
玉 城 町 個 別 施 設 計 画

<行政系施設編>

令和3年3月
玉 城 町

第1章 計画の背景と目的	1
1-1 計画策定の背景	1
1-2 計画の目的	2
1-3 計画期間	2
1-4 計画対象施設	2
第2章 基本方針の設定	4
2-1 玉城町の概要	4
2-2 個別施設の概要	12
2-3 個別施設の基本的な方針	21
2-4 長寿命化へ向けた基本的な方針	23
第3章 施設整備水準等の設定	25
3-1 改修等の整備水準	25
3-2 維持管理の水準・項目・手法	25
第4章 実施計画（案）	27
4-1 改修等の優先順位付けと実施計画（案）	27
4-2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果	28
第5章 継続的運用方針	29
5-1 施設情報の整備	29
5-2 推進体制等の整備	29

第1章 計画の背景と目的等

1-1 計画策定の背景

玉城町（以下「本町」という。）が保有する建築物や道路、橋梁、上下水道などの公共施設（以下「公共施設等」という。）は、老朽化が進んでおり、厳しい財政状況が続くなか、今後多額の維持・修繕及び更新費用が必要となることが予測されます。

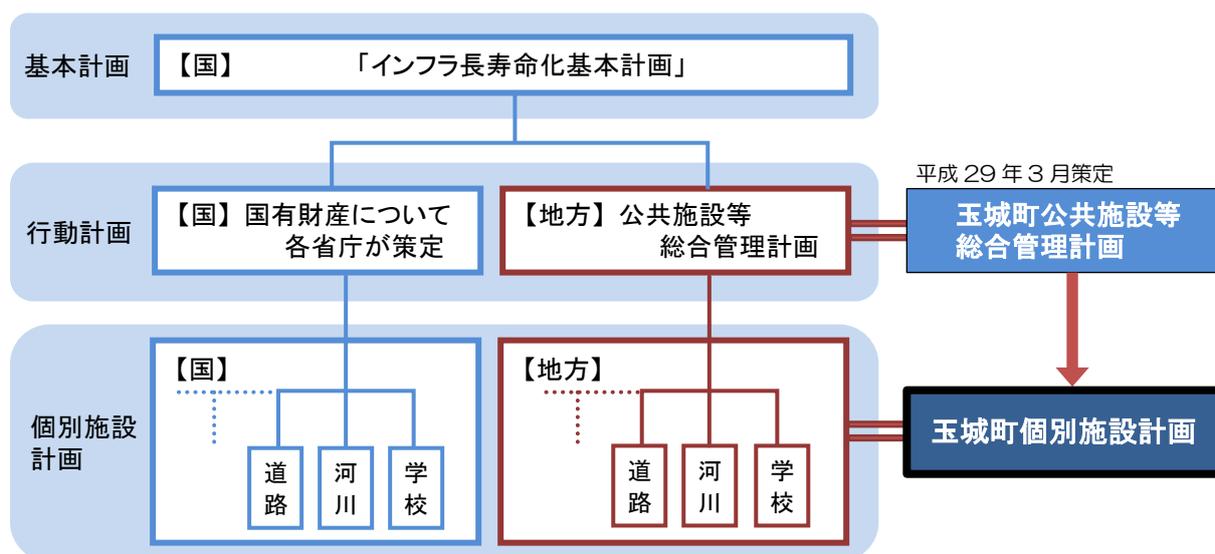
国においては、平成25年（2013）11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、地方公共団体においても行動計画及び個別施設ごとの具体的な対応方針を定める個別施設計画を策定することとされました。

平成26年（2014）4月には総務省より地方公共団体版の行動計画となる「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、地方公共団体において、公共施設等の現況を把握するとともに、総合的・計画的な管理に関する基本的な方針などを定める計画の策定が求められました。

このような背景のもと、本町においても、長期的な視点で公共施設等の更新・統廃合・長寿命化などを計画的に進めるための指針となる「玉城町公共施設等総合管理計画」を平成29年（2017）3月に策定したところです。

玉城町個別施設計画（以下「本計画」という。）は、この「玉城町公共施設等総合管理計画」に基づき、施設ごと（学校系教育施設、子育て支援施設、保健・福祉施設、町民文化系・社会教育系施設、スポーツ・レクリエーション施設、行政系施設）のより具体的な対策の内容等を定めるため、策定するものです。

図表 1-1 各計画の関係



今後は、個別施設計画の策定に伴い、個別施設計画に記載した対策の内容等を公共施設等総合管理計画へ反映させるなど、公共施設等総合管理計画の不断の見直し・充実を図っていくものとします。

1-2 計画の目的

本計画は、平成 29 年（2017）3 月に策定された「玉城町公共施設等総合管理計画」に基づき、玉城町が保有する公共施設を対象として、現地調査等を踏まえて劣化状況を把握するとともに、ライフサイクルコストを勘案しながら、将来の公共施設等の基本方針を検討し、公共施設等個別施設計画を策定するものです。

1-3 計画期間

個別施設計画の上位計画である「玉城町公共施設等総合管理計画」は長期的な見通しを踏まえつつ計画期間を平成 29 年度（2017）から令和 38 年度（2056）までの 40 年間としています。

本計画の計画期間は、「玉城町公共施設等総合管理計画」と連動するため、令和 3 年度（2021）から概ね 40 年間を見通すものとします。

但し、社会情勢の変化等の変化が生じた場合、必要に応じて見直しを行うこととします。

1-4 計画対象施設

本計画〈行政系施設編〉で対象とする施設は、下表 17 番に示す 1 施設（玉城町役場）です。

図表 1-2 計画対象施設

施設類型	施設名	延床面積 (㎡)
学校教育系施設	1 外城田小学校	4,212
	2 田丸小学校	5,553
	3 有田小学校	3,618
	4 下外城田小学校	3,473
	5 玉城中学校	7,080
子育て支援施設	6 田丸保育所	1,413
	7 外城田保育所	1,330
	8 下外城田保育所	811
	9 有田保育所	890
	10 さくら児童館	381
	11 梅がおか児童館	232
保健・福祉施設	12 保健福祉会館	2,247
	13 ふれあいホール	870
町民文化系・社会教育系施設	14 中央公民館	1,152
	15 村山龍平記念館	678
スポーツ・レクリエーション施設	16 玉城町体育センター	1,339
行政系施設	17 玉城町役場	3,084



17. 玉城町役場

第2章 基本方針の設定

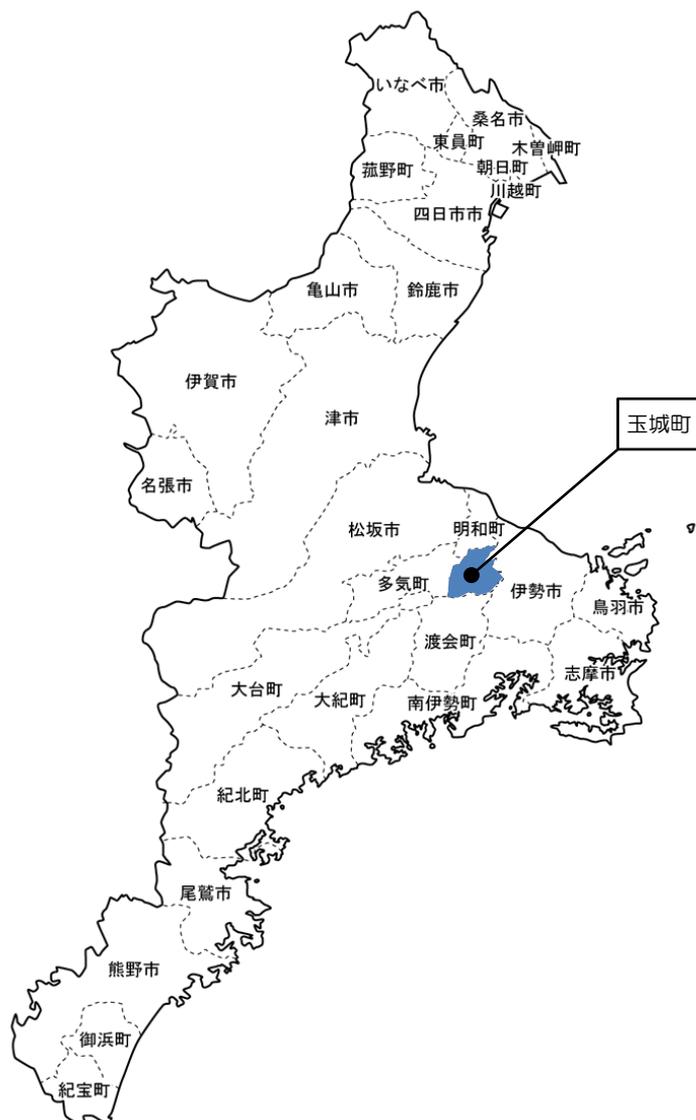
2-1 玉城町の概要

1. 玉城町の概要

本町は伊勢平野の南部にあって、東は伊勢市に、西は多気町に接し、南は国東（くづか）山系をへだてて度会町に、北は明和町に接しています。古来より伊勢参宮の宿場町、世界遺産熊野古道の街道起点をなす要衝として栄えてきました。現在はJR参宮線田丸駅が町の中央にあり、南方には伊勢自動車道が走り玉城ICが位置しています。

本町では豊かな自然環境を活かし、稲作や野菜をはじめ多彩な農産物が生産されており、また、畜産も盛んになってきています。さらに、町内には大規模な工場が立地しており、町外在住の就業者が多くなっているなど、町内外から人が行き交う活力のあるまちとなっています。

図表 2-1-1 玉城町の位置



2. 人口

(1) 総人口の推移と見通し

本町の総人口は平成 27 年（2015）10 月 1 日現在 15,431 人となっています。昭和 55 年（1980）からの推移をみてみると増加傾向にあります（32.5%の増加）。

