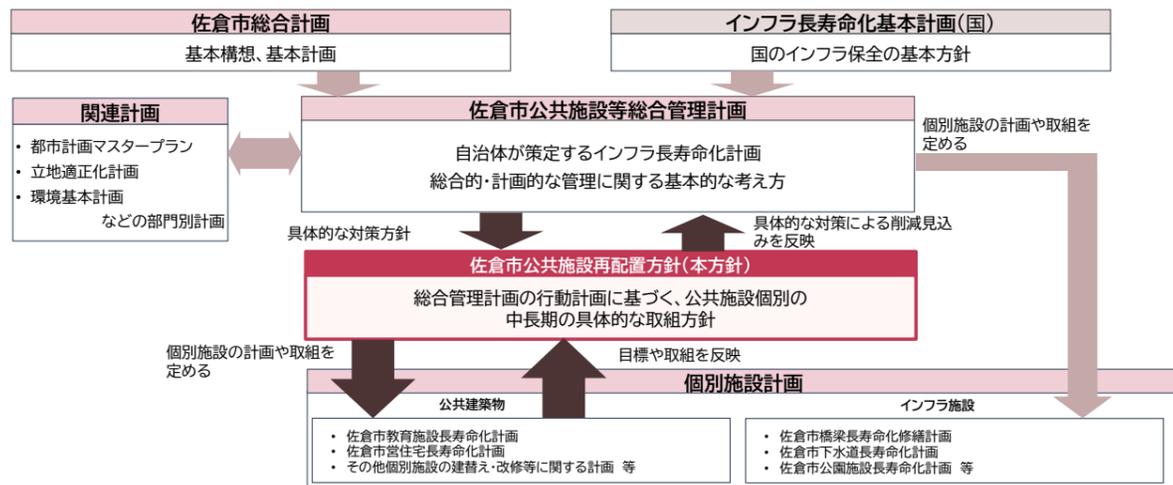


## 1 公共施設再配置方針の位置づけ

### 方針の位置づけ

持続可能な公共施設等の管理・活用を図っていくため、平成29年3月に佐倉市公共施設等総合管理計画を策定しました。本方針は、**総合管理計画を上位計画**とし、同計画の公共建築物全体の20%以上を目的に面積を縮減するという目標達成に向けて、中長期の具体的な取組方針と実施時期を定めるものです。



### 対象施設

本方針の対象施設は、公共施設等総合管理計画の施設一覧(令和5年3月)に掲載している396の公共施設のうち、100㎡未満の窓口機能を有しない小規模施設や、総合管理計画で方針を明確に記載している施設、文化財指定を受けた施設などの再配置に適さない施設を除いた**170施設を対象**とします。



しりあぶりね ©佐倉市

大分類	中分類	施設数	面積(㎡)
1.市民文化施設	集会施設	21	21,279
	文化施設	1	3,654
2.社会教育施設	図書館	5	9,336
	博物館等	2	5,313
3.スポーツ・レクリエーション施設	スポーツ施設	7	13,671
	レクリエーション施設	6	6,551
4.学校教育施設	学校	34	221,450
	その他教育施設	3	592
5.子育て支援施設	幼保・こども園	7	8,408
	幼児・児童施設	39	7,495
6.保健福祉・医療施設	高齢福祉施設	9	1,832
	障害福祉施設	3	2,199
	保健施設	4	5,180
	その他福祉施設	2	2,827
7.行政施設	医療施設	2	148
	庁舎等	11	16,988
8.その他	その他行政施設	4	594
	その他	10	8,316
合計		170	335,833

### 対象期間

本方針の対象期間は、令和7年度(2025年度)から令和17年度(2035年度)までの**11年間**とします。上位計画である「佐倉市総合計画」の対象期間との整合を図るため、11年間の期間を「前期(3年間)」、「中期(4年間)」、「後期(4年間)」の3つの期間で区切り、佐倉市総合計画の基本計画に合わせて見直しを図ります。

