

小樽市公共施設長寿命化計画

【概要版】



令和 3 年 2 月

小樽市

1 長寿命化計画の概要について

1-1 計画の目的

本市の公共施設について、再編施設の整備時期や、単独で残す施設の改修内容及び改修時期、予防保全型の維持管理方針などを定め、対策費用の平準化を図り、計画的な対策実施により建物の性能や安全性を維持していくことを目的に「小樽市公共施設長寿命化計画（以下「長寿命化計画」という。）」を策定します。

1-2 計画期間

令和3（2021）年度から令和40（2058）年度までの38年間とし、下表のとおり4期に分けた計画とします。

計 画 期 間	区 分	年 度
38年間 (令和3(2021)年度 ～令和40(2058)年度)	第1期	令和3(2021)年度～令和12(2030)年度
	第2期	令和13(2031)年度～令和22(2040)年度
	第3期	令和23(2041)年度～令和32(2050)年度
	第4期	令和33(2051)年度～令和40(2058)年度

1-3 対象施設

本市が保有する公共施設のうち、延べ床面積100㎡未満の建物、文化財・歴史的建造物、公営住宅、学校など本計画とは別に個別施設計画を策定する施設を除き、本計画の対象は、下表のとおり、95施設となります。

対 象 区 分	分 類	主 な 対 象 施 設	施設数
	市民文化系施設	小樽市民会館、勤労女性センター、勤労青少年ホーム、 銭函市民センター、小樽市民センター	8
	社会教育系施設	文学館・美術館、生涯学習プラザ、図書館、手宮洞窟保存館、総合博物館	12
	スポーツ・レクリエーション系施設	総合体育館、おたる自然の村管理棟、おたる自然の村農林漁業体験実習館	3
	産業系施設	事業内職業訓練センター、産業会館、旧堺小学校内貸付部分	3
	学校教育系施設	学校給食センター	1
	子育て支援施設	各保育所、塩谷児童センター	7
	保健・福祉施設	総合福祉センター、保健所庁舎、生活サポートセンター、こども発達支援センター、 身体障害者福祉センター、さくら学園	7
	医療施設	伝染病隔離病舎、小樽市夜間急病センター	2
	行政系施設	本庁舎別館、教育委員会庁舎、建設事業室庁舎、観光振興室庁舎、 塩谷サービスセンター、銭函サービスセンター、消防本部庁舎、 消防訓練塔、市民消防防災研修センター、消防署、消防署各支署・出張所	29
	その他	公設水産地方卸売市場（上屋、検量施設、卸売場、排水処理施設）、 公設青果地方卸売市場（市場、冷蔵庫、倉庫）、 葬斎場、旧北海道小樽商業高校	23
	合 計		95

2 長寿命化計画の考え方

2-1 基本方針

以下の4項目を基本方針として、公共施設の長寿命化に取り組みます。

① 適切な維持管理による建物品質・安全性の確保

- 耐用年数満了に近づいている施設が多く、施設の老朽化が進行している状況を鑑み、建物の状態に応じた適切な維持管理を行います。
- 新しい施設については、定期的な点検を行い、劣化を早期に発見して適切な改修を行う「予防保全型」の維持管理を行います。これにより、施設的良好な状態を長く保ち、安全で良質な市民サービスと施設機能の確保を図ります。
- 旧耐震基準で建てられた施設で、耐震性が確認されていないものについては、計画的に耐震診断や耐震改修を進め、安全性の確保に努めます。
- 新しい施設については、長寿命化改修を行うことにより、耐用年数を延長し、施設の延命化を図り、有効活用します。

② 効率的な公共施設再編の実施

- 建物の更新等が効率的に進められるよう、保有する施設を積極的に活用しながら、事業順序を検討し、再編（建替えや統合化など）を進めます。
- 建物の耐震性や老朽度だけでなく、建物の劣化状況を把握するとともに、地域における必要性や重要度、利用実態や市民ニーズなどを勘案し、総合的に優先順位を検討し対策を進めます。

