

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)

令和3年11月

岡山市市民協働局 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	- 6 -
6	今後の方針	- 8 -
7	実施予定	- 10 -

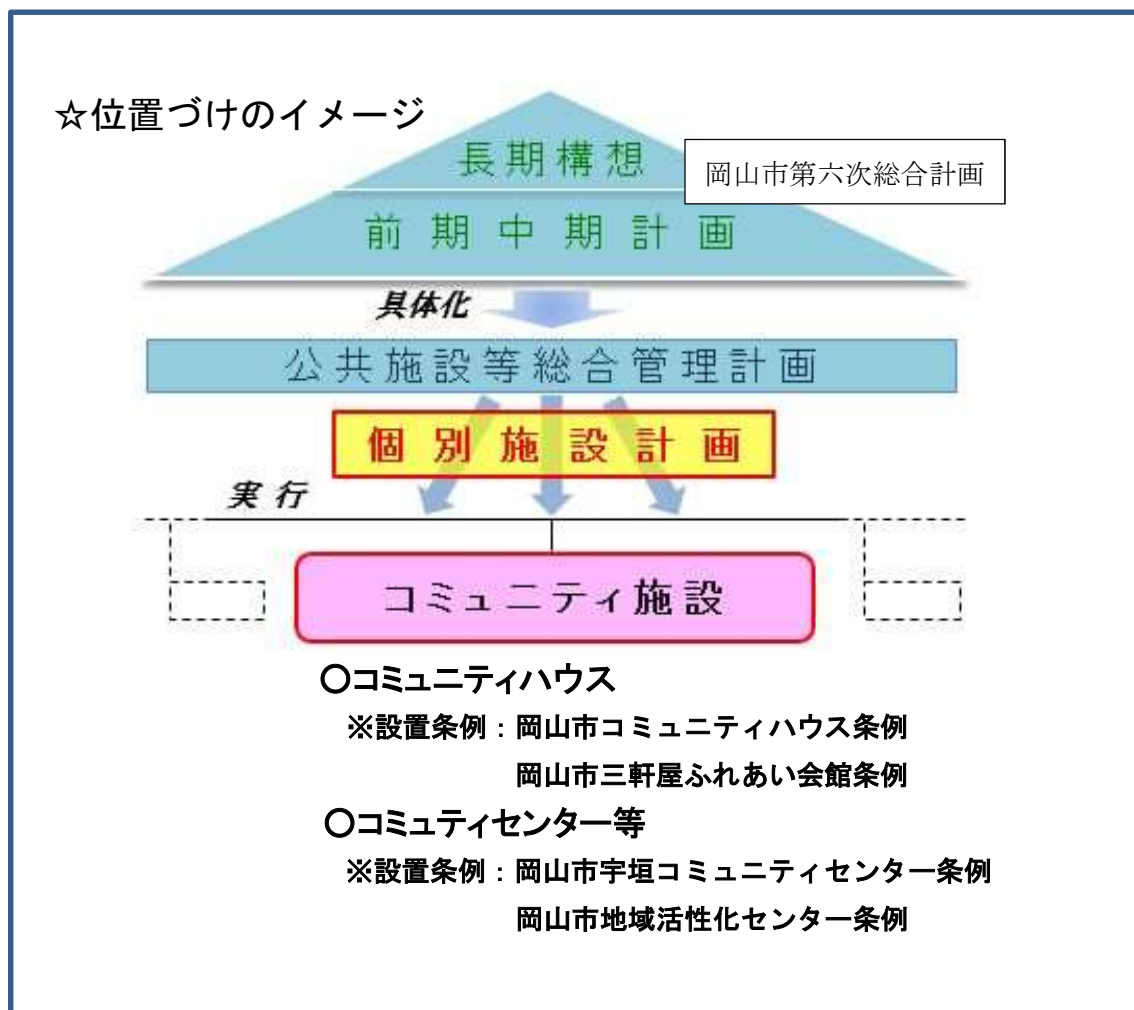
平成30年3月策定

令和3年11月16日改訂

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。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更新や規模の適正化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、市民協働企画総務課所管のコミュニティハウス及びコミュニティセンター等（以下「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。）を策定するものです。



2 個別施設計画の計画期間

「個別施設計画」の計画期間は、「総合管理計画」が平成28年度からの10年間の計画であるため、平成29年度を始期とする今後9年間(平成29年度～令和7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。

