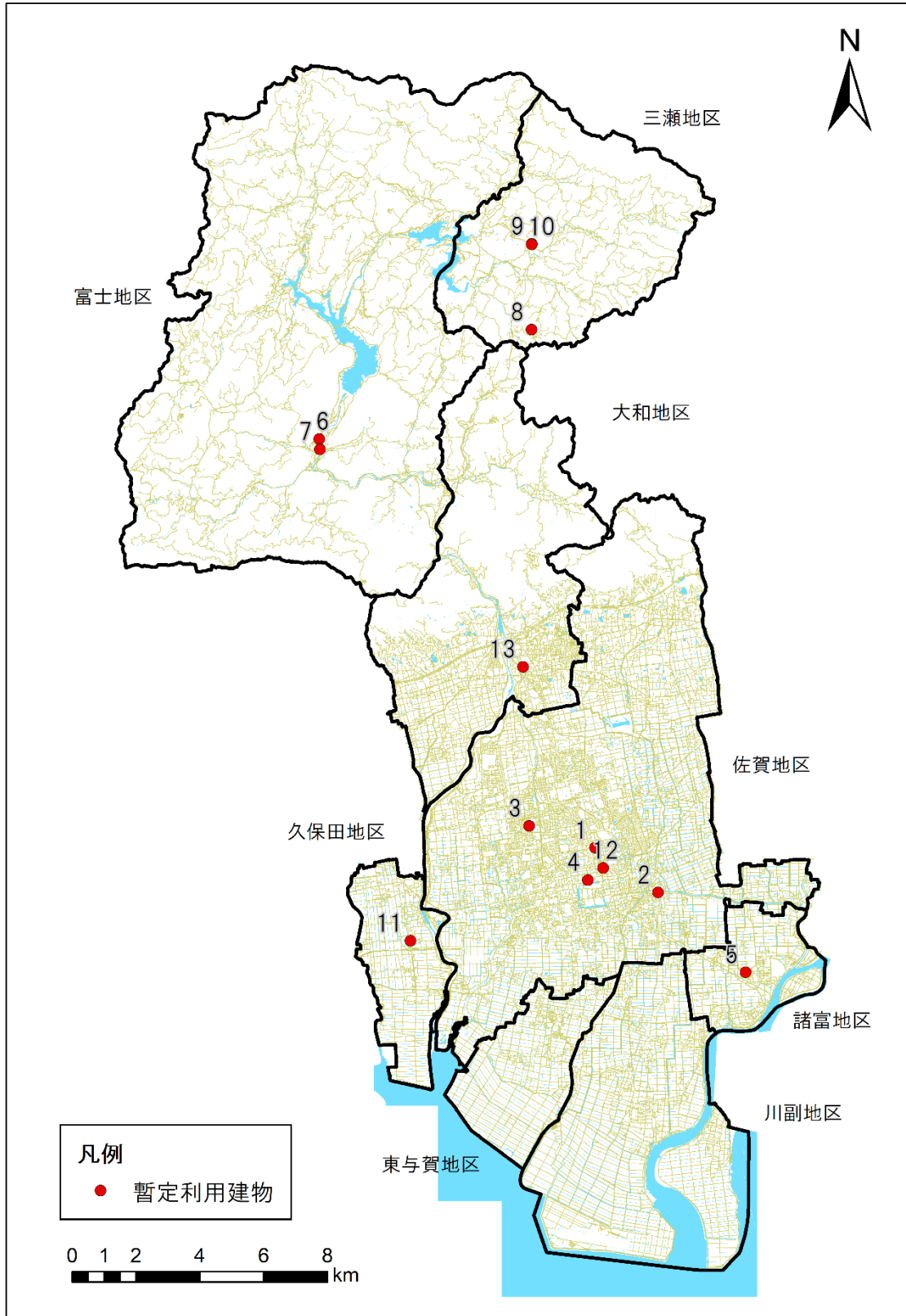


## 8. 遊休・暫定利用建物

### 8-1. 暫定利用建物

#### 1) 概要



■施設の配置状況（暫定利用建物）

- 暫定利用建物は 13 施設を保有しています。
- 本類型の延床面積は、約 7,873 ㎡となっており、全施設コストの合計の 1.0%を占めています。
- 各施設の延床面積は、旧久保田支所庁舎が約 2,072 ㎡と最も大きく、次いで、牧場が 1,848 ㎡となっています。
- 旧鍋島保育所、松原旧庁舎、富士旧庁舎、他 4 施設は民間等へ貸付を行っています。
- 築年数は、全ての施設が築 30 年以上経過しています。
- 耐震性能の状況は、延床面積の 25.7%が新耐震となっています。

