

佐賀市公共施設白書



令和 7 年 3 月

佐賀県 佐賀市

目次

はじめに	1
第1章. 公共施設を取り巻く環境	2
1-1. 市の概要	2
1-2. 人口動態	3
1-2-1. 人口推移（総人口、年齢3区分別）	3
1-2-2. 地区別の人口分布	4
1-3. 財政状況	5
1-3-1. 歳入	5
1-3-2. 歳出	5
第2章. 公共施設の現状分析	6
2-1. 公共施設の概要	6
2-1-1. 公共施設の種類	6
2-1-2. 公共施設の保有量及び類型別の内訳	7
2-1-3. 建設年度別の状況	8
2-1-4. 公共施設の分布	9
2-2. 施設の現状分析	11
2-2-1. 施設の評価手法	11
2-2-2. 各評価手法における「見える化」	12
2-2-3. 評価分析の結果と考察	16
2-2-4. 各種評価分析結果のまとめ	23
第3章. 今後の公共施設マネジメント	24
3-1. 公共施設マネジメントの必要性	24
3-2. 施設カルテの活用について	24
3-3. 今後の取組みについて	25

はじめに

高度経済成長期に一齐に整備された公共建築物や道路などの土木系施設（インフラ）が更新時期を迎え、これらの老朽化に起因する事故などが全国的にも社会問題となっています。これを受け、総務省は、長期的な視点に基づく、保有施設の更新、統廃合、長寿命化を計画的に実施し、財政負担の軽減などを実現するため、平成 26 年 4 月 22 日に、地方自治体に対して公共施設等総合管理計画の策定要請を行いました。

本市においても、平成 29 年 3 月に「佐賀市公共施設等総合管理計画」を策定（令和 4 年 3 月一部改訂）し、公共施設の総合的な管理に関する基本的な方針を整理し、財政負担の軽減・平準化、公共施設等の最適配置の実現に向けた取組みを推進しています。

本市は、合併以前より人口の変動や経済発展にあわせて、学校や公営住宅をはじめとする多くの公共施設を建設しており、令和 4 年度末時点、本市の保有する公共施設は、500 施設（延床面積約 803,870 m²）となっています。また、全体の延床面積の約 7 割が、建築後 30 年を経過しており、今後の維持管理、修繕、更新には多額の費用が見込まれます。

また、本市では、人口減少、少子高齢化が進行し、市の財政状況は将来的にも大変厳しい状況となっています。こうした人口構造の変化は、各地区で異なるため、各地区・各世代における公共施設の需要に応じた持続可能な公共サービスの提供を目指し、公共施設の最適化を計画的に実施していく必要があります。そのため、本市が保有している公共施設について、建物の性能（品質）、コストの状況（財務）、サービスの状況（供給）等の現状把握をはじめ、施設の位置情報も併せて整理しました。その上で、公共施設の施設類型ごとの現況や課題を整理し、各施設の方向性を定めていくための基礎資料として、「佐賀市公共施設白書」を作成しました。

※本白書で扱う数値について、四捨五入の都合により、それぞれの数値を足した数値と合計値として記載されている数値とが合わない場合があります。

※本白書でいう公共施設とは、建築系施設を指し、土木系施設（インフラ）については対象としていません。

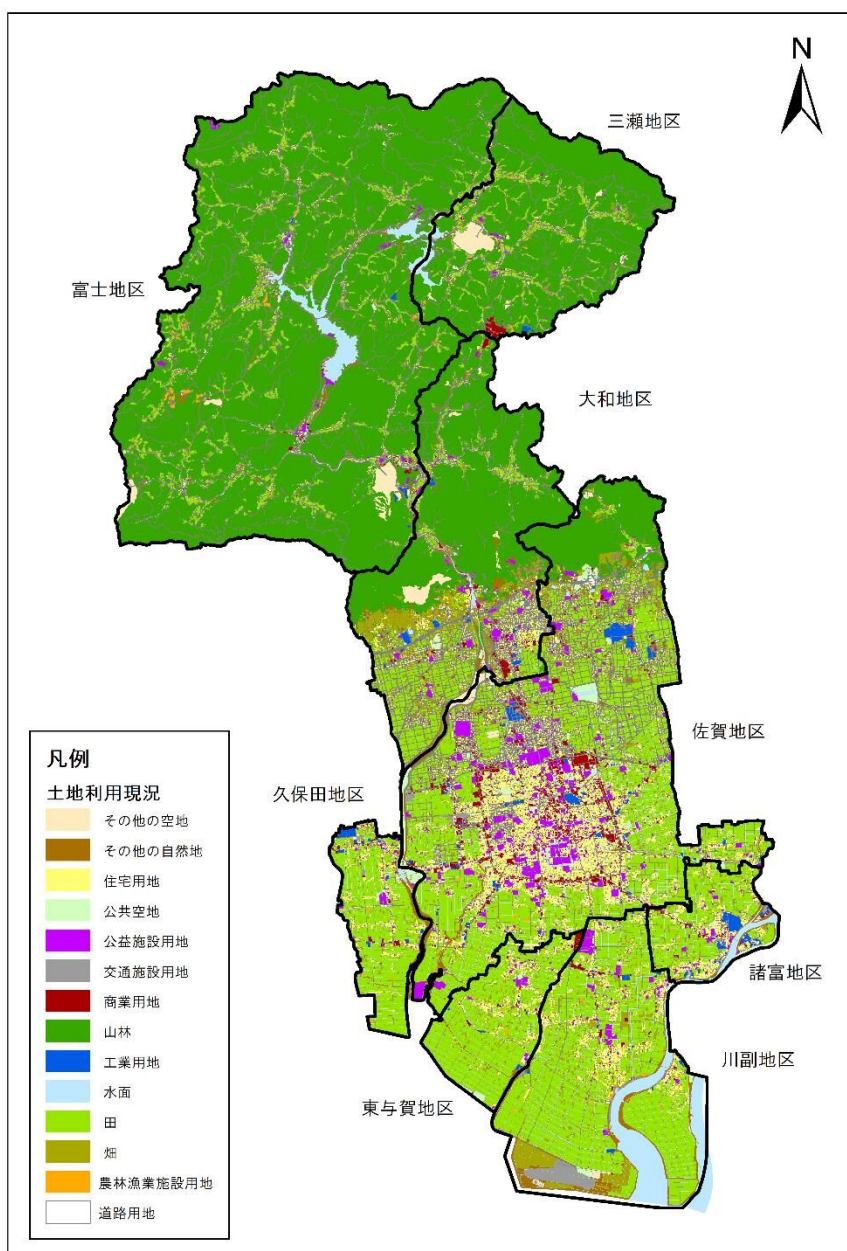
※公共施設の割合等は原則、延床面積に着目して記載をしています。

第 1 章. 公共施設を取り巻く環境

1 - 1. 市の概要

本市は、平成 17 年 10 月に旧佐賀市、旧諸富町、旧大和町、旧富士町、旧三瀬村の合併により誕生しました。また、平成 19 年 10 月には、旧川副町、旧東与賀町、旧久保田町との合併により、南は福岡県大川市や有明海と、北は福岡県福岡市及び糸島市と隣接する市域となりました。

本市は、面積 431.84 km²で、南北に長く、大和地区の北側からは脊振山地が、南側からは佐賀平野が広がっており、その中を筑後川や嘉瀬川が流れる自然豊かな地域となっています。さらに、南部の平野部では、縦横にクレークが走り、肥沃な佐賀平野が形成されています。



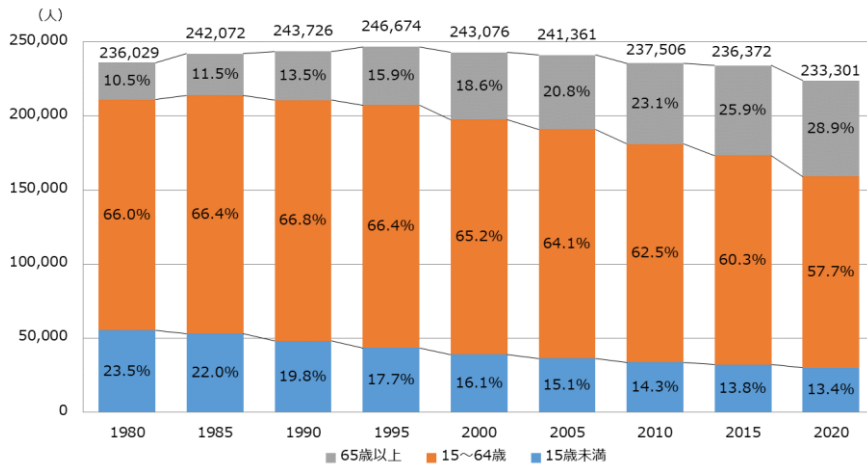
■佐賀市の土地利用現況

出典：「都市計画基礎調査結果（令和 5 年度）」を基に佐賀市作成

1-2. 人口動態

1-2-1. 人口推移（総人口、年齢3区分別）

本市の人口推移をみると、1980年から1995年にかけては、増加傾向となっており、1995年の246,674人をピークに、その後は減少に転じています。1995年から2020年にかけては、総人口が13,373人の減少となっています。また、同様に年齢3区分別にみると、15歳未満が4.3ポイント減少、15～64歳が8.7ポイント減少しています。一方で、65歳以上は、13.0ポイント増加しており、少子高齢化が進行しています。

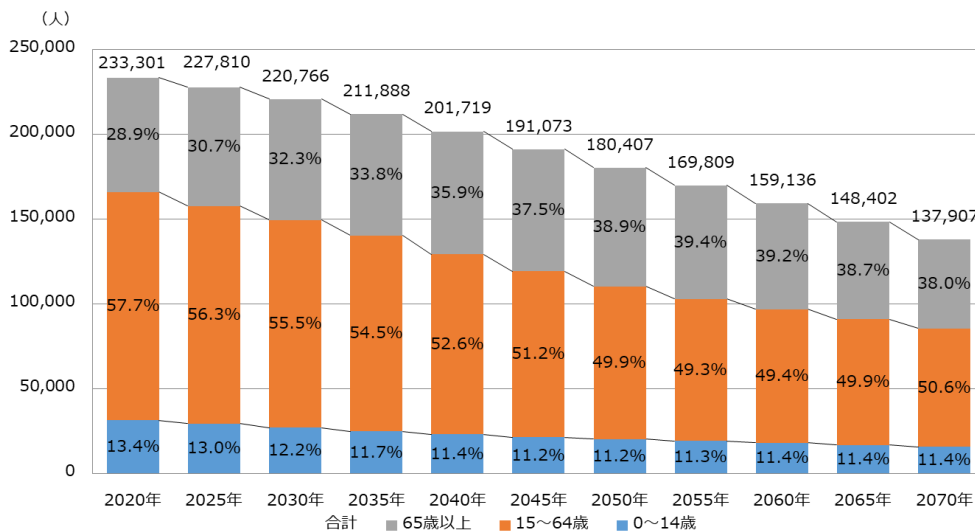


■ 佐賀市年齢3区分別人口推移

出典：「国勢調査」を基に佐賀市作成

今後の人口推移について、国立社会保障・人口問題研究所の将来推計人口によると、本市の人口は、2070年には137,907人まで減少し、15万人を下回ると推計されています。また、年齢3区分別にみると、15歳未満が11.4%と減少する一方で、65歳以上が38.0%へ増加しており、更なる少子高齢化の進行が予測されています。

