
富岡町庁舎等個別施設計画

令和4年3月

富岡町

目 次

第 1 章 計画のあらまし

第 1 節 計画の背景・目的

1. 計画策定の背景 2
2. 計画の目的・位置づけ 3
3. 計画期間と策定フロー 4
4. 公共施設を取り巻く状況 5

第 2 節 財政状況 6

第 3 節 公共施設等総合管理計画の概要 7

第 4 節 計画対象施設 8

第 2 章 公共施設の実態

第 1 節 建物概要

1. 年度別整備状況 12
2. 経過年数 13
3. 分類別保有状況 15
4. 構造・耐震性 16

第 2 節 建築・設備状況

1. 建築の状況 18
2. 設備の状況 19

第 3 節 老朽化状況

1. 調査対象 20
2. 現況劣化調査 21
3. 評価基準毎の評価点及び部位別の重要度係数 22
4. 現況劣化度 22
5. 劣化調査評価区分 23
6. 現況劣化状況評価結果 24
7. 経年劣化状況 25

第 4 節 過去の点検・修繕等

1. 修繕・改修履歴 26
2. 調査・点検 27

第 5 節 現状を踏まえた課題 28

第3章 公共施設整備の基本的な方針

第1節 維持保全の基本方針

1. 維持保全の基本方針 34
2. 維持保全の考え方 35
3. 長寿命化・更新実施の考え方 36

第2節 改修等の基本的な方針

1. 維持管理の基本方針 39
2. 目標使用年数 40
3. 修繕・改修周期の設定 42
4. 管理状況別改修・更新時期 43

第4章 改修・更新事業の長期的な見通し

第1節 優先順位の設定

1. 総合劣化度の算定 46
2. 施設重要度の設定 47
3. 優先順位の設定 48

第2節 概算改修・更新費推計の条件整理

1. 試算条件の整理 49
2. 事業費単価の設定 49
3. 平準化の方針 50

第3節 長期的な維持保全・更新等に係る事業費の算定

1. 長期的な維持保全・更新等に係る概算事業費の推計 51
2. 長寿命化を行った場合の効果 52

第5章 公共施設整備計画

第1節 実施に向けた基本方針

1. 維持保全の方針 56
2. 改善事業の実施方針 59
3. 建替事業の実施方針 59

第2節 公共施設整備計画

1. 整備方針と実施計画 60

第3節 計画の継続的運用

1. 組織の連携・推進体制 67
2. 施設の現状調査の拡充と情報公開 67
3. フォローアップ 68

第1章

計画のあらまし

第1節 計画の背景・目的

1. 計画策定の背景
2. 計画の目的・位置づけ
3. 計画期間と策定フロー
4. 公共施設を取り巻く状況

第2節 財政状況

第3節 公共施設等総合管理計画の概要

第4節 計画対象施設

第1節 計画の背景・目的

1. 計画策定の背景

我が国において公共施設の老朽化対策が大きな課題となっており、地方公共団体においては、厳しい財政状況が続く中で、人口減少等により公共施設の利用需要が変化していくことが予想されています。

こうした状況の中で、早急に公共施設全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、複合・集約化、長寿命化、更新などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化するとともに、公共施設の最適な配置の実現が必要となっています。

国においては、「日本再興戦略」（平成25年6月14日閣議決定）に基づき、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」が策定され、地方公共団体においても、行動計画（公共施設等総合管理計画）及び個別施設ごとの長寿命化計画（個別施設計画）を策定し、これらの計画に基づき点検等を実施した上で、適切な措置を講じることが求められています。

本町でも、文化・教育・福祉等公共サービスを提供するための施設、および、産業・医療等を支援する施設を保有していますが、将来的には、人口減少や更なる高齢化を迎え、公共施設等の維持・保全に充当できる財源を確保することが難しくなると予想されます。また、平成23年3月の東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所事故の影響により、本町は深刻な被害を受け、全区域にわたって避難指示がなされました。その後、災害復興ビジョンを始めとする復興計画に基づく復旧事業が進み、平成29年4月1日から避難指示が一部解除されることになり、さらに令和5年春には、特定復興再生拠点区域の避難指示解除を目指しています。

こうした状況を踏まえ、本町は、長期的な視点を持って公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進することを目的として、平成29年3月に「富岡町公共施設等総合管理計画」（令和4年3月改訂、以下「総合管理計画」という。）を策定し、施設の最適化に向けた基本的な方針を取りまとめ、ファシリティマネジメントに取り組んでいるところです。

個別施設計画に記載すべき事項

① 対象施設

公共施設等総合管理計画において、個別施設計画を策定することとした施設を対象とする。計画の策定に当たり、各施設の維持管理・更新等に係る取組み状況や利用状況等に鑑み、個別施設のメンテナンスサイクルを計画的に実行する上で最も効率的・効果的と考えられる計画策定の単位等を設定の上、その単位毎に計画を策定する。

② 計画期間

公共施設の状態は、経年劣化等によって時々刻々と変化することから、定期点検サイクル等を考慮の上、計画期間を設定し、点検結果等を踏まえ、適宜計画を更新するものとする。

本計画で示す取組みを通じ、知見やノウハウの蓄積を進め、計画期間の長期化を図ることで、中長期的な維持管理・更新等に係るコストの見通しの精度向上を図る。

③ 対策の優先順位の考え方

個別施設の状態（劣化・損傷の状況や要因等）の他、施設が果たしている役割、機能、利用状況、重要性等、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。

④ 個別施設の状態等

点検・診断によって得られた個別施設の状態について、施設毎に整理する。なお、点検・診断を未実施の施設については、点検実施時期を明記する。また、対策の優先順位の考え方で明らかにした事項のうち、個別施設の状態以外の事項について、必要な情報を整理する。

⑤ 対策内容と実施時期

対策の優先順位の考え方、個別施設の状態等を踏まえ、次回の点検・診断や修繕・更新、さらには、更新の機会を捉えた機能転換・用途変更、複合化・集約化、廃止・撤去、耐震化等の必要な対策について、講ずる措置の内容や実施時期を施設毎に整理する。

⑥ 対策費用

計画期間内に要する対策費用の概算を整理する。

（インフラ長寿命化基本計画）

2. 計画の目的・位置づけ

(1) 計画の目的

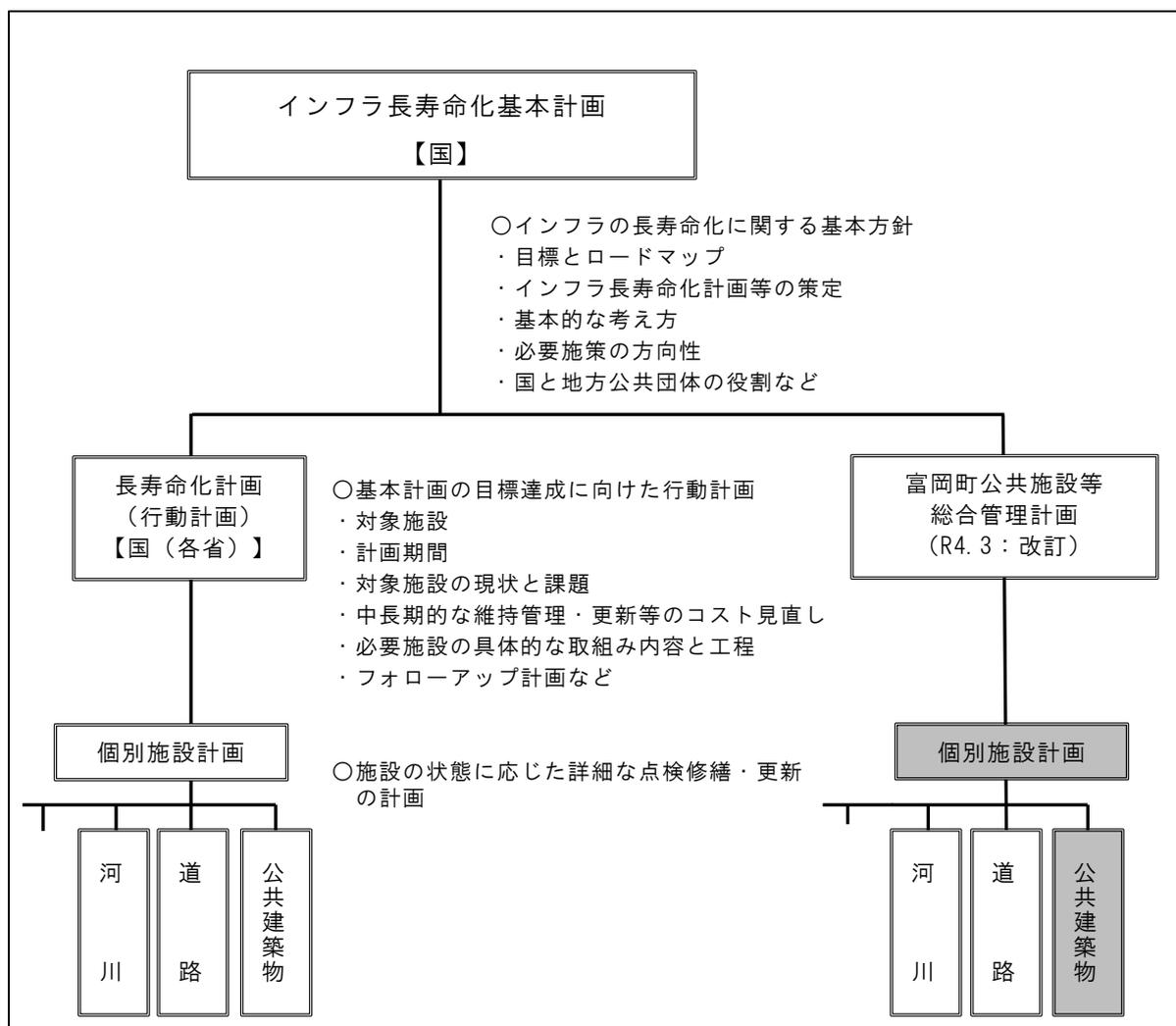
公共施設の維持管理については、本計画に基づき、これまでの対処療法的な方法から予防保全的な方法へ転換し、その機能や設備を常に良好な状態に保ち、長寿命化に資することを目的とします。

また、「個別施設計画（長寿命化計画）」の策定により、公共施設の使用年数の向上、ライフサイクルコストの縮減、中長期における財政の見通しを立てるとともに、財政負担の平準化を目指します。

(2) 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」を踏まえ、町における行動計画として策定した「公共施設等総合管理計画」を上位計画とします。また、劣化調査等の各調査結果や改修・更新費の算出結果などを基に、財政状況を踏まえた改修・更新時期の適正化を図る「個別施設計画」として位置づけられる計画です。

図 施設計画の位置づけ



3. 計画期間と策定フロー

(1) 計画期間

上位計画となる「公共施設等総合管理計画」の計画期間は、2022（令和4）年度から2061（令和43）年度までの40年間を見通した、2022（令和4）年度から2031（令和13）年度までの10年間としています。

このため本計画も、公共施設の維持管理において中長期における財政の見通しの中で、2022（令和4年）年度から令和43年度（2061年度）の40年間を計画期間とし、実施計画期間を10年間とします。ただし、計画期間内であっても上位計画の見直しや社会情勢の急激な変化等により、必要に応じて適宜見直すものとします。

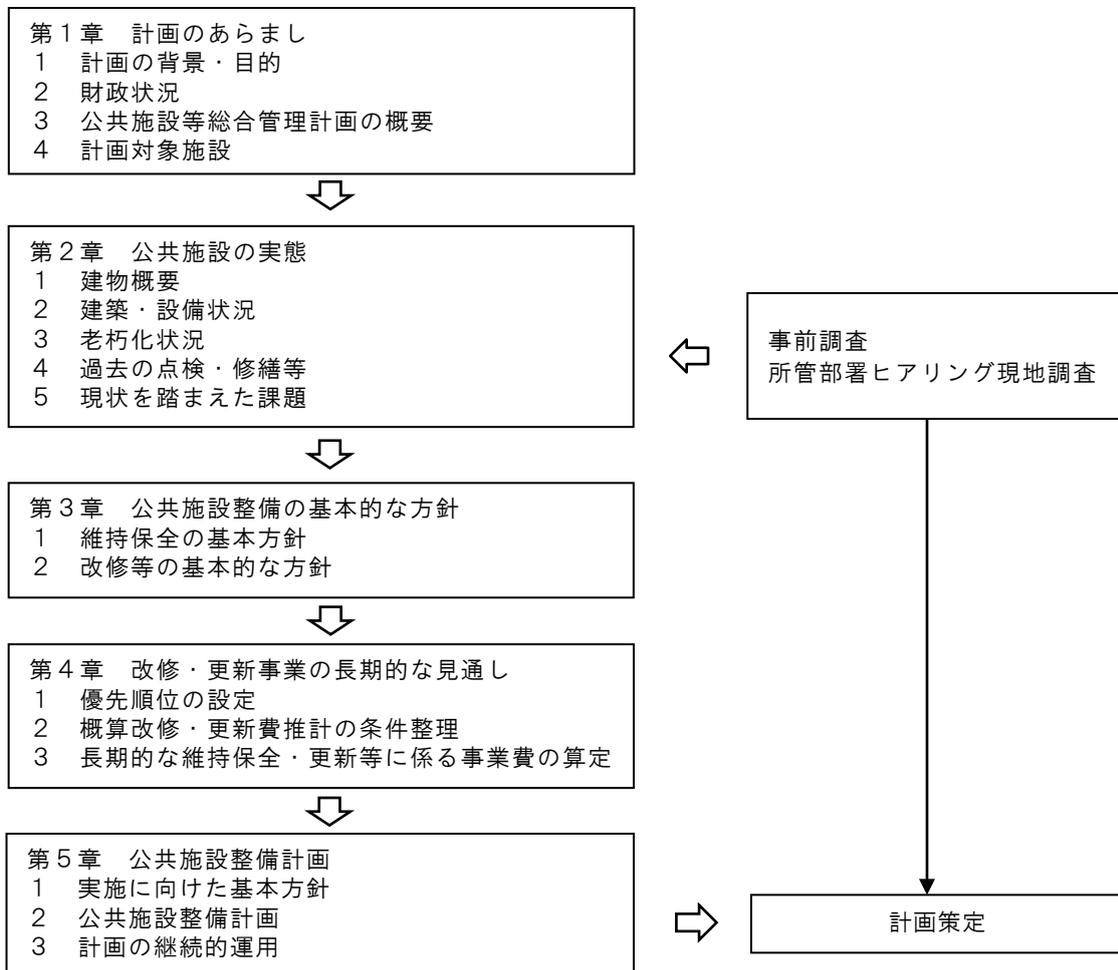
図 実施計画期間



(2) 計画策定のフロー

本計画は、全庁的な協議を踏まえて、以下のようなフローにより策定しています。

図 策定のフロー

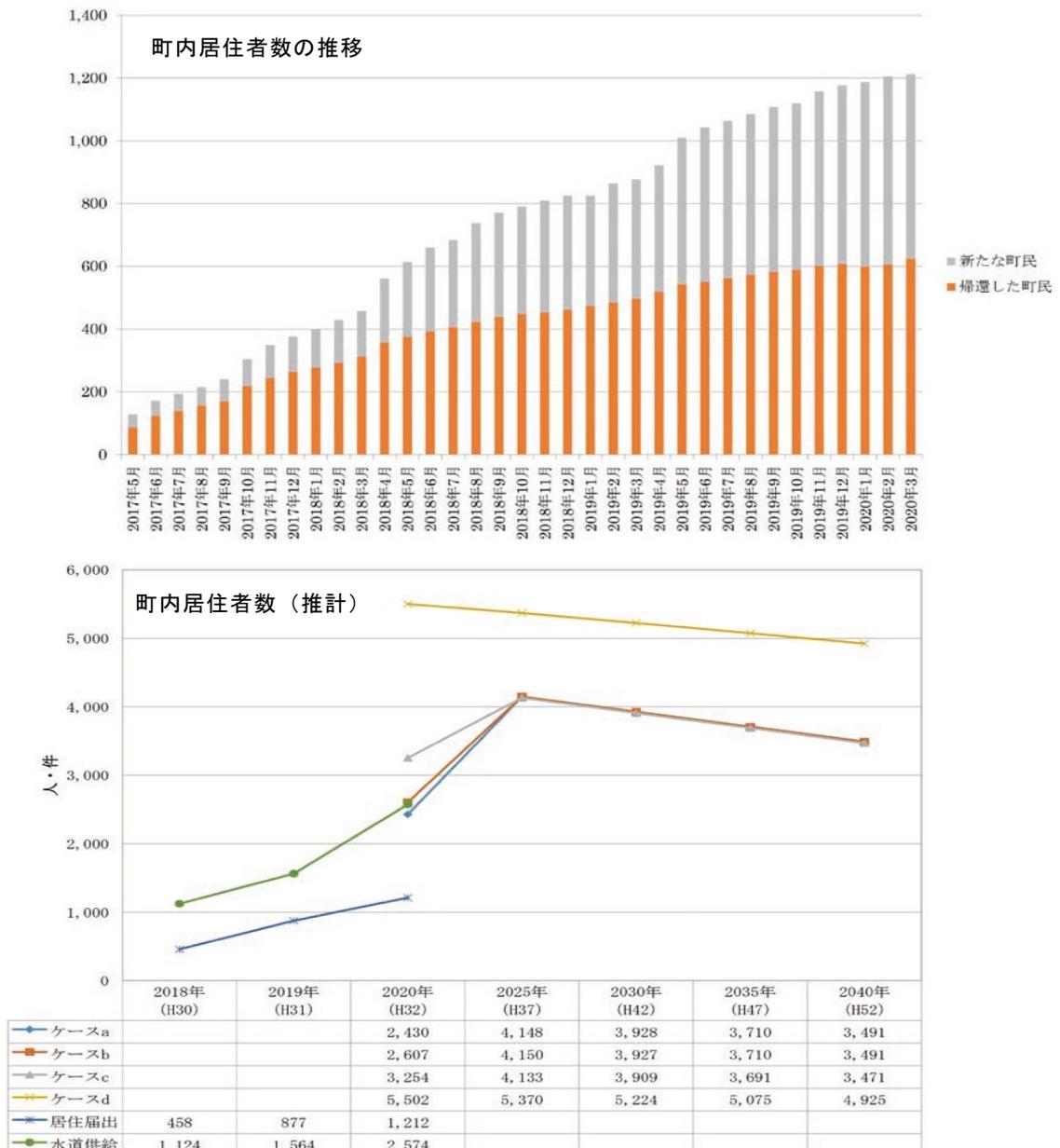


4. 公共施設を取り巻く状況

(1)人口の現状と将来人口の考え方

- 本町の人口は、2000（平成 12）年の 16,173 人をピークに緩やかな減少に転じ、2010（平成 22）年度の人口は 16,001 人でしたが、東京電力福島第一原子力発電所事故による避難指示により、居住者が 0 人となってしまいました。
- 2017（平成 29）年 4 月、帰還困難区域を除く地域で避難指示が解除され、ふるさとの地で行政機能を再開し、町の復興再生にむけ本格的な取り組みを開始しました。
- 町内居住届出数は、2020（令和 2）年 3 月 1 日現在で 851 世帯、1,212 人であり、ふるさとに帰還した町民は微増、仕事等によって新しく町民となられた方は急増の傾向がみられます。
- 令和 2 年時点の町内居住届出数は、「富岡町帰町計画」で目標に掲げた『2020 年町内居住人口 3,000～5,000 人』を下回っています。
- しかし、町内における給水戸数（約 2,600 件）や電気供給件数（約 2,300 件）と、地域経済分析システム（RESAS：リーサス）による滞在人口調査結果も同程度以上であることから、少なくとも約 2,000 人の方々が町内で居住していると推測できます。

