佐倉市南部福祉センター（Ａ棟）個別施設計画



令和８年１１月

佐倉市　福祉部　社会福祉課

目次

第１章　南部福祉センター（A 棟）個別施設計画の背景・目的等 1
１．　計画の背景と目的 1
２．　計画の位置づけ 2
３．　計画の対象施設 2
４．　計画の期間 2

第２章　南部福祉センターA 棟の現状 3
１．　南部福祉センターA 棟の概要 3
２．　南部福祉センターA 棟の利用状況 4
３．　南部福祉センターA 棟の建物・設備機器の状態 5

第３章　南部福祉センターA 棟の今後の基本方針 6
１．　再配置の方針 6
２．　利用状況、建物・設備機器の状態を踏まえた方針 8
３．　南部福祉センターB 棟との集約化・複合化の方針 9

第４章　南部福祉センターB 棟との集約化・複合化の実施計画 11
１．　対策の優先順位の考え方 11
２．　対策の内容・実施時期・費用 11

第１章 南部福祉センター（A 棟）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。

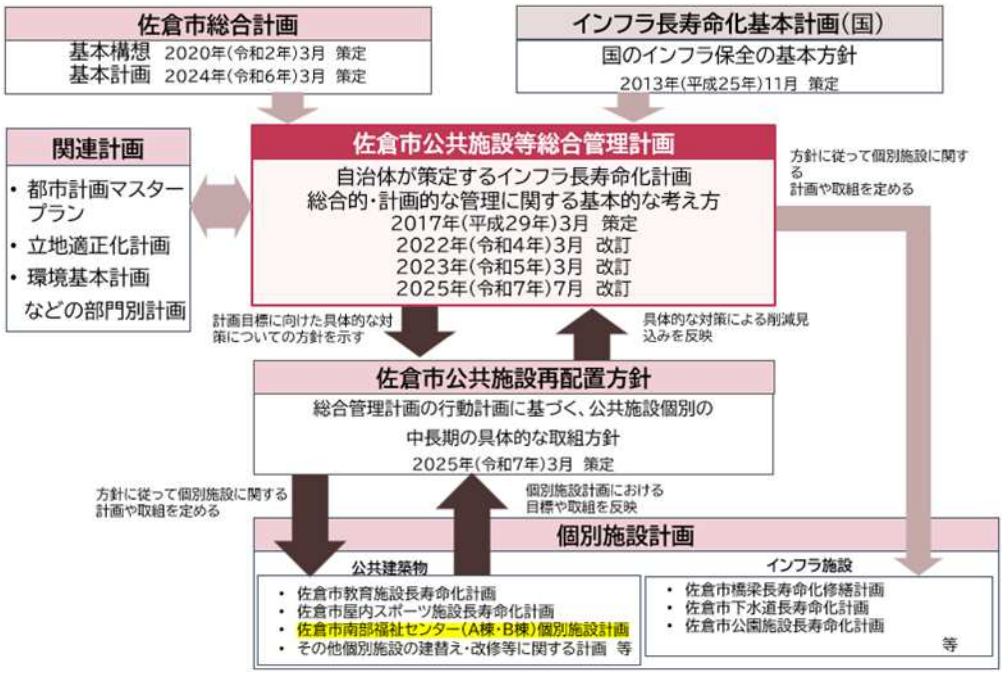
このような状況を踏まえ、佐倉市では、2017 年（平成 29 年）３月に「佐倉市公共施設等総合管理計画（以下「総合管理計画」という。）」を策定し、公共施設等の老朽化対策に計画的に取り組んでいくとともに、将来を見据えた適切な公共施設等のあり方を検討していくため、基本的な方針を定め、持続可能な公共施設等の管理・活用を図っていくこととしました。また、2025 年（令和７年）３月には、総合管理計画の内容をさらに推進し、実現化するため「佐倉市公共施設再配置方針（以下「再配置方針」という。）」を策定し、総合管理計画及び再配置方針に沿って、各施設の個別施設計画（個別施設ごとの長寿命化計画をいう。以下同じ。）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、佐倉市南部福祉センター（A 棟）（以下「南部福祉センターA 棟」という。）の個別施設計画として、施設の現状及び課題を整理した上で、佐倉市南部福祉センター（B棟）（以下「南部福祉センターB棟」という。）への機能再編から解体に至るまでの具体的な対策内容及び実施時期を明確にし、計画的かつ円滑な施設の廃止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、南部福祉センターＡ棟の具体的な対応方針を定めた個別施設計画に位置付けられます。

