

---

# 栗国村 個別施設計画

---

離島振興総合センター 編

令和5年3月



# 目 次

1. 離島振興総合センター編 .....	1
(1) 対策の優先順位の考え方	
(2) 計画期間	
(3) 対象施設	
(4) 目指す姿	
2. 現状と課題.....	2
(1) 基本情報・利用状況	
(2) 耐震状況	
(3) 維持コスト状況	
(4) 老朽化の指標（有形固定資産減価償却率）	
(5) 課題	
(6) 現地調査（建物の状況）	
3. 個別施設計画の方針.....	10
(1) 方向性の検討	
(2) 施設方針の決定	
(3) 具体的な対策内容、対策時期	
(4) 対策に係る費用	
4. 計画の推進にあたって .....	11
(1) 全庁的な取組体制の構築方針	
(2) PDCAサイクルの推進方針	
5. 維持管理について（フォローアップ） .....	12
(1) 維持管理について	

## 1. 離島振興総合センター編

本編は、粟国村が所有する「公民館」のうち、離島振興総合センターの個別施設計画となります。

### (1) 対策の優先順位の考え方

共通編に記載しています。

### (2) 計画期間

本計画の期間は、令和5年度(2023年度)から令和14年度(2032年度)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「粟国村公共施設等総合管理計画」の見直し等に合わせ、適時見直しを行うものとします。

### (3) 対象施設

本計画は、公共施設等の維持管理等に関するアクションプランであることから、実際に施設を管理している部署ごとに章分けして策定します。

図表 対象施設

施設区分	施設名	主管課
公民館	離島振興総合センター	民生課

### (4) 目指す姿

施設の設置および管理に関する条例に定められた目的はもとより、「安全性の確保」を第一義に、ユニバーサルデザインの考え方、バリアフリーへの対応等の「利便性」及び「快適性」の向上を図り、地域活性化や地域の拠点施設としてさらなる充実を目指します。

## 2. 現状と課題

### (1) 基本情報・利用状況

基本情報・利用状況については、以下のとおりとなっています。

図表 基本情報

施設名称	所在地	取得年度	延床面積 (㎡)	所管課
離島振興総合センター	栗国村字東 1088 番地	昭和 58 年度	1,418.00	民生課

図表 利用状況

施設名称	利用者数 (人)				
	平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)	令和元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)
離島振興総合センター	1,620	2,490	1,854	1,539	909

※使用許可申請書を元に作成

### (2) 耐震状況

建物の耐震状況については、新耐震基準の建物であることから耐震性はあるものと判断されます。

図表 耐震状況

施設名称	耐震状況	耐震対策	備考
離島振興総合センター	新耐震基準	—	

※「新耐震基準」は、昭和 56（1981）年 6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に適用されている基準で震度 6～7 の大規模地震でも倒壊しないことと規定されています。「旧耐震基準」では大規模地震への耐性が規定されていないため、本計画では耐震性がないものとして分類します。

### (3) 維持コスト状況

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 維持管理経費まとめ (単位：円)

科目	平成 29 年度 (2017 年度)	平成 30 年度 (2018 年度)	令和元年度 (2019 年度)	令和 2 年度 (2020 年度)	令和 3 年度 (2021 年度)
委託料	522,460	542,154	2,728,670	1,722,438	1,125,651
修繕費	525,423	1,302,908	637,980	0	157,800
光熱水費	1,873,727	1,851,154	1,951,066	1,686,030	1,564,353
工事請負費	0	0	0	923,128	0
その他経費	0	440,452	0	0	0
減価償却費	9,845,471	9,845,471	9,845,471	9,845,471	9,845,471
総合計	12,767,081	13,982,139	15,163,187	14,177,067	12,693,275

(4) 老朽化の指標（有形固定資産減価償却率）

施設の老朽化比率については、以下のとおりとなっています。

図表 老朽化状況（単位：年・円・％）

施設名称	築年度	取得金額	減価償却累計額	老朽化比率
離島振興総合センター	昭和 58（1983）年度	555,693,592	407,794,915	73.4%

