

令和4年度 第三回新庁舎建設検討委員会

- 1.令和4年度第二回新庁舎建設検討委員会について
- 2.防災に関する設備について
- 3.庁舎建設費について
- 4.当別町の財政状況について
- 5.建設手法について
- 6.第一回住民説明会について
- 7.第四回検討委員会について

1. 令和4年度第二回新庁舎建設検討委員会について

1 開催日時

- ・ 令和4年8月9日（火）10時

2 出席者数

- ・ 10名



3 事務局より配布資料の説明

- ・ 防災に関する機能を追加しても、配置を工夫することで面積の増加につながらないこと
- ・ ICTを活用すると場所にとらわれることなく、住民サービスが受けられること
- ・ より適正な規模・面積にしていく手法として、庁舎に必須ではない倉庫・書庫の分散化や、会議室の多目的使用によるシェア化（例：議場と会議室のシェア化で稼働率を上げる）も考えられること

4 主な意見等

- ・ デジタル化が進むと、書庫、倉庫の必要面積が少なくなることが予測され、必要なくなった時に削減できる分散化はよい考えだと思う
- ・ 庁舎の規模が数字だけではイメージできない
- ・ 防災機能を屋外に設置することのメリット・デメリットを提示してほしい

2.防災に関する設備について

①屋外設置・併用によるメリット・デメリット

設備	必要面積	屋外設置・併用による デメリット・リスク	屋外設置・併用による メリット
発電機	20㎡ 屋上に設置した場合無し	<ul style="list-style-type: none"> ・屋上設置の場合、荷重を見込んだ構造とする必要がある ・低温下での稼働のため、寒冷地仕様とする必要がある。 ・積雪対策が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積低減によるコストダウン ・屋内設置だと必要になる煙突ルートが不要
備蓄燃料庫	約30㎡ (3日間電力提供予定) 屋外に設置することにより無し ※屋外タンクもしくは地下埋設タンク ※備蓄量が多いため、屋上設置は不可	<ul style="list-style-type: none"> ・地上設置の場合、保有空地の確保や敷地境界線、住宅、学校などからの隔離が必要 ・積雪時の給油動線の確保 ・地下埋設タンクとする場合、ポンプの浸水対策が必要 ・地下埋設タンクは漏えいの危険がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・面積低減によるコストダウン ・屋内設置で必要になる消防設備の設置等の多くの規制が不要
防災備蓄倉庫	100㎡ 庁舎本体と別棟での建設を検討	<ul style="list-style-type: none"> ・洪水時の浸水リスク（建設候補地の洪水想定浸水深：0.5～1.0m未満） ・積雪時の動線確保が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫建物の簡易化（プレハブ等）によるコストダウン ・敷地内にて、搬出入を考慮した比較的自由的な配置が可能
災害対策室	会議室等と併用することにより無し	—	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率の向上 ・大型モニターなどの設備は、普段から使用されることで、メンテナンス頻度の低減が可能
物資受け入れスペース	会議室等と併用することにより無し	<ul style="list-style-type: none"> ・1階に車で搬入を行いやすい会議室を設置する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ・稼働率の向上

3.庁舎建設費について

①他市町村の事例

	当別町	深川市	砂川市	倶知安町	二セコ町
人口(人)	15,348	19,265	15,099	14,609	4,900
職員数(人)	180	246	209	174	94
庁舎面積(m ²)	4,237	地上4階 6,200	地上4階 地下1階 5,932	地上3階 4,109	地上3階 地下1階 3,374
職員一人当たり床面積(m ² /人)	23.5	25.2	28.4	23.6	35.9
事業費(億円) * 概算含む	33(概算)	48.5	42.6	31.2	21.2
事業費(m ² /万円)	78.2	78.2	74	76	62.8
財源(億円)	—	地方債40.9 自主財源7.6			環境省補助 1.7 緊急防災・減災 等16.6
備考		現在建設中	地下にゴミ庫、隣接する図書館へのアクセス通路	3階に展望テラス	3階に展望テラス 地下1階に書庫、物品庫等

(各市町HPより参照)

