
久米島町 個別施設計画

行政窓口機能 編



令和2年3月

久米島町

目 次

1. 個別施設計画の位置付け	1
(1) 背景および目的.....	1
(2) 位置付け.....	1
(3) 対策の優先順位の考え方	2
(4) 対象施設.....	3
(5) 施設概要.....	4
(6) 計画期間.....	4
(7) 目指す姿.....	4
(8) 庁内推進体制	5
2. 地域人口及び世帯数の現状と課題.....	6
(1) 人口及び世帯数推移	6
3. 施設の状態	7
(1) 対象施設の抽出.....	7
(2) 整備状況 ※2016年度版公共施設等総合管理計画から抜粋.....	7
(3) バリアフリー等の状況.....	7
(4) 耐震状況.....	7
(5) 老朽化状況.....	8
(6) 劣化状況.....	9
(7) 維持コスト状況.....	21
4. 施設対策の方針.....	22
(1) 実施方針.....	22
①点検・診断等の実施方針.....	22
②安全確保の実施方針	22
③長寿命化の実施方針	22
④民間活用（PFI/PPP等）活用の考え方	22
⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針.....	22
⑥耐震化の実施方針.....	23
⑦統合や廃止の推進方針	23
(2) 方向性及び使用目標年数	25
(3) 対策内容、対策時期、対策費用	25
(4) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果.....	26
5. まとめ.....	27
(1) 情報基盤の整備と活用.....	27
(2) 推進体制の整備.....	27
(3) フォローアップ	27

1. 個別施設計画の位置付け

(1) 背景および目的

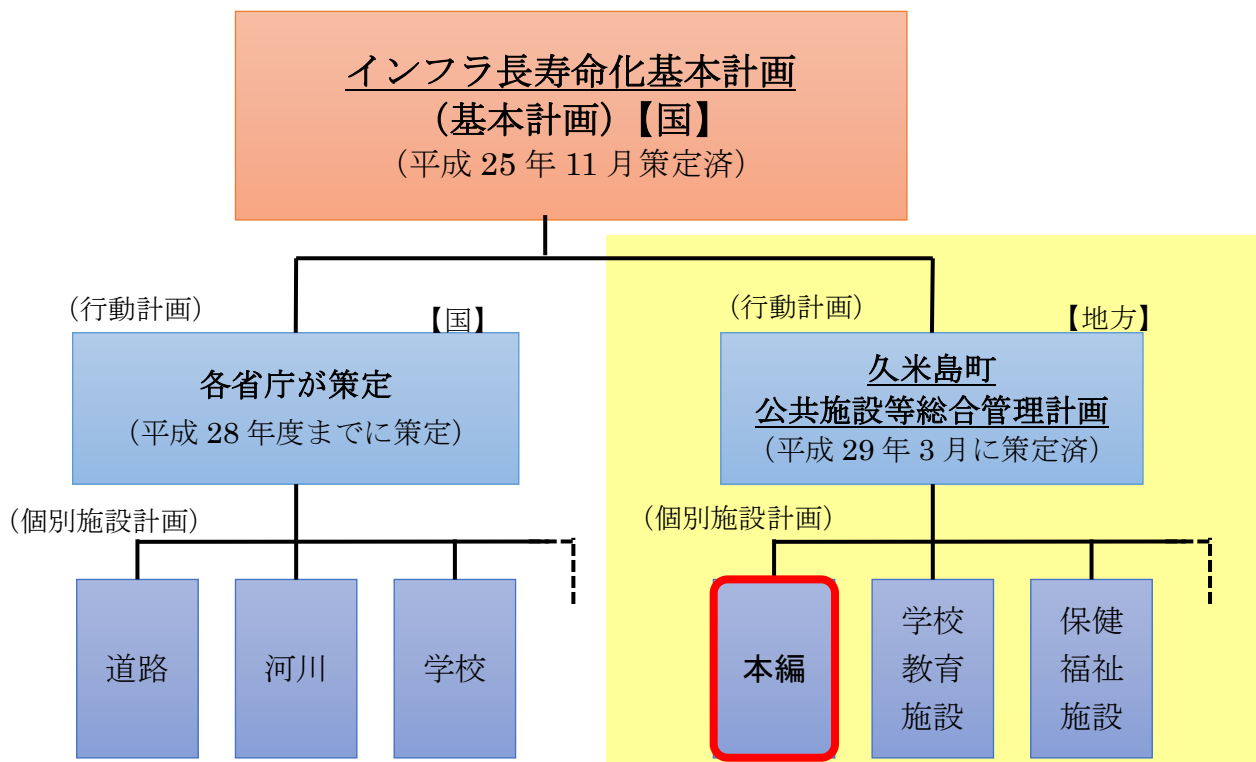
全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等によりどの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設がこれから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

久米島町においても、全国の多くの自治体同様、様々な課題を抱えているところです。そこで平成28年度に「久米島町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定しました。

本計画は、その管理計画を上位計画とする個別施設計画となり、各施設類型における基本方針・施設の再配置計画などをとりまとめたものです。

(2) 位置付け

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化計画」や「久米島町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町の公共施設等を個別施設毎（施設類型）に定めたものです。



(3) 対策の優先順位の考え方

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点）、民間でも実施可能であるか（市場的視点）、町の総合計画で位置付けた将来都市像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い、施設整備の優先順位を定めます。

また、優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断し、各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより、日々最新の情報を管理していきます。

なお、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

優先順位検討の際に必要な視点（例）

視点	優先順位を高める主な要因
物理的 観点	放置しておく利用者へ直接・間接の物理的被害や大きな施設の減失が見込まれるもの 例) 外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例) 空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例) 屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的 観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの 例) 建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等
	災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的 観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例) 鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起これば大規模な改修が必要となる見込みがあるもの
社会的 観点	住民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの
	少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例) スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など
	環境負荷低減に貢献するもの 例) LED 電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

図表 対象分類

大分類	施設名
公民館・コミュニティーセンター等	
学校教育機能	
子育て支援施設	
行政窓口機能	久米島町役場具志川庁舎 久米島町役場仲里庁舎
保健・福祉施設	
社会教育・文化施設	
スポーツ施設	
教員住宅	
町営住宅	
その他広域対応施設（農林・水産・観光・その他）	
その他（環境保全施設等）	

図表 対象施設

施設名	久米島町庁舎管理規則（平成14年4月1日規則第5号）
久米島町役場具志川庁舎	<p>（目的）</p> <p>第1条 この規則は、久米島町庁舎における秩序の維持に関し必要な事項を定め、公務の正常かつ円滑な執行を確保することを目的とする。</p> <p>（定義）</p> <p>第2条 この規則において「庁舎」とは、町の事務又は事業の用に供する建物、土地、その他の設備で町長の管理に属するものをいう。</p>
久米島町役場仲里庁舎	



(5) 施設概要

図表 施設一覧

施設名称	所在地	築年	延床面積 (㎡)	階数	単独 複合
久米島町役場具志川庁舎	仲泊 699 番地	1978 年度 (昭和 53 年度)	884	2	単独
久米島町役場仲里庁舎	比嘉 2870 番地	1989 年度 (平成元年度)	2,501	2	単独

図表 運営状況

施設名称	運営時間	休所 (館) 日	運営形態	年間開館日数
久米島町役場具志川庁舎	8:30~17:15	土・日・祝日	直営	240 日
久米島町役場仲里庁舎				

(6) 計画期間

本計画の期間は、2020 年度から 2029 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「久米島町公共施設等総合管理計画」の見直し等に合わせ、適宜見直しを行うものとします。

(7) 目指す姿

役場庁舎について「安全性」を第一義に、ワンストップサービス、バリアフリー等の「利便性」及び「快適性」の向上、地域の拠点として本町の行政窓口施設の充実を目指します。

