閲　覧　用

当別町庁舎建設基本構想（素案）

当　　別　　町

令和　年　月

目次

１．新庁舎整備の必要性 1
　１－１．現庁舎の現状と課題 1
　１－２．関連計画との関係 6
　１－３．種計画内の記載内容を踏まえた庁舎整備の方法 11
　１－４．庁舎建替え事業に伴う検討事項 12

２．基本方針 15
　２－１．庁舎建替えの基本方針の策定 15

３．庁舎規模等の検討 19
　３－１．新庁舎の所要室・面積・設置基準等の検討 19
　３－２．現庁舎の不足機能の検討 29
　３－３．複合化可能な施設・機能の検討 32
　３－４．庁舎配置案の検討 37

４．建設候補地の検討 43
　４－１．建設候補地設定のための敷地条件等の把握 43
　４－２．概算事業費の検討 48
　４－３．建設候補地と比較項目の設定による評価検討 52

５．建設事業手法の検討 55
　５－１．建設事業手法の種類 55
　５－２．事業手法の評価 56

６．今後の進め方 58

７．本構想検討のまとめ 62
　７－１．概要版 62

資料編 66
　庁舎基本構想に係る庁内ヒアリングまとめ 66
　庁舎の建設事業手法等の検討 68
　ゆとろの機能を取り込んだ庁舎の建設概算事業費 75

1. 新庁舎整備の必要性

1－1. 現庁舎の現状と課題

（1）現庁舎の施設概要

当別町役場は1970年に建設され、1981年には現上下水道課事務所部分を書庫から仕様変更、2009年には外壁改修等の改修・補修工事を重ねながら50年以上利用してきた。

近年は床のクラック、各種管の漏れ、雨漏り、隙間風の流入、床の傾斜等通常業務においても支障がでるほど老朽化が著しい状態である。

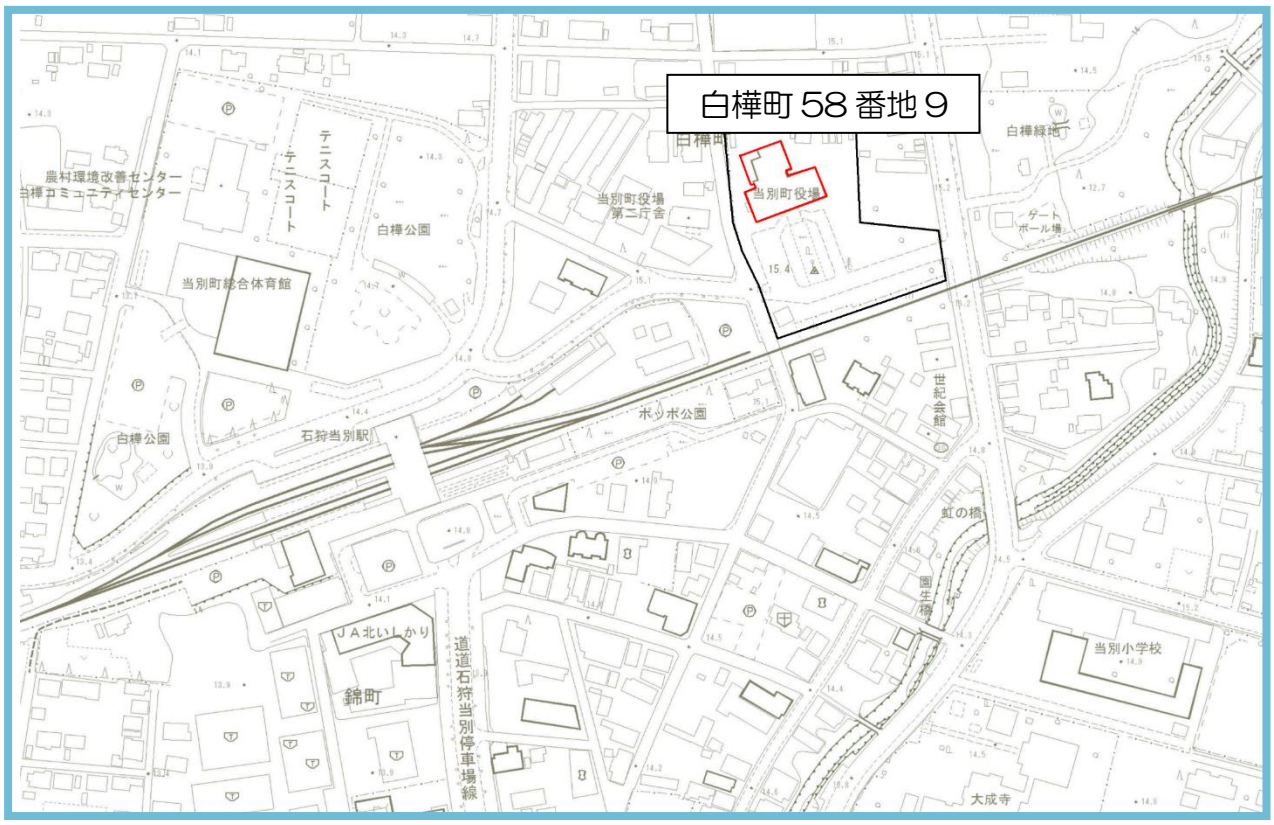
また、耐震基準も満たしておらず、災害発生時には対策本部の設置も危ぶまれる状況である。

さらに、バリアフリーにも非対応であり、あらゆる人に行政サービスを提供する施設としても機能を果たしていないといえる。

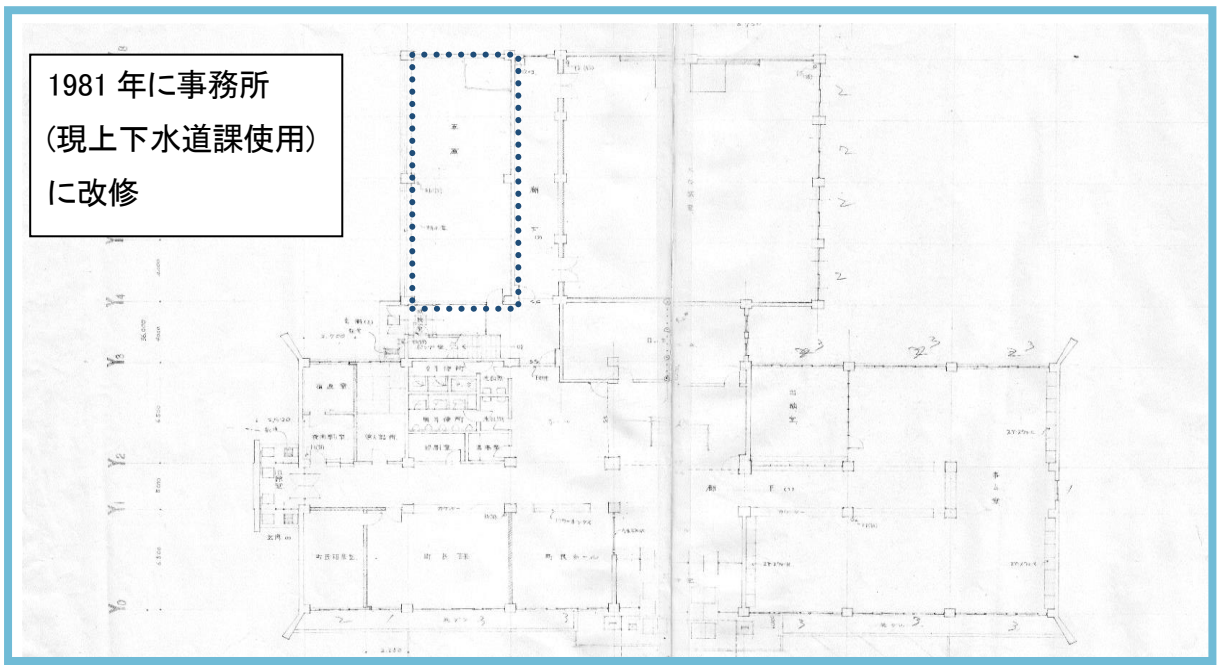
施設概要

所在地	当別町白樺町 58 番地 9
建設年	1970 年(昭和 45 年)
延床面積	3,075 ㎡
構造	鉄筋コンクリート構造
暖房設備	重油ボイラー
冷房･空調設備	なし
給湯設備	ガス
非常用発電設備	なし
エレベーター	なし
耐震基準	満たしていない
駐車可能台数	115 台(庁舎敷地以外を含めると約 150 台)

現庁舎の外観



庁舎周辺位置図



庁舎配置平面図

（２）老朽化の状況

場所と状況	写真
2階中央階段と通路スペース床の亀裂と傾斜	
2階執務スペースの床の亀裂と傾斜	
1階執務スペース天井の換気口付近のひび割れ	

場所と状況	写真
1階執務スペースの天井のたわみ	
庁舎北側外壁の亀裂、欠損	
避難階段や小屋根鉄板の腐食	

現庁舎の老朽化状況の代表的なものを上記にまとめた。

これらは劣化の一部であり、他にも水回りの定期的な故障、赤水の発生、床排水の漏水、床タイルの欠損等多数の老朽化による影響箇所がみられる。

（３）耐震性の状況

2013 年に実施した耐震診断の結果は下記のとおり。

X方向	IS 値	評価
1 階	0.283	倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
2 階	0.240	倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
3 階	0.274	倒壊し、又は崩壊する危険性が高い

Y方向	IS 値	評価
1 階	0.543	倒壊し、又は崩壊する危険性がある
2 階	0.587	倒壊し、又は崩壊する危険性がある
3 階	0.601	倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

IS 値	評価
0.3＜IS	倒壊し、又は崩壊する危険性が高い
0.3≦IS＜0.6	倒壊し、又は崩壊する危険性がある
0.6≦IS	倒壊し、又は崩壊する危険性が低い

＊IS 値とは構造耐震指標を示し地震力に対する建物の強度、靭性（変形能力、粘り強さ）を考慮し、建築物の階ごとに算出する値。震度 6～7 の地震に対す評価。

現庁舎は耐震基準が改正された 1981 年以前に設計、建設された建築物であり、以上の結果よりＸ、Ｙ方向ともに多くの階で IS 値が 0.6 を下回っていることから「耐震性に疑問あり」と判断されている。

1－2. 関連計画との関係

本調査に関わる総合計画等の関連計画から、前提とすべき方向性は表－01 のとおりであり、下記のように要約される。

関連計画による庁舎建替えの方向性として

○ 役場庁舎については、老朽化・耐震性の問題から多機能化を視野に入れた建替えの方針が示されている。

○ その機能としては、防災拠点を始め太陽光発電システムなど自立分散型エネルギー利用等が示唆されている。

○ 新たに役場庁舎との複合化の検討が必要な公共施設としては、生涯学習の推進ということから図書館・文化センターがあげられている。

○ JR 石狩当別駅周辺地区については、役場庁舎等の公共施設や医療・福祉・子育て支援・商業施設等の都市機能を誘導する区域として、市街地再開発事業や地区計画等を活用し、低未利用地の有効活用及び高度利用を進め生活拠点の形成を図るとしている。

表－01　関連計画の条件

【当別町第6次総合計画／当別町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）】（令和2年3月）

公共施設

章節項	内容	頁
第3章 総合戦略編≪当別町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）≫ 3-3 プロジェクト内容と重要業績評価指標（KPI）の設定 戦略プランⅡ:人を呼び込むまちの再生 ～魅力の創生～ （2）駅周辺再開発プロジェクト	≪プロジェクト内容≫ ◆公共施設の老朽化に伴う建替え等についても、複数の機能の集約・複合化の検討が必要となっています。	45

庁舎／防災拠点

章節項	内容	頁
第2章 基本構想編 2-2 基本施策と分野別施策（方向性）の内容 基本施策1:住みよいまちづくり【地域・生活・環境】 （3）防災・国民保護・防犯・交通安全の対策 ① 消防・防災体制および国民保護の強化	●防災拠点としての機能を有する役場庁舎の建て替えについて検討します。 【関連する施策】 ▸ 役場庁舎建替えの検討	14
第3章 総合戦略編≪当別町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）≫ 3-3 プロジェクト内容と重要業績評価指標（KPI）の設定 戦略プランⅠ:産業力の強化 ～しごとの創生～ （4）戦略プランⅠ:産業力の強化 ～しごとの創生～	≪プロジェクト内容≫ ◆公共施設や防災拠点等への太陽光発電システムの導入など、災害時における自立分散型のエネルギー利用の取り組みを進めます。 ≪今後の事業展開≫ ■自立分散型のエネルギー活用体制の構築 ≪重要業績評価指標（KPI）≫ ②再生可能エネルギー設備導入公共施設数（累計）戦略目標（2024 年度）12施設	41
第3章 総合戦略編≪当別町まち・ひと・しごと創生総合戦略（第2期）≫ 3-3 プロジェクト内容と重要業績評価指標（KPI）の設定 戦略プランⅣ:住み続けたいまちの形成 ～まちの創生～ （1）災害に強いまちづくりプロジェクト	≪今後の事業展開≫ ■防災拠点となる役場庁舎建替えの検討	52

図書館

章節項	内容	頁
第2章 基本構想編 2-2 基本施策と分野別施策（方向性）の内容 基本施策2:豊かな人づくり【子育て・生涯学習】 （3）生涯学習の推進 ① 生涯学習活動の促進	● 住民の学習活動を支える生涯学習関連施設の適正な管理運営に努めます。 ● 生涯各期にわたる読書環境の整備に努めます。 【関連する施策】 ▸ 読書活動活性化に向けた環境の整備（図書館建設の検討など）	22

【当別町公共施設等総合管理計画】（平成28年）

庁舎

章節項	内容	頁
Ⅲ 施設類型ごとの管理に関する基本方針 2．公共施設（建築物）に関する基本方針 （1）更新	①更新の基本方針 比較的大規模な公共施設（1,000㎡以上または事務所用途の建築物）の資産更新時期及び必要額に着目をした場合、資産価値を示す減価償却による耐用年から行政財産使用上の耐用年の期間中に資産更新時期がくると考えると、公共施設等総合管理計画期間中においては当別中学校等の学校施設、役場庁舎が更新を積極的に検討しなければならない施設となってきます。これらの施設については老朽化が著しいことから建替え等を念頭に既存施設の除却も検討します。なお、施設規模はニーズや利用状況を踏まえ、適切な規模となるように検討します。	29
	② 役場庁舎の建替え 役場庁舎は昭和45年に竣工した地上3階建で、築45年を経過しており、耐震診断結果からも「耐震性に疑問あり」との結果となっています。 45年経過の建物に耐震化工事及び大規模改修を行っても、建替え工事を行うのも費用面では大きな差はありません。今後、多機能化も視野に入れ、新規に建替える方針にて検討を行います。	29

【当別町公共施設等総合管理計画　今後の当別町公共施設（建築物）に関するあり方について】

図書館／文化センター

章節項	内容	頁
1．建替を含めた大規模改修が必要なもの 施設老朽化が著しく耐震性の観点、施設規模や、利用状況を踏まえて判断し、建替えを含めた大規模改修の検討が必要なもの。	・役場庁舎 構造：鉄筋コンクリート造 延床面積：3,075 ㎡ 建設年：昭和45年 耐震診断結果より、今後安全に維持していくためには耐震改修工事が必要不可欠となります。また、庁舎自体は老朽化が進んでおり、建替えも含め耐震改修及び大規模改修の検討が必要です。	―
3．新たな施設の検討が必要なもの 様々なニーズに応じた、新たな施設の新設に向けた検討が必要なもの。	・図書館 構造・面積・建設予定年：未定 ・文化センター 構造・面積・建設予定年：未定	―

【当別町地域防災計画】(平成27年)

庁舎

章節項	内容	頁
一般災害対策編 第3章　防災体制 第3節　当別町災害対策本部 2　対策本部の設置基準等	(2)対策本部の設置 ア　対策本部は、原則として本庁舎に設置する。	15
地震災害対策編 第2章　地震に強いまちづくり 第14節　業務継続計画の策定 3　庁舎等の災害対策本部機能等の確保	町は、災害対策の拠点となる庁舎及びその機能を確保するための情報通信設備や自家発電装置など主要な機能の充実と災害時における安全性の確保を図るとともに、物資の供給が困難な場合を想定し、十分な期間に対応する食料、飲料水、暖房及び発電用燃料などの適切な備蓄、調達、輸送体制の整備を図るものとする。	24

【当別町都市計画マスタープラン　改訂版】(令和3年)

役場庁舎等の公共施設

章節項	内容	頁
Ⅱ　全体構想 1－1 土地利用の基本方針 Ⅲ　地域別構想(本町地域) 1－3 地域づくりの基本方針	JR石狩当別駅周辺地区については、役場庁舎等の公共施設や医療・福祉・子育て支援・商業施設等の都市機能を誘導する区域として、市街地再開発事業や地区計画等を活用し、低未利用地の有効活用及び高度利用を進め生活拠点の形成を図ります。	25・43

【当別町立地適正化計画】(令和元年)

庁舎／図書館／文化センター

章節項	内容	頁
第1章.　当別町の現状と課題 1.2. 1.2.2. 住民ワークショップ	教育・文化施設…文化センター、図書館、総合体育館 ※文化センター、図書館については役場庁舎との複合化の可能性を検討	49
第3章.　都市機能の誘導 3.2. 誘導施設	3.2.2. 当別町における誘導施設の考え方 教育・文化施設…文化センター、図書館、総合体育館 ※文化センター、図書館については役場庁舎との複合化の可能性を検討	66
	3.2.3. 誘導施設の設定 教育・文化施設…文化センター、図書館、総合体育館 ※文化センター、図書館については役場庁舎との複合化の可能性を検討	67

【当別町景観計画】（平成21年2月）

公共施設

章節項	内容	頁
第3章 景観形成の基本方針・施策の基本方向 3－3. 特色ある市街地景観の形成 A 本町市街地地区 基本方針1 駅前、商業地景観の形成	（1）施策の基本方向 ①石狩当別駅周辺の景観形成の推進 ・花壇の設置などを通し、石狩当別駅周辺の景観形成を行います。 ②当別大通の景観形成の推進 ・地域住民による花壇づくり活動などを通し、本町市街地地区の骨格である当別大通の景観形成を行います。 ③ポケットパークなど一息つける緑空間の形成 ・中心市街地内に広場やベンチを適宜設置し、一息つける緑空間づくりを行います。 ④商店街の景観形成推進 ・商店街沿道を花で彩りを添えたり、空き地の草刈りを行うなど、商店街の景観形成を進めます。 ⑤冬に暖かみのある景観形成 ・駅前や商店街をイルミネーションなどでかざり、暖かみのある景観づくりを行います。 （2）主要施策及び主要事業 ・（仮）当別景観ルート整備事業	19
基本方針6 町施設の景観整備	（1）施策の基本方向 ①町が管理する建物とその敷地（役場、ゆとろなど）の景観整備 ・草刈・花壇整備など、各施設の管理運営の中で、積極的に景観向上に努めます。 ・施設利用者と協働で取り組む施設の景観整備のあり方について検討します。 ②町が管理する道路・橋梁・河川・公園などの景観整備 ・草刈・花壇整備など管理及び整備に際して、積極的に景観向上に努めます。 （2）主要施策及び主要事業 ・各施設外観の整備 ・住民参加による施設等美化活動の推進 ・景観を意識した道路等の管理の徹底	23

