
久米島町 個別施設計画

教職員住宅 編



令和6年3月

久米島町

目 次

1. 個別施設計画の位置づけ	
（1）背景および目的.....	1
（2）位置づけ.....	1
（3）対策の優先順位の考え方.....	2
（4）対象施設.....	3
（5）施設の設置目的.....	3
（6）施設配置.....	4
（7）施設概要.....	4
（8）計画期間.....	7
（9）目指す姿.....	7
（10）市内推進体制.....	8
2. 現状と課題	
（1）総人口・世帯.....	9
（2）3区分年代別人口.....	10
（3）自然増減、社会増減別人口推移.....	11
（4）将来人口.....	12
（5）施設コスト.....	14
（6）施設収入.....	15
3. 施設の実態把握	
（1）整備状況.....	16
（2）利便性、地域バランス、災害危険区域等の内外.....	16
（3）共用施設の現状.....	17
（4）有形固定資産減価償却率.....	18
（5）劣化状況.....	19
（6）入居者アンケート調査の結果.....	22
4. 整備の基本的な方針	
（1）整備の水準.....	27
（2）実施方針.....	27
（3）施設の将来の方向性.....	30
（4）対策内容、対策時期、対策費用.....	31
5. まとめ	
（1）情報基盤の整備と管理運用及び活用方針.....	35
（2）推進体制の整備・推進.....	35
（3）フォローアップ.....	35

1. 個別施設計画の位置づけ

(1) 背景および目的

全国的に公共施設ならびにインフラの老朽化対策が大きな課題となっています。公共施設については、全国的な人口減少基調と、少子高齢化に伴う年齢層の変化等によりどの自治体も今後の利用需要の変化が予想されることに加え、過去に建設された施設がこれから大量に更新時期を迎える一方で、財政は依然として厳しい状況にあります。

現在、久米島町でも財政状況・人口問題が厳しさを増す中、公共施設等（インフラ資産を含む）の老朽化が進んでいます。老朽化が進めば施設の倒壊または生活上のライフラインのストップ等、人命に関わる被害につながる危険性が高まります。施設を適切なタイミングで改修・更新（建替え）を行うことは、町民の安心・安全な行政サービスを提供する上で最優先とすべき課題です。

しかし、それらの公共施設を順次建替えを行っていくことは、膨大な財政負担となって押し寄せることとなります。このような施設の老朽化問題は、本町の今後の行財政運営に極めて大きな影響を及ぼす問題として深刻に受け止める必要があります。

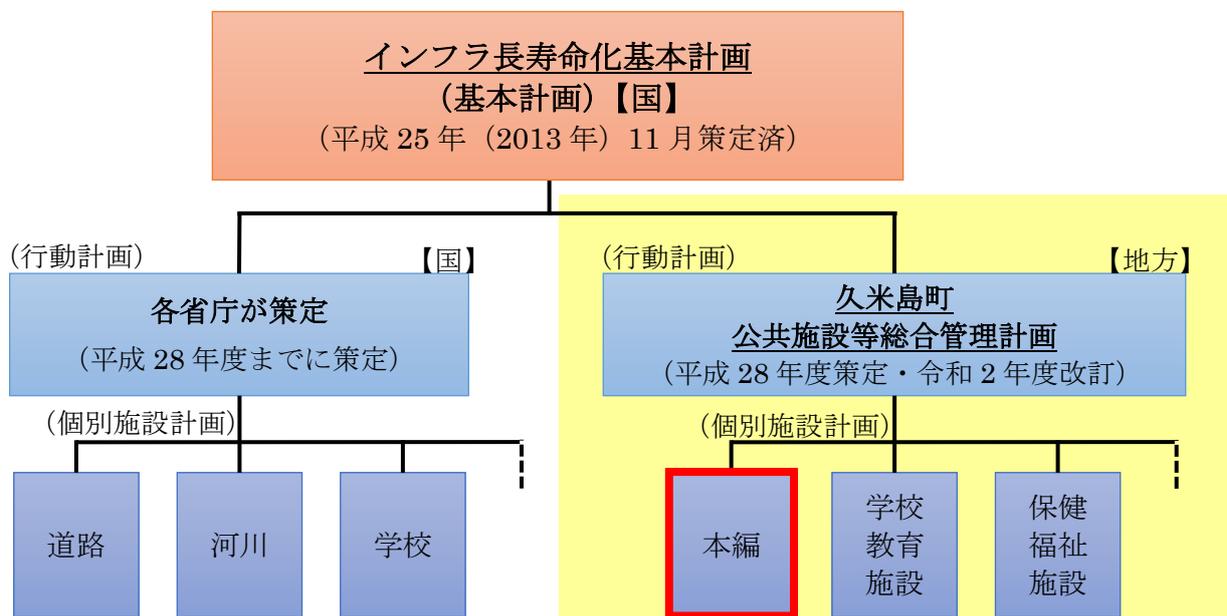
これらの公共施設の実態をハード・ソフト両面からできるだけ正確に把握し、将来に生じる改修・更新投資額を予測し、財政的に次の世代に引き継げる公共施設の整備、改修・更新、管理運営のあり方を示すことが本計画の目的です。

そこで平成 28 年度（2016 年度）に「久米島町公共施設等総合管理計画（以下、管理計画）」を策定し、令和 2 年度（2020 年度）に改訂しました。

本計画は、その管理計画を上位計画とする個別施設計画となり、各施設類型における基本方針・施設の再配置計画などをとりまとめたものです。

(2) 位置づけ

本計画は、国が策定した「インフラ長寿命化基本計画」や「久米島町公共施設等総合管理計画」に基づき、本町の公共施設等を個別施設毎（施設類型）に定めたものです。



(3) 対策の優先順位の考え方

公共施設で提供される行政サービスが、国の制度等で定められており行政が実施しなければならないものか（義務的視点）、民間でも実施可能であるか（市場的視点）、町の総合計画で位置付けた将来像の実現や重点目標の達成に資する取組・事業であるか（政策的視点）などにより仕分けを行い、施設整備の優先順位を定めます。

また、優先すべき工事の決定については、建物性能、利用状況及び管理運営コストなどの要素並びに施設保有の見直し状況等の観点から総合的に判断し、各施設所管課による劣化診断（目視点検等）を実施することにより、日々最新の情報を管理していきます。

なお、現状で既に安全性が損なわれている建物や大きな機能低下が発生している建物については、設定した改修周期に到達していない場合であっても優先的に改修を実施します。

優先順位検討の際に必要な視点（例）

視点	優先順位を高める主な要因
物理的 観点	放置しておく利用者へ直接・間接の物理的被害や大きな施設の減失が見込まれるもの 例) 外装材落下の危険性、消防設備の不備等
	敷地周辺に悪影響（騒音・振動・著しい美観の喪失等）を与えており、解消が求められるもの 例) 空調外部機器の劣化による騒音
	改修により長寿命化が明らかに見込まれるもの 例) 屋根防水の改修、外壁のひび割れ補修、外壁塗装、建具廻りの防水及び鉄骨の塗装などの躯体の構造的強度低下を防ぐために行う改修
機能的 観点	設置当初の本来の要求事項が満たせなくなっており、解消が求められるもの 例) 建具不良による立ち入り不可能な室、設備機器の故障による機能の支障等
	災害発生時を想定し健全な状態を特に維持しておくことが必要と判断されるもの
経済的 観点	予防保全により、将来のライフサイクルコストの低減が見込まれる状況にあるもの 例) 鉄筋の露出などがあり、放っておくと大きな機能低下が起これば大規模な改修が必要となることが見込まれるもの
社会的 観点	住民ニーズの変化により新規整備、増改築又は用途転用が必要なもの
	少子高齢化等に伴い利用者の安全性・利便性を確保するための改修が必要なもの 例) スロープの設置、段差の解消、エレベーターの設置など
	環境負荷低減に貢献するもの 例) LED 電灯への交換、負荷の少ない熱源機器への交換など

(4) 対象施設

本計画の対象施設は、以下の施設とします。

図表 対象分類

大分類	施設名称
公民館・コミュニティセンター等	
学校教育機能	
子育て支援施設	
行政窓口機能	
保健・福祉施設	
社会教育・文化施設	
スポーツ施設	
教職員住宅	大岳小学校教職員住宅（大岳荘）
	清水小学校教職員住宅（具志川荘 16 号棟）
	久米島西中学校教職員住宅（具志川荘 13 号棟）
	大岳小学校教職員住宅（大田荘 1 階） 久米島西中学校教職員住宅（大田荘 2 階）
	清水小学校教職員住宅（清水荘 A 棟）
	清水小学校教職員住宅（清水荘 B 棟）
	球美中学校教職員住宅（嘉手苜荘）
	久米島小学校教職員住宅（儀間荘）
	比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）
	比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）
	美崎小学校教職員住宅（美崎荘）
	仲里小学校教職員住宅（比嘉荘（小））
	仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））
	球美中学校教職員住宅（比嘉荘（中））
球美中学校教職員住宅（仲里荘（中））	
町営住宅	
その他 広域対応施設（農林・水産・観光・その他）	
その他 環境保全施設等	

(5) 施設の設置目的

対象施設の設置目的は、へき地学校に勤務する教員及び職員のための住宅建築、あつ旋
その他その福利厚生のため（へき地教育振興法 第三条第二項）

(6) 施設配置



(7) 施設概要

施設名称	大岳小学校教職員住宅 (大岳荘)					
所在地	久米島町上江洲 190 番地					
校区 (小学校・中学校)	大岳小学校					
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数	
大岳荘	昭和 58 年度 (1983 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸	

施設名称	清水小学校教職員住宅 (具志川荘 16 号棟)					
所在地	久米島町字西銘 1365 -2 番地					
校区 (小学校・中学校)	清水小学校					
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数	
具志川荘 16 号棟	昭和 55 年度 (1980 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸	

施設名称	久米島西中学校教職員住宅（具志川荘 13 号棟）				
所在地	久米島町字西銘 1365-2 番地				
校区 (小学校・中学校)	久米島西中学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
具志川荘 13 号棟	昭和 56 年度 (1981 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸

施設名称	大岳小学校教職員住宅（大田荘 1 階） 久米島西中学校教職員住宅（大田荘 2 階）				
所在地	久米島町字大田 484-2 番地				
校区 (小学校・中学校)	大岳小学校 久米島西中学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
大田荘	平成 7 年度 (1995 年度)	100.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	2 戸
		150.00 m ²			3 戸

施設名称	清水小学校教職員住宅（清水荘 A 棟）				
所在地	久米島町字仲泊 260-2 番地				
校区 (小学校・中学校)	清水小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
清水荘 A 棟	昭和 60 年度 (1985 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	5 戸

施設名称	清水小学校教職員住宅（清水荘 B 棟）				
所在地	久米島町字仲泊 260-2 番地				
校区 (小学校・中学校)	清水小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
清水荘 B 棟	昭和 62 年度 (1987 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	6 戸

施設名称	球美中学校教職員住宅（嘉手苺荘）				
所在地	久米島町字嘉手苺 114 番地				
校区 (小学校・中学校)	球美中学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
嘉手苺荘	昭和 52 年度 (1977 年度)	180.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸

施設名称	久米島小学校教職員住宅（儀間荘）				
所在地	久米島町字儀間平松 349 番地				
校区 (小学校・中学校)	久米島小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
儀間荘	昭和 55 年度 (1980 年度)	180.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸

施設名称	比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）				
所在地	久米島町字宇江城 88-8 番地				
校区 (小学校・中学校)	比屋定小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
宇江城荘	昭和 57 年度 (1982 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸

施設名称	比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）				
所在地	久米島町字比屋定 107-2 番地				
校区 (小学校・中学校)	比屋定小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
比屋定荘	昭和 60 年度 (1985 年度)	200.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	5 戸

施設名称	美崎小学校教職員住宅（美崎荘）				
所在地	久米島町字宇根 536 番地				
校区 (小学校・中学校)	美崎小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
美崎荘	昭和 59 年度 (1984 年度)	202.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	5 戸