(8) 庁内推進体制

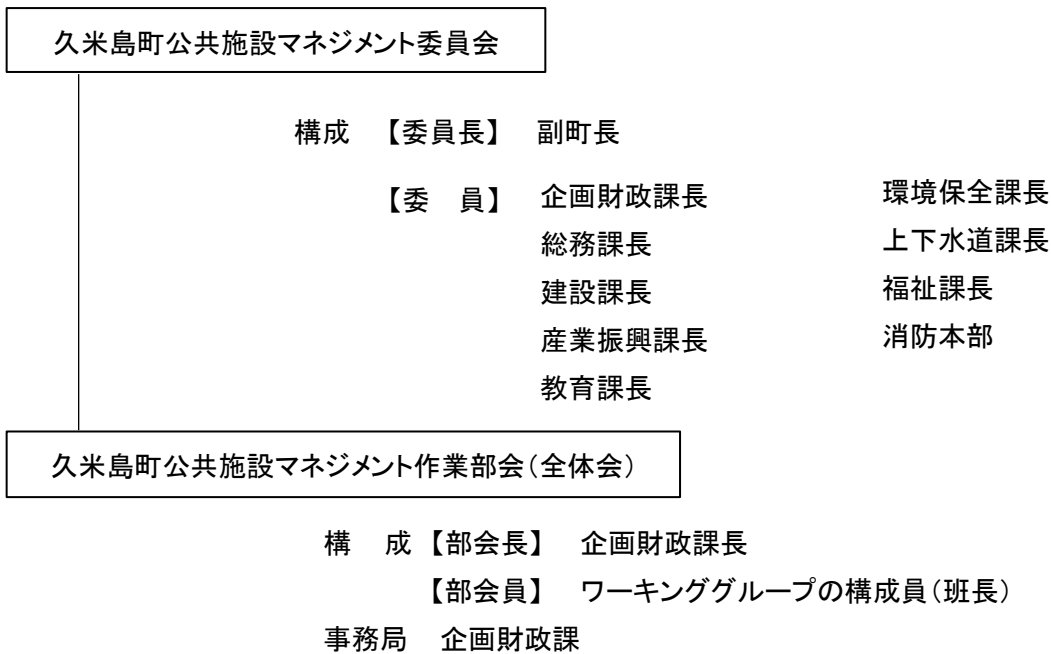
公共施設等の総合的な管理を推進していくにあたり、相互に連携しつつ全庁横断的な連携・調整機能を発揮できる庁内推進体制を構築します。

庁内推進体制としては、「久米島町公共施設マネジメント委員会」と位置づけ、公共施設等の情報を管理・集約する部署を企画財政課と定めて的確に運用していきます。

また、「久米島町公共施設マネジメント委員会」の下部組織として、「久米島町公共施設マネジメント作業部会」にて具体的な事案を効率的に推進していきます。

なお、公会計と連動した公共施設マネジメントを実施していくため、毎年度の決算等と連携可能な管理手法を構築します。

公共施設マネジメント委員会体制図



対象施設の維持管理所管課

施設名	所管課	運営形態
久米島町役場具志川庁舎	総務課	直営
久米島町役場仲里庁舎		

2. 地域人口及び世帯数の現状と課題

(1) 人口及び世帯数推移

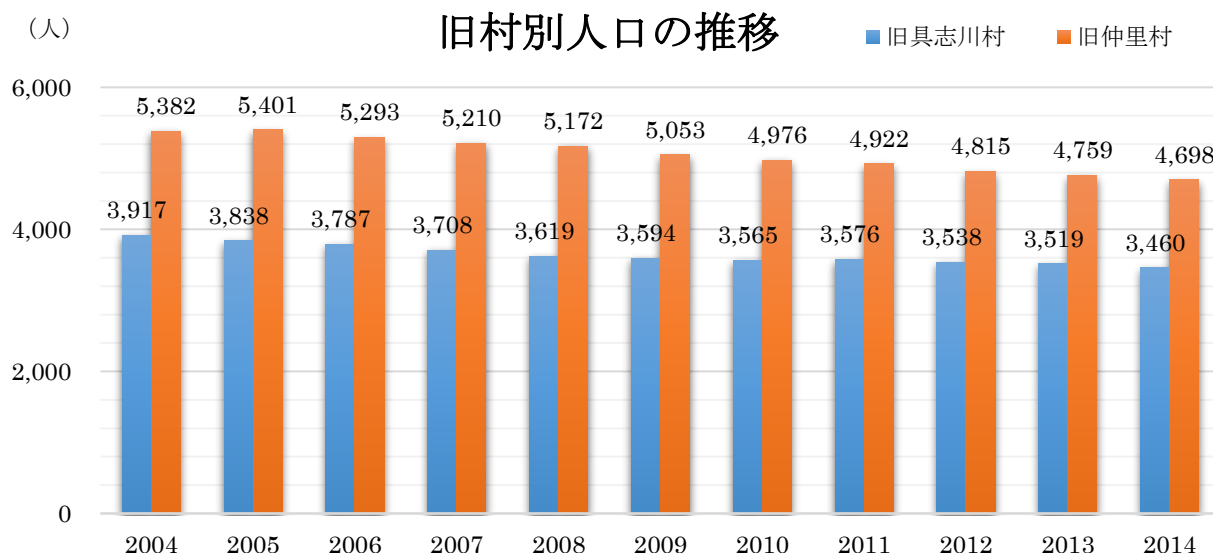
過去10年間における人口及び世帯数推移を、旧具志川村と旧仲里村で現状分析を行いました。

本町の人口は減少傾向にあり、旧村別にみても同様です。

それに対して世帯数はいずれも増加傾向にあることから1世帯あたりの人員が減少しているとみられます。

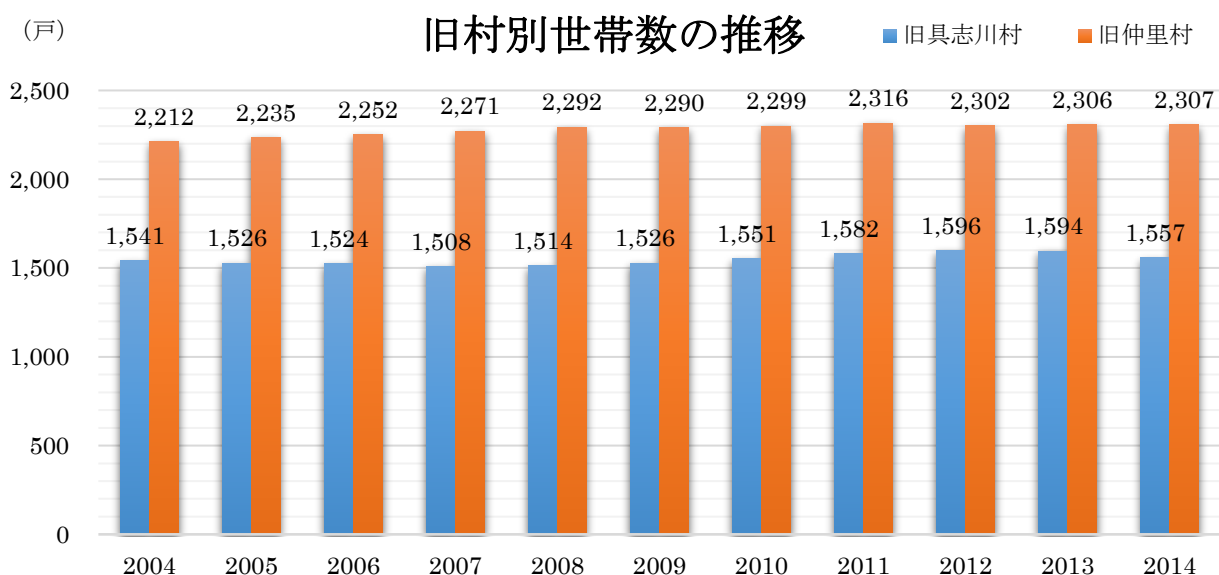
今後もこの傾向は続くものと予測されるため、それに見合った公共施設の配置が課題となります。