このような急速な人口減少や少子高齢化が予想される中で、令和5年（2023年）3月に策定した「佐賀市まち・ひと・しごと創生人口ビジョン（改訂版）」では、合計特殊出生率及び社会増減を改善することにより、概ね15万人の人口維持を目指すこととしています。

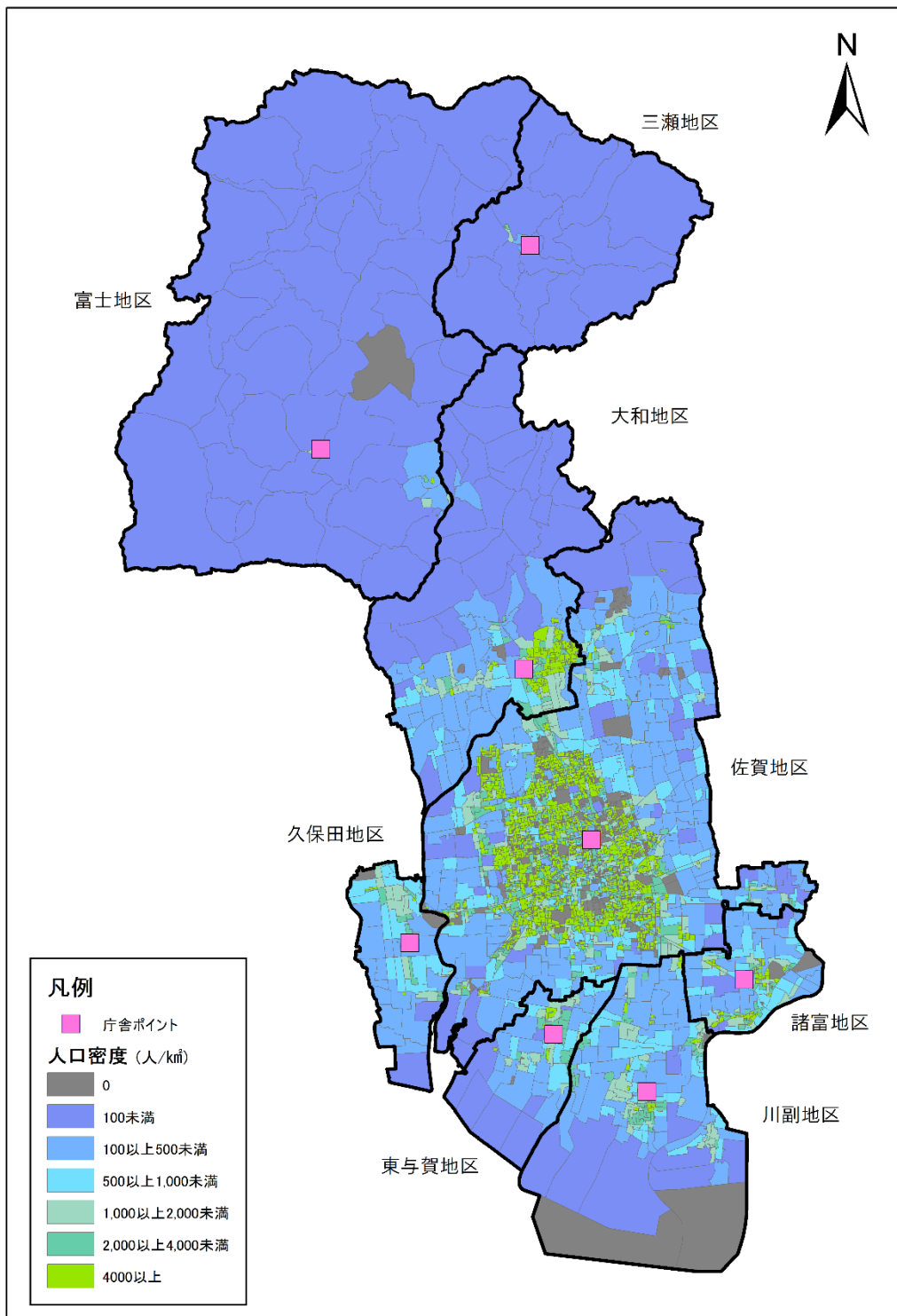


■ 年齢3区分別将来人口推計

出典：「国勢調査」、「国立社会保障・人口問題研究所将来推計人口」を基に佐賀市作成

1-2-2. 地区別の人口分布

下図は、令和2年度国勢調査を基に作成した各小地域の人口密度を示したもので、人口密度の分布は、各地区の庁舎等の周辺で高い傾向になっています。また、富士地区三瀬地区ほとんどの小地域が100人未満/km²となっています。



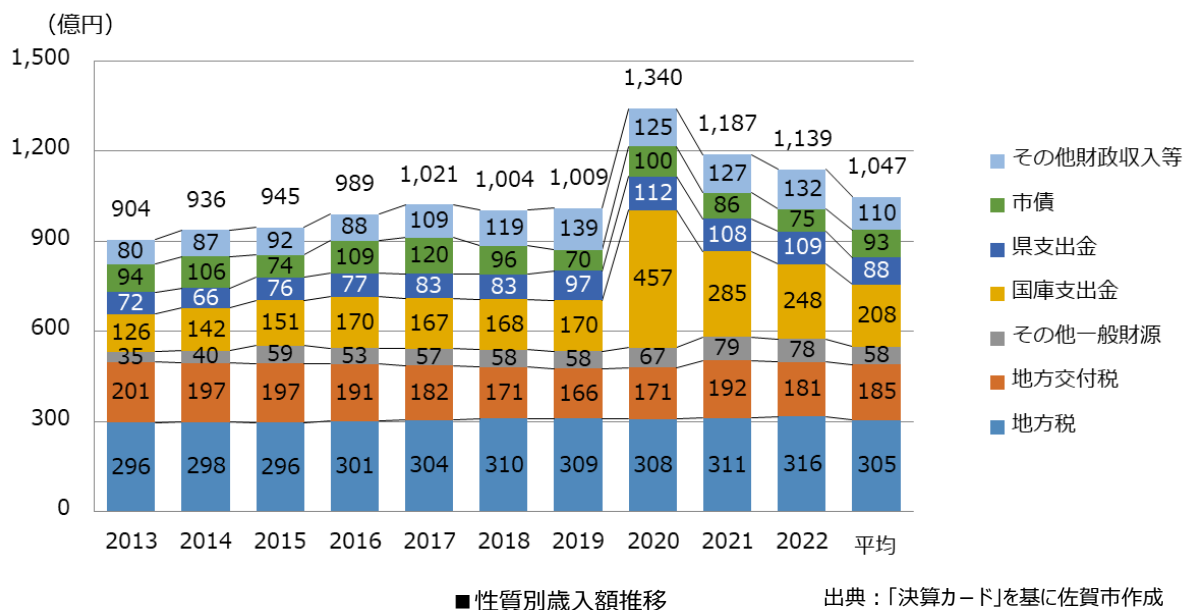
■人口分布（人口密度）

出典：「国勢調査」を基に佐賀市作成

1-3. 財政状況

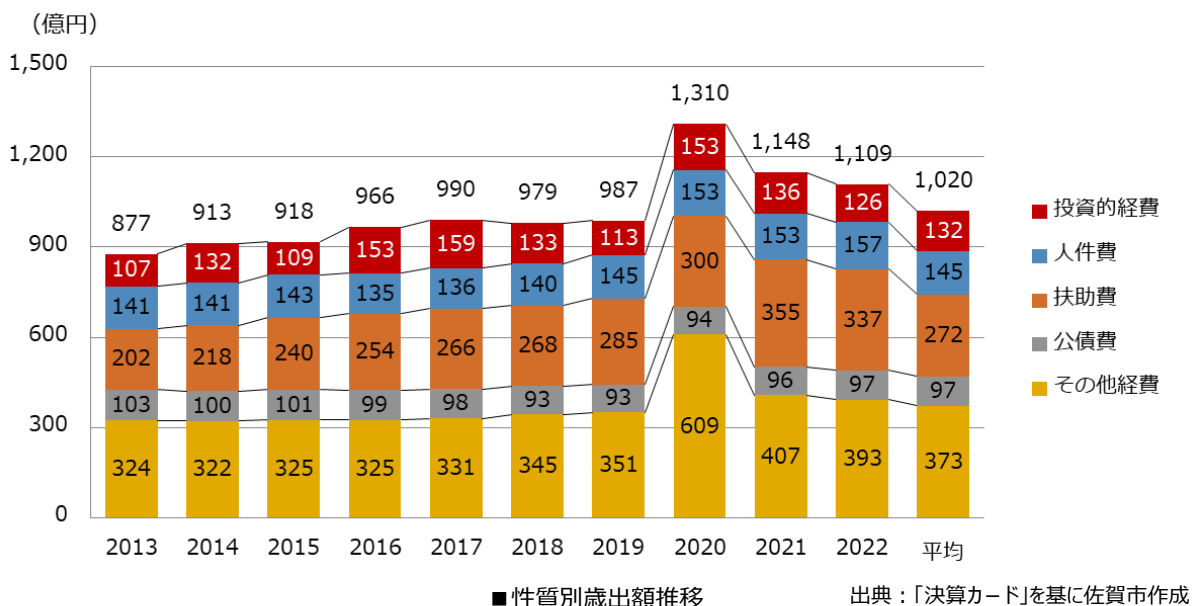
1-3-1. 歳入

本市の歳入状況についてみると、2020年度については、コロナ対策のための国庫支出金により大幅に増加していますが、コロナ収束に伴い減少傾向にあります。また、2022年度普通会計の歳入総額をみると、約1,139億円となっており、その内訳は、一般財源の地方交付税が約181億円で、歳入の約16%を占めています。



1-3-2. 歳出

本市の歳出状況についてみると、歳入と同様に、2020年度においては、コロナ対策費用として投資的経費およびその他経費が大幅に増加しています。近年では、2013年と比較すると公債費を除いた費用が増加傾向を見せています。また、本市の2022年度普通会計の歳出総額は、約1,109億円となっており、その内訳は、投資的経費が約126億円で、全体の約11%となっています。