1－3. 各種計画内の記載内容を踏まえた庁舎整備の方法

コンクリート構造物の耐用年数 47 年に対し建築後 50 年以上が経過していること、耐震基準を満たしていないこと、耐震診断の結果から耐震化工事、大規模改修にも約 10 億円の費用を要すること、工事を実施しても供用年数は長くて 15 年程度しか伸びないこと、職務執行中の工事が困難であることから建替えが有効な方法と判断する。

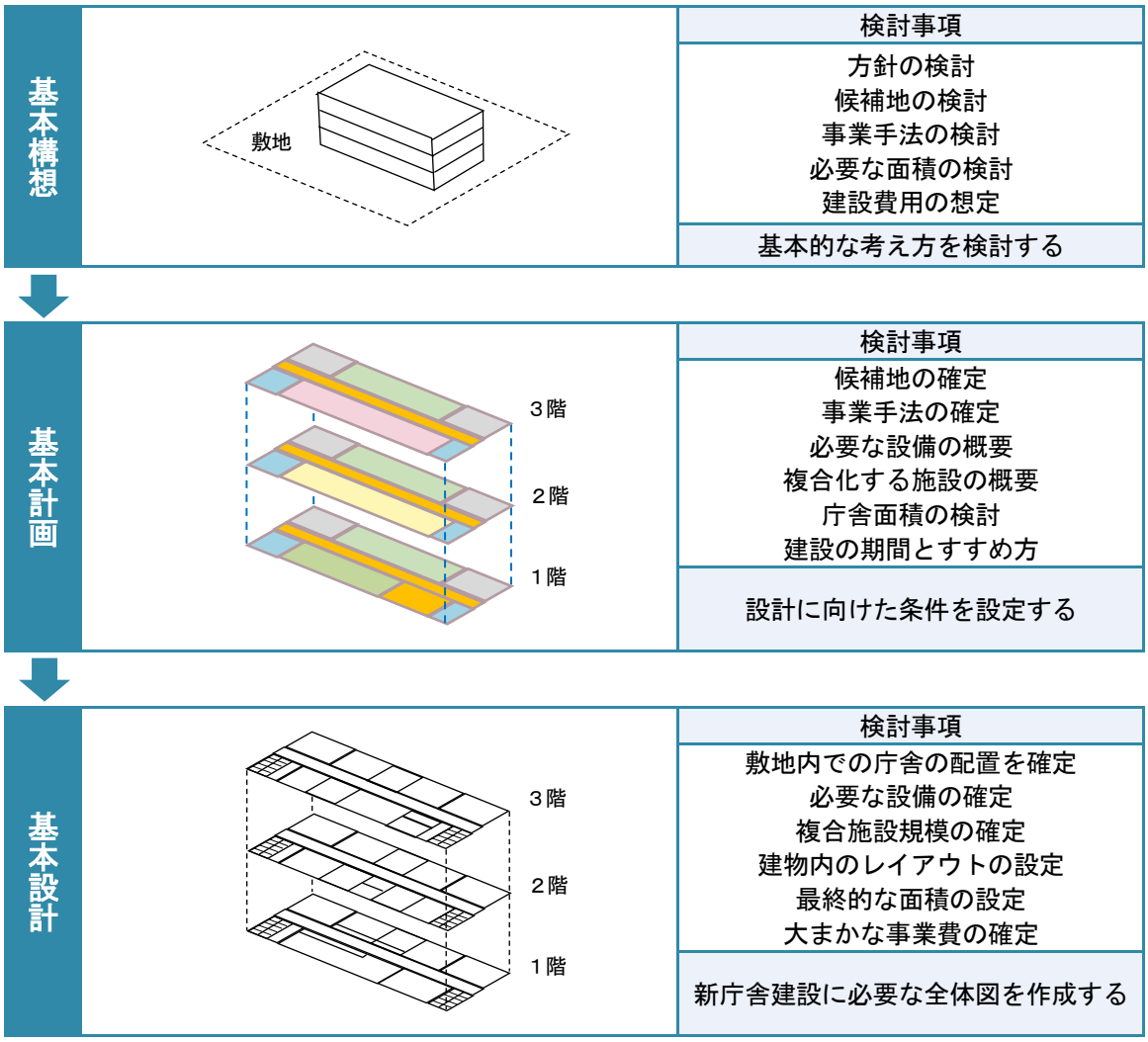
1－4. 庁舎建替え事業に伴う検討事項

当別町では道の駅など新たな情報発信となる施設整備や JR 新駅整備の計画など町を活性化する各種整備が進められており、本庁舎建替えにおいても役場機能の更新整備はもとより、中心市街地の生活利便性の向上や新たな活性化の核となることも期待されている。

このような状況を踏まえて、役場庁舎の建替えについての考え方や方針を整理する必要があり、庁舎建替え基本構想・基本計画を検討し、その方針に基づいて設計・施工へと進められることとなる。

本構想においては、新庁舎の基本理念・方針、適正な庁舎機能・規模と建設候補地、事業手法・進め方等について検討を行う。基本計画ではそのより具体的な事業手法、建設地の検討のほか、建築計画、構造・設備計画、配置、外構計画の骨子を検討し、基本設計・実施設計へと引継がれる。このような進め方の概要を示すと、下記のとおりである。

図-01　構想・計画・設計の進め方の概要



次に今後検討すべき新庁舎に必要な諸条件は、以下のように考えられる。

（1）都市計画・まちづくりとの整合性

当別町都市計画マスタープラン・立地適正化計画においては、役場庁舎建設の具体的方向性は示されていないが、図書館等の教育文化施設については駅周辺への整備や役場庁舎との複合化の可能性を示唆している。

都市計画用途地域においては、今回の立地検討候補地は何れも役場庁舎の立地が制約されることはないが、周辺環境との調和は配慮すべき点の一つであり、将来の中心市街地のあり方からの評価も重要である。

（2）耐震性・安全性・防災性の確保

最近の全国の地震・集中豪雨等自然災害が頻発する状況から、役場庁舎には防災センターとしての役割が求められている。それに備えた耐震性や安全性は必須の条件となっている。

（3）町民サービスや町民交流機能の向上を図る庁舎機能の更新

庁舎の建替えにおいて町民サービスや町民交流機能の向上を図るため、ICT（情報通信技術）社会に対応した機能整備などの役割機能の見直し更新が必要とされている。

（4）町職員・議員の執務環境と福利の向上

庁舎の老朽化に伴い、執務効率並びに福利の向上を図るため、町職員・議員の執務環境の向上が求められている。

（5）ユニバーサルデザイン・省エネルギー等への対応

障害の有無に左右されない公平な利用を図るユニバーサルデザインや SDGs（持続可能な開発目標）に基づく省エネルギーへの対応は、これからの庁舎建替えにおいては不可欠な条件となっている。

（6）管理コスト・ライフサクルコストの縮減

人口減少かつ少子高齢時代に向けて、建物の各種コスト削減は重要な課題となっており、町の財政運営において庁舎の管理コストやライフサクルコストの縮減は重要な検討課題である。

（7）公共施設の連携と中心市街地回遊性の向上

役場庁舎は公共施設の中心施設であり、町民の利便性とまちのにぎわいを向上させるため、各公共施設との連携や回遊性を高める必要がある。

（８）当別の顔づくりと景観向上や周辺への波及効果

町の公共施設のシンボルともなる役場庁舎は、その優れたデザインの発揮によって町の顔となり、さらに庁舎を起点とした町並み景観の向上や周辺への民間施設等の立地を促進することが必要である。

（９）町民アクセスと道路交通の条件

庁舎は、町内外からのアクセスのし易さや冬期間の道路交通に充分配慮した立地を検討する必要がある。

(10) 敷地条件の適正さと用地確保の容易さ

庁舎建設の敷地は、形状・取得条件・権利状況等から適正であるかどうか、かつ確保の容易さも重要な条件である。

(11) 事業費・建設コスト・事業手法の条件

庁舎建設対象敷地はその取得手法によって建設事業手法が異なり、運営手法もPFI、DBO、リースなどの各特質について充分な比較検討が必要である。

(12) 実現までのスケジュール

事業手法によって実現までのスケジュールに違いがあり、建設手法の設定と併せ、検討する。

2. 基本方針

2－1. 庁舎建替えの基本方針の策定

庁舎建替えの基本理念・基本方針について検討する。

（1）課題と要件

建替えに当ってはその課題と要件があり、次の諸点と考えられる。

○ 経年による老朽化と耐震性の不足

現庁舎は建設から 50 年を経過し、老朽化がすすみ、耐震性も不足している現状で、耐震工事、大規模改修では長期的な解消とはならないことから建替えが必要である。

○ 町民の生活利便性の向上

庁舎建替えにより庁舎機能が刷新されるとともに、町民のためのコミュニケーションスペース等の導入が見込まれることで、町民の生活利便性の向上が図られる。

○ 防災性・安全性への対応

現庁舎は耐震性が不足しており、防災への備えも充分とはいえない現状にあり、これらを解消した新庁舎の建設が必要である。

○ 中心市街地活性化への寄与

新庁舎の建設場所により効果の違いがあるものの、中心市街地活性化に寄与できる立地と連携が期待出来る。

○ 街並み景観向上への効果

新庁舎は中心市街地の一翼を占めることとなり、そのデザインにより街並み景観向上への役割が発揮される。

○ 当別町のイメージの確立

当別町にはスウェーデンヒルズ・優良田園住宅による良好な住宅・住環境づくりのイメージ発信、北欧の風道の駅とうべつの新たな情報発信があり、その発信の効果を活かし「暮らしたくなる当別町」をイメージ付ける新庁舎の整備が期待出来る。

（２）取巻く時代潮流

次にその背景として、複雑化・深刻化する時代潮流があり、次の諸点への対応が求められている。

○ SDGs（持続可能な開発目標）への対処

地球環境を取巻く深刻な気候変動に対し、一人一人の努力が求められている時代にあり、庁舎建設に当っても SDGs（持続可能な開発目標）に即した取組みが必要である。

○ 多発する自然災害への対応

国内・世界における自然災害の多発している状況を踏まえ、新庁舎はそれへの備えに充分配慮した検討と対応を図るべきである。

○ 新型コロナウイルスによる社会経済の変化

新型コロナウイルスの蔓延は、日々の生活行動とライフスタイルの変化をもたらしており、こうした社会経済の変化に対応した庁舎のあり方を検討する必要がある。

○ 自然エネルギーの活用・省エネルギー化

SDGs（持続可能な開発目標）への対応において、自然エネルギーを活用し、省エネルギー化を進めていくことは必要な要件となっている。

○ 民間活力の導入

民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することにより、事業コストの削減、より質の高い公共サービスの提供につながることから導入の検討が望ましい。

（３）基本理念

庁舎建替えの基本理念は、上記（１）・（２）並びに第６次総合計画を踏まえ、次のように考えられる。

１．町民生活の安全・安心を支える

暮らしを取巻く大小の様々な環境変動に対し、町民が安全・安心して暮せるための拠り所となる諸機能を備えた新庁舎の建替えを図る。

２．町の活性化に貢献する

周辺施設と連携できるような適切な立地により、庁舎が町民生活の拠り所になるとともに、市街地の活性化、ひいては町の活性化に寄与する機能と場づくりを図る。

３．町の新たな顔となる

町の活性化につながる機能と場を有し、資材の地産地消、当別町のイメージを有するデザイン等により町の新たな顔として対外的に魅力を発信する。

その基本理念を踏まえ、諸課題と要件並びに時代潮流からの要請に対応することから次の基本方針を設定する。

①まちづくりに寄与する庁舎
町民に親しまれ、多くの人が集い、まちの賑わいを創出する。
求められる機能・効果
まちづくりの拠点として、機能の複合化と駅周辺への都市機能の誘導。 民間活力導入の検討による中心市街地の活性化。

②災害に強く、危機管理拠点となる庁舎
近年多発している自然災害に対し、耐震・耐水性を有し災害時に危機管理拠点となり町民の生活を守る。
求められる機能・効果
防災備蓄倉庫、災害対策室の設置。 セキュリティ対策の強化。

③利用環境に優れたひとにやさしい庁舎
分かりやすく、利用者にとって使いやすい庁舎であると同時に、職員にとっても働きやすい環境づくりを図る。
求められる機能・効果
公共施設老朽化に伴う機能集約・施設の複合化によるアクセス、利便性の向上、機能的な施設づくり。 ユニバーサルデザイン、ワンストップサービスの導入。

④環境に配慮し、長く有効的に活用できる庁舎
環境に配慮し省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用により、維持管理コストも低減できる庁舎を目指す。
求められる機能・効果
社会情勢の変化への柔軟な対応。 再生可能エネルギー導入による維持管理コストの低減、施設の長寿命化等への配慮。

⑤当別町の魅力を発信する庁舎
地域資源を活用し、当別町のイメージを発信する庁舎を目指す。
求められる機能・効果
当別町産木材を使用した景観づくりへの寄与。 対外的な当別町の魅力発信。

以上の考え方を示すと、図－02 のとおりである。

図－02　当別町新庁舎建設の基本コンセプト

庁舎建替えの課題と要件

・経年による老朽化と耐震性の不足
・町民の生活利便性の向上
・防災性・安全性への対応
・中心市街地活性化への寄与
・街並み景観向上への効果
・当別町イメージの確立

庁舎を取巻く時代潮流

・SDGs（持続可能な開発目標）への対処
・多発する自然災害への対応
・新型コロナウイルスによる社会経済の変化
・自然エネルギーの活用・省エネルギー化
・民間活力の導入

基本理念

1.町民生活の安全・安心を支える
2.町の活性化に貢献する
3.町の新たな顔となる

基本方針

① まちづくりに寄与する庁舎
② 災害に強く、危機管理拠点となる庁舎
③ 利用環境に優れたひとにやさしい庁舎
④ 環境に配慮し、長く有効的に活用できる庁舎
⑤ 当別町の魅力を発信する庁舎

3. 庁舎規模等の検討

3－1. 新庁舎の所要室･面積･設置基準等の検討

ここではまず、庁舎所要面積の算定基準により、適正な面積規模の検討を行う。

次に、現庁舎の所要室を基本に、最近の道内の人口規模類似他市町事例（以下「道内事例」とする。）から必要な機能・所要室・スペース・駐車場等の整理と規模の検討を行ったうえで、新庁舎に必要な所要室の選定と面積の積み上げを行う。

最後に、敷地規模の想定のための参考となるよう、駐車場及び駐輪場の面積の検討を行う。

なお、ゆとろの移転は基本計画により検討を行うため、対象から除外した。

① 庁舎所要面積の基準による検討

基準としては国土交通省と総務省で示されたものがあり、その試算の結果は各々表－02・03 のとおりである。

その結果、国土交通省基準では約 5,016 ㎡、総務省要綱では約 5,655 ㎡となった。

表－02　国土交通省　新営庁舎面積算定基準による庁舎面積

執務面積

事務室	換算率	執務人員	換算人員	基準面積	面積	補正	補正面積
特別職	10.0	3	30.0	3.3	99.0	+10%	108.90
部長職	6.0	10	60.0	3.3	198.0	+10%	217.80
課長職	2.5	18	45.0	3.3	148.5	+10%	163.35
係長職	1.8	50	90.0	3.3	297.0	+10%	326.70
一般職	1.0	75	75.0	3.3	247.5	+10%	272.25
任用職員	1.0	24	24.0	3.3	79.2	+10%	87.12
小計		180	324.0		1,069.2		1,176.12

付属面積

		補正	面積
会議室	職員100人当たり40 ㎡、10人増すごとに 4 ㎡	+10%	79.20
電話交換室	換算人員324 人当たり所要面積		40.00
倉庫	事務室面積（補正前）の13%		138.99
宿直室	2名分（1人10㎡（3坪）、1人増すごとに3.3㎡を加算）		13.30
庁務員室	2名分（1人10㎡（3坪）、1人増すごとに1.65㎡を加算）		11.65
湯沸室	6.5㎡（2坪）～13㎡（4坪）を標準 →9.9㎡(3坪)×3F		29.70
受付及び巡視溜	最小6.5㎡		6.50
便所及び洗面所	0.32㎡/人×180（150人以上の場合）		57.60
医務室	150～200人の場合		55.00
売店	0.085㎡/人×180（150人以上の場合）		15.30
食堂・喫茶室	150～200人の場合		75.00
理髪室	90～290人の場合 21㎡		-
小計			522.24

※補正：国土交通省の算定基準により事務室、会議室の面積は基準の10％増で算出した。

固有業務面積			※特記なきものは類似規模都市の事例による面積	
			補正	面積
	議会	15名×35㎡(起債基準準用)		525.00
	業務支援機能	書庫400㎡(現状確保)、大会議室400㎡、小会議室25㎡×３部屋、サーバー室50㎡、印刷室20㎡、相談室25㎡、防災対策室50㎡、備蓄倉庫50㎡		1,070.00
	町民交流スペース	50㎡		50.00
	小計			1,645.00

設備関係面積			※有効面積=執務面積＋付属面積	1,698.4
			補正	面積
	機械室	冷暖房、有効面積1,000～2,000㎡		311.00
	電気室	冷暖房、有効面積1,000～2,000㎡、高圧受電		61.00
	自家発電機室	なし		-
	小計			372.00

交通部分				
			補正	面積
	玄関、広間、廊下、階段等	耐火造、上記面積合計の35％		1,300.37
車庫	自動車置場	なし		-
	運転手詰所	なし		-
	小計			1,300.37

合計面積	5,015.73

複合施設				
			補正	面積
	図書館	昨年度検討		780.00
	金融機関派出所	金融機関1社の出張所及びATM設置を考慮した概算値		40.00
	JA北いしかり	昨年度検討		1,500.00
	文化センター	白樺コミュニティーセンターの多目的ホール部相当		400.00
	小計			2,720.00

表－03　総務省　平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱による庁舎面積

起債基準面積

区分	基準						面積
(ｲ)事務室	役職	換算率※	現在数	換算人員	基準面積		
	特別職	12.0	3	36.0	4.5		162.00
	部長職	6.0	10	60.0	4.5		270.00
	課長職	2.5	18	45.0	4.5		202.50
	係長職	1.8	50	90.0	4.5		405.00
	一般職	1.0	75	75.0	4.5		337.50
	任用職員	1.0	24	24.0	4.5		108.00
	小計		180	330.0			1,485.00
(ﾛ)倉庫	(ｲ)事務室面積の13%						193.05
(ﾊ)会議室等	7㎡×職員数（会議室、電話交換室、便所、洗面所その他の諸室）						1,260.00
(ﾆ)玄関等	(ｲ)～(ﾊ)の合計の40%（玄関、広間、廊下、階段その他の通行部分）						1,175.22
(ﾎ)車庫	－						－
(ﾍ)議事堂	市町村 35㎡×議員定数15名（議場、委員会室、議員控室）						525.00
小計							4,638.27