図表 人口の推移



出典：久米島町 指定行政区別人口調（各年3月31日現在）

図表 世帯数の推移



出典：久米島町 指定行政区別人口調（各年3月31日現在）

3. 施設の状態

(1) 対象施設の抽出

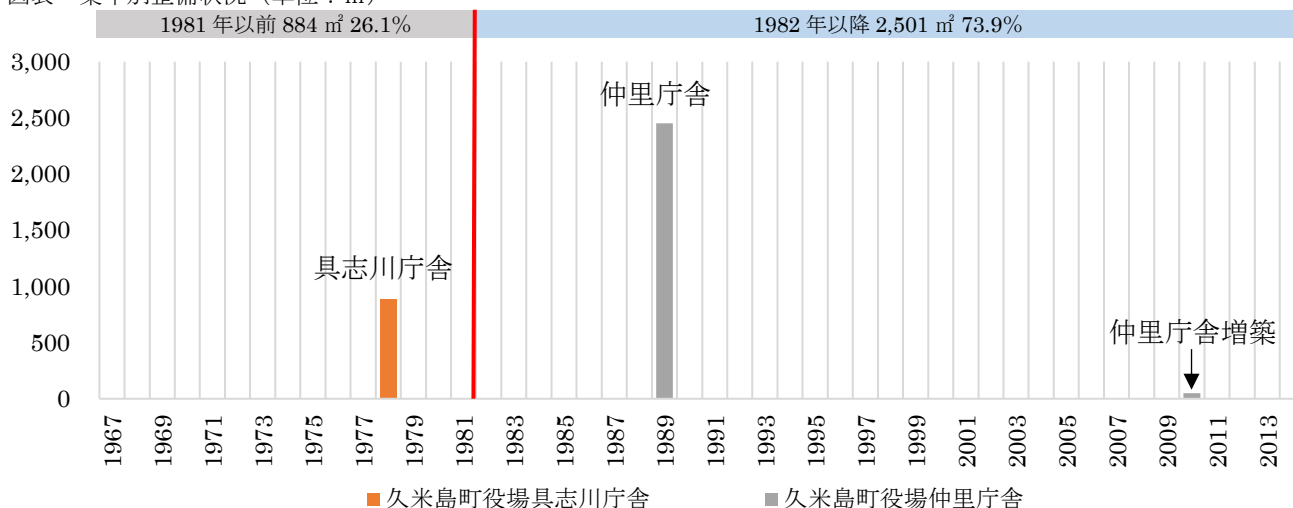
公共施設等総合管理計画の行政窓口機能は、具志川庁舎及び仲里庁舎があります。

ただし、具志川庁舎は、施設の方向性が廃止となっていることから、劣化状況の検証は実施せず、仲里庁舎を中心に抽出しています。

(2) 整備状況 ※2016年度版公共施設等総合管理計画から抜粋

庁舎は、具志川庁舎が昭和53年度（1978年度）、仲里庁舎が平成元年度（1989年度）に建設されています。「具志川庁舎」は耐震基準を満たしていない建物であり、老朽化も進んでいる状況です。

図表 築年別整備状況（単位：㎡）



出典：固定資産台帳

(3) バリアフリー等の状況

施設名称	バリアフリー経路		トイレ			障害者用駐車場		授乳室
	段差なし	エレベーター	車いす用	オストメイト	ベビーシート	有無	台数	
久米島町役場具志川庁舎	○	—	—	—	—	×	—	—
久米島町役場仲里庁舎	○	—	○	—	—	○	1	—

(4) 耐震状況

施設名称	全棟数	耐震診断		耐震状況
		適合	不適合	
久米島町役場具志川庁舎	1		1	耐震診断の結果、耐震基準を満たしておりません。
久米島町役場仲里庁舎	1	1		新耐震基準

(5) 老朽化状況

対象施設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。なお、下表の対象資産は、固定資産台帳の科目のうち、建物及び建物附属設備のみを記載しております。

平成 30 年 3 月末現在

資産名称	科目	耐用年数	整備年	取得価額 (円)	減価償却 累計額 (円)	老朽化 比率※2
久米島町役場具志川庁舎	建物	50	昭和 53 年度	479,600,000	374,088,000	78.0%
具志川庁舎 2 階会議室 空調器入替修繕工	建物附属設備	15	平成 29 年度	972,000	0	0.0%
具志川庁舎 2 階南部農林土木事務所賃貸室 空調機入替	建物附属設備	15	平成 29 年度	491,400	0	0.0%

平成 30 年 3 月末現在

資産名称	科目	耐用年数	整備年	取得価額 (円)	減価償却 累計額 (円)	老朽化 比率※2
久米島町役場仲里庁舎 ※1	建物	50	平成元年度	391,088,000	219,009,280	56.0%
久米島町役場仲里庁舎 増築工事	建物	50	平成 22 年度	5,617,500	786,450	14.0%
久米島町役場仲里庁舎機能高度化事業 建築	建物	15	平成 25 年度	5,061,210	1,356,404	26.8%
久米島町役場仲里庁舎 施設設備	建物附属設備	15	平成元年度	57,125,000	57,124,999	100.0%
久米島町役場仲里庁舎 増築工事 電気設備	建物附属設備	15	平成 22 年度	1,505,700	706,167	46.9%
久米島町役場仲里庁舎 増築工事 機械設備	建物附属設備	13	平成 22 年度	2,334,200	1,094,737	46.9%
久米島町役場仲里庁舎機能高度化事業 電気設備	建物附属設備	15	平成 25 年度	6,375,810	1,708,716	26.8%
久米島町役場仲里庁舎機能高度化事業 空調設備	建物附属設備	15	平成 23 年度	66,446,425	26,711,460	40.2%

出典：平成 29 年度固定資産台帳

- ※1 平成 30 年度に屋根・外壁改修工事を行ったことにより、仲里庁舎の老朽化は改善されています。
- ※2 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定義

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

(6) 劣化状況

【久米島町役場具志川庁舎】

(現状)

本施設は、旧具志川村役場として昭和 53 年度に整備した施設で、平成 14 年度の両村合併により久米島町役場具志川庁舎として利用しています。

建物の外壁や内装の仕上げ部分にひび割れ（クラック）が確認されており、設備も古いものが多く維持管理費の増大に繋がっています。

また、一部についてバリアフリー化を図っておりますが、障害者や高齢者、子供連れの来庁者など、だれもが利用しやすい環境となっております。

本施設については、令和 2 年度に課の再配置を行い閉庁する予定です。閉庁後は庁舎周辺の公園化計画と並行して解体工事を行います。



【久米島町役場仲里庁舎】

(現状)

本施設は、旧仲里村役場として平成元年度に整備した施設で、平成14年度の両村合併により久米島町役場仲里庁舎として利用しています。

建物自体は、外的要因により劣化が見受けられたことから、平成30年度に外壁改修工事を行いました。よって現段階でのクラックなどの箇所は見当たりません。当面は、定期点検などで状態把握に努めていきます。

一方、電気設備及び機械設備は、現時点での不具合箇所は見当たりませんが、老朽化比率が50%に近づいており、今後、各所においての不具合発生が考えられることから、本計画に基づき対策を講ずる必要があります。



