

(1)市役所本庁舎のあり方検討状況について

目次

【参考】前回説明資料(令和6年7月10日)	……………P3
1 札幌市役所本庁舎あり方検討会	……………P4
2 検討会の開催状況	
(1) 課題及び重要度の整理	……………P5
(2) 想定される整備パターン	……………P6
(3) 評価項目の整理	……………P7
(4) 建替え・改修の評価案(定性面のみ)	……………P8
(5) 検討会における委員からの主な意見	……………P8

【参考】前回説明資料(令和6年7月10日)

1 本庁舎の現状と課題

(1) 建物の概要

- ・ 地上19階、地下2階、塔屋2階
- ・ 軒高：78.35m
- ・ 延べ床面積：42,215.97㎡
- ・ 敷地面積：9,362.05㎡
- ・ 1971年（昭和46年11月）竣工
- ・ 建築主体構造：鉄骨鉄筋コンクリート造（地下）、鉄骨造（地上）



(2) 現庁舎の課題

老朽化

築52年を経過しており、設備の劣化による故障が発生している。大掛かりな設備の更新には本庁舎全体にわたる長期間の機能停止が必要。

耐震性

平成23～25年に実施した耐震診断により、震度6強程度の地震に対して倒壊はしないが、構造体にも被害が発生する可能性があると予測され、被害状況によっては業務継続に支障が出る事態なども想定されている。

狭隘化・分散化

執務室がスペース不足のため民間ビルに分散化しており、執行体制の非効率化が生じるとともに、相当額の賃料を支払っている。



札幌市役所が、平時も災害時も安定的に業務を継続し、よりよい市民サービスを提供していくため、建替えか改修か早急に検討する必要がある。

2 令和6年度の動き

(1) 本庁舎のあり方検討業務

本庁舎のあり方を検討するために必要となる以下について整理する。

- ・ 本庁舎の現状と課題の整理
- ・ 整備手法の整理と工期および概算費用の算出
- ・ 各整備手法の定量評価および定性評価による比較

【業務概要】

履行期間 令和6年6月10日～令和7年3月28日

契約金額 11,770千円（税込み） 受託業者 株式会社日建設 北海道オフィス

(2) 外部委員会

- ・ 本庁舎整備について技術的な面から検討を行うため、有識者からなる検討会を開催予定。
- ・ 有識者は、建築計画、環境、防災などの分野の中から5名程度を選定。
- ・ 開催スケジュール（予定）は右表のとおり。

回	議 題 案
第1回 (9月)	現庁舎の課題について 他市の整備手法選択について
第2回 (12月)	比較の方法について 各案の前提について
第3回 (3月)	改修、建替えの比較について まとめ

(3) 想定スケジュール



※検討作業の進捗については、適宜、調査特別委員会にてご報告

1 札幌市役所本庁舎あり方検討会

(1) 検討会の位置付け

【目的】 検討会は、札幌市が札幌市役所本庁舎のあり方検討を進めるにあたり、専門的な見地から意見交換し、適切な助言を行うことを目的とする。

【形式】 意思決定を伴わない懇話会とする。

【設立】 令和6年8月7日

【任期】 委員の任期は令和7年3月31日までとする。

(2) 委員紹介

【建築計画】

石橋 達勇 北海学園大学工学部建築学科教授【座長】

【防災】

宇田川 真之 国立研究開発法人防災科学研究所災害過程研究部門主幹研究員

【公共政策】

宇野 二郎 北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授

【建築技術】

伏木 進 株式会社キタデン代表取締役

【環境】

森 太郎 北海道大学工学研究院建築都市部門空間デザイン教授

(3) 各回の概要

■第1回検討会 令和6年10月22日(火)

現庁舎が抱えている課題を把握し、重要と考えられる課題について議論を行い、課題の重要度や評価方法を整理した。

■第2回検討会 令和7年1月15日(水)

