稚内市市街地形成基礎調査検討結果（概要版）平成 31 年 3 月　北海道大学瀬戸口研究室

検討１：更新手法（改修か改築(建て替え)）の検討

■現庁舎の課題

１．物理的課題

①耐震強度不足

震度６以上の揺れに対し、倒壊または崩壊の可能性がある。(H23 年　庁舎耐震調査結果)

②老朽化対策

雨漏り解消、配管設備の更新、外壁タイルの貼り替えが必要。

③隙間対策、断熱性向上

窓枠の隙間対策、断熱性能の向上が課題。

２．機能的課題

①ユニバーサルデザイン化

エレベーターの車椅子対応、２階以上のトイレの多目的化が必要。

②災害時対応

災害時の非常用発電設備が必要。また、崖崩れが起きた場合の暖房設備も必要。

③狭隘化

時期により会議室、相談室がやや不足。また、面積あたりの職員数が多く C02 濃度が高くなっている。

３．財政的課題

今後、屋上防水・外装タイル、EV 等の機械設備・空調設備・配管設備等の大規模修繕が発生し、財政上大きな負担となる。

■更新手法のコスト比較検討

事業実施段階で庁舎の築年数は約 60 年となる。

- 庁舎の寿命は 60 年
- 改修により 20 年延命可能
- 改修費は改築費の 70%程度
- 単年度平均維持費は同額

＜改築＞　＜改修＞

$$\frac{\text{改築コスト}}{60\text{年}} < \frac{\text{改築コスト}\times 70\%}{20\text{年}}$$

（＊2．1倍）

検討２：庁舎を整備すべき地区の検討

■資料、データ等による将来動向調査

第５次稚内市総合計画に掲げられた５つの目標

１．ひとづくり
子供、若者育成、情報開示

２．基盤づくり
公共交通充実、中心市街地

３．仕事づくり
産業・観光振興、企業誘致

４．暮らしづくり
医療・福祉、高齢者、環境

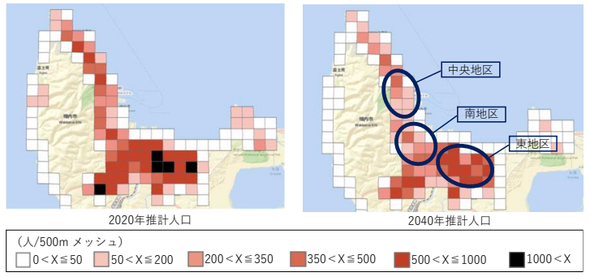
５．ふるさとづくり
国内外交流、定住、Uﾀｰﾝ

全国の庁舎整備の動向

1．市民交流・活動
2．市民参加、情報公開
3．防災(津波,防災拠点)
4．環境 (ZEB,環境教育)
5．地域活性化
　① 公民連携による社会問題解決
　② 中心市街地、駅前、商業活性化
6．ｼﾃｨﾌﾟﾛﾓｰｼｮﾝ
7．財政的配慮

将来人口の推移

稚内市の人口密度は市全域で低下し、中央、南、東地区の３つの拠点地区に人口が集約される。



■密接な連携が求められる市庁舎と拠点地区

＊庁舎整備は拠点地区の重点核となり稚内市のまちづくりを誘導する役割を担っている。

１．庁舎に求められる機能・役割

大きく５つの機能・役割が求められる。

①　まちの顔
街の文化・歴史を象徴し、市民の他、市内外のビジネス客、観光客に利用され、内外に稚内市をアピールする稚内市の顔となる庁舎

②　市民交流・活動拠点機能
市民が集まり、情報が広く公開され、まちづくりに参加できる庁舎

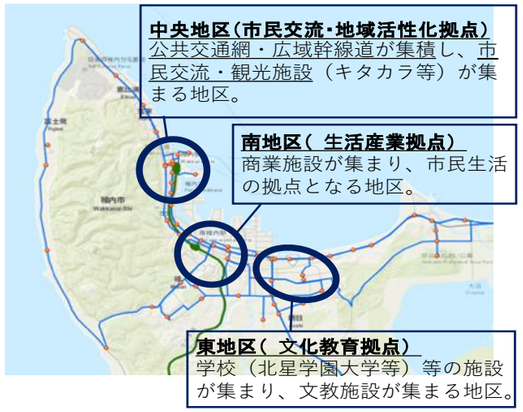
③　地域活性化機能
街および地域産業の活性化、観光産業の振興、定住・移住を促す庁舎

