資料３－２

当別町新庁舎建設基本構想（最終案）

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．各種計画内の記載内容を踏まえた庁舎整備の方法 9
　１－４．庁舎建替え事業に伴う要点 10

２．基本方針 12
　２－１．庁舎建替えの基本方針 12

３．庁舎規模等の検討 15
　３－１．新庁舎の所要室・面積・設置基準等 15
　３－２．現庁舎に不足している機能の構築 17
　３－３．複合化すべき施設・機能 18
　３－４．庁舎配置案について 19

４．建設候補地の検討 24
　４－１．建設候補地設定のための敷地条件等の把握 24
　４－２．概算事業費の検討 27

５．建設事業手法の検討 28
　５－１．建設事業手法の種類 28
　５－２．事業手法の評価 29

６．本構想のまとめ 31

1．新庁舎整備の必要性

1－1．現庁舎の現状と課題

⑴　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事務所に仕様変更、2009年には外壁等の改修・補修工事を実施しながら55年以上利用してきた。

近年は床のクラック、各種管の液漏れ、雨漏り、隙間風の流入、床の傾斜等、通常業務において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、災害発生時には災害対策本部の設置も危ぶまれる状況である。

さらに、エレベーターや多目的トイレ等の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。

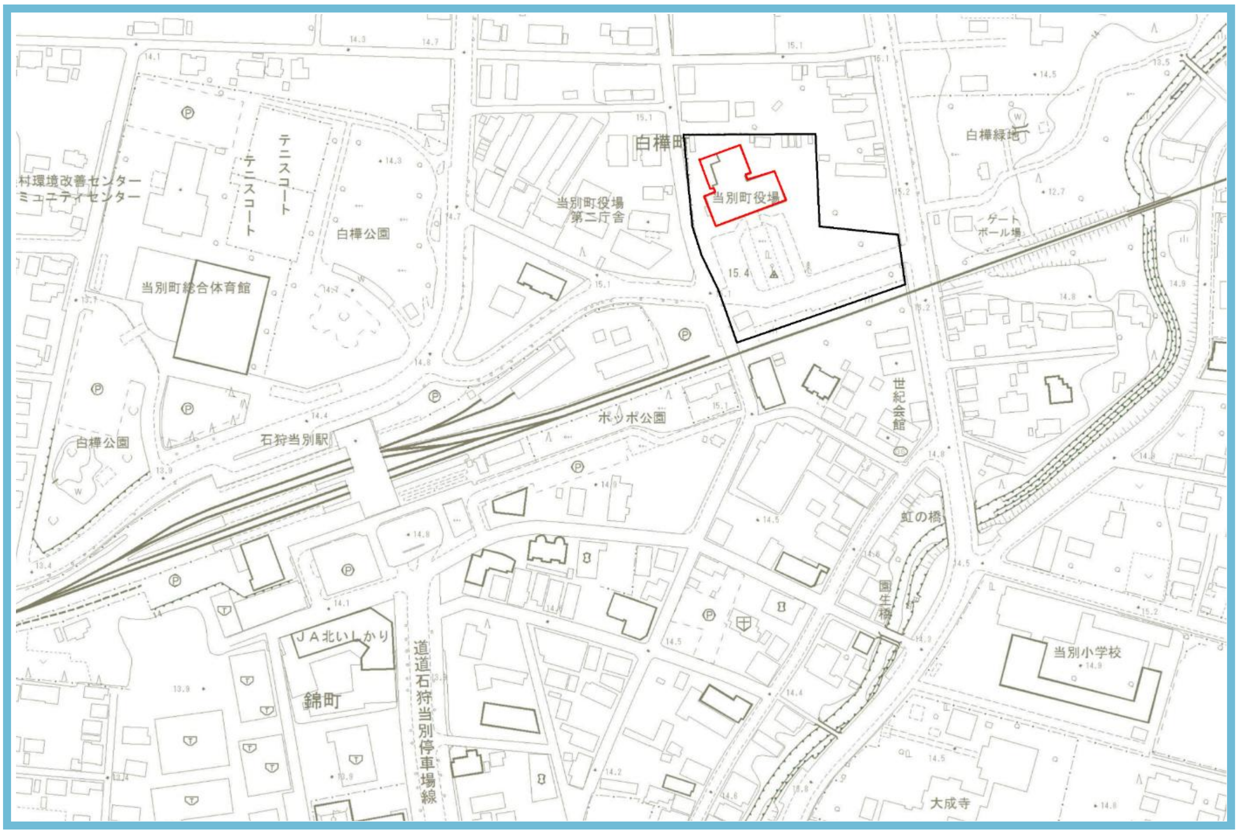
施設概要

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, 117 ㎡
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)