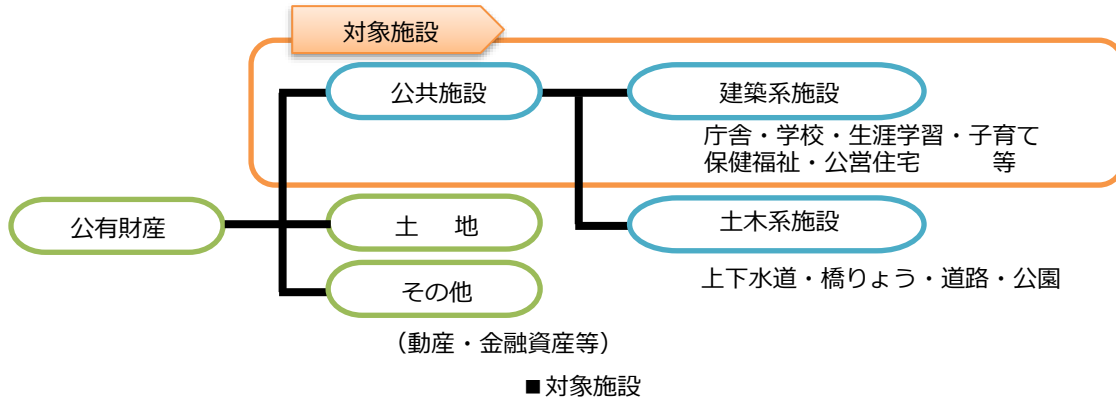


第2章. 公共施設の現状分析

2-1. 公共施設の概要

2-1-1. 公共施設の分類

本白書では、本市が保有する公共施設のうち建築系施設を対象施設とします。



対象施設は、次の表に示す建築系施設の分類表に従って、類型別に整理します。

施設類型			施設数	施設数	延床面積(m ²)	延床面積(m ²)
大分類	中分類	小分類	平成27年度末実績	令和4年度末実績	平成27年度末実績	令和4年度末実績
A.行政施設			176	198	66,672.62	81,505.63
庁舎等	庁舎等	庁舎等	16	17	56,113.76	61,798.08
		庁舎等	9	10	47,245.20	52,929.52
		その他局舎	7	7	8,868.56	8,868.56
	消防・防災施設	消防施設	151	171	7,219.25	8,308.21
		消防施設	139	158	6,224.36	7,168.68
		防災施設	12	13	994.89	1,139.53
	その他行政施設	車庫・倉庫	9	10	3,339.61	11,399.34
		車庫・倉庫	5	5	3,028.77	3,248.56
		駐車場等	4	5	310.84	8,150.78
	B.教育・保育施設			75	81	330,423.54
学校教育施設	公立小学校	53	53	319,871.00	323,743.00	
	公立中学校	18	18	122,197.00	122,961.00	
	その他教育・保育施設	22	28	10,552.54	13,284.51	
幼児・児童施設	幼児・児童施設	5	6	3,808.62	4,222.28	
	幼児・児童施設	8	13	1,891.66	4,098.33	
	供給施設	5	5	4,364.82	4,476.46	
	職員住宅	4	4	487.44	487.44	
C.生涯学習施設			78	84	103,327.62	109,579.20
地域交流施設	交流施設	43	47	30,614.95	35,843.27	
	交流施設	43	47	30,614.95	35,843.27	
青少年育成施設	青少年育成施設	7	6	4,727.47	4,574.95	
	青少年育成施設	7	6	4,727.47	4,574.95	
文化・集会施設	文化施設	6	7	36,110.15	36,171.40	
	文化施設	2	2	21,945.30	21,945.30	
	集会施設	3	4	4,406.56	4,467.81	
	図書館	1	1	9,758.29	9,758.29	
健康・スポーツ施設	スポーツ施設	22	24	31,875.05	32,989.58	
	スポーツ施設	17	17	30,409.50	31,038.64	
	レクリエーション施設	5	7	1,465.55	1,950.94	

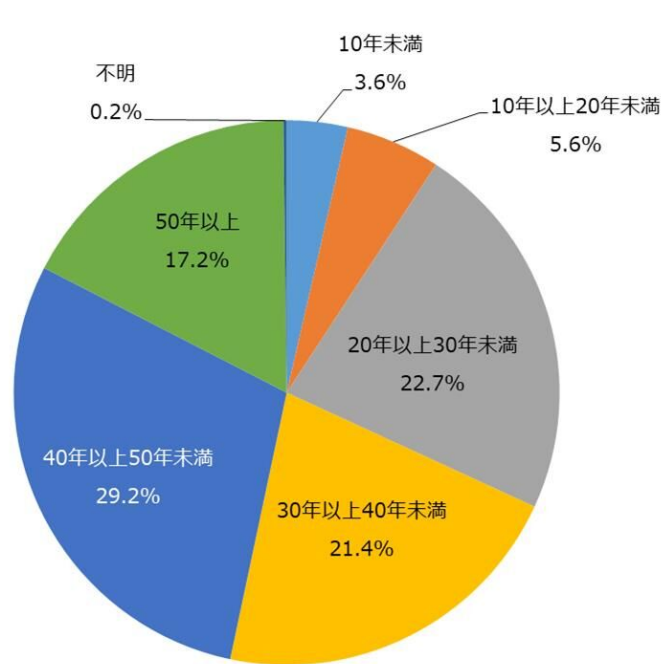
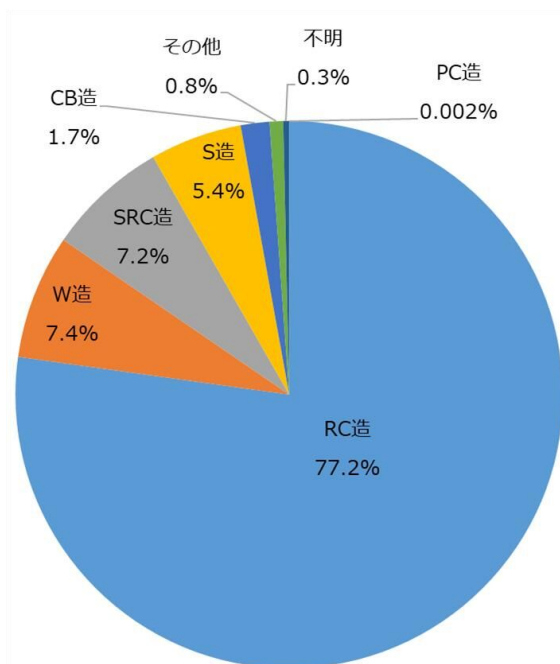
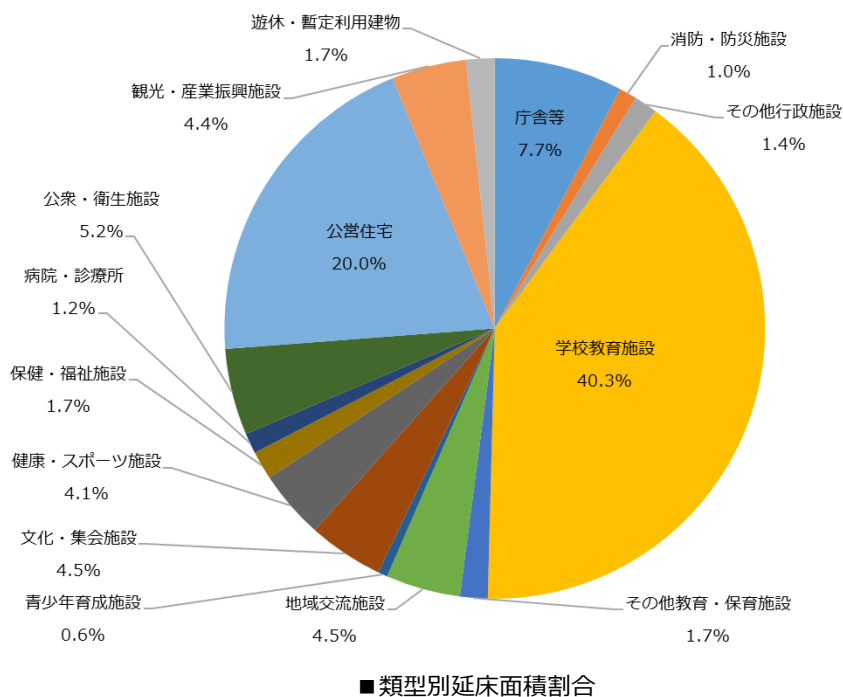
施設類型			施設数	施設数	延床面積(m ²)	延床面積(m ²)
大分類	中分類	小分類	平成27年度末実績	令和4年度末実績	平成27年度末実績	令和4年度末実績
D.保健福祉・医療施設			19	16	24,224.01	23,494.20
保健・福祉施設	高齢者福祉施設	保健施設	15	12	14,926.52	13,653.93
		保健施設	8	6	4,855.02	4,400.81
		保健施設	7	6	10,071.50	9,253.12
	病院・診療所	医療施設	4	4	9,297.49	9,840.27
		医療施設	4	4	9,297.49	9,840.27
E.公衆・衛生施設			17	15	42,252.01	41,579.39
公衆・衛生施設	供給処理施設	17	15	42,252.01	41,579.39	
	保健衛生施設	6	6	40,270.06	39,700.14	
	保健衛生施設	4	4	1,690.56	1,690.56	
	その他公衆衛生施設	7	5	291.39	188.69	
F.住宅施設			51	47	160,918.57	161,126.28
公営住宅	公営住宅	51	47	160,918.57	161,126.28	
	公営住宅	51	47	160,918.57	161,126.28	
G.観光・産業振興施設			37	40	47,059.50	35,743.55
観光・産業振興施設	産業振興施設	37	40	47,059.50	35,743.55	
	産業振興施設	14	14	30,029.28	15,443.10	
	観光施設	23	26	17,030.22	20,300.45	
H.遊休・暫定利用建物			19	19	16,792.50	13,813.78
遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	19	19	16,792.50	13,813.78	
	暫定利用建物	11	13	6,194.06	7,873.02	
	遊休建物	8	6	10,598.44	5,940.76	
総計			472	500	791,670.37	803,869.54

2-1-2. 公共施設の保有量及び類型別の内訳

本市が保有する公共施設は 500 施設で、延床面積の総量は 803,869.54 m²となっています。

延床面積を類型別にみると、学校教育施設が 40.3%で最も多く、次いで、公営住宅が 20.0 %となっています。この 2 つの類型で、延床面積全体の約 6 割を占めています。

構造別延床面積をみると、鉄筋コンクリート造（RC 造）が 77.2%と大半を占め、次いで、木造（W 造）が 7.4%、鉄筋鉄骨造（SRC 造）が 7.2%となっています。また、延床面積の約 7 割が建築されてから 30 年以上を経過した建物となっています。



