

札幌市役所本庁舎あり方 検討会

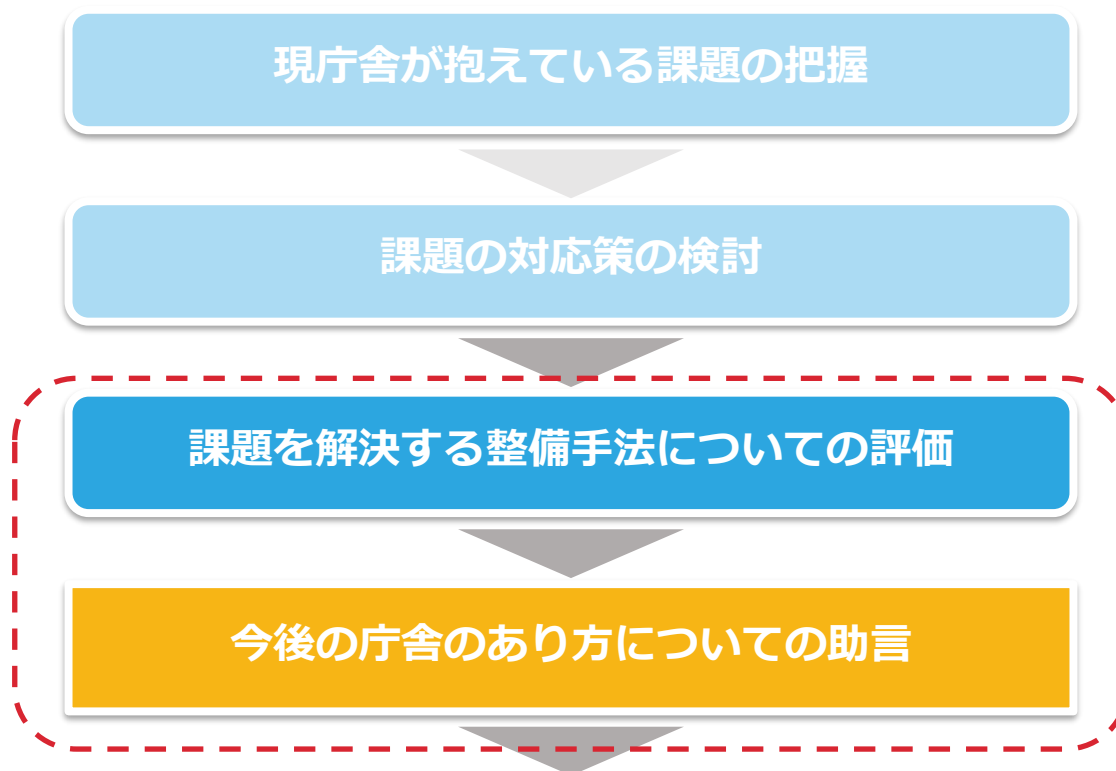
2025年3月12日 第3回
札幌市

目次

第3回検討会の目的	・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P2
1. 評価項目の見直しについて	・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P3
2. 定性的な評価について	・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P7
3. 定量的な評価について	・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P10
4. 整備手法の比較について	・・・・・・・・・・・・・・・・・・ P15

第3回検討会の目的

- ✓ 第1回検討会では、現庁舎が抱えている課題を把握し、重要と考えられる課題について議論を行い、第2回検討会では、整備パターン及び比較に必要な視点を整理し、整備パターンごとの対応の可否及び定性的な項目についての評価を行いました。
- ✓ 今後、札幌市が庁舎について建替えか改修か方針を決定していく上で必要な助言をいただくことが目的となります。

