

小樽市本庁舎長寿命化計画

令和4年2月

小樽市

目 次

第 1 章 計画の概要

1 計画の背景と目的	1
(1) 計画策定の背景	1
(2) 計画策定の目的	1
2 計画の位置付け	2
3 計画期間	3

第 2 章 対象施設の現状

1 各施設の概要と役割	4
(1) 対象施設の概要	4
(2) 庁舎の役割	5
2 現庁舎の現状	6
(1) 安全性（耐震性）の課題	6
(2) 老朽化の課題	7
(3) その他の課題	9

第 3 章 基本的な考え方

1 新庁舎の統合化に関する検討	10
2 整備に向けた考え方	11
(1) 本庁舎本館の取扱い	11
(2) 新庁舎の整備について	11
3 基本方針	12
4 新庁舎の機能・規模等	13
(1) 新庁舎の機能	13
(2) 新庁舎の規模	13
5 維持管理の考え方	14
(1) 再生可能エネルギー導入の考え方	14
(2) 予防保全型維持管理	14

第4章 計画の実施

1 概算事業費及び財源等	15
(1) 庁舎建替えに係る概算工事費の単価	15
(2) 概算事業費の試算	15
(3) ライフサイクルコストの概算	16
(4) 現在活用できる財源	17
(5) 財源の検討	18
(6) 再整備における民間ノウハウの効果的活用の検討	19
2 実施スケジュール	20

第5章 実現化に向けて

1 計画の推進体制	21
2 計画の定期的な見直し	21

第1章 計画の概要

1 計画の背景と目的

(1) 計画策定の背景

本市は高度経済成長の背景の下、市民ニーズに対応するため、学校や市営住宅などの公共建築物、道路・上下水道等のインフラ資産など、多くの公共施設等を整備してきました。これら施設の中には、「本庁舎別館」や「総合体育館」などの大型施設が含まれ、今後、「大規模改修」や「建替え」など多額の財政需要が見込まれますが、本市の財政状況は依然厳しい状況が続いております。

特に本庁舎別館は、多くの市民が利用することから、安全性の確保は喫緊の課題となりますが、他の公共施設との整備実施の優先順位や財政状況を考慮した更新費用の平準化の必要があります。

(2) 計画策定の目的

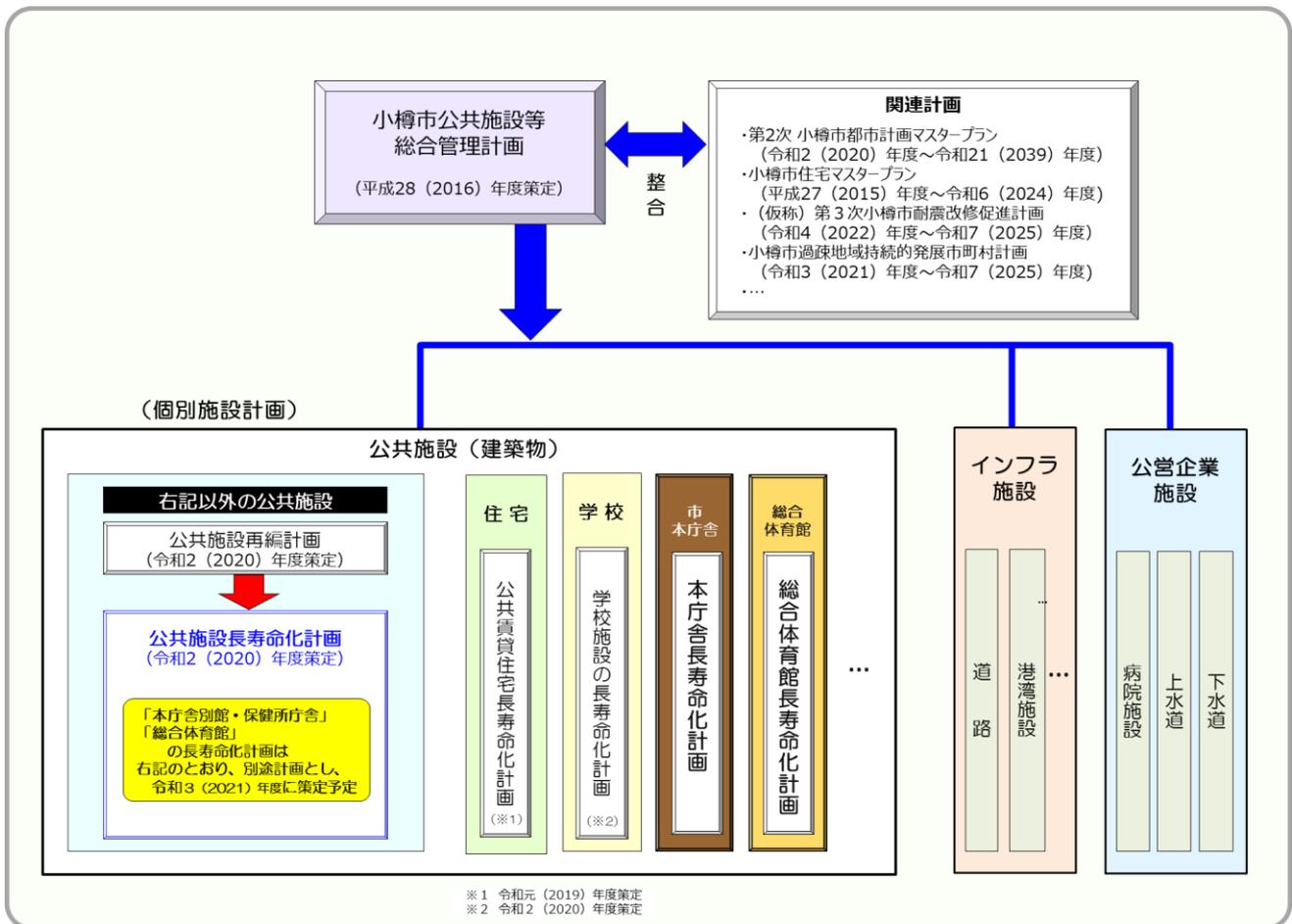
現庁舎は建設から60年近く経過し、「施設・設備の老朽化」、「耐震強度不足」、「バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応不足」などの課題を抱えており、「大規模改修」又は「建替え」による整備が必要な状況にあります。

