

本書

(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

目次

第1章 背景と目的	1
1. これまでの経緯、背景.....	1
2. 計画の位置づけ・目的.....	2
3. まちづくり計画における土地利用の考え方.....	5
4. 集積・複合化する施設の現況.....	6
第2章 市民参加による取組	8
1. アンケート調査.....	8
2. ワークショップ.....	11
第3章 施設コンセプトと整備方針	14
1. 施設コンセプト.....	14
2. 整備方針.....	15
第4章 施設計画	25
1. 施設規模.....	25
2. 配置計画.....	26
3. フロア構成.....	28
4. 複合化対象施設の跡地利用.....	32
第5章 事業計画	33
1. 事業手法の検討.....	33
2. 今後の検討に向けて.....	37
3. 想定スケジュール.....	38

第1章 背景と目的

1. これまでの経緯、背景

南区役所は、昭和47年（1972年）に政令指定都市移行に伴い南区が誕生した際に建築されたもので、令和7年（2025年）現在において築53年が経過しており、老朽化が進行しています。また、隣接する同時期に建築された南保健センターや南区民センターなどの市有施設においても、近い将来に更新時期を迎えることとなります。

札幌市における公共施設マネジメントの取組方針の一つとして、施設総量の抑制と機能維持を両立することとしており、区民センター、図書館など行政区単位施設等が持つ地域の核となる交流機能や中核的な図書館機能については、区役所の建替えなどに合わせて、複合化などにより地域交流拠点等に集約していくこととしています。

そのような中で、札幌市では、令和4年（2022年）に策定された「第2次札幌市まちづくり戦略ビジョン」において、地域交流拠点真駒内¹は先行的に取り組む地域交流拠点の一つとして設定しており、真駒内地域はもとより南区全体の魅力の向上に資する拠点の形成に向けて、土地利用の再編による利便性の向上やにぎわいの創出、交通結節点としての機能の向上などを行うこととしています。

また、令和5年（2023年）には、真駒内地域はもとより南区全体の魅力向上に向けた先導的な取組として真駒内駅前地区を再生するため、土地利用再編の方向性を具体化し、真駒内駅前地区のまちづくり²の取組の方向性を示す「真駒内駅前地区まちづくり計画（以下「まちづくり計画」という。）」を策定しました。

これらを踏まえて、地域交流拠点真駒内に、老朽化した南区役所を、地域の核となる交流機能や図書館機能などと集約複合化した庁舎（以下「南区複合庁舎」という。）として整備することとしました。

1 地域交流拠点真駒内：「札幌市まちづくり戦略ビジョン」では、主要な交通結節点周辺や区役所周辺などで、商業・サービス機能や行政機能など多様な都市機能が集積し、人々の交流が生まれ生活圏域の拠点となっているエリアを『地域交流拠点』と位置付けており、真駒内においては、真駒内駅周辺エリアのことをいう。

2 まちづくり：快適な生活環境の確保、地域社会における安全や安心の推進など、暮らしやすいまちを実現するための公共的な活動の総称。

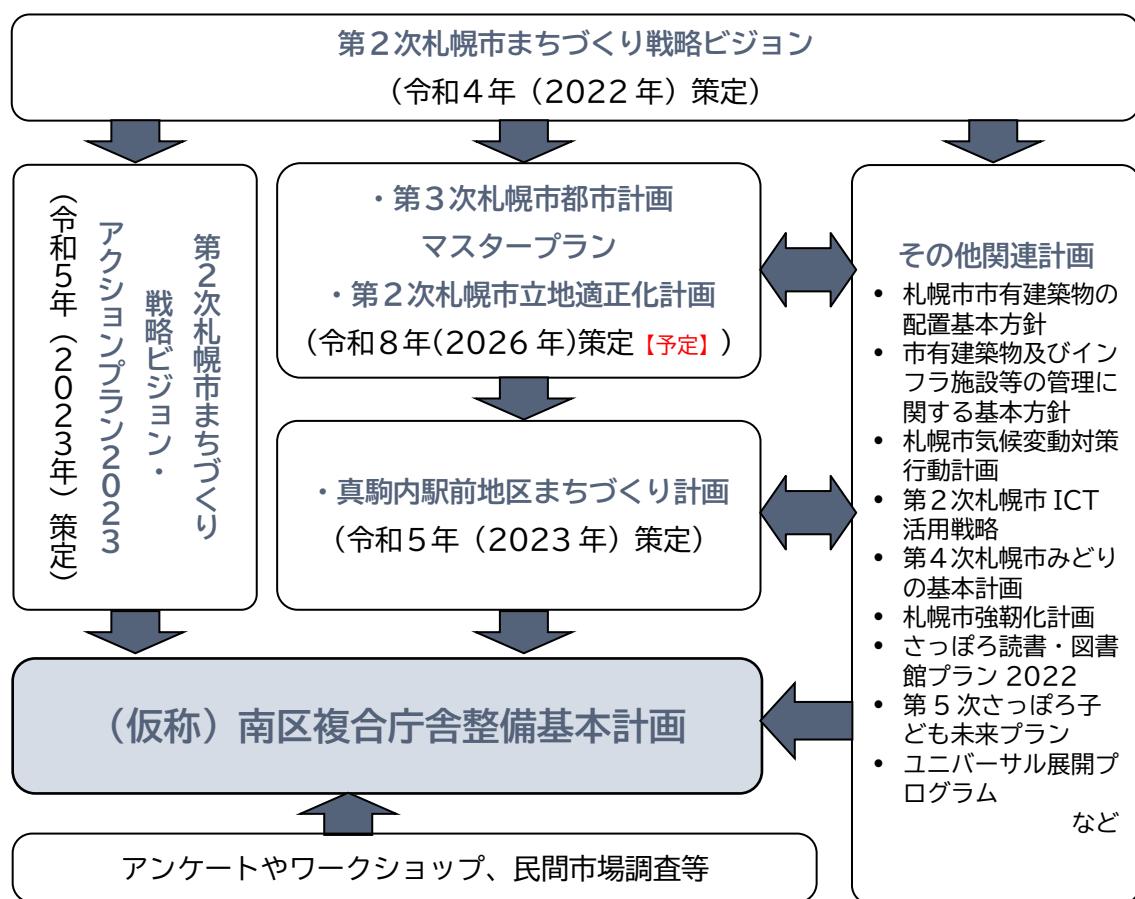
2. 計画の位置づけ・目的

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。

また、本計画は、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。

さらに、南区複合庁舎に備える具体的な機能の導出に当たっては、多方面からの意見やニーズを把握するべく、アンケートやワークショップ³、民間市場調査⁴等の実施結果を踏まえることとします。

図表 1 計画の位置づけ



3 ワークショップ：様々な立場の人が意見を出し合い、互いの考え方を尊重しながら、意見などをまとめ上げていく手法。

4 民間市場調査：官民連携事業の検討段階で、民間事業者から広く意見・提案を聴取する「対話」を通して、事業の実現可能性等を把握するために行う調査のこと。

図表 2 関連計画の整理

■札幌市市有建築物の配置基本方針（平成 26 年（2014 年）策定）	
概要	人口減少や超高齢社会の到来などの社会情勢の変化や本格化する更新需要に対応するため、公共施設の効果的・効率的な配置や総量のあり方についての基本的な方向性や考え方を示すもの。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 区役所や区民センターなど中核的な施設の建替えに当たっては、地域交流拠点に集約して配置することを原則とし、地下鉄駅などとの接続により利便性を向上させる。 区民センター、図書館など地域の核となる交流機能や中核的な図書館機能については、区役所の建替えなどに合わせて、施設の複合化などにより地域交流拠点等に集約する。
■札幌市市有建築物及びインフラ施設等の管理に関する基本方針(令和 6 年(2024 年)改定)	
概要	札幌市の公共施設等全体の現状や公共施設等の管理に係る考え方を整理し、公共施設等の総合的・計画的な管理を推進するための基本方針。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設の複合化により、施設総量の抑制と機能維持を両立させる。 一区一館など画一的な配置基準で整備を進めてきた施設は、主要な駅周辺をはじめとする地域交流拠点などへの集約化に向けて調整する。 将来の人口に見合った公共施設の総量規模適正化する。
■札幌市気候変動対策行動計画（令和 3 年（2021 年）策定）	
概要	持続可能な脱炭素社会の構築に向けて、気候変動対策を推進するための計画。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 総量規模適正化に取り組むとともに、市有建築物について新築・改築や大規模改修において ZEB 化を進める。 温室効果ガス排出量の少ない電気やガスなどを使用する省エネ機器への転換を進める。 清掃工場の高効率なエネルギー回収システムを利用したごみ焼却エネルギーのさらなる活用を図る。 市有施設への道産木材の導入を検討する。
■第 2 次札幌市 ICT 活用戦略（令和 7 年（2025 年）策定）	
概要	まちづくりにおける ICT やデータの利活用を積極的に進めるための指針。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 一人ひとりのニーズに合ったサービスを提供するため、「区役所等に行かない」を選べるようにするとともに、「区役所等に行く」場合も簡単で分かりやすい窓口を実現する。 新たなデジタルワーク環境を活用し、モバイルワーク等の柔軟な働き方を推進する。

