

雲南市農林・畜産施設個別施設計画

令和 8 年 6 月

雲 南 市

目 次

1. 背景・目的

- (1) 背景
- (2) 目的
- (3) 本計画の位置付け
- (4) 計画期間
- (5) 対象施設

2. 基本方針

- (1) 安心して利用できる施設の持続的な提供
- (2) 適切な機能を持つ施設整備
- (3) 財源確保

3. 施設の実態

- (1) 市内の農林・畜産施設の配置状況
- (2) 施設の外観
- (3) 施設の活用状況
- (4) 施設の維持管理費及び修繕費の状況
- (5) 施設の老朽化状況

4. 対策の基本的な考え方

- (1) 「保有量、配置の適正化」の実施方針
- (2) 「維持、管理の適正化」の実施方針
- (3) 更新に係る費用

5. 整備保全の優先順位付けと実施方針

- (1) 長寿命化改修等の優先順位付け
- (2) 今後の建物別実施方針
- (3) 対策費用の推計

6. 計画の実施方法

- (1) 検討スケジュール
- (2) 推進・取組体制

1. 背景・目的

(1) 背景

国は、インフラの戦略的な維持管理・更新等を推進するため、平成25年11月に「インフラ長寿命化基本計画」を策定し、平成26年4月には総務省から「公共施設等総合管理計画の策定にあたっての指針」が示され、各地方公共団体に対し「公共施設等総合管理計画」の策定に取り組むよう要請されました。

本市においては、昭和の年代に整備した施設等はかなり老朽化したものも多く、それに伴うリスクや維持管理費の増大、改修などの課題を抱えている状況にあります。

そのため、厳しい財政状況が続く中、更なる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ことを踏まえ、早急に公共施設全体の状況を把握し、長期的な視点をもって、更新・統廃合・長寿命化などを計画的に行うことにより、財政負担を軽減・平準化し、公共施設等の最適な配置を実現することが必要です。

上記指針を受けて、平成27年度に策定した「雲南市公共施設等総合管理計画」は、公共施設等のマネジメントを総合的かつ計画的に管理し、公共施設等に求められる安全性や機能性を確保しつつ、財政規模に見合った効率的・効果的な公共施設等の最適な配置を実現することを目的としています。

その中でも、農林・畜産施設は、市の基幹産業である農業を始めとする第一次産業の振興に資する施設として、その機能を十分に発揮できるよう、農林・畜産施設に係る個別施設計画を策定し、取り組みを進めていく必要があります。

(2) 目的

「雲南市農林・畜産施設個別施設計画（以下「本計画」という。）」は、施設の現状を勘案しながら、上記の背景を踏まえて、農林・畜産施設に関し総合的な観点で捉え、構造躯体が健全で長寿命化が可能な施設については長寿命化することを前提に、適正な改修・維持保全に努めることで、安全・安心な農林・畜産施設を整備し、併せて中長期的な維持管理コストを検証しながら、将来的なコストの縮減と平準化を図ることを目的に策定します。

よって、現有施設を躯体の耐用年数まで長く使い続ける長寿命化改修に取り組み、中長期的な財政負担の軽減を目指します。

(3) 本計画の位置付け

本計画は「雲南市公共施設等総合管理計画（平成28年3月）」に基づく、農林・畜産施設の個別施設計画として策定します。

(4) 計画期間

計画期間は、令和8年度から令和17年度までの10年間とします。

ただし、社会情勢の変化や農林・畜産施策の状況等に基づき、適宜見直しを行うものとします。

（５）対象施設

本計画の対象施設は、雲南市が保有する農林・畜産施設のうち、令和７年度に策定する「雲南市公共施設等総合管理計画実施方針（第３次）」に記載された農林・畜産施設とします。

２．基本方針

本計画では、第３次雲南市総合計画で掲げる挑戦し活力を産みだすまちの実現を目指すうえで、農林・畜産施設が農業・林業及び畜産業の振興に資する施設として、その機能を確実に果たせるよう環境整備に努め、市民全体にとって最適な投資となるように次の方針を基に計画を進めます。

（１）安全に安心して利用できる施設の持続的な提供

市が保有する農林・畜産施設について、劣化が進む部位の機能回復など、計画的な維持管理、整備保全を行うことにより、市民が安全に安心して利用できる施設整備に努めます。

（２）適切な機能を持つ施設整備

施設整備にあたっては、市の農林・畜産業の振興を担う拠点として必要とされる機能を精査し、過剰な施設整備による市民負担の増大を招かないよう、最適な施設規模及び設備による整備を行います。

