

東吾妻町総務課所管施設等個別施設計画

令和 8 （ 2 0 2 6 ） 年 6 月 改定
（令和 3 （ 2 0 2 1 ） 年 3 月 策定）

東吾妻町役場

目 次

1	総務課所管施設等個別施設計画の策定及び改定について	1
1.1	計画策定及び改定の背景	1
1.2	計画策定及び改定の目的	1
1.3	計画期間	2
1.4	本計画の対象施設	2
2	総務課所管施設等の目指すべき姿	3
2.1	基本理念	3
2.2	基本目標	3
3	対象施設の実態	4
3.1	対象施設の運営状況・活用状況等の実態	4
(1)	利用者数の変化	4
(2)	対象施設の配置状況	8
(3)	対象施設の管理・運営方法	8
(4)	施設関連経費の推移	10
(5)	対象施設の保有量	11
3.2	対象施設の老朽化状況の実態	12
(1)	構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価	12
(2)	今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）	16
4	対象施設整備の基本的な方針	17
4.1	対象施設の規模・配置計画等の方針	17
(1)	総合管理計画における基本方針	17
(2)	総合管理計画における施設類型ごとの基本方針	17
4.2	改修等の基本的な方針	19
(1)	長寿命化の方針	19
(2)	目標使用年数、改修周期の設定	20

5	基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準.....	21
5.1	改修等の整備水準.....	21
5.2	維持管理の項目・手法等.....	22
6	長寿命化の実施計画.....	23
6.1	改修等の優先順位付けと実施計画.....	23
(1)	施設の今後の方向性.....	23
(2)	改修等の優先順位.....	25
(3)	実施計画.....	26
6.2	長寿命化コストの見直し、長寿命化の効果.....	27
7	長寿命化計画の継続的運用方針.....	28
7.1	情報基盤の整備と活用.....	28
7.2	推進体制等の整備.....	28
7.3	フォローアップ.....	28

1 総務課所管施設等個別施設計画の策定及び改定について

1.1 計画策定及び改定の背景

2013（平成 25）年 11 月に策定された「インフラ長寿命化基本計画^{*1}（インフラ老朽化対策の推進に関する関係省庁連絡会議決定）」において、インフラの維持管理・更新を着実に推進するための中期的な取組の方向性を明らかにする計画として、「インフラ長寿命化計画（行動計画）^{*2}」を策定することとされました。これを受けて、本町では 2017（平成 29）年 3 月（2022（令和 4）年 3 月改訂）に「東吾妻町公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という）」を策定し、本町内の公共施設等^{*3}の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本的な方針を示しました。

さらに、各地方公共団体は、総合管理計画に基づき、個別施設毎の具体の対応方針を定める計画として、個別施設毎の長寿命化計画（個別施設計画）を策定することとされ、本町においても、総合管理計画を上位計画とする「東吾妻町総務課所管施設等個別施設計画（以下、「本計画」という。）」を 2021（令和 3）年 3 月に策定しました。

今回、計画運用開始後 5 年が経過したため、法律の改正や上位計画の見直しなどの社会的要
求水準の変化、本計画の運用期間における改修工事の実施等を受け、本計画の改定を行うこと
となりました。

1.2 計画策定及び改定の目的

本計画において、施設の長寿命化を図ることで、安心・安全な公共施設等の利用環境を提供しながらも、生涯費用の削減及び財政負担の軽減や平準化を目指すことを目的とします。その際、施設量の適正化や施設の有効活用、新たなニーズに対する機能の向上等を図りながら、効率的・効果的な施設の維持管理・運営を目指します。

*1 インフラ長寿命化基本計画	国民の安全・安心を確保し、中長期的な維持管理・更新等に係る生涯費用の縮減や予算の平準化を図るとともに、維持管理・更新に係る産業の競争力を確保するための方向性を示すものとして、国や地方公共団体、その他民間企業等が管理するあらゆるインフラを対象に策定された基本計画。
*2 インフラ長寿命化計画（行動計画）	インフラ長寿命化基本計画において、各インフラを管理・所管する者が、インフラの維持管理・更新等を着実に推進するための、中期的な取組の方向性を明らかにするものとして策定することとされた計画。
*3 公共施設等	公共施設、公用施設その他の当該地方公共団体が所有する建築物その他の工作物をいう。具体的には、いわゆるハコモノの他、道路・橋りょう等の土木構造物、公営企業の施設（上水道、下水道等）、プラント系施設（廃棄物処理場、斎場、浄水場、汚水処理場等）等も含む包括的な概念。

1.3 計画期間

上位計画である総合管理計画の計画期間と連動し、本計画の計画期間を 2026（令和 8）年度から 2065（令和 47）年度までの 40 年間とします。本計画は概ね 5 年毎に見直しを行います。それ以外にも、法律の改正をはじめ、上位計画や関連計画の見直し、本計画の進捗等の社会情勢の変化等を受けて、適宜見直すものとします。

1.4 本計画の対象施設

本計画の対象施設は下表のとおり 17 施設 29 棟 17,159 m²とします。

本 計 画 の 対 象 施 設

施 設 名	棟 名	建 築 年 度	延床面積 (㎡)	構 造	階 数	
					地上	地下
町民文化系施設						
地域振興センター	西棟	1983	3,117.9	鉄筋コンクリート造	4	0
	東棟	1984	434.1	鉄骨造	2	0
スポーツ・レクリエーション系施設						
あづま森林公園キャンプ場	管理棟	1991	59.6	木造	1	0
	ロッジ	1991	217.0	木造	1	0
温川キャンプ場	計 9 棟	1990	計 201.2	木造	1	0
吾妻峡周辺地域振興センター	－	1999	189.5	木造	1	0
あづま温泉桔梗館	－	1987	612.6	鉄骨造	1	0
天狗の湯	－	2009	560.3	鉄筋コンクリート造	1	0
産業系施設						
東吾妻町農村環境改善センター	－	1994	1,085.3	鉄筋コンクリート造	2	0
保健・福祉施設						
特別養護老人ホームいわびつ荘	北・南棟	1986	1,934.4	鉄筋コンクリート造	1	1
	西棟	1999	186.3	鉄筋コンクリート造	1	0
保健センター	－	1986	375.9	鉄筋コンクリート造	1	0
社会福祉協議会事務所	－	2012	190.5	木造	1	0
医療施設						
国民健康保険診療所	－	1988	288.8	木造	2	0
行政系施設						
東支所	－	2000	1,725.8	鉄筋コンクリート造	2	0
役場本庁舎	庁舎・議場棟	1995	3,931.5	鉄筋コンクリート造	3	0
	増築棟	2018	590.9	鉄骨造	3	0
旧消防書庫	－	1973	498.9	鉄筋コンクリート造	2	0
まちづくり推進課倉庫 (旧上下水道課庁舎)	－	1989	319.6	木造	2	0
その他						
直売所てんぐ	－	2013	289.8	木造	1	0
ふれあいの家	－	1990	349.8	鉄骨造	2	0
計 17 施設	29 棟		17,159			

2 総務課所管施設等の目指すべき姿

東吾妻町第 2 次総合計画（以下「総合計画」という）及び総合管理計画に基づく、以下の理念・目標に基づいて施設を目指すべき姿の実現を図ります。その際、総合管理計画において基本的な方針として定めている、将来人口の見通し、財政状況についての課題を認識し、施設総量の適正化と既存施設の有効活用、効率的な施設運営を図ります。

2.1 基本理念

公共施設の老朽化が進行する一方で、人口減少や少子化・高齢化の進行、住民の生活スタイルの多様化などにより、公共施設に対するニーズが変化しています。住民の暮らしを支える公共施設の機能の維持・向上を図るとともに、行政サービスの多様化を図る新たな取組の検討も進めます。

これらをとおして、「地域の活性化」や「行政運営の効率化」に努めます。

2.2 基本目標

各施設は、総合計画に示される次の 7 つのまちづくりの基本目標に沿って、諸施策を展開します。

- ・ 基本目標 1 みんなで創る協働のまち【住民と行政の協働】
- ・ 基本目標 2 安全で暮らしやすいまち【社会基盤の整備】
- ・ 基本目標 3 自然と調和した暮らしができるまち【生活環境の向上】
- ・ 基本目標 4 地域の恵みを活かした活力あるまち【産業の振興】
- ・ 基本目標 5 元気な声と笑顔があふれるまち【保健・医療・福祉の充実】
- ・ 基本目標 6 豊かな心を育む学びのまち【教育・文化の充実】
- ・ 基本目標 7 健全財政に向け徹底した改革に取り組むまち【行財政改革の推進】

