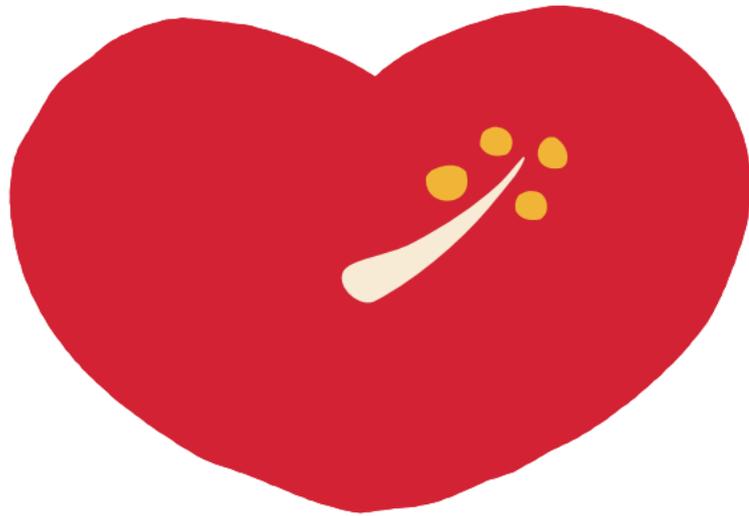


南城市個別施設計画



NANJO CITY

令和 3 年 3 月

沖縄県 南城市

目次

第1章	計画の概要	1
第1節	背景・目的	3
第2節	計画の位置づけ	3
第3節	計画期間	4
第4節	対象施設	5
第5節	公共施設の目指すべき姿	6
第2章	南城市の公共施設の状態等	7
第1節	対象施設の築年別整備状況	9
第2節	施設関連経費の推移	10
第3節	建物の劣化状況調査	12
第3章	施設整備の基本的な方針等	15
第1節	公共施設等の管理における基本方針	17
第2節	建物の長寿命化に関する考え方	18
第3節	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等	20
第4節	対策の優先順位の考え方	21
第5節	施設改修・更新時の施設方針見直し	22
第6節	活用手法の検討等	23
第7節	今後の維持管理方針	24
第4章	更新等に係る費用の見通し	27
第1節	推計条件	29
第2節	更新等に係る費用の見通し	31
第3節	財政制約ラインの設定	33
第5章	対策内容と対策費用	35
第1節	実施計画	37
第2節	財政制約ラインとの比較	39
第6章	計画のフォローアップ	41
第1節	情報基盤の整備と活用	43
第2節	推進体制の整備	43
第3節	フォローアップ	43

第1章 計画の概要

第1節 背景・目的

本市は平成17年度の合併以前より、旧町村単位で公共施設の整備を進め、行政サービスを実施する基盤としてきましたが、それらの中には老朽化が進行し、建替え等が必要な施設も多く出てきています。さらに、厳しい財政状況が続く中で、今後、人口構造の変化などにより、現在の公共施設に対する住民ニーズが変化すると見込まれる公共施設については、施設の在り方を検討する必要があります。

国においても、公共施設等の老朽化対策に関する取組みが強化されており、2013年（平成25）年11月に「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、翌4月には全国の地方公共団体に対し「公共施設等総合管理計画」の策定が要請されました。これを受けて本市では、所有する公共施設等の状況を客観的に把握・分析するとともに、人口や財政状況等の見通しについて推計を行い、公共施設等の総合かつ最適な配置を実現するための基本的な方針を定めることを目的とし、2017年（平成29）年3月に「南城市公共施設等総合管理計画」を策定しました（以下、総合管理計画とします）。

また、総合管理計画では、市全体の公共施設の総合的な状況把握ならびに方針の策定を行ったのに対し、市内で機能が類似する施設の段階的な整理に取り組むため、2018年（平成30）年3月に「南城市公共施設適正配置計画」を策定しました（以下、適正配置計画とします）。

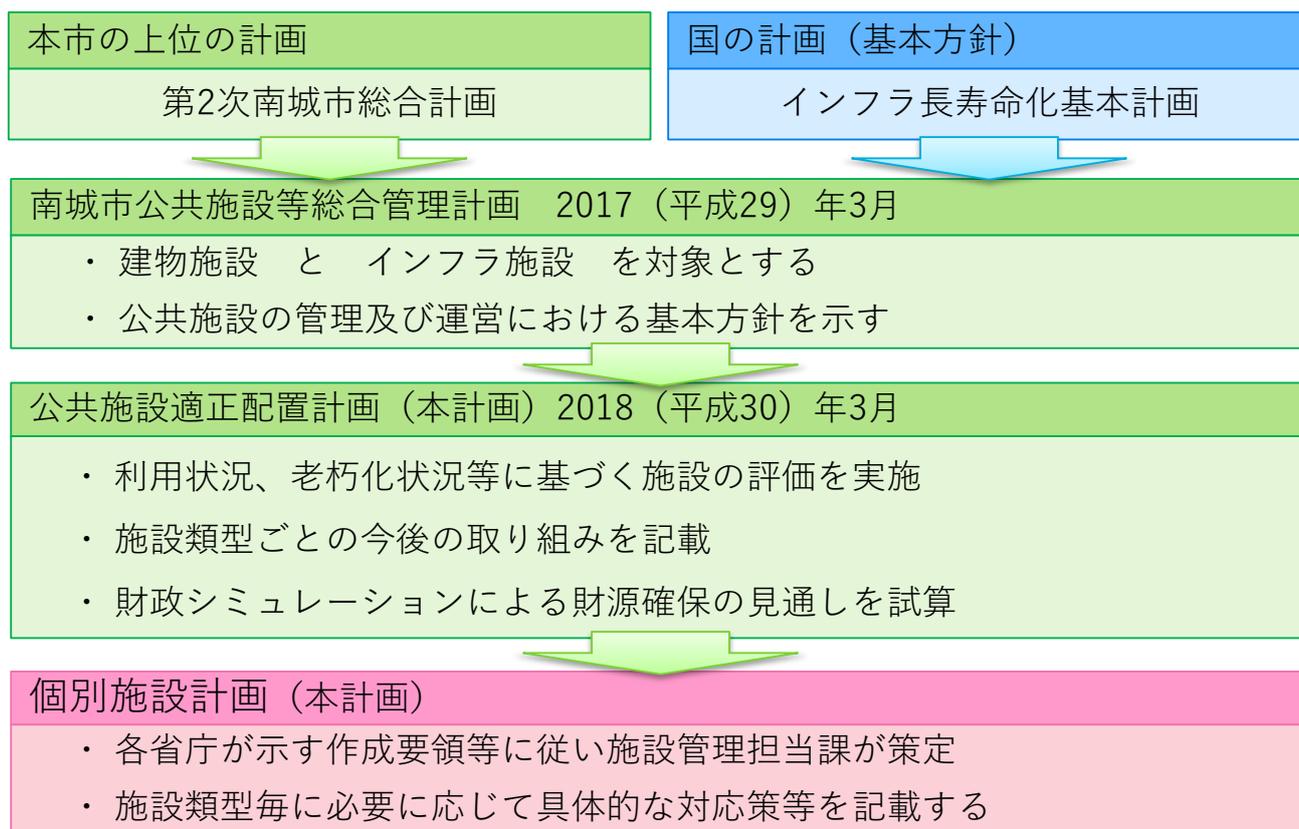
総合管理計画ならびに適正配置計画の策定を通して施設の老朽化や類似施設の重複といった課題が浮き彫りになったことを踏まえて、本市では公共施設の在り方を含めた行政サービスの提供方法を見直す時期が到来しているものと認識しています。

公共施設を必ずしも必要としない行政サービスの提供方法を柔軟な発想で検討することを前提として、今後も保有する施設に係る更新事業の実施スケジュールを定めるべく、「南城市個別施設計画」（以下、本計画とします）を策定しました。

第2節 計画の位置づけ

総合管理計画は、本市の上位計画である「南城市総合計画」に基づく計画であり、各政策分野の中における公共施設等の取り組みに対して全庁的な指針を定めたものです。本計画は、総合管理計画ならびに適正配置計画を上位計画とし、インフラ長寿命化基本計画において、個別施設の具体的な対応方針を定める計画として示されている「個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）」に位置付けるものです。

図 1-1. 計画の位置づけ



第 3 節 計画期間

上位計画である総合管理計画は、2016（平成 28）年度から 2025（令和 7）年度までの 10 年間で第 1 期の計画期間としています。本計画の計画期間は 2021（令和 3）年度から 2030（令和 12）年度までの 10 年間とし、総合管理計画の第 1 期の期間内にあたる 2021（令和 3）年度から 2025（令和 7）年度までの 5 年間で前期、第 2 期にあたる 2026（令和 8）年度から 2030（令和 12）年度までの 5 年間で後期として、前期 5 年間経過後に中間見直しを行うものとし、また、社会情勢の変化や事業の進捗状況等によっては、必要に応じた見直しを行うものとし、

