

宜野座村 個別施設計画

2022年6月

目次

第1章 本計画策定の目的等	1
1 計画策定の目的	2
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3
4 対象施設	3
第2章 施設の現状	5
1 施設の保有状況	6
2 劣化状況調査	7
3 劣化状況調査結果	10
第3章 今後の対策	15
1 今後の維持・更新コスト（従来型）	16
2 基本方針	18
3 優先順位の考え方	19
4 建物の長寿命化に関する考え方	21
5 長寿命化の実施方針、維持・更新コスト	22
6 実施計画	25
第4章 計画のフォローアップ	28
1 推進体制	29
2 フォローアップ	30

第1章 本計画策定の目的等

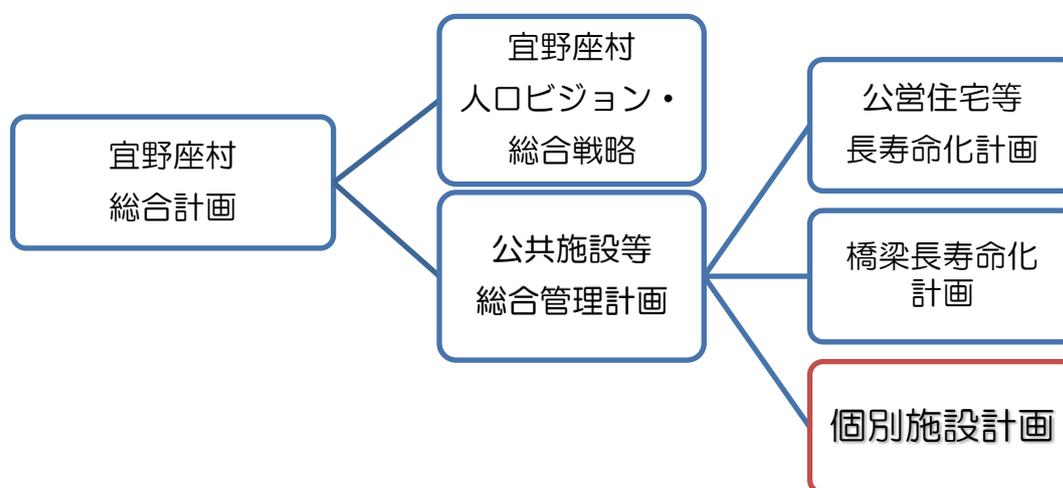
1 計画策定の目的

2016（H28）年に「宜野座村公共施設総合管理計画（以下、「総合管理計画」という）」を策定し、本村の所有する公共施設等の総合的かつ計画的な管理推進の基本方針を取りまとめました。さらに個別の施設ごとに具体的な対策内容や実施時期、対策費用を考える「個別施設計画」を策定が求められています。これを踏まえ、建物の劣化状況を把握したうえで「宜野座村個別施設計画」を策定しました。

2 計画の位置付け

本計画は、上位計画となる総合管理計画に基づき策定します。また、計画の実施にあたっては、他の公共施設・インフラ等に関する個別施設計画との整合を図り、優先順位をつけた上で実施していくこととします。

図表 1 計画の位置づけ



3 計画期間

本計画は、総合管理計画の計画期間の後半にあたる2022年（令和4年）から2031年（令和13年）の10年間とし、令和4年度から令和8年度までの5年を前期期間、令和9年度から令和13年度までの5年を後期期間として、5年毎に更新します。

計画期間：令和4年度から令和13年度までの10年間（5年毎に更新）

前期期間：令和4年度から令和8年度

後期期間：令和9年度から令和13年度

計画内容は国の動向や社会情勢の変化や財政事情、事業の進捗状況等に応じて、計画期間中においても必要に応じて見直しを行うものとします。

4 対象施設

本計画では、総合管理計画に掲げる建物施設のうち、下記の施設を対象とします。2022年3月現在で、66施設107棟、総延床面積は約79,741.06㎡となります。

図表 2 対象施設一覧

村民文化系施設	漢那多目的交流拠点施設	宜野座村文化センター	宜野座地区コミュニティ施設
	宜野座村立中央公民館	宜野座村立松田地区公民館	宜野座村立惣慶地区公民館
	宜野座村福山地区農村管理施設	福山コミュニティ館	
社会教育系施設	宜野座村城原地区学習等供用施設	宜野座村国際交流村	宜野座村立博物館
	宜野座村城原地区多目的ホール	農研研修センター	宜野座村福山地区学習等供用施設
	松田地区体験交流センター	宜野座村惣慶地区学習等供用施設	宜野座村立漢那地区学習等供用施設
スポーツ・レクリエーション系施設	漢那ダムレクリエーションセンター	宜野座村庭球場	宜野座ドーム
	宜野座村野球場	宜野座村総合体育館	宜野座村総合グラウンド
	惣慶区グラウンド	城原区老人レクリエーションセンター	かなパークゴルフ場
	宜野座区老人レクリエーションセンター	宜野座村カヌー艇庫	バッティングセンター
	宜野座村観光拠点施設（リバーパーク）	宜野座村多目的スポーツ施設	
産業系施設	宜野座村IT産業等集積拠点施設	宜野座村堆肥センター	宜野座村特産品加工直売センター
	漢那漁港	農業後継者等育成センター	宜野座村商工会
	宜野座漁港	宜野座村村緑化振興会	宜野座村畜産センター
	宜野座村オガコ施設	宜野座村パインアップル加工施設	宜野座村イチゴ栽培施設

