

令和7年度
調査研究事業

新しい時代の 公共施設マネジメントを 考える研究会

報告書



公益財団法人
岡山県市町村振興協会

理事長挨拶

本研究会は、公共施設を取り巻く現状と課題を改めて整理し、次なる段階のファシリティマネジメントを実践するための方策を探ることを目的として開催いたしました。平成26年4月に総務省から「公共施設等総合管理計画」の策定要請がなされて以降、全国の自治体において公共施設マネジメントへの取組が加速しています。高度経済成長期以降に整備された多くの施設が一斉に更新時期を迎えるなか、人口減少や財政制約の進行により、公共施設の在り方を抜本的に見直す必要性は、これまで以上に高まっています。

各自治体では、総合管理計画や個別施設計画の策定が進み、施設の全体像を把握するという点では大きな前進が見られました。一方で、計画策定後の具体的なアクションが十分に進まず、実効性の確保に苦慮している自治体も少なくありません。本研究会では、このような問題意識のもと、適切な維持管理や戦略的な保全手法、さらには担当職員の役割や体制の在り方など、実務に直結するテーマについて研究を行いました。指導助言者による講義や先進事例の紹介、参加自治体による意見交換やグループワークを通じ、各自治体が直面する課題を共有し、解決に向けた視点や手法を探ってまいりました。

あわせて、県内市町村職員を対象としたアンケート調査を実施し、現場の現状と課題を多角的に分析いたしました。本報告書は、これら一年間の研究成果を取りまとめたものです。本研究の成果が、県内自治体における公共施設マネジメントの更なる推進に寄与し、将来にわたる安定的な施設運営と、時代に即した使いやすい市民サービスの提供資することを期待しております。

最後になりますが、本研究会のご指導をいただいた合同会社コトプレイス代表社員 川口義洋様を始め、運営にあたり格別のご支援を賜りました関係者の皆様、ならびにアンケート調査にご協力いただいた県内市町村の皆様、この場をお借りして厚く御礼申し上げます。

令和8年3月

公益財団法人岡山市町村振興協会
理事長 栗山康彦

目 次

理事長挨拶	1
目次	3
研究会概要	5
成果発表会	17
施設修繕の優先順位と公共施設マネジメント	22
公共FMで大切なこと～一人の建築技師の視点から～	28
公共施設マネジメント報告書～迷惑施設の公共施設マネジメント～	32
ノーコードアプリ「Kintone」による業務効率化	39
早島町における包括施設管理の検討	47
廃止施設について	52
自治体がつながる広場～公共施設の未来をみんなでシェア～	56
指導助言者寄稿	63
県内市町村アンケート	71
FM担当部署アンケート	79
アンケートデータの取得方法	89



研究会概要

令和7年度調査研究事業

新しい公共施設マネジメントを考える研究会

研究会の目的



公共施設マネジメントの計画策定後、多くの自治体で展開が停滞している現状があります。本研究会では、先進事例の研究を通じて実践的な手法やプロセスを導き出し、担当者間のノウハウ共有と具体的な課題解決への支援を行い、実効性のある施策展開を後押しすることを目的とします。また、持続性のある展開にしていくため、県内自治体の連携についても考えていきます。



指導助言者



合同会社 コトプレイス

代表社員 川口 義洋 氏 【かわぐち よしひろ】

1971年 岡山県生まれ
 1995年 明治大学建築学科卒業
 1999年 津山市役所に入庁、16年間建築営繕及び建築指導部門の業務に携わる
 2015年 FM部門に異動、以降、建築的な視点から公共施設マネジメントや公共空間の利活用など、FMとPPPを両軸に都市経営課題の解決に向け活動
 2018年から旧苅田家付属町家群（城下小宿 糘や）のコンセッション事業を推進
 2019年には全国初の取組となる学校断熱ワークショップを企画・実践
 2020年から旧グラスハウス（Globe Sports Dome）のコンセッション事業を主導
 2025年3月津山市役所退職
 「公共空間に彩りを添えて、まち楽しく豊かに」が活動のテーマ
 一級建築士・認定ファシリティマネジャー

年間スケジュール



第1回 5/30 (金) 13:00～17:00

- ・講義：演題「FMの概論」 講師：川口 義洋氏
- ・グループワーク：自己紹介、課題共有、今後の進め方

第2回 7/14 (月) 13:30～17:00

- ・講義「具体的なFMの実践について」 講師：川口 義洋氏
- ・グループワーク：意見交換会

第3回 8/29 (金) 13:30～17:00

- ・美咲町役場202会議室にて実施
- ・講義「公民連携による公共施設の価値向上（概論）」 講師：川口 義洋氏
美咲町職員を中心に7名が対面受講した。
- ・施設見学：美咲町多世代交流拠点【みさキラリ】の3施設を見学（庁舎、生涯学習センター、物産館）

第4回 10/23 (木) 13:00～17:00

- ・備前市中央公民館2階講座室（ビーテラス）にて研究会・施設見学を実施
- ・講義「公民連携による公共施設の価値向上（実践編）」 講師：川口 義洋氏
備前市職員を中心に8名が対面受講した。オンラインでは、真庭市、美咲町職員が受講した。
- ・グループワーク：今後実施予定のアンケート案を検討、成果発表のテーマについて意見交換

第5回 11/6 (木) 13:00～17:00

- ・サンピーチOKAYAMAにて研究会、オープンセミナーを実施
- ・研究会 セミナー講師を交えての研究会（自己紹介、成果発表会のテーマについて意見交換）
- ・第1部 セミナー
講師：富山県射水市 公共施設マネジメント推進課公共施設マネジメント推進係 主査 夏野 いつか氏「つなげる未来を考える～射水市の公共FMの取組について～」
講師：富山県富山市 企画管理部行政経営課官民連携・公共施設マネジメント係 係長 廣木 美徳 氏「失敗から考える公民連携」

・第2部 トークセッション

夏野 いつか氏、廣木 美徳氏と当研究会指導助言者 川口 義洋氏によるトークセッションを行い、受講生からの質疑応答も行った。

・聴講者 4名（対面） 9名（オンライン）

県内市町村アンケート調査・ファシリティマネジメント担当部署アンケート調査

・11/14（金）～12/5（金）

県内市町村職員1,031名回答・FM担当部署27部署回答

オンラインミーティング回 12/16（火）9:00～10:00

・成果発表会の準備

第6回 1/8（木）13:30～17:00

・成果発表会の準備

成果発表会 1/29（木）13:30～16:00

・聴講者 2名（対面） 28名（オンライン）

研究生



(敬称略)

市町村名	所 属	職 名	氏 名
津山市	総務部財産活用課	主任	もりとう ゆか 森藤 裕香 ※
玉野市	建設部都市計画課	主査	にしえ たつひこ 西江 達彦
玉野市	総合政策部公共施設課	主査	やまもと たかゆき 山本 貴之
高梁市	企画財政部財産活用課	課長補佐兼 財産活用係長	やまさき かずひこ 山崎 和彦
備前市	市民生活部環境課	課長代理兼 衛生係長	なかむら しょう 中村 省
真庭市	総務部財産活用課	課長補佐	もり たかお 森 多加雄
早島町	総務企画部総合政策推進室	係長	つなしま けんじ 綱島 健二
美咲町	理財課	副参事	しげまつ さとし 重松 聡

※第5回まで参加

事務局 公益財団法人 岡山県市町村振興協会

研修センター	主査	ふくだ けんじ 福田 健二
総務振興課	副主査	ふくもと しんのすけ 福元 紳之介

集合写真



※1月29日 成果発表会終了後に撮影

令和7年度調査研究事業

新しい時代の公共施設

研修生募集中

マネジメントを考える研究会

公共施設の維持管理、保全戦略、利活用についての実践的な手法を研究するッ！

日程：第1回は **5月30日（金）13:00~17:00**

会場：岡山市町村振興センター（岡山市北区今二丁目2番1号）

定員：10名程度

対象：管財、財産活用の担当者のほか、公営住宅、学校園などで、広く公共施設の管理に携わる職員（道路・上下水道施設を除く。）

※5月7日（水）までに総務・人事担当者を通じてお申し込みください。



指導助言者

内閣府

民間資金等活用事業推進委員会専門委員

国交省

スモールコンセッションプラットフォーム運営委員

川口 義洋【かわぐち よしひろ】

（元津山市職員）

1971年 岡山県生まれ

1995年 明治大学建築学科卒業

1999年 津山市役所に入庁、16年間建築営繕及び建築指導部門の業務に携わる

2015年 FM部門に異動、以降、建築的な視点から公共施設マネジメントや公共空間の利活用など、FMとPPPを両軸に都市経営課題の解決に向け活動

2018年から旧苅田家付属町家群（城下小宿 糺や）のコンセッション事業を推進

2019年には全国初の取組となる学校断熱ワークショップを企画・実践

2020年から旧グラスハウス（Globe Sports Dome）のコンセッション事業を主導

2025年3月津山市役所退職

「公共空間に彩りを添えて、まちを楽しく豊かに」が活動のテーマ
一級建築士・認定ファシリティマネジャー

予定年間スケジュール

回数・時期	内 容
第1回・5月	・ファシリティマネジメント概論を学ぶ ・キックオフミーティング（FMについての意見交換）
第2回・7月	・公共施設の維持管理と実行的な保全戦略について考察 ・公民連携による公共施設の利活用の研究
第3回・8月	・オープンセミナー ・先進事例についての意見交換
第4回・10月	・事例研究（公民連携による公共施設の利活用を先行事例から学ぶ）
第5回・11月	・事例研究（公民連携による公共施設の利活用を先行事例から学ぶ）
第6回・12月	・各自治体の具体的な課題抽出と課題解決に向けたグループワーク （自治体がすべきことの整理、成果発表の準備）
第7回・1月	・研究結果発表 ・参加者同士の意見交換、講師からの講評等

※詳細な日程・内容は、講師と相談のうえ決定します。

公共施設等総合管理計画や個別施設計画の策定後、その後の取り組みに頭を悩ませている担当者も多いのではないのでしょうか。当研究会では、次の時代の公共施設マネジメントとして、公共施設のおかれた現状を再認識するとともに、具体的なアクションを起こしていくための実践的な手段について、先進事例などを通じて研究を行います。その研究成果をもとに、効果的手法やプロセスをまとめ、その成果を発表し、報告書の作成・配布をします。

同じ悩みや課題を持つ、県内市町村の担当者が集まりますので、情報交換の場としてもご活用ください。

お問い合わせ

（公財）岡山県市町村振興協会 担当：福田
〒700-0975 岡山市北区今二丁目2番1号
TEL 086-245-4882 FAX 086-245-4421
E-mail fukuda@shinko-okayama.jp

令和7年度調査研究事業

新しい時代の公共施設

マネジメントを考える研究会

セミナー&トークセッション

日程：11月6日(木)

14:10~16:45

会場：サンビーチ岡山

(岡山市北区駅前町2-3-31)

対象：全職員 ハイブリッド開催

終了後は交流会を開催！
講師や他の参加者と情報
交換のチャンスです！ご
参加おまちしています。

第1部 セミナー

演題「つなげる未来を考える～射水市の公
共FMの取組について～」



講師：夏野 いつか

【なつの いつか】

富山県射水市 公共施設マネジメント
推進課公共施設マネジメント推進係
主査

2012年射水市役所入庁。2021年の1年間で包括管理業務及び民間提案制度の導入に向けた準備を実施し、2022年4月から市内1015施設に包括管理業務を導入。同年7月からは随意契約保証型民間提案制度を開始。現在は、包括管理、民間提案、学校跡地利活用、指定管理者制度等に携わる。都市経営プロフェッショナルスクール第8・9期卒業。

演題「失敗から考える公民連携」



講師：廣木 美徳

【ひろき みのり】

富山県富山市 企画管理部行政経営課
官民連携・公共施設マネジメント係
係長

2007富山市役所入庁。2015年から行政経営課にて行政組織や行政改革、公共施設マネジメント業務などに携わる。従来のPPP/PFIに関する様々な危機感から、トライアル・サウンディングの実施、民間提案制度の創設などを経て、現在は学校跡地活用事業等に携わる。2023年より現職。国土交通省PPPサポーター。

第2部 トークセッション (夏野いつか×廣木美徳×川口義洋)



ファシリテーター：川口 義洋

【かわぐち よしひろ】

合同会社コトブレイス 代表社員
内閣府 民間資金等活用事業推進委員会専門委員
国交省 スマールコンセッションプラットフォーム運営委員

質問コーナーもあり
ます。

タイムスケジュール

時間	内 容
13:45～14:10	開場 13:20からZoomアクセス可能です。
14:10～14:15	開会・オリエンテーション
14:15～16:00	オープンセミナー（第1部） 演題「つなげる未来を考える～射水市の公共FMの取組について～」 講師 夏野 いつか 演題「失敗から考える公民連携」 講師 廣木 美徳
16:00～16:10	休憩
16:10～16:45	トークセッション（第2部） 受講者からの質問タイム
16:45	閉会
17:15～18:45	交流会 （サンピーチ岡山 レストランそれいゆ 飲み放題付、4,000円/人）

【申込締切】

10/28（火）までに 各市町村の研修担当者を通じてお申し込みください。

【定 員】

対面50名／Zoomの同時接続端末台数95台です。

□このセミナーは対面と「Zoom」によるハイブリッド形式で実施します。

≪URL <https://zoom.us/join>≫にアクセスし参加してください。

□ZoomのミーティングID及びパスコードは受講者確定後に別途研修資料に記載して送付します。

お問い合わせ

（公財）岡山県市町村振興協会 担当：福田
〒700-0975 岡山市北区今二丁目2番1号
TEL 086-245-4882 FAX 086-245-4421
E-mail fukuda@shinko-okayama.jp



成果発表会

令和8年1月29日に開催した成果発表会のスライドを掲載しています。

令和7年度調査研究事業

新しい時代の公共施設

マネジメントを考える研究会

成果発表会

FM担当部署の方は対面
でご参加ください。

開催：令和8年1月29日（木）

時間：13:30～15:20

（15:30～16:00は公共施設マネジメント担当部署職員対象の
意見交換会を開催します。）

会場：（公財）岡山県市町村振興協会 5階 れじょんホール
（岡山市北区今二丁目2番1号）

対象：公共施設マネジメント担当部署職員

公共施設マネジメントに関心のある職員

ハイブリッド開催（対面・Zoomによるオンライン）

【公共施設マネジメント担当部署職員様へ】

当日は成果発表のほか、公共施設マネジメント担当者同士の情
報交換や悩み相談の場（意見交換会）を設けますので、対面で
ご参加いただきますよう、よろしくお願いいたします。

