

# 仙台市役所本庁舎建替基本構想に係る提言

---

～市民が集う多彩な協働の場を目指して～

仙台市役所本庁舎建替基本構想検討委員会

平成30年5月

— 目 次 —

はじめに	1
1. 検討の経緯と目的	2
1.1. 検討の経緯	2
1.1.1. 耐震改修の実施と新本庁舎検討の休止	2
1.1.2. 東日本大震災の発生と本庁舎の狭隘化・老朽化	2
1.2. 提言の目的・検討の流れ	6
1.2.1. 目的	6
1.2.2. 検討の流れ	6
2. 現本庁舎等の状況	7
2.1. 建物概要	7
2.1.1. 各庁舎の位置関係	7
2.1.2. 市有庁舎	8
2.1.3. 借用庁舎（仮庁舎）	10
2.2. 利活用の状況	11
2.2.1. 部局等の配置	11
2.2.2. 用途別床面積	18
2.2.3. 着席人数	19
2.2.4. 会議室等利用率	20
2.2.5. 駐車場・駐輪場	21
3. 現本庁舎の課題	23
3.1. 老朽化	23
3.1.1. 建築設備の劣化	23
3.1.2. コンクリートの中性化	23
3.2. 防災性	24
3.2.1. 災害対応能力の向上	24
3.2.2. 大地震等の災害時の建築部材や設備の破損対策	24
3.3. 機能性	25
3.3.1. 建築設備の維持保全や更新性への対応	25
3.3.2. 業務特性に応じたセキュリティの確保	25
3.3.3. 分散した庁舎の集約	25
3.4. 社会性	26
3.4.1. 省エネルギーと地球環境への配慮	26
3.4.2. ユニバーサルデザインの普及促進	26
3.4.3. 社会的劣化への対応	27
3.5. 活用性	27
3.5.1. 事務室運用の見直し	27
3.5.2. 市民のイベント利用や災害等に対応した多目的空間の確保	27

3.6.	経済性	28
3.6.1.	維持管理コストの削減	28
3.6.2.	庁舎の長寿命化対策	28
3.7.	現本庁舎の課題のまとめ	29
4.	新本庁舎のコンセプト	30
5.	新本庁舎の機能と基本的な性能等	32
6.	新本庁舎の整備内容の検討	34
6.1.	新本庁舎整備に当たっての基本的な考え方	34
6.2.	立地の検討	35
6.2.1.	新本庁舎整備エリアの検討	35
6.2.2.	勾当台エリア内部における立地の検討	36
6.2.3.	市民広場付近及び現本庁舎敷地内に立地させるパターンの比較検討	38
6.2.4.	立地のまとめ	40
6.3.	規模の検討	41
6.4.	複合化整備の検討	42
6.4.1.	複合化整備検討の目的（検討を行った背景）	42
6.4.2.	分譲マンション等の民間施設との複合化整備	43
6.4.3.	音楽ホール等の大規模な他用途公共施設との複合化整備	45
6.4.4.	複合化整備の考え方	47
6.4.5.	複合化整備のまとめ	47
6.5.	整備パターンの検討	48
6.5.1.	各整備パターンの具体例	48
6.5.2.	整備パターンの考え方	55
6.5.3.	新本庁舎の整備パターンのまとめ	56
6.6.	新本庁舎の整備内容のまとめ	57
7.	今後の検討に向けた取り組み	58
7.1.	基本計画策定に向けた今後の検討内容	58
7.2.	今後検討すべき課題	59

## はじめに

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 年以上にわたり市の行政の中心的な役割を果たしてきました。

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が青葉区役所に移設されたほか、平成 20 年には本庁舎の耐震補強工事が行われました。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、庁舎の維持管理が行われてきたところです。しかしながら、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ます。

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化が見受けられます。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ます。このため、仙台市で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を行うことが求められています。

現在、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いますが、これらの建物に本庁機能が分散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ます。

このような中、市では次部長級職員からなる「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議」（以下、「諸課題対策検討調整会議」という。）を設置し、対策に関する検討を行った上で、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」（以下、「諸課題対策検討報告書」という。）をとりまとめ、「建替が妥当である」と整理し、公表されたところです。

これらを踏まえ、本庁舎建替基本構想策定に係る協議を行うため、仙台市役所本庁舎建替基本構想検討委員会（以下、「本委員会」という。）が設置され、検討を行ってきました。

本提言は、当該報告書の内容を踏まえ、現在直面している庁舎の課題を解決するとともに、庁舎を長く効率的に利用すること、将来の社会の変化に対応し新たな行政機能の要請に応えること、そして周辺のまちづくりに貢献することを目指し、「新たな本庁舎・議会棟の整備調査特別委員会」（以下、「調査特別委員会」という。）による検討を踏まえた市議会議長による答申（以下、「市議会議長答申」という。）及び市民の皆様からのご意見を基に本委員会として現時点まで検討してきたことを、基本構想策定に当たっての提言としてとりまとめたものです。

## 1. 検討の経緯と目的

### 1.1. 検討の経緯

#### 1.1.1. 耐震改修の実施と新本庁舎検討の休止

仙台市役所本庁舎は、昭和40年の完成以来、昭和63年の庁舎間連絡通路の設置、本庁舎北側駐車場の増築を経て、現在の形状となりました。その間、市は隣接市町の編入や政令指定都市への移行、人口100万人を達成するなど大きな発展を遂げましたが、行政需要の増加による本庁舎の狭隘化が進行し、その対策として北庁舎をはじめとする分庁舎の取得や民間ビルの賃借が実施されたことで、本庁機能の複数箇所への分散が生じ、この状況は現在もなお続いています。

一方で、平成7年に施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を機に、平成8年に実施された本庁舎の耐震診断では、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」とされる水準に近いことが判明し、平成10年には災害対策本部を青葉区役所へ移設する措置が行われました。

その後の検討により、災害対策本部が設置可能な水準の耐震性能を確保するには多額の費用が必要なこと、耐震改修を行ってもいずれ建替の時期が到来することなどが明らかとなり、平成16年、新本庁舎建設の準備開始と新本庁舎移行までの応急耐震改修の実施が決定されました。

しかし、平成17年の政府地震調査研究推進本部地震調査委員会の長期評価において、宮城県沖地震の発生確率が10年以内50%、20年以内90%とされたことに加え、折からの財政難の影響もあり、安価かつ早期に耐震改修を行い、本庁舎の使用を継続する方針へ転換されました。その後、平成18年に新本庁舎建設の検討を休止し、制震ブレースによる応急耐震補強を実施することとされました。

この際に、耐震改修完了から15年を超えて本庁舎を使用するとした場合に、事務室の仮移転を伴う大規模な設備更新工事（平成18年当時の試算で約25億円）が必要となることから、本庁舎の使用期限の目安を、耐震改修から概ね15年後となる平成34年頃に設定し、これに対応する形で、建築設備の部分的な更新と修繕（更新と修繕の違いについては、3.1.1. 建築設備の劣化参照）が計画的に実施されてきました。

#### 1.1.2. 東日本大震災の発生と本庁舎の狭隘化・老朽化

本庁舎の耐震改修は、庁舎の耐用期間内に一度あるかないかの大規模な地震に対して倒壊または崩壊しないこと、当時発生が確実視されていた宮城県沖地震に対し被災後も庁舎機能を維持すること、以上2点を目標として設計され、平成19年3月から平成20年9月までの19か月間、約9億円の事業費を投じて実施されました。

耐震改修の効果により、平成23年3月に発生した東日本大震災では、地震による建物の変形量（揺れによる振れ幅）が約4分の1に軽減され、地震後も柱や梁などの構造体を健全な状態で維持することができました。行政棟とともに耐震改修を実施した議会棟においても、構造体の被害はほとんど見られず、行政棟・議会棟双方とも被害箇所の補修を行った程度で、現在でも震災前と同等の耐震性能が確保されています。しかし、非耐力壁や

内装仕上げ、建築設備の一部には大きな被害が発生し、特に空調設備や衛生設備の配管からは大規模な水漏れが発生するなど、修繕には約2億円もの費用が必要となりました。

この他、平成23年度以降、東日本大震災による復興業務への対応や、組織の見直しに伴う区役所機能の本庁への一部集約化などのため、事務室の狭隘化がさらに顕著となり、民間ビル賃借が急増しました。平成26年度のピーク時には、8棟の民間ビルにおいて約12,800㎡を賃借し、年間賃借料（電気料等を含む。）は約5.2億円に上りました。

平成27年度に、東日本大震災の被害を受け使用不能となった上杉分庁舎の復旧改築が完了したことで、民間ビル賃借は一定程度解消されたものの、現在も5棟、約6,400㎡の賃借が必要とされ、年間賃借料は2.5億円に上っています。

また、近年は本庁舎の老朽化が顕著に見られるようになっていきます。

建築設備のうち、特に空調機器・配管のトラブルが相次いで発生しており、部品の交換や配管の部分更新などの対応を行っているものの、抜本的な対策はなされていません。また、平成27年には屋上に設置されている電光時計が雨水によってショートし、約半年間時刻が表示されなくなるトラブルも発生しましたが、機器の古さにより交換部品の入手に苦慮し、電気時計を覆う周囲の防水工事をあわせて実施するなど、修繕そのものが困難となりつつある現状となっています。

老朽化は設備に限らず、内装仕上げや付帯施設についても散見されます。本庁舎建具の戸閉装置や錠前の不具合、ブラインド故障が日常的に発生しているほか、平成27年には、本庁舎北側駐車場の鉄骨階段が腐食によって劣化して通行できない状況となり、更新が完了するまでの約10か月、駐車場利用者に不便を強いることとなりました。

このような背景の下、市は庁舎の分散や老朽化などの諸課題を抜本的に解消することを目的に、平成28年6月、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われました。

諸課題対策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（詳細については、3.1.2. コンクリート中性化参照）を実施したところ、構造体の耐用限界が迫っていることが明らかとなり、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行う方針とし、検討を進めることが決定されました。その後、政策会議決定及び諸課題対策検討報告書の内容を踏まえ、平成29年11月に本委員会が設置され、検討を進めてきました。

(参考)

諸課題対策検討報告書については、下記URLをご参照ください。

URL : <https://www.city.sendai.jp/tatekae/tatekaenitsuite.html>

【庁舎整備等検討の経緯】

	項 目 等	内 容
H08.09	本庁舎等の耐震診断	・耐震指標：Is 値（※） が 0.34 程度
H10.05	災害対策本部の移設	・青葉区役所 4 階へ
H11.11	仙台市有建築物が目標とすべき耐震安全性（助役通知）	・災害本部は下記性能の建物への配置が望ましい 新築：建築基準法施行令の 1.5 倍に相当する耐力（または免震構造や制震構造とする） 改修：Is 値 0.75≒建築基準法施行令の 1.25 倍相当の耐力（または免震構造や制震構造とする）
H15.03	庁舎検討財政局委員会報告書	・改修してもいずれは建替時期は到来する
H16.01	庁舎検討委員会報告書（庁舎建設準備の表明）	・改修での Is 値 0.75 確保には付帯費込で約 70 億円 ・災害対応能力以外の機能向上も必要 ・新本庁舎供用は 10 年後を目標 ・当面の対応として本庁舎応急耐震改修を実施
H17.02	応急耐震改修の素案	・建築基準法施行令の 1.0 倍に相当する耐力（Is 値 0.6） かつ 10 億円程度で H20 年頃の完了を目標とする ・財政難で耐震改修後 10 年超の本庁舎使用も検討
H18.01	庁舎建設検討委員会報告書（新本庁舎検討の休止）	・制震ブレース工法の採用決定（Is 値 0.6 以上を確保） ・本庁舎使用期間の目標は約 15 年（H34 年頃まで）
H20.09	耐震補強工事完了	・本庁舎及び北庁舎で約 9 億円
H23.03	東日本大震災発生	・本庁舎修繕に約 2 億円
H24.07	上杉分庁舎復旧改築設計	
H25.12	上杉分庁舎復旧改築工事着工	
H26 年度	民間ビル賃借のピーク	・8 棟約 12,800 m <sup>2</sup> を賃借、年間賃借料は約 5.2 億円
”	老朽化トラブルの表面化	・配管からの水漏れなど
H27.05	上杉分庁舎復旧改築完了	・同年 7 月より順次入居 ・賃借面積及び年間賃借料の半減を達成
H27.10	本庁舎設備劣化診断	・配管を含むほとんどの建築設備の更新が望まれる ・建築設備の保全費用の試算を実施
H28.06	仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議の設置	・老朽化等諸課題検討に着手