宜野座村個別施設計画

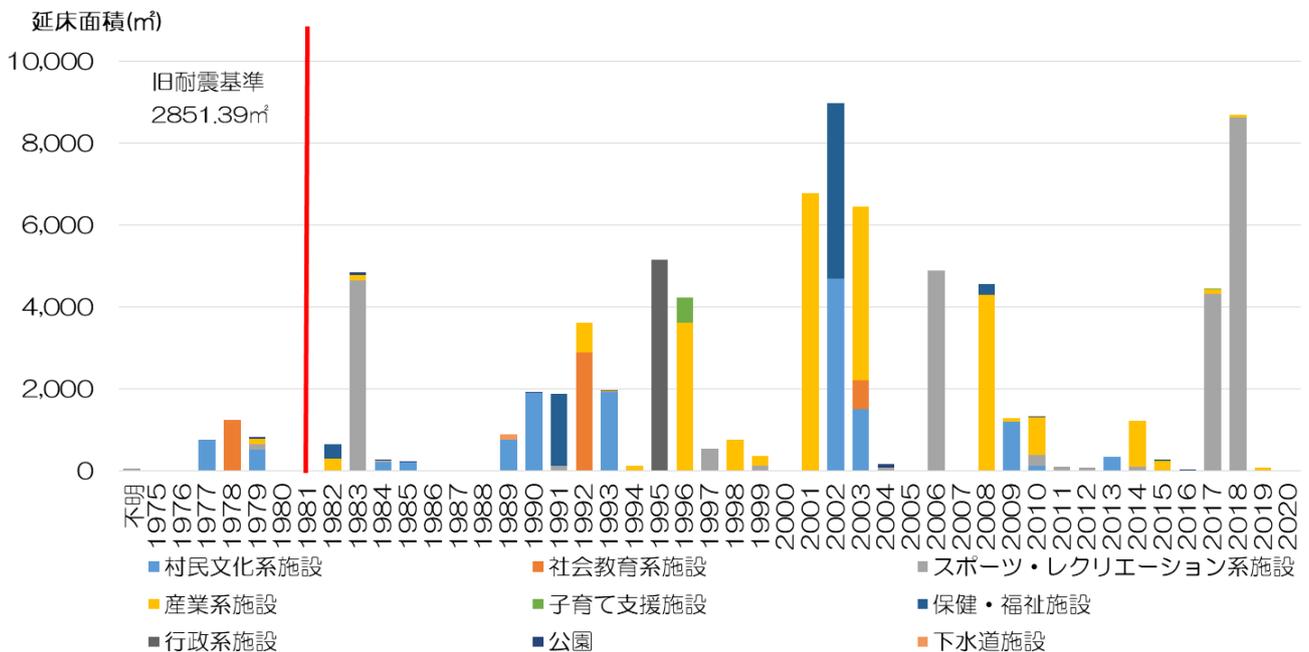
保健・福祉施設	宜野座村松田福祉住宅	海洋型健康増進施設	宜野座村保健相談センター
	宜野座村障害者福祉センター	宜野座村地域福祉センター	
行政系施設	宜野座村庁舎		
公園	宜野座村立漢那児童公園	宜野座村立宜野座区児童公園	宜野座村立城原近隣公園
	宜野座村立城原児童公園	宜野座村立福山児童公園	宜野座村立松田地区農村公園
	宜野座村農村公園	宜野座村立ヒーピー海岸交流広場	宜野座子供の交通安全広場
	宜野座村立惣慶並松公園	宜野座村立古島公園	松田高松街区公園
下水道施設	漢那地区中継ポンプ場 P4		
	宜野座村土地改良組合事務所	観光型農園施設	観光型農園施設（漢那）
子育て支援施設	宜野座村保育所		

第2章 施設の現状

1 施設の保有状況

築年別の整備状況を見ると、旧耐震基準が適用されていた時期である1981年以前に整備された建物は延床面積で2,851.39㎡あり、宜野座村立中央公民館や農民研修センターなどが該当します。2001年頃より宜野座村IT産業等集積拠点施設や宜野座村堆肥センター宜野座村文化センター、海洋型健康増進施設、2017年に宜野座村観光拠点施設（リバーパーク）、2018年宜野座村多目的スポーツ施設が整備されています。

図表 3 建築年度別・施設分類別延床面積



施設分類	延床面積(㎡)
村民文化系施設	14,042.11
社会教育系施設	4,808.88
スポーツ・レクリエーション系施設	23,997.92
産業系施設	24,031.44
子育て支援施設	628.58
行政系施設	5,145.56
保健・福祉施設	6,652.73
公園	292.84
下水道施設	141.00
総計	79,741.06

2 劣化状況調査

正確な施設の状態を把握するため、文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」で示された調査基準を参考とし、劣化状況調査票（図表5）を用いて建物ごとに現地調査を実施しました。文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書」では、建物を屋根・屋上、外壁、内部仕上げ、電気設備、機械設備の5つの部位に区分しています。屋根・屋上、外壁については、原則として目視によりひび割れや損傷の有無、雨漏りの有無などの状況を調査し、その劣化の状況に応じてA～Dの4段階で評価を行いました。内部仕上げ、電気設備、機械設備については、経過年数による評価を基本とし、経年劣化以上の損傷が認められる施設については、経過年数による評価から1段階下げる等の調整をしています。なお、経過年数による評価については、調査を実施した2021（令和3）年度を基準年として判定しています。目視による評価ならびに経過年数による評価それぞれについて、A～Dの評価基準を図表4に示します。

図表 4 劣化状況調査の評価基準

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
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

参照：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図表 5 劣化状況調査票

劣化状況調査票						
施設名称		財産番号		調査日		
建物名称		整理番号		記入者		
構造種別		延床面積	m2	建築年月日		
部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴 (部位の更新) 工事内容	劣化状況 (複数回答可)		特記事項	評価
				箇所数		
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			
	<input type="checkbox"/> アスファルト露出防水		<input type="checkbox"/> 天井等に雨漏り跡がある			
	<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"/> 樋やルーフィングを目視点検できない			
	最終工事年度 (西暦)		<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			
	<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			
最終工事年度 (西暦)	<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 (改修内容及び点検等による指摘事項)			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					
	<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"/> LAN					
	<input type="checkbox"/> 空調設置					
	<input type="checkbox"/> バリアフリー対策					
	<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					
	<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					
	<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	
					0	
					100点	
					自動算定	

建物ごとの劣化状況は、評価ごとの配点と部位ごとのコスト配分に基づき、健全度（100点満点）で示しています。健全度が高い施設ほど、良好な状態となっており、健全度が低い施設は施設各部の劣化が進行している施設となっています。評価ごとの配点ならびに部位ごとのコスト配分、健全度の計算方法について、図表4に示します。

図表 6 配点と健全度の計算方法

①部位の評価点		③健全度																																																							
	評価点	総和(部位の評価点 × 部位のコスト配分) ÷ 60																																																							
A	100	※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、数字が小さいほど劣化が進んでいることを示す。 (「劣化状況調査票」記入例における健全度計算例)																																																							
B	75																																																								
C	40																																																								
D	10																																																								
②部位のコスト配分		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>評価</th> <th>評価点</th> <th>配分</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 屋根・屋上</td> <td>C</td> <td>40</td> <td>× 5.1</td> <td>=</td> <td>204</td> </tr> <tr> <td>2 外壁</td> <td>D</td> <td>10</td> <td>× 17.2</td> <td>=</td> <td>172</td> </tr> <tr> <td>3 内部仕上げ</td> <td>B</td> <td>75</td> <td>× 22.4</td> <td>=</td> <td>1,680</td> </tr> <tr> <td>4 電気設備</td> <td>A</td> <td>100</td> <td>× 8</td> <td>=</td> <td>800</td> </tr> <tr> <td>5 機械設備</td> <td>C</td> <td>40</td> <td>× 7.3</td> <td>=</td> <td>292</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>計</td> <td>3,148</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>÷</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td colspan="4"></td> <td>健全度</td> <td>52</td> </tr> </tbody> </table>			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	=	800	5 機械設備	C	40	× 7.3	=	292					計	3,148					÷	60					健全度	52
	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	=	800																																																				
5 機械設備	C	40	× 7.3	=	292																																																				
				計	3,148																																																				
				÷	60																																																				
				健全度	52																																																				
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																																																								

