

佐倉市西志津ふれあいセンター個別施設計画



令和7年11月
佐倉市 市民部 自治人権推進課

目次

第1章	西志津ふれあいセンター個別施設計画の背景・目的等	1
1.	計画の背景と目的	
2.	計画の位置づけ	
3.	計画の対象施設	
4.	計画の期間	
第2章	西志津ふれあいセンターの現状	3
1.	西志津ふれあいセンターの概要	
2.	西志津ふれあいセンターの利用状況	
3.	西志津ふれあいセンター建物・設備機器の状態	
第3章	西志津ふれあいセンターの今後の基本方針	8
1.	再配置方針を踏まえた方針	
2.	利用状況、建物・設備機器の状態を踏まえた方針	
第4章	西志津ふれあいセンター長寿命化対策の実施計画	13
1.	西志津ふれあいセンターの使用目標年数	
2.	対策の優先順位の考え方・実施時期・費用	
3.	長寿命化によるコスト比較	
第5章	個別施設計画の推進	16
1.	推進体制等	

第1章 西志津ふれあいセンター個別施設計画の背景・目的等

1. 計画の背景と目的

佐倉市では、昭和40年代以降の人口急増と行政需要の拡大を背景に学校や公民館などの公共建築物や道路・上下水道等のインフラ施設を整備してきましたが、これらの施設等は、年月の経過に伴い老朽化が進んでおり、今後も維持・管理していくためには多額の費用が必要になることが予想されます。

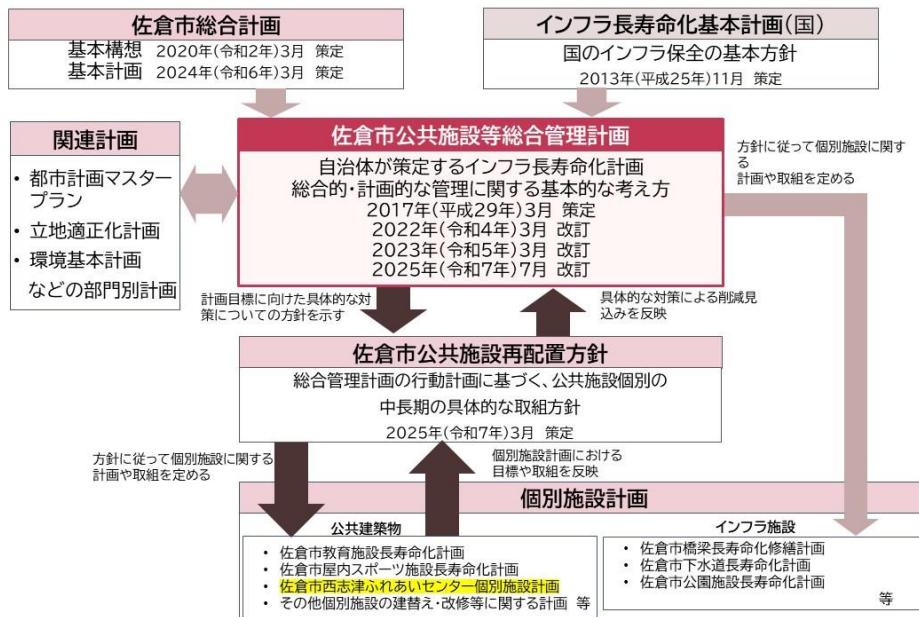
このような状況を踏まえ、佐倉市では、平成29年（2017年）3月に「佐倉市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定し、公共施設等の老朽化対策に計画的に取り組んでいくとともに、将来を見据えた適切な公共施設等のあり方を検討していくため、基本的な方針を定め、持続可能な公共施設等の管理・活用を図っていくこととしました。また、令和7年（2025年）3月には、総合管理計画の内容をさらに推進し、実現化するため「佐倉市公共施設再配置方針（以下「再配置方針」という。）」を策定し、総合管理計画及び再配置方針に沿って、各施設の個別施設計画（個別施設ごとの長寿命化計画をいう。以下同じ。）を定めることにより、公共施設の再編や安全確保と維持管理の取組を進めることとしています。