施設名称	仲里小学校教職員住宅（比嘉荘（小））				
所在地	久米島町 2874-21 番地				
校区 (小学校・中学校)	仲里小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
比嘉荘（小）	昭和 61 年度 (1986 年度)	202.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	5 戸

施設名称	仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））				
所在地	久米島町字比嘉字比嘉 2908 番地				
校区 (小学校・中学校)	仲里小学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
仲里荘（小）	平成 6 年度 (1994 年度)	202.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	5 戸

施設名称	球美中学校教職員住宅（比嘉荘（中））				
所在地	久米島町字比嘉 2874-13 番地				
校区 (小学校・中学校)	球美中学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
比嘉荘（中）	昭和 63 年度 (1988 年度)	202.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	5 戸

施設名称	球美中学校教職員住宅（仲里荘（中））				
所在地	久米島町字比嘉 2907-1 番地				
校区 (小学校・中学校)	球美中学校				
棟名	建築年度	延床面積	階数	構造	戸数
仲里荘（中）	昭和 53 年度 (1978 年度)	180.00 m ²	2 階	鉄筋コンクリート	4 戸

(8) 計画期間

本計画の対象期間は、令和6年度(2024年度)から令和15年度(2033年度)の10年間とします。但し、策定後においても社会情勢の変化や上位計画である「久米島町公共施設等総合管理計画」の見直し等に合わせて、適宜見直しを行うものとします。

(9) 目指す姿

教職員住宅は、教職員が仕事に専念でき、健康的で満足度の高い生活を送る住環境でなければならないため、次の3つの項目を目指す姿として定めます。

快適性と安全性	教職員が仕事に専念できるような快適で安全な住環境の提供を目指します。十分な広さ、良好な換気、設備の整ったキッチンやバスルームなど、住む人が日常の生活を円滑に送るための環境を目指します。
コミュニティとの連携	地域社会とのつながりを促進する場を目指します。そのことにより地元のコミュニティイベントや学校関連の活動を通じて、地域社会との協力関係を築いていきます。
教育環境の一環	教職員住宅は、学校や教育機関の一環として位置づけられ、教育活動に参加しやすい場所にあるべきです。これにより、教育者が生徒や保護者との関係を深め、学校と家庭との協力を促進していきます。

(10) 庁内推進体制

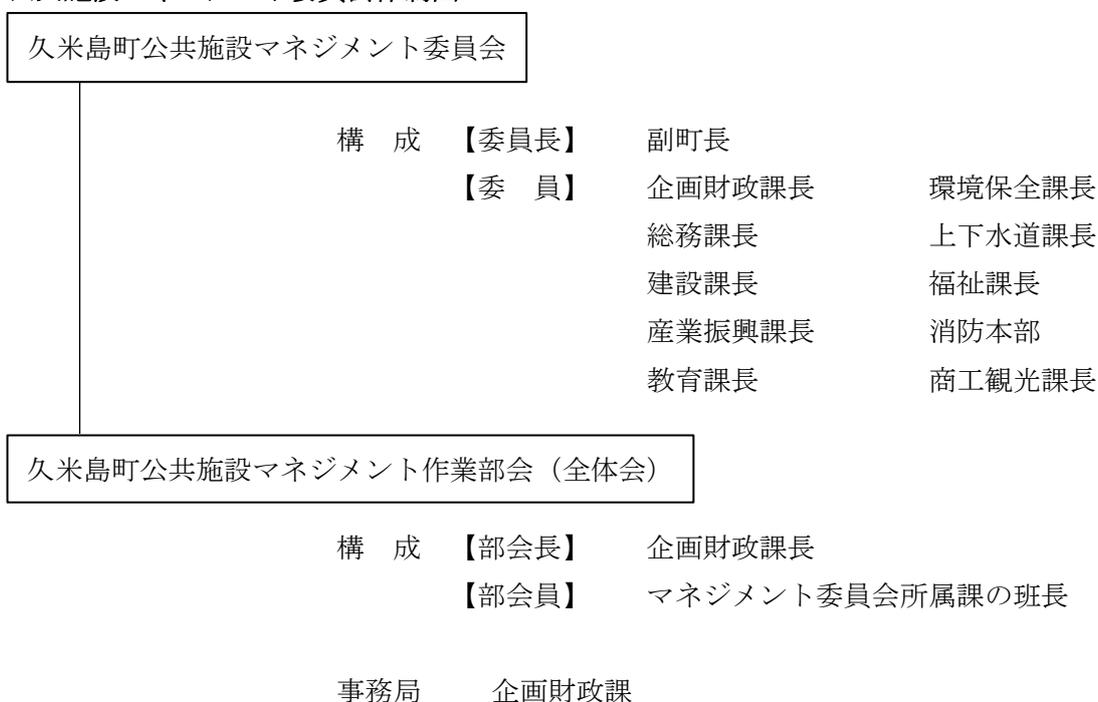
公共施設等の総合的な管理を推進していくにあたり、相互に連携しつつ全庁横断的な連携・調整機能を発揮できる庁内推進体制を構築します。

庁内推進体制としては、「久米島町公共施設マネジメント委員会」と位置づけ、公共施設等の情報を管理・集約する部署を企画財政課と定めて的確に運用していきます。

また、「久米島町公共施設マネジメント委員会」の下部組織として、「久米島町公共施設マネジメント作業部会」にて具体的な事案を効率的に推進していきます。

なお、公会計と連動した公共施設マネジメントを実施していくため、毎年度の決算等と連携可能な管理手法を構築します。

公共施設マネジメント委員会体制図



2. 現状と課題

(1) 総人口・世帯

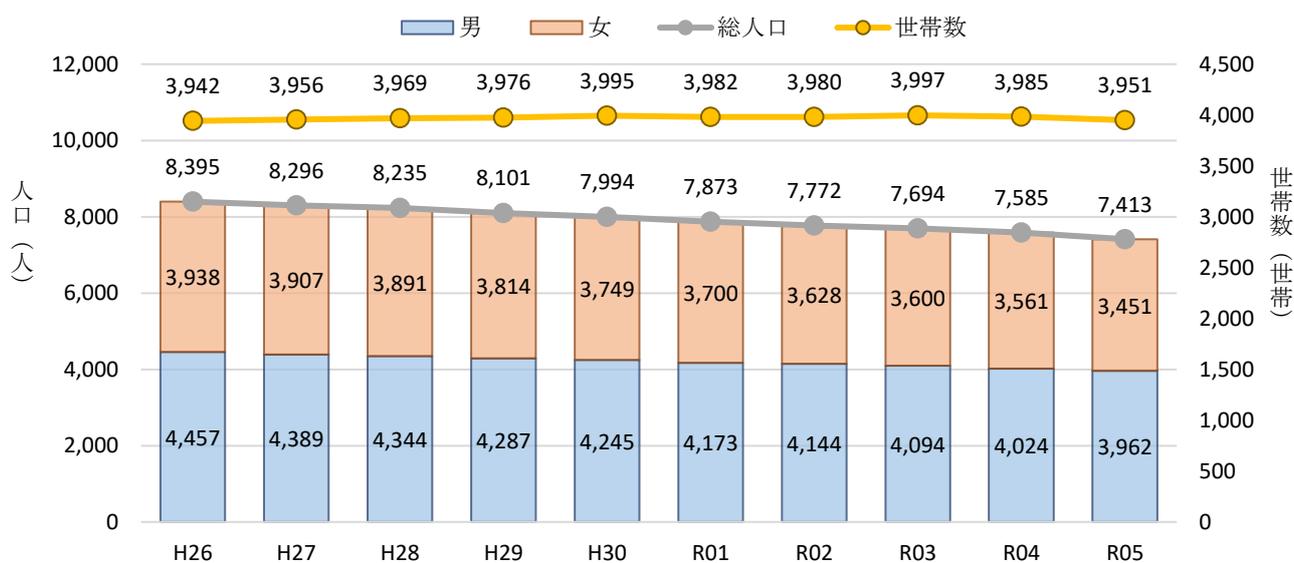
総人口は減少が続いており、平成26年（2014年）の8,395人から、令和5年（2023年）は7,413人に減少しています。

世帯数は増加傾向にあり、平成26年（2014年）の3,942世帯から、令和5年（2023年）は3,951世帯に微増しています。

図表 人口・世帯数推移

(単位：人・世帯)

区分	総人口		世帯数	対前年度増減	
	男	女		人口	世帯
平成26年（2014年）	4,457	3,938	8,395	3,942	
平成27年（2015年）	4,389	3,907	8,296	3,956	-99
平成28年（2016年）	4,344	3,891	8,235	3,969	-61
平成29年（2017年）	4,287	3,814	8,101	3,976	-134
平成30年（2018年）	4,245	3,749	7,994	3,995	-107
令和元年（2019年）	4,173	3,700	7,873	3,982	-121
令和2年（2020年）	4,144	3,628	7,772	3,980	-101
令和3年（2021年）	4,094	3,600	7,694	3,997	-78
令和4年（2022年）	4,024	3,561	7,585	3,985	-109
令和5年（2023年）	3,962	3,451	7,413	3,951	-172



出典：e-Stat 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年1月1日）

(2) 3区分年代別人口

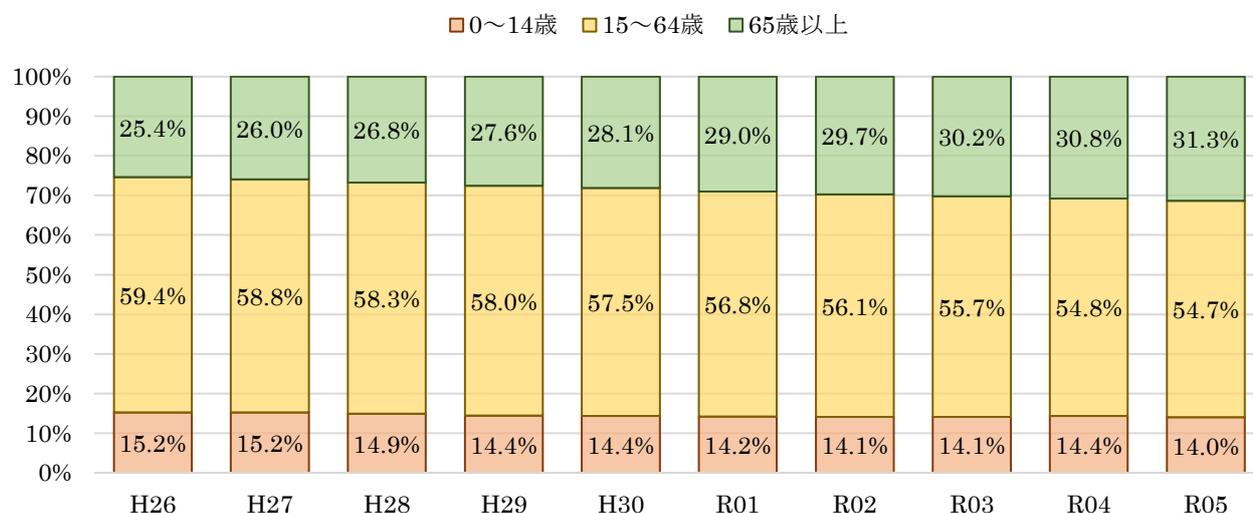
3区分年代別人口の推移は、年少人口（0～14歳）、生産年齢人口（15～64歳）が減少している一方、老年人口（65歳以上）は増加傾向にあります。

図表 3区分年代別人口推移

(単位：人)

