

令和5年度 第二回新庁舎建設検討委員会

1. 令和5年度第一回新庁舎建設検討委員会について
2. 検討の進め方について
3. 机上調査
4. 現地調査
5. ゆとろの利用状況について
6. プランニング検討
7. 調査・検討のまとめ
8. 既存施設活用の事例
9. 今年度の検討スケジュール

1.令和5年度第一回新庁舎建設検討委員会について

1 開催日時

- ・ 令和5年7月6日（木）10時

2 出席者数

- ・ 7名

3 事務局より配布資料の説明

- ・ 昨年度の検討について振り返り
- ・ 今年度は、現庁舎、白樺コミセン、旧当別小学校、NTT当別ビルを対象として、既存施設活用の可能性検討を行う
- ・ 既存資料・現地での目視調査を行い、活用の可能性を確認する
- ・ 今年度の検討スケジュールについて

4 主な意見等

- ・ スピード感を持って検討することが必要
- ・ ゆとろは活用できないか

2. 検討の進め方について

①検討フロー

① 施設既存資料や状態確認による活用可能性調査

構造・設備、建物の状況、改修可能性などの確認を行います。



② プランニング検討

既存図面をもとに、機能配置の検討を行い、庁舎としての使いやすさの確認などを行います。



③ 概算費用の試算

①②の結果から、改修などにかかる費用の試算を行います。



④ 比較・評価

①～③の結果を踏まえて、既存施設の活用が有効であるか、どの施設を活用すべきかなどの判断を行います。

2. 検討の進め方について

②施設既存資料や状態確認による活用可能性調査の内容

(1) 机上調査（既存資料による調査）

- ・ 改修・耐震補強履歴の確認
- ・ 面積などの基本情報を比較表に整理
- ・ 耐震性能、劣化状況を比較表に整理
- ・ 敷地条件のメリット・デメリットを比較表に整理

(2) 現地調査（目視による調査）

- ・ 図面との整合を確認（増築・改修されていないか等）
- ・ 床、壁、天井、建具、設備等の劣化具合の確認
- ・ 今後、活用に向けて必要となる調査項目の確認

3. 机上調査

①基本情報、改修等の履歴

	現庁舎	白樺コミセン	旧当別小学校	NTT当別ビル
活用対象面積	3,076㎡	1,376㎡	校舎：4,844㎡ 体育館：983㎡	533㎡ (廊下・階段・ トイレ等を含む と約810㎡)
主要構造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造	RC造3階	RC造2階	校舎：RC造3階 体育館：S造1階	RC造3階
建設年	1970年	1980年	校舎：1971, 1972 年 体育館：2011年	1963年
所有者	公共	公共	公共	民間
改修工事 (直近15年)	2008年 暖房用ボイラー 入替工事 2009年 外壁塗装・屋根 防水工事	2009年 アリーナ屋根張 替、アリーナ他 床張替 2010年 駐車場改修	2010年 校舎耐震補強工 事(一部内装・建 具・トイレ改修 を含む)	2020年 耐震改修工事

3. 机上調査

③耐震性能・躯体劣化状況等

(1) 耐震性能

構造耐震指標 I_s 値は、建物の構造的な耐震性能を評価する指標であり、 I_s 値が大きいほど耐震性が高くなります。

< I_s 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

拠点庁舎（用途指標Ⅰ類）については、重要度係数1.5をかけて、 **I_s 値0.9以上**が目安となります。

■最小 I_s 値

	現庁舎	白樺コミセン	旧当別小学校	NTT当別ビル
耐震性能	0.24	センター：0.399 アリーナ：0.38	校舎(南)：0.68 校舎(北)：0.72 体育館：新耐震基準	0.60

3. 机上調査

④耐震性能・躯体劣化状況等

(2) 躯体劣化状況

下記に示すものは、過去の調査結果であるため、活用検討が深度化した際には改めて調査が必要です。

	現庁舎	白樺コミセン	旧当別小学校	NTT当別ビル
調査時期	2013年(10年前)	2014年(9年前)	2009年(14年前)	2017年(6年前)
ひび割れ (外装内装)	北側外壁、2階議会事務室等の床にひび割れあり。	外壁に一部亀裂が見られた。	基礎立上りにひび割れが見られる。	屋内、屋外でそれぞれのひび割れが見られたが、屋外は2020年に改修済み。
コンクリート 強度	設計基準強度 17.6 コンクリート強度23.5	設計基準強度 20.6 コンクリート強度26.4	設計基準強度 18.0 コンクリート強度22.6	設計基準強度 14.7 コンクリート強度24.8
	設計基準強度を上回っている。	設計基準強度を上回っている。	ばらつきが大きい、平均値は設計基準強度を上回ると推測。	設計基準強度を上回っている。
中性化深さ	今後の進行を予想すると20年後に中性化深さが鉄筋位置に達する。	20～30年経過後においても鉄筋位置まで到達しない予想	今後の進行を予想すると30年後に中性化深さが鉄筋位置に達する。	中性化の進行は遅いが、鉄筋の全長に浮き錆が見られる部分がある。