本計画は、佐倉市西志津ふれあいセンター（以下「西志津ふれあいセンター」という。）の個別施設計画として、総合管理計画や再配置方針に沿って今後の施設管理を行うことを基本として、安全確保をはじめとした維持管理を図るために策定するものです。

2. 計画の位置づけ

本計画は、「総合管理計画」に基づき、西志津ふれあいセンターの具体的な対応方針を定めた個別施設計画に位置づけられます。

【図表 1】 本計画の位置づけ



3. 計画の対象施設

本計画の対象施設は、市が保有する複合施設である西志津ふれあいセンター（西志津ふれあいセンター、志津図書館、西志津市民サービスセンター及びルームさくら志津教室（旧適応指導教室））とします。

4. 計画の期間

本計画の期間は、総合管理計画の計画期間終期に合わせ、令和 7 年度（2025 年度）から令和 37 年度（2055 年度）までの 30 年間とします。

第2章 西志津ふれあいセンターの現状

1. 西志津ふれあいセンターの概要

西志津ふれあいセンターにおける複合施設と各施設の概要は、次のとおりです。

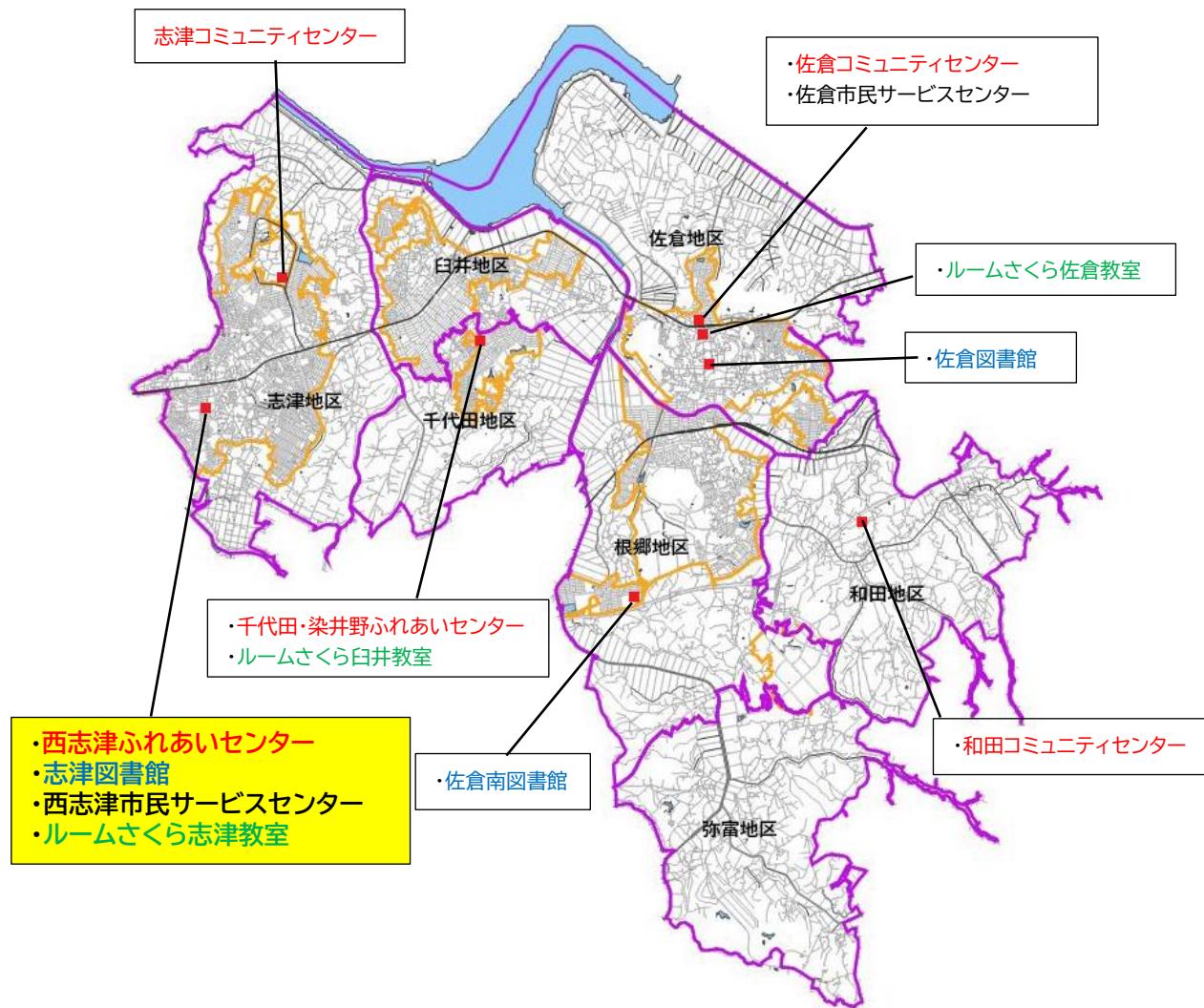
【図表2】 複合施設の概要

所在地	佐倉市西志津4-1-2
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄筋コンクリート造 地上3階 地下1階
延床面積	5,122.4m ²
建築年月	平成7年（1995年）3月
主な工事履歴	令和元年度（2019年度）ホールの天井改修 令和2年度（2020年度）空調設備熱源の更新、一部の 照明器具のLED化 令和7年度（2025年度）自動火災報知設備・非常放送 設備の更新
施設内容	1階 志津図書館（3,386.77m ² ） 西志津市民サービスセンター（193.0m ² ） 2階 西志津ふれあいセンター（1,477.2m ² ） ルームさくら志津教室（65.43m ² ）（平成26 年度（2014年度）から） 地下1階：駐車場（23台収容）
その他	佐倉市地域防災計画の中で、臨時避難所候補施設、帰宅困難者等一時滞在施設候補として位置づけられている。

【図表3】 各施設の概要

西志津ふれあいセンター	市民文化の向上及び福祉の増進並びに市民の連帯意識を高め、健康で文化的な近隣社会をつくるためのコミュニティセンター