第4節 対象施設

総合管理計画に掲げる建物系施設のうち、更新費用や維持管理費用を一般会計で負担する施設を本計画の対象とします。対象施設については、施設の状態等を把握し、総合管理計画の施設整備の基本的な方針等に基づき、計画期間における建物ごとの維持管理方針や対策内容等を整理しました。

図 1-2. 本計画の対象施設

施設用途大分類	施設用途中分類	建物棟数	延床面積(m ²)
産業系施設	農業施設	14	8,104.62
	水産業施設	7	1,373.64
	商工観光施設	25	5,069.35
教育・文化施設	学校教育施設	135	95,222.72
	生涯学習施設	4	620.60
	文化系施設	3	6,147.00
健康・福祉施設	保健系施設	2	805.90
	高齢者福祉施設	5	2,141.00
	児童福祉施設	16	3,663.86
	社会福祉施設	5	3,225.70
市民交流施設	市民交流施設	21	7,017.05
スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ・レクリエーション施設	11	10,811.27
上下水道施設	上下水道施設	3	9.93
市営住宅	市営住宅	20	5,829.80
行政系施設	庁舎等	6	25,932.34
都市基盤系施設	公園	44	1,355.69
	都市基盤系施設	1	24.46
合 計		322	177,354.93

※延床面積及び施設数は 2019 年度末現在の総量です。

※上下水道施設には農業用貯水池のポンプ室が含まれます。

第 5 節 公共施設の目指すべき姿

公共施設は本市が様々な行政サービスを提供する際の基盤となる資産であるとともに、人が集い、交流する空間でもあります。

しかし、その維持管理や大規模改修、建替え等の更新には多くの費用がかかるという側面もあり、また、保有する期間が数十年に及ぶことから、人口の動態に応じた最適な保有量を常に検討する必要があります。

本市では各種の行政サービスを実施するための多岐にわたる公共施設を保有していることから、それぞれの施設で目指すべき姿は異なりますが、基本的な方向性として下記の 5 点を目指すべき姿とします。

- ・利用者やそこで働く職員の安心・安全が確保される施設
- ・防災拠点となる施設については災害時の安全確保や災害対応が実行可能な施設
- ・バリアフリー化等に取り組み誰にでも利用しやすい施設
- ・人と人が交流し地域の拠点となる施設
- ・本市が保有する資産として財源の創出が可能な施設

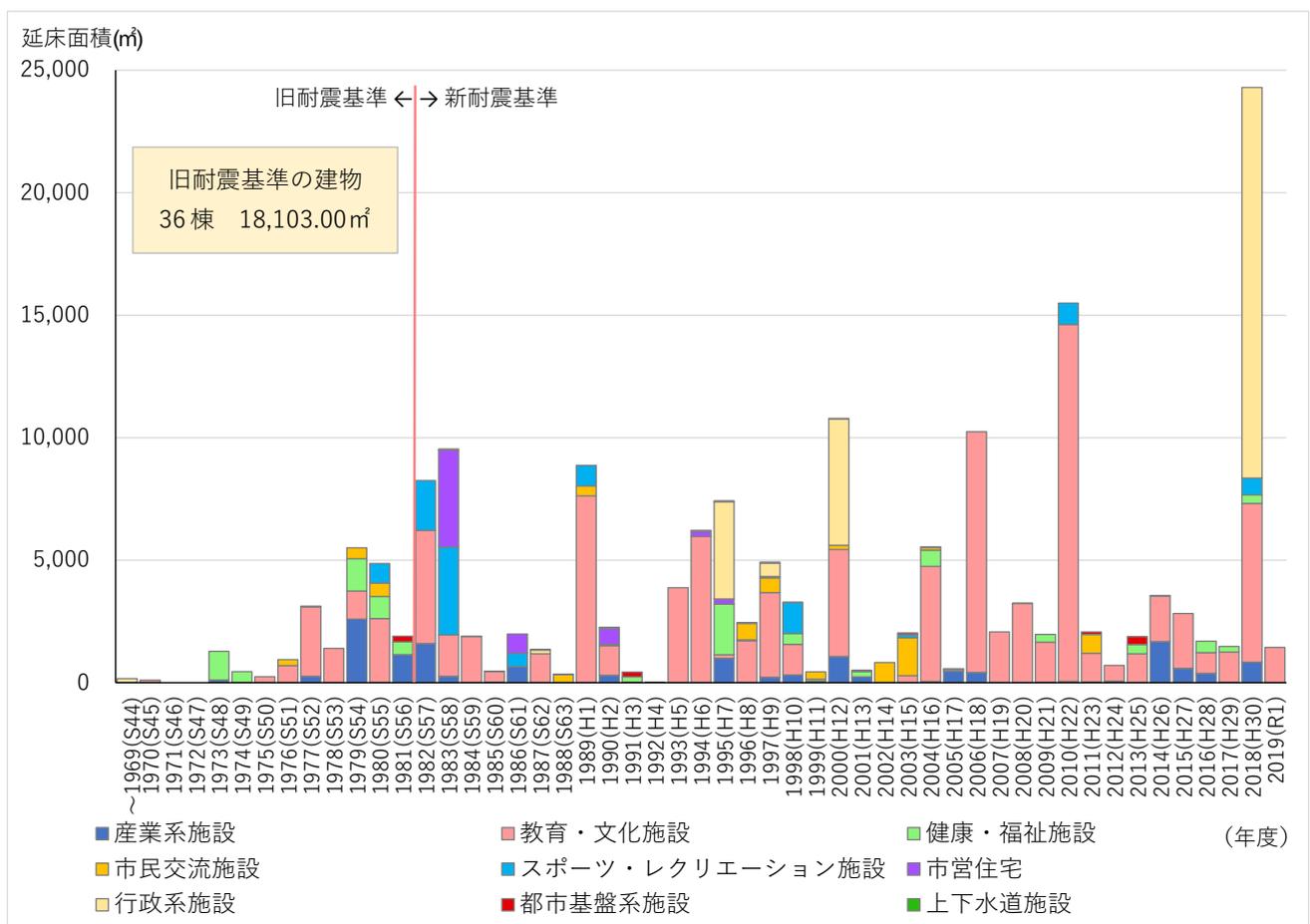
第2章 南城市の公共施設の状態等

第 1 節 対象施設の築年別整備状況

2019（令和元）年度末時点で本市が保有している建物は 1960 年代後半より整備されてきたもので、1980 年頃から断続的に年間 5,000 m²を超える公共施設を整備してきました。1970 年代後半から 1980 年代に建設された建物は築後およそ 40 年が経過しており、老朽化が進行している施設も多いことから、建替え等の対策が必要となる施設が多くなっています。また旧耐震基準が適用されていた時期である 1981（昭和 56）年以前に整備された建物が 18,103.00 m²あり、延床面積ベースで全体の約 10.2%を占めています。

施設類型ごとにとみると、教育・文化施設は 1975（昭和 50）年度から各地区で継続的に整備が進められており、施設の総量に占める割合も最も多くなっています。市営住宅は 1980 年代から 1990 年代始めに整備されており、築 30 年から 40 年前後が経過しています。行政系施設は 2018（平成 30）年に南城市庁舎等複合施設が完成し、旧庁舎については利活用を行っています。

