

新見市公共施設機能再配置計画
～産業系施設個別計画～
(第1期)

第 4 版
(令和7年2月)

1 計画の目的と位置づけ

新見市公共施設機能再配置計画（以下「本編」という。）では、「量」「質」「コスト」の見直しを行うこととし、施設類型ごとにその方向性を定め、あわせて個別施設の取組内容、実施時期、対策費用などを整理することとしています。

このため、施設類型ごとに個別施設の取組内容など定める本編の下位計画として、産業系施設個別計画（以下「本計画」という。）を策定し、本編と一体的に公共施設機能の再配置を行うとともに、本市の目指すまちの将来像と連動した持続可能で市民ニーズに合った行政サービスの提供を図ってまいります。

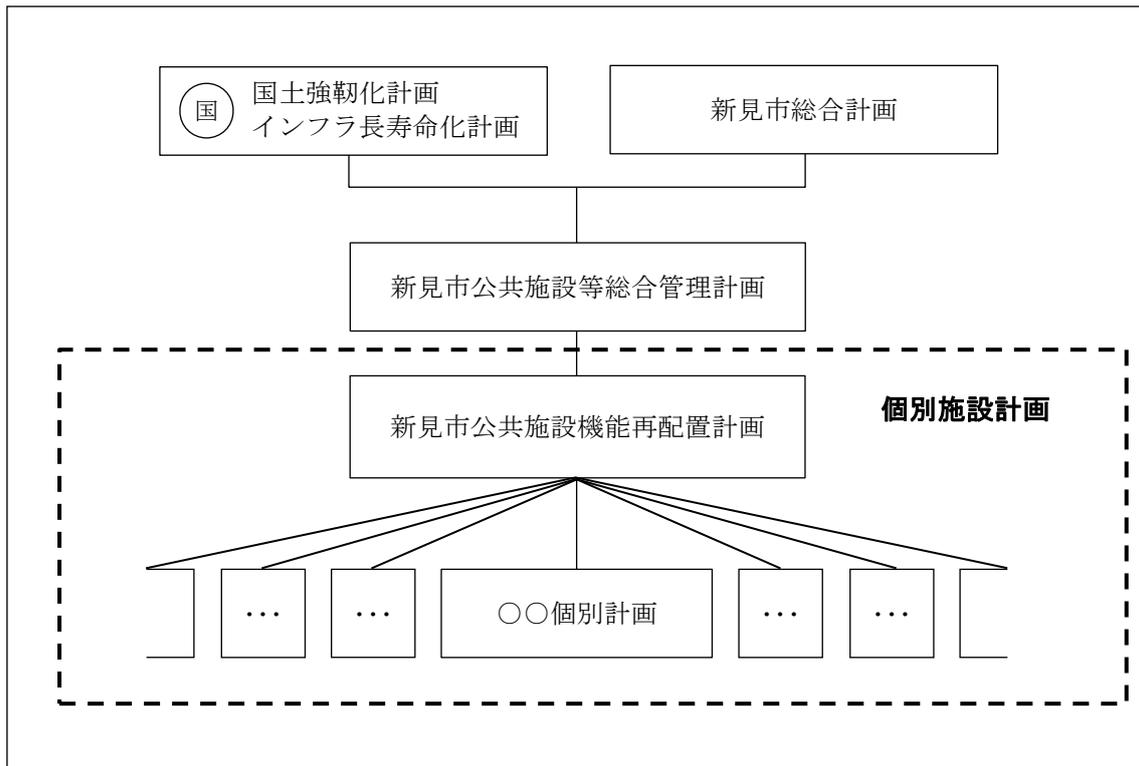


図 本計画の位置づけ

なお、本市では、本編と施設類型ごとの個別計画をあわせたものを、新見市公共施設等総合管理計画の個別施設計画として位置づけます。

2 計画の期間及び進行管理

本計画の計画期間は、本編の計画終期と同じ、令和8年度までとします。また、本計画は、本編と同じ手法により進行管理を行います。

なお、計画期間内であっても、本編の進行管理により本計画の見直しが必要になった場合や、災害発生時の罹災状況、財政事情の変化、劣化の進行状況、地域運営組織からの要望、施設利用状況の変化などに応じて、柔軟に見直すこととします。

