

栗国村
役場庁舎個別施設計画

平成30年3月

栗国村 総務課

目 次

I. 公共施設再配置に向けて	1
1. 個別施設計画の位置付け	1
(1) 計画策定の背景および目的	1
(2) 対象施設（優先順位の考え方）	1
(3) 計画期間	3
(4) 目指す姿	3
2. 現状と課題	4
(1) 利用状況	4
(2) 将来人口の見込み	5
(3) 耐震状況	6
(4) 老朽化状況	6
(5) 躯体状況	7
(6) 維持コスト状況	9
(7) 更新コスト状況	10
3. 個別計画の方針	11
(1) 施設方針の検討	11
(2) 施設方針の決定	11
(3) 具体的なスケジュールの検討	13
(4) 更新後の維持管理について	14

I. 公共施設再配置に向けて

1. 個別施設計画の位置付け

(1) 計画策定の背景および目的

我が国では少子高齢化がますます進んでおり、多くの地方公共団体では年少人口・生産年齢人口の減少に伴い、将来の財政状況悪化が懸念されています。

本村も同様に人口の減少が見られ、将来においても減少することが予測されています。

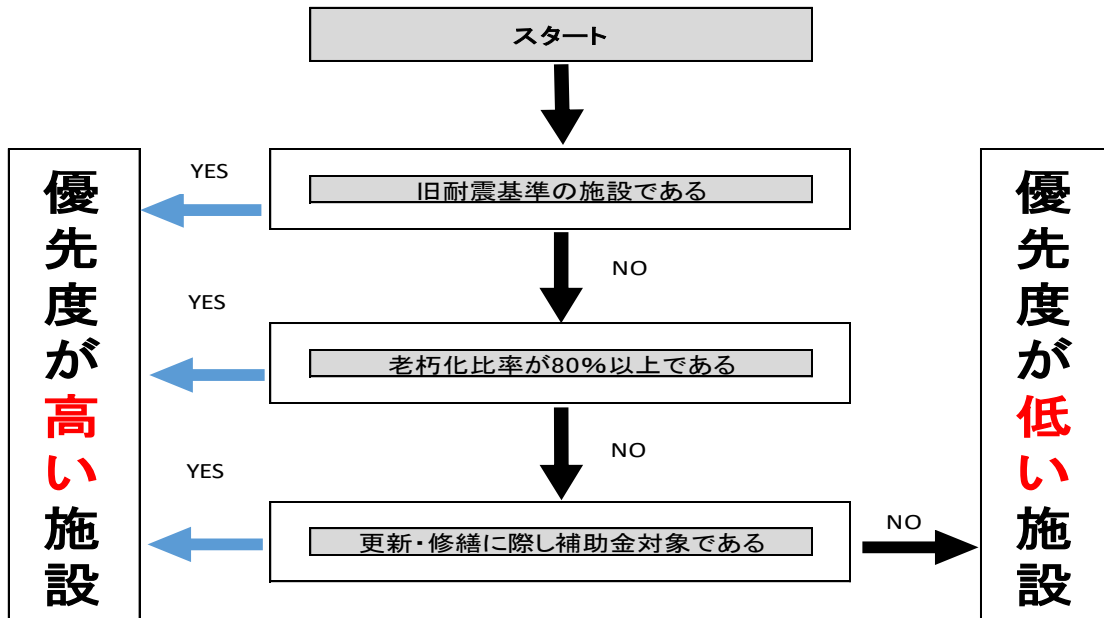
公共施設等の整備につきましては、過去に整備された公共建築物、インフラが整備から既に数十年経過し、今後は順次、建替えや大規模改修の時期を迎えることとなります。公共施設等の老朽化による重大事故を未然に防ぎ、また行政サービスの水準を維持するため、本村では平成 28 年度に「粟国村公共施設等総合管理計画」を策定しました。

本計画は、「粟国村公共施設等総合管理計画」を上位計画とする個別施設計画（庁舎）となります。役場庁舎は、行政機能の要であるだけでなく災害時の重要な拠点でもあるため、将来にわたって役場庁舎の安全性を保ちつつ、計画的に管理・運営していくことを目的とした個別施設計画を策定します。

