

第2期

岡山市公共施設等総合管理計画

令和8年3月策定

岡山市

はじめに

岡山市は、順調な人口増加を背景とし、学校・幼稚園等の建築物をはじめ、道路や上下水道等のインフラを含めた公共施設等の整備を進め、中四国の中核拠点都市として着実な発展を遂げてきました。

公共施設等が老朽化に伴う更新時期を迎える中において、財政負担の平準化を図りながら、市民の安全・安心を確保し、サービスを将来にわたって持続的に提供していく必要があります。さらに、子育て環境の向上、防災機能の強化、脱炭素の推進などへの対応も必要です。

この課題を解決し、全市で一体的なマネジメントを推進していくため、「岡山市公共施設等総合管理計画」を平成29年3月に策定しました。そしてこの度、第1期計画の計画期間が満了となるため、これまでの取組状況等を踏まえ、新たに第2期計画を策定するものです。

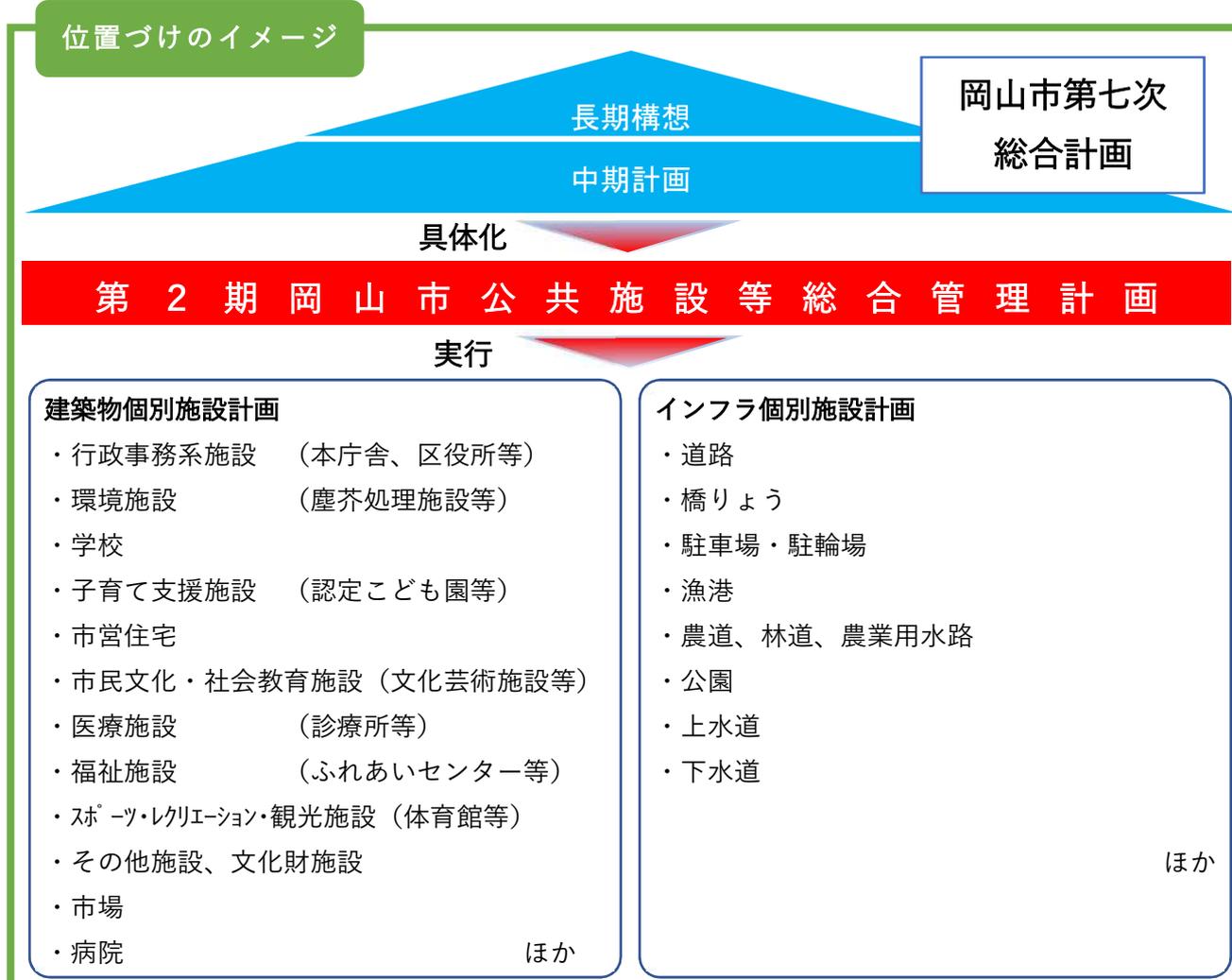
目次

第1章 計画の位置づけ等	1
1 計画の位置づけ及び期間	1
2 計画策定及び改訂の履歴	2
3 計画の対象施設	2
第2章 公共施設等の現状及び将来の見通し	3
1 人口推計	3
2 公共施設等の現状	3
(1) 建築物の建築年別整備状況（令和6年4月1日時点）	3
(2) 建築物（一般会計等）の保有状況と第1期計画での取組	4
(3) 建築物（公営企業会計）の保有状況	5
(4) 建築物の種別構成（令和6年4月1日時点）	5
(5) インフラの保有状況	6
(6) 未利用地等の保有状況（令和7年4月1日時点）	7
(7) 公共施設等の更新・改修等の経費	8
3 財政状況	12
4 維持管理経費及び有形固定資産減価償却率の推移	13
(1) 維持管理経費の推移	13
(2) 有形固定資産減価償却率の推移	13
5 公共施設等の現状を踏まえた将来の見通し	14
第3章 公共施設等マネジメントに関する基本的方針	15
1 公共施設等マネジメントの必要性（4つのテーマ）	15
2 公共施設等マネジメントの5つの視点	16
3 方針	17
4 方針に基づく取組	18
(1) 総量適正化の目標値の設定	18
(2) 新規施設整備方針	21
(3) 施設更新時の検討3原則	21
(4) 未利用地等の利活用の推進	22
(5) その他の取組	22
第4章 施設類型ごとの方針	25
1 建築物の施設類型ごとの方針	25
(1) 対象施設	25
(2) 類型ごとの方針	26
2 インフラの施設類型ごとの方針	33
(1) 対象施設	33
(2) 類型ごとの方針	34
資料1 建築物の保有状況 施設内訳	37
資料2 インフラの保有状況 施設内訳	37
<用語解説>	38

第1章 計画の位置づけ等

1 計画の位置づけ及び期間

本計画は、岡山市第七次総合計画を具体的に推進していく計画の一つであり、一般会計等及び公営企業会計の建築物（※1）・インフラ（※2）を対象とする、令和8年度から令和17年度までの10年間の行動計画です。また、本計画の実行計画として各施設の個別施設計画（個別施設計画の必要記載内容を包含した長寿命化計画を含む。）が位置づけられます。



	R 8	…	R 1 3	R 1 4	R 1 5	R 1 6	R 1 7
岡山市第七次総合計画	R 8～R 1 7（10年間）						
第2期岡山市公共施設等総合管理計画	R 8～R 1 7（10年間）						
個別施設計画	それぞれの計画ごとに期間を設定しており、策定後5年又は事業の実施段階をめぐり見直すことが望ましい						

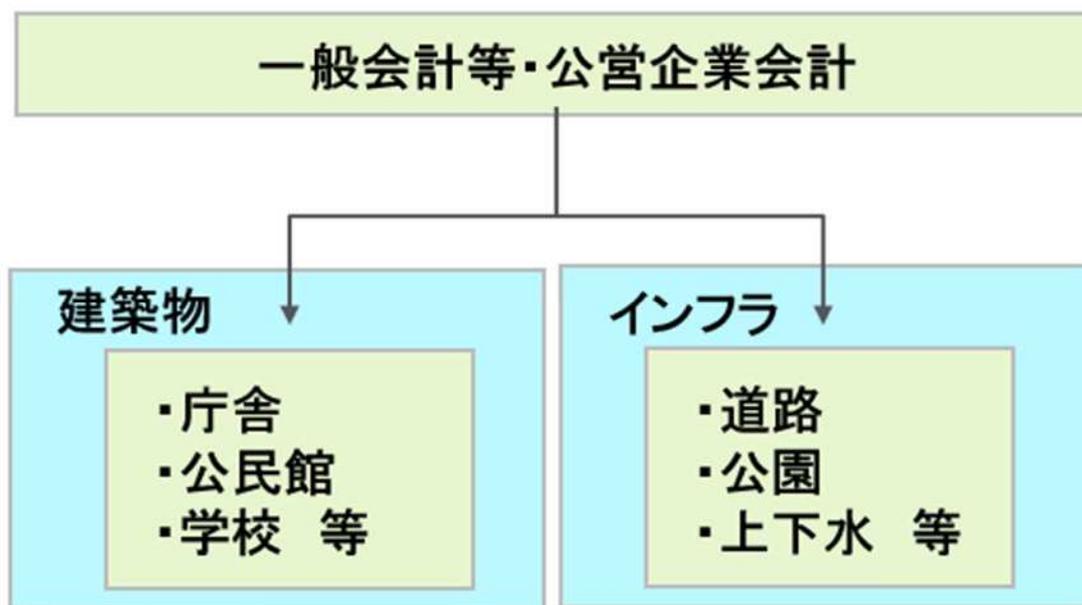
2 計画策定及び改訂の履歴

これまでの本計画策定及び改訂の履歴は下表のとおりです。

計画策定及び改訂年月	改訂履歴
平成29年3月	全市で一体的なマネジメントをより具体的に実施していくために、計画を策定
平成31年1月	まちづくりの方針等に基づき、個別に必要があると判断したものや、人口減少・少子高齢化の発展に伴う既存コミュニティの維持や地域活力の低下等の課題解決に資する事業実施について、一部を追加するため改訂
令和5年3月	令和3年1月26日付総務省通知「令和3年度までの公共施設等総合管理計画の見直しに当たっての留意事項について」に基づき中間見直しの位置づけとして改訂
令和8年3月	計画期間の満了に伴い、第2期計画を策定

3 計画の対象施設

本計画の対象となる公共施設等は以下のとおりです。

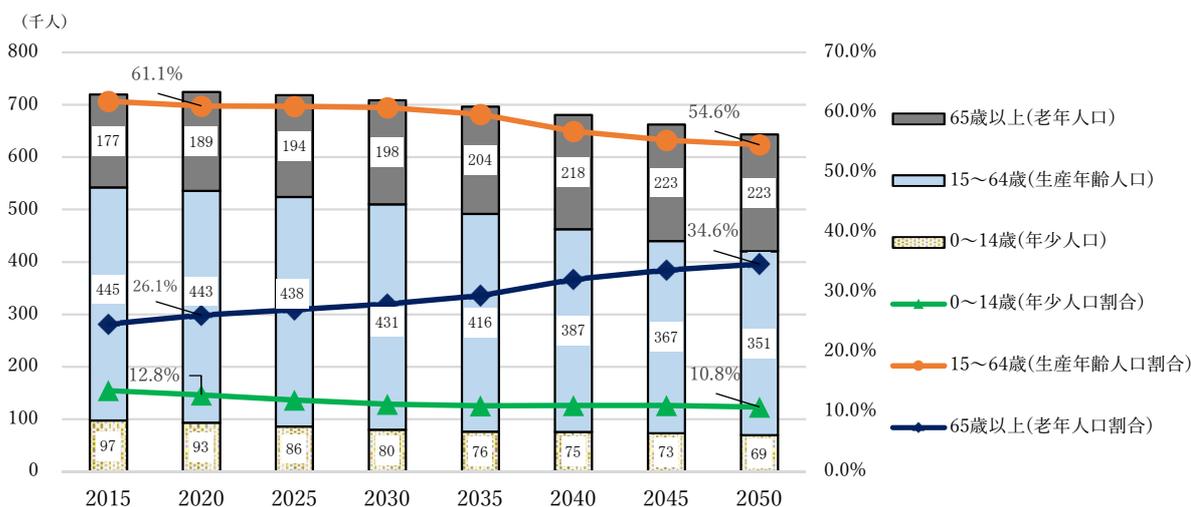


第2章 公共施設等の現状及び将来の見通し

1 人口推計

岡山市の人口は、2020年頃をピークに減少局面に入っており、2050年には約64万人となることを見込まれています。

年齢3区分別の割合を2020年と2050年で比較すると、生産年齢人口割合が6.5ポイント低下する一方で、老年人口割合は8.5ポイント上昇し、高齢化が急速に進行します。年少人口割合は2035年頃まで低下するものの、以降は概ね横ばいとなります。