区分	総人口	0～14歳		15～64歳		65歳以上	
		人口	割合	人口	割合	人口	割合
平成26年(2014年)	8,370	1,276	15.2%	4,972	59.4%	2,122	25.4%
平成27年(2015年)	8,262	1,259	15.2%	4,857	58.8%	2,146	26.0%
平成28年(2016年)	8,191	1,224	14.9%	4,774	58.3%	2,193	26.8%
平成29年(2017年)	8,052	1,160	14.4%	4,673	58.0%	2,219	27.6%
平成30年(2018年)	7,945	1,143	14.4%	4,568	57.5%	2,234	28.1%
令和元年(2019年)	7,830	1,111	14.2%	4,447	56.8%	2,272	29.0%
令和2年(2020年)	7,727	1,093	14.1%	4,336	56.1%	2,298	29.7%
令和3年(2021年)	7,652	1,081	14.1%	4,262	55.7%	2,309	30.2%
令和4年(2022年)	7,538	1,084	14.4%	4,133	54.8%	2,321	30.8%
令和5年(2023年)	7,413	1,037	14.0%	4,054	54.7%	2,322	31.3%

※前頁グラフ総人口は年齢不詳を含む人数のため、3区分年代別人口の総人口とは一致しません。



出典：e-Stat 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年1月1日）

(参考)：全国・沖縄県からみた久米島町の3区分年代別人口割合

	0～14歳	15～64歳	65歳以上
全国	11.7%	59.6%	28.6%
沖縄	16.4%	60.4%	23.2%
久米島町	14.0%	54.7%	31.3%

出典：e-Stat 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年1月1日）

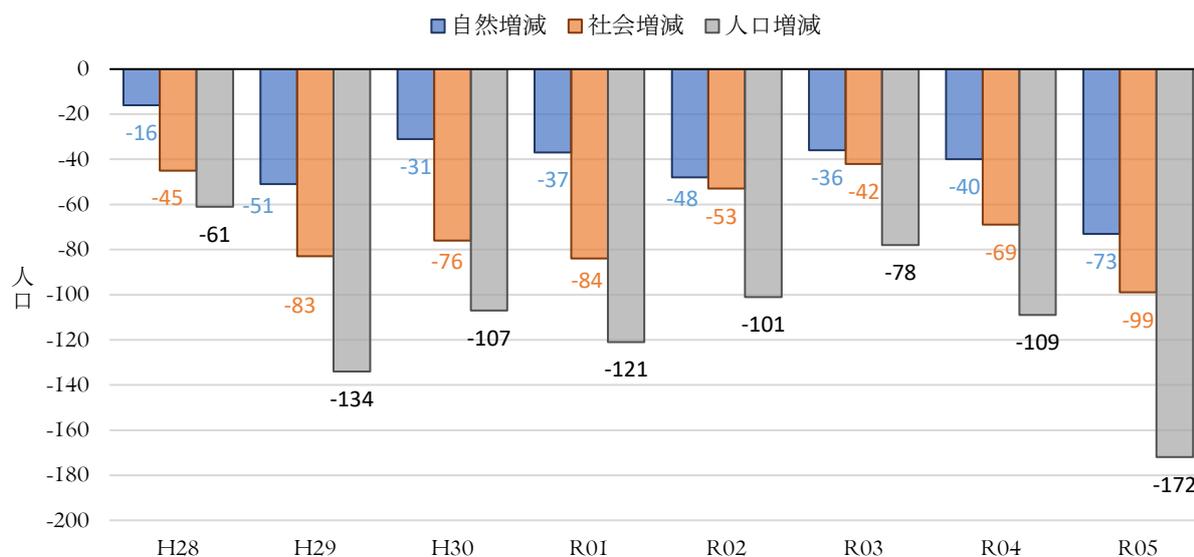
(3) 自然増減、社会増減別人口推移

自然増減（出生・死亡による人口増減）、社会増減（転入・転出による人口増減）共に毎年減少しており、中でも社会増減による減少が顕著です。

図表 自然増減・社会増減別人口推移

(単位：人)

区分	自然増減	社会増減	人口増減
平成 28 年 (2016 年)	-16	-45	-61
平成 29 年 (2017 年)	-51	-83	-134
平成 30 年 (2018 年)	-31	-76	-107
令和元年 (2019 年)	-37	-84	-121
令和 2 年 (2020 年)	-48	-53	-101
令和 3 年 (2021 年)	-36	-42	-78
令和 4 年 (2022 年)	-40	-69	-109
令和 5 年 (2023 年)	-73	-99	-172



出典：e-Stat 住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査（各年1月1日）

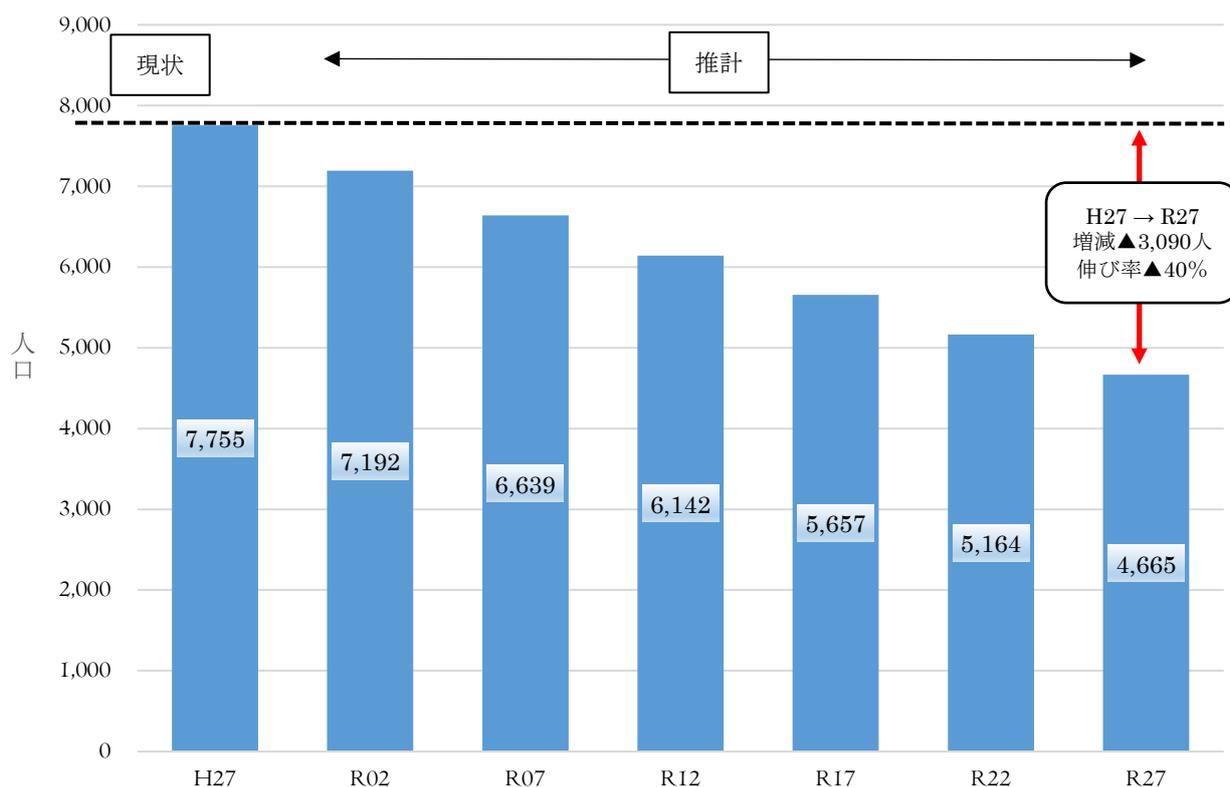
(4) 将来人口

将来人口は、「(C) 国土交通省技術政策総合研究所」の【将来人口・世帯予測プログラム】を用いて推計しています。

下図のとおり、令和 27 年（2045 年）には、人口 4,665 人となる推計結果が出ており、この推計値は、平成 27 年（2015 年）と比較した場合、3,090 人の減少・40%の減少率となっています。

図表 久米島町の人口の長期的見通し

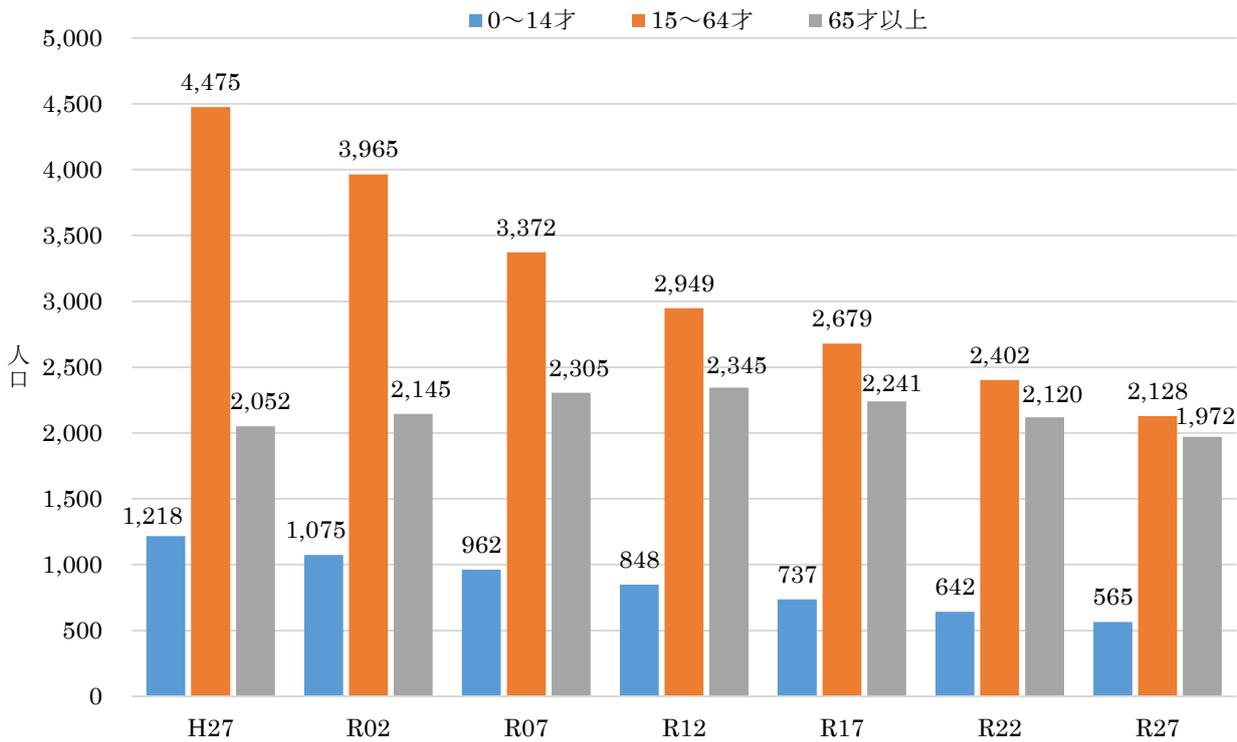
(単位：人)



出典：国勢調査（総務省統計局）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所 平成 29 年 3 月推計）

