

東区役所・東区民センター改修計画概要書

1 概要

(1) 対象工事

東区役所・東区民センター改修工事
 (建築・電気設備工事・機械設備工事・昇降機設備工事)

(2) 背景等

東区役所・東区民センターは、昭和52年度のしゅん功から49年が経過している。平成8年度に保全改修を実施しているが、設備の老朽化が進んでおり、今後も健全な施設機能を維持するには、保全改修及びしゅん功当初からの社会状況の変化に伴うリニューアル改修を実施する必要がある。

工事にあたっては、当施設が複合施設であることに加え、区民センター(本館部分)※1の休館期間を可能な限り短縮することや区役所の執務を継続する必要があること等から、工事計画の策定が困難な状況にあった。このため、令和6年度に「東区役所・東区民センター改修基本検討業務」(以下「基本検討業務」という。)において、複数の案を検討するとともに、市民への影響等を勘案の上、区民センター(本館部分)を1年以内の休館※2とし、区役所の執務を継続しながら工事を行うこととした。

その結果、仮設計画や施工手順等の良否が工事の実現性を大きく左右するため、設計段階から施工者のノウハウを活用し、実現性の高い計画とすることが求められる。したがって、本事業は「ECI方式 技術協力・施工タイプ(以下「ECI方式」という。)」を採用する予定である。

※1 東区民センターは、当施設のほか、他施設にも分室として存在する。そのため、本業務において、当施設の区民センター部分については「区民センター(本館部分)」として記載する。

※2 全館休館ではなく一部休館等に対応することを想定

(3) 計画地の概要

- ア 所在地 札幌市東区北11条東7丁目1
 イ 敷地面積 約7,200㎡
 ウ 地域地区等

用途地域	商業地域(建蔽率80%、容積率400%)
防火地域	防火地域
日影規制	なし
高度地区	60m高度地区
その他	宅地造成工事規制区域、景観計画区域、埋設文化財の包蔵地外(可能性地)、都市ガス供給エリア

- エ 構造・規模 地下1階 地上13階 塔屋3階(改修範囲:地下1階から3階まで)
 オ 延べ面積 約21,400㎡(うち改修範囲 約9,300 m²)
 カ 主要構造 SRC造

(4) 概算工事費・想定事業スケジュール

ア 概算事業費（予定）

【工事費内訳】

建築工事	約4.7億円
電気設備工事	約1.7億円
空調設備工事	約12.0億円
衛生設備工事	約2.3億円
昇降機設備工事	約0.3億円
共通費	約9.3億円
合計(税抜き)	約30.2億円

※上記の工事費は、基本検討業務において一括請負発注方式として想定した金額である。現在進行中の設計業務において改めて概算検討を行い、ECI方式による技術協力業務の公告時に参考価格を示す。

イ 想定事業スケジュール

令和8年10月～令和9年3月	技術協力者選定（公募型プロポーザル）
令和9年4月～令和10年3月	技術協力業務
令和10年6月	工事請負契約
令和13年度後半	工事完了予定（詳細は設計業務の中で精査）

【概略工程表（基本検討業務）】

	令和9年度（2027年度）		令和10年度（2028年度）		令和11年度（2029年度）		2030年度	
	前半	後半	前半	後半	前半	後半	前半	
工事ステップ	STEP1(主に区民センターを工事)		STEP2(主に区役所西側を工事)		STEP3(主に区役所東側を工事)			
	区民センター休館期間							
主な改修内容	【STEP1】 ●建築 区民センター外壁・屋上漏水補修 区民センター側内装改修 車庫の補修 ●電気設備 ロードヒーティング（車庫、区役所側片方）、照明更新 ホール音響操作盤更新 ●機械設備 中央監視盤、全熱交換器更新、 冷温水配管メイン管、 区民センターダンパ、 区民センター空調和機 ●昇降機 EVリニューアル改修		【STEP1】 ●建築 区役所外壁・区役所屋上漏水補修 区役所側内装改修 ●電気設備 ロードヒーティング（区民センター側+区役所側片方） 照明更新 ●機械設備 中央監視盤、熱源設備更新 冷却塔用給水ポンプ、 揚水ポンプ更新 区役所ダンパ更新		【STEP1】 ●建築 区役所側内装改修 ●電気設備 照明更新 ●機械設備 中央監視盤、熱源設備更新 冷却塔用給水ポンプ、 揚水ポンプ更新 (STEP2継続)			

※事業スケジュールは現在検討中であり、今後の検討状況により変更となる場合がある。
 ※上記に示すSTEP1～3の想定範囲については、ウ- (6) ステップ図（参考）を参照のこと。