現庁舎が抱えるこれらの課題を踏まえて策定した「小樽市公共施設再編計画（令和2（2020）年5月策定）」及び「小樽市公共施設長寿命化計画（令和3（2021）年2月策定）」においては、現敷地で「建替え」の方向性を示しましたが、「小樽市本庁舎長寿命化計画（以下「本計画」）」では、改めて、この本庁舎建替えの必要性や整備の実施時期等を示し、今後、計画的に整備を推進していくために本計画を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、平成28（2016）年度に策定した「小樽市公共施設等総合管理計画」に基づき策定しており、公営住宅や学校などと同様に、公共施設長寿命化計画とは別に単独で個別施設計画を策定します。

また、本計画では、整備方針は「建替え」を前提とし、整備に当たっては老朽化した「保健所庁舎」及び「水道局本庁舎」との複合化についても検証します。



3 計画期間

令和4（2022）年度から令和40（2058）年度までの37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
37年間 (令和4（2022）年度 ～ 令和40（2058）年度)	第1期	令和4（2022）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

第2章 対象施設の現状

1 各施設の概要と役割

(1) 対象施設の概要

「小樽市公共施設再編計画（令和2（2020）年5月策定）」及び「小樽市公共施設長寿命化計画（令和3（2021）年2月策定）」では、「建替え」の方向性を示した「本庁舎別館」と、その周辺に立地する同じ行政機能の「保健所庁舎」及び「水道局本庁舎」を統合化し、行政サービスのワンストップ化を図ることとしました。

また、小樽市指定歴史的建造物である「本庁舎本館」は、議会機能を集約し、今後も保存しながら使用していくことで整備方針を示しました。

よって、本計画においては、「本庁舎（本館及び別館）」、「保健所庁舎」、「水道局本庁舎」を整備の対象施設とします。



	本庁舎本館	本庁舎別館	保健所庁舎	水道局本庁舎
位置	花園2丁目12番1号	花園2丁目12番1号	富岡1丁目5番12号	花園2丁目11番15号
建築年	昭和8（1933）年	昭和37（1962）年	昭和47（1972）年	昭和48（1973）年
経過年数	88年	59年	49年	48年
延床面積	3,441㎡	7,758㎡	2,093㎡	2,233㎡
構造	鉄筋コンクリート造 地下1階地上3階建	鉄筋コンクリート造 地下1階地上5階建 (塔屋1階)	鉄筋コンクリート造 地上4階建	鉄筋コンクリート造 地上3階建 (塔屋2階)
耐用年数	60年	60年	60年	60年
残耐用年数	▲28年	1年	11年	12年
職員数※	155人	413人	75人	75人

※ 職員数は令和3（2021）年5月1日現在。特別職、議員、再任用職員、会計年度職員を含む

本庁舎本館



本庁舎別館



保健所



水道局



(2) 庁舎の役割

これまでの庁舎整備の考え方は、業務量の増加に伴う職員の執務スペース確保や、窓口業務を行う上での効率性などに重きがおかれて整備されてきましたが、近年は事務所機能や窓口機能の充実だけではなく、社会情勢の変化や市民ニーズの高まりとともに、庁舎に求められる機能や役割は変化してきています。

2 現庁舎の現状

(1) 安全性（耐震性）の課題

各庁舎は、昭和56（1981）年に改正された建築基準法の耐震基準が適用される以前に建築されていることから、新たな耐震基準に適合しているかを調査するため、平成26（2014）年度と27（2015）年度に耐震診断を実施しました（水道局本庁舎は除く）。

耐震性能を表す指標であるIs値（構造耐震指標）では、震度6以上の地震に耐えられる庁舎の基準は、本市の場合0.675とされていますが、診断の結果、いずれも基準を下回っており、近年の東日本大震災や北海道胆振東部地震と同程度の大地震が発生した場合には、庁舎倒壊の恐れがあります。

参考 診断結果一覧

	本庁舎本館	本庁舎別館	保健所庁舎	水道局本庁舎
安全性 (耐震性)	Is値の最低値 (1階部分) 0.280 耐震診断：平成26年度	Is値の最低値 (2階部分) 0.158 耐震診断：平成26年度	Is値の最低値 (2階部分) 0.237 耐震診断：平成27年度	耐震診断は未実施

