

# 白石区複合庁舎整備

## 基本計画

平成24年4月

札幌市

# 目次

はじめに  
本計画の構成

## 第1編 土地利用計画

1章 計画地の概要	
1. 基本的な条件	・・・ 1
2章 上位計画及び関連法令の整理	
1. 上位計画から求められる拠点形成の条件	・・・ 2
2. 関連法令に基づく整備条件	・・・ 13
3章 拠点形成の配慮事項	
1. 現況の整理	・・・ 19
2. 拠点形成の配慮事項	・・・ 27
4章 計画地の整備に向けた基本的な考え方	
1. 基本方針等	・・・ 28
2. 上位計画、現況課題との関連性	・・・ 29
3. 敷地整備方針	・・・ 31

## 第2編 白石区複合庁舎整備計画

5章 白石区複合庁舎整備基本方針	
1. 複合庁舎の整備基本方針	・・・ 33
2. 施設の概要	・・・ 34
6章 施設計画	
1. 計画フレーム	・・・ 35
2. 施設配置計画	・・・ 38
3. 諸室整備計画	・・・ 40
4. 動線計画	・・・ 42
5. 管理区分計画	・・・ 44
6. 交通計画	・・・ 45
7. 景観計画・緑化計画	・・・ 48
8. 環境配慮計画	・・・ 49
9. 長寿命化計画	・・・ 51
10. 防災計画	・・・ 52
11. 構造計画	・・・ 57
12. 設備計画	・・・ 58
13. その他（ユニバーサルデザイン・防犯・セキュリティへの配慮）	・・・ 59

7章 事業計画	
1. 事業手法の検討	・・・61
2. 概算事業費	・・・64
3. 事業スケジュール	・・・65

### 第3編 計画プロセス

8章 市民参加による計画策定の経緯と今後の予定	
1. 各市民参加イベントの対象者と目的	・・・67
2. 市民参加による計画策定の経緯	・・・68

## はじめに

現在の白石区役所は、札幌市が政令指定都市に移行し区制が施行された昭和 47 年（1972 年）に建設され、施設の老朽化が進んでいます。加えて、公共交通アクセスの不便さや災害時の防災機能が不十分な点などの課題を抱えています。

このようなことから、札幌市では、白石区役所及び区民センター等の関連施設を地下鉄白石駅に隣接する「南郷通 1 丁目用地」（白石区南郷通 1 丁目南）に移転建替える方針を明らかにいたしました。また、移転整備に向けた検討を重ねた結果、幼児の読書活動を支援する新しい機能として「(仮称) 絵本図書館」も併せて整備することとし、このたび、今後の具体的な検討において必要な諸条件を整理した「白石区複合庁舎整備基本計画」を策定いたしました。

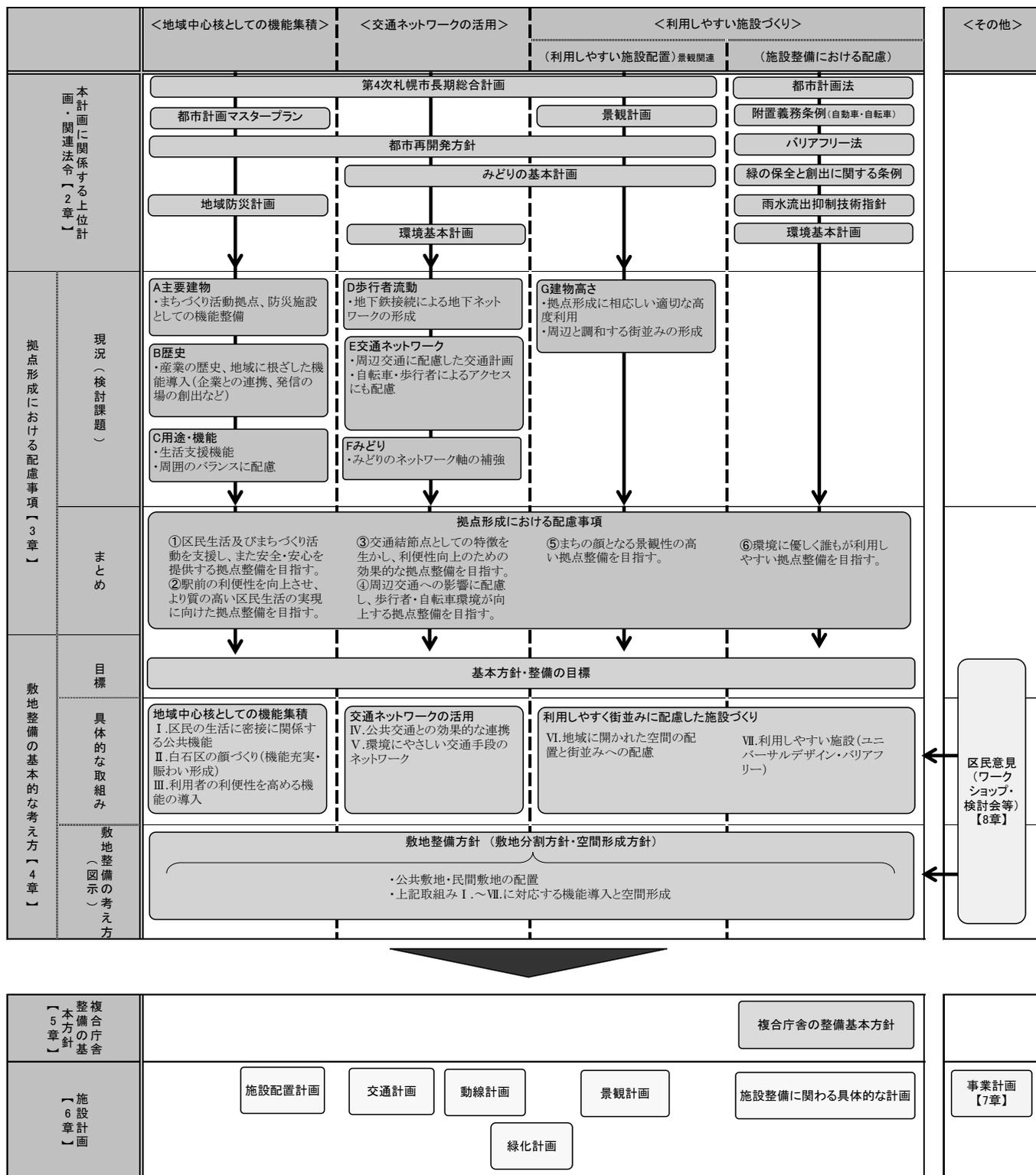
本計画では、南郷通 1 丁目用地の整備について、当該用地が、「白石区の顔」にふさわしい拠点となるよう、快適性に優れた、利便性の高い市民サービスの提供を行う公共機能を導入するとともに、公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図ることとしています。さらに、区民の主体的な地域コミュニティ活動が活性化され、多様な交流が展開できるような拠点づくりを目指すこととしています。

また、複合庁舎の整備については、誰もが利用しやすい施設とすることはもとより、環境負荷の低減や建物の長寿命化といった点にも配慮するほか、災害時には防災拠点として十分に機能が発揮できるような施設づくりを進めることとしています。

本計画の策定にあたっては、白石区役所来庁者アンケートの実施、区民や学識経験者などが参加した区民ワークショップ及び白石区複合庁舎整備に関する検討会の開催などを通じて、市民意見の的確な把握と反映に努めてまいりました。

この計画を踏まえまして、区民の誰もが利用しやすく、地域のニーズに対応した庁舎づくりを進めてまいります。

# 本計画の構成



区民意見(ワークショップ・検討会等)【8章】



# 第1編 土地利用計画

## 1章 計画地の概要

---



# 1 章 計画地の概要

## 1. 基本的な条件

### 1) 敷地概要

本計画地の概要を以下に整理する。

- ・ 位置：札幌市白石区南郷通1丁目南
- ・ 地域地区：商業地域、防火地域、景観計画区域、60m高度地区
- ・ 容積率、建ぺい率：400%、80%
- ・ 公共交通施設：地下鉄東西線白石駅、白石バスターミナル
- ・ 敷地面積：約 8,250 m<sup>2</sup>



図 1-1 位置図

#### 参考) 現庁舎の概要

- ・ 位置：札幌市白石区本郷通3丁目北1-1
- ・ 地域地区：近隣商業地域、準防火地域、景観計画区域、33m高度地区
- ・ 容積率、建ぺい率：200%、80%
- ・ 敷地面積：約 17,700 m<sup>2</sup>
- ・ 延床面積：

区役所	: 約 6,184 m <sup>2</sup>
保健センター	: 約 1,869 m <sup>2</sup>
区保育・子育て支援センター（ちあふる）	: 約 818 m <sup>2</sup>
区民センター	: 約 2,908 m <sup>2</sup>
合計	: 約 11,780 m <sup>2</sup>
- ・ 駐車場台数：一般用 244 台＋公用 42 台



## 2章 上位計画及び関連法令の整理

---



## 2 章 上位計画及び関連法令の整理

### 1. 上位計画から求められる拠点形成の条件

#### 1) 上位計画の内容整理

本計画地の施設整備に関連する以下の上位計画を整理し、当該地区の位置づけを明確にする。

- ・ 第4次札幌市長期総合計画
- ・ 札幌市都市計画マスタープラン
- ・ 札幌圏都市計画都市再開発方針
- ・ 札幌市景観計画
- ・ 札幌市みどりの基本計画
- ・ 札幌市環境基本計画
- ・ 札幌市地域防災計画

#### (1) 第4次札幌市長期総合計画

第4次札幌市長期総合計画では、21世紀の札幌のまちづくりの基本的な方向と、計画目標について、①のとおり定めており、また、魅力と活力を高める都市空間と交通体系の実現に向けて、②～④を定めている。

#### ①まちづくりの基本的な方針と計画目標

表 2-1 札幌市のまちづくりの基本的な方向と計画目標

- |  |
|--|
| <p>■ 札幌市のまちづくりの基本的な方針</p> <p>「<u>市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり</u>」<br/>「<u>環境と調和した活力と創造性に富んだまちづくり</u>」</p> <p>■ 札幌市の計画目標</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. 自立と支えあいの地域社会づくり</li><li>2. 質の高い暮らしを表現する生活環境の創出</li><li>3. <u>暮らしの安全と安心の保障</u></li><li>4. <u>活力ある都市活動の維持・創出</u></li><li>5. <u>市民の創造性を伸ばす環境づくり</u></li><li>6. 生きいきとした都市生活の実現</li></ol> |
|--|

## ②都市機能配置の枠組み

- ・ 多中心核都市構造の実現に向けた拠点の育成・整備

区やそれに準じた地域の生活の中心で、多中心核都市構造の最も基本的な拠点として、本計画地周辺を「地域中心核」として位置づけている(右図)。

## ③オープンスペースのネットワーク形成

- ・ 骨格的なネットワークの整備目標

本計画地が面する南郷通は「南東コリドー」に位置づけられており、市街地内外のオープンスペースを強く関連付けるうるおいの都市軸とされている。

## ④多様な活動を支える交通体系の実現

- ・ 総合的な交通ネットワークの整備

多中心核都市構造の実現のため、各拠点への交通ネットワークの充実や、公共交通機関の利便性、各拠点へのアクセス機能の向上を図る。

## ⑤白石区まちづくりビジョン

第4次札幌市長期総合計画では地域のまちづくりに当たっての各区の目標と課題を整理し、白石区のまちづくりビジョンを表2-2の通り定めている。

目指す姿から、「区民が主役」「コミュニティ創造」「環境との調和」「活力と創造性」、目標からは、「歴史文化の継承」「新たなふるさと文化の育成」「健康的なまち」「安全・安心」「地域個性の活用」「環境調和」「利便性の高い交通ネットワークの活用」「地域資源を生かした産業発展」「区民が主人公」などがキーワードとしてあげられる。

表 2-2 白石の目指す姿とまちづくりの目標(白石区まちづくりビジョン)

### ■ 白石区の目指す姿

「区民が主役の表情ゆたかなまち」

「心かよいあうコミュニティを創造するまち」

### ■ 白石区の7つのまちづくりの目標

- ① 歴史文化の継承と新たなふるさと文化の育つまち
- ② みんなが健康で住みやすいやすらぎのあるまち
- ③ みんなで作る安全で安心なまち
- ④ 地域の個性を生かし環境と調和したまち
- ⑤ 身近で利便性の高い交通ネットワークのあるまち
- ⑥ 地域資源を生かした産業が発展するまち
- ⑦ まちづくりの主人公として区民が活躍できるまち



図 2-1 多中心核都市構造を構成する主要な拠点

## (2) 札幌市都市計画マスタープラン

都市計画マスタープランでは、本計画地は市街地の「地域中心核」、また地域中心核とその周辺は「高度利用住宅地」に位置づけられている(表 2-3)。

地域中心核の重要なキーワードとして、「地域の日常を支える」「多様な商業、業務機能、行政機能など各種都市サービス機能の集積を図る」「居住機能との複合化について検討」などがあげられる。

地域中心核とその周辺地区は「高度利用住宅地」として位置づけられていることから、地域中心核としては「利便性が高く多様な都市サービス機能を提供」することが求められる。

表 2-3 白石の位置づけ

### ■ 「地域中心核」の考え方

地域中心核は、区やそれに準じた地域の日常生活を支える拠点として、それぞれの地区に応じて、多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービス機能の集積を図るとともに、居住機能との複合化について検討を進める。

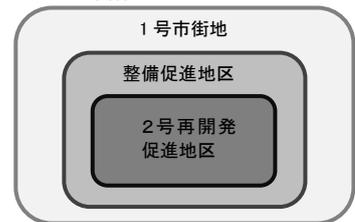
### ■ 「高度利用住宅地」の基本方針

利便性が高く多様な都市サービス機能を楽しむことができるよう、集合型の居住機能と居住者の利便を支える機能が複合した住宅市街地の形成を目指す。

## (3) 札幌圏都市計画都市再開発方針

都市再開発方針では、本計画地である白石地区は 1 号市街地(計画的な再開発が必要な市街地)の拠点形成ブロック、地下鉄沿線等ブロックに該当し、さらに重点的に再開発の誘導を図るべき地区として、整備促進地区の位置づけがなされている。なお、白石地区は該当していないが、特に一体的かつ総合的に市街地の再開発を促進すべき地区として、2号再開発促進地区が市内9地区に定められている。

地区の関係



1号市街地の再開発の目標として「地下鉄沿線の居住促進」「良好な高度利用住宅地の形成」が掲げられており、拠点形成ブロックおよび地下鉄沿線等ブロックのキーワードとして、「多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービス機能の集積」「居住機能の複合化」「商業・業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いの調和」「建て替え更新と連携したきめ細かな都市基盤施設整備」「交通結節機能の強化」「交通結節機能と結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成」が方針としてあげられている。

### ① 計画的な再開発が必要な市街地(1号市街地)の整備の方針

表 2-4 再開発の目標

#### ■ 再開発の目標

- 都市機能の充実と魅力ある都心空間を創出し、国際都市札幌の顔にふさわしい都心の整備を図る。
- 多中心核都市構造の形成により、都市全体の均衡ある発展を図る。
- 都心周辺及び地下鉄沿線の居住を促進し、良好な高度利用住宅地の形成を図る。
- 老朽木造市街地における居住環境の改善及び土地利用と連携した災害軽減対策により防災上の向上、安全性の確保を図る。

## ②土地の高度利用及び都市機能の更新に関する方針

表 2-5 拠点形成ブロックの方針

### ■ 拠点形成ブロック

- **土地利用(地域中心核)**  
多様な商業・業務機能、行政機能などの各種都市サービスの集積と併せて、居住機能との複合化を図る。
- **都市施設整備**  
地下鉄、JR 駅の交通結節機能の強化などにより公共交通の利便性の向上を図るとともに、それらと結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成を図る。
- **環境・景観**  
地下鉄、JR 駅、商業、業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いが調和した街並みの形成を図る。

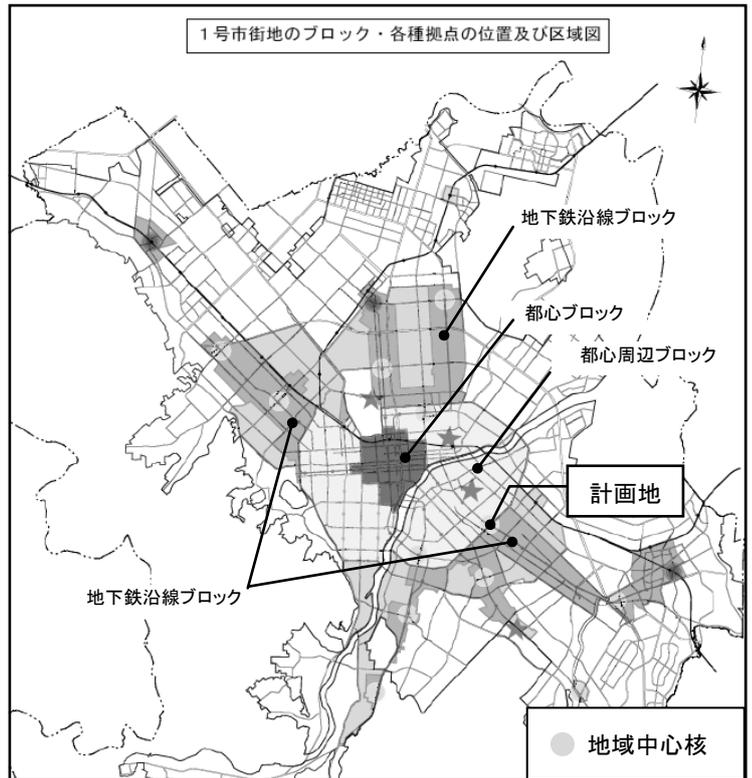


図 2-2 1号市街地のブロック・各拠点の位置及び区域図

表 2-6 地下鉄沿線等ブロックの方針

### ■ 地下鉄沿線等ブロック

- **土地利用**  
都心との交通利便性、歴史や地域コミュニティを活用しながら、遊休化した工業施設などの活用や建替え更新と連携したきめ細かな都市基盤施設整備を行う。
- **都市施設整備**  
地下鉄、JR 駅の交通結節機能の強化及び市電沿線の整備などにより公共交通の利便性の向上を図るとともに、それらと結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成を図る。
- **環境・景観**  
建物の共同化、協調化によるオープンスペースを確保するとともに、緑や水辺空間、地域固有の歴史的資産などを活用した安全でゆとりと潤いのある街並みの形成を図る。



図 2-3 整備促進地区位置図

## ③整備促進地区

1号市街地のうち重点的に再開発の誘導を図るべき地区として定める。  
本計画地は右上図の拠点形成ブロックの内、地域中心核として位置づけられる。

#### (4) 札幌市景観計画

札幌市景観計画では、札幌市全域を景観計画区域とし、基本理念、目標、基本方針を定めるとともに、建築物等の新築、増築、改築、移転、大規模な修繕若しくは模様替え又は概観の過半に渡る色彩の変更を行う場合の、景観形成にかかる建築物の行為の制限を示している。本計画地は「拠点」「高度利用住宅地」に位置づけられている。

##### ①景観計画の対象

- ・ 届出対象区域: 札幌市全域
- ・ 届出対象建築物: 表 2-7 に示す。

表 2-7 景観計画に基づく届出の対象

届出対象規模(表のいずれかに該当するもの)				
建築物 ある場合 高度地区の指定がある	延べ床面積が 10,000 m <sup>2</sup> を超えるもの		イメージ 	建築物等の新築、増築、改築、移転、大規模な修繕若しくは模様替え又は外観の過半にわたる色彩の変更(以下「建築等」という)
	高さ が 31m を超えるもの(高度地区の指定がない場合)			
	高度地区の種類	高さ		
	24m高度地区	15mを超えるもの		
	27m高度地区	18mを超えるもの		
33m高度地区	21mを超えるもの			
上記以外の地区	31mを超えるもの			
構造物	高さ が 31m を超えるもの			
	延長が 50m を超える橋梁、又は高架橋等			
	延長が 50m を超え、かつ高さの最大が 6m を超える擁壁等			

##### ②景観形成の 10 の基本方針

表 2-8 景観形成の10の基本方針

- ・ 街路都市から街並み都市へ
- ・ 自然と調和するまちづくり
- ・ 潤いある水辺を演出する
- ・ 魅力ある拠点をつくる
- ・ ヒューマンスケールのまちづくり
- ・ 地形を生かす
- ・ 緑を守り、育てる
- ・ 快適な道路空間をつくる
- ・ 時を演出する
- ・ 防災に配慮したまちづくり

##### ③拠点における景観形成の考え方(抜粋)

表 2-9 拠点における景観形成の考え方

- ・ 地域の個性が感じられるような街並みの形成に努める
- ・ 商業・業務施設を中心とした活気と個性のある景観形成に努める
- ・ オープンスペースの確保と緑の育成に努める
- ・ 歩いて楽しい歩行者空間の創出に努める
- ・ ユニバーサルデザインによる人にやさしい空間の創出に努める

#### ④高度利用住宅地における景観形成の考え方(抜粋)

表 2-10 高度利用住宅地における景観形成の考え方

- ・ 幹線道路の交差点や地下鉄周辺などでは、交通結節点としての景観形成に努める
- ・ アイストップの形成や並木の育成に努める
- ・ 地下鉄駅周辺では主要な道路網を生かした商業地景観の形成に努める
- ・ 公共交通機関への歩行者アクセスに配慮した道路景観形成に努める
- ・ 公共施設整備のルールの一統化に努める

#### ⑤建築物等の行為の制限

表 2-11 建築物の行為の制限

	配慮項目	基本的視点	誘導基準		配慮項目	基本的視点	誘導基準	
建築物	地形や水辺などの自然環境を生かす	地形	札幌の扇状地地形、並びに段丘、丘陵などを尊重するとともに、それらの特徴の手がかりとなる水の流れ、植生、微地形など地域固有の自然環境を景観の骨格として生かす。	建築物	意匠に配慮する	ファサードデザイン	目新しさや話題性にデザインの原点を求めず、通りの質感・素材感との調和を心がけるとともに、汚れの目立たない工夫や、社会環境の経年変化にも陳腐化しない持続可能なデザインを目指す。	
		水辺				外壁の仕上げ		
		植生				雪		雪に配慮した敷地づくりや間口のデザインを考える。
	歴史的なまちの遺構を生かし、質を高める	歴史と文化	都市景観の履歴としての歴史・文化や耕地防風林に代表される景観資源、かつての街割りの名残をとどめる並木などを尊重して、後世に札幌の歴史を伝える。		照明	温かみのある光環境を基本とし、場所の特性に合った照明による演出を行う。		
		原風景						
	山並みやランドマークへの見通しに配慮する	視点場からの見え方	市街地の背景となる山並みは、地域の方向性や広がりを確認でき、四季の彩を演出する要素であることから、これらを確認できる主要交差点、主要道路、主要河川からの見通しに配慮する。		付帯設備などに配慮する	屋外設備	通りに対しての快適性を考え、なるべく景観を阻害しない位置に設けるか、やむを得ない場合は目隠しを施す。	
		街並みとの連続感をつくる	低層部の軒高		歩行者の視線レベルにある建物の低層部において、隣り合う建物の軒高、壁面線、敷地際のしつらえに配慮し、街路樹及び歩道部と一体となった表情豊かで楽しく歩ける街並みをつくる。	工作物に配慮する	擁壁・柵等の工作物	擁壁や柵など敷地内に付帯する工作物は、建築デザインとの関係性を十分考慮し、歩行者に対して閉鎖的にならないよう心がけるとともに、建築本体への取り込みを図り、やむを得ない場合は、目隠しなどによる修景を行う。
			壁面線					
	敷地際のしつらえ							
	歩行者の視点でのスケール感を大切に	街角	広場や公園などのオープンスペース及び、角地に面する部分は、街並みの表情づくりのポイントであることから、交差点、広場、通りとの一体感に配慮した特徴ある街角をつくる。		外構に配慮する	ユニバーサルデザイン	通りから建物へ至るアプローチは、誰でも使いやすいデザインを目指して、見た目だけではなく快適性を考える。	
隣接敷地との関係づけ		アプローチのしつらえ						
圧迫感の軽減		建物の立面の分節化など、通りに対するボリューム感の軽減を図るほか、低層部の開口の位置や大きさ、用途やしつらえに配慮し、賑わいや街並みを彩る沿道の景観を形成する。		駐車場の修景		駐車場やサービスエントランスは、出入口・配置に十分配慮し、通りに対する修景を図る。		
地域特性に配慮した色彩を考える	低層部の用途	北国特有の自然や季節感、周囲との調和を基調としながら、外壁の色彩については、場所の用途や連続する街並みに配慮し、アクセントとなる色彩は、面積を抑えた効果的な使い方を考える。 なお、色彩は、別記「色彩景観基準」に準じて行う。	植栽の位置と種類	通りや広場、水辺などに対して、効果的な植栽を図るほか、既存樹木との共生や、地域の環境に合った樹種の選定にも考慮する。				
	開口部の位置や大きさ		集合化	場所の特性に合わせた掲出の方法、色彩デザインや照明計画を考えるほか、複数個の看板が予想される場合には、建物デザインや街並みと調和を考慮するとともに、集合化を図る。				
	外壁の色彩		広告物などに配慮する	色彩や照明				
	アクセントとなる色彩			掲出の方法				

