

当別町新庁舎建設検討委員会  
検討報告書（案）

令和6年2月

当別町新庁舎建設検討委員会

## 目次

---

### 新庁舎建設検討委員会検討報告書について

1. 新庁舎建設検討委員会の検討事項について . . . . . 1
2. 令和4年度検討のまとめ . . . . . 2
3. 令和5年度検討のまとめ . . . . . 3
4. 新庁舎建設検討委員会の整備方針について . . . . . 4
5. 今後の考え方について . . . . . 4

### 資料

1. 令和3年度検討委員会 開催経過 . . . . . 5
2. 令和4年度検討委員会 開催経過 . . . . . 5
3. 令和4年度検討委員会 検討概要 . . . . . 5
4. 令和5年度検討委員会 開催経過 . . . . . 11
5. 令和5年度検討委員会 検討概要 . . . . . 11

# 新庁舎建設検討委員会検討報告書について

## 1. 新庁舎建設検討委員会の検討事項について

当別町庁舎建設基本構想（素案）を基に、令和4年2月より検討を進めてきましたが、令和4年度には「庁舎規模の適正化」や「既存施設の有効活用」による事業規模の縮減について検討を行い、令和5年度には、前年度の検討を受け「既存施設活用の検討」を進めてきました。

しかしながら、近年、世界的な原材料の品薄・資材高騰の影響により、建設業では、かつて経験のない建設費高騰や労務費の引き上げが発生している状況下において、町内では北海道医療大学の移転決定の表明がされ、将来的なまちづくりの方向性の見直しが必要とされる状況であります。

このような当別町をとりまく情勢の変化を考慮した議論を進めてきましたので、「新庁舎建設検討委員会検討報告書」として整理しました。

| 新庁舎建設検討委員会検討内容 |                                                               |
|----------------|---------------------------------------------------------------|
| 庁舎規模           | 国土交通省の基準等を基に試算した面積を基にICTの活用、社会情勢、事業費削減、複合化の有無等を含め過大とならない規模を検討 |
| 庁舎機能           | 不足している防災に関する機能、利便性、職務の効率化につながるICTの活用等庁舎に付属させる機能を検討            |
| 建設場所           | 事業費、交通アクセス、用地の確保し易さ等様々な条件を考慮し、まちの賑わいづくりにつながる建設地の検討            |
| 事業手法           | 総事業費の削減、長期的な財政負担の低減を考慮し、所有形態の見直しも含めた事業手法を検討                   |



| 主な検討事項 |                    |
|--------|--------------------|
| 令和4年度  |                    |
| 検討事項1  | 『庁舎規模の適正化』の検討      |
| 検討事項2  | 『既存施設を活用した分散配置』の検討 |
| 令和5年度  |                    |
| 検討事項3  | 『既存施設利活用』の検討       |
| 検討事項4  | 『整備方針』の検討          |

## 2. 令和4年度検討のまとめ

主な内容としては、新庁舎機能、防災機能、ICT 機能、建設費、町財政状況など、庁舎機能・規模に関することを中心に検討を進め、事業規模の見直しについては、複合化ではない庁舎単体での検討や、面積規模の適正化・兼用化の検討、既存施設を活用した分散配置の検討を行いました。

庁舎規模の適正化や兼用化の検討の結果、必要面積は基本構想(素案)の 5,140 m<sup>2</sup>から、必要機能の再検討や諸室の兼用化を行うことで 4,597 m<sup>2</sup>まで縮減され、事業費の削減が可能と整理しました。

また、既存施設を活用した分散配置の可能性の検討では、NTT 当別ビルへ執務室の一部分散や倉庫機能の分散により、庁舎の新築面積が削減できることを確認したが、改修費、リース費、駐車場の確保等、今後、検討が必要であると整理しました。

### 主な検討事項

#### 検討事項 1

『庁舎規模の適正化』の検討 (5,140 m<sup>2</sup> ⇒ 4,597 m<sup>2</sup>)

##### ①面積規模の再検討

- ・必要機能の再検討や導入不要な諸室の確認
- ・バリアフリー、防災対策に関わる面積の検討

##### ②兼用化の検討

- ・防災対策室と会議室の兼用、用具庫と倉庫の兼用
- ・町民交流スペースとロビー、廊下等の兼用

#### 検討結果

現庁舎での防災機能の確保や不便解消等による拡充が必要となる機能・施設があるものの、面積の縮減化の可能性を検討した結果、4,597 m<sup>2</sup>まで縮減可能である。

#### 検討事項 2

『既存施設を活用した分散配置』の検討

##### ①庁舎機能の一部機能の分散化検討

- ・モデルケースとして NTT 当別ビルを活用した配置案の検討

##### ②倉庫や書庫としての既存施設の活用

- ・庁舎外に配置する倉庫・書庫の検討

#### 検討結果

既存施設への配置により、新庁舎規模の縮減が可能となる。また、倉庫・書庫については、積極的に庁舎以外のストック可能な空間を確保していくことが重要である。

### 3. 令和5年度検討のまとめ

主な内容としては、既存施設の利活用調査に基づく調査内容、既存施設の組み合わせ、整備方針について協議を行いました。

現庁舎、白樺コミュニティーセンター、旧当別小学校、NTT 当別ビルの4施設を対象とした、既存施設を活用による庁舎建設の組み合わせパターンを抽出し比較検討を行いました。

