

新庁舎の整備方針について（立地共通内容）

1. 整備方針検討の流れ

現在ご議論をいただいている基本構想では、新庁舎の立地と整備方針の絞り込みをいただき、来年度以降の基本計画の段階で、配棟計画や高さ・形状、設備仕様、各機能の棟内配置等の詳細な議論を行う等、段階的に検討を進めてまいります。また、整備方針には、棟の構成等のような立地でも共通する基礎的な部分と、スケジュール等立地の特性に影響を受ける部分とがあり、本資料には立地共通の内容を、資料7及び資料8には立地による影響を加味した内容を整理している。

2. 整備方針の考え方（立地共通内容）

（1）現本庁舎（高層棟部分）を使いながらの整備

工事中の市民等の利便性の維持（極端な仮移転の増加の回避）と、いつ発生するか分からない災害への対応を図るため、新庁舎が完成する前に現本庁舎高層棟部分を解体することはできない。

（2）新庁舎の早期整備

現本庁舎のコンクリートの耐用限界は平成41～42年頃と想定されるが、気象条件等で早まる可能性もあり、通常業務や災害対応業務が不能となるリスクの回避のため、早期の新庁舎整備が望まれる。

（3）新庁舎完成時のゆとりのある敷地利用

庁舎敷地内に空地を多く設けることで、緑化面積の増加や下記（4）の設置、将来の建て替えスペースの確保等を可能とする。

（4）アトリウムと防災広場の設置

平常時のイベントスペースに、非常時には災害対応スペースにもなる、屋内型のアトリウムと屋外型の防災広場を整備する。

※1 将来の建て替えスペース（右図）

未来の市街地構成がどうなるかを見通すことは難しいが、現在検討中の新庁舎が耐用限界を迎えた際、現地での建て替えも選択することができるよう、敷地内に予めスペースを見込む。右はこの考え方に基づき、将来の建て替えスペースを平置駐車場として整備した仙台市立病院の例。

