

# 『佐倉市におけるFMの取り組み』

－ いま目の前にあるFMから始めよう －



佐倉市役所 本庁舎  
(黒川紀章,1971)

公共施設の今後のあり方を考えるシンポジウム

2023年7月2日(日)

～サステイナブル自治体運営を目指して～

佐倉市 資産経営部 資産経営課

Facility Management Section

# 佐倉市の概要

佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://www.city.sakura.lg.jp)



人口	171,747 人 (R4.3.31現在)
面積	103.69 km <sup>2</sup>
職員数	1,012 人 (R4.4.1現在) (職員一人当たり人口：171.16 人)

## 決算状況 (令和3年度普通会計)

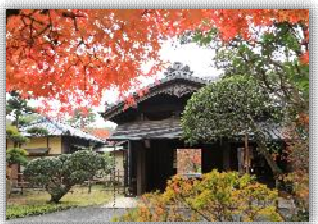
歳出決算額	557 億円
経常収支比率	87.9 %
財政力指数	0.91

## 不動産保有状況 (令和3年度決算)

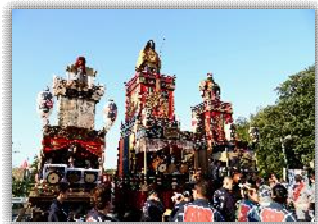
土地	約374万 m <sup>2</sup>
建物	約 36万 m <sup>2</sup>



佐倉マラソン



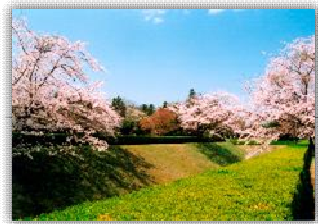
旧堀田邸



佐倉の秋祭り



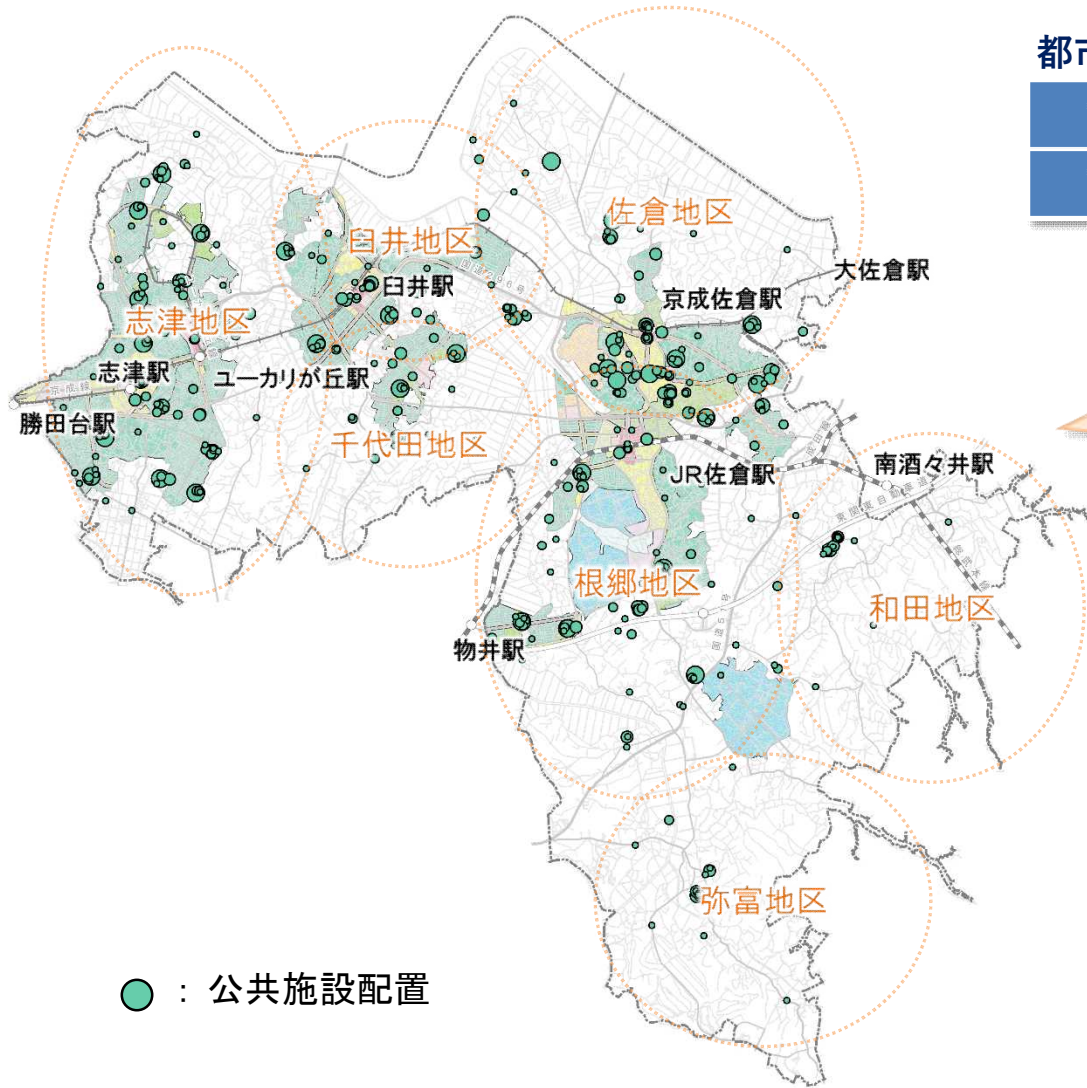
印旛沼



佐倉城址公園

# 佐倉市の概要

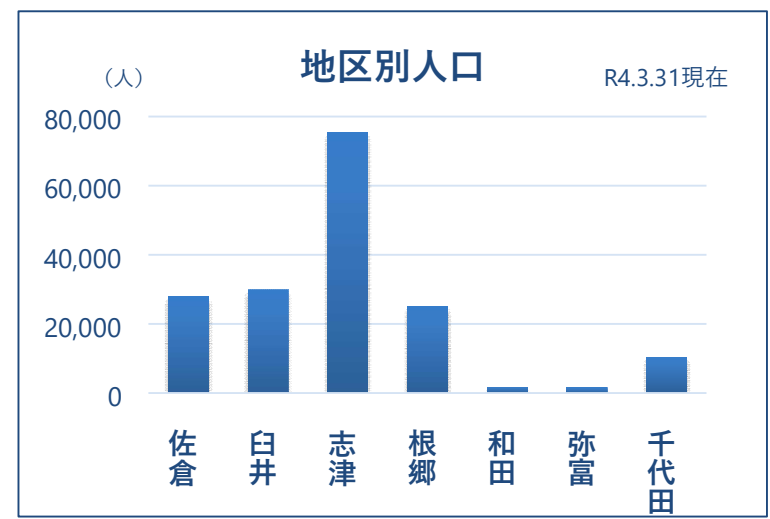
佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://www.city.sakura.lg.jp)



