

個別施設計画 (公立保育所編)

令和3年3月

笛吹市役所 保健福祉部 子育て支援課

目次

第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ	1
1 策定の背景と目的.....	1
2 笛吹市公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係.....	2
第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間	3
1 個別施設計画の対象施設.....	3
2 計画期間.....	4
第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題	5
第4章 管理に関する基本方針	6
1 施設配置の考え方.....	6
2 管理に関する基本方針.....	6
第5章 評価の方法	7
1 基準による分類と方針.....	7
2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性.....	8
3 対策の優先度.....	8
第6章 施設の状態と個別施設管理方針等	9
1 ハード評価.....	9
2 ソフト評価.....	11
3 個別施設管理方針.....	13
4 長寿命化に向けた対策.....	15
第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて	17

第1章 個別施設計画策定の背景と目的、位置づけ

1 策定の背景と目的

笛吹市は、人口減少、少子高齢化が進行しており、この傾向は、今後も続くものと予測されます。

また、財政状況が厳しさを増すなか、新たな行政ニーズに応えるとともに、引き続き質の高い行政サービスを提供していく必要があります。

一方、市の公共施設は、合併前の旧町村において、その時々々の行政ニーズに応じて類似した施設を整備したため、更新時期が一定の時期に集中することが懸念されています。

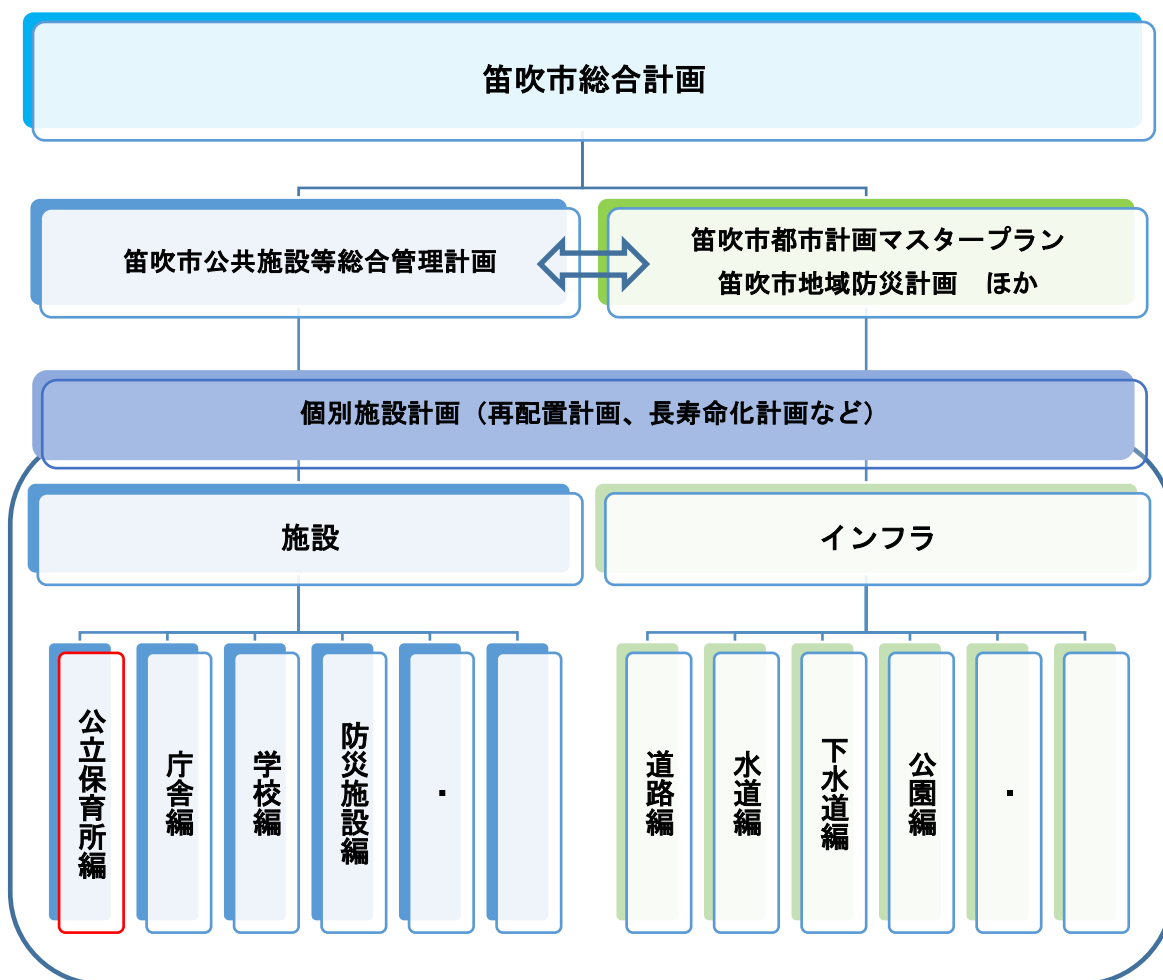
平成29年2月に策定した「笛吹市公共施設等総合管理計画」では、公共施設の将来更新費と財政の見通しについて比較を行い、削減に向けた基本方針、施設類型別の管理に関する基本的な考え方を示しました。

