

# 現庁舎敷地内に立地する場合の新庁舎の整備方針について

## 1. 整備方針とその考え方（現庁舎敷地内への立地，前回会議における立地C案ベース）

### 周辺との連続性を意識した現地での新庁舎整備

#### (1) 前回会議におけるご意見

##### ①「エリアの中でどのような順番で整備するのかということも必要な議論」

コンクリートの耐用限界による時間的制約がある本庁舎の建て替えは、将来の市民広場の改修等に配慮しつつ、早急・確実な実施を目指す。一方、こうした制約のない市民広場等は、新庁舎との連続性を考慮し、今後、長期的な望ましいあり方について議論・検討を進める。

なお、市民広場等の検討の進捗に応じ、新庁舎の側では、設計または施工段階での部分的な変更により、周辺からの連続性の反映を図るが、新庁舎完成後であっても軽微な改修で対応できるような工夫を設計の際に採り入れておく。

また、新庁舎に併設するアトリウム・広場は、将来、市民広場が改修等で使用できない期間、代替スペースの1つとしての役割も担う。

##### ②「駐車場・交通渋滞のことも考えるべき」

本庁舎正面の来庁者用駐車場の全部（72区画）が、短くても約6年間使用できなくなるが、その間、勾当台地下と二日町の2つの市営駐車場は維持されるため、エリアとしての駐車場収容能力の低下は最小限となる。

また、市民広場付近へ立地する場合と同様、建て替え後は敷地の北側に来庁者用駐車場を設け、青葉区役所等への来庁者の利便性の向上を図る。

#### (2) 新庁舎の早期整備

都市計画変更や廃道等の手続きが不要となるため、また、新庁舎・市民広場・定禅寺通の関係について、最終的な連続性の確保を目指しつつも、新庁舎とそれ以外とを段階的に整備することができるため、現本庁舎の耐用限界の到来前に新庁舎が完成する可能性が高まる。



### ○スケジュール（低層部分先行解体）

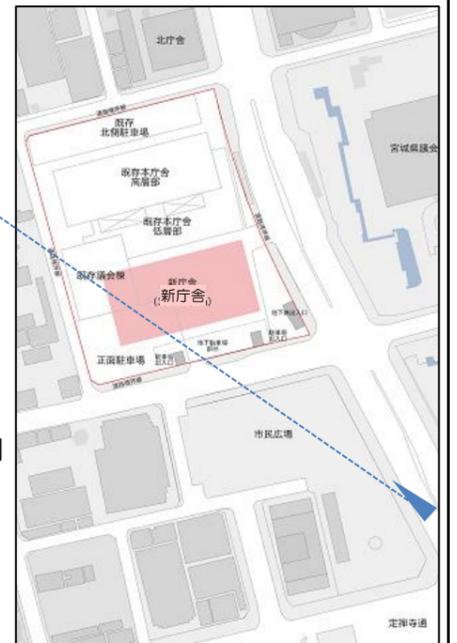
	H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	設備故障多発期			コンクリート限界		
													H41	H42	H43			
基本構想																		
基本計画		測量・地盤等各種調査																
設計					解体設計(先行部分)													
先行解体						先行解体6か月												
解体設計																		
解体																		
移転																		
解体・外構																		
18か月																		
仮移転1,200㎡																		
48か月																		
環境アセスメント(終期は仮)																		
新庁舎供用																		
工事完了																		

仮移転の規模・期間【現本庁舎高層部分1フロア：1,900～2,000㎡程度】  
 ・議会棟先行解体の場合：2,400㎡・52か月 ・低層部分・議会棟両方先行解体の場合：3,600㎡・54か月

### ○ポイント

- 遅くとも（低層部分・議会棟両方を先行解体する場合でも）H39年度第1四半期までには新庁舎の供用を開始できるものと見込む。
- 低層部分，議会棟，これら両方，いずれの先行解体のパターンであっても，耐用限界を超過する可能性は低い。
- 現状に比べて市民広場への圧迫感が生じるが，市道表小路線によって市民広場と新庁舎との離隔を確保できるため，市民広場の開放感を一部残すことが可能。

### 【参考】先行解体部分のバリエーション（詳細は基本計画にて検討）



上・右：議会棟を先行解体する場合の例

下・左：低層部分・議会棟両方を先行解体する場合の例



## 2. 1棟整備パターン採用時の概要

想定建築概要（建物本体の階数や面積等の情報）は資料6のとおり

先行解体する部分の選択肢は、低層部分，議会棟，これら両方の計3通りがあり，費用や工期等が多少異なる。下に示す平面図及び鳥瞰図は低層部分を先行解体する場合のもの。



### ○整備手順（低層部分先行解体）

- ① 現本庁舎低層部分先行解体
- ② 新庁舎建設
- ③ 現本庁舎高層部分・議会棟・駐車場棟解体
- ④ 外構等工事

### ○イニシャルコスト ※

- ・設計・建設費用 330～340 億円
- ・付帯・備品等費用 25～30 億円
- ・その他費用 40～45 億円（うち民間ビルへの仮移転 3～10億円）
- 合計 395～415 億円