参照：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

3 劣化状況調査結果

劣化状況調査による結果を図表7に示します。

図表 7 劣化状況調査結果一覧

施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	建物健 全度	施設健 全度
宜野座村庁舎	庁舎	B	B	B	B	B	75	75
宜野座村松田福祉住宅	住宅	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村立漢那児童公園	便所	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村立宜野座区児童公園	児童公園便益施設 (トイレ)	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村立城原近隣公園	便所	C	C	B	B	B	62	62
宜野座村立城原児童公園	便所	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村立福山児童公園	便所	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村立松田地区農村公園	便所	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村農村公園	便所	B	B	B	B	B	75	75
海洋型健康増進施設	海洋型健康増進施設	B	B	B	B	B	75	75
漢那ダムレクリエーションセンター	レクリエーションセンター	—	—	—	—	—	58	53
宜野座村 IT 産業等集積拠点施設	宜野座村第1サーバーファーム	A	B	B	B	B	77	80
	宜野座村第2サーバーファーム	C	B	A	A	B	85	
	発電機室	A	A	B	B	B	84	
宜野座村立ヒーピー海岸交流広場	休憩所	D	D	D	—	—	10	25
	便所	C	C	C	C	C	40	
	シャワー室	C	C	C	C	C	40	
	シャワー室	C	C	C	C	C	40	
宜野座村保健相談センター	保健相談センター	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村保育所	保育所	B	B	B	B	B	75	76
	厨房(増築分)	B	B	A	A	A	91	
	増築分	—	—	—	—	—	94	

宜野座村個別施設計画

施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	建物健 全度	施設健 全度
宜野座村障害者福祉センター	障害者福祉センター	B	B	B	B	B	75	75
宜野座村地域福祉センター	地域福祉センター	A	B	B	B	B	77	77
宜野座村堆肥センター	堆肥化施設	—	—	—	—	—	45	40
	管理棟	A	A	C	—	—	70	
	堆肥施設	—	C	—	—	—	40	
	水処理施設機械室	—	—	—	—	—	45	
	原料置場 1	C	—	—	—	—	40	
	ブロー室①	—	—	—	—	—	45	
	ブロー室②	—	—	—	—	—	45	
宜野座村特産品加工直売センター	農産品加工直売センター	A	B	A	A	A	93	95
	農産物販売所（テナント・トイレ）	B	A	A	A	A	98	
	食材供給施設	A	A	A	A	A	100	
漢那漁港	漁具倉庫	—	—	—	—	—	26	32
	漢那漁港巻揚げ施設	D	D	—	—	—	10	
	漢那漁港給油施設	—	—	—	—	—	29	
	荷捌施設	—	—	—	—	—	26	
	宜野座村漁村漁民活性化施設	—	C	—	—	—	40	
	製氷施設	—	B	—	C	—	64	
農業後継者等育成センター	管理棟	—	—	—	—	—	58	80
	格納庫	C	B	—	—	—	67	
	出荷施設	—	—	—	—	—	45	
	宜野座村農業後継者育成センター	A	A	—	—	—	100	
宜野座村商工会	商工会事務所	B	C	B	B	C	61	62
	自転車置場	—	A	—	—	—	100	
宜野座漁港	荷捌施設	B	B	—	—	—	75	75
宜野座村村緑化振興会	管理棟	—	C	—	—	—	40	40
宜野座村庭球場	管理事務所	C	B	B	B	D	72	72

宜野座村個別施設計画

施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	建物健 全度	施設健 全度
宜野座ドーム	多目的広場	B	B	B	B	B	75	75
宜野座村野球場	管理棟	B	B	B	B	B	75	75
	便所	B	B	B	B	B	75	
	観覧場（屋外便所ス コアボード込み）	B	B	B	B	B	75	
宜野座村城原地区学習等 供用施設	学習供用施設	B	A	B	B	B	82	82
漢那多目的交流拠点施設	公民館事務所	A	A	B	A	A	91	91
宜野座子供の交通安全広 場	便所及び倉庫	C	C	C	C	C	40	40
宜野座村文化センター	宜野座村文化センタ ー	B	A	A	A	C	95	95
宜野座地区コミュニティ 施設	公民館事務所	B	B	A	A	A	91	91
宜野座村国際交流村	国際交流センター	D	B	D	D	D	29	29
	国際交流センター	—	—	—	—	—	40	
	便所	—	—	—	—	—	26	
宜野座村総合体育館	体育館	B	B	B	B	B	75	75
宜野座村立博物館	博物館	B	B	B	B	A	75	75
宜野座村総合グラウンド	管理事務所	B	C	B	C	B	60	61
	公衆浴場、便所	B	C	B	B	B	65	
宜野座村立中央公民館	公民館	D	C	C	C	C	37	41
	機械室（棟）	A	A	A	C	C	85	
宜野座村立松田地区公民 館	公民館事務所	B	A	B	B	B	82	82
宜野座村立惣慶地区公民 館	公民館事務所	A	A	B	B	B	84	84
宜野座村福山地区農村管 理施設	公民館事務所	A	A	A	A	A	100	100
宜野座村城原地区多目的 ホール	公民館	A	C	A	A	A	83	83
惣慶区グラウンド	管理棟	A	A	B	B	B	84	84
農民研修センター	農民研修センター	D	C	C	C	C	37	37

宜野座村個別施設計画

施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	建物健 全度	施設健 全度
宜野座村福山地区学習等 供用施設	学習供用施設	A	A	B	B	B	84	84
宜野座村立惣慶並松公園	トイレ	A	A	A	A	A	100	100
宜野座村立古島公園	トイレ	A	B	A	A	A	93	93
城原区老人レクリエーシ ョンセンター	老人レクリエーショ ンセンター	—	B	B	B	B	75	75
かなパークゴルフ場	管理棟	—	—	—	—	—	79	74
松田地区体験交流センタ ー	松田地区体験交流セ ンター	—	—	—	—	—	77	71
福山コミュニティー館	福山コミュニティー 館	A	A	A	A	A	100	100
宜野座区老人レクリエー ションセンター	老人レクリエーショ ンセンター	B	B	B	B	B	75	75
宜野座村カヌー艇庫	宜野座村カヌー艇庫	—	—	—	—	—	68	62
	カヌー備品倉庫	—	—	—	—	—	71	
宜野座村畜産センター	畜舎	D	—	—	—	—	10	17
	堆肥舎	C	D	—	—	—	17	
	看視舎	—	B	—	—	—	75	
	飼料調整室	—	C	—	—	—	40	
	農具庫	—	B	—	—	—	75	
	オガコ保管庫	B	B	—	—	—	75	
	給水施設	—	B	—	—	—	75	
宜野座村オガコ施設	オガコ施設	—	B	—	—	—	75	75
	バイオベース施設	B	B	—	—	—	75	
宜野座村惣慶地区学習等 供用施設	学習供用施設	A	A	C	C	C	62	62
バッティングセンター	バッティングセンタ ー	B	B	B	B	B	75	75
宜野座村パインアップル 加工施設	パインアップル加工 所	—	—	—	—	—	71	66
漢那地区中継ポンプ場 P4	ポンプ場	—	C	B	B	B	64	64
宜野座村イチゴ栽培施設	農作業倉庫	A	B	—	—	—	81	81