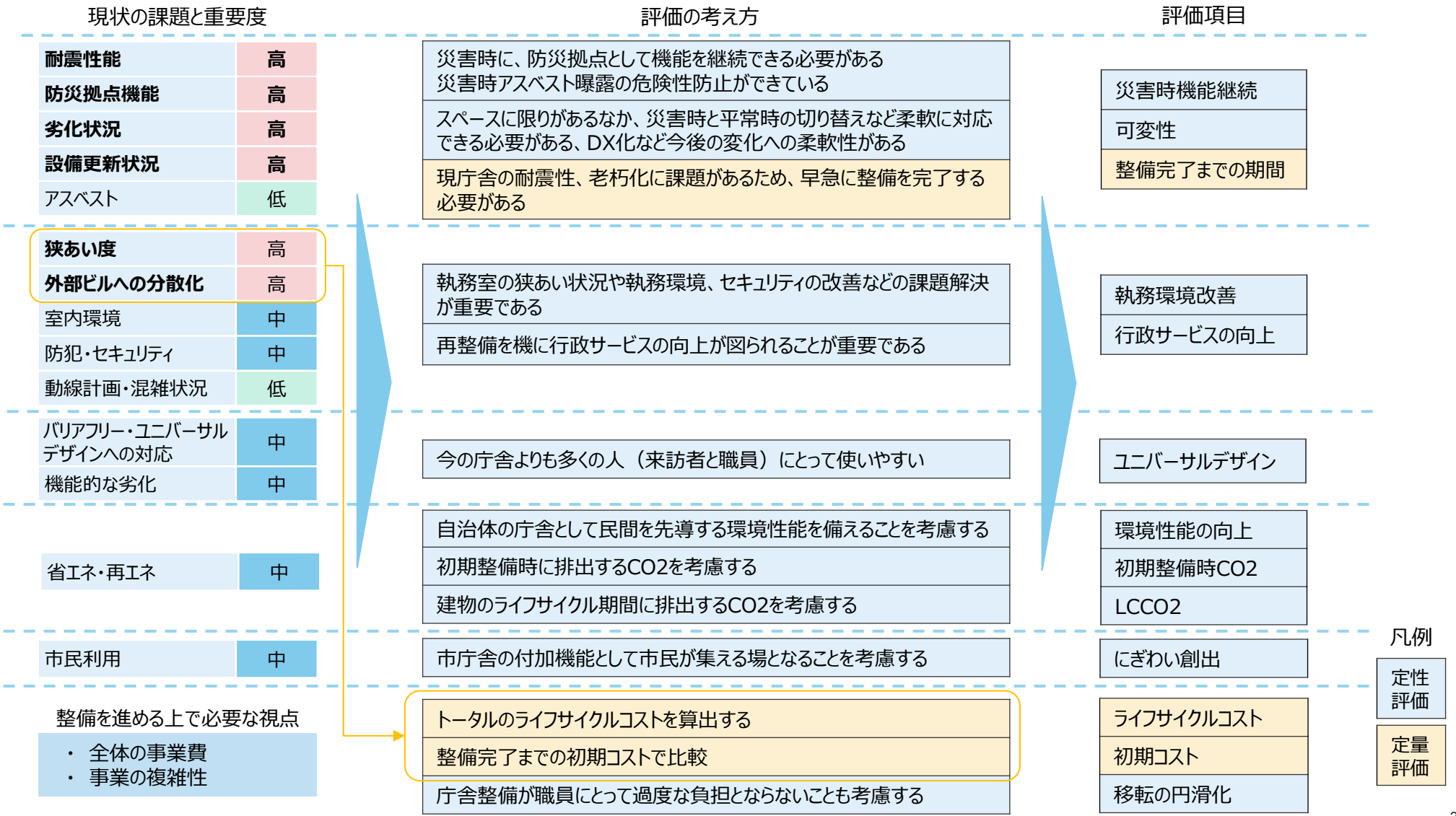


助言を踏まえ、整備手法について札幌市にて検討

1. 評価項目の見直しについて

整備パターン評価項目の見直し

✓ 現状の課題から整備パターンの評価項目を、以下の通り再整理しました。



凡例
定性評価
定量評価

1. 評価項目の見直しについて

評価の考え方（見直し案）

- ✓ 第2回検討会の意見を受け、評価の項目の追加と、評価の考え方・評価の視点を反映しました。

評価項目		考え方	評価の視点
定性面	災害時機能継続	災害時に、防災拠点として機能を継続できる必要がある 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
	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化など今後の変化への柔軟性がある	平常時と災害時に切り替えて使用するための設えが可能か 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
	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
	行政サービスの向上	再整備を機に行政サービスの向上が図られることが重要である	窓口の集約や分かりやすさ、使い勝手が改善されるか
	ユニバーサルデザイン	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
	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
	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
	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
	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
	移転の円滑化	庁舎整備が職員にとって過度な負担とならないことも考慮する	移転の回数が多い、煩雑である、といった状況にならないか
定量面	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
	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
	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

