

# 第5回新庁舎建設検討委員会 資料

新庁舎建設特別委員会に提出する資料について

平成29年8月10日

庁舎建設準備室



## ▶ 1 新庁舎建設に関わる公募型プロポーザルの実施結果

老朽化した市庁舎の建替えに際しての問題点を整理し、新庁舎に必要な機能や規模などをまとめた「岩見沢市新庁舎建設基本計画」を策定するにあたり、業務支援等を委託する事業者を特定するため、公募型プロポーザルを実施しました。

- (1) 業務名 岩見沢市新庁舎建設基本計画策定業務
- (2) 契約締結日 平成29年7月13日(木)
- (3) 契約期間 平成29年7月14日(金)～平成30年3月31日(土)
- (4) 契約の相手方 株式会社ドーコン 代表取締役社長 佐藤 謙二
- (5) 契約金額 8,316,000円

項目	日程等
周知開始	平成29年5月10日(水)
参加表明書の提出期間	平成29年5月22日(月)～平成29年5月31日(水)
参加資格の通知	平成29年6月5日(月)
企画提案書の提出期間	平成29年6月5日(月)～平成29年6月20日(火)
企画提案のヒアリング	平成29年6月29日(木)
結果の通知	平成29年6月30日(金)
結果の公表	平成29年7月3日(月)

## ▶ 2 新庁舎建設場所の比較検討

庁舎の建設にあたっては、地方自治法において「住民の利用に最も便利であるように、交通の事情、他の官公署との関係等について適当な考慮を払わなければならない」と定められています。

このことを勘案するとともに、建設の基本方針に基づく、建設場所の選定における判断基準として、次の7項目を設定し、市保有地を基本として候補地を選定することが望ましいとしたところではありますが、5月1日～5月23日に実施したパブリックコメントで建設場所にかかる複数の意見があり、次の判断基準により比較検討を実施しました。また、財政的に現時点で一番有利な合併特例債と他の起債の比較検討を行いました。

### (1) 選定における判断基準の項目について

- ① **必要面積**～必要とする建物面積、駐車場面積などの敷地面積が必要であり、想定職員数や現庁舎規模などから、
  - ・ 建ぺい率60%の場合、平面駐車場であれば、**最低限10,500～11,300㎡**、3階建立体駐車場であれば**最低限7,700～8,500㎡**必要
  - ・ 建ぺい率80%の場合、平面駐車場であれば、**最低限 9,500～10,100㎡**、3階建立体駐車場であれば**最低限5,900～6,500㎡**必要
- ② **安全性**～防災拠点として、地形・地質面などの安全性が確保され、災害活動に支障のない場所
  - ・ 石狩低地東縁断層帯主部を震源とする地震の**最大予想震度の低い地域**及び**直下に活断層帯のない場所**
  - ・ 洪水や雪害等を教訓として、浸水想定区域外で**一定規模の関係機関車両のスペースが確保できる場所**
  - ・ **避難物資の一時集積が可能な場所**
  - ・ **第1次緊急輸送道路へのアクセスが容易な場所**
- ③ **早期性**～大規模災害に備えた庁舎機能の確保が早急に必要であり、早期建設のためにも、**土地の確保などが円滑に進むことが必要**
- ④ **経済性**～建設費以外に多額な経済支出が伴わないためにも、**用地取得や環境対策などに対する支出を最低限に抑えることが必要**
- ⑤ **利便性**～市民の利用に便利でわかりやすい地理的位置であり、**現庁舎地もしくは、それより公共交通機関・自動車・歩行者等の交通事情が良いことが必要**
- ⑥ **周辺環境**～国・道との連携、消防・警察等との連携などにおいて、**現庁舎地もしくは、それより官公署などが近い地域であることが望ましい**
- ⑦ **法令適合性**～庁舎建設に係る関係法令について、問題がない地域であることが必要