図 2-1. 築年別整備状況



第 2 節 施設関連経費の推移

(1) 建設事業費の推移

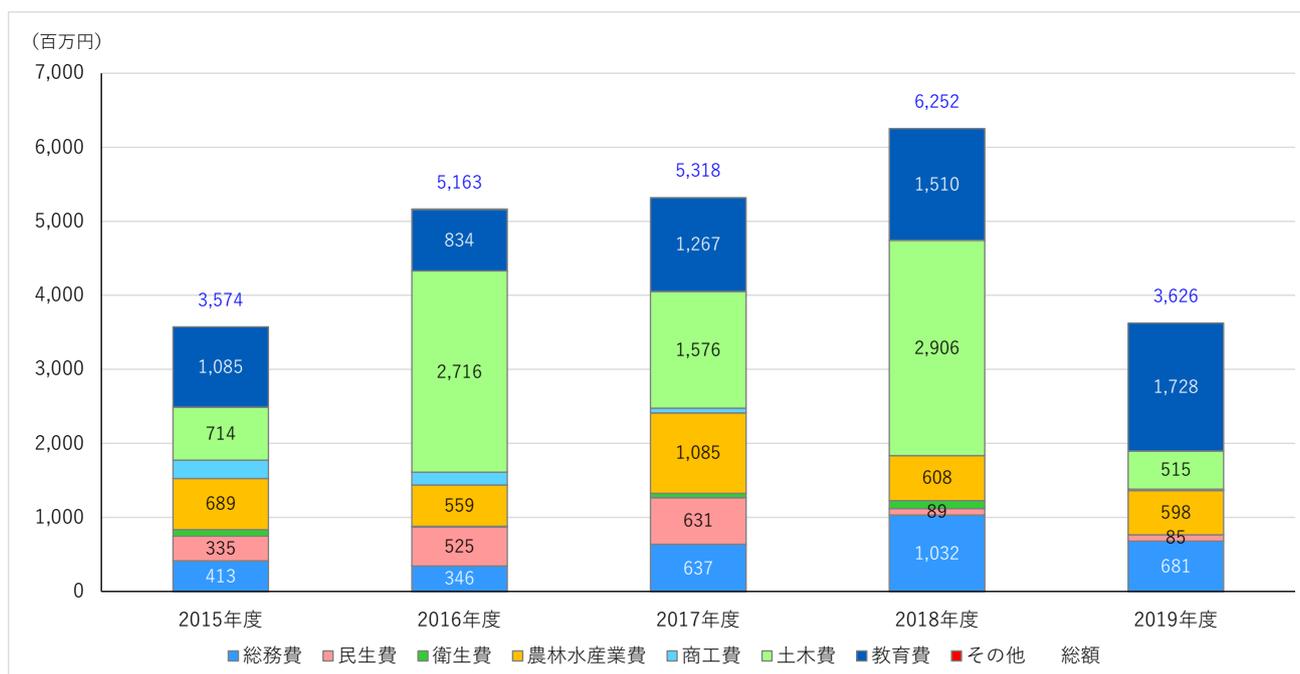
道路等のインフラも含む公共施設の整備に充てられた建設事業費の推移を図 2-2 に示します。2016（平成 28）年度か 2018（平成 30）年度にかけては、大規模な建設事業を同時並行で実施したため、建設事業費の総額が大きくなっていますが、2019（令和元）年度には 2015（平成 27）年度とほぼ同等の水準まで減少しています。

2016（平成 28）年度か 2018（平成 30）年度にかけて土木費が大きくなっているのは南城市庁舎等複合施設の建設を実施していたためです。用地取得、土地の造成、複合施設の建設、公共駐車場等の周辺整備を実施しました。

学校施設については老朽化が進行している校舎等の建替え工事を順次実施しているため、教育関係の事業は毎年度支出しています。2016（平成 28）年度から 2018（平成 30）年度にかけては玉城中学校、大里北小学校の建替え工事等を実施しました。

農林水産業費については、農道や漁港等の整備事業を実施しており、民生費では放課後児童クラブの整備を 2017（平成 29）年度より継続的に実施しています。

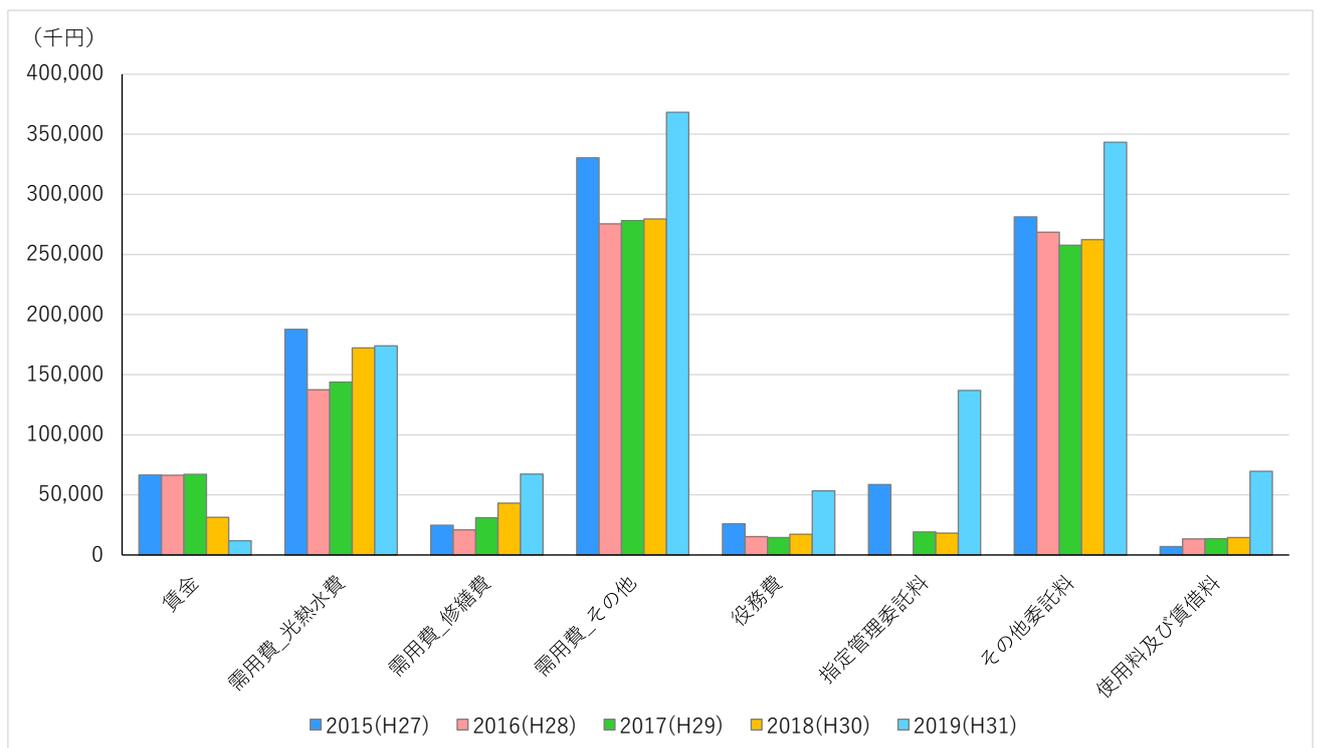
図 2-2. 過去 5 年間の建設事業費の推移



(2) 維持管理コストの推移

2015（平成27）年度から2019（令和元）年度にかけて、施設の維持管理にかかったコストを項目ごとに集計しました。施設の維持管理コストの中で主なものは光熱水費、需用費（その他）、その他委託料となっています。光熱水費については、2016（平成28）年度以降増加傾向が続いていますが、新電力の導入等に伴い、今後は削減されることが見込まれます。需用費のその他については消耗品の購入や印刷製本費、賄材料費等が含まれていますが、そのうち最も金額が大きいのは学校給食センターの賄材料費で、平均すると年間約2.3億円となっています。委託料については、公共施設内の設備や建物本体を保守、点検するための費用や運営管理を委託するための費用が含まれています。指定管理委託料は2019（令和元）年度より南城市文化センター（シュガーホール）の指定管理委託を始めたことにより増加しており、その他委託料では庁舎等複合施設の総合管理にかかる委託料により増加しています。

図 2-3. 過去 5 年間の維持管理コストの推移



第3節 建物の劣化状況調査

(1) 劣化状況調査

各建物の劣化状況等の把握については、原則として劣化状況調査票（表 2-1）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を参考に、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る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、経年劣化以上の劣化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。経過年数による評価については、調査を実施した2020年度を基準年として判定しています。築10年未満の比較的新しい建物や、延床面積が50㎡未満の小規模な建物については基本的に現地調査を実施せず、経過年数等を参考にしてA～Dの4段階での評価を行いました。

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2-3に示します。

図2-3. 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
良好 劣化	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
良好 劣化	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

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

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2-5に示します。

表 2-1. 劣化状況調査票

劣化状況調査票

施設名称	玉城庁舎		財産番号	1	調査日	
建物名称	南城市役所玉城庁舎		整理番号	1	記入者	
構造種別	鉄骨鉄筋コンクリート	延床面積	3963.34 m ²		建築年月日	1995年9月28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			

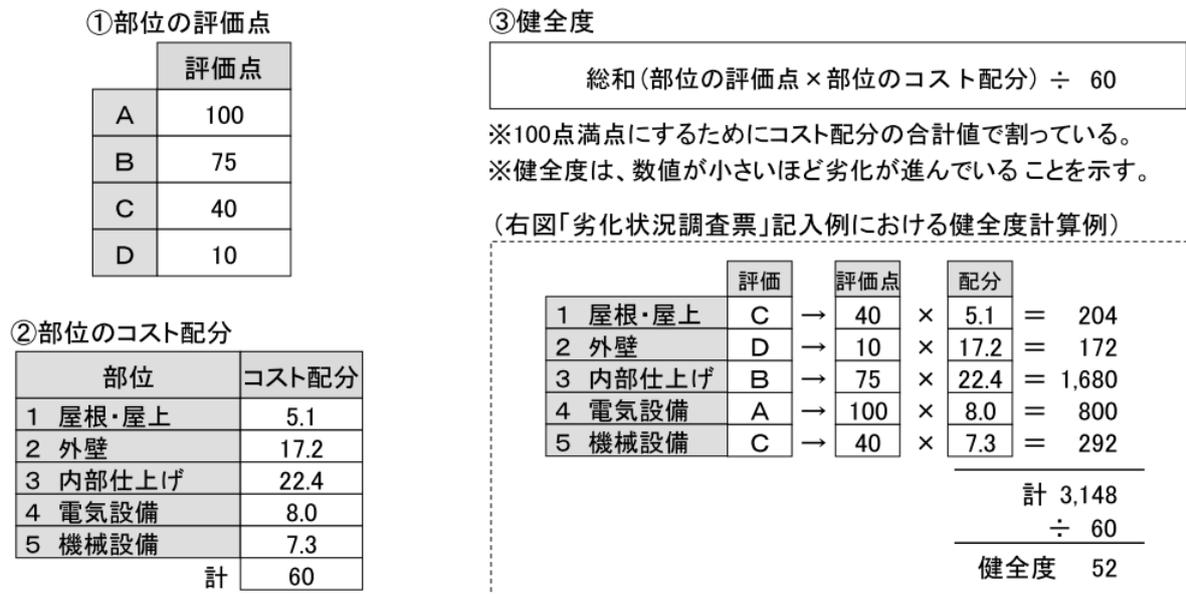
部位	改修・点検項目	改修・点検年度	特記事項 (改修内容及び点検等による指摘事項)	評価
3 内部仕上 (床・壁・天井) (内部建具) (間仕切等) (照明器具) (エアコン)等	<input type="checkbox"/> 老朽改修			
	<input type="checkbox"/> エコ改修			
	<input type="checkbox"/> トイレ改修			
	<input type="checkbox"/> 法令適合			
	<input type="checkbox"/> LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input 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あれば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
0
100点
自動算定

