

札幌市役所本庁舎あり方 検討会

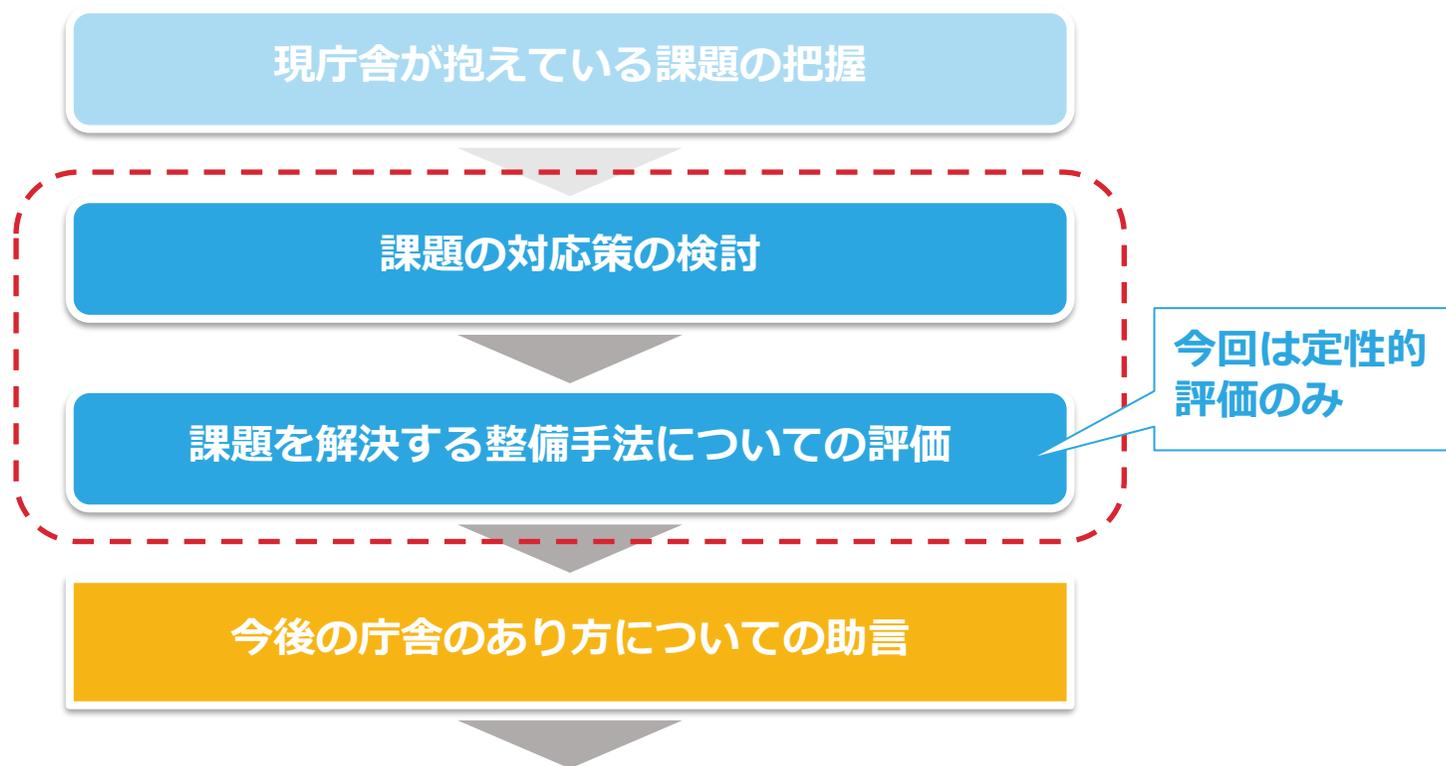
2025年1月15日 第2回
札幌市

目次

第2回検討会の目的	．．．．．	P2
1． 前回振り返り) 現庁舎の課題整理、評価のまとめ	．．．．．	P3
2． 想定される整備手法について	．．．．．	P5
3． 現状の課題と評価項目について	．．．．．	P7
4． 整備手法の比較方法について	．．．．．	P9