## 都市計画（区域区分）

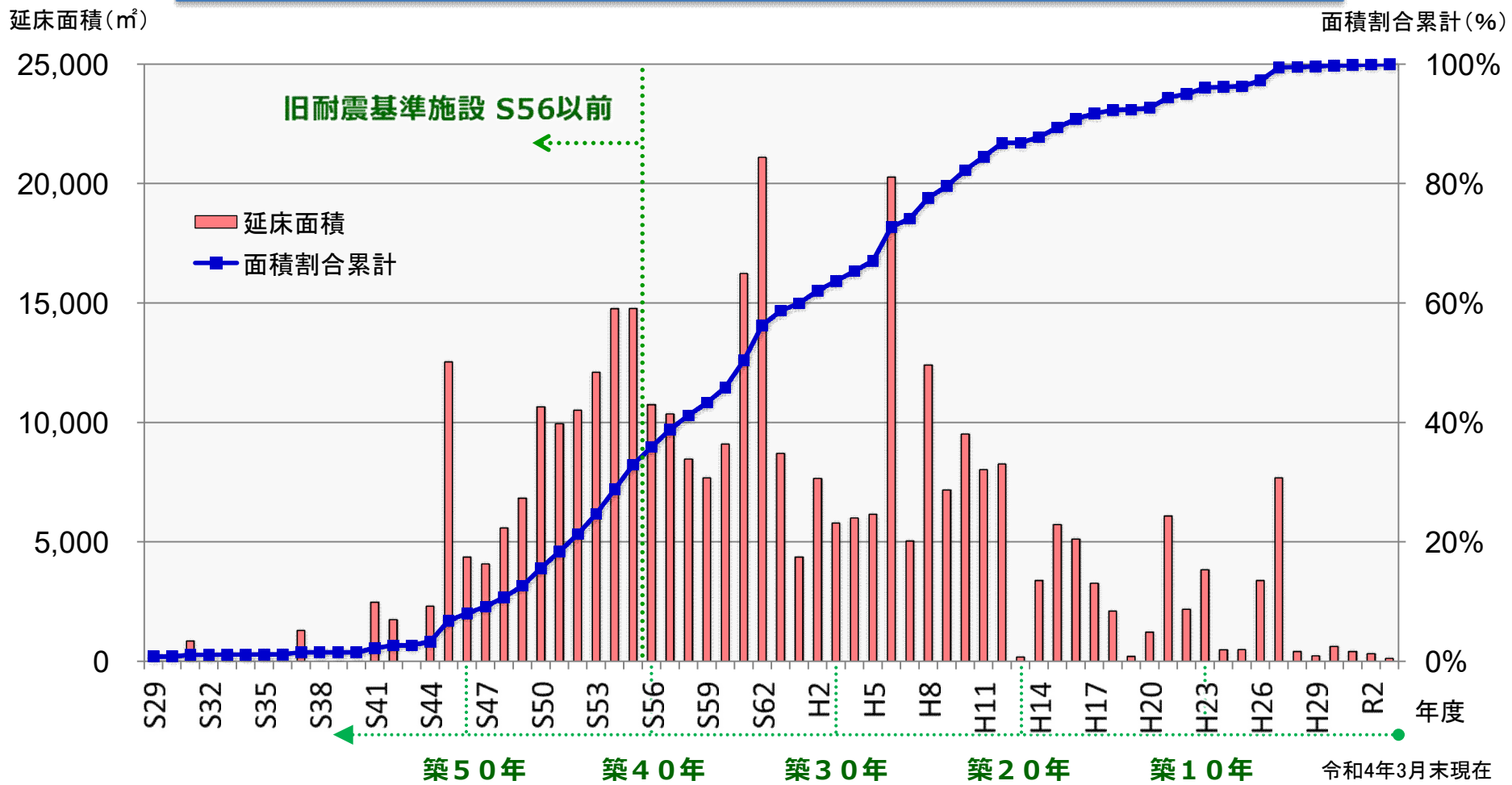
市街化区域	2,424 ha (23.4%)
市街化調整区域	7,935 ha (76.6%)

