

公共施設等総合管理計画(概要版)

平成29年3月策定
令和 8 年3月改定

真 庭 市

01

本計画の背景と位置付け

- ・ 地方公共団体の状況と国の動き
- ・ 真庭市の取組

02

公共施設等の現況及び
将来の見通し

- ・ 公共施設等の状況
- ・ 過去に行った対策の実績・保有量の推移
- ・ 人口の見通し(人口ビジョン)
- ・ 財政の見通し(財政計画)
- ・ 公共建築物の更新整備費用の推計
- ・ 維持管理費の実績と推移

03

公共施設等の総合的かつ
計画的な管理に関する
基本的な方針

- ・ 現況及び課題に関する基本認識
- ・ 全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策
- ・ 公共施設等の管理に関する基本的な考え方
- ・ 目標の設定
- ・ 目標達成に向けての対応策
- ・ フォローアップの実施方針

01 本計画の背景と位置付け

地方公共団体の状況と国の動き

- 全国の地方公共団体においては、厳しい財政状況が続いている
- 今後、人口減少等により公共施設等の利用需要が変化していくことが予想される
- 公共施設等の最適な配置を実現することが必要



国(総務省)は、平成26年4月に「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう全国の地方公共団体に要請しました。
その後、社会情勢の変化に対応するため、国は指針の見直しを段階的に進め、地方公共団体には、改訂後の指針を踏まえた計画の見直し・改定が求められています。

真庭市の取組

本計画は、第3次真庭市総合計画(令和7年3月策定)を最上位計画として、これまで本市が進めてきた公共施設等のマネジメントの考え方や取組を継承・発展させるとともに、国の要請を踏まえ、公共施設等の総合的かつ計画的な管理を推進し、持続可能な地域づくりを市民とともに実現することを目的として策定しました。

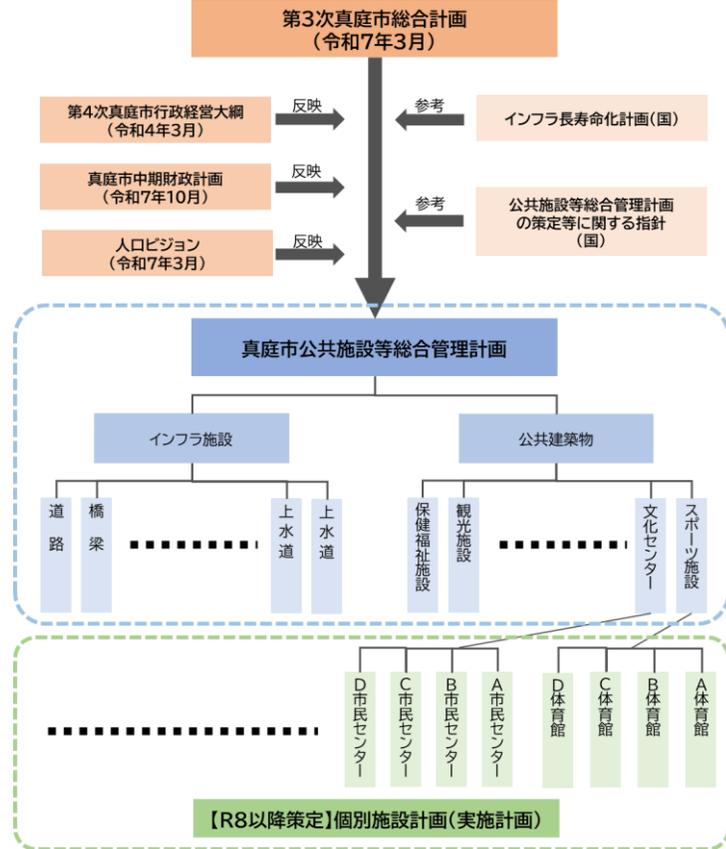
今後は、本計画の実施計画として「個別施設計画」を策定し、具体的な取組を段階的に推進し、公共施設等の総合的なマネジメントに継続的に取り組んでいきます。

本計画の計画期間は、平成29年(2017年)から令和38年(2056年)までの40年間とし、原則、10年ごとに見直すこととしており、第3次真庭市総合計画を踏まえて、この度、本計画の見直しを行いました。

