

新見市公共施設機能再配置計画  
～職員住宅個別計画～  
(第1期)

第 3 版  
(令和5年12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、職員住宅個別計画（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。

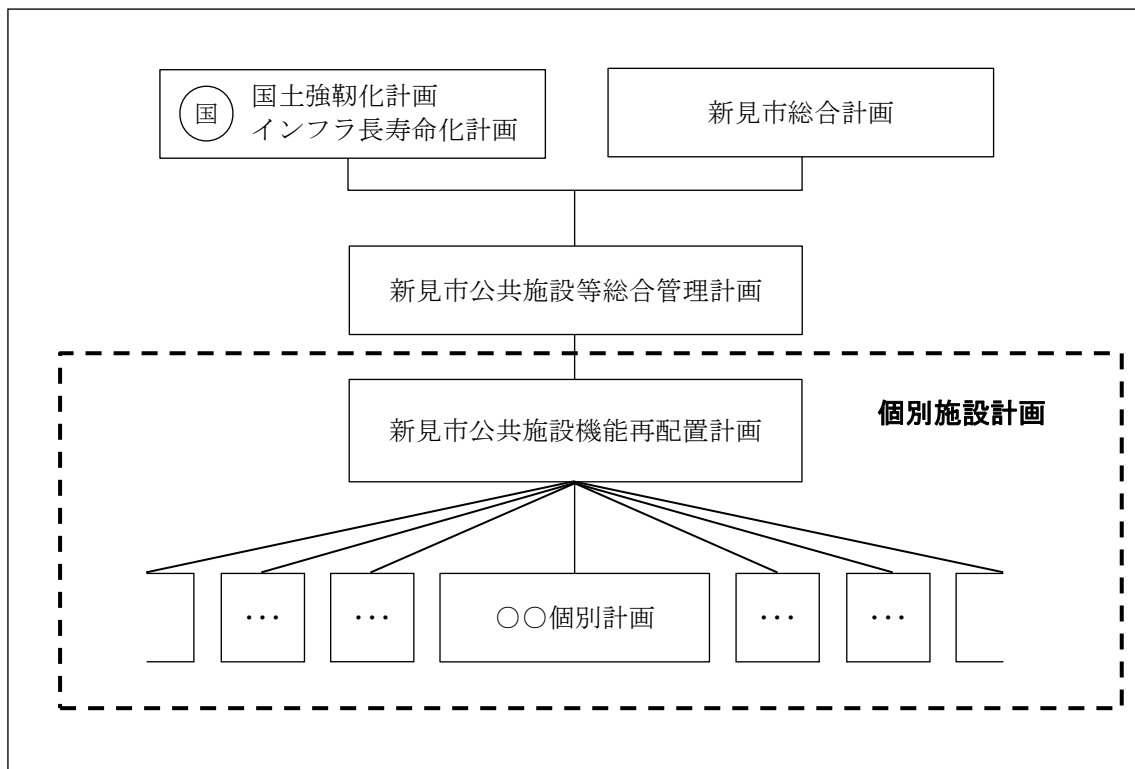


図 本計画の位置づけ

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。

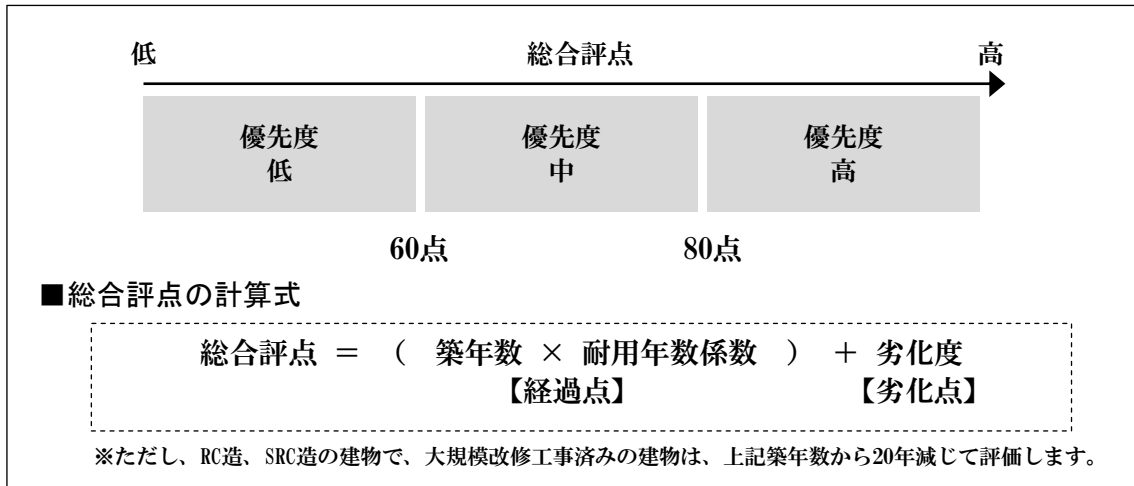


図 優先順位の考え方及び総合評点の計算式

#### ●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67頁「2.2 職員住宅」に掲載する次の施設です。

- (1) 職員宿舎【新見】
- (2) 井倉医師住宅【井倉】
- (3) 湯川医師住宅【土橋】
- (4) 哲西町大竹医師住宅【哲西町大竹】
- (5) 哲西町八鳥医師住宅【哲西町八鳥】
- (6) 哲西町矢田医師住宅【哲西町矢田】
- (7) 大佐教員住宅【大佐永富】
- (8) 神代教員住宅【神郷下神代】
- (9) 新郷教員住宅【神郷釜村】
- (10) 本郷教員住宅【哲多町本郷】

## 5 施設類型別の方針

本編における職員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）

|              |   |
|--------------|---|
| 総合管理計画における方針 | <ul style="list-style-type: none"><li>● 医師住宅や教員住宅等の職員住宅については、民間住宅の利用も検討し、老朽化が著しい住宅は解体等の処分を進めます。</li></ul>   |
| 施設の現状と課題     | <ul style="list-style-type: none"><li>● 本市には、医師住宅、教員住宅など 10 施設があり、市内全施設に対する職員住宅の割合は施設数で約 2%、延床面積で約 1%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 1 番多く、65.6%でした。</li><li>● 建築後 30 年以上経過した施設の割合は、約 20%です。</li><li>● 安全性で改善が望まれる建物は、ありませんでした。</li><li>● 外観の清潔度で改善が望まれる建物の割合は、約 20%でした。</li><li>● 旧耐震基準の施設の割合は、約 27%です。</li><li>● 学校統廃合や民間住宅の利用が増えたことにより、職員住宅は需要が減っています。</li></ul> |
| 今後の方針        | <ul style="list-style-type: none"><li>● 「廃止」を基本方針とします。</li><li>● 今後利用が見込めない施設から廃止し、賃貸住宅など民間機能の活用を検討します。</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<br>(㎡) | 構造  | 建築年   | 対策工事の目安(理論値) |            |       | 経過点 | 劣化点 | 総合<br>評点 |
|-----------|-----------|-------------|-----|-------|--------------|------------|-------|-----|-----|----------|