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

R4年4月1日見込

※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	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	250.00
3	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
4	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
5	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
6	御南コミュニティハウス	北区久米91	S55	木造	2	199.88
7	平津コミュニティハウス	北区檜津2211	S55	木造	1	299.45
8	福谷コミュニティハウス	北区東山内51-2	S55	木造	1	198.22
9	弘西コミュニティハウス	北区番町二丁目11-20	S55	木造	2	213.32
10	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
11	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
12	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
13	甲浦コミュニティハウス	南区飽浦413-1	S56	木造	1	199.38
14	小串コミュニティハウス	南区小串2431-1	S56	木造	1	281.52
15	犬島コミュニティハウス	東区犬島326-18	S56	木造	2	183.01
16	鯉山コミュニティハウス	北区吉備津288	S56	木造	2	198.74
17	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
18	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
19	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
20	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
21	朝日コミュニティハウス	東区東片岡4981-3	S57	木造	1	187.52
22	東畦コミュニティハウス	南区東畦815-9	S57	木造	1	201.64
23	岡南コミュニティハウス	北区旭本町1-1	S58	木造	2	212.41
24	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
25	御休コミュニティハウス	東区西祖137-4	S58	木造	1	205.60
26	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
27	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
28	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
29	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
30	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
31	高田コミュニティハウス	北区下高田309-2	S59	木造	1	203.88
32	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
33	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
34	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
35	曾根コミュニティハウス	南区曾根65-3	S60	木造	1	209.92

36	箕島コミュニティハウス	南区箕島2325-1	S60	鉄骨造	2	221.06
37	平島コミュニティハウス	東区東平島1326-1	S61	木造	1	239.40
38	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
39	芳田コミュニティハウス	南区新保675-1	S61	鉄骨造	2	198.74
40	横井コミュニティハウス	北区田益1575-7	S61	鉄骨造	2	209.52
41	庄内コミュニティハウス	北区三手597	S61	鉄骨造	2	230.49
42	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
43	牧石コミュニティハウス	北区玉柏2127-2	S62	鉄骨造	2	261.09
44	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
45	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
46	太伯コミュニティハウス	東区神崎町978-1	S63	木造	1	224.67
47	旭操コミュニティハウス	中区倉富160-1	S63	鉄骨造	2	249.69
48	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
49	三軒屋ふれあい会館	北区半田町7-5	S63	鉄骨造	2	323.34
50	大宮コミュニティハウス	東区下阿知860	H1	木造	1	211.17
51	興除コミュニティハウス	南区内尾196-3	H1	木造	1	221.10
52	開成コミュニティハウス	東区九幡1036-1	H1	鉄骨造	2	221.65
53	福田コミュニティハウス	南区大福501	H1	鉄骨造	2	225.94
54	東山公園集会所	中区御成町15-26	H2	木造	1	219.44
55	雄神コミュニティハウス	東区富崎684-2	H2	木造	1	229.39
56	足守コミュニティハウス	北区下足守1960	H2	木造	1	214.07
57	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
58	幸島コミュニティハウス	東区水門町749-8	H3	木造	2	227.27
59	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
60	角山コミュニティハウス	東区才崎394-7	H5	木造	1	223.87
61	政田コミュニティハウス	東区政津1032-3	H7	木造	2	405.00
62	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
63	富山コミュニティハウス	中区福泊321-2	H8	木造	1	250.05
64	第三藤田コミュニティハウス	南区藤田1729	H8	木造	1	215.60
65	馬屋上コミュニティハウス	北区富吉996-5	H9	木造	2	249.95
66	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
67	桃丘コミュニティハウス	北区芳賀5114-89	H12	木造	1	247.18
68	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
69	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
70	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
71	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
72	出石コミュニティハウス	北区幸町10-10	H18	鉄骨造	2	379.19
73	操南コミュニティハウス	中区桑野291-8	H20	木造	1	232.07
74	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
75	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
76	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
77	古都コミュニティハウス	東区古都宿306	H25	木造	1	280.10
78	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
79	灘崎コミュニティハウス	南区片岡1079	H28	木造	1	248.43
80	迫川コミュニティハウス	南区迫川1088	H28	木造	1	248.43
81	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
82	七区コミュニティハウス	南区西七区231	R2	木造	1	249.25
					合計	19,405.30

※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。

※平福コミュニティハウスの延床面積等については、現在整備中であり(令和4年2月末完工予定)整備後の数値である。

(表1-2)

◆「コミュニセンター等」施設一覧

R4年4月1日見込

※建物竣工順

	館名	施設所在地	建築年	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、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100人程度のエリアまでと開きがあり、エリアの平均人口は6,732人です(平成27年国勢調査)。

平成31年度の全施設の合計利用者数は約431,000人で、1館当たりの平均利用者数は約5,400人ですが、年間の利用者数が20,000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)

地域での自主的な地域づくりの機運が高まる中で、地域住民が集い様々な活動をする拠点としてのコミュニティハウスの必要性は、今後、ますます高まってくるものと思われまます。