■第4次札幌市みどりの基本計画（令和2年（2020年）策定）	
概要	都市緑地法に基づき、市町村が緑地の保全や緑化の推進に関して定める総合的な計画。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 集約型のまちづくりと連携して、施設の複合化や民間開発にあわせたみどり豊かなオープンスペースの創出を図り、地域特性に応じた、うるおいやにぎわいのある多様な交流空間を創出していく。
■札幌市強靭化計画（令和5年（2023年）策定）	
概要	大規模自然災害に備え、市民の生命・財産保護、社会経済機能を維持するため、事前防災・減災と迅速な復旧・復興に資する施策を総合的・計画的に推進することを目的とした計画。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 市民の安全確保や災害時対応の拠点となる区役所をはじめとする市内公共施設において、耐震化や老朽化対策を図るため整備・改修を行う。
■さっぽろ読書・図書館プラン2022（令和4年（2022年）策定）	
概要	子どもの読書活動推進を含む図書館サービスを一体的に進めるため、図書館の運営や設置に関する基準を定める。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 市民の生涯にわたる学びや創造的な活動を支える。 地域の身近な情報拠点として、図書館の機能を強化するとともに、学習支援や情報収集・活用能力の向上を支援する。 社会の変化を踏まえた効果的・効率的な管理運営手法を検討し、将来にわたって持続可能な図書館運営ができるよう環境整備を進める。
■第5次さっぽろ子ども未来プラン（令和7年（2025年）策定）	
概要	子どもの権利保障や子ども・若者及び貧困世帯やひとり親家庭を含めた子育て当事者への施策をより一体的に推進するための計画。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 全ての子どもが、格差なく質の高い学びへ円滑に接続できるよう、多様な保育ニーズに対応するため、休日保育、延長保育、一時預かりを着実に実施するとともに、病気の子どもを預かる施設の更なる増設に取り組む。
■ユニバーサル展開プログラム（令和6年（2024年）策定）	
概要	多様性が強みとなる社会（共生社会）の実現に向けて、ユニバーサル関係施策を総合的かつ計画的に進めていくための展開プログラム。
関連事項	<ul style="list-style-type: none"> 計画の初期段階から様々な利用当事者の声を積極的に聴取する機会を設けながら、ユニバーサルデザインを踏まえた施設の整備などのハード面の取組を進める。

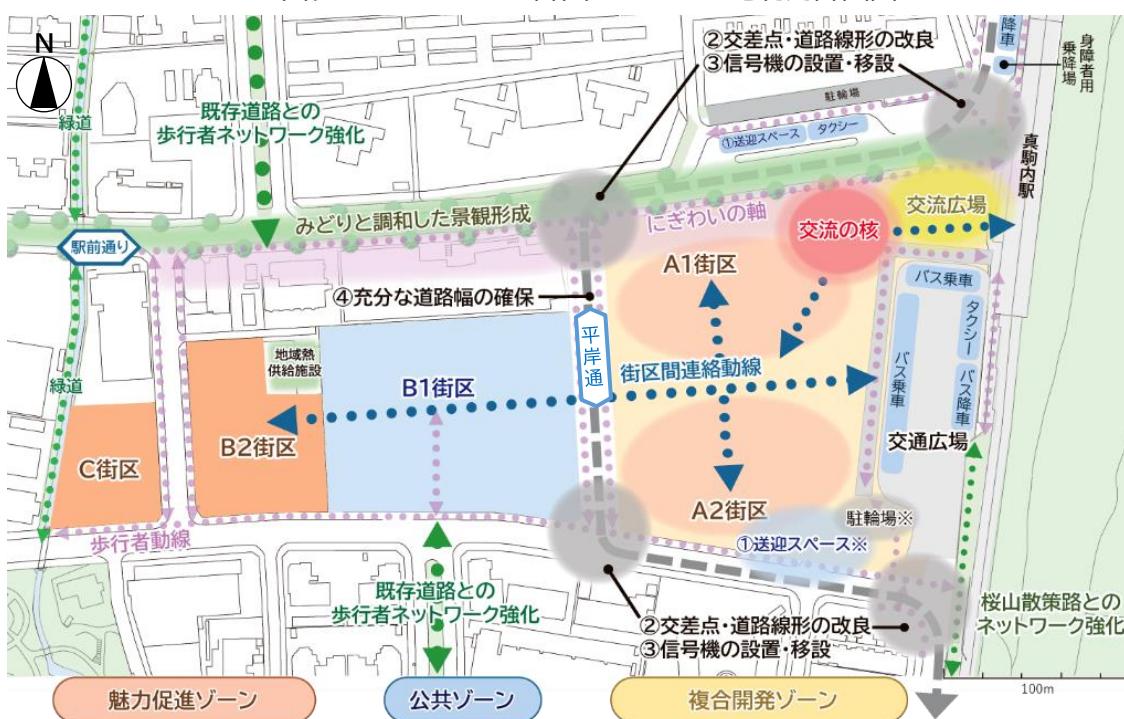
3. まちづくり計画における土地利用の考え方

まちづくり計画は、真駒内駅周辺のうち、市有施設等が集積した区域を土地利用再編の対象とし、その周辺の道路を含めて対象区域としています。

また、対象区域内を機能・役割ごとに大きく3つの街区に分けており、そのうちの一つであるB1街区（旧真駒内緑小学校の敷地）に行政機能・公共サービス機能を集積・複合化することで、来庁者の利便性向上を図るとともに、多世代が交流できる地域コミュニティ機能を強化することとしています。

さらに、まちづくり計画では、交流広場や交通広場の整備、街区間連絡動線⁵の設置を含めた安心・安全な歩行者ネットワークの形成などを土地利用の考え方として示しています。

図表3 まちづくり計画における土地利用計画図



街区	各街区の機能・役割
A街区	南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積 ⁶
B1街区	行政機能・公共サービス機能の集積・複合化
B2・C街区	真駒内独自の魅力を活用・向上させる機能の導入

5 街区間連絡動線：各街区に導入される機能をより効果的に発揮するため、街区間の移動の円滑性確保等を目的に設置する歩行者空間。

6 A街区における南区民の豊かな生活を支える都市機能の集積：交流広場・交通広場、にぎわいの核となる商業系の機能（買物、飲食、サービスなど）交流広場と連携し地域コミュニティの形成に資する機能など

4. 集積・複合化する施設の現況

複合化の対象とする施設の現況は、以下のとおりです。

① 南区役所

建築年	昭和 47 年 (1972 年)	経過年数	53 年
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	約 5,040 m ²
来庁者数	約 1,000 人/日	駐車場	102 台

② 南保健センター

建築年	昭和 43 年 (1968 年)	経過年数	57 年
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	約 1,570 m ²
来庁者数	約 100 人/日	駐車場	15 台

③ 南区民センター（真駒内まちづくりセンター含む）

建築年	昭和 54 年 (1979 年)	経過年数	46 年
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	約 3,050 m ²
来庁者数	約 250 人/日	駐車場	南区役所駐車場と共に