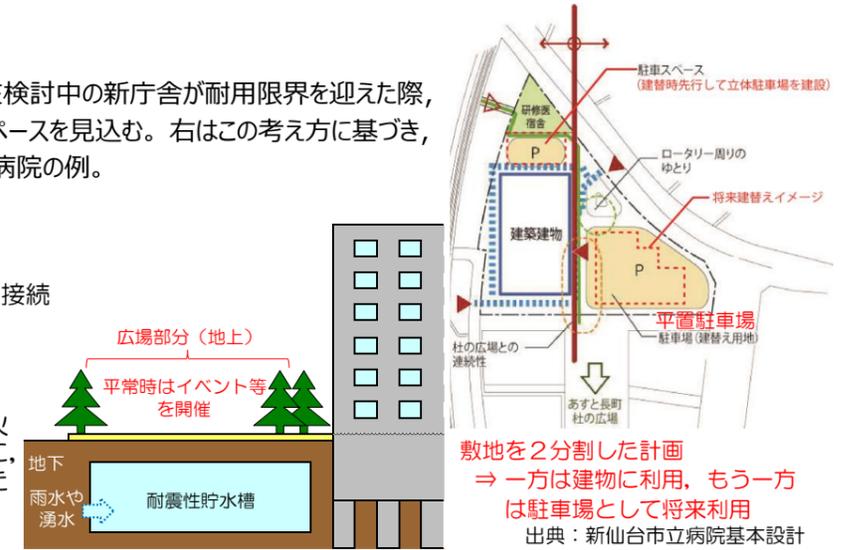
※2 アトリウムのイメージと防災広場の概念図



左（写真）：アトリウム
エントランスホール等と接続した屋根付きの屋内空間

右（図）：防災広場
断水時でも近隣の消火活動が可能となるように、地下に貯水槽を埋設した広場

出典：仙台市役所本庁舎諸課題対策検討報告書



敷地を2分割した計画
⇒ 一方は建物に利用, もう一方は駐車場として将来利用
出典：新仙台市立病院基本設計

3. 整備方針（立地共通内容）

		1棟整備パターン	2棟整備パターン	
			ケース1 A棟:行政・議会・災害対策・市民利用 B棟:行政・災害対策・市民利用	ケース2（議会棟単独） 行政棟:行政・災害対策・市民利用 議会棟:議会
想定建築概要		<ul style="list-style-type: none"> ○地上19F/地下3F(約80m) ○延床面積 約65,900㎡(地下駐車場や駐輪場等を含む) ○専有面積 約37,500㎡ ○基準階専有面積 約2,050㎡/F 	<ul style="list-style-type: none"> ○A棟:地上19F/地下2F(約80m) B棟:地上11F/地下2F(約45m) ○延床面積 2棟計 約68,000㎡(地下駐車場や駐輪場等を含む) ○専有面積 2棟計 約37,500㎡ ○基準階専有面積 A棟:約1,200㎡/F B棟:約1,600㎡/F 	<ul style="list-style-type: none"> ○行政棟:地上19F/地下3F(約80m) 議会棟:地上5F/地下1F(約25m) ○延床面積 2棟計 約66,000㎡(地下駐車場や駐輪場等を含む) ○専有面積 2棟計 約37,500㎡ ○基準階専有面積 約1,800㎡/F
メリット・デメリット	災害対応・危機管理	<ul style="list-style-type: none"> ○災対本部と各部署との連携・情報共有が容易 ○万一機能が停止した際のバックアップを他施設に確保する必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ○1棟整備パターンよりも災対本部と各部署との連携等の容易性は劣る ○同じ敷地内の別棟に災対本部等のバックアップを確保できる 	<ul style="list-style-type: none"> ○1棟整備パターンに同じ（災害対応機能は行政棟内に配置）
	まちづくり（賑わい・協働）	<ul style="list-style-type: none"> ○建ぺい率を抑えることで、屋外の広場を大きく確保でき、開催できるイベントの規模を拡大することが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○棟と棟との接続部分等の工夫により、屋内のアトリウムやエントランス回りを大きく確保でき、屋内型を含む多様な種類のイベントが開催可能 	<ul style="list-style-type: none"> ○2棟整備パターン ケース1に同じ
	利便性・環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> ○棟内の縦の移動が主となりエレベータの混雑等を招く可能性がある ○多様な諸室が1つの棟に集まるため、セキュリティ強化に限界がある ○建ぺい率を抑えることで、屋外の緑化面積を大きく確保できる反面、採用できる環境配慮手法の選択肢が限られる 	<ul style="list-style-type: none"> ○縦の移動の混雑は減るが、連絡通路設置等、横の移動に配慮が必要 ○棟毎にセキュリティ強度を分ける等、利便性とセキュリティの両立が容易 ○建ぺい率が高まり、屋外の緑化面積は限定されるが、採用できる環境配慮手法の選択肢は増える 	<ul style="list-style-type: none"> ○利便性（セキュリティのことを含む）に関することは、1棟整備パターンに同じ ○環境配慮に関することは、2棟整備パターン ケース1に同じ
	持続性（経済性・生産性・柔軟性）	<ul style="list-style-type: none"> ○工事期間にイニシャルコストが集中し、単年度当たりの負担が大きい ○警備等の委託でランニングコストのスケールメリットを生む可能性がある ○1つのフロアが広く、部局内や部局間での連携・情報共有が容易 ○将来、必要な規模が増減した際の対応に手間がかかる 	<ul style="list-style-type: none"> ○工期が大別して2期に分散し、単年度当たりの負担が軽減される ○ランニングコストのスケールメリットは限定的 ○各フロアの広さが制限されるため、部局の連携等を容易とするための事務室配置やレイアウト等の工夫が必要 ○2棟目が規模調整の役割を果たすことで、増減への対応が容易 	<ul style="list-style-type: none"> ○行政棟と議会棟の規模が大きく異なるため、メリット・デメリットは1棟整備パターンに類似

※3 仙台市内の主な大規模建築物との比較

◎宮城県庁【行政庁舎のみ】

- 地上18F/地下2F（約80m・建物部分）
- 延床面積 約73,600㎡ 専有面積不明（行政庁舎部分の地下駐車場概算面積を含む）
- 基準階専有面積 約1,700㎡/F（行政庁舎高層棟部分の概算面積）

◎仙台第一生命タワービル

- 地上21F/地下2F（約90m）
- 延床面積 約55,500㎡
- 専有面積 約29,700㎡
- 基準階専有面積 約1,420㎡/F

※4 専有面積の考え方

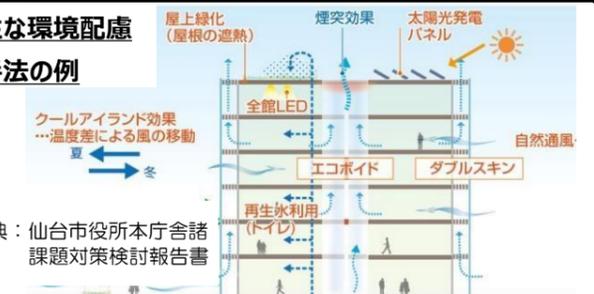
- 行政:上杉分庁舎を除く現有規模に職員研修所分を加算
 - 議会:議会のあり方の検討による
 - 災害対策:現有規模
 - 市民利用・情報発信:市民意見等に基づき拡充
- 以上より、現在の35,600㎡から1,900㎡（現本庁舎高層棟の1フロアに相当）増加の37,500㎡とし、具体的な数値や内訳は、今後の基本構想の検討や、来年度の基本計画の検討の過程で精査する

※5 建ぺい率

- 敷地を建物などの程度使用しているかの比率で、100㎡の敷地の50㎡を建物（上から見た水平投影面積）が占めていれば50%となる

※6 主な環境配慮

手法の例



出典：仙台市役所本庁舎諸課題対策検討報告書