

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

- 1.新庁舎建設検討委員会とは
- 2.新庁舎基本構想について
- 3.令和4年度の主な検討内容
- 4.進め方、検討スケジュールについて

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

1.新庁舎建設検討委員会とは

所轄事項：新庁舎の建設に関し必要な事項を調査及び審議する。

令和4年度は主に基本計画の内容について審議。

委員会設置の根拠：当別町新庁舎建設検討委員会条例(令和3年12月14日施行)

委員会の委員構成：10人以内(学識経験者、各団体代表、公募等)

委員会の議事録：会議終了後、要点筆記の議事録を作成

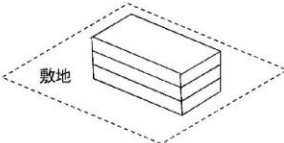
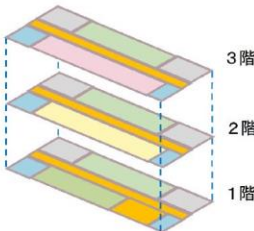
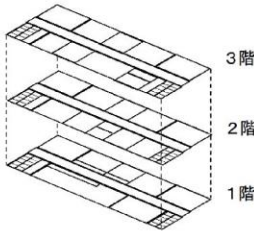
(確定した議事録は資料と共に町HPで公開)

委員会の公開(傍聴)：個人情報を取り扱う等特別な事情がない限り原則公開

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

2.新庁舎基本構想について

①庁舎建替えに必要な検討事項

基本構想		検討事項	方針の検討 候補地の検討 事業手法の検討 必要な面積の検討 建設費用の想定
		基本的な考え方を検討する	
基本計画		検討事項	候補地の確定 事業手法の確定 必要な設備の概要 複合化する施設の概要 庁舎面積の検討 建設の期間とすすめ方
		設計に向けた条件を設定する	
基本設計		検討事項	敷地内での庁舎の配置を確定 必要な設備の確定 複合施設規模の確定 建物内のレイアウトの設定 最終的な面積の設定 大まかな事業費の確定
		新庁舎建設に必要な全体図を作成する	

役場庁舎建替えには多くの検討事項があり、考え方や方針を整理する必要があります。

建替えに伴う一般的な検討の流れは左の図のようになります。

基本構想においては、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いました。

基本計画では事業手法、建設地の確定のほか、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・実施設計へと引継いでいきます。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

②現庁舎の現状と課題



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 m ²
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)

現庁舎の概要と老朽化の状況

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り、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、2013年に実施した耐震診断の結果「耐震性に疑問あり」と判断されているため、災害発生時には対策本部の設置も危ぶまれる状況です。

また、バリアフリーにも非対応であり、あらゆる人に行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ます。

