読谷村文化センター等個別施設計画

令和６年３月

読谷村

読谷村文化センター等個別施設計画

第１章　背景と目的 1
　１ 計画の背景と目的 1
　２ 計画書構成 2
　３ 計画の位置づけ 3
　４ 計画期間 3
　５ 関連計画の整理 4
第２章　対象施設について 8
　１ 計画対象施設の概要 8
第３章　施設の現状 12
　１ 劣化状況調査 12
　２ 文化センター等調査カルテの評価指標 14
　３ 建築物の判定 15
第４章　計画の実施方針 27
　１ 点検・診断等の実施方針 27
　２ 維持管理・修繕・更新等の実施方針 29
　３ 安全確保の実施方針 31
　４ 長寿命化の実施方針 32
　５ ユニバーサルデザイン化の推進方針 34
　６ 脱炭素化の推進方針 35
　７ 耐震化の実施方針 35
　８ 統合や廃止の推進方針 35
第５章　対策の優先順位 36
　１ 対策の優先順位の考え方 36
　２ 施設全体の改修周期の考え方 37
　３ 部位別改修周期の方針 39
第６章　対策内容及び実施時期 40
　１ 保全事業内容 40
第７章　対策費用 40
　１ 概算工事費の算出 40
　２ 事業計画 41
第８章　計画の継続的運用方針 42
　１ 総合的かつ計画的な維持管理 42
　２ 計画のマネジメント 42

第１章 背景と目的

１ 計画の背景と目的

我が国の公共施設の多くは、高度経済成長期に整備されています。このため、耐震化が必要なものや更新時期を既に越えたもの、老朽化対策が早急に必要なものがあり、今後、このような施設は更に増加することが想定されています。

また、少子高齢化、核家族化などの社会情勢の大きな変化に伴って、公共施設に対するニーズの変化への対応も重要な課題となっています。

国はこのような課題に対し、持続可能な施設管理に取り組むため、国土交通省が中心となり、インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議において「インフラ長寿命化基本計画」（平成 25 年 11 月 29 日）を策定しました。

沖縄県は、1972（昭和 47）年の本土復帰以降、公共施設整備が集中的に行われたため、整備から 40 年を超える施設が多数存在しており、各施設の老朽化対策が大きな課題となっています。

読谷村（以下「本村」という。）においても同様に、公共施設等の中には、施設の老朽化や設備の入れ替え等、維持管理に係る費用が増加してきています。

また、これまで本村は順調に人口が増加してきましたが、10 年後、20 年後を見据えた人口動向を踏まえて行政運営を行っていかなければなりません。このため、本村における全ての公共施設等を対象とし、その適切な規模とあり方を検討し、公共施設等のマネジメントを徹底することにより、公共施設等の機能を維持しつつ、可能な限り次世代に負担を残さない効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現するために「読谷村公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を策定しました。

本村は引き続き管理計画に基づき、村が所有する個別施設の機能を確保しながら安全かつ長期にわたって使用していく観点から、「読谷村文化センター等個別施設計画（以下「本計画」という。）」を策定します。

策定にあたっては、計画対象施設である文化センター及び陶芸研修所（以下「文化センター等」という。）の現地調査を踏まえて現状の評価を行い、ライフサイクルコスト、保全優先度を勘案して、今後の維持保全の方向性、実際の整備内容や時期、費用等を検討します。

２ 計画書構成

「インフラ長寿命化基本計画（平成２５年１１月）インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議」に記載された項目を基本として、下表のとおり本計画を策定します。

表　本計画書の構成

項目		内　容
１	背景と目的	基本事項である、背景・目的、計画期間等を提示します。計画期間については、建築物が経年劣化や疲労等によって時々刻々と変化することから、適宜、計画を更新することを原則とします。 また、読谷村ゆたさむらビジョンや読谷村教育振興基本計画等の上位・関連計画に掲げられている内容を踏まえながら、文化センター等の目指すべき姿を検討します。
２	対象施設について	計画策定対象とした施設について、諸元や維持管理経費等概要をとりまとめます。
３	施設の現状	点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理します。なお、点検・診断が未実施の施設については、点検実施時期を明記します。
４	計画の実施方針	施設の方向性(建替え、解体、複合化、転用など)を検討し、それらを実施するにあたっての、予防保全、自主点検、耐用年数、及び改修周期等の方針を明記します。
５	対策の優先順位	施設が果たしている役割、機能、利用状況等を分析し、対策を実施する際に考慮すべき事項を設定のうえ、これに基づく優先順位の考え方を明確にします。
６	対策内容及び実施時期	「対象施設」及び「施設の現状」をとりまとめ、「対策内容」、「実施時期」について施設毎に計画を整理します。
７	対策費用	計画期間内に要する概算の対策費用を整理します。
８	計画の継続的運用方針	計画を継続的に運用していくために、計画の推進状況のフォローアップを実施する時期を設定、検討し、必要に応じて計画を更新する旨を記載します。

3 計画の位置づけ

本計画は、平成 25 年 11 月 29 日にインフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議で決定された「インフラ長寿命化基本計画」における地方公共団体の「インフラ長寿命化基本計画（行動計画）」に位置づけられる計画です。また、本村が策定する各種計画との関係では、本村のまちづくりに関する最上位計画である「読谷村ゆたさむらビジョン」を施設の面から下支えする計画で、総合管理計画のもとに位置付けられる計画です。

本計画は、総合管理計画を基に、効率的な維持管理・更新等を推進していく各施設の個別施設計画のうち、文化センター及び陶芸研修所を対象とした計画です。

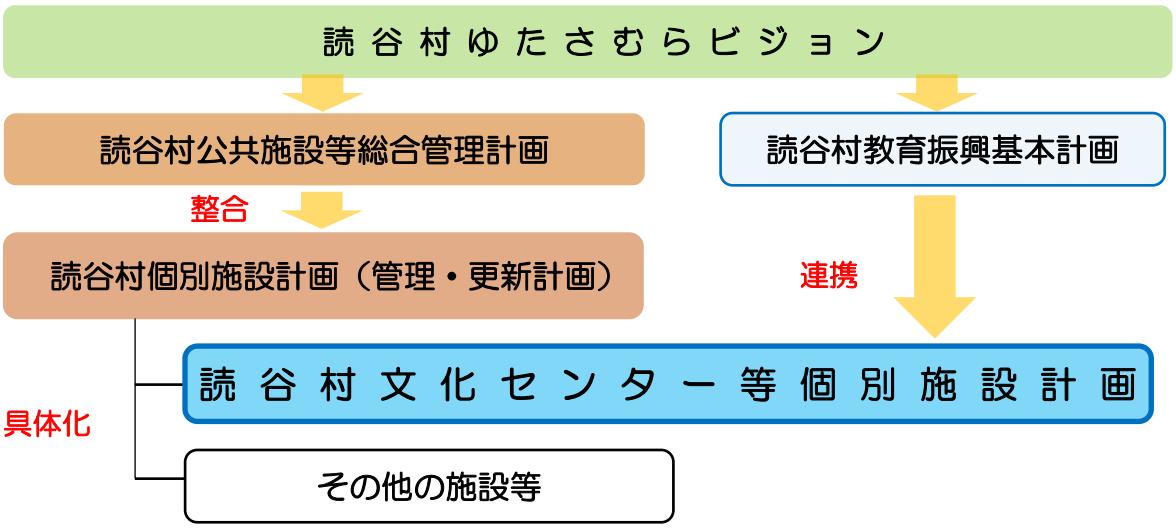


図　本計画の位置づけ

4 計画期間

本計画では、公共施設の寿命が数十年におよび、中長期的な視点が不可欠であることから、個別施設における全体計画は 20 年間と位置づけ、総合管理計画の 10 年ごとの見直しを考慮して、令和 6 年度（2024 年度）から令和 15 年度（2033 年度）までの 10 年間について定めるものです。なお、本計画は状況に応じて見直しを行うものとします。

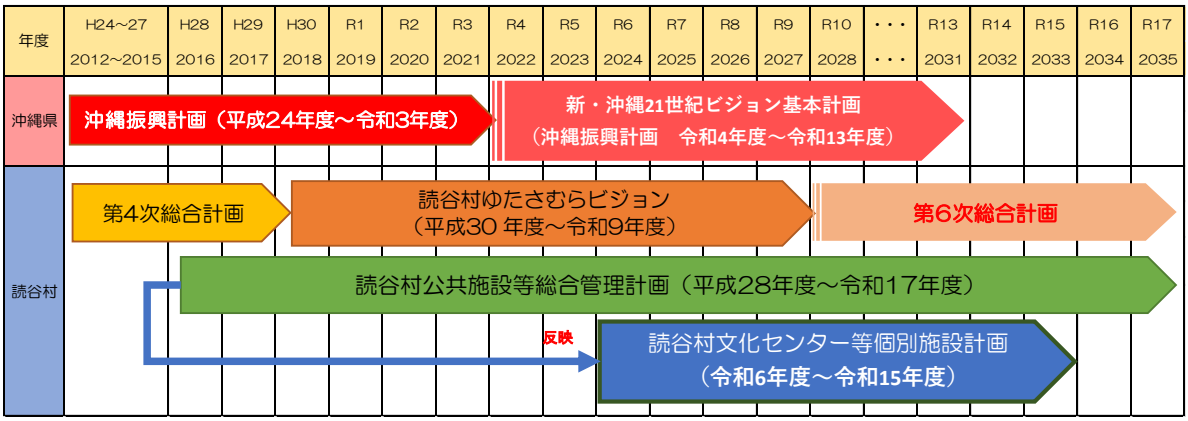


図　計画期間

5 関連計画の整理

読谷村ゆたさむらビジョンや読谷村教育振興基本計画等に掲げられている内容を踏まえ、施設として必要な機能・性能を検討し、各計画の目標に沿った施設のあり方を目指します。

