

読谷村役場庁舎個別施設計画

令和6年3月
沖縄県 読谷村

目 次

第1章	計画の背景・目的等.....	3
1 節	背景.....	3
2 節	目的.....	3
3 節	本計画の位置づけ.....	4
4 節	計画期間.....	4
5 節	本計画の構成.....	5
第2章	対象施設について.....	6
1 節	本施設の概要.....	6
2 節	本施設を取り巻く状況.....	8
3 節	本施設の目指すべき姿.....	10
第3章	施設の現状.....	11
1 節	本施設の運営状況・活用状況等の実態.....	11
2 節	老朽化状況.....	12
第4章	個別施設の実施方針.....	22
1 節	本施設の規模・配置計画等の方針.....	22
第5章	対策の優先順位.....	34
1 節	改修等の優先順位付け.....	34
第6章	対策内容及び実施時期.....	35
1 節	実施計画.....	35
第7章	対策費用.....	36
1 節	概算対策費用の算出について.....	36
2 節	改修単価.....	36
3 節	計画期間内の大規模改修工事費用.....	37
第8章	今後の課題.....	38
1 節	長寿命化の効果・コストの見通し.....	38
2 節	長寿命化計画の継続的運用方針.....	38
3 節	フォローアップ.....	39
4 節	フォローアップの推進.....	39

第1章 計画の背景・目的等

1 節 背景

現在、日本は全国的に深刻な人口減少問題、少子高齢化問題を抱えています。読谷村（以下「本村」という。）はこれまで順調に人口が増加の一途を辿ってきました。しかしながら、人口の伸びは鈍化しており、今後は10年後、20年後を見据えた人口動向も踏まえて、行政運営を行っていかねばなりません。将来、人口減少や少子高齢化が進めば、扶助費等の社会保障費の増加、生産年齢人口の減少による税収の減少等、厳しい財政運営を強いられることが懸念されるため、公共施設等の維持管理・運営や建替えの財源が限られることが予想されます。

沖縄県は、1972年（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。本村も同様に、公共施設等の老朽化や設備の更新等、施設の維持管理に係る費用が増加傾向にあります。

公共施設の課題に対し、国土交通省は、長期に渡り持続可能な施設管理に取り組むため、「インフラ長寿命化基本計画」（平成25年11月29日付インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）を策定しました。

2 節 目的

本村は、村内における全ての公共施設等を対象に、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の「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。

「読谷村役場庁舎個別施設計画（以下「本計画」という。）」は、役場庁舎（以下「本施設」という。）の老朽化状況等を把握し、本施設の維持管理上の問題点の抽出、課題を整理するとともにライフサイクルコストの縮減、財政負担の低減や平準化及び、短中期的な視野に立った長寿命化計画を策定することを目的とします。

3節 本計画の位置づけ

本計画は、国の「インフラ長寿命化基本計画」（2013 年（平成 25 年）11 月策定）及び「文部科学省インフラ長寿命化計画（行動計画）」（2015 年（平成 27 年）3 月策定）で規定される個別施設計画であり、本村の「読谷村ゆたさむらビジョン」や「総合管理計画」等の上位計画と整合を図ります。

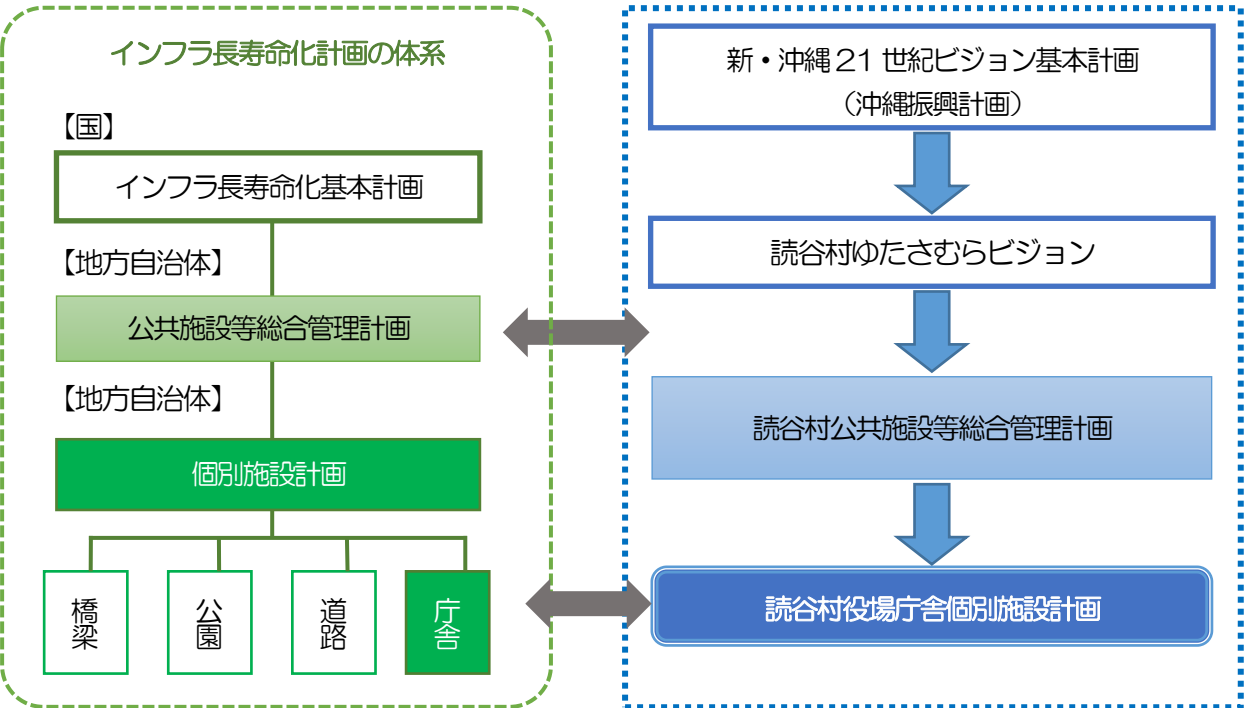


図 本計画の位置づけ

4節 計画期間

総合管理計画は、公共施設の耐用年数が数十年に及び、中長期的な視点が不可欠であることから、2016 年度（平成 28 年度）から 2035 年度（令和 17 年度）までの 20 年間の将来推計に基づき策定するものとしています。本計画では、個別施設における全体計画は 20 年間と位置づけます。また、本施設の維持管理を柔軟に対応するため、計画期間の当初 10 年間（令和 6 年度から令和 15 年度）について詳細に検討します。

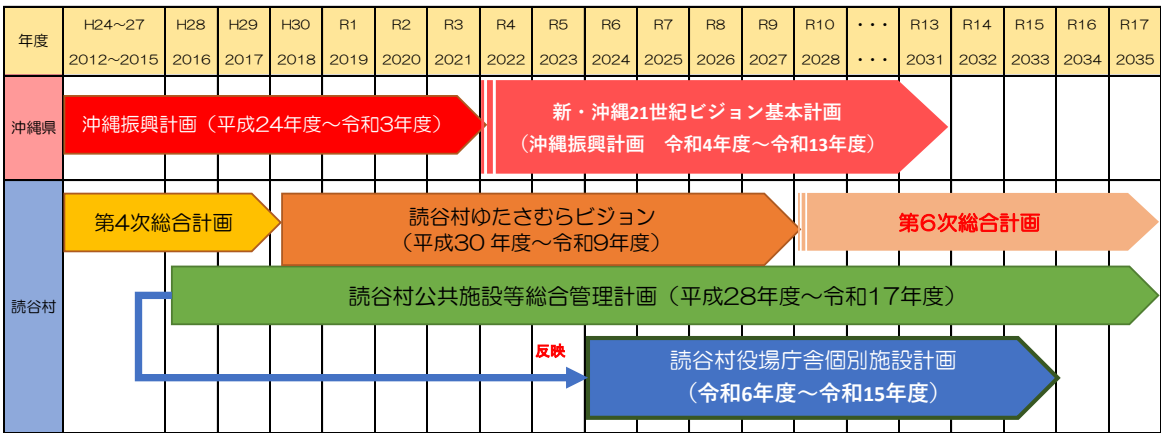


図 計画期間

5 節 本計画の構成

「インフラ長寿命化基本計画（2013 年（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に、構成されます。

