



南風原町役場庁舎 個別施設計画

令和3年6月



目 次

第1章 概要.....	1
1. 個別施設計画策定の背景と目的	
2. 本計画の位置付け	
3. 基本的な考え方（各種実施方針等）	
第2章 本計画の対象施設、計画期間.....	3
1. 対象施設の概要	
2. 対象施設の活用状況	
3. 計画期間	
4. 位置図	
第3章 個別施設の状態等.....	5
第4章 対策の優先順位の考え方.....	6
1. 優先順位の考え方	
（1）健全度	
（2）施設重要度	
（3）優先度	
2. 施設評価	
第5章 対策の内容等.....	9
1. 改修・更新について	
2. 対策の平準化について	
3. 対策の内容等	



第1章 概要

1. 個別施設計画策定の背景と目的

南風原町（以下「本町」という。）では、これまで町民ニーズの多様化などを背景に公共建築物やインフラ施設を整備してきました。今後、これらの公共施設等は、安全・安心なサービス提供のための維持補修に加え、大規模改修や建替えが必要となることを見込まれるとともに、その時期が集中することが予想されます。さらに、社会構造や町民ニーズの変化により、公共サービスのあり方を改めて見直す必要性にも迫られています。

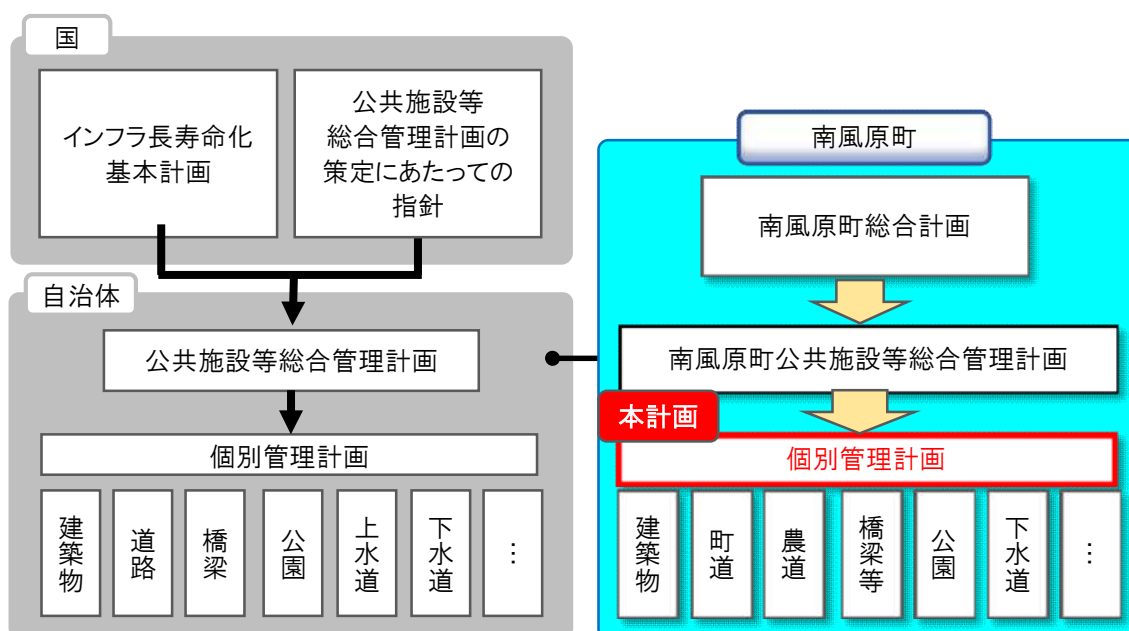
また、財政面においては、人口は増加傾向にあるものの高齢化に伴う社会保障費等の増加が予測され、公共施設等の維持管理費や更新費用は本町の財政運営にとって大きな負担となることが懸念されます。

そこで、長期的な視点から計画的、効率的に公共施設等の整備や維持管理、長寿命化、統廃合等を進めることにより、将来負担の軽減を図り、限られた財源の中で充実した行政サービスを提供することを目的として、「南風原町公共施設等総合管理計画」を策定しました。

今回、本町が保有又は管理する庁舎について、施設の維持管理・改修等に係る取組方針や具体的な実施内容、時期を示すものとして、「南風原町役場庁舎個別施設計画（以下「本計画」という）」を策定し、計画的に取り組んでいくこととします。

2. 本計画の位置付け

図表 本計画の位置付けのイメージ図



3. 基本的な考え方（各種実施方針等）

①点検・診断等の実施方針

日常及び定期的な点検において、経年による施設の劣化状況や機能低下を把握し、中長期的に使用するための保守・点検・整備などを行います。

施設の診断をすることで、安全性や機能面などの評価を行い、診断結果を基に保全優先度を判断します。また、保全における課題等については、迅速に対応します。

②維持管理・修繕・更新等の実施方針

効率良く維持管理や修繕を進めることで、施設が持つ機能を最大限に発揮することができます。計画的に修繕等を行うことによって、将来において負担しなければならない更新投資額を含めた費用の平準化等を図ります。