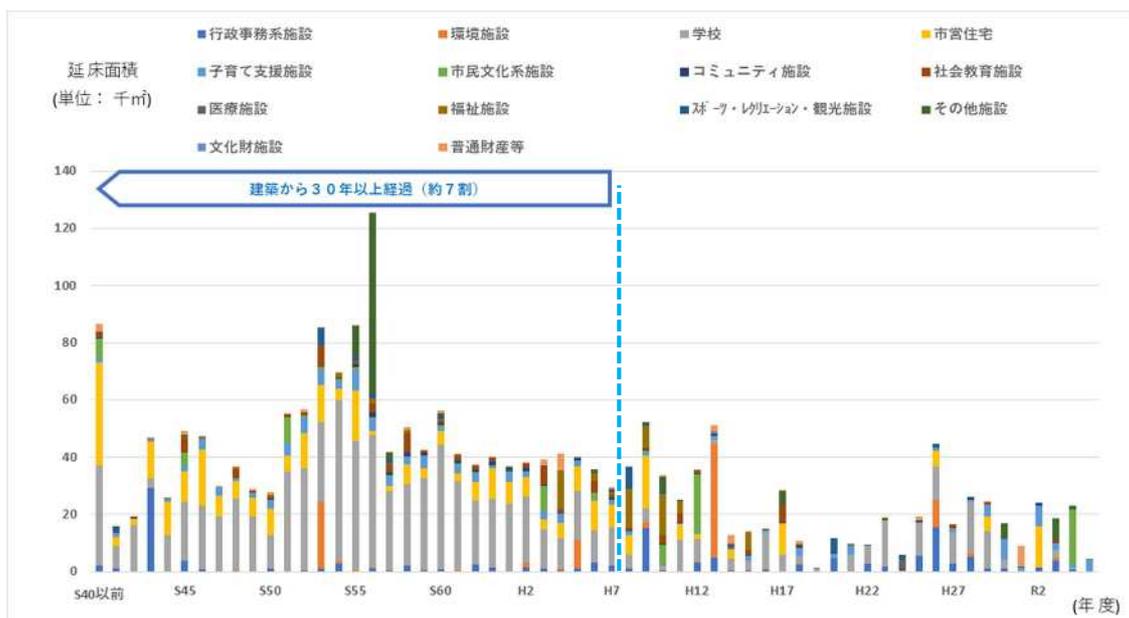


※総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（令和5（2023）年推計）を基に作成

2 公共施設等の現状

(1) 建築物の建築年別整備状況（令和6年4月1日時点）

保有する建築物（一般会計等・公営企業会計）の建築年別整備状況は、以下のとおりです。



岡山市においては、令和7年を基準として建築から30年以上経過している建築物が約7割を占めており、今後、更新・改修等の経費の増加が見込まれます。

(2) 建築物（一般会計等）の保有状況と第1期計画での取組

第1期計画（平成28年度～令和7年度）では、40年間で建築物の総延床面積の10～15%程度を削減するという目標を掲げ、同計画の計画期間中（10年間）では2～4%の削減を目指しました。同計画に基づき、既存施設の複合化・多機能化など、施設総量の適正化に取り組んだ結果、平成28年度から令和5年度までの8年間では、既存施設の2.6%を削減し、施設の更新経費で約33.7億円の経費削減効果がありました。また、未利用地約10万㎡の売却で約47億円の収入を得ました。

一方で、教室不足等に対応するための学校校舎の増築、待機児童の解消のための放課後児童クラブの新設、新たな賑わい創出のための岡山芸術創造劇場ハレノワの新設、将来の火葬需要の増加等に対応するための斎場整備など、新たに必要となった施設の整備を行い、総延床面積は1.7%増加しました。

なお、建築物（一般会計等）の保有状況は、以下のとおりです。

			平成28年度(4月1日時点)			令和6年度(4月1日時点)		
建築物の種別	内訳		施設数	棟数	総延床面積(㎡)	施設数	棟数	総延床面積(㎡)
			学校	小学校、中学校、高等学校等	129	2,240	877,000	131
市営住宅	市営住宅、住宅集会所	132	1,716	332,821	153	1,652	336,964	
子育て支援施設	認定こども園、保育所、幼稚園等	199	522	125,929	193	485	131,511	
市民文化系施設	芸術創造劇場、文化センター、シンフォニーホール等	43	73	69,387	35	64	68,952	
コミュニティ施設	コミュニティハウス、コミュニティセンター等	86	101	20,468	88	106	21,013	
社会教育施設	公民館、図書館、オリエント美術館等	76	114	74,502	73	117	77,037	
医療施設	休日夜間診療所	1	1	584	1	1	584	
福祉施設	ふれあいセンター、養護老人ホーム、老人憩の家等	38	49	70,245	36	46	73,269	
スポーツ・レクリエーション・観光施設	プール、体育館、武道場等	26	97	36,641	27	96	36,057	
文化財施設	岡山城月見櫓、岡山城西丸西手櫓、旧足守藩侍屋敷遺構等	5	10	1,255	5	10	1,255	
その他施設	斎場、納骨堂等	40	49	5,978	48	58	21,967	
公用施設	行政事務系施設	本庁、区役所、支所等	309	486	146,531	350	482	136,029
	環境施設	塵芥処理施設、再生処理施設等	34	112	96,205	31	104	93,999
小計			1,118	5,570	1,857,547	1,171	5,518	1,920,980
集会所、廃止施設等			103	213	77,377	96	140	45,910
合計			1,221	5,783	1,934,924	1,267	5,658	1,966,890

※平成28年度と令和6年度とは異なる台帳を基に集計しており、「建築物の種別」の内訳が異なるものがあるため、「合計」以外の数値を単純に比較することはできません。

※上記表において、当該時点では解体・売却されていないものも含まれています。

(3) 建築物（公営企業会計）の保有状況

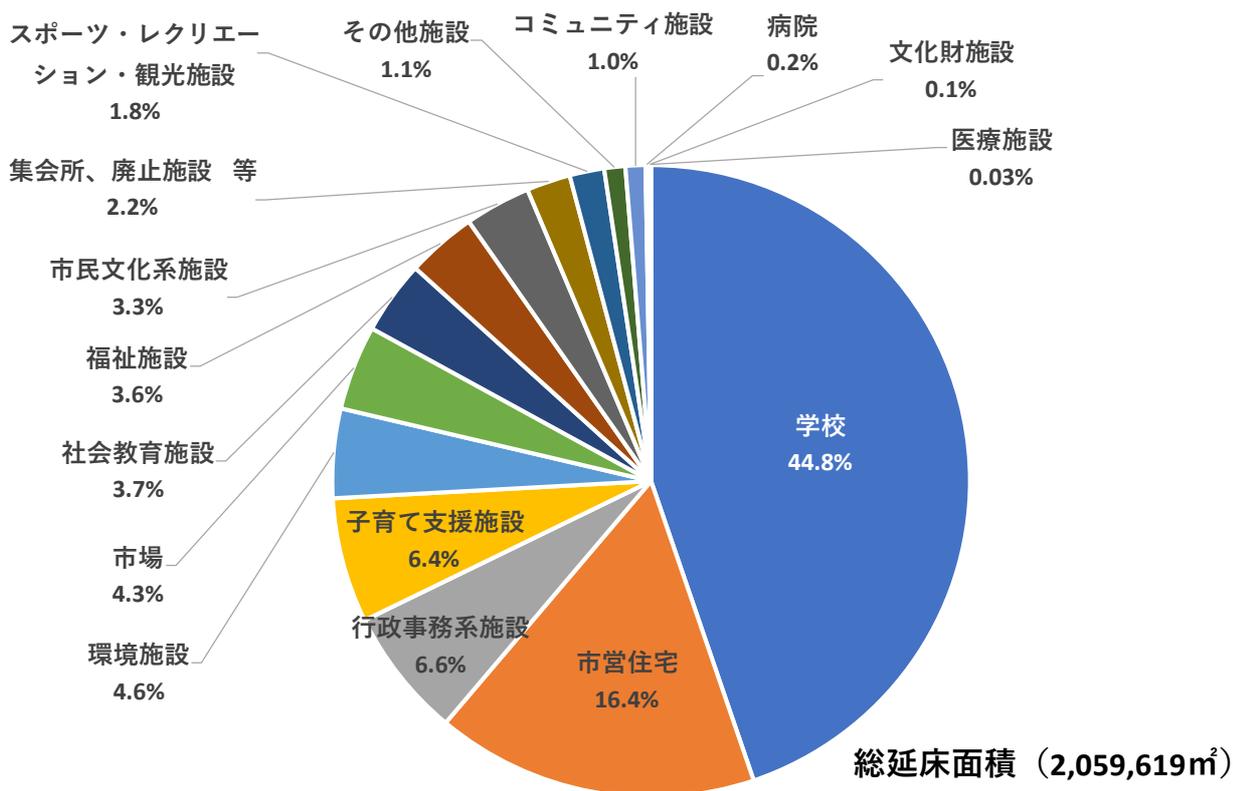
建築物（公営企業会計）の保有状況は、以下のとおりです。

平成28年度から保有量はほぼ変わりありません。

			平成28年度(4月1日時点)			令和6年度(4月1日時点)		
	建築物の種別	用途小分類 (代表的なもの)	施設数	棟数	総延床面積 (㎡)	施設数	棟数	総延床面積 (㎡)
公営企業会計	病院	金川病院	1	1	3,592	1	1	3,592
	市場	中央/花き地方卸売市場	2	36	88,049	2	38	89,137
合計			3	37	91,641	3	39	92,729

(4) 建築物の種別構成（令和6年4月1日時点）

保有する建築物（一般会計等・公営企業会計）の種別ごとの総延床面積の割合は、次のグラフのとおりです。



※小数第2位（医療施設は小数第3位）を四捨五入しているため、比率の合計は100%になりません

このグラフからは、岡山市が保有する施設の総延床面積の5割近くを学校が占めており、続いて、市営住宅が2番目、区役所・支所・地域センター、消防署等の行政事務系施設が3番目、子育て支援施設（認定子ども園等）が4番目となっていることがわかります。

(5) インフラの保有状況

インフラ（一般会計等・公営企業会計）の保有状況は、以下のとおりです。

保有量は、ほぼ全てのインフラで増加しています。

インフラの種別	延長・内訳等			
	平成28年度（4月1日時点）		令和6年度（4月1日時点）	
道路(延長)	26,498路線 約 6,495km		27,258路線 約 6,545km	
橋りょう(延長)	9,680橋 約 68km		9,641橋 約 70km	
駐車場・駐輪場 (箇所数・面積)	●駐車場 ●駐輪場	15箇所 38,373㎡ 82箇所 34,975㎡	●駐車場 ●駐輪場	14箇所 29,008㎡ 90箇所 37,623㎡
河川(延長)	●1級河川 ●準用河川 ●普通河川	3本 約 9km 12本 約 13km 443本 約 390km	●1級河川 ●準用河川 ●普通河川	3本 約 9km 12本 約 13km 445本 約 391km
港湾(延長)	●防波堤3箇所 ●護岸	約 329m 約 1,427m	●防波堤3箇所 ●護岸	約 333m 約 1,481m
漁港(延長)	●漁港数 ●堤防護岸等	3箇所 約 2,386m	●漁港数 ●堤防護岸等	3箇所 約 2,463m
林道(延長)	約 75km		約 76km	
農道(延長)	●1.8m幅以上	約 580km	●1.8m幅以上	約 580km
農業用水路 (延長)	●主要な水路	約 1,025km	●主要な水路	約 1,025km
公園 (箇所数・面積)	●都市公園 ●その他の公園 ●遊園地等	464箇所 10,945,146㎡ 9箇所 460,012㎡ 979箇所 319,106㎡	●都市公園 ●その他の公園 ●遊園地等	465箇所 11,009,737㎡ 10箇所 494,454㎡ 1,030箇所 321,730㎡
上水道 (管路延長)	約 4,353km		約 4,395km	
工業用水道 (管路延長)	●岡山工業用水道 ●御津工業用水道	約 14km 約 9km	●岡山工業用水道 ●御津工業用水道	約 14km 約 9km
下水道 (管路延長)	約 2,510km		約 2,766km	

インフラ(施設)の種別	平成28年度（4月1日時点）			令和6年度（4月1日時点）		
	施設数	棟数	総延床面積(㎡)	施設数	棟数	総延床面積(㎡)
上水道 (庁舎、浄水場等施設)	202	343	10,181	195	310	14,815
工業用水道 (工水取水場、配水場等施設)	3	4	-	3	4	-
下水道 (庁舎、浄化センター等施設)	66	116	6,755	66	115	6,024