(2) 対象施設（優先順位の考え方）

安全性の確保を最優先に、限られた財源の中で施設を適切に維持管理していくため、施設毎の点検、補修等の優先順位について、次のとおり設定します。

図表 1 優先順位の考え方



図表1のとおり、旧耐震基準や老朽化状況により安全性の確保に緊急性がある施設を優先的に検討した結果として本計画で対象とする施設（類型）は、以下の図表2に示す「栗国村役場庁舎」とします。

図表2 対象施設

分類	主な施設
文化施設	栗国村ふるさと資料館
公民館	中央公民館
	離島振興総合センター
	東ふれあいセンター（多目的施設）
	西地区出荷施設（西コミュニティ施設）（多目的施設）
	東浜地区出荷施設（東浜コミュニティ施設）（多目的施設）
社会教育関連施設	栗国村文書保存格納庫
	資料保管庫兼倉庫
スポ・レク施設	栗国村パークゴルフ場 管理棟（倉庫・シャワー室含む）
産業施設	栗国村製糖施設
	農産物集出荷施設
	栗国村製氷施設（荷捌き場含む）
	海水淡水化施設（ポンプ室含む）
観光施設	体験工房施設
	体験交流ビジターセンター施設
	旅客待合所
小中学校	栗国小中学校
学校教育関連施設	栗国小中学校 教員住宅（複数）
幼稚園	栗国幼稚園
保健福祉施設	栗国村保健師室
庁舎等	栗国村役場庁舎
消防施設	消防車格納庫
	栗国村消防団倉庫兼休憩室
環境施設	美ら島あぐにクリーンセンター
	最終処分場（前・後処理施設、埋め立処分施設）
公営住宅	村営住宅 東第1団地
	村営住宅 西第1団地
	村営住宅 浜団地
	定住促進住宅
その他公共建築物	葬儀車庫

(3) 計画期間

本計画の期間は、平成 30 年度から平成 39 年度までの 10 年間とします。但し、策定後においても社会情勢の変化や上位計画である「栗国村公共施設等総合管理計画」の見直し等に合わせて、適宜見直しを行うこととします。

(4) 目指す姿

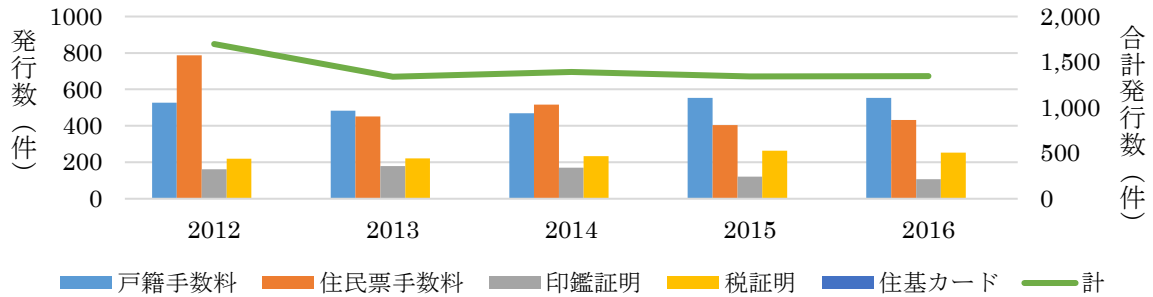
公共サービスとして建物の「安全性」及び「快適性」、さらにユニバーサルデザインを意識した「利便性」の向上を目指します。また地域の拠点として防災機能の強化を図ります。