表 個別施設計画書構成

項目		内 容
1	計画の背景・目的等	基本事項の、背景、目的、及び計画期間を提示します。 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。
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	施設の状態を踏まえ、対策の優先順位を考慮し次回の点検・診断や修繕・更新などの必要な対策内容について、整理します。
6	対策内容及び実施時期	計画期間内に要する短期・中長期的な対策の内容、対策時期を整理します。
7	対策費用	対策費用を整理します。
8	計画の継続的運用方針	情報基盤及びフォローアップの考え方を取りまとめます。

第2章 対象施設について

1 節 本施設の概要

表 本施設概要

対 象 施 設	読谷村役場庁舎		
所 管	総務課	竣 工 年	1996
所 在 地	読谷村字座喜味 2901 番地	築 年 数	27
構 造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造	延 床 面 積	8,851.73 m ²
		階 数	地上 4 階・地下 1 階
主 要 施 設	庁舎・車庫・倉庫		
主 な 用 途	役場庁舎		
全 景 写 真			
配 置 状 況			

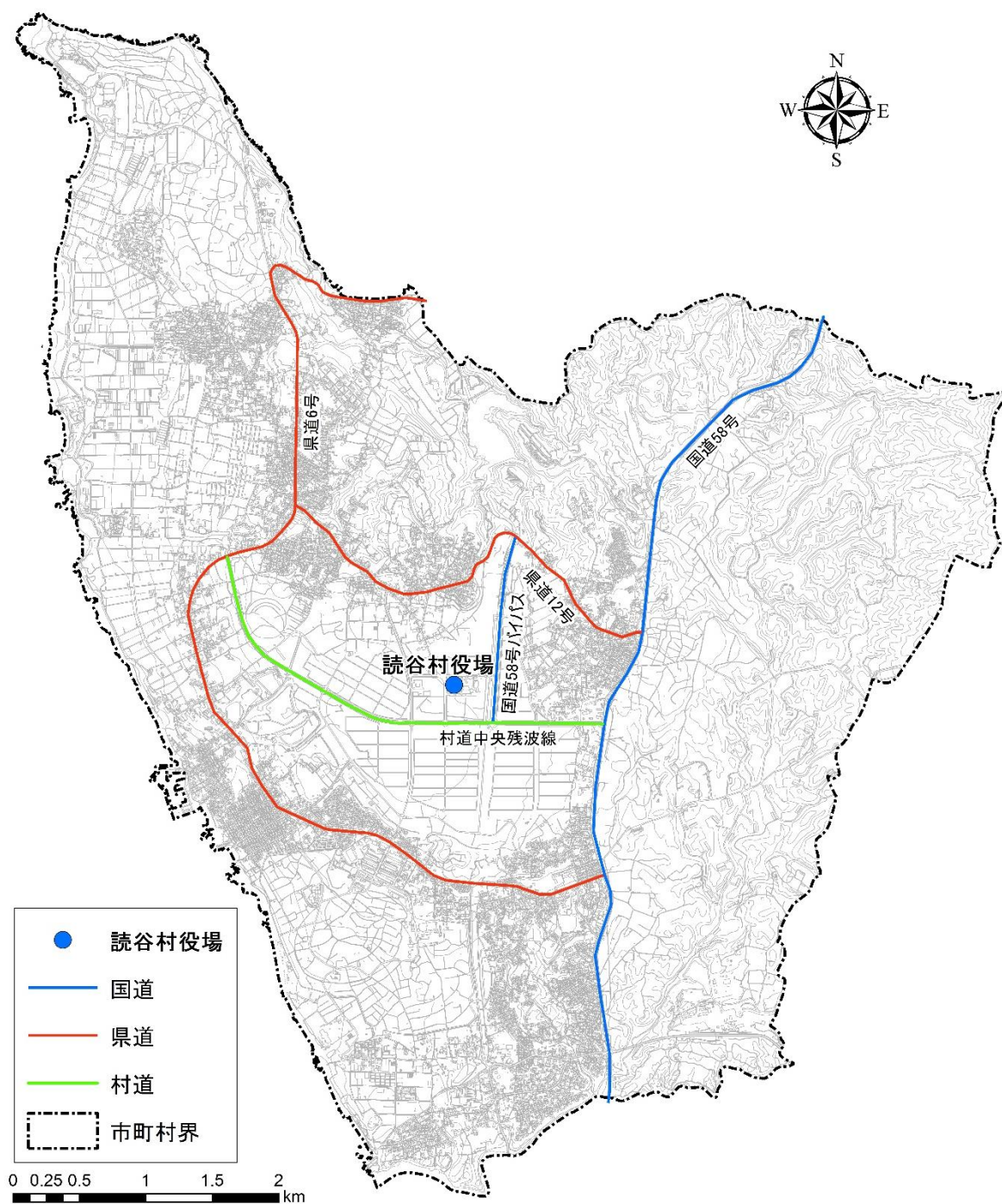


図 位置図

2 節 本施設を取り巻く状況

1) 本村の総人口等の推移

本村の人口・世帯数共に、1960年（昭和35年）から、2020年（令和2年）まで、一貫して増加傾向にあります。一方で、世帯当たり人員は減少し続けており、単身、核家族化が増加しているといえます。

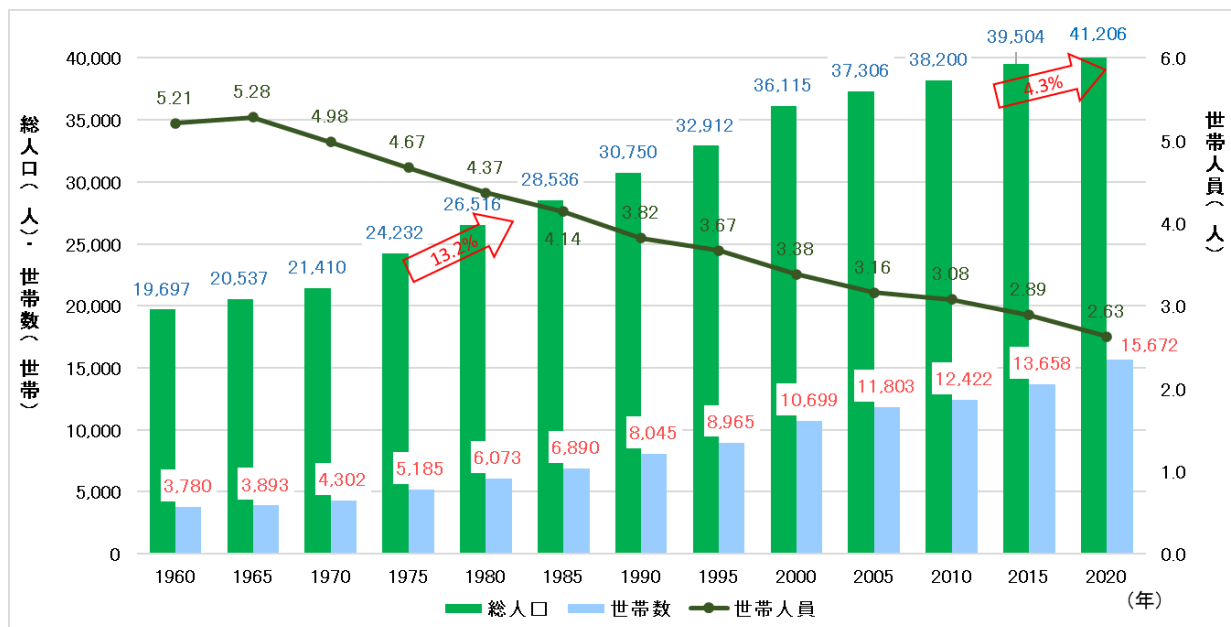
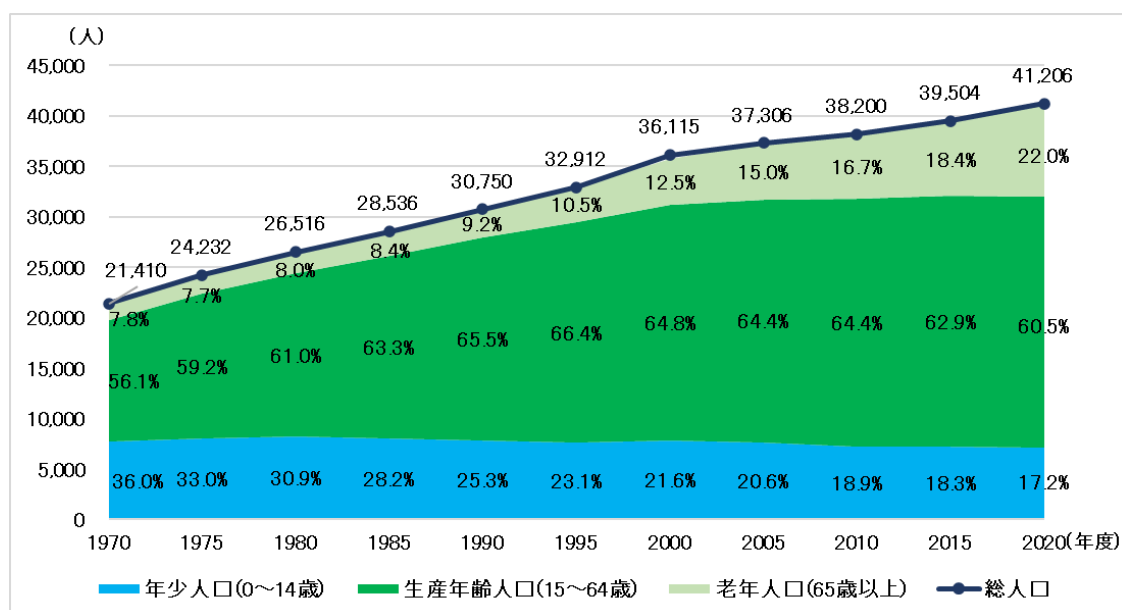


