

---

# 栗国村 個別施設計画

---

東ふれあいセンター 編

令和5年3月

# 目 次

1. 東ふれあいセンター 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. 東ふれあいセンター 編

本編は、栗国村が所有する「公民館」のうち、東ふれあい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「栗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	東ふれあいセンター	総務課

### (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
東ふれあいセンター	栗国村字東 1981 番地 他 2 筆	平成 26 年度	807.52	総務課

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)
東ふれあいセンター	1,941	2,687	606	456	279

※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
東ふれあいセンター	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	0	0	0	0	0
修繕費	0	5,000	0	56,606	530,904
光熱水費	219,422	280,142	207,890	182,007	263,360
工事請負費	0	0	0	0	1,281,232
その他経費	0	0	0	0	0
減価償却費	5,891,350	5,891,350	5,891,350	5,891,350	5,891,350
総合計	6,110,772	6,176,492	6,099,240	6,129,963	7,966,846

(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
東ふれあいセンター	平成 26（2014）年度	220,781,390	35,348,100	16.0%

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
東ふれあいセンター	島民と島外者の交流を目的とした企画提案の不足で施設利用が少ない。	島外への告知及び企画提案を積極的に行う必要がある。	—	—

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	東ふれあいセンター	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1981番地他2筆		建築年度	平成 26 年度(西暦 2014 年度)	
構造種別	RC造	延床面積	808 m <sup>2</sup>	階数	地上 3 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)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
1 屋根 屋上	<input type="checkbox"/> アスファルト保護防水			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある		ルーフトレイン1カ所に土が堆積していたが点検時に除去した。	A
	<input checked="" type="checkbox"/> アスファルト露出防水			<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input 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 ( )			<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレインに不具合がある			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			
2 外壁	<input type="checkbox"/> 塗仕上げ			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある		軽微なクラック(ヘアークラック)はあるが概ね良好な状態。	A
	<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			<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
	<input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等)			<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
	<input type="checkbox"/> その他の外壁 ( )			<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
	<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			<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
	<input type="checkbox"/> 断熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
	<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		2階女子トイレの壁タイルに6枚程度の浮きを確認。	A
	<input type="checkbox"/> エコ改修		厨房壁タイルに2枚程度の浮きを確認。	
	<input type="checkbox"/> トイレ改修		2階から3階の階段踊り場にて長さ4m程度のクラックを確認。	
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 施設LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置		いずれも軽微なものであるが今後も注視していく必要あり。	
	<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			
	<input type="checkbox"/> 非構造部材の耐震対策			
<input type="checkbox"/> その他、内部改修工事				
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修		経年数で評価	A
	<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	A
	<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
100/100点

