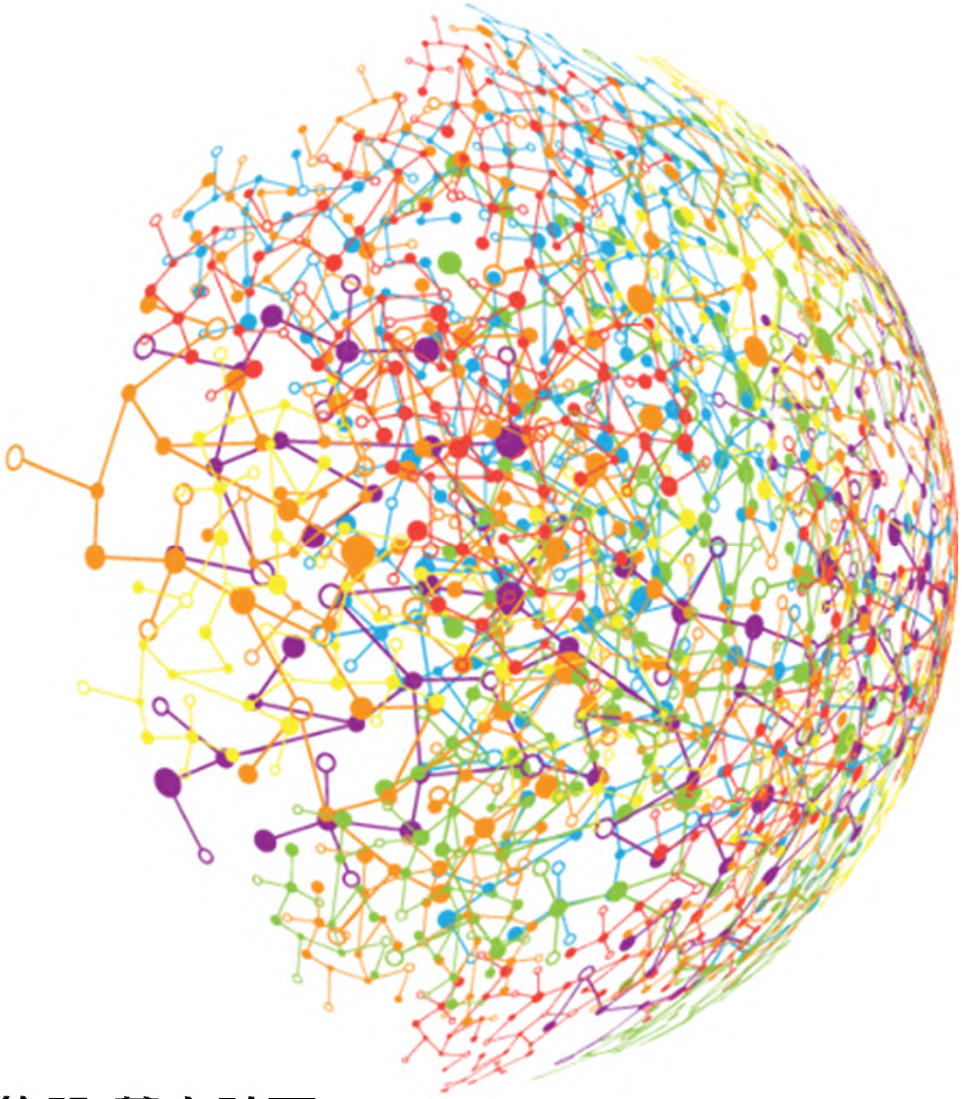


富岡町夜の森地区中核拠点施設 基本計画

2024年3月15日

これまでの経緯と整備の目的

2023（令和５）年４月１日、夜の森地区、大菅地区および新夜ノ森地区の３地域の避難指示が解除されました。

東日本大震災及び原発事故によって帰還困難区域とされたこの地域は、人々が集い、豊かに暮らし始める地域へと生まれ変わり、誰もが復興の息吹を感じとれる地域を目指しています。

ここは、夜の森公園やつつみ公園等の都市公園に加え、常磐自動車道やJR常磐線等の交通網が充実しており、かねてから良好な住宅地が広がる地域として発展してきました。

震災によって、多くの住民は長い年月にわたりこの地を離れました。健康増進施設であり交流拠点であった「リフレ富岡」の喪失に伴い、その跡地利活用こそが復興の要となります。このため、町は、避難指示解除を目指す計画「富岡町特定復興再生拠点区域復興再生計画」やその実行計画において、復興に寄与する施設整備の検討を明記し、令和２年度には「**富岡町健康増進施設整備基本計画**」を策定しました。

整備基本計画では、旧リフレ富岡の機能を踏襲するとともに地域住民の交流施設とし、今後の町内居住者数や交流人口、さらには町の財政運営等を考慮した施設規模を縮小する計画でしたが、近隣に整備した「富岡町共生型サポート施設」との機能の重複や先行き不透明な社会情勢、新型コロナウイルス※の拡大等によって、施設の整備にいたってはいません。

このため、本計画では、当該地域に求められる施設の機能を再整理するなど、先の整備基本計画を見直しするとともに、様々な試算の再分析や今後の財政シミュレーション、施設計画の諸条件等を可能な限り示し、施設の整備方針や基本的な計画内容を定めることを目的とします。

※新型コロナウイルス（COVID-19）
コロナウイルス（SARS-CoV-2）による感染症。2019（令和元）年12月に中国で初めて報告され、世界的な流行を見せた。
世界保健機構（WHO）は2020（令和2）年1月30日に、日本においては同年4月7日に緊急事態宣言が発令。その後WHOは2023（令和5）年5月4日、緊急事態宣言の終了を伝え、日本では同年5月8日から「5類感染症」への位置づけを発表した。

基本計画　目次

■基本計画			
1	施設コンセプト 施設計画案	1.1	基本方針･コンセプト
		1.2	敷地概要
		1.3	配置計画案
		1.4	建物計画案
		1.5	イメージパース
		1.6	ZEB比較と本施設における方針
2	利用者数等の 再分析	2.1	想定利用者数
		2.2	想定維持管理費用
		2.3	想定ライフサイクルコスト
3	整備手法	3.1	事業者ヒアリング結果
		3.2	整備手法の検討
		3.3	概算整備費
		3.4	整備スケジュール･工程表
4	課題	4.1	施設の棟数
		4.2	温泉または上水の採用
		4.3	温泉関係手続
		4.4	災害時の温泉提供
5	＜参考＞	5.1	基本条件の整理
		5.2	調査･分析（利用者）
		5.3	事業者ヒアリング詳細
		5.4	「富岡町健康増進施設整備基本計画（案）」一部抜粋

1. 施設コンセプト・施設計画案

1.1	基本方針・コンセプト
1.2	敷地概要
1.3	配置計画案
1.4	建物計画案
1.5	イメージパース
1.6	ZEB比較と本施設における方針

施設整備に向けた考え方

以前の整備計画では、特定復興再生拠点区域復興再生計画の実行計画（アクションプラン）に掲げた健康づくりの一環として、「**町民の健康寿命を伸ばし、町民の元気を取り戻す施設**」を整備方針としていました。

しかし、これまでの「原子力被災自治体における住民意向調査（復興庁・福島県・富岡町）」の結果では、常に町内での生活環境の充実として「商業施設の再開・充実」に対する要望が多く、特に、避難指示解除から間もない地域での店舗等の事業再開や創業展開が求められています。また、町内コミュニティ活動・生涯学習機会の創出も一定程度の要望があり、町内での楽しい暮らしが求められています。

このため、施設整備に向けた考え方を「健康維持・増進」と限定せず、「**買い物環境を備え、住民の憩いと交流の場となる温浴施設を複合的に整備する**」とし、健康面に関しては、利用者双方のコミュニケーションや温浴施設の利用による副次的な効果に期待することとします。

整備方針	**町内での暮らしに、“楽しみによる心の豊かさ”を**	
備える機能	町内での暮らし…	歩いて行ける**店舗**（買い物環境の整備）
	心の豊かさ…	良質な泉源を活用した**温浴施設**
施設整備の方向性	主に町内居住者が利用し、コンパクトで誰にでも親しまれる施設	

施設利用者は主に富岡町民を対象とし、町民の生活環境向上に寄与するとともに、将来的な維持管理を考慮した施設規模とします

利用者想定と導入機能

施設利用者	
	✓ 富岡町の住民を主な対象とし、日常的な利用を想定する ✓ 広場におけるマルシェ開催などにより、町外からの利用者も考慮する

	機能		要否		規模
導入機能	物販機能	• 生鮮食品や日用品等の販売 • 道の駅のようなマルシェ機能	【必須】	近隣住民向けの一部生鮮食品・日用品の取扱い。遠方からの来訪者向けの品揃えは事業者との相談。	約400㎡
	温浴機能	• 既存の温泉井戸を活用した温浴施設 • 温浴施設利用者の交流機能なども併設	【必須】	利用者想定数を踏まえた適正規模の確保。 サウナ・露天風呂等の導入も検討。	約600㎡
	飲食機能	• 温浴・物販機能利用者や町民の利用の場	【必須】	温浴・物販機能と相乗効果が図られ、事業性が見込める時期に導入。誰もが利用できる調理機能も検討。	約200㎡
	倉庫機能	• イベントや施設運営上必要な備品・用具等を収納	【必要】	規模や配置は相談。	約200㎡
	宿泊機能	• 観光、イベント参加で来訪した町外からの利用者を想定	【不要】	計画としては不要。ただし、将来対応要否は事業者相談。キャンピングカー対応は本計画において考慮。	–

町民の利用をメインとしながら、環境や防災にも配慮した施設とします

施設コンセプト（案）

① 豊かな暮らし	歩いて行ける買い物環境	✓ 夜の森地区における生活利便性の向上 ✓ 高齢者が気軽に外出する機会を創出
② 新たな出会い	「温泉」という社交場	✓ 良質な温泉（ナトリウム・カルシウム塩化物）活用 ✓ 近隣住民にとっての日常利用 ✓ 花見やスポーツイベント来訪者の立ち寄り温泉
③ 環境への配慮	再生可能エネルギーを活用したZEB施設	✓ 再生可能エネルギー（太陽光・地熱など）の活用 ✓ エネルギー効率の可視化
④ 安全・安心	災害に備えた施設	✓ 災害時にも「お風呂」を提供できる場
⑤ 持続可能な未来へ	維持管理・運営への配慮	✓ 維持管理費用を考慮した構成 ✓ 継続可能な運営形態 ✓ 官民連携の検討

整備方針と施設コンセプトを踏まえ、周辺環境や将来性を考慮した建築計画とします

建築計画のコンセプト（案）

施設コンセプト（案）	建築計画のコンセプト（案）	
① 豊かな暮らし	A まちの活気を感じられる施設	✓ 桜並木、夜の森公園などまちの資源を活かす動線計画 ✓ 道路から視認しやすい建物・広場の配置計画
② 新たな出会い	B 町民同士・来訪者の交流を生む施設	✓ 町民が使いやすく親しみやすい施設 ✓ まちの社交場として交流を促す建物内外のスペース
③ 環境への配慮	C 環境負荷の低い効率的な施設	✓ 低炭素化を実現する施設 ✓ 創エネと省エネを実現する設備
④ 安全・安心	D 災害時も利用できる外部空間	✓ 災害時にも利用できる広場や駐車場の確保 ✓ 断水時にも生活用水を提供できる場
⑤ 持続可能な未来へ	E 敷地条件および需要に合わせた適切な規模・維持管理への配慮	✓ 将来的な施設の拡張を見込んだ配置計画 ✓ 維持管理費用の低減 ✓ 近接する居住用地への配慮
	F これからの富岡町のモデルとなる景観に調和した建物	✓ 自然等の周辺環境と調和し街並みをつくる建物デザイン ✓ 幅広いニーズに対応する複合機能化と特徴的な広場

建築にかかる計画条件や周辺環境を整理しました

敷地概要

項目	内容
所在地	福島県双葉郡富岡町字夜の森北1丁目32-1,32-2,32-3,32-4,32-5,32-6,33
地名地番	
敷地面積	15,462.74㎡
用途地域	非線引き都市計画区域
防火地域等	指定なし
絶対高さ制限	指定無し
許容建蔽率	商業地域：80%、近隣商業地域：80% 加重平均：80%（=12,370.19㎡） ※角地緩和が適用される場合、上記+10%
許容容積率	商業地域：400%、近隣商業地域：200% 加重平均：387%（=59,841.78㎡）
隣地斜線	立上り31m勾配2.5
道路斜線	適用距離20m勾配1.5
日影規制	計画敷地：商業地域･近隣商業地域：日影規制無し 敷地西側：近隣商業地域：日影規制無し 敷地北側･東側：第一種住居地域：5h-3h-測定面4.0m
前面道路	東側：町道坊小屋桜通り線認定幅員14.5m
地域･地区等	建築基準法第22条区域 災害危険区域：非該当 宅地造成規制区域：非該当

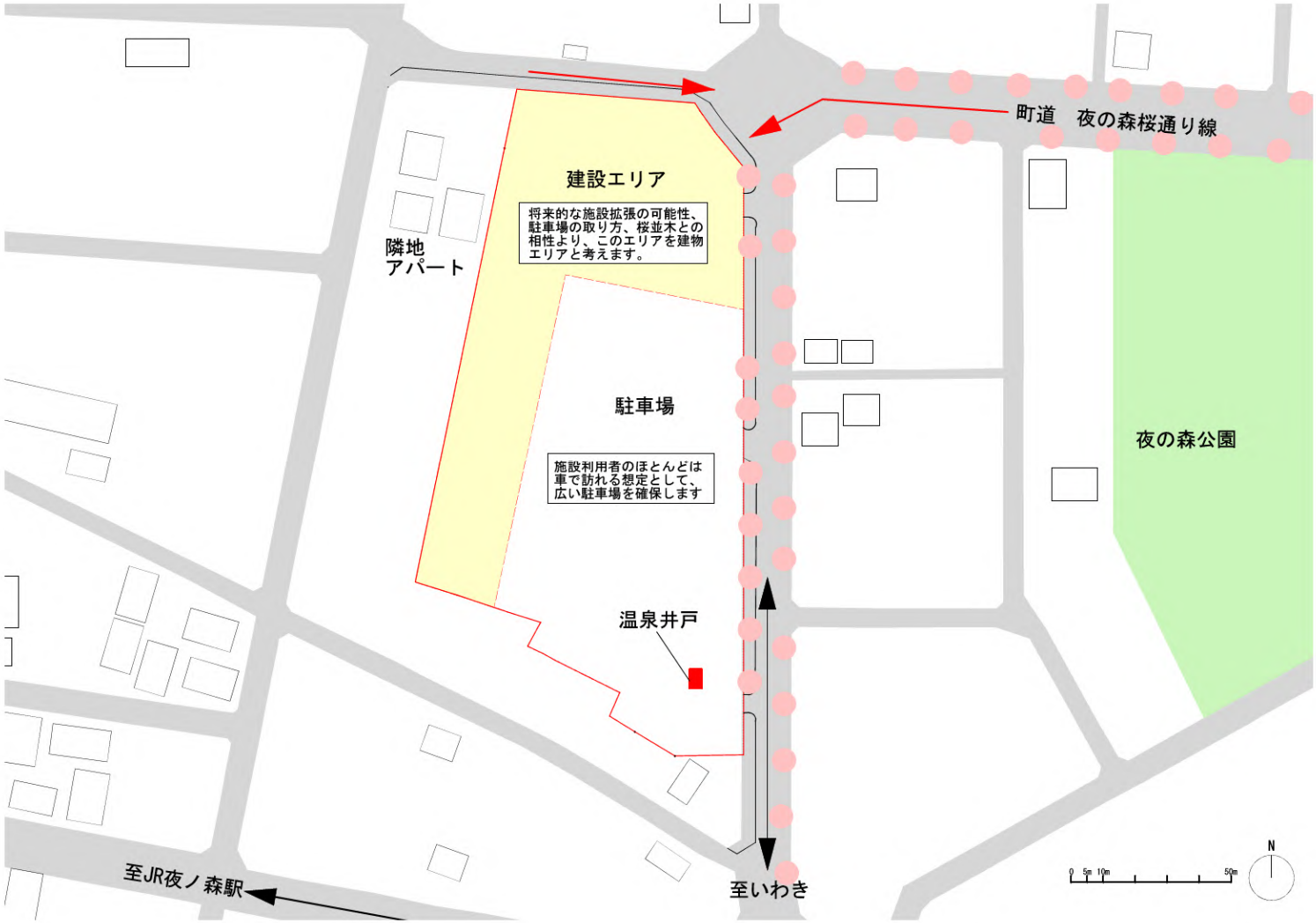
計画対象地調査

- JR夜ノ森駅からほど近く、近接する桜並木･夜の森公園といった魅力ある地域資源とのつながりをうまく生み出すことが重要な立地です。
- 北側･東側は道路に面しています。
- 敷地西側･南側は民地との境界になっており、現在は西側に隣接する集合住宅が1 棟あります。それ以外は空き地が目立ちますが、今後帰還や新築なども考えられるため、隣接する土地への配慮が必要です。
- 敷地南側に既存の温泉井戸が残されています。

敷地条件や周辺環境等を考慮した配置計画とし、まとまった駐車場を確保しながら、夜の森公園等の周辺施設や道路からにぎわいを感じられる建物配置とします

配置計画

- 利用者の多くが車で訪れることが想定されるため、駐車場への入りやすさが重要な要素となります。
- 東側道路から入りやすい位置に広い駐車場を想定し、駐車場を取り巻くように建物を建てるエリア (薄い黄色）を設定します。
- 町民利用を第一に考え、敷地の北側や西側に施設を配置することで、東からの桜並木を通って訪れるルート、南から敷地東側の道路でのルート、この２つのアクセスを想定し、視認しやすい施設とします。
- 道路沿いに店舗や飲食店など商業機能を配置し、賑わいを創出します。