④ 南区保育・子育て支援センター（ちあふる・みなみ）、教育支援センター真駒内、まこまる教育相談室（旧真駒内緑小学校跡利用施設（まこまる）内に設置）

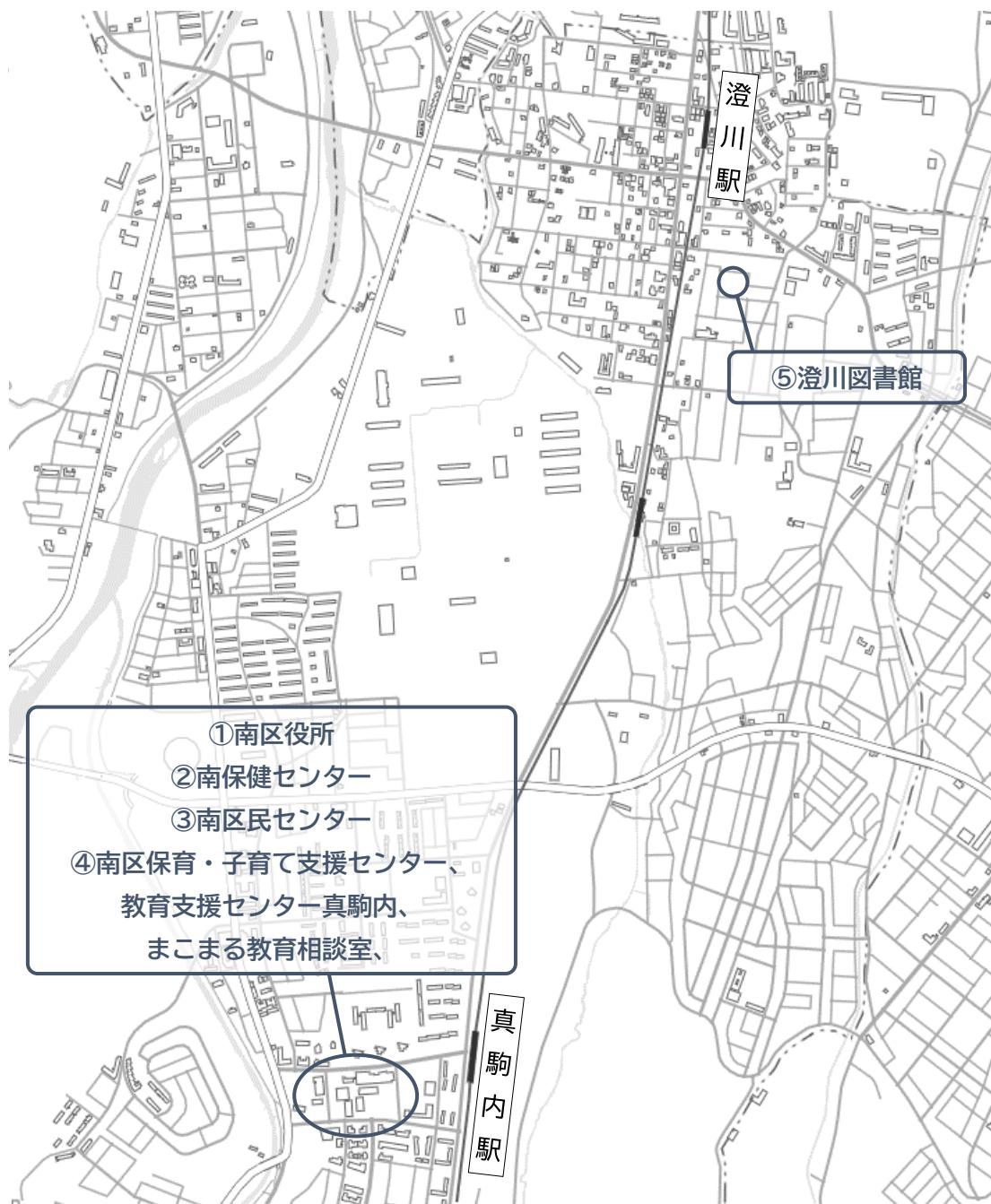
建築年	昭和 46 年 (1971 年)	経過年数	52 年
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積 ⁷	約 5,520 m ²
来庁者数	約 50 人/日	駐車場	20 台

⑤ 澄川図書館

建築年	昭和 58 年 (1983 年)	経過年数	42 年
構造	鉄筋コンクリート造	延床面積	約 1,200 m ²
来館者数	約 250 人/日	駐車場	10 台

⁷ 旧真駒内緑小学校跡利用施設全体の面積。

図表 4 複合化対象施設の現在位置



第2章 市民参加による取組

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。

1. アンケート調査

(1) 実施概要

南区民のみなさまのご意見をお伺いし、検討の参考とさせていただくため、アンケート調査を実施し、941 人の方々より回答が得られました。

図表 5 アンケート調査の実施概要

実施方法	アンケート票の送付	郵送
	アンケートへの回答	郵送または WEB での回答
調査対象	無作為に選出した 18 歳以上の南区民 2,500 人 (ただし、うち 6 人は宛先不明で届かなかったため、2,494 人)	
調査期間	令和6年（2024年）8月15日～9月1日	
回答状況	回答数合計	941 人
	回答率	37.7%
設問概要	<ul style="list-style-type: none">南区役所及び南保健センターの利用状況について澄川図書館、区民センター図書室などについて行政手続きや相談におけるデジタル技術の活用について新たに整備する南区複合庁舎に求めることについて南区役所・南保健センター周辺の商業施設などの利用状況について回答者の属性について	

(2) 結果のまとめ

アンケート調査における結果のまとめは、以下のとおりです。

図表 6 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">南区役所・南保健センターを訪れる際の交通手段は、「自動車」が突出して最多で、5割以上を占める結果となりました。現在の区役所・保健センターに関する課題として、10代を除いた全ての年代において、最も高い割合で駐車場不足が課題と感じられていた。現在の区役所・保健センターの主な課題として、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。
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">現状の利用者は一部に限られており、頻繁に利用する回答者は1割程度に留まった。立地や蔵書に対する課題を感じる割合が高かった。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。10代は自習室や学習スペース、20代は電源付きの座席、30代は乳幼児・児童向けスペースを重視するなど、年齢によって、期待する機能・サービスは異なった。
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">年齢が低いほどオンライン手続き⁸に対する受容度が高かった。具体的には、今後手続きのオンライン化が進んだ場合、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。一方、相談に関しては、職員と直接話をしながら進めた方が円滑に進むと考える回答者が多く、来庁での対面相談を希望する割合が高かった。

8 オンライン手続き：インターネット経由で提供されるサービスで、紙による行政手続を代替することで、いつでも・どこでも利用できる。

項目	結果概要
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"> 駐車場の拡充に関する意見が多かった。 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。 窓口配置の工夫による利便性向上を期待する意見が最多であった。 防災、バリアフリー⁹・ユニバーサルデザイン¹⁰対応、コストが重視されていた。 回答者の年齢が低いほど、交流やにぎわい創出を重視する意見が多く挙げられた。 <p>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。</p>
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"> 現状の周辺施設への立ち寄り頻度は、3～5回に1回以上の頻度で立ち寄る者が4割程度を占めた。 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。

⁹ バリアフリー：高齢者や障がいのある方などが社会生活をしていく上で障壁となるものが除去された状態。

¹⁰ ユニバーサルデザイン：文化・言語・国籍の違い、老若男女といった差異や障がい・能力を問わずに利用できるよう配慮された設計（デザイン）。

2. ワークショップ

(1) 開催概要

南区複合庁舎を使いやすく魅力的な施設とするため、地域で活動されている方や、将来のまちづくりを担っていく学生など、幅広いみなさまからご意見をお伺いするワークショップを計4回実施しました。

図表 7 ワークショップの開催概要

実施方法	南区役所大会議室にて、対面で実施
参加者	地域住民、既存施設利用者、学生、公募区民の方など計 34 名
開催日程	第1回 令和6年（2024年）8月 28日（水）18時～20時
	第2回 令和6年（2024年）10月 17日（木）18時～20時
	第3回 令和7年（2025年）2月 4日（火）18時～20時
	第4回 令和7年（2025年）3月 24日（月）18時～20時