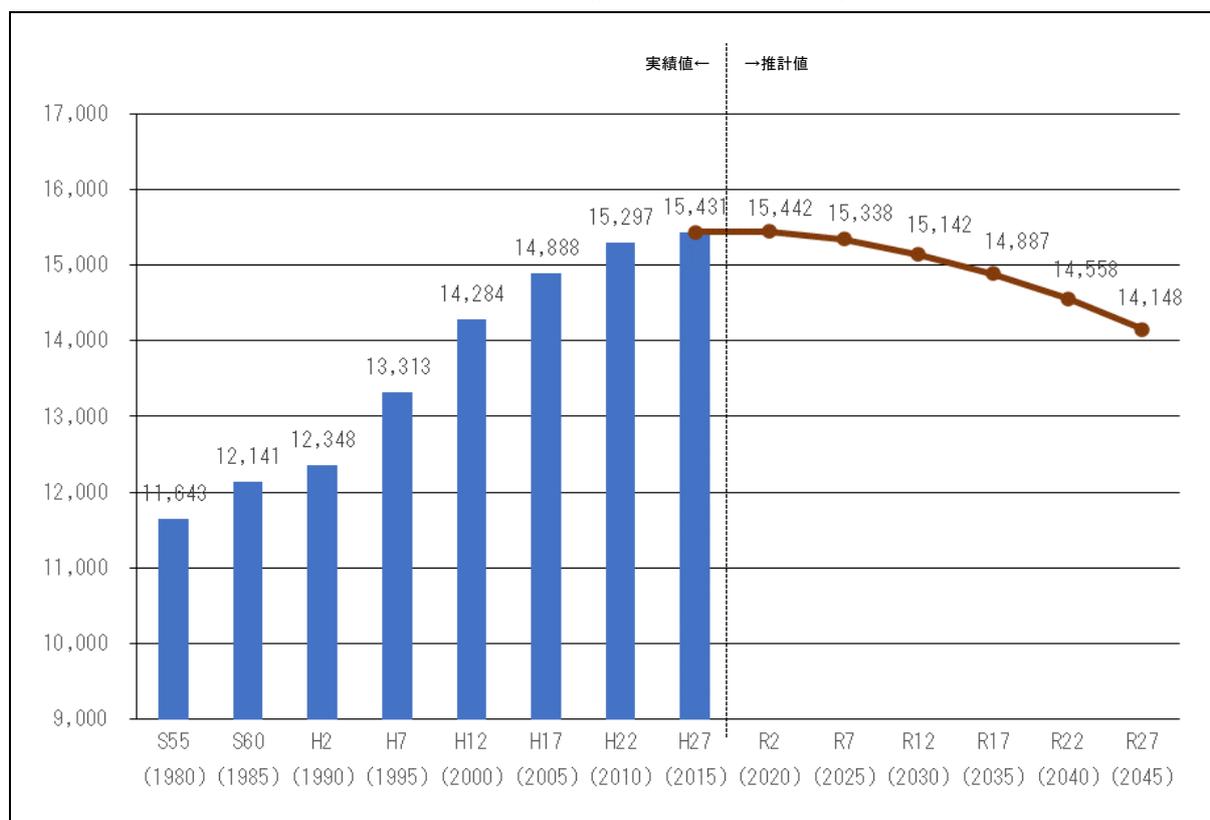
図表 2-1-2 総人口の推移（国勢調査）

	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)	S55→H27 増減率
総人口(人)	11,643	12,141	12,348	13,313	14,284	14,888	15,297	15,431	32.5%

(出典：国勢調査)

しかし、国立社会保障・人口問題研究所（以下「社人研」という。）の人口推計（平成 30 年（2018）3 月推計）によると、本町の人口は令和 2 年（2020）をピークに今後減少していくものと推計されています。

図表 2-1-3 総人口の推移と推計（社人研推計）



(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

年齢 3 区分別人口の推移をみると、老年人口が増加を続けています。平成 27 年（2015）においては、高齢化率（老年人口比率）は 25.9%となっています。年少人口は昭和 60 年（1985）をピークに減少傾向となっています。平成 12 年（2000）には年少人口と老年人口が逆転するなど少子高齢化が進展しています。

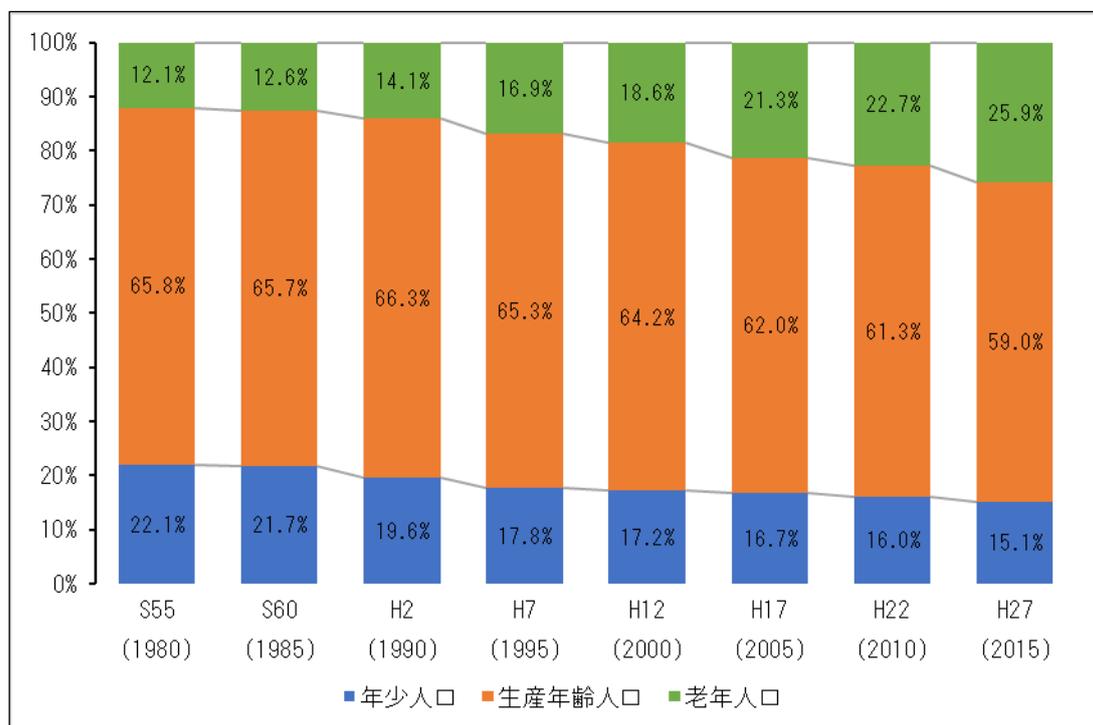
図表 2-1-4 年齢 3 区分別人口の推移

	S55 (1980)	S60 (1985)	H2 (1990)	H7 (1995)	H12 (2000)	H17 (2005)	H22 (2010)	H27 (2015)
年少人口(人)	2,574	2,634	2,416	2,375	2,450	2,466	2,444	2,300
【15歳未満】	(22.1%)	(21.7%)	(19.6%)	(17.8%)	(17.2%)	(16.7%)	(16.0%)	(15.1%)
生産年齢人口(人)	7,660	7,976	8,192	8,694	9,177	9,167	9,367	9,011
【15～64歳】	(65.8%)	(65.7%)	(66.3%)	(65.3%)	(64.2%)	(62.0%)	(61.3%)	(59.0%)
老年人口(人)	1,409	1,531	1,740	2,244	2,657	3,142	3,475	3,956
【65歳以上】	(12.1%)	(12.6%)	(14.1%)	(16.9%)	(18.6%)	(21.3%)	(22.7%)	(25.9%)

※不詳を除く。

(出典：国勢調査)

図表 2-1-5 年齢 3 区分別人口の推移



(出典：国勢調査)

社人研の推計によると今後とも年少人口は減少し続け、生産年齢人口は平成 27 年(2015)をピークに減少に転じ、老年人口については増加していくものと推計されています。

