

岡山市公共施設等総合管理計画

個別施設計画

(コミュニティ施設)

平成 30 年 3 月 (策定)
令和 3 年 11 月 (改訂)
令和 8 年 3 月 (改訂)

岡山市 市民協働局 市民協働部
市民協働企画総務課

目 次

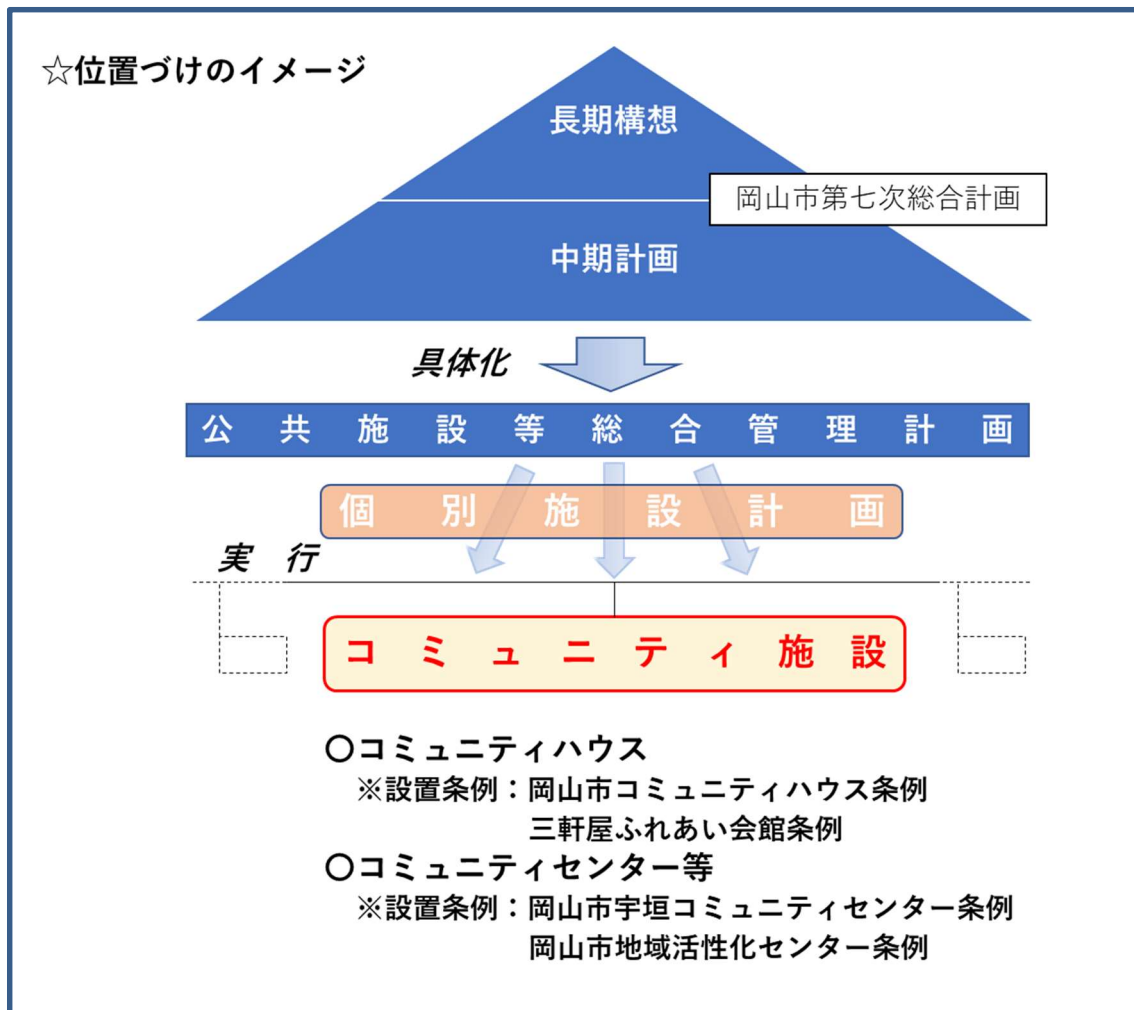
1	岡山市公共施設等個別施設計画の策定の目的	1
2	個別施設計画の計画期間	2
3	計画の対象施設	2
4	施設の概要	4
5	施設の課題	7
6	今後の方針	9
7	実施予定	11
8	施設整備計画と改修費用	12

1 岡山市公共施設等個別施設計画の策定の目的

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。さらに、子育て環境の向上や防災機能の強化など時代に即した市民ニーズの変化への対応も必要です。

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持続的に提供していくことを目的として、平成 29 年 3 月に「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。）が策定されました。また、総合管理計画の第 1 期計画期間の満了に伴い、令和 8 年 3 月に新たに第 2 期計画が策定されました。

この総合管理計画の中で、個別施設単位あるいは施設類型単位で施設の長寿命化や更新等を進めていくために「岡山市公共施設等個別施設計画」を策定することになっています。これにより、コミュニティハウス並びにコミュニティセンター及び地域活性化センター（以下「コミュニティセンター等」という。）（以下これらを「コミュニティ施設」という。）においても、総合管理計画を踏まえ、人口減少社会の中で持続可能な施設維持や運営を行っていくために、本書「岡山市公共施設等個別施設計画（コミュニティ施設）」（以下「個別施設計画」という。）を平成 30 年 3 月に策定するとともに、令和 8 年 3 月に改訂を行いました。