②他市町村の庁舎

<ニセコ町役場>



多目的に使用できる議場



▲ エントランスホール

▲ 情報発信・フリー（交流）スペース

<砂川市役所>

③概算事業費と年間支払額（従来方式適用ケース）

前回倉庫、書庫、備蓄倉庫を分散配置又は屋外配置することで庁舎面積の削減を図り4,237㎡と算出しました。この面積で概算事業費は約33億円となります。
33億円を20年間で返済する場合の年間支払額を検討します。

< 建設費用の負担割合 >

庁舎建設費	
33億円+起債利子1.7億円 計34.7億円	
地方債充当率75% 起債金利 0.6%	
一般財源 8.2億円	地方債 26.5億円 起債元金24.8億円 + 金利1.7億円

20年間で返済する場合、起債元金24.8億円に加え、起債金利の1.7億円を合わせた約26.5億円が支払い額となります。

【年額】 26.5億円 / 20年 = 約1.3億円/年

初年度においては、一般財源による8.2億円の支出が必要となります。

【初年度】 8.2億円 + 1.3億円 = 9.5億円

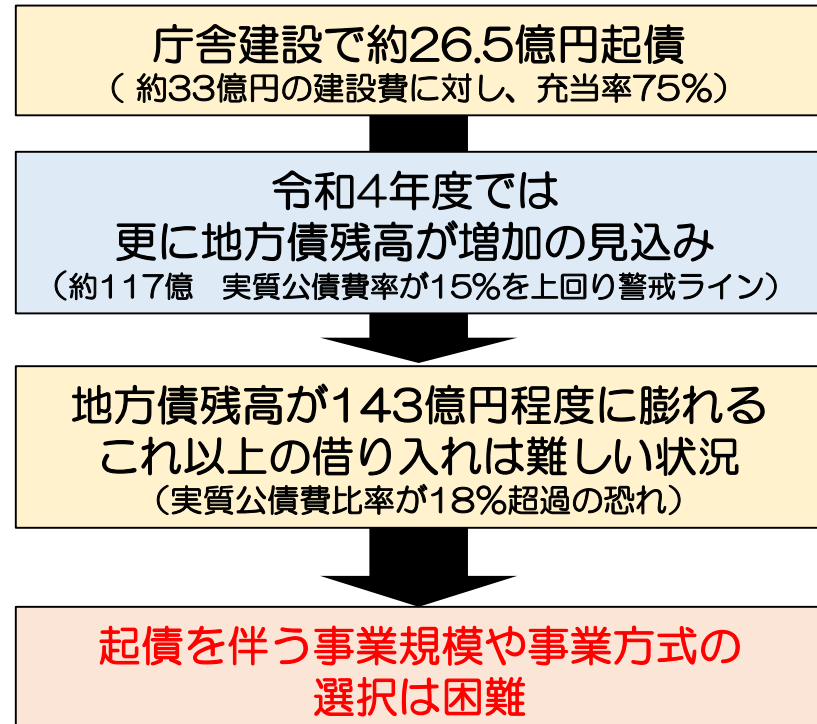
4. 当別町の財政状況について

・平成26年以降、歳入歳出ともに微増傾向、ただし歳入が安定的に歳出を上回る構造になり、地方債や実質公債費比率は減少傾向にあります。庁舎建設に係り、地方債を約26.5億円を起債する場合、地方債残高が約143.5億円程度に膨れ上がる試算となり、実質公債費比率が18%を超えます。

＊地方債とは自治体が年度を超えて行う借入。

実質公債費比率とは自治体の財政規模に対する借入金の割合のことで、18%以上は地方債発行に総務大臣等の許可や公債負担適正化計画の策定が義務となり、15%が警戒ラインと言われております。

	歳入 (千円)	歳出 (千円)	歳入-歳出 (千円)	地方債 現在高 (千円)	実質 公債費 比率
平成21年度	9,195,718	9,004,766	190,952	15,947,735	21.6
平成22年度	9,211,059	8,941,106	269,953	15,070,852	19.9
平成23年度	9,301,048	9,186,668	114,380	14,332,851	18.3
平成24年度	8,342,889	8,175,753	167,136	13,449,270	17.0
平成25年度	8,297,855	8,106,579	191,276	12,467,433	16.1
平成26年度	8,594,676	8,394,677	199,999	11,549,455	15.4
平成27年度	10,975,923	10,707,866	268,057	11,464,717	14.7
平成28年度	10,328,364	10,075,952	252,412	10,925,181	13.9
平成29年度	9,913,531	9,714,794	198,737	10,485,268	12.4
平成30年度	10,560,394	10,291,543	268,851	10,019,067	11.4
令和元年度	11,845,126	11,600,273	244,853	9,623,670	10.5
令和2年度	15,952,655	15,641,172	311,483	9,929,250	10.1