※本庁舎本館及び別館、保健所庁舎の全ての階において、基準値を下回っています。

※水道局本庁舎は耐震診断未実施ですが、昭和56（1981）年5月以前の建物のため、耐震基準を満たしていないと考えられる施設です。延床面積5,000㎡未満の施設は耐震診断対象外となります。

参考 階層別の診断結果一覧

方向	階	本庁舎本館 IS 値	本庁舎別館 IS 値	保健所庁舎 IS 値
※1 X 方向	R	0.305		
	5階		0.343	
	4階		0.166	0.439
	3階	0.463	0.175	0.380
	2階	0.511	0.158	0.237
	1階	0.280	0.201	0.372
	B1階		0.268	
※1 Y 方向	R	0.631		
	5階		0.366	
	4階		0.199	0.882
	3階	0.437	0.183	0.738
	2階	0.386	0.182	0.675
	1階	0.362	0.195	0.652
	B1階		0.290	

※1 X、Y方向とは、建物の長辺、短辺方向のことです。

(2) 老朽化の課題

現庁舎は、老朽化に伴う建物や設備の劣化が著しく、毎年、修繕費の捻出に苦慮しており、庁舎の維持管理は大きな課題となっています。

【本庁舎本館】

外壁のひび割れ



煙突部のひび割れ



【本庁舎別館】

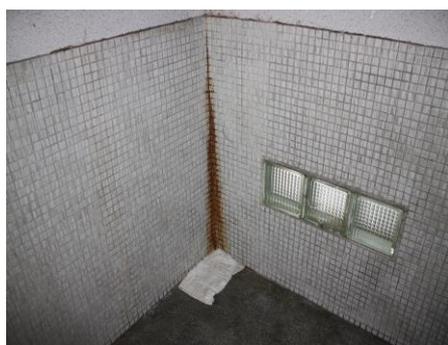
外壁は、市民が利用する場所に限り、平成28（2016）年に改修済みであるが、塗装の剥がれ、軒天のコンクリート剥落が著しい



屋上防水は平成24（2012）年に改修済み



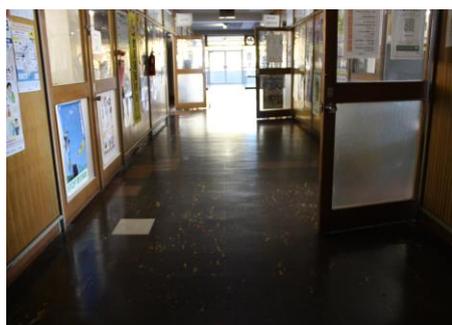
建物内部の壁は、雨漏りにより、ひび割れや錆が発生している



執務室の天井に雨漏りによる遊離石灰が見られる



床のスラブ（板）が平坦ではないフロアが見られる



床の歪みにより、書類ロッカーが開きにくい



建物の歪みにより窓が開かない



平成28（2016）年に受変電設備（機器）改修



【保健所庁舎】

コンクリートのひび割れ、汚れがみられる



玄関の軒天から雨漏りの跡が見られる



【水道局本庁舎】

障害者に対応していないトイレ



急な階段（バリアフリー非対応）



(3) その他の課題

・建設財源について

庁舎建設の財源は、基本的に一般単独事業債（充当率75%、交付税措置なし）となり、建設費の25%に当たる資金が建設時に必要となります。

・庁舎建設資金基金 … 令和2（2020）年度末残高は、86,541千円

・その他の財源

・一部耐震化部分には、緊急防災・減債事業債（充当率100%、交付税措置あり）

・社会資本整備総合交付金などがあります。

（公共施設等適正管理推進事業債 市町村役場機能緊急保全事業

（充当率90%、交付税措置あり）の活用は、令和2（2020）年度までの実施設計着手が条件）

・防災拠点としての機能

本庁舎は、災害時に防災拠点としての機能を求められますが、現庁舎は未耐震である上に、ライフライン（電気・水道等）が途絶した場合、災害対応拠点施設としての機能が十分に備わっていません。

・省エネ・バリアフリー等への対応

地球温暖化の観点から、省エネルギー・省資源を行政自ら積極的に推進することが求められますが、各庁舎は施設の構造上の制約等から十分な対応ができません。

また、少子高齢化に対応したバリアフリー化及びユニバーサルデザインの考え方が取り入れられておらず、各庁舎での対応は困難です。

・本庁舎敷地について

建物の安全面の危惧だけでなく、バリアフリー化やユニバーサルデザインへの対応の遅れも大きな課題となっていますが、バリアフリー法による建物のバリアフリー化のほか、敷地内のバリアフリー化も求められます。

・景観に配慮した建替え

本庁舎別館の建替えに当たっては、その高さが本庁舎本館を上回らないよう、景観に配慮することが望ましく、現庁舎別館は6階建て、高さは本庁舎本館（約18m）とほぼ同じ約20mで、本館正面からの景観には影響ありません。