#### ⑥色彩景観基準

建築物及び構造物の外観における基調となる色彩は、次の各項目の考え方を基に、周辺との調和を考慮した範囲とする(「札幌の景観色 70 色」を設定)。

- ・ 計画地が建築物等の密集地である場合は、周辺に圧迫感を与えないよう、また、計画建築物等の向いている方角を考慮する。
- ・ 計画地が郊外である場合は、その土地の自然環境に見られる色(木の幹、土・石の色など)の類似色を選ぶことも考えられる。
- ・ 計画建築物等の配色を考える場合は、街並みの連続性に配慮するとともに、アクセントカラーを用いるときは低層部分又は面積を抑えた効果的な使い方とする。
- ・ 橋梁、高架橋、擁壁などの大規模な水平構造物は、周りとの調和に配慮する。
- ・ 鉄塔、煙突などの大規模な垂直工作物は、周囲環境と同化させる。

## (5) 札幌市みどりの基本計画

みどりの基本計画では、公園や公共地のみどりだけではなく、民有地を含む札幌の街の全てのみどりと、みどりを守り育てる活動や取り組みなどを対象とし、みどりの働きや計画の基本理念、将来像や目標、推進プログラムを設定している。

### ①計画の基本理念

表 2-12 みどりの基本計画の理念

「実現しようみんなの手で、人とみどりが輝くさっぽろ」:キーワード「つなぐ」	
・「みどり」と「みどり」をつなぐ	みどりの保全や創出により、市街地やそれをとりまくみどりのネットワークづくりを進めます。
・「みどり」と「人」をつなぐ	みどりとふれあう場や機会の充実を図り、市民がみどりを守り・育て・活かす心とかかわりをはぐくみます。
・「人」と「人」をつなぐ	人材育成や環境教育の推進、交流・情報発信の充実を図り、みどりをきっかけとした人のネットワークづくりを進めます。

### ②みどりの将来像とその実現に向けた推進プログラム

「みどりの将来像」	「推進プログラム」
私たちが守り・はぐくむみどり	<b>【柱1】</b> 市民などとの協働の推進 <ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりにかかわる人の環をはぐくみます</li> <li>・市民に生きる活かさせる取組みを進めます</li> <li>・190万市民の知識と経験を活かします</li> </ul>
私たちの歴史と文化が薫る個性豊かなみどり	<b>【柱2】</b> 街中のみどりの創出とネットワークづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりの回廊づくりを進めます</li> <li>・都心のみどりを充実します</li> <li>・地域らしい身近なみどりを創り・守り・はぐくみます</li> </ul>
地域環境を守り、私たちと自然が身近に共生するみどり	<b>【柱3】</b> 街をとりまくみどりの保全・活用とネットワークづくり <ul style="list-style-type: none"> <li>・みどりの保全や創出による環状グリーンベルトづくりを進めます</li> <li>・身近な森の活用を進めます</li> <li>・地球環境や生物多様性に配慮したみどりの保全と創出を進めます</li> </ul>
私たち誰もが安心して活用できる人に優しいみどり	<b>【柱4】</b> 公園の魅力の向上 <ul style="list-style-type: none"> <li>・安全安心と地域コミュニティをはぐくむ公園の管理・運営を進めます</li> <li>・人・まち・環境に役立つ公園の機能を充実します</li> <li>・市民ニーズを踏まえた利活用の促進を図ります</li> </ul>

図 2-4 みどりの将来像とその実現に向けた推進プログラム

### ③計画地の位置づけ

#### ・「南東コリドー」

主要な道路や河川のみどりが保全・創出・連続化され、特色あるみどりの軸がつけられるとともに、多様な生物の移動空間が確保される。

#### ・「水を中心としたみどりのネットワーク」

河川とその周辺のみどりがネットワーク化され、水とみどりの景観軸がつけられるとともに、生物の移動空間が確保される。

#### ・「街路を中心としたみどりのネットワーク」

街路樹が適正に配置・育成されるとともに、花を活用した美しく快適な歩行空間をつくることで、札幌の軸となる道路景観が形成される。

#### ・「みどり豊かな市街地」

緑化重点地区のほか、それぞれの地域で、特徴あるみどりづくりが進められ、地域の歴史や文化が薫る市街地景観が形成される。

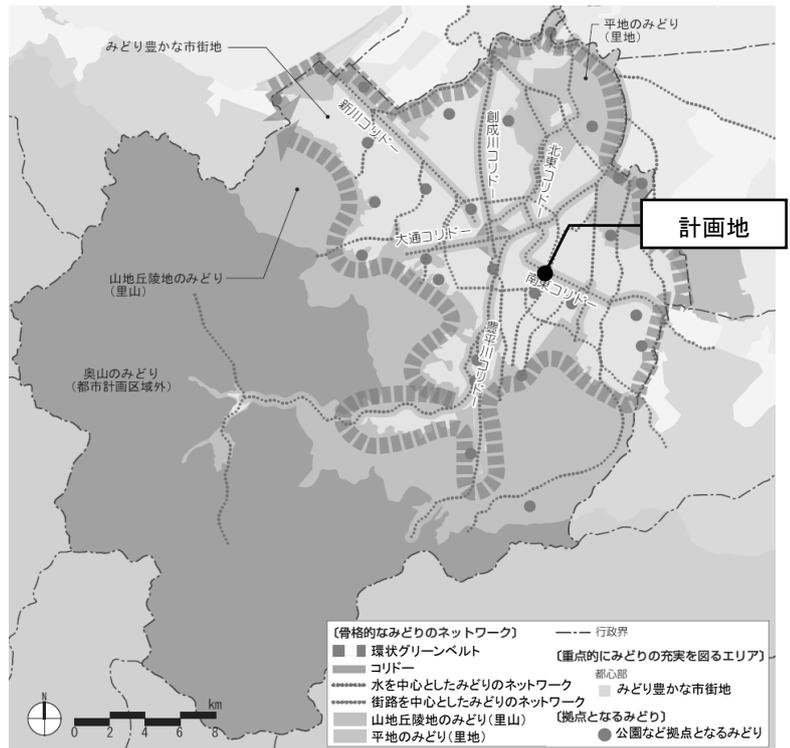


図 2-5 みどりの将来像図

### ※緑化重点地区

緑化重点地区とは都市緑地保全法（現都市緑地法）においてみどりの基本計画に位置づけることとされる地区であり、水とみどりのうるおいと安らぎのある街の実現を目指すために、特定の地区を指定して、都市緑化を積極的かつ重点的に推進する地区のことである。

緑化重点地区では、都市公園事業等の公共施設による緑化とあわせて、住民による民有地の緑化など、行政・市民・企業等が連携した、市民参加による緑化を重点的に推進する。

本計画地は下記の通り、白石第1緑化重点地区に位置づけられている。



**地区の特性** 白石区役所が位置しており、旧白石村時代の市街地を含む地区である。旧国鉄千歳線跡の鉄道林の名残や白石公園などの古くからある公園の緑が見られるが、全体的には緑被率、樹林率ともに低い。

**緑化計画の方針** 市街地再編に合わせて計画的な公園緑地を配置するとともに、南郷通や白石サイクリングロードを中心とする街路樹等の育成や公共施設の緑化の推進等により、拠点である東札幌や白石地区を中心として緑がネットワークされた街並みを形成する。

図 2-6 白石第1緑化重点地区

## (6) 札幌市環境基本計画(1998—2017)

札幌市環境基本計画は、札幌市環境基本条例に位置づけられ、環境文化都市(循環型都市・共生型都市・参加・協働型都市)の実現を目標に次の3つの施策が設定されている。

- ・ 地球環境保全のための施策
- ・ 環境保全・創造のための都市づくり施策
- ・ 環境保全・創造活動の推進施策

ここでは都市づくり、施設整備に関する「環境保全・創造のための都市づくり施策」について、本計画に関連する項目は以下のとおりである。

### ・ エネルギーを有効に利用する都市の実現

市民・企業・行政が協働で取り組む共通の目標

エネルギー利用効率の優れた都市づくりを推進するために、省エネルギーの推進や、エネルギーの使い分けと段階的利用、自然・未利用エネルギーの利用を促進する。

行動基準

省エネルギーなどエネルギーを有効利用するための行動を実践する。

### ・ 環境低負荷型の交通網を持つ都市の実現

市民・企業・行政が協働で取り組む共通の目標

化石燃料の消費量削減、二酸化炭素の排出量削減を図る自動車交通を中心とする都市づくりから、公共交通を機軸として自動車への依存を出来る限り小さくする都市づくりへの転換を推進する。

行動基準

徒歩、自転車、公共交通を自動車に優先するものとする意識のもと、自動車への依存を出来る限り小さくするための行動を実践する。

### ・ うるおいと安らぎのある都市の実現

市民・企業・行政が協働で取り組む共通の目標

市民が自然と身近にふれあうみどりと水辺環境の保全と創出を図り、水とみどりのネットワークの形成を推進する。多様な機能を複合・集積する土地利用の更新などによって公共的な空気を計画的に確保し、緑地空間や交流空間などとして利用するとともに、冬は堆雪空間として活用できるようなゆとりある都市空間形成を推進する。

行動基準

ゆたかなみどりを30%増やすことを目指す。誰もが誇りにできる札幌らしい美しさや魅力にあふれる街とするため行動する。

## (7) 札幌市地域防災計画

札幌市地域防災計画は、災害対策基本法第 42 条に基づき札幌市防災会議が策定した計画で、災害対策基本法のほか、防災基本計画や北海道地域防災計画、都市計画法や都市計画マスタープラン等様々な関連法令や上位計画を踏襲して、災害予防計画、災害応急対策計画、災害復旧計画等を策定している。

### ●防災協働社会を支える「防災拠点」の確保(地震災害対策編)

表 2-13 地域の広がりに応じた防災拠点の機能

区分	防災拠点として必要な機能	活用が見込まれる社会基盤
地域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一時避難場所、収容避難場所</li> <li>・自主防災組織等の活動拠点</li> <li>・防災資機材の保管機能</li> <li>・備蓄物資の保管機能</li> <li>・救援物資等の配布</li> <li>・生活情報等の収集・伝達</li> </ul>	小・中学校、まちづくりセンター、地区センター、町内会館、街区公園・近隣公園  ほか
区	<ul style="list-style-type: none"> <li>・区災害対策本部、応急救護センター</li> <li>・応急対策の活動拠点</li> <li>・備蓄物資の保管機能</li> <li>・救援物資等の配分機能</li> <li>・広域避難場所</li> <li>・応援部隊の活動拠点</li> <li>・ボランティアの活動拠点</li> <li>・被害情報や対策情報の収集・伝達</li> </ul>	区役所、消防署、保健センター、土木センター、区体育館・区民センター等、地区公園  ほか
市 広域	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市災害対策本部</li> <li>・応急対策の活動拠点</li> <li>・備蓄物資の保管機能</li> <li>・救援物資等の集配機能</li> <li>・応援部隊等の活動拠点</li> <li>・ボランティアの受け入れ機能</li> <li>・被害情報や対策情報の収集・伝達</li> </ul>	本庁舎・消防局庁舎、保健所(WEST 19)、社会福祉総合センター、リンクージュプラザ(備蓄倉庫)、総合公園・運動公園等、つどいむ、札幌ドーム、丘珠空港・ヘリポート  ほか

## 2) 上位計画から求められる拠点形成の条件

以上、まちづくりに関する上位計画から求められる拠点形成の条件を下記の通り整理する。

表 2-14 上位計画から求められる拠点形成の条件

項目		上位計画	内容(拠点形成の条件)
拠点形成	公共機能を中心とする拠点機能について	■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり</li> <li>・暮らしの安全と安心の保障</li> <li>・活力ある都市活動の維持・創出</li> <li>・市民の創造性を伸ばす環境づくり</li> <li>・多中心核都市構造の実現(地域中心核)</li> </ul>
		■都市計画マスタープラン ■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積</li> </ul>
		■地域防災計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時避難場所</li> <li>・区災害対策本部</li> <li>・応急救護センター等</li> <li>・ボランティア活動支援</li> </ul>
	民間機能の導入について	■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史文化の継承と新たなふるさと文化の育つまち</li> <li>・地域資源を活かした産業が発展するまち</li> <li>・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり</li> <li>・活力ある都市活動の維持・創出</li> </ul>
		■都市計画マスタープラン ■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積(再掲)</li> </ul>
	交通結節・ネットワーク形成	交通ネットワークについて	■第4次札幌市長期総合計画
■都市再開発方針			<ul style="list-style-type: none"> <li>・交通結節点機能の強化</li> </ul>
■環境基本計画			<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通を基軸とした都市づくり</li> </ul>
歩行者環境・みどりのネットワークについて		■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・身近で利便性の高い交通ネットワークのあるまち</li> </ul>
		■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通を結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成</li> </ul>
		■みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南東コリドー</li> <li>・街路を中心としたみどりのネットワーク</li> </ul>
		■環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水と緑のネットワーク形成</li> </ul>
		■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースのネットワーク形成</li> </ul>
景観形成	街並みに配慮した景観形成、みどりの空間整備について	■都市再開発方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>・商業・業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いの調和</li> </ul>
		■景観計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特性ある景観、オープンスペースと快適な歩行者空間、南郷通・環状通の都市軸を生かす。見通しの良い交差点、軸線の強調、沿道景観、シンボル樹木、主要な道路網を生かした商業地景観、公共施設整備の統一化</li> </ul>
		■みどりの基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みどり豊かな市街地</li> </ul>
		■第4次札幌市長期総合計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・オープンスペースのネットワーク形成</li> </ul>
環境配慮	環境に配慮した施設づくりについて	■環境基本計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギーの推進、エネルギーの使い分けと段階的利用、自然・未利用エネルギー利用の推進</li> </ul>

## 2. 関連法令に基づく整備条件

### 1) 関連法令の内容整理

各種関連法令による当該地区の位置づけ、規制を整理する。

#### 【都市計画】

- ・ 都市計画法

#### 【施設計画】

- ・ 建築基準法

#### 【交通】

- ・ 駐車場法
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例
- ・ 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例

#### 【みどり】

- ・ 都市緑地法
- ・ 札幌市緑の保全と創出に関する条例

#### 【環境】

- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ・ 札幌市環境基本条例
- ・ 札幌市環境影響評価条例
- ・ 札幌市生活環境の確保に関する条例  
札幌市建築物環境配慮制度（CASBEE 札幌）

#### 【景観】

- ・ 景観法
- ・ 札幌市都市景観条例

#### 【防災】

- ・ 災害対策基本法
- ・ 北海道防災対策基本条例
- ・ 札幌市雨水流出抑制技術指針

#### 【バリアフリー】

- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・ 札幌市福祉のまちづくり条例

上記のうち、特に基本計画段階で本計画地の施設整備に関連する法令として、「都市計画法」「札幌市建築物における駐車施設の附置義務に関する条例」「札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例」「札幌市緑の保全と創出に関する条例」「札幌市雨水流出抑制技術指針」「バリアフリー法」「札幌市福祉のまちづくり条例」を整理し、当該地区の位置づけを明確にする。その他の法令については設計段階で詳細の整理を行う。

(1)都市計画法

- ・ 地域地区 商業地域、防火地域、60m高度地区
- ・ 容積・建ぺい率 容積率 400%、建ぺい率 80%

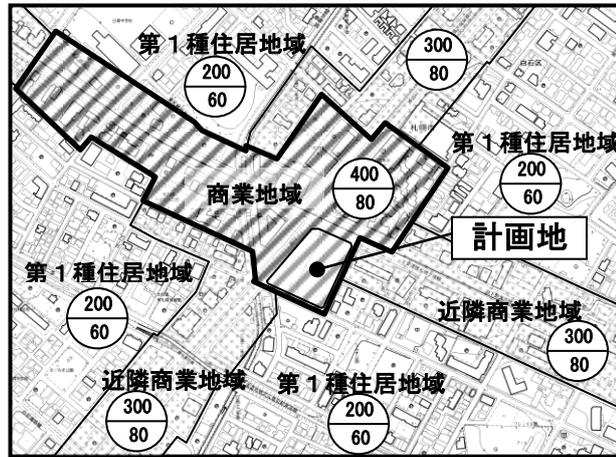


図 2-7 計画地周辺の用途地域・容積率等の指定状況

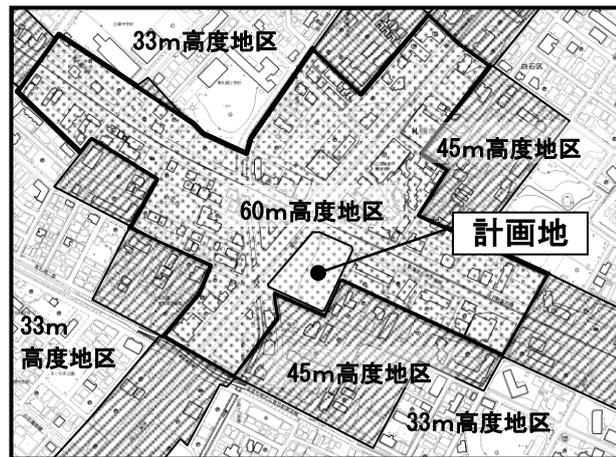


図 2-8 計画地周辺の高度地区の指定状況

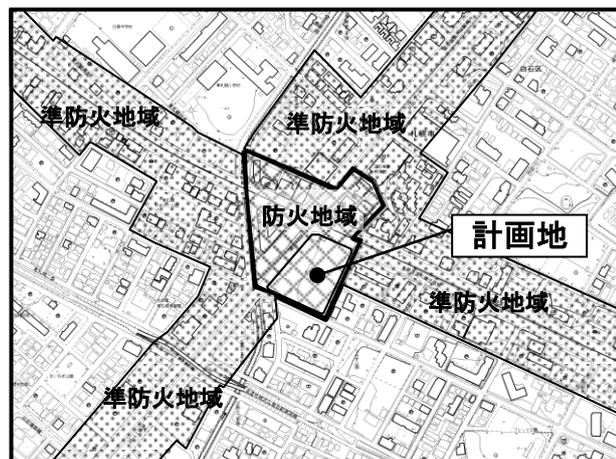


図 2-9 計画地周辺の防火地域及び準防火地域の指定状況

## (2) 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例

札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例では、建築物の床面積を「百貨店その他の店舗又は事務所の用途に供する部分」では200㎡、「特定用途(百貨店その他の店舗又は事務所の用途を除く。)に供する部分」では250㎡、「非特定用途に供する部分」では400㎡で除して得た数値以上の台数の自動車駐車することができる規模を有する駐車施設を附置しなければならないと定められている。

①対象区域 : 駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域、周辺地区、自動車ふくそう地区

※周辺地区又は自動車ふくそう地区とは、市域のうち、第一種中高層住居専用地域、第二種中高層住居専用地域、第一種住居地域、準住居地域、準工業地域、工業地域、工業専用地域である。

②計画地の位置づけ : 計画地は商業地域に指定されており、駐車施設の附置に関して、以下の基準に適合しなければならない。

③対象となる建築物の規模

表 2-15 札幌市建築物における駐車施設の附置等に関する条例の対象建築物

・ 全部が特定用途である建築物を新築する場合	:1,500㎡を超える建築物
・ 全部が非特定用途である建築物を新築する場合	:2,000㎡を超える建築物
・ 特定用途部分と非特定用途部分が混合する場合	
・ 特定用途に供する面積の合計と、非特定用途に供する面積の合計に4分の3を乗じて得た面積との合計が	:1,500㎡を超える建築物

④駐車施設の附置

表 2-16 駐車施設

用途	設置割合
百貨店その他の店舗又は事務所の用途に供する部分	200㎡
特定用途(百貨店その他の店舗又は事務所の用途を除く。)に供する部分	250㎡
非特定用途に供する部分	400㎡

※荷さばきのための駐車施設の附置は商業地域では適用されない。

⑤1台当たりの駐車マスの規模

表 2-17 1台あたりの駐車マスの規模

・ 普通自動車用	:幅 2.5m以上で奥行き 6m以上を附置すべき駐車台数の 30%以上
・ 小型自動車用	:幅 2.3m以上で奥行き 5m以上を附置すべき駐車台数の 70%以上
・ 車椅子利用者用	:幅 3.5m以上で奥行き 6m以上を 1台以上

### (3) 札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例

札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例では、商業地域内において、建築の床面積を「小売店舗を新築する場合」は 45 m<sup>2</sup>で、「遊技場等(ぱちんこ屋を除く)を新築する場合」は 140 m<sup>2</sup>で、「ぱちんこ屋を新築する場合」は 30 m<sup>2</sup>で除して得た数値を合計した数値(以下基準数値)が 20 以上である場合には、基準数値以上の台数の自転車等(自転車及び原動機付自転車)が駐車することのできる規模を有する自転車等駐車場を、当該施設若しくはその敷地内、又は当該敷地に到達するために歩行する距離がおおむね 50m以内である場所に設置しなければならない。

①対象区域 : 駐車場整備地区、商業地域、近隣商業地域

②計画地の位置づけ : 計画地は商業地域に指定されており、駐車施設の附置義務の対象となる用途は以下のとおりである。

#### ③駐車施設の附置

表 2-18 自転車等駐車場

用途	設置割合
小売店舗	45 m <sup>2</sup>
遊技場等(ぱちんこ屋を除く)	140 m <sup>2</sup>
ぱちんこ屋	30 m <sup>2</sup>

### (4) 札幌市緑の保全と創出に関する条例

札幌市緑の保全と創出に関する条例では、「山岳地域」「里山地域」「里地地域」「居住系市街地」「業務系市街地」ごとに、緑化率が定められている。

公共機能予定地である本計画地は、「業務系市街地」に分類され、「市街地にあつて、主に業務環境に配慮して緑を保全し、及び創出しながら市街地にふさわしい土地の活用を図る地域」とされている。ここでは 10/100 以上の緑化率を満たす必要がある。

表 2-19 緑化率

緑保全創出地域の種別	許可基準の指標	許可基準		
		変更区域の面積が 1ha 未満の場合	変更区域の面積が 1ha 以上 5ha 未満の場合	変更区域の面積が 5ha 以上の場合
業務系市街地	緑化率	100 分の 10	100 分の 10	100 分の 10

## (5) バリアフリー法

バリアフリー法では、市役所や区役所、保健所や税務署など、不特定多数の人が利用する官公署を「特別特定建築物」と指定し、以下のような適合基準を定めている(※バリアフリー法に基づく「新・札幌市バリアフリー基本構想」では白石は重点整備地区として位置づけられている。)

### ① 対象

表 2-20 バリアフリー法の対象建築物

- ・ 建築工事を行う床面積の合計が、2,000 m<sup>2</sup>以上の特別特定建築物
- ※特別特定建築物
- ・ 主として高齢者、障害者が利用する特定建築物（養護学校、老人ホーム等）
  - ・ 不特定多数の人が利用する特定建築物（病院、展示場、集会場、商業・宿泊施設等）
  - ・ 不特定多数の人が利用する官公署（市役所、区役所、保健所、税務署等）