3 施設管理の基本方針

3-1 各施設の今後の方針

本編で定める量の見直しの検討フローに従い、各施設の今後の方針（継続、統合、譲渡、廃止）を定めます。

この方針については、類型ごとの方針を基本とし、本編策定時に調査した施設アンケートの結果や現在の利用状況に加え、災害対策、立地状況、人口分布などの特殊事情を考慮して総合的な視点で決定します。

3-2 目標使用年数の設定

本編において記載したとおり、建物の目標使用年数を定めます。目標使用年数については、国土交通省の「損失補償取扱要領」や社団法人日本建築学会の「建築物の耐久計画に関する考え方」を参考に、次のとおり定めます。

表 目標使用年数

構造	目標使用年数
木造（W造）	40
鉄骨造（S造）、コンクリートブロック造（CB造）	60
鉄筋コンクリート造（RC造）、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	60
	長寿命化対策済 80

3-3 対策工事の実施時期の考え方

基本的に継続及び統合方針の建物については、目標使用年数経過後に建替えを行います。建替えまでの間、予防保全として次の対策工事を実施します。

●中規模改修工事（機能回復）

建設から概ね20年ごとに、外壁の再塗装、屋根材の交換、室内設備の更新など経年により発生する損耗や機能低下に対する機能回復工事を行います。

●大規模改修工事（機能向上）

木造以外の建物のうち、建設から概ね40年が経過した段階で、20年ごとに実施する機能回復工事に加え、必要に応じて補強、省エネ化、バリアフリー化など機能を向上させる工事を行います。

また、躯体に異常がない鉄筋コンクリート造及び鉄骨鉄筋コンクリート造の建物については、あわせて長寿命化を図る対策工事を実施し、目標使用年数を80年とします。

3-4 優先順位の考え方

次の計算式により、築年数や劣化状況を点数化した評価を行います。

この評価結果により、建替えや改修工事といった対策工事の優先順位を定め、市所有施設全体で対策工事の平準化作業を実施し、対策工事の実施時期を決定します。

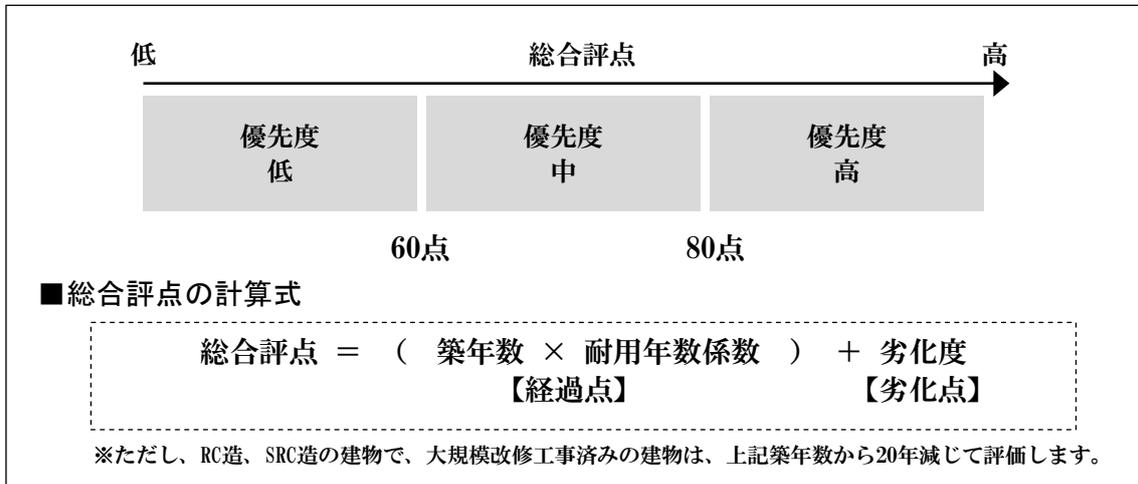


図 優先順位の考え方及び総合評点の計算式

●耐用年数係数

構造により目標使用年数が異なるため、鉄筋コンクリート造を基準とし、構造別に独自の耐用年数係数を定めます。

表 耐用年数係数

構造	耐用年数係数
木造 (W造)	1.5
非木造 (S造、CB造、RC造、SRC造)	1

●劣化度

劣化度は、施設の点検調査結果をもとに、建物内部、屋根、設備、外壁・基礎・躯体、外構の項目を点数化し、その合計点で劣化状況を判断するものです。

全項目において、施設点検調査の結果が「異常なし」の状態であると判定された場合でも、劣化度 (劣化点) は20点 (最低点) となります。

3-5 観光施設の取扱い

観光施設については、他の公共施設とは異なり、誘客を目的とするため、魅力があり、快適な施設となるよう、常に施設整備を実施することが求められます。このため、観光施設については、本計画で示す対策工事とは別に、その施設の規模や入込客数に応じて、魅力向上に向けた施設改修にも取り組みます。