図 人口推計



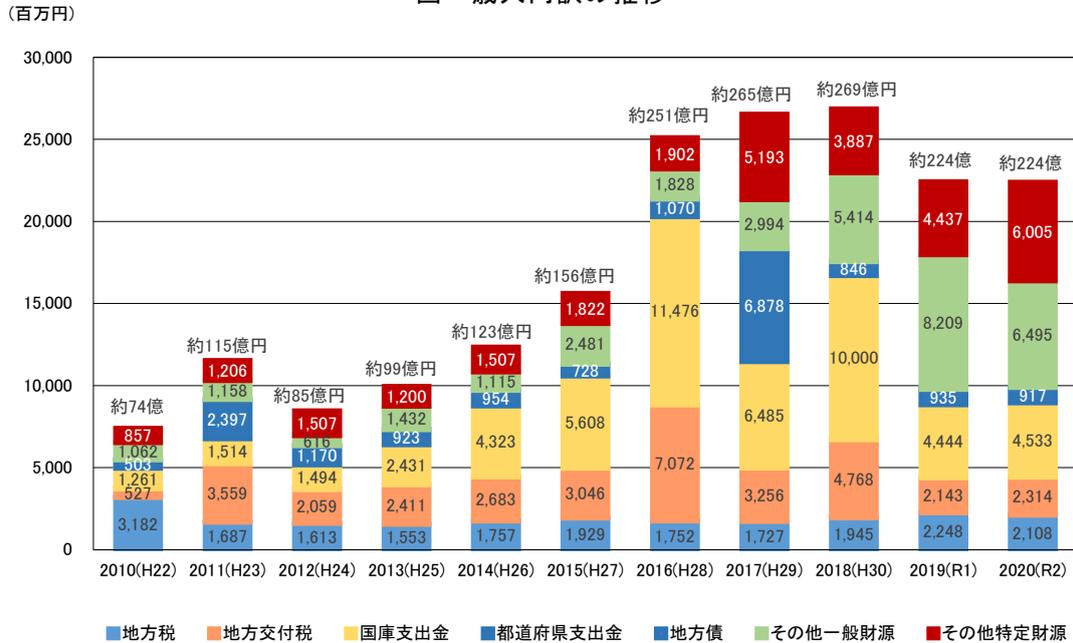
第2節 財政状況

(1) 歳入

2020（令和2）年度の歳入は、約224億円です。内訳は、その他一般財源が最も多く（約65億円）、次いでその他特定財源（約60億円）、国庫支出金（約45億円）が多くなっています。

歳入内訳の推移は、東日本大震災以降、国庫支出金やその他一般財源が大きく増加しています。

図 歳入内訳の推移

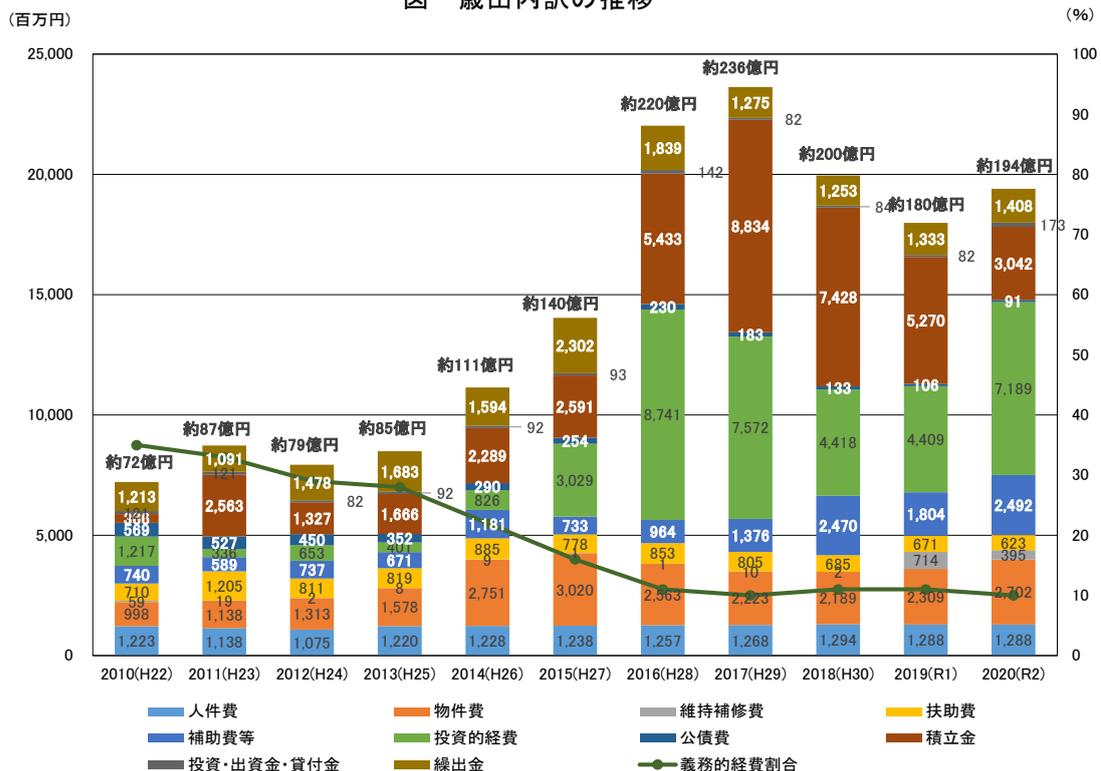


(2) 歳出

2020（令和2）年度の歳出は、約194億円です。内訳は、投資的経費が最も多く（約72億円）、次いで積立金（約30億円）、物件費（約27億円）が多くなっています。

歳出内訳の推移は、東日本大震災以降、投資的経費や物件費等が増加しています。

図 歳出内訳の推移



第3節 公共施設等総合管理計画の概要

本町では令和3年度に富岡町公共施設等総合計画の見直しを行い、令和4年度からの改訂計画とし、町の復興に向けた将来像や将来人口などを踏まえ、公共施設等の現状や課題を明らかにし、公共施設等の総合管理に関する基本的な方針を示しています。その中で、公共施設についての中長期的な視点でのマネジメントを以下のように整理しました。

①復興に向けた施設計画

町の復興に向けては、必要な公共施設と震災時点から閉鎖等措置が続いている公共施設など、今後の復興スケジュールに合わせた公共施設の整備のあり方を整理します。

②人口動向への対応

保有する公共施設の全体面積を、回復人口や人口構造の変化を見据えながら、再検討していきます。

③施設の複合化・集約化

新規の施設整備事業については、単独施設の抑制を図りながら、施設の複合化・集約化、廃止・統廃合を基本とします。

④施設の縮小・廃止

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年を超えるもので長期の活用が見込まれない場合は、廃止を基本とします。

⑤周辺環境への配慮

廃止した施設で、売却・貸付等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、取り壊しを基本とします。

⑥長寿命化によるライフサイクルコストの縮減

今後の財政推計を踏まえた上で、重大な損傷や致命的な損傷となる前に予防的な修繕を実施することにより、健全な状態を維持しながら長寿命化を図ることで、ライフサイクルコストを縮減します。

⑦他の計画との整合性

施設によっては既に策定されている各計画を基本としながら、公共施設等総合計画との整合性を図り、必要に応じて適宜見直していきます。

第4節 計画対象施設

本町が保有する公共施設（ハコモノ）は以下のとおりであり、内、本計画の対象施設は、40施設とします。

表 施設の概要(1/2)

分類	施設名称	延床面積 (㎡)	構造	建設年度	運営方法	本計画対象	備考
学校教育系	富岡第二小学校（体育館）	1,357.3	RC	2004	直営		学校施設長寿命化計画による
	富岡第一中学校	6,878.8	RC	1987	直営		学校施設長寿命化計画による
	学校給食調理場	538.9	S	2021	直営		学校施設長寿命化計画による
公営住宅	富岡町教育支援センター（桜風寮）	2,120.0	RC	2005	直営	●	
	王塚第2団地	793.2	W	1989	直営		公営住宅長寿命化計画策定予定
	王塚第3団地（6号～9号）	296.8	W	1994	直営		公営住宅長寿命化計画策定予定
	新田団地	2,120.1	RC	2000	直営		公営住宅長寿命化計画策定予定
	曲田第1団地	4,654.0	W	2016	直営		公営住宅長寿命化計画策定予定
	曲田第2団地	2,465.4	S	2017	直営		公営住宅長寿命化計画策定予定
	栄町団地	2,973.0	S	2017	直営		公営住宅長寿命化計画策定予定
保健・福祉施設	仮設養護老人ホーム東風荘（郡山市）	1,848.0	SRC	2013	指定管理		R4：解体予定
	総合福祉センター	1,593.0	RC	1985	指定管理	●	
	保健センター	795.0	RC	1992	直営	●	
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	8,109.3	SRC	2004	直営	●	
	とみおかアーカイブ・ミュージアム	3,532.4	RC	2021	直営		新設施設
	太田集会所	71.0	W	1992	地域管理	●	
	下郡山集会所	144.0	W	1997	地域管理	●	
	赤木多目的集会所	154.9	RC	1983	地域管理	●	
	西原集会所	186.0	W	2005	地域管理	●	
	大菅集会所	106.0	W	1991	地域管理	●	
	清水集会所	140.0	W	1994	地域管理	●	
	下千里集会所	112.0	W	1994	地域管理	●	
	杉内集会所	87.0	W	1994	地域管理	●	
	本町集会所	132.0	W	1996	地域管理	●	
	王塚集会所	165.0	W	1999	地域管理	●	
	高津戸多目的集会所	154.3	RC	1980	地域管理	●	
	上手岡多目的集会所	226.4	RC	1980	地域管理	●	
	上郡山多目的集会所	225.5	RC	1984	地域管理	●	
	上本町構造改善センター	145.8	W	1987	地域管理	●	
	深谷集会所	76.0	W	2001	地域管理	●	
	夜の森駅前南集会所	132.0	W	2003	地域管理	●	
	新田多目的集会所	228.0	RC	1981	地域管理	●	
	小良ヶ浜多目的集会所	226.0	RC	1982	地域管理	●	
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	7,735.0	SRC	1982	指定管理	●	
	総合運動場	140.0	RC	1989	直営		小規模施設群
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	870.8	W	2021	指定管理	●	

表 施設の概要(2/2)

分類	施設名称	延床面積 (㎡)	構造	建設年度	運営方法	本計画対象	備考
行政系 施設	役場庁舎	7,660.0	SRC	1992	直営	●	
	原下屯所	45.4	W	1984	直営		小規模施設
	本町屯所	49.7	W	1998	直営	●	
	中央屯所	273.6	W	1977	直営	●	
	西原屯所	45.4	W	1982	直営		小規模施設
	新町屯所	45.4	W	1982	直営		小規模施設
	杉内屯所	55.5	W	2007	直営	●	
	上手岡屯所	49.7	W	2000	直営	●	
	王塚屯所	49.7	W	2004	直営	●	
	深谷屯所	45.4	W	1983	直営		小規模施設
	小良ヶ浜屯所	45.4	W	1980	直営		小規模施設
	太田屯所	46.4	W	2017	直営		小規模施設
	駅前仏浜合同屯所	99.4	S	2018	直営	●	
	防災備蓄拠点倉庫	633.8	S	2019	直営	●	
	防災備蓄北部倉庫	390.4	S	2019	直営	●	
	防災備蓄南部倉庫	390.4	S	2019	直営	●	
産業系 施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	7,597.2	RC	1995	指定管理	●	
	富岡漁港共同利用施設	457.5	W	2018	指定管理		新設施設
	カントリーエレベーター	1,314.4	S	2021	賃借		新設施設
	富岡川サケふ化場	379.1	S	2021	賃借		新設施設
子育て 支援施設	こども園(旧:富岡保育所)	1,254.0	RC	2003	指定管理		学校施設長寿命化計画による
医療施設	とみおか診療所	511.2	LS	2016	賃借	●	
公園	大倉山トイレ	37.0	W	1998	直営		小規模施設
	旧役場跡地公衆トイレ	56.0	RC	1999	直営	●	
	岡内中央児童公園公衆トイレ	14.0	CB	1980	直営		小規模施設
	岡内東児童公園公衆トイレ	14.0	CB	1981	直営		小規模施設
	夜の森公園森の花和屋(公衆トイレ)	67.5	W	1994	直営	●	
	夜の森つつみ公園公衆トイレ	36.1	W	1992	直営		小規模施設
その他 公共施設	富岡町食品検査所	125.2	S	2018	直営	●	
	旧法務局	237.0	RC	1972	賃借	●	
	ストックヤード(本町)	20.7	S	2001	直営		小規模施設
	ストックヤード(清水前)	22.1	S	2002	直営		小規模施設
	大原本店旧店舗	169.9	レンガ	1935	直営		改築新設施設
供給処理 施設	富岡浄化センター	3,614.0	RC	1992	指定管理		インフラ関連施設
	蛇谷須浄化センター管理棟	14.0	PC	1989	指定管理		インフラ関連施設
	上手岡浄化センター	229.0	RC	1997	指定管理		インフラ関連施設
	小良ヶ浜浄化センター処理棟	620.0	RC	2004	指定管理		インフラ関連施設

構造 W造:W、SRC造:鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造:鉄筋コンクリート造、S造:鉄骨造、LS造:軽量鉄骨造

第2章

公共施設の実態

第1節 建物概要

1. 年度別整備状況
2. 経過年数
3. 分類別保有状況
4. 構造・耐震性

第2節 建築・設備状況

1. 建築の状況
2. 設備の状況

第3節 老朽化状況

1. 調査対象
2. 現況劣化調査
3. 評価基準毎の評価点及び部位別の重要度係数
4. 現況劣化度
5. 劣化調査評価区分
6. 現況劣化状況評価結果
7. 経年劣化状況

第4節 過去の点検・修繕等

1. 修繕・改修履歴
2. 調査・点検

第5節 現状を踏まえた課題

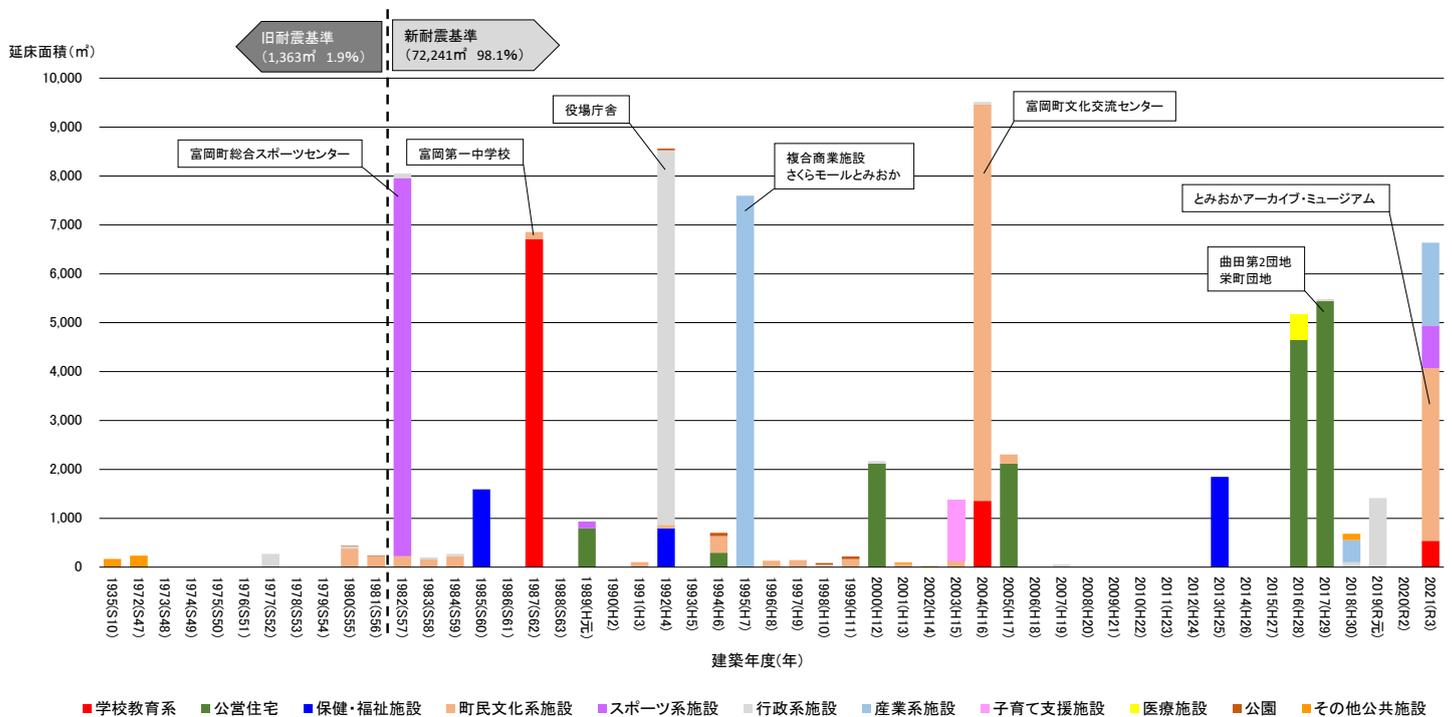
第1節 建物概要

1. 年度別整備状況

本町が所有する全公共施設の年度別整備（延床面積）状況をみると、集会施設などが新耐震設計基準施行前の建設となっています。主要施設の整備時期をみると、昭和57年度には富岡町総合スポーツセンター、平成4年度には役場庁舎、平成16年度には富岡町文化交流センターが建設されています。

また、震災後には、復興に向けた公営住宅団地の建設が進み、平成28年及び29年度に曲田第1及び第2団地と栄町団地が建設されました。

図 年度別整備（延床面積）状況



※複数棟の施設においては、主要施設の建設年度に合算して計上。

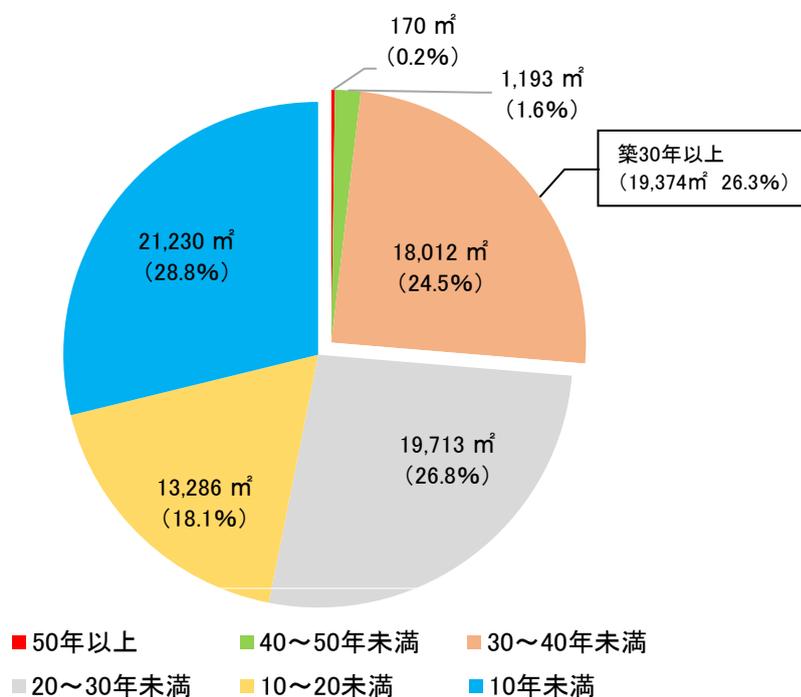
2. 経過年数

①経過年数別延床面積

経過年数別の延床面積は、築10年未満の施設が最も多く（21,230㎡、28.8%）、次いで築20年以上30年未満（19,713㎡、26.8%）、築30年以上40年未満（18,012㎡、24.5%）となっています。

築30年以上を経過した建築物の延床面積の合計（19,374㎡）が、全体（73,603㎡）の26.3%を占めています。また、復興の進捗とともに、10年未満の建物が約3割を占める状況になっています。