図表 本計画の計画期間と実施期間の目安



図表 本計画の位置付け



02 公共施設等の現況及び将来の見通し

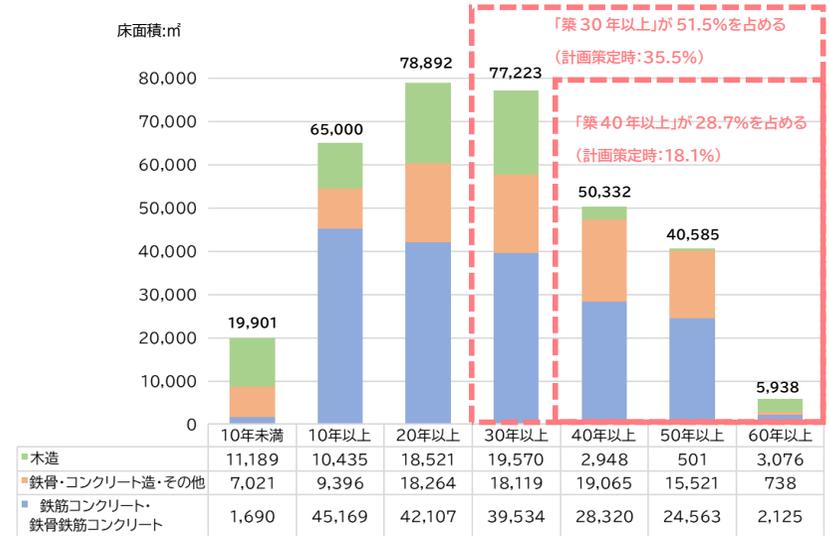
公共施設等の状況

本市が保有する公共建築物の総延床面積は、**337,870㎡**(令和6年度末時点)です。
 市民一人当たりの延床面積は**8.29㎡**(人口40,778人:令和7年1月1日時点)は、**本計画策定時より0.75㎡増加**しています。
 これは、**全国平均の3.72㎡と比べて約2.23倍**、**類似団体の平均7.08㎡と比べても約1.17倍**となっています。

図表 保有する公共建築物の分類別状況(令和6年度末現在)



図表 施設の構造別・築年数別の状況(令和6年度末現在)



公共建築物の延床面積

保有施設を用途別の延床面積で比較

- 学校施設:31.5%
- 公営住宅:11.0%
- スポーツ施設:10.2%

上記3用途で全体の5割以上を占めている

公共建築物の築年数別整備状況

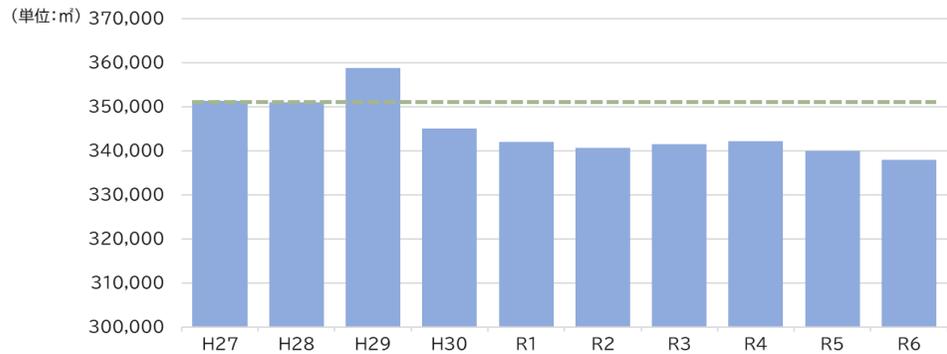
計画策定時の築年数と現在(9年後)の築年数を延床面積で比較

- 築40年以上が18.1% → 28.7%
- 築30年以上が35.5% → 51.5%

大幅に施設の老朽化が進行

過去に行った対策の実績・保有量の推移

図表 施設保有量の推移



(単位: m²)

区分	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6
減面積	—	335	4,041	13,692	3,399	1,911	2,694	3,058	2,790	6,877
増面積	—	0	11,812	0	220	537	3,547	3,747	629	4,838
総面積	351,337	351,002	358,773	345,081	341,902	340,528	341,381	342,070	339,909	337,870

図表 延床面積の「縮減」したもの(11.04%減)

年度	「縮減」対策(理由)	施設名
平成28年度(2016)	解体	北部火葬場の一部
	廃止	勝山庁舎車庫
	譲渡	岩井谷農産加工処理施設
平成29年度(2017)	解体	川東小学校の一部、真庭火葬場
	廃止	湯原温泉独楽の博物館、蒜山山菜そば茶屋、勝山学校給食共同調理場、勝山庁舎及び車庫
平成30年度(2018)	解体	土居上住宅1棟
	廃止	樹皮加工処理施設、北房4小学校、北房2保育園・3幼稚園
	譲渡	クリエイト菅谷河田民家、落合うぐいすプラザ
令和元年度(2019)	解体	鍋屋中住宅5棟
	廃止	勝山美しい森、二川小学校、北房教員住宅
令和2年度(2020)	解体	神庭の滝(観楓荘・管理舎)、そばの館、落合方面隊6-2消防機庫、多田西住宅4棟
	廃止	蒜山図書館、北房英賀公園、消防署旧湯原分署
	譲渡	新建住宅
令和3年度(2021)	解体	吉公民館、追分公園休憩所、旧北房中学校プール、旧湯原庁舎等、落合方面隊1-1ポンプ保管庫、宮田バス停留所
	廃止	旧勝山図書館、美甘プール、出雲街道公衆トイレ、二川へき地保育所、旦土保育園、落合方面隊4-2消防機庫
	解体	市営久世プール、自然休暇村直売所、多田西住宅2棟、東町上住宅1棟、若代住宅1棟
令和4年度(2022)	廃止	湯原地区生活改善センター、湯原健康増進センター、湯原体育館、出雲街道トイレ(延風)、二川福祉のむらづくり拠点施設、落合方面隊6-6消防機庫、旧川上支局庁舎車庫・防災無線室
	解体	北房分署、北町住宅、黒尾住宅、旭住宅、美甘こども園倉庫、担い手研修施設、蒜山高原スポーツ公園(プール)、自然牧場公園畜舎、津原泉源公園脱衣場・便所、三平山キャンプ場(炊事場・便所・休憩所)、都市住民交流施設トイレ
令和5年度(2023)	廃止	北房方面隊4分団第3部消防器庫(平・八幡町)、行政文章書庫、旧蒜山郷土館、中和ファーマーズビルディング、コスモスの里施設(トイレ・観光会館・休憩所)
	解体	川上出張所庁舎、岩内農機具庫
令和6年度(2024)	廃止	北町公園(屋外トイレ・体育館・典武館)、蒜山高原スポーツ公園青少年研修センター(研修所・機械室)、そらめん流しロツン山乗溪谷(休憩所)、美甘コミュニティセンター、美甘シルバーセンター、久世保育園
	譲渡	福寿荘
	譲渡	福寿荘