図表 人口の長期的見通し（3区分年代別）

（単位：人）



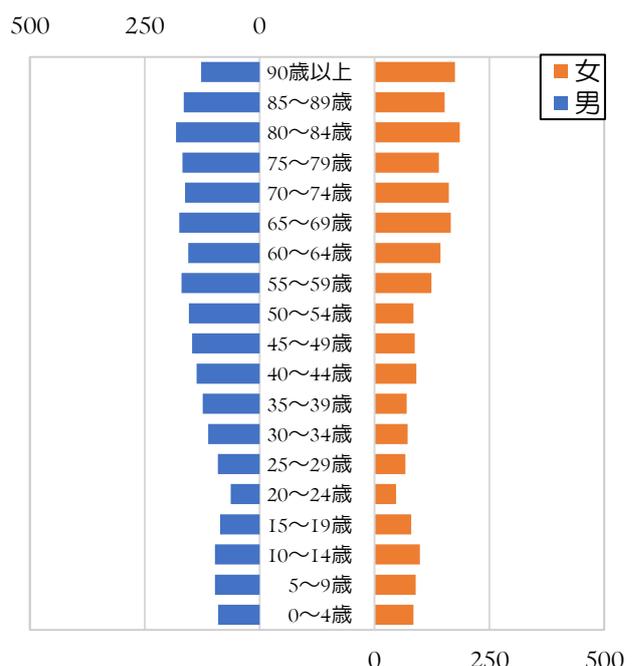
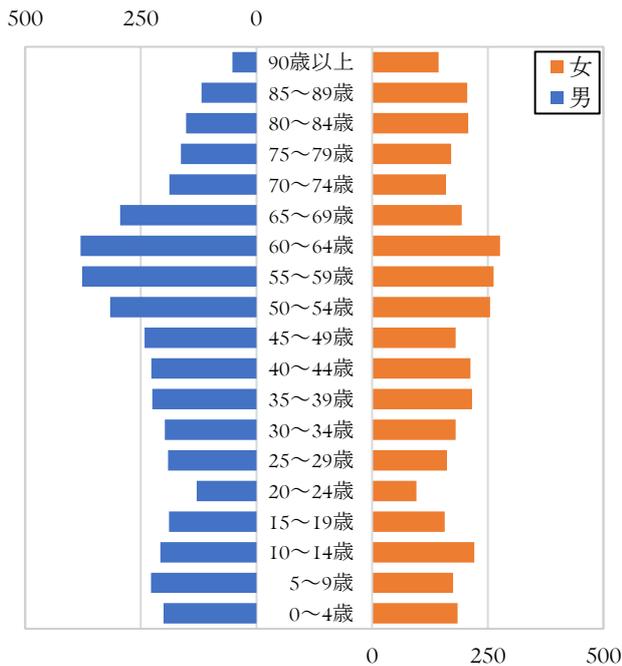
出典：国勢調査（総務省統計局）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所 平成 29 年 3 月推計）
 ※前頁グラフの平成 27 年（2015 年）と令和 2 年（2020 年）は年齢不詳を含む人数のため、3 区分年代別人口の総数とは一致しません。

図表 5 歳階級別人口比較（平成 27 年・令和 27 年）

（単位：人）

平成 27 年（2015 年）人口ピラミッド 町全体

令和 27 年（2045 年）人口ピラミッド 町全体



出典：国勢調査（総務省統計局）、日本の地域別将来推計人口（国立社会保障・人口問題研究所 平成 29 年 3 月推計）

(5) 施設コスト

教職員住宅を維持するためのコストについて、過去5年分を整理しました。

施設老朽化に伴い、軽微な修繕だけでなく一定規模の修繕工事まで毎年発生しており、今後も継続的に発生することが予想されます。

図表 施設の維持コスト

(単位:円)

施設名称	施設コスト					合計	平均
	H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)		
大岳小学校教職員住宅(大岳荘)	4,930	150,000	244,937	7,700	469,612	877,179	292,393
清水小学校教職員住宅 (具志川荘16号棟)	0	44,102	22,000	275,000	11,242	352,344	117,448
久米島西中学校教職員住宅 (具志川荘13号棟)	37,152	79,142	23,320	217,888	30,800	388,302	129,434
大岳小学校教職員住宅(大田荘1階) 久米島西中学校教職員住宅(大田荘2階)	186,472	53,240	0	161,810	86,350	487,872	162,624
清水小学校教職員住宅(清水荘A棟)	105,140	78,620	270,600	28,380	112,860	595,600	198,533
清水小学校教職員住宅(清水荘B棟)	87,109	0	122,485	340,890	45,650	596,134	198,711
球美中学校教職員住宅(嘉手苅荘)	939,030	417,771	307,018	697,870	396,360	2,758,049	919,350
久米島小学校教職員住宅(儀間荘)	40,327	12,430	374,858	365,970	70,830	864,415	288,138
比屋定小学校教職員住宅(宇江城荘)	283,557	475,169	638	797,500	56,650	1,613,514	537,838
比屋定小学校教職員住宅(比屋定荘)	307,510	466,437	365,200	250,840	426,400	1,816,387	605,462
美崎小学校教職員住宅(美崎荘)	1,161,773	319,108	554,109	264,000	316,008	2,614,998	871,666
仲里小学校教職員住宅(比嘉荘(小))	0	0	38,346	165,000	44,550	247,896	82,632
仲里小学校教職員住宅(仲里荘(小))	0	0	18,381	160,160	13,200	191,741	63,914
球美中学校教職員住宅(比嘉荘(中))	31,320	0	104,401	252,890	111,600	500,211	166,737
球美中学校教職員住宅(仲里荘(中))	140,400	0	784,015	266,970	66,500	1,257,885	419,295
住宅の特定が困難なコスト	2,580,521	3,780,023	743,666	595,438	610,563	8,310,211	2,770,070
合計	5,905,241	5,876,042	3,973,974	4,848,306	2,869,175	23,472,738	
平均	369,078	367,253	248,373	303,019	179,323	1,467,046	

出典：決算執行データ

※施設費用に含まれるもの(委託料、光熱水費、修繕料、消耗品費、貸借料など)

(6) 施設収入

教職員住宅の賃料収入について、過去5年分を整理しました。

教職員住宅管理規則に基づき、一戸あたり8,000円/月を一律に徴収しており、入居率も高いことから安定的な施設収入があります。

図表 施設の収入

(単位：円)

施設名称	入居可能戸数	施設収入				
		H30 (2018)	R1 (2019)	R2 (2020)	R3 (2021)	R4 (2022)
大岳小学校教職員住宅(大岳荘)	4戸	6,136,000 ※	6,600,000 ※	7,080,000 ※	384,000	384,000
清水小学校教職員住宅(具志川荘16号棟)	4戸				384,000	384,000
久米島西中学校教職員住宅(具志川荘13号棟)	4戸				384,000	384,000
大岳小学校教職員住宅(大田荘1階) 久米島西中学校教職員住宅(大田荘2階)	5戸				480,000	480,000
清水小学校教職員住宅(清水荘A棟)	5戸				480,000	480,000
清水小学校教職員住宅(清水荘B棟)	6戸				576,000	576,000
球美中学校教職員住宅(嘉手苺荘)	4戸				384,000	384,000
久米島小学校教職員住宅(儀間荘)	4戸				384,000	360,000
比屋定小学校教職員住宅(宇江城荘)	4戸				384,000	384,000
比屋定小学校教職員住宅(比屋定荘)	5戸				480,000	480,000
美崎小学校教職員住宅(美崎荘)	5戸				424,000	480,000
仲里小学校教職員住宅(比嘉荘(小))	5戸				384,000	400,000
仲里小学校教職員住宅(仲里荘(小))	5戸				472,000	480,000
球美中学校教職員住宅(比嘉荘(中))	5戸				480,000	480,000
球美中学校教職員住宅(仲里荘(中))	4戸				384,000	384,000
住宅の特定が困難な収入						
合 計	69戸	6,136,000	6,600,000	7,080,000	6,584,000	6,520,000
平 均		383,500	412,500	442,500	411,500	407,500

出典：決算執行データ

※民間アパート借り上げ分を含む

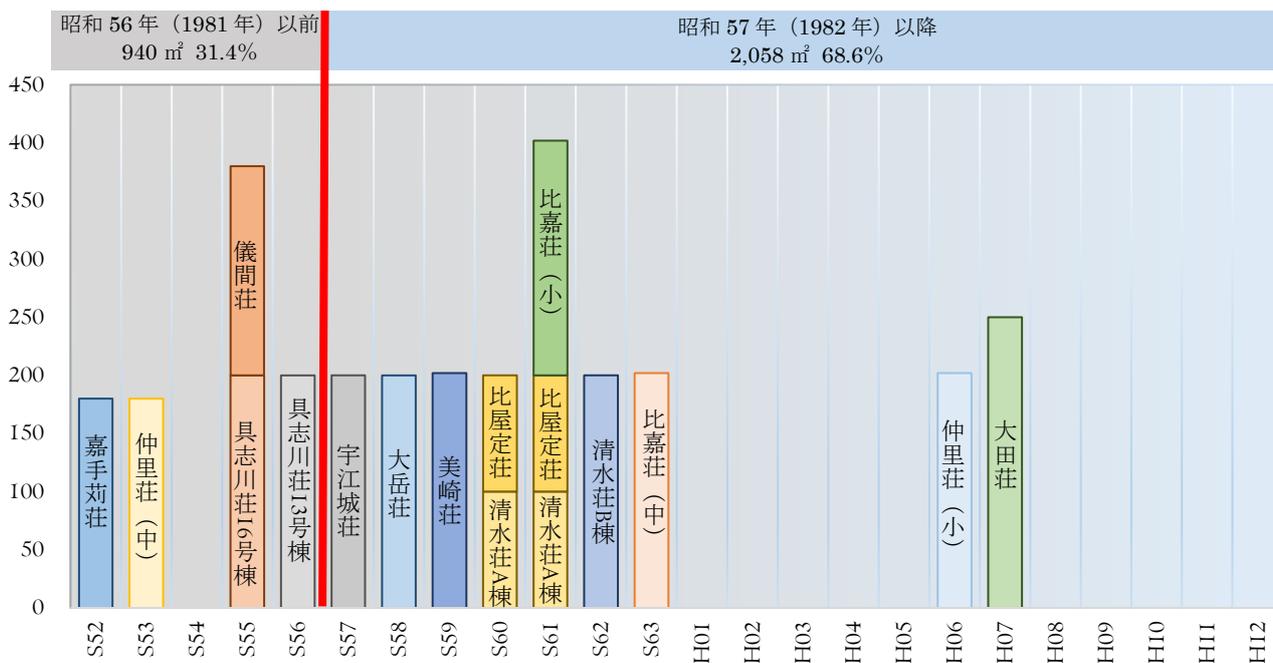
3. 施設の実態把握

(1) 整備状況

教職員住宅の整備状況は、延床面積 2,998 ㎡となり、そのうち 31.4%の建物が旧耐震基準（昭和 56 年（1981 年）5 月までの建築確認において適用されていた建築基準法における旧基準）となっています。

図表 築年別整備状況

(単位：㎡)



出典：令和 3 年度固定資産台帳

(2) 利便性、地域バランス、災害危険区域等の内外

No	施設名称	利便性 (直線距離)		災害危険区域等の内外		
		バス停	学校	土砂災害区域※	津波浸水想定区域	高潮浸水想定区域
1	大岳小学校教職員住宅 (大岳荘)	宇江城：60m	325m	外	外	外
2	清水小学校教職員住宅 (具志川荘 16 号棟)	久米島西中学校前：12m	675m	外	外	外
3	久米島西中学校教職員住宅 (具志川荘 13 号棟)	久米島西中学校前：13m	110m	外	外	外
4	大岳小学校教職員住宅 (大田荘 1 階) 久米島西中学校教職員住宅 (大田荘 2 階)	大田：140m	1,580m 780m	外	内	内
5	清水小学校教職員住宅 (清水荘 A 棟)	仲泊：349m	310m	外	外	内
6	清水小学校教職員住宅 (清水荘 B 棟)	仲泊：349m	310m	外	外	内
7	球美中学校教職員住宅 (嘉手苺荘)	久米島：156m	3,700m	外	内	内
8	久米島小学校教職員住宅 (儀間荘)	沖縄電力前：60m	500m	外	内	内
9	比屋定小学校教職員住宅 (宇江城荘)	宇江城公民館前：182m	176m	外	外	外
10	比屋定小学校教職員住宅 (比屋定荘)	比屋定：100m	410m	外	外	外
11	美崎小学校教職員住宅 (美崎荘)	真泊：60m	1,100m	外	内	内
12	仲里小学校教職員住宅 (比嘉荘 (小))	仲里庁舎前：124m	270m	外	外	内
13	仲里小学校教職員住宅 (仲里荘 (小))	山城スーパー：94m	400m	外	外	内
14	球美中学校教職員住宅 (比嘉荘 (中))	仲里庁舎前：146m	60m	外	外	内
15	球美中学校教職員住宅 (仲里荘 (中))	山城スーパー：94m	130m	外	外	内