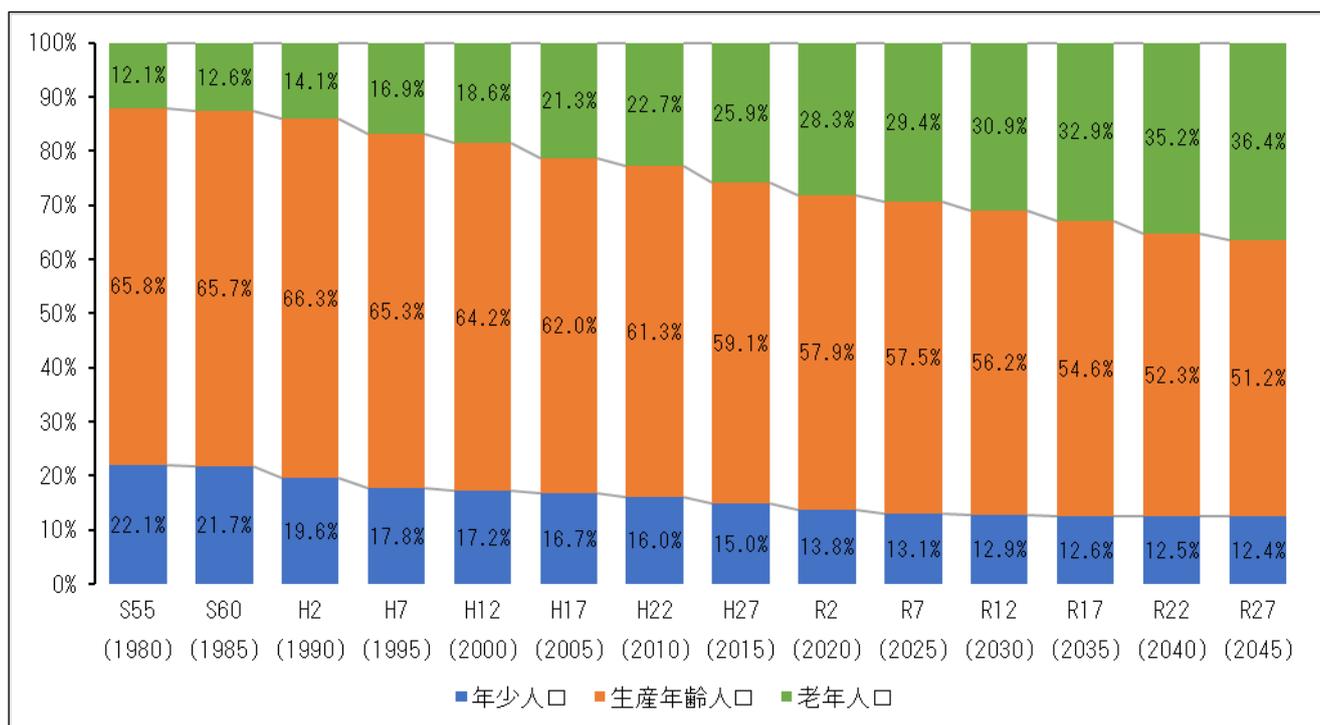
図表 2-1-6 年齢 3 区分人口比率の推計（社人研推計）

	H27 (2015)	R2 (2020)	R7 (2025)	R12 (2030)	R17 (2035)	R22 (2040)	R27 (2045)
年少人口 (人)	2,300	2,131	2,015	1,947	1,872	1,818	1,760
【15歳未満】	(15.1%)	(13.8%)	(13.1%)	(12.9%)	(12.6%)	(12.5%)	(12.4%)
生産年齢人口(人)	9,011	8,945	8,820	8,513	8,122	7,618	7,237
【15～64歳】	(59.0%)	(57.9%)	(57.5%)	(56.2%)	(54.6%)	(52.3%)	(51.2%)
老年人口 (人)	3,956	4,366	4,503	4,682	4,893	5,122	5,151
【65歳以上】	(25.9%)	(28.3%)	(29.4%)	(30.9%)	(32.9%)	(35.2%)	(36.4%)

※平成 27 年(2015)は、国勢調査による実績値。(不詳を除く。)

(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

図表 2-1-7 年齢 3 区分人口比率の推移と推計（社人研推計）



(出典：国立社会保障・人口問題研究所)

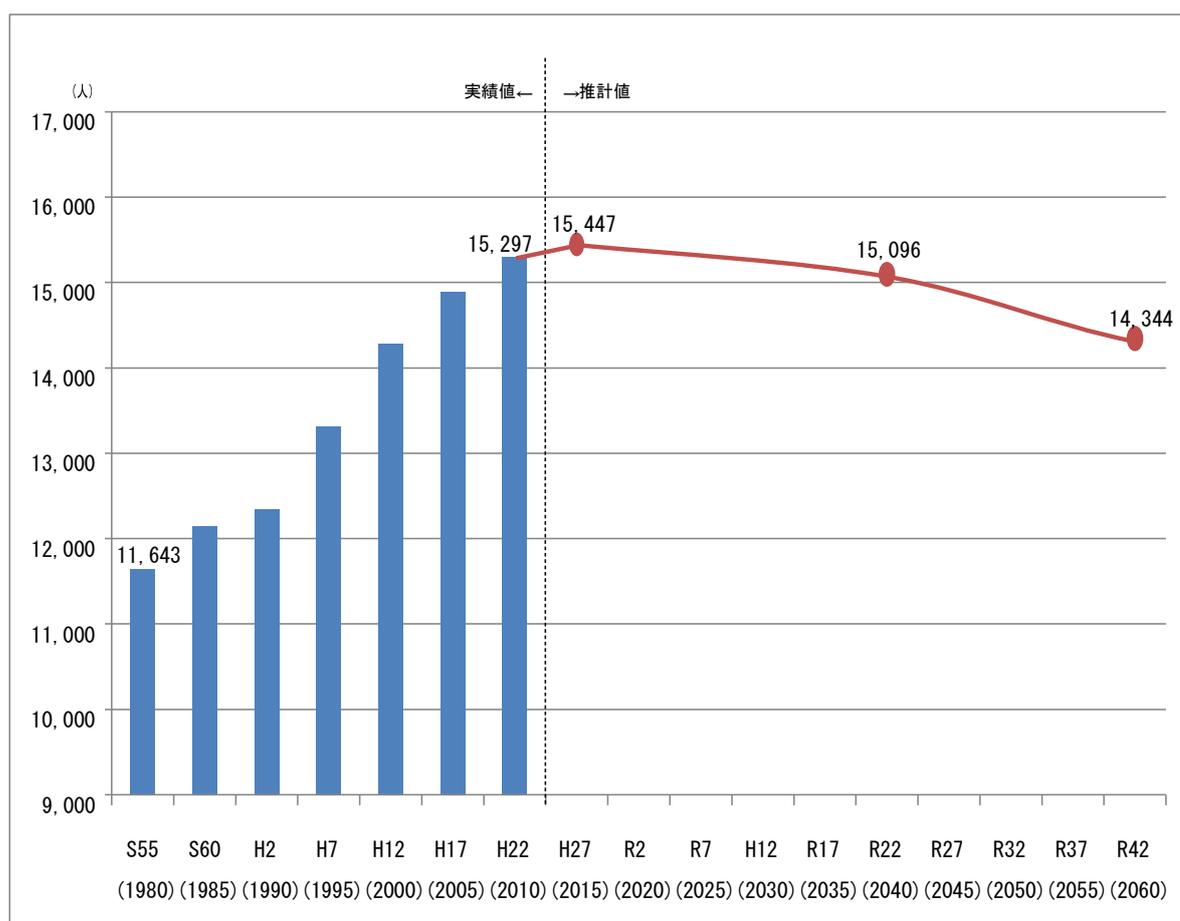
(2) 総人口の見通し（玉城町人口ビジョン）

「玉城町人口ビジョン」によれば、以下の取り組みにより本町の人口減少抑制を目指としています。

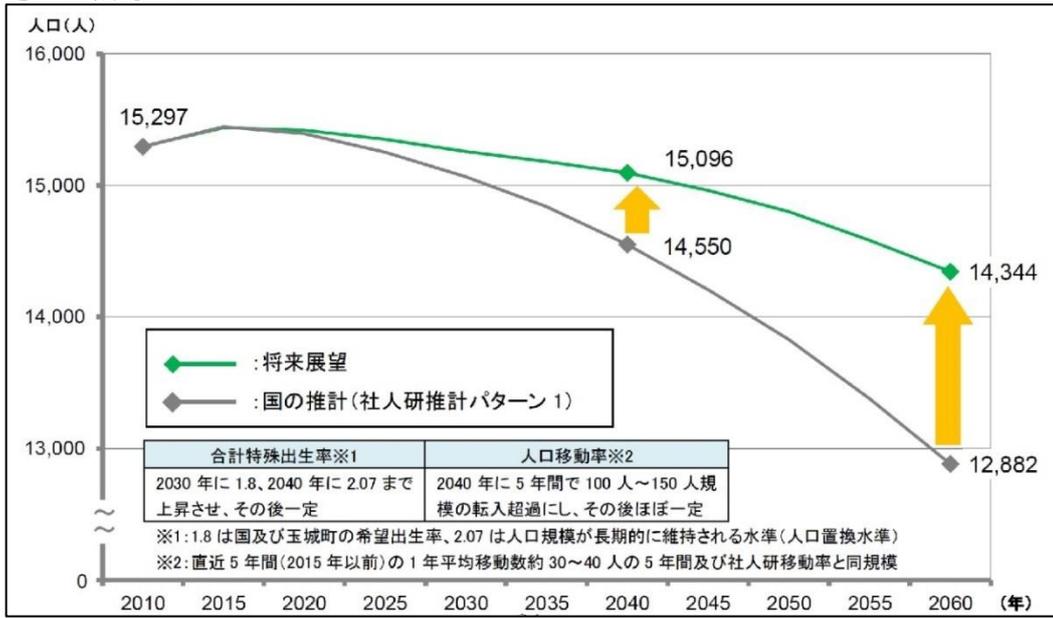
- ・「第5次玉城町総合計画（後期基本計画）」及び「玉城町総合戦略」を踏まえ、本町の雇用環境や生活環境の充実、まちの魅力発信などにより、町内からの転出抑制、町外からの転入促進を図る。
- ・子育て環境や結婚支援を充実させ、結婚希望や出産希望が叶う社会づくりにより、本町で産まれる子どもの数を増加させる。

令和 22 年（2040） ……15,096 人
 令和 42 年（2060） ……14,344 人（国の推計値から約 1,500 人の人口減少抑制）

図表 2-1-8 総人口の推移と見通し



<参考>玉城町人口ビジョン



3. 財政

(1) 歳入の推移

本町の歳入は、平成 21 年度（2009）からの推移をみると、平成 25 年度（2013）は特に多くなっていますが、その他の年度は概ね約 50～60 億円前後で推移しています。近年は増加傾向にあります。

歳入の内訳をみると、町税の割合が高く、近年は歳入の約 3～4 割を占めています。

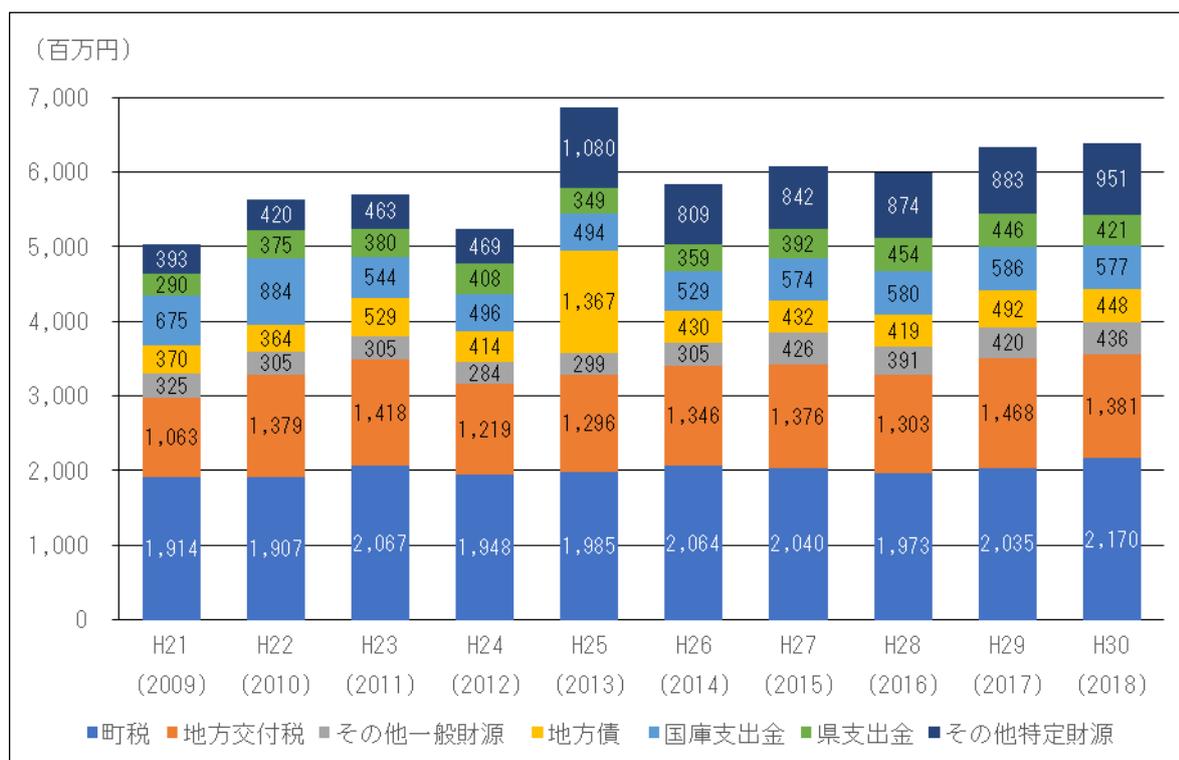
図表 2-1-9 歳入の推移

(単位：千円)

