資料５

留萌市新交流複合施設整備基本計画素案
（フルボリューム　9,700㎡　4階建）

令和８年　月

留萌市

はじめに

瀬越浜や暑寒の山々、留萌港と黄金岬を望む高台に市庁舎が建設され、留萌のまちを見守り、市の行政の拠点として重要な役割を果たしてきたところですが、64年が経過し老朽化や耐震性の課題、狭あい化の解消、分散化、バリアフリー対応化、エレベーター等の未整備などの課題を抱えているところです。

また、「留萌市中央公民館」「留萌市文化センター」「留萌市スポーツセンター」は建築後50年以上、「留萌市勤労者体育センター」は45年以上経過しているなど、社会教育施設も本庁舎と同様に耐震性能の確保と老朽化対策が課題となっているところです。

庁舎は旧耐震基準による建築であり、耐力度調査第２次診断（平成８年３月）の結果、耐震性能を示す構造耐震指標（Ｉs値）が低く「疑問あり」との判定から、近年の大規模な地震発生（能登半島地震　令和６年１月マグニチュード７.６震度５弱、胆振地方中東部地震　平成３０年９月マグニチュード６.７震度７　など）の際には倒壊する危険性があり、新耐震基準の対応が必要となっています。

これまで市民の生命や安全、財産保持の役割を担うインフラ整備を優先的に行い、多数の人が集まる庁舎や社会教育施設等の抜本的な整備は先送りしてきたところですが、近年、頻発する大規模災害を見ると、耐震機能が劣る庁舎に勤務する職員や手続等に訪れる市民の生命の危険性、また、発災時におけるＢＣＰ対応についても現庁舎では困難であることを改めて認識しているところです。

未定稿

市内部における検討や市民や団体代表を交えた公共施設整備に関する会議を開催し、新庁舎の必要性や建設場所についての議論を重ね、駅前周辺地区に立地誘導を基本とし、庁舎機能と社会教育施設機能を有する新しい公共施設整備についての報告書（意見）を受け、令和６年9月には、建設場所を船場公園に隣接した旧留萌駅舎跡地中心とし、行政サービスを主とした庁舎機能とコンサートや各種会議の利用可能なコンベンション機能、社会教育機能、さらに市民が交流できるスペース、公共交通の結節機能を有する複合的な交流施設の整備を基本的な方向性としてまとめた新交流複合施設整備基本構想を策定しました。

本計画は、令和７年５月に留萌市新交流複合施設整備検討会議を組織し、基本構想を基にして具体的な検討を行い、新交流複合施設の整備に向けた内容としたところです。今後は本計画を基にして次のステップに進めてまいります。

留萌市長　益田克己

目　　次

第１章　基本計画策定の背景と位置づけ・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１
第２章　新交流複合施設整備の前提条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
１　既存施設の状況と現状の課題・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２
２　基本構想における整理事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５
３　計画敷地・・８
第３章　新交流複合施設の機能・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
１　新交流複合施設の整備コンセプト・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１２
２　導入する機能・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・１３
３　多目的広場や駅前広場等の利活用計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２０
第４章　施設整備計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１
１　施設規模の検討・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２１
２　配置計画・・２３
３　ゾーニング計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・２８
４　想定面積・・３４
５　検討事項・・３５
６　省エネ及び環境負荷低減計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３６
７　防災計画・・３７
第５章　事業計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
１　概算事業費と財源・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・３９
２　事業手法・・４３
３　事業スケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・４９
４　基本設計等策定業務委託事業者、施工者等の選定方法・・・・・・・・・５０
第６章　管理運営計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５１
１　基本的な考え方・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５１
２　各業務の管理運営計画・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・５２

第１章　基本計画策定の背景と位置づけ

留萌市役所本庁舎は昭和37（1962）年に建設され、市の行政の拠点として重要な役割を果たしてきましたが、建設後64年が経過しており、老朽化や耐震性の課題、狭あい化、分散化、バリアフリー対応、エレベーター等の未整備など、市民サービスや行政効率の低下を招いてきていることや、留萌市文化センターや留萌市中央公民館などの社会教育施設も築50年以上経過しており、本庁舎と同様に耐震性能の確保と老朽化対策が課題となっているところです。

一方で、旧ＪＲ留萌駅裏には船場公園が整備され、道の駅るもいの指定や屋内型の遊戯施設の整備により、交流人口が増加しているほか、アウトドア・アクティビティ拠点施設が完成することで、来訪者や集客の空間充実を図ることに期待が寄せられています。

本計画は、基本構想を踏まえ、具体的に整備する機能や規模、配置、事業手法、概算事業費等を検討し、基本設計の前提となる条件を整理するとともに、市役所の各機能と社会教育施設の現状と課題を整理し、新交流複合施設の建設場所や規模の想定、事業スケジュールなど、事業全体の基本的な考えを明らかにするもので、今後、設計等を行う際の基礎となるものです。

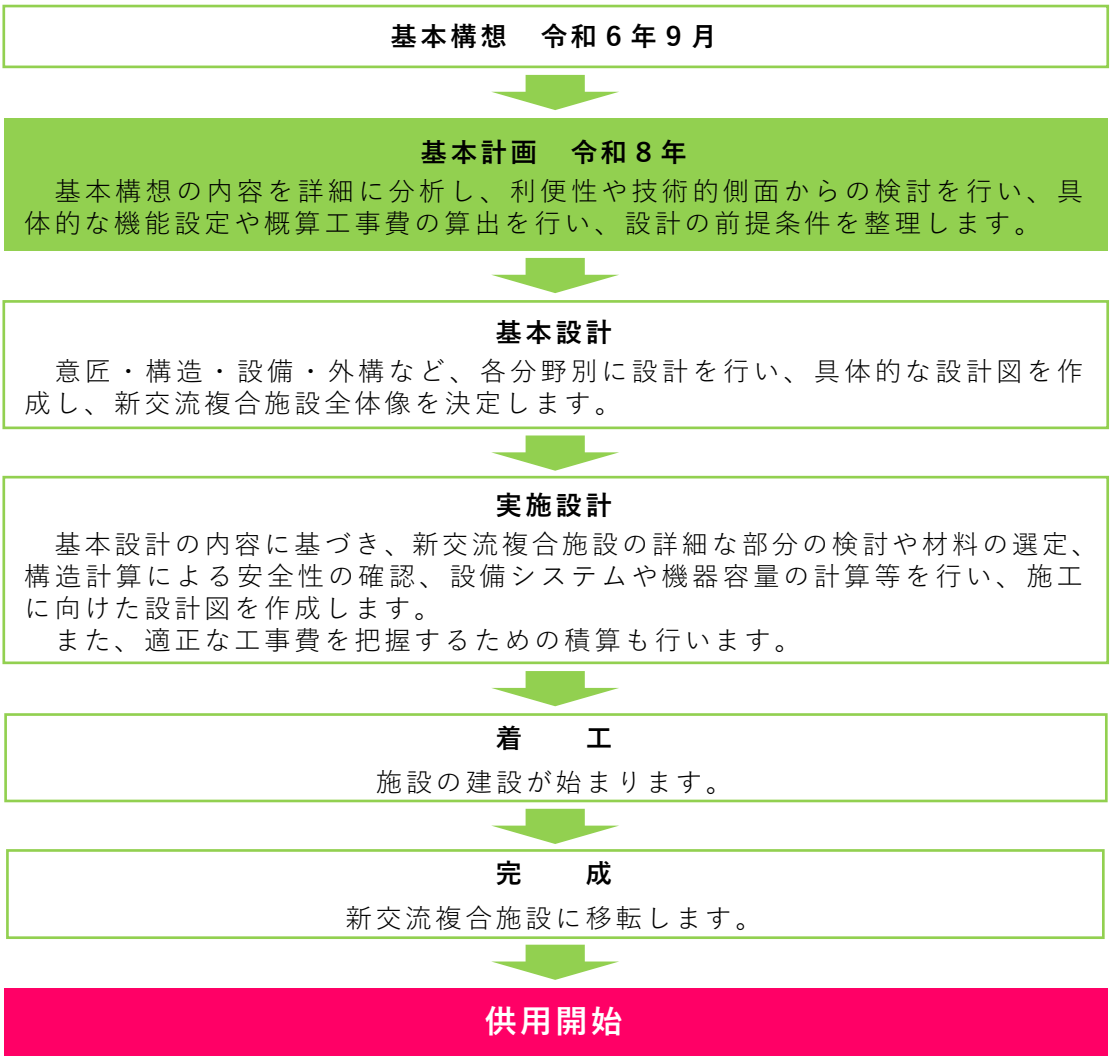


図　本計画の位置づけ

第２章　新交流複合施設整備の前提条件

１　既存施設の状況と現状の課題

（１）現庁舎の現状と課題

本庁舎（昭和37（1962）年建設）を中心に、分庁舎、東分庁舎、西分庁舎が建設されています。比較的新しい分庁舎を除き、耐震性の欠如、施設や設備の老朽化、庁舎機能の分散化、交通の利便性、市民対応スペース等の不足、社会状況への対応等が課題となっています。



東分庁舎
老朽化が進んでおり、部分的な修繕を実施しながら使用

本庁舎
一般的なRC造の耐用年数50年を10年以上超過

分庁舎
屋上防水や外壁の損傷などが進行

西分庁舎
老朽化が進んでおり、部分的な修繕を実施しながら使用

共通
・配管などの突発的な修繕事案の発生
・立地条件から外壁等に塩害が進行
・公用車車庫では屋根などに腐食やクラックが発生
・エレベーターの未整備による不便性

図　現庁舎の位置図および現状と課題

表　現庁舎等の概要

	建築年	構　造	延べ床面積	階　数	敷地面積
本庁舎	S37	ＲＣ	3,906.47㎡	地下1、地上3、塔屋	3,813.85㎡
分庁舎	H11	S	959.98㎡	地上2	
東分庁舎	S42	ＣＢ	504.96㎡	地上2	
西分庁舎	S49	ＲＣ	349.92㎡	地上2	
計			5,721.33㎡		

	面　積	備　考
来庁者駐車場	2,479.32㎡	舗装
公用車駐車場	1,655.36㎡	車庫、プレハブ車庫、一部舗装
職員用駐車場	3,491.89㎡	非舗装
計	7,626.57㎡	

表　現庁舎の現状と課題

課　　題	内　　容
耐震性の欠如	・一般的なRC造の耐用年数50年を10年以上超過 ・耐震性能の不足（耐力調査結果より） ・耐震補強工事の施工なし
施設や設備の老朽化	・現庁舎は、建築後63年が経過 ・外壁や電気など施設全体の老朽化が進行
庁舎機能の分散化	・各窓口の分散配置により市民サービスが低下 ・庁舎間移動など事務効率の面からも改善が必要
交通の利便性	・公共交通機関を利用した市役所へのアクセス性
市民対応スペース等の不足	・窓口の狭あい化、市民対応スペース、執務スペース、会議室 ※特に市民相談室等の十分な確保
社会状況への対応	・ICTの活用、諸課題に対し柔軟に対応できる体制の構築 ・危機管理機能の強化、災害時対応における防災拠点機能の確保 ・環境と共生した市庁舎の整備

「留萌市新交流複合施設基本構想」より

（２）社会教育施設の現状と課題

中央公民館や文化センター（ともに昭和48(1973)年建設）などの社会教育施設においては、庁舎機能と同様に施設や設備の老朽化、耐震性の欠如、施設へのアクセスが課題となっているほか、利用者への配慮や災害時の機能等も課題となっています。

表　中央公民館、文化センターの概要

	建築年	構　造	延べ床面積	階　数	敷地面積
中央公民館	S51	S・RC	2,512.19㎡	地下2	21,114.00㎡
文化センター	S51	S・RC	2,090.39㎡	地上2　（ホール826席）	
計			4,602.58㎡		

※駐車場は敷地面積に含む

表　社会教育施設の現状と課題

課　　題	内　　容
施設や設備の老朽化	建設後50年以上が経過し、施設の老朽化が著しく、設備や備品においても耐用年数を超過、これらに要する修繕等経費が年々増加
耐震性の欠如	現施設は旧耐震化基準により建設されているため、大規模地震の発生時には倒壊の危険性がある、耐震補強工事の施工なし
施設へのアクセス	現施設（ぷるも、図書館を除く）は公共交通機関（バス路線）から離れた場所に位置
利用者への配慮	中央公民館においてはエレベーター設備の未設置、駐車場からの階段上り下り、正面玄関の出入りや施設内の階差や段差と併せ、床材の剥離や凹凸など、利用に際しての快適性が不十分
災害時の機能	新耐震基準の建設ではなく、耐震調査及び補強工事が未実施であることから、現状の耐震性が不明 現施設は、大雨時には土砂災害の危険性がある箇所に隣接しており、急傾斜地
駐車スペースの確保	文化・芸術公演や全道規模の大会が単独開催または他のイベントと重なって開催される場合には、近隣に協力を求めることによって駐車スペースを確保している状況

「留萌市新交流複合施設基本構想」より

2　基本構想における整理事項

（1）整備の基本コンセプトと基本方針

新交流複合施設整備の基本コンセプト、整備方針および整備に関する基本方針を以下と定めました。

～基本コンセプト～

- 多くの市民が利用でき、自分のやりたいことを叶える場所
- 留萌の新たなランドマークとなる場所
- 施設で気軽に滞在でき、行ったついでにまちなかを利用し、バスなど交通機関の待ち時間に利用できる場所
- 地域を支える連携する拠点（行政、経済・まちづくり、防災）

～整備に関する基本方針～

1　市民に開かれた、市民目線を重視し、ひとにやさしい施設
2　市民を守る防災拠点としての施設
3　環境にやさしい施設
4　機能性・効率性を重視した施設
5　まちづくりに貢献する施設

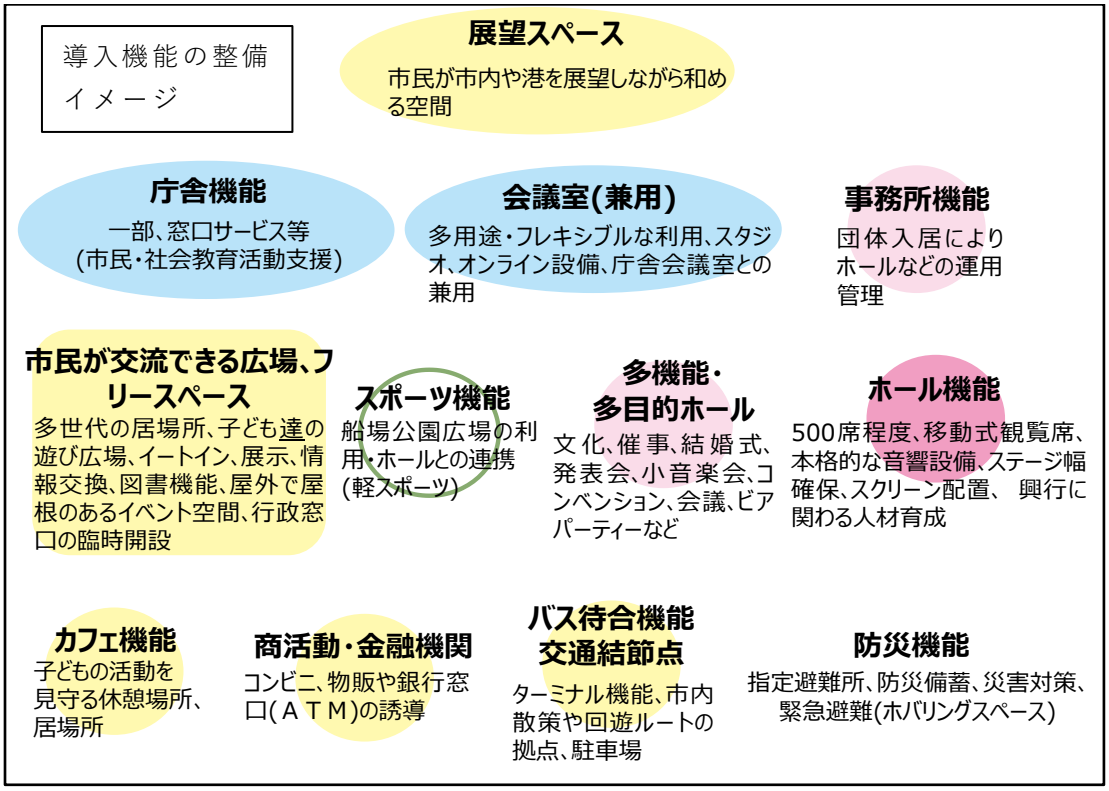


図　整備の基本コンセプト、基本方針および導入機能の整備イメージ

「留萌市新交流複合施設基本構想」より

（２）地区の概要と新交流拠点を中心とした地区の将来像

地区の概要

船場公園と駅前地区は、鉄路が３方向に整備された交通の要所であるとともに、留萌港が貿易港となり、鉄道と港湾を中心に商店街が形成され、経済活動が活発になっていましたが、近年の羽幌線と増毛線の廃線、留萌本線留萌石狩沼田間の廃止などがあり、駅前には景気や賑わいの後退もみられているところです。