3 対象施設の実態

3.1 対象施設の運営状況・活用状況等の実態

(1) 利用者数の変化

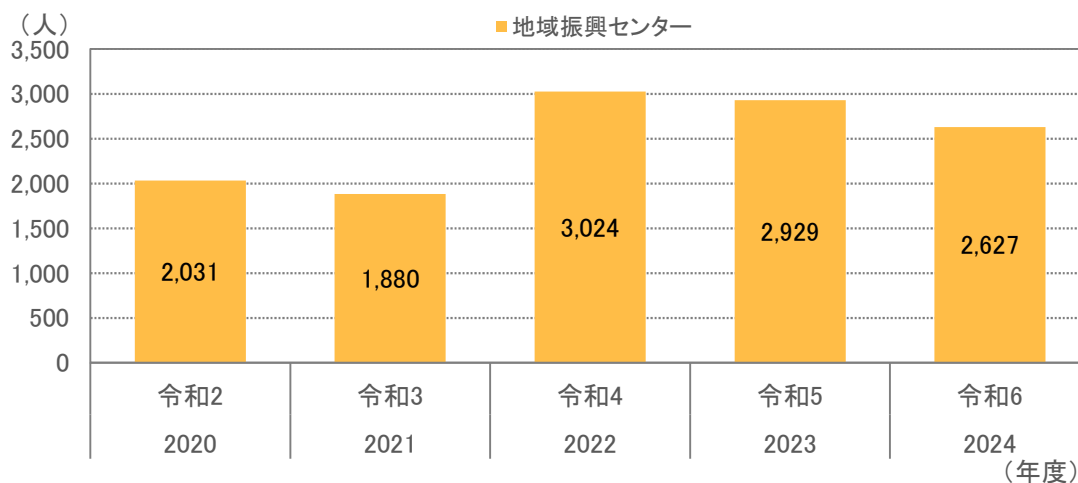
対象施設の直近5年間（2020（令和2）～2024（令和6）年度）の利用者数の推移は、それぞれ次のとおりです。施設ごとの利用者数は、2020（令和2）年度及び2021（令和3）年度は新型コロナウイルス流行の影響により、特別養護老人ホームいわびつ荘と国民健康保険診療所の2施設を除いて、減少傾向にありました。

また、対象施設のうち、吾妻峡周辺地域振興センターや東吾妻町農村環境改善センター等の記載がない施設については、事務所機能であるため利用者数を記載していません。

① 町民文化系施設

地域振興センターの利用状況は次のとおりです。

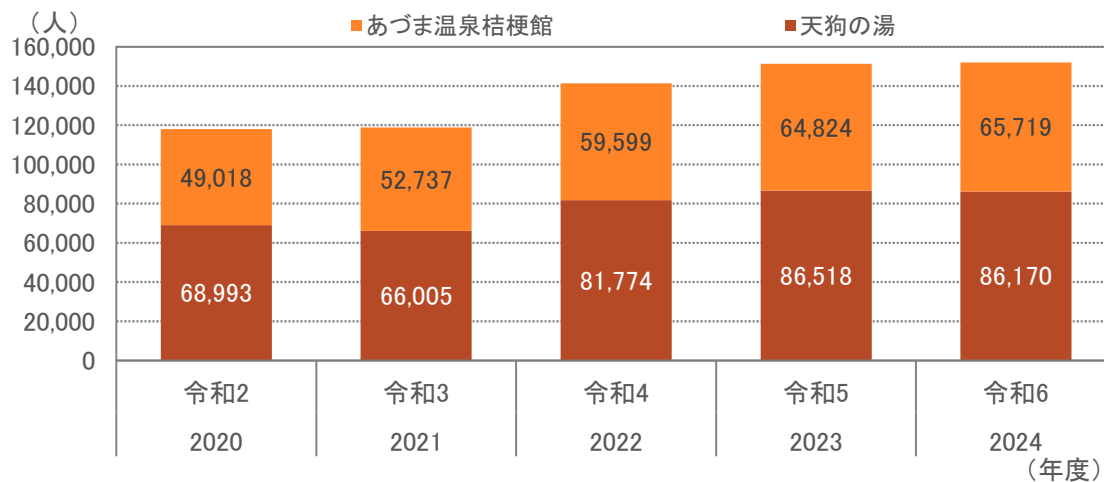
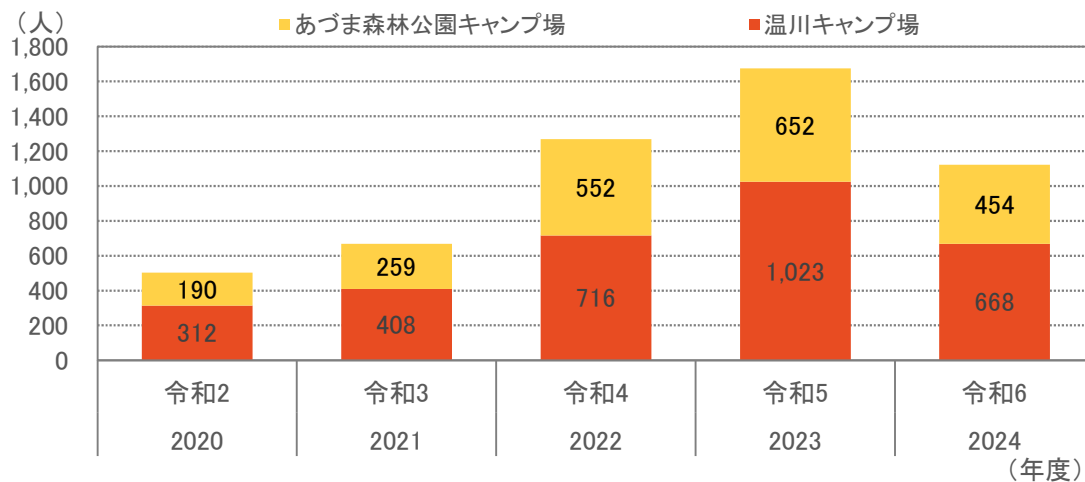
町民文化系施設の利用者数の推移