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

図 2-5. 配点と健全度の計算方法

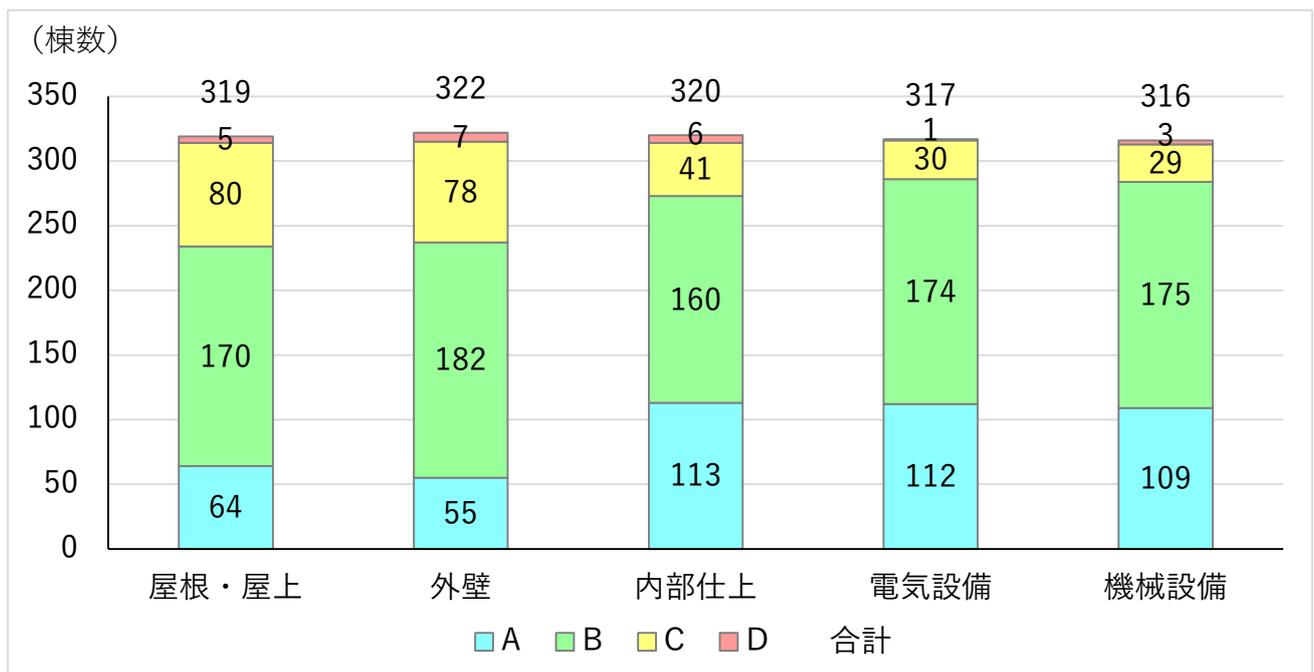


出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

(3) 調査結果

評価の対象とした5つの部位ごとに、評価結果を集計しました(図 2-8)。いずれの部位でも D 判定となっている建物は1棟~7棟(0.3%~2.2%)となっていますが、常に雨風にさらされる屋根・屋上及び外壁については、C判定となっている建物が約25%を占めています。また、経過年数による評価を基本とする内部仕上げ、電気設備、機械設備については、C判定となっている建物がそれぞれ約12.7%、約9.5%、約9.2%となっており、内部仕上げでC判定の建物が多い結果となっています。

図 2-8. 部位ごとの劣化状況調査結果



第3章 施設整備の基本的な方針等

第1節 公共施設等の管理における基本方針

総合管理計画では、公共施設を適正に管理していくために、公共施設の管理に関する基本方針等を定めています。南城市では現在ある施設の現状や今後の財政状況を考慮し、公共施設の管理に関して下記の4つを基本方針として掲げることとしました。

1. 公共施設の維持、更新については市民の安全を最優先とする。

施設の老朽化は大規模な事故に発展しうる課題です。南城市では公共施設の老朽化に起因する事故ゼロを維持し続けるために、市民の安全を最優先として施設の更新を行います。

2. 類似する施設は効率的かつ効果的に整理縮小を進める。

南城市には類似する施設が複数あります。今後の財政状況を鑑みて類似する施設はその延床面積を縮減していきます。数量を減らす際の方法は、多機能化、規模の縮小、民間及び各自治会等への移管等、様々な手法を検討することとします。

3. 施設の統合等で空き施設となった建物は積極的に利活用を進める。

施設の統合や多機能化で機能が移転し、空き施設となった建物については、基本方針1の安全性を確保した上で、積極的な利活用を実施することとします。

4. 新たに建設する施設は、原則として多機能施設とする。

老朽化が進んでいる施設については市民の利用状況等も鑑みた上で建替えることも検討しますが、建替えを含め、新たに建設する施設は1つの建物に複数の機能が含まれる多機能施設を検討することを原則とします。

南城市公共施設等総合管理計画より抜粋

第 2 節 建物の長寿命化に関する考え方

本市の建物系施設の構造として多くを占めている鉄筋コンクリート造の建物の耐用年数は、一般的に 50～60 年程度とされていますが、健全に使用し続けるためには、躯体並びに付属設備について、定期的なメンテナンスを行うことが重要です。築年が浅い建物や、今後建設する施設については、予防保全型の維持管理に取り組むこととし、施設の安全性の確保を実施しながら、耐用年数を伸ばし、長寿命化を図っていくためにも、適切な時期に大規模な改修工事や計画的な修繕の実施に努めていきます。

建物の寿命は、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、各階の高さや広さなどに余裕を持って建設され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。

建築物は、躯体の健全性が確保されてはじめて長期に使用することが可能となります。躯体の健全性を測る指標としては、コンクリート中性化深さ、鉄筋の腐食度、コンクリート圧縮強度等があります。長寿命化改修を検討する際には躯体の健全性に関する詳細な診断を実施し、長寿命化改修の可否を判断することとします。

本市においては、下表に示す「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」に基づき、普通品質の目標耐用年数の代表値（60 年）と目標耐用年数の範囲の最大値（80 年）の中間にあたる 70 年を目標耐用年数として設定します。

表 3-1. 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			
		高品質の場合		普通の品質の場合	
		範囲	代表値	範囲	代表値
学校 官庁		80～120 年以上	100 年	50～80 年以上	60 年
住宅 事務所 病院		80～120 年以上	100 年	50～80 年以上	60 年
店舗 旅館 ホテル		80～120 年以上	100 年	50～80 年以上	60 年
工場		30～50 年以上	40 年	20～30 年以上	25 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）を基に作成