4 対象施設

4-1 対象外施設について

本計画を含むすべての個別計画において、対象外の施設・建物を次のとおり統一します。

●施設全体が対象外となるもの

- ・施設内に倉庫、車庫、東屋、更衣室、機械室、独立した便所棟など簡易な建物しか存在しないもの（消防団機庫は除く）
- ・複合施設のうち従施設にあたるもの（主施設にてまとめて掲載）

●建物が対象外となるもの

- ・延床面積がおおむね50㎡以下の付属建物
- ・主たる建物に増築したが、別の建物として計上されている建物

4-2 本計画の対象施設

本計画の対象施設は、本編37頁「7 産業系施設」に掲載する次の施設です。

- (1) 御殿町センター【新見】
- (2) 青果物市場【新見】
- (3) 大原管理所【草間】
- (4) 豊永加工施設【豊永赤馬】
- (5) おおさ風市場【大佐小阪部】
- (6) 大佐源流黒大豆乾燥調整施設【大佐小阪部】
- (7) 大佐猪解体処理施設【大佐小阪部】
- (8) 大佐農産加工施設【大佐永富】
- (9) 大佐ユズ加工施設【大佐田治部】
- (10) レストランしんごう【神郷下神代】
- (11) 神郷特産物展示直売研修施設【神郷下神代】
- (12) 神郷温泉特産物展示直売所【神郷高瀬】
- (13) 神郷神代加工施設【神郷下神代】
- (14) 神郷油野加工施設【神郷油野】
- (15) 神郷新郷加工施設【神郷釜村】
- (16) 長久牧場【神郷高瀬】
- (17) 哲多ふるさと市場【哲多町本郷】
- (18) 哲多食材供給施設（楓）【哲多町矢戸】
- (19) 哲多林業研修施設【哲多町老栄】
- (20) 農産物加工施設【哲多町花木】
- (21) 哲西野部農産加工場【哲西町大野部】

5 施設類型別の方針

本編における産業系施設の施設類型の現状と課題及び今後の方針は次のとおりです。なお、方針は本編策定時のものであり、計画策定時には変更となっている場合があります。

表 施設類型別の方針（本編の再掲）

総合管理計画における方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 施設の利用状況（稼働率、利用者数等）や市内における施設配置等を踏まえ、施設の必要量を整理し、統廃合や譲渡を検討していきます。 ● 農林業関連の施設については、施設の活用を促進することにより、農林業振興に関する最大限の効果が得られるように努めます。
施設の現状と課題	<ul style="list-style-type: none"> ● 本市には創業支援施設、農産物加工施設など 29 施設があり、市内全施設に対する産業系施設の割合は施設数で約 5%、延床面積で約 3%です。 ● 市民アンケートでは、保有量見直しを望む意見が 25 分類のうち 4 番目に多く、51.8%でした。 ● 建築後 30 年以上経過した施設の割合は約 52%です。 ● 安全性で改善が望まれる建物の割合は、約 9%でした。 ● 外観の清潔度で改善が望まれる建物の割合は、約 29%でした。 ● 旧耐震基準の施設の割合は、約 70%です。 ● バリアフリーの課題がある施設の割合は、約 96%です。 ● 多くの施設が、指定管理者制度によって管理運営されており、利用者は、地域の生産者に限定されているものがあります。
今後の方針	<ul style="list-style-type: none"> ● 「譲渡」を基本方針とします。

6 施設の状態等と施設方針

6-1 施設の状態等

本計画の対象施設における建築年、対策工事の目安、総合評点など施設の状態は、次のとおりです。なお、対策工事の目安は、建築年から算出した理論値を掲載しており、劣化点は本編の施設点検調査の結果を点数化しています。（実際の対策工事の実施時期は、「7 対策工事等の実施時期及び費用」に掲載）