（1） 読谷村公共施設等総合管理計画

総合管理計画では施設の管理に関して、以下の基本方針を掲げています。

1.保有数量の考え方

保有する公共施設の全体面積は、人口構造の変化等を踏まえ現状維持を基本とします。

1.保有数量の考え方

保有する公共施設の全体面積は、人口構造の変化等を踏まえ現状維持を基本とします。

2.点検・診断等の実施方針

建設から一定期間を経過した施設は適宜点検・診断を実施し、建設から 30 年を目安に今後のあり方（更新・廃止・用途変更・集約化・複合化）を検討し、村政運営会議の決定を得ることとします。

3.安全確保の実施方針

重大な損傷や致命的な損傷となる前に、予防的修繕を実施することにより安全確保に努めます。

4.長寿命化の実施方針

定期的な点検や診断結果をふまえ、施設の損傷が大きくなる前に、計画的に修繕等を行う長寿命化を推進し、管理費用を抑制します。

5.民間活用（PPP/PFI 等）の考え方

官民連携により、民間の資金、経営能力及び技術的能力を適用していく可能性があるか検討します。

6.新規整備事業の実施方針

新規の施設整備事業については、建設事業費や維持管理費の試算を行い、工事着手の 4 年前を目安に村政運営会議の決定を得ることとします。

7.維持管理・修繕・更新等の実施方針

更新を予定する施設については、存続すべき施設であるかどうかについて多角的な分析を行うとともに、建設事業費及び維持管理費の試算を行い、今後の財政計画を踏まえたうえで、村政運営会議の決定を得ることとします。また、維持管理費については、現状以下を目標とします。

役割や機能、特性に合わせ補修、更新の実施時期や最適な対策方法を決定するとともに、優先順位を考慮しながら適正な維持管理を図ります。

8.耐震化の実施方針

維持すべき施設については、役割や機能の特性に合わせ、優先順位を考慮しながら耐震性の強化を図ります。

9.統合や廃止、転用・売却の推進方針

廃止した施設で売却・貸付けなどが見込めない場合は、老朽化による破損等によって周辺の環境、治安に悪影響を与えないよう取壊しを基本とします。

集約化、複合化を予定する施設については、それらを含めた延床面積以下とします。維持管理費についても現状以下とします。

施設が果たしている役割や機能を再確認し、更新等の機会を捉えて社会情勢の変化に応じた機能転換等、戦略的な取組を進めます。

遊休、余剰資産については原則として売却していくこととし、管理コストの縮減と新たな投資財源の捻出に努めます。

10.ユニバーサルデザイン化の推進方針

全ての人の多様なニーズを考慮し、年齢、性別、身体的能力、言語などの違いにかかわらず安全かつ安心して利用しやすいように、設計、建築、維持管理を推進していきます。

11.脱炭素化の推進方針

「第２次読谷村地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に基づき、二酸化炭素排出量の削減に努めます。

12.地方公会計（固定資産台帳等）の活用の考え方

「統一的な基準」による地方公会計の整備が整い、財政状況の団体比較やストック情報が「見える化」されました。今後は、固定資産台帳情報を一元的に管理把握し、各種台帳と整合性を図ることで公共施設マネジメントに活用していきます。

また、有形固定資産減価償却率から老朽化度合を一元的に把握し、中長期的な対策時期の検討として活用します。

13.保有する財産（未利用資産等）の活用や処分に関する基本方針

未利用施設については、各課の利用計画等を確認し、保有する必要がないと認められるものは、売却するなど有効的な活用方法を検討します。

14.広域連携との取組

住民や住民団体の施設の利用実態や、公共施設等に対する多様なニーズに応えるために、近隣市町村や関係自治体との施設の相互利用等の検討を推進します。

15.各種計画、国県管理施設との連携についての考え方

「読谷村ゆたさむらビジョン」をはじめとする各種個別計画との整合性を図り、連携しながら、計画の確実なる実行と成果を追求します。また、国県の保有する施設の活用の可能性、維持管理等の費用の分担、相互利用による更新費用の縮減などを推進します。

16.情報管理及び共有方策の推進方針

公共施設に関する情報は、地方公会計の固定資産台帳などとあわせて、財産管理を所管する部署で一元的に管理していきます。公共施設の利用状況などは、各施設所管課により情報管理を行い、公共施設の現状をいつでも把握できる状態にします。

（２） 読谷村教育振興基本計画

本村では、基本理念「ちむ清らさあるひとの学び育ち」を掲げ、教育施策の指針としてその方向性を示す「読谷村教育振興基本計画」を策定しています。計画の体系は以下の通りとなっており、本計画の対象となる文化センター等は、主に基本方針２に基づいて、充実を図る必要がある施設となります。

基本理念
ちむ清らさあるひとの学び育ち
（チュ　ヒトゥ ヌ マナ　スダ）

基本目標
希望ある未来を切り拓き生涯学び続けるひとづくり

【基本方針】	【基本施策】	【具体施策】
基本方針１ 子どもたちの幸福を実現する「学び」の充実	基本施策１ 資質・能力を基盤とした確かな学力の向上	①幼児教育と「架け橋期」教育の充実 ②児童生徒の学びの質の向上
	基本施策２ 豊かな心を培う教育の推進	①本村の特性を活かした平和を希求する心の育成 ②いじめの予防対策・対応の充実
	基本施策３ 健やかな体の育成	①運動に親しむ環境づくりと体力の向上 ②望ましい食習慣・生活習慣の確立
	基本施策４ 多様なニーズに対応した教育支援の充実	①特別支援教育の充実 ②帰国・外国籍児童・生徒への教育支援 ③子どもの貧困対策の推進
基本方針２ **子どもから大人まで誰もが生涯を通し「学び育ち合う」環境づくり**	**基本施策１** **生涯学習の充実**	**①生涯学習の推進体制の充実** **②村民の学習ニーズに応える学習機会と活動支援の充実** **③活動拠点の充実・活用促進** ④読書活動の推進
	基本施策２ **生涯スポーツの推進**	**①健康づくりと生涯スポーツの普及推進** **②スポーツ指導者・スポーツ団体の育成** **③スポーツ環境の充実**
	基本施策３ **地域文化の継承・創造・発展**	**①文化財の保存・活用** **②伝統芸能等の保存・継承** **③郷土に関する資料の収集・保存・活用** **④郷土文化や芸術に触れる場の充実**
基本方針３ 地域の誰もが参加する「学びを支える」環境づくり	基本施策１ 健全な青少年の育成	①各種体験活動、リーダー育成の充実 ②教育相談・不登校対応の充実 ③読谷村青少年健全育成連絡協議会の充実
	基本施策２ 地域とともにある信頼される学校づくりの推進	①学校・家庭・地域の連携強化 ②学校施設・設備の充実 ③教員の働き方改革の推進 ④教職員の資質・能力の向上 ⑤危機管理対策の充実による学校安全の推進
	基本施策３ 新しい時代を展望した教育行政の充実	①家庭・地域の教育力の向上 ②教育委員会の充実

図　計画の体系

第２章 対象施設について

１ 計画対象施設の概要

（１）施設概要

本計画の対象は、以下の文化施設です。

表　施設概要

No	分類	施設名称	面積（㎡）	取得年度（年度）	経過年数（年）
1	文化施設	読谷村文化センター	6,705.93	H11 1999	24
2		読谷村陶芸研修所	262.67	H5 1993	30

※経過年数は 2023 年９月現在

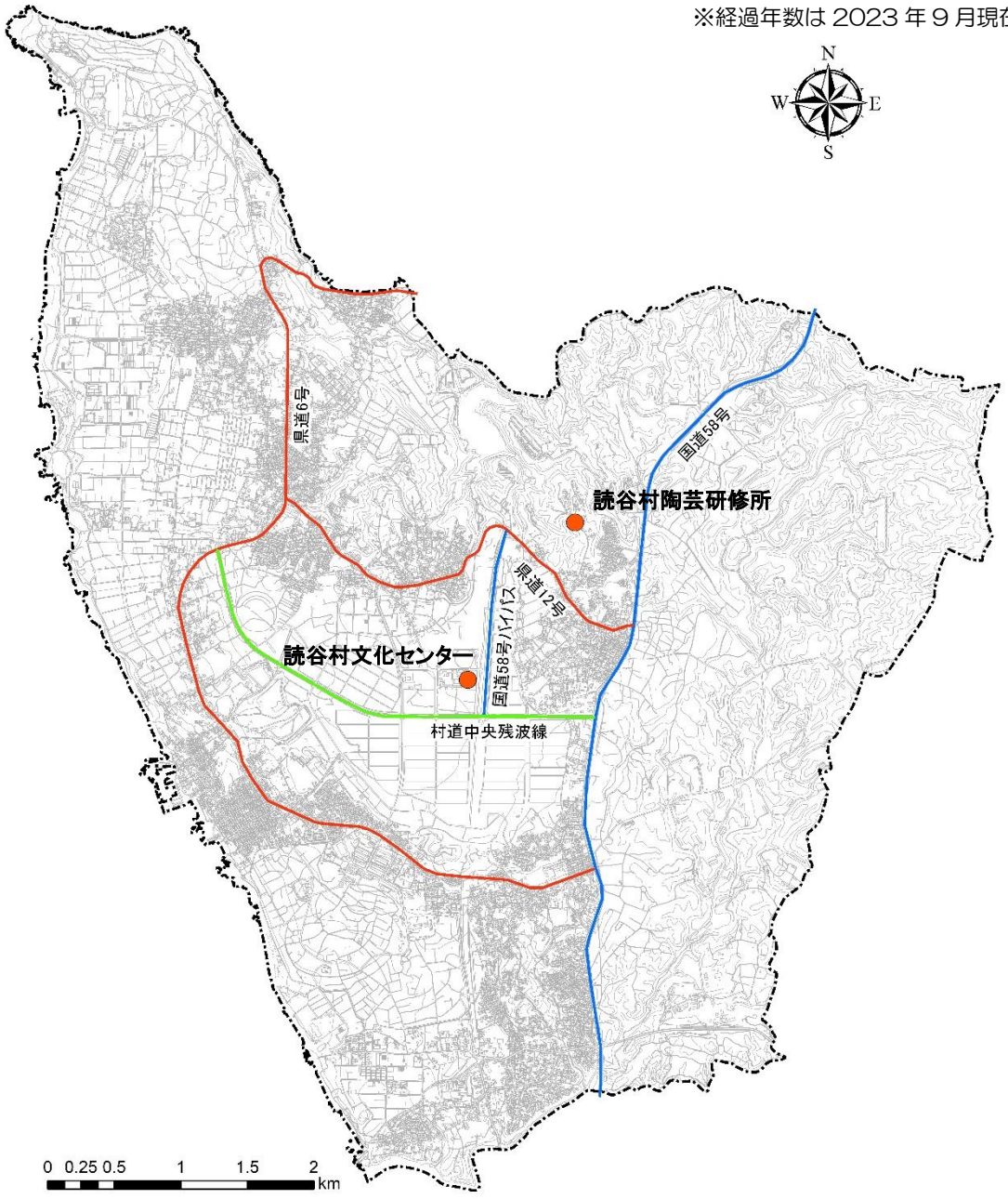


図　読谷村文化施設　位置図

（２） 利用状況

施設の過去５年間の利用状況は下表のとおりです。

表　過去５年間の施設利用者状況　　単位：人

施設名	平成 30 年 2018	令和１年 2019	令和２年 2020	令和３年 2021	令和４年 2022
読谷村文化センター	72,393	83,996	11,265	16,784	58,880