各施設の既存資料や目視調査に基づく劣化具合の確認を行い、既存施設の活用と新築による複数の組み合わせパターンによる、耐震安全性や耐用年数のほか、概算事業費による比較を行いました。当別町をとりまく情勢の変化やICT化等による庁舎に対するニーズの変化が大きいなか、新庁舎建設の時期についての検討が必要となることも想定した、現庁舎における耐震補強パターンについての検討も行い、新庁舎建設における整備方針を整理しました。

#### 主な検討事項

##### 検討事項3

『既存施設利活用』の検討

##### ①既存施設の現況確認

- ・ 4施設の確認（現庁舎・白樺コミセン・旧当小・NTT ビル）

##### ②組み合わせパターンの検討

- ・ 可能性の高い5パターンについて検討

##### ③現庁舎耐震補強パターンの検討

- ・ 耐震補強のみパターンの検討

##### ④概算事業費の算出

- ・ 新築及び改修に係る概算工事費の目安の算出

##### 検討結果

既存施設を複数活用するパターンは、改修や耐震安全性に伴う課題があるため、「新築のみ」もしくは「新築＋既存施設」の活用が基本となる。しかしながら、町をとりまく情勢の変化による、新庁舎建設時期を遅らせることも考慮した「現庁舎の耐震補強」での検討も必要。

## 4. 新庁舎建設検討委員会の整備方針

社会情勢の変化に柔軟な対応をすることや、将来的な町の負担を抑えることを念頭に  
にした議論も進めてきましたが、将来的なまちづくりの方向性に合致した新庁舎建設  
を目指すことが必要と考え、建設規模や建設時期についてはしっかりと見定める必要  
がありますので、新庁舎建設の方向性を「整備方針」として整理しました。

### 整 備 方 針

- ① 庁舎建設の目指すべき整備方針は「新築」を基本とし、既存施設を  
活用した分散配置も含めた整備とする。
- ② 建設時期は、町を取り巻く情勢を見定めるため、遅らせることもや  
むを得ない判断と考える。
- ③ 「新築」までの期間は、現庁舎の耐震性の確保が優先事項となるた  
め、早急に調査を行い耐震補強に向けた検討を進めることが必要と  
考える。
- ④ 検討委員会にて議論を進めてきた、まちづくりに寄与する庁舎建設  
などの、基本構想に伴う意見は庁舎建替え等に対する提言とする。
- ⑤ 既存施設を活用した分散配置については、建設時期までの期間にお  
いても積極的に活用し利便性の向上など有効性を確認していく。

## 5. 今後の考え方

庁舎建設の目指すべき整備方針は「新築」を基本としており、これまで庁舎建設基  
本構想（素案）を基に、事業規模や既存施設の利活用による分散配置の検討が進めら  
れてきましたが、特に、まちづくりに寄与する新庁舎建設のあり方については、単に  
庁舎建設に留まることなく、駅周辺や中心市街地の賑わいや、新たな人の流れの創出  
を意識した議論が行われてきました。

新庁舎建設の検討にあたっては、今後のまちづくりの方向性に基づいた議論が必要  
となりますが、事業手法、建設場所、複合化、災害対策、再生可能エネルギーの活用  
などの新庁舎に必要となる事項の検討や、これまで議論を続けてきたまちづくりの視  
点についての検討は、現庁舎の耐震化に向けた検討状況による耐震補強の方向性をふ  
まえ、今後も継続した検討が必要であると考えます。

### 1. 令和3年度検討委員会 開催経過

- ・令和4年 2月24日：第1回検討委員会（当別町庁舎建設基本構想(素案)について）

### 2. 令和4年度検討委員会 開催経過

- ・令和4年 6月 2日：第1回検討委員会（新庁舎機能について）
- ・令和4年 8月 9日：第2回検討委員会（防災機能、ICT 機能について）
- ・令和4年 9月30日：第3回検討委員会（建設費、町財政状況について）
- ・令和4年12月16日：第4回検討委員会（分散配置、補助制度について）
- ・令和5年 2月 8日：第5回検討委員会（検討内容の確認）
- ・令和5年 3月22日：第6回検討委員会（検討内容とりまとめ）

### 3. 令和4年度検討委員会 検討概要

#### （1）庁舎規模の適正化の検討

現庁舎での不便解消やバリアフリーに應えるため、現庁舎から機能を拡充すべきものもある。一方では、ペーパーレス化による書類置き場や、会議室などの固定的な諸室を兼用的に利用することで、削減できるものがあるかを精査する。

#### ① 面積規模の再検討

##### A 導入不要な諸室の確認

##### ○食堂・売店

業者が入る予定がないため、設けない。

##### ○複合化施設

庁舎規模の縮小を優先し、複合化は行わないものとする。

##### B バリアフリー・防災対策に関わる面積

##### ○トイレ

基準から算出した面積としていたが、現状のトイレ面積よりも小さい面積となっていた。バリアフリー化・多目的トイレの設置等を考慮し、最低限現在のトイレと同等の広さとする。