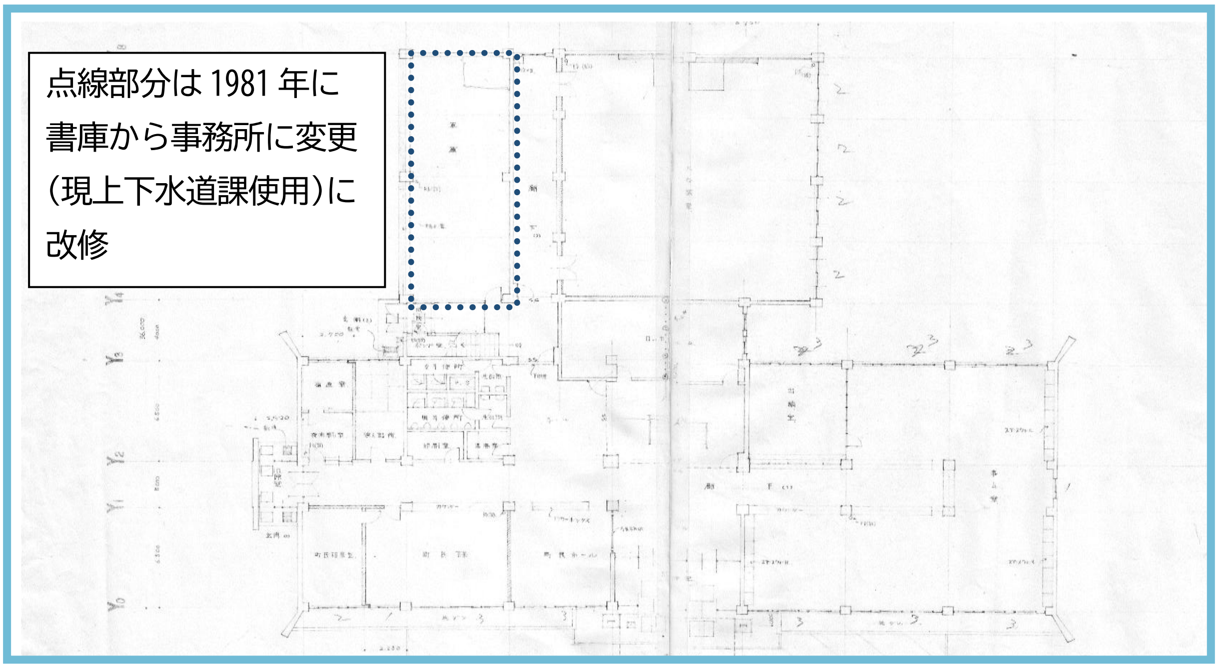
※バリアフリー

高齢者や障害のある方々だけでなく、誰もが社会生活を送る上で不便を感じる障壁（バリア）を取り除き、暮らしやすい環境を創り出す考え方。

現庁舎の外観



庁舎周辺位置図



庁舎配置平面図

⑵　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
３階印刷室スペース天井の雨漏り	
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、天井のたわみ等多数の老朽化による影響箇所がみられる。

⑶　耐震性の状況

過去に実施した耐震診断の結果は下記のとおり。

（2013 年耐震診断結果）

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

※Ｘ方向…建物の長辺軸方向

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

※Ｙ方向…建物の短辺軸方向

＜評価基準＞

ＩＳ値	評価
ＩＳ＜0.3	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

※耐震診断：地震に対する安全性の評価。

※ＩＳ値：構造耐震指標（平成 18 年国土交通省告示 184 号）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。
0.6未満は倒壊し、又は崩壊する危険性があり、耐震性に疑問が生じると判断される。

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」と判断されており、危険性がある状態となっている。

（2024 年耐震化調査結果）

点検部位	所見
建築	経年による全体的な劣化が確認され、来庁者に影響を及ぼす床タイルのひび割れ・欠損・浮きについては早急な改善が必要となる。
電気設備	竣工して以来、設備改修を行っておらず、有事の際や、設備不良により業務に支障をきたす可能性が高いことから、早急な改善が必要である。
機械設備	配管設備等の劣化が進行し、漏水も確認されており、改修が必要。また、執務環境の改善も踏まえ、空調の整備が必要となる。

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、防災拠点として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、文化センター等があげられている。

○ ＪＲ当別駅周辺地区については、役場庁舎等の公共施設などの都市機能を誘導する区域として、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こととしている。

表－01　関連計画における記載内容

【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）

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】 ⑶ 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～ ⑷ 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～ ⑴ 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