研究生所属 発表テーマ

玉野市 総合政策部公共施設課 施設修繕の優先順位と公共施設マネジメント

玉野市 建設部都市計画課 これからの公務員建築職の立ち位置

高梁市 企画財政部財産活用課 未定

備前市 市民生活部環境課 未定

真庭市 総務部財産活用課 ノーコードアプリ「Kintone」による業務効率化

早島町 総務企画部総合政策推進室 早島町における包括施設管理の検討

美咲町 理財課 廃止施設について

指導助言者

合同会社 コトプレイス

代表社員 川口 義洋 氏

【かわぐち よしひろ】



1971年 岡山県生まれ

1995年 明治大学建築学科卒業

1999年 津山市役所に入庁、16年間建築営繕及び建築指導部門の業務に携わる

2015年 FM部門に異動、以降、建築的な視点から公共施設マネジメントや公共空間の利活用など、FMとPPPを両軸に都市経営課題の解決に向け活動

2018年から旧苅田家付属町家群（城下小宿 糘や）のコンセッション事業を推進

2019年には全国初の取組となる学校断熱ワークショップを企画・実践

2020年から旧グラスハウス（Globe Sports Dome）のコンセッション事業を主導

2025年3月津山市役所退職

「公共空間に彩りを添えて、まちを楽しく豊かに」が活動のテーマ
一級建築士・認定ファシリティマネジャー

タイムスケジュール

時間	内 容
13:30～13:35	発表会開会・オリエンテーション
13:35～14:30	研究生発表
14:30～14:40	休憩
14:40～15:20	研究生発表 指導助言者講評
15:20	発表会閉会
15:20～15:30	休憩
15:30～16:00	公共施設マネジメント担当部署職員との意見交換会
16:00	閉会

このセミナーは対面と「Zoom」によるハイブリッド形式で実施します。
 ≪URL <https://zoom.us/join>≫にアクセスし参加してください。

ミーティングID：728 268 5837

パスコード：20260129

名前：個別端末（市町村名）（姓名）
 共用端末（市町村名）（●台目●人）

※参加者名及び人数が分かるように名前の変更をお願いします。

※マイクはミュートにしてご参加ください。カメラはOFFでもかまいません。

※1/22（木）までに総務・人事担当課を通じてお申し込みください。

※公共施設マネジメント担当部署職員は別途送付する「出欠確認票」にて申込をお願いします。

お問い合わせ

(公財) 岡山県市町村振興協会 担当：福田
 〒700-0975 岡山市北区今二丁目2番1号
 TEL 086-245-4882 FAX 086-245-4421
 E-mail fukuda@shinko-okayama.jp

施設修繕の優先順位 と 公共施設マネジメント

玉野市の公共施設マネジメント

玉野市で取り組んでいる（取り組んできた）公共施設マネジメント

- ネーミングライツ
- 民間提案制度（随契保証型）
- トライアルサウンディング
- サウンディング調査
- 未利用地利活用方針の策定
- 太陽光パネルの屋根貸し
- 職員による簡易施設修繕
- 庁内職員向け会報誌の作成、、、などなど

これまで『まずはやってみよう』の姿勢で色々なチャレンジをしてきたが、公共施設マネジメント担当課が奔走するばかりで、いまいち、全庁的な浸透が進まない。

市全体の取組とならない結果、定着せず、FM担当職員の人事異動タイミングで途絶えてしまうこともしばしば。

玉野市 山本

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

そんなとき・・・

とある古い施設の外壁改修工事（≒長寿命化工事）が実施される

その施設は、築50年が経過し、老朽化が進む地域利用型の公共施設。

将来に残していく施設を優先的に修繕していきたい公共施設課にとって、老朽化かつ人口減少に合わせて利用が減少している施設の修繕は驚きだった。

FMの方向性に添わないハイスペック修繕
『FM推進課だけが、FMに取り組んでいるのか？』



「公共施設マネジメントを担う部署」「施設所管課」「財政部門」の3者の意思疎通ができるスキームが必要では？

玉野市 山本

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

まずは・・・（取組①）

職員が共通認識を持って、施設整備の優先順位を考える指針が必要

玉野市公共施設マネジメント指針

令和7年7月
総合政策部公共施設課

項目	ページ
1 総論	1
2 施設重要度	2
3 施設老朽化度	3
4 施設整備の優先順位	4
5 施設管理のあり方	5
6 施設更新のあり方	6
7 施設売却のあり方	7
8 施設用途変更のあり方	8
9 施設廃止のあり方	9
10 施設管理費のあり方	10
11 施設管理のあり方	11
12 施設更新のあり方	12
13 施設売却のあり方	13
14 施設用途変更のあり方	14
15 施設廃止のあり方	15
16 施設管理費のあり方	16
17 施設管理のあり方	17
18 施設更新のあり方	18
19 施設売却のあり方	19
20 施設用途変更のあり方	20
21 施設廃止のあり方	21
22 施設管理費のあり方	22
23 施設管理のあり方	23
24 施設更新のあり方	24
25 施設売却のあり方	25
26 施設用途変更のあり方	26
27 施設廃止のあり方	27
28 施設管理費のあり方	28
29 施設管理のあり方	29
30 施設更新のあり方	30
31 施設売却のあり方	31
32 施設用途変更のあり方	32
33 施設廃止のあり方	33
34 施設管理費のあり方	34
35 施設管理のあり方	35
36 施設更新のあり方	36
37 施設売却のあり方	37
38 施設用途変更のあり方	38
39 施設廃止のあり方	39
40 施設管理費のあり方	40
41 施設管理のあり方	41
42 施設更新のあり方	42
43 施設売却のあり方	43
44 施設用途変更のあり方	44
45 施設廃止のあり方	45
46 施設管理費のあり方	46
47 施設管理のあり方	47
48 施設更新のあり方	48
49 施設売却のあり方	49
50 施設用途変更のあり方	50
51 施設廃止のあり方	51
52 施設管理費のあり方	52
53 施設管理のあり方	53
54 施設更新のあり方	54
55 施設売却のあり方	55
56 施設用途変更のあり方	56
57 施設廃止のあり方	57
58 施設管理費のあり方	58
59 施設管理のあり方	59
60 施設更新のあり方	60
61 施設売却のあり方	61
62 施設用途変更のあり方	62
63 施設廃止のあり方	63
64 施設管理費のあり方	64
65 施設管理のあり方	65
66 施設更新のあり方	66
67 施設売却のあり方	67
68 施設用途変更のあり方	68
69 施設廃止のあり方	69
70 施設管理費のあり方	70
71 施設管理のあり方	71
72 施設更新のあり方	72
73 施設売却のあり方	73
74 施設用途変更のあり方	74
75 施設廃止のあり方	75
76 施設管理費のあり方	76
77 施設管理のあり方	77
78 施設更新のあり方	78
79 施設売却のあり方	79
80 施設用途変更のあり方	80
81 施設廃止のあり方	81
82 施設管理費のあり方	82
83 施設管理のあり方	83
84 施設更新のあり方	84
85 施設売却のあり方	85
86 施設用途変更のあり方	86
87 施設廃止のあり方	87
88 施設管理費のあり方	88
89 施設管理のあり方	89
90 施設更新のあり方	90
91 施設売却のあり方	91
92 施設用途変更のあり方	92
93 施設廃止のあり方	93
94 施設管理費のあり方	94
95 施設管理のあり方	95
96 施設更新のあり方	96
97 施設売却のあり方	97
98 施設用途変更のあり方	98
99 施設廃止のあり方	99
100 施設管理費のあり方	100

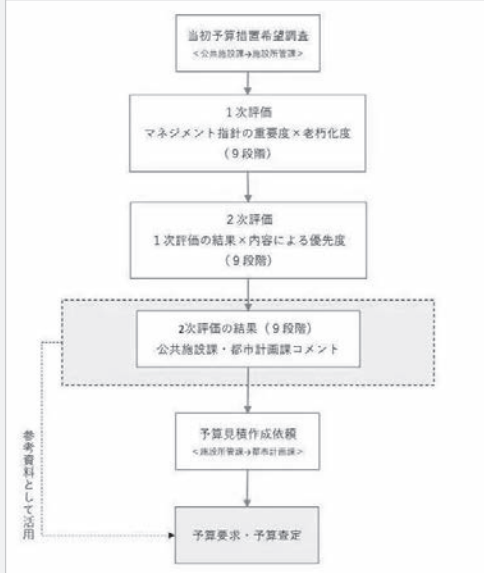
R7年度 公共施設マネジメント指針 策定
皆で
同じ方向を見よう！

- ◆ 施設ごとの評価指標として「施設重要度」「施設老朽化度」を点数化
- ◆ 施設の分類ごとに、再編整備の方向性を「優先検討」「維持」「民間譲渡・用途廃止」の3分類に設定

玉野市 山本

満を持して・・・？（取組②）

令和8年度当初予算措置希望調査の実施（R7実施）



予算要求を希望する施設整備を、

1次：定性評価

⇒ マネジメント指針の評価指標を活用

2次：定量評価

⇒ 修繕内容の優先度を協議

により、2段階評価で優先順位付け

玉野市 山本

庁内照会の工夫

修繕要望の庁内照会では、

- ・ マネジメント指針・個別施設計画との整合性の説明を必須とした
- ・ 整合性がない場合は、その理由を記載させた

- ◆ 『指針や計画に添わない修繕は認められないよ』というスタンスを明確化
- ◆ （施設所管課からすると）見たこともなかった指針や個別計画を意識せざるを得ない様式とした

令和8年度当初予算措置希望調査

所属名	担当者名	連携先	リストから選択		自由記述						
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
優先順位	施設名	整備内容	希望理由	特記事項の有無	特定対策の内容	予算要求区	マネジメント指針の「方向性」	個別施設計画における方針	整備内容と方向性との整合性	整合性は本照会の内容	その他特筆すべき事項
1		下り道接続および排水設備改修	R8年度公開下水道供用開始予定のため	補助金なし		初めて	①優先	現状維持	整合あり	下水道法に基づく	定額負担金を併せて必要
2		屋根改修工事	老朽化により正業に稼働しない。	補助金あり	緊急防災・防災事業	2回目	①優先	現状維持	整合あり	整合化施設である高層高塔と連動しており、適切な維持管理により長寿命化をはかる。	R7年度実施設計予定(緊急防災・防災事業費確保)未確定
4		屋根設置工事および高増設工事	元々空調設備がなくスズットクーラーで対応しているが、昨今の酷暑に対応し切れていない。	補助金なし		初めて	②維持	現状維持	整合あり	利用者の安全を確保し今後も利用する施設として必要である。	

玉野市 山本

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

うまくいくかと思ったら・・・

課題多数

施設所管課ヒアリング、営繕部門への相談、内部協議をかさねて、苦勞の末、やっと評価実施及び優先順位を算出した。

これで、『施設整備の優先順位が明確になった』『優先順位をベースに予算を充てていけば、今後の公共施設整備は安泰』と思ったのに・・・

完成した優先順位を現実的な目で見てみると、
予算査定で活用できない、ただの“現状の課題を整理した資料”
が完成していた（涙）

玉野市 山本

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

うまくいかなかった原因は何だったのか・・・

一言で言えば、評価精度が低かった。

- ◆ 評価の分かりやすさを重視して統一指標で順位付けを行ったが、多様な修繕内容を十分に拾いきれなかった
- ◆ 建物本体よりも、空調や電気設備など設備改修が多かった（マネジメント指針における老朽化度は設備を評価していない）
- ◆ 「新設」と「修繕」を同じ評価基準で評価していた

多種多様な公共施設、かつ、多種多様な修繕要望に、一律に優先順位をつけるという作業の難しさも痛感した（どれだけ頑張っても、完璧な順位付けは難しいのでは・・・）。

特に、整備方針が未定の施設は、老朽化していても効率的な計画立案が難しく、優先順位の決定が困難であった。

玉野市 山本

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

どうすればいいのかなー、と悩みに悩んでたどり着いたのは

結局のところ、

「その施設をいつまで使うのか」

が決まらないと、

いくら劣化度判定を精緻化しても、

いくら施設所管課とのヒアリングを重ねても、

正確な優先順位付けは難しいのではないかと？

玉野市 山本

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

いつまで使うのか、を決める難しさ

「その施設をいつまで使うのか」
を正式に決めることは難しく、時間がかかる。
首長の方針、利用者や地域コミュニティとの合意、市議会との協議・議決、
財政的な課題など、調整は多岐にわたり、時間をかけても決まらないこと
も多分にある。

でも、少なくとも、個別施設計画や指針のなかでは、決定はしていない
にしろ、ざっくりとしたビジョンは掲げられている。

このざっくりとしたビジョンを、施設修繕の判断軸に活用できないか。

将来の使用見込期間に応じて、修繕の方針を設定
できないか

玉野市 山本

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

来年度以降のスキーム案「修繕レベルの設定」

< 3段階の「修繕レベル」を設定した施設修繕要望のスキーム案 >

修繕レベル	使用見込	修繕方針
(松) 継続利用	10年以上は確実に使う	将来を見据えた計画的な本格修繕
(竹) 検討中	当面は使う	機能低下を防ぐ標準的修繕
(梅) 廃止予定	数年以内に廃止する	危険除去の安全対策のみ(応急的・部分的)

- ① **施設所管課**が、修繕レベルをセルフ診断のうえ、施設修繕を要望
- ② **FM担当課**が、個別施設計画や指針その他全庁的な施設再編方針との整合性チェック
→修繕レベルの調整・修正し、優先度を判定
- ③ **営繕部門**が、設定された修繕レベルに応じた整備見積を作成
→無駄なハイスペック修繕を回避!
- ④ **財政部門**が、全体バランスを考慮して予算査定