(2) 開催内容

各回のワークショップは、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実施しました。

図表 8 ワークショップの開催内容（全4回）

回数	次第
第1回	1. 事業概要のご説明 2. 意見交換① 複合庁舎に必要な機能について • 新たに整備する複合庁舎に期待すること • 新たに整備する複合庁舎で配慮すべきポイント
第2回	1. 既存施設の見学 2. 区民アンケート結果の共有 3. 意見交換② 複合庁舎のコンセプトについて • 複合庁舎整備におけるキーワードの抽出 • コンセプト（キャッチコピー）の考案
第3回	1. 基本方針案に関するご説明 2. 施設計画の検討状況のご説明 3. 意見交換③ 複合庁舎のフロアプランについて • フロア構成案への意見出し（良かった点、気になった点）
第4回	1. ワークショップ結果の総括・確認

(3) 結果のまとめ

ワークショップにおける結果のまとめは、以下のとおりです。

なお、第3回で意見交換した、南区複合庁舎のフロアプランについては、第4章で詳述します。

図表 9 ワークショップにおける結果のまとめ

施設	関連する主な意見
施設全体	<ul style="list-style-type: none"> 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
区役所	<ul style="list-style-type: none"> 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、余裕のある待ち合いスペース ワンストップ窓口¹¹ 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¹²
保健センター	<ul style="list-style-type: none"> 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
区民センター	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 区民センターとの動線を考慮した配置

11 ワンストップ窓口：複数の窓口に分かれていた行政手続きを、一つの窓口で受け付ける仕組み。

12 コンシェルジュ機能：市民の相談や要望の一次対応を行い、手続きを案内したり業務を取り次いだりする機能のこと。

施設	関連する主な意見
図書館	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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

▼ 関連する主な意見などを踏まえて考案したコンセプト

グループ	コンセプト案
A グループ	多様な区民へ寄り添い、 防災性・安全性のある バリアフリーな快適空間
B グループ	①デジタルの力で利用者に寄り添った手続き ②車でも徒歩でも来やすく機能的な建物 ③開放的で学びのある憩いの場
C グループ	来たくなる 来なくてもすむ でも来ちゃう庁舎
D グループ	訪れたくなる庁舎 みんなが行くと笑っちゃう庁舎 安心できる安全な庁舎
E グループ	強くてやさしい『みんなみなみく』
F グループ	快適・多機能・防災性

第3章 施設コンセプトと整備方針

1. 施設コンセプト

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つのコンセプトを設定しました。

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。

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¹³の実現に寄与するため、環境に配慮した庁舎とする。

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¹⁴を備えた庁舎とする。

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¹⁵を備えた庁舎とする。

13 ゼロカーボン：二酸化炭素をはじめとする温室効果ガス排出量を実質ゼロにすること。

14 サードプレイス：自宅や職場とは別の、心地のよい第三の居場所のこと。

15 フレキシビリティ：間取り変更や設備更新の容易性といった、使われ方の変更への対応のしやすさのこと。

2. 整備方針

前項で整理した施設コンセプトに沿って、庁舎に求められる整備方針を設定しました。

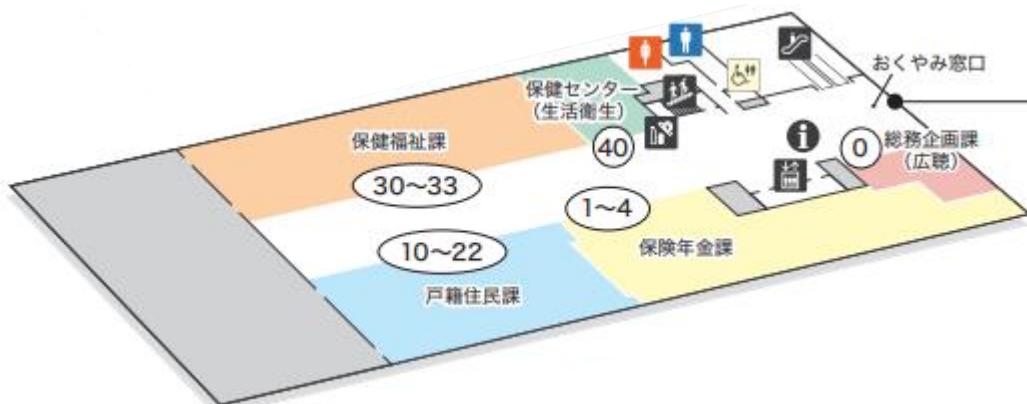
図表 10 整備方針項目

施設コンセプト	項目
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。	(1) 窓口・相談
駅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。	(2) 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を導入し、みんなが使いやすい庁舎とする。	(3) バリアフリー・ユニバーサルデザイン
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。	(4) 防災
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。	(5) 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。	(6) みどり・景観
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。	(7) 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。	(8) 経済性
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。	(9) 働き方
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。	(10) フレキシビリティ

(1) 窓口・相談

- ・ 「第2次札幌市ICT¹⁶活用戦略」のとおり、原則として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していきます。特に区役所においては、ライフィベントに関する多数の手続を取り扱っており、優先的にオンライン化を進めていきます。
- ・ 対面で相談しやすい環境を整備することとあわせて、区役所に来庁せずとも相談ができる環境を構築するため、デジタルを活用したリモート相談の導入を検討します。
- ・ 主要動線からアクセスが容易な場所に、窓口を配置します。また、窓口サービスを提供する課については、可能な限りワンフロアに集約し、区民の利便性を向上させます。
- ・ 来庁された方が迷うことなく目的の場所に向かえるよう、案内サインを充実させます。
- ・ プライバシーを考慮した環境を整備し、来庁された方への配慮を必要十分に行います。
- ・ 来庁された方の負担を軽減するとともに、手続にかかる時間を減少させるため、住所異動手続などに関する一部の窓口を「書かない窓口¹⁷」とするためのシステムを導入し、住所変更などに伴う複数の手続の「まとめて受付」を実施します。

図表 11 ワンフロアのイメージ（中央区複合庁舎の3階窓口フロア）



出所：札幌市 HP

16 ICT: Information and Communication Technology の略。情報や通信に関する科学技術の総称。

17 書かない窓口：住民が申請書を手書きすることなく、各種証明書の発行や住所変更手続きができるサービス。

(2) アクセス

- まちづくり計画に基づき、真駒内駅や各街区間等の移動の円滑性や、駅前地区周辺との回遊性を確保するため、安心・安全な歩行者ネットワークを形成します。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ます。
- 駐車場は、敷地内に設けることで、車での容易なアクセスを可能とします。