出典 令和 2 年度固定資産台帳

本計画でいう「老朽化比率」とは、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有形固定資産償却率です。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	位置づけ
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（残耐用年数に余裕がある施設）

(5) 課題

各施設における課題・問題点等は以下のとおりです。

施設名称	明らかな課題	所管課としての考え	改善を図るうえでの問題点	その他
離島振興総合センター	施設の老朽化	最低限の修繕	建物の老朽に加え、設備の修繕も増えている。	村民集会所を含んでいる。

出典 栗国村公共施設等総合管理計画

(6) 現地調査 (建物の状況)

劣化状況の判定について

評価基準

目視による評価【屋根・屋上、外壁】

	評価	基準
	A	概ね良好
	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、不具合発生の兆し)
	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) 等

経年劣化による評価

【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

	評価	基準
	A	20年未満
	B	20~40年
	C	40年以上
	D	経過年数に関わらず 著しい劣化事象がある場合

健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の校舎の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点

	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

③健全度

$$\text{総和 ( 部位の評価点 } \times \text{ 部位のコスト配分 ) } \div 60$$

※100点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

健全度計算例

部位	評価	→	評価点	×	配分	=		
1 屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204	
2 外壁	D	→	10	×	17.2	=	172	
3 内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	=	1,680	
4 電気設備	A	→	100	×	8.0	=	800	
5 機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292	
							計	3,148
								÷ 60
							健全度	52

調査日：(西暦) 2022 年 12 月 15 日

施設名	離島振興総合センター	所管課	総務課	記入者	株式会社 諸井会計
所在地	栗国村字東1088		建築年度	昭和 58 年度(西暦 1983 年度)	
構造種別	RC造 一部SRC造	延床面積	1,418 m <sup>2</sup>	階数	地上 2 階 地下 0 階

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
		年度	工事内容		箇所数		
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			■ 降雨時に雨漏りがある	3	ルーフトレンの破損確認。近年の防水塗装工事により全体的に状態は良好。雨漏りについては屋上以外からの入水の可能性も考えられる。	B
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水			■ 天井等に雨漏り痕がある	1		
	<input checked="" type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板)			<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
	<input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類)			<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
	<input type="checkbox"/> その他の屋根 ( )			■ 樋やルーフトレんに不具合がある	1		
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			■ 鉄筋が見えているところがある	多数	全体的に劣化・損傷が著しい。令和5年度に実施予定の大規模修繕後に改めての点検実施を推奨。	D
	<input type="checkbox"/> タイル張り、石張り			<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 金属系パネル			■ 塗装の剥がれ	多数		
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			■ タイルや石が剥がれている	多数		
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			■ 大きな亀裂がある	多数		
	<input type="checkbox"/> アルミ製サッシ			<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
	<input type="checkbox"/> 鋼製サッシ			■ 窓・ドアに錆・腐食・変形がある	多数		
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			■ 外部手すり等の錆・腐朽	多数		
<input checked="" type="checkbox"/> 吹付タイル			<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある				

部位	修繕・点検項目	改修・点検年度	特記事項(改修内容及び点等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修		・室外機倒壊	C
	<input type="checkbox"/> エコ改修		・二階床タイル剥がれ	
	<input type="checkbox"/> トイレ改修		・厨房床タイル浮き多数	
	<input type="checkbox"/> 法令適合		・シャッター破損	
	<input type="checkbox"/> 施設LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
	<input type="checkbox"/> 構造体の耐震対策			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修		経年数で評価	C
	<input type="checkbox"/> 配線等の敷設工事			
	<input type="checkbox"/> 昇降設備保守点検			
	<input type="checkbox"/> その他、電気設備改修工事			
5 機械設備	<input type="checkbox"/> 給水配管改修		経年数で評価	C
	<input type="checkbox"/> 排水配管改修			
	<input type="checkbox"/> 消防設備の点検			
	<input type="checkbox"/> その他、機械設備改修工事			

特記事項(改修工事内容や12条点検、消防点検など、各種点検等による指摘事項が有れば、該当部位と指摘内容を記載)

