

京田辺市福祉施設等長寿命化計画

令和5年12月

京田辺市

目 次

序 章. はじめに	1
第 1 章. 計画の背景・目的	2
1-1. 計画の背景	2
1-2. 計画の目的	2
1-3. 計画期間	4
1-4. 計画の対象施設	4
第 2 章. 施設の現状と課題	5
2-1. 施設の基本情報	5
2-2. 施設の劣化状況	13
2-3. 施設の運営状況等	19
2-4. 京田辺市の概況	24
2-5. 現状のまとめと課題	28
第 3 章. 計画の基本方針	30
3-1. 計画の基本方針	30
3-2. 長寿命化に向けた施設の目標耐用年数と改修周期の設定	31
3-3. 改修等の整備水準	34
第 4 章. 事業手法の検討	36
4-1. 事業手法について	36
4-2. 事業手法の検討	38
第 5 章. 事業内容と実施時期	40
5-1. 長寿命化事業の実施方針	40
5-2. 集約化・複合化事業の実施方針	41
5-3. 維持管理事業の実施方針	42
5-4. 改修等の長期的な見通し	44
5-5. 施設別の事業計画	45
第 6 章. 対策等にかかる費用	51
6-1. 概算事業費	51
6-2. 対策の効果	52
第 7 章. 今後の課題と計画の運用	55
7-1. 今後の課題と改善策	55
7-2. 計画の運用について	55
用語集	57

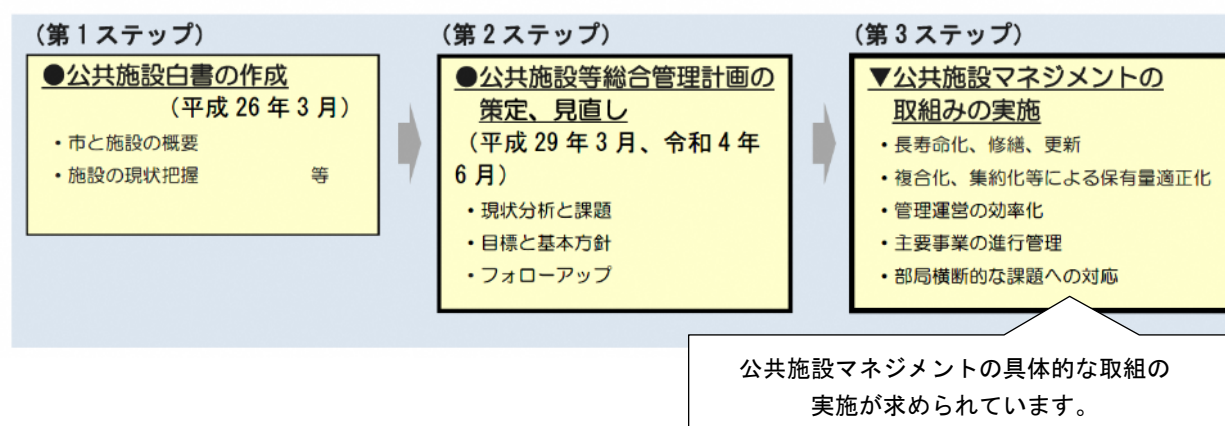
序章 . はじめに

国や全国の地方公共団体等では、過去に建設された公共施設等が、今後大量に大規模改修や建て替えの時期を迎えることが懸念されています。これを受けて、平成 25 年（2013 年）10 月、政府では、関係府省庁が連携し、必要な施策を検討・推進するために「インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」が設置され、同年 11 月に「インフラ長寿命化基本計画（以下「基本計画」という。）」がとりまとめられました。

本市においても、基本計画に基づき、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中長期的な取組の方向性を明らかにするため、平成 29 年（2017 年）3 月に「京田辺市公共施設等総合管理計画」を策定し、ここで中長期的な維持管理・更新等に関するトータルコストの縮減や予算の平準化を図る公共施設マネジメントを推進するための基本的な考え方や推進体制等を示しています。

一方、基本計画では、具体的な対応方針を定めた個別施設毎の長寿命化計画を策定することも求められているところです。

【公共施設マネジメントの推進イメージ】



図：公共施設マネジメントの推進イメージ

出典：京田辺市公共施設等総合管理計画〈概要版〉

このようなことから、この度本市の保健・福祉施設、子育て支援施設（以下「福祉施設等」という。）について、老朽化状況、維持管理・更新等の具体的な方針やコスト管理をとりまとめた「京田辺市福祉施設等長寿命化計画（以下「本計画」という。）」を策定することとしました。

これにより、福祉施設等について、住民の安全・安心の確保、中長期的な維持管理・更新等に係るトータルコストの縮減や予算の平準化を進めていきます。

第1章. 計画の背景・目的

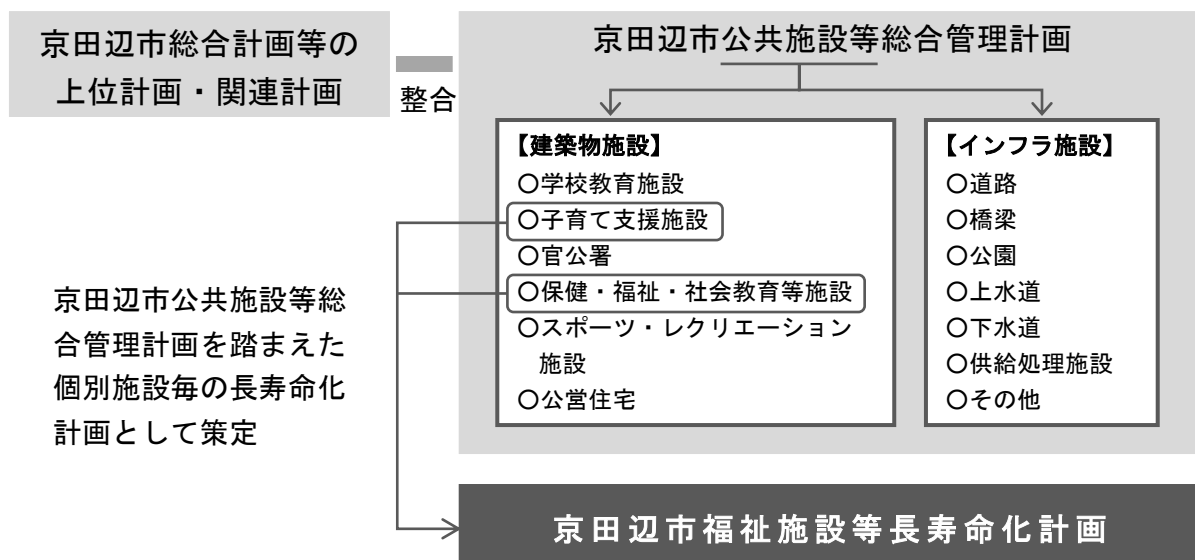
1-1. 計画の背景

本計画の対象施設である福祉施設等では、建築後 30 年を超える建物の延床面積が全体の約 40%を占めています。特に、保健・福祉施設においては約 66%を占めており、多くの施設が改修を必要とする時期を迎えています。

一方、限られた予算の中で施設の老朽化対策を実施することが求められているところであり、施設の修繕・改修等のコストを必要最小限に抑えるなど公共施設マネジメントの具体的な取組みの実施が必要とされています。

1-2. 計画の目的

本計画は「京田辺市公共施設等総合管理計画」の実施計画として、福祉施設等に関する維持管理や長寿命化改修等の施設整備に関する中長期の具体的方針を示すことで、整備コストの縮減や財政コストの平準化を図るとともに、利用者や地域の方が安全・安心で継続的に利用できるような施設の実現を目指します。



図：計画の位置づけ

1. 長寿命化改修とは

施設の老朽化対策を効率的・効果的に進めるための新しい改修方法。従来のように建築後 40～60 年程度で建て替えるのではなく、従来の建物を活用し、躯体建設のコストを抑えながら建て替え同等の内部環境の確保が可能なもの。

2. 長寿命化改修のメリット

① 工事費用の縮減，工期の短縮が可能

- ・構造体（柱や梁）の工事が大幅に減少するため、工事費用が建て替えと比較して 4 割程度縮減。
- ・工期も大幅に短縮

② 建て替えた場合と同等の施設環境の確保が可能

- ・ライフラインや仕上げ、機能の一新が可能
- ・間取りを変更することも可能

③ 廃棄物量が少ない

- ・排出する廃棄物が少なく環境負荷が少ない
- ・廃棄物処理に係るコストの削減が可能

図：長寿命化改修の概要

参考元：学校施設の長寿命化改修の手引（概要）

公共建築物の老朽化対策に係る事例集（全国営繕主管課長会議）

1-3. 計画期間

本計画は、令和6年度（2024年度）から令和45年度（2063年度）までの40年間の計画期間とし、福祉施設等の整備の具体的方針・計画を示します。

また、進捗状況のフォローアップ等を踏まえ、5年を目安として見直しを行います。

1-4. 計画の対象施設

本計画の対象施設は、京田辺市内の保健・福祉施設6施設及び子育て支援施設7施設とします。

表：対象施設の概要

No.	施設名	主な構造	主な建築年	延床面積		区分
1	保健センター	鉄筋コンクリート造	昭和55年（1980）	807 m ²	1,062 m ²	保健・福祉施設
		鉄骨造	平成16年（2004）	255 m ²		
2	老人福祉センター 宝生苑 ^{※1}	鉄筋コンクリート造	平成17年（2005）	1,460 m ²		〃
3	老人福祉センター 常磐苑	鉄骨造	昭和50年（1975）	650 m ²	988 m ²	〃
			平成11年（1999）	338 m ²		
4	社会福祉センター	鉄筋コンクリート造	平成5年（1993）	1,950 m ²		〃
5	田辺児童館	鉄筋コンクリート造	平成元年（1989）	295 m ²		子育て支援施設
6	大住児童館 ^{※1}	鉄筋コンクリート造	平成17年（2005）	233 m ²		〃
7	南山こどもセンター	鉄筋コンクリート造	昭和54年（1979）	302 m ²		〃
8	河原保育所 ^{※2}	鉄筋コンクリート造	平成22年（2010）	2,126 m ²		〃
9	草内保育所	鉄筋コンクリート造	昭和50年（1975）	815 m ²		〃
10	三山木保育所 ^{※3}	鉄筋コンクリート造	平成27年（2015）	2,804 m ²		〃
11	南山保育所	鉄骨造	昭和50年（1975）	320 m ²		〃
12	三山木福祉会館	鉄筋コンクリート造	昭和54年（1979）	474 m ²		保健・福祉施設
13	三山木福祉会館附属 南山学園	鉄骨造	昭和47年（1972）	199 m ²		〃

※1 宝生苑・大住児童館は複合施設であり、それぞれ当該施設の専有面積を記載している。

※2 地域子育て支援センターとの複合施設である。

※3 地域子育て支援センターとの複合施設である。令和6年度より地域子育て支援センターの機能を移転。

※普賢寺児童館は普賢寺幼稚園との複合施設である。令和3年3月策定の「京田辺市学校施設長寿命化計画」において、普賢寺幼稚園として計画されているため、本計画においては対象外とする。

※三山木老人いこいの家は、事後保全のため、本計画においては対象外とする。

※大住こども園は、今後計画している他のこども園とともに時期を見て計画等の検討をする。

第2章. 施設の現状と課題

2-1. 施設の基本情報

2-1-1. 施設の棟別状況

本計画の対象となる施設の詳細（棟別状況）を以下に示します。

表：施設の棟別状況

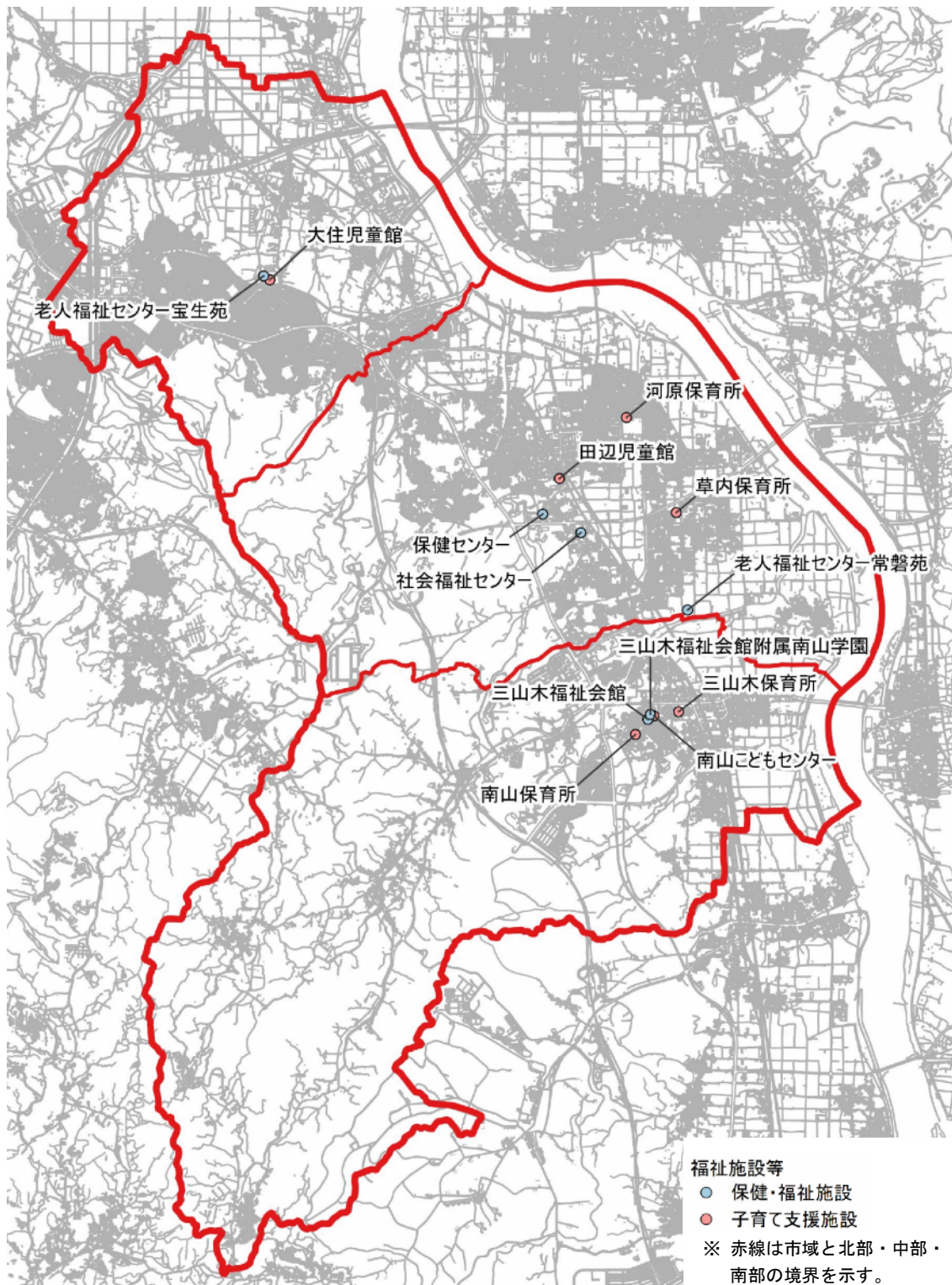
No.	施設名	建物（棟）名	建築年	延床面積 (㎡)	構造※2	階数
1	保健センター	本館	1980	807	RC造	2
		増築棟	2004	255	S造	2
2	老人福祉センター宝生苑※1	本館	2005	1,460	RC造	1
3	老人福祉センター常磐苑	本館	1975	585	S造	1
			1983	32	S造	1
			1999	33	S造	1
		増築棟	1999	311	S造	1
		屋外便所棟	1999	27	CB造	1
4	社会福祉センター	本館	1993	1,950	RC造	3
5	田辺児童館	本館	1989	295	RC造	2
6	大住児童館※1	本館	2005	233	RC造	1
7	南山こどもセンター	本館	1979	302	RC造	2
8	河原保育所	本館	2010	2,098	RC造	2
		屋外便所棟	2010	28	RC造	1
9	草内保育所	棟1	1975	161	S造	1
		棟2	1977	105	RC造	1
		棟3	1997	549	RC造	2
10	三山木保育所	本館	2015	2,804	RC造	2
11	南山保育所	本館	1975	320	S造	1
12	三山木福祉会館	本館	1979	460	RC造	2
			2004	14	RC造	1
13	三山木福祉会館附属南山学園	本館	1972	199	S造	1