施設所管・FM・営繕・財政の4部門が、『修繕レベル』の認識を統一し、予算の最適配分と戦略的な投資を実現する。

玉野市 山本

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

参考：修繕要望照会のイメージ

大項目	チェック欄 (該当する箇所に「○」)	詳細・注意事項
【基本情報】		
施設名称		
所管課名		
担当者名		
内線番号		
【修繕概要】		
修繕箇所		例：体育館屋根
不具合の状況		具体的に記入
【緊急性・リスク】		
① 安全面のリスク	<input type="checkbox"/> 危険・緊急	人命・身体に危害が及ぶ恐れ
	<input type="checkbox"/> 運営支障	施設の利用停止・制限が必要
	<input type="checkbox"/> 予防保全	放置すると悪化
② 法令・指摘事項	<input type="checkbox"/> 是正勧告あり	消防・保健所等の文書指導
	<input type="checkbox"/> 法定点検指摘	業者点検で「要是正」
	<input type="checkbox"/> なし	
※指摘の根拠	<input type="checkbox"/> 建築基準法	※報告書の写しを添付
	<input type="checkbox"/> 消防法	
	<input type="checkbox"/> 電気・ガス	
	<input type="checkbox"/> その他	
【修繕方針】		
③ 希望レベル (松竹梅)	公共施設マネジメント指針、個別施設計画等に掲げた方針との整合性が必要です。「優先」=松ではない ※この選択に基づいて設計・積算を行います。必ず1つ選択してください。	
<input type="checkbox"/> 【松】 長期投資 (10年以上)		【方針】 今後10年以上、確実に使い続ける。 【指示】 耐久性の高い工法・材料で、抜本的に直す。 ※総合管理計画との整合性が必要です。
<input type="checkbox"/> 【竹】 当面維持 (5~10年)		【方針】 当面は使うが、将来的な統合・用途変更の可能性ある。 【指示】 過剰投資は避け、現状機能を維持する修繕に留める。 (予防保全やグレードアップは行わない)
<input type="checkbox"/> 【梅】 短期・廃止 (数年以内)		【方針】 数年以内の廃止、解体、譲渡等が検討されている。 【指示】 危険除去 (雨漏り防止等) や、最低限の応急処置のみ。 (新品交換は不可。補修や代替対応とする)
【添付資料】		
必須項目	<input type="checkbox"/> 現場写真	遠景・近景
	<input type="checkbox"/> 位置図	図面
	<input type="checkbox"/> 法定点検報告書	指摘ある場合
【公共施設課記入欄】		
優先順位判定	<input type="checkbox"/> A (最優先) <input type="checkbox"/> B (優先) <input type="checkbox"/> C (保留)	
決定修繕レベル	<input type="checkbox"/> 松 <input type="checkbox"/> 竹 <input type="checkbox"/> 梅	
都市計画課依頼	<input type="checkbox"/> 依頼済 <input type="checkbox"/> 差し戻し	

施設所管課
・修繕内容
・安全面のリスク
・点検指摘事項

施設所管課
・修繕レベル選択
※個別施設計画等との整合が必要

FM担当課
・優先度判定 (A~C)
・修繕レベル判定 (松竹梅)

玉野市 山本

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

まとめ

- 「施設整備の優先順位付け」という全庁的な取組を一つのきっかけに、組織としてFM意識向上に取り組むことができないか。
- 効率的な施設整備を進めるためには、ヒト・モノ・カネ・情報の4機能の適切な連動が不可欠
- モノ⇒施設、カネ⇒予算制約、情報⇒施設点検データや固定資産台帳などとして、これら3機能を効果的に動かすヒト（FM担当課、施設所管課、営繕部門、財政部門）が、修繕レベルという共通認識を持ち、それぞれの役割を全うすることで、効率的な施設整備へ繋げることができないか。
- これからも庁内を巻き込みながら、前向きな試行錯誤を続けていきたい。

組織としてのFM意識の向上が、これまでトライ&エラーを重ねてきた「外に向けたFMの取組」をブラッシュアップさせ、民間提案、ネーミングライツ、トライアルサウンディングのほか、各施設所管課主導のサウンディング調査、官民連携手法による施設整備や施設の魅力化につなげる。

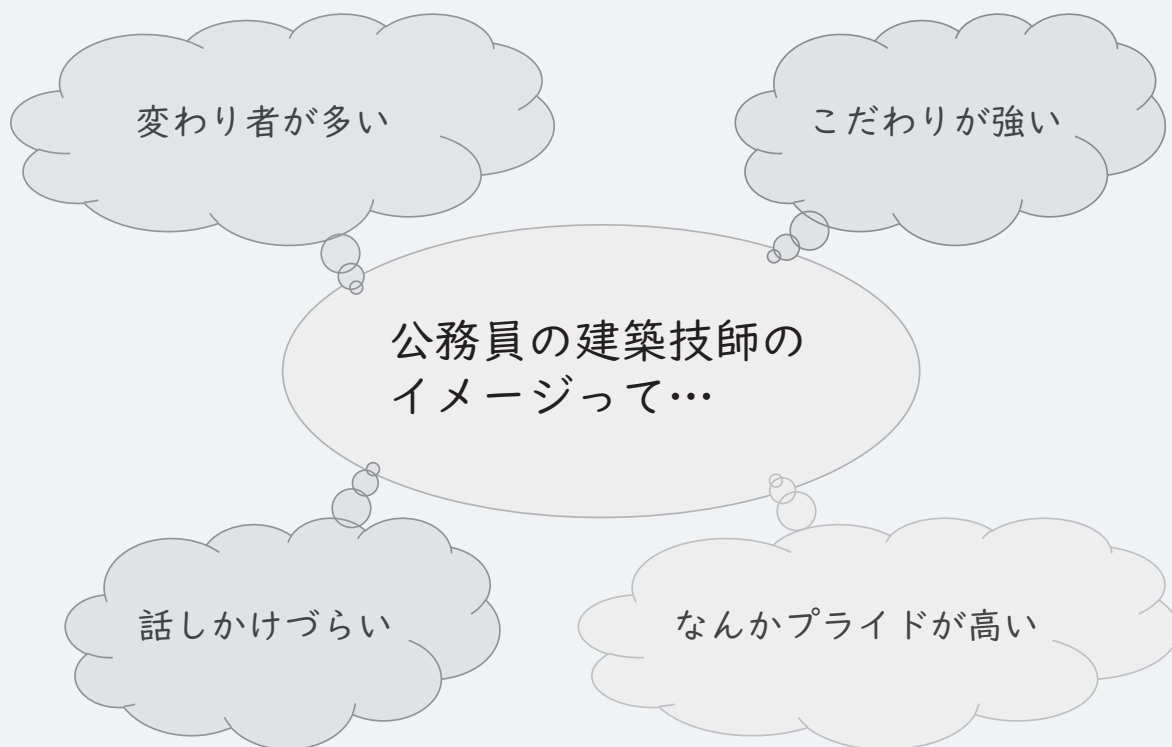
玉野市 西江

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

公共FMで大切なこと
～一人の建築技師の視点から～

玉野市 西江

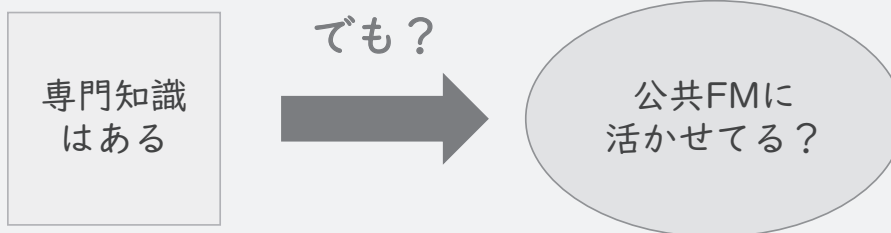
公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会



玉野市 西江

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

○ 公務員建築技師の現状



今までのように建築物の設計や審査、工事監理も大事。



でも、これからはライフサイクルコスト、施設の運営や管理についても考える必要がある！

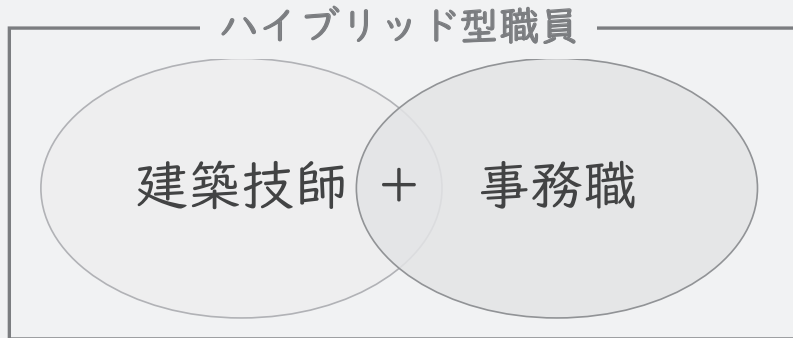


時代に合わせて自分自身の考え方をアップデートしたり、建築以外の知識も吸収して活かせるようにならなければ、これからの公務員建築技師の立ち位置は相当厳しいのでは？

玉野市 西江

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

○ 求められる姿



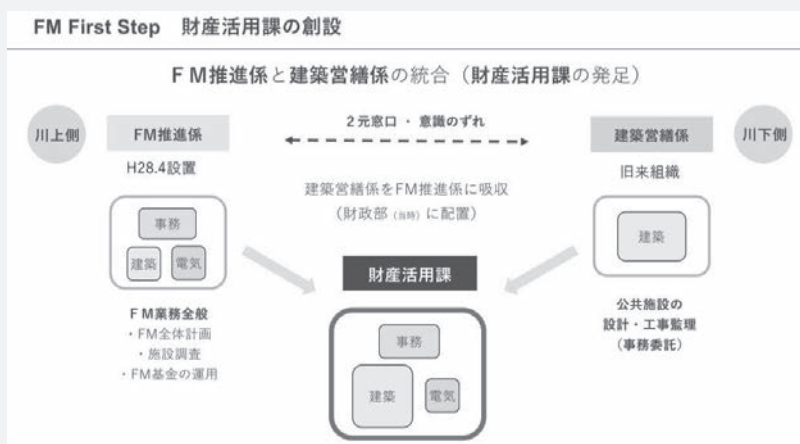
建築技師と事務職の特色を併せ持った「ハイブリッド型職員」が今後、人材として求められる姿になる。

専門的な視点だけでなく、政策的な視点も求められる。
「意識やものの考え方」など資質の面も重要視されるべき。

玉野市 西江

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

○ 岡山県津山市の事例



岡山県津山市は平成30年7月に組織を再編。
建築営繕係を財産活用課のFM推進係に吸収。

公共建築工事の計画から運営などの全段階に関与するようになり、
旧来の造りっ放し・下請体質の改善や、建築技師の資質・意欲向上に繋がった。

玉野市 西江

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

○ 求められる姿になるには？



公共FM部門で実務を経験すべき！

経験に勝るものはない！

玉野市 西江

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

○ 過去の悔しい経験



「これからもっと公共FMを推進したい！」と思った矢先。



機構改革で体制が変わり、孤立してしまう…。



志半ばで営繕部門へ戻ることに…。

玉野市 西江

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

○ 研究会を通じて得たもの



「同志を見つける・仲間を増やす」

富山市のハチマルシェ※のように「この人なら一緒に楽しめる！」
という人を見つける。

※ 富山市の旧八人町小学校跡地で行われた試行的取組。
20年間決まらなかった学校跡地が、1年足らずで活用方針の政策決定に至った。

備前市 中村

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

公共施設マネジメント報告書 ～迷惑施設の公共施設マネジメント～

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

- 当市における公共施設の課題（思いつくまま）
 - ・ 建設から30年以上経過した施設の割合の増加
 - ・ 更新・解体費用における財政部局との兼ね合い
 - ・ 廃止・解体後の有効活用
 - ・ 職員の専門性確保と維持管理データの不足
 - ・ その土地の住民感情

備前市 中村

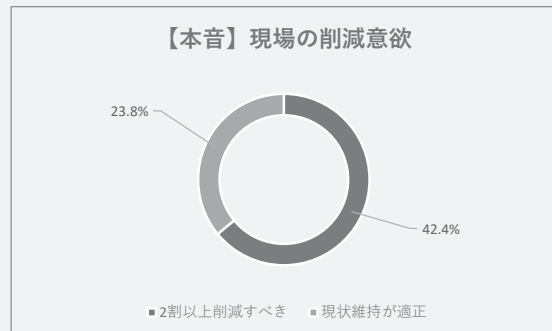
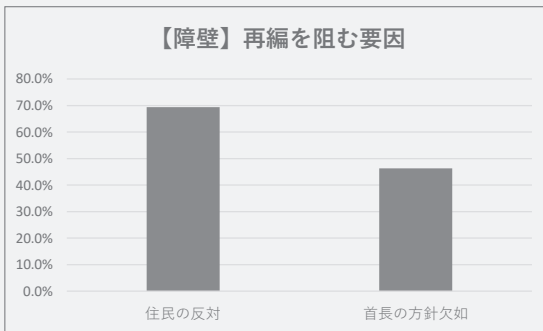
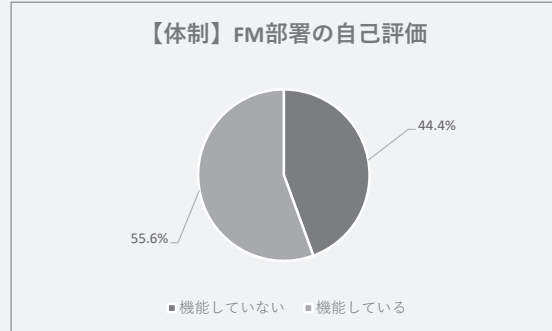
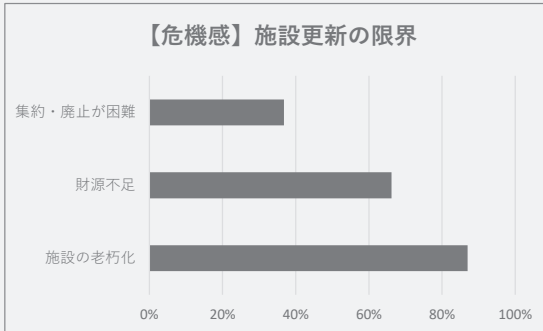
公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

- 本研究において選定した対象施設の概要及び課題
 - ・ **ごみ処理施設**
⇒ 老朽化・維持更新費の増大
 - ・ **斎場（市内2か所）**
⇒ 老朽化による改修工事の必要性及び財源確保
 - ・ **最終処分場（市内2か所）**
⇒ 容量逼迫と延命化の必要性
 - ・ **し尿処理施設**
⇒ 維持更新費の増大、マンパワー不足、効率化の課題

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

● アンケート結果より読み取れること



備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

● 実践的手法

① 老朽化設備の更新優先度

- ・ 更新の優先度は「古い順」ではない
- ・ 停止時の生活影響の大きさ
- ・ 代替施設または代替手段の有無
- ・ 修繕による延命の可能性
- ・ 更新費用と維持費の差（LCC）

→ 複数指標で評価し、
説明可能な形で優先順位を決定

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

- 実践的手法

②利用者動線の改善

- ・ 建替えではなく「使い方の見直し」
- ・ 利用頻度の高い機能を集約
- ・ 高齢者に配慮した移動距離の短縮
- ・ 職員動線と利用者動線の分離

→ 比較的低コストで、
利用満足度と稼働率の向上

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

- 実践的手法

③広域化の検討

- ・ 広域化＝即統合ではない
- ・ 緊急時の相互受入れ
- ・ 処理能力に余裕のある施設の活用

住民感情

「なぜ、よそ者の対応をしなければならないのか」

→ 段階的な協議及び連携が現実的
(市町村間または民間業者との協定等)