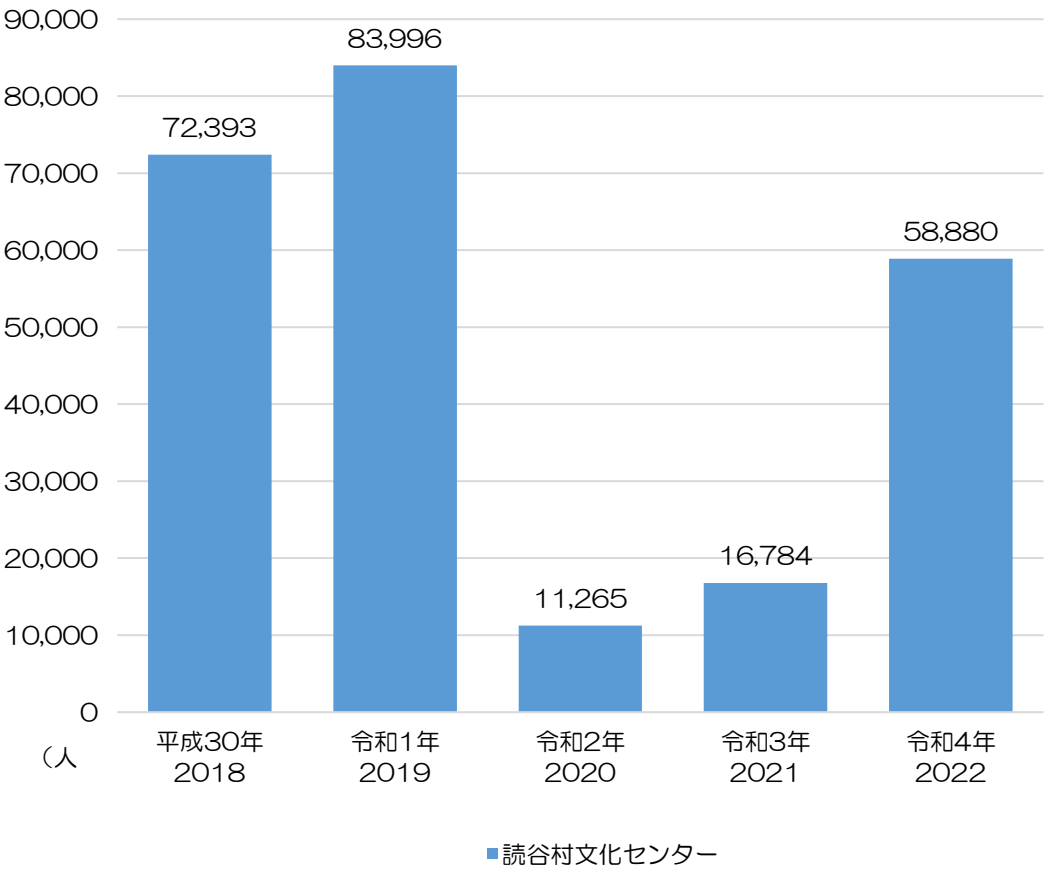


図　利用状況グラフ

また、文化センター等では多くの大会・イベントが開催されています。

表　主たる開催行事

施設名	主な利用団体・大会等
読谷村文化センター	文化センター所属各種サークル 16 団体（令和６年３月末時点）
	読谷村役場及び教育委員会
	村内小中高校
	村内保育施設
	読谷村文化協会
	読谷村体育協会
	読谷村スポーツ推進員協議会
	中頭郡体育協会
	赤犬子子ども三線・箏・太鼓クラブ
	創作子どもミュージカル
	民俗芸能祭
	地域伝統芸能保存事業
	くるちの杜 100 年プロジェクト in 読谷
	ゆかる日まさる日さんしんの日
	NHK のど自慢（開館 20 周年記念）
	宝くじ文化公演
読谷村陶芸研修所	文化センター所属陶芸サークル２団体（令和６年３月末時点）
	読谷村役場
	村内保育施設

（3） コスト状況

【文化センター】

表　施設の管理コスト　　単位：千円

内容	平成 30 年 2018	令和 1 年 2019	令和 2 年 2020	令和 3 年 2021	令和 4 年 2022
維持補修費	4,093	2,507	22,815	2,498	6,748
委託費	24,203	26,768	27,863	29,443	27,820
光熱水費	10,928	10,989	8,419	7,914	11,292
更新・大規模改修等	74,920	53,495	48,868	39,120	0
合計	114,144	93,759	107,965	78,975	45,860

【維持補修費】：ドア修理など営繕工事で突発的な故障や損壊に対応した修繕費
【光熱水費】：光熱費、水道費等
【委託費】：外部への外注費、管理委託費等
【更新・大規模改修等】：外壁・防水改修・エアコン取替等予算化された大規模な改善費

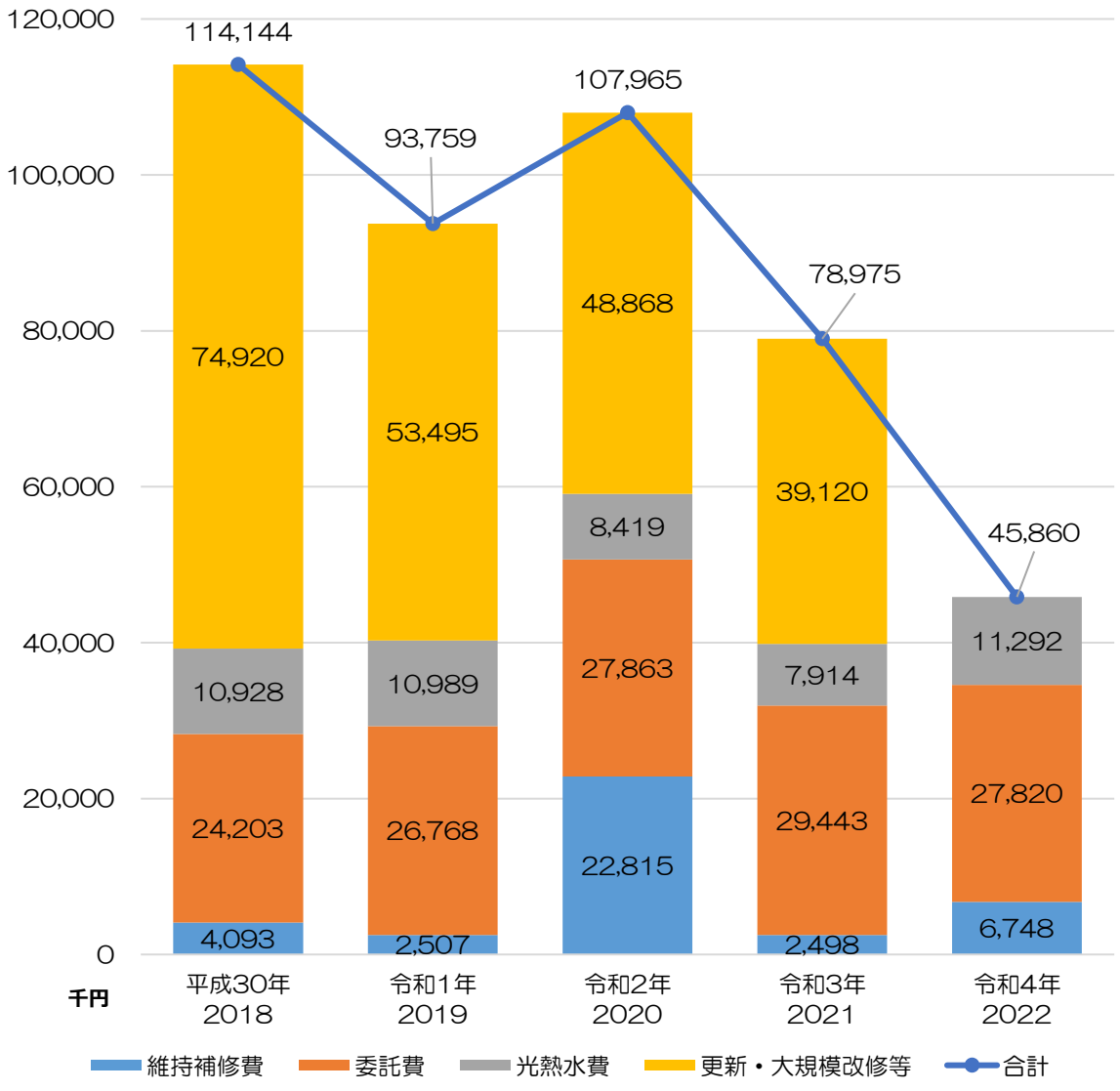


図　施設の管理コスト推移

第３章 施設の現状

１ 劣化状況調査

施設の現状を把握するために、劣化状況などについて現地調査や図面等を確認したうえで建物が今後どの程度使用可能かを判断し、建物の改修方法や時期等を検討するために必要な事項として、建物の基礎状況を把握します。