2. 評価項目の見直しについて

定性面と定量面の評価方法について

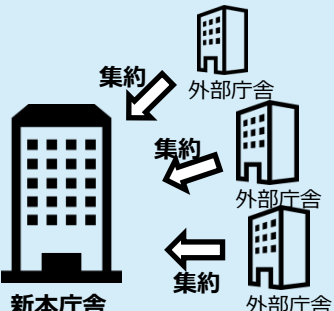
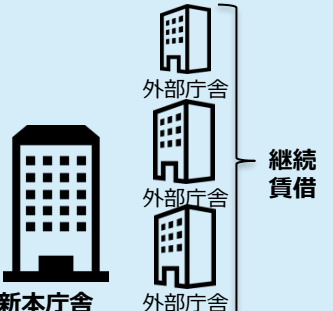
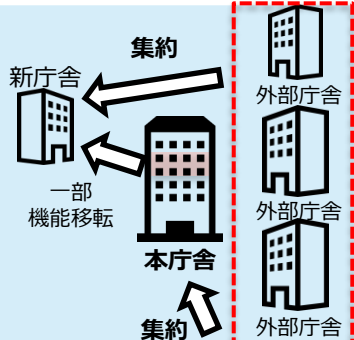
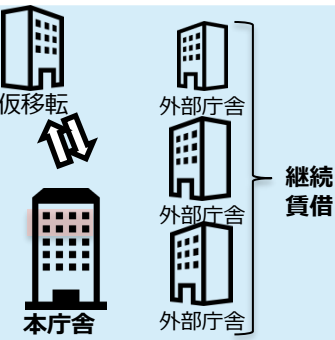
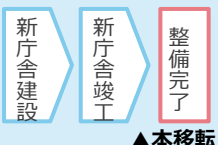

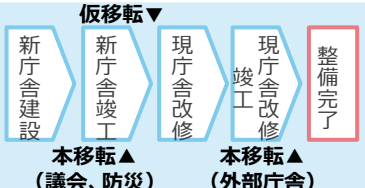

- ✓ 各整備パターンにおいて、以下の評価方法により比較することとします。
- ✓ 定性面の評価項目は、関連する現状の課題の重要度によって重みづけを行います。
また、評価の時点は建替え案においては建替え後、改修案においては現庁舎改修後とし、将来建替えは含まないものとします。
- ✓ 定量面の評価項目は、後述の前提条件のもと算出された想定のコスト・工期で比較することとします。

評価項目		評価方法	重みづけ
定性面	災害時機能継続	点数による評価	×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
定量面	ライフサイクルコスト (初期コスト)	数値での比較 (初期コストを内数として表示)	
	整備完了までの工期	数値での比較	

1. 評価項目の見直しについて

【参考】整備パターンのおまとめ

- ✓ 想定される整備手法について以下の通り整理しました。
- ✓ 現庁舎改修では、機能維持に加え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ました。

	建替えパターン		改修パターン	
	外部庁舎集約 (移転建替え)	外部庁舎集約無し (移転建替え)	現庁舎改修 + 一部機能移転新築	現庁舎改修
イメージ				
概要	別敷地に新本庁舎を建設した後、現庁舎及び外部庁舎の機能を移転。	別敷地に新本庁舎を建設した後、現庁舎の機能を移転。外部庁舎は継続賃借。	規模を限定した新庁舎を別敷地に建設し、議会、防災拠点機能を新庁舎に移転。仮移転先としても活用し現庁舎を改修。完了後外部庁舎集約。	仮移転によって現庁舎を空けたうえで改修を行う。
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 仮移転先は不要で、引っ越しは新庁舎完成後の1回のみ ◆ 外部庁舎の賃料は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 仮移転先は不要で、引っ越しは新庁舎完成後の1回のみ ◆ 外部庁舎賃料は継続発生 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 新築庁舎を仮移転先として活用。 ◆ 数フロアずつの改修のため、建物内引越が複数回発生 ◆ 外部庁舎賃料は不要 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 仮移転先が必要（議場含む） ◆ 数フロアずつの改修のため、建物内引越が複数回発生 ◆ 外部庁舎賃料は継続発生
手順				