② スポーツ・レクリエーション施設

あづま森林公園キャンプ場、温川キャンプ場、あづま温泉桔梗館、天狗の湯の利用状況は次のとおりです。

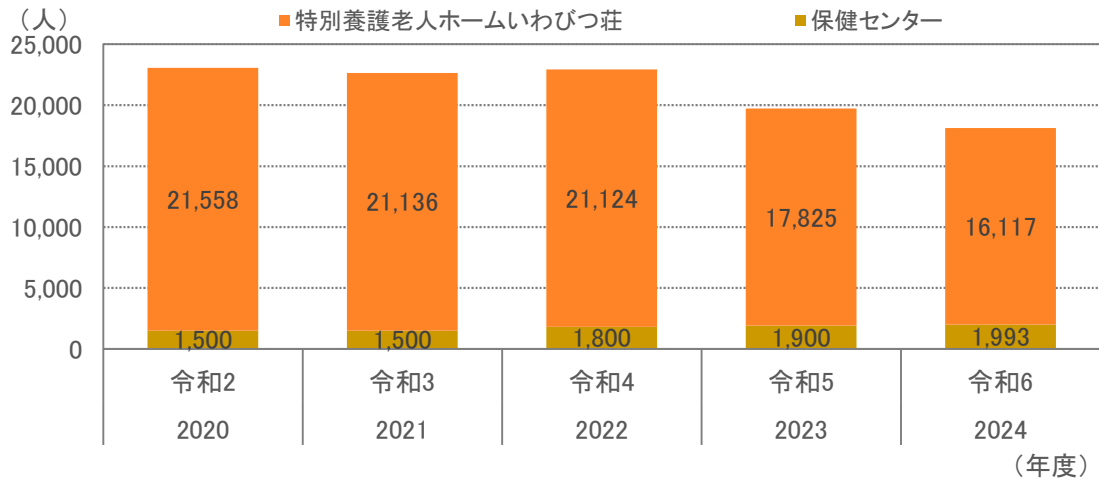
スポーツ・レクリエーション施設の利用者数の推移



③ 保健・福祉施設

特別養護老人ホームいわびつ荘、保健センターの利用状況は次のとおりです。

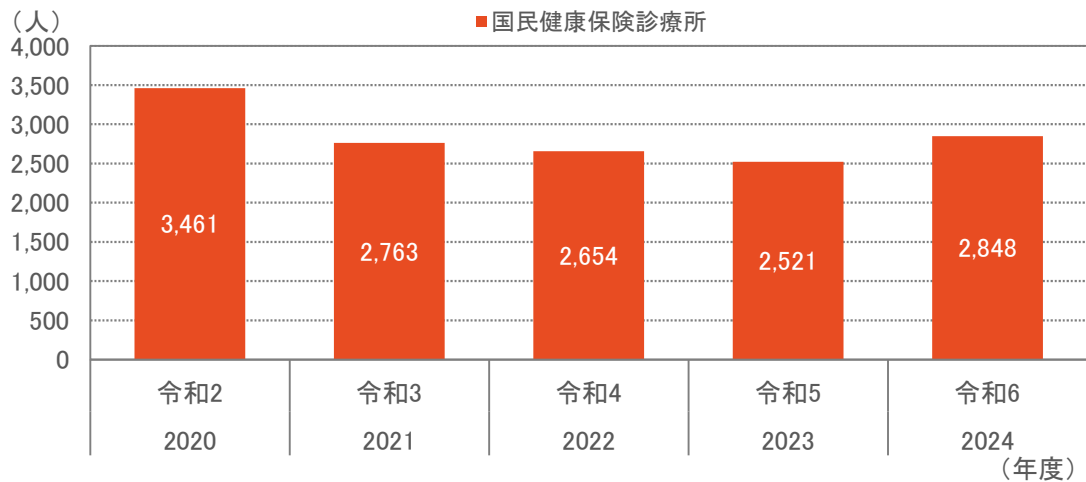
保健・福祉施設の利用者数の推移



④ 医療施設

国民健康保険診療所の利用状況は次のとおりです。

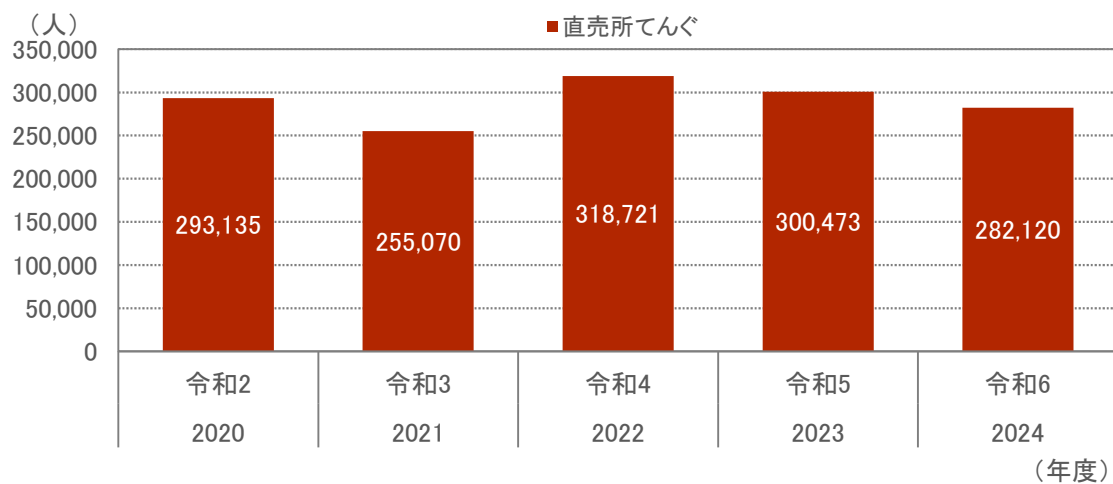
医療施設の利用者数の推移



⑤ その他

直売所てんぐの利用状況は次のとおりです。

その他の利用者数の推移



(2) 対象施設の配置状況

対象施設の配置状況は次のとおりです。多くの施設が避難所として指定されていますが、一部の施設は土砂災害防止法に基づく土砂災害警戒区域等に指定されています。

対象施設の配置状況

施設名称	群馬県の 地域防災計画*1	町の 地域防災計画*1	土砂災害警戒区域等*2
地域振興センター	—	—	イエローゾーン*3(土石流)
あづま森林公園キャンプ場	—	—	—
温川キャンプ場	—	—	イエローゾーン(急傾斜地)
吾妻峡周辺地域振興センター	—	—	イエローゾーン(土石流)
あづま温泉桔梗館	—	—	—
天狗の湯	防災拠点	—	一部イエローゾーン(土石流)
東吾妻町農村環境改善センター	—	避難所	一部イエローゾーン(急傾斜地)
特別養護老人ホームいわびつ荘	—	福祉避難所 要配慮者施設	一部イエローゾーン(土石流)
保健センター	—	福祉避難所	—
社会福祉協議会事務所	—	—	—
国民健康保険診療所	—	要配慮者施設	一部イエローゾーン(土石流)
東支所	防災拠点	—	一部イエローゾーン(急傾斜地)
役場本庁舎	防災拠点	避難所	—
旧消防書庫	—	—	—
まちづくり推進課倉庫 (旧上下水道課庁舎)	—	—	—
直売所てんぐ	防災拠点	—	イエローゾーン(土石流)
ふれあいの家	—	—	イエローゾーン(土石流)

*1 地域防災計画	災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 42 条の規定に基づき、町、県、指定 地方行政機関、指定地方公共機関等がその全機能を有効に発揮し、また、相互に協力 して町の地域における風水害、雪害、火山災害、事故災害及び複合災害に係る災害予 防、災害応急対策及び災害復旧を実施することにより、住民の生命、身体及び財産を 災害から守ることを目的として、東吾妻町防災会議により策定されたもの。
*2 土砂災害警戒区域等	土砂災害防止法に基づき、群馬県による基礎調査によって区域の指定を行ったもの。 土砂災害の発生するおそれのある区域等を明らかにし、また特に、建築物等の損壊、 県民等の生命や身体に著しい危害が生じるおそれのある区域等*3*4を指定したもの。
*3 土砂災害警戒区域 (イエローゾーン)	急傾斜地の崩壊や、土石流、地滑り等が発生した場合、県民等の生命や身体に危害 が生じるおそれがある危険箇所。
*4 土砂災害特別警戒区域 (レッドゾーン)	土砂災害警戒区域よりも危険とされる区域のことで、急傾斜地の崩壊や、土石流、 地滑り等が発生した場合、県民等の生命や身体に著しい危害が生じるおそれがある危 険箇所。

(3) 対象施設の管理・運営方法

対象施設の管理・運営方法は下表のとおりです。17 施設のうち 12 施設は直営で管理・運営しており、5 施設（1 施設は 2026（令和 8）年度から）は指定管理者制度※により管理・運営しています。

対象施設の管理・運営方法

施設名称	管理・運営方法	指定管理者(2026(令和 8)年 6 月末時点)
地域振興センター	直営	—
あづま森林公園キャンプ場	直営	—
温川キャンプ場	直営	—
吾妻峡周辺地域振興センター	指定管理者制度*1	株式会社 東武 (2026(令和 8)年 4 月から)
あづま温泉桔梗館	指定管理者制度*1	ライジングプロモーション株式会社 (2011(平成 23)年 4 月から)
天狗の湯	指定管理者制度*1	株式会社ハ ril (2024(令和 6)年 4 月から)
東吾妻町農村環境改善センター	直営	—
特別養護老人ホームいわびつ荘	指定管理者制度*1	社会福祉法人 東吾妻町社会福祉協議会 (2024(令和 6)年 4 月から)
保健センター	直営	—
社会福祉協議会事務所	直営	—
国民健康保険診療所	直営	—
東支所	直営	—
役場本庁舎	直営	—
旧消防書庫	直営	—
まちづくり推進課倉庫 (旧上下水道課庁舎)	直営	—
直売所てんぐ	指定管理者制度*1	株式会社ハ ril (2024(令和 6)年 4 月から)
ふれあいの家	直営	—

*1 指定管理者制度

地方公共団体が指定する法人その他の団体（民間事業者を含む）が地方公共団体に代わって、公の施設の管理を代行することで、多様化・高度化する住民ニーズへの効率的・効果的に対応し、住民サービスの向上、行政コストの縮減を図ることを目的とした制度。（根拠条文：地方自治法第 244 条の 2 第 3 項）

(4) 施設関連経費の推移

直近5年間（2020（令和2）～2024（令和6）年度）の施設関連経費の推移及び主な事業は次のとおりです。

2020（令和2）年度、2021（令和3）年度の維持管理費及び光熱水費は、年平均に比べ少額となっていますが、利用者数減少に起因するものと考えられます。

施設関連経費の推移

施設関連経費	2020年度 （令和2）	2021年度 （令和3）	2022年度 （令和4）	2023年度 （令和5）	2024年度 （令和6）	5か年平均
投資的経費等（千円）	22,078	1,730	363	264	389	4,965
維持補修費*1（千円）	13,127	3,691	7,637	5,452	14,030	8,787
光熱水費（千円）	36,503	36,231	51,407	43,418	43,247	42,161
維持管理費*2（千円）	23,949	31,051	35,875	32,570	32,937	31,276
合 計	95,657	72,703	95,282	81,704	90,603	87,190

注：端数処理を行っているため、合計が合わない場合があります。

【主な投資的経費事業】

- ・ 2020（令和2）年度 旧消防書庫 大規模改修工事

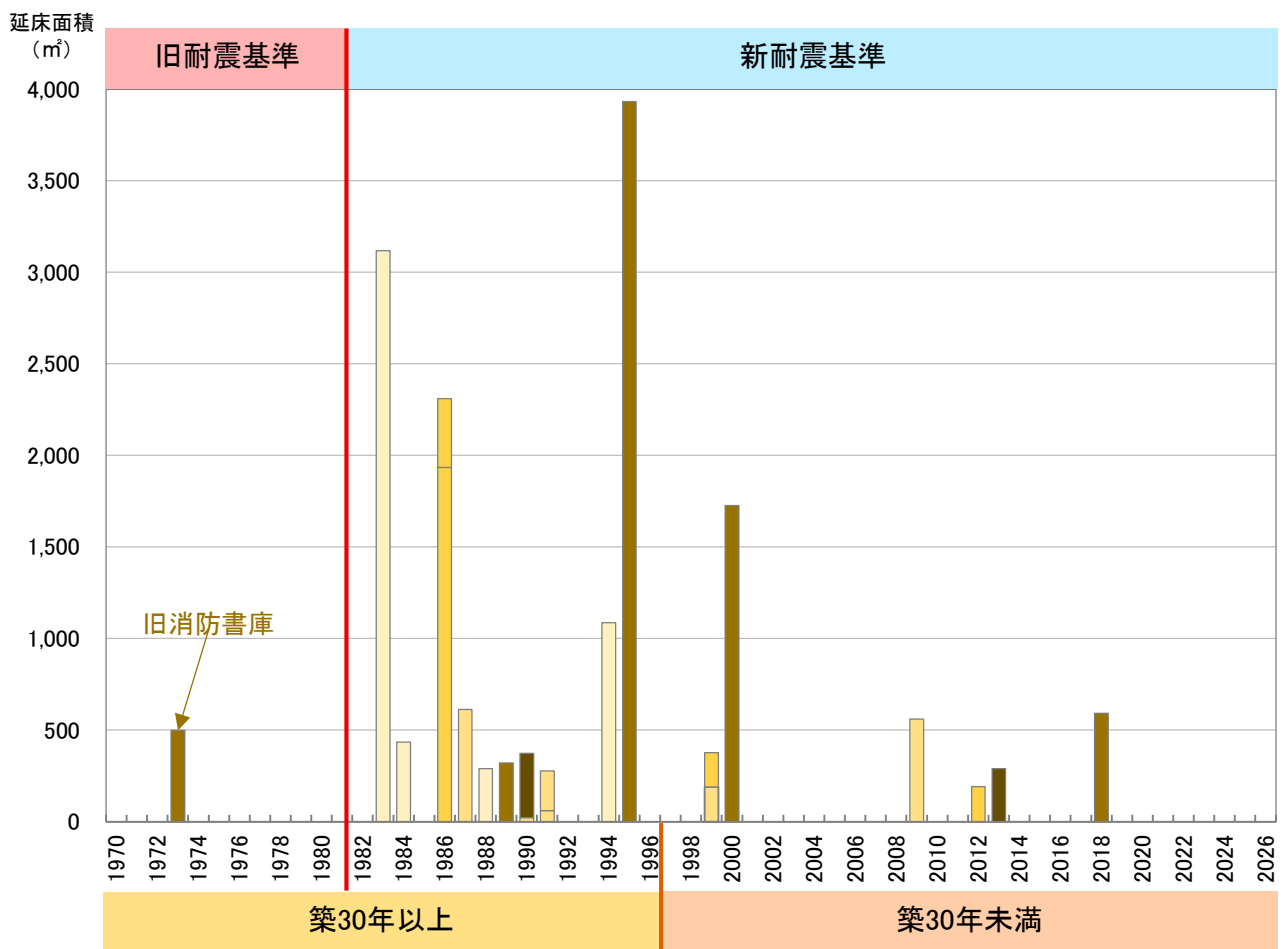
*1 維持修繕費	劣化又は不良個所の修繕・補修業務（消防設備等点検不良箇所修繕工事 等）
*2 維持管理費	保守管理等委託業務（エレベーター保守点検委託 等）