※換算率は「人口５万人未満の市町村」を適用した。但し、部長級職においては率が設定されていないため、国土交通省基準の率を準用した。

その他基準によらない面積　　※類似規模都市の事例等による面積

区分	基準		面積
業務支援機能	書庫400㎡(現状確保)、サーバー室50㎡、印刷室20㎡、 相談室25㎡、防災対策室50㎡、備蓄倉庫50㎡		595.00
町民交流スペース	50㎡		50.00
設備関係	機械室（311㎡）、電気室（61㎡）　※国土交通省基準を準用		372.00
小計			1,017.00

合計面積	5,655.27

複合施設			
			面積
	図書館	昨年度検討	780.00
	金融機関派出所	金融機関1社の出張所及びATM設置を考慮した概算値	40.00
	JA北いしかり	昨年度検討	1,500.00
	文化センター	白樺コミュニティーセンターの多目的ホール部相当	400.00
	小計		2,720.00

② 最近の道内他市町事例

道内事例の対象市町を抽出すると、表－04 のとおり 7 市町があげられる。

その事例では 5,000 ㎡未満が最も多く、国土交通省基準よりもコンパクトな庁舎になっている傾向がみられる。

表－04　道内の人口類似規模市町庁舎の建替え最近事例　（人口規模順）

市町名	H31 人口（人）	庁舎建物概要		駐車台数等（台）	建設年次等	建設費（億円）	財源等
		延床面積（敷地面積）（㎡）	構造・階数				
富良野市	21,921	図上計測 4,670 文化会館と合算 8,713 (12,654)	4階建・RC造 (1部SRC造)	来庁者用 142 公用者用 40 駐輪場 30	R2実施設計 R4.5竣工予定	57.3 (解体5.8含む)	H29～R2 事業対象「市町村役場機能緊急保全事業・集約化・複合化事業」での地方債充当 ※道日建
深川市	20,814 R6 予測 19,500 (職員数 277 議員数 14)	6,200 (現敷地)	3階建	来庁者用 100	R2 基本・実施設計予定	42.3～48.5	※R1.10 基本計画概要より 地方債 35.3～40.9 自主財源 7.0～ 7.6 市の負担36.4～41.6
美幌町	19,578 (職員数 188 議員数 14)	4,680 (11,220)	地下1・地上3階建RC造	来庁者用 65 公用者用 45 駐輪場 15	H30基本・実施設計 H31工事着手 R2末入居開始 R3完成予定		
士別市	18,985 (2060 年想定人口 11,000 (職員数 130～160 議員数 17)	4,336 (消防庁舎 5,972)	3階建・RC造	最大 137 (うち思いやり 7) 駐輪場 22	設計施工 2017.9～2020.1 R2.5.7開庁	基本計画時 33.0	道補助 1.5 合併特例債 29.0 庁舎整備基金 2.0 一般財源 0.5 ※清水他 JV
芽室町	18,667	4,500 地下利用(文書保管・ロッカー室) 844	地下1・地上3階建 S造(周回型カウンター執務室が特徴)	来庁者用 37 (うち思いやり 9 身障者用 2) 駐輪場 52	R3.1月開庁		※ブンク他
砂川市	17,137	5,760 (2,873)	4階建、S造	新庁舎前 157 (障碍者用 4 含) 旧庁舎跡 189 駐輪場 40	R3.5月開庁	42.6	※大建設計
倶知安町	16,642	4,108 (8,867)	3階建・RC造 (現庁舎との一体敷地工事)	来庁者用 70 職員 60 公用車 35 駐輪場 50	現在工事入札まで完了 R3.5月開庁予定	地熱利用 31.2 地熱利用なし 30.0	※大建設計

③ 新庁舎の所要室の検討

今回の検討では、最近の道内事例での庁舎面積が７事例中２市を除き 5,000 ㎡未満であることから、全体面積の小さい国土交通省基準並びに道内事例を適宜選択する。

⑴事務室

新庁舎建設時の役場体制等の設定によるが、現在の３階建て庁舎における各階構成は下記のとおりである。

本庁舎１Ｆ：税務課、住民課、環境生活課、上下水道課、出納室、大会議室
２Ｆ：町長室、政策広報課、総務課、財政課、企画課、ICT 推進課、事業推進課、セールス戦略課、応接室、危機対策課、議会事務局、小会議室
３Ｆ：エネルギー推進室、商工観光課、農務課、建設課、教育長室＋学校教育課、社会教育課、監査委員事務局、中会議室
第二庁舎１Ｆ：農業委員会、２Ｆ：会議室

面積は国土交通省基準より職員数180 人につき、約1,180 ㎡と試算される。（総務省要綱では約 1,485 ㎡）

⑵ 付属所要室

室名等	検討内容	基準面積等
会議室(主に職員用)	現在会議室が不足している状況から、基準面積を基に部屋の広さ、数を再検討する。	基準より 約 80 ㎡
電話交換室	電話交換のシステムによって必要性がなくなってきている。	
倉庫	用途に応じて適宜必要な面積が設置され、書庫との兼用も見受けられる。	基準より 約 140 ㎡
宿直室（当直室）	庁舎管理のシステムによって必要性が判断される。	基準より 約 13 ㎡
庁務員室	警備員室・庁舎管理室という名称で設置されており、清掃員控室のある場合もみられる。	基準より 約 12 ㎡
湯沸室		基準より 約 30 ㎡

室名等	検討内容	基準面積等
受付及び巡視溜	受付は最近では総合案内となっており、巡視溜は警備室等の名称で設置されているとみられる。	基準より 約 7 ㎡
便所及び洗面所	職員用・住民用に加えて、近年では「バリアフリートイレ」としてオストメイト対応のほか障がい者用のトイレ設備も各階に設置されている。	基準より 約 58 ㎡
福利厚生室	職員休養室、職員厚生室、休養室、休憩室という名称等で設置されており、組合室が設けられている場合もある。	道内事例より 約 13 ㎡
更衣室	職員用として男女別にロッカーが設備されている。	道内事例の 約 40～120 ㎡より 約 100 ㎡
医務室		基準より 約 55 ㎡
売店	最近は設置されていない場合もみられる。	基準より 約 15 ㎡
食堂・準備室	最近は設置されていない場合もみられる。	基準より 約 75 ㎡
理髪室	最近はほとんど設置されていない。	
用具庫	最近では設置されている場合が多い。	道内事例より 約 7 ㎡
ゴミ庫	最近では設置されている場合が多い。	道内事例より 約 8 ㎡
研修室	職員用に設けられている場合があるが、会議室等との兼用が可能と考えられる。	

⑶ 固有業務室等

室名等		検討内容	基準面積等
議会		道内事例の把握できる面積では約540～830 ㎡と幅がみられる。閉会時の利活用を踏まえ再検討する。	
・議場（傍聴席含む）			
・正・副議長室			
・議会事務局			
・議員控室			
・委員会室（理事者控室兼用）			基準より約 525 ㎡
・監査委員事務局			
・選挙管理委員会事務室・説明員控室・休養室			
・議会図書室・ラウンジ			
・書庫			基準より約 400 ㎡
・記者室		常設の必要性は低いものと判断される。	
業務支援機能	相談室	やや大きめの部屋含め 4～5 室程度設置されており、最近は隣接して授乳室が設けられている場合も多い。	基準より約 25 ㎡
	会議室	可動間仕切含め大・中・小のタイプで 4～5 室必要数が設けられており、庁議委員室が設けられる場合もある。教育委員会に設けられている場合もある。	基準より約 475 ㎡
	サーバー室(電算室)		基準より約 50 ㎡
	印刷室		基準より約 20 ㎡
	防災対策室	災害対策室や自治防災室という名称の場合もあり、大会議室と兼用されていることが多い。	基準より約 50 ㎡
	備蓄倉庫	地下等 1 フロアーの場合と各フロアー毎に設置されている場合がある。	基準より約 50 ㎡

⑷ 設備関係

室名等	検討内容	基準面積等
機械室		基準より 約 311 ㎡
電気室		基準より 約 61 ㎡
自家発電室	義務化もあり、防災対策上必要と考えられる。	基準より 約 30 ㎡

⑸ 交通部分

室名等	検討内容	基準面積等
玄関、広間（ロビー）、廊下、階段室等		基準より 約 1,300 ㎡
運転手詰所	必要な場合は上記に含むか、他と兼用とする。	
車庫	事例では地下を含め 2 台～17 台となっているが、必要性により全体駐車台数の中で対処するものとし、面積的には計上していない。	

⑹ 町民交流スペース

室名等	検討内容	基準面積等
町民ホール、コミュニティスペース、情報発信フリー（交流）スペース、町民テラス等	町民のコミュニケーションを図ることを目的とし、主に 1 階に設けられている事例が多い。	道内事例等より 約 50 ㎡
町民ギャラリー・展望ラウンジ・テラス、屋上テラス等	庁舎からの眺望等を楽しめるようにすることを目的とし、上階に設けられている事例が多い。	

⑺ 新庁舎合計面積

合計は約 5,140 ㎡となり、国土交通省基準の試算約 5,016 ㎡とほぼ近似した面積となる。

実体的な面積算定は、今後基本計画段階の建築プランと一体に精度を上げて検討されることとなるが、本検討では面積を事業上安全側に想定すべきことから、この試算値約 5,140 ㎡を採用することとする。

以上で検討した各所要室の試算面積をまとめた。

表－05　新庁舎の所要室の試算面積

所要室名	試算面積（㎡）	根拠等
①事務室	1,180	職員数 180 人の場合の国土交通省基準より（以下「基準」と記載）
②付属所要室 会議室（主任職員用）、倉庫、宿直室（当直室）、湯沸かし室、受付及び巡視溜、便所及び洗面所、福利厚生室、更衣室、医務室、売店、食堂・準備室、用具室、ゴミ庫等	610	基準、一部道内事例より（以下「事例」と記載）
③固有業務室等 ○議会、議場（傍聴席含む）、正副議長室、議会事務局、議員控室、委員会室（理事者控室兼用）、監査委員事務員、選挙管理委員会事務室等、議会図書室・ラウンジ等	530	基準
○車庫	400	基準
○業務支援機能 相談室（授乳室含）、会議室、サーバー室（電算）、印刷室、防災対応室備蓄倉庫等	670	基準
④設備関係 ○機械室、電気室、自家発電室	400	基準
⑤交通部分 玄関、広間（ロビー）、廊下、階段室等	1,300	基準
⑥町民交流スペース	50	事例
合計	5,140	

注）面積は概数として、1 桁を四捨五入した数値

総面積　　庁舎 5, 140 ㎡＋図書館 780 ㎡＋金融機関 40 ㎡＋文化センター400 ㎡＝6, 360 ㎡

④駐車場・駐輪場の検討

○ 駐車場

来庁者の車利用・職員の車通勤利用の状況等により推定された結果（令和元年度の立地適正化計画策定時における検討資料）では約 152 台とされている。本検討では表－06 に示す道内事例から下記のとおり庁舎延床面積当りの設置駐車台数を算出し、その試算中間値約 172 台を採用することとする。

- 道内事例による庁舎延床面積当り設置駐車台数 …… 0.0099～0.0443 台/㎡
- その中間値 …… 0.0271 台/㎡
- 本検討での庁舎延床面積（図書館等 1,220 ㎡含む）を 6,360 ㎡と想定すると …… 0.0271 台/㎡×6,360 ㎡＝約 172 台

（そのうち、公用車用の冬季に備えた車庫等についても検討する必要がある。）

○ 駐輪場

上記駐車場と同じ方法で試算すると、約 55 台となる。

- 道内事例による庁舎延床面積当り設置駐輪台数 …… 0.0064～0.0122 台/㎡
- その中間値 …… 0.0093 台/㎡
- 本検討での庁舎延床面積（図書館等含む）を 6,360 ㎡と想定すると …… 0.0093 台/㎡×6,360 ㎡＝約 59 台

（来庁者用と職員用の配分については、実態把握したうえで今後検討する必要がある。）

表－06　道内最近類似市町の駐車・駐輪場設置台数の事例一覧

（単位 台）

市町名	屋外来庁者用（うち障がい者用又は思いやり）	屋外公用車用	職員用	駐車台数・庁舎延床面積			駐輪場	
				駐車台数(A)	庁舎延床面積(B)（㎡）	A/B	台数(C)	庁舎延床当り台数 C/B
富良野市	142 (3)	40		182	4,670	0.0390	30	0.0064
深川市	100		150	250	6,200	0.0403	不明	—
美幌町	87 (2)	45 (うち 2 台車庫)	21	153	4,680	0.0327	35	0.0075
士別市	38 (2)		5	43	4,336	0.0099	配置図上見当らない	—
芽室町	37 (9)	既存地下 11		48	4,500	0.0107	来庁者用 10 職員用 42	0.0116
砂川市	新庁舎 157 (4) 旧庁舎跡地 189	地下 17	30	393	5,760	0.0682	来庁者用 10 職員用 30	0.0069
倶知安町	70 (2)	35 車庫 17	60	182	4,108	0.0443	50	0.0122

3－2. 現庁舎の不足機能の検討

庁内ヒアリングに基づき、新庁舎に求められる機能（不足機能）についての対応を検討した結果を示すと、下表のとおりである。

表-07 ヒアリング結果から現庁舎の新庁舎に求める機能(不足機能)

	内容	本構想での対応	基本計画等で対応	備考
防災機能	大会議室機能を備えた巨大モニター設備付きの災害対策室	防災対策室 50 ㎡有り。	巨大モニター設備は基本計画により検討。	
	防災備蓄倉庫	有		
	一時避難所を兼ねた会議室	会議室 475 ㎡(大・中・小タイプの 4～5 室)により対応可能。		
	大型自家発電設備(72 時間以上稼働可能)	自家発電室 30 ㎡有り。		
	防災行政無線の発信基地			今後検討を要する。
	職員用宿直室	宿直室(当直室)13 ㎡有り。		
	飲用水としての受水槽とトイレ等の雑排水は別の受水槽の設置		設備として、基本計画により検討。	
	下水道本管に排水できない場合に貯留できるピットの設置		設備として、基本計画により検討。	
職務機能	副町長室・記者室の整備		町長室等のゾーン内で、基本計画により検討。	
	応接用の独立した給湯設備		設備として、基本計画により検討。	
	町長、副町長用の動線の確保		基本計画により検討。	
	部長会議や答弁調整が可能な会議室 (大型モニターやスクリーン常設)	会議室 475 ㎡(大・中・小タイプの 4～5 室)により対応可能。	大型モニター等の設備は基本計画により検討。	
	防音機能がある会議室		基本計画により検討。	
	バックパネルが常設されている会議室(記者会見等で使用)		基本計画により検討。	
	打合せスペース、会議室、WEB 会議専用の会議室の充実	会議室 475 ㎡(大・中・小タイプの 4～5 室)により対応可能。	設備は基本計画により検討。	
	大型スクリーン		設備は基本計画により検討。	
	大型スクリーン		設備は基本計画により検討。	

	内容	本構想での対応	基本計画等で対応	備考
職務機能	職員休憩室及び食事スペース（自販機、冷蔵庫、電子レンジ）	有	設備は基本計画により検討。	
	職員及び町民用の介護室	医務室 55 ㎡で対応可能。		
	庁舎案内、職員・議員在籍情報のデジタルサイネージ化（電光掲示化）		設備は基本計画により検討。	
	窓口カウンターのコンパクト・ワンストップ化		具体は基本計画により検討。	方針として構想に追加。
	複数の相談ブース・スペースの設置	相談室 25 ㎡有り。		
	すべての階に来庁者の待ち時間用の椅子やスペースの確保		基本計画により広間（ロビー）、廊下内に確保。	
	授乳室やトイレ等におむつ交換台の設置	授乳室有り。	おむつ交換台は基本計画により検討。	
	エレベーターの設置（バリアフリー、ユニバーサルデザイン、安全確保）	エレベーターは付属ゾーン内で対応。 ユニバーサルデザイン等は、方針を表記済み。		
	書庫(拡充、高機能)	有		
	オール電化に近い暖房設備		設備は基本計画により検討。	
	冷房設備		設備は基本計画により検討。	
	多目的トイレ	有	具体は基本計画により検討。	
	職務室の床絨毯・脱ブラインド		基本計画・設計段階により検討。	
	入札会場となりうる規模のホール			会議室等を活用できるよう調整。
	森林組合、土地改良区等とのワンストップサービス		仕組みとして、基本計画により検討。	
	会派室兼ロッカー室、委員長室、議員控室、正副議長室、議会図書室等	会議室兼ロッカー室以外は議会関係 525 ㎡で検討済み。	その内容で対応可能か基本計画で検討。	
	議場、委員会室など 2 室以上に放送設備		基本計画により検討。	
	議場にモニター		基本計画により検討。	
	授乳・おむつ替えスペースのある特別傍聴室		基本計画により検討。	
	ロッカー機能の充実	有		

	内容	本構想での対応	基本計画等で対応	備考
外構・複合化施設・その他機能	町長車等の屋内洗車スペース		必要かどうかを検討。	
	地下若しくは立体駐車場		必要かどうかを検討。	
	駐輪スペース	有	配置は基本計画により検討。	
	バス停、バス旋回スペース		基本計画により検討。	
	車いす用駐車場の増設		基本計画により検討。	
	多目的トイレ	有	具体は基本計画により検討。	
	冬季間の堆雪スペースの確保		堆雪スペースが必要かどうかを基本計画により検討。	
	緊急車両用駐車場(屋根付き等)		必要かどうかを基本計画により検討。	
	下水熱を利用した融雪施設		基本計画により検討。	
	メインエントランス以外の搬入用ヤード		基本計画により検討。	
	狭小な駐車場の白線の解消		基本計画により検討。	
	管理不要な外構(芝刈り・雪下ろし・雪庇除去等なし)		基本計画により検討。	
	樹木等の植樹と維持管理費用		基本計画により検討。	
	傍聴室横にカフェ		必要かどうかを含め基本計画により検討。	
	キッズスペース		必要かどうかを含め基本計画により検討。	
	図書館面積の拡充		必要かどうかを含め基本計画により検討。	
	図書館内に歴史研究室、歴史資料室、歴史展示コーナーの設置		今必要かどうかを含め基本計画で検討。	
	カフェ		今必要かどうかを含め基本計画で検討。	