【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）

章節項	内容	頁
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 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 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

【当別町公共施設等総合管理計画】（平成28年）

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 ⑴　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
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。	－

【当別町地域防災計画】（平成27年）

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	⑵　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

１－３．各種計画内の記載内容を踏まえた庁舎整備の方法

① コンクリート構造物の耐用年数が 47～50 年程度とされていることに対し、現庁舎は建築後 55 年以上が経過していること
② 現庁舎は、耐震基準を満たしていないこと
③ 現庁舎の耐震診断の結果から耐震化工事、大規模改修にも約 38 億円の多額の費用を要すること
④ 現庁舎の耐震工事を実施しても、その後の供用年数は概ね 10 年しか伸びないこと
⑤ 職務執行中の工事が困難であること

以上のことから、庁舎整備の方法としては、建て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要点

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ロイズタウン駅整備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につなが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を策定し、その方針に基づいて設計・施工へと進めていくべきものと考えている。

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、事業手法等について示していく。

次に今後検討すべき新庁舎に必要な諸条件は、以下のように考える。

⑴　耐震性・安全性・防災性の確保

近年の全国の地震・集中豪雨等自然災害が頻発する状況から、役場庁舎には災害対策本部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、防災性は必須の条件となっている。

⑵　町民サービスや町民交流機能の向上

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、デジタル社会に対応した機能整備など見直し更新が必要とされている。

⑶　町議会議員・町職員の執務環境と福利の向上

近年の夏の気温上昇や、冬期の大雪等の状況により、庁舎内の執務環境の大幅な向上が求められている。

⑷　ユニバーサルデザイン・省エネルギー等への対応

障がい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ゼロカーボン社会の構築に資するための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。

⑸　管理コスト・ライフサイクルコストの縮減

人口減少により行財政の縮減が求められる今日においては、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イクルコストの縮減は重要な検討課題である。

⑹　公共施設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、中心市街地の各商業店舗等と連携し、回遊性を高める必要がある。

⑺ 当別の顔づくりと景観向上や周辺への波及効果

町の公共施設の中心ともなる役場庁舎は、周辺環境と調和したデザインにより、町並み景観の向上を図るとともに、新たな宅地造成など周辺地域の開発の促進につなげることが必要である。

⑻ 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。

⑼ 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。

⑽ 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、最も速やかで効率的な事業スケジュール・建設手法とする必要がある。

２．基本方針

２－１．庁舎建替えの基本方針

(1) 課題と要件

〇 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、町民が利用しやすい窓口体制等が構築されることになり、町民の生活利便性の向上が図られる。

〇 防災性・安全性への対応

　現庁舎は耐震性が不足し、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。

〇 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することが期待出来る。

〇 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。

〇 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。

⑵　取巻く時代潮流

○ ゼロカーボン社会の構築

　地球環境を取巻く深刻な気候変動に対し、社会全体の努力が求められている時代にあり、庁舎建設においても二酸化炭素の削減をはじめとした環境保全の取組みが必要である。

○ 多発する自然災害への対応

　国内外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ものとするべきである。

○ 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よう導入することが望ましい。

○ 経済の活性化

　北海道医療大学が町外へ移転することに伴い、町内経済が影響を受けることが予想されるなか、経済の活性化につながるよう建設を進める必要がある。

諸課題と要件並びに時代潮流に対応する新庁舎の建設に向けて、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、耐震性等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、災害対策本部機能を有する災害対策室の設置。
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

駐車場・公共交通の整備、窓口体制の強化、バリアフリー化、快適な空調の整備などによる利便性の向上や効率的な施設づくり。
ユニバーサルデザインの導入。

④　環境に配慮し、長く有効的に活用できる庁舎

環境に配慮した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

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

当別町のイメージを発信することができる庁舎を目指す。

求められる機能・効果

外観・内装ともに近隣に配慮した景観づくりに寄与。
対外的な当別町の魅力発信。

3．庁舎規模等について

3－1．新庁舎の所要室・面積・設置基準等

本構想の素案段階では、国土交通省の庁舎所要面積や道内他市町村事例の面積を基に、庁舎必要面積を 5,140 ㎡と定めたが、当別町新庁舎建設検討委員会内で規模について再検討し、会議室の兼用化や適正化を図ることで 4,597 ㎡を必要面積とした。

