

これからの公共施設を考える 市民シンポジウム

佐倉市では、学校や公民館、図書館など多くの建物を所有しています。その多くは昭和40年代以降の人口急増を背景に整備してきたことから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と見込まれます。一方で、人口減少や少子高齢化の進行も予想される中、追加的な財源を確保していくことは困難です。

これは、佐倉市だけではなく全国的にも課題となっています。将来の世代に大きな負担をかけることなく、公共施設を持続的に使っていくために、全国で様々な取り組みが進められています。公共施設を取り巻く状況や、先進自治体の取り組みなどを知って頂き、これからの公共施設のあり方について市民の皆様とともに考える機会として頂くため、シンポジウムを開催します。

日時： 令和5年2月11日（土） 13：30～16：00

場所： 佐倉市民音楽ホール

プログラム

13:30	開会
13:35～14:35	【基調講演】公共施設マネジメント ～『拡充』から『縮充』への発想転換～ 東洋大学客員教授 南 学 氏
14:45～15:55	【パネルディスカッション】これからの公共施設を考える コーディネーター 東洋大学客員教授 南 学 氏 パネリスト 千葉大学大学院工学研究院教授 柳澤 要 氏 板橋区都市整備部都市計画課長 千葉 亨二 氏 酒々井町企画財政課主幹(元習志野市資産管理室長) 吉川 清志 氏 佐倉市資産経営部長 小菅 慶太
16:00	閉会

基調講演講師



東洋大学客員教授 南 学 氏

東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻客員教授。昭和52年に横浜市役所へ入所後、米国カリフォルニア大学留学派遣、市長室、企画局等を歴任。平成12年に静岡文化芸術大学助教授に転職。以後、神田外語大学、横浜市立大学、神奈川大学等を経て、現職。多くの自治体で公共施設マネジメント推進に関するアドバイザーや研修講師を務める。「統廃合だけでは対応できない！ポストコロナ社会の公共施設マネジメント（学陽書房）」など著書多数。

注 意 事 項

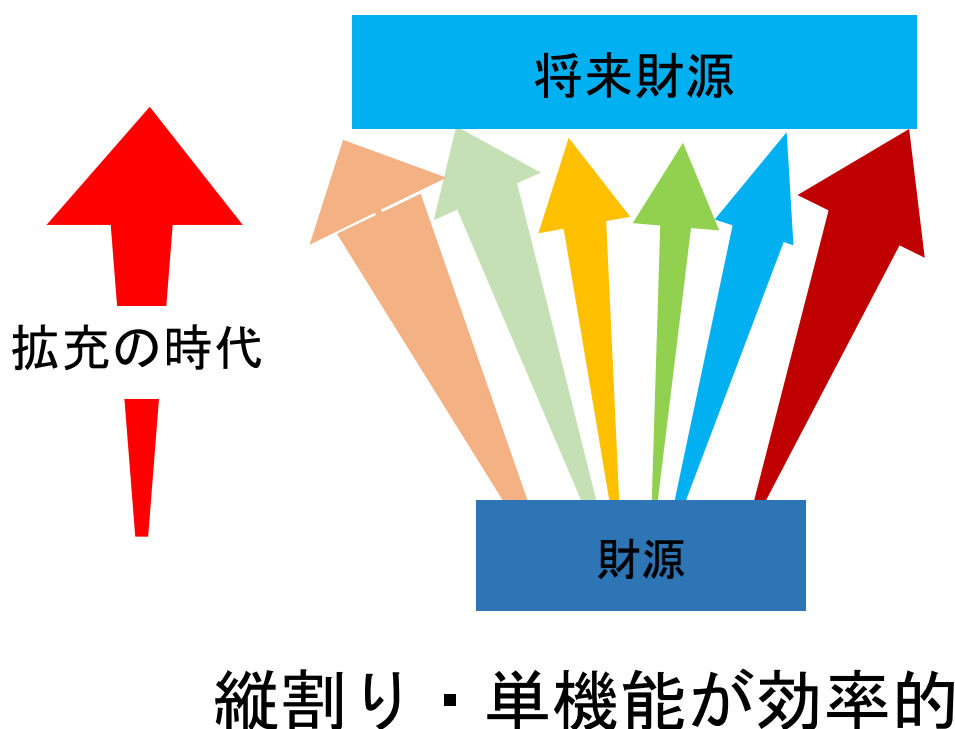
- 携帯電話はマナーモード等に設定してください。
- ホール客席は飲食禁止です。
水分補給をされる際は、ロビーに移動してください。
- 会場内では、できるだけマスクの着用にご協力ください。
- 広報番組『Weekly さくら』の撮影を客席後方から行います。
- 地震が発生した場合は、揺れが収まるまで椅子の間で頭を保護してください。揺れが収まりましたら係員の誘導に従い避難してください。

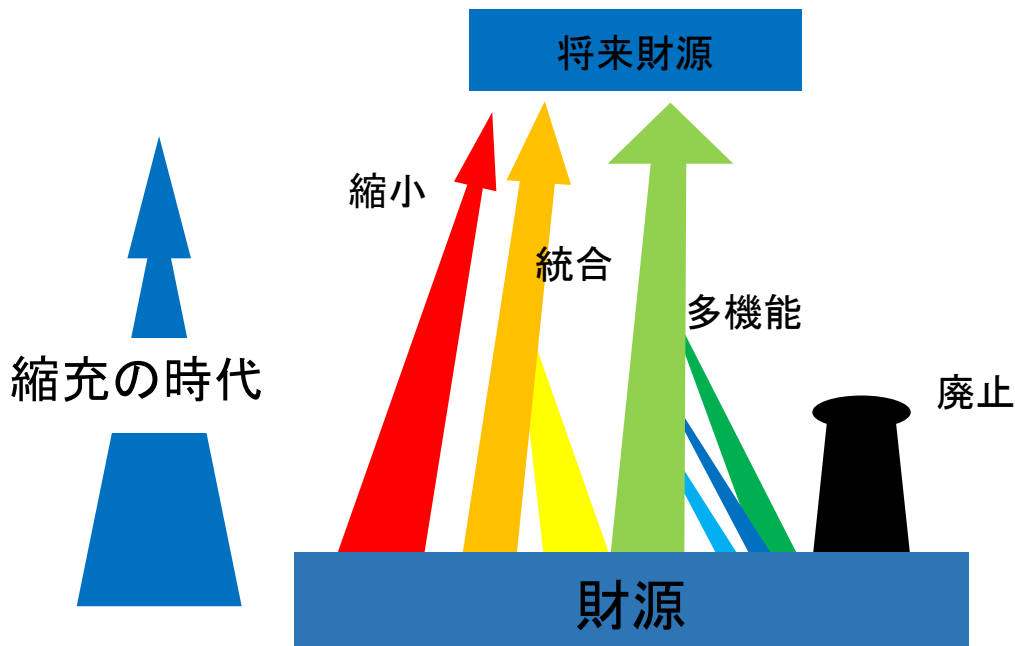
公共施設マネジメント

—「拡充」から「縮充」への発想転換

東洋大学客員教授
南 学

1





複合化・多機能化が必須

3

実践をどのように進めるのか

公共施設マネジメント

第1の課題

安全確保

市民の生命と財産を傷つけない

第2の課題

縮充

限られた財源の範囲で、施設を更新・修繕する

第3の課題

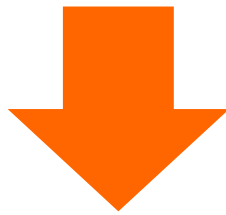
機能見直し

コロナ禍での「集客」否定と、加速されるDX

第1の課題への対応

・市民の生命と財産を傷つけない

・市役所管理職を「刑事犯罪人」にしない



施設・設備の不備を解消する

公共施設管理上の業務上過失(公務員のリスク)を
確認する

- 平成18年7月、ふじみ野市大井プールで小学2年生の児童が給水口に吸い込まれ死亡するという事故が発生した。
- このプールの管理は民間事業者へ業務委託していたが、最高裁は市の担当職員の業務上過失致死傷罪(禁固刑)を確定した。
- 施設所有者は、業務上、観客等の安全を確保できる施設を提供する責務を負っている。

高裁判決

本件が、被告人の過失のみに起因する事故と評価すべきものではないことも所論が指摘するとおりである。すなわち、原審相被告人のA体育課長の過失との競合、受託業者の管理業務の杜撰さ、防護柵脱落后に見られる危機管理対応の拙さ等に加え、防護柵の針金(鉄線)留めの放置など被告人の前任者らの無責任な執務結果と前任者からの不十分な引継ぎ、更には被告人に対する研修機会の喪失ということにつながる、財政難を理由とする体育施設協会からの脱退等といったふじみ野市や旧大井町全体の業務態勢及び職員指導の在り方等、様々な要因が濃淡の差こそあれ、複合的に絡み合った中で、本件事故は起こるべくして起きたものである。当裁判所も、被告人の過失のみが本件事故の原因であるとは考えておらず、すべての責任を被告人にのみ帰すべきではなく、受託業者の関係者らの刑事責任のほか、前任者らの責任、ふじみ野市の行政責任等についても、それぞれの手続の中で適切に追及され、更に様々な角度から本件事故の原因が解明されて再発防止策に生かされるべきものであると考える。

しかしながら、その中にあって、本件事故の最大の原因が、防護柵が脱落して吸水口が露わになったという本件プール設備の不備にあつたことは明らかである。ふじみ野市としては、開設前に防護柵の設置状況を点検した上、その不備を修繕し、あるいは不備が修繕されない限り本件プールを開設しないという判断をすべきだったのである。そして、その権限と責任を持っていたのは、被告人あるいはA体育課長にほかならない

のであるから、両名の過失が本件の中核的な原因であることは否定し得べくもない。したがって、まずもって、両名の過失について、その刑事責任が追及されるのは当然である。他の者にも責任があるからといって、被告人の過失責任自体が小さくなるいわれはなく、本件では、そのような無責任な管理態勢、執務慣行等の中で、被告人自身が何をしたのか、あるいは、し得たのかということが問われているのであり、その点を踏まえた上で、被告人の過失が重大であると判断されることは既に述べたとおりである。

7

公共施設の包括保守点検委託が第一歩に

施設名称	住所	対象業務										
		施設整備	防火設備保守点検	電気保安	空調設備保守点検	自動ドア保守点検	昇降機保守点検	防虫駆除	清掃	環境衛生	浄化槽保守点検	設備巡回点検
本庁舎	吉野下430		○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
仲南支所	生間415-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
琴南支所	造田1974-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
美合出張所	川東1494-1	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
仲南老人福祉センター	生間415-5		○	○								
造田診療所	造田1982-1	○	○		○							
美合診療所	川東1493	○			○							
造田歯科診療所	造田1974-1	○			○							
美合歯科診療所	川東1494-1	○										
火葬場	吉野4204-6	○	○	○	○			○				
リサイクルステーション	長尾1156-1	○	○					○	○			
水道事務所	吉野4300-11		○									

- ◆ 誰が、施設の安全管理に責任を持つのか
- ◆ 仕様書も見積書もチェックできない実態
- ◆ 数百本の無責任「契約」コストは数千万円に

庁内の合意形成のみで、実施可能。行政改革にも波及効果が

8

経費削減から安全管理・業務改善へ

明石市の事例

- 小規模修繕を組み込み、7名の削減が可能になった
- 人件費削減分を5名の民間技術者の常駐・巡回点検に
- 専門家の目で、安全確保と修繕の優先度決定
- 修繕のスピードアップ、内製化で、適用希望施設が増加
- 常駐事業者の指導で、簡易工事の費用が10分の1に

9

運動場の排水不良対策



10年来の懸案である排水不良箇所

① 包括
児童クラブ通路の
コンクリ舗装を切断
し排水路を付設
8/5~7(協力会社)
412,774円

② 学校管理課
慢性的な排水不良
箇所に透水管を埋設
10/28~31
1,700,015円

③ 学校の先生
透水管への排水誘導
のために掘削・埋戻し
12月
0円

3,000万円~5,000万円(?)

→ わずか210万円で!!!