3. 机上調査

⑤敷地条件の整理

	現庁舎	白樺コミセン	旧当別小学校	NTT当別ビル
用途地域	第一種住居	第二種住居	第一種中高層	商業
浸水リスク (想定浸水深さ)	0.5～1.0m未満	0.5～1.0m未満	0.5～1.0m未満	0.5m未満
緊急避難所とのアクセス	町道で接続	隣接している	線路、河川を挟む	線路を挟む
利便性・賑わい効果	周辺に賑わい施設が少ない	駅が近い	周辺に賑わい施設が少ない	駅が近い
敷地の広さ (駐車場や太陽光パネル設置場所の確保)	現駐車場も少し手狭である	駐車場は多くない	校庭を含むと広い敷地がある	敷地が狭く、駐車場等の確保に検討が必要

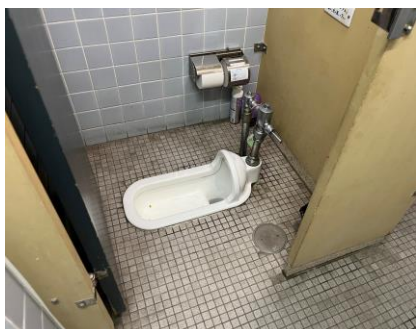
4. 現地調査

①現庁舎

外観写真



内観写真



項目	状況
外装	・塗装を行っていない裏側はひび割れが多くみられる ・窓は破損が見られるものや結露が激しいものがある
内装	・床材の劣化が激しい ・天井・壁は部分補修が必要となる箇所は見られるが、基本的には継続使用可能
バリアフリー	・エレベーターがない ・車いす用トイレがない ・洋式トイレが少ない ・トイレブースが狭い
特徴	・執務室は空間が大きくレイアウト変更がしやすい ・トイレが狭く改修しにくい ・空調設備がない

4. 現地調査

②白樺コミセン

外観写真



内観写真



項目	状況
外装	・外壁にひび割れが見られる ・塗装の剥がれが見られる
内装	・壁紙が一部剥がれている ・床材の一部が傷んでいる ・アリーナ倉庫の天井が痛んでいる
バリアフリー	・エレベーターがない ・階段がらせん階段のみ ・車いす用トイレがない ・洋式トイレが少ない
特徴	・面積が小さい ・アリーナや和室等、広い諸室が多い ・空調設備がない

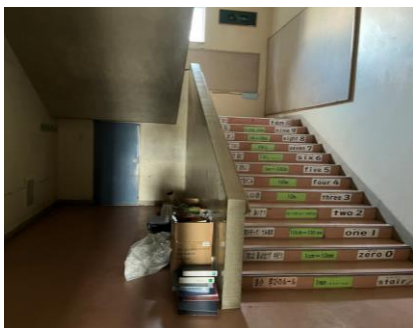
4. 現地調査

③旧当別小学校

外観写真



内観写真



項目	状況
外装	一部外壁塗装の膨れが見られる
内装	- 一部雨漏りにより、天井材や床材の補修が必要 - 一部床材等は改修が行われており、きれいな部分が多い
バリアフリー	- エレベーターがない - トイレ改修済み - 校舎側の車いす用トイレは設備改修が必要
特徴	- 面積が広い - 諸室サイズが揃っている - 北側校舎と南側校舎は1階の渡り廊下でのみ接続 - 空調設備がない

