

概要版

# （仮称）南区複合庁舎整備基本計画（案）

令和7年（2025年）12月  
札幌市

# 第1章 背景と目的

- 昭和47年に建築した南区役所は老朽化が進んでおり、周辺の市有施設も更新時期を迎えます。このため、札幌市では公共施設の機能を集約・複合化する方針のもと、地域の核となる交流機能や図書館機能などの機能を含む庁舎（以下「南区複合庁舎」という。）を整備します。

## これまでの経緯、背景

南区役所及び周辺の市有施設の  
老朽化による更新検討

令和4年（2022年）

### 「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」策定

- 地域交流拠点真駒内を先行的に取り組む地域交流拠点の一つとして設定
- 利便性の向上やにぎわいの創出などを検討

令和5年（2023年）

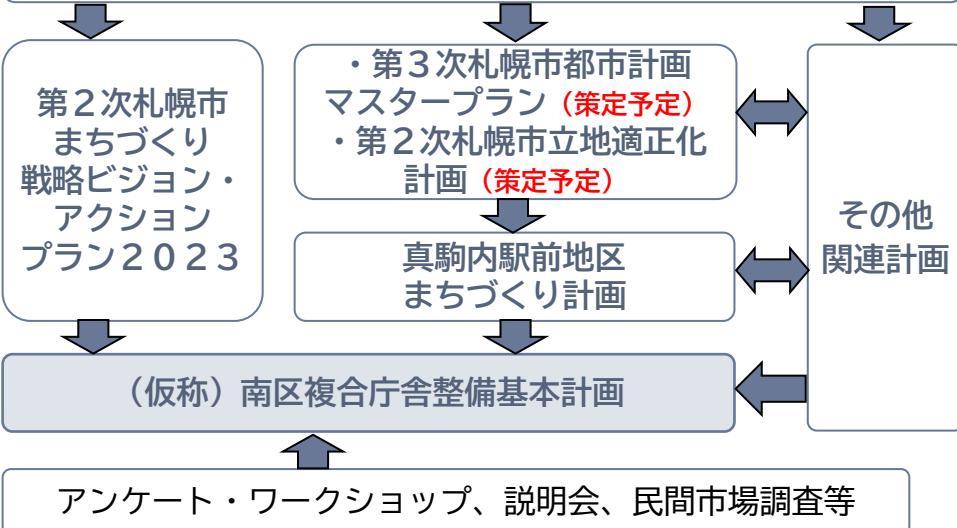
### 「真駒内駅前地区まちづくり計画」策定

- 真駒内駅前地区に行政機能・公共サービス機能を集積・複合化
- 来庁者の利便性や多世代が交流できる地域コミュニティ機能を強化

## 計画の位置づけ・目的

- 本計画は、南区複合庁舎の整備に係る基本的な考え方を整理することを目的とします。
- 本計画の内容は、札幌市の上位計画で示されている考え方を踏まえるとともに、その他の関連計画とも整合を図ります。

### 第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン



## 第2章 市民参加による取組（1/2）

- ・本計画の策定に当たって、南区民や地域で活動されている方など、みなさまの意向を幅広く把握することを目的に、アンケート調査及びワークショップを実施しました。
- ・アンケート調査では、941人の方々より回答が得られました（回答率：37.7%）。

### アンケート調査における結果のまとめ

項目	結果概要
南区役所及び南保健センターの利用状況や課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・最も高い割合で駐車場不足が課題と感じられていた。</li><li>・施設が古いこと、目的の場所が分かりにくいこと、待合スペースや通路が狭いこと、窓口が分散していることが挙げられた。</li></ul>
図書館の利用状況、課題及び期待する機能・サービス	<ul style="list-style-type: none"><li>・立地や蔵書に対する課題を感じる割合が高かった。</li><li>・期待する機能・サービスの主なものとして、蔵書の充実、自習室や学習スペース、静かで集中できる空間の整備、フリーWi-Fiの設置が挙げられた。</li></ul>
行政手続きや相談におけるデジタル技術の活用状況や活用意向	<ul style="list-style-type: none"><li>・60代以下の回答者は来庁による手続きよりオンライン手続きを希望する割合が高かった。</li><li>・一方、相談に関しては、来庁での対面相談を希望する割合が高かった。</li></ul>
新たに整備する複合庁舎に期待すること及び配慮すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"><li>・駐車場の拡充に関する意見が多かった。</li><li>・真駒内駅との直結、周辺道路の改善、公共交通でのアクセス性向上に関する意見が複数寄せられた。</li><li>・防災、バリアフリー・ユニバーサルデザイン対応、コストが重視されていた。</li><li>・回答者の年齢が低いほど、交流や賑わい創出を重視する意見が多く挙げられた。</li></ul>
南区役所・南保健センター周辺の商業施設などの利用状況	<ul style="list-style-type: none"><li>・区役所への訪問頻度が高いほど、周辺施設へ立ち寄る頻度も増える傾向があった。</li><li>・複合庁舎に、飲食・物販機能、生活サービス機能導入を求める意見が複数寄せられた。</li></ul>