(5) 対象施設の保有量

現在、旧耐震基準^{*1}により設計された施設は「旧消防書庫」の1施設となっていますが、2012（平成24）年度に実施した耐震診断により基準を満たすことが確認されています。

また、築年数30年を超え、長寿命化改修等の対応が必要となると考えられる施設は、12施設22棟約13,426㎡（本計画対象施設における総延床面積の約78.2%）となっています。これらの施設は、今後の施設のあり方等を検討し、対応方針を決定します。

対象の保有量の推移



*1 旧耐震基準

1981（昭和56）年6月1日の建築基準法の改正により、耐震性能の改正が行われた。これ以前に建築確認を受けた建物は旧耐震基準、以降の建物は新耐震基準に該当する。新耐震基準は、中規模の地震（震度5強程度）に対しては、ほとんど損傷を生じず、極めて稀にしか発生しない大規模の地震（震度6強から震度7程度）に対しては、人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標としている。

3.2 対象施設の老朽化状況の実態

(1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価

① 構造躯体の健全性評価方法

本計画における構造躯体の健全性は、耐震基準、構造現存率、コンクリート平均圧縮強度、コンクリート中性化深さ等の各評価基準から長寿命化改修の適否を評価します。

SRC造、RC造、S造の評価基準

【SRC造、RC造】

評価	評価基準						
評価基準	新耐震基準			旧耐震基準			
構造現存率	70 以上	50 以上 70 未満	50 未満	70 以上		50 以上 70 未満	50 未満
コンクリート 平均圧縮強度				13.5N/mm ² 以上		13.5N/mm ² 未満	
コンクリート 中性化深さ	▼	▼	▼	30mm 未満 かつ 理論値*1 未満	▼	30mm 以上 または 理論値以上	▼
耐震診断 ・ 耐震補強				診断済 かつ 補強不要・済	▼	未診断 または 診断済(未補強)	▼
長寿命化改修 適否判定	適 80 年以上	要調査 60～80 年	不適 60 年未満	適 80 年以上	要調査 60～80 年		不適 60 年未満

*1 理論値 (C) : JASS 5 2022 より

$C(\text{理論値}) = A(\text{中性化係数}) \times \sqrt{t}(\text{経過年数})$

$A(\text{中性化係数}) = 30 / \sqrt{60} \div 3.87$

【S造、W造】

評価	評価基準						
評価基準	新耐震基準			旧耐震基準			
構造現存率	70 以上	50 以上 70 未満	50 未満	70 以上		50 以上 70 未満	50 未満
耐震診断 ・ 耐震補強	▼	▼	▼	診断済 かつ 補強不要・済	▼	未診断 または 診断済(未補強)	▼
長寿命化改修 適否判定	適 80 年以上	要調査 60～80 年	不適 60 年未満	適 80 年以上	要調査 60～80 年	不適 60 年未満	不適 60 年未満
	適 50 年以上	要調査 30～50 年	不適 30 年未満	適 50 年以上	要調査 30～50 年	不適 30 年未満	不適 30 年未満

② 構造躯体以外の劣化状況等の把握方法

構造躯体以外の劣化状況等は、棟ごとに取りまとめを行います。取りまとめには、構造躯体とあわせて下図の調査票を活用します。

現 存 率 調 査 票

躯体の健全性判定及び現存率調査																
施設名称		調査番号/建物名称														
構造・階数		建築面積		延床面積												
躯体の健全性調査(建築年及び耐震診断書からの簡易評価)による長寿命化改修適否判定																
構造	建築年度	経過年	耐震基準	診断年	補強年	Is値	Is値	設計基準強度	平均圧縮強度	最大中性化深さ	比較	中性化理論値	構造現存率	判定	期待耐用年数	目標使用年数(※3)
階数						診断年	補強年									
								N/mm2	N/mm2	mm	=	mm				
簡易評価による長寿命化改修適否判定の考え方																
《RC造》 【適】…………… 新耐震基準で構造現存率70以上の建物 旧耐震基準で耐震診断時のコンクリート平均圧縮強度が13.5N/mm2以上及びコンクリート中性化深さが30mm未満且つ理論値[C]未満(※1)で構造現存率70以上の建物、耐震補強済みまたは補強不要、且つ構造現存率70以上の建物 【要調査】……… 新耐震基準、旧耐震基準共に構造現存率が50以上70未満の建物、旧耐震基準で耐震未診断または耐震補強未施工 【不適】…………… 新耐震基準、旧耐震基準共に構造現存率が50未満の建物 《S造・W造》 【適】…………… 新耐震基準で構造現存率70以上の建物、旧耐震基準で耐震補強済みまたは補強不要、且つ構造現存率70以上の建物 【要調査】……… 新耐震基準、旧耐震基準共に構造現存率が50以上70未満の建物、旧耐震基準で耐震未診断または耐震補強未施工 【不適】…………… 新耐震基準、旧耐震基準共に構造現存率が50未満の建物 期待耐用年数については、【適】=80年以上、【不適】=60年未満、【要調査】=60～80年(※2)とする。 ただし、W造は【適】=50年以上、【不適】=30年未満、【要調査】=30～50年とする。 ※1 C(理論値)=A(中性化係数)×√t(経過年数) A(中性化係数)=30/√60≒3.87(JASS 5 2022より) ※2 【要調査】物件については、鉄筋の被り厚さ・腐食状況診断・超音波探傷検査等を行い再判定する。 ※3 ただし、中長期保全計画費用においては補強を前提にRC造、S造の耐用年数を80年以上、W造の耐用年数を50年として算定する。																
区分	部位	構成(P)	仕様	経過年数	劣化状況	現象(K) ×100	(PK)	ΣPK/ΣP								
構造	躯体					0.0	0.0	-								
	小計						0.0	0.0								
建築工事	屋根・防水					0.0	0.0	-								
	外壁					0.0	0.0	-								
	内壁・天井・床					0.0	0.0	-								
	外部建具					0.0	0.0	-								
	内部建具					0.0	0.0	-								
	小計						0.0	0.0								
電気設備工事	電灯・電話設備					0.0	0.0	-								
	受変電設備					0.0	0.0	-								
	自家発電設備					0.0	0.0	-								
	動力設備					0.0	0.0	-								
	非常用照明・火災報知設備					0.0	0.0	-								
	その他設備					0.0	0.0	-								
小計						0.0	0.0									
機械設備工事	空調機・換気・排煙設備					0.0	0.0	-								
	給排水・衛生・給湯設備					0.0	0.0	-								
	消火設備					0.0	0.0	-								
	エレベーター					0.0	0.0	-								
	小計						0.0	0.0								
現存率合計		0	現存率 合計				0.0	0.0								
構造を除く現存率 合計							0.0	0.0								

また、本計画では調査票による取りまとめ結果を、国土交通省の官庁建物実態調査^{*1}を参考に現存率として示します。現存率は現在の価値の割合を示す指標であり、新築時を100としています。

さらに、下表のように現存率をA評価からD評価に区分します。公共施設として良好な状態として保持されるためには、A評価となるレベルが維持されていること、またはB評価レベルの時点で予防保全を実施していくことが望ましいと考えられます。

本計画では、D評価となった施設、または部位がある場合、その対応を最優先で検討することとします。A評価からC評価については、基本的にはC評価から対応しますが、特に現存率の低い部位等から順に優先度を定めて対応します。また、将来的には現存率70以上（※）の時点で予防保全^{*2}の検討を行うことができるような維持管理方針を目指し、予防保全を中心とした改修への転換によって、費用削減及び平準化を実現します。