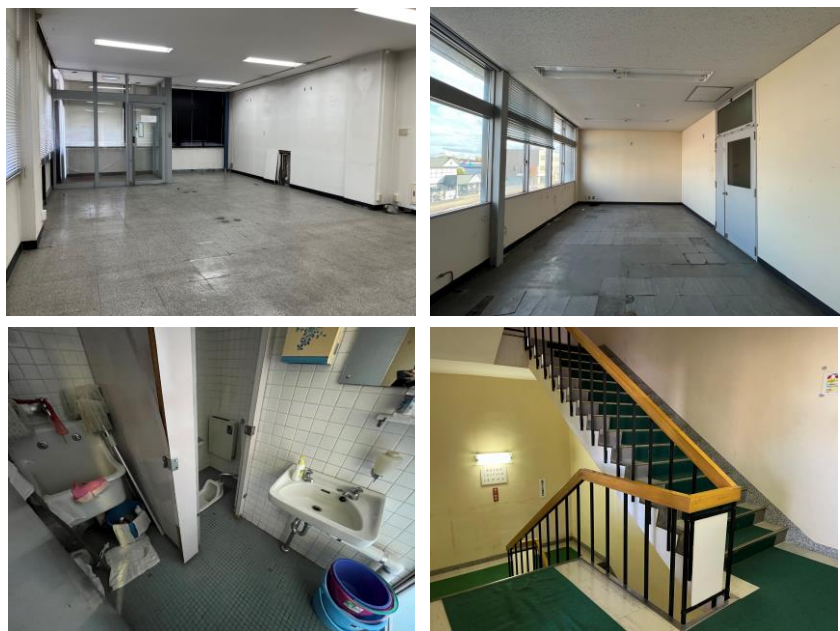
4. 現地調査

④NTT当別ビル

外観写真



内観写真



項目	状況
外装	・外装には大きな劣化は見られない
内装	・壁仕上げ材が一部剥がれている ・壁にクラックが見られる ・床材の一部が傷んでいる
バリアフリー	・エレベーターがない ・車いす用トイレがない ・洋式トイレがない ・トイレブースが狭い
特徴	・面積が小さい ・狭い部屋が多い ・空調設備がない

5.ゆとりの利用状況について

諸室名	面積 (㎡)
①事務室（町）	257.92
保健福祉課福祉係	21.77
保健福祉課健康推進係	65.31
保健福祉課コロナワクチン対策係	47.15
介護課介護保険係	34.83
介護課高齢者支援係	21.77
障がい支援係	17.42
教育委員会こども未来課	49.67
①事務室（社会福祉協議会等）	149.55
（地域包括支援センター）委託	26.12
（ホームヘルプステーション）委託	34.83
（社会福祉協議会）	40.57
（ボランティアセンター）社協	48.03
②付属所要室	1,448.66
倉庫	37.00
庁務員室	20.18
湯沸室	8.47
便所及び洗面所	117.91
更衣室	37.45
洗濯室	7.23
薬品庫	8.12
車庫	132.58
浴室	105.00
多目的ホール	234.67
研修室	83.31
保健指導室	33.75
診察室	38.50
栄養実習室	61.88
機能訓練室	76.11
デイサービス	446.50

諸室名	面積 (㎡)
③固有業務室等	19.68
書庫	19.68
④業務支援機能	48.88
相談室	28.70
サーバー室	11.42
印刷室	8.76
⑤設備関係	114.17
機械室	98.55
電気室・ポンプ室	5.12
自家発電室	10.50
⑥交通部分	601.64
玄関、ロビー、廊下、階段等	601.64
合 計	2,640.50

【検討結果】

ゆとりの特徴は、施設全体面積に対して事務室が約15%、便所が4.5%の状況で、適正化面積に比べて、便所が2倍以上広く、事務室は6割程度に対して多目的ホール、研修室、デイサービスなど特殊な諸室が多い施設です。事務室は、町職員44人に対して、257.92㎡の使用状況となっており、社会福祉協議会等の他団体の使用スペースもあるため、余裕は無い状況であります。また、事務室以外には多数の特殊な諸室で使用している状況であります。

6. プランニング検討 ゾーニングの考え方

事務室や議場機能を複数の建物に分散配置する際、下記表で着色した機能は、「建物ごと」もしくは「事務室を設置する建物ごと」に設置の検討が必要になります。

	諸室名	適正化面積 (㎡)
事務室	事務室	1,180
	会議室(主に職員用)	80
付属 所要 室	倉庫	140
	宿直室(当直室)	13
	庁務員室	12
	湯沸室	30
	受付及び巡視溜	7
	便所及び洗面所	80
	福利厚生室(職員休憩室)	13
	更衣室(ロッカールーム)	100
	医務室	55
	ゴミ庫	8
固有 業務 室 等	議場(傍聴席含む)	525
	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)	
	監査委員事務局	
	選挙管理委員会事務局・説明員控室・休養室	
	議会図書室・ラウンジ	
	記者室(印刷室含む)	
	書庫	120

	諸室名	適正化面積 (㎡)
業務 支援	相談室	25
	会議室	475
	サーバー室(電算室/OA室)	30
	印刷室	20
	備蓄倉庫	100
設備	機械室	311
	電気室・ポンプ室	61
	自家発電室	20
交通	玄関、広間(ロビー)、廊下、階段室等	1,192
合計		4597