昭和29年  
 旧町村の合併により誕生



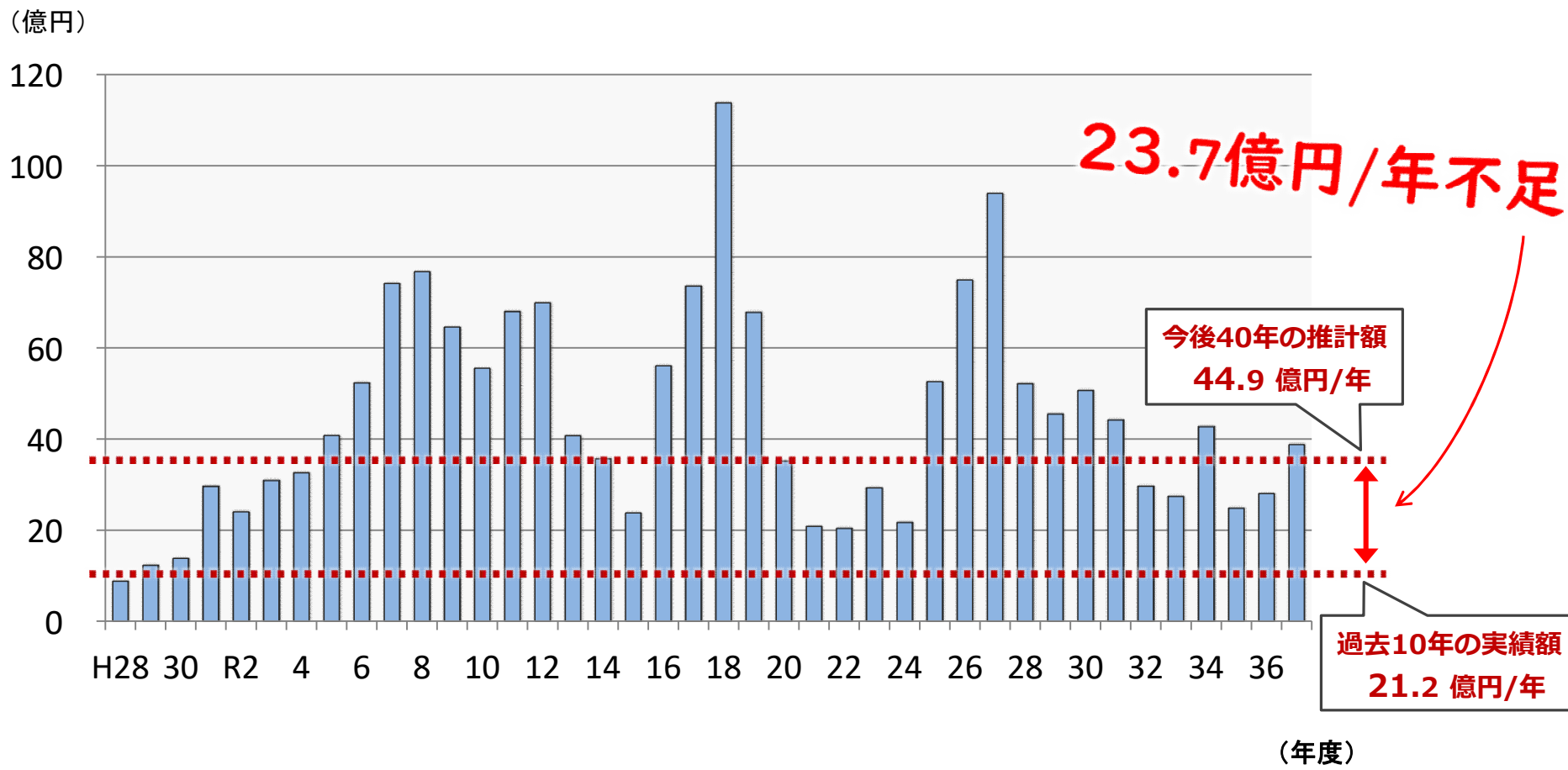
# 市有施設のストックとその老朽化

棟数：714棟 延床面積：約36万m<sup>2</sup> 平均年令：34才



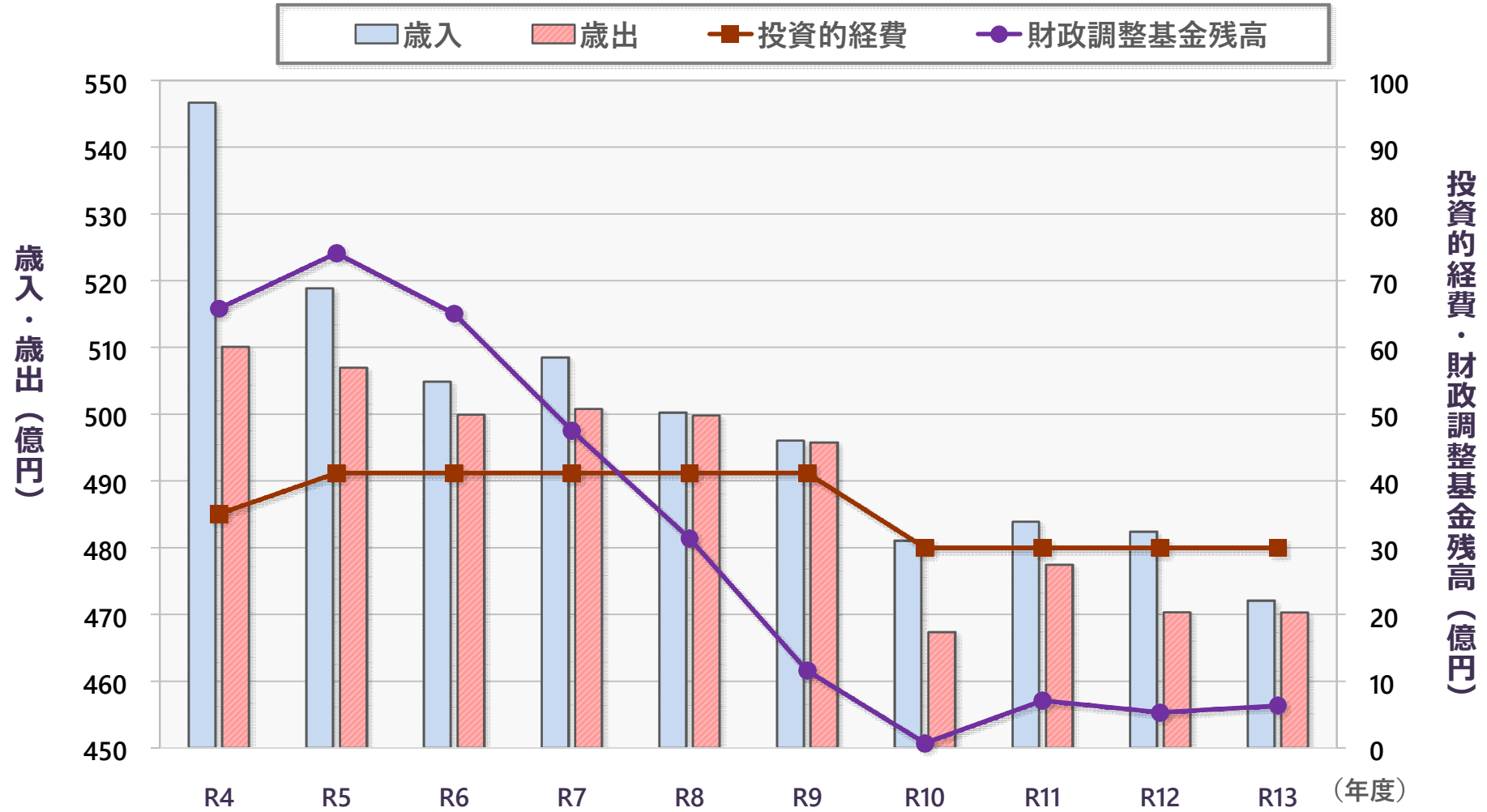
# 将来更新費用の不足

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）



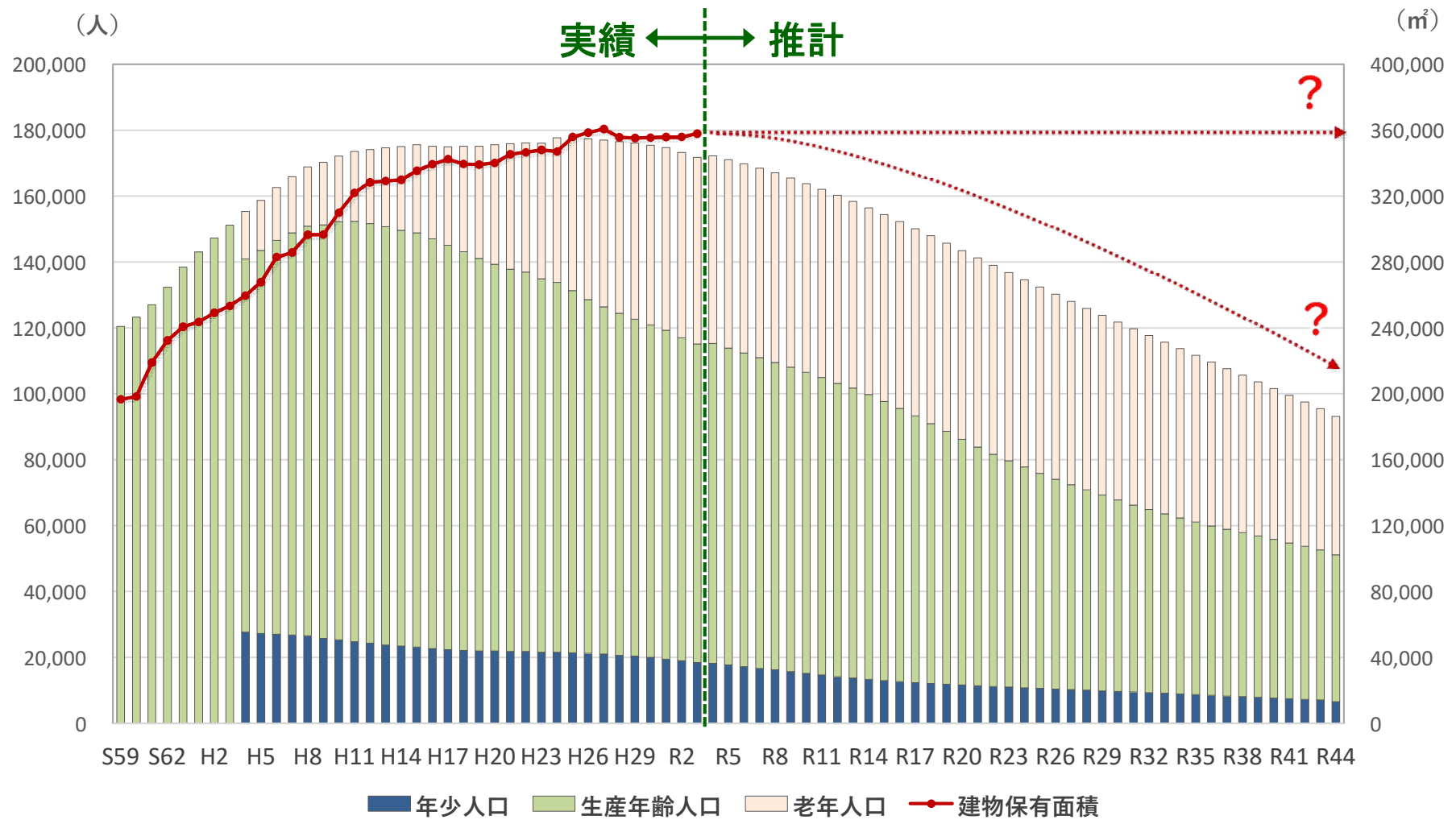
※ 佐倉市公共施設等総合管理計画(R3改訂)による推計  
(既存施設を耐用年数経過時に単純更新した場合)

# 更新費用に充当可能な財源の見込み



※ 佐倉市公共施設等総合管理計画(R3改訂)における財政推計

# 人口と建物保有面積の推移



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（財産に関する調書）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。

# 保育園改築事業に係る提案

## 市立保育園改築 に伴う提案

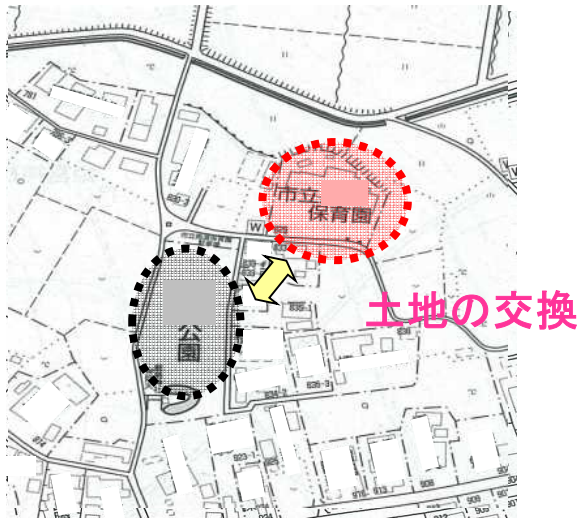
【現状】  
 建築年:S22(S49一部増築)  
 敷地面積:2,237.94㎡  
 構造:木造  
 階数:平屋  
 建物面積:473.04㎡  
 耐震性:構造評点0.09(1.0)  
 定数:60人

### CASE 1

《現位置にて改築した場合(概算)》  
 【条件】 建物面積:800㎡、RC造、2階  
 想定工事費:800㎡×〇〇千円=〇〇〇千円  
 想定仮設園舎:500㎡×〇千円=〇〇〇千円

#### 【現位置近傍で土地交換する場合】

上記、仮設園舎を設置する必要がなくなる  
 《利点》  
 ○仮設園舎・休園が不要  
 ○現在地と近隣  
 ○地区の広域避難場所としての機能の確保  
 《課題》  
 ○公園機能が一時休止



### CASE 2

#### 【他の施設をリニューアルして使用する場合】 ⇒A小学校の余裕教室(759㎡)を利用

【条件】 既存一部改修+一部増築(給食室・階段)  
 想定工事費:(改修)759㎡×〇〇千円=〇〇〇千円  
 (増築)100㎡×〇〇千円=〇〇〇千円  
 (合計)〇〇〇千円