宜野座村個別施設計画

施設名称	建物名称	屋根 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	建物健 全度	施設健 全度
宜野座村土地改良組合事務所	宜野座村土地改良組合事務所	A	C	C	C	C	45	45
松田高松街区公園	多目的トイレ	A	A	A	A	A	100	100
	物置	A	A	A	A	A	100	
宜野座村立漢那地区学習等供用施設	学習等供用施設	A	B	B	B	B	77	77
宜野座村観光拠点施設 (リバーパーク)	観光拠点施設	—	—	—	—	—	94	89
	屋外トイレ	—	—	—	—	—	92	
	カヌー庫	—	—	—	—	—	92	
観光型農園施設	作業棟①	A	A	—	—	—	100	86
	作業棟②	—	B	—	—	—	75	
	作業棟③	A	B	—	—	—	81	
宜野座村多目的スポーツ施設	宜野座村多目的スポーツ施設	A	A	A	A	A	100	100
観光型農園施設(漢那)	プレハブ作業棟	A	A	—	—	—	100	100

※劣化状況調査未実施の建物については経過年数より算出。

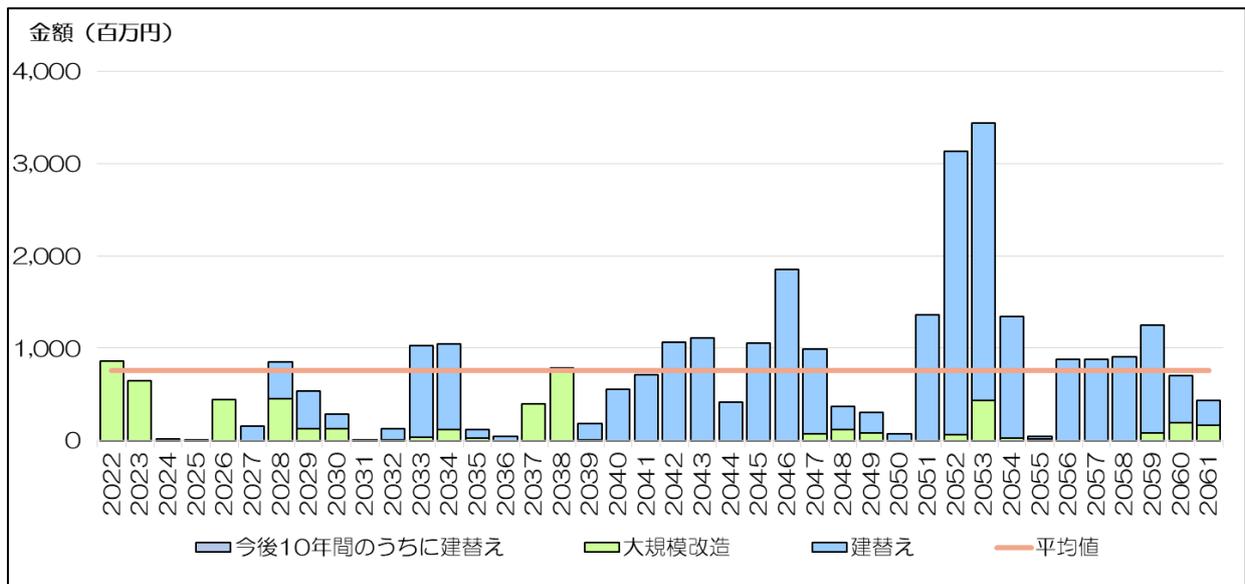
施設健全度は延床面積を用いた加重平均により算出。

第3章 今後の対策

1 今後の維持・更新コスト（従来型）

対象施設に対し、従来の建替えを前提とした維持・更新を図るとした場合、今後40年間の維持・更新コストは、総額で約304.1億円が必要となり、年平均で約7.6億円が必要になると試算されます。

図表 8 今後の維持・更新コスト（従来型）



<算出手法>

- 築年数に応じた時期に、現状と同じ延床面積で建替え・改修を行うものとする。
- 単価は図表 9 に掲載する単価に基づき、延床面積を乗じた値を費用とする。
- 築 20 年に大規模改修、築 50 年に改築すると設定する。
- 周期を超過した場合は、10 に実施するものとする（ただし、直近に改築の周期が発生する場合は大規模改修の費用は計上しない）。

図表 9 更新周期と単価設定

施設分類	大規模改造		改築	
	単価比率		総務省単価に準拠	
	建替えの25%			
	周期	単価 (円/m ²)	周期	単価 (円/m ²)
村民文化系施設	20年	100,000	50年	400,000
社会教育系施設		100,000		400,000
スポーツ・レクリエーション系施設		90,000		360,000
産業系施設		100,000		400,000
子育て支援施設		82,500		330,000
保健・福祉施設		90,000		360,000
行政系施設		100,000		400,000
公園		82,500		330,000
下水道施設		90,000		360,000

2 基本方針

総合管理計画内の本村の公共施設の管理に関する基本方針に関する方針は以下の通りです。

公共施設の管理に関する基本方針

1. 基金の積み立て

本基地再編交付金を利用して施設整備や修繕を行っている施設もありますが、基地再編交付金は時限付の交付金となっていますので、今後はこの費用を捻出する必要があります。そこで、施設更新費用として最低でも普通建設事業費の一般財源分を積み立て、財源の捻出を行います。

2. 既存施設の活用

数十年後の建物の更新費用を考慮し、原則として、施設を増やすのではなく、既存建物の長寿命化を図り、施設の維持・更新に係る費用を削減するとともに、既存建物の有効活用を行います。また、使用料の見直しや PPP/PFI の活用を行うことで修繕費の捻出を図ります。

3. 長寿命化の実施方針

診断と改善に重点を置いた総合的かつ計画的な管理に基づいた予防保全によって、公共施設等の長期使用を図ります。建替え周期は大規模改修工事を経て 60 年とし、その時点で診断を行い更に、使用が可能であれば長寿命改修工事を行って 80 年まで長期使用しコストを削減することも検討します。

3 優先順位の考え方

既存の施設を適切に維持管理するためには、必要な対策を適切な時期に実施する必要があります。しかし、対策を実施するための予算には、年度ごとに限りがあり、すべての対策を最適な時期に実施できない事も想定されます。そこで、どの施設に対する対策を優先的に実施するかを検討するため、施設を図表 6 の考え方のもと分類し、劣化状況調査結果による健全度を用いたマトリクス表により優先順位を検討します。ただし、劣化状況調査においてD評価（劣化の程度が大きく、安全上、機能上の問題があるため、早急に対応する必要があります）となった部位に関しては、優先的に対応を実施する必要があります。