	項 目 等	内 容
H28.08	本庁舎コンクリート 中性化試験	・本庁舎コンクリート構造体の耐用限界は64.8年（H30時点で残存寿命11年から12年）と推定
H29.01	政策会議決定	・本庁舎の建替を行う方針を決定
H29.03	仙台市役所本庁舎 諸課題対策検討 報告書作成	・「建替が妥当である」旨の公表 ・今後の検討に向けた課題等の整理
H29.04	組織改正実施	・庁舎管理課内に本庁舎建替準備室（係相当）を設置
H29.09	新たな本庁舎・議会棟の 整備調査特別委員会の 設置	・仙台市議会に調査特別委員会が設置される
H29.11	本委員会の設置	・新本庁舎のコンセプト、機能、立地、規模、複合化整備及び整備方針等について協議
H29.12	市長から議長あて依頼	・議会棟及び議会機能のあり方について議会としての検討を依頼
H30.03	市民意見募集イベントの 実施	・本庁舎建替ワークショップを開催 ・市民2000人アンケート・団体アンケート等を実施
H30.04	組織改正実施	・庁舎管理課から独立し本庁舎建替準備室（課相当）を設置
〃	議長から市長あて答申	・議会棟及び議会機能のあり方について答申
H30.05	基本構想検討委員会 提言の策定	

※ Is 値…0.6未満の場合、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あり、耐震改修等の検討が必要とされ、0.3未満の場合、同規模の地震等に対して倒壊または崩壊する危険性が高く、解体や建替等の検討が必要とされる。



## 1.2. 提言の目的・検討の流れ

### 1.2.1. 目的

本提言は、市の行政の中心的な役割を担う本庁舎について、基礎的な情報と様々な課題の整理を行い、新本庁舎のコンセプトや立地、機能、規模など、本庁舎建替の基本的な方向性を定め、市が作成する基本構想への反映を目的として策定しました。

### 1.2.2. 検討の流れ

本提言は、本委員会において、これまでの庁内検討の内容を基に新本庁舎のコンセプト、建替場所、建替の事業手法、機能及び規模や整備方針などについて、様々な見地から幅広く協議を行い、その内容を踏まえ、策定しています。

議会棟及び議会機能のあり方については、市長から市議会議長に対して検討を依頼し、市議会に設置された調査特別委員会で検討がなされました。また、調査特別委員会からは、本庁舎建替全般に関しても様々な意見をいただいております、本委員会においても基礎的な資料として活用しました。

この他、災害対応のあり方等について、庁内において予備的な検討が行われており、本委員会にも資料として提出されました。

また、市ではホームページで市民からの意見を常時募集したほか、市民 2000 人アンケートの実施やワークショップの開催など、積極的に意見を募る取り組みを行い、市民の皆様から数多くの意見を伺いました。本委員会では、これらの意見について、内容種別に応じて事業の大枠に係るものは提言策定に向けた検討に活用したほか、その他の意見についても、今後、基本計画以降の各段階において反映を図ることが望ましいと考えています。

#### 【本委員会の委員構成（敬称略）】

委員長	増田 聡	東北大学大学院経済学研究科教授
副委員長	佐藤 健	東北大学災害科学国際研究所教授
委員	伊藤 清市	特定非営利活動法人仙台バリアフリーツアーセンター理事長
委員	内田 美穂	東北工業大学工学部環境エネルギー学科准教授
委員	姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科准教授
委員	大草 芳江	特定非営利活動法人 natural science 理事
委員	鈴木 未来	株式会社ラフ・アソシエイツ代表取締役
委員	高橋 直子	株式会社伝統建築研究所代表取締役
委員	堀江 俊男	仙台市連合町内会長会副会長
委員	山浦 正井	社会福祉法人仙台市社会福祉協議会会長

#### 【本委員会の開催状況】

第 1 回	平成 29 年 12 月 21 日	本庁舎建替のコンセプト・立地・事業手法について
第 2 回	平成 30 年 1 月 30 日	新本庁舎の機能と規模について
第 3 回	平成 30 年 3 月 26 日	新本庁舎の整備方針について
第 4 回	平成 30 年 4 月 23 日	前回会議における意見等を踏まえた論点整理について
第 5 回	平成 30 年 5 月 24 日	基本構想に係る提言について

(参考)

当委員会で検討した内容の詳細については、下記 URL をご参照ください。

URL : <https://www.city.sendai.jp/tatekae/kentouinkai.html>

## 2. 現本庁舎等の状況

現本庁舎の事務機能を担っている庁舎は、市所有の市有庁舎、事務室として賃借している借用庁舎（仮庁舎）の2種類に分類されます。

### 2.1. 建物概要

#### 2.1.1. 各庁舎の位置関係

市有庁舎には、現本庁舎、北庁舎、国分町分庁舎、二日町分庁舎、錦町庁舎、上杉分庁舎の6棟があります。また、市では民間ビルを5棟（二日町第二仮庁舎（MSビル二日町）、二日町第三仮庁舎（カメイ勾当台ビル）、二日町第四仮庁舎（アーバンネット勾当台ビル）、上杉仮庁舎（日本生命仙台勾当台南ビル）及び表小路仮庁舎（仙台パークビルディング））を賃借し、借用庁舎（仮庁舎）としています。そのため、現状で合計11棟の建物が供用されています。

【庁舎配置図】

平成30年4月現在



## 2.1.2. 市有庁舎

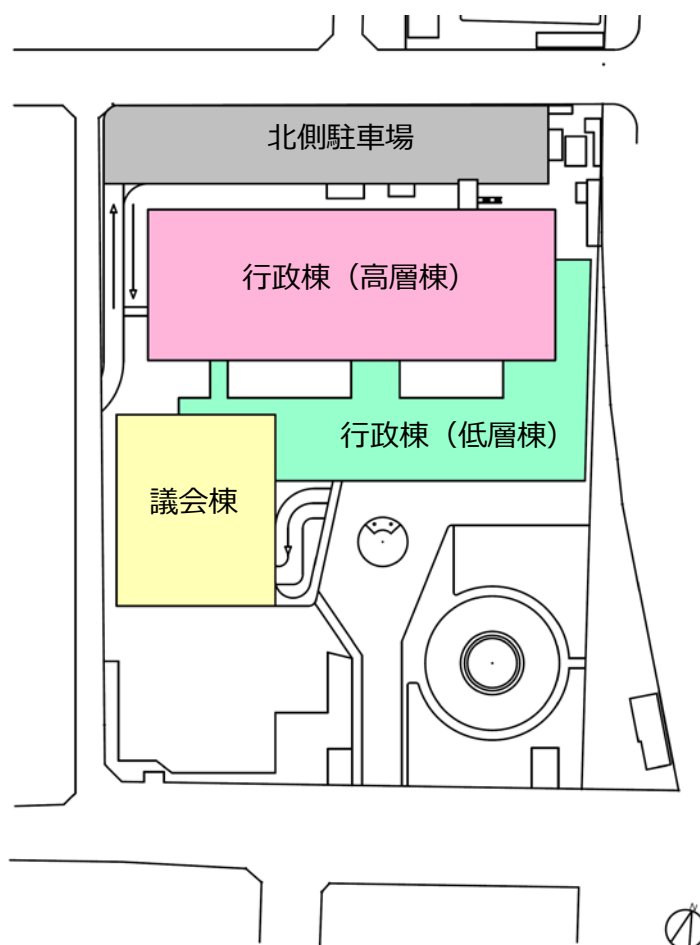
市有庁舎は、昭和40年代に建てられたものが過半を占めています。現本庁舎は、昭和40年に完成し、下図のとおり高層棟及び低層棟からなる行政棟並びに議会棟により構成され、事務室として供用している庁舎の中で最も古く、平成30年で築53年となりました。また、現本庁舎に付帯する青葉区役所と北庁舎をつなぐ庁舎間連絡通路と北側駐車場は、昭和63年に整備されました。

市有庁舎の主体構造は、鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）（現本庁舎、北庁舎A棟、錦町庁舎）、鉄筋コンクリート造（RC造）（北庁舎B・C棟、国分町分庁舎、二日町分庁舎）が大半を占めています。平成27年に竣工した上杉分庁舎については、鉄骨造（S造）となっています。

また、昭和56年の建築基準法改正による現行の耐震基準（新耐震基準（※））の適用に伴い、全ての市有庁舎（上杉分庁舎を除く。）について、耐震診断調査が行われました。その結果、改修不要と判明した北庁舎B棟・D棟、二日町分庁舎以外の市有庁舎において、平成19年から平成22年にかけて耐震改修工事が実施されました。

※ 新耐震基準…耐震関係の規定が大幅に強化された、昭和56年以降の建築基準法や同法施行令などのこと。

【現本庁舎の棟構成】



【市有庁舎の状況】

平成 30 年 4 月現在

	現 本 庁 舎	北 庁 舎	国 分 町 分 庁 舎
完成時期	建物本体 S40 年 10 月 31 日 北側駐車場 S63 年 7 月 28 日 連絡通路 S63 年 6 月 7 日	A 棟・B 棟 S45 年 3 月 C 棟・D 棟 S32 年頃 ※水道局建物台帳からの推定 (H5 に D 棟一部減築) 市営駐車場 S47 年 7 月	S45 年 7 月  S59 年 4 月～60 年 3 月 (改修)
敷地面積	14,405.20 m <sup>2</sup> (宅地 13,536.20 m <sup>2</sup> 公衆用道路 869.00 m <sup>2</sup> 他に借地 165.29 m <sup>2</sup> )	3,393.40 m <sup>2</sup>	858.67 m <sup>2</sup>
延床面積	33,342.85 m <sup>2</sup> 【内訳】 建物本体 31,237.15 m <sup>2</sup> (行政棟 27,809.25 m <sup>2</sup> 議会棟 3,427.90 m <sup>2</sup> ) 北側駐車場 2,010.44 m <sup>2</sup> 連絡通路 95.26 m <sup>2</sup>	6,987.51 m <sup>2</sup> 【内訳】 A 棟 庁舎 4,413.01 m <sup>2</sup> B 棟 付属棟 493.95 m <sup>2</sup> C 棟 倉庫 1 194.58 m <sup>2</sup> D 棟 倉庫 2 139.12 m <sup>2</sup> 市営駐車場 (6,901.74 m <sup>2</sup> ) のうち庁舎管理課所管分 1,746.85 m <sup>2</sup>	3,380.55 m <sup>2</sup>
構造階層数	建物本体 SRC 8F/B2F 北側駐車場 SRC (一部 S) 1F/B1F 連絡通路 RC 1F/B1F	A 棟 SRC 5F/B1F B 棟 RC 2F C 棟 RC 2F D 棟 W 2F 市営駐車場 RC 5F/B1F	RC 5F/B1F
耐震改修	改修完了 (H20)	改修完了 (H19～21 : A・C・駐車場) 改修不要 (他棟 : H20 調査)	改修完了 (H21)

