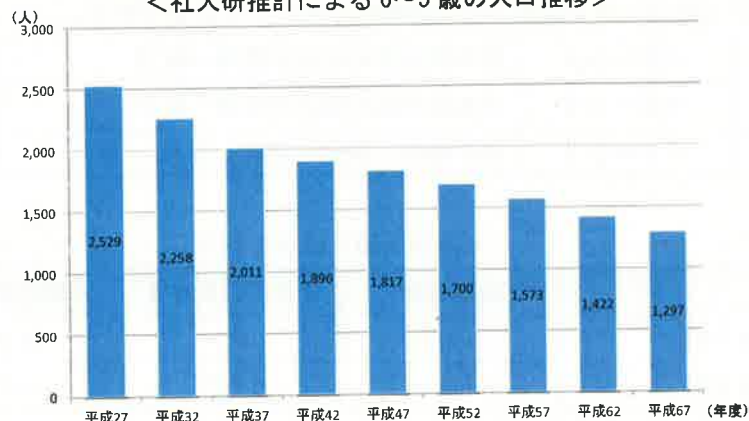
### <イメージ図>



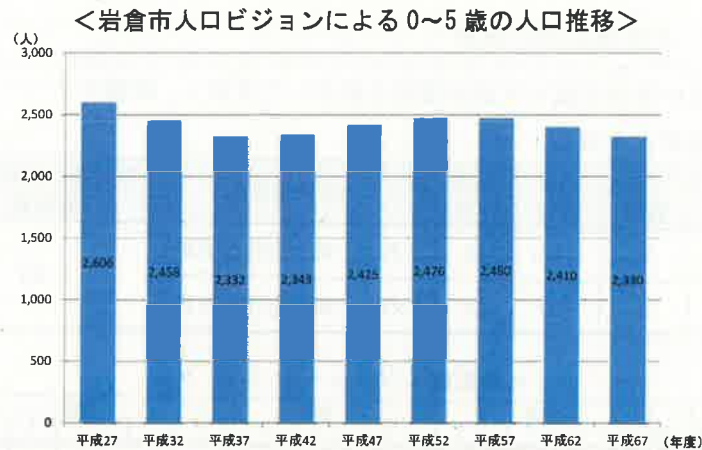
### 背景

- ・0～5歳の人口は減少傾向にある。

### <社人研推計による0～5歳の人口推移>



※社人研推計を基に0歳から5歳の人口を算出



※岩倉市人口ビジョンを基に0歳から5歳の人口を算出

■推計条件

	社人研推計	岩倉市人口ビジョン
合計特殊出生率	現状のまま	2030年までに1.8、2040年までに2.07に向上すると見込む
社会動態	0	年間10世帯の40歳未満の家族が新たに転入することを見込む

### 検討事項

#### ①将来的に必要となる保育園の必要規模

現在の利用状況、保育所の設置基準に基づく面積、今後の0～5歳の人口推移及び利用ニーズの見込み等を踏まえ必要面積を検討する必要がある。

＜中部保育園・北部保育園の利用状況＞

	定員	認可定員	園児数 (平成28年度)
中部保育園	118人	170人	99人
北部保育園	63人	70人	49人

#### ②統合後の立地場所

以下のパターンにおいて、現在の各園からの距離や駅からの距離といったアクセス性、駐車場を含めた敷地のキャパシティ及びコスト面等から立地場所を検討する必要がある。

パターン1	北部保育園の現在の敷地へ統合
パターン2	中部保育園の現在の敷地へ統合
パターン3	別の場所に敷地を確保し統合

＜敷地面積と駐車台数＞

	敷地面積	現在の駐車台数	必要駐車台数
中部保育園	2,202 m <sup>2</sup>	0台	10台
北部保育園	1,968 m <sup>2</sup>	0台*	5台

※現在は配水場の駐車場を使用

### ③PFI や民営化の可能性

現在の民間及び市営保育園の管理・運営面で不足している部分を補う運営方法の提案、事業資金の調達、効率的な維持管理等、民営化及びPFIにより得られる効果を検討する必要がある。