（３）財源確保

維持管理コストが大きい施設については、運営方法の見直し等により維持管理コストの削減を図るほか、使用料の見直しや施設を持続的に維持していくために必要な財源の確保に努めます。

また、建替等の施設整備や大規模改修にあたっては、国・県補助金の活用や有利な起債を充当する等、積極的な特定財源の確保に努めます。

3. 施設の実態

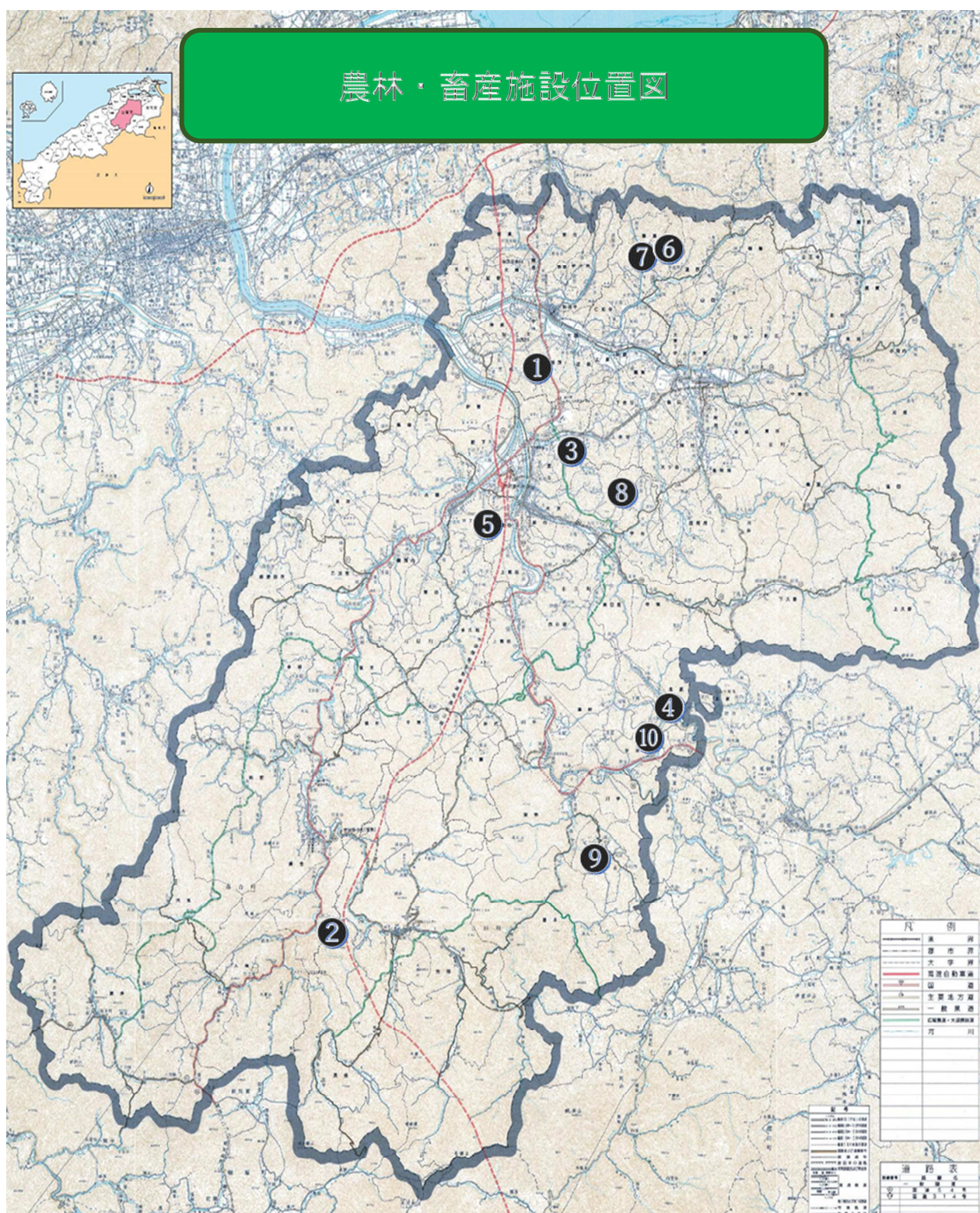
(1) 市内の農林・畜産施設の配置状況

○対象施設一覧

番号	施設名	所在地	建築 年度	構 造	延床面 積 (㎡)	管理方法
1	南加茂木材流通拠点施設	加茂町南加茂871-1	H14	S	570	指定管理
2	雲南吉田木材流通拠点施設	吉田町吉田4378-10	R2	W	172	指定管理
3	木次林業総合センター	木次町山方1367	H9	W	454	指定管理
4	下布施農村体験施設	木次町北原933-2	H22	W RC	1,034	指定管理
5	三刀屋総合営農指導拠点施設	三刀屋町坂本856-1	H7	W	936	直営
6	大東堆肥センター	大東町新庄1077-6	H15	S	2,200	指定管理
7	山王寺牧場	大東町山王寺1397-18	H5	W	430	直営
8	木次堆肥センター	木次町寺領1087	H20	S W	2,252	指定管理
9	繁殖和牛センター	吉田町上山152-2	H20	W	2,369	指定管理
10	きすき有機センター	木次町湯村478-1	H6	S	928	指定管理

【構造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 W：木造】

○施設の所在



※●内の数字は、前掲の対象施設一覧と突合

(2) 施設の外観

1. 南加茂木材流通拠点施設	2. 雲南吉田木材流通拠点施設	3. 木次林業総合センター
		
4. 下布施農村体験施設（管理棟）	4. 下布施農村体験施設 （交流棟・厩舎）	5. 三刀屋総合営農指導拠点施設
		
6. 大東堆肥センター	7. 山王寺牧場	8. 木次堆肥センター
		
9. 繁殖和牛センター	10. きすき有機センター	
		

(3) 施設の活用状況

番号	施設名	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	単位	管理方法
1	南加茂木材流通拠点施設 (作業場、倉庫棟、計量器)	13,640	13,640	13,640	13,640	13,640	m ²	指定管理
2	雲南吉田木材流通拠点施設 (貯木場、事務所棟)	—	14,335	14,335	14,335	14,335	m ²	指定管理