2. 現状と課題

(1) 利用状況

過去の人口推移と役場庁舎の利用状況については以下のとおりです。

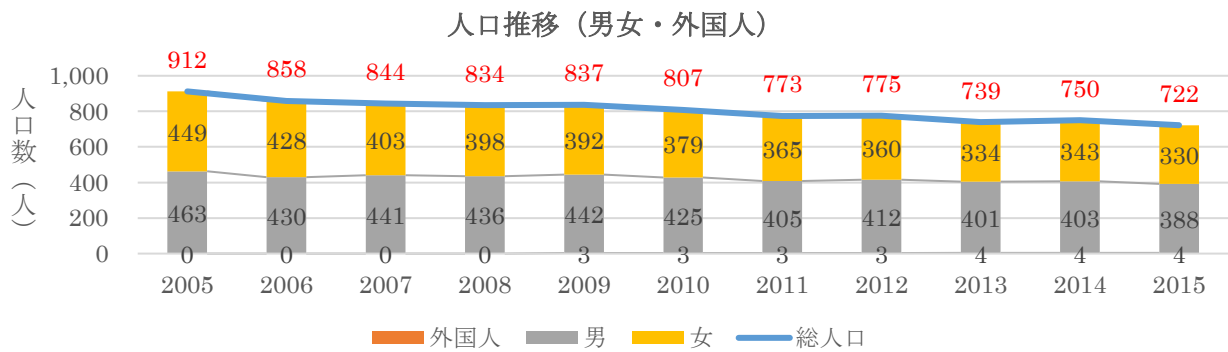
図表 利用状況 (単位：件)



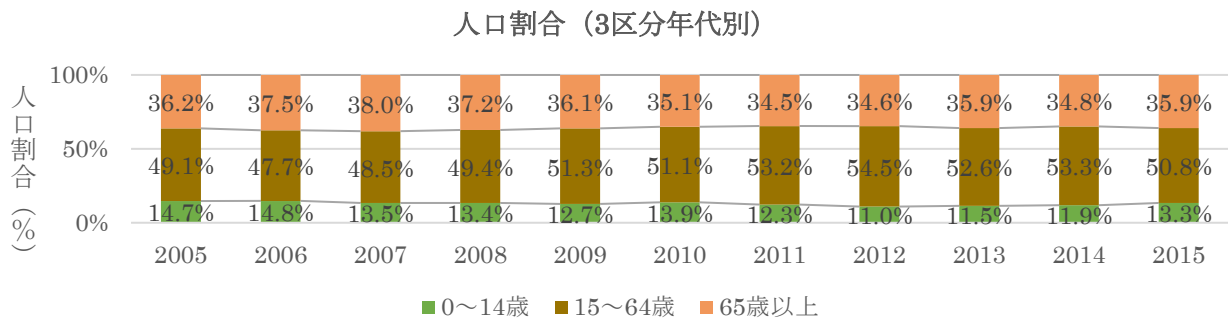
単位：件

西暦	2012	2013	2014	2015	2016
戸籍手数料	527	484	469	554	554
住民票手数料	787	452	516	404	432
印鑑証明	161	180	171	121	108
税証明	220	221	234	263	253
住基カード	3	2	1	2	0
合計	1,698	1,339	1,391	1,344	1,347

図表 人口推移 (単位：人)



図表 人口推移 (単位：%)