##### ○防災備蓄倉庫

職員 180 名＋来庁者 120 名分の食料、水、毛布の備蓄に加えて、当別町防災備蓄計画により予備分の備蓄、他地区の備蓄を保管する必要があるこ



とを考慮して、面積を見直す。

#### ○自家発電室

必要容量を確認し、設置面積を検討。

### C 現施設の利用実態を踏まえた見直し

#### ○書庫

現状の書類量の確認を行い、古い文書や重複する文書の処分により 30% 削減を行うことを想定し、可動棚を使用して効率的に収納した場合の必要面積を算出した。

#### ○サーバー室

増強予定はないため、現庁舎と同程度とする。

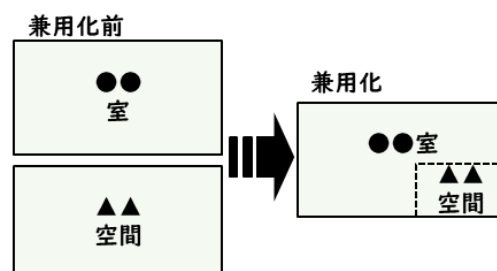
## ② 兼用化の検討

庁舎にとって必要な機能ではあるが、常に必要な機能ではない機能、他諸室の一部の利用で代替ができる機能について、下記の通り兼用化の方法を整理した。

#### <兼用化①の考え方>



#### <兼用化②③の考え方>



### A 防災対策室と会議室の兼用

災害時の拠点となる機能・施設であり、庁舎に欠かすことはできないが、災害時以外には使用しない機能・施設となる可能性が高いため、会議室と兼用することで利用率を高める。浸水しない階に設ける、町長室や災害関係部署との連携が取れる、災害対策本部として十分な面積の部屋とする、災害時に必要な設備を設ける等、防災対策室として十分な機能を持った会議室を整備する。

⇒防災対策室(50 m<sup>2</sup>)と会議室を兼用し、「会議室」として整備

### B 用具庫と倉庫（車庫）の兼用

現状、専用の用具庫が必要とされるものを置く予定はなく、掃除用具・除雪用具等は、倉庫や車庫に少し置ける程度で問題ないため用具専用の倉庫は設けないものとする。用具の内容に合わせて、倉庫や車庫に適宜配置する。



倉庫等は設計時に何を置くか再度確認して、設置場所や面積、棚の有無などの確認を行うものとする。

⇒用具庫(7㎡)と倉庫(車庫)を兼用し、「倉庫」として整備

### C 町民交流スペースとロビー・廊下等を兼用

庁舎内で催事を行う予定はなく、町民のコミュニケーションの場としての町民交流スペースを想定しているため、専用の広いスペースは不要であると考えられる。

情報発信コーナーやコミュニティスペースは、ロビーや待合空間を兼用し、町民ギャラリーは廊下やロビーに展示コーナーを設ける事で、専用空間は設けないものとする。

⇒町民交流スペース(50㎡)ロビー廊下等と兼用して「玄関、広間(ロビー)、廊下、階段室等」として整備

諸室規模の再検討及び兼用化を行ったことで、庁舎の必要面積は、基本構想(素案)の5,140㎡から、543㎡減り、4,597㎡となった。

| 対象機能・施設    |          | 検討方法                                                | 適正化前 | 適正化後 | 差     |
|------------|----------|-----------------------------------------------------|------|------|-------|
| 面積が増える要素   | トイレ      | バリアフリー化・多目的トイレの設置等を考慮し、最低限現在のトイレと同等の広さとする。          | 58㎡  | 80㎡  | +22㎡  |
|            | 防災備蓄倉庫   | 庁舎以外に備蓄スペースを確保できるが、機能として拡充                          | 50㎡  | 100㎡ | +50㎡  |
| 面積が減る要素    | 書庫       | 現状の書類量の確認を行い、古い文書や重複する文書の処分により30%削減を行うこととして、必要面積を算出 | 400㎡ | 120㎡ | -280㎡ |
|            | 自家発電室    | 必要容量を確認し、設置面積を検討。                                   | 30㎡  | 20㎡  | -10㎡  |
|            | サーバー室    | 増強予定はないため、現庁舎と同程度とする。                               | 50㎡  | 30㎡  | -20㎡  |
| 導入を見送る要素   | 食堂・売店    | 規模縮小を優先、業者が入る予定がないため、設けない。                          | 90㎡  | 0㎡   | -90㎡  |
|            | 複合化施設    | 規模縮小を優先し、設けない。                                      | —    | 0㎡   | —     |
| 兼用化を行う要素   | 防災対策室    | 会議室と兼用するため、専用に設けない。                                 | 50㎡  | 0㎡   | -50㎡  |
|            | 用具庫      | 倉庫と兼用するため、専用に設けない。                                  | 7㎡   | 0㎡   | -7㎡   |
|            | 町民交流スペース | ロビーと兼用するため、専用に設けない。                                 | 50㎡  | 0㎡   | -50㎡  |
| 延面積に比例     | 廊下・ロビー等  | 町民交流スペースを除く諸室合計面積の35%                               | 50㎡  | 50㎡  | -108㎡ |
| 基本構想素案からの差 |          |                                                     |      |      | -543㎡ |