3	木次林業総合センター	402	608	645	1,420	857	人	指定管理
4	下布施農村体験施設	0	0	0	0	0	人	指定管理
5	三刀屋総合営農指導拠点施設	0	0	0	0	0	人	直営
6	大東堀巴センター	838	914	572	952	883	人	指定管理
7	山王寺牧場	0	0	0	0	0	頭	直営
8	木次堀巴センター	678	519	719	605	803	人	指定管理
9	繁殖和牛センター	61	58	54	46	24	頭	指定管理
10	きすき有機センター	3,074	3,101	3,217	2,997	3,010	t	指定管理

(4) 施設の維持管理費及び修繕費の状況

農林・畜産施設の維持管理費及び修繕費一覧

※直近3年平均（令和4年度～令和6年度）

（単位：円）

番号	施設名	維持管理・ 修繕費計(A)		改修・更新費 (B)	合計 (A+B)
			うち、指定管理分		
1	南加茂木材流通拠点施設	40,700	40,700	429,000	469,700
2	雲南吉田木材流通拠点施設	4,950	4,950	0	4,950
3	木次林業総合センター	235,587	235,587	0	235,587
4	下布施農村体験施設	572,750	123,638	0	572,750
5	三刀屋総合営農指導拠点施設	2,333,300	0	0	2,333,300
6	大東堀巴センター	2,532,821	1,762,077	0	2,532,821
7	山王寺牧場	0	0	0	0
8	木次堀巴センター	2,276,486	1,775,033	0	2,276,486
9	繁殖和牛センター	661,388	177,588	0	661,388
10	きすき有機センター	5,025,022	4,029,522	0	5,025,022

(5) 施設の老朽化状況

農林・畜産施設の老朽化状況は、施設ごとの健全評価表のとおりです。

【施設ごとの健全度評価】

○健全度評価の方法

現地調査により、劣化状況を把握し、下記要領で、健全度の算出を行う。

大規模改修等が行われていれば、評価の修正が必要となる。

○記入の仕方

屋根・屋上、外壁は目視状況により、内部仕上げ、電気設備、機械設備は部位の全面的な改修年からの経過年数を基本に、A・B・C・Dの4段階で評価する。

○評価基準

◆目視による評価【屋根・屋上、外壁】

評価	基準
A	概ね良好
B	部分的に劣化（安全上、機能上、問題なし）
C	広範囲に劣化（安全上、機能上、不具合発生の兆し）
D	早急に対応が必要である （安全上、機能上、問題あり） （躯体の耐久性に影響を与えている） （設備が故障し施設運営に支障を与えている）等