③ 公共施設の再整備における民間ノウハウの効果的活用の検討

- 公共施設の再編・再整備に当たり、PPP/PFI手法の活用を積極的に検討し、民間事業者との連携により、事業費の削減や市民サービスの向上を図ります。

④ 公共施設に関する事業費の縮減と平準化

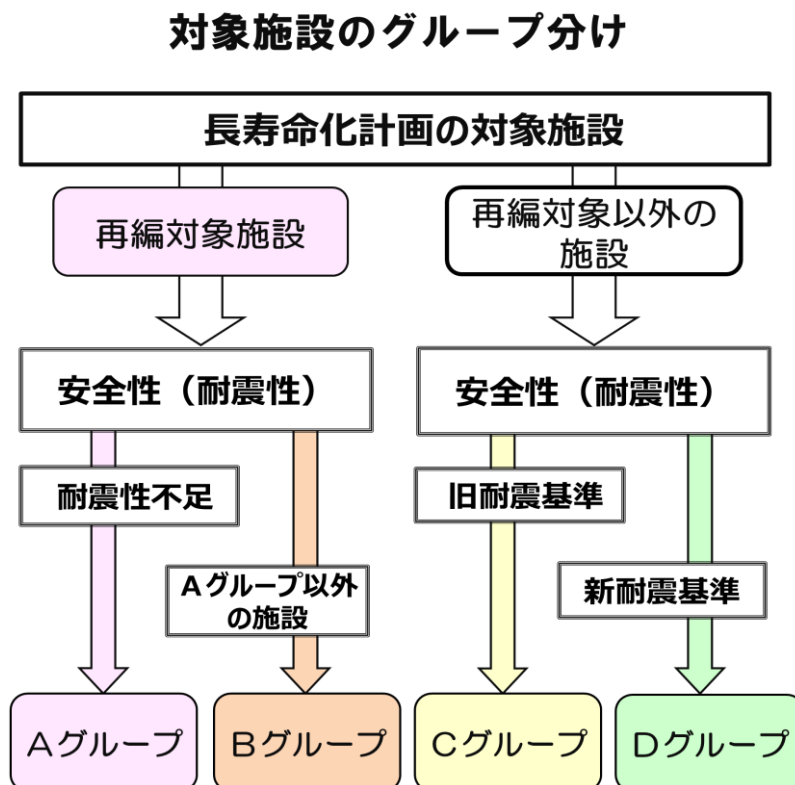
- 厳しい財政状況の中、行政サービス水準を維持していくために、公共施設の再編を推進し、公共施設の総量削減を行い、更新・改修等にかかる費用の縮減を図ります。
- 既存の施設の大規模改修時に長寿命化改修を行うことで施設の延命化を図り、ライフサイクルコスト[※]の縮減を図ります。
- 対策を計画的に実施するとともに、対策費の一時的な集中を避け、費用の平準化を行います。

※ライフサイクルコスト…資産の取得から、その利用が終わるまでの全期間を通じて必要な全ての費用の合計であり、「生涯費用」ともいう。

2-2 対策の優先順位の考え方

対策実施の優先順位は、「再編計画」における「再編対象施設」、「安全性（耐震性）」の観点から、右図のように対象施設の優先度を4つのグループに分類します。

グループ分け後、グループ内の優先順位は、「老朽度」、「利用状況」、「再編手順」、「防災拠点などの重要性」、その他施設が抱える課題や事情等を考慮し、総合的な判断を行います。



2-3 施設の維持管理の考え方

(1) 点検の必要性

施設管理者等は、施設の安全性や機能を維持するために、建物や設備の劣化を正確に把握し、それに対応して適切に維持管理する必要があります。

また、施設利用者の安全・安心を確保するために、法令で定められた点検を実施するほか、不具合等の早期発見に向けて日常的に点検を実施することも重要です。

(2) 法定点検と自主点検の実施

公共施設の建物の点検には、法律によって一定期間ごとに実施することが義務付けられた「法定点検」、施設管理者等が安全確保や機能維持のために自主的に目視等で調査する「自主点検」があります。