2. 定性的な評価について

整備パターンごとの評価比較①（案）

✓ 対応の可否と留意点について、整備パターンに分けて整理を行いました。

建替えパターン

青字：メリット 赤字：デメリット

評価項目	対応可否と留意点	
	外部庁舎集約	外部庁舎集約無し
災害時機能継続	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 建替え後の機能移転が可能であり仮移転先の確保が不要 建替え後の使用期間は約80～100年程度 最新の耐震基準に則した建築計画、最新設備の設置が可能 	
可変性	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 必要な面積を計画段階から確保しておくことが可能 関連部局との連携をスムーズにするための諸室配置ができる 将来の改修工事も考慮したメンテナンス動線や予備スペースを確保しておくことが可能 DX推進にも対応可能なフレキシブルな計画とすることができる 	
執務環境改善	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 現状の狭あい状況、混雑状況を勘案した上での計画が可能 空調のゾーン分け等により、使われ方に則した適切な空調計画が可能 適切な防犯・セキュリティを勘案した上での計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎については、狭あい状況、混雑状況を勘案した上での計画が可能 狭あい化を解消できるだけの外部賃借床の確保はその時点のオフィス市況による
行政サービスの向上	対応可能	一部対応可能
	<ul style="list-style-type: none"> 市民利用を考慮した計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎については、市民利用を考慮した計画が可能 外部庁舎が分散しており、来庁者にとって煩雑である
ユニバーサルデザイン	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 建替えによりスペースの確保が可能 業務効率、市民サービスを考慮した上での建替え計画の立案が可能 	
環境性能の向上	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 最新の環境性能を目標として建替えることが可能 	
初期整備時CO2	-	
	<ul style="list-style-type: none"> 一般的には改修よりも建替えの方が建設時のCO2排出量が多くなる 	
LCCO2	-	
	<ul style="list-style-type: none"> 建替え後は運用期間中で一定のCO2削減が見込める 	
にぎわい創出	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 市民に求められる機能などを含めた上で、柔軟な建築計画が可能 	
移転の円滑化	対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 建物竣工後の移転作業のみ 	

2. 定性的な評価について

整備パターンごとの評価比較②（案）

改修パターン

青字：メリット 赤字：デメリット

評価項目	対応可否と留意点	
	現庁舎改修＋一部機能移転新築	現庁舎改修
災害時機能継続	一部対応可能	対応不可
	<ul style="list-style-type: none"> 新築部分については、対応可能 現庁舎の耐震改修工事は技術的には可能だが、フロアの仮移転や一部諸室の閉鎖期間が必要なことに加え、補強工法によっては耐震壁にひび割れが発生する。免震以外の場合、室内什器の被害対策が別途必要となる 市有建築物では構造体の目標耐用年数を80年としているため、改修後の使用期間の目安は残り20年程度である 災害時におけるアスベストの飛散・ばく露の危険性あり 	
可変性	対応可能	対応不可
	<ul style="list-style-type: none"> 災害関連諸室を新庁舎に配置する場合、必要な面積を確保できる 新庁舎において、フレキシブルな計画が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 外部支援者の執務空間や必要設備配置のスペースが確保できない 関連部局との連携をスムーズにするための諸室配置が困難
執務環境改善	一部対応可能	一部対応可能
	<ul style="list-style-type: none"> 運用面での改善が見られない場合は改修が必要となるが、竣工当時とは異なる使われ方になっているため、改修計画の制約となる 現庁舎ではソフト面での対応が求められるが、根本的にハード面での対応が困難となる可能性あり 	
行政サービスの向上	一部対応可能	一部対応可能
	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎について、新たな機能の導入にあたり、ハード面での対応が困難となる可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎について、新たな機能の導入にあたり、ハード面での対応が困難となる可能性あり 外部庁舎が分散しており、来庁者にとって煩雑である
ユニバーサルデザイン	一部対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> 必要箇所の是正工事を十分に実施するスペースが足りない可能性がある 	
環境性能の向上	一部対応可能	
	<ul style="list-style-type: none"> ZEB化改修などの実施が検討されるが、実現可能性については十分な検討が必要 再エネの導入は、建物の構造やスペース上の限度がある アスベスト撤去工事の実施について、実現性に課題あり 	
初期整備時CO2	—	
	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に建替えよりも改修の方がCO2排出量が少なくなる 一部新築建設時にCO2が排出される 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的に建替えよりも改修の方がCO2排出量が少なくなる
LCCO2	—	
	<ul style="list-style-type: none"> 改修後の現庁舎の建替え時にCO2が排出される 	
にぎわい創出	対応可能	対応不可
	<ul style="list-style-type: none"> 新庁舎にて機能の導入を行うことが可能 	<ul style="list-style-type: none"> 現庁舎について、新たな機能の導入にあたり、ハード面での対応が困難
移転の円滑化	一部対応可能	対応不可
	<ul style="list-style-type: none"> 数フロアごとの改修工事となるため、複数回の移転など煩雑な計画となり、負担が大きくなる 	