3－3. 複合化可能な施設･機能の検討

役場庁舎建替えに当って、複合化可能な施設・機能にどのようなものが考えられるかについて検討する。

（1）これまでの検討の経過

当別町立地適正化計画において検討されており、下表のとおり図書館・文化センター・金融機関の整備優先度が高いとして方向づけが示されている。

表－08　当別町立地適正化計画における複合化施設検討の結果

施設		算定基準	想定規模（延床面積）	整備優先度
役場庁舎		現施設延床面積相当	3,450㎡	◎
保育所		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の保育所設置面積合計を施設数合計で除した面積より概算	660㎡	
児童館		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の児童館設置面積合計を施設数合計で除した面積より概算	290㎡	
図書館		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の図書館設置面積合計を施設数合計で除した面積を算出	780㎡	○
文化センター		白樺コミュニティーセンターの多目的ホール部延床面積相当	400㎡	○
高齢者福祉施設		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の市町村立特別養護老人ホーム設置面積合計を施設数合計で除した面積より概算	3,000㎡	
診療所	無床	町内の診療所の面積の平均相当	240㎡	
	有床	無床診療所面積+病床最大19床	330㎡	
病院		閉院した堀江病院相当	2,800㎡	
商業施設		町内のスーパー･ドラッグストアの面積の平均相当	1,700㎡	
金融機関		金融機関1社の出張所及びATM設置を考慮した概算値	40㎡	○
学生向けマンション		戸数:100戸、1戸当たり面積:20㎡で算出	2,000㎡	
高齢者向けマンション		戸数:30戸、2人暮らしを想定し、1戸当たり面積:40㎡で算出	1,200㎡	
		面積計	16,890㎡	

※その他、対象とする敷地に応じて検討が必要な機能

敷地４の場合…JA 北いしかりの事務所部分延床面積相当　1.500 ㎡

（２）併設図書館の規模

新庁舎は図書館の併設が予定され、町のこれまでの検討では面積 780 ㎡と試算されており、日本図書館協会事務局が「日本の図書館 2011」を元に作成したデータでは、2 万人以下市町村の図書館面積は 684.2～1,395.2 ㎡となっている。

町内には既に当別町図書館、当別町図書館西当別分館（計 310 ㎡）が供されていることから、それらを考慮して人口規模の類似している白老町 405 ㎡、余市町 1,154 ㎡の平均値である 780 ㎡と想定する（恵庭市えにあす内の図書館面積 737 ㎡）。

（３）他市町事例等からの検討

これまでの検討に加え、複合化できる施設・機能を見出すため、ホームページ等で公開されている他都市事例より対象となるものを抽出し、その立地性等の評価を検討すると、表－09 のとおりである。

その結果は、既に町内に整備済で充足されているものがほとんどであるが、子供の遊び場・キッズスペースや町民用のギャラリー・ホール・ラウンジ・テラスなどと称される情報発信フリー（交流）スペースが想定される。

（４）検討の結果

（１）・（２）の検討により、複合可能な施設として図書館、機能として子供の遊び場・キッズスペース、情報発信フリー（交流）スペースの導入の可能性があると考えられる。

加えて、文化センターについては関連計画において導入が示唆されており、コミュニティセンター改修のための基金を活用した機能の追加を検討することとする。

これらの複合化・導入については、新庁舎への町職員の意向や町民の要請についても把握して、結論を見出すことも求められている。

表－09　他都市事例から抽出された複合化可能施設・機能とその評価

分類	施設・機能名－事例市町名	評価（必要度・立地適正など）
福祉系	保健所－愛知県名古屋市、東京都港区 保健福祉センター－仁木町、東京都港区 在宅介護支援センター－愛知県名古屋市 子供の遊び場（仮称）－富良野市 キッズスペース－倶知安町	当町は江別保健所の管轄区域である 総合保健福祉センター・ゆとろで整備済み 同上施設地域包括センターで対応か？ 庁舎建設のコンセプトによる検討となる
文化・スポーツ系	体育館－新潟県長岡市 ホール－仁木町、新潟県長岡市 小劇場－愛知県名古屋市 ギャラリー・カフェ(食堂)－群馬県北橘村 町民イベントホール－茨城県利根町 町民サロン－静岡県舞坂町 情報発信フリー（交流）スペース－砂川市 町民ギャラリー・テラス－美幌町 町民ホール－芽室町 市民ラウンジ－留萌市 市民テラス－江別市 市民交流プラザ（仮称）－富良野市 展望タワー－茨城県守谷町 展望ラウンジ－砂川市 展望ラウンジ・テラス－倶知安町	総合体育館を整備済み 各コミュニティセンターにスペースがあり、ふれあい倉庫も開設されたことで、ほぼ充足 庁舎建設のコンセプトによる検討となる 文化会館との複合化による余裕スペースがないと導入困難 必要性不明
住居系	民間住宅－東京都豊島区 公営住宅－東京都港区	住宅需給の見通しが不透明であり、役場庁舎と複合化する意義も不明
商業業務系	コンビニエンスストア－神奈川県泰野市 オフィス－東京都豊島区	近隣に既存商業施設があり、新規商業立地も道道沿いにみられ、需要の見通しが不透明

資料）・「公共施設更新・維持管理に関する現役世代・将来世代の負担に関するあり方」（公財）山梨総合研究所（H27.3）
・建築設計資料集成「集会・市民サービス」日本建築学会編（H14.9）
・道内市町最近建設庁舎の建築設計情報等

表－10　複合型公共施設の状況表

施設名称	設置者（当時）	市区役所・町村役場	窓口施設	公営住宅	民間住宅	保健所	保健福祉センター	小学校	中学校	体育館	社会福祉協議会	地域包括支援センター	デイサービスセンター	在宅介護支援センター	ケアハウス・老健施設	高齢者住宅	高齢者ふれあい広場	温泉施設	軽運動施設	ボランティアセンター	シルバー人材センター	特別支援学校	児童発達支援センター・障害児福祉施設	障害者福祉センター	子育て支援センター	保育所	幼稚園	認定こども園・幼保連携	児童館	放課後児童クラブ・新ＢＯＰ	勤労青少年センター	スポーツクラブ	体育館	プール	芸術製作体験施設	公民館・集会施設・会議室	ホール	小劇場	図書館	アートギャラリー	民俗資料展示室	農協事務所	商工会事務所	飲食・物販・コンビニ	商業施設	郵便局	医療機関	学習塾	オフィス
かほく市立宇ノ気中学校・かほく市宇ノ気体育館	石川県かほく市								●																								●																	
京都御池中学校・複合施設整備等事業	京都府京都市								●			●														●																			●					
調布市立調和小学校	東京都調布市							●																																										
横浜市立野庭すずかけ小学校・SUNはるかぜ保育園	神奈川県横浜市							●																		●																								
京都芸術センター	京都府京都市							×																																●										
秦野市役所、ファミリーマート秦野市役所前店	神奈川県秦野市	●																																										●					
秦野市保健福祉センター、秦野緑郵便局	神奈川県秦野市						●																																							●			
川崎市民有地借上型保育所整備事業	神奈川県川崎市																																																
武雄市図書館・歴史資料館	佐賀県武雄市																																					●						●					
小平市仲町公民館・図書館	東京都小平市																																			●		●											
藤枝駅周辺にぎわい再生拠点施設整備事業	静岡県藤枝市																																					●							●				
桑名市図書館等複合施設	三重県桑名市						●																								●						●		●										
オガールプラザ	岩手県紫波町																								●											●			●						●			●	●	●
きらめき広場・哲西	岡山県新見市						●																													●	●		●										●	
ミューザ川崎	神奈川県川崎市																																				●													●
上越市民プラザ	新潟県上越市																								●							●				●	●								●					
アオーレ長岡	新潟県長岡市	●																															●				●									●				
加古川市立総合体育館	兵庫県加古川市																															●	●												●					
八王子市新体育館	東京都八王子市																															●	●																	
墨田区立体育館	東京都墨田区																															●	●	●											●					
茅ヶ崎市複合化施設整備事業	神奈川県茅ケ崎市		●									●														●										●			●						●		●	●		
千代田区立昌平小学校	東京都千代田区							●																		●	●		●																					
台東区立上野小学校	東京都台東区							●																			●						●			●														
品川区立第一日野小学校	東京都品川区		●					●																					●	●									●											
目黒区立碑小学校	東京都目黒区		●					●				●																					●																	
世田谷区立芦花小学校・芦花中学校	東京都世田谷区							●	●																	●				●																				
世田谷区立砧南中学校	東京都世田谷区								●																	●																								
京都市立京都御池中学校	京都府京都市		●						●				●	●												●																			●					
志木市立志木小学校	埼玉県志木市							●																						●						●			●											
吉川市立美南小学校	埼玉県吉川市							●									●								●					●						●														
市川市立第七中学校	千葉県市川市								●				●		●											●											●														
宇治市立小倉小学校	奈良県宇治市							●				●	●																																					
十日町市立十日町小学校・ふれあいの丘支援学校	新潟県十日町市							●														●	●							●																				
聖籠町立聖籠中学校	新潟県聖籠町								●																											●														
南砺市立利賀小学校・利賀中学校	富山県南砺市							●	●																					●						●														
いちいのホール	千葉県野田市	×																							●											●	●		●				●	●					
宮代町立笠原小学校・陽だまりサロン	埼玉県宮代町							●																●																										
国分寺市複合施設（跡地利用）	東京都国分寺市							×							●	●			●									●								●												●		
熱田区役所	愛知県名古屋市	●				●								●																									●	●										
豊島区役所	東京都豊島区	●			●																																								●					●
仁木町役場	北海道仁木町	●					●																														●													
港区赤坂支所	東京都港区	●		●		●	●																																											
横浜市小学校事例	神奈川県横浜市							●																		●																								
鮫川村福祉センター事例	福島県鮫川村																								●	●	●																							
南山城村小学校事例	京都府南山城村							●																	●	●	●																							
嘉麻市小学校事例	福岡県嘉麻市							●																												●														
中央区中学校事例	東京都中央区								●						●																																			
渋谷区複合施設事例	東京都渋谷区														●																					●														
鶴ヶ島市小学校事例	埼玉県鶴ヶ島市							●																												●														
デザイン・クリエイティブセンター神戸	兵庫県神戸市																																				●			●										●
高齢者総合サポートセンター	東京都千代田区						●				●						●			●	●																											●		
埼玉県営岩槻諏訪山下団地建替	埼玉県			●									●		●																																			
晴海保育園	東京都中央区								●						●											●																								
とものその保育園	山口県周南市														●											●																								
新川防災公園・多機能複合施設整備事業	東京都三鷹市						●					●	●	●			●						●										●			●														

出典）「公共施設更新・維持管理に関する現役世代・将来世代の負担に関するあり方」（公財)山梨総合研究所（H27.3）

3－4. 庁舎配置案の検討

（1）庁舎の構成案

ｉ）庁舎の機能・スペースの諸元

これについては、先の 3-1. において検討済みであり、下記のとおりである。

① 事務室（執務室）；執務ゾーン

② 付属所要室；付属ゾーン

○ 会議室（主に職員用）、倉庫、宿直室（当直室）、庁職員室、湯沸室、受付及び巡視溜、便所及び洗面所、福利厚生室、更衣室、医務室、売店、食堂、準備室、用具庫、ゴミ庫

③ 固有業務室等；議会ゾーン

○ 議会；議場（傍聴席含む）、正副議会室、議会事務局、議員控室、委員会室（理事者控室兼用）、監査委員局事務室、選挙管理委員会事務室・説明員控室・休養室、議会図書室・ラウンジ

④ 固有業務室等；業務支援ゾーン

○ 業務支援機能；相談室、会議室、サーバー室（電算室）、印刷室、防災対策室、備蓄倉庫

⑤ 設備関係；付属ゾーン

○ 機械室

○ 電気室

○ 自家発電室

⑥ 交通部分（主に通路ゾーン）

○ 玄関・広間（ロビー）・廊下・階段室等

○ 運転手詰所

○ 車庫

⑦ 町民交流スペース

○ 交流・情報発信スペース、町民テラス

○ 町民ギャラリー（展望ラウンジ）

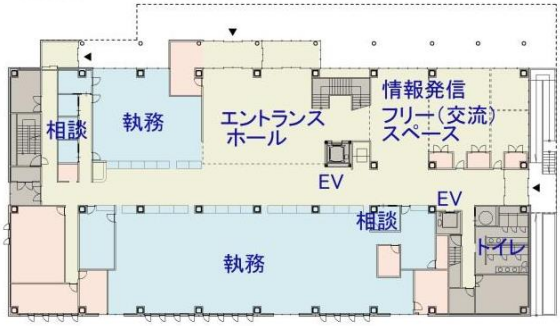
ⅱ）コア・執務ゾーン等の配置パターン

庁舎機能の平面配置においては、執務ゾーンと通路ゾーン、付属ゾーンの３つに大別でき、そのパターンは最近の道内事例から次のように類型化が可能である。

各パターンは、町民に利用し易さや職員の執務効率、動線の錯綜状況などから得失があり検討の上各々採用されている。

図－03　ゾーン配置のパターン（基準階）

① 執務ゾーン両面型（富良野市・士別市・砂川市・倶知安町）



資料）砂川市庁舎基本設計書より

・一般的に採用されるタイプ
・窓口の設置数を多くできる
・執務ゾーンが２分割される

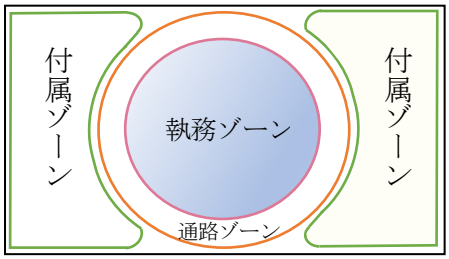
② 執務ゾーン片面型（美幌町）

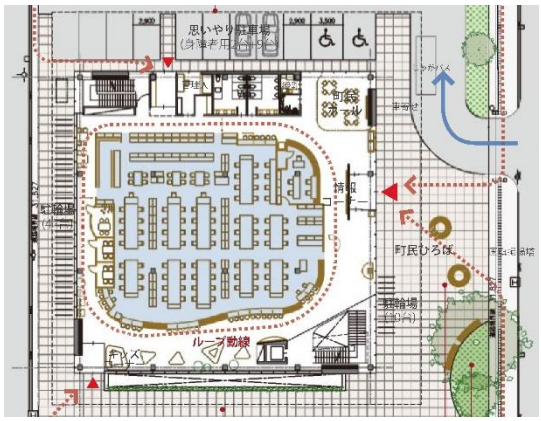
資料）美幌町庁舎基本設計説明書より

・執務ゾーンが一体的で、配置の柔軟性が高い
・窓口の採光性が良い
・窓口・カウンターの設置距離が短くなる

※美幌町事例では 1F がこの型、2F は両面型、3F は執務ゾーンが 1F と逆転する型が採用されている。

③ 執務ゾーン円形型（芽室町）





資料）芽室町庁舎建設基本計画説明書より

・四周に設置できる窓口と一体的な執務ゾーンが確保できる
・通路ゾーン延長が長くなる
・執務室が四周から見られることとなる

配置パターンは、今後の基本計画において各階のフロアー構成、敷地における建物配置計画等と一体に検討される必要があるが、本検討ではオーソドックスな①執務ゾーン両面型を想定することとする。

また、最近の執務ゾーンは、執務スペースにおいて部課を柔軟に構成でき、フレキシブルな配置が可能な「ユニバーサルレイアウト」タイプが多くなってきている。

ⅲ）フロアー構成の考え方

庁舎のフロアー構成は町民の利用し易さと職員の効率的な執務環境づくりが図れるよう検討する必要がある。

現庁舎と参考となる最新事例から、新庁舎を４階建てと想定した場合、次のようなフロアー構成が考えられる。

① 町民の利用頻度の高い窓口や執務ゾーン並びに町民交流スペースは 1 階を中心とする。（但し、町民交流スペースが眺望を兼ねる場合は４階となる。）

② 町長室や関連執務ゾーンは町民・来町者の利用と庁舎全体のマネージメントのし易さから、現庁舎と同様２階を想定する。

③ その他各執務ゾーンは２・３階、付属ゾーンは各階に設置されることとなる。

④ 議会等は日常的利用が少なく、天井高を必要とする議場が設置されることから４階が適すると考えられる。

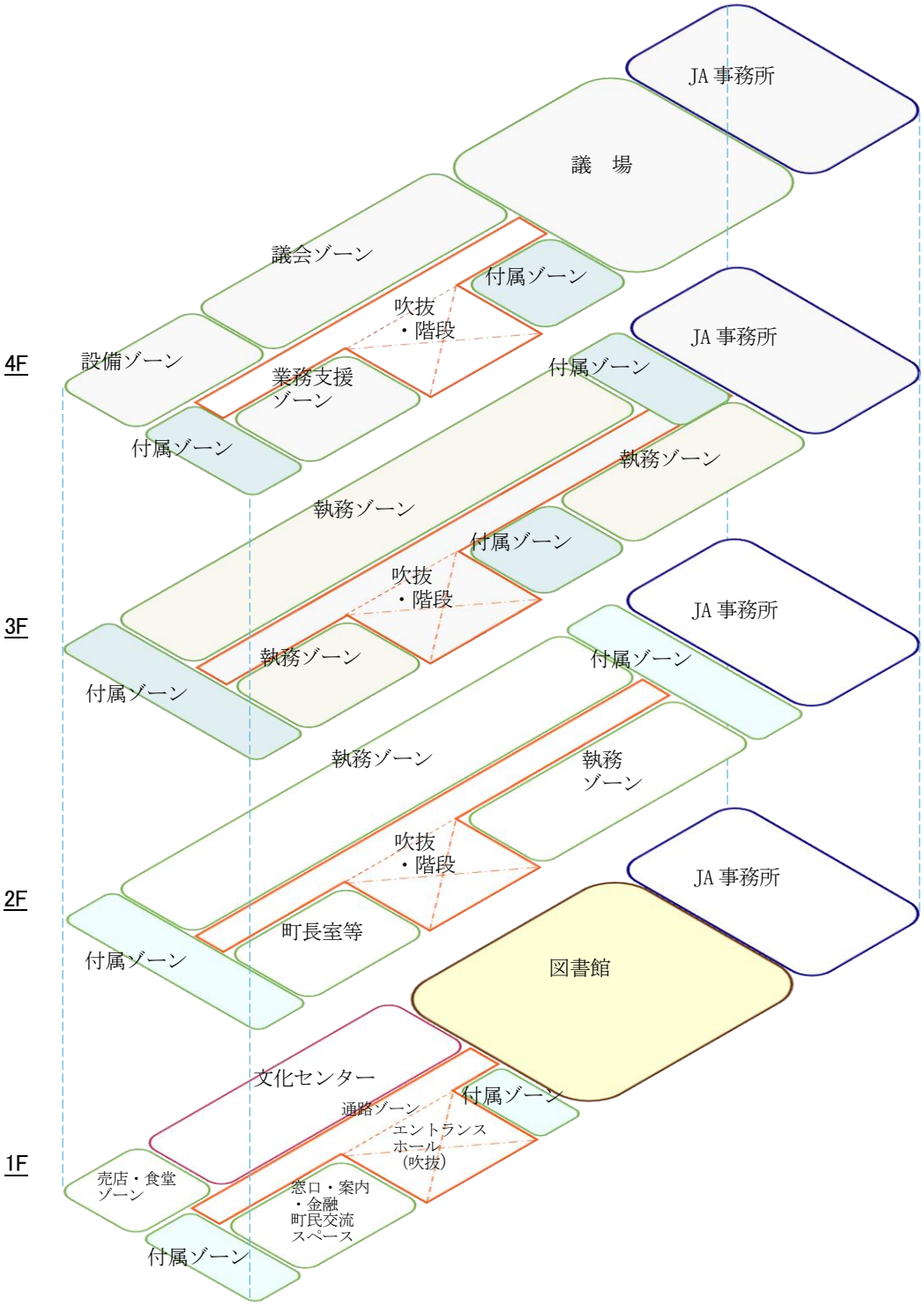
⑤ 図書館は機能的に独立していることが求められ、利用者の利便性・書籍管理のし易さ等から１階が適すると考えられる。