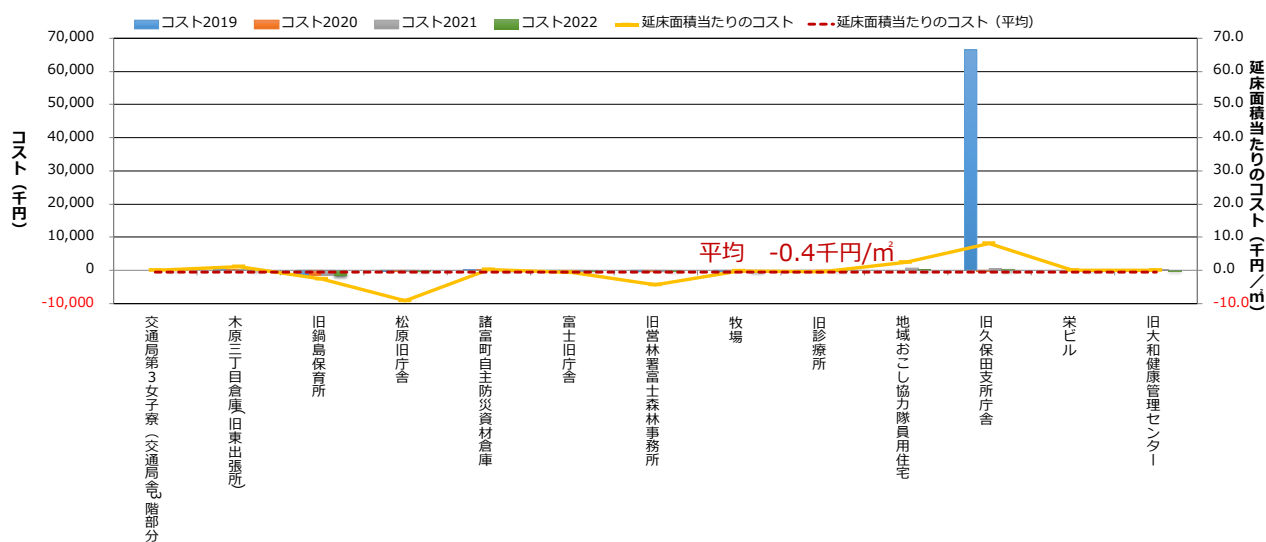
■施設の概要（暫定利用建物）

No.	施設分類		施設名	地区区分	所管課	建築年月	延床面積 (㎡)	構造	耐震診断	耐震改修
	中分類	小分類								
1	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	交通局第3女子寮(交通局舎3階部分)	佐賀地区	交通局	1966年03月	249.61	RC造	未実施	未実施
2	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	木原三丁目倉庫(旧東出張所)	佐賀地区	財産活用課	1986年03月	246.00	RC造	新耐震	新耐震
3	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	旧鍋島保育所	佐賀地区	財産活用課	1979年03月	614.54	S造	未実施	未実施
4	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	松原旧庁舎	佐賀地区	財産活用課	1975年12月	9.51	RC造	不明	不明
5	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	諸富町自主防災資材倉庫	諸富地区	財産活用課	1965年10月	404.94	W造	未実施	未実施
6	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	富士旧庁舎	富士地区	財産活用課	1958年01月	157.14	W造	未実施	未実施
7	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	旧宮林署富士森林事務所	富士地区	財産活用課	1967年10月	95.32	W造	未実施	未実施
8	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	牧場	三瀬地区	財産活用課	1968年03月	1,848.00	その他	未実施	未実施
9	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	旧診療所	三瀬地区	財産活用課	1973年03月	400.30	RC造	未実施	未実施
10	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	地域おこし協力隊員用住宅	三瀬地区	農業振興課	1986年12月	70.89	W造	新耐震	新耐震
11	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	旧久保田支所庁舎	久保田地区	財産活用課	1968年04月	2,071.50	RC造	未実施	未実施
12	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	栄ビル	佐賀地区	道路整備課	1983年7月	886.89	RC造	新耐震	新耐震
13	遊休・暫定利用建物	暫定利用建物	旧大和健康管理センター	大和地区	財産活用課	1984年11月	818.38	RC造	新耐震	新耐震
合計							7,873.02			