※土砂災害区域は、土砂災害危険箇所、土砂災害警戒区域を示す。

(3) 共用施設の現状

No.	施設名称	駐車場	駐輪場	物置	ゴミ置き場	EV	バリアフリー対応
1	大岳小学校教職員住宅（大岳荘）	○	×	×	○	×	×
2	清水小学校教職員住宅（具志川荘 16号棟）	○	×	×	○	×	×
3	久米島西中学校教職員住宅（具志川荘 13号棟）	○	×	×	○	×	×
4	大岳小学校教職員住宅（大田荘 1階） 久米島西中学校教職員住宅（大田荘 2階）	○	○	×	○	×	×
5	清水小学校教職員住宅（清水荘 A棟）	○	×	×	○	×	×
6	清水小学校教職員住宅（清水荘 B棟）	○	×	×	○	×	×
7	球美中学校教職員住宅（嘉手苜荘）	○	×	×	○	×	×
8	久米島小学校教職員住宅（儀間荘）	○	×	×	○	×	×
9	比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）	○	×	×	○	×	×
10	比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）	○	×	×	○	×	×
11	美崎小学校教職員住宅（美崎荘）	○	×	×	○	×	×
12	仲里小学校教職員住宅（比嘉荘（小））	○	×	×	○	×	×
13	仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））	○	×	×	○	×	×
14	球美中学校教職員住宅（比嘉荘（中））	○	×	×	○	×	×
15	球美中学校教職員住宅（仲里荘（中））	○	×	×	○	×	×

(○-あり、×-なし)

(4) 有形固定資産減価償却率

対象施設のうち、取得価額に対する減価償却累計額の割合を算出することにより、耐用年数に対して施設整備からどの程度経過しているのかを把握します。

令和4年3月末現在

施設名称	科目	耐用年数	整備年度	取得価額 (円)	減価償却 累計額 (円)	償却率 ※
大岳小学校教職員住宅 (大岳荘)	建物	47	S58 (1983)	15,977,000	13,356,772	83.6%
清水小学校教職員住宅 (具志川荘 16号棟)	建物	47	S55 (1980)	46,600,000	42,033,200	90.2%
久米島西中学校教職員住宅 (具志川荘 13号棟)	建物	47	S56 (1981)	37,940,000	33,387,200	88.0%
大岳小学校教職員住宅 (大田荘 1階) 久米島西中学校教職員住宅 (大田荘 2階)	建物	47	H07 (1995)	58,250,000	33,319,000	57.2%
清水小学校教職員住宅 (清水荘 A棟)	建物	47	S60 (1985)	45,924,000	35,859,208	78.1%
清水小学校教職員住宅 (清水荘 B棟)	建物	47	S62 (1987)	46,600,000	34,856,800	74.8%
球美中学校教職員住宅 (嘉手苧荘)	建物	47	S52 (1977)	41,940,000	40,597,920	96.8%
久米島小学校教職員住宅 (儀間荘)	建物	47	S55 (1980)	27,851,000	25,121,602	90.2%
比屋定小学校教職員住宅 (宇江城荘)	建物	47	S57 (1982)	35,884,000	30,788,472	85.8%
比屋定小学校教職員住宅 (比屋定荘)	建物	47	S60 (1985)	37,540,000	29,322,920	78.1%
美崎小学校教職員住宅 (美崎荘)	建物	47	S59 (1984)	36,100,000	29,385,400	81.4%
仲里小学校教職員住宅 (比嘉荘 (小))	建物	47	S61 (1986)	38,030,000	29,283,100	77.0%
仲里小学校教職員住宅 (仲里荘 (小))	建物	47	H06 (1994)	64,581,000	38,361,114	59.4%
球美中学校教職員住宅 (比嘉荘 (中))	建物	47	S63 (1988)	37,360,000	27,123,360	72.6%
球美中学校教職員住宅 (仲里荘 (中))	建物	47	S53 (1978)	41,940,000	39,675,240	94.6%

出典：令和3年度固定資産台帳

※本計画上でいう「有形固定資産減価償却率」は、固定資産台帳に計上されている取得価額に対する減価償却累計額の割合を計算することにより、国税庁が定めている法定耐用年数に対して取得からどの程度経過しているかを表したものです。したがって施設毎に異なる経年劣化の状況から導き出された耐用年数（物理的耐用年数）とは異なるため、あくまでも更新等のタイミングの目安とします。

$$\text{有形固定資産減価償却率} = (\text{減価償却累計額} \div \text{取得価額}) \times 100$$

図表 有形固定資産減価償却率による施設の定義

有形固定資産減価償却率	定義
80%以上	更新時期施設（更新または除却等の行動を起こす時期に入った施設）
80%未満～60%以上	更新検討施設（更新するか否かの検討時期に入った施設）
60%未満	維持管理施設

(5) 劣化状況

劣化状況（構造躯体以外）は、現地の老朽化調査により得られた各所の評価に基づき、総合的に判定したものを示しています。

なお、評価に際しての基準は、本町が平成30年度に定めた施設点検マニュアルに沿ったものとなります。

判定区分	判定レベル	状況
A	健全	構造物の機能に支障が生じていない状態
B	予防保全段階	構造物の機能に支障は生じていないが、予防保全の観点から措置を講ずることが望ましい状態
C	早期措置段階	構造物の機能に支障が生じる可能性があり、早期に措置を講ずべき状態
D	緊急措置段階	構造物の機能に支障が生じている、又は生じる可能性が著しく高く、緊急に措置を講ずべき状態

施設名称	判定区分	施設名称	判定区分
1) 大岳小学校教職員住宅（大岳荘）	C	2) 清水小学校教職員住宅（具志川荘16号棟）	C
3) 久米島西中学校教職員住宅（具志川荘13号棟）	D	4) 大岳小学校教職員住宅（大田荘1階） 久米島西中学校教職員住宅（大田荘2階）	B
5) 清水小学校教職員住宅（清水荘A棟）	B	6) 清水小学校教職員住宅（清水荘B棟）	B
7) 球美中学校教職員住宅（嘉手苺荘）	D	8) 久米島小学校教職員住宅（儀間荘）	C
9) 比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）	C	10) 比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）	C
11) 美崎小学校教職員住宅（美崎荘）	C	12) 仲里小学校教職員住宅（比嘉荘（小））	B
13) 仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））	B	14) 球美中学校教職員住宅（比嘉荘（中））	C
15) 球美中学校教職員住宅（仲里荘（中））	C		

※上記判定にあたっては、別冊の調査資料「劣化状況資料集」を参考にされたい。

<p>1) 大岳小学校教職員住宅（大岳荘）</p>	<p>2) 清水小学校教職員住宅（具志川荘16号棟）</p>
	
<p>3) 久米島西中学校教職員住宅（具志川荘13号棟）</p>	<p>4) 久米島西中学校教職員住宅（大田荘2階） 大岳小学校教職員住宅（大田荘1階）</p>
	
<p>5) 清水小学校教職員住宅（清水荘A棟）</p>	<p>6) 清水小学校教職員住宅（清水荘B棟）</p>
	
<p>7) 球美中学校教職員住宅（嘉手苺荘）</p>	<p>8) 久米島小学校教職員住宅（儀間荘）</p>
	

<p>9) 比屋定小学校教職員住宅 (宇江城荘)</p>	<p>10) 比屋定小学校教職員住宅 (比屋定荘)</p>
	
<p>11) 美崎小学校教職員住宅 (美崎荘)</p>	<p>12) 仲里小学校教職員住宅 (比嘉荘 (小))</p>
	
<p>13) 仲里小学校教職員住宅 (仲里荘 (小))</p>	<p>14) 球美中学校教職員住宅 (比嘉荘 (中))</p>
	
<p>15) 球美中学校教職員住宅 (仲里荘 (中))</p>	
	

(6) 入居者アンケート調査の結果

【調査時期】		【調査対象者】	
令和5年10月実施		対象施設の入居者	
【調査内容】			
Q1	敷地内	敷地内の不良箇所、その状況（フェンス、ブロック塀、門扉、舗装、側溝、案内板など）	
Q2	雨漏り	建物について「降雨時に雨漏りする」、その箇所があれば状況	
Q3	建物内	建物の内部仕上げ（床・壁・天井、扉・窓、防火戸、手すり、固定家具等）と設備機器（照明器具、衛生器具）について、不具合箇所の状況	
Q4	その他	その他、住宅全般について	

①大岳小学校教職員住宅（大岳荘）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	102	手すり	全体的にさび。
	201	敷地内	できればコンクリートで舗装してほしい。
	202	屋上	所々、亀裂があると業者さんに言われた。
Q2 雨漏り	202	畳・タンス・天井	水がたまってしみでている所があり応急処置はしてもらった。その後、雨もりはないけれど、完全に直されたわけではないため、また、いずれ雨もりしそう。（屋上の防水シートもない）
Q3 建物内	102	くつ箱・居間	壁のはがれ。
	201	窓のアルミサッシ	風が吹くたびにカタカタ音がする。
		水道	蛇口のフィルターが赤くなる。タンク清掃が必要？
	202	畳・窓	開かないところがある。
		キッチン・照明器具	電気をつけるとずっと音がなっている。
お風呂場・キッチン お風呂場		少し蛇口の水もれがある。 お風呂場とベランダをつなぐドアが開かない。	
Q4 その他	102	浴室の水が濁っている。	
	202	5~6月ごろに、玄関の天井付近から便のような臭いがして困ったことがあった。	

②清水小学校教職員住宅（具志川荘 16号棟）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	101	玄関外の天井ブロック	ブロックに亀裂があり、2階のベランダの水が流れてくる。水漏れで外灯も故障した。
		ブロック塀	外壁に亀裂があり、そこからネズミが天井に頻繁に侵入している。鳥も侵入したこともある。
	102	ベランダに通じる格子	サビによる劣化、脱落。
Q2 雨漏り	101	玄関入口（外）	屋根 降雨時に雨漏りがある。そのため、現在は外の照明がない状態。（外してもらいました）
	102	居間天井	外壁の換気口から雨が侵入、雨漏り。
Q3 建物内	101	手洗い場	水道の下部から水もれがある。
		風呂場	外に出るとびらの取手（ノブ）が壊れているため、外への出入りができない。
		寝室の壁、天井	壁と天井にたわみがある。壁のたわみはひどく、夏になるとそこからアリが大量発生する。
		お風呂の洗面	水漏れしている。
	お風呂の洗面ドア（ベランダ側）	ドアノブが故障していて、外に出ることができない。	
	102	畳間	畳の間のスキ間が大きく虫が侵入してくる。
	201	トイレの便座	割れている。
床		重みでへこみそうな所あり。	
202	キッチン	原因不明の水漏れがあり、下の部屋に流れ出ている。	

Q4 その他	101	宿舎があるのはありがたいが、宿舎の状態が悪く困っている。修繕の連絡も多いようで、連絡してもなかなか対応してもらえない。お風呂の洗面や水漏れや、玄関外の天井ブロックの件も夏に連絡しているが、未だに対応してもらっていない。玄関外のブロックは落ちてくると危ないので、早めに対応して欲しい。予算の関係もあると思うが、建物が古いのは仕方ないが、安全に生活できる宿舎にしていきたい。
	201	(ベランダ) 洗濯機の排水口はパイプの水が外へ流れて水びだしになっている。 ベスト電器さんにもてらおうか考え中！
	202	私が住んでいる住宅は主な故障箇所などはないが、建物自体が全体的にとっても古く故障箇所が出てくるのは時間の問題かと思う。借家ということで低賃金でありがたく住まわせて頂けて経済的にも助かっている。行政の方で予算など付けて頂けるなら、改装・建て替え等して頂けると更に安心して快適に暮らせるかと思う。