また、市内人口も全体的に減少してきており、栄町、開運町、末広町の駅前周辺地区においても地区人口、世帯数とも減少傾向を示しています。

地区の将来像

船場公園地区には、観光や憩いの場としての提供されており、新たなアウトドア・アクティビティ拠点施設への来訪や集客のための空間充実を今後展開する予定です。

ＪＲ留萌駅跡地には、市民が行ってみたくなる場所として、新複合施設を整備することにより、旧ＪＲ留萌駅周辺エリアの再生（にぎわいの再生）を目指します。



図 新交流複合施設を中心とした地区の将来像

地区が担う役割

都市計画マスタープラン

当該地区は「にぎわい復活ゾーン」内の要として位置づけしており、ふれあい交流地区（船場公園）とにぎわい誘導の核である留萌駅周辺地区と駅北側を結ぶ地区になっています。主要幹線道路、幹線道路、補助幹線道路及び歩行者の動線が集約するゾーンであり、交通機関が立ち寄りやすい交通基盤の整備を図るほか、多くの人が集い憩う場などの環境整備を図るとしています。

第６次留萌市総合計画後期基本計画（2022－2026）

「今後の政策展開で重視する４つの視点」

・潜在的な地域の価値と強みを発揮（【産業・港・雇用】【観光・交流】）する場所として、道の駅るもいを拠点としたアウトドア観光の推進

・安心で安定した暮らしの実現と社会基盤づくり（【防災・防犯】【環境・都市基盤】）として、ＪＲ留萌駅周辺地区の環境・立地を生かしながら、コンパクトなまちづくりと社会教育機能も兼ね備えた「新たな公共施設」の立地、利便性の高い都市機能の集積、快適な移動（公共交通）環境や交通結節機能等の構築の検討としたところです。

3　計画敷地

（１）用途地域等

計画敷地は、留萌市に無償譲渡されたＪＲ留萌駅敷地とその周辺の以下の土地に設定します。

表 計画敷地の概要

計画地	北海道留萌市栄町１丁目、	
	末広町1丁目、船場町１丁目・２丁目	
敷地面積	44,013.15 ㎡ （駅前広場：約5,000㎡）	
用途地域	商業地域	準工業地域
建蔽率	80%	60%
容積率	400%	200%



図 建設予定地・近隣市有地の航空写真

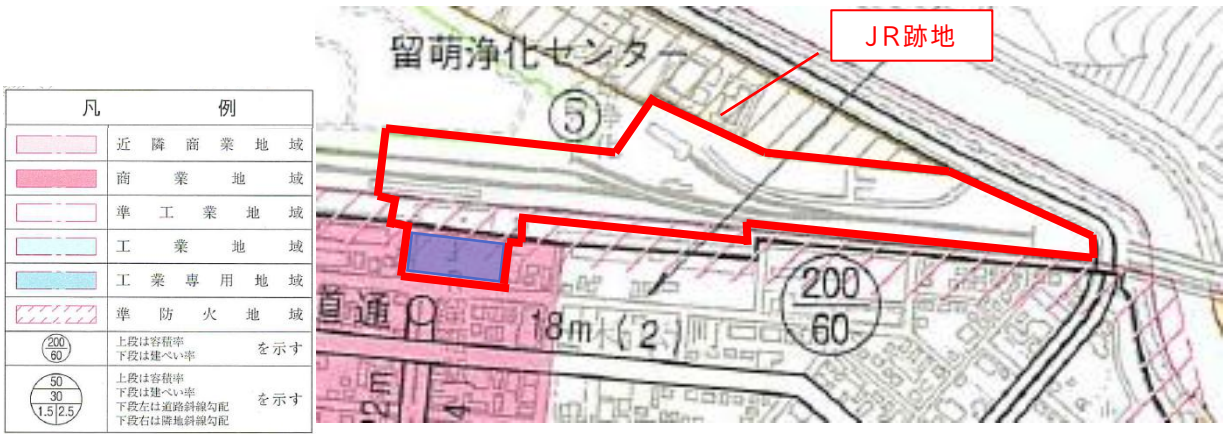


図 用途地域指定状況

駅前広場を表します

（２）津浪、洪水等のハザード

建設予定地の西側には留萌港と日本海があり、北側には留萌川があるため、日本海側で発生する地震による津波や大雨による河川氾濫被害が想定されます。

津波や河川洪水などの浸水被害は、土地利活用においては重要な視点ではありますが、これにとらわれると大規模なプロジェクトは不可能な地域となってしまいます。

建築上、最大で可能となる耐震機能を有する施設とし、災害対策を万全なものとし発災時には安心と安全を有する避難場所となることや、行政の継続性（ＢＣＰ）を発揮する施設とします。

ア　津波浸水想定深

平成29年に北海道から公表された「北海道日本海海岸における津波浸水措置」から日本海沖でマグニチュード7.4クラスの地震があった場合に発生する津波の浸水想定エリアに建設予定地は含まれており、留萌市ハザードマップにおける建設予定地周辺の想定される津波浸水想定は、0.0ｍ～1.0ｍ程度となっています。



図　津波浸水想定深

出典：留萌市　各種ハザードマップ

イ　洪水浸水想定

・留萌川水系「内外水統合の浸水想定図【現況河道】」及び「内外水統合の水害リスクマップ【現況河道】」から建設予定地における浸水深及び浸水想定の範囲は図のとおりとなっています。

・データでは、2日間総雨量325mm以上となる場合、駅周辺では０～50cm程度の浸水が想定されますが、河道整備が進むことで浸水低減となることが想定されます。

・これらの図は、あくまで一つのシミュレーション結果であり、降雨や河道条件、地形条件等によって結果は異なります。



図　留萌川水系　内外水統合の浸水想定図【現況河道】

出典：国土交通省北海道開発局留萌開発建設部

※2日間の総雨量が325mm以上となる場合、建設予定地を含めて0～3m未満の浸水が想定されています。

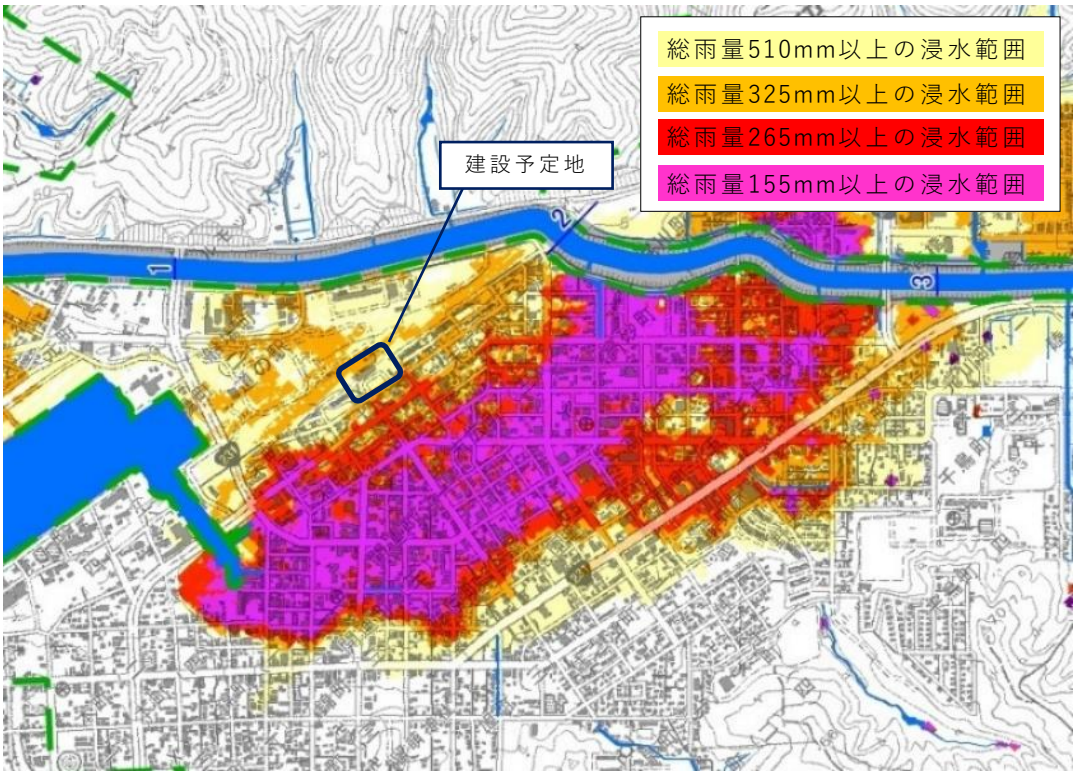


図　留萌川水系　内外水統合の水害リスクマップ【現況河道】

出典：国土交通省北海道開発局留萌開発建設部

※2日間の総雨量ごとに50cm(床上浸水相当)以上の浸水が想定される範囲。
総雨量325mm以上の場合には浸水範囲に想定されるが、155～265mmの場合では当該地区の浸水が想定されていない。

第３章　新交流複合施設の機能

1　新交流複合施設の整備コンセプト

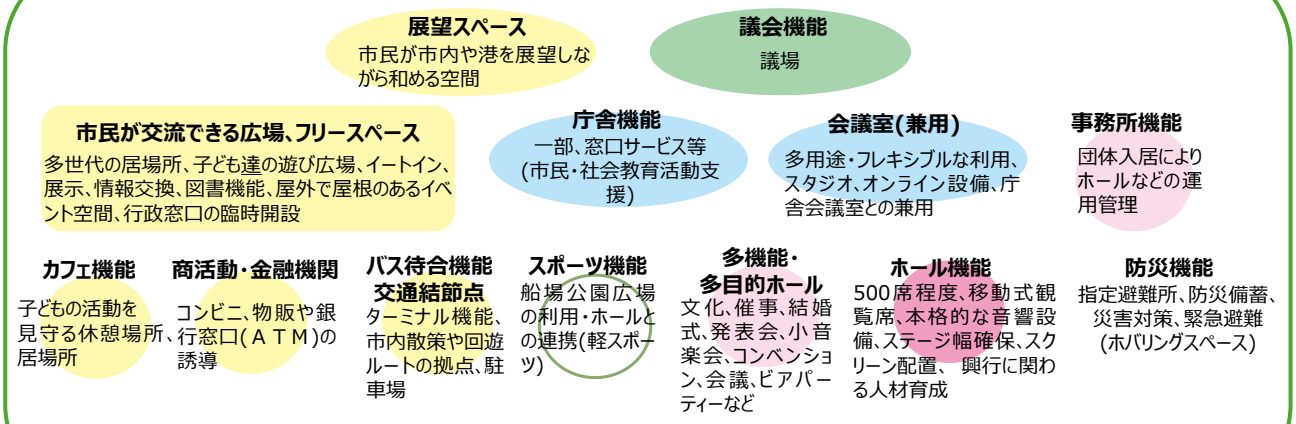
新交流複合施設整備の基本コンセプトおよび導入機能の整備イメージは、基本構想で定めた以下とします。

～基本コンセプト～

・多くの市民が利用でき、自分のやりたいことを叶える場所
・留萌の新たなランドマークとなる場所
・施設で気軽に滞在でき、行ったついでにまちなかを利用し、バスなど交通機関の待ち時間に利用できる場所
・地域を支える連携する拠点（行政、経済・まちづくり、防災）

「留萌市新交流複合施設整備基本構想」より

～導入機能の整備イメージ～



「留萌市新交流複合施設整備基本構想」より

図　基本コンセプトと導入機能の整備イメージ

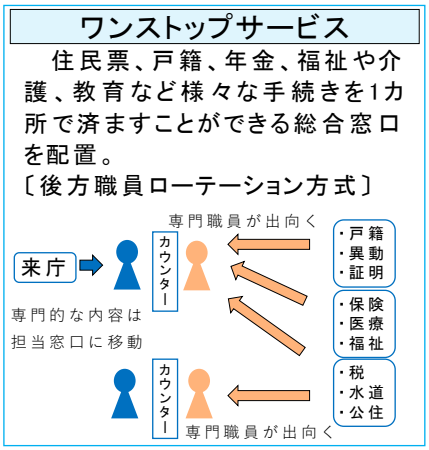
2　導入する機能

導入する機能は、「庁舎機能」「防災機能」「議会機能」「ホール、会議室機能」「市民交流機能」「交通結節機能・情報発信機能」の６つとし、「その他」として４点を検討します。

（１）庁舎機能

ア　庁舎機能の方向性

・窓口の集約やワンストップサービスを見据えた機能配置を検討します。
・デジタル化に対応し、将来の職員数等の変動を見据え、機能の分散・集約化に対応できるフロア構成とします。
・現状で不足している会議室数や相談スペースを確保します。
・バリアフリーとユニバーサルデザインにより、利用しやすい環境の庁舎とします。



イ　窓口運用

・１階には施設全体の総合案内を設け、施設内の行先をわかりやすく案内します。
・２階にはライフステージに合わせた窓口（出生や死亡などの住民異動や戸籍関係、医療保険、社会福祉、教育関係、上下水道手続き関係、ごみ収集）など生活に直結した窓口を配置します。１カ所の窓口で用務が済む「窓口滞在型」による対応を基本にします。
・３階には総務部、地域振興部、都市環境部の執務スペースを配置します。
・業務等で来庁する事業者には、各課カウンターに窓口を設け対応します。
・壁や間仕切りを極力減らし、開放的な空間であるオープンフロア、かつ共有カウンターとします。
・個別の相談については、プライバシーを考慮し、パネル付きのカウンターで対応するほか、必要に応じて相談室へ案内します。



