

環境影響評価事前調査書

—仙台市役所本庁舎建替事業—

令和2年8月

仙台市

(空白)

目 次

1	対象事業の概要	1
1.1	事業者の氏名及び住所	1
1.2	対象事業の名称、種類及び目的	1
1.2.1	事業の名称	1
1.2.2	事業の種類	1
1.2.3	対象事業の目的	1
1.3	事業実施の位置	2
1.4	事業の内容	7
1.4.1	基本方針	7
1.4.2	事業概要	8
1.4.3	施設配置計画	9
1.5	事業の経緯	12
1.5.1	基本計画等の検討	12
1.5.2	事業立地の検討経緯	12
1.6	環境の保全及び創造等に係る方針	14
1.7	事業の実施工程	17
1.8	近隣の他整備事業との関連性	18
2	事前調査対象範囲	20
3	事前調査結果	22
3.1	水象	22
3.2	地形・地質	29
3.3	植物	38
3.4	動物	53
3.5	景観	62
3.6	自然との触れ合いの場	67
3.7	文化財	69
3.8	関係法令等に基づく指定状況	75
3.9	行政計画・方針等	84
4	保全等に配慮すべき地域又は対象	102
4.1	保全等に配慮すべき地域又は対象の選定基準	102
4.2	保全等に配慮すべき地域又は対象への影響の有無	105
4.3	「保全等に配慮すべき地域又は対象」のうち影響が懸念される地域又は対象	117
5	配慮すべき内容	119

※本環境影響評価事前調査書は、電子地形図 25000（国土地理院）を加工して作成した地図を下図として使用している。

(空白)

1 対象事業の概要

1.1 事業者の氏名及び住所

事業者：仙台市

所在地：仙台市青葉区国分町 3-7-1

代表者：仙台市長 郡和子

電話番号：022-261-1111(代表)

1.2 対象事業の名称、種類及び目的

1.2.1 事業の名称

仙台市役所本庁舎建替事業(以下、「本事業」という。)

1.2.2 事業の種類

大規模建築物の建設の事業(仙台市環境影響評価条例第2条第3項第21号)

1.2.3 対象事業の目的

仙台市役所本庁舎は昭和40年に完成し、昭和53年の宮城県沖地震、そして平成23年の東日本大震災を経験しながら、50年以上にわたり本市の行政の中心的な役割を果たしてきた。

一方で、平成8年に実施した本庁舎の耐震診断において耐震性能が「震度6強の地震動及び衝撃に対して倒壊または崩壊の危険性が高い」との結果であったことを踏まえ、平成10年には災害対策本部を青葉区役所に移設したほか、平成20年には本庁舎の耐震補強工事を実施した。また、建築設備についても部分的な更新と修繕の計画的な実施により、庁舎の維持管理を実施してきた。しかし、本庁舎の老朽化は内装や付帯設備にも顕著に現れ、市民へのサービスの低下を招いているほか、将来にわたる修繕コストの増大も懸念される。

近年、人口減少や高齢化の進展、国際化に伴う都市間競争など、行政が取り組むべき課題の細分化と広範囲が見受けられる。また、NPO等との公民連携事業など、行政機能やその担い手は多様化している。このため、本市においては時代の変化に合わせた柔軟な組織体制と効率的な職場環境の構築により、市役所の機能を強化するとともに、市民サービスの向上に向けた取り組みが求められている。

現在、本市では本庁舎を含めて周辺に市有庁舎6棟、民間ビルの賃借5棟、計11棟の建物を供用しており、これらの建物に本庁機能が分散化していることにより市民サービスの低下を招いているほか、多額の賃借料の支出、業務効率の低下を招いていると考えられる。

このような中、本市では平成28年6月、「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議」を設置し、対策に関する総合的な検討を行った。また、同検討調整会議での議論と並行して本庁舎のコンクリート中性化*試験を実施したところ、構造体の耐用限界が迫っている(令和11年頃)ことが明らかとなった。検討調整会議における改修と建替との比較検討の結果、改修では分散化が解消できないこと、改修後の供用可能期間が不明であり、不確実性を伴うこと、長期的には建替が不可避であるほか、維持管理費の増加や分庁舎の改修費等が発生し、経済性に乏しいことから、平成29年1月に政策会議において本庁舎の建替を決定し、平成29年3月に「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討報告書」をとりまとめ、「建替が妥当である」と整理し、公表したところである。

本事業は、以上のことを踏まえ、仙台市役所本庁舎の諸課題の解消に向け、本庁舎の建替を行うもの

である。

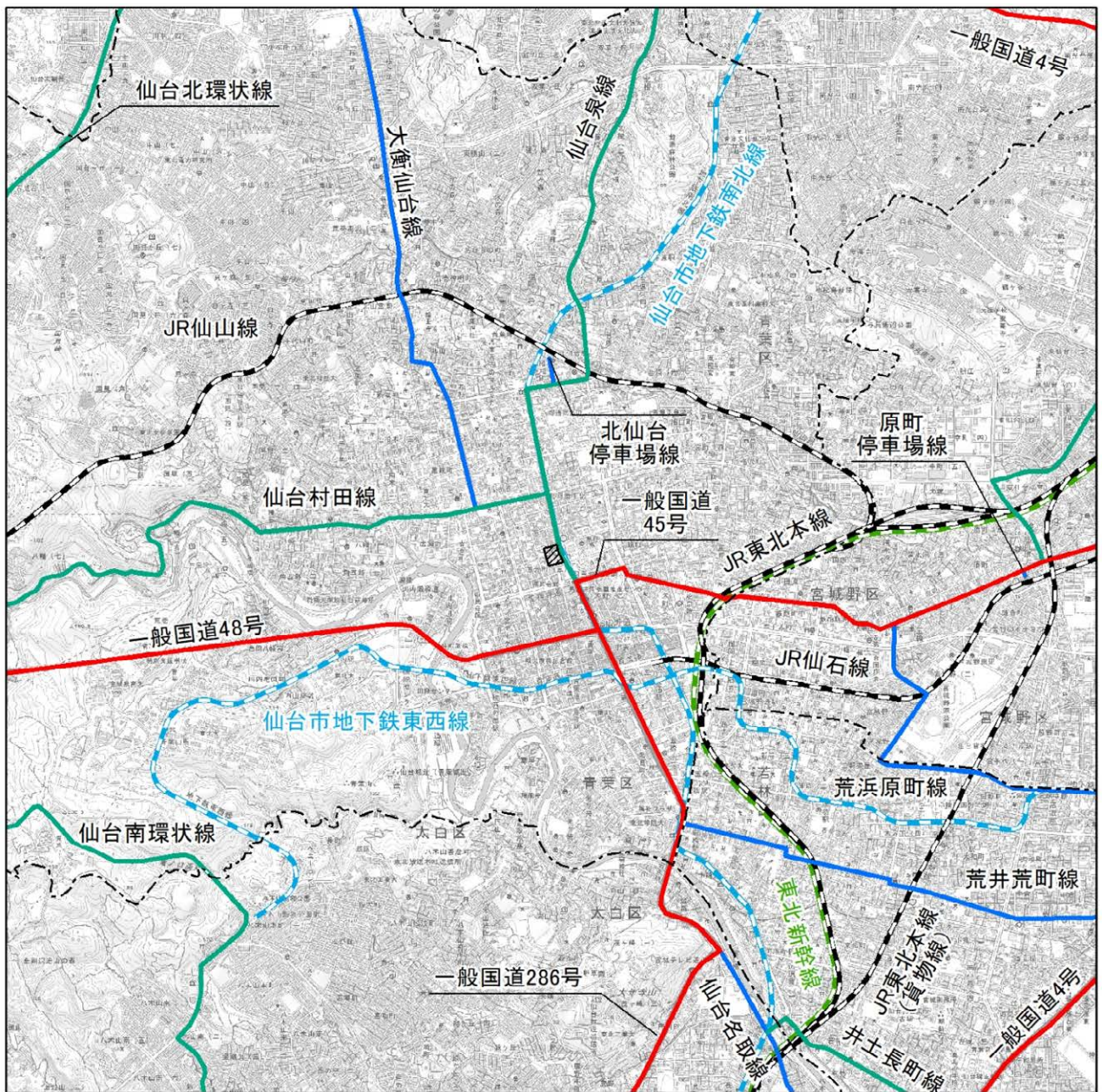
- * コンクリート中性化：本来はアルカリ性であるコンクリートが中性になることで、コンクリートの内部にある鉄筋を腐食から保護する機能が失われ、最終的には鉄筋が錆びて体積が膨張し、内部からの破壊現象を生じることで、構造体の強度が低下する。本庁舎のコンクリート中性化試験の結果から、現本庁舎コンクリート構造体の耐用限界は、令和 11 年～12 年と推定された。