第2の課題への対応

保全計画の策定

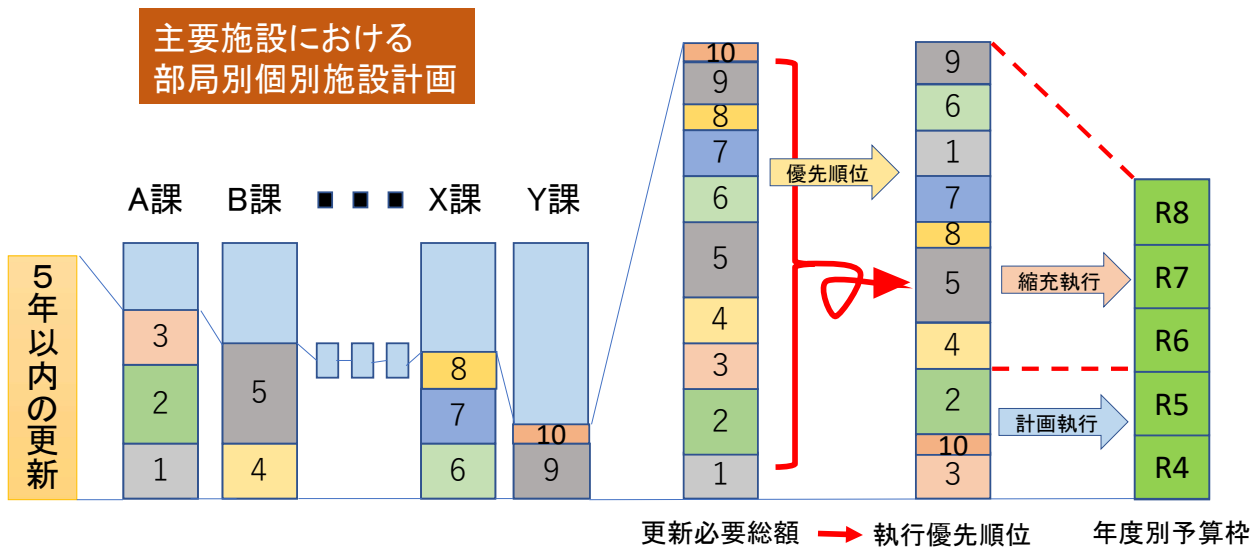
- 学校、大規模施設から施設を抽出(人口10万で100施設程度)
- 建物診断の専門家に「劣化診断」を委託
- 施設・設備を実地に調査(既存データと目視)
- 一定の基準で劣化度を点数化
- 優先順位の高い施設の複合化・多機能化プラン策定
- 対象施設以外は事後保全

11

【劣化度順】

一 覧 表 順 号	建 物 種 別	大分類	建物基本情報					構造躯体の健全性					耐震診断基準		劣化状況評価					
			施設名	種名	構造	建築年	築年数 1 2040年 計算	耐震安全性			長寿命化判定		Ia値		1 階 部 上	2 階 部 上	3 階 部 上	4 階 部 上	5 階 部 上	健全度
								基準	診断	補強	圧縮強度 (N/mm ²)	試算上の区分	X方向	Y方向						
26	43	保健福祉施設	ふるさと会館グリーンパレス	本館	S	1990	30	新	—	—	—	長寿命	—	—	D	D	C	C	B	33
31	48	町民文化系施設	広陵中央公民館 (かぐや姫ホール)	本館	RC	1973	47	旧	有	不要	21.0以上	長寿命	1F=0.923 2F=0.923	1F=0.798 2F=0.839	B	D	C	C	C	34
4	4	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	37.7	長寿命	1F=1.475 2F=2.204	1F=0.980 2F=1.130	D	C	D	B	B	35
27	44	行政系施設	広陵町役場	本館	RC	1973	49	旧	有	必要 (実施済)	29.45	長寿命	1F=0.87 2F=0.87	1F=0.87 2F=0.87	C	C	C	C	C	40
14	29	学校教育施設	真美ヶ丘中学校	校舎棟	RC	1986	34	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	C	C	B	C	45
10	16	学校教育施設	広陵西小学校	校舎棟・管理棟・給食室	RC	1968	52	旧	有	必要 (実施済)	28.7	長寿命	1F=0.83 2F=0.84	1F=0.84 2F=0.84	D	C	C	B	B	46
16	33	子育て支援施設	広陵西保育園	本館	S	1988	32	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	C	C	B	B	49
2	2	スポーツ・レクリエーション施設	広陵東体育館	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	31.3	長寿命	1F=2.48 2F=1.21	1F=2.29 2F=0.83	D	D	B	B	B	51
13	25	学校教育施設	広陵中学校	校舎棟	RC	1990	30	新	—	—	—	長寿命	—	—	B	C	C	B	B	52
1	1	社会教育系施設	広陵町立図書館	本館	RC	1997	23	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	B	C	C	B	54
19	36	子育て支援施設	あすなろ第二クラブ	本館	RC	1979	41	旧	有	不要	40.0	長寿命	1F=2.354 2F=1.143	1F=1.885 2F=1.189	D	C	B	B	C	55
17	34	子育て支援施設	真美ヶ丘保育園	本館	S	1991	29	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	B	C	B	B	59
5	6	スポーツ・レクリエーション施設	広陵西体育館	本館	RC	1980	40	旧	有	不要	32.8	長寿命	1F=2.26 2F=1.12	1F=1.54 2F=2.20	D	C	B	B	B	59
7	8	スポーツ・レクリエーション施設	広陵健康運動場	本館(ダッグアウト)	RC	1967	53	旧	無	不明	不明	不明	不明	不明	D	C	B	B	B	59
3	3	スポーツ・レクリエーション施設	広陵北体育館	本館	RC	1981	39	旧	有	不要	41.8	長寿命	1F=2.73 2F=1.18	1F=1.34 2F=3.38	C	C	B	B	B	62
6	7	スポーツ・レクリエーション施設	真美ヶ丘体育館	本館	RC	1992	28	新	—	—	—	長寿命	—	—	B	C	B	B	B	65
12	22	学校教育施設	真美ヶ丘第二小学校	校舎棟・管理棟・特別教室棟・給食棟	RC	1987	33	新	—	—	—	長寿命	—	—	B	C	B	B	B	65
28	45	供給施設	広陵町エコセンター	本館	RC	1978	42	旧	有	不要	32.3	長寿命	1F=1.95 2F=2.17	1F=2.07 2F=2.63	B	C	B	B	B	65
29	46	その他施設	広陵町営運動場	火葬棟	RC	1984	36	新	—	—	—	長寿命	—	—	B	B	B	C	B	70
11	19	学校教育施設	真美ヶ丘第一小学校	校舎棟	RC	1984	36	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	B	B	B	B	72
22	39	子育て支援施設	ひまわりクラブ	真美ヶ丘第一小学校教室内	RC	1983	37	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	B	B	B	B	72
24	41	保健福祉施設	総合保健福祉会館 さわやかホール	本館	RC	2001	19	新	—	—	—	長寿命	—	—	C	B	B	B	B	72
4	5	スポーツ・レクリエーション施設	広陵中央体育館	格技場	S	1980	40	旧	有	不要	—	長寿命	1.40	Zone1=2.39 Zone2=2.19	D	C	A	A	B	72
8	9	学校教育施設	広陵東小学校	校舎棟	RC	2002	18	新	—	—	—	長寿命	—	—	B	B	B	B	B	75
9	13	学校教育施設	広陵北小学校	教室棟・特別教室・管理棟・EV	RC	1980	40	旧	有	必要 (実施済)	21.0以上	長寿命	1F=0.74 2F=1.50	1F=0.65 2F=1.81	B	B	B	B	B	75
9	14	学校教育施設	広陵北小学校	屋内運動場	RC	1969	51	旧	有	不要	—	長寿命	—	—	B	B	B	B	B	75

限られた財源の範囲で、施設を更新・修繕する



13

行政サービスの「資源配分」

限定された財源

||

福祉・医療
(介護・健保)

+

公共施設マネジメント
(縮充)

+

防災・防犯
(命と財産)

+

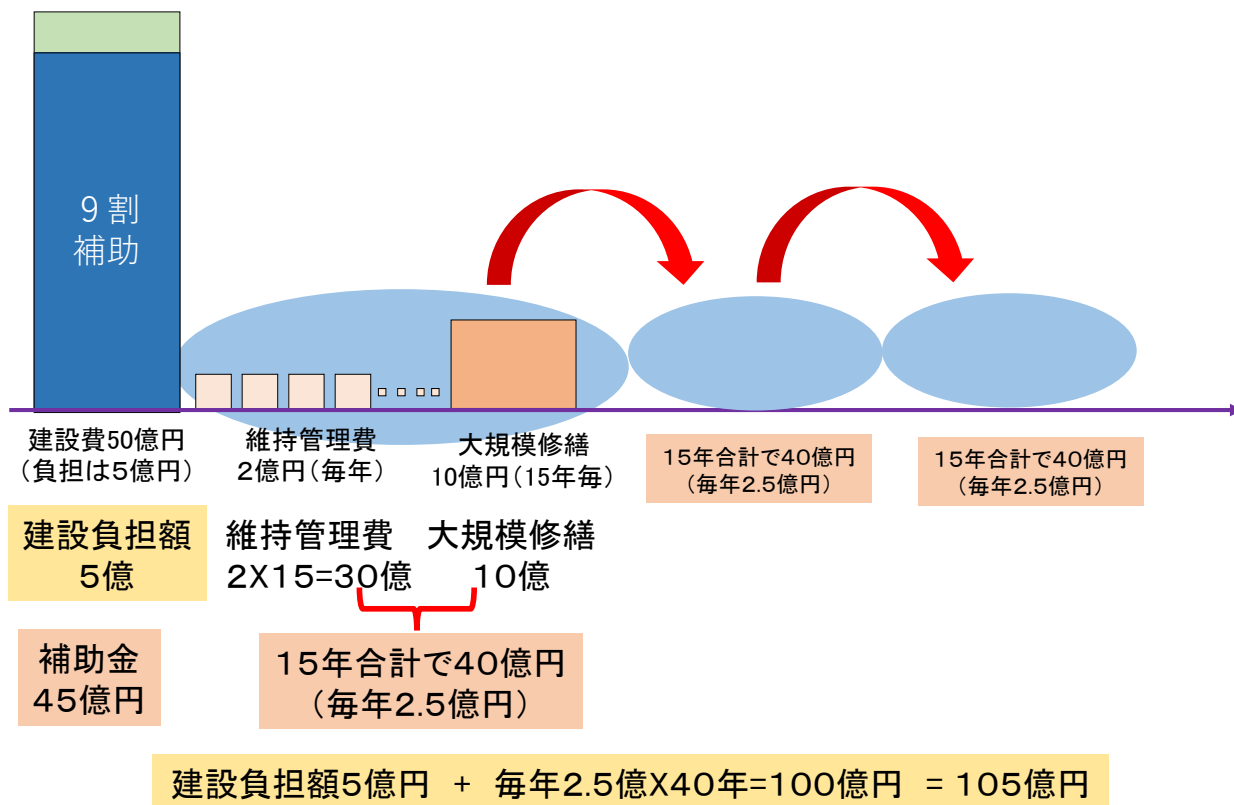
教育
(次世代への投資)