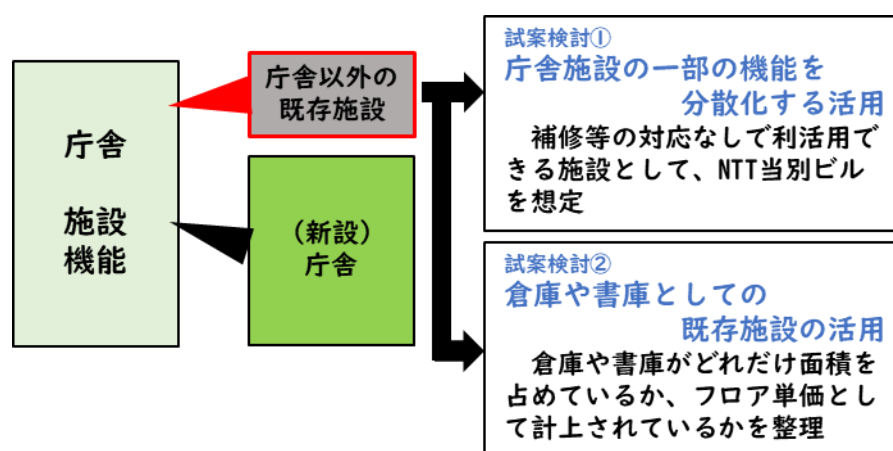
|                   | 現庁舎                | 基本構想値              | 適正化値               |
|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 必要面積<br>(内、執務室面積) | 3,266㎡<br>(1,040㎡) | 5,140㎡<br>(1,180㎡) | 4,597㎡<br>(1,180㎡) |

## (2) 既存施設を活用した分散化配置の可能性の検討

既存施設の活用を考えるにあたって、公共施設の立地状況や老朽化状況を踏まえると、公共施設が点在しているものの、老朽化が進んでいることから、補修等の対応なしでは利活用できる施設はない。

そのため、現段階では、既存施設として老朽化が著しく進行していない、NTT当別ビルをモデルケースとして検討した。

また、庁舎機能の機能としては必要であるものの、人が滞在し利用する使い方ではなく物を置き保管するスペースは、常に新庁舎にて確保する必要性が低いと考え、山積しつづける行政手続き書類等を保管する書庫や倉庫についても分散化が図れるかを検討した。



### ① NTT ビルの活用

NTT 当別ビルの活用を既存施設活用の試案検討として、導入可能な機能や施設、また庁舎以外に配置することによるメリット、デメリットについて整理した。



既存施設の立地環境の特性を NTT 当別ビルに当てはめると、駅南側の商業エリアとしての土地利用を踏まえ、住民が来庁する利便性の向上となる機能の配置を考えた。NTT 当別ビルでは、一部の事務室、会議室等を配置可能であると考え、その配置面積を算定した。

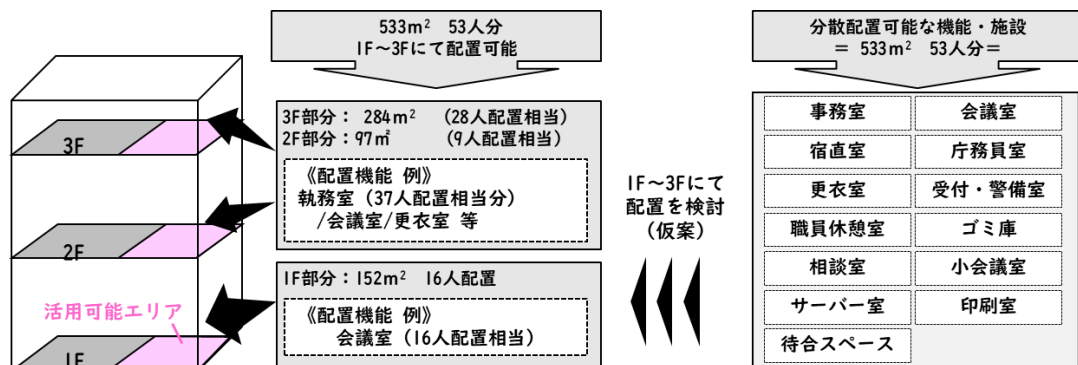
#### 貸床部に配置する機能の按分面積

$(1180+288+150+170) \text{ m}^2 \div 180 \text{ 人}$   
 $= 9.93 \dots \text{ m}^2/\text{人}$

#### 収容人数

施設面積 533  $\text{m}^2$   
 $\div$  按分面積 9.93  $\text{m}^2/\text{人}$   
 $= 53.67 \dots \text{ 人}$

| 分類     | 必要機能<br>諸室                            | 適正化面積 |       | 分散案 |                  |             |     |
|--------|---------------------------------------|-------|-------|-----|------------------|-------------|-----|
|        |                                       | 面積    | 小計    | 新庁舎 | NTT 施設<br>貸床 共用部 | その他<br>公共施設 |     |
| 事務室    | 事務室                                   | 1,180 | 1,180 | ○   | ○                |             |     |
| 付属所要室  | 会議室、宿直室、庁務員室、更衣室、<br>受付・警備室、職員休憩室、ゴミ庫 | 288   | 538   | ○   | ○                |             |     |
|        | 給湯室、便所及び洗面所                           | 110   |       | ○   |                  | ○           |     |
|        | 倉庫                                    | 140   |       |     |                  |             | ○   |
| 固有業務室等 | 議場、議場関係諸室                             | 525   | 525   | ○   |                  |             |     |
| 書庫     | 書庫                                    | 120   | 120   |     |                  |             | ○   |
| 業務支援機能 | 相談室、小会議室、サーバー室、印刷室                    | 150   | 650   | ○   | ○                |             |     |
|        | 大会議室、防災対策室                            | 400   |       | ○   |                  |             |     |
|        | 備蓄倉庫                                  | 100   |       |     |                  |             | ○   |
| 設備関係   | 機械室、電気室等                              | 392   | 392   | ○   |                  | ○           |     |
| 交通部分   | 待合スペース                                | 170   | 1192  | ○   | ○                |             |     |
|        | 階段、廊下等                                | 1022  |       | ○   |                  | ○           |     |
| 合計     |                                       |       | 4,597 | —   | 533              | —           | 360 |