2) 現状把握

○コスト状況

- 暫定利用建物の 4 年の平均コストは、14,505 千円となっており、全施設のコストの合計の 0.09%を占めています。
- 各施設のコストは、旧久保田支所庁舎が 16,806 千円と最も大きく、次いで、木原三丁目倉庫（旧東出張所）が 293 千円となっています。
- 旧久保田支所庁舎は、2019 年度まで機能していたため、その他の施設と比較してコストが突出しています。
- 旧鍋島保育所、松原旧庁舎、富士旧庁舎など他 3 施設は、貸付等により歳入が歳出を上回っています。
- 延床面積当たりの平均コストは、-0.4 千円/㎡です。各施設で見ると、旧久保田支所庁舎が 8.1 千円/㎡と最も大きく、次いで、地域おこし協力隊員用住宅が 2.3 千円/㎡となっています。



■延床面積当たりのコスト比較（暫定利用建物）

- 利用状況
  - 該当なし

### 3) 分析結果

#### ○施設性能

##### 【施設の躯体に関する性能】

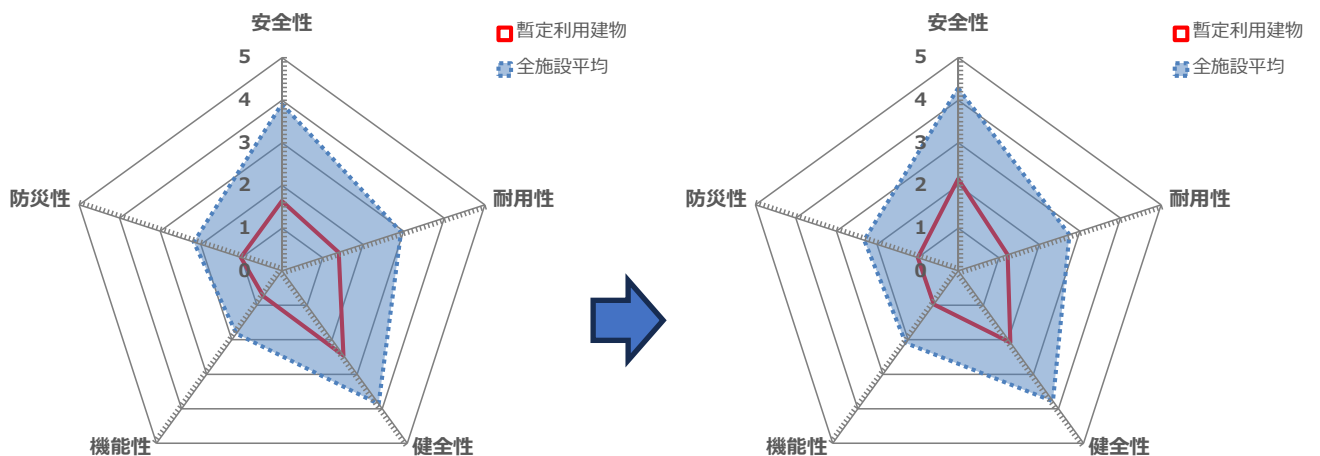
- 安全性：耐震性能が不明となっている、もしくは耐震改修が未実施となっている施設があります。  
(例) 交通局第3女子寮(交通局舎3階部分)、旧鍋島保育所 など
- 耐用性：栄ビルおよび一部の棟以外で、すべての施設が耐用年数を経過しています。  
(例) 交通局第3女子寮(交通局舎3階部分)、松原旧庁舎 など
- 健全性：大規模改修や設備改修を実施していない施設があります。  
(例) 木原三丁目倉庫(旧東出張所)、松原旧庁舎 など

##### 【施設の設備等に関する性能】

- 機能性：バリアフリーや環境配慮、アスベスト対策を実施していない施設や不明となっている施設があります。  
(例) 交通局第3女子寮(交通局舎3階部分) など
- 防災性：地域防災計画の指定や避難拠点設備の設置をしていない施設や不明となっている施設があります。  
(例) 交通局第3女子寮(交通局舎3階部分) など