## 第2章 市民参加による取組（2/2）

- ・ワークショップは、南区複合庁舎に必要な機能や、南区複合庁舎のコンセプトなどを題材に、全4回実施しました。

### ワークショップにおける結果のまとめ

#### 施設全体

- ・明るく、窮屈でない快適な施設
- ・交流の場、滞留できる場の確保
- ・サイン計画をはじめとしたユニバーサルデザイン
- ・フロア間移動やお手洗いなどのバリアフリー性
- ・来庁者が館内で迷わないための配置や案内
- ・災害への備え（建物性能、物資の備蓄）
- ・環境に配慮された施設
- ・飲食・物販施設の設置

#### 区民センター

- ・鏡張りや防音、楽器など用途別の機能拡充
- ・市民利用に柔軟に対応できる貸室
- ・軽い運動ができる場所
- ・ギャラリー・スタジオ
- ・常設ステージや可動席の設置

#### まちづくりセンター

- ・区民センターとの動線を考慮した配置

#### 区役所・保健センター

- ・来庁者のプライバシーに配慮した配置
- ・混雑時でも座って待てる待合スペース
- ・ワンストップ窓口
- ・目的に応じた行き先や手続き状況の案内
- ・相談受付窓口・コンシェルジュ機能
- ・窓口間の移動が少ないこと
- ・混雑状況に応じた窓口処理能力の向上
- ・行政手続きや施設利用予約のオンライン化
- ・手続き途中の移動や区役所内外への出入りがしやすい動線

#### 図書館

- ・様々な利用場面や来館者層を満足させられる図書館
- ・静かなところと、にぎやかなところが分かれていること

#### 駐車場

- ・駐車場が広いこと・台数が多いこと
- ・駐車場が近いこと
- ・駐車場が無料であること

# 第3章 施設コンセプトと整備方針 (1/2)

- これまでの章で整理した事項を踏まえ、南区複合庁舎の整備に関して、4つのコンセプト及び庁舎に求められる整備方針を設定しました。

## 施設コンセプト

### 1 多様な区民に寄り添う庁舎

- デジタル技術を活用することにより、区役所へ行かなくてもよい選択ができる庁舎とする。
- 来庁者に対しては、分かりやすくきめ細かい行政サービスを展開する庁舎とする。
- 駅・交通広場からの徒歩によるアクセス性を確保しつつ、駐車台数を必要十分に確保した庁舎とする。

整備方針項目

窓口・相談

アクセス

### 2 強くてやさしく、安心・安全な庁舎

- バリアフリー・ユニバーサルデザイン (UD)を導入し、みんなが使いやすい庁舎とする。
- 災害発生時の対応拠点として機能できるよう、安全性が高く防災性に優れた庁舎とする。
- ゼロカーボンの実現に寄与するため、環境に配慮した庁舎とする。

バリアフリー・UD

防災

環境配慮

### 3 区民が快適に憩える庁舎

- 豊かな自然や美しい景観に調和した、南区らしさのある庁舎とする。
- 区民の交流を促進し、新たな出会いや活力を生む庁舎とする。
- 訪れた人が心地よく憩え、学べ、活動できるサードプレイスを備えた庁舎とする。

みどり・景観

交流

### 4 未来を見据えた多機能な庁舎

- 多様な機能を複合化することにより、規模の合理化を図り、財政負担軽減に寄与する庁舎とする。
- 職員が快適に勤務でき、生産性の向上や働き方改革に寄与する執務スペースを備えた庁舎とする。
- 人口減少を見据え、将来的な変化に適応可能なフレキシビリティを備えた庁舎とする。