今後、ますます厳しさを増すことが見込まれる財政状況からも、普通建設事業費の削減は必須であり、利用者の居住地域を想定する中で、公共施設の配置、インフラの長寿命化について、具体性を持った計画の策定が必要となっています。

本計画は、これらの背景や方針を踏まえ、公立保育所に必要な機能を効率的に維持するため、中長期的な維持管理や改修等に係る更新コストの削減と平準化を目的として個別施設計画（公立保育所編）を策定します。

2 笛吹市公共施設等総合管理計画と個別施設計画の関係

本計画では、笛吹市公共施設等総合管理計画を具体的に推進するため、各施設やインフラの状況、果たしている機能や役割、対策の優先順位を明確化し、施設の複合化、集約化、転用や廃止、点検や修繕、更新の方向性を明記した具体的な計画として位置付けます。



第2章 個別施設計画の対象施設と計画期間

1 個別施設計画の対象施設

(1) 保有資産の状況

令和元年度末現在における施設の保有状況は次のとおりです。

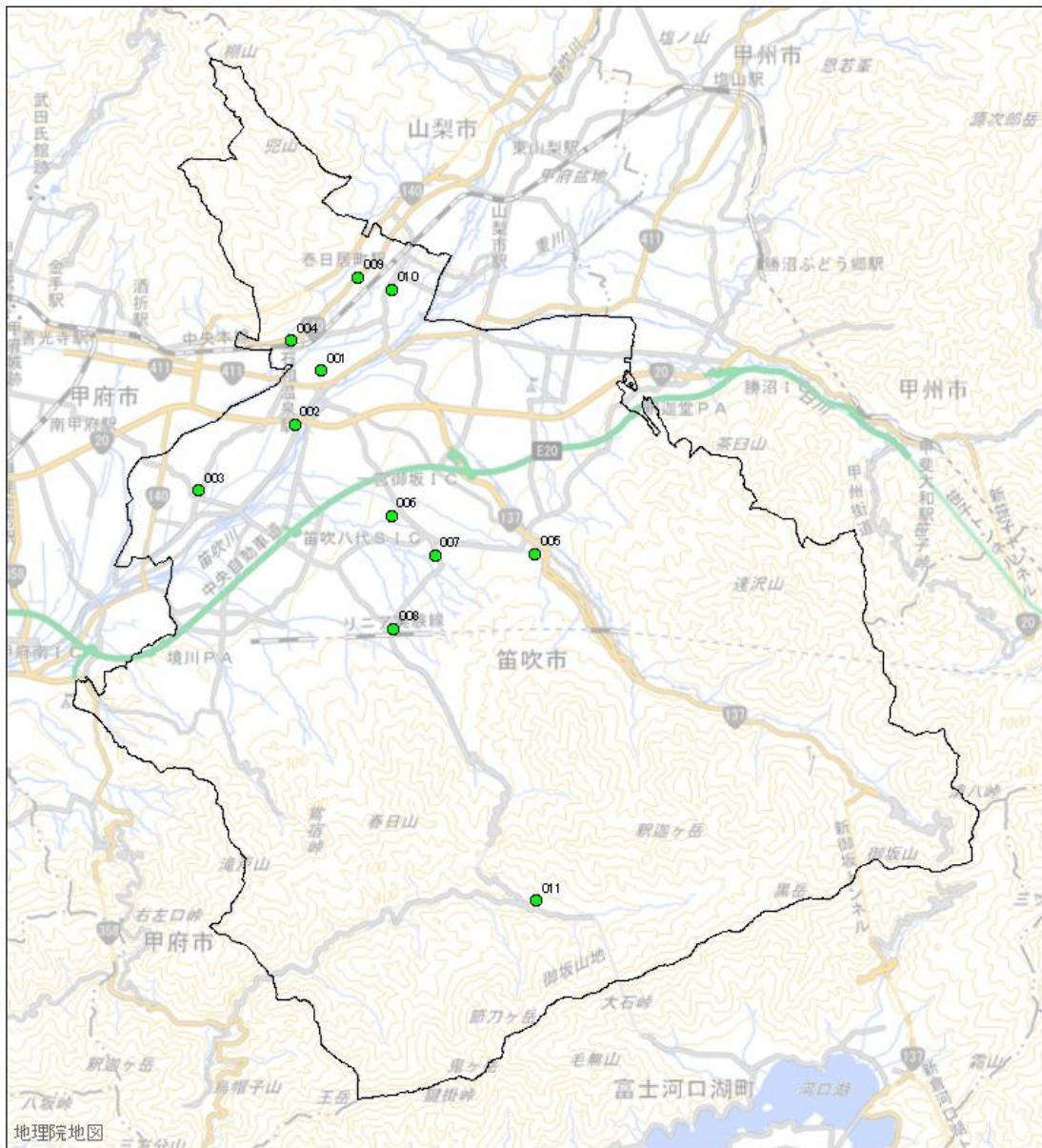
No	施設名称	管理運営	建築年度	経過年数	構造	延床面積(m ²)	耐震	備考
1	石和第一保育所	直	S51	44年	RC	889.16	○	
2	石和第二保育所	直	S45	50年	RC	540.74	○	
3	石和第四保育所	直	S52	43年	RC	1306.40	○	
4	石和第五保育所	指	H24	8年	W	888.48	○	
5	御坂東保育所	直	S60	35年	RC	490.20	○	
6	御坂西保育所	直	S59	36年	RC	777.25	○	
7	御坂葵保育所	直	H8	24年	SRC	765.58	○	
8	八代花鳥保育所	直	H7	25年	RC	520.49	○	
9	かすがい東保育所	指	H21	11年	S	983.64	○	
10	かすがい西保育所	直	S55	40年	RC	810.30	○	
11	芦川へき地保育所	直	S62	33年	RC	230.00	○	