### ② バリアフリー化のために誘導すべき基準(建築物移動等円滑化基準)

表 2-21 建築物移動等円滑化基準

- ・ エレベーター : 車椅子を使用する方や目の不自由な方も使用しやすく
- ・ 階段 : 階段は手すりをつけて緩やかに
- ・ 出入り口 : 玄関やドアは車椅子を使用する方でも通れるように
- ・ 駐車場 : 駐車スペースは車椅子を使用する方でも利用できるように
- ・ アプローチ : 出入り口までは段差がないかスロープ式に
- ・ 浴室等 : 浴室やシャワー室は車椅子を使用する方でも使いやすいように
- ・ トイレ : トイレは車椅子を使用する方でも使いやすいように
- ・ 廊下等 : 廊下は車椅子を使用する方や目の不自由な方も安心して楽に通れるように
- ・ 視覚障害者誘導用ブロック等: 視覚障害者誘導用ブロック等で安全に

## (6) 札幌市福祉のまちづくり条例

札幌市福祉のまちづくり条例では、すべての市民が安心して快適に暮らし、自らの意思で行動し、あらゆる社会活動に参加できる福祉のまちづくりを総合的かつ計画的に推進することを目的とし、以下のような整備基準を定めている。

### ① 対象

公共的施設の新設若しくは新築(用途を変更して公共的施設とする場合を含む。)又は整備基準に関わる部分の増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替え

### ② 整備基準

廊下、階段、傾斜路、便所、敷地内の通路、駐車場、出入口、エレベーター、歩道、園路等、規則で定める部分の構造、配置及び設備に関して、障がい者、高齢者等が円滑に利用できるよう整備を行う。

※障がい者、高齢者からの意見を求めるため、「優しさと思いやりのバリアフリーに関する要綱」による公共的施設のバリアフリーチェックシステムを活用する。

## (7) 札幌市雨水流出抑制技術指針

平成 23 年 4 月 1 日より、公共下水道に雨水を排除する施設、3,000 m<sup>2</sup>以上の土地に設置される施設、土地の半分以上が屋根や舗装におおわれる施設、については、雨水流出抑制の協議と対策が必要となる(札幌市雨水流出抑制に関する指導要綱)。

### <対策の手法例>

地下水位が低く、砂れき地盤など浸透の効果が期待できる地区では浸透施設の設置を優先する。

(i) 浸透施設による対策: 浸透ます、浸透トレンチ(コンクリート又は合成樹脂)の設置

(ii) 貯留施設による対策(i)の効果が期待できない場合

- ・ 地下貯留槽の設置: 土地利用、地形・地質・地下水位、支障物件、将来の地下空間利用に配慮
- ・ 駐車場貯留: 自動車の走行に支障が生じないように配慮
- ・ 棟間貯留: 緊急車動線、建築物の保護、安全対策に配慮

## 2) 関連法令に基づく整備条件

以上、関係法令における、本計画地周辺の位置づけ、整備条件を、下記の通り整理する。

表 2-22 関連法令に基づく整備条件

項目	上位計画	位置づけ	内容(抜粋)
都市計画	■都市計画法	商業地域、防火地域、60m高度地区	容積率400%、建ぺい率80%
交通	■札幌市建築物における駐車施設の附置義務に関する条例(自動車)	百貨店・店舗・事務所 特定用途(集会場・ホテル等) 非特定用途	200m <sup>2</sup> につき1台 250m <sup>2</sup> につき1台 400m <sup>2</sup> につき1台
	■札幌市札幌市自転車等駐車場の設置等に関する条例(原付・自転車)	商業地域における小売店舗 商業地域におけるパチンコ屋 商業地域におけるその他遊戯場	45m <sup>2</sup> につき1台 30m <sup>2</sup> につき1台 140m <sup>2</sup> につき1台
環境・緑	■札幌市緑の保全と創出に関する条例	公共機能予定地	敷地の10%以上の緑化率
防災	■札幌市雨水流出抑制技術指針	3,000m <sup>2</sup> 以上の施設	雨水流出抑制の対象となり、必要対策量(m <sup>3</sup> )が定められている。
バリアフリー	■バリアフリー法	2,000m <sup>2</sup> 以上の特別特定建築物(区役所含む)の新築	エレベーター、階段、駐車場、アプローチ等において、バリアフリー化のために建築物移動等円滑化基準に適合させる。
	■札幌市福祉のまちづくり条例	公共的施設の新設若しくは新築又は整備基準に関わる部分の増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替え	廊下、階段、傾斜路、便所、敷地内の通路、駐車場、出入口、エレベーター、歩道、遠路等、規則で定める部分の構造、配置及び設備に関して、障がい者、高齢者等が円滑に利用できるよう整備を行う。



## 3章 拠点形成の配慮事項

---



### 3章 拠点形成の配慮事項

本章では計画敷地周辺を含めたエリアを対象に現況把握及び課題整理を行い、面的な視点で拠点形成の配慮事項を検討する。

#### 1. 現況の整理

##### 1) 現況と検討課題

土地の特性を把握するため、広域的な視点から白石のまちの課題(みどり・交通・主要施設等)を分析し、現地調査も踏まえ狭域的な視点から計画地周辺の現況(建物状況・歩行者流動等)を分析する。

##### (1) 広域的視点

###### ① 「交通ネットワーク」

本計画地は、地下鉄東西線白石駅に直結し、環状通と南郷通の二本の幹線道路に面した、交通利便性の高い立地にある。車両の交通量も多く、隣地にはバスターミナルがあり、地域の交通ネットワーク拠点であると言える

###### 【検討課題】

- ・ 周辺交通に配慮した車両動線
- ・ 自転車・歩行者によるアクセスに配慮

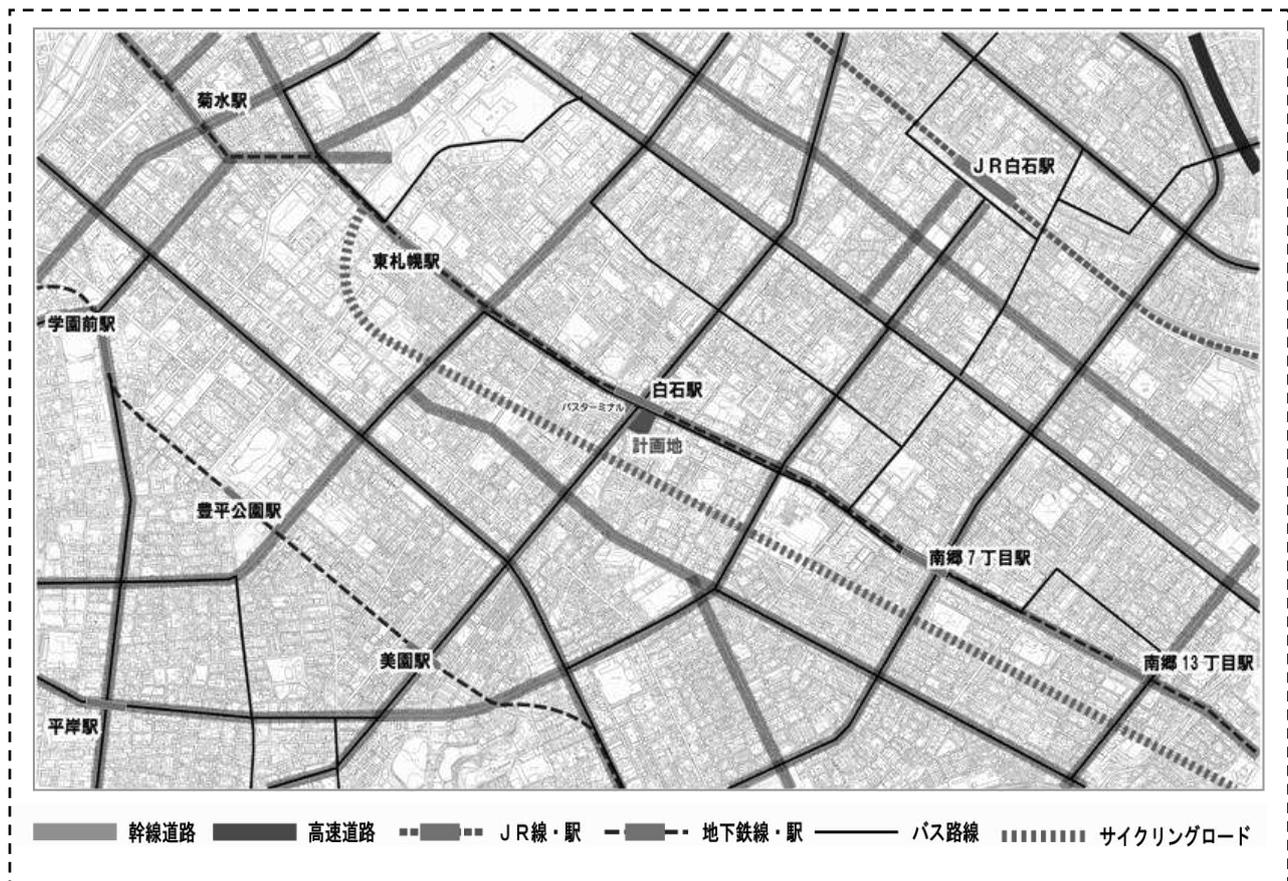


図 3-1 計画地周辺の交通ネットワーク

##### ※計画地に関連するバス路線

バスネットワークも充実しており、白石区内の多くの路線が地下鉄白石駅に集まっている。JR白石駅へはバスでアクセス可能である。

## ②「主要建物」

本計画地周辺には商業施設や医療施設のほかに、公共施設も多く分布しており、学校や役所だけではなく、まちづくりセンターや集会所等、区民の活動拠点となるような施設も多く分布している。また災害時には、区災害対策本部が区役所に設置され、区民センターは収容避難場所に位置づけられている。

### 【検討課題】

- ・ まちづくり活動拠点、防災施設としての機能整備

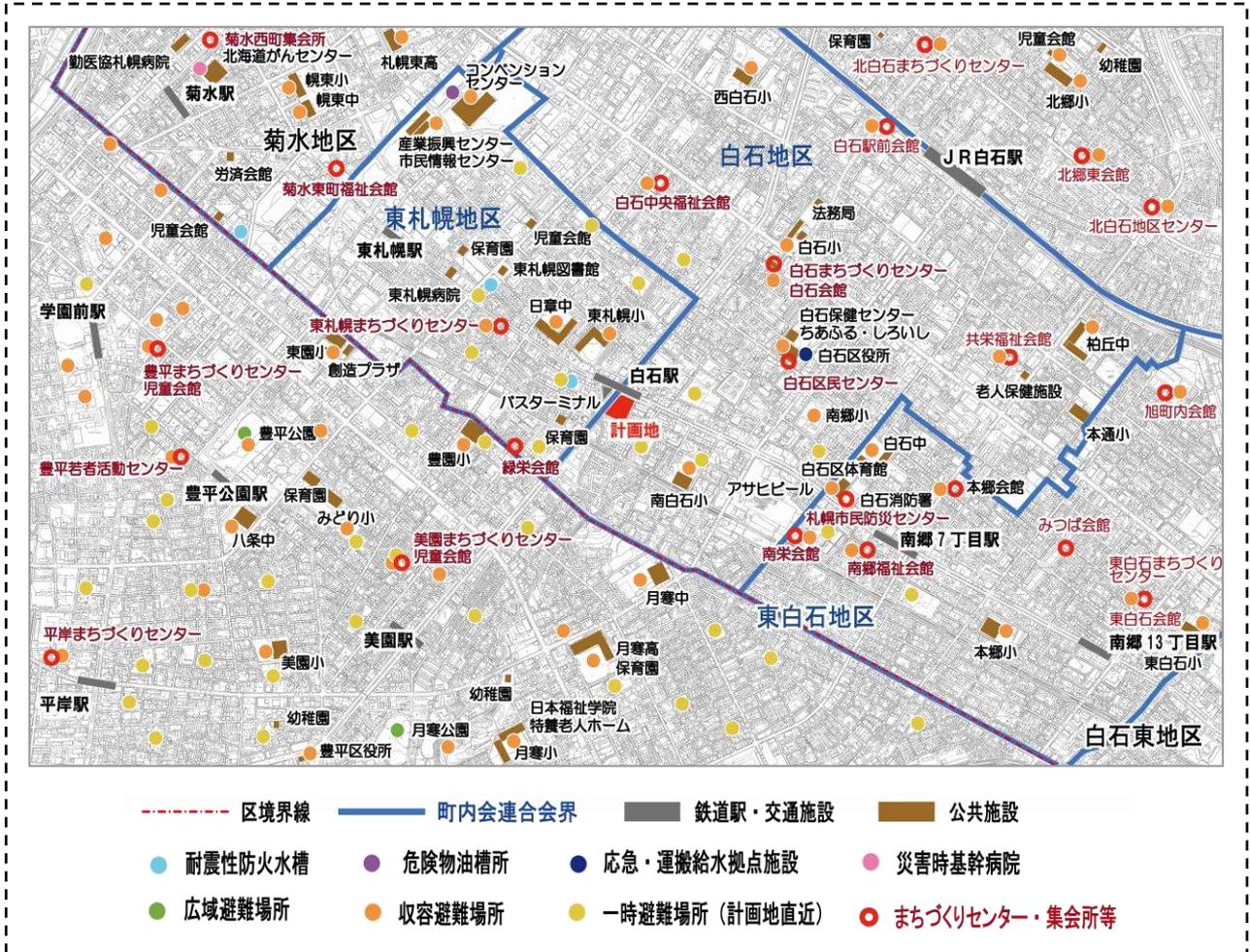


図 3-2 計画地周辺の主要建物(※参考:札幌市 HP 避難場所(白石区)・札幌市防災マップ(白石区))



写真 3-1, 2 白石バスターミナル

### ③「自然・公園・みどりのネットワーク」

本計画地が面する二本の幹線道路は上位計画でもみどりのネットワークに位置づけられ広域的には街路樹や中央分離帯の緑化が充実している。また学校や公園などみどりの拠点となる施設のほかに本計画地周辺には望月寒川やサイクリングロードもあり、区民に親しみのある自然やみどりの空間がある。

しかし、白石・東札幌・菊水地区は全体的な緑被率は低く、本計画地は幹線道路交差点にあるため右折レーン等により中央分離帯の並木が分断され、また望月寒川は暗渠化し駐輪場として利用されていることもあり、周辺のみどりの連続性が分断されている。従って既存のみどりのネットワークを強化する対策が必要である。特に敷地南側においては、街路樹も乏しく、駅前と周辺の緑道・公園をつなぐネットワークは希薄である。

#### 【検討課題】

- ・ みどりのネットワーク軸の補強

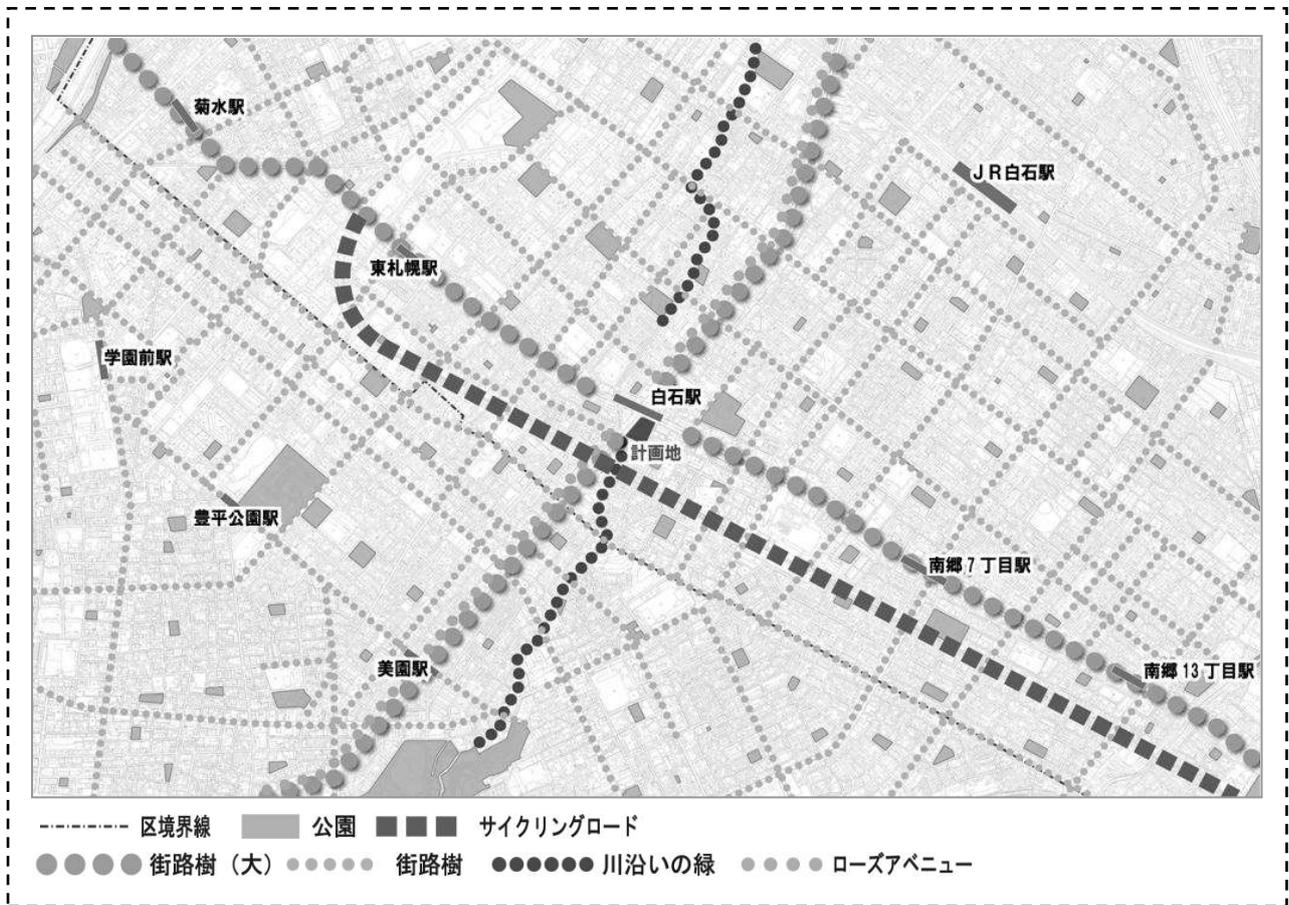


図 3-3 計画地周辺の自然・公園・みどりのネットワーク



写真 3-3, 4, 5 サイクリングロード

#### ④「歴史の変遷」

白石区の歴史は、明治4年、仙台藩白石領(現在の宮城県白石市)の藩士らが、現在の国道12号沿いに移住したことに始まる。現在の JR 白石駅と南区定山溪を結ぶ定山溪鉄道が大正7年に開業(昭和44年廃止)し、東区苗穂と苫小牧市を結ぶ北海道鉄道(後の国鉄千歳線)が南郷・東札幌間を通過して大正15年に開業(昭和48年廃止)し、産業のまちとして発展した。現在のサイクリングロードは昭和48年に廃止された旧日本国有鉄道千歳線の跡地を転用したものである。

歴史的に培われてきた産業技術などを受け継ぐための取り組みが課題となる。

#### 【検討課題】

- ・ 産業の歴史、地域に根ざした機能導入(企業との連携、発信の場の創出など)

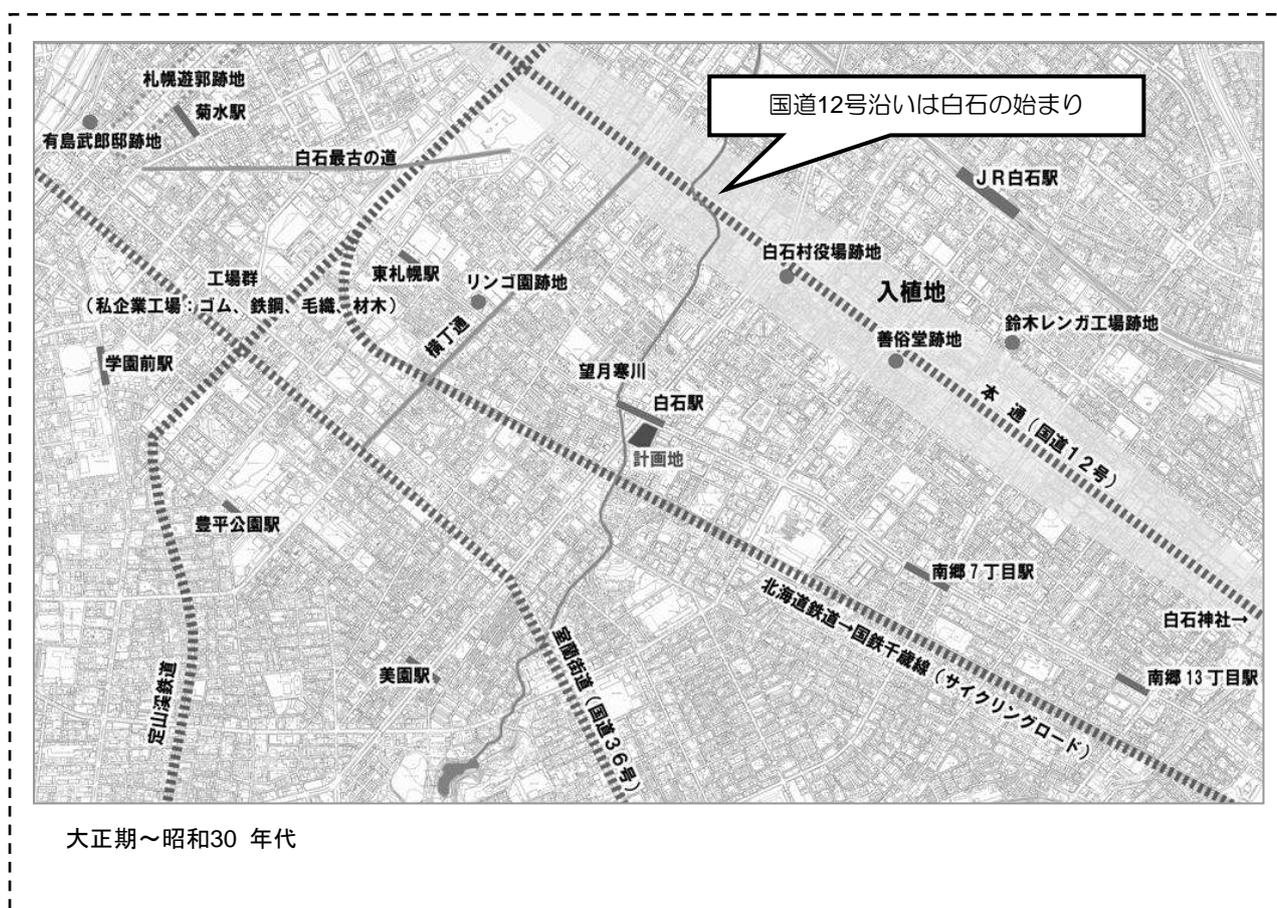


図 3-4 計画地周辺の歴史の変遷

## (2) 狭域的視点

### ①「建物高さ」

幹線道路沿い、交差点に面する住宅、商業、医療施設には6F～10Fの建物が連担している。16Fを超えるマンションが南郷通北側に位置しているが、その他エリアでは戸建や5F以下の低層建物が見られる。

幹線道路沿いは利便性が高く、商業や医療施設において高度利用が行われている。街との調和を考慮し、本計画地でも幹線道路に面した部分では公共のみならず民間部分においても高度利用の検討が必要である。

#### 【検討課題】

- ・ 拠点形成にふさわしい適切な高度利用
- ・ 周辺と調和する街並みの形成



図 3-5 計画地周辺の建物高さ



写真 3-6 サイクリングロードから南向き(環状通)



写真 3-7 サイクリングロードから北向き(環状通)

## ②「用途機能」

現在、本計画地は駐車場、駐輪場として利用されている。幹線道路沿い、交差点付近には低層部商業＋上部住宅用途が多く分布している（下図上では全て黄色「住宅」として分類）。北側には大規模なアミューズメントやスポーツ施設など娯楽施設が見られるが、その他エリアでは大部分を住宅が占め、交差点から離れるにつれて、戸建住宅が多く分布している。