	二 日 町 分 庁 舎	錦 町 庁 舎	上 杉 分 庁 舎
完成時期	S41 年 3 月 19 日 S50 年 9 月 30 日 (3 階一部増築)	S43 年 4 月 15 日 H4 年 10 月～6 年 3 月 (改修)	H27 年 5 月 29 日
敷地面積	518.14 m <sup>2</sup>	1,493.15 m <sup>2</sup>	1,274.37 m <sup>2</sup>
延床面積	1,214.23 m <sup>2</sup>	3,975.83 m <sup>2</sup> (住宅共用部 161.78 m <sup>2</sup> 含む) 【参考】住宅部分 7,525.03 m <sup>2</sup>	9,505.80 m <sup>2</sup>
構造階層数	RC 3F	SRC 11F/B1F 庁舎部分は 3 F～B1F	S 14F/B1F
耐震改修	改修不要 (H9 調査)	改修完了 (H22)	調査不要 (新耐震基準)

【構造】SRC : 鉄骨鉄筋コンクリート造 RC : 鉄筋コンクリート造 S : 鉄骨造 W : 木造

### 2.1.3. 借用庁舎（仮庁舎）

市が事務室として賃借している借用庁舎（仮庁舎）は5棟あり、平成30年4月現在、総賃借面積は約6,400㎡です。年間賃借料は、合わせて約2.5億円を要しています。

#### 【借用庁舎（仮庁舎）の状況】

平成30年4月現在

	二日町第二仮庁舎	二日町第三仮庁舎	二日町第四仮庁舎
名称	MSビル二日町	カメイ勾当台ビル	アーバンネット勾当台ビル
完成時期	H6年3月（耐震改修不要）	S52年9月 （H16耐震改修済）	H24年4月（耐震改修不要）
借用始期	H6年4月	H23年4月	H24年4月
借用面積	1,858.27㎡	1,602.86㎡	1,033.67㎡
借用内訳	2F … 369.93㎡ 3F … 381.64㎡ 4F … 381.64㎡ 5F … 381.64㎡ 6F … 343.42㎡	1F … 193.51㎡ 2F … 281.87㎡ 3F … 281.87㎡ 4F … 281.87㎡ 5F … 281.87㎡ 6F … 281.87㎡	2F … 472.71㎡ 3F … 152.12㎡ 9F … 408.84㎡

	上杉仮庁舎	表小路仮庁舎
名称	日本生命仙台勾当台南ビル	仙台パークビルヂング
完成時期	S63年3月（耐震改修不要）	H8年8月（耐震改修不要）
借用始期	H25年3月	H23年7月
借用面積	815.35㎡	1,066.73㎡
借用内訳	2F … 693.06㎡ 3F … 122.29㎡	1F … 49.16㎡ 9F … 1,017.57㎡

## 2.2. 利活用の状況

### 2.2.1. 部局等の配置

平成30年4月現在における、本庁機能の配置状況は次のとおりです。

#### (1) 市有庁舎

現本庁舎には、危機管理室、総務局、まちづくり政策局、財政局、健康福祉局、文化観光局、都市整備局、建設局、会計室及び市民局の一部などが配置されていますが、非常時に設置する災害対策本部は、現本庁舎に隣接する青葉区役所に配置することとされています。また、職員研修所は泉区役所に配置されています。

議会棟には、議会事務局が配置されています。

北庁舎には、財政局の一部が配置されています。

国分町分庁舎には、部局は配置されておらず、諸団体が利用しています。

二日町分庁舎には、人事委員会事務局及び選挙管理委員会事務局が配置されています。

錦町庁舎には、各部局の相談施設や分室、倉庫が配置されているほか、諸団体も当該庁舎を利用しています。

上杉分庁舎には、子供未来局、教育局、財政局の一部及び健康福祉局の一部が配置されています。

#### (2) 借用庁舎（仮庁舎）

二日町第二仮庁舎には、環境局及び農業委員会事務局が配置されています。

二日町第三仮庁舎には、総務局や、まちづくり政策局の一部が配置されているほか、システム開発室などが設置されています。

二日町第四仮庁舎には、市民局、都市整備局の一部などが配置されています。

上杉仮庁舎には、監査事務局などが配置されています。

表小路仮庁舎には、経済局が配置されています。

【本庁機能の配置状況】

(1) 市有庁舎（平成 30 年 4 月現在）

① 現本庁舎

棟名	階数	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
行政棟	塔屋	—	—
	8F	健康福祉局	8階ホール
	7F	都市整備局	—
	6F	建設局 財政局	健康管理室分室 共用会議室 他
	5F	建設局 財政局 健康福祉局	共用会議室 他
	4F	財政局 文化観光局 都市整備局	
	3F	総務局 まちづくり政策局 市長室 副市長室	仙台都市圏広域行政推進協議会事務局 (まちづくり政策局政策調整課内) 市政記者クラブ 他
	2F	危機管理室 まちづくり政策局 議会事務局	議員控室 委員会室 浄書コーナー 他
	1F	会計室 総務局 財政局 市民局	市民のへや ギャラリーホール ギャラリー 2 交通事故相談所 労働相談室 市政情報センター 水道局市役所料金センター 七十七銀行仙台市役所支店 文書収配室 他
	B1F	—	食堂 売店 展示室 共用倉庫 公用車駐車場 他
B2F	—	—	
議会棟	4F	—	議会傍聴席・記者席
	3F	—	議場 ロビー 会派控室 議員面談室 説明員控室 他
	2F	議会事務局	委員会室 会派控室 議員面談室 他
	1F	議会事務局	委員会室 会派控室 図書室 他

② 北庁舎

棟名	階数	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
A棟	5F	財政局	—
	4F	財政局	—
	3F	財政局	—
	2F	財政局	—
	1F	財政局	—
	B1F	—	共用倉庫 他
B棟	2F	財政局	—
	1F	—	共用倉庫 他
C棟	2F	財政局	共用作業室 他
	1F	—	共用作業室 他
D棟	2F	—	共用倉庫 他
	1F	—	共用倉庫 他

③ 国分町分庁舎

階数	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
5F	—	諸団体
4F	—	諸団体
3F	—	諸団体
2F	—	諸団体
1F	—	共用会議室 諸団体
B1F	—	共用倉庫 他



④ 二日町分庁舎

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
3F	人事委員会事務局	—
2F	選挙管理委員会事務局	—
1F	—	諸団体

⑤ 錦町庁舎

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
3F	—	諸団体
2F	子供未来局	諸団体
1F	—	諸団体
B1F	—	共用倉庫 諸団体 他

⑥ 上杉分庁舎

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
14F	教育局	—
13F	教育局	—
12F	教育局	—
11F	教育局	—
10F	教育局	—
9F	健康福祉局 子供未来局	—
8F	子供未来局	仙台すくすくサポート事業事務局 (子供未来局総務課内)
7F	子供未来局	—
6F	健康福祉局	—
5F	財政局	—
4F	財政局	—
3F	財政局	—
2F	—	共用会議室 他
1F	—	分庁舎ギャラリー 屋内駐輪場 他
B1F	—	共用倉庫 公用車駐車場 他

(2) 借用庁舎（平成 30 年 4 月現在）

① 二日町第二仮庁舎（MSビル二日町）

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
6F	農業委員会事務局	—
5F	環境局	—
4F	環境局	—
3F	環境局	—
2F	環境局	—

② 二日町第三仮庁舎（カメイ勾当台ビル）

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
6F	—	システム開発室
5F	—	システム開発室
4F	総務局 仙台市職員互助会	—
3F	まちづくり政策局	—
2F	総務局	健康管理室
1F	総務局	健康管理室

③ 二日町第四仮庁舎（アーバンネット勾当台ビル）

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
9F	市民局	仙台市防犯協会連合会 (市民局市民生活課内)
3F	都市整備局	
2F	市民局	仙台市連合町内会長会 (市民局地域政策課内)

④ 上杉仮庁舎（日本生命仙台勾当台南ビル）

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
2F	監査事務局 仙台市職員共済組合	—

⑤ 表小路仮庁舎（仙台パークビルディング）

階 数	部 局 等	そ の 他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
9F	経済局	—
1F	経済局	—

## 2.2.2. 用途別床面積

平成29年6月現在における、各庁舎の用途別床面積は次のとおりです（※1）。

【用途別床面積（平成29年6月現在）】

単位：m<sup>2</sup>

分類	庁舎名	専有面積（※2）		計	共用面積（※3）	合計
		事務室等	その他			
市有庁舎	現本庁舎	16,265	3,624	19,888	13,455	33,343
	北庁舎	3,794	0	3,794	3,194	6,988
	二日町分庁舎	706	163	869	345	1,214
	国分町分庁舎	251	1,372	1,622	1,758	3,381
	錦町庁舎	1,244	1,328	2,572	1,404	3,976
	上杉分庁舎	5,803	0	5,803	3,703	9,506
	計	28,063	6,486	34,549	23,858	58,407
借用庁舎	二日町第二仮庁舎	1,854	0	1,854	4	1,858
	二日町第三仮庁舎	1,567	0	1,567	36	1,603
	二日町第四仮庁舎	1,028	0	1,028	6	1,034
	表小路仮庁舎	1,062	0	1,062	5	1,067
	上杉仮庁舎	804	0	804	11	815
	計	6,314	0	6,314	63	6,377
合計	34,377	6,486	40,863	23,921	64,784	

※1 庁舎毎に小数点を四捨五入しているため、合計は一致しない。

※2 専有面積…執務室や倉庫、会議室など、主に業務に関連する部屋の面積のこと。

なお、本表のその他の区分には、議会機能や諸団体、テナント等が含まれる。

※3 共用面積…延床面積から専有面積を控除した、廊下やトイレ、設備諸室のこと。

なお、本表の借用庁舎における共用面積は、借用する民間ビルの専有部分（借用面積）の中に配置されている電話交換機室などを指す。

### 2.2.3. 着席人数

平成29年6月現在、各庁舎の執務室内における着席人数（座席を保有する人数）は合計で3,201人となっています。庁舎別に見ると、現本庁舎が1,421人で約44%と最も多く、次いで上杉分庁舎が707人で約22%、北庁舎が299人で約9%となっています。

【着席人数（庁舎別・属性別・平成29年6月現在）】

単位：人

分類	庁舎名	職員			計	その他	合計
		職員	再任用職員	臨時職員等			
市有庁舎	現本庁舎	1,164	65	147	1,376	45	1,421
	北庁舎	204	12	70	286	13	299
	国分町分庁舎	0	0	0	0	97	97
	二日町分庁舎	29	0	0	29	23	52
	錦町庁舎	8	0	16	24	80	104
	上杉分庁舎	457	24	182	663	44	707
計		1,862	101	415	2,378	302	2,680
借用庁舎	二日町第二仮庁舎	124	18	30	172	3	175
	二日町第三仮庁舎	16	6	26	48	35	83
	二日町第四仮庁舎	74	2	15	91	3	94
	上杉仮庁舎	29	5	13	47	3	50
	表小路仮庁舎	95	2	22	119	0	119
計		338	33	106	477	44	521
合計		2,200	134	521	2,855	346	3,201

## 2.2.4. 会議室等利用率

平成28年度における、現本庁舎8階ホールを含む共用会議室等（※1）の利用率は、全体平均で76%です。最も利用率が高いのは現本庁舎内の会議室で平均90%、その次に利用率が高いのが、上杉分庁舎内の会議室で83%です。また、現本庁舎8階ホールも82%と高い利用率となっています。

一方、その他の庁舎では、80%以上利用されている会議室数は少なく、かつ80%利用している月数も上記に比べて極端に少なくなっています。その他の庁舎の平均利用率は、概ね55%程度となっています。