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、平成31年度の利用者数は1,441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、平成31年度の利用者数は大田活性化センターが2,297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【平成31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	4,874	28	葛城地区コミュニティハウス	1,826	55	雄神コミュニティハウス	4,410
2	平福コミュニティハウス	9,675	29	浦安コミュニティハウス	5,403	56	足守コミュニティハウス	1,460
3	五城地区コミュニティハウス	3,289	30	豊コミュニティハウス	2,087	57	西大寺コミュニティハウス	4,028
4	宇甘東地区コミュニティハウス	783	31	高田コミュニティハウス	1,188	58	幸島コミュニティハウス	2,010
5	浮田コミュニティハウス	1,598	32	鹿田コミュニティハウス	9,500	59	芳泉コミュニティハウス	1,959
6	御南コミュニティハウス	5,460	33	宇甘西地区コミュニティハウス	2,054	60	角山コミュニティハウス	1,452
7	平津コミュニティハウス	6,214	34	西大寺南コミュニティハウス	1,543	61	政田コミュニティハウス	3,603
8	福谷コミュニティハウス	1,260	35	曾根コミュニティハウス	3,828	62	旭東コミュニティハウス	4,747
9	弘西コミュニティハウス	1,321	36	箕島コミュニティハウス	3,478	63	富山コミュニティハウス	11,879
10	御津南地区コミュニティハウス	1,660	37	平島コミュニティハウス	17,610	64	第三藤田コミュニティハウス	1,729
11	平井コミュニティハウス	3,484	38	津島コミュニティハウス	14,915	65	馬屋上コミュニティハウス	1,671
12	大野コミュニティハウス	2,587	39	芳田コミュニティハウス	3,746	66	第二藤田コミュニティハウス	6,474
13	甲浦コミュニティハウス	1,901	40	横井コミュニティハウス	12,605	67	桃丘コミュニティハウス	4,309
14	小串コミュニティハウス	1,891	41	庄内コミュニティハウス	7,336	68	西コミュニティハウス	12,705
15	犬島コミュニティハウス	530	42	南輝コミュニティハウス	4,289	69	財田コミュニティハウス	2,966
16	鯉山コミュニティハウス	4,469	43	牧石コミュニティハウス	4,882	70	清輝コミュニティハウス	1,955
17	深柢コミュニティハウス	1,593	44	陵南コミュニティハウス	7,428	71	城東台コミュニティハウス	11,678
18	伊島コミュニティハウス	4,000	45	可知コミュニティハウス	10,748	72	出石コミュニティハウス	20,917
19	旭竜コミュニティハウス	3,340	46	太伯コミュニティハウス	5,171	73	操南コミュニティハウス	10,014
20	高島コミュニティハウス	7,370	47	旭操コミュニティハウス	8,302	74	南方コミュニティハウス	4,955
21	朝日コミュニティハウス	2,112	48	第一藤田コミュニティハウス	6,636	75	福島コミュニティハウス	8,883
22	東睦コミュニティハウス	5,139	49	三軒屋ふれあい会館	3,994	76	金川地区コミュニティハウス	17,495
23	岡南コミュニティハウス	2,616	50	大宮コミュニティハウス	1,538	77	古都コミュニティハウス	4,565
24	竜之口コミュニティハウス	9,478	51	興除コミュニティハウス	16,377	78	宇野コミュニティハウス	9,395
25	御休コミュニティハウス	1,753	52	開成コミュニティハウス	2,290	79	灘崎コミュニティハウス	5,859
26	内山下コミュニティハウス	3,393	53	福田コミュニティハウス	4,361	80	迫川コミュニティハウス	3,481
27	牧山コミュニティハウス	1,666	54	東山公園集会所	9,387		利用人数合計	430,577

(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が、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236.65㎡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 m²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

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 館あり、本計画期間中に建築後 30 年に達する施設は 4 館になるなど、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 未整備の学区・地区があります。

※注 1：R3 年 4 月 1 日現在の館数

※注 2：R4～R7 の期間中に 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 44 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、今後、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、今後、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

ア コミュニティハウス

(表3-1)