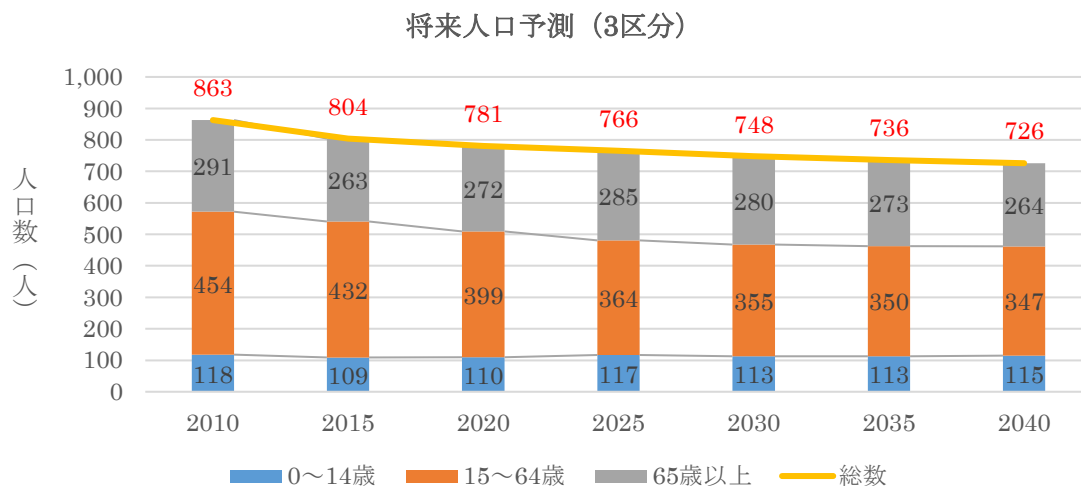


出典：粟国村総務課

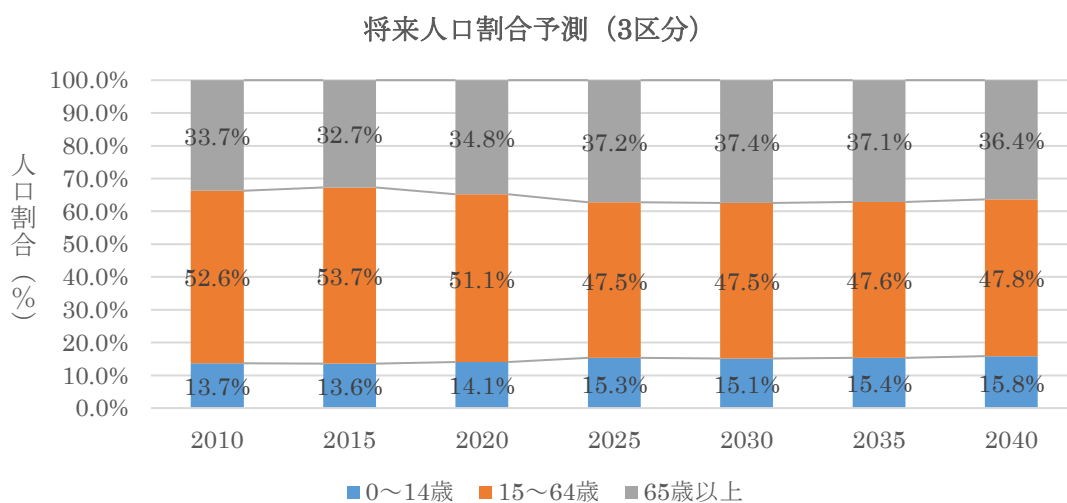
(2) 将来人口の見込み

国立社会保障・人口問題研究所（社人研）の推計データによると、本村の将来人口は3区分いずれも減少の一途をたどっていきます。割合では生産年齢人口が微減・老年人口が微増傾向になると予測されています。

※平成25年3月推計データを記載しています。



出典：国立社会保障・人口問題研究所（社人研）



※端数処理の影響により、合計が100%にならない年度があります。

出典：国立社会保障・人口問題研究所（社人研）

(3) 耐震状況

栗国村役場庁舎における耐震状況については以下のとおりとなっています。

施設類型	施設名称	耐震状況	耐震対策	備考
庁舎等	栗国村役場庁舎	—	—	耐震化未実施

(4) 老朽化状況

平成 29 年度末時点の栗国村役場庁舎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。

図表 老朽化状況

単位：年・円・%

施設類型	施設名称	築年	取得金額	減価償却累計額	老朽化比率
庁舎等	栗国村役場	1971 年度	422,768,000	342,847,360	81.1%

出典 栗国村固定資産台帳

本計画上でいう「老朽化比率」は固定資産台帳に計上されている取得価額に対する減価償却累計額の割合を計算することにより、国税庁が定めている法定耐用年数に対して取得からどの程度経過しているかを表したものです。したがって施設毎に異なる経年劣化の状況から導き出された耐用年数（物理的耐用年数）とは異なるため、あくまでも更新等のタイミングの目安とします。

$$\text{老朽化比率} = (\text{減価償却累計額} \div \text{取得価額}) \times 100$$

図表 老朽化比率による施設の目安

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

(5) 躯体状況

コンクリート剥離、亀裂、雨漏り等、庁舎の物理的な状況を撮影したものです。
写真や目視による確認でも経年劣化の激しさが窺えます。

外部の剥離（2階会議室）	外部の剥離（1階 駐車場）
	
外部の剥離（1階 会計課）	外部の剥離（3階 塔屋）
	
外部のクラック（2階 議会事務局）	外部のクラック（2階 経済課）
	

<p>内部のクラック (2階 経済課)</p> 	<p>内部のクラック (2階 経済課)</p> 
<p>内部の剥離 (1階 民生課)</p> 	<p>避雷針下部腐食 (庁舎屋上)</p> 
<p>雨漏りによる天井腐れ (2階 議会事務局)</p> 	<p>雨漏りによる天井腐れ (2階 経済課)</p> 