《利点》  
 ○仮設園舎・休園が不要  
 ○交通上の利便性が向上  
 ○建設コストの縮減  
 《課題》  
 ○所在地が変わる  
 ○レイアウトに制約あり  
 ○小学校との利用調整必要  
 ○広域避難場所機能の不確保

### CASE 3

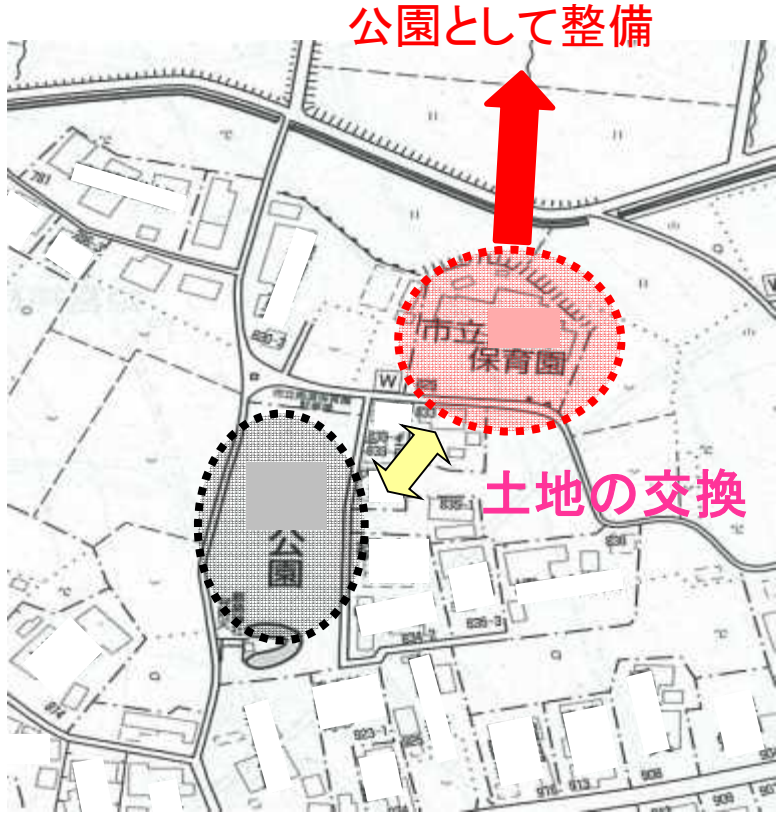
#### 【他の施設をリニューアルして使用する場合】 ⇒B小学校の余裕教室(1,308㎡)を利用

【条件】 既存まるごと改修(耐震補強工事含む)  
 想定工事費:1,308㎡×〇〇千円=〇〇〇千円

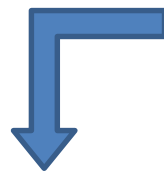
《利点》  
 ○仮設園舎・休園が不要  
 ○交通上の利便性が向上  
 ○建設コストの縮減  
 ○独立棟のため利用調整が容易  
 《課題》  
 ○所在地が変わる  
 ○レイアウトに制約あり  
 ○広域避難場所機能の不確保



# 保育園改築事業に係る提案



旧園舎



新園舎



仮設園舎約2,500万円の削減

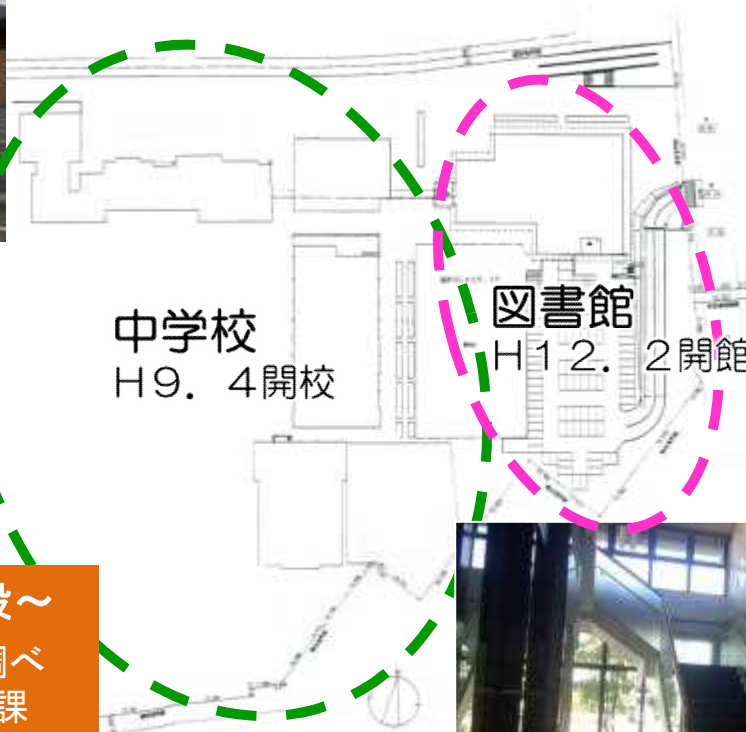
# 集中化の事例 1 (複合化)

## 市立図書館の新築工事

生徒は、校舎より連絡通路にて図書館へアクセス



構造・規模： RC造 2階建て  
延床面積： 1,462 m<sup>2</sup>  
建築年月： 平成12年(2000年)2月  
蔵書数： 約20万冊  
貸出者数： 延12万人/年



～新設中学校隣地に市立図書館を併設～  
学校内には図書室はなく、市立図書館を調べ学習として授業で利用する他、昼休み、放課後も利用可能。

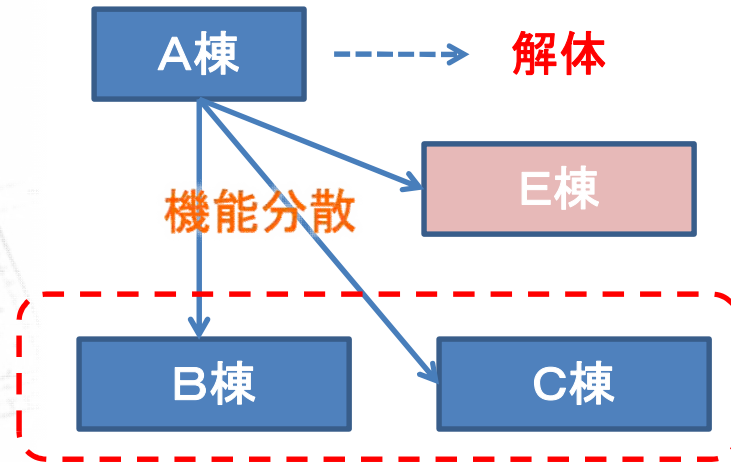
人口減少を見据えた複合化

# 集中化の事例 2 (棟間)

## 交渉力と全体最適化

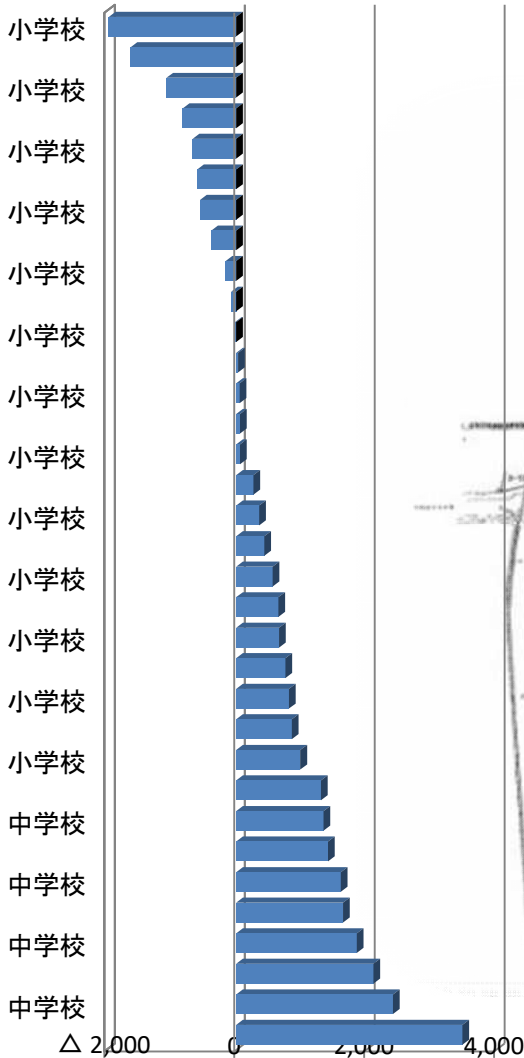
### 【与条件】

D・E棟 ⇒ 新耐震校舎  
 A・B・C棟 ⇒ 旧耐震校舎  
 耐震補強順位 A→C→B  
 保有面積－基準面積÷450m<sup>2</sup>



**B・C棟を集中して補強**

**総量縮減(約450m<sup>2</sup>) + 予算縮減(約6,000万円)**



校舎基準面積と保有面積の差

# 集中化の事例 3 (階層間)~減築設計の提案



Before

## 消防署分署(S.49竣工)の耐震補強工事

構造・規模: RC造 3階建て(PHあり)  
 延床面積 : 1,462 m<sup>2</sup>  
 建築年月 : 昭和49年(1974年)10月  
 利用状況: 3Fはほとんど未利用(約400m<sup>2</sup>)