・行政事務スペース上の課題

本庁舎別館は、建設時に比べ行政需要の拡大や行政事務の多様化により、職員の事務作業スペースや会議室の不足が発生しています。

情報通信技術の進展に伴い、効率的で災害に強い電子自治体の実現が求められておりますが、本庁舎別館ではフリーアクセスフロア（電話や電気配線を格納した床の整備）の対応が遅れています。

また、市民のプライバシーが守られる相談・受付のスペースが少ない、市民が利用する各種窓口が庁舎の各階に分散しているため、市民の利便性及び行政効率が悪い、個人情報や行政情報が保管されている執務室内のセキュリティ対策が不十分である、といった課題もあります。

第3章 基本的な考え方

1 新庁舎の統合化に関する検討

「小樽市公共施設再編計画」や「小樽市公共施設長寿命化計画」では、建替えの方向性を示した「本庁舎別館」と周辺にある「保健所庁舎」、「水道局本庁舎」を統合化し、行政サービスのワンストップ化を図ることとしておりましたが、本計画の策定作業において、規模・機能の検討を進める中で、保健所、水道局の統合化に関する課題やDX化推進に伴う本庁舎の在り方など、これまで想定していなかった課題が浮上したため、本庁舎別館のみを建て替える案も比較検討いたしました。

【検討比較表】 ～建替えについての評価～

比較項目	検討案Ⅰ 「別館＋保健所＋水道局」の統合	評価	検討案Ⅱ 「別館のみ」建替え
	理由		理由
① ライフサイクルコスト	3つの老朽化施設の集約・更新が図られる	>	保健所、水道局の庁舎を別棟で建替えると、トータルのライフサイクルコストが検討案Ⅰより高くなる
② 概算事業費 (確保すべき一般財源)	約9.4億円(水道局を除く一般会計分76.6億円) (一般財源 19.2億円)	<	約6.0億円 (一般財源 1.5億円)
③ 機能集約の課題	保健所や水道局の機能を集約することに伴う課題(検査体制、緊急対応など)の整理が必要。また、将来の変化に対応する検討も必要	<	左記の検討のほか、人口減少に伴う組織の再編などを考慮すると、庁舎規模を極力抑える必要あり

※「②概算事業費」…建築工事費、設備工事費(電気、機械)、外構工事費、解体工事費の合計額

【検討内容】

① ライフサイクルコスト

床面積総量削減の観点や老朽化した施設を早期に改修する必要性を考えると、検討案Ⅰの評価が高いと言えます。

② 概算事業費(確保すべき一般財源)

建替え時には、起債が充当されない分の一般財源が必要(検討案Ⅰは約19.2億円、検討案Ⅱは約1.5億円)であることから、検討案Ⅱの方が整備する環境が整っていると言えます。

③ 機能集約の課題

施設規模を定めるには、機能の集約に伴う課題整理を行うこと、また、人口減少や自治体DXの推進など将来の変化を見極めることが必要であり、検討に時間を要することから、検討案Ⅱの方が整備する環境が整っていると言えます。

【検討結果】

検討案Ⅰの方が、「ライフサイクルコスト」の観点では建替えの評価が高いものの、「概算事業費(確保すべき一般財源)」と「機能集約の課題」の面では検討案Ⅱの方が建替えに当たっての環境が整っており、総合的に判断し、本庁舎は別館のみ建て替えることとしました。

なお、水道局本庁舎は、水道・下水道事業の施設として個別施設計画を策定した上で別途整備し、保健所庁舎は、改めて整備方針、整備時期、今後の在り方も含めた検討を行い、既策定の「小樽市公共施設長寿命化計画」を見直すこととします。

2 整備に向けた考え方

前章のとおり、様々な課題を抱える庁舎の整備に当たっては、次の基本的な考え方を踏まえて整備を行っていきます。

(1) 本庁舎本館の取扱い

市指定歴史的建造物でもある本庁舎本館は「小樽市公共施設再編計画」の中で、「必要な改修を行い、議会機能を集約する」としてあり、そのためには、耐震診断結果からも耐震化しなければなりません。

耐震改修を行うと1階は内部に鉄骨ブレースが設置され、執務室としての使用が困難となるため、1階は書庫として使用し、2階と3階は別館から議会機能を移します。

(2) 新庁舎の整備について

① 整備手法

本庁舎別館は建築から60年近く経過しており、建物の老朽化対策や安全性の確保といった課題の解決や、建築当時にはなかった整備の考え方として、防災拠点としての機能の充実、省エネ化、バリアフリー化及びユニバーサルデザイン等への対応なども求められておりますが、現庁舎を整備するに当たっては、「改修」によってこれら全ての課題の解決と求められる機能の対応を行うことは不可能な状況であります。

よって、先に策定した本市公共施設の「再編計画」及び「長寿命化計画」に示したとおり、現庁舎の整備は「改修」ではなく「建替え」とします。

② 建替場所

新庁舎の建替場所については、防災の観点や市民の利便性、事業の経済性など様々な視点から検討した結果、「現敷地」とします。

- ・現庁舎はバス本線に近く、駅や街中にも近い。
- ・周辺は市民会館や体育館等の公共施設が集約された場所であり、利便性が良い。
- ・「現敷地」以外に建替場所を求めると、新たに土地取得費用がかかる。
- ・本館を使用しながら維持管理していくため、「現敷地」に新庁舎を整備する方が適している。
- ・民間施設の移転についての検討
⇒ 既存の民間施設において、建替えの対象となる庁舎を移転できる空きスペースはない。