|           |           |             |     |       | 中規模<br>改修年   | 大規模<br>改修年 | 建替年   |     |     |          |
| 職員宿舎      | 1号家屋      | 54.00       | W造  | 昭和40年 | —            | —          | —     | 82  | 22  | 104      |
|           | 2号家屋(新生塾) | 44.00       | W造  | 昭和37年 | —            | —          | —     | 87  | 24  | 111      |
|           | 3号家屋      | 44.00       | W造  | 昭和52年 | —            | —          | —     | 64  | 26  | 90       |
|           | 4号家屋      | 46.37       | W造  | 昭和36年 | —            | —          | —     | 88  | 27  | 115      |
| 井倉医師住宅    | 居住棟       | 97.61       | W造  | 昭和51年 | —            | —          | —     | 66  | 24  | 90       |
| 湯川医師住宅    | 居住棟       | 99.37       | W造  | 平成7年  | —            | —          | 令和18年 | 37  | 22  | 59       |
| 哲西町大竹医師住宅 | 居住棟       | 114.00      | W造  | 平成18年 | 令和9年         | —          | 令和29年 | 21  | 20  | 41       |
| 哲西町八鳥医師住宅 | 居住棟       | 213.77      | W造  | 平成12年 | <b>令和3年</b>  | —          | 令和23年 | 30  | 20  | 50       |
| 哲西町矢田医師住宅 | 居住棟       | 167.58      | W造  | 平成15年 | <b>令和6年</b>  | —          | 令和26年 | 25  | 20  | 45       |
| 大佐教員住宅    | 居住棟       | 257.22      | S造  | 平成3年  | —            | 令和14年      | 令和34年 | 29  | 22  | 51       |
| 神代教員住宅    | 居住棟       | 232.84      | S造  | 平成6年  | —            | 令和17年      | 令和37年 | 26  | 25  | 51       |
| 新郷教員住宅    | 居住棟       | 153.00      | W造  | 平成2年  | —            | —          | 令和13年 | 45  | 23  | 68       |
| 本郷教員住宅    | 居住棟       | 239.90      | RC造 | 平成9年  | 令和40年        | 令和20年      | 令和60年 | 23  | 20  | 43       |