大規模改造などについては、その時の状況等を踏まえた上で検討し、計画的に実施します。

③安全確保の実施方針

安全確保は重要な責務であり、点検・診断の結果に基づき優先度を定めた上で改修を実施します。

④耐震化の実施方針

点検や診断により耐震化が必要と認められた場合は、優先順位を定めた上で耐震化に向けた計画的な取り組みを行います。

⑤長寿命化の実施方針

計画的に保全措置を講じ、長期間使用できるよう延命化を図ります。



第2章 本計画の対象施設、計画期間

1. 対象施設の概要

施設名称		南風原町役場庁舎
施設類型	大分類	公共建造物
	小分類	行政窓口機能
所属課		総務部 総務課
所在地		南風原町字兼城 686 番地
建築年度		1997 年（平成 9 年）
敷地面積		12,337 m ²
建築面積		1,405 m ²
延床面積		7,147 m ²
構造		鉄骨鉄筋コンクリート
階数		地上 6 階・地下 1 階

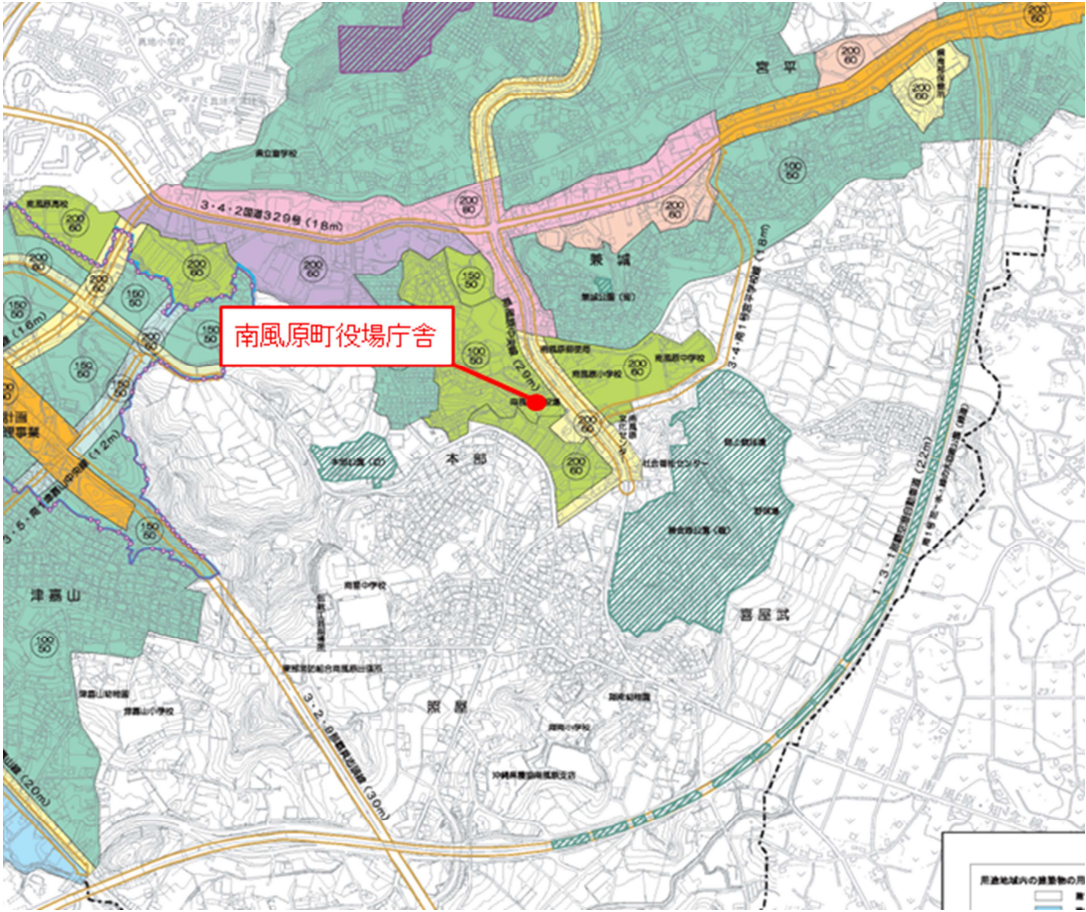
2. 対象施設の活用状況

各階面積及び用途		
階別	階床面積（m ² ）	主な用途（室名他）
6F	340	傍聴席、組合室、教養室
5F	1,210	議場、議会事務局、執行部控え室、委員会室
4F	1,096	教育長室、教育委員会、経済建設部
3F	1,079	町長室、副町長室、総務課、企画財政課、応接室、庁議室、資料室
2F	952	保健福祉課、税務課
1F	1,232	町民ホール、住民環境課、会計課、国保年金課、こども課
B1	1,179	書類倉庫、現業倉庫
その他	59	