1.3 事業実施の位置

計画地位置図は図 1-1 及び図 1-2、計画地周辺の空中写真は図 1-3 に示すとおりである。

計画地は、現仙台市役所本庁舎の敷地であり、仙台駅から北西へ約 1.3km に位置する。計画地の東側には勾当台通を挟んで宮城県庁や宮城県警察本部、国の地方支分部局等の行政機関が集中しており、南側は勾当台公園市民広場に面し、近くを定禅寺通が東西に通る。また、計画地周辺は、企業のオフィス等が集中して立地している。

位置：仙台市青葉区国分町 3 丁目 7 番 1 号



凡例

計画地

区界

道路

一般国道

主要地方道

一般県道

鉄道

新幹線

JR在来線

地下鉄

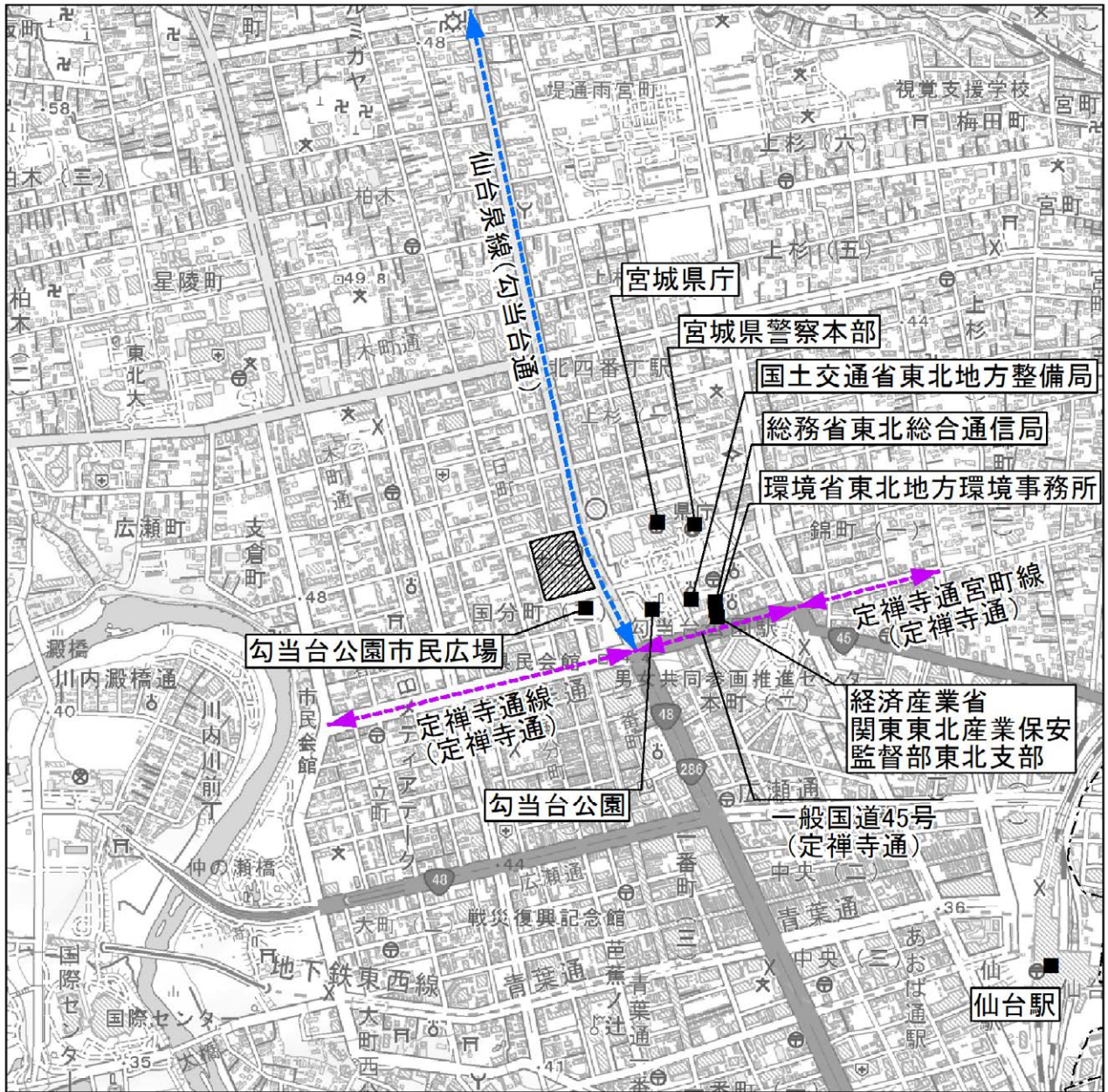
出典：「宮城の道路 2020～道路事業の概要～地図編(宮城県管内図(路線図))」
 (宮城県道路課 HP 令和 2 年 6 月閲覧)
 「地理院タイル標準地図(国土地理院 令和 2 年 6 月閲覧)」
 「国土数値情報行政区画データ(平成 31 年データ)」(国土数値情報タ
 ウンロードサービス 国土交通省 令和 2 年 6 月 4 日)








1:50,000



図1-1 計画地位置図



凡例

-  計画地
-  区界
-  主要施設
-  仙台泉線(勾当台通)
-  定禅寺通線、一般国道45号、定禅寺通宮町線(定禅寺通)

出典：「せんだいからのマップ（市道路線認定網図）」（仙台市総務局広報課 令和2年6月閲覧）



1:15,000

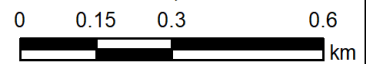



図1-2 計画地位置図（拡大図）



凡例

 計画地

 写真 1-1 (次ページ) の撮影地点、撮影方向

基図は、「国土地理院ウェブサイト 地図・空中写真閲覧サービス」における 2019 年 4 月 23 日撮影の空中写真を使用している。(国土地理院 令和 2 年 6 月閲覧)



1:10,000
0 0.1 0.2 0.4 km



 A horizontal scale bar with markings at 0, 0.1, 0.2, and 0.4 kilometers.