③久米島西中学校教職員住宅（具志川荘 13 号棟）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	201	敷地の北側のブロック塀	亀裂が入っており、崩壊しないか心配。
Q2 雨漏り	101	居間・天井	降雨時に雨漏りがある。壁に沿って、広範囲にわたり漏ってくるので、クーラーのコンセントに水が垂れて危険。
Q3 建物内	101	キッチン換気扇	換気扇の吸煙部のフレームがなく、むき出しになっており、外からの虫や異物等が落ちてきそうな状況である。
		ベランダ柵	一部破損し、すのこで修繕された形跡があるが、小さい子供がいるとすごく危険。
		窓枠 2カ所（外側）	格子を支えているコンクリート部分がどんどん落下しており、それに伴い、台風時に格子が一部外れ、飛んでいた。駐車場付近でもあり、車に当たらないか不安。
		水道	水道水が茶色だったり、サビの臭いがひどい。これが飲料水になるのは非常に危険だと感じる。
	101	収納	上部は衣類かけ、下部は引き出しになっている収納があるが、上下を仕切る天板の木材が劣化して、底抜け状態になっている。
	201	キッチン	照明を点けると「ジー」という音が鳴り続けている。
Q4 その他	102	水道水が、ほぼ毎朝茶色に濁っている。しばらく出すときれいになる。また、早朝以外はほとんど濁らない。もしかしたら、13号棟で最初に水を使っているかも知れないが・・・。	
	201	水道水（キッチン、風呂場）が時々赤茶色に濁ったり、サビのような臭いとドブ臭い時がある。流し続けたら多少改善するが、気になる。もし可能であれば、改修の予算等がつけられるのであればお願いしたい。	

④大岳小学校教職員住宅（大田荘 1 階）久米島西中学校教職員住宅（大田荘 2 階）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q2 雨漏り	201	居間、天井、かべ	降雨時に雨漏りがある。
Q3 建物内	203	お風呂場	水圧が弱い。入居した年（令和 3 年）から水圧が弱い。 令和 5 年 3 月に屋上に工事の道具は置かれているが、工事をした形跡がないと、退去した住人が委員会から報告を受けたと聞いた。それから水圧は変わらない。 （お風呂場だけ）
		お風呂場	シャワーをかける「ひっかけ」が外れそう。何回かネジを回したが、すぐにゆるくなっていく。
Q4 その他	201	シャワーのお湯の出が悪い。水圧が弱い。	

⑤清水小学校教職員住宅（清水荘 A 棟）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	102	玄関下	玄関ドア下のブロックが崩れている。
	203	共同の電気	水タンクの不具合で、電気代の負担が2倍になったので困った。
Q2 雨漏り	102	居間・クローゼット・ダイニング天井	2階との間に空気孔があり、そこから雨が侵入し、雨漏りする。
Q3 建物内	102	風呂場外ドア・内ドア トイレ引き戸	開閉できない。
		部屋全般	令和3年4月入居時、居室にダニ、ノミ、ヒル、ヤスデ大繁殖。
	201	キッチン・台所	換気扇がつかない。
		トイレ	水が流れっぱなし（ポンプの不具合）。
	202	キッチン・居間・風呂場	換気扇が使えない。
203	水道	茶色の水が出る。	
	窓ガラス	ヒビがあり危険。	
Q4 その他	102	<p>令和3年4月に引っ越してきたが、室内はダニ、ノミ、ヒル、ヤスデが大繁殖しており生活できなかった。一時期学校のプール管理室で生活。自費でダニアースレッド、ダニアーススプレーを購入し、4カ月かけて駆除した。畳の隙間をガムテープで埋め、定期的にダニアースレッドで煙を炊いている。ベランダは大雨の時は汚水が上ってくる。対策のやりようがない。</p> <p>部屋の一部屋は、外からの煙等が入ってくるのでどこか隙間があると考えられる。</p> <p>風呂場・トイレのドアは開け閉めできないと、前任者（そこに住んでいた方）も教育委員会に話しをしていたらしいが、改善は無く、そのまま引き継がれている。</p> <p>上記のドアの開閉の件は、教育委員会（現在沖縄ダイケン）に報告しているが、まだ対策はない。</p>	

⑥清水小学校教職員住宅（清水荘 B 棟）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	103	風呂場のドア	下に隙間があり、ベランダから蟻が大量に入ってくる。
		浴槽	下の方が割れて隙間ができて、蟻の巣があります。たくさんのゴキブリもそこから出てくるので、そこにゴキブリの巣もあると思います。浴槽使用後に水抜きする際に虫が流れてこないか恐怖で、浴槽も使えません。浴槽の下にある隙間をセメントなどで埋めて頂きたいです。よろしくお願い致します。
	202	共同の電気（ろうか）	施設の不備で電気代が2倍以上になっている。
Q2 雨漏り	103	和室・天井	大雨時に雨漏りがあります（茶色の水）。天井裏に亀裂があり、2階のベランダの水が流れてくる。
	201	天井	台風時に雨漏りする。
Q3 建物内	101	キッチン（換気扇）	台風で排気口の網が取れている。
	102	台所水道栓	水モレ。
		換気扇	外のネットが外れている。
	103	屋根裏	屋根裏にねずみがいる。走り回ったり木をガリガリ食べる音で、夜寝つきにくい時や早朝起こされる時がある。
	201	キッチン上部収納扉	表面剥離。
風呂場タイル		タイルが浮いて変形している。	
202	水道	茶色の水が出る。	
Q4 その他	101	浴槽が老朽化している。サイズも小さく使用しないので取り外したい。	
	103	定期的に掃除をしているが、お風呂場の排水溝が臭いがきつい。日々害虫や雨漏りに心配して過ごしているのが、安心して生活できる環境だと嬉しい。	
	201	水道料支払いについて。	

⑦球美中学校教職員住宅（嘉手苺荘）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	102	洗濯機の上（外側）	石灰がとけ出してたれてくる。
Q2 雨漏り	102	天井（道路側押入・ 駐車場側和室・居間天井）	台風などの降雨時、水たまりができるほどの雨もり。
Q3 建物内	101	トイレ	換気扇からかなり大きな音をする（本人は気にならないが周りの方に迷惑になっていないか心配）。
	102	キッチン棚 天井	扉がかみあわず、しめずらい。木くずが大量にある。 穴（小さい）が2つほどあいている。
Q4 その他	101	安い金額で住まわせてもらえるのは本当にありがたい。小さな不具合はあるが気にならない。古いなりに快適。	
	102	風呂のお湯がすぐに冷水になったりする。	

⑧久米島小学校教職員住宅（儀間荘）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	202	階段踊り場	屋上へ昇る梯子が腐食し、鉄さびが散乱。腐食が進めば落下の可能性あり。
Q2 雨漏り	102	キッチン天井	シミている部分があり、将来的に雨もりしそう。
		フロ場	側面タイルが大きく剥落し、アリの出入口となっている。
	202	ベランダ外壁	外壁亀裂がありセメント剥離がみられる。腐食進行中。
Q3 建物内	101	居間・引き戸	完全に閉まらない。ゆがみあり。
		お風呂場・タイル	タイルが剥がれ、危険。
	201	ベランダ洗濯機置き場	棚（木製）が壊れて倒れかけている。
	202	風呂場	ベランダへ出るアルミ戸の枠部分およびセメントが腐食し亀裂がある。亀裂部よりムカデが侵入する。
		キッチン換気扇	経年劣化のため、錆がひどく使用時に落下する。不衛生。←対応依頼中
		風呂場 窓	風呂桶用水道蛇口の吐水パイプが膠着しており回転しない。閉栓時に水漏れあり。 部屋の窓ガラスの網入りガラスが腐食し、窓を拭くと割れて細かいガラス片が飛散する。（入居時の清掃時に手に切創を負った。）
	101	トイレ	窓枠のタイルに亀裂があり剥離。
Q4 その他	102	網戸のたてつけが悪くしめても虫が入ってくるので直して欲しい。網戸も穴だらけなので交換して欲しい。	
	202	1. 部屋中の水道水が茶色く、鉄さびが日常的に出水する。 2. テレビアンテナの受信状況が悪く、視聴できないチャンネルがある。←対応依頼中	

⑨比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	101	ブロック塀	亀裂あり。
		側溝	蓋がないため危険。過去に前輪が落ちたこともある。側溝蓋があると良い。
Q2 雨漏り	201	居間・タンスの中	降雨時や台風時に雨漏りがある。
Q3 建物内	101	トイレ電灯	トイレの電灯がつかない。電球を変えてみてもチカチカしてやがて消える。
	102	天井	何か生き物がいるようで、カサカサ音をする。
	201	お風呂場	壁のタイルに亀裂があり、剥がれてきている。
	202	手洗い場	水が流れきらず、溜まり、手を洗うのがやとで、顔も洗えない状況。
Q4 その他	101	5年間住まわせていただき、ありがとうございました。	
	102	建物の外にある分電盤が台風6号の影響で故障したが、分電盤の扉が開けっぱなしになっている。同じ被害が起きないように閉めて、雨風が入らないようにして欲しい。	
	202	手洗い場について、水が溜まり、時間が経つと無くなるが、朝起きての洗顔が出来ないほど、水道管の水の流れが悪い。できるだけ早く直して欲しい。	

⑩比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	101	駐車場	地面が「土」なので、いつも水が貯まっているところがある。
	201	駐車場	水はけが悪く、水たまりができる。
	203	玄関前	排水溝流れず。
Q2 雨漏り	101	屋上からの配水管	常に排水している。屋上に浸水があるのか？
	102	たたみ部屋	たたみがしみている。
Q3 建物内	101	窓・アルミ格子	窓ガラスにひびが入っているところがある。アルミ格子が外れているところがあり、外部から侵入しやすい状況になっている。
		天井	雨漏りなのか、シミになっているところがある。
	102	キッチン	戸だな上下／高窓を開けられない。
		たたみ部屋	壁はがれ3カ所／ふすまレールが浮いている。
		フローリング	数カ所、床のきしみあり。
	201	風呂場ドア・トイレドア	閉めても開く。閉めたままにできない。
		キッチン壁	タイルが亀裂や穴ができていいる所があり、虫が来ないか、そこから水が入ったりするのが心配。
		ベランダ	天井に大きい穴が開いている。鳥の巣ができないか心配。
	202	トイレ	水が止まらない。
	203	ベランダ	ベランダの電灯、サビによりフタの取り外し不可。
ベランダ		202と203の間にある排水溝流れず。	
キッチン外	網戸なし。窓はテープでとめられている（入居時～		
Q4 その他	101		○窓を開けていなくても、どこからか虫が入ってくる（コオロギ・ムカデ・クワガタ・カナブン・ゴキブリ・クモ・ヤモリなど）。安心して休むことができない。 ○耐震基準を満たしているのか、知りたい。 ○安心・安全に生活できる環境を整えることが、仕事のパフォーマンス向上にも影響すると考える。是非、改善をお願いしたい。
	102	屋根から金属のサビたかたまりが落ちていた。何かわからず。	
	201	駐車場、階段のそばなどが土なので、雨が降ったら水がたまってしまう。また、草が伸びているときには、蛇などがいないか夜歩くのが怖い状態。頻繁に草刈りはできないため、安心して生活できると嬉しい。	
	202	宿舍自体が古いため、劣化は仕方ないと思っているが、お風呂場は排水溝の臭いがきつい。窓の隙間からはムカデや蟻、ヤスデなど様々な虫が入ってくるため、たまに刺されたりして、夜安心して寝ることが出来ません。また、建物の周りは草が多く、1階の部屋の前に蛇が出た際は、敷地内の茂みに隠れてしまい、いつ出てくるか分からず怖かったこともある。安心して生活できる環境にしてもらえるなら嬉しい。	
	203	トイレの換気扇、機能していないと思われる。すべて入居時からの不具合となっている。	