2. 定性的な評価について

定性的な評価（案）

✓ 整備パターンごとに評価項目への対応策を考慮し、以下の通り修正しました。

評価項目	評価の視点	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	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	×2	◎	○	△	×
	可変性	平常時と災害時に切り替えて使用するための設えが可能か 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	×2	◎	○	◎	×
	執務環境改善	執務スペースの拡張、執務環境やセキュリティの改善が可能か DX化や働き方改革実現が可能か	×2	◎	○	△	△
	行政サービスの向上	窓口の集約や分かりやすさ、使い勝手が改善されるか	×2	◎	△	△	△
	ユニバーサルデザイン	バリアフリー上の課題が解決可能か、物理的なハードルがないか	×1	◎	○	△	△
	環境性能の向上	環境性能向上に際しての物理的なハードルがないか	×1	◎	○	△	△
	初期整備時CO2	初期整備において、一般的なCO2排出量の多寡を比較	×1	×	×	△	◎
	LCCO2	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	×1	◎	○	△	△
	にぎわい創出	市民が気軽に利用できる機能の整備がしやすいか	×1	◎	◎	◎	×
	移転の円滑化	移転の回数が多い、煩雑である、といった状況にならないか	×1	◎	○	△	×
小計（重みづけ前）				27	18	14	8
小計（重みづけ後）				39	25	20	10

◎：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）

△：整備により評価項目の一部を充足することが可能（1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）

3. 定量的な評価について

定量評価の前提条件について

定量評価算出の前提条件

- ✓ 新庁舎の建築面積は、他事例と総務省「平成22年度地方債同意等基準運用要綱」を参考に規模を算定しました。
※規模・面積は定量評価算出のための試算であり、今後精査していきます。
- ✓ 庁舎規模を基に類似実績を参考として、一般的なスペックで条件を設定し、簡易的な試算でコスト・工期を算出しました。

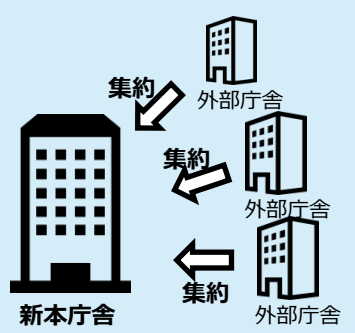
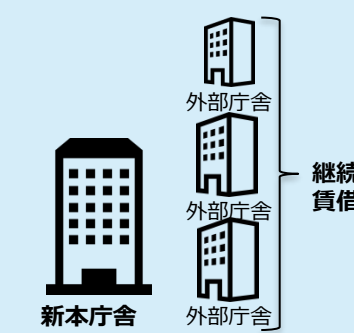
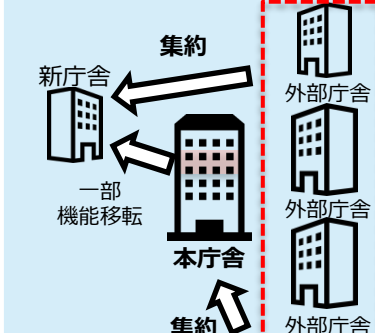

評価項目の設定

- ✓ 初期コスト
 - 建替え案は、建築工事費、移転関連費、解体関連費等を含みます。
 - 改修案は、現庁舎の改修関連費、移転関連費等を含み、将来の建替え費は含みません。
- ✓ ライフサイクルコスト
 - 算出期間は80年間とします。
 - 改修案は、改修後の将来の建替え費を含みます。
 - ランニングコストは(一財)建築保全センターのライフサイクル試算モデルに基づき設定します。
- ✓ 整備完了までの期間
 - 基本計画着手から整備完了までの期間とします。

3. 定量的な評価について

各パターンの前提条件（面積）

- ✓ 想定される整備手法の面積を以下の通り整理しました。
 - ✓ 整備完了後には、全てのパターンの狭あい化が解消される庁舎規模を確保します。
- ※規模・面積は定量評価算出のための試算であり、今後精査していきます。

	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				
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㎡

- ※ 新庁舎面積と現庁舎面積は、玄関や廊下、トイレなどの共用部分を含みますが、外部庁舎の面積は、実際に執務空間として利用できる面積となります。
- ※ 建替えのタイミングで外部庁舎の狭あい化も解消するため、外部庁舎の賃借面積を増加させることとします。

