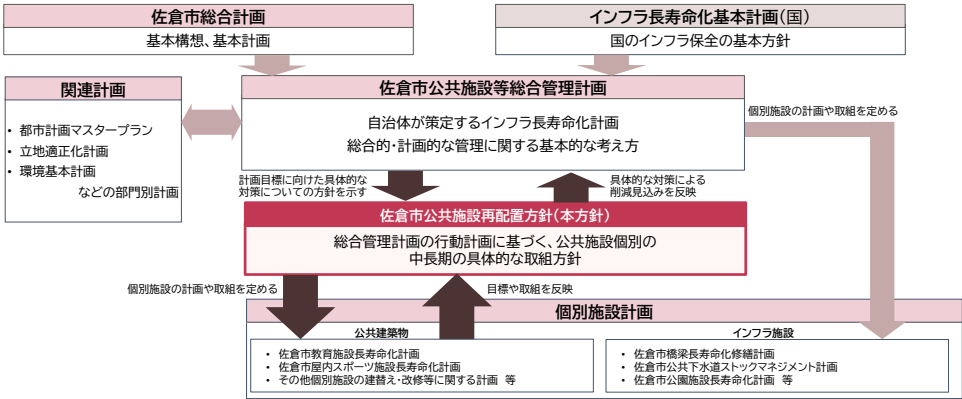


1 公共施設再配置方針の位置づけ

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、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。)を策定しました。本方針は、佐倉市ファシリティマネジメント推進基本方針(2008年(平成20年)9月策定)に基づき、**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、佐倉市が所有し、又は管理している公共施設のうち、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。

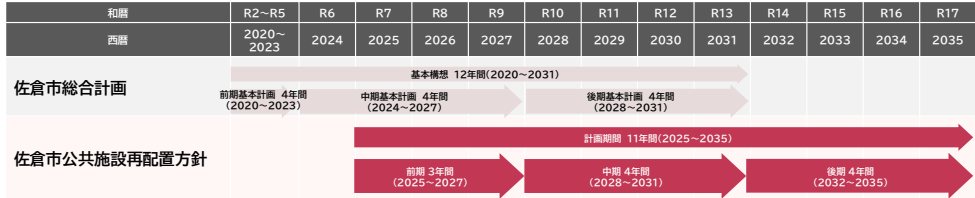


しりあぶりね©佐倉市

大分類	中分類	施設数	面積(㎡)
1. 市民文化施設	集会施設	21	21,367
	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	7	6,558
4. 学校教育施設	学校	34	220,591
	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	38	7,399
	高齢福祉施設	9	1,832
	障害福祉施設	3	2,199
6. 保健福祉・医療施設	保健施設	4	5,180
	その他福祉施設	2	2,755
	医療施設	2	148
7. 行政施設	庁舎等	11	16,988
	その他行政施設	4	594
8. その他施設	その他	10	8,316
合計		170	334,901

対象期間

本方針の対象期間は、2025年度(令和7年度)から2035年度(令和17年度)までの**11年間**とします。総合管理計画の上位計画である「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。



2 施設評価

施設評価の概要

「品質・財務・供給」の観点から公共施設の現状を評価することを目的として、施設評価を実施します。

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。

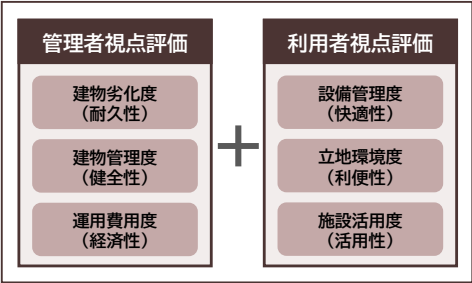
「定量評価」と「定性評価」の結果を踏まえ、個別施設ごとに建物と機能についての「**総合評価**」を実施します。



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。各評価項目において、点数化した結果を「A、B、C、D」で評価を行い、C評価の数(D評価はC評価2つ分と数える)によって**施設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。