図 総人口・世帯数・世帯人員の推移

資料：国勢調査

2) 年齢3区分別人口推移

本村の全体の人口は増加傾向で、年齢区分別では、高齢人口が増加する一方、年少人口の割合は1990年（平成2年）、生産年齢人口の割合は1995年（平成7年）をピークに減少に転じており、高齢化率の上昇が進行しています。



※年齢3区分別人口：国勢調査における年齢別人口構造の指標として利用されている区分で未就業者が中心の0～14歳を年少人口、就業者が中心の15～64歳を生産年齢人口、高齢者となる65歳以上を老年人口として整理しています。

図 総人口・年齢3区分別人口の推移

資料：国勢調査

3) 本村の人口の見通し

国立社会保障・人口問題研究所の将来人口推計準拠によると、本村の将来人口は2025年（令和7年）をピークに減少傾向に転じ、40年後の2060年（令和42年）には38,131人程度まで減少する推計となっています。

一方、「第2期読谷村ゆたさむら推進計画（読谷村まち・ひと・しごと創生総合戦略）」では令和42（2060）年の目標人口を44,500人と位置付け、その人口を維持することを目指し、各種施策に取り組むものとしています。

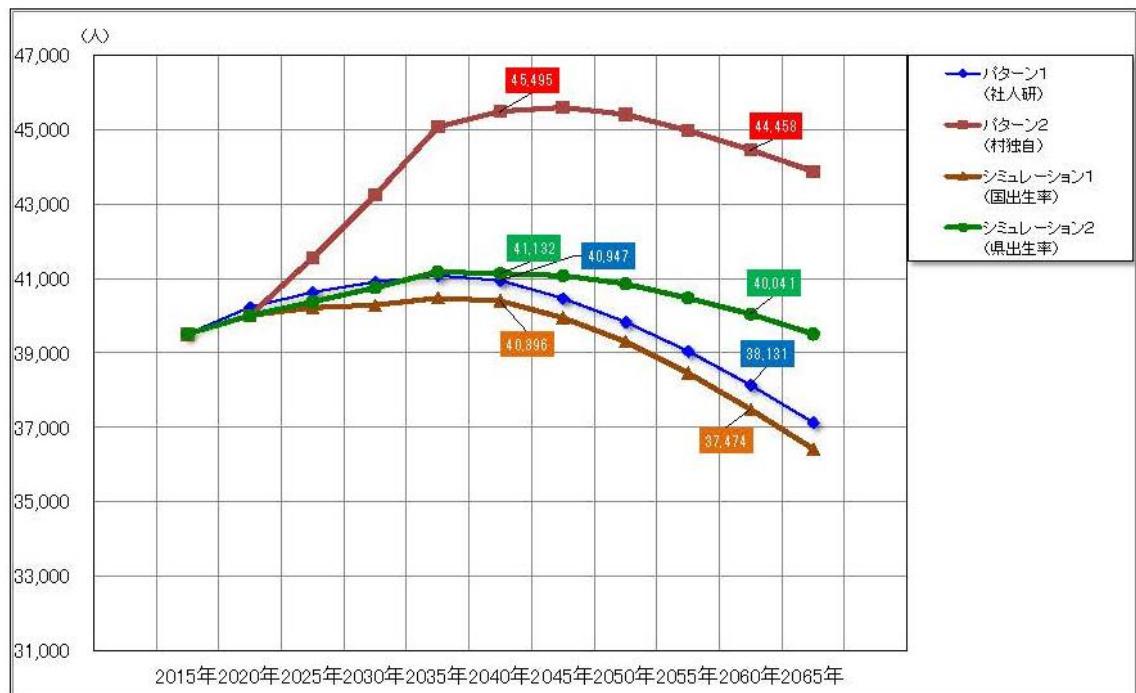


図 将来人口推計

資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30（2018）年推計）」
「第2期読谷村ゆたさむら推進計画（読谷村まち・ひと・しごと創生総合戦略）」（令和3（2021））

3 節 本施設の目指すべき姿

本施設は多くの村民が利用し、村のシンボルとなる施設であることから、本施設の目指すべき姿は、次のとおり設定します。

安心・安全な施設環境

- 利用者が安心して過ごせる役場庁舎
- 防犯や事故対策の整った安全で安心な役場庁舎
- 地震や台風等の自然災害に強い役場庁舎

快適性

- ICTの機能を備え、利便性の高い役場庁舎
- 利用者が快適に過ごせる環境が整備された役場庁舎
- 障がいのある利用者も快適に過ごせるバリアフリーに配慮した役場庁舎

村の拠点

- 行政機能の拠点となる役場庁舎
- 生活の基盤を守る役場庁舎

第3章 施設の現状

1 節 本施設の運営状況・活用状況等の実態

1) 施設関連費の推移

2018 年度（平成 30 年度）から 2022 年度（令和 4 年度）の 5 年間の本施設の施設関連経費の総額は、約 28,400 万円（平均額：約 5,700 万円／年）となっています。

表 施設関連経費の推移（千円）

	平成 30 (2018)	令和元 (2019)	令和2 (2020)	令和3 (2021)	令和4 (2022)	項目合計	項目平均
維持補修費	15,783	9,256	14,586	9,625	6,461	55,711	11,142
委託費	11,784	13,452	14,157	14,607	14,794	68,794	13,759
光熱水費等	20,114	18,293	18,293	19,782	22,136	98,618	19,724
更新・大規模改修等	15,783	14,586	14,586	9,625	6,461	61,041	12,208
合計	63,464	55,587	61,622	53,639	49,852	284,164	56,833
5 年間合計	284,164						
5 年間平均	56,833						

表 費目の内容

※維持管理費・・・・・・日常発生した軽微な修繕工事（トイレの排水修繕・蛍光灯のLED化・エアコン修繕等）
 ※委託費等・・・・・・設計以外の委託費（包括管理費・清掃等）
 ※光熱水費等・・・・・・電気・ガス・水道・通信費
 ※更新・大規模改修等・・・・予め予算化した工事・足場や重機を設置しなければ実施ができないような工事、長寿命化工事・耐震改修・外壁補修・屋根防水・受水槽の取替え・給排水の管路全体の取替え・全館の空調機取替等（単独室のエアコン工事は除く）