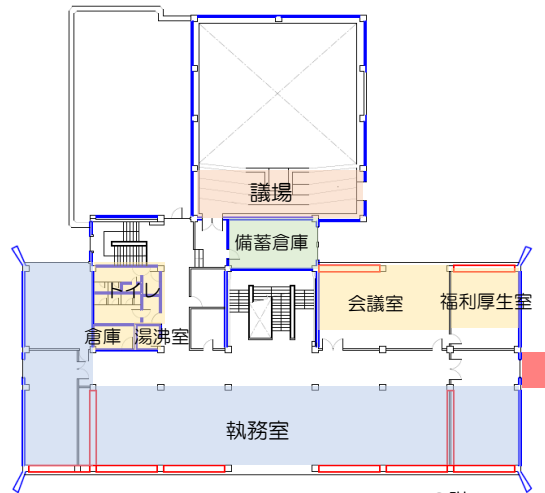
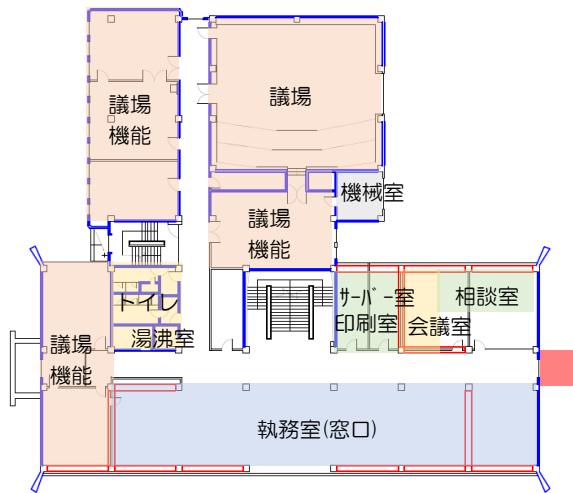
事務室を配置する建物に設置検討が必要な機能

建物ごとに設置検討が必要な機能

- ・ 議場機能(議場～記者室)はまとめて配置します。
- ・ 相談室は住民が訪れる事務室に近接して配置します。
- ・ エレベーターや車いすトイレの設置についても、建物ごとに設置検討が必要です。

6. プランニング検討

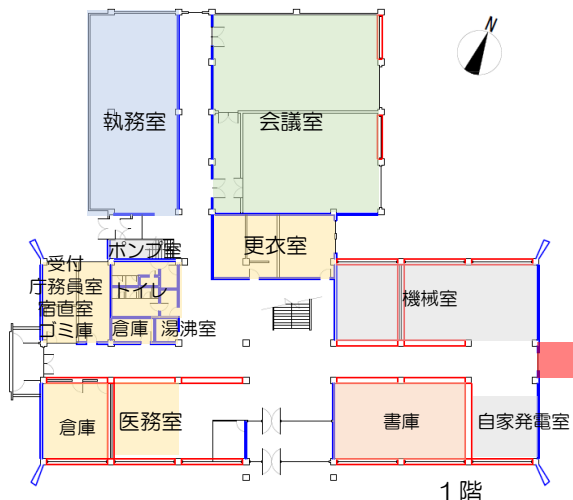
①現庁舎 ゾーニング案



2階

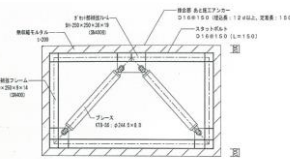
3階

※図面は入っていませんが、4階に機械室・電気室があります。



【凡例】

- エレベーター増設
- 耐震壁
- 耐震ブレース



耐震ブレースイメージ

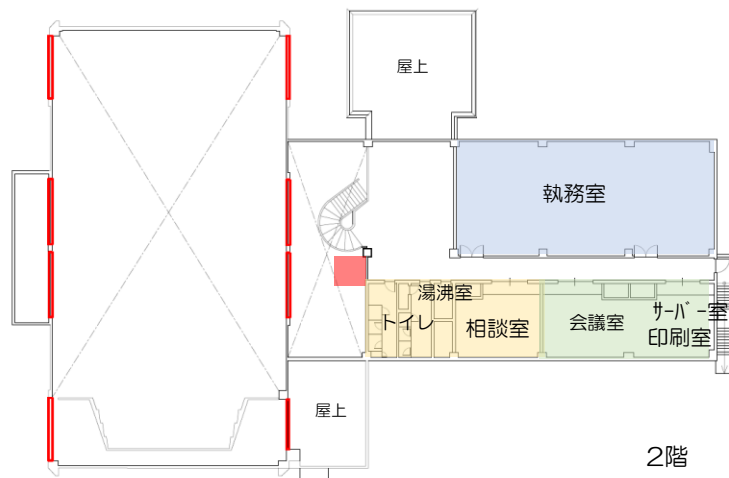
【本案のメリット・デメリット】

- 議場はそのまま活用することができます。
- 耐震ブレースに囲まれる部分が1階に多く、1階にはメインの機能を配置してません。（倉庫、書庫、機械室の一部を配置）
- 2階に窓口機能と議場機能が混在する配置となっています。
- 不足する約1,800㎡を別に設ける必要があります。
- 必要面積の割合のとおり全ての諸室は配置できません。