【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南部福祉センターＡ棟（南部地域福祉センター及び南部よもぎの園）とします。

4.　計画の期間

本計画の計画期間は、第 5 次佐倉市総合計画・中期基本計画に係る第７次実施計画期間（2026 年度（令和 8 年度）から 2028 年度（令和 10 年度））に南部福祉センターB 棟の改修等を行い、その後、南部福祉センターA 棟の取壊しをすることを鑑み、2026 年度（令和 8 年度）から 2030 年度（令和 12 年度）とします。

第２章 南部福祉センターA 棟の現状

１．　南部福祉センターA 棟の概要

南部福祉センターA 棟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	佐倉市大篠塚 1587
構造・階数	鉄骨造　地上２階
延床面積	1353.87 ㎡（※）
建築年月	1982 年（昭和 57 年）３月
主な工事履歴	2005 年度（平成 17 年度）屋根雨漏り改修 2011 年度（平成 23 年度）風呂用給湯設備の更新
施設内容	南部地域福祉センター（1001.55 ㎡）（※） 南部よもぎの園（352.32 ㎡）

※別棟の陶芸室（27.63 ㎡）を含む。

【図表３】　各施設の概要

南部地域福祉センター （一部 B 棟）	地域福祉を推進するための活動拠点を提供するとともに、住民による福祉活動を促進することにより、地域住民の福祉の増進を図る。また、地域住民が健康で生き生きとした生活を送ることができる居場所を提供することを目的とする施設 。
南部よもぎの園	就労継続支援 B 型事業所として、障害者に対する指導及び訓練を行うことにより、社会的自立を支援し、福祉の増進を図ることを目的とする施設。

２．　南部福祉センターA 棟の利用状況

（1）　施設全体

新型コロナウイルス感染症の影響を受けた 2020 年度（令和 2 年度）には、利用者数が大幅に減少しました。その後は緩やかな回復傾向が見られたものの、大幅な増加には至っていません。また、2025 年度（令和 7 年度）は、空調設備の不具合に伴う A 棟の一部臨時休所を 6 月から実施していることから、現時点では利用者数の大幅な増加は見込めない状況です。なお、一部臨時休所期間中における B 棟での代替事業については、円滑に実施できており、施設機能の維持に支障は生じていません。

（2）　個別施設

ア　南部地域福祉センター（一部 B 棟）

2019 年度（令和元年度）に発生した新型コロナウイルス感染症の影響により、様々な活動が著しく制限されたことから、2020 年度（令和 2 年度）の利用者数は大幅に減少しました。その後、感染症対策に伴う各種制限の緩和により利用者数は徐々に回復し、2024 年度（令和 6 年度）の利用者数は 2019 年度（令和元年度）比で約 65.2%となりました。しかし、2025 年度（令和 7 年度）は、空調設備の不具合に伴い A 棟の一部を 6 月以降臨時休所したことから、利用者数は 2019 年度（令和元年度）比で約 53.2%となっています。

イ　南部よもぎの園

新型コロナウイルス感染症の影響により、2020 年度（令和 2 年度）の利用者数は大幅に減少しましたが、その後の感染症の収束に伴い利用者数は回復し、2023 年度（令和 5 年度）には 2020 年度（令和 2 年度）と比較して約 18.2%増加しました。しかし、直近 3 年間は施設内での感染症発生等による稼働率の低下が影響し、利用者数の減少が続いています。

【図表４】　施設利用者数

施設名	利用者数（人）						
	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7
南部地域福祉センター（一部 B 棟）	63,512	15,037	21,148	32,937	39,956	41,457	33,848
南部よもぎの園	5,034	3,913	4,178	4,413	4,624	4,447	4,336
合　計	68,546	18,950	25,326	37,350	44,580	45,904	38,184

３．　南部福祉センターA 棟の建物・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５】　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６】　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	45	B	C	B	D	D