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

- 実践的手法

④民間委託範囲の見直し

- ・ 全面委託か直営か、の二択ではない

(見直し対象例)

- ・ 運転管理
- ・ 点検など定型業務
- ・ 夜間、休日対応
- ・ データ管理・遠隔監視 (DX)
 - 行政は方針決定と責任を担保。
 - 効率化と公共性を両立

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

- 「迷惑施設」に対するアプローチとは

「なくすこと」
でも
「場当たりの的に維持すること」
でもなく、

社会的必要性を前提に、
いかに合理的に使い続けるかを
判断し続けること。

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

① 迷惑施設は「選べない施設」であるという前提に立つ

迷惑施設は、

⇒市民生活に不可欠

⇒停止や代替が困難

⇒住民合意の形成が極めて難しい

という特性を持つ。

そのため、
学校や庁舎のように「統廃合ありき」で語ることはできず、
存在を前提にしたマネジメントが求められる。

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

② 重要なのは「延命か更新か」ではなく「判断の質」

迷惑施設の課題は、

「延命するか」「建て替えるか」という二択ではない。

どの設備を先に手当すべきか

どこまで延命し、どこで見切るか

単独で抱えるか、広域で支えるか

といった連続的な判断の積み重ねこそが本質である。

そのためには、
客観データに基づく診断、優先順位付け、中長期計画
が不可欠となる。

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

③ 「迷惑施設」こそ、選択と集中が最も求められる

迷惑施設は、

更新費用が大きい

一度判断を誤ると後戻りできない

失敗が市民生活に直結する

という点で公共施設マネジメントの中でも最もリスクが高い分野である。

だからこそ、すべてを同じ水準で守るのではなく、
重要度の高い機能に資源を集中し、それ以外は工夫で対応する
という「**選択と集中**」が不可欠となる。

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

④ 早めに選択肢を用意すること

迷惑施設マネジメントで最も避けるべきは、壊れてから慌てて判断すること。

延 命

広域連携

規模縮小

運営手法の見直し

といった複数の選択肢を 事前に用意しておくことが重要である。

備前市 中村

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

●まとめ

- ・ 公共施設マネジメントは「選択と集中」が不可欠
- ・ 長寿命化×コスト削減×住民サービス維持が目標
- ・ 実践的手法を組み合わせ、早期にアクションへ

迷惑施設に対しては・・・・・・
「なくす」か「守る」かを選ぶのではなく、社会的必要性を前提に、延命・更新・広域化といった選択肢を早めに整理し、判断の質を高め続けることである。

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

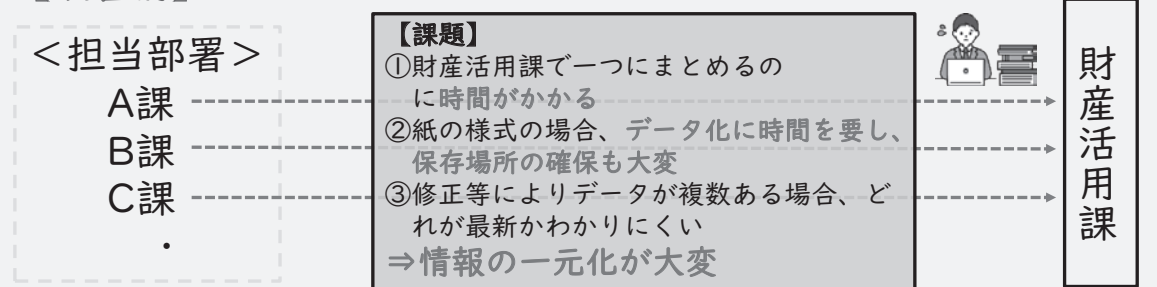
ノーコードアプリ「Kintone」 による業務効率化

Kintoneの活用の背景

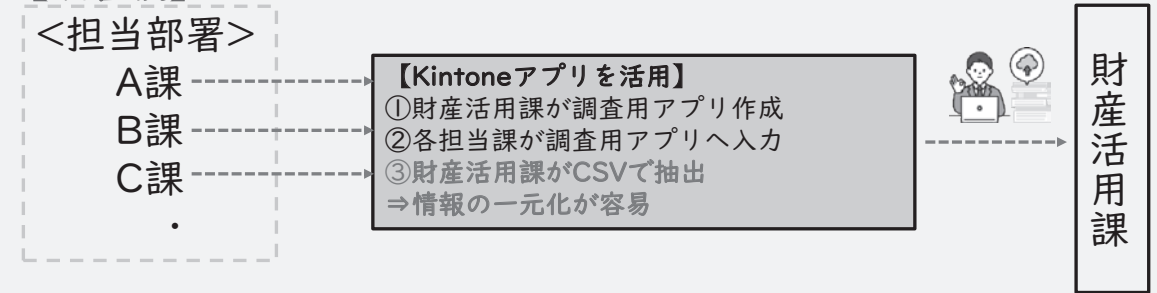
- 財産管理や公共施設マネジメントを担当する部門では、現状把握のために様々な調査やとりまとめを行っていると思うが、紙やExcelで報告を受けた場合、その後のデータ集約に多くの手間がかかっていないか。
- 真庭市では、dXプラットフォーム「kintone」を活用し、調査やとりまとめを効率化している。
※各課にID等が割り振ってある。
- 財産活用課での主な活用例：
 - ① 点検報告書（紙様式）⇒1つのデータに集約化
 - ▶ 公用車点検：毎月の点検報告（約230台/月）
 - ② 各施設ごとのExcelデータ⇒一つのデータに集約
 - ▶ 使用料見直し：原価算定方式に伴うコスト把握（147施設472件（R7実績））
 - ▶ 公共施設一斉点検：職員による施設状況報告（191施設（R7実績））
 - ③ 事業開始からデータ集約
 - ▶ 施設カルテ：利用状況やコストの情報収集（255施設（R7実績））
- kintoneはノーコードでアプリを作成できるため、担当者が簡単に調査票アプリを作成・修正できる。

kintoneによる業務効率化のイメージ

【改善前】



【改善後】



真庭市 森

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

公用車点検の概要

■ 適正な管理ができていない場合、**事故の発生、業務への支障**などにもつながるため、日頃の車両点検等が必要。

■ 「真庭市公用自動車管理規程」の第6条に基づき点検を行う必要がある。

(車両責任者の職務)

第6条 車両責任者は、公用自動車の点検、整備その他必要な業務を行い、車両点検表(様式第1号)に必要な事項を記載し、毎月5日までに前月分の車両点検表を安全運転管理者に提出しなければならない。

■ **令和6年5月から「車両点検表」を紙ベースからkintoneアプリに移行**

■ スマートフォン入力による**業務効率化等を図りながら、点検状況・結果等を見える化**していくことが目的

■ 毎月の車両点検を実施

※点検状況は毎月掲示板で公表



真庭市 森

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

kintoneアプリの活用イメージ

Kintoneアプリで簡単入力！公用車月次点検

点検業務を簡素化するため、スマホで点検結果を入力し、同時に報告できるアプリをつくりました。
←職員専用アプリへGO！

事務の流れ

6月分から
スマホで
QRコードを
読み取り
(点検担当者)

毎月1～10日
スマホで点検結果を
簡単入力！同時に報告。
※不具合があれば車両責任
者と共有し対応を検討する。
(点検担当者・※車両責任者)

毎月11～20日
点検実施状況・
結果をチェック！
(財産活用課)

毎月21～30日
安全運転管理者等へ
点検結果を一覧表で
報告(回覧板等利用)
(財産活用課)

毎月繰り返し…
公用車の安全安心
適正管理を徹底

※↑上記はスマホ入力操作の一例です。その他の方法でも試してみてください。
※市職員以外(職員も使えます)が車両点検を実施する場合には、こちらのアプリ(FromBrige)から入力 →

真庭市公用自動車管理規程 (平成17年3月31日 訓令第1号)
(車両責任者の職務)第6条 車両責任者は、公用自動車の点検、整備その他必要な業務を行い、車両点検表(様式第1号)に必要な事項を記載し、毎月5日までに前月分の車両点検表を安全運転管理者に提出しなければならない。
※5月点検から1の一連作業はKintoneを活用してスマホ等で行います。

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

職員による公共施設一斉点検の概要

公共施設の長寿命化に向けた点検・修繕体制

- 平成28年度以降、毎年1か月程度の期間を設け、施設担当職員による一斉点検を実施。
- 緊急修繕が必要な場合は、財産活用課へ報告。
- 財産活用課の年間予算（約1,000万円）をもとに、優先順位を整理し、担当課で修繕を実施。
- 緊急修繕報告があった場合、必要に応じて建築営繕課の建築技師や財産活用課の検査参事など専門職が現地確認し、適切な対応を助言。

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

<公共施設一斉点検>改善前（従来のExcel使用时）

■点検結果の報告時に施設ごとのExcelデータに分かれているためデータベースとしての活用ができなかった。

The image shows a screenshot of an Excel spreadsheet used for facility inspection. The spreadsheet is organized into columns for different facility types (e.g., 公民館, 児童館, 図書館) and rows for various inspection items (e.g., 屋根, 外壁, 窓, 床). Each cell contains a status indicator (like a checkmark or 'OK') and a brief description of the finding or action taken. The data is fragmented across multiple sheets, illustrating the lack of a unified database.

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

<公共施設一斉点検>改善後 (kintone活用)

■情報一元化により、データベースとしての活用が可能

①担当課が入力

②財産活用課がCSV抽出

	G	M	N	O	P
1	施設名	点検日	①敷地内の舗装など	②排水溝など	③罫(補強コンクリートブロック等)・擁壁
2	落合公民館(総合センター)	2025/6/24	劣化等⇒有	劣化等⇒無	劣化等⇒無
3	久世公民館	2025/6/10	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
4	勝山月田公民館	2025/6/4	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
5	勝山富原公民館	2025/6/4	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
6	草加部コミュニティセンター	2025/6/20	劣化等⇒有	劣化等⇒有	劣化等⇒有
7	城北コミュニティセンター	2025/6/2	対象なし	劣化等⇒無	対象なし
8	神代コミュニティセンター	2025/6/2	劣化等⇒有	劣化等⇒無	劣化等⇒無
9	荒田コミュニティセンター	2025/6/2	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
10	垂山コミュニティセンター	2025/6/3	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
11	江川コミュニティセンター	2025/6/2	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
12	当政コミュニティセンター	2025/5/28	劣化等⇒無	対象なし	劣化等⇒無
13	豊栄コミュニティセンター	2025/5/30	劣化等⇒無	劣化等⇒有	劣化等⇒無
14	八束コミュニティセンター	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
15	八束コミュニティセンター-東部分館	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
16	川上コミュニティセンター	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
17	才東集会所	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
18	徳田地区集会所	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
19	北房ふれあい会館	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
20	落合人権・福祉センター	2025/6/18	劣化等⇒有	劣化等⇒有	劣化等⇒有
21	交流定住センター	2025/6/13	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒有
22	目本勤労者研修センター	2025/6/20	劣化等⇒有	劣化等⇒有	劣化等⇒有
23	篠尾友定コミュニティ広場	2025/6/10	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
24	二川みらいづくりセンター	2025/6/17	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
25	北房文化センター	2025/6/20	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
26	久世スポーツセンター	2025/6/13	劣化等⇒有	劣化等⇒有	劣化等⇒無
27	勝山文化センター	2025/6/23	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
28	湯原ふれあいセンター	2025/6/10	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
29	市立中央図書館	2025/6/8	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
30	北房ふるさとセンター	2025/6/10	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
31	美甘みどりふれあい会館	2025/6/16	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
32	オオサンショウウオ保護センター	2025/6/6	劣化等⇒無	劣化等⇒無	対象なし
33	津黒いきものふれあいの里(ささゆり館、4)	2025/6/5	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無
34	森山郷土博物館	2025/7/1	劣化等⇒無	劣化等⇒無	劣化等⇒無

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

使用料の見直しの概要

(1)真庭市の使用料設定の基本的な考え方(真庭市使用料・手数料見直し基本方針(抜粋))
「利用する人の利益に見合った応分の負担をしてもらうこと」「サービスを利用する人と利用しない人との不公平を解消すること」等の「負担の公平性」の確保を行う。

- ①原価算定方式による料金算定の明確化**
⇒受益者に応分の負担を求めるために、積算根拠を明らかにし、分かりやすく説明するため、原価算定方式(人件費・物件費・減価償却費を基に算出)を適用する。
- ②行政と受益者との負担割合の明確化**
⇒算定した原価を行政と受益者として、どういった割合で負担するか、施設の性格に応じた負担割合を設定(例)文化ホール・体育館など⇒公費50%・受益者50% など
- ③減免対象範囲の標準化・適正化**
- ④市民負担の急激な上昇を防ぐための方策**
⇒理論使用料(再算定の結果)が現行使用料の90%~110%の場合、料金は据え置き
⇒150%を超える場合の増額は150%まで
- ⑤定期的な見直しと市の取り組み**
⇒原則として3年ごとに見直し。ただし、社会経済状況や需給バランス等の変化により延長や短縮も検討。



コスト情報のとりまとめに活用

(2)使用料の算定方法

ア) 使用料は、原則として次の算定方法により算定する。

$$\text{使用料} = \text{原価} \times \text{性質別負担割合} \times \text{利用者区分別負担割合}$$

イ) 原価は、1㎡・1時間あたりの単価に、貸出面積・貸出時間を乗じて算出した額とする。

$$\text{原価} = 1 \text{㎡} \cdot 1 \text{時間あたりの単価} \times \text{貸出面積} \times \text{貸出時間}$$

ウ) 1㎡・1時間あたりの単価は、原則として原価構成費用項目を合算し、これを貸出対象総面積・年間使用可能時間で除算した額とする。

$$1 \text{㎡} \cdot 1 \text{時間あたりの単価} = \frac{\text{人件費} + \text{物件費} + \text{減価償却費}}{\text{貸出対象総面積} \div \text{年間使用可能時間}}$$

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

<施設カルテ>kintone活用

- 令和5年度以降、市内公共施設情報を見える化するため、利用状況、財務情報、建物改修等の情報を真庭市HPで公表（255施設）。
- 担当課で施設ごとに入力。その後、財産活用課で一つにまとめて市HPで公表。
- 施設カルテデータは、データベースとして積み上げていき、客観的データによる資料として活用。
- 令和8年度以降、公共施設個別施設計画の策定を行うため、施設カルテ情報を活用予定。