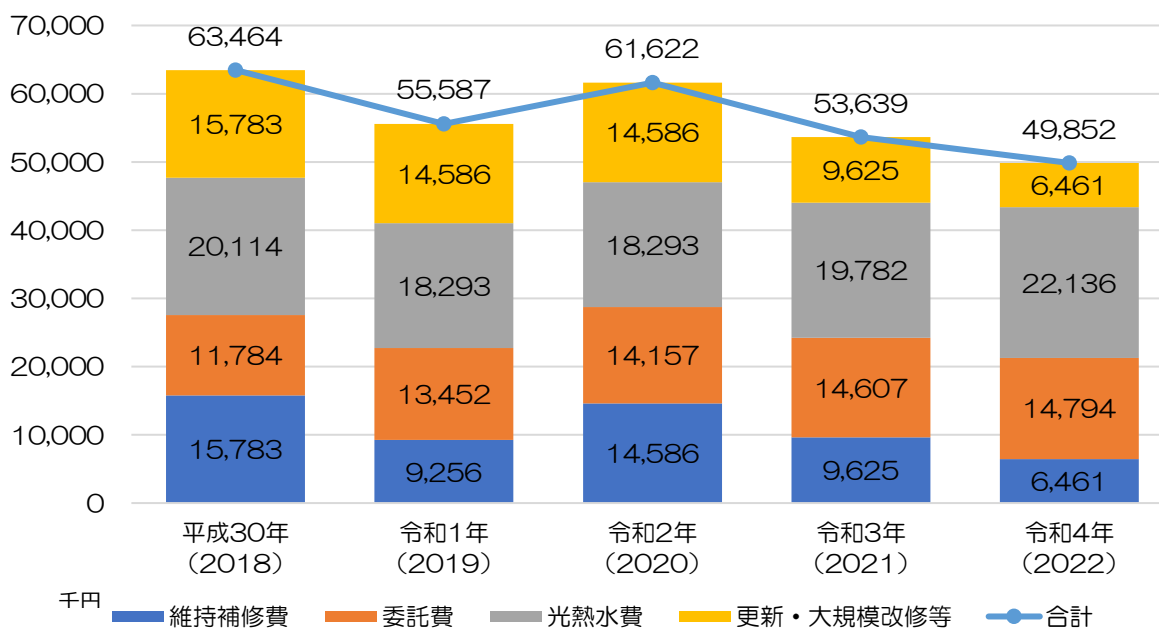


図 過去 5 年間の施設関連費の推移

2 節 老朽化状況

本施設の劣化状況等の実態把握のため、現地調査や図面等の調査を実施し、基礎状況の把握を行い、本施設の使用可能年数を推定し、建物の改修方法・時期等を検討します。

改修方法等の検討に必要な劣化状況等の実態として、構造躯体及び構造躯体以外の健全度の評価について、項目や基準を設定し、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

劣化状況調査は、下記の部位について行います。現地調査は目視によるものとし、躯体、主要部の仕上げ等以下の項目を中心に行い、劣化状況等の確認のための目視調査の内容を記録として整理しました。

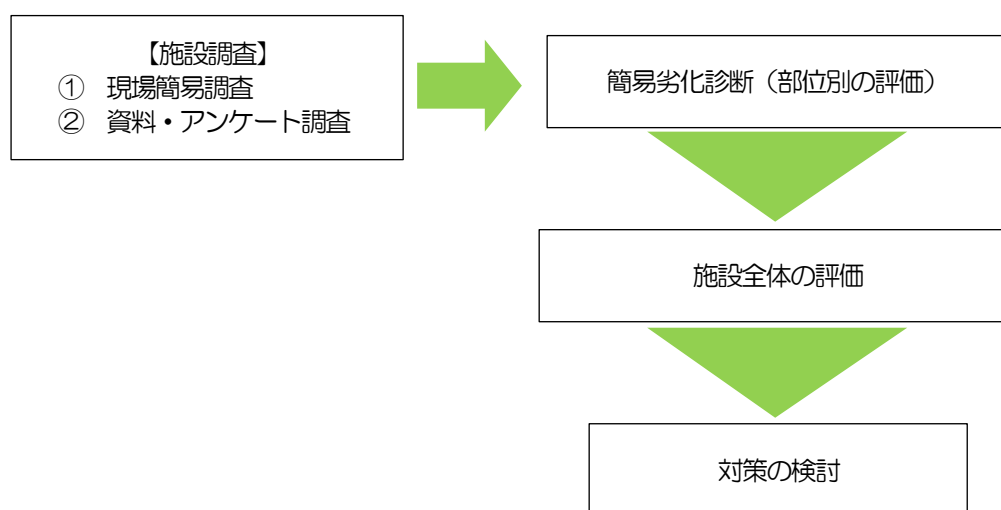


図 簡易劣化診断による評価フロー

表 評価項目と内容

項 目	内 容	
施設調査	現場目視調査	目視による施設の簡易的な劣化調査を実施します。
	資料・アンケート調査	図面や過去の工事資料等で施設の状態を確認します。
簡易劣化診断	現場劣化調査を行い、部位別に劣化状況を 5 段階で評価します。	
施設評価	簡易劣化診断の結果を基に、施設全体の状態を 4 段階で評価します。	
対策の検討	健全度評価に基づき、各部位の事業計画優先度を設定します。	

2) 劣化判定方法

① 劣化度判定

調査箇所の劣化状況について、部位別に次のとおり4段階で経過年数、健全度及び影響度を点数化し、調査箇所別に重みをつけて劣化度を評価しました。

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	耐用年数に対しての経過年数の割合（経過年数÷耐用年数）が70%未満
8点	耐用年数に対しての経過年数の割合（経過年数÷耐用年数）が70%以上100%未満
5点	耐用年数に対しての経過年数の割合（経過年数÷耐用年数）が100%以上130%未満
2点	耐用年数に対しての経過年数の割合（経過年数÷耐用年数）が130%以上

表 部位の健全度指標

評価レベル	状 況
レベル10（良好） 予防保全による対応	● 全体的に健全である。 ● 緊急の補修の不要であり、日常の維持保全で管理するもの。 ● 目立つ汚れ、ひび割れ等はなく、安全性、機能性、美観性が維持され日常の維持保全で管理するもの。 ● 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、日常の維持管理で改善可能であるもの。
レベル8（要観察） 5年～10年間で対応	● 全体的に健全だが、部分的な劣化の進行が見られるもの。 ● 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もの。 ● 日常の維持保全では改善が難しく、関係部署と協議の上、対応を検討するもの。
レベル4（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もの。 ● 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つ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して予測されるもの。 ● 予算計上による修繕工事を検討する必要があるもの。
レベル1（早急な対応） 3年以内に対応	● 全体的に顕著な劣化が見られるもの。 ● 安全性に問題があり、施設の利用を制限する必要があるなど、早急に修繕が必要なもの。 ● コンクリートの爆裂、設備の転倒につながる錆の発生等、安全性に問題があり、施設の利用を制限する必要があるもの。 ● 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」（割合：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があるもの。 ・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もの。 ・計画的な更新が必要で、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もの。
0.8	次の項目のいずれかに該当するもの。 ・不具合により、施設の一部の利用が制限され施設の運営に影響があるもの。 ・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もの。 ・計画的な更新が望ましく、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もの。
0.4	軽微な不具合（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程度）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もの。
0.2	不具合が生じた場合でも、事後保全対応を基本とし、施設運営や安全性への影響が少ないもの。

表 総合判定表

評価基準		評価内容
A	90 点以上	良好で計画期間内での対応は不要です。
B	70 点以上	部分的に劣化等も見られますが、安全上・機能上問題はありません。計画期間内での対応は不要です。
C	50 点以上 70 点未満	一部の部位や部分的に安全上・機能上の低下が始まっています。計画期間内での対応を計画します。
D	50 点未満	一部部位で劣化が大きく安全上・機能上の問題があるため、早急な対応が必要です。

② 健全度判定

建築物の健全度判定は、下記とおりの4段階評価としました。

表 建築物全体の評価レベル

評価レベル		状 況
A (良好)	特に問題なし。もしくは、清掃や、施設に常備する軽微な道具で改善できるもの。	目立つ汚れ、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の。 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、排水の滞水等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、常備された機材や材料によって改善を実施できるもの。
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り、関係部署と協議の上、対応を検討するもの。
C (計画対応)	施設維持に支障があり、修繕が必要なもの。	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ため、予算計上による修繕工事を検討するもの。
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もの。	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。

3) 簡易劣化診断結果

簡易劣化調査結果を基に、前項の総合判定の結果、本施設の評価は「C判定」となり、3年～5年以内での対策の実施が望ましい結果となりました。

表 調査結果

No.	1	-	-	施設名			読谷村庁舎			棟の名称		庁舎							
所在地		読谷村字座喜味2901番地								所管課		総務課							
竣工年		1996		年		目標耐用年数		80		年		コミュニティ		東1区					
築年数		27		基準年		2023		経過割合		33.8%		分類		行政施設					
用途		役場庁舎										全景写真 							
構造		鉄筋コンクリート造一部鉄骨鉄筋コンクリート造																	
階数		地上		4		階		地下		1						階			
延床面積		8,851.73		m ²		12条特定		特定無し											
避難所指定		災害時拠点施設				災害区域		指定無し											
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		塩ビシート		③					
		壁		①		化粧石膏ボード				②		クロス貼り		③					
		天井		①		ジプトーン				②		木板		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(インナージェン消火設備)					
		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()					
				○		避難器具(避難ハッチ・避難スロープ・簡易避難設備・その他())													
		避難設備		●		誘導灯		●		非常用照明		○		その他()					
				●		自家発電機		○		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			

