

岡山市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

(文化芸術施設)

令和3年2月 (策定)

令和6年1月 (改訂)

令和7年8月 (改訂)

令和8年3月 (改訂)

スポーツ文化局スポーツ文化部文化振興課

目次

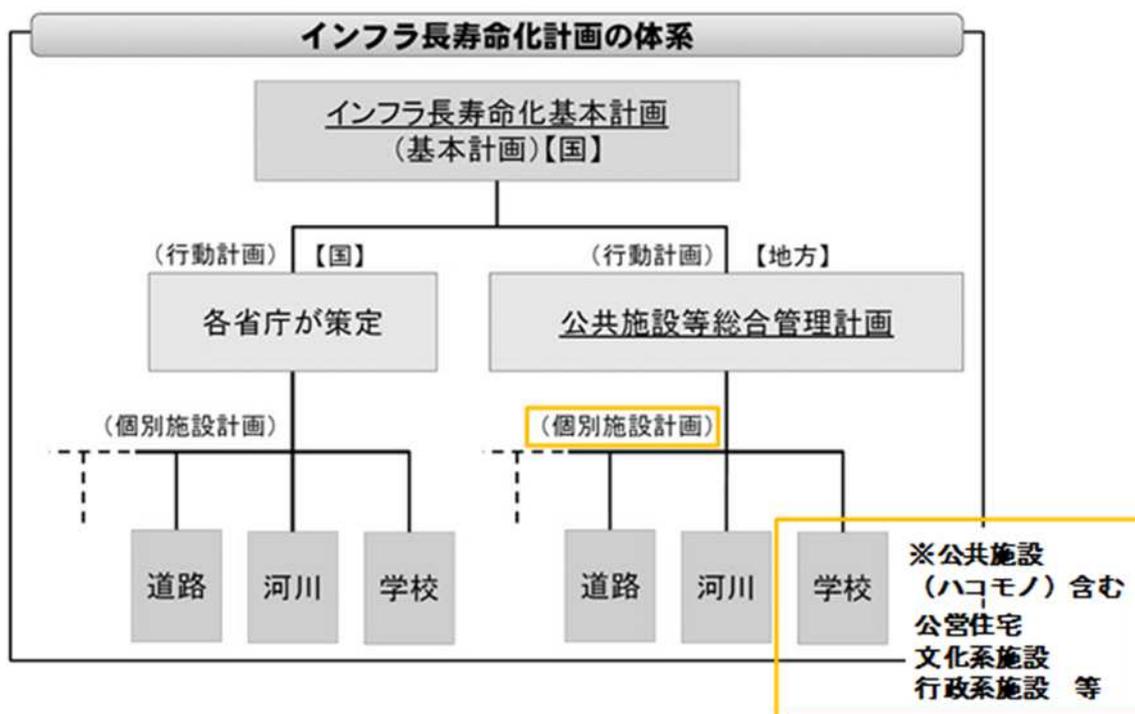
1. 背景と目的.....	1
2. 計画の位置付け.....	2
3. 計画期間.....	2
4. 対象施設.....	2
5. 個別施設の状態等.....	3
6. 対策優先順位の考え方.....	3
7. 保全の方針.....	5
8. 対策内容.....	10
9. 中長期的経費（概算事業費）の算出.....	11
10. 本計画の実現に向けて.....	13

1. 背景と目的

本市では、高度経済成長期以降の行政需要増大に伴い、昭和45年代から55年代にかけて多くの公共施設等を整備してきました。近年では、これら公共施設の多くが築後30年以上経過し、老朽化や更新問題が課題となっています。加えて、少子高齢化に伴う人口減少など社会情勢の変化により財政状況は一層厳しさを増していくことが予測されます。

このような状況を踏まえて、本市では、公共施設等を取り巻く現状や将来にわたる見通し・課題を把握・分析し、長期的な視点をもって、次世代にも対応した機能への転換を図りつつ、財政的にも持続可能な運営を維持することにより、次世代が将来において公共施設等を様々な用途で活用できるようにするため、公共施設マネジメントの推進に係る基本的な考え方や取組の方針を示すことを目的とする「岡山市公共施設等総合管理計画」（以下「総合管理計画」という。）を平成29年3月に策定し、この総合管理計画を総合的かつ計画的に推進するため、その実行計画となる個別施設計画を令和3年2月に策定しました。

また、岡山市公共施設等総合管理計画（第2期計画）（以下「総合管理計画（第2期計画）」という。）を令和8年3月に策定したことに伴い、個別施設計画を令和8年3月に改訂しました。