④　防災拠点機能
災害時に司令塔として機能する庁舎、災害弱者が避難できる庁舎

⑤　市民生活支援機能
高齢者、子育て世代等の生活支援を行う庁舎

２．各拠点地区の性格付け

中央は市民交流・地域活性化拠点、南は生活産業拠点、東は文化教育拠点として性格付けを行う。



結論1：庁舎の更新は改築（建て替え）とすべき

現庁舎の課題として耐震性向上の他、防水や外壁タイル、配管等の老朽化対策が必要、また災害時にはエネルギーセンターの代替暖房設備や非常用発電設備が必要となる。

全面改修をする場合、改修にかかるコストは改築の７割、使用期間は３分の１の 20 年となることから年平均では改築の方が有利となる。

新たな機能の付加は改修では不十分となる。

		改築	改修
現況課題対策	耐震性向上	○	○
	老朽化対策	○	○
	災害時対応	○	△
将来機能対応	まちの顔	◎	△
	市民交流・活動	◎	△
	地域活性化	◎	△
年平均コスト		○	△

＜更新手法の比較評価＞

結論2：庁舎整備位置は中央地区が望ましい。

歴史を踏まえたまちづくりの経緯、高齢者や観光客に配慮した交通アクセス性、交流施設、事業所の集積度から、目指す庁舎機能・役割を果たすための地区の条件として中央地区が最も適している。

一方、崖崩れや津波などの防災上の対策、コンビニ等での証明書発行サービスなど市民利用サービスの向上が課題となる。

評価項目	中央	南	東
中心性、歴史・文化性	◎	○	△
公共交通アクセス性	◎	○	△
公共交通施設集積度	◎	○	△
事業所集積度	○	○	△
居住人口	△	○	○
防災性	△	○	○

＜庁舎の機能・役割を果たすための地区の条件＞

■現地調査（H30 年 11 月 8～9 日、H31 年 2 月 23 日）

１．関係機関・組織ヒアリング

- **機能・役割**：市民交流・活動、観光・産業振興、集客、防災、環境
- **更新手法**：改築、民間資金活用、複合化
- **整備地区**：中央（理由：公共施設が集積、市の中心）

２．市民ワークショップ

- **機能・役割**：地域活性化、ｼﾃｨﾌﾟﾛﾓｰｼｮﾝ、防災拠点他
- **更新手法**：現地建て替え、文化センター、市立病院とネットワーク化（又は複合化）
- **整備地区**：中央（理由：顔、アクセス性、観光拠点）

３．利用状況調査

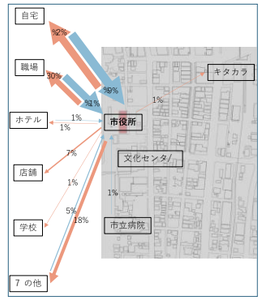
①現庁舎の利用者
市民:6割、ﾋﾞｼﾞﾈｽ･観光:4割

②来庁目的
手続:5割､ﾋﾞｼﾞﾈｽ3割､他:2割

③アクセス手段
自動車:8割、バス:1割以下

④庁舎からの回遊行動
職場･自宅:7割、店舗他:3割
病院･文化センター:1％以下
キタカラ:1％以下

市役所利用者の移動傾向



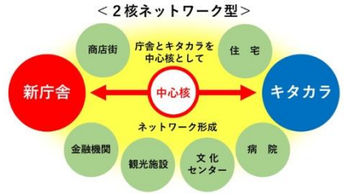
検討３：まちづくりに寄与する庁舎位置の検討

＜２核ネットワーク型＞

① 庁舎とキタカラを2つの中心核としてネットワーク形成
② 庁舎、文化センター、病院間の歩行者ネットワーク形成
③ 公共施設間の相互利用（文化センターの会議室等の有効活用）

課題1:2核間の回遊誘導
課題2:崖崩れ対策

＜２核ネットワーク型＞



＜１核顔づくり型＞

① キタカラ周辺に庁舎を移設し稚内の顔づくり
② 現庁舎跡地は公園を再整備し環境を向上させ、周囲の住環境を向上
③ 駐車場跡地を再整備し、他の公共施設の将来建て替え用地として活用

課題1:権利調整、ｽｹｼﾞｭｰﾙ管理
課題2:津波対策

＜１核顔づくり型＞