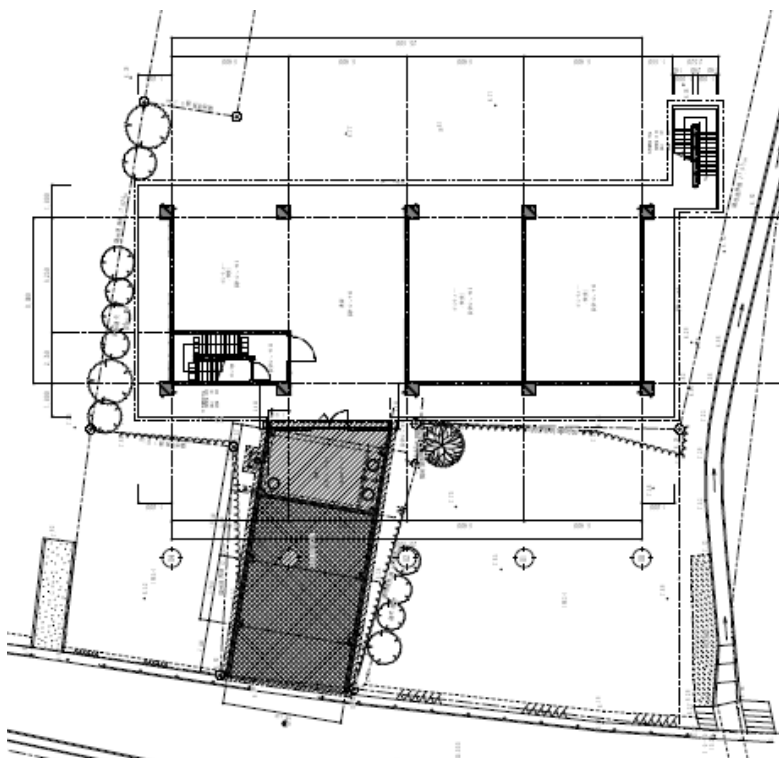
◆現況写真 東ふれあいセンター

調査日 2022年 12月 15日

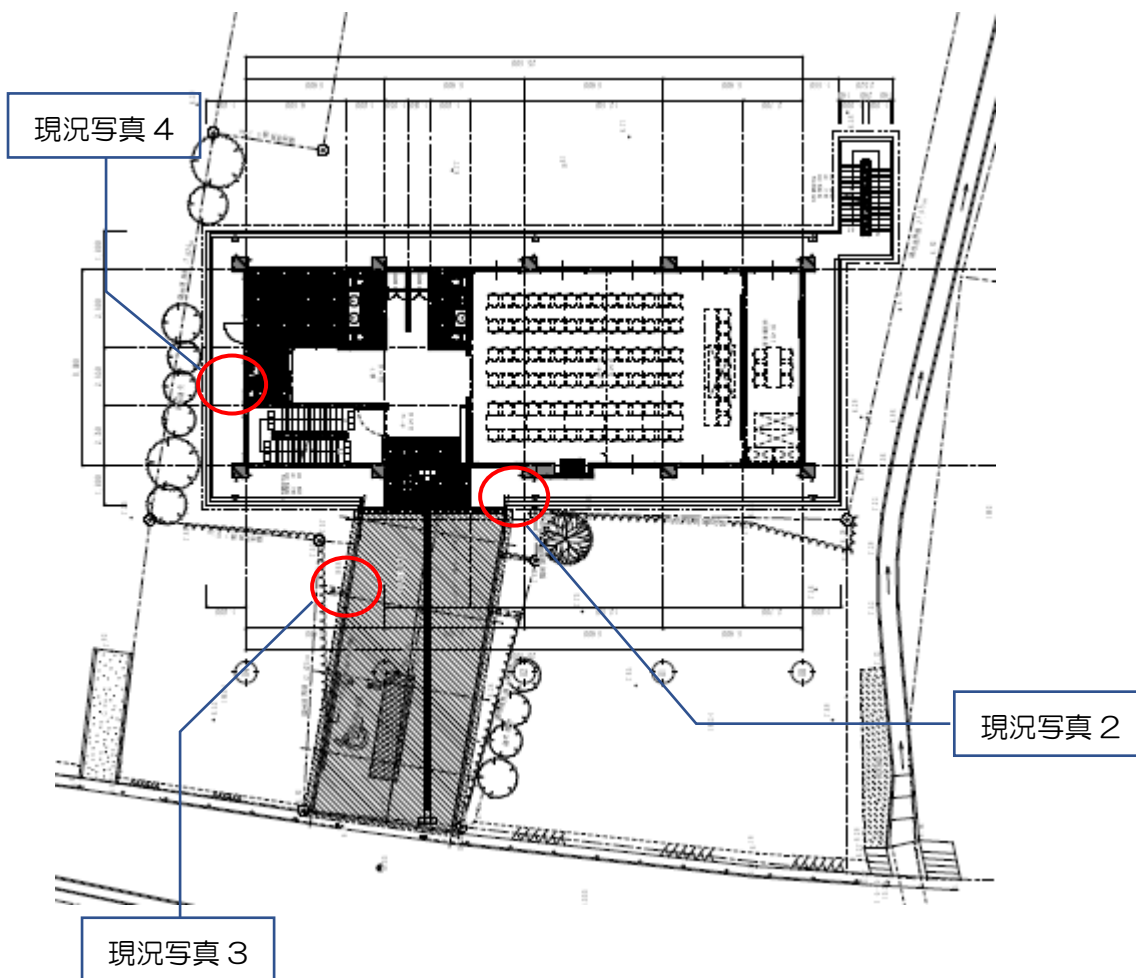
<p>1 東ふれあいセンターー全景</p>	<p>2 正面玄関ルーフトレン-落ち葉等の堆積</p>
	