⑥ 文化センターも図書館と同様の考え方から１階を想定する。

こうした庁舎＋図書館＋文化センターのフロアー構成は全ての候補地共通であり、JA 北いしかり事務所用地の場合のみ事務所を加えることとなる。

従って、JA 北いしかり事務所を加えた場合について検討すると各候補地の場合も包含できるため、そのフロアー構成イメージは図－04 のとおりである。

図－04　フロアー構成イメージ案



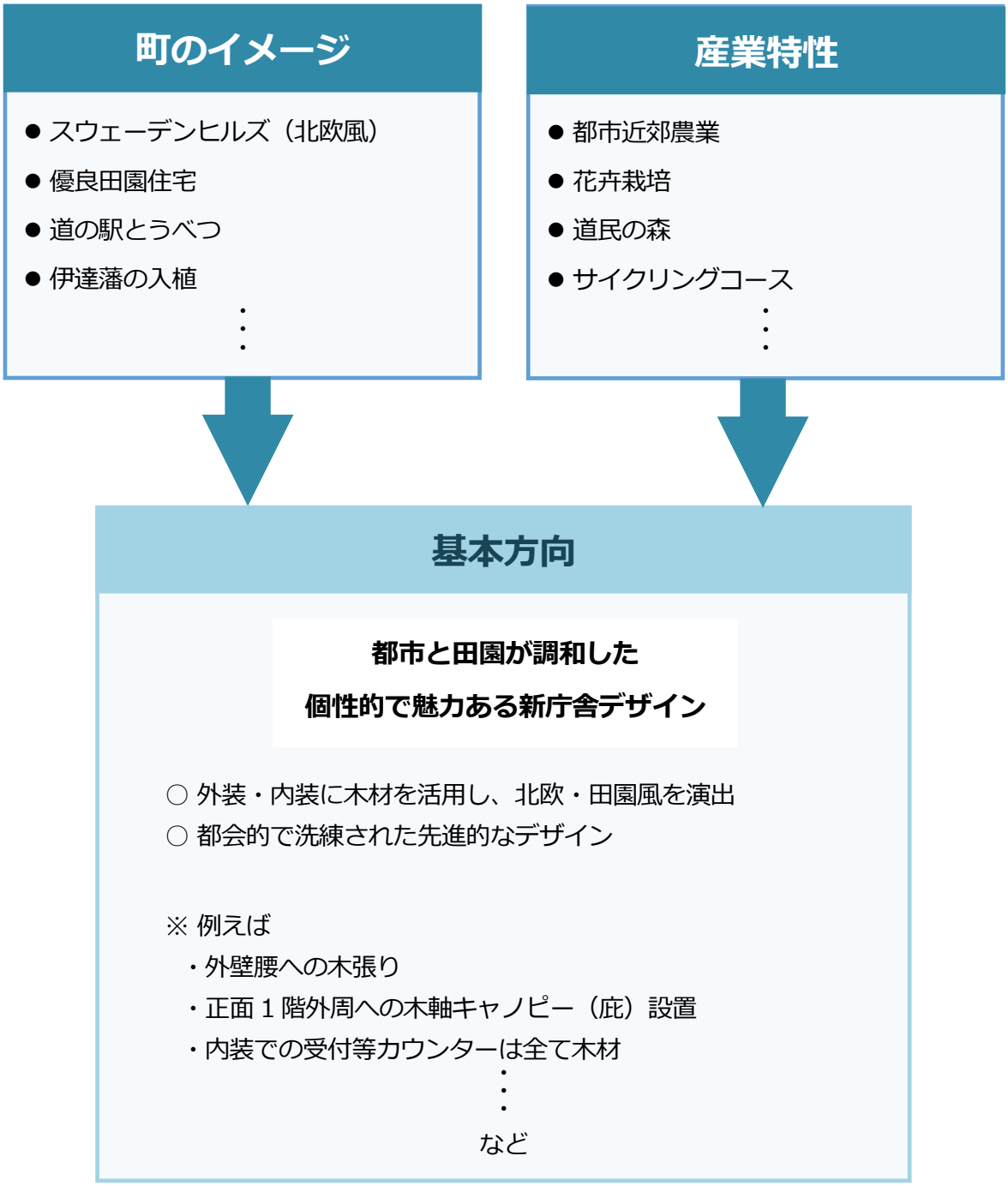
（2）新庁舎デザインの考え方

新庁舎は当別町の新たな顔となることから、町の特性を踏まえた魅力あるデザインであることが求められる。

今後、基本計画・基本設計等において検討されることとなるが、試案として既に町内に存在する町のイメージと地域の産業特性から「都市と田園の調和を表出する個性あるデザイン」という基本方向が考えられる。

その考え方を例示すると、図－05 のとおりである。

図－05　当別町新庁舎デザインの考え方（案）



（3）各面積等の想定

これまでの検討を基に、建物配置検討の前提条件として、各面積等を整理すると次のとおりである。

① 新庁舎

○ 建物延床面積……約 5,140 ㎡
○ 建物階数（土地利用効率と当別の顔づくりから）……4 階建
○ 建物建築面積（各階面積）……約 1,285 ㎡
（建物奥行約 25m×横幅約 51m）
○ 駐車場……約 172 台
○ 駐輪場……約 59 台
○ 園庭等……未定

② 図書館

○ 建物延床面積……約 780 ㎡
○ 建物階数（町民の利用・本管理の場等から）……1 階建
○ 建物建築面積（庁舎と一体化を想定）……約 780 ㎡

③ 金融機関出張所

○ 建物延床面積……約 40 ㎡
○ 建物階数（町民の利用し易さから）……1 階建
○ 建物建築面積（庁舎と一体化を想定）……約 40 ㎡

④ 文化センター

○ 建物延床面積……約 400 ㎡
○ 建物階数（町民の利用・本管理の場等から）……1 階建
○ 建物建築面積（庁舎と一体化を想定）……約 400 ㎡

⑤ JA 北いしかり事務所

○ 建物延床面積……約 1,500 ㎡
○ 建物階数（土地利用効率から）……4 階建
○ 建物建築面積（庁舎と別棟を想定）……約 375 ㎡

⑥ 新庁舎等全体面積

○ 建物延床面積……約 7,860 ㎡
（JA 北いしかり事務所除く場合は約 6,360 ㎡）
○ 建物階数……4 階建
○ 建物建築面積……約 1,630 ㎡
（建物奥行約 25m×横幅約 79m）
（JA 北いしかり事務所除く場合は約 25m×64m）

4. 建設候補地の検討

4－1. 建設候補地設定のための敷地条件等の把握

（1）建設候補地の設定

建設候補地については、立地適正化計画で都市機能誘導区域の設定、誘導施設の中に行政機能を設定していること、計画策定時の町民アンケートで本町地区が望ましいとの意見が多かったこと（現在地、当別駅周辺が 80%以上）、本町地区と太美地区の人口割合を考慮し、本町地区の都市機能誘導区域の中の町有地を候補とする。

町有地の中で庁舎建て替えが可能となる一定程度の面積（現庁舎敷地 8,500 ㎡）を有するのは

①現庁舎用地

②当別小学校用地（20,967 ㎡）

③白樺公園用地（19,920 ㎡）

の３つとなるが、民間所有地においても駅前の賑わい創出、民間施設との複合化による利便性向上の観点から

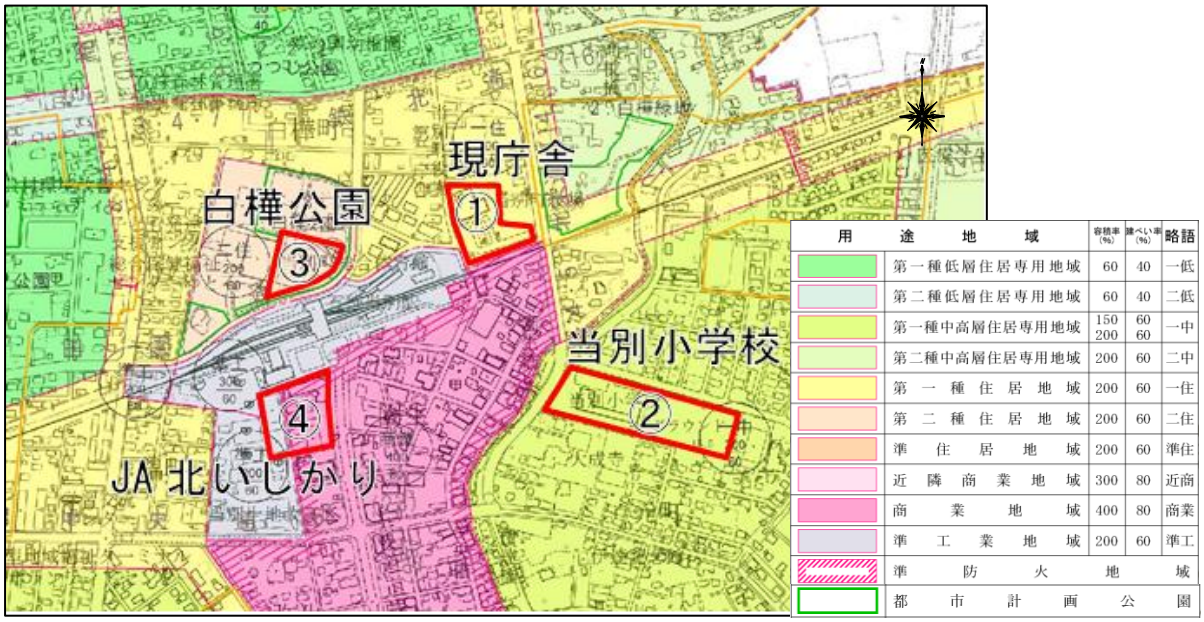
④ＪＡ北いしかり（7,709 ㎡）

を加え、４つを候補地として設定する。

（2）各候補地の敷地条件等

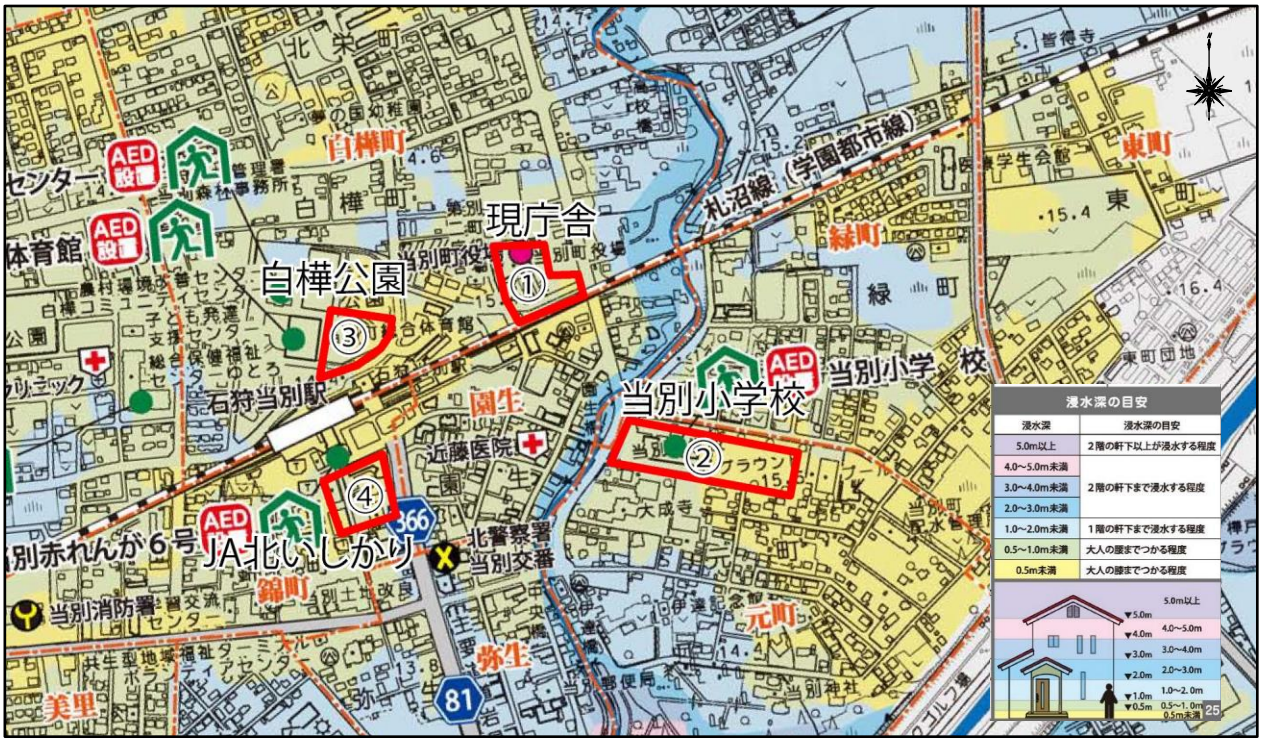
先に示した各候補地の敷地について位置・範囲を検討すると、図－06・07・08のとおりである。

図－06　都市計画図に示す建設候補地



図－07　建設候補地の位置と範囲

図－08　想定浸水深さと候補地の位置



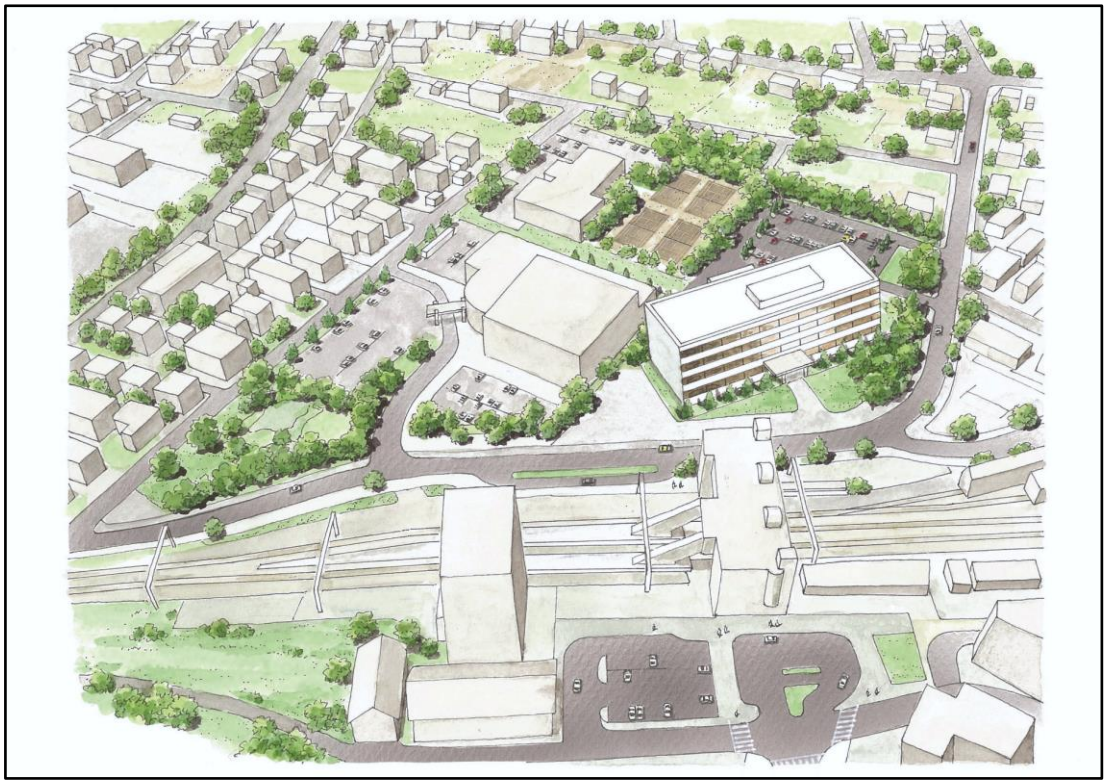
（3）庁舎配置のイメージ

各候補地の敷地について、庁舎配置のイメージを表現すると図－09 のとおりである。

図－09　庁舎配置案

現庁舎

当別小学校



白樺公園

JA 北いしかり

※本イメージ図は、３章で想定した規模で各候補地に現庁舎と同様な外観の施設を当てはめたものであり、施設の配置、意匠、規模等を確定するものではない。

4－2. 概算事業費の検討

（1）新庁舎建設費の概算試算

新庁舎の建設費は、基本設計において庁舎建物構造・仕様書が設定された後に工事積算により把握されるが、ここでは目安となる概算試算を最近の道内庁舎建設事例から工事費単価を算出し、それを参考に試算することとする。

① 最近の道内庁舎建設事例による工事費単価

・深川市　；建物延床面積 6,200 ㎡　建設費 42.3～48.5 億円
　　工事費単価 68.2～78.2 万円/㎡

・砂川市　；建物延床面積 5,760 ㎡　建設費 42.6 億円
　　工事費単価 74.0 万円/㎡

・倶知安町；建物延床面積 4,108 ㎡　建設費 31.2 億円
　　工事費単価 76.0 万円/㎡

② 新庁舎建設費の試算額

①により、安全側として最高値 78.2 万円/㎡で概算すると、新庁舎は 5,140 ㎡を想定していることから 40.2 億円と試算される。

町想定より金額が増加している原因を把握するため、建設費の上昇や建設費に什器備品（事務機器導入等）を含むかなど、今後事例市町への確認が必要である。

また、基本・実施設計費及び工事監理費は約 3.2 億円と想定される。

（参考）・建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することのできる報酬の基準（国土交通省告示第 98 号）

・官庁施設の設計業務等積算基準（平成 31 年改定）（最終改定 H31.1.21、国営整 163 号）

・官庁施設の設計業務等積算要領（平成 31 年改定）（最終改定 H31.1.21、国営整 164 号）

なお、事業主体を「JA 北いしかり」とした優良再開発事業の適用が可能な場合は、土地整備費・調査設計費・共同施設整備が補助対象となり、その分自己建設より低廉となった保留床の庁舎を購入できることとなる。