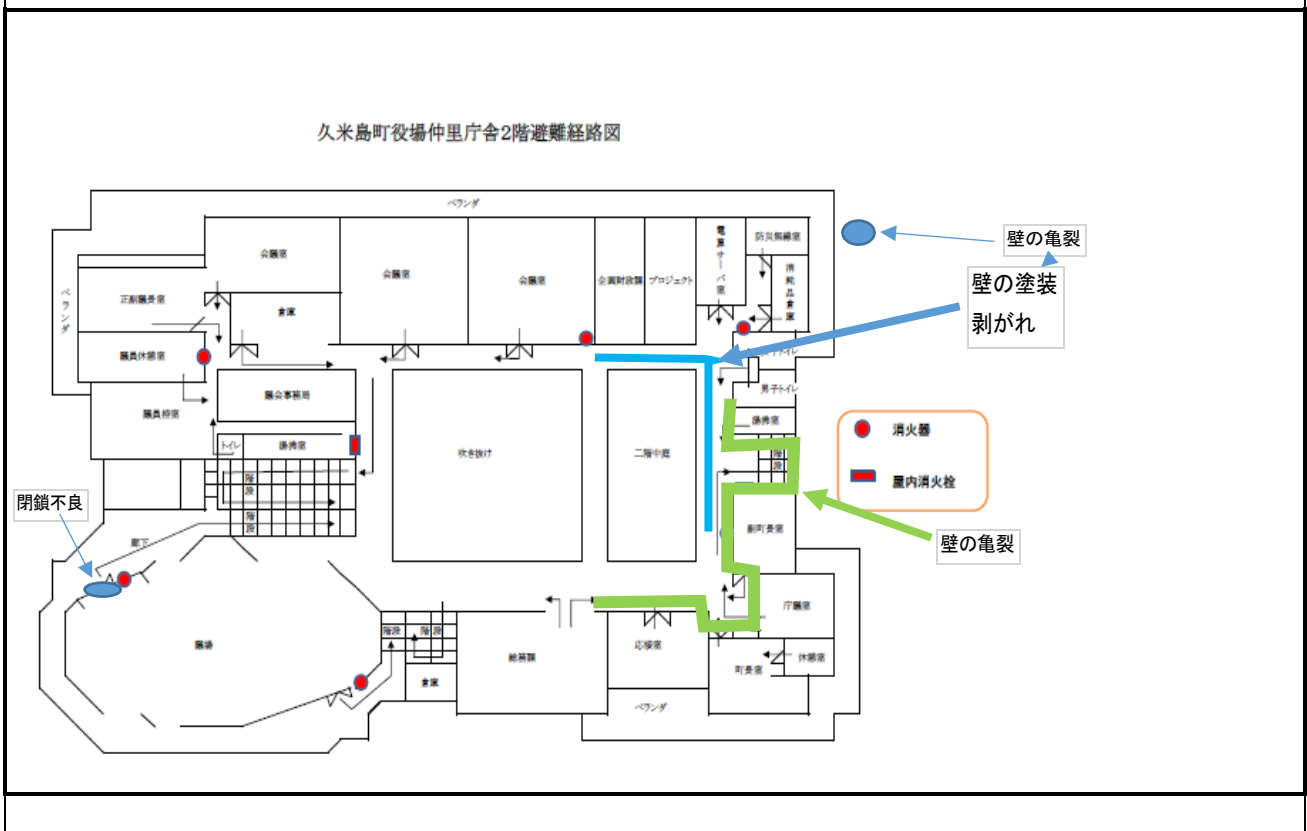
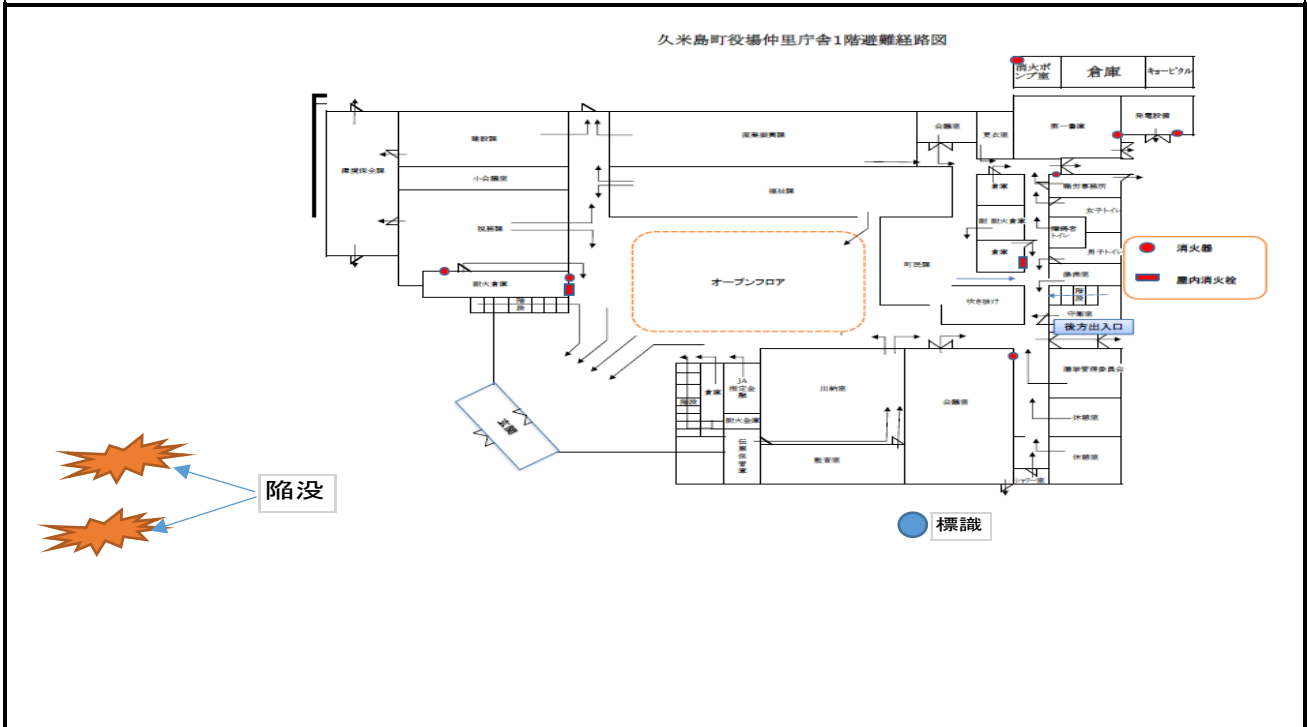
判定区分	B	予防保全段階	構造物の機能に支障は生じていないが、予防保全の観点から措置を講ずることが望ましい状態
------	----------	--------	--

点検日：2019年7月31日 点検者：久手堅修・伊是名和明


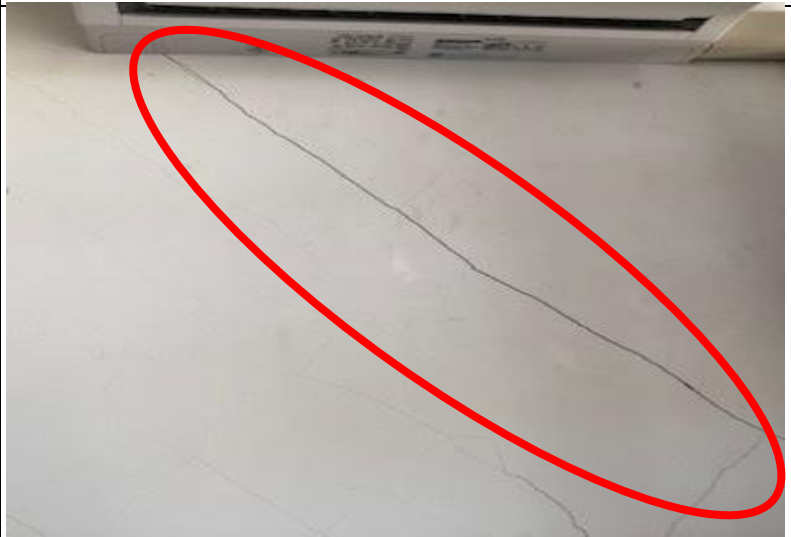

施設名		施設類型		担当課
久米島町役場仲里庁舎		行政窓口機能		総務課
建物状況	取得年度	耐用年数到来年	取得価格(円)	数量㎡
	1989年度(平成元年度)	2040	601,585,455	2,501
所見	平成30年度から屋根、外壁等の修繕により長寿命化対策が図られた。 今後においては、内壁のひび割れ、壁紙の剥がれ、駐車場のアスファルトのひび割れ等がみられるため、随時修繕を行う。			