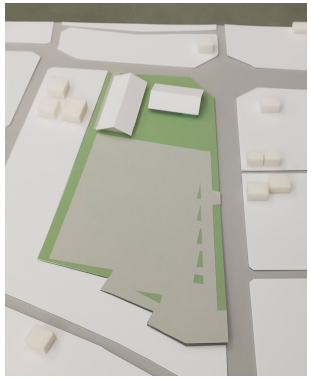


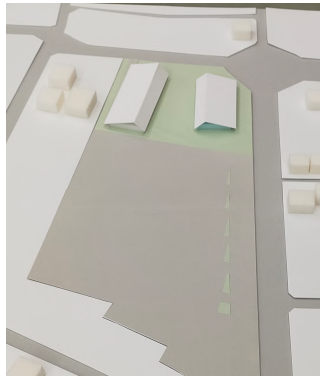
敷地条件より、北側配置および西側配置の２つを想定しています

配置計画

北側配置案

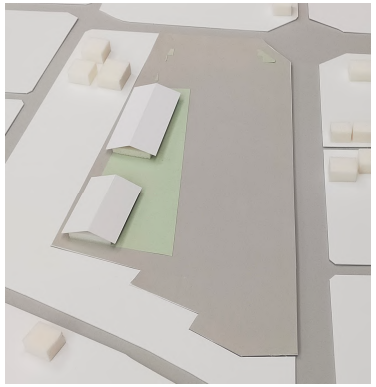
- 北側に集約して、建物を配置します。
- 北側道路に寄せて施設を配置することで、桜並木とのつながりをつくります。
- 配置の自由度が高く、様々な建物･広場の配置が考えられます。（下記イメージを参照）
- 道路に近接しているため、道路から見えやすく、街並みをつくる建築となります。
- 建物は、南面して計画しやすく、環境を取り入れた建築計画が可能となります。





西側配置案

- 西側に集約して、建物を配置します。
- 建物前面に駐車場を配置することにより、東側･北側道路の両方から自動車利用者のアクセスが可能となります。
- 西側の民地と接するため、将来的に建物が建設されることも想定して、民地への影響に配慮した配置計画とします。
- 敷地が接する道路に対して、建物が正面性を作りやすい配置となります。
- 道路から奥まった位置への建物配置となるため、道路沿いに街並みを感じられるよう配慮を行います。



配置計画（北側配置案）

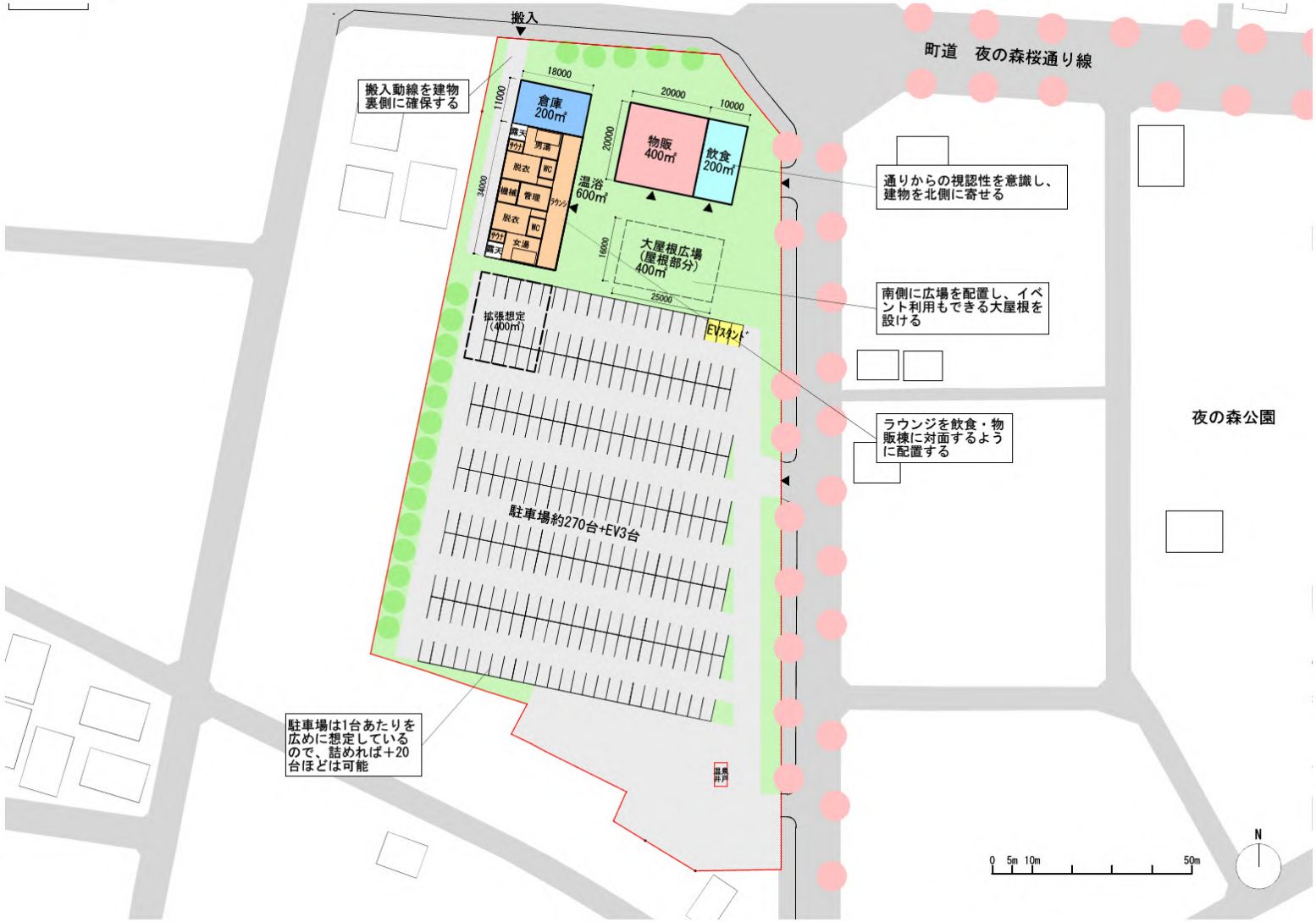
2棟をL型になるよう配置し、南側に広場を設ける案

＜案の特徴＞

- にぎわいのある2棟にL字に囲われた特徴のある南向きの広場をとる
- 東側道路から広場が視認しやすく賑わいが見える
- 飲食や物販と広場の関係性をつくる
- 施設と桜並木の関係性をつくる

＜考慮すべき点＞

- 隣地アパートと建物が近い
- 井戸と温浴施設が離れている



配置計画（西側配置案）

建物を西側に寄せ、桜並木側に駐車場を配置する案

＜案の特徴＞

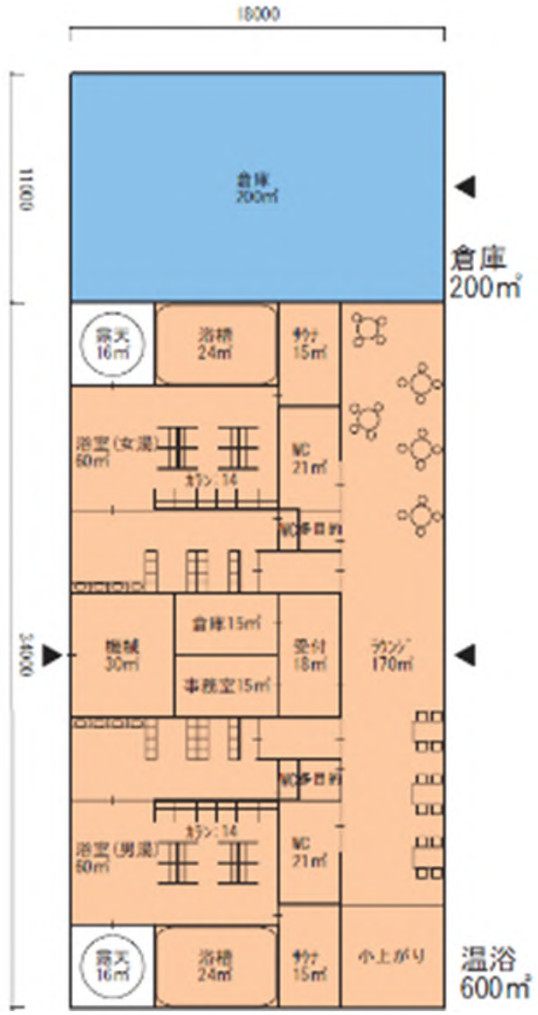
- 飲食や物販と広場が連続して利用できる
- 駐車場に対してすべての建物が正面を向いている

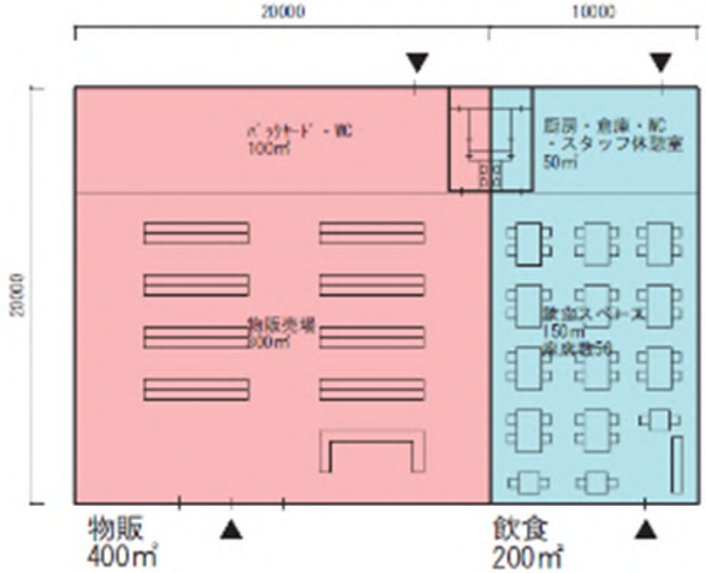
＜考慮すべき点＞

- 道路から施設が離れているので賑わいが見えにくい
- 桜並木と建物･広場の関係性が弱い
- 隣地と建物が近い
- 飲食と広場の関係性が弱い

コンセプトおよび導入機能を踏まえ、下記のような建物計画（案）を想定します

建物計画（案）





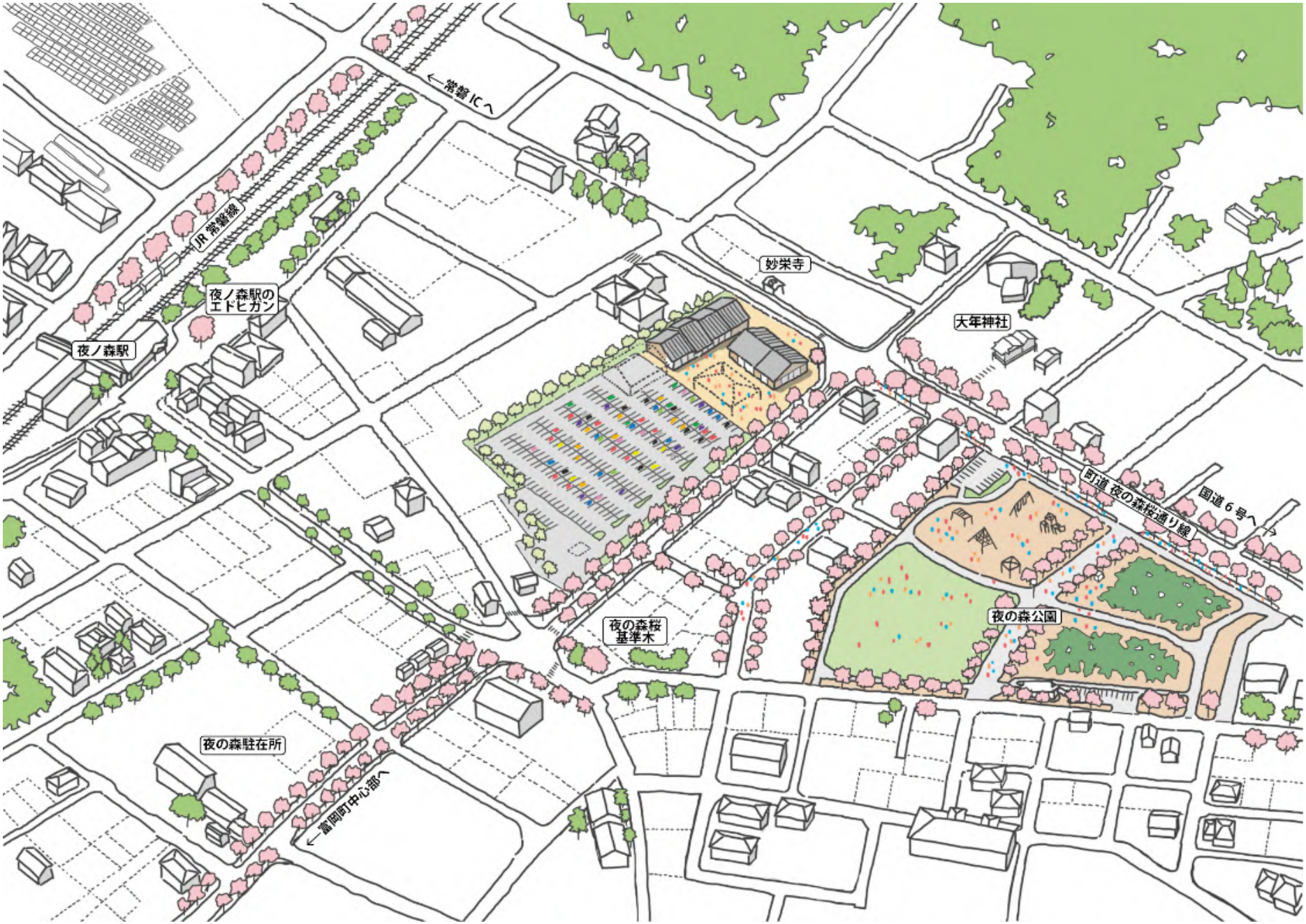
温浴　：600㎡
物販　：400㎡
飲食　：200㎡
倉庫　：200㎡
計：1,400㎡

建設費および維持管理費を考慮し、建築面積は旧施設（7,300㎡）比で77%程度縮小した案としています

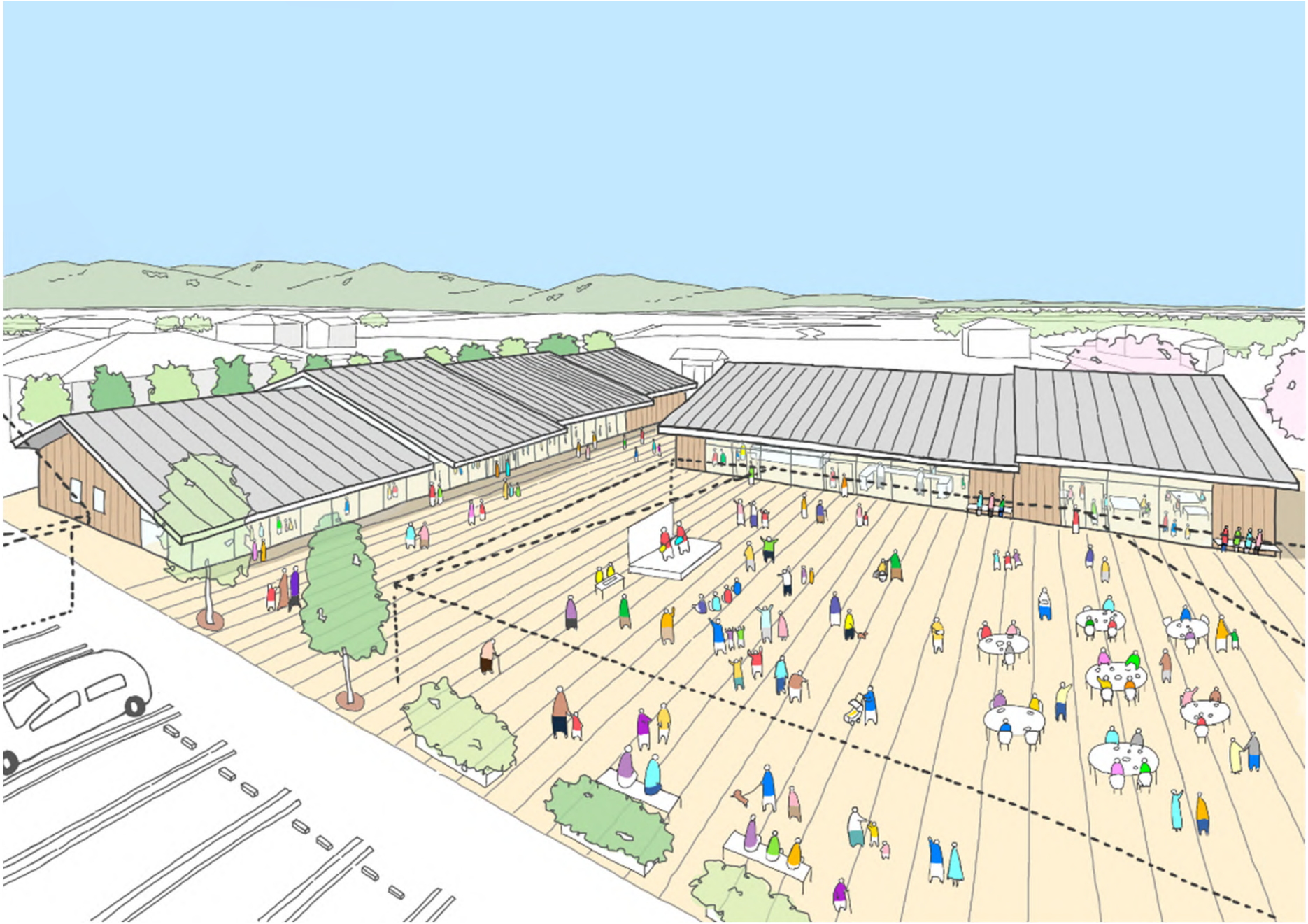
※各機能面積の考え方

- 温浴（600㎡）…周辺参考事例（500㎡程度）を基準に、やや余裕を見込んで想定
- 物販（400㎡）…コンビニ＋日用品という機能から、周辺参考事例（300㎡）と同程度か一回り大きい規模を想定
- 倉庫（200㎡）…保管が必要な備品・用具等に応じて変動するが、他施設とのバランスを見て設定
- 飲食（200㎡）…導入検討中であり、一般的な飲食店舗（60坪程度）を仮設定