【共用会議室等利用率（平成28年4月から平成29年3月まで）】

	現本庁舎		北庁舎C棟 作業室 計2室 定員各18名 面積27~28㎡	国分町分庁舎 会議室 計2室 定員20~24名 面積39~41㎡	上杉分庁舎 会議室 計3~4室 (※2) 定員36~60名 面積63~70㎡
	会議室 計4室 定員16~75名 面積52~194㎡	8階ホール 1室 定員360名 面積562㎡			
4月	87%	75%	94%	40%	81%
5月	81%	75%	81%	39%	83%
6月	83%	83%	80%	50%	77%
7月	88%	94%	68%	35%	89%
8月	88%	81%	52%	31%	94%
9月	92%	75%	70%	42%	85%
10月	93%	86%	67%	67%	88%
11月	87%	82%	54%	40%	89%
12月	96%	89%	55%	33%	84%
1月	96%	89%	72%	40%	62%
2月	93%	71%	76%	25%	85%
3月	92%	80%	55%	63%	74%
平均	90%	82%	68%	42%	83%
					全体平均 76%

※1 二日町第四仮庁舎内の会議室は、平成28年11月9日から平成29年3月10日までの暫定利用であったため、利用率の算出からは除いた。

※2 上杉分庁舎内会議室は、平成28年10月19日までは4室だが、平成28年10月20日以降3室となった。

## 2.2.5. 駐車場・駐輪場

### (1) 駐車場

平成 29 年 6 月現在、駐車場区画数は合計 365 台となっており、その内訳は、来庁者用 150 台（約 41%）、公用車用 195 台（約 53%）、荷捌き・連絡車用 20 台（約 5%）となっています。

来庁者用のうち、一般用は現本庁舎に 140 台が整備されている他は錦町庁舎の 3 台のみで、現本庁舎の区画が他の庁舎及び青葉区役所の来庁者用・一般用駐車区画を兼ねています。身障者用は現本庁舎 2 台と錦町庁舎、北庁舎、国分町分庁舎、上杉分庁舎、二日町第二仮庁舎に各 1 台整備されています。

上杉分庁舎は敷地が狭隘であり、身障者用以外の来庁者用駐車区画を確保することができませんでしたが、専用カーリフトを設けることで、公用車用が地下に 10 台確保されています。

【駐車場区画数（庁舎別・属性別・平成 29 年 6 月現在）】

単位：台

	庁舎名	来庁者用		公用車用	荷捌き・連絡車用	合計
		一般	身障者			
市有 庁舎	現本庁舎	140	2	75	17	234
	北庁舎及び 二日町駐車場	—	1	97	2	100
	二日町分庁舎	—	—	1	—	1
	国分町分庁舎	—	1	7	—	8
	錦町庁舎	3	1	5	—	9
	上杉分庁舎	—	1	10	1	12
	計	143	6	195	20	364
借用 庁舎	二日町第二仮庁舎	—	1	—	—	1
	合計	143	7	195	20	365



## (2) 駐輪場

平成 29 年 6 月現在、現本庁舎、北庁舎、上杉分庁舎の駐輪場区画数は合計 842 台となっており、その内訳は、来庁者用 278 台（約 33%）、職員用その他 564 台（約 67%）となっています。なお、上杉分庁舎は敷地が狭隘であるため、一部二段式駐輪ラックが設置されています。

また、来庁者用は駐車場と同様、現本庁舎の区画を他の庁舎と共用されています。

【駐輪場区画数（庁舎別・属性別・平成 29 年 6 月現在）】

単位：台

庁 舎 名	来 庁 者 用	職 員 用 其 他	合 計
現 本 庁 舎	220 (未線引(※1))	264 (未線引(※1))	484
北 庁 舎 及 び 二 日 町 駐 車 場	—	300 (未線引(※1))	300
上 杉 分 庁 舎	58	—	58
合 計 (借用庁舎にはなし) (※2)	278	564	842

※1 未線引…駐輪場供用部分の面積と条例上の区画面積から算定したもの。

※2 上記以外の分庁舎については、それぞれに十数区画の駐輪スペースがあるが、来庁者用と職員用その他との兼用となっている。

### 3. 現本庁舎の課題

現本庁舎が抱える課題については、平成 29 年 3 月に市が作成した諸課題対策検討報告書において、老朽化、防災性、機能性、社会性、活用性及び経済性に関する課題に分類され、まとめられております。新本庁舎を整備するに当たって、改善すべき課題については、以下のとおり整理することができます。

#### 3.1. 老朽化

##### 3.1.1. 建築設備の劣化

近年、現本庁舎では空調設備・衛生設備を中心とする故障が相次いで発生するようになったことから、完成から 50 年を迎えた平成 27 年度に、全設備分野を対象とした現本庁舎の設備劣化診断が実施されました。

設備の劣化は深刻であり、メーカーの補修部品がなくなるため今後の修繕(※1)が困難になることや、配管の劣化の進行により今後は水漏れなどトラブルの多発が予見されること、機能的な劣化が進み室内の温湿度の調整が不十分になりつつあることなどから、配管を含むほとんどの建築設備の更新(※2)が望まれるとの結果が示されました。

また、今後、現本庁舎において必要となる建築設備の保全費用は、天井の解体復旧などの付帯費用を除き、以下のような試算となりました(いずれも税抜き、工事費及び維持費を含む)。

また、今後、現本庁舎において必要となる建築設備の保全費用は、天井の解体復旧などの付帯費用を除き、以下のような試算となりました(いずれも税抜き、工事費及び維持費を含む)。

- (1) 大規模な建築設備の更新を行わず修繕により 10 年間現本庁舎を使用する場合は約 6 億円
- (2) 大規模な建築設備の更新を行い 30 年間現本庁舎を使用する場合は約 66 億円

※1 修繕…古くなった機器や配管を、修理して使うこと。

※2 更新…古くなった機器や配管を、新たなものへと交換すること。

##### 3.1.2. コンクリートの中性化

コンクリートは、鉄筋や鉄骨とともに現本庁舎の構造体を形成しています。現本庁舎全体の中性化傾向を探るデータを得るため、平成 28 年度にコンクリート中性化(※)試験が実施されました。

試験報告書によれば、現本庁舎の内壁・外壁 20 箇所のサンプルのうち、モルタルによる表面保護があるもの 6 箇所については、中性化が平均で 0.6 mm ですが、それ以外の 14 箇所では



空調設備配管内部の状況



中性化調査のサンプル採取跡

平均で 24.3 mm まで中性化が進行し、うち 4 箇所では、表面から鉄筋までのコンクリートの厚さに相当する 30 mm を超過していました。

これに基づき、現本庁舎コンクリート構造体の耐用限界を推計し、建築後 64.8 年で限界を迎えることが判明しました。このことから平成 30 年の時点で耐用限界まで残り 11 年から 12 年とされています。

※ コンクリートの中性化…本来はアルカリ性であるコンクリートが中性になると、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。

## 3.2. 防災性

### 3.2.1. 災害対応能力の向上

現在、大規模な災害が発生した際には、災害対応の中核となる災害対策本部は、青葉区役所に配置することとされています。これは、平成 8 年に実施した耐震診断の結果、現本庁舎の耐震性能が基準を下回っていたこと、青葉区役所が現本庁舎周辺における唯一の新耐震基準を満たす庁舎であったことによるものです。

このため、災害対策本部の構成職員が、現本庁舎や分散する周辺庁舎からその都度青葉区役所に移動し、会議などに臨む状態となっており、迅速な災害対応などに影響を与える可能性が否定できません。

### 3.2.2. 大地震等の災害時の建築部材や設備の破損対策

現本庁舎の耐震改修は完了していますが、現本庁舎は大規模な地震による壁や天井材等の部材、建築設備の配管などの破損を完全に無くすことは難しいと考えられます。

災害時にこうした破損が発生すると、来庁者や職員が負傷をするリスクや、水漏れなどにより業務の継続に支障をきたす恐れがあります。実際に、東日本大震災では、現本庁舎に係る修繕において約 2 億円の費用を要しました。



東日本大震災による被害（【左】現本庁舎内部、【右】現本庁舎屋上

### 3.3. 機能性

#### 3.3.1. 建築設備の維持保全や更新性への対応

現本庁舎の建築設備の劣化状況については、3.1.1. 建築設備の劣化に記載のとおりですが、現状の建築設備を維持するためには相当の困難を伴うことが想定されます。

例として、給排水配管は器具が設置している階の下階の天井裏に配置されているため、改修工事を行う際は下階部分も作業スペースとする必要があります、工事と業務の並行が困難となります。また、設備機器を更新する際の搬出／搬入ルートや新たな機器の設置スペースなども不足している状況です。建築設備の維持管理のし易さ、機器の更新性などへの対応も大きな課題となっています。

#### 3.3.2. 業務特性に応じたセキュリティの確保

現本庁舎が完成した昭和40年以降、行政事務において個人情報を取扱う機会は増加の一途をたどっています。現本庁舎では現在、警備業務委託による巡回対応を行っていますが、今後更なるセキュリティ対応を講じる場合、扉など建具の改修に留まらず、間取りやシステムの調査・設計、開発等を含めた全面的な見直しが必要となることが想定されます。

庁舎は市民共有の財産であり、広く市民に開放されるべき建物である一方、取り扱う情報のレベルや業務の特性に応じた段階的なセキュリティレベルを設定し、部外者の無断入室の防止や入退室の履歴を管理するなどの対策を講じる必要があります。

#### 3.3.3. 分散した庁舎の集約

東日本大震災で使用不能となった上杉分庁舎の復旧改築が平成27年に完了し、借用庁舎（仮庁舎）を含めた再編が実施されましたが、依然、5棟、約6,400㎡の借用が続いています。また、現本庁舎のほか、周辺には5棟の分庁舎があり、本庁機能は合計11棟に分散しています。

本庁機能を分散させることは、BCP（※）の観点からは大規模な災害などに対するリスク分散等の効果がありますが、現状では、現本庁舎が使用不能になった場合、分庁舎などで全ての機能の代替はできないため、メリットを享受できる状態とはなっていません。

また、本庁機能の分散は、業務効率の低下や職員の連携の障害の一因となるほか、来庁者の利便性を大きく損ねるものと考えられます。

※ BCP（事業継続計画 Business Continuity Planning）…大規模な地震の発生等、ヒト、モノ、情報及びライフライン等で利用できる資源に制約がある状況下を想定し、事前に応急業務及び継続性の高い通常業務を特定し、これらの業務継続に必要な資源の確保・配分や、そのための手続きの簡素化、指揮命令系統の明確化等について必要な措置を講じ、非常時であっても適切な業務執行を行うことを目的とし、作成する計画。

### 3.4. 社会性

#### 3.4.1. 省エネルギーと地球環境への配慮

近年重要性が高まっている省エネルギーなどの取り組みについて、市としても積極的に行うことが望まれています。

電気設備やエレベーターについては、故障による業務継続への影響や安全確保の観点から優先的に部分的更新を実施し、省エネルギー化が図られてきましたが、空気調和設備を省エネルギー化するには、現本庁舎は機器の設置スペースが不足しており、抜本的な対策が困難な状況となっています。

その他、吹き抜けによる自然換気や地中熱利用などの再生可能エネルギーの利用についても、その多くが設備の設置に伴い建物自体を大きく改修する必要が生じるなど、現実的には導入が難しいものとなっています。