区分	チェックNo	点検項目	不具合		不具合状況(簡潔に)
			有	無	
敷地内	A	1 <input type="checkbox"/> 塀(ブロック、コンクリート)・擁壁の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 <input type="checkbox"/> フェンス・門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 <input type="checkbox"/> アスファルトやブロック舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障	✓		庁舎正面、駐車場のアスファルトの剥がれ、花ブロックの陥没
		4 <input type="checkbox"/> 側溝・排水桝の排水不良、破損		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 案内板・自転車置場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き	✓		バイク置き場の、標識視認不良
屋上 (屋根・ベランダを含む)	B	1 <input type="checkbox"/> 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材・給水タンク)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ		✓	
		2 <input type="checkbox"/> パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損		✓	
		3 <input type="checkbox"/> ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 屋上入口の施錠不良		✓	
外壁 (ひさし・軒裏を含む)	C	1 <input type="checkbox"/> 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化		✓	
		2 <input type="checkbox"/> モルタル・タイル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 <input type="checkbox"/> コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出る白いもの)		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
		6 <input type="checkbox"/> 屋外階段の腐食、ぐらつき		✓	
建具 (窓・戸・扉)	D	1 <input type="checkbox"/> 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険	✓		議場ドアの開鎖不良
		2 <input type="checkbox"/> 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 (床・壁・天井)	E	1 <input type="checkbox"/> 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		2 <input type="checkbox"/> 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物	✓		2階廊下において全体的な薄いひび割れ 備品庫、防災無線室のひび割れ
		3 <input type="checkbox"/> 天井材の剥がれ、破損		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)	✓		総務課 天井のシミ
		5 <input type="checkbox"/> 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき		✓	
		6 <input type="checkbox"/> 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 <input type="checkbox"/> 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	


- ・ 不具合箇所の平面図、写真等



No. 1	区分	敷地内	
写真、図面等			不具合状況（どこが、どのように）
			アスファルト、花ブロックの凹凸がある。
			措置内容（措置予定）
			花ブロックを、撤去しコンクリート等で舗装を実施する。
No. 2	区分	敷地内	
写真、図面等			不具合状況（どこが、どのように）
			アスファルト、花ブロックの凹凸がある。
			措置内容（措置予定）
			花ブロックを、撤去しコンクリート等で舗装を実施する。
No. 3	区分	敷地内	
写真、図面等			不具合状況（どこが、どのように）
			バイク置き場の標識が、植栽により視認不良となっている。
			措置内容（措置予定）
			標識が視認できるよう、植栽の剪定を行う。

No. 4	区分	建 具 (窓・戸・扉)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			議場入り口のドアの閉鎖不良
			措置内容 (措置予定)
			業者へ修理依頼中
No. 5	区分	内 装 (床・壁・天井)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			備品庫カー下のクラック
			措置内容 (措置予定)
			クラックの目地を埋める処置を行う。
No. 6	区分	内 装 (床・壁・天井)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			防災無線室のクラック (備品庫のクラックと同じ位置)
			措置内容 (措置予定)
			処置済みである

No. 7	区分	内装 (床・壁・天井)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			応接室前のクラック
			措置内容 (措置予定)
			クラックの目地を埋める処置を行う。
No. 8	区分	内装 (床・壁・天井)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			湯茶室前の塗装剥がれ
			措置内容 (措置予定)
			塗装を実施する。
No. 9	区分	内装 (床・壁・天井)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			議場壁紙の剥がれ
			措置内容 (措置予定)
			壁紙の張替えを行う。

No. 10	区分	内 装 (床・壁・天井)	
写真、図面等			不具合状況 (どこが、どのように)
			雨漏りによるシミ
			措置内容 (措置予定)
			天井板の交換を実施する。

判定区分	A	健全	構造物の機能に支障が生じていない状態	
点検日：2019年7月31日 点検者：久手堅修・伊是名和明				
施設名		施設類型		担当課
久米島町役場仲里庁舎 増築工事		行政窓口機能		総務課
建物状況	取得年度	耐用年数到来年	取得価格 (円)	数量㎡
	2010年度 (平成22年度)	2061	5,617,500	50
所見	課の増設により、仲里庁舎東側に増設した建物で、まだ築年数が経過していない為、現状での不具合は見られない。			

区分	チェック No	点検項目	不具合		不具合状況 (簡潔に)
			有	無	
敷地内	A	1 <input type="checkbox"/> 塀(ブロック、コンクリート)・擁壁の亀裂、損傷、傾き		✓	
		2 <input type="checkbox"/> フェンス・門扉の腐食、破損、傾き、開閉・施錠不良		✓	
		3 <input type="checkbox"/> アスファルトやブロック舗装面の大きなひび割れ、陥没、隆起、損傷、歩行支障		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 側溝・排水桝の排水不良、破損		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 案内板・自転車置場・外灯・遊具等の腐食、破損、傾き		✓	
屋上 (屋根・ベランダを含む)	B	1 <input type="checkbox"/> 屋根仕上げ(屋上防水層・屋根葺き材・給水タンク)のひび割れ、浮き、剥がれ、錆、瓦のずれ		✓	
		2 <input type="checkbox"/> パラペットのひび割れ、浮き、腐食、破損		✓	
		3 <input type="checkbox"/> ルーフドレン・雨樋の枯葉や土の堆積、つまり		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 屋上設置物(フェンス・はしご・アンテナ等)の腐食、ぐらつき、基礎コンクリートの破損		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 屋上入口の施錠不良		✓	
外壁 (ひさし・軒裏を含む)	C	1 <input type="checkbox"/> 塗装の浮き、剥がれ、亀裂、劣化		✓	
		2 <input type="checkbox"/> モルタル・タイル・外装仕上材(外壁、軒裏)のひび割れ、浮き、剥がれ、腐食、破損		✓	
		3 <input type="checkbox"/> コンクリートのひび割れ、破損、鉄筋の露出、錆汁、白華(表面に浮出る白いもの)		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 目地・建具廻りシーリング材の剥がれ、亀裂、硬化		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 壁面設置物(雨樋・手すり・はしご・外灯等)の腐食、ぐらつき、落下の危険		✓	
		6 <input type="checkbox"/> 屋外階段の腐食、ぐらつき		✓	
建具 (窓・戸・扉)	D	1 <input type="checkbox"/> 建具の開閉・施錠不良、がたつき、落下の危険		✓	
		2 <input type="checkbox"/> 建具の腐食、破損、ガラスのひび割れ		✓	
内装 (床・壁・天井)	E	1 <input type="checkbox"/> 床のきしみ、沈下、滑り、破損、歩行支障		✓	
		2 <input type="checkbox"/> 壁のひび割れ、浮き、破損、突出物		✓	
		3 <input type="checkbox"/> 天井材の剥がれ、破損		✓	
		4 <input type="checkbox"/> 雨漏りや配管漏水によるシミ、カビ(天井面、壁面)		✓	
		5 <input type="checkbox"/> 手すり・落下防止フェンス・階段滑り止めの変形、破損、ぐらつき		✓	
		6 <input type="checkbox"/> 天井面・壁面への重量物取付け部の腐食、破損、ぐらつき、落下の危険		✓	
		7 <input type="checkbox"/> 避難経路の障害物の有無(廊下・防火戸・避難はしご・救助袋等周囲)		✓	