図表 延床面積の「増加」したもの(7.21%増)

年度	「増加」対策(理由)	施設名
平成29年度(2017)	新築	中央図書館バイオマスボイラー棟、北房ダム発電室、北房小学校、北房こども園、北房放課後児童クラブ、真庭火葬場
	転用	中央図書館(変更前:勝山庁舎)
令和元年度(2019)	新築	遷喬小学校放課後児童クラブ、落合方面隊6-2消防機庫
令和2年度(2020)	新築	蒜山ライディングパーク(トイレ)
	増築	勝山中学校(給食共同調理場)、米来幼稚園(保育室)、湯原ふれあいセンター内へ湯原振興局、湯原保健センター内へ消防署湯原分署
令和3年度(2021)	新築	グリーンナブル展示棟・展示棟別棟、風の葉、サイクリングセンター、神庭の滝(サル監視小屋外)、真庭中央食育センター、湯原振興局倉庫、落合方面隊4-2消防機庫
	購入	道の駅蒜山高原サイクリングターミナル
令和4年度(2022)	新築	そばの館、落合方面隊6-6消防機庫
	寄付	シェアオフィス蒜山ひととき
	転用	二川みらいづくりセンター(変更前:二川小学校)
令和5年度(2023)	新築	北房分署、上蒜山登山口公衆トイレ
令和6年度(2024)	新築	蒜山分署、生ごみ資源化施設、バイオ液肥濃縮施設、落合小学校区放課後児童クラブ、学習交流センター

公共建築物保有量の推移

計画策定時から令和6年度末時点(9年間)の総延床面積の推移

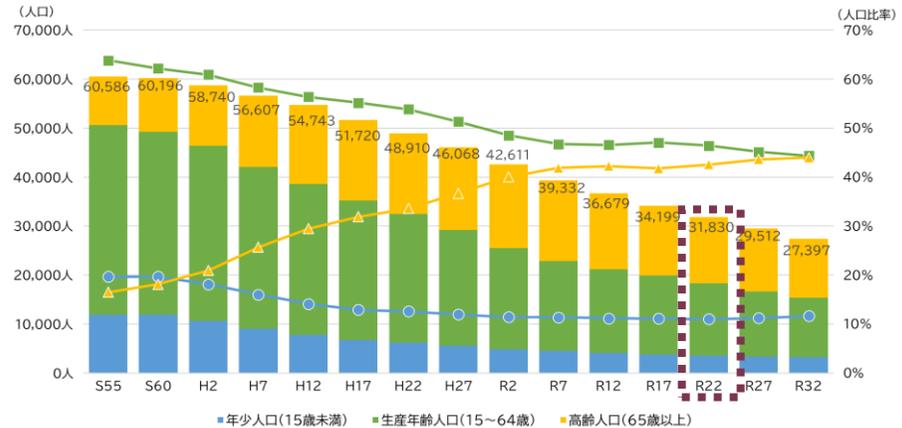
- 建物の解体や用途廃止に努め、全体の11.04%を縮減
- しかし、新築や用途変更等により全体の7.21%の増加

延床面積の縮減率は▲3.83%にとどまっている

人口の見通し(人口ビジョン)

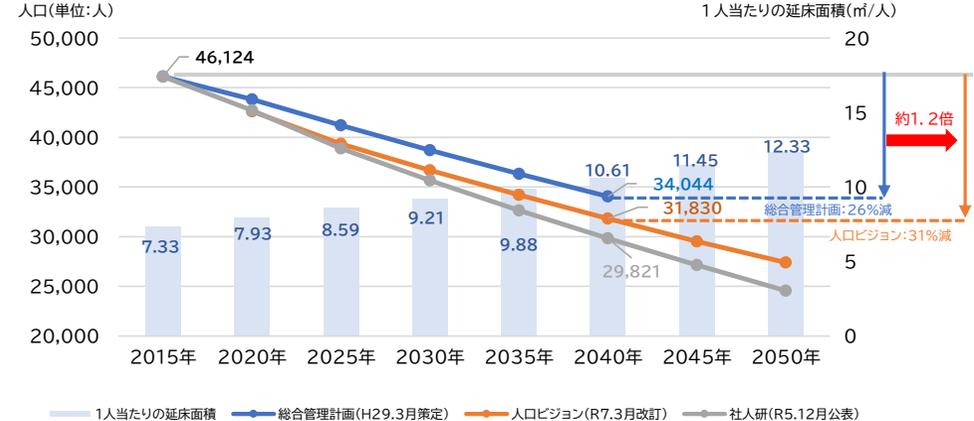
真庭市人口ビジョン(R7.3月改訂)では令和22年(2040年)の人口を31,830人と推計しており、今後、人口減少及び少子高齢化が一層進む見通しです。

図表 年齢三区分別人口の推移



※実績:国勢調査(時系列データ) ※推計:真庭市人口ビジョン(R7.3月改訂)