図 経過年数別延床面積

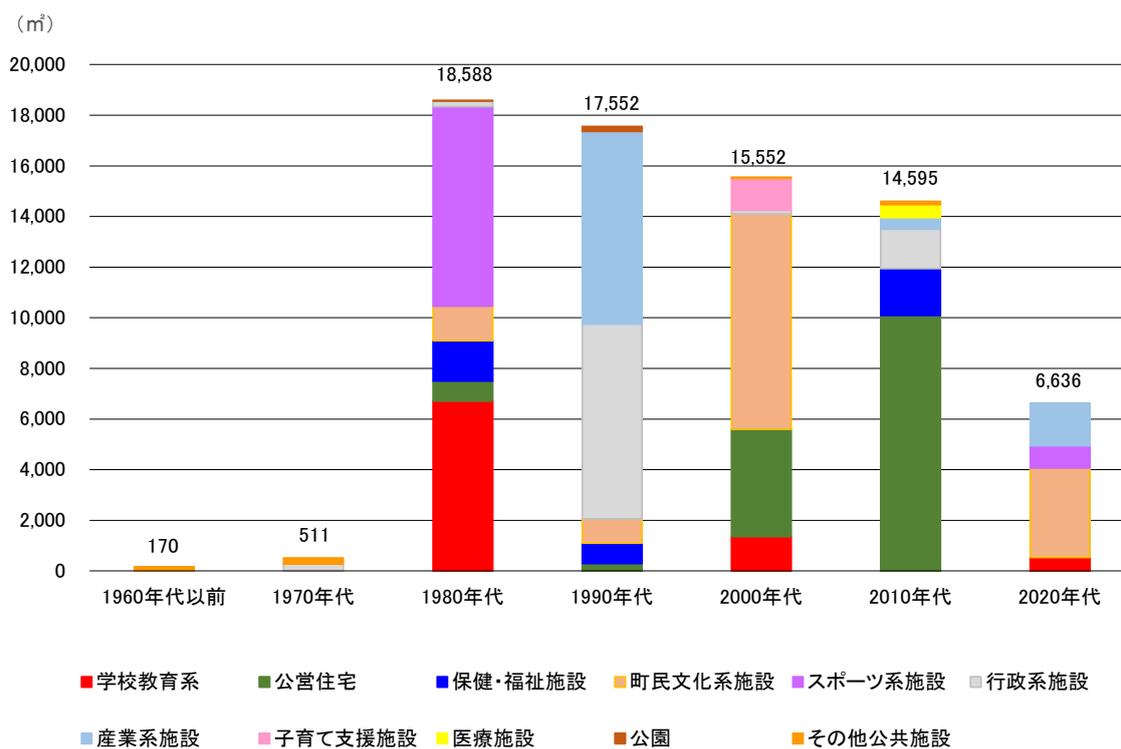


②大分類別建築年度・年代別延床面積

建築年代別延床面積は、1980年代が最も多く（18,588㎡）、次いで1990年代（17,552㎡）、2000年代（15,552㎡）となっています。

1960年代以前、1970年代は、行政系施設及びその他公共施設が整備されました。1980年代は、学校教育系施設やスポーツ系施設が主に整備されました。2010年代は、公営住宅が主に整備されました。

図 大分類別建築年代別延床面積



3. 分類別保有状況

①大分類別延床面積

大分類別の延床面積は、公営住宅が最も多く（15,422 m²、21.0%）、次いで、町民文化系施設（14,353 m²、19.5%）、行政系施設（9,925 m²、13.5%）となっています。

上位3つの分類の延床面積の合計（39,701 m²）が、全体（73,603 m²）の53.9%を占めています。

図 大分類別延床面積

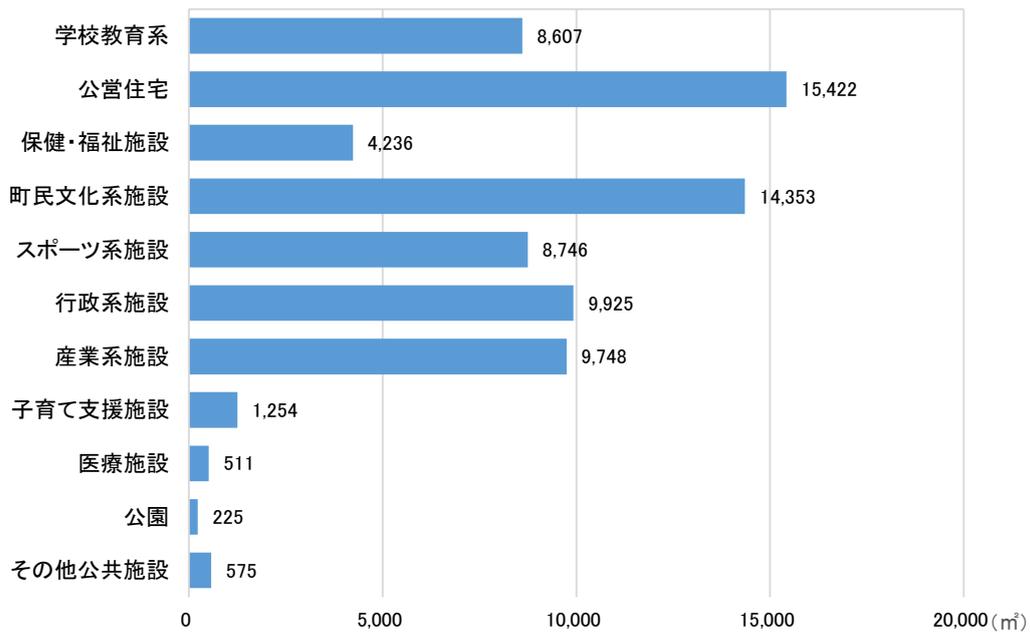
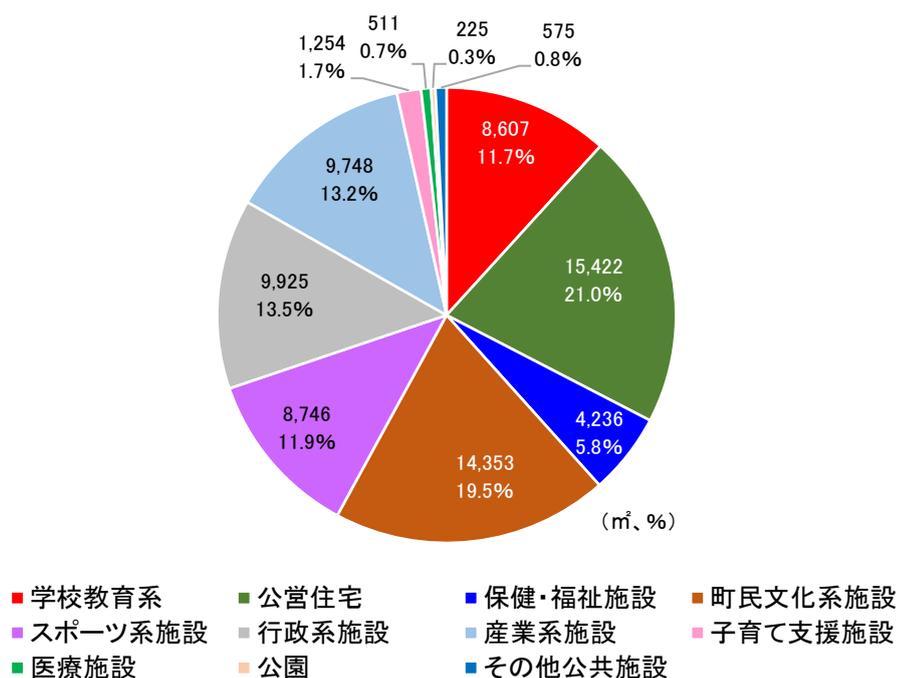


図 大分類別延床面積（割合）



4. 構造・耐震性

本町が所有する公共施設における、施設の構造・耐震性については以下のとおりになっています。長寿命化を図る場合には耐震性の確保が必要となります。

表 建物概要 (1/2)

分類	施設名称	延床面積 (㎡)	構造	建設年度	経過年数	耐震性
学校教育系	富岡第二小学校 (体育館)	1,357.3	RC	2004	17	新耐震：○
	富岡第一中学校	6,878.8	RC	1987	34	新耐震：○
	学校給食調理場	538.9	S	2021	0	新耐震：○
公営住宅	富岡町教育支援センター (桜風寮)	2,120.0	RC	2005	16	新耐震：○
	王塚第2団地	793.2	W	1989	32	新耐震：○
	王塚第3団地 (6号～9号)	296.8	W	1994	27	新耐震：○
	新田団地	2,120.1	RC	2000	22	新耐震：○
	曲田第1団地	4,654.0	W	2016	5	新耐震：○
	曲田第2団地	2,465.4	S	2017	4	新耐震：○
	栄町団地	2,973.0	S	2017	4	新耐震：○
保健・福祉施設	仮設養護老人ホーム東風荘 (郡山市)	1,848.0	SRC	2013	8	新耐震：○
	総合福祉センター	1,593.0	RC	1985	36	新耐震：○
	保健センター	795.0	RC	1992	29	新耐震：○
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	8,109.3	SRC	2004	17	新耐震：○
	とみおかアーカイブ・ミュージアム	3,532.4	RC	2021	0	新耐震：○
	太田集会所	71.0	W	1992	29	新耐震：○
	下郡山集会所	144.0	W	1997	24	新耐震：○
	赤木多目的集会所	154.9	RC	1983	38	新耐震：○
	西原集会所	186.0	W	2005	16	新耐震：○
	大菅集会所	106.0	W	1991	30	新耐震：○
	清水集会所	140.0	W	1994	27	新耐震：○
	下千里集会所	112.0	W	1994	27	新耐震：○
	杉内集会所	87.0	W	1994	27	新耐震：○
	本町集会所	132.0	W	1996	25	新耐震：○
	王塚集会所	165.0	W	1999	22	新耐震：○
	高津戸多目的集会所	154.3	RC	1980	41	旧耐震：無
	上手岡多目的集会所	226.4	RC	1980	41	旧耐震：無
	上郡山多目的集会所	225.5	RC	1984	37	新耐震：○
	上本町構造改善センター	145.8	W	1987	34	新耐震：○
	深谷集会所	76.0	W	2001	20	新耐震：○
	夜の森駅前南集会所	132.0	W	2003	7	新耐震：○
	新田多目的集会所	228.0	RC	1981	40	旧耐震：無
小良ヶ浜多目的集会所	226.0	RC	1982	39	新耐震：○	
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	7,735.0	SRC	1982	39	新耐震：○
	総合運動場	140.0	RC	1989	32	新耐震：○
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	870.8	W	2021	0	新耐震：○

構造 W造：W、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、LS造：軽量鉄骨造

※ グレーの網掛は本計画対象外施設を示す

表 施設の概要(2/2)

分類	施設名称	延床面積 (㎡)	構造	建設年度	経過年数	耐震性
行政系 施設	役場庁舎	7,660.0	SRC	1992	29	新耐震：○
	原下屯所	45.4	W	1984	37	新耐震：○
	本町屯所	49.7	W	1998	23	新耐震：○
	中央屯所	273.6	W	1977	44	旧耐震：不明
	西原屯所	45.4	W	1982	39	新耐震：○
	新町屯所	45.4	W	1982	39	新耐震：○
	杉内屯所	55.5	W	2007	14	新耐震：○
	上手岡屯所	49.7	W	2000	21	新耐震：○
	王塚屯所	49.7	W	2004	17	新耐震：○
	深谷屯所	45.4	W	1983	38	新耐震：○
	小良ヶ浜屯所	45.4	W	1980	41	旧耐震：不明
	太田屯所	46.4	W	2017	4	新耐震：○
	駅前仏浜合同屯所	99.4	S	2018	3	新耐震：○
	防災備蓄拠点倉庫	633.8	S	2019	2	新耐震：○
	防災備蓄北部倉庫	390.4	S	2019	2	新耐震：○
	防災備蓄南部倉庫	390.4	S	2019	2	新耐震：○
産業系 施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	7,597.2	RC	1995	26	新耐震：○
	富岡漁港共同利用施設	457.5	W	2018	3	新耐震：○
	カントリーエレベーター	1,314.4	S	2021	0	新耐震：○
	富岡川サケふ化場	379.1	S	2021	0	新耐震：○
子育て 支援施設	こども園（旧：富岡保育所）	1,254.0	RC	2003	18	新耐震：○
医療施設	とみおか診療所	511.2	LS	2016	5	新耐震：○
公園	大倉山トイレ	37.0	W	1998	23	新耐震：○
	旧役場跡地公衆トイレ	56.0	RC	1999	22	新耐震：○
	岡内中央児童公園公衆トイレ	14.0	CB	1980	41	旧耐震：不明
	岡内東児童公園公衆トイレ	14.0	CB	1981	40	旧耐震：不明
	夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）	67.5	W	1994	27	新耐震：○
	夜の森つつみ公園公衆トイレ	36.1	W	1992	29	新耐震：○
その他 公共施設	富岡町食品検査所	125.2	S	2018	3	新耐震：○
	旧法務局	237.0	RC	1972	49	旧耐震：有
	ストックヤード（本町）	20.7	S	2001	20	新耐震：○
	ストックヤード（清水前）	22.1	S	2002	19	新耐震：○
	大原本店旧店舗	169.9	レンガ	1935	86	旧耐震：不明
供給処理 施設	富岡浄化センター	3,614.0	RC	1992	28	新耐震：○
	蛇谷須浄化センター管理棟	14.0	PC	1989	32	新耐震：○
	上手岡浄化センター	229.0	RC	1997	24	新耐震：○
	小良ヶ浜浄化センター処理棟	620.0	RC	2004	17	新耐震：○

構造 W造：W、SRC造：鉄骨鉄筋コンクリート造、RC造：鉄筋コンクリート造、S造：鉄骨造、LS造：軽量鉄骨造

※ グレーの網掛は本計画対象外施設を示す

第2節 建築・設備状況

1. 建築の状況

設計図書等や現地確認、担当者へのヒアリングにより整理した対象建築物の屋根形状、屋根・外壁の仕様状況は以下のとおりです。

表 施設の屋根・外壁概要

分類	施設名称		屋根形状	屋根・外壁仕様	
				屋根	外壁
公営住宅	富岡町教育支援センター（桜風寮）		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	コンクリート打放
保健・福祉施設	総合福祉センター		陸屋根	アスファルト防水	リシン吹付
	保健センター		陸屋根	シート防水	タイル・RC打放
町民文化系施設	富岡町文化交流センター		陸屋根	ステンレス鋼板	タイル・リシン吹付
	太田集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	下郡山集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	赤木多目的集会所		陸屋根	シート防水	RC+リシン吹付
	西原集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	大菅集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	清水集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	下千里集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	杉内集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	本町集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	王塚集会所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	高津戸多目的集会所		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	モルタル+吹付塗装
	上手岡多目的集会所		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	モルタル+吹付塗装
	上郡山多目的集会所		陸屋根	シート防水	モルタル+吹付塗装
	上本町構造改善センター		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	深谷集会所		勾配屋根	瓦葺	モルタル+吹付塗装
	夜の森駅前南集会所		勾配屋根	瓦葺	モルタル+吹付塗装
	新田多目的集会所		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	モルタル+吹付塗装
小良ヶ浜多目的集会所		陸屋根	シート防水	モルタル+吹付塗装	
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	総合体育館	陸屋根	シート防水	RC+ウレタン塗装
		武道館	勾配屋根	ガルバリウム鋼板	RC+ウレタン塗装
		ふれあいドーム	ドーム	膜材料C種	RC+ウレタン塗装
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」		勾配屋根	ガルバリウム鋼板	サイディング+木板張
行政系施設	役場庁舎		陸屋根	アスファルト防水	タイル・RC+リシン吹付
	本町屯所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	中央屯所		陸屋根	塗膜防水	モルタル+吹付塗装
	杉内屯所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	上手岡屯所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	王塚屯所		勾配屋根	瓦葺	サイディング
	駅前仏浜合同屯所		勾配屋根	カラー鉄板	サイディング
	防災備蓄拠点倉庫		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
	防災備蓄北部倉庫		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
	防災備蓄南部倉庫		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	ガルバリウム鋼板
産業系施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」		軽勾配屋根	カラー鋼板折板	リシン吹付
医療施設	とみおか診療所		勾配屋根	ガルバリウム鋼板	サイディング
公園	旧役場跡地公衆トイレ		勾配屋根	瓦葺	リシン吹付
	夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）		勾配屋根	瓦葺	木板張
その他公共施設	富岡町食品検査所		軽勾配屋根	ガルバリウム鋼板	サイディング
	旧法務局		陸屋根	シート防水	RC+リシン吹付

2. 設備の状況

設計図書等や現地確認、施設管理担当者へのヒアリングにより整理した対象建築物の設備状況は以下のとおりです。

表 設備の状況

分類	施設名称	給水方式	給湯方式	排水方式	
公営住宅	富岡町教育支援センター（桜風寮）	上水直結	ガス	公共下水	
保健・福祉施設	総合福祉センター	上水直結	ガス	公共下水	
	保健センター	上水直結	ガス	公共下水	
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	上水直結	ガス	公共下水	
	太田集会所	上水直結	ガス	浄化槽	
	下郡山集会所	上水直結	ガス	浄化槽	
	赤木多目的集会所	上水直結	ガス	浄化槽	
	西原集会所	上水直結	ガス	公共下水	
	大菅集会所	上水直結	ガス	公共下水	
	清水集会所	上水直結	ガス	公共下水	
	下千里集会所	上水直結	ガス	農集排	
	杉内集会所	上水直結	ガス	農集排	
	本町集会所	上水直結	ガス	公共下水	
	王塚集会所	上水直結	ガス	公共下水	
	高津戸多目的集会所	上水直結	ガス	浄化槽	
	上手岡多目的集会所	上水直結	ガス	農集排	
	上郡山多目的集会所	上水直結	ガス	浄化槽	
	上本町構造改善センター	上水直結	電気	浄化槽	
	深谷集会所	上水直結	ガス	農集排	
	夜の森駅前南集会所	上水直結	ガス	公共下水	
	新田多目的集会所	上水直結	ガス	農集排	
小良ヶ浜多目的集会所	上水直結	ガス	農集排		
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	総合体育館	上水直結	ガス	浄化槽
		武道館	上水直結	ガス	浄化槽
		ふれあいドーム	上水直結	ガス	浄化槽
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	上水直結	ガス	公共下水	
行政系施設	役場庁舎	上水直結	電気	公共下水	
	本町屯所	上水直結	—	公共下水	
	中央屯所	上水直結	—	公共下水	
	杉内屯所	上水直結	—	公共下水	
	上手岡屯所	上水直結	—	公共下水	
	王塚屯所	上水直結	—	公共下水	
	駅前仏浜合同屯所	上水直結	電気	公共下水	
	防災備蓄拠点倉庫	上水直結	—	浄化槽	
	防災備蓄北部倉庫	上水直結	—	—	
防災備蓄南部倉庫	上水直結	—	—		
産業系施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	上水直結	ガス	公共下水	
医療施設	とみおか診療所	上水直結	電気	公共下水	
公園	旧役場跡地公衆トイレ	上水直結	—	公共下水	
	夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）	上水直結	—	公共下水	
その他公共施設	富岡町食品検査所	上水直結	電気	公共下水	
	旧法務局	上水直結	ガス	公共下水	

第3節 老朽化状況

1. 調査対象

施設の現況劣化状況は、詳細目視調査もしくは簡易目視調査により把握することとします。
各施設の調査区分は以下のとおりです。

表 調査区分

分類	施設名称	調査区分	
		詳細	簡易
公営住宅	富岡町教育支援センター（桜風寮）	●	
保健・福祉施設	総合福祉センター	●	
	保健センター	●	
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	●	
	太田集会所		◎
	下郡山集会所		◎
	赤木多目的集会所		◎
	西原集会所		◎
	大菅集会所		◎
	清水集会所		◎
	下千里集会所		◎
	杉内集会所		◎
	本町集会所		◎
	王塚集会所		◎
	高津戸多目的集会所		◎
	上手岡多目的集会所		◎
	上郡山多目的集会所		◎
	上本町構造改善センター		◎
	深谷集会所		◎
	夜の森駅前南集会所		◎
	新田多目的集会所		◎
小良ヶ浜多目的集会所		◎	
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	総合体育館	●
		武道館	●
		ふれあいドーム	●
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	●	
行政系施設	役場庁舎	●	
	本町屯所		○
	中央屯所		○
	杉内屯所		○
	上手岡屯所		○
	王塚屯所		○
	駅前仏浜合同屯所		○
	防災備蓄拠点倉庫		◎
	防災備蓄北部倉庫		○
防災備蓄南部倉庫		○	
産業系施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	●	
医療施設	とみおか診療所	●	
公園	旧役場跡地公衆トイレ		◎
	夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）		◎
その他公共施設	富岡町食品検査所		○
	旧法務局	●	