劣化部位の修繕コストや改修等の優先順位付けを今後の維持・更新コストの算出に反映させるため、「劣化状況調査票」を作成することにより、躯体以外の劣化状況を把握します。

《記入の仕方》

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本にA、B、C、Dの4段階で評価する。評価基準を写真事例を用いて詳細に解説する。なお、寒冷地における写真事例等を加えるなど、必要に応じて地域の状況に応じた評価基準を作成することが望ましい。

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

経過年数による評価

【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年未満
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数である。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

(「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)

	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

劣化状況調査票

施設名	久米島町役場仲里庁舎		点検日	(西暦) 2019年7月31日	
建物名	仲里庁舎		点検担当者	久手堅修・伊是名和明	
棟名	仲里庁舎		建築年度	平成元年度 (西暦 1989年)	
構造種類	鉄筋コンクリート	延床面積	2,501 m ²	階数	地上3階

部位	仕様	工事履歴		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"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根 (長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根 (スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある	1		A
				<input checked="" type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
				<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
				<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
				<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
				<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視できない			
				<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"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル (ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 銅製サッシ <input type="checkbox"/> 残熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			A
				<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
				<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
				<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
				<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
				<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
				<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
				<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項	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			C
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 施設 LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設備			
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策			
	<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			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			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			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あれば、該当部位と指摘内容を記載)

--

健全度
62
/100点

劣化状況調査票

施設名	久米島町役場仲里庁舎 増築工事		点検日	(西暦) 2019年7月31日	
建物名	仲里庁舎 増築		点検担当者	久手堅修・伊是名和明	
棟名	仲里庁舎 増築		建築年度	平成22年度(西暦2010年)	
構造種類	鉄筋コンクリート	延床面積	50㎡	階数	地上1階

部位	仕様	工事履歴		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"/> アスファルト露出防水 <input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水 <input type="checkbox"/> 勾配屋根(長尺金属板、折板) <input type="checkbox"/> 勾配屋根(スレート、瓦類) <input type="checkbox"/> その他の屋根			<input type="checkbox"/> 降雨時に雨漏りがある			A
				<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り痕がある			
				<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
				<input type="checkbox"/> 屋根葺材に錆・損傷がある			
				<input type="checkbox"/> 笠木・立上り等に損傷がある			
				<input type="checkbox"/> 樋やルーフトレンを目視できない			
				<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"/> タイル張り、石張り <input type="checkbox"/> 金属系パネル <input type="checkbox"/> コンクリート系パネル(ALC等) <input type="checkbox"/> その他の外壁 <input type="checkbox"/> アルミ製サッシ <input type="checkbox"/> 銅製サッシ <input type="checkbox"/> 残熱サッシ、省エネガラス			<input type="checkbox"/> 鉄筋が見えているところがある			A
				<input type="checkbox"/> 外壁から漏水がある			
				<input type="checkbox"/> 塗装の剥がれ			
				<input type="checkbox"/> タイルや石が剥がれている			
				<input type="checkbox"/> 大きな亀裂がある			
				<input type="checkbox"/> 窓・ドアの廻りで漏水がある			
				<input type="checkbox"/> 窓・ドアに錆・腐食・変形がある			
				<input type="checkbox"/> 外部手すり等の錆・腐朽			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項	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			A
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> 施設LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設備			
	<input type="checkbox"/> 障害者等対策			
	<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			
4 電気設備	<input type="checkbox"/> 分電盤改修			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			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あれば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
100
/100点

(7) 維持コスト状況

対象施設の過去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1 施設別維持コスト（ガス料金・水道料金・電気利用料・その他点検費用等）

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
久米島町役場具志川庁舎					
ガス使用料	38,544円	25,232円	13,398円	13,108円	16,485円
高架水槽、貯水槽清掃委託料	41,040円	41,040円	41,040円	41,040円	41,040円
手数料	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円
消耗品費	55,450円	119,427円	59,545円	56,831円	78,942円
上下水道使用料	139,440円	153,267円	174,138円	134,254円	76,032円
電気使用料	1,706,051円	1,710,062円	1,637,624円	1,715,885円	1,854,256円
電気保安管理委託料	103,680円	116,640円	116,640円	207,360円	207,360円
電話料	366,253円	255,713円	230,649円	256,945円	247,659円
経常経費 小計	2,468,458円	2,439,381円	2,291,034円	2,443,423円	2,539,774円
工事請負費	0円	0円	0円	1,463,400円	788,400円
ワックス清掃委託料	38,000円	30,240円	0円	0円	0円
備品購入費	0円	0円	190,620円	0円	0円
臨時経費 小計	38,000円	30,240円	190,620円	1,463,400円	788,400円
経費 合計	2,506,458円	2,469,621円	2,481,654円	3,906,823円	3,328,174円
久米島町役場仲里庁舎					
ガス使用料	46,117円	41,234円	49,849円	39,390円	39,153円
空調設備管理料	810,000円	810,000円	810,000円	810,000円	810,000円
車輛賃借料	0円	0円	0円	5,778円	0円
手数料	31,824円	18,000円	18,000円	18,000円	18,000円
消耗品費	901,710円	908,969円	1,230,776円	938,432円	882,514円
上下水道使用料	284,708円	218,103円	251,614円	290,069円	266,257円
水タンク清掃委託料	81,864円	81,864円	81,864円	81,864円	81,864円
庁舎ワックス清掃委託料	478,000円	430,864円	427,680円	452,520円	496,800円
庁舎警備委託料	7,128,000円	7,192,800円	7,192,800円	7,192,800円	7,192,800円
通信運搬費	4,037,484円	2,492,321円	2,054,319円	1,627,149円	1,444,604円
電気使用料	6,488,795円	5,922,774円	5,979,358円	6,424,939円	6,951,777円
電気保安管理委託料	129,600円	142,560円	142,560円	207,360円	207,360円
燃料費	0円	0円	0円	0円	45,220円
放送受信料	38,430円	38,430円	38,430円	38,430円	38,430円
経常経費 小計	20,456,532円	18,297,919円	18,277,250円	18,126,731円	18,474,779円
空調設備取替工事請負費	0円	0円	0円	0円	1,260,360円
仲里庁舎屋根外壁改修調査・設計委託料	0円	0円	0円	0円	4,914,000円
仲里庁舎屋上外壁改修工事	0円	0円	0円	0円	55,928,000円
庁内ネットワーク管理業務委託料	0円	0円	0円	902,880円	0円
庁内ネットワーク再整備業務委託料	0円	0円	15,733,764円	0円	0円
備品購入費	283,364円	76,032円	0円	4,545,849円	66,960円
臨時経費 小計	283,364円	76,032円	15,733,764円	5,448,729円	62,169,320円
経費 合計	20,739,896円	18,373,951円	34,011,014円	23,575,460円	80,644,099円
総合計	23,246,354円	20,843,572円	36,492,668円	27,482,283円	83,972,273円

出典：各年度決算書より

図表2 施設別維持コスト（修繕費）

	2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度
久米島町役場具志川庁舎	63,344円	165,359円	64,584円	431,071円	127,784円
久米島町役場仲里庁舎	705,039円	870,806円	2,757,005円	1,861,131円	810,121円
合計	768,383円	1,036,165円	2,821,589円	2,292,202円	937,905円