※上水道・工業用水道・下水道：総延床面積は、職員が常駐している施設のみとしています。

※公園：遊園地等には、ちびっこ広場を含んでいます。

(6) 未利用地等の保有状況（令和7年4月1日時点）

本計画において、未利用地等とは、岡山市が保有し、かつ、現在利活用されていない土地及び建物（今後利活用されなくなる予定のものを含む。）のうち、山林や法面等の利活用困難なものを除いた土地及び建物を指します。

未利用地等については、資産有効活用の観点から、後述する「未利用地等の利活用の推進」に基づき、利活用を図っていきます。

なお、未利用地等の保有状況は、以下のとおりです。

① 一般会計等において保有する未利用地等

区分	件数	土地面積 [㎡]
利活用方針未定のもの	21	143,710.89
利活用方針決定済のもの	17	18,600.25
合計	38	162,311.14

- ・未利用地等であった市有財産で、現在民間への貸付等を行っているもの（616件）がありますが、今後貸付等が終了して利活用されなくなった場合には、未利用地等となる可能性があります。
- ・山林や法面等の利活用困難な市有財産（359件）は含まれていません。

② 公営企業会計において保有する未利用地等

区分	件数	土地面積 [㎡]
利活用方針未定のもの	9	6,200.46
利活用方針決定済のもの	2	652.14
合計	11	6,852.60

- ・未利用地等であった市有財産で、現在民間への貸付等を行っているもの（8件）がありますが、今後貸付等が終了して利活用されなくなった場合には、未利用地等となる可能性があります。
- ・山林や法面等の利活用困難な市有財産（79件）は含まれていません。

(7) 公共施設等の更新・改修等の経費

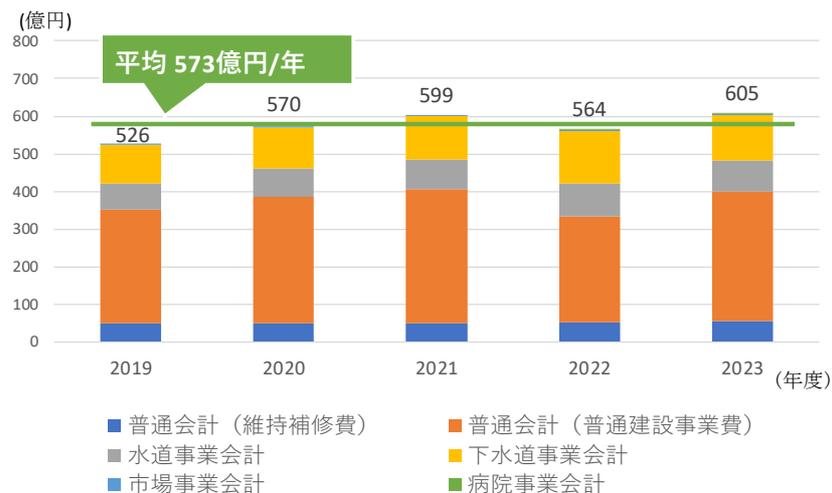
公共施設等に要している過去の投資額と、推計した今後の経費について検討します。

① 過去の投資額の実績

普通会計決算の普通建設事業費、維持補修費及び公営企業会計決算の建設改良費から、公共施設等の既存更新、新規整備及び用地取得に係る投資額の実績を抽出し、直近5年間の平均値をとりグラフ上に線で示しています。

既存更新分	建築物の建替及び改修、道路の舗装の打換え、下水管の更生や布設替など、既存の施設を更新等するための経費
新規整備分	建築物の新設、道路及び下水管の新規区間の整備など、新規の施設等を整備するための経費
用地取得分	施設建設等のための用地を取得するための経費

公共施設等に要している過去の投資額は、2019年度から2023年度までの平均で、約573億円/年となっています。



② 公共施設等の中長期的経費推計の考え方

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経費を簡便に推計する方法に関する調査研究（平成23年3月）」、文部科学省「学校施設の長寿命化計画策定の手引と解説（平成27年4月）」を参考に推計した、1棟当たりのコストのイメージは次のとおりです。

○更新経費を100とした場合、以下のとおり、1年当たりの経費は長寿命化パターンの方が小さくなる

- ・単純更新パターンの経費

30年目に大規模改修（経費60）、60年目に更新（経費100）、60年間の経費合計160（年2.67）

- ・長寿命化パターンの経費

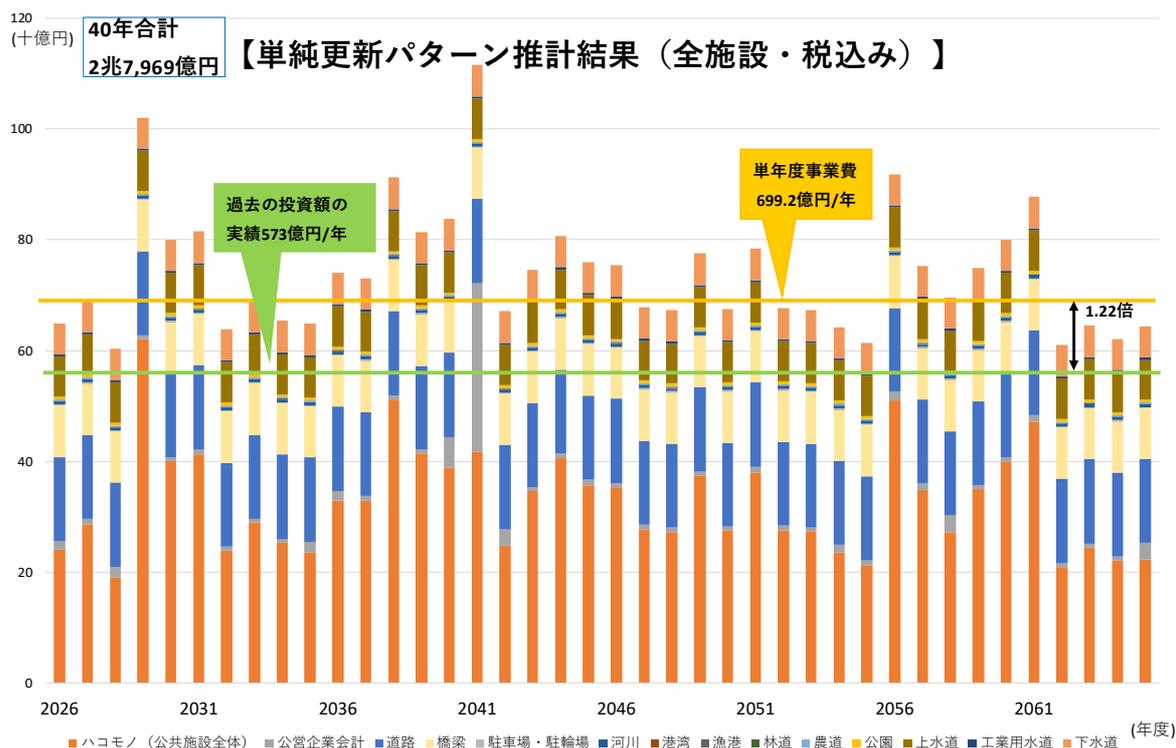
20年目と60年目に中規模改修（経費20）、40年目に大規模改修（経費40）、80年目に更新（経費100）、80年間の経費合計180（年2.25）

項目	10年	20年	30年	40年	50年	60年	70年	80年	更新までの経費(a)	更新までの期間(b)	1年当たりの経費(a/b)
単純更新パターン			60			100			160	60	2.67
長寿命化パターン		20		40		20		100	180	80	2.25

③ 公共施設等の中長期的経費の推計結果（単純更新パターン、令和6年4月1日時点）

建築物の長寿命化の対策を行わず、既存施設をすべて保持し続けると仮定した場合に、建築物とインフラの中長期的経費を推計すると、今後の更新・改修等に年平均699.2億円を要する推計となります。

一方、過去の投資額の実績は年平均573億円となっており、この仮定においては、年間約126.2億円の財源の不足が発生することになります。



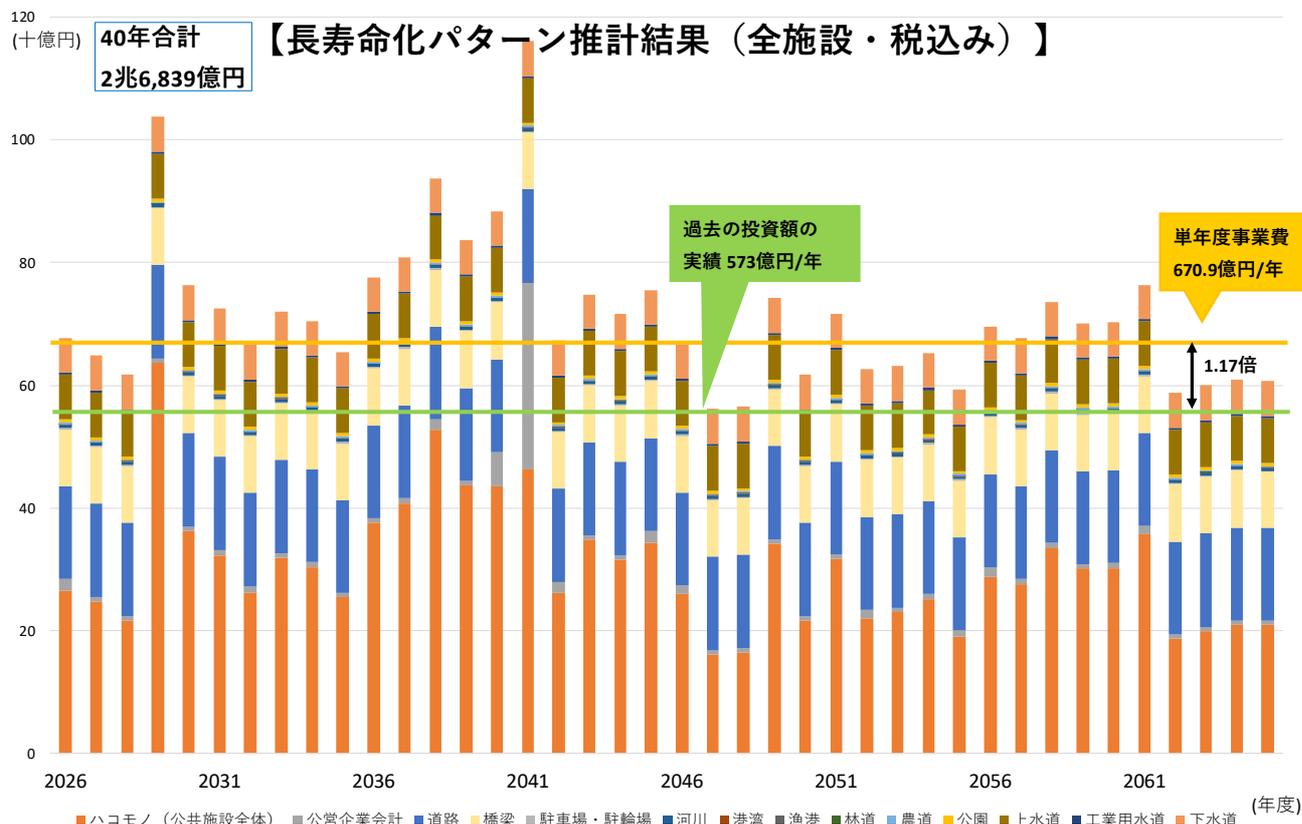
<単純更新パターンの推計方法や更新単価の考え方>

<p>建築物整備額 (公営企業会計施設を含む)</p>	<p>【推計方法】 更新については、60年経過後に現在と同じ延床面積等で更新すると仮定し、延床面積等の数量に更新単価を乗じることにより推計。また、大規模改修は更新年数の半分の30年経過時に推計。更に、施設の各部位の更新と維持管理経費・除却経費を推計。</p> <p>【更新単価】 各単価については、建物構造等に応じて岡山市の実績を踏まえて設定。</p>
<p>道路整備額</p>	<p>【推計方法】 整備面積を更新年数(15年)で割った面積を1年間の舗装部分の更新量と仮定し、更新単価を乗じることにより推計。</p> <p>【更新単価】 個別施設計画を基に設定。</p>
<p>橋りょう整備額</p>	<p>【推計方法】 総面積を更新年数(60年)で割った面積を1年間の更新量と仮定し、更新単価を乗じることにより推計。</p> <p>【更新単価】 個別施設計画関連データを基に設定。</p>
<p>駐車場・駐輪場整備額</p>	<p>【推計方法】 個別施設計画より経費を把握。</p>
<p>河川、港湾、漁港、林道整備額</p>	<p>【推計方法】 過去3年分の投資額の実績の平均値を算出し、同経費を毎年度計上。</p>
<p>農道整備額</p>	<p>【推計方法】 第1期計画の推計結果に物価変動等を加味して経費を推計。</p>
<p>公園整備額</p>	<p>【推計方法】 個別施設計画より経費を把握。</p>
<p>上水道整備額</p>	<p>【推計方法】 岡山市水道事業総合基本計画アクアプラン2017の財政計画より経費を把握。</p>
<p>工業用水道整備額</p>	<p>【推計方法】 岡山市工業用水道事業計画の投資・財政計画(収支計画)より経費を把握。</p>
<p>下水道整備額</p>	<p>【推計方法】 岡山市公共下水道ストックマネジメント計画関連データより経費を把握。</p>