表 調査結果

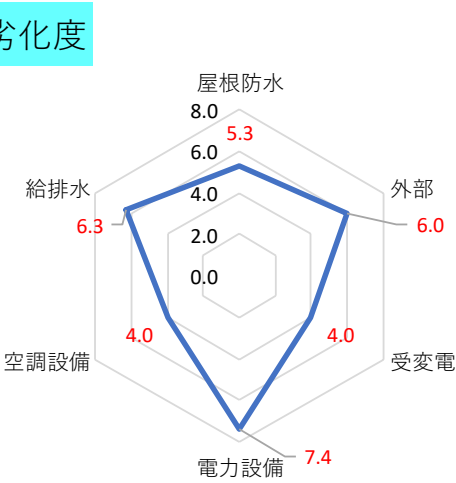
劣化調査結果(各部)																					
部位	劣化度		部位	劣化度		部位	劣化度		部位	劣化度											
	MIN	AV		MIN	AV		MIN	AV		MIN	AV										
敷地	8	8.0	通信情報設備	8	8.0	冷・暖房ユニット	-	-	熱源	-	-										
屋根防水	4	5.3	配管類	8	8.0	全熱交換機	-	-	中央監視	8	8.0										
外壁	8	8.0	エレベーター	8	8.0	排煙ファン	-	-	ろ過	-	-										
外建具	4	4.0	ボイラー	-	-	ポンプ	2	2.0	ろ過器	-	-										
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	-	-	製缶類	-	-													
受変電設備	4	4.0	冷却塔	-	-	消火設備	-	-													
発電設備	4	4.0	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	4	7.0	空調機③	4	4.0	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	5	6.0	4	5.3	1.0	11.3	12.9														
外部	8	9.0	4	6.0	1.0	15.0	17.0														
受変電	5	6.8	4	4.0	1.0	10.8	12.3														
電力設備	5	5.4	4	7.4	0.4	5.1	5.8														
空調設備	5	5.0	4	4.0	0.8	7.2	8.2														
給排水	2	6.0	2	6.3	0.2	2.5	2.8														
判定に関するコメント			評点		4.4	51.9	59.0														
屋根瓦の剥がれや破損、漆喰の劣化が見られます。 外壁は軽度のひび割れがあるものの比較的健全と思われますが、南面の一部に汚れや塗装の劣化が見られる箇所があります。 また広範囲に外壁の修繕跡があります。 内部天井に漏水跡が複数個所で見られ、対策の検討が必要と思われます。 設備は概ね健全ですが、ポンプ類に著しい錆が生じており腐食が進行しています。同様に外部の配管や空調室外機の外装に錆が多く見られます。			平均劣化度  <table><caption>平均劣化度データ</caption><thead><tr><th>カテゴリー</th><th>劣化度 (AV)</th></tr></thead><tbody><tr><td>屋根防水</td><td>5.3</td></tr><tr><td>外部</td><td>6.0</td></tr><tr><td>受変電</td><td>4.0</td></tr><tr><td>電力設備</td><td>7.4</td></tr><tr><td>空調設備</td><td>4.0</td></tr><tr><td>給排水</td><td>6.3</td></tr></tbody></table>					カテゴリー	劣化度 (AV)	屋根防水	5.3	外部	6.0	受変電	4.0	電力設備	7.4	空調設備	4.0	給排水	6.3
			カテゴリー	劣化度 (AV)																	
屋根防水	5.3																				
外部	6.0																				
受変電	4.0																				
電力設備	7.4																				
空調設備	4.0																				
給排水	6.3																				
総合評価					C																

表 調査写真（屋上防水抜粋）

3階 北側バルコニー 押えコンクリートの経年劣化	2階 バルコニー 排水ドレン 枯葉・土砂の堆積
	
3階 北側バルコニー 目地部の劣化	2階 バルコニー 押えコンクリートの経年劣化
	
西側 押えコンクリート劣化	
	

表 調査写真（屋上防水抜粋）

北側 瓦の欠損



押えコンクリート目地劣化

押えコンクリート目地劣化



一部補修

モルタル欠損



表 調査写真（外壁抜粋）

西側	南側 表面劣化
	
西側 ひび割れ補修跡	南側 ひび割れ補修跡
	
南側	南側 塗装劣化
	

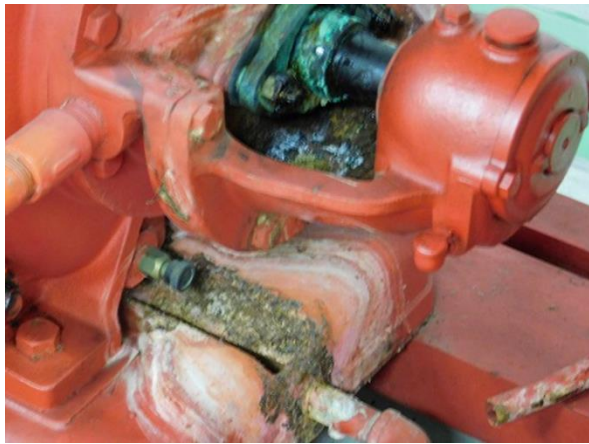
表 調査写真（内装抜粋）

1 階 福祉課 天井 漏水跡	1 階 相談室 A 壁 ひび割れ
	
1 階 待合ロビー 天井 漏水跡	3 階 廊下 壁 ひび割れ
	
1 階 待合ロビー 床 概ね健全である	2 階 男子福利厚生室 壁紙の浮き・剥がれ
	

表 調査写真（外建具抜粋）

1 階 中庭（選挙管理委員会前） 建具から雨の侵入	1 階 教育総務課 建具から雨の侵入
	
4 階 展望広場 パッキンの劣化	1 階 玄関 自動ドア 概ね健全である
	
東側機械室 概ね健全である	アルミドア 概ね健全である
	

表 調査写真（設備抜粋）

揚水ポンプ 錆による腐食	消火ポンプユニット 錆
	
3階 東側バルコニー 空調室外機 錆による腐食	3階 北側バルコニー 空調室外機 錆による腐食
	
消火水槽	配管劣化
	

第4章 個別施設の実施方針

1 節 本施設の規模・配置計画等の方針

1) 総合管理計画の基本方針

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。

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的环境、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) 本施設の個別施設計画の基本方針

今後は、利用者のための本施設のあり方の検討を第一に考えるとともに、上位計画である総合管理計画における基本方針に則し、本施設が目指すべき姿を踏まえたうえで、施設の長寿命化計画の基本方針を以下のように定めます。

基本方針1

長寿命化の基本方針

安全・安心な本施設の運営ができるように、計画的に大規模な改修工事を実施し、施設の健全な状態を維持、確保する。

基本方針2

予防保全の方針

本施設の老朽化により生じる劣化・不良などによって引き起こされる事故を防ぐため、維持管理手法を、従前の「事後保全」から「予防保全」にシフトし、安全性の確保に努める。

基本方針3

機能や性能向上の方針

老朽化対策を実施する際は、劣化した施設を単に建築時の状況に戻すのではなく、ユニバーサルデザインの推進や省エネ・脱炭素など、時代のニーズに対応した施設への転換を目指す。また、改修を行う際は、日常の維持管理が行いやすいように十分に配慮する。

3) 点検・診断等の実施方針

本施設を①敷地、②建物及び③設備の3つに分けて点検・診断の実施方針を計画します。

日常の点検では専門知識を駆使するのではなく、管理者の視覚、聴覚、触覚、嗅覚で知覚可能な項目について、管理します。また災害時に、劣化部位等における劣化の進行が想定されることから、日常点検で得られた劣化部位等の情報が災害時点検に活用できるように留意します。

4) 点検項目と主な点検箇所

施設管理では、日常の修繕等を丁寧に行い、劣化の進行予防が重要であることから、数値化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、緊急度の高い部位に修繕予算を配分できるようにすることが重要です。施設の定期点検は目視確認を基本とし、次の項目について実施した点検結果で必要と判断された修繕補修に関しては、計画的に実施することが望まれます。