令和2年度時点にて地方債現在高は約100億円、令和4年度は約117億円の見込、地方債残現在高が約143億円のと看、平成23年の実績においては実質公債費比率が18.3%

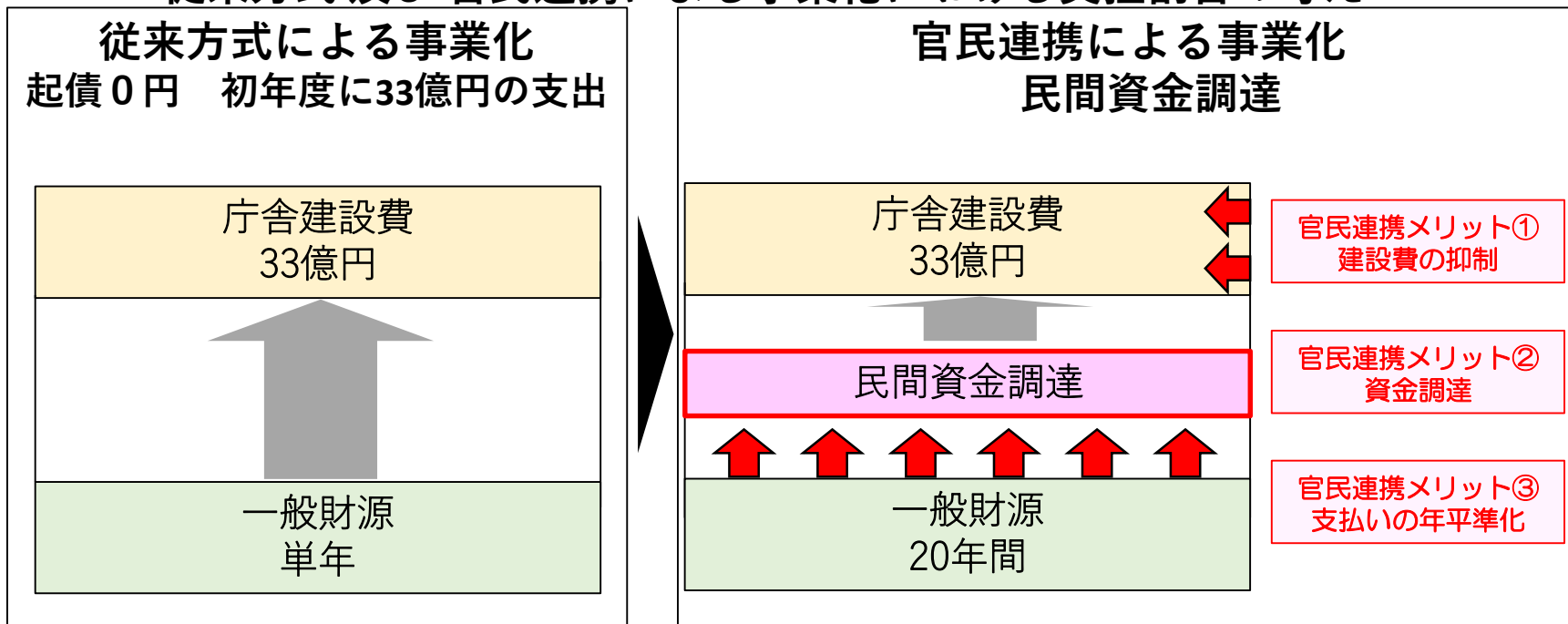
5. 建設手法について

・令和3年度見込みの地方債残高を考慮すると、**これ以上の借り入れは難しい状況であることから、起債を伴う事業規模や事業方式の選択は困難です。**

当別町においては、33億円を起債をせずに、一般財源(用途が特定されていない財源)により従来方式で建設することは、町の他の事業への影響が大きすぎます。

従って、**庁舎建設にあたっては、官民連携による事業化（PPP手法）を検討します。**官民連携では、民間のノウハウや資金力を活用することによって、**資金調達、建設費の抑制、支払いの年平準化を図ることが可能となります。**