※ 施設名称は、公有財産台帳に基づく

【凡例】

管理運営	直：市が直接行っている 指：指定管理している 委：運営の一部を委託している（指定管理を除く）
構造	RC：鉄筋コンクリート造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 S・SL：鉄骨造・軽量鉄骨造 W：木造 CB：コンクリートブロック造 PC：プレキャストコンクリート造
耐震	○：耐震構造、耐震化済 △：施設の半分以上が耐震化されている施設（延床面積の50%以上） ×：未耐震もしくは施設の一部のみ耐震化されている施設（延床面積の50%未満） －：不明の施設

(2) 施設の配置



凡例		
● 001 石和第一保育所	● 005 御坂東保育所	● 009 かすがい西保育所
● 002 石和第二保育所	● 006 御坂西保育所	● 010 かすがい東保育所
● 003 石和第四保育所	● 007 御坂葵保育所	● 011 芦川へき地保育所
● 004 石和第五保育所	● 008 八代花鳥保育所	

2 計画期間

本計画の対象期間は、2021年から2030年の10年間とします。

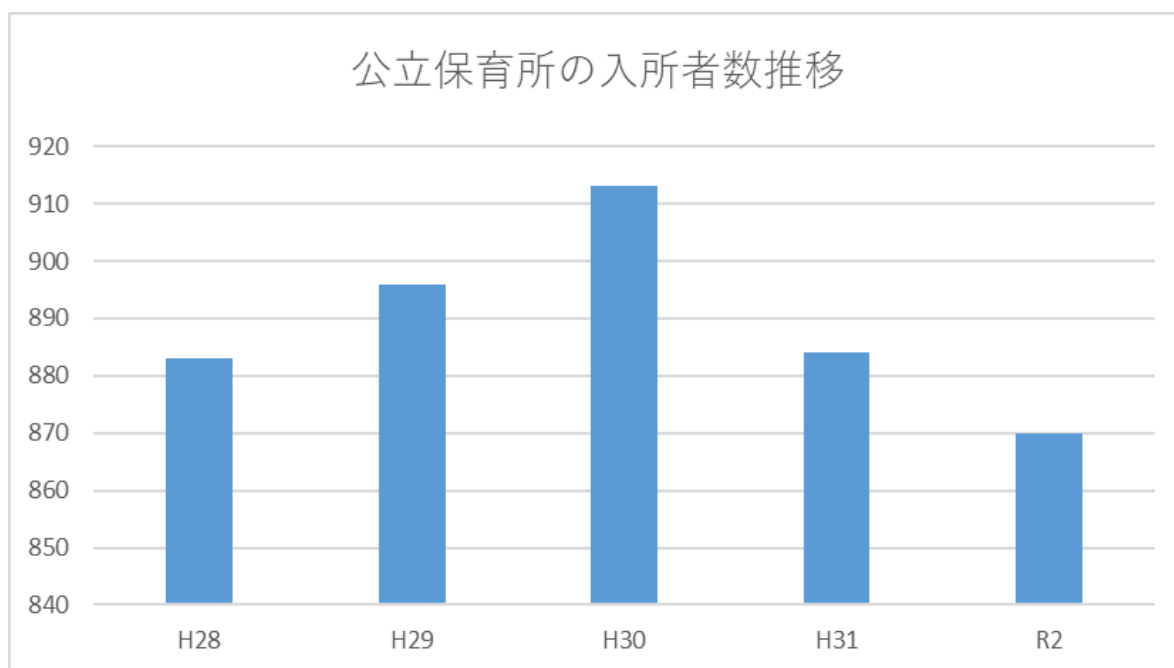
第3章 個別施設計画の対象施設を取り巻く現状と課題

公立保育所 11 施設のうち 7 施設が建設後 30 年を経過しています。耐震補強工事を含めた施設の大規模改修を行っていますが、基本設計が古いため、施設の不具合が目立っています。特に給排水施設は、建設時の状態であることから、水道管の破裂等が危惧されており、老朽化した施設については、優先順位を付け改修等を行っていますが、年々増加傾向にあり、通常保育に影響がでないよう対応することが喫緊の課題となっています。また、近年、増加傾向にある乳児に対する施設の不具合や配慮を必要とする児童に対しての受け入れ態勢の不足や遅れが目立っています。

