

新見市公共施設機能再配置計画  
～公営住宅個別計画～  
(第 1 期)

第 1 版  
(令和 3 年 3 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、公営住宅個別計画（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。

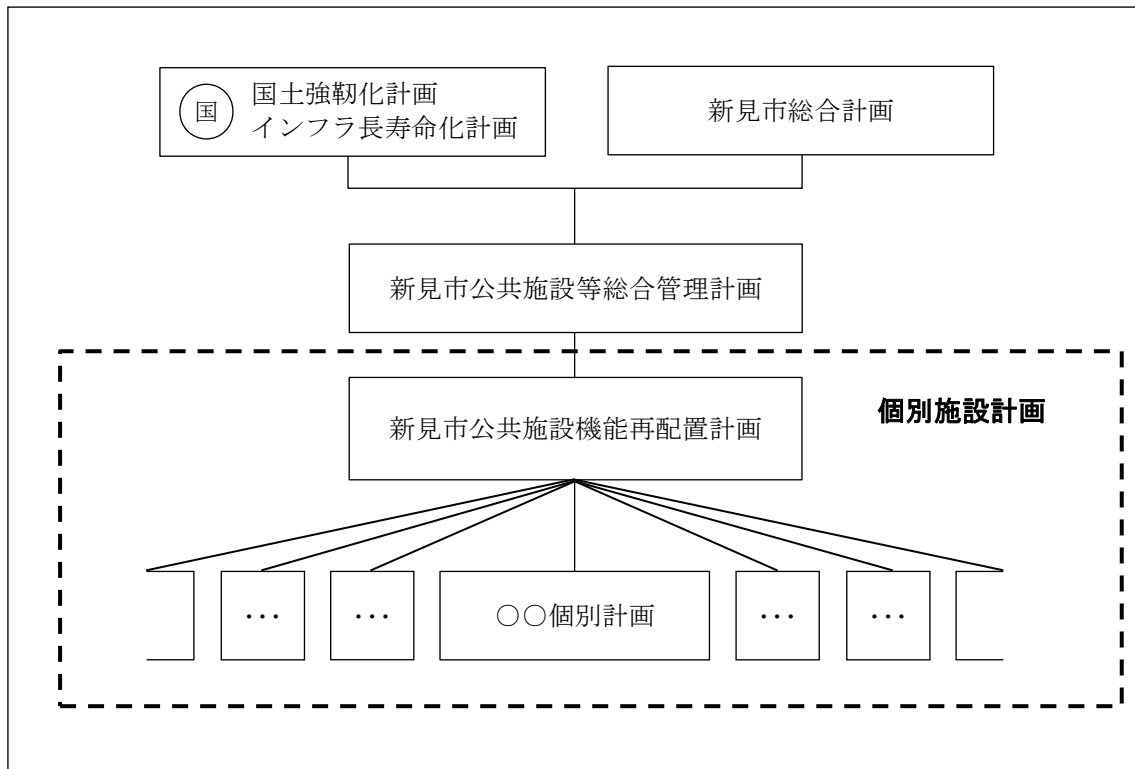


図 本計画の位置づけ

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が、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。

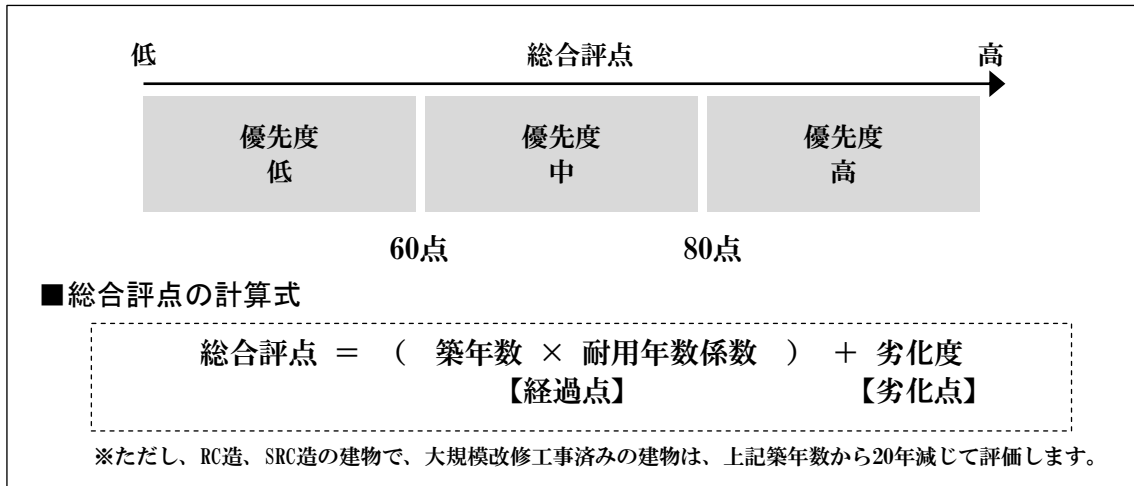


図 優先順位の考え方及び総合評点の計算式

#### ●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63頁「20 公営住宅」に掲載する次の施設です。

- (1) 豊永滞在施設【豊永佐伏】
- (2) 豊永新規就農者滞在施設【豊永佐伏】
- (3) 大佐地域活性化促進住宅【大佐永富】
- (4) 高瀬滞在施設【神郷高瀬】
- (5) 草月団地【哲多町荻尾】