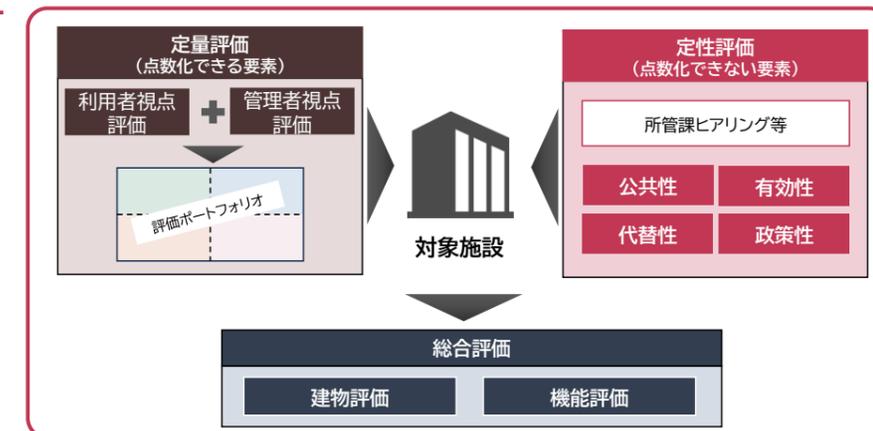
和暦	R2~R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17	
西暦	2020~2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	
佐倉市総合計画	基本構想 12年間(2020~2031)													
	前期 4年間 (2020~2023)	中期 4年間 (2024~2027)				後期 4年間 (2028~2031)								
佐倉市公共施設再配置方針	計画期間 11年間(2025~2035)													
	前期 3年間 (2025~2027)			中期 4年間 (2028~2031)				後期 4年間 (2032~2035)						

## 2 施設評価

### 施設評価の概要

公共施設の現状を適切に評価し、再配置方針に反映するために「施設評価」を行います。施設評価は、評価基準を設け、点数化できる要素から評価する「**定量評価**」と、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、評価を行います。「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**」を実施します。

### 施設評価のイメージ



### 定量評価

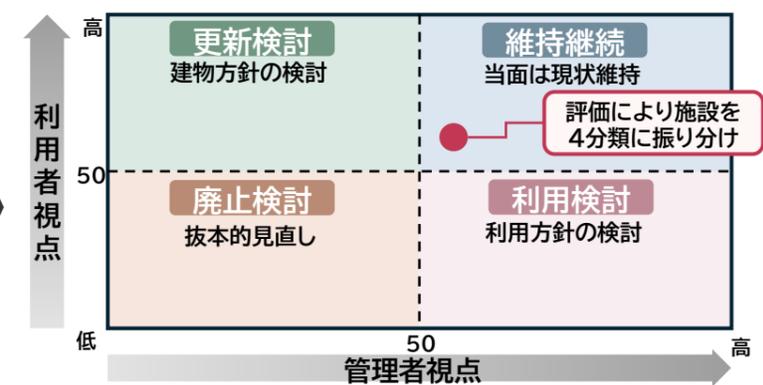
定量評価は評価基準を設け、点数化が可能な項目について評価を行います。「**管理者視点からみた評価**」と「**利用者視点からみた評価**」の2軸から評価を行います。

2軸の評価点を基に、**評価ポートフォリオ**を作成し、公共施設マネジメントの方向性を示す4つの分類(維持継続、更新検討、利用検討、廃止検討)への振り分けを行います。

### 定量評価の評価項目(点数化)

管理者視点評価	利用者視点評価
建物劣化度(耐久性)	設備管理度(快適性)
建物管理度(健全性)	立地環境度(利便性)
運用費用度(経済性)	施設活用度(活用性)

### 評価ポートフォリオ



### 定性評価

定性評価では、定量評価で点数化できない定性的な項目(**公共性**、**有効性**、**代替性**、**政策性**)について評価を行います。施設所管課へのヒアリング等の結果から、各項目について評価をします。