経済性

働き方

フレキシビリティ

# 第3章 施設コンセプトと整備方針（2/2）

## 主な整備方針

### 窓口・相談

- ・ 全ての手続等のオンライン化を推進し、区役所へ行かなくてもよい選択ができる庁舎とする。
- ・ 区役所に来庁せずとも相談ができるリモート相談の導入を検討する。
- ・ 主要動線からアクセスが容易な場所に窓口を配置し、窓口サービスは可能な限りワンフロアに集約する。
- ・ 住所異動手続などの窓口に「書かない窓口」システムを導入し、「まとめて受付」を実施する。

### アクセス

- ・ 真駒内駅や交通広場から平岸通を上空で横断して南区複合庁舎へ向かう経路は、天候に左右されない歩行者空間（街区間連絡動線）が確保されることで、公共交通機関利用者等のアクセス性が向上される。

### バリアフリー・UD

- ・ 「札幌市福祉のまちづくり条例」の整備基準を遵守するとともに、高齢者、障がいのある方、妊婦、子ども連れの方など、誰もが安全かつ安心して利用できるユニバーサルデザインに配慮した施設を整備する。

### 防災

- ・ 災害対応の拠点として、自然災害への対策を講じ、庁舎機能を維持・確保できるよう計画する。

### 環境配慮

- ・ 省エネルギー化や再生可能エネルギーの活用などの導入を検討の上、ZEBの実現可能性を検証する。
- ・ 駒岡清掃工場のごみ焼却に伴う廃熱を利用した地域熱供給ネットワークの活用を検討する。
- ・ 地域材での木造化の促進または内装等の木質化に、可能な限り努める。

### みどり・景観

- ・ 今後、策定が予定されている、良好な景観形成に向けた具体的な手法例等をまとめた「（仮）真駒内駅前地区景観デザインガイドライン」に準拠した計画とする。

### 交流

- ・ 市民の交流や滞留を促すため、共用部分にギャラリーやラウンジなど、気軽に訪れることができるサードプレイスを設置する。

### 経済性

- ・ 複合施設とすることにより、施設規模を抑制する。
- ・ 官民連携事業の効果的な導入を通じて、財政負担を軽減させながらも、良質なサービスを提供する。

### 働き方

- ・ 働きやすさと生産性向上を両立させる執務室レイアウトとする。

### フレキシビリティ

- ・ 将来の行政需要の変化に対応できるようレイアウト変更や設備機器更新が容易に可能な空間構成とする。

## 第4章 施設計画 (1/4)

- 複合化の対象とする施設と施設規模は、以下のとおりです。

施設別面積

施設	計画面積 (m <sup>2</sup> )
区役所	3,660
保健センター	1,130
区民センター	1,350
まちづくりセンター	140
ちあふる	860
教育支援センター、教育相談室	470
図書館	790
共用部	6,300
合計	14,700

駐車場・駐輪場台数

種別	台数
駐車場	181
来庁者用	146
公用	32
搬出入用	3
自動二輪車	5
駐輪場	140
来庁者用	110
公用	10
通勤用	20

- 区役所や保健センターの事務室は、国土交通省「新営一般庁舎面積積算基準」に準拠し必要面積を算出し、待合スペースとともに狭あい化を是正する。
- ちあふるは、保育機能を現在の小規模保育（0～2歳児）から通常の保育（0～5歳児）に拡充し、南区を除く9区のちあふるが実施している医療的ケア児保育、一時預かりを新たに実施することを想定する。
- そのほかの施設については、重複する機能の削減や共有化により施設規模の抑制を図りながら、これまでと同等の活動を可能とする規模を設定する。
- 駐車場及び駐輪場は、既存施設における駐車場利用実態調査の結果や現状の整備台数などを踏まえて、繁忙期における来庁者数等の需要を満たす台数設定とする。