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

施設カルテの概要

各担当部署で次の①～⑤のkintoneアプリを確認・入力

- ①利用・財務アプリ
⇒利用状況・歳入歳出コスト
- ②建物改修アプリ
⇒100万円以上の施設改修等の情報
- ③評価アプリ
⇒老朽化、利用状況、機能必要性、コストを評価
- ④建物基本アプリ
⇒建物台帳（建築年、構造、延床面積など）
- ⑤施設マスタ
⇒設置条例、開館時間、投票所、避難所などの情報

①市HPで公表



- ②データベース
（内部で活用）
※客観的データとして公共施設の協議検討資料へ活用
（利用人数・コストなど）

真庭市 森

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

今後の取り組みについて

【現状】

以前は、市有建物・土地・公用車・物品などの適正な財産管理が中心でした。現在は、これに加えて長期的な視点での財産活用（公共施設等の最適化・歳入確保・コスト抑制）が求められている。

【課題】

従来業務だけでも量が多く、長期的な視点で考える余裕が不足している。

【解決策】

業務効率化により、コア業務に集中できる時間を確保することが重要である。
※一つの例としてkintoneの活用は有効な手段であると考える。

【提案】

調査・とりまとめ業務を一元化し、管理部門と事業課の双方で効率化を図ることで、コア業務に専念できる仕組みを構築していきたいと考えている。

【今後の具体的な取り組み】

kintone等で業務効率化を図りながら、蓄積したデータベースを活用して、公共施設の再編やライフサイクルコストの最適化等に活用する。

早島町 綱島

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

早島町における 包括施設管理の検討

目次

- 1 早島町の現状
- 2 包括施設管理とは
- 3 早島町への導入可能性
- 4 まとめ

1 早島町の現状

早島町では、**22**の施設を管理している。

役場庁舎	ふれあいの森公園 管理棟	中央公民館	早島西コミュニティ ハウス
地域福祉センター	観光センター	花ごぎ手織り伝承 館	いぶき荘
地域活動支援セン ター	小学校	クラブハウス	さつき荘
児童館	中学校	歴史民俗資料館	シルバー人材セン ター事務所
斎場	幼稚園	いかしの舎	
一般廃棄物処分地	町民総合会館	戸川家記念館	

令和6年度では
 施設に係る修繕費 約2,370万円
 保守管理に係る委託料 約4,240万円

➡ 合計約6,610万円

早島町 網島

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

Ⅰ 早島町の現状

加えて、早島町では以下の問題を抱えている。

- 1、横断的な施設管理課がない。
- 2、施設管理の専門的知識のある人材がいない。
- 3、マンパワーが不足、壊れてから修繕・買い替え。



管理方法や水準がバラバラ

施設管理業務が大きく、コア業務集中できない

早島町 網島

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

Ⅰ 早島町の現状

かわいそうな施設たち。



町民総合会館 テント屋根



クラブハウス 天井雨漏り

2 包括施設管理とは

公民連携により、これまで課、施設、業務ごとにそれぞれ発注していた清掃、警備、設備点検や保守管理及び修繕業務について、とりまとめ課が複数の施設、業務を一括して包括施設管理事業者に委託契約することである。



2 包括施設管理とは

包括施設管理のメリット

今後、公共施設はより老朽化し、知識・技術・費用がかかってくるもの

「公共施設等総合管理計画の策定等に関する指針」(令和5年10月10日改訂)(総務省)



- ①職員はコア業務に注力できる
- ②庁舎横断的な施設管理が可能(工数削減、修繕均等化)
- ③予防修繕+業務の内製化によりコストが削減できる
- ④修繕計画支援を受け、将来の見通しが立てることが出来る

早島町 網島

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

3 早島町への導入可能性

包括施設管理の導入コスト

基本、包括施設管理の職員が3名体制（センター長、技師、事務）経費を計算すると、導入するためには約3,500万円かかる。

※センターの施設の無償賃貸や備品等、協力することで、安くすることは可能。

包括施設管理の導入スケジュール

	1年目	2年目	3年目
自治体	サウンディング 導入の意思決定・債務 負担行為	プロポーザル ⇒契約	包括管理業務開始
事業者	サウンディング 予算見積提出	プロポーザル ⇒契約	包括管理業務開始

早島町 網島

公益財団法人岡山市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

3 早島町への導入可能性

早島町への導入検討

本町では施設数が少ないため、トータルコストの低減が少ない。
保守管理に係る委託料が8,000万円から1億円あれば、コスト削減効果（3,500万円以上の経費圧縮）が出る。

令和6年度では		
施設に係る修繕費	約2,370万円	合計約6,610万円
保守管理に係る委託料	約4,240万円	

本町はコスト足りない（泣）

包括施設管理の導入の検討

現状、施設の保守管理料が少なく、直接のコスト削減効果が出せない

包括施設管理業務の導入について

現状の予算では難しい状況であった。

早島町 網島

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

4 まとめ

包括施設管理業務の導入のために



マンパワーが少ない自治体こそ、必要性は高い。

①隠れたコスト

今後、施設管理に係る工数や超過勤務費等の人件費も算定する。

②コスト削減以外のメリット

コア業務に集中できること、精度の高い修繕計画

③他市町同士（連携中枢都市圏等）での発注

隣接市町で、連携して、発注する方式とすることで、スケールメリットを出す。

美咲町 重松

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

廃止施設について

美咲町 重松

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

現状

当町では、庁舎の建て替えや義務教育学校の建設などを令和6年までに行った。それによって今まで使用していた施設が目的を終了し、不要な施設となった。

利用用途の無い施設について、サウンディング調査を行い、少ない数ではあるが、民間への売却が決まった物もあった。一方で、利用用途の無い旧庁舎や小学校等は、補助金等を活用するため解体工事を行うこととなった。



解体施設

美咲町 重松

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

解体工事の発注

工事の発注については、今までの設計書発注ではなく、津山市が行っていた性能発注にて行う事になった。

解体工事発注時の課題

当町には建築技師はおらず、土木技師が多大な時間を掛け発注設計書を作成したり、建築事務所に委託する等して工事を発注していたが、建築工事完成時の納品図面との差異も多く、精算時に大きな変更対応をすることが多かった。

①	解体工事					
	屋根付倉庫棟	瓦葺	590.0	m2	✓	※
	汚水処理棟	石積み葺り(土間コンクリート)	200.0	m2	✓	※
	内蔵トイレ分別処理棟		490.0	m2	✓	※
	上置貯水棟		470.0	m2	✓	※
	階段、土留解体棟		50.0	m3	✓	※
	プール解体棟	0.0x0.4	7.4	m3	✓	※
	トイレ管理棟	美観士 275x90(標準型)	34.5	m2	✓	※
	物置棟	美観士 200x110(標準型)	9.8	m2	✓	※
	小規模解体棟	1.5x1.8 0.84x0.84(標準型)	1.0	㎡	✓	※
	池原解体棟	基礎土	1.0	㎡	✓	※
	浄化槽処理棟	床みどり、洗浄機	1.0	㎡	✓	※
	立木解体棟		1.0	㎡	✓	※
	備忘録、湧き水	(美観士 埋設型)	4.0	㎡	✓	※
	学生課処理棟	コンクリート	150.0	ton	✓	※
	学生課処理棟	木質、瓦がけ、石膏板、おれす	240.0	m2	✓	※

発注設計書の様であるが、定められた歩掛が無い物が多いため、ほぼ見積により単価を決めている。

美咲町 重松

性能発注について

設計発注と大きく違うのは、詳細な発注設計書を必要としないことにより、仕様書範囲内に於いて、事業者が自身で施工計画を立てることにより柔軟な施工が可能となる点である。

発注方式による対比

	業務委託	設計書	仕様書	変更設計
設計発注	必要な場合あり	必要	必要	必要
性能発注	なし	なし	必要	発生しない

設計書発注であれば、コンクリートの量が増加した場合などに、設計変更をしていたが、性能発注であれば発生量による変更は対象としていない。
但し、仕様に無い物が発生した場合は変更対象となる。
※特にアスベスト、PCB等は把握できていない場合が多く、高額な変更金額となる。

美咲町 重松

発注仕様書

1 一般概要

1 工事名称

2 解体施設概要

(1) 解体施設名称

(2) 工事場所

(3) 工期

(4) 工事概要 : 老朽化に伴い解体撤去するもの

(5) 建築年度 : 不明

3 見積り条件

(1) 敷地の条件

ア、用途地域及び地区の指定 : 都市計画区域外

(2) 解体物件の条件

構造等 : 木造平屋一部2階建

(3) 設備類の条件

ア、上水道 : 休止中
※本工事において、メーター・給水管撤去後、隣接町道上で止水栓止めとする。

イ、下水道 : 浄化槽有
本工事において、解体撤去すること。
※工事着手までに浄化槽の清掃は発注者で行う。

ウ、電気引込設備 : 休止中

エ、ガス設備 : なし

オ、外構 : 解体撤去範囲内の土間コンクリート・ブロック塀(東側)・敷地内のアスファルト舗装・植栽等すべて撤去後、全体を砕石仕上げとする。
西側水路は残置とする。

カ、その他 : 施設内の残置物についても処分すること。

(4) 見積り条件及び提供する資料

見積り条件については、発注者が提供する次の資料による。

- ・(資料1) 概算工事費内訳書
- ・(資料2) 解体施設参考図
- ・(資料3) 解体施設写真
- ・(資料4) アスベスト調査結果

見積り結果

No.	業者名	見積り金額(円)	内訳	可設計算	算定予定価格	低見積り調査価格	失格価格	備考	結果	ランク
1		45,145,000	解体費	以下	以下	以下	以下		合格	A
2		68,000,000	一般廃棄物	○	○	*	*		合格	A
3		72,720,000		○	○	*	*		合格	B
4		72,720,000		○	○	*	*		合格	B
5		148,000,000		○	*	*	*		失格	A A
6		148,000,000		○	*	*	*		失格	A
7										
8										
9										
10										
11										
12										
合計	6社									

項目	金額	割合	備考
可設計算(円)	149,190,000	149,190,000	0
最低	—	—	—
最上	148,000,000	—	0
最下	45,145,000	—	0
算定予定価格	303,480,000	203,480,000	507,420,000 / 算定
低見積り調査価格	81,190,000	—	算定予定価格×80%
失格価格	67,654,000	—	算定予定価格×2/3
算定価格(算定)	68,000,000	68,000,000	0
算定価格(税込)	74,800,000	74,800,000	0

町参考設計価格は面積により建築ポケットブックにより算定し設定している。入札参加各社から提出された見積り金額により、算定予定価格を定め、低見積り調査価格(80%)と失格価格(2/3)を計算している。
全ての案件ではないが、上記の表にあるように非常に大きな金額の差が生じる場合があり、より安価に工事を実施することが可能となる。

美咲町 重松

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会



今回、当町では不要と判断された建築物の解体を行ったが、当初に伝えた通り、土地の活用方法は未定である。
そのため、管理を必要とする空き地が増えた（草刈面積の増加）。
今後の活用方法や、土地の販売について検討が必要である。

美咲町 重松

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

現状の課題

遊休地の活用が未確定なものは、保全管理を行うのみで、発展的な管理は行っていない。
稀に購入についての話もあるが、その土地についての明確な方向性が定まっていないため、話を進めることが難しくなっている場合もある。
課題としては、その土地を現状のまま保有するのか、販売する方向で進めるのかが明確になっていない点にあると考える。

今後の取り組み

まずは、未活用資産のデータベース化を進め、遊休地の在り方について町としての方向性を決定した上で、年間を通じて情報を公開し、問い合わせに対応できる体制を整え、資産（遊休地）の管理を図りたい。
また、検討の一つとして、民間のサイトを使うことなども候補として考えられるが、使用方法によっては住民生活に支障が生じる可能性があることから、地域の方との対話や調整は特に重要であると考えます。

自治体がつながる広場 ～公共施設の未来をみんなでシェア～

1. 公共施設マネジメントに携わる

- 公共施設マネジメント業務を担当することとなりましたが、この分野に携わるのは初めてであり、手探り状態で業務を進めている状況です。
- 当市では、これまで公共施設マネジメントに関する体系的な取り組みやノウハウの蓄積が十分とはいえず、限られた内部資料や過去の事例をもとにできる範囲で対応しているのが実情です。
- 他自治体の先進的な取り組みや具体的な事例についても、入手できる情報が限られており、必要な知見を十分に得られていないことから、計画の検討や判断に迷う場面は少なくない状況です。
- 公共施設の更新・再編・長寿命化といった重要なテーマに向き合う上で、より幅広い事例や実務的な知識を得る必要性を強く感じています。
- その他にも、公共施設マネジメントと並行して、不用物品の処分や公用車管理など多くの課題があり、今後の業務遂行に不安を抱えています。

2. 高梁市の現状

○高梁市公共施設等総合管理計画（H29.3月策定）

- ・40年間（H29～R37）で約40%削減（317,005㎡→190,203㎡）
：1年間で約1%削減（約3,170㎡：全体126,802㎡削減）

- ・R5年度末の現状…7年間で4.5%削減
：317,005㎡→302,739㎡（△14,266㎡）
：485施設→457施設（△28施設）

- ・R6-7年度で認定こども園や消防署の新築があり面積が増加…

■本計画に基づき、施設の更新・統廃合・解体・売却などの判断を行っていますが、従来どおりの手法をとっているため、多くの時間と費用が発生している状況です。限られた財源の中で最適な選択をすることは容易ではなく、新たな取り組みや効率的な手法を取り入れるまでに至っていないのが現状です。

3. 公共施設に関するアンケート結果（R7.11実施）

① 8割以上の自治体が「負の遺産」を保有

○未利用施設の保有率：約88%

回答のあった自治体のうち、27自治体中24自治体が「現在稼働していない公共施設がある」と回答しています。

○放置されている理由（主なもの・複数回答）

- ：老朽化・安全上の問題（約33%）
- ：新施設への統合・移転（約27%）
- ：利用者の減少（約25%）
- ：財政上の理由（約6%）



3. 公共施設に関するアンケート結果 (R7.11実施)

② 約4割が「機能していない」(組織の機能不全)

「FM部署は適切に機能していますか?」という問いに対し、担当者として危機感を覚える結果が出ています。

○ 「機能していない」との回答: 約44%

27自治体中10自治体が「あまり機能していない」、2自治体が「ほとんど機能していない」と回答しています。

○ その理由

「各部署との連携不足」を挙げる声が多く、次いで「人員不足による日常業務(申請処理等)への追われ」が挙げられています。



3. 公共施設に関するアンケート結果 (R7.11実施)