約 64,000千円  
の削減

提案



【シミュレーション】



減築部分  
(3F・PH)

新築(1,000m <sup>2</sup> )	: 約 495,000千円
既存補強(1,452m <sup>2</sup> )	: 約 200,000千円
減築補強(1,000m <sup>2</sup> )	: 約 136,000千円

After



上部解体工事

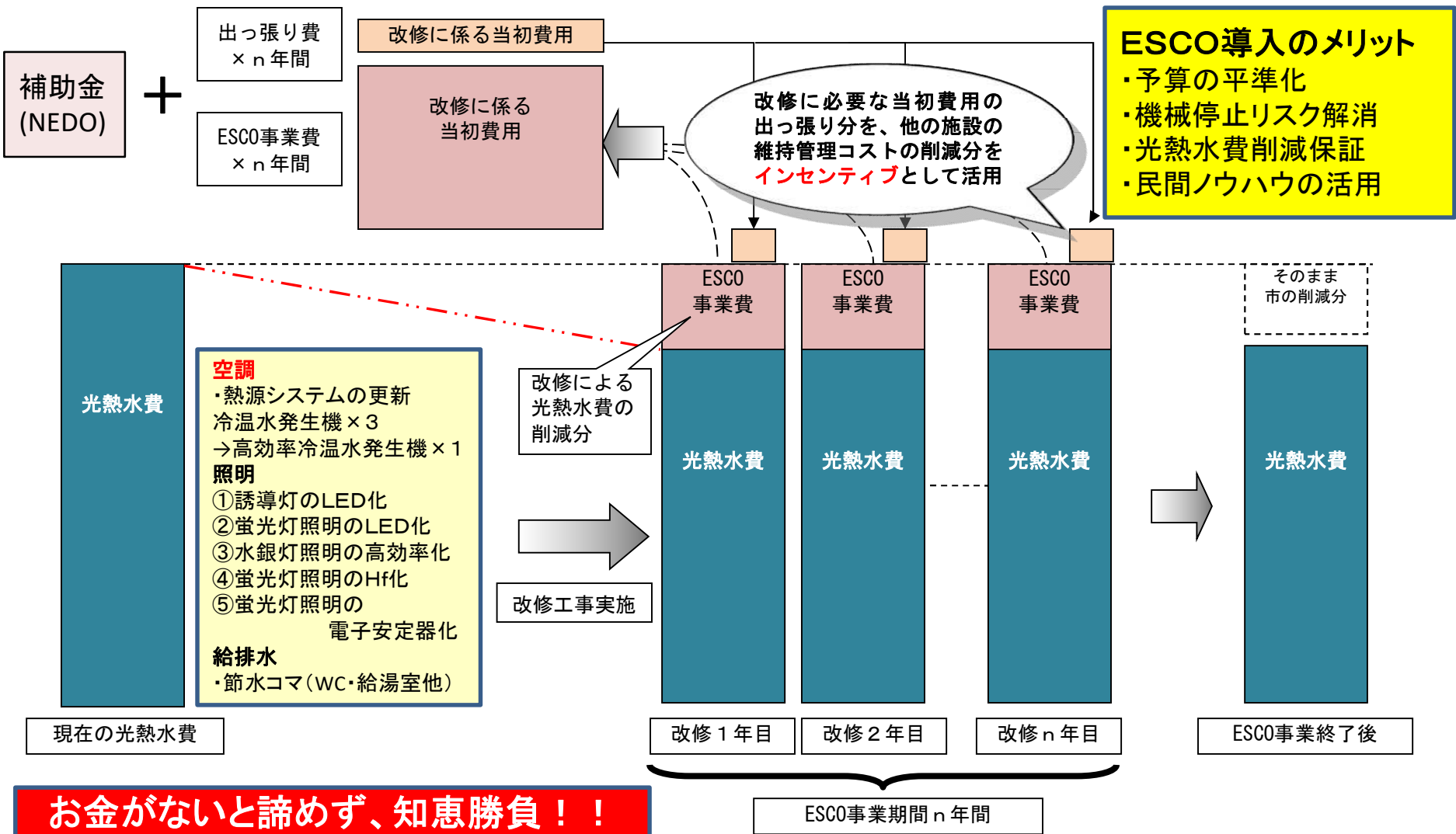


不要な上層階を減築することにより耐震補強工事費総額を削減

# ESCO事業の導入

ESCO事業の仕組み  
(出っ張りESCO事業のイメージ)

佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://www.city.sakura.lg.jp)



**お金がないと諦めず、知恵勝負！！**

# 学校空調設備整備 (PFI事業)

- 夏季の気温上昇、学習環境の向上
- 短期間に一斉に整備の必要
- 維持管理も見据えた負担軽減...

小学校23校、中学校11校、市立幼稚園3園の計37校  
普通教室等への空調設備新規整備: 547室  
特別教室、管理諸室等の既存空調設備更新: 142室



PFI導入可能性調査

## PFI導入のメリット

- 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)

財政負担額

約 8% の削減

## 従来方式を含めて事業手法を比較検討

	従来方式	PFI(BTO)方式
発注・契約方法	分割発注	一括発注
	仕様発注	性能発注
	個別契約	一体の事業契約
	市が設備を所有	市が設備を所有
資金調達	市が資金を調達	事業者が資金を調達
整備期間の短縮及び一斉整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 業務ごとに発注・契約等の手続きを行うため、期間を要する。</li> <li>• 必要な設計を全て市が行う必要がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 要求水準に応じた設計・施工を事業者が一体的に行うため、多数の現場を短期間に扱うことが可能。</li> <li>• 発注、契約等に要する期間を短縮できる。</li> </ul>
事業期間を通じた品質	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 維持管理まで含めた事業の一体性はない。</li> <li>• 事業期間を通じた性能保証は困難。(メーカー保証の範囲)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 事業者の創意工夫による、維持管理まで見据えた品質向上が見込まれる。</li> <li>• 一体の事業として性能保証が可能。</li> </ul>
財務モニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 金融機関による財務モニタリングはない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 金融機関による財務モニタリングが行われる。</li> </ul>
財源確保・平準化	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 学校施設環境改善交付金の対象となりえる。</li> <li>• 事業費の支払いを平準化できない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 学校施設環境改善交付金が対象となりえる。</li> <li>• 事業費の支払いを平準化できる。</li> </ul>

# コストではない付加価値の提案 ～体育館ステージ低床化

佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://www.city.sakura.lg.jp)

## 提案理由

**FMはコスト削減だけではない！**

### 【建築面】

- ①今回の体育館設計は、配置計画、佐倉市では初めての横長タイプの体育館となり、ステージとアリーナとの距離は物理的に近くなることから、従来の体育館に比べてステージ高さを低く抑えることが可能となります。
- ②建築基準法の規制により、北側に配置されたステージ部分の屋根の高さを極力低く抑えることが必要です。
- ③本来、バリアフリーの観点からは、あえて段差を作ることなく、障害者・老人等の区別なく、スムーズにステージに上られる構造が最も望ましいと考えます。
- ④ステージ部分は、体育館の中でも比較的大きな面積を占めることから、舞台としての用途以外の日常においても有意義に使える構造とすることが望ましいと考えます。
- ⑤現在の体育館は、一般開放や地元住民のイベントとしても使われるケースが多くなってきており、ステージ部分も含めて多目的・機能的に使える構造とすることが望ましいと考えます。
- ⑥さらには、体育館は、非常時における避難所としての機能を持つことから、極力フラットな構造として、アリーナとステージ部分が一体として活用される構造が望ましいと考えます。