簡易調査：◎は評価参考のため内部目視[簡易]あり ○は外観目視のみ

2. 現況劣化調査

劣化調査の対象施設について、目視による外観・屋内調査を実施し、建築物に係る7箇所及び4箇所の部位別に以下に示す評価基準に基づいて評価を行います。

表 詳細調査評価基準

部位	評価項目	a	b	c	d
屋根・屋上	防水層・仕上げ材	概ね 良好	仕上げ材の剥がれ	防水層の膨らみ、軽微な破れ	防水層から内部への漏水
	目地		目地のコーキング劣化	仕上げ材の破損	防水シートの破裂
	パラペット		パラペットのひび割れ	目地から内部への漏水	
	ドレーン		ドレーンの排水不良	パラペットの爆裂、欠損	
外壁	壁面	概ね 良好	壁面塗膜のひび割れ	壁面塗膜の浮き・剥がれ、錆汁	壁面から内部への漏水
	柱・庇・外階段		柱・庇・外階段塗膜のひび割れ	柱・庇・外階段の爆裂、欠損	柱・庇の爆裂、欠損（落下可能性）
	手摺り		手摺りの著しい発錆		
	目地		目地のコーキング劣化		
	基礎部分		基礎部分のひび割れ	基礎部分の欠損、錆汁	基礎部分から内部への漏水
開口部	サッシ	概ね 良好	サッシのコーキング劣化	サッシからの漏水、ゆがみ	
	戸		戸のコーキング・金具劣化	戸からの漏水、ゆがみ	
内部	天井	概ね 良好	天井のひび割れ	天井の漏水痕	天井の大きな漏水痕
	壁面		壁面のひび割れ、壁紙剥がれ	壁面の大きなひび割れ	壁面の大きな漏水痕
	床		床の不陸	床のきしみ、沈下	
	開口部		開口部の金物劣化	開口部のゆがみ	
電気 防災 設備	受変電設備	概ね 良好	キュービクルの発錆	キュービクルの著しい発錆	受変電設備の故障
	分電盤・制御盤		分電盤・制御盤の発錆	分電盤・制御盤の著しい発錆	分電盤・制御盤の故障
	非常用照明		非常用照明の表面劣化	非常用照明の故障	
	照明器具		照明器具の故障	照明器具の故障（落下可能性）	
	昇降機		昇降機の表面劣化	昇降機の開閉不具合	昇降機の故障
	自火報		自火報の表面劣化	自火報の部分的な故障	自火報の故障
	自家発電設備		自家発電設備の表面劣化	自家発電設備の部分的な故障	自家発電設備の故障
給排水 設備	受水槽	概ね 良好	受水槽の発錆	受水槽の著しい発錆	受水槽の漏水
	高架水槽		高架水槽の発錆	高架水槽の著しい発錆	高架水槽の漏水
	配管		配管のコーキング劣化	配管の漏水	配管の多量漏水
	給水栓		給水栓のシール劣化	給水栓の漏水	
	配管		配管のコーキング劣化	配管の漏水	配管の多量漏水
	浄化槽		制御盤の発錆	浄化槽の不具合	浄化槽の故障
	外部ドレーン・枵		外部ドレーン・枵の発錆、詰まり	外部ドレーン・枵の破損	外部ドレーン・枵の機能不全
	衛生設備		衛生機器のコーキング劣化	トイレブースの劣化	
基礎 外構	地盤	概ね 良好	軽微な地盤沈下	地盤沈下	大規模な地盤沈下
	エントランス		舗装材の軽微な破損	舗装材の破損	舗装材の大規模な破損

表 簡易調査評価基準

部位	a	b	c	d
屋根・屋上	概ね良好	仕上げ材の剥がれ	仕上げ材の破損	防水層から内部への漏水
		シーリング材の劣化	目地から内部への漏水	防水シートの破裂
外壁	概ね良好	壁面塗膜のひび割れ	壁面塗膜の浮き・剥がれ・錆汁	内部への漏水
		手すりの発錆	基礎部・外階段の欠損	柱・庇の落下の可能性
		シーリング材の劣化		
開口部	概ね良好	シーリング・金具の劣化	シーリングの亀裂・欠損	漏水・ゆがみ
基礎・外構	概ね良好	軽微な亀裂又は地盤沈下	亀裂・地盤沈下	大規模な亀裂又は地盤沈下
		舗装材の軽微な破損	舗装材の破損	舗装材の大規模な破損

3. 評価基準毎の評価点及び部位別の重要度係数

評価基準毎の評価点及び部位別の重要度係数を以下のとおり設定します。部位により建築物の安全性もしくは機能性に及ぼす影響度合いが異なることから、屋根及び外壁は、建築物の維持保全及び長寿命化を見据えた際に躯体を保護する最も重要な部位として係数1.00、開口部及び内部は、利用者の安全性に係る重要な部位として係数0.75とします。

各種設備は、施設運営には欠かせませんが、躯体への影響は上記部位よりも低いため、計画的な保全により機能を維持するべき部位として係数0.50、外構は、躯体への直接的な影響がないため、適正な保全を行うべき部位として係数0.25とします。

表 劣化調査評価基準別評価点・部位別重要度係数

調査箇所 (部位)	評価				重要度係数	
	a	b	c	d	係数	判断基準
屋根・屋上	20	40	60	80	1.00	特に安全性に係る
外壁	20	40	60	80	1.00	特に安全性に係る
開口部	20	40	60	80	0.75	安全性に係る
内部	20	40	60	80	0.75	安全性に係る
電気防災設備	20	40	60	80	0.50	計画的保全
給排水設備	20	40	60	80	0.50	計画的保全
基礎・外構	20	40	60	80	0.25	適正な保全

4. 現況劣化度

現況劣化度は、劣化調査結果を踏まえ、部位別の評価点と重要度係数を掛け合せた合計値を部位数で割ることにより算出します。

$\text{現況劣化度（加重平均値）} = \frac{\text{（各部位の評価点} \times \text{部位別重要度係数）の和}}{\text{部位数}}$
--

5. 劣化調査評価区分

現況の劣化状況を把握しやすくするため、詳細調査、簡易調査それぞれについて、現況劣化度の最低点と最高点を基に以下のとおりAからDの4つに区分します。

表 最低点・最高点

	詳細調査	簡易調査
最低点	13.6点	15.0点
最高点	30.0点	38.8点

表 現況劣化度評価区分

評価区分	詳細調査 現況劣化度	簡易調査 現況劣化度
A	17.7点未満	21.0点未満
B	17.7点以上21.8点未満	21.0点以上26.9点未満
C	21.8点以上25.9点未満	26.9点以上32.9点未満
D	25.9点以上	32.9点以上

6. 現況劣化状況評価結果

劣化調査による現況劣化状況の評価結果は以下のとおりです。

表 劣化調査評価結果

分類	施設名称	劣化状況評価							現況劣化度	評価区分	
		屋根屋上	外壁	開口部	基礎外構	内部	電気防災設備	給排水空調設備			
公営住宅	富岡町教育支援センター(桜風寮)	a	b	b	a	c	b	b	25.7	C	
保健・福祉施設	総合福祉センター	c	b	c	b	b	b	b	32.1	D	
	保健センター	b	b	b	b	a	b	b	25.0	C	
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	b	b	b	b	a	a	a	22.1	C	
	太田集会所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	下郡山集会所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	赤木多目的集会所	c	b	b	a	-	-	-	33.8	D	
	西原集会所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	大菅集会所	a	a	b	a	-	-	-	18.8	A	
	清水集会所	b	a	a	a	-	-	-	20.0	A	
	下千里集会所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	杉内集会所	b	a	a	a	-	-	-	20.0	A	
	本町集会所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	王塚集会所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	高津戸多目的集会所	a	b	a	a	-	-	-	20.0	A	
	上手岡多目的集会所	b	b	b	a	-	-	-	28.8	C	
	上郡山多目的集会所	c	c	b	a	-	-	-	38.8	D	
	上本町構造改善センター	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	深谷集会所	c	b	b	b	-	-	-	35.0	D	
	夜の森駅前南集会所	c	b	b	a	-	-	-	33.8	D	
	新田多目的集会所	b	c	b	b	-	-	-	35.0	D	
小良ヶ浜多目的集会所	c	b	b	b	-	-	-	35.0	D		
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	総合体育館	b	b	b	b	b	b	27.1	D	
		武道館	b	b	b	a	a	b	b	24.3	C
		ふれあいドーム	b	a	a	a	a	a	a	16.4	A
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	a	a	a	a	a	a	a	13.6	A	
行政系施設	役場庁舎	b	b	b	b	a	a	a	22.1	C	
	本町屯所	a	b	b	b	-	-	-	25.0	B	
	中央屯所	b	c	b	b	-	-	-	35.0	D	
	杉内屯所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	上手岡屯所	a	a	a	b	-	-	-	16.3	A	
	王塚屯所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	駅前仏浜合同屯所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	防災備蓄拠点倉庫	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	防災備蓄北部倉庫	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	防災備蓄南部倉庫	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
産業系施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	b	b	b	c	a	b	b	25.7	D	
医療施設	とみおか診療所	a	a	a	a	a	a	a	13.6	A	
公園	旧役場跡地公衆トイレ	a	b	b	a	-	-	-	23.8	B	
	夜の森公園森の花和屋(公衆トイレ)	c	b	b	b	-	-	-	35.0	C	
その他公共施設	富岡町食品検査所	a	a	a	a	-	-	-	15.0	A	
	旧法務局	a	a	b	b	a	a	a	16.4	A	

7. 経年劣化状況

建築物には、躯体のように経年で進行する劣化に対して、修繕で元の性能水準まで回復することができない寿命（耐用年数）があることから、劣化状況を示す指標として建設時からの経年数を経年劣化状況として整理します。

経年劣化状況は以下のとおりです。

表 経年劣化状況

施設名称	経過年数	施設名称	経過年数
40年以上		10～20年未満	
旧法務局	49	夜の森駅前南集会所	18
中央屯所	44	富岡町文化交流センター	17
高津戸多目的集会所	41	王塚屯所	17
上手岡多目的集会所	41	富岡町教育支援センター	16
新田多目的集会所	40	西原集会所	16
30～40年未満		杉内屯所	14
小良ヶ浜多目的集会所	39	10年未満	
富岡町総合スポーツセンター 総合体育館	39	とみおか診療所	5
赤木多目的集会所	38	駅前仏浜合同屯所	3
上郡山多目的集会所	37	富岡町食品検査所	3
総合福祉センター	36	防災備蓄拠点倉庫	2
上本町構造改善センター	34	防災備蓄北部倉庫	2
富岡町総合スポーツセンター 武道館	32	防災備蓄南部倉庫	2
大菅集会所	30	富岡町地域交流館 「富岡わんぱくパーク」	0
20～30年未満			
保健センター	29		
太田集会所	29		
役場庁舎	29		
清水集会所	27		
下千里集会所	27		
杉内集会所	27		
夜の森公園森の花和屋 (公衆トイレ)	27		
複合商業サービス 「さくらモールとみおか」	26		
本町集会所	25		
富岡町総合スポーツセンター ふれあいドーム	25		
下郡山集会所	24		
本町屯所	23		
王塚集会所	22		
旧役場跡地公衆トイレ	22		
上手岡屯所	21		
深谷集会所	20		

第4節 過去の点検・修繕等

1. 修繕・改修履歴

設計図書等や施設管理担当者へのヒアリングにより整理した、対象施設における各建築物別の躯体、屋根、外壁、内部に係る主な修繕・改修履歴は以下のとおりです。

表 主な修繕・改修履歴

施設名称	建設年度	主な修繕・改修履歴					
		躯体改修	大規模改修	屋根	外壁	内部	増改築等
富岡町教育支援センター	2005			R2:バルコニー防水			
保健センター	1992		H29:全体修繕			H27:照明・衛生器具修繕	
富岡町文化交流センター	2004			H27:屋根防水	H27:亀裂修繕		
太田集会所	1992		H28:機能回復				
下郡山集会所	1997		H29:機能回復				
赤木多目的集会所	1983		H28:機能回復				
西原集会所	2005		H29:機能回復				
大菅集会所	1991		H29:機能回復				
清水集会所	1994		H29:機能回復				
下千里集会所	1994		H29:機能回復				
杉内集会所	1994		H29:機能回復				
本町集会所	1996		H28:機能回復				
王塚集会所	1999		H28:機能回復				
高津戸多目的集会所	1980		H29:機能回復				
上手岡多目的集会所	1980		H28:機能回復				
上郡山多目的集会所	1984		H29:機能回復				
上本町構造改善センター	1987		R1:機能回復				
役場庁舎	1992		H27-28:機能回復				
本町屯所	1998		H28:全体修繕				
中央屯所	1977		H27:全体修繕	H29:屋根防水			
杉内屯所	2007		H28:全体修繕				
上手岡屯所	2000		H28:全体修繕				
王塚屯所	2004		H28:全体修繕				
複合商業施設 「さくらモールとみおか」	1995		H28:機能回復			H28:テナント改修	
旧法務局	1972		H29:全体修繕				

2. 調査・点検

対象施設の建築基準法に基づく特定建築物定期点検、消防法に基づく消防設備点検、電気設備点検、昇降機定期検査、浄化槽法に基づく水質検査の実施状況について、施設管理担当者へのヒアリングや各種点検報告書等により確認した結果は以下のとおりです。

表 法定調査・点検該当箇所

分類	施設名称	法定調査・点検対象					
		定期点検	消防設備	電気設備	昇降機	浄化槽	
公営住宅	富岡町教育支援センター（桜風寮）	閉鎖中	閉鎖中	閉鎖中	閉鎖中	閉鎖中	
保健・福祉施設	総合福祉センター	○	○	—	—	—	
	保健センター	—	○	—	—	—	
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	○	○	○	○	—	
	太田集会所	—	—	—	—	○	
	下郡山集会所	—	—	—	—	○	
	赤木多目的集会所	—	○	—	—	○	
	西原集会所	—	—	—	—	—	
	大菅集会所	—	—	—	—	—	
	清水集会所	—	—	—	—	—	
	下千里集会所	—	—	—	—	—	
	杉内集会所	—	—	—	—	—	
	本町集会所	—	—	—	—	—	
	王塚集会所	—	—	—	—	—	
	高津戸多目的集会所	—	○	—	—	○	
	上手岡多目的集会所	—	○	—	—	—	
	上郡山多目的集会所	—	○	—	—	○	
	上本町構造改善センター	—	○	—	—	○	
	深谷集会所	—	—	—	—	—	
	夜の森駅前南集会所	—	—	—	—	—	
	新田多目的集会所	—	○	—	—	—	
	小良ヶ浜多目的集会所	—	○	—	—	—	
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	総合体育館	○	○	○	—	○
		武道館	○	○	○	—	○
		ふれあいドーム	○	○	○	—	○
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	○	○	—	—	—	
行政系施設	役場庁舎	—	○	○	○	—	
	本町屯所	—	—	—	—	—	
	中央屯所	—	—	—	—	—	
	杉内屯所	—	—	—	—	—	
	上手岡屯所	—	—	—	—	—	
	王塚屯所	—	—	—	—	—	
	駅前仏浜合同屯所	—	—	—	—	—	
	防災備蓄拠点倉庫	—	○	—	—	○	
	防災備蓄北部倉庫	—	○	—	—	—	
	防災備蓄南部倉庫	—	○	—	—	—	
産業系施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	○	○	○	×	○	
医療施設	とみおか診療所	—	使用者実施	使用者実施	—	—	
公園	旧役場跡地公衆トイレ	—	—	—	—	—	
	夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）	—	—	—	—	—	
その他公共施設	富岡町食品検査所	—	—	—	—	—	
	旧法務局	—	—	—	—	—	

○: 是正事項なし ×: 是正事項あり △: 軽微の問題あり —: 対象なし（不明含む）

第5節 現状を踏まえた課題

■ 復興に向けた施設計画

2017（平成29）年4月に、帰還困難区域を除く地域で避難指示が解除され、富岡町当地において行政機能を再開し、町の復興再生にむけ本格的な取り組みを開始しました。しかしながら、避難指示全面解除には至っておらず、部分解除ではありますが、令和5年春の特定復興再生拠点区域の避難指示解除を目指している途上にあります。

そのため、震災時点から閉鎖等措置が続いている公共施設もあり、今後の復興スケジュールに合わせた公共施設の整備のあり方を検討する必要があります。

■ 人口減少社会と少子高齢化への対応

本町の人口は、震災後の復興に向け策定した「富岡町帰町計画」で目標に掲げた『2020年町内居住人口3,000～5,000人』にまだとどいていません。

今後の人口回復のスピードと年齢構成比などが、これからの公共施設の整備や利用機会への影響が懸念されることとなります。

今後は、人口の回復状況や少子高齢化による施設利用の低下を踏まえ、人口減少社会に対応した町民文化系施設の再編や集約化、少子高齢化に対応した施設のあり方と利活用の検討が必要です。

■ 施設の老朽化と安全性・耐久性向上への対応

築30年以上経過している施設（延床面積）が、公共施設全体の26.3%を占めており、経年の建物劣化が進行しています。特に町民文化系施設やスポーツ系施設の老朽化が進んでいます。

一般に、鉄筋コンクリート造の建物の場合、築25～30年程度で大規模改修、築50～60年程度で更新（建替）が必要になるといわれていることから、今後、地震等の災害に備え、特に避難施設となる施設に対しては、大規模改修による安全性の確保や耐久性の向上を図っていく必要があります。

■ 人口分布の変化に対応した施設立地の最適化

町内の人口分布の状況は、特に帰還困難区域での人口回復が進んでいません。地域の状況や地区の人口の変化に対応するとともに、公共施設の効率的な運営と利活用を図るために、施設の再編や集約化等を実施し、施設立地の最適化を図る必要があります。

■ 施設サービスの適正化・効率化

住民ニーズを踏まえ、更新時における施設の集約化を行い、施設サービスの適正化を図る必要があります。また、運営時間の延長や提供事業内容の改善・拡充など、NPOや民間のノウハウの活用等を含めた、柔軟な事業運営の効率化とサービス水準の向上に向けた取組みを図っていくことも重要です。さらに公共施設の再配置に際しては、地域の枠にこだわらず、相互に関連する公共施設等の立地環境も考慮した適切な配置を図るとともに、今後は近隣市町との相互利用や共同運用、サービス連携、役割分担等により効率化を図ることも視野に入れた施策が必要となります。

■ 効率的で適正な施設の管理

厳しい財政状況が続く中、従来どおりの改修・更新のやり方を続けていくだけでは、改修・更新にかかる経費は莫大になり、財政状況や行政サービスに重大な影響を及ぼすことが懸念されます。

また、施設の更新時期が重なることにより、コストの偏重が予想されるため、総合的かつ効率的な視点で優先順位を付け、財政負担を軽減・平準化することが必要です。さらには、各施設の目標使用年数と改修のサイクルを設定することで、施設の効率的で適正な維持・管理が行うことが望まれます。

■ 全庁的なデータ管理体制の構築と開示による官民協働・連携

施設の維持保全にかかるコストや利用状況、地域経済への影響・効果等のデータについては、定期的に整理・分析する必要があり、施設のデータベース化を含めたデータの一元管理や各部署間の情報提供など、全庁的なデータの整理・収集、管理体制を整備することが必要です。

また、まちづくりやマネジメントを行う上では、施設の実態に関する問題意識や情報を住民と共有しながら推進することが重要であるため、施設にかかるコストや利用の実態に関するデータの分析評価の結果をわかりやすく開示し、町民との協働や民間事業者等との連携により施設の改善策やあり方を検討していくことが必要です。

■施設分類別課題の整理(1/2)

