

市民広場付近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（市民広場付近への立地，前回会議における立地B案ベース）

市民広場に隣接させた新庁舎整備

(1) 前回会議におけるご意見

①「市民広場は残すべき」「どのような立地でも賑わいの維持には配慮すべき」

新庁舎の建築敷地に市民広場を含めず，現在の市道表小路線の部分までを敷地とすることで，市民広場を全て残し，新庁舎を隣接させて整備する。これにより，賑わいの他，大規模災害時の地域住民等の避難場所についても維持を図る。

②「駐車場・交通渋滞のことも考えるべき」

市民広場地下には駐車場が設けられており，工事範囲（駐車場の解体範囲）を最小限とすることで，可能な限り駐車場を維持する。ただしこの場合でも，本庁舎正面の来庁者用駐車場の全部（72区画）と，勾当台公園地下駐車場の45%（245区画中110区画）程度の駐車場収容能力低下が，短くても約6年間続く。

また，現本庁舎の来庁者用駐車場は青葉区役所や上杉分庁舎等の駐車場を兼ねており（約45%が本庁舎以外への来庁目的），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

市民広場は勾当台公園の区域内に設けられており，新庁舎敷地に市民広場を含める場合は，都市計画上の公園区域が変更となるため，代替公園（市民広場の代替）を具体化して都市計画審議会に付議する必要がある。これを避けるため，新庁舎の建築敷地に市民広場を含めず，都市計画の変更を不要とし，スケジュール上の不確実性の低減を図る。

ただし，勾当台公園地下駐車場は都市施設であるため，これに係る都市計画の変更は必要となる。

(3) 市道表小路線の廃道

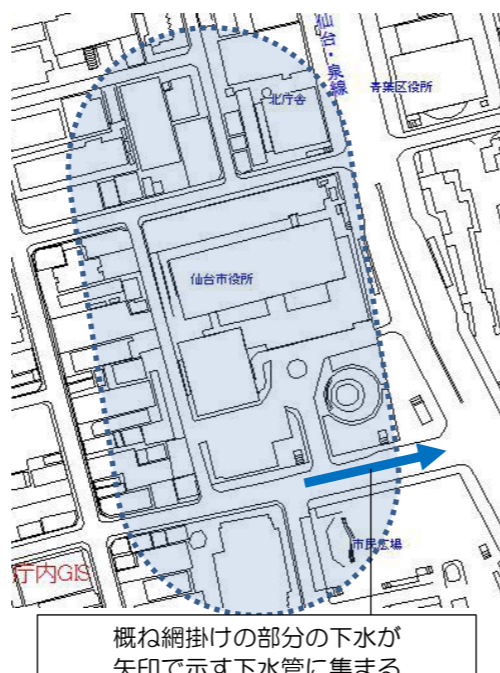
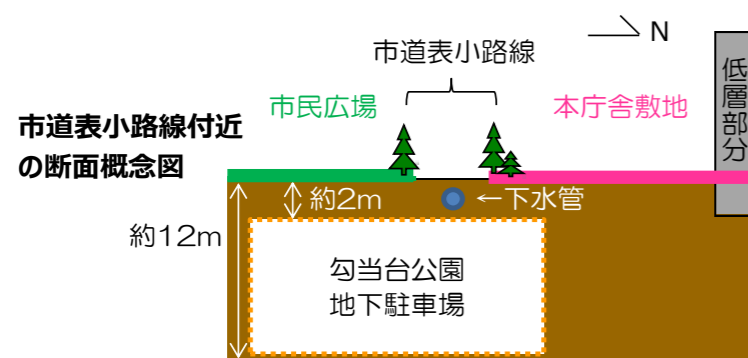
原則として，法律上は道路空間を利用して建物を建てることはできない（上空連絡通路等は除く）。特例はあるが，現在の勾当台エリアで，かつ，既存の一般道路に活用可能な制度は見当たらない。そのため，交通処理に関する公安委員会との調整や市民合意形成を経て，市議会の議決により表小路線を部分的に（庁舎敷地とする部分）を廃道することが新庁舎整備の前提となる。

なお，本資料記載の廃道関連スケジュールは暫定であり，プロセスの短縮，長期化，どちらの可能性もある。

(4) 周辺下水道網の再構築

廃道部分には上下水道管が埋設されており，管の切り直し・移設が新庁舎整備の前提となる。

特に，水圧ではなく傾斜により水を流す方式である下水管については，廃道部分の埋設管に，国分町三丁目と二日町の東側の街区（概ね国分町通と勾当台通の間のエリア）の雨水・汚水が集まり，勾当台通に埋設されている太い本管へと流れる“出口”となっているため，当該部分の管の切り直し・移設の他にも，エリア一帯の下水の流れを変えるための本庁舎周辺の埋設下水管の傾斜調整等，下水道網の再構築が必要となり，イニシャルコストも増加する（現時点での試算は困難）。



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



○整備手順

- ① 設計と並行して周辺下水管等工事
- ② 勾当台公園地下駐車場先行解体（本庁舎敷地及び現在の市道の直下部分）
- ③ 新庁舎建設
- ④ 現本庁舎全部・駐車場棟解体
- ⑤ 外構等工事

○イニシャルコスト ※

- ・設計・建設費用 325～335 億円
- ・付帯・備品等費用 25～30 億円
- ・その他費用 40～45 億円（うち勾当台地下駐車場の先行解体 5～10億円）
- 合計 390～410 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