図1-3 空中写真



①計画地北東側（青葉区役所前）



②計画地南東側（勾当台公園北）



③計画地南東側(勾当台公園南)



④計画地南側（一番町アーケード北）



⑤計画地南側（定禅寺通）



⑥計画地南側（市民広場北）



⑦計画地南西側



⑧計画地北西側

写真1-1 計画地周辺の状況（平成31年10月23日撮影）

1.4 事業の内容

1.4.1 基本方針

仙台市が平成30年8月に策定した仙台市役所本庁舎建替基本構想（以下、基本構想）は、市民の生活や活動を支える市民中心の市役所の機能を強化し、また、市民協働の力や杜の都の魅力といった“仙台らしさ”を市民が感じることができる環境を整備するとともに、過去の伝統、経験を現在から未来へとつなぐ役割を担わせることを新本庁舎の共通理念としている。

また、基本構想は副題に「市民が集う多彩な協働の場を目指して」を掲げており、新本庁舎の整備に当たっては、「まちづくり（賑わい・協働）」、「災害対応・危機管理」、「利便性・環境配慮」、「持続可能性（経済性・生産性・柔軟性）」の4つの観点で検討がなされてきた。

この基本構想を踏まえ、仙台市役所本庁舎建替基本計画（以下、基本計画）では、具体的に新本庁舎が目指すべき方向性として、『市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎』～市民の豊かな暮らしと安心のために～』を掲げ、以下の3つの方向性を整理した。

(1) 行政庁舎として持続性と柔軟性を備え、協創・共創の場で市政課題を解く

- ・新本庁舎は市民・議会・行政と一緒に協創・共創できる場となるように、多様な市民が集い、参画できる庁舎として整備する必要がある。
- ・今後、将来にわたり安定して市民サービスを提供していくために、新本庁舎は時代の変化に適応して市民サービスを適切に提供し続けられる持続性を持つこと、ハードの面でも組織や働き方の変化などによる設備変更や変更のコストを最小限に抑えるとともに、今後の様々な社会環境の変化にも適切に対応できる柔軟性を持つ必要がある。

(2) 市民が集う多彩な協働の杜をつくる

- ・市庁舎周辺では勾当台公園市民広場や定禅寺通などの公共空間で多くのイベントが開催され、更なるまちの賑わいのためには、庁舎及びその周辺の整備が勾当台公園市民広場等と一体的な空間となるよう配慮する必要がある。
- ・運営の面においても、新本庁舎及びその周辺について、これまでになかった新しい価値を生み出せる場や市民が集い安らぐ憩いの場にするため、公民連携事業の手法などを取り入れながら運営することが必要である。

(3) 杜の都、防災環境都市を発信する

- ・杜の都のアイデンティティ（伝統）や防災環境都市の取組み（経験）は世界に誇れるものであり、新本庁舎は中長期的な視野を持って「伝統や経験を百年先まで発信する市庁舎」として整備する必要がある。

なお、本事業は、基本構想に基づき、新本庁舎は現本庁舎敷地内に立地させることを基本方針とし、市民広場、定禅寺通との連続性を持たせる工夫について検討を行った。

また、新本庁舎は、音楽ホール等の他用途公共施設等の複合化整備は行わないこととし、行政と議会の棟構成については、市議会議長答申の内容を踏まえ、行政・議会一体棟での整備を基本的な方向性としている。

1.4.2 事業概要

本事業の概要は、表 1-1 に示すとおりである。

表1-1 事業概要

項目	内容
事業の名称	仙台市役所本庁舎建替事業
事業の種類	大規模建築物の建設の事業
位置	仙台市青葉区国分町 3 丁目 7 番 1 号
敷地面積	約 14,595.23 m ²
延床面積	約 58,000～60,000 m ² *
建築物の高さ	最大 80m
建築物の構造	鉄骨造
工事予定期間	令和 6 年度（20243 年度）～令和 12 年度（20301 年度）
供用開始予定	令和 10 年度（2028 年度）～
環境影響評価を実施することになった要件	「仙台市環境影響評価条例」（平成 10 年仙台市条例第 44 号）第 2 条第 3 項第 21 号、「仙台市環境影響評価条例施行規則」（平成 11 年仙台市規則第 6 号）第 3 条第 1 項 ・大規模建築物の建設の事業（延べ面積が 50,000 m ² 以上の建築物の建設）

* 現時点の想定であり、今後の組織変更等により想定規模を変更する場合がある。

1.4.3 施設配置計画

(1) 建物配置の考え方

共用部や設備の合理化が可能であること、迅速な災害対応を図ることができること、環境負荷の低減、ライフサイクルコストの観点等を踏まえ、新本庁舎の棟数は1棟整備とした。

新本庁舎における各機能の配置イメージを図1-4に、新本庁舎の建物配置計画のイメージを図1-5に示す。

配置にあたっては新本庁舎整備基本方針等の内容を踏まえ、以下に示すように建物を配置する。

- ① 現本庁舎高層棟を運用しながら新本庁舎を整備する必要があるため、現本庁舎高層棟よりも南側に主たる建物を配置する。
- ② 仙台駅から連続するまちの賑わいに貢献し、歩行者の回遊性を向上させ、歩いて楽しめる都市空間を実現させる建物配置とし、これまでの本市の歴史性を踏まえ、一番町商店街からの軸線を意識したアイストップ等を設置する。
- ③ 周辺地域に賑わいが波及することを考慮し、市民広場との一体的な利活用ができる新本庁舎低層部及び敷地内広場を整備する。
- ④ 東二番丁通沿いに植栽による緑の回廊を整備し、定禅寺通のケヤキ並木や勾当台公園をはじめとした周辺の緑との調和を図り、緑の回廊を連続させる。
- ⑤ 敷地西側には車両動線を確保し、西側街区との離隔を十分に確保する。敷地東側を歩行者空間として平面的に歩車分離を図ることを前提とし、周辺環境にも配慮し、南北方向に回遊性を持たせた歩行者動線を確保する。また、敷地外周部には、歩行者空間を整備し、歩行者の安全性を確保するとともに、まちの賑わいを損なわない街路環境を整備する。
- ⑥ 地下鉄勾当台公園駅からは地下連絡通路を整備し、路線バス停留所には十分な停留スペースを確保する。