④ 公共施設等の中長期的経費の推計結果（長寿命化パターン、令和6年4月1日時点）

前述の推計結果に対して、建築物の長寿命化を図り、既存施設をすべて保持し続けると仮定した場合に、建築物とインフラの中長期的経費を推計すると、今後の更新・改修等に年平均670.9億円を要する推計となります。

一方、前述の推計結果と同様に過去の投資額実績と比較すると、長寿命化を図った場合は年間約97.9億円の財源の不足が発生することになります。



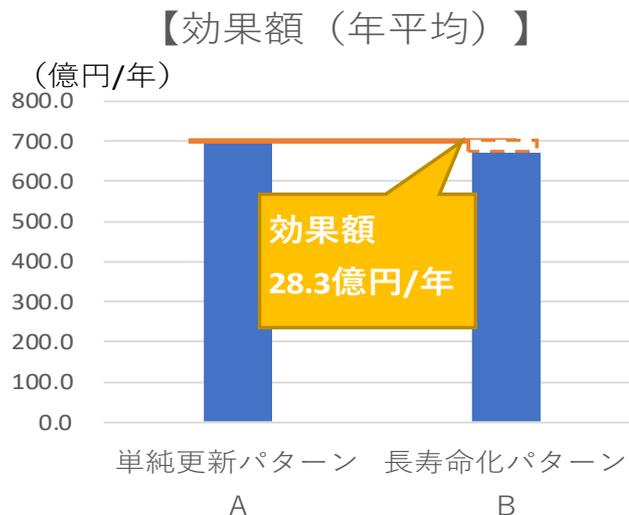
<長寿命化パターンの推計方法や更新単価の考え方>

建築物整備額 （公営企業会計施設を含む）	<p>【推計方法】 単純更新では更新年数が60年となっているが、これを80年に延長し、長寿命化のための改修の回数を増加（中規模改修を築20年、60年で実施、大規模改修を築40年で実施）。更に、施設の各部位の更新と維持管理経費・除却経費を推計。</p> <p>【更新単価】 各単価について、いずれの場合も更新単価は単純更新パターンと同様。大規模改修単価と中規模改修単価を過去の岡山市の事例等により設定。</p>
インフラ整備額	<p>【推計方法】・【更新単価】ともに10ページと同様。</p>

⑤ 公共施設等の中長期的経費の長寿命化効果額の推計

前述のそれぞれのパターンの推計結果から、長寿命化をしたことによる効果額を把握したところ、40年間で見ると約1,130億円（28.3億円/年）となりました。

項目	推計結果
	40年間
単純更新パターン	2兆7,969億円 (699.2億円/年)
長寿命化パターン	2兆6,839億円 (670.9億円/年)
効果額	1,130億円 (28.3億円/年)

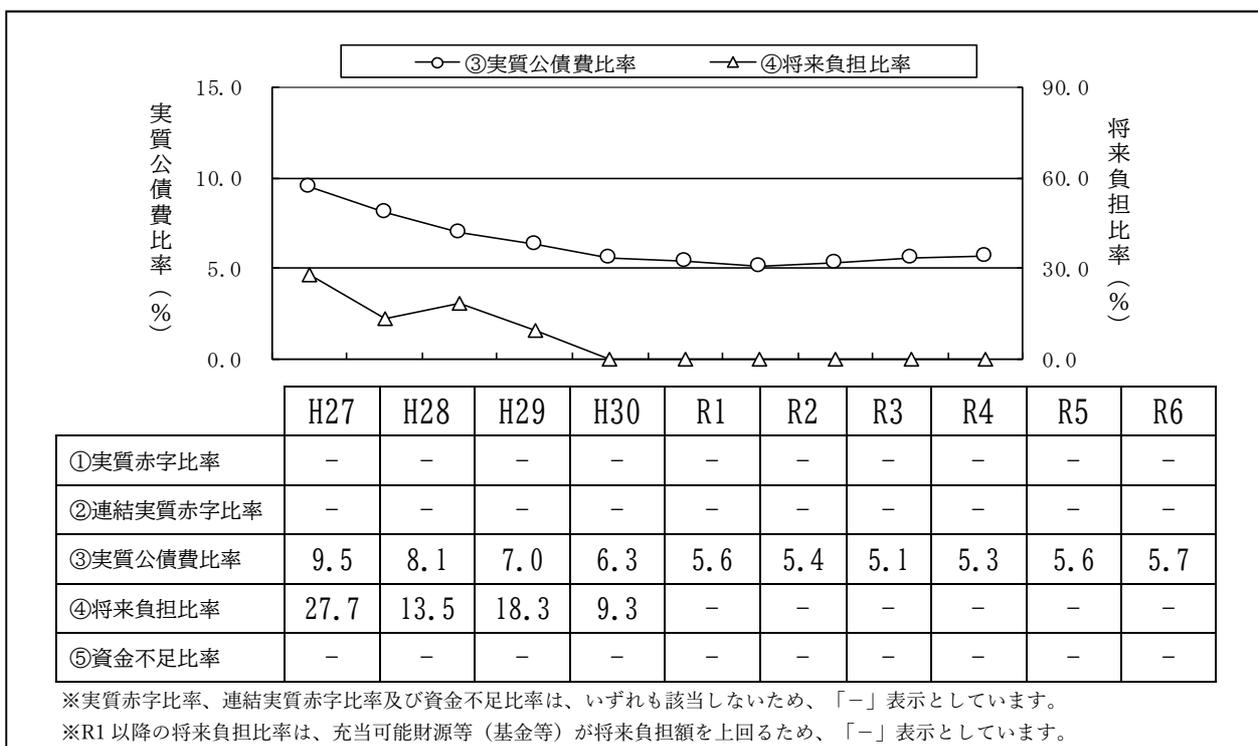


3 財政状況

岡山市では、積極的に行財政改革を進めてきた結果、財政指標は総じて健全に推移しています。

この状況を維持しつつ、市民の安全安心を確保し、必要なサービスの提供を継続するため、今後も行財政改革の一環である公共施設等マネジメントの取組を継続し、施設の維持管理・更新等に係る経費の圧縮・平準化を図る必要があります。

健全化判断比率及び資金不足比率の推移



※「岡山市の財政状況（第27版）」より抜粋

4 維持管理経費及び有形固定資産減価償却率の推移

(1) 維持管理経費の推移

岡山市で公共施設等に支出している維持管理経費の推移は以下のとおり、年平均で約92億円を支出しています。



※総務省「地方財政状況調査」、岡山市決算データを基に作成

(2) 有形固定資産減価償却率の推移

岡山市の公共施設等に係る有形固定資産減価償却率の推移は以下のとおり、施設の老朽化に伴い増加しています。



※岡山市貸借対照表（全体会計）を基に作成

5 公共施設等の現状を踏まえた将来の見通し

岡山市の公共施設等の現状や人口、財政状況などを見通しを踏まえると、今後次のようなことが想定されます。

①更新・改修経費の増加が見込まれます

建築から30年以上経過している建築物が約7割を占め、10年後にはその割合は9割を超えることから、今後の急激な更新・改修経費の増加が予想されます。

②財政負担が増加する恐れがあります

岡山市の人口は、減少局面に入っており、少子高齢化の進展等による社会保障関係経費の増大や防災・減災対策等、多額の経費を要する事業もあります。利用需要が著しく低下した公共施設等をそのまま保持し運営し続けられれば、岡山市にとって、また、市民にとって公共施設等の維持管理の負担が大幅に増大する恐れがあります。

③新たな市民ニーズや社会的要請への対応が求められます

一方、少子高齢化や女性の社会進出、価値観の多様化等による市民ニーズの変化により、従来の行政サービスの枠にとらわれない新たなサービスが求められており、公民連携による建築物の複合化・多機能化への取組が関心を集め、また、コンパクトでネットワーク化された都市づくり等のまちづくりや環境に配慮した持続可能な都市づくりなど、社会的な要請にもこたえていく必要があります。

④安全安心につながる取組の継続が求められます

全国的にみると、埼玉県八潮市での陥没事故のように、施設の老朽化に起因するとみられる重大な事故が発生しています。市民の暮らしを支えるインフラをはじめ、公共施設等の安全安心につながる取組を引き続き進めていく必要があります。

第3章 公共施設等マネジメントに関する基本的方針

1 公共施設等マネジメントの必要性（4つのテーマ）

前章第5項における4つの想定事項に対応する4つのテーマを次のとおり定め、公共施設等マネジメントを進めます。

テーマ1

(1) 更新・改修経費の低減・平準化

予想される更新・改修経費の増加に対し、老朽化状況等の施設情報を把握し、長寿命化を図るなど、更新・改修経費の低減・平準化に取り組む必要があります。

テーマ2

(2) 「人口急減・超高齢化」を背景とした施設需要の変化への対応

人口減少・人口構造の変化等を見据え、地域の実情等を踏まえながら建築物の集約化や複合化・多機能化など、施設配置の適正化が必要です。

テーマ3

(3) 市民ニーズの変化に対応した施設機能の向上

女性の社会進出、子育て環境の変化、価値観の多様化等市民ニーズの変化に対応した施設のあり方・機能の見直しが求められており、サービス提供の形態を含め、サービスの質の向上と、最適化を図っていくことが必要です。

テーマ4

(4) 利用者の安全安心の確保

施設の老朽化が一斉に進んでいる状況を踏まえ、耐震化等計画的な予防保全を講じることにより、持続的で安全安心な施設を維持することが必要です。

2 公共施設等マネジメントの5つの視点

前項の公共施設等マネジメントの必要性を表す4つのテーマに沿った施設整備等に取り組むため、次の5つの視点を踏まえることとします。

視点1 施設総量と資産経営の適正化

集約化や複合化・多機能化、空きスペースの有効活用、近隣自治体との連携、民間活用、統廃合等による総量適正化を図り、公会計（※3）の活用等により資産価値にも着目したマネジメントを進めていきます。

視点2 施設機能の最適化

コンパクトでネットワーク化された都市づくり等のまちづくりの方針等と連携し、地域の実情等を踏まえながら、施設機能を横断的に見直し、複合化・多機能化等による最適な施設配置の実現を図ります。

また、ユニバーサルデザイン、防災機能強化、脱炭素化など時代の要請に応じた機能改善を図ります。

視点3 公民連携（PPP）

民間の資金、ノウハウ、施設の活用、民間と連携した施設整備、民間による施設の管理運営やPFI（※4）、指定管理者制度等の多様な公民連携の取組を進めます。

視点4 長寿命化と安全確保

安全安心で快適なサービスを提供するため、長期的視点で、統一的な予防保全の考え方に基づき、施設の財産管理及び維持管理を徹底し、ライフサイクルコストの縮減及び施設の延命を図るとともに、日常的な点検の強化や定期的な施設性能の把握に努めます。

視点5 情報公開と市民協働

市民等へ施設状況等の情報公開を進め、問題意識の共有を図るとともに、地域課題等を把握し、合意形成に努めながら取組を進めます。

3 方針

公共施設等マネジメントの5つの視点を踏まえ、今後、次の4つの方針に基づき公共施設等マネジメントを進めます。

① 将来世代へ引き継ぐ施設機能の検討と安全安心の確保

利用状況と維持管理経費がともに芳しくない施設については、利用状況の改善に取り組みます。

利用状況改善に取り組んでもなお利用率、利用者数等が低調であるときは、原則として施設のあり方を見直し、検討の結果、保有するとした施設については、長寿命化や耐震化等を行い、適正な安全安心の確保を行います。

また、施設のあり方を見直し、検討の結果、廃止するとした施設の跡地等で、市が別の用途で活用しないものについては、売却を基本とし、財源確保に努めることとしますが、市として必要と判断した場合は、民間への貸付による利活用を進めることとします。

② 施設の集約化や複合化・多機能化、総量の適正化及び相互利用の推進

施設の整備時には、原則として、施設の集約化や複合化・多機能化を検討し、保有数量の適正化を進めます。

またさらに、連携中枢都市圏形成に係る連携協約（※5）に基づく近隣市町との施設の相互利用を推進します。

③ 民間活力の導入による公民連携（PPP）のより一層の推進

民間の資金、ノウハウの活用や民間と連携した施設整備（PFI等）、民間による施設の管理運営（指定管理者制度等）など多様な民間活力の導入を検討し、より一層の公民連携（PPP（※6））を進めます。