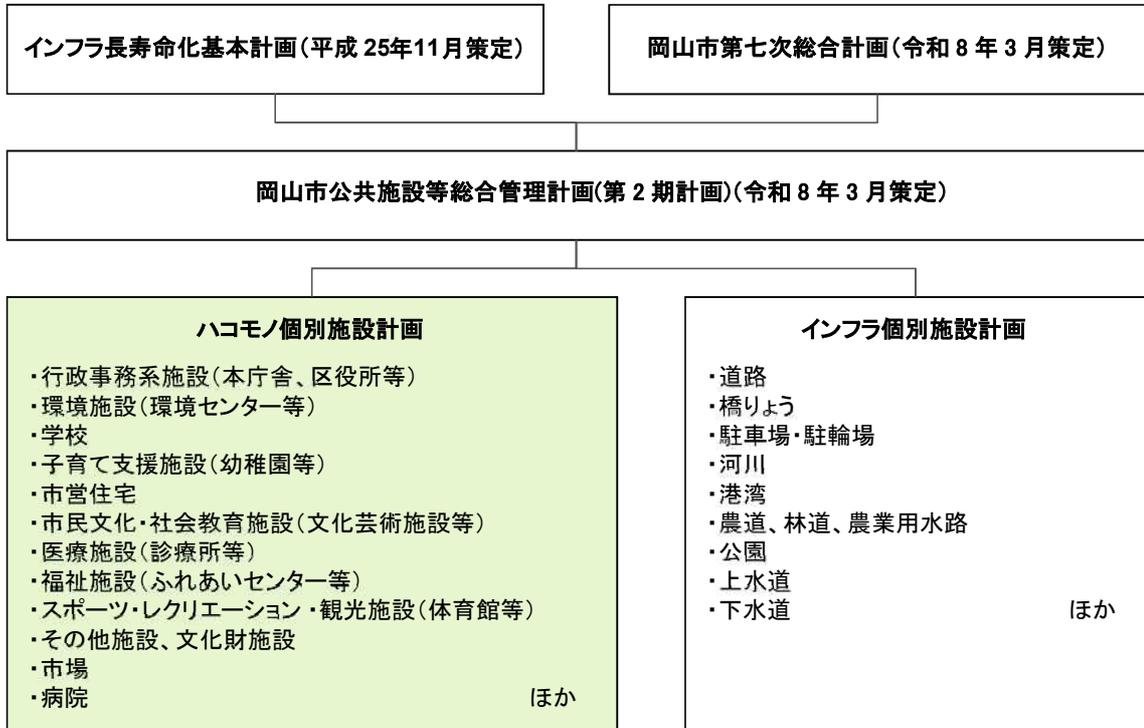


出所：総務省「公共施設等総合管理計画の策定要請」

2. 計画の位置付け

本市の個別施設計画は、上位関連計画である「岡山市第七次総合計画」を踏まえ、国の「インフラ長寿命化基本計画」及び「岡山市公共施設等総合管理計画（第2期計画）」に基づき作成します。

【岡山市個別施設計画の位置付け】



3. 計画期間

本計画の計画期間は、総合管理計画（第2期計画）が令和8年度から10年間の計画であるため、令和8年度を始期とする今後10年間（令和8年度～令和17年度）とします。なお、状況の変化があった場合には、適宜見直しを行います。

4. 対象施設

本計画の対象施設は下表のとおりです。

【対象施設一覧】

No.	施設名称	主体構造	建築年月	経過年数	延床面積(m ²)
1	岡山シンフォニーホール	SRC	1991.9	34	8,732
2	岡山芸術創造劇場	SRC, RC, S	2022.12	3	19,041
3	灘崎文化センター	RC, S	1994.10	31	3,268
4	建部町文化センター	SRC	1998.11	27	6,705
5	御津ふれあいプラザ	RC, W	2002.12	23	408

5. 個別施設の状態等

建物の劣化状態の把握にあたっては、施設の状態や施設情報に関する情報整理を行った結果、建築から経過年数の長い施設ほど劣化が進んでいる傾向があることがわかりました。

【施設の劣化状況・改修履歴一覧】

No.	施設名称	劣化有無	劣化内容	過去の主な改修履歴 (実施年度)
1	岡山シンフォニーホール	あり	全体的な経年劣化	R7～8 大規模改修工事
2	岡山芸術創造劇場	なし	—	—
3	灘崎文化センター	あり	全体的な経年劣化	—
4	建部町文化センター	あり	全体的な経年劣化	—
5	御津ふれあいプラザ	あり	全体的な経年劣化	—