### ○ランニングコスト

導入する設備の性能等が未定であるため試算は困難だが，少なくとも民間ビルの借用解消により，年間2.5億円程度の削減が可能と見込む。



### ※ イニシャルコストについて

跡地活用方針が未定の各分庁舎（上杉分庁舎を除く）の解体費用，市民広場再整備費用は含んでいない。また，平成30年2月時点の建設物価等に基づき，消費税率10%，公共従来方式発注と仮定した費用であり，基本計画等今後の検討に応じて引き続き精査する。

# 現庁舎敷地内に立地する場合の新庁舎の整備方針について

## 3. 2棟整備パターン ケース1 採用時の概要

想定建築概要（建物本体の階数や面積等の情報）は資料6のとおり



### ○整備手順

- ① 新庁舎A棟建設
- ② 現本庁舎全部・駐車場棟解体
- ③ 新庁舎B棟建設・外構等工事

### ○インシャルコスト ※

- ・設計・建設費用 345～355 億円
- ・付帯・備品等費用 25～30 億円
- ・その他費用 35～40 億円
- 合計 405～425 億円

### ○ランニングコスト

導入する設備の性能等が未定であるため試算は困難だが、少なくとも民間ビルの借用解消により、年間2.5億円程度の削減が可能と見込む。



参考：別角度鳥瞰図



### ○スケジュール

										設備故障多発期			コンクリート限界											
H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43										
基本構想										設計					A棟工事31か月				移転	設計手直し	B棟・外構33か月			移転
測量・地盤等各種調査										解体設計										解体18か月			B棟供用	
環境アセスメント（終期は仮）										新庁舎A棟供用										工事完了				

A棟：現本庁舎の代替（ただし入居部局をそのまま移すのではなく、配置調整を行い来庁者等の利便性に配慮）  
B棟：分庁舎・仮庁舎の集約（A棟・上杉分庁舎を含む入居部局の再編を実施）

### ○ポイント

- ・新庁舎A棟の供用により現本庁舎の供用が終了するため、最も早く、耐用限界の超過リスクを解消することが可能。
- ・1棟整備パターンに比べて、市民広場の最寄りとなる建物（A棟）の規模が小さく、市民広場に対する圧迫感を軽減するための工夫の余地が高まる。
- ・A棟の規模を現本庁舎よりも大きくし、先行解体とこれに伴う仮移転を不要とすることも可能だが、上記の圧迫感軽減の工夫との両立ができるかについて、精査する必要がある。（詳細は基本構想策定後、基本計画にて検討）

参考：現本庁舎延床面積 約33,400㎡に対し、A棟の延床面積が36,000㎡程度までならば仮移転は不要

※ インシャルコストについて

跡地活用方針が未定の各分庁舎（上杉分庁舎を除く）の解体費用、市民広場再整備費用は含んでいない。また、平成30年2月時点の建設物価等に基づき、消費税率10%、公共従来方式発注と仮定した費用であり、基本計画等今後の検討に応じて引き続き精査する。

## 4. 2棟整備パターン ケース2（議会単独棟）採用時の概要

想定建築概要は資料6のとおり



### ○整備手順

- ① 新議会棟建設
- ② 現本庁舎低層部分・議会棟 先行解体
- ③ 新庁舎建設
- ④ 現本庁舎高層部分・議会棟・駐車場棟解体
- ⑤ 外構等工事

### ○インシャルコスト ※

- ・設計・建設費用 340～350 億円
- ・付帯・備品等費用 25～30 億円
- ・その他費用 35～40 億円
- 合計 400～420 億円

### ○ランニングコスト

導入する設備の性能等が未定であるため試算は困難だが、少なくとも民間ビルの借用解消により、年間2.5億円程度の削減が可能と見込む。



### ○スケジュール

										設備故障多発期			コンクリート限界												
H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43											
基本構想										設計					議会棟工事22か月				移転	設計手直し	行政棟工事37か月			移転	解体・外構18か月
測量・地盤等各種調査										先行部分解体設計（低層部分・議会棟）										先行解体6か月			解体設計		
環境アセスメント（(仮)H44年度第3四半期頃まで）										新庁舎議会棟供用										行政棟供用			工事完了		

設計手直し  
：後から建設する棟に対する建築確認（計画通知）の取得、または変更のための調整を行う期間  
イメージとしては実施設計の一部に相当するもの

### ○ポイント

- ・新庁舎行政棟の供用により現本庁舎の供用が終了するため、現本庁舎の耐用限界に間に合わない可能性が高い。
- ・市民広場の最寄り位置に、行政棟より規模の小さい議会棟が配置されることで、市民広場の圧迫感は多少軽減される。
- ・低層部分と議会棟を先行解体する必要が生じるが、先に新議会棟を整備し、議会機能が移転した後に行政棟を施工するため、仮移転は不要となる。