※市営住宅は、個別の整備計画として策定している「新見市営住宅長寿命化計画」に基づき、施設管理を推進するため、本計画の対象施設に含めません。

## 5 施設類型別の方針

本編における公営住宅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）

<p>総合管理計画 における方針</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 「新見市営住宅長寿命化計画」に基づき、整備及び維持を効率的に行い、将来における施設の必要量を精査していきます。</li> <li>● 建替えにあたっては、建設年度や整備の状況だけでなく、空き家率や応募倍率などを総合的に判断し、建替えの順序を決め、最初に新耐震基準以前の住宅の中で建築物の劣化具合等を踏まえ、応募倍率の高い地域の住宅から建替えを検討します。また、障がい者や高齢者、子育て世代等に配慮した仕様にするとともに、地域のコミュニティバランスを保ちつつ、多様な世代が住めるような住棟を主体に計画していきます。</li> <li>● コストの縮減と効率的な維持管理の推進を図るため、民間活力の導入を検討していきます。</li> <li>● 譲渡可能な住宅については、譲渡を検討していきます。</li> </ul>
<p>施設の現状と 課題</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 本市には公営住宅が 39 施設あり、市内全施設に対する公営住宅の割合は施設数で約 6%、延床面積で約 7%です。</li> <li>● 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 3 番目に多く、53.8%でした。</li> <li>● 建築後 30 年以上経過した施設の割合は、約 64%です。</li> <li>● 旧耐震基準の施設の割合は、約 47%です。</li> <li>● 市営住宅のほかに就農者向け滞在施設などがあります。</li> <li>● すべての施設でバリアフリーの課題があります。</li> <li>● 市営住宅に関しては、「新見市営住宅長寿命化計画(平成 22 年度策定)」の見直しを平成 27 年度に行っており、平成 31 年度(2019 年度)に見直しを行う予定です。</li> </ul>
<p>今後の方針</p>	<p>【市営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 個別の整備計画として策定している「新見市営住宅長寿命化計画」に基づき、施設管理を推進します。</li> </ul> <p>【その他公営住宅】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 利用圏域をその他として、「継続」を基本方針とします。</li> </ul>

## 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			
豊永滞在施設	居住棟	198.00	RC造	昭和57年	令和25年	<b>令和5年</b>	令和45年	38	25	63
豊永新規就農者滞在施設	居住棟	321.00	S造	平成2年	—	令和13年	令和33年	30	20	50
大佐地域活性化促進住宅	A棟	85.50	W造	平成5年	—	—	令和16年	40	22	62
	B棟	85.80	W造	平成5年	—	—	令和16年	40	20	60
高瀬滞在施設	居住棟	172.69	S造	平成6年	—	令和17年	令和37年	26	24	50
草月団地	1号家屋	93.14	W造	平成10年	—	—	令和21年	33	20	53
	2号家屋	96.53	W造	平成10年	—	—	令和21年	33	20	53
	3号家屋	96.53	W造	平成10年	—	—	令和21年	33	20	53
	4号家屋	120.20	W造	平成14年	<b>令和5年</b>	—	令和25年	27	20	47
	5号家屋	89.30	W造	平成16年	<b>令和7年</b>	—	令和27年	24	20	44
	6号家屋	89.30	W造	平成16年	<b>令和7年</b>	—	令和27年	24	20	44

#### ●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。

- ・豊永滞在施設は、教員住宅を就農滞在用に転用した施設ですが、現在入居者がいません。
- ・豊永新規就農者滞在施設は、平成28年に旧豊永幼稚園を転用し、屋根、外壁、給排水・衛生設備の改修などの改築工事を実施しています。

## 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
豊永滞在施設	継続	居住棟	計画期間内に大規模改修時期を迎えますが、現時点で入居者がいないため、次期入居者が決定した場合に対策工事を行います。
豊永新規就農者滞在施設	継続	居住棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
大佐地域活性化促進住宅	継続	A棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
	継続	B棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
高瀬滞在施設	継続	居住棟	施設を継続し、計画期間内は必要な修繕のみ行います。
草月団地	譲渡	1号家屋	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	2号家屋	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	3号家屋	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	4号家屋	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	5号家屋	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	6号家屋	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。



## 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
豊永滞在施設	居住棟	維持管理	0							
豊永新規就農者滞在施設	居住棟	維持管理	0							
大佐地域活性化促進住宅	A棟	維持管理	0							
	B棟	維持管理	0							
高瀬滞在施設	居住棟	維持管理	0							
草月団地	1号家屋	維持管理	0							
	2号家屋	維持管理	0							
	3号家屋	維持管理	0							
	4号家屋	維持管理	0							
	5号家屋	維持管理	0							
	6号家屋	維持管理	0							

※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

- ・豊永滞在施設は、現時点で入居者がいないため、次期入居者が決定した場合に対策工事を行います。