③ 建替えに当たっての基本的な考え方

- ・整備コストや維持管理費を抑えた庁舎を検討します。
- ・庁舎の高さやデザインなど、周辺との景観に配慮した建て方を検討します。
- ・駐車場は、限られた敷地の中で現状の駐車台数を確保しつつ、市民の利便性（敷地内のバリアフリー化等）や業務の行いやすさを考慮します。
- ・工事期間中の執務室は、コスト削減のため、仮庁舎を建設せず、公共施設等の活用について検討します。

3 基本方針

庁舎の建替えに当たっては、安全性など現庁舎が抱える課題の解決、市民の利便性向上、効率的な行政運営、防災拠点としての機能を強化できる庁舎を目標とし、次の考え方を基本方針として検討を進めます。

① 防災拠点として安全・安心な庁舎

本市は、非常用電源設備を設置していることから、北海道胆振東部地震のブラックアウトにおいても、行政機能を維持することができました。しかしながら、更に大きな災害が発生することも想定し、業務を継続できるだけの十分な非常用発電設備や、災害時用の備蓄資材の保管スペースなど、新庁舎には防災拠点施設としての十分な機能が求められます。

② バリアフリー化及びユニバーサルデザインの導入

本庁舎は、高齢者や障害者、乳幼児を連れた市民など、あらゆる方が訪れることから、人の動線にはできる限り段差をなくし、スロープや手すり、エレベーターの設置、誰もが情報を取得できる分かりやすいサインの設置などが求められます。

③ 省エネルギー化及び再生可能エネルギーの導入

新庁舎の整備においては、各種再生可能エネルギーの導入などを検討します。

環境負荷低減の機能としては、省エネルギー化（熱負荷低減、高効率機器など）、自然エネルギーの導入（太陽光発電、自然光利用、自然通風、地熱利用、雪利用）などがあります。

※本市は、「ゼロカーボンシティ」として生活環境及び自然環境の保全との調和を図りながら、

令和32（2050）年までに二酸化炭素（CO₂）排出量の実質ゼロを目指すことを表明しています（令和3年5月28日表明）。

④ 市民が利用しやすい庁舎

新庁舎は、ワンストップサービスの提供を念頭に、市民が利用しやすい庁舎とし、また、協働や相談の場を確保するとともに、市政情報発信の場となる建物を目指します。

⑤ 機能性・効率性・経済性を重視した庁舎

新庁舎は、多様化する行政需要に対応し、DX[※]化の推進も見据えた将来の変化に柔軟に対応できる機能性と維持補修や設備更新などが行いやすい管理運営上の効率性や、ランニングコストを抑えた経済性を重視した庁舎とします。

※DX（「デジタルトランスフォーメーション」）とは、「進化したデジタル技術（IT）を浸透させることで、人々の生活をより良いものへと変革すること」と定義されています。

4 新庁舎の機能・規模等

(1) 新庁舎の機能

議会機能を本館に移すため、現在本館にある福祉保険部、総務部、市長・副市長室などを新庁舎に移設します。しかし、委員会室は本館において面積が確保できないため、新庁舎に設置します。

(2) 新庁舎の規模

現状における本庁舎別館の職員 1 人当たりの延べ床面積は、18.8 m²/人であり、人口規模の近い道内自治体の新庁舎の面積と比較しても、決して広い規模ではありません。

また、新庁舎には現在の本館から移設する部署もあることから、計算上はさらに職員 1 人当たりの面積が狭くなりますが、今後の見通しとしては、人口減少に伴う職員数の適正化、自治体 DX 推進計画の取組に伴う行政手続のオンライン化、行政機能の市内中心部への移転など必ずしも現状の面積を要しないケースも想定されます。

こうした様々な要素があるため、施設規模のシミュレーションにおいては、それぞれの建物の現在の面積を基礎として行うこととします。

現状の職員数及び延床面積

令和 3 年 5 月 1 日現在

施設名	職員数	延床面積 ※廊下等を含む	延床面積 ／職員数
本庁舎本館 (福祉保険部、総務部等)	155 人 (2 役含む)	3,441 m ²	22.2 m ² /人
本庁舎別館	413 人 (うち議会 36 人)	7,758 m ²	18.8 m ² /人
保健所庁舎 (相談室、検査室等含む)	75 人	2,093 m ²	27.9 m ² /人
水道局庁舎 (資材保管庫等を含む)	75 人	2,233 m ²	29.8 m ² /人
4 施設の合計	718 人	15,525 m²	21.6 m²/人

※職員数は、特別職、議員、再任用職員、会計年度職員を含む。

人口規模が近い道内自治体の新庁舎の面積

自治体名	人口	職員数	延床面積	延床面積 ／職員数	建設時期
A 市	121,226 人	724 人	17,213 m ²	23.8 m ² /人	令和 2 年 9 月
B 市	84,499 人	408 人	10,720 m ²	26.3 m ² /人	令和 4 年 1 月