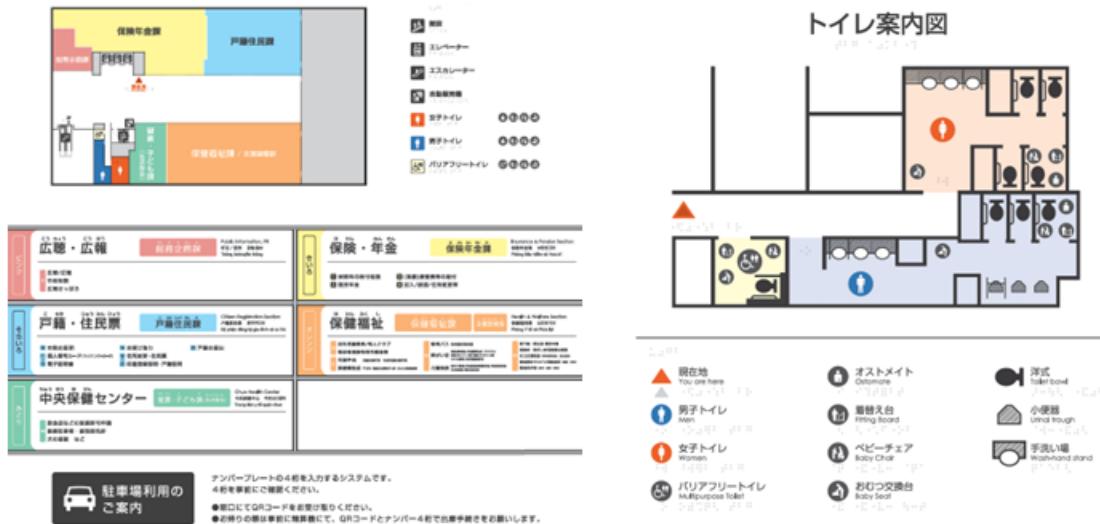
図表 12 想定される歩行者動線



(3) バリアフリー・ユニバーサルデザイン

- 「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します。
- 多様な利用者の特性に配慮するため、段差のない構造や十分な通路幅の確保といった物理的な側面に加え、多言語対応や音声案内システムの導入など、情報的な側面からもユニバーサルデザインを推進します。
- エレベーター等は、フロア構成や街区間連絡動線の位置を考慮して適切な台数を整備します。
- サイン計画は、カラーユニバーサルデザイン¹⁸にも配慮したものとします。
- 多様な利用者の意見を取り入れるため、札幌市の「公共施設のバリアフリーチェックシステム（以下「バリアフリーチェック」という。）」を活用します。また、これまでのバリアフリーチェックなどで出された多様な利用者の意見や要望については、その内容や対象施設を考慮して、出来る限り反映するように努めます。
- 施設のバリアフリー・ユニバーサルデザイン環境を継続的に維持・改善するため、設計段階から運営体制を考慮し、設計上の配慮事項を運営側に確実に引き継ぐなど、施設の建築計画と運用計画を連携させます。

図表 13 誰にでもわかりやすいサインのイメージ



出所：札幌市中央区複合庁舎内 案内表示

18 カラーユニバーサルデザイン：色覚の個人差を問わず、より多くの人に利用しやすい形態で製品・施設・環境・サービス・情報を提供することを目指すデザインのこと。

(4) 防災

札幌市では、「札幌市地域防災計画」より、震度5弱以上の地震が発生した場合や気象特別警報が発表された場合などに、区役所に「区災害対策本部¹⁹」が設置されます。また、保健センターには「応急救護センター²⁰」が設置され、区民センターは「地域避難所²¹」に指定されています。

このため、南区複合庁舎は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します。

① 地震への対策

- 各施設の耐震安全性は、札幌市「市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領」に基づき設定します。複合用途の建築物で用途係数の適用区分が異なるものが併設される場合には、原則として用途係数の高い方を全建築物に適用します。
- 鉄骨造や鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造などの構造や、免震や制振、耐震などの構法については、今後、検討します。
- 液状化対策にも十分な配慮を行う計画とします。

図表 14 耐震安全性の分類

施設	分類	耐震安全性の分類		
		構造体	建築非構造部材	建築設備
区役所	災害応急対策活動に必要な施設 (災害対策の指揮及び情報伝達等のための施設)	I類	A類	甲類
保健センター	災害応急対策活動に必要な施設 (救護・消火施設)	I類	A類	甲類
区民センター	避難所として位置づけられた施設	II類	A類	乙類
図書館 児童福祉施設等	人命及び物品の安全性確保が特に必要な施設 (多数の者が利用する施設)	II類	B類	乙類

出所：札幌市「市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領」

19 区災害対策本部：区域内で震度5弱以上の地震が発生した場合などに各区役所庁舎内に設置され、区域における災害対策の総合調整や区民対応などを実施する場所。

20 応急救護センター：災害発生時に各区の保健センター内に設置し、医療情報の収集、医療班の編成・派遣、区単位の医療対策を実施する場所。

21 地域避難所：災害の危険がなくなるまで一定期間滞在し、又は災害により自宅へ戻れなくなった被災者等が一時的に滞在する施設。状況に応じて開設し、一定期間後は、基幹避難所（市立小中学校、区体育館など）に集約する。

図表 15 耐震安全性の分類

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	I類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用することを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
	II類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られる。
	III類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られる。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行う上、又は、危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られる。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と2次災害の防止が図られる。
建築設備	甲類	大地震動後、人命の安全確保及び2次災害の防止が図られていると共に、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後、人命の安全確保及び2次災害の防止が図られる。

出所：札幌市「市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領」

② 水害への対策

- 「札幌市水防計画」に基づき関係部局などと連携し、警戒・防御・被害軽減を図ります。
- 浸水などの被害が発生した場合においても、災害対策に必要な機能を維持できるよう浸水防止装置の設置などを検討します。
- 「札幌市雨水流出抑制技術指針²²」に基づく対策を行います。

③ 災害時の対応

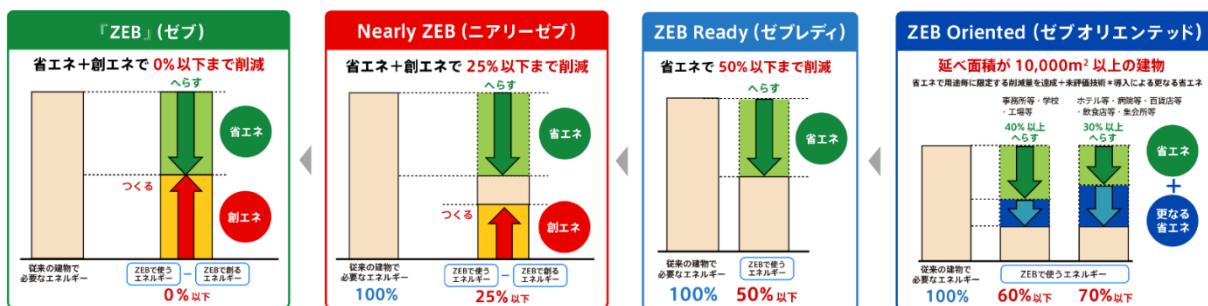
「札幌市業務継続計画」より、電気、通信、情報システム、トイレを確保できる計画とします。また、インフラ途絶時のバックアップシステムを確保する計画とします。

22 札幌市雨水流出抑制技術指針：市街地における雨水による浸水被害を軽減するため、雨水の流出を抑制するための技術的な基準や考え方を示したもの

(5) 環境配慮

- 近年、温室効果ガスの削減目標の達成に向けて、エネルギーを極力必要とせず、一方で、エネルギーを創ることでエネルギー収支「ゼロ」を目指す取組（ZEB²³）が注目されています。南区複合庁舎では、費用対効果も考慮しつつ、快適な室内環境を保ちながら、環境負荷の抑制を図るために設備システムの高効率化による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します。
- 温室効果ガス排出量の少ない、真駒内地域で利用されてい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²⁴の活用を検討します。
- 札幌市建築物環境配慮制度（CASBEE 札幌²⁵）を通して、省エネルギー、省資源、緑化、雪処理など環境配慮に努め、ランク S の評価を目指します。
- 「札幌市公共建築物等における木材の利用の促進に関する方針」より、本施設の整備において、北海道内の森林から産出され、道内で加工された木材（地域材）での木造化の促進または内装等の木質化に、可能な限り努める計画とします。

図表 16 めざす ZEB の姿



出所：環境省 HP

23 ZEB : Net Zero Energy Building の略。年間で消費する建築物のエネルギー量を大幅に削減するとともに、創エネでエネルギー収支「ゼロ」を目指した建築物。エネルギーの消費状況等に応じて、ZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Oriented の4段階に分かれている。

24 地域熱供給ネットワーク：1か所または数か所のプラントから複数の建物に配管を通して、冷水・蒸気（温水）を送って冷房・暖房等を行うこと。

25 CASBEE 札幌：環境に配慮した建築物の普及・促進を図ることを目的として、建築主等が自らの建築物に係る環境に配慮した事項について評価する制度。C（劣る）から B-、B+、A、S（大変優れている）の5ランクにより評価する。

(6) みどり・景観

- 南区・真駒内らしい豊かなみどりと調和した景観の形成、周辺の山並みの見通しへの配慮、品格のある街並みの形成といった、まちづくり計画で示された景観形成の考えに配慮した計画とします。また、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」に準拠した計画とします。
- 「札幌市緑の保全と創出に関する条例²⁶」の基準に適合した計画とします。