ウ 改修内容

※改修内容は現在検討中であり、今後の検討状況により変更となる場合がある。

建築工事	
外部改修	外壁仕上塗材のトップコート、外壁タイル改修 外壁金属パネル部の撤去更新、外部シーリングの更新、外部重量シャッター更新、外部鋼製建具の調整・再塗装、外部アルミサッシ調整、フェンス撤去・更新、タラップの撤去更新、外構スロープの構築、その他漏水部の補修
内部改修	各所内装仕上の修繕及び更新、便所の内装及びブースの撤去・更新、
建具	各所SDの鍵を撤去・更新、マスターキーを作成、各所建具の修繕、各所防火扉・シャッターの修繕、 昇降機前のシャッター新設
その他	地下1F機械室天井のアスベストの撤去
電気設備工事	
電灯設備	既存照明を撤去し、LED照明に更新 便所への人感センサーの設置
その他	既存ロードヒーティングを撤去・更新 大ホールの音響操作盤の撤去・更新 区民センター事務室コンセント2回路増設
空調設備工事	
熱源設備	吸収式冷温水発生器更新、冷水・温水・冷却水ポンプの更新
空調設備	AHU更新、FCU更新、冷温水配管・ドレン配管更新、
換気設備	全熱交換器更新、送排風機更新、ダンパー更新
自動制御設備	中央監視設備・自動制御設備更新
そのほか	授乳室換気設備改善
衛生設備工事	
衛生器具設備	トイレ内衛生器具更新、調理実験室水栓更新
給排水設備	揚水ポンプ更新、冷却水補給水ポンプ更新、給排水配管更新(トイレ・厨房内含む)、厨房内グリストラップ更新、ルーフトレン配管更新
給湯設備	電気温水器更新
消火設備工事	内装解体復旧に伴うスプリンクラーヘッドの撤去復旧
そのほか	厨房機器更新、厨房ダクト清掃
昇降機設備工事	
エレベーター	既存制御盤の改造、巻上げ機及びメインロープ更新、耐震対策の実施 (釣合おもり脱落防止、主要支持部材の強度評価、脱レール防止装置、駆動装置、制御器の転倒・移動防止措置、ロープ滑車溝はずれ防止措置、昇降路内突出物の保護装置)

(5) 施工条件

現在進行中の設計業務においては、以下の内容を与条件として検討している。技術協力業務段階及び施工段階においても本件に留意しての検討及び対応が必要である。

- (ア) 区民センター（本館部分）の休館期間を1年以内として計画すること。なお、市民利用の影響をできるだけ少なくするため、全館休館ではなく部分休館で対応することを想定している。
- (イ) 区役所部分は、工事期間中も執務を継続できる計画とすること。

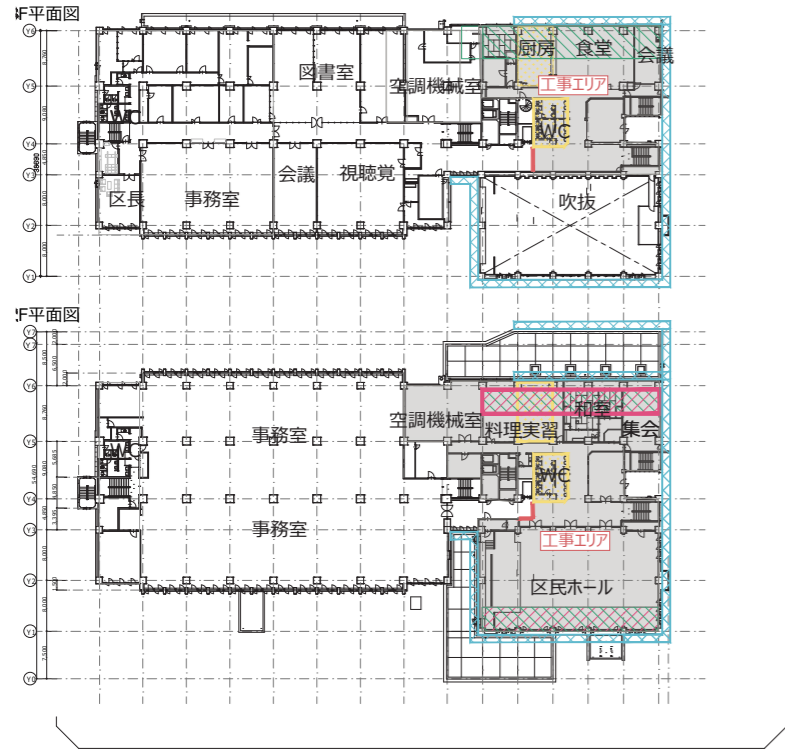
- (ウ) 複合施設の特性に配慮した工事計画とすること。内部仮設間仕切りを設置することにより、事務室の一部が使用できなくなることを想定している。
- (エ) 原則、基本検討業務のC案に基づき設計を進めること。
- (オ) 可能な限り工期を短縮した計画とすること。
- (カ) 執務環境及び施設の利用状況に配慮し、休日・夜間を含めた作業時間帯に応じた騒音・振動対策を講じた計画とすること。
- (キ) 避難上の支障がないよう配慮した計画とすること。
- (ク) 北側駐車場については、基本検討業務C案の想定に関わらず、仮設庁舎を設置せず、工事中も市民利用を継続する計画とすること。また、工事中の一部事務室機能の移転及び工事中・工事後の事務室のレイアウトについては、令和8年度に別途発注予定の「(仮称)レイアウト検討業務」にて検討するため、それに合わせて工程等を再調整すること。
- (ケ) 工事への影響が想定される箇所について、アスベスト含有建材の有無を確認すること。
- (コ) 地下1階機械室の天井吹付アスベスト(封じ込め済み)については、支障となる工事に先立って撤去を行う工程とすること。