2 個別施設計画の計画期間

上位計画である総合管理計画の第2期計画期間にあわせ、令和8年度から令和17年度までの10年間を個別施設計画の第2期の計画期間とします。

なお、進捗状況や社会情勢も踏まえ、必要に応じて適宜見直しを行います。

3 計画の対象施設

個別施設計画の対象施設は、表1-1、表1-2に定める「コミュニティハウス」「コミュニティセンター等」とします。

(表1-1)

◆「コミュニティハウス」施設一覧【施設の現状】 R7年4月1日現在 ※建物竣工順

	コミュニティハウス名	施設所在地	建築年度	構造	建物階数(階)	延床面積(m ²)
1	馬屋下コミュニティハウス	北区大窪415-3	S50	木造	2	241.05
2	五城地区コミュニティハウス	北区御津新庄3047-1	S53	鉄骨造	1	192.28
3	宇甘東地区コミュニティハウス	北区御津高津1630	S54	鉄骨造	2	291.60
4	浮田コミュニティハウス	東区上道北方869-5	S55	木造	2	197.54
5	御南コミュニティハウス	北区久米91	S55	木造	2	199.88
6	平津コミュニティハウス	北区檜津2211	S55	木造	1	299.45
7	福谷コミュニティハウス	北区東山内51-2	S55	木造	1	198.22
8	御津南地区コミュニティハウス	北区御津野々口485	S55	鉄骨造	1	230.00
9	平井コミュニティハウス	中区平井三丁目927-1	S55	鉄筋コンクリート造	2	490.06
10	大野コミュニティハウス	北区大安寺東町23-21	S56	木造	2	199.56
11	甲浦コミュニティハウス	南区飽浦413-1	S56	木造	1	199.38
12	小串コミュニティハウス	南区小串2431-1	S56	木造	1	281.52
13	犬島コミュニティハウス	東区犬島326-18	S56	木造	2	183.01
14	鯉山コミュニティハウス	北区吉備津288	S56	木造	2	198.74
15	深柢コミュニティハウス	北区中山下二丁目6-50	S56	鉄骨造	2	199.39
16	伊島コミュニティハウス	北区伊島町一丁目9-15	S57	木造	2	212.39
17	旭竜コミュニティハウス	中区高島一丁目8-5	S57	木造	1	212.59
18	高島コミュニティハウス	中区国府市場117-1	S57	木造	1	243.34
19	朝日コミュニティハウス	東区東片岡4981-3	S57	木造	1	187.52
20	東畦コミュニティハウス	南区東畦815-9	S57	木造	1	201.64
21	岡南コミュニティハウス	北区旭本町1-1	S58	木造	2	212.41
22	竜之口コミュニティハウス	中区四御神201-1	S58	木造	1	201.18
23	御休コミュニティハウス	東区西祖137-4	S58	木造	1	205.60
24	内山下コミュニティハウス	北区表町二丁目4-55	S58	鉄骨造	2	214.65
25	牧山コミュニティハウス	北区中牧453	S58	鉄筋コンクリート造	1	203.36
26	葛城地区コミュニティハウス	北区国ヶ原374-1	S58	鉄筋コンクリート造	2	296.00
27	浦安コミュニティハウス	南区浦安本町98-2	S59	木造	1	201.64
28	豊コミュニティハウス	東区西大寺川口125-2	S59	木造	1	212.75

	コミュニティハウス名	施設所在地	建築年度	構造	建物階数(階)	延床面積(m ²)
29	高田コミュニティハウス	北区下高田309-2	S59	木造	1	203.88
30	鹿田コミュニティハウス	北区大供表町11-8	S59	鉄骨造	2	214.50
31	宇甘西地区コミュニティハウス	北区御津紙工2568	S59	鉄骨造	1	152.00
32	西大寺南コミュニティハウス	東区金岡東町一丁目11-53	S60	木造	1	212.22
33	曾根コミュニティハウス	南区曾根65-3	S60	木造	1	209.92
34	箕島コミュニティハウス	南区箕島2325-1	S60	鉄骨造	2	221.06
35	平島コミュニティハウス	東区東平島1326-1	S61	木造	1	239.40
36	津島コミュニティハウス	北区津島本町17-8	S61	鉄骨造	2	243.81
37	芳田コミュニティハウス	南区新保675-1	S61	鉄骨造	2	198.74
38	横井コミュニティハウス	北区田益1575-7	S61	鉄骨造	2	209.52
39	庄内コミュニティハウス	北区三手597	S61	鉄骨造	2	230.49
40	南輝コミュニティハウス	南区並木町二丁目15-1	S62	鉄骨造	2	222.14
41	牧石コミュニティハウス	北区玉柏2127-2	S62	鉄骨造	2	261.09
42	陵南コミュニティハウス	北区東花尻266-1	S62	鉄骨造	2	218.76
43	可知コミュニティハウス	東区可知三丁目1-15	S63	鉄骨造	2	270.37
44	太伯コミュニティハウス	東区神崎町978-1	S63	木造	1	224.67
45	旭操コミュニティハウス	中区倉富160-1	S63	鉄骨造	2	249.69
46	第一藤田コミュニティハウス	南区藤田92-1	S63	鉄骨造	2	231.04
47	三軒屋ふれあい会館	北区半田町7-5	S63	鉄骨造	2	323.34
48	大宮コミュニティハウス	東区下阿知860	H1	木造	1	211.17
49	興除コミュニティハウス	南区内尾196-3	H1	木造	1	221.10
50	開成コミュニティハウス	東区九幡1036-1	H1	鉄骨造	2	221.65
51	福田コミュニティハウス	南区大福501	H1	鉄骨造	2	225.94
52	東山公園集会所	中区御成町15-26	H2	木造	1	219.44
53	雄神コミュニティハウス	東区富崎684-2	H2	木造	1	229.39
54	足守コミュニティハウス	北区下足守1960	H2	木造	1	214.07
55	西大寺コミュニティハウス	東区西大寺中一丁目4-32	H2	鉄骨造	2	228.19
56	幸島コミュニティハウス	東区水門町749-8	H3	木造	2	227.27
57	芳泉コミュニティハウス	南区豊成一丁目18-15	H4	木造	2	247.38
58	角山コミュニティハウス	東区才崎394-7	H5	木造	1	223.87
59	政田コミュニティハウス	東区政津1032-3	H7	木造	2	405.00
60	旭東コミュニティハウス	中区小橋町二丁目4-34	H7	木造	1	248.78
61	富山コミュニティハウス	中区福泊321-2	H8	木造	1	250.05
62	第三藤田コミュニティハウス	南区藤田1729	H8	木造	1	215.60
63	馬屋上コミュニティハウス	北区富吉996-5	H9	木造	2	249.95
64	第二藤田コミュニティハウス	南区藤田594-8	H11	木造	2	247.88
65	桃丘コミュニティハウス	北区芳賀5114-89	H12	木造	1	247.18
66	西コミュニティハウス	北区今七丁目16-30	H13	鉄骨造	1	248.60