6. 対策優先順位の考え方

財源には限りがあるため、状況によっては全ての施設で適時に対策を実施することが難しい場合も考えられます。例えば、保有する公共施設の更新年度が、ある年度に集中した場合、従来の投資的経費を大幅に上回る膨大な費用が必要となり、またこれらの事業を同じ年度に実施するため職員負荷が膨大となり対応できない状況も想定されます。

これらを踏まえ、対策優先順位の考え方を明確にし、事業年度が重複した場合どちらの施設を優先するか等を判断し、投資的経費が単年で大きく突出しないよう、概算事業費の平準化を図ることが必要となります。

対策優先順位の考え方として、次の2点の方針を掲げます。

(1) 施設ごとの対策優先順位評価

個別施設の維持・保全是、保全の方針に従い施設の改修・更新時期、部位ごとの修繕・更新時期を踏まえて計画的に実施します。また、施設の状態（老朽化率、耐震性、劣化調査結果等）、施設重要度、施設の整備計画の方針の有無等を鑑みて、平準化における対策施設の優先度を以降の【評価項目一覧表】に基づき検討します。

(2) 政策的判断に基づく評価

上記(1)以外に、本市の政策的判断のもと、対策内容・実施時期が決められた施設については、それに基づき実施することとします。

(3) 対策優先順位の評価方法と結果

対策優先順位の検討にあたっては、下表の評価項目を用いて、個々の施設について相対的に評価・分析を行います。

なお、各評価項目から定めた優先順位は後述の「7. 保全の方針（5）平準化の方針」による検討を行う際に、対策実施時期の変更に関する判断基準とします。

施設評価は、下表のそれぞれの評価項目を評価し、さらに各評価項目の重みづけを考慮することで施設評価結果とします。各評価項目の内容については下表のとおりです。

【評価項目一覧表】

評価項目	評価内容
施設重要度	地域防災計画や類似計画において、災害対策本部、指定避難所に指定されている、あるいは代替候補施設とされているかに基づき評価を実施
老朽化率を用いた改修の必要性	大・中規模改修、長寿命化が優先的に必要となる施設を老朽化率に基づき評価を実施（物理的耐用年数は下表参照） （老朽化率（%）＝築年数/物理的耐用年数）
劣化指摘の多寡	劣化調査結果、法定点検結果などの情報から評価を実施
耐震性能の有無	既存施設が 1981 年以降の新耐震基準の建物で耐震性能に問題ない、または 1981 年以前の旧耐震基準の建物であり、耐震性能について問題があるもしくはない（耐震補強実施済み）かに基づき評価を実施
大規模改修履歴の有無	各施設において大規模改修履歴がある、または未実施であるか、過去の履歴情報から評価を実施
市による意向の有無	本市における施政方針等の有無に基づき評価を実施

【主体構造別物理的耐用年数】

主体構造	物理的耐用年数（年）
鉄筋コンクリート（RC 造）	60
鉄骨鉄筋コンクリート（SRC 造）	60
鉄骨（S 造）	60
鉄骨コンクリート	60
軽量鉄骨（S 造・軽量）	40
ブロック（CB 造）	60
木造（W 造）	40
その他の構造	40

出所：財団法人自治総合センター「公共施設及びインフラ資産の更新に係る費用を簡便に推計する方法に関する調査研究（平成 23 年 3 月）」を踏まえ作成

7. 保全の方針

(1) 劣化状況、施設特性に応じた予防的な保全の推進

劣化した部位に応じた適切な保全手法（予防保全／事後保全）をもって施設の保全を行います。施設の劣化状況に応じた保全手法として「予防保全（時間計画保全と状態監視保全）」と「事後保全」があります。安全性の確保や建物全体への波及、市民サービスに対する影響等を考慮し、劣化した部位に応じて保全手法を選択し、これらの手法を適切に組み合わせて保全を進める「予防保全」を進めます。

劣化が著しいものについては、専門家の診断を実施します。また、日常管理・点検の充実に向けては、不具合箇所の早期発見・早期改修によりランニングコストの低減を図ります。