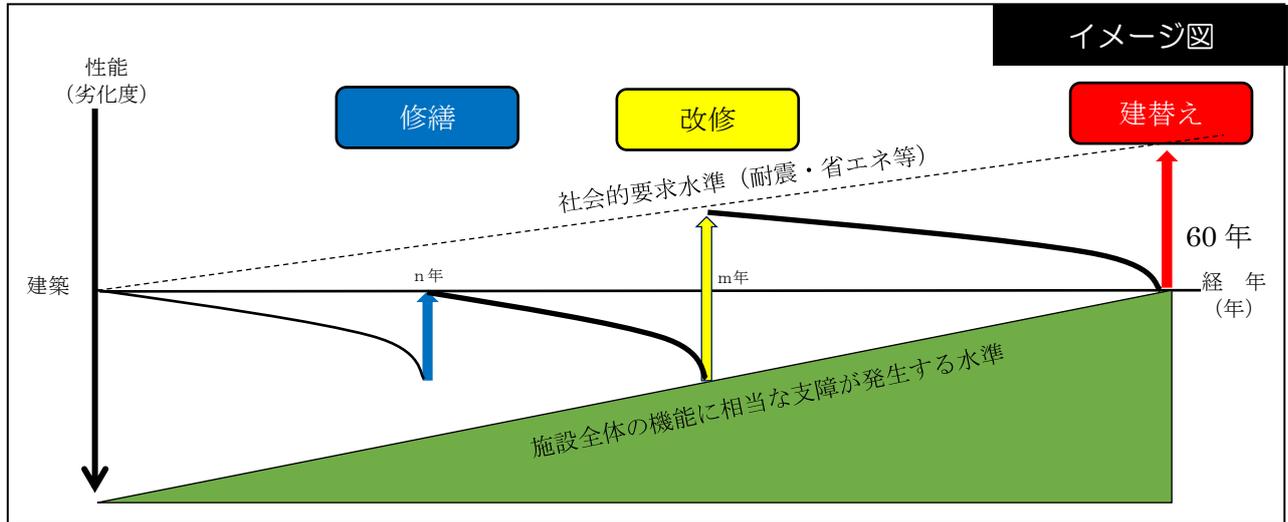
⑪仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））

設問	部屋No	部位	不具合等の状況
Q1 敷地内	101	居間・天井	雨漏り。上階の汚水が流れてくる。
		入り口ドア	ゆがみがあり、隙間風が吹く。
Q2 雨漏り	101	居間・天井	亀裂があり、降雨時に雨漏りがある。
Q4 その他	101		とにかく水圧が弱い。どうにかならないかと思う。畳の間と畳の大きさが合っておらず、隙間から虫が入ってくる。たまに蜂が侵入することがあるが、どこからなのか分からない。

4. 整備の基本的な方針

(1) 整備の水準

図表 修繕、改修、建替えのサイクルイメージ



区分	工事内容	改修目安 ※
建物	屋上防水、屋根塗装、外壁塗装、建具、内装	20～30年
電気	照明器具、受変電設備、幹線、配線器具	15年
空調	空調機器、ダクト、配管類	13～15年
給排水	機器類（ポンプ等）、受水槽、衛生器具	15年
昇降機設備	制御盤、昇降レールなど	15～17年

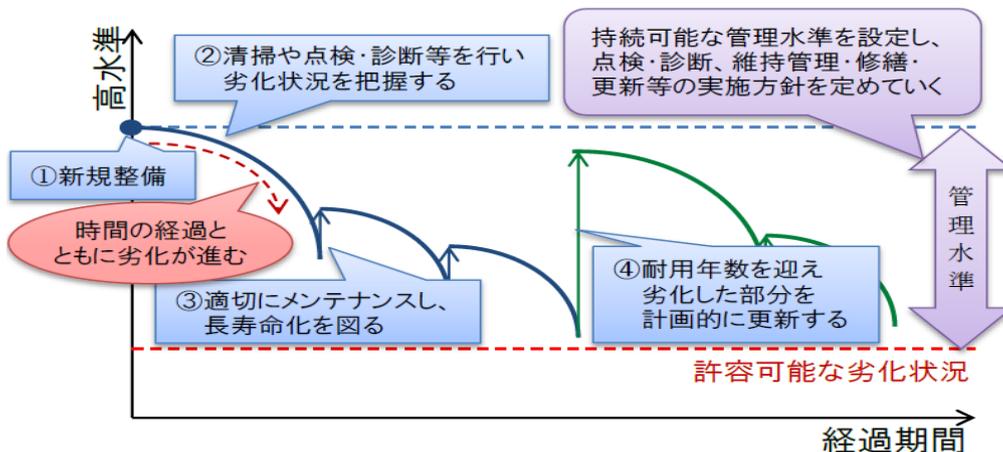
※改修目安は、国税庁の定める法定耐用年数です。

(2) 実施方針

①点検・診断等の実施方針

○公共建築物は、法定点検だけでなく劣化状況や利用状況等を把握しながら、必要に応じて専門業者による劣化診断等を実施して詳細な状況把握を行っていきます。また、定期的な安全点検等により状況を随時確認し、関係者で情報共有を図りながら適正な管理を行います。

図表 維持可能な管理水準の設定イメージ



②安全確保の実施方針

○公共施設等に求められている最低限の機能は安全性の確保です。施設管理者の定期的な巡回点検や建築基準法の定期報告など各種法令に基づく点検などを適正に実施します。また、指定管理者制度を採用している施設では適正な施設管理の徹底を指定管理者と協働で実施します。

③長寿命化の実施方針

○点検の強化及び早期の管理・修繕により更新コストの削減を目指すため、長寿命化計画の策定及びこれに基づく予防管理、長寿命化に資する改善を推進していきます。

④民間活用の考え方

○施設の維持管理・修繕コストを抑制しつつサービスの質を向上するため、管理手法や専門知識を有する民間企業のノウハウ活用を推進していきます。

⑤維持管理・修繕・更新等の実施方針

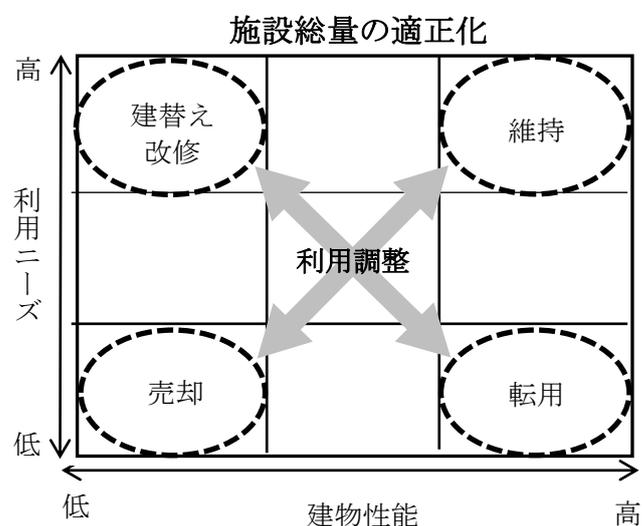
○限られた財源を効果的に活用するため効率的な維持管理等を実施していきます。

⑥耐震化の実施方針

○昭和 56 年（1981 年）に建築基準法が改正され、現在の新耐震基準が施行されました。新耐震基準は昭和 56 年（1982 年）6 月 1 日以降に建築確認を受けた建物に適用されていることから、改正前の旧耐震基準により設計・建築された建物は耐震性のない建物となるため、耐震化の必要な施設については、経過年数や危険度等を勘案し適切に対応していきます。

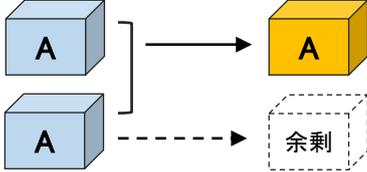
⑦統合や廃止の推進方針

○社会情勢や経済状況が大きく変化する中で、設置の目的や意義が薄れたり、利用率が低下している施設や設置目的が重複している施設は統合・廃止に努めていきます。

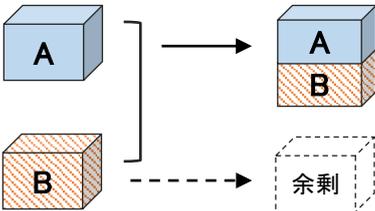


・具体的な手法のイメージ

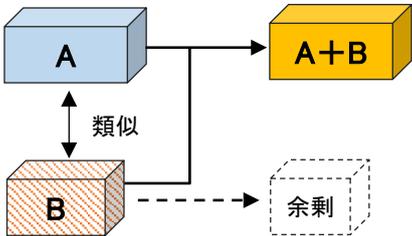
(ア) 集約化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、同一ニーズの複数の施設をより少ない施設規模や数に集約する。	

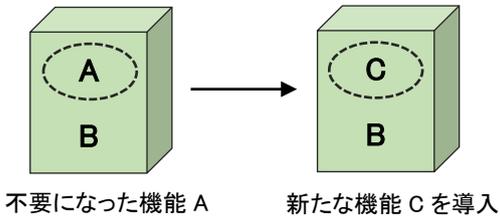
(イ) 複合化

内容	取組イメージ
ニーズや利用状況などを踏まえ、余剰スペースの周辺の異種用途施設を同居させる。	

(ウ) 類似機能の統合

内容	取組イメージ
設置目的は異なるが機能が類似している複数の施設を施設サービス向上の観点から統合する。	

(エ) 用途転用

内容	取組イメージ
不要となった機能のスペース又は施設に新たな機能を導入する。	

(3) 施設の将来の方向性

本町は、沖縄本島との交通手段が限られており、児童・生徒に円滑な教育活動を提供する必要があるため、小中学校が存続する限り、勤務する教職員の人数分の住居確保が必要となります。

確保については、現存施設の利用に限らず、民間施設の活用、他の町有施設活用により対応を図り、住居の確保に努めます。

また、全体的に現存施設の老朽化が進行しており、機能が低下している施設もあることから、目標とする改修時期に達していない場合でも最優先で取り組むこととします。

施設名称	築年数	劣化度	方向性	目標 使用年度	2024～ 2028	2029～ 2033	2034～ 2038
大岳小学校教職員住宅（大岳荘）	40	C	維持・長寿命化	R45 (2063)	安全確認のための対策工事	快適性のための対策工事	集約化検討大規模改修工事
清水小学校教職員住宅（具志川荘 16号棟）	43	C	維持・長寿命化	R42 (2060)			
久米島西中学校教職員住宅（具志川荘 13号棟）	42	D	維持・長寿命化	R43 (2061)			
大岳小学校教職員住宅（大田荘 1階） 久米島西中学校教職員住宅（大田荘 2階）	28	B	維持・長寿命化	R57 (2075)			
清水小学校教職員住宅（清水荘 A棟）	38	B	維持・長寿命化	R47 (2065)			
清水小学校教職員住宅（清水荘 B棟）	36	B	維持・長寿命化	R49 (2067)			
球美中学校教職員住宅（嘉手苺荘）	46	D	維持・長寿命化	R39 (2057)			
久米島小学校教職員住宅（儀間荘）	43	C	維持・長寿命化	R42 (2060)			
比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）	41	C	維持・長寿命化	R44 (2062)			
比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）	38	C	維持・長寿命化	R47 (2065)			
美崎小学校教職員住宅（美崎荘）	39	C	維持・長寿命化	R46 (2064)			
仲里小学校教職員住宅（比嘉荘（小））	37	B	維持・長寿命化	R48 (2066)			
仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））	29	B	維持・長寿命化	R56 (2074)			
球美中学校教職員住宅（比嘉荘（中））	35	C	維持・長寿命化	R50 (2068)			
球美中学校教職員住宅（仲里荘（中））	45	C	維持・長寿命化	R40 (2058)			

(4) 対策内容、対策時期、対策費用

中長期的な対策内容、対策時期、対策費用（更新等の経費の見込み）を把握するために、今後 30 年間の見込みを下表にてとりまとめました。

試算条件

対策時期・内容

従来型

- ・耐用年数到来年度の翌年度に更新（建替え）工事を行うこととし、長寿命化改修は行わないものとする。その際の耐用年数は、固定資産台帳上の年数を使用する。
- ・更新（建替え）工事の期間は 2 年間とし、建替え完了の翌年度に既存住宅を解体する。