（２）新庁舎建設事業費の概算

各参考価格等を基に、新庁舎の各候補地別の試算を示すと表-11 のとおりである。

表―11　候補地毎の事業費試算

金額の単位：千円

費用項目	候補地			
	①現庁舎用地	②当別小用地	③白樺公園用地	④JA 北いしかり事務所等用地
新庁舎建設費※1 （6,400 ㎡×782 千円）	5,004,800	5,004,800	5,004,800	―
新庁舎建設費※2 （7,900 ㎡×782 千円）	―	―	―	6,177,800
現庁舎解体費 （3,076 ㎡×57 千円）	175,000	175,000	175,000	175,000
既存建物解体費 当別小校舎 （4,900 ㎡×57 千円）	―	279,000	―	―
既存建物解体費 JA 事務所 （4,000 ㎡×57 千円）	―	―	―	251,000
白樺公園整備費※3 （8,500 ㎡×12 千円＋ 5,100 千円(設計費)）	―	―	107,100	―
白樺公園解体費※3 （8,500 ㎡×3 千＋ 1,500 千円(設計費)）	―	―	27,000	―
外構工事費 （駐車場整備等）	65,000	65,000	65,000	65,000
合計（事業費） ＊金額は百万円単位に丸めた数値	5,244,800	5,523,800	5,351,900	6,668,800

＊1　①-③の建物延床面積は役場庁舎 5,140 ㎡＋図書館 780 ㎡＋金融機関 40 ㎡＋文化センター400 ㎡≒6,400 ㎡で算出

＊2　④は場庁舎 5,140 ㎡＋図書館 780 ㎡＋金融機関 40 ㎡＋文化センター400 ㎡＋JA 事務所 1,500 ㎡≒7,900 ㎡で算出

＊3　白樺公園敷地に庁舎を建設する場合、都市計画公園であることから使用する面積と同程度を代替地として公園整備を実施しなければならない（都市公園法第 16 条）ため整備費、解体費を計上

なお、事業費算出根拠は次の通りである。

①建設事業費

構想調査で算出した 782 千円/㎡を使用

②解体事業費

(1)　平成 29 年度札幌市都市局建築部発注　白石区役所旧庁舎ほか解体工事

工事価格(千円)	消費税(千円)	面積(㎡)	単価(千円)
622,410	62,241	11,987	57

施設内訳

施設名	面積(㎡)
旧白石区役所・区民センター	9,259
旧白石保健センター・旧白石区保育所・子育て支援センター	2,727
合計	11,987

(2)　平成 25 年度　総務省　公共施設等の解体撤去事業に関する調査結果
27 千円/㎡

実績値であることから 57 千円/㎡を採用

③公園整備費

(1)　平成 29 年度　札幌市近隣公園整備工事　1ha
単価＝(工事価格＋消費税 10%)／面積

工事価格(千円)	消費税(千円)	面積(㎡)	単価(千円)
100,000	10,000	10,000	11

(2)　令和元年度　札幌市近隣公園整備工事　2ha
単価＝(工事価格＋消費税 10%)／面積

工事価格(千円)	消費税(千円)	面積(㎡)	単価(千円)
210,000	21,000	20,000	12

物価、労務単価上昇を考慮し令和元年の 12 千円/㎡を採用

④公園解体撤去費

⑴　平成 29 年度　札幌市近隣公園解体撤去工事 1ha

単価＝(工事価格＋消費税 10%)／面積

工事価格(千円)	消費税(千円)	面積(㎡)	単価(千円)
11,400	1,140	10,000	1

⑵　令和元年度　札幌市近隣公園解体撤去工事 2ha

単価＝(工事価格＋消費税 10%)／面積

工事価格(千円)	消費税(千円)	面積(㎡)	単価(千円)
51,600	5,160	20,000	3

物価、労務単価上昇を考慮し令和元年の 3 千円/㎡を採用

⑤白樺公園整備、解体撤去に係る設計費

⑴　公園整備

整備工事（代替地：現庁舎敷地）

内訳	数量(㎡)	単価(千円)	金額(千円)	備考
工事	8,500	12	102,000	単価は ③公園整備費より
設計	―	―	**5,100**	**工事費の 5% 採用金額**
合計			107,100	

⑵　公園解体撤去

解体撤去工事（範囲：新庁舎敷地）

内訳	数量(㎡)	単価(千円)	金額(千円)	備考
解体撤去	8,500	3	26,000	単価は ④公園解体撤去費より
設計	―	―	**1,500**	**工事費の 5% 採用金額**
合計			27,500	

4－3. 建設候補地と比較項目の設定による評価検討

（1）比較項目の設定

各候補地を比較評価するため、次のような各項目を設定することとする。

① 浸水被害

新庁舎は災害時において災害対策本部を設置する施設であることから、浸水による被害が少ない場所を評価する。

② 緊急避難所(体育館)との位置関係

災害時緊急避難所との連携、特に物資・人の輸送において短時間での対応が求められることから、避難所との距離、移動の容易さを評価する。

③ 利便性の向上と施設周辺への波及効果

新庁舎は公共施設の中核施設であることから、他の公共施設との連携等での利便性向上と中心市街地の回遊や景観向上への寄与等の周辺への波及効果について評価する。

④ 交通アクセス

候補地への道路、駅を利用した際の交通アクセスの容易さを評価する。

⑤ 用地確保の容易さ

庁舎建設にあたり用地確保は重要な項目でありその容易さを評価する。

⑥ 事業費

事業手法によって差異はあるが、庁舎建替えにおいて事業費は重要な要素であり、将来負担低減のため評価する。

⑦ 建設に要する時間

事業手法によって差異はあるが、庁舎整備が速やかに進められるか評価する。

（２）各候補地の比較評価

各候補地について、設定した比較項目毎に評価を試みると、表－12 のとおりであり、総合評価（評点の合計値）は①現庁舎用地・③白樺公園用地、④JA 北いしかり事務所等用地、②当別小用地の順となった。

表－12　役場庁舎建設候補地の比較評価

評価項目	候補地			
	①現庁舎用地	②当別小用地	③白樺公園用地	④JA 北いしかり事務所等用地
⑴浸水被害	○ 0.5～1.0m未満	○ 0.5～1.0m未満	◎ 0.5m未満	◎ 0.5m未満
⑵緊急避難所（体育館）との位置関係	○ 町道で接続	× 河川、線路を挟む地形であり、浸水時に河川付近は 3m未満の浸水	◎ 近接	△ 線路を挟む地形
⑶利便性の向上と施設周辺への波及効果	△ ・現状と変化なし	× ・ゆとろ、体育館との距離約 300m増加	◎ ・公共施設が集約され、ゆとろとの距離も約 200m減少	◎ ・JA との複合化、中心市街地の回遊性向上
⑷交通アクセス	○ ・駅北側 ・徒歩３分程度	△ ・駅南側 ・徒歩５分程度 ・河川を挟む立地	○ ・駅北側 ・徒歩１分程度	◎ ・駅南側 ・徒歩１分程度 ・道道に面する
⑸用地確保の容易さ	◎ ・現敷地	◎ ・町所有地	△ ・町有地だが都市公園の用地転用が必要	× ・土地所有者との協議が必要
⑹事業費	◎ ・5,244,800（千円） ・現庁舎取り壊し有 JR 軌道近接施工となるため＋αの可能性あり	△ ・5,523,800（千円） ・旧学校の取り壊しにより現庁舎用地より 279,000（千円）増	○ ・5,351,900（千円） ・公園施設の部分的移設により現庁舎用地より 107,100（千円）増	× ・6,668,800（千円） ・現施設の取り扱いが不透明 現庁舎用地より 1,424,000（千円）増
⑺建設に要する時間	◎ ・用地確保が容易のため着手まで最短	○ ・用地確保は容易だが、学校の取り壊しを要する	○ ・用地確保に多少の時間を要する	× ・土地所有者との協議に時間を要する ・現施設の代替施設等の検討が必要
⑻敷地・建物条件 ①想定敷地 ②建物延床面積・階数 ③備考	①約 8,500 ㎡ ②約 6,400 ㎡･4 階建 ③現庁舎を使用しながらの建設となるため、臨時駐車場の確保、利用者の安全確保が必要	①約 20,970 ㎡ ②約 6,400 ㎡･4 階建 ③現小学校は耐震性が乏しいため利用不可。体育館は利用可能であるため配置に制限あり	①都市公園の転用により使用面積の制限があり約 8,500 ㎡（全体 19,920 ㎡） ②約 6,400 ㎡･4 階建 ③公園機能を維持するため配置に制限あり	①約 17,590 ㎡＋α（農協駐車場） ②約 7,900 ㎡･4 階建 ③農協用駐車場の確保が必要
総合評価（合計）	16点	9点	16点	10点

◎3 点、○2 点、△1 点、×0 点

候補地毎に評価した内容を表－13 に示す。

これらの評価から①現庁舎用地、③白樺公園用地の 2 箇所を候補地として検討を進める。

表－13　候補地毎の評価内容

候補地	評価内容
①現庁舎用地	「(5) 用地確保の容易さ」、「(6) 事業費」、「(7) 建設に要する時間」の項目で評価が高い。特に評価の低い点もなく、建替えまで最短で最も安価となり立地の変更もない。
	現庁舎を使用中の建設となるため、工事期間中は臨時駐車場の確保、利用者、職員の安全確保が必要となる。
②当別小用地	「(2) 緊急避難所との位置関係」、「(3) 利便性の向上と施設周辺への波及効果」の項目で評価が低い。基本方針で「災害に強く、危機管理拠点となる庁舎」を設定していることから、避難所との位置関係については災害時に重要な要素であり、河川付近は 3m未満の水深となることから状況によってはたどり着けない可能性もある場所に庁舎を建設することは難しいと考える。
	他項目については特に優位、劣位の点はないが、体育館は耐震基準を満たし利用可能であることから、敷地内に残置するため、敷地内配置に制限がある。
③白樺公園用地	「(1) 浸水被害」、「(2) 緊急避難所との位置関係」、「(3) 利便性の向上と施設周辺への波及効果」の項目で評価が高い。 この 3 項目は②当別小用地でも述べた「災害に強く、危機管理拠点となる庁舎」と、同じく基本方針の「まちづくりに寄与する庁舎」に対し避難所との近接、公共施設の集約によるまちの賑わいづくりという点で優れている。
	他項目でも特に劣った点はないが、現在都市公園として利用している用地であるため、都市計画の変更、協議に時間を要すること、公園としての機能を残す必要があり敷地内での配置、使用面積に制限が生じる。
	都市計画法上、使用した敷地面積と同面積の公園整備を求められておりその分の費用を見込まなければならない。
④JA 北いしかり事務所等用地	「(1) 浸水被害」、「(3) 利便性の向上と施設周辺への波及効果」、「(4) 交通アクセス」の項目で評価が高い。「まちづくりに寄与する庁舎」に対し JA との複合化による中心市街地の賑わい創出、交通アクセスの向上という点で優れている。
	「(5) 用地確保の容易さ」、「(6) 事業費」、「(7) 建設に要する時間」の項目では最も評価が低い。これは用地が町有地でないことから、JA との協議によっては用地の確保が難しくなること、施設の規模が大きくなることにより事業費が増加、協議に期間を要すること、単独で建てるより工事期間が増加すること、JA の代替施設を確保しなければ建設に着手できないこと等多くの課題がある。

5. 建設事業手法の検討

5－1. 建設事業手法の種類

庁舎建設のための事業手法は、次のものがあげられる。

設計・施工分離方式：一般的な方式で、設計と施工を段階的に発注する方式

デザインビルド方式：設計と施工を一括発注する方式

ECI 方式（アーリー・コントラクター・インボルブメント）：設計段階から施工者が参画する方式

PFI 方式（プライベート・ファイナンス・インシアティブ）：PFI 法に基づき、民間が事業主体として公共施設の設計・施工・維持管理を行う方式

PPP(リース方式)：民間事業者に性能発注し、施設、サービスをリース契約する方式

各手法は下記表に示すようなメリット・デメリット等があり、新庁舎建設は新たな情報発信のチャンスでもあるが、一方地域経済との関連等にも配慮するなど適切に選択する必要がある。

表-14　建設事業手法の主な内容

建設事業手法	主な内容			
	概要	メリット	デメリット	要する時間
設計・施工分離	設計と施工を分離発注する方式	業務範囲や内容が明確	発注手続きの都度実施が必要	やや少
デザインビルド	設計と施工を一括発注する方式	設計意図を施工への反映が容易	事前の詳細な仕様・性能の設定が必要	やや多
ECI	設計段階から施工者が参画する方式	設計に施工者の技術を反映可能	第三者による設計・施工の管理が必要	やや多
PFI	PFI 法に基づき、民間事業者が公共施設の設計・施工・維持管理を行う方式	民間事業者の資金調達やノウハウの活用が可能	事前の事業可能性調査など準備等を多くの時間と労力が必要	多
PPP（リース方式）	民間事業者に性能発注し、施設、サービスをリース契約する方式	民間事業者の資金調達やノウハウの活用が可能	性能発注のため事業内容、仕様書のとりまとめに労力を要する	少

5－2. 事業手法の評価

5－1で検討した建設事業手法の内容から設計・施工分離、デザインビルド、ECIを従来方式（町発注）として3方式に分類し、事業手法の評価を下記のとおりまとめた。

評価項目	従来方式	PFI（BTO方式）	PPP（リース方式）※1
選定期間 ※準備共	○ 最も馴染みのある方式の為、 想定期間にて進めることが可能	× 事前調査・検討事項が複数混在し PFI法に準じるための調整も必要	△ 性能発注のため、事業内容と仕様 書の取りまとめが必要
発注回数	× 設計・施工・維持管理運営業務の 分離発注に伴い発注回数多	◎ 一括発注により発注回数減	◎ 一括発注により発注回数減
事業スピード	△ 分離発注の為、竣工まで長期間必要	○ 発注までの準備期間を要するが、 一括発注により事業スピードは速い	◎ 事業スピードは最も速い （性能発注と法による制限なし）
事業者確保 の余地	◎ 入札方法（一般・指名）により確保	× 事業規模により参入事業者の確保不安	○ 他自治体でも先行事例あり
民間ノウハウ の発揮予知	× 仕様発注のため	○ 性能発注による民間ノウハウ 技術力の期待	◎ 性能発注による民間ノウハウ 技術力の期待
財源の確保	△ 補助金・交付金による補助が少なく 単年度予算の確保が必要	◎ 民間による資金調達（SPC組成） 事業期間における年度分割払いによる 単年度予算の削減可能	◎ 民間資金の活用 （行政初期投資ゼロ） 事業期間における年度分割払いに よる単年度予算の平準化
調達金利	○ 低金利での調達が可能 （起債に必要な最低限の基金等要）	△ 金融機関からの調達による金利発生	× 民間資金活用による金利発生
事業費	△ 仕様発注のため民間技術力の活用に よる事業費削減の効果は薄い	○ 性能発注のため民間技術力の活用 による事業費削減は期待されるが、 諸費用（弁護士費等）が必要なため 事業費全体は高騰	◎ 性能発注のため民間技術力の活用 による事業費削減の期待は高い 民間所有により公租公課は発生 ※2
事業の継続性	○ 分離発注により事業が順序よく進む	○ 会社の実績・規模が重要 （倒産の可能性はあるが、 契約書にてリスク回避可能）	○ 会社の実績・規模が重要 （倒産の可能性はあるが、 契約書にてリスク回避可能）
維持管理運営	△ 分離発注による指定管理	○ 同一事業として選択可能	○ 同一事業として選択可能
メリット	全業務が順序良く進んでいく （議会等、説明し易い）	民間ノウハウの活用 単年度予算の平準化	民間ノウハウの活用 事業スピードが早い 単年度予算の平準化
デメリット	民間ノウハウによるコスト削減が無 トレンドの取入れが不可 事業期間が長期化	PFI法に則った事業とする必要があり、 準備に長期間を要する	補助金の活用が困難
総合評価	13	17	22

評価凡例：◎3点・○2点・△1点・×0点

※1　PPP（リース方式）はリース期間満了後、現存のまま無償譲渡。
契約内容により、建設後直ちに所有権を町に移すことも可能。

※2　リース方式をBTO方式（庁舎建設後所有権を当別町へ移転）にすることで、公租公課（不動産取得税・固定資産税・都市計画税）を無くし、事業費の総額を減らすことが可能であり、リース方式の場合は、公租公課は税収入として扱うことができ、かつ民間所有により、行政所有の公共床面積の削減が可能となる。

事業手法評価のまとめ

・PPP（リース方式）22 点、PFI（BTO 方式）17 点、従来方式 13 点の順で評価が高くなる結果となった。

・従来方式は今までの公共施設建設に使用されていた最も一般的で、馴染みのある方式であり、事業者・補助金の確保、業務に対する対外的な理解を得やすいという利点はあるが、民間ノウハウの発揮、事業費の削減という点で劣り、特に町財政にとって事業費の削減は大きな課題である。

・PFI（BTO 方式）は民間ノウハウの発揮、事業費の削減等の利点はあるが、事業者の選定に多くの時間、費用(導入可能性調査等 2,500～6,000 万程度）を要し、過去に事業者に対して実施したヒアリングにおいても、町の規模、事業内容から参入は難しいとの回答を得ている。

・PPP（リース方式）は民間ノウハウの発揮、事業費の削減等の利点があり、事業者の選定についても、他自治体での実績があり事業スピードも最も早くなる利点はあるが、性能発注となるため、仕様書作成に時間、労力を要し、作成ノウハウも不足している。このため、導入支援業務を発注することもある。

・また、実績があるとはいえ馴染みの薄い手法であり、所有権を移さなければ約 20 年間民間所有となることから、対外的な理解を得ることにある程度時間を要することが想定される。

・事業手法を決めるうえで大きなポイントとして、事業費があげられ、安価に建設し、住民サービスの向上、まちの賑わいをつくることが新庁舎に求められる効果であることから、随時、補助金の動向、官民連携の可能性を視野に入れ、保有形態の見直しも含めた事業手法を選定していく。

6. 今後の進め方

財政負担軽減の観点から、事業費の圧縮及び平準化を図るため、民間活力の導入も含めた事業手法の検討、スケジュールを把握し手法の選定を進める。

建設候補地の選定、現施設の不足機能の整理については、利用者である住民・議会・役場職員からの意見をとりまとめ、より具体的な選定理由の設定、新庁舎の中身を定めていく。

また、複合する施設について、図書館、文化センター機能、他民間企業の規模の具体化を図り、おおまかな新庁舎の面積の確定、事業手法の確定、事業費及び財源の把握をし、設計の基本的な条件を整理し基本計画を策定する。