④ 情報公開と地域住民等との情報共有

市民等への情報公開や住民説明等により問題意識の共有を図り、理解の醸成に努めるとともに、幅広く意見等を聴取した上で上記①から③を推進します。

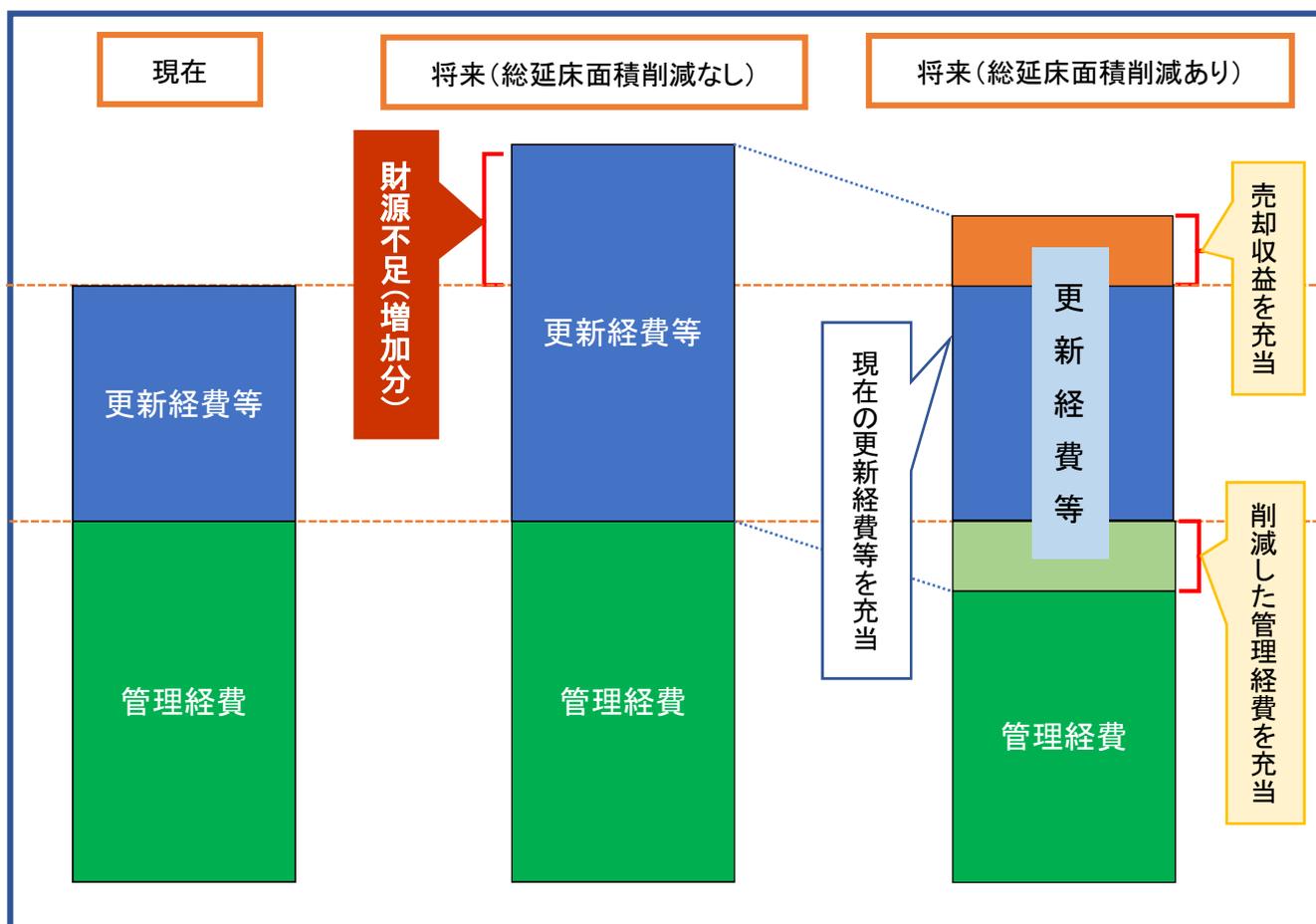
4 方針に基づく取組

(1) 総量適正化の目標値の設定

ア. 総延床面積の削減

現在市民一人当たりで維持・保有する施設床面積を前提とした場合、将来人口は減少する見込みであることから、それに伴い維持・保有する総延床面積も減少することとなります。このことから、総量適正化の目標を検討するに当たり、施設数ではなく施設の総延床面積を削減することとします。そして、次のとおり、維持・保有する施設に必要な更新・改修経費（以下この項において「更新経費等」という。）と支出可能な財源のバランスを取ることにします。

イ. 目標値



上記イメージ図のように、将来の更新経費等は増加が見込まれるため、現在の建築物更新経費等と同額を支出可能と考えた場合、財源が不足します。

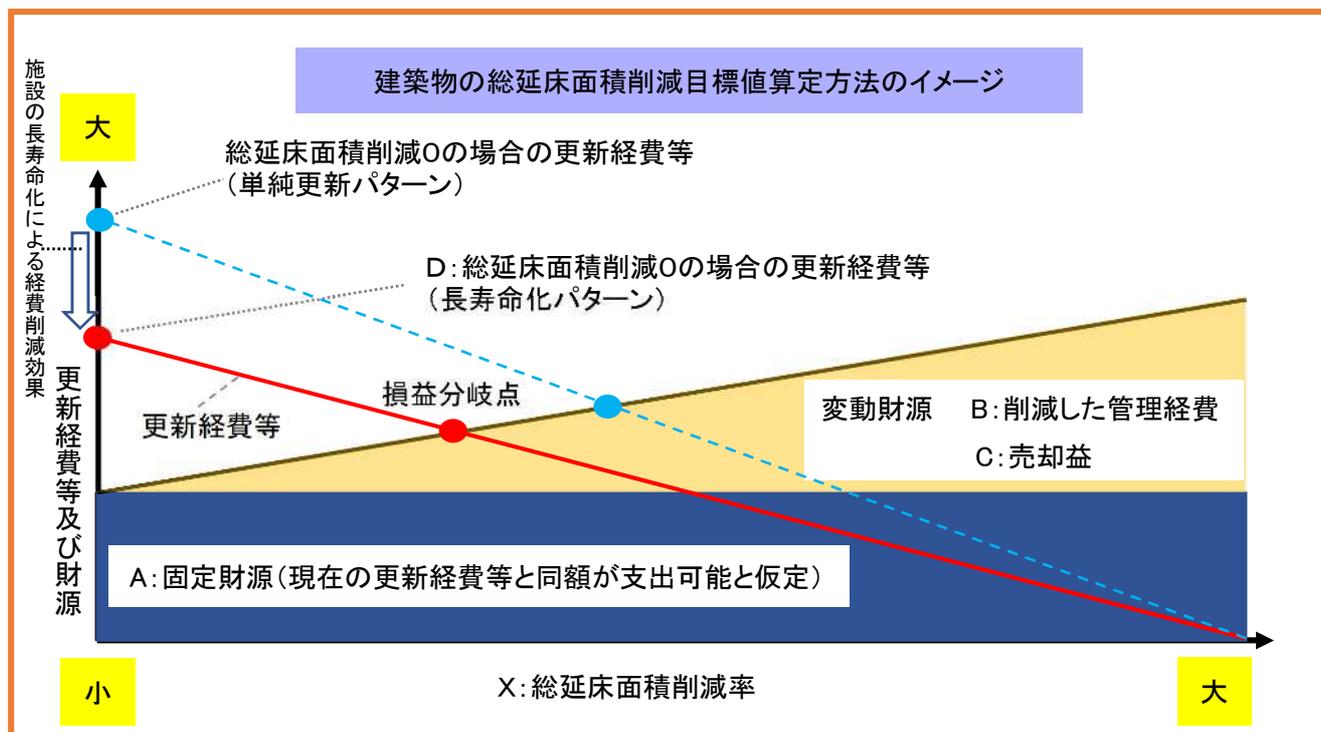
しかし、更新時に集約化や複合化・多機能化により総延床面積を削減するなど施設総量の適正化を図ることで、削減された管理経費や不要となった敷地の売却収益を更新経費等の財源に充当し、必要な経費と支出可能な財源とのバランスを取ることができます。

削減目標値の算出方法のイメージ図は、以下のとおりです。

将来の更新経費等の財源として、現在支出している更新経費等を固定財源とし、総延床面積の削減に伴い不要となる土地の売却収益及び削減される管理経費を変動財源として加算します。

すると、固定財源だけの場合には、大幅に総延床面積を削減しなければ必要となる経費と財源のバランスが取れませんが、変動財源を加えることにより損益分岐点が低くなり、必要な総延床面積削減率も小さくなります。

なお、施設の長寿命化を図ることで、損益分岐点は更に低くなります。



こうした仮定でシミュレーションしたところ、現有建築物の総延床面積を今後8.3%程度削減すれば更新経費等とそれに充当可能な財源が均衡します。

（具体的なシミュレーション結果については、次ページを参照してください。）

このため、引き続き管理運営費削減等の様々な行財政改革を進め、今後40年間で8%から9%程度の総延床面積の削減を目標とします。

したがって、今後10年間では2%から3%程度の総延床面積の削減を目指します。

しかしながら、総合管理計画は、財政平準化を図りつつ市民の安全安心な生活を確保し、必要なサービスを将来にわたって持続的に提供していくことを最大の目的とするものです。

岡山市は、周辺との市町村合併に伴い市域が拡大し、人口の増加と過度な自動車依存により低密度で分散した市街地が形成されています。今後、人口減少や少子高齢化が進行する中で、誰もが住み慣れた地域で安心して暮らし続けていくためには、各地域の拠点に生活サービス機能や居住を緩やかに集積して、持続可能な地域づくりやコミュニティ機能の維持を進めていく必要があります。また、社会経済状況の変化等により生じる行政課題や変化する市民ニーズへの対応も必要です。このため、一律数値のみで公共施設等マネジメントに取り組むことはせず、各地域の状況、行政課題、市民ニーズの変化なども考慮しつつ進めていきます。

〔目標値の算出式〕

総延床面積削減 0 の場合の更新経費等をDとし、建築物（一般会計等）の総延床面積を X %削減した場合に更新経費等と充当可能な財源とが均衡すると仮定した場合の計算式は以下のとおりです。

$$\begin{array}{l} \text{〔更新経費等〕} \qquad \qquad \text{〔充当可能な財源〕} \\ D(1 - X / 100) = A + (B + C) X / 100 \end{array}$$

なお、今回シミュレーションに使用した数値は以下のとおりです。

〔算出の前提条件〕

◆総延床面積削減 0 の場合の更新経費等Dの推計181.6億円（長寿命化、今後 40 年間の総額7,263億円）

- ・ 現在保有する建築物は、必要な施設について長寿命化の対策を行い、今後もすべて保有し続けると仮定（単純更新は参考）。
- ・ 新規施設は考慮しない。
- ・ 長寿命化施設の中規模改修は築 20・60 年、大規模改修は築 40 年、更新は築 80 年とする。
- ・ 更新経費等は、大・中規模改修・更新経費（168.6億円）及び修繕費（13億円）を合計したものの。

◆確保可能な財源の推計

財源 A：更新経費等 固定財源154.7億円

- ・ 令和元年度から令和 5 年度までの 5 か年の、建築物の普通建設事業費決算額（住宅費を除く土木費、農林水産業費を除いた決算額）の平均144億円と、修繕費の平均10.7億円の合計額を支出水準として仮定。
- ・ 今後もこの支出水準を維持すると仮定。

財源 B：管理経費削減分 変動財源87.3億円（縮減率 1 %当たり0.87億円）

- ・ 総延床面積の削減に伴う管理経費削減額をすべて更新経費等の財源に充てると仮定。
- ・ 一般財団法人建築保全センター「建築物のライフサイクルコスト（令和 5 年）」の単価をデフレータ補正し、算出した単価に建築物の総延床面積をかけて推計。

財源 C：土地売却益 変動財源53.8億円（縮減率 1 %当たり0.54億円）

- ・ 令和 2 年度から令和 6 年度までの市有地売却一般競争入札で建物付きで売却した実績額から総延床面積当たりの単価を把握。
- ・ 期間中にすべての建築物を売却したと仮定し、平均53.8億円を算出。
- ・ 売却益は、すべて更新経費の財源に充てると仮定。