(6) 維持コスト状況

栗国村役場庁舎の過去5年間における年間維持コスト状況の推移については以下のとおりとなっています。

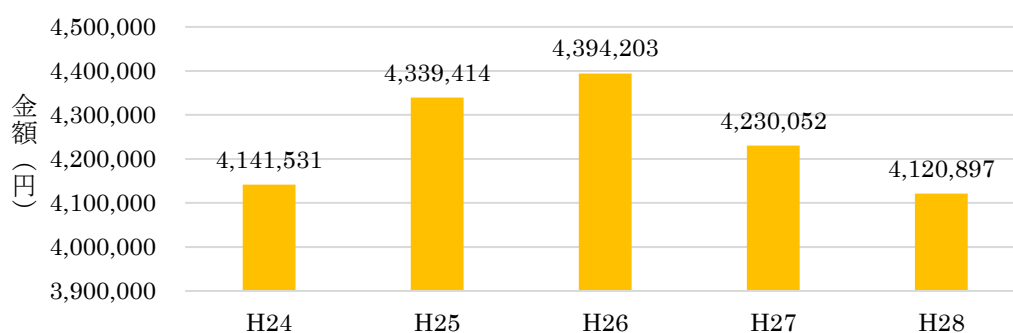
図表 施設別維持コスト（電気料・上下水道料・ガス料金）

単位：円

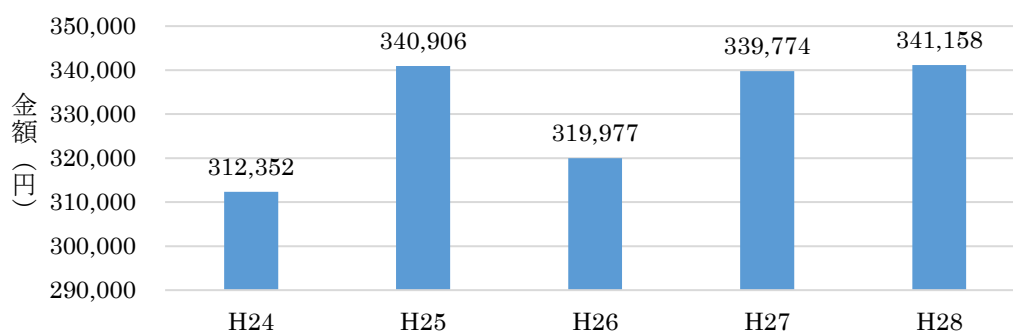
	H24	H25	H26	H27	H28
電気料	4,141,531	4,339,414	4,394,203	4,230,052	4,120,897
上下水道料	312,352	340,906	319,977	339,774	341,158
ガス料金	35,959	38,224	37,506	40,771	37,380
合計	4,489,842	4,718,544	4,751,686	4,610,597	4,499,435