総合案内のイメージ



各種窓口のイメージ


オープンフロアのイメージ

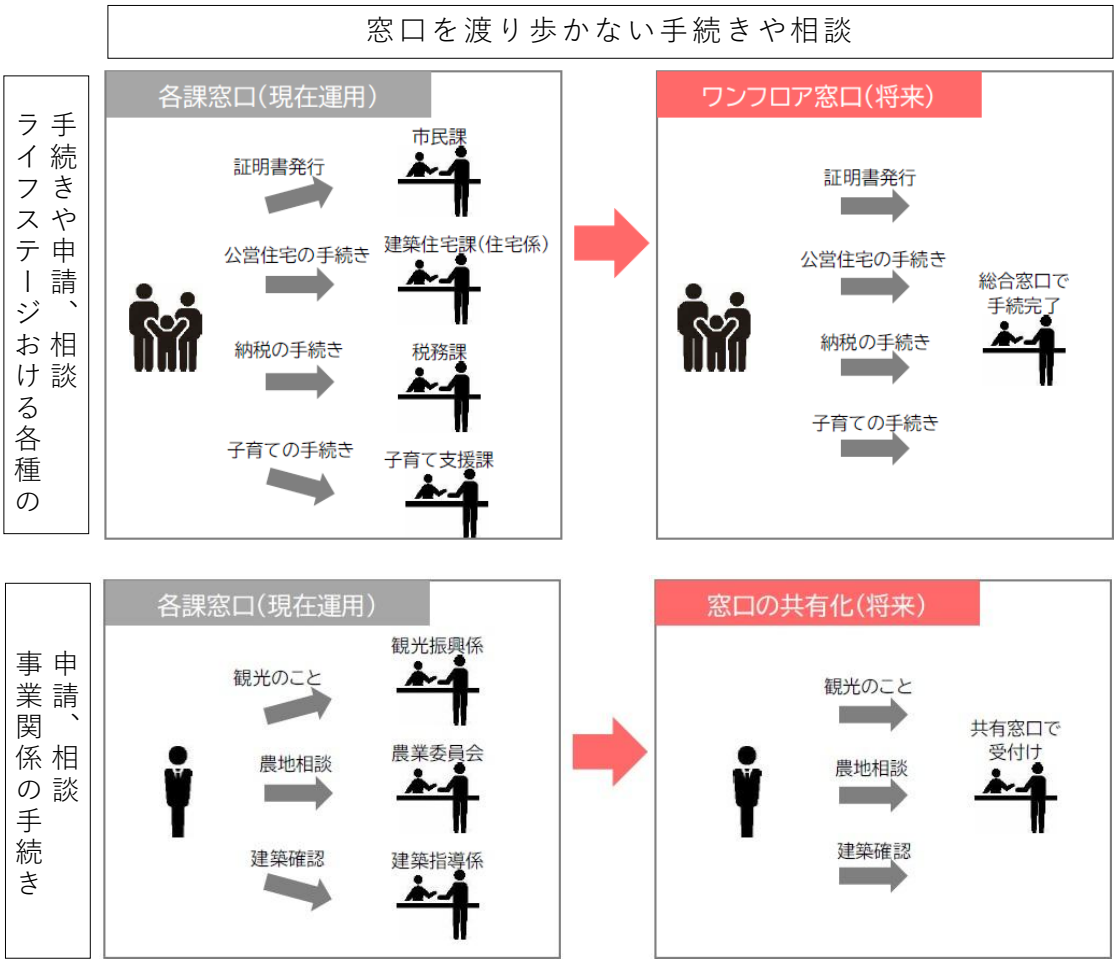
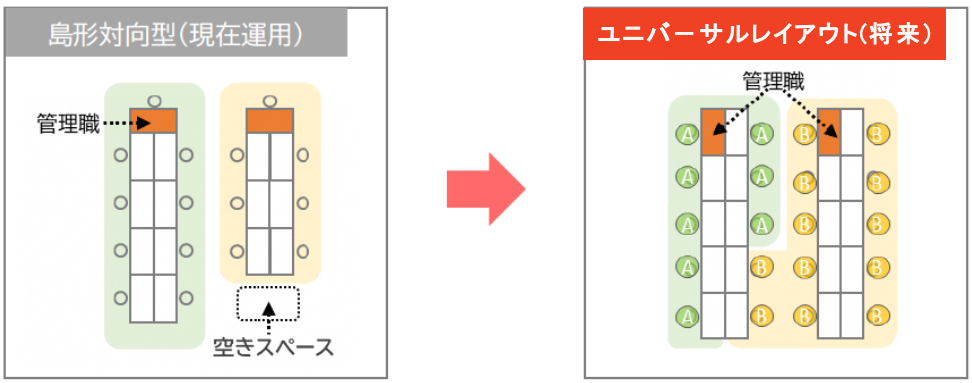


図　窓口の運用

ウ　執務環境

・執務スペースにはユニバーサルレイアウトを採用することで、誰もが働きやすいオフィス空間とします。
・ＤＸ化を推進し、ペーパーレス化と省スペース化を進めることと併せ、文書保存場所の効率的なスペース確保に努めます。
・現状で不足と感じている会議室については、適切な広さと室数を確保します。
・昼食などに利用できる職員休憩室や健康面に配慮した休養室を設置します。
・防犯やセキュリティ面においては、執務スペース内への入室制限や施設内防犯カメラ等の設置など監視体制策の検討をします。また、市が保有する情報の保護についても物理的なセキュリティ対策による万全な対応とします。
・フリーアドレス（個人のその日の業務内容に応じて、自部署にとらわれず最適な場所を選択する）やグループアドレス（日や週ごとに配席が変わり、その時の業務内容等に応じた最適な場所の選択ができる）の導入を検討します。
・作業スペースと打ち合わせスペースを集約共用化することでスペースを効率的に活用します。
・ＡＢＷ（アクティビティ・ベースド・ワーキング）※の考え方を取り入れ、「チームビルディングとチームシンキングができるスペース」「高集中ワークができるス

ペース」「高機密性ワークができるスペース」「特殊、専門ワークができるスペース」について執務室内への設定を検討します。



係ごとにまとまることでスペースに余剰が発生

係ごとにまとまるが余剰スペースをつくらない

図　ユニバーサルレイアウト

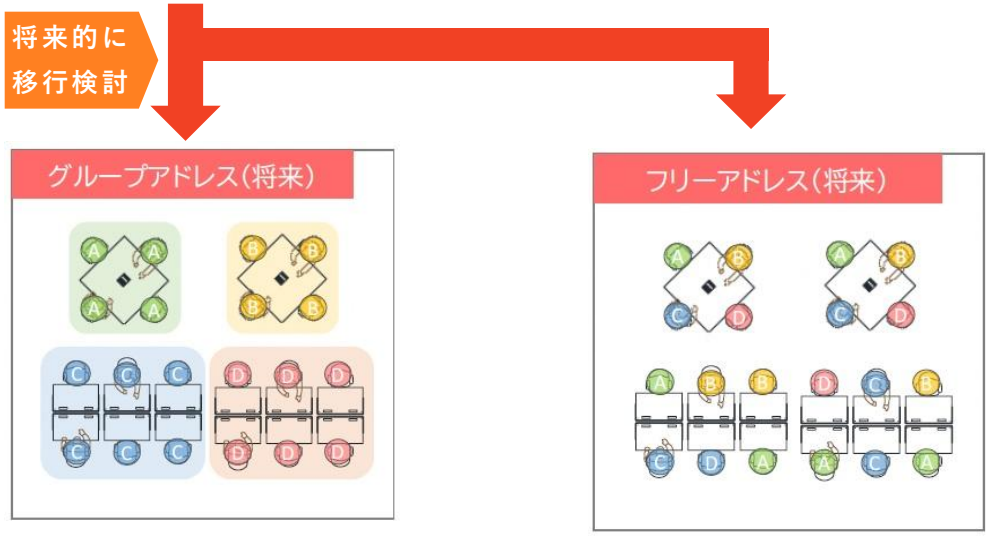


図　グループアドレスとフリーアドレス

※ＡＢＷ　「個人で集中作業を行う」「電話する」「みんなでアイデアを出し合う」などの活動に応じて、最も生産性が高く働ける場所、時間、相手をワーカー自らが選択する働き方。自律的に働き方をデザインする総合的なワークスタイル。

エ　セキュリティ及び防犯対策

・個人情報や行政情報などの機密情報の保護や施設内における犯罪や不正侵入を防ぐために、庁舎内をセキュリティレベルに応じて複数のゾーンに区切り、その境界線（ライン）に物理的な管理（施錠、入退室認証など）を設けます。

・セキュリティレベルは「市民利用のエリア（低)」「事務室・一般職員エリア（中)」「機密性の高い重要エリア（高)」のように区分し、レベルに応じた物理的対策（ICカードや生態認証による施開錠及び入退室、防犯カメラの設置　等）を講じること

により、個人情報や行政情報を扱う執務室への不正な進入を防ぎ、情報漏洩の防止や防犯性を高めます。

（２）防災機能

・災害発生時や復旧活動時に救援活動や復旧、復興活動の拠点となる機能を充実させるため、十分な耐震性と安全性を確保します。
・災害対策本部機能が発揮できる災害対策室を配置します。
・浸水被害を想定し、２階以上に機械室、電算室、防災資機材庫、自家発電設備を設置するとともに、災害対策用会議室を整備します。このことによりＢＣＰ対応とする庁舎機能を有することと併せ、はーとふるなどの庁舎が分散している利点を活かし、代替性の発揮を確保します。
・災害発生時おいては、庁舎内の会議室やホールなどを周辺地域住民の一時避難場所として提供します。
・駅周辺地区における津波避難ビルに位置付けし、河川洪水時においても避難場所として提供します。
・屋上に避難スペースと緊急救助用のホバリングスペースを整備します。



災害対策用会議室のイメージ





機械室、自家発電装置のイメージ（左室内　右屋外）



屋上の救助用ホバリング
スペースのイメージ

・日常的に利用できる施設は災害時には機能変換し次の使い方を想定します。

機能変換の例
・エントランスやホワイエ、フリースペース（一時避難場所、ボランティア拠点）
・多目的ホールや会議室（一時避難場所、物資集積所）
・多目的広場やイベント広場（給水や資材配布スペース）

（３）議会機能

・議会機能は４階に配置し、議場や委員会室など、議会関連の諸室を配置します。
・会派数に応じた控室を確保し、本会議場はフラット形式とします。
・傍聴席への出入口はバリアフリーとし、フラット床とします。
・議会活動の場だけではなく、委員会室や会議室は市民や庁用で多目的に利用できることとし、議場については議会開催時以外には中高校生などの学習利用スペースを検討します。
・ホールには図書スペースを設け、市民に開放された場を提供します。




フレキシブルな議場のイメージ
（左：開会時　右：閉会時の利用）



学習利用ができる議場のイメージ

（４）ホール、会議室機能

ア　ホール

・多目的な利用ができるホールを１階に配置し、１階フロア面より０.５～１.０ｍ程度ホール床面を高くすることで浸水対応を図るとともに、避難場所としても活用します。
・座席形式は可動席とし、収納時にはフラットな床面で使用可能となるホールとします。
・可動席収納時は、約400㎡の平土間として使用可能とし、様々な用途での使用に対応できる形とします。
・座席数は、スタッキングチェアと合わせて500席を確保するとともに、音楽や演劇などに十分な面積のステージを確保します。
・親子席を設置し、安心して観覧できる環境とします。
・楽屋やリハーサル室、調光、音響室を整備するとともに、大道具などの搬出入口をステージ近くに設けます。
・待合や休憩スペースとして使用できるホワイエを整備します。




多目的ホールのイメージ
（可動式座席　左：可動式座席とスタッキンチェア設置時　右：座席収納時）

イ　会議室

・100～150人程度が収容でき、イベントにも対応できる多目的会議室と小規模人数にも対応できる会議室を複数確保します。
・パーテーションで区切ることができ、様々な規模の会議等に対応できる形態とします。
・会議室は、庁内会議室と兼用することとします。



パーテーションで区切ることが可能





壁をガラス製にして防犯性を高める

（5）市民交流機能

ア　カフェ・フリースペース

・自由に過ごし、交流することができる開放したフリースペースを配置します。
・フリースペースには、飲食しながら気軽に過ごすことができるよう、カフェスペースを併設します。
・イベントや展示、学習など様々な形の利活用を想定します。
・子ども連れの方がゆっくりとすごせるよう、遊びのスペースを設けます。





フリースペースやカフェのイメージ



子どもの遊びスペースのイメージ

イ　店舗等

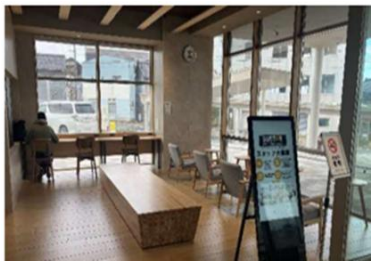
・気軽に利用できるコンビニエンスストアなどの誘致を検討し、物販店舗スペースを確保します。

（６）交通結節機能・情報発信機能

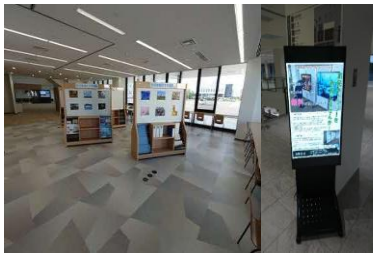
・交通の拠点となる、市内循環バスや都市間バスの利用者のために、待合機能を整備します。

・市内外から人が集まる場所として利便性が高まるように、公共交通の運行情報、留萌市及び周辺地域のまちづくり情報や観光情報、デジタルサイネージなどによる､市内各種情報や市民団体等からの情報などを発信するスペースを確保します。

・ＦＭサテライトスタジオや鉄道遺産として留萌鉄道の記憶展示コーナーの設置を検討します。

施設内のバス待合イメージ

情報発信（デジタルサイネージ）や展示などのイメージ

（７）その他

ア　展望スペース

まちなかや港方向への展望スペースを４階に設けます。

イ　テナントの誘致

現状ではテナント誘致に至っておりませんが、今後、必要性が生じた場合には、設計の段階で規模、配置階数等の検討をします。

ウ　事務所

ホール及びフリースペースの管理運営については外部事業者への委託を検討しており、業務を担う事業者の事務所を整備します。

エ　便利機能

ＡＴＭコーナーの設置を検討します。




展望デッキのイメージ

3　多目的広場や駅前広場等の利活用計画

・施設正面と駅前広場の間に市民交流のための広場を整備し、イベント等での利用活用を想定します。

・新交流複合施設には６つの機能を有しますが、うち交通結節としての機能を高めるため、現在の駅前広場を交通広場として活用します。

・次のとおり乗降場所を設定します。

表　公共交通の乗り入れ箇所等

項　目	箇所数	待機台数
バスの乗降場所	２か所	１台
タクシーの乗降場所	２か所	１台
タクシープール	１か所	３～４台

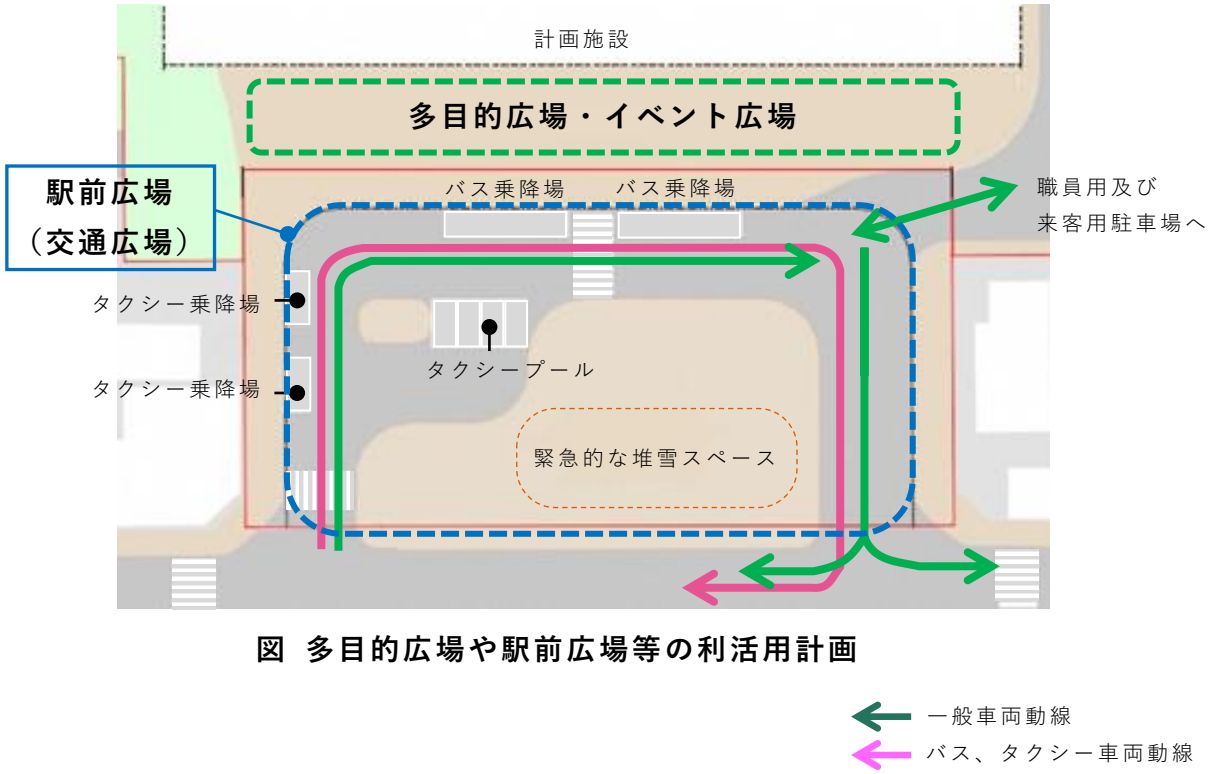


図　多目的広場や駅前広場等の利活用計画

第４章　施設整備計画

行政機能と防災拠点となる庁舎建設の必要性

第１章で述べたとおり、本庁舎は建設後60年以上が経過し、市民生活に関わる多くの機能や大切な情報が集積されている行政の拠点でありますが、市役所としての機能を維持しつつ、災害時に救援・復旧・情報伝達等に関する業務の拠点としての役割を果たすには、現庁舎のままでは大きな不安があり、耐震化施工を実施した場合でも、施設・設備の老朽化、市民対応スペースの不足、維持管理経費の増大等の課題を抱えたままとなってしまいます。