#### 関係団体へのヒアリング

保育園父母の会

##### <保育園父母の会の意見>

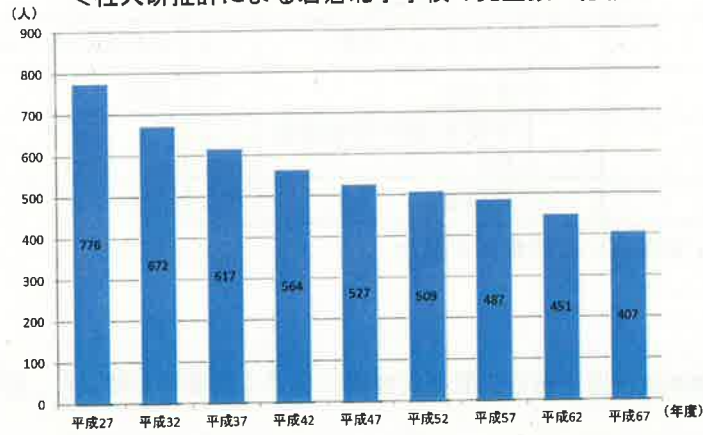
ヒアリング実施日：平成29年3月11日、参加人数：27名

- ・統合などによって施設数が減っても、受入れ人数の総数は増やしてほしい
  - ・保育園を使用している親にとって送迎の負担は非常に大きく、車での送迎ができない親もいるので、施設を統合するのであれば何か対策をとってほしい
  - ・複合化や統合により大規模な園だけにするのではなく、園全体が見渡せ死角が無い状態での保育が必要な園児もいるため、目が行き届きやすい小規模な園も必要
- 【民間保育所と市営保育園の違いについて】
- ・どちらも先生は素晴らしく質は良いが、母親が働く場合には民間保育所は預けにくい（幼児部になると給食ではなくお弁当になる、夏休み等の保育は別途料金が必要となる等）
  - ・女性が働きやすくなればどちらも良い



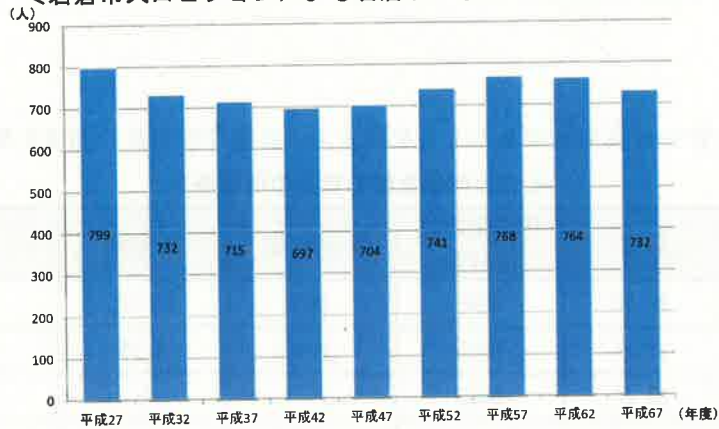


<社人研推計による岩倉北小学校の児童数の推移>



※社人研推計を基に6歳から12歳の人口を児童数として算出

<岩倉市人口ビジョンによる岩倉北小学校の児童数の推移>



※岩倉市人口ビジョンを基に6歳から12歳の人口を児童数として算出

■推計条件

	社人研推計	岩倉市人口ビジョン
合計特殊出生率	現状のまま	2030年までに1.8、2040年までに2.07に向上すると見込む
社会動態	0	年間10世帯の40歳未満の家族が新たに転入することを見込む

検討事項

①各施設の必要最低限の活動スペース

【岩倉北小学校】

- ・現在の教室の利用状況及び今後の児童数の推移を踏まえ、必要教室数を検討する必要がある。

<岩倉北小学校の教室数(平成28年度)>

	普通教室	特別教室	備品室等
教室数	25	17	2
面積	1,587 m <sup>2</sup>	1,190 m <sup>2</sup>	63 m <sup>2</sup>

＜岩倉北小学校の特別教室の内訳＞

理科室	1	高学年図書館	1	資料室	3
第1音楽室	1	コンピュータ室	1	ふれあいホール	1
家庭科室	1	多目的	1	通級	1
図工室	1	学習室(調べ学習室含む)	3		
低学年図書館	1	相談室	1		

※理科室、第1音楽室には準備室を含む

【第二児童館】

- ・今後の児童数の推移及び児童館の設置運営要綱に基づく面積等を踏まえ、必要面積を検討する必要がある。
- ・放課後児童クラブのあり方を検討する必要がある。(児童館を使用するか別途スペースを確保するか)

【大上市場会館】

- ・貸室の稼働率が全て30%未満であることを踏まえ、必要な室数及び面積を検討する必要がある。

＜大上市場会館の貸室の稼働率＞

室	面積	年間貸時間 区分数	利用件数	稼働率	備考
学習室	37 m <sup>2</sup>	1095	266	24.3%	
休養室	34 m <sup>2</sup>	1095	106	9.7%	
保育室	28 m <sup>2</sup>	1095	-	-	
集会室	117 m <sup>2</sup>	1095	270	24.7%	
全室	216 m <sup>2</sup>	1095	4	0.4%	