表 施設の状態

施設名	建物名	延床面積 (㎡)	構造	建築年	対策工事の目安(理論値)			経過点	劣化点	総合 評点
					中規模 改修年	大規模 改修年	建替年			
御殿町センター	主棟	848.99	RC造	平成6年	令和37年	令和17年	令和57年	26	22	48
青果物市場	主棟	175.00	W造	平成5年	—	—	令和16年	40	26	66
大原管理所	主棟	396.00	S造	昭和52年	—	—	令和20年	43	27	70
豊永加工施設	作業棟	138.00	W造	平成7年	—	—	令和18年	37	22	59
おおさ風市場	主棟	15.75	W造	平成10年	—	—	令和21年	33	21	54
大佐源流黒大豆乾燥調整施設	作業棟	168.00	S造	平成10年	—	令和21年	令和41年	22	21	43
大佐猪解体処理施設	主棟	67.50	W造	平成16年	令和7年	—	令和27年	24	22	46
大佐農産加工施設	加工棟	92.75	W造	昭和56年	—	—	令和4年	58	24	82
大佐ユズ加工施設	作業棟	30.00	W造	平成12年	令和3年	—	令和23年	30	20	50
レストランしんごう	主棟	320.00	W造	昭和61年	—	—	令和9年	51	22	73
神郷特産物展示直売研修施設	主棟	91.00	W造	昭和61年	—	—	令和9年	51	21	72
神郷温泉特産物展示直売所	主棟	104.25	W造	平成11年	—	—	令和22年	31	21	52
神郷神代加工施設	加工棟	89.00	W造	昭和56年	—	—	令和4年	58	27	85
神郷油野加工施設	加工棟	72.80	W造	平成12年	令和3年	—	令和23年	30	20	50
神郷新郷加工施設	加工棟	102.00	W造	昭和55年	—	—	令和3年	60	24	84
長久牧場	牛舎	1,178.00	S造	平成15年	令和6年	令和26年	令和46年	17	22	39
	機械保管棟	187.20	S造	平成15年	令和6年	令和26年	令和46年	17	21	38

施設名	建物名	延床面積 (㎡)	構造	建築年	対策工事の目安(理論値)			経過点	劣化点	総合 評点
					中規模 改修年	大規模 改修年	建替年			
長久牧場	飼料棟	260.00	S造	平成15年	令和6年	令和26年	令和46年	17	22	39
	堆肥舎	800.00	S造	平成15年	令和6年	令和26年	令和46年	17	24	41
哲多ふるさと市場	主棟	38.40	W造	平成9年	—	—	令和20年	34	24	58
哲多食材供給施設(楓)	主棟	180.96	S造	平成11年	—	令和22年	令和42年	21	24	45
哲多林業研修施設	主棟	176.76	W造	平成9年	—	—	令和20年	34	20	54
農産物加工施設	加工棟	962.50	S造	平成5年	—	令和16年	令和36年	27	33	60
哲西野部農産加工場	加工棟	83.97	W造	昭和56年	—	—	令和4年	58	23	81

●施設の管理状況

施設の改修状況や利用状況などは次のとおりです。

- ・御殿町センターは、空調設備の改修を実施しています。
- ・おおさ風市場、哲多食材供給施設(楓)は、現在、施設の利用を休止しています。
- ・哲多林業研修施設は、現在、施設の利用がありません。
- ・農産加工施設のほとんどが、利用団体の会員が高齢化の傾向にあり、利用団体に譲渡できない場合は、施設を廃止する可能性があります。