● 点数化による定量評価



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。

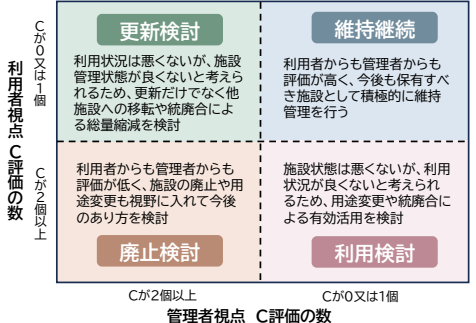
● 定性評価の評価項目

公共性	公益性 必要性
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



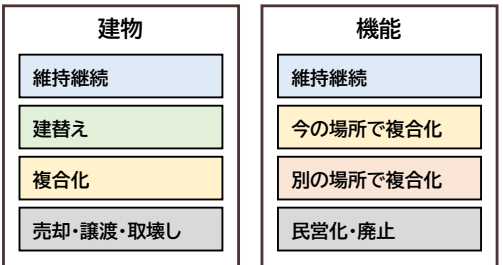
● 施設評価ポートフォリオ



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「**総合評価**」を行います。

● 総合評価の分類



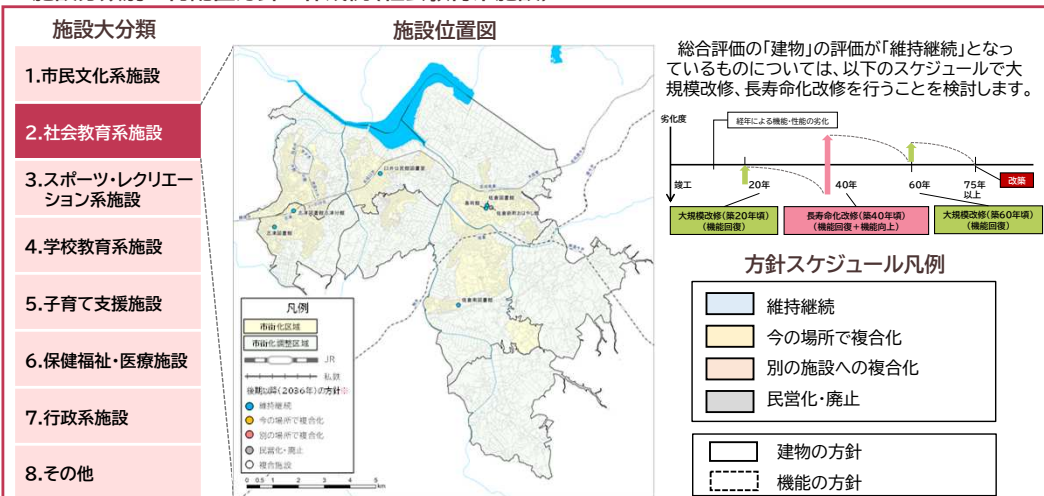
公共施設の再配置方針

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「対象期間」で定めた「前期」、「中期」、「後期」に「後期以降」を加えた4つの期間に分けています。

なお、具体的に方針を検討していく中で、時期や方針を変更する可能性があります。

● 施設分類別の再配置方針の作成例(社会教育系施設)



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)	後期以降 (2036～)
臼井公民館図書室 【臼井公民館・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 (予定)	
志津図書館 【志志津ふれあいセンター】 (1994 年築)	大規模改修 民間活力の導入を検討			
佐倉南図書館 (1999 年築)	民間活力の導入を検討	大規模改修 (予定)		
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		大規模改修 (予定)	
佐倉図書館 【夢咲くら館】 (2022 年築)	民間活力の導入を検討			
美術館 (1994 年築)	民間活力の導入を検討	大規模改修 (予定)		
佐倉新町おはやし館 (1991 年築)	譲渡又は売却を検討 廃止(展示物は別の場所で展示・保管)を検討			

地区別の再配置方針

「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

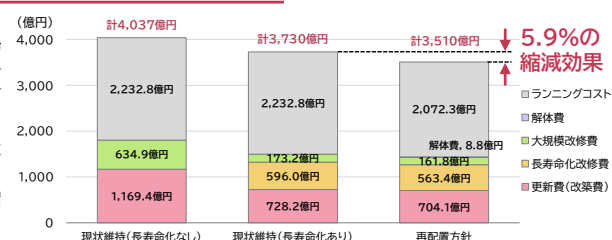
期待する面積縮減量

「3.公共施設の再配置方針」で示した具体的な再配置方針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(334,901㎡)から約**4.9%(16,425㎡)**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、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、長寿命化対策を実施しないケースでは約4,037億円、長寿命化対策を実施するケースでは約3,730億円かかる見通しです。

長寿命化対策を実施するケースにおいて、本方針で示した再配置方針を実現した場合のコストの削減費用は約220億円となり、5.9%の削減効果が見込まれます。



5

再配置方針の推進に向けて

個別施設の方針

個別施設の方針は、方針スケジュールに沿って検討を行い、庁内横断的な調整の結果や社会情勢の変化などを踏まえ、必要に応じて見直しを行います。

補助金等の財源の検討

建物の改修や更新に係る支出全てを市の財源だけで賄うことは困難なため、国・県の補助金や地方債等の活用について検討し、実質的な市の支出負担を抑えます。

民間事業者との連携

PPP/PFI手法など民間活力導入型の事業を検討する場合には、検討初期段階から民間事業者等の参加しやすい条件等についてサウンディングを行います。

市民への情報提供・意見聴取

本方針により再配置が必要となる施設については、施設の方針に応じて必要な市民への情報提供、意見聴取をしながら進めていきます。