民間施設の導入にあたっては、周辺住民の生活を支援できるような機能の検討を行うと同時に、物販、飲食、医療機能など周囲との機能バランスに配慮した検討が必要である。

### 【検討課題】

- ・ 生活支援機能
- ・ 周囲のバランスに配慮

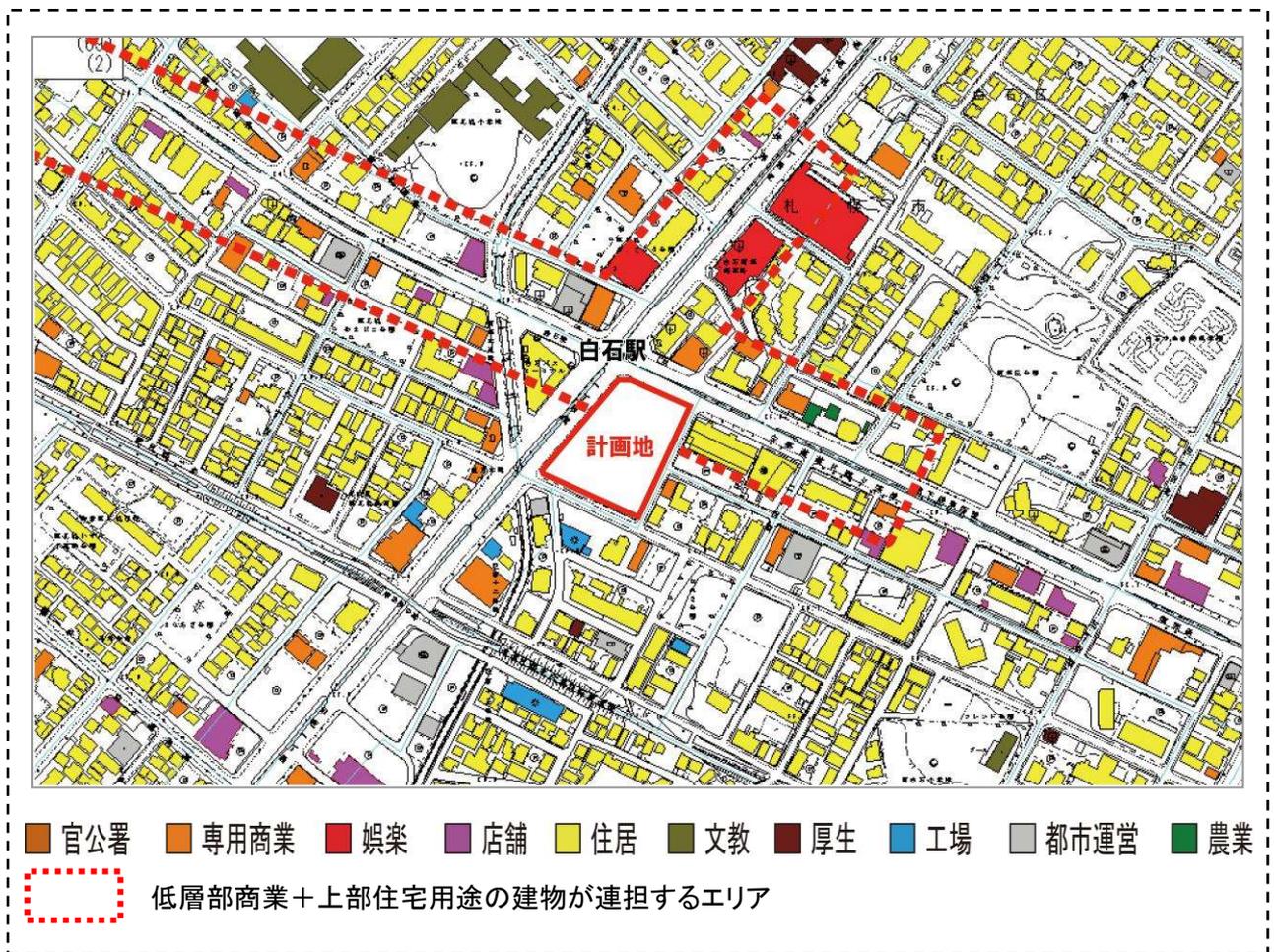


図 3-6 計画地周辺の用途機能

### ③「歩行者流動」

現状は、交差点より北側に歩行者の目的地(商業・医療施設)が多く分布し、南側への流動は少ない。バスターミナル周囲では歩行者が比較的多く見られるが、南側への展開は乏しい。また、南側は北側に比べ家族層が多いため、日中は主婦や子ども、高齢者等が歩いている。

周辺施設とのバランスをとりながら計画地の民間施設を検討するため、北側と交差点南側との歩行者の流動を促す地下ネットワークの構築等についても検討を行う。また、駅前とサイクリングロードとの歩行者ネットワークを形成し、地区全体の回遊性を高める検討が必要である。

#### 【検討課題】

- ・ 地下鉄接続による地下ネットワークの形成



図 3-7 計画地周辺の歩行者流動



写真 3-8 交差点周辺

### (3) 現況課題(拠点整備に向けて必要となる配慮事項)の整理

以上、現況調査に基づき、拠点整備に向けて必要となる配慮事項を、下記の通り整理する。

表 3-1 関連法令に基づく整備条件

項目		調査事項	現況課題(拠点整備に向けて必要となる事項)
拠点形成	公共機能を中心とする拠点機能について	A主要建物	・まちづくり活動拠点、防災施設としての機能整備
	民間機能の導入について	B歴史	・産業の歴史、地域に根ざした機能導入(企業との連携、発信の場の創出など)
		C用途・機能	・生活支援機能 ・周囲のバランスに配慮
交通結節・ネットワーク形成	交通ネットワークについて	D交通ネットワーク	・周辺交通に配慮した交通計画 ・自転車・歩行者によるアクセスにも配慮
	歩行者環境について	E歩行者流動	・地下鉄接続による地下ネットワークの形成
景観形成	街並みに配慮した景観形成、みどりの空間整備について	Fみどり	・みどりのネットワーク軸の補強
		G建物高さ	・拠点形成にふさわしい適切な高度利用 ・周辺と調和する街並みの形成

## 2. 拠点形成の配慮事項

本計画地は、既存の交通ネットワーク、水とみどりのネットワーク、歴史的・文化的な資産を活用・充実させながら、地域中心核に求められる都市サービス機能の導入による地域の活性化や、防犯・防災への配慮など人々に安全・安心を提供するとともに、地球環境にやさしい、白石区の顔となる拠点づくりを進めることが求められている。

以上、上位計画・現況課題の整理により、拠点形成における配慮事項を下記のとおり示す。

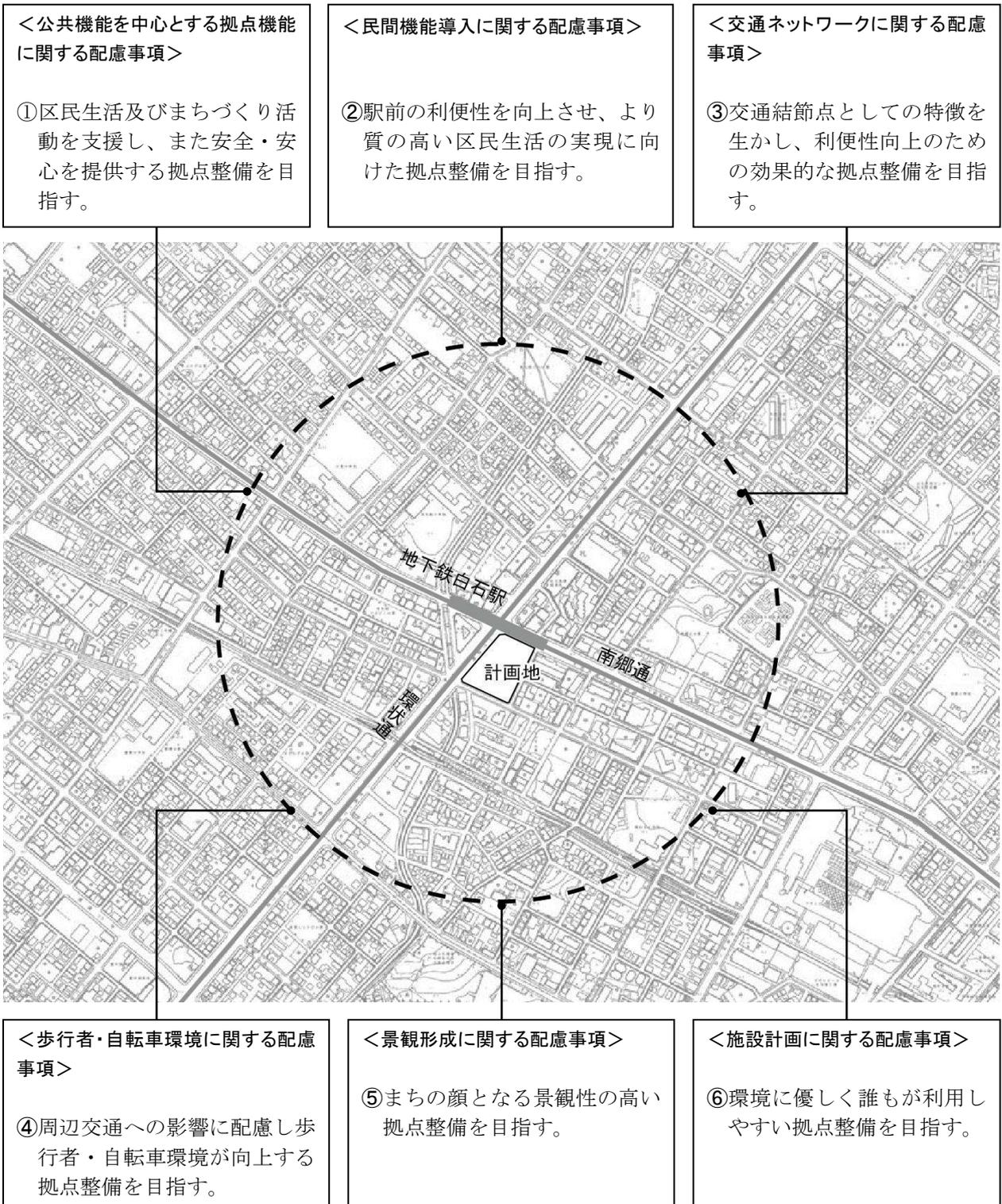


図 3-8 拠点形成の配慮事項



## 4章 計画地の整備に向けた基本的な考え方

---



## 4章 計画地の整備に向けた基本的な考え方

### 1. 基本方針等

#### 1) 基本方針

南郷通1丁目用地の整備にあたっては、市・区民の方々に親しまれ、利用しやすい施設づくりとともに、地域での様々な活動を支援する機能導入を図りながら、地域の拠点となる環境の整備を目指すこととし、以下の基本方針を掲げ、整備の推進を図ることとした。

「区民の利便性を高め、地域コミュニティ活動を活性化するため、公共機能を中心とした都市サービス機能の集積を図り、『白石区の顔』にふさわしい拠点性を高める。」

#### 2) 整備の目標

##### (1) 機能集積

駅前交差点に面する良好な立地場所への機能集積によって、白石区の拠点性を高め、快適性に優れた、利便性の高い市民サービスの提供を行う。

##### (2) 地域貢献

公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図る。

##### (3) 地域活性化

区民の主体的な地域コミュニティ活動が活性化され、多様な交流が展開できるような拠点づくりを目指す。

#### 3) 目標実現のための具体的な取り組み

##### (1) 地域中心核としての機能集積

###### ・ 区民の生活と密接に関係する公共機能

白石区役所を中心とした公共機能を配置するとともに、地域のコミュニティ活動を活性化する機能や交流する場の導入を図る。

###### ・ 利用者の利便性を高める機能の導入

区民の生活に密接した、あるいは関連性の高い民間機能を導入し、利便性の向上やにぎわいの創出を図る。

###### ・ 白石区の顔づくり

地下鉄白石駅を中心とした都市機能の充実やにぎわいのある地域づくりを目指し、白石区の顔づくりを推進する。

##### (2) 交通ネットワークの活用

###### ・ 公共交通網との効果的な連携

地下鉄やバスターミナルとの地下接続など有効性を高めた結節を図り、公共交通を利用した区役所をはじめとする様々な都市サービス施設との接続空間の充実を目指す。

###### ・ 環境にやさしい交通手段のネットワーク

周辺の交通環境に配慮した、徒歩、自転車など環境にやさしい交通手段によるアクセス環境の整備を図る。

##### (3) 利用しやすく、街並みに配慮した施設づくり

###### ・ 利用しやすい施設

施設のバリアフリー化とともに、ユニバーサルデザインを導入し、多くの区民が利用しやすい施設づくりを行う。

###### ・ 地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮

人びとが集い、憩える公共的な空間を導入し、街並みへ配慮した拠点にふさわしいシンボル性の高い施設としてデザインする。

## 2. 上位計画、現況課題との関連性

前項の基本的な考え方と、2章で述べた「上位計画」「現況課題」及びこれらに基づく「拠点形成における配慮事項」との関係性を下記表に示す。

上位計画	現況課題(検討すべき項目) <他都市・民間ヒアリングによる具体検討項目>	拠点形成の配慮事項	基本的な考え方(具体的な取組み)
<p><b>第4次札幌市長期総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり</li> <li>・暮らしの安全と安心の保障</li> <li>・活力ある都市活動の維持・創出</li> <li>・市民の創造性を伸ばす環境づくり</li> <li>・多中心核都市構造の実現</li> </ul>	<p><b>A 主要建物</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・まちづくり活動拠点、避難場所としての機能整備</li> </ul>	<p>① 区民生活及びまちづくり活動を支援し、また安全・安心を提供する拠点整備を目指す。</p>	<p><b>地域中心核としての機能集積</b></p> <p><b>I. 区民の生活に密接に関係する公共機能</b></p> <p>白石区役所を中心とした公共機能を配置するとともに、地域のコミュニティ活動を活性化する機能や交流する場の導入を図る。</p> <p><b>II. 白石区の顔づくり(機能充実・にぎわい形成)</b></p> <p>地下鉄白石駅を中心とした都市機能の充実やにぎわいのある地域づくりを目指し、白石区の顔づくりを推進する。</p>
<p><b>都市計画マスタープラン、都市再開発方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積</li> </ul>	<p><b>B 歴史</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・産業の歴史、地域に根ざした機能導入(企業との連携、発信の場の創出など)</li> </ul>	<p>② 駅前の利便性を向上させ、より質の高い区民生活の実現に向けた拠点整備を目指す。</p>	<p><b>III. 利用者の利便性を高める機能の導入</b></p> <p>区民の生活に密接した、あるいは関連性の高い民間機能を導入し、利便性の向上やにぎわいの創出を図る。</p>
<p><b>地域防災計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時避難場所</li> <li>・区災害対策本部</li> <li>・応急救護センター、応急救護所等</li> <li>・ボランティア活動支援</li> </ul>			
<p><b>第4次札幌市長期総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・歴史文化の継承と新たなふるさと文化の育つまち</li> <li>・地域資源を活かした産業が発展するまち</li> <li>・市民一人ひとりの暮らしの充実とそれを支えるまちづくり(再掲)</li> <li>・活力ある都市活動の維持・創出(再掲)</li> </ul>	<p><b>C 用途・機能</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・生活支援機能</li> <li>・周囲のバランスに配慮</li> </ul>	<p>③ 交通結節点としての特徴を生かし、利便性向上のための効果的な拠点整備を目指す。</p>	<p><b>交通ネットワークの活用</b></p> <p><b>IV. 公共交通との効果的な連携</b></p> <p>地下鉄やバスターミナルとの地下接続など有効性を高めた結節を図り、公共交通を利用した区役所をはじめとする様々な都市サービス施設との接続空間の充実を目指す。</p>
<p><b>都市計画マスタープラン、都市再開発方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・多様な商業・業務・行政機能などの各種都市サービス機能の集積(再掲)</li> </ul>	<p><b>D 歩行者流動</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・地下鉄接続による地下ネットワークの形成</li> </ul>		
<p><b>第4次札幌市長期総合計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各拠点への交通ネットワークの充実、公共交通機関の利便性、各拠点へのアクセス機能の向上</li> </ul> <p><b>都市再開発方針</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通を結ぶ快適な歩行者環境を備えた道路ネットワークの形成</li> <li>・交通結節点機能の強化</li> </ul> <p><b>環境基本計画</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公共交通を基軸とした都市づくり</li> </ul>			

上位計画	現況課題(検討すべき項目) ＜他都市・民間ヒアリングによる具体検討項目＞	拠点形成の配慮事項	基本的な考え方(具体的な取組み)
<b>第4次札幌市長期総合計画</b> ・身近で利便性の高い交通ネットワークのあるまち	<b>E 交通ネットワーク</b> ・周辺交通に配慮した車両動線 ・自転車・歩行者によるアクセスにも配慮	<b>④</b> 周辺交通への影響に考慮し、歩行者・自転車環境が向上する拠点整備を目指す。	<b>V.環境にやさしい交通手段のネットワーク</b> 周辺の交通環境に配慮した、徒歩、自転車など環境にやさしい交通手段によるアクセス環境の整備を図る。
<b>みどりの基本計画</b> ・南東コリドー ・街路を中心としたみどりのネットワーク	<b>F みどり</b> ・みどりのネットワーク軸の補強		
<b>環境基本計画</b> ・水と緑のネットワーク形成			
<b>第4次札幌市長期総合計画</b> ・オープンスペースのネットワーク形成	<b>G 建物高さ</b> ・拠点形成にふさわしい適切な高度利用 ・周辺と調和するまちなみの形成	<b>⑤</b> まちの顔となる景観性の高い拠点整備を目指す。	<b>利用しやすい街並みに配慮した施設づくり</b> <b>VI.地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮</b> 人びとが集い、憩える公共的な空間を導入し、街並みへ配慮した拠点にふさわしいシンボル性の高い施設としてデザインする。
<b>都市再開発方針</b> ・商業・業務施設などを中心とした賑わいと豊かなオープンスペースなどの潤いの調和			
<b>景観計画</b> ・特性ある景観、オープンスペースと快適な歩行者空間、南郷通・環状通の都市軸を生かす。見通しの良い交差点、軸線の強調、沿道景観、シンボル樹木、主要な道路網を生かした商業地景観、公共施設整備の統一化			
<b>みどりの基本計画</b> ・みどりの豊かな市街地			
<b>環境基本計画</b> ・省エネルギーの推進、エネルギーの使い分けと段階的利用、自然・未利用エネルギー利用の推進  (都市計画法) (附置義務条例(自動車・自転車)) (バリアフリー法) (緑の保全と創出に関する条例) (雨水流出抑制技術指針)		<b>⑥</b> 環境に優しく誰もが利用しやすい拠点整備を目指す。	<b>VII.利用しやすい施設(ユニバーサルデザイン・バリアフリー)</b> 施設のバリアフリー化とともに、ユニバーサルデザインを導入し、多くの区民が利用しやすい施設づくりを行う。

### 3. 敷地整備方針

#### 1) 敷地分割方針

本計画地は、公共機能として必要な敷地の広さを確保したうえで、生み出される余剰地について、公共機能との相乗効果を見据えた地域に貢献できる民間機能の導入を図ることとする。

公共と民間の敷地配置は、「白石区の顔」にふさわしい拠点性を高めるため、地下鉄コンコースとの接続による交通利便性の向上や街並みとの調和、周辺交通への影響を考慮するとともに、地域に開かれた空間の整備も可能となる配置とする。

##### (1) 公共敷地

- ・ 敷地面積 : 約 4,250 m<sup>2</sup>
- ・ 導入する主要な機能 : 白石区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター（ちあふる）、区民センター、(仮称) 絵本図書館
- ・ 配置の根拠 : 地下鉄アクセスなど庁舎利便性を第一に考慮し、ちあふるの採光の確保に配慮

##### (2) 民間敷地

- ・ 敷地面積 : 約 2,000 m<sup>2</sup>
- ・ 導入する機能の考え方 : 公共機能と連携した区民の多様な交流の展開など、利便性の向上やにぎわいの創出への寄与
- ・ 施設建設方式\*1 : 分棟方式
- ・ 用地権利方式\*2 : 定期借地方式（平成 24 年度に事業者の公募を予定）
- ・ 配置の根拠 : 民間の事業性と、にぎわいある南郷通の街並みとの調和を考慮

##### (3) 駐車場

- ・ 敷地面積 : 約 1,500 m<sup>2</sup>を基本とする
- ・ 整備形態 : 公共駐車場と民間駐車場を一体的に整備（民間事業者による整備）
- ・ 配置の根拠 : 入出庫による周辺交通への影響を考慮（詳細は 6 章を参照）

※ 民間敷地及び駐車場を民間事業者が一体整備する場合、敷地面積の合計約 3,500 m<sup>2</sup>に各機能を確保することとなり、それぞれの面積配分は変わることがある。

※駐車場の整備により新たに発生する自動車交通に対応するため、南側道路及び東側道路を拡幅する必要がある。よって、実際に整備の対象となる敷地面積は、全体敷地面積より道路拡幅に必要な面積（約 500 m<sup>2</sup>）を除いた約 7,750 m<sup>2</sup>となる予定。

##### \*1 施設建設方式

民間の事業リスク・参入負担の軽減、権利・セキュリティ関係の明瞭さ等を考慮した結果、公共と民間の双方の立場から事業リスクを限定し、施設としての主導的な運営を確保するため、また、将来的な庁舎施設の更新、民間事業・施設形態の自由度を考慮し、施設建設方式は「分棟方式」とする。

##### \*2 用地権利方式

将来的な人口減少、少子高齢化などの社会環境の変化に柔軟に対応するため、用地権利方式は「定期借地方式」を採用する。定期借地期間経過後はその時点で改めて行政需要の確認を行い、利活用の再検討を行う。

<土地利用のイメージ>

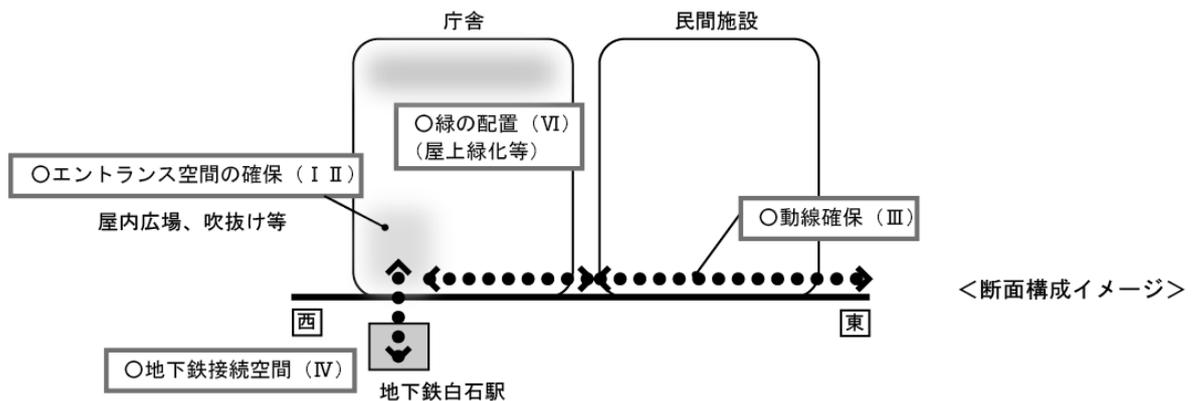
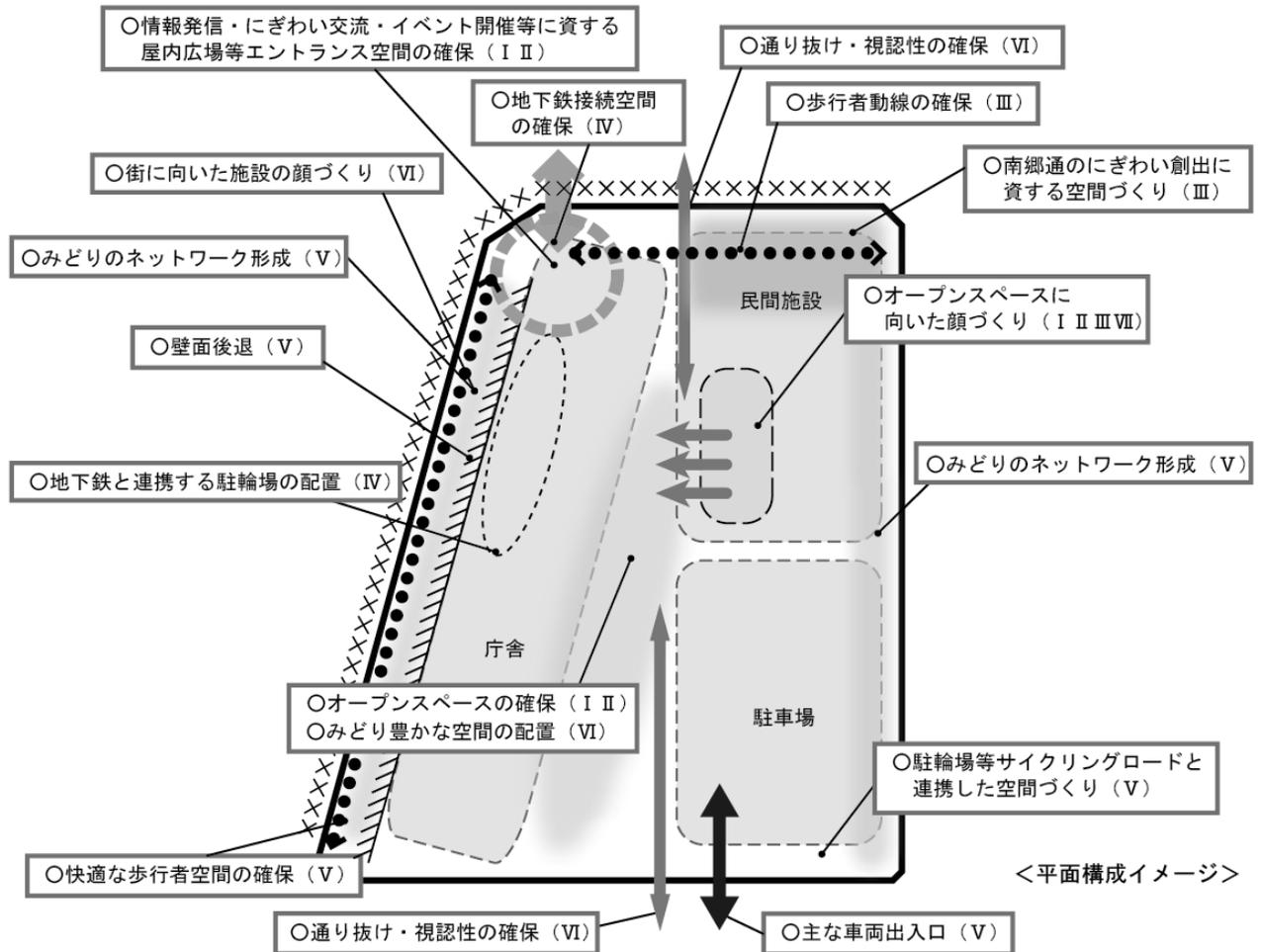