志津図書館	図書、記録その他必要な資料の収集整理及び保存を行い、公衆の利用に供し、その教養、調査研究、レクリエーション等に資する図書館
西志津 市民サービスセンター	住民の利便性を高め、もって行政サービスの向上を図るための佐倉市役所連絡所
ルームさくら志津教室	何らかの心理的、情緒的又は社会的な要因等によって、在籍する学校に登校しない又は登校したくてもできない状態にある児童及び生徒に対し、家の外に出て家族以外の人と触れ合う場を提供し、カウンセリング及びグループ活動を通して、自己決定力を育成し、社会的に自立することの支援を行う施設

【図表 4】 施設位置図



西志津ふれあいセンターの利用状況

（1）施設全体

新型コロナウイルスの影響を受けた令和2年度（2020年度）に大幅な減少が見られたものの、その後は回復・増加傾向となり、令和元年度（2019年度）と比べて約83.2%まで回復している状況となっています。

（2）個別施設

ア 西志津ふれあいセンター

令和元年度（2019年度）に発生した新型コロナウイルスの影響で様々な活動が著しく制限されたことを受けて、令和2年度（2020年度）に利用者数が大幅に減少しましたが、その後、規制が徐々に緩和されるにつれ、利用者数も少しづつ回復してきており、令和元年度（2019年度）と比べて約78.2%の利用状況となっています。

イ 志津図書館

「西志津ふれあいセンター」と同様に、新型コロナウイルスの影響で様々な活動が著しく制限されたことを受けて、令和2年度（2020年度）に利用者数が大幅に減少しましたが、その後は回復傾向にあり、令和元年度（2019年度）と比べて約85.1%まで回復している状況となっています。

ウ 西志津市民サービスセンター

マイナンバーカードの普及やデジタル技術の向上によりコンビニエンスストア等で手続を行うことができるようになり、施設の利用価値が低下したことを受け、利用者数が大幅に減少し、令和元年度（2019年度）と比べて約58.0%の利用状況となっています。

エ ルームさくら志津教室

令和元年度（2019年度）と比較すると利用状況は約69.2%となっているものの、直近4年間は横ばいで推移しており、一定の利用ニーズがあることがうかがえます。また、不登校児童生徒数は依然として増加傾向であります。

