

- 1.令和5年度第二回新庁舎建設検討委員会について
 - 2.新庁舎整備の必要性和基本方針
 - 3.新築と既存活用の比較
 - 4.集約化と分散化の比較
 - 5.既存施設活用の組合わせパターン検討
 - 6.今年度の検討スケジュールについて
- 補足資料 耐震安全性

1.令和5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5年9月26日（火）10時

2 出席者数

- ・8名

3 事務局より配布資料の説明

- ・現庁舎、白樺コミセン、旧当別小学校、NTT当別ビルについて既存資料と現地目視確認による調査結果を報告した
- ・各施設のプランニング案について説明を行った
- ・今年度の検討スケジュールについて

4 主な意見等

- ・当別町の将来を考えて、慎重な検討が必要である
- ・新庁舎の方向性や優先順位を共有していくべき
- ・町民ファーストで合理的な庁舎づくりを行ってほしい

2.新庁舎整備の必要性和基本方針

庁舎建て替えの課題

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

当別町の課題

- ・人口の下げ止まりに寄与する賑わいづくり
- ・財政の健全化
- ・老朽化した公共施設の維持管理・利活用
- ・防災機能の強化

庁舎を取り巻く時代潮流

【社会情勢】

- ・SDGs（持続可能な開発目標）への対応
- ・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

基本理念と方針

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

建設にあたっての配慮事項

- 配慮事項 1 経済性と防災耐性化に配慮した庁舎規模の適正化
- 配慮事項 2 官民を問わない既存施設の有効活用
- 配慮事項 3 賑わいづくりにつながる建設地や活用施設の設定
- 配慮事項 4 財政状況を考慮した事業手法の検討

3.新築と既存活用の比較

今年度は既存活用の検討を行っているが、新築との違いについて整理しました。

	新築	既存利活用
耐震性/安全性	・大地震後、構造体の補修をすることなく建築物を使用でき人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする ・躯体が新しくなるため安全性が保障される	・大地震後、構造体の部分的な損傷は生じるが、最低限人命の安全確保が図られるものとする ・躯体の劣化があり、補修を行っても安全性の保障は難しい
躯体耐用年数	・一般的に50～60年 ・15～20年ごとに設備の大規模改修が必要となる。また、定期的な点検・メンテナンスを行うことで躯体の寿命を延ばすことにつながる	・劣化状況によるが10～30年程度 ・定期的に躯体状態の確認を行いメンテナンスを行うことが必要となる
コスト	・一般的な新築庁舎同様	・改修の程度によって金額のブレが大きい ・構造耐力指標が低い建物は耐震改修が必要
事業期間	・一般的な建物と同様 ・敷地選定等の基本計画、基本設計、実施設計を行うため、着工まで約3年を見込む必要がある	・建物の調査や是正期間が必要となるため、新築に比べ、1年以上の事業期間延長を見込む必要がある
実現可能性	・一般的な建物と同様に可能	・詳細調査を行って、法適合や躯体の劣化状況の確認が必要となる ・是正が難しい問題点が発覚した場合、活用できなくなる可能性がある
ニーズの変化への対応	・今後50～60年間使い続ける必要があるので、情勢やニーズの変化に合わせてフレキシブルに使用できる仕様にする必要がある	・人口変動やICT化等によるニーズの変化に合わせて規模の縮小等に、対応できる可能性がある ・部分的に増築・解体を繰り返し徐々に更新していくことも考えられる