（1）基本計画での検討事項

基本計画においては、建設場所を設定し庁舎の基本理念・方針に基づく収容機能と所要スペースの規模・配置等の建築計画並びに構造・設備・外構計画等の計画諸元と建築デザインの方向性等について検討する。

また、事業手法を確定し、建設事業費とスケジュールの検討を行う。

検討すべき項目の概要を示すと、次のとおりである。

① 新庁舎の建物規模

役場庁舎については国土交通省と総務省で職員数と所要面積の基準が示されており、それに基づくと前調査では各建物面積 5,016 ㎡、5,655 ㎡と試算されている。

その各所要室基準面積を基本に最近の道内新築庁舎の事例を参照しながら、新庁舎で追加すべき所要室等を加えた検討では前調査では約 5,140 ㎡という結果が示されている。

しかし、これらは何れもＩＴ化や設備機器等のスリム化のような最新の時代潮流の反映は必ずしも充分とはいえない。今後の建物規模の検討では、ポストコロナを見据えた新たな庁舎建築のあり方として従来の検討諸室の設備機器のスリム化によるコンパクト化や重複利用による効率化などの規模の縮減も検討する必要があると考えられる。

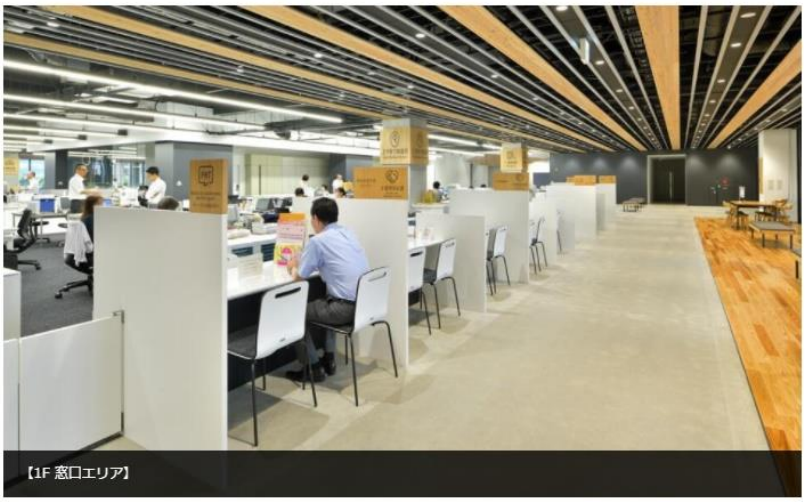
半面、庁内ヒアリングにおいて、住民の利便性向上の観点から、ゆとろの職務スペースを新庁舎に移転させる意見があったため、増加する事業費、ゆとろから庁舎を行き来する利用者数、施設・設備の耐用年数等を考慮し移転の検討をする。

面積の増減は事業費に直結する重要な要素であることから、10 年、20 年先を見据えた社会情勢を考慮し慎重に検討する必要がある。

図-10　コンバージョンによる庁舎縮減の事例

垂井町役場

第33回　日経ニューオフィス賞　中部ニューオフィス推進賞＜中部経済産業局長賞＞（2020年）


【1F 窓口エリア】

コクヨの提供価値

老朽化による耐震性・防災拠点機能の不足が問題視されていた垂井町旧庁舎。商業施設のコンバージョンによって、早期の新庁舎整備と建設費用の低減を実現。アクセス性が高い立地を活かしつつ、建築は減築・補強による耐震性向上やフロア中央部吹抜け設置による採光確保等で庁舎利用に必要な機能を確保。加えて垂井らしさを表現した外観デザインの採用や町民活動拠点となる垂井ホールの増築などを行い、「垂井らしさ」を未来に受け継ぐ拠点となることを目指しました。

コクヨは基本設計段階よりレイアウト作成や文書削減業務に協力。来庁舎・職員両方にとって使いやすい空間となるよう、設計支援を行いました。

基本情報

名称	垂井町役場
完成年月	2019/09
対象面積	4,438㎡
職員数	180人
自治体規模	2万7,000人
建築種類	改築

お客様の声

オフィス環境調査を行ったことにより、庁舎の課題（特に文書量）が明確になり、それを踏まえて移転までの期間で対応することが出来ととても良かった。

ギャラリー

出典）コクヨ HP より

② 構造・設備で検討すべき事項

建物の耐震機能等構造計画は、建物の安全性を確保する上で建築計画と併せて検討する必要があり、その検討内容は次のように考えられる。

○ 耐震性能の確保目標

国土交通省「官庁施設の総合耐震・対津波計画」基準により、その確保目標を設定する。

○ 構造・免震形成の設定

構造形式には免震・制震・耐震の各構造、その中での免震構造の形式には基礎・中間層・柱頭免震があり、これらを比較検討の上設定する。

○ 災害対策からの検討事項

地震揺れ対策として、天井吊り設備・変電設備・エレベーター等の対策が求められ、新庁舎の立地場所によっては浸水対策も必要となる場合がある。

SDGs（持続可能な開発目標）の時代にあって、省エネルギー化・再生エネルギーの活用等の設備計画はより重要性が増しており、次のような検討が求められる。

○ 冷暖房設備方式の設定

従来のエネルギー消費型のアクティブ方式から低負荷型のパッシブ方式を取入れることが近年多くなってきており、建物のメンテナンスコストや環境負荷に充分配慮した比較検討の上で設定される必要がある。

○ 省エネルギー化のための検討

省エネルギー化のためには、建物の高断熱化・高規格サッシの採用などＺＥＢ（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）のような仕様を庁舎建築に活かしていくための検討が求められている。

また、近年はルーバーの設置や風の流れへの配慮などでパッシブ型の省エネルギー化の事例がみられ、基本計画・設計での対応が望まれる。

○ 再生可能エネルギー活用のための検討

太陽光発電はもとより、町林業との連携でのバイオマス利用の可能性についての検討が求められる。

○ 情報通信システム

電話回線が不通となってもICTによるインターネット活用等が進むことによって、インターネットシステムが災害によってダウンしない限り問題はないが、あらゆる場合に対応できる代替手段を用意しておく必要がある。

③ 災害対策

近年の地震災害等の多発化に対し、庁舎建築のライフライン確保等の災害対策は、下記に示すような諸点が重要な検討事項である。

○ 電力・ガス・水道・排水等途絶へのバックアップ対策

○ 電力についてはコージェネの出来る非常用発電機の設置

○ 非常用通信設備

○ 非常用備蓄

○ 空調・暖房途絶への代替策　　等

④ 建設地の検討

新庁舎の建設場所は 4 候補地があり、各々その得失が評価されている。それを基に町民・職員意向も踏まえて最終決定されることとなる。

中では現庁舎用地と白樺公園用地の評価が高いが、白樺公園用地は都市計画近隣公園としての制約をクリアーできれば、まちの顔の一つである JR 当別駅からのアクセスが可能であり、近隣公園と一体化した特徴ある新庁舎というニュースバリューの期待等から高く評価できると考えられる。

立地場所設定での主な評価項目は、次の諸点と考えられる。

○ 防災性（水害対策、緊急避難所等）

○ 利便性（周辺施設との連携等）

○ 交通アクセス

○ 目標確保の容易さ

○ 想定される事業費

○ 建設に要する時間

⑤ 配置・外構での検討事項

新庁舎の配置計画では、建設敷地における日照・通風・風向（特に冬季）等の建物の居住環境やアプローチ動線並びに駐車場配置に影響する要素を検証しながら、適切な配置計画・外構計画を定める必要がある。

外構計画においても庁舎建物がアーバニティ（都市らしさ）を表現すると共に周辺環境と一体に自然環境の豊かさを表現できるような植樹や緑地帯の検討が望まれる。

7. 本構想検討のまとめ

7－1. 概要版

概要版の構成案は、次のとおりである。

（1）新庁舎の所要室・面積の想定

庁舎所要面積の基準については国土交通省と総務省で示されたものがあり、試算した結果、国土交通省の新営庁舎面積算定基準では約 5,016 ㎡、総務省の平成 22 年度地方債同意等基準運用要綱では約 5,655 ㎡となった。

一方、最近の道内事例での庁舎面積が 5,000 ㎡未満の規模のものが多いことから、試算したうち面積がより小さい国土交通省基準と、道内事例から所要室ごとの面積を適宜選択した。

その結果、下記の表に示すように、建物延床面積は約 5,140 ㎡と試算された。

表-15　新庁舎の所要室の試算面積

所要室名	試算面積（㎡）	根拠等
①事務室	1,180	職員数 180 人の場合の国土交通省基準（以下、基準と記載）より
②付属所要室 会議室（主任職員用）、倉庫、宿直室（当直室）、湯沸かし室、受付及び巡視溜、便所及び洗面所、福利厚生室、更衣室、医務室、売店、食堂・準備室、用具室、ゴミ庫等	610	基準及び一部道内事例（以下、事例と記載）より
③固有業務室等 ○議会、議場（傍聴席含む）、正副議長室、議会事務局、議員控室、委員会室（理事者控室兼用）、監査委員事務員、選挙管理委員会事務室等、議会図書室・ラウンジ等	530	基準
○車庫	400	基準
○業務支援機能 相談室（授乳室含）、会議室、サーバー室（電算）、印刷室、防災対応室備蓄倉庫等	670	基準
④設備関係 ○機械室、電気室、自家発電室	400	基準
⑤交通部分 玄関、広間（ロビー）、廊下、階段室等	1,300	基準
⑥町民交流スペース	50	事例
合計	5,140	

（２）建設事業費の概算試算

最近の道内庁舎建設事例による工事費単価は、深川市 68.2～78.2 万円/㎡、砂川市 74.0 万円/㎡、倶知安町 76.0 万円/㎡などであり、安全側として最高値 78.2 万円/㎡で概算すると、新庁舎は 5,140 ㎡を想定していることから 40.2 億円と試算される。

（３）複合化を検討した施設

当別町立地適正化計画と本調査の他市町事例等での複合化を検討した経過は下記一覧に示すとおりであり、図書館、子供の遊び場・キッズスペース、情報発信フリー（交流）スペースの導入可能性が考えられ、文化センターについては関連計画において導入が示唆されており、コミュニティセンター改修のための基金を活用した機能の追加について、検討することとする。

表-16　当別町立地適正化計画における複合化施設検討の結果

施設		算定基準	想定規模（延床面積）	整備優先度
役場庁舎		現施設延床面積相当	3,450㎡	◎
保育所		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の保育所設置面積合計を施設数合計で除した面積より概算	660㎡	
児童館		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の児童館設置面積合計を施設数合計で除した面積より概算	290㎡	
図書館		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の図書館設置面積合計を施設数合計で除した面積を算出	780㎡	○
文化センター		白樺コミュニティーセンターの多目的ホール部延床面積相当	400㎡	○
高齢者福祉施設		総務省定義の類似自治体(当別含む5自治体)の市町村立特別養護老人ホーム設置面積合計を施設数合計で除した面積より概算	3,000㎡	
診療所	無床	町内の診療所の面積の平均相当	240㎡	
	有床	無床診療所面積+病床最大19床	330㎡	
病院		閉院した堀江病院相当	2,800㎡	
商業施設		町内のスーパー・ドラッグストアの面積の平均相当	1,700㎡	
金融機関		金融機関1社の出張所及びATM設置を考慮した概算値	40㎡	○
学生向けマンション		戸数:100戸、1戸当たり面積:20㎡で算出	2,000㎡	
高齢者向けマンション		戸数:30戸、2人暮らしを想定し、1戸当たり面積:40㎡で算出	1,200㎡	
		面積計	16,890㎡	

※その他、対象とする敷地に応じて検討が必要な機能
敷地４の場合…JA 北いしかりの事務所部分延床面積相当　1,500 ㎡

表-17　他都市事例から抽出された複合化可能施設・機能とその評価

分類	施設・機能名－事例市町名	評価（必要度・立地適正など）
福祉系	保健所－愛知県名古屋市、東京都港区 保健福祉センター－仁木町、東京都港区 在宅介護支援センター－愛知県名古屋市 キッズスペース等－富良野市、倶知安町	当町は江別保健所の管轄区域である 総合保健福祉センター・ゆとろで整備済み 地域包括支援センターで対応 庁舎建設のコンセプトによる検討となる
文化・スポーツ系	体育館－新潟県長岡市 ホール－仁木町、新潟県長岡市　他 情報発信フリー(交流)スペース－砂川市他 市民交流プラザ(仮称)－富良野市 展望ラウンジ・テラス－砂川市、倶知安町	総合体育館を整備済み 各コミュニティセンター、ふれあい倉庫で充足 庁舎建設のコンセプトによる検討 文化会館との複合化による余裕スペースがないと導入困難 必要性要検討
住居系	民間住宅－東京都豊島区 公営住宅－東京都港区	住宅需給の見通しが不透明であり、役場庁舎と複合化する意義も不明
商業業務系	コンビニエンスストアー神奈川県泰野市 オフィス－東京都豊島区	需要の見通しが不透明

資料）・「公共施設更新・維持管理に関する現役世代・将来世代の負担に関するあり方」（公財）山梨総合研究所（H27.3）
・建築設計資料集成「集会・市民サービス」日本建築学会編（H14.9）
・道内市町最近建設庁舎の建築設計情報等

図-11　当別町新庁舎建設の基本コンセプト

庁舎建替えの課題と要件

・経年による老朽化と耐震性の不足
・町民の生活利便性の向上
・防災性・安全性への対応
・中心市街地活性化への寄与
・街並み景観向上への効果
・当別町イメージの確立

庁舎を取巻く時代潮流

・SDGs（持続可能な開発目標）への対処
・多発する自然災害への対応
・新型コロナウイルスによる社会経済の変化
・自然エネルギーの活用・省エネルギー化
・民間活力の導入

基本理念

1.町民生活の安全・安心を支える
2.町の活性化に貢献する
3.町の新たな顔となる

基本方針

① まちづくりに寄与する庁舎
② 災害に強く、危機管理拠点となる庁舎
③ 利用環境に優れたひとにやさしい庁舎
④ 環境に配慮し、長く有効的に活用できる庁舎
⑤ 当別町の魅力を発信する庁舎

（5）建設候補地の比較検討

建設候補地は現庁舎敷地を含め、４ヶ所が想定され、その位置と比較評価した結果は図-12・表-18 のとおりである。

図-12　建設候補地

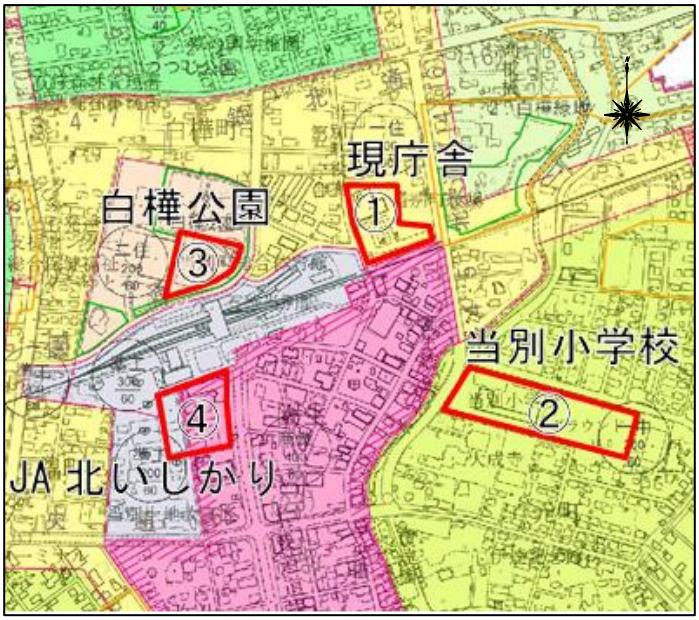


表-18　役場庁舎建設候補地の比較評価

評価項目	候補地			
	①現庁舎用地	②当別小用地	③白樺公園用地	④JA 北いしかり事務所等用地
(1)浸水被害	○ 0.5～1.0m未満	○ 0.5～1.0m未満	◎ 0.5m未満	◎ 0.5m未満
(2)緊急避難所（体育館）との位置関係	○ 町道で接続	× 河川、線路を挟む地形であり、浸水時に河川付近は 3m未満の浸水	◎ 近接	△ 線路を挟む地形
(3)利便性の向上と施設周辺への波及効果	△ ・現状と変化なし	× ・ゆとろ、体育館との距離約 300m増加	◎ ・公共施設と集約 ゆとろとの距離も約 200m減少	◎ ・JA との複合化、中心市街地の回遊性向上
(4)交通アクセス	○ ・駅北側 ・徒歩３分程度	△ ・駅南側 ・徒歩５分程度 ・河川を挟む立地	○ ・駅北側 ・徒歩１分程度	◎ ・駅南側 ・徒歩１分程度 ・道道に面する
(5)用地確保の容易さ	◎ ・現敷地	◎ ・町所有地	△ ・町有地だが都市公園の用地転用が必要	× ・土地所有者との協議が必要
(6)事業費	◎ ・5,244,800（千円） ・現庁舎取り壊し有 JR 軌道近接施工となるため＋αの可能性あり	△ ・5,523,800（千円） ・旧学校の取り壊しにより現庁舎用地より 279,000(千円)増	○ ・5,351,900（千円） ・公園施設の部分的移設により現庁舎用地より 107,100(千円)増	× ・6,668,800（千円） ・現施設の取り扱いが不透明 現庁舎用地より 1,424,000(千円)増
(7)建設に要する時間	◎ ・用地確保が容易のため着手まで最短	○ ・用地確保は容易だが、学校の取り壊しを要する	○ ・用地確保に多少の時間を要する	× ・土地所有者との協議に時間を要する ・現施設の代替施設等の検討が必要
(8)敷地・建物条件 ①想定敷地 ②建物延床面積・階数 ③備考	①約 8,500 ㎡ ②約 6,400 ㎡･4 階建 ③現庁舎を使用しながらの建設となるため、臨時駐車場の確保、利用者の安全確保が必要	①約 20,970 ㎡ ②約 6,400 ㎡･4 階建 ③現小学校は耐震性が乏しいため利用不可。体育館は利用可能であるため配置に制限あり	①都市公園の転用により使用面積の制限があり約 8,500 ㎡(全体 19,920 ㎡) ②約 6,400 ㎡･4 階建 ③公園機能を維持するため配置に制限あり	①約 17,590 ㎡＋α(農協駐車場) ②約 7,900 ㎡･4 階建 ③農協用駐車場の確保が必要
総合評価（合計）	16点	8点	16点	10点

◎3 点、○2 点、△1 点、×0 点

資料編

庁舎基本構想に係る庁内ヒアリングまとめ

■基本方針について

・５つの方針について概ね理解が得られた。
・③利用環境に優れたひとにやさしい庁舎について、ゆとろから福祉部の機能を新庁舎に移転しなければ住民サービスの向上にはつながらないこと、⑤当別町の魅力を発信する庁舎については、商業施設、カフェ、町民のシェアスペース等付加価値を加えることで、町内外から多様な用途で活用される庁舎づくりを目指すべきとの意見があり、庁舎面積の再検討、民間事業者の参入意向の調査が必要であると考える。