どちらの点検も、不具合箇所の早期発見や安全性・機能の維持に欠かせないため、計画的かつ確実に実施する必要があります。

① 法定点検

建築基準法第12条のほか、消防法や電気事業法等の各種法令により、電気設備や機械設備の法定点検が義務付けられています。

② 自主点検

施設の運営に支障を来さないように不具合等を早期発見するため、施設管理者等が目視で行う点検や日々の巡回・確認を行うことです。

法定点検と併せて、施設の状態を簡易かつ総合的に確認することにより、日々の維持管理や予防保全での補修等の実施の判断に活用できます。

(3) 点検のマニュアルの作成と活用

計画的な対策実施の判断材料とするためには、施設管理者等による点検とそれに基づく診断は、客観的かつ統一された視点に基づくものである必要があることから、施設管理者等を対象とした「施設診断マニュアル」を整備し、適切な点検・診断に役立てます。

また、点検マニュアルによって効率的に点検を行い、点検結果を点検カルテの形式で整理・保存することにより、過去に遡って各部位の劣化等の有無を確認することができ、保全業務の引継ぎや修繕計画の作成等に活用することができます。

3 対象施設の評価

3-1 長寿命化計画における対策の区分

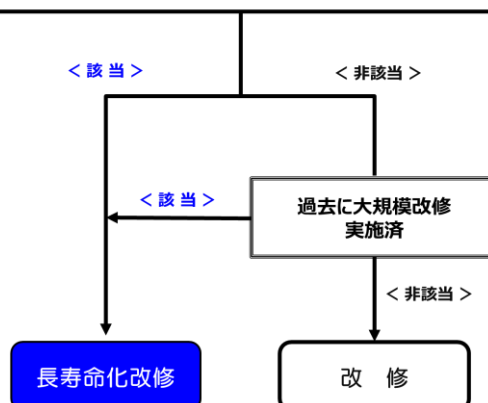
本計画で設定する対策は、下表の区分によるものとします。

区 分	対 策 の 内 容
建替え	建物の老朽化や劣化等により、求められる機能や性能が維持できないなどのため、新たに建物を建築します。
長寿命化改修	建物や設備において、発生した不具合を、老朽化や劣化等の進行を防ぐ工法や材料により改修を行い、損傷が軽微である早期段階から、「計画保全（あらかじめ周期を決めて計画的に修繕等を行うこと）」により、通常の耐用年数より10年～20年程度長く建物を使い続けられるようにします。 本計画においては、鉄筋コンクリート造の場合、耐用年数を60年から80年に延ばすことを目標とします。
改修	建物や設備の不具合、老朽化や劣化等による問題箇所を修復します。
予防保全	新しい建物において、損傷が軽微である早期段階から、機能・性能の保持・回復を図るため、修繕等を行う予防的な保全を行います。
統合化	同一又は類似の機能を有する施設を集め、一つの施設として整備します。
複合化	異なる機能の施設を一つの建物内に集め、空間や共用部を効率的に利用します。
移転	老朽化や劣化等により、他の場所に機能や建物を移します。
維持	建物や設備の性能や機能を実用上支障のない状態に保つよう、必要に応じて対策を行います。
廃止	施設・建物としての使用目的を終えたものは、用途を廃止します。
管理	活用方法が決まっていない廃止施設(廃校等)などにおいて、除却又は売却等が決定するまで、必要最小限の対策を行います。
除却	用途廃止した施設を解体・撤去します。

3-2 長寿命化改修及び改修の考え方

「長寿命化改修」を行うことで建物のライフサイクルコストの削減を目指しますが、本市には大規模改修を実施していない施設が多数あり、老朽化が進んでいる施設は、今後「長寿命化改修」を実施することで、逆にライフサイクルコストの増加につながる事が想定されます。そのため、建築後の経過年数が設定した耐用年数の概ね半分を超えており、これまで大規模改修を実施していない施設については、「改修」で対応するものとします。