公立保育所については、少子化に伴い入所者の減少傾向が予想されるものの、核家族化やひとり親世帯及び共働き世帯が増加していることから、一定のニーズがあると考えられます。

今後も安全安心な保育環境を充実させていくためには、老朽化した施設の改築が必要です。

なお、今後 10 年以内に鉄筋コンクリート造の耐用年数である 47 年を経過する施設が 5 箇所存在しています。



第4章 管理に関する基本方針

1 施設配置の考え方

公立保育所については、市内11か所に設置していますが、旧町村単位で存在していた施設を合併後も引き続き活用しているため、地域によっては公立保育所がなく私立保育園のみが設置されているなど、地域差が存在しています。

今後は、利用者の利便性の確保や私立保育園、認定こども園、小規模保育事業所との配置に関するバランスを考慮した施設の再配置が望ましいと考えます。

2 管理に関する基本方針

将来的には保育所等入所者数が減少する見通しを踏まえ、需要の変化を考慮した民営化を推進していきます。

(1) 指定管理者制度

保育所の指定管理者制度については、平成19年度から取り組み、これまで5施設へ導入しました。保護者からの満足度も非常に高く、地域からの理解も得られており、一定の成果が出ていることから、今後も完全民営化の第一段階として継続して導入していきます。

(2) 完全民営化

指定管理者制度を導入している施設については、引き続き完全民営化に向け、現在の指定管理者を中心に適切な後継者（社会福祉法人等）を選定し、施設については、譲渡又は売却、土地については、貸付又は売却を進めていきます。

(3) 公立保育所

公立保育所については、その時々保育需要に対応しながら、定員の増減や配慮を必要とする児童の受け入れを行い、保育事業の中心的な役割を担ってきました。また、令和元年10月から幼児教育保育の無償化が開始されており、3歳児から5歳児については、保護者の所得に係わらず保育料が無償となったことから、これまで以上に保育需要が高まっています。

