

【概要版】

(仮称)中央区複合庁舎整備基本計画

平成 31 年（2019 年）4 月

札幌市

## 【概要版】 (仮称) 中央区複合庁舎整備基本計画 目次

第1章 現状と建替え経緯	1
1 現状と課題	1
1.1 各施設概要	1
1.2 区役所庁舎の課題	1
2 耐震性能不足と建替えの検討経緯	1
第2章 コンセプト	2
第3章 建替え場所と導入機能	3
1 建替え場所	3
2 導入機能 (施設の複合化)	3
(参考) 複合化対象施設の後利用	3
第4章 施設計画	4
1 新庁舎の想定規模	4
2 動線・配置計画	4
2.1 来庁者の動線及び建物の配置	4
3 フロア構成	5
4 防災計画	6
4.1 自然災害 (地震・水害) への対策	6
4.2 庁舎機能の維持・確保	6
4.3 防災備蓄倉庫の整備	6
5 利便性・快適性	7
6 ユニバーサルデザイン	7
7 環境・景観配慮	7
7.1 環境配慮	7
7.2 景観配慮	7
第5章 事業手法	8
1 定量評価 (VFM の算定結果)	8
2 定性評価	8
第6章 事業スケジュール	9
1 施設整備に向けた検討経過と今後の想定スケジュール	9
(参考) 仮庁舎について	9

# 第1章 現状と建替え経緯

## 1 現状と課題

### 1.1 各施設概要

		中央区役所※1	中央保健センター※2	中央区民センター※3
敷地	住所	南3条西11丁目	南3条西11丁目	南2条西10丁目
	面積	3,952.89 m <sup>2</sup>	1,907.64 m <sup>2</sup>	3,319.41 m <sup>2</sup>
	地目	宅地	宅地	宅地
	用途地域	商業地域	商業地域	商業地域
	建ぺい率/容積率	80%/400%	80%/400%	80%/400%
	高さ制限	60m	60m	60m
建物	建築年月	昭和47年3月	平成5年4月	昭和56年3月 (平成18年に耐震改修)
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造	鉄骨・鉄筋コンクリート造
	階数	地上13F	地下1F、地上6F	地下1F、地上10F
	建築面積	2,079.02 m <sup>2</sup>	1,450.37 m <sup>2</sup>	1,222.20 m <sup>2</sup>
	延床面積	13,550.45 m <sup>2</sup> (うち市有面積 4,818.85 m <sup>2</sup> )	8,738.46 m <sup>2</sup>	14,373.60 m <sup>2</sup> (うち市有面積 4,538.68 m <sup>2</sup> )
	備考	—	保健センター : 4,979.12 m <sup>2</sup> 分庁舎 : 1,321.32 m <sup>2</sup> その他 : 2,438.02 m <sup>2</sup>	—
	駐車場	34台	機械式立体駐車場 60台	5台

※1:以下「区役所」という。 ※2:以下「保健センター」という。 ※3:以下「区民センター」という。

### 1.2 区役所庁舎の課題

耐震性能不足	● 耐震安全性が確保されておらず、また、自家発電設備がない。
老朽化	● 建築後40年以上が経過し、老朽化が進行。 ● 階段が急こう配、便所が狭いなど、現在の各種基準への対応も必要。
狭隘化による利便性の低下	● 狭隘化や、職員と来庁者の動線の交錯等による利便性の低下。
駐車場不足	● 駐車場が少なく、入場待ちの車列が恒常的に発生。

## 2 耐震性能不足と建替えの検討経緯

区役所は、耐震性能を示す $I_s^1$ 値が0.41であり、耐震化の必要な施設ではありますが、耐震改修により執務室が分断され、区役所庁舎としての使用が困難となることから、その実施は現実的ではないと判断しました。

また、住宅部分の区分所有者も、耐震改修の実施は難しいと判断して住宅を廃止することといたしました。

以上により、区役所単独での建替えにより耐震化を図ることとしました。

<sup>1</sup>  $I_s$  (構造耐震指標) : 既存建物の耐震診断において算定する建物の耐震性能を表す指標のひとつ。一般にこの数値が大きいくほど耐震性能が高い。耐震改修促進法で定められた一定の数値を満たす必要があり、基準値0.6が基本となっている。