図表 人口減少の推移



※「1人当たりの延床面積」は財産に関する調書(R6末行政財産)の延床面積を人口ビジョンの人口推計で除したものの

年齢別人口構成の見通し

- 今後、人口減少と少子高齢化が一層進む見通し
- 令和22年(2040年)の人口推計は31,830人
 - ・ 生産年齢人口(15~64歳):46.4%
 - ・ 高齢人口(65歳以上):42.6%
 - ・ 年少人口(15歳未満):11.0%



施設利用ニーズの変化が予想される

人口減少の見通し

- 本計画策定時(平成29年3月)には、令和22年(2040年)の人口を34,044人と見込んでいたが、真庭市人口ビジョン(令和7年3月改訂)では、同年の人口を31,830人と推計
- 平成27年(2015年)10月の国勢調査人口46,124人を基準にすると、2040年までの人口減少率は、当初想定約26%から約31%へと拡大



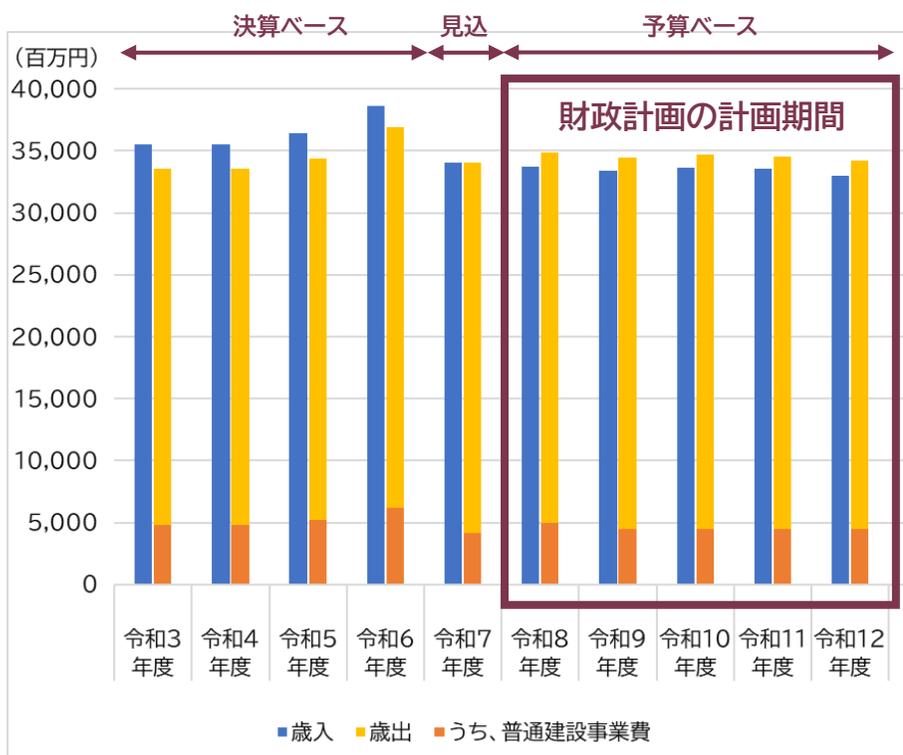
人口減少は当初の想定よりも約1.2倍の速さで進んでいる

02 公共施設等の現況及び将来の見通し

財政の見通し（財政計画）

真庭市中期財政計画(令和7年10月)では、予算ベースでは赤字が続く、非常に厳しい財政状況を想定しています。限られた財源で各種事業を推進するため、歳入では税外収入の確保、歳出では事務事業の見直し、公共施設のライフサイクルコストの抑制など、積極的な歳出削減に取り組む必要があります。