### 既存施設活用のメリット

- ・ 民間の遊休不動産を活用する等、官民連携の動きとしてお互いがWIN-WINの関係の事業となる。
- ・ 職員と窓口利用者の人流を駅南側で生み出すことができるため、周辺開発と相乗的に賑わいが生まれることが期待される。

### 既存施設活用のデメリット

- ・ ビルにエレベーターが設置されていないことから、窓口機能を 1F に配置するものの、上下の移動がバリアフリーには非対応。
- ・ 長期間使用されていない施設であることや多機能トイレがないことから、設備改修工事および多機能トイレの改修工事が必要。
- ・ 設置可能なデスクは、非常に窮屈なものとなる。
- ・ トイレや廊下などの共用部は、窓口利用者が利用することになるため、NTT 当別の理解や利用ルールの取決めが必要になる。
- ・ 将来的に永続的にビルを借用できるか、現時点では担保がない。

### ② 倉庫などとしての活用

倉庫や書庫については、電子化やペーパーレス化によって、紙媒体としてストックしておくものは減少しつつあるものの、行政書類としては原本保管が必要なものがあるため、配置機能としては確保しなければならない。

倉庫や書庫は、ある程度庁舎自体へ設置すべきものの、最大にして約 360  $\text{m}^2$

の施設を新庁舎外に配置し、面積規模の縮減が可能となる。

※使用頻度が高いものを置く倉庫など、一部、分散配置できない面積を検討が必要である。

分散化した場合の庁舎面積  $4,597 - 360 = 4,237 \text{ m}^2$   
 $360 \text{ m}^2 \times 78.2 \text{ 万円} = \text{約} 3 \text{ 億円の削減となる。}$   
 また、執務室についても分散化することで更にコンパクト化も可能となる。

| 諸室名       |                   | 面積規模 (m <sup>2</sup> ) |              |             | 分散配置可能な施設等<br>(○：可能である) |      |
|-----------|-------------------|------------------------|--------------|-------------|-------------------------|------|
|           |                   | 現庁舎                    | 基本構想<br>(素案) | 適正化<br>結果面積 |                         |      |
| 庁舎機能      | 執務室等              | 1,114                  | 1,180        | 1,180       | ×                       |      |
|           | 会議室 (庁内会議用)       | 207                    | 80           | 80          | ×                       |      |
|           | 倉庫                | 58                     | 140          | 140         | ○                       | -140 |
|           | トイレ、更衣室、守衛室、医務室等  | 320                    | 393          | 318         | ×                       |      |
| 庁舎に付随する機能 | 議場 (傍聴席含む)、議会関係諸室 | 463                    | 525          | 525         | ×                       |      |
|           | 書庫                | 49                     | 400          | 120         | ○                       | -120 |
|           | 会議室               | 360                    | 475          | 475         | ×                       |      |
|           | 備蓄倉庫              | 27                     | 50           | 100         | ○                       | -100 |
|           | 相談室、サーバー室 等       | 32                     | 145          | 75          | ×                       |      |
| 設備室       | 機械室、電気室、自家発電室     | 100                    | 402          | 392         | ×                       |      |
| 共有部       | 玄関、ロビー、廊下、階段室等    | 897                    | 1300         | 1,192       | ×                       |      |
| 町民交流スペース  | 町民ホール、コミュニティスペース  | 18                     | 50           | 0           | ×                       |      |
| 合計        |                   | 3,627                  | 5,140        | 4,597       |                         | -360 |

### (3) 算定面積と事業費の算出

庁舎の面積規模の適正化を検討した結果、約 4 億円のコストの縮減をしつつ、防災等の必要となる機能を確保することが可能である。

財政健全化に向けては、更なる面積規模の縮減は望まれるものの、見直しによる庁舎規模 4,597 m<sup>2</sup>が限度であると判断する。

なお、既存施設の活用を行う場合、活用する既存施設の状態次第とはなるものの、数億円単位でのコスト縮減が可能となる。

(参考：事業費単価は 782 千円/m<sup>2</sup>)