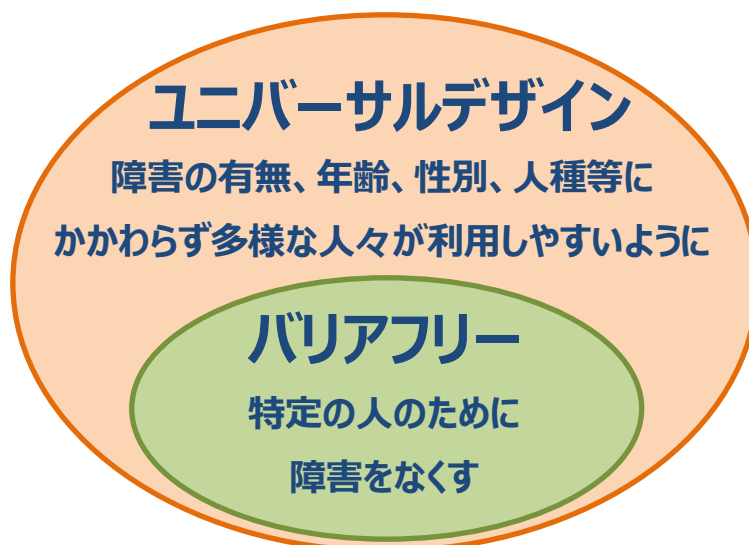
#### 3.4.2. ユニバーサルデザインの普及促進

ユニバーサルデザイン（※）に係る対応については、現本庁舎ではこれまで、「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」の規定に基づき、ひろびろトイレや点字ブロック設置などの様々な対策を実施していますが、庁舎の面積や仕様など様々な制約があり、十分と言える状況ではありません。

今後、ユニバーサルデザインのさらなる普及促進を図るために障害者や高齢者だけでなく、個人差や国籍の違いなどにかかわらず、全ての人が使いやすいと感じる工夫を積極的に取り入れる必要があります。

※ ユニバーサルデザイン…あらかじめ、障害の有無、年齢、性別、人種等にかかわらず多様な人々が利用しやすいよう都市や生活環境をデザインする考え方。下図のようにバリアフリーの考え方はユニバーサルデザインの概念に包含される。

【ユニバーサルデザインとバリアフリーの概念図】



### 3.4.3. 社会的劣化への対応

前述した課題の他に、空調設備の老朽化による冷暖房効率の悪化、給排水配管の劣化によるトイレなどの臭気等、現本庁舎の室内環境については改善すべき課題が山積しています。

また、ICT（情報通信技術）などの業務環境や、防災設備等既存不適格（※1）な部分への対応、省エネルギーといった対応が不十分な点多々存在します。こうした現本庁舎の新築当時にはなかった要求水準の向上に対して、社会的劣化（※2）への対応を抜本的に行い、今後求められる性能レベルを確保する必要に迫られています。

※1 既存不適格…違法とは異なり、建物が法規の改正により新たな基準に適合しなくなることを指すものであるが、建築当時の法規には適合しているため、原則としてそのまま使用を続けることができる。

※2 社会的劣化…省エネや省資源等の技術進歩、法改正・法整備、環境保全、建物利用者の要求水準上昇等、社会的な要求の変化に対応できなくなること。

### 3.5. 活用性

#### 3.5.1. 事務室運用の見直し

現本庁舎のフロア面積は、大規模な賃貸オフィスビルに相当する2,200㎡程度ですが、耐震改修時に設置された制震ブレースにより事務室が分断されており、

また、事務室内には電源、庁内LAN、電話など様々な配線がありますが、現状では事務室内に露出した状態で配線を行っており、組織変更などで事務室配置を変更する際に配置上の制約が生じ、効率的な事務室運用が達成されていません。



制震ブレースにより  
分断された事務室

#### 3.5.2. 市民のイベント利用や災害等に対応した多目的空間の確保

現本庁舎には、ギャラリーなど市民に対する情報発信が可能なスペースがありますが、その規模は十分とは言えない状況です。

また、現本庁舎敷地の多くを駐車場が占めており、市民広場に隣接する立地条件ですが、イベントなどに利用できる空間があまりありません。

このため、現本庁舎の内外を問わず、災害対応や情報発信、イベントなど、多目的に活用できる空間を確保する必要があります。



現本庁舎1階ギャラリー

### 3.6. 経済性

#### 3.6.1. 維持管理コストの削減

現本庁舎を維持管理し続けた場合には、光熱水費、清掃や警備などの管理委託費、設備などの保守委託費、前出の事務室配置などの変更に伴う改修費、民間ビル賃借料などの費用が継続的に発生します。

長期的な財政負担軽減のためにも、現本庁舎の維持管理費等の削減は重要な課題です。

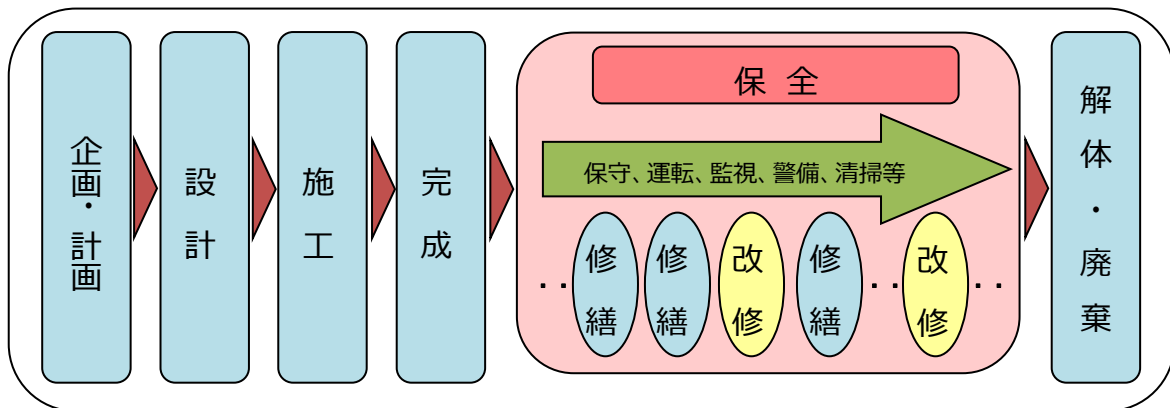
#### 3.6.2. 庁舎の長寿命化対策

庁舎を長期間にわたって維持管理していく上では、雨漏りや水道管の漏水などの不具合を未然に防止するため、計画的な庁舎の修繕（予防保全）や長期保全計画（※）に基づく大規模改修が必要になってきます。

しかし、現状では庁舎の老朽化が相当に進行していることもあり、計画的な修繕が追い付かず、不具合が発生してから修繕する事後保全で対応されているのが実情です。

※ 長期保全計画…目標耐用年数を定めて公共施設の修繕や改修を計画的に行い、施設をできるだけ長く利用することで、公共施設のライフサイクルコスト（計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額）の適正化を図ること。また、市有施設全体で修繕、改修、建替等の時期が集中しないよう平準化し、単年度にかかる経費の縮減を行うことで、財政負担の軽減を図る。

【建物のライフサイクル】



### 3.7. 現本庁舎の課題のまとめ

現本庁舎の現状の課題については、市が作成した諸課題対策検討報告書を基に次のとおり整理することができます。

特に、老朽化に関する課題については、現本庁舎の構造体の耐用限界が近づいており、これを超過した場合、業務へ重大な支障が生じる可能性があるため、課題解消を優先すべき項目と考えられます。

#### 【現本庁舎の課題】

具 体 項 目
<b>老 朽 化</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 建築設備の劣化</li><li>○ コンクリートの中性化</li></ul>
<b>防 災 性</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 災害対応能力の向上</li><li>○ 大地震等の災害時の建築部材や設備の破損対策</li></ul>
<b>機 能 性</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 建築設備の維持保全や更新性への対応</li><li>○ 業務特性に応じたセキュリティの確保</li><li>○ 分散した庁舎の集約</li></ul>
<b>社 会 性</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 省エネルギーと地球環境への配慮</li><li>○ ユニバーサルデザインの普及促進</li><li>○ 社会的劣化への対応</li></ul>
<b>活 用 性</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 事務室運用の見直し</li><li>○ 市民のイベント利用や災害等に対応した多目的空間の確保</li></ul>
<b>経 済 性</b> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 維持管理コストの削減</li><li>○ 庁舎の長寿命化対策</li></ul>



## 4. 新本庁舎のコンセプト

### ◎ 共通理念

新本庁舎は、市民協働の力をより高め、着実な都市経営を実現するための環境が整備される必要があるとともに、市が誇るべき都市個性を発展させた形での「ひとが輝く杜の都・仙台」を指し示すための象徴であることが望まれます。

これらの考えを踏まえた上で、新本庁舎の整備に当たっては、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出来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ため、次の4つの観点を基に検討することを提言します。

#### (1) まちづくり（賑わい・協働）

広く市民に親しまれ、まちの賑わいに貢献するとともに多くの人々が集う多彩な協働の場として、まちづくりに資する庁舎を目指す。

- 東北の中心都市としてのまちの賑わいに貢献するために、広場やイベントスペース等を周辺施設との一体性に配慮しつつ整備すること
- 仙台の歴史や市政等の情報発信機能を強化すること
- 市民、団体、企業、教育機関等の様々な人や主体が集い、市とともに地域課題に取り組む、「協働まちづくり」に寄与する場となることを目指すこと
- 市民に身近で開かれた行政・議会となるよう環境を整備すること

#### (2) 災害対応・危機管理

東日本大震災の教訓を活かし、災害対応や危機管理の中核拠点として、市民の安全・安心を守る庁舎を目指す。

- 東日本大震災から得られた様々な教訓を、現在から次世代へと受け継ぎ、災害対応や危機管理に活かすこと
- 災害対策本部の新本庁舎への設置や機能強化、災害時における行政・議会の業務継続性の強化により、市民の安全・安心を守る司令塔となる機能を強化すること

#### (3) 利便性・環境配慮

機能等の集約・改善やユニバーサルデザインによる分かりやすさ・使いやすさへの配慮と、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。

- 分散する事務室等の集約や来庁時の交通環境等の改善に加え、だれもが利用しやすいユニバーサルデザインにより、わかりやすく使いやすい施設を目指すこと
- 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こと
- 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こと

#### (4) 持続可能性（経済性・生産性・柔軟性）

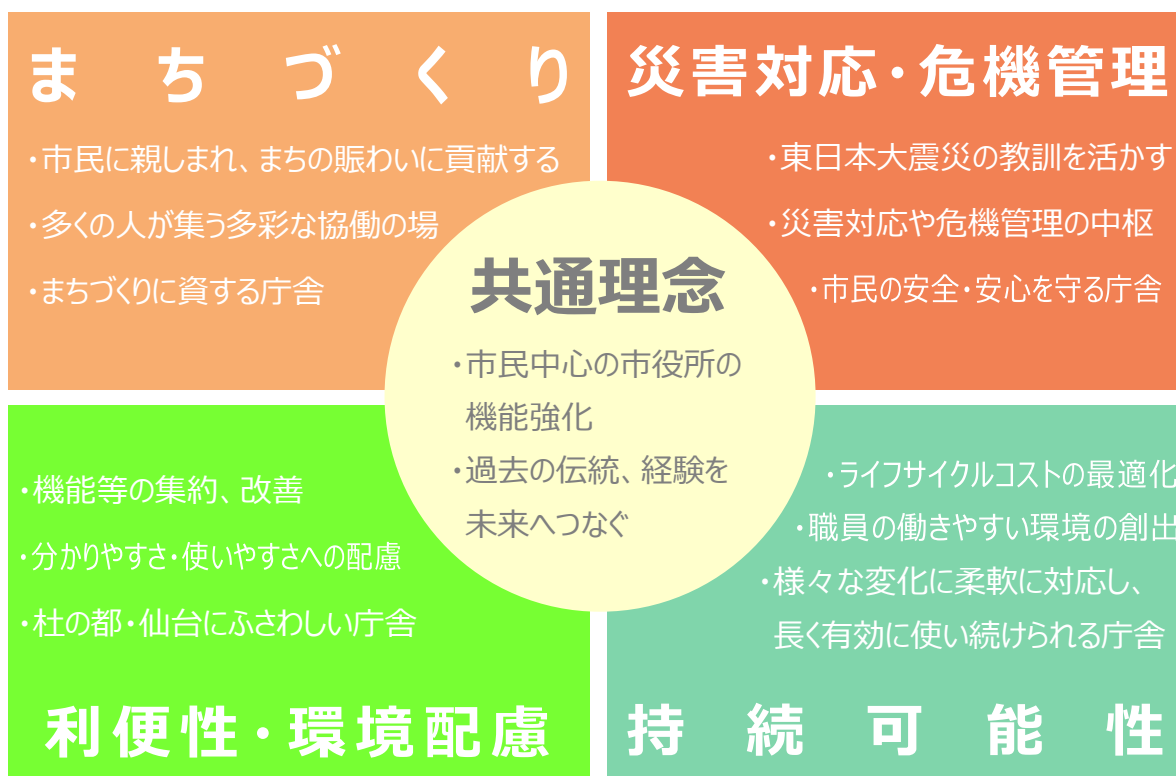
最適なライフサイクルコストの下、業務の質や効率性の向上に寄与するような職員の働きやすい環境を創出するとともに、様々な変化にも柔軟に対応し、長く有効に使い続けられる庁舎を目指す。