◆経過年数による評価【内部仕上げ、電気設備、機械設備】

評価	基準
A	20年未満
B	20～40年
C	40年以上
D	経過年数に関わらず著しい劣化事象がある場合

○健全度の算定

健全度とは、各建物の5つの部位について劣化状況を4段階で評価し、100点満点で数値化した評価指標である。

①部位の評価点と②部位のコスト配分を下表のように定め、③健全度を100点満点で算定する。

なお、②部位のコスト配分は、文部科学省の「長寿命化改良事業」の改修比率算定表を参考に、同算定表における「長寿命化」の7%分を、屋根・屋上、外壁に按分して設定している。

①部位の評価点

評価	評価点
A	100
B	75
C	40
D	10

②部位のコスト配分

部位	コスト配分
1 屋根・屋上	5.1
2 外壁	17.2
3 内部仕上げ	22.4
4 電気設備	8.0
5 機械設備	7.3
計	60

③健全度

(計算方法)

{(部位の評価点×部位のコスト配分) の総和} ÷ 60)

※100 点満点にするためにコスト配分の合計値で割っている。

※健全度は、数値が小さいほど劣化が進んでいることを示す。

○健全度 (計算例)

	評価		評価点		配分		
屋根・屋上	C	→	40	×	5.1	=	204
外壁	D	→	10	×	17.2	=	172
内部仕上げ	B	→	75	×	22.4	=	1,680
電気設備	A	→	100	×	8.0	=	800
機械設備	C	→	40	×	7.3	=	292
計							3,148
							÷ 60
健全度							52 点

○施設ごとの健全評価表

番号	施設名	建築 年度	経過 年数	屋上 屋根	外壁	内部	電気 設備	機械 設備	合計 点数
1	南加茂木材流通拠点施設	H 1 4	2 3	B	B	B	B	B	7 5
2	雲南吉田木材流通拠点施設	R 2	5	A	A	A	A	A	1 0 0
3	木次林業総合センター	H 9	2 8	B	B	B	B	B	7 5
4	下布施農村体験施設	H 2 2	1 5	B	B	B	B	B	7 5
5	三刀屋総合営農指導拠点施設	H 7	3 0	B	B	B	B	B	7 5
6	大東堆肥センター	H 1 5	2 2	B	B	B	B	B	7 5

7	山王寺牧場	H 5	3 2	B	B	B	B	B	7 5
8	木次堆肥センター	H 2 0	1 7	A	A	A	A	A	1 0 0
9	繁殖和牛センター	H 2 0	1 7	A	A	A	A	A	1 0 0
1 0	木次有機センター	H 6	3 1	B	B	B	B	B	7 5

※各施設の老朽化状況等の詳細は、別冊「個別施設の状況等一覧」参照

4. 対策の基本的な考え方

(1) 「保有量、配置の適正化」の実施方針

「雲南市公共施設等総合管理計画実施方針（第3次）」では、農林・畜産施設において取り組むべき方針は次のとおりです。この方針に基づき、本計画では、施設の活用状況や、同類施設の状況等をふまえ、取り組みを進めます。

○農林・畜産施設

・受益者が限られており、施設を譲渡することにより有効活用や民間活力が活かされる施設は、民間譲渡に向けた取り組を行う。

(2) 「維持、管理の適正化」の実施方針

本計画では、雲南市公共施設等総合管理計画の方針を基本とし、具体的な取り組みを進めていきます。その手法については、施設の活用状況や施設ごとの健全度評価を基に、個別施設の方向性及び整備保全の優先度を決定し、取組を進めていきます。

なお、本計画の実施にあたっては、市の複数所管部局に跨るため、組織横断的な情報共有や協議調整を行いながら取り組みを進めます。

①長寿命化の考え方

農林・畜産施設は、築年数が30年以上、または近い将来30年が到来する施設が大部分であり、今後、大規模な施設整備の時期を迎えていることから、財政への負担が懸念されます。この状況を踏まえ、建替え以外の長寿命化改修や予防保全的な改修の実施、財政負担の縮減や平準化を、いかに進めることができるかが重要となります。