一方、長期的な展望では、少子化により児童数が減少する見込みであることから、民間保育園等においては、保育士の新規採用の見送りや定員を削減することも考えられます。

このことから市内に3カ所の公立保育所を存続させ、市の責任において受け入れるための環境を確保します。

第5章 評価の方法

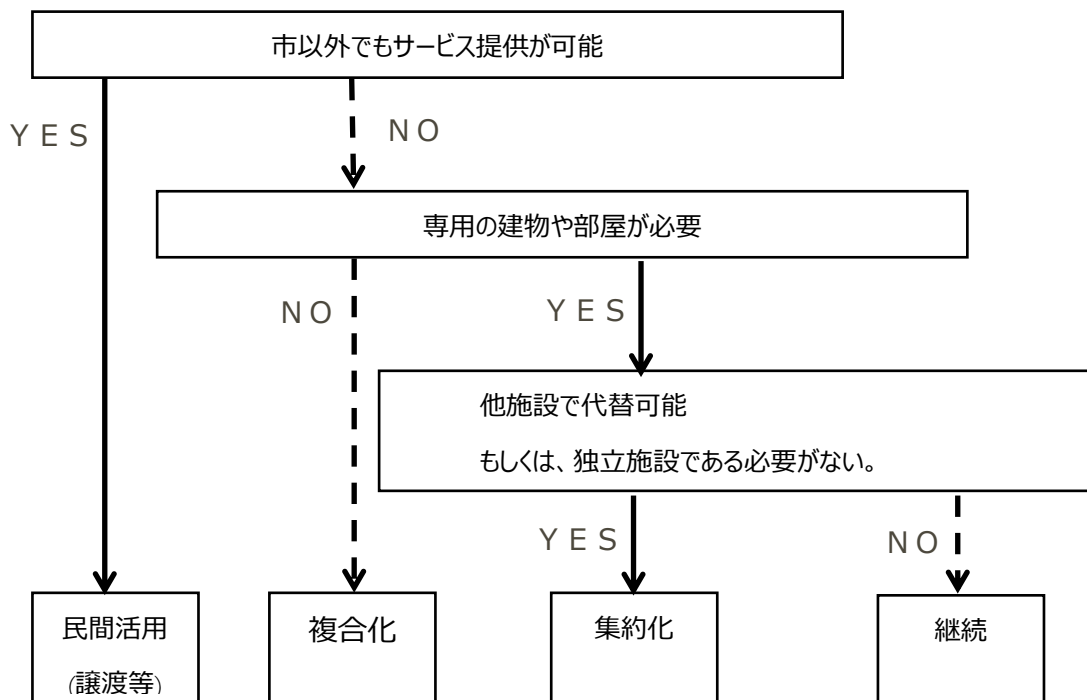
1 基準による分類と方針

保有する施設を次の基準により分類します。

また、分類による方針と重要度について、次のとおり定めます。

分類	基準	方針	重要度
民間活用 (譲渡等)	民間等で同様のサービスを提供している施設 民間施設、サービスの活用が可能な施設 市からの補助等により市以外でもサービス提供が可能となる施設	廃止	—
複合化	上記以外の施設で次に該当する施設 専用の建物を前提としない施設 専用の部屋を前提としない施設 既存の施設に機能を追加、移転することで代替が可能な施設	存続	低
集約化	上記以外の施設で次に該当する施設 施設の設置が前提となっている施設 近隣の施設で代替可能な類似の機能を有している施設がある施設 独立の施設である必要がない施設		中高
継続	上記以外の施設で次に該当する施設 法令等で義務付けられている施設 廃止、複合化や集約化ができない施設 近隣に代替可能な類似の施設が無い施設		高

《フロー》



2 短期、中長期的施設管理の方針と方向性

「1 基準による分類と方針」で定めた施設ごとの短期、中長期的な方針とその管理の方向性について、次のとおりとします。

方針	方向性	具体的方策
存続	現状維持	現状のまま維持する
	集約化（主）	同じ目的の複数の施設を一つに集約する（集約する）
	各種見直し	利用者一人当たりのコストが高い場合、運営方法、使用料を見直す
	規模縮小	規模を縮小し改築、大規模改修時に減築する
	広域化	市の公共施設を近隣自治体と共用（合築）し、近隣自治体とコスト分担する
	集約化（副）	同じ目的の複数の施設を一つに集約する（集約される）
	複合化	分類の違う別の目的の施設に機能を移転する
廃止	転用	施設機能を廃止し他用途へ転用する
	移管	利用が地域に限定されている場合、地域へ移管する
	機能移転	機能を移転させ、施設は、譲渡、売却、除却する
	譲渡	相手先が決まっている場合（有償、無償は別）
	売却	相手先を特定しない場合
	除却	除却し機能も廃止する