## 第2章 コンセプト

札幌市では、まちづくりなどについて、各種計画を定めて一体的に取り組を進めていること、区役所が市民にとって身近な行政機関であり、暮らしを支える行政サービスを提供する役割を担っていることから、まちづくりに関連する各種計画で示された方向性や市民意見を踏まえて、以下のとおり4つの新庁舎のコンセプトを設定しました。

コンセプト	主な取組
<p><b>I 誰にもやさしい庁舎</b></p> <p>庁舎の利便性や快適性の向上、バリアフリー化の推進を図り、ユニバーサルデザインに配慮した誰にもやさしい庁舎を目指します。</p>	<p>① 利便性・快適性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 様々な交通手段によって来庁する方への配慮</li> <li>● フロア間の移動手段の拡充、プライバシーの確保、待合環境の改善などの在庁時の快適性向上</li> <li>● 市民サービスの向上に資する業務効率性の向上 など</li> </ul> <p>② 多様な利用者への配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 車いす・ベビーカーを利用している方や高齢の方にもストレスを感じさせない通路幅や待合空間等の確保</li> <li>● 多目的トイレや授乳室の充実、各種設備や窓口などのバリアフリー化</li> <li>● 障がいのある方や高齢の方、外国の方にも配慮した案内サイン など</li> </ul>
<p><b>II 長く愛着を持てる庁舎</b></p> <p>多様な住民の交流やにぎわいの創出、長期活用に適した構造の採用などによる中央区ならではの長く愛着の持てる庁舎を目指します。</p>	<p>① 愛着を持てる庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 機能的・効率的に集約化された施設による多様な住民の交流の創出</li> <li>● オープンスペースによる地域のにぎわいへの貢献 など</li> </ul> <p>② 長期間の活用を見据えた庁舎</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 施設の耐用性や可変性の確保による長寿命化</li> <li>● メンテナンス性の確保による施設機能の維持・向上 など</li> </ul>
<p><b>III 災害に強い庁舎</b></p> <p>災害の発生から終息に至るまで「地域の司令塔としての庁舎機能維持」と「被災市民対応」が両立できる災害に強い庁舎を目指します。</p>	<p>① 災害耐久性の向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 高い耐震安全性の確保</li> <li>● 浸水防止装置などによる浸水対策の実施 など</li> </ul> <p>② 災害時の庁舎機能の維持</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 上下水や電気などのライフラインの確保</li> <li>● 空調・通信機能等の確保 など</li> </ul>
<p><b>IV 環境・景観に配慮した庁舎</b></p> <p>「環境首都・SAPPORO」の実現に向けた省エネの推進や周辺との調和を図り、環境・景観に配慮した庁舎を目指します。</p>	<p>① 環境配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 省エネ対策や再生可能エネルギーの導入</li> <li>● 敷地内緑化の推進 など</li> </ul> <p>② 景観配慮</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 周辺道路への負荷軽減に配慮した自動車の入出庫動線</li> <li>● 周辺の街並みと調和したデザイン など</li> </ul>

## 第3章 建替え場所と導入機能

### 1 建替え場所

誰もが住み慣れた地域で、日常生活に支障なく安心して暮らしていける「歩いて暮らせるまちづくり」を実現するために、区役所の敷地には、公共交通機関を活用したアクセス性及び区役所整備に必要な面積を確保できることが求められます。

現地は、40年以上中央区役所の敷地として利用されており、中央区民並びにその他の市民にも広く認知され、アクセス性や立地環境、面積においても諸条件を満たしていることから、現地で新庁舎の建替え整備を行うこととしました。

### 2 導入機能（施設の複合化）

区民センター、保健センターとも以下のとおり区役所との複合化によって市民利便性の向上や業務効率の改善などが見込まれ、効果が大きいと判断し、両施設を区役所と複合化することとしました。