--

健全度
34/100点

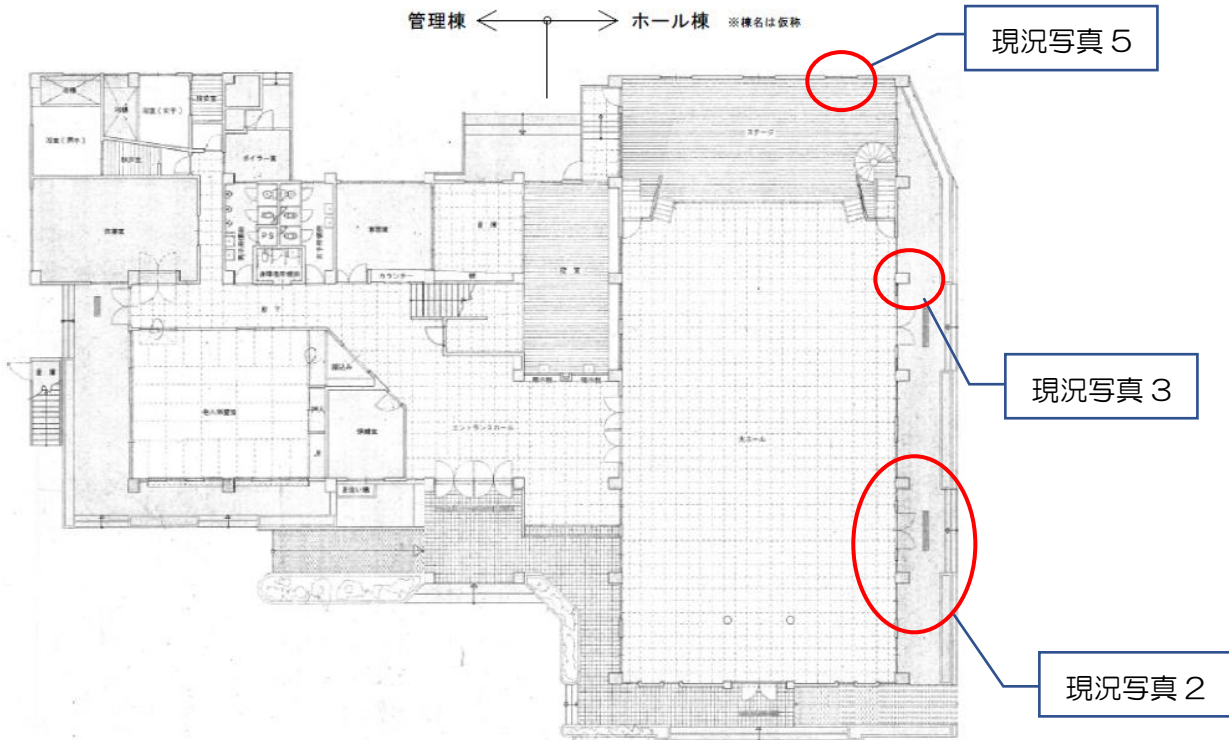
◆現況写真 離島振興総合センター

調査日 2022年 12月 15日

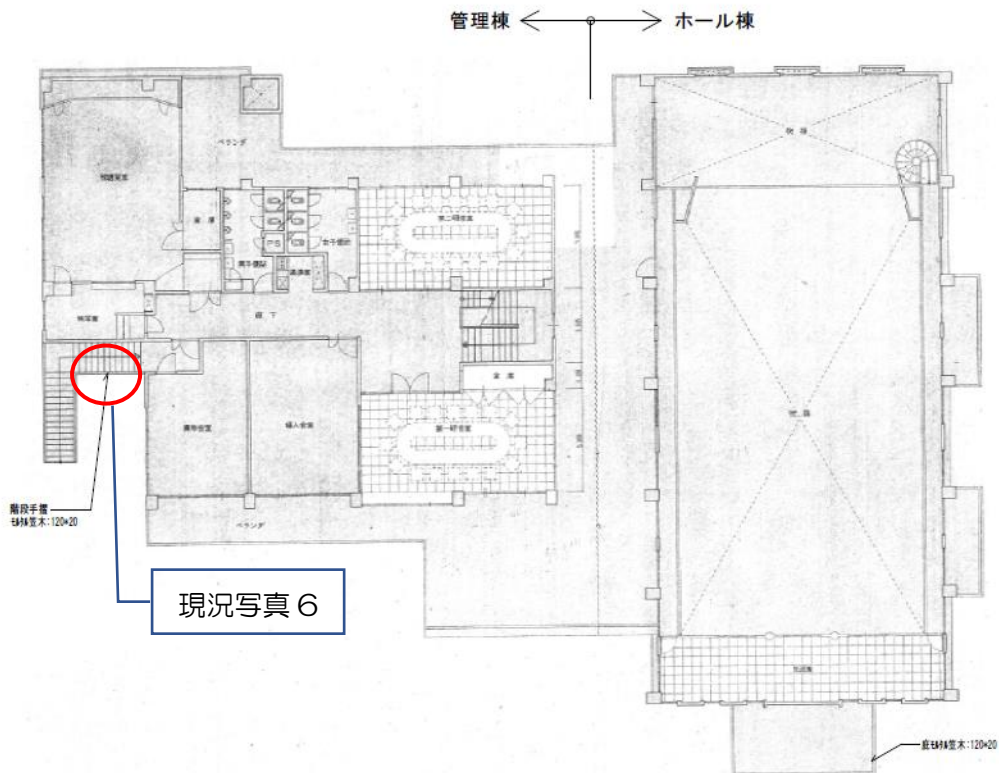
<p>1 離島振興総合センターー全景</p>	<p>2 軒先及び庇-爆裂</p>
	