【図表5】 施設利用者数

施設名	利用者数（人）					
	R1	R2	R3	R4	R5	R6
西志津ふれあいセンター	35,878	6,022	12,597	21,495	28,504	28,053
志津図書館	279,408	171,904	208,090	223,810	234,533	237,676
西志津市民サービスセンター（※）	12,891	9,942	10,138	9,574	8,850	7,474
ルームさくら志津教室	1,824	1,486	1,263	1,260	1,196	1,262
合 計	330,001	188,354	232,088	256,139	273,083	274,465

※証明書発行数と納税窓口利用人数の合計

2. 西志津ふれあいセンターの建物・設備機器の状態

（1）建物・設備機器の状況

ア 建物の状況

長寿命化に影響する「躯体」「外部」「内部」について、工事履歴・内容や不具合情報、建物外観の目視確認等により、以下のとおり A～D の 4 段階で評価しました。

イ 設備機器の状況

建物運営に大きく関わる「電気設備」「機械設備」について、定期保守点検の報告書や経過年数、現地確認により、以下のとおり A～D の 4 段階で評価しました。

【図表6】 評価基準

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	早急に対応する必要がある

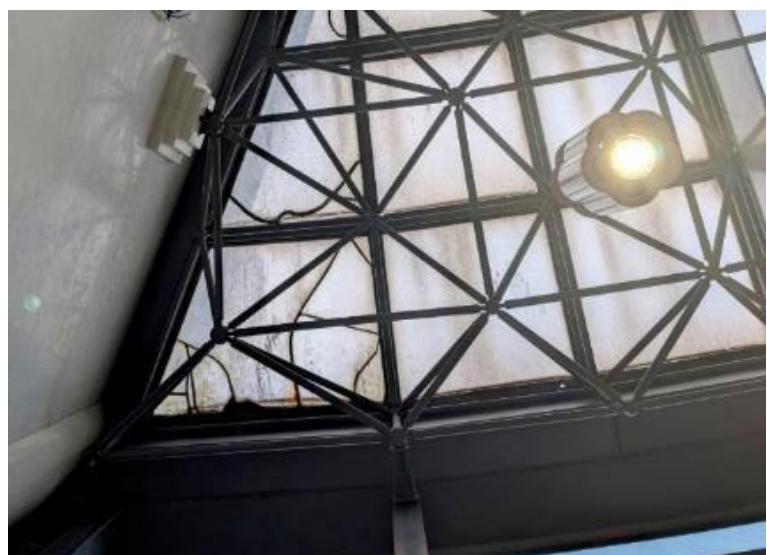
(2) 評価の結果

【図表7】 評価の結果

項目	築後年数	躯体	外部	内部	電気設備	機械設備
評価	31	B	D	B	D	C

外部、電気設備に関して早急な修繕・更新が必要と認められました。また、その他の部位に関しても築年数が経過していることから修繕・更新が必要な状況となっています。

(3) 劣化状況の写真



エントランス天井の網入りガラス破損、漏水



部分的に浮いた外壁タイルを取り外した状況

空調ダクト発錆

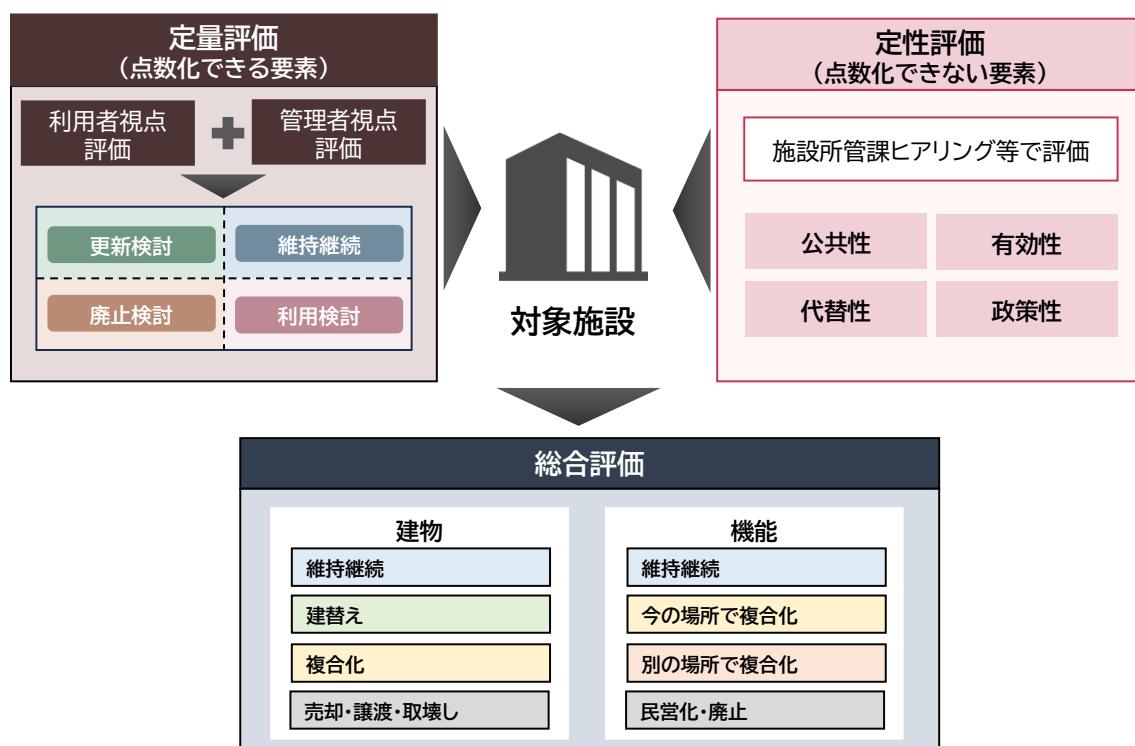
第3章 西志津ふれあいセンターの今後の基本方針

1. 再配置方針を踏まえた方針

(1) 再配置方針での施設評価

再配置方針では、点数化できる要素から評価する「定量評価」、点数化できない定性的要素を評価する「定性評価」の両面から、施設の現状の全体像を把握して評価を行っています。「定量評価」と「定性評価」の結果を踏まえ、個別施設ごとに建物と機能についての「総合評価」を実施しています。

【図表8】 施設評価の概要（再配置方針（本編）p 7）



(2) 西志津ふれあいセンター内の各施設の評価結果

再配置方針における各施設の評価結果は、以下のとおりです。

【図表9】 評価結果（再配置方針（資料編）から各施設について抜粋）

施設名【複合施設名】	延床面積(m ²)	運営形態	定量評価	定性評価	総合評価	
					建物	機能