| 検討経過                                  | 検討案                                            | 面積規模                             | 概算事業費                   |
|---------------------------------------|------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| 令和 3 年度までの検討                          | 現庁舎                                            | 3,654m <sup>2</sup>              | —                       |
|                                       | 基本構想素案                                         | 5,140m <sup>2</sup>              | 約 40 億円                 |
| 2 章 庁舎規模の適正化の検討<br>①面積の見直し<br>②兼用化の検討 | 構想素案見直し案                                       | 4,597m <sup>2</sup>              | 約 36 億円<br>(▲4 億円)      |
| 3 章 既存施設を活用した分散配置の可能性を検討              | ケース①<br>庁舎の一部の機能を分散化する既存施設の利用<br>(NTT 当別ビルケース) | 《新庁舎》<br>4,064m <sup>2</sup>     | 約 32 億円<br>(▲4 億円)      |
|                                       |                                                | 《NTT 当別ビル》<br>533m <sup>2</sup>  | 賃料等、一部改修費用、<br>駐車場借り上げ料 |
|                                       | ケース②<br>倉庫や書庫としての既存施設の活用                       | 《新庁舎》<br>4,237m <sup>2</sup>     | 約 33 億円<br>(▲3 億円)      |
|                                       |                                                | 《庁舎外の倉庫・書庫》<br>360m <sup>2</sup> | 書棚設置費用や<br>セキュリティ強化料金等  |
|                                       | ケース①、②を併用して分散配置                                | 《新庁舎》<br>3,704m <sup>2</sup>     | 約 29 億円<br>(▲7 億円)      |



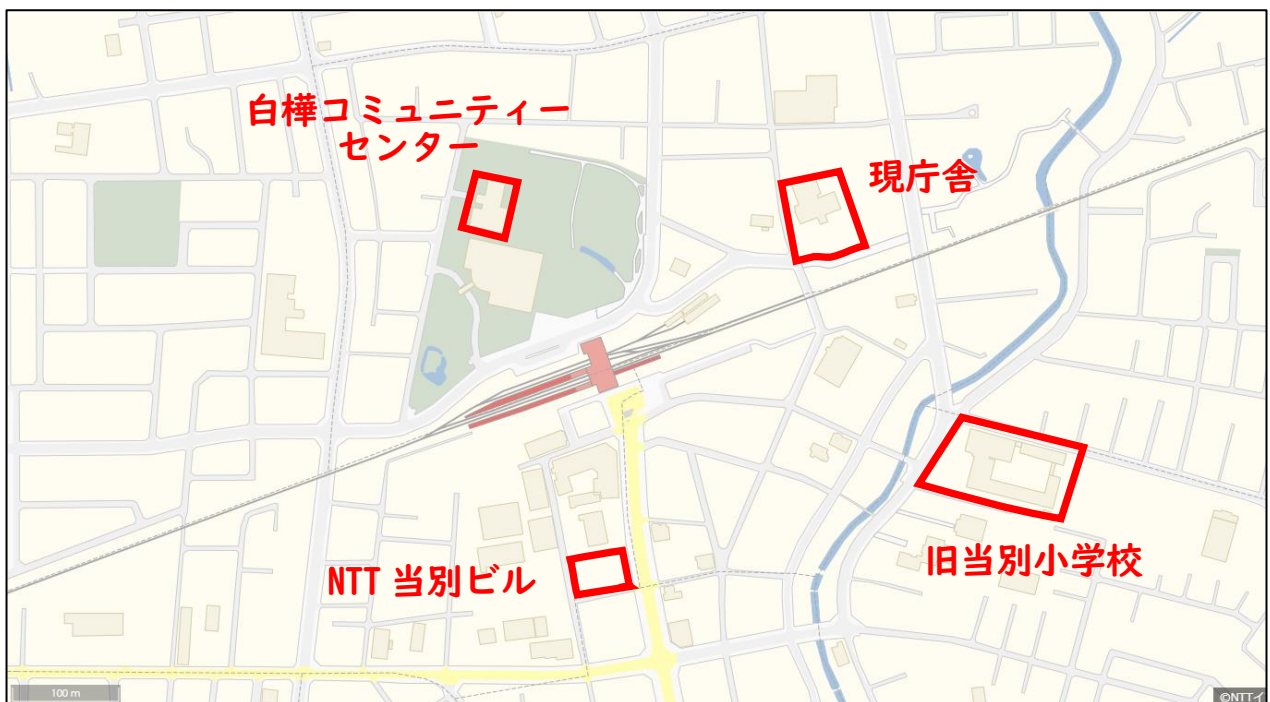
## 4. 令和5年度検討委員会 開催経過

- ・令和5年 7月 6日：第1回検討委員会（検討事項の確認について）
- ・令和5年 9月26日：第2回検討委員会（既存施設の調査内容について）
- ・令和5年10月26日：第3回検討委員会（既存施設の組み合わせについて）
- ・令和5年11月24日：第4回検討委員会（整備方針について）
- ・令和6年 2月19日：第5回検討委員会（検討委員会報告書内容の確認）
- ・令和6年 3月 日：第6回検討委員会（検討委員会報告書について）

## 5. 令和5年度検討委員会 検討概要

### （1）既存施設の活用可能性調査

令和4年度に検討した内容に基づき、活用可能性が高い現庁舎、白樺コミュニティセンター（以後「白樺コミセン」と表記）、旧当別小学校、NTT 当別ビルの4施設を対象に調査を行った。