建築後の経過年数が設定耐用年数の概ね半分以下



3-3 施設ごとの対策と実施時期

No.	用途 分類	施設名 (●は、再編対象施設)	優先度 グループ	建築年	実施時期	現施設の整備方針
1	市民文化系施設	● 小樽市民会館	A	昭和38(1963)年	第1期	改修
2		● 勤労女性センター	B	昭和49(1974)年	第2期	統合化又は複合化
3		● 勤労青少年ホーム	B	昭和42(1967)年	第2期	統合化又は複合化
4		● 勤労青少年ホーム体育館	B	昭和45(1970)年	第2期	統合化又は複合化
5		● 銭函市民センター	B	昭和50(1975)年	第1期	改修
6		小樽駅前第二ビル公共プラザ	C	昭和49(1974)年	—	維持
7		小樽市民センター	D	平成7(1995)年	第3期	長寿命化改修
8		いなきたコミュニティセンター（集会室・体育室）	D	平成11(1999)年	—	維持
9	社会教育施設	● 文学館・美術館	B	昭和27(1952)年	第1期	改修
10		● 旧北手宮小学校（校舎・体育館）	B	昭和54(1979)年	第1期	改修
11		● 旧石山中学校（石山収蔵庫）	B	昭和32(1957)年	第1期	移転後、廃止
12		● 生涯学習プラザ	B	平成7(1995)年	第1期	移転
13		総合博物館 蒸気機関車資料館	C	昭和15(1940)年	第1期	改修
14		図書館	D	昭和57(1982)年	第1期	長寿命化改修
15		総合博物館 機関車庫1号（増築部分）	D	平成7(1995)年	第1期	長寿命化改修
16		総合博物館 イベントハウス	D	平成7(1995)年	第1期	長寿命化改修
17		総合博物館 収蔵庫C	D	平成7(1995)年	第1期	長寿命化改修
18		手宮洞窟保存館	D	平成6(1994)年	第2期	長寿命化改修
19		総合博物館 鉄道・科学・歴史館	D	平成7(1995)年	第1期	長寿命化改修
20		総合博物館 収蔵庫A	D	平成18(2006)年	第3期	長寿命化改修
21	施設リース・エーリーシング・コンレック	● 総合体育館	A	昭和49(1974)年	別途計画による	
22		おたる自然の村管理棟	D	昭和60(1985)年	第1期	改修
23		おたる自然の村農林漁業体験実習館	D	昭和62(1987)年	第1期	長寿命化改修
24	産業系施設	● 事業内職業訓練センター（旧堺小学校内）	B	昭和37(1962)年	第1期	移転
25		● 産業会館	B	昭和31(1956)年	第1期	改修
26		旧堺小学校内 貸付部分	C	昭和37(1962)年	第1期	移転
27	学校教育系施設	学校給食センター	D	平成25(2013)年	第3期	長寿命化改修
28	子育て支援施設	● 手宮保育所	B	昭和50(1975)年	第1期	建替え
29		● 塩谷児童センター	B	昭和57(1982)年	第1期	移転、改修
30		● 最上保育所	B	昭和51(1976)年	第2期	建替え
31		地域子育て支援センターげんき（奥沢保育所隣接）	D	平成12(2000)年	第4期	改修
32		赤岩保育所・地域子育て支援センター風の子	D	平成15(2003)年	第2期	長寿命化改修
33		奥沢保育所	D	平成25(2013)年	第4期	長寿命化改修
34		銭函保育所・地域子育て支援センターあそぼ	D	平成26(2014)年	第4期	長寿命化改修
35	保健・福祉系施設	● 総合福祉センター	A	昭和45(1970)年	—	維持
36		● 保健所庁舎	A	昭和47(1972)年	別途計画による	
37		● 生活サポートセンター（花園ビル内）	B	昭和36(1961)年	第1期	移転
38		● こども発達支援センター（教育委員会庁舎内）	B	昭和56(1981)年	第1期	移転、複合化
39		● 身体障害者福祉センター	B	昭和56(1981)年	—	維持
40		● さくら学園	B	昭和62(1987)年	第1期	長寿命化改修
41		花園ビル内 貸付部分	C	昭和36(1961)年	第1期	移転
42		施設医療	伝染病隔離病舎（長橋）	C	昭和56(1981)年	—
43		小樽市夜間急病センター	D	平成25(2013)年	第4期	長寿命化改修