6. 施工案の検討 -2. 工事ステップ図-2 C案-1

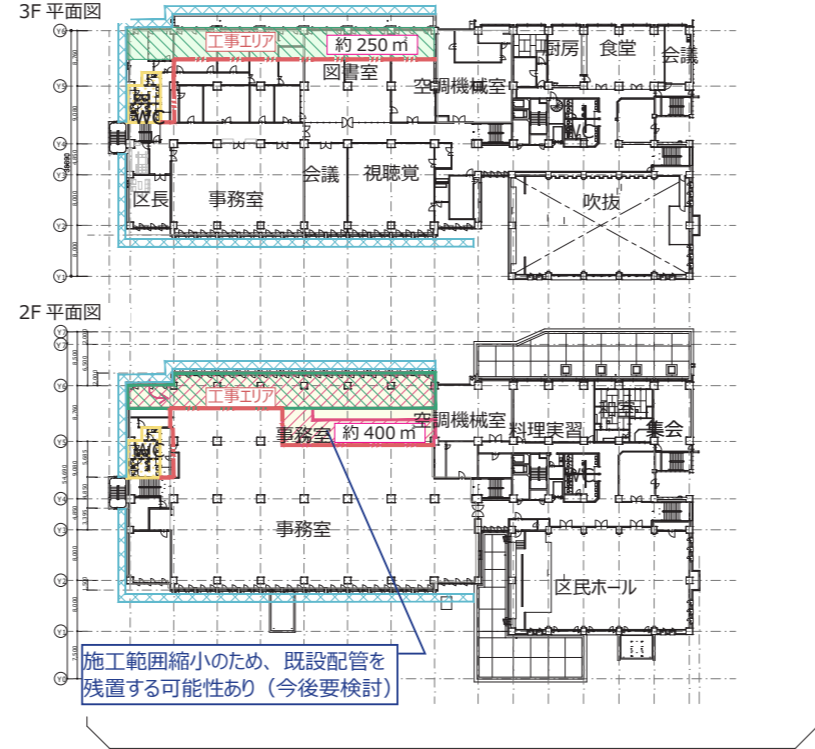
工事順序：区民センター改修→区役所改修（西面1～3F改修後、東面1～3Fを改修）
 区役所機能移転先：工事中も区役所機能は執務継続。間仕切り内（ペリメーターゾーン）のみ仮設建築物に移転

	天井起因工事		移転対象とし、移転先を設定する		工事中閉鎖
	因工事		移転対象としない		工事用仮囲い
	躯体起因工事				工事ヤード等使用（市民立入禁止）

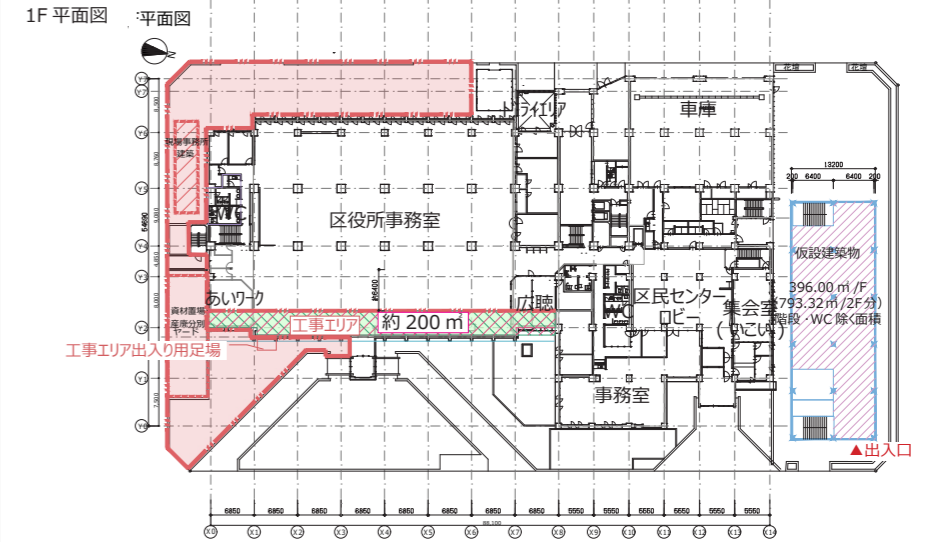
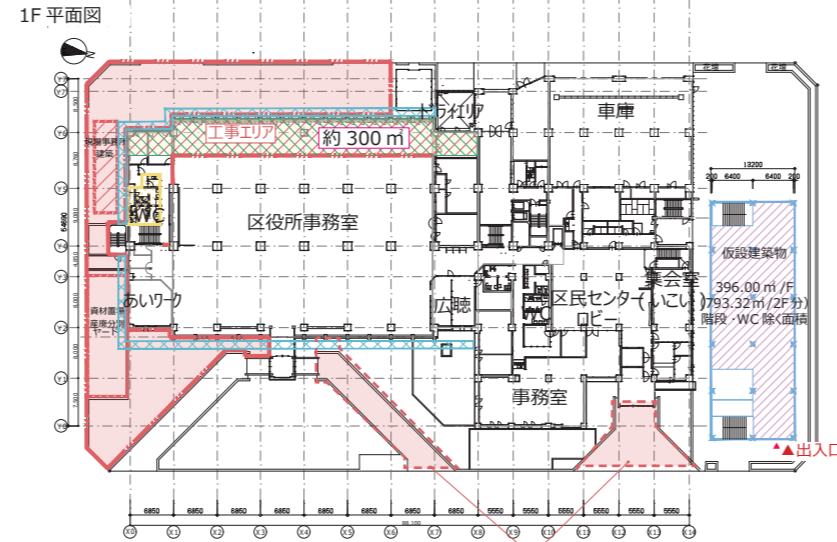
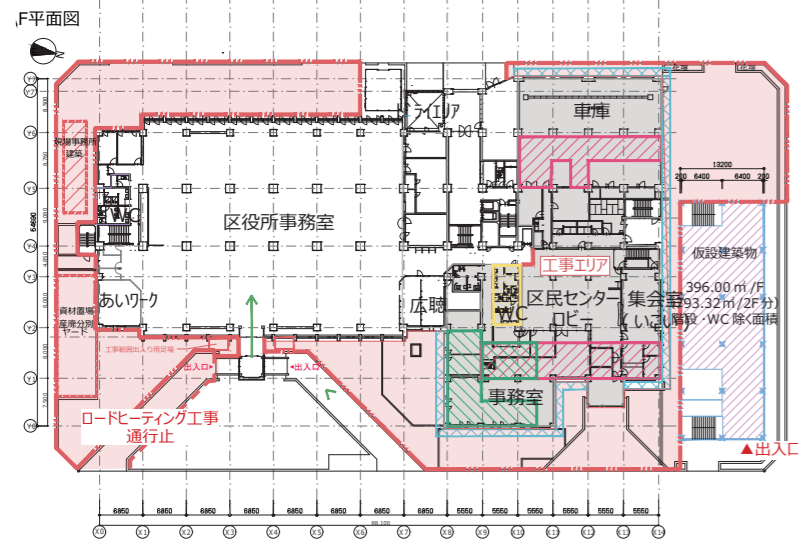
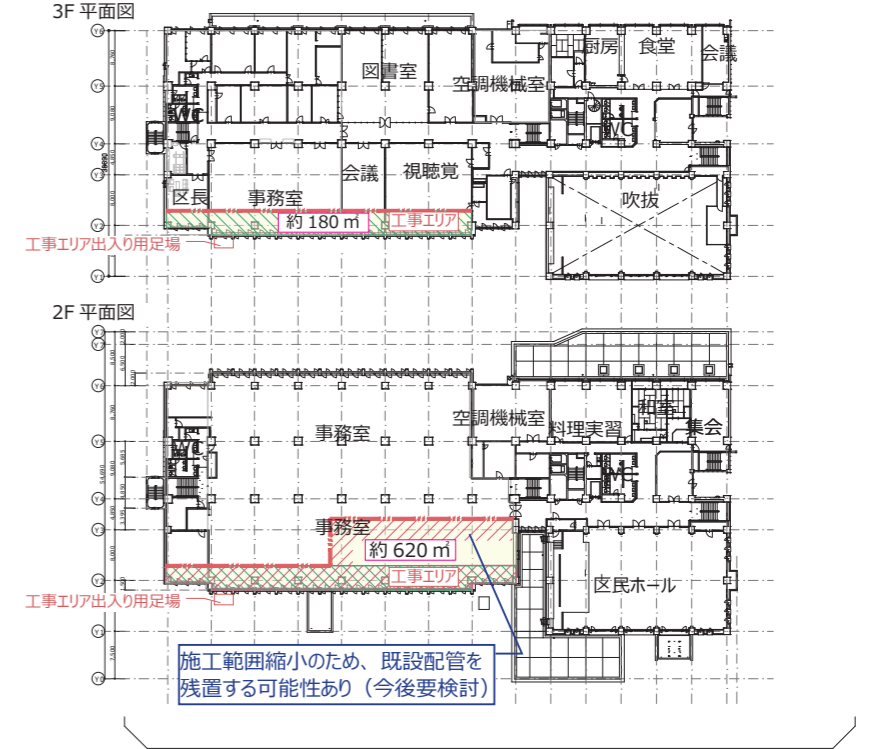
STEP1 区民センターを改修