図表 17 真駒内駅前地区におけるみどり・景観形成イメージ



出所：真駒内駅前地区まちづくり計画

26 札幌市緑の保全と創出に関する条例：札幌市における緑豊かな都市環境を保全し、創出するために制定された条例。市内の土地を「山岳地域」「里山地域」「里地地域」「居住系市街地」「業務系市街地」の5つに区分し、それぞれの地域特性に応じた緑化基準を設け、土地利用行為に対する規制や誘導を行うことで、緑の確保を図っている。

(7) 交流

- ・ 区民センターを核として多様な活動が展開され、新しい気づきや多世代交流が生まれる機会の提供を目指します。
- ・ ホールは、ミニバレーや卓球ができる現状の体育館形式を基準として、固定ステージや移動観覧席の設置などホール機能の充実を図ります。
- ・ 図書館は、図書・ひと・情報との出会いが促される交流の場所や、市民の学びや創造的な活動を支える場所となることを目指し、暮らしに寄りそったテーマ別の本棚や、にぎわいの空間と静かな空間の区分けを検討します。
- ・ 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します。
- ・ 施設に親しみを持ってもらえるよう、共用部分など多くの区民が利用する部分に札幌軟石など地域素材を活用します。
- ・ 真駒内地域では、交流・にぎわい創出等に向けて、地域住民等が主体となりエリアマネジメント²⁷に取り組んでいくことを目指します。

(8) 経済性

- ・ 公共施設のマネジメントにおける本市の基本的な考え方に基づき、複合施設とすることにより、施設規模を抑制します。
- ・ 国も進める公共施設の集約化・複合化の流れに合わせることで、有利な財源を獲得し、市の財政負担軽減に努めます。
- ・ 官民連携事業²⁸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します。

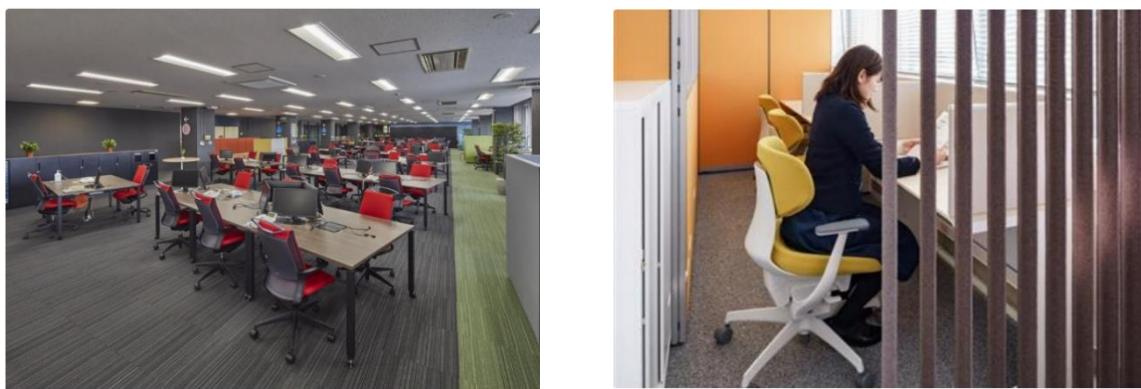
27 エリアマネジメント：住民・事業主・地権者などが主体となって地域の現状や課題について話し合い、地域における良好な環境や地域の価値の維持・向上につなげる取組。

28 官民連携事業：公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。

(9) 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します。
- ・ 働く場所を業務内容などに合わせて自由に選択することで、生産性向上やコミュニケーションの活性化を図ることができるフリーアドレス²⁹、ABW³⁰の導入を検討します。
- ・ オンライン会議や、少人数の会議を気軽に実施できるよう、執務スペース内において、個室ブースや会議スペースを設けます。
- ・ ペーパーレス³¹化を推進し、省スペース化や資料活用の利便性向上による働きやすさの実現を目指します。

図表 18 フリーアドレス・ABWのイメージ（三豊市（左）と長野県（右））



出所：コクヨ HP

(10) フレキシビリティ

- ・ 今後、人口減少・少子高齢化による行政需要の変化や、行政のデジタル・トランسفォーメーション³²の推進による手続きのオンライン化などにより、来庁者数や区役所で働く職員数が変化していくことが考えられます。こうした変化に対応できるよう、用途変更や間取りの変更が容易に可能な空間構成とします。
- ・ 変化への対応や建物の長期供用を可能とするため、機械室や配管・配線スペースを十分に確保するなど、設備機器の更新性に配慮します。

29 フリーアドレス：個人専用のデスクが設置されず、自由に着席場所を選んで仕事をするオフィススタイル。

30 ABW：Activity Based Working の略称。働く場所や時間を自由に選択して働くこと。

31 ペーパーレス：文書や資料をデジタル化して運用することにより、使用する紙の量を削減する取組。

32 デジタル・トランسفォーメーション：デジタル技術を活用して業務やビジネスの構造を変革し、効率化や新たな価値の創出を目指す取組。

第4章 施設計画

1. 施設規模

(1) 各施設の想定規模

各施設の必要諸室等と床面積は下表のとおりです。施設規模としては、約 14,700 m² を想定します。

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します。

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します。

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としています。

図表 19 施設の必要諸室等と床面積の想定

施設	必要諸室等	床面積(m ²)
区役所	事務室、会議室、倉庫、窓口・待合スペース、関係機関諸室等	3,660
保健センター	事務室、会議室、倉庫、窓口・待合スペース、こそだてインフォメーション、健診フロア、講堂、栄養実習室等	1,130
区民センター	ホール、貸室、事務室等	1,350
まちづくりセンター	事務室、会議室、倉庫等	140
ちあふる	保育室、子育て支援室、調理室、事務室等 ※屋外：園庭	860
教育支援センター 教育相談室	教育相談室、学習室、多目的室、事務室等	470
図書館	書架・閲覧スペース、書庫、集会室、事務室等	790
共用部	エントランス、ロビー、ギャラリー、飲食・物販スペース、交通部分、機械室、管理室・倉庫等	6,300
合計		14,700

(2) 駐車場・駐輪場

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下表の台数設定とします。

図表 20 駐車台数と駐輪台数の想定

駐車場	台数	駐輪場	台数
来庁者用	146	来庁者用	110
公用	32	公用	10
搬出入用	3	通勤用	20
合計	181	合計	140

自動二輪車	台数
来庁者用	5

2. 配置計画

(1) 敷地について

南区複合庁舎を整備する B1 街区の都市計画に関する情報は、以下のとおりです。

図表 21 B1 街区の都市計画に関する情報

都市計画区域		都市計画区域内
区域区分		市街化区域
用途地域等	用途地域	近隣商業地域
	容積率／建蔽率	200%／80%
	高度地区	33m高度地区
防火地域及び準防火地域		準防火地域
地区計画		真駒内駅前地区
日影規制		4 時間／2.5 時間 測定面 4 m
その他		<ul style="list-style-type: none">・ 壁面線指定区域・ 都市機能誘導区域（地域交流拠点）・ 景観計画区域

(2) 施設配置の考え方

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、現在のまこまる³³の南側に配置する計画とします（既存体育館は先行解体します。）。

南区複合庁舎の建設後に、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行う計画とします。

駐車場の車両出入口は、平岸通の混雑を避けるために、南側の真駒内団地6号線からのアクセスを基本として計画します。

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、建物東側に計画します。駐車場や広場からのアクセスを考慮し、複数の出入口を設けます。ちあふるは、他の用途と交錯の少ない出入口を設けます。

A街区からの街区間連絡動線は建物東側の3階に接続されることを想定し計画します。

図表 22 工事中から完成時の施設配置の考え方



33 まこまる：旧真駒内緑小学校跡利用施設のこと。教育支援センター真駒内、まこまる教育相談室、南区保育・子育て支援センター（ちあふる・みなみ）、子どもの体験活動の場（Coみどり）が設置されている。