時代の移り変わりとともにまちのにぎわいの中心が移動してきている現状や、現庁舎の抱える様々な課題を解消するとともに、行政サービスの提供と市民ニーズの要請に応えるためには、将来のまちづくりを見据えて、機能性・安全性・経済性・環境性に優れた新庁舎の建設が必要と考えます。

１　施設規模の検討

施設規模については基本構想をベースとして、導入機能に対して想定利用人数や類似の整備事例を参考に面積を設定し、合計10,000㎡以下となるように平面ゾーニング案を検討します。「第３章　新交流複合施設の機能　２　導入する機能と方向性」で示した内容を次にまとめました。

【庁舎機能】

・庁舎機能は基本構想時の職員数（合計255人）を想定した規模を設定します。
・執務スペースにはデジタル化を一層推進するとともに省スペース化を図ります。
※庁舎機能には倉庫、機械室、防災関係、専用階段や職員専用出入口、閉庁時の受付等のスペースを含みます。

【議会機能】

・留萌市議会公共施設整備研究会における議会機能の検討結果を踏まえ、類似事例を参考に設定します。

【ホール、会議室機能】

・客席数500席に近い類似事例を参考に規模を設定します。
・控室、専用ＷＣや給湯室、リハーサル室、ホール用倉庫、ステージ、資機材庫、親子席、調光・音響関係室を含みます。
・設置する会議室の数、利用人数に応じた会議室面積を設定します。

【市民交流機能】と【交通結節・情報発信機能】

・１階に配置することを前提として、動線やセキュリティ確保に配慮しながら利用人数の想定や類似事例などを参考に面積を設定します。
・交通結節の場になる機能には、施設前面に整備する交通広場との連携が取れるように待合機能や発券機能などを整備設定します。

・観光情報等の情報発信、市内各種情報や市民団体等からの情報などの発信スペースと、ＦＭサテライトスタジオや留萌鉄道の記憶展示ができるコーナーなど、類似の事例などから検討します。

【共用部分等】

・共用通路、階段、ＥＶ、ＷＣ等については必要な面積を考慮し配置します。

【駐車場の整備等】

・駐車場の想定規模は次のとおりとし、必要な面積を検討します。

表　駐車台数

項　目	駐車台数	備　考
新交流複合施設の利用者用	１９０台	舗装
身障者用	６台	舗装　建物に近い位置
職員専用	７０台	非舗装
臨時駐車スペース	１６０台	非舗装
公用車用	３０台	車庫
計	４５６台	

※駅前広場に身障者用複数台分の確保を検討します。

※なお、職員専用駐車場は、庁舎がまちなかに移転することで徒歩通勤者が増えることを想定し、現在の130台分から5割程度の減少を見込みます。

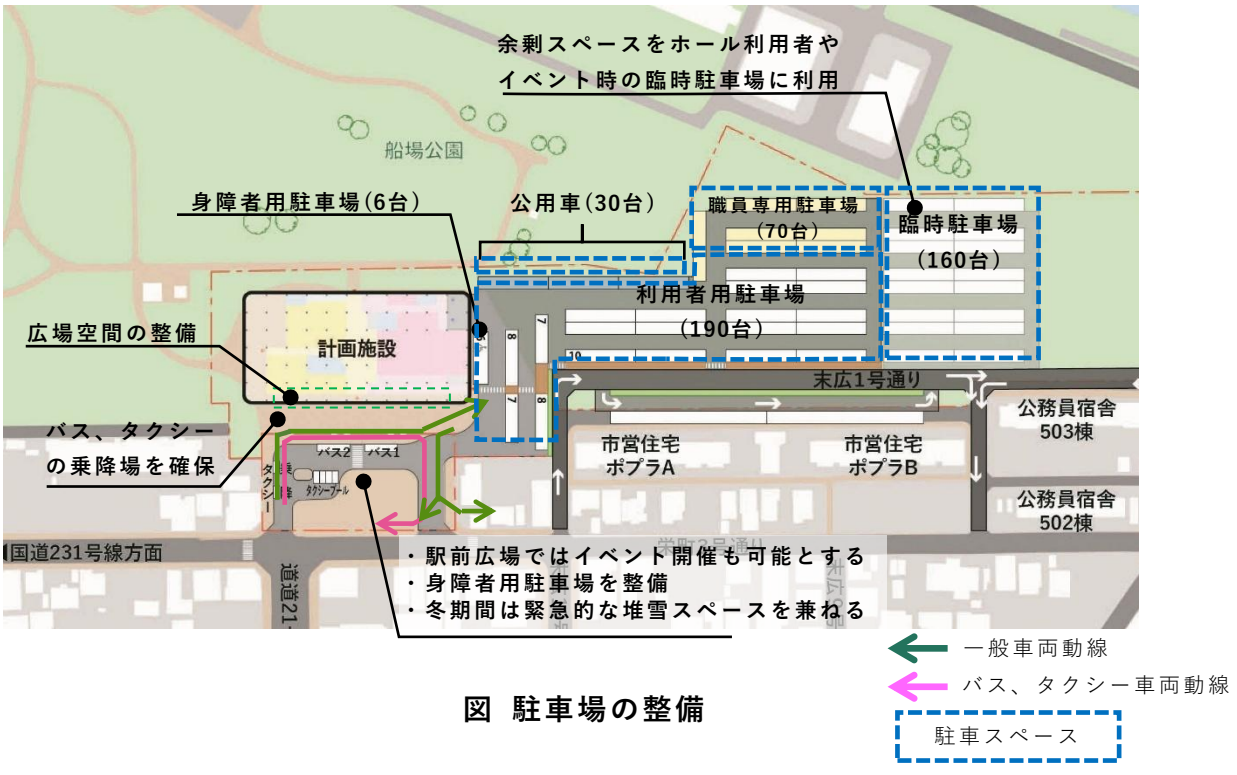


図　駐車場の整備

2　配置計画

（１）施設配置の考え方

ア　敷地周辺環境との連携

建設予定地は、旧ＪＲ留萌駅敷地とその周辺の土地で、北側に留萌川があり、西側に留萌港があることで東岸に近く、また、羽幌・増毛・深川方面への鉄道が交差する要所であったことから、東西に細長い敷地形状が特徴となっています。

計画施設は道の駅に近い敷地西側に配置し、船場公園に対して接する面を大きくすることで、建物内部の機能配置がしやすい計画となります。

停車場線の延長上に配置することで、見通しや視認性が良いシンボリックな目印になることやまちなかへの連携がとりやすいなど、円滑な車両動線の計画が可能となります。

新交流複合施設には４方向に出入口を設け、正面エントランスから北側の船場公園側に貫通する通路を確保するとともに、東側に駐車場を整備し、また、西側には道の駅とアウトドア・アクティビティ拠点施設への移動動線を確保します。



図　計画施設と敷地周辺環境との連携

表 計画敷地の概要（再掲）

計画地	北海道留萌市栄町１丁目、 末広町1丁目、船場町１丁目・２丁目	
敷地面積	44,013.15 ㎡ （駅前広場：約5,000㎡）	
用途地域	商業地域	準工業地域
建蔽率	80%	60%
容積率	400%	200%

イ　道の駅からの回遊の誘発

道の駅や船場公園に隣接していることから、新交流複合施設を経由し「まちなか」へつながる動線を確保した整備とします。

また、駅前地区と道の駅を結ぶ動線を強化するために、計画敷地を貫通できる動線を設定します。なお、旧留萌本線の軸を継承し、連絡通路等の整備を検討します。

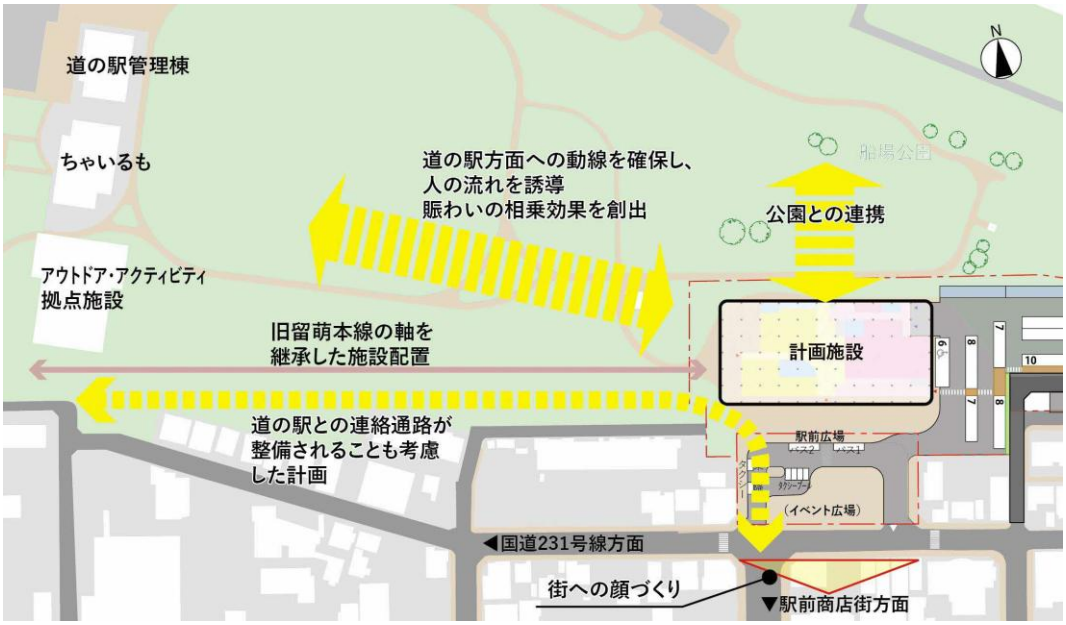


図 道の駅からの回遊の誘発

ウ　施設配置と動線の確保

船場公園と繋がる広場やバスロータリーやタクシー乗降場所としての交通広場確保と併せて、動線を図のとおり計画します。

公共交通機関によるアクセス確保を最優先し、交通結節機能（待合いなど）を有する新交流複合施設との連携を図ります。

歩行者動線については駅前側からがメインになります。

利用者及び職員用の駐車場を施設東側に配置するとともに、余剰地を臨時駐車場として利用する計画とし、イベント時においても十分な駐車台数を確保します。

身障者用の駐車場を駅前広場と東側駐車場の施設に近い場所に整備します。

施設前面にはキッチンカーの出店やイベント等に利活用できる広場空間の整備を検討します。

十分な堆雪スペースを有し、効率的な除排雪が可能となるように施設の配置を計画します。

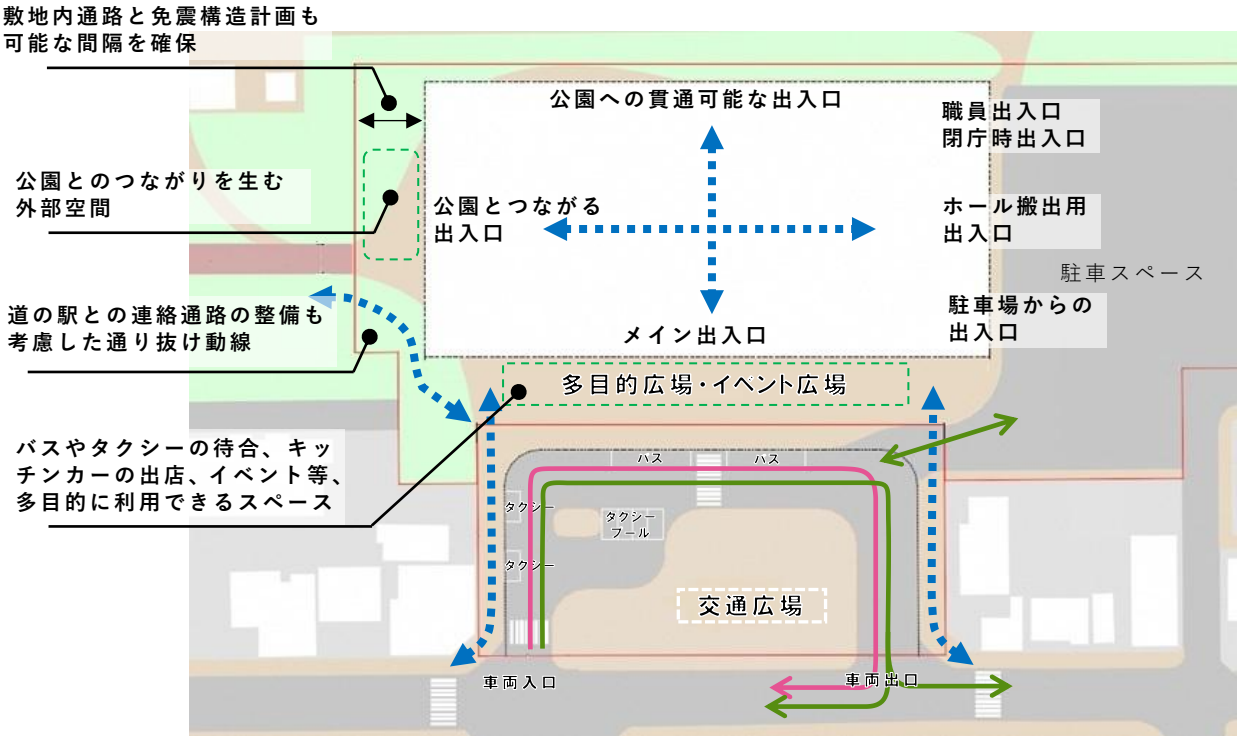


図　施設配置と動線

一般車両動線
バス、タクシー車両動線
歩行者動線

エ　駐車場へのアクセス動線

駐車場を施設の東側に配置し、道道２１号からの正面入り口を設定するとともに（①）、駐車場への２カ所以上の進入動線を確保するため（②）、末広１号通りからのアクセスを検討します。

職員用駐車場の入り口は末広１号通りからの運用と（③）、南川沿通りへのアクセス及び末広２号通りとの接続等（④）を検討します。



図　駐車場へのアクセス動線

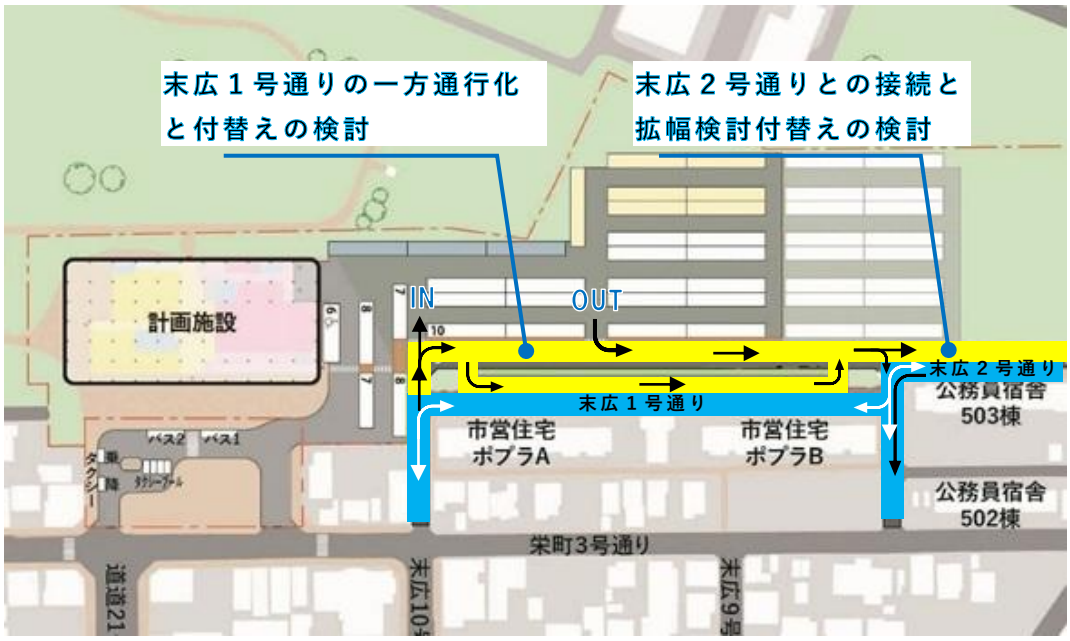


図 駐車場へのアクセス動線　末広1号通り・2号通り拡大図

現道 ⟷　　検討 ⟷

駐車場へのアクセス動線検討事項（黄色表示の箇所）

・現道末広１号通りを北側に付替え、現市営住宅ポプラ駐車場を現在の末広１号通り敷地に変更
・現在の市営住宅ポプラ駐車場を敷地内の通路として整備
・現末広２号通りを付替え後の末広１号通りに接続、拡幅整備