③ 専門性の不足

公共施設の老朽化対策には建築の専門知識が不可欠ですが、FM担当部署の実態は「事務職の孤軍奮闘」となっています。

○ 担当者が事務職: 100%

- ・ほとんどの自治体で、担当者が事務職で構成されています。
- ・事務職の通算経験年数は3年以下が半数近くを占める自治体もあり、専門ノウハウの蓄積(継続性)に課題がみられます。

○ 技術職の配置率: 約26%

- ・FMを統括する部署に「建築技師」等の技術職が在籍していると回答したのは、わずか27自治体中7自治体程度です。



3. 公共施設に関するアンケート結果（R7.11実施）

④ 予算査定への関与：限定的な影響力

○ 予算査定への関与あり：約52%

高く見えますが、その内容は「修繕計画との照合」に留まるものが多く、「強制力を持って予算をカット・平準化する」まで踏み込めている自治体は限定的となっています。

⑤ 広域連携の停滞

○ 情報交換・連携「あまりない・全くない」：約56%

近隣自治体と「研修会」や「情報交換」はあっても、「施設の共同利用」や「維持管理の共同発注」といったコスト削減に直結する踏み込んだ連携は、ほぼ0%に近い状況です。

3. 公共施設に関するアンケート結果（R7.11実施）

⑥ アンケートから見る現状の課題

- 担当者が数年で入れ替わるため、情報が蓄積しづらい。
- 県内自治体がどのような動きをしているかよく知らない。
- 公共施設マネジメントや公民連携に関して、情報ソースに乏しい。
- 自治体間のネットワークがなく、FMや公民連携など公共施設に関する悩みについて相談できる場がない。

※アンケート結果から「事務職が専門知識と予算権限が不十分なまま、出口のない未利用施設を抱え込んでいる」という過酷な現状が伺えました。



高梁市 山崎

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

■当研究会に参加して■

- 当研究会に参加して、他自治体の取り組みや情報を共有することができ、今回の研究発表にもあるように、それぞれの自治体で取り組める事例も数多く学ぶことができました。
- 公共施設マネジメントに関するアンケートでも、多くの自治体が対応に悩んでいる状況も伺えます。
- 公共施設マネジメントに関する課題を一つの自治体だけで抱えるのではなく、県内で取り組みや情報を気軽に共有できる場があると、互いに学び合いながら前に進めるのではと考えます。
- 県内の自治体同士が公共施設マネジメントについて情報共有や意見交換ができる、ひいては広域連携を模索する場を設けることを提案します。



高梁市 山崎

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

4. 過去の取り組み

- 岡山県FM連絡会議（平成24年度～平成30年度まで開催）
 - ・岡山県を代表幹事とし、県内ほとんどの自治体が加盟。
 - ・年2回開催（開催場所は各市町村を持ち回り）
 - ・岡山県FM連絡会議の内容
 - ：FMや公民連携に関連し、講師を招いた講演会・事例発表等
 - ：事前に議題（質問）を募り、各自治体が回答し、共通の課題を共有するとともに、課題に対する情報交換を実施。
- 例：普通・行政財産の貸付基準、遊休公的不動産の売却・貸付等の整理や仕組み、個別計画の策定状況、保全・長寿命化の考え方、固定資産台帳の整備状況など

高梁市 山崎

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

年度	回	開催場所	内容
H24	1	岡山県庁	望月伸一（ファインコラボレート研究所）講演会
H25	1	岡山市	天米一志（五星パブリックマネジメント）講演会
	2	津山市	蔵田幸三（公民連携研究財団）講演会、自治体事例発表
H26	1	瀬戸内市	田中早苗（笠岡市建設産業部長）笠岡バイファームPFI事例発表
	2	玉野市	深井正（元哲西町長）きらめきプラザ事例発表
H27	1	笠岡市	青木孝憲（地方公会計研究センター）講演会
	2	鏡野町	千葉園子（国交省不動産投資市場整備室）講演会 谷口智章（鳥取市中心市街地整備課）リノベまちづくり事例発表
H28	1	赤磐市	高原大樹・松坂航・西川徳祥（丸紅）講演会
	2	真庭市	竹内昌義（東北芸術工科大学教授・みかんぐみ）講演会
H29	1	早島町	菊地マリエ（公共R不動産）講演会
	2	備前市	図書館の整備について 事例発表
H30	1	津山市	寺沢弘樹（日本PFI・PPP協会）講演会

高梁市 山崎

公益財団法人岡山県市町村振興協会
新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会

5. おかやま公共FM研究会・設立企画書（案）

① 設立の背景と目的

- ・アンケート結果からは「FM部署に技術職がない（約80%）」「未利用施設を8割以上の自治体が抱えている」といった共通の壁に直面していることが判明しました。
- ・単独自治体での解決には限界があるため、県内の実務者が横のつながりを持ち、知恵とリソースを出し合う場が必要と考えます。

② 研究会の活動コンセプト

- ・「理論より実務、計画より実行」単なる座学ではなく、他自治体の「予算査定具体的な基準」や「未利用施設の処分スキーム」など、明日から使える情報の共有を主眼に置きます。

5. おかやま公共FM研究会・設立企画書（案）

③ 開催スキーム

- ・開催頻度：3カ月に1回（四半期ごと）
- ・参加対象：県内各自治体のFM担当者、営繕担当者（事務・技術問わず）
- ・開催形式：持ち回り制（またはオンライン併用）

④ 本研究会に参加するメリット

- ・専門知識の補完：技術職がいない自治体も他市の技術職の視点を学べる。
- ・標準化と効率化：各市でバラバラな「施設評価シート」などの雛形を共有し、事務負担を軽減する。また、他市の事例を強調することで、上司や首長の承認が得やすくなる。
- ・孤立感の解消：「壊す・閉める」という苦渋の決断を迫られる担当者同士のメンタルケアと合意形成ノウハウを共有する。

5. おかやま公共FM研究会・設立企画書（案）

⑤ 今後の進め方

- 事務局的作用の決定
今後の活動を継続的に実施するため、事務局的作用を担う役割分担の在り方について検討し、体制を決定する。
- 設立準備、案内、開催
企画案作成、県内自治体への参加案内、研究会開催など

※県内市町村の公共FMネットワークを再構築し、自治体間連携をはじめ、情報共有による課題の解決、担当者同士の親睦を図り、県内の自治体が互いに学び合いながら前に進める環境を整備する。





指導助言者寄稿

「新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会」総括・講評

指導助言者 合同会社コトプレイス 代表社員 川口義洋

(元・津山市 総務部 財産活用課長)

第1章 10年間の軌跡と「第1世代」が残した功績

1. 本研究会発足の原点と10年前の動き

まず冒頭に、この研究会がなぜ今、発足されるに至ったのか、その歴史的な背景を振り返る必要がある。時計の針を10年ほど前、平成26年(2014年)に戻してみることにしよう。個人的なことで恐縮だが、当時の私は津山市の職員であり、FM(ファシリティマネジメント)部門に異動する直前の時期であった。まだまだFMや公共施設マネジメントについて詳しく知らないような状況であったし、全国の自治体においても、FMという活動自体が浸透していない時期のことである。そんな時代の中、平成26年度に、岡山県市町村振興協会や、当時この分野で全国的にも先行していた倉敷市が旗振り役となり「岡山県FM研究会」という研究会が発足したというのはエポックメイキングな出来事であった。

当時、全国の自治体は非常に大きなプレッシャーの中にさらされていたことを記憶している。それは、平成26年4月に総務省から発出された「公共施設等総合管理計画」の策定要請^{*1}である。この策定要請は、高度経済成長期に建設されたインフラが一斉に老朽化を迎える中、これまでの「新しく造る」行政から「賢く使う」行政への転換を迫るものであった。国は全国の各自治体に対し、速やかに、かつ総合的・計画的な管理計画を策定することを求めたのである。

約10年前、この研究会に参加していた県内市町村の研究生たち(今年度参加されている自治体の先輩職員たち)は、まさにこの「計画策定」というミッションに直面していた。全国的に見れば、約1700ある自治体のうち、大多数がコンサルタント業者に委託して計画を作成していた。自分たちの町のことであるにもかかわらず、外部に丸投げするという状況が一般解であったのだ。

2. 岡山県内自治体の独自性と「自前主義」

しかし、岡山県の自治体は違った。本研究会の前身にあたる「岡山県FM研究会」が存在したおかげで、当時の担当者たちは熱心に研究を重ね、自分たちの手でデータを集め、自分たちの手で「公共施設白書・公共施設等総合管理計画」や「施設カルテ」を作成したのである。当時、FMの界限で「第1世代」と呼ばれるレジェンドたち—例えば秦野市の志村さん、習志野市の吉川さん、西尾市の鈴木さんといった方々が講師として岡山を訪れ、そのノウハウを惜しみなく研究生に伝授してくれたのである。その結果、岡山県内の市町村の多くで、コンサル任せではない、魂の入った「自分たちの計画」を持って一斉にスタートラインに立つことができたのである。これは全国的に見ても非常に稀有なケースで、誇るべき成果であった。

3. 10年後の迷いと再出発

あれから約10年の月日が流れた。FMの担当者は人事異動で入れ替わり、当時の熱量を知る初期メンバーはほとんど残っていない。「計画は作ったけれど、次は何をすればいいのか?」「計画の中で書かれた通りに進まない現状をどうすればいいのか?」といった声が多く聞かれるようになった。私自身、全国各地の自治体を訪れ、FM担当者の声を聞く機会も多いが、大多数の自治体で、新しい担当者が羅針盤を失い、途方に暮れている状況が見受けられる。かつて作った計画を見直さなければならない時期に来ている今、改めて10年前の原点に立ち返り、新しいメンバーでスタート地点に戻ってみよう。そして自分たちが今どこを走っているのか再確認してみよう。それが、今回1年間かけて行ってきた「新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会」の真の目的であった。

第2章 インフラ崩壊の予言と現実

1. 東洋大学・根本祐二先生の警鐘

そもそも、なぜ国や自治体がこれほどまでに公共施設マネジメントに舵を切ることになったのか。そのきっかけの一つに、2011年に出版された一冊の書籍がある。東洋大学の根本祐二先生が著した『朽ちるインフラ』*²である。この本は、当時の日本社会に大きな衝撃を与えた。根本先生は、アメリカで大規模な道路橋が崩落した事故などを例に挙げ、「日本のインフラも遠からず崩壊する」という未来予想図を描いたのである。

当時、多くの日本人は「日本のゼネコンは非常に優れた技術を持っているから、作ったものが壊れるはずがない」という精神論のような話を疑わずにいた。しかし、根本先生はそれを「虚像である」と断じ、慢心していれば必ず危機が訪れると警告したのである。同時に、「100%確実に発生が予測できるということは100%確実に避けることができるということである。その知恵と力が日本人にないはずがない!」という希望も記されていた。

2. 笹子トンネル事故とパラダイムシフト

根本先生の予言からわずか1年後、恐れていた事態が現実起こった。2012年の「笹子トンネル天井板落下事故」である。地震などの災害に起因するものではなく、老朽化が原因で9名もの尊い命が失われたこの事故は、日本のインフラが決して不滅ではないことを残酷な形で証明することとなった。この事故を契機に、国は危機感を募らせ、「インフラの長寿命化策」を提唱し、さらに全ての自治体への「公共施設等総合管理計画」の策定要請へと繋がっていったのである。まさに、日本の行政が「量」の拡大から「質」の維持へとパラダイムシフトを強制された瞬間であった。

3. 「公共施設等総合管理計画」の策定要請がもたらした成果

総務省から発出された「公共施設等総合管理計画」の策定要請は、それまで公共施設の全体量すら掴めていなかった自治体にとって、改めてデータベースを基にその量を可視化するというところに大きな意義を持つものであった。また単年度会計が原則となっている自治体において、目先の計画ではなく30年・40年先を見通した方針を立てていくことを求められたという意味で、かつてない画期的な考え方を示すものであった。

そもそもそれまで、どこにどんな施設があるかさえも把握できておらず、これを全ての自治体で横並びに可視化できたということは、非常に大きな効果として現れた。また、公共施設という課題に対して、自治体担当者が真摯に向き合い、FMや公共施設マネジメントといった考え方が浸透していったことは非常に大きな転換点になったと言えるだろう。

4. 「減量主義」の限界

計画策定が始まった当時、国や多くの専門家が示した方向性は、更新費用が賄えないのは自明であるから「保有している公共施設の総量をとにかく減らせ（総量縮減）」というものであった。総務省は「更新費用試算ソフト」を提供し、「今のまま施設を維持しようとするれば、将来これだけの莫大な更新費用がかかる」というショッキングな数字を突きつけた。これを受けて、多くの自治体が「今後30年で床面積の総量を30%減らす」「40年で40%減らす」といった数値目標を掲げたのである。

しかし、今日、計画どおりに進んでいる自治体はどれくらいあるだろうか。高梁市の山崎さんが発表で報告したように「40年で40%削減を掲げているものの、現時点での削減率はわずか4~5%にとどまり、むしろ新しい施設の建設で面積が増えている時期さえある」といった状況は、高梁市だけの問題ではなく、全国の自治体が直面している「計画と現実の乖離」である。単に「減らせばいい」という単純な計算では、地域社会の現実は割り切れないのである。

第3章 「省インフラ」への転換と「松竹梅」の判断

1. 「インフラ崩壊」と新しい文化

根本先生は2025年11月、『朽ちるインフラ』の続編となる『インフラ崩壊』*³という書籍を出版した。そこには、かつての「予言」が、埼玉県八潮市での水道管崩落事故や各地の体育館天井落下事故など、もはや「日常のニュース」として現実化していることが記されている。この本の中で提唱されているのが、これからのキーワードとなる「省インフラ」という概念である。かつてオイルショックの際、日本人は「省エネ」という言葉を生み出した。エネルギーが有限であることを悟り、無駄を省き、大切に使うことを美德とする文化を定着させたのである。ゴミの分別などは今の時代当たり前の話であるし、燃費性能が高く長持ちするといった日本車の思想は日本経済を支える根幹にもなっている。

これと同じことを、公共施設でも行うべきだというのが「省インフラ」の思想である。新しい立派な建物を建てるのが豊かさの象徴だった時代は終わった。今あるものを大切に使い、身の丈に合ったサイズで維持していくこと、そしてこのような思想をカルチャーとして若い世代に浸透させていくことこそ、これからの豊かさであり、日本を救う道である、と書かれている。