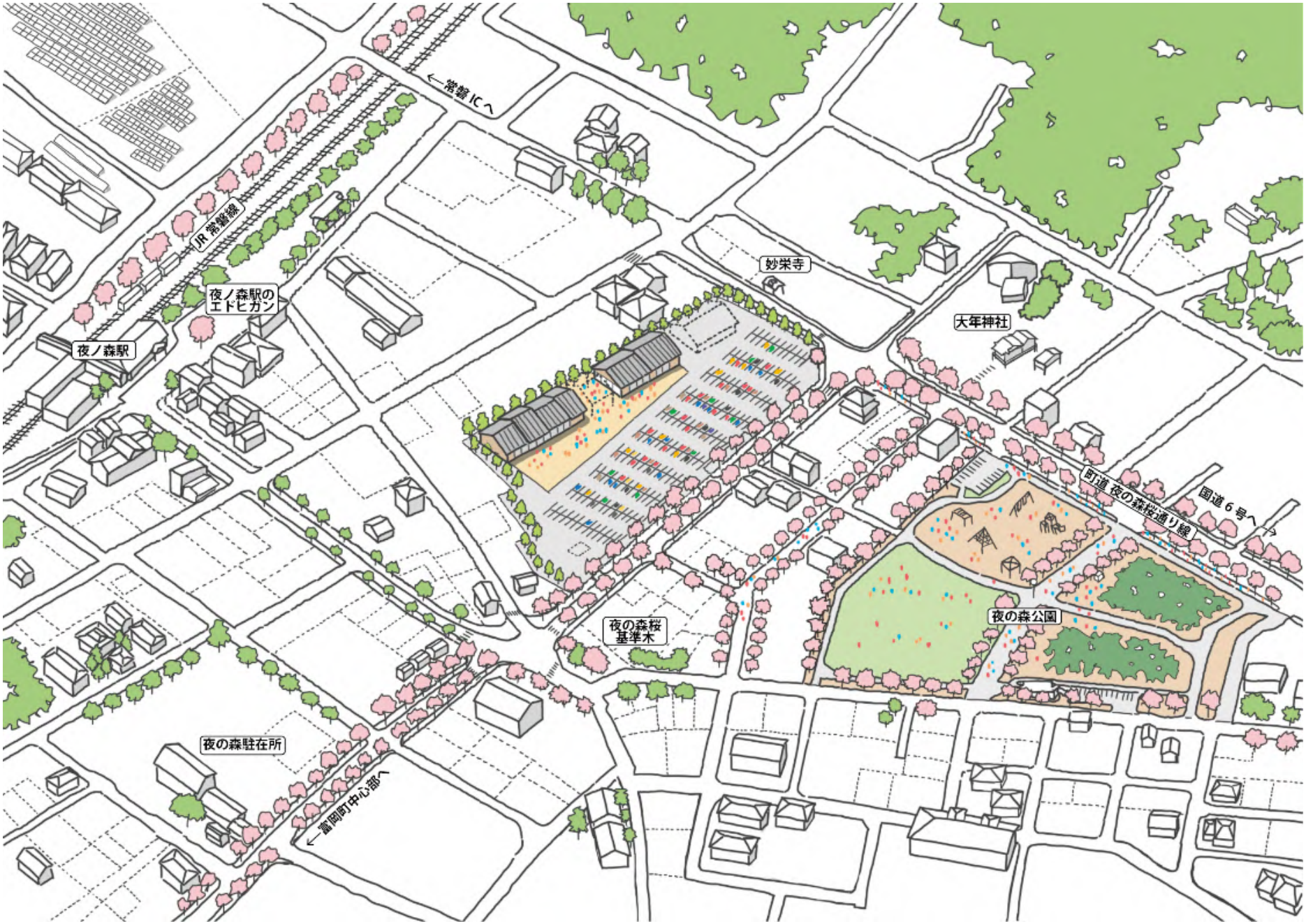
鳥瞰図（北側配置イメージ）



パース（北側配置イメージ）



鳥瞰図（西側配置イメージ）



パース（西側配置イメージ）

再生可能エネルギーの積極的な活用と省エネルギー化に配慮すると同時に、ZEB Readyの取得を目指し、更なる検討の深度化を図ります

ZEB比較と本施設における方針

	従来の建物	ZEB Oriented	ZEB Ready	Nearly ZEB	『ZEB』
定性的定義	-	ZEB Readyを見据えた建築物として、外皮の高性能化及び高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じた建築物	ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物	ZEBに限りなく近い建築物として、ZEB Readyの要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物
定量的定義	-	延べ面積が10,000㎡以上で、①及び②を満たす建築物 ① 該当する用途毎に、再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から規定する一次エネルギー消費量を削減 ② 「更なる省エネルギーの実現に向けた措置」として、未評価技術を導入	再生可能エネルギーを除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物	①及び②に適合した建築物 ① 基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減（再生可能エネルギーを除く） ② 基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減（再生可能エネルギーを含む）	①及び②に適合した建築物 ① 基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減（再生可能エネルギーを除く） ② 基準一次エネルギー消費量から100%以上の削減（再生可能エネルギーを含む）
建築コスト	（建築費を100%とする）	・・・	109～118%程度※1※2	・・・	150%程度となる可能性あり
備考	ZEB取得をせず、太陽光発電設備、EV設備等の導入により補助金を取得する方針も考えられる	面積要件（10,000㎡以上）に合致せず	NearlyZEBよりは低コスト 計画自由度低下の可能性あり（断熱性確保のため、壁面の開口を取りにくい）	創エネ設備の導入が必要 計画自由度低下の可能性あり	創エネ設備の導入が必要 計画自由度低下の可能性あり

出所：環境省HP（https://www.env.go.jp/earth/zeb/detail/01.html）
※1 資源エネルギー庁（4_ZEB_1_B1_1901241 (meti.go.jp)）によれば、老人ホーム･福祉ホームで約9%、オフィスビルで約12%、スーパーマーケットで約18%が増額目安とされている
※2 環境共創イニシアチブ「ZEB設計ガイドライン/パンフレット」（https://sii.or.jp/zeb/zeb_guideline.html）によれば、延床面積10,000㎡程度の事務所ビルで約10%（空調設備（空調＋換気）で61%、電気設備（照明）で17%）の増額と試算

2.利用者数等の再分析

2.1	想定利用者数
2.2	想定維持管理費用
2.3	想定ライフサイクルコスト

【物販店舗の利用者想定】
車10分圏域の住民を対象に、86,000人/年（240人/日）程度の利用者を想定します

利用者想定（物販店舗）

区分	人口	距離低減率
徒歩15分圏域（足元商圏）※1	29人	100%
車5分圏域※2	340人	50%
車10分圏域※2	2,477人	25%

※1　コンビニエンスストアの圏域は一般的に徒歩10～15分程度であるため設定
※2　富岡町においては車移動も想定され、5分圏域、10分圏域を設定

■前提条件
- 区分は車（時速40km）想定
- 人口は令和2年国勢調査より
- 距離低減率は、区分ごとの来客率を反映するもの

出所：jSTAT MAP
(https://jstatmap.e-stat.go.jp/map.html)

対象区分	人口	考え方	変数1(対象割合)	変数2(年間利用回数)	利用者想定[人/年]
徒歩15分圏域	29人	人口の11.0%がほぼ毎日(週6回)利用	11.0%	312	995
		人口の20.4%が週に3～4回程度(週3回)利用	20.4%	182	1,077
		人口の35.4%が週に1～2回程度(週1.5回)利用	35.4%	78	801
		人口の27.2%が月に1～3回程度(月2回)利用	27.2%	24	189
		人口の6.1%が上記未満(0回)利用	6.1%	0	0
車5分圏域	340人	同上	同上	同上	5,834
					6,312
					4,694
					1,110
					0
車10分圏域	2,477人	同上	同上	同上	21,253
					22,992
					17,099
					4,042
					0
合計					**86,397**

※「考え方」記載の割合は、本計画の面積規模からコンビニ利用頻度をもとに算出。経済産業省 新たなコンビニのあり方検討会「ユーザーアンケート」結果を引用

【温浴施設の利用者想定】
車30分圏域の住民を対象に、10,000人/年程度の利用者を想定します

利用者想定（温浴施設）

区分	人口	距離低減率
車10分圏域	2,846人	100%
車20分圏域	2,753人	50%
車30分圏域	6,422人	25%

■前提条件
- 区分は車（時速40km）想定
- 人口は令和2年国勢調査より
- 距離低減率は、区分ごとの来客率を反映するもの

出所：jSTAT MAP
(https://jstatmap.e-stat.go.jp/map.html)

対象区分	人口	距離低減率	考え方	変数1 (対象割合)	変数2※ (年間利用回数)	利用者想定 [人/年]
車10分圏域	2,846人	100%	対象人口の5%が年52回（週1回=年52回）訪問	5%	52	7,400
			対象人口の95%が変数2に基づき訪問	95%	0.5	1,233
車20分圏域	27,53人	50%	同上	0%	52	0
				100%	0.5	628
車30分圏域	6,422人	25%	同上	同上	同上	0
						732
合計						**9,992**

※変数2：1人あたりの当該施設利用回数(回/年人) = 活動を行った人の年間活動回数の平均11.4(回/年人) x 1年間に1回以上行った人の割合20(%) ÷ 周辺温泉施設数5(施設)。各数値はレジャー白書2023より引用

【商業施設（物販店舗）の管理運営費試算】
一般的な商業施設のLCCおよびコンビニエンスストアの売上より、年間1,500万程度と試算しました

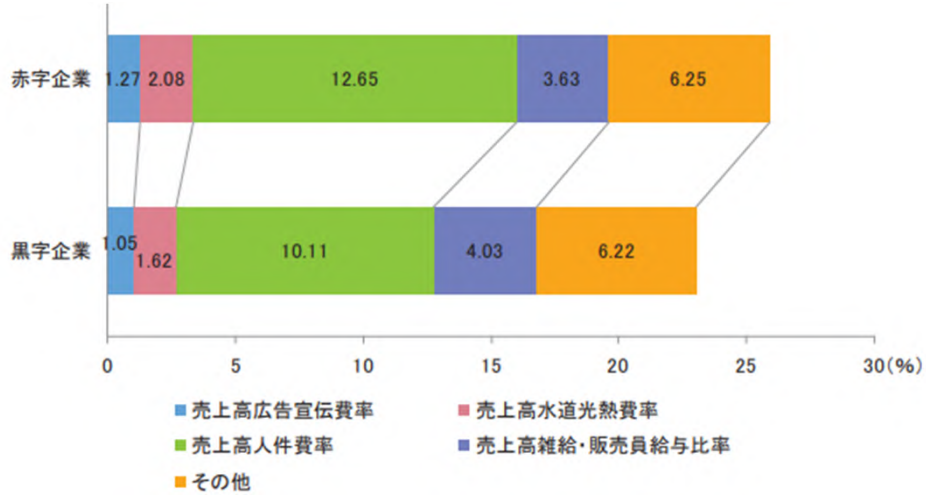
管理運営費概算（人件費込み：商業施設）

※本試算は、一般的な単独商業施設（店舗）を前提としたものです。
※旧施設は、物販を主たる業とする施設ではないため、実績値は参照しておりません。

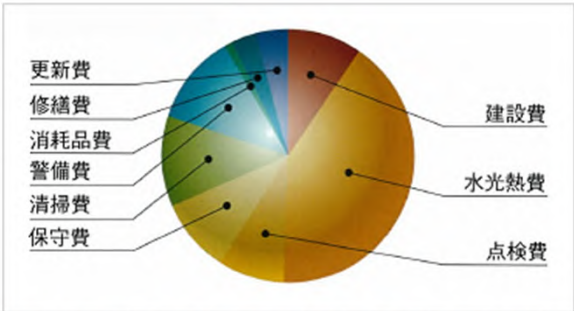
■前提条件		
物販店舗面積	400㎡	建物計画案より
物販店舗棟工事費	240,000千円	概算整備費より
来客数	86,000人／年	想定利用者数より
コンビニ客単価	720.5円／人	※1
売上	61,963千円／年	

項目	概算金額	売上割合※2、図1
人件費	6,264千円	10.11%
広告宣伝費	650千円	1.05%
水道光熱費	1,003千円	1.62%
雑給（正社員以外）	2,497千円	4.03%
その他	3,854千円	6.22%
保守費･修繕費･消耗品費等	1,128千円	水道光熱費の1.125倍※3、図2
年間計	**15,396千円**	

【図1】販売費及び一般管理費の内訳
黒字企業の数値を採用



【図2】ライフサイクルコスト（LCC）の構成要素（商業施設）
水光熱費がLCC全体の40%に対し、点検･保守･清掃･警備･消耗品および修繕費で45%程度と想定



初期建設費の比率が小さく、水光熱費の割合が大きくなります（LCCの40%）。省エネルギーを行うことがLCC低減のポイントになります。

※1：日本フランチャイズチェーン協会　2023年コンビニエンスストア統計調査年間集計
※2、図1：スーパーマーケット白書
https://www.super.or.jp/wp/wp-content/uploads/2013/02/NSAJhakusho2013-4j.pdf
※3、図2：https://www.kajima.co.jp/tech/tatemono_sodan/admin_lcc/lcc/index.html

【施設の管理運営費試算】
旧施設実績をベースに試算した結果、人件費込みで年間6,400万円程度の費用を想定します

管理運営費概算（人件費込み）

	旧施設 (2006～2007年度実績および2008～2010年度見込み平均)		新施設 (2023年度新たに想定)	
指定管理面積	5,980㎡	(建築面積は7,300㎡)	1,400㎡	(旧施設より77%減)

（単位：千円/年）

費用計	177,300	(端数四捨五入)	64,300	(端数四捨五入)
人件費	50,500	正職員7人、臨時職員等18人	20,400	正職員2人、臨時職員等5人
修繕費	16,000	パイプ固着物除去費用を含む	3,800	事業者負担分･行政負担分とも面積比で77%減(固着物除去含む) ※注1
広告宣伝費	771	印刷製本費、広告料	1,480	印刷製本費(旧施設平均値) 広告料(客単価(入浴500円＋物販700円)*2.9万人の3%程度)
水道光熱費	64,200	燃料費は灯油200kl/年程度、プール加温含む	17,200	面積比で77%減(消費者物価指数2023年/2020年比よりx1.2)
消耗品費	5,570		5,570	旧施設平均値
保険料	1,290	官…火災保険 民…賠償保険、車両保険	231	官…火災保険(面積比で77%減) 民…賠償保険(面積比で77%減)
租税公課	3,020	消費税、自動車重量税	3,400	消費税(旧施設平均値)
賃借料	3,300	テレビ電波障害対策ケーブル共架、サウナタオル、複写機、使用料集計システム、衛生機器、通信カラオケ、有線放送、テレビ受信	1,220	サウナタオル、複写機、衛生機器、有線放送、テレビ受信（いずれも旧施設平均値）
諸会費	3	防火管理者協議会	3	旧施設平均値
外注費	31,100	役務費（洗濯料、水質検査） 点検委託費（昇降機、館内清掃、消防設備、空調設備、自動ドア、電気設備、警備、電話交換機、使用料集計システム、植栽管理、ごみ収集、町内循環バス）	10,500	役務費(洗濯料は面積比77%減、水質検査は旧施設平均値) 点検委託費(館内清掃･空調設備は面積比で77%減、消防設備･自動ドア･電気設備･警備･電話交換機･ごみ収集は旧施設平均値、植栽管理はシルバー人材センターを利用できない前提で3倍想定)
一般管理費	1,530		500	他費用項目合計の1%程度(旧施設と同比率)

※注1：修繕費に関する留意点
旧施設（リフレ富岡）は1998～2011年の13年間の稼働であったため、費用実績には大規模改修費用(15年に1度発生)は含まれていないと推測し、想定費用の対象外としました。長期間にわたる施設管理を想定すると、別途、**計画改修･大規模改修**の費用の計上が必要となります。

※旧施設運営費の実績と面積比計算により概算したものであり、実際には変動があります。

【温浴施設のライフサイクルコスト試算】
富岡町公共施設等総合管理計画の考え方を参考に、56億円程度と想定します

想定ライフサイクルコスト（LCC）

建替費が建設費と同等の約12億円（後述）と仮定すると、
建替単価…12億円÷1,400㎡　860,000円/㎡
（管理計画※記載単価350,000円/㎡の約2.5倍）

長寿命化を考慮した場合（木造）目標使用年数＝50年
計画改修は15年目･45年目、大規模改修は30年目で実施と想定

	管理計画記載単価(円／㎡)	2.5倍単価(円／㎡)	総額（前提1,400㎡）
大規模改修	169,000	422,500	**5.9億円**
計画改修(2回)	68,200	170,500	2.4×2= **4.8億円**
解体	29,000	72,500	**1.0億円**
		計	**約12億円**

	試算より	総額
運営費(日常修繕、パイプ付着固形物除去等を含む)	0.64億円×耐用年数50年	**約32億円**

想定LCC：約56億円

※管理計画：富岡町公共施設等総合管理計画（令和4年3月改訂）

3.整備手法

3.1	事業者ヒアリング結果
3.2	整備手法の検討
3.3	概算整備費
3.4	整備スケジュール・工程表

DBO方式を前提とした民間事業者ヒアリングを行い、事業方式、施設機能、施設管理および配置・建築計画に関する意見および本件への参画可能性を調査しました

事業者ヒアリングリスト

業種	事業者	各社コメント・意向
温浴	温浴施設運営事業者A	✓ 運営が厳しい地域のため、最終的には会社判断となる。 ✓ 町の考えを基に運営・維持管理費を試算する。
温浴	温浴施設運営事業者B	✓ 出店に向けた検討は難しい。 ✓ 温浴施設の付帯機能としては飲食やコワーキングスペース、小規模ジムを推奨する。
温浴・宿泊	温浴施設運営事業者C	✓ FC（フランチャイズ）方式であれば事業参画の可能性はある。 ✓ FC方式で、地元人材の育成するイメージはある。
施設管理	公共施設管理事業者A	✓ 指定管理者としての参画は前向きに検討したい。設計段階からの参画を希望する。
施設管理	公共施設管理事業者B	✓ DBO方式であればコンソーシアムとなる。 ✓ 物販と温浴の組み合わせの方が参画に向けた検討はしやすい。
ゼネコン	工事業者	✓ 事業運営との連携は可能であり、DBO方式、DB＋指定管理方式いずれも体制構築は可能である。
ハウスメーカー	ハウスメーカー	✓ 近隣温浴施設設計施工実績があり、運営者のコンソーシアム組成は可能である。
小売	商業施設運営事業者	✓ 大型店舗のサテライトまたは移動販売の想定は可能である。 ✓ 現時点において、地域性から人材不足が懸念となる。