歳入	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
町税	1,913,664	1,907,005	2,066,728	1,947,839	1,985,024	2,064,446	2,040,356	1,972,820	2,034,532	2,169,602
地方交付税	1,062,994	1,379,175	1,418,431	1,219,269	1,295,819	1,345,578	1,375,746	1,303,386	1,467,629	1,380,521
その他一般財源	325,449	305,454	305,042	284,451	298,681	304,773	426,064	390,559	419,614	435,900
地方債	370,000	363,900	529,200	414,100	1,367,000	429,600	431,500	419,100	492,300	447,600
国庫支出金	675,451	883,585	543,945	495,675	494,173	528,638	574,048	579,862	585,603	576,794
県支出金	290,387	374,716	380,148	407,609	348,525	359,167	392,386	453,744	445,781	420,881
その他特定財源	392,868	420,445	462,785	469,340	1,079,782	809,360	842,181	873,824	883,230	950,815
計	5,030,813	5,634,280	5,706,279	5,238,283	6,869,004	5,841,562	6,082,281	5,993,295	6,328,689	6,382,113

(出典：市町村決算カード)

図表 2-1-10 歳入の推移



(出典：市町村決算カード)

(2) 歳出の推移

本町の歳出は、平成21年度(2009)からの推移をみると、平成25年度(2013)は特に多くなっていますが、概ね約50~60億円前後で推移しています。近年は増加傾向にあります。

歳出の内訳をみると、扶助費が増加傾向にあります。扶助費は少子高齢化の進展に伴い今後とも増加するものと予想されます。

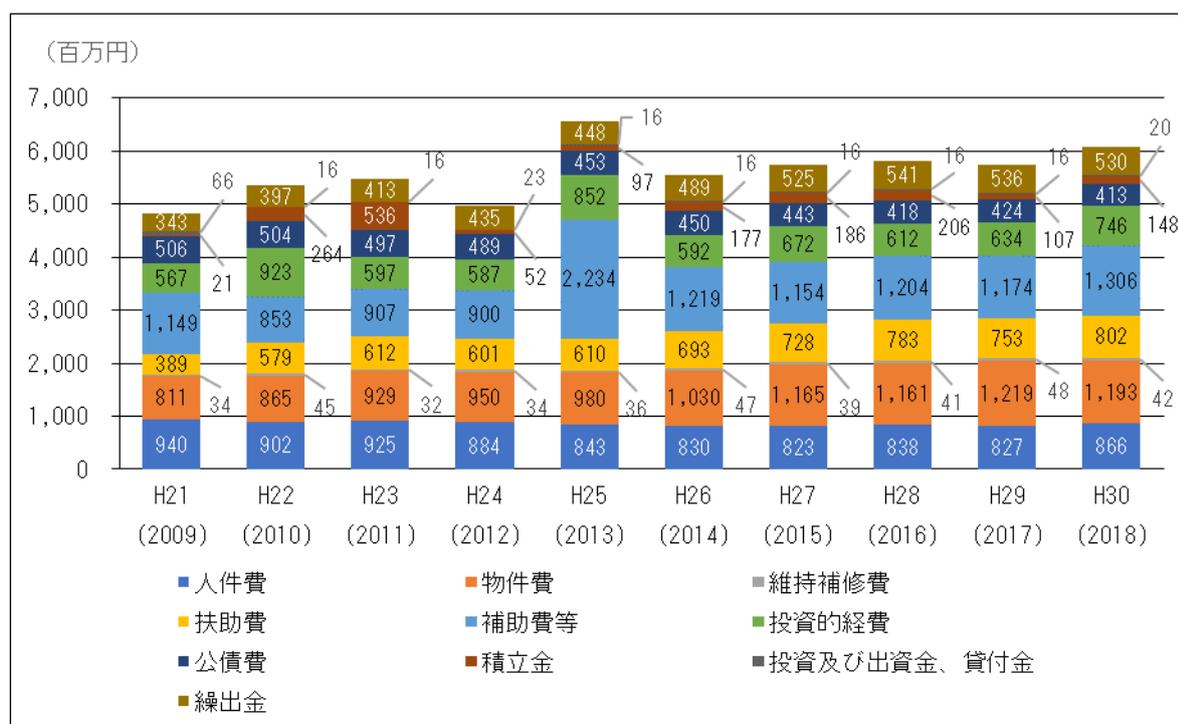
図表 2-1-11 歳出の推移

(単位：千円)

歳出	H21 (2009)	H22 (2010)	H23 (2011)	H24 (2012)	H25 (2013)	H26 (2014)	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)
人件費	939,714	902,243	924,608	883,510	843,132	829,825	822,659	837,503	827,335	865,664
物件費	811,128	865,287	928,727	950,307	979,570	1,030,199	1,164,911	1,161,390	1,219,309	1,193,025
維持補修費	33,953	44,660	32,166	34,283	35,954	46,582	39,210	41,482	48,328	41,863
扶助費	389,070	579,177	612,154	601,490	609,892	692,757	727,678	782,509	752,656	802,229
補助費等	1,149,127	853,498	907,078	900,053	2,234,352	1,219,173	1,153,781	1,204,393	1,174,297	1,306,306
投資的経費	567,457	922,999	597,341	586,635	852,152	591,566	671,989	612,310	634,399	745,632
公債費	506,207	503,878	497,210	489,182	452,566	450,193	443,006	418,059	424,123	412,934
積立金	20,624	264,223	535,995	51,832	96,541	177,339	185,693	205,841	106,863	148,495
投資及び出資金、貸付金	65,500	15,500	15,500	22,800	15,555	15,500	15,500	15,500	15,500	19,500
繰出金	342,908	397,389	412,823	435,133	448,045	489,371	524,855	541,457	536,253	530,052
計	4,825,688	5,348,854	5,463,602	4,955,225	6,567,759	5,542,505	5,749,282	5,820,444	5,739,063	6,065,700

(出典：市町村決算カード)

図表 2-1-12 歳出の推移



(出典：市町村決算カード)

2-2 個別施設の概要

1. 施設の運用状況・活用状況等の実態

(1) 対象施設一覧

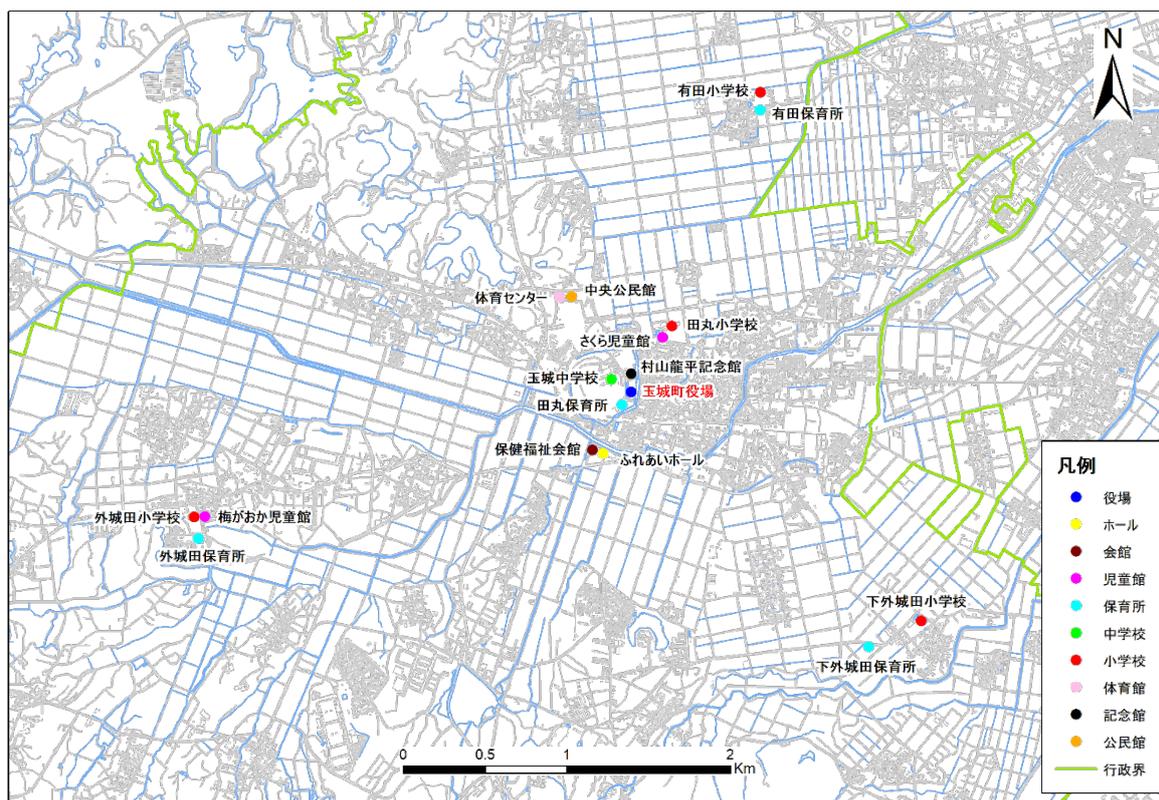
本計画の対象となる行政系施設としては、玉城町役場の1施設となります。

図表 2-2-1 対象施設一覧【行政系施設】

施設名	運営形態	避難所	延床面積 (㎡)	建築年	耐震基準	耐震補強
玉城町役場	直営	指定なし	3,084.00 ㎡	昭和 56 年	新耐震	不要

(出典：玉城町公共施設等総合管理計画)