	コミュニティハウス名	施設所在地	建築年度	構造	建物階数(階)	延床面積(m ²)
67	財田コミュニティハウス	中区長岡4番地101	H13	鉄骨造	1	248.69
68	清輝コミュニティハウス	北区清輝本町7-26	H14	鉄骨造	2	247.39
69	城東台コミュニティハウス	東区城東台西三丁目6-4	H17	木造	1	246.36
70	出石コミュニティハウス	北区幸町10-10	H18	鉄骨造	2	379.19
71	操南コミュニティハウス	中区桑野291-8	H20	木造	1	232.07
72	南方コミュニティハウス	北区南方一丁目3-15	H22	鉄筋コンクリート造	1	258.74
73	福島コミュニティハウス	南区千鳥町26番22号	H23	木造	1	251.74
74	金川地区コミュニティハウス	北区御津金川962-1	H24	木造	1	244.29
75	古都コミュニティハウス	東区古都宿306	H25	木造	1	280.10
76	宇野コミュニティハウス	中区原尾島一丁目9番1号	H25	鉄筋コンクリート造	1	240.42
77	灘崎コミュニティハウス	南区片岡1079	H28	木造	1	248.43
78	迫川コミュニティハウス	南区迫川1088	H28	木造	1	248.43
79	竹枝コミュニティハウス	北区建部町吉田808-1	R2	木造	1	240.98
80	七区コミュニティハウス	南区西七区231	R2	木造	1	249.25
81	平福コミュニティハウス	南区三浜町一丁目1-19	R3	木造	1	249.99
82	弘西コミュニティハウス	北区番町一丁目14番9号	R4	木造	1	242.01
					合計	19,433.98

※延床面積には、他施設を除く倉庫等の付属物を含めている。

(表1-2)

◆「コミュニティセンター等」施設一覧【施設の現状】 R7年4月1日現在 ※建物竣工順

	館名	施設所在地	建築年度	構造	建物階数(階)	延床面積(m ²)
1	宇垣コミュニティセンター	北区御津宇垣1850	S13	木造	1	413.69
2	大田活性化センター	北区建部町大田4012-1	H10	木造	1	327.09
					合計	740.78

※延床面積には、他施設を除く倉庫等の付属物を含めている。

4 施設の概要

(1) 設置目的、利用状況

ア コミュニティハウス

コミュニティハウスは、岡山市コミュニティハウス条例に基づき、概ね小学校区を単位とした一定区域内の住民の自主的な活用により地域的連帯感を醸成し、もってコミュニティの発展を図り、市民福祉の増進、文化の向上に寄与することを目的としている施設で、地域コミュニティ組織の会議やイベント、地域住民が主体となって企画する趣味のサークルなど地域住民の交流促進の場として利用されています。

管理運営は、学区・地区のコミュニティ協議会が指定管理者として行っており、1館が対象とするエリアの人口は、20,000人を超えるエリアから50人程度のエリアまでと開きがあり、エリアの平均人口は6,321人（令和7年3月末時点の住民基本台帳人口）です。

令和6年度の全施設の合計利用者数は337,138人で、1館当たりの平均利用者数は

約 4,100 人ですが、年間の利用者数が 13,000 人を超えるコミュニティハウスもある一方、1,000 人を下回るコミュニティハウスもあります。(表 2)

イ コミュニティセンター等

宇垣コミュニティセンターは、旧御津町において住民の自主的なグループ活動又は各種団体による研修の場を提供し、もって地域住民の教養の向上、健康の増進及びコミュニティの発展を図り、豊かで住みよい地域にすることを目的に整備されたものです。管理については、地元町内会に委託を行っており、令和 6 年度の利用者数は 2,964 人となっています。

大田活性化センターは、旧建部町において住民の自主的な活用により地域的連帯感を醸成し、地域住民の生活環境の改善、地域福祉の向上及びコミュニティの発展を図り、豊かで活力ある地域にすることを目的に整備されたものです。

管理については、地元町内会が行っており、令和 6 年度の利用者数は 1,349 人となっています。

(表 2)