R3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 ※5	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	45	木造	2	241.05	設置困難	※3 ×	※4 ×	H29済	H30済	H30済
2 ^{※7}	平福コミュニティハウス	S51	46	S造	2	323.91	○	○	○	※7		
3	五城地区コミュニティハウス	S53	42	S造	1	192.28	設置困難	○	○	H28済		H24済
4	宇甘東地区コミュニティハウス	S54	41	S造	2	291.60	設置困難	R2済	R2済	H28済	H28済	H17済
5	浮田コミュニティハウス	S55	40	木造	2	197.54	設置困難	H29済	※4 ×	H30済	H21済	H19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 ※5	屋根改修状況
							多目的トイレ	トイレ洋式化 ※2				
6	御南コミュニティハウス	S55	40	木造	2	199.88	設置困難	H29済	※4 ×	H29済	H21済	H21済
7	平津コミュニティハウス	S55	40	木造	1	299.45	設置困難	H29済	※4 ×	H29済	R1済	H15済
8	福谷コミュニティハウス	S55	40	木造	1	198.22	設置困難	H29済	※4 ×	H29済	R2済	R2済
9 ^{※7}	弘西コミュニティハウス	S55	40	木造	2	213.32	※7	※7	※7	※7		
10	御津南地区コミュニティハウス	S55	40	S造	1	230.00	設置困難	H29済	○	H29済	H29済	H16済
11	平井コミュニティハウス	S55	40	RC造	2	490.06	○	H30済	○		R2済	H16済
12	大野コミュニティハウス	S56	39	木造	2	199.56	設置困難	H30済	H30済			H18済
13	甲浦コミュニティハウス	S56	39	木造	1	199.38	設置困難	H30済	H30済		R2済	
14	小串コミュニティハウス	S56	39	木造	1	281.52	設置困難	H29済	H29済		H17済	※6
15	犬島コミュニティハウス	S56	39	木造	2	183.01	設置困難	R1済	R1済		H19済	H19済
16	鯉山コミュニティハウス	S56	39	木造	2	198.74	設置困難	H30済	H30済		R3実施	H15済
17	深柢コミュニティハウス	S56	39	S造	2	199.39	設置困難	H30済	H30済			※6
18	伊島コミュニティハウス	S57	38	木造	2	212.39	設置困難	H30済	H30済		劣化	H16済
19	旭竜コミュニティハウス	S57	38	木造	1	212.59	設置困難	H30済	H30済		H25済	H25済
20	高島コミュニティハウス	S57	38	木造	1	243.34	設置困難	H30済	H30済		H26済	R1済
21	朝日コミュニティハウス	S57	38	木造	1	187.52	設置困難	R2済	R2済		H27済	H27済
22	東睦コミュニティハウス	S57	38	木造	1	201.64	設置困難	H30済	H30済		H18済	H18済
23	岡南コミュニティハウス	S58	37	木造	2	212.41	設置困難	R1済	R1済		R3実施	※6
24	竜之口コミュニティハウス	S58	37	木造	1	201.18	設置困難	H29済	H29済		H23済	H30済
25	御休コミュニティハウス	S58	37	木造	1	205.60	設置困難	H30済	H30済			H25済
26	内山下コミュニティハウス	S58	37	S造	2	214.65	設置困難	R1済	R1済		R2済	※6
27	牧山コミュニティハウス	S58	37	RC造	1	203.36	設置困難	H30済	H30済		劣化	※6
28	葛城地区コミュニティハウス	S58	37	RC造	2	296.00	設置困難	H30済	○		済	済
29	浦安コミュニティハウス	S59	36	木造	1	201.64	設置困難	H30済	H30済		H22済	H22済
30	豊コミュニティハウス	S59	36	木造	1	212.75	設置困難	R2済	R2済			H25済
31	高田コミュニティハウス	S59	36	木造	1	203.88	設置困難	R1済	R1済		H22済	H22済
32	鹿田コミュニティハウス	S59	36	S造	2	214.50	設置困難	R2済	R2済		H23済	H23済
33	宇甘西地区コミュニティハウス	S59	36	S造	1	152.00	設置困難	○	○		R3実施	H18済
34	西大寺南コミュニティハウス	S60	35	木造	1	212.22	設置困難	H30済	H30済		H22済	H22済
35	曾根コミュニティハウス	S60	35	木造	1	209.92	設置困難	R1済	R1済		H24済	H24済
36	箕島コミュニティハウス	S60	35	S造	2	221.06	設置困難	H30済	H30済		劣化	
37	平島コミュニティハウス	S61	34	木造	1	239.40	設置困難	H30済	H30済		H28済	H28済
38	津島コミュニティハウス	S61	34	S造	2	243.81	設置困難	R2済	R2済			※6
39	芳田コミュニティハウス	S61	34	S造	2	198.74	設置困難	R1済	R1済			
40	横井コミュニティハウス	S61	34	S造	2	209.52	設置困難	R2済	R2済		劣化	※6
41	庄内コミュニティハウス	S61	34	S造	2	230.49	設置困難	H30済	○			
42	南輝コミュニティハウス	S62	33	S造	2	222.14	設置困難	R1済	R1済		劣化	※6
43	牧石コミュニティハウス	S62	33	S造	2	261.09	設置困難	R2済	R2済		劣化	※6
44	陵南コミュニティハウス	S62	33	S造	2	218.76	設置困難	R2済	R2済			※6
45	可知コミュニティハウス	S63	32	S造	2	270.37	設置困難	R1済	R1済	H30済	R3実施	R3実施
46	太伯コミュニティハウス	S63	32	木造	1	224.67	設置困難	R1済	R1済		劣化	H30済
47	旭操コミュニティハウス	S63	32	S造	2	249.69	設置困難	R2済	R2済		H21済	H21済
48	第一藤田コミュニティハウス	S63	32	S造	2	231.04	設置困難	R2済	R2済		劣化	
49	三軒屋ふれあい会館	S63	32	S造	2	323.34	設置困難	R2済	R2済		劣化	※6
50	大宮コミュニティハウス	H1	31	木造	1	211.17	設置困難	R2済	R2済		H29済	H29済
51	興除コミュニティハウス	H1	31	木造	1	221.10	設置困難	R2済	R2済			
52	開成コミュニティハウス	H1	31	S造	2	221.65	設置困難	R1済	R1済		劣化	H30済
53	福田コミュニティハウス	H1	31	S造	2	225.94	設置困難	R2済	R2済			
54	東山公園集会所	H2	30	木造	1	219.44	設置困難	R2済	R2済		劣化	
55	雄神コミュニティハウス	H2	30	木造	1	229.39	設置困難	R1済	R1済		R3実施	R3実施
56	足守コミュニティハウス	H2	30	木造	1	214.07	設置困難	R2済	R2済		劣化	
57	西大寺コミュニティハウス	H2	30	S造	2	228.19	設置困難	R2済	R2済		劣化	※6
58	幸島コミュニティハウス	H3	29	木造	2	227.27	設置困難	R2済	R2済		劣化	※6
59	芳泉コミュニティハウス	H4	28	木造	2	247.38	設置困難	R2済	R2済		劣化	※6
60	角山コミュニティハウス	H5	27	木造	1	223.87	設置困難	R2済	R2済			