■ 構造別延床面積割合

■ 経過年数別延床面積割合

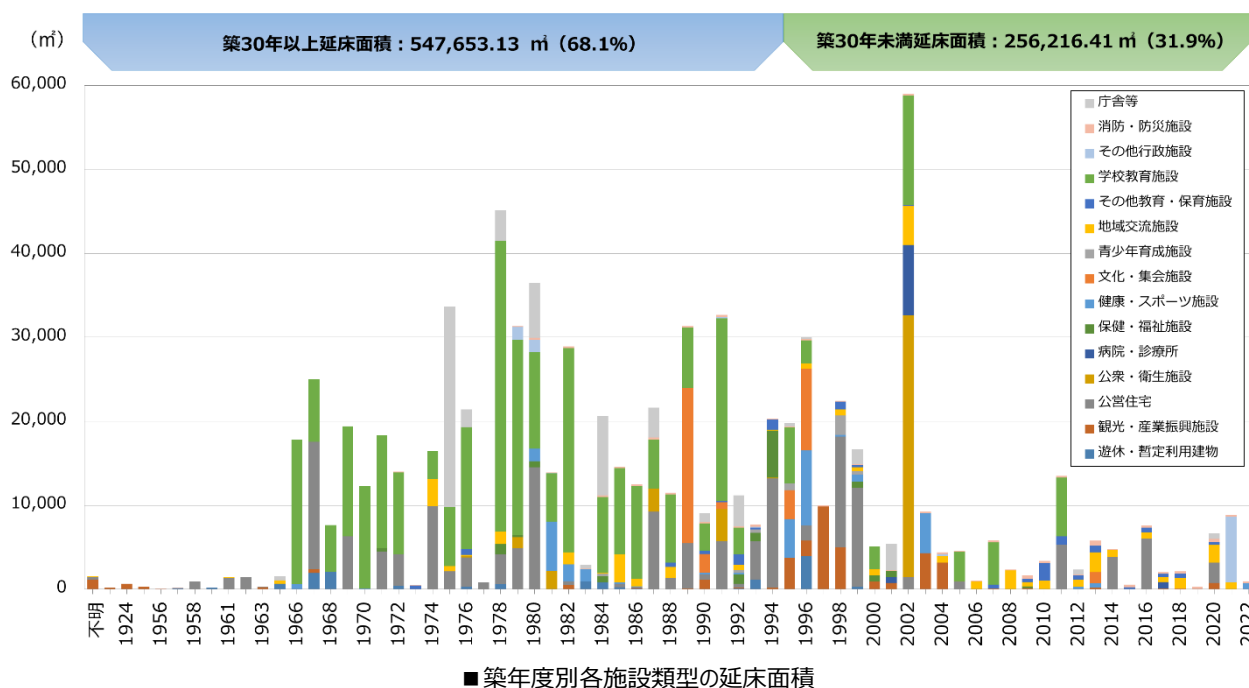
2-1-3. 建設年度別の状況

建築系施設を建設年度別にみると、前述のとおり、築30年を経過した建物が547,653.13㎡で全体の68.1%を占めています（不明含む）。

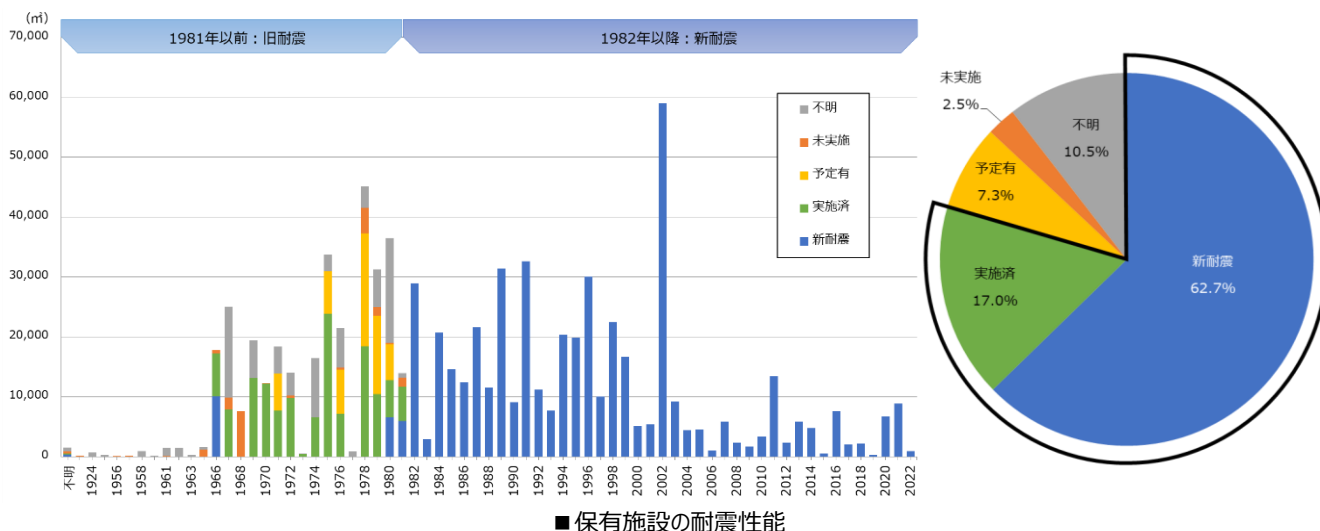
本市が保有する公共施設の多くは1966年以降に整備され始め、第2次ベビーブーム後の1978年頃から学校教育施設の整備が集中して行われています。

また、築30年未満の施設は、1998年から1999年にかけて、公営住宅が多く整備され、2002年には公衆・衛生施設の「清掃工場」が整備されています。

今後、築30年を経過した施設を中心に、大規模改修や更新の時期を一斉に迎えるため、予防保全や長寿命化等の対策が必要となります。

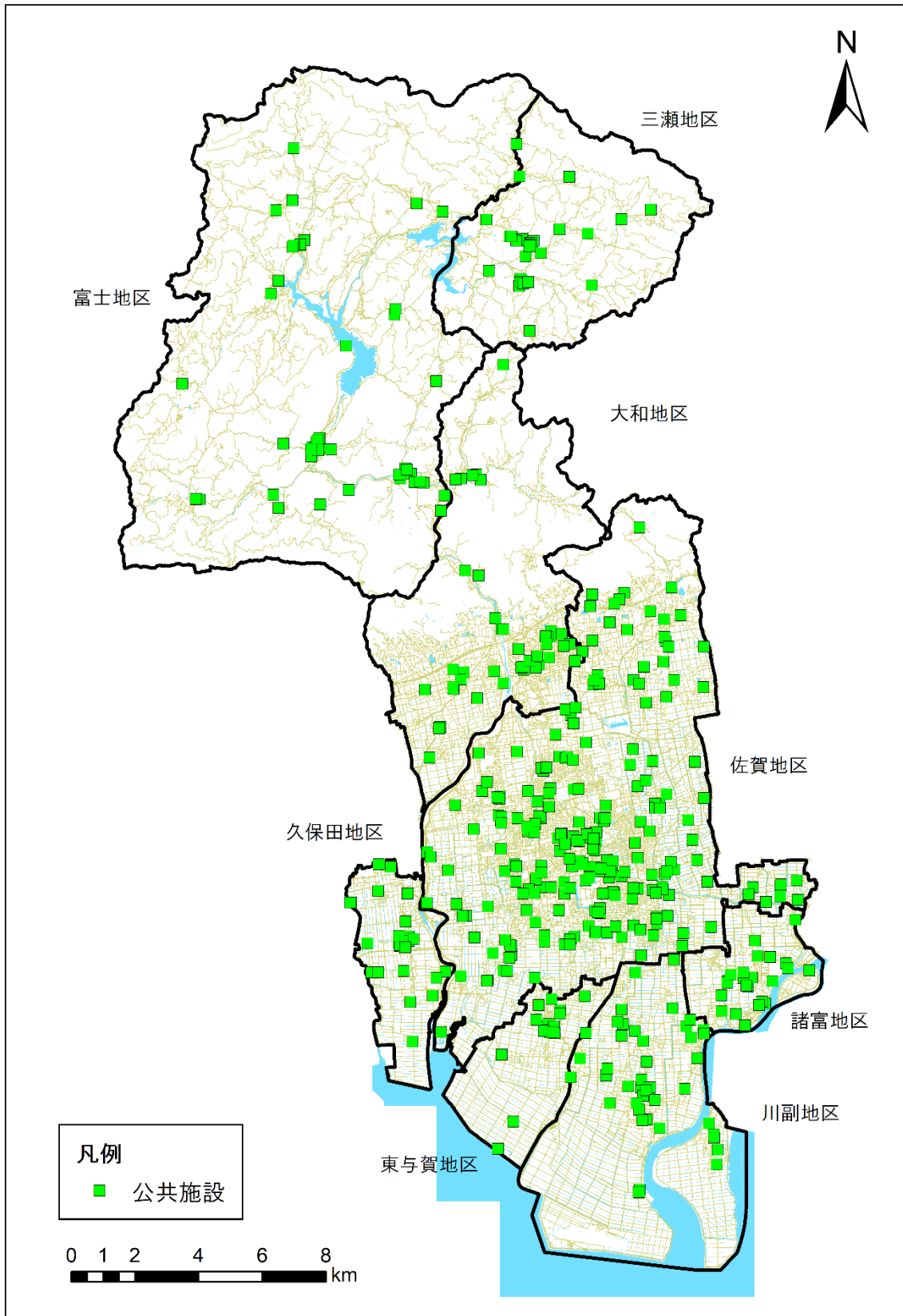


保有施設の耐震性については、1981（昭和56）年に建築基準法が改正され、耐震基準が変更となっています。それ以前に建築された建物は、「旧耐震建物」であり、耐震性能が低い可能性があります。しかし、「旧耐震建物」であっても、学校教育施設の大部分は、耐震診断・改修が行われています。また、建築系施設全体の79.7%（延床面積）は、耐震性が確保されています。



2-1-4. 公共施設の分布

本市が保有する公共施設の分布状況を以下に示します。

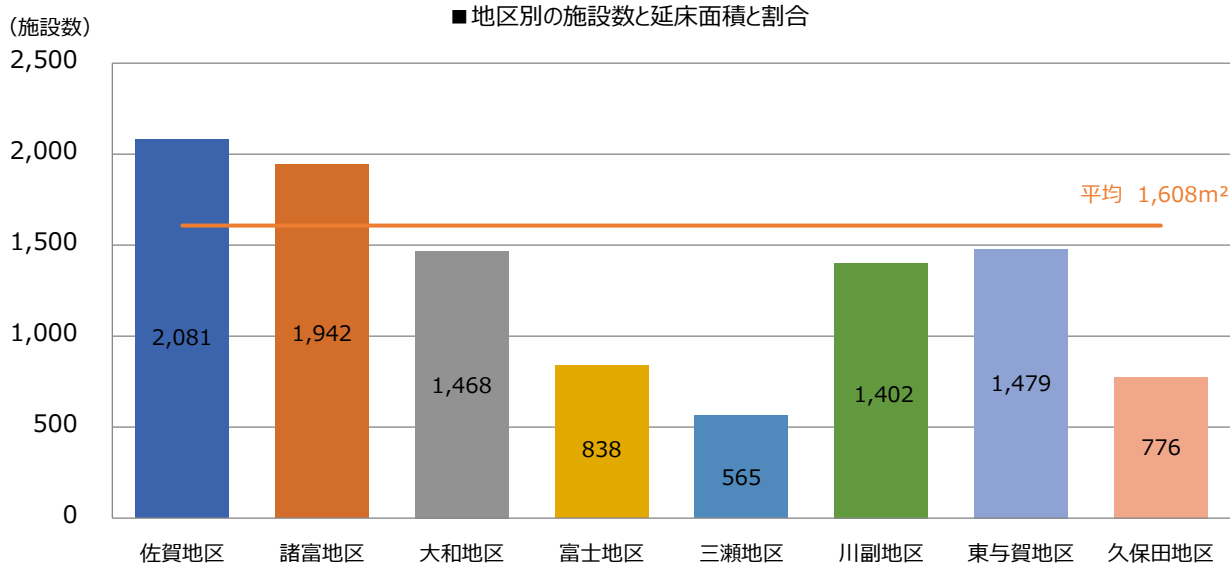
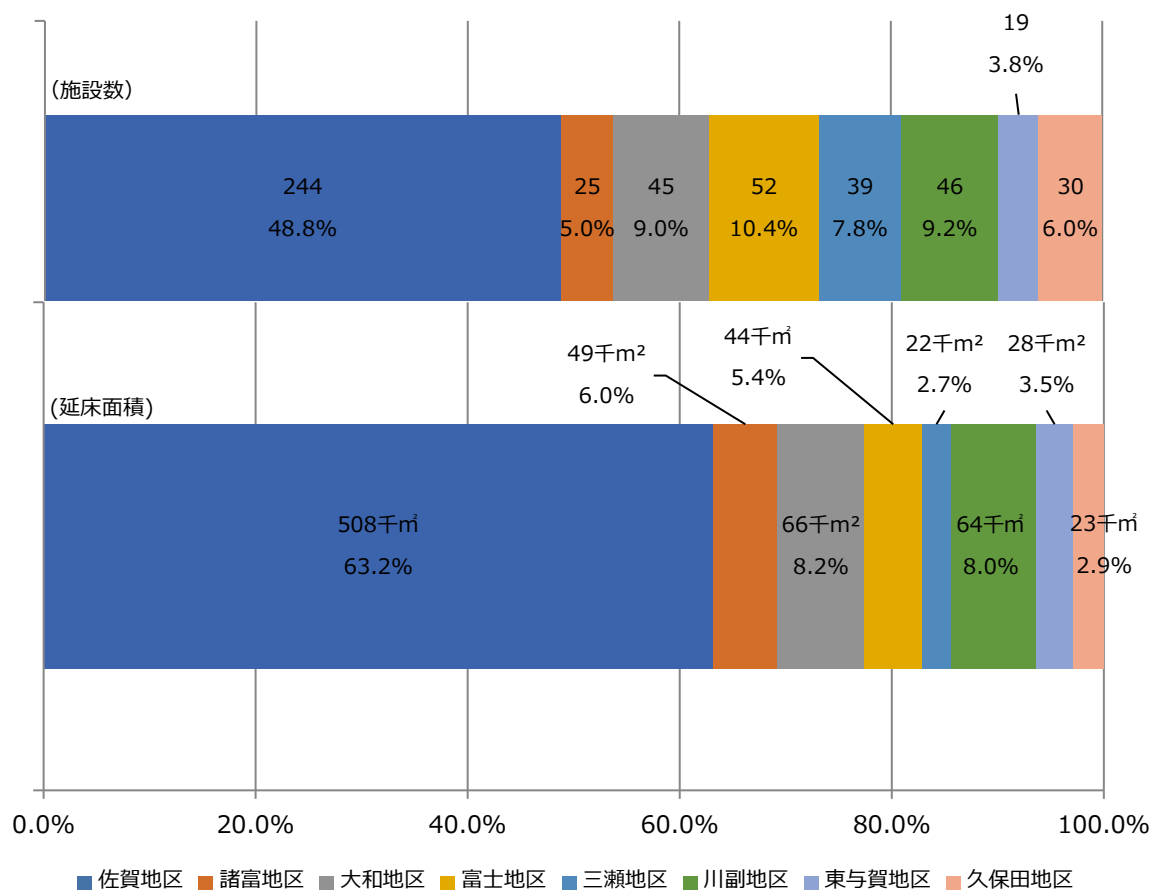