・建設後約 45 年が経過し、建物・設備ともに老朽化が進んでいます。
・空調設備の故障により、南部福祉センターA 棟内の南部地域福祉センターは 2025 年度（令和７年度）から休所しています。
・配管・空調・給排水設備等の更新が必要な状況ですが、全面更新には多額の費用を要し、建物の長期継続利用は困難な状態となっています。

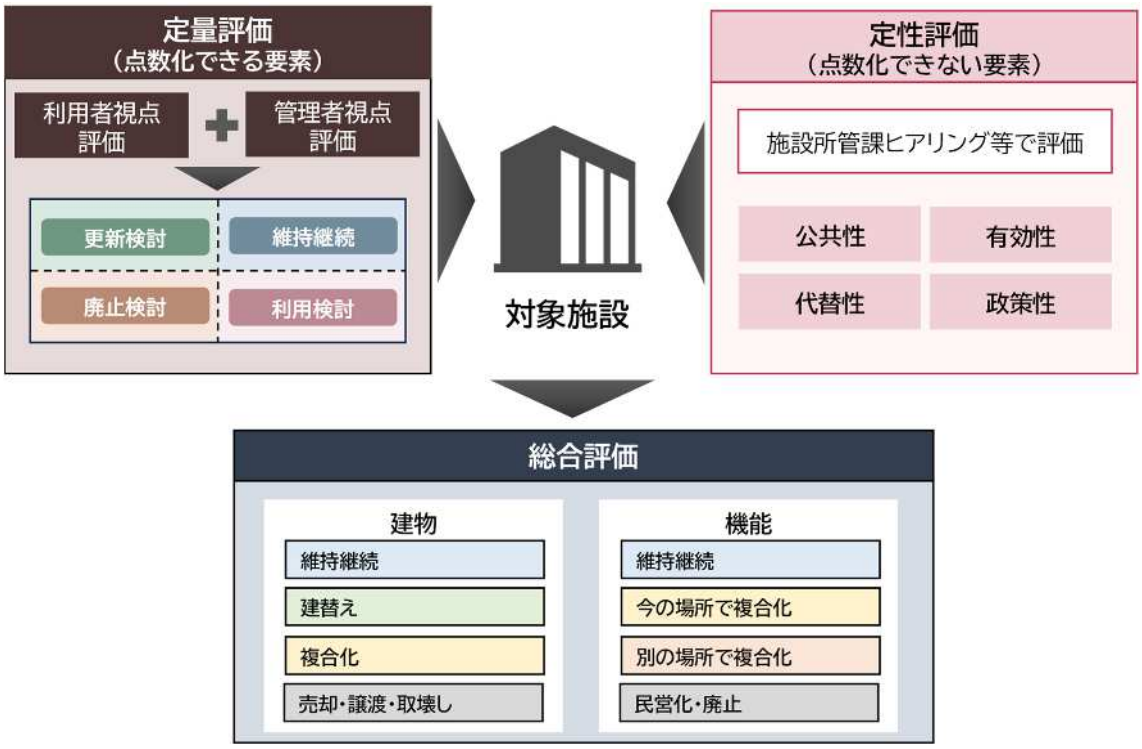
第３章 南部福祉センターA 棟の今後の基本方針

１．　再配置の方針

（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な要素を評価する「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７】　施設評価の概要（再配置方針（本編）ｐ７）



（2）　南部福祉センターA 棟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８】　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(㎡)	運営形態	定量評価	定性評価	総合評価	
					建物	機能
南部地域福祉センター 【南部保健福祉センター】 (1981 年築)	1,519	指定管理	維持継続	【設置目的】南部地域の地域福祉の推進を図るため設置 【用途地域等】市街化調整区域(跡地利用は限定的) 【利用状況】利用条件の一部に 60 歳以上という年齢制限があることも影響して稼働率は低い。 【互換性】近隣に貸館機能として根郷公民館がある。 【民間活力】指定管理期間(2026～2028 年度) 【災害対応】指定管理者との指定管理に関する協定によって避難所等として使用できる。 【関連計画】地域福祉計画 【特記事項】利用制限の見直しや、安全管理上の課題がある浴室機能の廃止を検討する必要がある。	取壊し (取壊しを検討)	維持継続 (一部機能の見直し、B 棟への機能集約)
南部よもぎの園 【南部保健福祉センター】 (1981 年築)	352	指定管理	維持継続	【設置目的】障害者総合支援法の就労継続支援 B 型事業所として設置 【用途地域等】市街化調整区域(跡地利用は限定的) 【利用状況】施設活用度が高い。 【互換性】市内によもぎの園がある。 【民間活力】指定管理期間(2022～2027年度)、同種の事業は民間でも行われている。 【災害対応】指定管理者との協定で避難所等として使用できる。 【関連計画】なし	取壊し (A 棟は取壊しを検討)	維持継続 (より良い運営形態(民営化など)、B 棟への移転を検討)