図 3-1. 長寿命化のイメージ

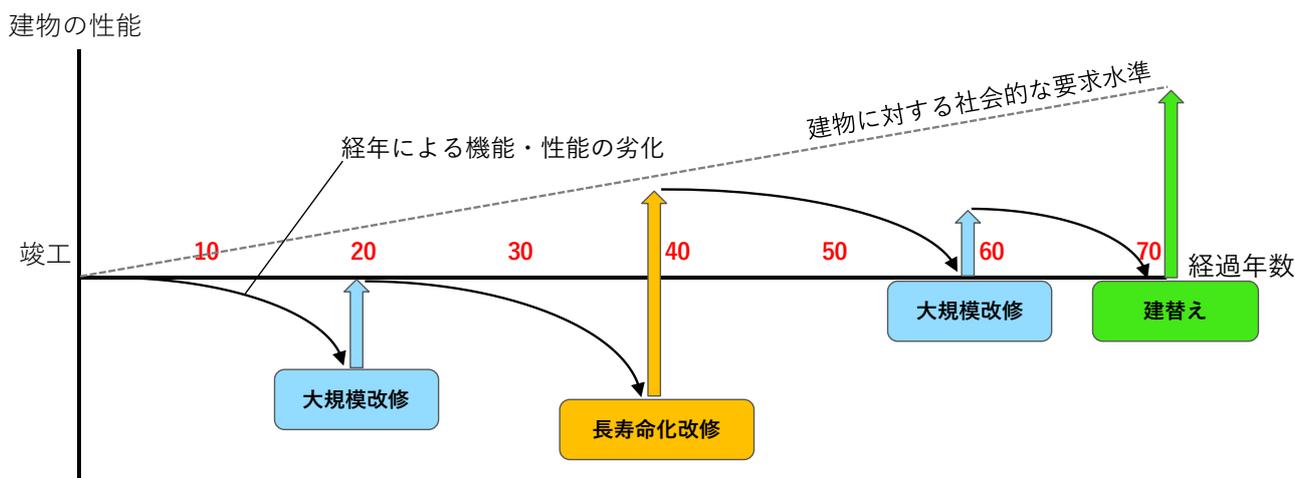


表 3-2. 大規模改修と長寿命化改修の実施内容例

大規模修繕	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	
<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

第3節 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

(1) 改修等の整備水準

改修等の実施に当たっては、安全性の確保を最優先事項としますが、対象となる建物の改修後の使用見込み期間に応じ、単に建築当時の状態に戻すのではなく、建物の耐久性を高めるとともに、省エネ化やバリアフリー化等、建物に対する社会的な要請に応じるための改修を行うものとします。

また、蛍光灯からLEDへの移行等、高効率な機器への更新を行い、ライフサイクルコストの低減に寄与する改修についても、積極的に検討することとします。

(2) 維持管理の項目・手法等

公共施設には、様々な法令に基づく点検の対象となっている建物や付属の設備も多いため、各種法令に従った法定点検を定められた周期で実施し、指摘事項については法令に適合する改修を実施します。

劣化状況調査で確認された不具合については、その対策を実施するまで継続的に劣化状況を確認する必要があることから、劣化状況調査票（表2-1）に記載されている点検項目を基礎とした日常点検を定期的にも実施し、その調査結果を施設マネジメントシステム上で管理することとします。

第4節 対策の優先順位の考え方

既存の建物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、建物ごとの対策の優先順位を検討するための考え方を下記の通り定めます。下記の優先順位の考え方は1つの判断材料であり、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。

表 3-3. 対策の優先順位の考え方（例）

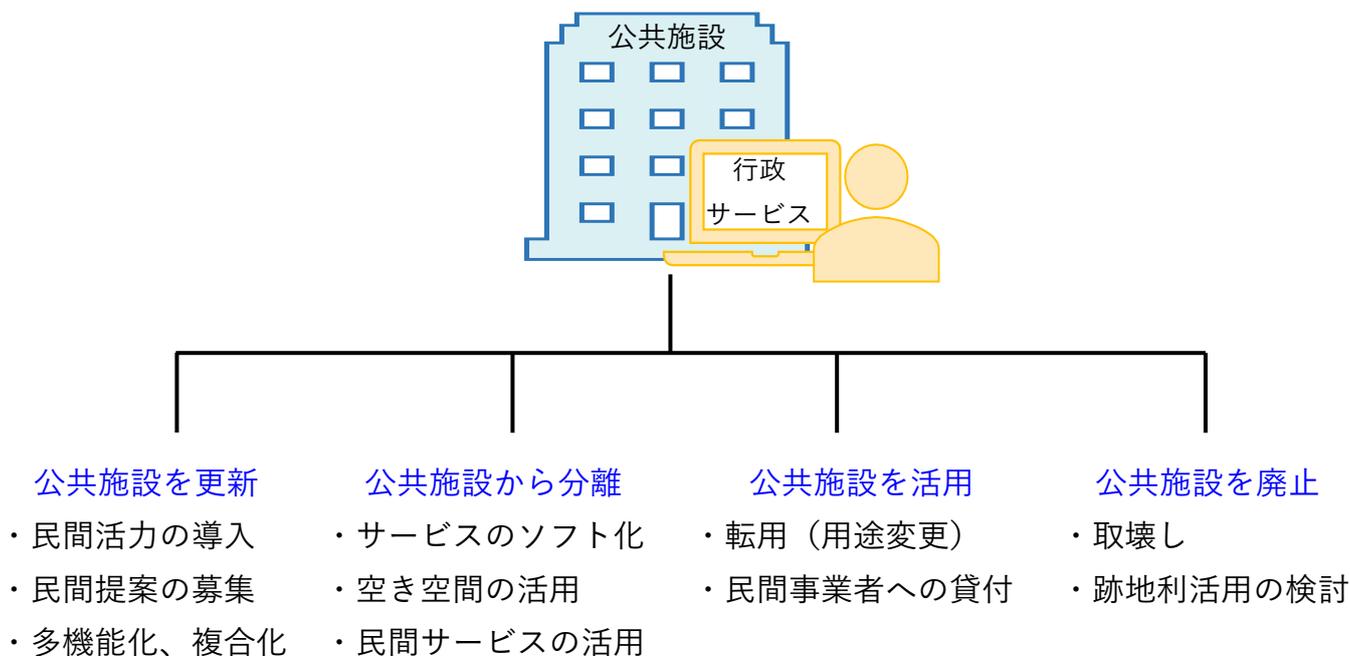
視点	考慮すべき事項・優先順位の考え方	例
安全性	利用者に対し、直接的もしくは間接的に、人的、物的な被害を及ぼす恐れがある部位に関する対策。 ※対策を実施するまでに期間を要する場合は、部分的、もしくは全面的な利用の停止を検討する	部材等の落下、消防設備の不具合、法定点検上の指摘事項等
	施設利用者に衛生面での悪影響を与える恐れがある部位に関する対策。	浄化槽の不具合、換気扇等の不具合等
機能性	機能的な不具合のため、施設の全部、もしくは一部が使用できない状態になっている（なりうる）部位に関する対策。	施設の主要設備の不具合、立ち入りができなくなるような建具の不具合等
重要性	災害対策本部の設置場所や指定避難所、津波緊急避難場所に指定されている施設に関する対策。	市役所・各区公民館等
	法令等で市町村での設置が義務付けられている施設に関する対策。	市役所、義務教育施設等
	本市が策定する他の計画において実施することが記載されている対策	各種計画に記載されている改修計画等
快適性	利用者や社会ニーズの変化により、利用者満足度を満たせなくなっている部位に対する対策。	照明のLED化、空調の設置、エレベータの設置等
経済性	ライフサイクルコストの低減が見込まれる対策。	省エネ機器への更新、損傷や不具合箇所が悪化・拡大等を行うことを予防する工事等
	一定の投資をすることで市の歳入増が見込まれる対策	施設を再利用するための改修工事等

第 5 節 施設改修・更新時の施設方針見直し

既存施設の更新等（大規模改修・長寿命化改修・建替え等）をきっかけとして施設の在り方を検討する際には、既存の施設で提供している行政サービスについての見直しも実施します。建物を用いない行政サービスの提供（行政サービスのソフト化）や民間のサービスの活用等、幅広い手法を柔軟に検討し、今後も保有し続けるべき公共施設を厳選していきます。

検討の結果、公共施設が必要であると判断された場合には、既存施設の更新等に取り組むこととします。また、行政サービスが抜けた後の既存施設については、安全性に十分配慮したうえで、可能な限り活用し、財源の創出等に取り組めます。公共施設及び行政サービスの在り方に係る検討フローを図 3-2 に示します。

図 3-2. 公共施設及び行政サービスの在り方の検討フロー（イメージ）



第 6 節 活用手法の検討等

既存の施設を更新する際には、施設の再編（多機能化・集約化、複合化など）や民間活用などの活用方針の見直しを行うこととします。見直しにあたっては、建物の劣化状況やランニングコスト等を踏まえて検討を行います。必要に応じて、住民意見の聞き取り、サウンディング型の市場調査や民間提案制度を活用し、広く意見を募ります。

表 3-4. 活用手法の検討内容の例

行政利用検討	3～5年に一度、簡易劣化調査を実施し、更新・改修等の工事予定年度を判定した後、行政財産としての庁内での利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
地元意見交換	庁内利用の意向確認の後、行政財産として利用意向の無いものについては、地縁団体等の利用意向を確認します。民間活用の可能性がある施設については、民間活用を検討します。
サウンディング型市場調査	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者との対話を通じて市場の動向を適切に把握します。当該資産の持つポテンシャルが発揮されるよう、民間のアイデアやノウハウの活用可能性を確認した上で、実現可能性の高い活用案を検討します。
民間提案制度	民間活用の可能性がある施設について、民間事業者から対象施設に関する提案を求めます。本市の施策や公共施設マネジメントに大きく貢献する提案を選定し、民間事業者と本市との対話と協議を経て事業化を検討します。