<従来方式 及び 官民連携による事業化における負担割合の考え>

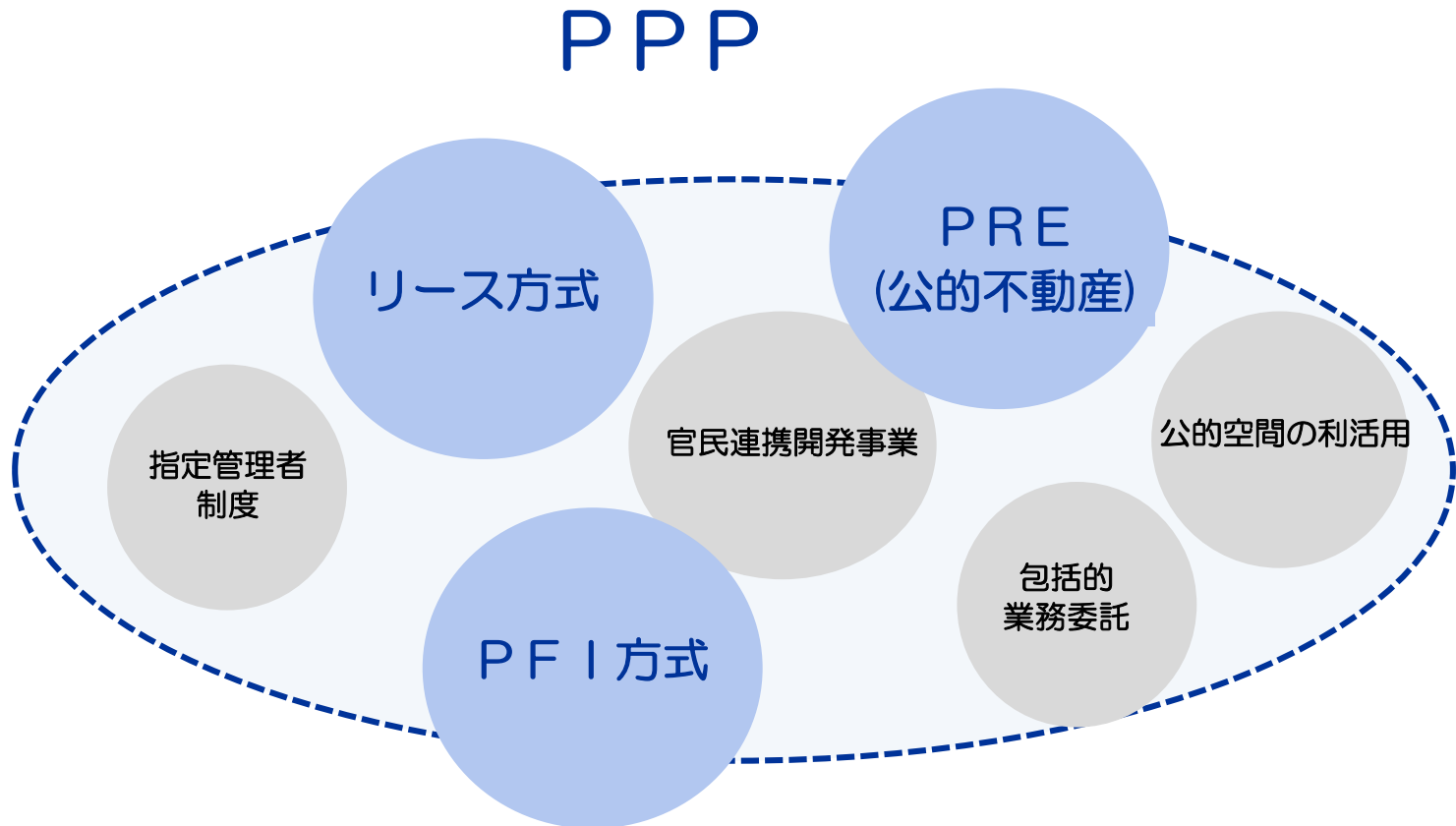


①PPPについて

PFI、リースについては大きくPPP(官民連携)と呼ばれ、民間の資金力、ノウハウを活かし優れた公共サービスを提供することを目的として、近年多くの事業で実施されております。