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
屋上	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	ほこり、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
	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）

5) 日常点検のタイミング（周期）

本施設の点検は、法（建築基準法等）に義務付けられる法定点検、施設管理者等による自主点検とに分けられます。各点検のタイミング（周期）、対象は、次のとおりです。

表 法定点検項目

法令	点検対象	点検頻度
建築基準法	昇降機	1年以内
消防法	消火器（1,000㎡以上）	6ヶ月以内
	屋内消火栓	
	火災報知設備	
	ガス漏れ火災報知設備	
	非常警報設備	
	誘導灯	
電気事業法	自家用電気工作物	1ヶ月以内

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

6) 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、本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的かつ計画的な予防保全に切り替えることを基本としています。

しかし、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、改修等が不十分であり、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する必要があることから、従来よりかなりの費用が生じるとされています。そのため、全てを予防保全とするより、事後保全と併用することで、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。1年程度の周期で定期点検を行う消火設備は、点検結果を基に、常に良好な状態を保ちます。内装の仕上げ、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、設備の用途の拡充や機能向上が必要となる場合は、予防保全に組み込むものとします。また、利用者の安全面、独自機能の不備等については、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。

表 予防保全型管理と事後保全型管理の概念図

計画的な維持管理			
予防保全型管理		事後保全型管理	
更新 簡易劣化診断・健全度調査 判定の結果に基づき判断		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	
補修 簡易劣化診断・健全度調査 判定の結果に基づき判断			
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		定期点検 建築設備等に関する 他法令の規定による 点検	
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			

表 予防保全と事後保全の区分

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		○
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	○	○※1
昇降機の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※2	○
消火設備の更新・改修	法定点検等の結果による迅速対応	○※3	○

※1 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 昇降機の更新や大型の設備（泡消火設備やスプリンクラー等）は、予防保全とします。

※3 消火設備は、常に安全性を確保していくため、定期点検結果を基に、予防・事後保全の両方で対応します。

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見した部品交換、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、予防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ため、故障率の低下、設備信頼性の向上及び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、非修理系機器は機器更新が基本となります。従って日常点検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

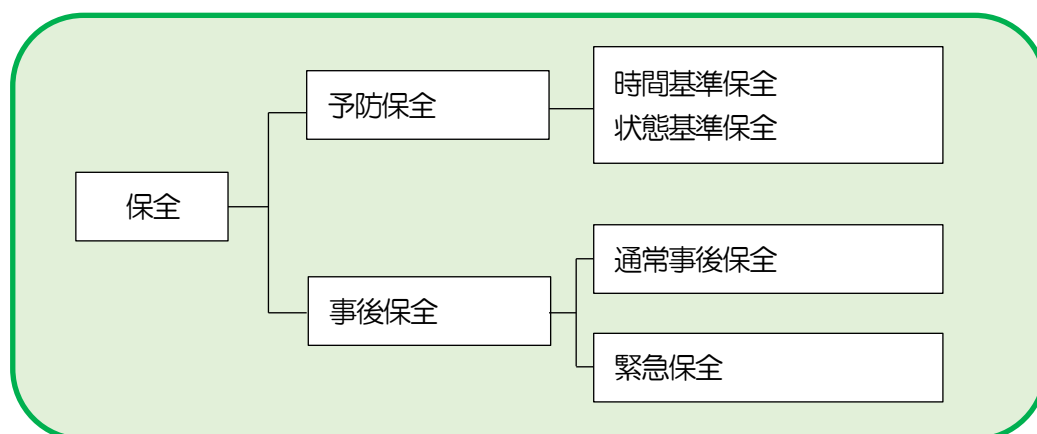


図 「電気設備」「空調設備」等の保全体系

7) 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ることも踏まえ、日常点検業務データの蓄積は重要となります。よって日常点検により把握した劣化部等が災害時点検に活用できるように留意します。

8) 長寿命化の実施方針

本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 目標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 100 年以上も使用できる可能性もあります。

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。

下記要因のうち法的要因については耐用年数が設定されていますが、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。建築物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定するものとなります。

表 耐用年数決定の要因

耐用年数 決定の要因		内容
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。
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。
建築物特性要因	1) 機能性	使用目的が当初の計画からの変更や、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、新たな要求が求められ、建築物の形態、構造等新しい要求に対応できない場合は、機能的な寿命に達したと判断し、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。

※建築物特性要因は本施設には当てはまる年数項目がありません。

【法的要因による耐用年数の決定】

「減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）」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）	鉄骨造（最大）	その他（最大）
50 年	24 年	38 年	41 年

参考：減価償却資産の耐用年数に関する省令（昭和 40 年大蔵省令第 15 号）

【物理的要因から決める耐用年数の決定】

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（2022 年）」による鉄筋コンクリートの目標使用年数により、目標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（2022 年）」による鉄筋コンクリートの目標使用年数

出典：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（2022 年）」

また「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。）で示されている用途別・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。

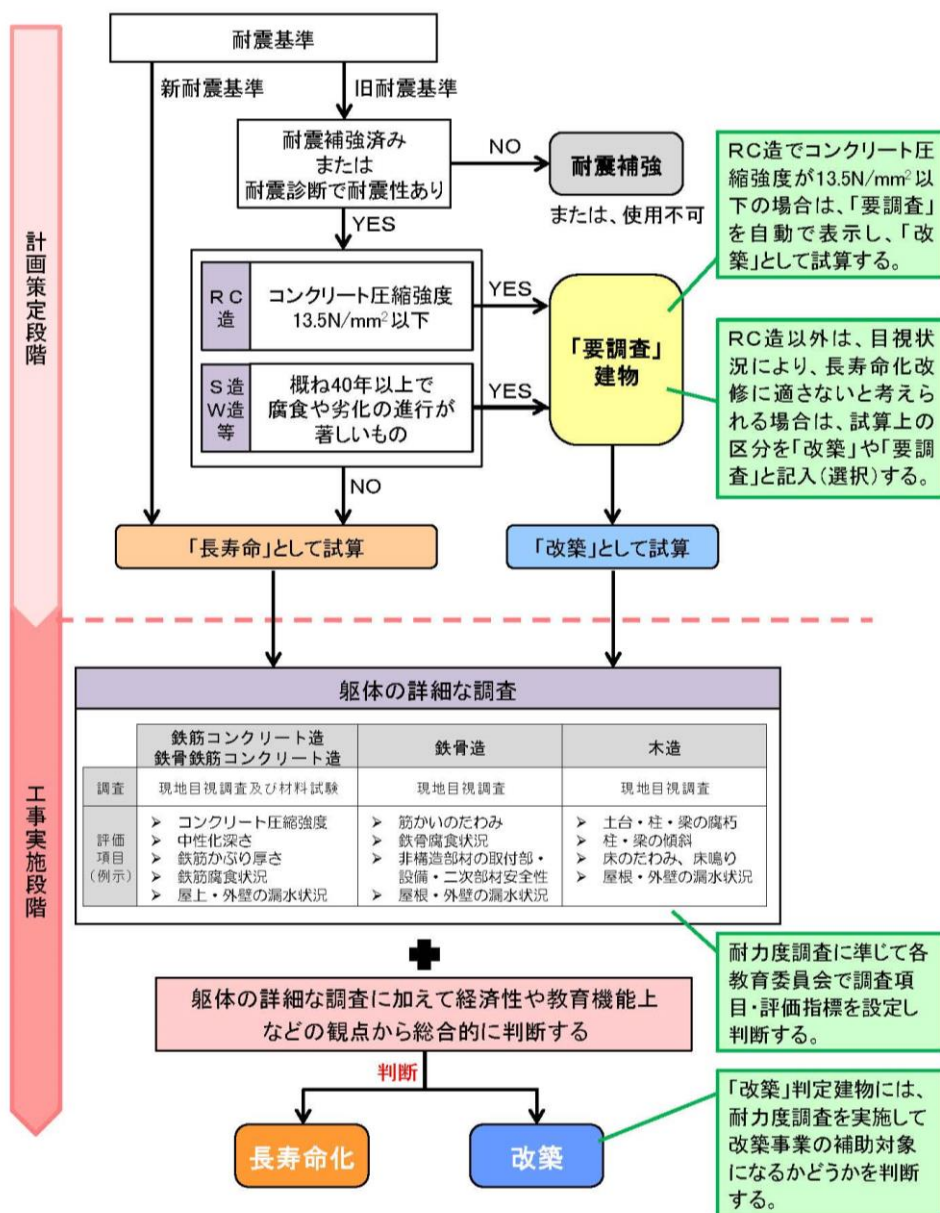
表 建築物用途・構造に応じた望ましい目標耐用年数

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

「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成 29 年 3 月）（文部科学省）」によると、長寿命化改修が可能なものについては目標耐用年数を 80 年と設定しています。ただし、長寿命化の実施の実現性について、以下のフローにより、工事実施段階で判断するものとしています。