## 2) 空間形成方針

本計画地の整備に向けた基本的な考え方（具体的な取組み項目）に基づき空間形成に関する配慮事項を下記のとおり示す。

凡例：根拠となる基本方針（具体的な取組み項目）

- I 区民の生活に密接に関係する公共機能
- II 白石区の顔づくり（機能充実・にぎわい形成）
- III 利用者の利便性を高める機能の導入
- IV 公共交通との効果的な連携
- V 環境にやさしい交通手段のネットワーク
- VI 地域に開かれた空間の配置と街並みへの配慮
- VII 利用しやすい施設





## 第2編 白石区複合庁舎整備計画

### 5章 白石区複合庁舎整備基本方針

---



## 5章 白石区複合庁舎整備基本方針

### 1. 複合庁舎の整備基本方針

質の高い公共サービスを提供するための効率的かつ効果的な機能配置を行うとともに、地域資源やまちの魅力を活かせるような機能を配置する。

#### ● 区民に開かれ、利用しやすい施設

高齢者や障がい者などのためのバリアフリー化とともに、子育て家庭など多様な利用者に配慮したユニバーサルデザインを導入し、わかりやすい窓口配置や案内表示及び歩行動線の工夫、適切な待合スペースの確保などを効果的に行う。

また、地域コミュニティ活動の活性化や世代間の交流が図られるような機能や歴史文化を伝える機能を導入する。

#### ● 環境に配慮した施設整備

「環境首都・札幌」を象徴した施設とするため、省エネルギー・新エネルギー設備の導入や自然採光・通風の効果的な活用、高断熱化を検討するなど、総合的な環境配慮を行う。

#### ● 長期間の活用を見据えた施設整備

長期利用に耐えうる施設となるよう、耐久性やレイアウトの可変性を重視するとともに、効率的な維持管理、設備更新について設計段階から配慮する。

#### ● 防災の拠点となる施設整備

区役所を中心とした地域の防災拠点として、構造躯体や設備等の高い耐震性を確保するとともに、区民の個人情報扱う施設として、総合的なセキュリティ対策を効果的に行うことができる機能配置とする。また災害発生時に、効率的かつ効果的な活動ができる環境を整備する。

## 2. 施設の概要

本計画地では白石区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター(ちあふる)、区民センター、(仮称)絵本図書館を複合した庁舎を計画し、区役所との連携と高い利便性を生かした効果的・効率的な運用を行うこととする。以下に各施設の概要を示す。

### 1) 区役所

戸籍・住民基本台帳・印鑑登録などの諸証明事務、国民健康保険・国民年金・福祉・市民相談などの事務、選挙管理委員会に関する事務、地域におけるまちづくり活動に係る調整など、地域の実情に対応した、身近できめ細やかな行政サービスを行う。

災害時には区災害対策本部が設置され、地域の防災拠点となる。

### 2) 保健センター

区民一人ひとりの健康を守り、また地域ぐるみの健康づくりを進めていくために、各種の健康相談・健康教室などの業務を行う。災害時には区災害対策本部の保健医療班として、応急救護センターを設置する。

### 3) 区保育・子育て支援センター(ちあふる)

保育所における保育サービスに加えて、子育てサロンをはじめとする様々な子育て支援に関するサービスを提供する施設として機能している。

### 4) 区民センター

地域住民の生活文化、教養の向上とコミュニティ活動の助長を図り、地域住民の福祉の増進に寄与することを目的としており、子どもからお年寄りにいたる住民各層の交流の場、地域をはぐくむ場など多目的な利用が可能な総合施設。災害時の収容避難場所に位置づけられている。

### 5) (仮称)絵本図書館

幼児やその保護者を対象に、読書を楽しめる環境を用意するとともに、幼児の読書活動や読書活動を通じた子育てを支援するため、保護者を含めた子育て関係者に研修等を行う。

施設名	部門・諸室構成、事業内容
(1) 区役所	総務企画課、地域振興課、戸籍住民課、保健福祉課、保護課、保険年金課 等 諸証明、戸籍・住所異動などの届出、国民健康保険、介護保険、後期高齢者医療、国民年金、高齢者及び障がい者等の福祉、子ども医療費助成、生活保護、各種相談 等
(2) 保健センター	健康・子ども課 健康診断、予防接種、子育て教室、健康教室、特定疾患申請、認可保育所等入所、食品営業許可、犬の登録、飼えなくなった犬・猫の引き取り 等
(3) 区保育・子育て支援センター(ちあふる)	保育施設、常設の子育てサロン 等
(4) 区民センター	ホール、集会室、和室等の貸室、各種講座・イベント、図書貸し出し 等
(5) (仮称)絵本図書館	図書・閲覧、読み聞かせ、研修や講座 等
(6) その他	駐車場、駐輪場、倉庫、食堂・売店 等

## 6章 施設計画

---



## 6章 施設計画

### 1. 計画フレーム

#### 1) 本複合庁舎の施設規模の想定

##### (1) 主要施設の規模想定

本複合庁舎は区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター（以下、ちあふる）、区民センター、（仮称）絵本図書館で構成される。これらの規模について以下の表の通り想定する。

施設名	想定する規模	備考
①区役所	約 5,800 m <sup>2</sup>	「区役所庁舎のレイアウト等に関する基本的ガイドライン」等の基準による。
②保健センター	約 1,750 m <sup>2</sup>	現況と同等規模とする。
③区保育・子育て支援センター(ちあふる) (園庭)	約 1,200 m <sup>2</sup>  (約 500～600 m <sup>2</sup> )	同機能の既存施設と同等規模を確保する。  園庭は屋外の地上部とする。
④区民センター	約 2,700 m <sup>2</sup>	現況と同等規模とする。
⑤(仮称)絵本図書館	約 350 m <sup>2</sup>	図書・閲覧室のほか、読み聞かせやボランティアの活動スペース等を確保する。
合計	<b>約 11,800 m<sup>2</sup></b>	* 床面積の合計

##### (2) その他の施設の規模想定

###### ・駐輪場

必要とされる駐輪場整備台数は、地下鉄利用者用約 700 台、施設利用者用約 80 台（現況同等）である。地下鉄利用者用の必要スペースは約 **1,080 m<sup>2</sup>**（スロープ等を含む）、施設利用者用の必要スペースを約 **110 m<sup>2</sup>**とする。

###### ・地下鉄接続階段改修部分

計画予定地には現在地下鉄コンコースからの地上出入口（都市計画施設）があり、本計画においても出入口機能は維持するとともに、複合施設への接続とアクセス性の向上を図る。これに必要な階段、エスカレーター、エレベーター、通路などの必要スペースは約 **230 m<sup>2</sup>**とする。ただし、既存の階段スペースを活かし、新規掘削面積は最小限に抑える。

また、接続部のにぎわい創出、地域コミュニティ活動の活性化のため、地下階の地下鉄接続部分にエントランス空間を設ける。

###### ・屋外倉庫等

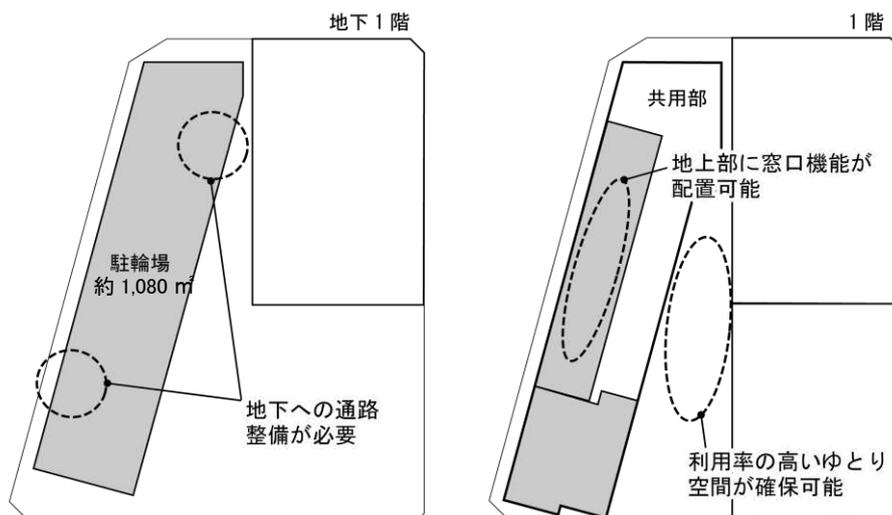
現庁舎の敷地内には、防災・交通安全・選挙関連の用品や公用自転車等の収納、犬猫保管施設、車庫・洗車場、塵芥庫等が配置されている。これらについては、移転後も庁舎施設とは別に確保する必要がある。

※なお、職員数の増減、各施設の機能の拡充、縮小により、施設規模は増減することがある。

## 2) 駐輪場の配置

利用しやすい区役所機能の確保（1階への窓口配置）と、ワークショップでの意見の反映（ゆとりある空間づくり・幹線道路に面した施設の顔づくり）を地上部・低層階で実現するため、また、効果的な地下鉄との接続性を考慮し、地下鉄利用者用の駐輪場は地下に配置する。

施設利用者用の駐輪場は敷地南側、駐車場1階部分等への配置を検討する。



〈駐輪場配置による課題・特徴の整理〉

### 3) 駐車場の施設構成、規模、配置

#### (1) 駐車場の施設構成

- 公共駐車場
  - ・車路 : 敷地内での滞留を考慮した適切な長さの車路を設置する。
  - ・車いす利用者用駐車場 : 駐車場整備台数の1%以上の台数を整備する（福祉のまちづくり条例への適合）。
  - ・荷さばき駐車場等 : 納入、宅配のほか、保育園の給食車、ごみ収集車等の大型車にも対応した位置、規模のスペースを設ける。
- 公用車駐車場等 : 必要台数を来庁者用とは別に設置する。大型車への対応（天井高）、公用車洗車場の設置が必要である。
- 庁舎屋外倉庫 : 区役所や保健センターの屋外倉庫や犬猫保管施設が必要である。
- 民間駐車場 : 公共駐車場と一体的に整備する（下記詳細）。

#### (2) 駐車場の規模

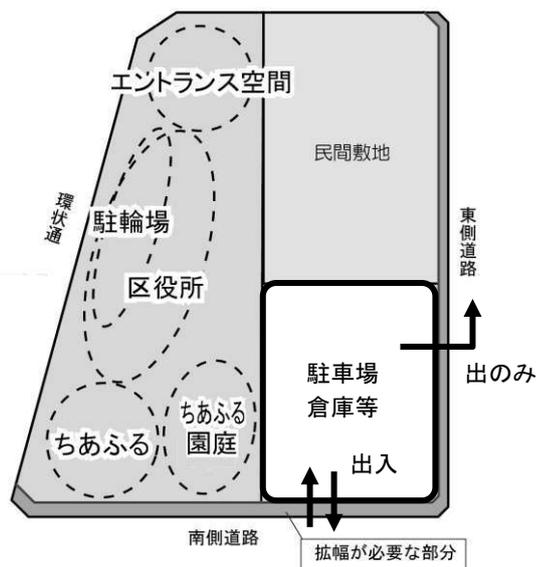
複合庁舎の一般駐車場の整備台数は、現庁舎における駐車場利用実態調査の結果等から約 150 台の整備が必要と算定される。また、公用車用駐車場として別に約 40 台の確保が必要である。ただし、公用車用として必要な駐車台数の配置については、費用等条件整理の上、敷地外への配置も含めて検討を行う。

また、敷地面積については、立体駐車場となることを想定し、利用者の使いやすさを考慮して 1,500 m<sup>2</sup>程度を確保する。

#### (3) 駐車場の配置

入出庫時の交錯等周辺交通への影響を考慮し、南側道路への出入を主とする駐車場配置とする。（右図参照）  
ただし、入出庫にかかる車動線を検討した結果、敷地の南側及び東側道路の拡幅が必要となり、利用可能な敷地面積は約 500 m<sup>2</sup>減少する。

また、民間施設側においても、条例に基づく附置義務台数以上の駐車場を整備することとなるが、敷地の有効利用、車動線の効率化、2つの駐車場の効率的な運用の観点から、駐車場は公共用と民間用を一体的に整備する。



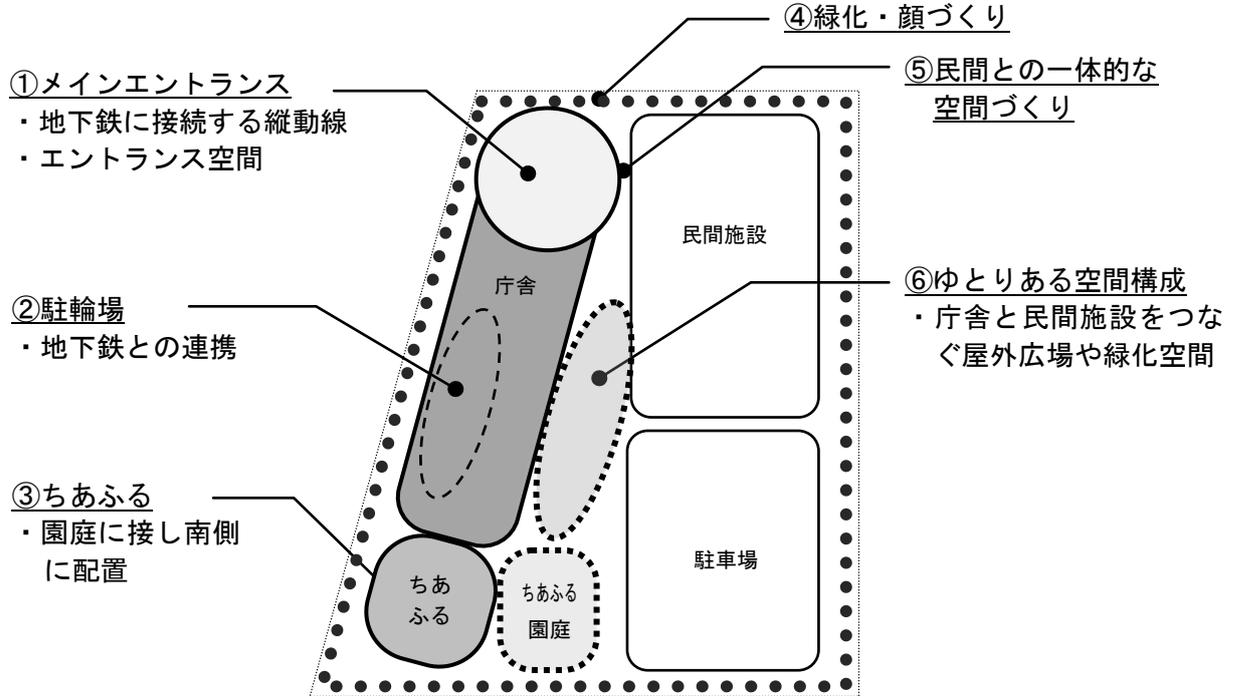
出入(南側道路)	: 拡幅により 14m の道路幅員が必要
出のみ(東側道路)	: 拡幅により 10m の道路幅員が必要

〈駐車場配置と車両進入出動線の設定〉

## 2. 施設配置計画

### 1) 施設配置の考え方

4章「空間形成方針」を踏まえ、本複合庁舎の施設配置計画を以下のように設定する。



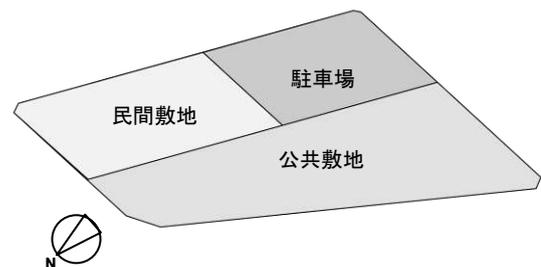
〈施設配置の考え方〉

- ① 地下鉄と接続する縦動線とエントランス空間を整備する。
- ② 地下鉄利用者の利便性を考慮し、地下1階など地下鉄と連携しやすい位置に配置する。
- ③ ちあふるは園庭に接し、採光のとれる南側に配置する。
- ④ 幹線道路沿道は適切な緑化を行い、施設の顔づくりに配慮する。
- ⑤ 隣接地の民間施設との動線を確保するとともに、周辺の街並みと調和したデザインとする。
- ⑥ 庁舎と民間施設をつなぐ空間には屋外広場や緑化空間を確保し、市民の憩いの場を創出する。

### 2) 空間構成イメージ

#### (1) 考え方

- ・ 低層階には区民の利用頻度の高い窓口やちあふるを配置し、中層階には保健センターや総務部門等、上層階には区民センター等をそれぞれ配置する。
- ・ 地下鉄やバスターミナル等公共交通とのアクセス性の確保や、施設ごとに利用時間が異なることに配慮した適切な動線を確保する。

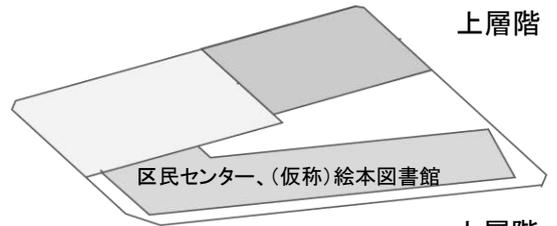


〈土地利用のイメージ〉

## (2) 空間配置の方針

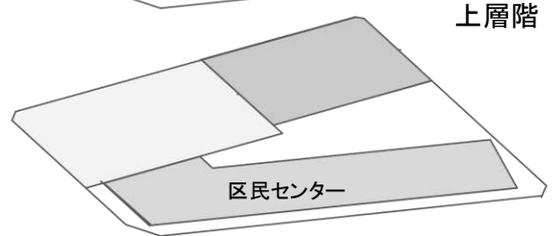
### 上層階 / 区民センター・(仮称)絵本図書館

- ・ 利用時間帯、利用者層の異なる区民センター及び(仮称)絵本図書館は、区役所と管理上区分できるような配置とする。
- ・ 区民センターのホールは地域のイベント等に利用しやすい配置とするほか、震災時の避難場所として活用できるよう計画する。



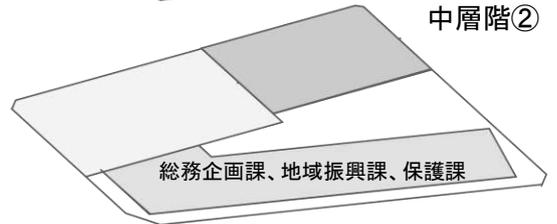
### 中層階② / 総務企画課・地域振興課・保護課

- ・ 総務企画課・地域振興課等は中層階に配置する。
- ・ 保護課の配置にあたってはプライバシーの確保等に配慮する。



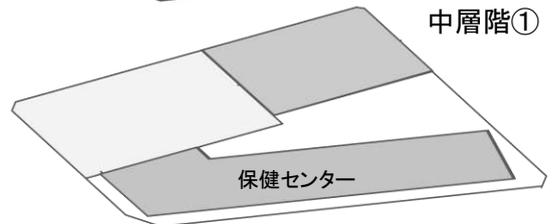
### 中層階① / 保健センター

- ・ 保健センターはベビーカー等の利用を想定し、独立した動線とゆとりある通路、待合いスペースを確保する。



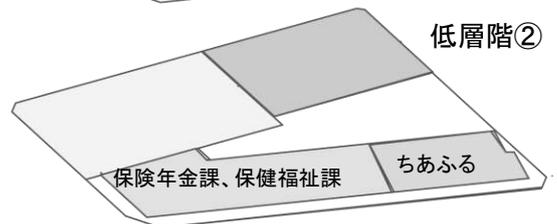
### 低層階② / 保健福祉課・保険年金課

- ・ 高齢者、障がい者等の利用も多いため、できるだけ低層階に配置する。
- ・ 窓口、相談室の配置にあたってはプライバシーの確保等に配慮する。



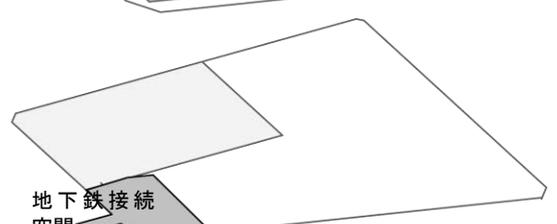
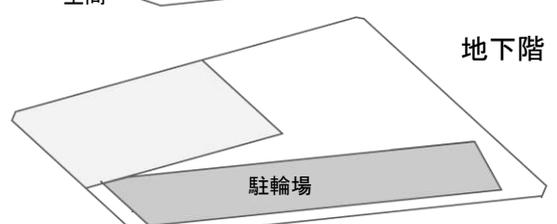
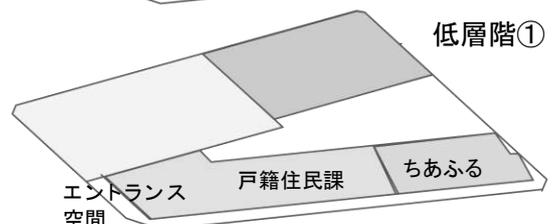
### 低層階① / エントランス・戸籍住民課・ちあふる

- ・ 最も区民の利用頻度が高い戸籍住民課及びエントランス空間を1階に配置する。
- ・ 災害時の子どもの避難等に配慮し、ちあふるは1・2階に配置する。
- ・ 区や区民の情報を発信できる場、各種相談コーナーを1階に確保する。



### 地下階 / 地下鉄接続空間

- ・ 公共交通によるアクセス性を向上するため地下鉄白石駅、白石バスターミナルと地下部分で接続し、エントランス機能を確保する。
- ・ 地上部分の区役所機能等を確保するため、駐輪場は地下に配置する。