##### 【性能の変化】

- 対象施設の追加、除外により、類型全体として安全性、機能性が向上しています。一方で、経年劣化により、耐用性、健全性が低下しています。



■レーダーチャート分析（暫定利用建物）

【平成 29 年度分析】

■レーダーチャート分析（暫定利用建物）

【令和 6 年度分析】

○施設評価

【評価指標】

- 利用・運営状況は、延べ床面積当たりのコストと負担費用額（市）にて評価しています。

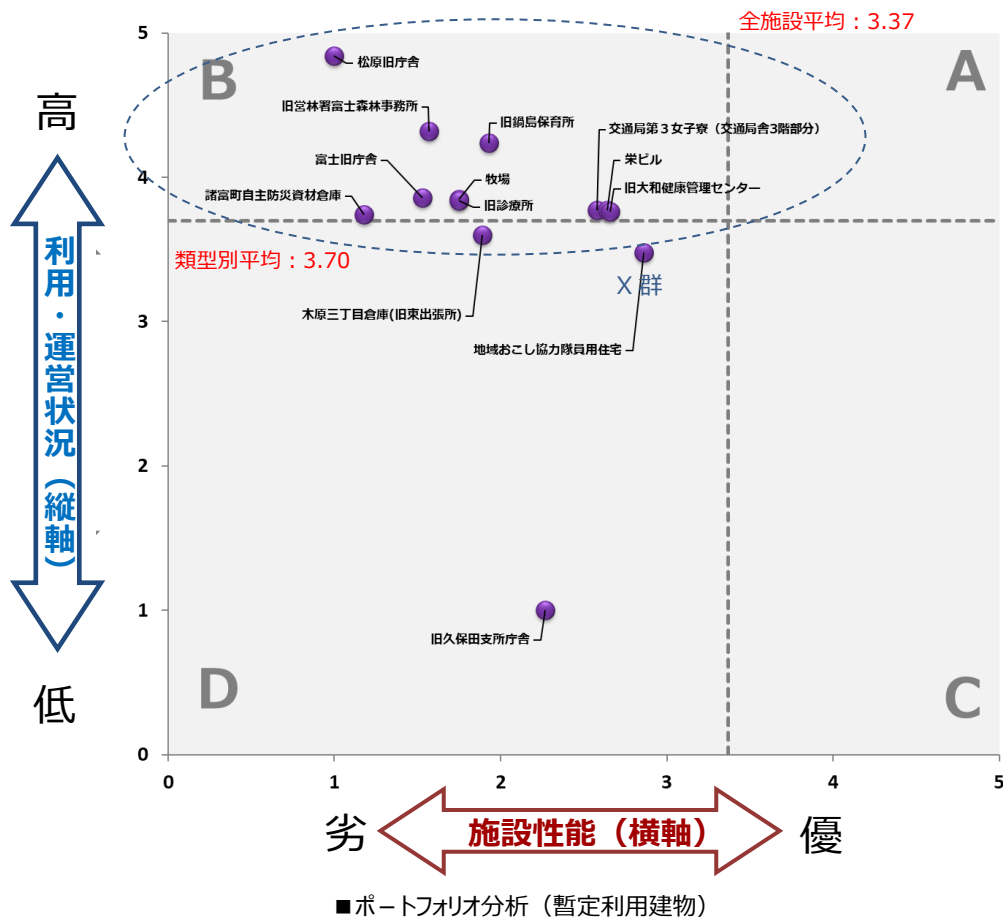
【評価区分の状況】

- 施設数は B が 10 施設、D が 3 施設です。
- 面積割合は B が 70%、D が 30%です。

【各施設の評価結果】

- A：施設性能が優れ、利用・運営状況も高い施設  
(例) 該当なし
- B：施設性能が劣っているが、利用・運営状況は高い施設  
(例) 旧鍋島保育所、松原旧庁舎、旧営林署富士森林事務所、富士旧庁舎 など
- C：施設性能が優れているが、利用・運営状況は低い施設  
(例) 該当なし
- D：施設性能が劣り、利用・運営状況も低い施設  
(例) 木原三丁目倉庫（旧東出張所）、地域おこし協力隊員用住宅、旧久保田支所庁舎