# 【参考】 安全性について

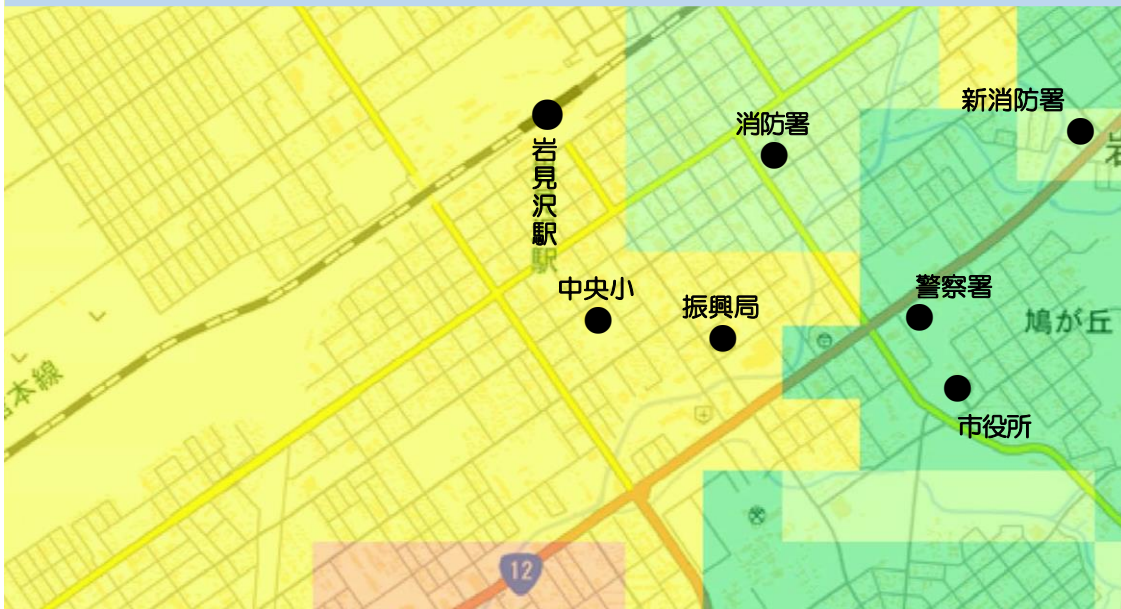
## 【最大予想震度】

下記2つの震度図を比較し、予想震度の最も大きな主部を震源と想定。

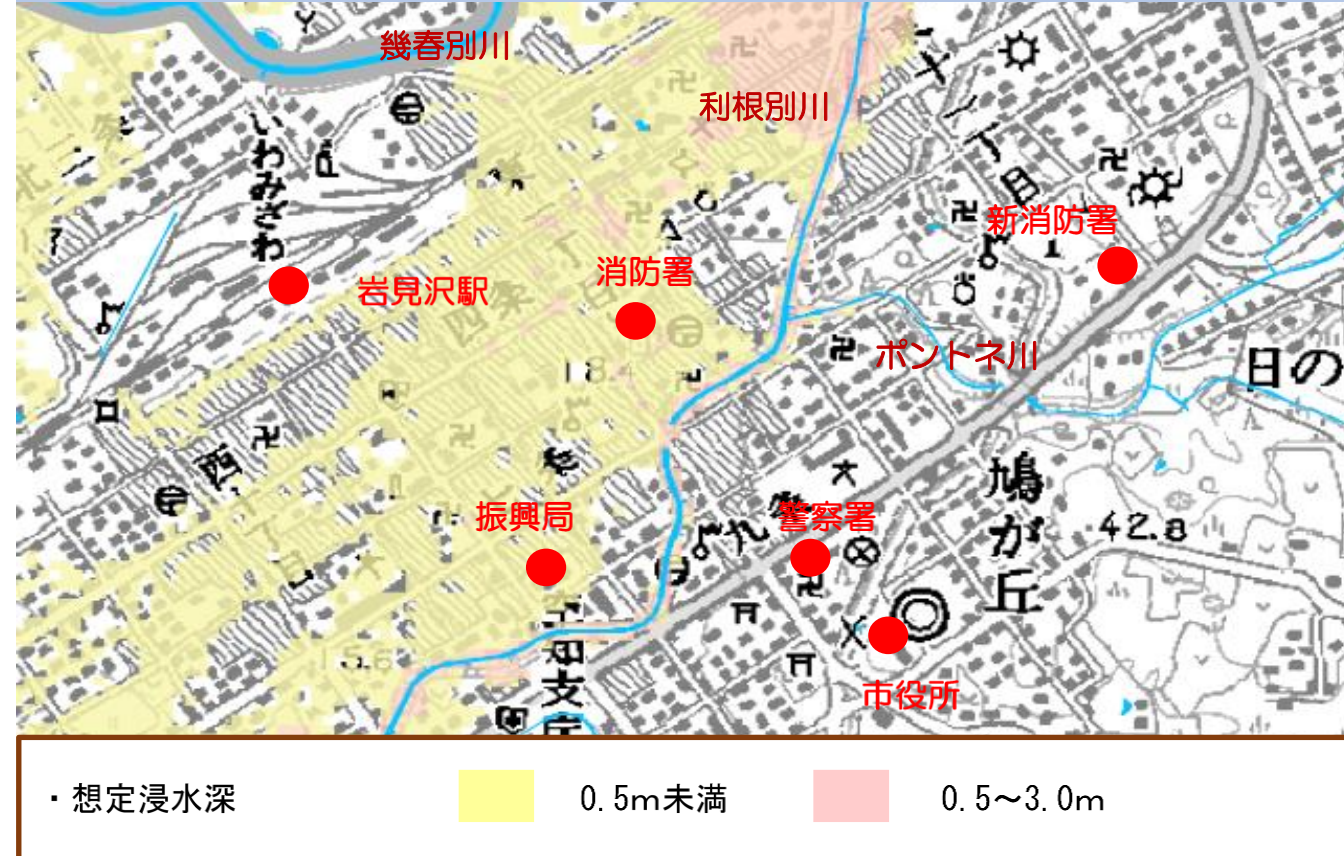
・石狩低地東縁断層帯主部を震源とする地震が発生した場合の予想震度図  
(地震調査研究推進本部地震調査委員会 (平成22年8月))