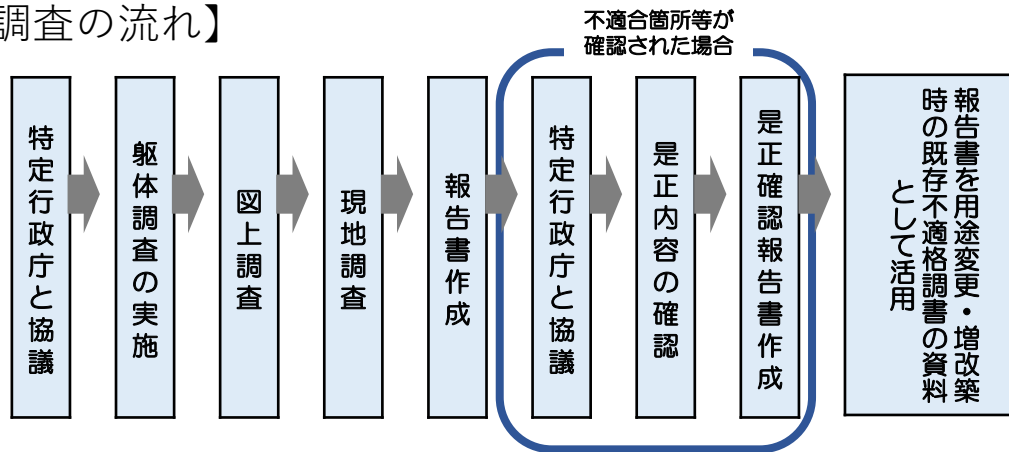
3.新築と既存活用の比較

既存活用の手続きについて

既存活用検討を行っている施設はいずれも、築年数が経っており、建設時からの法規の改正が行われております。

構造計算書の復元、強度や施工状態の調査を行い図面と整合していることの確認、法規に適合していることの確認、不適合箇所の是正を行った上で、活用を行うこととなります。不適合事項によっては、是正が難しく、活用できない可能性もあります。

【調査の流れ】



4.集約化と分散化の比較

既存活用の検討対象施設の中には、必要面積が全て入らず、分散して配置することが必要になる場合があるため、集約した場合と分散した場合の違いを整理しました。

	集約化	分散化
利便性/ 業務効率	・庁内の連携がとりやすい ・住民がどこに行けば良いか迷わない	・住民が立ち寄りやすい場所を選んで庁舎を利用できる ・連携が取りにくくならないようICT化等を適切に進め、どの庁舎でも対応ができるようにする必要がある
災害対応	・庁内の連携がとりやすい ・災害時に庁舎機能が停止することがないよう、慎重な敷地選定が必要である	・連携が取りにくくなる可能性がある ・場所や建物により災害被害の状況が違う可能性があるため、リスク分散となる
イニシャル コスト (共用機能)	・一か所に集約することでイニシャルコストは低くなる	・管理諸室やエレベーターなど建物ごとに必要となる機能の分は、イニシャルコストが上がる
ランニング コスト	・一か所に集約することでランニングコストは低くなる	・建物ごとに管理が必要になるためランニングコストは上がる
ニーズの変化への 対応	・人口変動やICT化等によるニーズの変化に合わせてフレキシブルに使用できる仕様にする必要がある	・人口変動やICT化等によるニーズの変化に合わせて、規模の縮小等に対応できる可能性がある ・部分的に増築・解体を繰り返し徐々に更新していくことも考えられる

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

既存施設の活用にあたり組合わせを検討する必要があります。下記のパターンが考えられるが、その中で赤文字としている5パターンについて、今回、検討を行いました。

組み合わせパターン	見解
新築のみ	既存施設活用との比較を行う
現庁舎＋新築	約1,900㎡不足分は新築として検討
白樺コミセン＋新築	約3,000㎡不足となりコスト削減効果が低い
当別小学校＋新築	235㎡の不足分は新築として検討
NTT当別ビル＋新築	約3,700㎡不足となりコスト削減効果が低い
現庁舎＋白樺コミセン	合計面積が概ね必要面積程度となる
現庁舎＋当別小学校	合計面積が過大となりコスト削減効果が低い
現庁舎＋NTT当別ビル＋新築	合計面積が小さくコスト削減効果が低い
白樺コミセン＋当別小学校	合計面積が過大となりコスト削減効果が低い
白樺コミセン＋NTT当別ビル＋新築	合計面積が小さくコスト削減効果が低い
当別小学校＋NTT当別ビル	合計面積が概ね必要面積程度となる
現庁舎＋白樺コミセン＋当別小学校	分散し過ぎると利便性が下がる
白樺コミセン＋当別小学校＋NTT当別ビル	分散し過ぎると利便性が下がる
当別小学校＋NTT当別ビル＋現庁舎	分散し過ぎると利便性が下がる
NTT当別ビル＋現庁舎＋白樺コミセン	分散し過ぎると利便性が下がる
4施設全て	分散し過ぎると利便性が下がる