※1 宝生苑・大住児童館は複合施設であり、それぞれ当該施設の専有面積を記載している。

※2 構造は RC:鉄筋コンクリート造 S:鉄骨造 CB:コンクリートブロック造

2-1-2. 施設の配置状況

対象施設の配置状況を以下に示します。



図：対象施設の配置状況

2-1-3. 施設詳細一覧

対象施設の詳細を以下に示します。

施設名	保健センター				
所在地	田辺 78 番地				
用途地域	第二種住居地域				
災害拠点	災害時医療拠点				
駐車場	4 台（車いす使用者用 1 台）				
バリアフリー対応	段差対応(EV)、多機能トイレ(有)				
その他 (改修歴等)	R2 空調設備更新、H30 屋上防水 H16 本館大規模改修				
棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1980	807 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有
増築棟	2004	255 m ²	鉄骨造	2	有



施設名	老人福祉センター宝生苑 大住児童館				
所在地	大住内山 7 番地				
用途地域	市街化調整区域				
災害拠点	一時避難所				
駐車場	82 台（車いす使用者用 2 台）				
バリアフリー対応	段差対応(○)、多機能トイレ(有)				
その他 (改修歴等)					
棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	2005	1,693 m ²	鉄筋コンクリート造	1	有
(宝生苑範囲)		(1,460 m ²)			
(児童館範囲)		(233 m ²)			



※複合施設であるため、まとめて記載する。

施設名	老人福祉センター常磐苑
所在地	草内五ノ坪6番地
用途地域	市街化調整区域
災害拠点	一時避難所
駐車場	6台（車いす使用者用1台）
バリアフリー対応	段差対応(○)、多機能トイレ(有)
その他 (改修歴等)	H27 耐震改修、設備機器更新等 H10 大規模改修 一部施設を通所介護施設として社 会福祉法人が運営



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1975、1983、1999	650 m ²	鉄骨造	1	有
増築棟	1999	311 m ²	鉄骨造	1	有
屋外便所棟	1999	27 m ²	コンクリートブロック造	1	有

施設名	社会福祉センター
所在地	興戸犬伏5番地8
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	一時避難所、災害ボランティアセンター
駐車場	16台（車いす使用者用2台）
バリアフリー対応	段差対応(EV)、多機能トイレ(有)
その他 (改修歴等)	H26 大規模改修



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1993	1,950 m ²	鉄筋コンクリート造	3	有

施設名	田辺児童館
所在地	田辺鳥本102番地
用途地域	第一種住居地域・第二種住居地域
災害拠点	-
駐車場	近隣に専用駐車場あり
バリアフリー対応	段差対応(△)、多機能トイレ(無)
その他 (改修歴等)	



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1989	295 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有

施設名	南山こどもセンター
所在地	三山木谷垣内3番地1
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	-
駐車場	-
バリアフリー対応	段差対応(△)、多機能トイレ(有)
その他 (改修歴等)	H10大規模改修



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1979	302 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有

施設名	河原保育所*
所在地	河原神谷69番地
用途地域	第一種中高層住居専用地域
災害拠点	-
駐車場	16台(車いす使用者用1台)
バリアフリー対応	段差対応(EV)、多機能トイレ(有)
その他 (改修歴等)	※地域子育て支援センターを併設



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	2010	2,098 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有
屋外便所棟	2010	28 m ²	鉄筋コンクリート造	1	有

施設名	草内保育所
所在地	草内五反田22番地1
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	-
駐車場	近隣に送迎用駐車場あり
バリアフリー対応	段差対応(△)、多機能トイレ(無)
その他 (改修歴等)	



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
棟1	1975	161 m ²	鉄骨造	1	低(未改修)
棟2	1977	105 m ²	鉄筋コンクリート造	1	有(庇補強必要)
棟3	1997	549 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有

施設名	三山木保育所*
所在地	三山木中央5丁目4番地1他
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	-
駐車場	22台(車いす使用者用1台)
バリアフリー対応	段差対応(EV)、多機能トイレ(有)
その他 (改修歴等)	※地域子育て支援センターを併設 ※R6より地域子育て支援センター の機能を移転



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	2015	2,804 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有

施設名	南山保育所
所在地	三山木南山63番地
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	-
駐車場	近隣に送迎用駐車場あり
バリアフリー対応	段差対応(△)、多機能トイレ(無)
その他 (改修歴等)	



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1975	320 m ²	鉄骨造	1	低(未改修)

施設名	三山木福祉会館
所在地	三山木谷垣内2番地1
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	一時避難所
駐車場	3台
バリアフリー対応	段差対応(○)、多機能トイレ(有)
その他 (改修歴等)	H15 内部仕上・設備機器改修 H19 階段昇降機設置



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1979、2004	474 m ²	鉄筋コンクリート造	2	有

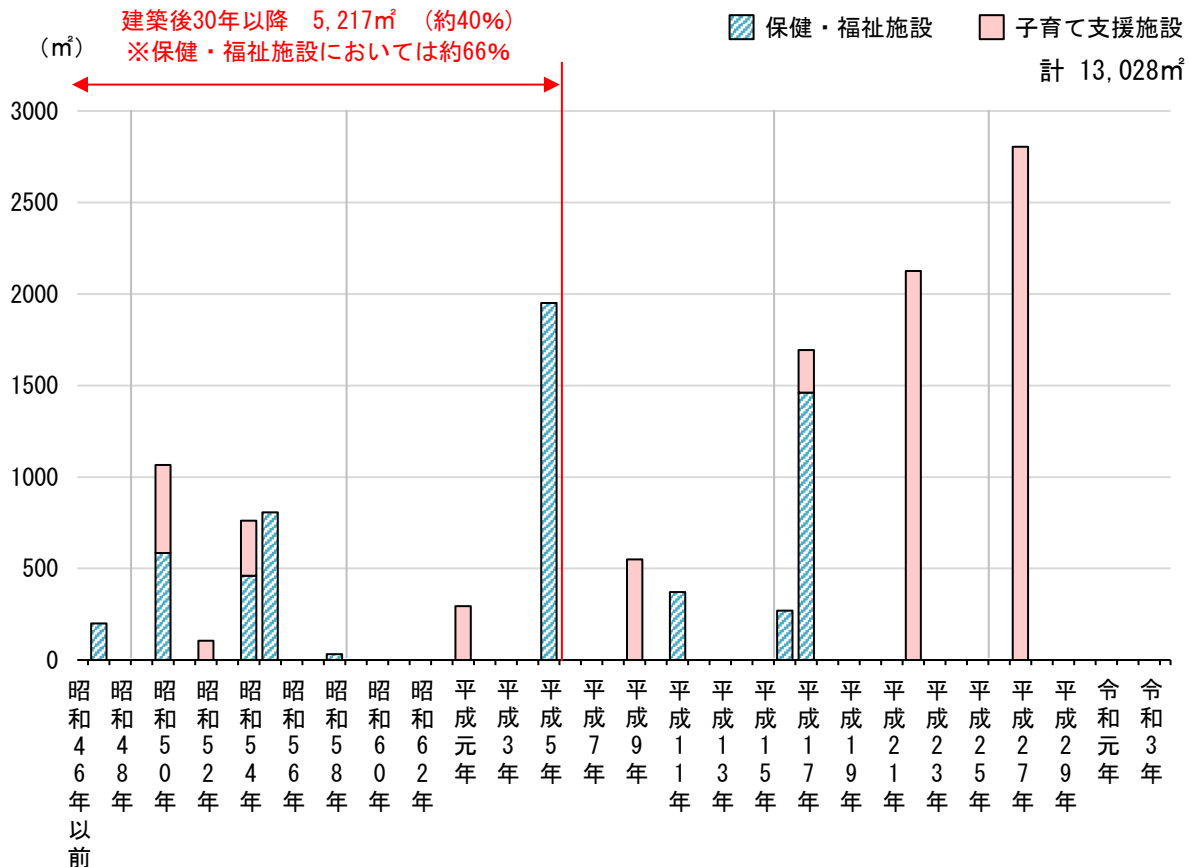
施設名	三山木福祉会館附属南山学園
所在地	三山木谷垣内3番地1
用途地域	第一種住居地域
災害拠点	-
駐車場	-
バリアフリー対応	段差対応(△)、多機能トイレ(無)
その他 (改修歴等)	



棟名	建設年	面積	構造	階数	耐震性
本館	1972	199 m ²	鉄骨造	1	未診断

2-1-4. 建築年別の施設整備状況

本計画の対象施設の延床面積は約 1.3 万㎡となっています。全体の約 40% (5,217 ㎡) は、建築後 30 年以上経過しています。特に、保健・福祉施設においては、全体の約 66%が建築後 30 年以上経過しており、大半の施設が改修を必要とする時期を迎えています。



図：建築年別の施設整備状況

2-2. 施設の劣化状況

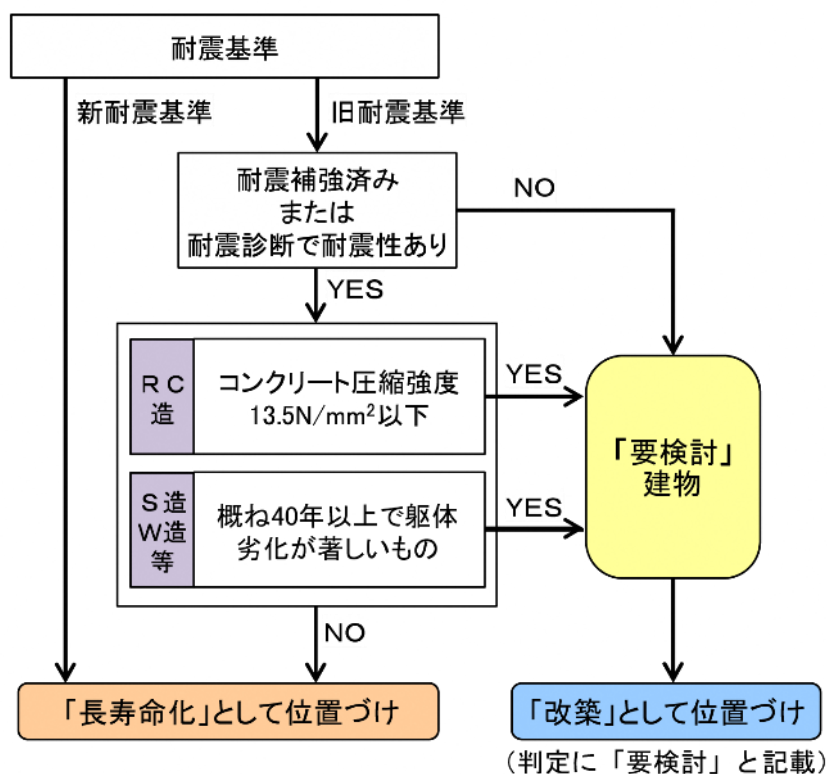
2-2-1. 調査概要

対象施設の劣化状況を把握するため、簡易劣化調査を実施し、建物の劣化状況进行评估します。劣化状況の把握は、「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（以下「解説書」という。）」（文部科学省）を参考に、「構造躯体の健全性」（2-2-2 参照）と「施設別の劣化状況」（2-2-3 参照）の2つの項目を確認します。

2-2-2. 構造躯体の健全性

（1）調査の概要

対象施設の構造躯体の健全性を把握し、長寿命化改修が可能かを判断します。判断は、解説書の記載を参考に、以下のフローで実施します。



図：構造躯体の健全性判定フロー

(2) 調査の結果

判定にあたっては、耐震診断調査報告書をもとに各施設の状況を把握しました。旧耐震基準で建築された建物については、三山木福祉会館附属南山学園を除き、すべて耐震診断調査が完了しています。また、草内保育所（棟1・2）、南山保育所以外は耐震化が完了しています。以上の3施設は今後方針を検討するとともに、その他の施設は長寿命化が可能な建築物として位置づけます。

表：構造躯体の健全性判定

基本情報							判定				
No.	施設名	建物(棟)名	建築年	延床面積(m ²)	構造	階数	耐震安全性			躯体状況	区分
							基準	診断	補強		
1	保健センター	本館	1980	807	RC造	2	旧	済	不	○	長寿命
		増築棟	2004	255	S造	2	新	-	-	-	長寿命
2	老人福祉センター宝生苑	本館	2005	1,460	RC造	1	新	-	-	-	長寿命
3	老人福祉センター常磐苑	本館	1975他	650	S造	1	旧	済	済	○	長寿命
		増築棟	1999	311	S造	1	新	-	-	-	長寿命
		屋外便所棟	1999	27	CB造	1	新	-	-	-	長寿命
4	社会福祉センター	本館	1993	1,950	RC造	3	新	-	-	-	長寿命
5	田辺児童館	本館	1989	295	RC造	2	新	-	-	-	長寿命
6	大住児童館	本館	2005	233	RC造	1	新	-	-	-	長寿命
7	南山こどもセンター	本館	1979	302	RC造	2	旧	済	不	○	長寿命
8	河原保育所	本館	2010	2,098	RC造	2	新	-	-	-	長寿命
		屋外便所棟	2010	28	RC造	1	新	-	-	-	長寿命
9	草内保育所	棟1	1975	161	S造	1	旧	済	未	○	要検討
		棟2	1977	105	RC造	1	旧	済	※	○	要検討
		棟3	1997	549	RC造	2	新	-	-	-	長寿命
10	三山木保育所	本館	2015	2,804	RC造	2	新	-	-	-	長寿命
11	南山保育所	本館	1975	320	S造	1	旧	済	未	○	要検討
12	三山木福祉会館	本館	1979他	474	RC造	2	旧	済	不	○	長寿命
13	三山木福祉会館附属南山学園	本館	1972	199	S造	1	旧	-	-	△	要検討