・石狩低地東縁断層帯南部を震源とする地震が発生した場合の予想震度図  
(地震調査研究推進本部地震調査委員会 (平成22年8月))



・幾春別川洪水浸水想定区域図  
(北海道開発局札幌開発建設部 (平成29年2月))



・緊急輸送道路ネットワーク  
(北海道緊急輸送道路ネットワーク計画等策定協議会 (平成28年7月))

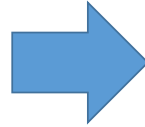




## (2) 新庁舎建設事業の財源について

### ① 財源検討の経緯について

**【一般単独事業債】**  
従来、市庁舎の建設については、国や道の補助や有利な借入金の制度はなく、庁舎建設に充当できる起債（借入金）は、一般単独事業債（優遇措置無し）であり、対象事業費の75%まで借入れ可能であるが、返済額の全額が市の負担となります。



**【合併特例債】**  
しかし、本市の場合は、東日本大震災を契機に合併特例債を活用することができる期限が、平成32年度まで延長され、対象事業費の95%まで借入れが可能で、さらに返済額の70%が交付税で補われる合併特例債が庁舎建設の財源として活用できるようになりました。

**※参考 【公共施設等適正管理推進債】**  
国では平成29年度、合併特例債の特例期間と同様、平成32年度までを期限とした庁舎建替え等に活用できる起債（公共施設等適正管理推進債）を創設したが、対象事業費の90%までの借入、返済額の30%の交付税補てんであり、合併特例債と比較すると交付税の補てんが1/3程度となっており、優遇措置が少ない。

●交付税算入の仕組み  
地方債の種類によっては、元利償還金の一部に対して、実質交付税として市の会計に交付されるものがあります。  
例：合併特例債（20年間で償還する場合、交付税も20年間で算入）

**※ 将来に過度な負担を残すことのないよう、合併特例債の活用を予定しています。**

### ② 財源比較について

※ 建設事業費を50億円とした場合の比較

【一般単独事業債：期限⇒なし】

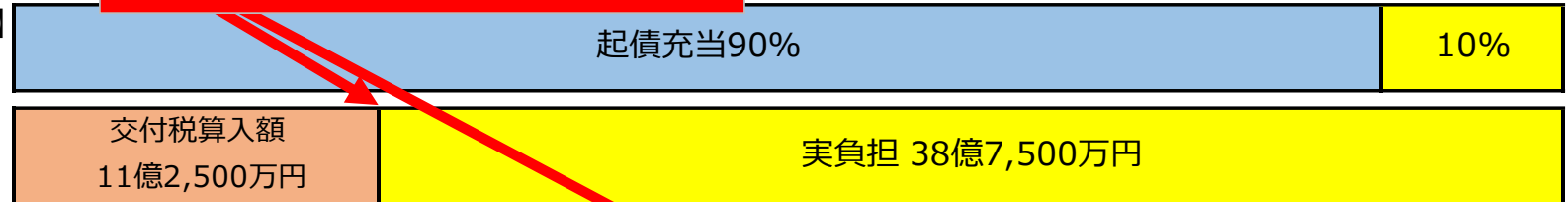
○起債充当率75%  
(交付税措置なし)