※A 市庁舎は、地上 7 階、地下 1 階建て、B 市庁舎は、地上 4 階、地下 1 階建て

5 維持管理の考え方

(1) 再生可能エネルギー導入の考え方

太陽光などの再生可能エネルギーは、地球温暖化の原因と言われている CO2 を含む温室効果ガスを排出せず発電を行えるため、環境にやさしいエネルギーです。また、自然のエネルギーを使って発電する再生可能エネルギーには、燃料費がかからず、資源が枯渇する心配もありません。そのため、エネルギー自給率向上に貢献することができるなどの利点があります。

しかし、エネルギー源が自然由来であるため、天候などの環境的要因に左右されてしまい、単独の方法では安定供給されにくく、設備の導入コストや更新費用が高いという課題もあります。再生可能エネルギーの導入に当たっては、コストとエネルギー供給量との比較検討を行った上で、地域特性にあった各種再生可能エネルギーの利用を検討します。

(2) 予防保全型維持管理

本庁舎建替え後は、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、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、本計画の第 3 期（令和 23（2041）年～令和 32（2050）年）において、長寿命化改修を実施する予定です。

第4章 計画の実施

1 概算事業費及び財源等

(1) 庁舎建替えに係る概算工事費の単価

道内先進自治体における概算工事費の単価は、「建築工事費」、「設備工事費(電気、機械)」、「外構工事費」の合計額を新庁舎の延べ床面積で除して算出すると、約66万円～68万円/㎡となることから、概算工事費単価は概ね70万円/㎡になると想定されます。

自治体名	概算工事費※	延床面積(㎡)	工事費単価	備考
A市	42.4億円	6,397㎡	66.3万円/㎡	令和3年9月 基本計画 策定済
B市	42.6億円	6,424㎡	66.3万円/㎡	令和3年10月～ 工事着工
C市	45.3億円	6,813㎡	66.5万円/㎡	令和4年～ 基本・実施設計 予定
D市	31.9億円	4,704㎡	67.8万円/㎡	令和2年2月 基本構想(素案) 策定済

※概算工事費には、「建築工事費」のほか、「設備工事費(電気、機械)」、「外構工事費」を含む。
ネットワーク工事、備品購入・設置、引越費用等は含まれません。

(2) 概算事業費の試算

① 概算工事費

新市庁舎の延べ床面積を現本庁舎別館と同規模とした場合、概算工事費は次のとおりとなります。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{本庁舎別館延べ床面積} \\ \hline (7,758 \text{ ㎡}) \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{概算工事費単価} \\ \hline (70 \text{ 万円/㎡}) \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{概算工事費} \\ \hline (54.3 \text{ 億円}) \\ \hline \end{array}$$

② 概算事業費

新市庁舎の建替場所は「第3章 基本的な考え方」で示したとおり「現敷地」としており、建替えに当たっては現本庁舎別館の解体工事が必要となります。

解体工事費は5億円程度と見込まれており、今後の資金計画に大きな影響を与えることから、概算事業費の試算に当たっては解体工事費を含むこととします。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{概算工事費} \\ \hline (\text{約 } 55 \text{ 億円}) \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{解体工事費} \\ \hline (\text{約 } 5 \text{ 億円}) \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{概算事業費} \\ \hline (\text{約 } 60 \text{ 億円}) \\ \hline \end{array}$$

(3) ライフサイクルコストの概算

ライフサイクルコストについては、本庁舎別館の竣工から80年間におけるライフサイクルコストを試算しました。竣工後は、20年ごとに大規模改修を行い、築80年経過後に庁舎を解体するまでを想定しています。また、本庁舎本館については、今後も維持していくために20年ごとに大規模改修を行っていくことを想定しています。

コストの試算に当たっては、概算工事費の㎡当たり単価に、延べ床面積を乗じて試算しており、新築コストの㎡当たり単価は本計画書15ページに記載のとおり、他都市の状況を参考に算出しています。その他のコストは、将来想定される改修内容や改修サイクルなどを基に試算したものです。

【 80年間におけるライフサイクルコスト 】

(単位：百万円)

分 類		費用項目	金 額
耐震補強		本庁舎本館 耐震補強	516
建設コスト	設計コスト	設計費、地盤調査費、測量費	188
	新築コスト	建築・電気設備・機械設備等の工事費	4,940
	工事監理コスト	工事監理費	53
			5,181
運用コスト	光熱水費コスト	電気・ガス・燃料・水道の各料金	2,275
保全コスト	維持管理コスト	点検・保守費、運転・監視費、清掃費	7,974
	修繕等コスト	分解整備、修繕、更新の各工事費	9,380
			17,354
解体処分コスト	解体コスト	解体工事費	311
	産廃処分コスト	産廃処分費	165
			476
総 計		消費税抜	25,802
		消費税込(10%)	28,383

※設計費には基本設計、実施設計の委託料を含みます。また、新築コストには外構工事費、修繕等コストには本庁舎本館及び別館の大規模改修費（2庁舎×3回）も含みます。

(4) 現在活用できる財源

現在のところ、地方公共団体の庁舎建替えを対象とする国の財政措置の制度はありませんが、公共施設の耐震化を目的とする事業を支援するものとして、次のような起債や交付金の制度があります。