3　ゾーニング計画

（１）階層構成イメージ

・新交流複合施設の階層を４階として想定し、各階の機能配置を検討します。

・基本構想では２階に配置としたホールの位置については、大道具や資機材等の搬入設備が必要になることや利用者目線による使いやすさを考慮し、１階への配置としました。なお、浸水被害に対応するため、ホール床面を１階フロア面より０.５ｍから１ｍ程度高くする設計で検討します。

・１階には市民交流のスペースとしてカフェやフリースペース、多目的会議室、テナント、事務所、情報発信やバス待合を配置します。また、臨時窓口のスペースを１階に配置します。(臨時窓口の開設が無いときは、フリーに活用できるスペースとします。)

・窓口と庁舎機能はBCP機能を強化するため、浸水深を考慮し、２階～４階に配置します。

・４階には議会機能を配置し、展望デッキを配置します。

・来庁者が利用するエリア、来庁者と職員の共用エリア、執務エリア、重要エリアと段階に応じた適切なセキュリティレベルを講じます。なお、ホールを併設するため閉庁時における対策も万全なものとします。

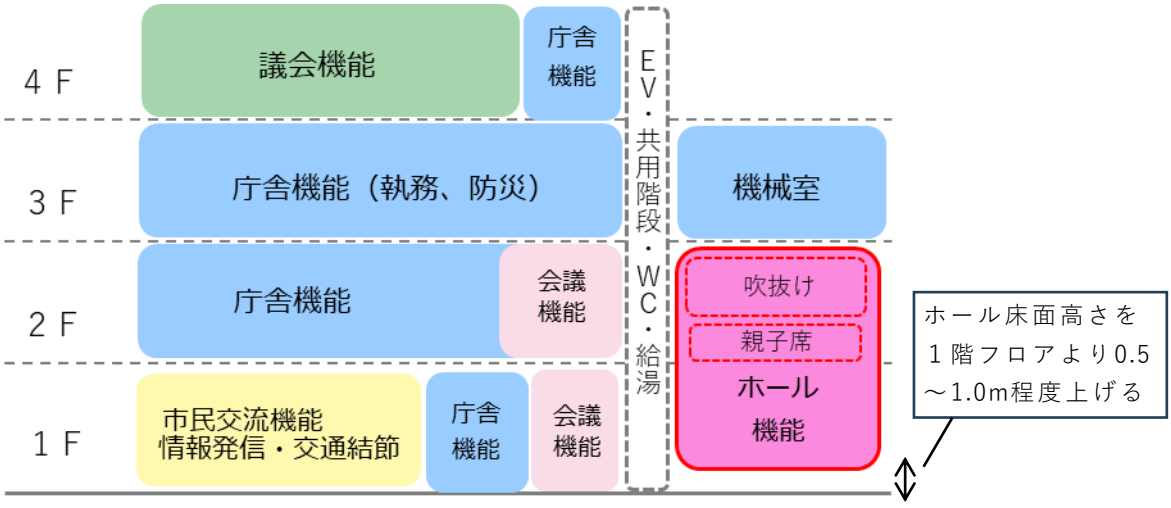


図　階層構成イメージ

※室などの各階層配置をイメージしたものです。

ゾーニングの色分けは次の機能（室等）としています。

表　ゾーニングの色分け

庁　舎　機　能	執務スペース、理事者室及び関係諸室、相談室、総合案内、専用階段、専用通路、倉庫、防災資機材庫、災害対策室、面談室、休憩室、休養室、庁用会議室、組合事務室、機械室、電算室、部長ミーティング室、守衛室
議　会　機　能	議場、議会事務局、委員会室、議員控室、議場控室兼会議室、正副議長室、議会書庫、議会図書スペース、議会内通路
ホ　ー　ル 機 能	多目的ホール、ステージ、リハーサル室、楽屋、資機材庫、ホール備品庫、専用ＷＣ、給湯室、専用通路、親子席、音響調整室、調光室
会　議　機　能	多目的会議室、兼用大会議室、小会議室
市民交流機能	カフェ・フリースペース、テナント・事務所スペース、店舗、情報発信・交通結節機能
共用部分等	通路、エントランスホール、ホワイエ、共用ＷＣ・ＨＣＷＣ、授乳室、共用ＥＶ、共用階段、給湯室、風除室

（２）平面ゾーニングイメージ

ア　1階ゾーニングイメージ

・エントランスホールに面して総合窓口を配置し、案内性が高く市民も利用しやすい施設とします。
・臨時窓口は通常はフリースペースとして利用可能とします。
・多目的ホールは、２階吹き抜けとし、座席収納時にはフラットな床面になる可動式の座席を備えます。
・多目的会議室はパーテーションで分割できる内容とします。
・カフェ、フリースペースは共用とし、船場公園側に面して配置することで、公園と一体的にみどりを感じながら思い思いに過ごせる空間を創出します。
・テナント、事務所スペースはホールの運営を担う団体等を想定します。
・守衛室を職員出入り口に面して設け、夜間や休日、閉庁後の市民対応窓口とします。
・ホールで公演やイベントの無い日は、ホワイエは開放し、自由にくつろげるラウンジとして兼用利用できるものとします。

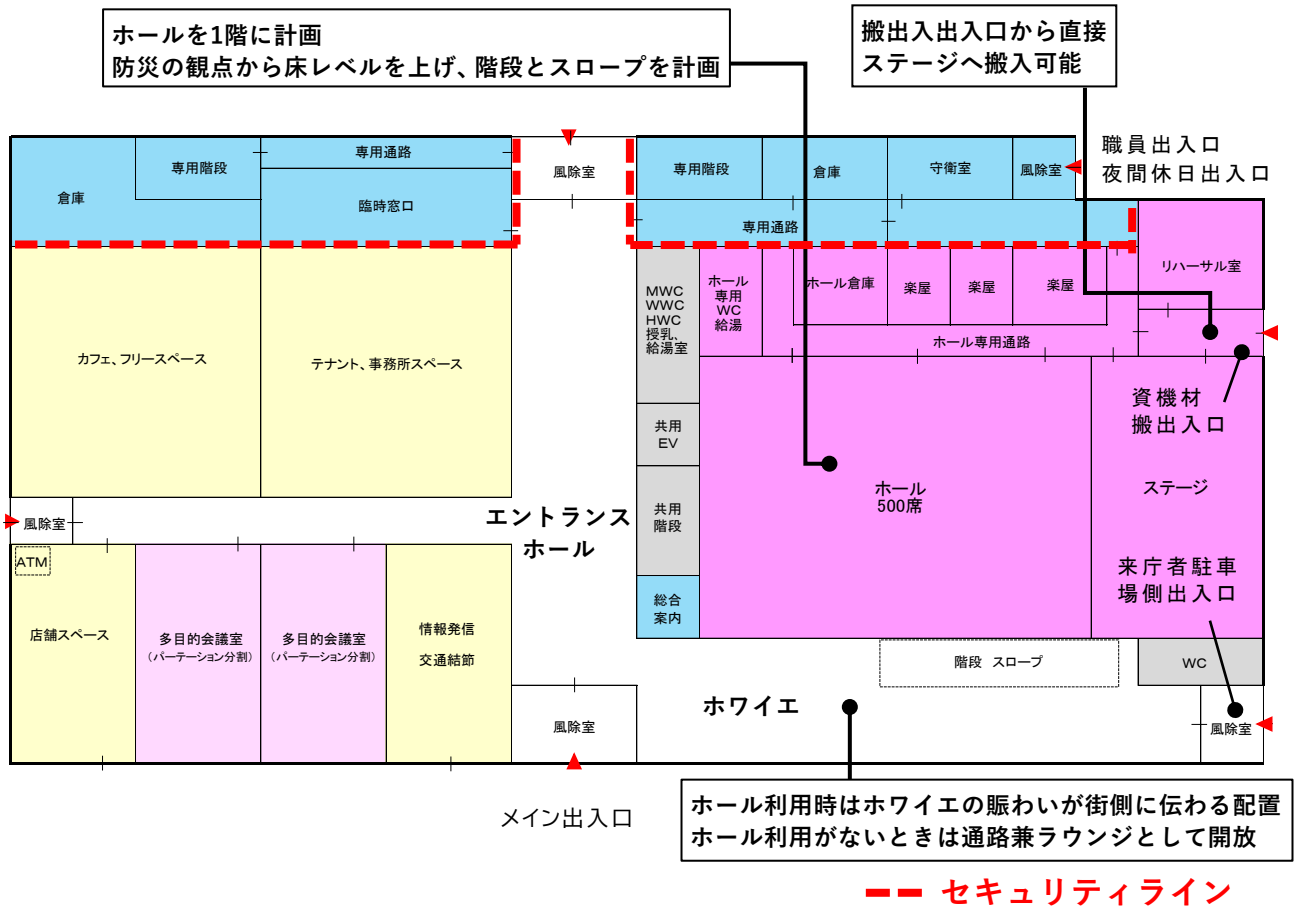


図　1階ゾーニングイメージ

イ　2階ゾーニングイメージ

・２階は住民票交付、教育、保険給付、福祉関係などライフステージにおいて市民利用が多い窓口を配置します。また、相談ブースを設け、安心して来庁できる環境を整備します。

・執務スペース、通路、来庁者利用スペースを区分し、セキュリティ面と防犯面に対応します。

・窓口を建物中央のエレベーターと階段付近に集約配置し、利便性を確保します。

・多目的会議室、大小会議室を配置し、各種の会議や講演などでも市民が利用できるように、また、庁用の会議室としても兼用します。

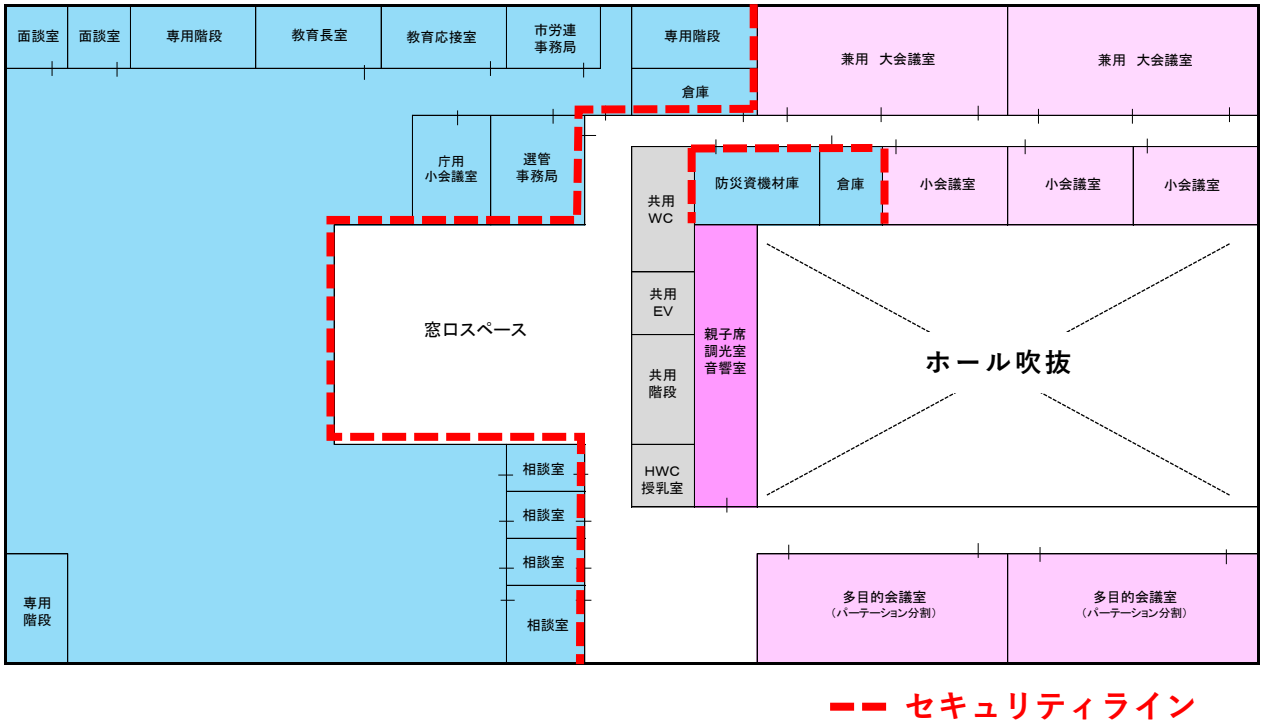


図　2階ゾーニングイメージ

ウ　3階ゾーニングイメージ

・３階は市民の来訪が比較的少ない部署を配置します。

・２階と同様に窓口を建物中央のエレベーターと階段付近に集約させることで、執務スペースを確保し、職員同士の連携がとりやすい計画とします。

・理事者室（市長室、副市長室）と応接室は一列に配置します。来訪者受付を配置し、セキュリティに対応した計画とします。

・執務スペース、通路、来庁者利用スペースを区分し、セキュリティ面と防犯面に対応します。

・発災時において災害対策本部として機能する会議室兼災害対策室を理事者室に隣接させ、早期の情報共有・意思伝達・指示の対応を図ります。また、機械室を３階に配置することで浸水に対応します。