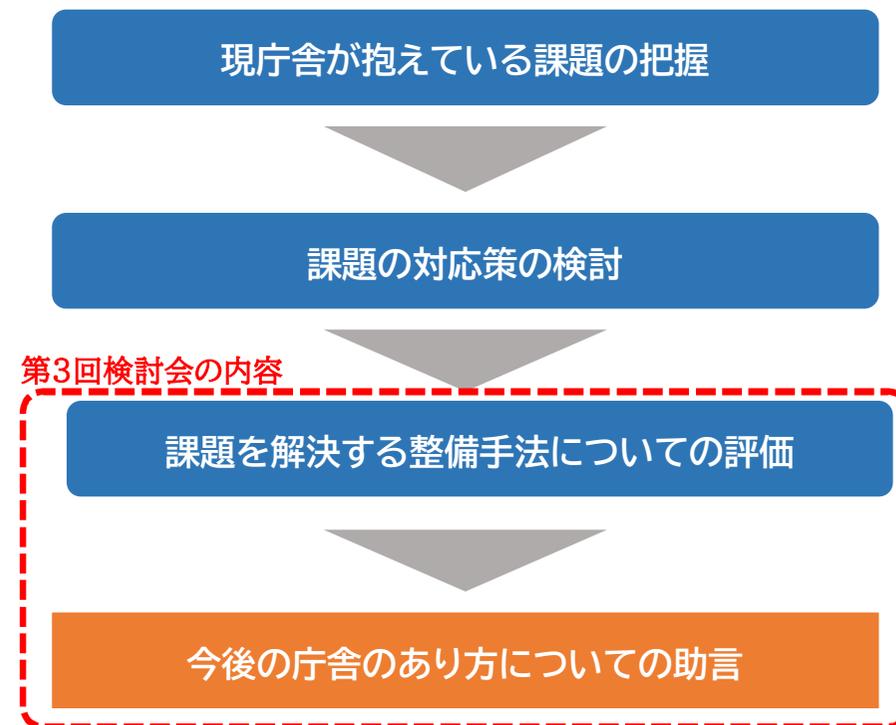
想定される整備パターンを整理し、整備パターンごとに第1回で整理した課題についての対応可否及び定性評価を行った。



検討委員会の様子

(4) 検討会の進め方

- 現庁舎が抱えている課題を把握した上で、課題の対応策について検討する。
 - 建替えと改修などの整備手法別に、課題解決の可能性を定量的・定性的に評価する。
 - 上記を踏まえ、本検討会では望ましい整備手法(建替え、改修等)についての助言を頂く。
- ※建替えの場合の建設候補地や庁舎機能については次年度以降の検討とする。



第3回検討会(令和7年3月予定)で、第2回までの定性評価に加え、定量評価を行い、委員からのご助言をいただいた上で、令和7年度以降に札幌市にて建て替えか改修かについて整備手法を決定していく予定。

2 検討会の開催状況

(1) 課題及び重要度の整理

	項目	評価の観点	緊急性	利便性	将来性	重要度
1.防災性	耐震性能	大規模地震発生時には業務継続に支障が出る可能性があるため、早急な対応が必要	○			高
	防災拠点機能	災害発生時には災害対策本部の設置など、迅速な対応が求められるため、早急な対応が必要	○			高
2.耐久性	劣化状況	各所不具合が確認されており、業務継続に支障が出る可能性があるため、早急な対応が必要	○			高
	設備更新状況	基幹設備等が止まった場合、業務継続に影響があるため、早急な対応が必要	○			高
3.バリアフリー・ユニバーサルデザイン	バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応	基本的な対策はなされているものの、十分な対応とは言えず、多様性の観点から対応が求められる			○	中
4.環境対応	省エネ・再エネ	省エネ対策は行っているものの、十分な対応とは言えない			○	中
	アスベスト	現時点で問題はないが、改修や撤去する際には注意が必要				低
	室内環境	業務の効率化や市民サービス向上のため、対応が必要		○		中
5.機能性/ 利便性	狭あい度	人材確保、市民サービス向上のため、対応が必要		○	○	高
	防犯・セキュリティ	情報セキュリティの観点で改善が望まれるため、ソフト面での対応を含めて検討が必要			○	中
	動線計画・混雑状況	通常時は混雑は発生していない。ピーク時にはソフト面での対応が求められる				低
	機能的な劣化	大きな問題にはなっていないが、業務の効率化や市民サービスへの影響もあるため、対応が必要		○		中
	市民利用	市役所周辺のにぎわいを創出するため、ソフト面を含めた対応が必要。		○		中
	外部ビルへの分散化	賃料負担の解消や業務の効率化、市民サービス向上のため、対応が必要		○	○	高