【令和 6 年度分析】



## ○本類型の考察

暫定利用建物は、施設性能が劣っているものの、利用・運営状況は高い傾向にある類型となっています。

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。

### 今後検討すべき項目

- 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。
- 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。

### 【特記事項】

#### (X群)

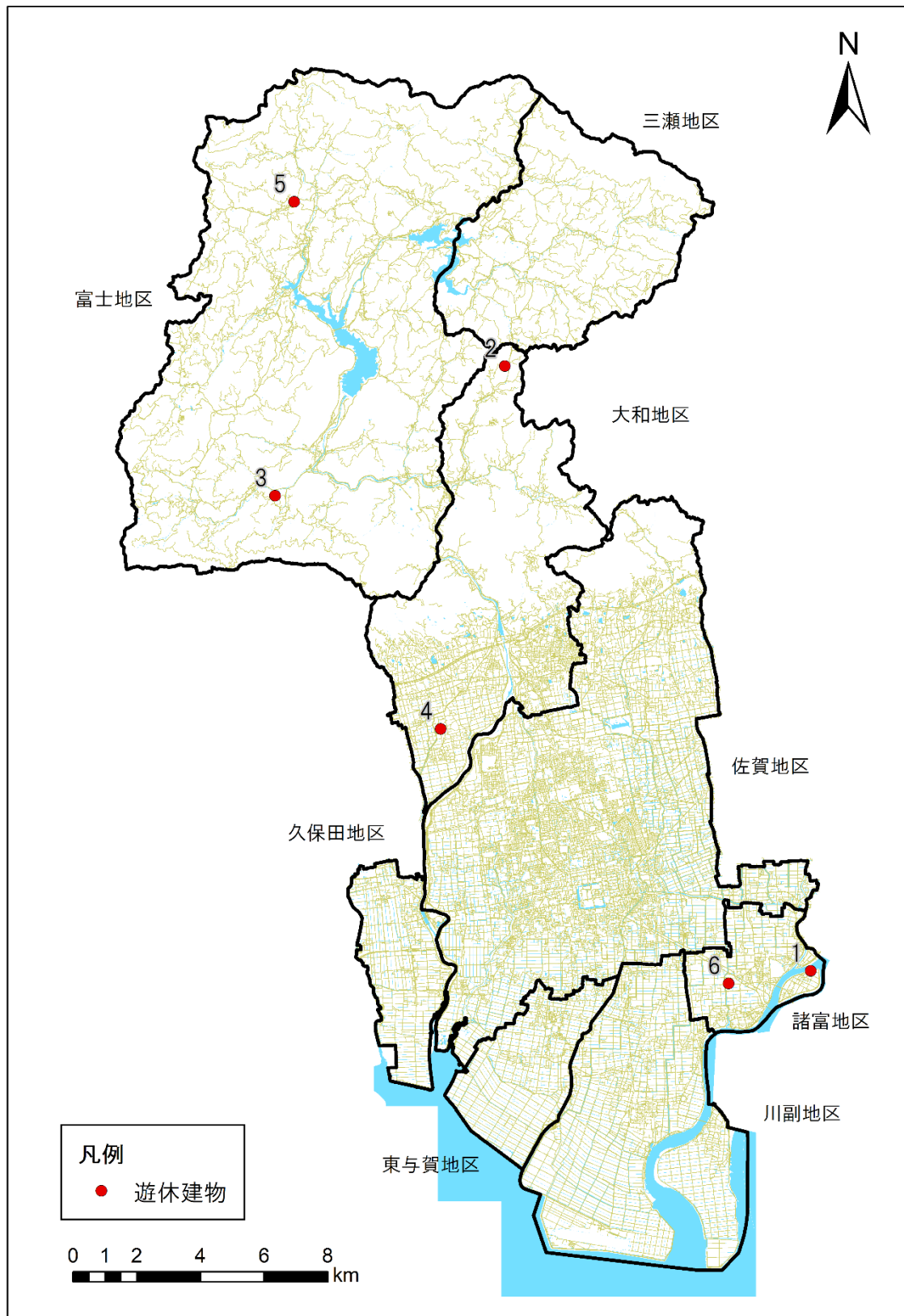
- 松原旧庁舎、旧鍋島保育所などは、施設性能が劣っているにもかかわらず、利用・運営状況が高い傾向にあります。
- 暫定的な施設利用形態であるため、施設性能の著しい低下が発生し、利用できなくなる前に、ハード面の取組みを検討する必要があります。