■候補地について

・利便性の向上、にぎわい創出の観点から白樺公園敷地が最も評価が高く（6課で選出）続いて、早期完成、体育館との駐車場のとりあいから現庁舎（4課で選出）が評価された。
・いずれ解体する必要があるため当別小学校に建設するとの意見もあったが、基本方針にある①まちづくりに寄与する庁舎②災害に強く危機管理拠点となる庁舎の観点から当別小学校敷地を除く白樺公園敷地、現庁舎の２箇所を候補地として選定する。

■新庁舎に求める機能

・会議室が少ないとの意見や冷房設備の要求が多数見受けられた。
・全ての機能を網羅することは難しいため、例えば議場について、閉会時は入札会場・集会場として使用する、大型モニター設備を移動させ災害時に使用する等、機能の共有化により効率的な使用をすることが重要であり、今後担当課を交え詳細について検討していく必要がある。
・また、外構について地下駐車場、屋根付き駐車場を求める意見が出たが、防災拠点となる観点から、緊急時に車両の出動は多数あると考えられることから重要な機能であると考えられる。

■事業手法について

・PPP が有効的な手法であると評価されたが、内容について十分な理解はされていないと考えられ今後勉強会等を開催し、疑問、誤認を解消していく必要があると考えられる。また、財政状況を考慮したスケジュール、活用できる補助金についても併せて提示することで、より手法の選択を進めていけると考えられる。

■その他

・社会教育課より図書館について面積増を求める意見、設置概要についても今後の基本計画の中で検討してほしい旨の要望。
・現有施設(当別小学校、体育館)の有効活用を求める意見。
・庁舎のみならず外構についても多くの意見があり、維持管理のしやすい施設が求められている。
・商業施設(カフェ、コンビニの複合化)設置の要望。
・町の財政状況・庁舎の老朽化を考慮し、いつまでに建て替えが必要かスケジュール作成の要望。
・北海道(建設管理部)、国(北海道開発局)の施設との複合の検討を求める意見もあったが、町内にある両施設は除雪機等大型車両を所有しており移転する敷地がないこと、どちらも窓口の機能が町民向けではないため難しいと考える。
・白樺公園に建設する場合、当別駅との直結の要望。
・庁舎の内容が決まる前に議会、町民への情報提供、意見交換等の場を設けたほうが良いという意見があった。

庁舎の建設事業手法等の検討

（1）用地取得の手法

庁舎の建設に当っては、まず用地取得が前提となるが、現庁舎用地は一部現借地の買取り、当別小用地・白樺公園用地は用途転用であり、JA 北いしかり事務所用地のみ既存建物・用地を建設敷地に組込むための事業手法の検討が必要である。

その JA 北いしかり事務所用地の取得に関する事業手法は、次のものがあげられる。

① 用地買収

一般的な用地取得と同様に、建物・用地買収で行なう場合であり、JA 北いしかり事務所の移転先確保、建物や移転に関する補償にも配慮が必要となる。

② 再開発事業

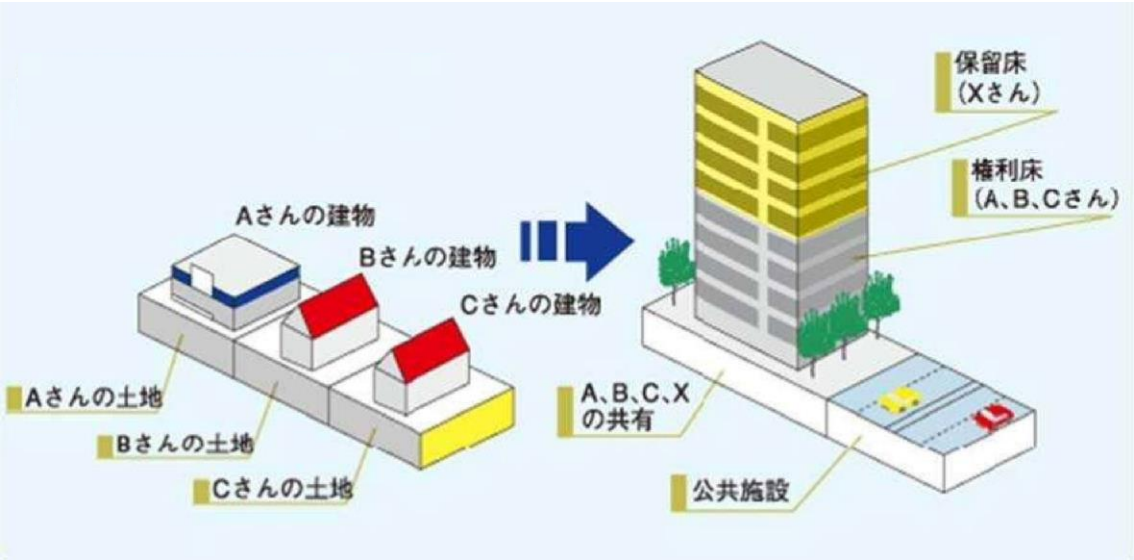
庁舎建設において適用可能なものとして、第一種市街地再開発事業がある。

市街地再開発事業とは図-13 に示すように、細分化された宅地の統合と低層老朽化建物の共同化不燃化、公園・広場等公共施設の整備と有効なオープンスペースの確保を行うもので、適用要件等は表-19 のとおりである。施行者には権利者、個人、組合、再開発事業を目的とする再開発会社、地方公共団体等がある。

その前段階では地区計画等の策定や都市計画決定が前提となるため、1～2 年の期間が必要とされ、実際の事業化に向けての権利者との調整や基本設計含む事業計画の作成にも期間を要する。

しかしながら、交付金を始め税の優遇や融資制度等の支援制度も用意されている。

図－13　市街地再開発事業のイメージ



資料）あなたのまちがここから変わる「発行；公益社団法人 全国市街地再開発協会」

表－19　市街地再開発事業の概要

(1) 市街地再開発事業の要件

市街地再開発事業を行うための要件は以下の通りです。

[1]高度利用地区・都市再生特別地区又は特定地区計画等区域内

[2]区域内にある耐火建築物の割合が 1/3 以下

[3]区域内の土地が細分化などで、土地の利用状況が不健全

[4]土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献

（「都市再開発法」に定める施行区域要件）

(2) 市街地再開発事業の初動期の支援制度

事業の立ち上げのための活動に対する支援です。

[1]事業手法の検討

[2]住民の意向の調査

[3]まちづくり組織の立ち上げ及び活動

[4]土地・建物や商業の現況調査

[5]権利変換計画のモデルの作成 等

(3) 交付金

[1]再開発ビルなどの整備に対する支援（国費率 原則 1/3）

【交付の対象】

- 事業計画作成や建築設計に必要な費用
- 建物の除却に必要な費用
- 補償に必要な費用
- オープンスペースの整備に必要な費用
- 共同施設(廊下、エレベーターなど)の整備に必要な費用 等

[2]都市計画道路の整備に対する支援(国費率 原則 1/2)

【交付の対象】

- 用地取得や補償に必要な費用
- 都市計画道路の工事に必要な費用

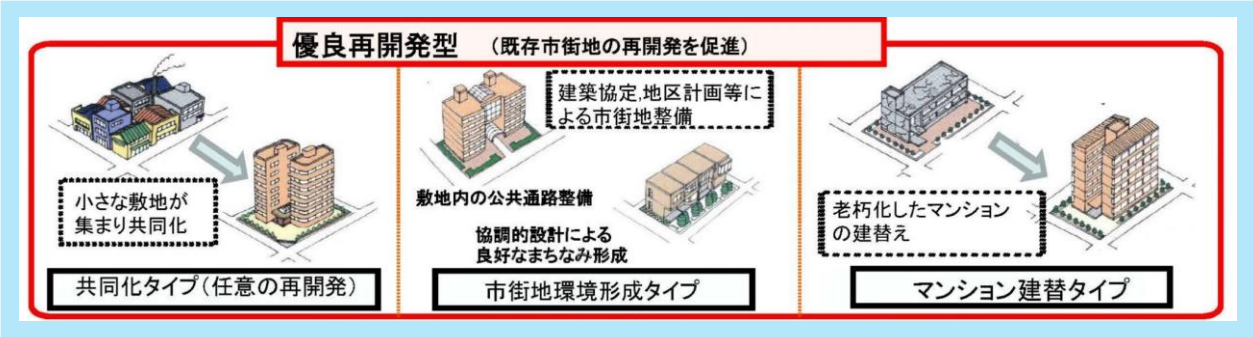
資料)「市街地再開発(基本編)」

③ 優良再開発（優良建築物等整備事業）

優良再開発は国の制度要綱に基づく事業であり、一定の空地確保、土地の共同化、高度化等に寄与する優良な建築物等に国・地方公共団体が必要な整備助成を行う制度である。

その対象地区には図-14 に示すような各タイプがあり、当別町で適用可能なのは優良再開発型（既存市街地のリノベーションを促進）の共同化タイプ（任意の再開発）である。

図－14　優良再開発のタイプ



優良建築物等整備事業の事業概要（国土交通省）

また、補助要件・施行者・対象地域・補助率については表-20 のとおりである。

表－20　優良建築物等整備事業の概要

補助要件

■事業要件
- 地区面積が概ね1,000㎡以上
  - ※1・市街地総合再生計画等に係るものは概ね500㎡以上
  - ・一定の要件を満たす場合、複数地区の面積合計が概ね1,000㎡以上
  - ・既存ストック再生型及び都市再構築型の場合は概ね300㎡以上
- 一定以上の空地確保、一定の接道要件の確保

上等等

■補助対象費用
①調査設計計画
②土地整備（除去費等）
③共同施設整備（共用通行部分、空地等の整備）

※2　都市再構築型の場合、上記に加え、一定の用地取得費及び誘導施設にかかる専有部整備費も補助対象となる。

施行者

地方公共団体、都市再生機構、地方住宅供給公社、民間事業者　等

対象地域

三大都市圏の既成市街地等、近郊整備地帯等、都市開発区域、地方拠点都市地域、中心市街地活性化基本計画区域、都市機能誘導区域内の中心拠点区域又は生活拠点区域　等

補助率　下線部はR3予算による拡充箇所

国：1/3、地方：1/3、民間事業者等：1/3　等
（長期優良住宅の整備を含む場合は、国：2/5、地方：2/5、民間事業者等：1/5）

資料）優良建築物等整備事業の概要（国土交通省）

更に、JA 北いしかり事務所用地は補助金交付対象地域の要件の中で「都市機能誘導地域であって、鉄道もしくは地下鉄の駅から半径１kmの範囲内」に該当すると考えられる。

以上をまとめると、表－21 のとおりである。

表－21　用地取得手法の検討

用地取得手法	各候補地			
	①現庁舎用地	②当別小用地	③白樺公園用地	④JA 北いしかり事務所等用地
用地買収	駐車場確保上、必要な可能性有	不要	不要	買収又は借地が必要
再開発事業	不適	不適	不適	耐火建築物延床面積 1/3 未満の適用条件の検討必要
優良再開発	不適	不適	不適	敷地範囲により適用可能

（２）運営を含む事業手法

運営を含む事業手法については、平成 30 年当別町役場庁舎複合化検討業務において詳細に検討されており、表－22・23 に示すとおりである。

その中では下記に示す「BTO 方式」」が高く評価されている。次いで、「D+B+O 方式」と「DB+O 方式」の評価が高く、一方、公設公営は評価が低い結果となっている。

最近は公共施設においてリース方式も採用される事例がみられ、その概要も示すこととする。

「BTO 方式」	民設民営型（PFI）で、民間事業者が資金調達して設計・建設し、施設完成後に所有権を公共に移し、民間事業者が管理・運営を行なう方式
「D+B+O 方式」	公共が資金調達を行なう公設民営型で、公共が設計・建設を民間に分離発注し、管理・運営は別途民間事業者に委託する方式
「DB+O 方式」	同じく公設民営型で、公共が設計・建設を民間に一括発注し、管理・運営は別途民間事業者に委託する方式
「リース方式」	民間事業者が資金調達した上で、設計・建設を行い、公共施設を長期リースし、リース期間終了後は多くが施設の所有権を公共に移転する方式

このような検討経過と地元含む民間事業者の参画が望ましいことから、民間活用の方式を中心に手法を検討すべきこととなる。

しかしながら、設計・建設・運営各者は、管理・運営を含む提案を募る民間事業者からのプロポーザル又はコンペ等によって選定されるべきであると考えることから、ここでの手法の特定は行わないものとする。

表－22　検討対象となる事業手法の概要　（赤枠：公共が民間事業者へ一括して発注する範囲）

事業手法	発注方式※1	概要	土地購入／所有	資金調達	運営期間の所有権	設計・建設業務の発注元	施設運営の実施主体	運営権
公設公営	D＋B	・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、施設運営は公共自ら行う	公	公	公	公	公	－
	DB	・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設を公共が民間事業者に一括発注し、施設運営は公共自ら行う	公	公	公	公	公	－
公設民営※1	D＋B＋O	・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設は公共が民間事業者に分離発注し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託する方式 ・維持管理・運営は単年度または複数年度の委託	公	公	公	公	民	－
	DB＋O	・公共が自ら資金調達のうえ、設計、建設を公共が民間事業者に一括発注し、維持管理・運営は別途民間事業者に委託する方式 ・維持管理・運営は単年度または複数年度の委託	公	公	公	公	民	－
	DBO	・公共が自ら資金調達し、設計・建設、維持管理及び運営を公共が民間事業者に請負・委託で一括発注する方式 ・設計・建設は設計建設事業者(JV)、維持管理・運営は SPC が実施 ※2	公	公	公	公	民	－
民設民営	BTO方式	・民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設し、施設完成直後に公共に所有権を移転し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式。Build Transfer Operate の略 ・SPC が一括して業務を実施	公	民	公	民	民	－
	BOT方式	・民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を行い、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。Build Operate Transfer の略。 ・SPC が一括して業務を実施	公	民	民	民	民	－
	BOO方式	・民間事業者が自ら資金調達のうえ設計・建設、維持管理・運営を行い、事業終了時点で民間事業者が施設を解体・撤去する等の事業方式。Build Own Operate の略 ・SPC が一括して業務を実施	公	民	民	民	民	－
	リース方式	・公有地を民間に低廉で貸与し、施設の設計、建設、運営を民間が行う方式（普通借地権）	公（借地）	民	民（公共へ貸与）事業終了後、公共へ無償譲渡	民	民	民

※１：D: Design、B: Build、O: Operate の略

※２：Special Purpose Company の略。特別目的会社。ある特別の事業を行うために設立された事業会社のこと。ＰＦＩでは、公募提案する共同企業体（コンソーシアム）が、新会社を設立して、建設から管理運営にあたることが多い

表－23　事業方式の定性的比較結果

検討項目		公設公営方式	公設民営方式		PFI方式			リース方式
			D+B+O DB+O	DBO	BTO方式	BOT方式	BOO方式	
事業計画策定段階で検討すべき事項	事業者選定期間の確保	○ （選定期間短縮化が可能）	○ （選定期間短縮化が可能）	△ （PFI 法に準じる場合は一定期間を要する）	△ （PFI 法に基づくため一定期間を要する）	△ （PFI 法に基づくため一定期間を要する）	△ （PFI 法に基づくため一定期間を要する）	○ （選定期間短縮化が可能）
	民間ﾉｳﾊｳ発揮余地の確保	× （整備・運営の分割かつ短期委託により効果がさらに限定される）	△ （整備・運営の分割発注により効果が限定される）	○ （整備・運営の一体発注により効果が期待できる）	○ （整備・運営の一体発注により効果が期待できる）	○ （整備・運営の一体発注により効果が期待できる）	○ （整備・運営の一体発注により効果が期待できる）	△ （建設時のみに限定される）
	先行類似事例の有無	△ （少数）	○ （多数存在）	△ （少数）	○ （多数存在）	△ （少数）	△ （少数）	△ （少数）
事業運営の安定性に関して検討すべき事項	リスク分担	× （すべて公共）	△ （公設のためPFIと比較して公共負担増）	△ （公設のためPFIと比較して公共負担増）	○ （官民で適切なリスク分担構築が期待できる）	○ （官民で適切なリスク分担構築が期待できる）	○ （官民で適切なリスク分担構築が期待できる）	△ （運営が民間に委ねられるため、適切にリスク分担されない可能性がある）
	事業継続性の確保	○ （公共直営のため事業継続性を確保）	○ （短期委託により、事業継続性を確保）	△ （金融機関の監視機能なし）	○ （金融機関の監視機能あり）	○ （金融機関の監視機能あり）	○ （金融機関の監視機能あり）	○ （金融機関の監視機能あり）
	一定の事業収入確保	○ （公共直営）	○ （混合型により対応可能）	○ （混合型により対応可能）	○ （混合型により対応可能）	○ （混合型により対応可能）	○ （混合型により対応可能）	○ （混合型により対応可能）
	公共の管理体制	× （直営のため必要人材の確保が必要）	○ （民間主体のため少数で可）	○ （民間主体のため少数で可）	○ （民間主体のため少数で可）	○ （民間主体のため少数で可）	○ （民間主体のため少数で可）	○ （民間主体のため少数で可）
	公共施設としての機能確保	○ （確保可能）	○ （確保可能）	○ （確保可能）	○ （確保可能）	○ （確保可能）	○ （確保可能）	○ （確保可能）
公共の財政支出削減に関して検討すべき事項	調達金利	○ （公共起債は低金利）	○ （公共起債は低金利）	○ （公共起債は低金利）	△ （民間調達金利は高金利）	△ （民間調達金利は高金利）	△ （民間調達金利は高金利）	△ （民間調達金利は高金利）
	財政支出の平準化	× （不可）	× （不可）	△ （維持管理・運営費は平準化）	○ （可能）	○ （可能）	○ （可能）	○ （可能）
	公租公課	○ （なし）	○ （なし）	○ （なし）	○ （なし）	× （固定資産税等が発生）	× （固定資産税等が発生）	× （固定資産税等が発生）
評価内容		公共のリスク負担が大きく、管理体制も整わない	従来方式に近い手法	民間ノウハウの発揮が期待できる	民間ノウハウの発揮が期待できる	公租公課が生じ、VFM 算定上不利	公租公課が生じ、VFM 算定上不利	公租公課が生じ、VFM 算定上不利

ゆとろの機能を取り込んだ庁舎の建設概算事業費

概算事業費　7,137 ㎡×782 千円/㎡＝5,581,134 千円

≒5,580,000 千円（55 億 8 千万円）

ゆとろ追加前　6,360 ㎡（庁舎 5,140 ㎡）　約 50 億円

ゆとろ内の職員数の追加により 5 億 8 千万円追加となる