R3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 ※5	屋根改修状況
							多目的トイレ	トイレ洋式化 ※2				
61	政田コミュニティハウス	H7	25	木造	2	405.00	○	R2済	R2済			
62	旭東コミュニティハウス	H7	25	木造	1	248.78	○	○	○			
63	富山コミュニティハウス	H8	24	木造	1	250.05	○	R1済	○		劣化	
64	第三藤田コミュニティハウス	H8	24	木造	1	215.60	○	○	○			
65	馬屋上コミュニティハウス	H9	23	木造	2	249.95	○	R2済	○		劣化	※6
66	第二藤田コミュニティハウス	H11	21	木造	2	247.88	○	R2済	○		H30済	※6
67	桃丘コミュニティハウス	H12	20	木造	1	247.18	○	R1済	○			
68	西コミュニティハウス	H13	19	S造	1	248.60	○	H30済	○			
69	財田コミュニティハウス	H13	19	S造	1	248.69	○	○	○			
70	清輝コミュニティハウス	H14	18	S造	2	247.39	○	R1済	○			※6
71	城東台コミュニティハウス	H17	15	木造	1	246.36	○	○	○			※6
72	出石コミュニティハウス	H18	14	S造	2	379.19	○	○	○			※6
73	操南コミュニティハウス	H20	12	木造	1	232.07	○	○	○			※6
74	南方コミュニティハウス	H22	10	RC造	1	258.74	○	○	○			
75	福島コミュニティハウス	H23	9	木造	1	251.74	○	○	○			
76	金川地区コミュニティハウス	H24	8	木造	1	244.29	○	○	○			
77	古都コミュニティハウス	H25	7	木造	1	280.10	○	○	○		H20済	H20済
78	宇野コミュニティハウス	H25	7	RC造	1	240.42	○	○	○			
79	灘崎コミュニティハウス	H28	4	木造	1	248.43	○	○	○			※6
80	迫川コミュニティハウス	H28	4	木造	1	248.43	○	○	○			※6
81	竹枝コミュニティハウス	R2	0	木造	1	240.98	○	○	○			※6
82	七区コミュニティハウス	R2	0	木造	1	249.25	○	○	○			※6

※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. 外壁改修状況にある「劣化」は、建物の長寿命化に影響する劣化があると判断されたもの。(H26年度 劣化度調査による)

※6. 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。

※7. 平福コミュニティハウス及び弘西コミュニティハウスは、建て替え整備を行う。(数値等は現行建物のもの)

イ コミュニティセンター

(表3-2)

R3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 ※5	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	83	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	18	木造	1	327.09	○	○	○		H26済	