3. フロア構成

(1) フロア構成検討の視点

フロア構成は、以下の視点で検討します。なお、施設規模と敷地条件を踏まえると、建物は地上4階程度になるものと想定されます。

① 施設全体や周辺にぎわい

施設ごとの開庁日や利用時間帯と施設全体や周辺にぎわいに配慮して計画します。

② 街区間連絡動線を含めたアクセス

地上からのアクセスに加え、周辺街区との安全で快適な歩行者ネットワークの構築に配慮して計画します。

③ 効率的に来庁者を輸送できる縦動線

各フロアに配置した機能やそこへの来庁者数を考慮し、上下階への移動効率に配慮した縦動線を計画します。

④ 施設ごとの利便性

施設ごとの利用者数等を考慮し、来庁される方の利便性に配慮して建物内における各施設の配置を計画します。

区役所や保健センターの窓口には不特定多数の方が様々な手続きに訪れるところから、窓口間の移動などの利便性に配慮して計画します。

ちあふるは、園庭との関係性を考慮し、原則1階に配置します。

⑤ 災害対応

災害発生時における災害対策本部や避難所がそれぞれ機能的に使用でき、かつ相互に支障を及ぼさないように配慮して計画します。

⑥ セキュリティ

施設ごとの利用時間帯を踏まえ、個人情報等を多く取り扱う区役所の業務時間外のセキュリティ対策を考慮したフロア構成を計画します。

(2) 施設ごとの利用時間

施設ごとの利用時間は下表のとおりです。

なお、現時点においては、従来と変わらないことを想定していますが、今後変更になる可能性があります。

図表 23 施設ごとの利用時間

施設	開館日および利用時間	休館日
区役所	平日 8:45~17:15	土・日・祝日 年末年始 (12/29~1/3)
保健センター	平日 8:45~17:15	土・日・祝日 年末年始 (12/29~1/3)
区民センター	8:45~21:00	年末年始 (12/29~1/3)
まちづくりセンター	平日 8:45~17:15	土・日・祝日 年末年始 (12/29~1/3)
ちあふる	平日 7:00~19:00 土曜 7:00~19:00 サンデーサロン ³⁴ ： 毎月第1日曜 10:00~12:00	日・祝日 年末年始 (12/29~1/3)
教育相談室	平日 8:45~17:15 (予約制)	土・日・祝日 年末年始 (12/29~1/3)
教育支援センター	平日 8:45~17:15	土・日・祝日 年末年始 (12/29~1/3)
図書館	火~木：9:15~19:00 金~月・祝：9:15~17:00	第2・第4水曜 年末年始 (12/29~1/3) 蔵書一斉点検期間
街区間連絡動線	地下鉄真駒内駅の始発から終着まで	なし

34 サンデーサロン：札幌市内の各区にある保育・子育て支援センター（ちあふる）で、日曜日に開催される子育てサロンのこと。

(3) フロア構成の検討

施設内で大きなスペースが必要となる「ホール」：「主要な窓口・待合」の配置が大きく異なるフロアプラン2案（A案・B案）について、ワークショップで出た意見も踏まえながら比較・検討を行いました。

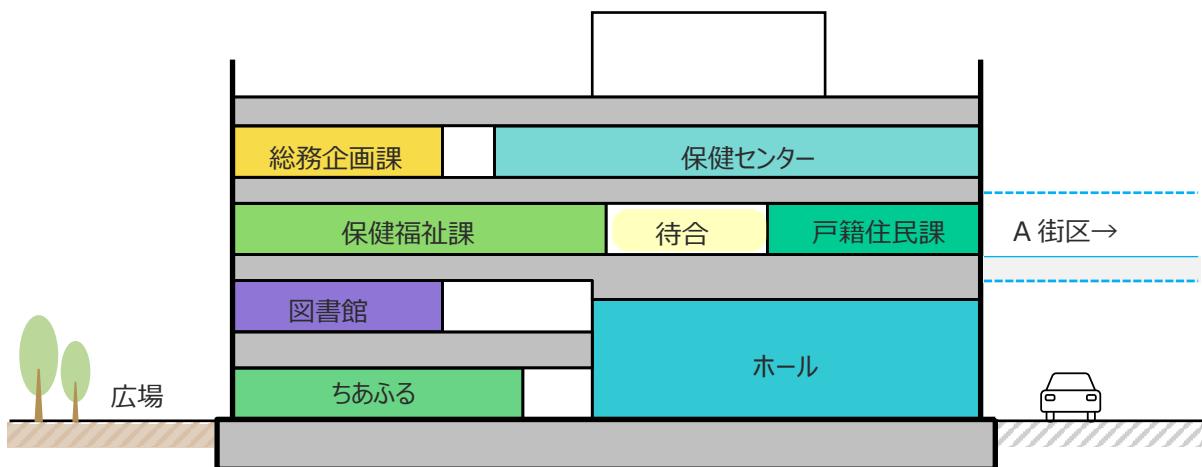
比較・検討の結果、A案が以下の点で優れているため、フロア構成はA案を基本とします。フロア内の施設の配置などの詳細は今後の設計等において決定します。

- 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。

① A案：1階にホール、3階に区役所窓口・待合を配置

- 災害時には地域の避難所となり、通常時も人のアクセスが集中しやすいホール等を1階に配置します。
- A街区からの街区間連絡動線が3階に接続されることを想定し、3階に区役所窓口・待合を配置します。
- 夜間や土日の利用者のアクセスが良く、歩道や広場に対してにぎわいが作りやすくなります。

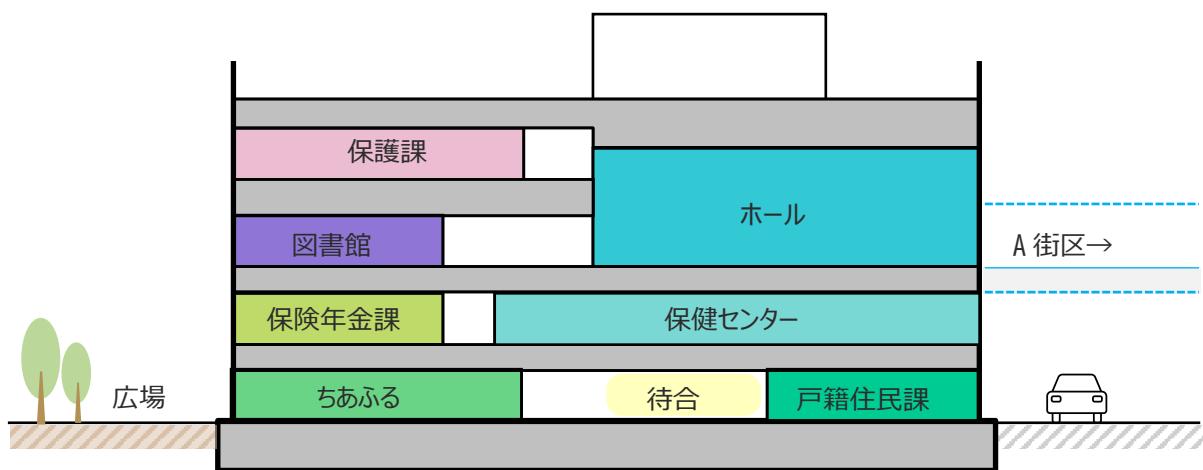
図表 24 A案のフロア構成イメージ



② B案：1階に区役所窓口・待合、3階にホールを配置

- ・ 繁忙期に人のアクセスが集中する区役所窓口・待合を1階に配置します。
- ・ A街区からの街区間連絡動線が3階に接続されることを想定し、3階にホール等を配置します。
- ・ 初めて来る人にも区役所へのアクセスが分かりやすくなります。