西志津ふれあいセンター 【西志津ふれあいセンター】 (1994年築)	1,477	指定管理	維持継続	<p>【設置目的】市民文化の向上及び福祉の増進のために設置。地域コミュニティの活動拠点として利用されている。</p> <p>【用途地域等】第二種住居地域</p> <p>【利用状況】同種の施設の中で稼働率は高い。</p> <p>【互換性】近隣に貸館機能として志津公民館がある。</p> <p>【民間活力】指定管理期間(2024~2028年度)</p> <p>【災害対応】帰宅困難者等一時滞在施設の指定</p> <p>【関連計画】なし</p> <p>【特記事項】電気設備の老朽化が著しい。</p>	維持継続 (大規模改修)	維持継続
志津図書館 【西志津ふれあいセンター】 (1994年築)	3,387	直営 (職員)	維持継続	<p>【設置目的】図書館法の目的に基づいて設置</p> <p>【用途地域等】第二種住居地域</p> <p>【利用状況】同種の施設の中で施設活用度は高い。</p> <p>【互換性】隣接市に同種の施設があり、近隣の志津市民プラザに分館を設置している。</p> <p>【民間活力】指定管理者制度を導入する余地がある。</p> <p>【災害対応】帰宅困難者等一時滞在施設の指定</p> <p>【関連計画】教育施設長寿命化計画</p>	維持継続 (大規模改修)	維持継続 (民間活力の導入)
西志津市民サービスセンター 【西志津ふれあいセンター】 (1994年築)	193	直営 (職員)	維持継続	<p>【設置目的】志津地区の行政サービスの窓口として設置。出張所との違いは土日開庁があること。</p> <p>【用途地域等】第二種住居地域</p> <p>【利用状況】同種の施設の中で施設活用度は高い。</p> <p>【互換性】近隣に同種の志津出張所、ユーカリが丘出張所がある。</p> <p>【民間活力】一部業務委託を導入する余地がある。</p> <p>【災害対応】なし</p> <p>【関連計画】なし</p> <p>【特記事項】志津出張所と利用圏域が重複しており、マイナンバーカードによるコンビニでの証明書等の発行は土日でもできるようになっている。</p>	維持継続 (大規模改修)	廃止(西志津市民サービスセンターの改修に併せて)
ルームさくら志津教室 【西志津ふれあいセンター】 (1994年築)	65	直営 (職員)	維持継続	<p>【設置目的】何らかの要因によって学校に行けない小中学生を対象に、社会的自立を目指すとともに、居場所の提供及び自主性・自発性の育成を支援するために設置。教室形式</p> <p>【用途地域等】第二種住居地域</p> <p>【利用状況】児童生徒数は減少しているが、不登校児童生徒数は増加傾向にある。</p> <p>【互換性】市内にルームさくら佐倉教室(個室形式)がある。</p> <p>【民間活力】他自治体では通信制高校と提携しているサポート校が中学生を対象としたフリースクールを併設している施設がある。</p> <p>【災害対応】なし</p> <p>【関連計画】教育施設長寿命化計画</p>	維持継続 (大規模改修)	維持継続