# ①既存施設現況検討

## 1) 机上調査検討

各施設の既存資料（図面や耐震診断報告書等）から情報の整理を行った。まず、基本情報の整理として主要構造や建設年、改修工事の履歴などを整理した。

|                               | 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 m <sup>2</sup>                                   | 1,376 m <sup>2</sup>                                   | 校舎：4,844 m <sup>2</sup><br>体育館：983 m <sup>2</sup> | 533 m <sup>2</sup><br>(廊下・階段・トイレ等を含むと約 810 m <sup>2</sup> ) |
| 主要構造<br>RC：鉄筋コンクリート造<br>S：鉄骨造 | RC 造 3 階                                               | RC 造 2 階                                               | 校舎：RC 造 3 階<br>体育館：S 造 1 階                        | RC 造 3 階                                                    |
| 建設年                           | 1970 年                                                 | 1980 年                                                 | 校舎：1971, 1972 年<br>体育館：2011 年                     | 1963 年                                                      |
| 所有者                           | 公共                                                     | 公共                                                     | 公共                                                | 民間                                                          |
| 改修工事履歴<br>(直近 15 年)           | 2008 年<br>暖房用ボイラー<br>入替工事<br>2009 年<br>外壁塗装・屋根<br>防水工事 | 2009 年<br>アリーナ屋根張<br>替、アリーナ他<br>床張替<br>2010 年<br>駐車場改修 | 2010 年<br>校舎耐震補強工<br>事(一部内装・<br>建具・トイレ改<br>修を含む)  | 2020 年<br>耐震改修工事                                            |

耐震性能・劣化状況についても整理を行ったが、当時の調査から日数が経過し、劣化が進行している可能性があるため、検討が深度化した際には改めて調査をすべきである。

|                                                | 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<br>(外装内装)                                 | 北側外壁、2 階<br>議会事務室等の<br>床にひび割れあ<br>り。              | 外壁に一部亀裂<br>が見られた。                        | 基礎立上りにひ<br>び割れが見られ<br>る。                          | 屋内、屋外でそれ<br>ぞれのひび割れが<br>見られたが、屋外<br>は 2020 年に改修<br>済み。 |
| コンクリート<br>強度                                   | 設計基準強度<br>17.6                                    | 設計基準強度<br>20.6                           | 設計基準強度<br>18.0                                    | 設計基準強度<br>14.7                                         |
|                                                | コンクリート強<br>度 23.5                                 | コンクリート強<br>度 26.4                        | コンクリート強<br>度 22.6                                 | コンクリート強<br>度 24.8                                      |
|                                                | 設計基準強度を<br>上回っている。                                | 設計基準強度を<br>上回っている。                       | ばらつきが大き<br>いが、平均値は<br>設計基準強度を<br>上回ると推測。          | 設計基準強度を<br>上回っている。                                     |
| 中性化深さ                                          | 今後の進行を予<br>想すると 20 年<br>後に中性化深さ<br>が鉄筋位置に達<br>する。 | 20～30 年経過後<br>においても鉄筋<br>位置まで到達し<br>ない予想 | 今後の進行を予<br>想すると 30 年<br>後に中性化深さ<br>が鉄筋位置に達<br>する。 | 中性化の進行は<br>遅いが、鉄筋の<br>全長に浮き錆が<br>見られる部分が<br>ある。        |
| 耐震性能 IS 値<br>小学校の校舎(南)は<br>耐震補強後、体育館<br>は改築後の値 | 0.24                                              | センター：0.399<br>アリーナ：0.38                  | 校舎(南)：0.68<br>校舎(北)：0.72<br>体育館：新耐震               | 0.60                                                   |
|                                                | 大規模地震で倒壊<br>する危険性が高<br>い。                         | 大規模地震で倒壊<br>する危険性があ<br>る。                | 大規模地震で倒壊<br>する危険性が低<br>い。                         | 大規模地震で倒壊<br>する危険性が低<br>い。                              |

## 2) 現地調査検討

目視調査を行い、図面との整合や劣化具合の確認を行った。

|        | 現庁舎                                                                                                                       | 白樺コミセン                                                                                                                     | 旧当別小学校                                                                                                                          | NTT 当別ビル                                                                                                                 |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 外装     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・裏側はひび割れが多くみられる</li> <li>・窓は破損や結露が見られる</li> </ul>                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・外壁にひび割れが見られる</li> <li>・塗装の剥がれが見られる</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>・一部外壁塗装の膨れが見られる</li> </ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>・外装には大きな劣化は見られない</li> </ul>                                                       |
| 内装     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・床材の劣化が激しい</li> <li>・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</li> </ul>                | <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁紙が一部剥がれている</li> <li>・床材の一部が傷んでいる</li> <li>・アリーナ倉庫の天井が痛んでいる</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>・一部雨漏りにより、天井材や床材の補修が必要</li> <li>・一部床材等は改修が行われており、きれいな部分が多い</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・壁仕上げ材が一部剥がれている</li> <li>・壁にクラックが見られる</li> <li>・床材の一部が傷んでいる</li> </ul>            |
| バリアフリー | <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターがない</li> <li>・車いす用トイレがない</li> <li>・洋式トイレが少ない</li> <li>・トイレブースが狭い</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターがない</li> <li>・階段がらせん階段のみ</li> <li>・車いす用トイレがない</li> <li>・洋式トイレが少ない</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターがない</li> <li>・トイレ改修済み</li> <li>・校舎側の車いす用トイレは設備改修が必要</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>・エレベーターがない</li> <li>・車いす用トイレがない</li> <li>・洋式トイレがない</li> <li>・トイレブースが狭い</li> </ul> |
| 特徴     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・執務室は空間が大きくレイアウト変更がしやすい</li> <li>・トイレが狭く改修にくい</li> <li>・空調設備がない</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積が小さい</li> <li>・アリーナや和室等、広い諸室が多い</li> <li>・空調設備がない</li> </ul>                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積が広い</li> <li>・諸室サイズが揃っている</li> <li>・北側と南側の校舎は1階渡り廊下でのみ接続</li> <li>・空調設備がない</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・面積が小さい</li> <li>・狭い部屋が多い</li> <li>・空調設備がない</li> </ul>                            |