◆「コミュニティハウス」利用人数一覧【令和6年度利用実績】

※建物竣工順

	コミュニティハウス名	利用人数(人)		コミュニティハウス名	利用人数(人)		コミュニティハウス名	利用人数(人)
1	馬屋下コミュニティハウス	4,938	29	高田コミュニティハウス	588	57	芳泉コミュニティハウス	2,059
2	五城地区コミュニティハウス	1,919	30	鹿田コミュニティハウス	6,415	58	角山コミュニティハウス	1,431
3	宇甘東地区コミュニティハウス	423	31	宇甘西地区コミュニティハウス	868	59	政田コミュニティハウス	1,650
4	浮田コミュニティハウス	1,218	32	西大寺南コミュニティハウス	757	60	旭東コミュニティハウス	7,974
5	御南コミュニティハウス	3,237	33	曾根コミュニティハウス	6,642	61	富山コミュニティハウス	11,083
6	平津コミュニティハウス	6,009	34	箕島コミュニティハウス	1,492	62	第三藤田コミュニティハウス	2,530
7	福谷コミュニティハウス	1,134	35	平島コミュニティハウス	7,276	63	馬屋上コミュニティハウス	1,136
8	御津南地区コミュニティハウス	1,917	36	津島コミュニティハウス	12,564	64	第二藤田コミュニティハウス	5,700
9	平井コミュニティハウス	2,195	37	芳田コミュニティハウス	2,879	65	桃丘コミュニティハウス	3,899
10	大野コミュニティハウス	1,637	38	横井コミュニティハウス	9,374	66	西コミュニティハウス	7,068
11	甲浦コミュニティハウス	2,124	39	庄内コミュニティハウス	6,315	67	財田コミュニティハウス	3,126
12	小串コミュニティハウス	1,324	40	南輝コミュニティハウス	4,808	68	清輝コミュニティハウス	1,069
13	犬島コミュニティハウス	372	41	牧石コミュニティハウス	3,749	69	城東台コミュニティハウス	4,829
14	鯉山コミュニティハウス	2,943	42	陵南コミュニティハウス	5,272	70	出石コミュニティハウス	13,009
15	深砥コミュニティハウス	1,217	43	可知コミュニティハウス	8,377	71	操南コミュニティハウス	8,369
16	伊島コミュニティハウス	4,152	44	太伯コミュニティハウス	1,658	72	南方コミュニティハウス	4,969
17	旭竜コミュニティハウス	4,689	45	旭操コミュニティハウス	4,923	73	福島コミュニティハウス	6,837
18	高島コミュニティハウス	6,422	46	第一藤田コミュニティハウス	4,651	74	金川地区コミュニティハウス	6,037
19	朝日コミュニティハウス	2,288	47	三軒屋ふれあい会館	3,623	75	古都コミュニティハウス	3,637
20	東畦コミュニティハウス	4,358	48	大宮コミュニティハウス	1,106	76	宇野コミュニティハウス	9,840
21	岡南コミュニティハウス	1,971	49	興除コミュニティハウス	8,584	77	灘崎コミュニティハウス	5,977
22	竜之口コミュニティハウス	11,303	50	開成コミュニティハウス	1,680	78	迫川コミュニティハウス	6,772
23	御休コミュニティハウス	1,418	51	福田コミュニティハウス	4,724	79	竹枝コミュニティハウス	1,328
24	内山下コミュニティハウス	2,332	52	東山公園集会所	5,849	80	七区コミュニティハウス	5,169
25	牧山コミュニティハウス	816	53	雄神コミュニティハウス	2,686	81	平福コミュニティハウス	7,179
26	葛城地区コミュニティハウス	1,163	54	足守コミュニティハウス	1,123	82	弘西コミュニティハウス	2,421
27	浦安コミュニティハウス	3,457	55	西大寺コミュニティハウス	3,542			
28	豊コミュニティハウス	2,104	56	幸島コミュニティハウス	1,435		利用人数合計	337,138

(2) これまでの施設の配置や規模

ア コミュニティハウス

コミュニティハウスは、概ね小学校区に1館を設置することとし、学区住民が建設用地を確保（市の未利用地の利用可）し、建設要望が学区住民の総意で、町内会等の地域団体の承諾が得られた地域から設置してきました。

標準的な施設規模は、延床面積250㎡を基本とし、会議室1室、和室2室、調理室1室を配置することとしています。設置学区の住民の利用計画等を考慮し、各室の広さや形態を決定しています。平均の延床面積は236.99㎡ですが、490㎡を超えるものから152㎡のものまで様々な状況となっています。（表1-1）

イ コミュニティセンター等

宇垣コミュニティセンターには、集会所施設とテニスコート、弓道場等が配置されており、集会所施設は集会室1室、研修室1室、和室1室を配置し、延床面積は413㎡となっています。

大田活性化センターは、集会室1室、会議室1室、和室1室、調理室1室を配置し、延床面積は327㎡となっています。

(3) 施設の整備状況

コミュニティハウスは、昭和50年から設置が始まり、令和2年度末までに82館が整備され、96学区・地区中77学区・地区で設置済みですが、19学区・地区は未整備となっています。

※未整備学区・地区

石井学区、大元学区、福浜学区、操明学区、芳明学区、三門学区、幡多学区、芥子山学区、中山学区、野谷学区、加茂学区、吉備学区、妹尾学区、大井地区、彦崎学区、建部学区、福渡学区、江西学区、千種学区

(4) 第1期の期間での取組状況

本市のコミュニティ施設は、個別施設計画策定時の平成30年3月時点では、83施設（コミュニティハウス80施設、コミュニティセンター等3施設）、総延床面積は19,928.76㎡でしたが、吉田生活改善センターの廃止、平福コミュニティハウスの解体・整備により272.92㎡減少し、竹枝・七区コミュニティハウスの整備、弘西コミュニティハウスの解体・整備により518.92㎡増加し、合計で総延床面積が246㎡増加し、令和7年4月1日時点では、84施設（コミュニティハウス82施設、コミュニティセンター等2施設）、総延床面積は20,174.76㎡となっています。