- 建築設備の維持管理や機器の更新等を考慮した計画とすることで、ライフサイクルコスト

を最適化すること

- 職員が働きやすい職場環境を創出することで業務の質や効率性の向上につなげること
- 組織変更があっても、事務室のレイアウト変更は最小限で対応可能とするなど、コストを抑えると同時に生産性向上のための検討を行うこと
- 今後社会環境が変化することを前提とし、柔軟性が保てる庁舎とすること

【新本庁舎のコンセプトイメージ図】



## 5. 新本庁舎の機能と基本的な性能等

新本庁舎のコンセプトや市議会議長答申等を踏まえ、新本庁舎が備えるべき機能を以下の4つに分類し、各機能に対して求められる性能や仕様等について、以下のとおりとりまとめました。なお、新本庁舎整備に当たっては、市民や職員、周辺地域にとって高い効果が見込まれる部分に対しては積極的に投資する姿勢が重要となります。

### (1) 行政機能

- 来庁者の利便性と業務の効率を高めるために、分庁舎や仮庁舎に分散する部局等を集約し、ユニバーサルデザイン等を導入するほか、ICT環境を整備すること
- 個人情報等の保護を徹底するため、取り扱う情報のレベルや業務の特性に応じた段階的なセキュリティレベルの設定等を行うこと
- 組織変更や人員増減等の変化が生じて、柔軟に対応できる事務室にするための工夫をすること
- 知的生産性を向上させ、職員の挑戦力や働き方、将来の様々な変化への対応を考慮し、執務環境を再構築するとともに、より効率的な庁舎利用を実現するため、文書管理のあり方等について検討すること
- ライフサイクルコストの最適化と施設の長寿命化を図るため、設備の維持管理や機器の更新等に配慮した計画とすること
- エネルギーコストと環境負荷の低減を図るために環境配慮技術の導入等を行うこと
- 市民や職員、団体、企業、教育機関等の主体を限定せず、協働のための研修や学習、ワークショップ、意見交換等を行い、多様な主体と連携することができる環境の整備を図ること

### (2) 議会機能

- 市民に身近で開かれた議会とするとともに、効率的な議会活動が行えるよう市議会議長答申を踏まえ、必要な規模、機能を確保すること
- 障害者等に充分配慮した環境を整備するため、ユニバーサルデザイン等を導入すること
- 市民への広報や議論の活性化を意識した施設とするためにICT環境を整備し、また、必要に応じたセキュリティ対策を図ること
- 環境負荷の低減に配慮するほか、災害等の非常時に対応可能な施設とすること
- 様々な状況の変化に対応できるように余裕を持った施設とすること

### (3) 災害対策機能

- 災害対策機能を強化するため、現在、大規模災害発生時に青葉区役所に設置している災害対策本部を新本庁舎に設置するとともに、免震構造等による耐震性の確保や、地震による天井材、設備等の落下による事故を防止する対策を講じること
- 迅速な初動対応につながるよう、災害対策本部等の配置の工夫や関連する設備の能力強化を図ること
- 災害時の業務継続性の強化を図るため、非常用発電機等の性能向上を目指すこと
- 防災・減災に関する教育や意識啓発へ寄与するための空間づくりを検討すること
- 行政機能や市民利用・情報発信機能に活用している一部諸室等を災害対応用途に転用できるような整備を行うこと
- 災害発生時に迅速な対応ができるようエントランスホール等の空間を工夫し、また、防災広場などの整備を検討すること

#### (4) 市民利用・情報発信機能

- 市民が集まり、立ち寄りやすくなる環境となるよう、周囲との一体性に配慮した空間づくりを行うこと
- 利用者の分かりやすさ・使いやすさの向上を図るため、市民協働の場の拡充や情報発信方法の工夫等を検討すること
- 東日本大震災の経験を活かすことができるよう、過去の被害状況や地震への備え、防災に関する取り組みなどの展示を、継続的に行うスペースの確保等を検討すること
- “仙台らしさ”を感じることでできるスペースとして、市政や歴史、市民活動やイベントに触れることでできる空間づくりを検討すること

## 6. 新本庁舎の整備内容の検討

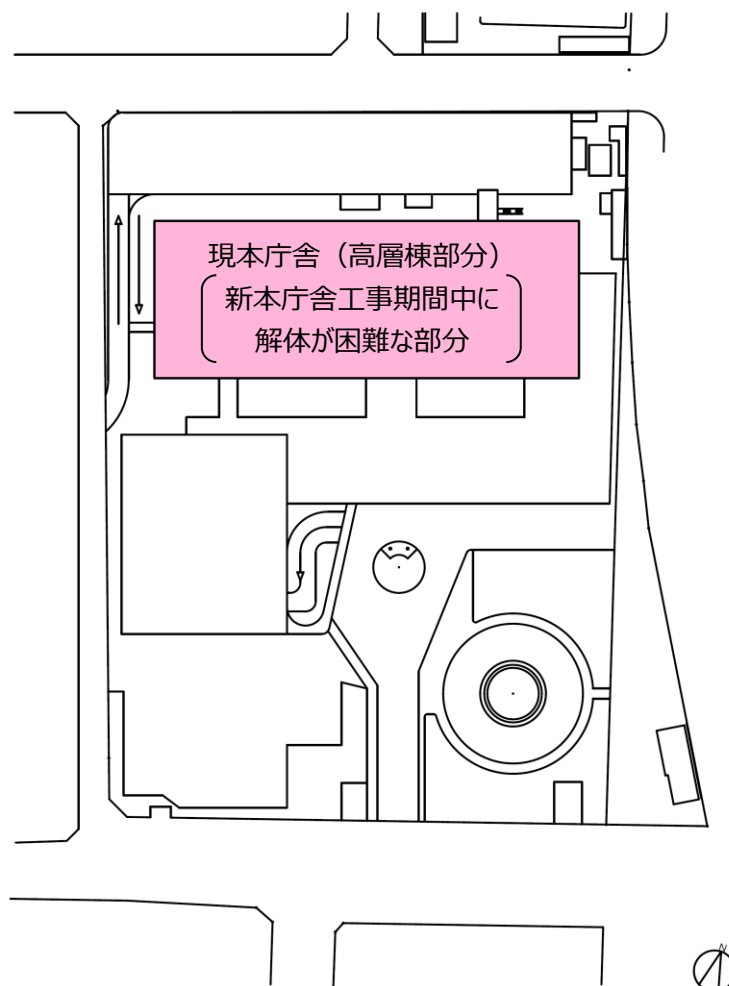
### 6.1. 新本庁舎整備に当たっての基本的な考え方

諸課題対策検討報告書において示された現本庁舎が抱える課題やコンセプトの内容等を踏まえ、新本庁舎整備に当たっては、以下の2点を基本的な考え方とした上で、今後、詳細な検討を行うべきと考えます。

#### (1) 現本庁舎（高層棟部分）を使いながらの整備

新本庁舎の工事期間であっても、現本庁舎における市民等の利便性を維持し、また、災害発生時には、組織全体として迅速な対応を行う必要があるという観点から、大規模な仮移転によって行政機能等が分散することは回避する必要があるため、現本庁舎高層棟部分の解体は新本庁舎完成後に実施すること

#### 【新本庁舎工事期間中に解体が困難な部分】



#### (2) 新本庁舎の早期整備

平成28年度に実施したコンクリート中性化試験にて、現本庁舎のコンクリートの耐用限界は平成41～42年頃までとされた結果や、気象条件等により耐用限界の期間が短縮される可能性を踏まえ、通常業務や災害対応業務を行うことが不可能となるリスクを回避するため、早期の新本庁舎整備を行うこと

## 6.2. 立地の検討

### 6.2.1. 新本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、コストの観点から次のように整理しました。

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ます。また、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を提言します。

【新本庁舎整備エリアの比較】

観 点	勾当台地区に立地	他の地区に立地
市民・地域への貢献 地域特性 まちづくり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園・広場や定禅寺通等との関係性により、まちの賑わいへの貢献を図ることが可能となる。</li> <li>・国や県の庁舎との近接性を維持しつつ、新本庁舎を整備することで災害対策機能を強化し、更なる安全・安心を確保する。</li> <li>・明治時代以降の官庁街としての市民意識や歴史性がある。</li> <li>・仙台市都市計画マスタープランにおいて都心地区に含まれ、地域別構想の中で、定禅寺通が交流・賑わい軸や「杜の都」のシンボルロードに位置付けられている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新本庁舎を整備した地区への商業・業務施設等の集積に繋がり、新たなまちづくりの契機となる可能性がある。</li> <li>・移転元である勾当台地区周辺の商業施設等の集積度が低下する可能性がある。</li> <li>・現本庁舎の跡地をどのように取り扱うか、十分な検討を行う必要がある。</li> </ul>
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の合同庁舎や県庁と近接することで、万が一、通信の断絶等が生じた場合でも情報共有等が可能となる。</li> <li>・勾当台通が宮城県公安委員会より緊急交通網に指定されており、災害時の十分なアクセスが確保されている。</li> <li>・建物の支持が可能な地層が地下 10m 未満より出現する強固な地盤である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・他の行政機関の庁舎との距離によっては、災害時の徒歩等による行き来が困難となり、情報共有に支障が出る可能性がある。</li> <li>・現状と同程度の災害時アクセスの確保が必要となる。</li> <li>・現状と同程度の地盤強度が必要となる。</li> </ul>
利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・地下鉄やバスの運行本数が多く、公共交通を利用した高い利便性を誇る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・十分な公共交通網が必要となる。（仙台駅周辺であれば現状より利便性は向上する。）</li> </ul>
コスト	<ul style="list-style-type: none"> <li>・大規模な市有地が存在しており、用地等の取得費用が生じる可能性は低い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・（利便性維持向上を念頭に）大規模な市有地は少なく、用地等の取得費用（※）が生じる可能性は高い。</li> </ul>

※ 諸課題対策検討調整会議では、分散した本庁機能の集約を前提とすると、63,000～65,000 m<sup>2</sup>程度の延床面積の庁舎が必要と試算しており、ここから逆算した必要な敷地面積は、約12,000～15,000 m<sup>2</sup>、用地取得費（更地）は64億円程度と見込まれていた。