施設分類	課 題
公営住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ 富岡町教育支援センター（桜風寮）は、双葉地区教育構想プログラムにおける学生寮として利用されていた施設ですが、現在、これらの生徒は、福島県立ふたば未来学園等に通学していることから、県教育委員会と協議しながら、今後のあり方を再検討する必要があります。 ・ 震災直後に閉鎖し 10 年以上使われていないため、震災時の破損や劣化が進んでおり、活用に当たっては大規模改修等が必要になります。
保健・福祉施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 保健・福祉施設は、少子高齢社会に欠かせない拠点であるため、利用対象者の帰還動向を確認しながら、適正な配置を検討する必要があります。 ・ 総合福祉センターは、建設から 36 年が経過し屋上防水の劣化が進行しています。
町民文化系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 富岡町文化交流センターは、町の復興のために必要な文化交流の場になっていることから、今後も計画的な施設の維持・保全を図っていく必要があります。 ・ 太田集会所、下郡山集会所、赤木多目的集会所、西原集会所、大菅集会所、清水集会所、下千里集会所、杉内集会所、本町集会所、王塚集会所、高津戸多目的集会所、上手岡多目的集会所、上郡山多目的集会所、上本町構造改善センターは、機能回復修繕工事が完了しており、今後は住民帰還の動向を確認しながら、適正な維持管理と配置を検討する必要があります。 ・ 帰還困難区域内の施設で、深谷集会所、小良ヶ浜多目的集会所の 2 施設の立地地区においては、まだ避難指示解除の目途が立っておらず、今後の活用判断が必要な施設です。 ・ 集会施設は今後、効率的な維持管理体制の構築が必要であり、地域が主体となり適切な運営・維持・管理が出来るよう、地域への移管を検討する必要があります。
スポーツ系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 富岡町総合スポーツセンターは、避難所に指定されている大型施設であることから、定期点検等の実施により予防保全の推進をすることで、安全性の確保を図りながら、今後も計画的な施設の維持・保全を図っていく必要があります。 ・ 富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」は、子どもたちの健全育成や帰還促進に資する施設となっているため、今後も計画的な施設の維持・保全を図っていく必要があります。

■施設分類別課題の整理(2/2)

施設分類	課題
行政系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 役場庁舎については、行政サービスの中心的な施設として円滑な利活用が継続して出来るように、計画的で適切な維持・管理が求められます。また、建設から 29 年が経過しており、今後の復興に向けた多様化する業務に対応する機能が求められます。 ・ 消防屯所については、住民帰還後の動向を確認しながら、消防団の再編とあわせて施設の統合や廃止を検討する必要があります。 ・ 防災備品拠点倉庫は、防災活動の拠点として欠かせない施設であるため、今後も計画的な施設の維持・保全を図っていく必要があります。
産業系施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 商業施設は、町民の帰還や生活に不可欠な施設であるため、適切な維持管理・運営を図っていく必要があります。
医療施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 診療所は、町民の帰還や生活に不可欠な施設であるため、適切な維持管理・運営を図っていく必要があります。
公園	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公園（トイレ等）は、利用者の動向を踏まえながら、修繕または解体撤去を判断していきます。
その他 公共施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 富岡町食品検査所は、放射線に関する不安の解消に必要な施設であるため、適切に維持管理を図っていく必要があります。 ・ 旧法務局は、原子力発電所災害に関連した国の関連機構に貸出されていますが、使用者との情報共有を図りながら、適切に維持管理を図っていく必要があります。

第3章

公共施設整備の基本的な方針

第1節 維持保全の基本方針

1. 維持保全の基本方針
2. 維持保全の考え方
3. 長寿命化・更新実施の考え方

第2節 改修等の基本的な方針

1. 維持管理の基本方針
2. 目標使用年数
3. 修繕・改修周期の設定
4. 管理状況別改修・更新時期

第1節 維持保全の基本方針

1. 維持保全の基本方針

上位計画である「公共施設等総合管理計画」の具体化に向けた取組みを推進するにあたり、中長期的な視点から公共施設の適切な維持管理や、計画的な予防保全体制の確立による長寿命化を図るため、以下のとおり基本方針を定めます。

①町民サービスの向上と町民ニーズへの対応

公共施設を利用する町民の安全確保を第一に、建築物の機能を良好な状態で維持するとともに、利用者・管理者の利便性を向上させます。また、変化する町民ニーズに対応した施設機能の見直しや効率的な計画改修を行います。

②円滑で安定的かつ継続的に使用するための長寿命化

町民共有の財産である公共施設の機能が長期にわたって最大限発揮できるように、維持保全体制を整備し、定期的な検査や劣化診断等を行い、計画的に長寿命化改修を実施します。

③維持保全、管理に係るコストの最適化

限られた財源の中で計画的・効率的に維持保全を行い、効率的な管理体制を構築し、中長期的な視点からコストの最適化を図るため、日常的な保守・点検による状況把握及び支障の早期発見に努めるとともに、工事に当たっては最適な改修方法を用います。

④財政負担の軽減に向けた維持保全事業費の平準化

財政の負担を軽減し適切な改修計画を行うために、町が保有する公共施設全体の状況及び財政状況を踏まえた改修時期を設定することで、維持保全事業費の平準化を図ります。

⑤環境にやさしい公共施設をめざして

地球環境保全のための省エネルギー化への対応、環境負荷を考慮した工法・材料の採用など、外部に与える環境負荷を可能な限り低減させる改修方法の検討、実現化を目指します。また、ヒトやモノなど、できるだけ地域の資源を活用する地産地消を導入するとともに、建築廃棄物のリサイクル化など、環境にやさしい循環型社会に対応した公共施設のあり方を検討します。

⑥災害等に対処できる施設の維持保全

地震や津波、風水害など突発的な自然災害から住民の命を守るために、あらゆる災害を想定して、安全性や耐久性などの性能を向上させるとともに、定期点検や維持管理に努めます。また、コロナ禍の経験を生かして感染症予防に対応した施設のあり方や利用方法を見直し、住民の健康を守るための維持管理体制を確立します。

2. 維持保全の考え方

(1) 維持保全の基本的な考え方

限られた財源の中で施設の維持保全を実施するため、計画的な改修による施設の長寿命化や更新時の複合・集約化による施設の統廃合などにより、財政負担の軽減・平準化を図ります。また、計画的な改修・更新を実施するために、各施設の経過年数（経年劣化状況）や劣化状況（現況劣化度等）、修繕履歴等を考慮して実施時期を設定します。

(2) 施設の活用方針

施設活用方針について各施設の位置づけを把握しやすくするため、施設の活用方針や更新時の方向性、配置の考え方等の各施設の位置づけを整理します。

① 施設の活用方針

施設の活用方針については、施設管理担当者とのヒアリング等により、活用指標を基本的に5つに区分します。

表 施設活用方針

活用方針	内容
①大規模改修	長寿命化を図る(計画改修&大規模改修) 長寿命化を図らない(大規模改修)
②維持保全	長寿命化を図らない(計画改修) 長寿命化を図らない(事後修繕)
③更新(建替)	同規模の建替 縮小の建替 複合・集約化の建替
④複合・集約化を図る	維持管理 用途廃止
⑤用途廃止	本計画期間[10年]以降の解体予定 本計画期間中の解体予定 本計画期間[10年]以降の民間へ譲渡予定 本計画期間中の民間へ譲渡予定

② 更新時の方向性

更新時における指標を4つに区分し、更新する際の床面積の考え方は2つに区分します。

表 更新時の方向性

	指標	内容
施策の方向性	①中核施設	町の中核施設として、更新(建替)時に周辺施設等を複合化して整備する施設
	②統廃合を検討	複合・集約化による統廃合を検討する施設
	③統廃合を実施	単独での更新は行わず、複合・集約化による統廃合を図る施設
	④廃止・見直し	必要性を検討する施設
床面積	①床面積削減	更新(建替)時には現状の延床面積から削減することを基本とする。
	②適正規模・維持	更新(建替)時には必要に応じて適正規模で整備する。

③配置の考え方

各施設の配置の考え方を把握しやすくするため、4つに区分します。

表 配置の考え方

指 標	内 容
①配置を基本	配置を継続する施設
②適正配置について検討	将来的な適正配置について検討する施設
③廃止・見直し	必要性を検討する施設
④廃止	廃止する施設

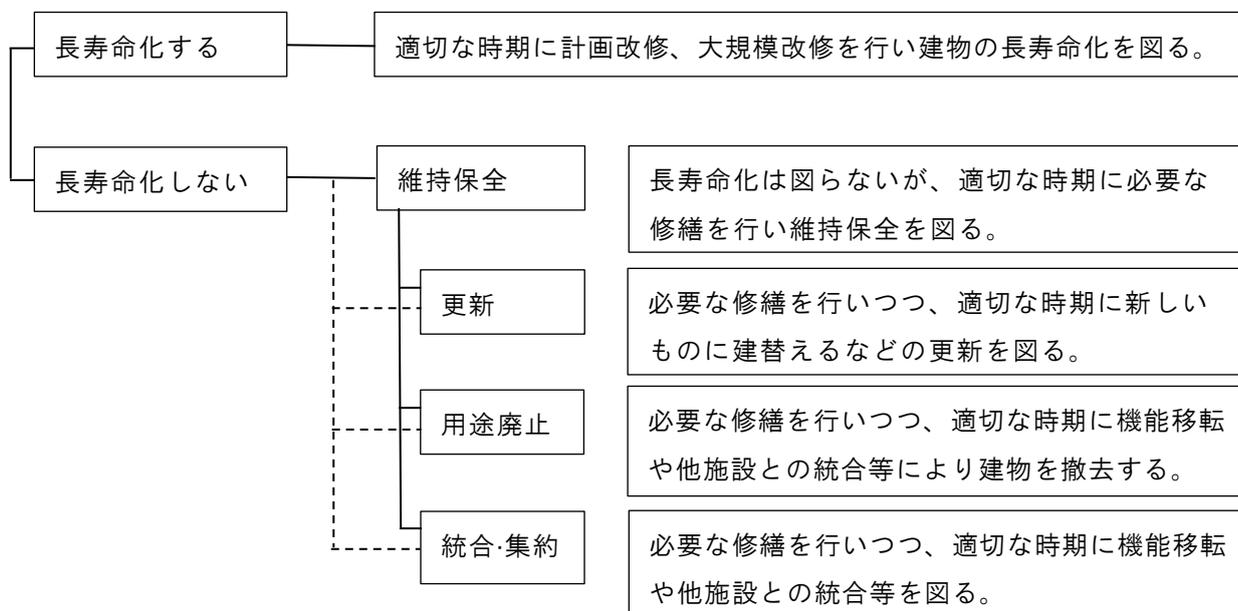
3. 長寿命化・更新実施の考え方

(1)長寿命化を図るべき施設

施設の長寿命化や更新実施の判断については、施設の位置づけや整備の方向性、施設重要度、劣化状況などを総合的に勘案して維持管理方針を定めます。さらには、長寿命化対象とした施設は、円滑な利用が継続的に行えるように建物と電気・設備等の維持保全のために、適切な改修実施サイクルを設定し、計画的な改修を行います。

本計画の対象施設について、長寿命化を図るべき施設と長寿命化しない施設（維持保全していく施設、更新、用途廃止、統合・集約等とする施設）を設定します。

図 長寿命化の判断区分



(2)長寿命化しない施設の選定

ここでは長寿命化の対象としない施設の選定を行います。該当する施設は、長寿命化を図るための改修（計画改修、大規模改修）を実施せず、施設の使用期間中は、安全性、機能性に著しい不具合が発生または施設点検等により確認された場合に、修繕を行うなど経常的な改修により対応していきます。以下の条件にあてはまる施設は、長寿命化を図らない施設とします。

表 長寿命化に適さない施設の条件

指標	基準		対象施設等
I	耐用年数	超過している	SRC造、RC造、S造（重量）：60年程度を超過 W：40年程度を超過
II	延床面積	100㎡以下	長寿命化の効果がない規模
III	構造	LS造（軽量） レンガ造 PC造	長寿命化に適していない構造
IV	劣化度	D評価	劣化評価が著しく低い施設 ただし、改修等により上記耐用年数が延長可能を除く
V	その他	現在、今後の更新や用途廃止が決定されている施設 管理の移譲等が検討されている施設（公民館、集会所など） 上記に含まれない施設で基本的に維持保全（長寿命化しない）施設	

※S造（重量）：肉厚6mm以上の鋼材、LS造（軽量）：肉厚6mm未満の鋼材

(3)長寿命化する施設の選定

長寿命化に適さない施設を除き、適切な維持管理を継続するとともに、長寿命化を図るべき施設の選定を行います。

選定にあたっては、前項の施設の活用方針で想定された維持管理手法を基に、維持管理費用の縮減を目指し、長寿命化を図るべき施設の選定判断を行います。さらに、選定するにあたっては、施設の利用状況や建物性能（現況劣化度、経年劣化度、改修実績、規模、構造、耐震性）を参考にするとともに、用途や立地環境、防災等の観点を踏まえて、施設の特性を総合的に判断して対象施設を選定します。

長寿命化を図るべき対象施設の選定は以下のとおりとします。

表 施設整備の方向性

分類	施設名称	施設活用方針	更新時の方向性		配置の考え方	長寿命化判断指標	長寿命化対象施設
			施策の方向性	床面積			
公営住宅	富岡町教育支援センター（桜風寮）	検討中	検討中	検討中	検討中		
保健・福祉施設	総合福祉センター	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
	保健センター	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
町民文化系施設	富岡町文化交流センター	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
	太田集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅱ	
	下郡山集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	赤木多目的集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅳ	
	西原集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	大菅集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	清水集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	下千里集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	杉内集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅱ	
	本町集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	王塚集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	高津戸多目的集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	上手岡多目的集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅴ	
	上郡山多目的集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅳ	
	上本町構造改善センター	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅱ	
	深谷集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅱ・Ⅳ	
	夜の森駅前南集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅳ	
新田多目的集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅳ		
小良ヶ浜多目的集会所	維持保全	地域移管検討	面積削減	適正配置検討	Ⅳ		
スポーツ系施設	富岡町総合スポーツセンター	総合体育館	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本	●
		武道館	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本	●
		ふれあいドーム	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本	●
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
行政系施設	役場庁舎	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
	本町屯所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅱ	
	中央屯所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅰ・Ⅳ	
	杉内屯所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅴ	
	上手岡屯所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅴ	
	王塚屯所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅴ	
	駅前仏浜合同屯所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅱ	
	防災備蓄拠点倉庫	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
	防災備蓄北部倉庫	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
	防災備蓄南部倉庫	大規模改修	中核施設	適正規模維持	配置を基本		●
産業系施設	複合商業施設「さくらモールとみおか」	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅴ	
医療施設	とみおか診療所	維持保全	—	適正規模維持	配置を基本	Ⅲ	
公園	旧役場跡地公衆トイレ	維持保全	—	面積削減	適正配置検討	Ⅱ	
	夜の森公園森の花和屋（公衆トイ	維持保全	—	面積削減	適正配置検討	Ⅱ	
その他 公共施設	富岡町食品検査所	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅴ	
	旧法務局	維持保全	—	適正規模維持	適正配置検討	Ⅴ	

第2節 改修等の基本的な方針

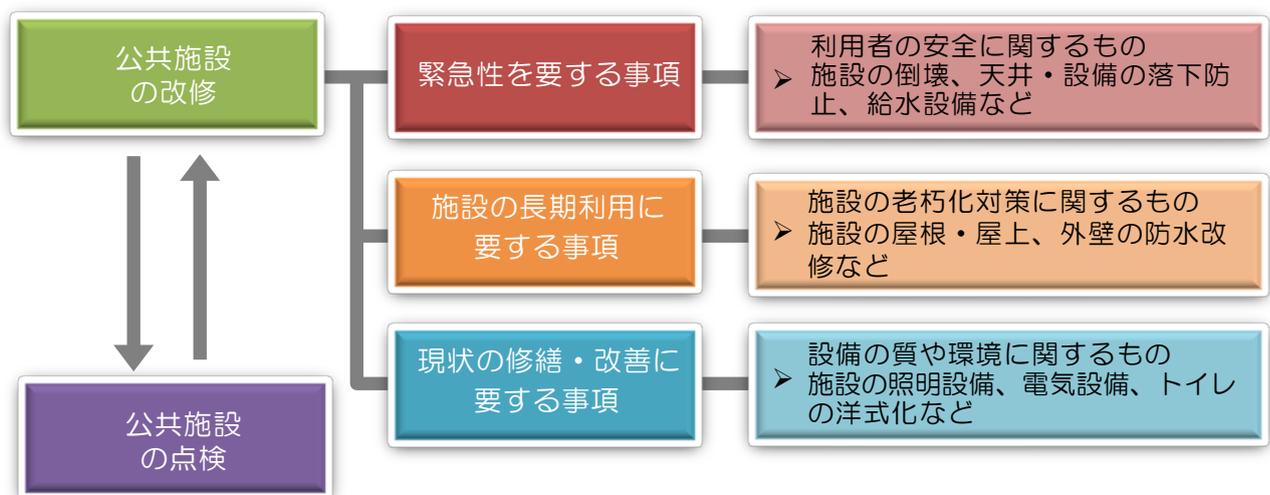
1. 維持管理の基本方針

本町の公共施設は、新しい施設と古い施設が混在しています。建設から30年以上経過するものは13施設あり、計画対象施設の延床面積にして約2割を占めています。これらの30年以上経過した施設は、老朽化が進行しており改修のための予算確保が必要となります。

また、比較的規模の大きい役場庁舎をはじめ、富岡町総合スポーツセンターの総合体育館等は経過年数が20年を超えており、今後は老朽化対策には多額の費用を要するため、設備の劣化や不具合を定期的に把握するための点検が重要であるとともに、設備の不具合が軽微なうちに対策を講じることが財政支出の軽減につながります。

しかし、財政支出にも限度があることから、利用者の安全に関する「緊急性を要する事項」、施設の老朽化対策に関する「施設の長期利用に要する事項」、設備の質や環境に関する「現状の修繕・改善に要する事項」に分類し、優先順位を付けて施設の長寿命化と財政負担の平準化を図るものとします。

図 維持管理の基本方針



2. 目標使用年数

建築物は、老朽化による物理的な耐用年数だけではなく、経済的または機能的な観点から建替えや解体されることがあります。また、建築物は多くの部位、設備機器によって構成され、その耐用年数はそれぞれ異なります。このうち最長である構造躯体の耐用年数が建築物の目標使用年数となります。

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、本計画対象施設を構造別に次のように設定します。また、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造の建物は、普通品質の場合の年数を採用しています。さらに長寿命化対象施設については、築40年目（目標使用年数の中間年）で機能向上と長寿命化のための大規模改修を行い、築20、60年目に機能維持・機能回復のための計画改修を行います。

表 建築物全体の望ましい目標耐用年数の級

		鉄骨鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造		鉄骨造			ブロック造 れんが造	W
		高品質の 場合	普通品質の 場合	重量鉄骨		軽量鉄骨		
				高品質の 場合	普通品質の 場合			
学校 官庁	級	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y60以上
	代表値	100年	60年	100年	60年	40年	60年	60年
	範囲	80～120年	50～80年	80～120年	50～80年	30～50年	50～80年	50～80年
住宅 事務所 病院	級	Y100以上	Y60以上	Y100以上	Y60以上	Y40以上	Y60以上	Y40以上
	代表値	100年	60年	100年	60年	40年	60年	40年
	範囲	80～120年	50～80年	80～120年	50～80年	30～50年	50～80年	30～50年

出典：建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）



表 目標使用年数、改修サイクルの設定

構造種別	長寿命化	計画改修	大規模改修	目標使用年数	設定根拠
SRC、RC	対象	20年、60年	40年	80年	普通品質の上限値を採用
	対象外	-	-	50年	普通品質の下限値を採用
S（重量）	対象	20年、60年	40年	80年	普通品質の上限値を採用
	対象外	-	-	50年	普通品質の下限値を採用
W	対象	15年、45年	30年	60年	学校・官庁の代表値を採用
	対象外	-	-	30年	住宅等の下限値を採用
PC	対象外	-	-	50年	ブロック造の下限値を採用
LS、P	対象外	-	-	40年	軽量鉄骨の代表値を採用

※構造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造（重量） W：木造
PC：プレキャストコンクリート造 LS：軽量鉄骨 P：プレハブ