また、第1期計画期間で大規模改修等を予定していた33館については、予定どおり令和7年度末までに実施を行うこととなっています。

5 施設の課題

(1) コミュニティハウス

ア 建築後既に30年以上経過したコミュニティハウスが58館(※1)あり、本計画期間中に建築後30年に達する施設は10館(※2)になるなど、多くのコミュニティハウスで老朽化が進むことから、今後、施設の改修や設備の更新が必要です。

イ 生活様式の変化等新たなニーズに対応した施設の改修等が必要です。

ウ 障害者や高齢者などに配慮した施設の改修等が必要です。

エ 脱炭素化の推進にかかる改修等が必要です。

オ 未整備の学区・地区があります。

(※1) R7年4月1日現在で築年数が30年以上の館数

(※2) R8～R17年度の期間中に築年数が30年に達する館数

(2) コミュニティセンター等

ア 宇垣コミュニティセンター

旧御津町において整備された施設で開設後48年が経過し、施設の老朽化が進んでいます。当該施設のある学区には既にコミュニティハウスが整備されていることや、コミュニティハウスにはない機能(集会所施設のほかに弓道場とテニスコート)を有していることから、引き続き、あり方等について関係者とも協議し、検討していく必要があります。

イ 大田活性化センター

旧建部町において整備された施設で、引き続き、管理について関係者とも協議し、検討していく必要があります。

(3) 施設の改修状況等

(表 3-1)

◆「コミュニティハウス」施設一覧【施設の改修状況等】 R7年4月1日現在 ※建物竣工順

No.	館名	建築年度	経過年数(年)	構造 ※1	建物階数(階)	延床面積(m ²)	バリアフリー設備		トイレ男女共用 解消	耐震化	外壁改修状況	屋根改修状況
							多目的トイレ	トイレ洋式化 ※2				
1	馬屋下コミュニティハウス	S50	49	木造	2	241.05	設置困難	※3x	※4x	H29済	H30済	H30済
2	五城地区コミュニティハウス	S53	46	S造	1	192.28	設置困難	○	○	H28済	H28済	H28済
3	宇甘東地区コミュニティハウス	S54	45	S造	2	291.60	設置困難	R2済	R2済	H28済	H28済	H17済
4	浮田コミュニティハウス	S55	44	木造	2	197.54	設置困難	H29済	※4x	H30済	H21済	H19済
5	御南コミュニティハウス	S55	44	木造	2	199.88	設置困難	H29済	※4x	H29済	H21済	H21済
6	平津コミュニティハウス	S55	44	木造	1	299.45	設置困難	H29済	※4x	H29済	R1済	H15済
7	福谷コミュニティハウス	S55	44	木造	1	198.22	設置困難	H29済	※4x	H29済	R2済	R2済
8	御津南地区コミュニティハウス	S55	44	S造	1	230.00	設置困難	H29済	○	H29済	H29済	H16済
9	平井コミュニティハウス	S55	44	RC造	2	490.06	○	H30済	○		R2済	H16済
10	大野コミュニティハウス	S56	43	木造	2	199.56	設置困難	H30済	H30済			H18済
11	甲浦コミュニティハウス	S56	43	木造	1	199.38	設置困難	H30済	H30済		R2済	
12	小串コミュニティハウス	S56	43	木造	1	281.52	設置困難	H29済	H29済		H17済	※5
13	犬島コミュニティハウス	S56	43	木造	2	183.01	設置困難	R1済	R1済		R7実施	R7実施
14	鯉山コミュニティハウス	S56	43	木造	2	198.74	設置困難	H30済	H30済		R3済	H15済
15	深柢コミュニティハウス	S56	43	S造	2	199.39	設置困難	H30済	H30済			※5
16	伊島コミュニティハウス	S57	42	木造	2	212.39	設置困難	H30済	H30済			H16済
17	旭竜コミュニティハウス	S57	42	木造	1	212.59	設置困難	H30済	H30済		H25済	H25済