長寿命化型

- ・全ての施設において、築後 40 年目に長寿命化改修工事、築後 80 年に更新（建替え）とする。
- ・更新（建替え）工事の期間は 2 年間、長寿命化改修工事の期間は 1 年間とする。
- ・既に築後 40 年を経過している施設は、長寿命化改修工事を試算開始後 10 年間で均等計上する。
- ・建替えの翌年度に既存住宅を解体する。

対策費用

- ・施設の延床面積と独自設定した単価で乗じた金額とする。

単価

沖縄県内の離島自治体事例を参考に単価設定した。

更新（建替え）	長寿命化改修	解体
60 万円／㎡	36 万円／㎡	10 万円／㎡

その他

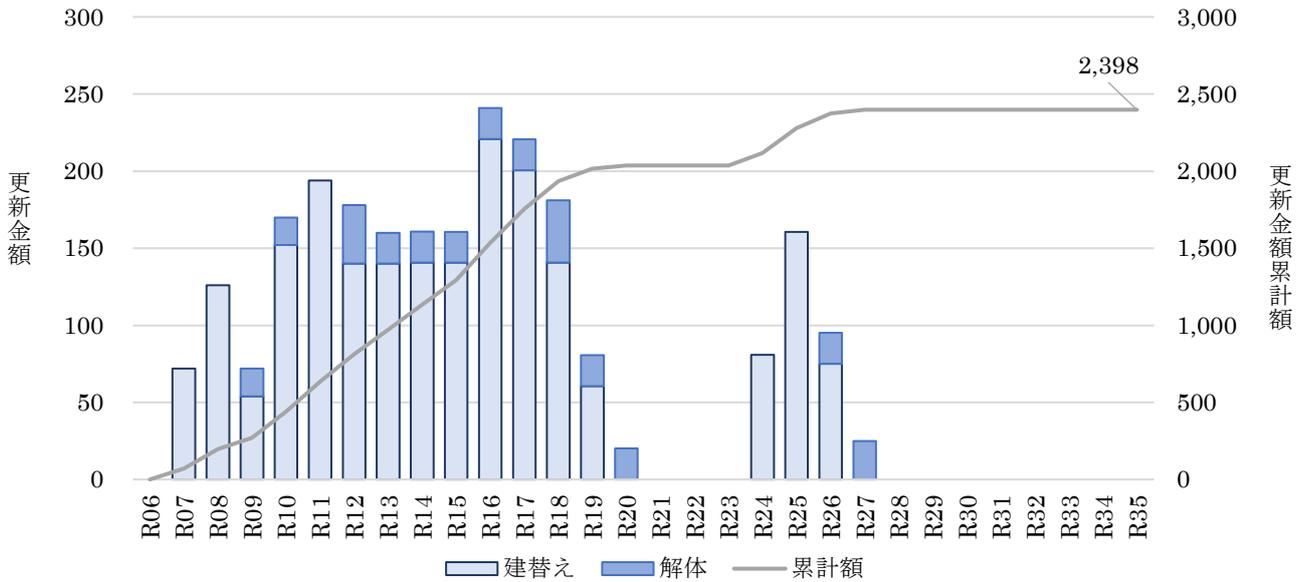
更新（建替え）は、別の用地での建替えとする。

① 従来型の見込み

現存施設を全て、各々の耐用年数到来時に更新する前提での対策費用は、今後 30 年間で約 24 億円（年平均 0.8 億円）となります。

図表 従来型の年度別推移表

(単位：百万円)

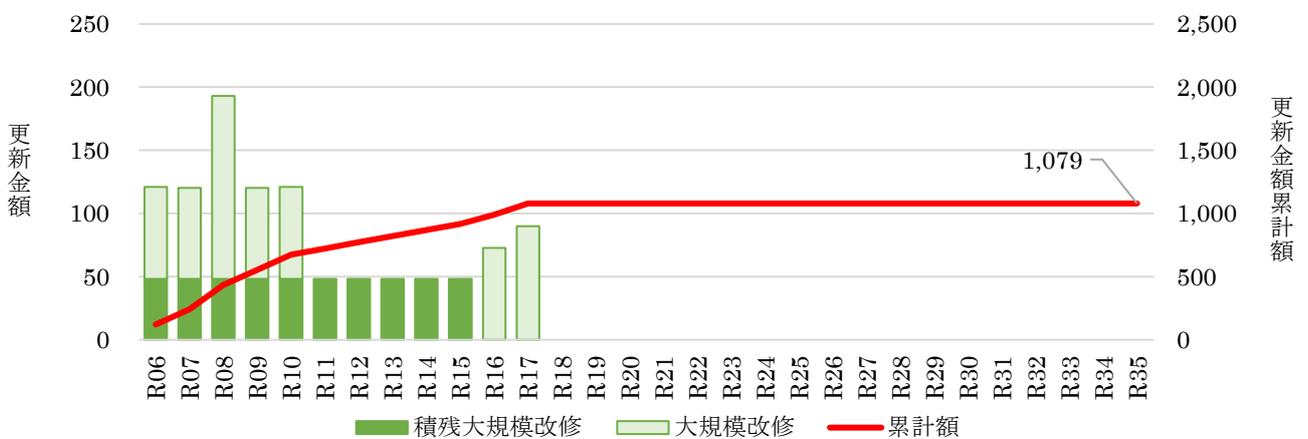


② 長寿命化型の見込み

現存施設を全て、使用目標年数を 80 年とし、築後 40 年目の長寿命化改修工事など適切な維持管理を行った場合、対策費用は今後 30 年間で約 10 億 8 千万円（年平均 0.3 億円）となります。

図表 長寿命化型の年度別推移表

(単位：百万円)

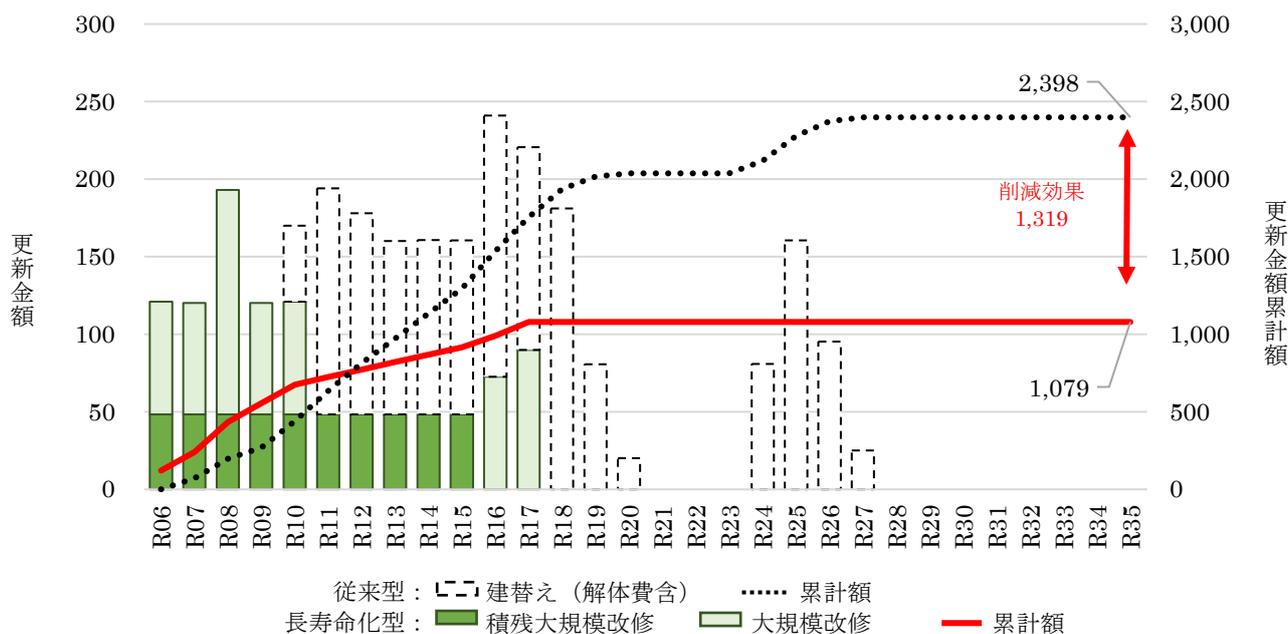


③ 対策の効果額

長寿命化対策を講じることにより、今後 30 年間の対策費用は約 10 億 8 千万円（年平均 0.3 億円）となります。これは、従来型管理手法の約 24 億円（年平均 0.8 億円）と比較した場合、約 13 億 2 千万円の削減効果が見込めることとなります。

図表 長寿命化対策による効果額

(単位：百万円)



④ 長寿命化型試算における施設毎の対策内訳

図表 施設別 対策内容、対策時期、対策費用

(単位：百万円)

施設名称	対策内容	R6~R12 (2024~2033)	R16~R25 (2034~2043)	R26~R35 (2044~2053)
大岳小学校教職員住宅（大岳荘）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0
清水小学校教職員住宅（具志川荘 16 号棟）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0
久米島西中学校教職員住宅（具志川荘 13 号棟）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0
大岳小学校教職員住宅（大田荘 1 階） 久米島西中学校教職員住宅（大田荘 2 階）	更新	0	0	0
	長寿命化	0	90	0
清水小学校教職員住宅（清水荘 A 棟）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0
清水小学校教職員住宅（清水荘 B 棟）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0

施設名称	対策内容	R6～R12 (2024～2033)	R16～R25 (2034～2043)	R26～R35 (2044～2053)
球美中学校教職員住宅（嘉手苺荘）	更新	0	0	0
	長寿命化	65	0	0
久米島小学校教職員住宅（儀間荘）	更新	0	0	0
	長寿命化	65	0	0
比屋定小学校教職員住宅（宇江城荘）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0
比屋定小学校教職員住宅（比屋定荘）	更新	0	0	0
	長寿命化	72	0	0
美崎小学校教職員住宅（美崎荘）	更新	0	0	0
	長寿命化	73	0	0
仲里小学校教職員住宅（比嘉荘（小））	更新	0	0	0
	長寿命化	73	0	0
仲里小学校教職員住宅（仲里荘（小））	更新	0	0	0
	長寿命化	0	73	0
球美中学校教職員住宅（比嘉荘（中））	更新	0	0	0
	長寿命化	73	0	0
球美中学校教職員住宅（仲里荘（中））	更新	0	0	0
	長寿命化	65	0	0

5. まとめ

個別施設計画は、施設を総合的観点で捉え、利用環境の質的改善も考慮した大規模改修、長寿命化を目指し、詳細診断の実施時期を設定するなど、計画的に進めることにより、コストの縮減と平準化を図ることを目的として策定しました。

また、個別の施設を見直すだけでなく、全庁的、横断的な視点を持って、更なる戦略的な施設経営を行うファシリティマネジメントを推進する必要があることから、施設等の用途などで分類した結果を個別施設計画として作成しています。

今後は、個別施設計画の継続的運用のために、次の（１）情報基盤の整備と管理運用及び活用方針、（２）推進体制の整備・推進、（３）フォローアップなどを推し進めていくこととします。

（１）情報基盤の整備と管理運用及び活用方針

公共施設等総合管理計画と連動して、施設の基本情報、施設維持経費、改修・補修等の工事履歴や劣化情報等の一元管理を行っていきます。

（２）推進体制の整備・推進

施設の所管課を中心に、本計画を含む施設マネジメントを行っていきます。また、庁内推進体制として「久米島町公共施設マネジメント委員会」や「久米島町公共施設マネジメント作業部会」や「関係課」と連携、協力しながら本計画の推進を行っていきます。

（３）フォローアップ

今後は、詳細な個別年次計画や事業費を精査していくために、事業の進捗状況、劣化調査等の結果を反映しながら、定期的な見直しを実施し推進することとします。

版数	発行	改訂履歴
第1版	令和6年3月	初版発行

久米島町 個別施設計画

教職員住宅 編

令和6年3月 発行

久米島町公共施設マネジメント委員会

〒901-3193 沖縄県島尻郡久米島町字比嘉 2870 番地

TEL : 098-985-7121 (代表) FAX : 098-985-7080

URL : <http://www.town.kumejima.okinawa.jp/>