<空間配置のイメージ>

### 3. 諸室整備計画

#### 1)各施設の必要諸室と整備に向けた留意事項

4章「計画地の整備に向けた基本的な考え方」及び5章「白石区複合庁舎整備基本方針」を踏まえ、各施設の留意事項について、下表に整理する。

施設名	必要諸室名	整備に向けた留意事項
区役所	執務室(総務企画課、地域振興課、戸籍住民課、保健福祉課、保護課、保険年金課)	必要な打ち合わせスペース、書庫、更衣休憩室を配置する。
	窓口、待合ロビー(戸籍住民課、保健福祉課、保護課、保険年金課)	混雑時への対応を考慮する(フレキシブルな施設構成等)。利用者の多い窓口は低層部に配置する。
	相談スペース(保健福祉課、保護課、保険年金課)	特にプライバシーの確保に配慮する。相談スペースへの誘導経路は執務室から分離する。
	区長室	総務企画課執務室に近接して配置する。入退室動線を複数確保する。
	選挙管理委員会室	総務企画課執務室に近接した配置を考慮する。
	会議室等	社会福祉協議会、あいワーク(白石区求職者支援センター)などへの貸し出しも想定する。
	情報提供コーナー	広聴係、待合ロビーとの近接性に配慮する。
	相談コーナー	特にプライバシーの確保に配慮する。玄関から見て分かりやすい位置に配置する。
保健センター	執務室(健康・子ども課)	必要な打ち合わせスペース、書庫、更衣休憩室を配置する。
	会議室	
	窓口、待合ロビー	混雑時への対応に考慮する(適切な規模の確保等)。
	相談室	特にプライバシーの確保に配慮する。(母子福祉相談スペース等)
	診察室等健康診断関係諸室	感染症対策として独立した動線確保に配慮する。
	講堂・栄養実習室	
	犬猫引き取り保管施設	屋外への配置が望ましい。
区保育・子育て支援センター	執務室	必要な打ち合わせスペース、書庫を配置する。また、玄関の付近に配置し、玄関・園庭が見渡せるよう配慮する。
	保育関係諸室	乳児室、幼児室等の保育室、一時保育室、調理室、医務室、遊戯室、洗濯室等を配置する。屋外に直接出入できる動線を確保する。
	子育て支援室	一時保育室と隣接するよう配慮する。保育関係諸室との動線は分離する。
区民センター	事務室	必要な打ち合わせスペース、書庫、更衣休憩室を配置する。
	ロビー	混雑時への対応を考慮する(適切な規模の確保等)。
	区民ホール 集会室等の貸室	区民センターの全体面積を大きく変更せず、各諸室の数、規模について検討を行う。スポーツ・音楽・アート等、若者のニーズへの対応と世代間交流の創出に配慮する。
	図書室	落ち着き、憩える空間づくりに配慮する。
(仮称)絵本図書館	図書・閲覧室等	幼児の読書活動を通じての子育てを支援するため、読み聞かせ研修等の開催にも配慮された空間とする。また、常時多数の乳幼児が集い、にぎわうことから、防音対策等が必要となる。

施設名	必要諸室名	整備に向けた留意事項
共通	トイレ、給湯室、授乳室	特に多様な利用者を想定したユニバーサルデザインを取り入れたものとする。
	食堂、売店	食堂・売店機能は、計画地内への導入を図る民間機能や、計画地周辺の民間機能も含めてその確保を図る。
	日直室	夜間の来庁者への対応が可能な配置とする。
	倉庫	適切な規模を確保する。
	機械室 (電気室、電話交換機室等を含む)	メンテナンス、機器更新の容易性を考慮する。
	廊下、階段、 エレベーター、エスカレーター	低層部は特にバリアフリーに対応した縦動線の確保を考慮する。
	玄関、ロビー等	情報発信(歴史文化・まちづくり・地域活動・企業連携等)、イベント開催、バス待ちにも対応した空間とする。また、障がい者雇用創出の場となる元気カフェの設置も検討する。
	地下鉄接続部	地下鉄コンコースから直接施設内へアクセスできる歩行者動線(通路・階段・エレベーター・エスカレーター)を確保する。
	駐輪場	地下鉄と連携可能な配置を考慮する。サイクリングロードからのアクセスに配慮する。
	駐車場 (荷さばき・車寄せスペース含む)	周辺交通への影響に配慮した出入口配置と、送迎車停車スペースの確保を考慮する。

<その他(施設全般に係る留意事項)>

- ・ 災害時への対応を考慮する(フレキシブルな空間づくり、施設間の連携、応急対策物資・設備の確保、避難弱者に配慮した避難経路の確保、地下鉄関連機関との連絡体制・対応策の確立 等)。
- ・ 耐震性確保、環境負荷低減、施設の長寿命化を実現する設備・構造形式を考慮する。
- ・ 沿道緑化や屋上緑化等により、多世代が利用し、交流する区の拠点として、潤いある施設づくりに配慮する。

## 4. 動線計画

### 1) 人、車、地下鉄を含む交通の動線

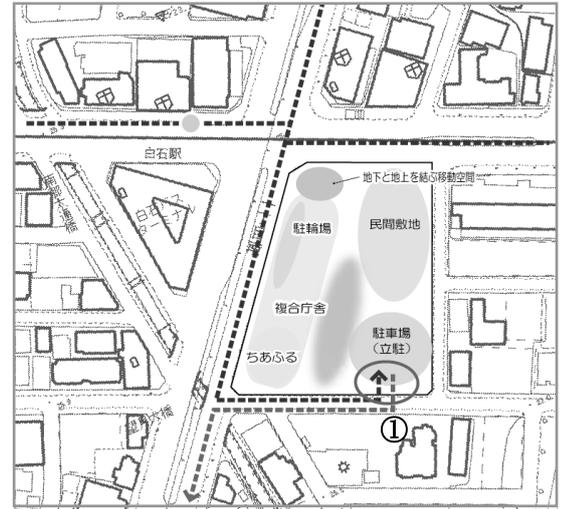
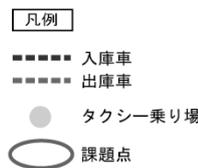
敷地周辺からアクセスする、自動車、歩行者、自転車、バス・地下鉄利用者の動線を設定する。

#### (1) 車の動線

駐車場出入口は、周辺交通への影響を低減するため、幹線道路ではなく、南側、東側道路に設ける。幹線道路へは左折での進入出を原則とする計画とする。また、送迎は敷地南側（駐車場側）にて行うよう誘導する。

##### <課題>

- ① 混雑時の駐車場出入口付近の対応、一時停車スペース(送迎・検診車・犬猫回収車等)、荷さばきスペースの確保が必要

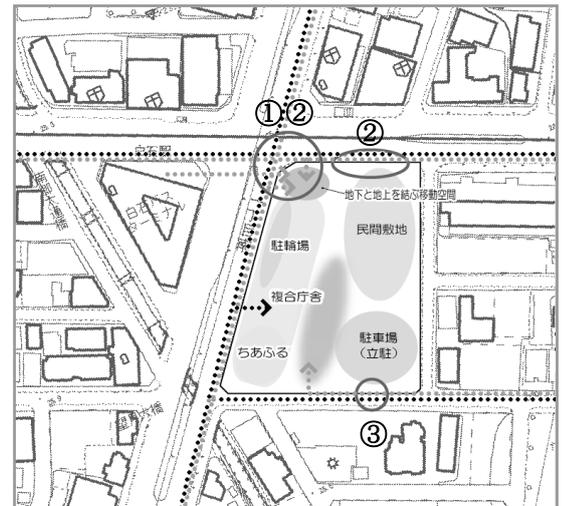


#### (2) 歩行者・自転車の動線

歩行者は主に環状通と南郷通の交差点側からの出入りとする。駐輪場の出入口は公共交通及び各方面からのアクセスに配慮した配置とする。また、南郷通から敷地内部へ抜ける動線・視認性を確保する。

##### <課題>

- ① 駐輪場出入口を環状通側に設けると、交差点付近で歩行者と自転車の動線が交錯(バスターミナルから庁舎へのアプローチ動線が大きい)
- ② 放置自転車の抑制
- ③ 駐車場出入口と動線の交錯

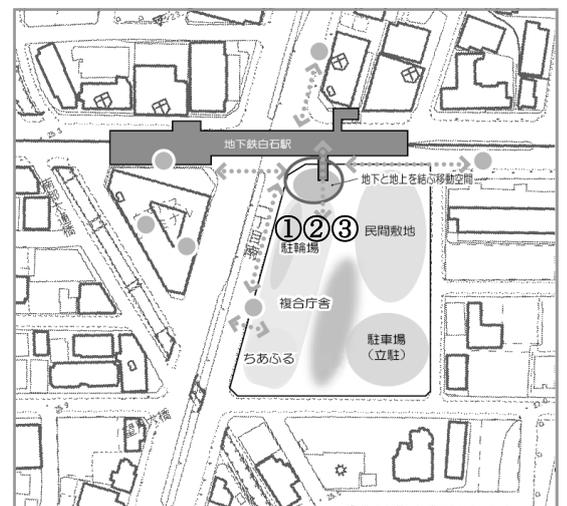


#### (3) 公共交通利用者の動線

利便性の良い立地条件を生かし、地下鉄コンコースとの接続を行う。接続空間には滞留性や、縦移動などの多様な動線の確保が可能な空間づくりを行う。また、バス乗り場との連携に配慮する。

##### <課題>

- ① 地下鉄利用者のほか、庁舎利用者も含めた歩行者交通量に対応した通路幅、空間の確保が必要
- ② 一般用、避難用縦動線の確保が必要
- ③ 混雑時のバス待ちに対応する空間の確保が必要

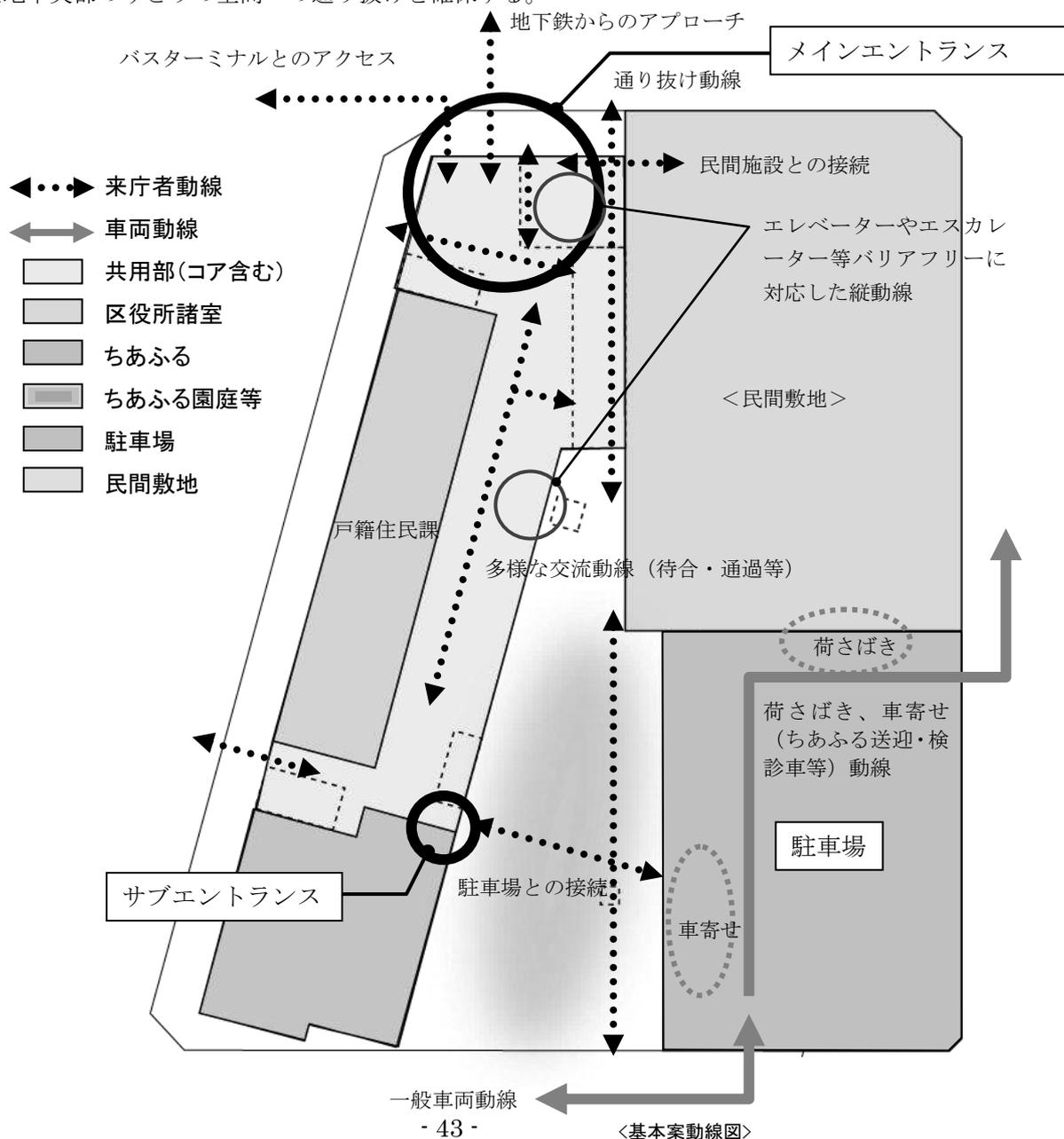


<動線計画の検討>

## 2) 施設内動線

施設内動線計画として以下の方針を設定する。

- ・ 地下鉄コンコースと接続する動線を確保する。
- ・ 本複合庁舎の主要な出入口（メインエントランス）は地下鉄コンコースおよびバスターミナルとアクセス性の高い交差点部分に設置する。
- ・ メインエントランスから民間敷地側への動線を確保する。
- ・ 地下鉄接続空間や2階窓口へはエレベーターやエスカレーター等バリアフリーに対応した縦動線を確保する。
- ・ 区民センターは平日のほか、夜間や土日祝日の利用も想定した動線を確保する（共用空間の土日開放）。
- ・ 駐車場利用者に配慮し、駐車場から本複合庁舎への動線に配慮した出入口（サブエントランス）を設置する。
- ・ 荷さばき、車寄せ（ちあふる送迎・検診車等）のための動線を駐車場内に確保する。
- ・ 敷地中央部のゆとりの空間への通り抜けを確保する。



### 3) 縦動線の設定

通常の区役所機能を円滑に稼働させることができ、さらに区民センターが施設上部に配置される場合にも対応できるエレベーター台数を設置する。

階数、利用者を考慮し、**3台以上**のエレベーターを設置する。ただしそのうち1台は荷物用エレベーターを兼用する。

## 5. 管理区分計画

### 1) 管理区分の考え方と所有・管理主体

複合庁舎地下階及び地上階の管理区分を次のように設定する。1階ロビー空間及び待合等共用部は区民センター利用を考慮し、休日等区役所時間外にも開放する。地下鉄との接続階段は交通局管理とし、屋外へ通じる出入口は1箇所に集約する。階段・エレベーター(EV)・エスカレーター(ESC)のメンテナンスについては施設側で行うこととする。

区分		所有主体	管理主体	供用時間帯など
地下 接 続 部 分	地下鉄コンコース (敷地外)	交通局	交通局	地下鉄営業時間中は開放
	地下通路 (地下1,2階)	区役所	区役所 交通局	地下鉄営業時間中は開放
	その他の地下部分	区役所	区役所	交通局管理部分との分離
	EV・ESC 階段	区役所	区役所 交通局	地下鉄営業時間中は開放
駐輪場		区役所	建設局	※冬季は閉鎖
1階ロビー、その他共用部		区役所	区役所 区民センター(指定管理者)	区民センター開館中の来庁者動線に係る部分は開放
区役所		区役所	区役所	
保健センター		区役所	保健センター	
ちあふる		区役所	ちあふる	
区民センター		区役所	区民センター(指定管理者)	
(仮称)絵本図書館		区役所	教育委員会	

管理主体が複数記載されている部分については、基本設計時の諸室等配置後に管理範囲、時間帯等について協議のうえ決定する。

#### <各管理主体の役割>

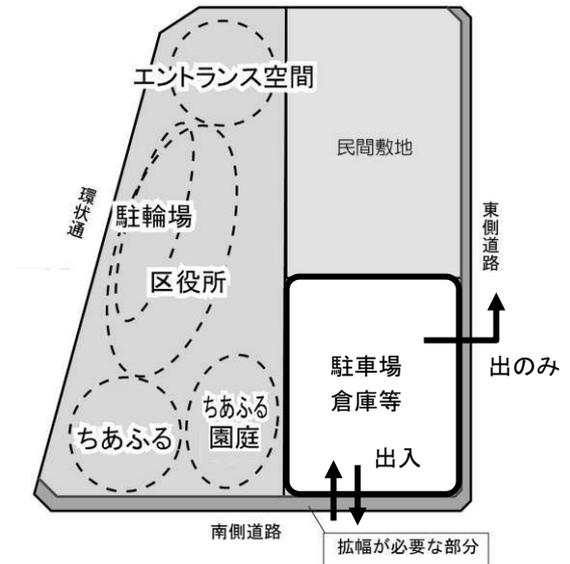
- 交通局 : 地下鉄接続部分から屋外へ通じる出入口の施錠管理(地下鉄稼働時間帯)
- 建設局 : 駐輪場の運用・管理
- 区役所 : 区役所諸室・ロビーの管理
- 保健センター : 保健センター諸室の管理
- ちあふる : ちあふる諸室の管理
- 区民センター : 休日・夜間などの共用部(廊下・待合等)の管理、区民センター諸室の管理
- 教育委員会 : (仮称)絵本図書館の管理

## 6. 交通計画

### 1) 駐車場配置と車両進入出動線の設定(再掲)

出入の交錯等周辺交通への影響を考慮し、南側道路への出入を主とする駐車場配置とする(下図参照)。

ただし、入出庫にかかる車動線を検討した結果、敷地の南側及び東側道路の拡幅が必要となり、利用可能な敷地面積は約 500 m<sup>2</sup>減少する。



出入(南側道路)	: 拡幅により 14m の道路幅員が必要
出のみ(東側道路)	: 拡幅により 10m の道路幅員が必要

<駐車場配置と車両進入出動線の設定>(再掲)



### 3) 南郷 1 丁目開発による周辺交差点への影響評価

公共施設・民間施設についてそれぞれのピーク時間(11 時台、16 時台)の最大発生集中交通量の算定、方面別台数配分比率及び交差点流入量の設定の上、開発交通量を算定し、これを現況の南郷通・環状通交差点のピーク時(8時)交通量に加えて交通処理能力を評価した。

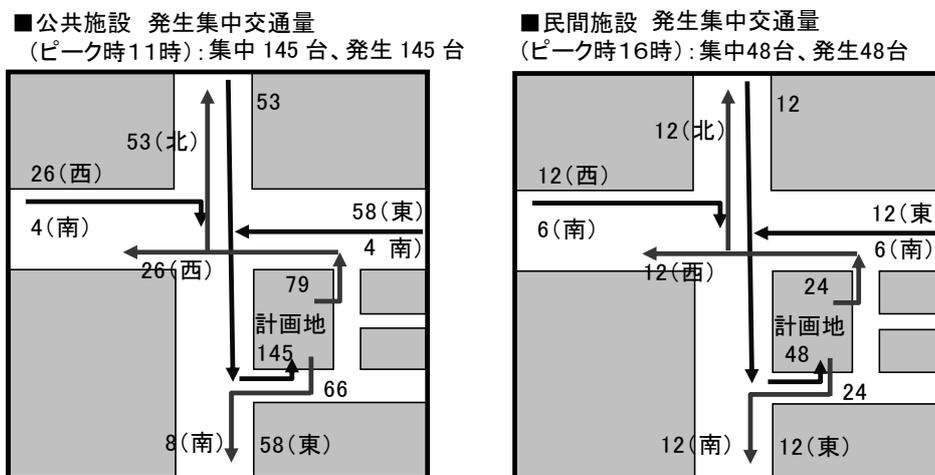
この結果、交差点における混雑の程度を示す交差点需要率(※1)は 0.590 となり、上限の 0.9 未満となった。また、車線における混雑の程度を示す車線別混雑度(※2)は、全ての車線において上限の 1.0 未満との結果が得られた。

#### ※1: 交差点需要率

単位時間内に交差点が信号で処理できる交通量に対し、実際に流入する交通量の比率。数値が高くなるほど交差点の混雑が見込まれ、一般的に 0.8 程度で部分的に渋滞が発生し、0.9 を超えると信号が一巡しても車をさばききれなくなる。

#### ※2: 混雑度

ある区間について道路の混雑の程度を平均的に示す指標。実交通量の「交通容量」に対する比で表される。理論上、1.00 未満の場合は渋滞や極端な遅れはない。



<ピーク時における発生集中交通量の想定>

## 7. 景観計画・緑化計画

### 1) 景観計画

下記項目に配慮し、拠点、地域のシンボルとしてふさわしい景観形成を図る。

- 幹線道路に面した施設の顔づくりを行い、潤いと調和のある街並みを形成する。
  - ・ 適切な空地の確保と必要な緑化を図り、地域に開かれた空間を演出する。
  - ・ 幹線道路沿いは壁面を後退し、適切な緑化を行う。また、ここで生まれた敷地内歩行空間は歩道と一体的なしつらえで整備し表情豊かな街並み形成を行う。
  - ・ 南郷通に連続する商業施設等、周辺の街並みと調和のとれた景観を形成する。
- 周辺の街並みに配慮した適切な高度利用を図る
  - ・ 街並みに調和する階層で、ゆとりの空間も配置しつつ、駅前の立地を生かした適切な高度利用を図る。
- シンボル性・白石らしさを演出する。
  - ・ 交差点に面する施設の顔づくりや壁面後退による広がり感の演出などにより、地下鉄白石駅前にシンボル性を持たせる。
  - ・ 区の花や木の活用などの外装や外構の工夫により、白石らしさを演出する。
- 地域活動の拠点となる空間を形成する。
  - ・ ロビー・待合空間と一体的に区民が憩い日常的に利用できる空間を創出する。
  - ・ 市民活動や歴史文化等の情報発信、イベントや発表の場にも対応できる適切な規模の空間を確保する。

### 2) 緑化計画

札幌市緑の保全と創出に関する条例では、「山岳地域」「里山地域」「里地地域」「居住系市街地」「業務系市街地」ごとに、緑化率が定められている。

本計画地は、「業務系市街地」に分類され、「市街地にあつて、主に業務環境に配慮して緑を保全し、及び創出しながら市街地にふさわしい土地の活用を図る地域」とされている。ここでは 10/100 以上の緑化率を満たす必要がある。

#### <計画地における緑化整備の概要>

##### ①緑化面積

- ・ 植樹・植栽を考慮した緑化換算面積 :  $4,250 \text{ m}^2 \times 10\%$  (業務系市街地) =  $425 \text{ m}^2$

##### ②緑化の考え方

- ・ 植樹(樹木、生垣など)、張芝により、幹線道路沿道や敷地内の緑化を行う。
- ・ 屋上や中層階テラススペースで緑化等を行い、利用者の憩いの空間を創出する。

## 8. 環境配慮計画

### 1) 導入を検討する環境手法

本複合庁舎は、建築物の計画から建設、運用、廃棄にいたるまで、環境負荷の低減に配慮した建物を目指す。特に運用段階においては、再生可能エネルギーの活用や外部負荷低減等による省エネルギー化の推進、建物の長寿命化、また利用者の環境意識の向上に繋がる仕組みの導入等、費用対効果を考慮しながら、導入を検討していく必要がある。

導入する環境手法については今後具体的に検討を進めるが、ここでは再生可能エネルギーを活用した環境手法のうち、現時点で本計画と比較的適合性の高いと思われる例を下記に示す。

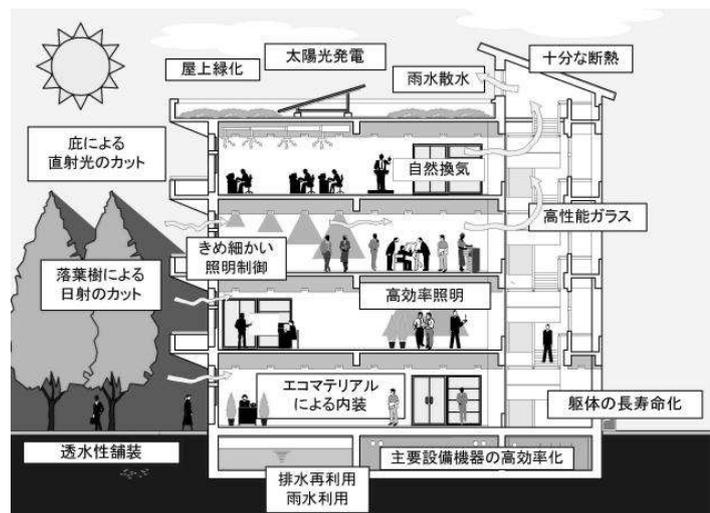
#### (1) 活用を検討する再生可能エネルギー

項目	活用例
地中熱	地中に熱交換パイプを埋め、夏は冷たく冬は暖かい地中熱を効率良く汲み上げる。パイプの埋設は園庭周囲の植栽スペース等、人の通らないスペースを活用する。採熱効果は高いが採熱可能な絶対量は比較的少ない。
太陽光	太陽光パネルで太陽エネルギーを電力に変換する。利用者から見えるようPR効果の高い位置（屋上等）に設置する。
木質ペレット	木質ペレットを利用した暖房機器によりCO2による環境負荷を低減させる。燃料の搬入経路やボイラ室・サイロの配置等を十分検討する必要がある。