■ 公共施設の分布状況

地区別の施設数をみると、佐賀市全体で 500 施設のうち、佐賀地区に 244 施設が分布し、全施設の 48.8% を占めています。次いで、富士地区が 52 施設で 10.4%、川副地区が 46 施設で 9.2%となっており、佐賀地区に立地する公共施設が多くなっています。

地区別の延床面積をみると、佐賀地区が延床面積全体の 63.2%を占め、次いで、大和地区が 8.2%、川副地区が 8.0%となっています。

1 施設あたりの延床面積でみると、富士地区、三瀬地区、久保田地区は、比較的延床面積が小さくなっています。



■ 1 施設あたりの延床面積

2-2. 施設の現状分析

2-2-1. 施設の評価手法

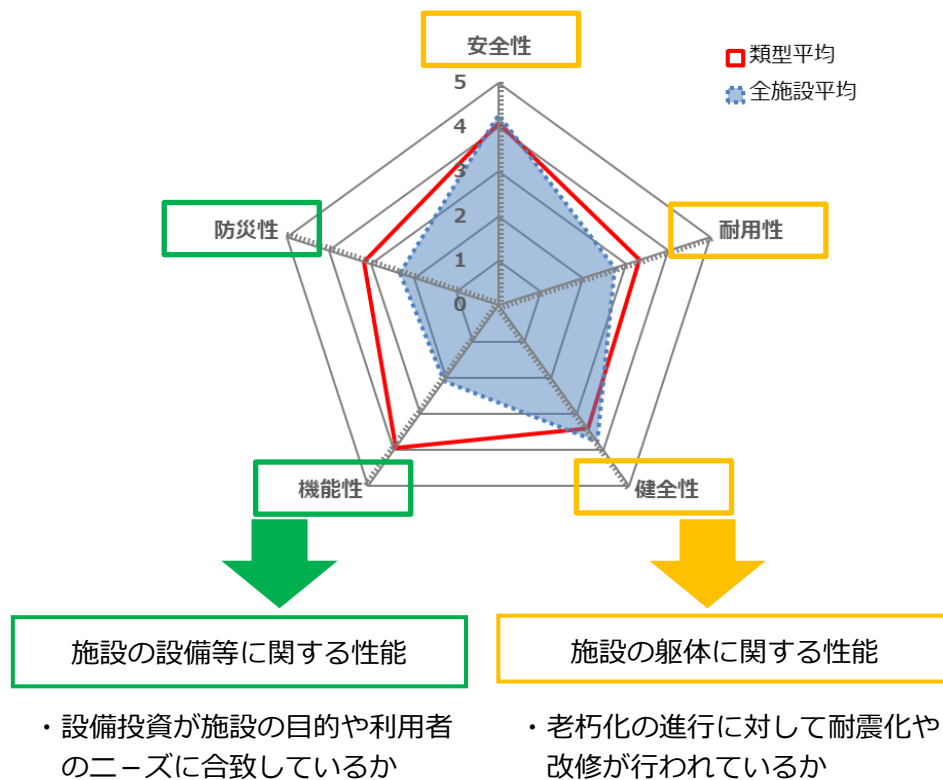
施設は建築物としての要素やサービスを提供する場としての要素など多面的な評価が必要となるため、評価手法は、下記に示す「施設性能分析」と「施設評価分析」の2つの手法を用います。

(1) 施設性能分析（レーダーチャート分析）

建築物としての様々な要求事項を満足しているのかということに着目して、施設を評価します。要求事項としては、以下の5つの視点から施設の評価・分析を行います。

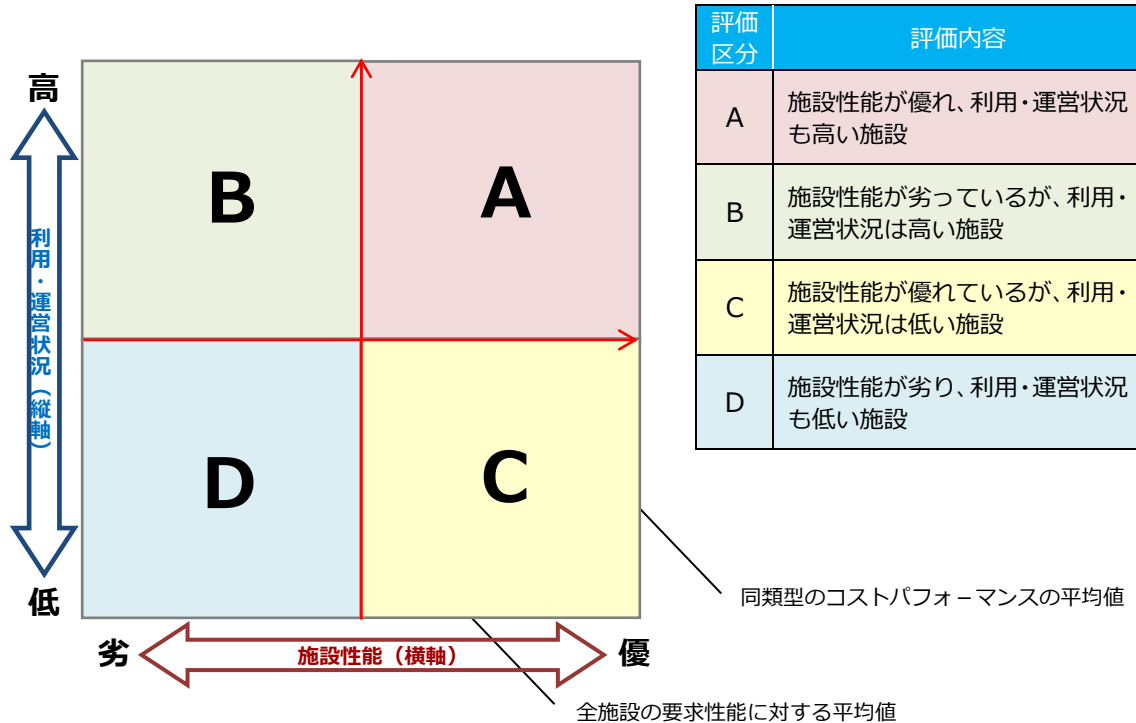
5つの視点：「安全性」、「耐用性」、「健全性」、「機能性」、「防災性」

分析結果をレーダーチャートとして可視化し、施設全体像が把握できるようになります。また、他の施設との対比をすることで、不足する性能を洗い出すことができます。



(2) 施設評価分析（ポートフォリオ分析）

建築物としての要求性能に、提供している行政サービスに対するコストパフォーマンスの要素を加えて、施設のあり方を評価します。コストパフォーマンスの要素としては、「施設の維持管理・運営費」と「サービスの受益状況」を選定しています。



■ 施設評価分析結果（ポートフォリオ）

2-2-2. 各評価手法における「見える化」

2つの評価手法における個別施設の見える化は、各項目に対する点数化することとします。

(1) 施設性能分析（レーダーチャート分析）

性能分析は、「安全性」、「耐用性」、「健全性」、「機能性」、「防災性」の5つの視点に着目し、見える化を図ります。各視点における設定条件は、以下のとおりです。

1) 見える化（数値化）

① 安全性：耐震性能に着目

主たる建物を対象として、耐震性能や耐震改修の有無に着目し、数値化します。

■ 「安全性」に着目した数値化

項目	点数
新耐震基準（昭和57年以降）、または耐震改修済み	5点
耐震改修計画あり（実施予定あり）	3点
旧耐震基準（昭和56年以前）で、対策の未実施	1点
不明	0点

② 耐用性：建築物の耐用年数に着目

施設の棟を対象として、建築物の耐用年数に対する経過年数の割合（以下、老朽化率といいます。）により数値化します。ただし、施設が複数の棟から形成されている場合は、延床面積に対する加重平均として扱います。

また、基準年度は、2024 年度（令和 6 年 4 月 1 日）とします。

■ 「耐用性」に着目した数値化

項目	点数
耐用年数 1 / 2 以内（老朽化率 50%未満）	5点
耐用年数 1 / 2 超過（老朽化率 50%以上 100%未満）	3点
耐用年数以上（老朽化率 100%以上）	1点
不明	0点

※老朽化率：耐用年数に対して経過した年数の割合で表します。

（例）耐用年数が 50 年で、40 年経過している場合は、老朽化率は 80%となります。

※耐用年数：固定資産台帳の耐用年数を引用しています。

③ 健全性：大規模改修や設備更新の有無に着目

主たる建物を対象として、建築後 30 年を経過し、大規模な改修工事や設備の改修工事が実施されているかどうかに着目して数値化します。点数化するための改修工事は、下記の内容とします。

【建 物】 屋上防水、外壁補修・防水更新、外部建具
 【設 備】 給排水管、ポンプ・水槽類、空調機等の機器類

また、基準年度は、2024 年度（令和 6 年 4 月 1 日）とします。

■ 「健全性」に着目した数値化

項目	点数
築 30 年未満、躯体（建築）改修を実施済み	5点
設備改修のみ実施済み	3点
築 30 年以上、改修が未実施	1点
不明	0点

※大規模な修繕が必要な時期を建築後 30 年として設定しています。

④ 機能性：ユニバーサルデザインに着目

主たる建物を対象として、利用者からの視点での機能性を評価するため、ユニバーサルデザインに適合した設備が配置されているのか、またアスベスト対策等の環境配慮が実施されているかに着目して数値化します。