※構造躯体に問題はないものの、庇やバルコニー等の突出部の補強が必要となる。

2-2-3. 施設別の劣化状況

(1) 調査方法

施設の劣化状況を把握するため、建物の躯体を除く以下の表の5項目の部位について外観目視及び打診・触診により確認しました。

表：調査の範囲

部位	点検箇所
1. 屋根・屋上	防水保護層、露出防水層、パラペット等、笠木等、排水状況、屋根ふき材等、トップライト、屋上設置物（避雷針、アンテナ、煙突等）
2. 外壁 (建築物の外部)	外壁、窓・サッシ等、バルコニー、タラップ・庇・樋等、外部開口部、外部天井、外部階段等
3. 内部仕上 (建築物の内部)	内装壁、天井、床及び階段、手すり
4. 電気設備	照明、非常用照明、誘導灯、スイッチ、コンセント、消防設備 等 (経過年数による判断を基本とする)
5. 機械設備 (換気・給排水含む)	エアコン、換気扇、衛生器具、露出配管、昇降機設備 等 (経過年数による判断を基本とする)

(2) 評価方法

劣化判定は解説書の基準に則り、部位別にA、B、C、Dの4段階で評価しました。

表：目視、打診による評価基準

評価	基準
A	おおむね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不都合の兆し）
D	早急に対応する必要がある （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）

表：経過年数による評価基準

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	41年以上
D	経過年数に関わらず 著しい劣化

※内部及び設備について、適切に修繕等がされている場合に評価項目を1段階引き上げる。

また、部位別評価をまとめ、100点満点で数値化した健全度を算出します。これは、各部位の評価点にコスト配分を掛けて総和を10で割り加重平均するもので、各施設の劣化状況を相対的に把握する指標となります。

部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

部位のコスト配分

部位	配分
1. 屋根・屋上	4
2. 外壁	3
3. 内部仕上	1
4. 電気設備	1
5. 機械設備	1
計	10

健全度

$\frac{\text{総和（部位の評価点} \times \text{コスト配分）}}{10}$
--

※健全度の読み取り方

- ・健全度40点未満なら優先的に対策を講じることが望ましい。
- ・健全度の点数に関わらず、C、D評価の部位は、修繕・改修が必要。

（「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」より）

(3) 劣化状況の評価結果

【劣化判定及び健全度】

健全度が40点未満の施設は草内保育所の棟1、南山保育所が該当します。また、部位別の判定でCランクを有する施設は上記のほか、草内保育所の棟2、三山木福祉会館附属南山学園が該当します。

【その他の課題：部分的な雨漏れ】

上記の劣化判定に反映できていない内容として、部分的な雨漏れ箇所が挙げられます。老人福祉センター宝生苑・大住児童館、老人福祉センター常磐苑、三山木福祉会館において、小規模ではあるものの雨漏れが発生していることから早期の対応が必要となります。

【その他の課題：設備類の更新時期】

経過年数が15年を過ぎた施設など（前回の更新時期からの期間を含む）において、設備類の劣化が見られました。

【その他の課題：バリアフリーへの対応】

旧ハートビル法[※]（1994年）以前の建物の中には、バリアフリー対応が十分ではない施設があります。

※ハートビル法：バリアフリーを促進する法律「高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律」（平成6年法律第44号）の通称。1994年（平成6年）9月に施行、2006年（平成18年）12月廃止。現在は、ハートビル法と交通バリアフリー法（「高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律」）が統合され、バリアフリー新法（「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律」）が施行されている。

表：劣化状況評価

基本情報							劣化状況評価					
No.	施設名	建物(棟)名	建築年	延床面積(m ²)	構造	階数	屋根屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度
1	保健センター	本館	1980	807	RC造	2	B	B	B	B	B	75
		増築棟	2004	255	S造	2	B	B	A	A	A	83
2	老人福祉センター宝生苑	本館	2005	1,460	RC造	1	B	B	A	A	A	83
3	老人福祉センター常磐苑	本館	1975 他	650	S造	1	B	B	B	B	B	75
		増築棟	1999	311	S造	1	B	B	B	B	B	75
		屋外便所棟	1999	27	CB造	1	B	B	B	B	B	75
4	社会福祉センター	本館	1993	1,950	RC造	3	B	B	B	B	B	75
5	田辺児童館	本館	1989	295	RC造	2	B	B	B	B	B	75
6	大住児童館	本館	2005	233	RC造	1	B	B	A	A	A	83
7	南山こどもセンター	本館	1979	302	RC造	2	B	B	B	B	B	75
8	河原保育所	本館	2010	2,098	RC造	2	A	B	A	A	A	93
		屋外便所棟	2010	28	RC造	1	A	A	A	A	A	100
9	草内保育所	棟1	1975	161	S造	1	D	D	B	B	B	30
		棟2	1977	105	RC造	1	A	C	B	B	B	75
		棟3	1997	549	RC造	2	B	B	B	B	B	75
10	三山木保育所	本館	2015	2,804	RC造	2	B	B	A	A	A	83
11	南山保育所	本館	1975	320	S造	1	D	C	B	B	B	39
12	三山木福祉会館	本館	1979 他	474	RC造	2	B	B	B	B	B	75
13	三山木福祉会館附属南山学園	本館	1972	199	S造	1	C	B	C	C	C	51

2-3. 施設の運営状況等

2-3-1. 施設の運営状況

区分/施設名	保健センター
施設の目的	<p>①保健センター：保健活動を効果的に実施し、住民の健康づくりに寄与することを目的とする。</p> <p>②休日応急診療所：休日における住民の応急医療を行うとともに、住民の健康保持及び増進に寄与することを目的とする。</p>
事業内容	<p>①保健センター 保健指導、栄養指導、各種検診、各種予防接種、その他住民の健康の増進に関すること。</p> <p>②休日応急診療所</p>
運営日時	<p>①保健センター 【開館日】1月4日～12月28日 【休館日】土曜日・日曜日、祝日、年末年始 【開館時間】事業実施時</p> <p>②休日応急診療所 【開館日】日曜日、祝日、振替休日、年末年始（12月31日～1月3日） 【休館日】平日 【開館時間】午前8時30分～午後2時30分（診察は午前9時から）</p>
利用状況*	<p>【利用対象者】①市民、②全ての人 【利用状況】年6,000人以上</p>
その他	土地所有（市）、管理運営形態（直営）
区分/施設名	老人福祉センター / 宝生苑、常磐苑
施設の目的	市内に居住する老人の福祉の向上を図ることを目的とする。
事業内容	生活および健康に関する相談、生業及び就労に関する相談、老人の健康増進、教養の向上及びレクリエーションのための事業又はそのために必要な便宜の提供、その他市長が必要と定めるもの。（常磐苑においては、社会福祉法人の運営するデイサービス事業を実施）
運営日時	<p>【開館日】1月4日～12月28日 【休館日】日曜日、祝日、年末年始 【開館時間】午前9時から午後4時まで（浴室の使用時間は、午前11時から午後3時まで）</p>
利用状況*	<p>【利用対象者】市に在住する満60歳以上の者 【利用状況】宝生苑 19,656人/年(R3)（5年平均:33,063人/年） 常磐苑 12,993人/年(R3)（5年平均:21,508人/年）</p>
その他	土地所有（市）、管理運営形態（直営）、通所介護施設（社会福祉法人）

区分/施設名	社会福祉センター
施設の目的	地域社会を基盤とする社会福祉に対する市民の理解及び参加を促進するとともに、社会福祉団体との協働により地域福祉の増進を図ることを目的とする。
事業内容	地域福祉活動の推進に関する事業、会議室等の貸館事業
運営日時	【開館日】1月4日～12月28日 【休館日】祝日、年末年始 【開館時間】午前9時から午後10時
利用状況※	【利用対象者】市民 【利用状況】24,291人/年(R3) (5年平均:37,625人/年)
その他	土地所有(市)、管理運営形態(指定管理)

区分/施設名	児童館 / 田辺児童館、大住児童館、南山こどもセンター
施設の目的	児童に健康な遊びを与え、個別的又は集団的に指導して児童の健康を増進し、情操を豊かにすることを目的とする。
事業内容	児童館事業 図書・児童用遊具等を備え、小学生以上の児童が自由来館で遊べる場を提供する。 親子教室や各種イベント等の開催、遊びによる地域・年齢をこえた交流を図る。
運営日時	【開館日】1月4日～12月28日 【休館日】日曜日、祝日、年末年始 【開館時間】午前9時から午後5時
利用状況※	【利用対象者】市内の児童 【利用状況】田辺児童館 2,026人/年(R3) (5年平均:2,993人/年) 大住児童館 6,804人/年(R3) (5年平均:15,087人/年) 南山こどもセンター 2,205人/年(R3) (5年平均:5,086人/年)
その他	土地所有(市)、管理運営形態(直営)

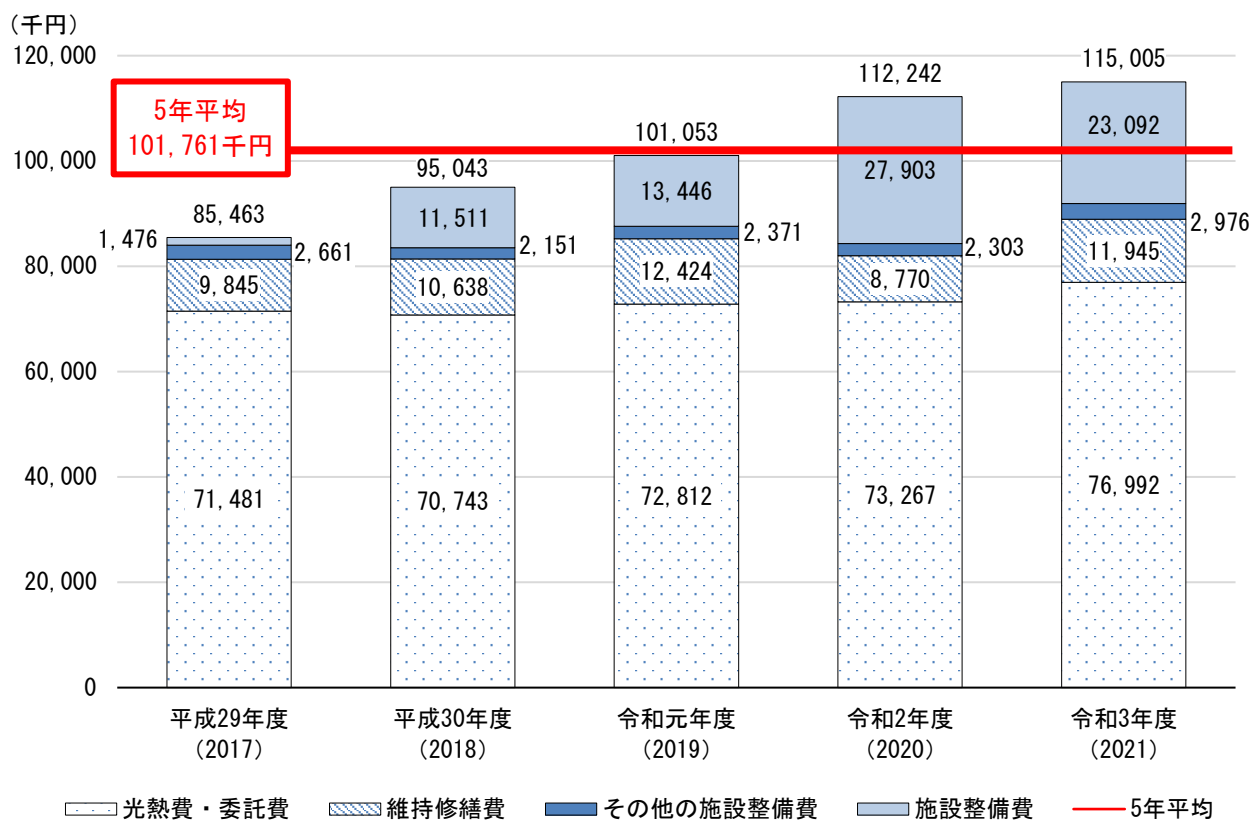
区分/施設名	保育所 / 河原保育所、草内保育所、三山木保育所、南山保育所
施設の目的	保育を必要とする子どもの保育を行い、その健全な心身の発達を図ることを目的とする。
事業内容	保育事業
運営日時	【開館日】1月4日～12月28日 【休館日】日曜日、祝日、年末年始 【開館時間】午前7時から午後7時(土曜日:午前7時から午後4時)
利用状況※	【利用対象者】市内の保育を必要とする乳児、幼児その他の児童 【利用状況】665人(R2) ※定員670人、収容率99.3%
その他	土地所有(市)、管理運営形態(直営)

区分/施設名	福社会館 / 三山木福社会館、三山木福社会館附属南山学園
施設の目的	近隣地域における住民の生活の改善及び向上を図ることを目的とする。
事業内容	隣保事業 社会調査及び研究事業、相談事業、啓発・広報活動事業、地域交流事業、その他事業
運営日時	【開館日】1月4日～12月28日 【休館日】日曜日、祝日、年末年始 【開館時間】午前8時30分から午後10時（土曜日：午前8時30分から正午） ※午後5時15分以降に事業を行わないとき又は使用者がないときは、閉館する。
利用状況※	【利用対象者】近隣住民 【利用状況】三山木福社会館 4,088人/年(R3)（5年平均:9,953人/年） 三山木福社会館附属南山学園 784人/年(R3)（5年平均:1,653人/年）
その他	土地所有（市）、管理運営形態（直営）

2-3-2. 施設関連経費の推移

過去5年間の対象施設における施設関連経費（施設整備費と施設管理費を合計したもの）は、約0.85億円/年から約1.15億円/年となっており、5年間の平均は約1億円/年となります。