②駐車スペース

各施設の現在の駐車台数も踏まえ、必要な駐車台数を検討する必要がある。

	現在の駐車台数	必要駐車台数
岩倉北小学校	不明	不明*
第二児童館	0台	5台
大上市場会館	0台	10台

※ 施設規模による

③セキュリティの整備

児童館、大上市場会館を利用する地域住民と小学校児童が同じ施設を利用することになるため、セキュリティのあり方を検討する必要がある。

#### ④各施設の活動を妨げない動線等の確保

地域住民と小学校児童との交流を持たせるか等、施設全体としてのあり方の方針を定め、各施設における活動の時間帯等を考慮した動線を検討する必要がある。

#### ⑤PFIの導入の可能性

PFI事業者の事業区分及びPFIにより得られる効果を検討する必要がある。(想定事業区分：設計、建設(資金調達含む)、維持管理)

### 関係団体へのヒアリング

小中学校PTA連合会、幼児クラブ、学童保育父母の会

#### <小中学校PTA連合会の意見>

ヒアリング実施日：平成29年2月23日、参加人数：6名

- ・更新時に図書館等を複合化するのが良い
- ・複合化は不特定多数の人が来るためセキュリティ上よくない

#### <幼児クラブの意見>

ヒアリング実施日：平成29年2月8日、参加人数：4名

- ・児童館に駐車場が必要
- ・泉会館など高齢者の利用施設との複合化は良い
- ・くすのきの家との複合化は踏切を渡ることとなる人もでてくる
- ・岩倉北小学校との複合化は良いが、駐車場が無いことと、セキュリティの面が心配

#### <学童保育父母の会の意見>

ヒアリング実施日：平成29年2月25日、参加人数：10名

- ・第二児童館は古く狭いが公園内のため利用環境は良い
- ・岩倉北小学校との複合化は踏切を渡ることとなる人もでてくる
- ・学童保育を小学校に配置しても児童館は現在の位置に残してほしい
- ・学区に児童館が一つになることは、学童保育の受け入れ人数が減る、電車通勤の人の迎えが大変などの不便になる
- ・民間の運営によりサービスが向上するのであれば良いと思う
- ・民間の運営によりピアノ等の習い事のサービスができれば、利用需要は高いと思う

ケース4：岩倉東小学校・仙奈保育園・あゆみの家の複合化

児童数の減少、施設の老朽化が進行している岩倉東小学校の更新時に、老朽化の進行している仙奈保育園、あゆみの家を複合化し、利用効率の向上と安全性・機能性の確保を図る。

施設名称	小学校区	一次評価	施設面積	経過年数	二次評価結果	再編対象施設				再編後の施設面積(参考値)	施設面積の削減量(参考値)	
						施設名称	小学校区	一次評価	施設面積			経過年数
岩倉東小学校	岩倉東	D	6,004	51	B- IV 複合化を伴う更新	仙奈保育園	岩倉東	D	652	42	6,004	779
						あゆみの家	岩倉東	B	127	42		

＜再配置スケジュール(案)＞

施設名称	面積	経過年数	一次評価	第1期												第2期												第3期												第4期																		
				H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46	H47	H48	H49	H50	H51	H52	H53	H54	H55	H56	H57	H58	H59	H60	H61	H62	H63	H64	H65	H66	H67	H68																
岩倉東小学校	6,004	51	D	53	54	55	56	57	58	59	60																																															
仙奈保育園	652	42	D	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																																						
あゆみの家	127	42	B	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60																																						

複合化を伴う更新

＜イメージ図＞



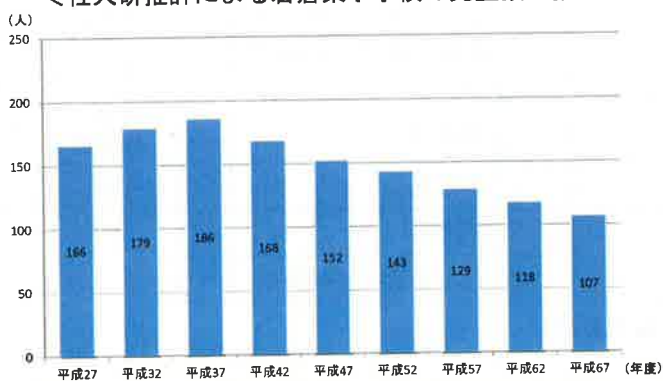
背景

- ・児童数はピーク時の約14%である。
- ・今後児童数は、大きく増えないものと考えられる。

＜岩倉東小学校の児童数＞

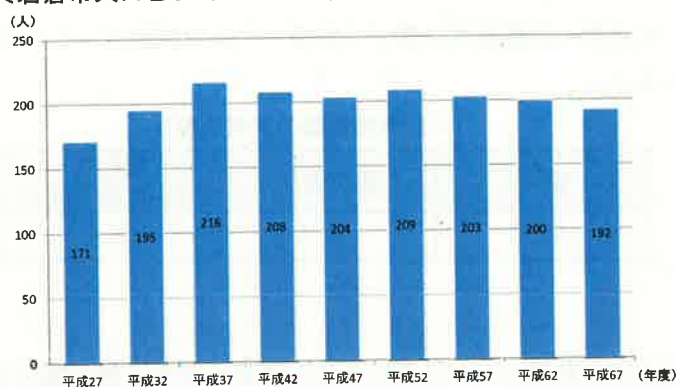
ピーク時の児童数 (昭和 56 年)	1,135 人
平成 27 年 4 月時点の児童数	155 人