+

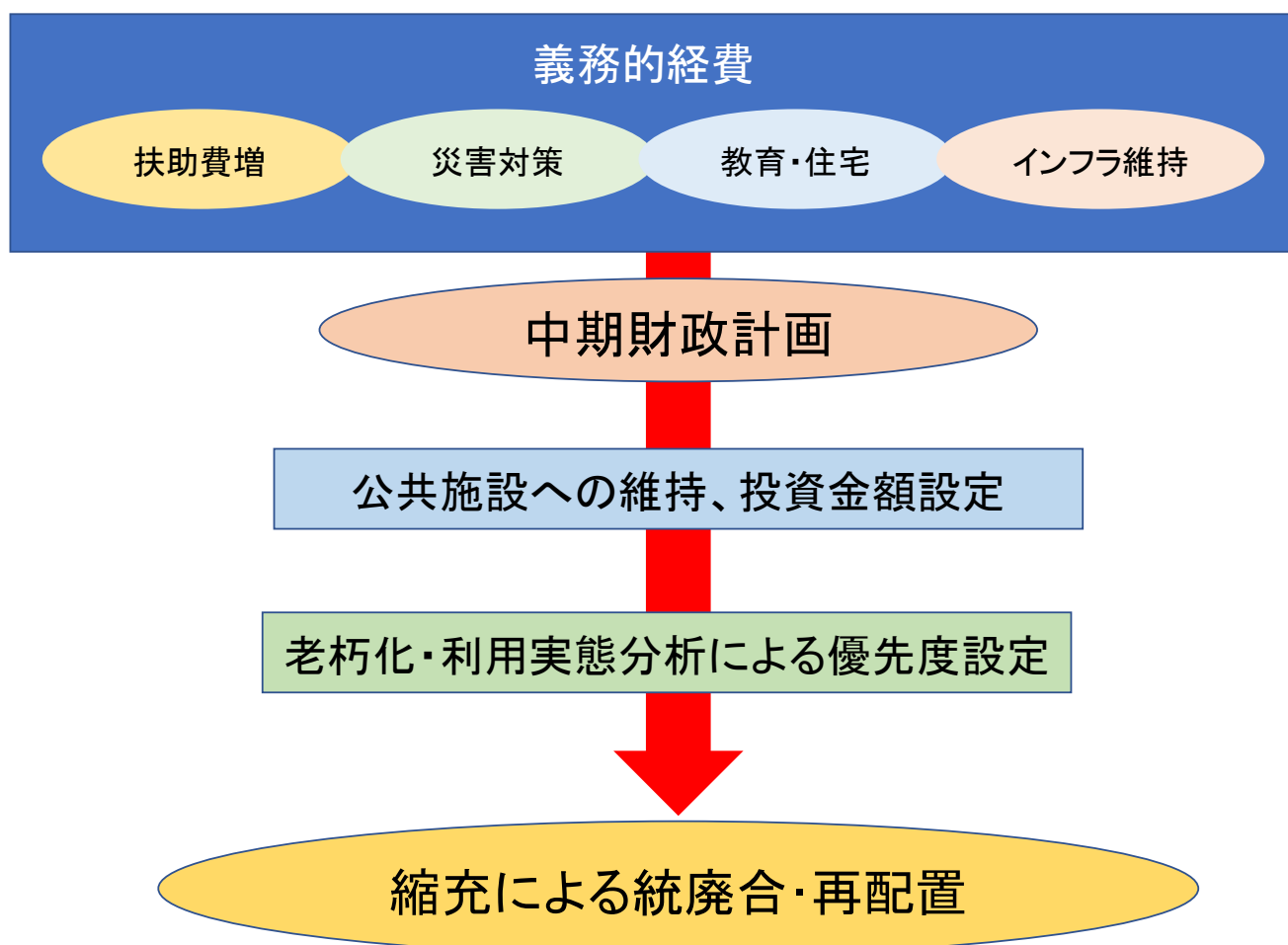
道路・上下水道料
(生活インフラ)

市民による選択肢が提起されている

トータルコストを考えると9割補助金は「得」か？



15



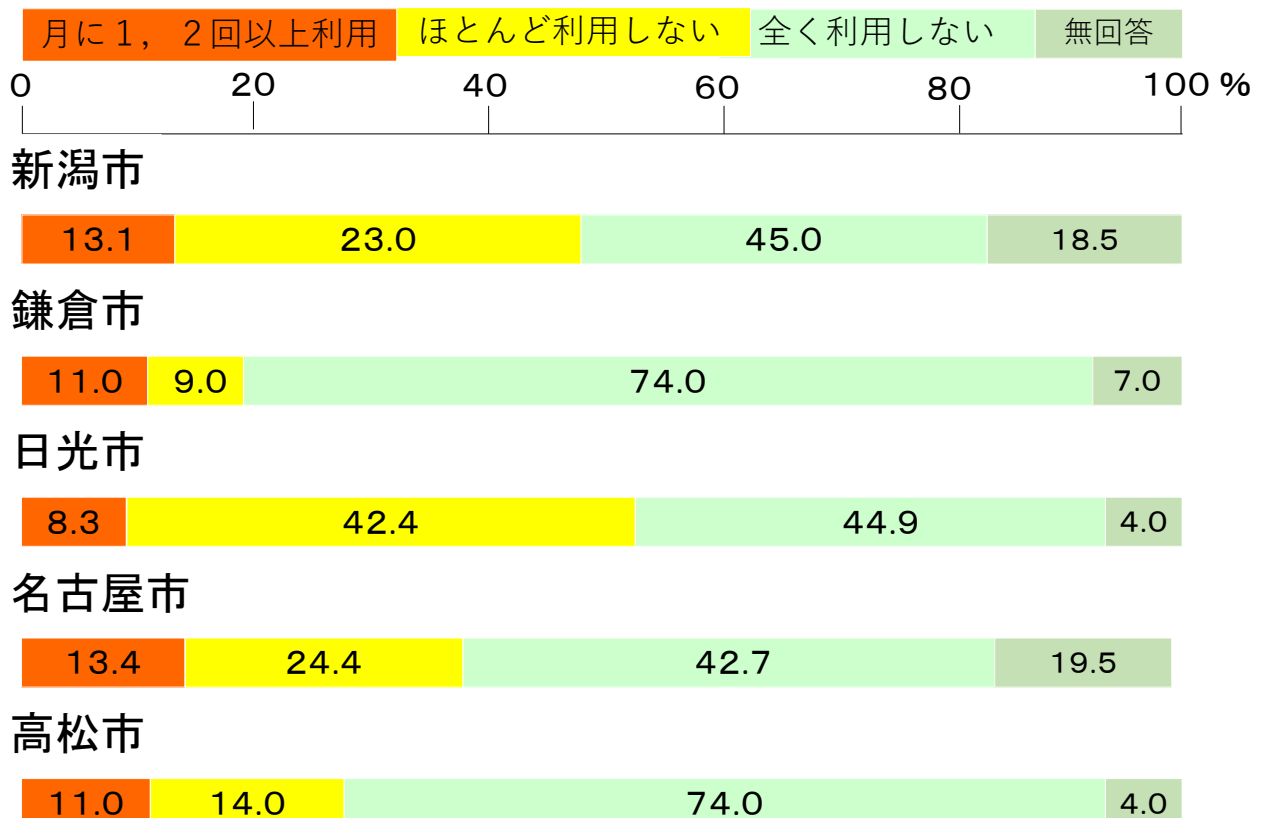
第3の課題への対応

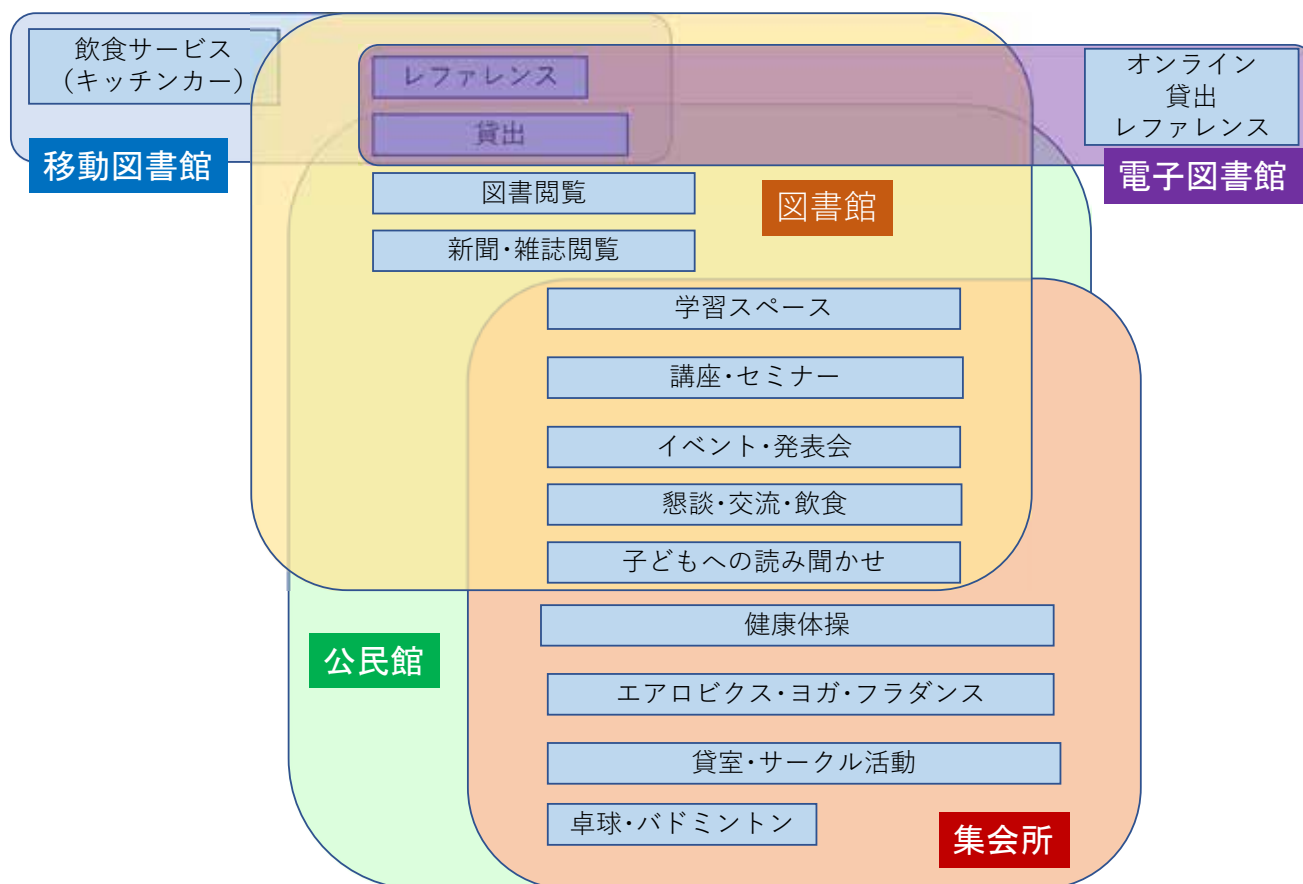
コロナ禍での「集客」否定と、加速されるDX

公共施設を「因数分解」することで、半減？

- ◆「現場」で、公共施設の利用実態を観察する
- ◆徹底的に機能を(因数)分解する
- ◆「施設名称」にとらわれない、利用実態が大半
- ◆機能を「因数分解」し、機能実現のための施設を検討
- ◆デジタル化、AI化、交通、配送の変化を直視する
- ◆「コロナ禍」の影響での行動・サービス変容への対応

公立図書館の利用者は地域住民の1割程度にすぎない(約9割が経費を負担)