	館名	建築年度	経過年数(年)	構造 ※1	建物階数(階)	延床面積(m ²)	バリアフリー設備		トイレ男女共用解消	耐震化	外壁改修状況	屋根改修状況
							多目的トイレ	トイレ洋式化 ※2				
18	高島コミュニティハウス	S57	42	木造	1	243.34	設置困難	H30済	H30済		H26済	R1済
19	朝日コミュニティハウス	S57	42	木造	1	187.52	設置困難	R2済	R2済		H27済	H27済
20	東睦コミュニティハウス	S57	42	木造	1	201.64	設置困難	H30済	H30済		H18済	H18済
21	岡南コミュニティハウス	S58	41	木造	2	212.41	設置困難	R1済	R1済		R3済	※5
22	竜之口コミュニティハウス	S58	41	木造	1	201.18	設置困難	H29済	H29済		H23済	H30済
23	御休コミュニティハウス	S58	41	木造	1	205.60	設置困難	H30済	H30済			H25済
24	内山下コミュニティハウス	S58	41	S造	2	214.65	設置困難	R1済	R1済		R2一部済	※5
25	牧山コミュニティハウス	S58	41	RC造	1	203.36	設置困難	H30済	H30済		R4済	R4済
26	葛城地区コミュニティハウス	S58	41	RC造	2	296.00	設置困難	H30済	○		済	済
27	浦安コミュニティハウス	S59	40	木造	1	201.64	設置困難	H30済	H30済		H22済	H22済
28	豊コミュニティハウス	S59	40	木造	1	212.75	設置困難	R2済	R2済			H25済
29	高田コミュニティハウス	S59	40	木造	1	203.88	設置困難	R1済	R1済		H22済	H22済
30	鹿田コミュニティハウス	S59	40	S造	2	214.50	設置困難	R2済	R2済		H23済	H23済
31	宇甘西地区コミュニティハウス	S59	40	S造	1	152.00	設置困難	○	○		R3済	H18済
32	西大寺南コミュニティハウス	S60	39	木造	1	212.22	設置困難	H30済	H30済		H22済	H22済
33	曾根コミュニティハウス	S60	39	木造	1	209.92	設置困難	R1済	R1済		H24済	H24済
34	箕島コミュニティハウス	S60	39	S造	2	221.06	設置困難	H30済	H30済		R4済	
35	平島コミュニティハウス	S61	38	木造	1	239.40	設置困難	H30済	H30済		H28済	H28済
36	津島コミュニティハウス	S61	38	S造	2	243.81	設置困難	R2済	R2済			※5
37	芳田コミュニティハウス	S61	38	S造	2	198.74	設置困難	R1済	R1済		R4済	R4済
38	横井コミュニティハウス	S61	38	S造	2	209.52	設置困難	R2済	R2済		R4済	R4済
39	庄内コミュニティハウス	S61	38	S造	2	230.49	設置困難	H30済	○			
40	南輝コミュニティハウス	S62	37	S造	2	222.14	設置困難	R1済	R1済		R5済	R5済
41	牧石コミュニティハウス	S62	37	S造	2	261.09	設置困難	R2済	R2済		R5済	R5済
42	陵南コミュニティハウス	S62	37	S造	2	218.76	設置困難	R2済	R2済			※5
43	可知コミュニティハウス	S63	36	S造	2	270.37	設置困難	R1済	R1済	H30済	R3済	R3済
44	太伯コミュニティハウス	S63	36	木造	1	224.67	設置困難	R1済	R1済		H30済	
45	旭操コミュニティハウス	S63	36	S造	2	249.69	設置困難	R2済	R2済		H21済	H21済
46	第一藤田コミュニティハウス	S63	36	S造	2	231.04	設置困難	R2済	R2済		R5済	R5済
47	三軒屋ふれあい会館	S63	36	S造	2	323.34	設置困難	R2済	R2済		R6済	R6済
48	大宮コミュニティハウス	H1	35	木造	1	211.17	設置困難	R2済	R2済		H29済	H29済
49	興除コミュニティハウス	H1	35	木造	1	221.10	設置困難	R2済	R2済			
50	開成コミュニティハウス	H1	35	S造	2	221.65	設置困難	R1済	R1済		H30済	
51	福田コミュニティハウス	H1	35	S造	2	225.94	設置困難	R2済	R2済			
52	東山公園集会所	H2	34	木造	1	219.44	設置困難	R2済	R2済		R6済	
53	雄神コミュニティハウス	H2	34	木造	1	229.39	設置困難	R1済	R1済		R3済	R3済
54	足守コミュニティハウス	H2	34	木造	1	214.07	設置困難	R2済	R2済		R6済	
55	西大寺コミュニティハウス	H2	34	S造	2	228.19	設置困難	R2済	R2済		R6済	R6済
56	幸島コミュニティハウス	H3	33	木造	2	227.27	設置困難	R2済	R2済		R7実施	R7実施
57	芳泉コミュニティハウス	H4	32	木造	2	247.38	設置困難	R2済	R2済		R7実施	R7実施
58	角山コミュニティハウス	H5	31	木造	1	223.87	設置困難	R2済	R2済			
59	政田コミュニティハウス	H7	29	木造	2	405.00	○	R2済	R2済			
60	旭東コミュニティハウス	H7	29	木造	1	248.78	○	○	○			
61	富山コミュニティハウス	H8	28	木造	1	250.05	○	R1済	○		R7実施	
62	第三藤田コミュニティハウス	H8	28	木造	1	215.60	○	○	○			
63	馬屋上コミュニティハウス	H9	27	木造	2	249.95	○	R2済	○		R7実施	R7実施
64	第二藤田コミュニティハウス	H11	25	木造	2	247.88	○	R2済	○		H30済	※5
65	桃丘コミュニティハウス	H12	24	木造	1	247.18	○	R1済	○			
66	西コミュニティハウス	H13	23	S造	1	248.60	○	H30済	○			
67	財田コミュニティハウス	H13	23	S造	1	248.69	○	○	○			

	館名	建築年度	経過年数(年)	構造 ※1	建物階数(階)	延床面積(m ²)	バリアフリー設備		トイレ男女共用解消	耐震化	外壁改修状況	屋根改修状況
							多目的トイレ	トイレ洋式化※2				
68	清輝コミュニティハウス	H14	22	S造	2	247.39	○	R1済	○			※5
69	城東台コミュニティハウス	H17	19	木造	1	246.36	○	○	○			※5
70	出石コミュニティハウス	H18	18	S造	2	379.19	○	○	○			※5
71	操南コミュニティハウス	H20	16	木造	1	232.07	○	○	○			※5
72	南方コミュニティハウス	H22	14	RC造	1	258.74	○	○	○			
73	福島コミュニティハウス	H23	13	木造	1	251.74	○	○	○			
74	金川地区コミュニティハウス	H24	12	木造	1	244.29	○	○	○			
75	古都コミュニティハウス	H25	11	木造	1	280.10	○	○	○			
76	宇野コミュニティハウス	H25	11	RC造	1	240.42	○	○	○			
77	灘崎コミュニティハウス	H28	8	木造	1	248.43	○	○	○			※5
78	迫川コミュニティハウス	H28	8	木造	1	248.43	○	○	○			※5
79	竹枝コミュニティハウス	R2	4	木造	1	240.98	○	○	○			※5
80	七区コミュニティハウス	R2	4	木造	1	249.25	○	○	○			※5
81	平福コミュニティハウス	R3	3	木造	1	249.99	○	○	○			
82	弘西コミュニティハウス	R4	2	木造	1	242.01	○	○	○			※5