必要機能		現庁舎面積	適正化面積	
分類	諸室	面積	面積	小計
事務室	事務室	943	1,180	1,180
付属所要室	宿直室、庁務員室、更衣室、受付・警備室、職員休憩室、ゴミ庫	350	288	538
	給湯室、便所及び洗面所（多目的）	85	110	
	倉庫	21	140	
固有業務室等	議場、議場関係諸室	516	525	525
書庫	書庫	181	120	120
業務支援機能	相談室、小会議室、サーバー室、印刷室	77	150	650
	大会議室	108	400	
	備蓄倉庫	0	100	
設備関係	機械室、電気室等	117	392	392
交通部分	待合スペース	0	170	1,192
	エレベーター、階段、廊下等	719	1,022	
合計		3,117		4,597

○ 会議室の兼用化・適正化の例

・防災対策室と会議室の兼用 → 災害時に必要となる防災対策室は、日常的には使うことが無いため、専用で設けるのではなく、会議室と兼用することで面積を縮減できる。

・書 庫 面 積 の 縮 減 → 文書の電子化に伴い、紙資料の保管が少なくなることが予想されるため、面積を縮減できる。

また、既存施設に必要機能を分散させて新築部分の面積を縮小させる、「分散化」の検討も行ったが、既存施設自体の耐用年数や改修等による事業費増加が予想されるため、分散化は行わないこととする。

分散化のメリット・デメリットの比較

メリット	デメリット
・新築部分の面積が減り、事業費の削減が期待できる	・既存施設の老朽化が著しい （NTT当別ビル→築62年　旧当小→築54年） ・機能が分散することで、利便性が損なわれる ・改修等による事業費の増加が予想され、分散化のメリットを打ち消す可能性がある。

○ 駐車場について

来庁者の車利用・職員の車通勤利用の状況等により試算した結果（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 台となっている。

現庁舎の駐車場台数は 115 台であるが、冬場の雪の堆積スペースや確定申告等繁忙時期による来庁者の増加を考慮すると、駐車場の台数は 180 台を想定する。

加えて、当別町の冬期間の気候状況を踏まえ、公用車用車庫等についても必要であると考える。

駐輪場についても、設ける必要がある。

３－２．現庁舎に不足している機能の構築

現庁舎に不足している機能としては、以下の機能が挙げられる。

⑴　災害時対策機能

災害時に備えた設備機能	・飲料水用の受水槽および雑排水用の受水槽 ・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 ・大型自家発電設備 ・防災備蓄倉庫 ・一時避難所機能を兼ねた会議室 ・大会議室機能を備えた災害対策室 ・職員用宿直室

⑵　職務機能

会議室機能	・会議室や打合せスペース等の一定数の確保 ・防音機能を持たせた会議室 ・バックパネルが常設された会議室
バリアフリー機能	・エレベーターの設置 ・多目的トイレの設置 ・ユニバーサルデザインの導入
町民サービス機能	・庁舎案内のデジタルサイネージ化 ・窓口カウンターのパーテーション設置 ・相談スペース・ブースの充実 ・来庁者の待ち時間用のいすや待合スペースの設置 ・授乳室やトイレ等におむつ交換台の設置
職務環境改善機能	・職員休憩室の充実（自動販売機、冷蔵庫、電子レンジ、洗面台） ・快適な空調設備 ・ロッカー機能の充実 ・フリーアドレス、グループアドレスの導入

⑶　その他機能

駐車場・駐輪場機能	・屋根付きの公用車駐車スペース ・車いす用駐車場の増設 ・緊急車両用駐車場 ・駐輪場の設置 ・冬期間の堆雪スペースの確保 ・メインエントランス以外の搬入口
町民交流機能	・町民サロン・カフェスペースの設置 ・キッズスペースの設置

３－３．複合化すべき施設・機能

当別町新庁舎建設検討委員会から提出された提言書では、町の未来を考えた賑わいの創出という観点から、文化ホールとテナント等の導入について提言があったことから、それらを導入して建設を進めていくこととする。

特に、文化ホールについては、地域住民の文化活動の促進や町の魅力発信につながると考えられることから、音楽や演劇、講演会など多様なイベントに対応できるような、150 席から 300 席程度の小規模ホールの整備について検討する。

また、テナントについては、町の賑わいを創出する観点から商業店舗の導入を検討する。

ただし、文化ホールやテナント等といった複合化施設の導入においては事業費が大きな課題となるため、新庁舎建設の全体事業費を十分に踏まえたうえで、慎重に検討を進めていくこととする。