<p>3 正面玄関身障者用駐車場壁面-ひび割れ</p>	<p>4 外壁-躯体のひび割れ</p>
	
<p>5 男子トイレ-タイルのひび割れ・浮き</p>	<p>6 屋上ルーフトレン-土の堆積</p>
	



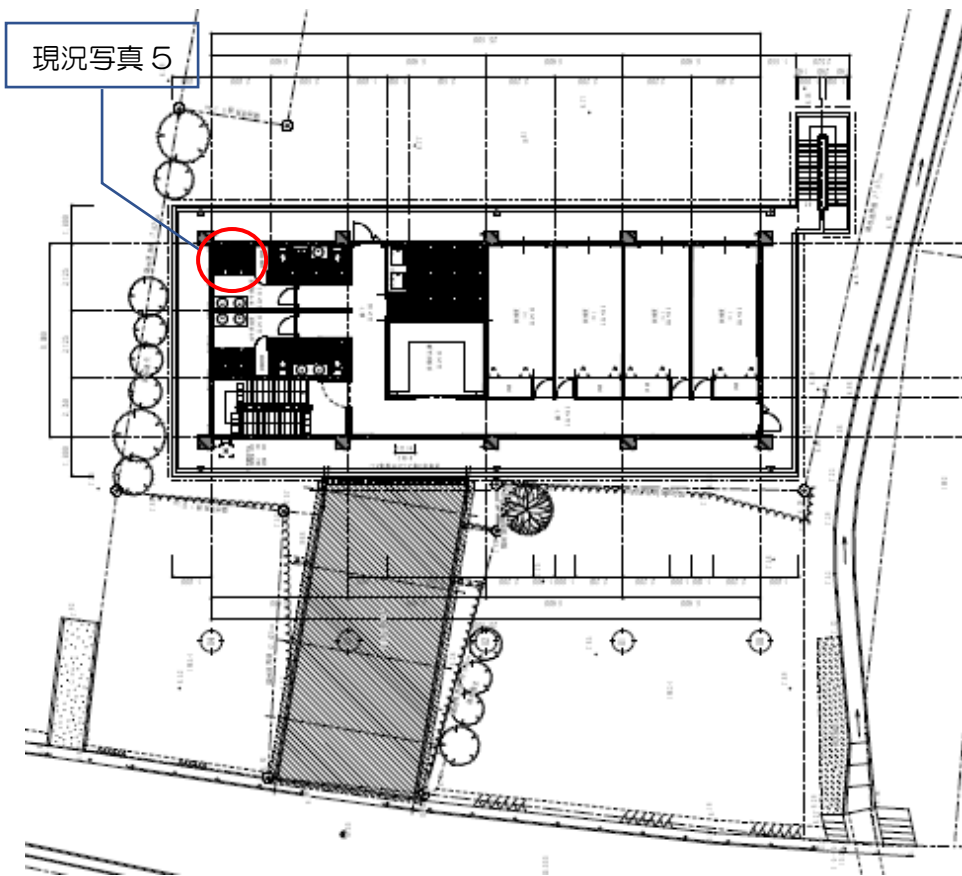
1 階平面図



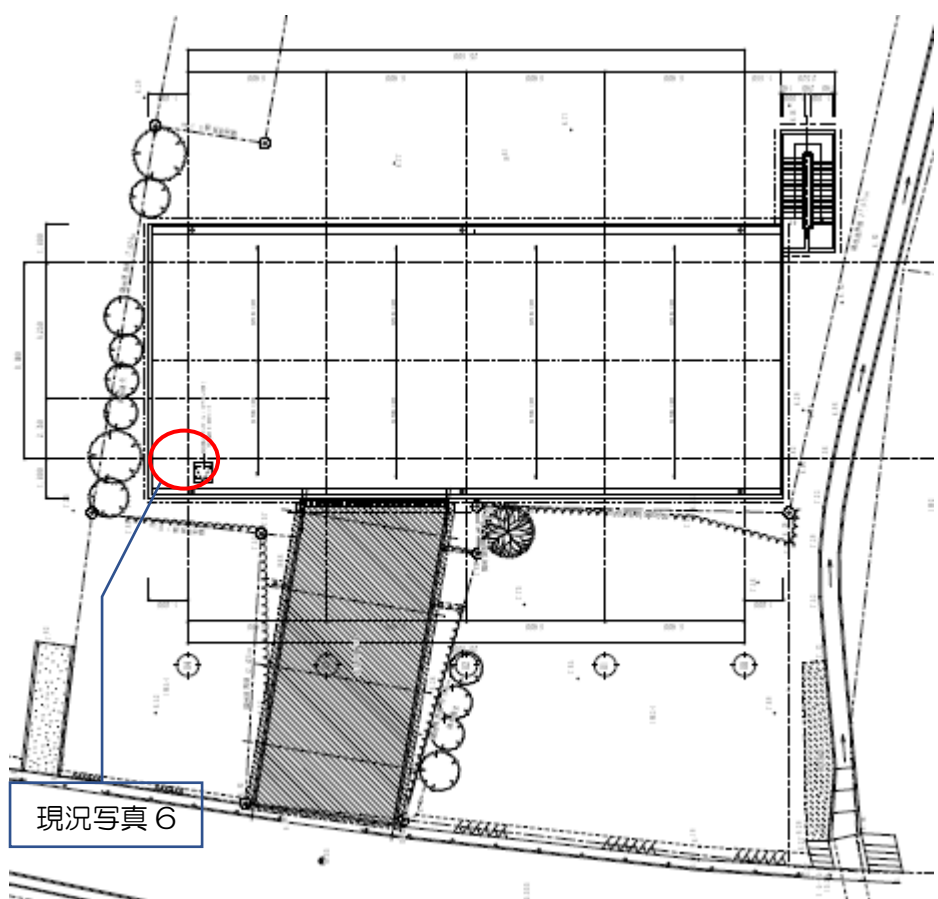
2 階平面図



3階平面図



R階平面図



## 【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】

① 東ふれあいセンター		1棟（延べ面積 807.52 m <sup>2</sup> ）
取得年度	経年（年）	劣化状況等
2014	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上のルーフトレン 1カ所に土が堆積。点検時に除去。</li> <li>・外壁に軽微なクラックはあるが概ね良好な状態。</li> <li>・2階女子トイレの壁タイルに6枚程度の浮きを確認。</li> <li>・厨房壁タイルに2枚程度の浮きを確認。</li> <li>・2階から3階の階段踊り場にて4m程度のクラックを確認。</li> </ul>
総評	<p>⇒屋根・外壁・内部仕上げと全体的に軽微な劣化が見受けられるが、現状は修繕等の処置は様子を見る必要があると思われます。</p> <p>※早期の劣化箇所把握に向けて、年に一回の施設点検の継続を推奨します。</p>	