3. 計画期間

本計画は令和 3 年度から令和 12 年度までの 10 年間とし、計画内容は社会情勢の変化や事業の進捗状況等に応じて計画期間中にも見直しを行うものとします。

4. 位置図



第3章 個別施設の状態等

本庁舎は、平成9年度に建築され、24年が経過します。本町の行政機能は本庁舎のみであることから、維持（長寿命化）していく必要があります。また、老朽化比率は48.1%とあまり高くありませんが、今後は経年による修繕などが見込まれるため、日頃の点検をしっかりと行い、現庁舎機能を維持していきます。空調設備や室内灯のLED化など、大規模な改修に係るものについては、イニシャルコストやランニングコストのバランスなども検証し、計画的に実施していきます。

図表 老朽化状況

地区	施設名称	取得年度	取得金額	減価償却累計額	老朽化比率
南風原小	南風原町役場	1997年度（平成09年度）	1,385,320,729	666,304,440	48.1%



第4章 対策の優先順位の考え方

1. 優先順位の考え方

施設の改修を実施する優先順位は、健全度および施設重要度を基に行います。

(1) 健全度

健全度の評価は、部位別劣化度（屋根・屋上と外壁は目視状況により、また、内部仕上、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修からの経過年数）を基本に以下のとおり100点満点で評価点を算定し、評価点に応じて設定します。

表1. 目視による評価基準【屋根・屋上、外壁】

評価	基準	配点
A	概ね良好	100点
B	局所、部分的に劣化が見られるが、安全上、機能上、問題なし	75点
C	随所、広範囲に劣化が見られ、安全上、機能上、劣化の兆しが見られる	40点
D	随所、広範囲に著しい劣化が見られ、安全上、機能上、問題があり、早急に対応する必要がある	10点

表2. 経過年数による評価基準

【内部仕上、電気設備、機械設備】

評価	基準（部位の全面的な改修年からの経過年数）	配点
A	20年未満	100点
B	20～40年未満	75点
C	40年以上	40点
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合	10点

表3. 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	22.4
④電気設備	8.0
⑤機械設備	7.3
計	60.0

※文部科学省「長寿命化改良事業」
校舎の改修費率算定表を参考

●健全度評価点の算定

$$\text{健全度評価点} = \text{総和}(\text{部位の評価点} \times \text{部位のコスト配分}) \div 60$$

(例)	部位	評価	→	配点	×	配分	=	部位別点	総和	÷ 60
	①屋上・屋外	C	→	40	×	5.1	=	204	3,148	÷ 60
	②外壁	D	→	10	×	17.2	=	172		
	③内部仕上	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		

健全度評価点 52

(部位別劣化度評価の例)

連番	基本情報		部位に関する情報					
	施設名称	施設類型	屋根・屋上	外壁	内部仕上	電気設備	機械設備	健全度評価点
1	〇〇庁舎	庁舎	B	B	A	A	A	90
2	〇〇公民館	公民館・コミュニティセンター	B	C	C	B	B	51
3	〇〇小学校	学校教育施設	B	B	C	C	C	53
4	〇〇中学校	学校教育施設	D	D	C	C	C	28
5	〇〇センター	その他	B	B	B	B	B	75

表 4. 算出した健全度評価点を基に健全度を設定します。

健全度	健全度評価点
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

(2) 施設重要度

施設用途での重要度を加味し、行政機能の中核を担うものや災害時の拠点的作用としての重要度に基づき設定します。

表 5.

重要度	対象施設
用途 I	行政機能の中核を担う施設、災害時拠点施設
用途 II	避難所・防災上重要な施設
用途 III	その他

(3) 優先度

健全度と施設重要度をもとに今後の保全等にかかる優先順位の判定と方向性の整理を行います。

	I (40 点未満)	II (40～50 点未満)	III (50～60 点未満)	IV (60 点以上)
用途 I	①	②	③	④
用途 II	②	③	④	⑤
用途 III	③	④	⑤	⑥

2. 施設評価

優先順位の考え方を基に評価をおこなうと以下のとおりです。

施設名称	部位に関する情報						優先度
	屋根・ 屋上	外壁	内部 仕上	電気 設備	機械 設備	健全度 評価点	
南風原町役場庁舎	B	B	B	B	B	75	④



第5章 対策の内容等

1. 改修・更新について

築24年で耐用年数を70年（法定耐用年数+20年）と設定しているため残利用年数46年となりますが、令和10年以降は築30年を超えることから設備の更新などの必要があります。

2. 対策の平準化について

優先順位を選定の上、費用や事務負担軽減等を図る観点から平準化をおこない、順次改修を行います。

3. 対策の内容等

以上の結果、計画期間内の取り組みは以下のとおりとなりますが、取り組みの進捗状況等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行うものとします。

区分	項目	実施時期		
		令和4～6年度	令和7～9年度	令和10～12年度
主要部仕上げ	屋根・防水、内壁、天井、建具			外壁・防水
電気設備	電灯・電話設備、自家発電設備、動力設備、非常用照明・火災報知設備、その他の設備			電気設備更新
機械設備	給排水・給湯・ガス設備、空気調和・排煙設備、消火設備、エレベーター			機械設備更新
その他				衛生設備更新



〒901-1195 沖縄県島尻郡南風原町字兼城 686 番地

南風原町 総務部 総務課 ☎ 098-889-4415

企画財政課 ☎ 098-889-0187