図表 歳入・歳出の見通し



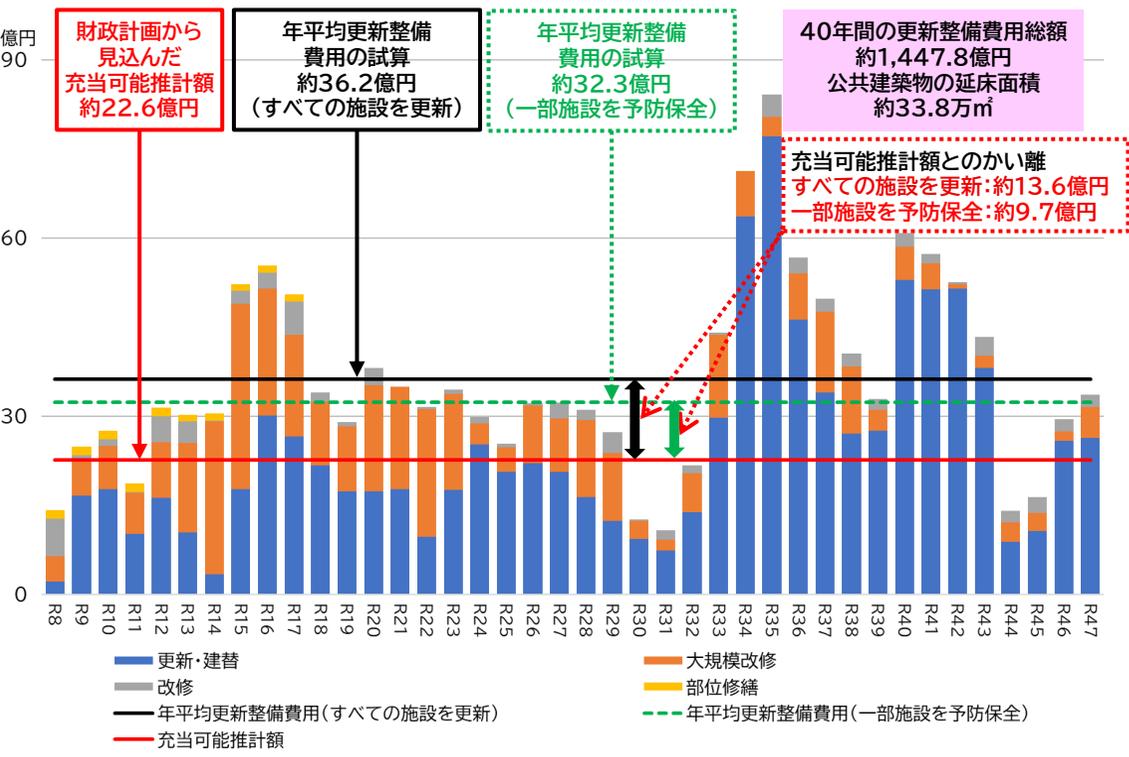
財政の見通し

- 歳入は人口減少に伴う地方税の減収や地方交付税の減額により、減少傾向
- 歳出は賃金上昇による人件費や物件費の増加、大型普通建設事業に伴う公債費の増加があるが、人口減少等による扶助費の減少もあり、概ね横ばい
- 普通建設事業費は、45億円/年へ縮減見込み
- 予算ベースでは赤字が続く見通し

将来の財政負担を見据えた
計画的な財政運営を推進

公共建築物の更新整備費用の推計

図表 将来更新整備費用の推計(公共建築物):令和6年度末時点



【更新整備費用等推計条件】

- 建替えの目標耐用年数を60年とし、建築物の部位・設備に不具合・故障が生じた後に、修繕、改修等を行う場合のコスト試算モデルを「事後保全型」とした。
- すべての公共建築物について「事後保全型」による施設保全を実施することを想定し、公共建築物を維持・更新していく場合にかかるコストを試算した。
- 「予防保全」は次の施設を対象に長寿命化対策等を行うことで、建替えの目標耐用年数を80年として試算した。

<対象施設>
平成3年以降築・延床面積300㎡以上・構造が鉄筋コンクリート造、鉄骨造、鉄骨鉄筋コンクリート造

公共建築物の更新整備費用の推計

- 今後40年間で保有するすべての公共建築物を更新・大規模改修した場合の費用を推計すると総額は約1,447.8億円で、年平均で約36.2億円が必要
- 一部施設を予防保全(長寿命化)した場合でも年平均で約32.3億円が必要
- 財政計画における投資的経費の普通建設事業費は、45億円/年の見込
- このうち、公共建築物への充当可能額は、年平均で約22.6億円を推計

▼

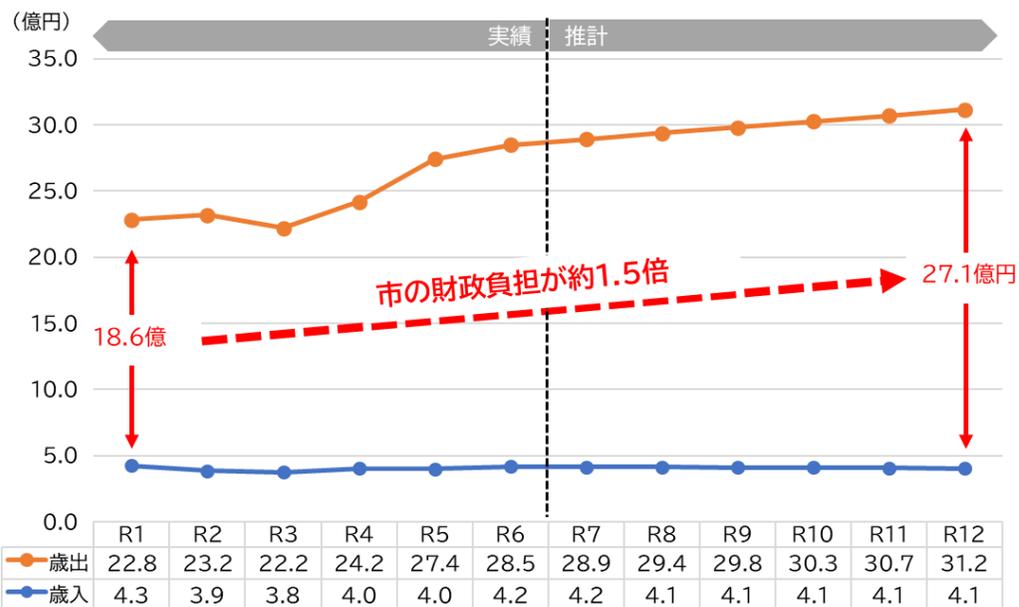
**すべての施設を更新・整備した場合
9.7億円/年の財源不足が生ずる**

※「充当可能推計額」とは
今後、公共施設整備に充当することができる財源の推計で、これまで公共施設整備にかかった費用と、財政計画で見込んだ投資的経費をもとに算出したもの。

改定前	H29計画策定時 充当可能推計額 11.4億円	=	H28財政計画推計 普通建設事業費 30億円	×	H18~H27実績平均 投資的経費(公共施設分) 22.38億円	÷	H18~H27実績平均 投資的経費(全体分) 58.73億円
改定後	R8計画策定時 充当可能推計額 22.6億円	=	R7財政計画推計 普通建設事業費 45億円	×	H28~R6実績平均 投資的経費(公共施設分) 26.17億円	÷	H28~R6実績平均 投資的経費(全体分) 52.12億円