【保全手法の種類】

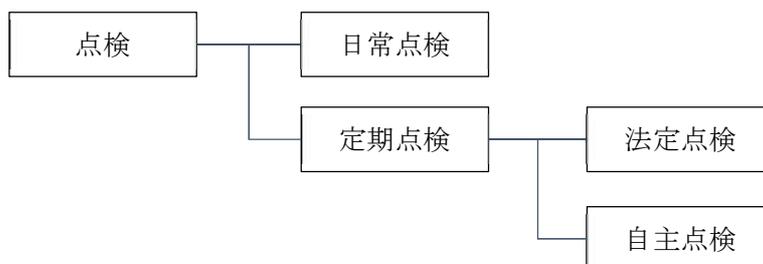
保全手法		対処方針
A 予防保全		
a 時間計画保全	劣化や機能停止等により、建物全体に重大な被害が及ぶことを防止するため、予防的な保全の観点から耐用年数等を考慮して、定期的な修繕・更新を実施する。	
b 状態監視保全	劣化の進行や拡大によって深刻な状況になる前に、点検により状態を把握し、その兆候に対して適切な修繕等を早めに行う対症療法的な措置を実施する。各部材等の修繕・更新の周期を目安に状態監視を行う。	
B 事後保全		<p>劣化や機能停止等を発見次第、適宜、修繕・更新を実施する。以下のような場合は、事後保全による対応を検討する。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・異常、故障、不具合の発生に対して設備機器単体や部品の交換等の範囲で済み、設備機器等の構成上、全体機能に与える影響が小さい。 ・部材等の修繕・更新が短時間で行える構造であり、作業性も良い。 ・部材等を必要な量だけストックすること又は随時購入することができる。 ・施設規模が相当小さく日常的にも利用が限られているような施設で上記のような対応で維持することができる。

(2) 点検の実施

建物の修繕等を進めていく際には、保全手法の考え方と更新周期を参考に、日常点検や法定点検結果を活用しながら、保全の必要性や手法を判断して行います。適切な保全手法の選択により、建物の機能・性能を長期にわたって維持することを目指します。

日常点検は毎年指定管理者等が実施し、定期点検は法定によることとします。

【点検の分類と位置付け】

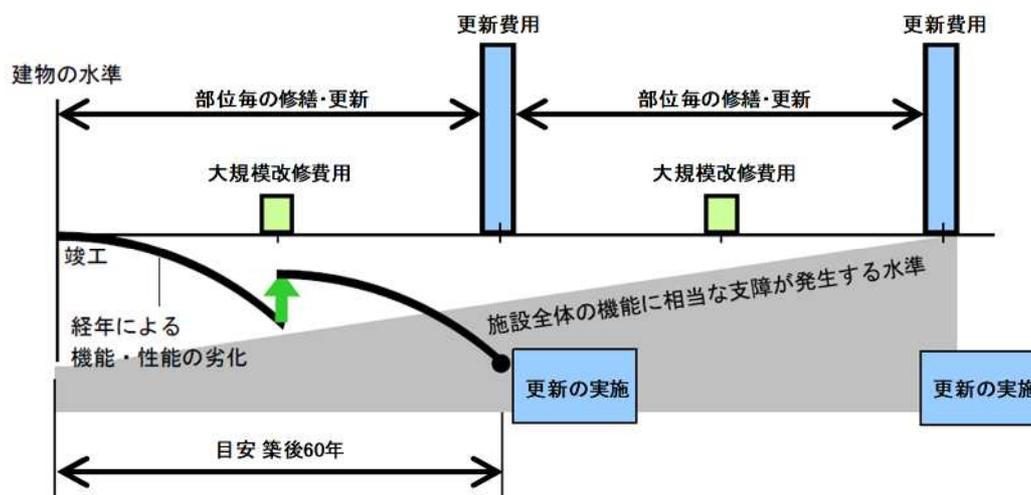


(3) 時間計画保全（単純更新）の方針

建物の部位ごとに修繕・更新を行います。部位ごとの修繕・更新のほか、施設については物理的耐用年数を60年と設定し、築後30年で大規模改修、60年で施設更新を行うこととします（下図参照）。なお、1回目に大規模改修を行い、次に更新を行うことを単純更新といいます。