#### <その他 CO2 削減の効果の高い環境手法例>

上記の他にも様々な環境手法があるが、特にCO2削減効果の高い手法例を下記に示す。(参考:「グリーン庁舎基準及び同解説(官庁施設の環境保全性に関する基準及び同解説)」/社団法人公共建築協会)

- 高効率・高性能空調機器**  
 出力量を必要に応じて自動調整する高効率熱源や高効率ファン等を整備する。
- 複層 Low-E ガラス**  
 遮熱性又は断熱性に優れ、冷暖房の効率を上げる。
- 外気冷房**  
 冬期から中間期で外気温が室温より低い場合に外気を建物に導入して冷房を行う。
- 昼光連動**  
 明るさセンサーによる照度補正を行う。
- 雨水利用**  
 トイレ・散水等に雨水を活用する。
- BEMS(Building and Energy Management System)**  
 ビルの機器・設備等の運転管理によってエネルギー消費量の削減を図るためのシステム。室内環境を人感センサーや自動調光などで自動管理する場合や、機器設備・配管等の温度・流量・圧力などのデータを収集して、運転管理者に対して評価を表示させるなど様々なシステムが存在する。

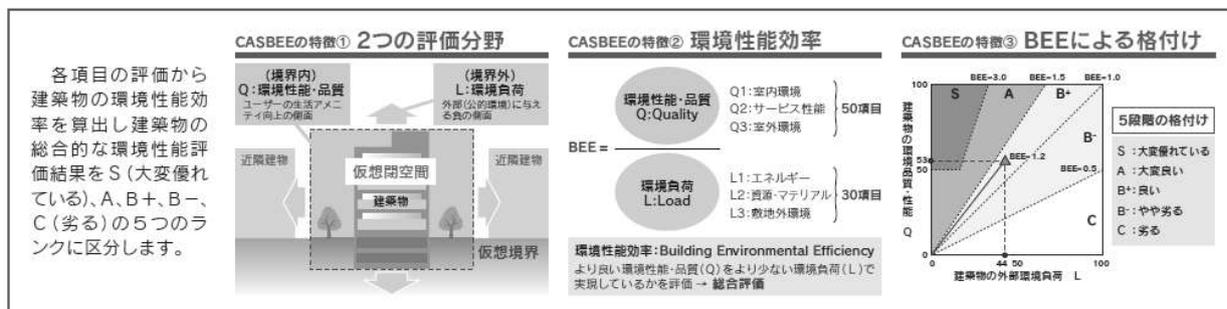
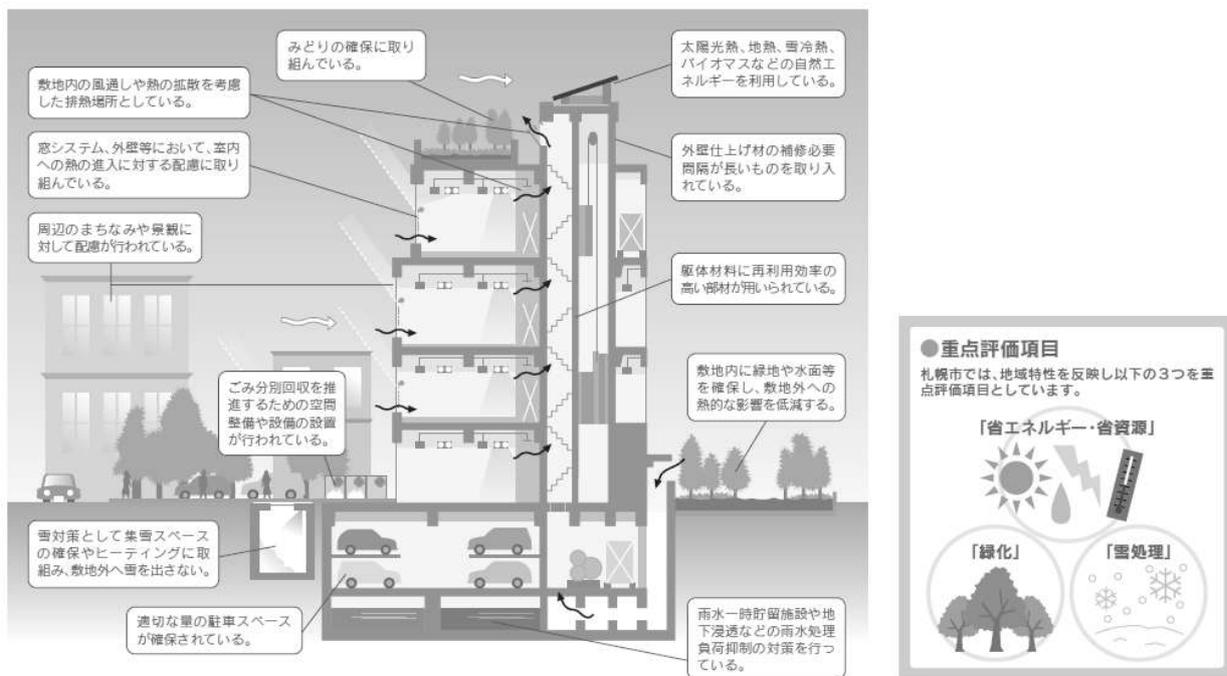


<環境配慮型庁舎(グリーン庁舎)イメージ(国土交通省ウェブサイトより)>

## 2) 建築物環境配慮制度(CASBEE 札幌)

札幌市では、良好な生活環境が確保された持続可能な都市の実現を目指し、「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、2,000 m<sup>2</sup>以上の建築物の新築、増改築、修繕、模様替、建築物への空気調和設備等の設置または改修を行う建築主等が、自らその建築物に係る環境に配慮した事項について評価を行い、その結果を本市に提出することを義務付けることなどを内容とする「札幌市建築物環境配慮制度 (CASBEE 札幌)」を定めている。

本計画ではこれに従い、環境に配慮した施設計画を行う。具体的には各評価項目を検討し、Aランク以上の判定となるよう計画する。特に省エネルギー・省資源など、市の重点評価項目について配慮した施設とする。



<環境配慮イメージ例(CASBEE 札幌より)>

## 9. 長寿命化計画

### 1) 長寿命化の考え方

本複合庁舎の長寿命化は、構造物の耐震性や耐用性に加え、設備更新の容易さや、将来の行政需要の変化にも対応可能な空間整備を行うなど、可変性の面からの性能確保による長寿命化の実現を目指す。これにより、施設の存続期間中に要する費用の低減を図る。

#### ○ 配慮事項・取組み例

- ・ 災害時にも躯体に甚大な被害を与えない適切な耐震性（耐震構造・免震構造等）の確保や、質の高いコンクリートの採用等による耐用性の確保により、長期間の使用に耐え得る施設づくりを行う。
- ・ 行政需要の変化や設備の更新に柔軟に対応できるよう、ゆとりある配置や規模、適切な階高を確保し、躯体と設備・内装を構造的に分離させ可変性の高い空間整備等を行う。また、将来の情報通信技術にも柔軟に対応できる庁舎とする。

#### <参考：日本建築学会編：JASS5 による構造体の総合的耐久性の水準>

- ・ 短期供用級：計画供用期間としておよそ 30 年
- ・ 標準供用級：計画供用期間としておよそ 65 年
- ・ 長期供用級：計画供用期間としておよそ 100 年

#### <参考：市有建築物の資産管理基本方針>

鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造及び重量鉄骨造等で新築する場合は、原則として目標耐用年数を 60 年とするが、大規模な施設で、かつ将来にわたって長期的な利用が確実に見込まれる場合は最大 100 年を目標耐用年数として設定する。

#### <具体整備例>

- ・ 将来の組織改変にも対応できる可変性・柔軟性の高い空間構成、またそれを実現するための構造形式とする。
- ・ 質の高いコンクリートを採用する。(RC、SRC の場合)  
※コンクリートの耐久設計基準強度は 30N/mm<sup>2</sup>以上とする。(JASS5 より)
- ・ 外断熱による躯体保護                      など

## 10. 防災計画

### 1) 防災の考え方

本複合庁舎には区役所、保健センター、区民センター、社会福祉協議会が配置されることから、災害時には札幌市地域防災計画に基づき、区災害対策本部、応急救護センター、収容避難場所、区災害ボランティアセンター等が設置され、地域の防災拠点、災害対策拠点としての機能維持が求められる。

### 2) 地震災害への対策

#### (1) 耐震安全性の確保

- 区役所を含む本複合庁舎の有する機能が、大地震等の災害により被害を受けた場合の社会的影響を考慮して、大地震動時及び大地震動後の耐震安全性を確保する。
- 区役所は札幌市の「市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領」において、地域の重要な防災拠点として、「災害対策の指揮及び情報伝達等のための施設」に分類されており、本複合庁舎においても区の災害対策本部等として効果的にその機能が発揮できるよう、災害後の応急対策活動に必要な機能を確保する。
- 保健センター及び区民センターはそれぞれ、「救護・消火施設」及び「避難所として位置付けられた施設」に分類されており、救護物資等の備蓄や救急医療活動等、被災者の受け入れ等、災害時にそれぞれが求められる機能を十分発揮できるよう機能を確保する。

#### <札幌市 市有施設の総合耐震計画及び耐震診断・改修要領>

施設名称	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
区保育・子育て支援センター (ちあふる)	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
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
(仮称)絵本図書館	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

#### <耐震安全性の目標>

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できることを目標とし、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しよう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。

## (2)適切な耐震形式の選定

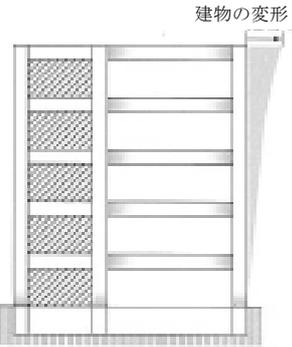
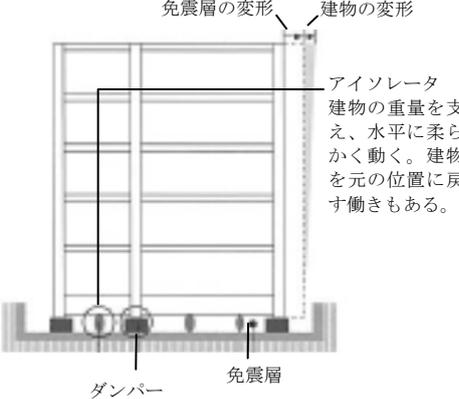
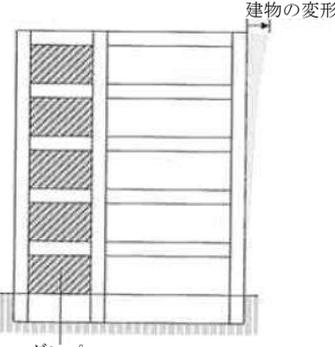
構造体の耐震性能は官庁施設の総合耐震計画基準におけるⅠ類と位置づけ、大地震後、人命の安全確保はもとより構造体補修を不要とするほか、施設の機能が維持されることを構造計画上の目標とする。

耐震形式には、耐震構造、免震構造、制振構造がある。制振構造は揺れの大きな超高層建物に効果が高いが、計画施設は6層程度を想定しており、振動変異がそれ程大きくならないこと、構造形式にも制約が生じる（S造が望ましい）ため、制振構造とするメリットは小さい。

耐震構造と免震構造の比較においては、大地震の際に建築躯体への影響は双方ともに少ないが、耐震構造では什器・備品類及び設備類の破損などが発生すると推測される。一方、免震構造は大地震に際しても機能継続が可能である。ただし、イニシャルコスト並びにランニングコストが耐震構造に比べ高くなるといった課題がある。

耐震形式は、敷地地盤の特性や建物の構造形式などを踏まえた検討を基本設計段階で行い、本複合庁舎について所要の耐震性能の確保を図る。

### <耐震形式の種類>

耐震構造	免震構造	制振構造
 <p>建物の硬さと強さで地震に抵抗する。</p>	 <p>アイソレータで建物を浮かせ免震層を形成し、制振部材(ダンパー)で地震エネルギーを吸収する。強風時の揺れを低減することも可能。</p>	 <p>建物内に配置した制振部材(ダンパー)で地震エネルギーを吸収する。</p>

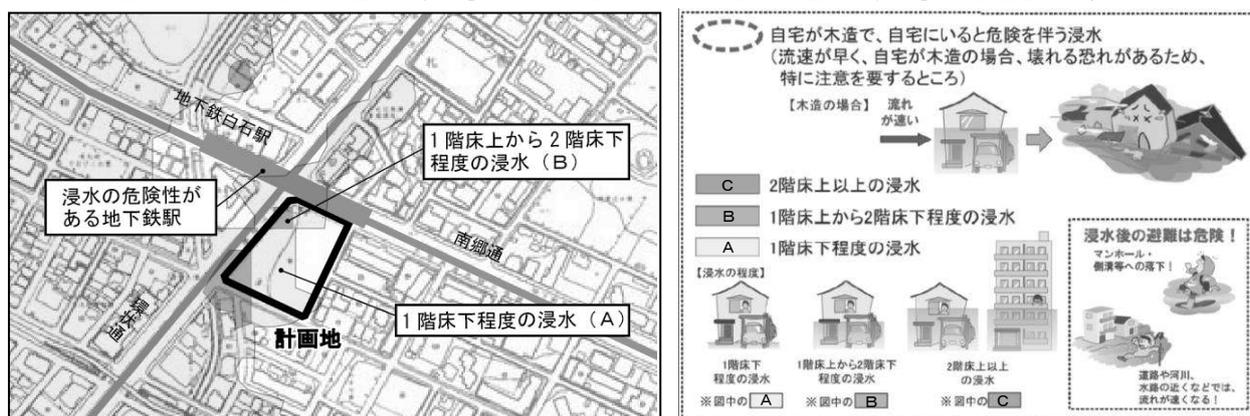
### 3) 水害への対策

#### (1) 洪水対策

- ・ 札幌市水防計画に基づき関係部局等と連携し、警戒・防御・被害軽減を図る。
- ・ 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施設づくりを行う。
- ・ 区民センターは収容避難場所となる。

#### <計画地周辺の中小河川洪水ハザードマップ>

本計画地の一部は「1階床下程度の浸水」及び「1階床上から2階床下程度の浸水」が想定される。



<計画地周辺の浸水被害想定(札幌市中小河川洪水ハザードマップより)>

#### (2) 札幌市雨水流出抑制技術指針に基づく対策

公共下水道に雨水を排除する施設、3,000 m<sup>2</sup>以上の土地に設置される施設、土地の半分以上が屋根や舗装に覆われる施設、については雨水流出抑制の協議と対策が必要となるため、**約 50 m<sup>3</sup>**の必要対策量(公共敷地 4,750 m<sup>2</sup>全てを屋根・舗装の面積(係数 0.9)として、札幌市雨水流出抑制に関する指導要綱に基づき算定)に対して適切な対策を行う。

#### <貯留手法の例>

- ・ 地下貯留槽の設置(土地利用、地形・地質・地下水位、支障物件、将来の地下空間利用に配慮する。)
- ・ 駐車場貯留(自動車の走行に支障が生じないように配慮する。)
- ・ 棟間貯留(緊急車動線、建築物の保護、安全対策に配慮する。)

#### 4) その他の対策(災害時の各種機能維持)

災害対策拠点として、また災害時の他の関係機関との連携に配慮し、機能性、安全性を十分に確保するよう、次のような考え方・空間づくりを目指す。

また、官庁施設の総合耐震計画基準に従い、大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止を図るとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間維持できるものとする。設備機器、配管等は、大地震動時の水平及び鉛直方向の地震力に対し、移動、転倒、破損等が生じないように固定する。

##### <考え方>

- ・ 災害時の迅速な対応のために区災害対策本部機能を庁舎内に設置する。
- ・ 自家発電設備や貯水槽の設置によりライフラインの維持を図る。
- ・ 区災害対策本部として必要な防災情報システムや情報通信設備を整備し、他の防災施設や札幌市災害対策本部との連携を図る。
- ・ 敷地内に開放性の高い広場空間を確保し、災害対策活動に活用する。
- ・ 庁舎内に区災害対策本部等の活動を行うために必要な資機材等を備蓄する。

##### <具体的な整備計画>

###### ①給排水機能の確保

- ・ 給水機能は、大地震動後のライフラインの途絶に備え、飲料用水及び生活用水は貯水槽により必要とされる容量を確保する他、なお不足する場合は井戸、雨水利用等の代替手段の確保も検討する。
- ・ 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。
- ・ 断水等によるし尿処理は、仮設トイレの設置に対応するため搬入ルートや設置スペースを想定した計画とする。

###### ②電力の確保

- ・ 自家発電設備設置時の容量、連続運転可能時間、燃料備蓄容量など必要な電力設備計画を定める。
- ・ 電力供給設備の信頼性の向上に向けた対策を図る。

※ 電力の安定した確保に向けては、下表を参照し、採用項目を検討する。

##### <商用電力の途絶対策>

商用電力の途絶対策項目	甲類	備考
自家発電設備及び直流電源設備の設置	◎	◎原則として採用するもの
本線予備線等の電力の多回線引き込み	○	○採用が望ましいもの
異系統変電所からの電力の2ルート引き込み	△	△施設の個別条件により採否を検討するもの
外部電源車からの引き込み及び接続対応	○	

### ③空調機能の確保

- ・ 空調機能の必要な室を確認し、重要室(応急救護諸室、収容避難諸室、受水槽設置室等)は単独で使用できる空調機の採用を検討する。
- ・ 大地震動後ライフラインが途絶した場合、その復旧が見込まれるまでの相当期間(本施設の基本熱源のインフラが復旧するまでの期間(電気の場合は1週間、ガスの場合は 3 週間程度))に必要な熱源(重油等)用エネルギーの量を確保する。
- ・ 空調・熱源の二重化(2 系統引き込みなど)や代替手段の確保など、信頼性の確保策を検討する。この場合、災害時の供給に影響を受けにくい油を取り入れることは有効である。
- ・ 空調機能確保に必要な耐震措置を行う。

### ④通信機能の確保

- ・ 複数の引き込み管路を設けるなどして将来的な通信機能への対応を図る。
- ※ 大地震動後の施設の活動に必要な情報の収集・伝達等の機能を確保するため、公衆通信網の途絶及び輻輳対策に配慮する。新庁舎の担う役割を考慮し、下表より必要となる外部との通信・連絡の機能確保を検討する。

#### <公衆通信網の途絶・輻輳対策>

途絶・輻輳対策	甲類	
光ケーブルだけでなくメタルケーブルも引き込み対応	◎	備考 ◎原則として採用するもの ○採用が望ましいもの △施設の個別条件により採 否を検討するもの
異なる電話局から通信線を 2 ルートで引き込み対応	△	
異なる通信事業者の通信線を引き込み対応	○	
高速デジタル専用線を引き込み対応	△	
携帯電話、自動車電話の通話対応	○	
通信衛星 (C S) 送受信の利用対応	△	
マイクロ波通信の利用対応	△	
仮設通信機 (ポータブル衛星通信装置等) の利用対応	△	

### ⑤防災備蓄倉庫の整備

- ・ 下記のような応急備蓄物資を備蓄するための施設内倉庫及び屋外倉庫を設置する。
  - 食料対策:クラッカー、アルファ米、パン、粉ミルク、アレルギー用粉ミルク
  - トイレ対策:簡易便座、障がい者用便座、排便収納袋、し尿凝固材、紙おむつ(大人用・乳児用)
  - 防寒対策:寝袋、毛布
  - 照明対策:ロウソクランタン
  - その他:LP ガスコンロ、生理用品、手廻充電ラジオ、サイリウムライト、救急セット、など

### ⑥フレキシブルな空間利用による災害対策活動の場の創出

- ・ 会議室・広場等は災害時に多様な活用が可能となるような配置とする。

#### <空間利用イメージ例>

- 総務企画課＋会議室 :区災害対策本部を設置する。
- 調理室＋会議室 :各種災害機能と連携し、収容避難者への対応を可能にする。
- 社会福祉協議会＋会議室 :区災害ボランティアセンターを設置する。(受付・登録・調整)
- 広場空間の活用 :一時避難場所や滞留スペース、各種災害対策活動の場に活用する。

## 11. 構造計画

### 1) 構造形式(骨組み)の検討

建物の規模、長寿命化や省エネルギー化対応のほか、将来の機構改編への柔軟性も考慮して構造形式を選定する必要がある。長期間の利用の中でレイアウトの変更が想定される区役所の執務空間や待合い空間は、構造体としての柱や壁が少ない空間が望ましいことから、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）に優位性がある。また、区民ホール等、大スパンで無柱空間が必要な室については、基本設計段階で部分的な鉄骨造（S造）なども検討する。

#### 【構造体架構形式の比較】

	RC造	SRC造	S造
空間自由度	△※1	○	○
長寿命化	△	○	○
躯体・外装工事費 ※2	0.6	1.0	1.2
耐震 (耐震との相性)	— (大きな違いはない)	— (大きな違いはない)	— (大きな違いはない)
耐震 (免震との相性)	○	○	△
耐震 (制振との相性)	△	△	○
省エネ (外断熱対応)	○	○	△
評価	柱本数が必要となり、まとまりある無柱空間の確保が困難で、将来の組織改変への対応も制約が多くなる。 コスト的には他に比べ有利となる。	まとまりある無柱空間の確保が可能であり、将来の組織改変にも対応しやすい。 その他の評価を加味して最もバランスが良い。	大空間を確保しやすいが、コスト面で不利とされている。

※1 平面プランの工夫により、ある程度まとまりのある無柱空間の確保が可能となるが、一般的に柱空間を広げると梁が大きくなるため、階高が高くなる、設備配管へ影響が出る等のデメリットがある。

※2 類似施設においてSRC造を1.0とした場合の評価とする。ただし、外装等の仕様によってコストが大きく変動するため、表中の数値はあくまで参考として示す。

## 12. 設備計画

### 1) 熱源の比較

空調等の熱源の選定については、空間ならびに諸室構成、災害時の対応、諸室利用特性等を考慮し、基本設計段階で検討することとする。なお、木質ペレットの併用についても検討を行う。