維持管理費の実績と推移

図表 公共施設の維持管理費の実績と推計



【公共施設の維持管理費の実績と推計】

〈実績〉

歳入：使用料、手数料、指定管理施設納付金、土地建物貸付収入 等の合計

歳出：施設維持管理費、指定管理者委託料 等の合計

〈推計〉

歳入：令和元年度～令和6年度の減少率より推計

歳出：令和7年度以降、前年度額に対して物価上昇率1.5%増で推計

公共施設の維持管理費の実績と推計

- 施設を維持していくために必要な歳出に対し、使用料等の歳入は、わずか15%(令和6年度)
- 歳出のほとんどが市の財政負担(一般財源)であり、物価高騰・人件費増も影響



市の財政負担は、令和元年度と令和12年度を比較すると約1.5倍に増加する見通し

現況及び課題に関する基本認識

①人口の見通し

- 本計画策定時(平成29年3月)には、令和22年(2040年)の人口を34,044人と見込んでいたが、真庭市人口ビジョン(令和7年3月改訂)では、同年の人口を31,830人と推計
- 平成27年(2015年)10月の国勢調査人口46,124人を基準にすると、2040年までの人口減少率は、当初想定約26%から約31%へと拡大

▼

人口減少は当初の想定よりも約1.2倍の速さで進んでおり、少子高齢化も一層進む見通し

②公共施設等の更新整備費用と財政状況

- 今後40年間に必要となる更新整備費用は、公共建築物で約1,447.8億円(年平均約36.2億円)と推計しており、本計画策定時と比較して、年平均で約2.5億円の増加
- インフラ資産についても、更新整備費用は約1,711.6億円(年平均約42.8億円)に上る見込み
- 人口減少に伴う地方税の減収や地方交付税の減額、賃金上昇による人件費の増加等により、今後の財政状況は非常に厳しい

▼

すべての公共施設等の維持・管理及び更新整備費用を賄うことは困難

本計画の目指す姿

これらの課題を踏まえ、本計画では、少子高齢化による人口減少や生産年齢人口の減少、地方交付税の減額等により財政が逼迫する中においても、長期的な視点で財政の健全化と、安全・安心で利便性の高い公共サービスの提供を両立させ、市民と共に持続可能な地域づくりを進めていくことを目指します。

全庁的な取組体制の構築及び情報管理・共有方策

①全庁的な取組体制

公共施設マネジメントを推進していくに当たっては、庁内の連携・協力を緊密に図っていくことが必要



公共施設経営と財産活用を確実に実行するため、全庁横断的なファシリティマネジメント体制を強化

①主な役割

- ・ 第3次真庭市総合計画及び立地適正化計画(策定中)等関連諸計画を踏まえた全庁的な視点から施策別の取組・連携を図る。
- ・ 市民とのコミュニケーションを効果的に行う。
- ・ 国・県・近隣自治体などとも連携した取組を進める。

②庁内での取組

- ・ 公共施設等の情報を集約した「施設カルテ」を作成し、施設単位で全庁的に共有する。
- ・ 個別施設計画を全体最適に誘導するとともに全庁的な意識改革を主導する。
- ・ 職場研修、会議による情報共有を図り、関連部署間での活発なコミュニケーションを促す。
- ・ PPP/PFIなど官民連携事業の全庁的な調整を行う。

③市民向けの取組

- ・ 施設カルテ等の公表など情報公開を進める。
- ・ 市民との合意形成を図るため、必要に応じて、市民説明会やワークショップなどを行う。

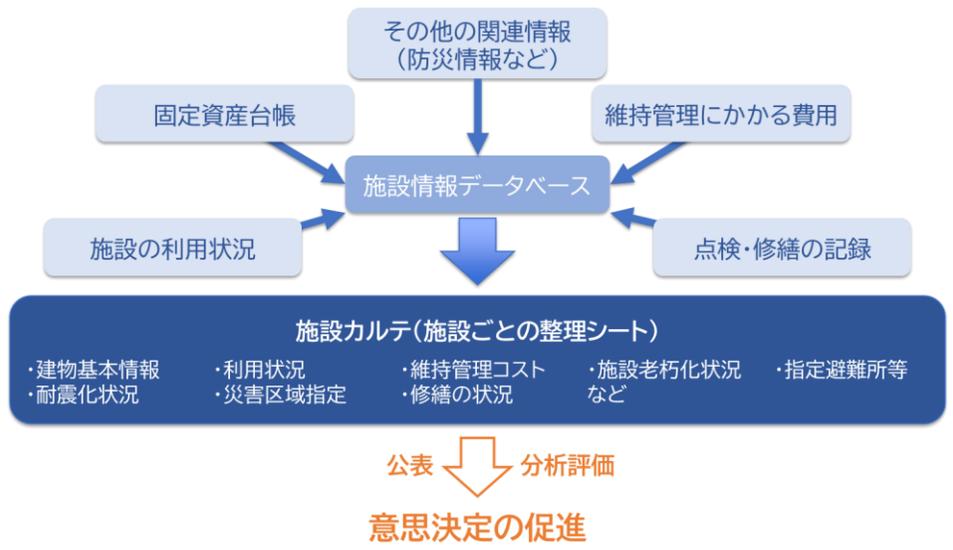
②情報管理・共有方策

公共施設等のマネジメントを効果的に実施していくために、関係各部署に散在するデータをそれぞれの部門から収集



施設カルテとして一元管理し、財政データとも連携して全庁的な意思決定を促す仕組みを創出し運用

図表 情報管理・共有方策



公共施設等の管理に関する基本的な考え方

公共施設等マネジメントの原則

本市の公共施設等を取り巻く現況や課題に関する認識を踏まえ、公共施設等とその環境を経営資源と位置づけ、効率的かつ持続的な維持管理を行っていくFMに向けた取組を実施します。