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

案① 新築

【考え方】

- 必要面積4,597㎡を全て新築します。
- 昨年度事業費の計算に使用していた㎡単価（78.2万円/㎡）は設計費、什器・備品工事費、引越し費などを含む金額でしたが、既存施設活用の概算工事費と考え方を合わせるため、近年の事例を参考に金額見直しを行います。

【特徴】

- 拠点庁舎として十分な耐震性能を確保できます。
- 既存建物がある敷地に建てる場合、現庁舎に加えて他の建物の撤去費も必要となる可能性があります。
- 現庁舎敷地に建て替える場合、仮設庁舎が必要となる可能性があります。

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

案① 新築

道内の近年竣工した庁舎の㎡単価

No	人口	移転時期	階数	主要構造	延床面積	建設費	㎡単価
1	15,714人	2021年5月	地下1階 地上4階	S	5,932㎡	360,200万円	60.7万円
2	3,607人	2021年5月	地上4階	RC	2,830㎡	149,100万円	52.7万円
3	4,546人	2021年5月	地下1階 地上3階	RC	3,374㎡	186,230万円	55.2万円
4	766人	2021年5月	地上4階	S	1,864㎡	125,411万円	67.3万円
5	6,422人	2021年5月	地上3階	RC	3,104㎡	166,317万円	53.6万円
6	17,892人	2021年5月	地下1階 地上3階	RC	4,760㎡	249,800万円	52.5万円
7	3,811人	2021年5月	地上1階	S	1,700㎡	85,085万円	50.1万円
8	19,982人	2022年9月	地上4階	RC, S, SRC	8,884㎡	465,000万円	52.3万円
9	18,876人	2023年10月予定	地上4階	RC一部PC	6,424㎡	376,200万円	58.6万円

㎡単価	
平均値	55.9万円
最高値	67.3万円
最低値	50.1万円

※建設費に外構工事費、現庁舎解体費、備品等は含まない

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

案② 現庁舎＋新築



「Copyright(c) NTT空間情報All Rights Reserved」

【考え方】

- 庁舎の耐震補強および大規模改修を行います。
- 不足する1,900㎡を新築します。

【特徴】

- 新築部分は十分な耐震性能を確保できるため、災害時対応諸室は新築に入れることが望ましいです。
- 議場部分は現在の間取りのまま使用すれば、新築面積を多少縮減できる可能性があります。
- 改修時には仮設庁舎が必要となる可能性があります。
- 利活用に向け、詳細検討の結果、難しいという判断が出る可能性があります。

改修内容	庁舎
屋根防水	○
耐震改修	○
外壁躯体補修	○※1
内部躯体補修	△
内装改修	○※1
エレベーター増設	○
設備改修	○※1
外構	△
既存庁舎解体	×
仮設庁舎	△