## 第4章 施設設計画 (2/4)

- 施設配置は、まこまる（旧真駒内緑小学校跡利用施設）の南側に配置する計画とします。
  - 南区複合庁舎の工事期間中も教育支援センター真駒内、まこまる教育相談室及びちあふる・みなみを運営できるよう、南区複合庁舎は、現在のまこまるの南側に配置する。
  - 南区複合庁舎の建設後、まこまるから施設の移転を行い、まこまるを解体した後、駐車場などの外構整備を実施する。
  - 平岸通の混雑を避けるため、南側の真駒内団地6号線に駐車場の車両出入口を設けることを基本として計画する。
  - 建物のメインエントランス（正面玄関）は、歩行者動線のアクセスを考慮して、建物東側に計画する。

### 工事中から完成時の施設配置の考え方

工事中のイメージ▼



完成時のイメージ▼

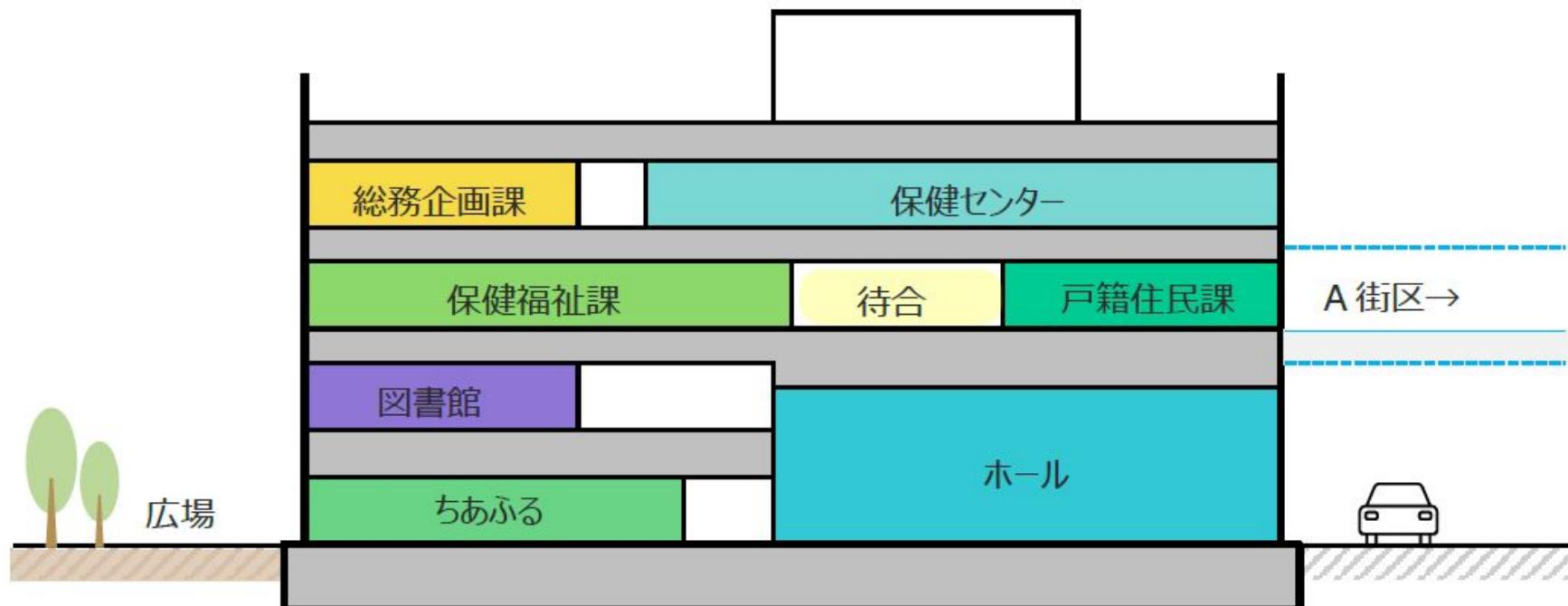


## 第4章 施設計画 (3/4)

- ・フロア構成は、以下の理由から、1・2階に区民センター・図書館、3・4階に区役所機能をまとめる案を基本とします。

- 1・2階に区民センター・図書館があることで訪れやすく、にぎわいや交流が生まれやすい。また、土日や夜間も、周辺の明るさや防犯性を確保できる。
- ホールが1階にありイベント時や災害時に避難所として使用する場合に機能性が高く、ホール使用時の下階への騒音や振動の影響がない。