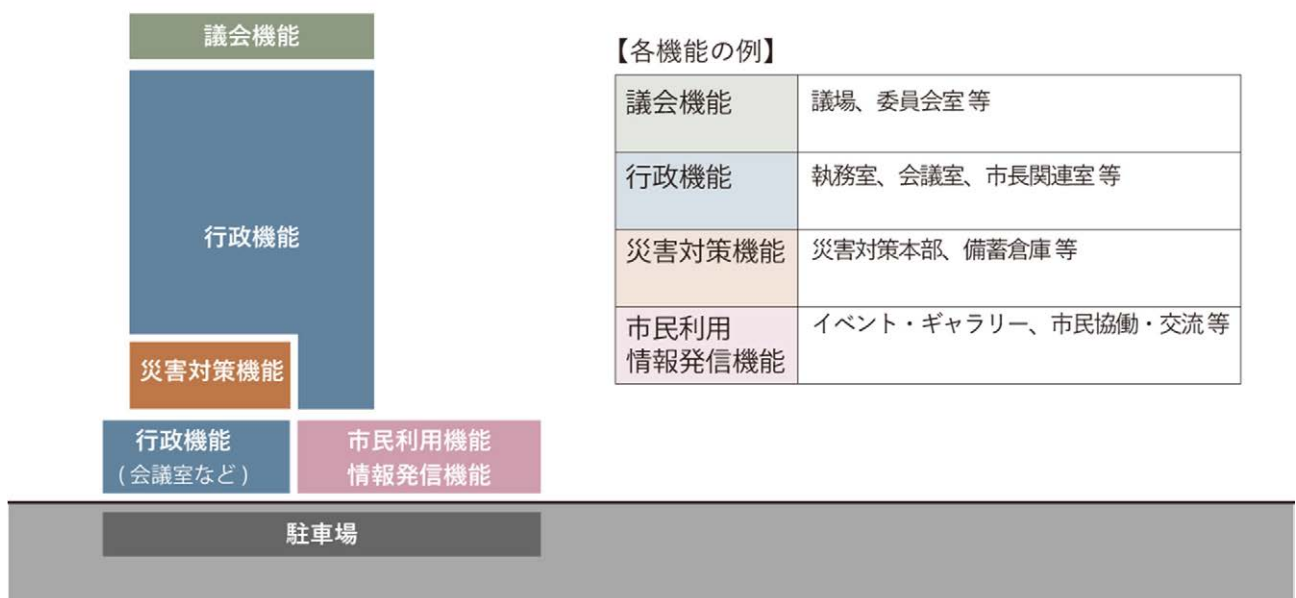


図1-4 各機能の配置イメージ

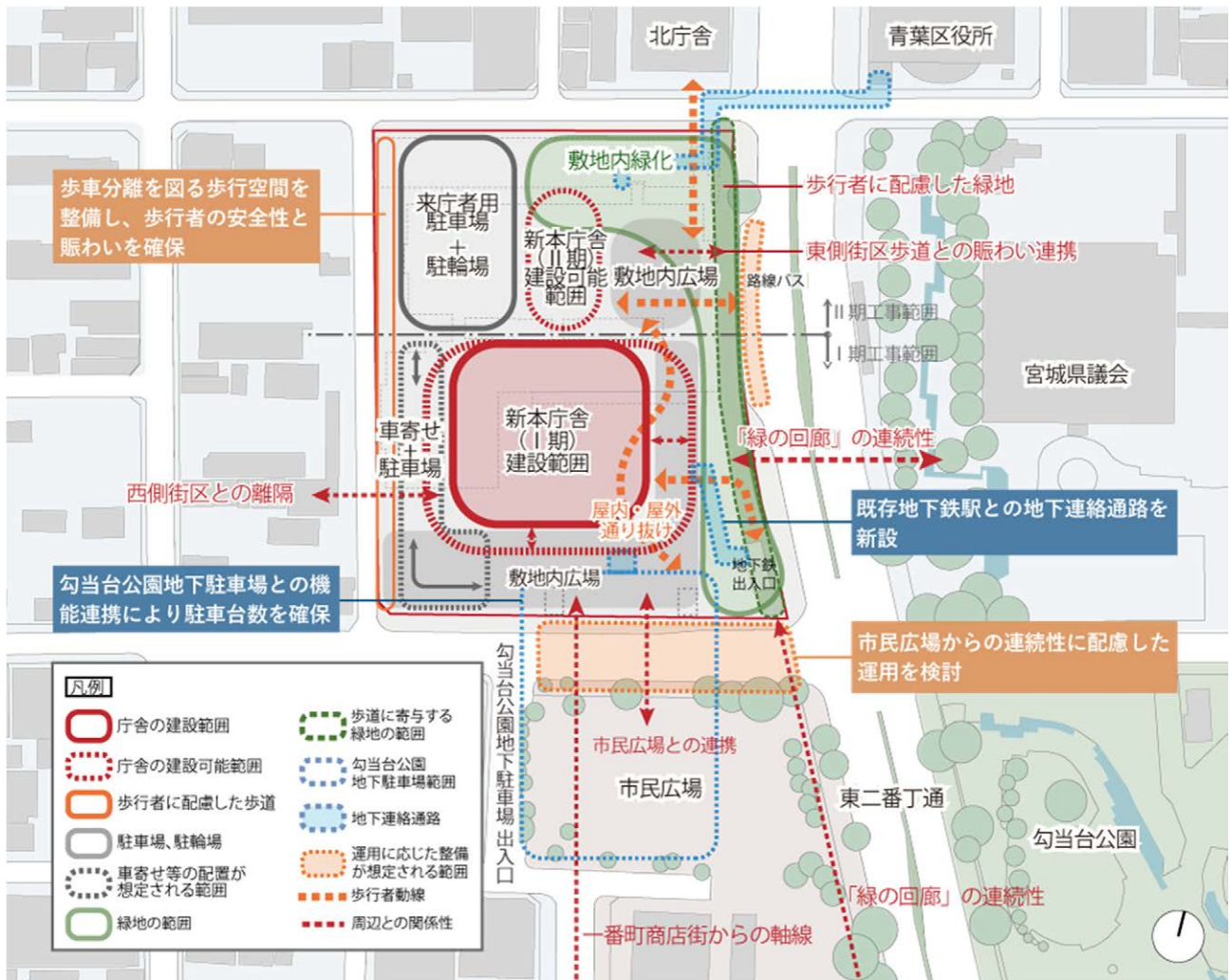


図 1-5 新本庁舎の配置計画の考え方イメージ

(2) 駐車場等の整備方針

新本庁舎では、公共交通機関での来庁を促進し、地下鉄勾当台公園駅との地下連絡通路整備を検討する。

また、敷地内と南北方向に歩行者の回遊動線を確保することから、敷地西側を車両用空間、敷地東側を歩行者空間として平面的に歩車分離を図ることを前提とし、歩行者への安全性やまちの賑わいを損なわないよう配置を検討する。

【駐車場】

- ・新本庁舎の敷地内に地上平面駐車場と新本庁舎地下駐車場を整備する。また、勾当台公園地下駐車場と新本庁舎地下駐車場との機能連携による相互運用（地下接続等）を図り、勾当台公園地下駐車場を来庁者用駐車場としても使用することで、新本庁舎地下駐車場の面積を合理化する。これにより、勾当台公園地下駐車場と新本庁舎敷地内駐車場で合計約 320 台分を確保する。
- ・来庁者用駐車場は、敷地北西側に整備する地上平面駐車場と、勾当台公園地下駐車場との合計で約 140 台分整備する。
- ・公用車用駐車場は、現状の高い公用車利用率や、災害時に迅速な対応が求められることを踏まえ、

勾当台公園地下駐車場と新本庁舎敷地内駐車場の合計で約 180 台分整備する。

- ・勾当台公園地下駐車場と新本庁舎地下駐車場との機能連携に当たっては、休日等における勾当台公園地下駐車場の駐車需要にも配慮した運営のあり方や、勾当台公園再整備の動きとも連携しながら検討する。
- ・新本庁舎敷地内駐車場及び勾当台公園地下駐車場の駐車台数の想定は、以下の台数とする。
新本庁舎敷地内駐車場：約 100 台（地上平面駐車場と新本庁舎地下駐車場）
勾当台公園地下駐車場：約 220 台
合 計：約 320 台
（来庁車、公用車の配分については今後の設計でさらに検討する。）
- ・来庁者用及び公用車の駐車施設については、今後の設計を進めていく中で、改めて必要駐車台数の検討や、荷捌き用駐車施設も含めたそれら必要駐車台数に対する各駐車場における配置方法等について精査する。