(3) 西志津ふれあいセンターの方針・スケジュール

西志津ふれあいセンターは、再配置方針前期（令和7～9年度（2025～2027年度））の重点取組事項として位置づけられており、前期中に大規模改修を行うことについて検討することとしています。

3-2 前期の重点取組事項

本方針の前期では、前項のとおり全施設について検討を開始しますが、定量評価で早急な対応が必要と評価した施設その他早急な対応が必要と考えられる施設のうち、以下の6つの施設について重点的に検討を進め、早期に取り組みます。

① 西志津ふれあいセンターの大規模改修に伴う再配置

西志津ふれあいセンターは、建物の耐久性は保たれているものの、電気設備等の老朽化が著しいため、早急な対応が必要な施設です。大規模改修に併せて、多世代交流の機能の追加、志津図書館や隣接する公園なども含めた指定管理者制度の導入などの民間活力の導入を検討し、地域の拠点として再配置を進めていきます。

出典：再配置方針（本編）p11

【図表10】西志津ふれあいセンターの方針スケジュール

（再配置方針（本編）p40）

施設名【複合施設】	前期 (2025～2027)	中期 (2028～ 2031)	後期 (2032～ 2035)	後期以降 (2036～)
【西志津ふれあいセンター】(1994年築)				
西志津ふれあいセンター	大規模改修を検討			
志津図書館	民間活力の導入を検討			
ルームさくら(志津教室)				
西志津市民サービスセンター	廃止を検討			

2. 利用状況、建物・設備機器の状態を踏まえた方針

(1) 利用状況を踏まえた方針

ア 西志津ふれあいセンター

利用状況は回復傾向ではあるものの新型コロナウイルスの感染拡大の影響により活動を止めてしまった方も多く、利用者数が減少している状況であるため、ハード的には効率的にスペースを活用し、施設に新しい価値を付加することで新たな利用者を開拓し、利用者を増加させる必要があります。また、ソフト的には、単に貸館的な利用にとどまらず、施設管理者による自主事業を積極的に行い、利用者を増加させる必要があり、指定管理者制度などの民間事業者の活力を活用した事業方式を進め、施設を活性化させる必要があります。

イ 志津図書館

来館者数は回復傾向にある上、利用者の目的が単なる本の貸出から休憩、自習などへシフトしており、対応するには座席数が多く必要となります。また、利用者の目的の変化に伴い、利用者のニーズも多様化していることから、民間事業者の柔軟な発想や企画力を活用し、対応していくことを検討する必要があります。

ウ 西志津市民サービスセンター

西志津市民サービスセンターは平成7年（1995年）7月の開所以来、市民課機能の一部を担ってまいりましたが、近年ではコンビニ交付サービスの普及により、提供している交付や収納など業務の大半が他の手段で代替可能となっています。このような状況を踏まえ、市民サービスセンターとしての役割を一定程度終えたことから、施設を廃止することとしました。