1 新たな機能を有する公共建築物の整備抑制

原則として新たな機能を有する公共建築物の整備は可能な限り抑制することとし、既存施設の有効活用や代替サービス機能の提供を徹底します。

2 公共建築物保有量の段階的縮減

公共建築物保有量について財政規模や人口減少に見合う目標を定め、段階的縮減を実施します。

3 公共建築物の機能に着目した再配置の実施

公共建築物が持つ機能に着目し、一つの施設に異なる複数の機能を持たせる複合化、類似した機能を一つの施設に集める集約化、必ずしも公共が有する必要のない機能の民間への移転、複数の自治体で相互活用する広域化など、あらゆる可能性を検討するとともに、民間の保有する技術や資金、ノウハウを活用する官民連携についても積極的な活用を進めます。

4 遊休資産等の有効活用

既に利用されなくなった遊休資産や統廃合等によって機能を失った施設や跡地についても、民間側では利用価値がある場合も少なくありません。積極的な売却や貸付などあらゆる手段を用いてその有効活用を図ります。

5 公共施設等のライフサイクルコストの最適化

維持していく公共施設等については、コストの面からも創意工夫を重ね、維持管理費・運営費の縮減及び適切な受益者負担の見直しを進めます。また、安全性の確保を大原則としながらも、事後保全と予防保全をバランスさせて修繕費の平準化を進めるとともに、有効なものについては長寿命化を図るなどライフサイクルコストの最適化を進めます。

6 市民と共に実施する持続可能な公共施設等のマネジメント

更新整備費用のみならず、維持・修繕費用も含めた費用対効果の面から本当に必要な施設かどうかを総合的に判断し、市民と共に全市的に最適な状況で次世代に継承できる持続可能な公共施設等のマネジメントを実施します。