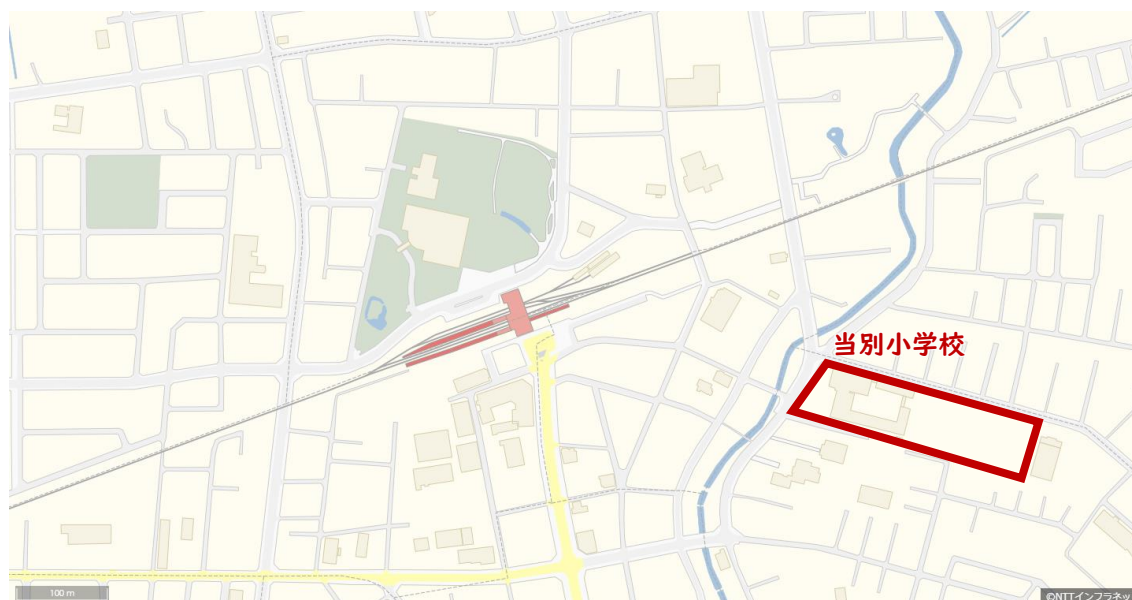
【凡例】

- ：改修が必ず必要
- △：調査・検討により要否確認
- ×：不要・不可

※1：調査・検討により改修範囲縮減やグレードダウンをしてコストダウンを図ることが可能

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

案③ 小学校＋新築



「Copyright(c) NTT空間情報All Rights Reserved」

【考え方】

- 小学校の大規模改修を行います。
- 不足する235㎡を新築します。

【特徴】

- 新築部分は十分な耐震性能を確保できるため、災害時対応諸室は新築に入れることが望ましいです。
- プレハブ倉庫の使用や兼用化による面積縮減を検討することで新築が不要となる可能性があります。
- 体育館は住民利用ができるよう現状のまま残します。
- 利活用に向け、詳細検討の結果、難しいという判断が出る可能性があります。

改修内容	小学校
屋根防水	○
耐震改修	×
外壁躯体補修	○※1
内部躯体補修	△
内装改修	○※1
エレベーター増設	○
設備改修	○※1
外構	△
既存庁舎解体	○
仮設庁舎	×

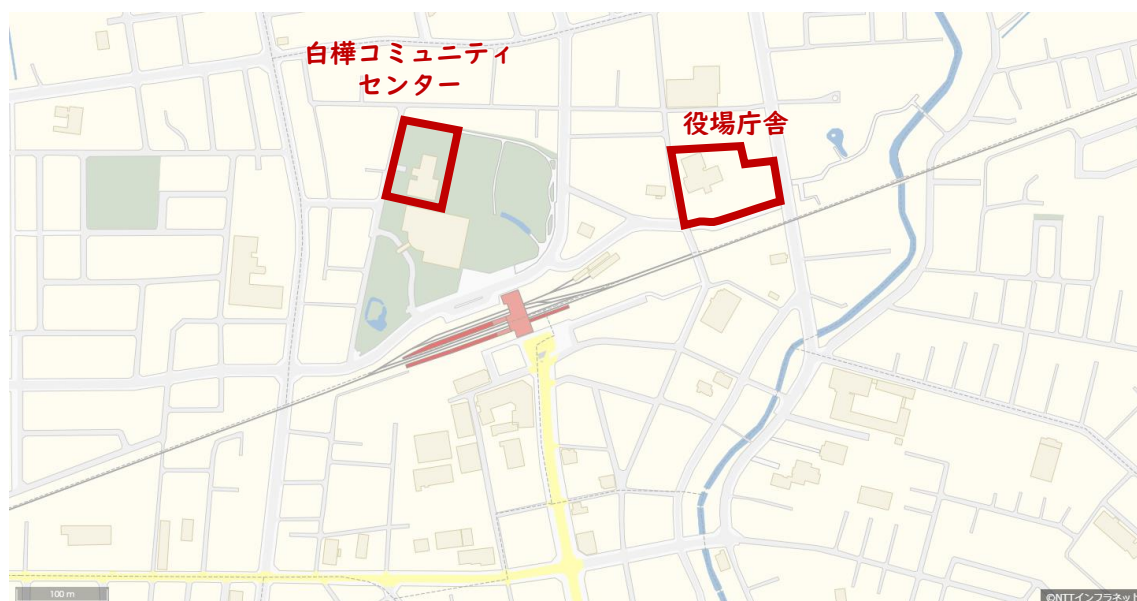
【凡例】

- ：改修が必ず必要
- △：調査・検討により要否確認
- ×：不要・不可

※1：調査・検討により改修範囲縮減やグレードダウンをしてコストダウンを図ることが可能

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

案④ 現庁舎＋白樺コミセン



「Copyright(c) NTT空間情報All Rights Reserved」

【考え方】

- 庁舎・白樺コミュニティセンターの耐震補強および大規模改修を行います。

【特徴】

- 面積が多少不足するため、プレハブ倉庫の使用や兼用化による面積縮減を検討することが必要です。
- 改修時には仮設庁舎が必要となる可能性があります。
- コミュニティセンターは現在も使用されているため、代替施設が必要となります。
- 利活用に向け、詳細検討の結果、難しいという判断が出る可能性があります。