※「実施時期」は、計画期間内に最初に行う対策が完了する時期を記載したものです。

No.	用途 分類	施設名 (●は、再編対象施設)	優先度 グループ	建築年	実施時期	現施設の整備方針
44	行政系施設 (庁舎等)	● 本庁舎別館	A	昭和37(1962)年	別途計画による	
45		● 教育委員会庁舎	B	昭和56(1981)年	第1期	改修
46		● 錢函サービスセンター	B	昭和48(1973)年	第1期	移転、複合化
47		● 建設事業室庁舎	B	昭和49(1974)年	第1期	移転
48		● 塩谷サービスセンター	B	昭和53(1978)年	第1期	移転
49		観光振興室庁舎	C	昭和56(1981)年	第2期	改修
50	行政系施設 (消防施設)	● 消防本部整備工場 (花園ビル内)	B	昭和36(1961)年	第1期	除却
51		● 消防署手宮出張所	B	昭和45(1970)年	第1期	統合化
52		● 消防署高島支所	B	昭和46(1971)年	第1期	統合化
53		● 消防本部庁舎	B	昭和58(1983)年	第2期	長寿命化改修
54		消防訓練塔	D	平成2(1990)年	第1期	改修
55		消防署オタマイ支署蘭島支所	D	昭和61(1986)年	第1期	長寿命化改修
56		市民消防防災研修センター	D	平成2(1990)年	第1期	長寿命化改修
57		消防署	D	平成6(1994)年	第1期	長寿命化改修
58		消防署錢函支署	D	平成10(1998)年	第3期	長寿命化改修
59		消防署朝里出張所	D	平成21(2009)年	第4期	長寿命化改修
60		消防署オタマイ支署	D	平成29(2017)年	第4期	長寿命化改修
61	その他 行政系施設	● 堺小学校記念室 (旧堺小学校内)	B	昭和37(1962)年	第1期	移転
62		● 教育委員会庁舎付属体育館	B	昭和56(1981)年	第1期	改修
63		● 本庁舎自動車車庫 (海側1)	B	昭和44(1969)年	別途計画による	
64		● 建設事業室庁舎 (重機車庫)	B	昭和49(1974)年	第1期	移転
65		● 建設事業室土木資材倉庫 (塩谷・幸地区1)	B	昭和56(1981)年	第1期	移転
66		● 本庁舎自動車車庫 (山側)	B	昭和57(1982)年	別途計画による	
67		清掃事業所 第1車庫 (天神)	C	昭和42(1967)年	第1期	移転、除却
68		清掃事業所 第2車庫 (天神)	C	昭和47(1972)年	第1期	廃止、除却
69		清掃事業所 第2事務所 (天神)	C	昭和47(1972)年	第1期	廃止、除却
70		旧廃棄物処理場 車庫 (伍助沢)	C	昭和52(1977)年	第1期	廃止、管理
71		旧廃棄物処理場 破砕ごみ搬出設備施設 (伍助沢)	D	昭和63(1988)年	第1期	廃止、管理
72		清掃事業所 (天神)	D	平成25(2013)年	第1期	移転
73	その他	● 旧高島魚揚場 (上屋)	B	昭和35(1960)年	第2期	改修
74		● 旧高島魚揚場 (事務所)	B	昭和35(1960)年	第2期	改修
75		● 公設水産地方卸売市場 (上屋)	B	昭和51(1976)年	第2期	統合化
76		● 公設水産地方卸売市場 (検量施設)	B	昭和51(1976)年	第2期	建替え
77		● 公設水産地方卸売市場 (卸売場)	B	昭和52(1977)年	第2期	統合化
78		● 公設青果地方卸売市場 (倉庫)	B	昭和52(1977)年	第3期	改修
79		● 公設水産地方卸売市場 (排水処理施設)	B	昭和53(1978)年	第2期	除却
80		● 公設青果地方卸売市場 (市場)	B	昭和47(1972)年	第3期	改修
81		● 公設青果地方卸売市場 (冷蔵庫)	B	昭和47(1972)年	第3期	改修
82		● 葬斎場	B	平成3(1991)年	第1期	長寿命化改修
83		旧松ヶ枝中学校 (校舎・体育館)	C	昭和31(1956)年	—	管理
84		旧北山中学校 (校舎)	C	昭和33(1958)年	—	管理
85		小樽駅前第一ビル	C	昭和48(1973)年	—	維持
86		旧塩谷中学校 (校舎・体育館)	C	昭和48(1973)年	—	管理
87		旧末広中学校 (校舎・体育館)	C	昭和54(1979)年	—	管理
88		旧天神小学校 (校舎・体育館)	C	昭和54(1979)年	—	管理
89		倉庫 (健康増進課) 1 (長橋)	C	昭和31(1956)年	—	管理
90		倉庫 (健康増進課) 2 (長橋)	C	昭和31(1956)年	—	管理
91		旧北海道小樽商業高校	C	昭和55(1980)年	第1期	改修
92		旧豊倉小学校 (校舎・体育館)	D	昭和57(1982)年	—	維持
93		旧祝津小学校 (校舎・体育館・クラブハウス)	D	昭和62(1987)年	—	維持
94		旧色内小学校 (校舎・体育館・クラブハウス)	D	平成2(1990)年	—	管理
95		いなきたコミュニティセンター (駐車場)	D	平成11(1999)年	—	維持