目標の設定

公共建築物の更新整備費用と 充当可能推計額とのかい離

公共建築物の更新整備費用の見通しは、長寿命化対策を実施した場合でも年間約32.3億円で、充当可能な投資額である22.6億円との差は9.7億円にも上る

財政的なかい離を解消していくためには、
延床面積の縮減が避けてはとれない

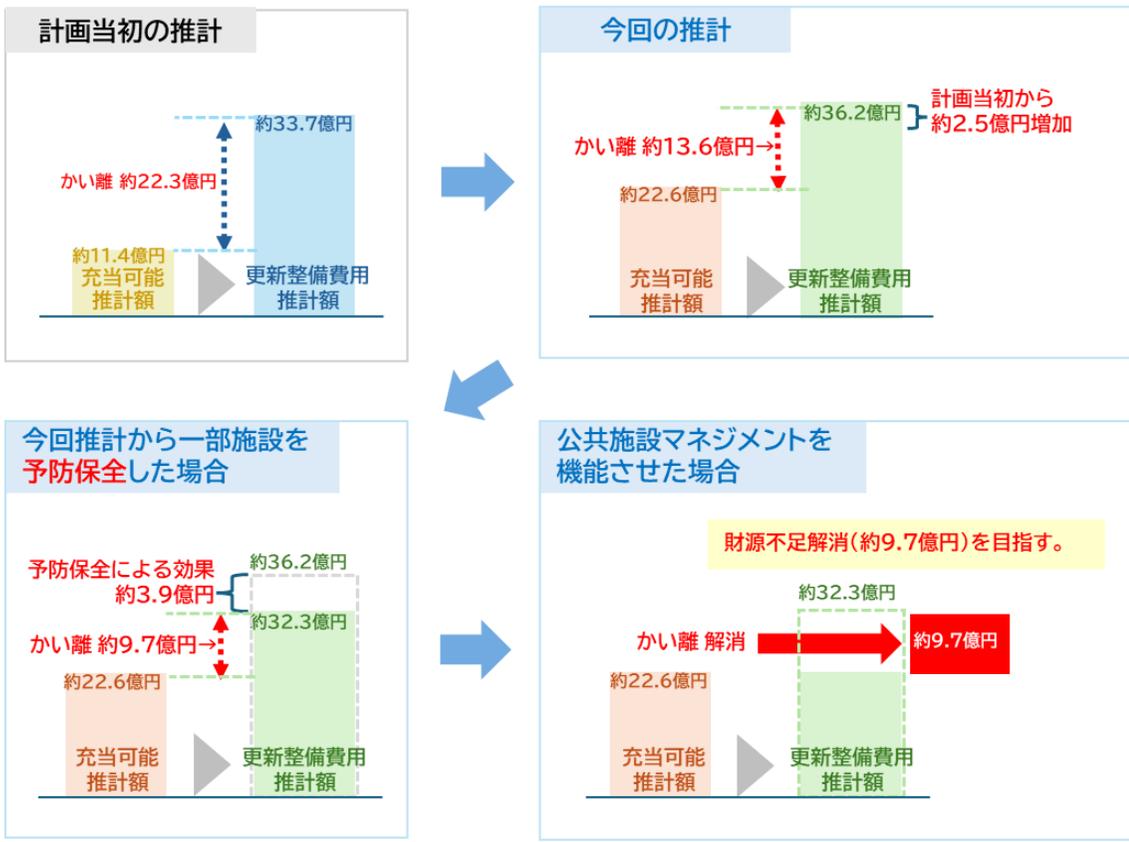
公共建築物の延床面積縮減の取組状況

本市では、平成29年3月の計画策定時に「公共建築物の延床面積を40年間で40%以上縮減する」という数値目標を掲げ、公共施設の再編に積極的に取り組んできた

これまでの9年間で床面積の削減率は
▲3.83%にとどまっている

公共建築物のマネジメントの 目標について

図表 公共建築物の更新整備費用と充当可能推計額との年平均額の比較



今回の改定では、公共施設全体に関する具体的な数値目標は設定しない方針とします。ただし、個別施設計画の策定においては、推計される約9.7億円の財源不足の解消を目指し、具体的な検討を進めます。

目標達成に向けての対応策

目標達成に向けての対応策

前述の目標を達成するため、以下の施策を体系的かつ計画的に推進します。

ア 個別施設計画の策定

将来見込まれる更新・整備費用の推計額と、これに充当可能な財源の推計額とのかい離を踏まえ、財源不足の解消に向けた具体的な対応策として、次の内容を盛り込んだ「個別施設計画」を実施計画として策定します。

- ①機能分類別の再配置に関する方針
- ②個別施設ごとの今後のあり方・方向性の検討
- ③長寿命化をはじめとする維持・更新等に関する計画

なお、公共建築物に係る個別施設計画(実施計画)については、10年間を一つの計画期間として位置付け、その期間内における具体的な見直し内容や目標を設定した上で、計画的かつ段階的に個別施設の見直しを進めていきます。

イ 利用状況・ライフサイクルコスト等の見える化

財務データや施設カルテを活用し、施設の利用状況、老朽化の状況、維持管理費及び更新費用等を総合的に把握します。これらの情報を見る化することで、施設ごとの課題を明確化し、再配置等の検討に活用します。

ウ 公共施設等マネジメントの原則に基づく取組

個別施設計画の策定や計画的な再配置等の取組を着実に推進するため、公共施設等マネジメントの基本原則に基づきKPIを設定し、進捗管理及び評価を行うとともに、その結果を次の取組へフィードバックします。

- ①新たな機能を有する公共建築物の整備抑制
- ②公共建築物保有量の段階的縮減
- ③公共建築物の機能に着目した再配置の実施
- ④遊休資産等の有効活用
- ⑤公共施設等のライフサイクルコストの最適化
- ⑥市民と共に実施する持続可能な公共施設等のマネジメント

エ 公会計及び固定資産台帳の活用

財政面からの検証として、統一的な基準に基づく公会計による財務書類を活用します。あわせて、公会計導入により整備した固定資産台帳の情報を基に、公共施設の再配置や遊休資産の有効活用を図り、財政負担の軽減と資産の有効利用を推進します。

フォローアップの実施方針

①本計画の第2期の取組

- 令和8年度以降は、「個別施設計画」を策定し、具体的な取組を進める
- これまでと同様、延床面積削減の進捗管理を行いながら、公共施設の整備費や維持管理費を把握することにより、公共施設のライフサイクルコストの最適化を図る

図表 個別施設計画作成イメージ

対応方針(個別施設計画)		令和13年度(令和8年度)					
機能分類別の方針							
合衆駅舎	公共交通の利便性の確保のため、市民に必要な機能・サービスとして必要の高い施設であり、引き続き施設として配置が必要であり、適宜、必要な改修等を実施する。						
施設全体の方針							
施設の方向性 A:存続							
概要	施設等の適宜な維持管理、交通手段等の利用者利便性の確保のため、市民に必要な機能・サービスとして必要の高い施設であり、引き続き施設として配置が必要であり、適宜、必要な改修等を実施する。						
建物ごとの方針							
建物名称	対応方針						
駅舎	予防保全を回る						
倉庫	予防保全を回る						
倉庫	予防保全を回る						
木テラス	設備等の定期更新				配水改修		
全体のスケジュール							
概要	駅舎等は老朽化(大正13年築)のため、随時、予防保全を回る。また、木テラスについては、第15年目である令和13年度に配水の改修工事を予定している。						
(単位:百万円)							
建物名称	対応方針	R9	R10	R11	R12	R13	
駅舎	予防保全を回る						
倉庫	予防保全を回る						
倉庫	予防保全を回る						
木テラス	設備等の定期更新					配水改修	
建物名称		R14	R15	R16	R17	R18	合計
駅舎							
倉庫							
倉庫							
木テラス							2
総計費用							
総計費用		2					

【個別施設計画】
⇒今後10年間の実施計画として次の3点を整理

- ①機能分類別(例:公民館・体育館・野球場等)の再配置の方針
- ②個別施設(例:北房文化センター・白梅総合体育館等)のあり方・方向性の検討(施設全体・建物別)
A:存続(建替、長寿命化、適宜改修等)
B:再配置検討(複合化、統合、廃止等を今後検討)
C:廃止(廃止・解体等)
- ③長寿命化等の計画(今後10年間)
(例:「存続」⇒長寿命化のための大規模改修等の時期・費用の整理等)

②マネジメントサイクルの形成

- 本計画の展開に際しては、下記に示すマネジメントサイクルによって確実なフォローアップを行う

図表 総合管理計画マネジメントサイクル