改修方法等の検討に必要な劣化状況等の実態として、構造躯体の健全性の評価や、構造躯体以外の健全度の評価については、評価項目や評価基準を設定したうえで評価を行い、現状と課題を整理します。

（１）建築物の簡易劣化診断による評価

施設の状態を把握するため、一級建築士の有資格者による簡易劣化診断を行いました。簡易劣化診断は次の（2）調査方法に示す部位について目視調査を行い、建築物各部の仕上げ材、設備機器の設置状況、劣化状況等の現状把握を行いました。

（２） 調査方法

(ア) 建築物等(建築設備を含む)

現場劣化状況調査は、下記の部位について目視調査を行うものとし、施設運営の支障とならないよう、事前に管理者と日程等について調整を行いました。

また、現地では調査箇所の写真撮影及び撮影位置を調査図面にプロットし、全景や、屋根・外壁等、重厚な安全対策を実施しなければ調査が容易でない箇所については、ドローン撮影による調査を実施しました。

表　調査部位

① 建築
・躯体（傾斜又は変形、部材のひび割れ、錆など）
・屋根防水（防水層の劣化、漏水又はその痕跡など）
・外壁（剥落、浮き、ひび割れ、外壁からの漏水又はその痕跡など）
・内壁・天井・床（剥がれ、亀裂、損傷など）
・外部建具（腐食・損傷、開閉動作の不良、漏水など）
・内部建具（腐食・損傷・変形、開閉動作の不良など）
・バリアフリー（スロープ、手摺、身障トイレ、点字ブロック等）

(イ) 電気・機械設備等

電気・機械設備等については、下記の項目で調査を行いました。

表　調査部位（電気・機械設備等）

①電気設備
・電灯・電話設備（劣化状況・定期点検の結果、経年） ・受変電設備（劣化状況・定期点検の結果、経年） ・自家発電設備（劣化状況・定期点検の結果、経年） ・動力設備（劣化状況・定期点検の結果、経年） ・非常用照明・火災報知設備（劣化状況・定期点検の結果、経年） ・その他の設備(防犯設備、インタホーンなど)（劣化状況、経年）
②機械設備
・空気調和・換気・排煙設備（劣化状況・定期点検の結果、経年） ・給排水・衛生・給油設備（劣化状況・定期点検の結果、経年）
③防災設備
・消火設備等（劣化状況・定期点検の結果、経年）

2 文化センター等調査カルテの評価指標

表　経過年数の指標

配点	「経過年数」：設置後から部材の通常耐用年数で何年経過しているか
10 点	耐用年数に対して 0%～70%未満経過している。
８点	耐用年数に対して 70%～100%未満経過している。
５点	耐用年数を 100%～130%未満経過している。
２点	耐用年数を 130%以上経過している。

表　健全度の指標

評価レベル	状　　況
10 点（良好） 予防保全による対応	全体的に健全である。 緊急の補修の必要はないため、日常の維持保全で管理するもの。 目立った汚れ、ひび割れ等は無く、安全性、機能性、美観性に支障がない箇所で、特に対応を必要としない。 安全性に問題は無く、部分的な汚れ、ごみの堆積等の美観性の問題や、排水の滞水等の機能性に多少支障はあるが、職員で改善可能である箇所。
８点（要観察） ５年～10 年間で 対応	全体的に健全だが、部分的に劣化が進行している。 緊急の補修の必要性はないが、維持保全での管理の中で、劣化部分について定期的な観察が必要なもの。 安全性についての判断が難しく、美観性、機能性に多少の支障がある箇所。 職員では改善が難しく、関係部署と協議の上、対応を検討する。
４点（計画対応） 3～5 年間で対応	全体的に経年劣化が進行している。 現時点では重大な事故につながらないが、利用し続けるためには部分的な補修、もしくは更新が必要なもの。 施設維持に支障があり、修繕が必要な箇所。 外装の仕上げ（タイル等）の浮き、壁面全面のひび割れ等の目立った劣化が部分的に認められ、大規模災害時に安全性に問題が発生する可能性があると予測される箇所。 予算計上による修繕工事を検討する。
１点（早急な対応） ３年以内に対応	全体的に顕著な劣化である。 施設利用者に影響を及ぼすなど、危険と思われ、早急に修繕が必要な箇所 コンクリートの爆裂、設備の転倒につながる錆の発生等、施設利用者に影響を及ぼし安全性に大きな問題があると思われる箇所。 早急に修繕が必要で修繕工事を実施する。

表　影響度の指標

配点	「影響度」（0.2～1.0 の範囲）：施設や利用者への影響のこと
1.0	次の項目のいずれかに該当するもの ・不具合により、施設の全面停止等重大な影響を伴う。 ・利用者へ著しい危険を及ぼすことが見込まれ、まともな施設運営ができない。 ・施設の長寿命化に直結するものであり、躯体等に甚大な影響を及ぼす可能性がある。（計画的な更新が必要である）
0.8	次の項目のいずれかに該当するもの ・不具合により、施設運営への影響が大きい。 ・利用者へ危険を及ぼすことが見込まれ、施設運営に制約を伴う。 ・施設の長寿命化に直結するものであり、躯体等への影響が見込まれる。（計画的な更新が望ましい）
0.4	不具合により、施設運営や利用者の安全性に対し、軽微な影響が見込まれる。（状態監視による改修・更新を基本とし、短期間での復旧が可能であれば事後保全でも問題ない）
0.2	不具合が生じた場合でも、施設運営や安全性への影響が少ない。（事後保全対応を基本とする）

3 建築物の判定

建築物の健全度判定は、下記内容により、「A・B・C・D」の４段階評価としました。

表　建築物評価レベル

評価レベル		状　　況
A（良好）	特に問題なし。もしくは、異常箇所の改善が清掃や、施設に常備する軽微な道具で改善できる箇所。	目立った汚れ、ひび割れ等は無く、安全性、機能性、美観性に支障がない箇所で、特に対応を必要としない。 もしくは、安全性に問題は無く、部分的な汚れ、ごみの堆積等の美観性の問題や、排水の滞水等の機能性に多少支障はあるが、危険性が無いことが確認でき、作業に常備以外の機材や材料を調達せず改善を実施できる。
B（要検討）	異常箇所の改善に専門的な知識が必要で、機材や道具の調達が必要な箇所。	安全性についての判断が難しく、美観性、機能性に多少の支障がある箇所。関係部署と協議の上、対応を検討する。
C（計画対応）	施設維持に支障があり、修繕が必要な箇所。	外装の仕上げ（タイル等）の浮き、壁面全面のひび割れ等の目立った劣化が認められ、また災害時に安全性に問題が発生すると予測される箇所。予算計上による修繕工事を検討する。
D（早急対応）	施設利用者に影響を及ぼすなど、早急に修繕が必要な箇所。	コンクリートの爆裂、設備の転倒につながる錆の発生等、施設利用者に影響を及ぼし安全性に問題があると思われる箇所。早急に修繕が必要で修繕工事を実施する。

（1）読谷村文化センター
＜施設カルテ＞

No.	1	－	－	施設名	読谷村文化センター			棟の名称	－		
所在地	読谷村字座喜味2901							所管課	生涯学習課		
竣工年月	1999	年		月		耐用年数	60	コミュニティ	東1区		
築年数	24	基準年		2023		経過割合	40.0%	分類	集会施設		
用途	集会施設										
構造	鉄筋コンクリート造一部鉄骨造										
階数	地上	2	階	地下	－	階					
建築面積	5,832	m^2		延床面積	5,489	m^2					
敷地面積	13,500	m^2		12条特定	特定建築物						
避難所指定	指定無し			災害区域	該当無し						
運営方式	直営										
委託先	－			委託費	－	千円					

主な外部仕上	屋根	①	沖縄在来改良瓦葺		②	アスファルト防水		③			
	外壁	①	コンクリート打放し		②			③			
共用部内部仕上	床	①	ビニル床タイル張り		②			③			
	壁	①	コンクリート打放し		②			③			
	天井	①	化粧吸音板		②	コンクリート打放し		③			
消防設備	消火設備	●	消火器	●	屋内消火栓設備		○	移動式粉末消火設備			
		○	泡消火設備	○	スプリンクラー設備		○	その他（ ）			
	警報設備	●	自動火災報知設備（火災報知器・感知器含む）				○	その他（ ）			
	避難設備	○	避難器具（避難ハッチ・避難スロープ・簡易避難設備・その他（ ））								
		●	誘導灯	●	非常用照明		○	その他（ ）			
	消火活動等の設備	●	排煙設備	○	連結送水管		●	非常用コンセント設備			
		●	自家発電機	○	その他（ ）						
給排水設備	給水方式	○	水道直結直圧	○	水道直結増圧	○	高地水槽方式	○	圧力タンク方式		
	排水方式	○	公共下水道へ	○	コミ・プラ　他へ	●	浄化槽を経て放流	○	汲み取り		
その他の設備	昇降設備	●	エレベーター	○	エスカレーター	○	ダムウェーター				
	ガス設備	○	都市ガス	●	プロパンガス						
	その他	○	機械式駐車場	●	キュービクル	○	近隣電波障害対策設備	●	換気設備		
		●	空調機	○	CATV	●	携帯電話アンテナ設備	●	盤類		
		●	避雷設備	○	太陽光パネル	●	防犯カメラ	●	TVアンテナ		
		●	総合監視盤	●	濾過器	●	ポンプ設備	●	湯沸器		
備考	●：設置あり										