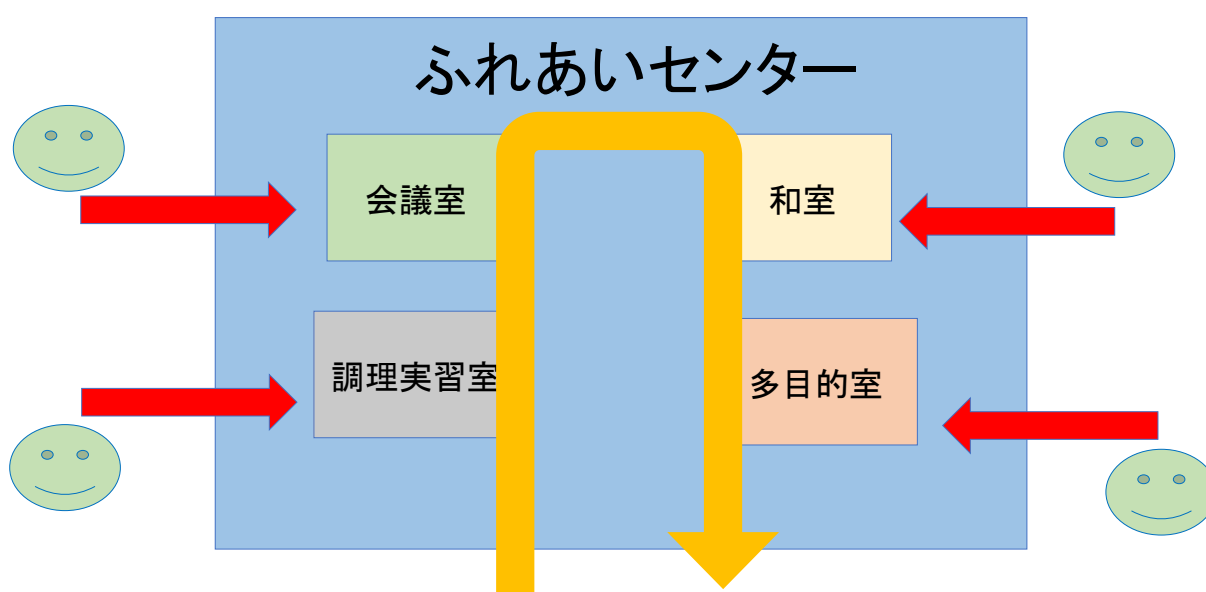




市民利用施設は、会議室か多目的室が1,2あれば、十分に機能できる
(小学校の多目的室、音楽室、図書室、体育館などの開放でも可能) 19

「ふれあいセンター(公民館)」が必要なのか？

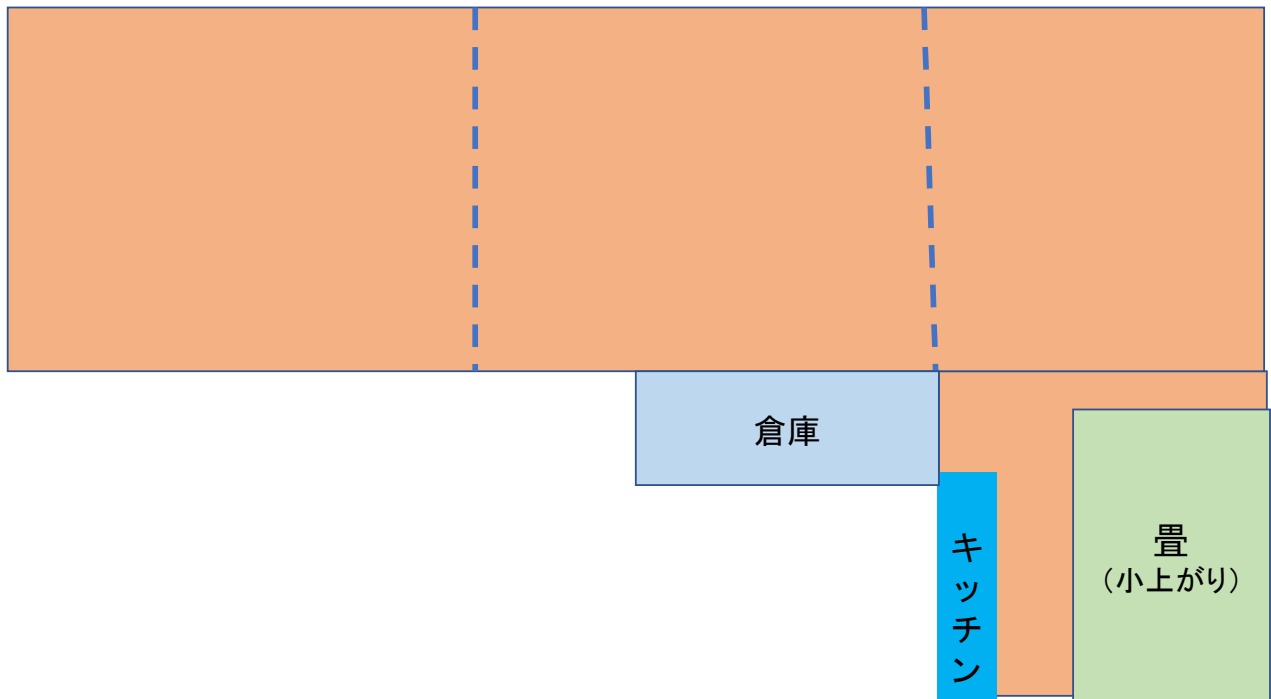
「館」ではなく、「室」利用がほとんど



複数の「室」利用はほとんどない 20

「公民館」単独としての必要面積(150~200㎡)とレイアウト案

学校との共同利用(多目的室として)も可能

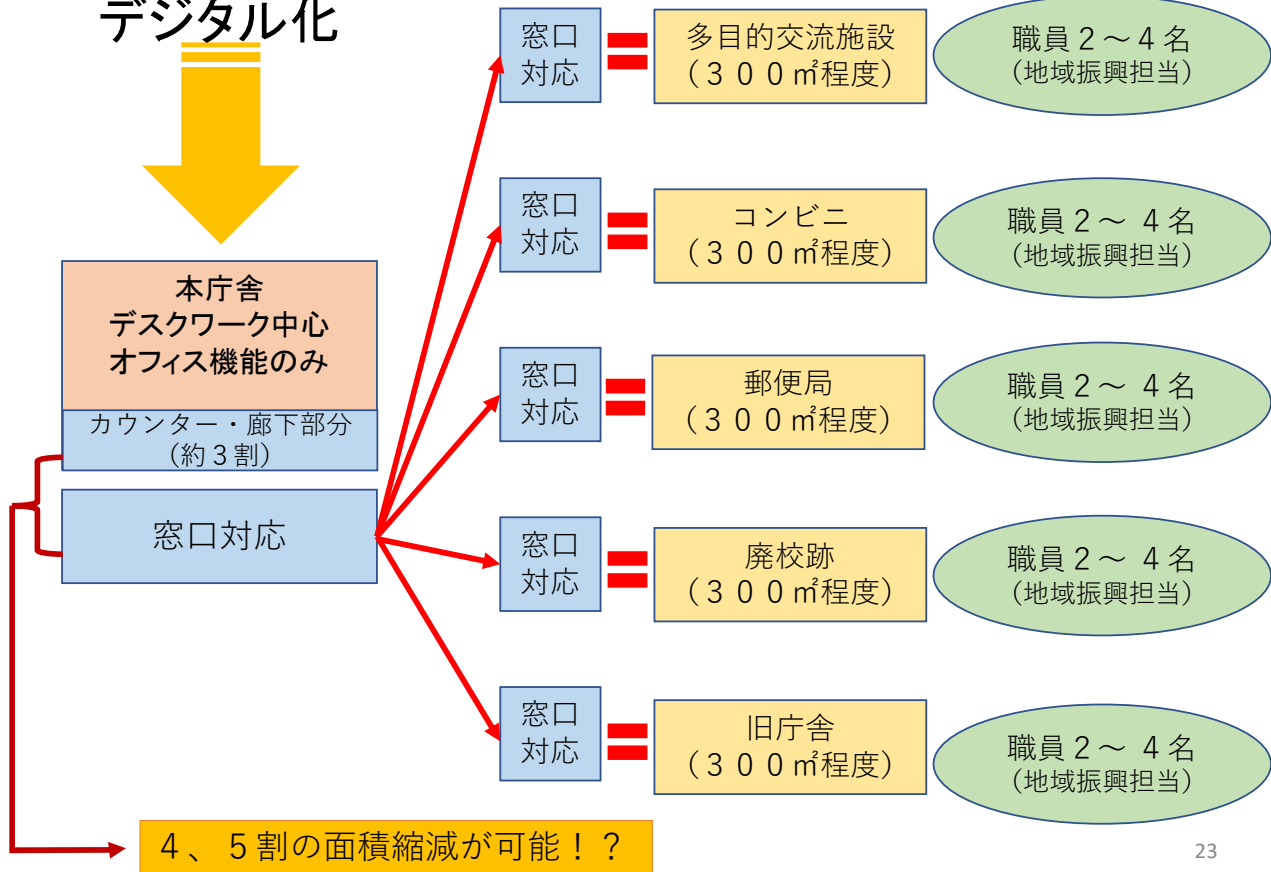


庁舎は必要なのか……新庁舎は慎重に

- ◆ 来庁者の8割は「証明書」の発行
コンビニ、オンラインで対応可能
- ◆ 来庁者の2割は福祉サービスの相談
必要なところに出前サービスで対応
- ◆ 窓口カウンターが不要なら面積は3割減る
オフィスに特化し、窓口は1箇所

コンビニとの連携も可能

デジタル化



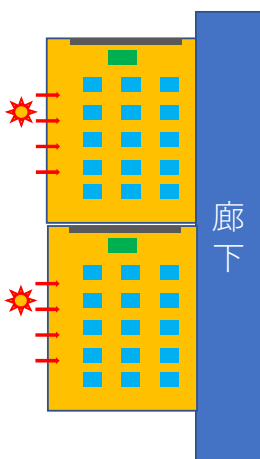
23

100年前の学校施設設計思想がそのまま残っている 一時代の変化への対応が必要

片側廊下での教室配置は、生徒の左から光が入るようになるため。

教員室は運動場に面することを基本にする。

など、100年前の設計基準が現在までも適用されている。



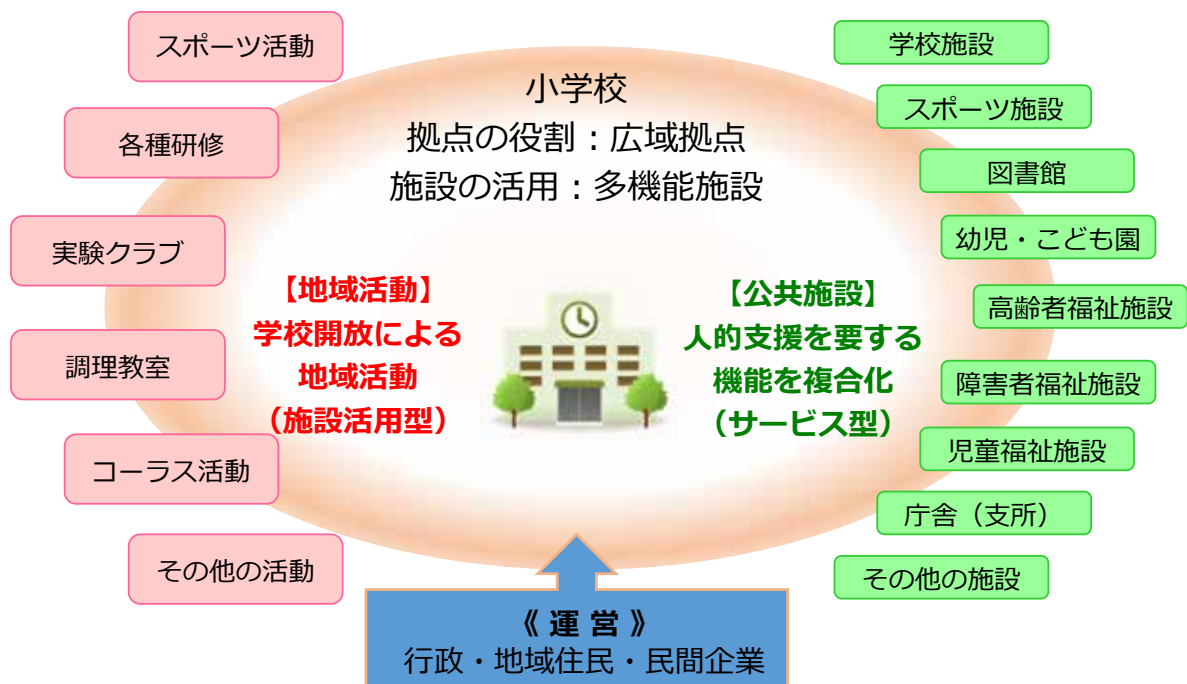
24

新しい教室のレイアウトも(海老名市上今泉小学校)



