

1 本庁舎の概要

建物名称：札幌市役所本庁舎
 所在地：札幌市中央区北1条西2丁目
 規模：地下2階、地上19階、塔屋2階
 軒高：78.35m
 延べ面積：42,215.97㎡
 敷地面積：9,362.05㎡
 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
 竣工年：1971年（昭和46年）



2 検討会の概要

市役所本庁舎のあり方について、以下の流れに沿って検討会を実施した。検討会に参加した委員からの助言を基に、最終的な庁舎のあり方について検討を行う。

現庁舎が抱えている課題の把握

課題の対応策の検討

課題を解決する整備手法についての評価

今後の庁舎のあり方について検討会委員より助言

助言を踏まえ、整備手法について札幌市にて検討

第1回検討会	令和6年10月22日
第2回検討会	令和7年1月15日
第3回検討会	令和7年3月12日

3 委員名簿

(50音順、敬称略)

氏名	専門分野	所属・役職
石橋 達勇	建築計画	北海学園大学工学部建築学科教授
宇田川 真之	防災	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
宇野 二郎	建築経済（公共政策）	北海道大学大学院公共政策学連携研究部教授
伏木 進	建築技術	株式会社キタデン代表取締役
森 太郎	環境	北海道大学工学研究院建築都市部門空間デザイン教授

4 委員からの意見（現状の課題など）

事務局が現庁舎の課題を整理した資料をもとに説明を行い、委員との意見交換を実施。議論では、現状課題の整理にあたり重要度を図る指標への指摘や、執務環境の改善、DX・GXの推進など、多岐にわたる視点から意見が交わされた。

ご意見	対応方針
現状の課題整理にあたり将来性や利便性などの指標追加	現庁舎の課題整理の評価軸（現状課題を重み付けする際の比較）に「将来性」と「利便性」を追加した。
庁舎のエネルギーに関するデータ提供（冷暖房エネルギー消費量、照度、温熱環境、BEMSデータなど）の要望	市より庁舎の環境計測資料や冷暖房マネジメント関係の資料を提供の上、環境対応に関する課題の項目を整理した。
現状のDXに関する取り組み状況に関する説明要望	デジタル局による取り組み状況を説明の上、整備パターンの評価の観点とすることを検討した。

5 本庁舎の課題

■ 防災性の課題

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の被害が発生し、業務継続に支障が出る可能性がある。また、災害対策本部の設備不足や狭さ、分散化により対応の遅延や職員への負担が懸念される。

■ 耐久性の課題

躯体に著しい劣化はないものの、各所に不具合が見られ、基幹設備の更新時期が迫っているため対応が急がれる。供給停止となった部品が増加していることや、排水管の破損による漏水など給排水設備のトラブルが多発しており、直近3年間で300件以上の対応が行われている。

■ バリアフリー・ユニバーサルデザインの課題

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。

■ 環境対応の課題

LED化や太陽光パネルの設置など、十分な導入には至っていない。また、アスベストの含有が想定されるため、外装パネルの撤去工事には課題がある。エネルギー消費削減のため温度管理や照明のLED化が進められているが、来庁者や職員から室温や明るさに関する意見が寄せられている。

■ 機能性/利便性の課題

政策変更による組織変動に庁舎の対応が追いつかず、業務や市民サービスに支障が出ている。執務室のセキュリティが不十分で、待機スペースの狭さやバリアフリー対応の不足も課題。和式トイレやリフレッシュスペースの不足など機能的な劣化が進む一方、エントランスや展望ロビーは活用されるが、土日は閑散としている。

また、外部庁舎として民間ビル6棟を約9千㎡賃貸し、年間賃料は約5.8億円にのぼる。

耐震性能

防災拠点機能

劣化状況

設備更新状況

バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応

省エネ・再エネ

アスベスト

室内環境

狭あい度

防犯・セキュリティ

動線計画/混雑状況

機能的な劣化

市民利用

外部ビルへの分散化

6 現状課題についての重要度の整理

現状の課題の重要度を整理する指標として将来性や利便性といった新たな評価軸が提案され、意見を踏まえを見直しを行い、課題に対する重要度を以下の通り整理した。

- ・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	緊急性	利便性	将来性	重要度
1.防災性	耐震性能	○			高
	防災拠点機能	○			高
2.耐久性	劣化状況	○			高
	設備更新状況	○			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			○	中
4.環境対応	省エネ・再エネ			○	中
	アスベスト				低
	室内環境		○		中
5.機能性/利便性	狭あい度		○	○	高
	防犯・セキュリティ			○	中
	動線計画/混雑状況				低
	機能的な劣化		○		中
	市民利用		○		中
	外部ビルへの分散化		○	○	高