③庁舎整備の手法

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、また職務執行中の工事が困難と考えられることから

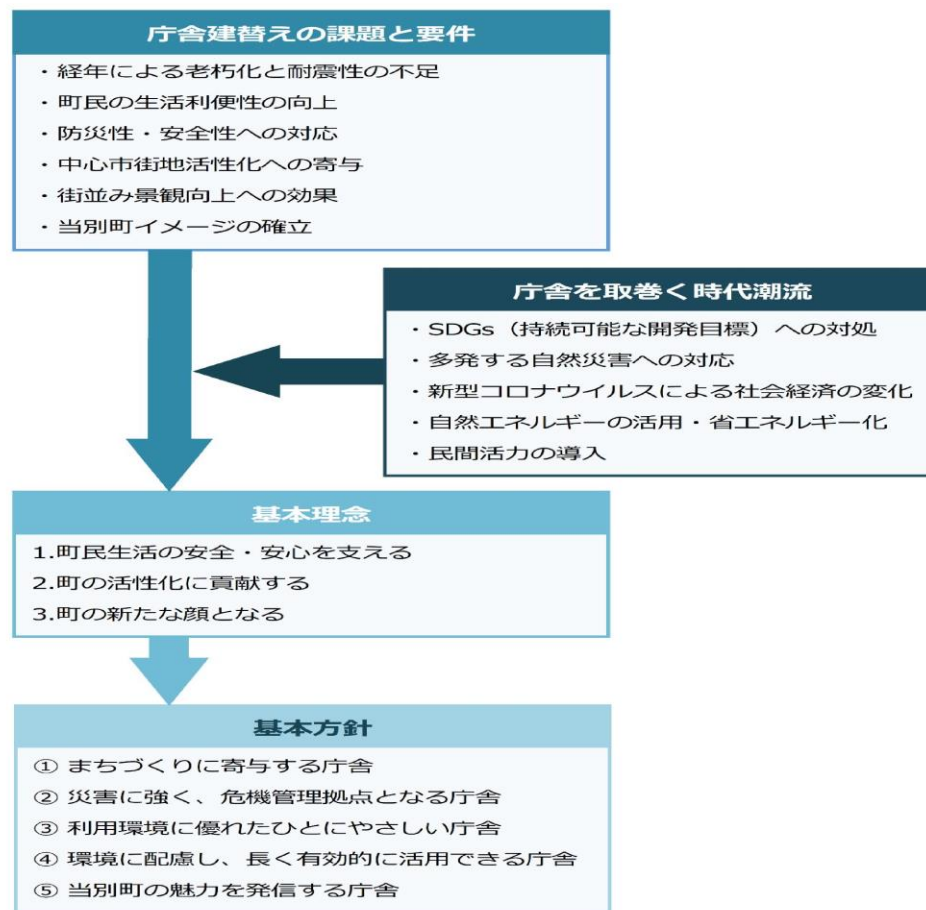


建て替えが有効な手法と判断しました。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

④庁舎建替えの基本方針

町が抱える課題、社会情勢等を考慮し、建替えの基本方針を下記のとおりまとめました。



令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

⑤庁舎の規模・機能

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	

国土交通省基準、総務省要綱で示された庁舎所要面積の算定基準及び、現庁舎の諸要室を基本に他市町村事例を参考に新庁舎の必要な面積を積み上げ、庁舎のみの試算面積を5, 140㎡としました。

複合化を検討している施設
 図書館 780㎡
 文化センター機能 400㎡
 金融機関 40㎡
 合計 1, 220㎡

これらを併せて新庁舎の面積は約6, 400㎡を想定します。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

⑥建設候補地・概算事業費

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 ※建設費、解体費、公園整備費を含めた、概算事業費です。	◎ ・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現小中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	◎	△	◎	○

立地適正化計画における都市機能誘導区域内での現庁舎敷地8,500㎡程度を有する町有地を基本に4か所を候補地として選定。

事業費、利便性、用地確保の容易さ、建設に要する時間等において評価の高い

①現庁舎用地

③白樺公園用地

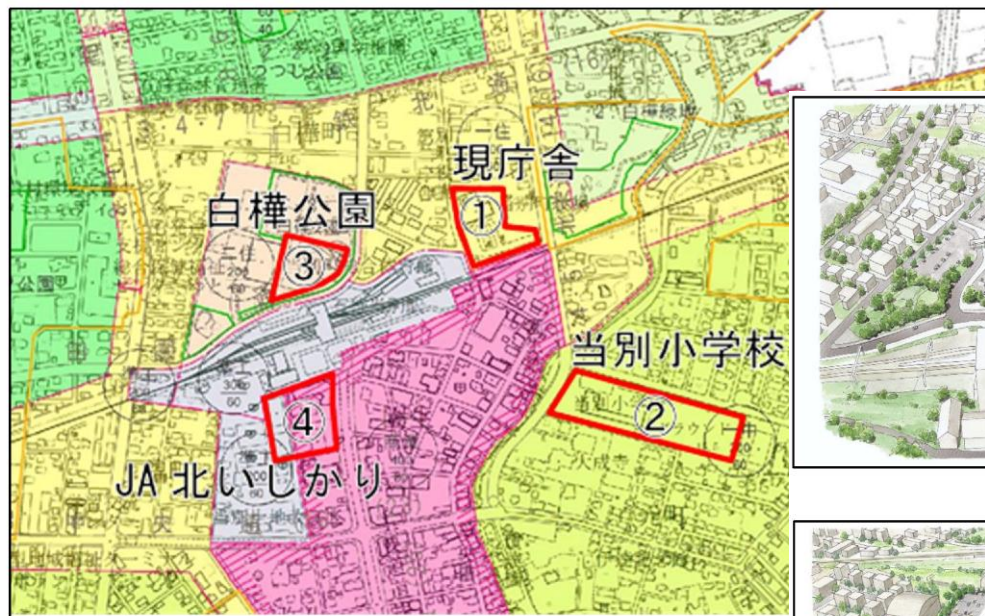
が総合評価で高い結果となっております。

概算事業費については道内の庁舎建設事例を参考に
事業単価：78.2万円/㎡

78.2万円/㎡×6,400㎡
≒約50億円を想定しております。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

⑦建設候補地の位置図及び敷地配置イメージ



白樺公園



現庁舎



JA 北いしかり



当別小学校

※本イメージ図は、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、規模等は確定するものではありません。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

⑧事業手法

◎従来方式(分離発注方式)

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資金の調達、設計発注、工事発注等全て自治体が担います。

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、事業スピードという点で劣り、特に町財政にとって事業費の削減は大きな課題となります。**仕様発注。**