	諸室名	面積 (㎡)	必要面積に 対する割合
事務室	事務室	600	50.8%
	会議室(主に職員用)	58	72.5%
	倉庫	46	32.9%
	宿直室(当直室)	10	76.9%
	庁務員室	12	100.0%
	湯沸室	12	40.0%
	受付及び巡視溜	7	100.0%
	便所及び洗面所	82	102.5%
	福利厚生室(職員休憩室)	20	153.8%
	更衣室(ロッカールーム)	53	53.0%
	医務室	30	54.5%
	ゴミ庫	5	62.5%
固有業務室	議場機能	525	100.0%
	書庫	64	53.3%
	相談室	25	100.0%
業務支援	会議室	215	45.3%
	サーバー室(電算室/OA室)	15	50.0%
	印刷室	15	75.0%
	備蓄倉庫	29	29.0%
設備	機械室	208	66.9%
	電気室・ポンプ室	42	68.9%
	自家発電室	20	100.0%
交通	玄関、広間(ロビー)、廊下、階段室等 (耐震ブレースによるデッドスペースを含む)	983	82.5%
	合計	3076	66.9%

6. プランニング検討

②白樺コミセン ゾーニング案



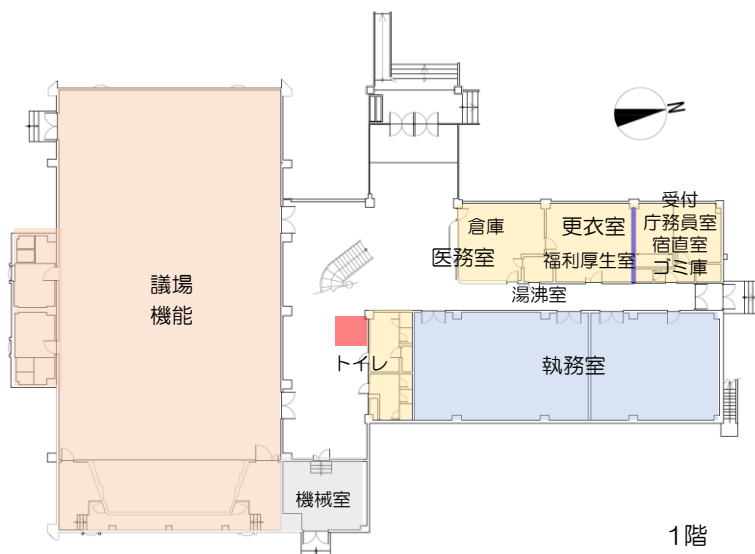
【凡例】

■ エレベーター増設

■ 耐震壁

■ 耐震ブレース

※既存資料からは、既存耐震壁の位置が確認できませんでした。



	諸室名	面積 (㎡)	必要面積に 対する割合
事務室	事務室	301	25.5%
	会議室(主に職員用)	31	38.8%
付属所要室	倉庫	39	27.9%
	宿直室(当直室)	13	100.0%
	庁務員室	8	66.7%
	湯沸室	8	26.7%
	受付及び巡視溜	7	100.0%
	便所及び洗面所	46	57.5%
	福利厚生室(職員休憩室)	7	53.8%
	更衣室(ロッカールーム)	25	25.0%
	医務室	15	27.3%
	ゴミ庫	5	62.5%
固有	議場機能	489	93.1%
	書庫	0	0.0%
業務支援	相談室	0	0.0%
	会議室	50	10.5%
	サーバー室(電算室/OA室)	8	26.7%
	印刷室	5	25.0%
	備蓄倉庫	0	0.0%
設備	機械室	30	9.6%
	電気室・ポンプ室	0	0.0%
	自家発電室	0	0.0%
交通等	玄関、広間(ロビー)、廊下、階段室	289	24.3%
	合計	1376	29.9%

【本案のメリット・デメリット】

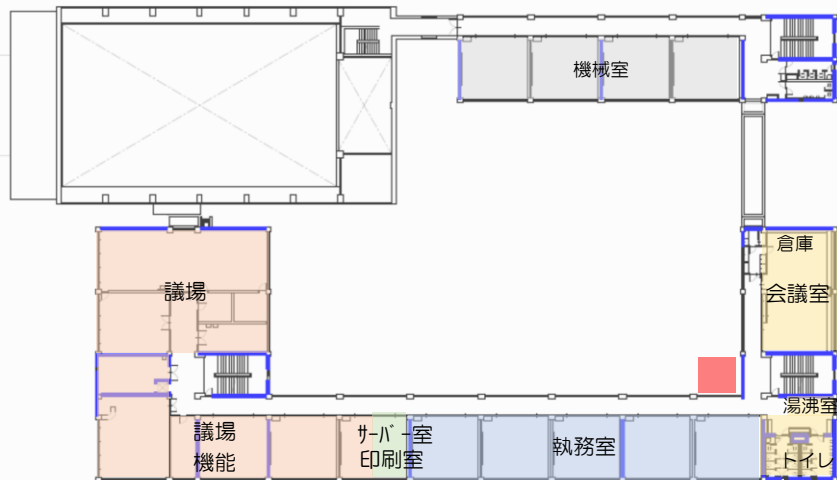
- ・ アリーナ部は議場機能を配置したが、議場以外の細かい諸室の設置が難しいことや既存のステージが使用しづらいこと、音の反響などの問題が考えられます。
- ・ 45名分程度の執務室の設置が可能となります。
- ・ 不足する約3,000㎡を別に設ける必要があります。
- ・ 必要面積の割合のとおり全ての諸室は配置できません。