現存率とその評価基準

評価基準	基準	
	現存率	劣化の度合い
A	80 以上	対応等の必要なし（適切なレベル）
B	60 以上 80 未満	予防保全を実施する必要性がある※
C	40 以上 60 未満	改修等の必要性がある（事後保全型レベル）
D	40 未満	緊急を要する改修等の必要性がある

*1 官庁建物実態調査	営繕工事の企画及び立案等の基礎資料とするため、国土交通省で実施している調査であり、「現存率」を、官庁建物実態調査に基づき、建物全体としての新築時に対する現在価値の割合を算出したものとしている 参照：官庁営繕の役割と官庁施設の状況等について（国土交通省） https://www.mlit.go.jp/common/001065733.pdf
*2 予防保全	損傷が軽微である早期段階に予防的な修繕等を実施することで、機能の保持・回復を図る管理手法。一方で、設の機能や性能に関する明らかな不都合が生じてから修繕を行う従来の管理手法を「事後保全」という

③ 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価一覧

施設名称	棟名	耐震性能		長寿命化改修の適否判定	劣化状況に基づく現存率																	総合
		耐震基準	耐震診断・補強		構造	建築					電気					機械						
					躯体	屋根・防水	外壁	内壁・床・天井	外部建具	内部建具	電灯・電話設備	受変電設備	自家発電設備	動力設備	火災報知設備・非常用照明	その他設備	排煙設備	空調・換気・給排水・衛生・給湯設備	消火設備	エレベーター		
地域振興センター	西棟	新	—	適	B	B	B	C	B	A	C	C	—	C	C	B	C	C	B	—	C	
	東棟	新	—	適	A	A	A	B	A	A	C	—	—	C	B	—	C	C	—	—	B	
あづま森林公園 キャンプ場	管理棟	新	—	適	B	A	B	A	A	A	B	—	—	—	—	—	A	C	—	—	A	
	ロッジ	新	—	適	A	A	B	B	A	A	B	—	—	—	C	—	C	C	—	—	B	
温川キャンプ場	岩櫃	新	—	適	A	A	A	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
	浅間隠	新	—	適	A	A	A	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
	温川	新	—	適	A	A	A	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
	坂倉	新	—	適	A	A	A	A	B	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
	古賀良	新	—	適	A	A	A	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	B	
	岩殿	新	—	適	A	A	A	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
	吾孺	新	—	適	A	A	B	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	B	
	笹埜	新	—	適	A	A	B	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
	菅峰	新	—	適	A	A	A	A	A	—	C	—	—	—	A	—	—	—	—	—	A	
吾妻峡周辺地域振興 センター	—	新	—	適	A	A	A	A	A	A	C	—	—	C	B	A	C	C	—	—	B	
あづま温泉桔梗館	—	新	—	適	A	A	B	B	A	A	C	C	—	C	C	B	C	C	—	—	B	
天狗の湯	—	新	—	適	A	A	A	A	A	A	B	B	—	A	B	B	B	B	—	—	A	
東吾妻町農村環境改善 センター	—	新	—	適	B	C	B	B	A	A	C	C	—	C	C	A	A	C	—	—	B	
特別養護老人ホーム いわびつ荘	北・南棟	新	—	適	B	B	B	B	B	A	C	C	B	C	B	C	C	C	A	—	B	
	西棟	新	—	適	B	A	A	A	A	A	B	—	—	A	B	A	A	A	A	—	A	
保健センター	—	新	—	適	B	B	B	B	A	A	A	—	—	C	B	B	B	C	—	—	B	
社会福祉協議会事務所	—	新	—	適	A	B	A	A	A	A	B	—	—	A	A	A	A	A	—	—	A	
国民健康保険診療所	—	新	—	適	A	A	B	B	B	B	C	—	—	C	B	A	C	C	—	—	B	
東支所	—	新	—	適	A	A	A	A	B	A	C	C	—	C	C	B	C	C	—	—	B	
役場本庁舎	庁舎・ 議場棟	新	—	適	A	A	A	A	A	A	A	C	A	A	A	A	A	A	C	A	A	
	増築棟	新	—	適	A	A	A	A	A	A	A	—	A	A	A	A	A	A	A	A	A	
旧消防書庫	—	旧	済不要	適	B	A	B	C	A	A	C	—	—	C	—	A	—	C	—	—	B	
まちづくり推進課倉庫 (旧上下水道課庁舎)	—	新	—	適	B	A	B	B	A	A	C	—	—	—	B	—	—	—	—	—	B	
直売所てんぐ	—	新	—	適	A	A	A	A	A	A	A	—	A	A	A	A	A	A	—	—	A	
ふれあいの家	—	新	—	適	A	B	B	C	B	A	C	—	—	C	C	—	C	D	—	—	C	

※ 令和3年3月策定時の本計画において「要調査」としていた、東吾妻町農村環境改善センターは2022（令和4）年度に、特別養護老人ホームいわびつ荘は2025（令和7）年度にそれぞれ構造体の詳細調査を実施し、コンクリートの中性化及び鉄筋の腐食等は確認されなかったため、長寿命化を図ります。

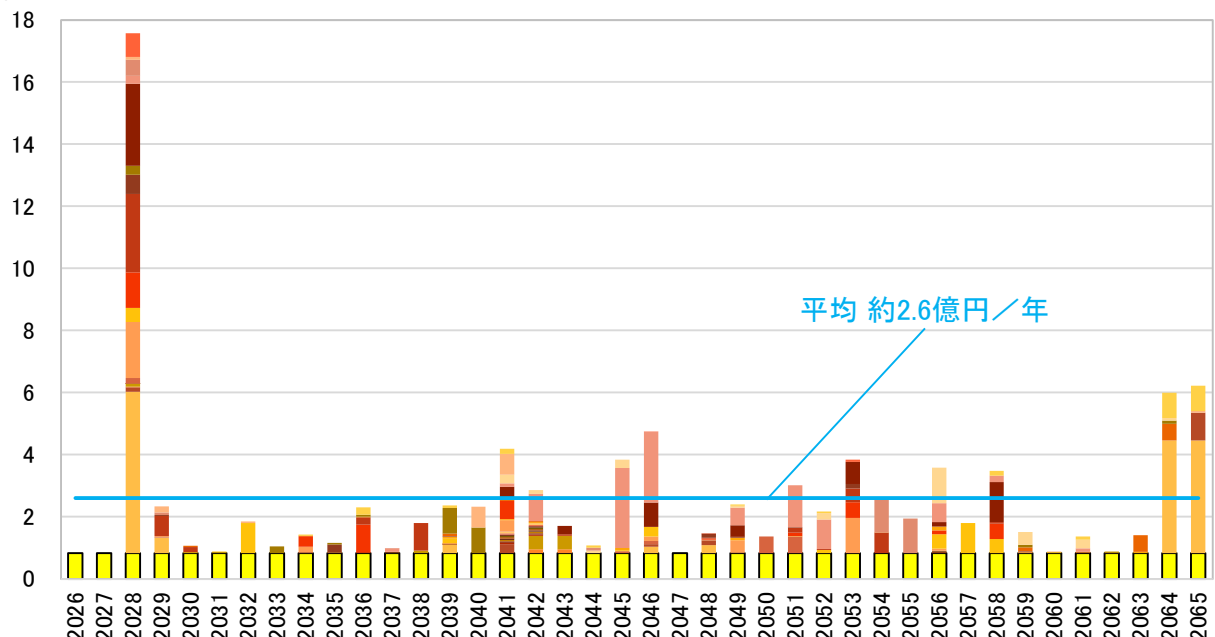
(2) 今後の維持・更新コストの把握（長寿命化型）

従来通り 60 年で建替を実施する運営及び管理から、長寿命化方針とするためには、必要となるコストや機能を把握し、将来を見据えた修繕や改修工事を計画的に実施することが重要です。

長寿命化方針により目標使用年数を 80 年（木造は 50 年）とする場合、本計画の計画期間において平均約 2.6 億円／年必要になります。直近 5 年間では大規模な改修工事等を行っていないため、この間の施設関連経費が平均約 0.9 億円／年でしたが、2019（令和元）年度までの 5 年間では、2017（平成 29）年度に旧温泉センターを役場本庁舎へ用途変更するために大規模改修工事を行なったため、平均約 4.1 億円／年となっています。これらを踏まえると、1 年間あたりにかけられる費用は、直近 10 年間の平均約 2.5 億円／年になると考えられ、約 0.1 億円／年上回ることになるため、長寿命化方針に加え、更なる対応の検討が必要といえます。

今後の維持・更新コスト（長寿命）

（億円）



- | | |
|-----------------------|------------------------|
| ■ 経常修繕費等（直近5年平均） | ■ 地域振興センター 西棟 |
| ■ 地域振興センター 東棟 | ■ あづま森林公園キャンプ場 管理棟 |
| ■ あづま森林公園キャンプ場 ロッジ | ■ 温川キャンプ場 岩櫃 |
| ■ 温川キャンプ場 浅間隠 | ■ 温川キャンプ場 温川 |
| ■ 温川キャンプ場 坂倉 | ■ 温川キャンプ場 古賀良 |
| ■ 温川キャンプ場 岩殿 | ■ 温川キャンプ場 吾嬬 |
| ■ 温川キャンプ場 笹崎 | ■ 温川キャンプ場 菅峰 |
| ■ 吾妻峡周辺地域振興センター | ■ あづま温泉桔梗館 |
| ■ 天狗の湯 | ■ 東公民館（農村環境改善センター） |
| ■ 特別養護老人ホームいわびつ荘 北・南棟 | ■ 特別養護老人ホームいわびつ荘 西棟 |
| ■ 保健センター | ■ 社会福祉協議会事務所 |
| ■ 国民健康保険診療所 | ■ 東支所 |
| ■ 役場本庁舎 庁舎・議場棟 | ■ 役場本庁舎 増築棟 |
| ■ 旧消防庫 | ■ まちづくり推進課倉庫（旧上下水道課庁舎） |
| ■ 直売所てんぐ | ■ ふれあいの家 |
| ■ 【平均／年】 | |