#### ●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。

- ・職員宿舎の1号家屋、3号家屋及び4号家屋、井倉医師住宅は、施設の利用を休止しています。
- ・すべての教員住宅は、教員配置により、利用状況が変化します。また、利用者が変更する際に、程度により改修を実施しています。
- ・教員住宅の入居率が、100%になっている施設はありません。

## 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                          |
|-----------|------|-----------|----------------------------------|
| 職員宿舎      | 廃止   | 1号家屋      | 計画期間内に、施設を廃止します。                 |
|           | 廃止   | 2号家屋(新生塾) | 他の施設へ新生塾の機能を移転し、本施設は廃止します。       |
|           | 廃止   | 3号家屋      | 計画期間内に、施設を廃止します。                 |
|           | 廃止   | 4号家屋      | 計画期間内に、施設を廃止します。                 |
| 井倉医師住宅    | 廃止   | 居住棟       | 計画期間内に、施設を廃止します。                 |
| 湯川医師住宅    | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 哲西町大竹医師住宅 | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 哲西町八鳥医師住宅 | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 哲西町矢田医師住宅 | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 大佐教員住宅    | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 神代教員住宅    | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 新郷教員住宅    | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |
| 本郷教員住宅    | 廃止   | 居住棟       | 施設は、現状のまま利用を続け、利用がなくなった時点で廃止します。 |



## 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<br>(千円) | 実施年度(令和) |    |    |    |    |    |    |
|-----------|-----------|------|--------------|----------|----|----|----|----|----|----|
|           |           |      |              | 2年       | 3年 | 4年 | 5年 | 6年 | 7年 | 8年 |
| 職員宿舎      | 1号家屋      | 解体   | 2,000        |          |    |    | 解体 |    |    |    |
|           | 2号家屋(新生塾) | 解体   | 2,000        |          |    |    | 解体 |    |    |    |
|           | 3号家屋      | 解体   | 2,000        |          |    |    | 解体 |    |    |    |
|           | 4号家屋      | 解体   | 2,000        |          |    |    | 解体 |    |    |    |
| 井倉医師住宅    | 居住棟       | 解体   | 2,000        |          |    |    | 解体 |    |    |    |
| 湯川医師住宅    | 居住棟       | 維持管理 | 0            |          |    |    |    |    |    |    |
| 哲西町大竹医師住宅 | 居住棟       | 維持管理 | 0            |          |    |    |    |    |    |    |
| 哲西町八鳥医師住宅 | 居住棟       | 維持管理 | 0            |          |    |    |    |    |    |    |
| 哲西町矢田医師住宅 | 居住棟       | 維持管理 | 0            |          |    |    |    |    |    |    |
| 大佐教員住宅    | 居住棟       | 解体   | 2,000        |          |    | 解体 |    |    |    |    |
| 神代教員住宅    | 居住棟       | 解体   | 2,000        |          |    | 解体 |    |    |    |    |
| 新郷教員住宅    | 居住棟       | 維持管理 | 0            |          |    |    |    |    |    |    |
| 本郷教員住宅    | 居住棟       | 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

- ・職員宿舎は、2号家屋（新生塾）の機能を移転できた段階で、それぞれの施設を廃止し、解体を行います。
- ・井倉医師住宅は、解体を行います。
- ・大佐教員住宅及び神代教員住宅は、解体を行います。他の教員住宅は、入居がなくなった施設から廃止とし、それまでの期間は必要な修繕のみ行います。