軽量鉄骨造、木造、その他の構造については物理的耐用年数を40年と設定します。

【時間計画保全（単純更新）のイメージ】



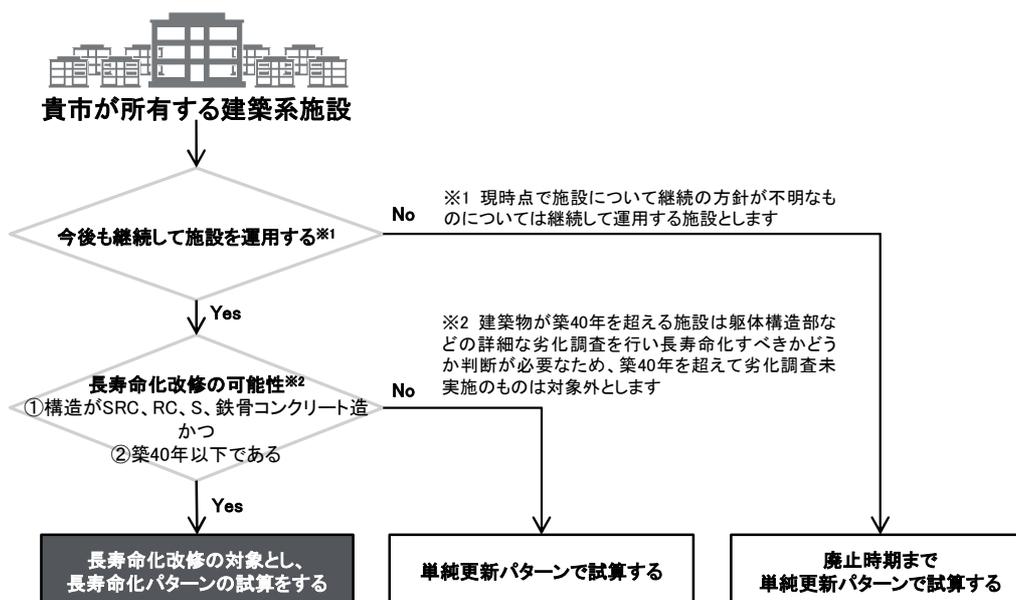
文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月）」を踏まえて作成

(4) 長寿命化対策の方針

建築物の延命化を図るために施設の長寿命化を実施します。時間計画保全が築後60年で更新されるのに対し、長寿命化対策では目標使用耐用年数を80年と設定し、築後20年で中規模改修、40年で大規模改修、60年で中規模改修を行い、築後80年で施設更新を行うこととします。

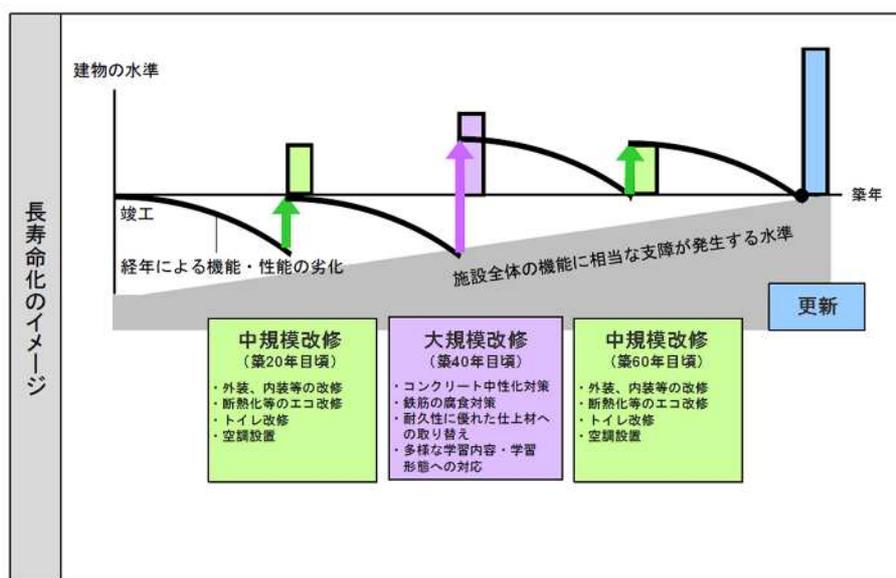
本計画では、長寿命化を実施すべき対象施設は築後40年以下で鉄筋コンクリート（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート（SRC造）、鉄骨（S造）、鉄骨コンクリート造の建築物とします。

【長寿命化対象施設の抽出フロー】



※本市の政策的判断により長寿命化を実施する施設については、上記フローの条件の限りではありません。

【長寿命化対策のイメージ】



文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定に係る解説書（平成29年3月）」を踏まえて作成

(5) 平準化の方針

財政的な負担の軽減を図るため、対策の実施時期をずらし平準化することが必要となります。平準化の方法としては、複数の施設において中規模改修、大規模改修あるいは更新の実施時期が重複した場合、優先順位の考え方にに基づき、優先すべき施設を計画時期に実施し、それ以外の施設は可能な範囲で前後に時期をずらすことが考えられます。