3. 定量的な評価について

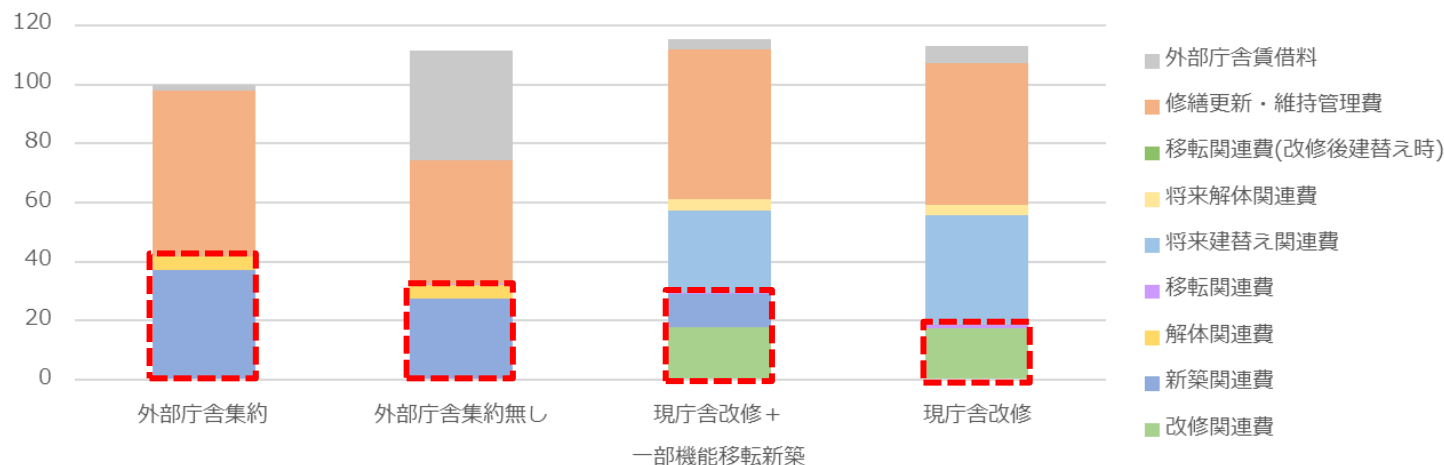
定量的な評価（案）

✓ 整備パターンごとの定量比較は以下の通りです。

評価項目	評価の視点（例）	建替えパターン		改修パターン	
		外部庁舎集約 （移転建替え）	外部庁舎集約無し （移転建替え）	現庁舎改修＋一部 機能移転新築	現庁舎改修
定量面	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	基本構想着手 から約9年2カ月	基本構想着手 から約9年1カ月	基本構想着手 から約15年1カ月	基本構想着手 から約9年1カ月