6. プランニング検討

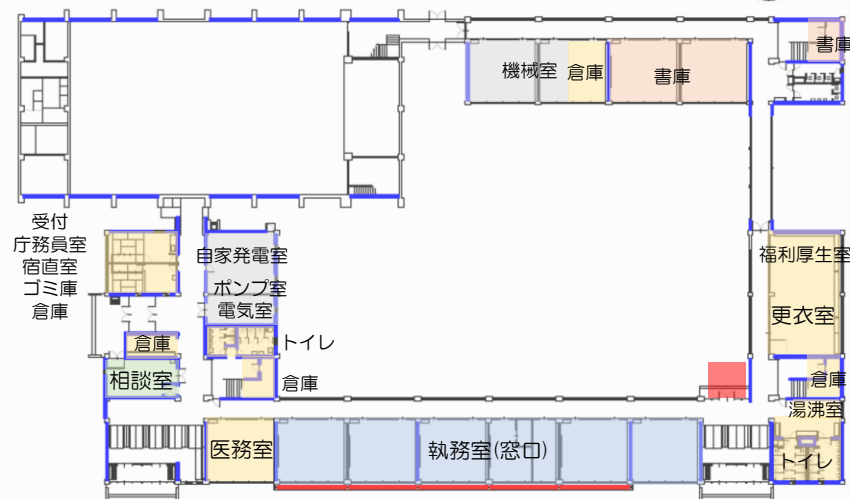
③旧当別小学校 ゾーニング案

【凡例】

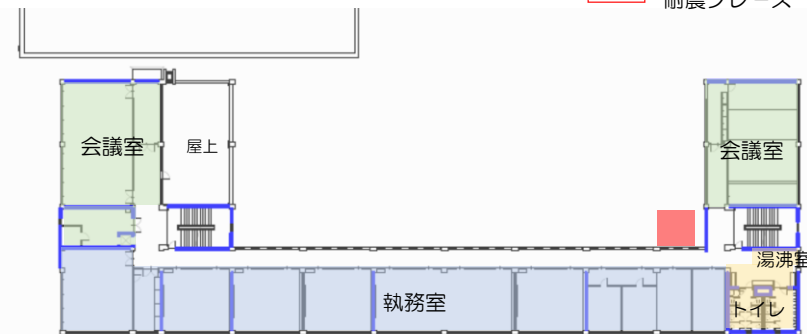
- エレベーター増設
- 耐震壁
- 耐震ブレース



2階



1階



3階

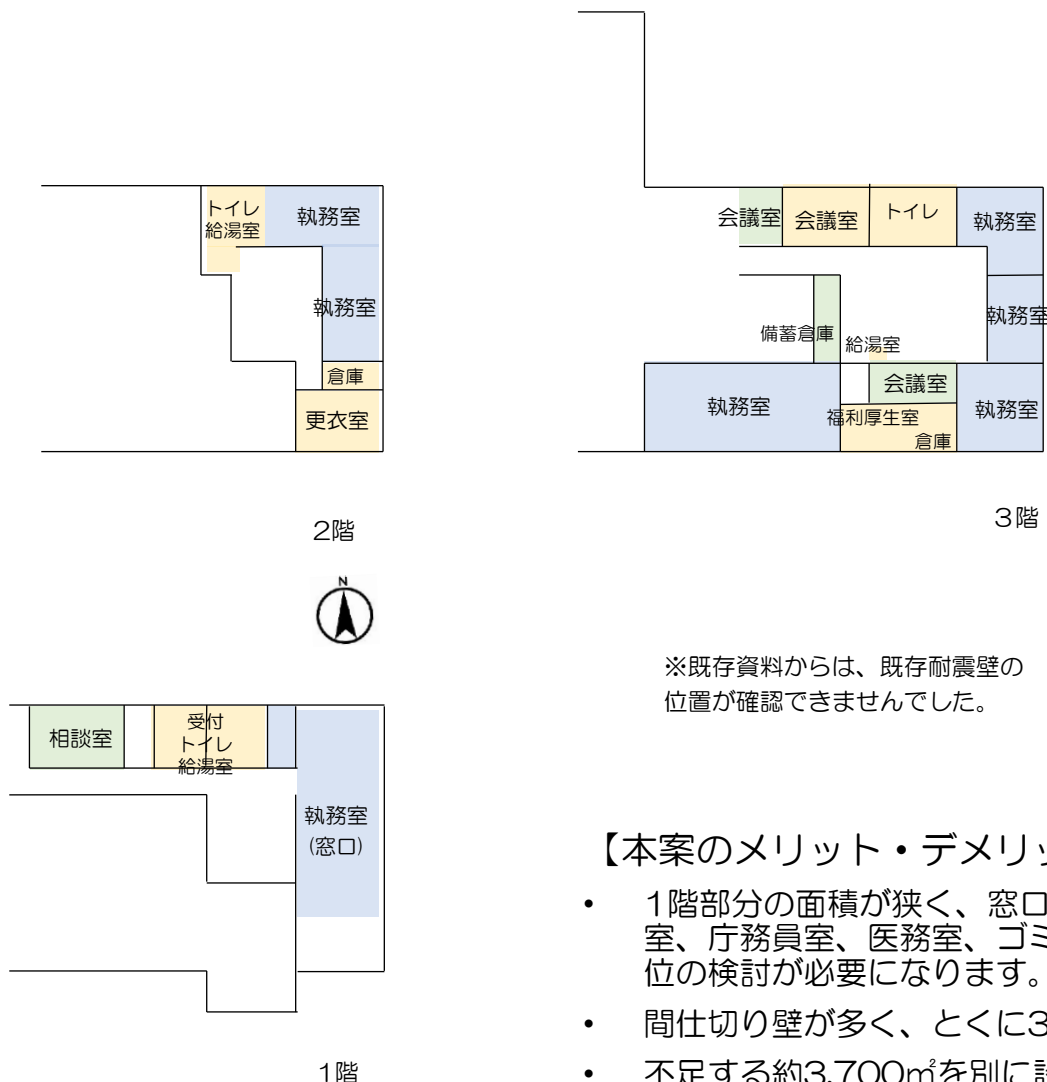
	諸室名	面積 (㎡)	必要面積に 対する割合		諸室名	面積 (㎡)	必要面積に 対する割合
事務室	事務室	1,178	99.8%	固有業務	議場機能	530	101.0%
	会議室(主に職員用)	80	100.0%		書庫	130	108.3%
	倉庫	140	100.0%		相談室	36	144.0%
	宿直室(当直室)	13	100.0%		会議室	340	71.6%
	庁務員室	12	100.0%		サーバー室(電算室/OA室)	30	100.0%
	湯沸室	30	100.0%		印刷室	20	100.0%
	受付及び巡視溜	7	100.0%		備蓄倉庫	0	0.0%
	便所及び洗面所	188	235.0%		機械室	306	98.4%
	福利厚生室(職員休憩室)	13	100.0%		電気室・ポンプ室	61	100.0%
	更衣室(ロッカールーム)	100	100.0%		自家発電室	20	100.0%
付属所要室	医務室	55	100.0%	設備	玄関、広間(ロビー)、廊下、階段室	1,547	129.8%
	ゴミ庫	8	100.0%		合計	4844	105.4%

【本案のメリット・デメリット】

- 延床面積が必要面積を上回っているが、片廊下で交通部面積が多いことなどから、会議室135㎡、備蓄倉庫100㎡が不足します。
