

我孫子市保育園等長寿命化計画 (個別施設計画)

平成 30 年 4 月策定

令和元年 12 月改定

令和 2 年 12 月改定

令和 4 年 11 月改定

令和 5 年 8 月改定

令和 6 年 5 月改定

令和 7 年 7 月改定

我孫子市

目 次

はじめに	1
1. 計画の背景と目的	1
2. 計画の位置づけ	2
3. 計画の対象施設	3
4. 計画の期間	3
第1章 施設の現状	4
1. 対策の優先順位の考え方	4
2. 施設の状態等	6
第2章 施設への対策	7
1. 対策の内容と実施時期	7
2. 対策の費用	8
資料編	9
長期修繕計画表	9

1. 計画の背景と目的

本市は、1955 年（昭和 30 年）に 2 町 1 村が合併し我孫子町となり、1970 年（昭和 45 年）に市制を施行し我孫子市となりました。

高度経済成長期には、東京のベッドタウンとして宅地開発が進行し、人口も急増しました。これに伴い、保育園や学校、道路などを次々と建設し、公共サービスの提供や市民生活の基盤づくりを行うとともににぎわいも生まれてきました。

しかしながら、これらの公共施設等は老朽化が進んでいることから、その安全確保のため、機能維持や建替えのための費用が増え続けることが見込まれています。

このような状況に対して、各地方公共団体は、国から「公共施設等総合管理計画」策定の要請を受け、本市では 2016 年（平成 28 年）6 月に策定しました。その基本方針を踏まえた各施設の個別施設計画（インフラ長寿命化基本計画：2013 年 11 月にインフラ老朽化対策の推進に関する関連省庁連絡会議決定に基づく）を定めることにより、公共施設の再編や安全確保と維持管理の取り組みを進めることとしています。

本計画は、市が保有する保育園などの子育て支援系施設についての個別施設計画として、施設の担うべき役割や利用状況を整理するとともに、安全及び衛生の確保をはじめとした維持管理を図るため策定するものです。