25

小学校区単位の生活圏における行政サービス



26



令和4年度佐倉市公共施設マネジメント市民シンポジウム
～これからの公共施設を考える市民シンポジウム～

人口減少社会における公共施設の在り方

千葉大学大学院工学研究科
建築・都市科学専攻
柳澤 要

I. 移動 Mobile



移動型オフィス



移動図書館



移動病院

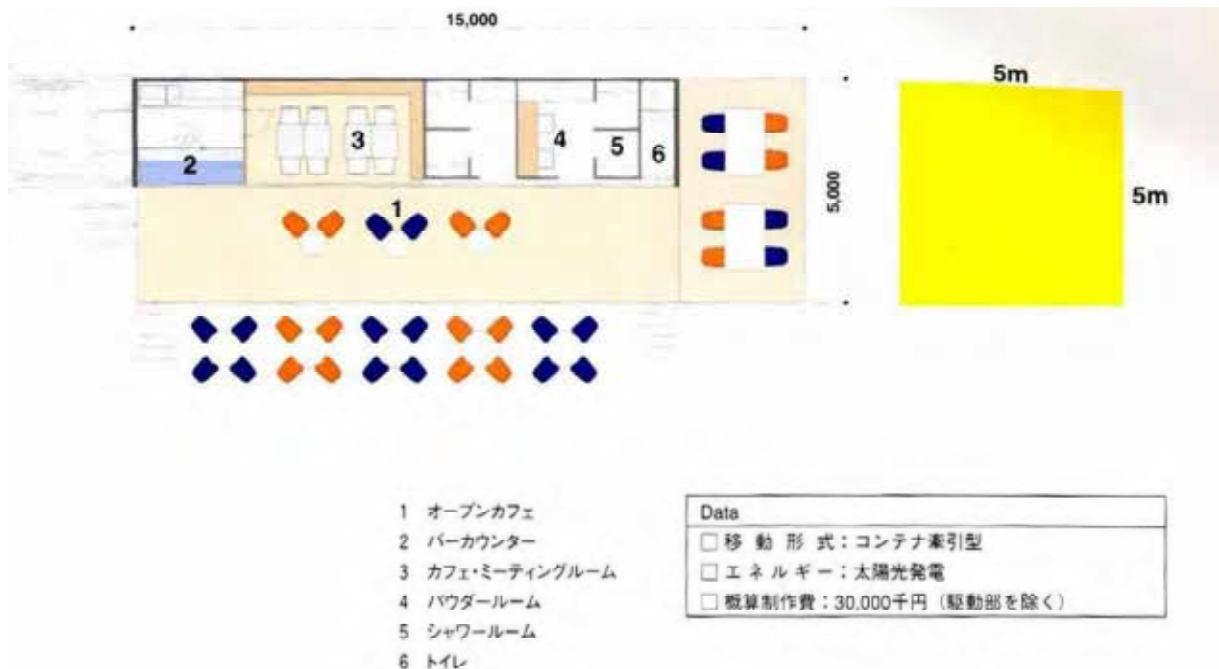


Mobile Clubhouse in RIVER SIDE

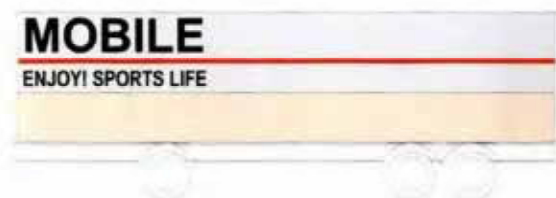
河川敷のモバイルクラブハウス

河川敷やグラウンドなど、場所を選ばず設置可能な、仮設建築としてのモバイルクラブハウス

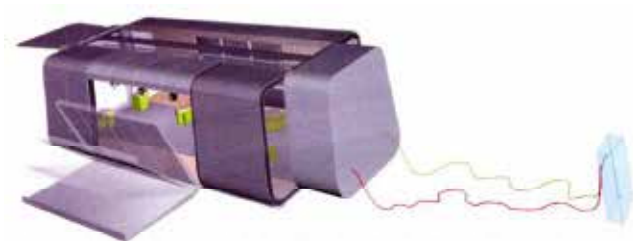
クラブハウス・ガイドブックより引用



設置場所不問、所有形態自由。
欲しい機能をコンテナに詰め込んで、いつでもどこでもクラブライフ



クラブハウス・ガイドブックより引用



「ICT技術を運ぶモバイル・クラスルーム」

設計: Mark Langston

所在地: Camden, UK

英国が進めている「未来の教室プロジェクト」の1つ。トレーラーにより運搬が可能なモバイルクラスルームにより最先端のICT技術を学校に提供。高速ブロードバンドによる学習教材、インタラクティブホワイトボード、バーチャルリアリティツールやイメージプロジェクター、ビデオ会議による遠隔授業、博物館や図書館などとリンクしたバーチャルラーニングコミュニティ形成など。

10 | DESIGN | 10 April

SOLUTIONS: OFFSITE ASSEMBLY

Technology on the move

Gollifer Langston's eye-catching mobile classroom for Camden education authority uses a mix of technologies more usually employed in space or at sea. **Pamela Buxton** explores

Timber Cladding
Temporary solutions using traditional materials

Sharing Information
The classroom for the classroom can be moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

Designing Information
The classroom for the classroom can be moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

Design 6: order glass roofs online
A mobile to move, but not the size and shape of the roof and we'll provide a variety of options, and follow up with a site visit and a final design for the roof.

Visit Markon & Langston's interactive laminar roof specialist
www.mlg-laminar.com

SHORT SECTION

LONG SECTION

GROUND FLOOR PLAN

FROM THE CLASSROOM

STORY 001 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 002 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 003 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 004 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 005 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 006 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 007 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 008 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 009 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

STORY 010 The classroom is moved around by train to serve school sites in the borough where required by the growing ICT skills in a higher middle way.

2. 仮設 Temporary



仮設校舎



仮設住宅



「コンテナ設置で空地を利活用」

わいわいコンテナ

所在地：佐賀県佐賀市

街なかに増え続ける空き地を借用して、芝生の“原っぱ”に置き換え、中古コンテナを使った雑誌図書館や交流スペース、チャレンジショップを設置し、持続可能な維持管理・運営の仕組みをつくる。日常的に多くの市民が訪れるようになり、街なかの賑わい再生への効果が実証されつつある。世代を超えた人と人の出会いの機会も生まれ、日常生活を持続的に支えていくために必要なコミュニティの再生が実感できる。

3. 複合 Complex



「市民の交流や憩いの場」

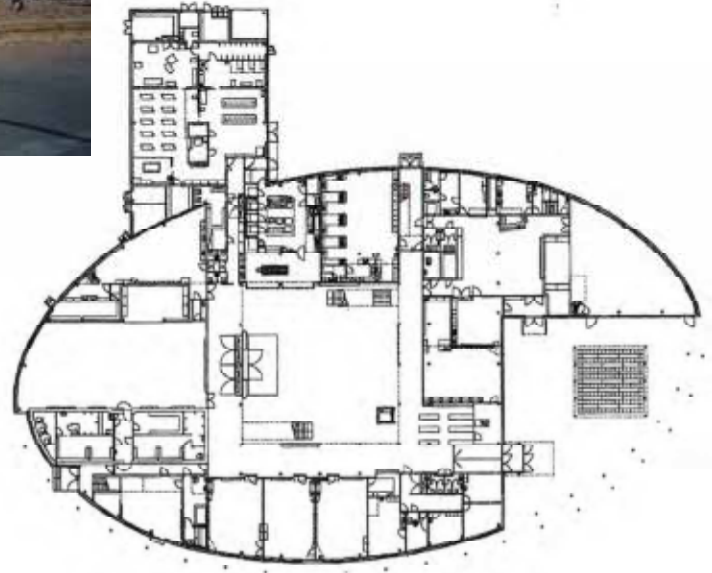
Winchester Discovery Centre
所在地：Winchester, Hampshire, UK

施設は図書館機能に加えて、カフェ、売店、会議室、ホール、多目的スペースなどから構成される。読書や学習にくる市民だけでなく、交流や団欒・休憩、ミーティングなどあらゆる世代が日常的な居場所として気軽に利用している。





コモンスペース



「中央にアトリウムを持つ楕円形学校」

Torpparinmaki School 1999

設計：Seppo Hakli Architects

所在地：Helsinki, Finland

児童数：1-9th 410 名

この学校はユースクラブ、成人センターとの複合施設で、特徴的な楕円形の建物の中央にアゴラと呼ばれる巨大なアトリウムを持つ。このアゴラでは集会やランチ他さまざまなイベントが行われる。教室はガラス張りで、アゴラへの視覚的関係を保っている。