※ 経常修繕費等には、施設関連経費のうち維持補修費、光熱水費、維持管理費を計上しています

4 対象施設整備の基本的な方針

4.1 対象施設の規模・配置計画等の方針

(1) 総合管理計画における基本方針

① 施設総量の適正化

- ・ 原則として、新たな施設の整備は必要最低限とします。
- ・ 人口動向を踏まえながら、施設規模の縮小や廃止・統合などにより、施設保有量の適正化を図ります。

② 既存施設の有効活用

- ・ 予防保全型の維持管理への転換により施設の長寿命化を推進し、機能の維持に努めます。
- ・ 社会構造の変化等により、十分な利用が図られていない施設については、他用途への転換や複合化を検討するなど、既存施設の有効活用を図ります。

③ 効率的な施設運営

- ・ 民間活用も視野に入れた運営方法の見直し等により、運営コストの最適化を図ります。

(2) 総合管理計画における施設類型ごとの基本方針

① 町民文化系施設

- ・ 地域振興センターは、地域団体や公共事業関連団体へ貸与中であるが、長期的な利活用について検討します。

② スポーツ・レクリエーション系施設

- ・ 施設の老朽度や利用状況を踏まえながら、施設存続の必要性を検討するとともに、民間との連携による管理運営形態の見直しなどを検討していきます。
- ・ 避難施設となっている町民体育館など、今後も引き続き維持管理対象としていく施設については、予防保全の導入等による施設の長寿命化により、機能の維持や安全性の確保に努めます。

③ 産業系施設

- ・ 東吾妻町農村環境改善センターは、今後も維持管理を図るものとし、施設の劣化状況を踏まえながら計画的な改修を実施し、長寿命化に努めます。

④ 保健・福祉施設

- ・ 特別養護老人ホームいわびつ荘は、老朽化が見受けられるため、詳細調査を検討します。
- ・ 今後も引き続き利用していく施設については、設備等の耐用年数を考慮した適切な修繕や予防保全的な改善を実施し、施設の長寿命化を図ります。
- ・ 指定管理が満了する施設については、速やかに次期指定に向けて調査を行い、効率的な施設運営を目指します。

⑤ 医療施設

- ・ 町民の健康を守るうえで必要不可欠な施設であることから、計画的な点検・診断及び修繕の実施により、施設の長寿命化を図ります。

⑥ 行政系施設

- ・ 旧消防書庫については、旧吾妻広域消防本部が旧太田中学校に移転したことに伴い、2020（令和 2）年度に所管換えとなり、書庫に用途を変更し、2021（令和 3）年度に改修工事が完了し、周辺に分散していた書庫機能を統一し業務の効率化を図りました。
- ・ 東支所については、利用が少ないため、利活用について検討します。

⑦ その他

- ・ 現在十分な活用が図られていない施設は、効率的な活用方策や廃止など、施設のあり方について検討していきます。
- ・ 今後も維持管理対象とする施設は、施設の劣化状況を踏まえながら計画的な改修を実施し、長寿命化に努めます。

4.2 改修等の基本的な方針

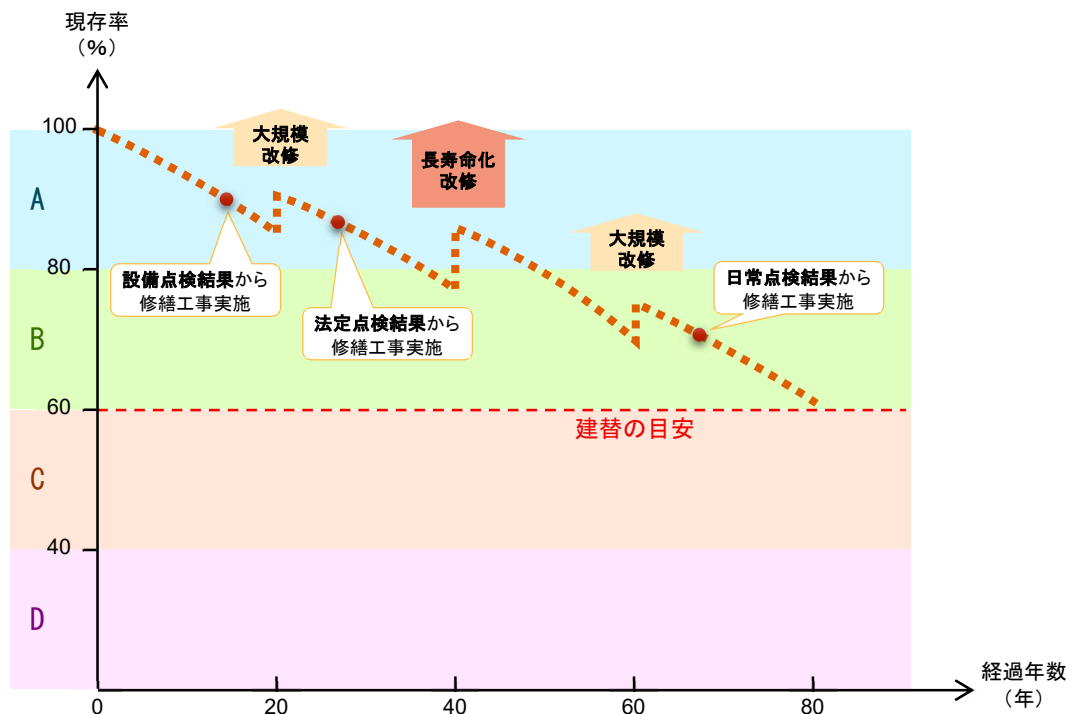
(1) 長寿命化の方針

現在使用している施設は、総合管理計画に示されるように、長寿命化を基本方針とします。その際、概ね 80 年（木造は 50 年）を目標耐用年数と定め、築年数 40 年時（木造は 25 年）に長寿命化改修工事を実施する場合の方針イメージを下図に示します。

長寿命化改修工事の間には、築年数 20 年及び築年数 60 年時（木造は築年数 13 年及び築年数 38 年）に大規模改修工事を行います。大規模改修工事では、経年劣化や機能低下が生じた部位（防水や外壁、設備等）に対応し、長寿命化改修工事では、経年劣化や機能低下した部位（防水や外壁、建具、内装、設備等）への対応の他、新たなニーズに対応する機能向上工事も含むものとし、将来を見据えた検討を行い、工事内容を決定します。

なお、予防保全を中心とした維持管理の実現のために、定期点検または日常点検の結果から、修繕等を必要とする部位に適切に対応することで、長寿命化改修工事や大規模改修工事の効果の維持を目指します。

長 寿 命 化 の 方 針 イ メ ー ジ



(2) 目標使用年数、改修周期の設定

目標使用年数及び改修周期として、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会編、1988（昭和 63）年発行）」では、普通品質の官庁施設や事務所等の目標耐用年数は、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造で 50～80 年、木造で 30～50 年とされています。これを参考に、本計画では目標使用年数を上限値の 80 年（木造は 50 年）として、施設の長寿命化を図ります。

目標使用年数、改修周期の設定

構造	目標使用年数	【参考】建築物の耐久計画に関する考え方 （普通品質）
木造	50 年	30～50 年
鉄骨造	80 年	50～80 年
鉄筋コンクリート造	80 年	50～80 年

5 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準

5.1 改修等の整備水準

大規模改修工事では、既存工法・材料や、既存設備と同程度の更新等、経年劣化や機能低下を回復させることを目的とします。

長寿命化改修工事では、経年劣化や機能低下への対応とともに、新たなニーズに対応する機能の向上への対応も検討します。その際、省エネルギー効果や教育環境の整備に配慮し、費用対効果を検討し、より効果の高い材料・工法を選定します。

改 修 等 の 整 備 水 準

部位		長寿命化改修方針	大規模改修方針
建 築	屋根・防水	断熱化による更新 高耐久屋根材へ更新	既存工法・材料による更新
	外壁	高耐久塗装へ更新 断熱化（外断熱または内断熱）	既存工法・材料による更新
	外部建具	断熱・ペア・複層ガラス等へ更新	既存材料と同程度の更新
電 気 設 備	受変電設備	既存設備と同程度以上の更新 （新たなニーズに見合う性能のもの）	既存設備と同程度の更新
機 械 設 備	給排水・衛生・給湯	高架水槽は水道直結等へ変更 水道直結、給湯設備は配管更新 衛生設備まわりを乾式床に更新	既存設備と同程度の更新

5.2 維持管理の項目・手法等

① 維持管理の手法

予防保全を中心とした維持管理を基本とし、保全記録に基づく定期点検や各種法定点検を実施し、指摘があった事項については、迅速に対応します。また、職員等による日常点検において気が付いた劣化や不具合等は、その内容を早急に確認し、対応策を検討します。点検結果や改修・修繕等の履歴は保全記録情報として更新し、その周期や内容、対応方法などの諸情報を、予防保全を中心とした維持管理に活用します。