### 【設備面】

- ①これまで舞台装置には多額の設備投資(舞台吊物・幕類・演出照明・調光設備等で総額約1,500万円程度)が行われてきていますが、実際の使い勝手を考慮した機械設備配置の再検討が必要と考えます。

#### 提案内容

- ①ステージの高さをこれまでの、**1,000mmから500mm程度**に下げる。
- ②スロープは、常設とする。
- ③舞台装置は、真に実情に即したものとして厳選して設置する。
- ④これまでの閉塞的・固定的なステージではなく、開放的で活用性の高いステージとする。

## 効果

- ①**バリアフリー構造**とすることができる。
- ②生徒にとって、開放的で**機能的な空間**を提供できる。
- ③教職員にとっても、使いやすい合理的な構造とすることができる。
- ④ステージとアリーナとの距離、すなわち人と人との距離を縮めることができる。
- ⑤**防災避難所**としての機能がアップする。
- ⑤全体工事費を下げるができる。

### その他提案

- ①ステージ高さを抑えることにより、これまで下部に収納していたパイプ椅子をスタッキングチェアに変更する。予算的には、350万円程度のアップとなるが、機能性の向上、生徒教職員の労力低減、さらには、重いパイプ椅子を運ぶ時に生じる床材への傷の発生を抑制することができる。(なお、舞台装置経費の低減によって、本費用の吸収は可能と考えられます。)

～以上の提案につきまして、ご意見をお聞かせ下さい。

また、ステージを使って行われる学校行事の具体例、及びそれに伴う最低限必要となる舞台装置をお聞かせ下さい～



**バリアフリー化(低床型ステージ)・舞台装置見直し**

**約500万円の削減**

# 複合化の事例（志津市民プラザ）

佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://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





# 新しい公共FMの連携(大学連携)

## 現状把握(見える化)

今回の志津公民館(以後「公民館」)の建て替え計画に合わせて、京成志津駅周辺で公民館同様に躯体の劣化が進んでいると予想される施設を抽出し、地域全体で今後の対応を考察します。

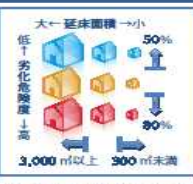
まず各施設の建設年と構造からみた「残存率」と「耐震率」から、歴史的に施設の「劣化危険度」を判定しました。その結果、志津駅周辺には劣化が進行している可能性が高い施設が集中していることから、市民の安全や利活用の向上のためには施設の再生手法の検討が不可欠です。

また志津駅から500m以内にある6施設については、駅から徒歩圏内という好立地にある施設にもかかわらず、面積に着目すると、

- 6施設合計
  - 敷地:約7,400㎡ 延床:約4,600㎡
  - 志津図書館(西ふれあいセンター)
    - 敷地:約3,000㎡ 延床:約5,100㎡

と、敷地面積に対する延床面積の割合(建築率)が全体的に低く、ファミリーマネジメント(FM)の視点から施設・敷地の有効活用や経費削減の検証が望まれます。

以上の結果をまとめると右枠の通りです。



### 京成志津駅周辺の施設評価

- ・公民館のみではなく、周辺地域の施設を含めた再生手法の検討が不可欠
- ・施設の統廃合や民間施設の賃借などの施設・敷地の有効活用が望ましい
- 志津駅周辺6施設+賃借1施設を建築再生の検討対象とする

## 複合化による市民サービス向上



### 「賑やかな公民館の創造と駅前活性化」

「これからの公共施設」に求められるかたち

- ・施設の複合化による3世代が集う賑やかな空間の提供
- ・オープンスペースにはカブエを設置し収益性の確保
- ・図書館周辺エリアを活用した資本業務の省スペース化
- ・駅から近い立地を生かして自動車に頼らない施設への転換
- ・市民がシブ等の価値を創出した可変的スペース など
- 多世代が集まる公共施設による駅前活性化の実現

### 【環境・周辺地域への対応】

- ・木造3階の複合施設
  - 環境負荷+周辺地域の削減
  - 透明性の高い施設+サービス
  - 外からサービスが見える安心感
- ・駐輪場の有料化
  - 騒音・排気ガスの削減+収益性
  - 控室との連携による地域活性化
  - 広いオープンスペースの確保
  - 周辺住民に優しい場を提供
  - 災害時は防災拠点として活用



## 施設評価(アセスメント)

施設名 (延床面積[m <sup>2</sup> ])	経過年数 /構造	耐震	性能	可変	荷重	階高	施設 評価	統廃 維持	費用 (億円)	機能抽出
公民館 (854)	築38年 /RC造3F	×	×	○	○	○	改修	改修	2.84	市民ホール 図書 市民サービス
合同庁舎 (930)	築33年 /S造3F	○	×	○	○	○	解体	建替	2.84 解体費	市民ホール 図書 市民サービス
北口駐輪場(945)	築32年 /S造3F	○	○	○	×	×	統合	改修	0.08	市民ホール 図書 市民サービス
児童センター(303)	築32年/S造1F	○	○	×	×	○	移転	改修	0.04	市民ホール 図書 市民サービス
南口駐輪場(1391)	築29年 /S造3F+81F	×	○	○	×	×	統合	改修	0.13	市民ホール 図書 市民サービス
地域防災集会所(184)	築43年/W造1F	不	不	不	不	不	保留	保留	0.00	市民ホール 図書 市民サービス
南部包括支援センター	※賃借施設	-	-	-	-	-	保留	保留	0.00	市民ホール 図書 市民サービス

施設総面積の現状維持が前提では、希望追加機能を追加していないにもかかわらず膨大な費用が必要になります。

→機能統合による経費削減の検討が必要

◎イニシャルコスト(初期費) : 8.9 [億円]  
◎ランニングコスト(運用費) : 2.2 [億円/年]  
◎ライフサイクルコスト(60年) : 140.0 [億円]  
※60年間の人件費・水道光熱費・管理費・修繕費等から算出

## 総量削減(LCC計算)

施設名 (新築面積[m <sup>2</sup> ])	再生 提案	機能配分	施設名 (新築面積[m <sup>2</sup> ])	再生 提案	機能配分
複合庁舎 (2400)	新築 /W造3F	市民ホール 図書 市民サービス 市民ホール 図書 市民サービス	公民館	改修	市民ホール 図書 市民サービス
児童センター	改修	児童センター	複合庁舎 (1400)	新築 /W造2F	市民ホール 図書 市民サービス 市民ホール 図書 市民サービス
南口駐輪場	改修	南口駐輪場	児童センター	改修	児童センター
地域防災	保留	地域防災	南口駐輪場	改修	南口駐輪場
適応指導教室	移転	適応指導教室	地域防災	保留	地域防災
適応指導教室	移転	適応指導教室	適応指導教室	移転	適応指導教室

◎イニシャルコスト(初期費) : 7.6 [億円] →14%削減  
◎ランニングコスト(運用費) : 2.0 [億円/年] →9%削減  
◎ライフサイクルコスト(60年) : 125.6 [億円] →10%削減

◎イニシャルコスト(初期費) : 7.4 [億円] →17%削減  
◎ランニングコスト(運用費) : 2.1 [億円/年] →5%削減  
◎ライフサイクルコスト(60年) : 130.6 [億円] →7%削減

## 公民館改築に係る基礎調査 (大学との共同研究)

# 志津市民プラザの概要

佐倉で 才能が 開花する  
www.city.sakura.lg.jp

## 建替え前



バリアフリー  
環境対応  
省エネルギー  
防災機能



多世代交流  
憩いの場

## 建替え後



建物名	建築年	構造	階数	面積	跡地利用
志津公民館	S48	RC	3F	845㎡	売却(予定)
志津児童センター	S54	S	1F	303㎡	学童保育所
志津出張所、 志津図書館志津分館	S54	S	3F	930㎡	建替
志津駅北口 自転車駐車場	S54	S	3F	945㎡	建替

建物名	建築年	構造	階数	面積
志津市民プラザ	H27年11月	RC	4F	3,275㎡
志津駅北口 自転車駐車場	H27年3月	S	2F	587㎡



### 複合施設内訳

施設名	設置階	面積
志津公民館 (カフェ・共用部を含む)	1F~4F、RF	2,295㎡
志津出張所	1F	244㎡
志津図書館志津分館	2F	291㎡
志津児童センター	3F	365㎡
志津南部地域包括支援センター	1F	39㎡
防災倉庫	1F	10㎡

- 駅周辺に分散して立地し、同時期に老朽化していた各施設を、駅前に集約して**複合化**。
- 個別の建て替えよりも費用総額を削減し、利便性も向上。

# 複合化の事例（佐倉図書館改築）



まちなか広場としての活用



秋祭り等地域行事



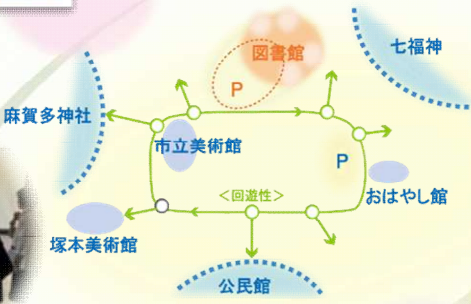
発端

老朽化した図書館の改築

課題

- 多様な図書館ニーズへの対応
- 旧城下町地区の活性化
- 周辺に分散する公共施設との連携
- 低未利用公共施設の活用
- 佐倉らしい景観.....