３－４．庁舎配置案について

⑴　庁舎の構成

ｉ）庁舎の機能・スペースの諸元

①　事務室（執務室）；執務ゾーン

②　付属所要室；付属ゾーン

○ 書庫、宿直室（当直室）、庁務員室、給湯室、受付及び警備室、便所及び洗面所（多目的）、更衣室、職員休憩室、ゴミ庫、倉庫

③　固有業務室等；議会ゾーン

○ 議会；議場（傍聴席含む）、正副議長室、議会事務局、議員控室、委員会室、監査委員室、説明員控室

④　固有業務室等；業務支援ゾーン

○ 業務支援機能；会議室、相談室、サーバー室（電算室）、印刷室、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

○ 玄関・廊下・待合スペース等
○ エレベーター
○ 車庫

⑦　町民交流スペース

○ 交流・情報発信スペース
○ 町民サロン、カフェスペース、キッズスペース

⑧　複合化機能

○ 文化ホール
○ テナント等

ⅱ）コア・執務ゾーン等の配置パターン

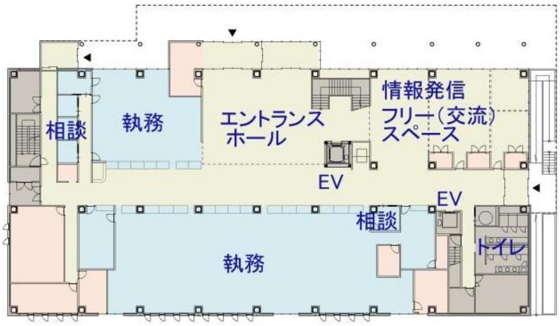
庁舎機能の平面配置においては、執務ゾーンと通路ゾーン、付属ゾーンの３つに大別でき、そのパターンは最近の道内事例から次のように類型化が可能である。

各パターンは、町民の利用し易さや職員の執務効率、動線の錯綜状況などの特徴があり、各々採用されている。

図－01　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・岩見沢市・深川市・倶知安町）

・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



資料）砂川市庁舎基本設計書より

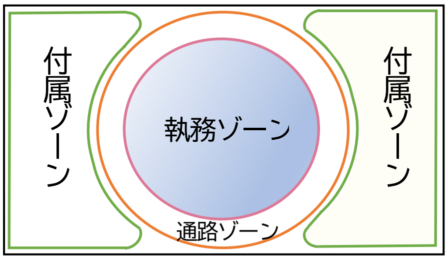
② 執務ゾーン片面型（美幌町）

・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

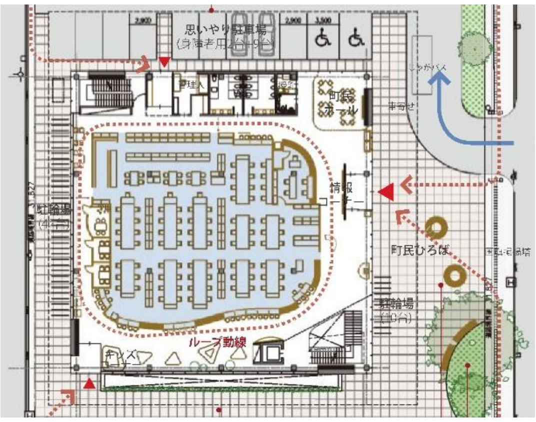
資料）美幌町庁舎基本設計説明書より

※美幌町事例では１階がこの型、２階は両面型、３階は執務ゾーンが１階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）