① 一般単独事業債

庁舎建替えにも活用できる自由度の高い事業債ですが、起債充当率が75%で地方交付税措置はありません。

② 緊急防災・減災事業債

防災基盤の整備事業並びに公共施設及び公用施設の耐震化事業で、全国的に緊急に実施する必要性が高く、即効性のある防災、減災のための地方単独事業等（機能強化を伴わない既存の施設・設備の更新を除く。）を対象とします。

また、令和3（2021）年度からは、建替えについても、条件によって、災害対策に関するスペースについても対象になりました。

起債内容 … 起債充当率100%（うち、地方交付税措置率70%）

ただし、本事業債は令和7（2025）年度までの時限的措置で、令和8（2026）年度以降も本制度が維持されるかは不明。

③ 防災対策事業債

地方単独事業として行う防災基盤の整備事業、公共施設及び公用施設の耐震化事業並びに自然災害を未然に防止するために行う事業を対象とします。

起債内容 … 起債充当率 公共施設等耐震化事業は90%

（うち、地方交付税措置率は50%。ただし、I s値が0.3未満で、かつ、地震防災緊急事業5か年計画に定められた施設については2/3相当）

なお、本事業債は、施設の耐震改修に係るものであり、原則として全面改築（建替え）は認められていない。

④ 社会資本整備総合交付金

社会資本整備総合交付金のメニューの中に「住宅・建築物耐震改修事業」があります。同事業は、住宅又は災害時に重要な機能を果たす施設（庁舎も該当）等の耐震改修又は建替えに関する事業に対しての交付金です。

⑤ その他交付金

環境省の再生エネルギー活用の支援メニューにおいて、自治体も対象にした交付金があることから、活用できるか検討を進めます。

(5) 財源の検討

新庁舎の建設工事費の財源は、国の財政支援措置である、公共施設等適正管理事業債 市町村役場機能緊急保全事業（充当率90%、地方交付税措置あり、令和2（2020）年度までの実施設計着手が条件）の活用ができないため、国に対しこの起債と同等の起債制度創設を求める要望活動を行っていますが、現時点では一般単独事業債や一般財源で対応することになります。

一般単独事業債は、対象事業費の75%まで地方債を充当することができますが、地方交付税措置はありません。残り25%は一般財源で対応することになります。

また、新庁舎に導入を検討している機能に関連した各種補助事業なども引き続き情報収集を行い、財源確保に努めます。

【概算事業費の財源】

種 別	金 額	備 考
地 方 債	45億円	一般単独事業債 (充当率75%、交付税措置なし)
一 般 財 源	15億円	庁舎建設資金基金 令和4年1月現在の残高 96,551千円
計	60億円	

(6) 再整備における民間ノウハウの効果的活用の検討

- ・公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、ノウハウ及び技術力を活用して行う PFI 手法は、事業コストの削減や、より質の高い公共サービスの提供につながることから、民間事業者との連携の検討が必要です。
- ・メリットは、整備資金は民間が調達するため、市が多額の資金を準備する必要がないことや、整備費及び維持管理費の総額が公共直営より縮減されることが期待できます。また、毎年の財政負担が平準化され、計画的な財政運営ができます。
- ・デメリットは、金融など高度なノウハウとリスク分担を含む複雑な契約を要するなど、時間と煩雑な手続きを要することや、事業の履行能力上、現状では大手ゼネコンが受注することが多く、地元中小企業の参入が困難な場合があります。
- ・以上のことから、基本計画策定の段階において、民間資金を活用した P F I 手法なども念頭におき、主要財源と事業スケジュールへの影響、地元企業の参画のしやすさや市の意向の反映しやすさなどの観点から検討を行います。

2 実施スケジュール

	第1期						第2期			
	令和 4～6年度	令和 7年度	令和 8年度	令和 9年度	令和 10年度	令和 11年度	令和 12年度	令和 13年度	令和 14年度	令和 15年度
従 来 方 式	規模・機能 に影響する 内容の検討	基本構想	基本計画	基本設計	実施設計	移転・ 解体	建設工事 着工～	竣工・ 移転		
P F I 方 式	規模・機能 に影響する 内容の検討	基本構想	基本計画	PFI 特定事業の選定		事業者 選定		移転・ 解体	建設工事 着工～	竣工・ 移転

(※1) 令和4～6年度は、規模・機能に影響するため、基本構想着手前に整理が必要な内容（DX化、人口減少に伴う組織の在り方など）について検討する期間とする。

(※2) 本庁舎別館の工事着手に当たっては、建設時に必要な一般財源の確保を前提とする。

なお、本庁舎整備に適する有利な起債制度が創設された場合は、利用可能年限等その条件を勘案し、上記のスケジュールに関わらず、整備時期を再検討することとする。

(※3) 本庁舎本館の耐震化については、市指定歴史的建造物であるため、工法を含め検討を行う。

【新庁舎建設の全体の流れ】

① 基本構想

現庁舎の現状把握と問題点の整理、新庁舎の必要性の確認と概略の機能、規模、施設内容、事業費の検討結果に基づき、新庁舎の規模、機能、施設内容、予算など、新庁舎建設の方針を決定します。

② 基本計画

事業計画の作成、基本建築計画の策定、概算事業費の検討、設計と条件をまとめます。

③ 基本設計

設計者が、基本構想、基本計画で提示された設計と条件を整理した上で、建物の配置、平面と空間の構成、備えるべき機能や性能、内外のデザインなどを基本設計図書としてまとめ、完成時の姿を明確にします。