上記に基づき将来更新経費等と財源（A + B + C）が均衡する削減率（損益分岐点）は 8.3%となった。

(2) 新規施設整備方針

建築物については、公共施設等マネジメントの5つの視点（施設総量と資産経営の適正化、施設機能の最適化、公民連携（PPP）、長寿命化と安全確保、情報公開と市民協働）について十分な検討を行い、新規施設整備の必要性を判断することとします。

また、立地場所については、コンパクトでネットワーク化された都市づくり等のまちづくりの方針にも配慮することとします。

インフラについては、都市計画決定や中長期の個別の方針、計画等に基づき事業の進捗を図っている状況等に鑑み、公共施設等マネジメントの5つの視点で検討しつつ、コスト削減を図りながら推進することとします。

(3) 施設更新時の検討3原則

施設の持続可能な管理・運営のため総量を適正化することとし、市民サービスの向上の観点からも施設の集約化や複合化・多機能化を進めるとともに、民間による施設整備、管理運営等が可能なものは民間活力の導入を進めます。

この取組を全庁統一的に進めるため、今後の施設更新時においては、次の①から③までの3つの検討を行うこととします。

① 集約化や複合化・多機能化

財政負担の低減だけでなく多機能化による市民サービスの向上の観点からも、民間も含め施設の集約化や複合化・多機能化の検討を行います。

② 総量の適正化

建築物全体の延床面積を今後10年間で2%から3%程度削減することを目指し、総量の適正化を図ります。

このため、施設の更新時には、既存施設の総延床面積の2%から3%程度の削減について検討を行います。

また、連携中枢都市圏形成に係る連携協約に基づく施設の相互利用を推進します。

③ 民間活力の導入

民間の資金、ノウハウ、施設等が活用できないか、民間と連携した施設整備、施設の管理運営等が可能か、賃貸借、PFI、指定管理者制度等ができないか等、民間活力の導入の検討を行います。

岡山市PPP/PFI手法導入優先的検討規程に基づき、公民連携（PPP）導入の簡易な評価を行います。

(4) 未利用地等の利活用の推進

ア. 基本原則

未利用地等は、売却を基本としますが、市として検討した結果、市が保有し、有効活用を図ることとしたものについては、民間への貸付による利活用を進めていくこととします。

民間への貸付による利活用を進めるに当たっては、全庁的に情報共有を図るとともに、民間からの利活用の提案を公募することとし、条件不利地等に所在する未利用地等に関しては、貸付料の無償又は減額を含め可能とすることとします。

イ. 市街化調整区域における既存建築物の用途変更

岡山市が、市街化調整区域内の小・中学校、幼稚園及び保育園の跡地を、人口減少・少子高齢化の進展に伴う既存コミュニティの維持や地域活力の低下等の課題解決に資する事業実施を求める場合においては、次の事業に該当するものについては、既存建物の用途変更ができるものとします。（開発審査会の承認が必要）

<条件>

- (ア)農林水産業の6次産業化や当該事業の作物等の試食・販売及び観光資源としての活用
- (イ)地域住民の交流や憩いの場
- (ウ)幼児、児童・生徒、高齢者、外国人等を対象にした塾及び当該塾生用の寮
- (エ)地域住民が主に利用する施設
- (オ)上記に類すると岡山市が認めるもの

ウ. 市街化調整区域内の建物の貸付

公共施設の拠点集約化等の後に廃止した市有施設の跡地活用を促進するため、岡山市が廃止施設を特定し事業者を募集した場合に限り、次の条件を満たす場合には市街化調整区域において廃止した市有施設の建物を民間に貸し付け、事業を行うことができることとします。

<条件>

- (ア)拠点集約化等により、廃止施設となった小・中学校、幼稚園、保育園の建物
- (イ)公益事業、日常生活関連業務、農林水産業（加工・販売含む。）、福祉関連施設の用途での使用（用途詳細等は別途定める。）及び前述のイ. に記載する事業

(5) その他の取組

ア. まちづくり、広域連携等都市経営の視点

施設の更新・統廃合・長寿命化等については、コンパクトでネットワーク化された都市づくり等のまちづくりの方針や連携中枢都市圏など広域連携の取組を踏まえ進めていきます。その際には、地域住民等への十分な情報提供等を行っていきます。

イ. 定期的なメンテナンス等による計画的管理

基本的に、公共施設等については日常点検や定期的な劣化調査を行いながら必要となる予防保全措置等を講じ、コストの平準化を図りつつ長寿命化を図るとともに、ユニバーサルデザインへの対応、デジタルトランスフォーメーション（DX）化への対応、防災拠点としてのあり方に留意した施設整備など時代の要請に応じた施設の機能改善を進めます。

ウ. 公共施設等の脱炭素化の推進

パリ協定をはじめとする地球温暖化対策に関する世界の潮流や、国の2050年温室効果ガス排出実質ゼロ表明を踏まえ、岡山市においても令和3年2月に「2050年温室効果ガス排出実質ゼロ」を宣言しました。脱炭素社会の実現に向け、エネルギー消費量の削減や再生可能エネルギーの導入など、率先して公共施設等の脱炭素化に取り組みます。

エ. 「長寿命化対象施設」の評価・選定基準

例外的に、コストと利用状況が共に芳しくない施設については、まずは利用状況の改善に努めた上で今後のあり方を検討します。検討の結果、将来にわたり保有し続ける必要があると判断した施設は、長寿命化対象施設とし、適切なメンテナンスを行います。

オ. 安全確保

建築物を点検・診断等した結果、危険性が高いと認められたもの等については、早期に除却・処分等を行い、安全確保に努めます。また、大規模な地震時に脱落し施設利用者に危害が及ぶ恐れのある特定天井（※7）については、改修時に落下防止対策等を行うなど安全確保に努めます。

インフラについても、定期的に点検や調査を行い、異常の早期発見に努めるとともに、計画的な更新・改修による安全確保に努めます。

カ. 耐震化の推進

避難・防災拠点施設等の早急な対応が必要な建築物は、概ね耐震化が終了していますが、その他の施設も含めて、「岡山市耐震改修促進計画」及び各施設の個別施設計画に基づき計画的に耐震化に取り組みます。

インフラについても、適切に耐震化を進めます。

キ. 修繕計画・長期保全計画策定

原則として、予防保全を基本とする個別施設の類型ごとの修繕計画及び長期保全計画を各施設所管部署で策定し、維持管理コストの平準化を図ります。

ク. 固定資産台帳の整備・活用

市全体の資産を網羅的に把握するため整備した固定資産台帳（※8）について、施設老朽化の分析など公共施設等マネジメントへの活用を進めます。

ケ. フォローアップの実施方針

個別施設計画等の見直し、個別施設の整備状況等を踏まえながら、必要に応じ適宜 PDCA サイクルに基づいた評価・検証を行うことにより、本計画の見直しを行い、順次充実を図っていきます。

コ. 推進体制

財産活用マネジメント推進課、施設所管部署、関係事業を行う部署などが協力して情報共有を図り、全庁的な視点で進め方を検討します。

施設（建築物及びインフラの一部）の建替・改築等の整備に当たっては、局区室設置の公共施設等マネジメント推進委員会において、当該施設整備が総合管理計画の趣旨に沿っているか、個別施設計画と一致しているかなど協議・検討を行います。

第4章 施設類型ごとの方針

1 建築物の施設類型ごとの方針

(1) 対象施設

建築物の施設類型ごとの方針については、下表のグループごとに方針を設けます。

区分	施設名称
① 行政事務所	本庁、区役所、支所、地域センター、福祉事務所、消防署、学校給食センター、塵芥処理施設 等
② 学校	小学校、中学校、高等学校 等
③ 市営住宅	市営住宅、住宅集会所
④ 子育て支援施設	認定こども園、保育所、幼稚園、児童館、放課後児童クラブ、母子生活支援施設、児童養護施設
⑤ コミュニティ施設	コミュニティハウス、コミュニティセンター 等
⑥ 社会教育施設	公民館、図書館、オリエント美術館、岡山シティミュージアム、埋蔵文化財センター、自然の家 等
⑦ 福祉施設	ふれあいセンター、養護老人ホーム、老人憩の家、障害者体育センター 等
⑧ スポーツ施設	プール、体育館、武道場 等
⑨ 公営企業会計施設	病院、市場 等

上記の表に記載の施設は、最適な施設機能や配置の適正化等の考え方についてグループごとに方針の検討が可能なものであるため対象としています。

したがって、大規模なホールなど個別に方針をたてるものや観光施設や文化財等のようにそもそも配置に偏りがあるものについては、個別施設計画策定時に、それぞれあり方を検討することとします。

また、普通財産となっている用途廃止した施設等は、本来、経済性を発揮させるための資産であるため除外しています。

(2) 類型ごとの方針

① 行政事務所

本庁、区役所、支所、地域センター、市民サービスセンター、福祉事務所、消防署、教育センター、職員研修所、塵芥処理施設など、行政が事務を行うため設置する事務所については、各分野において ICT の普及等による現在及び将来の変化を踏まえた今後の行政需要を想定した上で、市民サービスの向上及び行政運営の効率化を図りながら、必要に応じた施設総量及び配置を実現します。

本庁舎（本庁舎、分庁舎、保健福祉会館）

【これまでの取組】

本庁舎については、分散した本庁と北区役所機能の集約に加え、災害発生時にも防災拠点としての機能性の高い新庁舎の整備を令和 8 年 5 月末の完成を目指して進めています。

また、保健福祉会館については、新庁舎移転後も一部の機能が残ることから、大規模改修に向けて劣化・損傷の把握に努めてまいりました。

【今後の方針】

新庁舎への移転後、現本庁舎は解体撤去する計画であり、その跡地には、新庁舎の周辺施設として庁舎前広場等を整備する予定です。

分庁舎は、新庁舎への移転が完了する令和 8 年度以降、売却に向けて庁内手続を開始する予定です。

保健福祉会館は、建築後 30 年を経過しようとしていますので、引き続き大規模改修に向けて劣化・損傷の状態を適切に把握してまいります。

市民サービス窓口・拠点（区役所・支所・地域センター・市民サービスセンター等）

【これまでの取組】

個別施設計画に基づき、老朽化した市民サービス窓口・拠点を順次整備しました。当初、個別施設計画で予定していた市民サービス窓口・拠点整備計画は予定どおり実施し、複合化可能な施設は複合化し、規模の適正化を推進しました。児島地域センター、興除地域センターは現地更新（単独）、上道地域センターは公民館、高松地域センターは消防署出張所との複合化、福田地域センター、一宮地域センターは公民館との併設により整備し、建部支所、御津支所、瀬戸支所、足守地域センター、津高地域センター、古都市民サービスセンターは耐震改修工事、妹尾地域センターは長寿命化工事を実施しました。

【今後の方針】

計画的な予防保全に取り組みながら、マイナンバーカードを用いた行政事務手続の簡素化による証明書交付動向・コンビニ交付普及状況等を注視していき、施設更新時には複合化・多機能化等を検討し、市民の利便性を確保しつつ、規模・配置の適正化を進めます。

消防署

【これまでの取組】

個別施設計画に基づき、北消防署、建部出張所、高松出張所（旧吉備津出張所）、倉田出張所（旧旭東出張所）、南消防署、妹尾出張所を更新し、若干の遅れは発生したものの、概ね予定どおり実施することができました。また、潜水等訓練環境の確保及び市民の防災意識向上のために消防教育訓練センター水難救助訓練施設を新築しました。

【今後の方針】

継続的に修繕等を実施し、庁舎の長寿命化を図るとともに、大規模・多様化する災害や増加する救急需要に迅速・的確に対応できるよう、消防署所と教育訓練施設の機能を強化します。

学校給食センター

【これまでの取組】

施設類型ごとの方針及び個別施設計画に基づいた取組を実施しました。瀬戸学校給食センターの長寿命化や、建部学校給食センターの安全対策（御津学校給食センターからの建部地区への配送）に取り組むとともに、岡山学校給食センターは移転新築により、規模の適正化を進めています。

【今後の方針】

給食を提供するエリアにおいて配食する給食数に応じ、規模や配置の適正化を進めます。

環境施設

【これまでの取組】

基幹改良事業による施設の長寿命化については、当新田環境センターで実施中であり、東部クリーンセンターについても検討を始めました。また、岡南環境センターについては周辺自治体との広域処理施設として再整備を実施中です。

【今後の方針】

施設の長寿命化を図りながら、施設更新時には業務内容やごみ・し尿の排出量に応じた施設規模及び配置の適正化を進めます。また、ごみ焼却施設については広域連携を推進します。