予防保全を中心とした維持管理の実現のため、屋根・屋上防水や塗装、給湯設備、空調調和・換気設備等、一般的な耐用年数が知られている部位等については、不具合が発生する前に、耐用年数に基づいて計画的に更新を実施します。

② 施設整備の進め方

中長期的な維持管理を継続し、実現するためには、財政負担の軽減と予算の平準化が中長期的な視点により計画されていること、定期的な見直しと更新が実施されていることが必要です。

さらに、施設整備の方向性を検討するための基本情報として、施設ごとの劣化状況や利用実態などを整理した情報が整備される必要がありますので、その作成を検討します。

町民への施設ニーズを実現するため、広い視点から町の資産である公共施設をマネジメントするための体制を整備します。

6 長寿命化の実施計画

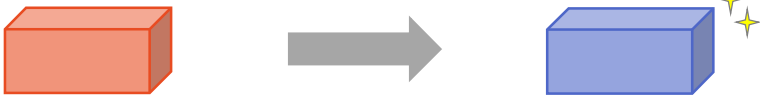
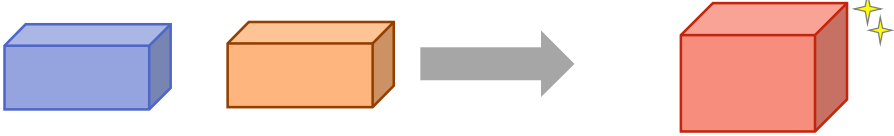
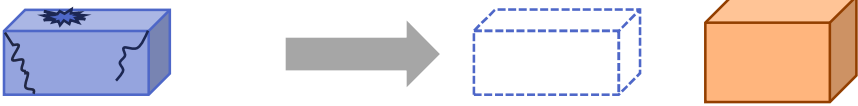
6.1 改修等の優先順位付けと実施計画

(1) 施設の今後の方向性

施設の今後の方向性については、「4 対象施設整備の基本的な方針」を基に、下表から適切なものを選定し、施設整備を行う計画とします。具体的方針における、「移転」及び「事後保全で解体」、「その他」を選択した施設については長寿命化を図らない計画とし、事後保全での維持管理を行います。また、長寿命化を図らず建物の解体等を行うため、更新等費用を除いたうえで、今後の維持・更新コストを試算します。

具体的方針のイメージ

方針	更新等費用の対象	内容
建替え	○	長寿命化を図り、目標使用年数後に建替えを行う。(建替え後の位置は検討とするが、規模等は原則的に同規模程度とする)
複合化(集約化)	○	長寿命化を図り、目標使用年数後に施設機能を統合し、複数の機能を有する施設として再整備(建替え)する。
移転	×	現位置と異なる施設(場所)に機能を移転し、建物は解体する。
事後保全で解体	×	最低限の修繕を行い、長寿命化を図らず解体する。
その他	×	売払い(民間事業者等に施設を売却する)、民間活用(民間事業者に施設を譲渡する)など

方針	イメージ
建替え	
複合化(集約化)	
移転	
事後保全で解体	
その他	

対象施設の具体的方針は、下表のとおりです。なお、具体的方針は、社会情勢の変化や本計画の進捗等を受けて、適宜見直すものとします。

対象施設の具体的方針

施設名称	方針	備考
地域振興センター	事後保全で解体	コミュニティセンターと埋蔵文化財倉庫として利用
あづま森林公園キャンプ場	建替え	—
温川キャンプ場	建替え	—
吾妻峡周辺地域振興センター	建替え	—
あづま温泉桔梗館	建替え	—
天狗の湯	建替え	—
東吾妻町農村環境改善センター	複合化(集約化)	東吾妻町農村環境改善センターと東支所の機能を集約
特別養護老人ホームいわびつ荘	建替え	—
保健センター	建替え	—
社会福祉協議会事務所	建替え	—
国民健康保険診療所	建替え	—
東支所	移転	東吾妻町農村環境改善センターへ機能を移転
役場本庁舎	建替え	—
旧消防書庫	事後保全で解体	倉庫と消防団詰所として利用
まちづくり推進課倉庫 (旧上下水道課庁舎)	事後保全で解体	水道が使用できない状況
直売所てんぐ	建替え	—
ふれあいの家	その他	水道、電気、ガスが使用できない状況

2026(令和8)年6月現在

(2) 改修等の優先順位

改修等の優先順位付けは、「3.2 対象施設の老朽化状況の実態 (1) 構造躯体の健全性の評価及び構造躯体以外の劣化状況等の評価」による評価結果を基に、下表のとおり計画します。

なお、長寿命化改修工事及び大規模改修工事は基本的に2か年事業としますが、1,000㎡未満の施設については1か年事業で計画します。

改 修 等 の 優 先 順 位

施設名称	棟名称	建築年度	現存率		施設の優先順位
地域振興センター	西棟	1983	56.2	C	—
地域振興センター	東棟	1984	70.2	B	—
あづま森林公園キャンプ場	管理棟	1991	80.0	A	10
あづま森林公園キャンプ場	ロッジ	1991	69.7	B	6
温川キャンプ場	岩櫃	1990	82.6	A	17
温川キャンプ場	浅間隠	1990	82.1	A	15
温川キャンプ場	温川	1990	82.1	A	15
温川キャンプ場	坂倉	1990	80.2	A	11
温川キャンプ場	古賀良	1990	79.3	B	8
温川キャンプ場	岩殿	1990	81.4	A	13
温川キャンプ場	吾嬬	1990	79.5	B	9
温川キャンプ場	笹崎	1990	81.4	A	13
温川キャンプ場	菅峰	1990	82.9	A	18
吾妻峡周辺地域振興センター	—	1999	77.5	B	7
あづま温泉桔梗館	—	1987	66.7	B	2
天狗の湯	—	2010	80.3	A	12
東吾妻町農村環境改善センター	—	1994	66.7	B	2
特別養護老人ホームいわびつ荘	北・南棟	1986	62.9	B	1
特別養護老人ホームいわびつ荘	西棟	1999	86.3	A	21
保健センター	—	1987	67.2	B	4
社会福祉協議会事務所	—	2013	84.0	A	19
国民健康保険診療所	—	1988	67.4	B	5
東支所	—	2001	62.5	B	—
役場本庁舎	庁舎・議場棟	1995	84.3	A	20
役場本庁舎	増築棟	2018	93.9	A	23
旧消防書庫	—	1973	67.5	B	—
まちづくり推進課倉庫 (旧上下水道課庁舎)	—	1990	71.5	B	—
直売所てんぐ	—	2013	88.2	A	22
ふれあいの家	—	1990	54.4	C	—

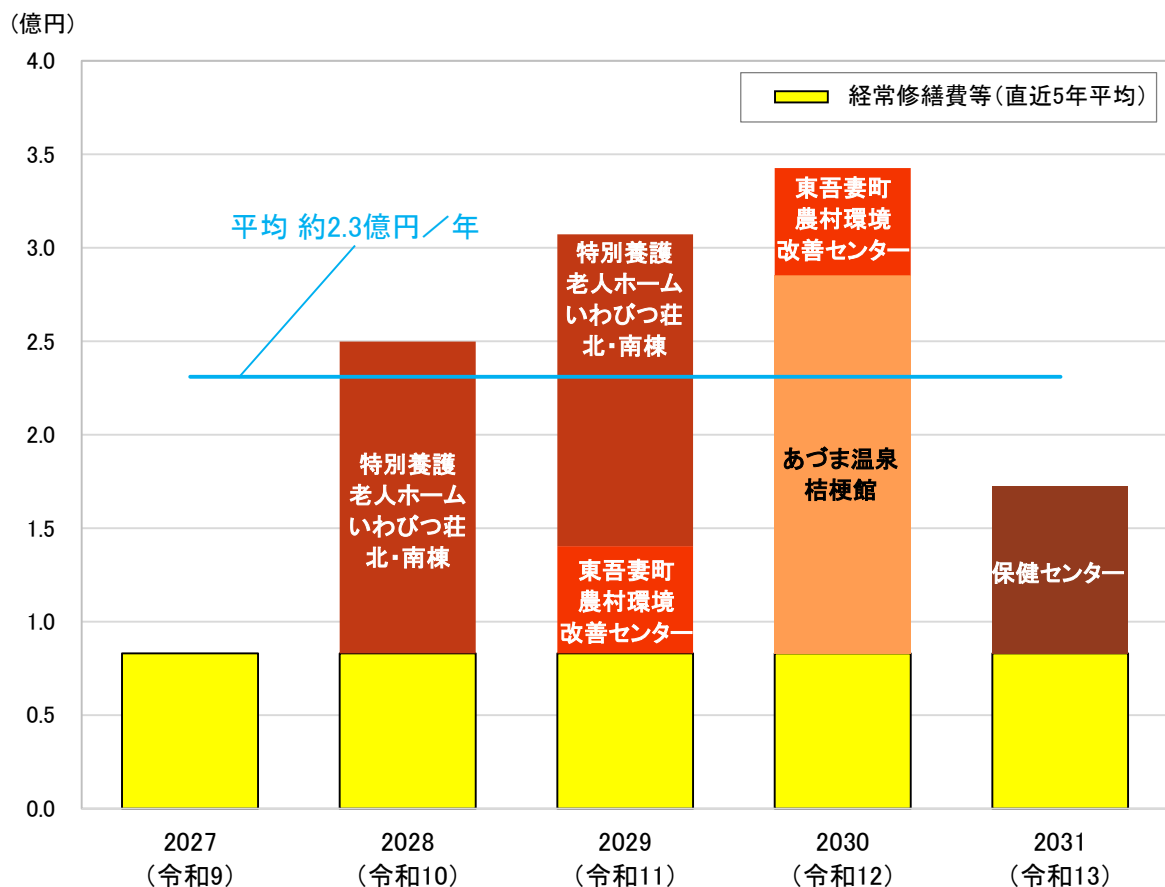
(3) 実施計画

直近 10 年間の施設関連経費の平均約 2.5 億円／年を目安に対応できるよう、優先順位と整備内容により平準化した今後 5 年間の実施計画は、下図のようになります。