建物の所有権、資金調達、設計･建設の権限等の各所在により、各方式に特徴があります
本施設整備にあたっては、DBO方式又はDB＋指定管理方式のスキームを有力候補とします

官民連携を想定した代表的なスキーム比較

本計画で有力となる方式

整備手法		① 定期借地権方式	② （PFI） BTO方式	③ DBO方式	④ （従来方式） 公設（DB）+指定管理
財産保有	土地	公共	公共	公共	公共
	建物	民間	公共	公共	公共
資金調達		民間	民間	公共	公共
設計･建設		民間	民間	民間	公共
管理･運営		民間	民間	民間	指定管理
所有権移転時期		契約終了時	完成時	—	—
利点		･民間の企画力･ノウハウ･資金を活用し、質の高いサービスを提供できる ･施設整備の初期費用が不要 ･建物の保有リスクを民間に移転 ･長期的に地代収入を得られる	･設計･建設･運営の一括発注により民間の創意工夫が期待できる ･財政支出の平準化が可能 ･行政が建物を所有するため、公租公課が発生しない ･国等の補助金を活用しやすい	･設計･建設･運営の一括発注により民間の創意工夫が期待できる ･手法によっては期間を短く設定可能 ･運営費の平準化が可能 ･国等の補助金を活用しやすい	･従来方式のため、新たな検討が不要 ･PPP/PFIに比べ、サービス開始までの期間が早い ･経営状況に関係なく、事業継続自体は可能 ･国等の補助金を活用しやすい
課題		･敷地が小さいと、スケールメリットを発揮できず、民間の収益性が低くなる ･民間の破綻リスクあり ･国等の補助金を活用しづらい	･官民双方にとって応募、選定、契約の手続きの負担が大きく、期間も必要 （導入可能性調査が必要） ･長期契約で、町の意向による柔軟な契約変更を行いづらい	･官民双方にとって応募、選定、契約の手続きの負担が大きい ･行政が資金調達を行う必要がある ･長期契約で、町の意向による柔軟な契約変更を行いづらい	･行政が資金調達を行う必要がある ･財政支出を平準化できない ･指定できる管理運営期間が短く、都度発注手続が必要 ･行政がリスクを負担
先行事例		･オガールプラザ（岩手県紫波町）	･道の駅･川の駅（静岡･函南町）	･京丹波味夢の里 ･道の駅 木更津うまくたの里	･道の駅 さとみ ･道の駅 三朝･楽市楽座

近年の建設費高騰を考慮し、直近の公共施設における建設費を参考に概算整備費を想定しました

概算整備費

- 配置計画における機能や規模を全て含んで積み上げています。
- 倉庫や大屋根（ビッグテント）の規模（面積）は、仮面積にて算出しています。また活用方法により単価は変わる可能性があります。
- 温浴施設を坪単価250万円で、物販･飲食施設を坪単価200万円で設定しています。
- 倉庫は内装が少ないため180万円としています。また大屋根（ビックテント）は屋根のみのため、坪単価100万円としています。
- 近年、建設費が高騰していますが、予測は難しい状況です。坪単価と建設費は、直近の公共施設における建設費を参考に想定しています。
- ZEBに係る費用は含まれておりません。採用する場合には設計･工事とも別途費用が必要となります。

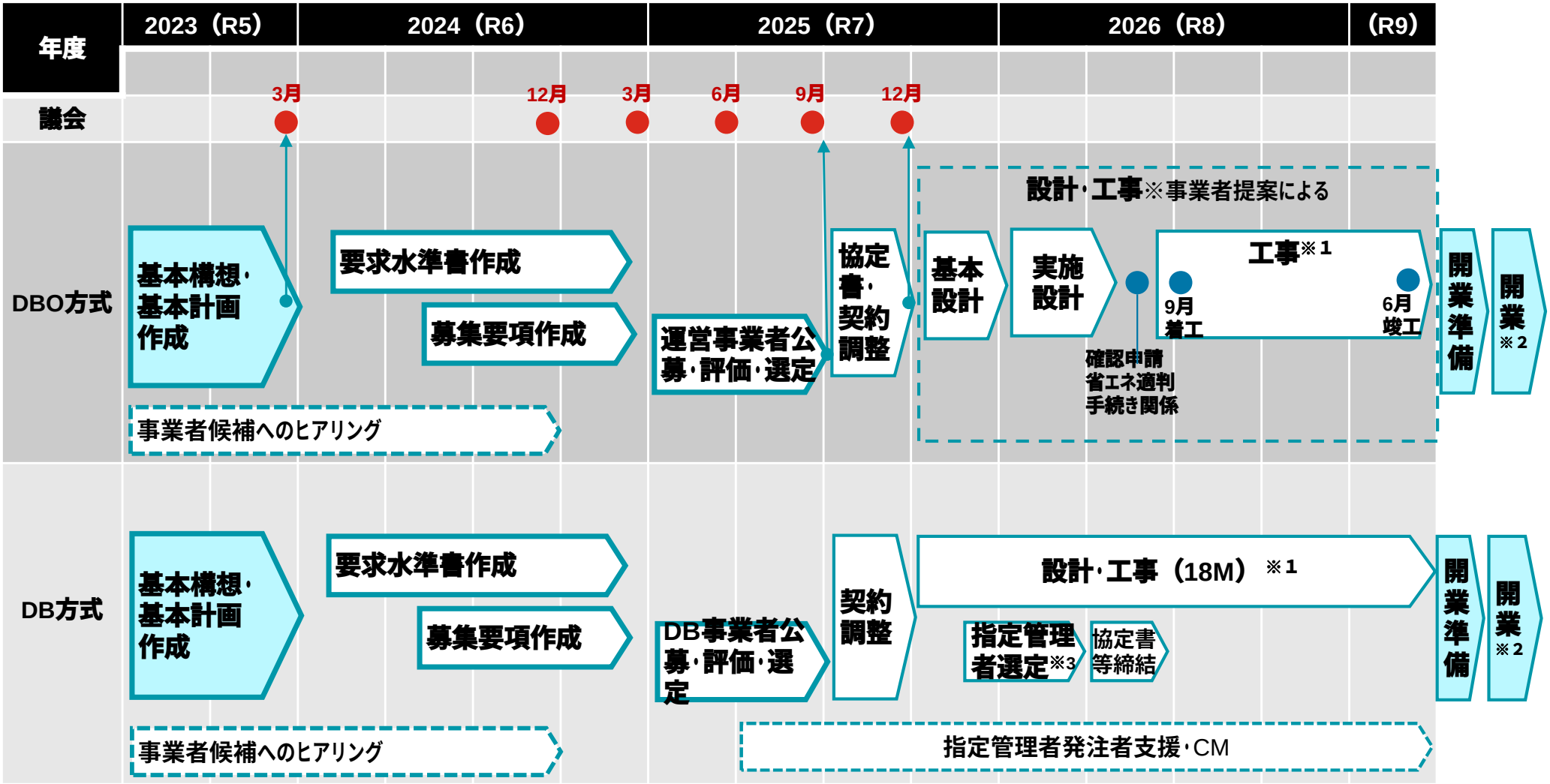
敷地面積　15000㎡
建築面積　1400㎡
鉄骨造/平屋 /温浴＋物販+飲食

建築工事	面積(㎡)	面積(坪)	単価(円/坪)	金額（円）
建築				
温浴	600	180	2,500,000	450,000,000
物販	400	120	2,000,000	240,000,000
飲食	200	60	2,000,000	120,000,000
倉庫	200	60	1,800,000	108,000,000
建築工事計	1,400	420		918,000,000
外構工事	面積(㎡)		単価(千円/㎡)	
外構	13,600		15,000	204,000,000
屋根付き屋外広場	400	120	1,000,000	120,000,000
外構工事計				324,000,000
			総合計	1,242,000,000

※今後の建設費の動向により、実際には変動が生じます

方式別の想定スケジュールを示します

整備スケジュール・工程表



※1　工事期間は社会情勢等により、長短が生じる可能性があります
※2　開業時期は運営受託者からの提案も踏まえ検討します
※3　DB方式とする場合においても、指定管理者意向を設計内容に反映するため、極力早期に指定管理者を選定すべきと考えています

4.課題

4.1	施設の棟数
4.2	温泉または上水の採用
4.3	温泉関係手続
4.4	災害時の温泉提供

国・県の財源を有効に活用する観点から、分棟とする方針とします
また建築基準法上の用途不可分については建築主事の判断によるため、今後の基本設計等にあたっては、行政庁との調整を要件とします

分棟に関する課題

補助金（商業施設の運営費）適用のための「分棟」の条件

- A **補助金適用上の特有の考え方で「分棟」**
- B **建築基準法上の考え方で「分棟」**
  - **複合施設として同一敷地に計画（用途不可分）**
  - **複数の敷地に分割して計画**

分棟とする場合の考え方について

〔複合施設として同一敷地に計画する場合〕
建築基準法では、原則としては、1敷地1建物の原則があるため、同じ敷地に複数の建物がある場合は、それらの建物群が「用途不可分」（用途上分けることができない）ことを説明する必要があります。
・特定行政庁の判断によりますが、運営者（事業者）が一つであることなどの条件が求められる場合があります。
・用途不可分の説明がつくのであれば、1つの敷地として計画するのが、最も事業計画や建築計画の自由度が残ると考えられます。1棟にまとめたり、分棟にしたり、将来的な増築などにも柔軟に対応できます。

以下は、同一敷地に計画する場合の一例です。

〔複数の敷地に分割して計画する場合〕
用途不可分であることの説明がつかない場合、確認申請上の敷地を2つに分ける必要があります。分筆まではする必要はありません。この場合、
・それぞれの敷地が前面道路に2m以上が接道している必要があります。
・敷地をまたいだ屋根などの建築物・構築物は建てることはできません。
・将来的に増築などの可能がある場合は、同じ用途の建物は同じ敷地内にしか増築できません。
・それぞれの用途で利用する駐車場は、それぞれの敷地内に含まれていることが必要です。

以下は、敷地を分割する場合の一例です。

〔補助金の対象〕
運営補助金の対象として、「別棟」であることが求められる場合、基準法上の別敷地であることが求められるのか、もしくは同一敷地内の複合施設で棟を分けるだけで足りるのかのご確認が必要になると思われます。

温泉と上水の採用については、施設整備段階と運営段階それぞれの特徴を踏まえて検討していきます

温泉と上水の比較

		温泉	上水（沸かし湯）
特徴	メリット	✓ 温泉であることで、比較的広域な商圏からの来客を見込みやすい ✓ 災害時でも上水道断水の影響を受けず、温泉（風呂場）を供給できる可能性がある	✓ 導入コストが抑えられ、比較的メンテナンスの手間はかからない
	デメリット	✓ 温泉成分により、設備や配管などの劣化が進みやすい ✓ 検査等の手間や費用が生じる	✓ 近隣温浴施設との差別化ができない ✓ 上水費用および加温費用が比較的大きい
施設整備段階費用	主な費用対象	➢ 温泉井戸から施設建物までの**パイプ敷設** ➢ 現状の温泉井戸を活用するための**浚渫工事**	–
	コスト比較（大or小）	大	小
運営段階費用	主な費用対象	➢ 温泉成分により、比較的劣化しやすくなる加温設備、ろ過設備などの特殊設備や配管の**メンテンナンス費用** ➢ レジオネラ菌などの**検査費用**	➢ **上水道代** ➢ 水道温度から加温するための**燃料代**（温泉よりも温度差が大きい）
	コスト比較（大or小）	小	大
	収入比較（大or小）	大	小

温泉を上水（沸かし湯）にした場合の、運営費への影響について検討しました
上水の場合、温泉による設備管理費用を上回るランニングコスト影響が想定されます

施設整備段階	費用減少	• 源泉から浴場までのパイプ敷設が不要となる。	整備費算定には条件不足
		• 温泉利用時に温度・成分調整を行う場合の特殊設備が不要となる。	整備費算定には条件不足
	費用増加	• 特になし	

運営段階	費用減少	• 浚渫工事が不要となる	75,587千円の費用減少※1
		• 温泉の場合はろ過設備や源泉から施設設備までの配管は水道水利用に比較して劣化しやすいため、上水にするとメンテナンスや交換・検査、また源泉の検査などのランニングコストが不要となる。	旧施設データから 年間最大約16,000千円の費用減少
		• 旧施設運営者へのヒアリングにより、比較的沸かし湯は手間がかからない。 • なお、衛生基準は温泉・沸かし湯とも同一である。	当該部分の運営費のみの算定は困難
	費用増加・収入源	• 源泉からの取水分を水道利用に転換することから、上水道代が増額となる。 • 男女ともに24㎡＊0.5m,16㎡*0.5m（平面計画案）の浴槽2槽の場合、容量40.0㎥ • 通年(340日/年)で開場し、530㎥/日（シャワー等込み）の利用として計算※2, ※。	年間約22,000千円の費用増加
		• 45℃まで加温する場合、源泉利用の場合約33℃から、水道の場合約20℃から加温することとなり、13℃分、燃料代が増額となる。 • 男女ともに24㎡＊0.5m,16㎡*0.5m（平面計画案）の浴槽2槽の場合、容量40.0㎥ • 通年で開場し、燃料代を116円/l（灯油…36.7MJ/l）として計算※3。	年間約2,300千円の費用増加
		• 温泉ではなくなることで、商圏が狭まり、収益減となることでより収支が悪化することが想定される • 温泉運営事業者（R2年度）へのヒアリングにより、一般の公衆浴場の商圏は5㎞圏内とのことであり、利用者の確保が難しくなる。 • 利用者推計（日常利用のみ）で11.3千人/年→8.6千人/年程度になると推定	年間約1,300千円の収入減

※1 …令和2年当時の富岡町計画金額より
※2 …530㎥/日(下記※より推定)×340日×120円/㎥(双葉地方水道企業団HPより従量料金)＋2,753円(同HPより基本料金)×12か月
※3… {40㎥/日(浴槽分のみ加温)×340日×1000kg/㎥(単位変換)×13K(20℃→33℃)×0.0042MJ/kg・K} ÷36.5MJ/ℓ(灯油の熱量換算係数)×116円/ℓ
※参考資料「環境省　日帰り温泉施設の実態把握調査結果」より、
　日帰り温泉A…浴槽容量26㎥・水利用量358㎥/日、日帰り温泉B…浴槽容量14㎥・水利用量98㎥/日、日帰り温泉D…浴槽容量90㎥・水利用量1,277㎥/日
なお、本件は仮定の条件における試算であり、必ずしも当該金額を保証するものではない。

既存の温泉井戸（R2）の調査において、温度、湧出量等の調査結果があるものの、GL-729mまでの調査で終了しており、再度の詳細調査が必要です

試掘調査（R2年）の結果

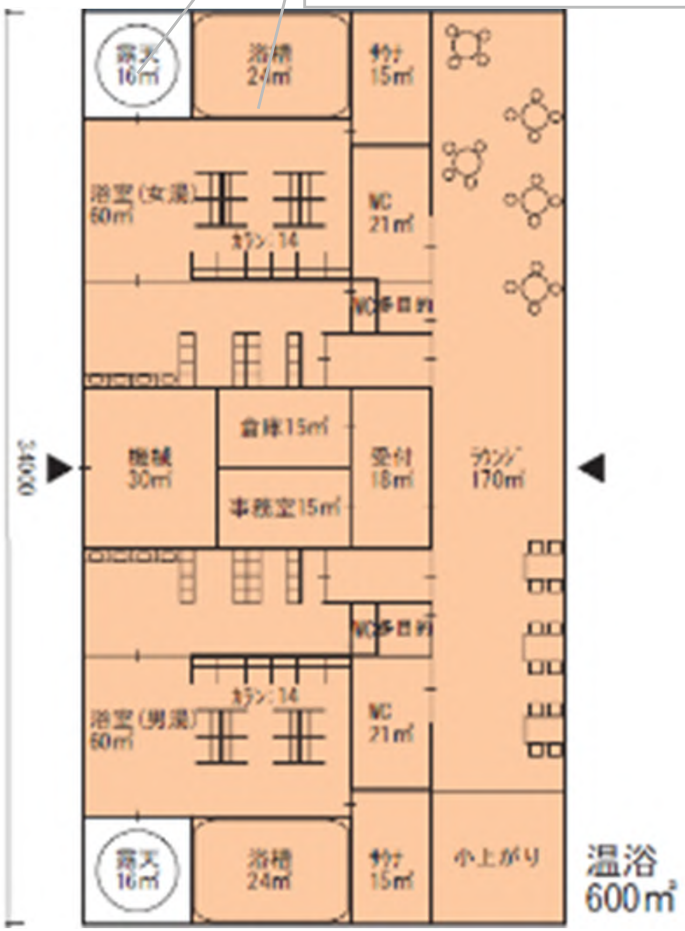
(1) 温度検層

今回の温度検層結果と温泉掘削完了時の温度検層結果の比較を以下に示した。

		今回の検層結果		温泉掘削完了時の検層結果	
温度検層結果	GL-50m	—		31.0℃	
	100m	17.7℃		32.9℃	
	150m	19.4℃		35.5℃	
	200m	20.8℃	3.3℃/100m	36.0℃	2.1℃/100m
	250m	22.6℃		37.1℃	
	300m	24.1℃		38.1℃	
	350m	26.3℃	3.27℃/100m	38.4℃	1.13℃/100m
	400m	28.7℃		38.9℃	
	450m	30.4℃		40.1℃	
	500m	31.2℃		40.1℃	
	550m	32.2℃	1.87℃/100m	40.6℃	1.0℃/100m
	600m	33.2℃		41.9℃	
	650m	34.3℃		41.6℃	
	700m	35.0℃		42.1℃	
	800m	—		43.3℃	0.85℃/100m
	900m	—		44.0℃	
	1000m	—		45.0℃	
	1100m	—		46.1℃	
	1200m	—		47.1℃	
	1300m	—		48.5℃	
	1400m	—		49.8℃	
	1500m	—		52.0℃	