長寿命化対象に選定された11の施設について、前項の「目標使用年数」の考え方にに基づき、本計画対象施設の目標使用年数を以下のように設定します。

表 対象公共施設の目標使用年数一覧

施設名称	建設年度	経過年数	構造階数	目標使用年数	残使用年数
総合福祉センター	1985	36	RC2	80	44
保健センター	1992	29	RC2	80	51
富岡町文化交流センター	2004	17	SRC2	80	63
富岡町総合スポーツセンター：体育館	1982	39	SRC2	80	41
富岡町総合スポーツセンター：武道館	1989	32	SRC2	80	48
富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドーム	1996	25	S2	80	55
富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	2021	0	W1	60	60
役場庁舎	1992	29	SRC3	80	51
防災備蓄拠点倉庫	2019	2	S1	80	78
防災備蓄北部倉庫	2019	2	S1	80	78
防災備蓄南部倉庫	2019	2	S1	80	78

3. 修繕・改修周期の設定

施設の目標使用年数をふまえ、構造別の改修周期を検討し、改修の方針を設定します。

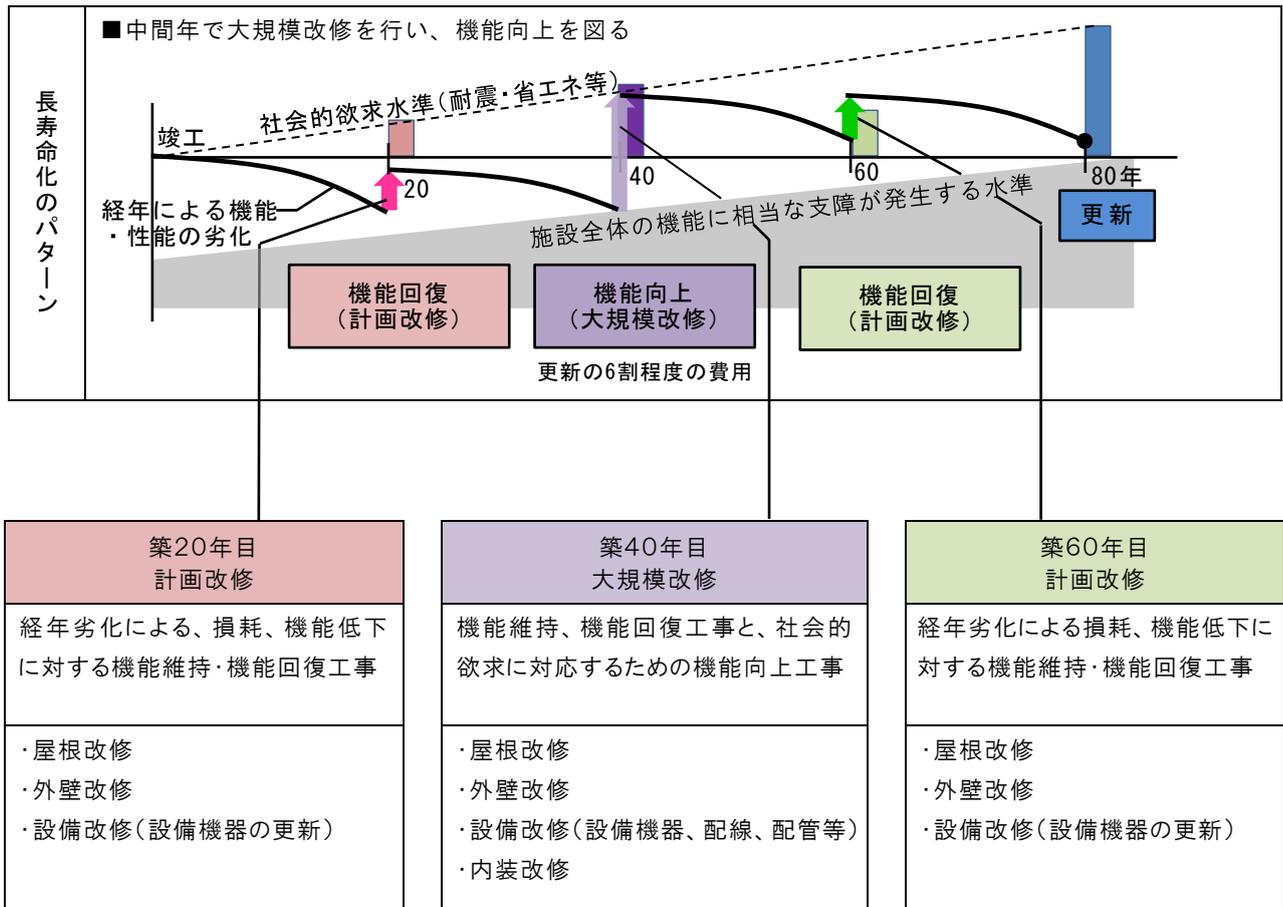
長寿命化対象施設については、施設の機能や利用状況などの特性に応じて、適切な周期で改修を行い、施設機能の維持向上と長寿命化を図り、建物本来の寿命である構造躯体の耐用年数まで使用することとします。

その際は、SRC造又はRC造及びS造の場合は、築20年目に経年劣化による消耗や機能低下に対する機能維持・機能回復のための工事として計画改修を実施します。また、築40年目（目標使用年数の中間年）には、機能維持・機能回復のための工事に加えて、省エネ性能や住民サービスの向上などの社会的欲求の高まりへ対応するため、内装改修も含んだ大規模改修を実施します。さらに築60年目に再度計画改修を実施します。W造ではそれぞれ築15年目、30年目、45年目に計画改修と大規模改修を実施します。

長寿命化対象外施設については、施設の使用期間中は安全性・機能性に著しい不具合が発生した場合や、経過年数等に応じて施設点検を実施し、同様の不具合等が確認された場合に修繕を行うなど、経常改修による対応を行います。

下図に長寿命化対象施設の標準的な改修サイクルを示します。

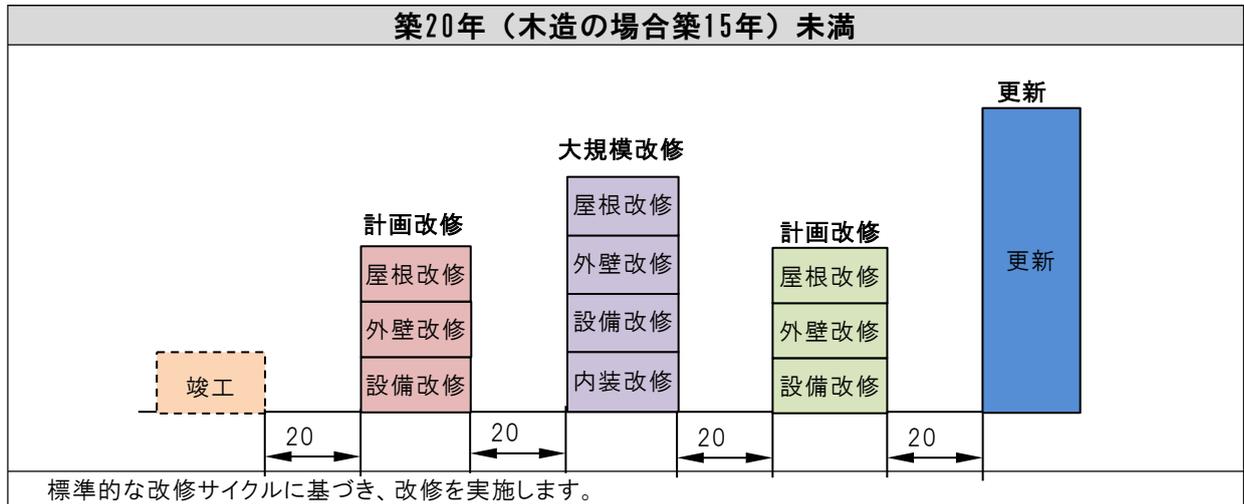
図 長寿命化のための標準的な改修サイクル（SRC・RC:鉄骨鉄筋・鉄筋コンクリート造・S:鉄骨造の例）



4. 管理状況別改修・更新時期

建築物の劣化状況は、竣工からの経過年数や過去の改修実施状況により異なります。改修時期の設定の際には、標準的な改修サイクルを基本としながら、施設状況に応じて、個別に設定を行います。

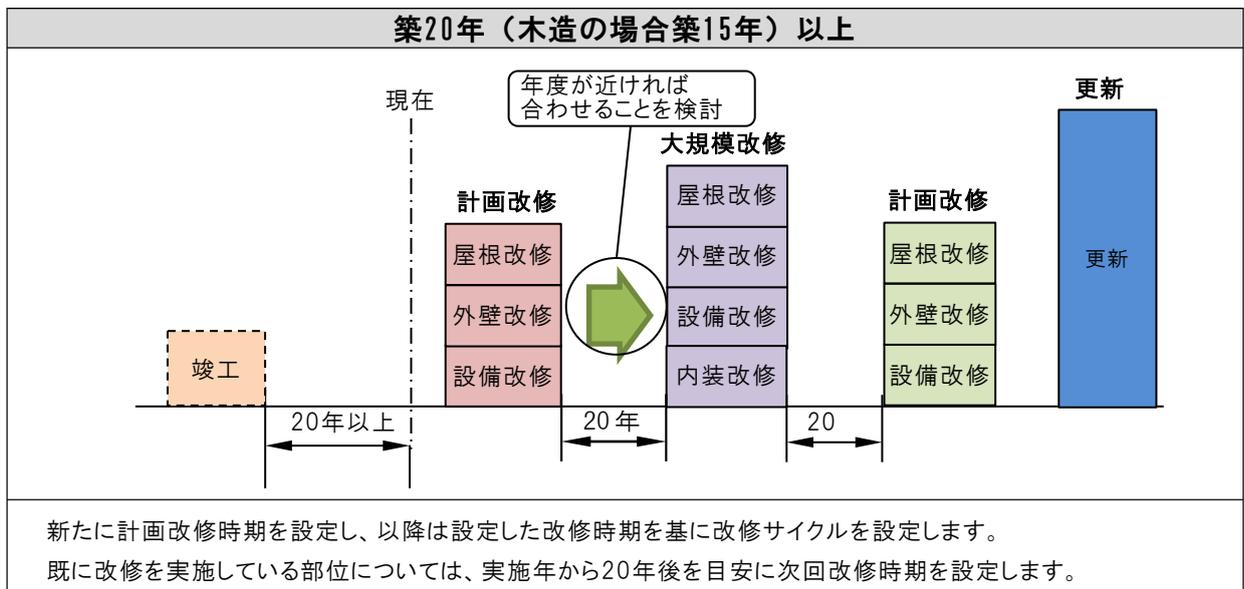
図 改修・更新時期のイメージ①



【対象施設】

- ・ 富岡町文化交流センター
- ・ 富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」
- ・ 防災備蓄拠点倉庫
- ・ 防災備蓄北部倉庫
- ・ 防災備蓄南部倉

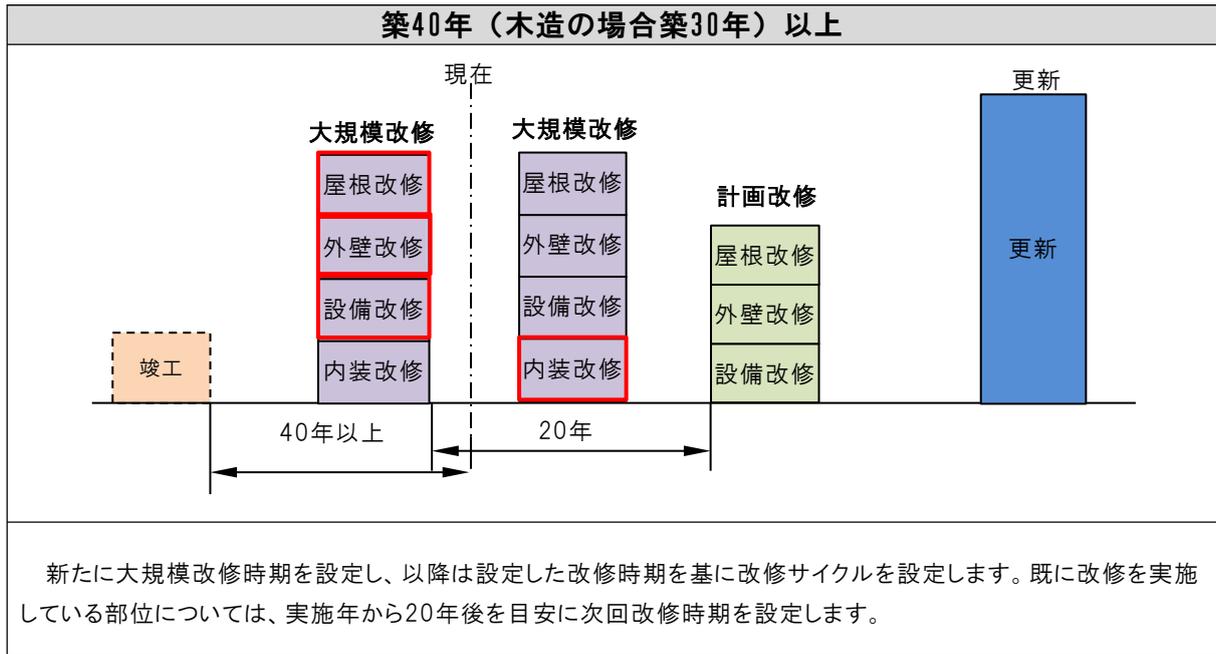
図 改修・更新時期のイメージ②



【対象施設】

- ・ 総合福祉センター
- ・ 富岡町総合スポーツセンター：体育館・武道館・ふれあいドーム

図 改修・更新時期のイメージ③



【対象施設】

- ・ 保健センター
- ・ 役場庁舎

第4章

改修・更新事業の長期的な見通し

第1節 優先順位の設定

1. 総合劣化度の算定
2. 施設重要度の設定
3. 優先順位の設定

第2節 概算改修・更新費推計の条件整理

1. 試算条件の整理
2. 事業費単価の設定
3. 平準化の方針

第3節 長期的な維持保全・更新等に係る事業費の算定

1. 長期的な維持保全・更新等に係る概算事業費の推計
2. 長寿命化を行った場合の効果

第1節 優先順位の設定

公共施設の長寿命化を図るにあたり、今後実施すべき事業等について、長期的な見通しを検討します。基本的には、改修サイクルに従って長期的な事業の見通しを設定しますが、前述の劣化状況で取りまとめた施設評価に基づき、各施設に対する改修事業の優先順位について検討を行います。

また、年度による事業の重なり具合等を勘案し、単年度の財政負担が低減されるよう事業実施の平準化を図ることとします。平準化にあたっては、施設ごとの劣化状況等を考慮して設定した総合劣化度をもとに優先順位を設定し、優先順位の高い施設を優先して事業を行うこととします。

1. 総合劣化度の算定

算定した現況劣化度と竣工後の経過年数から、建築物としての劣化状況を総合的に表す施設別の総合劣化度を算定します。

$$\text{総合劣化度} = \text{現況劣化度} + \text{経年劣化度}$$

表 施設評価のまとめ

施設名称	現況劣化度	経年劣化度	総合劣化度
総合福祉センター	32.1	36	68.1
富岡町総合スポーツセンター：体育館	27.1	39	66.1
富岡町総合スポーツセンター：武道館	24.3	32	56.3
保健センター	25.0	29	54.0
役場庁舎	22.1	29	51.1
富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドーム	16.4	25	41.4
富岡町文化交流センター	22.1	17	39.1
防災備蓄拠点倉庫	15.0	2	17.0
防災備蓄北部倉庫	15.0	2	17.0
防災備蓄南部倉庫	15.0	2	17.0
富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	13.6	0	13.6

2. 施設重要度の設定

施設特性を踏まえ、防災拠点や避難所施設、安全を考慮すべき施設、施設の需要等について考慮し、施設重要度を設定します。

施設重要度の設定にあたっては、町の政策的な優先度を考慮します。政策優先度は、施設の利用状況や需要、有用性、経済性などを総合的に検討する指標です。

長寿命化の対象となった施設であっても、評価が低い（Ⅲに該当する）場合には維持保全、更新等となる場合があります。

表 施設重要度の評価方法

評価項目	評価方法
利用実態	・施設利用が多い ・満足度が高い
機能性	・近隣に代替できる類似機能の施設がない ・地域の特性に応じて必要な施設である
防災	・災害拠点や避難施設として指定されている

表 施設重要度の評価基準

施設重要度	評価基準
I	利用実態及び機能性が高く、防災拠点機能がある施設（○3つ）
II	利用実態、機能性のいずれも高い施設（○2つ）
III	利用実態、機能性のいずれかが高い施設（○1つ）

表 施設重要度

施設名称	重要度評価項目			施設重要度
	利用実態	機能性	防災	
総合福祉センター	○	○	—	II
保健センター	○	○	—	II
富岡町文化交流センター	○	○	○	I
富岡町総合スポーツセンター：体育館	○	○	○	I
富岡町総合スポーツセンター：武道館	○	○	○	I
富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドーム	○	—	—	III
富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	○	○	—	II
役場庁舎	○	○	○	I
防災備蓄拠点倉庫	○	○	○	I
防災備蓄北部倉庫	○	○	○	I
防災備蓄南部倉庫	○	○	○	I

3. 優先順位の設定

総合劣化度と施設重要度を基に、維持保全の優先順位を設定します。優先順位は、施設の総合劣化度と施設重要度が高い施設を優先度1とし、優先して事業を行うこととします。

総合劣化度は点数が大きい順にAからDの4段階でグループ化しますが、同一優先度の施設については、総合劣化度の大きい施設を優先します。

図 優先度の分類

総合劣化度 施設重要度	A (60点以上)	B (40点以上60点未満)	C (20点以上40点未満)	D (20点未満)
I	優先度 1	優先度 2	優先度 3	優先度 4
II	優先度 2	優先度 3	優先度 4	優先度 5
III	優先度 3	優先度 4	優先度 5	優先度 6

	A (60点以上)	B (40点以上60点未満)	C (20点以上40点未満)	D (20点未満)
I	体育館	武道館 役場庁舎		防災備蓄拠点倉庫 防災備蓄北部倉庫 防災備蓄南部倉庫
II	総合福祉センター	保健センター	富岡町文化交流センター	富岡わんぱくパーク
III		ふれあいドーム		

優先度	施設名	総合劣化度	優先順位
優先度 1	富岡町総合スポーツセンター：体育館	66.1	2
優先度 2	総合福祉センター	68.1	1
	富岡町総合スポーツセンター：武道館	56.3	3
優先度 3	役場庁舎	51.1	4
	保健センター	54.0	5
優先度 4	富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドーム	41.4	6
	富岡町文化交流センター	39.1	7
	防災備蓄拠点倉庫	17.0	8
	防災備蓄北部倉庫	17.0	8
優先度 5	防災備蓄南部倉庫	17.0	8
	富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	13.6	11

優先度においては、「富岡町総合スポーツセンター：体育館」が避難施設等に指定されているため優先度1と判定されましたが、現地調査による劣化状況を考慮すれば、総合劣化度の高い「総合福祉センター」を優先的に事業着手すべきと判断し、優先順位を「1」と設定します。

第2節 概算改修・更新費推計の条件整理

改修更新費の試算にあたって、事業費単価、試算方法等の条件を設定します。

1. 試算条件の整理

- ・ 試算期間は、令和4年度から令和43年度の40年間とします。
- ・ 計画改修・大規模改修費は、構造別の改修サイクルの各改修年度または施設状況に応じた改修時期の設定による改修年度に実施するものとします。
- ・ 設定された実施時期において、対象建築物の改修費単価（下表参照）と延床面積を乗じることにより算出された改修費を計上します。
- ・ 試算初年度（令和4年度）以前に計画改修・大規模改修の実施年度を経過していながら各改修を実施していない、または全ての部位の改修を実施していない施設は、改修・更新時期のイメージに示したように、改修サイクルにかかわらず適宜実施するものとします。

2. 事業費単価の設定

事業費単価は、各種標準書や刊行物を参考に「更新（建替）」「大規模改修（長寿命化）」「計画改修」「解体撤去」について以下のように設定します。また、積み上げた大規模改修、計画改修の部位別単価内訳を示し、必要な改修部位が特定できている場合などには活用します。