※ 「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。

ライフサイクルコスト



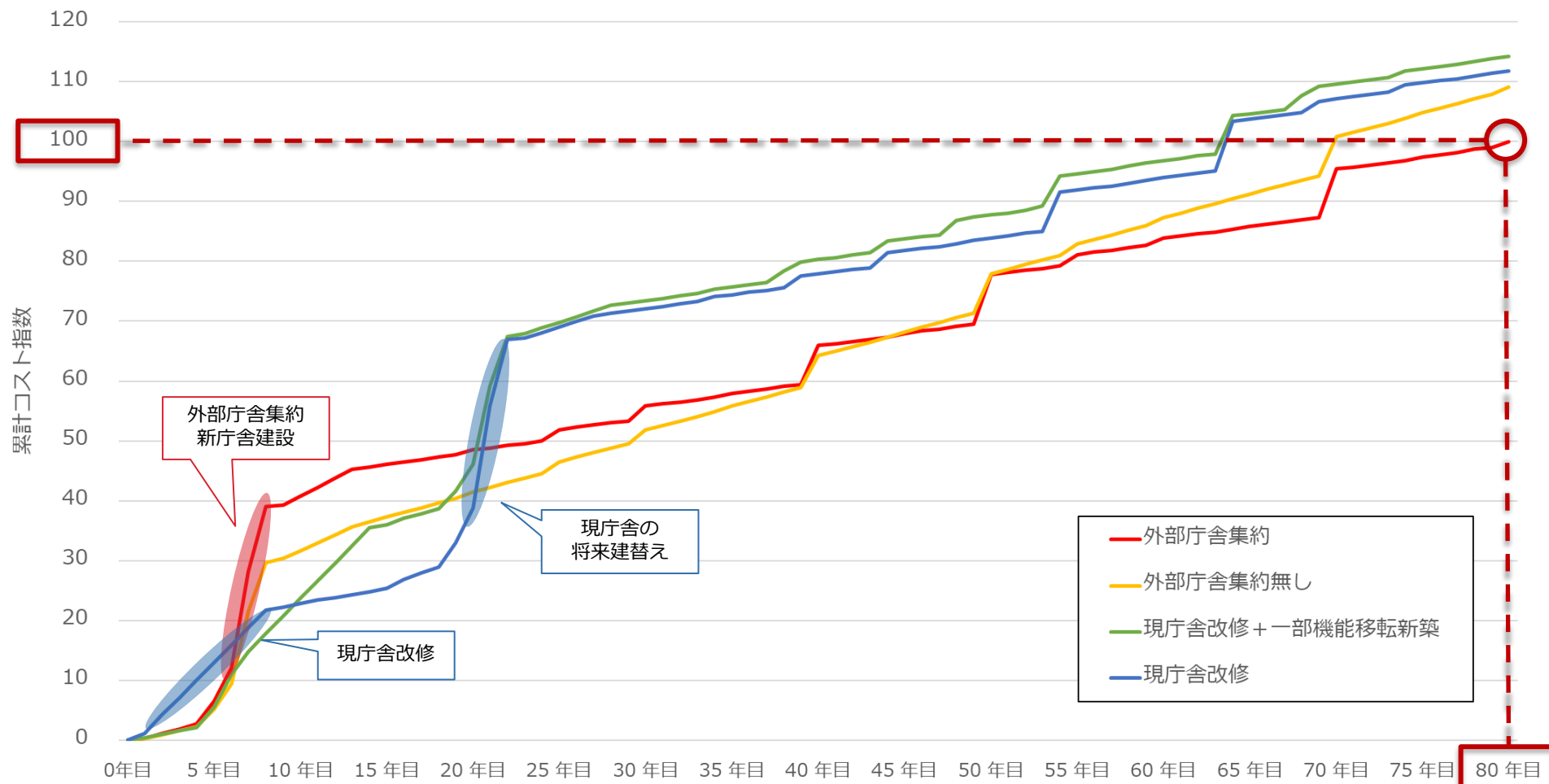
※ 赤点線は初期コストを示す。

3. 定量的な評価について

各パターンのコスト比較

- ✓ 前提条件に基づいて整備パターンごとにライフサイクルコストを算出し、累計コストの折れ線グラフを作成しました。

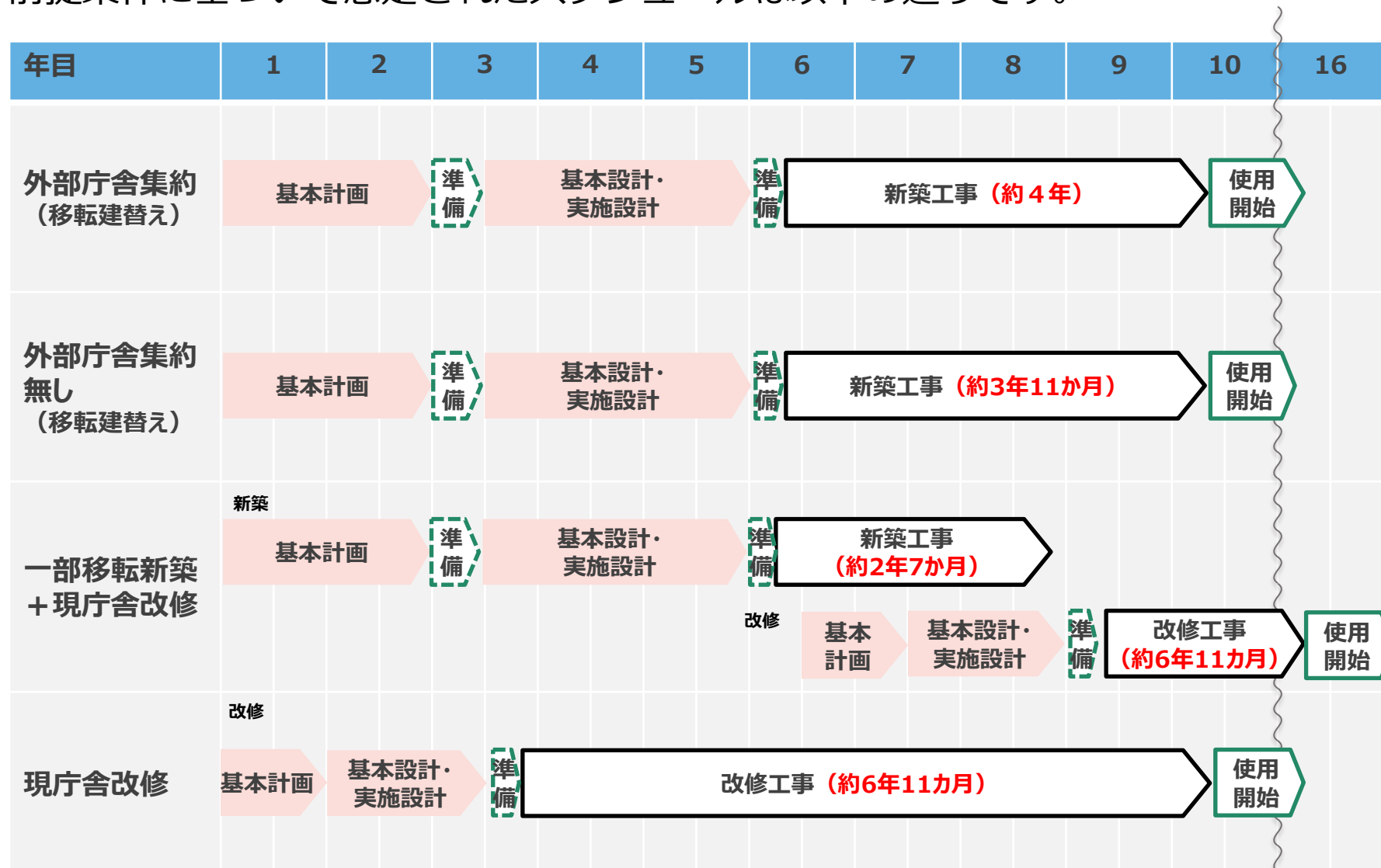
累計コスト（外部庁舎集約の累計コストを100としたとき）



3. 定量的な評価について

各パターンの整備スケジュール

✓ 前提条件に基づいて想定されたスケジュールは以下の通りです。



✓ 工期は現時点の想定であり、今後の検討進捗により変更になる可能性があります。

4. 整備手法の比較について

今後の庁舎のあり方について

- ✓ 現庁舎の主な課題は、耐震性能、防災拠点機能、劣化状況、設備更新状況、狭あい度、外部ビルへの分散などが上げられました。
- ✓ これらの課題を解決するための整備方法を建替えパターンで2シナリオ、改修パターンで2シナリオの計4パターン検討しました。
- ✓ 4パターンを比較するために評価項目を設定し、以下の通り評価を行いました。
- ✓ 定性的な評価では10項目を設定し、「建替えパターン：外部庁舎集約」案が最も評価の高い整備パターンとなりました。