**実負担 11億2,500万円の減**

【公共施設等適正管理推進債：期限⇒平成32年度まで】

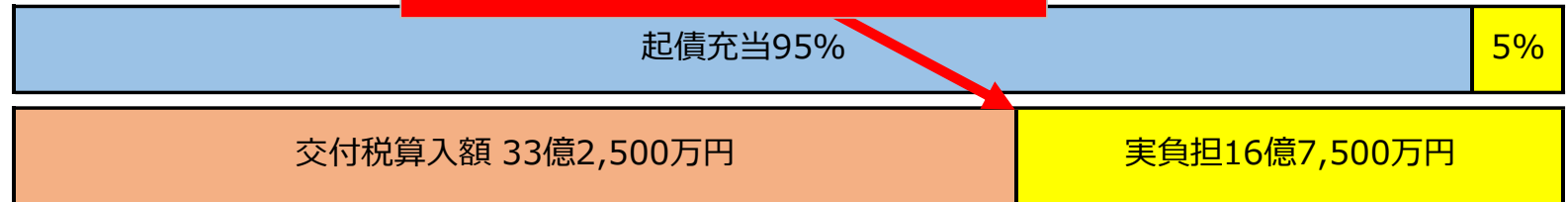
○起債充当率90%  
(うち75%分に対して交付税算入率30%)  
※**交付税**：50億円×75%×30% = 11億2,500万円