表 事業費単価

	単価(円/㎡)	備考(改修レベル)
更新(建替)	350,000	
大規模改修(長寿命化)	169,000	
屋根	12,000	ガルバリウム鋼板、化粧瓦
外壁	36,800	防火サイディング、窯業系外装材
設備	72,600	配管、電気、空調、トイレ等
内装	47,600	ビニールクロス、ロックウール吸音板
計画改修	68,200	
屋根	7,700	圧縮スレート、シート防水等
外壁	31,000	吹付タイル、サイディングボード
設備	29,500	配管、空調等
解体撤去	29,000	公共施設の平均

※大規模改修の屋根の仕様はガルバリウム鋼板、化粧瓦等レベル、外壁の仕様は防火サイディング、窯業系外装材等レベルとしています。

※計画改修の屋根の仕様はシート防水等レベル、外壁は吹付タイルレベルとしています。

※解体撤去費は「公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果（平成25年12月総務省自治財政局地方債課）」参照

3. 平準化の方針

長期的な維持保全・更新の見通し、改修・更新時期を設定するために、改修・更新費の推計を行います。施設の改修サイクル、目標使用年数等の観点からのみで改修・更新時期を設定すると、単年度に複数の事業が重なる、事業を行わない年度が発生するなど、単年度当たりの事業費に大きな差が生ずることがあります。

本町の財政状況を考慮し、単年度あたりの財政負担を軽減するためには、年度ごとの事業費の平準化が不可欠です。以下に平準化の条件を整理します。

表 平準化の条件

優先度による平準化	<ul style="list-style-type: none">・改修サイクルに基づいて設定した事業が単年度に集中した場合、施設の優先度、劣化度等を考慮し、単年度に集中しないよう事業実施時期を設定します。・試算初年度(令和4年度)以前に計画改修・大規模改修の実施時期を迎えている施設は、できるだけ早い段階で事業を実施しますが、施設ごとの優先度、劣化度等を考慮し、単年度に集中しないよう改修時期を設定します。
複数年度による平準化	<ul style="list-style-type: none">・施設の規模が大きく、改修事業費が多額となり、単年度での事業の実施が困難であると思われる事業については、複数年度での事業実施を設定します。
施設ごとの事業実施	<ul style="list-style-type: none">・複数の建物を有する施設については、各建物ごとの事業実施時期が分散しないよう配慮します。

第3節 長期的な維持保全・更新等に係る事業費の算定

1. 長期的な維持保全・更新等に係る概算事業費の推計

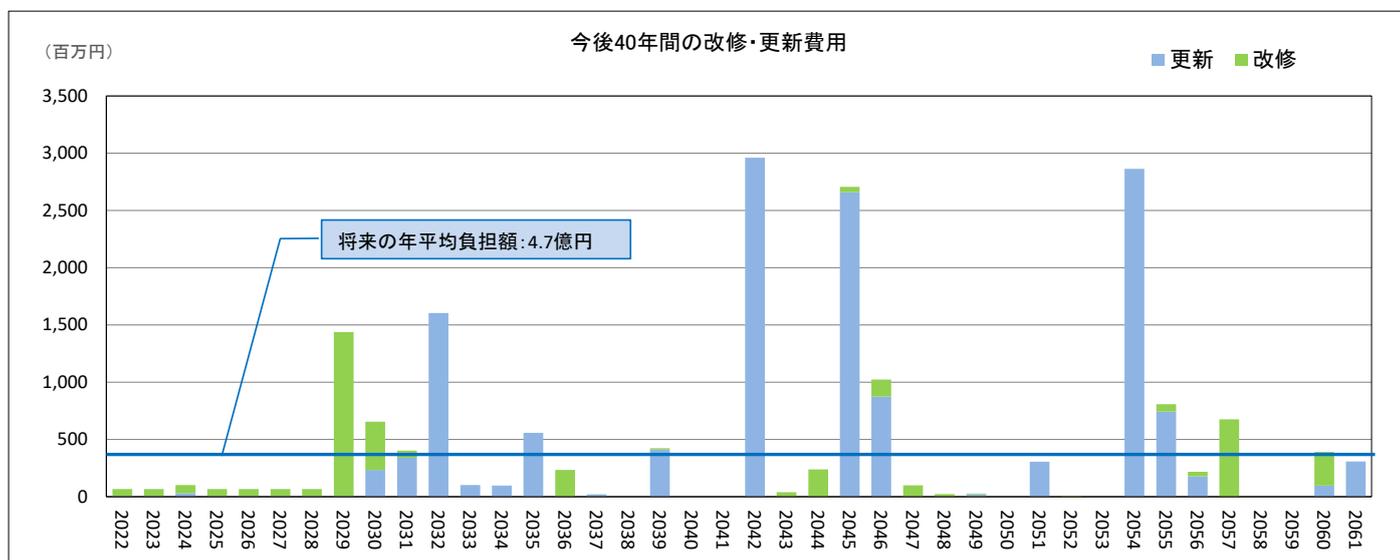
本計画対象施設について、改修・更新時期を踏まえるとともに、長寿命化の対象施設と位置付けた施設について、40年間における各施設の改修・更新事業を想定し、各年次に係る事業費を算定し、長寿命化の効果を確認します。また、平準化の方針に基づき、事業費の平準化を図ることで実施可能な事業量を想定します。

対象 40 施設について、総合管理計画の基本的考え方に則り、更新までの中間年に一度大規模改修を行い、維持管理を行うことと設定し事業費を算定しました。更新時期については、目標使用年数(P40)で設定した、長寿命化を図らない場合の使用年数で算定しています。

試算の結果、今後40年間にかかる長寿命化を考慮しない事業費用は、合計約187億円、年平均約4.7億円となりました。これは、平均投資額約3.7億円※と比較して約1.3倍の費用が必要となり、今後も現状の投資額が維持されると仮定したとしても、約21.3%の公共建築物は更新できないため、複合化、集約化、廃止等により縮減する必要があります。

※平均投資額約3.7億円：総合管理計画の6.5億円を個別施設計画対象面積比56.6%の比率で案分した金額。

図 長寿命化を考慮した場合の概算事業費推計

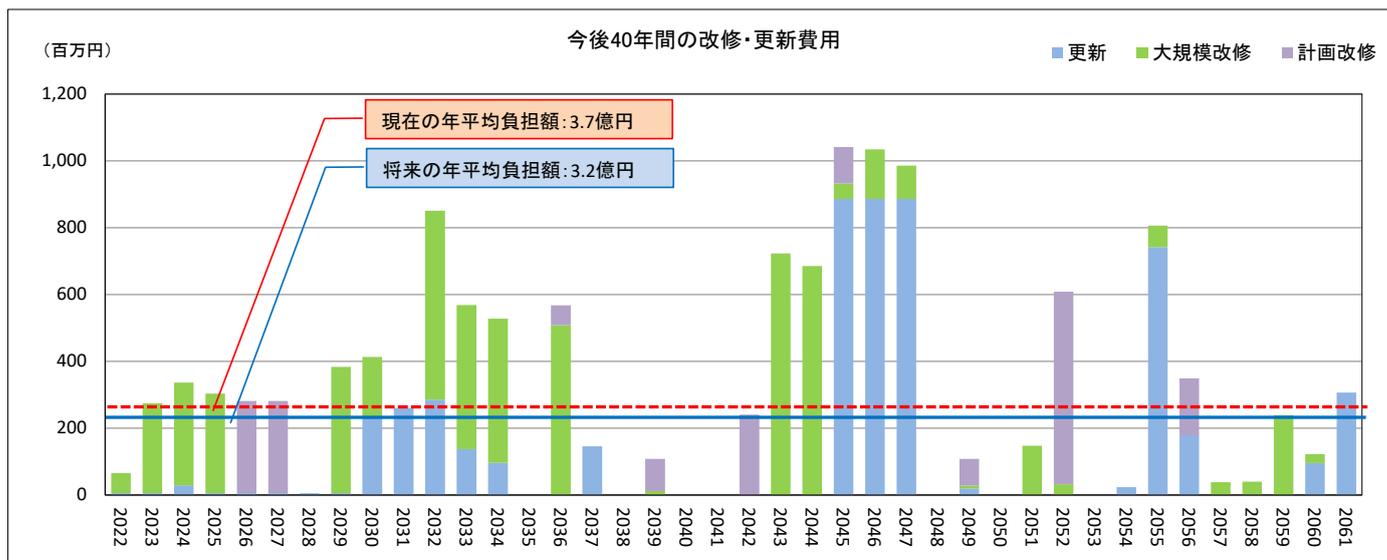


2. 長寿命化を行った場合の効果

予防保全による長寿命化に取り組むと仮定した場合の更新費用は、今後40年間で約129億円となり、年平均更新費用は約3.2億円となり、1.5億円の縮減効果があります。

このことは、今後も現状の投資額が維持されると仮定した場合、計画対象施設は現状規模を維持管理可能となり、長寿命化の対策効果が表れています。

図 長寿命化を考慮しない場合の更新等費用



【上記試算における平準化の内容】

- ・富岡町教育支援センターの「大規模改修を1年前倒し&2年に分割」
- ・総合福祉センターの「大規模改修を2年前倒し」
- ・富岡町文化交流センターの「計画改修を2年延期&2年に分割」「大規模改修を2年に分割」
- ・富岡町総合スポーツセンター：体育館の「大規模改修を2年延期&2年に分割」
- ・役場庁舎の「大規模改修を3年に分割」
- ・複合商業施設：さくらモールとみおかの「更新を3年に分割」
- ・旧法務局の「更新を1年延期」

【将来改修・更新費用試算の主な条件】

将来の改修・更新費用の試算は、以下の条件で行っています。

図 費用試算の主な条件

	長寿命化を考慮しない場合(現状維持)	長寿命化を考慮した場合
対象期間	個別施設計画の期間 2022年度～2061年度	左記に同じ
対象施設	個別施設計画で対象とした 40施設 延床面積 41,647.3㎡	左記に同じ
目標使用年数	鉄筋コンクリート造[RC]：50年 鉄骨造[S]：50年 木造[W]：30年	鉄筋コンクリート造[RC]：80年 鉄骨造[S]：80年 木造[W]：60年
改修時期	【計画改修】：行わない 【大規模改修】：[RC・S]：25年 [W]：15年	【計画改修】：[RC・S]：20年・60年 [W]：15年・45年 【大規模改修】：[RC・S]：40年 [W]：30年
更新	現在と同じ規模及び構造で建替を想定	左記に同じ
単価設定	更新：350,000円/㎡ 大規模改修：169,000円/㎡ (内訳は個別計画を参照)	更新：350,000円/㎡ 大規模改修：169,000円/㎡ 計画改修：68,200円/㎡ (内訳は個別計画を参照)

【長寿命化の縮減効果】

本町が保有する対象の公共施設を将来にわたり維持し続けると仮定して、長寿命化の取り組みを進めた場合の効果について試算し、前記の試算シミュレーション結果について比較します。

試算は、長寿命化に向けた考え方にに基づき、一定の規模、用途及び構造の建物について、構造種別ごとに設定した目標使用年数を見据えた計画的な改修による保全を前提とし、その他の条件は上記の試算条件と同様とします。

比較の結果、長寿命化による効果として、期間全体40年間で必要となる総額は約31%、約59億円の削減が見込まれ、これは年平均額で約1.5億円の削減効果となることが分かります。このことから、長寿命化に取り組むことで大きな費用削減効果が期待できます。

表 長寿命化を考慮した場合としない場合の費用比較

算定期間	①従前の更新費用	②長寿命化した場合の更新費用	縮減効果額 (①－②)
2022年度～2031年度 10年間	30.0億円	26.0億円	4.0億円 (0.4億円/年)
2032年度～2061年度 30年間	157.2億円	102.7億円	54.5億円 (1.8億円/年)
2022年度～2061年度 40年間	187.2億円	128.7億円	58.5億円 (1.5億円/年)

第5章

公共施設整備計画

第1節 実施に向けた基本方針

1. 維持保全の方針
2. 改善事業の実施方針
3. 建替事業の実施方針

第2節 公共施設整備計画

1. 整備方針と実施計画

第3節 計画の継続的運用

1. 組織の連携・推進体制
2. 施設の現状調査の拡充と情報公開
3. フォローアップ

第1節 実施に向けた基本方針

1. 維持保全の方針

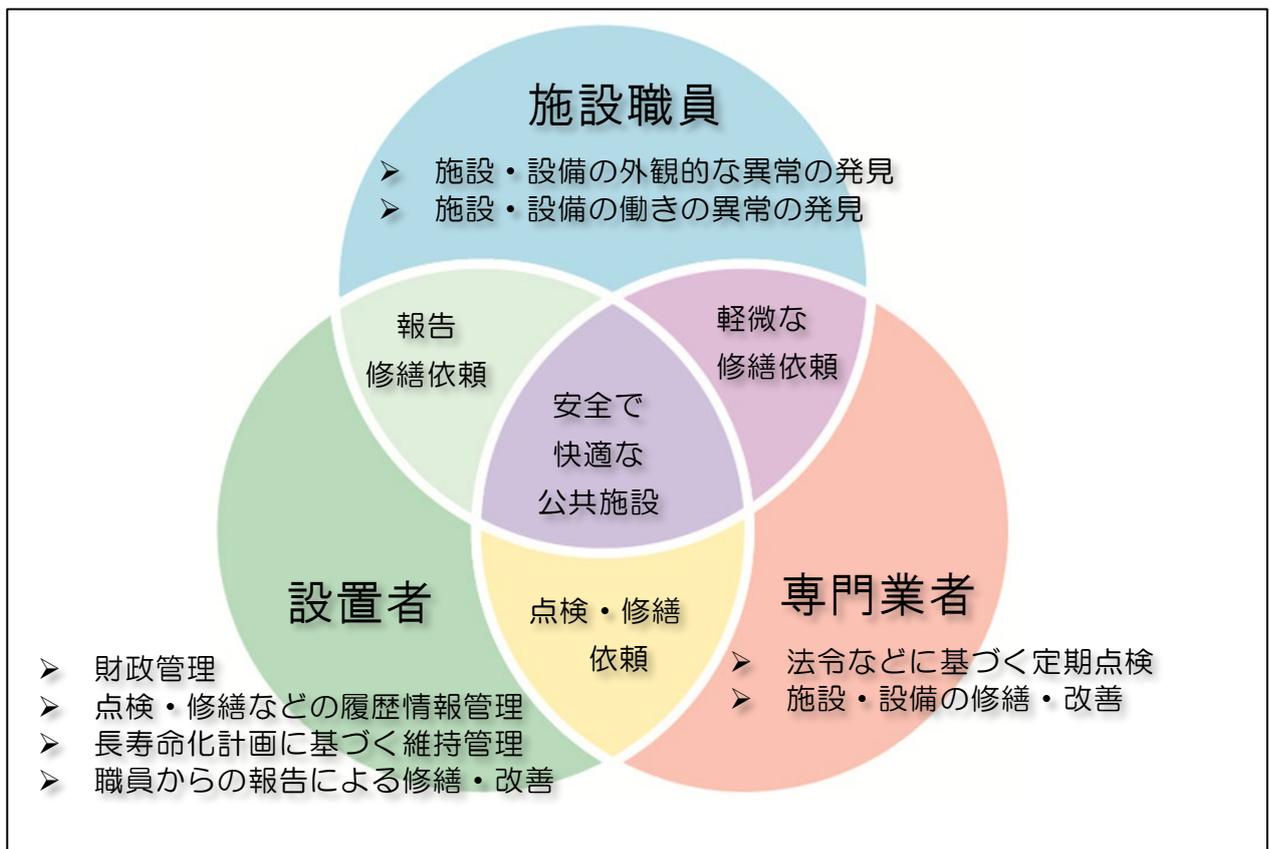
定期点検及び日常点検の実施、経常的な修繕等の実施、点検結果や修繕内容等のデータ管理に関する方針を設定します。

公共施設は、不特定多数の町民が訪れる施設であるものが多く、また、非常時、災害時等には地域の避難所としての役割を担うものが多くあります。そのため、日常はもとより災害時においても十分な安全性、機能性を有することが求められています。しかし、建設当時には確保されているこれらの性能も、経年劣化等により必要な性能を満たせていないことがあります。気づかずに放置していると、外壁タイルやモルタルが落下するなどの事故が発生する可能性があるため、常時健全な状態を維持できるよう、法令などに基づいて定期的に点検を行い、必要な修理・修繕等を速やかに実施することが必要です。

(1)維持保全の体制

公共施設の管理は、基本的にその設置者である自治体の責務で行うものとなります。設置者は、法令に定められた定期点検等を専門の技術者に依頼したり、定期的に見回るなど、維持保全を行っています。施設や設備の日常的变化は、主に当該施設の職員の方々が把握しています。したがって、職員の方々の日常的な施設点検や設備点検が重要となります。安全で快適な施設を維持するためには、「施設職員・設置者・専門業者」の協力・連携体制が大切です。

図 施設保全の連携体制



(2) 日常的な点検

職員等による日常的な点検については、以下にまとめたような点検内容を参考に行うものとします。なお、この点検は日常の施設や設備の利用を通じて、症状を確認した際に行うものとします。

表 日常的な点検の内容

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。 ・天井吊りの家具、モニター等がぐらつく。 ・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。 ・外壁のモルタルが落ちてきた。 ・鉄筋が露出している。 	<ul style="list-style-type: none"> ・モルタル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"> ・利用者、歩行者等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"> ・手摺りのサビ、ぐら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。

[資料：安全で快適な学校施設を維持するために/文部科学省]

(3)施設における定期点検の義務

施設の建物、設備については、建物の劣化・損傷の状況や防火壁が撤去されていないかなどの基準への適合性、非常警報・屋内消火栓等の消防設備の動作状況など、様々な事項について関係法令等により定期点検等の実施義務が生じている施設があります。

表 法定点検の実施について

法定点検	制度内容等
建築基準法	建築基準法に基づく定期点検の制度では、設置者の別や施設の所在地を所管する特定行政庁がその施設を定期点検の対象に指定しているかどうかによって、義務付けられる点検等の有無や内容が区分されています。
消防法	消防法に基づく定期点検の制度では、対象施設の設置者に対して、消防設備の種類に応じて6ヶ月から1年以内ごとに点検し、3年ごとに消防長又は消防署長への報告を行うことが義務付けられています。

(4)施設・設備点検の実施体制

これまで実施してきた施設・設備の継続的な点検の項目を整理します。なお、専門業者以外が行う日常的な点検は、「(2)日常的な点検」に基づき、職員等で実施するものとします。

表 施設・設備点検の実施体制

種別	点検内容	実施対象者	点検時期	備考
日常的な点検	建物の劣化・破損の状況	職員	常時	継続(充実)
定期点検	建物の劣化・破損の状況	専門業者	3年	継続
	消防設備等点検	専門業者	6ヶ月	継続
	電気設備点検	専門業者	1ヶ月	継続
	昇降機定期検査	専門業者	1ヶ月	継続
	浄化槽定期水質検査	専門業者	1年	継続

(5)点検・修繕等の履歴情報の管理

施設を適切に維持保全するためには、施設名、竣工年、延床面積などの施設の基本情報とともに、点検記録や修繕・改善の履歴情報、今後予定する修繕・改善計画の情報を一元管理することが重要となります。

今後は、基本情報等を施設別カルテなどによる管理を整え、施設職員や専門業者との連携を円滑に図るためのツールとして活用することを検討します。

2. 改善事業の実施方針

建築改修及び設備改修に係る実施方針を設定します。今後、施設の改修等を行う際には、施設の長寿命化に向けて「安全面」「機能面」「環境面」「財政面」の4つの視点に基づき、施設の長寿命化に向けた改修を実施するものとします。

本町の公共施設は、今後、施設の老朽化に対応して、部材の落下や躯体強度の低下、設備配管等の劣化など、安全面にも配慮が必要となってきます。

今後は、これまでの改築中心の考えから計画的な維持保全に考えを改め、施設の長寿命化を図ることで、財政面での負担軽減を目指すとともに、建設廃材の発生を抑制するなど環境面にも配慮します。