大学研究室による  
現地調査・活用策の提案



高校生への  
グループインタビュー



調査

- 大学研究室による現地調査・提案
- 市民ワークショップ
- 中高生・子育て世代へのインタビュー
- 各施設担当者と横串の調整
- パブコメ.....

市民ワークショップ



低未利用施設の活用



学生がコーディネーターとして参加



基本構想・基本計画策定

設計・建築工事

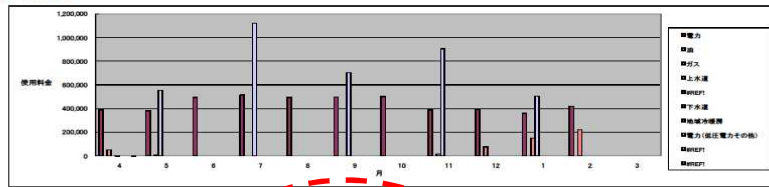


# きっかけは計画停電

全小中学校のデータを分析  
意外にも夏休みが **1.3~1.5倍**

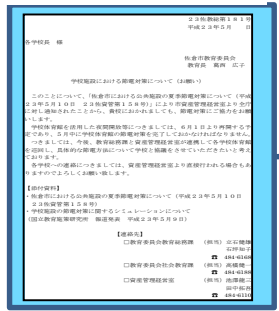
**データ力の勝利！**

エネルギーコスト管理  
建物名称：214 春日井南中学校 01 1-1-33棟 (管理・特別・普通教室棟)  
期間：2010年度



項目名	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月
電力	19,157.00	19,340.00	20,450.00	28,950.00	24,874.00	25,694.00	19,092.00	18,846.00	15,916.00	21,527.00	204,546.00	4,834.00
使用料金(円)	367.00	361.66	454.60	513.04	495.13	500.00	399.37	364.68	360.49	419.91	4,034.00	87.00
単価	1.92	1.87	2.22	1.77	1.99	1.83	2.05	1.93	2.26	1.95	19.70	1.80
照明	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00	200.00
空調	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
給湯	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
エレベーター	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00
その他	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00	17.00

小学校は6・7月、  
中学校は6・7・8月が  
高い！なぜ？



学校プール  
節電対策の具体的提案 ・循環ろ過ポンプ



電力測定中↓



測定の結果、  
学校1カ月分の  
**16%**を占める

教育委員会と連携  
↓  
各学校に通知文

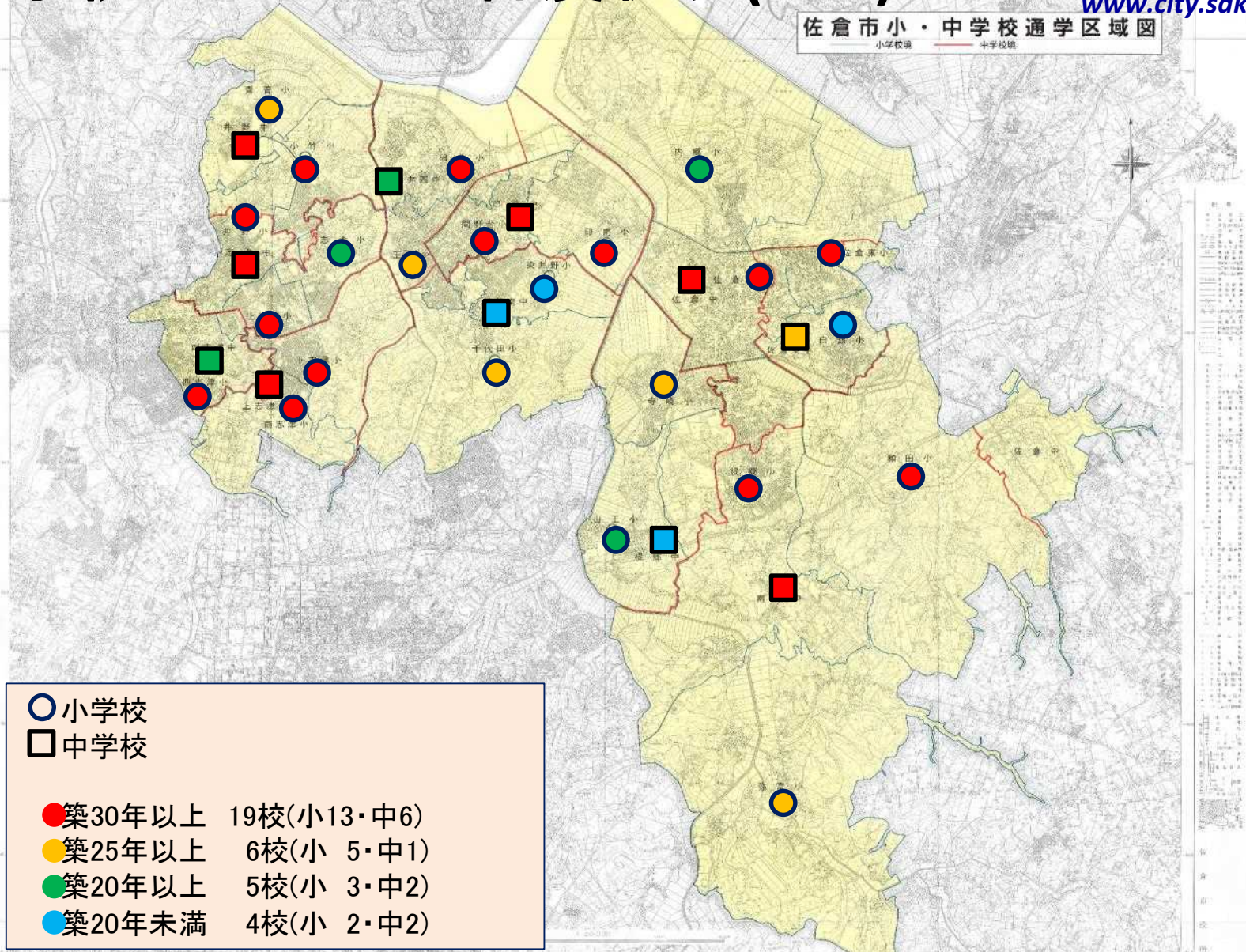
**プール期間を集中・短縮化(△15%)**

**新たな展開へ...!!**

# 市内学校プールの老朽度状況(H24)

佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://www.city.sakura.lg.jp)

佐倉市小・中学校通学区域図  
小学校境 中学校境



今後30年間に必要な保全経費  
小中学校34校全てで

約31億円必要。

膨大な経費！

使う以上 適正保全 は絶対！

現在確保できない費用は、  
将来はもっとできない。

学校プール(ハコモノ)に替わる  
手段(サービス)はないのか？

安定したプール環境を提供する

民間スイミングスクールの  
プール・ノウハウを活用

# 学校プールと民間プールの比較

## メリット

大

- ◆ 専門指導者による効果的指導
- ◆ レベルごとの指導者配置
- ◆ 併せて、教職員による監視も確保・高い安全管理
- ◆ 水温が一定・児童生徒の体調維持
- ◆ 水質が一定(塩素濃度)・高い衛生管理
- ◆ 天候に左右されない・安定したカリキュラム(天候・光化学スモッグ・温度)
- ◆ 騒音の心配がない(住宅地などでは)・児童生徒の歓声→苦情
- ◆ プライバシーの保護・外部からの目
- ◆ 学校職員によるプール維持管理、安全管理不要(本来業務に集中)
- ◆ プール跡地の有効利用(第2グラウンドや校舎改築時の仮設ヤード等)