■ 「機能性」に着目した数値化

視点	項目	設置済	予定	未設置	不明
ユニバーサルデザイン	車イス用エレベーター	5点	3点	1点	0点
	身体障がい者用トイレ	5点	3点	1点	0点
	オストメイト用トイレ	5点	3点	1点	0点
	車イス用スロープ	5点	3点	1点	0点
	自動ドア	5点	3点	1点	0点
	手すり	5点	3点	1点	0点
	点字ブロック	5点	3点	1点	0点
	身体障がい者用駐車場	5点	3点	1点	0点
環境配慮	自然エネルギー・太陽光発電	5点	3点	1点	0点
	環境対応設備（LED照明等）	5点	3点	1点	0点
	アスベスト対策	5点	3点	1点	0点

⑤ 防災性：災害時の機能に着目

主たる建物を対象として、地域防災計画における位置づけや、避難拠点として機能するための設備の有無に着目して数値化します。

地域防災計画の位置づけとは、災害対策本部、避難所、応急給水場所、医療救護所、拠点備蓄倉庫のいずれかに指定されているかどうかで判断します。

この着目点の評価としては、評価項目が多岐にわたっているため、絶対評価としてふさわしくないことから、全施設に対する相対評価として評価します。

■ 「防災性」に着目した数値化

項目	あり	なし	不明
地域防災計画の位置づけ	5点	1点	0点
避難場所運営委員会	5点	1点	0点
備蓄状況	5点	1点	0点
通信設備	5点	1点	0点
簡易トイレ	5点	1点	0点
マンホールトイレ	5点	1点	0点
調理設備	5点	1点	0点
代替電源設備	5点	1点	0点
冷暖房設備	5点	1点	0点
入浴施設	5点	1点	0点
多目的ホール	5点	1点	0点

2) 性能評価

各着目点における評価方法は、以下のとおりです。④機能性、⑤防災性は、施設の用途によって多様な視点からの評価となるため、施設全体の相対評価としています。

■ 施設性能評価の数値化

視 点	評価手法
① 安全性、② 耐用性、③ 健全性	絶対評価
④ 機能性、⑤ 防災性	相対評価（最高点を5点として按分）

(2) 施設評価分析（ポートフォリオ分析）

施設評価分析は、ハード面（施設性能）とソフト面（利用・運営状況）の指標から施設類型別にポートフォリオにて分析を行います。なお、施設性能は、5つの視点の合計とし、相対評価で表します。

利用・運営状況は、「維持管理・運営費」と「サービスの受益状況」の2つの視点に着目し、見える化を図ります。各視点における設定条件は、以下のとおりです。

1) 縦軸：利用・運営状況の見える化（数値化）

① 維持管理・運営コスト

コストは、原則として過去4年間（2019～2022年度）の平均とします。ただし、過去4年間に該当しない場合（2020年以降に整備された場合など）は、年数の平均とします。

延床面積当たりのコストを算定し、最もコストが小さい施設を5点、最も大きい施設を1点とし、その他施設の点数は数値に応じ比例配分します。

※ コストは、歳出から歳入を引いた金額とします。ただし、公営住宅は、歳出から歳入を引かず、維持管理費のみをコストとして用いています。

※ 維持管理費は、経常的な経費とするため、臨時的経費は除外しています。

② サービスの受益状況

サービスの受益状況は、原則として過去4年間（2019～2022年度）の平均とします。ただし、過去4年間に該当しない場合（2020年以降に整備された場合など）は、年数の平均とします。

延床面積当たりのコストを算定し、最もコストが小さい施設を5点、最も大きい施設を1点とし、その他施設の点数は数値に応じ比例配分します。

■ 施設分類と評価指標

評価指標	単位	施設分類
利用者数	人/日	交流施設、青少年教育施設、文化施設、集会施設、図書館、レクリエーション施設、高齢者福祉施設、保健施設、医療施設、産業振興施設、観光施設
稼働率	%	スポーツ施設
延床面積	m ² /人	公立小学校、公立中学校
負担費用額（地区）	円/人	庁舎等、消防施設、防災施設、供給施設
負担費用額（市）	円/人	その他局舎、車庫・倉庫、駐車場等、職員住宅、供給処理施設、保健衛生施設、その他公衆衛生施設、暫定利用建物、遊休建物
定員充足率	%	幼保・こども園、幼児・児童施設
入居率	%	公営住宅

※ 人口は、令和 2 年度国勢調査を採用しています。

2) 横軸：施設性能の見える化（数値化）

P12（1）施設性能分析（レーダーチャート分析）を行った際の評価指標(安全性、耐用性、健全性、機能性、防火性)を点数化します。全て足し合わせて、最大の値を 5 点、最小の値を 1 点とし、その他施設の点数は数値に応じ比例配分します。

3) 施設評価

縦軸・横軸における評価方法は、以下のとおりです。

■ 施設評価の数値化

視 点	評価手法
縦軸：利用・運営状況	縦軸、横軸それぞれの合計得点を最低値から最高値 5 点の範囲内で比例配分します。 ただし、不明の場合は 0 点とします。
横軸：施設性能	

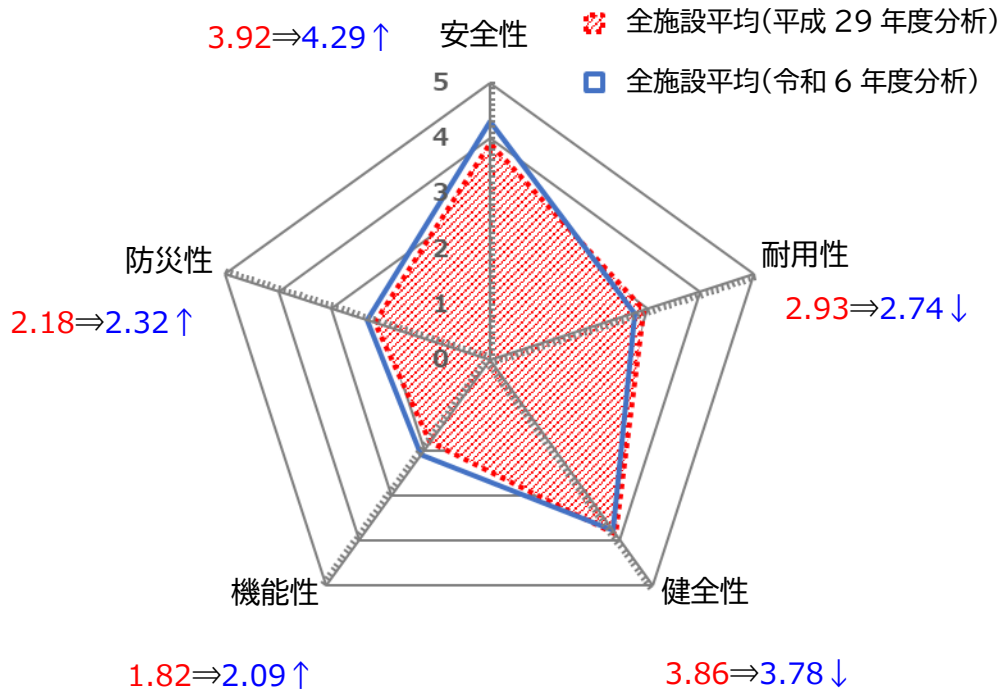
2-2-3. 評価分析の結果と考察

2つの評価手法により個別の施設を分析した結果を分類ごとに整理し、本市が保有している公共施設の位置づけを整理した結果を以下に示します。

なお、個別の施設における各評価結果は、「各施設の施設評価結果」として、巻末に添付しています。

(1) 施設性能分析(レーダーチャート分析)

施設性能分析結果の全施設平均は、安全性 4.29 点、耐用性 2.74 点、健全性 3.78 点、機能性 2.09 点、防災性 2.32 点となっています。



■ 施設性能レーダーチャート (全施設平均の時点比較)

■ 向上している項目

施設の整備情報等について、これまできちんと把握されておらず「不明」となっていたものは 0 点と評価されていましたが、耐震診断や現地の確認によるカルテ情報の精度向上により、全体的な評価が底上げされています。それぞれの項目ごとに下記の内容に取り組んでいくことで、より評価を向上させることができます。

- **安全性**：耐震改修の実施、旧耐震施設の除却、耐震診断による耐震性能の把握
- **防災性**：各種防災設備の整備促進
- **機能性**：バリアフリー設備や環境配慮設備等の整備促進

■ 低下している項目

耐用性、健全性は築年数に関わる評価であるため、何も手を加えなければ、必然的に評価は低下しています。それぞれの項目ごとに下記の内容に取り組んでいくことで、評価の低下を軽減することができます。

- **耐用性**：耐用年数を超過した建物の建替え・除却、目標耐用年数を延伸する長寿命化改修の実施
- **健全性**：適切な時期における屋根・外壁等の大規模改修の実施、給排水・電気・空調等の設備改修の実施

■ 施設性能分析結果（類型別平均）

大分類	中分類	小分類	安全性	耐用性	健全性	機能性	防災性
A.行政施設	庁舎等	庁舎等	4.10	3.33	3.40	3.95	3.18
		その他局舎	4.43	2.28	4.14	2.62	2.33
	消防・防災施設	消防施設	4.82	3.03	3.53	1.36	2.43
		防災施設	3.92	2.85	3.77	1.29	1.96
	その他行政施設	車庫・倉庫	2.00	2.11	2.60	1.20	1.51
		駐車場等	3.00	1.80	3.80	1.87	1.17
B.教育・保育施設	学校教育施設	公立小学校	4.43	2.76	4.89	3.20	3.70
		公立中学校	4.89	3.24	4.78	2.74	3.50
	その他教育・保育施設	幼保・こども園	4.17	2.17	3.33	2.82	2.73
		幼児・児童施設	5.00	4.04	5.00	2.85	1.60
		供給施設	5.00	3.01	3.80	1.76	1.75
		職員住宅	5.00	1.00	1.00	1.36	1.17
	地域交流施設	4.45	2.93	4.47	3.38	3.42	
	青少年育成施設	青少年育成施設	5.00	2.41	4.33	2.80	2.45
C.生涯学習施設	文化・集会施設	文化施設	5.00	3.00	5.00	4.05	2.87
		集会施設	5.00	4.00	5.00	3.68	2.21
		図書館	5.00	3.00	5.00	5.00	2.02
	健康・スポーツ施設	スポーツ施設	4.47	2.81	3.94	3.00	2.07
		レクリエーション施設	4.43	1.78	3.86	1.49	1.09
D.保健福祉・医療施設	保健・福祉施設	高齢者福祉施設	5.00	2.66	3.67	3.30	2.59
		保健施設	5.00	3.33	3.67	3.00	2.11
	病院・診療所	医療施設	5.00	3.50	5.00	2.89	2.50
E.公衆・衛生施設	公衆・衛生施設	供給処理施設	3.50	2.71	3.00	1.83	2.36
		保健衛生施設	2.00	2.52	4.00	2.11	0.00
		その他公衆衛生施設	5.00	3.40	4.20	1.65	0.75
F.住宅施設	公営住宅	公営住宅	2.55	2.18	2.43	1.24	1.17
G.観光・産業振興施設	観光・産業振興施設	産業振興施設	4.71	2.26	4.86	2.17	1.89
		観光施設	4.08	2.16	4.46	2.34	1.89
H.遊休・暫定利用建物	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	2.15	1.22	2.08	0.97	1.00
		遊休建物	3.33	1.70	2.33	1.30	1.78
全施設平均			4.29	2.74	3.78	2.09	2.32