教室の壁はガラスで通路、アトリウムと視覚的関係を持つ。

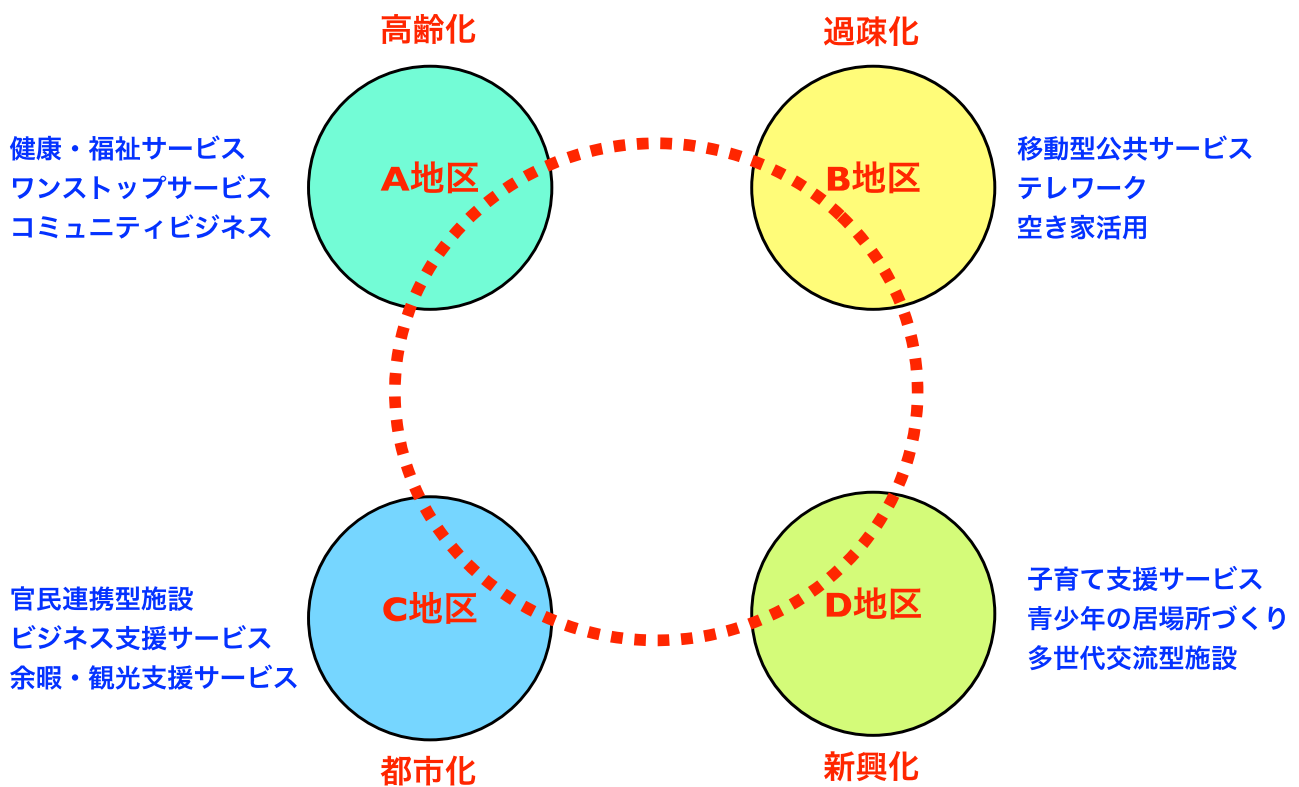


家庭的なシステムキッチンを設けた家庭科調理室



アトリウムを持つ多目的スペース

4. 分散 Scattered

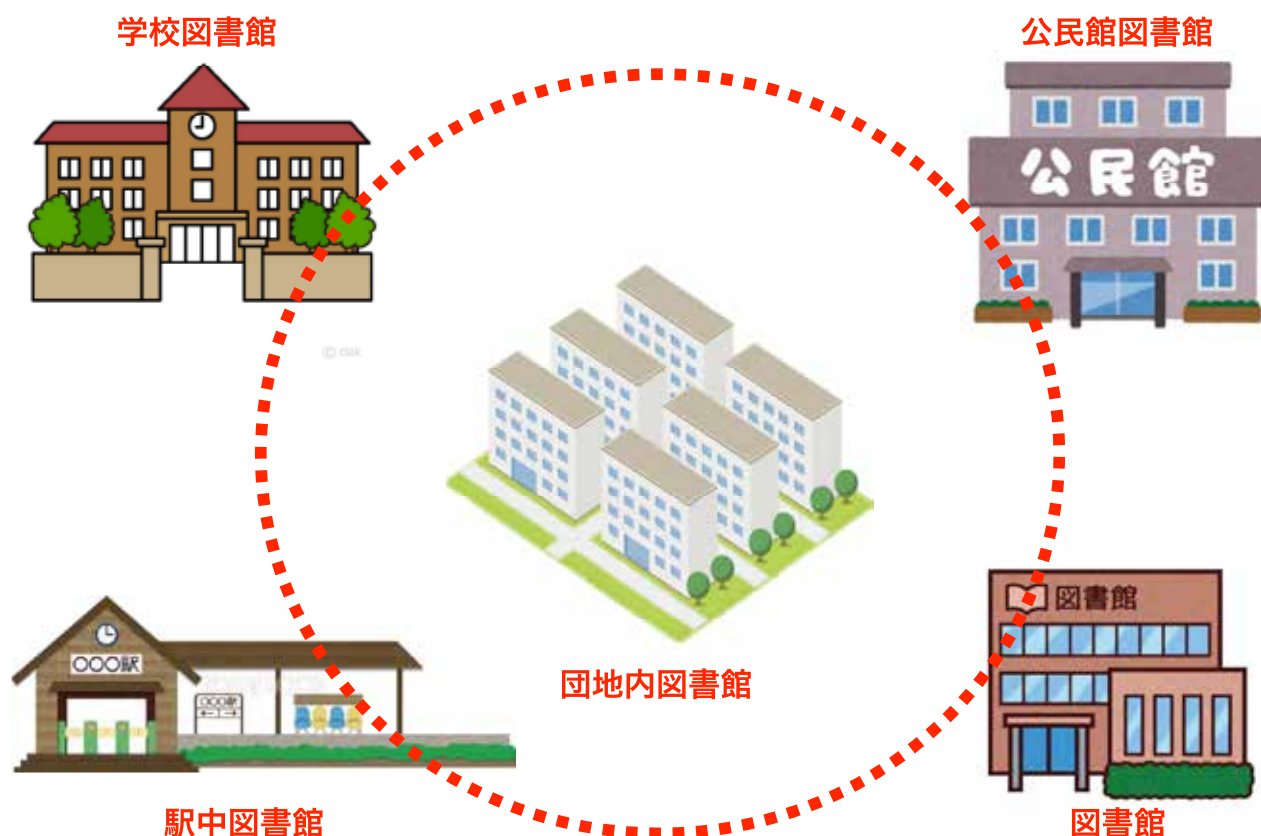


均質な公共施設・公共サービスではなく、地域特性に合わせた施設・サービスを提供し、相互にネットワーク化する！！



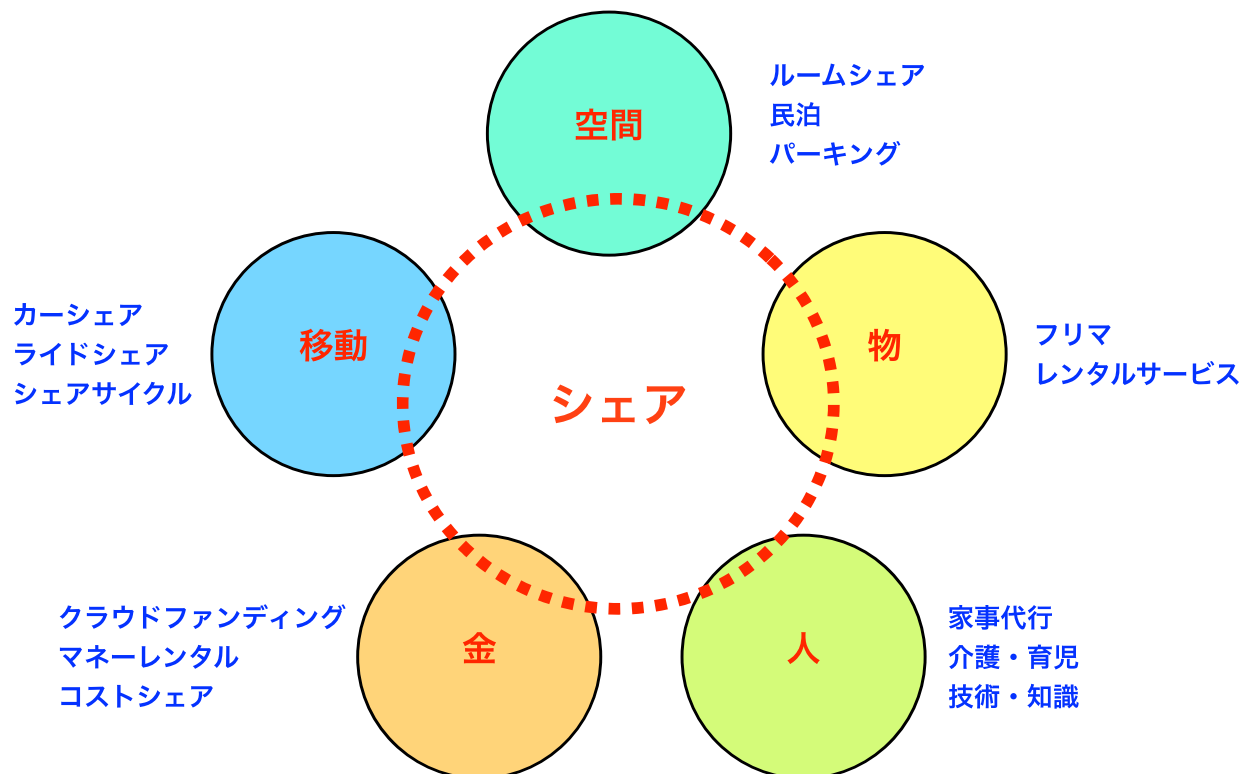
テレワーク（telework）あるいはテレコミュティング（telecommuting）とは、勤務形態の一種で、**情報通信技術**(ICT, Information and Communication Technology)を活用し時間や場所の制約を受けずに、柔軟に働く形態をいう。「tele = 離れた所」と「work = 働く」をあわせた造語^[1]。また、テレワークで働く人をテレワーカーと呼ぶ。