・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



資料）芽室町庁舎建設基本計画説明書より

ⅲ）フロア構成の考え方

庁舎のフロア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を図る必要がある。

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・２階を中心とする。

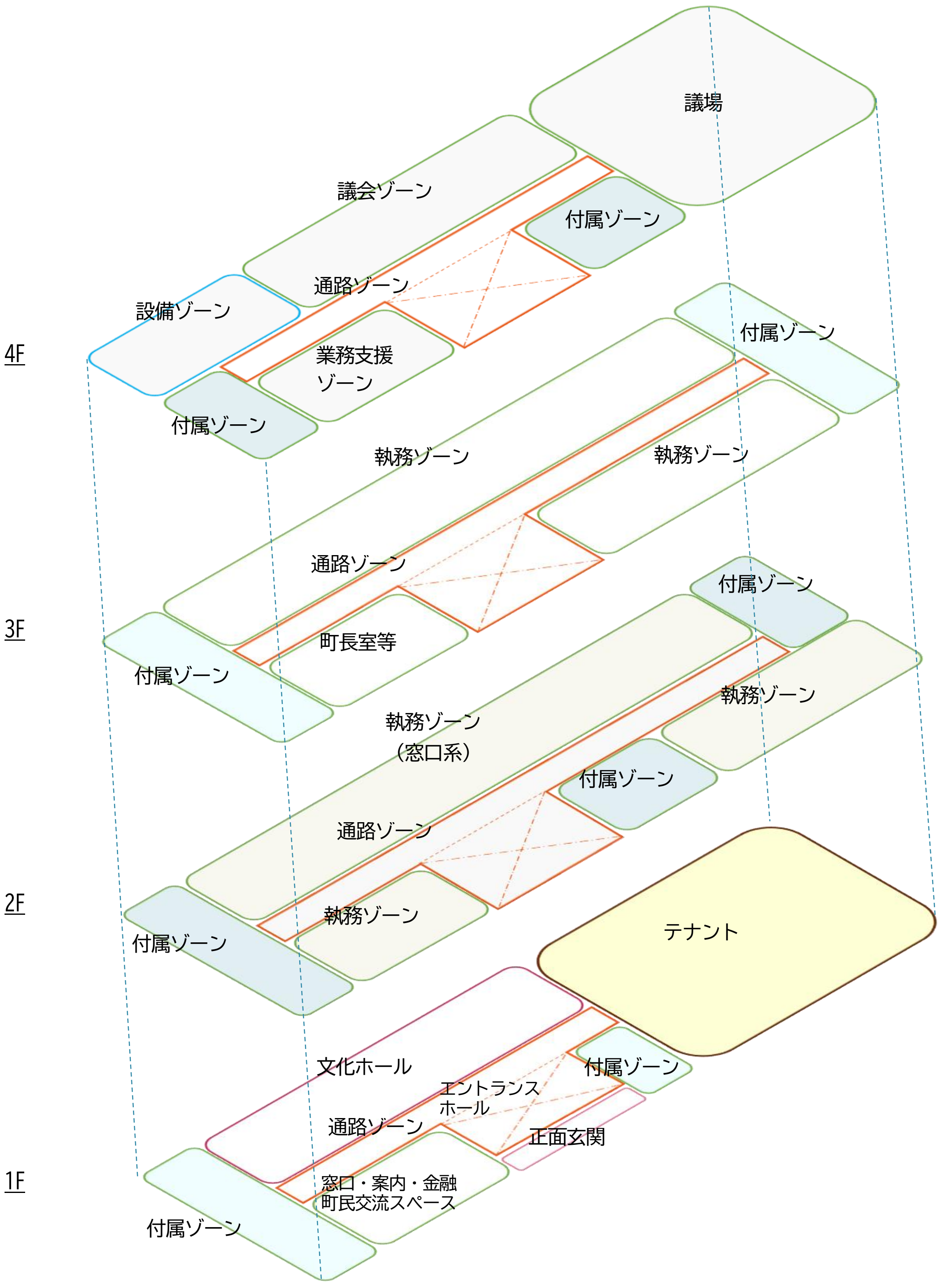
② 町長室や関連執務ゾーンは町民・来庁者の利用と庁舎全体のマネジメントのし易さから、３階を想定する。

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 文化ホール・テナントは、利用者の利便性の観点から、１階を想定する。

図－02　フロアー構成イメージ案



⑵　新庁舎デザインの考え方

新庁舎は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、設計において具体化されることとなるが、町のイメージから都市と田園の調和を表出するデザインにする必要がある。

その考え方を例示すると、図－03 のとおりである。

図－03　当別町新庁舎デザインの考え方（案）

町のイメージ

- 伊達藩の入植
- 優良田園住宅
- 道の駅とうべつ
- 豊かな森林
- スウェーデンヒルズ（北欧風）

↓

都市と田園が調和した新庁舎デザイン

建物に木材を活用し、町のイメージを表現する

※ 例えば

・正面１階外周への木軸キャノピー（庇）設置

・内装での受付等カウンターは全て木材

⋮

など

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

⑴　建設候補地の設定

当初、建設候補地については、町有地で敷地面積を確保できる
①現庁舎用地（8,500 ㎡）
②旧当別小学校用地（18,100 ㎡）
③白樺公園用地（19,920 ㎡）
の３つと、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 ㎡）
を加えた、４つの候補地を設定した。

当別町新庁舎建設検討委員会で、各候補地について検討した結果、
③白樺公園用地については、都市公園であり制約が多いこと、
④ＪＡ北いしかりについては、仮設事務所や駐車場の確保等の多岐にわたる課題が判明したことにより、それぞれ候補地から除外した。

検討を進めていく中で、敷地面積を確保できることに加え、町有地部分もある、
⑤旧公民館用地およびその周辺用地（13,790 ㎡）
を新たに候補地に加え、①、②と併せ、３つの候補地で検討を進めていった。