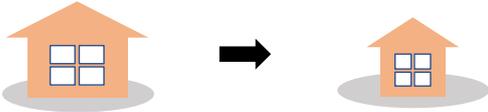
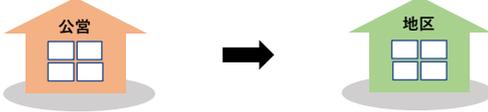
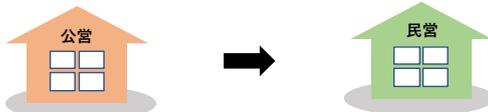
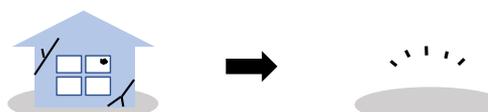
第7節 今後の維持管理方針

現在本市が保有している建物について、今後の維持管理方針ならびに施設管理の現状や課題を取りまとめました。ここで示す維持管理方針は本計画の計画期間中で想定される方向性であり、施設の利用ニーズや社会情勢の変化等も勘案し、必要に応じて方針の見直しも実施します。

表 4-1. 維持管理方針の一覧とそのイメージ

連番	方針	説明	対象棟数	イメージ
1	現状維持（部位修繕のみ）	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。	235	
2	大規模改修	劣化している部分の原状回復を目的として、屋根、外壁、設備等を一括して改修すること。	28	
3	長寿命化改修	耐用年数を超えて使用することを目的として、各部位の一括した改修を実施すること（目標使用年数は約70年とする）。	0	
4	建替え	耐用年数を迎える時期に建替えを実施すること。元の建物を取り壊さず、移転して新築する場合も含む。	22	
5	転用	施設の使用用途を変更すること。用途廃止をして普通財産とし、民間事業者に貸し付ける場合も含む。	2	
6	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	
7	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。	0	

表 4-1. 維持管理方針の一覧とそのイメージ（続き）

連番	方針	説明	対象棟数	イメージ
8	規模縮小	施設の一部を取り壊す等、建替えをせずに床面積の縮減をはかること。建て替えを伴う規模縮小は「建替え」に含める。	0	
9	地区移管	施設を各地区に売却や譲渡すること。	2	
10	売却・譲渡	施設を民間団体等に売却や譲渡すること。	3	
11	廃止	施設の用途を廃止すること。取り壊しをするか活用するかは都度検討する。	25	

第4章 更新等に係る費用の見通し

第 1 節 推計条件

今後長期的に発生する更新費用の見込み額を試算するため、既存の施設について、下記の条件に基づいて将来の更新費用を推計しました。

表 4-1. 更新費用の推計条件（長寿命化を実施しない場合）

項目	説明
計算方法	延床面積×更新単価（表 4-3 参照） 原則として現在と同じ延床面積等で更新すると仮定して計算。
大規模改修	建築後 20 年目に実施。 経過年数が 21 年以上 30 年未満の建物については、今後 10 年間で大規模改修を行うものとして計算。
建替え	建築後 40 年目に実施。 経過年数が 41 年以上経過している建物については、今後 10 年間で大規模改修を行うものとして計算。
建替え工事期間	設計、施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、2 年間として計算。
修繕工事期間	1 年間で実施することとして計算。

表 4-2. 更新費用の推計条件（長寿命化を実施する場合）

項目	説明
計算方法	延床面積×更新単価（表 4-2 参照） 耐用年数経過後に現在と同じ延べ床面積等で更新すると仮定して計算。
大規模改修	建築後 20 年目と 60 年目に実施。 経過年数が 21 年以上 30 年未満の建物については、今後 10 年間で大規模改修を行うものとして計算。
長寿命化改修	建築後 40 年目に実施。 経過年数が 41 年以上経過している建物については、今後 10 年間で長寿命化改修を実施するものとして計算。
建替え	目標耐用年数を超えてから建て替えることを想定し、建築後 71 年目に実施することとして計算。
建替え工事期間 長寿命化改修工事期間	設計、施工と複数年度にわたり費用が掛かることを考慮し、2 年間として計算。
修繕工事期間	1 年間で実施することとして計算。

表 4-3. 施設類型別の更新単価（千円/㎡）

施設類型	大規模改修	長寿命化改修	建替え
産業系施設	100.0	240.0	400.0
教育・文化施設	82.5	198.0	330.0
健康・福祉施設	90.0	216.0	360.0
市民交流施設	100.0	240.0	400.0
スポーツ・レクリエーション施設	90.0	216.0	360.0
市営住宅	70.0	168.0	280.0
行政系施設	100.0	240.0	400.0
公園施設	82.5	198.0	330.0

既存の建物を解体する際に発生する解体費用については、今後予定している解体工事の事業費見込み額より 1 ㎡あたりの単価を設定しました。

表 4-4. 解体費用単価の設定

対象施設	予定事業費 (千円)	延床面積合計 (㎡)	解体費用単価 (円/㎡)
馬天小学校（建て替えに伴う解体）	208,163	4,444	46,841
大里南幼稚園	38,322	620	61,810
2 施設の平均			54,325
更新費用の資産に用いる解体費用単価（2 施設の平均）			54,300

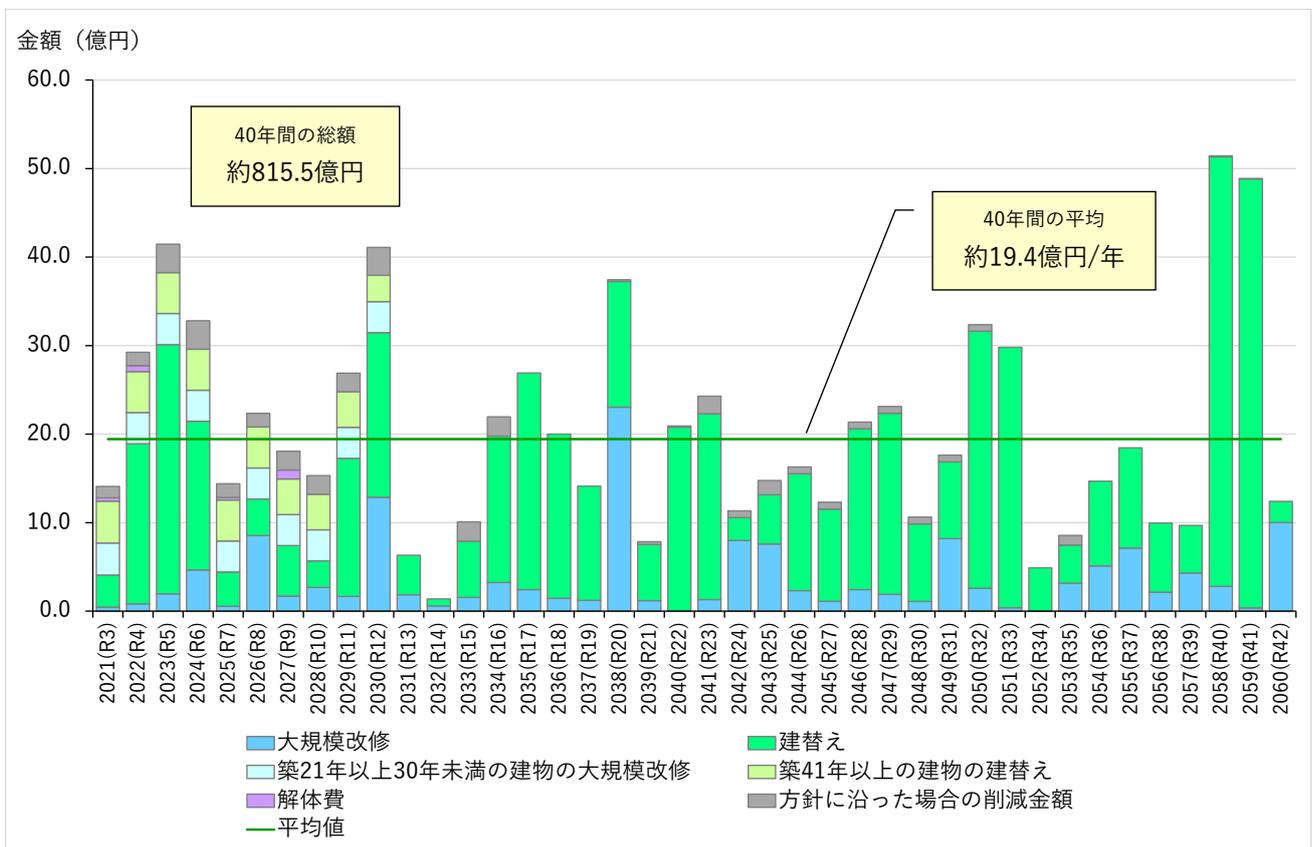
第 2 節 更新等に係る費用の見通し

(1) 長寿命化を実施しない場合の試算

計画対象となる建物の大規模改修を実施し、現状の規模を維持したまま建替えを実施することを想定した場合、今後 40 年間で約 815.5 億円（1 年あたり約 19.4 億円）かかる試算となりました。