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。

今後は、計画的に施設の改修等を行う「予防保全」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。

※予防保全：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

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。

(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、目標使用年数を総合管理計画と同じ60年を目標とし、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 (ホテル、百貨店、劇場等～事務所、住宅、学校等)	80年～90年
鉄骨造（肉厚4mm～9mm）	60年
木造（公庫建築～上等の一般建築）	48年～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。

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などから、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。本計画期間（平成29～令和7年度）を第1期とし、令和8年度からを第2期以降とします。

なお、本計画の残期間（令和4年度から令和7年度）に実施するコミュニティハウスについては、雨漏り等の不具合が生じるなど長寿命化に影響する劣化が進行している施設16館と改築を行う1施設の計17館とし、コミュニティセンター等については、2館を第1期の対象施設とし、大規模改修その他の対応を行います。

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

※ は、令和3年度末までに大規模改修等が完了したもの。その他の施設は令和4年度以降順次実施予定。

※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2期～（令和8年度～） 49館

伊島コミュニティハウス	桃丘コミュニティハウス	葛城地区コミュニティハウス
五城地区コミュニティハウス	西コミュニティハウス	浦安コミュニティハウス
大野コミュニティハウス	財田コミュニティハウス	高田コミュニティハウス
小串コミュニティハウス	清輝コミュニティハウス	鹿田コミュニティハウス
深柢コミュニティハウス	城東台コミュニティハウス	西大寺南コミュニティハウス
御休コミュニティハウス	出石コミュニティハウス	曾根コミュニティハウス
内山下コミュニティハウス	操南コミュニティハウス	平島コミュニティハウス
豊コミュニティハウス	南方コミュニティハウス	旭操コミュニティハウス
津島コミュニティハウス	福島コミュニティハウス	大宮コミュニティハウス
庄内コミュニティハウス	金川地区コミュニティハウス	古都コミュニティハウス
陵南コミュニティハウス	宇甘東地区コミュニティハウス	宇野コミュニティハウス
興除コミュニティハウス	浮田コミュニティハウス	灘崎コミュニティハウス
福田コミュニティハウス	御南コミュニティハウス	迫川コミュニティハウス
角山コミュニティハウス	御津南地区コミュニティハウス	竹枝コミュニティハウス
政田コミュニティハウス	旭竜コミュニティハウス	七区コミュニティハウス
旭東コミュニティハウス	朝日コミュニティハウス	
第三藤田コミュニティハウス	東畦コミュニティハウス	

施設整備計画と対策費用

(1) 大規模（長寿命化）改修の主な対象部位・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) 対策費用

本書「個別施設計画」の残期間（令和4年度から令和7年度）に実施する長寿命化に係る屋根及び外壁等の改修費用（概算）は、国土交通省大臣官房庁営繕部監修「施設特別整備（特別修繕）単価」を参考に算出します。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) 施設計画

本書「個別施設計画」の第1期の残期間（令和4年度から令和7年度）に実施する建替え（耐震化）、大規模改修（長寿命化）に係る計画等は次のとおりです。

○新設・建替え（耐震化）

番号	施設名称	実施時期									費用概算 (百万円)	備考 (対策の内容等)
		H29	H30	H31(R1)	H32(R2)	H33(R3)	H34(R4)	H35(R5)	H36(R6)	H37(R7)		
1	岡山市弘西コミュニティハウス				実施設計	工事(解体工事含む)					149.8	令和3年度～令和4年度に移転整備を行い、移転整備後に既存建物の解体を行う。

○大規模改修（長寿命化）

1	岡山市牧山コミュニティハウス						外壁・屋根改修工事				13.0	外壁及び屋根の改修を行う。
2	岡山市箕島コミュニティハウス			令和4年度			外壁等の改修工事				7.0	外壁等の改修を行う。
3	岡山市横井コミュニティハウス						外壁・屋根改修工事				11.0	外壁及び屋根の改修を行う。
4	岡山市芳田コミュニティハウス						外壁・屋根改修工事				12.0	外壁及び屋根の改修を行う。
小計											43.0	