(6) 個別の対策方針等

①共通

今後も進む少子高齢化や確実に向かうと予測される人口減少など、経済・社会情勢等が大きく変化する中、高度成長期に集中的に整備された公共施設等が、今後一斉に老朽化に伴う更新時期を迎え、その安全対策や財政負担の増大が喫緊の課題となっています。

このため、長期的な視点で、財政負担の平準化を図り、市民の安全・安心を確保し、必要なサービスを将来にわたって提供していくために、施設の複合化や多機能化、施設配置や規模の適正化、民間活力の導入等、効率効果的な対応を図っていく必要があります。

また、施設の維持管理を徹底し、不具合の生じた設備や老朽化した工作物については、緊急性・危険性等を考慮し、優先的なものから対応することとし、経費の平準化、ライフサイクルコストの縮減及び施設の長寿命化を図っていきます。さらに、施設の設置目的と現状の課題を適切に見極めながら、民間活力の活用等、持続可能な施設運営方法の研究にも努めていきます。なお、施設更新時等において行われる施設の複合化、適正化等の見直しの結果、廃止等される施設の跡地（未利用地）については、原則として売却していきます。

なお、岡山市民会館及び福祉文化会館・市民文化ホールは、代替施設となる岡山芸術創造劇場が令和5年9月に開館したことから、令和5年度末に閉館を迎えました。岡山市民会館は令和8年度中、福祉文化会館・市民文化ホールは令和9年度中に解体完了予定です。

②岡山シンフォニーホール

地域文化の向上を図るため芸術鑑賞と文化活動を行う施設であり、主にアコースティック音楽に適した良質な音響性能を持つ大ホールを備えるなど、音楽文化の拠点として市内外の幅広い方に利用されてきました。

昭和56年6月以降の新耐震基準に基づき建築された施設であるため耐震診断等の必要はありませんが、建築より34年以上が経過し設備劣化等が生じています。現状、施設利用における安全面での支障はありませんが、定期的な点検・修繕に加え、大規模改修を実施する必要があります。

そのため、令和7・8年度に休館して大規模改修工事を実施し、ライフサイクルコストの縮減と施設の延命化を図ります。大規模改修工事に当たっては、利用状況や利用者

ニーズ、岡山芸術創造劇場との機能分担などを考慮するとともに、当該施設が複合施設の入居する再開発ビルであることを踏まえ、ビル共用部分の改修とタイミングを合わせ、建物全体の改修を効率的に実施します。

③岡山芸術創造劇場

老朽化した岡山市民会館と岡山市立市民文化ホールに代わる施設として、市民の自主的な文化芸術活動を促進し、岡山の新たな文化芸術の創造を図るとともに、広域的な交流やまちのにぎわいの創出につなげ、心豊かで活力のある地域社会の実現に寄与するため、令和5年9月に開館しました。

開館後、さらなるユニバーサルデザインを推進するため、令和6年11月と令和7年10月に、客席階段の傾斜が急である中劇場に手掛け棒を設置するなどの取組を行いました。

今後は、定期的な点検・修繕・改修を実施しながら、ライフサイクルコストの縮減と施設の延命化を図る予定です。岡山シンフォニーホールと同様に、複合施設の入居する再開発ビルであり、改修にあたっては、ビル共用部分とタイミングを合わせるなど建物全体の改修を効率的に実施する必要があります。

④灘崎文化センター

灘崎地区の文化活動・生涯学習活動の拠点として平成6年12月に開館し、幅広い方に利用されてきました。(灘崎図書館、灘崎歴史文化資料館を併設)

昭和56年6月以降の新耐震基準に基づき建築された施設であるため耐震診断等の必要はありませんが、建築より31年以上が経過し設備劣化等が生じています。現状、施設利用における安全面での支障はありませんが、定期的な点検・修繕に加え、大規模改修を実施する必要があります。

そのため、令和9・10年度に休館して大規模改修工事を実施し、ライフサイクルコストの縮減と施設の延命化を図る予定です。

⑤建部町文化センター

建部地区の文化活動・生涯学習活動・健康増進活動の拠点として平成11年2月に開館し、幅広い方に利用されてきました。(温泉プール等を併設)

昭和56年6月以降の新耐震基準に基づき建築された施設であるため耐震診断等の必要はありませんが、建築より27年以上が経過し設備劣化等が生じています。現状、施設利用における安全面での支障はありませんが、定期的な点検・修繕に加え、大規模改修を実施する必要があります。