<p>3 外壁-配線の露出</p>	<p>4 屋上-ルーフトレン破損</p>
	
<p>5 外壁-爆裂・腐食</p>	<p>6 外階段下部-コンクリート剝離</p>
	



1 階平面図

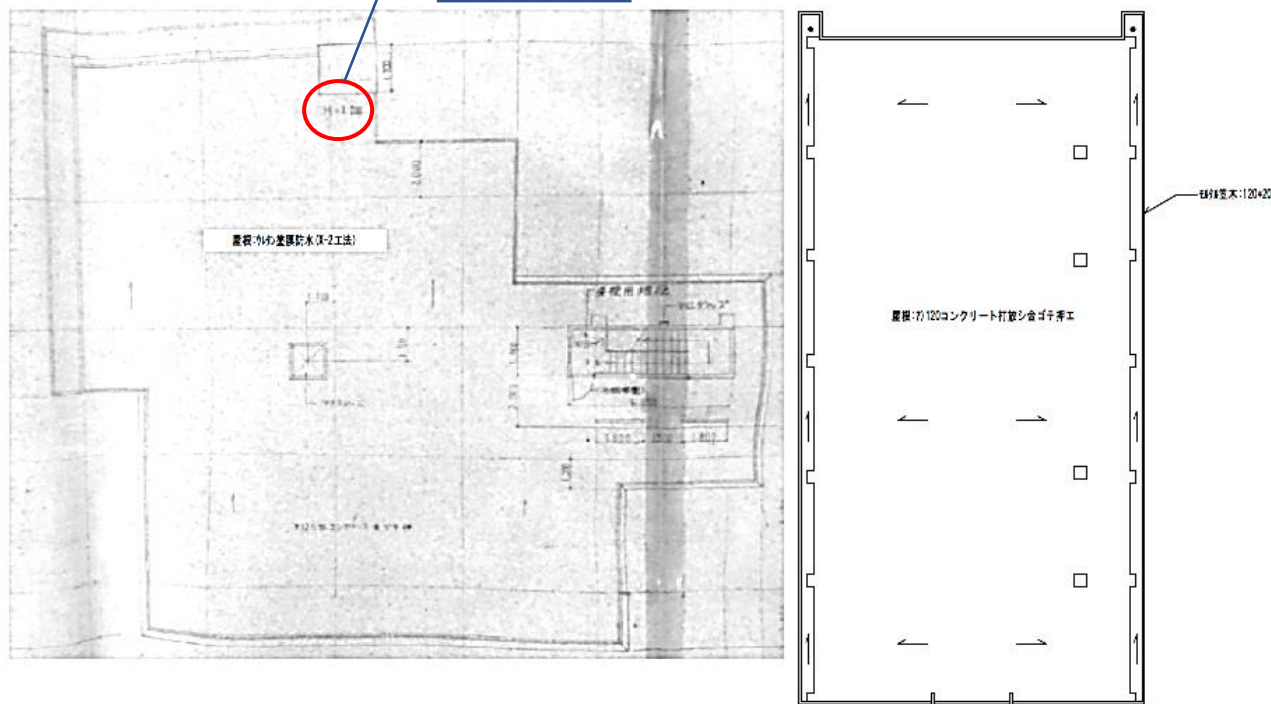


2 階平面図



R 階平面図

現況写真 4



## 【調査方法】

調査方法は屋根（屋上）、内部仕上げ、外壁の目視および打診とし、電気・機械等の設備については経過年数による評価としました。

## 【現地調査まとめ】

離島振興総合センター		1棟（延べ面積 1,418.00㎡）
取得年度	経年(年)	劣化状況等
1983	37	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根の軒先端部のほぼ全周にかけてコンクリート剥離が多数見られ、爆裂している箇所も各所にある。（危険度が非常に高い。） 一部の範囲で、爆裂部の落下防止対策としてカラーコーンによる安全対策が施されている。</li> <li>・屋上のルーフドレン1カ所が破損。配水管の詰まりが懸念される。</li> <li>・内部に雨漏りがあるが、雨水の侵入経路は不明。</li> <li>・管理棟南側の外階段の壁がコンクリート剥離しており、カラーコーンによる安全対策が施されている。</li> <li>・玄関横の床タイルの剥がれあり。</li> <li>・屋根の軒先と軒裏、柱、梁、外壁に躯体の割れ、及び躯体のひび割れが各所にあり。</li> <li>・建具廻りシーリングの劣化が全域に見られる。</li> <li>・便所(男女共)の内装タイル浮きが各所にある。</li> </ul> <p>※屋根のウレタン塗膜防水は健全である。</p>
総評		<p>⇒利用時の危険箇所が各所にあり、安全上の問題が多数あり。</p> <p>⇒屋根の軒先端部の全周と2階ベランダ、1階北側外壁の爆裂は危険度が高い。</p> <p>⇒コンクリート躯体において、躯体のひび割れが各所にあり、建物の寿命を短くしている状況となっている。