7 委員からの意見（評価項目や評価の考え方）

事務局が整備パターンや評価の視点を整理し、各案の定性評価項目について説明した後、委員との意見交換を実施した。アスベスト対応、環境性能評価、執務環境改善、災害時の機能継続、ユニバーサルデザイン、経済性などの観点について意見が交わされ、評価項目の整理や比較方法の見直しが求められた。次の会議に向けて、事務局が各指摘を踏まえ以下の通り対応を行った。

ご意見	対応方針
働き方の視点について「狭あい度」の項目への反映	働き方の視点を「可変性」の評価項目における評価の考え方に追加した。
オフィスのDX化や働き方の多様性についての項目追加	働き方の視点を「可変性」の評価項目における評価の考え方に追加した。
ライフサイクルコスト、ライフサイクルCO2(LCCO2)の指標追加	ライフサイクルコストについては、定量評価段階で反映。 現時点では具体的な仕様が決まっておらずLCCO2を定量的に評価することは難しいため、定性評価に追加した。
現状の課題で挙げられているアスベストを考慮するため「安全性」の項目追加	「災害時機能継続」の項目にて、災害時アスベスト曝露の危険性防止の観点もリスクとして考慮する旨、追記した。
定量的な指標として「LCCO2」の追加	具体の建物の仕様が固まっておらずLCCO2の定量的な比較は難しいため、定性的な項目として追加。
「市民交流機能」の想定導入機能の検討と、まちのにぎわい創出を想起させるような名称への変更	「市民交流機能」を「にぎわい創出」へ項目の名称を変更。 想定導入機能の参考に横浜市や岡山市など最新の事例紹介を追加した。
DX推進についての評価について、民間企業と会議を行うスペースや人が集まれる多様な空間があることなどの視点を追加する	「可変性」の評価の考え方に追加した。
外部庁舎の対応策を実施できないリスクについて	民間ビルに市の要望を通すことは難しいため、評価結果の表記に区別をつけた。
「ユニバーサルデザイン」の評価の考え方について	評価の考え方を「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」を「今の庁舎よりも多くの人（来訪者と職員）にとって使いやすい庁舎を目指す」へ修正した。
「経済性」の評価の考え方について	評価の考え方を「コストのバランスが重要である」を「トータルのライフサイクルコストで評価する」へ修正した。

8 整備パターン評価の考え方

現状の課題から、整備パターンを評価する上での項目、考え方、評価の視点を以下の通り整理した。 凡例： …定性評価 …定量評価

現状の課題と重要度		評価項目	評価の考え方	評価の視点
耐震性能	高	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 災害時アスベスト曝露の危険性防止ができています	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
防災拠点機能	高	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 DX化や働き方改革への対応が重要である	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、DX推進や多様な空間のニーズにも対応可能なフレキシブルな計画か
劣化状況	高			
設備更新状況	高	整備完了までの期間	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	整備完了までに要する期間を比較
アスベスト	低			
狭あい度	高	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	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
外部ビルへの分散化	高			
室内環境	中	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
防犯・セキュリティ	中	ユニバーサルデザイン	今の庁舎よりも多くの人（来訪者と職員）にとって使いやすい	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
動線計画・混雑状況	低			
バリアフリー・ユニバーサルデザインへの対応	中	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
機能的な劣化	中	初期整備時CO2	初期整備時に排出するCO2を考慮する	初期整備において、一般的なCO2排出量の多寡を比較
省エネ・再エネ	中	LCCO2	建物のライフサイクル期間に排出するCO2を考慮する	初期整備と運用も含めた80年間で、一般的なCO2排出量の多寡を比較
市民利用	中	にぎわい創出	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
整備を進める上で必要な視点		ライフサイクルコスト	トータルのライフサイクルコストを算出する	初期コスト+維持管理コスト、外部賃借コスト 等、トータルのライフサイクルコスト（80年）で比較
・ 全体の事業費		初期コスト	整備完了までの初期コストで比較	各整備パターンの整備が完了する初期コストを比較
・ 事業の複雑性		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	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

9 評価にあたっての整備パターンの設定

想定される庁舎の整備手法について以下の通り整理した。現庁舎改修は、機能維持に加えバリューアップを見込み、耐震改修(免震)や環境改修(省工
 業化)等についても併せて実施する想定とした。なお、規模・面積は定量評価算出のための試算であり、今後の精査とする。

	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、引越は新庁舎完成後の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、引越は新庁舎完成後の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(議場合含む) ◆ 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				
新庁舎面積	88,700㎡	65,300㎡	22,500㎡	—
現庁舎面積	—	—	42,300㎡	42,300㎡
外部庁舎面積※	—	現状賃借面積 8,900㎡ 建替え後 17,100㎡	—	現状賃借面積 8,900㎡ 現庁舎建替え後 なし
備考	—	—	改修後現庁舎の建替え時の面積は 66,200㎡	改修後現庁舎の建替え時の面積は 88,700㎡