ここで示す優先順位は判断基準の1つであり、実際の事業化に際しては、政策的な判断等も含め、総合的に検討した上で、予算化を進めることとします。

図表 10 対策の優先順位の考え方（案）

分類	説明
I	<ul style="list-style-type: none"> 法令等により行政による設置が義務付けられている 災害等における対策拠点施設である。 機能等の代替がきかない。
II	<ul style="list-style-type: none"> 法令等により行政による設置は義務ではない。 災害等における避難所である。 機能等の代替が可能である（民間による提供）。
III	<ul style="list-style-type: none"> 上記以外。

		優先順			
		上位	←-----→		下位
		施設健全度			
	分類	40点未満	40~49点	50~59点	60点以上
優先順 ↑ ↓	上位				
	I	①	②	③	④
	II	②	③	④	⑤
	下位				
	III	③	④	⑤	⑥

図表 11 優先順位結果

分類	施設健全度			
	I (40点未満)	II (40点以上50点未満)	III (50点以上60点未満)	IV (60点以上)
I	① 漢那漁港 農民研修センター 宜野座村畜産センター	② 宜野座村保健相談センター 宜野座村堆肥センター 宜野座村立中央公民館	③	④ 宜野座村庁舎 宜野座村IT産業等集積拠点施設 宜野座村保育所 宜野座村障害者福祉センター 宜野座村地域福祉センター 宜野座漁港 宜野座ドーム 宜野座村野球場 宜野座村城原地区学習等供用施設 漢那多目的交流拠点施設 宜野座地区コミュニティ施設 宜野座村総合体育館 宜野座村立松田地区公民館 宜野座村立惣慶地区公民館 宜野座村福山地区農村管理施設 宜野座村城原地区多目的ホール 宜野座村福山地区学習等供用施設 福山コミュニティ館 宜野座村オガコ施設 宜野座村惣慶地区学習等供用施設 漢那地区中継ポンプ場P4 宜野座村立漢那地区学習等供用施設 宜野座村観光拠点施設（リバーパーク） 宜野座村多目的スポーツ施設
II	②	③	④	⑤ 海洋型健康増進施設 宜野座村特産品加工直売センター 宜野座村文化センター 宜野座村立博物館 宜野座村総合グラウンド かななパークゴルフ場 松田地区体験交流センター
III	③ 宜野座村立ヒービー海岸交流広場 宜野座村国際交流村	④ 宜野座村松田福祉住宅 宜野座村立漢那児童公園 宜野座村立宜野座区児童公園 宜野座村立城原児童公園 宜野座村立福山児童公園 宜野座村立松田地区農村公園 宜野座村村緑化振興会 宜野座子供交通安全広場 宜野座村土地改良組合事務所	⑤ 漢那ダムレクリエーションセンター	⑥ 宜野座村立城原近隣公園 宜野座村農村公園 農業後継者等育成センター 宜野座村商工会 宜野座村庭球場 惣慶区グラウンド 宜野座村立惣慶並松公園 宜野座村立古島公園 城原区老人レクリエーションセンター 宜野座区老人レクリエーションセンター 宜野座村カヌー艇庫 バッティングセンター 宜野座村パイナップル加工施設 宜野座村イチゴ栽培施設 松田高松街区公園 観光型農園施設 観光型農園施設（漢那）

4 建物の長寿命化に関する考え方

鉄筋コンクリート造・鉄骨造の建物の法定耐用年数は、最大でも50年とされています（減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年3月31日大蔵省令第15号)）。構造、立地条件、使用状況の違いなどによっても大きく左右されますが、階高や広さなどに余裕を持った建物や新耐震基準以降に建てられた建物は、計画的な保全を実施することで耐用年数を超えて使用することも可能とされています。

文部科学省より示された学校施設の長寿命化計画策定に係る手引きでは日本建築学会による「建築物の耐久計画に関する考え方」を基に目標耐用年数を設定しており、それによると図表11に示すように鉄筋コンクリート造・鉄骨造の目標耐用年数は、高品質であれば80年から120年、普通品質のものでも50年から80年とすることが望ましいとされています。

このことから、本計画の対象施設は、鉄筋コンクリート造・鉄骨造の普通品質の80年を目標耐用年数として設定し、躯体本体に係る改修事業等により、法定耐用年数を超えて施設が利用できるよう努めます。

図表 12 建築物全体の望ましい目標耐用年数

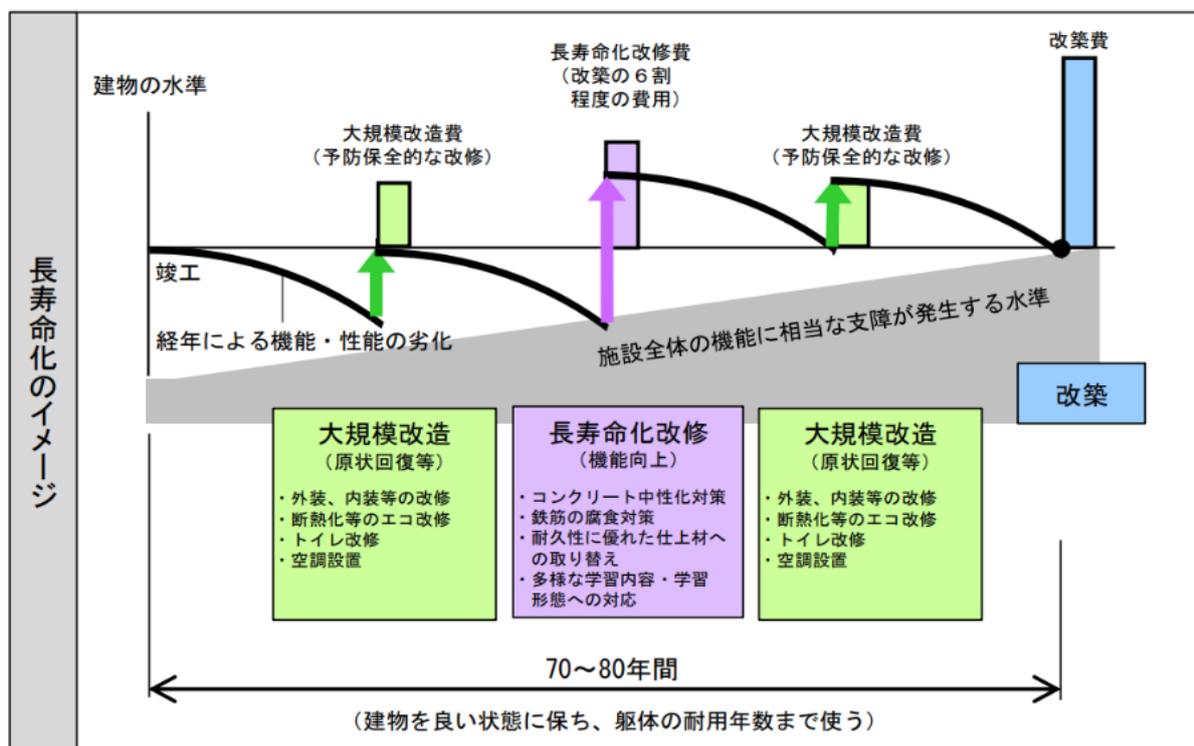
用途	構造 種別	鉄筋コンクリート造		鉄骨造		
		鉄筋鉄骨コンクリート造		重量鉄骨		軽量鉄骨
		高品質	普通品質	高品質	普通品質	
学校 官庁 住宅 事務所 病院		80~120年	50~80年	80~120年	50~80年	30~50年