**実負担 33億2,500万円の減**

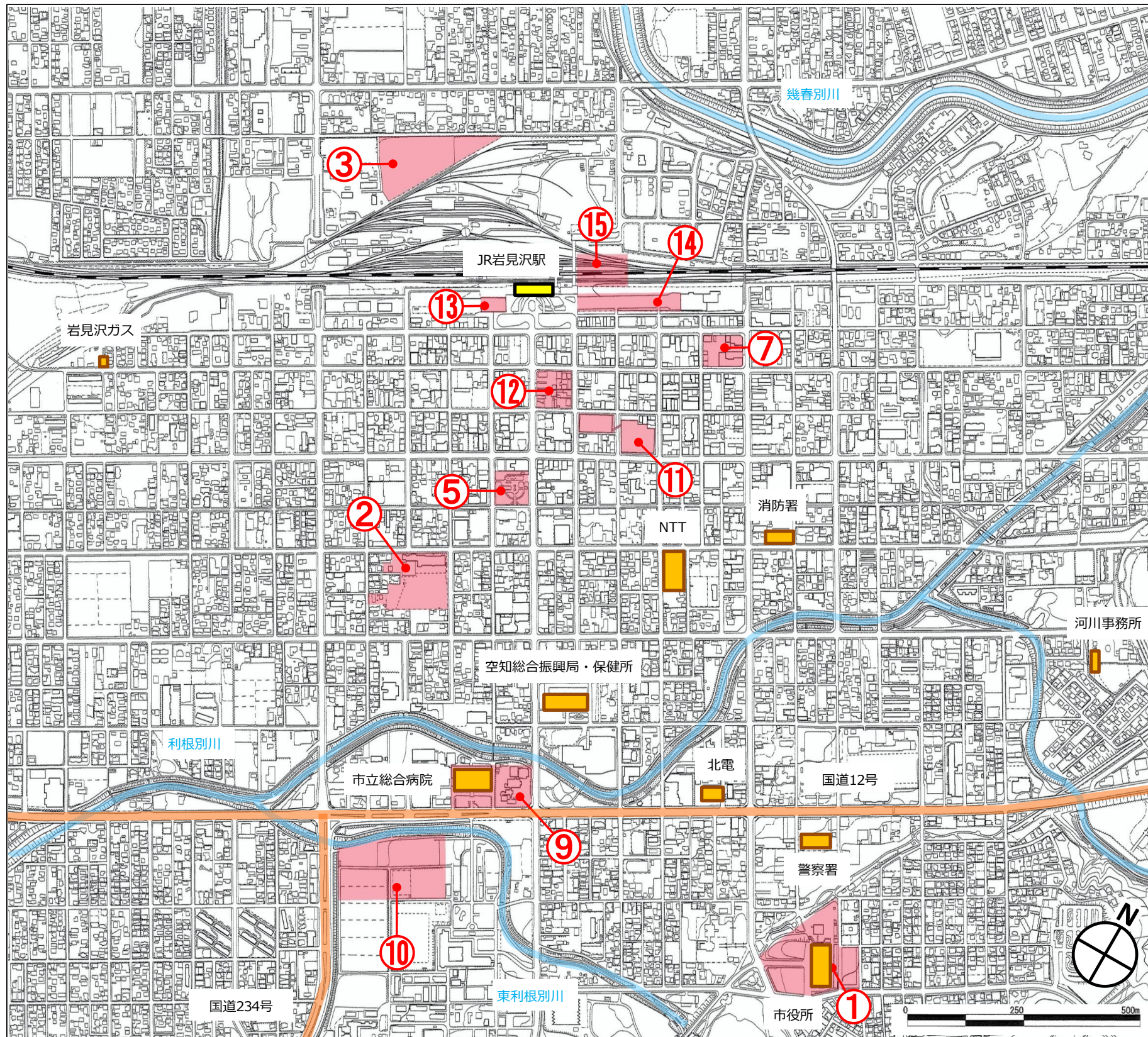
【合併特例債：期限⇒平成32年度まで】

○起債充当率95%  
(交付税算入率70%)  
※**交付税**：50億円×95%×70% = 33億2,500万円





# パブリックコメント等に寄せられた建設場所に関する意見



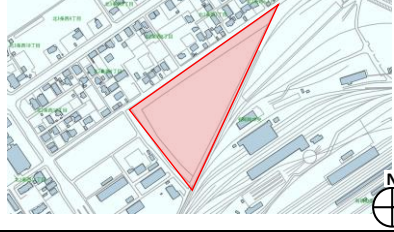



- ①: 現庁舎敷地
- ②: 中央小学校跡地
- ③: 有明中央用地
- ④: 中心市街地  
⇒⑤・⑦・⑪・⑫・⑬・⑭・⑮で検討を進める
- ⑤: 中央公園（3館跡地は売却により除外）
- ⑥: 駅・バスターミナルに近い場所  
⇒⑤・⑦・⑪・⑫・⑬・⑭・⑮で検討を進める
- ⑦: 1条西1丁目
- ⑧: 駅周辺遊休地  
⇒③で検討を進める(③以外にまとまった遊休地無し)
- ⑨: 市立病院と天理教会周辺
- ⑩: 岩見沢農業高校実習用地
- ⑪: ポルタビル駐車場又はあえーるの改造
- ⑫: 駅前通り信金向かいの土地
- ⑬: 自治体ネットワークセンターの増築・改造
- ⑭: 赤レンガ広場（駅東市民広場公園）
- ⑮: 線路を跨いだ高架市役所