また、近年は老朽化した設備の更新などを行っており、このような施設整備費の増加を要因として、施設関連経費は増加傾向にあります。

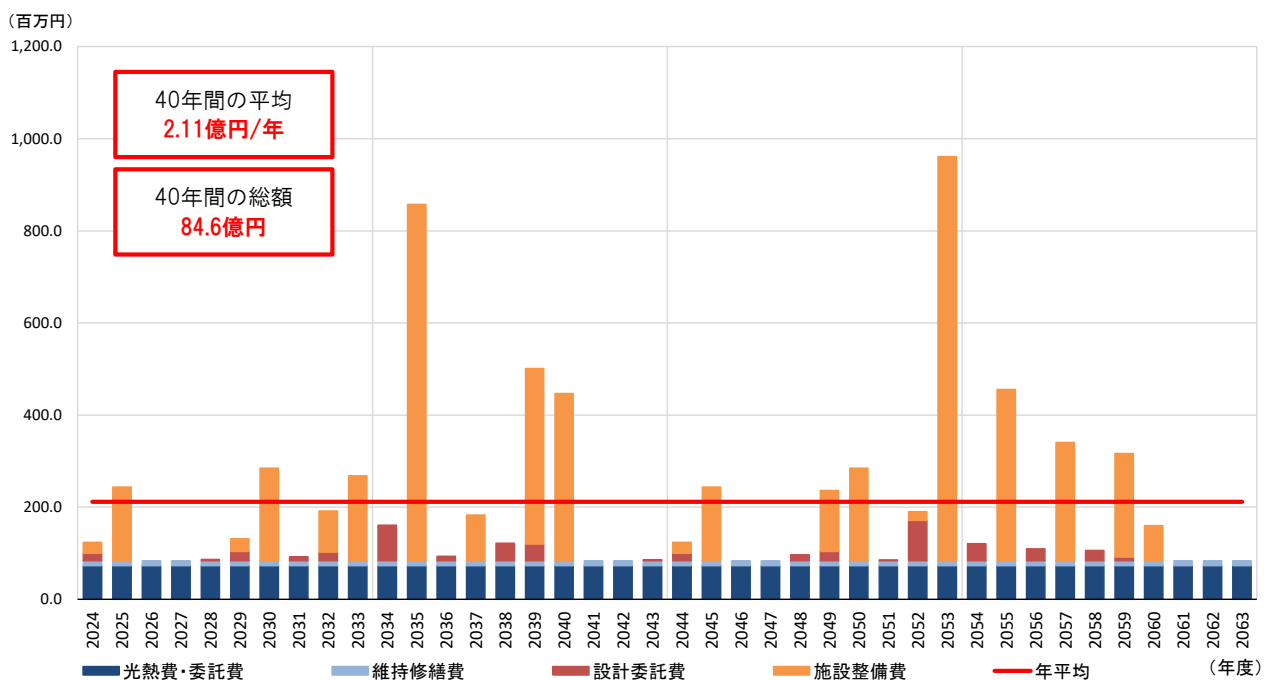


図：施設関連経費の推移

2-3-3. 将来費用の推計

今後の維持管理費用の推計として、対象施設について約 60 年で改築を行い、約 20 年毎に改修を行うと仮定した場合における今後 40 年間の費用の見込みを試算します。

試算結果によると、施設関連経費は今後 40 年間で約 84.6 億円、年平均で約 2.11 億円/年となり、直近 5 年間の平均施設関連経費（約 1 億円/年）の 2.11 倍の水準となります。



図：施設関連経費の推計

<試算条件>

施設整備費

- ・改築：周期 60 年（同規模の施設を建築すると仮定）
費用 改築単価（45 万円/㎡） ※過去の市内事例をもとに設定
- ・改修：周期 20 年
費用 改築費の 21%と仮定

設計委託料

- ・施設整備費の 10%と仮定

光熱水費、修繕費、委託費他運営費

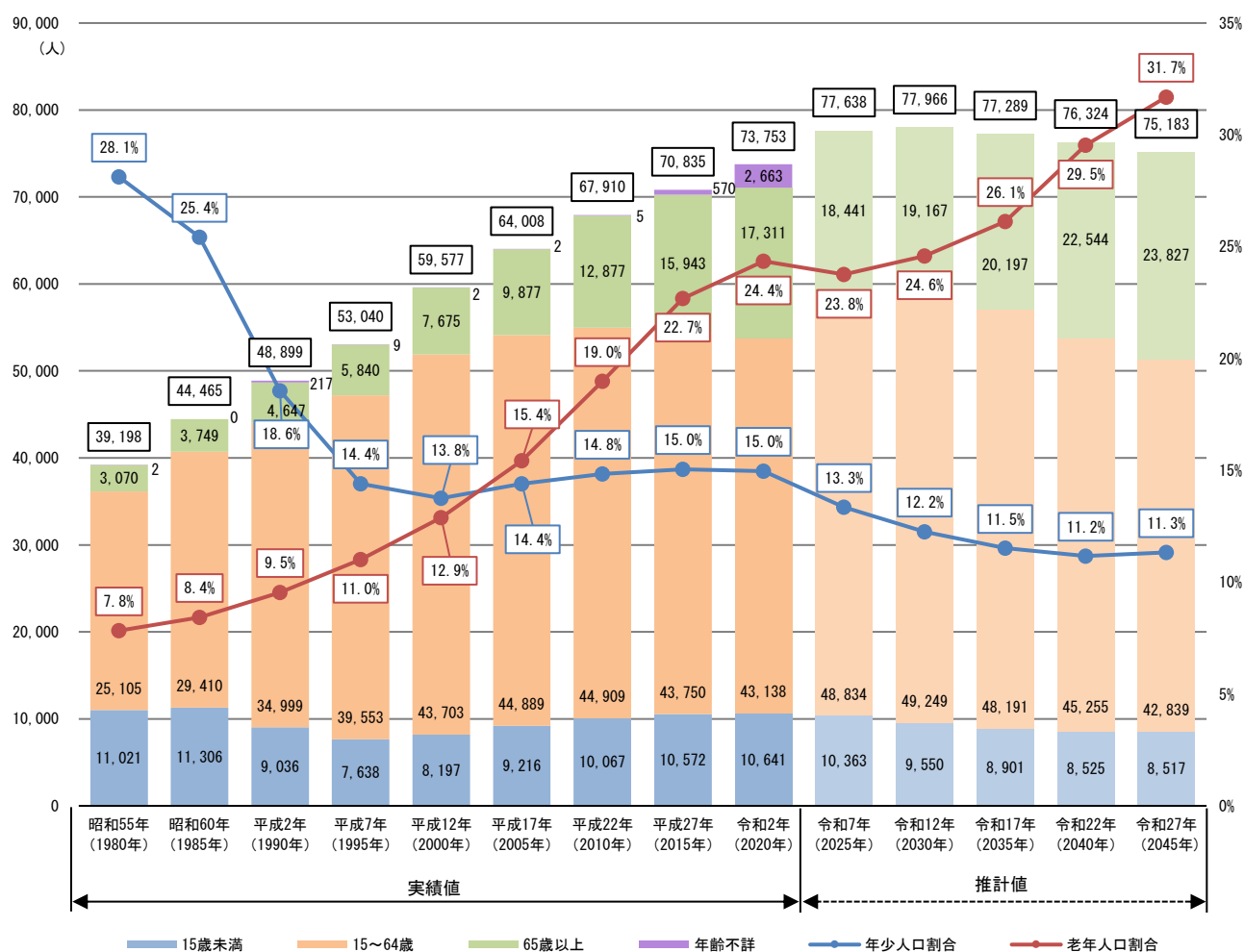
- ・過去 5 年間の実績値の平均

2-4. 京田辺市の概況

2-4-1. 人口の状況

本市の人口は、国勢調査（総務省統計局）によると令和 2 年（2020 年）において 73,753 人となっています。また、京田辺市将来人口推計（平成 30 年度推計）によると、人口は令和 12 年（2030 年）をピークに減少へと向かうことが予想されています。

また、年少人口割合は右肩下がり、老年人口割合は右肩上がりとなっており、少子高齢化の進行も予想されます。



図：人口の推移

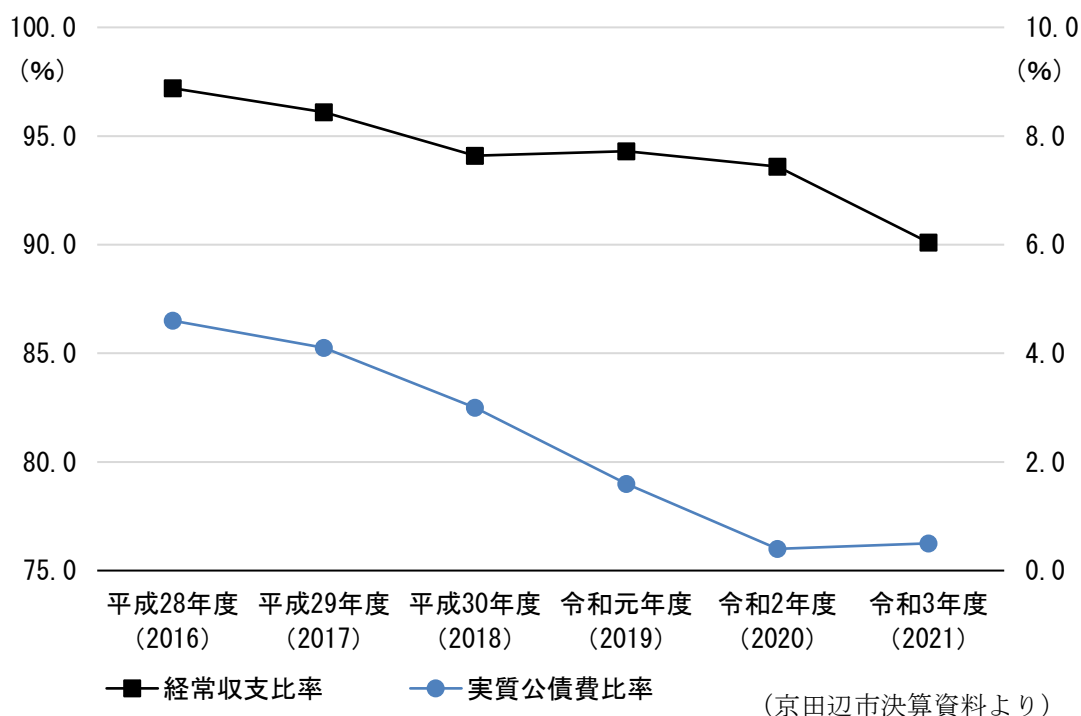
出典：総務省統計局「国勢調査」（実績値）

京田辺市「京田辺市将来人口推計（平成 30 年度推計）」（推計値）

※平成 9 年 3 月 31 日以前は田辺町

2-4-2. 財政の状況

令和3年度（2021年度）の決算について、財政構造の弾力性を示す経常収支比率^{※1}をみると、90.1%となり、前年度並みの高い水準です。一方、実質公債費比率^{※2}は、0.5%と改善傾向にあります。また、扶助費などの義務的経費が増加していることも踏まえ、本市では経常収支比率の改善に向けて、財源確保や既存事業の見直しに取り組んでいます。



図：経常収支比率、実質公債費比率の推移

※1 毎年経常的に支出される経費のために、市税や地方交付税などの「経常一般財源」と呼ばれる経常的な収入がどれだけ充てられたかを示す比率。この比率が高いほど自由に使える資金が少なく、臨時的な財政需要に対応できないため、財政が硬直化していることになる。一般的に70～80%が適正水準とされるが、全国平均は90%程度で推移している。

※2 借入金（地方債）等の返済額の大きさを図る指標で、将来負担する借入金の残高などから、貯金（基金）や見込まれる収入を除いた額が、標準的な収入に対して、どれくらいの割合であるかを示した数値。18%以上では地方債を発行する際に知事の許可が必要となり、25%以上では一般事業等の起債が制限される。

2-4-3. 上位関連計画の方針

本計画にかかわる、主な上位・関連計画の概要を次に示します。

■第4次京田辺市総合計画（令和2年3月策定）	
【都市像】	緑豊かで健康な文化田園都市
【将来人口】	人口フレーム 80,000人
【基本姿勢】	魅力発信・参画と人のつながりによるまちづくりの推進 持続可能な行財政運営の推進
【基本方向】	安全で心安らぐ優しいまち〈安全・安心〉 緑に包まれた美しいまち〈緑〉 いきいき健康で明るいまち〈健康〉 子育てしやすく未来を育む文化薫るまち〈文化・教育〉 活力にみちた便利で快適なまち〈田園都市〉
■京田辺市都市計画マスタープラン（令和4年4月改訂）	
【基本方針】	活力にみちた便利で快適なまち〈田園都市〉 安全で心安らぐ優しいまち〈安全・安心〉 緑に包まれた美しいまち〈緑〉 明るく健康で文化薫るまち〈健康・文化〉
■京田辺市公共施設等総合管理計画（令和4年6月改訂）	
【基本目標】	施設の保有量の適正化 施設の適正保全による質の向上 施設の管理運営の効率化 主要事業の進行管理による財政支出の平準化
【基本方針】	施設保有の実施方針 ○ 施設保有量の適正化（更新時・新規整備時） ○ 広域的な連携 施設保全の実施方針 ○ 点検・診断 ○ 修繕・更新、長寿命化 ○ 安全確保・耐震化 ○ ユニバーサルデザインの推進 ○ 脱炭素化の推進 施設運営等の実施方針 ○ 効率的な施設運営 ○ 新たな財源の確保

■施設別方針（京田辺市公共施設等総合管理計画、第1期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画）

就学前施設（幼稚園、保育所）

- ・保育所は、園児の良好な保育環境の確保のため、長寿命化計画を策定し、これに基づき計画的な保全による長寿命化や耐震化を図ります。
- ・多様化する教育・保育ニーズや、今後予想される就園状況の推移、さらには義務教育への円滑な接続などといった課題を踏まえ、「京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づき、北部・中部・南部の生活圏ごとに市立幼保連携型認定こども園を配置した上で、小学校区を基本に市立幼稚園・保育所の再編・集約を進めます。
- ・河原保育所（こども園化）、草内保育所（再編・集約）、三山木保育所へ南山保育所を統合。

子育て支援施設（地域子育て支援センター、児童館）

- ・南山こどもセンターについては、南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、複合化・集約化を含め、市全体の公共施設マネジメントの観点から、施設のあり方について、今後検討を進めます。
- ・乳児期から切れ目ない子育て支援を行うため、児童館と地域子育て支援センターの機能を併せ持つ子育て支援拠点のあり方について、速やかに検討を進めます。
- ・市北部地域における長期的な子育て支援拠点のあり方については、地域における他の施設整備と合わせて、市全体の公共施設マネジメントの観点から、速やかに検討を進めます。

保健・福祉施設

- ・保健・福祉施設は、施設の良好な利用環境の確保や保健・福祉活動拠点機能の充実のため、長寿命化計画を策定し、これに基づき計画的な保全による長寿命化や耐震化、バリアフリー化を図ります。
- ・常磐苑、三山木老人いこいの家、三山木福祉会館、南山学園については、南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、複合化・集約化を含め、市全体の公共施設マネジメントの観点から、施設のあり方について、今後検討を進めます。
- ・保健センターについては、地域における他の施設整備とあわせて、市全体の公共施設マネジメントの観点から、複合化・集約化を含め、施設のあり方について、今後検討を進めます。
- ・将来にわたり高齢者の増加が見込まれる中、利用者のニーズの変化を踏まえて、高齢者福祉施設の在り方について、速やかに検討を進めます。