6-2 施設方針及び管理方針

施設類型の方針に、施設の状態、管理状況等を踏まえ、本計画の対象施設における施設方針を、次のとおり定めます。

また、施設内の建物ごとに、その状態や管理状況等を分析し、今後の管理方針を次のとおり定めます。

表 施設方針及び建物別管理方針

施設名	施設方針	建物名	建物別管理方針
御殿町センター	継続	主棟	対策工事実施中につき、継続して改修を実施します。
青果物市場	廃止	主棟	計画期間内に、施設を廃止します。廃止後は他用途への転用や譲渡を検討し、転用等の見込みがない場合は解体します。
大原管理所	継続	主棟	施設を継続し、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
豊永加工施設	譲渡	作業棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
おおさ風市場	廃止	主棟	計画期間内に、施設を廃止します。
大佐源流黒大豆乾燥調整施設	譲渡	作業棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
大佐猪解体処理施設	譲渡	主棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
大佐農産加工施設	譲渡	加工棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
大佐ユズ加工施設	譲渡	作業棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
レストランしんごう	譲渡	主棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
神郷特産物展示直売研修施設	譲渡	主棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
神郷温泉特産物展示直売所	譲渡	主棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
神郷神代加工施設	廃止	加工棟	計画期間内に、施設を廃止します。
神郷油野加工施設	譲渡	加工棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
神郷新郷加工施設	廃止	加工棟	計画期間内に施設を廃止し、解体します。
長久牧場	譲渡	牛舎	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。
	譲渡	機械保管棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内には必要な修繕のみ行います。

施設名	施設方針	建物名	建物別管理方針
長久牧場	譲渡	飼料棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
	譲渡	堆肥舎	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
哲多ふるさと市場	譲渡	主棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
哲多食材供給施設(楓)	廃止	主棟	計画期間内に、施設を廃止します。廃止後は他用途への転用や譲渡を検討し、転用等の見込みがない場合は解体します。
哲多林業研修施設	廃止	主棟	計画期間内に、施設を廃止します。廃止後は他用途への転用や譲渡を検討し、転用等の見込みがない場合は解体します。
農産物加工施設	譲渡	加工棟	施設の譲渡を行うこととし、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
哲西野部農産加工場	廃止	加工棟	計画期間内に、施設を廃止します。廃止後は他用途への転用や譲渡を検討し、転用等の見込みがない場合は解体します。

7 対策工事等の実施時期及び費用

計画期間内に実施する建物ごとの対策工事等の実施時期（実施年度）及び概算費用は、次のとおりです。なお、修繕箇所及び概算費用は計画策定時のものであり、対策工事実施前の詳細設計により、精査を行います。また、実施年度についてはあくまで見込みであり、関係機関との協議結果などによっては変更となる可能性があります。

表 建物ごとの対策工事等の計画

施設名	建物名	対策内容	概算費用 (千円)	実施年度(令和)						
				2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年
御殿町センター	主棟	中規模改修	7,400	中規模改修						
青果物市場	主棟	廃止	0			廃止				
大原管理所	主棟	維持管理	0							
豊永加工施設	作業棟	維持管理	0							
おおさ風市場	主棟	解体	2,000			解体				
大佐源流黒大豆乾燥調整施設	作業棟	維持管理	0							
大佐猪解体処理施設	主棟	維持管理	0							
大佐農産加工施設	加工棟	維持管理	0							
大佐ユズ加工施設	作業棟	維持管理	0							
レストランしんごう	主棟	維持管理	0							
神郷特産物展示直売研修施設	主棟	維持管理	0							
神郷温泉特産物展示直売所	主棟	維持管理	0							
神郷神代加工施設	加工棟	解体	3,300		解体					
神郷油野加工施設	加工棟	維持管理	0							
神郷新郷加工施設	加工棟	解体	3,300						解体	
長久牧場	牛舎	維持管理	0							
	機械保管棟	維持管理	0							

施設名	建物名	対策内容	概算費用 (千円)	実施年度(令和)						
				2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年
長久牧場	飼料棟	維持管理	0							
	堆肥舎	維持管理	0							
哲多ふるさと市場	主棟	維持管理	0							
哲多食材供給施設(楓)	主棟	廃止	0	廃止						
哲多林業研修施設	主棟	廃止	0		廃止					
農産物加工施設	加工棟	維持管理	0							
哲西野部農産加工場	加工棟	廃止	0				廃止			

※実施年度に何も記載がない施設は、計画期間内に実施する対策工事はありません。

●対策工事内容の概要

- ・御殿町センターは、中規模改修として空調設備の改修を実施しており、令和3年まで継続して行います。
- ・青果物市場は、他用途への転用や譲渡を検討しますが、利用の見込みがなければ、建物の解体を行います。
- ・おおさ風市場及び神郷神代加工施設は、解体を行います。
- ・哲多食材供給施設(楓)は、他用途への転用や譲渡を検討しますが、利用の見込みがなければ、建物の解体を行います。
- ・哲多林業研修施設は、他用途への転用や譲渡を検討しますが、利用の見込みがなければ、建物の解体を行います。
- ・哲西野部農産加工場は、他用途への転用や譲渡を検討しますが、利用の見込みがなければ、建物の解体を行います。