（3）　南部福祉センターの方針・スケジュール

南部福祉センターは、再配置方針前期（2025～2027 年度（令和 7～9 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 A 棟の施設を移転して機能を再編する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。

④ 南部保健福祉センターの機能再編

南部保健福祉センターは、南部保健センターの廃止を検討しており、南部保健センター廃止後のＢ棟スペースの活用として、老朽化が進行しているＡ棟の施設(南部地域福祉センターの一部、南部よもぎの園)を移転して機能を再編することを検討します。

南部保健福祉センターは車移動での利用が多い施設であり、イベント開催などの際に駐車場が不足しがちな現状を踏まえ、A 棟は取り壊して駐車場として整備することを検討します。

出典：再配置方針（本編）ｐ11

【図表９】南部福祉センターA 棟の方針スケジュール（再配置方針（本編）ｐ51）

施設名【複合施設】	前期（2025～2027）	中期（2028～2031）	後期（2032～2035）	後期以降（2036～）
【南部保健福祉センターA 棟】(1981 年築)				
南部よもぎの園	A 棟は取壊しを検討 より良い運営形態(民営化など)、B 棟への移転を検討			
南部地域福祉センター	一部機能の見直し、B 棟への機能集約を検討			

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　南部地域福祉センター（一部 B 棟）

利用状況は回復傾向にあるものの、新型コロナウイルス感染症の影響や空調設備の不具合に伴う一部臨時休所により、活動を休止したままの利用者も多く、利用者数はコロナ禍前の水準まで回復していない状況です。

このため、施設面においては、効率的なスペース活用を図り、現在の地域福祉ニーズに適合した施設機能への集約を進めることで、利用者の利便性向上を図る必要があります。その一環として、高齢者専用として利用されていた浴室や娯楽設備を設置していた空間について見直しを行い、多目的室への集約や地域サロン活動等に活用可能な貸館スペースへの転換を進めます。

また、B 棟への機能集約後は、老朽化が進行している A 棟を取り壊す予定です。

運営面においては、一部施設に設けられていた年齢制限の廃止や用途の限定を見直すことで、幅広い世代が地域福祉活動に利用できる施設への転換を図る必要があります。さらに、指定管理者制度をはじめとする民間事業者の活力を活用した事業展開を推進し、施設のさらなる活性化に取り組みます。

イ　南部よもぎの園

感染症等の影響による稼働率の低下は見られるものの、利用者数及び受注状況は概ね安定しており、事業運営は順調に推移しています。B 棟への機能集約後は、B 棟 1 階へ作業場を移転し、事業運営を継続します。今後も、稼働率の向上及び安定的な事業運営を図るとともに、利用者及びその家族への十分な配慮のもと、より効果的かつ持続的な運営方法の検討を進めます。

また、地域福祉の増進、利用者の能力向上及び安心・安全な居場所の確保に努めることで、施設機能の維持・充実を図ります。

（2）　建物・設備機器の状態を踏まえた方針

南部福祉センターA 棟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 45 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、築 40 年頃の長寿命化改修を実施せず、不具合が生じた際に小修繕を繰り返しています。建物や設備が老朽化し、屋上防水改修、配管・空調・給排水設備の更新など、早急な対応が必要となっていますが、全面更新には多額の費用を要し、建物の長期継続利用は困難な状態となっているため、南部福祉センターA 棟は取り壊すことを検討します。