災害時における高齢者や障害者等の要配慮者避難施設であり、現存率（総合）が一番低い評価となる「特別養護老人ホームいわびつ荘 北・南棟」を最優先に対応し、次に避難所で、現存率（総合）が二番目に低い「東吾妻町農村環境改善センター」を、以降、「あづま温泉桔梗館」、「保健センター」の順に対応する計画としました。

なお、実施計画の財源については、国の補助金、過疎対策事業債等の起債等を活用し、財政負担の軽減を図ります。

今後 5 年間の実施計画



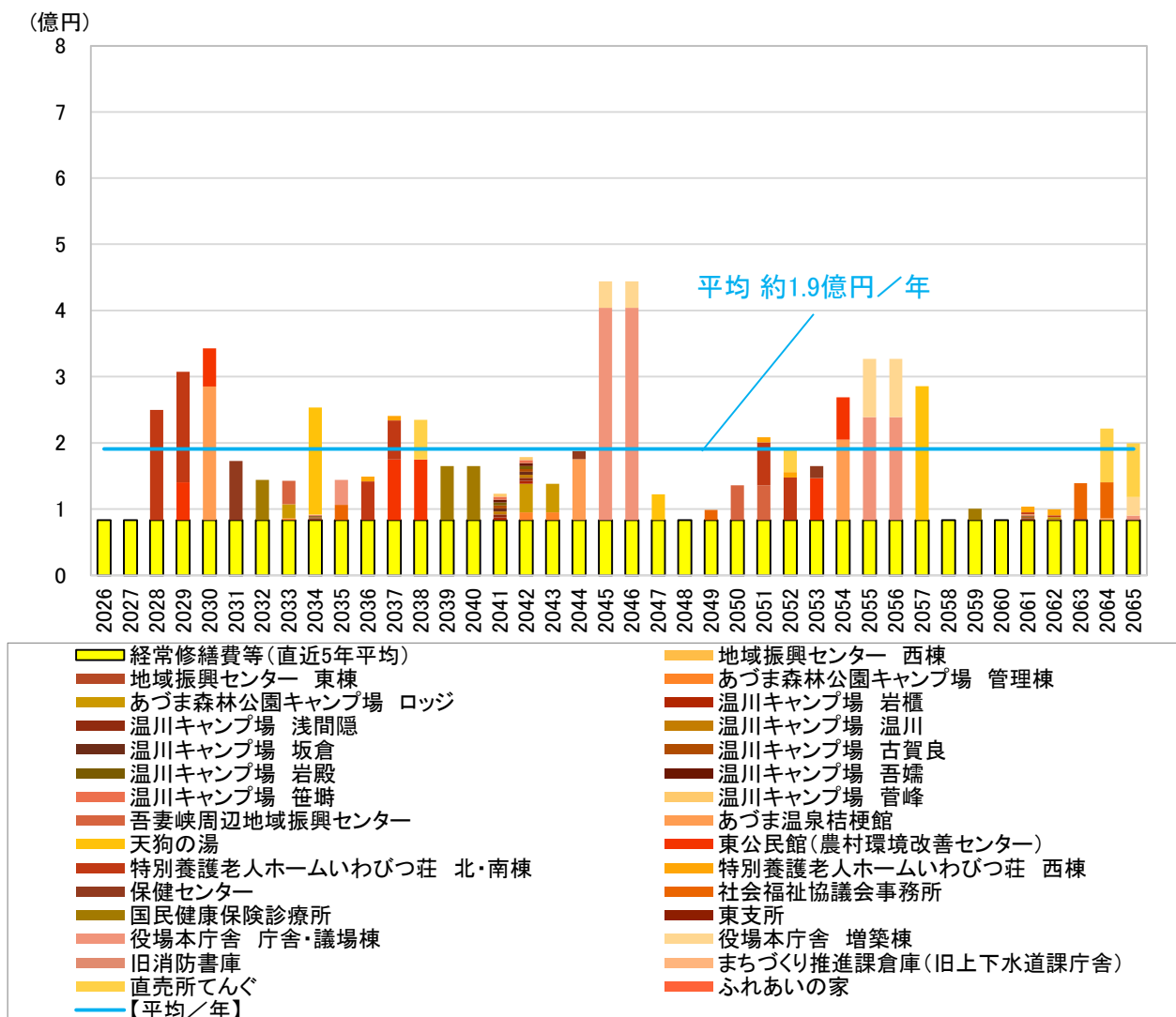
※ 経常修繕費等には、施設関連経費のうち維持補修費、光熱水費、維持管理費を計上しています

6.2 長寿命化コストの見直し、長寿命化の効果

長寿命化方針や、優先順位と整備内容により今後40年間の計画は、平均約1.9億円／年必要になります。全対象施設について長寿命化を図ることで、目標使用年数後に建替える場合の維持・更新コストより、平均約0.7億円／年の縮減が見込まれ、直近10年間の工事費である平均約2.5億円／年より0.6億円／年、費用を抑えることができます。

これまでの事後保全を中心とした維持管理から、予防保全を中心とした維持管理への転換を図り、安全性の確保を第一に考えながら、人口減少や少子高齢化をはじめとする様々な社会情勢の変化に合わせて見直しを行い、総合管理計画に基づき、更新等費用を約40%削減することを目標に、施設総量の適正化とコスト削減を図ります。

今後40年間の計画



7 長寿命化計画の継続的運用方針

7.1 情報基盤の整備と活用

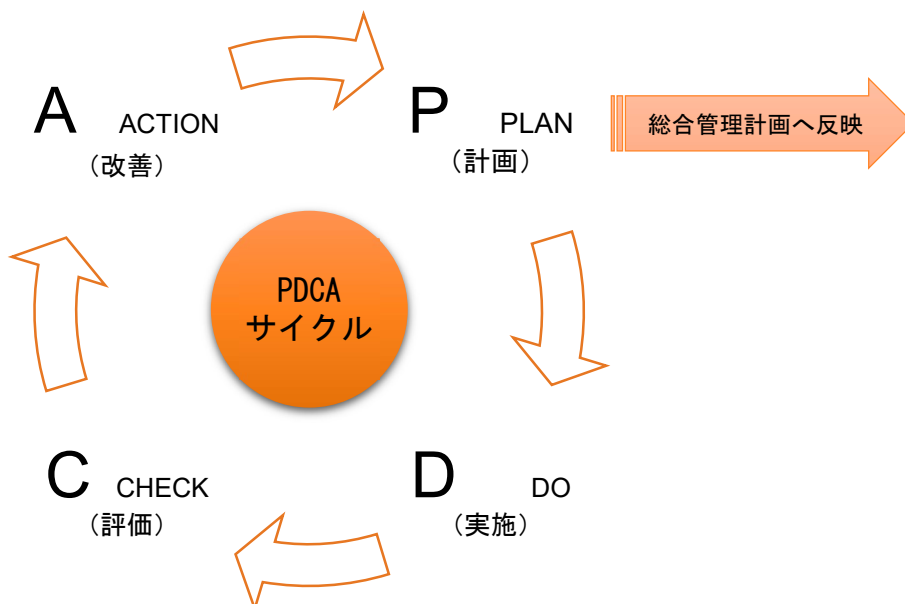
総合管理計画に基づき構築された、施設情報を一元的に管理・共有化するための仕組みである固定資産台帳管理システムを引き続き活用します。施設情報等を定期的・継続的に更新し、施設の予防保全を中心とした維持管理を進める際や、施設の複合化・共用化や統合等の方針を検討する際など、積極的な活用と更新を図ります。

7.2 推進体制等の整備

総合管理計画に基づき、全庁的な調整や合意形成を行う場として設置される庁内検討組織及び、公共施設等マネジメントの推進に主体的に取り組む部署が中心となって構築される全庁的な取組体制と連携し、本計画の進行に努めます。

7.3 フォローアップ

総合管理計画に基づき推進される PDCA（計画・実施・評価・改善）サイクルと同様に、取組の進捗管理や改善を実施しながら、本計画を着実に推進します。また、上位計画である総合管理計画における PDCA サイクルに基づく計画の推進にあわせて、本計画も C（CHECK（評価））や A（ACTION（改善））を行い、本計画を見直した結果となる P（PLAN（計画））を適切に総合管理計画に反映するサイクルの実現に努めます。



東吾妻町総務課所管施設等個別施設計画

令和３年３月 策定
(令和８年６月 改定)

東吾妻町役場 総務課

〒377-0892

群馬県吾妻郡東吾妻町大字原町 1046