参照：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

5 長寿命化の実施方針、維持・更新コスト

長寿命化の実施方針に基づき長寿命化に係る費用見込みを算出します。ここで示す費用は文部科学省の学校施設の長寿命化計画策定に係る手引きに基づいて求められた概算費用となります。

図表 13 長寿命化のイメージ・対策内容



参照：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

大規模改修	長寿命化改修	
経年劣化による損耗、機能低下に対する機能回復工事	経年劣化による機能回復工事と、耐用性、快適性、省エネ性を確保するための機能向上工事	
屋上防水改修 外壁改修 トイレ改修 内装改修 設備機器改修 劣化の著しい部位の修繕 故障、不具合修繕等	屋上防水改修 外壁改修 トイレ改修 内装改修 設備機器改修 劣化の著しい部位の修繕 故障、不具合修繕等	コンクリート中性化対策 鉄筋の腐食対策 バリアフリー改修 外壁、屋上の断熱化改修 省エネルギー機器への更新

<算出手法>

- 築年数に応じた時期に、現状と同じ延床面積で建替え・改修・修繕を行うものとする。
- 耐震性能が不十分である建物については、長寿命化不可と判断し、築 20 年と築 50 年に建替えを行うものと設定する。
- 耐震性能が十分である建物については、長寿命化可能と判断し、築 20 年と築 40 年に大規模改修、築 60 年に長寿命化改修、築 80 年に改築すると設定する。
- 劣化状況調査結果に基づき、C 評価・D 評価となった部位に対して、後 10 年・5 年以内に修繕を見込むものとする（ただし、直近に大規模改造、長寿命化改修、建替えが発生する場合は費用を計上しない）。
- 劣化状況調査結果に基づき、A 評価となった部位に対して、後 10 年以内に長寿命化改修の周期に該当する場合、該当部位の修繕費用分を差し引くものとする。
- 単価は図表 12 に掲載する単価に基づき、延床面積を乗じた値を費用とする。

図表 14 改修周期と単価設定

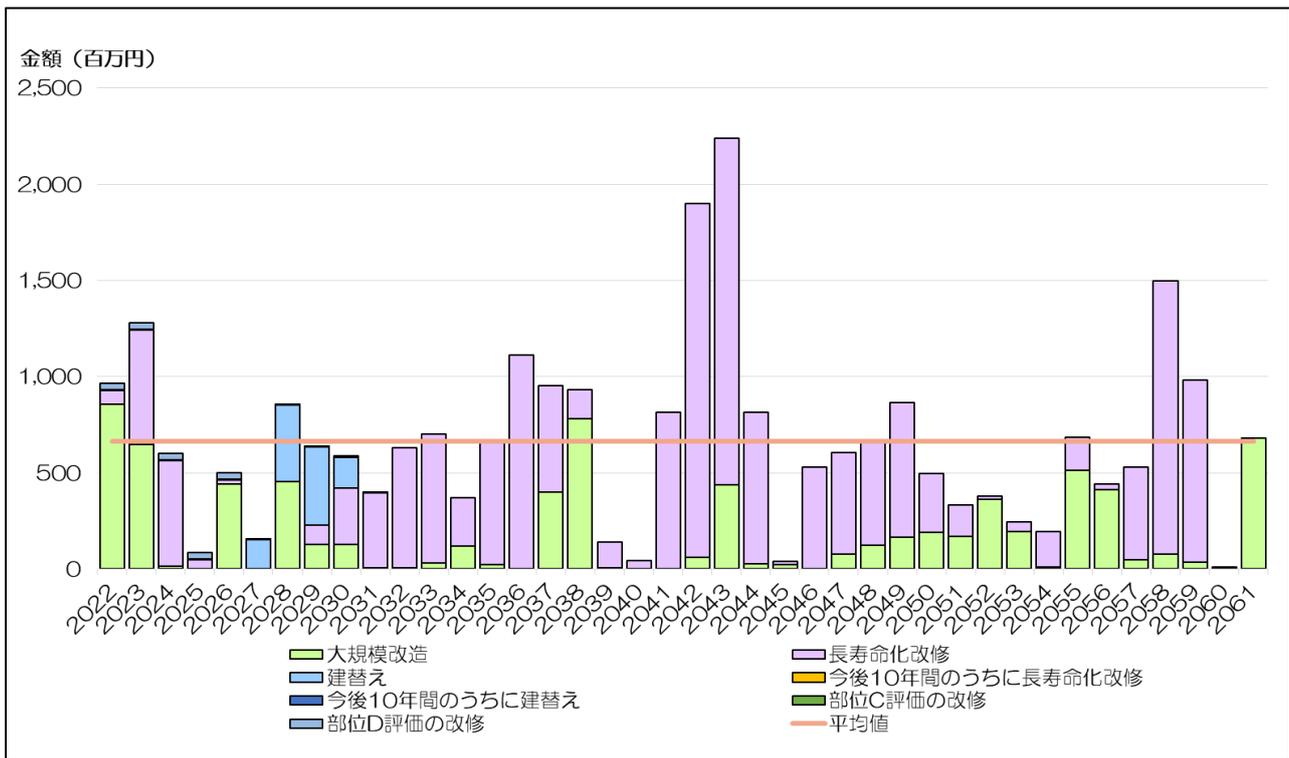
施設分類	大規模改造		長寿命化改修		建替え	
	単価比率		単価比率		総務省単価に準拠	
	建替えの 25%		建替えの 60%			
	周期	単価 (円/㎡)	周期	単価 (円/㎡)	周期	単価 (円/㎡)
村民文化系施設	20 年	100,000	長寿命化 可能 40 年	240,000	長寿命化 可能 80 年	400,000
社会教育系施設		100,000		240,000		400,000
スポーツ・レクリエーション系施設		90,000		216,000		360,000
産業系施設		100,000		240,000		400,000
子育て支援施設		82,500	長寿命化 不可 なし	198,000	長寿命化 不可 50 年	330,000
保健・福祉施設		90,000		216,000		360,000
行政系施設		100,000		240,000		400,000
公園		82,500		198,000		330,000
下水道施設		90,000	216,000	360,000		

宜野座村個別施設計画

施設分類	部分修繕				
	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備
	単価比率	単価比率	単価比率	単価比率	単価比率
	建替えの 3.5%	建替えの 5.1%	建替えの 5.6%	建替えの 4.0%	建替えの 3.7%
	単価 (円/㎡)				
村民文化系施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
社会教育系施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
スポーツ・レクリエーション系施設	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320
産業系施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
子育て支援施設	11,550	16,830	18,480	13,200	12,210
保健・福祉施設	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320
行政系施設	14,000	20,400	22,400	16,000	14,800
公園	11,550	16,830	18,480	13,200	12,210
下水道施設	12,600	18,360	20,160	14,400	13,320