さまざまな公共サービス（行政・教育・医療・福祉・余暇）も時間や場所の制約を受けずに柔軟に提供することが可能に！！



図書館ネットワークによりどこでも図書が利用できる！！

5. 共有 Share



物・サービス・空間などを、多くの人々が共有・交換して
利用するシェアリング・エコノミーが進んでいる！！



シェア・ハウス



シェア・オフィス

空間を共有する！！

学校の施設開放
→時間によるシェア



学校の複合化 →空間のシェア

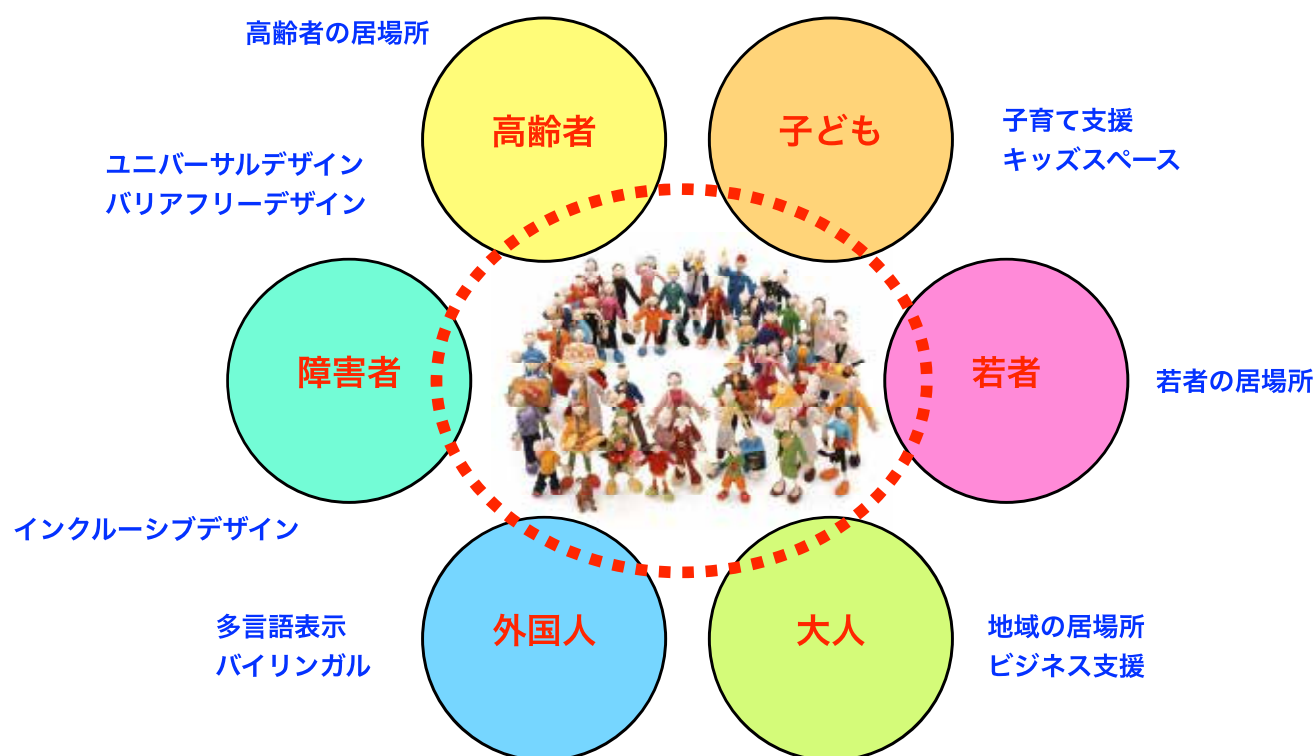
台東区立上野小学校（社会教育館、社会体育施設、幼稚園）

設計：内井昭蔵建築設計事務所

所在地：東京、日本



6. 融合 Inclusion



さまざまな人々の利用を想定したインクルーシブ
デザイン・ユニバーサルデザインを考えよう！！



誰でもわかりやすい・使いやすい！！

7. 参加 Participation



新利根小学校ワークショップ
所在地：茨城県稲敷市

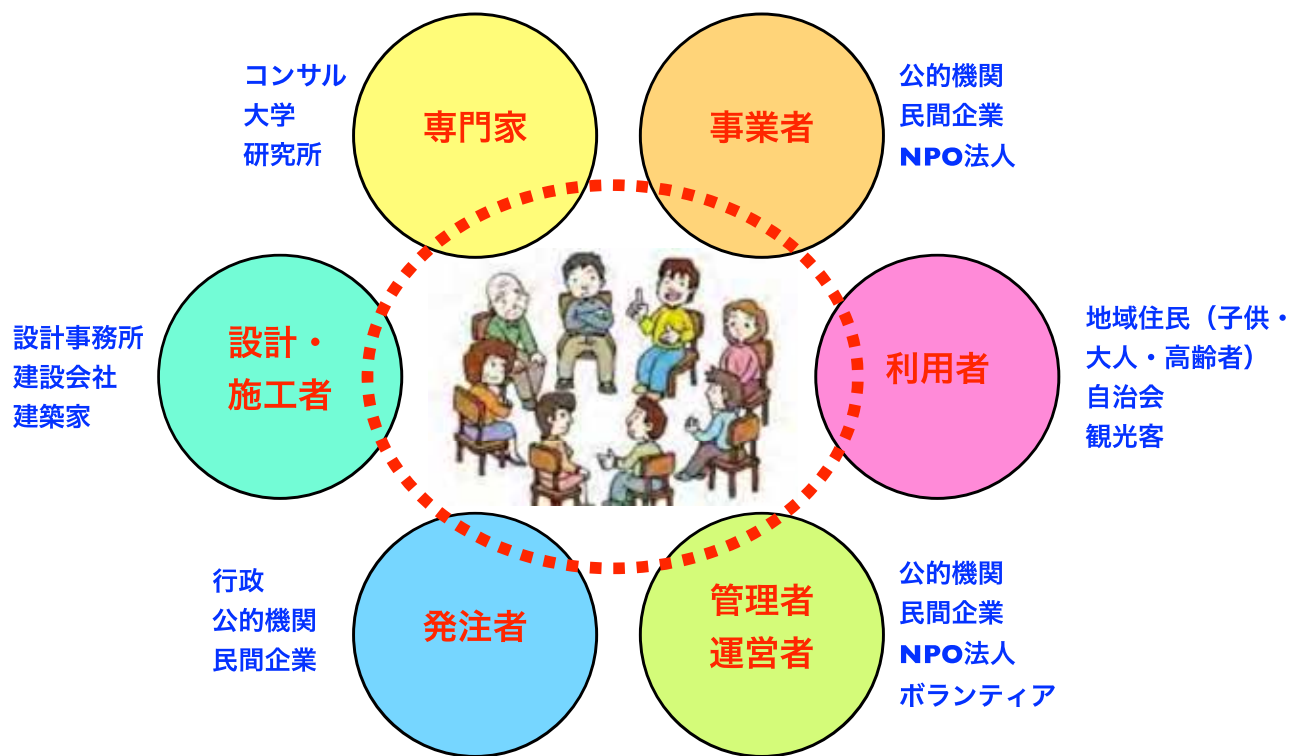


第一回ワークショップの様子



第二回ワークショップの様子

佐倉新図書館・公共施設再編ワークショップ
所在地：千葉県県佐倉市



発注者のみならず、さまざまなユーザー・関係者を
巻き込んだワークショップなどで計画すべき！！

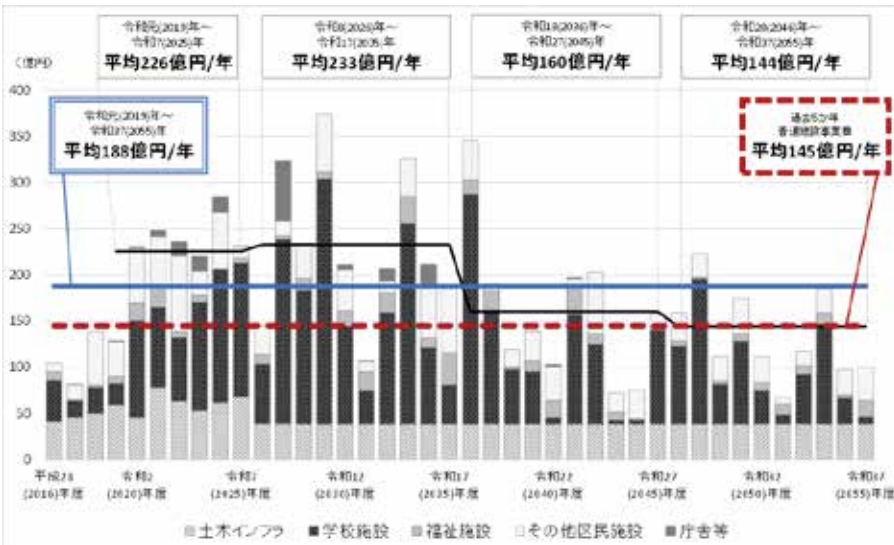
ご静聴ありがとうございました！！

板橋区の公共施設マネジメントの取り組みについて

板橋区役所
都市整備部 都市計画課長
千葉 亨二

1.板橋区の現況と、取り組みの背景

- 「公共施設等総合管理計画」及び「個別施設計画」を平成27年までに策定
- 将来的な人口減少
- 施設の老朽化（築30年以上が80%以上）
- 建設費の上昇（H25と比較して約1.4倍）
- 将来LCCの予測から、総量抑制が不可欠
LCC算定：独自プログラムでの随時更新



2.総合計画と一体的な施設計画

- 策定の目的
 - ①次世代への魅力ある公共施設の継承
 - ②安心・安全な公共施設づくり
- 総合計画「No.1 実現プラン」
 - ①個別施設計画
 - ②計画の内容（資料編）
- 施設カルテ



3.維持改修経費の優先順位の判断

- 耐用年数の考え方
 - 優先順位を設定する基準
 - 維持改修経費の順位づけ
- ## 4.広域連携の取り組み
- F M連絡会議東京23区地域会
 - 庁内の意識啓発（エフエム通信）



5.施設整備における課題への対応

- 環境配慮・ユニバーサルデザイン
- 具体的なプロジェクトの推進
- 本庁舎、美術館、こども動物園、中央図書館、体育館、学校、学校プール、区営住宅
- 将来に向けて（SDGs、Society 5.0）
- JFMA賞 最優秀賞受賞



公共施設のあり方を考える際の6つのポイント

- ① 子どもや孫の世代に過度な負担を先送りしないようにしよう。
- ② 中長期の視点で将来のまちの姿を考えつつ、スマート・シュリンク（賢く縮小）していくことを考えよう。
- ③ 施設の総量圧縮は統廃合が目的ではなく、施設を適正化していく取り組みです。
- ④ 施設と機能を分けて考えよう。そして、民間の力を有効活用しよう。
- ⑤ 施設を利用する市民だけでなく、利用していない市民のことも考えよう。
- ⑥ 公共施設の老朽化問題は財源問題。効果的な財源確保策を考えよう。

『佐倉市における公共施設の現状』

－ ファシリティマネジメント（FM）の取り組み －



佐倉市役所 本庁舎
(黒川紀章, 1971)

佐倉市 資産経営部長

小菅 慶太

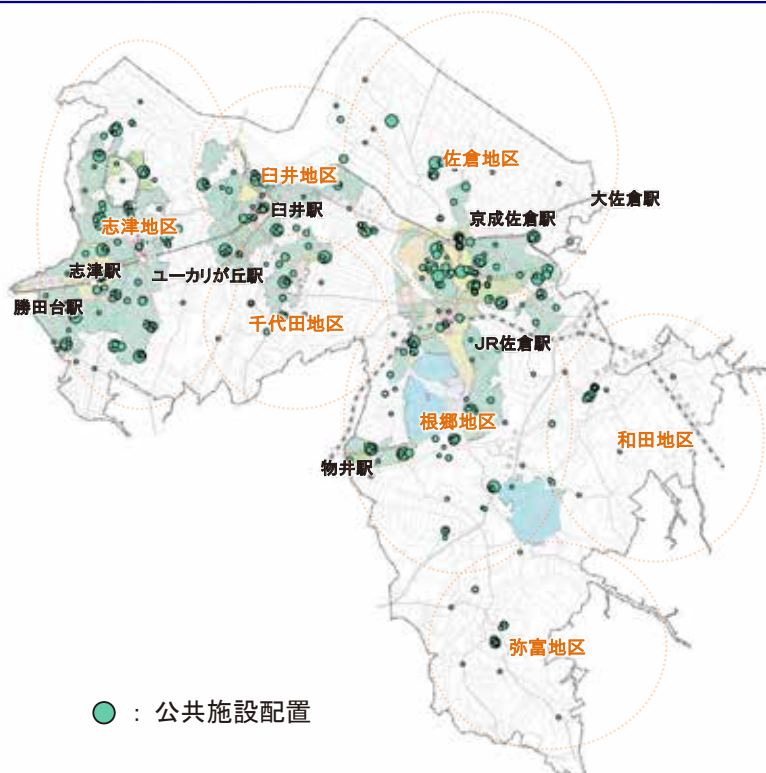
Facility Management Department

SAKURA CITY



佐倉市の概要

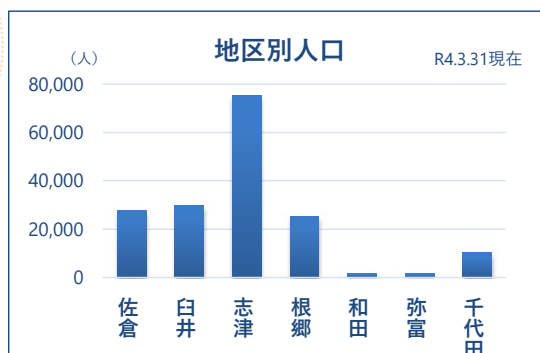
佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp



人 口	171,747 人 (R4.3.31現在)
面 積	103.69 km ²

決算状況（令和3年度普通会計）

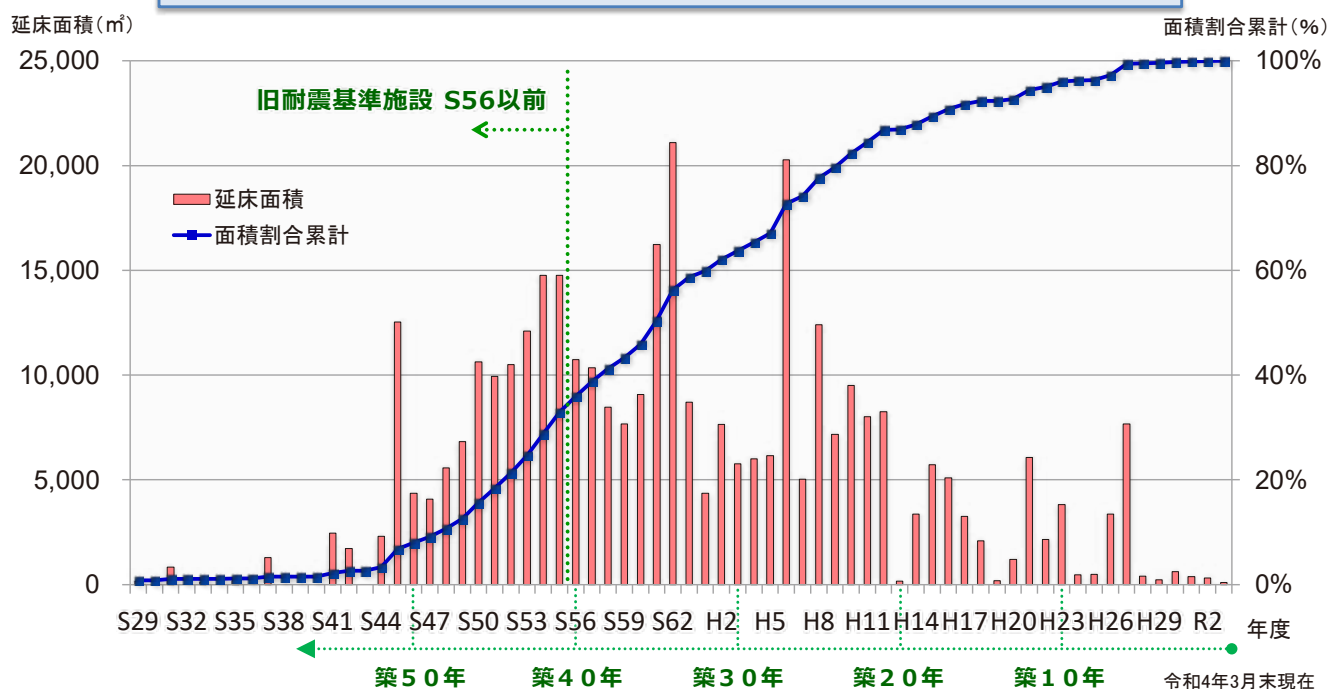
歳 出 決 算 額	557 億円
経 常 収 支 比 率	87.9 %
財 政 力 指 数	0.91