## 6.2.2. 勾当台エリア内部における立地の検討

6.2.1. 新本庁舎整備エリアの検討の内容を踏まえ、勾当台エリアの内部について、以下の3つのパターンについて検討を行いました。

### (1) 勾当台公園へ立地させる場合（下図A案）

新本庁舎整備を勾当台公園の再整備と関連付け、都市計画変更、国有地取得、保存樹林変更等の必要な手続きを行い、新本庁舎を整備するパターン

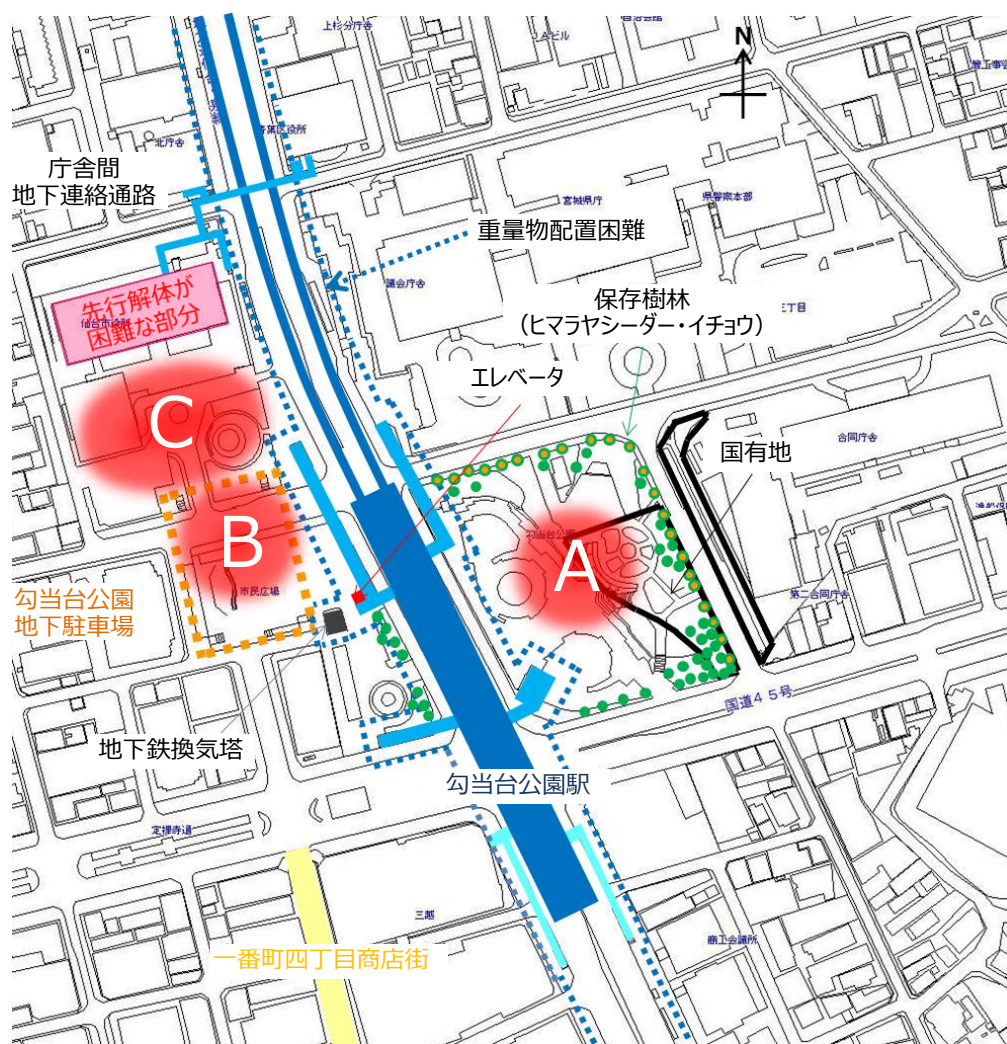
### (2) 市民広場付近へ立地させる場合（下図B案）

新本庁舎整備を勾当台公園の再整備と関連付け、都市計画変更（公園及び駐車場）、市道廃止等の必要な手続きを行い、新本庁舎を整備するパターン

### (3) 現本庁舎敷地内へ立地させる場合（下図C案）

最終的な新本庁舎・市民広場・定禅寺通の相乗効果発揮を念頭に置きつつ、都市計画等の変更等の必要がない、現本庁舎敷地内で行うパターン

【新本庁舎の立地パターン図】



各立地パターンのコンセプトとの対応関係や留意点等に関して、以下のとおり整理しました。

この中で、特に勾当台公園へ立地させるパターン（A案）は、勾当台公園に多数存在する保存樹林の仮移植や国有地の取得等の手続きに時間を要し、早期の災害対応機能の強化が困難なほか、耐用限界を超過するリスクがあり、また、これらに係る費用のほか、代替公園の整備にも多大なコストも要するため、当該候補は検討から除き、その他の案について議論しました。

【新本庁舎の立地パターン概要】

パターン	A 勾当台公園への立地	B 市民広場付近への立地	C 現本庁舎敷地内への立地
まちづくり 賑わい・協働	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的には、現本庁舎付近に代替公園を整備し、これを魅力的なものでできれば、賑わいへの貢献等のまちづくりに対するメリットを生む可能性がある。</li> <li>・短期的には、少なくとも5年程度はイベント等の開催に制約が出るため、地区の賑わい維持に課題がある。</li> <li>・一番町から新本庁舎を見渡すことはできない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・長期的には、庁舎・市民広場・定禅寺通で相乗効果を発揮し、賑わいへの貢献等のまちづくりに対するメリットを生む可能性がある。</li> <li>・短期的には、少なくとも5年程度はイベント等の開催に制約が出るため、地区の賑わい維持に課題がある。</li> <li>・これまでと同様に一番町から新本庁舎を見通すことが可能。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新本庁舎・市民広場・定禅寺通の連続性確保に向け、市道や勾当台公園地下駐車場等の取り扱いを含めた望ましいあり方を検討可能。</li> <li>・新本庁舎建設工事によるイベント等開催への制約はないものと見込まれる。</li> <li>・先に建設する新本庁舎に広場を付設すれば、将来、市民広場の再整備等を行うとした場合、これに伴う使用不能期間の機能代替が可能。</li> <li>・これまでと同様に一番町から新本庁舎を見通すことが可能。</li> </ul>
災害対応 危機管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な手続きや保存樹林の仮移植等に時間がかかり、早期の災害対策機能の強化が困難なほか、現本庁舎の耐用限界超過リスクがある。</li> <li>・新本庁舎建設及び代替公園整備の完了まで、地域避難場所の面積が減少するため、工期内に大規模災害が発生した際の地域住民等の避難に課題がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・必要な手続きや勾当台公園地下駐車場の解体に時間を要し、早期の災害対策機能強化が困難なほか、現本庁舎の耐用限界超過リスクがある。</li> <li>・新本庁舎建設及び代替市民広場整備の完了まで、地域避難場所の面積が減少するため、工期内に大規模災害が発生した際の地域住民等の避難に課題がある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新本庁舎建設に都市計画変更等が不要となり、災害対策機能の早期強化が可能なほか、現本庁舎の耐用限界の超過リスクが低い。</li> <li>・地域避難場所に対する影響はないものと見込まれる。</li> </ul>
利便性 環境配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾当台公園駅や商店街に多少近くなり、地下接続のバリエーションも増える。</li> <li>・保存樹林は仮移植を経た後で代替公園への移植を図るが、枯死等のリスクは残る。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾当台公園駅や商店街に多少近くなり、地下接続のバリエーションも増える。</li> <li>・保存樹林に対する影響はないものと見込まれる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・勾当台公園駅や商店街に多少近いが、他案よりは距離がある（地下接続は可能と見込まれる。）。</li> <li>・保存樹林に対する影響はないものと見込まれる。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・物理的な制約が少ないため、建築プランのバリエーションが多い。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園区域が分かれる場合もあるため、代替公園や市民広場の位置・形状・面積、定禅寺通沿道のあり方等については十分な検討が必要。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現本庁舎高層棟南側への配置となり、工事が可能だが建築プランのバリエーションに制限がある。</li> </ul>



### 6.2.3. 市民広場付近及び現本庁舎敷地内に立地させるパターンの比較検討

市民広場付近（B案）と現本庁舎敷地内に立地させるパターン（C案）を検討するに当たり、市民広場の機能を維持しながら、新本庁舎整備後には市民広場及び定禅寺通を一体的に利活用できることを前提とした整備を行うこととし、整備の具体例等を踏まえながら立地のあり方について検討を行いました。

また、交通への影響、現本庁舎の耐用限界、コストとの関係性等多様な観点からそれぞれのパターンについて以下のとおり整理を行いました。

#### (1) 市民広場付近へ立地させる場合（B案）

##### ① 整備内容の具体例

市民広場の規模、機能を維持するため、右図のように新本庁舎を市道表小路線と現本庁舎敷地内にまたがる形で、市民広場北側に整備します。

##### ② 当該立地パターンに対する考え方

###### ア まちの賑わいへの貢献及び災害対応の観点

新本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し、市民広場を全て残し、新本庁舎を隣接させて整備することで、まちの賑わいへの貢献の他、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ことができます。

###### イ 駐車場・交通への影響

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ことができます（ただし、この場合、現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、最短でも約6年間続くこととなります。）。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%が現本庁舎以外への来庁目的）、建替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ことができます。

###### ウ 現本庁舎の耐用限界との関係性

市民広場は勾当台公園の区域内に設けられており、新本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ります。

このような手続きの長期化や困難性を避けるため、新本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ことができます。

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の手続きは必要となります。



市民広場付近へ立地させる整備内容具体例イメージ図

## エ 市道表小路線の廃道

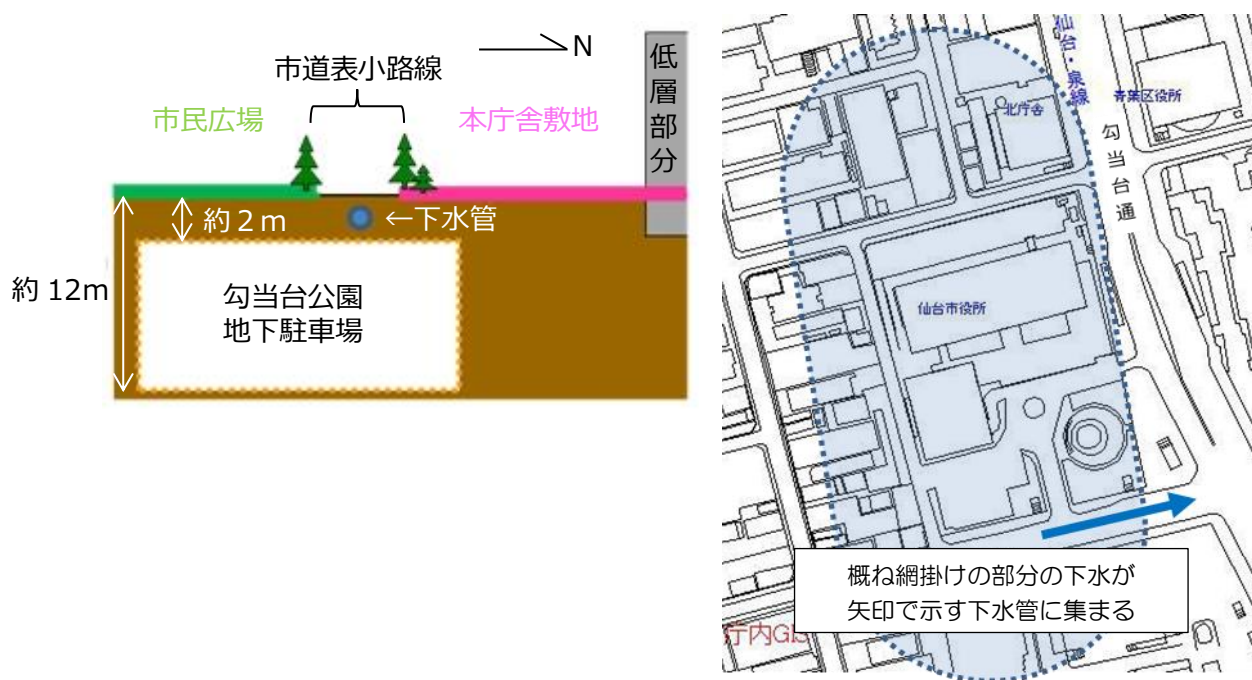
原則として、法律上は道路空間を利用して建物を建てることはできません（上空連絡通路等は除く）。そのため、交通処理に関する公安委員会との調整や市民合意形成を経て、市議会の議決により表小路線を部分的に（庁舎敷地とする部分を）廃道することが新本庁舎整備の前提となります。