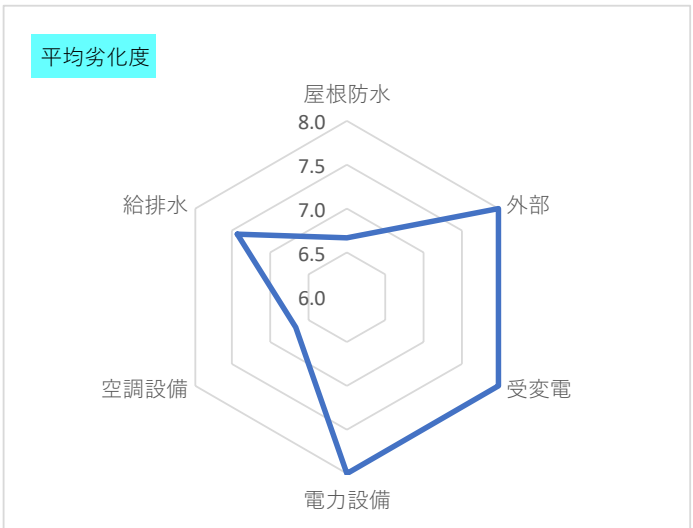
劣化調査結果（各部）

部位	劣化度		部位	劣化度		部位	劣化度		部位	劣化度	
	MIN	AV		MIN	AV		MIN	AV		MIN	AV
敷地	8	8.0	通信情報設備	8	8.0	冷・暖房ユニット	4	4.0	熱源	8	8.0
屋根防水	4	6.7	配管類	8	8.0	全熱交換機	–	–	中央監視	–	–
外壁	8	8.0	エレベーター	8	8.0	排煙ファン	–	–	ろ過	–	–
外建具	8	8.0	ボイラー	–	–	ポンプ	8	8.0	ろ過器	–	–
内装	4	7.0	冷凍機	–	–	水槽	8	8.0	配管類	4	4.0
その他	–	–	チリングユニット	8	8.0	製缶類	–	–			
受変電設備	8	8.0	冷却塔	–	–	消火設備	–	–			
発電設備	8	8.0	空調機①	–	–	衛生器具	8	8.0			
電力貯蔵設備	–	–	空調機②	–	–	浄化槽	8	8.0			
電力設備	8	8.0	空調機③	8	8.0	温水器	8	8.0			

劣化調査結果（カテゴリー別）

カテゴリー	経過割合(MIN・AV)		劣化度(MIN・AV)		影響度	傾斜合計	判定用
屋根防水	2	5.0	4	6.7	1.0	11.7	13.3
外部	8	9.3	8	8.0	1.0	17.3	19.7
受変電	5	7.4	8	8.0	1.0	15.4	17.5
電力設備	5	6.3	8	8.0	0.4	5.7	6.5
空調設備	2	4.0	4	6.7	0.8	8.5	9.7
給排水	5	6.7	4	7.4	0.2	2.8	3.2
判定に関するコメント			評点		4.4	61.5	69.9

屋根瓦の破損、剥がれや漆喰の劣化が複数個所で見られます。
陸屋根の押えコンクリートにひび割れが多く見られます。塗装防水部分は健全な状態です。
外壁のコンクリートに大きな劣化は見られませんが、手摺やエキスパンションジョイント等の金属部分の塗装劣化やサビが多く見られます。
天井に漏水跡が複数箇所で見られます。
外部消火栓、配管、照明カバーの塗装が劣化しています。また、スロープ通路に設置されている照明の劣化が進んでおり、改修の検討が必要と思われます。



総合評価	B

表　調査写真（抜粋）

全景

ふれあい広場

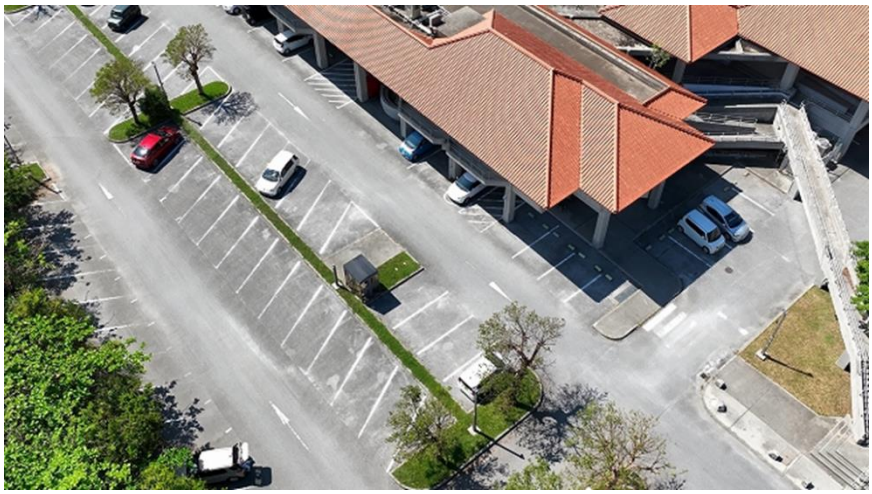
駐車場


表　調査写真（抜粋）

本館　瓦の欠損	本館　瓦の欠損
	
本館　瓦の欠損	外壁全般　大きな問題はない
	
外壁全般　大きな問題はない	南側　手すり広範囲に錆
	

表　調査写真（抜粋）

１階　ギャラリー天井　漏水跡	階段　手摺り　塗装の劣化
	
１階中ホール天井　ひび割れ	１階中ホール　ステージ横　雨漏り
	
２階講座室Ｃ排煙窓　ワイヤー切断	鋼製建具　経年劣化
	

表　調査写真（抜粋）

中央監視盤　概ね健全である	室内機　健全である
	
チリングユニット　健全である	配管類 経年劣化
	
消火栓 外装劣化	ホールスロープ 通路照明カバー劣化
	

（2） 読谷村陶芸研修所

＜施設カルテ＞

No.	4	－	－	施設名	読谷村陶芸研修所			棟の名称	－		
所在地	読谷村字座喜味2653-1							所管課	生涯学習課		
竣工年月	1993	年		月		耐用年数	60	コミュニティ	東1区		
築年数	30	基準年	2023	経過割合	50.0%			分類	文化施設		
用途	研修施設										
構造	RC造										
階数	地上	1	階	地下	－	階					
建築面積	262.67	m^2	延べ面積	262.67	m^2						
敷地面積	－	m^2	12条特定	非特定							
避難所指定	指定無し		災害区域	該当無し							
運営方式	直営										
委託先	－		委託費	―	千円						

主な外部仕上	屋根	①	沖縄瓦葺			②				③	
	外壁	①	木板			②	コンクリート打放し			③	
共用部内部仕上	床	①	木板			②	床タイル			③	
	壁	①	木板			②	モルタル塗り			③	
	天井	①	木造			②				③	
消防設備	消火設備	○	消火器	○	屋内消火栓設備			○	移動式粉末消火設備		
		○	泡消火設備	○	スプリンクラー設備			○	その他（　　）		
	警報設備	○	自動火災報知設備（火災報知器・感知器含む）					○	その他（　　）		
	避難設備	○	避難器具（避難ハッチ・避難スロープ・簡易避難設備・その他（　　））								
		○	誘導灯	○	非常用照明			○	その他（　　）		
	消火活動等の設備	●	排煙設備	○	連結送水管			○	非常用コンセント設備		
		○	自家発電機	○	その他（　　）						
給排水設備	給水方式	○	水道直結直圧	○	水道直結増圧	●	高地水槽方式	○	圧力タンク方式		
	排水方式	○	公共下水道へ	○	コミ・プラ　他へ	●	浄化槽を経て放流	○	汲み取り		
その他の設備	昇降設備	○	エレベーター	○	エスカレーター	○	ダムウェーター				
	ガス設備	○	都市ガス	●	プロパンガス						
	その他	○	機械式駐車場	○	キュービクル	○	近隣電波障害対策設備	●	換気設備		
		○	空調機	○	CATV	○	携帯電話アンテナ設備	●	盤類		
		○	避雷設備	○	太陽光パネル	○	防犯カメラ	○	TVアンテナ		
		○	総合監視盤	○	濾過器	●	ポンプ設備	○	湯沸器		
備考	●：設置あり										

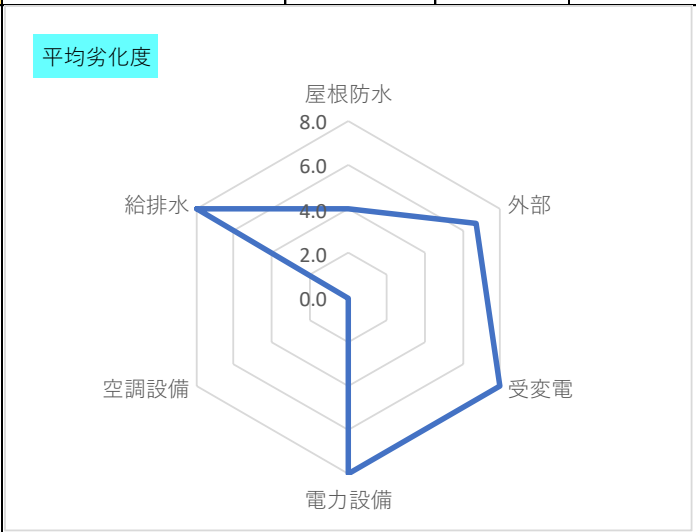
劣化調査結果（各部）

部位	劣化度		部位	劣化度		部位	劣化度		部位	劣化度	
	MIN	AV		MIN	AV		MIN	AV		MIN	AV
敷地	–	–	通信情報設備	–	–	冷・暖房ユニット	–	–	熱源	–	–
屋根防水	4	4.0	配管類	8	8.0	全熱交換機	–	–	中央監視	–	–
外壁	4	6.0	エレベーター	–	–	排煙ファン	–	–	ろ過	–	–
外建具	8	8.0	ボイラー	–	–	ポンプ	8	8.0	ろ過器	–	–
内装	4	6.0	冷凍機	–	–	水槽	8	8.0	配管類	–	–
その他	–	–	チリングユニット	–	–	製缶類	–	–			
受変電設備	8	8.0	冷却塔	–	–	消火設備	–	–			
発電設備	–	–	空調機①	–	–	衛生器具	8	8.0			
電力貯蔵設備	–	–	空調機②	–	–	浄化槽	8	8.0			
電力設備	8	8.0	空調機③	–	–	温水器	–	–			

劣化調査結果（カテゴリー別）

カテゴリー	経過割合(MIN・AV)		劣化度(MIN・AV)		影響度	傾斜合計	判定用
屋根防水	8	8.0	4	4.0	1.0	12.0	13.6
外部	2	6.7	4	6.7	1.0	13.3	15.2
受変電	2	2.0	8	8.0	1.0	10.0	11.4
電力設備	2	2.0	8	8.0	0.4	4.0	4.5
空調設備	–	–	–	–	0.8	–	0.0
給排水	2	5.8	8	8.0	0.2	2.8	3.1
判定に関するコメント			評点		4.4	42.1	47.8