長寿命化の判定フロー



資料：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（文部科学省）

図 長寿命化改修工事適否判定フローによる長寿命化の判定

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、本施設の耐用年数は80年と設定します。

表 本施設の目標耐用年数

コンクリート構造（新耐震）	80年
---------------	-----

③ 改修の実施時期や改修内容について

耐用年数を80年とした場合、改修規模、実施時期、及び実施内容の例は次のとおりです。各部位や設備の劣化状況調査に基づき、他の部位と合わせて実施した方が効率の良い工事等にも配慮し、20年周期で修繕・改修を効率的に実施します。さらに40年目には、部位性能、設備性能などの、機能向上を図ります。

本施設は築27年であり、計画期間中に原状回復のための改修を実施する時期となっています。

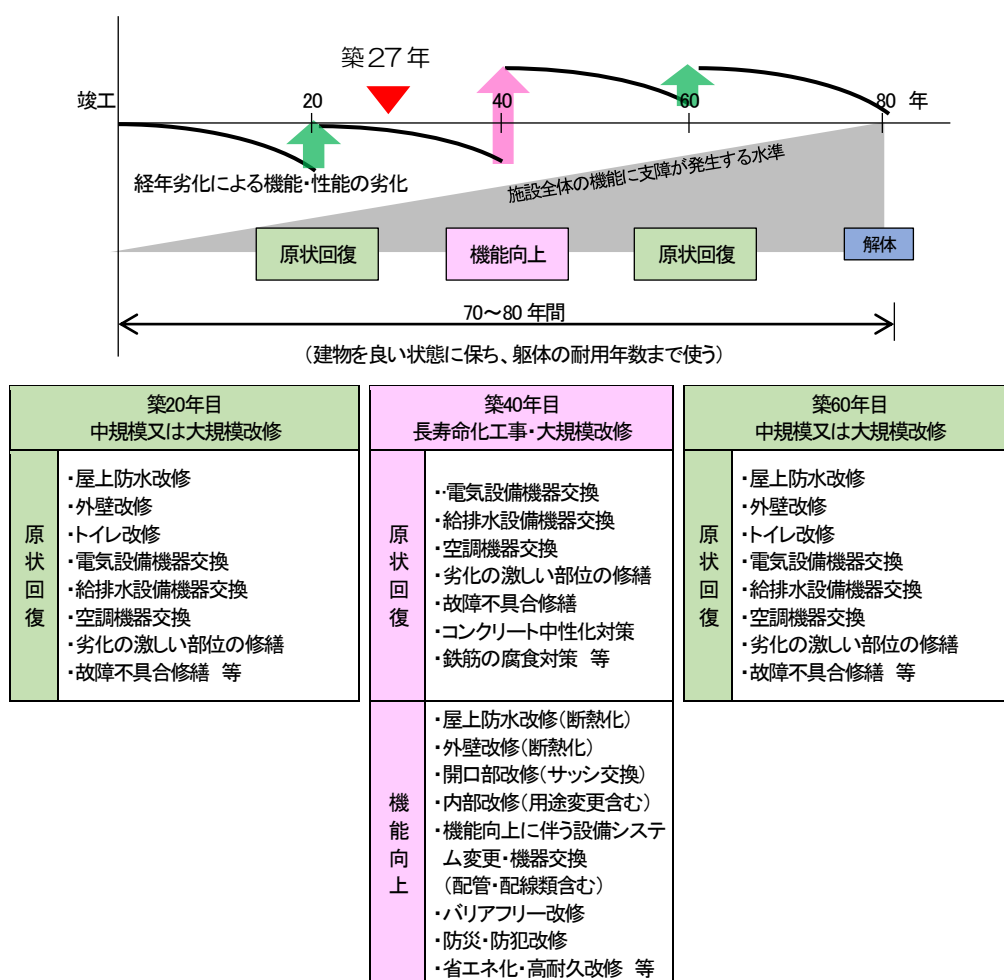


図 改修の実施時期と改修内容

ただし、築40年（2036年）頃に、長寿命化改修工事適否判定フロー（P31 参照）による躯体の詳細調査を行い、長寿命化の可否について検討するものとします。詳細調査の結果によっては、80年未満であっても改築の検討を行います。

④ 部位の改修周期

建築物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、「令和５年度建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」の耐用年数データ集の中から、該当する構成の耐用年数を用いることを基本とします。改修時期は、この標準改修年数ごとに改修を繰り返すことを前提に策定します。

表 標準的な部位の改修時期

区分	構成（P）	標準改修年数	該当項目
主要部の仕上げ	屋根・防水	30	瓦（粘土）
		20	シート防水等
	外 壁	20	吹付仕上（厚付け仕上塗装）
		30	磁器質タイル仕上（湿式）
	内 壁	20	軽量鉄骨下地、内装用複層模様吹付仕上等
	天井	20	岩綿吸音板貼り
	床 材	25	ビニル床タイル、タイルカーペット
	外部建具	30	アルミ製建具
電気設備	内部建具	30	内部スチール建具
	電 灯 設 備	10～15	照明機器
	受 変 電 設 備	30	配電盤類（室内）
		30	キュービクル
機械設備	非常用発電機	30	屋内ディーゼル発電機
	空気調和設備	20	エアハンドリングユニット、中央管理型
		15～20	パッケージエアコン
	消 火 設 備	20	消火ポンプ、ブースターポンプユニット
	給 水 設 備	30	受水槽
	エ レ ベ ー タ	30	エレベータ本体

出典：「令和５年度建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」

9) 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。

10) 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本施設に係るエネルギー事業については、照明ＬＥＤ化への更新、高効率空調の導入及び自然再生エネルギーの利用を推進します。

11) 耐震化の実施方針

本施設は、新耐震基準施行年（1981 年）以降の設計で、新耐震基準の施設として管理します。今後は非構造部材の耐震化等に配慮して維持を行います。

12) 統合や廃止の推進方針

本施設は老朽化が進んでいるが、築 27 年と築浅で、計画期間内での施設の除去は検討しません。

第5章 対策の優先順位

1 節 改修等の優先順位付け

各部位の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、本施設の機能、重要性等の対策を実施する際に考慮すべき事項を設定の上、それらに基づく優先順位の考え方を明確化する必要があります。改修の優先順位は下記のとおりとします。

1) 安全性に不安がある箇所

本施設の安全安心の確保のため、直接的被害に直結する外壁落下対策等が必要な箇所については優先的に改修・修繕等を行います。

2) 建築物の機能維持に改修が必要な箇所

建築物としての機能を維持するために、屋根・屋上等の対策や外壁等のひび割れ対策が必要な棟については、優先的に改修・修繕等を行います。

3) いつ故障してもおかしくない状況にある設備等

新築以来、更新していない設備で改修周期をはるかに超えている設備などは、いつ故障してもおかしくない状況にある設備として、改修・修繕等を行います。

特に、空調設備及び電気設備は施設利用に大きく影響するため、計画的な更新が必要です。

表 優先度の高い事象

検討項目	状態・内容	対象事例
【安全性に不安がある箇所】 直接的被害に直結する安全対策工事	人命にかかわる事故や、利用者のケガ等につながるような状態	・軒下の爆裂によるコンクリートや部材の落下 ・部材、塗装片等の飛散 ・敷地内の大きな陥没 ・高低差のある通路、階段の不具合
【建築物の機能維持に改修が必要な箇所】 漏水等、施設の基本的機能に支障が発生する可能性がある劣化対策工事	長期的に不具合が続くと躯体に影響がある状態	・防水機能の低下、雨漏り、外部からの水の侵入
【いつ故障してもおかしくない状況にある設備等】 改修周期を超えて更新等がされていない 老朽化した電気設備や熱源施設の更新対策	利用者へのサービスが著しく低下する恐れがある状態 保管する書籍・資料に影響が出る状態	・空調の停止、照明の停止 ・更新期限を超える大型設備 ・その他左記事項にかかる不具合