第2回検討会の目的

- ✓ 第1回検討会では、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ました。
- ✓ 第2回検討会では、整備パターン及び比較に必要な視点を整理し、整備パターンごとの対応の可否及び定性的な項目についての評価を行います。
- ✓ そのため、評価項目の設定が必要十分であるかどうか、定性的な評価が適切であるかどうかを議論することが今回の目的となります。



助言を踏まえ、整備手法について札幌市にて検討

1. 前回振り返り) 現庁舎の課題整理、評価のまとめ 課題の抽出について

- 現庁舎の課題について、第1回検討会での議論の内容を追記しました。

	項目	課題の整理
1.防災性	耐震性能	震度6強の地震が発生した場合、中低層階を中心に構造体まで被害が及び、業務継続に支障が出る可能性がある。
	防災拠点機能	災害対策本部の設備不足、狭あい化、分散化などにより、災害時の対応の遅延、職員や外部からの支援職員への負荷が懸念される。対策本部のある12階までの行き来が発生することに加え、24時間寝泊まりし業務が継続できる設備等は整っていない。
2.耐久性	劣化状況	躯体に著しい劣化は見られないが、各所不具合が散見される。
	設備更新状況	基幹設備で更新時期が迫っているものもあり対応が急がれる。供給停止の部品も増加していることに加え、排水管の破損による漏水などの給排水設備のトラブルが多発しており、直近3年間で300件以上のトラブル対応が行われている。
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が、時間外動線など一部改善が必要な箇所も見られる。
4.環境対応	省エネ・再エネ	LED化、太陽光パネルの設置など一部対応は見られるものの、十分な導入までには至っていない。
	アスベスト	アスベストの含有が想定されるため、外装パネルの取り外しは困難と予測されるなど撤去工事には課題が見込まれる。
	室内環境	エネルギー消費削減のため、庁舎内の温度管理や照明のLED化に取り組んでいるが、一方で、来庁者や職員からは、室温や明るさについて意見が寄せられている。竣工当時の想定以上に机が配置されている諸室があり、計画されていた照度を維持できていない。
5.機能性/利便性	狭あい度	政策の変更などによる各局の拡張や縮小、人員の増減に現庁舎・外部庁舎のハード面の対応が追いついておらず、業務に支障が発生している。
	防犯・セキュリティ	職員以外でも容易に執務室エリアに入室できる構造となっていることから、情報セキュリティの観点で改善が望まれる。
	動線計画/混雑状況	人が集中するランチタイムは混雑が発生するものの、通常時は混雑は発生していない。窓口の待機スペースが狭く、待機列ができるなど市民サービスに支障が出ている。ソフト面での対応が求められる。
	機能的な劣化	和式トイレが残っており、リフレッシュスペースもなく機能的な劣化が進んでいる。バリアフリーに対応するためのスペースが不足している。
	市民利用	エントランスや展望ロビーなどは市民の憩いの場として活用されているが、土日は閑散としており、市役所周辺に賑わいが少ない。
	外部ビルへの分散化	外部庁舎は6棟の民間ビルで合計約9千㎡を賃貸しており、年間賃料負担額は5.8億円程度。

1. 前回振り返り) 現庁舎の課題整理、評価のまとめ

現庁舎の課題の評価 (修正案)