10 委員からの意見（評価方法や評価結果）

事務局が整備パターンを比較する評価方法を整理し、各案の定性的評価項目の修正と定量評価項目について説明した後、委員と意見交換を実施。跡地利用の考慮、外部庁舎の継続利用によるリスク、行政のあり方や将来の働き方の変化への対応など、本フェーズ以降にも継続検討が必要である課題について意見をいただいた。

ご意見	対応方針（案）
改修と新築によるランニングコストの差についての考慮	整備手法の比較の際に、ライフサイクルコストも評価の項目として入れることを想定しており、その中でランニングコストについても考慮した。
改修後の庁舎の耐用年数 改修後の使用期間が20年という設定について	改修の内容・グレードによっても変わってくるが、原則札幌市の長寿命化指針倣い、80年を使用期間とした。
建設コスト、エネルギーコスト等の物価高騰を考慮した比較方法について	今後の物価高騰を全て見込むことは困難なため、社会情勢に合わせて本検討フェーズでの採択案についても随時見直しを行う。
定量面の評価視点の再検討（移転した場合の現庁舎跡地の利活用など）	評価項目については検討が進むごとに随時再検討を行う。現庁舎跡地の売却等により市の財政には寄与するため、今後の検討では考慮すべき点であるとの認識。本フェーズにおいては、庁舎の事業性に限った比較検討とした。
改修案のグレードや使用期間のパターン整理について（新築同等のバリューアップ、ZEB改修、DX推進等を実施するなど）	現庁舎改修では、築80年まで使用することを前提に機能維持に加えバリューアップを見込み、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た。
評価結果の評価幅について	定性評価の◎/○/△/×の記号評価を、重要度による重みづけの上、点数化し見直しを行う。
ライフサイクルコストにおける、跡地活用の考慮の必要性	跡地活用は今後のまちづくりや財政面の影響を踏まえ、総合的な視点で検討を進める。
環境配慮に関する更なる検討について	ZEB化は重要なテーマと認識しており、真剣に検討を進める。
外部庁舎の継続利用に関するリスクについて	外部庁舎の維持はコストや管理面の課題に加え、職員間の連携や業務効率の低下を招くため、集約の必要性を検討する。
今後の働き方の変化への対応について	今後の検討において、若手職員の意見も積極的に取り入れるなど、働き方の変化に即した庁舎計画を作っていく。
多数の人が集まる災害対応時と、平常時でも働きやすい場づくりの検討について	災害対応時に多数の人が集まって対応できる面積が必要であることに加え、平常時の業務の働きやすさも重要との認識。常時・非常時両面を考慮し必要十分な面積を確保する計画とする。
最新の維持管理技術を活用した、長期的な運用のしやすさ	メンテナンスのしやすさやインテリジェント化を取り入れた効率的な運用を検討する。
建替え時の行政資料の散逸や廃棄のリスクについて	市の重要な資産である行政資料の保管について、適切な管理体制を整えることを検討する。

11 定性・定量評価の前提

整備パターンごとに定性面、定量面の評価項目への対応策を考慮し、以下の通り評価を行った。

定性評価の前提条件

- 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った。

定量評価の前提条件

- 新庁舎の建築面積は他の事例や総務省の基準を参考に算定する。
- 庁舎規模を基に類似実績を参考にして一般的なスペックでコスト・工期を簡易的に試算した。
- 評価項目には、初期コスト（建築・移転・解体費など）、ライフサイクルコスト（80年間の算出、改修案では将来の建替え費を含む）、整備完了までの期間（基本計画着手から完了まで）を設定している。

12 各整備パターンについての評価

整備パターンごとに定性面、定量面の評価項目への対応策を考慮し、以下の通り評価を行った。

評価項目		重み付け	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 (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	×2	◎	○	△	×
	可変性	×2	◎	○	◎	×
	執務環境改善	×2	◎	○	△	△
	行政サービスの向上	×2	◎	△	△	△
	ユニバーサルデザイン	×1	◎	○	△	△
	環境性能の向上	×1	◎	○	△	△
	初期整備時CO2	×1	×	×	△	◎
	LCCO2	×1	◎	○	△	△
	にぎわい創出	×1	◎	◎	◎	×
	移転の円滑化	×1	◎	○	△	×
小計（重みづけ後）			39	25	20	10
定量面	ライフサイクルコスト (初期コスト)		100 (42)	111 (33)	115 (29)	113 (19)
	整備完了までの期間		基本計画着手 から約9年2カ月	基本計画着手 から約9年1カ月	基本計画着手 から約15年1カ月	基本計画着手 から約9年1カ月

◎：整備により評価項目を充足することが可能（3点）

△：整備により評価項目の一部を充足することが可能（1点）

○：整備により外部庁舎以外は評価項目を充足することが可能（2点）

×：整備を実施しても評価項目を充足することが不可能（0点）

※ 「ライフサイクルコスト」は、「外部庁舎集約」案のライフサイクルコストを100とし、他案のコストを指数化したものである。

以上のことから、定性面、定量面ともに建替えパターン外部庁舎集約が最も優位性が高い結果となった。