本計画の策定時点で築 40 近くが経過している建物が多くあることから、今後 10 年間の建替えに要する更新費用が多くなっています。更新費用が最も大きくなると見込まれるのは南城市庁舎等複合施設が築 40 年となる 2025（令和 40）年度と 2026（令和 41）年度で、平均の 2 倍以上となる 50 億円近い更新費用が見込まれています。その他の年度についても、平均の 1.5 倍から 2 倍にあたる 30 億円から 40 億円の更新費用が発生する年度が散見されています。

図 4-1. 更新費用推計結果（長寿命化を実施しない場合）

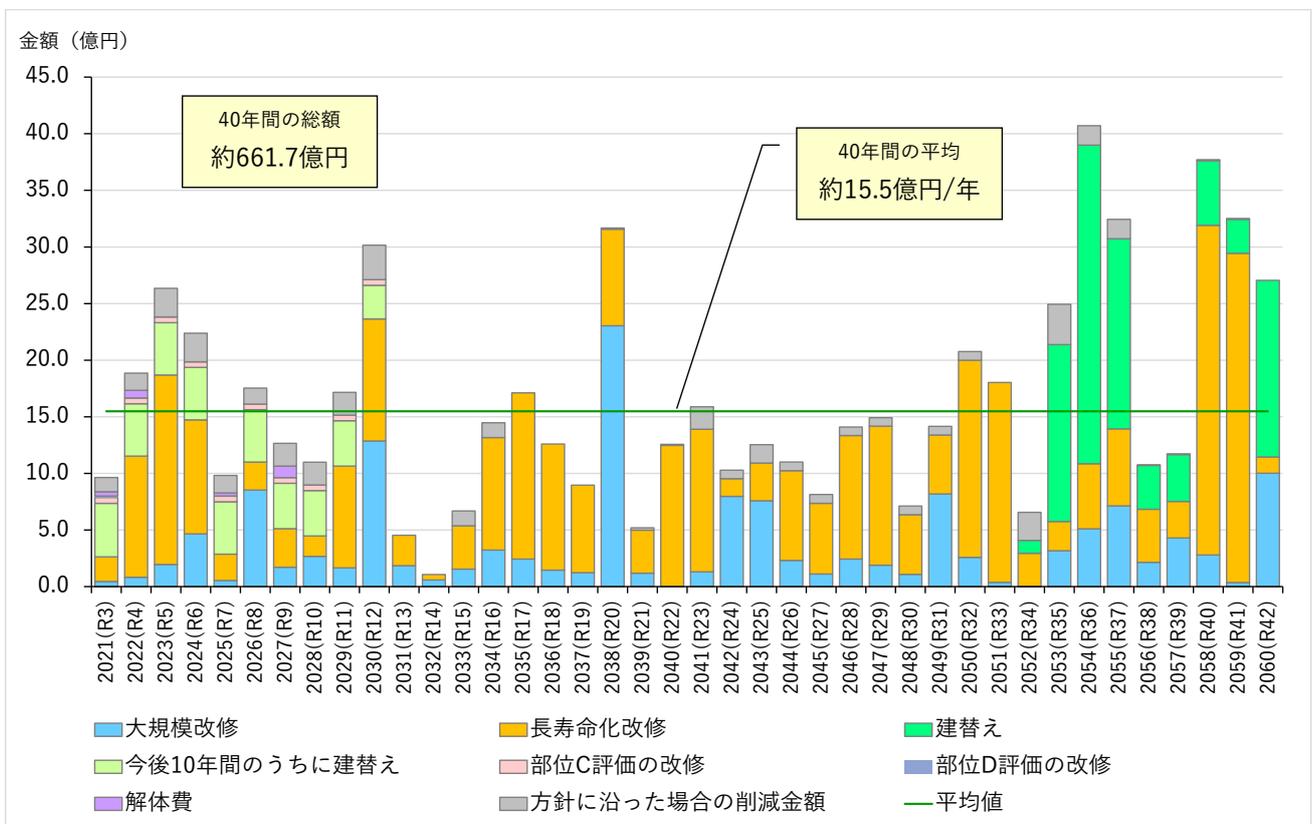


(2) 長寿命化改修を実施した場合の試算

計画対象となる建物について大規模改修及び長寿命化改修を実施し、目標耐用年数である70年を超えてから、現状の規模を維持したまま建替えを実施することを想定した場合、今後40年間で約661.7億円(1年あたり約15.5億円)かかる試算となりました。

更新費用が最も大きくなるのは2054(令和36)年度と2058(令和40)年度で、平均の2倍以上となる40億円近い更新費用が見込まれています。更新費用が集中する明確な次期はなく、平均の1.5倍から2倍にあたる30億円から40億円の更新費用が発生する年度が散見されています。

図4-2. 更新費用推計結果(長寿命化を実施する場合)



(3) 長寿命化改修の実施によって見込まれる効果

長寿命化を実施する場合と実施しない場合では、今後40年間の更新費用の総額で約153.8億円、1年あたり約3.9億円の削減効果が見込まれる結果となります。

第3節 財政制約ラインの設定

(1) 財政制約ラインの考え方

公共施設の更新においては、国や県からの補助金活用や、地方債（借入金）の発行を行うことで、建設事業の財源を確保します。これらの財源は特定の建設事業に関連して市の歳入となることから、特定財源と呼ばれます。一方、人件費や消耗品の購入、地方債の償還等、行政サービスを提供するにあたり必要となる経常的な経費を支出する財源を一般財源と呼びます。

今後、各建物の建替えや大規模改修等の対策を実施するにあたり、予算化をする際の制約となるのは主に一般財源の額になるため、本計画では建設事業に充てることのできる一般財源の額を試算し、財政制約ラインとして設定しました。

(2) 財政制約ラインの試算条件

建設事業費に充てることのできる一般財源額を試算するにあたり、過去の地方財政状況調査（決算統計）のデータを基に、建設事業費及びその財源内訳の5か年平均を算出しました。

建設事業費には、公共施設の建設に充てる事業費のほか、道路や公園等のインフラ資産を整備する金額も含まれることから、それらインフラ資産の整備に充てた金額を除いた公共施設建設の事業費について、一般財源額を計算しました。試算結果は表4-4に示しています。

公共施設の更新等に充てられてきた一般財源の額は過去5か年の平均で約4.9億円となります。しかし、2017（平成29）年度と2018（平成30）年度は南城市庁舎等複合施設の建設に伴い一般財源の額が例年よりも大幅に増加しており、この2か年を除外した場合の平均額は約3.3億円となります。今後、国や県の補助金及び地方債の制度が変更される可能性もありますが、財政制約ラインは3.3億円とします。

表4-4. 財政制約ラインの試算結果（億円）

区分		2015 (H27)	2016 (H28)	2017 (H29)	2018 (H30)	2019 (H31)	平均
総額		35.7	51.6	53.2	62.5	36.3	47.9
インフラ資産整備		12.9	32.1	21.5	33.3	10.7	22.1
公共施設整備		22.8	19.6	31.7	29.2	25.6	25.8
財源 内訳	国庫支出金	2	0.2	2.5	6.6	7	3.7
	県支出金	12	11.2	11.6	5.3	3.5	8.7
	地方債	5.8	6.2	10	10.1	9.1	8.2
	その他特定財源	0.5	0.4	0.4	0	0	0.3
	一般財源	2.5	1.6	7.2	7.1	5.9	4.9
財政制約ラインの計算		2.5	1.6	除外	除外	5.9	3.3

第 5 章 対策内容と対策費用

第 1 節 実施計画

本計画の計画期間の前期（2021（令和 3）年度～2025（令和 7）年度）の期間で実施を予定している対策内容と、それらの対策で見込まれる事業費を実施計画として取りまとめました。ここでは一般会計で予算化をする事業を把握するため、一部建物の更新に伴う周辺環境整備の費用も見込んでいます。なお、建物ごとの基本情報や劣化状況調査の結果、施設の現状や課題等については、資料編の「建物ごとの個別施設計画」に記載しています。