STEP2 区役所 1～3F 西側を改修



STEP3 区役所 1～3F 東側を改修



ロードヒーティング工事を交互に実施
 工事期間中通行止

階	課名	面積 (通路・待合含まず)	面積×1.1
区民センター			
1F	区民センター事務所	219.76㎡	241.74㎡
	合計	219.76㎡	241.74㎡

(仮設建築物 793 ㎡)

階	課名	面積 (通路・待合含まず)	面積×1.1
2F	保護課	394.43㎡	433.87㎡
	小計	394.43㎡	433.87㎡
1F	戸籍住民課・保険年金課	292.78㎡	322.06㎡
	小計	292.78㎡	322.06㎡
	計	687.21㎡	755.93㎡

(仮設建築物 793 ㎡)

階	課名	面積 (通路・待合含まず)	面積×1.1
3F	区長室・総務企画課・地域振興課	96.82㎡	106.50㎡
	小計	96.82㎡	106.50㎡
2F	保護課・保険福祉課	411.04㎡	452.14㎡
	小計	411.04㎡	452.14㎡
	計	507.86㎡	558.65㎡

(仮設建築物 793 ㎡)

検討業務では、北側駐車場に執務移転用仮設ハウスを建設する想定をしていたが、その後、北側駐車場については工事期間中も市民利用を可能としながらの工事計画にすることとする。仮設ハウスに相当する移転先は令和8年度に本市で別途対応検討のうえ、用意する予定。