よって、「雲南市公共施設等総合管理計画」で示す「維持、管理の適正化」に向けた取り組みを基に、本計画での農林・畜産施設整備の実施方針を次のとおり設定します。

【施設整備の実施方針】

- ・構造躯体が健全である施設は適切に修繕を実施し、長寿命化対策を行う。
- ・自主点検により、劣化状況の把握に努める。
- ・予防保全により施設耐久性とサービス機能維持を図るよう、改修や修繕計画を立てる。
- ・安全性が低下していると判断した施設は、速やかに詳細調査を実施し、長寿命化が不可能と判断した場合は、改築等の適切な整備保全を図る。
- ・施設整備の際には、再生可能エネルギーや省エネルギー機器の導入など、維持管理費の削減を検討する。
- ・施設設備の更新等においては、可能な限り民間活力を活用する。

- ・施設情報の一元管理により、計画的な維持管理が可能な仕組みを検討する。

②目標耐用年数と改修周期の設定

構造により耐用年数は異なるため、「建築物の耐久計画に関する考え方（日本建築学会）」を参考に目標耐用年数を設定し、改修の周期の目安を次のとおり設定します。

構造種別	目標耐用年数	大規模改造の周期	長寿命化改修の周期
鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC)	80 年	築 20 年/60 年	築 40 年
鉄筋コンクリート造 (RC)	80 年	築 20 年/60 年	築 40 年
鉄骨造 (S)	80 年	築 20 年/60 年	築 40 年
木造平屋建て (W)	50 年	築 15 年/30 年	—

木造平屋建てについては、長寿命化改修の周期を設定せず、大規模改造のみとし、周期を築 15 年、30 年に設定します。

5. 整備保全の優先順位付けと実施方針

(1) 長寿命化改修等の優先順位付け

長寿命化改修等は、「改修周期の設定」で示した改修周期を目安とします。その上で、下表の基準により優先順位付けし、長寿命化改修の年次計画を立案します。

- 原則、築年数が経過している施設から改修等を実施します。
- 築 20 年目（鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造）、築 15 年目（木造平屋建て）で大規模改造を行っていない施設は、他施設との調整を図り、早期に長寿命化改修メニューを含めた大規模改造を実施します。
- 移転や統合、改築が見込まれる施設については、方針が定まるまでの間、可能な限り劣化部分の部位修繕等にとどめるものとします。
- 建物規模、工事規模に応じて、更新費用を各年度に極力均等になるように振り分けます。

(2) 今後の建物別実施方針

優先順位付けから、下表の判定項目及び判定基準を基に今後の実施方針を設定し、維持・更新コストの縮減及び平準化を図ります。

なお、トイレや空調設備といった質的環境整備については、小規模なものは随時、大規模整備は、極力、建替改修や長寿命化改修等の大型事業に併せて進めていくことを基本とします。

なお、施設の設置目的や存在意義が薄れ、利用頻度が少なくなった施設や長期の利用が困難と判断した施設については、施設の廃止、集約、転用、譲渡、除却などを検討す

るものとします。

【判定項目及び判定基準】

判定項目		判定基準
現状の観点	物理的劣化状況	健全度、部位別劣化評価、効率化など
過去の観点	建設からの経過年数	利用年数
	修繕・改修履歴	修繕・改修の実施時期（部位）
将来の観点	周期的改修スケジュール	周期的改修までの残存年数



実施方針
・見直し（廃止、譲渡、集約化、複合化、転用等） ・大規模改造 ・長寿命化改修・建替え

○実施方針（今後10年間の対策内容）

管 理 番号	施設名称	建築 年度	構 造	延床面 積 (㎡)	実 施 方 針
1	南加茂木材流通拠点施設	H14	S	570	適切な管理運営により施設を存続する。
2	雲南吉田木材流通拠点施設	R2	W	172	適切な管理運営により施設を存続する。
3	木次林業総合センター	H9	W	454	利用状況を踏まえながら、施設の在り方を検討する。
4	下布施農村体験施設	H22	W RC	1,034	適切な管理運営により施設を存続する。
5	三刀屋総合営農指導拠点施設	H7	W	936	計画期間中に譲渡に向けて取り組む。
6	大東堆肥センター	H15	S	2,200	適切な管理運営により施設を存続する。
7	山王寺牧場	H5	W	430	計画期間中に廃止の上、民間での活用を検討する。
8	木次堆肥センター	H20	S W	2,252	適切な管理運営により施設を存続する。
9	繁殖和牛センター	H20	W	2,369	計画期間中に譲渡に向けて取り組む。
10	きすき有機センター	H6	S	972	計画期間中に譲渡に向けて取り組む。