#### (例)

- ・ 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 など  
施設名：松原旧庁舎、旧鍋島保育所、旧診療所、富士旧庁舎 など

## 8 - 2. 遊休建物

### 1) 概要



■施設の配置状況（遊休建物）

- 遊休建物は 6 施設を保有しています。
- 本類型の延床面積は、約 5,941 m<sup>2</sup>となっており、全施設の 0.7%を占めています。
- 各施設の延床面積は、クリーンセンター大和が約 3,927 m<sup>2</sup>と最も大きく、次いで、富士クリーンセンターが約 1,170 m<sup>2</sup>となっています。
- 築年数は、延床面積の 29.2%が築 30 年以上経過しています。
- 耐震性能の状況は、延床面積の 91.7%が新耐震となっています。

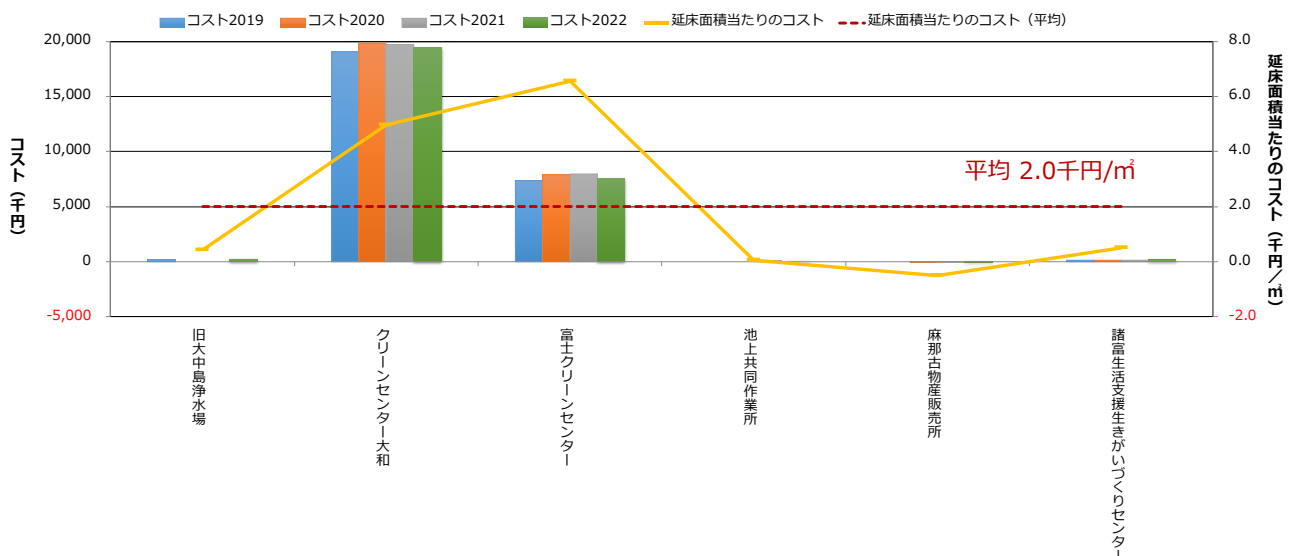
■施設の概要（遊休建物）

No.	施設分類		施設名	地区区分	所管課	建築年月	延床面積 (m <sup>2</sup> )	構造	耐震診断	耐震改修
	中分類	小分類								
1	遊休・暫定利用建物	遊休建物	旧大中島浄水場	諸富地区	財産活用課	1960年05月	208.10	RC造	不明	不明
2	遊休・暫定利用建物	遊休建物	クリーンセンター大和	大和地区	循環型社会推進課	1997年03月	3,926.58	RC造	新耐震	新耐震
3	遊休・暫定利用建物	遊休建物	富士クリーンセンター	富士地区	循環型社会推進課	1994年03月	1,170.27	S造	新耐震	新耐震
4	遊休・暫定利用建物	遊休建物	池上共同作業所	大和地区	経済政策課	1977年03月	286.04	その他	不明	不明
5	遊休・暫定利用建物	遊休建物	麻那古物産販売所	富士地区	農業振興課	1993年03月	70.97	W造	新耐震	新耐震
6	遊休・暫定利用建物	遊休建物	諸富生活支援生きがいづくりセンター	諸富地区	高齢福祉課	1999年11月	278.80	S造	新耐震	新耐震
合計							5,940.76			