- ※1. 構造は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
 ※2. トイレ洋式化は、男女それぞれに1以上の洋式大便器を設置。
 ※3. 敷地事情から汲み取りトイレであり、工事による改修が困難なもの。
 ※4. 間取りや建物の構造に課題があり、早期改修が困難なもの。
 ※5. 屋根材にカラーベスト等が使用され、計画的な防水塗装等の対応が必要なもの。

(表 3-2)

◆「コミュニティセンター等」施設一覧【施設の改修状況等】 R7年4月1日現在 ※建物竣工順

	館名	建築年度	経過年数(年)	構造 ※1	建物階数(階)	延床面積(m ²)	バリアフリー設備		トイレ男女共用解消	耐震化	外壁改修状況	屋根改修状況
							多目的トイレ	トイレ洋式化※2				
1	宇垣コミュニティセンター	S13	87	木造	1	413.69	設置困難	○	○	未実施	H14済	H14済
2	大田活性化センター	H10	22	木造	1	327.09	○	○	○		H26済	

- ※1. 構造は、S:鉄骨造、RC:鉄筋コンクリート造、SRC:鉄骨鉄筋コンクリート造
 ※2. トイレ洋式化は、男女それぞれに1以上の洋式大便器を設置。

6 今後の方針

(1) コミュニティハウス

引き続き、設置基準に基づき、概ね小学校区に1館を設置します。

ア 維持管理

(ア) 基本的な考え方

これまでの維持管理は、施設に不具合が生じてから対症的に修繕を行う「事後保全」としていたため、対応時(修繕)には不具合の程度が進行し、施設の短命化やコストの増大を招く可能性がありました。

個別施設計画策定後は、計画的に施設の改修等を行う「予防保全(※1)」へ転換することで、施設の使用年数を延ばす長寿命化を進め、財政負担の縮減や平準化を図ります。また、生活様式の変化や新たなニーズへの対応を図ります。

(※1) 構造物や建築物の損傷が顕在化する前に予防的に対策を行う管理手法

(イ) 目標使用年数

コミュニティ施設の長寿命化に向けては、法定耐用年数を上回る年数(以下「目

標使用年数」という。)を設定し、計画的な施設保全に取り組んでいくことが必要となります。

このため、個別施設計画では、総合管理計画の方針の実効性を高めるため、「国土交通省損失補償取扱要領」や各施設の現状を踏まえ、目標使用年数を60年に設定し、建物の長寿命化を図ります。ただし、建物の寿命は、構造、立地条件、使用状況の違いなどによっても変わるため、60年を目標に使用し、躯体の健全性や劣化の状態等により、更なる使用に耐えうる建物については、耐震改修工事を含む長寿命化を図る改修工事を行い、15年を目途に目標使用年数を延長し、ライフサイクルコストの縮減に努めます。

◆参考：国土交通省損失補償取扱要領

※公共用地を取得する際に、損失補償の減価率に用いる建築物の標準耐用年数

建物の構造	耐用年数
鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造 (旅館、ホテル、百貨店等～事務所、住宅、アパート等)	80～90年
鉄骨造 (肉厚9mm～4mm)	60年
木造 (住宅金融支援機構住宅程度～上等の一般建築)	48～60年

(ウ) 具体的な対応策

①大規模改修

建築物は一般的には経年で劣化が進行していくことから、建築後概ね30年経過を目途に外壁等の大規模改修を行います。ただし、劣化状況その他の要因により実施時期が前後する場合があります。

②修繕

指定管理者の点検等により施設の劣化等が発見され、長寿命化に影響をきたす恐れがある場合は、随時修繕を行います。

③生活様式の変化や新たなニーズを踏まえた改修

プライバシーへの配慮、バリアフリー化、ユニバーサルデザイン等利用環境の改善につながる改修を行います。

④脱炭素化の推進にかかる改修

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につながる改修を行います。

イ 更新（建替）及び新設

(ア) 基本的な考え方

当該学区・地区の人口規模、施設の利用状況や利用計画等を考慮するとともに、他の公共施設との複合化も検討します。

また、太陽光パネルの設置等環境負荷の軽減等について検討します。

(イ) 更新（建替）

60年を目標に使用し、躯体の健全性や劣化の状態等によっては、更新（建替）の検討を行います。

ただし、劣化状況その他の要因により実施時期が前後する場合があります。

(ウ) 新設

以下の設置基準に基づき、条件の整った学区・地区に設置します。

- ① 概ね小学校区に1館を設置する。
- ② 建設要望が学区住民の総意であること。
- ③ 建設用地を学区住民が確保していること（市の未利用地の活用可）。
※建設用地の確保促進を図るため、市の未利用地等の情報提供を行います。
- ④ 学区内の町内会及び各種団体等で構成されたコミュニティ協議会が指定管理者として管理運営を行うこと。

(2) コミュニティセンター等

コミュニティセンター等については、旧御津町、旧建部町において整備されたことから、以下の施設ごとに今後のあり方等を検討します。

ア 宇垣コミュニティセンター

当該学区には、既にコミュニティハウスが整備されていることや、当該施設には集会所施設のほかにスポーツ施設（弓道場、テニスコート）が配置されていることから、今後の施設のあり方等について関係者とも協議し決定します。