図表 2-2-2 施設位置図 (赤字が本編の対象施設)



(2) 施設関連経費の推移

過去5年間の行政系施設における施設整備費と施設管理費等を合計した施設関連経費は、約1.6億円で、5年間の平均は約0.32億円/年となります。

今後、行政系施設整備に充てられる費用は、町全体の予算調整を行うなかで決定していくこととなりますが、この0.32億円/年を後述する「3.4.今後の維持・更新コスト（従来型）」における過去の施設関連経費として設定します。

図表 2-2-3 施設関連経費の推移

(円)

年度	H27 (2015)	H28 (2016)	H29 (2017)	H30 (2018)	R1 (2019)	H27~R1 5年平均
施設整備費	66,886,452	0	0	0	0	13,377,290
その他施設整備費	0	3,676,892	0	0	0	735,378
維持修繕費	1,190,460	9,837,851	3,229,042	2,031,056	4,298,592	4,117,400
光熱水費・委託費	13,608,114	14,328,865	13,572,596	14,631,444	12,618,939	13,751,992
合計	81,685,026	27,843,608	16,801,638	16,662,500	16,917,531	31,982,061
5年間の合計						159,910,303

(出典：町調べ)

※用語の定義

施設整備費	: 新增築事業、改築事業、耐震化事業、大規模改修等に係る事業費
その他施設整備費	: 上記に含まれないグラウンド整備、倉庫等の改修や整備に係る事業費
維持修繕費	: 建物維持に係る消耗品費、部分補修等に係る経費
光熱水費・委託費	: 上下水道・電気料等の他、消防設備、電気設備、防火設備点検、警備保障、植栽維持管理、清掃等の委託に係る経費

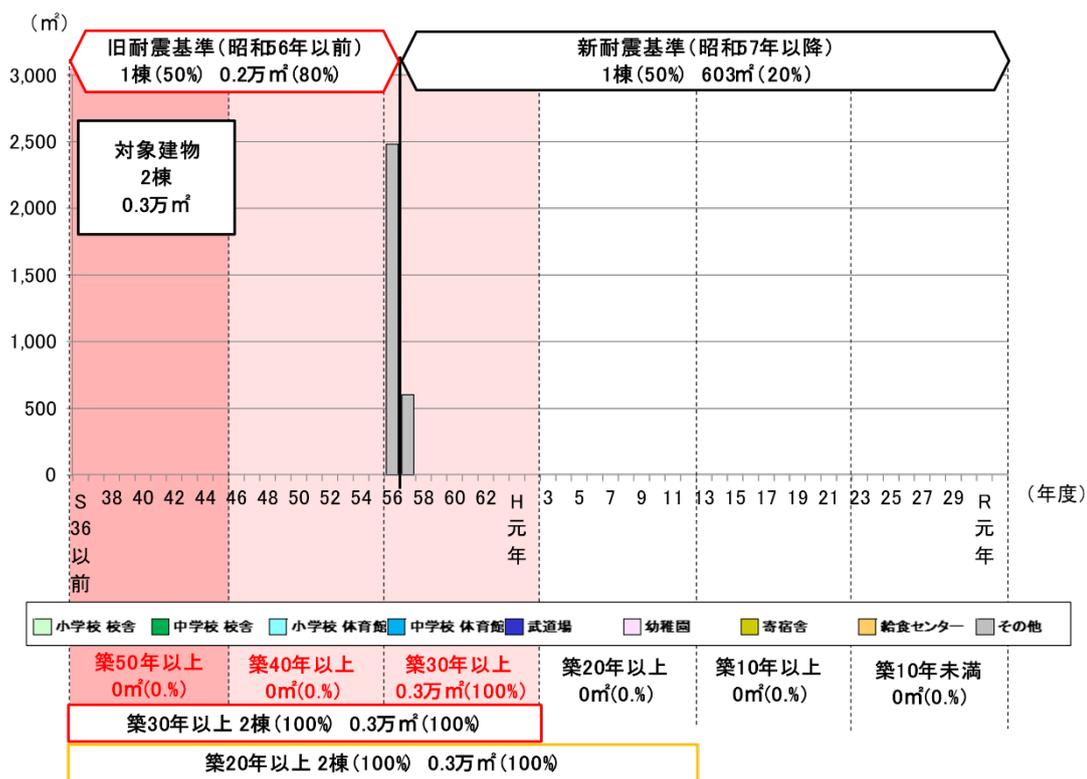
出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書

(3) 施設の保有量

対象施設の延床面積を建築年度別にみると、築30年以上40年未満の建築物が100%を占めています。

旧耐震基準の建築物は全延床面積の80%を占めますが、すべての建築物は耐震補強済みです。

図表2-2-4 建築年次別保有面積

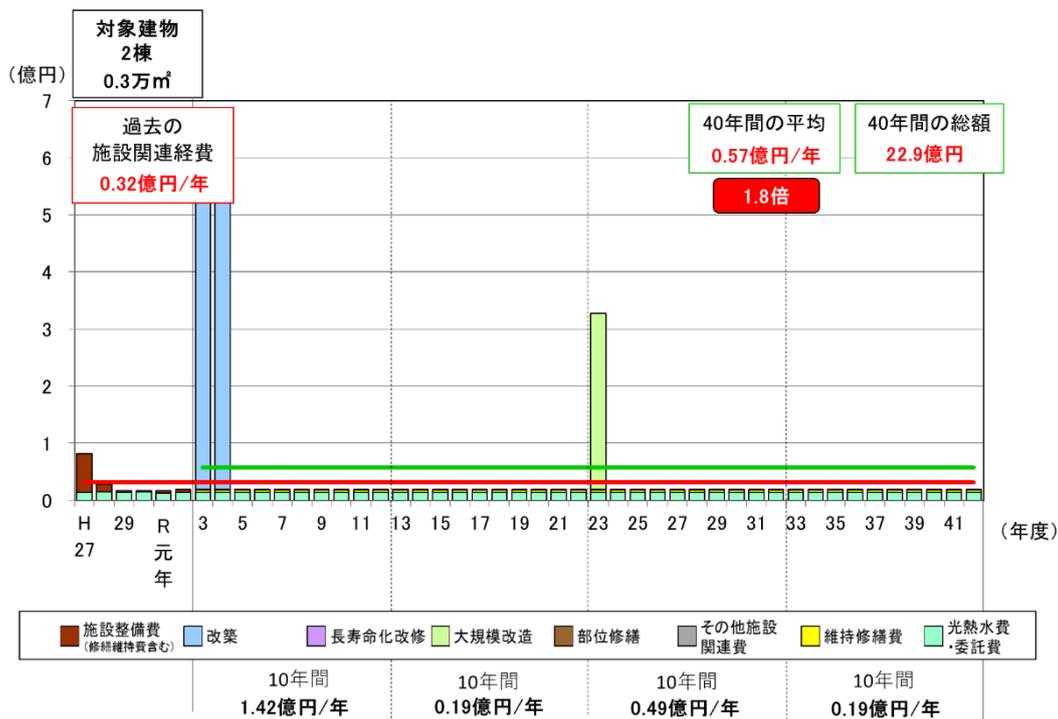


(4) 今後の維持・更新コスト（従来型）

施設にかかる将来更新費用を文部科学省の「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト」を用いて試算すると、40年間にかかる更新費用の総額は約22.9億円となり、1年当たりに換算すると毎年0.57億円の更新費用が必要となります。

本町の行政系施設に対する施設関連経費は、平成27年度（2015）から令和元年度（2019）における5年間の平均額が0.32億円であり、年間約0.25億円の不足となり、施設整備にかかるコストについて縮減していく必要があります。

図表 2-2-5 今後の維持・更新コスト（従来型）



※試算条件

工種	周期	単価
改築	50年	400,000円/㎡(※)
大規模改造	20年	100,000円/㎡(改築単価×25%)

- ・改築：工事期間2年、実施年数より古い建物（築50年経過）の改修を10年以内に実施
- ・大規模改造：工事期間1年

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト（文部科学省）

(※)：「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書 平成23年3月 財団法人 自治総合センター」、「公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成28年版）」で示される単価

2. 施設の老朽化状況の実態

(1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

老朽化状況は、①躯体の健全性調査と②躯体以外の劣化状況調査の2つに分けて把握・評価します。

躯体の健全性は、耐震診断時の既存データから簡易診断を行い、躯体以外の劣化状況は、現地調査により把握し、劣化度の算定・評価を実施し、劣化優先順位付けや、保全方針、基準の見直しを行います。

①躯体の健全性の調査方法

長寿命化の実施方針を立てるには、施設ごとに構造躯体の健全性を評価する必要があります。

構造躯体の健全性の評価は、一般的には専門知識を有する技術者が現地調査や材料試験を行ったうえで評価しますが、過去の耐震診断時の調査結果を用いる等、既存のデータを活用することも有効であり、本計画においては、この方法を踏襲し、計画策定段階の判定は以下の通りとします。

- 旧耐震基準の鉄筋コンクリート造の建物については、耐震診断報告書のコンクリート圧縮強度のサンプル結果のうち、1つでも $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以下(※)のものがある建物は試算上の区分を「改築」とします。
 - 旧耐震基準の鉄骨造の建物については、建築後40年以上のものは試算上の区分を「改築」とします。
 - 上記以外は、試算上の区分を「長寿命」とします。
- ※一般的に、構造耐力上主要な部分(柱、梁、床版、屋根版など)のコンクリートの強度が著しく低い場合(概ね $13.5\text{N}/\text{mm}^2$ 以下)は基本的に改修には適しません。