※コストや事業期間などについては、整備パターン毎に定量的な評価を行うこととして整理する。

- 重要度「高」:緊急性が○、利便性と将来性の両方に○
 - 重要度「中」:利便性または将来性のどちらかに○
 - 重要度「低」:それ以外
- ✓ 「緊急性」:庁舎機能の維持にあたり早急に対応すべき項目
 - ✓ 「利便性」:市民へのサービス提供の質、市民からのアクセスのしやすさ、地域コミュニティへの寄与等の観点で対応すべき項目
 - ✓ 「将来性」:将来的な社会環境変化への対応、多目的利用や柔軟な運用の可能性、職員採用や人材確保の促進、将来の技術革新への適応性の観点で対応すべき項目

2 検討会の開催状況

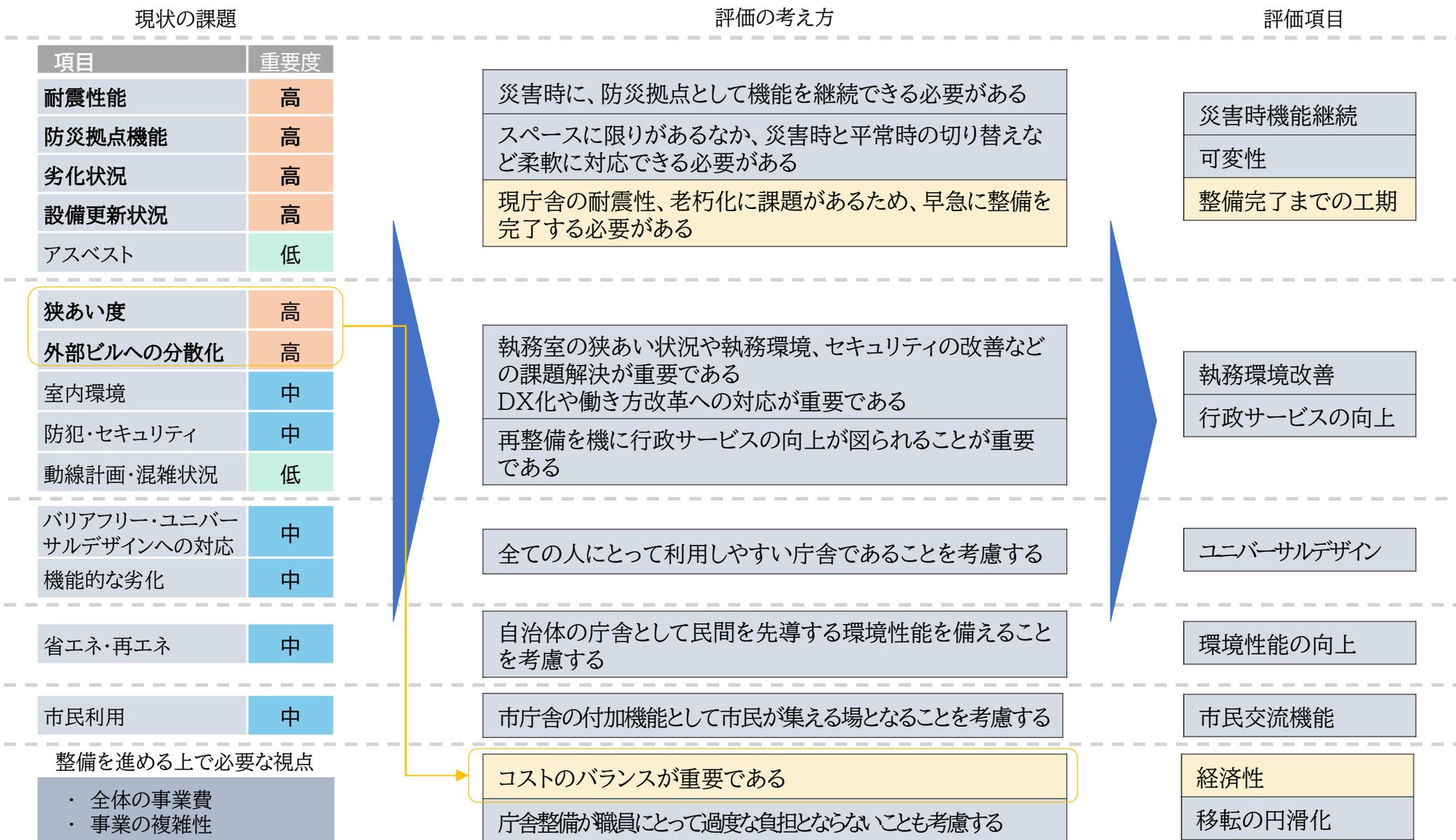
(2) 想定される整備パターン

	建替えパターン		改修パターン	
	外部庁舎集約 (移転建替え)	外部庁舎集約無し (移転建替え)	現庁舎改修＋ 一部機能移転新築	現庁舎改修
イメージ				
概要	別敷地に新本庁舎を建設した後、現庁舎及び外部庁舎の機能を移転。	別敷地に新本庁舎を建設した後、現庁舎の機能を移転。外部庁舎は継続賃借。	規模を限定した新庁舎を別敷地に建設し、議会、防災拠点機能を新庁舎に移転。仮移転先としても活用し現庁舎を改修。完了後外部庁舎集約。	仮移転によって現庁舎を空けたうえで改修を行う。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 仮移転先は不要で、引っ越しは新庁舎完成後の1回のみ ◆ 外部庁舎の賃料は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 仮移転先は不要で、引っ越しは新庁舎完成後の1回のみ ◆ 外部庁舎賃料は継続発生 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 新築庁舎を仮移転先として活用。 ◆ 数フロアずつの改修のため、建物内引越が複数回発生 ◆ 外部庁舎賃料は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 仮移転先が必要(議場含む) ◆ 数フロアずつの改修のため、建物内引越が複数回発生 ◆ 外部庁舎賃料は継続発生
手順				

2 検討会の開催状況

(3) 評価項目の整理