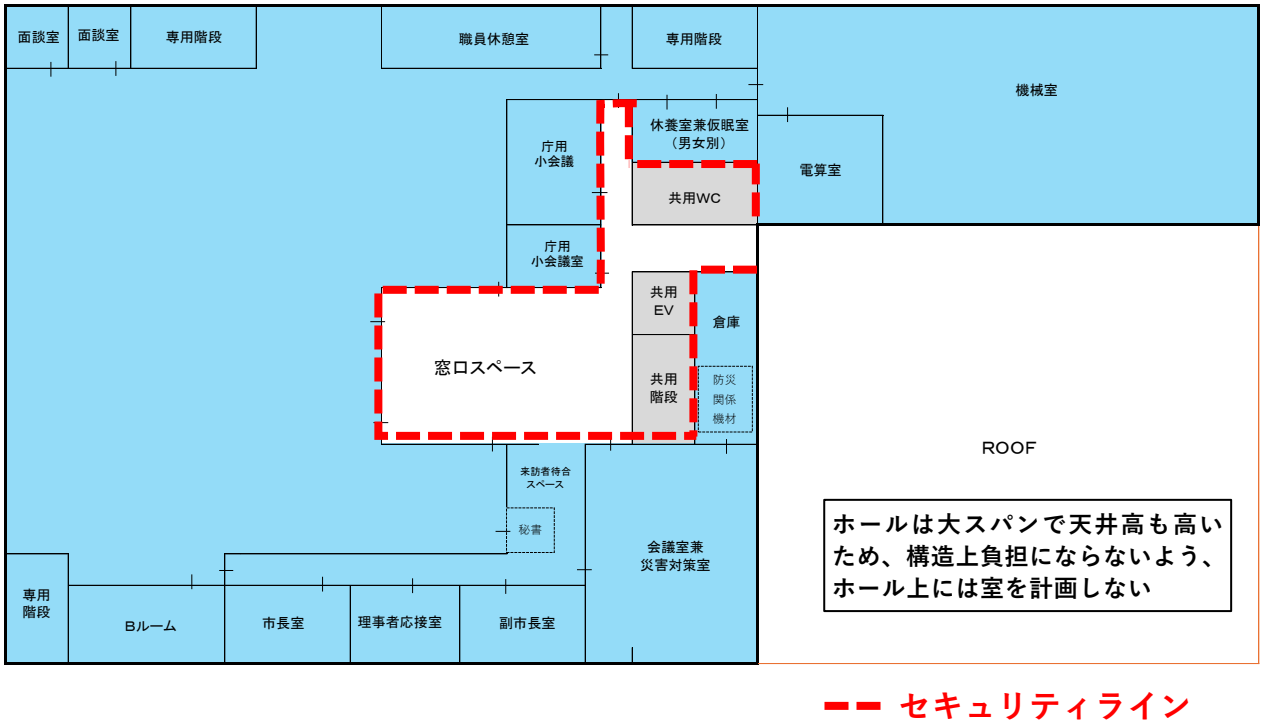


図　3階ゾーニングイメージ

エ　4階ゾーニングイメージ

・4階は議会機能と監査事務局、記者室の配置とします。
・議場に隣接して会議室（兼議場控室）を設けることで、議会開会時の使用と閉会時における会議室としての利用を可能とします。
・議場、事務局室、通路、来庁者利用スペースを区分し、セキュリティ面と防犯面に対応します。
・議場の多目的利用の一例として、議会開催時期以外は会議室等を中高生が静かに学習できる運用を提案します。
・議場図書スペースをロビーへ設置するとともに、海や街を望める展望デッキの設置を検討します。
・展望デッキは災害時や緊急時には救急搬送などのホバリングスペースとします。

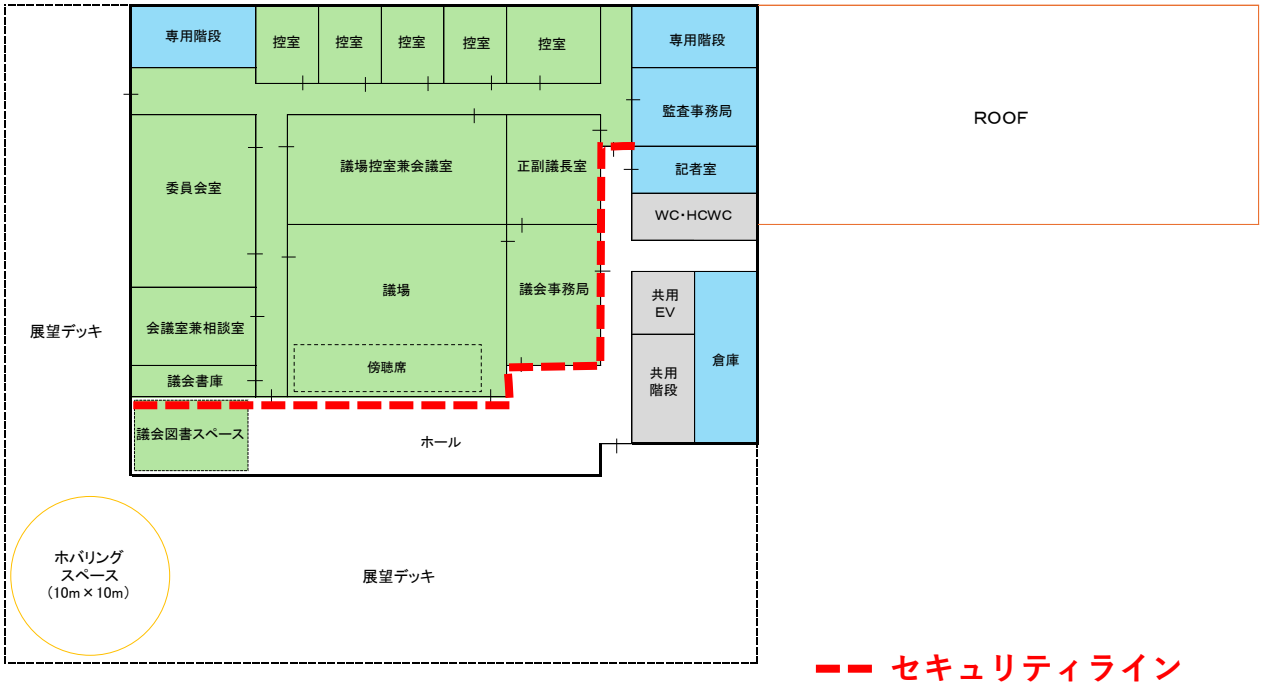


図　4階ゾーニングイメージ

4　想定面積

ゾーニング計画で示した案における概算面積は以下のとおりですが、今後、機能や規模の見直しや事業費の見込みなどにより面積削減や階層の縮小も想定されます。

表 概算面積表

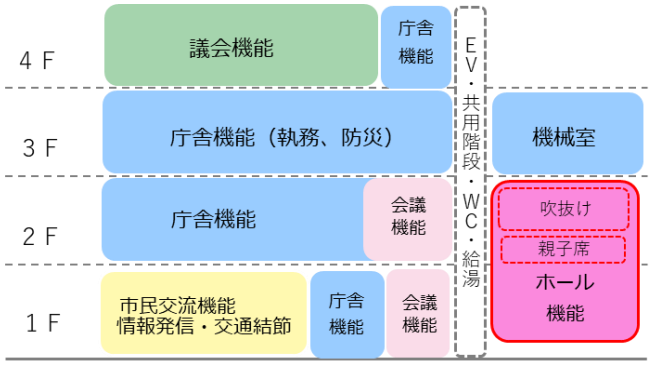
	面　積
4F	1,200㎡
3F	2,500㎡
2F	2,800㎡
1F	3,200㎡
計	9,700㎡

※面積はおおよその数値としており、基本設計時において精査の予定です。

5　検討事項

必要とする機能と各階のゾーニングから検討事項をまとめました。

○は適、△は検討事項です。

機　能	検討事項
凡　例 ■：庁舎機能（防災機能を含む） ■：議会機能 ■：ホール機能 ■：会議機能 ■：市民交流機能（情報発信・交通結節機能を含む）	
庁舎機能	○１階には臨時窓口を設置する。２～３階には庁舎機能を配置する。４階には庁舎機能の一部を配置する。 ○災害対策本部での利用を想定し、理事者室、会議室兼災害対策室は３階に計画する。
議会機能	○４階は議会機能をメインとして配置計画とする。 △議会閉会時における多目的利用や運用については検討。
ホール機能	○楽器や機材、大道具等は直接ステージへ搬出入が可能。 ○駅前側１階にホワイエが配置されることで、ホール利用時は、ホワイエの賑わいがまちに伝わる。 △避難場所として利用するため、ホールの床レベルを上げ、浸水への対応とする必要がある。 ○親子席へのアクセスは２階からとなるため、平日における動線とセキュリティを検討。庁舎閉館日のセキュリティは確保しやすい。
会議機能	○大会議室２室・小会議室３室、多目的会議室４室は、１階と２階のアクセスしやすい階層に配置する。 △会議室が１階と２階に分散した配置のため、庁舎閉館日のセキュリティについて検討を要する。
市民交流機能	△フリースペースなど諸機能は１階に配置するが、１階床面積が大きくなることから、軒下空間は取れない。 △軒下空間がないため、建物外部に空間利用の場をつくることになる。

6　省エネ及び環境負荷低減計画

環境へ負荷を低減すること念頭に自然エネルギーや省エネルギーの利活用により、ZEB Ready※1施設の実現に向けて、以下の検討を行います。

検討事項	太陽光発電と蓄電池採用による自家発電と非常用電源設備確保
	自然喚起換気や自然採光、日射遮蔽をはじめとするパッシブ技術採用
	高性能断熱材やLow-E複層ガラスの採用による外皮性能の強化
	高効率な電気式ヒートポンプ空調機や寒冷地向け機種の採用による厳寒期の暖房能力強化
	全熱交換器の採用による空調負荷削減
	全館LED照明の導入による高効率化
	BEMS※2導入

※1：ZEBはNet Zero Energy Buildingの略。ZEBには段階があり、ZEB Readyは省エネにより、建物の空調・照明・換気・給湯などのエネルギー消費を50%以上カットしている建物。

※2：BEMSはBuilding Energy Management Systemの略。ビルの電気や空調などのエネルギー使用を見える化することでムダを減らし、省エネを自動でサポートする管理システムのこと。

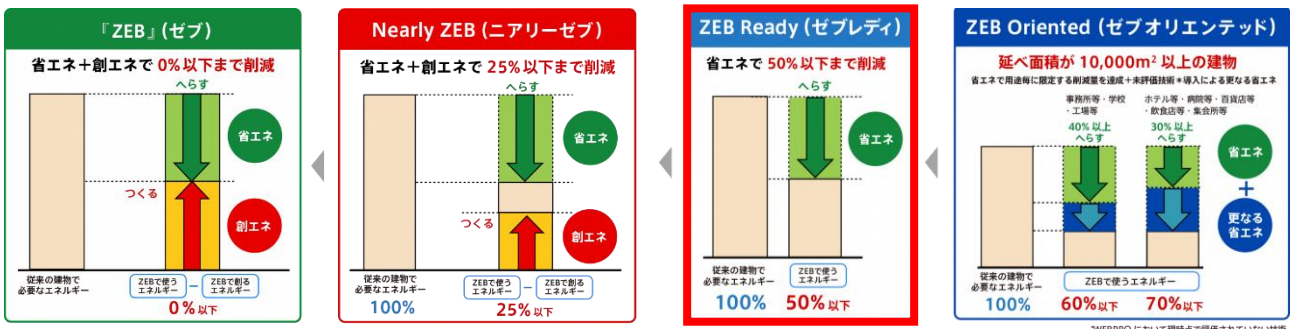


図　ZEB Readyについて

7　防災計画

（１）防災拠点

災害の発生時における地域防災拠点として、避難場所の提供や行政の継続について、次の視点で機能することを想定します。

・災害発生時や復旧活動時に救援活動や復旧・復興活動の拠点となる、災害対策本部としての機能を十分に発揮ができるよう、災害対策本部室を設置し、２階以上に機械室、防災備蓄庫、自家発電設備を配置することでＢＣＰ対応とする機能を確保します。また、再生可能エネルギーの災害時利用を検討します。
・施設への浸水を防ぐスライド式防水板の整備や中空ピット、非常用汚水槽や防火貯水槽の整備検討を行います。
・屋上には避難スペースと緊急救助用のホバリングスペースの整備検討をします。
・道の駅来訪者、アウトドア・アクティビティの利用者、近隣住民の避難用に外階段を整備し、垂直避難を可能とします。

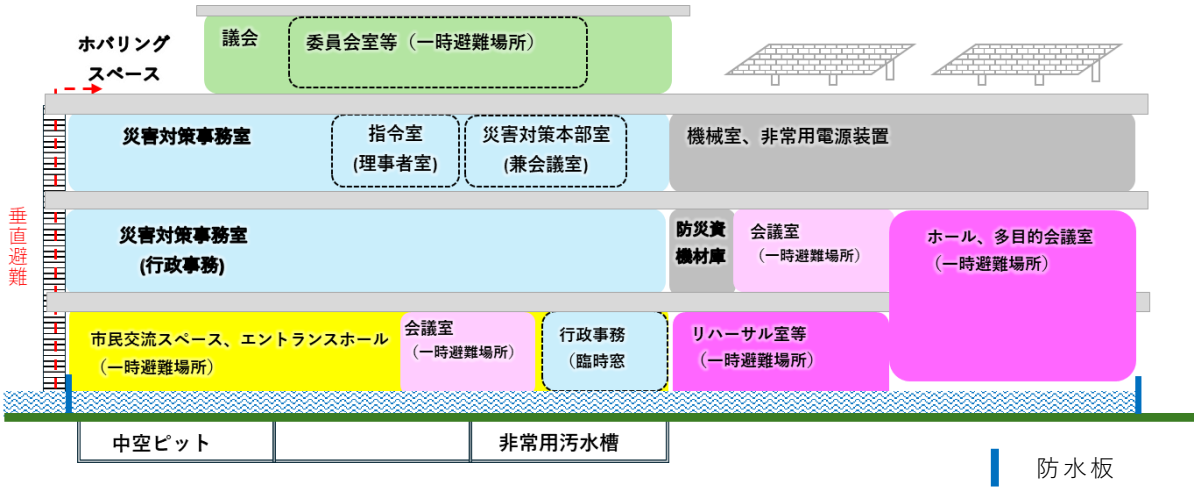


図　災害時の運用

・日常的に利用できる施設の災害時機能変換事例（再掲）

機能変換の例
・エントランスやホワイエ、フリースペース（一時避難場所、ボランティア拠点）
・多目的ホールや会議室（一時避難場所、物資集積所）
・多目的広場やイベント広場（給水や資材配布スペース）

（２）耐震性能の検討

耐震壁を設けた耐震構造、制振部材を組み合わせた制振構造、揺れを防ぐ免振構造について比較検討し、耐震基準のクリア、コストや工期に関する定性的な情報も踏まえ、最適な構造形式を選定することで安全性を確保します。

また、洪水浸水による漂流物の衝突リスクを低減する整備とします。

ホールは大スパンで天井高も高いことから、構造上負担にならないようホール上には諸室を配置しない計画とします。

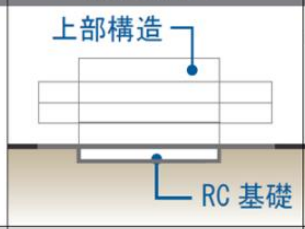
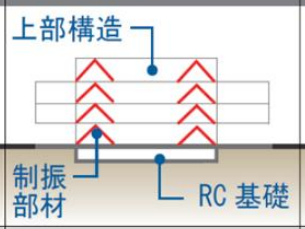
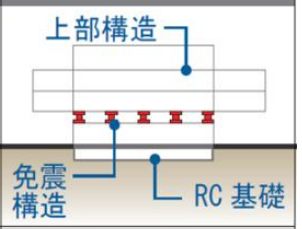
構造	耐震構造	制振構造	免震構造
イメージ			
特徴	柱や耐震壁、ブレースなどで地震に耐える構造。施工が容易で低コスト。	上部鉄骨造、基礎部を RC 造とする。施工期間は短い。一部床免震を利用。	1 階と 2 階の間で免震層を設置。免震工事に期間と費用がかかる。
躯体コスト	1.0	1.15～1.25	1.25～1.40
防災	津波・洪水の波圧に対応した断面検討	津波・洪水の波圧に対応した断面検討	免震装置を上部に設け、水没対策

図　構造形式の比較

第５章　事業計画

１　概算事業費と財源

（１）施設整備費の概算

新交流複合施設に係る施設整備費は、設計・建設に要する費用のほか、外構工事や移転費を含む概算事業費として、合計約125.5億円（税込）と試算しました。

今後、基本設計からの各段階における面積や仕様の検討、発注方式の検討、コスト縮減や財政負担の軽減などにより、更に精査を行ないますが、将来の財政運営に大きな影響を及ぼすことが無い様、規模などを検討し慎重に決定します。

表 施設整備費

費　目	概算事業費（税込）
調査設計計画費　※１	約6.3億円
本体工事費　※２	約101.9億円
外構・その他工事費　※３	約16.9億円
移転費　※４	約0.4億円
合　計	**約125.5億円**

※１　現況測量、地質調査、基本設計、実施設計、駅前広場設計、造成・広場設計工事監理、図書作成　などが含まれる。このほかに土壌関係の調査が必要となる場合がある。

※２　本体工事費は、次ページ「建築工事単価の設定」により試算しています。
計画面積は第4章施設整備計画　４想定面積によるものとしています。
単価設定は、2023年度以降の直近3カ年の道内における庁舎整備事例、実施設計、入札結果など公表されている数値を元に、最近の建築資材や人件費の高騰等を踏まえ、一般財団法人建築物価調査会公表の工事原価指数を参考に、現在から建設工事に着手する直前の2028（令和10）年度までの物価上昇分を見込んで物価上昇率を設定しています。なお、防災関連、警備システム関連の工事費、27ページの駐車場へのアクセス動線に関する整備費については別途検討とします。