④ 実施設計

設計者が、基本設計図書に基づいて、デザインと技術面の両面にわたって詳細な設計を進め、工事契約の締結や工事の実施に必要な十分な実施設計図書を作成します。

なお、設計や施工は発注方式により変更する場合があります。

⑤ 工事

建設工事、関連施設工事及び工事監理を行います。

第5章 実現化に向けて

1 計画の推進体制

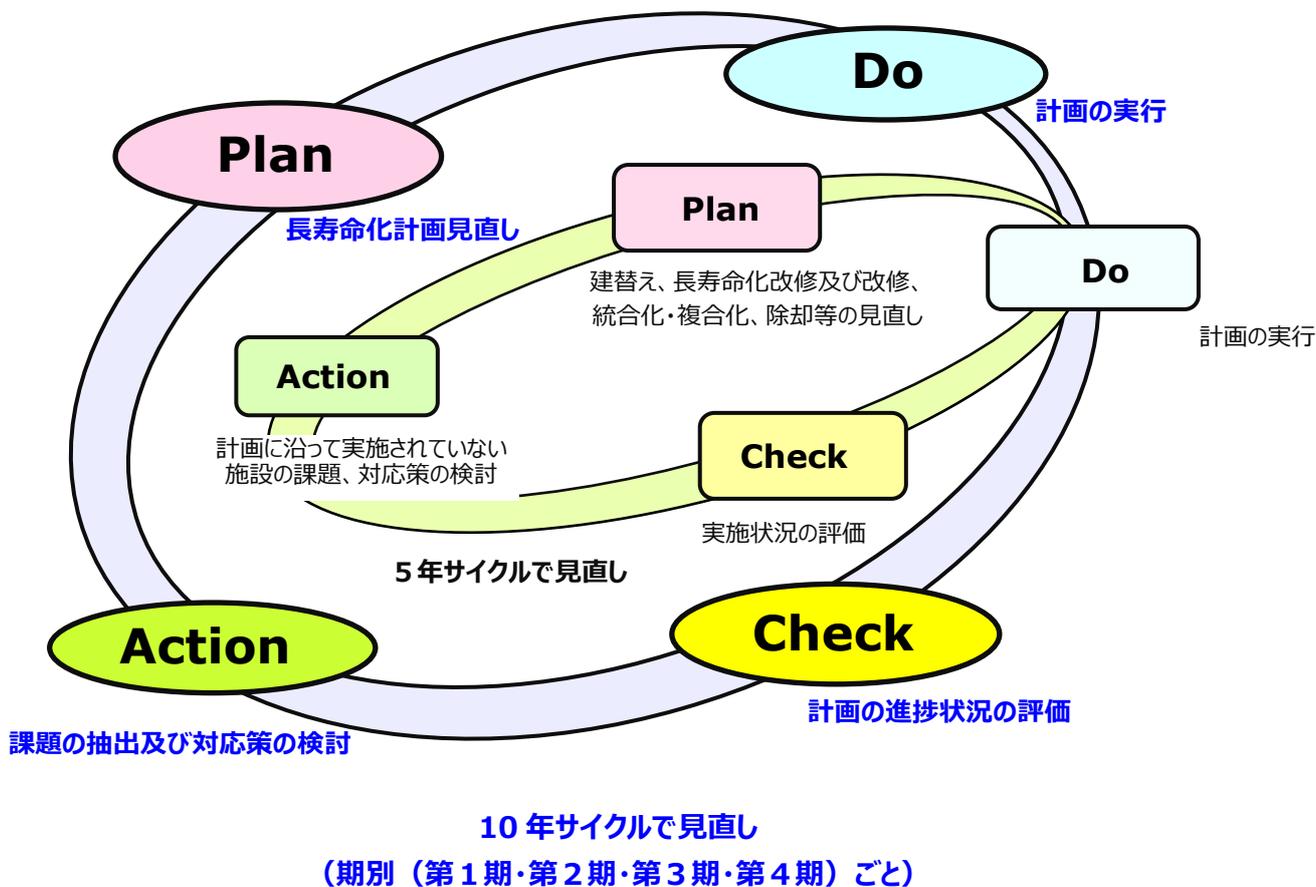
今後は、建替えの整備手法をはじめ、各種検討課題について、庁内検討委員会において、より具体的な計画の策定を進めていきます。

また、その過程においては、市民にとって利便性が高く、親しまれる庁舎となるよう幅広く市民の意見を取り入れるため、適宜、市民アンケート、市民説明会、パブリックコメントを行うなど、多くの御意見をいただく機会を設け、各種計画の策定や設計作業を進めてまいります。

2 計画の定期的な見直し

本計画は、PDCAサイクルに基づき、効果的に推進することとします。

計画期間である37年間で4期に区分（3ページ参照）し、各期単位で計画の見直しを行うほか、期間内であっても社会情勢や財政状況等の変化に応じた計画の見直しを概ね5年サイクルで実施します。



小樽市本庁舎長寿命化計画

令和4年2月発行

-
- 発行 小樽市
 - 編集 小樽市総務部総務課
小樽市花園2丁目12番1号
電話 0134-32-4111