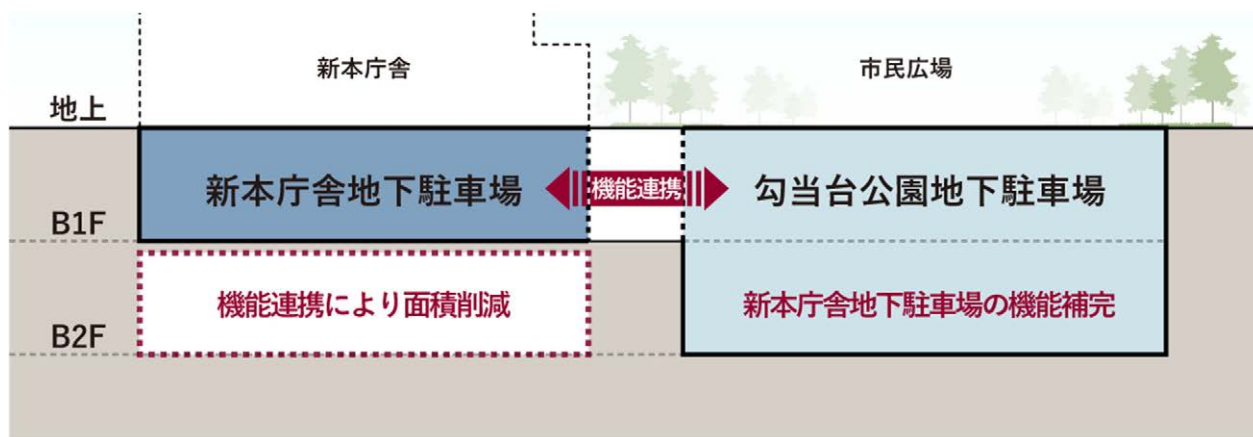


図 1-6 新本庁舎と勾当台公園地下駐車場の機能連携イメージ

【駐輪場の確保】

- ・職員用駐輪場は、現状の職員の通勤状況から、約 400 台分整備する。
- ・来庁者用駐輪場は、現状の駐輪台数等から約 100 台分整備する。

1.5 事業の経緯

1.5.1 基本計画等の検討

仙台市役所本庁舎の老朽化、市役所機能の強化、市民サービスの向上に対応するため、平成28年6月に「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議」が設置され老朽化等諸課題検討に着手、平成29年3月には「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討報告書」が作成され、「建替が妥当である」旨が公表された。

平成29年11月には「仙台市役所本庁舎建替基本構想検討委員会（有識者会議）」が設置され、ワークショップや市民及び団体アンケートを実施する等、市民の意見を積極的に取り入れながら、平成30年5月に「仙台市役所本庁舎建替基本構想中間案」を策定、パブリックコメント等を経て、平成30年8月に「仙台市役所本庁舎建替基本構想」が策定された。

また、同年11月から市民シンポジウムを4回開催、12月に「仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会」が設置され、令和2年5月には同検討委員会から基本計画に係る報告書が提出された。

(1) 基本構想における環境配慮の方向性

「仙台市役所本庁舎建替基本構想」における環境配慮の方向性は、以下のとおりである。

■緑化や低炭素化による十分な環境への配慮を行い、杜の都・仙台にふさわしい庁舎を目指す

○再生可能エネルギーを活用した環境配慮技術やBEMS（ビルエネルギー管理システム）等の導入により環境負荷の低減を図る

○敷地の積極的な緑化や外観、建物ボリュームなどについて、都市景観への調和を図る

(2) 仙台市環境調整システム

仙台市環境調整システムは、市が実施する事業について、事業実施による環境への配慮を徹底するため、計画の早期段階から事業部局と環境部局が一体となって、事業の実施が及ぼす環境への影響の回避・低減のあり方について十分に検討・調整する仕組みである。

本事業は、同システムに基づき、平成30年11月に構想段階における環境配慮の方針をとりまとめた。具体的な内容は、基本計画策定段階で検討した環境配慮事項とあわせ、「1.6 環境の保全及び創造等に係る方針」に記載している。

1.5.2 事業立地の検討経緯

(1) 新庁舎整備エリアの検討

新本庁舎の整備に当たり、勾当台地区に立地させる場合と、他の地区に立地させる場合で「市民・地域への貢献・地域特性・まちづくり」、「災害対応」、「利便性」、「コスト」の観点から整理した。

このうち、勾当台地区に整備した場合、「災害対応」や「利便性」の面で他の地区よりも優れているほか、国や県の庁舎との近接性を維持しつつ、明治時代以降の官庁街としての市民意識や歴史性とのつながりも維持することができる。また、本市のシンボルロードである定禅寺通に近接した場所に新本庁舎を整備することは、「地域特性・まちづくり」の面から考えても妥当であること、他の地区に整備した場合、用地取得費用等が発生し「コスト」がかさむ可能性があることから、勾当台地区に立地させることとした。

(2) 勾当台エリア内部における立地の検討

勾当台エリア内部における新本庁舎の立地については、「①勾当台公園」、「②市民広場付近」、「③現本

庁舎敷地内」へ立地させる場合の3つのパターンの検討を行った。

「①勾当台公園」へ立地させるパターンは、保存樹林の移植や国有地の取得等の必要な手続き等に時間を要し、現本庁舎の耐用限界を超過する可能性があり、これらに係る費用のほか、代替公園の整備費用にも多大なコストが想定される。

「②市民広場付近」へ立地させるパターンは、周辺下水道再整備コストや市道表小路線の廃道に係るスケジュールの長期化等の可能性、新本庁舎整備期間中のイベント等の開催等に制約が出ることを踏まえると、整備は困難である。

このため、新本庁舎の整備は、「③現本庁舎敷地内」に立地させるパターンを基本方針とし、今後、市民広場、定禅寺通との連続性を持たせる工夫について検討することとした。

1.6 環境の保全及び創造等に係る方針

仙台市は、仙台藩祖伊達政宗公の時代から、屋敷林のほか広瀬川河畔や青葉山の緑が一体となり、まちが緑に包まれていた。現在は戦災復興で整備された定禅寺通や青葉通等の自然景観と都市空間の調和を「杜の都」と呼んでおり、このような自然環境への配慮が「仙台」のアイデンティティとして発信され続けてきた。

また、2011年に発生した東日本大震災の経験を生かし、仙台市は「防災環境都市」の目標を掲げ、インフラやエネルギー供給の防災性を高めるまちづくりや多様な市民が地域で防災を支えるひとづくりを進めている。

これらのことを踏まえ、本事業は、「杜の都」や「防災環境都市」としてふさわしい庁舎の実現に向けて、建築物の低炭素化、緑による二酸化炭素の吸収やヒートアイランド対策といったグリーンインフラの考え方を活用した魅力的な緑化空間の創出、また日影や風等の周辺街区への影響を考慮する等、他の事業のモデルとなるよう、より一層の環境配慮に努める。

仙台市役所本庁舎建替基本構想、仙台市環境調整システム並びに基本計画を踏まえた環境配慮方針は、以下のとおりである。

<大気環境>

近隣の施設等に配慮した適切な建物や設備の配置等により、騒音・振動による影響を低減するよう努める。敷地西側には車両動線を確保し、西側街区との離隔を十分に確保する。

供用後の来庁者の移動については、公共交通機関の利用促進策を検討するとともに、周辺道路の渋滞状況を把握の上、駐車場への自動車動線を工夫するなど、円滑な交通流が図れるような施設配置を検討する。

既存庁舎の解体や新築工事の際には、来庁者や周辺の施設等に十分配慮し、工事の平準化を図るとともに、工事に伴う粉じんや騒音・振動・アスベストについて適切な対策を講じる。

<水環境>

健全な水循環を確保するため、透水性舗装、浸透柵、浸透トレンチなどの採用のほか、植栽の緑により、雨水の流出抑制と地下水の涵養に配慮するグリーンインフラの考え方を導入する。