出典：栗国村総務課

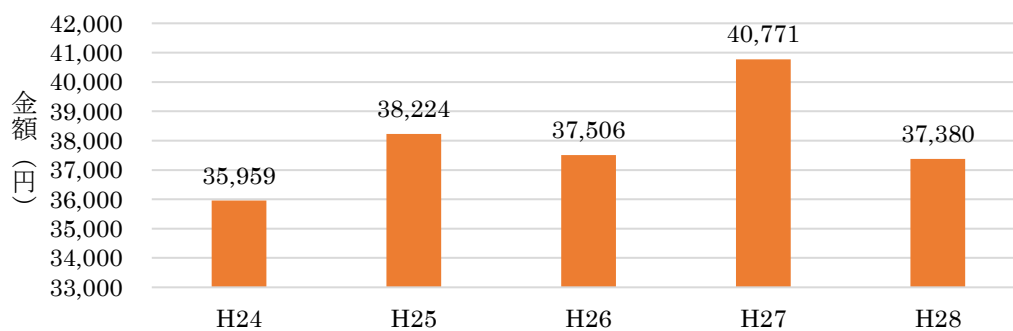
内訳 電気料



内訳 上下水道料



内訳 ガス料金

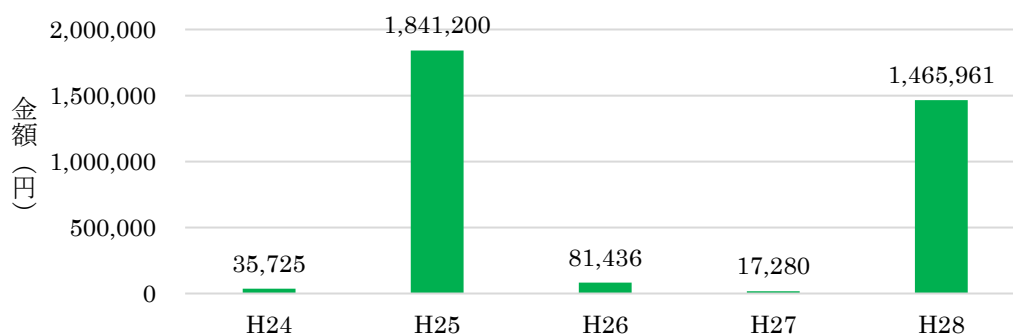


図表 施設別維持コスト（修繕費）

単位：円

	H24	H25	H26	H27	H28
修繕費	35,725	1,841,200	81,436	17,280	1,465,961

出典：栗国村総務課



(7) 更新コスト状況

図表 更新コスト

施設類型	施設名称	対応区分	費用（概算）	備考
庁舎等	栗国村役場	移転建替	723,440 千円	庁舎建設

図表 更新コスト内訳

項目	金額（千円）	内訳
新庁舎建築工事費	600,000	500 千円m ² ×1,200 m ²
外構工事費	10,000	舗装工事、排水溝、門扉等
現庁舎解体工事費	16,240	20 千円×812 m ²
設計監理費等	57,200	設計監理費、外構工事費、
その他調査費	20,200	地質調査、磁気探査調査
備品購入費等	40,000	庁舎関係備品一式、システム移転費用
仮設庁舎費	100,000	※現位置に建て替えの場合
土地取得費	α	取得する必要が生じた際に算定

3. 個別計画の方針

(1) 施設方針の検討

役場庁舎は、昭和47年3月の完成から今年で築46年が経過します。これまで幾度かの増改築によって各種問題の解決を図りながら現在に至っています。庁舎には行政サービスの拠点としての機能の他に防災・災害対策拠点として高度な耐震性能を求められます。しかしながら、本村の庁舎は旧耐震基準の建物であり、これまで耐震補強等を行っていないため、安全性の確保について十分な水準とは言えない状況です。また築年からの経過年数や実際の躯体状況から大規模改修に拠らず、建替えによる更新を前提に検討を行うこととします。

(2) 施設方針の決定

①事業手法

近年の公共施設の建設に係る事業手法としては、PFI方式^{※1}やリース方式^{※2}などの事例がありますが、民間活力を導入した手法を選択した場合には手続きに時間を要する難点があります。有利な地方債の活用を計画している本村では、直接建設方式（設計、施工監理、建設の各業務をそれぞれ民間事業者に委託・請負契約として村が発注）を採用します。

※1 PFI方式：公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行う方式

※2 リース方式：民間事業者が資金調達から設計・建設、維持管理を行い、そのサービス対価をリース料として受け取る契約方式

②新庁舎の位置

候補地の選定は、建て替えの際は現行底地とし、移転の場合は、用地選定を進めてまいります。いずれにせよ、行政機能に求められる安全・安心・便利を満たす要件での選定に注力いたします。

③資金計画（財源）

財源は本村の厳しい財政事業を勘案し、一般財源を抑制するため、地方債となる「公共施設等適正管理事業債（市町村役場緊急保全事業）」の活用を前提とします。

「公共施設等適正管理事業債」は、将来返済する元利償還金のうち30%が普通交付税の基準財政需要額へ算入することができ、一般財源の負担軽減を図ることができます。

■財源内訳（予定）

項目	金額（千円）
国庫補助金（磁気探査）	12,600
地方債（公共施設等適正管理事業債）	400,000
一般財源（庁舎建設基金含む）	431,040
合計	843,640

