

第1章 背景・目的等（計画書P1～P3）

【背景】

- ・築30年を超えた建物は、教育施設全体の約7割となり、施設の老朽化が進行。
- ・国や総合管理計画は、令和2年度中に個別施設計画策定要請。
- ・教育ビジョンでは、施設の計画的な改修・整備を位置づけ。

【目的】

本計画は、教育施設における老朽化状況等を踏まえて想定される中長期的なトータルコストを把握し、施設の更新・改修等を計画的に進めていくうえで必要となる財政支出の縮減や平準化に向けた取組方針を定め、教育施設の安全性を最優先に、機能性を確保することで、良好な教育環境を維持・形成していくことを目的とする。

【計画の位置づけ】

総合計画や教育ビジョンを上位計画として、総合管理計画の基本方針を踏まえた、個別施設計画として位置づける。

【計画期間】

35年間（令和3年度～令和37年度）

【対象施設】

学校施設：37施設 112棟  
社会教育施設等：11施設 10棟

第2章 教育施設の目指すべき姿（計画書P4～P5）

教育ビジョンを下支えする「場」の提供の視点から、教育施設の目指すべき姿を次のとおり設定。

○ 安全・安心に、快適な学習環境が整備された施設づくり

学校施設は、児童生徒が様々な学習活動を行い、一日の大半を過ごす「場」。社会教育施設等は、学習機会の提供や生涯にわたる市民の学習活動を支援する「場」。このため、維持管理を適切に行い、老朽化改修を計画的に実施し、教育環境の整備に努める。

○ 地域の拠点としての施設づくり

学校施設は、災害時には避難所やスポーツなどの学校開放事業でも活用されるなど、市民にとって最も身近な公共施設であり、地域コミュニティの形成において重要な役割を担っている。社会教育施設等は、生涯学習の地域拠点として施設特性に応じた配置としている。避難所としての機能強化に努めるとともに、地域づくりの拠点として教育施設の活用を推進する。

○ 社会環境等の変化に対応した施設づくり

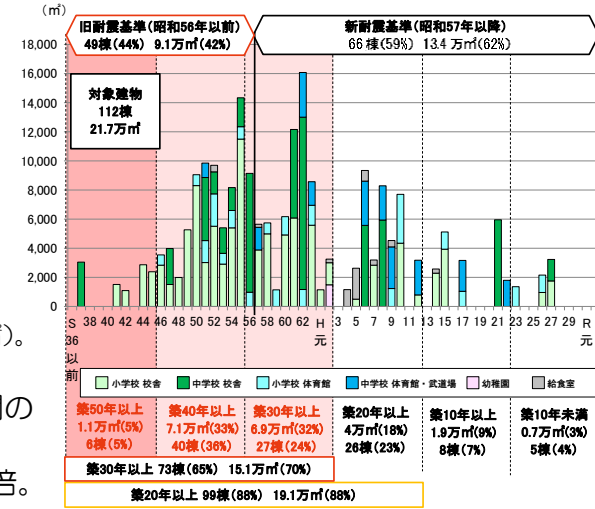
教育を取り巻く社会環境等は目まぐるしく変化している。今後、様々な社会環境の変化や社会的ニーズを的確に捉えるとともに、施設のバリアフリー化や省エネルギー化に配慮するなど、施設整備に反映していくように努める。

第3章 教育施設の実態など

【学校施設の運営・活用状況】（計画書P6～P14）

- ① 保有延床面積は216,592㎡で、市の公共施設全体の約61%。
- ② R2.5時点の児童数は8,182人、生徒数は4,144人。計画終期の35年後では、児童数は3,456人、生徒数は1,841人と推計。
- ③ 過去5年間の施設関連経費の平均は約17.7億円/年。うち、施設整備関連経費は約12.8億円/年。
- ④ 築年別では、築30年以上の建物が約7割（約15.1万㎡）。10年後には、約9割が築30年以上となる。
- ⑤ 築50年で建て替えを実施しようとした場合、35年間の総額は約1,458億円、年平均では約41.7億円/年のコストがかかると推計。過去5年間平均経費の約2.4倍。

