

本庁舎等の整備に係る市の基本的な考え方(素案) 【概要版】

「本庁舎等の整備に係る市の基本的な考え方(素案)」は、本庁舎等整備の検討の基礎となる「耐震化の手法」「建設規模」「建設場所」について、市の考え方をまとめたものです。

〔市ホームページに全体版を掲載しています。〕
〔<https://www.city.ebetsu.hokkaido.jp/soshiki/tyousyataishin/>〕

■本庁舎・市民会館の現状と課題

- ①本庁舎と市民会館は、震度6強から7の地震に対して耐震性に疑問があると判定され、耐震化が必要です。(図表2)
- ②建設から本庁舎は55年、市民会館は48年が経過し、老朽化が進んでいます。(図表1)
- ③災害時、本庁舎に災害対策本部を設置しますが、非常用電源や防災備品倉庫等の設備がありません。
- ④本庁舎と市民会館は、バリアフリー性能が十分に確保されていません。
- ⑤本庁舎は狭あい化が進み、執務スペースや、手続きのための個別対応スペース、会議スペースが不足しています。
- ⑥本庁舎に加えて別館、第二別館、教育庁舎、土木事務所など、庁舎が9つに分散しており、利便性が低く、業務効率も悪い状況にあります。また老朽化も進んでいます。(図表1)



○本庁舎には、災害時における来庁者や職員の安全を確保するだけでなく、防災拠点としての機能を果たすことが求められています。
○本庁舎と市民会館は、上記①～⑥の課題を抱えており、その解決が必要です。

整備の検討が必要です。

■本庁舎の整備手法

本庁舎を耐震化する手法として、「耐震補強」と「建て替え」を比較検討しました。

【耐震補強】

- ・庁舎内部に補強材が入ることから、執務スペースが現状よりも2割程度狭くなるため、その分の増築等が必要になります(工事期間中は庁内で業務が行えないため、仮庁舎等が必要)。
- ・耐震補強を行っても老朽化は進んでいくため、近い将来に建て替えが必要です。
- ・耐震補強の費用は、概算で33.3億円(増築含む)、更に建て替え時には29.0億円かかり、総額で62.3億円になります。

【建て替え】

- ・多くの工程を踏まなければならないため、耐震補強と比べてより長い期間を要します。
- ・現在の本庁舎(5,300㎡)と同じ規模で建て替えた場合の費用は、概算で35.6億円になります。

○耐震補強後の建て替え費用を含めて比較すると、建て替えの方が安くなります。
○ライフサイクルコストの比較でも、整備から15年後以降は建て替えが安くなります。
○耐震補強では、前述した課題の①しか解消されません。建て替えの場合は適正な規模の面積を確保することにより、①～⑥の課題に対応することが可能となります。

本庁舎は「建て替え」とします。

■市民会館の整備手法

これまでの市の検討（平成31年市内検討報告書）では、老朽化の状況、類似機能や施設設備（機械室、電気室、冷暖房設備など）の共用による建設規模縮小とコスト削減、敷地の有効活用などから、本庁舎と市民会館の合築が望ましいとしていました。



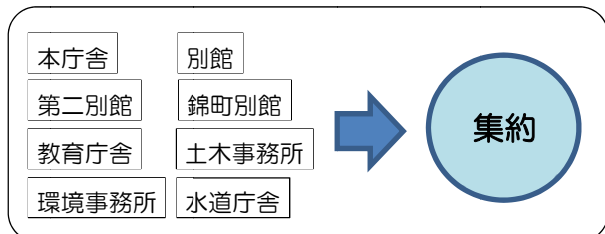
【今回の検討結果】

- 必要な機能などについて、市民や利用者と十分な時間をかけて議論する必要があります。
- 本庁舎よりも建築年数が新しいため、経過年数の面から多少時間の猶予があります。
- 合築する場合は、本庁舎単独で整備する場合に比べて、より多くの費用が一度にかかります。
- 本庁舎は防災・災害対策拠点となるため整備を急ぐ必要があります、本庁舎と市民会館の議論を同時に進めた場合、本庁舎を単独で建設するよりも多くの時間を要します。