試算の結果、長寿命化を実施した場合、今後40年間の維持・更新コストは総額で約265.4億円となり、年平均で約6.6億円と試算されました。従来型の維持管理にかかる費用より、総額では38.7億円、年平均1.0億円の削減効果が見込まれます。

図表 15 維持・更新コスト（長寿命化型）



6 実施計画

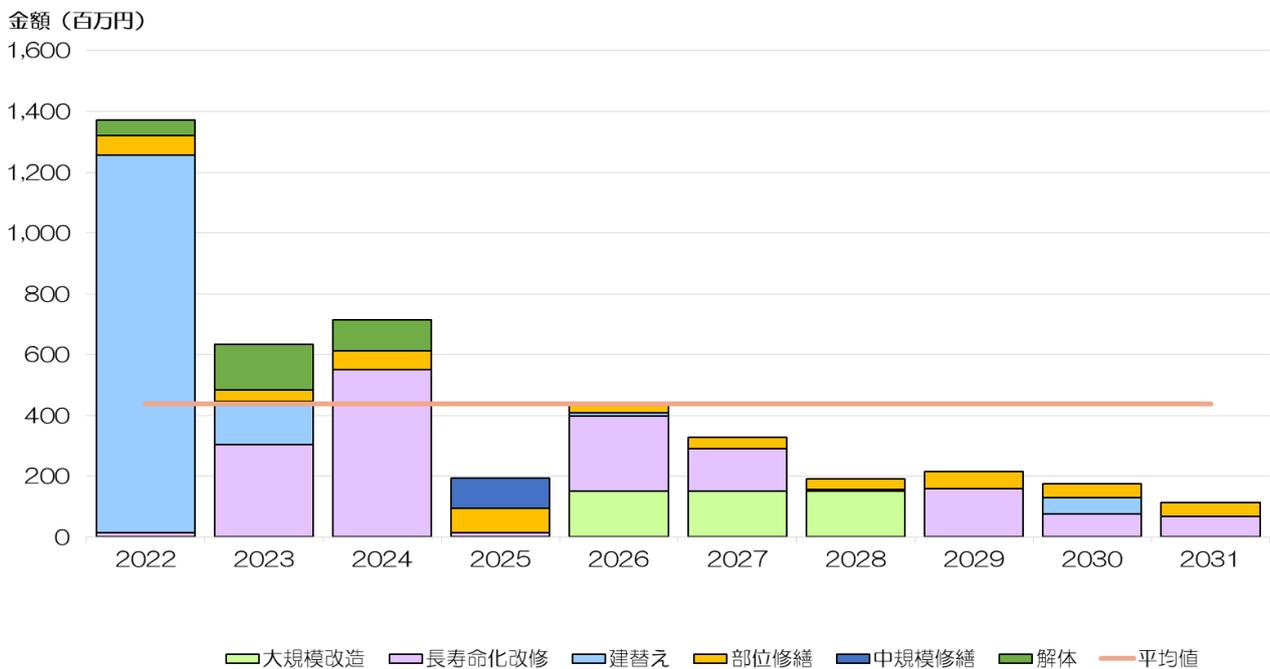
これまで示した劣化状況や対策の優先順位を基に、今後の施設の在り方等を検討し、維持管理方針を示します。維持管理方針の定義については、図表の通りです。またその維持管理方針を実行するうえで、計画期間中に見込まれる費用や実施時期等を「実施計画」として取りまとめました。

図表 16 方針一覧

連番	方針	説明	イメージ
1	長寿命化	耐用年数を超えて使用するための長寿命化改修を実施すること(目標耐用年数は約80年とする)。	築40年 → 長寿命化改修 → 築80年後建替え
2	建替え	耐用年数(約50年)を迎える時期に建替えを実施すること。	築50年 → 取り壊し → 建替え
3	修繕	必要に応じて軽微な修繕、部位ごとの修繕は実施するが、計画期間中は大規模な改修や建替えを実施しない。	
4	集約化	同じ用途を持つ複数の施設を一つの施設にまとめること。	
5	複合化	異なる用途を持つ複数の施設を一つの施設にまとめること。	
6	規模縮小	施設の一部廃止や減築等により床面積を削減すること。	
7	転用	施設の用途を変更すること。	
8	売却・譲渡	施設を民間団体等に売却や譲渡すること。	
9	廃止	施設の用途を廃止すること。(ただし、取り壊しをするかは検討する。)	

今後 10 年間に見込まれる事業費は総額で 43.8 億円となり、年平均 4.4 億円となっています。2022・23 年に保健相談センターや国際交流センター、中央公民館などの機能を有する複合施設としてふれあい交流センターの新設や老朽化した建物の解体などにより他の年度に比べ多額の費用がかかることが見込まれます。ただし、これらの事業はすべてが一般財源で賄うのではなく、これまで積み立ててきた再編交付金基金を活用します。これらの事業に限らず、国庫補助金等も適切に活用し、財政負担の軽減に努めます。