## (2) 既存施設を活用した分散化配置の組み合わせの検討

既存施設を、新庁舎として活用するために大規模改修を行うことを検討し、①様々な組み合わせパターンから5案を採用し、検討を行っていたが、情勢の変化を踏まえて②現庁舎耐震補強のみのパターンについても比較・検討を行った。

### ① 組み合わせパターン

既存施設の活用を行う場合、足りない分を新築で補うことや複数の既存施設を組合わせて使用することも考えられる。下記のような組み合わせパターンがあり、可能性の高い赤字としている5パターンについて、検討を行う。



| 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 ㎡新築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 ㎡新築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       | 既存施設の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    | 既存施設の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           |

## ② 現庁舎耐震補強のみのパターン

現庁舎の耐震性能や老朽化の問題上、早急な新庁舎建設が望まれる一方で、当別町をとりまく情勢の変化や ICT 化等による庁舎に対するニーズの変化が大きい中で、新庁舎建設の時期についても検討が必要となる。

当別町のまちづくりやニーズの変化などを反映した庁舎づくりを行うため庁舎建設時期をずらす場合でも、現庁舎の使用可能限度の目安は約 10 年程度である。その期間でニーズに合った庁舎づくりを検討することも考えられる。ただし、現庁舎を 10 年使用するのであれば、最低限、大地震の際にも倒壊することがないように、既存庁舎の耐震改修を行うことも検討が必要である。



※使用可能年数は既存資料による劣化状況から判断しており、現在の劣化状況によって変わる可能性があります。

①の5パターン+②現庁舎を耐震補強のみ行う案について、情報の整理を行った。

|             | 案①<br>新築のみ                           | 案②<br>現庁舎+新築                             | 案③<br>小学校+新築                             |
|-------------|--------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
| 耐震安全性       | 重要度係数 1.5                            | 重要度係数 1.0<br>新築のみ 1.5                    | 重要度係数 1.0<br>新築のみ 1.5                    |
| 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                                 |
| 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                      |
| 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                             |
| 利用環境        | フレキシブルに活用できるように計画可能                  | 現庁舎は耐震補強が必要となり、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                              |
| 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<br>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<br>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       | 敷地が広いと、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 |

|             | 案④<br>現庁舎+コミセン                           | 案⑤<br>小学校+NTT ビル                                    | 案⑥<br>現庁舎耐震改修                           |
|-------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 耐震安全性       | 重要度係数 1.0                                | 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 | コミセンは隣接し、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                           | 町道で接続                                   |
| バリアフリー      | エレベーター・車椅子トイレ設置が必要<br>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<br>(NTT ビルは所有者と要相談)         | バリアフリー対応に課題がある                          |
| 利便性・賑わい     | コミセンは駅から近く、公園内にある                        | NTT ビルは駅から近い                                        | 周囲に賑わい施設が少ない                            |
| 利用環境        | 現庁舎は耐震補強が必要となり、とくに1階は耐震ブレースなどにより使いづらくなる  | 片廊下で動線は長くなる<br>NTT ビルは部屋が細かく使いにくい                   | 現庁舎は耐震補強が必要となり、とくに1階は耐震ブレースなどにより使いづらくなる |
| 機能持続性       | 既存は劣化状況によるが耐用年数 10～30 年程度<br>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<br>新築は 50～60 年            | 劣化状況によるが耐用年数 10～30 年程度                  |
| ニーズの変化への対応  | 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<br>小学校は敷地が広く、ニーズの変化に対応しやすい | 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      |

既存施設を複数活用する案④・案⑤は建設年も近いと、改修して使用した場合にも近い時期に建替えが必要となる可能性が高いことや耐震安全性についても課題がある。

### (3) 概算事業費の算出

既存施設の改修費用については、調査を行った上で改修計画を行い、改修内容、改修範囲、改修方法等を決定しなければ概算工事費を出すことはできないため、下記の考え方により工事費の目安金額の算出を行う。

現庁舎の耐震補強工事については、既存の耐震診断報告書に記載されている改修計画の概算工事費を時点修正した金額を使用する。

現庁舎および小学校の改修については、屋根防水工事、外壁防水工事、エレベーター増設工事、設備全面改修工事、内装改修工事を行うものと設定する。

また、新築部分に関しては基本構想本文で使用している単価（78.2 万円/㎡）を使用する。庁舎面積は 4,597 ㎡確保するものとし、既存活用を行う場合には不足する面積分を新築とする。

建設費目安金額

|                             | 案 A<br>新築 | 案 B<br>現庁舎耐震補強・<br>改修＋新築 | 案 C<br>小学校改修＋新築 | 案 D<br>現庁舎耐震改修 |
|-----------------------------|-----------|--------------------------|-----------------|----------------|
| 建設費目安<br>什器、備品、引越し<br>費用を除く | 36 億円     | 27 億円                    | 24 億円           | 3 億円           |