合築とせず、本庁舎「単独」で整備します。
市民会館は、本庁舎とは別に引き続き検討を進めます。

■新庁舎について

本庁舎の建て替えにあたり、想定する建設規模と建設場所について検討しました。



【建設規模】

- ・分散している庁舎が抱える課題（利便性・業務効率・維持管理コストなど）に対応するため、本庁舎、別館、第二別館、教育庁舎、錦町別館、環境事務所、土木事務所、水道庁舎の8庁舎を集約します。（保健センターは、集約した場合に、現状の面積を確保できないことなどから除外）
- ・職員数を基に、国の算定基準や他市事例を参考に必要な面積を算出しました。（図表3，図表4）

新庁舎の規模は、8庁舎を集約して 20,000 m²程度を想定します。

- この面積を確保することにより、前述の①～⑥の課題に対応することが可能となります。
- この建設規模で建て替えた場合の費用は、概算で 122.7 億円になります。（図表5）

【建設場所】

- ・建設規模や、現在の駐車場規模などから、敷地面積は最大 29,400 m²を想定します。
- ・現在、市街地には、敷地要件を満たす私有地（空き地）や、賃借できる大型空き施設はありません。
- ・建設場所は、新たな財政負担が生じないよう、条件を満たす4つの市有地（現在地、江別高校跡地、野幌若葉町市有地、江別小学校跡地）を候補地とし、敷地の安全性、主要道路との接続、交通アクセス等の観点から比較検討しました。（図表6，図表7）

新庁舎の建設場所は、江別高校跡地を基本とします。
ただし、事業手法によっては、現在地も検討します。

- 民間活力を活用した事業手法（PFI方式やリース方式等）を想定した場合、提案内容によっては、国道12号に面した現在地も建設候補地となります。

参考資料

◆図表1. 各庁舎の位置図

江別市内に執務機能を持つ庁舎は9箇所分散しています。



施設名	建築年	延床面積(m ²)
本庁舎	昭和41年	5346.72
(西棟)	平成11年	734.52
別館※	昭和42年	1,021.20
第二別館※	昭和52年	811.15
教育庁舎※	昭和43年	963.90
錦町別館	昭和61年	370.39
環境事務所	昭和56年	818.86
土木事務所※	昭和54年	322.90
水道庁舎	昭和57年	1,631.80
保健センター	昭和58年	2,659.49

※旧耐震基準で建てられ耐震診断未実施の施設

市民会館	昭和48年	6,027.83
------	-------	----------

◆図表2. 耐震診断の結果

次の部分が耐震性能の基準を下回ると判定されました。

本庁舎 (4階建て)	市民会館		
	管理棟 (3階建て)	小ホール棟	大ホール棟
1階 南北方向 東西方向	1階 南北方向 東西方向	東西方向	1階層 南北方向
2階 南北方向 東西方向	2階 南北方向 東西方向		2階層 東西方向
4階 東西方向			R階 南北方向

※大ホール棟は、ホール部を1～4階層に区分して診断

◆図表3. 各庁舎の職員数

令和3年4月1日現在の8庁舎の職員数は次のとおりです。建設規模は、集約を想定する8つの庁舎の職員数を基に総務省基準や国土交通省基準、他市事例から試算しました。

庁舎名	人数 (人)
① 本庁舎	276
(西棟)	120
② 別館	60
③ 第二別館	67
④ 錦町別館	10
⑤ 環境事務所	40
⑥ 土木事務所	24
⑦ 教育庁舎	77
⑧ 水道庁舎	56
8庁舎計	730
市議会議員	25
合計	755

◆図表4. 標準的な庁舎の面積

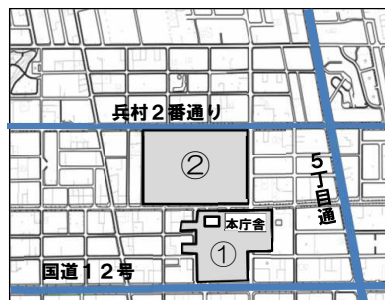
算定基準等	算定面積
①総務省基準	20,300 m ²
②国土交通省基準	19,700 m ²
③他市事例	20,400 m ²
①～③の平均	20,000 m ²