各類型に対する「安全性」、「耐用性」、「健全性」、「機能性」、「防災性」の5つの視点における施設性能評価結果を以下に整理します。

① 安全性：耐震性能や耐震計画に着目

- BCP上重要な供給処理施設、保健衛生施設、および公営住宅等の施設において、安全性が低い傾向にあります。また、避難所として指定されている地域交流施設や学校教育施設についても一部安全性が低くなっている施設がみられ、耐震性の確保が課題となっています。
- 暫定利用建物、遊休建物についても、安全性は低い傾向にあります。利用の実態や、利用の可能性等の把握が課題となっており、今後の方向性を早急に検討する必要があります。
- 公共施設の耐震化は、民間建築物の耐震化の先導的役割を果たすため、これら防災拠点や要配慮者が利用する施設等を優先的に、佐賀市建築物耐震改修促進計画と連携し、市有建築物の耐震化を推進することが望まれます。

② 耐用性：施設の耐用年数に対する経過年数に着目

- 鉄筋コンクリート造や鉄骨造等の比較的耐用年数が高い施設では、耐用年数を迎えていないものの、築 30 年を超える施設もあり、適切な改修等により良好な施設性能を保つことが課題です。
- また、公営住宅や観光・産業振興施設、遊休・暫定利用建物については、耐用年数の短い木造施設が多いことや鉄骨造等であっても既に耐用年数を迎える施設が見られることから耐用性が低い傾向にあります。
- ただし、ここでいう耐用年数は、建物の寿命そのものを示すものではないため、耐用年数を迎えても長寿命化が図れる施設かどうかを、施設カルテやその他点検調書等を用いて個別に検討していく必要があります。

③ 健全性：大規模改修や設備改修に着目

- 健全性については、庁舎等、消防施設、車庫・倉庫、幼保・こども園、供給施設、職員住宅、高齢者福祉施設、保健施設、供給処理施設、公営住宅、暫定利用建物、遊休建物が、全施設平均を下回っています。比較的規模の大きい施設もあり、大規模改修には多額のコストが要されると予想されます。建替えを含めたコスト比較を行い、適切な手法により施設の健全性を保つことが課題です。
- また今後、全施設の 22.7%（延床面積）が 10 年以内に築 30 年を迎え、大規模改修の時期を迎えます。築 30 年未満の施設についても、日常の点検・補修等、予防保全的な手法を検討し、大規模改修の負担を軽減できるよう工夫することが求められます。

④ 機能性：バリアフリーや環境配慮、アスベスト対策に着目

- 特に機能性が求められる庁舎等や教育・保育施設（供給施設、職員住宅を除く）、生涯学習施設、保健福祉・医療施設等は平均より高い水準となっています。ただし、生涯学習施設のうちレクリエーション施設は平均を下回っており、利用者のニーズに合わせた整備が課題となっています。
- 一方で、機能性を充実させ、維持していくためには、より多くのコストを要することから、現在整備済みの施設についても、利用実態の把握に努め、施設に対する必要性を検証し、過剰な投資とならないよう留意する必要があります。

⑤ 防災性：地域防災計画における位置づけや避難所としての設備に着目

- 庁舎等や学校教育施設、交流施設等の防災性の高い施設は、地域防災計画における位置づけがなされている施設となっております。そのため、今後も防災拠点や避難所としての機能を充実させて行くとともに、安全性及び健全性、また、必要に応じて機能性を優先的に向上させる必要があります。
- 今後、防災性を高めていくうえでは、避難生活の長期化への対応や、プライバシーの保護、福祉・医療避難所の確保等が、熊本地震の経験から求められるようになっていきます。

(2) 施設評価分析(ポートフォリオ分析)

施設評価分析の結果は、「①類型内の比較」及び「②類型間の比較」の2つの視点から整理します。

ただし、ここでの比較は、類型ごとに利用・運営状況の評価項目が異なり、類型内での相対評価によるものを、全体の状況を把握するために半ば強引に比較しているものになります。そのため、各類型や個別の施設について検討を行う際には、類型別の評価結果（資料編）に基づき、検討を行うものとなります。

① 類型内の比較結果（延床面積割合で比較）

各施設の評価を延床面積割合で比較した結果、全体の割合は、A評価が47%、B評価が17%、C評価が32%、D評価が4%となっています。施設性能（A、C）に着目すると約8割が比較的良好な状態となっていますが、利用・運営状況（A、B）が比較的良好とみられるのは約6割となっています。



■各類型における施設の評価結果（延床面積割合）

各評価結果における基本的な考え方を以下に整理します。

評価 A：施設性能が優れており、利用・運営状況も高い傾向にある施設

【現状】

- 施設性能が優れており、利用・運営状況も高い傾向にある施設については、現時点ではバランスのとれた良好な状況です。

【課題】

- 今後も適切な管理により現状を維持するとともに、良好なサービスの提供を継続させていくことが課題となります。

【検討すべき項目】

- 施設の維持やサービス提供の継続を検討する際には、施設のライフサイクルに着目し、改修時期

等を明らかにした施設の維持管理計画の策定や、適正な利用者数等を目標として設定し、その確保に向けた取組みなどの検討が必要となります。

- 施設に余裕スペースがある場合は、施設性能が低い施設の機能を移転させ、住民サービスを充実させるなど、複合化の受け皿としての可能性を検討することも考えられます。

評価 B：施設性能が劣っているが、利用・運営状況は高い傾向にある施設

【現 状】

- 施設性能が劣っているものの、利用・運営状況が高い傾向にある施設については、施設性能の劣化に伴い、建物に各種不具合が生じることが予想されます。
- 事後的保全による修繕費等の増加が懸念され、利用・運営状況にも影響する可能性があります。

【課 題】

- 計画的な施設性能の向上に向けた取組みを実施することが課題となります。

【検討すべき項目】

- 施設性能の向上に向けた取組みを検討する際には、予防的保全を念頭に、今後の利活用の可能性を考慮し、緊急性を整理したうえで、改修・更新など適切な手法の選択が必要となります。
- 現在の場所や建物でなくても、施設性能の優れている施設へ機能の集約化を図ることにより、延床面積を削減しつつ、施設機能を充実させる取組みが考えられます。

評価 C：施設性能が優れているが、利用・運営状況は低い傾向にある施設

【現 状】

- 施設性能は優れているものの、利用・運営状況が低い傾向にある施設については、施設性能の維持やサービス提供に大きなコストを要している可能性があります。
- 比較的新しい施設も多いため、今後老朽化に伴い、さらに維持費が増加していくことが予想されます。

【課 題】

- 現状の施設を適切な管理により維持するとともに、利用・運営状況の改善に向けた取組みを実施していくことが課題となります。

【検討すべき項目】

- 利用・運営状況の改善に向けた取組みを検討する際には、利用の状況やコストの状況を把握していく必要があり、利用者数やサービス内容に対する施設規模やコストのバランスを見直し、それぞれの適正化が必要となります。
- 施設に余裕スペースがある場合は、施設性能が低い施設の機能を移転させ、複合化を図ることにより、住民サービスを充実させるなど、利用促進に向けた取組みを検討していく必要があります。

評価 D：施設性能が劣っており、利用・運営状況も低い傾向にある施設

【現 状】

- 施設性能が劣っており、利用・運営状況も低い傾向にある施設については、老朽化の進行した施設も多く、今後、利用を継続するうえでは改修・更新等が必要であると考えられ、それらに大きなコ

ストを要することが予想されます。

【課題】

- 施設を廃止することも選択肢の一つに入れ、現在でも利用や貸し付けを行っている場合には、譲渡や売却など、市の財政負担とならないよう、今後の施設のあり方を定めていくことが課題となります。

【検討すべき項目】

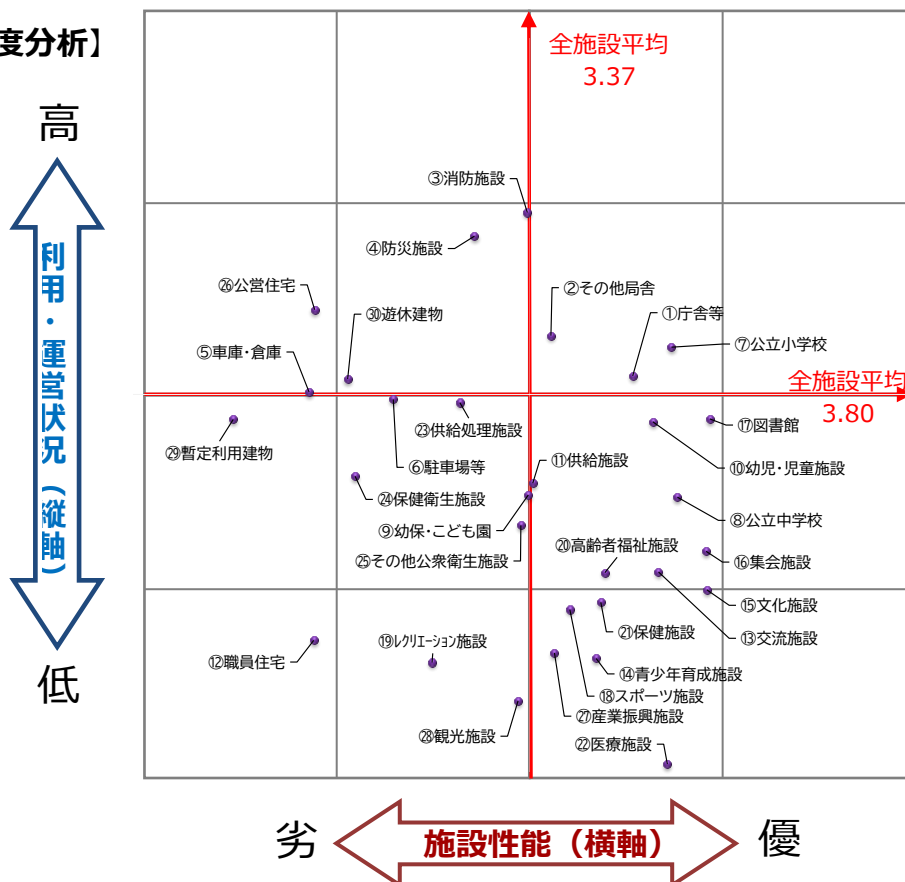
- 今後の施設のあり方を検討する際には、市として施設を保有し続ける必要があるか、また市がサービスを提供する必要があるかを見直す必要があります。
- 見直しの結果、市で施設を保有する必要がある場合は、早急かつ計画的に改修・更新等を行う必要があります。あるいは、市がサービスを提供する必要があるが、現在の場所や建物でなくても可能な場合、施設性能の優れている施設へ機能の集約化を図ることにより、延床面積を削減しつつ、住民サービスを充実させる取組みが考えられます。

② 類型間の比較結果（施設評価の平均で比較）

下記ポートフォリオは、各施設の評価を類型別に平均し、全施設平均に対する各類型の位置を相対的に表示（見える化）したものです。本来、評価項目が異なるため一概に比較はできませんが、市全体における類型別の傾向を把握するためのものとなります。