</p> <p>⇒配線の露出箇所や屋上のルーフドレンの破損は、コンクリート内部への雨水等の侵入の可能性が非常に高い。</p> <p>※継続使用に向けて、次の大規模修繕工事が必要と思われます。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>①コンクリート爆裂箇所については早急な補修工事が必要。</li> <li>②アルミサッシとコンクリートとの境界部のシーリング補修工事(建具廻りシーリング打ち替え)</li> <li>③配線の露出箇所や屋上のルーフドレン等の修繕</li> </ol>

### 3. 個別施設計画の方針

#### (1) 方向性の検討

公共施設等総合管理計画に基づく個別施設計画の中では、暫定評価を用いるなどして維持・長寿命化、更新（建替え・大規模改修）、用途変更、複合化、廃止（除却）いずれの方向性とするかを検討します。

#### (2) 施設方針の決定

離島振興総合センターは、令和元年度（2019年度）に劣化度調査を実施し、令和2年度（2020年度）は劣化補修設計を実施しました。しかし、躯体の劣化が著しいことが判明したため、補修のみではなく、建替えや中央公民館等との複合施設化も検討します。

また、安全確保の為、施設の保守・点検を行い管理します。

#### (3) 具体的な対策内容、対策時期

令和5年度（2023年度）に外壁劣化補修工事を予定していましたが、入札の不落により現時点では具体的な対策内容の計画はありません。日常的な点検の実施により予防保全型の維持管理に努め、安全確保を図ります。

#### (4) 対策に係る費用

個別施設計画においては、対策費用を記載することとされています。本計画では、以下の単価表を用いて、建替え及び大規模改修した場合の試算を行います。

施設類型	更新（建替え）の場合	大規模改修の場合
村民文化系、社会教育系、産業系、医療系、行政系施設	40万円/㎡	25万円/㎡
スポーツ・レクリエーション系、保健・福祉系、供給処理、その他施設	36万円/㎡	20万円/㎡
学校教育系、子育て支援施設、公園	33万円/㎡	17万円/㎡
公営住宅	28万円/㎡	17万円/㎡