#### 【熱源の比較】

熱源	ガス		油		電気		木質ペレット ※1	
イニシャルコスト	◎	受変電設備を設ける必要がない分安い。	◎	受変電設備を設ける必要がない分安い。	○	受変電設備の設置費が高い。	△	サイロを含めガスの約3倍程度の設備面積が必要
ランニングコスト ※2	○	燃料の補充は必要ないが、専用の管理者が必要のため人件費がかかる。	△	専用の管理者が必要な上、油の補充や機器内部の定期的分解清掃を行う必要がある。	◎	燃料の補充、専用の管理者の必要はない。	△	専用の管理者が必要な上、木質ペレットの補給・灰出し作業に労力がかかる。
ボイラ室の配置	○	特に制約はない。(屋上、地下可)	○	特に制約はない。(屋上、地下可)	○	特に制約はない。(屋上、地下可)	△	サイロと合わせて地上部の配置が望ましい。(地下可)
運転時の安定性	○	デフロスト運転(霜取)がなく、安定した運転が可能	○	デフロスト運転がなく、安定した運転が可能	△	デフロスト運転があり、一時的に空調が利きにくくなる時間帯がある。	△	現時点では燃料の品質に変動があり、補給体制も確立してはいない。
大空間(ホール)での運用	△	ホールなど一時的に大きな負荷が発生した場合を想定して、ピークの熱源容量を確保する必要がある。(蓄熱も可能だが一般的に事例は少ない)	△	ホールなど一時的に大きな負荷が発生した場合を想定して、ピークの熱源容量を確保する必要がある。(蓄熱も可能だが一般的に事例は少ない)	○	蓄熱式と相性が良く、ホールなど一時的に大きな負荷が発生しても、それに比例した熱源容量を確保しなくても良い。	○	蓄熱式を採用すれば、ホールなど一時的に大きな負荷が発生しても、それに比例した熱源容量を確保しなくても良い。
災害時の復旧	△	他に比べ遅い場合がある。(ガス管の種類によっては電気と同等)	◎※3	燃料の備蓄があればすぐに使用可能	○	都市部であればガスに比べ復旧は早い。	◎	燃料の備蓄があればすぐに使用可能
環境配慮(省エネ・CO <sub>2</sub> 削減)	○	セントラル空調となり全館暖房には適しているが部分的な空調には若干不向きである。CO <sub>2</sub> 排出量は油に比べ小さい。	△	セントラル空調となり全館暖房には適しているが部分的な空調には若干不向きである。。CO <sub>2</sub> 排出量は他の燃料に比べ大きい。	○	必要な箇所のみ空調を行なうことができる。CO <sub>2</sub> 排出量は油に比べ小さい。	◎	間伐材を利用するため、燃焼によるCO <sub>2</sub> の排出と、燃料となる植物の成長過程における吸収で、大気中のCO <sub>2</sub> 量を一定に保つものとみなす。
評価	○	災害時および環境面での課題はあるもののイニシャルコストが安い。	△	災害時の補助熱源に適している。	○	総合的に優れた熱源であるがイニシャルコストが高い。	△	環境負荷低減効果は高いがイニシャルコストや設置スペースの課題がある。

※1 冬季に必要な暖房負荷の大部分を処理できるペレットボイラの規模を想定し、故障時等運用面のリスクを考慮してガスによる補助熱源の設置を想定する。

※2 ランニングコストは今後の市場価格により変動の可能性がある。

※3 災害時に油の備蓄がない、または入手が困難な場合は復旧が遅くなる。

## 13. その他

### 1)ユニバーサルデザインへの配慮

本複合庁舎はユニバーサルデザインやバリアフリーの理念に基づき、年齢、性別、国籍等に関わらず誰にでも分かりやすく、利用しやすい庁舎となるよう、「札幌市福祉のまちづくり条例」の整備基準等を踏まえた検討を行う。なお、「優しさと思いやりのバリアフリーに関する要綱」に基づく公共的施設のバリアフリーチェックシステムを活用することとする。

#### (1)ユニバーサルデザインの考え方

- ・ 利用しやすい環境の整備  
窓口カウンターの高さへの配慮や、多目的トイレ、授乳室の準備など、様々な人々の活動を快適にする施設整備を目指す。障がい者や高齢者にも歩きやすく、各窓口へのスムーズな動線を確保する。
- ・ わかりやすさの向上  
明快な空間構成や外国の方にも配慮したサイン計画など、わかりやすい施設整備を目指す。

#### (2)空間づくりのイメージ

##### ①待合空間・窓口・諸室等

- ・ 障がい者、高齢者の他、ベビーカー利用者にも利用しやすい待合空間や窓口とする。
- ・ 区民センター等の諸室等においても同様に、多様な人の利用を考慮したつくりとする。

##### ②移動空間

- ・ 区民が多く利用する窓口部門は、利用者の視点を考えた分かりやすい窓口配置、サイン表示を行う。
- ・ 出入口、廊下、階段、エレベーター、エスカレーター等の移動空間は、障がい者、高齢者の他、小さな子供及びベビーカー利用者等が安全に移動できるように配慮する。
- ・ 庁舎内の上下階へのスムーズな移動に配慮し、エレベーターやエスカレーター等を適切な台数・位置に配置する。音声案内など障がい者に配慮した工夫を行う。

##### ③サイン計画

- ・ 来庁者が容易に目的の場所にたどり着けるよう、案内表示方法、文字の色彩・大きさ、外国の方に配慮した多言語表示を行い、見やすく分かりやすい案内表示を適切な位置に設置する。
- ・ 点字誘導や点字プレート、音声誘導やフラッシュ付誘導、インターホン、ディスプレイ等による案内により、障がい者にもわかりやすく、非常時にも対応できるサイン計画とする。
- ・ 多様な人が訪れる施設であり、目的の場所が多岐にわたることから、総合案内の設置を検討する。

##### ④トイレ計画

- ・ 車いす使用者などに対応し、またオストメイト、オムツ換え対応などのできる多目的トイレを設置する。
- ・ 一般のトイレにも洗面器や便器廻りに手摺等を設置し、バリアフリーに配慮する。
- ・ 視覚障がい者にも優しい照明方式・配色計画とする。

## ⑤外部空間

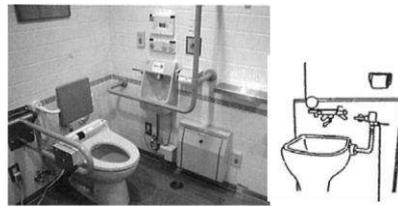
- ・敷地内についてはスロープや屋根付きの通路を設けるなど極力段差をなくし、誰もが安全に移動できるよう整備する。
- ・空地を活用し誰もが利用できる憩いのスペースを設置する。

## ⑥避難

- ・災害時に円滑な避難ができるよう非常警報装置等の設備を適切に設置するとともに、外国の方にも情報が伝わるよう、多言語音声の放送を導入する等配慮する。
- ・聴覚障がい者に対応し、非常時の警報や誘導が視覚的に伝わるサイン計画を検討する。



サイン計画のイメージ  
(出典：標準案内用図記号  
(交通エコロジー・モビリティ財団))



## 2) 防犯・セキュリティへの配慮

本複合庁舎の警備体制との連携も考慮した監視・通報システムの導入や、外部からの不正侵入抑止のための見通しの良い施設配置を計画する。また、情報漏えい防止に配慮した窓口及び執務空間構成とする。

その他下記諸室等においては、適切な利用者動線を計画するなどして、特に高いプライバシーや防犯性、セキュリティ性に配慮する。

### ○ 窓口・待合・相談室

- ・プライバシー確保のため、待合座席の向きは窓口の配置に配慮する。
- ・窓口には適切な高さのパーティションを設置する。
- ・相談室への動線はプライバシーに配慮するとともに執務空間とは分離する。
- ・相談室には警報スイッチを設けるなど、非常時に配慮した空間づくりを行う。

### ○ 書庫・キャビネット等(個人情報管理)

- ・来庁者動線から分離した配置とし、特に重要なものは施錠を行う。

### ○ ちあふる

- ・ちあふるへの動線は他の施設への動線と分離させる。
- ・園庭や施設周囲に、外から見えるとともに進入しにくい適切な高さの植栽を行うなど、防犯性に配慮する。

## 7章 事業計画

---



## 7章 事業計画

### 1. 事業手法の検討

#### 1) 公共施設の事業手法

本複合庁舎の整備方法として考えられる事業方式の概要は、以下のとおり。

##### 【事業方式とその概要】

事業方式	概要	
従来方式 (直営方式)	公共が建築主として資金調達を行い、完成した施設の維持管理運営等の業務を自らが直接実施する、又は維持管理運営の各業務を個別に単年度の期間で民間に委託する事業方式	
PFI方式	民間が建築主として資金調達を行い、完成した施設の維持管理運営等については、長期複数年にわたり包括して民間が受託する事業方式	
	BTO方式	民間が建築主として資金調達を行い、施設建設後に当該施設の所有権を公共に移転した上で、民間が維持管理運営等を契約期間に渡り包括して実施する事業方式
	BOT方式	民間が建築主として資金調達を行い、施設を建設し、契約期間に渡り施設を所有した上で維持管理運営等を包括して実施した後、施設の所有権を公共に移転する事業方式

#### 2) PFI方式の検討

PFI方式のメリットと課題などを整理するとともに、事業方式としての導入可能性について検討を行う。

##### (1) PFI事業の特徴及びメリットと課題

PFI(Private Finance Initiative)とは、公共施設等の建設・維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う事業手法であり、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスを提供できる事業について、PFI法(民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律)に基づき実施される。なお、PFI事業では、施設的设计、施工、監理から運営、維持管理までを一括して同一事業者へ委託する。

### 【PFI 方式の代表的なメリットと課題】

メリット	課題
<p><b>○コスト削減や質の高い公共サービスの提供</b></p> <p>設計・建設・維持管理・運営を一体的に扱うことによる事業コストの削減や、民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力の活用によるコストの削減、質の高い公共サービスの提供が期待される。</p> <p><b>○財政負担の平準化</b></p> <p>サービスの対価として毎年一定額を支払うことから財政負担を平準化することが可能。</p>	<p><b>△事業化に要する期間、手続き</b></p> <p>PFI 事業の導入検討から契約までに一定の時間と費用がかかり、また、PFI 法に基づく手続きを要するなど、公共・民間事業者ともに相当な労力が必要。</p> <p><b>△要求水準を事前に明確化</b></p> <p>入札段階で公共サービスの要求水準の詳細を明確にすることから、契約締結以降の柔軟な変更が一般的に困難。</p> <p><b>△庁内取組体制</b></p> <p>庁内体制として、PFI 導入可能性調査の段階から所要の人員配置が必要。</p>

### (2)PFI 事業を導入する条件

事業手法として PFI を導入するためには、少なくとも以下の条件に当てはまる必要があると考えられる。

- PFI 事業とすることによるコスト面でのメリット(VFM)が確保されること
- 民間事業者の経営上のノウハウや技術的能力が活用され、質の高い公共サービスの提供につながる
- 事業スケジュールが適切であること
- 民間事業者が確実に参入してくる事業であること

### (3)白石区複合庁舎の整備に関するVFM(※)の試算

本事業について一定の条件を想定し、簡易試算を行った。

※VFM(バリュー・フォー・マネー)とは

「VFM」(Value For Money)とは、一般に、「支払に対して最も価値の高いサービスを供給する」という考え方である。同一の目的を有する2つの事業を比較する場合、支払に対して価値の高いサービスを供給する方を他に対し「VFMがある」といい、残りの一方を「VFMがない」という。(『VFMに関するガイドライン』より)

#### ▼簡易試算における主な想定

項目	想定条件
施設の運営期間	10年、20年、30年
建設費、維持管理費等	PFI方式は、従来方式に対し削減率10%
資金調達	○従来方式：市債発行による調達 ○PFI方式：金融機関からの借入による調達
借入利率、返済方法	○従来方式：起債実績に基づく利率設定 減債基金への積立により返済 ○PFI方式：市中金利に基づく利率設定 元金均等返済

▼簡易試算の結果

(百万円、%)

	施設運営期間		
	10年のケース	20年のケース	30年のケース
従来方式(現在価値ベース)	5,207	5,774	6,261
PFI方式(現在価値ベース)	5,173	6,126	6,868
VFM(金額)	34	-352	-607
VFM(割合%)	0.6	-6.1	-9.7

(VFMのプラス値はPFI方式の優位性を意味し、マイナス値は従来方式の優位性を意味する。)

期間20年、30年のケースでは、いずれもPFI方式にVFMがないことが判明した。

期間10年のケースでは、PFI方式にVFMがあることが判明した。ただし、VFMの金額・割合とも本市の先行事例に比べ小さいことに加え、1年あたりの財政支出が大きくなり、長期使用する施設として財政負担の世代間公平の観点からも問題があると考えられる。

従って、VFMの試算結果からは、PFI方式に明確な優位性があるとは認められない。

(4) 想定される事業スケジュール

従来方式の場合



PFI方式の場合



従来方式の場合、24年度より設計に入り、基本設計・実施設計に各1年、建設工事に2年程度を要し、28年度中の供用開始を見込む。

PFI方式の場合、民間事業者による設計期間は1年程度へ短縮されるが、導入可能性調査及び実施方針の策定に各1年程度を要し、また、PFI法に基づく方針公表から入札、議決、契約締結までのプロセスに1年程度を要することから、建設工事期間を同じとした場合、30年度中の供用開始が見込まれ、事業期間が2年程度長くなることで次のような課題が生じる。

<事業期間の長期化による課題>

○耐震化対応の長期化

旧耐震基準で建設された区役所等については、順次、耐震化を実施しており、目標Is値を下回っている現白石区役所等についても、庁舎の建て替えにより耐震性能を確保することとしていることから、早期の新庁舎整備が必要である。

○現庁舎(白石区役所、区民センター、保健センター、ちあふるの4施設)の修繕費用

現庁舎の修繕費については、施設を建替える前提から必要かつ緊急的なものに限り行うこととしているが、新庁舎整備が後年次になるに従い、現庁舎の修繕費がかさむことが見込まれ、効率的な資産管理の観点から早期の新庁舎整備が望まれる。

○施設整備にかかる人員配置

PFI方式とした場合、人員配置を要する期間が長期化する可能性が高い。

### (5)庁舎整備のPFIとしての適性

#### ○性能発注に伴うリスク

性能発注によるPFI方式の場合、設計段階で住民等の意見を取り入れることが一般的に困難となる。

#### ○民間の創意工夫余地が小さい

民間の創意工夫が最も発揮されると考えられる運営面でのサービス提供範囲が小さいことから、PFIのメリットが十分に発揮されず、民間参入意欲が期待できない可能性がある。

#### ○他団体の庁舎整備では従来方式が多い

地方公共団体における庁舎整備では、従来方式により整備している事例が多い。

## 3)事業方式の選定

以上の検討結果より、白石区複合庁舎の整備にあたっては、従来方式（直営方式）による事業推進を図ることが適当である。

## 2. 概算事業費

### 1)対象施設

- ・複合庁舎（区役所、保健センター、区保育・子育て支援センター、区民センター、（仮称）絵本図書館）
- ・駐輪場
- ・地下鉄接続部分

※施設外に配置される一部倉庫等を除く

### 2)概算工事費

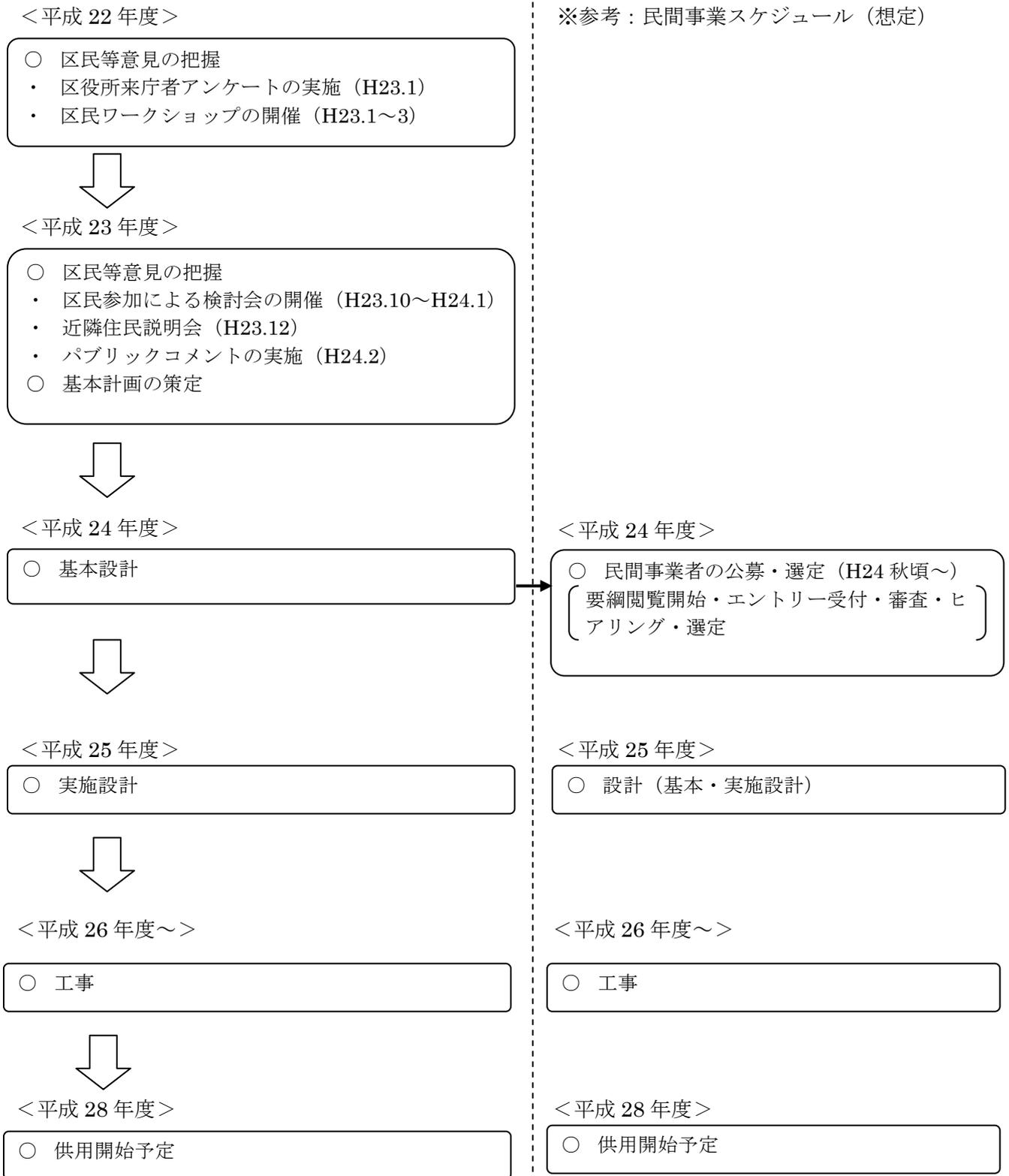
施設整備にかかる概算工事費を**約53億円**と想定する。

なお、概算工事費には、設計費、工事監理費、外構工事、初度調弁、移転費用等のほか、環境・防災対策として追加導入する設備等の費用は含まれない。

### 3. 事業スケジュール

#### 1) 施設整備に向けた今後の取組み予定など

これまでの検討経緯や今後のスケジュールについて下記に示す。



## 2)施設の利活用に関わる今後の取組み予定

4章の基本的考え方や区民ワークショップ、白石区複合庁舎整備に関する検討会を受け、新庁舎がまちづくり・地域活動の中核として今後の白石の拠点性向上に資する施設となるよう、今後は施設整備にあわせ、施設の利活用に関わる取組みについて、札幌市と区民が協議しながら検討を進める必要がある。

利活用に関わる主な対象は、エントランス空間、屋外空間、区民センター等を想定し、その利用形態、ソフト事業（展示や発表などのイベント、講座の主催など）の展開について検討する。

具体的な検討は、基本設計、実施設計と並行して行うこととし、以下にスケジュール案を示す。

<平成 24 年度>

### ○基本設計段階

他事例の調査研究等利活用に関する基本的な検討を行い、施設配置や空間イメージを基本設計と共有し調整を行う。



<平成 25 年度>

### ○実施設計段階

基本設計段階で行った検討を踏まえて、施設の具体的な利活用計画の検討及び事業等の運営組織のあり方について検討を行う。



<平成 26 年度～>

### ○工事段階～

施設の利活用に向け、運営体制の構築やソフト事業計画等について検討を行う。

## 第3編 計画プロセス

### 8章 市民参加による計画策定の経緯と今後の予定

---



## 8章 市民参加による計画策定の経緯と今後の予定

本計画の策定にあたっては、施設の主な利用者である白石区民や区内で活動されている事業者の方々のご意見を募るなど、情報共有と市民参加による取組みを行った。

### 1. 各市民参加イベントの対象者と目的

<平成 22～23 年度>

#### 1) 来庁者アンケート

- ・ 期間 : 平成 23 年 1 月 11 日～19 日
- ・ 対象者 : 現庁舎利用者 (802 人)
- ・ 目的 : 白石区が毎年行う来庁者アンケートに併せて新庁舎に関する意見・要望を把握する。
- ・ 結果 : 窓口の利用のしやすさや施設全体のユニバーサルデザイン・バリアフリーへの配慮、公共施設や車でのアクセスのしやすさ等施設利用の利便性向上に関する意見が多かった。民間による飲食機能導入や緑の配置、交流・憩いのスペース確保等に関する意見もあった。

#### 2) 区民ワークショップ

- ・ 期間 : 平成 23 年 1 月 30 日～3 月 13 日 (計 4 回)
- ・ 参加者 : 連合町内会代表者、各種地元組織代表者、企業、地元学生、公募市民等 (24 人)
- ・ 目的 : 対象者を、まちづくりを担う各団体の代表者に絞り、拠点の考え方や施設計画のあり方に関する具体的な意見・要望を把握する。
- ・ 結果 : ハード整備の部分では誰もが利用しやすいユニバーサルデザインへの配慮や、憩いの空間などアメニティに関する意見、また幹線道路に面した施設の顔作り等に関する意見が多く、ソフト事業や活動の部分では、多世代交流や、地域のまちづくり拠点を求める意見が多かった。

#### 3) 白石区複合庁舎整備に関する検討会

- ・ 期間 : 平成 23 年 10 月 22 日～平成 24 年 1 月 28 日 (計 4 回)
- ・ 参加者 : 連合町内会代表者、各種地元組織代表者、企業、地元学生、公募市民等 (24 人)
- ・ 目的 : 区民ワークショップの意見反映の報告と現時点の計画の説明を行い、これらに対する意見を把握する。
- ・ 結果 : 世代間交流の場として、施設内外にオープンスペースの確保を求める意見が多かった。また、区民センターに関して、多世代の施設利用を促す情報発信手段の多様化やホール等の拡充・充実など、機能面・施設整備面から意見が挙げられた。

#### 4) 近隣住民説明会

- ・ 期間 : 23 年 12 月 2 日
- ・ 対象者 : 計画地周辺の近隣住民
- ・ 目的 : 庁舎整備にあたり特に影響が深いと考えられる建設予定地近隣の住民に対し、本計画の内容、工事スケジュール等の説明を行う。

#### 5) パブリックコメント

- ・ 期間 : 平成 24 年 2 月～3 月
- ・ 対象者 : 幅広く市民全般
- ・ 目的 : 基本計画案を公表し、案に対する意見等を広く募集する。寄せられた意見等を考慮して計画を決定する。

<平成 24 年度以降>

#### 6) 意見交換、説明会等

地域における意見交換、説明会等を行う。

## 2. 市民参加による計画策定の経緯

	計画案の改変の経緯
平成 22 年 8 月 市長副市長会議	南郷 1 丁目用地の利活用基本方針(利活用コンセプト)
平成 23 年 1 月 11 日～19 日	1) 区民アンケート
平成 23 年 1 月末 中間報告	<p>【初期検討案】</p> <p>区役所・保健センター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・手続関係の窓口を集約して配置し、来庁者に分かりやすく、スムーズな手続きを可能にする。</li> <li>・子育てに関する総合的なサービス提供のため、関連施設間の機能連携を重視した施設配置を行う。</li> </ul> <p>区保育・子育て支援センター(ちあふる)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・子育て家庭が子どもを連れて、区役所や区民センター等を利用しやすい環境づくりを行う。</li> </ul> <p>区民センター</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・図書室機能を待合空間近辺に配置し、利便性の向上を図る。</li> </ul>
平成 23 年 1 月 30 日～3 月 13 日	2) 区民ワークショップ
平成 23 年 10 月	<p>【中間検討案】</p> <p>① 交差点に面して玄関・ロビー空間(屋内広場)を設け、地下鉄と接続する縦動線を整備する。</p> <p>② ロビー空間や待合と連携し来庁者が溜まれるゆとりあるスペースを設ける。民間と接する空間にゆとりの広場を設ける。</p> <p>③ 待合、廊下等の共用スペース及び執務スペースには適切な採光を確保する。</p> <p>④ ちあふるは園庭に接し、採光のとれる南側に配置する。</p> <p>⑤ 幹線道路沿道は適切な緑化を行い、施設の顔作りに配慮する。</p>
平成 23 年 10 月 22 日～平成 24 年 1 月 28 日	3) 白石区複合庁舎整備に関する検討会
平成 23 年 12 月 2 日	4) 近隣住民説明会
平成 24 年 2 月～3 月	5) パブリックコメント
平成 24 年 3 月下旬～4 月上旬(予定)	基本計画の決定(予定)



## 白石区複合庁舎整備基本計画

編集・発行：札幌市市民まちづくり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

電話 011-211-2176 FAX 011-218-5156

ホームページ <http://www.city.sapporo.jp/shimin/shisetsu/>



さっぽろ市  
01-C01-12-297  
24-1-8