そのため、令和11・12年度に休館して大規模改修工事を実施し、ライフサイクルコストの縮減及び施設の延命化を図る予定です。

⑥御津ふれあいプラザ

御津地区の交流活動・文化活動の拠点として平成15年3月に開館し、幅広い方に利用されてきました。(御津郷土歴史資料館に併設)

昭和56年6月以降の新耐震基準に基づき建築された施設であるため耐震診断等の必要はありませんが、長期的には建物本体と設備の経年劣化への対応が課題です。

そのため、日常的な維持管理・補修を徹底して長寿命化と財政負担の縮減や平準化を図ります。(令和8年度に高圧受電設備更新修繕を実施予定)

8. 対策内容

本市が保有する公共施設の対策内容としては以下が挙げられます。これらの対策については、個別施設の評価結果、長寿命化の要否等を鑑みて、施設ごとに対策を行います。

【対策内容一覧】

対策名	内容
維持管理、修繕	保有する施設を継続して使用し、維持管理を行います。また部位（屋根、外部、受変電、空調、給排水衛生、消火）ごとに生じる修繕、更新を行います。
大・中規模改修	大規模改修、中規模改修を実施します。大規模改修は建物の主要構造部（壁、柱、床、はり、天井、屋根、階段）の過半（1/2 超）にわたる大規模かつ、事業として更新費用の4～6割程度の費用を要する改修のことを言います。中規模改修は事業として更新費用の2割程度の費用を要する改修のことを言います。
長寿命化	長寿命化対策を実施します。長寿命化とは、建物を将来にわたって長く使い続けるために耐用年数を延ばすことを言います。大・中規模改修や部位修繕を実施することで、物理的な不具合を直し耐久性を高めることに加え、機能や性能を求められる水準まで引き上げます。
更新	既存の建物の建替え更新を行います。
統合・集約化	設置目的が同じである同一機能をもつ複数施設を、利用状況や近接性等を考慮して一つに統合・集約します。
複合化	設置目的が異なる施設を一つの施設の中にまとめ、施設を複合的に使用します。
広域化	国、県、近隣市町村との広域連携により、地域外の住民も利用可能な施設を共同保有・相互利用します。
民間活用	官民連携（PPP/PFI など）の手法を利用し、行政サービスの向上に向けて、民間活力を生かした施設整備や管理運営を検討します。
譲渡	行政サービスの維持に向けて、地域住民、地元、民間企業等へ施設を譲渡します。
賃貸	行政サービスの維持に向けて、地域住民、地元、民間企業等へ施設を賃貸します。

用途変更・転用	指定された時期にこれまでの用途を変更し、他の用途のために建物を使用します。
休止	指定された時期に建物で提供される機能を休止し、建物はそのまま（除却しない）の状態とします。
用途廃止・除却	指定された時期に建物で提供される機能を廃止し、建物を除却します。

9. 中長期的経費（概算事業費）の算出

(1) 概算事業費の算出

対象施設について、現在の施設規模のまま維持し続ける場合の計画的（時間計画）保全を想定した「単純更新パターン」と、長寿命化を行う場合を想定した「長寿命化パターン」を一定の試算条件のもと試算し、それぞれの概算事業費の合計を比較した差異を効果額として把握します。

- ・本計画では将来 40 年間（令和 8 年度～令和 47 年度）の概算事業費を算出します。
- ・「単純更新パターン」では、部位ごとの改修、大規模改修、更新に係る周期に基づき、現在の施設規模で大規模改修、更新を行った場合の概算事業費を試算します。
- ・「長寿命化パターン」では、長寿命化が可能な施設について、築後 20 年・60 年に中規模改修、築後 40 年に大規模改修、築後 80 年に更新を行うこととし、これに基づき概算事業費を試算します。
- ・下図のとおり、試算結果は工事費のため、消費税 10%を加算した概算事業費を示しています。
- ・岡山シンフォニーホール、灘崎文化センター、建部町文化センターは、築後 30 年の大規模改修を各年度に実施（予定）しているため、概算事業費算出に反映しています。また、築後 20 年の中規模改修を実施していないため、長寿命化パターンへの移行はできず、更新までは単純更新パターンの算出となります。
- ・御津ふれあいプラザは運用管理経費のみを計上し、対策方針、その他概算事業費は、併設の御津郷土歴史資料館の個別施設計画（文化財課策定）によるものとします。