温泉または上水の採用

- 露天風呂には温泉を採用することを想定
- 屋内の浴槽の一部または全部に上水を採用することを想定



引用：「リフレとみおか温泉井戸孔内調査業務委託 調査結果報告書（最終）」，令和2 年10 月29 日

令和2年度調査において、可燃性天然ガスは基準値超過により申請が必要、温泉動力許可申請については既存許可の範囲内であれば申請不要と判明しています

可燃性天然ガス濃度

5-2-2　可燃性天然ガス濃度（温泉法）

温泉法の温泉採取に問題となる可燃性天然ガス測定を行った結果を示す。

添付資料－７に可燃性天然ガス測定報告書を添付する。

表―６　源泉の可燃性天然ガス測定結果

比較項目	今回測定	温泉掘削時測定※1	備考
調査年月日	2020 年 9 月 28 日	―	
測定方法	水上置換法	―	
測定結果	100%LEL	―	基準値 50%LEL

※1 前回は温泉法上可燃性天然ガスの測定は不要であった。

水上置換法による可燃性天然ガス濃度を測定した結果、100%LEL と基準値を超えているので、温泉採取に関して温泉採取許可申請の提出が必要であることが確認された。

また、温泉中に含まれるガス量が極めて多いので、可燃性天然ガス対策については万全を期す必要がある。

温泉提出物協議一覧

富岡町温泉提出物確認協議一覧

	新たに温泉掘削する場合			現在の井戸を浚渫利用する場合		
	協議事項	必要不要	回答	協議事項	必要不要	回答
温泉掘削許可申請	温泉審議会の開催予定を教えてください	必要	基本は年2回開催されます 2019年は3回開催されました	―	不要	―
温泉（掘削・増掘）施設等変更許可申請	―	不要	―	既存井戸の浚渫（下記事項）の場合、許可申請は必要ですか 1.井戸ケーシングのブラッシング 2.井戸底部堆積物の排出 3.井戸上部二重ケーシング 掘削ならびに増堀はしない 必要な場合、温泉審議会の審議対象ですか	必要	1と2については、変更届の届出が必要ですが、温泉審議会の審議対象外です 3については、県に確認後回答します
温泉動力許可申請	―	必要	新たな温泉動力許可申請を行なってください	現在許可いただいている温泉揚湯量及び温泉ポンプ出力以下の場合にも新たな許可申請は必要ですか	不要	温泉揚湯量、温泉ポンプ出力ならびに温泉ポンプ設置深度が許可値以下であれば不要です
温泉採取許可申請	―	必要	新たな温泉採取許可申請を行なってください	―	必要	新たな温泉採取許可申請を行なってください
温泉廃止届（温泉採取事業廃止届）	既存温泉井戸を廃孔する場合の埋戻し方法の規準はありますか 環境省自然環境局の「可燃性天然ガスが発生する温泉井戸の埋戻し方法」のガイドラインの準拠は必要ですか	必要	環境省自然環境局の「可燃性天然ガスが発生する温泉井戸の埋戻し方法」のガイドラインの方法で埋戻してください	―	不要	温泉廃止届の提出は不要ですが、温泉利用の廃止届は提出してください
温泉休止届	―	不要	―	温泉を現在利用していない温泉井戸の休止届の提出は必要ですか	不要	提出は不要です
登録事項（源泉所有者等）変更届	―	不要	―	町長が変更となった場合、変更届の提出は必要ですか	不要	提出は不要です
その他						

引用：「リフレとみおか温泉井戸孔内調査業務委託 調査結果報告書（最終）」，令和2 年10 月29 日

源泉の権利は原則、土地所有者に帰属するものの、温泉井戸の賃貸並びに改修によって一部権利が発生する可能性があります

温泉権利関係

「逐条解説 温泉法」
環境省自然環境局自然環境整備担当参事官室編　より

●温泉源の権利
「民法（明治 29 年 法律第 89 号）第 207 条は「土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ。」と規定しているから、地下の深部にある温泉源についてもその利用が可能な限り、当該温泉源の 利用権は土地の所有者に属すると解する。･･･」
「温泉源の利用その他の権利は、一般原則に従うものであり、多くの場合該当温泉源所在地の土地の所有者に帰属することになる。･･･」

温泉権･･･温泉の湧水を利用する権利

15　土地賃貸借契約に基づく賃借人が、掘削に必要な土地を掘削のために使用する権利を有するか否かは、専ら賃貸借契約の内容によるところである。すなわち、契約事項に物権の原状を変更するに当たっては、賃貸人の承認を得る旨規定されている場合において、賃借人が本項の許可申請人としての要件を備えるためには、賃貸人の承認が必要である。
（参考）
本条及び次ページ以降に記載する法第４条に関する裁判例は複数あるが、その一部と概要を記載する。

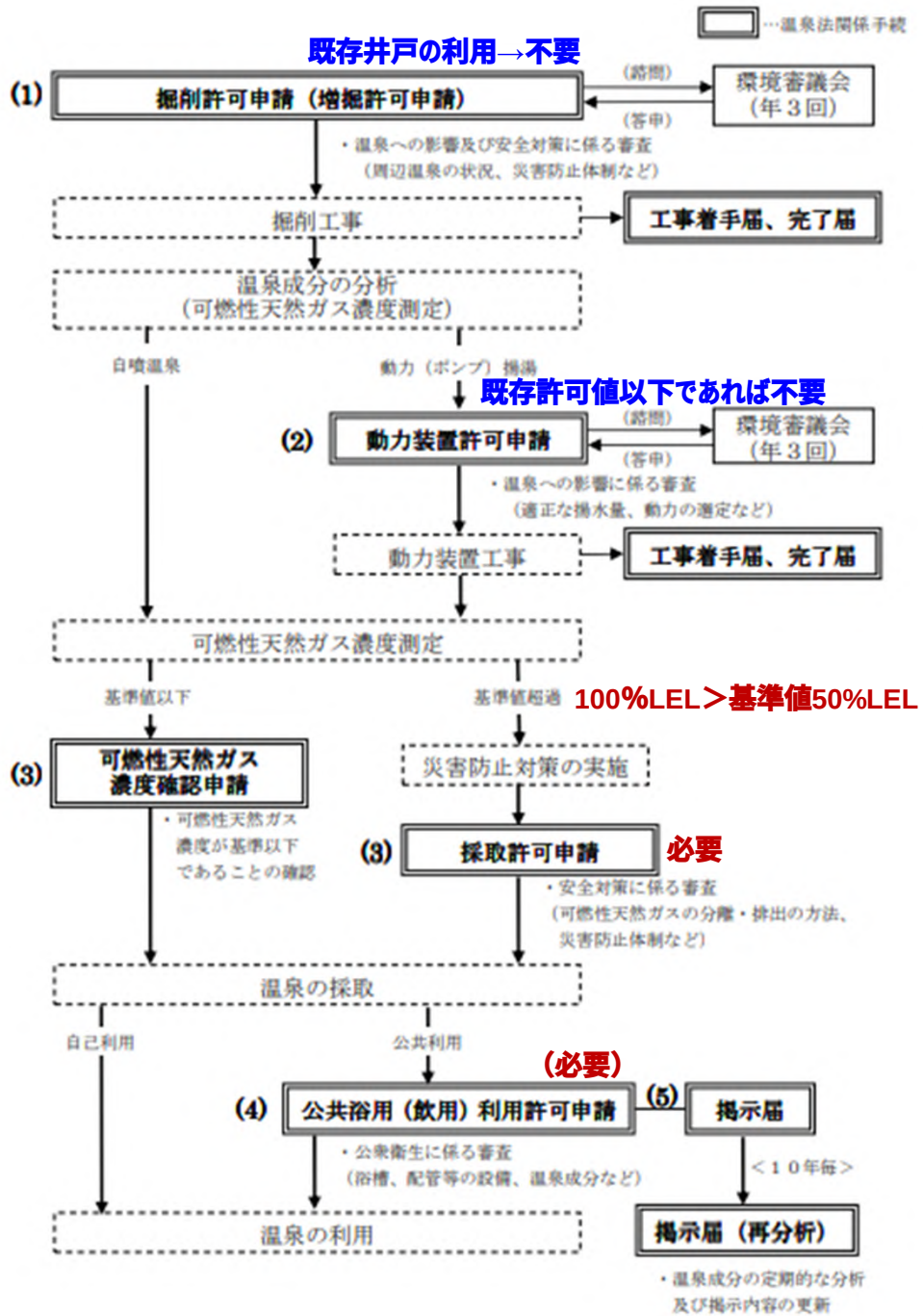
温泉地名	判決年月日・判例集	事例の概要
福岡県・二日市温泉	昭和 33 年７月１日最高裁判決	温泉法第４条許可基準について、既存の温泉のゆう出量、温度又は成分に影響を及ぼす限り掘削を絶対に許可してはならないという趣旨ではないと判断した事例
岐阜県武儀郡洞戸村	平成 14 年 10 月 31 日岐阜地方裁判所判決	温泉掘削の不許可の理由を既存温泉に与える影響とは無関係の事情に求めることは違法として不許可処分を取消した事例
群馬県利根郡みなかみ町	平成 18 年８月 31 日東京高等裁判所判決 ※参考として、19 ページ参照	・温泉掘削の不許可には科学的な根拠が必要。 ・周辺の既存事業者の同意書が無いことを不許可理由とすることは出来ない。
石川県・山代温泉	平成 21 年８月 19 日名古屋高等裁判所金沢	・温泉掘削不許可処分は、温泉源に対して影響を及ぼすだけでは理由としては不十分で

◀土地賃貸契約による裁判例
賃借人は賃貸人からの許可が必要となる旨

※今回は土地の賃貸は行わない想定であるので、源泉に係る権利は富岡町が有するとし、そのメンテナンスについて事業者に任せるスキーム。

※環境省自然環境局自然環境整備担当参事官室編　逐条解説 温泉法
https://www.env.go.jp/nature/onsen/pdf/2-5_p_2.pdf

温泉法関連手続き▶



※温泉法に係る手続きの流れ（福岡県）
https://www.pref.fukuoka.lg.jp/uploaded/life/707092_61946251_misc.pdf

国の防災基本計画では、災害時の旅館等の活用について言及されており、近年、民間の温泉事業者が自治体と防災協定を締結する事例が増えています

防災基本計画（内閣府 中央防災会議）

第２編 各災害に共通する対策編
　　第２章 災害応急対策
　　第６節 避難の受入れ及び情報提供活動
　　３ 指定避難所等

(1)指定避難所の開設

○市町村は，指定避難所だけでは施設が量的に不足する場合には，国や独立行政法人等が所有する研修施設，ホテル･旅館等の活用も含め，可能な限り多くの避難所を開設し，ホームページやアプリケーション等の多様な手段を活用して周知するよう努めるものとする。特に，要配慮者に配慮して，被災地域外の地域にあるものを含め，ホテル･旅館等を実質的に福祉避難所として開設するよう努めるものとする。

(2)指定避難所の運営管理等

○国〔内閣府等〕及び地方公共団体は，災害の規模，被災者の避難状況，避難の長期化等にかんがみ，必要に応じて，ホテル･旅館等への移動を避難者に促すものとする。

※引用：「防災基本計画」，令和５年５月 内閣府 中央防災会議

災害時の温泉提供事例

事例	概要	時期
温泉事業者A	自治体と防災協定を締結。災害時に温泉施設を無料開放し、被災した地域住民に入浴や宿泊を提供する。	令和元年
温泉事業者B	自治体と「災害時における入浴施設の開放等に関する協定」を締結。地震、風水害、その他の災害時等の発生及び発生するおそれがある場合、市の要請に基づき、入浴施設等の無料開放、飲食料の提供、施設の一部を一時的な休憩スペースとしての開放に関することについて、必要な事項を定めたもの。	令和3年
温泉事業者C	自治体と防災協定を締結。災害時の避難所として温泉街の施設を活用。	－

＜参考＞

5.1	基本条件の整理
5.2	調査･分析（利用者）
5.3	事業者ヒアリング詳細
5.4	「富岡町健康増進施設整備基本計画（案）」一部抜粋

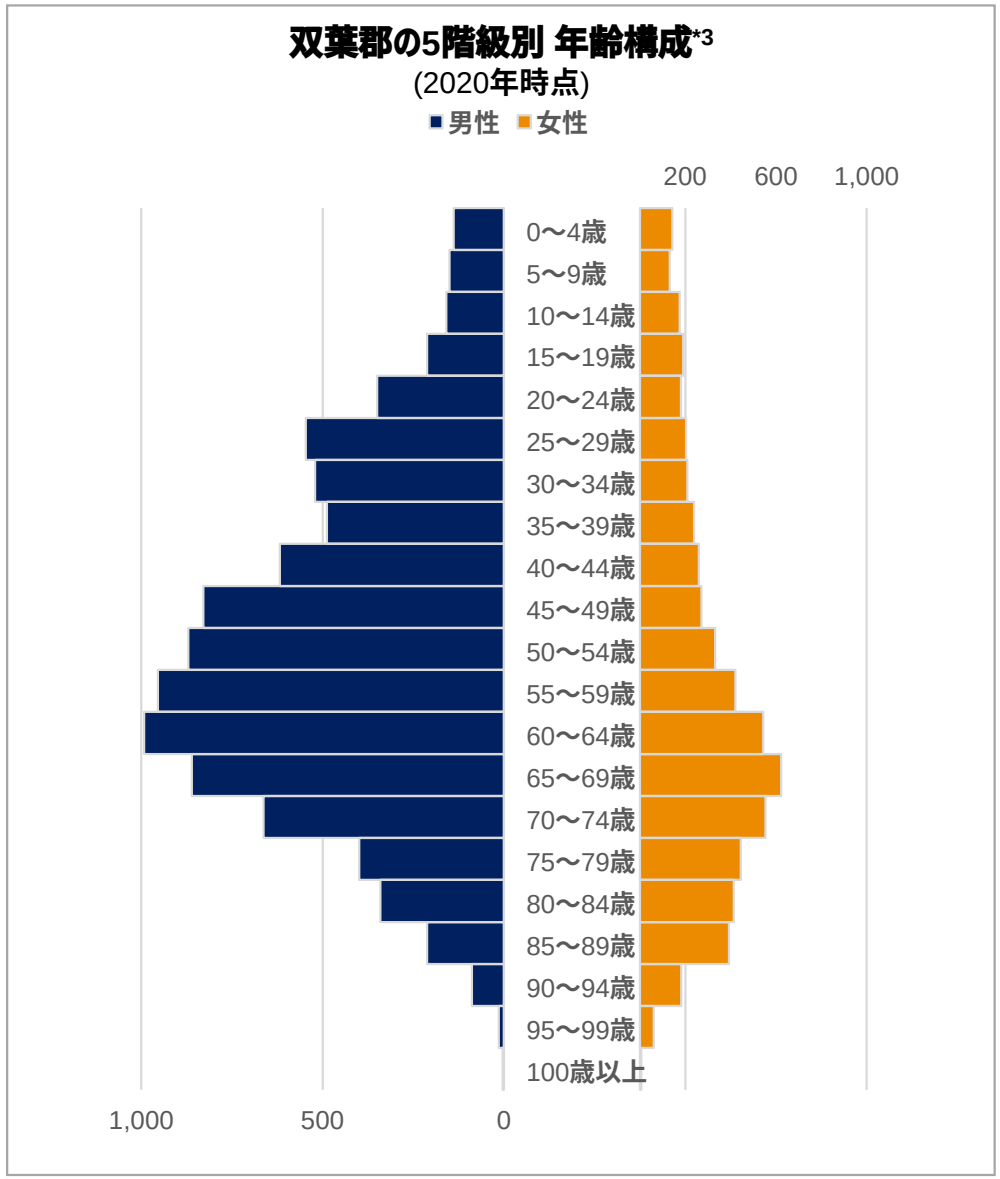
【双葉郡の人口】2020年国勢調査によると、富岡町を含む双葉郡には約1.6万人が居住しており、男性が多く、かつ40代～70代の割合が高くなっています

郡内居住者数*1 (2020年時点)	郡内世帯数*1 (2020年時点)	郡内平均所得額*2 (2020年時点)
16,484 (人)	9,860 (世帯)	356 (万円)