2-5. 現状のまとめと課題

2-5-1. 福祉施設等の状況

現況整理の結果を以下のとおり整理します。

項目	現況・問題点
施設の 物理的状況	<ul style="list-style-type: none">・対象施設は、市内の保健・福祉施設 6 施設、子育て支援施設 7 施設。・計画対象の床面積の約 40%が建築後 30 年を超え、大規模改修の時期を迎える。なお、保健・福祉施設においては、床面積の約 66%が建築後 30 年を超える。・現地調査の結果、劣化の進行、部分的な雨漏れへの対応、設備等の更新、バリアフリー対応が必要な施設が複数見られた。
施設の 運営状況等	<ul style="list-style-type: none">・保健センターは地域住民に対する総合的な保健サービス提供や災害時の医療拠点として幅広い役割がある。また、高齢化が進む中、高齢者施設はニーズに応じた役割の変化が必要である。また、少子化や働き方の多様化が進む中、子育て支援施設の重要性も増している。・今後 40 年間の施設関連経費は、直近 5 年間の施設関連経費の 2.11 倍の水準となる見通し。
京田辺市の 概況	<ul style="list-style-type: none">・人口は令和 7 年（2025 年）をピークに減少し、少子高齢化の進行も予想されている。・財政は硬直化しており、限られた財源の中で多くの施設更新を行わなければならない状況にある。・上位方針の中で、施設の再編等が検討されている。

2-5-2. 課題及び今後の方向性

前述した問題点を解決するにあたり、「施設関連経費の縮減・平準化」が必要となります。これを実現するために、以下の取組まなければならないこと（課題）が挙げられます。

【施設の物理的な視点】

- ・改修時期を迎える施設への対応が必要となる。
- ・社会的な要求水準に対応した施設環境の整備が必要となる。

【施設の量的・運用的な視点】

- ・人口動態などの社会的状況を踏まえて施設利用の効率化を図るとともに、複合化等の検討が必要となる。
- ・施設に問題が発生してから対応する事後保全型の維持管理は、安全面に直結する課題を事前に把握できず、施設整備時期をコントロールできないため、予防保全型の維持管理方式への転換が必要となる。

第3章. 計画の基本方針

3-1. 計画の基本方針

前述した課題解決に向けて、以下の4つの方針を設定します。

3-1-1. 施設総量の適正化

社会的な状況の変化により、施設の建設時に想定した利用方法や量との乖離が生じています。

このため、施設のニーズや施設配置、財政負担の状況などを踏まえながら、施設機能の整理を図り、施設総量の適正化を図ります。

3-1-2. 長寿命化の実施

限られた財源の中で、持続可能な施設整備を実現するためには、長期的な視点でトータルコストを削減することが必要です。

このため、原則として対象施設の長期利用（長寿命化）に努め、年当たりのライフサイクルコストを削減します。また、長寿命化を含む改修工事は、基準となる改修周期を設定しながら予算の平準化を図ります。

3-1-3. 施設環境の向上

施設に求められる社会的要求水準は、時代とともに変化し高まっています。このため、施設整備に当たっては、単に建設当時の状態に戻すのではなく、現在求められている性能水準を目指して整備することが重要です。

施設の長寿命化による耐久性向上はもとより、市民の利用する施設環境として、快適かつ安全な環境の整備を目標に、バリアフリー性や省エネ性などを含め実施可能な範囲で機能向上の検討を進めます。

3-1-4. 適切な維持管理の実施

施設をできる限り長く使うためには、構造躯体を健全に保つことが重要であり、損傷が軽微な段階から予防的な修繕を行う「予防保全」が重要です。

このため、施設の部位別の修繕周期を設定し、計画的な修繕を実施するとともに定期的な点検を実施して、施設の状況の把握に努めます。

3-2. 長寿命化に向けた施設の目標耐用年数と改修周期の設定

3-2-1. 目標使用年数の設定

前述のとおり、施設の長寿命化に向けて、使用年数の目標値を設定します。

本計画では「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考とし、施設の目標使用年数を以下のとおり設定します。

具体的には、一般的な施設の使用期間である 40 年～60 年程度の期間に対して、80 年間利用することを目標とします。

表：目標使用年数の設定

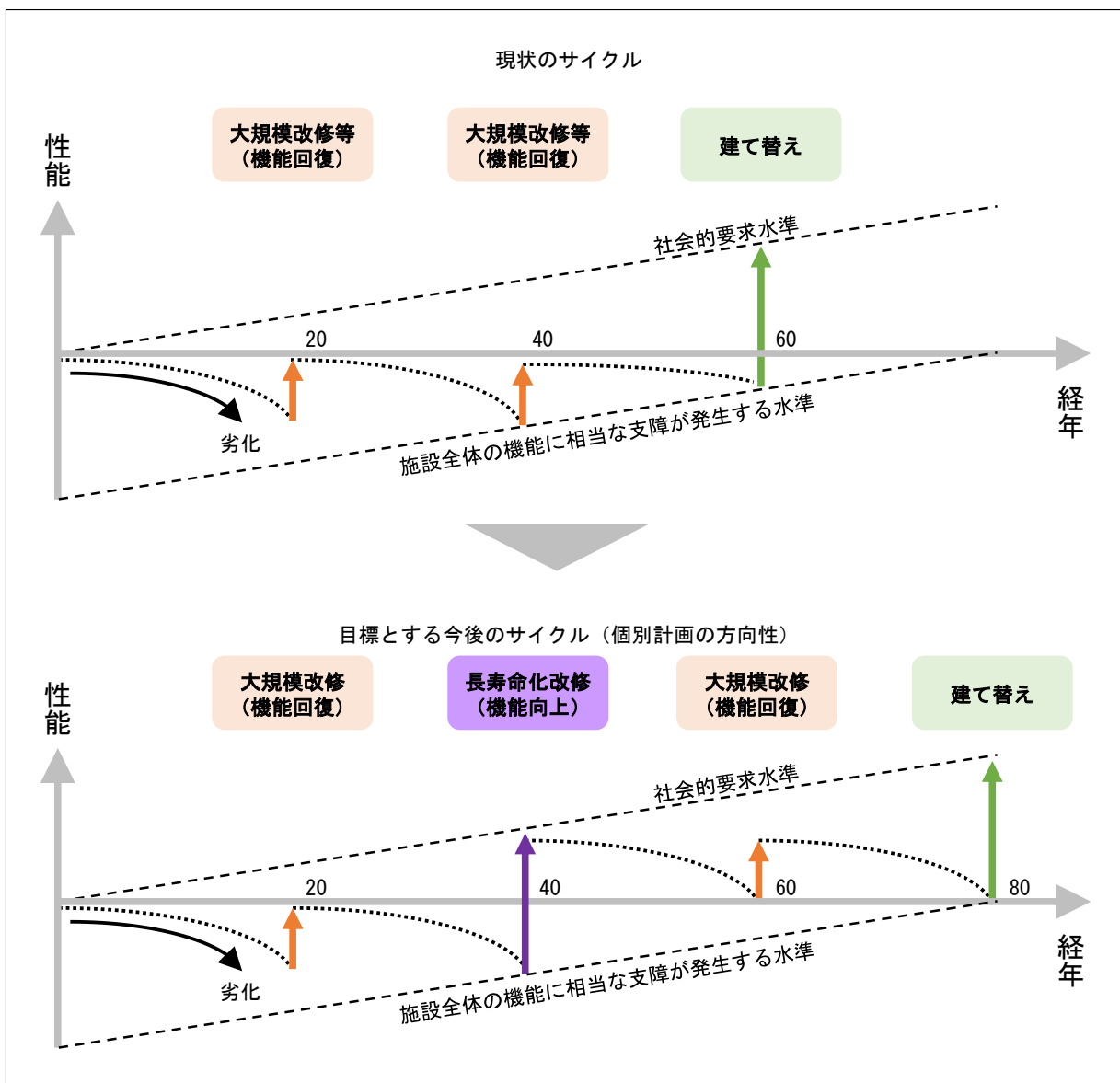
建物の構造		使用年数
鉄筋鉄骨コンクリート造 (SRC) 鉄筋コンクリート造 (RC)	・ 普通品質 ・ プレキャストコンクリート工法等	80 年
鉄骨造 (S)	・ 重量鉄骨造	80 年
	・ 軽量鉄骨造	60 年
補強コンクリートブロック造 (CB)	・ 普通品質	80 年
	・ 倉庫等の簡易建築物	60 年

3-2-2. 改修周期の設定

(1) 基本的な改修周期（目標使用年数 80 年）

従来の維持管理では、建物に深刻な劣化や故障等の不具合が表面化してから改修を行ってきました。このため、不具合が表面化した部分の対応にとどまり、建物の劣化を抑制できなかったことで、40年から60年で建て替えを行っていました。

今後は部位別の標準耐用年数を基本として、竣工後約20年で機能回復のための大規模改修を行い、耐用年数の中間期となる約40年で機能向上のための長寿命化改修を行います。その後、約20年で再び大規模改修等を行い、目標耐用年数の約80年で建物の建て替えを行うサイクルを目指します。



図：改修・建替え周期の見通し

※機能回復：劣化によって低下した性能や機能を再度発現させること。

※機能向上：社会的要求によって必要となる性能や機能を新たに追加すること及び機能回復を行うこと。

(2) その他（補強コンクリートブロック造、鉄骨造の小規模倉庫等）の施設における改修周期

その他（補強コンクリートブロック造、鉄骨造の小規模倉庫等）の施設における使用期間の一般的な目安は築 50 年となっておりますが、対象となる建物は附属棟である場合が多く、本館の改修周期に合わせることで効率的と考えられます。

このため、耐用年数を 60 年とし、20 年周期の改修を行うこととします。また、外壁・屋根等の劣化進行が構造体に関わる部位は予防保全とし、その他の部分は経済性を優先し、事後保全型の更新で対応します。

長寿命化改修とは

施設を長期間使用できるようにするため、耐久性の向上を図るとともに改修時の社会的な要求を考慮した安全で快適な施設環境への改善を行う全面的な改修のこと。

大規模改修とは

経年による劣化や機能低下の原状回復を行うために実施する屋外・屋内を含めた大規模な改修のこと。

部位改修とは

部位（屋上・屋根・外壁・内壁（諸室）・設備）のうち、1～2 種類程度の範囲について実施する改修のこと。

修繕とは

経年劣化した建物の部分を、既存のものとおおむね同じ位置におおむね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復すること。

改築とは

老朽化等により構造上危険な状態や、施設環境上著しく不適当な状態にある既存の建物を取り壊し、新しい施設に建て替える整備のこと。

3-3. 改修等の整備水準

基本方針及びこれまでの維持管理を踏まえ、長寿命化改修工事並びに大規模改修工事の基本的な整備水準を以下に示します。

表：整備水準 1/3

部位		建設当時の代表的な仕様	大規模改修の整備水準 (20年目・60年目)	長寿命化改修工事の整備水準(40年目)	
外部	躯体	-	-	躯体の状況に応じた適切な補修 (中性化対策、鉄筋腐食対策等)	
	外壁	下地	モルタル下地 +塗装 (アクリルリシン)	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の 発錆等の補修	ひび割れ、浮き、欠損、鉄筋の 発錆等の補修
		タイル仕上		欠損、浮き、剥離、ひび割れの 補修、洗浄	欠損、浮き、剥離、ひび割れの 補修、洗浄
		塗装 仕上		塗り仕上げ改修 (ウレタン系塗料)	塗り仕上げ改修 (ウレタン系塗料)
	屋上		アスファルト防水	かぶせ工法によるシート防水	かぶせ工法によるシート防水
	屋根	鋼板 屋根	ガルバリウム鋼板	下地処理の上、塗装 (シリコン系又はフッ素系塗料)	葺替え
	建具	サッシ	アルミサッシ	動作点検、金物の取替	状況に応じてサッシ更新 動作点検、金物の取替
		ガラス	普通ガラス	複層ガラス	複層ガラス
	その他外部		鉄部塗装	下地処理の上、塗装 (シリコン系又はフッ素系塗料)	下地処理の上、塗装 (シリコン系又はフッ素系塗料)
内部	各室	間仕切	木製枠+木製戸 鋼製枠+鋼製戸	劣化・損傷状況により 部分改修	鋼製パーテーションに更新
		床	フローリングタイル 長尺塩ビシート	劣化・損傷状況により 部分改修	床仕上げ改修
		壁	モルタル+塗装	劣化・損傷状況により部分改修	塗替え
		天井	化粧石膏ボード	劣化・損傷状況により部分改修	張替え
	建具	一般 建具	鋼製戸・木製戸	動作点検、金物の取替	状況に応じて更新 動作点検、金物の取替
		防火戸	防火戸	動作点検、金物の取替	状況に応じて更新 動作点検、金物の取替

表：整備水準 2/3

部位		建設当時の 代表的な仕様	大規模改修の整備水準 (20年目・60年目)	長寿命化改修工事の 整備水準(40年目)	
設備	電気設備	電灯設備	-	照明等の更新	電気配線・配管等の全面更新
		消防設備	-	自動火災報知設備等の更新	消防設備の全面更新
	給排水設備		-	部分改修	全面更新
	機械設備	空調設備	-	全面更新	全面更新
		昇降機設備	-	部分改修	状況に応じて更新 又は部分改修

表：整備水準 3/3

安全性	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修（躯体、非構造部材、書棚等の家具） 躯体、外壁、屋上、設備の老朽化対策 防災機能の整備（太陽光発電、備蓄倉庫） 防犯対策（防犯カメラ） 安全対策（ガラスの飛散防止、コーナークッション） 	
バリアフリー	<ul style="list-style-type: none"> 多目的トイレの整備 階段手すりの設置 スロープの設置 エレベーターの設置 	
省 エ ネ ・ 環 境 改 善	トイレ	・トイレの床を乾式（長尺塩ビシート）へ改修
	断熱性	・屋上、外壁等の断熱改修
	衛生器具	<ul style="list-style-type: none"> 節水型便器へ改修 洋式便器へ改修
	水栓	・自動水栓へ改修
	照明設備	・LED照明へ改修（トイレは人感センサー設置）
空調設備	・個別空調方式へ改修	