H29	H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	設備故障多発期			コンクリート限界		
									H38	H39	H40	H41	H42	H43
基本構想				基本計画		設計			本体工事35か月			解体・外構		
				測量・地盤等各種調査		解体設計		先行解体5か月				23か月		
廃道影響シミュレーション				周辺下水道等工事		都市計画変更（勾当台駐車場）								
				定期的交通量調査		廃道議決								
				土壌汚染各種調査		環境アセスメント（(仮)H44年度第3四半期頃まで）								
				土壌汚染各種調査										
				環境アセスメント（(仮)H44年度第3四半期頃まで）										

調整や合意形成の状況から廃道可能と判断できれば，基本計画（設計への条件設定）に着手。この時点では着工可否は不明。
都市計画変更と廃道の双方が認められない限り，建築確認（計画通知）が得られず，着工できない。

○ポイント

- ・スケジュール上の不確実性が高く，新庁舎の供用開始が，現本庁舎の耐用限界に間に合わない可能性が高い。
- ・新庁舎が市民広場に隣接し，新庁舎と広場を一体的に活用できるが，市民広場を高層の建物が取り囲むため，かなりの圧迫感があると見込まれる。
- ・渋滞の発生が懸念されるが，勾当台エリアとしての駐車場収容能力の低下期間は約6年間と最も短い。

※イニシャルコストについて

各分庁舎（上杉分庁舎を除く）の解体費用や廃道関連費用，周辺下水道等工事関連費用，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。

市民広場付近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 設計と並行して周辺下水管等工事
- ② 勾当台公園地下駐車場先行解体（本庁舎敷地及び現在の市道の直下部分）
- ③ 新庁舎A棟建設
- ④ 現本庁舎全部・駐車場棟解体
- ⑤ 新庁舎B棟建設・外構等工事

○イニシャルコスト ※

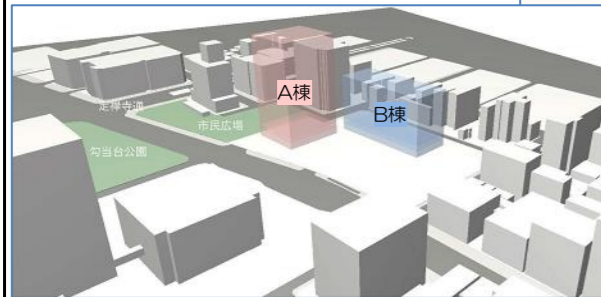
- ・設計・建設費用 345～355 億円
- ・付帯・備品等費用 25～30 億円
- ・その他費用 40～45 億円（うち勾当台地下駐車場の先行解体 5～10億円）
- 合計 410～430 億円

○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				基本計画		設計		A棟工事31か月						B棟・外構
		対応検討・公安委員会調整等		測量・地盤等各種調査		解体設計（勾当台駐車場）		先行解体5か月		移転		設計手直し		33か月
廃道影響シミュレーション		廃道等の市民合意形成		周辺下水道等工事・定期的交通量調査		都市計画変更（勾当台駐車場）		廃道議決		解体設計				B棟供用
				環境アセスメント（仮H46年度第4四半期頃まで）										H46年度第1四半期
														新庁舎A棟供用 工事完了H45年度第4四半期

1棟整備パターンと同様

○ポイント

- ・スケジュール上の不確実性が高く、少しの遅延でも現本庁舎の耐用限界を超過する可能性がある。
- ・渋滞の発生が懸念され、勾当台エリアとしての駐車場収容能力の低下期間も約9年間に及ぶ。
- ・1棟整備パターンと同様に新庁舎と市民広場を一体的に活用できる他、市民広場に対する圧迫感は強いものの、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。

※イニシャルコストについて

各分庁舎の解体費用（上杉分庁舎を除く）や廃道関連費用、周辺下水道等工事関連費用、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 設計と並行して周辺下水管等工事
- ② 勾当台公園地下駐車場先行解体（本庁舎敷地及び現在の市道の直下部分）
- ③ 新議会棟建設
- ④ 現本庁舎低層部分・議会棟先行解体
- ⑤ 新庁舎建設
- ⑥ 現本庁舎高層部分・議会棟・駐車場棟解体
- ⑦ 外構等工事

○イニシャルコスト ※

- ・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 40～45 億円（うち勾当台地下駐車場の先行解体 5～10億円）
- 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。



○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						基本計画		設計			議会棟工事22か月			行政棟工事37か月
		対応検討・公安委員会調整等		測量・地盤等各種調査		解体設計（勾当台駐車場）		先行解体5か月		移転		設計手直し		解体設計
廃道影響シミュレーション		廃道等の市民合意形成		周辺下水道等工事・定期的交通量調査		都市計画変更（勾当台駐車場）		廃道議決		解体設計（議会棟・低層部分）				先行解体6か月
				環境アセスメント（仮H47年度第2四半期頃まで）										行政棟供用
														H44年度第2四半期
														新庁舎議会棟供用 工事完了H46年度第2四半期

1棟整備パターン、2棟整備パターン ケース1と同様

○ポイント

- ・スケジュール上の不確実性が高く、新庁舎の供用開始が、現本庁舎の耐用限界に間に合わない可能性が高い。
- ・市民広場に接する建物が、行政棟よりも規模の小さな議会棟になることで、市民広場に対する圧迫感は強いものの、多少軽減される。
- ・渋滞の発生が懸念され、勾当台エリアとしての駐車場収容能力の低下期間が約10年間と最も長い。