図表 17 今後 10 年間の更新費用見込み（実施計画）

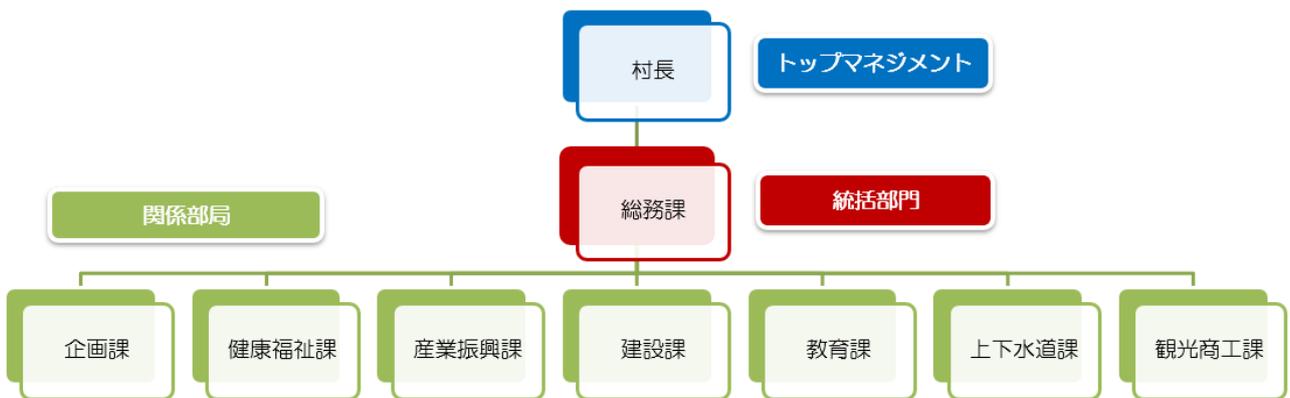


第4章 計画のフォローアップ

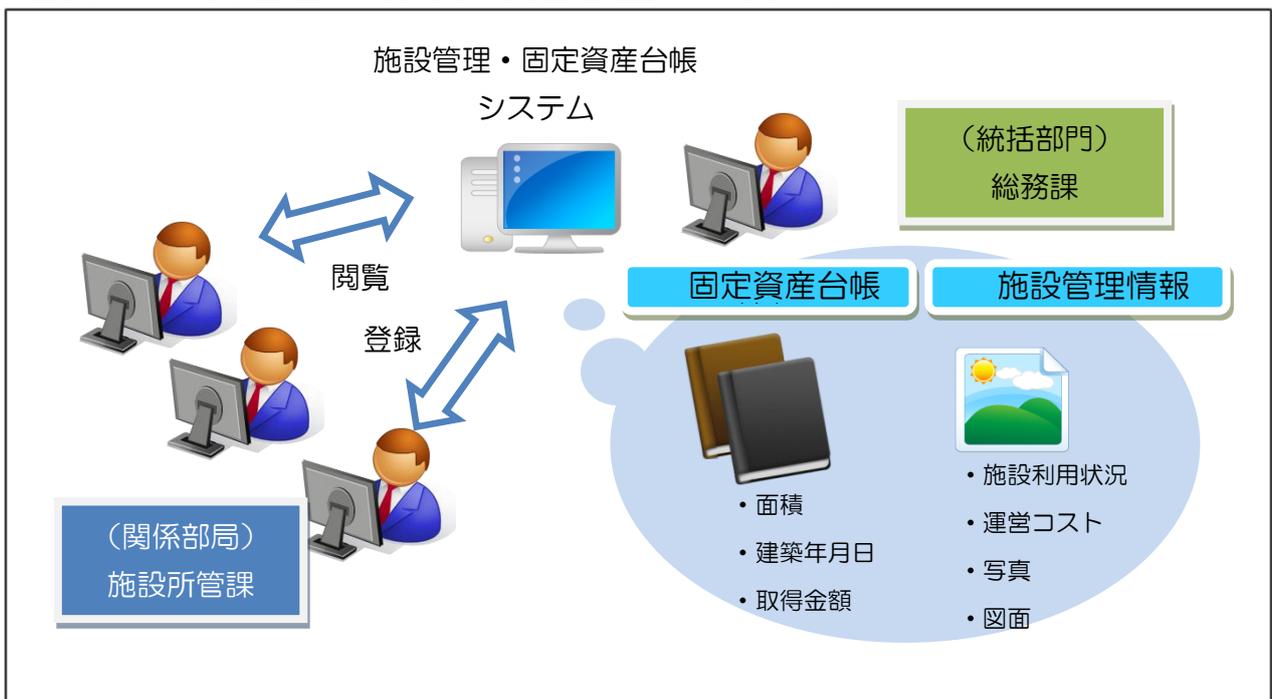
1 推進体制

本計画策定後も、施設の老朽化は進行し状況は変化していきます。また、施設に求められる機能や水準も変わっていくことが考えられます。これら施設の状況を的確に把握するためには、各施設の所管課において施設の管理を行い、全庁的な連携はもちろん、点検等実施業者との連携が重要になります。本計画を確実に実施するため、保有施設情報の共有化や、効率的・効果的な公共施設等のマネジメントを一層進めていきます。

図表 18 推進体制（総合管理計画より抜粋）



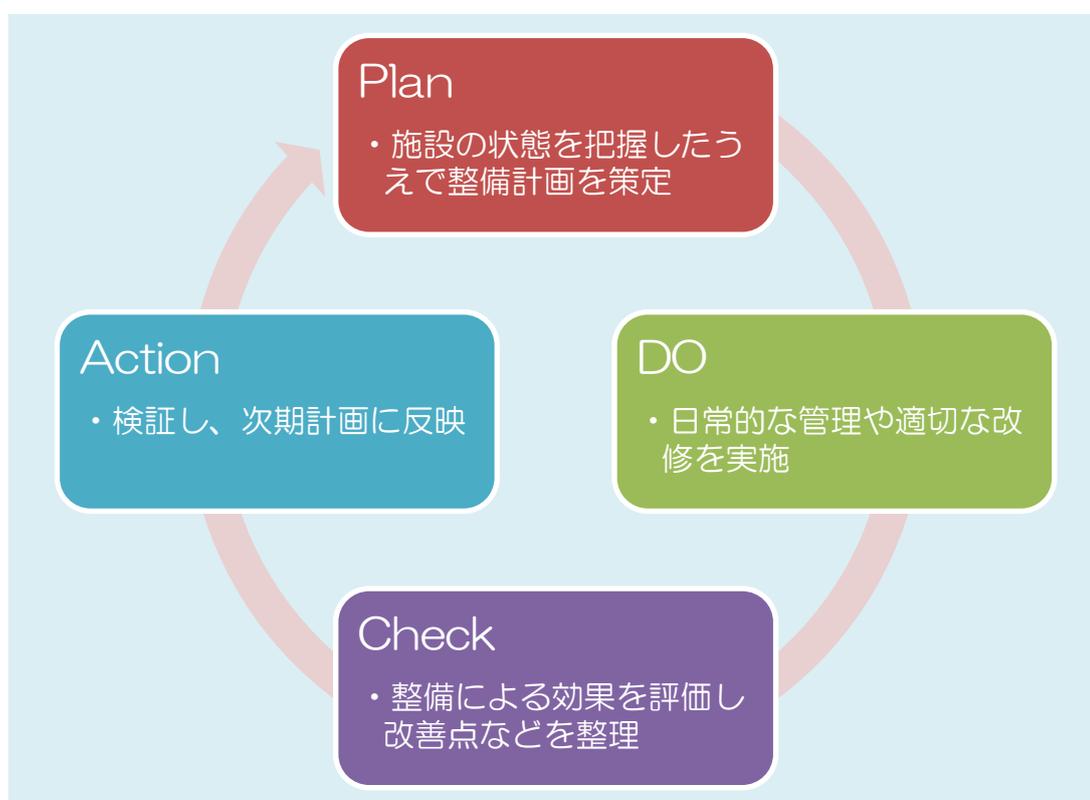
図表 19 情報管理・共有方策（総合管理計画より抜粋）



2 フォローアップ

計画の推進にあたっては、PDCA（Plan:計画の推進・体制の構築、Do:実行(問題が発生したら対応する)、Check:効果の評価・考察、Action:検証・見直し）サイクルの考え方に基づき、具体的な事業の実施と状況のフィードバック、翌年度以降の展開に向けて適宜見直し、長期的な社会情勢の変化に対応しながら、計画の確実な推進を図ります。

図表 20 PDCA サイクル



宜野座村個別施設計画

2022年6月

宜野座村役場 総務課

〒904-1392 沖縄県国頭郡宜野座村字宜野座 296 番地

TEL 098-968-5111 FAX 098-968-5037