フロア構成イメージ



# 第4章 施設計画 (4/4)

- 複合化対象施設の跡地利用については、以下のとおりです。

## (1) 南区役所、南区民センター、南保健センター

南区民センター及び南保健センターについては、南区複合庁舎整備後に解体します。

南区役所についても、南区複合庁舎整備後に解体することを想定していますが、地下1階に地域熱供給ネットワークのメインプラントが配置されていることから、既存プラントを引き続き活用できる解体方法等を今後検討します。

また、当該施設解体後の跡地については、A街区の公募型プロポーザル方式による事業者選定後、A街区の導入機能や土地需要、地域ニーズ、公有施設の更新動向等を踏まえ、あらためて導入する機能について、検討します。

## (2) 澄川図書館

澄川図書館の隣接地には、すみかわ地区センター（平成13年（2001年）建築）が位置しています。地区センターには、図書室の整備を標準的な考え方としていますが、すみかわ地区センターは、澄川図書館が隣接していたため、図書室を整備せずに他の地区センターよりも小さな規模で建築されました。

そのため、澄川図書館解体（南区複合庁舎整備後に実施予定）後における跡地の一部については、図書室や読み聞かせに利用できる懇談スペースの整備など、すみかわ地区センターの増築用地にするとともに、駐車場の拡張用地として活用します。また、残りの部分については、札幌市における公的利用の有無を調査し、利用予定がない場合は売却を基本にしつつ、周辺公共施設の状況等を踏まえ地域の皆様と継続して協議します。



## 第5章 事業計画 (1/2)

- ・本事業における業務範囲を設定の上、3つの事業手法について評価しました。

### 業務範囲

大区分	小区分
施設整備	<ul style="list-style-type: none"><li>・事業計画地に立地する現施設（まこまる）の解体撤去</li><li>・複合庁舎及び駐車場・駐輪場の設計、建設、工事監理、設計意図伝達</li><li>・什器・備品の調達支援</li></ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"><li>・複合庁舎及び駐車場・駐輪場の維持管理（保守管理、清掃、警備、修繕など）</li></ul>
運営	<ul style="list-style-type: none"><li>・付帯事業（飲食・物販施設）</li></ul>

### 想定される事業手法

事業手法	官民の役割分担				
	基本設計	実施設計	建設	管理運営	資金調達
従来方式	官	官	官	官	官
DB+包括管理委託		民		民	官
BT0（一括払型）		民		民	官

### 事業期間

民間事業者への調査結果等を踏まえ、施設整備期間を4.5年程度、施設の維持管理・運営期間を15年程度と設定します。

### 概算事業費

従来手法とした場合における概算の建設工事費を約115億円と想定します。

※概算の建設工事費には、設計費、工事監理費、既存施設解体費を含んでいます。  
また、現在の価格水準を基にしているので、今後変動の可能性があります。

## 第5章 事業計画 (2/2)

- 定量評価においては、DB+包括管理委託方式、BT0（一括払型）方式のいずれの手法においても、VFMの発現が確認でき、定性評価においては、BT0（一括払型）方式が最も優れた評価となりました。
- 以上の結果から、本事業では総合的に優れた結果となったBT0（一括払型）方式の導入を前提に進めていくこととします。

### 事業手法の評価

	従来方式	DB+包括管理委託	BT0（一括払型）
民間のノウハウの活用	▲	○	◎
発注事務の負担	▲	○	◎
リスク分担	▲	○	○
競争環境の確保	○	○	○
定性評価総括	▲	○	◎
定量評価（VFM）	—	2.3%	4.0%
総合評価	▲	○	◎

# 第6章 想定スケジュール

- 令和14年度中の供用開始を目指し、現段階では以下のスケジュールを想定し、本事業を進めていきます。なお、現時点の想定スケジュールであるため、変更の可能性があります。

事業スケジュール									
	令和7年度 (2025年度)	令和8年度 (2026年度)	令和9年度 (2027年度)	令和10年度 (2028年度)	令和11年度 (2029年度)	令和12年度 (2030年度)	令和13年度 (2031年度)	令和14年度 (2032年度)	令和15年度 (2033年度)
基本計画									
要求性能 まとめ									
事業者 選定									
設計 ・建設									
解体 ・外構									
運営									

## 《参考》

A街区									
道路 ・広場									