①の現庁舎用地については、ＪＲ線路近接工事となり、事業費の増加や新庁舎建設面積の確保が難しいことが判明し、候補地から除外した。

また、②旧当別小学校用地については、河川で分断された場所に位置するため、災害時における避難・支援場所として支障が生じることがあるものと判断した。

⑤旧公民館用地およびその周辺用地については、民有地を含んでいることから用地取得が可能と判断できることが必要となる。

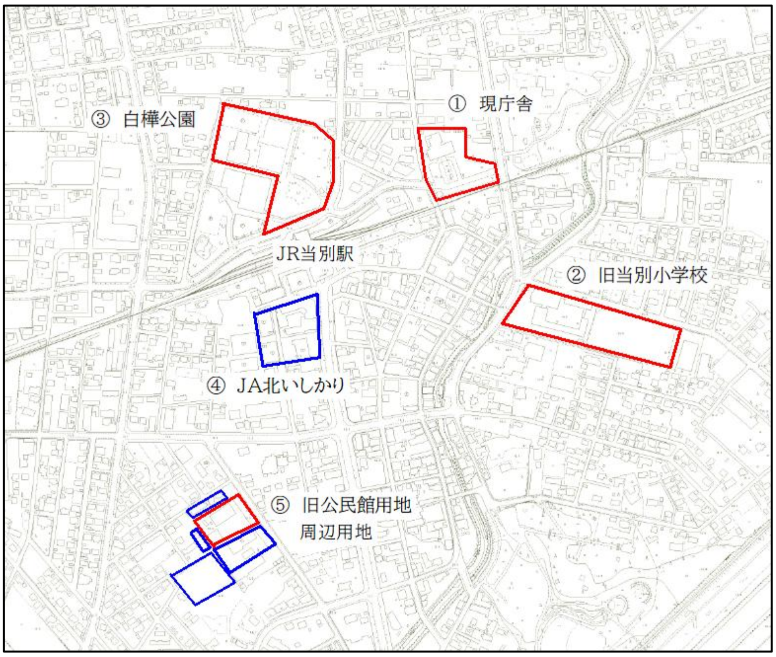
以上の経過から、⑤旧公民館およびその周辺用地を第一候補地、②旧当別小学校用地を第二候補地として整理する。
検討にあたって、各候補地の評価については表-02 で示したとおりとなっている。

表-02 各建設候補地について、検討委員会で議論を進めた結果、以下のように評価された。

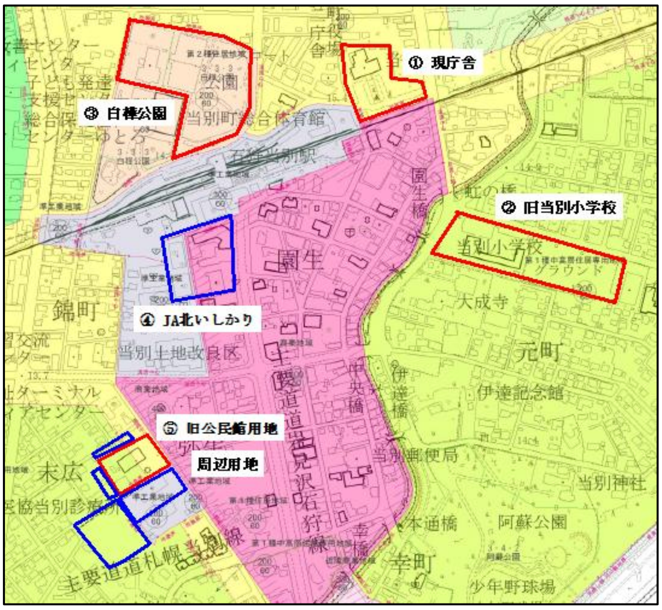
場所	評価内容	評価結果
現庁舎用地	・ＪＲ近接工事となり、それに伴う事業費の増加や敷地面積の確保が難しい	×
旧当別小学校用地	・敷地面積の確保が可能 ・既設校舎の解体が必要 ・河川で分断された場所に位置するため、災害時における避難・支援場所として支障が生じる	○
白樺公園用地	・都市公園に指定されており、用地転用が難しい ・周辺住民からの反対意見が出ている	×
農協用地	・現事務所の解体が必要となる ・建設時に、業務継続のための仮設事務所設置や職員駐車場の確保等、様々な課題が生じる	×
旧公民館用地とその周辺用地	・敷地面積の確保が可能 ・市街地に位置し、利便性が高い ・旧公民館、旧郷土資料館の解体が必要 ・民有地の用地取得の必要がある	◎