屋根の漆喰が劣化しており、瓦の剥がれが見られ、内部での雨漏りが発生しています。
外壁は全般的に劣化が進んでおり、柱となる鉄骨腐食や、支持木材の腐朽が進行しています。
内部も同じく劣化が見られ、複数箇所での雨漏りや床タイルの劣化等が見られます。
設備に大きな劣化は見られず比較的健全な状況です。



総合評価	C

表　調査写真（抜粋）

全景　東側

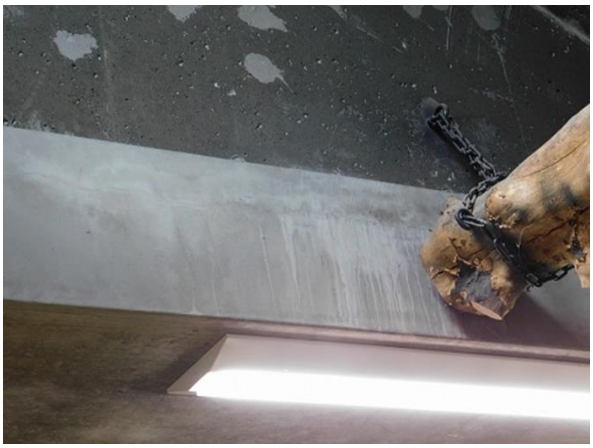
全景　南側

全景　西側


表　調査写真（抜粋）

屋根防水　劣化	モルタルの剥がれ
	
西側　外装材の欠損	東側　支持木材の腐朽
	
北側軒天　木部材劣化	東側軒天　木部材劣化
	

表　調査写真（抜粋）

西側　樹木によるパイプの歪み	内部　作業場状況
	
作業場天井　雨漏り、木材の変色	作業場天井　雨漏り、木材の変色
	
湯沸室　雨漏跡	軒下　モルタルの割れ
	

第４章 計画の実施方針

１ 点検・診断等の実施方針

（１）点検項目と主な点検箇所

施設管理のためには、日常の修繕等を丁寧に行い、劣化の進行を防ぐことが重要です。劣化状況等についても、数値だけでは判断できない劣化状況等も含めて情報共有・管理することで、すべての公共施設の中から緊急度の高い施設には修繕予算を配分できるようにすることが重要です。管理されたデータをもとに、施設の運営上、必要と判断された維持補修に関しては計画的に実施することが望まれます。

施設の定期点検は目視確認を基本とし、下記の項目について点検を実施します。

表　建築点検項目

点検項目	主な点検箇所	点検内容
敷地	アスファルト舗装	ひび割れ、陥没、傾斜、損傷
	排水溝	排水不良、損傷
	塀、擁壁	亀裂、傾き
屋根	排水口（ルーフドレイン周り）	土砂、ゴミ、雑草
	表面材（シート防水等）	膨れ、めくれ、破れ
	パラペット、モルタル	ひび割れ、浮き、腐食
外壁	塗装、モルタル	浮き、亀裂、剥離
	目地、窓枠のシーリング材	剥がれ、亀裂、硬化
	屋外階段、バルコニー手摺	変形、ぐらつき
外部建具	窓、自動ドア等	開閉不良
	建具鋼製枠、丁番	腐食、変形、ぐらつき
室内	天井、壁	漏水、シミ、カビ
		破損、脱落
	取付金物	変形、ぐらつき

表　設備点検項目

点検項目	主な点検箇所	点検内容
防災設備	防火戸、防火シャッター	腐食、損傷
	自動火災報知設備（感知器、受信機）	著しい汚れ、損傷
	非常用照明器具	劣化、損傷
	消火栓、消火器	物品等設置による隠ぺい
	排煙窓、操作機（オペレーター）	什器などによる隠ぺい、作動不良
電気設備	受変電設備、自家発電設備	異音、異臭、警報ランプ
	分電盤	損傷、腐食、異音、異臭
	扉、フェンス	施錠有無
	コンセント	埃、たこ足配線
	屋外灯	点灯・消灯時間のずれ
機械設備	受水槽	損傷、変形、水漏れ、腐食、施錠有無
	ポンプ	異常振動、異音
	配管（受水槽・高架水槽、空調・換気設備）	腐食、水漏れ、異音、異臭
	トイレ、手洗い、流し等	排水状況
	ガス湯沸器、ガスコンロ、ガス管等	ガス異臭

点検項目	主な点検箇所	点検内容
機械設備	空調・換気設備（吹出口）	埃、什器などによる隠ぺい
	昇降機	始業時の試運転（異常有無）

（2） 法定点検と自主点検について

文化センターの点検は、法によって義務付けられている法定点検（建築基準法、消防法及び電気事業法）と、施設管理者等が自ら実施する自主点検とに大きく分けられます。

表　法定点検の目安

法　令	点検頻度	点検対象
建築基準法 定期点検	３年毎	特殊建築物
	１年毎	建築設備・防火設備
消　防　法	６ヶ月以内	消火器 （1,000 ㎡以上）
		屋内消火栓
		火災報知設備 非常警報設備
		誘導灯
電気事業法	１ヶ月以内	自家用電気工作物

自主点検は、下記の周期で実施することを原則とします。

表　自主点検

点検のタイミング	主な確認内容
季節の変わり目（３ヶ月に１回の周期）	夏季・冬季の差、周囲環境の影響

２ 維持管理・修繕・更新等の実施方針

（１）予防保全の実施方針

本計画では、保有する施設を長期利用することを目的とし、従来の対症療法的な事後保全から予防保全に切り替えることを基本としています。しかしながら、事後保全から予防保全に切り替える際の計画開始時は、老朽化や施設の不具合に対して、計画的な修繕、改修等を行ってきていないため、予防保全の初期段階でその未実施部分の保全を一斉に実施せざるを得ないことから、事後保全よりも高額な費用がかかることが予想されます。小規模施設においては、不具合が発生しても比較的迅速な対応が可能であり、全てを予防保全とするより、予防保全と事後保全を併用する方が、経済的かつ効率的な施設管理が行え、施設の長期利用に対する管理に適しています。

本計画では、施設部位のうち、老朽化等により施設の使用が不可能となる可能性がある「躯体」「屋根防水」「外壁」「電気設備」「空調設備」及び「受水槽設備」に対しては予防保全をマネジメントの軸とした施設管理を行います。

施設の老朽化を進行させる要因として影響が少ない、一般的な事務所、会議室、倉庫及びトイレ等の内装や、１ 年程度の周期で定期点検を行っている消火設備等、比較的少額で修繕対応可能なものは、事後保全による施設管理を行います。ただし、利用者に直接影響がある内装の更新、機能向上が必要となる設備の拡充、及び使用における安全性の確保のための施設整備は予防保全に組み込むものとします。

事後保全としても、利用者の安全面、施設が持つ独自機能の不備、及び有料施設における美観上の問題等については、早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により、不具合を確認した場合には迅速な対応に努めます。

表　予防保全型管理と事後保全型管理の概念図

<table>
<tr><td colspan="4">計画的な維持管理</td></tr>
<tr><td colspan="2">予防保全型管理</td><td colspan="2">事後保全型管理</td></tr>
<tr><td colspan="2">更新
簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断</td><td colspan="2">更新
日常点検や定期点検で 劣化や損傷の進行に応じて 撤去・更新を判断</td></tr>
<tr><td colspan="2">補修
簡易劣化診断・健全度調査・判定の結果に基づき判断</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>日常点検
維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検</td><td>定期点検
建築設備等に関する他法令の規定による点検</td><td>日常点検
維持保全において、異常の発見と対処を目的とした巡視点検</td><td>定期点検
建築設備等に関する他法令の規定による点検</td></tr>
<tr><td colspan="2">維持保全
清掃・保守・修繕など
施設の日常的な維持管理内容が該当</td><td colspan="2">維持保全
清掃・保守・修繕など
施設の日常的な維持管理内容が該当</td></tr>
</table>

表　予防保全と事後保全の区分例

改修工事	区分理由	予防保全	事後保全検討
屋根防水全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
部分的な漏水箇所の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
外壁の全面改修	部位の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
ひび割れ・爆裂等の修繕	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
建具の修繕・更新	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応		○
天井・壁・床	日常点検・診断による不具合発見時の迅速対応	○※1	○
受変電設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
受水槽の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	
空調設備の更新	設備の耐用年数を考慮し計画的に改修を実施	○	○※2
昇降機の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応		○
消火設備の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応		○

※1 利用者に直接影響のある内装の更新は予防保全とします。
※2 空調設備のうち施設全体に影響が小さいパッケージエアコンは日常点検結果による事後保全とします。

（2） 「電気設備」「空調設備」に関する予防保全の考え方

「電気設備」「空調設備」の予防保全には、ある一定周期で点検、補修、部品交換、更新を行う時間基準保全と、連続した計測・監視などにより設備の劣化状態を把握もしくは予知して部品交換、修理、更新を行う状態基準保全があります。

状態基準保全は予知保全の一つの活用手段であり、劣化の兆候を検出して事前に対応するもので、故障率の低下、設備信頼性の向上、保全費用の低減に効果があります。

修理系機器は部品交換を行い、非修理系機器は機器更新による延命化が基本となります。よって日常の点検の中で得られた情報を基に、部品交換や機器更新時期を判断することになります。

本計画では「電気設備」「空調設備」の管理は、時間基準保全を原則として、改修周期による予防保全に加え、劣化調査や法定点検等による状態基準保全を併用した設備更新を基本とします。

表「電気設備」「空調設備」等の保全内容

種類	内容
事後保全	設備に故障が発見された段階で、その故障を取り除く保全方式
予防保全	故障に至る前に寿命を推定して、故障を未然に防止する保全方式
時間基準保全	予定の時間間隔（定期）若しくは設備が予定の累積時間（経時）に達したときに行う保全方式
状態基準保全	設備の動作状況の確認、劣化傾向の検出、故障及び欠点の確認、故障に至る経過の記録及び追跡などの目的で、ある時点での動作値及びその傾向を監視し、その監視に基づき行う保全方式