エ ルームさくら志津教室

ルームさくら志津教室の利用状況は減少後、近年横ばいであります。ルームさくら全体として利用者の低年齢化が進み、以前は中学生中心であったものが、小学生の利用者が増えてきている状態です。そのことに伴い、小集団・個別学習スペースの確保、軽スポーツ、レクリエーション活動スペースの確保など柔軟な空間整備が必要になるとともに、年齢層の違いによる多様なニーズに応えられるよう、支援内容をより充実させることが必要となっています。

（2）建物・設備機器の状態を踏まえた方針

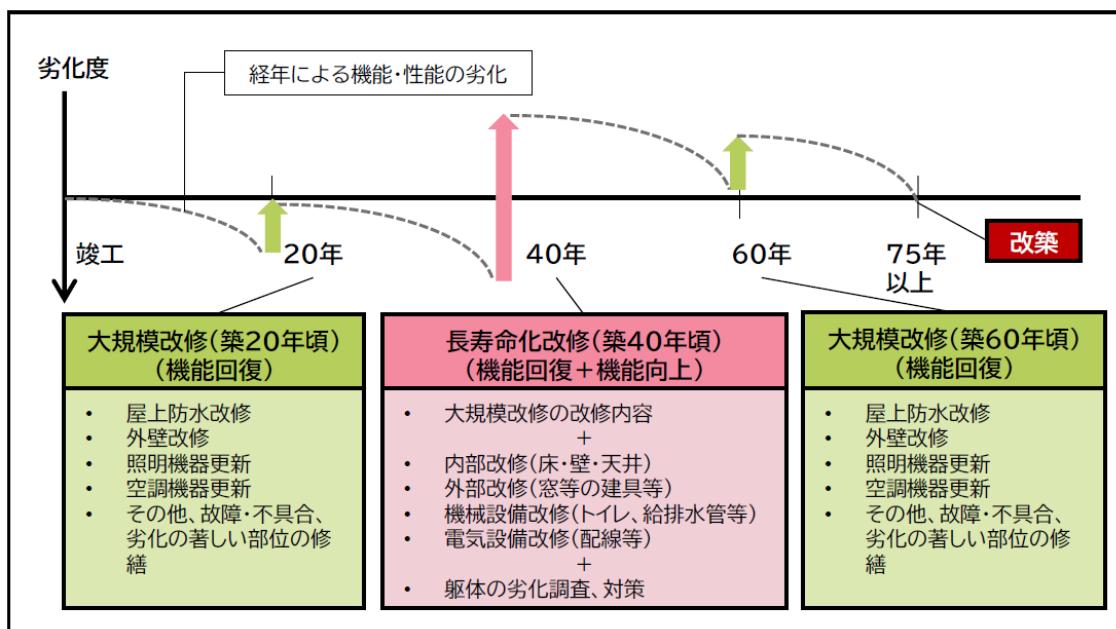
西志津ふれあいセンターは新耐震基準で建設された施設ではありますが、竣工から31年目を迎えており、総合管理計画の長寿命化対策ケースの更新・改修周期である築20年頃の大規模改修を実施していないことから、建物や設備の一部が老朽化し、屋上防水改修、外壁改修等の早急な対応が必要となっており、これに加えて内部改修、外部改修、機械設備改修、電気設備改修等の同計画の長寿命化改修を実施する必要があります。

第4章 西志津ふれあいセンター長寿命化対策の実施計画

1. 西志津ふれあいセンターの使用目標年数

鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄筋コンクリート造の西志津ふれあいセンターの法定耐用年数は、「減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)」に基づき50年となります。しかし、「総合管理計画」の中では、公共建築物の基本方針の一つとして「適切な保全と長寿命化」を掲げ、予防保全の考え方を取り入れた修繕や改修を計画的に行うことにより、目標耐用年数を75年とすることを明示しており、この考え方に基づき、西志津ふれあいセンターにおいても法定耐用年数50年を超えて75年以上使用することを目標に長寿命化を図ります。

【図表1-1】更新・改修周期（総合管理計画p23）



2. 対策の優先順位の考え方・実施時期・費用

西志津ふれあいセンターはホール天井改修や一部設備の更新を実施していますが、屋上防水改修、外壁改修等の改修を実施していないため、早急に対応する必要があります。これに加えて、長寿命化改修の内容である内部改修、外部改修、機械設備改修、電気設備改修等が必要となっていることから、利用者の安全確保を第一に、劣化診断の結果を踏まえ、優先順位をつけながら計画的な保全を実施するとともに、目標年数の使用が可能となるよう必要な改修を行います。