2) 現状把握

○コスト状況

- 遊休建物の 4 年の平均コストは、27,426 千円となっており、全施設のコストの合計の 0.2%を占めています。
- 各施設のコストは、クリーンセンター大和が 19,536 千円と最も大きく、次いで、富士クリーンセンターが 7,689 千円となっています。
- 麻那古物産販売所は、維持管理費が掛かっておらずその他収入となる歳入が歳出を上回っています。
- クリーンセンター大和、富士クリーンセンターについては、2012 年 3 月に廃止となっていますが、モニタリングに伴う光熱水費、修繕費、管理委託費等のコストを要しています。
- 延床面積当たりの平均コストは、2.0 千円/m<sup>2</sup>です。各施設で見ると、富士クリーンセンターが 6.6 千円/m<sup>2</sup>と最も大きく、次いで、クリーンセンター大和が 5.0 千円/m<sup>2</sup>となっています。



■延床面積当たりのコスト比較（遊休建物）

○利用状況

- 該当なし

### 3) 分析結果

#### ○施設性能

##### 【施設の躯体に関する性能】

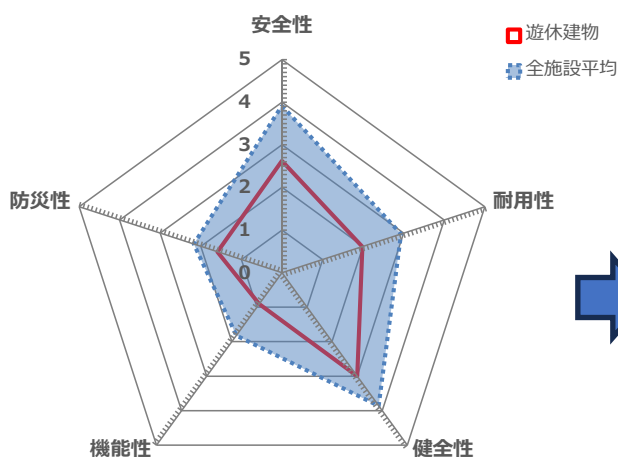
- 安全性：耐震性能が不明となっている、もしくは耐震改修が未実施となっている施設があります。  
(例) 旧大中島浄水場、池上共同作業所
- 耐用性：耐用年数を経過している施設があります。  
(例) 旧大中島浄水場、池上共同作業所、麻那古物産販売所 など
- 健全性：大規模改修や設備改修を実施していない施設があります。  
(例) 旧大中島浄水場、池上共同作業所 など

##### 【施設の設備等に関する性能】

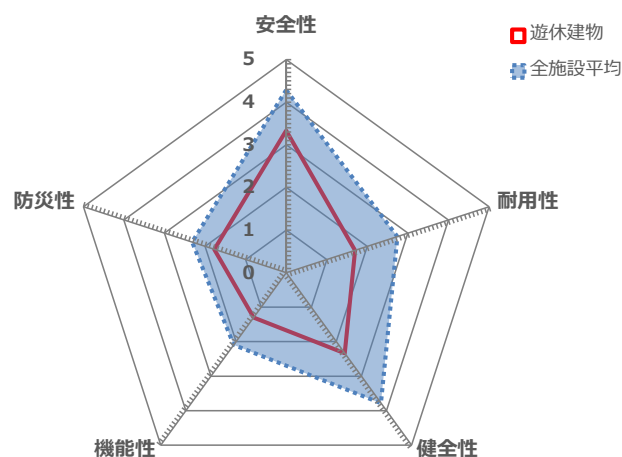
- 機能性：バリアフリーや環境配慮、アスベスト対策を実施していない施設や不明となっている施設があります。  
(例) 旧大中島浄水場、池上共同作業所 など
- 安全性：地域防災計画の指定や避難拠点設備の設置をしていない施設や不明となっている施設があります。  
(例) 旧大中島浄水場、池上共同作業所 など