### 定性評価の評価項目

公共性	公益性 必需性
有効性	利用度 互換性
代替性	民間参入の可能性
政策性	災害対応

施設所管課  
ヒアリング

### 総合評価

「定量評価」と「定性評価」の結果や部局ごとの調整を踏まえ、個別施設ごとに「建物」と「機能」について以下の方針分類を行い、「**総合評価**」を行います。

### 総合評価の分類

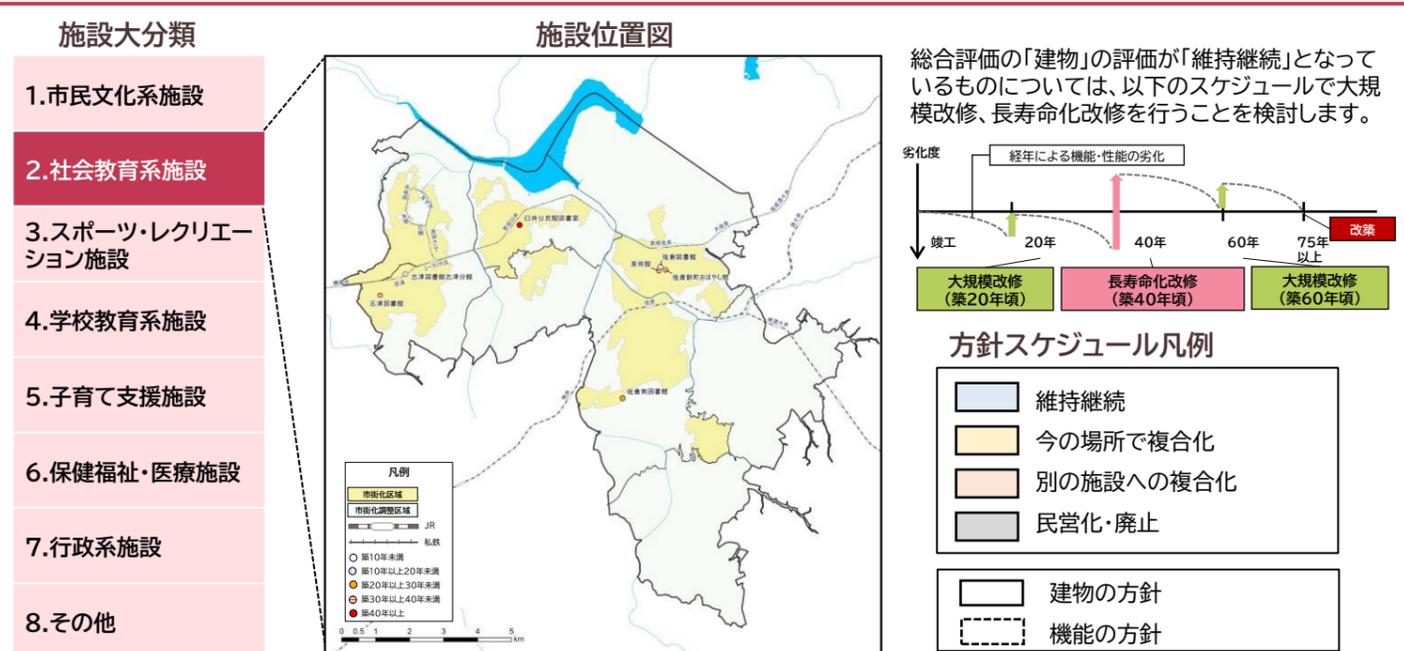
建物評価	機能評価
維持継続	維持継続
建替え	別の施設に移転して継続
複合化	今の場所で複合化
売却・譲渡・取り壊し	民営化・廃止

# 3 公共施設の再配置方針

## 施設分類別の再配置方針

「対象施設」で示した8つの施設大分類ごとに、再配置方針を作成します。施設評価等を踏まえて**施設単位の方針の大まかな実施時期を「方針スケジュール」として明示**します。実施時期は「前期」、「中期」、「後期」、「参考」の4つの期間に分けて方針を示しています。