- 現庁舎の課題について、緊急性に加えて利便性、将来性の観点も追加したうえで、課題の重要度について評価しました。

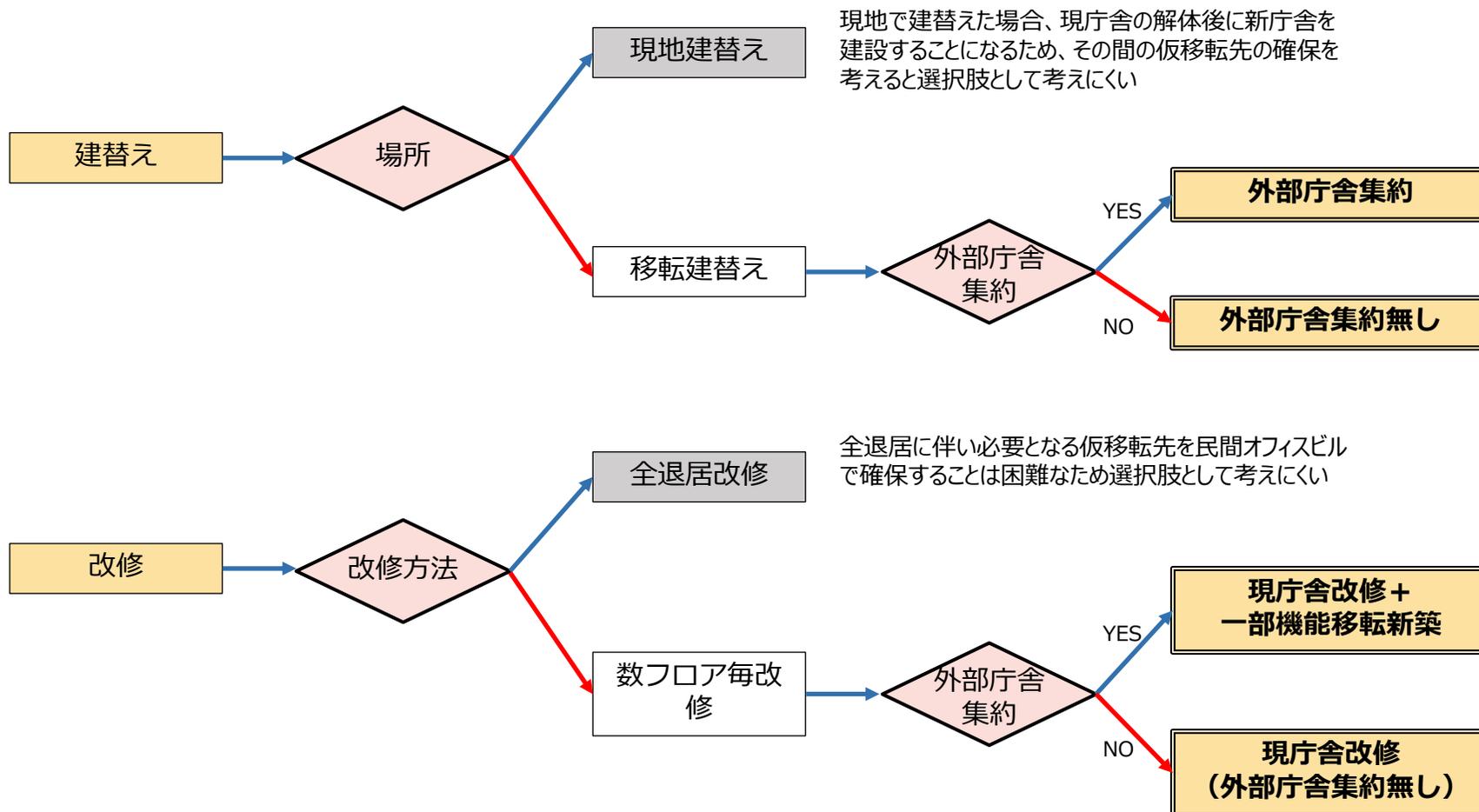
- 重要度「高」：緊急性が○、利便性と将来性の両方に○
 - 重要度「中」：利便性または将来性のどちらかに○
 - 重要度「低」：それ以外
- ✓ 「緊急性」：庁舎機能の維持にあたり早急に対応すべき項目
 - ✓ 「利便性」：市民へのサービス提供の質、市民からのアクセスのしやすさ、地域コミュニティへの寄与等の観点で対応すべき項目
 - ✓ 「将来性」：将来的な社会環境変化への対応、多目的利用や柔軟な運用の可能性、職員採用や人材確保の促進、将来の技術革新への適応性の観点で対応すべき項目