※「実施時期」は、計画期間内に最初に行う対策が完了する時期を記載したものです。

4 長寿命化計画の実施

4-1 施設ごとの対策の実施スケジュール（ロードマップ）＜第1期＞

NO.	施設名 ()書きは、機能・棟	ク ラ ス ス テ ジ ア ン グ	第1期												第2期	第3期	第4期
			R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
1	小樽市民会館	A	改修	改修	改修	改修	改修								建替え		
2	(うち放課後児童クラブ) 勤労女性センター	B					No12 へ移転								統合化 又は複合化		
5	銭函市民センター	B						改修									
9	文学館・美術館	B	改修											改修			改修
10	旧北手宮小学校 (校舎・体育館)	B								改修						改修	
11	旧石山中学校 (石山収蔵庫)	B								No91へ 一部移転	No10 へ移転	廃止					
12	生涯学習プラザ	B				No25 へ移転											
13	総合博物館 蒸気機関車資料館	C									改修						
14	図書館	D			長寿命 化改修												
15	総合博物館 機関車車庫1号 (増築部分)	D									長寿命 化改修						
16	総合博物館 イベントハウス	D									長寿命 化改修						
17	総合博物館 収蔵庫C	D									長寿命 化改修						
19	総合博物館 鉄道・科学・歴史館	D										長寿命 化改修					
22	おたる自然の村 管理棟	D					改修										
23	おたる自然の村 農林漁業体験実習館	D						長寿命 化改修									
24	事業内職業訓練センター (旧堺小学校内)	B					移転										
25	産業会館	B			改修												
26	旧堺小学校内 貸付部分	C					移転										
28	手宮保育所	B				建替え											
29	塩谷児童センター	B		塩谷小 へ移転	改修										改修		
37	生活サポートセンター (花園ビル内)	B	本庁舎 へ移転							除却							
38	こども発達支援センター (教育委員会庁舎内)	B		No91 改修													
40	さくら学園	B					長寿命 化改修										
41	花園ビル内 貸付部分	C						移転	除却								
45	教育委員会庁舎	B	改修	改修									改修				
46	銭函サービスセンター	B							No5 へ移転	廃止							
47・64 65	建設事業室庁舎 (庁舎・重機車庫・土木資材倉庫)	B		No45 へ移転													
48	塩谷サービスセンター	B				No29 へ移転	廃止										
50	消防本部整備工場 (花園ビル内) (平成30年度廃止済)	B								除却							
51	消防署手宮出張所 《消防署手宮支署》	B 統 合 化	廃止														
52	消防署高島支所	B	廃止														
54	消防訓練塔	D					改修										
55	消防署オタモイ支署 蘭島支所	D				長寿命 化改修											
56	市民消防防災研修センター	D						長寿命 化改修									
57	消防署	D	長寿命 化改修						長寿命 化改修								
61	堺小学校記念室 (旧堺小学校内)	B	No91 へ移転														
62	教育委員会庁舎付属体育館	B		改修									改修				
67	清掃事業所 第1車庫 (天神)	C			移転		除却										
68	清掃事業所 第2車庫 (天神)	C	廃止				除却										
69	清掃事業所 第2事務所 (天神)	C	廃止 除却														
70	旧廃棄物処理場 車庫 (伍助沢)	C					廃止 管理										
71	旧廃棄物処理場 破砕ごみ搬出設備施設 (伍助沢)	D					廃止 管理										
72	清掃事業所 (天神)	D			移転												
82	葬斎場	B	長寿命化改修														
91	旧北海道小樽商業高校	C	改修										改修	長寿命化改修			
参考	小樽市立高等看護学院 (旧堺小学校内)			No91 へ移転													