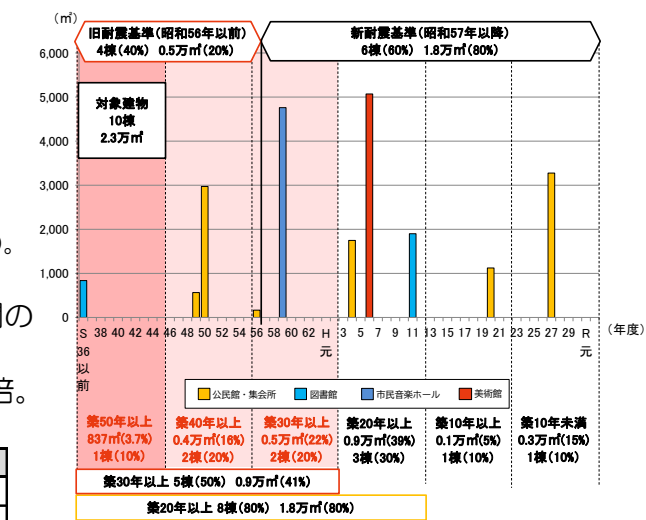
＜学校施設の築年別整備状況＞（計画書P13）



【社会教育施設等の運営・活用状況】（計画書P15～P20）

- ① 保有延床面積は22,513㎡で、市の公共施設全体の約6%。
- ② 来館者数、貸出数はいずれも減少傾向。
- ③ 過去5年間の施設関連経費の平均は約4.5億円/年。うち、施設整備関連経費は約3.1億円/年。
- ④ 築年別では、築30年以上の建物が約4割（約0.9万㎡）。10年後には、約8割が築30年以上となる。
- ⑤ 築50年で建て替えを実施しようとした場合、35年間の総額は約200億円、年平均では約5.7億円/年のコストがかかると推計。過去5年間平均経費の約1.3倍。

＜社会教育施設等の築年別整備状況＞（計画書P19）



【老朽化の実態】（計画書P21～P33）

○ 構造躯体の健全性の把握

- ・すべての施設の耐震性を確保済。
- ・概ね健全な強度を保持。

○ 構造躯体以外の劣化状況の把握

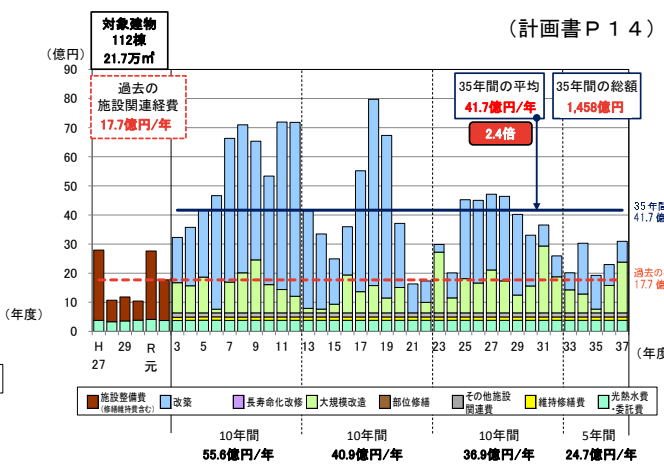
- ・5項目で劣化状況の評価。（A～Dランク）（下表）
- ・D評価は、9棟11項目。
- ・評価結果を数値化し、健全度を把握。（右表）

| 健全度      | 棟数  |
|----------|-----|
| 80～100点  | 26  |
| 60～80点未満 | 54  |
| 50～60点未満 | 18  |
| 40～50点未満 | 10  |
| 40点未満    | 4   |
| 計        | 112 |

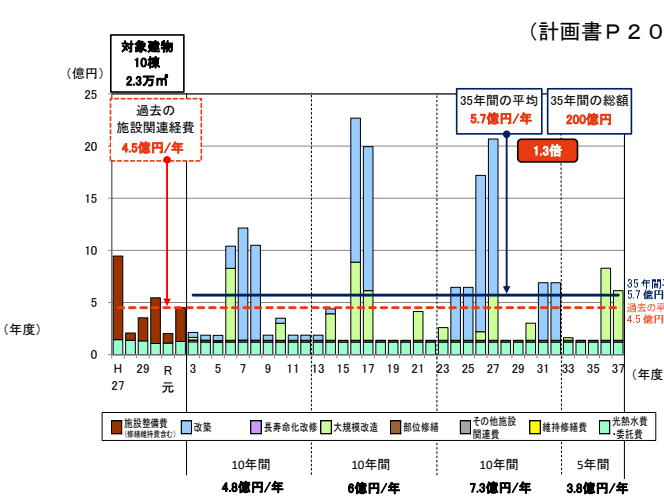
| 健全度      | 棟数 |
|----------|----|
| 80～100点  | 3  |
| 60～80点未満 | 5  |
| 50～60点未満 | 0  |
| 40～50点未満 | 1  |
| 40点未満    | 1  |
| 計        | 10 |