② 学校

人口減少、少子化や施設の状況等を踏まえ、適切な教育環境確保の観点から、学校の教育環境づくりを進めます。

小・中学校

【これまでの取組】

第Ⅰ期計画として長寿命化改修を3棟、予防改修を27棟（令和7年度末見込み）実施しました。令和6年度と7年度は、小中学校特別教室空調整備の大型事業と重なりましたが、実施校数を調整し、長寿命化を図りました。

施設の配置・規模の適正化の観点から小学校4校と中学校1校を再編した山南学園は、多様化した学習環境や教育環境の質的改善を図りながら整備しました。

【今後の方針】

学校施設の老朽化が年々進む中、改修仕様の見直しや各学校の劣化状況、校舎の利用頻度などを把握し、改修対象棟の優先順位を精査し、財政負担の平準化を図り、長寿命化を進めていきます。また、年少人口減少による教室等の需要の変化に合わせた施設の配置・規模の適正化など柔軟に対応していきます。

③ 市営住宅

人口減少局面を迎える中、少子高齢化の進行等に伴う住宅需要の動向に応じ、将来的な管理戸数の適正化を目指すとともに、既存ストックの長寿命化を図ります。

【これまでの取組】

計画期間（平成29年度から令和8年度）までの10年間に対し、令和6年度末時点の各事業の進捗状況（進捗/目標）を見ると、改善事業（619戸/713戸）、建替事業（214戸/214戸）については、計画に基づき進めたことで、ほぼ予定どおり実施できました。用途廃止（104戸/219戸）については、入居者の移転を促していますが、入居者の高齢化等の状況により移転が困難であるため、進捗が遅れています。管理戸数削減（5,515戸/5,400戸）は用途廃止の進捗に連動しています。

【今後の方針】

定期点検及び日常点検の実施による劣化状況や修繕記録のデータをもとに、予防保全的な維持管理・計画修繕及び改善事業を実施することで市営住宅等ストックの長寿命化を図ります。また、市営住宅の建替では老朽化の著しいもの等について集約・再編等の推進により、管理戸数の適正化を図るとともに、土地の高度利用を図ることで生じる余剰地の活用及び処分を促進します。

④ 子育て支援施設

人口減少や少子化等の影響や利用ニーズを踏まえつつ良好な子育て環境の確保に向け、施設の配置及び規模の適正化を進めます。

認定こども園、保育所、幼稚園

【これまでの取組】

個別施設計画に基づき整備を進め、公立園については、公立幼保連携型認定こども園の整備や民間移管、統廃合等の施設配置の適正化を進めたことにより、平成28年度以降の10年間で113園から77園になりました。なお、公立幼保連携型認定こども園については、平成28年度以降20園の整備が完了し、全36中学校区中24中学校区が整備済みとなりました。

【今後の方針】

児童数の傾向を踏まえ、「岡山市子ども・子育て支援事業計画」に基づき、中学校区（36区域）ごとに公立幼保連携型認定こども園の整備を進めます。また、公立幼保連携型認定こども園については、中長期的な視点で計画的な修繕を行う予防保全により、施設の長寿命化を図ります。保育所又は幼稚園のうち公立幼保連携型認定こども園に移行するもの以外の施設については、区域内の需要や地域の状況を踏まえつつ、民間移管や統廃合等の施設配置の適正化を進めます。

児童館

【これまでの取組】

耐震化が必要な館については、植松・七区・興除児童館は耐震改修、錦・大曲児童館は2館を統廃合し藤田児童館を新築、平津児童館は近隣の旧幼稚園を改修し移転したことで、全館完了しました。修繕が必要な14館については、計画策定後、各館の劣化の進み具合を考慮し、優先順位をつけて修繕を実施しました。残された修繕箇所については、施設の状況やコストを考慮しながら適宜進めます。

【今後の方針】

利用状況等を踏まえつつ、既存施設を適切に維持管理しながら、計画的に施設の修繕・改修を行う予防保全型で管理し、可能な限り長期間活用します。

放課後児童クラブ

【これまでの取組】

余裕教室を利用しているクラブは、「②学校」における取組に準じて改修等を行いました。専用施設は、計画的に更新・改修等を実施し、施設の有する機能を長期に活用することで、コストの軽減を図りました。施設類型ごとの方針の「整備に当たっての優先順位」に従い、小学校施設の活用により10か所、専用施設の整備により54か所、近隣の既存公共施設の活用により2か所のクラブ施設の運用を開始しました。

【今後の方針】

放課後児童クラブは、原則として、小学校区単位で配置します。新規施設の整備については、今後の児童数の推移等を踏まえ、「岡山市子ども・子育て支援事業計画」に基づき計画的に進めます。既存施設については、計画的な修繕を行う予防保全を実施するとともに、必要に応じて更新（建替）します。

母子生活支援施設・児童養護施設

【これまでの取組】

母子生活支援施設「仁愛館」は、耐震化や長寿命化等を図るため、北棟を令和6年度に改築し、南棟を令和7年度に改修しました。児童養護施設「善隣館」は、築49年を経過し老朽化が進んでいるため、国の示す方針に応じた施設改修等を検討していましたが、接道要件の問題により実施ができなかったため、一旦耐震化工事を実施し、引き続き検討を進めてきました。

【今後の方針】

母子生活支援施設は、適正な維持管理等を行います。児童養護施設は、行政需要、国の示す方針に応じて建替を行い、施設の規模等の適正化を進めます。

⑤ コミュニティ施設

地域活動の拠点として配置し、施設の規模の適正化を進めます。

コミュニティハウス

【これまでの取組】

個別施設計画の第1期(平成29年度～令和7年度)に改修を予定していた33館については、計画通り長寿命化の改修工事等を実施しました。コミュニティハウスが未設置の学区のうち、設置基準に基づき、条件の整った4館について新設しました。施設の整備を実施した際に、基準面積に基づき、施設の規模の適正化を図りました。

【今後の方針】

計画的な改修を行い、施設の長寿命化を図ります。小学校区単位で一施設を配置します。一定の基準面積に基づき人口や利用状況等を考慮し、施設の規模の適正化を進めます。

コミュニティセンター等

【これまでの取組】

地域との協議を行い、ニーズ等の把握に努めながら、施設のあり方を検討しました。

【今後の方針】

ニーズや地域の実情等に応じ、あり方を検討します。

⑥ 社会教育施設

社会教育の機能を確保しつつ、長寿命化及び施設の配置並びに規模の適正化を進めます。

公民館

【これまでの取組】

耐震基準を満たしていない公民館について、耐震改修工事が可能な場合は耐震改修工事を行い、耐震改修工事が困難な場合は市有施設との複合化を行い、適正に更新しました。具体的には、平成30年に操山公民館と児童生徒支援教室を、令和3年度に上道公民館と上道地域センターを複合化しました。また、令和7年度に旭公民館を廃止し、新設する岡山中央公民館を岡山中央中学校武道場と複合化しました。そのほかの公民館については、長寿命化を図りながら維持管理を行っています。

【今後の方針】

原則として、中学校区単位で配置します。施設の長寿命化を図りながら維持管理等を行い、施設更新時には、複合・多様化等を検討しながら規模の適正化等を進めます。

公民館分館

【これまでの取組】

地域性等に配慮しながら、利用実態により各分館のあり方について見直しつつ、経年等により発生した不具合等を修繕で対応し、長寿命化を図りました。

【今後の方針】

必要な修繕を行い、長寿命化を図るとともに、地域性や設置経緯に配慮しながら、利用実態により管理運営を見直します。

図書館

【これまでの取組】

事後保全に加え予防保全による長寿命化改修を計画的に進めました。また、平成30年度から中央図書館の施設管理業務に指定管理者制度を導入しました。

【今後の方針】

長寿命化対象施設として、適切なメンテナンスを行うことにより利用者の安全安心の確保を行うとともに、市民ニーズの変化に対応した施設機能の向上を行っていきます。

⑦ 福祉施設

高齢者人口や利用者ニーズ、行政需要に応じ、長寿命化及び施設規模の適正化を進めます。

総合福祉施設（ふれあいセンター等）

【これまでの取組】

個別施設計画に基づき計画的に修繕を実施し、維持管理コストの平準化を図りました。また、特定天井改修のほか、施設の長寿命化を図るため、予防保全の考え方に基づき、計画的に外壁や屋根・屋上等の改修工事や空調設備等の設備更新を行いました。

【今後の方針】

利用状況等を踏まえつつ検討を行います。また、必要な修繕を行い長寿命化と適正な維持管理を行います。

高齢者福祉施設

【これまでの取組】

施設の状況を把握することにより、計画的な施設維持管理に努め、耐震改修工事において長寿命化を実施（令和7年度までに6施設完了の見込み）したほか、入所施設等において、個別施設計画に基づく工事を実施しました。

【今後の方針】

利用状況と施設のあり方等を踏まえつつ、必要な修繕を行い長寿命化を図るとともに、規模の適正化を進めます。

障害者福祉施設

【これまでの取組】

定期的な点検や個別施設計画に基づいた修繕、耐震化により施設の長寿命化を図りました。また、指定管理者により日常的な修繕を実施し、施設全体の保全を図りました。

【今後の方針】

利用状況等を踏まえつつ検討を行います。引き続き定期的な点検や計画的な修繕を行い、長寿命化と適正な維持管理を行います。

⑧ スポーツ施設

利用者数等の需要の変動に応じ、長寿命化及び配置並びに規模の適正化を進めます。

【これまでの取組】

利用者の安全安心確保のため、岡山市立市民屋内温水プールや吉備津弓道場等の耐震化等予防保全を講じ施設の長寿命化を図りました。また、各施設の利用者からの要望を把握し、指定管理者等と連携をとりながら、トイレの洋式化や施設照明のLED化など、計画的に改修・修繕を行い、適正な維持管理を実施しました。

【今後の方針】

需要に応じた施設の配置と規模の適正化を進めるとともに、定期的な点検を行い、施設の老朽化に応じ、計画的な修繕による長寿命化と適正な維持管理を実施します。また、需要が見込まれない施設については、集約化等あり方を検討します。

⑨ 公営企業会計施設

病院

【これまでの取組】

地域の医療を守る公立病院として、個別施設計画に基づいて必要な修繕を行い、施設を維持管理しました。平成28年度から令和7年度まで、消防設備や窓、ガス給湯器などの修繕工事を行いました。

【今後の方針】

金川病院は、御津地域の医療の中核を担っており、地域住民の生命・健康のために、施設の維持と安定的な運用に努めます。コスト縮減に留意し、必要な修繕を行い、長寿命化を図りながら施設を維持していきます。なお、病院運営については、令和9年度より地方独立行政法人岡山市立総合医療センターに移管し、市民病院、せのお病院と合わせた市立3病院の一体的な運営により、地域医療体制を確保することを目指します。

市場

【これまでの取組】

個別施設計画に記載している施設の整備と機能強化への対応については、令和4年度に屋根付き荷捌場の整備、令和5年度に青果・花き空調設備の更新工事、屋根付き荷捌場への太陽光発電設備設置工事、水産非常用発電機新設工事、令和6年度に、青果冷蔵庫棟冷凍機改修工事を行うなど、順次実施しました。また、市場施設全体の老朽化が激しく、規模の適正化が課題となっているため、令和6年度に「岡山市場未来会議」を立ち上げ、市場設備のあり方を検討しています。

【今後の方針】

卸売市場は市民等の生活の安定に資するという機能・役割に加え、環境への配慮、災害等の緊急時でもその役割が果たせるなどの高い公共性も求められています。こうした公的機能を十分に発揮できるよう、「岡山市卸売市場個別施設計画」に基づく計画的な保全、老朽化対策の実施と流通や社会情勢等の変化に対応するための新しい施設の検討を行い、防災・環境への対応等を推進します。また、令和3年度に策定した「岡山市卸売市場経営戦略」に基づき、設備投資と財政のバランスを考慮しながら、公営企業としてコスト縮減にも留意した効率的な経営に努めます。

2 インフラの施設類型ごとの方針

(1) 対象施設

①道路・橋りょう、②公園施設、③上水道、④下水道等の産業や社会生活の基盤となる施設をインフラの対象としています。

(2) 類型ごとの方針

① 道路・橋りょう

財政負担の軽減・平準化を図りつつ、持続可能で効率的な道路マネジメントを推進します。

【これまでの取組】

道路については、日々のパトロールに加え、国道・県道などの幹線道路で定期的に路面性状調査を実施し、舗装の損傷を把握・診断して計画的な修繕を実施するとともに、緊急輸送道路を対象とした路面下空洞調査により、目視で発見できない異常の早期発見にも努めています。

橋りょうなどの道路施設は、道路法改正により5年に1度の定期点検が義務化された平成26年度から施設の法定点検を実施しています。また、点検結果に基づき長寿命化修繕計画（個別施設計画）を策定して計画的な修繕を実施しており、令和6年度までに橋りょう246橋、トンネル3施設、横断歩道橋35橋、大型カルバート1基、門型標識1基の修繕を実施しました。