現状の課題	<ul style="list-style-type: none"><li>● 施設ごとの維持管理が必要。</li><li>● 施設、設備の老朽化が進行しており、近い将来には大規模な改修が必要となる。</li><li>● 区役所の駐車場を利用者用駐車場としており、隔地となっているため不便。 など</li></ul>
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"><li>● 市民サービスの向上（情報提供の充実、駐車場の隔地改善、バリアフリー等の向上、各種手続場所の一元化）</li><li>● 多世代交流やにぎわいの創出、効果的・効率的な事務執行（維持管理の一元化・効率化、窓口間連携、区災害対策本部機能の向上） など</li></ul>

#### （参考）複合化対象施設の後利用

複合化の対象とする保健センター（建築年：平成5年、耐用年数残：35年※）及び区民センター（建築年：昭和56年、耐用年数残：23年※）については、両施設とも耐用年数が残っており、耐震性能の面においても基準に適合した施設となっています。

そのため、公有財産の有効活用の観点から、複合化後の両施設は、札幌市において後利用していくことを基本とし、新庁舎の面積超過分の調整やその他の行政利用といった具体の利活用については、今後、検討を進めていきます。

※ 本市の基準に基づき施設の耐用年数を60年とした場合の残年数(平成30年(2018年)10月1日現在)

## 第4章 施設計画

### 1 新庁舎の想定規模

新庁舎の整備規模は、既定の容積率などの敷地条件等に照らして約 20,000 m<sup>2</sup><sup>※1</sup>とします。

#### 【想定整備の内訳】

主要機能	規模
区役所・保健センター等	5,900 m <sup>2</sup> <sup>※2</sup>
区民センター	2,100 m <sup>2</sup> <sup>※2</sup>
駐車場	7,500 m <sup>2</sup> <sup>※3</sup>

※1 19,764.45 m<sup>2</sup> (=敷地面積 3,952.89 m<sup>2</sup> × 容積率 400% + 駐車場の容積不算入分)

※2 共用部(廊下、階段、エレベーター、トイレ、機械室など)を除く

※3 時間帯別の自動車来庁ピーク時の推計来庁台数 150 台分を整備した場合

### 2 動線・配置計画

#### 2.1 来庁者の動線及び建物の配置

自動車の入出庫は、周辺の交差点に負荷がかからないよう、市道南3条線への自動車の出入庫及び国道230号からの入庫が少なくなるよう計画します。

また、歩行者は主に国道230号側からの出入りとし、自動車の動線との交差を避けた動線を、駐輪場は各方面からのアクセスに配慮して計画します。

建物のメインエントランス(正面玄関)は、地下鉄や市電からのアクセスを考慮して、国道230号側に計画するとともに、隣接地のオープンスペース(公開空地)との連続性にも配慮して、敷地内にオープンスペースや植栽などの整備を検討します。



新庁舎の動線・配置計画(イメージ)

### 3 フロア構成

フロア配置にあたっては、以下の視点から、今後の検討において決定します。

なお、新庁舎の規模と敷地条件を踏まえると、建物（駐車場を除く）は地上6階程度になるものと想定されます。

① 利用者数を考慮した施設配置

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。

② 窓口利便性を考慮した配置

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ことから、窓口間の移動などの利便性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の配置

従来の区役所等よりも高層化された建物となるため、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 災害対応を考慮した配置

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。

⑤ セキュリティに配慮した配置

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。

⑥ 周辺のにぎわいに配慮した配置

施設ごとの開庁日や利用時間帯と庁舎全体や周辺のにぎわいに配慮して計画します。

## 4 防災計画

新庁舎は災害対応拠点として、自然災害への対策を講じ、庁舎機能を維持・確保できるように計画し、更に、市役所本庁舎が被災した場合の備えとして、「市災害対策本部」のバックアップ機能を設けることとし、今後、検討します。

なお、2018年（平成30年）9月6日に発生した胆振東部地震の検証により防災計画が変更された場合は、本整備計画の内容も適宜見直しを行います。

### 4.1 自然災害（地震・水害）への対策

- 「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、耐震安全性を確保します。
- 躯体の構造や、耐震構法については、今後、検討します。
- 札幌市水防計画に基づき関係部局等と連携し、警戒・防御・被害軽減を図り、浸水等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に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に基づく対策を行います。