※修繕費は、軽微な補修・修繕のこと

出典：各年度決算書より

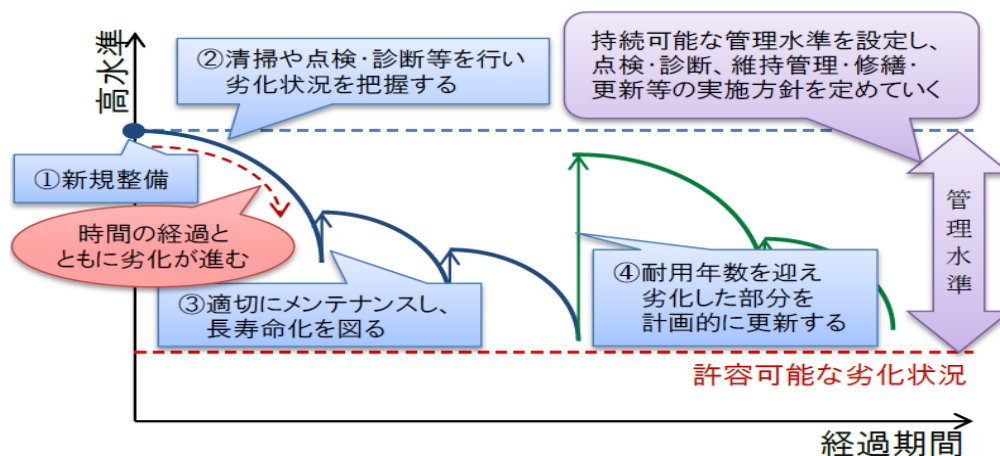
4. 施設対策の方針

(1) 実施方針

①点検・診断等の実施方針

- 公共建築物は、法定点検だけでなく劣化状況や利用状況等を把握しながら、必要に応じて専門業者による劣化診断等を実施して詳細な状況把握を行っていきます。また、定期的な安全点検等により状況を随時確認し、関係者で情報共有を図りながら適正な管理を行います。
- インフラ資産は、インフラ長寿命化計画（個別施設計画）など国土交通省から示される技術基準等に準拠しつつ、適正に点検・診断等を実施します。

図表 維持可能な管理水準の設定イメージ



②安全確保の実施方針

- 公共施設等に求められている最低限の機能は安全性の確保です。施設管理者の定期的な巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検などを適正に実施します。また、指定管理者制度を採用している施設では適正な施設管理の徹底を指定管理者と協働で実施します。

③長寿命化の実施方針

- 点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

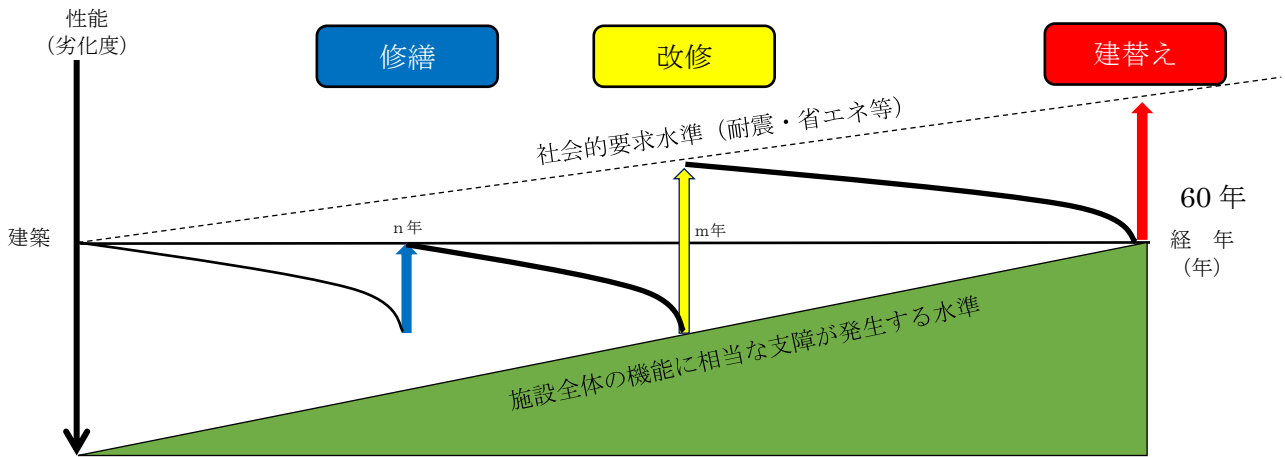
④民間活用（PFI/PPP等）活用の考え方

- 施設の維持管理・運営コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、指定管理者制度などを活用していきます。

⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針

- 限られた財源を効果的に活用するため効率的な維持管理等を実施していきます。
- インフラ資産は、劣化状況等を把握しながら効率的な維持管理・修繕・更新等に努めていきます。

図表 修繕、改修、建替えのサイクルイメージ



区分	工事内容	改修目安 ※
建物	屋上防水、屋根塗装、外壁塗装、建具、内装	20～30年
電気	照明器具、受変電設備、幹線、配線器具	15年
空調	空調機器、ダクト、配管類	13～15年
給排水	機器類(ポンプ等)、受水槽、衛生器具	15年
昇降機設備	制御盤、昇降レールなど	15～17年

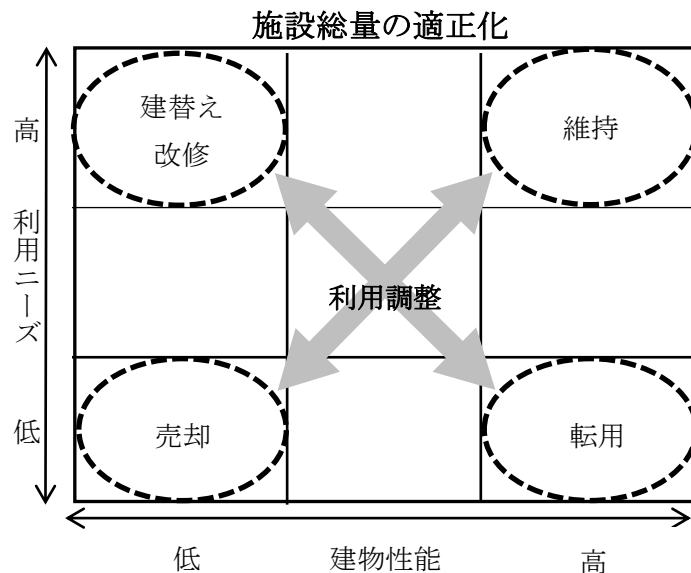
※改修目安は、国税庁の定める法定耐用年数です。

⑥耐震化の実施方針

○昭和 56 年に建築基準法が改正され、現在の新耐震基準が施行されました。新耐震基準は昭和 56 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ことから、改正前の旧耐震基準により設計・建築された建物は耐震性のない建物となるため、耐震化の必要な施設については、経過年数や危険度等を勘案し適切に対応していきます。

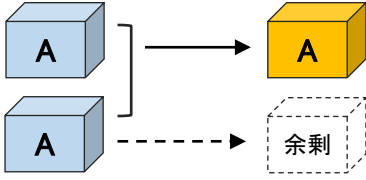
⑦統合や廃止の推進方針

○社会情勢や経済状況が大きく変化する中で、設置の目的や意義が薄れたり、利用率が低下している施設や設置目的が重複している施設は統合・廃止に努めていきます。

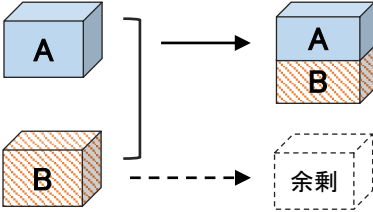


・具体的な手法のイメージ

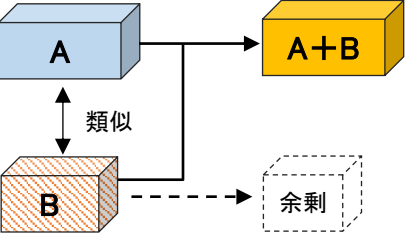
(ア) 集約化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、同一ニーズの複数の施設をより少ない施設規模や数に集約する。	