| 学校施設(棟)    | A  | B  | C  | D |
|------------|----|----|----|---|
| 屋根・屋上      | 57 | 39 | 15 | 1 |
| 外壁         | 45 | 43 | 18 | 6 |
| 内部仕上       | 18 | 49 | 43 | 2 |
| 電気設備       | 18 | 49 | 45 | 0 |
| 機械設備       | 18 | 49 | 45 | 0 |
| 社会教育施設等(棟) | A  | B  | C  | D |
| 屋根・屋上      | 4  | 4  | 2  | 0 |
| 外壁         | 2  | 4  | 3  | 1 |
| 内部仕上       | 2  | 6  | 1  | 1 |
| 電気設備       | 3  | 5  | 2  | 0 |
| 機械設備       | 3  | 6  | 1  | 0 |

＜学校施設の今後の維持・更新コスト(従来型)＞（計画書P14）



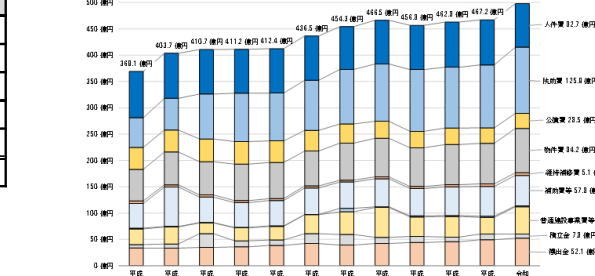
＜社会教育施設等の今後の維持・更新コスト(従来型)＞（計画書P20）



【財政状況】（計画書P34～P35）

- ・歳入、歳出決算額は昨年度が過去最高。
- ・実質単年度収支は4年連続赤字。

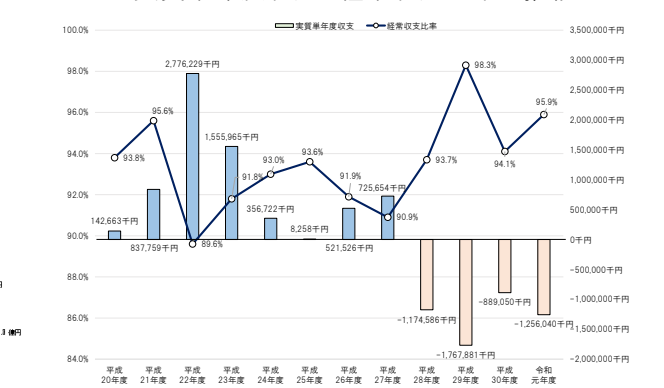
＜歳出決算額の推移＞



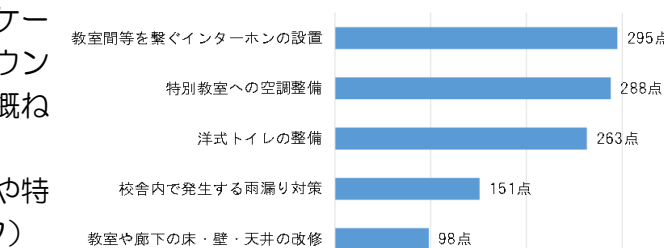
【アンケート】（計画書P36～P40）

- ・教職員を対象とした学校施設に関するアンケートでは、教室・廊下・階段、トイレ、グラウンド、体育館、職員室の整備状況について、概ね整っている状況がうかがえた。
- ・優先的に整備すべき事項は、インターホンや特別教室空調、トイレ洋式化など。（右グラフ）

＜実質単年度収支と経常収支比率の推移＞



今後優先すべき施設整備（優先度第1位～第3位の合計点）



【概要版】佐倉市教育施設長寿命化計画

第4章 教育施設整備の基本的な方針等（計画書P41～43）

1. 基本方針（総合管理計画の基本方針を踏まえ設定）

1) 適切な保全と長寿命化

- 教育環境の質を確保するため、適切な保全と計画的な改修に取り組むとともに施設の長寿命化を実現し、トータルコストの縮減及び予算の平準化を図っていく。
- ライフサイクルコストや環境負荷の低減、施設の省エネルギー化の推進を図る。