◆図表5. 想定規模での概算事業費

概算事業費	備考
122.7 億円	建設費、解体費 (本庁舎・西棟・別館・第二別館)、引越費用含む
延床面積 20,000 m ² 程度	

◆図表6. 建設候補地の位置図

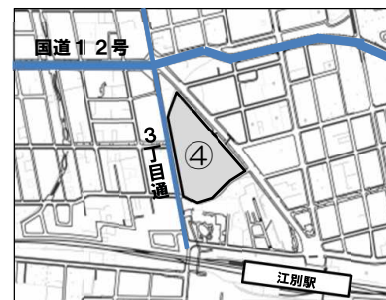
広い敷地で用地買収が不要な4つの市有地（下記の①～④）を比較検討しました。



①現在地／②江別高校跡地



③野幌若葉町市有地



④江別小学校跡地

◆図表7. 建設候補地の比較

項目	①現在地	②江別高校跡地	③野幌若葉町市有地	④江別小学校跡地
所在地	高砂町6番地 ほか	向ヶ丘26番地	野幌若葉町 2番地ほか	萩ヶ岡19番地 ほか
面積	27,669.51㎡	47,151.11㎡	28,249.11㎡	31,085.57㎡
用途地域	・近隣商業地域 (準防火地域)	・第2種中高層住居 専用地域	・第1種住居地域 ・第2種中高層住居 専用地域	・第1種中高層住居 専用地域
建ぺい率 容積率	80% 200%	60% 200%	60% 200%	60% 200%
現況	既存庁舎あり	空き地	空き地	空き地
接道条件 (道路名称:幅員m)	国道12号 :25 高砂町2号 :12 学園通 :16 高砂町4号 :16	兵村2番通り :18 向ヶ丘6号 :16 学園通 :16 向ヶ丘2号 :4	野幌旧国道 :20 野幌若葉町50号 :10 野幌若葉町42号 :10	条丁目12号 :22 萩ヶ岡2号 :6.5~9 兵村3丁目通りの2 :10.2
(1) 敷地の安全性	◎浸水想定区域外	◎浸水想定区域外	◎浸水想定区域外	×浸水想定区域内
(2) 緊急輸送道路 との接続	◎	◎	×	△
(3) アクセスの良さ (公共交通・自 家用車)	自家用車 ◎ JR駅5分 ◎ バス路線 ◎	自家用車 ◎ JR駅8分 ○ バス路線 ◎	自家用車 △ JR駅8分 ○ バス路線 △	自家用車 △ JR駅4分 ◎ バス路線 ◎
(4) 人口重心から の距離	△ 約1,200m	△ 約1,200m	○ 約1,000m	× 約2,700m
(5) 事業費	△ 既存庁舎あり	◎	△ 道路整備が必要	× 道路・敷地高低差
(6) その他	・敷地内に記念碑や 記念樹がある ・タイムカプセルが 埋まっている ・既存建物があるた め、土地利用に制 約あり	・現在、イベント会 場、駐車場として 活用している ・現在地に比べ、国 道からの距離あり ・庁舎敷地にする場 合には、用途地域 の変更が必要	・通り抜け可能な道 路が1本しかなく 整備が必要 ・隣接地に保育園・ 幼稚園・小学校が あり、工事中の安 全対策が重要 ・庁舎敷地にする場 合には、用途地域 の変更が必要	・土地の形状が不整 形のため、土地利 用が制限される ・道路と敷地の高低 差が大きい ・庁舎敷地にする場 合には、用途地域 の変更が必要
評価結果	○	◎	△	×

◆国の財政支援制度

- ・国の支援制度「市町村役場機能緊急保全事業」が令和2年度をもって終了し、現在は本庁舎建て替えに関する有利な起債がなく、大きな財政負担が懸念材料となります。そのため、令和3年4月に当市を含む道内9つの自治体で「本庁舎整備に係る起債制度創設を要望する会」を設立し、国に対して要望活動を行っています（現行の起債制度を活用した場合の年間償還額は、約4～5億円ですが、同様の支援制度が創設されると、約3～4億円程度になると予想されます）。
- ・今後は国の財政支援制度の動向を注視し、次の段階となる基本構想策定に向けて、取り組みを進めていきます。