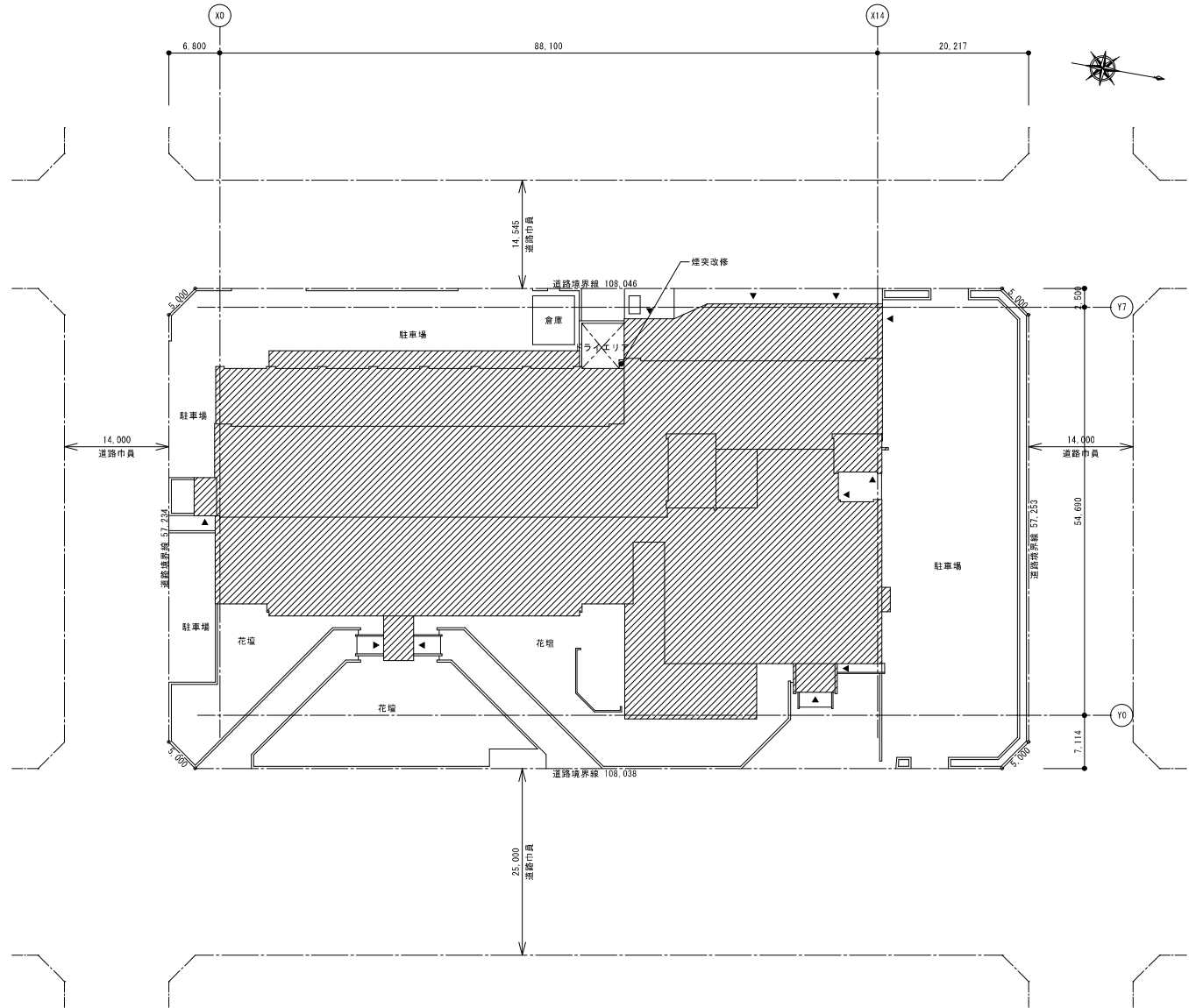


工事場所：札幌市東区北11条東7丁目

附近見取図 1/10,000

工事概要

- ・施設発電機室煙突改修：既存煙突断熱材撤去の上新設
- ・作業位置：当該煙突外部（地階ドライエリア）



配置図 1/600

工事概要

耐震改修工事

1階 市民ロビー・区役所事務室	耐震鉄骨ブレース設置に伴う改修工事	3 構面
2階 事務室	耐震鉄骨ブレース設置に伴う改修工事	3 構面
3階 第一会議室・視聴覚室 (区民センター)	耐震鉄骨ブレース設置に伴う改修工事	4 構面