イ 大田活性化センター

将来の管理方法について関係者とも協議し決定します。

7 実施予定

現在、コミュニティハウスは82館、コミュニティセンター等は2館と多いことから、複数の期に分け対応します。平成29年度から令和7年度までを第1期として対象施設の大規模改修等を実施しています。本計画では令和8年度から令和17年度までを第2期、令和18年度からを第3期以降として大規模改修等の実施を行います。

なお、施設の状態によっては、時期を前後させるなど適宜対応を行います。

第1期（平成29年度～令和7年度） 33館

平福コミュニティハウス	宇甘西地区コミュニティハウス	南輝コミュニティハウス
弘西コミュニティハウス	可知コミュニティハウス	牧石コミュニティハウス
馬屋下コミュニティハウス	太伯コミュニティハウス	第一藤田コミュニティハウス
平津コミュニティハウス	開成コミュニティハウス	三軒屋ふれあい会館
福谷コミュニティハウス	雄神コミュニティハウス	東山公園集会所
平井コミュニティハウス	第二藤田コミュニティハウス	足守コミュニティハウス
甲浦コミュニティハウス	牧山コミュニティハウス	西大寺コミュニティハウス
鯉山コミュニティハウス	箕島コミュニティハウス	幸島コミュニティハウス
高島コミュニティハウス	横井コミュニティハウス	芳泉コミュニティハウス
岡南コミュニティハウス	芳田コミュニティハウス	富山コミュニティハウス
竜之口コミュニティハウス	犬島コミュニティハウス	馬屋上コミュニティハウス

※ 〇〇 は、令和7年度末までに大規模改修実施予定。

第2期（令和8年度～令和17年度） 20館

伊島コミュニティハウス	豊コミュニティハウス	政田コミュニティハウス
大野コミュニティハウス	津島コミュニティハウス	旭東コミュニティハウス
小串コミュニティハウス	庄内コミュニティハウス	桃丘コミュニティハウス
曾根コミュニティハウス	陵南コミュニティハウス	西コミュニティハウス
深砥コミュニティハウス	興除コミュニティハウス	財田コミュニティハウス
御休コミュニティハウス	福田コミュニティハウス	清輝コミュニティハウス
内山下コミュニティハウス	角山コミュニティハウス	

※宇垣コミュニティセンター及び大田活性化センターについては、関係者とも協議のうえ方針を決定

第3期以降（令和17年度～） 29館

第三藤田コミュニティハウス	迫川コミュニティハウス	東畦コミュニティハウス
城東台コミュニティハウス	竹枝コミュニティハウス	葛城地区コミュニティハウス
出石コミュニティハウス	七区コミュニティハウス	浦安コミュニティハウス
操南コミュニティハウス	五城地区コミュニティハウス	高田コミュニティハウス
南方コミュニティハウス	宇甘東コミュニティハウス	鹿田コミュニティハウス
福島コミュニティハウス	浮田コミュニティハウス	西大寺南コミュニティハウス
金川地区コミュニティハウス	御南コミュニティハウス	平島コミュニティハウス
古都コミュニティハウス	御津南地区コミュニティハウス	旭操コミュニティハウス
宇野コミュニティハウス	旭竜コミュニティハウス	大宮コミュニティハウス
灘崎コミュニティハウス	朝日コミュニティハウス	

8 施設整備計画と改修費用

(1) 大規模改修の主な対象部位及び必要に応じて行う工事内容

対象部位	必要に応じて行う対象工事
屋根	屋根塗り替え（防水塗装含む）、防水シート張り替え、屋根葺き替え
外壁	外壁塗装、シーリング交換

(2) 改修費用（概算）

個別施設計画の第2期期間（令和8年度から令和17年度）に実施する長寿命化に係る改修費用（概算）については、第1期において大規模改修を行った実績をふまえて算出します。ただし、建物や設備の状況等によっては、例えば、木材の腐朽や屋根・外壁に漏水などがある場合には、それらの改修等を併せて行う必要から、建物ごとにコストの再積算を行います。

(3) 施設整備計画

個別施設計画の第2期期間（令和8年度から令和17年度）に実施する更新（建替）及び大規模改修に係る計画等は建物の建築後の経過年数や劣化状況などを勘案して次のとおりとします。ただし、施設等の状態によっては、時期を前後させるなどの対応をします。

	コミュニティハウス名	整備内容	改修費用(概算)(単位:百万円)									備考	
			R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16		R17
1	伊島コミュニティハウス	更新(建替)	90.0	136.7									旧伊島保育跡地に整備 (旧園舎の一部を転用し整備) (旧園舎解体費用も含む)
2	大野コミュニティハウス	大規模改修	18.8										
3	小串コミュニティハウス	大規模改修	26.5										
4	曾根コミュニティハウス	大規模改修		23.9									
5	深砥コミュニティハウス	大規模改修		22.7									
6	御休コミュニティハウス	大規模改修			23.4								
7	内山下コミュニティハウス	大規模改修			24.4								
8	豊コミュニティハウス	大規模改修				24.2							
9	津島コミュニティハウス	大規模改修				27.7							
10	庄内コミュニティハウス	大規模改修					26.2						
11	陵南コミュニティハウス	大規模改修					24.9						
12	興除コミュニティハウス	大規模改修						25.1					
13	福田コミュニティハウス	大規模改修						25.7					
14	角山コミュニティハウス	大規模改修							25.5				
15	政田コミュニティハウス	大規模改修							46.0				
16	旭東コミュニティハウス	大規模改修								28.3			
17	桃丘コミュニティハウス	大規模改修								28.1			
18	西コミュニティハウス	大規模改修									28.3		
19	財田コミュニティハウス	大規模改修									28.3		
20	清輝コミュニティハウス	大規模改修										28.1	

※対象施設や改修費用については必要に応じて時点修正を行います。