3 対策の優先度

「方針」と「方向性」に基づく、施設の対策の優先度を次のとおりとします。

方針	方向性	優先度
存続	現状維持	<p>優先度ごとに、劣化の状況に応じて対策を講じる。</p> <p>ただし、用途別ごとの優先順位であり、全施設における優先順位を定めるものではない。</p> <p>また、施設の機能により、優先度が変わる場合がある。</p>
	集約化（主）	
	各種見直し	
	規模縮小	
	広域化	
	集約化（副）	
	複合化	
廃止	転用	転用後再検討
	移管	
	機能移転	
	譲渡	
	売却	
	除却	

第6章 施設の状態と個別施設管理方針等

1 ハード評価

施設ごとのハード評価について、次の観点から評価します。

- ア) 老朽化（残年数）
- イ) 耐震性（耐震性の有無）
- ウ) 劣化の状況

【評価】

評価基準	状態	評価
建築物の老朽化 耐震性の有無 対策の有無 劣化の状況	良い状態	I
	部分的に劣化が見られる状態	II
	全体的に劣化が見られる状態	III
	早急に対応が必要な状態	IV

保有する施設のハード評価は、次のとおりです。

ハード評価一覧

No	施設名称	建物名	建築年 (西暦)	目標耐用年数 (年)	残年数 (年)	耐震性	判定
1	石和第一保育所	石和第一保育所	1977	47	5	1971～1980年	Ⅲ
2	石和第二保育所	石和第二保育所	1971	47	-1	1971～1980年	Ⅱ
3	石和第四保育所	石和第四保育所 (保育室)	1978	47	6	1971～1980年	Ⅱ
4	石和第四保育所	石和第四保育所 (乳児室)	2001	34	16	耐震化済	Ⅱ
5	石和第五保育所	石和第五保育所	2012	22	15	新耐震基準	Ⅰ
6	御坂東保育所	御坂東保育所	1985	47	13	耐震化済	Ⅱ
7	御坂西保育所	御坂西保育所	1985	47	13	1971～1980年	Ⅲ
8	御坂葵保育所	御坂葵保育所	1996	34	11	耐震化済	Ⅱ
9	八代花鳥保育所	八代花鳥保育所	1995	47	23	耐震化済	Ⅱ
10	かすがい西保育所	かすがい西保育所	1981	47	9	耐震化済	Ⅲ
11	かすがい東保育所	かすがい東保育所	2010	34	25	新耐震基準	Ⅰ
12	芦川へき地保育所	芦川へき地保育所	1988	47	16	耐震化済	Ⅱ

2 ソフト評価

施設ごとのソフト評価について、次の観点から評価します。

- ア) 利用状況（稼働日数、稼働率、利用者数）
- イ) 利用の見込み（将来の予測）
- ウ) 利用者、対象者一人当たりのコスト
- エ) 面積当たりのコスト

【評価】

評価基準	状態	評価
類似施設での利用状況の比較 （稼働日数、稼働率） 利用者数の増減見込み （過去3年間における傾向）	利用状況が良い施設	I
利用者、対象者一人当たりのコスト 1㎡あたりの管理コスト	利用状況に問題、課題がある施設	II

施設を保有、運営するためのコスト計算

次のとおりコストを算出する。

- ① 保有コスト【円/年】 =
(建築費 + 改修費 + 解体コスト) / 目標耐用年数
※ 改修費：予防保全、大規模改修、設備改修の計
- ② 運営コスト【平成28～平成30年度の平均額】
運営にかかるコスト【円/年】 =
職員人件費（常駐職員） + 委託料 + 光熱水費 + 修繕費 - 使用料

【単位面積当たりのコスト】

$$\text{コスト (円/㎡)} = \frac{\text{① 保有コスト【円/年】} + \text{② 運営コスト【円/年】}}{\text{施設面積【㎡】}}$$

【利用者、対象者一人当たりのコスト】

$$\text{コスト (円/人)} = \frac{\text{① 保有コスト【円/年】} + \text{② 運営コスト【円/年】}}{\text{利用者 もしくは 対象者【人】}}$$