- 体育館は使用しない計画としていますが、不足分を体育館に設けることも可能です。
- 渡り廊下一部の劣化や施設全体のコンクリート強度のばらつきが見られ、使用の可否を含めて詳細な検討が必要です。

6. プランニング検討

④NTT当別ビル ゾーニング案



	諸室名	面積 (㎡)	必要面積に 対する割合
事務室	事務室	336	28.5%
	会議室(主に職員用)	24	30.0%
	倉庫	22	15.7%
	宿直室(当直室)	0	0.0%
	庁務員室	0	0.0%
	湯沸室	10	33.3%
	受付及び巡視溜	6	85.7%
	便所及び洗面所	61	76.3%
	福利厚生室(職員休憩室)	13	100.0%
	更衣室(ロッカールーム)	24	24.0%
	医務室	0	0.0%
	ゴミ庫	0	0.0%
	議場機能	0	0.0%
	書庫	0	0.0%
業務支援	相談室	27	108.0%
	会議室	30	6.3%
	サーバー室(電算室/OA室)	7	23.3%
	印刷室	7	35.0%
	備蓄倉庫	12	12.0%
設備	機械室		0.0%
	電気室・ポンプ室		0.0%
	自家発電室		0.0%
交通	玄関、広間(ロビー)、廊下、階段室等	231	19.4%
	合計	810	17.6%

【本案のメリット・デメリット】

- 1階部分の面積が狭く、窓口機能を配置すると1階に置くべき機能(宿直室、庁務員室、医務室、ゴミ庫など)を十分に配置できないので、優先順位の検討が必要になります。
- 間仕切り壁が多く、とくに3階は諸室の配置が難しい。
- 不足する約3,700㎡を別に設ける必要があります。
- 必要面積の割合のとおり全ての諸室は配置できません。