建設場所の比較表

①～⑤




		報告書で提案した候補地			パブリックコメントにて意見のあった建設場所				
		① 現庁舎敷地	② 中央小学校跡地	③ 有明中央用地	④ 中心市街地	⑤ 中央公園			
					特定の場所はなし ⑤・⑦・⑩・⑫・⑬・⑭・⑮ で検討を進める				
基礎データ	a 所在地	鳩が丘1丁目1-1	6条西8丁目8-1	有明町中央	—	5条西6丁目			
	b 敷地面積	25,866㎡	16,793㎡	18,733㎡	—	5,334㎡			
	c 地域地区	第2種中高層住居専用地域	第2種住居地域	第2種住居地域	—	商業地域・準防火地域			
	d 容積率(%)	200	200	200	—	400			
	e 建ぺい率(%)	60	60	60	—	80			
特殊条件			・現在グラウンド部分に旧校舎の基礎と杭が残置されており、埋設物調査が必要	・敷地形状が不整形 ・JR敷地と隣接しており、環境調査費が必要 ・用地取得(市特別会計からの購入)	<div style="font-size: 4em; opacity: 0.5;">X</div>				
7つの選定項目	1 必要面積	・建築面積、平面での十分な駐車場面積が確保可能	◎ ・建築面積、平面での一定規模の駐車場面積が確保可能	○ ・建築面積、平面での一定規模の駐車場面積が確保可能			○	・敷地が狭く建築面積、特に駐車場面積の確保が困難 ・高層化する必要がある	×
	2 安全性	・最大予想震度5強 ・洪水等の浸水想定なし ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保可能	◎ ・最大予想震度6強 ・幾春別川による浸水想定あり ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保可能	× ・最大予想震度6弱 ・洪水等の浸水想定なし ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保可能			○	・最大予想震度6弱(一部6強) ・幾春別川による浸水想定あり ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保困難	×
	3 早期性	・現在地での早期着手が可能 ・一部道路用地(国有地)などがあるため、国との協議を要する	◎ ・中央小解体後の建設となるため早期着手が困難な可能性あり	○ ・旧国鉄用地であり地質調査を行う必要があり、結果により早期着手が可能(土壌調査による)			○	・地下駐車場の代替地の選定と整備、解体に時間を要する	×
	4 経済性	・現在地での建設であるため、環境対策費は不要と想定	◎ ・市有地であり用地取得費は不要、環境対策費(電波障害等)が想定 ・埋設物調査の結果によっては、旧校舎の基礎と杭の撤去費が必要	○ ・特別会計保有地であり用地取得費及び環境対策費(電波障害等)が想定 ・環境調査の結果によっては、土壌改良費が必要			○	・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大 ・駐車場整備や解体費が必要	×
	5 利便性	・駅から離れているが、最寄りのバス停からは近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○ ・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○ ・線路を跨ぐため駅やバスの公共交通機関の利用は不便 ・国道(緊急輸送道路)から遠く、隣接道路幅が狭く、自動車等のアクセスは良くない			△	・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○
	6 周辺環境	・振興局、警察署や新消防署など、他の官公署と比較的近い	◎ ・振興局、であえーる、中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○ ・振興局、警察署や新消防署など、他の官公署と離れている			△	・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○
	7 法令適合性 (都市計画法・都市公園法・建築基準法)	・問題なし	◎ ・問題なし	◎ ・問題なし	◎	・都市公園としての廃止が必要	○		
※ 標記 ◎: 十分に満たす ○: 満たす △: 少し不足 ×: 不足									
その他(共通事項)		★建設場所がどこになっても、現庁舎敷地に隣接する国有地(2,300㎡→黄色部分)の取得・整理が必要							



建設場所の比較表






⑥～⑩

パブリックコメントにて意見のあった建設場所

		⑥ 駅・バスターミナルに近い場所	⑦ 1条西1丁目	⑧ 駅周辺遊休地	⑨ 市立病院と天理教会周辺	⑩ 岩見沢農業高校実習用地
		特定の場所はなし ⑤・⑦・⑩・⑫・⑬・⑭・⑮ で検討を進める		特定の場所はなし ③で検討を進める (③以外にまとまった遊休地無し)		
基礎データ	a 所在地	—	1条西1丁目	—	9条西6丁目～西7丁目	並木町
	b 敷地面積	—	5,739㎡	—	15,641㎡	28,171㎡
	c 地域地区	—	商業地域・準防火地域	—	準住居地域、第2種住居地域 近隣商業地域・準防火地域	第1種中高層住居専用地域
	d 容積率(%)	—	400	—	200、200 300	200
	e 建ぺい率(%)	—	80	—	60、60 80	60
特殊条件			<ul style="list-style-type: none"> <li>・民地</li> <li>・移転協議、補償費が必要</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>・市立病院と民地</li> <li>・移転協議、補償費が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・道立高校の敷地で道で所有</li> <li>・移転協議、補償費が必要</li> <li>・12号線沿いが要望だが東利根川が間にあり12号線から敷地へ橋の建設が必要</li> </ul>
7つの選定項目	1 必要面積		<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地が狭く建築面積、特に駐車場面積の確保が困難</li> <li>・高層化する必要がある</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建築面積、平面での一定規模の駐車場面積が確保可能</li> </ul>	○
	2 安全性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・最大予想震度6弱</li> <li>・幾春別川による浸水想定あり</li> <li>・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保困難</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・最大予想震度6弱</li> <li>・幾春別川による浸水想定あり</li> <li>・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保可能</li> </ul>	△
	3 早期性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・移転協議の期間が想定できない</li> <li>・移転協議と既存建物の解体に時間を要する</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎建設までに1.移転協議2.市立病院の移転計画と天理教会側と移転協議3.市立病院と天理教会の設計4.市立病院と天理教会の建設5.移転6.庁舎建設、移転に複数年を要する</li> <li>・市立病院の移転計画は未調整のため、調整に時間を要する</li> </ul>	×
	4 経済性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大</li> <li>・補償費や解体費が必要</li> </ul>	×	<ul style="list-style-type: none"> <li>・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大</li> <li>・補償費や解体費が必要</li> </ul>	×
	5 利便性		<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い</li> <li>・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駅から離れているが、最寄りのバス停からは近い</li> <li>・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い</li> </ul>	○
	6 周辺環境		<ul style="list-style-type: none"> <li>・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている</li> </ul>	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・振興局、警察署や新消防署など、他の官公署と比較的近い</li> </ul>	◎
	7 法令適合性 (都市計画法・都市公園法・建築基準法)		<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題なし</li> </ul>	◎	<ul style="list-style-type: none"> <li>・問題なし</li> </ul>	◎
※ 標記 ◎:十分に満たす ○:満たす △:少し不足 ×:不足						
その他(共通事項)		★建設場所がどこになっても、現庁舎敷地に隣接する国有地(2,300㎡→黄色部分)の取得・整理が必要				