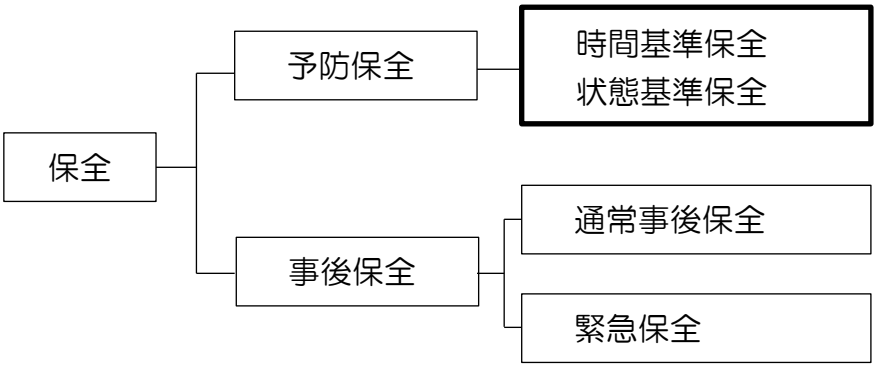


図 「電気設備」「空調設備」等の保全体系

3 安全確保の実施方針

日常点検で確認できた劣化部等は、災害時に特に損傷しやすくなっていることも踏まえ、日常点検業務データの蓄積が重要となります。よって日常点検により把握した劣化部等が災害時点検時に活用できるように留意します。

点検マニュアルには災害時の点検手法も記載し、それに準じて安全確保に留意します。

４ 長寿命化の実施方針

施設の築年数及び改修に要する期間に、劣化状況等技術的な視点を加え、総合的に目標耐用年数を設定します。

（１）耐用年数の設定の考え方

建築物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違い等によっても大きく左右されますが、階高や広さ等に余裕を持った建築物や新耐震基準施設(1981 年以降建設の施設)は、計画的な保全を実施すれば長期に利用することができます。

しかし、建築物の耐用年数は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的、機能的な観点から建替えや解体されることもあり、総合的な観点から目標耐用年数を設定します。

下記要因のうち①法的要因については耐用年数が示されていますが、②物理的要因については、施設の利用目的に応じて様々な年数が設定されています。③建築物等の特性要因については特に設定はなく、個々の施設の特性・機能、設置場所、社会的な要求、利用頻度、経済性等の建築物を取り巻く環境的な要因が使用年数を決めるものとなります。

表　耐用年数決定の要因

耐用年数 決定の要因		内容
①法的要因		固定資産の減価償却費を算出するために「減価償却資産の耐用年数等に関する省令」（昭和 40 年大蔵省令第 15 号)」、「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」(適化法）及び「補助事業等により取得し、又は効用の増加した財産の処分制限期間」等で定められた年数。
②物理的要因		建築物躯体や構成材が経年劣化等自然的原因、物理的あるいは化学的原因により劣化し、要求される限界性能を下回り、建築物が滅失する年数。一般的には、事前に自然崩壊する前に解体され、更新することになる。
③建築物等の特性要因	1)機能性	使用目的が当初の計画からの変更、建築技術の革新や社会的要求の向上による機能の陳腐化もしくは、新たな機能が求められ、建築物の形態、構造等新しい機能に対応できない場合等は、機能的な寿命に達したと判断し、更新することになる。また用途や設置場所などの特殊性により、機能的に材料の物理的な要因以外で解体され、更新することになる。
	2)経済性	建築物の機能が低下していく中で、不具合や故障が発生するため、事前にもしくは事後にその復旧を行う必要が発生する。不具合や故障の程度、頻度により、継続使用するための修繕費その他費用が、更新費用を上回り復旧する方が高額と見込まれる場合は、解体され、更新することになる。

※耐用年数の長さは、一般的には①<③<②となる。

【①法的要因による耐用年数の参考値】

減価償却資産の耐用年数に関する省令により、構造別に耐用年数が設定されています。

表　法的要因耐用年数

鉄筋コンクリート造(最大)	木造（最大）
50 年	38 年

参考：減価償却資産の耐用年数に関する省令

【②物理的要因から決める耐用年数の参考値】

鉄筋コンクリート構造においては次表のとおり、日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数により、目標となる耐用年数が設定されています。

表 耐用年数

一般的な耐用年数	根拠
鉄筋コンクリート構造 65 年	日本建築学会「建築工事標準仕様書・同解説鉄筋コンクリート工事」による鉄筋コンクリートの目標使用年数

木造については、「建築物の耐久計画に関する考え方(日本建築学会)」（以下、「学会基準」という。）では用途別・構造別の目標耐用年数を参考に、建築物の望ましい耐用年数が設定されています。陶芸研修所については、事務所と位置付け、40 年以上に該当するものとします。

表　建築物用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数

構造種別 / 用途	鉄筋コンクリート造		木造
	高品質の場合	普通の品質の場合	
学校・官庁	100 年以上	60 年以上 80 年以下	60 年以上
住宅・事務所・病院	100 年以上	60 年以上 80 年以下	40 年以上
店舗・旅館・ホテル	100 年以上	60 年以上	40 年以上
工場	40 年以上	25 年以上	25 年以上

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

【③建築物の特性要因から決める耐用年数の参考値】

文化センター等の建築物や工作物は、公園施設としての特性があります。公園施設については、「公園施設長寿命化計画策定指針（国土交通省都市局公園緑地・景観課）」において、耐用年数期間を処分制限期間として設定し、事後保全型による管理か予防保全型による管理であるかにより、使用見込み期間が設定されています。

表　使用見込み期間

処分制限期間	事後保全型管理における使用見込み期間	予防保全型管理における使用見込み期間
処分制限期間が 20年未満の施設	処分制限期間の２倍	事後保全の使用見込み期間の1.2倍と設定（処分制限×2.4）
処分制限期間が 20年以上～40年未満の施設	処分制限期間の1.5倍	事後保全の使用見込み期間の1.2倍と設定（処分制限×1.8）
処分制限期間が 40年以上の施設	処分制限期間の１倍	事後保全の使用見込み期間の1.2倍と設定（処分制限×1.2）

出典：「公園施設長寿命化計画策定指針（国土交通省都市局公園緑地・景観課）」

（２） 耐用年数の方針

前項までの耐用年数の考え方を踏まえ、鉄筋コンクリート造である文化センターの目標耐用年数は 60 年と設定します。木造である陶芸研修所の目標耐用年数は、既に当該施設が築 30 年を超えることより、60 年の使用を目途に、更新（建替）の検討も視野に入れつつも、できるだけ長期の使用を目指すものとします。

表　文化センター等の目標耐用年数

コンクリート構造（新耐震）	60 年
木造（新耐震）	60 年（目途）

5 ユニバーサルデザイン化の推進方針

「ユニバーサルデザイン２０２０ 行動計画」（平成２９年２ 月２０ 日ユニバーサルデザイン・２０２０ 関係閣僚会議決定）を踏まえ、公共施設等の整備、改修にあたっては、障がいの有無、年齢、性別、言語等にかかわらず多様な人々が利用しやすいユニバーサルデザインに配慮するほか、施設のバリアフリー化による利便性の向上に努め、誰もが安全に利用できる施設を目指します。

6 脱炭素化の推進方針

国と地方の協働・共創による地域における 2050 年脱炭素社会の実現に向けて、本村の公共施設の維持管理・更新においては、省エネルギー設備や自然再生エネルギーの採用を積極的に検討していきます。さらに、脱炭素社会に向けた公共施設に係るエネルギー事業については、民間との協業、民間資金等（PPP/PFI）の積極的な活用も検討していくものとします。

7 耐震化の実施方針

文化センター等は、新耐震基準により設計されており、現行法規における耐震性を有しています。今後は、窓ガラスや照明器具、その他の設備などの非構造部材の、劣化による耐力低下に留意し、必要に応じて耐震に対する対応を実施していくものとします。

8 統合や廃止の推進方針

対象施設は、本計画期間中の統合や廃止は、検討しません。

第５章 対策の優先順位

１ 対策の優先順位の考え方

本計画における施設改修計画は、部材や設備の改修時期を目安に、簡易劣化診断結果を考慮し検討します。

（１） 簡易劣化診断による優先順位の検討

簡易劣化診断による健全度の判定を踏まえ、該当する部位や設備についての優先順位を検討します。

表　健全度による優先度

優先度	検討項目
Ⅰ	健全度がＤとなった個所
Ⅱ	健全度がＣとなった個所
Ⅲ	健全度がＢとなった個所
Ⅳ	健全度がＡとなった個所

（２） 利用者・管理者評価による優先順位

利用者、管理者の満足度を確保する為に、以下の状況にある部位や設備については優先的に対策を実施します。

表　利用者・管理者評価による優先順位

対象	検討項目
ア.利用者	利用者に、不便、不快が予測できる部位、設備の改修及び更新
イ.管理者	管理者に、不便、不快と感じる部位、設備の改修及び更新
ウ.施設機能	自動化や省エネ等、管理運営上コスト削減や利便性があがる機能向上
エ.要望事項	上記いずれにも該当しないが、利用者、管理者から要望のある事項

（３） 評価マトリックス

劣化調査結果等を踏まえ、優先順位のマトリックスを次のとおり構成し、部位、設備に対する優先順位を検討します。同じ期間に多くの部位や設備が改修を必要とする場合には、下表により判断します。

劣化調査により、「いずれにも該当しない」となった場合は、中長期保全計画による予防保全を実施し、点検、対応により適宜対応とします。

表　優先順位の評価マトリックス

利用者・管理者評価による優先度 / 優先度		ア 利用者	イ 管理者	ウ 施設 機能	エ 要望 事項
Ⅰ	健全度がＤとなった個所	1	2	3	4
Ⅱ	健全度がＣとなった個所	5	6	7	8
Ⅲ	健全度がＢとなった個所	9	10	11	12
Ⅳ	健全度がＡとなった個所	中長期保全計画による予防保全の実施 及び点検による適宜対応			