3.　南部福祉センターB 棟との集約化・複合化の方針

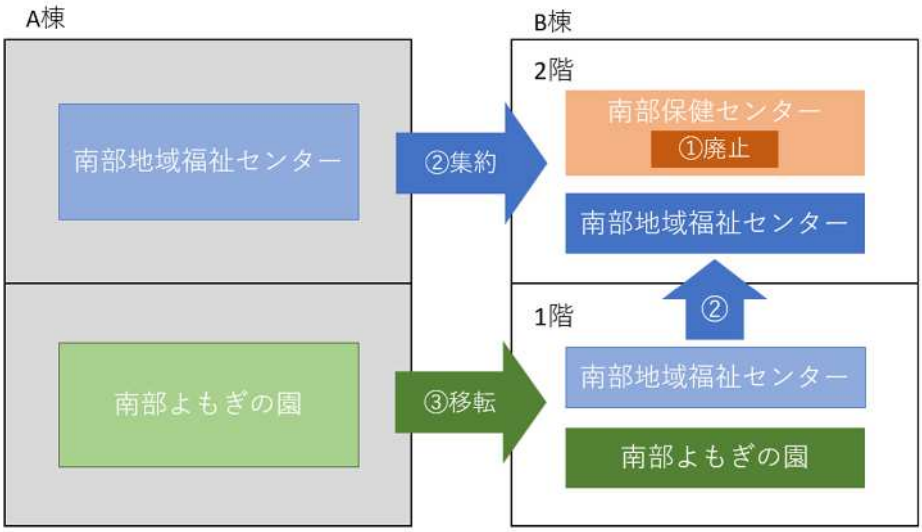
上記１．２．の方針を踏まえ、南部保健センター廃止後の跡地活用に向けて南部福祉センターA 棟の施設を南部福祉センターB 棟に移転・機能集約し、南部福祉センターA 棟は取り壊して跡地を駐車場として整備することを検討します。これにより、施設の延床面積を 1353.87 ㎡削減することができます。（集約化・複合化の実施計画については次章を参照）

【図表 10　集約化・複合化の方針と面積削減効果】

施設名	方針	方針概要	変更前（㎡）	変更後（㎡）
南部福祉センターA 棟	取壊し			
南部地域福祉センター	機能集約	B 棟２階（旧南部保健センター）に集約	1001.55（※）	0
南部よもぎの園	移転	B 棟１階に移転	352.32	0
		小計	1353.87	0
南部福祉センターB 棟	改修			
南部地域福祉センター	機能集約	B 棟２階（旧南部保健センター）に移転	517.45	1064.51
南部児童センター	維持継続		689.89	912.00
南部地域包括支援センター	維持継続		71.57	86.50
さくらんぼ園	維持継続		847.21	1150.54
南部よもぎの園	移転	A 棟から B 棟１階に移転	0	447.20
南部保健センター	廃止	2025 年度（令和７年度）末に廃止	1534.63	0
		小計	3660.75	3660.75
		計	5014.62	3660.75

※別棟の陶芸室（27.63 ㎡）を含む。

【図表 11　集約化・複合化のイメージ図】



※南部児童センター、さくらんぼ園、南部地域包括支援センターは変更なし

第４章 南部福祉センターB 棟との集約化・複合化の実施計画

１．　対策の優先順位の考え方

前章３．の方針に基づき、南部福祉センターA 棟と南部福祉センターB 棟を集約化・複合化することとし、対策の優先順位は以下の考え方によります。

①安全性の確保（最優先）

・老朽化に伴う事故防止に努め、危険回避を行います。ただし、南部福祉センターA 棟は将来的な解体が前提のため、延命改修は実施せず、最低限必要な維持管理によるものとします。

②集約化・複合化の円滑化

・南部福祉センターB棟への集約化・複合化を優先し、利用者への影響を最小に留めるよう円滑に集約化・複合化を進めます。

③速やかな施設の取壊し

・南部福祉センターB棟への集約化・複合化後は、速やかに南部福祉センターA 棟の取壊しを行います。

２．　対策の内容・実施時期・費用

対策の優先順位の考え方を踏まえ、対策の内容、実施時期及び費用見込みは、図表 12 のとおりとします。

【図表 12　集約化・複合化の内容、実施時期及び費用見込み】

実施時期	実施箇所	対策内容	費用見込み（千円）
R8	B 棟 2 階	南部地域福祉センターとするための改修工事	1,659
R8	B 棟 1 階	南部よもぎの園とするための改修設計	9,372
R9 以降	B 棟 1 階	南部よもぎの園とするための改修工事等	115,602
R11 以降	A 棟	取壊し・駐車場整備	70,570