2. 計画の位置づけ

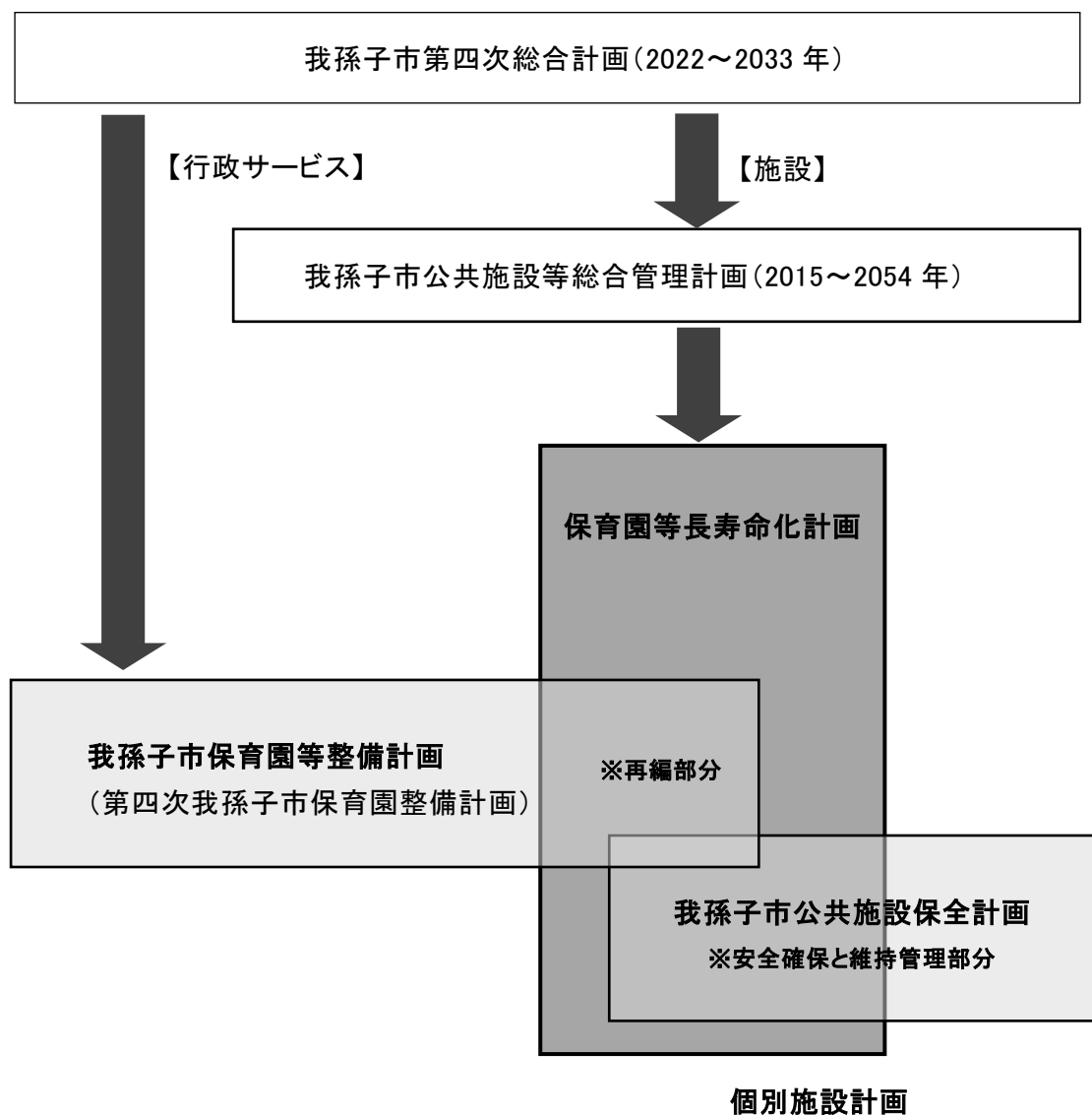
本市では、令和 7 年 3 月策定の我孫子市保育園等整備計画（第四次我孫子市保育園整備計画）を受け、教育・保育の需要量に対して待機児童ゼロを維持する体制を整備しています。

また、国が示す公共施設の総合的な管理に関する基本的な考え方は、保育園や学校等の公共施設について、類型ごとに再編や安全確保と維持管理の取り組みを個別施設計画に定めていくこととされています。（縦串計画）

本市では、その類型ごとの計画とは別に、安全確保と維持管理の部分を担う我孫子市公共施設保全計画（横串計画）を各類型に共通する計画として策定しています。

本計画は、この我孫子市公共施設保全計画と連携し定めています。

■本計画と関連計画と関係イメージ



3. 計画の対象施設

本計画の対象施設は、市が施設を保有する次の子育て支援系施設（3保育園、1子育て支援施設）とします。

分類	施設名	建築年度	延床面積（㎡）	構造	公共施設保全計画の対象 NO.
保育園	寿保育園	1971	1,220.51	RC S	NO.36
	湖北台保育園	2022	555.01	S	NO.37
	つくし野保育園	1978	801.42	RC S	NO.38
子育て支援施設	すまいる広場 （湖北台保育園内）	2022	46.00	S	対象外