※３　車庫整備、造成・外構工事、駅前広場整備、道路整備、ネットワーク関連、什器・備品　などが含まれる。

※４　養生、梱包資材、移転、諸経費　などが含まれる。

表 建築工事単価の設定

	用　途	着工年 完成年	構造及び階層	延床面積 （㎡）	工事費 （税抜き千円）	㎡単価 （千円/㎡）
A市	庁　舎	2023(R4) 2025(R7)	RC 地上4、塔屋	6,838	4,579,500	670
B市	庁　舎	2025(R7) 2028(R9)予定	RC・W・PRC 地下1地上4､塔屋	7,508	7,600,950	1,012
C市	庁舎､子育て支援	2024(R6) 2026(R8)予定	RC　地上2	6,991	5,439,440	778
D町	庁舎､消防庁舎	2024(R6) 2026(R8)予定	RC・S　地上3	7,290	5,704,545	783
E町	庁　舎	2026(R8)予定 2028(R10)予定	RC　地上2	2,808	2,313,506	824
平均単価ａ						813

物価上昇率ｂ 2025～2028年度	2028年度単価ｃ＝ａ×ｂ （千円/㎡）	計画面積ｄ （㎡）	概算工事費　ｃ×ｄ （工事費　税抜き　億円）
117.5%	956	9,700	92.7

※表の工事費には設計費、外構工事、その他工事、移転費は含まない

（工事費　税込　億円）
101.9

（２）維持管理費・運営費の概算

新交流複合施設完成後に毎年必要となる維持管理・運営費は、約2.6億円/年と試算しました。この金額には、光熱水費や定期点検・保守費、清掃費等の維持管理に係る費用に加え、ホール及び交流機能の運営費用も含んでいます。

今後、施設の供用開始までに、エネルギー価格や設備等の製造価格、運送費、人件費などが上昇する可能性もあるため、現時点での試算額となっています。

表 維持管理・運営費

費　目	概算事業費（税込）
維持管理費	約1.9億円/年
運営費	約0.7億円/年
合　計	**約2.6億円/年**

（3）財源

新交流複合施設の整備に係る財源としては、補助金・交付金、地方債、基金・一般財源を見込んでおり、積極的な活用により負担軽減を講じることとします。概要は以下のとおりです。

ア　補助金・交付金

表 導入可能性のある補助金・交付金一覧

項　目	都市再生整備計画事業（社会資本整備総合交付金事業）	都市再生整備計画事業（防災・安全交付金事業）	都市構造再編集中支援事業	地域レジリエンス・脱炭素化を同時実現する公共施設への自立・分散型エネルギー設備等導入推進事業	建築物等のZEB化・省CO2化普及加速事業
所　管	国土交通省	国土交通省	国土交通省	環境省	環境省
交付対象	・道路 ・緑地 ・広場 ・駐車場 ・自転車駐車場 ・公開空地 ・情報板 ・地域防災施設 ・再生可能エネルギー施設 ・高次都市施設(地域交流	同左	同左	・再生可能エネルギー設備 ・定置用蓄電池 ・熱利用設備 ・コージェネレーションシステム ・車載型蓄電池 ・充放電設備 ・高機能換気設備 ・自営線 ・熱導管	ZEB化に資するシステム・設備機器等の導入
施行地区	都市再生整備計画事業区域の立地適正化計画への位置づけ	同左	都市再生整備計画の区域、かつ立地適正化計画に定められた都市機能誘導区域	－	－
国費率	概ね40%	同左	50%（都市機能誘導区域内等）	50%または2/3	50%（ZEB） 1/3（Nearly ZEB）

イ　地方債

表 導入可能性のある地方債一覧

項目	緊急防災・減災事業債	過疎対策事業債	一般単独事業債	（参考）公共事業等適正管理推進事業債
対象事業	・大規模災害時の防災・減災対策のために必要な施設の整備 ・大規模災害に迅速に対応するために緊急に整備する必要のある情報網の構築 ・大規模災害時に防災拠点となることや人命に対する被害等が生じると見込まれるため、地域防災計画上、その耐震改修を進める必要があるとされた公共施設又は公用施設の耐震化　等	・公民館その他の集会施設・太陽光、バイオマスを熱源とする熱その他の自然エネルギーを利用するための施設	・他の事業区分において対象となるもの以外	・集約化・複合化施設整備事業 ・集約化・複合化等に伴う除却事業
充当率	100%	100%	75%	90%
交付税措置率	70%	70%	－	50%
事業期間	令和8年度～令和12年度	－	－	令和4年度～令和8年度

ウ　その他

（ア）公共施設整備基金

留萌市公共施設整備基金条例に基づき、公共施設の整備に資する事業に充当することができますが、今後の全体的な公共施設整備のため、一定の残高を確保する必要があります。

（イ）一般財源

以上の財源活用を図り、不足分については、一般財源として負担する必要があります。

エ　財源確保の考え方

財源計画としては、各事業の対象を切り分け、活用可能な補助金・交付金の導入を図り、その裏負担分に対しては、要望時点で活用可能な地方債を充当率・交付税措置率の高いものから導入を図り、残金に基金や一般財源を充てることとし、できる限り一般財源の負担額が小さくなるように努めます。

表 財源構成のイメージ

施設整備費						
交付対象事業費				交付対象外事業費		
補助金・交付金	地方債	基金	一般財源	地方債	基金	一般財源

2　事業手法

・事業手法には、実施主体や役割分担の違い等により、従来方式（公設公営方式）のほか、ECI方式、DB方式、DBO方式、PFI（BTO）方式等があります。
・本施設は、庁舎とホールの複合施設となることから、それぞれの特性を踏まえた事業方式を検討することが必要です。
・具体的な検討として、庁舎は事業費の削減や財政の平準化等がポイントとなること、ホールについては完成後の運営がポイントとなります。
・事業手法における公共と民間事業者の役割は以下のとおりです。

表 事業手法別の官民の役割分担

		従来方式（公設公営方式）	ＰＰＰ方式（官民連携方式）			
			ＥＣＩ方式	ＤＢ方式	ＤＢＯ方式	ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式
資金調達		市	市	市	市	民　間
設　　計		市 （業務委託）	市 （業務委託し、実施設計段階で優先交渉権者（施工者）が支援）	民　間	民　間	民　間
建　　設		市 （工事請負）	民　間	民　間	民　間	民　間
維持管理		市 （業務委託）	市 （業務委託）	市 （業務委託）	民　間	民　間
運　　営		市	市	市	民　間	民　間
施設所有	建設時	市	市	市	市	民　間
	運営期間中	市	市	市	市	民　間
	事業終了後	市	市	市	市	民　間

（１）従来方式（公設公営方式、設計・施工分離発注方式）

・従来方式は、公設公営方式とも呼ばれ、施設の所有権は公共が保有し、資金調達も公共が行う事業方式で一般的な方法です。

・下図に示すように、留萌市が施設の設計、建設、運営、維持管理を民間事業者等に個別に発注・契約することで事業を進めます。整備規模や難易度によっては工種別に企業体を組み施工することになります。

・運営については、留萌市が直接運営を行うほかに、原則単年度契約で業務の一部または全部を民間事業者等に業務委託することがあります。なお、基本設計と実施設計を一括発注の場合もあります。

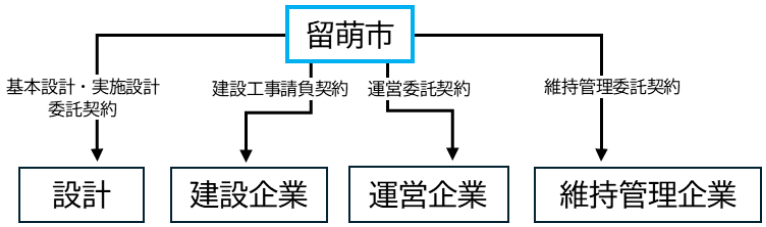
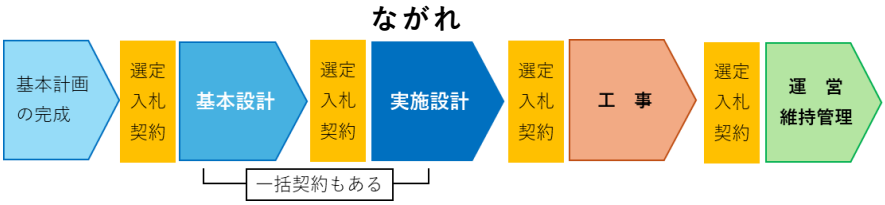


図　従来方式（公設公営方式、設計・施工分離発注方式）



（２）ECI（Early Contractor Involvement）方式、技術協力・交渉方式

・ECI方式は、設計段階から施工会社を優先交渉権者として選定し、実施設計に技術協力やコスト・工程管理の提案を取り入れることで、工期短縮や事業費の最適化を図る発注方式です。基本設計者が実施設計の監修や工事監理を行い、施工者は設計段階から参画して施工性の向上を支援します。

・実施設計完了後に工事費の価格交渉を行い、合意の場合に工事契約を締結するため、高品質な施工とコスト最適化の両立が期待できます。一方で、近年の建設費高騰により施工者の参画意欲が低いことや、施工者選定後は工事費の削減効果が得られにくいことが課題です。資金調達は全て公共となります。

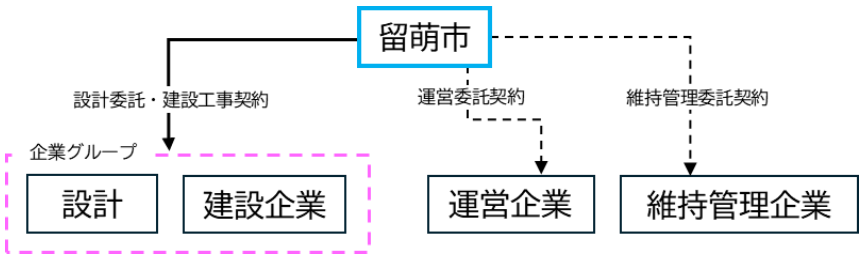
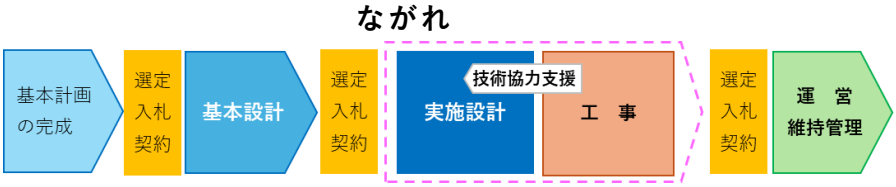


図　ECI方式（技術協力・交渉方式）



（３）DB（Design Build）方式、設計・建設一括発注方式

・DB方式は、施設の設計・建設を一括で発注する方式で、道内では公共施設の整備に導入されてきています。

・施設の維持管理及び運営は直営又は別途業務委託することになります。

・下図に示すように、設計においては建設企業のノウハウを発揮しやすくなり、整備費の削減効果が期待されるが、維持管理者の意向が反映されない面もあります。

・資金調達は全て公共となります。

・なお、基本設計を先行して契約し、実施設計と施工を一括発注する方法と基本設計、実施設計、施工を一括して同一事業者に発注する方法があります。

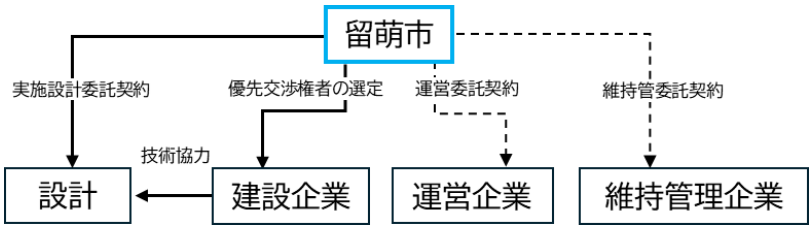
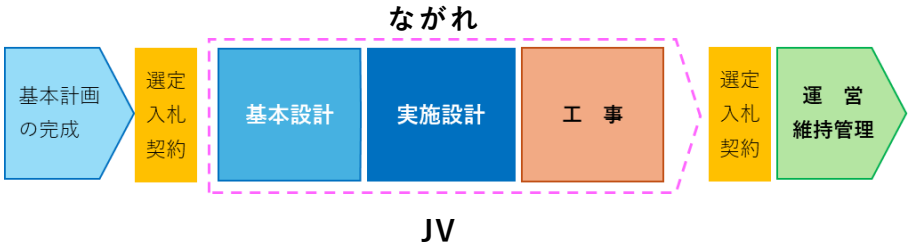


図　DB方式（設計・建設一括発注方式）



（４）DBO（Design Build Operate）方式、設計・施工・運営一括発注方式

・DBO方式は、下図に示すように施設の設計・建設及び運営・維持管理を一括して民間事業者に委託する方式です。PFI方式に似ていますが、資金調達は公共で行うことが相違しています。なお、特定目的会社SPCを設立し、事業展開とする場合もあります。

・発注段階において運営まで含めた契約条件を規定することで、設計・建設・運営・維持管理に関する責任を民間事業者へ移転することが可能となり、民間事業者の創意工夫が発揮しやすく業務の効率化が図られます。

・長期契約となります。

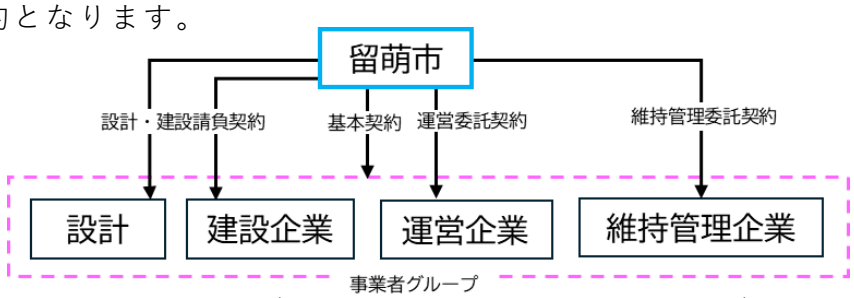
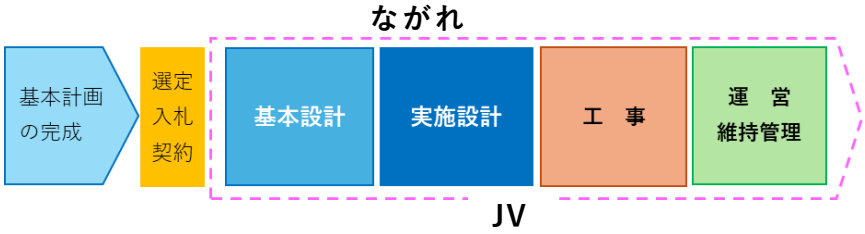


図　DBO方式（設計・施工・運営一括発注方式）



（５）PFI事業（BTO：Build Transfer Operate）

・PFI事業には、BTO方式（Build Transfer Operate）、BOT方式（Build Operate Transfer）、BOO方式（Build Own Operate）などがあり、施設の設計・建設及び運営・維持管理を一括して特定目的会社（SPC）に委託することで、民間の資金やノウハウを活用して事業を行う方式です。

・導入可能性調査が必要になり、工事に取りかかるまでの期間が長くなる傾向にあります。

・DBO方式と同様、発注段階において運営まで含めた契約条件を規定することで、施設の設計・建設、運営・維持管理に関する責任を民間事業者へ移転することが可能となり、民間事業者の創意工夫が発揮しやすく、業務の効率化が図られます。

・PFI（BTO）方式とDBO方式との違いは、民間事業者が資金調達し、施設の建設後に施設所有権を公共に移転し、その後、民間事業者が運営業務を行う方式となることで、建設費に交付金や地方債等を充当し、一般財源相当分に民間資金調達する地方債併用型のタイプもあります。