建設場所の比較表

⑪～⑮

		パブリックコメントにて意見のあった建設場所					
		⑪ポルタビル駐車場 又はであえーるの改造	⑫ 駅前通り信金向かいの土地	⑬ 自治体ネットワークセンター の増築・改造	⑭ 赤レンガ広場 (駅東市民広場公園)	⑮ 線路を跨いだ高架市役所	
							
基礎データ	a 所在地	3条西3～4丁目、4条西3丁目	2条～3条西5丁目	有明町南1-20	有明町南	有明町中央	
	b 敷地面積	3,430 + 6,093 = 9,523㎡ 延床面積:16,977+19,101=36,078㎡・駐車台数:422台	5,877㎡	1,764㎡ 延床面積:自治体2,793+コムプラ4,467=7,260㎡	15,915㎡	7,361㎡	
	c 地域地区	商業地域・準防火地域 高度利用地区(であえーる部分)	商業地域・準防火地域・岩見沢駅前通り地区	商業地域・準防火地域	商業地域・準防火地域	準工業地域 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)	
	d 容積率(%)	400	400	400	400	200	
	e 建ぺい率(%)	80	80	80	80	60	
特殊条件		・改修利用を想定 ・1、2階店舗との移転協議、補償費が必要	・民地 ・移転協議、補償費が必要	・改修増築を想定 ・現在施設の移転費用が必要 ・建設当初8階建てで設計し現在5階建て、3階分を増築可能 ・構造計算の再計算が必要 ・補助金返還が必要	・補助事業による公園整備のため近隣に代替の公園整備が必要 ・土地取得費、公園整備費、補助金返還、繰上償還が必要	・鉄道用地のためJRとの協議が必要 ・電車を止めないで建設することが条件(仮設線路等) ・協議、用地取得費が必要	
7つの選定項目	1 必要面積	・建物規模は確保可能 ・平面での一定規模の駐車場面積は確保出来ないが、駐車場(台数)は確保可能	○ ・敷地が狭く建物面積、特に駐車場面積の確保が困難 ・高層化する必要がある	× ・建物規模は8階建て、約3,000㎡増築すれば確保可能 ・駐車場面積を敷地内で確保出来ないため近隣に確保する必要がある	× ・建築面積、平面での一定規模の駐車場面積が確保可能	○ ・建物面積は確保可能 ・駐車場面積を敷地内で確保出来ないため近隣に確保する必要がある	×
	2 安全性	・最大予想震度6弱 ・幾春別川による浸水想定あり ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保困難 ・建築後29年が経過	× ・最大予想震度6弱 ・幾春別川による浸水想定あり ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保困難	× ・最大予想震度6弱 ・洪水等の浸水想定なし ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保困難 ・建築後21年が経過	△ ・最大予想震度6弱 ・洪水等の浸水想定なし ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保可能	○ ・最大予想震度6弱 ・洪水等の浸水想定なし ・災害時の関係車両や避難物資の一時待機スペースの確保困難	△
	3 早期性	・改修工事により建設工期が短縮できるが、移転協議の期間が想定できない	× ・移転協議の期間が想定できない ・移転協議と既存建物の解体に時間を要する	× ・庁舎建設までに1.移転協議と駐車場敷地の選定2.移転施設設計3.移転施設設計4.移転施設整備5.庁舎建設と駐車場整備、移転に複数年を要する	× ・庁舎建設までに1.移転協議2.近接に代替地準備3.公園整備4.庁舎建設、公園整備に複数年を要する	× ・庁舎建設までに1.JRとの協議2.仮設線路設計3.仮設線路整備4.庁舎建設、仮設線路整備に複数年を要する	×
	4 経済性	○ ・補償費・老朽化部分の補修費が必要 ・改修により上記費用を考慮しても工事費削減が可能	○ ・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大 ・補償費や解体費が必要	× ・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大 ・改修増築により工事費削減ができるが上記費用を考慮すると削減出来ない ・3～5階は補助金にて増築しており、返還が必要	× ・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大 ・代替地の土地取得費、公園整備費が必要	× ・合併特例債の利用が困難・市の負担が増大 ・駐車場敷地の土地取得費が必要 ・仮設線路整備費が想定される	×
	5 利便性	○ ・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○ ・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○ ・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○ ・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○ ・駅及び最寄りのバス停まで比較的近い ・国道(緊急輸送道路)から近く、自動車等のアクセスは良い	○
	6 周辺環境	○ ・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○ ・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○ ・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○ ・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○ ・振興局や中心市街地と近い、警察署や新消防署とは、やや離れている	○
	7 法令適合性 (都市計画法・都市公園法・建築基準法)	◎ ・問題なし	◎ ・問題なし	◎ ・問題なし	◎ ・都市公園としての廃止が必要	○ ・問題なし	◎
その他(共通事項)		★建設場所がどこになっても、現庁舎敷地に隣接する国有地(2,300㎡→黄色部分)の取得・整理が必要					