【今後の方針】

「岡山市みちづくり計画」（令和元年度～令和10年度）に基づき、道路施設の維持管理・更新を適切に行うため、施設ごとに策定した「長寿命化修繕計画（個別施設計画）」に基づく点検、診断、修繕・更新といった「メンテナンスサイクル」を確立し、持続的かつ確実な維持管理を行うとともに、先行的な修繕によってライフサイクルコストの最小化を図る予防保全型の対策についても積極的に導入していきます。

また、拡幅を伴わない現道内の幅員構成の見直しによる渋滞対策や道路空間の多目的利用といった、少ないコストで道路機能を拡大させる取組を進めて道路の機能改善を図るなど、効果的・効率的な道路整備を推進します。

② 公園施設

コスト縮減に留意し、利用状況やニーズを踏まえた施設新規整備・集約と長寿命化等を推進します。

【これまでの取組】

公園施設長寿命化は、国の交付金や起債などの有利な財源を活用して実施していますが、交付金の配分が要望を大きく下回る年もあり、計画を修正しながら事業の進捗管理を行っています。都市公園・遊園地等の施設のうち整備ニーズの高いトイレについて、令和7年5月に「岡山市公園等トイレ改修計画」を策定し、今後、財政負担の平準化を図りつつ改修等を進めていく予定です。また、その他の施設についても、「公園施設長寿命化計画」等に基づき予防保全型の管理を推進し、都市公園等のトータルコストの低減に努めました。北長瀬未来ふれあい総合公園において、官民連携組織の設立や管理スキーム等の検討・導入により、官民連携による公園の管理・利活用に取り組みました。その他の公園についても、再整備などの契機に合わせて、検討・調整に取り組みました。

【今後の方針】

都市公園、遊園地等の施設新規整備・集約については、利用状況や市民ニーズを踏まえて、施設の適正化を考慮しつつ、実施します。維持管理・運営等の方向性については、都市公園は「公園施設長寿命化計画」を、その他公園や屋外スポーツ施設等も個別施設計画を策定しており、それらに基づいて日常的な維持管理、定期的な健全度調査及び予防保全型の管理を推進し、都市公園等のトータルコストを低減します。中心市街地などの特色ある公園については、民間事業者のノウハウも活用しながら、官民連携組織の設立等による公園の管理・利活用を目指します。

③ 上水道

水道の安定供給のため、効率的な施設更新により強靱性の確保と持続可能な上水道システムの構築に努めます。

【これまでの取組】

水道事業総合基本計画（アクアプラン）に基づく具体的実施計画「アクションプラン」に沿って、市民生活や都市活動に不可欠な浄水・配水施設及び水道管路の更新と耐震化を推進しています。

浄水・配水施設については、定期点検の結果を反映したアセットマネジメントを実施し、ライフサイクルコストや水需要を踏まえながら、施設規模の最適化と投資の平準化を図りつつ、修繕・更新を進めています。水道管路については、漏水の早期発見と機能維持を目的に、路面点検や水管橋、基幹弁などの定期点検を実施しています。さらに、管の材質、埋設環境、事故歴、重要度などをもとに管路機能評価を行い、更新の優先順位を設定したうえで、老朽化した管路の耐震管への布設替えを計画的に進めています。これにより、平成29年から令和8年までの10年間の目標老朽管更新延長191kmのうち、令和6年度末で175kmの更新を行っています。

【今後の方針】

今後も、水道の安定供給と強靱性の確保を目的に、水道施設及び管路の更新・耐震化を継続的に推進します。浄水施設では、令和6年度より着手した本市最大の浄水場である三野浄水場の耐震化工事を引き続き実施します。また、水道管路については、減災効果の高い配水管網のブロック化の取組を強化します。

さらに、令和7年1月に策定の「上下水道耐震化計画」に基づき、防災拠点、広域避難所、病院などの重要施設へ至るルート of 管路耐震化を重点的に進めます。あわせて、老朽化した鑄鉄管の計画的な更新も強化していきます。

④ 下水道

「岡山市下水道事業経営計画」に基づき、公営企業として効率的な経営に努めます。

【これまでの取組】

未普及対策では、クイックプロジェクト等の積極的な導入によりコスト縮減を推進し、目標値である年2%の縮減を達成しました。毎年度、計画的・着実な管きよの整備を実施しましたが、物価上昇や資材・人手不足等の影響により、計画に対して遅れています。既存の管きよについては、老朽管や陶管の多い中心部(旭西排水区)において重点的かつ計画的に調査を行い、調査結果を踏まえた修繕や更新は、おおむね順調に実施しました。処理場、ポンプ場については、28施設の調査を実施し、施設の健全度を勘案して14施設の改築更新を実施するなど、効果的な老朽化対策、耐震化を実施しましたが、未だ対策が必要な施設は多く、取組は継続します。処理場や農業集落排水施設について統廃合の検討を行い、処理場2か所、農業集落排水施設3か所で統廃合を実施するなど、可能な施設の統廃合を進めています。使用料収入や国の交付金等安定した収入を確保するとともに、エネルギー対策について前年度比1%減を達成するなど、施設管理の効率化等により支出の削減を推進し、経営の安定化を進めました。

【今後の方針】

令和7年1月に埼玉県八潮市で発生した、下水道管の破損に起因すると考えられる大規模な陥没事故を受け、同様の事故を未然に防止するため、老朽化対策を重点的・計画的・継続的に実施します。また、平成30年7月豪雨を教訓とした重点地区へのハード対策や流域治水による総合的な浸水対策を継続します。地震対策では、能登半島地震を教訓とし、上下水道一体となった耐震化を進めます。未普及対策では、人口減少を踏まえ、合併浄化槽との役割分担を考慮し、投資と財源のバランスを見据えた対策をするとともに、より一層の下水道経営の効率化に取り組みます。

資料1 建築物の保有状況 施設内訳（令和6年4月1日時点）

	建築物の種別	施設名称
公共用施設	学校	小学校(86)、中学校(34)、小中一貫校(1)、中高一貫校(1)、義務教育学校(1)、拠点プール(1)、廃校施設(7)
	市営住宅	市営住宅(146)、住宅集会所(7)
	子育て支援施設	認定こども園(22)、保育所(32)、幼稚園(35)、廃園施設(19)、児童館(17)、児童クラブ(65)、仁愛館(1)、善隣館(1)、こども総合相談所(1)
	市民文化系施設	芸術創造劇場(1)、文化センター(2)、岡山シンフォニーホール(1)、コンベンションセンター(1)、勤労者福祉センター(1)、人権啓発センター(1)、福祉交流プラザ(10)、洗染一揆資料館(1)、農機具倉庫・共同作業所(16)、男女共同参画社会推進センター(1)
	コミュニティ施設	コミュニティハウス・三軒屋ふれあい会館(81)、コミュニティセンター・活性化センター・生活改善センター(7)
	社会教育施設	公民館(38)、公民館分館(21)、図書館(6)、オリエント美術館(1)、岡山シティミュージアム(1)、足守文庫(1)、瀬戸町郷土館(1)、埋蔵文化財センター(1)、少年自然の家(1)、犬島自然の家(1)、めだかの学校(1)
	医療施設	休日夜間診療所(1)
	福祉施設	ふれあいセンター・ウェルポートなださき(6)、瀬戸町健康福祉の館・御津保健福祉ステーション(2)、養護老人ホーム(2)、軽費老人ホーム(1)、在宅福祉サービスセンター(1)、デイサービスセンター(1)、老人福祉センター(2)、老人憩の家・ふれあいプラザ(19)、障害者体育センター(1)、障害者生活支援センター(1)
	スポーツ・レクリエーション・観光施設	プール(2)、屋外スポーツ施設（グラウンド・野球場・サッカー場）(8)、体育館(3)、武道場・弓道場・剣道場(4)、岡山城(1)、足守プラザ(1)、たけべ八幡温泉(1)、かながわSAKAGURA(1)、備中足守まちなみ館(1)、牧山クライנגアルテン(1)、岡山市サウスヴィレッジ(1)、御津木工芸センター(1)、観光案内所(1)、造山古墳ビジターセンター(1)
	文化財施設	岡山城月見櫓(1)、岡山城西丸西手櫓(1)、旧足守藩侍屋敷遺構(1)、吟風閣(1)、旧旭東幼稚園園舎(1)
その他施設	墓地(5)、斎場(3)、納骨堂(1)、山上エコ交流館(1)、健康増進施設(2)、観光用管理棟・トイレ(22)、環境用トイレ(14)	
公用施設	行政事務系施設	本庁舎・分庁舎・保健福祉会館(3)、区役所（土木農林分室、道路維持事務所含む）(7)、支所・地域センター・市民サービスコーナー・連絡所・市民サービス窓口(20)、保健センター(1)、保健センター分館(2)、福祉事務所(1)、消防庁舎・訓練所(1)、消防署（防災センター含む）(6)、消防署出張所(13)、消防団機庫(171)、学校給食センター(8)、適応指導教室(5)、職員研修所(1)、倉庫・収蔵庫(102)、車庫・公用車駐車場・ヘリ格納庫(9)
	環境施設	収集事業所(5)、塵芥処理施設(3)、再生処理施設(2)、し尿等処理施設(3)、最終処分場(6)、可燃ごみ中継施設(1)、大気監視測定局(10)、神崎緑地プラザ(1)
公営企業会計施設	病院	岡山市立金川病院(1)
	市場	岡山市中央卸売市場(1)、岡山市花き地方卸売市場(1)
	集会所、廃止施設等	集会所(58)、廃止施設等(38)

※1 建物に複数の施設が入っている場合は、主たる施設で計上しています。

資料2 インフラの保有状況 施設内訳（令和6年4月1日時点）

インフラの種別	施設名称
公園	住区基幹公園(363)、都市基幹公園(7)、緩衝緑地等(95)、その他の公園(10)、遊園地(884)、ちびっこ広場(146)
上水道	浄水場(8)、配水場(84)、ポンプ場(96)、庁舎(7)
工業用水道	工水取水場(2)、配水場(1)
下水道	庁舎(1)、浄化センター(8)、ポンプ場(31)、農業集落排水施設(26)

<用語解説>

※1 建築物

国や地方公共団体などが建てる、図書館・美術館・体育館・多目的ホールなどの建物。

この総合管理計画においては、道路、上下水道等のインフラ以外の建築物のことをいう。

※2 インフラ

インフラストラクチャー（infrastructure）の略。産業や社会生活の基盤となる施設。

この総合管理計画においては、道路、河川、港湾、農林道、上下水道など産業基盤及び公園、スポーツ広場などの生活関連の社会資本のことをいう。

※3 公会計

国及び公共団体で実施される会計。独立行政法人・公営企業・公社などの会計も含む。

※4 PFI

Private Finance Initiative の略で、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法。PFI の導入により、国や地方公共団体の事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供を目指す。

※5 連携中枢都市圏形成に係る連携協約

連携中枢都市としての宣言を行った都市と、その近隣の市町村が、圏域全体の経済をけん引し圏域の住民全体の暮らしを支えるため、それぞれの市町村における、議会の議決に基づき締結されるもの。

平成 28 年 10 月 11 日に、岡山市と 7 市 5 町（津山市、玉野市、総社市、備前市、瀬戸内市、赤磐市、真庭市、和気町、早島町、久米南町、美咲町、吉備中央町）との間で連携協約を締結した。

※6 公民連携（PPP）

これまで行政が単独で取り組んできた分野に、民間の知恵やノウハウ、資金や技術等を取り入れ、住民サービスの向上を図るもの。具体的には PFI 事業をはじめ、指定管理者制度、公設民営、包括的民間委託、自治体業務のアウトソーシング、ネーミングライツ、定期借地活用など様々な手法がある。PPP は、Public Private Partnership の略で、この日本語訳が公民連携。

※7 特定天井

脱落によって重大の危害を生ずる恐れがあるものとして国土交通大臣が定める天井をいう。

具体的には、6 m 超の高さにある、面積 2 0 0 m² 超、質量 2 kg/m² 超の吊り天井で、人が日常利用する場所に設置されているもの。

※8 固定資産台帳

所有するすべての固定資産（道路、公園、学校、公民館等）の取得から除売却処分に至るまで、その経緯を個々の資産ごとに管理するための帳簿。



第2期岡山市公共施設等総合管理計画

令和8年3月策定

発行：岡山市

編集：岡山市財政局財務部財産活用マネジメント推進課

〒700-8544

岡山市北区大供一丁目1番1号

電話：086-803-1150

HP：<https://www.city.okayama.jp/shisei/0000002851.html>