◎PFI(BTO方式)

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、管理は民間事業が担います。

民間ノウハウの発揮、事業費の削減等の利点がありますが、事業者の選定に多くの時間、費用を要し、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おります。**性能発注。**

事例) 国土交通省 中央合同庁舎、千代田区役所、大宮区役所等

◎PPP(リース方式)

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)。

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ります。

事例) 青森県大間町役場庁舎、愛知県高浜市役所、神奈川県座間市上下水道局庁舎等

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

◎庁舎建替え工事における仕様発注と性能発注

仕様発注

発注者が建物の構造、色、工法等細部まで定めた仕様(設計書)をもとに受注者が工事を行う。

例) 庁舎建設工事 設計額：200,000,000円

面積：1,000㎡ 色：白 構造：鉄筋コンクリート、耐震等級2

複合施設：金融機関100㎡、コンビニ40㎡

基礎：鋼管杭35m 50本等、柱1本の鉄筋数まで決めた仕様をもとに、最も低価格で実施できる事業者が落札。

事業者の提案、創意工夫の要素なし。仕様どおりの建物となる。

性能発注

発注者は性能(耐震、耐火等)、水準(職務面積は1,000㎡以内)等決めた要求水準書をもとに受注者がそれを達成するため設計及び工事を行う。

例) 庁舎建設工事 設計額：200,000,000円以内

面積：1,000㎡以内、参考：職員数150人、来庁舎数 50人/日

複合施設：事業者提案による。

耐震等級2以上を満たすこと等まとめた要求水準書をもとにプロポーザルにより価格、提案要素を踏まえ総合的に優れた事業者を決定。

事業者の提案、創意工夫が大いに発揮される。

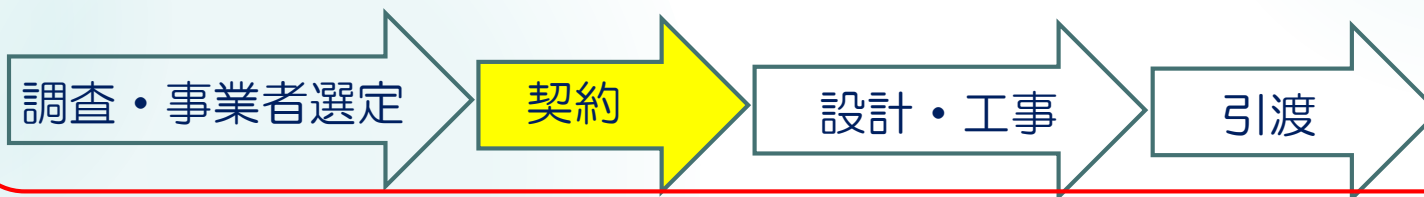
令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

◎各手法の発注の流れ

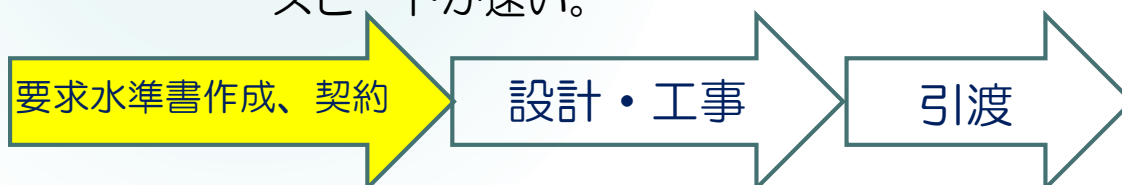
従来方式(分離発注方式) 契約の回数が多く、発注準備に時間を要する。



PFI方式 事業として成立するか調査、条件の整理に時間を要し、事業者なし選定期間延伸の可能性あり。



リース方式 要求水準書作成に時間を要するが、その後は契約のみで最もスピードが速い。



令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

3.令和4年度の主な検討内容

令和4年度は主に基本構想で検討した内容を具体的に確定させていきます。

事業手法

従来方式、PPP方式、リース方式の3つの手法から活用できる補助金、支払い方法、総事業費等を考慮し事業手法を確定します。

特に補助金については、手法による活用の有無、制度の動向を考慮し委員の皆様へ提示し検討していきます。

建設地

令和3年に策定した基本構想の中で選出した候補地の評価について、委員の皆様の意見を伺いながら建設地を定めていきます。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

建設規模

基本構想で定めた6,400m²を基に、必要機能、複合施設を考慮しながら大まかな庁舎 面積を積み上げます。

必要機能

基本構想で職務機能、外構・複合化施設、その他機能として現庁舎に不足している機能をまとめており、これを踏まえ委員の皆様から意見を頂き新庁舎に必要な追加する機能をまとめます。