PPPの種類の一つとしてPFI、リースが含まれます。

当別町でも総合体育館では、施設を町が設置し事業者がサービスの提供を行う指定管理者制度で実績があります。

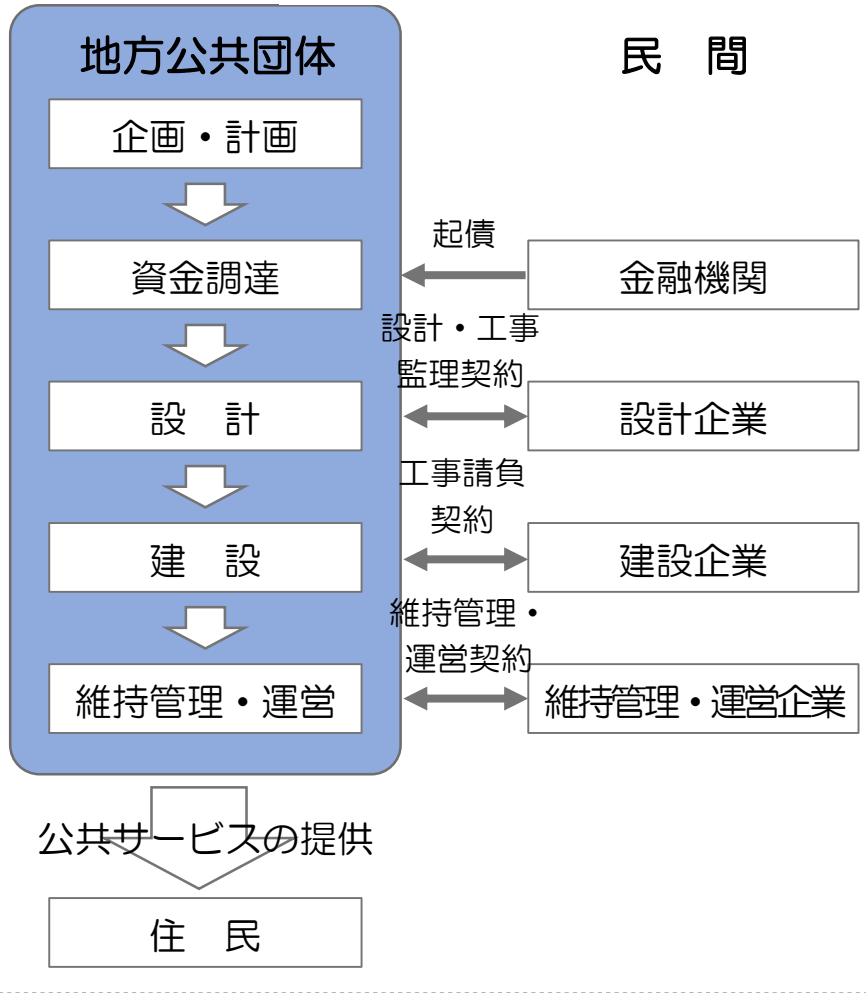


②PFI(BTO)について

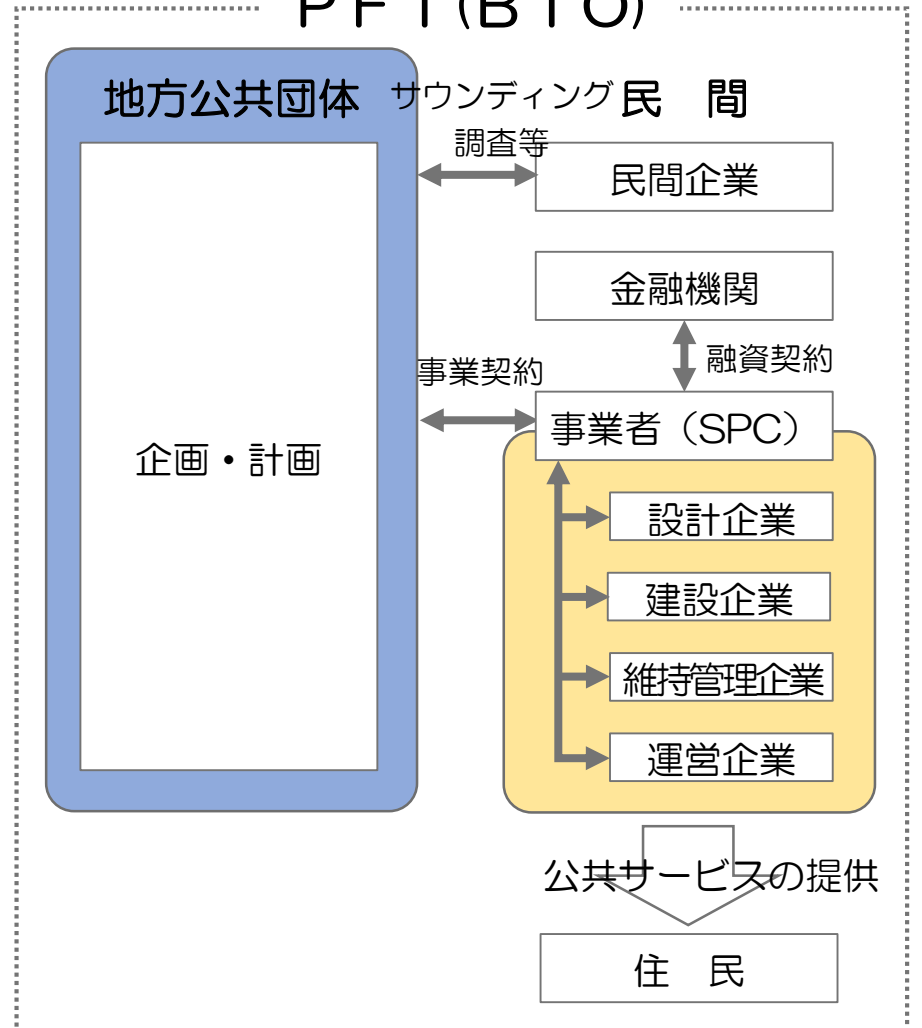
◎PFI(BTO)

民間事業者が資金調達して、設計、工事を発注し、建設後所有権を自治体に移し、施設の運営、管理は民間事業者が担います。*BTO Build 建設 Transfer 移転 Operate 運営等

従来方式



PFI(BTO)



③PFI(BTO)における概算事業費と年間支払額

PFIでは設計施工一括発注、民間仕様等から約5%の建設費の削減を想定する場合、約32億円となります。

32億円を20年間で返済する場合の年間支払額を検討します。

< 建設費用の負担割合 >

庁舎建設費 約32億円 + 割賦金利・建設対価等約6億円 計38億円
単年ごとの支払いとなるが起債の借り入れは可能。 現在の財政状況を考慮し借り入れは0とする。
一般財源 38億円