②躯体以外の劣化状況の調査方法

構造躯体以外の劣化状況等の評価については、各建物の劣化状況調査票を作成することにより、劣化状況を把握しました。

具体的な調査の内容は、建物ごとの屋根・屋上、外壁、内部仕上、電気設備、機械設備の5つの部位について劣化状況調査を行い、屋根・屋上、外壁については、目視調査により雨漏りの状況や、ひび割れなどの状況を調査し、内部仕上、電気設備、機械設備については、目視調査に加え、過去に行った工事などの実施年度から経過年数を調査しました。

劣化状況の評価については、屋根・屋上、外壁は、改修後10年以内のものや汚れている程度のものであり概ね良好なものをA、部分的なひび割れや雨水排水不良などの劣化があるものをB、広範囲にひび割れ、雨水排水不良などの劣化や内部に小規模な雨漏り痕があるものをC、広範囲に幅広のひび割れや内部に複数の雨漏り痕があり、早急に対応する必要があるものをDとして、4段階による評価を行いました。内部仕上、電気設備、機械設備は、経過年数が

20年未満のものをA、20年～40年未満のものをB、40年以上のものをC、経過年数に関わらず著しい劣化の事象がある場合をDとして4段階による評価を行いました。

4段階評価を行った上で、Aを100点、Bを75点、Cを40点、Dを10点とし、100点満点で数値化した健全度という評価指標を算定します。健全度は数値が小さいほど劣化が進んでいることを示しています。

■劣化状況調査票

通し番号				施設番号		調査日	
施設名					建物名	記入者	
棟番号				建築年度	年度(年度)		
構造種別	延床面積		m ²	階数	地上	階	地下

部位	仕様 (該当する項目にチェック)	工事履歴(部位の更新)		劣化状況 (複数回答可)	箇所数	特記事項	評価
		年度	工事内容				
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"/> 天井等に雨漏り痕がある			
	<input type="checkbox"/> シート防水、塗膜防水			<input type="checkbox"/> 防水層に膨れ・破れ等がある			
	<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"/> 樋やルーフトンを目視点検できない			
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			
				<input type="checkbox"/> 既存点検等で指摘がある			

部位	修繕・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"/> 校内LAN			
	<input type="checkbox"/> 空調設置			
	<input type="checkbox"/> 障害児等対策			
	<input type="checkbox"/> 防犯対策			
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有れば、該当部位と指摘内容を記載)

健全度
/ 100点

■評価基準

●目視による評価【屋根・屋上、外壁】

	評価	基準
	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きたしている）等	

●経過年数による評価【内部仕上、電気設備、機械設備】

	評価	基準
	A	20年未満
	B	20年以上40年未満
	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	

■健全度の算定

●部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

●部位のコスト配分

部位	コスト配分
屋根・屋上	5.1
外壁	17.2
内部仕上	22.4
電気設備	8.0
機械設備	7.3
合計	60

●健全度

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

※100点満点にするためにコスト配分の合計で割っています。

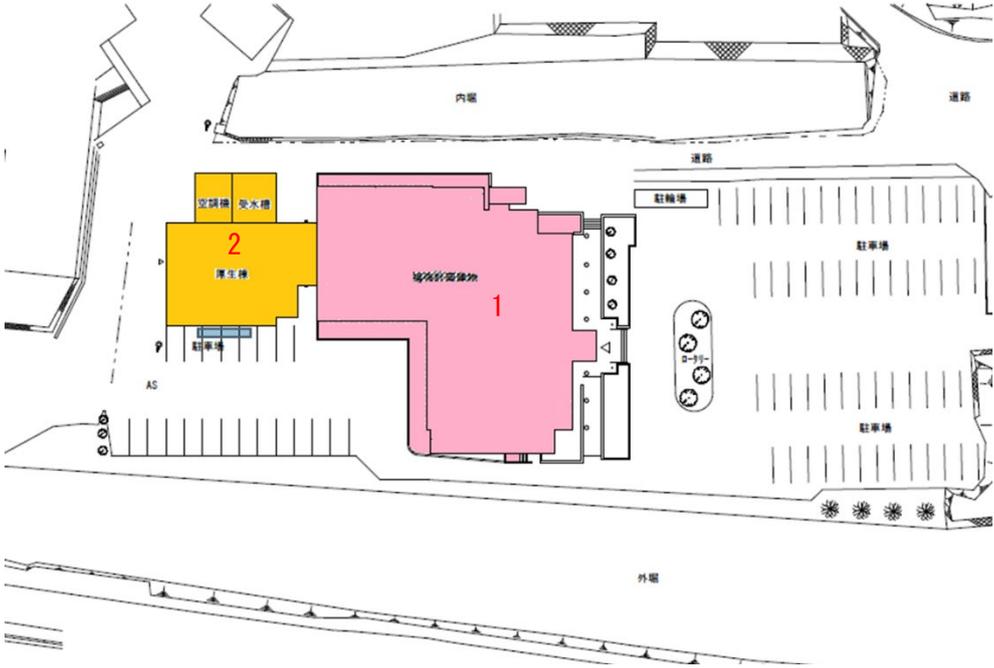
（2）評価結果

上記の評価基準に基づいた行政系施設の評価結果を次頁以降に示します。

調査対象となる施設のうち、劣化が進行していると判断したC及びD評価に着目すると、内部仕上げはC評価が1棟となっています。

これらの評価を総合的に数値化した健全度において、その点数が低い施設が、施設の改修等の優先順位が高いものとなり、国の基準では健全度40点未満の建物は、優先的に対策を講じることが望ましいものとされていますが、施設部位ごとの劣化の進行状況にも着目して、適切な時期に修繕を行っていくものとしています。

玉城町役場



【1. 玉城町役場にて確認された劣化事象】

劣化状況		
屋上排水ドレン詰まり、排水不良、植生	外壁塗装剥離	天井雨漏り跡

2-3 個別施設の基本的な方針

玉城町公共施設等総合管理計画
●基本方針
<p>①計画的な長寿命化の推進</p> <ul style="list-style-type: none">・日常点検、法定点検を実施し、劣化状況の把握に努めるとともに、点検結果を踏まえた修繕や改修の実施により予防保全に努めます。・建築後 30 年以上経過した施設については、大規模改修の検討を図るとともに、耐震補強が必要な施設については耐震化を推進します。また、長寿命化計画の策定や点検等の強化等により、計画的な維持管理を推進し、施設の長寿命化を図ります。 <p>②施設総量の適正化</p> <ul style="list-style-type: none">・著しく老朽化が進んでいますが、町民ニーズ等からみて廃止が難しい施設については、更新や大規模改修等を図ることを基本としますが、周辺施設等の立地状況を踏まえながら、施設の集約化等も検討します。・町民ニーズや上位・関連計画、費用対効果等を踏まえながら、少子高齢化、人口減少、厳しい財政状況等を考慮し、必要なサービス水準を確保しながら施設総量の適正化（縮減）を目指します。 <p>③費用の縮減と平準化</p> <ul style="list-style-type: none">・改修・更新費用の縮減と、更新時期の集中化を避けることによる費用の平準化を目指します。 <p>④民間活力の導入</p> <ul style="list-style-type: none">・指定管理者制度の導入により、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります・PPP や PFI 等の手法を活用し、施設の整備や管理・運営における官民の連携を図り、財政負担の軽減と行政サービスの維持・向上を図ります。
●公共施設等の管理に関する基本的な考え方
<p>①点検・診断等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none">・公共施設等の劣化・損傷あるいは損傷等の進行のおそれのある不具合等を発見し、建物や設備が適切な状態にあるのかを把握するため、建築基準法や消防法、その他関係法令に基づく法定点検を定期的実施します。・法定点検の対象とならない施設についても、法定点検の内容を参考に、これに準ずるような点検を実施します。・点検・診断した結果・記録はデータベース化し、今後のメンテナンスに活用していくことにより、効率的・効果的なマネジメントとPDCAサイクルの実現を図ります。・施設が所在する周辺の町民や施設利用者の声なども参考にします。 <p>②維持管理・修繕・更新等の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none">・今後も保有する施設に対しては、損傷が発生してから対応する「事後保全型」では、損傷が大きくなりすぎていて多大な費用を要するケースが多いことから、今後は、点検・診断等の正確な分析から、損傷の推移を適切に予測し事故の発生を未然に防ぐ、「予防保全型」の管理を実施します。・指定管理者制度は、利用者に対するサービス向上や競争原理の導入によるコスト縮減等のメリットが期待できるため、存続を図っていく施設については、その導入に努めます。 <p>③安全確保の実施方針</p> <ul style="list-style-type: none">・点検・診断結果により、安全上問題のある施設については、費用面、利用状況、優先度等

を踏まえて修繕・更新等による安全対策を実施します。

- 供用が廃止される施設については、安全確保の意味からも、解体・撤去等の対策を速やかに講じます。

④耐震化の実施方針

- 今後も継続して保有する公共建築物のうち、耐震化が未実施の施設は計画的に耐震化を図ります。
- 耐震改修の実施に加え、災害時に非構造部材（外装材、窓ガラス、天井材等）の損傷や落下による被害を防止するため、非構造部材の安全対策（落下防止対策等）を進めます。

⑤長寿命化の実施方針

- 築 30 年以上が経過するとともに、大規模改修されていない公共施設で、今後も保有予定の施設等については、費用面や利用状況を考慮しつつ大規模改修を実施します。
- 既存の長寿命化計画については、その推進を図るとともに、本計画に準じて継続的に見直しを図ります。
- 今後新たに策定する長寿命化計画については、本計画における方向性と整合性を図ります。

⑥統合や廃止の推進方針

- 今後、老朽化が進む公共建築物については、施設の整備状況、利用状況、運営状況、費用の状況等を踏まえ、必要に応じて統合・廃止や規模縮小等を検討します。

⑦総合的かつ計画的な管理を実現するための体制の構築方針

- 本計画を推進していくため、本町の中で本計画の趣旨を周知するとともに、公共施設等を所管する部署が本計画を踏まえて個別施設計画や長寿命化計画を立案することにより、着実に本計画の実現を図っていきます。
- また、着実に実施していくため、本計画に関しての職員向け研修会等を実施することにより、専門的能力を有する職員を継続的に養成します。