改修内容	庁舎	コミセン
屋根防水	○	○
耐震改修	○	○
外壁躯体補修	○※1	○※1
内部躯体補修	△	△
内装改修	○※1	○※1
エレベーター増設	○	△
設備改修	○※1	○※1
外構	△	△
既存庁舎解体	×	
仮設庁舎	△	

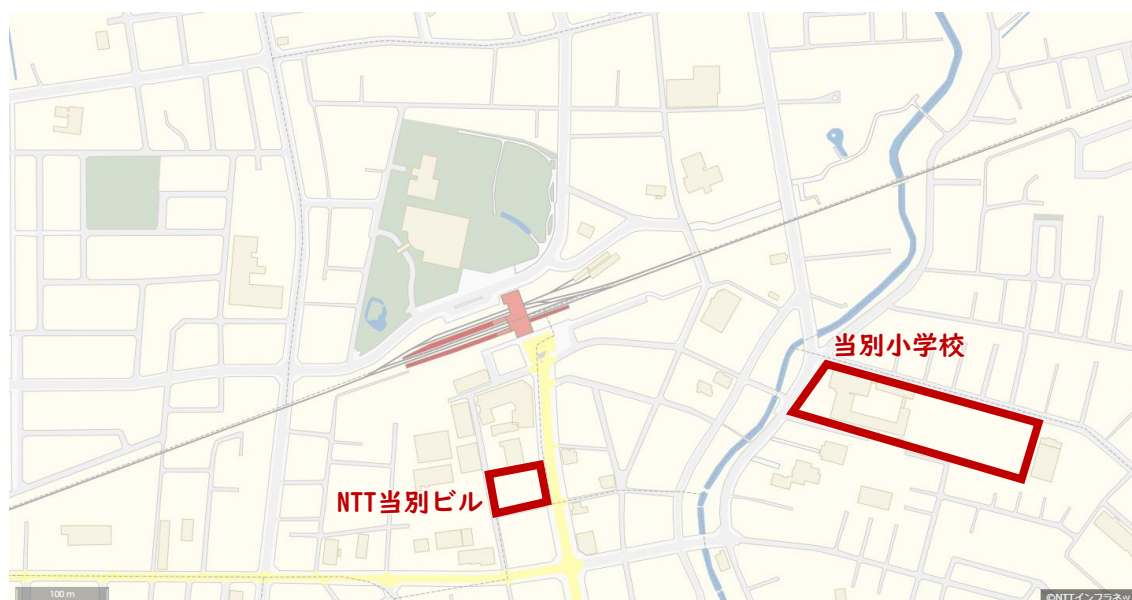
【凡例】

- ：改修が必ず必要
- △：調査・検討により要否確認
- ×：不要・不可

※1：調査・検討により改修範囲縮減やグレードダウンをしてコストダウンを図ることが可能

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

案⑤ 当別小学校+NTT当別ビル



「Copyright(c) NTT空間情報All Rights Reserved」

【考え方】

- 小学校・NTT当別ビルの大規模改修を行います。

【特徴】

- NTT当別ビルは民間所有のため、リースとなり賃料が発生します。内装改修は可能ですが、バリアフリートイレやエレベーター増設工事については協議が必要です。
- 体育館は住民利用ができるよう現状のまま残します。
- 利活用に向け、詳細検討の結果、難しいという判断が出る可能性があります。

改修内容	小学校	NTT
屋根防水	○	×
耐震改修	×	×
外壁躯体補修	○※1	×
内部躯体補修	△	△
内装改修	○※1	△
エレベーター増設	○	×
設備改修	○※1	△
外構	△	×
既存庁舎解体	○	
仮設庁舎	×	