先に示した各候補地の敷地の位置・範囲については、図－04・05 のとおりである。

図－04　建設候補地の位置



図－05　都市計画図に示す建設候補地の位置



用途地域		容積率(%)	建ぺい率(%)	略語
	第一種低層住居専用地域	60	40	一低
	第二種低層住居専用地域	60	40	二低
	第一種中高層住居専用地域	150 200	60 60	一中
	第二種中高層住居専用地域	200	60	二中
	第一種住居地域	200	60	一住
	第二種住居地域	200	60	二住
	準住居地域	200	60	準住
	近隣商業地域	300	80	近商
	商業地域	400	80	商業
	準工業地域	200	60	準工
	準防火地域			
	都市計画公園			

※各建設候補地において、新庁舎を建設する際には都市計画上の用途地域の変更が必要となる。

４－２．概算事業費の検討

⑴　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直近の道内庁舎建設検討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　直近の道内庁舎建設検討事例による工事費単価

・江別市	；建物延床面積	13,925 ㎡
	建築工事費＋外構整備費＋備品購入費等	135.1 億円
	工事費単価	97.0 万円/㎡

②　新庁舎建設費の試算額

①により、工事費単価を 97.0 万円/㎡とすると、新庁舎は 4,597 ㎡を想定していることから 44.6 億円と試算される。（文化ホール・テナントなどの部分は除く）

※なお、後段で触れる事業手法によってはトータルの事業費は変動することになる。

⑵　用地購入費について

第一候補地である、旧公民館用地およびその周辺用地については、民間所有地の購入を必要とするものであり、購入費については不動産鑑定を行って算出していくこととなる。

⑶　その他の事業費について

○ 第一候補地（旧公民館用地およびその周辺用地）の場合

→旧公民館および旧郷土資料館の解体経費がかかる。

○ 第二候補地（旧当別小学校用地）の場合

→旧当小校舎の解体経費がかかる。

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・ｲﾝﾎﾞﾙﾌﾞﾒﾝﾄ）：設計段階から施工者が参画する方式

ＰＦＩ方式（ﾌﾟﾗｲﾍﾞｰﾄ・ﾌｧｲﾅﾝｽｲﾝｼｱﾃｨﾌﾞ）：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、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-03　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	多
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）としてまとめて、トータルで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	○ 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	◎ 事業スピードは最も速い
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余地	× 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	△ リース料に金融機関からの金利が含まれる
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、事業構築等に関する調査などの費用が別途必要となる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
施設使用の継続性	○ 建設完了後、町所有となる	○ 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	△ 町直営で管理	○ 指定管理	○ リースによる管理
メリット	全業務が段階を追って進んでいく	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 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	23

※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　リース方式のうち、※１にある「建設後直ちに所有権を町に移す」ことができた場合、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。

事業手法評価のまとめ

・ＰＰＰ（リース方式）23 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）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、また、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といった利点がある。整備費用については、リース期間で分割して支払いを行うこととなり、当初の財源確保の必要が無く、後年次への費用負担の平準化を図ることができる。また、その間の施設の修繕等はリース会社の負担となるというメリットもある。

・**ＰＰＰ（リース方式）は実績があるとはいえ馴染みの薄い手法であり、加えて、国の補助金や起債の活用が難しいというデメリットがあるものの、提言書でも示された通り、三つの手法で比較した結果、工期や費用負担の面で有利であるリース手法により事業を進める。**

６．本構想のまとめ

○ 現庁舎の現状

・築 55 年以上が経過しており、耐震基準を満たしておらず、災害時の対応が危ぶまれる状態である。

・バリアフリーに未対応であり、空調設備やトイレなども改善が必要である。

○ 庁舎の基本方針について

基本方針は、以下の５つを設定する。

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

○ 新庁舎の機能・規模について

・現庁舎に不足している職務機能に加え、エレベーター・多目的トイレといったバリアフリー機能や、災害対策機能を充実させる。

・規模は、会議室の兼用化や適正化を図ることで、本構想（素案）の 5,140 ㎡から 4,597 ㎡へ縮小。（文化ホールやテナント等の複合化部分は除く。）

・分散化は行わないこととする。

○ 新庁舎の建設候補地について

・５か所の建設候補地それぞれの状況を比較し、当別町新庁舎建設検討委員会内で検討を行った結果を踏まえて、旧公民館およびその周辺用地を第一候補地、旧当別小学校用地を第二候補地として設定する。

○ 新庁舎の事業手法について

・従来方式、ＰＦＩ方式、ＰＰＰ（リース方式）の３つの手法を比較した結果、工期や費用負担の面で一番評価の高い、ＰＰＰ（リース方式）により事業を実施する。