2) 施設の規模及び配置の見直し

- 更新にあたっては、児童生徒数の見直しや利用人数等の利用需要の動向を踏まえ、適正な規模を検討する。
- 教育施設のみならず、他の公共施設等の配置状況を鑑み、将来のまちづくりを踏まえつつ、地域の拠点としての役割を担うための適切な配置を検討する。

3) 官民連携、他自治体等との連携

- 今後も限られた予算で効率的かつ効果的な施設整備を行い、かつ維持管理等の水準を向上させていくためには、指定管理者・PFI等の官民連携手法は有効であることから、引き続き活用を検討していく。

計画推進における目標（総合管理計画より）

- 長寿命化が可能な施設は、目標使用年数を「75年」とし、計画的な修繕・改修を行うことにより長寿命化を図る。
- 施設の更新の時期に合わせて、統合・複合化等の機能再編や合理化を図り、「20%」を目処に面積を削減。
- 効率的な維持管理体制や官民連携手法等の導入により、管理運営にかかる費用を抑制し、将来の更新費用の均衡を図る。

2. 教育施設の規模・配置計画等の方針

- 現在の学校配置は、旧町村合併等を踏まえ適正に配置されているものの、今後の児童生徒数の動向等を踏まえ、学校施設の規模・配置について検証が必要。
- 社会教育施設等は、他の施設と機能の重複などが見られる施設もあることから、施設間での整理・共有が必要。

3. 長寿命化の方針、目標使用年数、改修周期

- 建物をより長く使用し、トータルコストの縮減と平準化を図る。
- 目標使用年数は、長寿命化が可能な施設は75年。長寿命化が適さない建物であっても、65年を目標使用年数とする。
- 改修周期は、築20・60年を目途に機能回復改修、築40年を目途に機能回復とともに、社会情勢等を考慮した機能向上改修を実施。

第5章 基本的な方針等を踏まえた施設整備の水準等

（計画書P44～47）

- 「教育施設の老朽化状況の実態」において把握した現状の整備水準や「教育施設整備の基本的な方針等」などを踏まえたうえで、「教育施設の目指すべき姿」を実現するため、今後の改修等における整備水準を学校施設のみ設定。
- 維持管理の項目・手法等は、包括管理業務委託の点検結果、現場からの報告や改修履歴など、適切な情報管理に努める。

第6章 長寿命化の実施計画（計画書P48～P55）

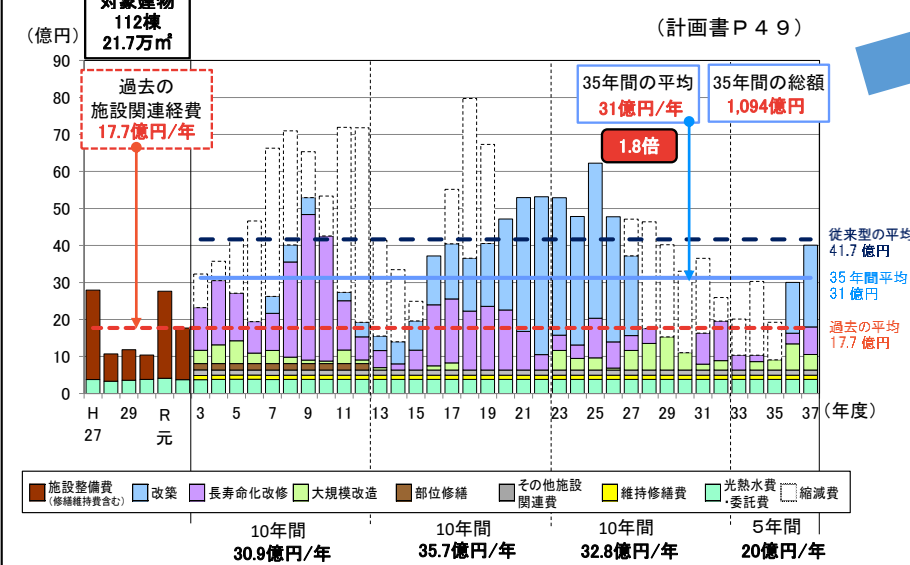
1 長寿命化のコストの見通し、長寿命化の効果

第4章の基本方針を踏まえて長寿命化手法を導入した場合における今後のコストの見通しやその効果、第3章の施設の実態や第5章の整備水準等を踏まえた今後の5年間の実施計画を定める。