＜社人研推計による岩倉東小学校の児童数の推移＞



※社人研推計を基に6歳から12歳の人口を児童数として算出

＜岩倉市人口ビジョンによる岩倉東小学校の児童数の推移＞



※岩倉市人口ビジョンを基に6歳から12歳の人口を児童数として算出

■推計条件

	社人研推計	岩倉市人口ビジョン
合計特殊出生率	現状のまま	2030年までに1.8、2040年までに2.07に向上すると見込む
社会動態	0	年間10世帯の40歳未満の家族が新たに転入することを見込む

検討事項

①各施設の必要最低限の活動スペース

【岩倉東小学校】

- ・現在の教室の利用状況及び今後の児童数の推移を踏まえ、必要教室数を検討する必要がある。

＜岩倉東小学校の教室数(平成28年度)＞

	普通教室	特別教室	備品室等	放課後児童クラブ
教室数	8	21	3	2
面積	560 m <sup>2</sup>	1,649 m <sup>2</sup>	202 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>

＜岩倉東小学校の特別教室の内訳＞

理科室	1	コンピュータ教室	1	書写	1
音楽室	1	多目的教室(多目的含む)	5	多目的ホール	1
家庭科室	1	相談室	1	岩倉市学校生活適応指導教室	1
工作室	1	教材室	1	和室	1
低学年図書室	1	調理室	1		
図書室	1	日本語適応指導教室	2		

※理科室には準備室を含む

【仙奈保育園】

- ・現在の利用状況、保育所の設置基準に基づく面積、今後の利用ニーズの見込み等を踏まえ必要面積を検討する必要がある。

＜仙奈保育園の利用状況＞

定員	認可定員	園児数 (平成28年度)
101人	110人	73人

【あゆみの家】

- ・現在の利用状況、今後の利用ニーズの見込み等を踏まえ必要面積を検討する必要がある。

＜あゆみの家の教室面積と利用状況＞

現在の訓練室及び教室の面積	101 m <sup>2</sup>
現在の定員	20名
定員1人あたり面積	5 m <sup>2</sup>

②駐車スペース

各施設の現在の駐車台数も踏まえ、必要な駐車台数を検討する必要がある。

	現在の駐車台数	必要駐車台数
岩倉東小学校	不明	不明 <sup>※2</sup>
仙奈保育園	0台	10台
あゆみの家	10台 <sup>※1</sup>	10台

※1 岩倉東小学校の敷地内に整備

※2 今後の施設規模による

③各施設の活動を妨げない動線等の確保

児童と園児の交流を持たせるか等、施設全体としてのありかたの方針を定め、各施設における活動の時間帯等を考慮した動線を検討する必要がある。特にグラウンドの利用、活動による騒音への対応に留意する必要がある。

#### ④PFI の導入の可能性

PFI 事業者の事業区分及びPFIにより得られる効果を検討する必要がある。(想定事業区分：設計、建設(資金調達含む)、維持管理)

#### 関係団体へのヒアリング

小中学校 PTA 連合会、保育園父母の会、あゆみの家利用者

##### <小中学校 P T A 連合会の意見>

ヒアリング実施日：平成 29 年 2 月 23 日、参加人数：6 名

- ・更新時に図書館等を複合化するのが良い
- ・複合化は不特定多数の人が来るためセキュリティ上よくない
- ・児童数が減っている場合、統合や学区再編をするのが良いと思うが、学区再編は市民の反対を受け過去に頓挫している

##### <保育園父母の会の意見>

ヒアリング実施日：平成 29 年 3 月 11 日、参加人数：27 名

- ・小学校への複合はそれぞれの生活音がお互いに支障になるのではないかと。
- ・小学生の兄弟が学童保育を利用している場合、小学校への複合化は送迎面から良い

##### <あゆみの家利用者の意見>

ヒアリング実施日：平成 29 年 2 月 10 日、参加人数：3 名

- ・利用希望者が多いと思われるため規模を拡大してほしい
- ・仙奈保育園とは行き来ができず近いだけの状況である
- ・保育園と一緒に良いが、分離を希望する保護者もいるため、保育園と複合化し、状況に応じ行き来できるのが良い
- ・駐車場が必要(3人に2人は車で送迎)
- ・民営化は、受給者証の取得等で敷居が高くなり、入りづらくなることが懸念される