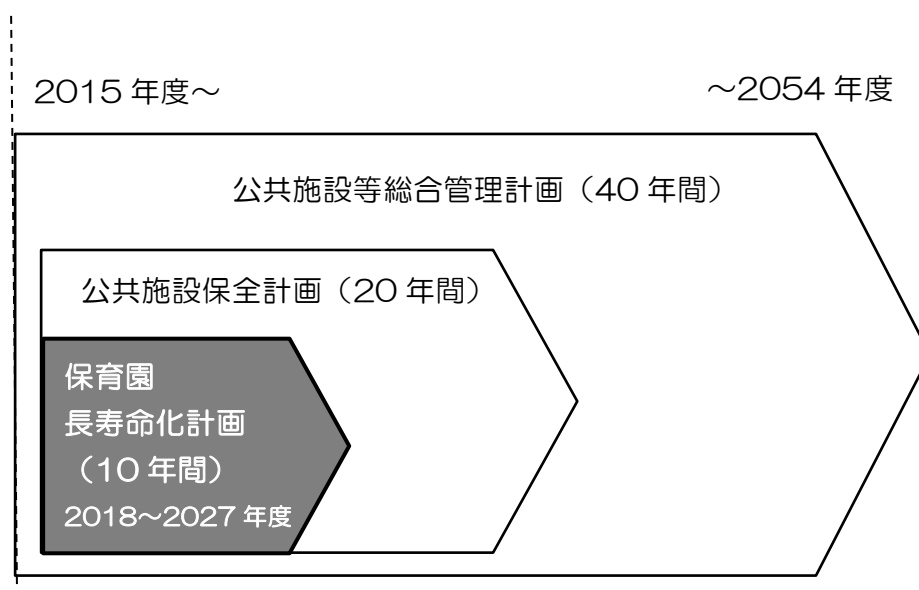
※構造欄の RC：鉄筋コンクリート造、S：鉄骨造、口囲みは主たる機能を持つ棟の構造を示します。

4. 計画の期間

本計画は 2018～2027 年度の 10 年間を計画期間とします。

これは、公共施設等総合管理計画の計画期間 40 年間における現実的な公共施設の補修や改修計画を示す公共施設保全計画の計画期間を 20 年間と設定していることと、その中で示すメンテナンスサイクルを踏まえています。

なお、公共施設等総合管理計画や公共施設保全計画の見直しにも対応する必要がある場合や財政計画に変更がある場合は、適宜、本計画の見直しを行います。



第1章 施設の現状

1. 対策の優先順位の考え方

我孫子市保育園等整備計画（第四次我孫子市保育園整備計画）では、待機児童ゼロを維持する体制の整備とともに、将来の子どもの減少を見据えた施設の課題供給にも対応できるように私立保育園や幼稚園、認定こども園の整備も含め、総合的な教育・保育需要に対応しています。

これを踏まえ、厳しい財政状況や公共サービスの効率化のため施設の民間活用、複合化、長寿命化（施設の状況等を含む）を基本に優先順位を考慮します。具体的には、第2章において対策の内容や実施時期など施設への対策として記載します。

（1）施設の民間活用

これまで6園体制で保有してきた公立保育園のうち、根戸保育園（平成30年度から）、東あびこ保育園（平成29年度から）、緑保育園（平成29年度から）は、民間施設として移行し、活用を図っています。

このことは、公共施設等総合管理計画の基本方針の一つである「まちづくりと連動した公共施設の再編」を受け、市が民間施設を活用し、公共サービスの質を維持しながら更新対象施設の縮減を図るものとも整合しているものです。その結果、延床面積の比較においては、6園体制時には合計5,053.81㎡が、2,320.45㎡を縮減（縮減率約46%）が可能となりました。

今後は、寿保育園、つくし野保育園、湖北台保育園の市が保有する3園体制とし、私立保育園や幼稚園、認定こども園と連携していきます。

（2）施設の複合化

1971年築の旧湖北台保育園園舎は、建築基準法上の旧耐震基準のため、耐震診断を実施した結果、主に職員が使用している管理棟部分において耐震基準を満たしていなかったことから、隣接地に立地し、老朽化が進んでいた1976年築の子育て支援施設のわくわく広場とあわせて、令和4年度に建て替えにより複合化しました。

また、施設の複合化に伴い、わくわく広場の名称をすまいる広場に改めて運営しています。

（3）施設の長寿命化

（1）と（2）を踏まえ、寿保育園（築53年経過）とつくし野保育園（築46年経過）については、使用年数を鉄筋コンクリート造で60年、鉄骨造で45年を標準とし、今後も安全に資産として活かしきることを念頭に、損傷が軽微な段階で予防的な修繕を行うとともに計画的な大規模改修を図ります。これは、減価償却資産の耐用年数等に関する省令における法定耐用年数（鉄筋コンクリート造で50年、鉄骨造で38年）を超え