番号	施設名称	実施時期(第1期)							費用概算 (百万円)	備考 (対策の内容等)	
		H29	H30	H31(R1)	H32(R2)	H33(R3)	H34(R4)	H35(R5)			H36(R6)
5	岡山市犬島コミュニティハウス							外壁・屋根 改修工事		10.5	外壁及び屋根の改修を行う。
6	岡山市南輝コミュニティハウス			令和5年度				外壁・屋根 改修工事		9.9	外壁及び屋根の改修を行う。
7	岡山市牧石コミュニティハウス							外壁・屋根 改修工事		11.6	外壁及び屋根の改修を行う。
8	岡山市第一藤田コミュニティハウス							外壁等の 改修工事		8.8	外壁等の改修を行う。
小計									40.8		
9	岡山市三軒屋ふれあい会館							外壁・屋根 改修工事		14.4	外壁及び屋根の改修を行う。
10	岡山市東山公園集会所			令和6年度				外壁等の 改修工事		8.4	外壁等の改修を行う。
11	岡山市足守コミュニティハウス							外壁等の 改修工事		8.2	外壁等の改修を行う。
12	岡山市西大寺コミュニティハウス							外壁・屋根 改修工事		10.5	外壁及び屋根の改修を行う。
小計									41.5		
13	岡山市幸島コミュニティハウス							外壁・屋根 改修工事		10.4	外壁及び屋根の改修を行う。
14	岡山市芳泉コミュニティハウス			令和7年度				外壁・屋根 改修工事		11.4	外壁及び屋根の改修を行う。
15	岡山市富山コミュニティハウス							外壁等の 改修工事		9.6	外壁等の改修を行う。
16	岡山市馬屋上コミュニティハウス							外壁・屋根 改修工事		11.4	外壁及び屋根の改修を行う。
小計									42.8		
合計									162.3		

※施設等の状態によっては、時期を前後させるなどして対応します。

コミュニティハウス改修等計画 第1期(H29～R7)

	コミュニティハウス名	経過年数	構造	延床面積(m ²)	目標耐用年数	方針及び対策内容
1	平福コミュニティハウス	44	S造	323.91	60	南部適応指導教室と複合化整備(令和3年度完成予定)
2	弘西コミュニティハウス	40	木造	213.32	60	旧番町保育園跡地に移転整備(令和4年度完成予定)
1	馬屋下コミュニティハウス	45	木造	241.05	60	<p>建物の長寿命化を図るため、施設の状態により、1回目の大規模改修工事(屋上防水・外壁改修等)を行います。</p> <p>※2期以降で計画しているコミュニティハウスについても、施設等の状態によっては、前倒して1期で対応します。</p> <p>また、個別施設計画策定以前に1回目の大規模改修工事等を(屋上防水・外壁改修等)実施し、定期的な点検で劣化等の確認を行うコミュニティハウスについても、施設の状態によっては、2回目の大規模改修工事(屋上防水・外壁改修等)を行います。</p> <p> は、令和3年度末までに大規模改修が完了したものの。</p> <p>※経過年数は、完了したのものについては、令和3年4月1日現在の経過年数であり、今後実施するものについては、実施年度(予定)での経過年数である。</p>
2	平津コミュニティハウス	40	木造	299.45	60	
3	福谷コミュニティハウス	40	木造	198.22	60	
4	平井コミュニティハウス	40	RC造	490.06	60	
5	甲浦コミュニティハウス	39	木造	199.38	60	
6	鯉山コミュニティハウス	39	木造	198.74	60	
7	高島コミュニティハウス	38	木造	243.34	60	
8	岡南コミュニティハウス	37	木造	212.41	60	
9	竜之口コミュニティハウス	37	木造	201.18	60	
10	宇甘西地区コミュニティハウス	36	S造	152.00	60	
11	可知コミュニティハウス	32	S造	270.37	60	
12	太伯コミュニティハウス	32	木造	224.67	60	
13	開成コミュニティハウス	31	S造	221.65	60	
14	雄神コミュニティハウス	30	木造	229.39	60	
15	第二藤田コミュニティハウス	21	木造	247.88	60	
16	牧山コミュニティハウス	38	RC造	203.36	60	} 令和4年度
17	箕島コミュニティハウス	36	S造	221.06	60	
18	横井コミュニティハウス	35	S造	209.52	60	
19	芳田コミュニティハウス	35	S造	198.74	60	} 令和5年度
20	犬島コミュニティハウス	41	木造	183.01	60	
21	南輝コミュニティハウス	35	S造	222.14	60	
22	牧石コミュニティハウス	35	S造	261.09	60	} 令和6年度
23	第一藤田コミュニティハウス	34	S造	231.04	60	
24	三軒屋ふれあい会館	35	S造	323.34	60	
25	東山公園集会所	33	木造	219.44	60	} 令和7年度
26	足守コミュニティハウス	33	木造	214.07	60	
27	西大寺コミュニティハウス	33	S造	228.19	60	
28	幸島コミュニティハウス	33	木造	227.27	60	} 令和7年度
29	芳泉コミュニティハウス	32	木造	247.38	60	
30	富山コミュニティハウス	28	木造	250.05	60	
31	馬屋上コミュニティハウス	27	木造	249.95	60	

コミュニティセンター 第1期(H29～R7)

1	宇垣コミュニティセンター	41	木造	413.69	60	ニーズや地域の実情等に応じ、あり方を検討します。
2	大田活性化センター	18	木造	327.09	60	ニーズや地域の実情等に応じ、あり方を検討します。