保有する施設のソフト評価は、次のとおりです。

ソフト評価一覧

No	施設名称	建物名	稼働率 (年間あたり)	コスト (円/㎡)	コスト (円/人)	利用状況	評価
1	石和第一保育所	石和第一保育所	0.345	94,259	93,609	横ばい	I
2	石和第二保育所	石和第二保育所	0.345	157,344	65,081	横ばい	I
3	石和第四保育所	石和第四保育所 (保育室)	0.345	129,367	70,107	横ばい	I
4	石和第四保育所	石和第四保育所 (乳児室)	0.345	19,265	667	横ばい	I
5	石和第五保育所	石和第五保育所	0.345	128,014	123,717	横ばい	I
6	御坂東保育所	御坂東保育所	0.316	112,110	162,432	横ばい	I
7	御坂西保育所	御坂西保育所	0.345	115,534	82,183	横ばい	I
8	御坂葵保育所	御坂葵保育所	0.345	125,687	91,758	増加傾向	I
9	八代花鳥保育所	八代花鳥保育所	0.316	89,617	193,816	増加傾向	I
10	かすがい西保育所	かすがい西保育所	0.331	137,176	83,033	減少傾向	I
11	かすがい東保育所	かすがい東保育所	0.331	141,439	82,453	横ばい	I
12	芦川へき地保育所	芦川へき地保育所	0.223	60,312	235,114	減少傾向	II

3 個別施設管理方針

「施設ごとの評価」「短期的及び中長期的な方針」「工程表」は、次のとおりです。

個別施設管理方針【1/1】

NO	施設名称 建物名	利用圏域	基準による分類	現状分析	短期的評価	短期的検討の方向性(10年以内)	対策の優先度	中長期的評価	中長期的検討の方向性(30年後)	備考
				ハード ソフト	上段:方針 下段:方向性			上段:方針 下段:方向性		
1	石和第一保育所	市全体	継続	Ⅲ	存続	耐用年数を迎えるため改築する	中	存続	予防保全を行い長寿命化を図る	
	I			現状維持	現状維持					
2	石和第二保育所	市全体	民間活用	Ⅱ	廃止	指定管理者制度導入後、完全民営化へ移行する	中			
	I			譲渡						
3	石和第四保育所	市全体	民間活用	Ⅱ	廃止	指定管理者制度導入後、完全民営化へ移行する	高			
	I			譲渡						
4	石和第四保育所	市全体	民間活用	Ⅱ	廃止	指定管理者制度導入後、完全民営化へ移行する	高			
	I			譲渡						
5	石和第五保育所	市全体	民間活用	I	廃止	完全民営化へ移行する	中			
	I			譲渡						
6	御坂東保育所	市全体	民間活用	Ⅱ	廃止	指定管理者制度を導入し、完全民営化に向け検討する	中	廃止	完全民営化へ移行する	
	I			譲渡	譲渡					
7	御坂西保育所	市全体	民間活用	Ⅲ	廃止	指定管理者制度を導入し、完全民営化に向け検討する	中	廃止	完全民営化へ移行する	
	I			譲渡	譲渡					
8	御坂葵保育所	市全体	継続	Ⅱ	存続	点検、修繕を行い維持管理をする	低	存続	大規模改修等により長寿命化を図る	
	I			現状維持	現状維持					
9	八代花鳥保育所	市全体	民間活用	Ⅱ	廃止	指定管理者制度導入後、完全民営化へ移行する	高			
	I			譲渡						
10	かすがい西保育所	市全体	継続	Ⅲ	存続	耐用年数を迎えるため改築する	中	存続	予防保全を行い長寿命化を図る	
	I			現状維持	現状維持					
11	かすがい東保育所	市全体	民間活用	I	廃止	完全民営化へ移行する	高			
	I			譲渡						
12	芦川へき地保育所	市全体	継続	Ⅱ	存続	廃止する(休園)	低			
	Ⅱ			集約化(副)						

4 長寿命化に向けた対策

(1) 点検と診断

点検、診断は次のとおり行います。

区分		点検等名称	周期
定期点検・法定点検	建築基準法	特殊建築物等定期調査	1回/3年
		建築設備 (換気、非常用照明)	1回/3年
	電気事業法	電気設備保守点検	1回/年
	消防法	消防設備保安点検	1回/年
	水道法	受水槽清掃点検	1回/年
	フロン排出抑制法	フロン類使用機器定期点検	1回/年
詳細点検・自主点検	専門業者	設備機器点検	設備機器ごとの定期点検
		予防保全前詳細点検	予防保全1年前
		大規模改修前詳細点検	大規模改修3年前
	自主点検(職員等)	日常点検	12回/年
		周期点検	12回/年