・事業を進めるにあたり特定目的会社を設置することになるが、資金・体力・ノウハウを有する企業の連合体でないと事業参入は難しいとされるほか、事業期間にわたりモニタリングが必要となります。

・一般的にPFI事業契約の期間は設計・工事・維持管理を含め15～20年程度です。

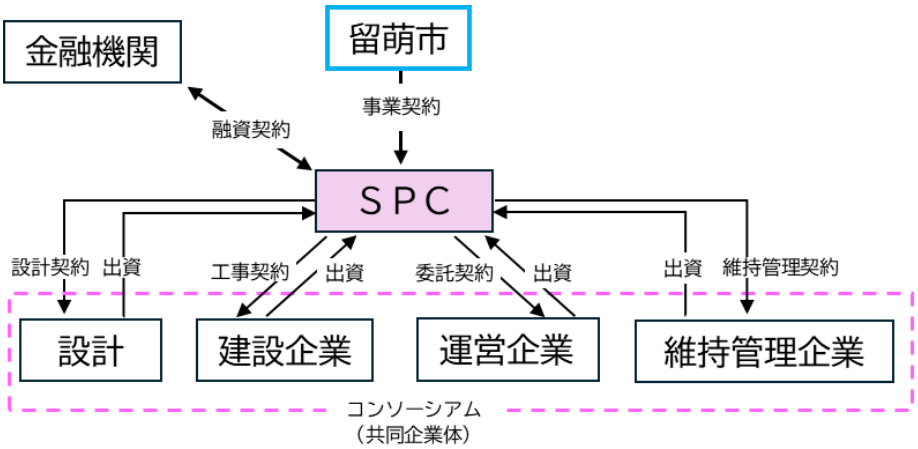


図　PFI事業

ながれ



（６）事業方式別の評価

・本事業はホール整備を含むため、設計段階からホール運営を担う事業者などとのコンソーシアムとするDBO方式やPFI事業の採用が考えられますが、民間のノウハウ活用が大きいことと合わせ、導入可能性調査やSPC（特定目的会社）設立などで、準備段階に時間がかかるなどがあります。

・また、工事費が上昇局面にある現在では、施工会社の長期にわたる事業への参画意欲は低い傾向もみられることもあり、設計段階に技術協力のみを行うECI方式も採用が難しいと考えられます。

・庁舎整備においては、設計業務、工事ともに従来型の発注方式が主流ではありますが、基本設計と実施設計を一括発注とし、工事は従来方式とする事例や設計と施工を一括で実施するDB方式も多くなってきています。

・道内における庁舎整備ではECI方式やPFI方式の採用事例もありますが少数の状況です。

・本事業においては、従来方式またはDB方式の採用が想定されますが、DBO方式についても検討し、地元企業の参画、財政支出の削減や工期について、実現性及び経済性から最適な事業方式の選定を決定します。

道内における事業事例を以下に示します。

	区分	基本設計	実施設計	工　事	備　　考
A市	○	ＰＦＩ方式			地下2地上6　２０２５年供用開始
B市	○	一括		分離発注	地上５　２０２５年供用開始
C市	△	分離	分離	－	地上６
D市	○	一括		分離発注	地下１地上４　２０２４年供用開始
E市	△	一括		分離発注	地上２
F市	△	一括		分離発注	地下１地上４
G町	△	分離	一括		ＤＢ方式 地上３　庁舎ほか
H町	△	ＥＣＩの要素を取り入れた先行発注型三者協定方式			地上３
Ｉ町	△	分離	一括		ＤＢ方式 地下１地上２
Ｊ町	○	一括		分離発注	地下１地上２　２０２３年供用開始

参考：道内における事業事例

※区分欄の○は完成、△は工事中または工事前の状況を表す

表 事業手法別の評価

		従来方式	ＰＰＰ方式（官民連携方式）			
		（公設公営方式）	ＥＣＩ方式	ＤＢ方式	ＤＢＯ方式	ＰＦＩ（ＢＴＯ）方式
設計		個別発注（委託）	個別発注（委託）	一括発注 （「基本設計、実施設計、工事」を同一事業者に発注する方法と「基本設計」と「実施設計、工事」を発注する方法がある）	一括発注	
建設		個別発注（請負）	個別発注（請負）及び技術協力業務契約			
維持管理		直営または個別発注（委託契約）				
民間ノウハウの活用		△分割・使用発注のため運営に配慮した施設にはなりにくい	○民間の建設ノウハウを取り入れた設計が可能		◎一括提案により、建設から運営まで配慮した施設になることが期待できる	
事業の安定性	リスク分担	△原則、全て市のリスク	△設計・建設・運営の事業者がそれぞれ別のため、リスク分担が複雑	○各段階において市と事業者のリスク分担となり、契約上の責任の所在が明確化する	○市と事業者のリスク分担となり、契約上の責任の所在が比較的明確化される	
	事業継続性	○運営状況に関わらず事業継続可能 △将来的に維持管理、運営の担い手確保が課題			○事業者の長期運営による継続性へのリスクはあるが、適切なモニタリングにより対応が可能（プロジェクトファイナンスで資金調達する場合には、金融機関の業務監視機能も期待できる）	
	開業準備	○従来どおりの発注方式であり、着実な契約工程管理が可能 △設計、建設工事が別発注であることから一定の好機を要する	○ＰＦＩ法に縛られないことから公募手続きの簡略化が可能 ◎設計段階からの施工事業者からの技術支援があるため、工期の短縮が望める			△ＰＦＩ法による事業者選定のため公募に一定の期間を要する ◎計画、設計・建設を一体で行うため、工期の短縮に期待できる
財政負担	財政支出	・市が資金調達する △分割発注のため一括化によるコスト低減の期待が薄い ○公募が無いため公募関連の調査費が発生しない	・市が資金調達する ○設計段階から施工事業者が支援するため、一定のコスト低減に期待できる △公募関連の発注者支援業務費用が発生する		・市が資金調達 ◎設計段階から施工事業者が支援するため、一定のコスト低減に期待できる △公募関連の発注者支援業務費用が発生する	・民間資金の調達 ◎計画、設計・建設、運営の一括発注によりコスト削減に期待できるを一体で行うため、工期の短縮に期待できる △ＳＰＣ設立や割賦金利など、ＰＦＩ特有の費用が事業費削減額を上回る可能性がある △公募関連の発注者支援業務費用が発生する
	財政平準化	○施設整備時の単年度財政支出が大きくなるが、主な財源に地方債を用いる場合には、ＰＦＩ方式とあまり差が発生しない				○民間資金の活用により、財政負担の平準化を図ることができるが、主な財源に地方債を用いる場合には効果が薄れる可能性がある
実現性		◎従来どおりの発注方式であり、確実な設計・建設の実施可能	△工事費の上昇局面となっているため施工事業者の参加意欲が低い傾向にある	◎設計会社と組むことで道内企業の参画も可能になる	△ホール等の運営が含まれるため、コンソーシアムの組成に課題が生じる △売り手市場のため、施工事業者の長期にわたる事業への参画意欲が低い傾向にある	
市内事業への効果		段階ごとの発注方式を検討できるため、比較的、地元企業が参加しやすい	・特殊技術や工法が必要となる場合には参加が難しくなる ・地元企業の参画や地元経済への貢献などを検討	・内容が複合化するため、従来法式と比較すると参加しにくくなる可能性がある ・地元企業の参画や地元経済への貢献などを検討		
本事業への適合性		○	△	○	△	△

3　事業スケジュール

・事業方式別のスケジュールは以下のとおり想定します。
・設計、建設工事を経て、令和13年度の供用開始を目指します。
・道内においては建設需要の増加傾向、また、建設コストの高騰も見られており、着工が後年に先送りになることも想定されます。

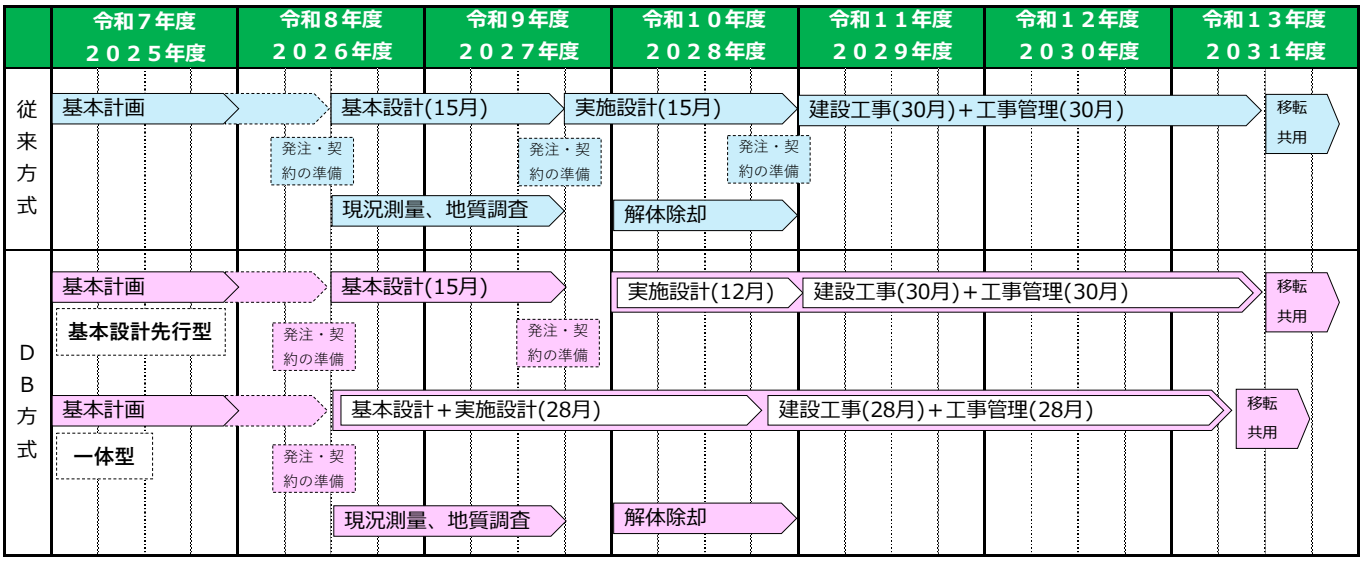


図　事業スケジュール

※工事期間は建設労働における週休２日制の実施、労働者不足や資材等の手配、整備規模等により最大で30月と見込みますが、前述から実際には工事期間が長くなる可能性があります。
※外構工事は建設工事期間に含みます。
※必要に応じて、建設予定地の現況測量、地質調査を実施することになります。
※ＤＢ方式は次の①、②を想定する。
①「基本設計」を先行して発注・契約し、完了後に「実施設計＋施工」で発注・契約する基本設計先行型
②「基本設計、実施設計、施工」を一体で発注・契約する場合、設計期間の短縮として、工事が早期に着手できるものとしています。

4　基本設計等策定業務委託事業者、施工者等の選定方法

・基本計画策定後は設計の業務委託事業者の選定や施工業者等の選定を行なうことになります。採用する事業手法により、選定方法を採用することになります。

・「プロポーザル方式」「コンペ方式」「入札方式」の３つの方式から適切な方式を採用し、決定します。

	プロポーザル方式	コンペ方式	入札方式
概　要	提示する条件を基に、最も適切な想像力、考え方、技術力、過去の実績、経験などを有する設計者（事業者）が提示する案により総合的に評価し、最適な者を選ぶ方法	提示する条件を基に、最も優れた設計案を選ぶ方式で、具体的な内容（設計）で審査を行う方法	提示する条件を基に、予定価格を提示（または非提示）することより、入札を行い、最も低価で応札した事業者を選ぶ方法で一般的な選定方法
評価の対象	事業者	設計案	金　額
メリット	提示条件から提出される提案を発注者の組織した委員会等で審査を行う 庁舎整備や類似施設の策定経験の有無、独自性、専門知識などからも審査するが、どこまで市の意向を反映させているのかがポイントになる	具体的な設計案を示すことになるので、専門性が高まることと併せ審査する側にも専門的知識を有する者がいることで一層の完成度が高まる	条件の変更などにより内容の修正や変更がしやすい 落札後に大きな変更が起こらないよう事前の審査が必要
デメリット	選定の透明性や公平性を確保するため選定委員の選考や選定基準、評価方法などを定める必要がある 選定者がいない場合、再度の実施となる	設計案を選定することから契約後に大きな設計変更が困難 提案に必要となる要求水準策定する必要があるため発注者側の負担が大きくなる 選定委員の選考や選定基準、評価方法などを定める必要がある 応募者に対しては案作成の十分な期間を与える必要がある 選定者がいない場合、再度の実施となる	１社選定のため提案の技術力やデザイン力等の落札者以外の入札参加者の比較評価ができない 金額による選定のため落札事業者実績が不明の場合がある 不落が発生した場合、再度の入札業務が発生する
契　約	随意契約	随意契約	原則競争入札または随意契約

図 選定方法の比較

第６章　管理運営計画

１　基本的な考え方

新交流複合施設は、大きく分けて「庁舎部分」「ホール部分」「交流部分」に分けられます。

表 新交流複合施設の区分

庁舎部分	庁舎機能、議会機能
ホール部分	多機能・多目的ホール、会議室機能、事務所機能
交流部分	フリースペース、バス待合機能・交通結節機能、ATM、金融機関やテナント、カフェ機能、売店

本施設は複合施設のため、施設全体に関わる業務も発生します。

「維持管理業務」と「運営業務」それぞれの内容としては、他事例等を踏まえると以下の業務内容が想定されます。

表 各区分における維持管理・運営業務の内容

	維持管理業務	運営業務
施設全体	・建築物維持管理業務 ・建築設備維持管理業務 ・駐車場維持管理業務 ・外構施設維持管理業務 ・植栽維持管理業務 ・環境衛生管理業務 ・清掃業務 ・警備業務 ・修繕業務	・駐車場、駐輪場運営業務
庁舎部分	－	・庁舎総合案内業務 ・電話交換業務 ・夜間窓口業務
ホール部分	・舞台設備保守管理業務 ・備品等保守管理業務	・自主事業企画運営業務 ・貸館業務 ・広報、情報発信業務
交流部分	－	・カフェ、店舗等運営業務 ・広告機器（デジタルサイネージ等）の設置及び運営業務

青色線囲み：民間活力導入検討

管理運営方法を検討する上でのポイントは、青色線枠に示しているホール部分及び交流部分の維持管理業務と運営業務に民間活力を導入するかという点であると考えられます。

2　各業務の管理運営計画

（1）維持管理業務

・1で記載のとおり、維持管理業務は施設全体で実施した方が効率的であり、維持管理コストも縮減が可能と考えられます。

・施設全体の維持管理業務については、業務を一括または業務ごとに分けて、年度ごとの委託や指定管理者制度を活用する方法などがあり、ホール部分の舞台設備や備品等の保守管理については、特殊・専門的な内容が含まれるため、ホールの運営と合わせて発注することが有効と考えられます。

（2）運営業務

運営業務のうち、駐車場・駐輪場運営業務や庁舎部分の運営に関する業務は、市が直営または業務委託することが考えられます。

（3）ホールの維持管理・運営及び交流部分の運営

・ホールの維持管理・運営については、（1）のとおり、交流部分の運営と合わせて民間活力の導入を検討します。

・具体的には指定管理者制度による民間事業者のノウハウを活用すること、で積極的な事業の展開を図り、ホールをはじめとする施設の稼働率向上を目指します。

・会議室機能やフリースペースについても市民の積極的な利用を促すとともに、民間事業者による自主事業についても期待できます。

・カフェや店舗等の設置についても、民間事業者による運営や他事業者の誘致、市内事業者との協業などが考えられます。

（4）市民参加や協働について

・新交流複合施設の運営では、市民の積極的な参加や市民との協働によるイベント開催等も期待されます。

・指定管理者制度を導入する場合においても、事業者参画の条件として「市民参加」や「協働」の内容が整理されていることがポイントになります。

留萌市新交流複合施設整備基本計画

令和８年　月

留萌市 都市環境部 複合施設推進室
〒077-8601　北海道留萌市幸町1丁目11番地
Tel：0164-56-4708