※経過年数は、令和3年4月1日現在の経過年数である。

コミュニティハウス整備計画 第2期～(R8～)

	コミュニティハウス名	経過 年数	構 造	延床 面積 (㎡)	目標 耐用 年数	方針及び対策内容(予定)
1	伊島コミュニティハウス	43	木造	212.39	60	<p>建物の長寿命化を図るため、施設の状態により、1回目の大規模改修工事(屋上防水・外壁改修等)を行います。</p> <p>※個別施設計画策定以前に1回目の大規模改修工事等を(屋上防水・外壁改修等)実施し、定期的な点検で劣化等の確認を行うコミュニティハウスについても、施設の状態によっては、2回目の大規模改修工事(屋上防水・外壁改修等)を行います。</p> <p>■ は、個別施設計画以前に大規模改修が完了したものの。</p> <p>※経過年数は、令和8年4月1日現在の経過年数である。</p>
2	五城地区コミュニティハウス	47	S造	192.28	60	
3	大野コミュニティハウス	44	木造	199.56	60	
4	小串コミュニティハウス	44	木造	281.52	60	
5	深祇コミュニティハウス	44	S造	199.39	60	
6	御休コミュニティハウス	42	木造	205.60	60	
7	内山下コミュニティハウス	42	S造	214.65	60	
8	豊コミュニティハウス	41	木造	212.75	60	
9	津島コミュニティハウス	39	S造	243.81	60	
10	庄内コミュニティハウス	39	S造	230.49	60	
11	陵南コミュニティハウス	38	S造	218.76	60	
12	興除コミュニティハウス	36	木造	221.10	60	
13	福田コミュニティハウス	36	S造	225.94	60	
14	角山コミュニティハウス	32	木造	223.87	60	
15	政田コミュニティハウス	30	木造	405.00	60	
16	旭東コミュニティハウス	30	木造	248.78	60	
17	第三藤田コミュニティハウス	29	木造	215.60	60	
18	桃丘コミュニティハウス	25	木造	247.18	60	
19	西コミュニティハウス	24	S造	248.60	60	
20	財田コミュニティハウス	24	S造	248.69	60	
21	清輝コミュニティハウス	23	S造	247.39	60	
22	宇甘東地区コミュニティハウス	46	S造	291.60	60	
23	浮田コミュニティハウス	45	木造	197.54	60	
24	御南コミュニティハウス	45	木造	199.88	60	
25	御津南地区コミュニティハウス	45	S造	230.00	60	
26	旭竜コミュニティハウス	43	木造	212.59	60	
27	朝日コミュニティハウス	43	木造	187.52	60	
28	東睦コミュニティハウス	43	木造	201.64	60	
29	葛城地区コミュニティハウス	42	RC造	296.00	60	
30	浦安コミュニティハウス	41	木造	201.64	60	
31	高田コミュニティハウス	41	木造	203.88	60	
32	鹿田コミュニティハウス	41	S造	214.50	60	
33	西大寺南コミュニティハウス	40	木造	212.22	60	
34	曾根コミュニティハウス	40	木造	209.92	60	
35	平島コミュニティハウス	39	木造	239.40	60	
36	旭操コミュニティハウス	37	S造	249.69	60	
37	大宮コミュニティハウス	36	木造	211.17	60	

	コミュニティハウス名	経過 年数	構 造	延床 面積 (㎡)	目標 耐用 年数	方針及び対策内容(予定)
38	城東台コミュニティハウス	30	木造	246.36	60	<p>建物の長寿命化を図るため、施設の状態により、1回目の大規模改修工事(屋上防水・外壁改修等)を行います。</p> <p>※個別施設計画策定以前に1回目の大規模改修工事等を(屋上防水・外壁改修等)実施し、定期的な点検で劣化等の確認を行うコミュニティハウスについても、施設の状態によっては、2回目の大規模改修工事(屋上防水・外壁改修等)を行います。</p> <p>※経過年数は、第3期の始期 令和18年4月1日時点での経過年数である。</p>
39	出石コミュニティハウス	29	S造	379.19	60	
40	操南コミュニティハウス	27	木造	232.07	60	
41	南方コミュニティハウス	25	RC造	258.74	60	
42	福島コミュニティハウス	24	木造	251.74	60	
43	金川地区コミュニティハウス	23	木造	244.29	60	
44	古都コミュニティハウス	22	木造	280.10	60	
45	宇野コミュニティハウス	22	RC造	240.42	60	
46	灘崎コミュニティハウス	19	木造	248.43	60	
47	迫川コミュニティハウス	19	木造	248.43	60	
48	竹枝コミュニティハウス	15	木造	240.98	60	
49	七区コミュニティハウス	15	木造	249.25	60	