2. 玉野市の実践：「松竹梅」による優先順位付け

この「省インフラ」を実践する上で、非常に重要なヒントとなるのが、本研究会の成果報告会においてトップバッターを務めた玉野市の山本さんの「松竹梅」の優先順位付けで

ある。すべての施設を同じように捉え、健全な状態で維持・保全することは、財政的にも不可能である。だからこそ、メリハリをつける必要がある。

松（重要インフラ）： ごみ処理施設や火葬場、主要な幹線道路など、住民生活の根幹に関わるもの。これらにはしっかりと予算をかけ、機能を維持する。備前市の中村さんが発表した「迷惑施設」のマネジメントもここに該当する。これらは住民全体の生活に直結するもので「なくす」ことができない施設だからである。

竹（中間）： 利用頻度が一定あるもの。長寿命化修繕・改修などでコストを抑えつつ、長く使えるように工夫する。

梅（縮小・撤退）： 人口減少が著しいエリアのインフラや、代替可能な公共施設。これらは勇気を持って「廃止」や「サービス水準の切り下げ」を行う。

これまでの行政は、住民平等の原則から「すべてを松にする」ことを目指してきたが、これからは「梅」を選ぶ勇気も必要になる。山本さんが提案した、担当課・FM部門・営繕部門・財政部門が「修繕レベル（松竹梅）」の共通認識を持つというスキームは、まさにこの判断を組織的に行うための優れた仕組みである。また、これは根本先生が「インフラ崩壊」の中でまさに提唱している「省インフラ」の実践手法として書かれていることでもある。

第4章 「三重苦」の時代を生き抜くための戦術

1. 財政・人材・コストの壁

10年前に比べて、自治体を取り巻く環境は確実に悪化している。第一に財政面の厳しさが挙げられる。北海道北見市が財政非常事態を宣言したように、いつ自分たちの町がそうなるかわからない状況である。

第二に人材面である。玉野市の西江さんの研究でも触れられているように、特に技術職員が不足している状況下で、組織の中で孤立したり、ノウハウが継承されなかったりする問題が深刻化している。また、そもそも人的リソースが十分でないため、やりたくてもできない状況である。こういった課題感については、今回岡山県内の市町村職員を対象に行ったアンケート調査の中でも、財政面の課題とともに多くの割合を占める結果となって現れている。

第三に建設コストの問題である。我が国では長らくデフレ経済の中にあり、建設コストは何十年も同じような水準で推移してきた。ところがここ近年に見られる急激なインフレや、団塊世代の大量離職の影響をもちに受け、数年前では考えられないくらい建設コストが高騰している。坪単価が300万円を超えるような新築ビルも異常値ではなくなり、従来通りの感覚や手法で公共施設を建て替えようとするれば、財政破綻は必至である。事実、想定以上の建設費が必要となり、入札はしたものの予算が折り合わないということで、新庁舎の建設を断念したような自治体も出てきている。

2. 美咲町の挑戦：解体工事の「性能発注」

こうした厳しい状況下で、美咲町の重松さんが発表した「解体工事の性能発注」は、非常に理にかなった公共発注の取り組みであった。通常、公共工事では、解体工事一つ発注するにも詳細な設計図書を作成し、設計事務所に委託料を払い、積算を行う。

しかし、美咲町は技術職員がいないという逆境を逆手に取り、「建物を壊して更地にすする」という「性能（結果）」を発注することで、設計委託費をカットし、さらに民間企業のノウハウを引き出すことで劇的なコストダウンを実現している。津山市で先行していた手法を取り入れたものであるが、これは、固定観念に縛られた行政のやり方に風穴を開けるものである。また美咲町は、新庁舎建設においても、華美な装飾を排し、床面積を極限まで抑えることで、他自治体の3分の1程度の単価で新庁舎建設を実現している。これぞまさに「省インフラ」の実践と言えるだろう。

3. 早島町の模索：包括施設管理と広域連携

また、早島町の綱島さんが検討した「包括施設管理」も、今のFMのトレンドを捉えた重要なテーマである。清掃や点検、修繕などの業務をタテ割りかつ個別に発注するのではなく、一括して民間事業者へ委託する手法である。これにより、職員は年間で何百何千と上る事務作業から解放され、より本質的な「コア業務」に集中できるようになる。

綱島さんの試算では、早島町の規模単独ではスケールメリットが出にくいという結果になったが、ここで諦める必要はない。近隣の自治体と連携して発注すれば、市場規模が大きくなり、コストメリットが生まれる可能性もある。単独の自治体ではできないことも、連携すれば可能になる。その視点が今、自治体運営には求められているし、人材不足に悩む自治体にとっても風穴を開ける取組になるはずだ。

第5章 競争から共創へ ～ネットワークの再構築～

1. 孤独な担当者を救う「仲間」の存在

本研究会および成果報告会の発表を通じて、私が最も強く感じたのは「つながり」の重要性である。玉野市の西江さんは、建築技師として組織の中で孤立し、悔しい思いをした経験を語ってくれた。しかし、この研究会に参加し、他自治体の「同志」に出会えたことで、「この人なら一緒に楽しめる」という感覚を得て、救われたと発表した。

また、真庭市の森さんが発表した kintone（キントーン）による業務改善も、誰かが成功事例を作れば、それを真似するだけで他の自治体もすぐに効果を出せるものである。AI活用もそうであるが、Excel 職人が一人で頑張る時代は終わり、自治体業務も省エネ化しなければならないのである。

2. 岡山県FMネットワークの提案

高梁市の山崎さんが提案した「県内自治体FMネットワークの再構築」は、私たちが次に進むべき道を明確に示している。かつて機能していた「岡山県FM連絡会議」のよう

に、県内のFM担当者が定期的集まり、悩みや成功事例を共有する場が、10年経って今、まさに必要なのではないかと痛切に感じた次第である。

新しい手法（例えば性能発注や包括管理）を導入しようとする時、担当者は自身の自治体では「前例がない」という壁にぶつかるし、上司や首長、議会を説得するのも容易ではない。しかし、「隣の〇〇町もやっています」「県内の自治体でこういう成果が立証されています」と言えるだけで、説得力は格段に上がるのではないだろうか。そして何より、担当者自身のメンタルを支えるセーフティネットとしても働くのではないだろうか。

3. 結び：新たな10年のスタートライン

約10年前に一斉にスタートを切ったFMであるが、この10年で、各自治体の進捗には大きな差が生じている。歩みを着実に進めている自治体、残念ながら歩みが止まってしまっている自治体、それぞれが取り組む内容もまちまちである。しかし、ここで勝ち負けを競うことに意味はないと考えている。財政難、人口減少、インフラ老朽化、人材不足、建設コストの高騰といった共通の課題に対し、個別の自治体がバラバラに戦うには、相手が強大すぎるのである。

美咲町の大胆なコストカット、玉野市の緻密な優先順位付け、備前市の迷惑施設への冷静な判断、真庭市のDX、早島町の包括管理検討、そして高梁市のネットワーク構想。本研究会で集まった知恵を掛け合わせれば、私たちは「インフラ崩壊」の未来を書き換えることができるはずだ。

「公共施設白書・公共施設等総合管理計画を作ること」がゴールだった10年前とは時代が変わった。今は「実践し、結果を出すこと」が求められている。我々はまさにその新しいスタートラインに立っているのである。この研究会で生まれた絆（ネットワーク）を絶やすことなく、これからも互いに情報を共有し、助け合いながら、この難局を乗り越えていくことが、本研究会の真の成果になることを祈念する。

*1 平成26年4月22日付け文書「公共施設等の総合的かつ計画的な管理の推進について」（総務省）

*2 根本祐二著（2011年）「朽ちるインフラ～忍び寄るもうひとつの危機～」

*3 根本祐二著（2025年）「インフラ崩壊～朽化する日本を救う「省インフラ」～」



県内市町村アンケート

令和7年11月14日から12月5日までの期間に県内市町村を対象にアンケートを実施し、1,031名から回答を得ることができました。

アンケートの実施に際しては、高梁市のご協力をいただきLogoフォームを利用しました。

県内市町村アンケート(公共施設に関するアンケート)

集計期間:令和7年11月14日～12月5日

回答人数:1,031名

紙面都合上掲載されていない設問の回答及びその他の回答内容はアンケートの最終ページのURLから確認できます。

Q1. 自治体別回答者数

1	岡山市	37
2	倉敷市	0
3	津山市	117
4	玉野市	28
5	笠岡市	52
6	井原市	126
7	総社市	26
8	高梁市	142
9	新見市	71
10	備前市	57
11	瀬戸内市	79
12	赤磐市	11
13	真庭市	49
14	美作市	29
15	浅口市	52
16	和気町	0
17	早島町	24
18	里庄町	14
19	矢掛町	21
20	新庄村	0
21	鏡野町	13
22	勝央町	7
23	奈義町	10
24	西粟倉村	2
25	久米南町	17
26	美咲町	27
27	吉備中央町	20
	計	1031

Q1. 職位

1	管理職(課長補佐級以上)	342
2	一般職員	628
3	非常勤職員(フルタイムの会計年度任用職員を含む)	61
	計	1031

Q1. 職種

1	事務職	791
2	技術職(土木、建築、機械、電気など)	93
3	専門職(保健師、保育士、栄養士など)	117
4	その他	30
	計	1031

Q1. 年齢

1	～20歳代	121
2	30歳代	221
3	40歳代	283
4	50歳代	340
5	60歳代～	66
	計	1031

Q2. 業務として公共施設の整備や維持管理、計画策定等に関わっていますか？

1 関わっている（過去に関わったことがある）	476
2 関わっていない	555
計	1031

「1」を選択した方へ（それほどのような業務ですか？（複数選択可））

1 施設整備	256
2 日常の維持管理	342
3 公共施設マネジメントなど全体的な業務	131
4 その他（行革や企画・財政など庁内での全体総括）	65
計	794

Q3. その計画の目標内容は把握していますか？

1 詳しく知っている	54
2 概ね把握している	406
3 聞いたことはあるが、中身はあまり知らない	359
4 知らない	212
計	1031

Q4. 公共施設が抱えている諸課題のうち、特に大きいと感じていることは次のうち何ですか？（3つまで回答可）

1 財源不足	683
2 施設の老朽化	897
3 人員不足	309
4 利用率や稼働状況	277
5 集約化、廃止が困難	379
6 過剰な保有量	194
7 経験不足、何をやったらよいか分からない	73
8 その他	12
計	2824

Q5. 上記の課題を解決するために必要なことは何だと感じていますか？（3つまで回答可）

1 財源の確保	664
2 人材の育成や専門人材の確保	308
3 施設の長寿命化	324
4 施設の魅力向上による集客性・収益性の改善	222
5 公民連携による利活用、民間ノウハウの活用	267
6 首長の明確な方針	227
7 職員の共通認識・組織内意識の共有	161
8 施設の集約化・廃止・再編	558
9 その他	23
計	2754

Q6. 今後、公共施設の数はどの程度必要だと思いますか？

1 今以上のものが必要	29
2 現状で概ね適正である	227
3 2～3割程度は減らす必要がある	531
4 半分程度まで減らす必要がある	215
5 その他	29
計	1031

Q7. 廃止や集約化が進まない理由はなんだと思いますか？（3つまで回答可）

1 首長の方針	333
2 議会からの意見	273
3 市民や利用者の声	683
4 明確な計画や方針がない	481
5 職員の覚悟（上司、担当者、施設所管課など）	323
6 庁内の連携不足	185
7 その他	38
計	2316

Q8. 普段からよく利用する公共施設はありますか？

1 ある	537
2 ない	494
計	1031

「1」と回答した方へ それほどのような公共施設ですか？どのくらいの頻度で利用されますか？

公民館・集会所

1 ほぼ毎日	2
2 週に1回以上	29
3 月に1回以上	84
4 年に数回程度	196
計	311

文化施設（図書館）

1 ほぼ毎日	8
2 週に1回以上	68
3 月に1回以上	185
4 年に数回程度	156
計	417

文化施設（美術館・資料館・博物館・文化ホールなど）

1 ほぼ毎日	1
2 週に1回以上	3
3 月に1回以上	47
4 年に数回程度	254
計	305

スポーツ施設（体育館・運動公園・プールなど）

1	ほぼ毎日	13
2	週に1回以上	112
3	月に1回以上	95
4	年に数回程度	161
計		381

福祉・保健施設（保健センター・介護施設・児童福祉施設など）

1	ほぼ毎日	4
2	週に1回以上	6
3	月に1回以上	11
4	年に数回程度	145
計		166

子育て支援施設（幼保・こども園・子育て支援センターなど）

1	ほぼ毎日	63
2	週に1回以上	9
3	月に1回以上	11
4	年に数回程度	117
計		200

宿泊・研修施設

1	ほぼ毎日	0
2	週に1回以上	0
3	月に1回以上	3
4	年に数回程度	147
計		150

観光・産業施設（ごみ処理施設・斎場など）

1	ほぼ毎日	0
2	週に1回以上	9
3	月に1回以上	61
4	年に数回程度	193
計		263

環境施設（ごみ処理施設・斎場など）

1	ほぼ毎日	4
2	週に1回以上	29
3	月に1回以上	23
4	年に数回程度	199
計		255

行政施設（庁舎・支所など）

1	ほぼ毎日	105
2	週に1回以上	14
3	月に1回以上	39
4	年に数回程度	180
計		338

その他

1	ほぼ毎日	2
2	週に1回以上	6
3	月に1回以上	7
4	年に数回程度	35
計		50

「2」と回答した方へ、行かない理由は何ですか？（3つまで回答可）

1	施設に魅力がない	144
2	近くにない	114
3	必要と感じる施設がない、目的がない	418
4	綺麗でない	30
5	サービスが悪い	15
6	料金が安い（または高い）	6
7	手続きが面倒くさい（ネットで予約できない等）	38
8	その他	17
	計	2035

Q9. 住んでいるまちに、こんな公共施設があったらと思うものはありますか？（自由回答）

回答はアンケートの最終頁のURLから確認できます。

Q10. 廃止してもよいと思う公共施設はありますか？（自由回答）

回答はアンケートの最終頁のURLから確認できます。



FM担当部署アンケート

令和7年11月14日から12月5日までの期間に県内ファシリティマネジメント担当部署を対象にアンケートを実施し、27市町村から回答を得ることができました。

アンケートの実施に際しては、高梁市のご協力をいただきLogoフォームを利用しました。

FM担当部署アンケート
(公共施設を全体的に統括する部署へのアンケート)