### ● 施設分類別の再配置方針の作成例(社会教育施設)



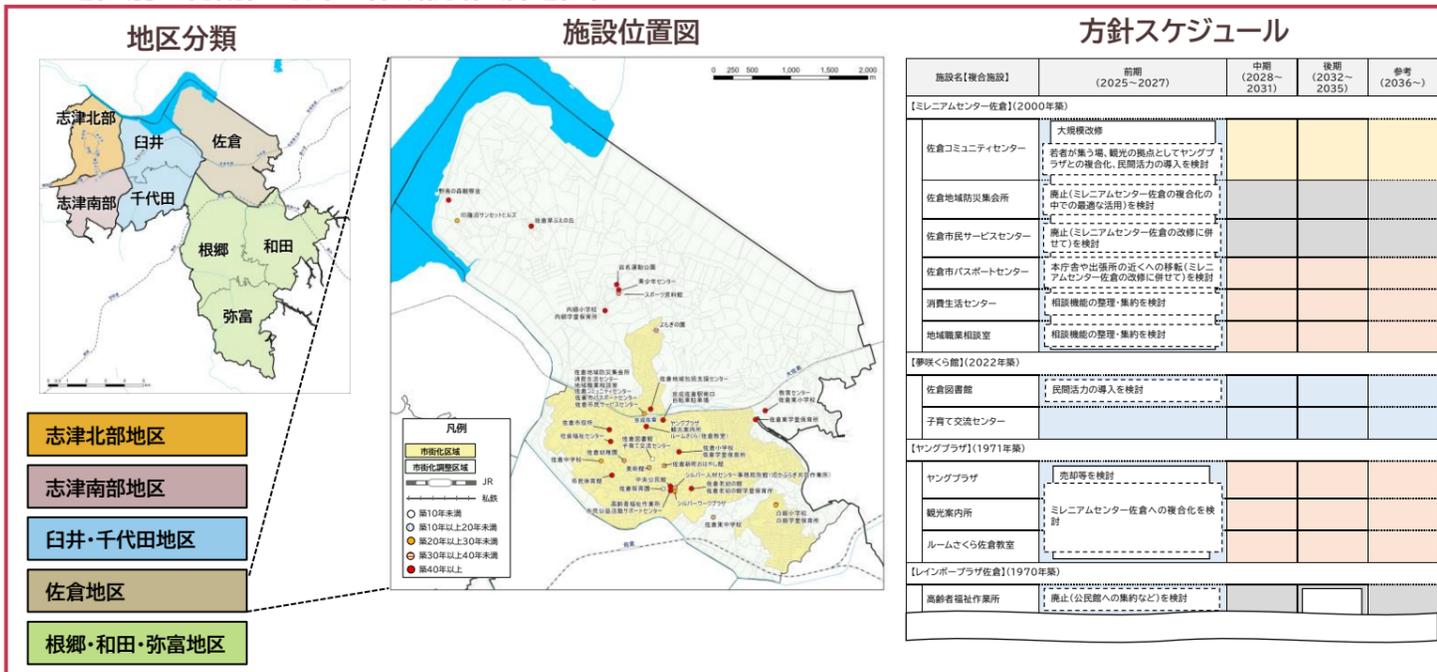
### 方針スケジュール

施設名【複合施設】	前期 (2025~2027)	中期 (2028~2031)	後期 (2032~2035)	参考 (2036~)
佐倉図書館 【夢咲くら館】 (2022年築)	民間活力の導入を検討			
白井公民館図書室 【白井公民館・市民音楽ホール】 (1984年築)	民間活力の導入を検討		長寿命化改修を検討	
志津図書館 【西志津ふれあいセンター】 (1994年築)	大規模改修を検討 民間活力の導入を検討			
佐倉南図書館 (1999年築)	大規模改修を検討 民間活力の導入を検討			
志津図書館志津分館 【志津市民プラザ】 (2015年築)	民間活力の導入を検討		長寿命化改修を検討	
美術館 (1994年築)	大規模改修を検討 民間活力の導入を検討			
佐倉新町おはやし館 (1991年築)	譲渡又は売却を検討 廃止を検討			

## 地区分類別の再配置方針

「施設分類別の再配置方針」で掲載した方針スケジュールを地区別に再整理し、明示します。地区ごとの施設の位置関係や、複合施設内にある施設は複合施設単位で方針スケジュールを掲載します。

### ● 地区別の再配置方針の作成例(佐倉地区)



# 4 中長期のコスト見通し及び効果

## 取組目標

総合管理計画では、40年間の計画期間内(2055年度(令和37年度)まで)の目標として「統廃合・複合化等の施設再編や施設機能の合理化を図り、公共建築物全体の20%以上を目途に面積を縮減していきます。」と明記しています。

## 期待する面積削減量

「3.公共施設再配置方針」で示した具体的な再配置方針案を計画期間において実現することにより、現状の公共施設面積(335,833㎡)から**約4.6%(15,590㎡)**の縮減が期待できます。

## 中長期コストの見通し及び再配置方針実施による縮減効果

対象施設を、公共施設等総合管理計画の計画期間である2055年度(令和37年度)まで維持続けた場合のコストは、**約3,806億円**かかる見通しです。

本方針で示した再配置方針を実現した場合のコストの縮減費用は、**約147億円**となり、**3.9%**の縮減効果が見込まれます。

### ● 施設コスト見通しと再配置方針実施による縮減費用

項目分類	項目	2055年までの総額(億円)	再配置方針による縮減費(億円)	縮減割合
更新・改修費	更新費(改築費)	567.0	24.3	4.28%
	長寿命化改修費	597.5	29.7	4.97%
	大規模改修費	112.4	5.4	4.80%
ランニングコスト	光熱水費	767.9	5.7	0.75%
	人件費	848.4	70.6	8.32%
	委託料	340.8	5.6	1.64%
	賃借料	15.3	2.5	16.14%
	その他費用	557.3	3.7	0.66%
合計		3,806億円	147億円	3.9%