また、地下水の利用を検討し水使用量の削減に努める。

工事に伴い濁水が発生する場合においては、広瀬川を含む公共用水域に流出しないよう配慮する。

<土壌環境>

計画地内の地層に自然由来の土壌汚染（ヒ素）が微量ながら含まれていることが判明していることから、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）を遵守し、適切に対応する。

地盤沈下等については、今後実施する地盤調査の結果に基づき、必要に応じて対策を検討する。

<生物環境>

「杜の都」を象徴する緑を発信するため、東二番丁通沿いに樹木を植栽して、緑の回廊の拠点とする。また、定禅寺通のケヤキ並木や勾当台公園をはじめとした周辺の緑との調和を図り、緑のネットワークを形成する。緑化に当たっては、地域に由来する在来種の使用や、多様な生物の生息・生育の場づくりの観点も取り入れながら、都市における生物多様性の確保に向けた配慮を検討する。

〈景観〉

建築物等の形態や色彩、緑化等については、仙台市「杜の都」景観計画を踏まえ、建築物については、街角の空間を演出する形態・意匠、周辺部からの眺望に配慮した色彩やデザインと材質、歩行者等への圧迫感を軽減する空間の演出等、街並みとの調和に配慮する。また、一番丁商店街からの軸線を意識したアイストップ等を設置する。

緑化に当たっては、杜の都の環境をつくる条例に基づくとともに、「杜の都」としての魅力を最大限に発揮できるよう、東二番丁通沿いに樹木を植栽して、緑の回廊の拠点とし、定禅寺通のケヤキ並木や勾当台公園をはじめとした周辺の緑との調和を図り、みどりの連続性や都市景観形成などに配慮した質の高いみどりを創出する。また、屋上緑化や壁面緑化などの採用を検討することにより、さらなる緑化に努める。

〈自然との触れ合いの場〉

市民広場や勾当台公園等との緑による連続性を意識し、自然を感じさせ、快適な憩い・散策の場の確保を行う。また、敷地内の東側や北東部、敷地内広場、低層部屋上等に賑わいの創出に資する、人の回遊や滞留のための緑化空間の創出を検討し、まちの賑わいへの貢献を図ることや、地域避難場所としての活用など災害対策への転用も可能な空間を確保する。

工事の際には、市民広場等の利用者に対し影響を及ぼさないよう配慮する。

〈地球温暖化対策〉

「エネルギー基本計画（2014年4月閣議決定）」における建築物のZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）*化に向けた取り組みや、仙台市市有建築物低炭素化整備指針に基づき、消費するエネルギーの削減（省エネ）と最新の低炭素化技術や再生可能エネルギーの積極的な導入による環境負荷の低減を検討する。現時点では、「ZEB ready」**認証を視野に入れ、適切な省エネルギー手法を検討するが、将来的に「Nearly ZEB」***等を見据え、将来の更新性に配慮した機器や汎用品を選定するとともに、太陽光発電、太陽熱利用（冷暖房など）等の再生可能エネルギー手法の機器を設置及び増設可能な計画とする。

* ZEB：快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建築物

** ZEB ready：定性的な定義…ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物

定量的な定義…再生可能エネルギー（例：太陽光発電など）を除き、基準一次エネルギー消費量から50%以上の一次エネルギー消費量削減に適合した建築物

*** Nearly ZEB：定性的な定義…ZEBに限りなく近い建築物として、ZEB Readyの要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物。

定量的な定義…以下の①～②のすべてに適合した建築物

①基準一次エネルギー消費量から50%以上の削減（再生可能エネルギー（例：太陽光発電など）を除く）

②基準一次エネルギー消費量から75%以上100%未満の削減（再生可能エネルギー（例：太陽光発電など）を含む）

BEMS等の導入により電力使用量の可視化や効率的で最適なエネルギーマネジメントを実施する。

植栽の緑による二酸化炭素の吸収やヒートアイランド現象の緩和を図る。

また、新本庁舎と市民広場との連動性の向上と一体的な活用により災害対応機能を強化し、気候変動影響への適応を図る。

〈その他〉

本事業については、今後の民間事業等への波及効果が大きいことを認識し、環境に配慮した事業としての先進事例となるよう、より一層の環境配慮に取り組んでいく。

建築計画の策定に当たっては、CASBEE*を視野に検討し、施設の長寿命化を図るとともに、ライフサイクルコストの最適化に配慮する。

* CASBEE：キャスビー（建築環境総合性能評価システム）は、建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するシステム。

下水熱や地中熱等の未利用エネルギーの導入について、設計段階で検討する。また、本事業の建設による気流や日影などの環境の変化に留意し、隣接する市民広場等へ配慮する。設計以降においても周辺街区（特に西側街区）への影響を考慮し、日影・風シミュレーション等を実施する。

「仙台市公共建築物等における木材利用の促進に関する方針」に基づき、費用対効果を勘案のうえ、地域材を利用した木質化に努める。

既存建築物の解体による廃棄物は、「仙台市発注工事における建設副産物適正処理推進要綱」に基づいて適切に処理する。

建設リサイクル法の趣旨を踏まえ、関連する要綱などの内容を遵守し、チェックシート等の活用により、実施すべき内容に遺漏の無いよう進める。

周辺の道路交通等へ影響を及ぼさないよう、適切な交通計画を検討する。

1.7 事業の実施工程

本事業の工事工程の概算スケジュールは表 1-2 に示すとおりであり、新本庁舎の共用開始は令和 10 年度（2028 年度）を目標としている。工事は 2 期を予定しており、1 期工事は令和 6 年度（2024 年度）から令和 9 年度（2027 年度）までの約 3 年間、2 期工事は外構とあわせて令和 11 年度（2029 年度）から令和 13 年度（2031 年度）の間の約 1 年半を予定している。