7. 調査・検討のまとめ

	現庁舎	白樺コミセン	旧当別小学校	NTT当別ビル
面積	活用面積 3,076㎡ 不足面積 1,800㎡	活用面積 1,376㎡ 不足面積 3,000㎡	活用面積 4,844㎡ 不足面積 235㎡	活用面積 810㎡ 不足面積 3,700㎡
耐震性能	大規模地震で倒壊する危険性が高い。	大規模地震で倒壊する危険性がある。	大規模地震で倒壊する危険性が低い。	大規模地震で倒壊する危険性が低い。
劣化状況	外装・内装の劣化が激しい。屋根防水工事が必要。	内装は一部、改修が必要。屋根防水工事が必要。	内装は一部、改修が必要。屋根防水工事が必要。	確認中
平面プラン	約1,800㎡が収まらず、執務室及び関係諸室の約半分を別途設ける必要がある。耐震壁・耐震ブレースによりプランの変更がしにくい部分がある。特に1階は検討が必要である。	約3,000㎡を別途設ける必要があり、本庁舎とはならない。アリーナ部は分割での使用がしにくいことや、音の反響、空調効率等の課題がある。	廊下等の面積が多いことから、235㎡の不足がある。体育館の使用や別施設活用、敷地内増設など検討の余地がある。渡り廊下一部の劣化や施設全体のコンクリート強度のばらつきが見られ、使用の可否を含めて詳細な検討が必要である。	約3,700㎡を別途設ける必要があり、本庁舎とはならない。1階の面積が狭いことや諸室が細かく区切られている等諸室配置がしにくい。

現状、個々の建物の活用検討を行っているが、現庁舎と白樺コミセン、旧当別小学校とNTT当別ビル等、組合わせて活用することも考えられます。

活用にあたっては、さらに劣化状況の詳細調査や手続きに関する確認が必要です。

8. 既存施設活用の事例

①庁舎改修事例

減築により耐震補強量や改修工事費を削減した事例



【改修前】
階数：地上 8 階
地下 1 階
延床面積：約 28,000 m²
構造：SRC 造



【改修後】
階数：地上 6 階
地下 1 階
延床面積：約 25,000 m²
構造：SRC 造

出典：国交省HP (<https://www.mlit.go.jp/>)



施設名	事例Ⅰ
用途	庁舎
以前の用途	庁舎
建築時期	1960年
改修時期	2015～2019年
延床面積	25,000m ²
改修費	約85億6200万円
備考	防災機能は隣接する平成12年建設の建物に移動し、減築&耐震補強を行った棟については用途指標Ⅱ類(Is値0.75以上)までの回復とした。

8. 既存施設活用の事例

①既存施設の活用事例

内装に地場産材の木材を活用した事例

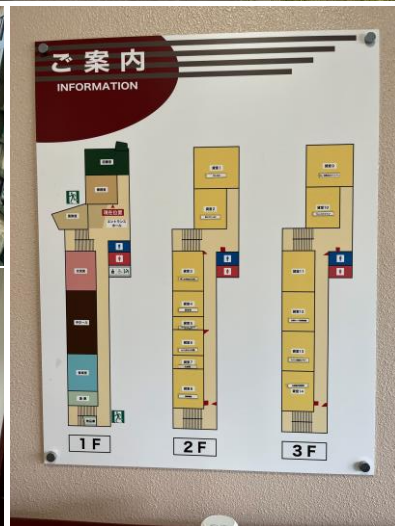


施設名	事例 2
用途	庁舎
以前の用途	高等学校
建築時期	1982年度
廃校時期	2007年度
活用開始時期	2011年度
延床面積	約8,500㎡
改修費	約14.5億円
備考	RC造5階建て

8. 既存施設活用の事例

②道内の既存施設の活用事例

既存からあまり変えず、費用を抑えて活用している事例



施設名	事例3
用途	コミセン、図書館
以前の用途	小学校
建築時期	1951年
廃校時期	2004年3月
活用開始時期	2009年4月
延床面積	校舎棟：2,379㎡ 体育館：886㎡
改修費	約4.4億円（耐震改修含む）
備考	校舎棟：鉄筋コンクリート造 地下1階地上3階建 体育館：鉄骨造 地上1階建

8. 既存施設活用の事例

②道内の庁舎改修事例

既存を活用しつつ、
増築も行う事例

NO PRINT

施設名	事例4
用途	庁舎
以前の用途	庁舎
建築時期	1981年
改修時期	2025～2026年（予定）
延床面積	3,600㎡
改修費	約22億円
備考	基本計画段階 既存庁舎の減築・耐震補強・長 寿命化工事、既存施設の一部解 体工事、増築工事、ZEB化工事

9.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

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
------	------------------