図表 25 B案のフロア構成イメージ



4. 複合化対象施設の跡地利用

(1) 南区役所、南区民センター、南保健センター（B2・C 街区）

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。

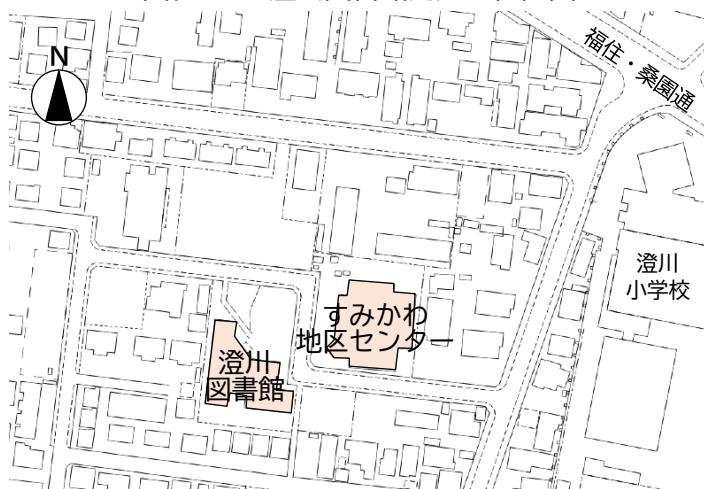
また、当該施設解体後の跡地については、A街区の公募型プロポーザル方式による事業者選定後、A街区の導入機能や土地需要、地域ニーズ、公有施設の更新動向等を踏まえ、あらためて導入する機能について、検討します。

(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³⁵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。

図表 26 澄川図書館周辺の位置図



35 地区センター：地域社会の段階的広がりに応じたコミュニティの形成を図るため、現存施設と遠隔となる近隣住区を結び、文化・スポーツなどを通じた地区住民のコミュニティ活動の拠点となるための施設。

第5章 事業計画

1. 事業手法の検討

公共施設等の整備では、他都市においても PPP/PFI 手法を導入し、民間の資金の活用や創意工夫により、効率的かつ効果的で良好な公共サービスを実現している例があります。

札幌市でも、2016 年度に「札幌市 PPP/PFI 優先的検討指針」を策定し、今後計画する公共施設等の整備・運営・維持管理において、これまでの公設公営（従来方式）による手法に先立って、PPP/PFI 手法の導入検討を実施することとしています。

本章では、南区複合庁舎の整備に採用する事業手法について、PPP/PFI 手法の導入可能性を含めて検討します。

(1) 事業範囲

本事業の事業範囲としては、以下のとおりです。

大区分	小区分
施設整備	<ul style="list-style-type: none">現施設（まこまる）の解体撤去複合庁舎及び駐車場・駐輪場の設計、建設、工事監理、設計意図伝達什器・備品の調達支援
維持管理	<ul style="list-style-type: none">複合庁舎及び駐車場・駐輪場の維持管理（建築物保守管理、建築設備保守管理、外構施設維持管理、植栽管理、清掃（什器・備品の安全点検含む）、環境衛生管理、警備、修繕）
運営	<ul style="list-style-type: none">付帯事業（飲食・物販施設）³⁶<ul style="list-style-type: none">区役所、保健センター、教育相談室、教育支援センター、ちあふる、図書館の主たる業務の運営については、直営で実施することから、事業の範囲外とします。なお、将来的な図書館の運営については、社会の変化を踏まえた効果的・効率的な管理運営方法を検討していきます。区民センターの運営は、設置条例に基づいて地縁による団体により設立された団体等の指定管理としていることから、事業の範囲外とします。まちづくりセンターは、地域の自主運営で行っていることから事業の範囲外とします。

36 付帯事業（飲食・物販施設）：来庁者利便性等の観点から設置する売店等の物販機能。事業費用については、市が整備した施設を民間事業者が賃借し、独立採算で物販事業を実施する方式とします。

(2) 想定される事業手法

想定される事業手法として、以下の3つの手法を検討対象としました。

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 ³⁷ + 包括管理委託 ³⁸	民			民	官
BT0（一括払型） ³⁹	民				

(3) 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。

(4) 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。

37 DB：通常では分離して発注される設計業務と施工業務を一括して発注する方式。

38 包括管理委託：施設や業務ごとにそれぞれ発注していた点検・保守管理、修繕業務等を一括して委託する方式。

39 BT0（一括払型）：民間事業者が、施設を建設した後、施設の所有権を公共に移転し、施設の維持管理・運営を民間事業者が事業終了時点まで行う事業方式。

(5) 定量評価 (VFM)

① 前提条件

定量評価 (VFM⁴⁰算出) の主な前提条件は、以下のとおりです。

		従来方式	DB + 包括管理委託	BT0 (一括払型)
施設整備費	建設工事費	類似事例等を基に算出	類似事例に対し特定事業選定時におけるコスト削減率を乗じた額	
	解体撤去費	類似事例等を基に算出	類似事例に対し特定事業選定時におけるコスト削減率を乗じた額	
	設計費	国土交通省告示に基づき算出		
	工事監理費	国土交通省告示に基づき算出		
	設計意図伝達費	国土交通省告示に基づき算出		
	什器・備品の調達支援費	民間事業者への調査結果等を基に算出		
維持管理運営費		現行費用等を基に算出	現行費用に対し特定事業選定時におけるコスト削減率を乗じた額	
公債費		一般単独事業債（充当率 75%）、利率は財政融資資金貸付金利		
支払利息・SPC 経費等		なし	市況相場	

② VFM の算出結果

前提条件に基づき、VFM を算出した結果、定量評価としては、BT0 (一括払型) が最も優れることが明らかになりました。

	従来方式	DB + 包括管理委託	BT0 (一括払型)
VFM	—	2.3%	4.0%

40 VFM : Value for Money の略称。支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方方に沿い、従来の方式と比べて総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合。

(6) 定性評価

定性評価の結果は、以下のとおりです。

	従来方式	DB+包括管理委託	BT0（一括払型）
民間ノウハウの活用	設計、建設、維持管理運営に係るすべての業務が個別発注となるため、建設企業や維持管理運営企業のノウハウを設計等に活用できない。 維持管理運営に係る全ての業務が、個別に短期間の契約となり、民間事業者の創意工夫が限定される。	施設整備が維持管理運営と別発注になるため、設計等に活用できる民間ノウハウが施設整備に係るものに限定される。 維持管理運営業務が、包括的かつ複数年の契約となり、民間事業者の創意工夫がしやすく、一定のサービスの質向上や効率化が期待できる。	設計・建設企業と維持管理運営企業がチームを組成し計画を検討するため、設計等に対し維持管理運営企業のノウハウを活用することが可能。 維持管理運営業務が、包括的かつ長期間の契約となり、民間事業者の創意工夫がしやすく、サービスの質向上や効率化が期待できる。
	▲	○	◎
発注事務の負担	すべての業務が個別発注であり、発注の事務負担は最も大きい。	施設整備と維持管理運営は別発注であること、維持管理運営は3～5年ごとの契約になることから、BT0（一括払型）より負担が大きい。	施設整備から維持管理運営まで一括発注であり、維持管理運営は長期間の契約になることから、発注事務・事業管理の負担が最も軽減できる。
	▲	○	◎
リスク分担	PPP/PFI 手法に比べ、市が多くリスクを負担する。	リスク分担が明確化されている。	最適なリスク分担が事業契約により明確化される。
	▲	○	○
競争環境の確保	従来方式を積極的に希望する者は限定的だが、一括発注により規模が小さくなるため、地域事業者の参画が見込まれる。	整備段階では一定数の参画は見込まれる。	事業範囲を複雑にしない限り、一定数の事業者の参画は見込まれる。
	○	○	○
総括	▲	○	◎

(7) 総合評価

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の発現が確認できました。

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。

2. 今後の検討に向けて

事業の成立に当たっては、事業者の参画意欲（競争環境の確保）が重要となります。事業内容について、今後の要求性能まとめ等の過程において、十分な条件提示のもとで民間事業者との対話をを行うなど、慎重に検討していきます。

付帯事業（飲食・物販施設）について、近隣相場に基づく賃料設定や営業時間、販売品目などの条件を、事業成立に向けて検討していきます。

駐車場の運営方法について、目的外利用や長時間利用防止の観点から、関係街区の利用料金などを踏まえた部分有料化の導入など運営の在り方を検討していきます。

街区間連絡動線の整備や維持管理について、今後、関係街区の公募条件等とあわせて検討していきます。

3. 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、スケジュールは現時点の想定であるため、変更の可能性があります。

図表 27 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		公募・事業者選定		設計・建設	
道路 ・広場		設計等		工事	