【学校施設】

- 35年総額は1,094億円、年平均は31億円（従来型の約7割）。
- 過去5年間の平均経費（約17.7億円/年）の約1.8倍の年間経費（約31億円/年）がかかると推計。

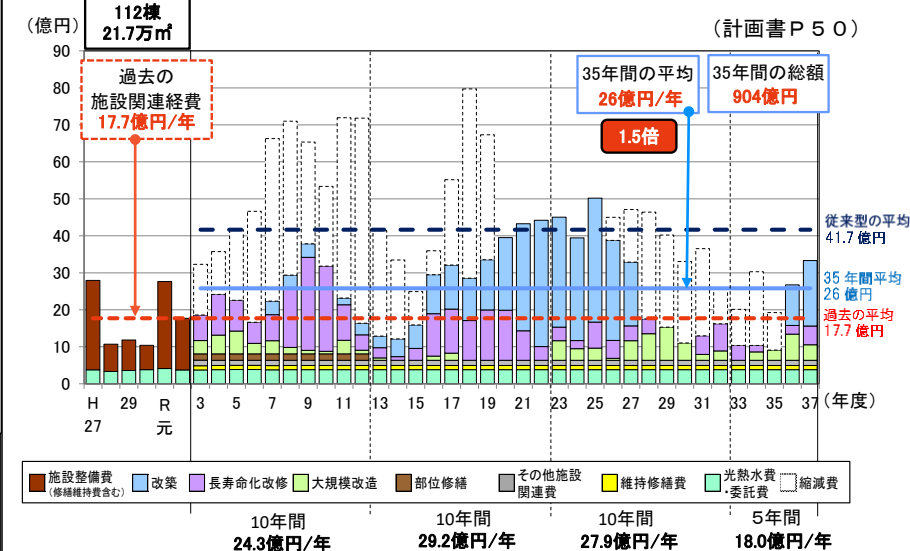
＜学校施設の今後の維持・更新コスト(長寿命化型)＞



【社会教育施設等】

- 35年総額は157億円、年平均は4億円（従来型の約7割）。
- 過去5年間の平均経費（約4.5億円/年）と同程度と推計のため、長寿命化を進める。

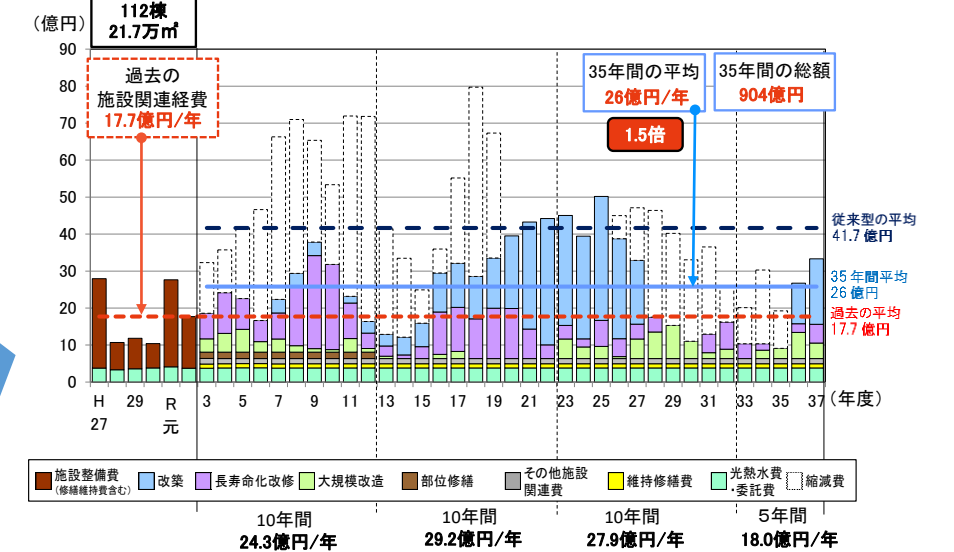
＜社会教育施設等の今後の維持・更新コスト(長寿命化型)＞



第7章 長寿命化計画の運用方針（計画書P56）【評価指標】①劣化状況D評価 ②学校施設の延床面積

- 情報基盤の整備と活用……施設の経過年数等の基礎情報に加え、改修履歴や点検結果等のデータベース化を行うことで、施設の状態を把握。
- 推進体制等の整備……施設所管課が中心となって所管施設の情報等を関連部署と共有しながら連携を図る。
- 進捗管理……上記のとおり評価指標を設定、進捗管理。①11箇所→0箇所 ②216,592㎡→初期値以下（凡例：初期値→R7年度末）