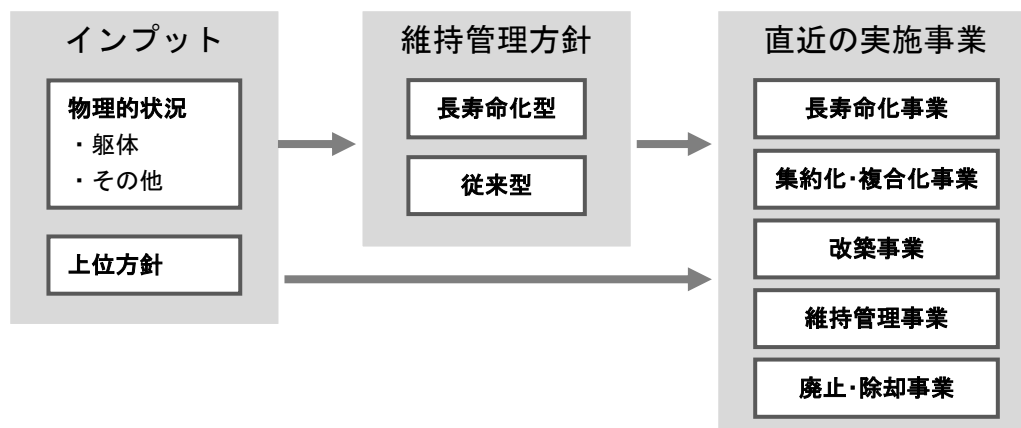
※機能向上に関する項目は施設別に実施可能な範囲を検討します。

第4章. 事業手法の検討

4-1. 事業手法について

4-1-1. 事業選択の考え方

計画期間における施設のあり方を定めるため、施設の物理的状況や上位方針等を整理し、施設別の維持管理方針と直近に行う実施事業を決定します。



図：検討のイメージ

4-1-2. 施設別維持管理方針の種類

(1) 長寿命化型維持管理

目標使用年数の使用期間を目指し、施設を長寿命化する維持管理の方針です。対象施設は、以下に示す施設を除いて本維持管理方式とします。

長寿命化以外の事業方針とする施設

- ・鉄筋コンクリートの劣化が激しい等、改修に多額の費用がかかり、ライフサイクルコストの縮減効果が見込めない施設
- ・コンクリート強度が著しく低い施設（おおむね 13.5N/mm² 以下）、躯体が損傷している施設
- ・基礎の多くの部分で鉄筋が腐食している施設
- ・立地や周辺環境等の安全性が欠如している施設
- ・改修によって適切な施設環境を確保できない施設
- ・施設再編など地域の実情により改築せざるを得ない施設

(2) 従来型維持管理

長寿命化型維持管理にあてはまらない場合や複合的な事業を行う必要がある場合などに、従来型維持管理を選択します。

4-1-3. 実施事業の種類

(1) 長寿命化事業（部位改修、大規模改修、長寿命化改修等）

長寿命化事業は、施設性能などの向上を行うことをいいます。施設を長期的に維持管理したい場合で、施設劣化のほか、バリアフリー性能や耐震性等の課題がある場合に選択します。

耐久性向上の視点	<ul style="list-style-type: none">・耐震補強・躯体、外壁、屋上、設備の老朽化対策
機能向上の視点	<ul style="list-style-type: none">・安全、安心な施設環境（災害対策・防犯・事故防止・バリアフリー性）・環境へ配慮した施設環境

(2) 集約化・複合化事業

集約化事業は、同じ用途（機能）の施設をまとめることをいいます。また、複合化は、異なる用途（機能）の施設をまとめることをいいます。

これらは、施設のあり方検討を踏まえて詳細を決定するため、現時点で方針の定まっていないものは、「集約化検討」、「複合化検討」として整理します。

(3) 改築事業（建て替え）

改築事業は、同規模の施設を新たに建て替えることをいいます。施設を存続する必要がある場合で、耐用年数の経過や安全性の不足など施設性能が著しく低下して改善による対応が困難な場合に選択します。

また、現時点で方針の定まっていないものは、「改築検討」として整理します。

(4) 維持管理事業（点検・修繕の継続）

維持管理事業は、既存の施設を継続的に利用するため、点検や修繕を行うことをいいます。直近に長寿命化や改築等の必要性が無い場合に選択します。

(5) 廃止・除却事業

除却・廃止事業は、施設の使用を終了し、建物を解体することをいいます。集約化・複合化事業に当てはまらず、施設の機能を終了する場合に選択します。

4-2. 事業手法の検討

以下の表のとおり、事業手法を設定します。

施設概要					物理的状況		
No.	施設名	建物名	年数		躯体	劣化	
			建築年	経過		部位評価※	健全度
1	保健センター	本館	1980	43	○	B	75
		増築棟	2004	19	○	B	83
2	老人福祉センター宝生苑	本館	2005	18	○	B	83
3	老人福祉センター常磐苑	本館	1975	48	○	B	75
		増築棟	1999	24	○	B	75
		屋外便所棟	1999	24	○	B	75
4	社会福祉センター	本館	1993	30	○	B	75
5	田辺児童館	本館	1989	34	○	B	75
6	大住児童館	本館	2005	18	○	B	83
7	南山こどもセンター	本館	1979	44	○	B	75
8	河原保育所	本館	2010	13	○	B	93
		屋外便所棟	2010	13	○	A	100
9	草内保育所	棟 1	1975	48	△	D	30
		棟 2	1977	46	△	C	75
		棟 3	1997	26	○	B	75
10	三山木保育所	本館	2015	8	○	B	83
11	南山保育所	本館	1975	48	△	D	39
12	三山木福祉会館	本館	1979	44	○	B	75
13	三山木福祉会館附属南山学園	本館	1972	51	△	C	51

凡 例

○：良好・課題なし

△：課題あり

※：部位評価のうち最大値を入力

上位方針	施設の維持管理方針		直近の 実施事業
		備考	
他の施設整備とあわせて、複合化・集約化を含めた検討	長寿命化型 ^{※2}	当面の間、維持管理を継続する (複合化を含めたあり方検討)	維持管理事業 (複合化検討)
	長寿命化型 ^{※2}		
利用者ニーズの変化を踏まえた施設機能を検討	長寿命化型	施設の維持管理を継続する (内部リニューアル)	集約化・複合化事業 (複合化)
南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせてあり方検討 利用者ニーズの変化を踏まえた施設機能を検討	長寿命化型 ^{※2}	当面の間、維持管理を継続する (内部リニューアル検討)	維持管理事業
	長寿命化型 ^{※2}		
	長寿命化型 ^{※2}		
地域福祉活動拠点として維持管理	長寿命化型	施設の維持管理を継続する	維持管理事業
中部地域における複合施設の検討とあわせてあり方検討	従来型	当面の間、維持管理を継続する	維持管理事業 (機能移転)
北部地域における長期的な子育て支援拠点のあり方検討	長寿命化型	施設の維持管理を継続する (内部リニューアル)	集約化・複合化事業 (複合化)
南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせてあり方検討	長寿命化型 ^{※2}	当面の間、維持管理を継続する	長寿命化事業
こども園化予定 (田辺東幼稚園・河原保育所分所を統合)	長寿命化型	施設の維持管理を継続する (こども園化)	集約化・複合化事業 (こども園化)
再編・集約(※1)	従来型	減築予定(管理部門の仮設配置)	維持管理事業 (集約化検討)
	従来型	減築予定	
	従来型	当面の間、維持管理を継続する	
再編し継続管理(南山保育所を統合)	長寿命化型	施設の維持管理を継続する (集約化)	集約化・複合化事業 (集約化)
集約対象(三山木保育所へ統合)	従来型	施設廃止(集約化)	廃止・除却事業
南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせてあり方検討	長寿命化型 ^{※2}	当面の間、維持管理を継続する	維持管理事業
南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせてあり方検討	従来型	当面の間、維持管理を継続する (建替えを含めたあり方検討)	維持管理事業 (改築検討)

※ 直近の実施事業は10年以内に実施を予定する事業を記載

※1 幼保施設の再編については、「第1期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」が令和7年度で終了するため、第2期の当該計画策定により変更する可能性があります。

※2 長寿命化型維持管理を行いながら、他の施設の整備を検討する際に、複合化を含めた施設のあり方検討を進めていきます。

第5章. 事業内容と実施時期

5-1. 長寿命化事業の実施方針

5-1-1. 対象施設

施設の維持管理方針として、長寿命化型維持管理を選択した施設を対象とします。

- ・保健センター
- ・老人福祉センター宝生苑
- ・老人福祉センター常磐苑
- ・社会福祉センター
- ・大住児童館
- ・南山こどもセンター
- ・河原保育所
- ・三山木保育所
- ・三山木福祉会館

5-1-2. 順序付けの考え方

本計画では施設の長寿命化を図ることにより財政負担を軽減するとともに、費用の平準化を行うことを目的としています。また、劣化した施設を一度にまとめて改修することは困難であることから、以下のとおり改修等の順序付けによって実施計画の調整を行います。

【基本的な考え方】

- ・改修サイクル（80年使用・20年周期の改修等）に基づいた事業を基本とする。
- ・安全面の課題があるものは、最優先に事業設定する。（部位別の劣化度Dランクの場合や耐震改修が必要なものなど）

【事業集中時等の調整について】

以下の内容を踏まえて総合的に判断・調整する。

- ・劣化度、健全度の低いものを優先する。
例) Dランク：おおむね5年以内で調整
Cランク：おおむね10年以内で調整
- ・築年数の古い施設を優先する。
- ・防災計画に基づく避難所指定や利用者数の多い施設を優先する。
- ・複数棟ある施設をまとめて改修するなど効率性を考慮する。

5-2. 集約化・複合化事業の実施方針

5-2-1. 集約化・複合化に関する施設のあり方検討

上位計画等において、集約化や複合化に関する検討を予定している以下の施設については、別途施設のあり方検討を行います。

また、個別の方針については、5-5. 施設別の事業計画に整理します。

- ・ 保健センター
- ・ 老人福祉センター宝生苑
- ・ 老人福祉センター常磐苑
- ・ 大住児童館
- ・ 南山こどもセンター
- ・ 草内保育所
- ・ 三山木福祉会館
- ・ 三山木福祉会館附属南山学園

5-2-2. 機能移転

上位計画等に基づき、以下の施設の機能を別施設へと集約します。

また、個別の方針については、5-5. 施設別の事業計画に整理します。

- ・ 田辺児童館
- ・ 南山保育所

5-2-3. 施設廃止後の土地活用

施設保有量の適正化や供用廃止、除却（解体）により余剰となった建築物・土地などについては、庁内での活用を検討するほか、貸付けや売却などによる財源確保を検討します。

5-3. 維持管理事業の実施方針

5-3-1. 対象施設

- ・計画対象のすべての施設

5-3-2. 計画的な修繕の実施

施設をできる限り長く使うためには、損傷が軽微な段階から予防的な修繕や改善を行う「予防保全」が重要です。このため、20年ごとに改修を行う周期を基準とした計画的な改修を行います。

また、鉄部塗装や設備の入れ替えなど、部位別の劣化に対して「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）」の標準耐用年数等を参考とし、計画的に修繕を実施します。

なお、定期点検や修繕実施前の事前調査の結果により建物の安全性等が確認された場合には、予定していた計画修繕の実施時期を調整します。

表：部位別標準耐用年数

項目		標準耐用年数
建築	屋根	30年
	屋上防水	20年
	屋上笠木、手すり等	40年
	外壁（塗材）	20年
	外部建具（アルミサッシ）	40年
	内装	20～30年
電気	受変電設備	30年
	電線類	40年
	電気設備一般	20年
	防災設備	20～25年
機械	空調設備	15年
	給排水ポンプ	20年
	給水タンク	25～30年
	給湯機器	15年
	配管類	40年
	衛生機器類	40年
	エレベーター	30年

5-3-3. 点検等の実施

適切な維持管理には、施設の状況を把握することが必要です。このため、計画的・継続的・効率的な点検の実施に向けて、施設設置者（市）と施設管理者のそれぞれの役割を明確にし、連携した体制づくりによって点検等を実施していきます。

表：点検等の項目・手法

項目	内容	頻度	点検実施者
日常点検	機器及び設備について、異常の有無、兆候を発見する。	毎日	施設管理者
自主点検	機器及び設備の破損、腐食状況を把握し、修理・修繕等の保全計画を立てる。	数か月 ～1年に1回	施設管理者
法定点検	自主点検では確認できない箇所や、法的に定められた箇所に関して、専門業者により点検する。	法的に定められた 期間内で実施	施設設置者（市）
臨時点検	日常、法定点検以外に行う臨時的な点検。 （行事や避難訓練・災害時）	必要があるとき	施設設置者（市） 施設管理者
清掃	快適な環境を維持しながら建物の仕上材や機器の寿命を延ばすため、塵や汚れを除去する。	随時実施	施設設置者（市） 施設管理者
情報管理	点検・工事の履歴を作成し、各施設の現状把握や計画への反映に活用する。	各点検に合わせて 随時実施	施設設置者（市）

5-4. 改修等の長期的な見通し

前項までの実施方針をもとに、施設別の実施する改修工事等の時期を工程表へ反映させたものが以下の図です。

No.	対象施設 (施設別計画)	令和6年	令和11年	令和16年	令和21年	令和26年	令和31年	令和36年	令和41年	令和46年
		(2024年)	(2029年)	(2034年)	(2039年)	(2044年)	(2049年)	(2054年)	(2059年)	(2064年)
1	保健センター (P. 45)		※1							
2	老人福祉 センター宝生苑 (P. 45)	※2								
3	老人福祉 センター常磐苑 (P. 46)		※5							
4	社会福祉 センター (P. 46)									
5	田辺児童館 (P. 47)				新市街地複合型公共施設への移転					
6	大住児童館 (P. 47)	※2								
7	南山子ども センター (P. 47)									
8	河原保育所 (P. 48)									
9	草内保育所 (P. 48)	※3								
10	三山木保育所 (P. 49)									
11	南山保育所 (P. 49)				三山木保育所への統合					
12	三山木福祉会館 (P. 46)		※5							
13	三山木福祉会館 附属南山学園 (P. 46)	※4								

※1：他の施設整備と合わせた複合化・集約化及び休日応急診療所の機能含めた施設のあり方検討





※2：高齢者及び子育てで支援のニーズを踏まえた施設機能のあり方検討

※3：施設機能の変更を含めた施設のあり方検討

※4：他の施設の利用や建替え等を含めた施設のあり方検討

※5：南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、複合化・集約化を含めた施設のあり方検討

凡 例

- ：長寿命化改修
- ：大規模改修
- ：その他部位改修等
- ：施設のあり方検討等

5-5. 施設別の事業計画

5-5-1. 施設別計画

前項までの実施方針を踏まえ、施設別の事業計画を次のとおり整理します。

(1) 保健・福祉施設

【基本方針】

施設の良い利用環境の確保や保健・福祉活動拠点機能の充実のため、本長寿命化計画に基づき、計画的な保全による長寿命化やバリアフリー化等を図ります。

市全体の公共施設マネジメントの観点や利用者のニーズの変化を踏まえて、施設のあり方について、検討を進めます。

施設名	保健センター	床面積	構造	階数	建築年
		1,062 m ²	RC・S造	2	1980、2004
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・保健センターは、本館部分が建築後43年を経過し、設備などが老朽化しています。 ・地域住民に対する総合的な保健サービスの提供や災害時の医療拠点として幅広い役割を担っていることから、施設のあり方について、休日応急診療所の機能もあわせて検討する必要があります。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・地域における他の施設整備とあわせて、複合化を含めて施設のあり方について、検討を進めます。 				
事業計画	直近：施設のあり方検討				