【凡例】

- ：改修が必ず必要
- △：調査・検討により要否確認
- ×

※1：調査・検討により改修範囲縮減やグレードダウンをしてコストダウンを図ることが可能

5.既存施設活用の組合わせパターン検討

	案①	案②	案③	案④	案⑤
内容	新築	現庁舎＋新築	小学校＋新築	現庁舎＋白樺ミセン	小学校＋NTTビル
耐震安全性 ※補足資料参照	重要度係数1.5	重要度係数1.0 新築のみ1.5	重要度係数1.0 新築のみ1.5	重要度係数1.0	重要度係数1.0
緊急避難所との アクセス	敷地選定時に配慮 が必要	町道で接続	線路、河川を挟む	ミセンは隣接し、現 庁舎も町道で接続	小学校は線路、河 川を挟み、NTTビ ルも線路を挟む
建設費 什器、備品、引越し費用を除く	36億円 (28億～41億円)	27億～37億円	19億～29億円	24億～36億円	18億～30億円 ※NTTの賃料は別途
バリアフリー	確実にバリアフ リー対応とできる	エレベーター・車椅子ト イレの設置が必要	エレベーター・車椅子ト イレの設置が必要	エレベーター・車椅子ト イレ設置が必要 コミセンの階段は 螺旋階段のみ	小学校はエレベ ーター・車椅子トイレの 設置が必要(NTTビ ルは所有者と要相談)
利便性/賑わい	敷地選定時に配慮 が必要	周囲に賑わい施設 が少ない	周囲に賑わい施設 が少ない	ミセンは駅から近く、 公園内にある	NTTビルは駅から 近い
利用環境	フレキシブルに活 用できるようにで きる	現庁舎とくに1階 は耐震ブレースな どにより使いづら くなる	片廊下で動線が長 くなる	現庁舎1階は耐震 ブレースなどによ り使いづらくなる	片廊下で動線は長 くなる NTTビルは部屋が 細かく使いにくい
機能持続性	一般的に躯体耐用 年数50～60年	既存は劣化状況に よるが耐用年数10 ～30年程度 新築は50～60年	既存は劣化状況に よるが耐用年数10 ～30年程度 新築は50～60年	既存は劣化状況に よるが耐用年数10 ～30年程度 新築は50～60年	小学校は劣化状況 によるが耐用年数 10～30年程度 新築は50～60年
ニーズの変化への 対応	50～60年以上使い 続けられるような フレキシブルな庁 舎とする必要があ る	既にある建物であ り、敷地も限られ ることから、新築 に比べて可変性に 劣る	敷地が広いため、 敷地内で増築や解 体を行いながら、 ニーズの変化に対 応することができる	2施設とも敷地が 狭いため、あまり 増築を行うことは できない	NTT当別ビルは リースであり規模 縮小がしやすい 小学校は敷地が広 く、ニーズの変化 に対応しやすい

6.今年度の検討スケジュールについて

第一回検討委員会（2023/7/6）

検討事項	今年度の検討内容の確認、検討スケジュール
------	----------------------



第二回検討委員会（2023/9/26）

検討事項	既存資料(建設時の図面、耐震診断等)から施設の現状分析
------	-----------------------------



第三回検討委員会（2023/10/26）

検討事項	施設の改修面積、概算費用の試算
------	-----------------



第四回検討委員会

検討事項	建設候補地、事業手法の検討
------	---------------



第五回検討委員会

検討事項	建設候補地、事業手法の検討
------	---------------



第六回検討委員会

検討事項	今年度の総括・今後の検討について
------	------------------

補足資料 耐震安全性

<構造体新指標（Is値）>

建物の構造的な耐震性能を評価する指標であり、Is値が大きいほど耐震性が高い。

<Is値の目安>

0.3未満 大規模な地震に対して、倒壊または崩壊する危険性が高い

0.3以上0.6未満 大規模な地震に対して、倒壊または崩壊する危険性がある

0.6以上 大規模な地震に対して、倒壊または崩壊する危険性が低い

<構造体の耐震安全性の目標>

分類	重要度係数	Is値	対象施設例	安全性の目標
I 類	1.5	0.9	拠点庁舎 拠点病院	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする。
II 類	1.25	0.75	避難施設	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られるものとする。
III 類	1.0	0.6	上記以外の 一般公共建築物	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。