■ **基本情報**

➢ **双葉郡について**

- 福島県浜通りに位置し、広野町・楢葉町・富岡町・川内村・大熊町・双葉町・浪江町・葛尾村の6町2村を含む地域



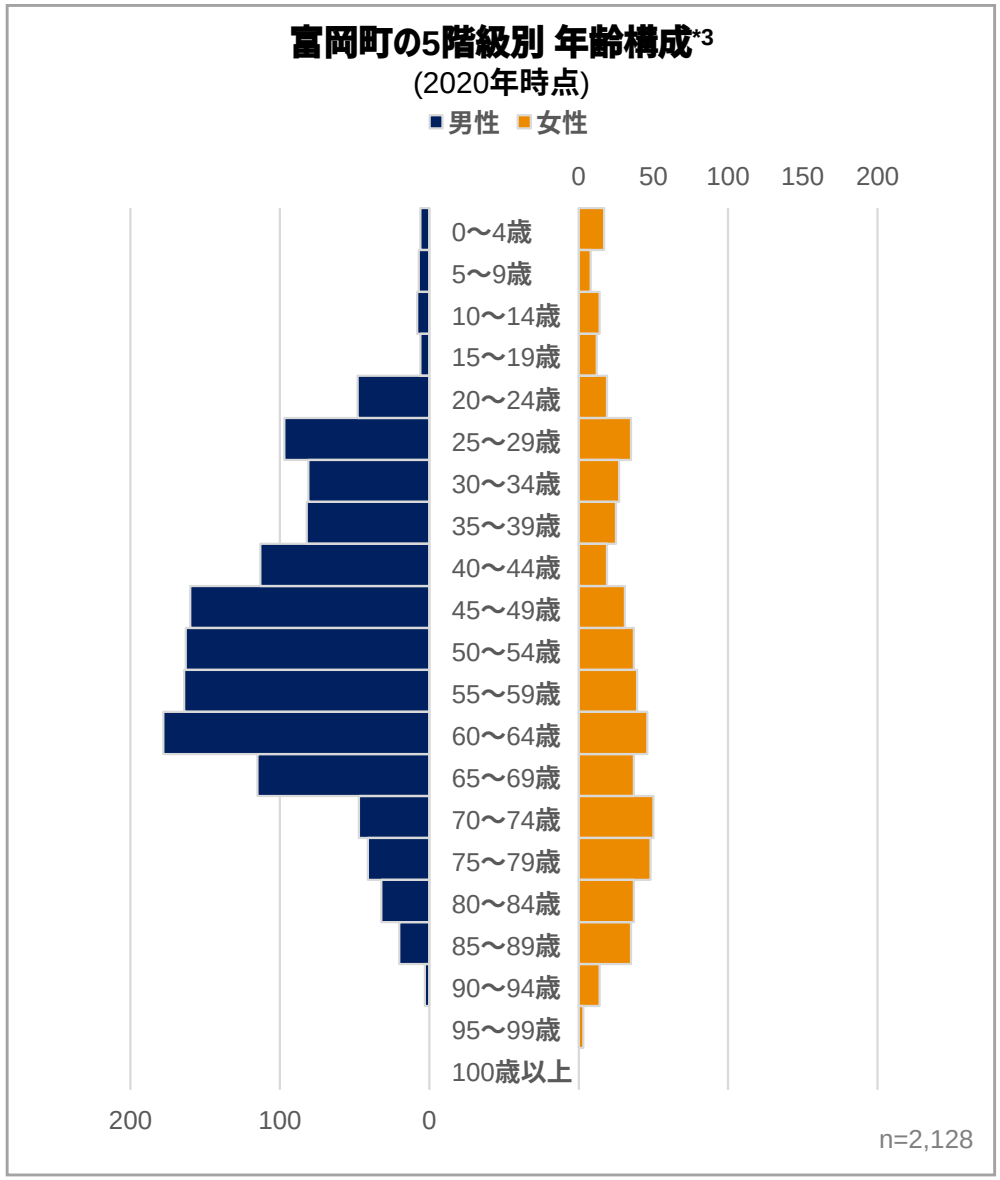
出所:*1:「国勢調査(2020年)」、*2:「総務省 統計(2021年)」

【富岡町の人口】2024年時点において、富岡町には約2,300名が居住しています また2020年国勢調査によると、特に40代～60代の男性の居住が多い地域となっています

町内居住者数*1 (2024年2月1日時点)	世帯数*1 (2024年2月1日時点)	平均所得額*2 (2021年時点)
2,335 (人)	1,658 (世帯)	355 (万円)

■ **基本情報**

- **(1)交通アクセス**
  - 鉄道：特急ひたち 東京駅-富岡駅で約3時間
  - 車：常磐自動車道(三郷IC-常磐富岡IC)で約2時間30分
- **(2)気候**
  - 年間平均気温は約13.8℃で、積雪が少なく四季を通じて過ごしやすい温暖な気候です

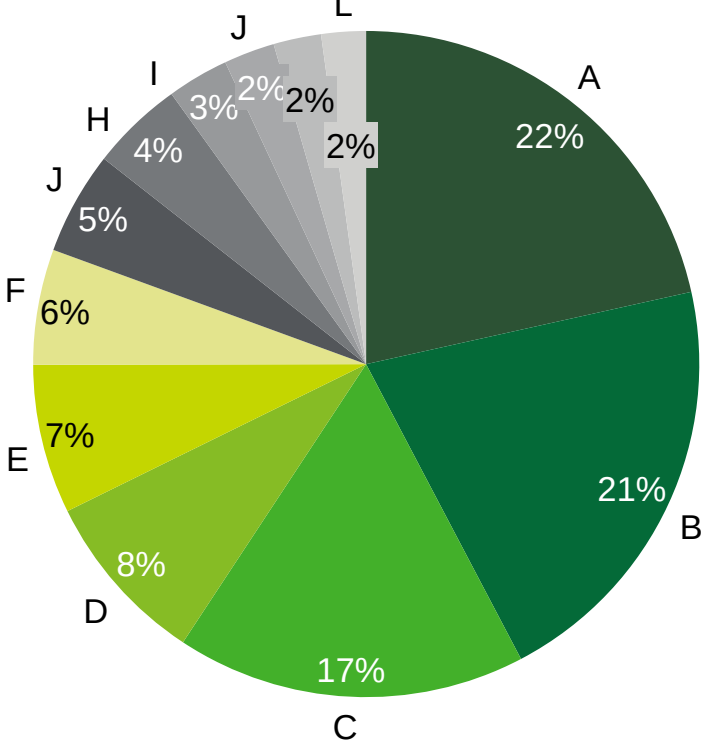


出所:*1:富岡町役場 住民課住民係集計データ(https://www.tomioka-town.jp/soshiki/jumin/jumin/hinansya_ninzu/5196.html)、*2:「総務省 統計(2021年)」、*3:「国勢調査(2020年)」

富岡町の居住者の約60%が「専門的・技術的職業従事者」・「事務従事者」・「建設・採掘従事者」を占め、多くが復興関連企業の従業者であると推察されます。また居住者の約80%が一人世帯です

①職業別就業者数の割合(2020年時点)

➢ 富岡町の居住者の**約60%が「専門的・技術的職業従事者」・「事務従事者」・「建設・採掘従事者」を占める**

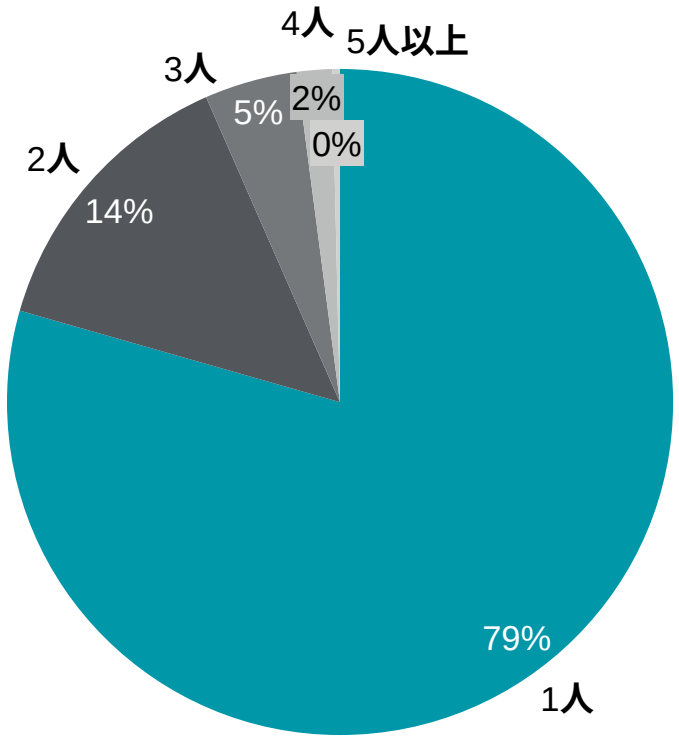


n=1,338

A	専門的・技術的職業従事者	E	運搬・清掃・包装等従事者	I	分類不能の職業
B	事務従事者	F	生産工程従事者	J	農林漁業従事者
C	建設・採掘従事者	G	保安職業従事者	K	管理的職業従事者
D	輸送・機械運転従事者	H	サービス職業従事者	L	販売従事者

②人員数別世帯の割合(2020年時点)

➢ 富岡町の居住者の**約80%が一人世帯の居住者**である



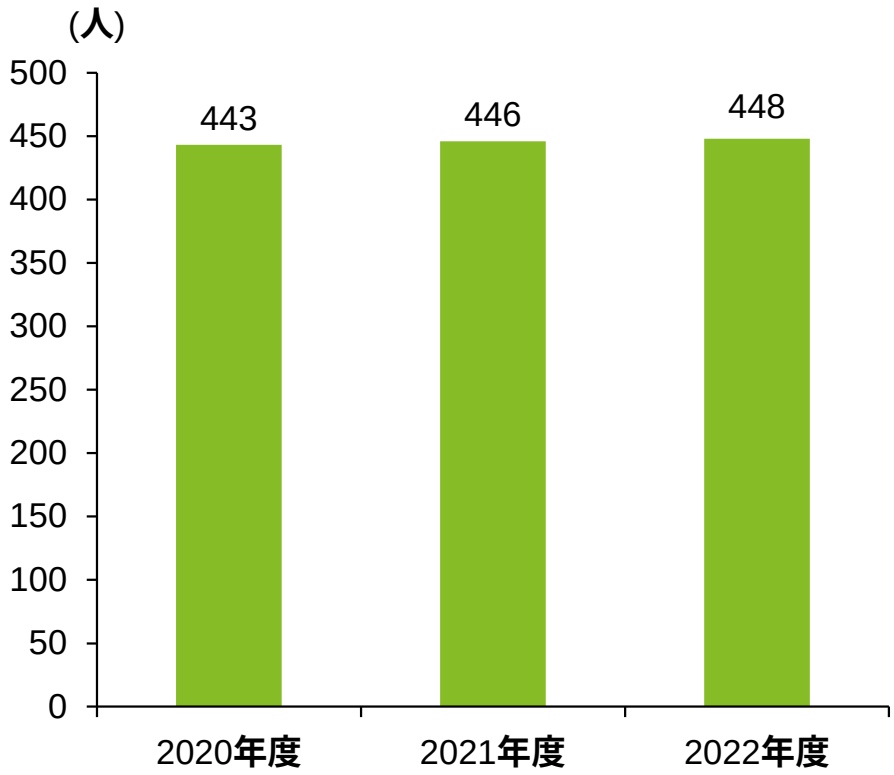
n=1,638

出所:「国勢調査(2020年)」

【転入者】近年の富岡町への転入者は年間約450人で、転入者の7割程度が男性となっています また、2022年度時点では、2020年度と比較して女性の転入者が増加している傾向にあります

直近の富岡町への転入者数

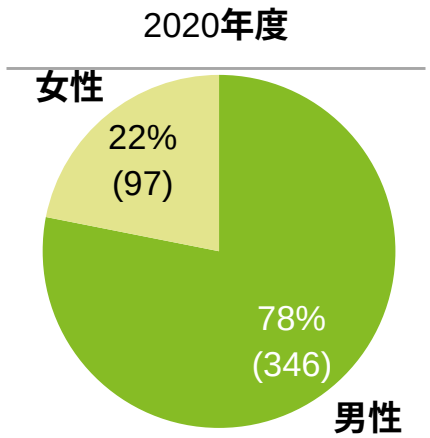
- 富岡町への転入者数の実績は2020年度が443人、2021年度が446人、2022年度が448人となっており、**年間で約450人程度**の転入者がある

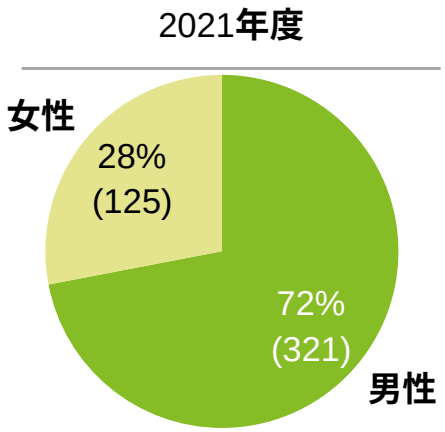


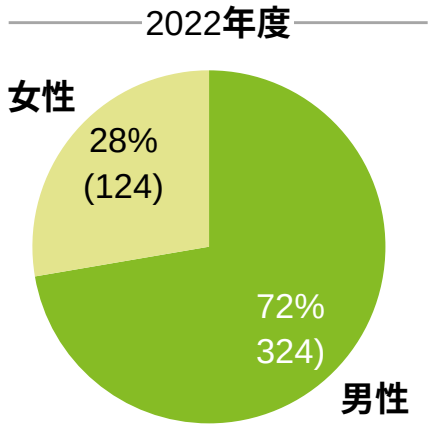
出所:「富岡町人口動態」

転入者の男女比率

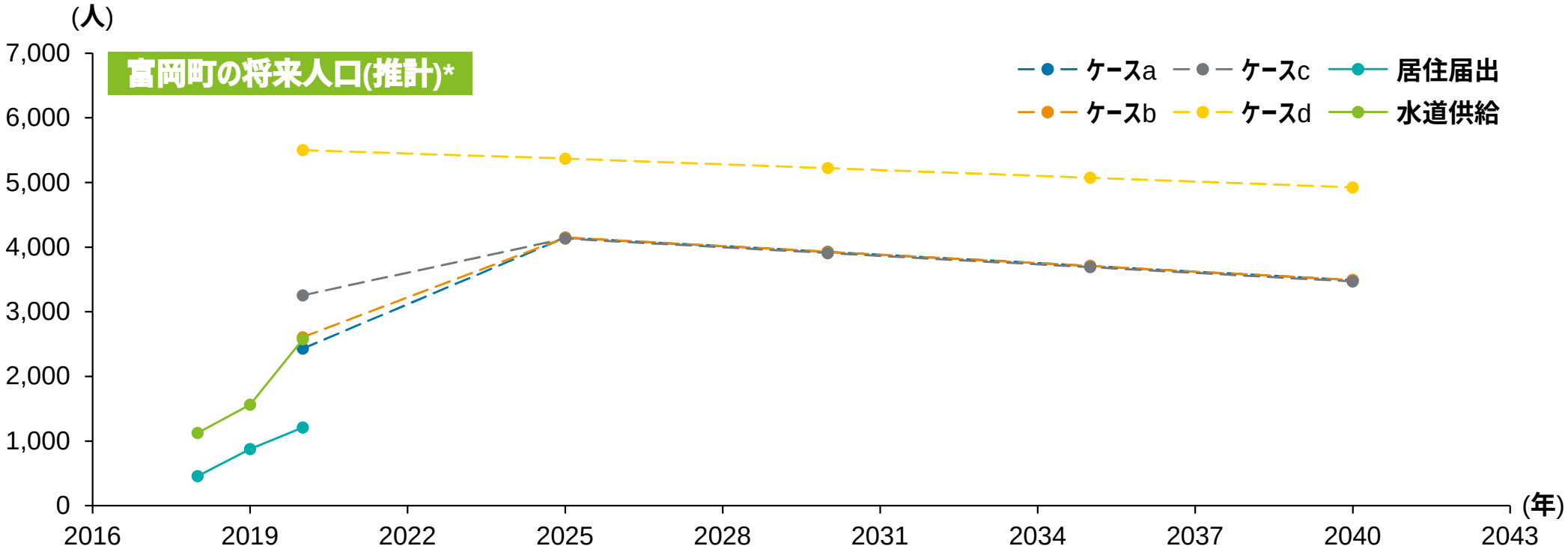
- 転入者の男女比率では、2020年度が男性78%、女性22%。2021年度・2022年度は男性72%、女性28%と**転入者の多くが男性**となっている
- 2020年度と比較して、直近の2021年度・2022年度では**転入者の女性の割合が多い傾向**にある







【将来人口】2016年調査において
富岡町の将来人口の見通しとして、2040年に約3,500人～5,000人程度の人口を想定しています



	2018年	2019年	2020年	2025年	2030年	2035年	2040年
ケースa			2,430	4,148	3,928	3,710	3,491
ケースb			2,607	4,150	3,927	3,710	3,491
ケースc			3,154	4,133	3,909	3,691	3,471
ケースd			5,502	5,370	5,224	5,075	4,925
居住届出	458	877	1,212				
水道供給	1,124	1,564	2,574				

出所:*「平成28年3月 富岡町帰町計画」

（参考）2016年調査将来人口の見通し算定の根拠

ケースa（復興まちづくり計画（H26.3）の条件設定を踏襲）

- 帰還意向を有する町民（「戻りたいと考えている」町民と「まだ判断がつかない」町民の25%の合計）のうち、帰町開始（目標）から間もない平成32年時点では、60歳以上が50%、59歳以下（主にファミリー層）が10%帰還。
- さらに5年後の平成37年には、帰還意向を有する町民の全てが帰還。
- 帰還希望時期の回答結果は、反映させていない。

ケースb

- 「戻りたいと考えている」町民のみ、住民意向調査の帰還希望時期にしたがい帰還（帰還希望時期を「解除後すぐ」「3年以内」としている人々は平成32年までに、残りの人々は平成37年までに帰還）。
- 「まだ判断がつかない」町民の25%は、解除～平成32年の間には帰還せず、平成32年～平成37年の間に帰還。

ケースc

- 帰還意向を有する町民（「戻りたいと考えている」町民と「まだ判断がつかない」町民の25%の合計）が、住民意向調査の帰還希望時期にしたがい、同時に帰還（帰還希望時期を「解除後すぐ」「3年以内」としている人々は平成32年までに、残りの人々は平成37年までに帰還）。