て延伸させるものです。

さらに、築 50 年前後を迎える時期を目途に、躯体等の健全性が確保できることを前提として、最大 80 年までの使用に向けた検討を行います。

このことは、公共施設等総合管理計画の基本方針の一つである「施設の安全確保と維持管理の効率化」を受け、メンテナンスサイクルの構築と適切な維持管理を行い、長寿命化を図るものとも整合しているものです。

■対象施設の役割・利用状況

施設名	役割・機能	利用状況
寿保育園	保育需要が高い中で待機児童ゼロを維持していくために今後も必要とされる施設である。また公立は障害児や特別に支援が必要な子ども達の受け皿となっている。	定員数 170 人 (利用状況 各年度 4 月 1 日時点) 令和 7 年度：161 人 令和 6 年度：135 人 令和 5 年度：124 人
つくし野保育園	保育需要が高い中で待機児童ゼロを維持していくために今後も必要とされる施設である。また公立は障害児や特別に支援が必要な子ども達の受け皿となっている。	定員数 110 人 (利用状況 各年度 4 月 1 日時点) 令和 7 年度：70 人 令和 6 年度：82 人 令和 5 年度：82 人
湖北台保育園	保育需要が高い中で待機児童ゼロを維持していくために今後も必要とされる施設である。また公立は障害児や特別に支援が必要な子ども達の受け皿となっている。	定員数 60 人 (利用状況 各年度 4 月 1 日時点) 令和 7 年度：55 人 令和 6 年度：58 人 令和 5 年度：54 人
すまいる広場	子育て相談や支援、イベント等を行い、子育て家庭の交流の場としての機能を満たしている。	(利用状況 各年度 3 月 31 日時点) 令和 6 年度：3,185 人 令和 5 年度：5,043 人 令和 4 年度：3,720 人 ※令和 6 年度以降は子の人数。令和 5 年度以前は子と親の延べ人数。

※ 利用希望人数を超える場合は、定員の弾力化により国の最低基準に準じて入園させている。

2. 施設の状態等

本市では、その類型ごとの計画とは別に、安全確保と維持管理の部分を担当する我孫子市公共施設保全計画を各類型に共通する計画として策定しています。

これは、本市が、2012年（平成24年）から公共施設包括管理業務委託を導入し、複数の公共施設に対して日常及び定期の点検・保守・整備を専門事業者に委託することで施設の状況を適切に把握するとともに、不具合箇所の改善のための調整や修理を同時に作業することで安全確保に効果をあげているものです。

施設の劣化状況を以下の表のとおり整理し、併せて必要な情報を記載します。

■対象施設の状況

施設名	区分	公共施設保全計画（包括管理）による点検・診断状況	評価	耐震状況
寿保育園	建築	サッシ等建具の劣化	B	耐震診断済み 耐震工事済み (IS値0.97)
	設備	高架水槽など給水設備の経年劣化	A	
		幼児用トイレ内の臭気及び漏水等 ダムウェーダー設備の経年劣化	A B	
つくし野保育園	建築	建物基礎・塀・建具の劣化	B	耐震診断済み 耐震工事不要 (IS値0.92)
	設備	消火設備などの防災設備の経年劣化	A	
		給排水設備の制御盤の経年劣化 照明や換気設備などの経年劣化	A A	
湖北台保育園 (すまいる広場)	建築		—	建替えにより耐震性確保（2022年築）
	設備		—	