### 4.2 庁舎機能の維持・確保

上 下 水	<ul style="list-style-type: none"><li>● 地震などによる断水に備え、飲料用水及び生活用水を貯水槽に確保するほか、不足する場合は井戸水利用等の代替手段の確保も検討します。</li><li>● 排水機能も同様に官庁施設の総合耐震計画基準に基づき、必要な排水システムの確保及び必要排水量を確保するとともに、断水時のし尿処理についても検討します。</li></ul>
電 気	<ul style="list-style-type: none"><li>● 自然災害による停電に備え、自家発電設備を設置し、災害対応の拠点（区役所、保健センター）として、また、収容避難所（区民センター）として必要な電力を確保します。</li><li>● 自家発電設備の熱源は、今後、検討します。</li><li>● そのほか、電力の安定した確保に向けた対策を検討します。</li></ul>
空調機能の確保	<ul style="list-style-type: none"><li>● 積雪寒冷期の大規模災害を想定し、ライフラインが途絶した場合の空調機能の確保を検討します。</li><li>● また、ライフライン復旧までの相当期間（施設の基本熱源のインフラが復旧するまでの期間）に必要となる熱源用エネルギーの量を確保します。</li><li>● 空調・熱源の二重化や代替手段の確保など、信頼性の確保策を検討します。</li></ul>

### 4.3 防災備蓄倉庫の整備

指定避難所に指定されている区民センターには、応急備蓄物資を備蓄するための倉庫を整備します。

## 5 利便性・快適性

複合化により現在の庁舎より高層となることから、スムーズなフロア間の移動に配慮した施設にするとともに、様々な手続きや相談に訪れる来庁者のプライバシー、分かりやすく交錯しない動線の確保などに配慮します。

## 6 ユニバーサルデザイン<sup>2</sup>

障がいのある方や高齢の方等も利用しやすいバリアフリーの施設にするとともに、様々な来庁者に配慮したサイン計画や明快な空間構成などにより、誰もが分かりやすい施設を整備します。

## 7 環境・景観配慮

「札幌市建築物環境配慮制度（CASBEE 札幌）」のSランクの評価となるよう計画します。

### 7.1 環境配慮

新庁舎では、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の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<sup>3</sup>の実現可能性も検証します。

また、施設の可変性などにも配慮し、将来の行政需要の変化に対応できる庁舎を目指します。

### 7.2 景観配慮

周辺の街並みと調和したデザインとし、良好な景観の形成に配慮します。

<sup>2</sup> ユニバーサルデザイン：障がいの有無、年齢、性別、国籍、個人の能力に関わらず、はじめからできるだけ多くの人が利用可能なように利用者本位の考え方に立ったデザイン。

<sup>3</sup> 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 の3段階に分かれている。

## 第5章 事業手法

民間の資金や創意工夫を活用することにより、効率的かつ効果的で良好な公共サービスの実現を目指し、新庁舎の整備・運営・維持管理に PPP/PFI<sup>4</sup>手法を導入することとし、その中でも定量、定性両面において優れる BTO 方式の採用を基本に検討を進めます。

	特徴・概略	公民の役割分担				
		設計 建設	維持 管理	運営	資金 調達	施設 保有
BTO 方式 (Build Transfer Operate)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 民間が自ら資金調達を行い、施設を整備。</li> <li>● 施設完成時に、公共へ施設所有権を移転。</li> <li>● 民間は事業期間中「運営・維持管理」を行い、資金を回収。</li> </ul>	民	民	民	民	公

### 1 定量評価 (VFM<sup>5</sup>の算定結果)

項目	公設公営方式 <sup>6</sup>	DBO 方式 <sup>7</sup>	BTO 方式
VFM (%)	—	3.5%	5.2%

### 2 定性評価

評価の視点	公設公営方式	DBO 方式	BTO 方式
財政の平準化	×	×	○
民間ノウハウの活用	×	○	○
地域経済への貢献	○	△	△
リスク分担	×	△	○
競争環境の確保	○	○	○
発注の負担	○	△	△
安定的な維持管理	△	○	○
<b>結果</b>	○ : 3 × : 3 △ : 1	○ : 3 × : 1 △ : 3	○ : 5 × : 0 △ : 2