※大規模改修には、バリアフリー対応等社会的改修、トイレ改修等社会的改修を含む。

※建替えには、建替えに伴う解体、仮移転費用、設計料など含む。

出典：総務省更新費用ソフトの単価

試算結果は、それぞれ以下のとおりとなります。

#### 【更新（建替え）】

施設名	延床面積	更新した場合の試算額	備考
離島振興総合センター	1,418.00㎡	567,200千円	40万円/㎡

#### 【大規模改修】

施設名	延床面積	大規模改修した場合の試算額	備考
離島振興総合センター	1,418.00㎡	354,500千円	25万円/㎡

## 4. 計画の推進にあたって

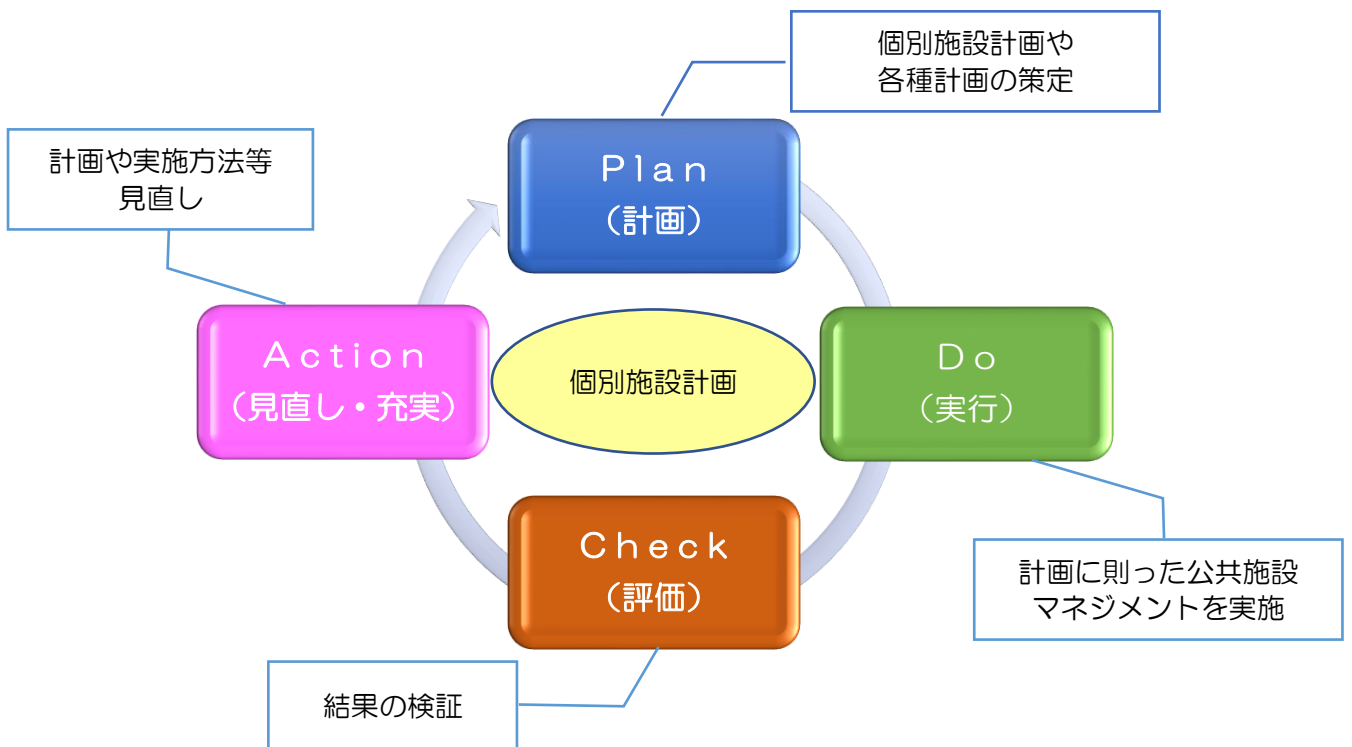
### (1) 全庁的な取組体制の構築方針

公共施設等総合管理計画及び個別施設計画を適正・円滑に推進していくために全庁横断的な連携・調整機能を発揮できる庁内推進体制を構築して取り組みます。

個別施設計画については各施設の所管課ごとに管理・運営し、計画の実行に取り組み、公会計及び公共施設等総合管理計画を担当する総務課との連携を図り、予算の調整を行います。