# 今後のスケジュール

## (1) 市民説明会の実施

本資料の比較検討内容を広くお知らせし、意見を聞くために、次のとおり市民説明会を開催します。

- ① 日時：平成 29 年 8 月 27 日（日）14 時から  
会場：いわなび
- ② 日時：平成 29 年 8 月 29 日（火）18 時 30 分から  
会場：市役所 3 階第 1・2 会議室

## (2) 各種団体等との意見交換会の実施

上記のほか、本資料の比較検討内容について、広く意見を聞くため、各種団体との意見交換会を開催する予定です。

- ① 実施時期：平成 29 年 9 月中を予定
- ② 対象団体：市民団体、まちづくり団体等

※ 市民説明会及び各種団体等との意見交換会の状況を踏まえ、建設場所の選定作業を進めていきます。

## (3) 今年度のスケジュールについて

基本計画策定業務にかかる委託業者が決まり、策定までのスケジュールは右のとおり予定しております。市民の皆さんとの情報共有を図りながら、一つずつ課題を解決して、進めていきます。

時期	市議会（新庁舎建設特別委員会）	市民	基本計画策定関係・その他
平成 29 年度			
4月			
5月		パブコメ実施（1～23日） ・検討結果報告書	基本計画プロポーザル
6月	特委開催（6日） ⇒パブコメ結果報告など、 特委からの意見聴取	パブコメ結果公表（12日～）	
7月			基本計画策定業務受託者決定
8月	特委開催（18日） ⇒パブコメによる建設場所の比較検討報告	検討報告の公表 ・パブコメによる建設場所の比較検討の報告 市民説明会の開催 ・パブコメによる建設場所の比較検討の報告	基本計画作成
9月		各種団体等との意見交換会の開催 ・パブコメによる建設場所の比較検討の報告	
10月	特委開催（予定） ⇒建設場所の報告	建設場所のお知らせ	建設場所の確定
11月	特委開催（予定） ⇒基本計画素案、 委員会からの意見聴取		基本計画素案 ・建設場所、施設機能、 建築計画、事業計画等
12月		パブコメ実施 ・基本計画素案	
1月	特委開催（予定） ⇒素案パブコメ結果及び基本計画案		基本計画案作成 ・建設場所、施設機能、 建築計画、事業計画等
2月		パブコメ結果報告及び基本計画 のお知らせ	基本計画の完成
3月			