●総合管理計画の施設類型別方針【行政系施設】

- 「玉城町役場」は、今後とも適正な維持管理により長寿命化を図っていきます。



●【行政系施設】の長寿命化計画の基本方針

- 改築（建て替え）中心から長寿命化改修へ転換します。
- 改修にあたっては、現状回復だけではなく、安全性、機能向上により事故防止と防犯対策を図ります。
- 定期的な点検と適切な維持管理により、生涯経費を削減し、財政負担の平準化を図ります。

2-4 長寿命化へ向けた基本的な方針

1. 目標使用年数

施設は長寿命化を図ることを前提として、施設使用の計画期間である「目標使用年数」を設定します。

目標使用年数は「建築物の耐久計画に関する考え方」（日本建築学会）を参考とし、本計画の対象施設は「学校・官庁」の施設に位置付けられるとし、その指針に則って設定します。

鉄筋コンクリート造、鉄骨造の場合は、耐久性の高低における高品質(Y100)と普通品質(Y60)の間の概ね中間値を採用し80年とします。

図表 2-4-1 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

用途	鉄筋コンクリート造 鉄骨鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 レンガ造	木造
	高品質 の場合	普通の品質 の場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
			高品質 の場合	普通の品質 の場合	軽量鉄骨		
学校・官庁	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y60 以上
住宅・事務所・病院	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y40 以上
店舗・旅館・ホテル	Y100 以上	Y60 以上	Y100 以上	Y60 以上	Y40 以上	Y60 以上	Y40 以上
工場	Y40 以上	Y25 以上	Y40 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上	Y25 以上

※表における「高品質」、「普通の品質」の区別は、耐久性の高低を示す

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

図表 2-4-2 目標耐用年数の級の区分の例

級	目標耐用年数		
	代表値	範囲	下限値
Y150	150 年	120 年～200 年	120 年
Y100	100 年	80 年～120 年	80 年
Y60	60 年	50 年～80 年	50 年
Y40	40 年	30 年～50 年	30 年
Y25	25 年	20 年～30 年	20 年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）

図表 2-4-3 建築物の望ましい目標耐用年数

鉄筋コンクリート造 鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨造	木造
80 年	80 年	60 年

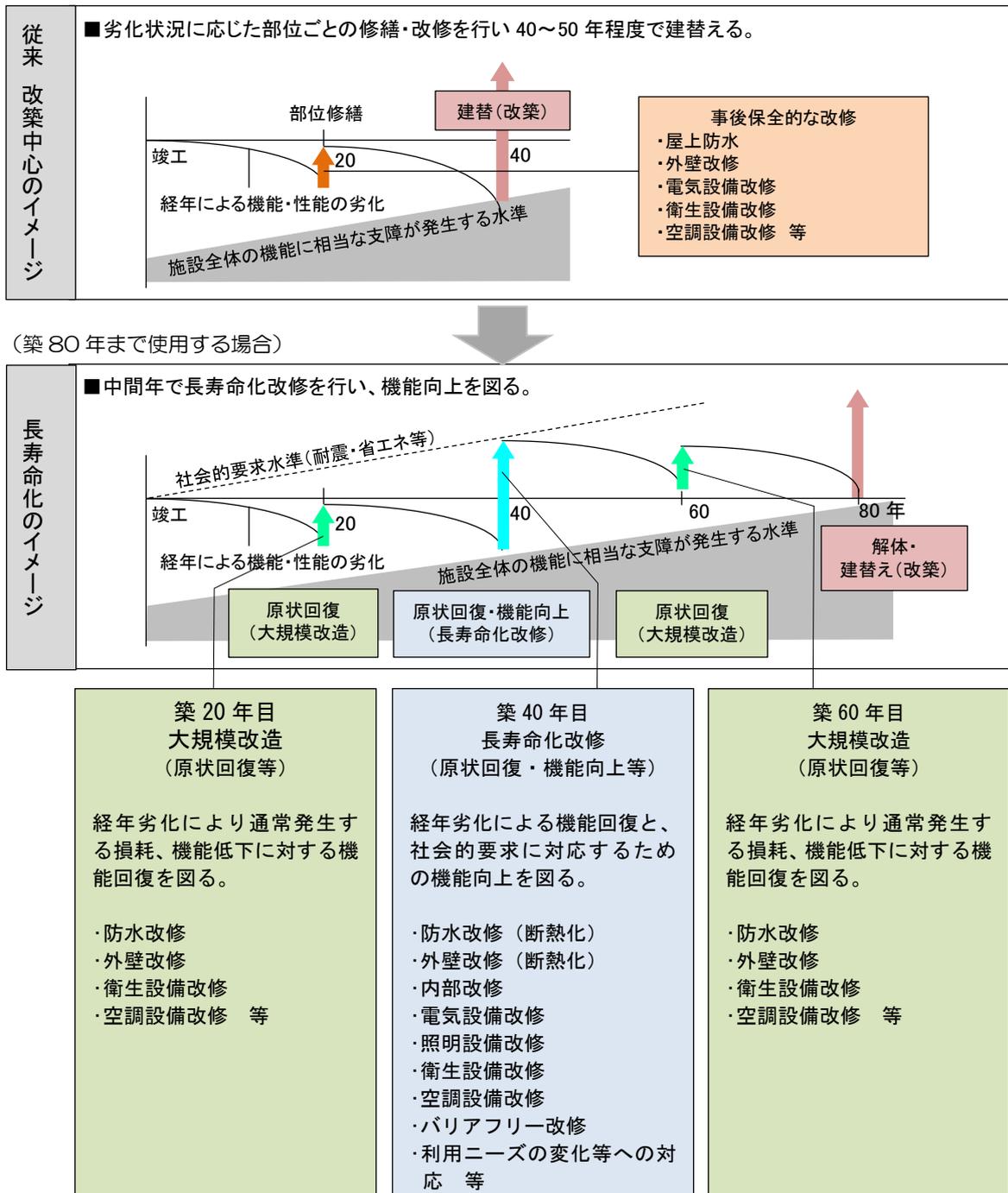
※鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造：Y100 と Y60 の間の中間値を採用し 80 年

2. 改修周期

建築物は、経年により劣化するとともに、利用ニーズや省エネ性能等の社会的要求の高まりへの対応も求められます。

そこで、20年周期で部位の更新時期に合わせた修繕を行うことを基本とし、加えて躯体の目標耐用年数の中間年で、新築時の整備水準を超える長寿命化改修を行うことで、建築物を使用している間、建築物に求められる性能が維持できる状態とすることが、標準的な長寿命化の考え方とされています。

図表 2-4-3 修繕・改修・建替えの標準イメージ（標準的な長寿命化の考え方）



第3章 施設整備水準等の設定

3-1 改修等の整備水準

今後、施設の改修を行う際には、以下の視点に基づき、施設改修を実施するものとします。

①建物の耐久性向上

- ・構造躯体の経年劣化を回復（コンクリートの中性化対策や鉄筋の腐食対策等）
- ・耐久性に優れた仕上材への取り替え（劣化に強い塗装・防水材等の使用）
- ・維持管理や設備更新の容易性を確保
- ・水道、電気、ガス管等のライフラインの更新

②安全・安心な施設環境を確保

- ・耐震対策（非構造部材を含む）
- ・防災機能の強化
- ・事故防止・防犯対策

③環境の質的向上

- ・省エネルギー化・再生可能エネルギーの活用
- ・バリアフリー化

3-2 維持管理の水準・項目・手法

建物の安全性を確保し、性能を適切に維持するためには建物の劣化を早期に把握し、劣化状況に応じて早期に適切に対処することが必要です。

そのため、定期的に建物や設備の点検を行い、その都度清掃や情報管理を実施します。

図表 3-1 維持管理・手法の例

維持管理の手法	維持管理の内容	点検等の頻度
日常点検	設備機器の異常有無等の確認	毎日
自主点検	破損・腐食等の劣化状況等の点検	一定の周期 (1ヶ月、1年、3年等)
法定点検	法的に定められた箇所等の点検	
臨時点検	上記以外に行う臨時的な点検	随時
清掃	建物延命化のための汚れの除去等	適宜、点検に合わせて実施
情報管理	点検履歴の作成、状況把握等	点検・改修・修繕後

図表：点検対象となる建物の部位(例)

<ul style="list-style-type: none"> ・ 屋上・屋根 ・ 外壁 ・ 外部建具（窓、扉等） ・ 受変電設備 ・ 非常用発電設備 ・ 空調設備（エアコン、ボイラー） ・ 換気設備（ダクト、送風機） ・ 消防用設備（自動火災報知設備、屋内消火栓設備、消火器、誘導灯等） ・ 給排水衛生設備（屋内給水設備、ポンプ類等） 等
--

図表 3-2 日常的な点検の内容（例）

点検設備	症状	危険性	留意点
天井	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井ボードがはずれ、落ちかけている。 ・ 天井にシミができた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 剥がれかかった天井ボード等は落下の危険性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 天井のシミは漏水などが考えられるので、専門家による調査が必要です。
内壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 壁モルタルに亀裂が入った。 ・ ボードが割れた。 ・ トイレなどでタイルが割れた、剥がれた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ モルタル等が欠け落ちてくる可能性があります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 木製扉のささくれ、クギ等の突起物は怪我の原因となるため、措置が必要です。
床	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床シートが剥がれた、摩耗した。 ・ 床タイルが剥がれた、割れた。 ・ 階段の滑り止め金具が外れた。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 床の損傷は転倒など、怪我の原因となります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 放置すると損傷が広がるため、応急措置が必要です。 ・ 床は濡れたままにすると剥がれ、割れ等の原因になるため、その都度ふき取ることが大切です。
外壁	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁、庇に亀裂が入った。 ・ 外壁が落ちてきた。 ・ 鉄筋が露出している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 外壁が落下する危険性があり、放置すると損傷の範囲が広がることがあります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 人が近づかないようバリケードを設置するなどの措置を講じてください。 ・ 専門家による調査が必要です。
屋外階段	<ul style="list-style-type: none"> ・ 階段手すりがグラつく。 ・ 鉄骨階段にサビが発生した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手すり踏み板などの痛みが著しい場合、緊急時に避難する際、転倒するなど支障となります。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手すりのサビ、グラつきを点検してください。 ・ サビが進行しないうちに、塗装の塗り替えを行う必要があります。