※実施スケジュールは、社会情勢や財政状況等の変化により、時期が前後することがあります。

4-2 概算事業費

対象施設の将来の更新・改修費用の推計を行ったところ、令和3（2021）年度から令和12（2030）年度までの第1期（10年間）の総額は、約21億円となる見通しです。

（単位：百万円）

NO.	建 物 名	整備方針	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R12	合 計
			2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
82	葬斎場	長寿命化改修	110	50	42	51	77						330
91	旧北海道小樽商業高校	改 修	218										218
45 38	教育委員会庁舎	改 修	27	27									54
1	小樽市民会館	改 修	68	90	75	50	107						390
69	清掃事業所 第2事務所	除 却	24										24
57	消防署	長寿命化改修	19						48				67
9	文学館・美術館	改 修	27										27
62	教育委員会庁舎付属体育館	改 修		24									24
14	図書館	長寿命化改修			68								68
25	産業会館	改 修			100								100
29	塩谷児童センター	改 修			6								6
28	手宮保育所	建替え				260							260
55	消防署オタモイ支署蘭島支所	長寿命化改修				8							8
22	おたる自然の村管理棟	改 修					2						2
40	さくら学園	長寿命化改修					23						23
54	消防訓練塔	改 修					9						9
67	清掃事業所 第1車庫	除 却					34						34
68	清掃事業所 第2車庫	除 却					28						28
5	銭函市民センター	改 修						40					40
23	おたる自然の村農林漁業体験実習館	長寿命化改修						90					90
56	市民消防防災研修センター	長寿命化改修						12					12
10	旧北手宮小学校（校舎・体育館）	改 修								44			44
37 41 50	花園ビル除却費 （たるさぼ、貸付部分、消防整備工場）	除 却								19			19
13	総合博物館 蒸気機関車資料館	改 修									10		10
15	総合博物館 機関車庫1号（増築部分）	長寿命化改修									7		7
16	総合博物館 イベントハウス	長寿命化改修									14		14
17	総合博物館 収蔵庫C	長寿命化改修									7		7
19	総合博物館 鉄道・科学・歴史館	長寿命化改修										145	145
	合 計		493	191	291	369	280	142	48	63	38	145	2,060

※各年度の事業費は、令和3年度は当初予算額、令和4年度以降は概算事業費である。