凡例： …定性評価 …定量評価



2 検討会の開催状況

(4) 建替え・改修の評価案(定性面のみ)

○:整備により評価項目を充足することが可能 △:整備により評価項目の一部を充足することが可能 ×:整備を実施しても評価項目を充足することが不可能

評価項目	評価の視点(例)	建替えパターン		改修パターン		
		外部庁舎集約 (移転建替え)	外部庁舎集約無し (移転建替え)	現庁舎改修+一部機能移転新築	現庁舎改修	
定性面	災害時機能継続	耐震性の確保、防災拠点としての設備・機能の充実に問題がないか	○	○※	△	△
	可変性	平常時と災害時に切り替えて使用するための設えが可能か	○	○※	○	×
	執務環境改善	執務スペースの拡張、執務環境やセキュリティの改善が可能か DX化や働き方改革実現が可能か	○	△	△	△
	行政サービスの向上	窓口の集約や分かりやすさ、使い勝手が改善されるか	○	△	△	△
	ユニバーサルデザイン	バリアフリー上の課題が解決可能か、物理的なハードルがないか	○	○※	△	△
	環境性能の向上	環境性能向上に際しての物理的なハードルがないか	○	○※	△	△
	市民交流機能	市民が気軽に利用できる機能の整備がしやすいか	○	○	○	×
	移転の円滑化	移転の回数が多い、煩雑である、といった状況にならないか	○	○	△	×
定量面	経済性	初期コスト+維持管理コスト、外部賃借コストを比較	定量的な試算を今後検討			
	整備完了までの工期	整備完了年を比較				
総合評価						

※外部庁舎は民間ビルを賃借しており対応可否の判断が難しいため、新庁舎のみを評価対象とする

(5) 検討会における委員からの主な意見

- 外部庁舎の対応可否を含め、もう少し細かく定性評価したほうが良い
- 改修には色々な改修があり、「何年持たせるのか」などの改修のレベル分けも必要ではないか
- 執務環境改善は重要な観点。民間企業と比較され人材確保に影響が出るのではないか
- 防災面の緊急性の改善が重要なポイント。「災害時機能継続」の改修案評価は×で良いのではないか
- ライフサイクルCO2の観点が必要。新築・解体のCO2排出量は大きい
- 改修の場合でもZEB化は必須。設備スペースの削減にもつながる
- UDは来庁者だけでなく、職員にとっても重要
- 都心部に建てる場合、市民交流機能はまちの賑わいと合わせて考えるべき