施設名	老人福祉センター宝生苑	床面積	構造	階数	建築年
		1,460 m ²	RC造	1	2005
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・老人福祉センター宝生苑は、建築後18年を経過しています。 ・将来にわたり高齢者の増加が見込まれる中、利用者のニーズの変化を踏まえて、高齢者福祉施設のあり方について検討が必要です。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の長期利用に向けて計画的な維持管理を行うとともに、高齢者のニーズを踏まえて施設機能の改善を検討します。 				
事業計画	直近：空調設備改修、内部のリニューアル 中長期：長寿命化改修などの実施を含めた維持管理の継続				

施設名	老人福祉センター常磐苑	床面積	構造	階数	建築年
		988 m ²	S 造	1	1975、1999
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> 老人福祉センター常磐苑は、本館部分が建築後 48 年を経過していますが、改修工事などの適宜実施によって適切に維持管理しています。 将来にわたり高齢者の増加が見込まれる中、利用者のニーズの変化を踏まえて、高齢者福祉施設のあり方について検討が必要です。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 計画的な維持管理を行うとともに、高齢者のニーズを踏まえて施設機能の改善を検討します。 南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、複合化を含めた施設のあり方の検討を進めます。 				
事業計画	直 近：空調設備改修 中長期：維持管理の継続、内部のリニューアルを含めた施設のあり方検討				

施設名	社会福祉センター	床面積	構造	階数	建築年
		1,950 m ²	RC 造	3	1993
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> 社会福祉センターは、建築後 30 年を経過していますが、改修工事などの適宜実施によって適切に維持管理しています。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 施設の長期利用に向けて、今後とも計画的な維持管理を行います。 				
事業計画	直 近：維持管理の継続 中長期：長寿命化改修などの実施を含めた維持管理の継続				

施設名	三山木福祉会館	床面積	構造	階数	建築年
		474 m ²	RC 造	2	1979、2004
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> 三山木福祉会館は、建築後 44 年を経過し、改修時期を迎えています。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の目的を踏まえ、立地環境が重要な要素であることから、今後とも本地域での運営を継続します。また施設の長期利用に向けて、計画的な維持管理を行います。 南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、複合化を含めた施設のあり方の検討を進めます。 				
事業計画	直 近：維持管理の継続 中長期：施設のあり方検討				

施設名	三山木福祉会館附属南山学園	床面積	構造	階数	建築年
		199 m ²	S 造	1	1972
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> 三山木福祉会館附属南山学園は、建築後 51 年を経過し、施設全体が老朽化しています。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> 本施設の目的を踏まえ、立地環境が重要な要素であることから、今後とも本地域での運営を継続します。また、他の施設の利用や建替え等を含めた施設のあり方を検討します。 南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、複合化を含めた施設のあり方の検討を進めます。 				
事業計画	直 近：他の施設の利用や建替え等を含めた施設のあり方検討				

(2) 子育て支援施設

【基本方針】

一体的な子育て支援体制を構築するため、「こども家庭センター」を子育て支援課に設置するとともに、北部・中部・南部の生活圏ごとに地域の子育て支援拠点となる施設を配置し、子育て相談機能、従来の児童館機能を含め、妊産婦、子育て世帯、幅広い年齢の子どもたちのニーズに合った様々な機能を担う子育て支援拠点施設を整備します。

また、妊産婦や子育て世帯がより気軽に利用でき、相談の敷居が低く、物理的にも近距離にあるサテライト（小規模ひろば）を必要に応じて配置します。

施設名	田辺児童館	床面積	構造	階数	建築年
		295 m ²	RC造	2	1989
現状・課題	・田辺児童館は、建築後 34 年が経過しています。				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を行うため、児童館と地域子育て支援センターの機能を併せ持つ中部地域の子育て支援拠点へと再編を進めます。 ・市中部の新たな複合型施設への機能の整備を図ります。 ・地域ごとの子どもの人口推計などを踏まえ、子育て支援のニーズに合った施設のあり方の検討を進めます。 				
事業計画	直 近：維持管理の継続、市中部の新たな複合型施設への機能移転				

施設名	大住児童館	床面積	構造	階数	建築年
		233 m ²	RC造	1	2005
現状・課題	・大住児童館は、建築後 18 年が経過しています。				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を行うため、児童館と地域子育て支援センターの機能を併せ持つ北部地域の子育て支援拠点へと再編を進めます。 ・地域ごとの子どもの人口推計などを踏まえ、子育て支援のニーズに合った施設のあり方の検討を進めます。 				
事業計画	直 近：空調設備改修、内部リニューアル 中長期：長寿命化改修などの実施を含めた維持管理の継続				

施設名	南山こどもセンター	床面積	構造	階数	建築年
		302 m ²	RC造	2	1979
現状・課題	・南山こどもセンターは、建築後 44 年が経過し、改修時期を迎えています。				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・南部地域におけるコミュニティ機能の検討とあわせて、妊娠期から子育て期まで切れ目のない支援を行うため、児童館と地域子育て支援センターの機能を併せ持つ子育て支援拠点へと再編を進めます。 ・地域ごとの子どもの人口推計などを踏まえ、子育て支援のニーズに合った施設のあり方の検討を進めます。 ・直近では、劣化部の改修を行うとともに計画的な維持管理を継続します。 				
事業計画	直 近：外壁・屋上改修 中長期：集約化を含めた施設のあり方検討				

(3) 就学前施設

【基本方針】

多様化する教育・保育ニーズや、今後予想される就園状況の推移、さらには義務教育への円滑な接続などの課題を踏まえ、「京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づき、北部・中部・南部の生活圏ごとに市立幼保連携型認定こども園を配置した上で、小学校区を基本に市立幼稚園・保育所の再編・集約を進めます。

施設名	河原保育所	床面積	構造	階数	建築年
		2,126 m ²	RC造	2	2010
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・河原保育所は、建築後13年が経過しています。 ・「第1期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づく施設機能の変更（認定こども園化）が計画されています。 ・保育所内にある地域子育て支援センターは、保育ニーズの高まりを受け、場所と時間等の制約により十分な機能を果たせていません。 				
基本方針	・施設の長期利用に向けて、今後とも計画的な維持管理を行います。				
事業計画	直近：空調設備改修、外壁改修、地域子育て支援センター機能の移転、認定こども園化 中長期：長寿命化改修などの実施を含めた維持管理の継続				

施設名	草内保育所	床面積	構造	階数	建築年
		815 m ²	RC・S造	2	1975, 1977, 1997
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・草内保育所は、平屋の一部（棟1・棟2）が建築後46～48年を経過し、外部等が老朽化しています。また、耐震性能に課題があります。 ・「第1期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づく再編・集約が計画されています。 				
基本方針	・「第1期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づく施設機能の変更を含めた施設のあり方を検討したうえで、第2期計画策定に盛り込み、計画的に維持管理を行います。				
事業計画	直近：再編・集約を含めた施設のあり方検討				

施設名	三山木保育所	床面積	構造	階数	建築年
		2,804 m ²	RC 造	2	2015
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・三山木保育所は、建築後 8 年が経過しています。 ・「第 1 期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づく施設の統合（南山保育所の集約）が計画されています。 ・保育所内にある地域子育て支援センターは、保育ニーズの高まりを受け、場所と時間等の制約により十分な機能を果たせていないため、地域子育て支援センターの機能を移転します。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の長期利用に向けて、今後とも計画的な維持管理を行います。 ・地域ごとの子どもの人口推計などを踏まえ、子育て支援施設の整備を進めます。 				
事業計画	直 近：維持管理の継続、施設の集約 中長期：長寿命化改修などの実施を含めた維持管理の継続				

施設名	南山保育所	床面積	構造	階数	建築年
		320 m ²	S 造	1	1975
現状・課題	<ul style="list-style-type: none"> ・南山保育所は、建築後 48 年が経過し、外部等が老朽化しています。また、耐震性能に課題があります。 ・「第 1 期京田辺市立幼稚園・保育所再編整備計画」に基づく施設の統合（三山木保育所への集約）が計画されています。 				
基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・三山木保育所への統合後、施設の廃止を行います。 				
事業計画	直 近：施設の供用廃止				

5-5-2. 直近の事業スケジュール

施設別実施計画をもとに、今後 5 年間ににおける事業スケジュールを以下のとおり設定します。事業は大規模改修や部位改修を中心として、年あたり 1 棟から 2 棟程度の実施を目指します。

表：今後 5 年間ににおける改修等の実施計画

事業内容	令和 6 年度 (2024 年度)	令和 7 年度 (2025 年度)	令和 8 年度 (2026 年度)	令和 9 年度 (2027 年度)	令和 10 年度 (2028 年度)
長寿命化改修					
大規模改修			2 棟		
部位改修				1 棟	
撤去（解体）			1 棟		
修繕	点検結果等を踏まえ、必要に応じて実施				
その他	対象施設について、施設のあり方検討を実施				

第6章. 対策等にかかる費用

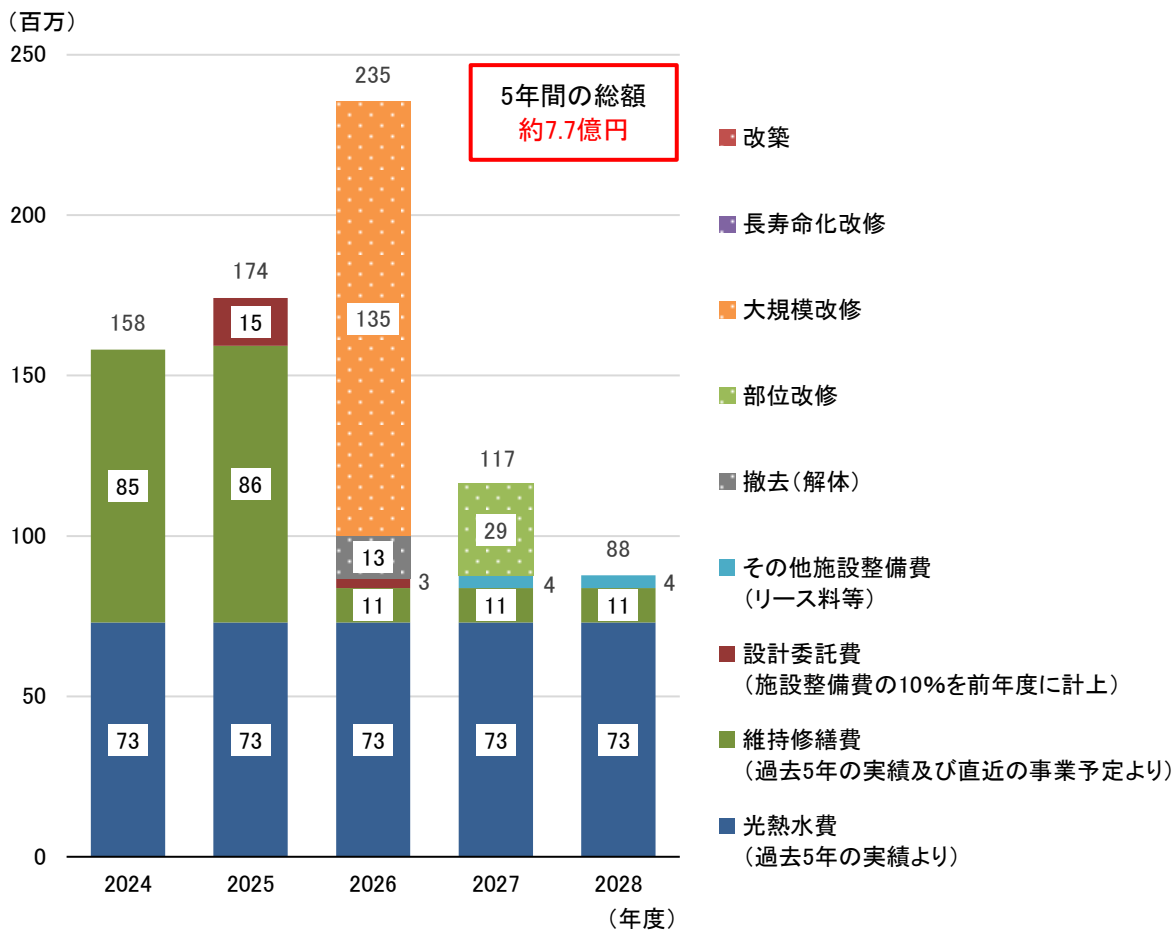
6-1. 概算事業費

直近の事業スケジュールで示した、今後5年間における事業内容について、改修等の費用を以下に示す単価により算定しました。

維持管理及び改修等にかかる費用は5年間で7.7億円程度と想定します。

<改築・改修・修繕単価>

- ・改築（築後 80 年頃） : 45.0 万円/m²
- ・長寿命化改修（築後 40 年頃） : 23.0 万円/m²（改築の 51%）
- ・大規模改修（築後 20 年・60 年頃） : 9.5 万円/m²（改築の 21%）
- ・部位改修（設備改修） : 3.6 万円/m²（改築の 8%）
- ・撤去（解体） : 4.2 万円/m²

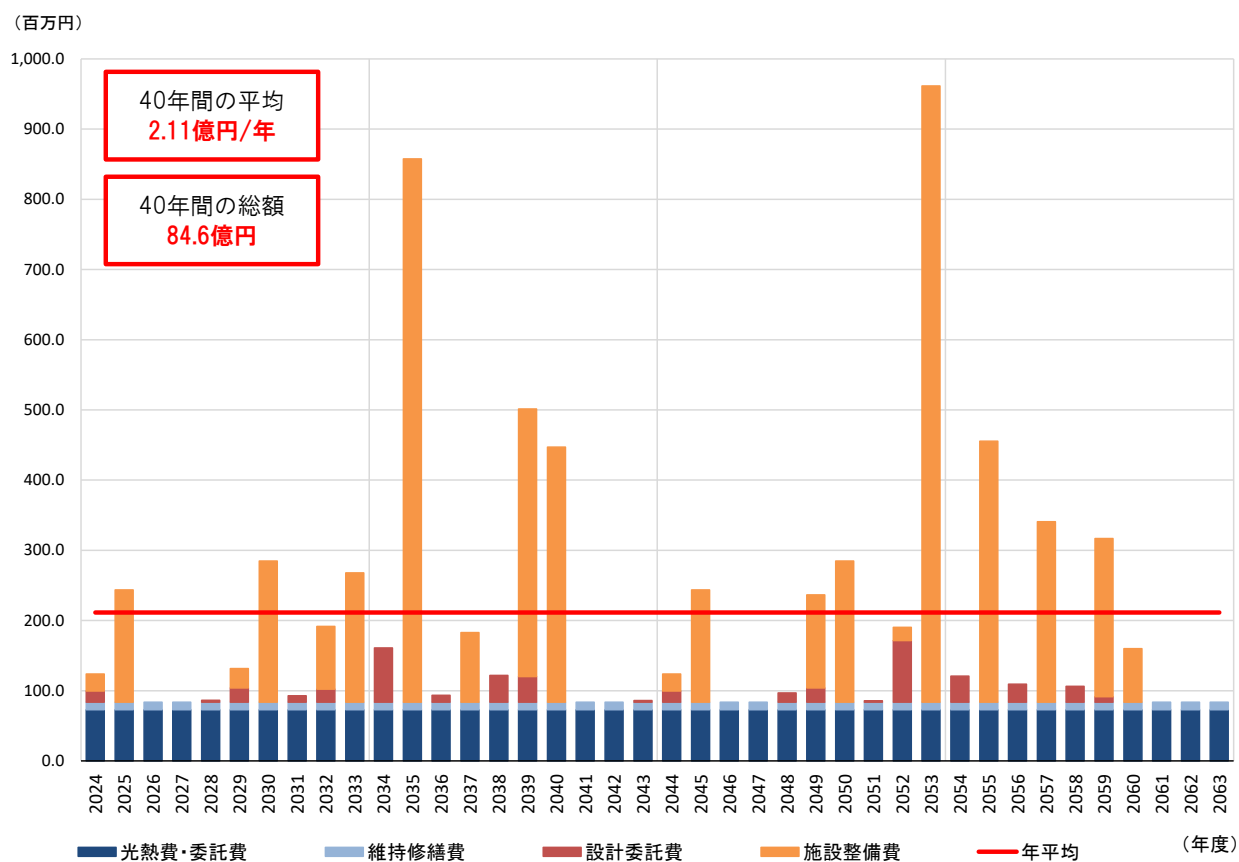


6-2. 対策の効果

6-2-1. 従来型の維持・更新コスト

改築と大規模改修による従来型管理を行った場合の今後40年間の維持・更新コストを試算します。

従来型の改修を続けた場合、今後40年間の維持・更新コストは84.6億円（年約2.11億円）となり、直近5年間の平均施設関連経費（約1億円/年）の2.11倍の水準となります。