参考：安全で快適な学校施設を維持するために/文部科学省

第4章 実施計画（案）

4-1 改修等の優先順位付けと実施計画（案）

「役場庁舎」、「厚生棟」とともに、令和3年度（2021）に長寿命化改修の時期を迎えますが、過去、状況に応じて随時改修を実施しているため、建築物の経過年数や劣化状況、また財政状況を勘案しながら、今後も適宜改修を実施します。

図表 4-1 今後5年間の実施計画（案）

（百万円）

事業名称	2021		2022		2023		2024		2025	
	R3		R4		R5		R6		R7	
	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費	施設名	事業費
新增築事業										
改築事業										
耐震化事業 （非構造部材の対策含む）										
長寿命化改修										
大規模改造（老朽）										
防災関連事業										
トイレ整備										
空調整備			玉城町役場	10	玉城町役場	100				
障害児等対策										
特別支援学校の整備										
部位修繕										
合計		0		10		100		0		0

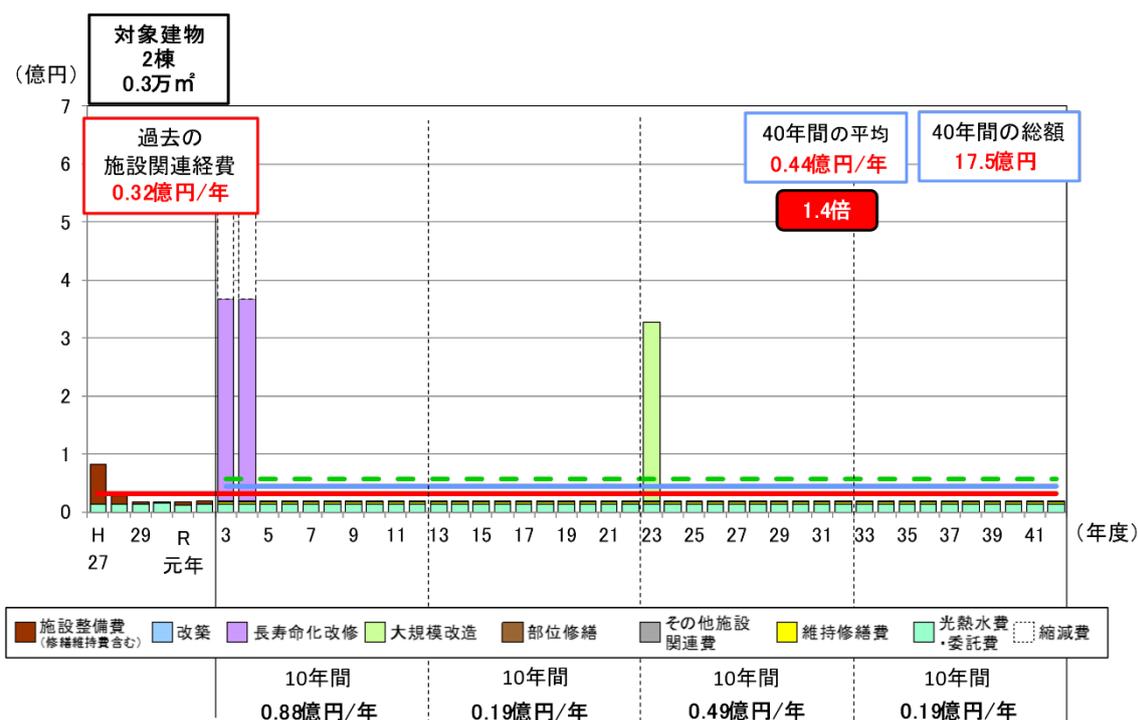
※今後5年間は、上記の施設を優先的に改修していく予定ですが、施設の老朽化状況や財政状況等によっては、計画変更の可能性があります。

※長寿命化改修等の概算事業費には、設計料等を含みます。

4-2 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

長寿命化改修を行った場合、今後の40年間の維持管理コストは総額で17.5億円（年平均0.44億円）となります。従来型から長寿命化型にシフトすることで、従来の改築（建替え）中心の更新コスト22.9億円より5.4億円、23.5%の経費削減が期待できます。

図表 4-2 今後の維持・管理コスト（長寿命化型）



※試算条件

工種	周期	単価
改築	80年	400,000円/㎡(※)
長寿命化改修	40年	240,000円/㎡（改築単価×60%）
大規模改造	20年	100,000円/㎡（改築単価×25%）

- ・改築・長寿命化改修：工事期間2年
- ・大規模改造：工事期間1年

出典：学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書付属ソフト（文部科学省）

(※)：「地方公共団体の財政分析等に関する調査研究会報告書 平成23年3月 財団法人 自治総合センター」、「公共施設等更新費用試算ソフト仕様書（平成28年版）」で示される単価

第5章 継続的運用方針

5-1 施設情報の整備

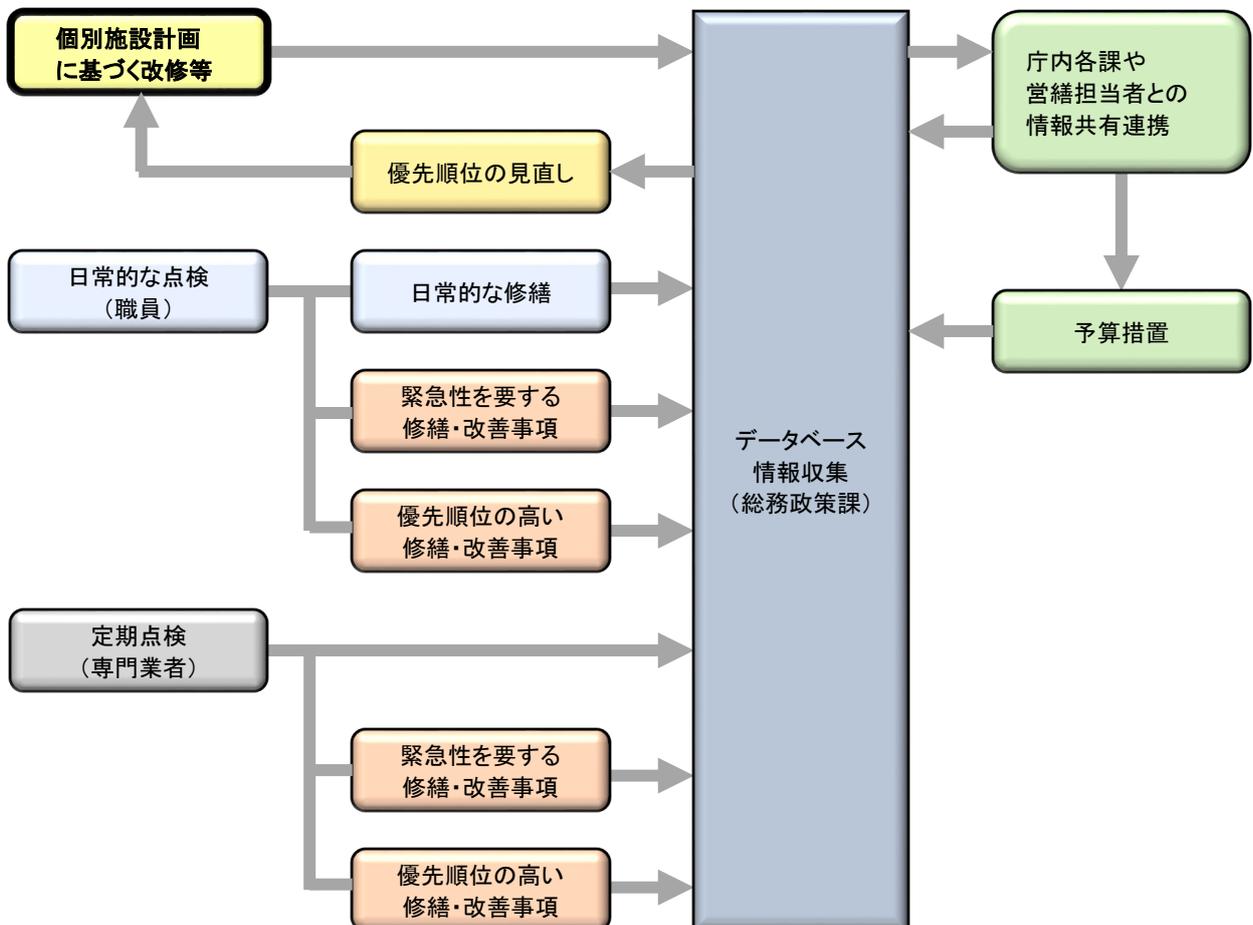
本計画を進めていくにあたり、施設の基本情報や光熱水費をはじめとする運営費、改修・補修等の工事履歴、点検情報など統一フォーマットで管理する保全情報データベースを整理し一元管理を行っていきます。

5-2 推進体制等の整備

上記で述べたデータベースを効果的に運用するには、「施設・設置者・専門業者」の協力及び連携体制が重要となります。また、庁内関係部署間で横断的に連携を図りつつ、本計画を町全体の取り組みとして推進するため、体制の構築を図ります。

日常的な点検や定期点検により明らかになった「緊急性を要する修繕・改善事項」、「優先順位の高い修繕・改善事項」などの情報をデータベースに集積し、その情報を庁内関係各課や営繕担当者、各施設と共有して連携を図るとともに、個別施設計画に反映させ優先順位を見直すことで、より効果的な整備メニューの検討や改修計画の見直し等が期待出来ます。

図表 5-1 推進体制のイメージ



**玉城町公共施設等個別施設計画
(行政系施設編)**

令和3年3月

玉城町 総務政策課

〒519-0495

三重県度会郡玉城町田丸 114-2

TEL : 0596-58-8200 (代表)

<https://kizuna.town.tamaki.mie.jp/>