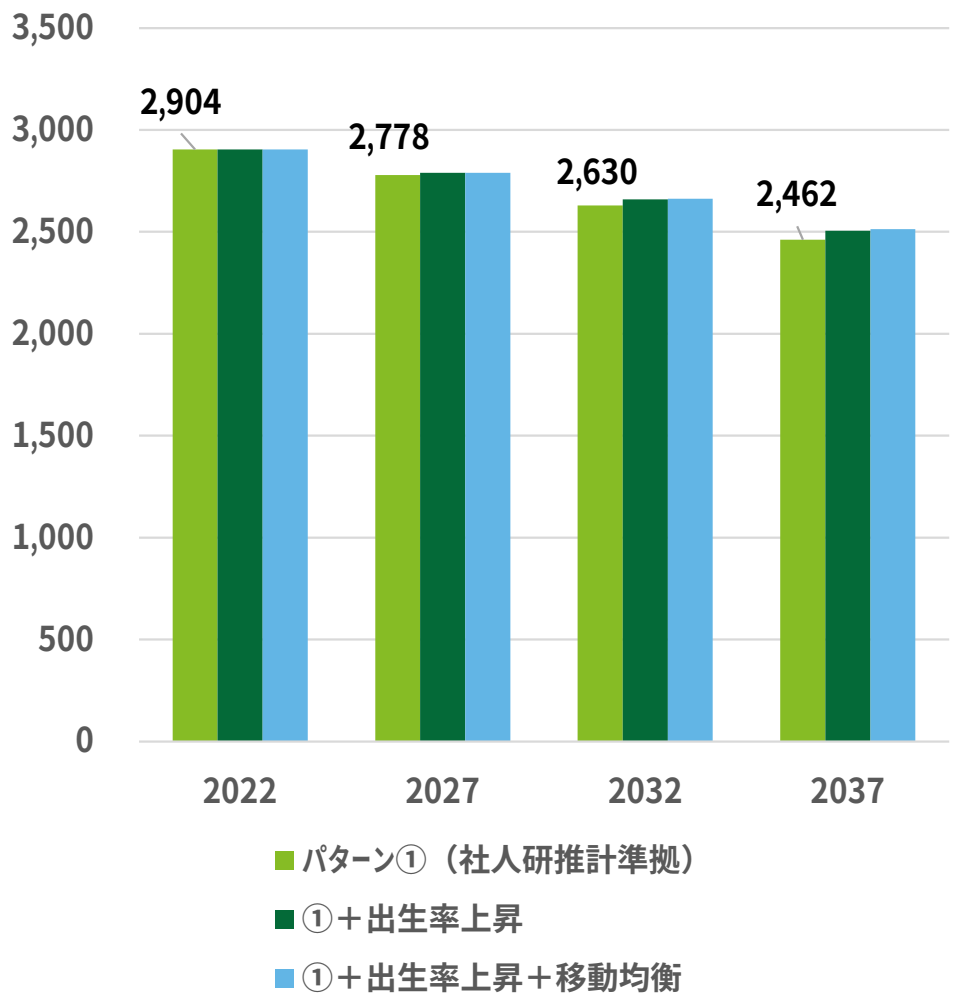
ケースd（福島県の中位推計モデル（「福島県人口ビジョン」で設定）

- 「戻りたいと考えている」町民の100%、「まだ判断がつかない」町民の50%が平成32年までに帰還。
- 合計特殊出生率は、平成26年の1.56から一律に上昇し、平成52年に2.16に達する。
- 平成32年以降の社会増減は、±0で推移。
- 各年とも、町外から廃炉従事者が1,600人転入し町内に居住するものと仮定（廃炉従事者は30～59歳男性で、全員が転入後5年以内に転出するものと仮定する）。

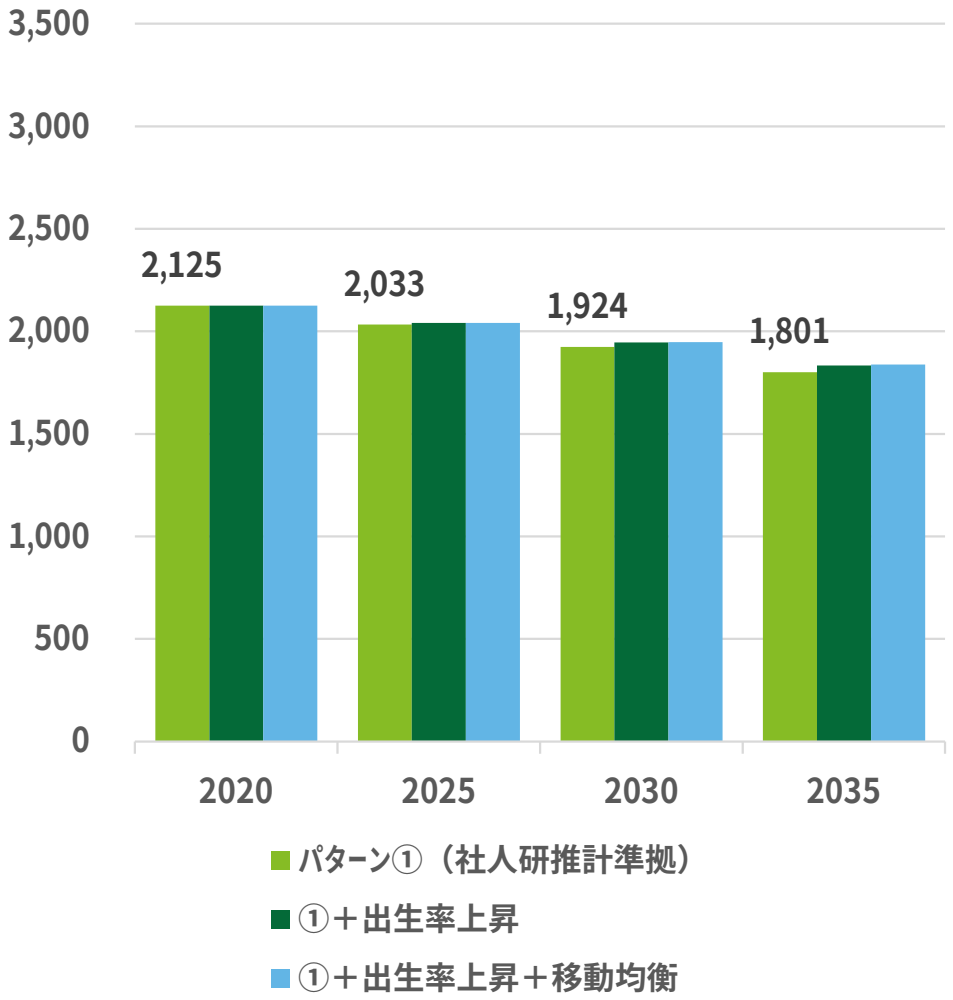
出所:*「平成28年3月 富岡町帰町計画」

【将来人口】2020年国勢調査に基づいた推計において、約3,000人※1の居住人口は今後10～15年で約2割程度の減少が見込まれます（新たな帰還者や移住者は加味しないもの）

町内居住人口の推移（2022年～2037年）※2



＜2020年度国勢調査を基準年度とした場合＞

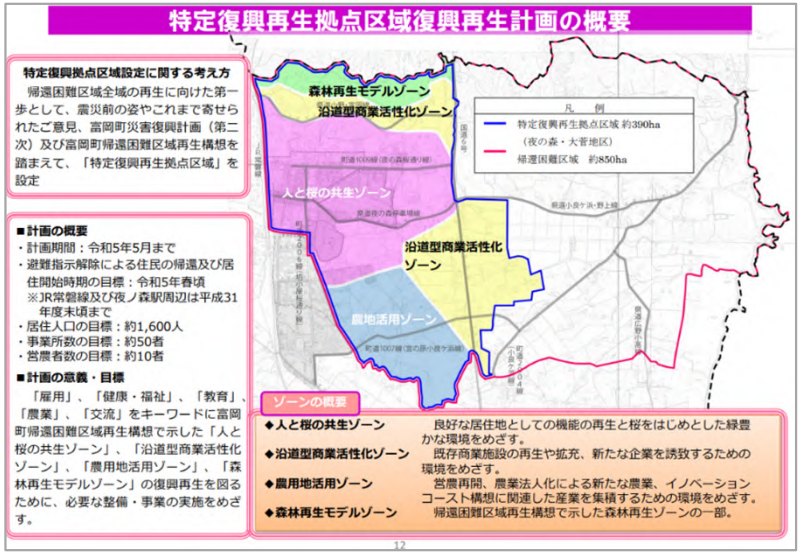


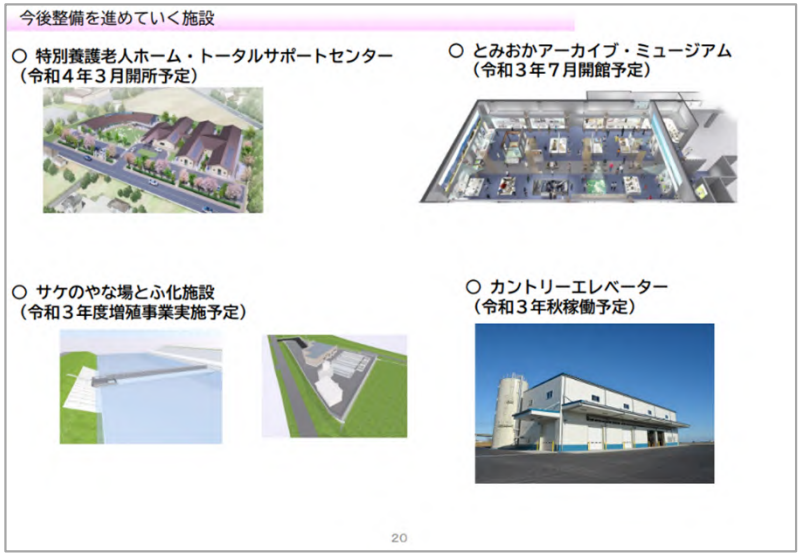
※1　2020年国勢調査において、町内統計よりも約140%多い居住人口であったことから、2022年の町内居住人口を同割合にて推計した数値
※2　【仮定】社会増減率（暮らしや仕事の事情に依る点出入）は福島県平均と同じであるものと仮定

【復興の状況】富岡町では各種行政施設や教育施設などの生活インフラ復旧が進むとともに、2023年春に特定復興再生拠点区域の避難指示が解除されました

現在の復興状況

今後の取り組み



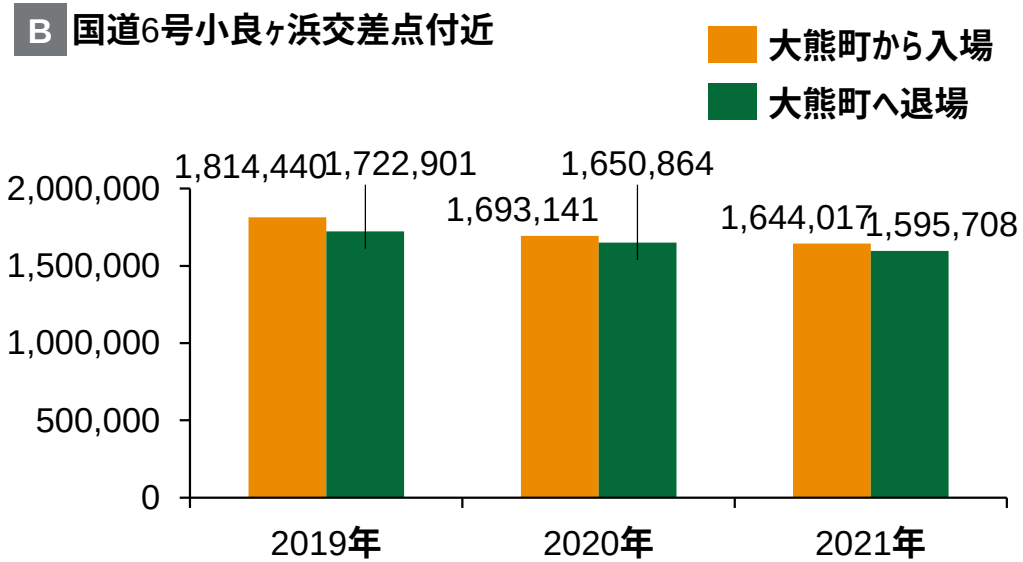


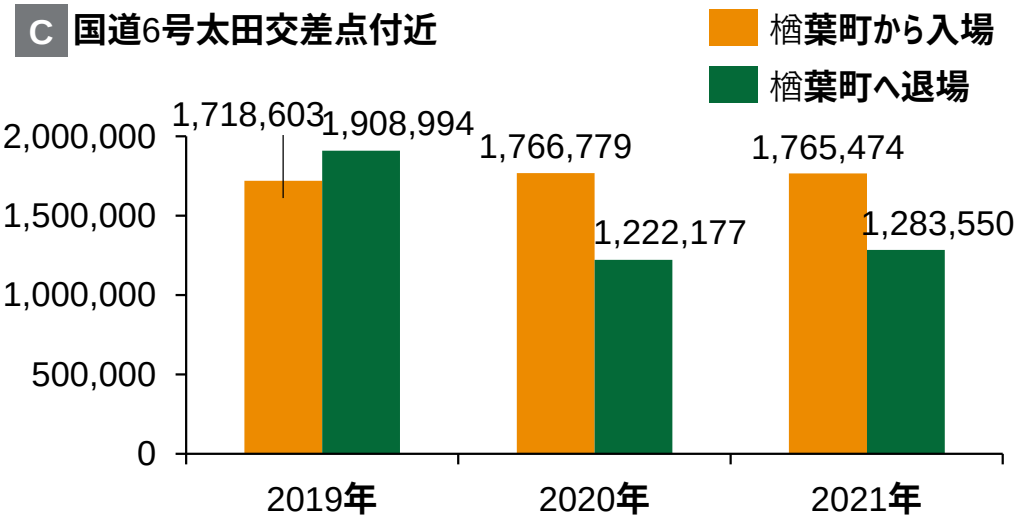
出所:富岡町ホームページ「「復興状況と町の現状」(令和3年5月27日時点)より転載

【交通概況】富岡町を南北に走る国道6号は、いわき方面や仙台方面から一定の交通量があり、富岡町を含む浜通り地域の主要道路となっています

町内国道の交通量・駅の乗車人員

国道6号における各地点交通量(件/年間)*2





駅の乗車人員(1日平均)*1(2018年実績)

駅名	定期外	定期利用	合計
A 富岡駅	75	150	225
夜ノ森駅	直近データ無		

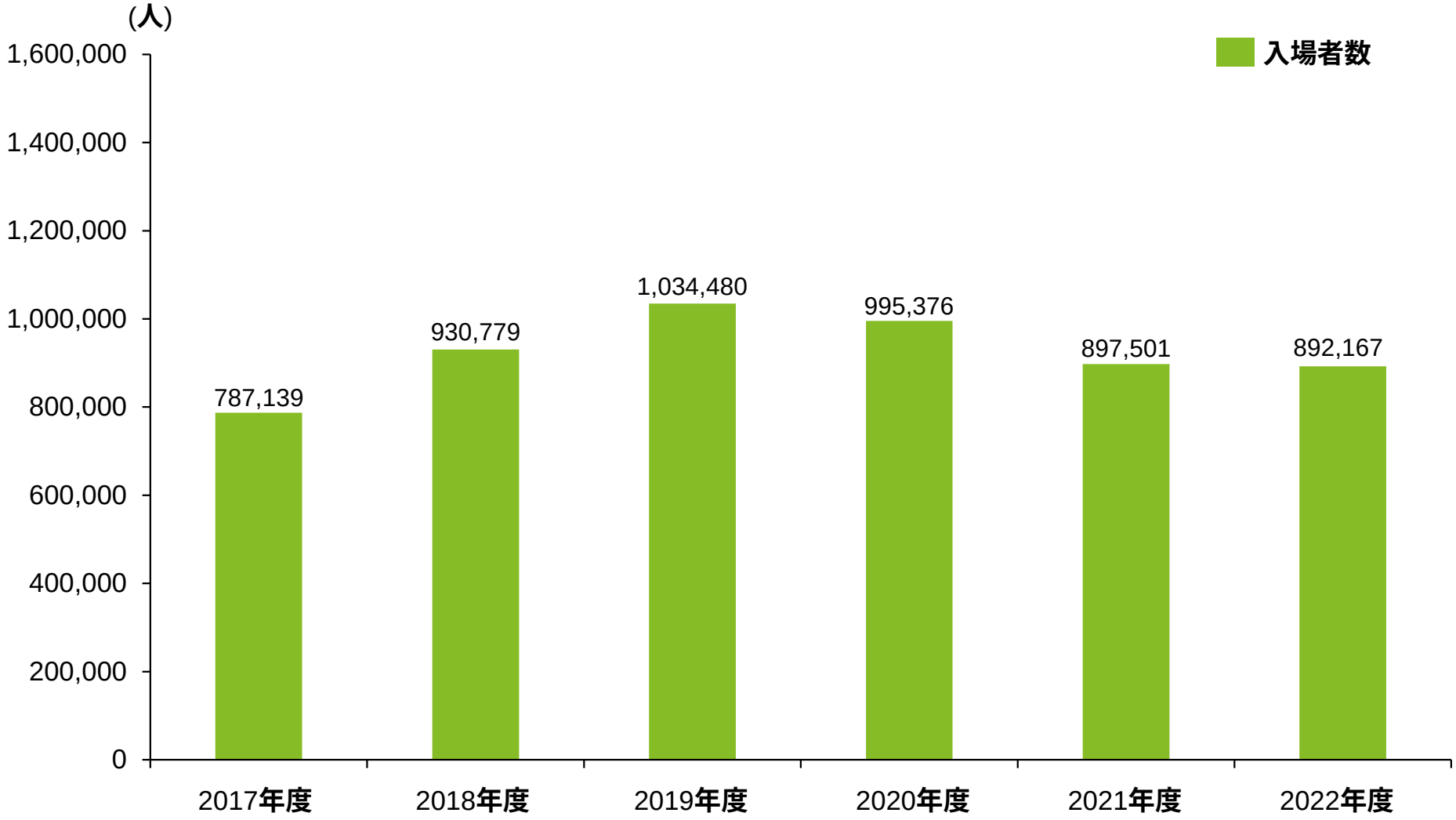
出所:*1:JR東日本「各駅の乗車人員(2018年度)」、*2「富岡町からの取得データ」

【町内施設・観光イベント】富岡町には、年間90万人が利用する「さくらモール」をはじめ複数の集客施設や「桜まつり」・スポーツイベントなどがあります

出所:*1:「福島県観光入込状況(令和3年)」、*2:「富岡町の提供データ(2021年度)」、*3:「福島中央テレビ報道情報」、*4:「とみおかアーカイブ・ミュージアム発表情報」他、*5:廃炉資料館ヒアリング結果

【商業施設の入場者数】「さくらモール」では年間約90万人程度が利用しています

「さくらモール」の入場者数(2022年度実績)