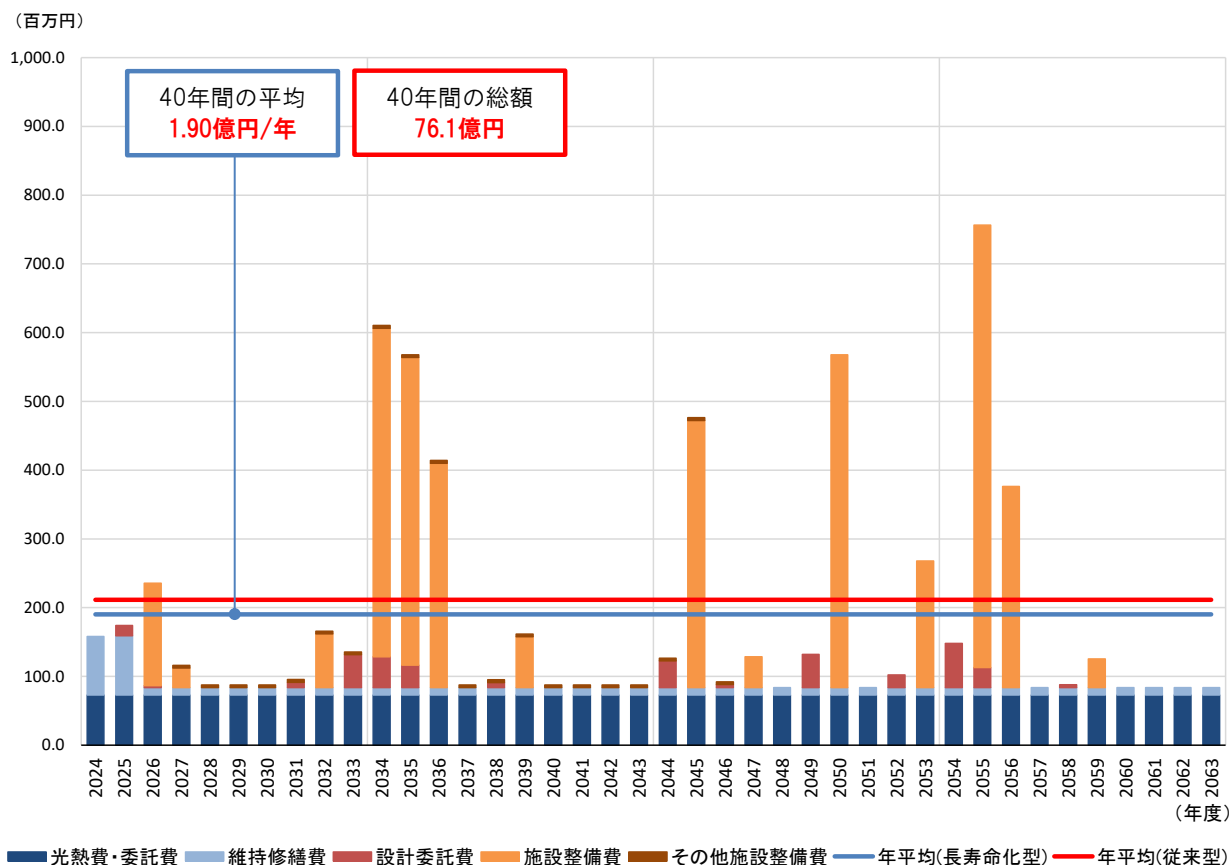


図：従来型の維持・更新コスト

6-2-2. 本計画の維持・更新コスト

長期施設整備計画及び改修等の実施計画に基づき、長寿命化型の改修を実施した場合の維持・更新コストを試算します。

この結果、今後40年間の維持・更新コストは約76.1億円（約1.90億円/年）となり、従来型の場合の84.6億円と比べて8.5億円程度の縮減が可能となります。



図：長寿命化型の維持・更新コスト

6-2-3. 効果のまとめ

これまでの検証の結果として施設の長寿命化を推進することで、以下に示す様々な効果が期待できると考えられます。

資産の有効活用	・建物を長く有効に使い続けることができる。
財政面への貢献	・建替えに比べて工事費の縮減や工期の縮減ができる。 ・長期スパンの建替え費を軽減できる。
環境への貢献	・建替えに比べて廃棄物を減少できる。
効率化に向けた時間の確保	・建替え時期を先に延ばせることで、その時点での人口や財政運営状況、地域の実情に応じた施設の在り方を検討できる。

なお、前述のコスト試算は、現在の建物状況から想定した中長期計画を基としており、市財政状況その他により予定どおり事業が実施できるとは限りません。

しかし、長寿命化の実施は様々な効果が期待できることから、今後の定期的な維持管理の中で、予防保全的に事業を実施するとともに、計画を見直しながら建物の長寿命化を図っていくこととします。

第7章. 今後の課題と計画の運用

7-1. 今後の課題と改善策

コスト試算の比較により長寿命化による縮減効果は確認できたものの、個々の施設の長寿命化だけでは、財政的に今後の維持更新コストを捻出していくことは困難と考えられます。

このようなことから、維持管理業務の包括的民間委託や施設運営の民間委託（指定管理者制度）など、施設の維持管理コストの更なる適正化について対応策を検討します。

7-2. 計画の運用について

7-2-1. 情報基盤の整備と活用

施設の長寿命化を継続的に実施していくためには、定期的・日常的な点検の情報、改修や修繕の履歴情報等の各種情報を適切に記録し更新していくことが必要です。

このため、以下に示す台帳や点検・報告等の取組により、施設情報を収集、管理します。また、各データは施設状況に変更が生じた際や改修・修繕等が行われた際に適宜更新します。

表：施設情報の記録方法

情報種類	記録方法
施設の基本情報	施設台帳
施設の点検・改修・修繕等の履歴	施設工事台帳

7-2-2. 計画の推進体制

所管課／室においては、日常点検報告等を通じた不具合箇所の早期発見、対応、修繕の計画的な実施により、予防保全の対応を図ります。

また、長寿命化改修など部局を越えて検討が必要となる事項の調整や計画の進捗確認等は、京田辺市公共施設等総合管理計画に基づく全庁的な体制の中で対応を図ります。

7-2-3. フォローアップの実施

(1) PDCA サイクルを活用した進捗管理

本計画に基づき効率的かつ効果的な取組を進めていくため、Plan（計画の策定）、Do（取組の実行）、Check（実施状況の評価）、Action（改善・見直し）というPDCAサイクルによる進捗管理を行います。

表：PDCA サイクルによる進捗管理

項目	実施内容
Plan (計画)	・長寿命化計画の策定 ・事業の具体化
Do (実行)	・事業の実行
Check (点検・評価)	・事業の進捗状況の点検、評価
Action (改善・見直し)	・改善点の検討 ・事業の見直し

(2) 計画の見直し

本計画の対象期間は、令和6年度（2024年度）から令和45年度（2063年度）までの40年間という長期にわたる計画であることから、おおむね5年おきに計画の進捗状況を確認し、社会情勢の変化や関連する計画の策定・改定など、公共施設等を取り巻く環境の変化を踏まえて計画の見直しを行います。

用語集

あ行

いじかんり 維持管理

建物や設備の性能や機能を良好な状態に保つほか、社会・経済的に必要とされる性能・機能を確保し保持するため、建物や設備の点検・診断を行い、必要に応じて建物の改修や設備の更新を行うこと。

ちやうじゆみやうかきほんけいかく インフラ長寿命化基本計画

インフラとは、インフラストラクチャーの略。学校、病院、道路、港湾、工業用地、公営住宅、橋梁、鉄道路線、バス路線、上水道、下水道、電気、ガス、電話等の国民福祉の向上と国民経済の発展に必要な公共施設を指す。平成 25 年（2013 年）11 月に策定された「インフラ長寿命化基本計画」（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）において、各インフラの管理者及び当該インフラを所管する国や地方公共団体の各機関は、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として、「インフラ長寿命化計画（行動計画）」を策定することとされている。

か行

かいちく 改築

老朽化等により構造上危険な状態や、機能上著しく不適当な状態にある既存の建物を取り壊し、新しい建物に建て替える整備のこと。

かいしゅう 改修

経年劣化した建物の部分又は全体の原状回復を図ることや、建物の機能・性能を求められる水準まで引き上げる工事を行うこと。

くたい 躯体

床や壁、梁等の建物の構造を支える骨組のこと。

こうきやうしせつとうそうごうかんりけいかく 公共施設等総合管理計画

公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進するため、地方公共団体が保有する全ての公共施設等を対象に中期的な取組の方向性を示した計画。インフラ長寿命化基本計画において策定するとされているインフラ長寿命化計画（行動計画）のうち、地方公共団体が策定するものを「公共施設等総合管理計画」という。

こうきやうしせつ 公共施設マネジメント

地方公共団体等が保有する全ての公共施設を、自治体経営の視点から総合的かつ統括的に企画、管理及び利活用する仕組みのこと。

こうしん 更新

既存の建物や設備を新しく改めること。建物の場合は、「改築」と同義ととらえる。

さ行

じごほぜん 事後保全

故障発生の都度、修理を行うこと。（⇔予防保全）

していかんりしやせいど 指定管理者制度

地方公共団体が設置する公の施設の管理運営について、議会の議決を経て指定した民間事業者などに委任する制度のこと。

しゅうぜん 修繕

経年劣化した建物の部分を、既存のものとおおむね同じ位置におおむね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復すること。

しゅうやく 集約

既存の施設に機能が同じ又は目的が近い施設を移転すること。

た行

だいきぼかいしゅう 大規模改修

経年による劣化や機能低下の原状回復を行うために実施する屋外・屋内を含めた大規模な改修のこと。

たいしんきじゆん 耐震基準

建築物や土木構造物を設計する際に、それらの構造物が最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準のこと。建築物においては、1981（昭和 56）年 5 月 31 日までの建築確認において適用されていた基準を旧耐震基準、以降を新耐震基準という。

たいようねんすう 耐用年数

建物や設備機器を使用する上で予想される使用可能な年数のこと。

ちいきこそだ しえん 地域子育て支援センター

乳幼児をもつ保護者やこどもが交流し、仲間づくりや子育てに関する情報交換ができる場所。乳幼児とその保護者の交流の場となる広場を常設し、育児・子育てについての相談機能を有する施設。

ちようじゆみようか 長寿命化

施設を将来にわたって長く使い続けるため、必要な整備を適切に行うこと。

ちようじゆみようかかいしゅう 長寿命化改修

施設を長期間使用できるようにするため、耐久性の向上を図るとともに改修時の社会的な要求を考慮した安全で快適な環境への改善を行う全面的な改修のこと。

ちゆうせいか 中性化

二酸化炭素によって生じる鉄筋コンクリートの劣化のひとつ。コンクリートは主成分がセメントであるため内部がアルカリ性であるが、外部からの炭酸ガスの侵入によって中性になると鋼材の不動態被膜が失われ、鉄筋サビの発生とコンクリートのひび割れが生じる。

な行

にんてい えん 認定こども園

就学前の子どもに幼児教育と保育の両方を提供し、また地域における子育て支援事業を行う施設として、都道府県知事の認定を受けた施設。地域の実情に応じて、認可幼稚園と認可保育所が連携する幼保連携型、認可幼稚園が保育所的機能を備える幼稚園型、認可保育所が幼稚園的機能を備える保育所型、認可外の施設が認定こども園となる地方裁量型などのタイプがある。

は行

バリアフリー

高齢者や障がい者等が社会生活を送る上で支障となる物理的、精神的な障壁（バリア）を取り除いた状態や、それらを取り除くことをいう。

ふくごうか 複合化

既存の施設に機能の異なる施設を移転すること。

ほうかつてきみんかんいたく 包括的民間委託

複数施設の同種業務や同一施設の複数業務について、包括的に一つの民間事業者に委託すること。

や行

ようとはいし 用途廃止

行政財産としての用途を廃止すること。対象となる建築物の閉鎖や取り壊しを行うもの。

よぼうほぜん 予防保全

故障が起こる前に計画的に補修・更新すること。
(⇔事後保全)

ら行

ライフサイクルコスト

製品や構造物等の費用について、調達・製造～使用～廃棄の段階をトータルして考えたもの。訳語として生涯費用ともよばれ、英語の頭文字からLCCと略す。

その他

そう CB造

コンクリートブロックを鉄筋で補強して壁をつくり、壁頂部を鉄筋コンクリート造の梁でつなぎ一体化した形式の構造（補強コンクリートブロック造）のこと。Concrete Blockの略。

ICT

Information and Communication Technology（情報通信技術）の略で、情報処理や通信に関する技術を総合的に表したことば。

そう RC造

鉄筋コンクリートを用いた建築の構造（鉄筋コンクリート造）のこと。

英語の Reinforced-Concrete（補強されたコンクリート）の略。

そう SRC造

鉄筋コンクリートの芯部に鉄骨を内蔵した建築の構造（鉄骨鉄筋コンクリート造）のこと。Steel Reinforced Concreteの略。

そう S造

建築物の躯体に鉄製や鋼製の部材を用いる建築の構造（鉄骨造）のこと。Steelの略。

そう W造

建築物の躯体に木製の部材を用いる建築の構造（木造）のこと。Woodの略。

京田辺市福祉施設等長寿命化計画

令和5年（2023年）12月

編集発行 京田辺市 輝く子ども未来室・市民部・健康福祉部
住 所 〒610-0393 京都府京田辺市田辺 80