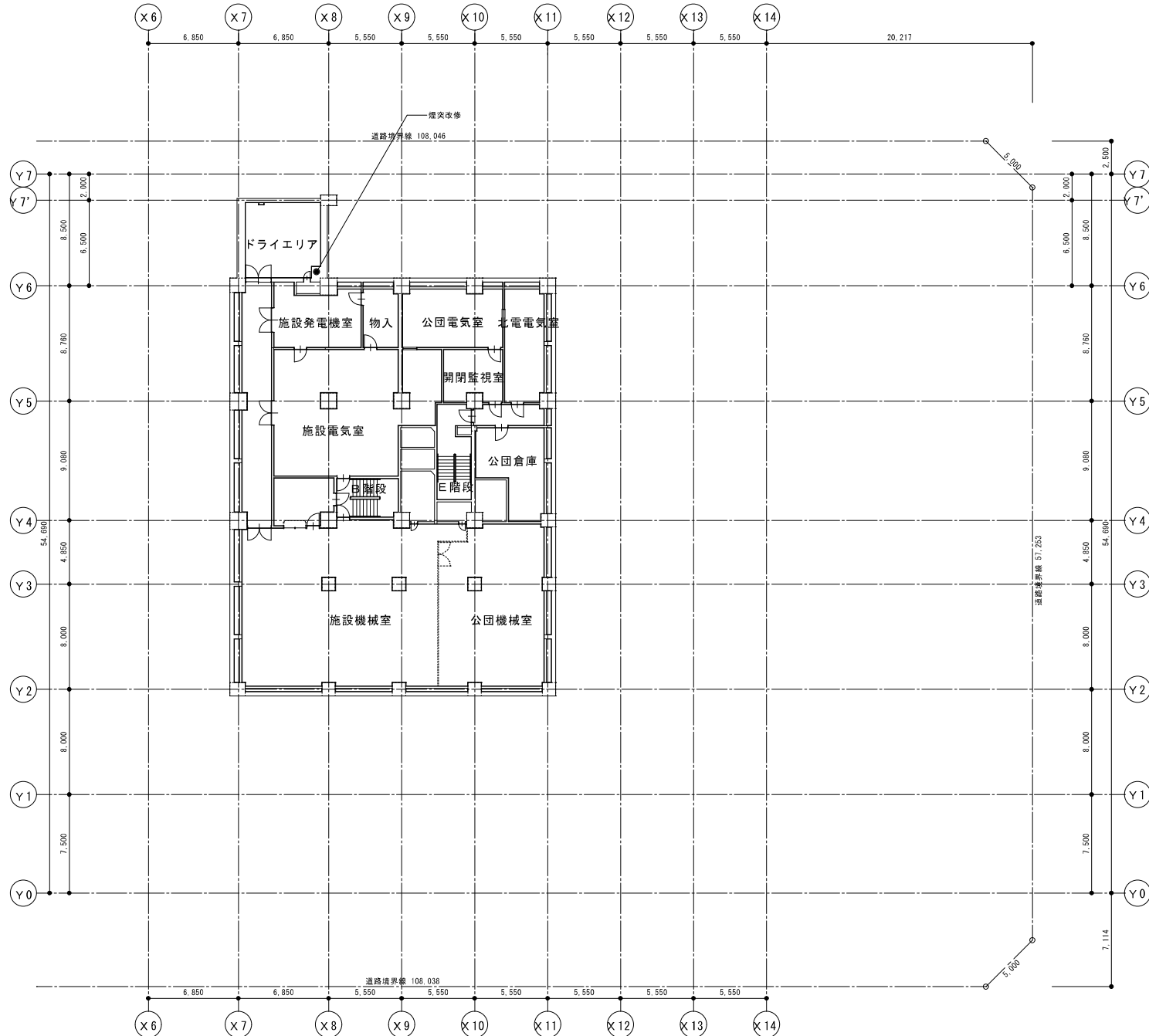
設備改修に伴う建築工事

4階 施設機械室	機械基礎撤去・新設
5階 水稽室	機械基礎新設
R階 屋上 (冷却塔置場)	アルミ製建具 一部撤去・新設

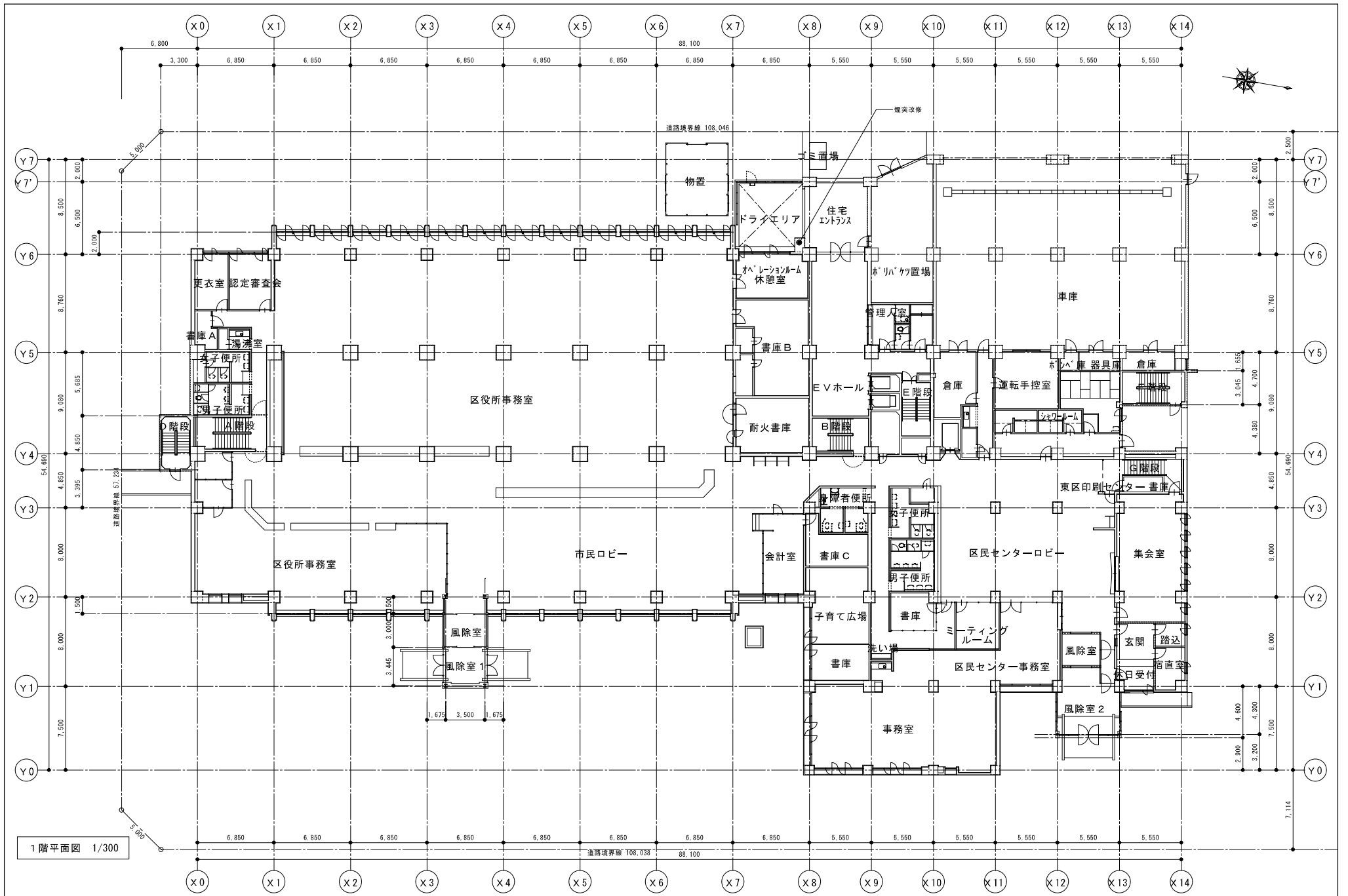
内部仕上表

階数	室名	床	巾木	高さ	壁	塗装	柱型	天井	塗装	天井高	備考	
1階	区役所事務室	改修前	ビニル床タイル t2.0 下地モルタル t28共 一部撤去	—	—	小レンガタイル	—	小レンガタイル t10 下地モルタル t30共 一部撤去	—	3.162	耐震ブレース張り化粧仕上げ; けい酸カルシウム版 t8 E P LGS下地共 新設	
		改修後	下地モルタル t32.5共	—	—	既存のまま	—	化粧吸音板 t15・t9 (一部下張り石膏ボード t9) 天井下地共 一部新設	—			
	市民ロビー	改修前	磁器質タイル t8.5 下地モルタル t21.5共 一部撤去	—	—	小レンガタイル	—	小レンガタイル t10 下地モルタル t30共 一部撤去	—	3.200	耐震ブレース張り化粧仕上げ; けい酸カルシウム版 t8 E P LGS下地共 新設	
		改修後	磁器質タイル t8.5 下地モルタル t21.5共 一部新設 丸窓 71フロアー参考	—	—	既存のまま	—	化粧吸音板 t15・t9 (一部下張り石膏ボード t9) 天井下地共 一部新設	—			
2階	事務室	改修前	ビニル床タイル t2.0 下地モルタル t28共 一部撤去	ビニル巾木 一部撤去	75	プラスター塗り	—	プラスター塗り t30 E P 一部撤去	—	2.512	耐震ブレース張り化粧仕上げ; けい酸カルシウム版 t8 E P LGS下地共 新設	
		改修後	下地モルタル t35共	ビニル巾木 一部新設	75	既存のまま	—	GL工法PB8.5H けい酸カルシウム版 t6 E P 一部新設	—			
3階	事務室	改修前	ビニル床タイル t2.0 下地モルタル t28共 一部撤去	ビニル巾木 一部撤去	75	プラスター塗り	—	プラスター塗り t30 E P 一部撤去	—	2.512		