第6章 対策内容及び実施時期

1 節 実施計画

1) 今後 10 年間の整備内容

今後 10 年間の実施計画における整備内容は、利用者の安全面等に問題が発生するおそれのある箇所や、躯体の老朽化の進行を防ぐ工事を優先的にを行います。これらは劣化の進行や、社会情勢に応じて、適宜見直しを行います。また、外壁と屋上など同時に実施した方がコストを抑えられる場合は、同時施工も視野に以下の対策工事計画するものとします。

表 整備内容と実施理由

NO	整備内容	実施理由
1	防水点検及び改修工事	屋上防水の劣化、雨漏りの解消
2	空調換気設備更新工事	機器の耐用年数を 7 年以上超過している
3	LED 化工事	脱炭素化・省エネ推進
4	非常用発電機更新工事	非常用発電機の耐用年数 30 年に対応
5	受変電設備更新工事	受変電設備の耐用年数 30 年に対応
6	太陽光発電・蓄電池	脱炭素化・省エネ推進
7	エレベーター更新	エレベーターの耐用年数 30 年に対応

表 実施時期の計画 2024 年（令和 6 年）～2028 年（令和 10 年）

整備内容		2024 令和 6 年	2025 令和 7 年	2026 令和 8 年	2027 令和 9 年	2028 令和 10 年
1	防水点検及び改修工事				委託点検 設計	屋根外壁 改修工事
2	空調換気設備更新工事	計画検討	委託設計	空調換気 設備更新		
3	LED 化工事	計画検討	委託設計	庁舎 LED化		
4	非常用発電機更新工事				委託設計	発電機 更新
5	受変電設備更新工事	計画検討	委託設計	受変電 設備更新		
6	太陽光発電・蓄電池	計画検討	委託設計	太陽光発電 蓄電池設置		
7	エレベーター更新		委託設計	エレベータ ー更新		

第7章 対策費用

1 節 概算対策費用の算出について

下記更新単価、改修単価等を設定し、本施設の整備に係る対策費用を算出します。

2 節 改修単価

改修単価については、対象施設に改修実績があり、改修工事費用が明確な場合や、同種の工事实績資料等がある場合は、その費用を使用します。

工事实績資料が無い場合は、「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修令和5年発行）」掲載単価を使用します。同書に対象とする工種が無い場合は、「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年発行）」掲載単価をデフレーターで調整した単価を使用します。

表 使用する単価の文献

使用する単価の文献	算出単位
「建築物のライフサイクルコスト（国土交通省監修）」単価	延床面積当
「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	数量当

3 節 計画期間内の大規模改修工事費用

1) 工事における留意事項

下表に示す計画整備内容は、現時点で必要と考えられる工事内容とその時期を、概算による目安の工事費用とともに整理したものです。

工事の時期及び工事費用は、今後の財政状況や環境の変化に応じて適宜見直すものとし、年あたりの工事費用の平準化や、採用する工事手法等の検討により、実施時期と金額の適正化を図っていきます。

表 計画整備内容 2024 年（令和 6 年）～2028 年（令和 10 年）

整備内容		2024 令和 6 年	2025 令和 7 年	2026 令和 8 年	2027 令和 9 年	2028 令和 10 年
1	防水点検 屋根・外壁改修工事				委託点検 設計	屋根外壁 改修工事
					6,000	60,000
2	空調換気設備更新工事	計画検討	委託設計	空調・換気 設備更新		
			16,000	160,000		
3	LED 化工事	計画検討	委託設計	庁舎 LED化		
			6,000	60,000		
4	非常用発電機更新工事				委託設計	発電機 更新
					2,590	25,900
5	受変電設備更新工事	計画検討	委託設計	受変電 設備更新		
			34,000	340,000		
6	太陽光発電・蓄電池	計画検討	委託設計	太陽光発電 蓄電池設置		
			30,000	300,000		
7	エレベーター更新		委託設計	エレベータ ー更新		
			2,400	24,000		
維持補修		9,000	9,000	9,000	9,000	9,000
合計		9,000	97,400	893,000	17,590	94,900

(単位：千円)

第8章 今後の課題

1 節 長寿命化の効果・コストの見通し

1) 長寿命化の効果

本施設について、従来の建替え（改築）を前提とした維持管理から長寿命化を併用した維持・管理への移行、事後保全から予防保全への段階的な移行を行うことにより、修繕スパンの改善や修繕箇所の縮小など、改修以降の維持修繕費の低減を目指します。

また、必要に応じ、省エネ型の改修を導入するなど、光熱水費の低減を図ります。

2) 個別施設計画によるコストの見通し

計画した今後 10 年間の実施計画以降において、引き続き有効な長寿命化改修、予防保全型の修繕の導入を検討し、更なる維持管理コストの低減に努めます。

ただし、今後 10 年間の実施計画を踏まえた今後 35 年間の維持更新コストにおいても、改築や長寿命化の必要性が発生し、改修費用がかさみ、年間工事費が大きくなる年が出てくることも考えられます。

今後の定期的な点検や見直しにおいて、劣化や構造躯体の状況を踏まえつつ、適正な実施計画を検討して改修を進めていきます。

2 節 個別施設計画の継続的運用方針

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、施設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となります。

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。

各情報データは、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。

表 必要な情報管理

必要な情報管理
○本施設管理台帳・・・・・・本施設の基本情報、大規模改造事業等の履歴
○本施設工事履歴・・・・・・改修・修繕工事の履歴
○本施設資料集データ・・・・・・本施設に係る各種詳細情報（財産、仕様、設備等）
○法定点検報告・・・・・・点検時の指摘事項
○修繕工事要望・・・・・・各本施設からの修繕要望
○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

3節 フォローアップ

本計画は、本施設の改修や建替え等の優先順位を設定するものであり、安全安心な施設環境を維持するためには、継続的な本施設の維持管理や改修が必要となり、財政支出面で大きな負担となります。

読谷村ゆたさむらビジョンの中で、年次及び個別の事業費を精査し、国庫補助事業等を最大限に活用し、財政支出の縮減を図ります。

また、事業の進捗状況、劣化調査などの結果を反映することはもちろん、総合管理計画が改訂された場合など、必要に応じて見直しを行います。

4節 フォローアップの推進

今後、本計画に基づくフォローアップを実施し、適宜の見直しと内容の充実を図り、今後の財政状況や社会環境が変化した場合は計画の見直しを行います。

本計画の定期的な検証と見直しにあたっては、本計画の策定（Plan）、アセットマネジメントの取り組みの実施（Do）、実施結果の検証（Check）、本計画の見直し（Action）といった、PDCAのマネジメントサイクルに基づいて実施します。実施結果の検証では、本計画の進捗状況の評価や施設老朽化度の判定等、取り組みにより、目標とする成果が現れているかといった視点での検証を行います。

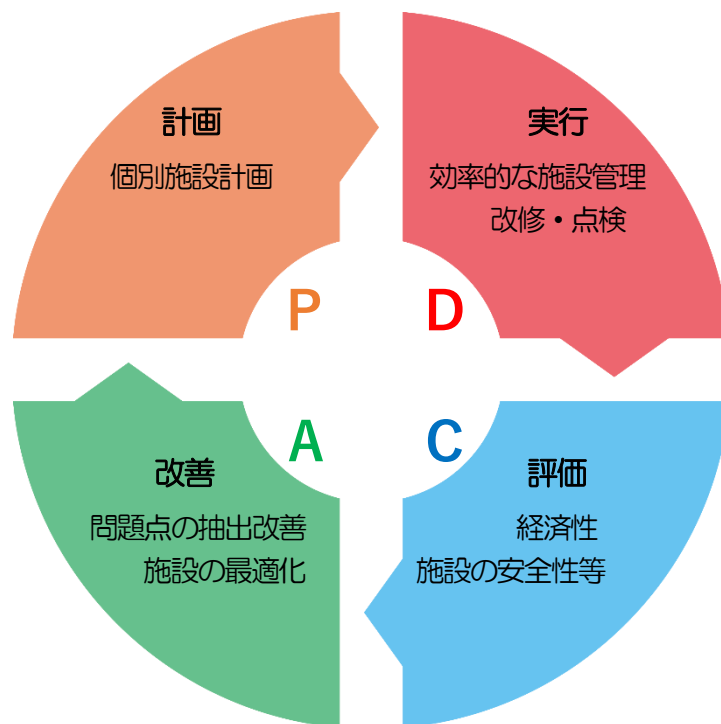


図 PDCA サイクルイメージ