## デメリット

小

- ◆ 児童生徒の移動を要する(バスによる移動は可能)
- ◆ 夏休みの利用(一般開放含む)ができない
- ◆ 消防、災害時水利の問題(別途確保:防火水槽等を確保するなど)
- ◆ 中学校の部活利用が難しくなる



### 比較条件

(対象)

- ・市内すべての小中学校

(LCC検討期間)

- ・30年間

(保全経費)

- ・プール築後51年目に大規模改修
- ・光熱水経費、経常修繕経費、臨時修繕経費、大規模改修費

(民間プール委託経費)

- ・委託開始年度決定要件

①築後30年以上 → 大規模改修有 = 改修年+20年後  
→ 大規模改修無 = H26年度より古い順

②築後30年未満 → 築後30年まで使用 = 古い順

- ・プールカリキュラムは 3回/年・一人
- ・児童生徒移動経費(バス輸送等)含む

段階的にシフトチェンジ

現状維持

民間委託

差額

合計

31.1(億円)

—

17.5(億円)

=

▲13.6(億円)



# サービスの提供とは・・・

学校プール

2コマ×5回 → 変更5回



子供

- ・プール、シャワーが冷たいよ～ **地獄のシャワー**
- ・先生が少ないから、聞けないな・・・
- ・葉っぱが！虫が！

保護者

- ・天候により実施が左右される。 **また中止？**
- ・不審者に覗かれる、盗撮の心配。
- ・泳力がつくのかしら・・・

学校

- ・天候に左右されるカリキュラム。
- ・水質、施設の維持管理費用と教員の負担。
- ・安全管理の徹底。
- ・眠れない...

民間スイミングスクール

2. 5コマ×4回 → 変更なし



泳げた♪

- ・プール、シャワーが温かい。
- ・先生がたくさんいるし、一人一人丁寧に教えてもらえる。
- ・移動の時間が遠足みたい！

- ・スケジュール通りに実施される。
- ・屋内プールなので、不審者や盗撮の心配はない。
- ・能力別指導で、泳力がつく。 **こんなに変わるとは！**

- ・天候に左右されない。
- ・水温、水質、衛生管理等安定した授業環境。
- ・安全管理の充実。
- ↑集中できる

『ハコモノ=サービス』ではない！！

# サービスの向上(官民連携)

佐倉で 才能が 開花する  
[www.city.sakura.lg.jp](http://www.city.sakura.lg.jp)



備品も使用可能



敷地内まで  
バスで送迎



プロの指導による教育効果と  
維持管理の行き届いた施設の提供

# 学校プール・市民プール再編に向けた調査

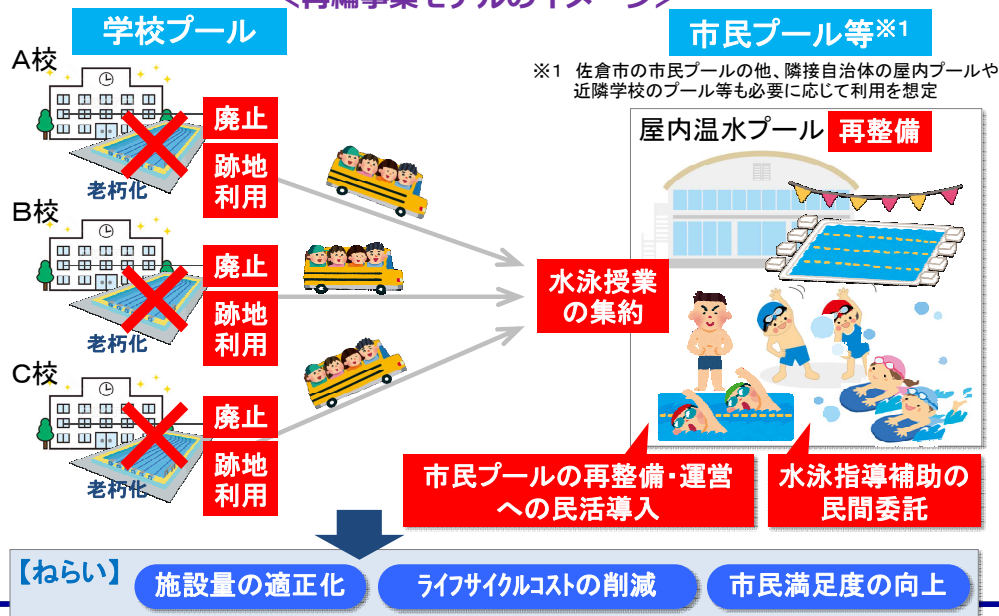
## 現状

- 平成25年度以降、小学校2校で水泳の授業を民間スイミングスクールで実施し、高い満足度を得ている。
- ほかの学校プールも多くが30年以上、市民プールは40年近く経過しており、今後改修や更新に多額の費用が必要になる。

## 調査概要

- **対象:** 市内小中学校34校のプール及び2カ所の市民プール
- **目的:** ①施設総量の適正化 ②ライフサイクルコストの削減 ③市民(生徒、保護者)満足度の向上と教員負担の軽減
- **内容:** 学校プールを除却し、既存の市民プールを改修した通年利用可能な屋内温水プールで、学校の水泳授業を集約して行う事業について、その実現可能性や民間活力導入の可能性について検討を行う。
- **結果:** 新たな投資を伴わず市民サービスを創出・向上する再編事業モデルが理論的に成立することが示された。

### <再編事業モデルのイメージ>



# 公共施設包括管理業務委託 ①

## 個別の施設管理

- 約160件の委託契約を担当課ごとに毎年実施(約70施設分)
- 消防設備や空調、電気工作物、エレベーターなど、実施する業務内容は共通(約15業務)
- 施設・設備の老朽化が進む中、施設管理者の安全管理上の課題が増大

### 【市有施設全体の課題】

- ・市有施設の約半数が築30年以上を経過
- ・設備等の更新や修繕などの維持管理コストが増大

毎年160件  
各課バラバラに契約

設備等の管理における  
専門技術者の不在



## 包括管理業務委託

- 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(3か年契約)
- 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
- 包括的に業務管理を行う中で、設備等の統一的なデータの整理、修繕の提案を行う

約480件(160件×3年)  
契約を1本化

維持管理の質の向上  
専門技術者による業務  
管理、巡回点検など

### 資産経営課 (予算・契約の一本化)

#### 包括委託管理 受託事業者

##### 【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

# 公共施設包括管理業務委託 ②

## 【業務の概要】

項目	内容
対象施設	市が管理している施設 91施設 ※ (小中学校、公民館、保育園、市営住宅など) ※一部業務に指定管理施設を含む
主な対象設備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気工作物</li> <li>・空調設備</li> <li>・受水槽、雑排水槽、浄化槽</li> <li>・エレベーター、自動ドア</li> <li>・消防設備</li> <li>・建築設備(12条点検)など</li> </ul>
主な業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備等の法定点検、定期点検、検査</li> <li>・設備保守管理</li> <li>・専門技術者による巡回点検</li> <li>・修繕計画の作成</li> <li>・設備管理状況等のデータ整理 など</li> </ul>
契約概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業期間(3か年): 令和3年度～令和5年度</li> <li>・事業者: 大成有楽不動産株式会社千葉支店</li> <li>・選定方法: 公募型プロポーザル方式</li> <li>・契約額: 389,109,000円 (1年: 129,703,000円)</li> </ul>

## 【包括化による効果】

- 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。
- 市内事業者(協力事業者)と大手ビル管理会社(元請)との協業の機会が広がる。

維持管理の品質向上

修繕計画への活用

事務の効率化

市内事業者の  
活用推進

ご清聴ありがとうございました にゃ



しりあぶりねこ©Sakura City

しりあぶりねこ

江戸時代、佐倉藩士によって書かれた古今佐倉真佐子にある  
「寒夜の時に大猫が3～4匹集まる。猫たちは土器をくわえて来て、  
土器に炭を入れて火をおこし、交替で尻を火にあぶっている」  
という記述をモチーフに誕生しました。

◆お問合せ・ご感想

佐倉市 資産経営部 資産経営課  
佐倉市海隣寺町97番地

TEL : 043-484-6110

FAX : 043-484-1515

E-mail : [fm@city.sakura.lg.jp](mailto:fm@city.sakura.lg.jp)