＜コスト縮減に向けたシミュレーション(パターン3)＞（計画書P53）



改修箇所の精査と改築時に一律20%の延床面積を削減した場合、長寿命化のみの試算における過去経費に対する約1.8倍のコストを、約1.5倍に抑えられる。

2 維持・更新の課題と今後の取組の方向性（計画書P54）

学校施設は、今後10年間は長寿命化改修、その後改築が中心。施設の長寿命化でコスト縮減を見込むが、それだけでは施設維持は困難。下記の取組も併せて実施が必要。

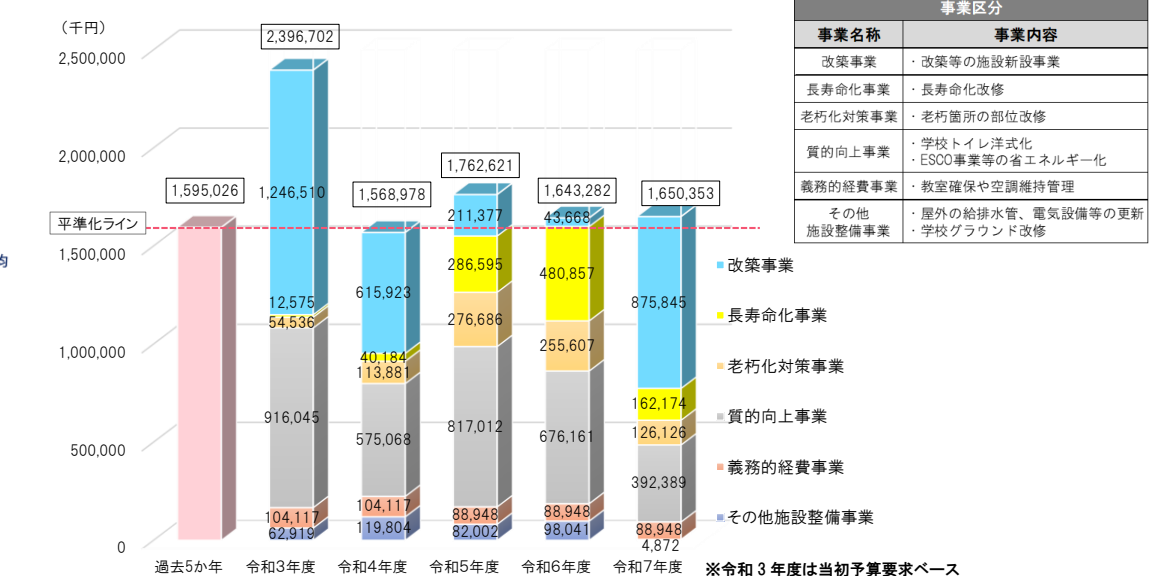
【取組項目】

- 施設規模・配置の最適化……将来の児童生徒数を踏まえた施設規模・配置、複合化
- 維持・更新コスト等の縮減……予防保全型の維持管理、省エネルギー化
- 民間活力の導入……PFI、リース契約、資産の有効活用

【検討の方向性】

3 改修等の優先順位づけと実施計画（計画書P55）

今後5年間は、佐倉図書館の改築事業と学校施設のトイレ洋式事業を最優先事業として位置づけるとともに、長寿命化事業や老朽化対策、省エネルギー事業などを段階的に進めていく。



| 事業区分    |   |
|---------|---|
| 事業名称    | 事業内容                                    |
| 改築事業    | 改築等の施設新設事業                              |
| 長寿命化事業  | 長寿命化改修                                  |
| 老朽化対策事業 | 老朽箇所の部位改修                               |
| 質的向上事業  | 学校トイレ洋式化<br>ESCO事業等の省エネルギー化             |
| 義務的経費事業 | 教室確保や空調維持管理                             |
| その他     | 屋外の給排水管、電気設備等の更新<br>施設整備事業<br>学校グラウンド改修 |