④設計者の選定

設計者の選定方法には、競争入札方式、コンペ方式、プロポーザル方式がありますが、それぞれの概要やメリット、デメリットは以下に示すとおりです。

◆設計者選定方式の比較

選定方式	特徴	メリット・デメリット等
競争入札方式	提示した価格が最も安い業者を選定します。	<p>手続が簡易で、公平性・透明性が確保されます。</p> <p>価格を抑制することが可能ですが、価格だけで選定するので期待した成果が得られない場合があります。</p>
設計競技（コンペ）方式	<p>設計条件（所要室や規模など）を具体的に示し、求める内容に応じた設計やデザインなどの図面を提案します。</p> <p>【設計案を選ぶ】</p>	<p>成果をイメージして業者を決定できませんが、応募者の負担が大きくなることから応募業者が少数になる可能性があります。</p> <p>業者選定後は、基本的に設計等の内容の変更が出来ない場合があります。</p>
技術提案（プロポーザル）方式	<p>基本的な条件とともにテーマを設定し、設計の理念や考え方、取り組み方策などを図面以外の文章や説明図等で提案します。</p> <p>【設計者（企業・人）を選ぶ】</p>	<p>価格によらず技術的に最適な業者を選定できるのでより質の高い成果を期待できます。</p>

新庁舎の設計にあたっては、住民意見や要望などを取り入れた安全で利用しやすい庁舎を目指すとともに職員が効率的に執務を行っていくうえで機能的な庁舎となるよう検討を進めていく必要があります。

また、発注者である村と設計者が意思疎通を図りながら、共同作業による設計を行っていくことが重要です。そのためには、設計者の技術力などの資質と、多岐にわたる検討をスムーズに行っていくための体制が整っていることが求められています。

以上の観点を踏まえ、提案するテーマ設定の工夫により、住民の意見を反映しやすいとともに、発注者である村との連携も柔軟に対応できる「プロポーザル方式」による設計者選定を行う方針とします。

(3) 具体的なスケジュールの検討

公共施設等適正管理事業債（市町村役場機能緊急保全事業）の活用を前提とすると、同事業債は平成 32 年度までの時限的な制度であることから、建築工事は平成 31 年度に着工する必要があります。このため、平成 30 年度から基本設計に着手することとします。

◆新庁舎建設計画スケジュール（新庁舎基本構想・基本計画参照）

年度	平成 30 年度				平成 31 年度				平成 32 年度				平成 33 年度			
	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月	4月	7月	10月	1月
基本構想 基本計画																
基本設計																
実施設計																
解体 工事	建替 時															
	移転 時															
新庁舎 建築工事																
供用開始																

(4) 更新後の維持管理について

予防保全の観点から新庁舎の長寿命化を図り、財政面の負担軽減及び平準化を目指します。計画的な維持管理を行うため、更新後 30 年間についてメンテナンスや大規模改修の大きなスケジュールを以下に記しますが、実際の躯体状況に応じて適時必要な補修等を実施します。

◆維持管理スケジュール

更新項目		供用年度～5年目	6年～10年目	11年～15年目	16年～20年目	21年～25年目	26年～30年目	
建築物	躯体	法定点検及び定期点検			改修	法定点検及び定期点検		
	断熱	法定点検及び定期点検			改修	法定点検及び定期点検		
	外壁塗装	法定点検及び定期点検			改修	法定点検及び定期点検		
電気設備	受電設備	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検		
	自家発電機器	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検		
	非常警報機器	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検		
	エレベーター設備	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検	改修	法定点検及び定期点検		
機械設備	空調機器	定期清掃及び定期点検	改修	定期清掃及び定期点検	改修	定期清掃及び定期点検		
	衛生設備	定期清掃及び定期点検	改修	定期清掃及び定期点検	改修	定期清掃及び定期点検		
	消火設備	定期清掃及び定期点検	改修	定期清掃及び定期点検	改修	定期清掃及び定期点検		

長寿命化改修(大規模改修)

栗国村役場庁舎個別施設計画

平成 30 年 3 月

栗国村 総務課

〒901-3792

沖縄県島尻郡栗国村字東 367 番地

TEL : 098-988-2016

FAX : 098-988-2206

HP : <http://www.vill.aguni.okinawa.jp/>