### (2) PDCAサイクルの推進方針

個別施設計画は粟国村公共施設等総合管理計画の実行計画となり、各施設の対策や優先順位を設定するものです。計画の推進にあたってはPDCAサイクルの考えに基づき、見直しを行います。



## 5. 維持管理について（フォローアップ）

### （1）維持管理について

整備 15 年後を 1 年目としたメンテナンススケジュール（例）を参考に、定期的なメンテナンスを行いながら、適切に管理します。またスケジュールに関わらず、実際の施設の状況に応じて、必要な補修等を行います。常に予防保全の観点から実施するものとします。

図表 メンテナンススケジュール（例）

内容	種別	1 年目 (2023 年)	2 年目 (2024 年)	3 年目 (2025 年)	4 年目 (2026 年)	5 年目 (2027 年)	6 年目 (2028 年)	7 年目 (2029 年)	8 年目 (2030 年)	9 年目 (2031 年)	10 年目 (2032 年)
建築物	躯体	点検									
	塗膜防水	塗膜塗替									
	外壁吹付塗材										
	外部建具										
	内部建具										
	内部床										
	内部壁										
電気設備	受変電設備										
	電灯設備	機器更新	定期点検(年 1 回)								
	自家発電機器		定期点検(年 1 回)								
	非常警報機器		定期点検(年 1 回)				機器交換	定期点検(年 1 回)			
	エレベーター設備		毎月の定期点検								
機械設備	空調機器	機器更新	清掃 及び ガス点検			消耗品 取替	清掃 及び ガス点検				
	換気設備	設備更新	清掃 及び 点検			消耗品 取替	清掃 及び 点検				
	衛生設備	設備更新	水質検査 及び 受水給点検、設備点検			消耗品 取替	水質検査 及び 受水給点検、設備点検				
	給排水設備	消耗品 取替	清掃 及び 点検			設備更新	清掃 及び 点検				
	消火設備		設備動作点検			設備更新	設備動作点検				

内容	種別	11年目 (2033年)	12年目 (2034年)	13年目 (2035年)	14年目 (2036年)	15年目 (2037年)	16年目 (2038年)	17年目 (2039年)	18年目 (2040年)	19年目 (2041年)	20年目 (2042年)
建築物	躯体	大規模改修									
	塗膜防水										
	外壁吹付塗材	外壁塗替									
	外部建具	建具取替									
	内部建具	建具取替									
	内部床	床張替									
	内部壁	壁補修									
電気設備	受変電設備	設備更新									
	電灯設備		定期点検(年1回)								
	自家発電機器	機器更新	定期点検(年1回)								
	非常警報機器		定期点検(年1回)								
	エレベーター設備	設備更新	毎月の定期点検								
機械設備	空調機器	消耗品取替	清掃 及び ガス点検				消耗品取替	清掃 及び ガス点検			
	換気設備	消耗品取替	清掃 及び 点検				消耗品取替	清掃 及び 点検			
	衛生設備	消耗品取替	水質検査 及び 受水総点検、設備点検				消耗品取替	水質検査 及び 受水総点検、設備点検			
	給排水設備	消耗品取替	清掃 及び 点検				消耗品取替	清掃 及び 点検			
	消火設備	消耗品取替	設備動作点検				消耗品取替	設備動作点検			

---

栗国村 個別施設計画

離島振興総合センター 編

令和5年3月 策定（初版）

栗国村

〒901-3792 沖縄県栗国村字東 367 番地

TEL : 098-988-2016（代表） FAX : 098-988-2206

URL : <https://www.vill.aguni.okinawa.jp/>

---