新本庁舎建設における工事順序を図 1-7 に示す。新本庁舎建設にあたっては、現本庁舎高層棟を残しながらの建設工事とするため、以下①～④の工事順序を予定している。

① 現本庁舎内の仮移転先の設備改修他

現本庁舎内にて低層棟・議会棟の仮移転先の改修を行い、先行解体に向けて低層棟・議会棟の仮移転を実施

② 現本庁舎低層棟・議会棟・噴水広場等に係る外構の先行解体

③ 1 期工事として、敷地南側に新本庁舎を建設、外構工事を実施

④ 現本庁舎高層棟及び北側駐車場を解体し、2 期工事として、敷地北側に駐車場等・外構を整備

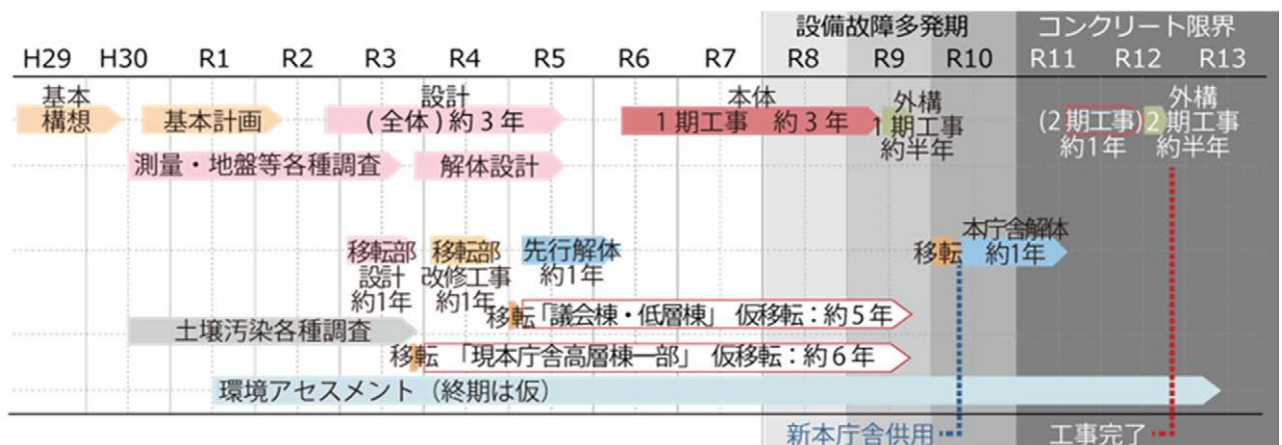
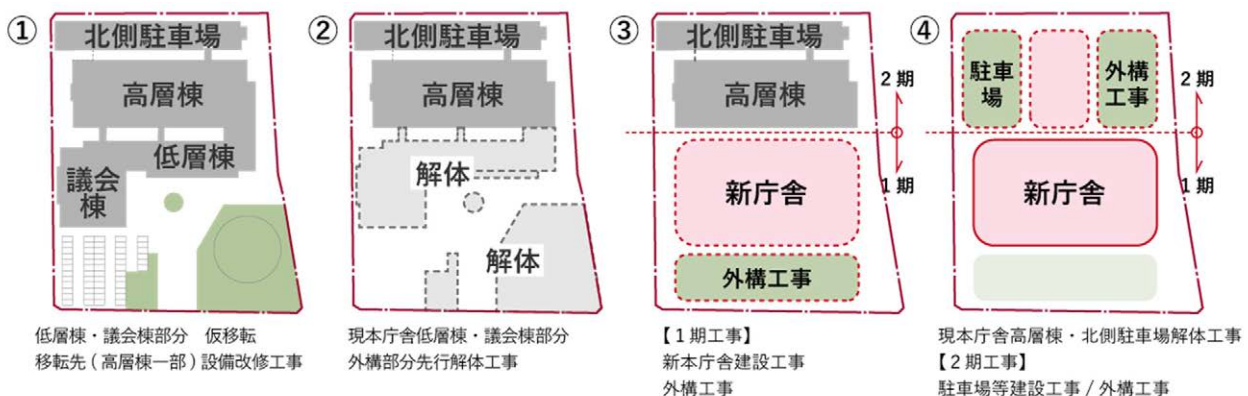


表1-2 新本庁舎整備スケジュール



注：新本庁舎の位置や形状はイメージ例として図示している。

図 1-7 新本庁舎建設の工事順序

1.8 近隣の他整備事業との関連性

近年、勾当台エリアを含む本市都心部において、建築物の老朽化や新規オフィスビルの供給が減少するなどの課題が顕在化している。そこで、本市の様々な都市個性を深化させながら、働く場所、楽しむ場所として多くの人を集め、そこから賑わいと交流、そして持続的な経済活力が生み出され続ける躍動する都心（まち）づくりに向け、「せんだい都心再構築プロジェクト」を立ち上げ、都心の機能強化を進めている。

当該プロジェクトにおいては、現本庁舎周辺の「勾当台・定禅寺通エリア」を、機能強化を図る重点ゾーンの中でも、都心の活力を創出する主要な起点に位置付け、「多彩な市民活動と定禅寺通や市民広場、一番町等の豊かな公共空間が一体となった日常的な賑わいと交流を創出するエリア」として、多様な主体とこの方向性を共有し、協働しながら、活力の創出などに取り組むこととしている。

このことを踏まえ、本市として勾当台エリアの将来像を示す「勾当台エリアビジョン」を令和2年度中に策定し、公・民が連携や役割分担の下、公共施設や公共空間、民間施設の改修・更新にあたることで、勾当台エリアの特色の明確化や付加価値の創出を行い、都心における人々の滞留や賑わい、交流などを生むきっかけとすることを目指す。

今後、新本庁舎建替や定禅寺通活性化、勾当台公園・市民広場の再整備に向けた検討など、勾当台エリアに係る本市の具体施策は、現在検討が進められている新総合計画や都市計画マスタープランなどの趣旨や理念を基礎とし、勾当台エリアビジョンの中で位置付けなどを再整理して展開していく。

(1) 新本庁舎・市民広場の一体的な活用に向けた検討

基本構想において、本基本計画の策定に向けては、「新本庁舎と市民広場・定禅寺通等周辺との一体性確保に留意し、市民広場との連続性に配慮した計画の検討」をすべきとされたことを受け、庁内では平成30年6月に「勾当台公園市民広場のあり方に係る関係課長会議」を設置し、新本庁舎と市民広場の一体的な活用に向けた検討を行った。

当該検討を踏まえ、市民広場が目指すべき今後の方向性について、以下のとおり整理した。

- ① 本庁舎の建替えを契機として、新本庁舎、定禅寺通との空間的な一体性を確保することにより、市内随一の屋外集客装置としての機能の拡充を目指す。
- ② 本市として東北地方全体の活性化に寄与するために、市内有数の集客力を有する市民広場や新本庁舎をより有効に活用することにより、さらなる情報発信機能の強化を目指す。
- ③ 市民活動の活性化は、都市の活力向上を図る上で不可欠な要素であり、市民広場は本市における代表的な市民活動のステージとして、さらなる機能の拡充を目指す。
- ④ 災害対応機能を強化するため、新本庁舎との連動性の向上を図る。

なお、新本庁舎・市民広場の一体的な活用を実現させるための手法については、コストの抑制や整備期間の短縮、イベント開催時や災害対応時における利便性等といった要素を考慮する必要がある。

このため、新本庁舎・市民広場の一体的活用の対象となる市道表小路線については、その機能を維持しながら、必要に応じて当該市道を活用した平面的接続とすることを基本とし、今後さらに検討を進めていく。