表 4-4. 前期実施計画総括表

施設名	対策内容	所管課	更新費用 見込額 (千円)	一般財源 見込額 (千円)	前期 年度別対策費用 (千円)				
					2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
久高島特産品 展示即売施設	部位修繕	まちづくり 推進課	6,000	0	0				
老人福祉センター	部位修繕（屋根・ 外壁塗装）	社会福祉課	10,736	10,736	10,736				
総合保健福祉 センター	大里こども園に転 用	教育施設課	555,237	113,588	113,588				
大里こども園	屋外環境整備	教育施設課	166,932	52,128	52,128				
大里中学校	校舎 建替え	教育施設課	375,613	88,765	88,765				
大里中学校	体育館・武道場・ 部室 大規模改修	教育施設課	477,713	105,860	105,860				
大里中学校	屋外環境整備	教育施設課	249,000	54,675	54,675				
馬天小学校	校舎 建替え	教育施設課	2,204,540	384,143	30,578	208,159	145,406		
大里南幼稚園	園舎 解体	教育施設課	38,322	6,387		6,387			
知念中学校	プール管理棟 建替え	教育施設課	250,503	36,118		36,118			
馬天小学校	校舎解体	教育施設課	208,163	52,041		52,041			
百名小学校	プール管理棟 建替え	教育施設課	273,012	53,628		53,628			
佐敷中学校	プール管理棟 建替え	教育施設課	273,012	53,628		53,628			
佐敷小学校	図工家庭科棟 大規模改修	教育施設課	163,243	36,137		2,892	33,245		
知念中学校	屋外環境整備	教育施設課	248,359	54,659		4,780	49,879		
市営百名団地	部位修繕 (外壁・共用部)	都市建設課	820,570	112,829		45,132	45,132	22,565	

表 4-4. 前期実施計画総括表（続き）

施設名	対策内容	所管課	更新費用 見込額 (千円)	一般財源 見込額 (千円)	前期 年度別対策費用 (千円)				
					2021 (R3)	2022 (R4)	2023 (R5)	2024 (R6)	2025 (R7)
馬天小学校	屋外環境整備	教育施設課	288,070	64,470			5,324	59,146	
知念小学校	校舎 部位修繕 (トイレ)	教育施設課	9,677	1,612			1,612		
佐敷中学校	校舎 部位修繕 (トイレ)	教育施設課	22,578	3,762			3,762		
知念中学校	校舎 部位修繕 (トイレ)	教育施設課	25,768	4,295			4,295		
玉城中学校	校舎 部位修繕 (トイレ)	教育施設課	26,367	4,395			4,395		
佐敷小学校	校舎 部位修繕 (トイレ)	教育施設課	33,501	5,583			5,583		
大里南児童館	集約化	子育て支援 課	11,946	11,946			11,946		
馬天小学校	特別教室 大規模改修	教育施設課	163,426	35,689			35,689		
福祉センター	廃止	社会福祉課	51,612	51,612			51,612		
久高幼稚園	園舎 建替え	教育施設課	83,872	22,186			7,000	15,186	
市営百名団地	集会所 部位修繕 (外壁・共用部)	都市建設課	26,154	3,597				3,597	
玉城中学校	校舎 部位修繕 (昇降機)	教育施設課	78,364	21,925				21,925	
市営ワンチン原団地	部位修繕 (外壁・共用部)	都市建設課	307,450	42,276				23,060	
佐敷中学校	校舎 部位修繕 (防水・外装)	教育施設課	881,960	146,994				146,994	
仲村渠児童館	廃止	子育て支援 課	12,815	12,815					12,815
大里北児童館	廃止	子育て支援 課	15,638	15,638					15,638
玉城中学校	校舎 部位修繕 (防水・外装)	教育施設課	676,770	112,795					112,795
知念中学校	校舎 部位修繕 (防水・外装)	教育施設課	806,990	134,499					134,499
大里勤労者体育セン ター	解体	財政課	20,000	20,000					20,000
合計			9,863,913	1,931,411	456,330	462,765	404,880	292,473	295,747

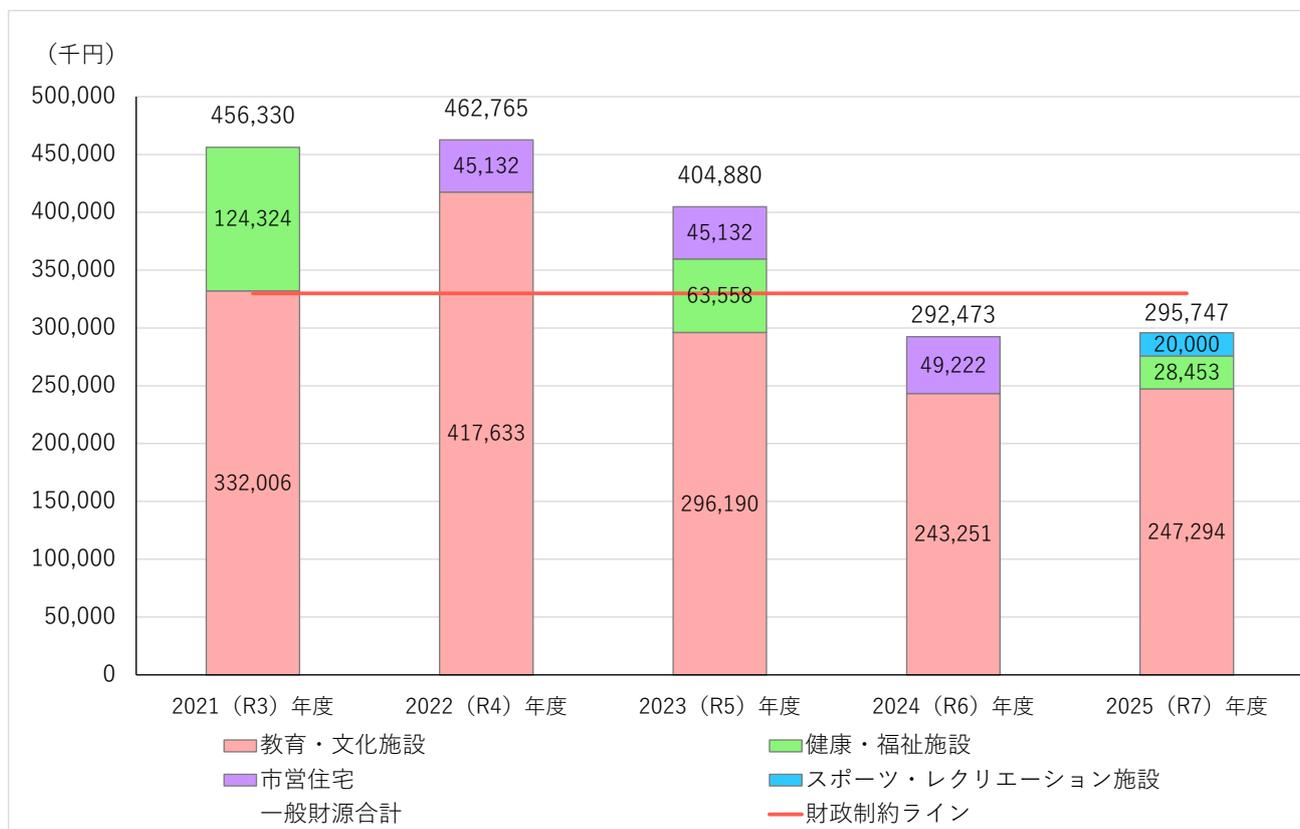
※一般財源見込額には後期に実施予定の事業費も含まれるため、年度別事業費の合計と一致しない場合があります。

第 2 節 財政制約ラインとの比較

前期に実施予定の対策に必要な一般財源の額を集計し、財政制約ラインと比較したところ、2021（令和 3）年度から 2023（令和 5）年度にかけては、現時点で実施予定の対策のみで財政制約ラインを超える結果となりました。実施計画の対象は既存の建物の更新が主であり、新規の建物の建設を検討する際には、既存建物の更新費用の圧縮を検討する必要があります。

また、道路や公園、漁港等のインフラ施設の更新においても一般財源は必要となることから、本計画の上位計画である総合管理計画の更新の際に、各種資産の更新計画を集約し、南城市が保有する資産全体の更新計画を検討することとします。

表 4-4. 年度別一般財源見込み額



第6章 計画のフォローアップ

第 1 節 情報基盤の整備と活用

公共施設マネジメントシステムを活用し、下記の情報等を一元的に管理していきます。

- ・ 施設の基本情報
- ・ 施設別の維持管理費ならびに関連収入
- ・ 利用状況
- ・ 工事履歴
- ・ 日常点検ならびに法定点検結果

第 2 節 推進体制の整備

計画の推進にあたっては、公共 FM 推進会議を中心とした全庁的な体制で対応を図ります。また劣化調査や日常の施設管理の質を向上させるため、施設所管課と公共 FM 推進会議が協力し、調査の実施や不具合箇所の早期把握等の対応を行っていきます。

第 3 節 フォローアップ

本計画は、対象施設の建替えや大規模改修等の方針及び今後の工事概要を計画づけるものです。計画に位置付けられた事業は、事業の方向性の検討や事業実施の優先度判定等の手続きを経て予算要求することとし、各年度の予算査定において定められた財源の中で確定するものとします。

また実施計画及び各年度の工事实績についても公共施設マネジメントシステムにおいて管理し、翌年度以降の展開に向けて適宜、見直しを行うことで、計画の確実な推進を図ります。

南城市個別施設計画

令和 3 年 3 月 発行

発行：南城市 企画部 政策調整室

〒 901-1495

沖縄県南城市佐敷字新里 1870 番地

電話： 098-917-5386 FAX： 098-917-5424