(2) 予防保全

施設の不具合を未然に防止するため、経年による機能・性能の劣化を回復させる修繕を行います。

(3) 大規模改修

施設の長寿命化を図るため、経年による機能・性能の劣化を回復し、かつ、省エネ等の近年の社会的要求を反映し機能を向上させる大規模な修繕を行います。

(4) 改築

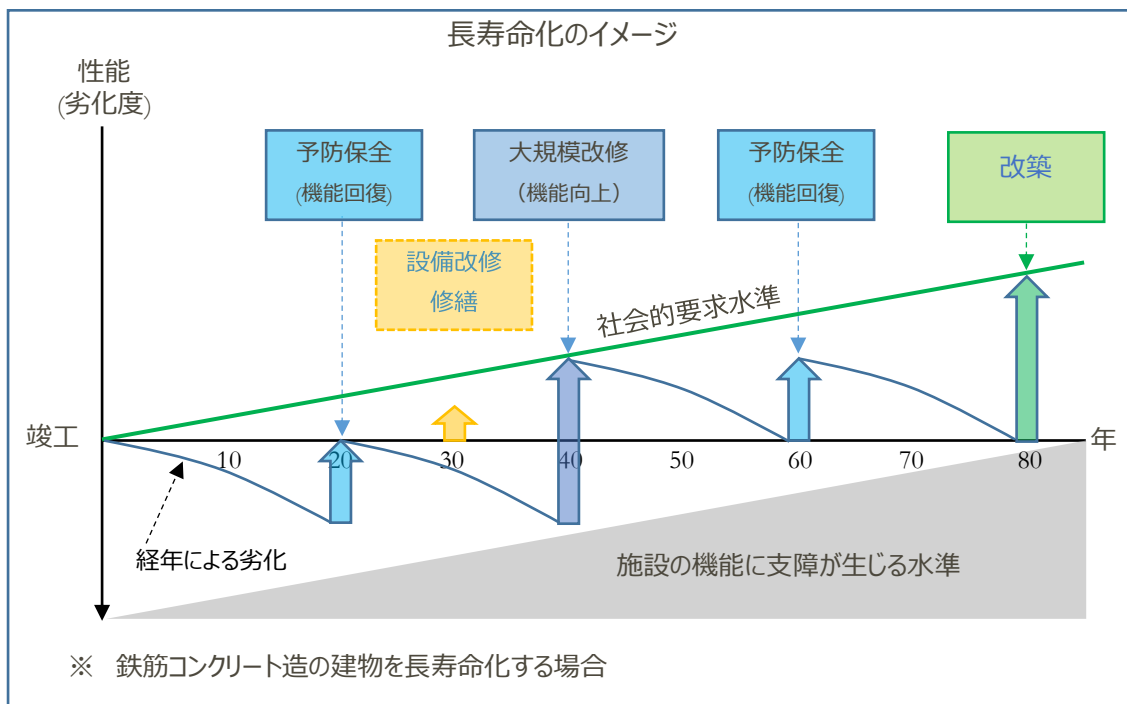
建築物の全部を除却し、従前と同様の用途・規模のものに建て替えます。

対策の種類と実施内容のイメージ

実施内容	対策の種類	新築		予防		大規模		予防		改築
	経過年数	0	10	20	30	40	50	60	70	80
外壁、屋根				●		●		●		
内装、配管、配線				○		●		○		
空調設備、熱源			△	●	△	●	△	●	△	
衛生機器、空調が外						●				
受変電設備、昇降機					●			●		
照明設備、防災設備				●		●		●		

予防：予防保全　大規模：大規模改修
 ●：全面的　○：一部改修　△：オーバーホール

※ 鉄筋コンクリート造の建物を長寿命化する場合



第7章 今後の対応方針と本計画の実現に向けて

法令に基づく建築物や設備等の保守点検等の結果を反映し、適切な維持管理や修繕により、保育所の機能の維持、施設の安全確保を図るとともに、施設の長寿命化に取り組みます。

また、本計画に基づき、効率的かつ効果的な施設管理を進めていくため、PDCA サイクルを活用した計画の進行管理を行うとともに、施設の使われ方、躯体強度に問題があるなど、本計画の推進に影響を及ぼす諸条件に大きな変化がある場合には、計画の見直しを行います。

個別施設計画
(公立保育所編)
令和3年3月

発行・編集：笛吹市役所 保健福祉部 子育て支援課