		改修後	下地モルタル t35共	ビニル巾木 一部新設	75	既存のまま	—	GL工法PB8.5H けい酸カルシウム版 t6 E P 一部新設	—			
	第一会議室	改修前	ビニル床タイル t2.0 下地モルタル t28共 一部撤去	ビニル巾木 一部撤去	75	石膏ボード t9	—	石膏ボード t9	—	2.550	耐震ブレース張り化粧仕上げ; けい酸カルシウム版 t8 E P LGS下地共 新設	
		改修後	ビニル床タイル t2.0 下地モルタル t28共 一部新設	ビニル巾木 一部新設	75	既存のまま	—	GL工法PB8.5H けい酸カルシウム版 t6 E P 一部新設	—			
	視聴覚室	改修前	タイルカーペット敷き t6.5 下地モルタル t23.5共 一部撤去	ビニル巾木 一部撤去	75	ビニルクロス (石膏ボード t12 二重張り下地 遮音壁) 一部撤去	—	ビニルクロス (石膏ボード t12 二重張り下地 遮音壁) 一部撤去	—	2.550	耐震ブレース張り化粧仕上げ; けい酸カルシウム版 t8 E P LGS下地共 新設	
		改修後	タイルカーペット敷き t6.5 下地モルタル t23.5共 一部新設	ビニル巾木 一部新設	75	ビニルクロス (石膏ボード t12.5 二重張り下地 遮音壁) 一部新設	—	ビニルクロス (石膏ボード t12.5 二重張り下地 遮音壁) 一部新設	—			
	廊下 (区民センター)	改修前	ビニル床シート t2.5 下地モルタル t27.5共 一部撤去	ビニル巾木 一部撤去	75	石膏ボード t9 接着張り 石膏ボード t9) 遮音壁 一部撤去	—	石膏ボード t9 接着張り 石膏ボード t9) 遮音壁 一部撤去	—	2.153		
		改修後	ビニル床シート t2.5 下地モルタル t27.5共 一部新設	ビニル巾木 一部新設	75	石膏ボード t9.5 接着張り 石膏ボード t9.5) 遮音壁 一部新設	—	石膏ボード t9.5 接着張り 石膏ボード t9.5) 遮音壁 一部新設	—			