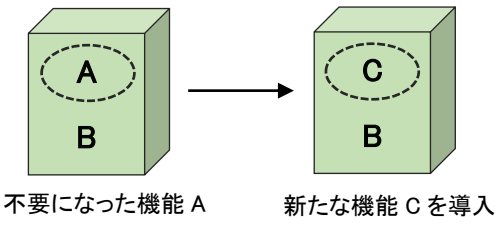
(イ) 複合化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、余剰スペースの周辺の異種用途施設を同居させる。	

(ウ) 類似機能の統合

内容	取組イメージ
設置目的は異なるが機能が類似している複数の施設を施設サービス向上の観点から統合する。	

(エ) 用途転用

内容	取組イメージ
不要となった機能のスペース又は施設に新たな機能を導入する。	

(2) 方向性及び使用目標年数

公共施設等総合管理計画、施設の状態などに基づき、施設の方向性を検討した結果を次のとおりに定めました。

施設名称	方向性	使用目標年数
久米島町役場具志川庁舎	廃止・解体	—
久米島町役場仲里庁舎	長寿命化	60年

(3) 対策内容、対策時期、対策費用

中長期的な対策内容、対策時期^{※3}、対策費用^{※4}（更新等の経費の見込み）を把握するために、今後30年間での見込みを下表にてとりまとめました。

年度別対策一覧（5年毎）

（単位：百万円）

施設名	区分	対策内容	2020～ 2024	2025～ 2029	2030～ 2034	2035～ 2039	2040～ 2044	2045～ 2049	合計
久米島町 役場具志 川庁舎	建物	更新 ^{※1}							0
		長寿命化 ^{※2}							0
		解体	20						20.0
			20					20	
久米島町 役場仲里 庁舎	建物	更新 ^{※1}							0
		長寿命化 ^{※2}		500			0.8		500.8
		解体							0
			500			0.8		500.8	

施設別対策一覧

No.	施設名	機能 判定	建物 判定	対策内容・対策年度	対策費用	使用 目標年数
1	久米島町役場具志川庁舎	廃止	解体	解体・～2024年度	20.0百万円	—
2	久米島町役場仲里庁舎	維持	長寿命化	長寿命化・2025～ 2029年度	500百万円	60年
				長寿命化・2040～ 2044年度	0.8百万円	

※1 更新とは、老朽化等により伴う機能が低下した施設等を取替え、同程度の機能に再整備すること。

※2 長寿命化とは、行った後の効用が当初の効用を上回る整備のこと。

※3 対策時期

建物とは、建物躯体のことであり、長寿命化改修周期を30年、使用目標年数を60年と想定。

※4 対策費用

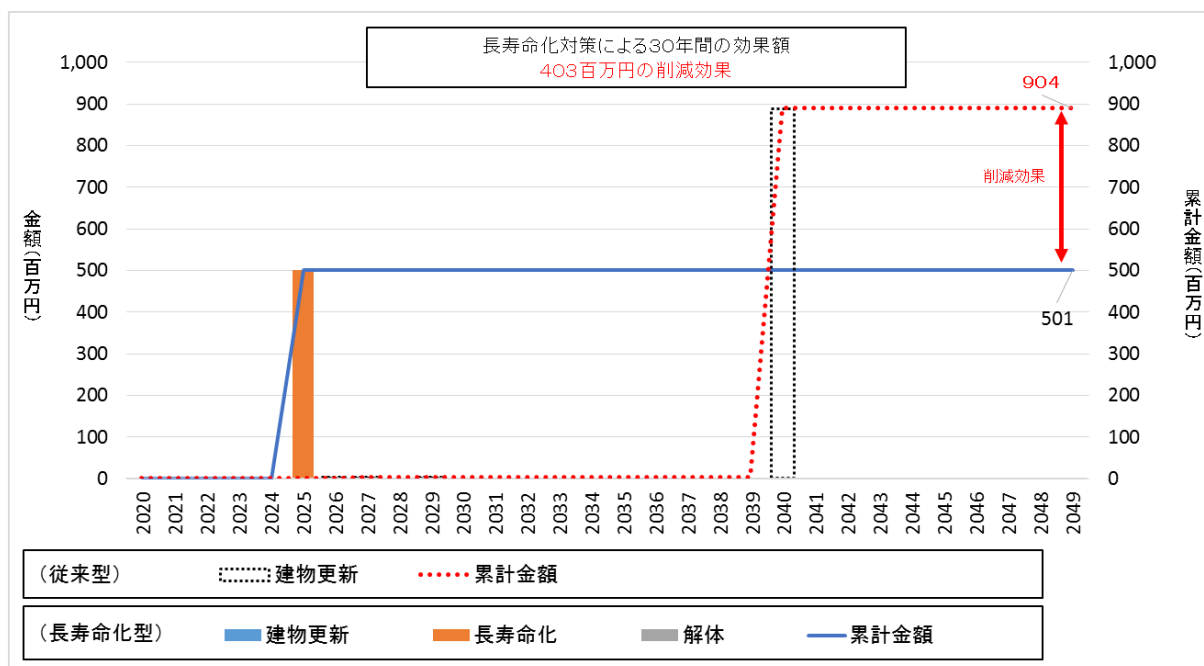
建物の更新及び長寿命化工事費用は、総務省が活用を推奨している「公共施設等更新費用試算ソフト」の単価を用い、各々の延床面積と乗じることで算出。（更新工事単価 360千円/㎡、長寿命化工事単価 200千円/㎡）

解体費用は、近隣市の解体事例（22,840円/㎡）を用い、各々の延べ床面積と乗じることで算出

(4) 長寿命化コストの見通し、長寿命化の効果

従来型（※1）の整備方針から改修による長寿命化に切り替えていくため、計画的な機能向上と機能回復に向けた修繕・改修を建物全体でまとめていく長寿命化型（※2）によるコストを算定しました（前頁参照）。

長寿命化により60年間建物を使用した場合、今後30年間の累計金額は501百万円（16.7百万円/年）となり、これは従来型の場合の904百万円（30百万円/年）から403百万円の削減効果が見込めることとなります。



※1 従来型とは、各施設の耐用年数到来時に同規模施設を整備すること。

※2 長寿命化型とは、築30年で長寿命化改修、築60年で同規模施設を整備すること。

5. まとめ

個別施設計画は、施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定しました。

また、個別の施設を見直すだけでなく、全庁的、横断的な視点を持って、更なる戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進する必要があることから、施設等の用途などで分類した結果を個別施設計画として作成しています。

今後は、個別施設計画の継続的運用のために、次の（１）情報基盤の整備と活用、（２）推進体制の整備、（３）フォローアップなどを推し進めていくこととします。

（１）情報基盤の整備と活用

公共施設等総合管理計画と連動して、施設の基本情報、光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を行っていきます。

（２）推進体制の整備

施設の所管課を中心に、本計画を含む施設マネジメントを行っていきます。また、庁内推進体制として「久米島町公共施設マネジメント委員会」や「久米島町公共施設マネジメント作業部会」や「関係課」と連携、協力しながら本計画の推進を行っていきます。

（３）フォローアップ

今後は、詳細な個別年次計画や事業費を精査していくために、事業の進捗状況、劣化調査等の結果を反映しながら、定期的な見直しを実施し推進することとします。

版数	発行	改訂履歴
第1版	令和2年3月	初版発行

久米島町 個別施設計画

行政窓口機能編

令和2年3月 発行

久米島町公共施設マネジメント委員会

〒781-3692 沖縄県島尻郡久米島町字比嘉 2870 番地

TEL : 098-985-7121 (代表) FAX : 098-985-7080

URL : <http://www.town.kumejima.okinawa.jp/>