(3) 対策費用の推計

雲南市公共施設等総合管理計画（２．（５）③長寿命化対策時の維持管理・更新等に係る経費の見込み）と同様に、文部科学省が提供する「コスト計算ツール」を用いて、長寿命化改修又は建替えを行う際の費用推計を試算した結果は、以下のとおりとなります。長寿命化をすすめ、改修や建替えは、点検等を踏まえ必要な場合に実施します。（築年数と実施時期の目安は「４．（２）②目標耐用年数と改修周期の設定」のとおり）

なお、同総合管理計画において、「農林・畜産施設」の１㎡あたり単価は、長寿命化改修２４万円、建替え４０万円、大規模改造１０万円です。今後１０年間の費用推計では、長寿命化への転換を図り、経過年数が８０年で建替え、４０年で長寿命化改修、２０年と６０年で予防保全を含めた大規模改造を実施すると仮定して試算しています。

① 長寿命化改修、または建替えを行う際の費用推計 （単位：千円）

番号	施設名称	建築 年度	構 造	延床面積 (㎡)	長寿命化改修	建替え
１	南加茂木材流通拠点施設	H14	S	570	136,800	228,000
２	雲南吉田木材流通拠点施設	R2	W	172	41,280	68,800
３	木次林業総合センター	H9	W	454	108,960	181,600
４	下布施農村体験施設	H22	W RC	1,034	248,160	413,600
５	三刀屋総合営農指導拠点施設	H7	W	936	224,640	374,400
６	大東堆肥センター	H15	S	2,200	528,000	880,000
７	山王寺牧場	H5	W	430	103,200	172,000
８	木次堆肥センター	H20	S W	2,252	540,480	900,800
９	繁殖和牛センター	H20	W	2,369	568,560	947,600
１０	きすき有機センター	H6	S	928	222,720	371,200

※上記費用は、各施設延床面積に適用単価を乗じたもので、目安となる費用推計です。実際の更新等においては、各施設の点検等に基づき、必要な費用を算出します。

② 今後 10 年間の費用推計【令和 8 年度～令和 17 年度】 (単位：千円)

番号	施設名称	長寿命化対策等を反映した経費 (A)			単純更新した経費 (B)
		維持管理・ 修繕	改修・ 更新等	合計	
1	南加茂木材流通拠点施設	407	0	407	0
2	雲南吉田木材流通拠点施設	49	0	49	0
3	木次林業総合センター	2,355	0	2,355	0
4	下布施農村体験施設	5,727	56,700	62,427	56,700
5	三刀屋総合営農指導拠点施設	25,328	12,786	38,114	12,786
6	大東堆肥センター	75,984	0	75,984	0
7	山王寺牧場	0	103,200	103,200	172,002
8	木次堆肥センター	68,294	225,200	293,494	225,200
9	繁殖和牛センター	19,841	236,900	256,741	236,900
10	きすき有機センター	50,250	222,720	373,470	247,466

【備考】

※維持管理・修繕：施設、設備、構造物等の機能維持のため必要となる点検・調査、補修、修繕など。補修、修繕については、補修等を行った後の効用が当初の効用を上回らないもの。