	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

2. 想定される整備手法について

整備パターンの考え方

- ✓ 現庁舎が抱える課題に対しては、建替えまたは改修による解決を検討していく必要があります。
- ✓ 整備手法として考えられる選択肢のうち、想定しづらいパターンは落としたうえで、4つのパターンを比較対象と設定しました。



2. 想定される整備手法について

整備パターンのおまけ

- ✓ 想定される整備手法について以下の通り整理しました。
- ✓ 現庁舎改修では、機能維持に加え、耐震改修(免震)や環境改修(省エネ化)等についても併せて実施する想定としました。

	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				

3. 現状の課題と評価項目について

整備パターン評価項目の整理

- ✓ 現状の課題に加え、整備パターンを比較するにあたり必要となる視点を追加し、評価の考え方を整理の上、評価項目を抽出しました。

現状の課題

評価の考え方

評価項目

項目	重要度
耐震性能	高
防災拠点機能	高
劣化状況	高
設備更新状況	高
アスベスト	低

災害時に、防災拠点として機能を継続できる必要がある

スペースに限りがあるなか、災害時と平常時の切り替えなど柔軟に対応できる必要がある

現庁舎の耐震性、老朽化に課題があるため、早急に整備を完了する必要がある

災害時機能継続
可変性
整備完了までの工期

狭あい度	高
外部ビルへの分散化	高
室内環境	中
防犯・セキュリティ	中
動線計画・混雑状況	低

執務室の狭あい状況や執務環境、セキュリティの改善などの課題解決が重要である

DX化や働き方改革への対応が重要である

再整備を機に行政サービスの向上が図られることが重要である

執務環境改善
行政サービスの向上

バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応	中
機能的な劣化	中

全ての人のために利用しやすい庁舎であることを考慮する

ユニバーサルデザイン

省エネ・再エネ	中
---------	---

自治体の庁舎として民間を先導する環境性能を備えることを考慮する

環境性能の向上

市民利用	中
------	---

市庁舎の付加機能として市民が集える場となることを考慮する

市民交流機能

整備を進める上で必要な視点

- ・ 全体の事業費
- ・ 事業の複雑性

コストのバランスが重要である

庁舎整備が職員にとって過度な負担とならないことも考慮する

経済性
移転の円滑化

凡例

定性評価

定量評価

3. 現状の課題と評価項目について

評価の考え方（案）

- ✓ 各評価項目について、定性的な項目と定量的な項目に分けて評価を進めます。
- ✓ 評価の際には、評価の視点を考慮しながら比較を実施します。

評価項目		考え方	評価の視点
定性面	災害時機能継続	災害時に、防災拠点として機能を継続できる必要がある	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	スペースに限りがあるなか、災害時と平常時の切り替えなど柔軟に対応できる必要がある	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	執務室の狭あい状況や執務環境、セキュリティの改善などの課題解決が重要である DX化や働き方改革への対応が重要である	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	再整備を機に行政サービスの向上が図られることが重要である	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	全ての人にとって利用しやすい庁舎であることを考慮する	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	自治体の庁舎として民間を先導する環境性能を備えることを考慮する	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	市庁舎の付加機能として市民が集える場となることを考慮する	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	庁舎整備が職員にとって過度な負担とならないことも考慮する	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	コストのバランスが重要である	初期コスト+維持管理コスト、外部賃借コスト を比較
	整備完了までの工期	現庁舎の耐震性、老朽化に課題があるため、早急に整備を完了する必要がある	整備完了年を比較