##### 【性能の変化】

- 対象施設の追加、除外により、類型全体として安全性、機能性が向上しています。一方で、経年劣化により、耐用性、健全性が低下しています。



■レーダーチャート分析（遊休建物）  
【平成 29 年度分析】



■レーダーチャート分析（遊休建物）  
【令和 6 年度分析】

○施設評価

【評価指標】

- 利用・運営状況は、延べ床面積当たりのコストと負担費用額（市）にて評価しています。

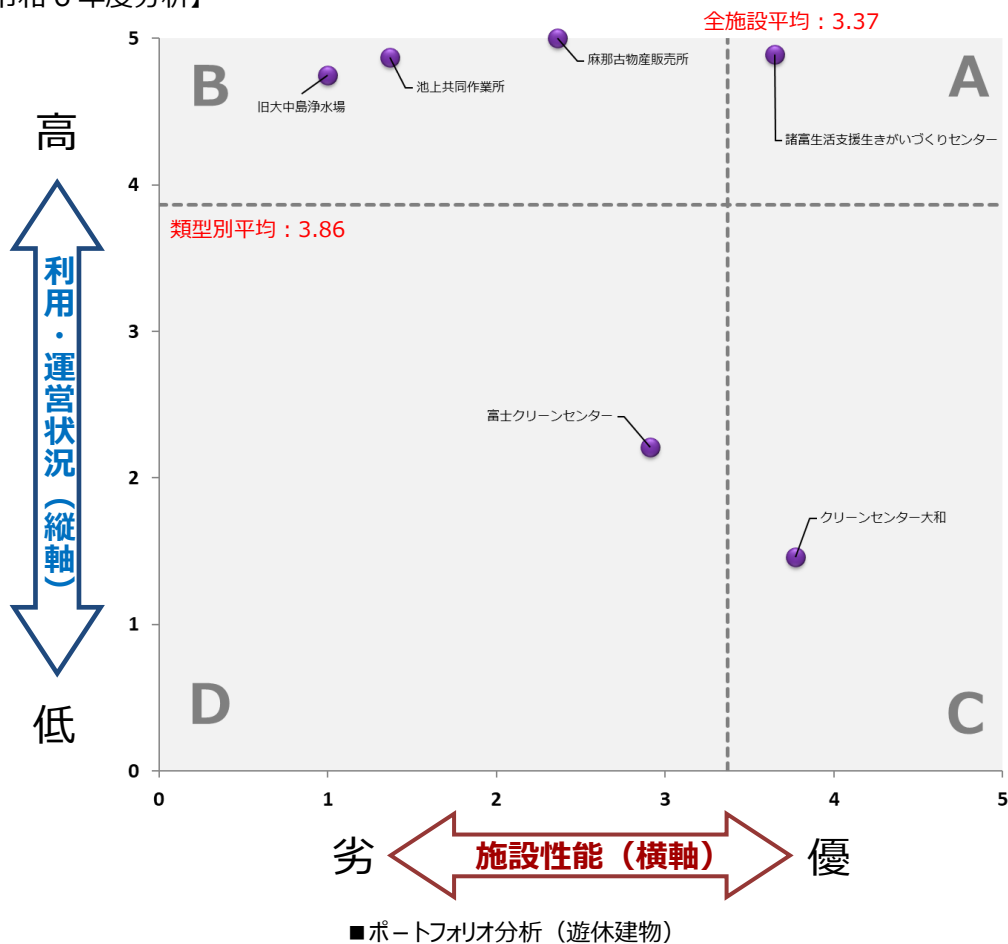
【評価区分の状況】

- 施設数はAが1施設、Bが3施設、Cが1施設、Dが1施設です。
- 面積割合はAが5%、Bが10%、Cが66%、Dが20%です。

【各施設の評価結果】

- A：施設性能が優れ、利用・運営状況も高い施設  
(例) 諸富生活支援生きがづくりセンター
- B：施設性能が劣っているが、利用・運営状況は高い施設  
(例) 旧大中島浄水場、池上共同作業所、麻那古物産販売所
- C：施設性能が優れているが、利用・運営状況は低い施設  
(例) クリーンセンター大和
- D：施設性能が劣り、利用・運営状況も低い施設  
(例) 富士クリーンセンター

【令和6年度分析】



○本類型の考察

遊休建物の多くは、施設の廃止を検討する施設であるため、参考として評価を実施しています。

今後検討すべき項目

- 跡地活用や売却などの検討を早急に進める必要があります。