また、改修に合わせて、多様な不登校生徒のニーズに応えるためにルームさくらを拡大、西志津市民サービスセンター廃止による空きスペースに 2 階にあった西志津ふれあいセンター事務室の移転、多世代で交流できるような休憩スペースの確保を実施するとともに、事務室が移転することで空いたスペースに印刷室を設置し、自治会等地域の団体が活用できるスペースとして再整備することで施設の機能拡充を図ります。

長寿命化改修の実施時期及び費用見込みは、総合管理計画の「公共建築物の改修・更新の周期及び単価（図表 12）」に基づき、図表 13 のとおりとします。

【図表 12】 公共建築物の改修・更新の周期及び単価（総合管理計画 p 21）

単位：円／m²

区分	モデル名	標準ケース		長寿命化対策ケース		
		改築	大規模改修	改築	長寿命化改修	大規模改修
事務所・ 庁舎	庁舎 200	872,410	368,157	872,410	582,770	134,351
	庁舎 400	755,040	318,627	755,040	504,367	116,276
	庁舎 750	654,610	276,245	654,610	437,279	100,810
	庁舎 1500	601,370	253,778	601,370	401,715	92,611
	庁舎 3000	575,960	243,055	575,960	384,741	88,698
	庁舎 6000	566,280	238,970	566,280	378,275	87,207
	木造建物	833,690	330,141	833,690	542,732	95,041
体育施設	体育館 S	578,380	229,038	578,380	376,525	65,935
	体育館 RC	475,530	188,310	475,530	309,570	54,210
学校	校舎	594,110	250,714	594,110	333,890	80,799
	体育館 S	578,380	229,038	578,380	348,185	56,103
	体育館 RC	475,530	188,310	475,530	286,269	46,126
社会教育 施設	図書館、市民音楽 ホール、美術館	605,000	255,310	605,000	404,140	93,170
その他	自転車駐車場	442,860	175,373	442,860	288,302	50,486

※西志津ふれあいセンターの図書館部分（3,386.77 m²）は「図書館」の単価を適用し、他の部分（1,735.63 m²）は、鉄骨鉄筋コンクリート造、かつ、延床面積が 5,122.4 m²であることから「庁舎 6,000」（概略延床面積 4,500～10,000 m²）の単価を適用します。

【図表13】 長寿命化改修の実施時期と費用見込み

(単位：千円)

年度	R7	R8・R9	R10～27
築年数	30	31・32	33～50
実施内容 と費用見 込み	長寿命化設計 44,539 (※)	長寿命化改修 1,980,736	—

※令和7年度の長寿命化設計は予算額

3. 長寿命化によるコスト比較

施設を維持する場合における「標準ケース」と「長寿命化対策ケース」のコスト比較は、総合管理計画の「公共建築物の改修・更新の周期及び単価（図表12）」を基に算出すると図表14のとおりとなり、計画期間終期（2055年度）までのコスト比較では約1,817,280千円のコスト削減となります。

【図表14】 標準ケースと長寿命化対策ケースのコスト比較

(単位：千円)

シナリオ	2027年	2044年	2054年	合計
標準ケース (築50年で改築)	1,279,440 (大規模改修※)	3,031,848 (改築)		4,311,288
長寿命化対策ケース (築75年以上で改築)	2,025,275 (長寿命化改修)		468,733 (大規模改修)	2,494,008

差額 1,817,280千円

※長寿命化改修（機能回復+機能向上）を行わないと、長寿命化対策ケースの大規模改修より高い単価となっています。

第5章 個別施設計画の推進

1. 推進体制等

（1）推進体制

個別施設計画を継続的に運用していくため、主管課である自治人権推進課を中心に、建物内の施設の関係部署である志津図書館、ルームさくらやファシリティマネジメント部門、企画（まちづくり）部門、建設部門等と連携を図るとともに、全庁的な体制により計画の推進を図ります。

（2）フォローアップ

施設改修等の実施に当たっては、庁内の合意形成を図りながら進めます。また、事業の進捗状況や施設の点検結果等を反映するなど、定期的なフォローアップを実施し、必要に応じて計画の見直しを図るものとします。