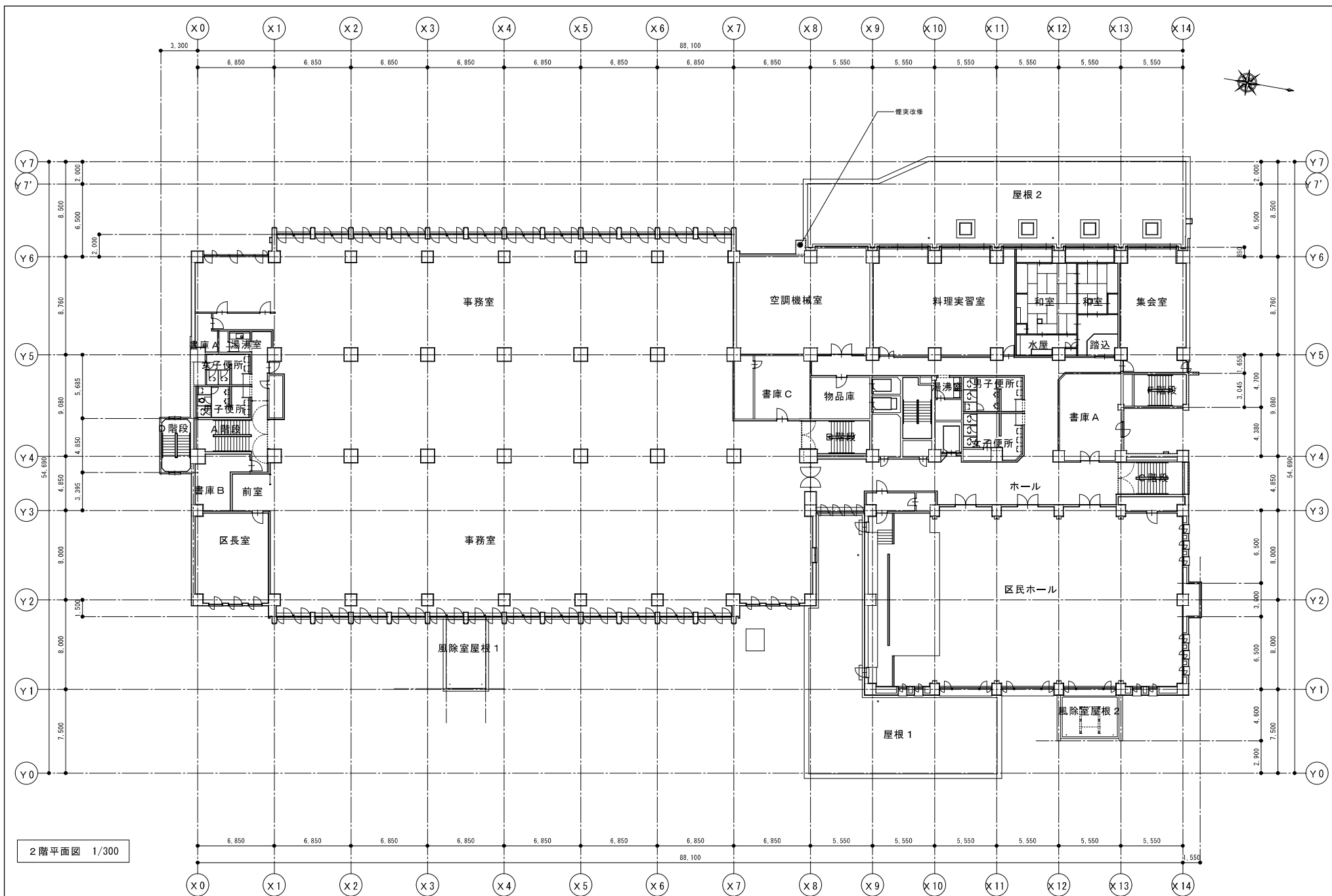
※耐震鉄骨ブレース 見出し面は、WAP塗装とする。



地階平面図 1/300

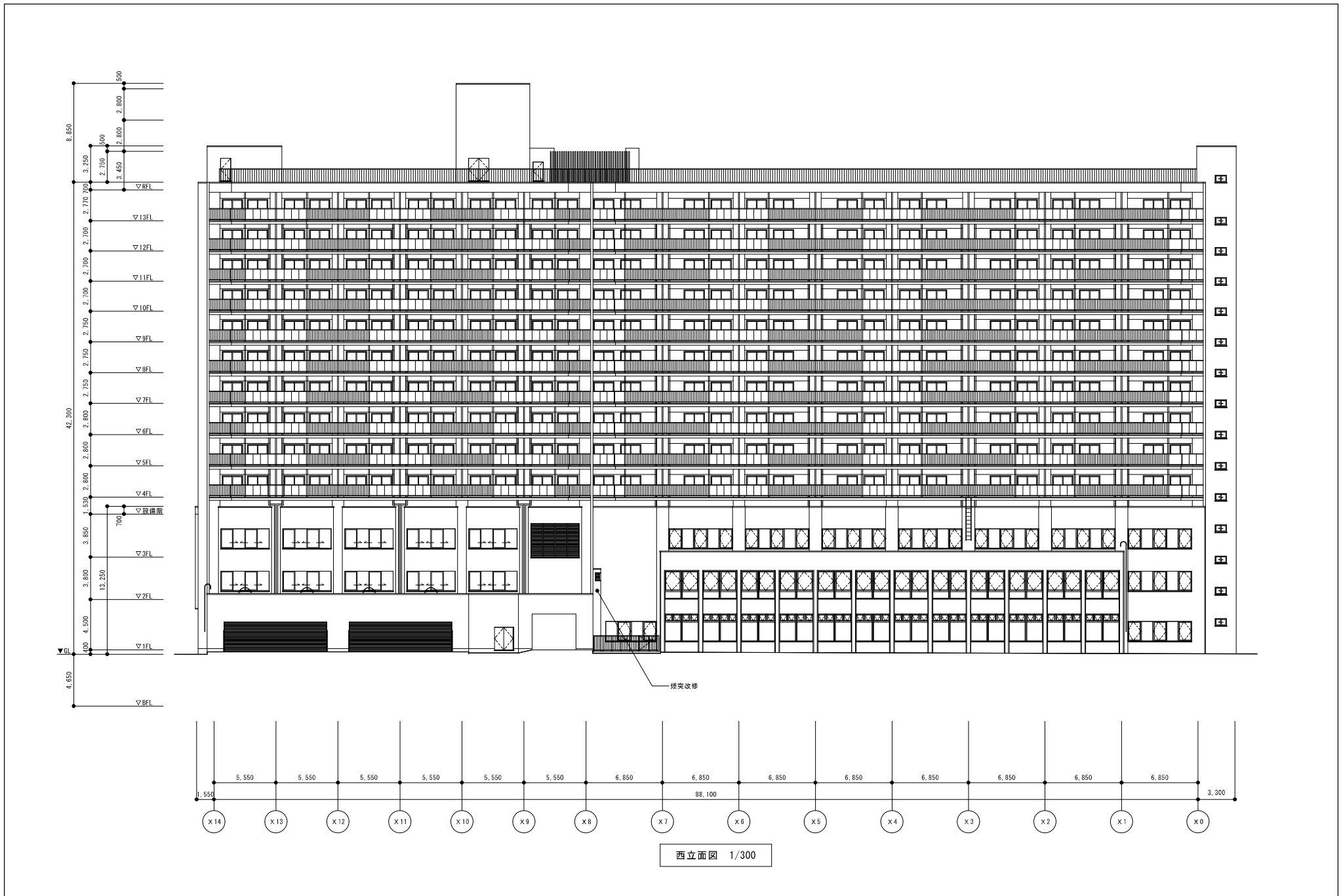


1F平面図 (2019年)



2階平面図 1/300

2F平面図 (2019年)



立面图（西面）（2019年）