20年間で返済する場合、建設費 約32億円に加え、金利等を含めると約38億円が支払額となります

【年額】 38億円 / 20年 = 1.9 億円/年

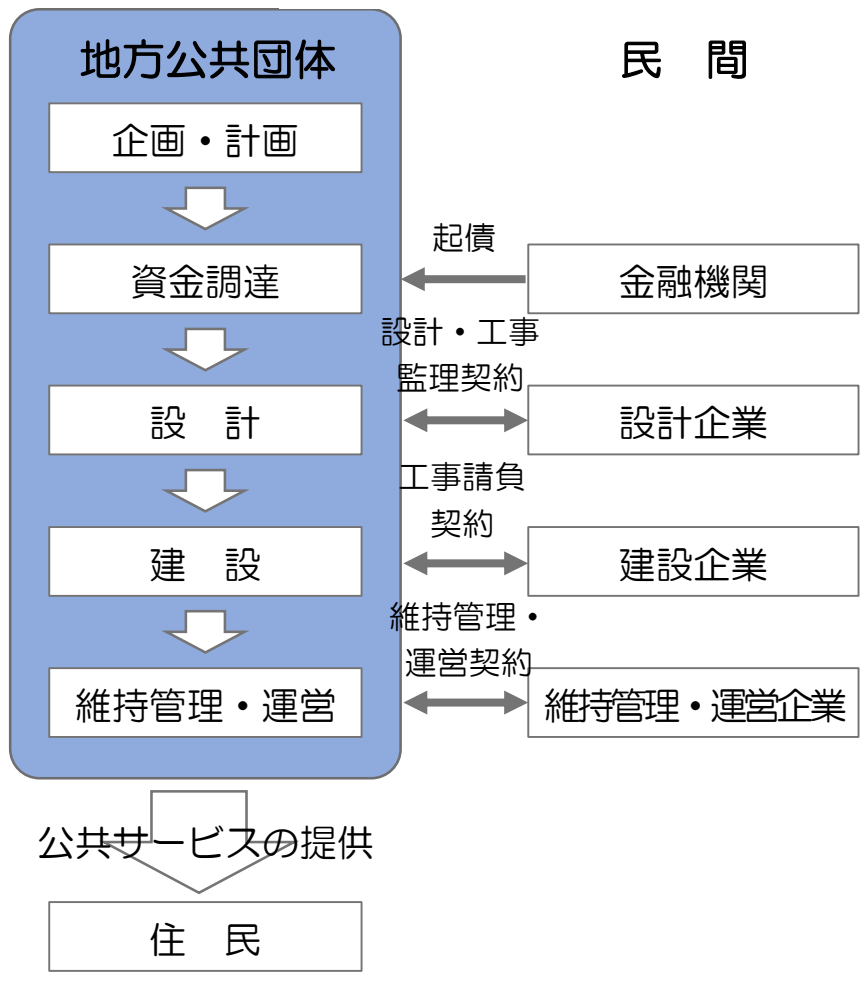
支払いについて平準化が可能であるため年度による増減はありません。

④リースについて

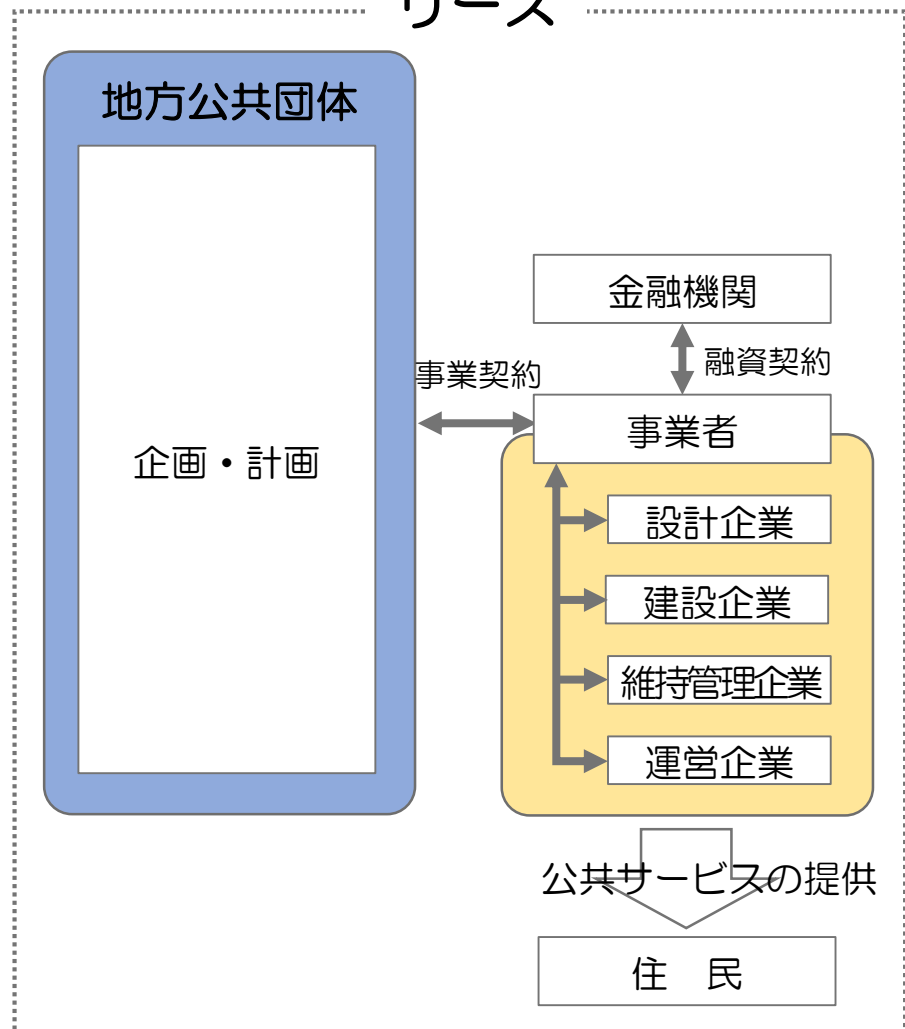
◎PPP(リース)