### 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

東ふれあいセンターは、老朽化度合に余裕がある為、長寿命化を前提とした施設管理運営を行っていきます。

#### (3) 具体的な対策内容、対策時期

現時点では、建替えや大規模改修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、長寿命化を図ります。

#### (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
東ふれあいセンター	807.52 ㎡	323,008 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
東ふれあいセンター	807.52 ㎡	201,880 千円	25万円/㎡

## 4. 計画の推進にあたって

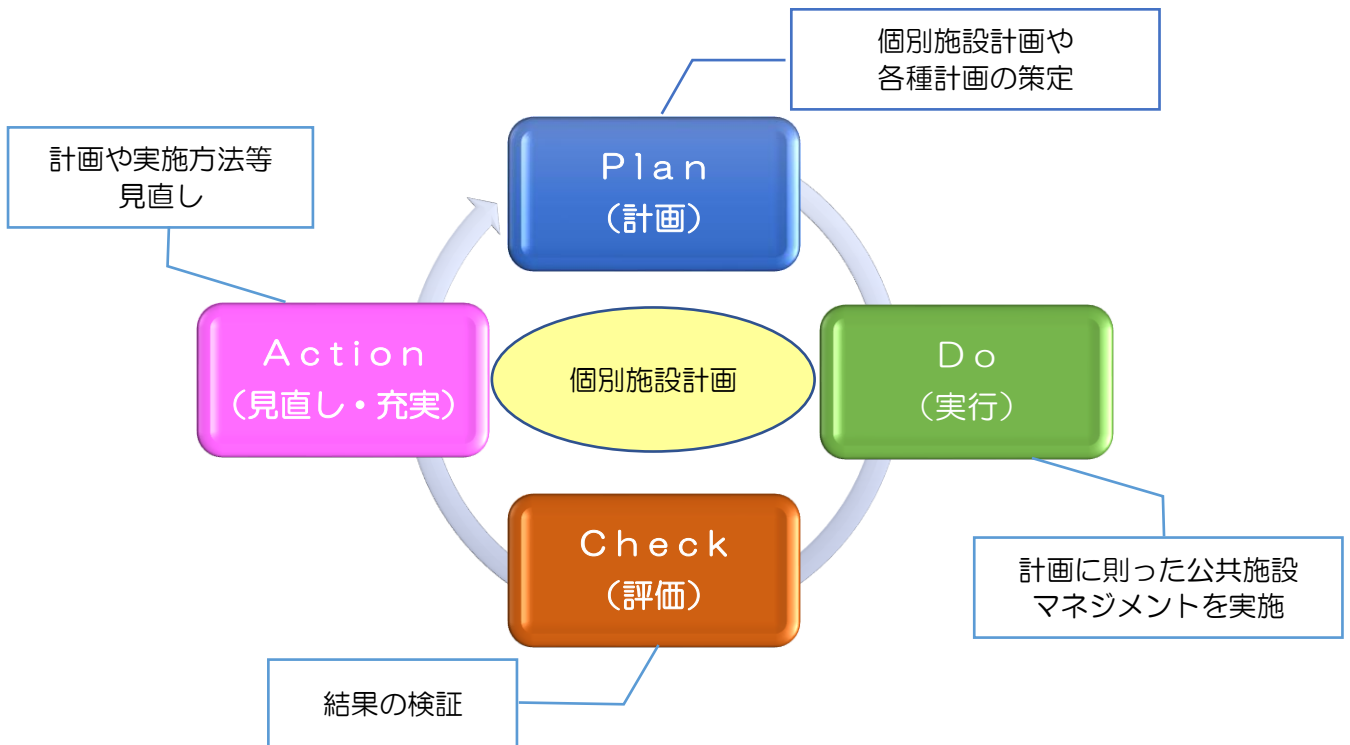
### (1) 全庁的な取組体制の構築方針

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

東ふれあいセンター 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/>

---