出所:*:富岡町内データ

ヒアリングにおいては配置計画案･建築計画案をもとに整備･維持管理･運営に関する意見交換を行い、現段階における各事業者の意向と意見を確認しました

		ヒアリング項目	ヒアリング項目詳細
計画	1	配置計画（駐車場･広場･イベントスペース等）	✓ 周辺からの視認性、駐車場広さ、広場の活用方法など
	2	施設規模および将来拡張性	✓ 1200㎡前後の施設規模の運営や収益性など ✓ 将来拡張する場合の規模感や想定機能など
	3	導入機能および各機能の規模感	✓ 温浴＋物販に加え、飲食機能の要否･効果 ✓ 露天風呂、サウナ等の導入や位置および配慮事項
	4	分棟配置（補助金による制約のため）	✓ 温浴機能と物販･飲食機能とを分棟とすることへの配慮事項
	5	ZEB導入	✓ ZEB導入を行う場合の運営管理上の懸念点 ✓ 設計施工上の懸念点
	6	デザイン	✓ 外観デザインの意向（和風･洋風など） ✓ 福島県材の活用などは可能性
	7	既存の源泉	✓ 既存の源泉を活用するにあたっては留意点を整理 ✓ 温泉と沸かし湯（上水利用）のメリットデメリット比較
運営	8	温浴機能とその他機能との一体運営	✓ 温浴機能のみ、または、その他機能も一体とした運営 ✓ 物販（スーパー）および飲食の運営に対する意向
	9	物販機能における取扱商品	✓ 近隣住民（特に高齢者向け）にとっての日常的な利用を想定する際の意見やアドバイス
	10	施設利用料の目安	✓ 近隣施設の情報収集
	11	本計画における整備費および維持管理費	✓ 金額目安（整備費：坪単価目安／維持管理費：年間目安） ✓ 指定管理料の構成（次ページも参考：人件費込み可否）
	12	温浴施設における施設LCC	✓ 施設長寿命化に向けた留意事項など ✓ 温泉利用（多少加温必要）と水道水利用の場合の維持管理費の優位性
参画	13	DBO方式における参画可能性	✓ 可能性ありの場合の条件や懸念事項 ✓ 想定される体制（自社のみか他社とのコンソーシアム想定か）
	14	DBOの場合の事業期間	✓ 10年、20年、30年などの妥当な期間
	15	検討を深めるために必要となる情報	✓ 今後の対応における要望など
	16	自治体に期待すること	

ヒアリング意見･代表例2社比較（1/4）

青字：2社にて意見･意向が類似する部分
赤字：2社にて意見･意向がわかれる部分

		項目	温浴施設運営事業者A	ハウスメーカー
計画	1	配置計画（駐車場･広場･イベントスペース等）	• 駐車場面積が大きすぎる印象である。	• 将来拡張があれば良いが、駐車場が多い印象である。 • ぱっと見た際には西側案の方が良い。 • 夜の森公園とのつながりを考えた方が良い。 • 西側案の場合、1棟とすると地震時にゆがみが生じる懸念がある。
	2	施設規模および将来拡張性	• 概ね良い規模感である。強いて言うと温浴機能はもう少し広い方が望ましい。 • 自社が運営する一般的な銭湯で、150人／日来訪している。 • 将来対応として、温浴施設の拡張をするならば、西側プランでは西側に拡張できると良い。（機械室等の拡張も必要なため） • 宿泊はコンテナホテル程度の簡易なものでも良いと思料。イメージとしては女川町「ホテル･エルファロ」。	• 温浴の規模は概ね違和感はない。ラウンジが縦長である点は改善の余地がある。 • 飲食と物販の配置は逆が望ましい（温浴と飲食が近い方が良い）。 • 飲食機能において、現在の面積では50席は取れない。相双保健所が厳しく、調理場の分離などによりバックヤードをより広く確保する必要があるだろう。
	3	導入機能および各機能の規模感	• サウナがあるなら水風呂は必要となる。 • ろ過機等が必要になるので、機械室面積はもっと必要となる。 • 露天風呂はも少し広い方が良い。風呂サイズよりも外気浴ができる平場を設ける方が望ましい。 • 露天風呂はぜひあった方が良い（内湯よりも露天を優先に）。 • ラウンジにコワーキング、交流機能（子どもも高齢者も気軽に来られる場所として）があると良い。	• 露天風呂はあった方が良い。 • 露天風呂だけでも温泉とすると、人気がで出ると予想する。 • 富岡ホテルでカラオケしている町民団体を見たことがあり、住民が集まれる場所になると良い。 • 大熊の社会福祉センターにもカラオケニーズがある。 【近隣温浴施設における体験談】 • 温泉の案があったが保健所手続きが大変で断念した。帰還者向けの施設として工期優先とした。 • 設計施工で期間が決まっていたため、納期が厳しかった。 • 風呂よりもフリースペースを広めに設定した。 • 設計の途中で指定管理者が決まり、変更が生じた。もう少しディカッションしたかった。（サウナ機能や各種仕上げ材など） • 小屋裏を正圧にして湿気対策を行った。
	4	分棟配置（補助金による制約のため）	• 2棟は通路でも良いのでつながっていた方が良い。 • 外気を介さずに温浴と飲食等が行き来できることが望ましい。 • 通路から広場が見える形も良いのではないか（西側案で2棟が通路でつながるイメージ）。	• 分棟の方が良い。 • 長い建物で1棟とすると、地震時にねじれが生じやすい懸念がある。 • 長い建物で1棟とすると、高低差処理が大変になるため、分棟の方がよい。 • 飲食と温浴は近い方が良い。

ヒアリング意見・代表例2社比較（2/4）

青字：2社にて意見・意向が類似する部分
赤字：2社にて意見・意向がわかれる部分

		項目	温浴施設運営事業者A	ハウスメーカー
計画	5	ZEB導入	• ZEB導入は難しい印象である。 • 温浴施設は電気活用は照明や空調くらいしか活用せず、ガスのいインパクトが大きい。施設規模からもガスの割合が大きい。 • クリーンセンター（ゴミ処理場）に隣接し、余熱利用させる事例は多い。	• エネルギーのまち富岡町としては、ZEB Ready以上は取得することが望ましいのではないか。ただし、必須条件としてしまうと参加できない事業者が出てきてしまうかもしれない。 • 近隣温浴施設では、補助金活用の関係から太陽光発電パネル（PV）を後乗せしようとしたが、荷重計算が間に合わず断念した。 • 近隣温浴施設はCasbeeBレベル（認証は取っていない）。 • 現在、当社としてはZEB,ZEHは当たり前。温浴施設や飲食施設はZEBready、物販施設単体であればnearlyZEBを目指せるかもしれない。 • 電気は空調に加え、換気でも多く使う。 • 日射対応として、当社ならば2mくらい庇（キャノピー）を出す。 • 近隣への光害が出る可能性があるので、屋根PVについては配慮が必要と思料する。
	6	デザイン	• 和風の方が良い。 • 福島県内産木材の活用も検討可能である。	• 富岡町のイメージだと和風（和モダン）＋木造である。
	7	既存の源泉	• 温泉はあった方が良いが必須ではない。 • 当社として、沸かし湯のみの施設もある。 • 温泉と沸かし湯を併用しているケースが多い（ジェットバスは上水）。 • 井戸水が使えるのであれば、割り切って沸かし湯とすることも一案となる。 • 温泉でないことにより多少、客数は減るが、利用者が何を求めて来るかが大きいと思料する（温泉第一か、交流や社交場としてか）。 • 温泉よりも炭酸泉の方が喜ばれるケースもあり、整備後に追加は可能であるが、地方は温泉が多い傾向ではある。 • 温泉は、日本国内はどこに掘っても温泉は出るが、一から掘ると１億円くらい必要と認識している。	• 温泉の場合、特に内湯に利用すると外壁サッシの劣化など、建物への悪影響が予想される。 • 温泉は露天部分のみとし、内湯は上水の方が良いのではないか。 • 他施設でも併用しているケースが多い。 • 温泉となると保健所が厳しい印象である。

ヒアリング意見･代表例2社比較（3/4）

青字：2社にて意見･意向が類似する部分

		項目	温浴施設運営事業者A	ハウスメーカー
運営	8	温浴機能とその他機能との一体運営	• 生鮮食品の物販店舗は運営経験がない。飲食店舗については対応可能である。 • 施設機能として、飲食店舗の有無では変わらない。あった方が良いというくらいとなる。 • 飲食店舗の運営が別であればそれでも良く、自社運営でも他社運営でも柔軟に対応は可能である。	• 温浴機能と物販、飲食機能は一体で受けた方が良い。
	9	物販機能における取扱商品	–	–
	10	施設利用料の目安	• あくまでも町からの補助が出る前提でないと事業は成立しないが、利用料はこの程度が妥当と想定する。	–
	11	本計画における整備費および維持管理費	• 整備費について、かつては120万／坪であったが、最近は200万／坪程度。今後上がることも想定される。 • 運営費について、水光熱費、人件費が大きく、全体の半分を占める（人件費で2000万くらい）。 • スタッフは2名以上必要。湯あたり等で倒れる人が毎日出るため、常時男女で2人が必要となる。 • 人件費、水光熱費以外としては、消耗品費がかかる。 • 衛生管理も重要も重要であり、レジオネラ菌対策への配慮も必要。 • 飲食機能が増えると人件費は上がる。 • 大規模修繕としては10年程度が目安となる。	• 近隣温浴施設は180万／坪。現在だと200万／坪（税抜き）で見ておいた方が良い。 • 敷地（外構）は2万／㎡程度必要。 • 維持管理費は施設の建築費の5%くらいと想定する。また、温泉の場合は配管耐用年数2～5年くらいと短いため、もう少し必要となる可能性もある。
	12	温浴施設における施設LCC	–（計画７にて）	–

ヒアリング意見･代表例2社比較（4/4）

		項目	温浴施設運営事業者A	ハウスメーカー
参画	13	DBO方式における参画可能性	• 設計には入りたいがDBO方式の場合、応募段階から施工者を決めることは避けたい。施工者が決まってしまうと工事費が高止まりしてしまう。 • 地元のゼネコンを活用しないといけない場合、サブコンは当社から紹介させてもらえることが望ましい。当社にてサブコンのコントロールはできる。 • 温浴施設において設備は特に重要と思料する。	• 複数の大手運営事業者とも付き合いあり、運営事業者とコンソーシアムを組成することは可能である。 • DB＋指定管理であれば、自社の判断だけで可能であるが、DBOだと運営事業者とのコンソーシアムが必要で参加意向判断は調整必要。 • DBOの公募期間は2－3か月はほしい。サウンディング3か月、公告から3か月だと理想。 • 要求水準書の案段階でのサウンディングをしてほしく、内容を本公募に反映してほしい。
	14	DBOの場合の事業期間	• 20年前後がベスト	• 10～15年程度
	15	検討を深めるために必要となる情報	• 必要な情報としては維持管理費（予算感）となる。 • 公募の際には、自由度が高いか角度が高いことが望ましい。	• DB＋指定管理であれば参画可能であるが、DBOだと自社だけでは判断できない。
	16	自治体に期待すること	–	–

「富岡町健康増進施設整備基本計画（案）」一部抜粋（1/4）

富岡町健康増進施設整備基本計画

（案）

令和2年〇月

富岡町

1

「富岡町健康増進施設整備基本計画（案）」一部抜粋（2/4）

目次

1. 施設整備にあたって ・・・ 3
(1)富岡町災害復興計画(第二次)後期における位置づけ ・・・ 3
(2)富岡町健康増進施設に期待する効果 ・・・ 3
(3)富岡町健康増進施設整備の必要性 ・・・ 4
2. 施設の規模等に関する検討 ・・・ 4
(1)条件整理 ・・・ 4
(2)人口の状況 ・・・ 5
(3)双葉郡における類似施設の立地状況 ・・・ 6
3. 施設の立地個所に関する検討 ・・・ 6
(1)導入機能・役割、活動イメージ、諸室構成等 ・・・ 6
(2)適地選定 ・・・ 7
(3)熱源 ・・・10
4. 施設運営に係る需要予測 ・・・10
(1)需要予測 ・・・10
(2)建設費 ・・・11
(3)財源 ・・・11
(4)事業収支予測 ・・・12
5. 建築物の基本計画 ・・・13
(1)建築計画 ・・・13
(2)設備計画 ・・・14
(3)構造計画 ・・・14
(4)部門計画 ・・・15
(5)災害対策 ・・・18
(6)経済性・LCCと環境配慮 ・・・18
6. 整備方法 ・・・19
(1)整備方法の区分 ・・・19
(2)各事業方式の定性的評価 ・・・19
(3)官民対話の状況 ・・・20
(4)整備方式に対する評価 ・・・20
(5)工程計画 ・・・21

「富岡町健康増進施設整備基本計画（案）」一部抜粋（3/4）

1.施設整備にあたって
(1)富岡町災害復興計画(第二次)後期における位置づけ

■ 健康増進施設整備の位置づけ

富岡町では、第二次災害復興計画を長期総合計画とみなし、30年後の将来像をはじめ、当町の未来にあるべき姿と方向性を「基本理念」、「基本方針」、「実施計画」の構成で示している。

2020年3月に策定した第二次災害復興計画(後期)では、その目指すべき姿を“人が生き 町が活き 未来がいきる 富岡町”とし、町内で生活されている方々に暮らしやすい環境を、また、様々な事情によりふるさとでの生活を断念せざるを得ない方々にとっても、いつでもお迎えできる環境と町とのつながりを保ち続けるため、山や海、美しい里山などの豊かな自然がいき、そこに暮らす人々がそれぞれにいきいきと暮らし、その営みが地域に活力を与え、そして、子や孫の世代まで“ふるさと富岡”がつながるように、復旧・復興で留まることなく発展へと夢広がる町“いきるまち”を目指している。

こうした“いきるまち”の実現に向け、第二次災害復興計画(後期)では、5つの政策と15の重点施策を掲げている。

富岡町健康増進施設は、政策 2)インフラ復旧・拠点整備・重点施策 4)住民のための生活拠点の整備・拡充の施策の中で、「夜ノ森公園の整備などによる特定復興再生拠点区域の再生」の取り組みの中に位置づけられ、2023年中の健康増進施設開館が目標とされている。

1.施設整備にあたって
(2)富岡町健康増進施設に期待する効果

■ 健康増進施設整備基本計画は、下図に示すとおり、富岡町特定復興再生拠点区域復興再生計画アクションプランの考え方を具体化し、本施設の導入機能、規模及び運営計画等の基本的な方向性を明確にすること並びに最適な事業方式を選定することを目的として策定するものである。

富岡町特定復興再生拠点区域 復興再生計画アクションプラン		健康増進施設整備基本計画
大震災と原発事故で経験した深い悲しみから立ち上がり、身近な希望から始まる復興への足取りを確固とするため、「くらし」・「にぎわい」・「健康」の3つの視点をもとに、具体的な施設等の整備や復興施策を取りまとめ。	具体化	健康増進施設整備検討委員会にて議論した内容をもとに下記項目を整理 • 健康増進施設の基本方針 • 利用者のニーズ把握 • 健康増進施設の基本的な考え方 • 管理運営の基本的な考え方 • 事業方式等の基本的な考え方 • 導入機能及び規模 • 配置計画、ゾーニング計画イメージ • 管理計画、運営計画 • 事業方式

■ 施設整備の基本コンセプト

再生を支える三本の柱	
• 健康づくり 拠点の再整備により町民の「健康寿命」を延ばし、町民が元気を取り戻すまちづくりを進める	• 心と体のリラックス ・大きな浴槽で足を伸ばして入浴し、心身ともリラックスできる温浴施設の整備 ・ロッカーや更衣室を備えたランナーズステーションを整備し、ランニングを楽しめる環境づくり ・老若男女が自分のペースで気軽に楽しむことができる運動スペースを整備
• 新たなにぎわいづくり 交流拠点を再生し、町のシンボルある「桜」を生かした交流人口の拡大を目指す	• にぎわいを広げる発信拠点の整備 ・交流拠点の連携や町内周遊へとつなげる情報発信の場を整備 ・誰もが気軽に集える空間づくり
• くらしの再生 住まいや買い物環境を整備し、暮らしやすく働きやすい生活空間づくり	• 買い物環境の整備 ・日用品等を地域内で買い物ができる環境を整備 ・地域産物の販売ができる環境を整備

3 富岡町健康増進施設整備基本計画

「富岡町健康増進施設整備基本計画（案）」一部抜粋（4/4）

1.施設整備にあたって
(3)富岡町健康増進施設整備の必要性

■ 富岡町における健康づくりの拠点
健康増進施設を整備することで、富岡町に関与する人が、心身ともに健康な生活を送れる環境を作り、体力の維持や日々のリフレッシュをできる拠点とし、健康寿命の延伸に寄与することが望まれる。

- 有酸素運動
  - 心肺機能を向上するため、夜の森地区を活用したランニングやウォーキングの拠点としてのランナーズステーション機能
- 全身運動
  - 健康的な筋肉量を維持するため、トレーニングを行うことができる全身運動を行える機能
- 精神のリフレッシュ
  - 運動や生活における疲労回復やストレス解消を行うための温泉施設

■ 町内外の富岡町に関与する人の交流拠点
地域の核となる施設を整備することで、富岡町に関与するそれぞれの属性ごとの交流のほか、各属性を超えた交流を行う場所として機能することで、富岡町や浜通り地区の復興、発展に寄与する拠点となることが望まれる。

- 富岡町民
  - 富岡町内に居住する富岡町民及び富岡町外へと避難をしている富岡町民
- 富岡町内居住者
  - 富岡町や近隣市町村における業務実施などのために富岡町内に継続して訪れ、また、中期的に富岡町に生活の拠点を置いている住民
- 富岡町近隣市町村居住者
  - 富岡町や近隣市町村における業務実施などのために富岡町の近隣自治体に生活の拠点を置いている住民
- 富岡町関係人口
  - 富岡町に生活の拠点を置いていないが、富岡町や近隣市町村における業務実施などのために富岡町や近隣市町村に定期的に訪れる人
- 富岡町交流人口
  - 桜の時期や被災からの復興や廃炉事業等への視察などのため富岡町に訪れる人

2.施設の規模等に関する検討
(1)条件整理

■ 施設の規模等に関する検討にあたり、以下の視点から各種データ等の整理を行う。
- 富岡町の人口については、東日本大震災前の町内の状況、避難指示が一部解除された平成 29年 4 月以降の町内の状況及び令和2年9月の町内の状況を併せて整理する。
- 富岡町に整備する施設ではあるが、周辺市町村からの利用も見込まれることから、富岡町で整理する時点に合わせて、健康増進施設整備予定地から20km圏内の自治体や地区である南相馬市小高区、浪江町、双葉町、大熊町、川内村、楢葉町、広野町及びいわき市久之浜・大久の状況を併せて整理する。
- 広域の交流拠点としての機能も期待されることから、近年の観光入込客数や町内誘客施設の利用状況等を整理する。
- また、健康増進施設は広域による集客を想定していることから、双葉郡における温浴施設等の立地状況を整理し、施設の重複や偏りの有無を確認する。

4　富岡町健康増進施設整備基本計画