市有施設のストックとその老朽化

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp

棟数：714棟 延床面積：約36万m² 平均年令：34才



2

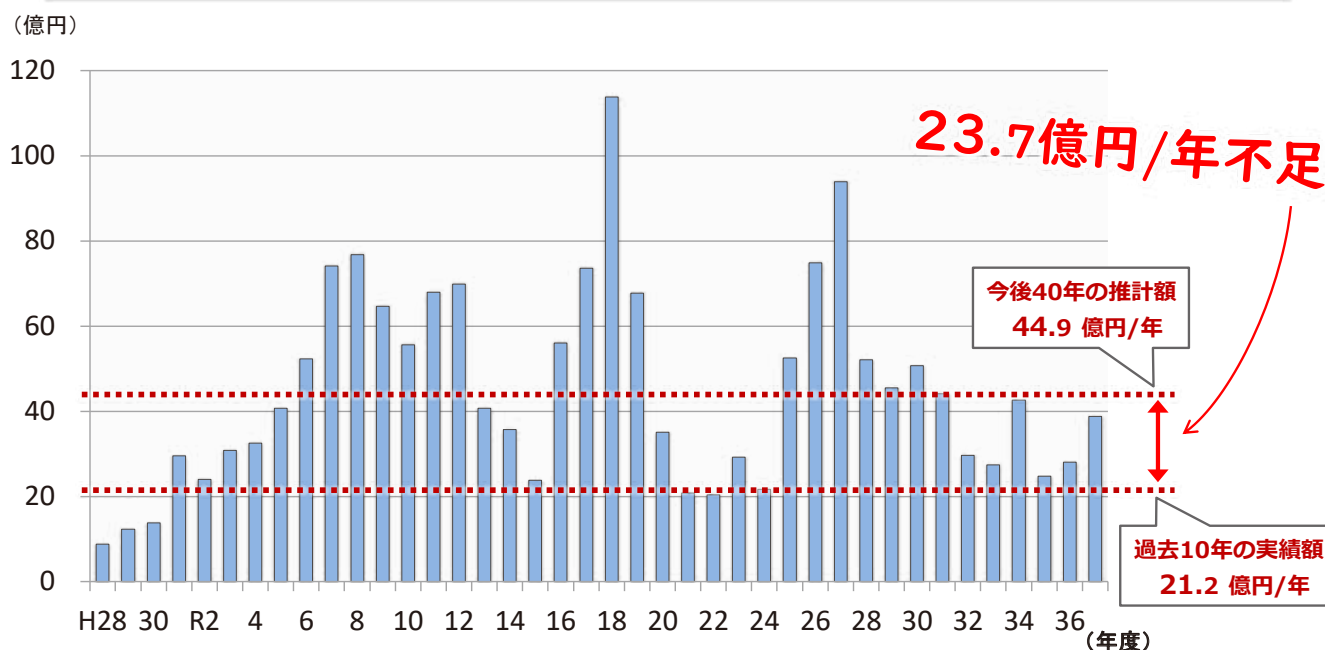
SAKURA CITY



将来更新費用の不足

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp

今後40年の公共建築物更新費用：1,797.0億円（1年当たり 44.9億円）



※ 佐倉市公共施設等総合管理計画(R3改訂)による推計
(既存施設を耐用年数経過時に単純更新した場合)

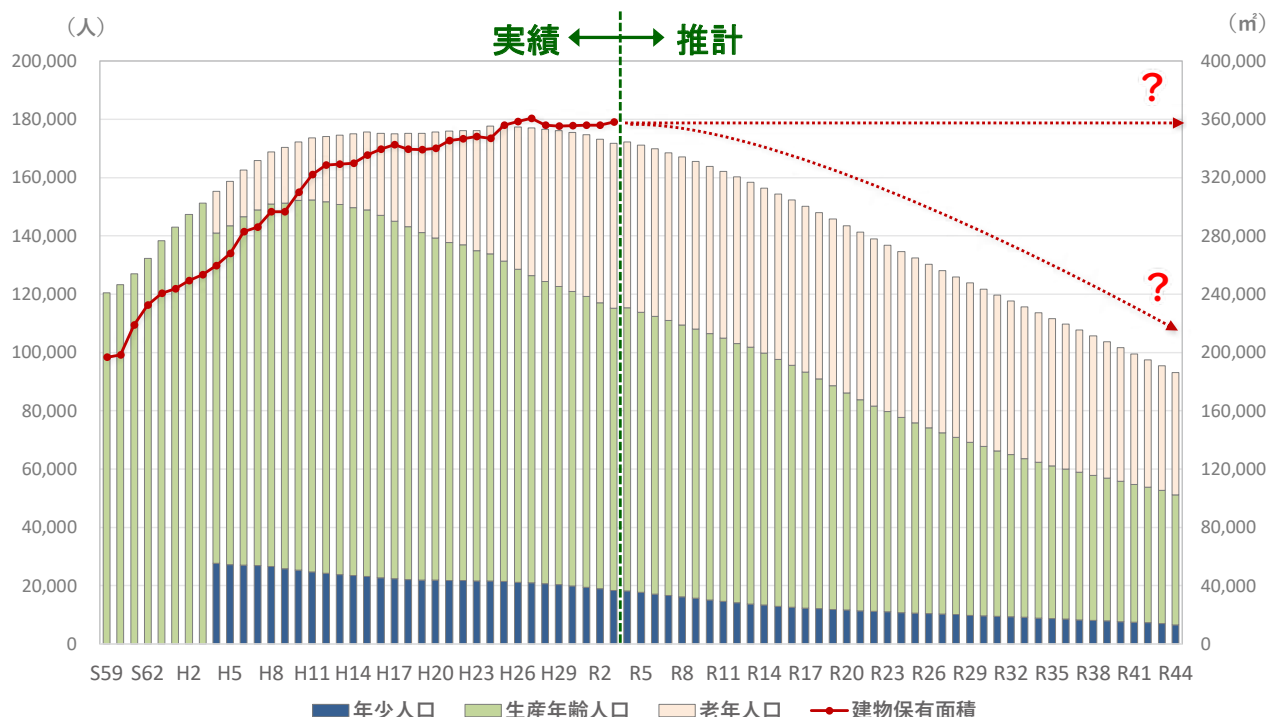
3

SAKURA CITY



人口と建物保有面積の推移

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp



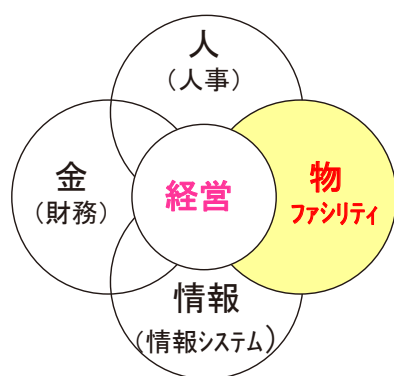
人口実績は年度末時点の住民基本台帳、人口推計は佐倉市人口ビジョン（基準ケース）、建物保有面積は決算（財産に関する調査）による。平成3年度以前は年齢区分別人口の統計データなし。

4

SAKURA CITY

ファシリティマネジメント(FM)とは

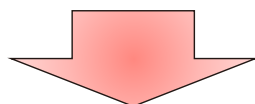
佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp



施設とその環境 = ファシリティ

- ①事業目的のために使用する敷地・建物などの施設
- ②施設の中で働く人の執務環境、利用する人の居住環境等の内部環境
- ③施設が立地する近隣地域から地球環境にいたる外部環境

**組織全体に及ぶファシリティを総合的に把握し、
ライフサイクルでの全体最適を目指す！！**



ファシリティマネジメント(FM)

土地、建物、設備やそれらを取り巻く内外の環境であるファシリティを**経営資源**と捉え、経営的視点に基づき、**コストの最小化や施設効用の最大化**を図るための、総合的・長期的視点からファシリティを戦略的かつ適正に管理・活用していくという経営管理手法のことを言う。

5

SAKURA CITY

公共施設の複合化（志津市民プラザ）

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp

公民館改築に係る基礎調査 （大学との共同研究）

現状把握（見える化）

施設評価（アセスメント）

総量縮減（LCC計算）

複合化による市民サービス向上

平成27年11月オープン



6

SAKURA CITY



民間活力の導入（ESCO事業、PFI事業）

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp

◇施設の空調・照明等改修工事 ⇒ ESCO事業の導入

ESCO事業のメリット

- ・予算の平準化
- ・機械停止リスク解消
- ・光熱水費削減保証
- ・民間ノウハウの活用



公民館・美術館
図書館等の施設
で導入済

ESCO(Energy Service Company)事業とは…

省エネルギー改修にかかる経費を光熱水費の削減分で賄う事業。
ESCO事業者は、省エネルギー診断、設計・施工、運転・維持管理、
資金調達等の包括的なサービスを提供する。

◇小中学校・幼稚園の空調整備 ⇒ PFI事業の導入

PFI事業のメリット

- ・サービス水準の向上
- ・財源の確保、平準化
- ・発注、契約期間の短縮
- ・競争性の確保
- ・財政負担の軽減（VFM 約8%）



小学校23校
中学校11校
幼稚園3園
で導入済

PFI(Private Finance Initiative)事業とは…

民間の資金とノウハウを活用して公共施設等の設計・
建設・改修や維持管理・運営等を行う手法。

7

SAKURA CITY



民間スイミングスクールの活用(官民連携)

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp



※ 現在は新型コロナウイルス感染症の影響により休止中

8

SAKURA CITY



公共施設包括管理業務委託の導入

佐倉で 才能が 開花する
www.city.sakura.lg.jp

概要

- 設備等の維持管理に係る業務の予算を集約、一括して発注。
- 既存業務に加え、施設の巡回点検や緊急対応などの新規業務を実施。

効果

- 一括して発注・契約を行うことにより、事務作業量が削減される。
- 統一的な仕様・手法で業務管理がなされることで、施設の維持管理に係る品質が向上する。
- 建物・設備の状況や点検等の結果を一元的に把握し、統一的な視点からの修繕提案（不具合内容や緊急度判定等）を活用することで、効率的な修繕計画につなげることが可能。



個別の委託契約(従来)

〇〇課	〇〇公民館	〇〇センター
空 調	空 調	空 調
電 気 工 作 物	電 気 工 作 物	電 気 工 作 物
消 防 設 備	消 防 設 備	消 防 設 備



公共施設包括管理業務委託

【既存業務】

空 調	電 気 工 作 物	消 防 設 備
--------	-----------------------	------------------

【新規の業務】

- ・専門技術者による業務管理、月1回の巡回点検、緊急時の対応
- ・点検結果等に基づく修繕計画の提案
- ・管理情報の一元化 など

9

SAKURA CITY



平成29年3月 佐倉市公共施設等総合管理計画を策定
令和 4年3月 佐倉市公共施設等総合管理計画を改訂



公共施設等の現状及び将来の見通し

■公共建築物・インフラ施設の老朽化

- 公共建築物（約36万㎡）のうち、約62.5%が建築後30年以上経過。
- 改修・更新に要する費用は、40年間で約1,245億円（1年平均で約31億円）と推計。
- 近年の投資的経費平均は約21億円/年であり、財政調整基金が枯渇するとさらなる圧縮が必要。
- このままの状況で推移すると、必要な改修・更新等が行えない。

■人口・社会情勢の変化

- 生産年齢人口の減少や高齢化の進展と、それに伴う税収の伸び悩みや扶助費の増加による財政状況の逼迫。
- 人口構成や行政需要の変化を踏まえたまちづくりや行政サービスのあり方への見直しが必要。

課題

①安全性・健全性の確保

老朽化の進行に伴い増加する不具合や事故等のリスクに対応する必要。

②財政的な持続可能性の確保

公共施設にかかる費用の縮減や平準化を図り、財政的な持続可能性を確保する必要。

③社会構造の変化への対応

人口構成や行政ニーズ等の変化に対応し、将来に向けて必要な行政サービス・機能を確保する必要。

基本的な方針と目標

①適切な維持管理と長寿命化

計画的な修繕・改修により長寿命化を図り、目標耐用年数を75年とする。

②施設の規模・配置の見直し

施設の統合等の機能再編や合理化を図り、**20%以上**を目途に**面積を縮減**。

③官民連携、他自治体等との連携

効率的な維持管理体制、官民連携手法等により、管理運営にかかる費用を抑制。



メモ用紙

Blank lined paper template with horizontal ruling lines.

お問い合わせ

佐倉市資産経営部資産経営課
〒285-8501 千葉県佐倉市海隣寺町 97
TEL : 043-484-1111 (代表)
043-484-6110 (直通)
Mail : fm@city.sakura.lg.jp