民間事業者が資金調達して、設計、工事を発注し、建設後施設を自治体に長期リースし、リース期間終了後所有権を自治体に移します(建設直後に移転も可能)。

従来方式



リース



⑤リースにおける概算事業費と年間支払額

従来方式で概算事業費を33億円とした場合、リース方式では設計施工一括発注、民間仕様等から約15%の事業費の削減となり約28億円となります。

28億円を20年間で返済する場合の年間支払額を検討します。

< 建設費用の負担割合 >

庁舎建設費
28億円 + リース手数料等5.3億円 計33.3億円
単年ごとの支払いとなるため起債の借り入れ不可
一般財源
33.3億円

20年間で返済する場合1年あたりの支払額28億円に金利を含めると約33.3億円となり

【年額】 33.3億円 / 20年 = 約1.6億円 / 年

支払いについて平準化が可能であるため年度による増減はありません。

※リース手数料等とは不動産取得税、火災保険、金利等。

⑥PFIとリースの違い

PFI方式では、PFI法に基づいた一定の手順をとり、起債の活用、環境省等の補助金を活用し再生可能エネルギーの活用が可能となります。

リース方式は、民間施設として庁舎を建設するものであり、特定の縛りが無いためリース事業者選定までの時間の短縮化を図ることが可能です。

項目	PFI方式		リース方式	
事業スピード	×	PFI法に規定された手順を踏まえる必要があるため、契約までに一定期間を要するほか、落札者決定後にSPCを設立し本契約を締結するまでにも一定期間を要する。	◎	PFI法に基づかないため、PFI方式と比較すると、短期間での選定が可能である。
事業費	△	民間ノウハウにより削減されるが、PFI実施に伴う費用が発生	○	民間ノウハウの発揮による事業費削減
先行類似事例の有無	○	多数有	△	近年増加中
事業継続性の確保	○	SPCを設立して実施することになるため、他の民業とは分離され、破綻リスクは低減される。	△	リース方式については、事業者は市とのリース契約により一定の収入が約束されているため、事業の継続性が確保できるといえる。
資金調達	○	市場金利に個々の事業リスクに応じた上乗せ金利が加えられるため、公共調達と比較して金利が割高となる。事業に応じた金利。	△	事業ではなく会社として資金調達となるため、PFI方式に比べ、金利水準が高くなる可能性がある。
その他	○	補助金の活用が可能である。	×	原則、補助金の活用が不可である。

⑦建設手法についてのまとめ

- 現在の財政状況を踏まえると、新庁舎は従来方式ではなく、**官民連携による事業化（PPP手法の適用）が必要不可欠となります。**PPP手法には、PFI手法とリース手法がありますが、33億円の事業規模の庁舎を建設するにあたっては、**いずれにせよ年間1.6～1.9億円の支出が必要となります。**
この状況で建設する方法を下記のとおり整理しました。

①年間1.6～1.9億円支払いに対する資金調達方法を検討

- 一般財源に限らない資金確保を模索。

②更なるコスト縮減策を検討

- 33億円の事業規模をさらに縮減する方法を検討する。
- 事業者の模索、ヒアリングの実施
（例）職員のリモートワークやフリーアドレス化の実施による執務室の縮減。
既存施設を活用した分散配置など。

③財政状況や社会情勢をふまえた実施時期の検討

- 町の財政状況や建築費の高騰などの社会情勢の変化に対応した庁舎建設手法の検討。
- 既存施設など、代替施設を活用した庁舎機能（特に防災関連機能）の確保の検討。

6. 第一回住民説明会について

目次(仮)

1. 庁舎建替えの必要性について
2. これまでの検討経過について
3. 今後のスケジュールについて

7. 第四回検討委員会について

第一回の委員会から下記のスケジュールを基に検討を進めてきましたが、今回の検討内容により大きく方向性が変わることから、12月予定の第4回で改めて検討スケジュールを提示させていただきます。