<sup>4</sup> PPP/PFI : PPP とは、Public Private Partnership の略で、公共施設の整備等において、民間の創意工夫等を活用する官民連携によって、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、官民連携全般を指すもの。PFI とは、Private Finance Initiative の略で、公共施設等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金、経営力及び技術力を活用し、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を行うものであり、PPP の一類型。

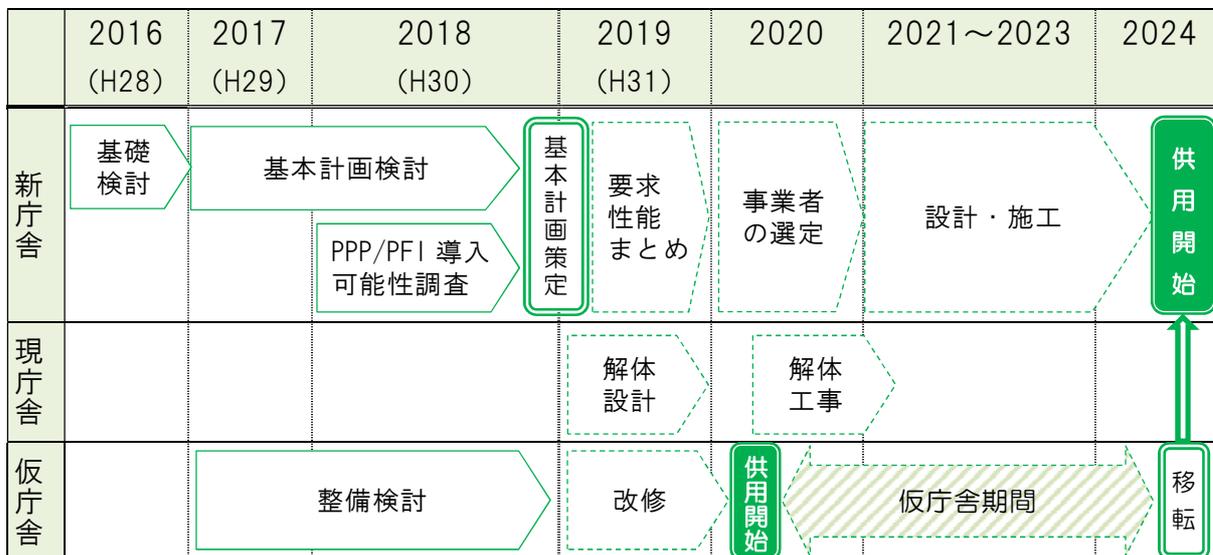
<sup>5</sup> VFM : Value for Money の略で、支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方で、公設公営手法と比べて PPP/PFI 手法が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合のこと。

<sup>6</sup> 公設公営方式 : 施設の整備に際して公共が建築主として資金調達を行い、その後の施設の維持管理・運営等の業務を自ら直接実施する、または各業務を個別に単年度の期間で民間に委託する従来から公共施設の整備等に用いられている手法。

<sup>7</sup> DBO 方式 : Design Build Operate の略で、施設の整備に際して公共が資金調達し、民間が施設の設計・建設・維持管理・運営等を一体的に行う手法。

## 第6章 事業スケジュール

### 1 施設整備に向けた検討経過と今後の想定スケジュール



### (参考) 仮庁舎について

区役所は現地建替えを行うため、その整備期間中は仮の庁舎へ移転する必要があります。そのため、下記の建物に必要最低限の改修を施して、区役所の仮庁舎とすべく、現在、整備や移転の準備を進めています。

なお、仮庁舎へは、区役所（分庁舎を含む）及び保健センターを移転することとします（区民センターは、引き続き現在の建物で運営を続けます）。

所 在	中央区大通西2丁目9、10-2 (札幌市役所となり)	
構 造	鉄筋コンクリート造 地下1階、地上5階	
専有面積	11,508.20 m <sup>2</sup>	
他の施設	札幌大通郵便局	

※仮庁舎の供用開始は、2020年度上半期を予定しています。

# SAPP<sub>U</sub>RO

(仮称) 中央区複合庁舎整備基本計画【概要版】

編集・発行：札幌市市民文化局地域振興部区役所整備担当課

〒060-8611 札幌市中央区北1条西2丁目

TEL011-211-2176 FAX011-218-5156

市政等資料番号

01-D01-19-695