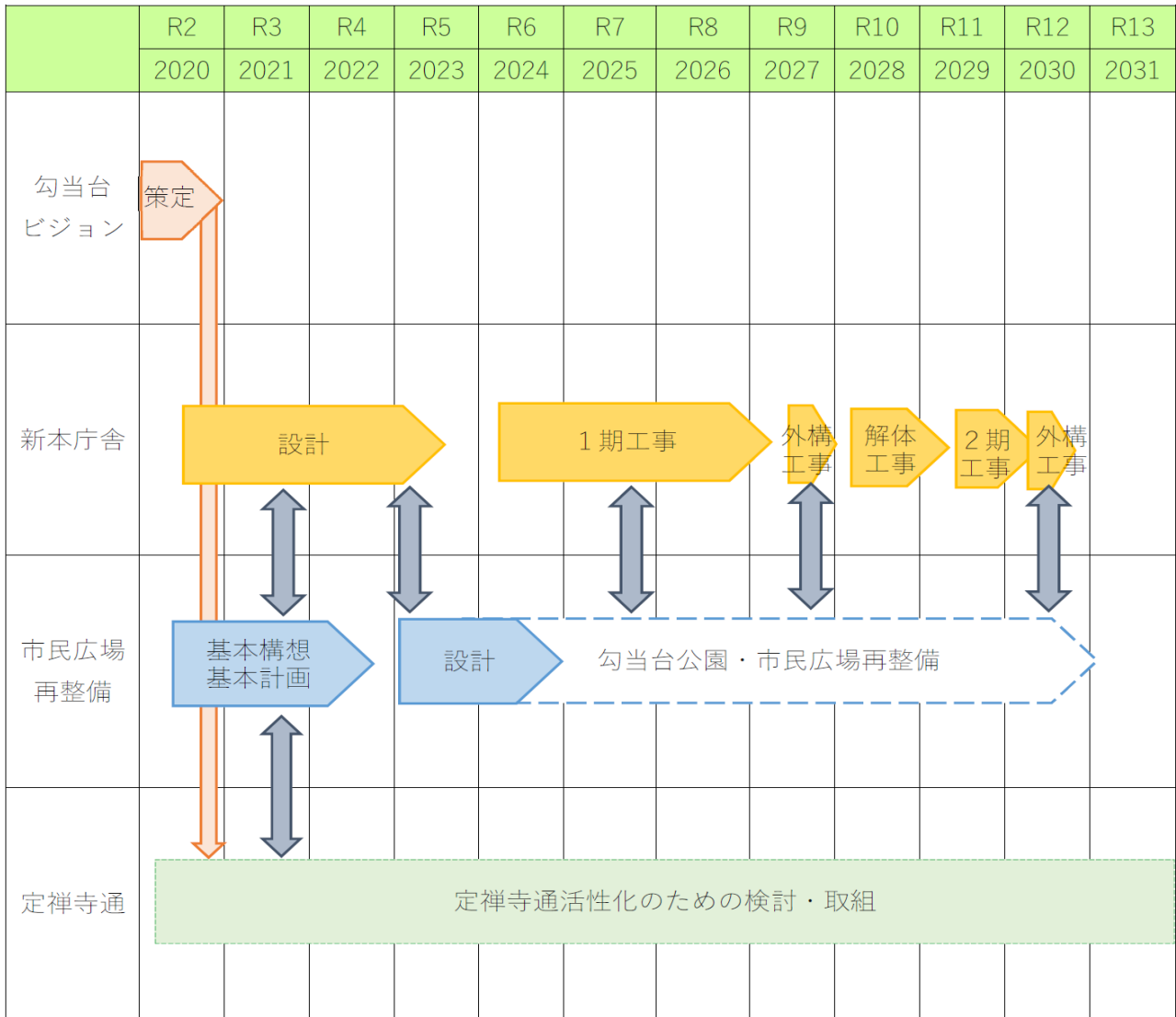
今後は、一体的な活用をした場合の具体的な運用方法等について、事業可能性調査等や、設計以降の詳細検討、市民広場・新本庁舎低層部の連携方策検討、市民広場を含む勾当台公園再整備等における具体的な整備内容の検討と合わせて詳細を検討する。

(2) 定禅寺通活性化の検討

地元関係者等から構成され、本市及び仙台商工会議所が事務局を務める定禅寺通活性化検討会において、定禅寺通エリアの将来像、エリアの活性化やさらなる魅力向上につながる取組みの検討を実施している。これまでに、歩道や車道の一部を使って賑わいや憩いの場づくりを行う取組みや、定禅寺通の一部区間の車線規制を行う社会実験を実施した。

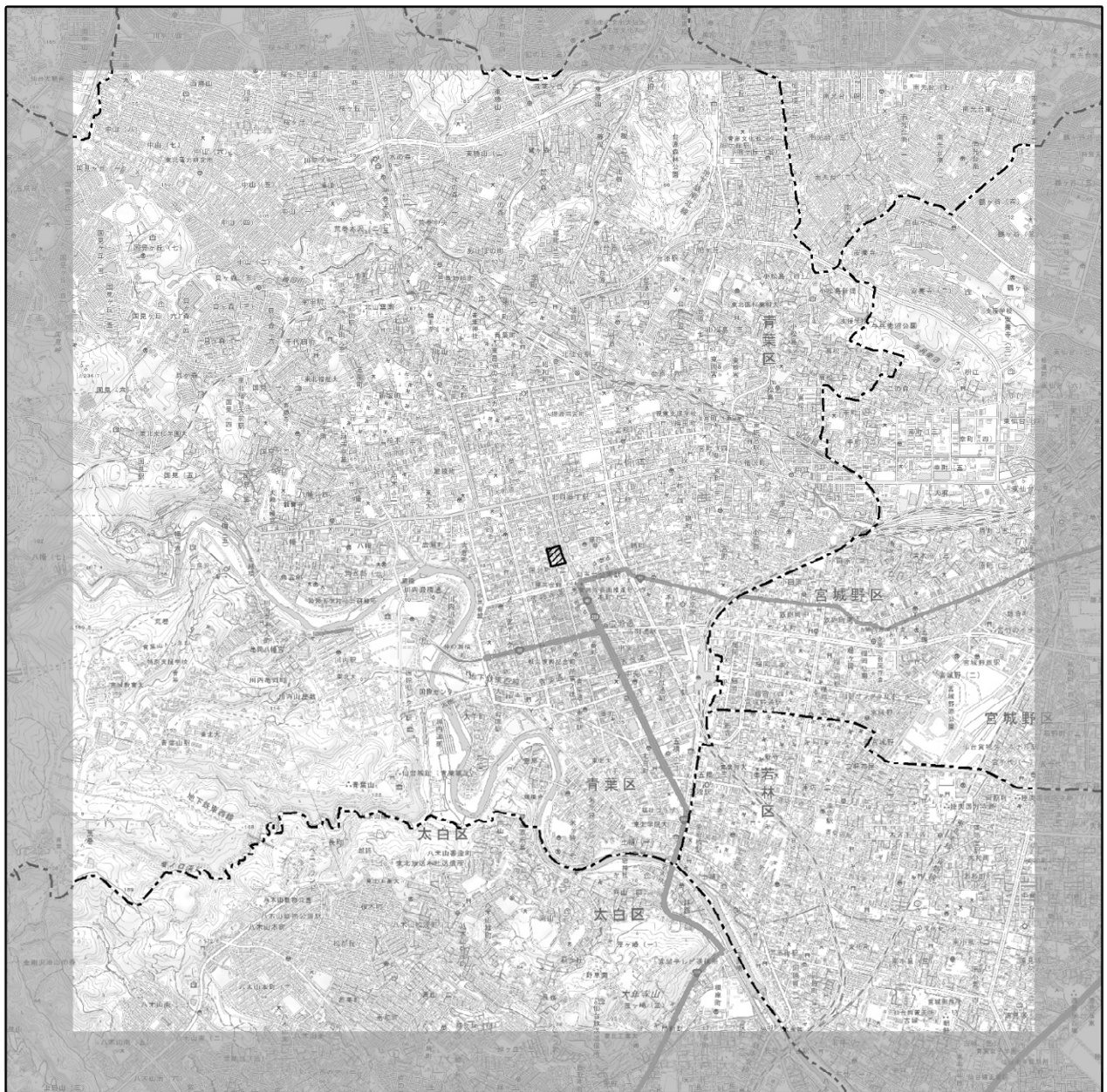
今後の勾当台エリアの再整備等の検討スケジュールや本事業との関連性は、表 1-3 のとおりである。

表 1-3 勾当台エリア各施策の検討スケジュール




2 事前調査対象範囲


事前調査対象範囲（以下、「調査範囲」という）は、事業立地に際して、配慮すべき事項を明らかにするために必要な情報（地域の環境特性）を把握できる図 2-1 に示す範囲とし、事業立地において配慮が必要と考えられる大気環境等の影響や、景観資源や植物の生育・動物の生息環境を包括する地域として、計画地を中心とした約 8km 四方の範囲とした。



凡例

 計画地

 区界

 事前調査の対象範囲(計画地を中心として概ね8km四方)

出典：「国土数値情報行政区域データ（平成31年データ）」（国土数値情報ダウンロードサービス 国土交通省 令和2年6月）



1:50,000

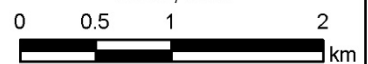


図2-1 事前調査の対象範囲