２ 施設全体の改修周期の考え方

大規模な改修周期については、部位別、工種別等行い、整備水準は原則として現状復旧を基本としますが、ＩＣＴ設備の導入や、省エネ改修、ユニバーサルデザイン等の機能向上について検討もします。

築後２０年程度までは、当初１０年は施設の建設瑕疵期間でもあり、劣化等の監視を行い、不具合発生時に対応を行う、事後保全型を中心に管理を行います。

築後２０年を超える頃から、過去の改修・修繕内容や点検結果による整備内容の設定を行い、部位ごとの予防保全型による管理を行います。

築後 30 年頃に、施設全体の機能向上、内装の大規模模様替え及び各部位のグレードアップ等の社会的要望に即した大規模な改修を実施します。

築後４０年以降は施設が物理的要因や建築物特性要因における施設の状況を確認した上で、耐用年数までの利用が可能となる保全を実施します。

改修内容については、築年数や、部位の耐用年数から予想できる劣化状況により、改修範囲や工法を設定することを基本とします。



図　施設全体の基本となる改修周期と工事規模のイメージ

3 部位別改修周期の方針

文化センター等の「部位」別に「耐用年数」を設定します。なお「部位」の「耐用年数」は、「建築物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会編集 2012)」（以下「ハンドブック」という）の耐用年数データ集のなかから、該当する仕様の平均的な更新時期や修繕時期を基本として、改修計画を策定します。

表　標準的な部位の改修時期

部位	仕様	大規模改修周期	計画修繕周期
屋根	アスファルト保護防水	30 年	15 年
	シート防水	20 年	10 年
	瓦屋根	30 年	10 年
	その他	20 年	10 年
外壁	打ち放し	30 年	10 年
	塗装	20 年	10 年
	金属壁	30 年	15 年
内装	床・天井・壁	30 年	15 年
電気設備	受変電設備等その他設備	25 年	10 年
	電灯設備	20 年	10 年
機械設備	空調中央管理型	20 年	10 年
	空調パッケージエアコン	15 年	8 年
	チラーユニット等の室外機	20 年	10 年
衛生設備	排水管等	30 年	15 年
その他	エレベーター	20 年	10 年
	耐用年数設定している各工作物	設定年	設定年 1/2

出典：「建築物の耐用年数ハンドブック（公益社団法人ロングライフビル推進協会編集)」

第６章 対策内容及び実施時期

１ 保全事業内容

現場劣化調査により、計画期間内で実施すべき保全事業を検討しました。

表　保全事業内容

対象施設	工事内容
読谷村文化センター	屋根防水工事（部分）
読谷村文化センター	照明のＬＥＤ化
読谷村陶芸研修所	瓦葺き替え等

第７章 対策費用

１ 概算工事費の算出

「改修内容の作成」で設定した改修内容の概算工事費を算出します。概算工事費は、更新単価や改修単価等を設定し、本計画の期間内（10 年間）に要する対策の工事費を算出します。

対象の施設は、本計画において 2024 年度から 2033 年度までに改修等の対応が必要と位置づけられた施設別の改修期間と概算事業費を算出します。

（１）「改修単価」の設定

改修単価については、「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修令和 5 年発刊）」掲載単価を使用します。さらに同書に対象とする工種が無い場合や特殊な項目の場合は、「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会令和 2 年発刊）」に掲載された部位別単価をデフレーターで調整して簡易的に数量を取得し概算工事費を算出します。

表　算出手法一覧

手法	使用単価
A	「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」による床当たりの単価（円／㎡）による算出
B	「建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会）」単価による簡易計算概算工事費用による算出
C	その他、上記以外の手法で、カタログ値、インターネットの公表値等の市場一般価格、参考価格、その他独自の設定値による算出

（2） 事業費等について

個別施設計画にて算出した概算事業費及び事業の実施時期は以下の理由等により変更される場合があります。

- 工種、工事範囲の変更
- 国や県の補助金等制度の変化
- 物価変動等による経済情勢の変化
- その他事業等による財政状況の変化
- 災害等による予期せぬ状況の変化

2 事業計画

事業内容及び優先度を考慮し、今後 10 年間の事業計画は下表のとおりとします。
(委託費は工事費の 10%としています)

表　事業計画＜令和 6（2024）年～令和 10（2028）年＞

単位：千円

施設名	令和 6 年 2024	令和 7 年 2025	令和 8 年 2026	令和 9 年 2027	令和 10 年 2028
読谷村文化センター		委託調査 設計	屋根防水 工事	委託設計	LED 化
		1,000	10,000	13,000	130,000
読谷村陶芸研修所		瓦葺き替え 等			
		30,000			
維持補修	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
合　計	8,000	39,000	18,000	21,000	138,000

表　事業計画＜令和 11（2029）年～令和 15（2033）年＞

単位：千円

施設名	令和 11 年 2029	令和 12 年 2030	令和 13 年 2031	令和 14 年 2032	令和 15 年 2033
読谷村文化センター	エレベータ ー更新設計	エレベータ ー更新			
	2,000	20,000			
読谷村陶芸研修所					
維持補修	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
合　計	10,000	28,000	8,000	8,000	8,000

第８章 計画の継続的運用方針

１ 総合的かつ計画的な維持管理

（１）施設点検・診断結果のデータ化

文化センター等では、予防保全をマネジメントの軸とした施設管理による施設マネジメントを行います。

ただし、利用者の安全面、施設が持つ独自機能の不備、及び有料施設における美観上の問題等については、常に早急な対応が必要となるため、日頃の点検・診断により、不具合を確認した場合には迅速に対応します。

そのためには、点検・診断を定期的に行い、その情報をとりまとめ管理する必要があります。

（２） 施設利用者のニーズに対応した施設整備

文化センター等においては、日頃より利用者の要望等に耳を傾け、利用者が安心・安全に公共施設を利用するためのハードウェア面のリニューアルを考慮していく必要があります。

２ 計画のマネジメント

（１）情報基盤の整備と活用

策定した本計画の見直し等を行うため、文化センター等の状況や過去の改修履歴等をデータとして蓄積し、確実に更新することが重要であることから、以下の情報を適切に管理し、施設の状況を把握することで、改修内容や改修時期について総合的に判断します。

各情報については、施設状況に変更が生じた際や調査、報告が行われた際に適宜更新するほか、毎年度、更新の有無を含め、内容を確認します。

情報管理項目	内容
○施設台帳	施設の基本情報、大規模改造事業等の履歴
○工事履歴	改修・修繕工事の履歴
○法定点検報告	点検時の指摘事項
○修繕工事	修繕要望
○本計画における劣化状況調査結果	施設の劣化状況、相対的な老朽度の評価

（2） フォローアップの方針

本計画で定めた目標達成のために、PDCA サイクルによるフォローアップを実践し、文化センター等について、村民ニーズへの対応と財政負担の平準化並びに軽減を同時に実現できるようマネジメントに取り組みます。

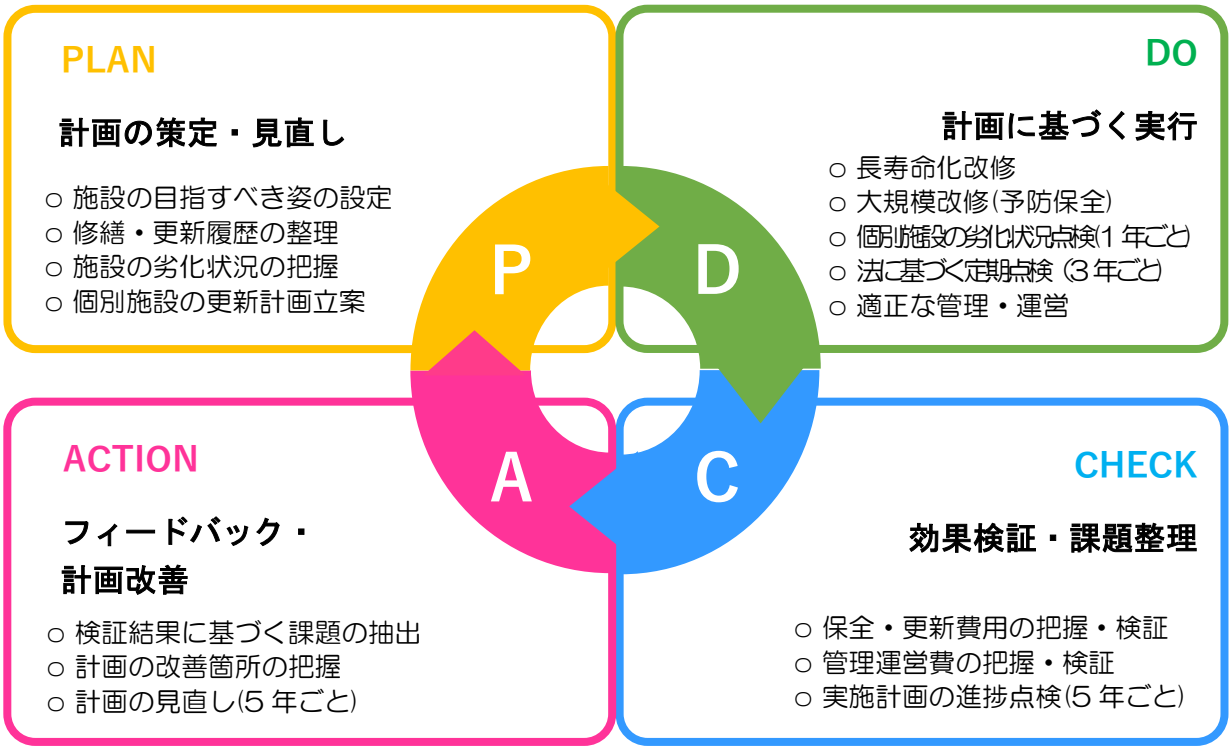


図　ＰＤＣＡサイクルに基づく計画のフォローアップ

（3） 本計画の評価・見直し

本計画は計画期間を 40 年間とすることを基本とし、必要に応じて財政状況や人口動向を踏まえ見直しを行います。

施設の評価については、施設の在り方を検討する際に、都度再評価を行うことを基本とします。ランニングコストや施設の利用者数等、施設の評価で必要となる情報については、毎年整理し蓄積します。