その他

基本計画を策定するうえで、適切なタイミングで住民説明会の開催を検討しており、その内容について協議します。

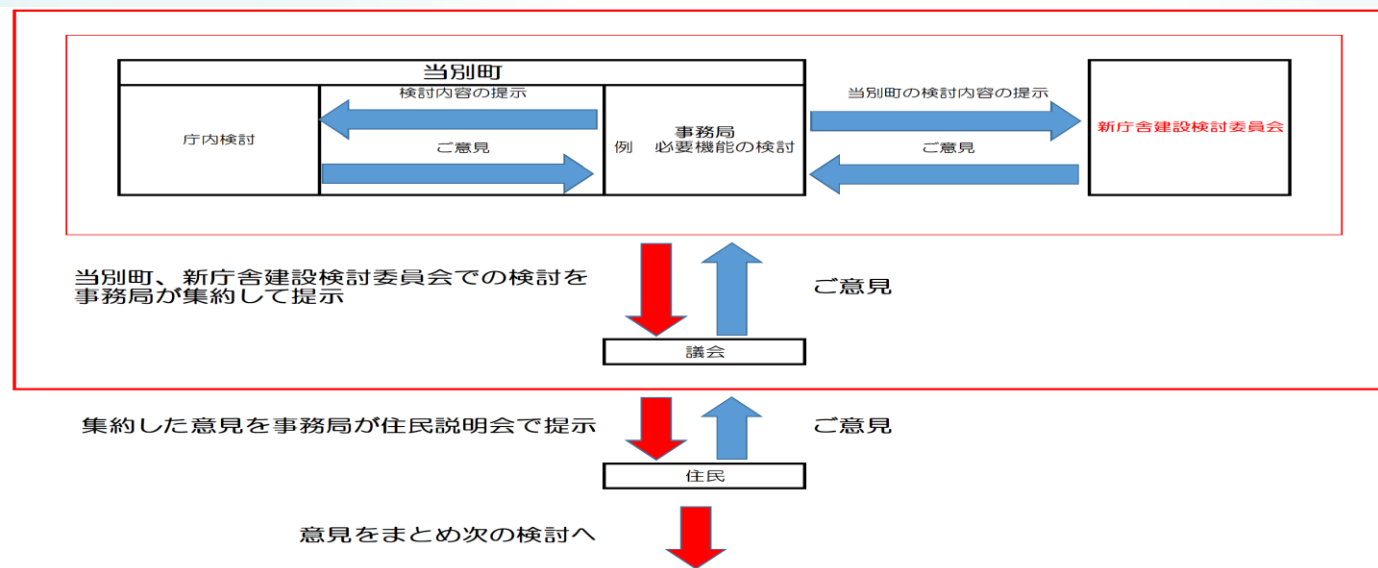
令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

4.進め方、検討スケジュールについて

会議

令和4年度内に6回程度の会議を予定しております。
資料を事務局が作成しそれを基に検討を進めます。

基本計画検討の流れ



令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

検討スケジュール案

住 民 説 明 会

検討事項	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	実施回数
必要機能													2
建設規模													1
建設地													1
事業手法													2 重複あり
基本計画のまとめ													1
検討委員会			○		○		○		○		○	○	6

検討状況により随時スケジュールを調整していきます。

令和3年度 第一回 新庁舎建設検討委員会

参考

委員会での検討(案)

必要機能 2回 建設規模 1回 建設地 2回 事業手法 2回 基本計画のまとめ 1回

第1回 必要機能(設備)について基本構想での検討内容の提示 それに対する過不足等の協議

第2回 1回目の検討の整理を基に必要機能(設備)の確定

第3回 必要機能を基に建設規模(面積)の提示、建設地について基本構想での検討内容の提示、協議

第4回 4回目の協議を基に評価の提示 建設地の確定 事業手法の説明

第5回 補助金の動向等踏まえ事業手法の確定

第6回 基本計画のまとめの報告と今後の協議について

立地適正化計画 人口が減少しても都市機能(行政、商業、医療等)の集約、居住を誘導することでまちとしての密度を高めコンパクトシティを実現するための計画 令和2年3月に策定

都市機能誘導区域 立地適正化計画の中で定める都市機能を誘導する区域で主に町の中心、交通拠点に定める

PPP(Public Private Partnership) 公共サービスの提供に民間が参画する手法で「官民連携」とも呼ばれる

PFI(Praivate Finance Initiative) 公共施設の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営・技術力を活用する手法

BTO(Build Trancsfer and Operate) 民間が建設を行い、建設後所有権を官に移し、民間が運営管理を行う