4. 整備手法の比較方法について

整備パターンごとの評価比較①（案）

- ✓ 定性的な評価項目に対して、対応の可否と留意点について、整備パターンに分けて整理を行いました。

建替えパターン

青字：メリット 赤字：デメリット

評価項目	対応可否と留意点	
	外部庁舎集約 対応可能	外部庁舎集約無し 対応可能
災害時機能継続	<ul style="list-style-type: none"> 最新の耐震基準に則した建築計画、最新設備の設置が可能 建替え後の機能移転が可能であり仮移転先の確保が不要 建替え後の使用期間は約80～100年程度 	
可変性	<ul style="list-style-type: none"> 必要な面積を計画段階から確保しておくことが可能 関連部局との連携をスムーズにするための諸室配置ができる 将来の改修工事も考慮したメンテナンス動線や予備スペースを確保しておくことが可能 	
執務環境改善	<ul style="list-style-type: none"> 現状の狭あい状況、混雑状況を勘案した上での計画が可能 空調のゾーン分け等により、使われ方に則した適切な空調計画が可能 適切な防犯・セキュリティを勘案した上での計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 一部対応可能 新庁舎については、狭あい状況、混雑状況を勘案した上での計画が可能 外部庁舎の執務環境改善は難しい
行政サービスの向上	<ul style="list-style-type: none"> 市民利用を考慮した計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 一部対応可能 新庁舎については、市民利用を考慮した計画が可能 外部庁舎が分散しており、来庁者にとって煩雑である
ユニバーサルデザイン	<ul style="list-style-type: none"> 建替えによりスペースの確保が可能 業務効率、市民サービスを考慮した上での建替え計画の立案が可能 	
環境性能の向上	<ul style="list-style-type: none"> 最新の環境性能を目標として建替えることが可能 	
市民交流機能	<ul style="list-style-type: none"> 市民に求められる機能などを含めた上で、柔軟な建築計画が可能 	
移転の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> 建物竣工後の移転作業のみ 	

4. 整備手法の比較方法について

整備パターンごとの評価比較②（案）

改修パターン

青字：メリット 赤字：デメリット

評価項目	対応可否と留意点	
	現庁舎改修＋一部機能移転新築	現庁舎改修
災害時機能継続	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 現庁舎の耐震改修工事は技術的には可能だが、フロアの仮移転や一部諸室の閉鎖期間が必要 耐震改修工事を行うことで緊急の補修を必要としない程度の被害に留まるが、補強工法によっては耐震壁にひび割れが発生する。免震以外の場合室内什器の被害対策が別途必要となる 市有建築物では構造体の目標耐用年数を80年としているため、改修後の使用期間の目安は残り20年程度である 災害時におけるアスベストの飛散・ばく露の危険性あり 	一部対応可能
可変性	対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 災害関連諸室を新庁舎に配置する場合、必要な面積を確保できる 	対応不可 <ul style="list-style-type: none"> 外部支援者の執務空間や必要設備配置のためのスペースが確保できない 関連部局との連携をスムーズにするための諸室配置が困難
執務環境改善	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 運用面での改善が見られない場合は改修が必要となるが、竣工当時とは異なる使われ方になっているため、改修計画の制約となる 現庁舎ではソフト面での対応が求められるが、根本的にハード面での対応が困難となる可能性あり 	一部対応可能
行政サービスの向上	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 現庁舎について、新たな機能の導入にあたり、ハード面での対応が困難となる可能性あり 	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 現庁舎について、新たな機能の導入にあたり、ハード面での対応が困難となる可能性あり 外部庁舎が分散しており、来庁者にとって煩雑である
ユニバーサルデザイン	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 必要箇所の是正工事を十分に実施するスペースが足りない可能性がある 	一部対応可能
環境性能の向上	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> ZEB化改修などの実施が検討されるが、実現可能性については十分な検討が必要 再エネの導入は、建物の構造やスペース上の限度がある アスベスト撤去工事の実施について、実現性に課題あり 	一部対応可能
市民交流機能	対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 新庁舎にて機能の導入を行うことが可能 	対応不可 <ul style="list-style-type: none"> 現庁舎について、新たな機能の導入にあたり、ハード面での対応が困難
移転の円滑化	一部対応可能 <ul style="list-style-type: none"> 数フロアごとの改修工事となるため、複数回の移転など煩雑な計画となり、負担が大きくなる 	対応不可

4. 整備手法の比較方法について

定性的な評価（案）

✓ 整備パターンごとに評価項目への対応策を考慮し、評価案を作成しました。

○：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