- ✓ 定量的な評価では、短期的に比較すると改修パターンがコストが低いものの、長期的な視点で見ると建替えパターンに優位性がある結果となりました。

4. 整備手法の比較について

今後の庁舎のあり方について

- ✓ 今後の検討にあたり留意すべき、これまでに委員から出た意見は以下の通りです。
- **防災拠点**：災害時にもエレベーターを使わずに移動できる低層部に市の災害対策本部を設ける、本部の周辺には支援者の駐在する場所としても活用し、平常時は会議室となる諸室を配置するなど、**昨今の国の防災対応の変化に併せて検討すること**
- **まちづくり**：地方自治の観点において、市役所は市民のための空間であり、利用しやすい空間整備が重要だということに加えて、市全体で不足している機能を今後の庁舎に追加するなど、**まちづくり全体としての庁舎の役割を検討すること**
- **働き方、執務環境**：人材確保の観点から、**働き方改革の実施や職場環境・執務環境の整備を行うこと**
- **DX,GX**：DXやGXに関して、ソフト面での対応に加え、ハード面での整備方針についても検討すること
- **環境配慮**：省エネやエネルギーマネジメントについても考慮すること
- **建設市況**：コスト高騰など社会情勢を考慮しながら、あり方の方針を検討すること
- **跡地の利活用**：移転した場合の**現庁舎敷地の跡地活用を検討すること**