※評価の基準

A：直ちに補修・改修が必要と判断する。

B：数年以内に補修・改修が必要と見込まれ、継続的な点検による判断が必要である。

C：10年以内に補修・改修が必要と見込まれ、継続的な点検による判断が必要である。

第2章 施設への対策

1. 対策の内容と実施時期

第1章で示した対策の優先順位の考え方と施設の状態等を踏まえ、対策の内容と実施時期を次のとおりとします。

(1) 寿保育園の長寿命化

公共施設包括管理を活用した点検・診断による公共施設保全計画に基づき実施します。なお、補修・改修工事にかかる設計をその前年度に設定しました。

実施時期	実施内容
2018年度	屋上、外壁、鉄部などの建築に関する部位の補修・改修工事
2026年度	入園児用トイレ、手洗い器、内部建具等設備に関する改修設計
2027年度	入園児用トイレ、手洗い器、内部建具等設備に関する改修工事

(2) つくし野保育園の長寿命化

公共施設包括管理を活用した点検・診断による公共施設保全計画に基づき実施します。なお、補修・改修工事にかかる設計をその前年度に設定しました。

実施時期	実施内容
2022年度	屋上、外壁、手摺などの建築に関する部位補修・改修設計
2023年度	屋上、外壁、手摺などの建築に関する部位補修・改修工事
2024年度	休憩室、給食調理室内トイレなどの建築に関する改修設計
2025年度	休憩室、給食調理室内トイレなどの建築に関する改修工事

2. 対策の費用

対策の費用は、予算化を行っているものは予算額とし、その他は概算費用を示します。なお、長寿命化のための概算費用は、公共施設保全計画に示した工事費（直接工事費）を活用し、設計費、工事監理費、諸経費、消費税などを勘案し算出しています。また、新築工事の概算費用は、総務省の公共施設等更新費用試算ソフトで設定されている子育て支援施設の更新（建替え）単価を用いて算出しています。

（１）寿保育園の長寿命化

実施時期	実施事業	対策費用（千円）	備考
2018 年度	寿保育園園舎外部改修工事事業	31,216	実績額
2026 年度	寿保育園設備等改修設計事業	2,592	概算額
2027 年度	寿保育園設備等改修工事事業	25,916	概算額

（２）つくし野保育園の長寿命化

実施時期	実施事業	対策費用（千円）	備考
2022 年度	つくし野保育園屋上外壁改修設計事業	3,410	実績額
2023 年度	つくし野保育園屋上外壁改修工事事業	37,949	実績額
2024 年度	つくし野保育園休憩室等内装改修設計事業	1,538	実績額
2025 年度	つくし野保育園休憩室等内装改修工事	26,444	予算額

（参考）湖北台保育園及びわくわく広場の複合化

実施時期	実施事業	対策費用（千円）	備考
2020 年度	新複合施設基本・実施設計事業	15,333	実績額
2021 年度	新複合施設新築工事事業（1 年目） わくわく広場解体工事事業	222,444	実績額
2022 年度	新複合施設新築工事事業（2 年目） 湖北台保育園解体工事事業	243,078	実績額

資料編

長期修繕計画表（寿保育園、湖北台保育園、つくし野保育園）

過去に実施した施設大規模工事

施設名	2010(H22)	2011(H23)	2014(H26)	2015(H27)	2016(H28)
寿保育園	耐震補強・トイレ改修工事		空調整備・天井改修工事(1期)	空調整備・天井改修工事(2期)	新築棟2階保育室等改修工事
つくし野保育園		トイレ改修工事			
湖北台保育園		空調整備改修工事			
施設名	2018(H30)	2020(R2)	2021(R3)	2022(R4)	2023(R5)
寿保育園	外壁補修・屋上防水工事				高圧受電設備更新工事
湖北台保育園		園舎建替工事基本・実施設計	園舎建替工事(1年目)	園舎建替工事(2年目)、園舎解体工事	
つくし野保育園				屋上・外壁改修工事・実施設計	屋上・外壁改修工事
施設名	2024(R6)				
つくし野保育園	休憩室・給食室トイレ等改修実施設計				

今後の施設改修計画

施設名	2025(R7)	2026(R8)	2027(R9)
寿保育園		設備等改修工事実施設計	設備等改修工事
つくし野保育園	休憩室・給食室トイレ等改修工事		