この比較では前述の延床面積比較とは異なり、各施設の評価とその施設数が影響します。

【令和6年度分析】



■ 施設全体に対する各類型の位置づけ（ポートフォリオ分析）

2-2-4. 各種評価分析結果のまとめ

■レーダーチャート分析のまとめ

本市の公共施設は、施設の躯体性能（安全性、耐用性、健全性）よりも設備性能（防災性、機能性）の評価が低い傾向となっています。

ただし、設備性能は評価項目が多岐にわたり、これをすべて満たすのは多額の投資が必要であることと、それらを整備するためには、施設に一定の規模が求められ、すべての施設に整備すべきものとも限らない場合があり、躯体性能に比べ評価が低くなりやすいものとなっています。

また、躯体性能については、安全性、健全性に比べ、耐用性が低い傾向となっています。耐用性、健全性は築年数を評価基準に含むため、対策を打たない場合、年々評価が低下していくものとなります。

■ポートフォリオ分析のまとめ

各類型における施設の評価結果を延床面積でみると、全体の約 5 割が A 評価となっており、施設性能、利用・運営状況ともに、比較的健全な施設が多くを占めている状況であると考えられます。

しかし、類型ごとにみると、施設性能が劣っている施設（B 評価）や利用・運営状況が劣っている施設（C 評価）、またその両方が劣っている施設（D 評価）が多くを占める類型もあるとともに、これらの評価に該当する施設は、今後、施設の修繕費や改修費の増加が見込まれる可能性や、現時点でも費用対効果のバランスが崩れている可能性があると考えられます。

そのため、類型ごとの評価に立ち返り、まずは B、C、D 評価の施設に着目して、施設の実情との検証を行い、施設の方向性を整理したうえで、必要な対策や取組みを検討していくことが効果的と考えられます。

なお、A 評価の施設についても検証を行ったうえで、良好な状態の維持に努めることが求められます。

※類型ごとの施設評価結果は資料編に整理しています。

★施設性能全体の評価を引き上げていくために必要なこと

躯体性能の維持・向上に向けては、長寿命化計画や再編計画などにより、施設ごとに建替え、改修、あるいは廃止の方向性や時期を明確化し、適切なタイミングで公共施設の更新を行っていく必要があります。

また、設備性能の向上に向けては、施設ごとに求められる設備の必要性を整理し、限られた財源の中で過剰な整備とならないよう施設の目的やニーズに合致した整備を促進していく必要があります。

★利用・運営状況全体の評価を引き上げていくために必要なこと

利用・運営状況の向上に向けては、施設ごとの維持管理・運営コストが、その施設の用途や利用者数、ニーズ等に対して適切であるか検証し、適正化を図る必要があります。

また、想定外の支出等があると、分析・評価のタイミングによっては評価結果に影響を及ぼし、ノイズとなる可能性があります。そのため、施設ごとに中長期を見据えた修繕計画の作成などに努め、各年のコストの平準化を図る必要があります。

サービス受益状況に向けては、各種個別の取組みによる利用者数や稼働率の増加に向け、施設の状況を正しく評価するためにも、まずは正確なデータの把握と、継続的なデータの蓄積が必要となります。

なお、ある程度、施設を類型ごとにまとめていることで、すべての施設における評価項目が必ずしも適当であるとはいえないため、個別に検討を行う際にはより詳細な検証が必要となります。

第3章. 今後の公共施設マネジメント

3-1. 公共施設マネジメントの必要性

「公共施設マネジメント」とは、自治体経営の視点から、自治体が保有する全公共施設及びその状況を把握して、全体最適を目指し、俯瞰的、横断的に企画、管理及び利用する仕組みです。

本市においても、近い将来、巨額の更新費用が集中して発生することが予想されるとともに、少子高齢化による人口構成の変化及びそれに伴って求められる施設機能の変化への対応や、施設の老朽化に伴う安全確保などの課題も顕在化しており、将来にわたり「持続性のある良質な公共サービスの提供を行う」ことが必要です。

このため、地域特性に応じた適切な公共サービスの提供及び安定した財政運営を両立させるために、保有する公共施設を総合的に把握し、財政運営と連動させながら管理・活用する仕組みである「公共施設マネジメント」を導入することが急務となっています。

公共施設マネジメントを効率的・効果的に進めるためには、建物等の新規整備の抑制、施設の統廃合、施設の多機能化・複合化、長寿命化の推進など、予め自治体として考える公共施設マネジメントの原則を規定しておくことや具体的な数値目標の設定を行うことが求められます。

また、効率的・効果的に進めるためには、市民や議会への十分な情報提供や合意形成、議論の発展段階に応じた柔軟な組織体制の構築、マネジメントの基礎となる資産情報の洗い出し及び一元化などがポイントとなります。

3-2. 施設カルテの活用について

施設カルテは、公共施設マネジメントを推進していくうえで有効なツールとなりますが、公共施設を取り巻く環境やニーズの変化に対応していくためには、最新の情報が必要であり、継続的な更新が重要となります。

更新の簡易性及び表記の煩雑さの回避を考慮し、施設カルテの記載情報は必要不可欠と考えられる情報に絞っています。そのため、施設に関わる利用頻度の低い情報や短期間で増えていく情報（例えば日常点検の情報や日常的な管理に関する情報など）とはリンクさせておくことが重要となります。また、必要な情報を必要な時に引き出せる管理体系を構築することが求められています。

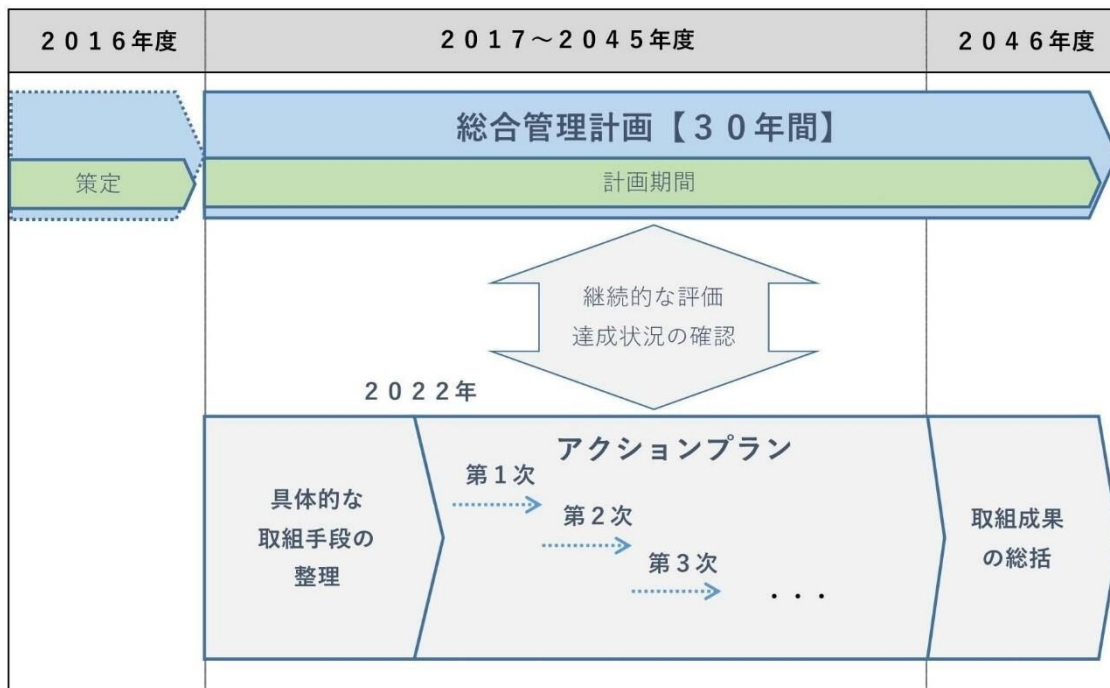
さらに、施設の適正配置を検討していくためには、地図情報との連携により、人口等の統計情報を活用した施設の利用予測等を実施していくことも必要となります。真に必要な行政サービスを、真に必要な地域に提供するためには、地図情報との連携が重要なポイントとなります。

なお、施設カルテの活用にあたっては、各所管課内での独自の管理、あるいは一施設のみでの検討等に陥らないように留意する必要があります。施設カルテの一元的な管理及び共有が可能となる仕組みの構築をはじめ、全施設について横断的な観点から作成されている佐賀市公共施設白書や佐賀市公共施設等総合管理計画などの定期的な更新や見直しが必要と求められます。

3-3. 今後の取組みについて

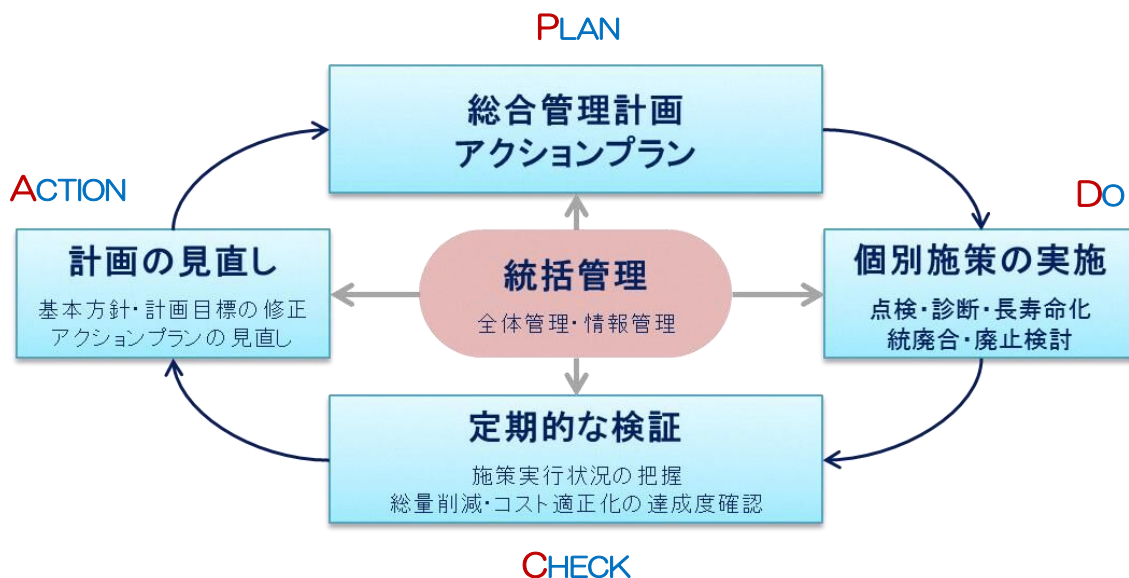
本市では、平成 28 年度（2017 年 3 月）に「佐賀市公共施設等総合管理計画」を策定(令和 3 年度（2022 年 3 月）に一部改訂)し、公共施設の総合的かつ計画的な管理を推進するための基本方針を定めています。

公共施設のマネジメントを進めるために今回作成した「佐賀市公共施設白書」を活用して、「佐賀市公共施設等総合管理実施計画」をはじめとした、各種のアクションプランを策定、実行、結果の振り返りに継続的に取り組むこととしています。



■ 佐賀市公共施設等総合管理計画の計画期間

出典：佐賀市公共施設等総合管理計画



■ 継続的な管理に向けた PDCA サイクル

出典：佐賀市公共施設等総合管理計画