さらに、老朽化した設備を現代の技術水準で改修することでグレードアップを図り、現代の社会的要求に対応できる施設整備を行います。

表 長寿命化において配慮すべき4つの視点

項目	内容
安全面	部材の経年劣化による外壁・窓などの落下や鉄筋の腐食、コンクリートの劣化による構造体としての強度の低下、ガス・水道・電気の設備配管等の劣化などの危険が生じないよう、安全の確保に配慮します。
機能面	活動内容、利用方法の多様化に適應した設備を目指すとともに、老朽化したトイレ等の改修による衛生面の改善や障害者の利用しやすいバリアフリー化への対応など、機能的な施設づくりに配慮します。
環境面	壁や窓等の断熱化による冷暖房の効率化や照明機器等の省エネルギー化による使用電力量の抑制、二酸化炭素排出量の削減など、エコ改修の推進により環境面に配慮します。
財政面	改築中心の考え方から施設の長寿命化へと考え方を改めることで、将来における施設の更新費用負担を軽減させ、建築経費の縮減に配慮します。

3. 建替事業の実施方針

更新時における建替事業の実施方針を設定します。施設の集約化や複合化、除却ができない施設について、更新時における建替事業の実施方針を設定します。施設の政策優先度は高いものの、老朽化の進行や著しい不具合の発生等により施設の継続利用が難しくなった場合、建物の建替再整備が必要となります。以下に実施方針を示します。

- ・従前の施設の全てを取り壊し、新しい建物に建替えます。
- ・その際、PPP/PFIなどの民間資金を活用した事業スキームの検討、将来人口や財政見通しを踏まえたランニングコストを想定した持続的な施設設計、施設の種類によっては運営者の収益性の確保が期待できる使いやすい施設内容の検討等を通じて、将来にわたって適切なストックになるよう十分な検討を行います。
- ・他の建替再整備が必要な施設がある場合、複合化等の可能性の検討を行います。

第2節 公共施設整備計画

1. 整備方針と実施計画

計画対象施設について、改修・更新事業の長期的見通し及び基本方針を踏まえ、計画期間後の30年間程度を見据えた長期的な方針と今後10年間（実施計画）における施設別整備計画を作成します。

①公営住宅

公営住宅施設（学生寮）は、富岡高等学校生の寮として利用されていましたが、休校に伴い閉鎖された状態が続いており、今後の活用の方針を検討する必要があります。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
富岡町教育支援センター（桜風寮）	RC	16	検討中	方針検討							

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
富岡町教育支援センター（桜風寮）	
・新双葉地区教育構想（未来創造型リーダー育成構想）における取組みの中で、県及び関係町村で検討します。	・閉鎖のままで施設の劣化も進行していることから、管理の在り方を計画期間前期で検討します。

②保健・福祉施設

保健・福祉施設は、広く町民に利用されている施設であり地域の拠点となっている施設です。今後は、コロナ対応や少子高齢化の中、健康や介護など町の重要な役割を担う施設であり、円滑な施設利用が継続できるよう計画的な修繕を行いながら維持・保全に努めます。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
総合福祉センター	RC	36	長寿命化	R5:大規模改修				R27:計画改修			
保健センター	RC	29	長寿命化			R14:大規模改修				R34:計画改修	

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
総合福祉センター	
・総合福祉センターは、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・屋上の防水性能が劣化していることから、令和5年度の大規模改修を予定します。
保健センター	
・保健センターは、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・長寿命化のための大規模改修が令和14年度に控えていることから、計画期間中は適切な維持管理を行います。

③町民文化系施設

町民文化系施設は、交流施設と集会施設など、規模や用途の異なる施設が含まれ、各施設の総合劣化度や施設重要度、利用実態等を考慮し、今後の整備計画や活用の方針を検討します。

交流施設は、地域の内外からも多くの人を訪れる施設であり、大切な復興資源でもあります。

今後は復興状況を発信しながら、交流人口、定住人口増加に向けた施設の整備と円滑な施設利用が継続できるよう、計画的な施設の維持保全を図ります。

集会施設は、各地域に集会所があり、地域住民の活動やコミュニティを支える拠点となっていました。地域の帰還人口の伸び悩み等が想定されるなか、今後の円滑な施設利用を考慮しつつ、地域の実情に合わせた配置、管理等の見直しを検討するとともに、適切な施設の維持・管理を行います。

				各課計画		修繕予定		長寿命化改修		建替	
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
富岡町文化交流センター	SRC	17	長寿命化	R8:計画改修				R26:大規模改修			
太田集会所	木造	29	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
下郡山集会所	木造	24	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
赤木多目的集会所	RC	38	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
西原集会所	木造	16	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
大菅集会所	木造	30	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
清水集会所	木造	27	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
下千里集会所	木造	27	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
杉内集会所	木造	27	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
本町集会所	木造	25	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
王塚集会所	木造	22	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
高津戸多目的集会所	RC	41	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
上手岡多目的集会所	RC	41	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
上郡山多目的集会所	RC	37	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
上本町構造改善センター	木造	34	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
深谷集会所	木造	20	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							
夜の森駅前南集会所	木造	18	維持保全	R4:修繕	再検討						
新田多目的集会所	RC	40	維持保全	R4:修繕	再検討						
小良ヶ浜多目的集会所	RC	39	維持保全	帰還人口の動向により方針の再検討							

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
富岡町文化交流センター	
・富岡町文化交流センターは、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・長寿命化のための計画改修を、令和8年度に予定します。
集会施設	
・集会施設は、帰還人口の動向を勘案しながら、維持保全に努め、地域への移管等についても検討します。	・役場庁舎は建設から42年が過ぎており、全体的に劣化が進んでいます。平成22年度には部分的に内部の改修工事が実施されていますが、屋根や外壁については劣化の度合いが高くなっています。 ・夜の森駅前南集会所及び新田多目的集会所は、令和4年度に機能回復修繕を予定します。

④スポーツ系施設

スポーツ施設は、スポーツに親しみ、健康の保持増進と体力づくりを図る運動施設として広く町民に利用されている施設です。今後は管理運営の効率化等も含めて活用の方針を検討するとともに、適切な維持・管理に努めます。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
富岡町総合スポーツセンター：体育館	SRC	39	長寿命化	R6:大規模改修				R24:計画改修			
富岡町総合スポーツセンター：武道館	SRC	32	長寿命化		R11:大規模改修				R31:計画改修		
富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドーム	S	25	長寿命化			R18:大規模改修				R38:計画改修	
富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	木造	0	長寿命化			R18:計画改修			R33:大規模改修		

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
富岡町総合スポーツセンター：体育館	
・富岡町総合スポーツセンター：体育館は、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・長寿命化のための大規模改修を、令和6年度に予定します。
富岡町総合スポーツセンター：武道館	
・富岡町総合スポーツセンター：武道館は、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・長寿命化のための計画改修を、令和11年度に予定します。
富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドーム	
・富岡町総合スポーツセンター：ふれあいドームは、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・長寿命化のための大規模改修が令和18年度に控えていることから、計画期間中は適切な維持管理を行います。
富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」	
・富岡町地域交流館「富岡わんぱくパーク」は、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・長寿命化のための計画改修が令和18年度に控えていることから、計画期間中は適切な維持管理を行います。

⑤行政系施設

行政系施設には、行政サービスの拠点である庁舎、消防活動の拠点である屯所及び災害時等の備品をストックした防災備品倉庫など、欠くことができない施設があります。

住民のニーズや災害等の緊急時に備えた施設の在り方など、整備計画や活用の方針を検討します。

また、消防団が活動する屯所については、隣接分団との分団再編の検討を行いながら、新たな場所への再配置も検討していきます。

施設名	構造 階数	経過 年数	整備方針	各課計画								
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目	
				計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43	
役場庁舎	SRC	29	長寿命化			R14:大規模改修					R34:計画改修	
本町屯所	木造	23	維持保全		築30年:建替検討			修繕予定				建替予定
中央屯所	木造	44	維持保全		築30年:建替検討			修繕予定				建替予定
杉内屯所	木造	14	維持保全			築30年:建替検討					修繕予定	
上手岡屯所	木造	21	維持保全		築30年:建替検討			修繕予定				建替予定
王塚屯所	木造	17	維持保全		築30年:建替検討				修繕予定			
駅前弘浜合同屯所	S	3	維持保全					修繕予定				
防災備蓄拠点倉庫	S	2	長寿命化				R21:計画改修					R41:大規模改修
防災備蓄北部倉庫	S	2	長寿命化				R21:計画改修					R41:大規模改修
防災備蓄南部倉庫	S	2	長寿命化				R21:計画改修					R41:大規模改修

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
役場庁舎	
・ 庁舎は、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・ 長寿命化のための大規模改修が令和14年度に控えていることから、計画期間中は適切な維持管理を行います。
消防屯所	
・ 消防屯所については、小規模施設であるため長寿命化対象施設とはせず、耐用年数を勘案し建替えを前提とした、適切な維持保全を図ります。	・ 本町屯所、中央屯所、上手岡屯所は、計画期間中に耐用年数をむかえるため、計画期間後期に建替えを検討します。 ・ ただし、震災関連改修工事を行っているため、建替え時期については、劣化状況を見極め再度判断します。
防災備品倉庫	
・ 防災備品倉庫は、長寿命化対象施設として改修サイクルに基づき、計画的な改修等を実施し適切に管理していきます。	・ 長寿命化のための計画改修が令和21年度に控えていることから、計画期間中は適切な維持管理を行います。

⑥産業系施設

商業施設は、町民の帰還や生活に不可欠な施設であるため、適切な維持管理・運営を図っていく必要があります。

「さくらモールとみおか」については、指定管理者により、計画的な維持管理運営を継続していきます。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
複合商業施設「さくらモールとみおか」	RC	26	維持保全	計画期間中は修繕対応							

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
複合商業施設「さくらモールとみおか」	
・複合商業施設は、指定管理者により計画的な維持管理運営を基本とし、帰還人口の動向による需要とニーズの変化に対応した維持管理に努めていきます。	・復興の進捗状況と帰還人口の動向により、今後の事業規模や形態が変動することも考えられることから、計画期間中は修繕対応とします。

⑦医療施設

診療所は、町民の帰還や生活に不可欠であるため、適切な維持管理・運営を図っていく必要があります。

とみおか診療所は、診療所開設者と連携して、点検や維持管理を行っていきます。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
とみおか診療所	LS	5	維持保全			修繕予定				築40年:建替検討	

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
とみおか診療所	
・とみおか診療所は、地域住民の健康を守るために、診療所開設者により計画的な維持管理運営を基本とし、帰還人口の動向による需要とニーズの変化に対応した維持管理に努めていきます。	・築20年目の修繕予定まで、計画期間中は適切な維持管理を行います。

⑧公園

公園施設は、地利用者の動向を踏まえながら、修繕または解体撤去を判断していきます。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
旧役場跡地公衆トイレ	RC	22	維持保全	修繕予定					築50年:建替検討		
夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）	木造	27	維持保全	築30年:建替検討			修繕予定			建替予定	

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
旧役場跡地公衆トイレ	
・旧役場跡地公衆トイレは、鉄筋コンクリート造であるため、耐用年限を目途に適切に管理していきます。	・計画期間前期において、築25年目の修繕を予定します。
夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）	
・夜の森公園森の花和屋（公衆トイレ）は、劣化も進んでいることから、耐用年数を勘案し建替を前提とした、適切な維持保全を図ります。	・計画期間中に耐用年数をむかえるため、計画期間前期に建替を検討します。

⑨その他公共施設

富岡町食品検査所は、放射線に関する不安の解消に必要な施設であるため、適切に維持管理を行います。

旧法務局は、原子力発電所災害に関連した国の関連機構に貸出されていますが、使用者との情報共有を図りながら、適切に維持管理を行います。

				各課計画	修繕予定	長寿命化改修	建替				
				1～5年目	6～10年目	11～15年目	16～20年目	21～25年目	26～30年目	31～35年目	36～40年目
施設名	構造階数	経過年数	整備方針	計画期間前期 R4～R8	計画期間後期 R9～R13	R14～R18	R19～R23	R24～R28	R29～R33	R34～R38	R39～R43
富岡町食品検査所	S	3	維持保全					修繕予定			
旧法務局	RC	49	維持保全	賃借完了後の方針を再検討							

長期的な方針 〈今後40年を見通した方針、検討事項〉	実施計画 〈今後10年以内の具体的な計画内容〉
富岡町食品検査所	
・富岡町食品検査所については、小規模施設であるため長寿命化対象施設とはせず、放射線に関する不安の解消が必要とされる間は、耐用年数を勘案しながら、適切な維持保全を図ります。	・築25年目の修繕予定まで、計画期間中は適切な維持管理を行います。
旧法務局	
・国の関連機構に貸出されている間は、適切な維持保全を図ります。	・国の関連機構への貸出期間完了後の活用について、解体（更地売却）を含め計画期間中に検討します。

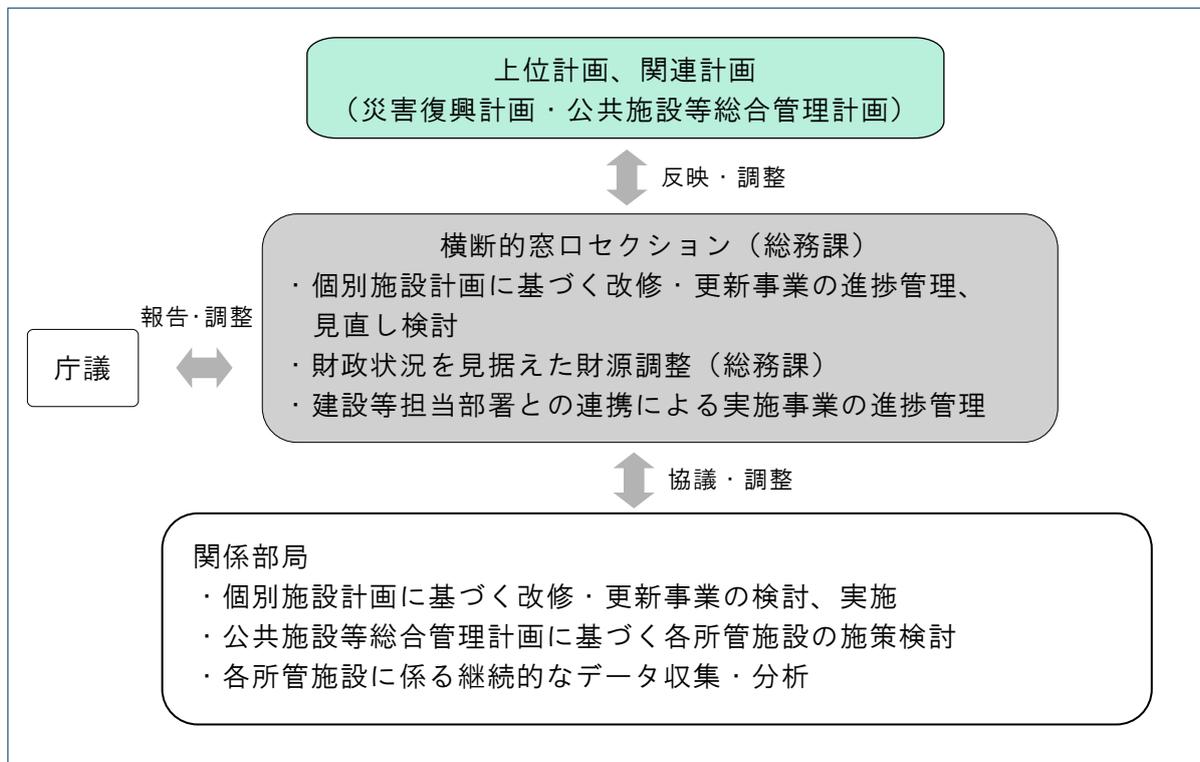
第3節 計画の継続的運用

1. 組織の連携・推進体制

本計画を推進するため、これまでの「事後保全」の考え方ではなく、「予防保全」の視点に立つという共通認識のもと、施設を日常的に管理している施設の所管課、工事監理を担当する課、予算マネジメントを担当する総務課の連携を十分に図ります。施設の所管課は本計画に基づく施設の改修・更新実施時期を見据えた検討を行うとともに、所管施設の現状把握を行い、財源調整を十分に行った上で、事業内容の精査⇒事業実施⇒事業評価というサイクルを通して、評価・検証・見直しを進めます。

また、総務課を中心に本計画に基づく改修・更新事業について毎年度進捗状況を確認し、全体調整を図るなど計画の管理体制を整備します。

図 推進体制図



2. 施設の現状調査の拡充と情報公開

定期調査、劣化調査などの結果を踏まえて建物情報の分析を行ってきましたが、建物の現状の変化に対応し、その情報を適宜捉えつつ、計画の見直しを行うことが大切になります。そこで、各施設の管理者へのヒアリングを実施するなど施設の現状調査を拡充するとともに、カルテ等のデータベースを構築することに努め、その更新を適切に行っていきます。

また、施設の実態に関する問題意識や情報を住民と共有しながら計画を推進することが重要です。そのため、施設運営等に関する各種データを開示し、町民との協働や民間事業者等との連携により施設の改善策やあり方を検討していきます。

3. フォローアップ

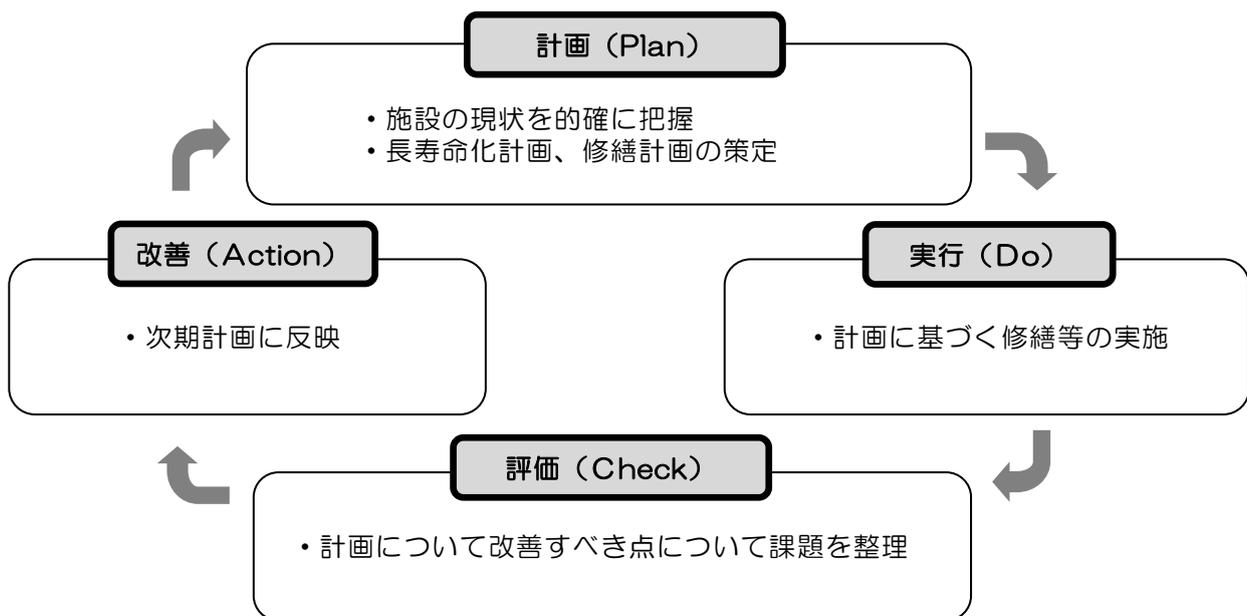
フォローアップは、建物の定期点検の結果を基に行うものとします。この点検結果で緊急性を要する修繕・改善事項や優先順位の高い修繕・改善事項の情報を受けて、長寿命化計画における維持管理計画と乖離が見られる場合は、必要に応じて改修等の優先順位の見直しを行うものとします。

なお、施設職員の行う日常的な点検において、緊急性を要する事項が発生した場合は、その都度対応を図るものとします。

また、本計画の定期的な検証と見直しにあたっては、計画の策定（Plan）、計画の実施（Do）、実施結果の評価（Check）、計画の改善・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、次期計画期間に更新時期を迎える施設の複合化等についてもあわせて検討を行います。

実施結果の検証においては、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



富岡町庁舎等個別施設計画

令和4年3月

編集・発行：富岡町

〒979-1192 福島県双葉郡富岡町大本岡字王塚622番地の1

TEL 0240-22-2111 FAX 0240-22-0899

URL <https://www.tomioka-town.jp>