集計期間:令和7年11月14日～12月5日

回答市町村数:27市町村

紙面都合上掲載されていない設問の回答及びその他の回答内容はアンケートの最終頁のURLから確認できます。

Q1. 公共施設を全体的に統括する部署についてお答えください。		
[自治体名・所属部署名]	人員数	[各職員の職種(通算勤務年数)]
岡山市財政局財務部財産活用マネジメント推進課	8	事務職(1)、事務職(2)×4、事務職(4)、事務職(5)×2
倉敷市企画財政局企画財政部公共施設再編整備支援室※	9	事務職(3)、事務職(8)、建築技師(3)、建築技師(5)、建築技師(10)、その他(3)×4
津山市総務部財産活用課	14	事務職(1)×3、事務職(2)、事務職(5)、事務職(8)、建築技師(1)、建築技師(2)、建築技師(3)、建築技師(4)、建築技師(7)、電気技師(1)、電気技師(7)、電気技師(10)
玉野市総合政策部公共施設課	4	事務職(1)、事務職(2)、事務職(4)、事務職(5)
笠岡市総務部公有財産管理課	11	事務職(1)×4、建築技師(1)×7
井原市総合政策部企画振興課	2	事務職(2)×2
総社市総務部財産管理課財産管理係	4	事務職(0)、事務職(7)、建築技師(4)、電気技師(6)
高梁市企画財政部財産活用課	5	事務職(1)×2、事務職(2)、事務職(3)×2
新見市総務部総合政策課	3	事務職(0)×2、事務職(1)
備前市契約管財課財産管理係	1	事務職(27)
瀬戸内市総務部契約管財課管財係	2	事務職(2)、事務職(7)
赤磐市財務部管財課	4	事務職(0)×2、事務職(1)、事務職(5)
真庭市総務部財産活用課	3	事務職(1)、事務職(2)×2
美作市総務部契約管財課	4	事務職(24)、事務職(33)、事務職(38)、建築技師(1)
浅口市企画財政部財政課契約管財係	4	事務職(1)、事務職(2)、事務職(11)、事務職(17)
和気町総務部財政課	4	事務職(1)、事務職(2)、事務職(7)、事務職(10)
早島町企画総務部総合政策推進室	7	事務職(0)×5、土木技師(0)、観光業務専任(0)
里庄町総務課	1	事務職(17)
矢掛町財政課管財係	3	事務職(0)、事務職(2)、現業員(16)
新庄村総務企画課	10	事務職(0)×3、事務職(4)×2、事務職(7)、事務職(8)、事務職(17)、事務職(24)、事務職(35)
鏡野町総務課	4	事務職(3)×2、事務職(6)、土木技師(1)
勝央町役場総務部	3	事務職(15)、事務職(17)、事務職(25)
奈義町総務課	2	事務職(3)、用務員(2)
西粟倉村出納室	1	事務職(23)
久米南町総務企画課	11	事務職(0)、事務職(1)、事務職(3)、事務職(4)、事務職(5)、事務職(7)×3、事務職(14)、事務職(16)、事務職(26)
美咲町理財課	7	事務職(1)×7
吉備中央町総務課	1	事務職(10)

※総合管理計画の担当部署であるが、施設全体的に統括しているわけではない。

Q1. [管理している公共施設数]

1	0～99	14
2	100～199	4
3	200～299	1
4	300～399	2
5	400～499	1
6	500～999	5
計		27

Q1. [主担当職員の職種]

1	事務職	27
2	建築技師	0
3	その他	0
計		27

**Q1. [事務職と建築技師その他技師双方が在籍している場合、どのように役割分担をしていますか？]
(自由回答)**

回答はアンケートの最終ページのURLから確認できます。

Q2. 部署は公共施設のマネジメントを適切に行えていますか？もし、機能していなかったら、何が原因だと思いますか？

1	よく機能している	1
2	ある程度機能している	14
3	あまり機能していない	10
4	ほとんど機能していない	2
計		27

Q3. 公共施設の営繕を所管する部門との連携はありますか？

1	ある	11
2	ない	6
3	営繕部門と公共施設の統括部署が同じ課にある	10
計		27

Q4. 営繕部門との連携に関する課題があれば、教えてください。

回答はアンケートの最終ページのURLから確認できます。

Q5. 公共施設総括部署は、施設の修繕、改修、更新等に関する予算査定に関与していますか？

1	関与している	14
2	関与していない	13
計		27

Q6. 現在、他自治体と施設管理に関して情報交換や連携を行っていますか？

1 定期的に行っている	7
2 必要に応じて個別に行っている	5
3 ほとんど行っていない	7
4 まったくおこなっていない	8
計	27

Q7. もし行っている場合、どのような連携をしていますか？（複数回答可）

1 情報交換・意見交換会	15
2 共同研修・勉強会	8
3 庁舎や学校などの事例共有	6
4 専門人材・職員派遣・受入	0
5 その他（自由記述）	0
計	29

Q8. 今後のFMに関する研修・勉強会の参加意欲は？

1 強い	2
2 ある	13
3 あまりない	9
4 ない	3
計	27

Q9. 現在、稼働していない（または未利用の）公共施設・建物はありますか？[※ここでいう「稼働していない」とは、通常の目的で利用されていない、または休止・未使用の状態にある施設を指します。用途廃止後に普通財産となっている未利用建物も含めてお答えください。]

1 ある	24
2 ない	3
計	27

Q10. 現在、稼働していない（または未利用の）公共施設・建物（普通財産の場合は元の用途別）

1 学校・幼稚園（廃校施設を含む）	16
2 公民館・集会所	8
3 文化施設（図書館）	0
4 文化施設（美術館・資料館・博物館・文化ホールなど）	2
5 スポーツ施設（体育館・運動公園・プールなど）	6
6 福祉・保健施設（保健センター、介護施設、児童福祉施設など）	2
7 子育て施設（幼保・こども園、子育て支援センターなど）	4
8 宿泊・研修施設	6
9 観光・産業施設	5
10 環境施設（ごみ処理施設・斎場など）	5
11 行政施設（庁舎・支所など）	7
12 その他	6
計	51

【12その他】の詳細

給食センター
教員住宅
市営住宅
未利用のものとしては土地（跡地等）が主であり、建物はほとんどない。実態として、活用予定がないものは合併特例事業債を活用して解体を行っている。
蔵
車庫

Q11～Q22. 稼働していない理由（施設種類ごと）

「学校・幼稚園（含む廃校施設）」

1	利用者減少	8
2	老朽化・安全上の問題	7
3	新施設への統合・移転	10
4	財政上の理由（維持管理費等）	1
5	災害による被害	0
6	その他	2
計		28

【6 その他】の詳細

廃校・廃園となっているため。
活用方法が無い、解体費が無い、売却先が無い。

「公民館・集会所」

1	利用者減少	5
2	老朽化・安全上の問題	6
3	新施設への統合・移転	4
4	財政上の理由（維持管理費等）	1
5	災害による被害	0
6	その他	1
計		17

【6 その他】の詳細

用途廃止

文化施設（図書館）

1	利用者減少	0
2	老朽化・安全上の問題	0
3	新施設への統合・移転	0
4	財政上の理由（維持管理費等）	0
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		0

文化施設（美術館・資料館・博物館・文化ホールなど）

1	利用者減少	1
2	老朽化・安全上の問題	2
3	新施設への統合・移転	2
4	財政上の理由（維持管理費等）	0
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		5

スポーツ施設（体育館・運動公園・プールなど）

1	利用者減少	1
2	老朽化・安全上の問題	4
3	新施設への統合・移転	2
4	財政上の理由（維持管理費等）	0
5	災害による被害	1
6	その他	1
計		9

【6 その他】の詳細

活用方法が無い、解体費が無い、売却先が無い。

福祉・保健施設（保健センター・介護施設・児童福祉施設など）

1	利用者減少	2
2	老朽化・安全上の問題	1
3	新施設への統合・移転	0
4	財政上の理由（維持管理費等）	0
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		3

子育て施設（幼保・こども園、子育て支援センターなど）

1	利用者減少	4
2	老朽化・安全上の問題	2
3	新施設への統合・移転	1
4	財政上の理由（維持管理費等）	1
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		8

宿泊・研修施設

1	利用者減少	3
2	老朽化・安全上の問題	3
3	新施設への統合・移転	1
4	財政上の理由（維持管理費等）	1
5	災害による被害	0
6	その他	3
計		11

【6その他】の詳細

当該施設への進入路が被災したことで一度休止にしたものの、復旧までの期間中に野生鳥獣による被害が拡大したことなどから施設そのものを廃止した。（施設の一部を除き、取り壊しはしていない状況）

老朽化により学校園の廃園をおこなったから。

指定管理先が見つからない。

観光・産業施設

1	利用者減少	4
2	老朽化・安全上の問題	5
3	新施設への統合・移転	1
4	財政上の理由（維持管理費等）	2
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		12

環境施設（ごみ処理施設・斎場など）

1	利用者減少	1
2	老朽化・安全上の問題	4
3	新施設への統合・移転	5
4	財政上の理由（維持管理費等）	1
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		11

行政施設（庁舎・支所など）

1	利用者減少	1
2	老朽化・安全上の問題	3
3	新施設への統合・移転	6
4	財政上の理由（維持管理費等）	0
5	災害による被害	0
6	その他	0
計		10

その他 【】内は稼働していない施設種類

1	利用者減少 【土地（跡地等）※】	1
2	老朽化・安全上の問題 【市営住宅、教員住宅、給食センター、土地（跡地等）※】	4
3	新施設への統合・移転 【土地（跡地等）※】	1
4	財政上の理由（維持管理費等）	0
5	災害による被害	0
6	その他（活用予定未定） 【蔵、車庫】	2
計		8

【6その他】稼働していない理由

（蔵）現在、当町が所有する蔵は、所有権が町に移転したものの、活用用途が未決定のため稼働していない。

（車庫）不要となった。

※未利用のものとしては土地（跡地等）が主であり、建物はほとんどない。実態として、活用予定がないものは合併特例事業債を活用して解体を行っている。

Q23～Q34. 今後の方向性について教えてください。（施設種類ごと）

「学校・幼稚園（含む廃校施設）」

1	売却予定	5
2	貸付・譲渡先を検討中	8
3	公共活用（再利用）を検討中	2
4	解体予定	2
5	方向未定	7
6	その他	1
計		25

【6その他】の詳細

他の用途に使用している。

「公民館・集会所」

1	売却予定	3
2	貸付・譲渡先を検討中	3
3	公共活用（再利用）を検討中	1
4	解体予定	2
5	方向未定	6
6	その他	0
計		15

文化施設（図書館）

1	売却予定	0
2	貸付・譲渡先を検討中	0
3	公共活用（再利用）を検討中	0
4	解体予定	0
5	方向未定	0
6	その他	0
計		0

文化施設（美術館・資料館・博物館・文化ホールなど）

1 売却予定	0
2 貸付・譲渡先を検討中	0
3 公共活用（再利用）を検討中	0
4 解体予定	1
5 方向未定	2
6 その他	0
計	3

スポーツ施設（体育館・運動公園・プールなど）

1 売却予定	1
2 貸付・譲渡先を検討中	0
3 公共活用（再利用）を検討中	0
4 解体予定	1
5 方向未定	3
6 その他	1
計	6

【6 その他】の詳細

他の用途に使用している。

福祉・保健施設（保健センター・介護施設・児童福祉施設など）

1 売却予定	1
2 貸付・譲渡先を検討中	0
3 公共活用（再利用）を検討中	0
4 解体予定	0
5 方向未定	1
6 その他	0
計	2

子育て施設（幼保・こども園、子育て支援センターなど）

1 売却予定	1
2 貸付・譲渡先を検討中	2
3 公共活用（再利用）を検討中	0
4 解体予定	1
5 方向未定	4
6 その他	0
計	8

宿泊・研修施設

1 売却予定	2
2 貸付・譲渡先を検討中	1
3 公共活用（再利用）を検討中	1
4 解体予定	3
5 方向未定	4
6 その他	0
計	11

観光・産業施設

1	売却予定	0
2	貸付・譲渡先を検討中	1
3	公共活用（再利用）を検討中	0
4	解体予定	0
5	方向未定	2
6	その他	0
計		3

環境施設（ごみ処理施設・斎場など）

1	売却予定	1
2	貸付・譲渡先を検討中	0
3	公共活用（再利用）を検討中	0
4	解体予定	3
5	方向未定	3
6	その他	0
計		7

行政施設（庁舎・支所など）

1	売却予定	2
2	貸付・譲渡先を検討中	1
3	公共活用（再利用）を検討中	2
4	解体予定	1
5	方向未定	3
6	その他	1
計		10

【6その他】の詳細

他の用途に使用している。

その他 【】内は稼働していない施設種類

1	売却予定 【土地（跡地等）※】	1
2	貸付・譲渡先を検討中 【土地（跡地等）】	1
3	公共活用（再利用）を検討中 【蔵】	1
4	解体予定	0
5	方向未定 【市営住宅、教員住宅、給食センター】	3
6	その他 【車庫】	1
計		7

【6その他】稼働していない理由

他の用途に使用している。

※未利用のものとしては土地（跡地等）が主であり、建物はほとんどない。実態として、活用予定がないものは合併特例事業債を活用して解体を行っている。

Q35. 成功しているFMの取組や工夫があれば教えてください。（自由回答）

回答はアンケートの最終頁のURLから確認できます。

Q36. 現在困っていることや自治体の助言があれば教えてください。（自由回答）

回答はアンケートの最終頁のURLから確認できます。

【アンケート設問内容は以下から確認できます。(確認期限 2027. 3. 31 まで)】

県内市町村アンケート (公共施設に関するアンケート)

フォームの URL (インターネット)

<https://logoform.jp/form/neQj/1292853>



フォームの URL (LGWAN)

<https://tb.logoform.st-japan.asp.lgwan.jp/form/neQj/1292853>



FM担当部署アンケート (公共施設を全体的に統括する部署へのアンケート)

フォームの URL (インターネット)

<https://logoform.jp/form/neQj/1293188>



フォームの URL (LGWAN)

<https://tb.logoform.st-japan.asp.lgwan.jp/form/neQj/1293188>



【県内市町村アンケート、FM担当部署アンケートの自由回答等は以下から確認できます。(確認期限 2027. 3. 31 まで)】

https://1drv.ms/f/c/823a8f4b80bb6763/IgCRgRTUixokT4K0EFKPxJCYAXNvCa53t_6RrAC_pgEokuY?e=eypFo1

令和 7 年度調査研究事業

新しい時代の公共施設マネジメントを考える研究会 報告書

発行日 令和 8 年 3 月 31 日

発行者 公益財団法人岡山市町村振興協会

〒700-0975 岡山市北区今 2-2-1

電話番号 086-245-4882

印刷 友野印刷株式会社



この調査研究事業は、サマージャンボ宝くじの収益金を活用しています。
宝くじは是非、**岡山県内**でお買い求めください。