【概算事業費算出の基本的な考え方】



(2) 全対象施設の概算事業費と効果額

前述の前提条件、内容に基づき試算した結果は下表のとおりです。長寿命化の効果額について、今後10年間を見ると、概算事業費において単純更新パターンと長寿命化パターンの差はありません。しかし、今後40年間を見ると概算事業費が単純更新パターンで約330.4億円、長寿命化パターンで約327.8億円となり約2.6億円の効果額が試算されました。

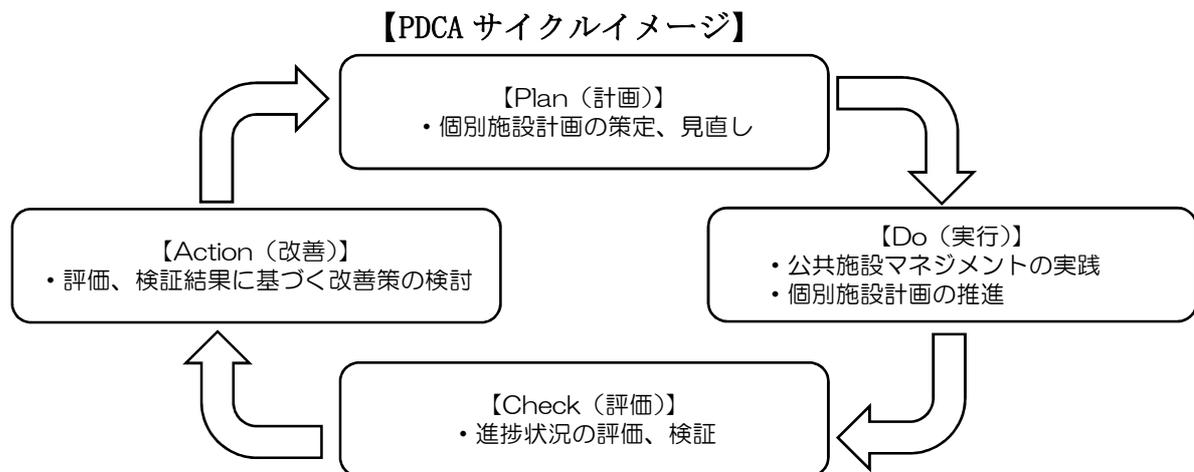
【効果額の試算結果（単位：億円）】

	10年間（令和8～17年度）	40年間（令和8～47年度）
単純更新パターン	75.4 (7.54/年)	330.4 (8.26/年)
長寿命化パターン	75.4 (7.54/年)	327.8 (8.20/年)
効果額	0.0 (0.0/年)	2.6 (0.1/年)

10. 本計画の実現に向けて

(1) 計画の進捗管理と見直し

本計画の推進については、本計画で示した対策内容・実施時期を踏まえた事業化、不断の計画見直しを行うことが求められます。限りある財源を最適に配分しながら、効率的・効果的に維持管理をしていくため、PDCA (Plan (計画) ⇒Do (実行) ⇒Check (点検・評価) ⇒Action (改善)) サイクルを活用し、進捗管理を行いながらフォローアップを実施します。計画の見直しについては、5年程度ごとに行うことを基本とし、今後の財政収支や社会経済情勢の大きな変化、見直しが生じた場合にも、必要に応じて適宜見直しを行います。



(2) 推進体制の整備

総合管理計画の所管課である財産活用マネジメント推進課と連携を行いつつ、本計画に基づいた施設マネジメントを推進していくものとします。

(3) 効率的かつ効果的な施設マネジメント

近年飛躍的に発達しているデジタル技術を活用した公共施設のデジタルトランスフォーメーション (DX 化) による効率かつ効果的な維持管理・運営が有用と考えられます。施設情報、維持管理経費、稼働率情報を一元管理する仕組みや、点検情報を即座にデータ化できるデジタルデバイスの導入、施設の稼働率が把握できる入退室管理センサーの導入、無人化運営を目指した運営セキュリティシステムの導入、さらには施設利用者が施設を便利に使用しやすくなるようにスマートフォンを活用した予約システムの導入、使用料支払いのキャッシュレスサービス化など多様な運営方法を検討し、進めます。

また、民間資金や民間の経営・技術的能力を活用 (官民連携) することで行政の費用負担の軽減とサービス水準の維持・向上、運営面での工夫が期待されます。官民連携手法として包括的管理委託や PFI 事業、民間提案制度、随意契約保証型民間委託制度や ECI 方式など、様々な官民連携手法が開発されて実施されていることから、本市においても施設マネジメントにおける官民連携の推進を検討していきます。