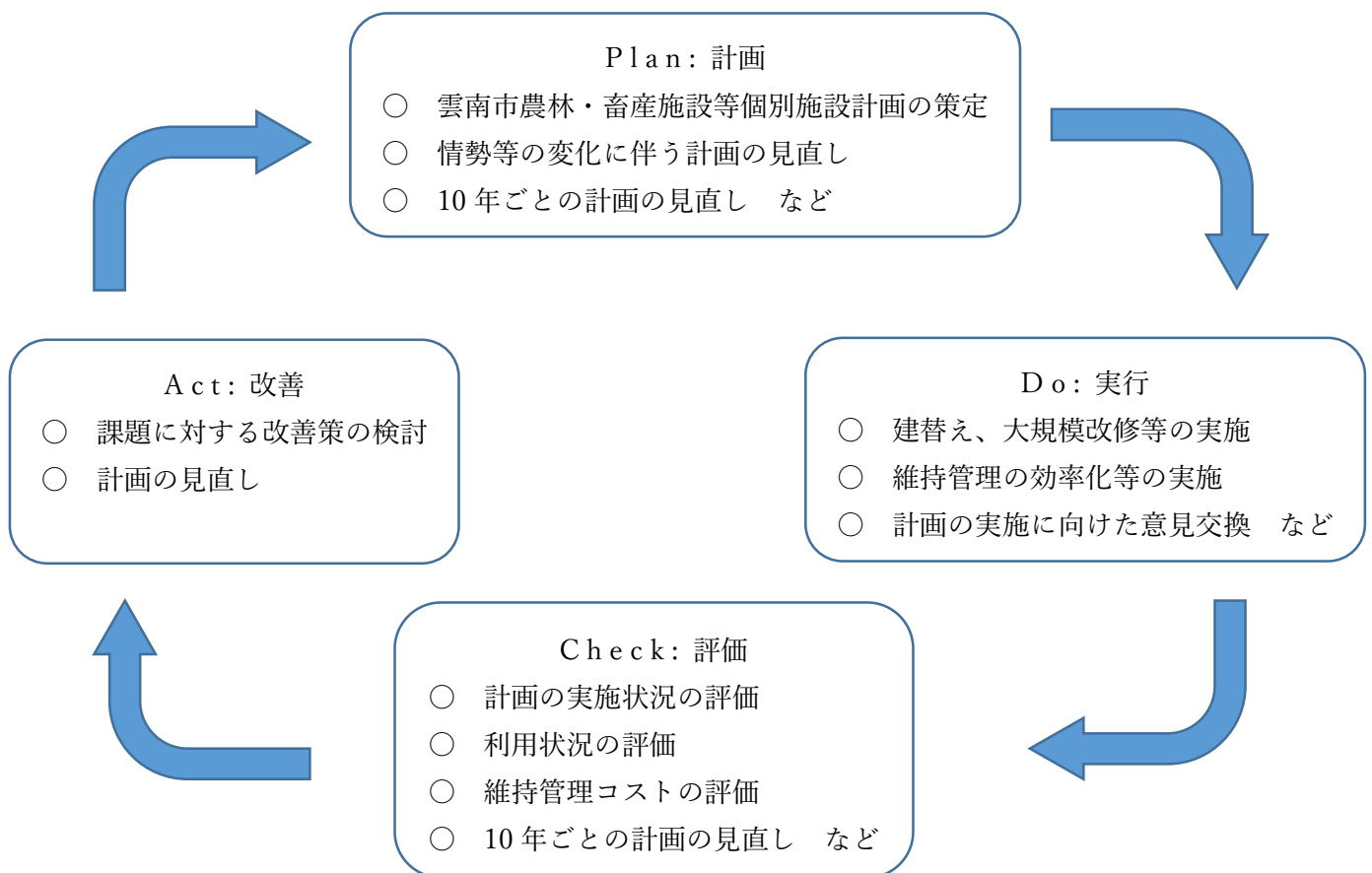
※改修：施設を直すこと。改修を行った後の効用が当初の効用を上回るもの。（長寿命化改修、大規模改造等）

※更新等：老朽化に伴い機能が低下した施設等を取り替え、同程度の機能に再整備すること。

6. 計画の実施方法

(1) 検討のスケジュール

本計画の実効性を高めるため、計画に基づく大規模改修等の実施状況のほか、各施設の利用状況や維持管理コスト等の評価、利用者との意見交換等により課題を把握し、議会や市民に対して適宜情報提供を行いながら、概ね5年後を目途に、必要に応じ計画の見直しを行います。



(2) 推進・取組体制

①全庁的な取組み体制

本計画の実効性を高めるため、関係所管課で連携し計画を推進します。

②フォローアップ

本計画は適宜見直しを行っていくこととしていますが、計画の進捗状況や目標達成状況を把握するとともに、日常点検や法定点検の結果から施設の老朽化に関する状況の評価を行います。

③関係機関、団体との連携

島根県農業協同組合や森林組合といった農林畜産業を推進する団体、農林・畜産施設の利用者、運営管理を行う指定管理者等と連携することで計画を推進します。