なお、廃道に係るスケジュールについては、前述の調整や合意形成に時間がかかり、長期化する可能性があります。

## オ 周辺下水道網再構築に係るコスト

廃道部分には上下水道管が埋設されており、管の切り回し・移設が新本庁舎整備の前提となります。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回し・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、現時点での試算は困難ですが、イニシャルコスト（初期費用）も増加することとなります。

【市道表小路線付近の下水管概念図】



## (2) 現本庁舎敷地内へ立地させるパターン（C案）

### ① 整備内容の具体例

現本庁舎の耐用限界や将来の市民広場の改修等の可能性に配慮し、右図のように現本庁舎敷地内に整備を行います。

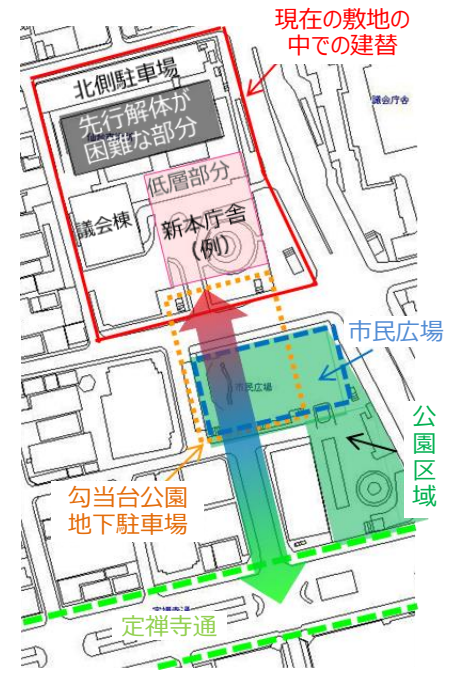
### ② 当該立地パターンに対する考え方

#### ア まちの賑わいへの貢献

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ことができます。一方、市民広場等に関する制約がなくなることで、新本庁舎との連続性を考慮した上で、今後、長期的な望ましいあり方について議論・検討を進めることができます。

なお、市民広場等の検討の進捗に応じ、新本庁舎の側では、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こととなると考えられますが、新本庁舎完成後であっても軽微な改修で対応できるよう設計の際に工夫することも考えられます。

また、新本庁舎のエントランスホール等の空間や広場は、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ことも考えられます。



現本庁舎敷地内へ立地させるパターンイメージ図

#### イ 駐車場・交通への影響

現本庁舎正面の来庁者用駐車場の全部（72区画）が、最短でも約6年間使用できなくなりますが、その間、勾当台公園地下と二日町の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ります。また、建替後は市民広場付近へ立地させる場合（B案）と同様に、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ことができます。

#### ウ 現本庁舎の耐用限界との関係性

都市計画変更や廃道等の手続きが不要となるため、また、新本庁舎・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、新本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本庁舎が完成する可能性が高まります。

### 6.2.4. 立地のまとめ

勾当台公園へ立地させるパターン（A案）については、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もかかることから除外すべきと考えます。

また、市民広場付近へ立地させるパターン（B案）については、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、当該パターンでの整備は困難と考えます。

このため、本委員会としては、新本庁舎の整備は、現本庁舎敷地内に立地させるパターン（C案）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べきと提言します。

### 6.3. 規模の検討

新本庁舎の規模については、国や県からの事務・職員・権限等の移譲、事務の一部の本庁への集約又は区役所への分散、ICT活用や事務の見直し等による業務効率化等、今後も自治体に係る制度や取り巻く環境は変化し、現時点で長期的な変化を予測することは困難と考えられ、必要な規模を確定的に見通すことは困難な状況にあります。

このため、下表に示す現状における専有面積を踏まえ、現本庁舎の課題等の解消に必要な面積を考慮し、現状の専有面積の合計 35,600 m<sup>2</sup>に現本庁舎の基準階 1 フロア相当分 1,900 m<sup>2</sup>を加えた 37,500 m<sup>2</sup>を新本庁舎全体の専有部分の基本的な面積とし、今後詳細を検討すべきと考えます。

また、基本計画の策定に向けた検討の際に、業務のあり方や本庁機能のあり方に関する検討を行うとともに、簡易な平面図に基づき動線計画や他室との兼用の可否等を併せて、諸室等の細かな単位での面積の積み上げを行い、規模を精査することが求められます。

#### 【現状における機能毎の専有面積】

機能の分類 (現状の専有面積、割合)	使用状況や検討の方向性等
行政機能 (31,100 m <sup>2</sup> 、87.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>行政機能の主用途である、事務室の現状の専有面積は職員 1 人あたり 8.3 m<sup>2</sup>で、他政令市の新庁舎計画とほぼ変わらない。 (川崎・千葉：8.3 m<sup>2</sup>/人、京都：8.0 m<sup>2</sup>/人、横浜：7.8 m<sup>2</sup>/人)</li> <li>現在の会議室利用率を見ると、本庁舎が 90%と高い一方、分庁舎を含めた全体での平均は 76%である。</li> <li>制震装置による諸室の分断や庁舎の分散により、効率的な床の利活用ができていないが、面積は充足していると考えられる。</li> <li>今後、詳細な事務室等の配置計画や機能の拡充等を検討しながら必要な面積等を精査する。</li> </ul>
議会機能 (3,500 m <sup>2</sup> 、9.8%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>市議会議長答申において、議会機能の専有面積は約 4,200～4,900 m<sup>2</sup>が望ましい旨の答申がなされているため、今後、基本計画や基本設計段階において具体的な検討を行う。</li> </ul>
災害対策機能 (500 m <sup>2</sup> 、1.4%) ※青葉区役所内 災害対策本部を含む	<ul style="list-style-type: none"> <li>他政令市の新本庁舎計画を見ると、行政機能の一部（会議室等）や共用部分（エントランスホール等の空間）を、災害の規模等に応じて転用する考え方が主流である。</li> <li>現状の専有面積は国の施設と比較してもほぼ変わらず、面積としては充足していると考えられる。</li> </ul>
市民利用・ 情報発信機能 (500 m <sup>2</sup> 、1.4%)	<ul style="list-style-type: none"> <li>他政令市の新本庁舎計画を見ると、時間帯等に応じた行政機能の一部（会議室等）の転用や、共用部分にスペースを設ける考え方が主流である。</li> <li>他政令市の新本庁舎計画では、専有面積の合計に対し 0.9～2.5%程度のボリュームとなっている。</li> <li>機能強化等に伴い規模を拡大する場合、他政令市の事例等を参考に専有面積としての拡大幅を抑えつつ、他の機能からの一時転用や共用部分の活用を図る等、今後、基本計画や基本設計段階において具体的な検討を行う。</li> </ul>
専有面積の合計 35,600 m <sup>2</sup> (※)	<p>※ 上記の専有面積は、上杉分庁舎を除き、青葉区役所の災害対策本部を含んだ面積である。今回行ったケーススタディでは、共用部分の面積を加えると、65,000～68,000 m<sup>2</sup>程度の延床面積となっている。</p>

## 6.4. 複合化整備の検討

### 6.4.1. 複合化整備検討の目的（検討を行った背景）

近年では、行政庁舎と他用途施設との複合化整備を行う事例が多く見られます。

ここでは、複合化整備の手法や課題等に関し、以下のパターンについて、縦型複合化及び横型複合化に分類し、現本庁舎敷地内に整備する前提条件の下、それぞれの場合について整理を行い、新本庁舎整備に当たって複合化整備の可能性を検討しました。

#### ○ 検討を行った複合化整備パターン

##### (1) 分譲マンション等の民間施設との複合化整備

一般的に敷地を行政が既に所有している場合で、所有権持分の一部売却や定期借地権の設定等を行い、分譲マンション等の民間施設と併設した形で庁舎整備を行うことにより民間事業者からの収入を得て、財政負担を減らすことを目的として実施されます。

##### (2) 音楽ホール等の大規模な他用途公共施設との複合化整備

一般的に音楽ホール等の大規模な他用途公共施設と併設した形で庁舎整備を行うことにより、まちの賑わいに貢献すること、また、建築制限等の諸条件により異なりますが、複数の公共施設を一つの敷地に整備することで、用地取得費用等の財政負担を軽減させることを目的として実施されます。

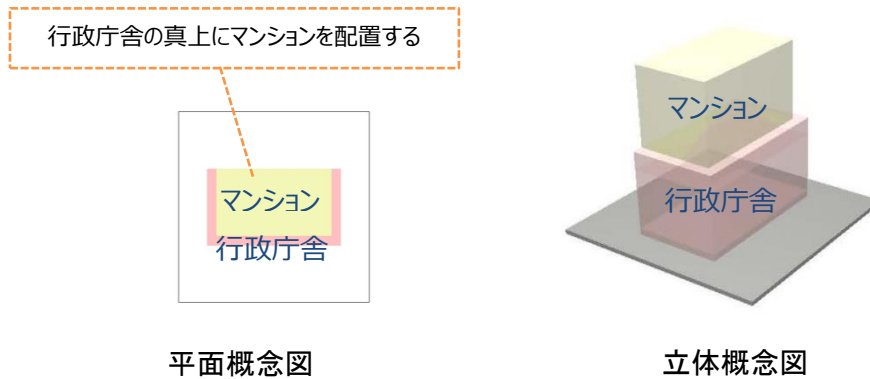
## 6.4.2. 分譲マンション等の民間施設との複合化整備

### (1) 縦型複合化

#### ① 手法（概念図）

1つの建物の高層部分をマンション、低層部分を行政庁舎とし、鉛直方向に複合化

【分譲マンション等の民間施設との縦型複合化概念図】



#### ② 導入に当たっての課題

当該複合化の導入に当たっての課題は、以下のように整理できます。

観 点	導 入 に 当 た っ て の 課 題
利 便 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現本庁舎の使用を継続しながら整備することは困難であるため、全面仮移転となり、利便性の低下を招く。</li> <li>・計画や設計、工事の長期化により複合化整備を行わない場合よりも新本庁舎の供用開始が遅くなる。</li> <li>・工事の長期化により、仮移転期間も長期化する（現本庁舎は先に解体するため、耐用限界の超過リスクはない。）。</li> </ul>
災 害 対 応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全面仮移転となるため、その間、災害対応機能の低下を招く。</li> <li>・災害時等の屋外退避スペース不足が懸念される。</li> </ul>
コスト・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事ヤードが狭くなるため、スケジュールの長期化や事業費の高額化の可能性が高い。</li> <li>・地代やマンション販売価格が東京都心部に比べて安価であり、複合化整備を行わない場合に比べて増加する共用部分面積に係る事業費や、全面仮移転に伴う歳出が、敷地持分の一部の売却による歳入を超過する可能性が高い。</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合設計制度（※）活用による容積割増が必要となる可能性が高い。</li> <li>・将来の建替スペースの敷地内確保が困難。</li> <li>・区分所有により権利形態が複雑化し、将来の大規模修繕や建替等の意思決定が円滑に進まないリスクがある。</li> </ul>

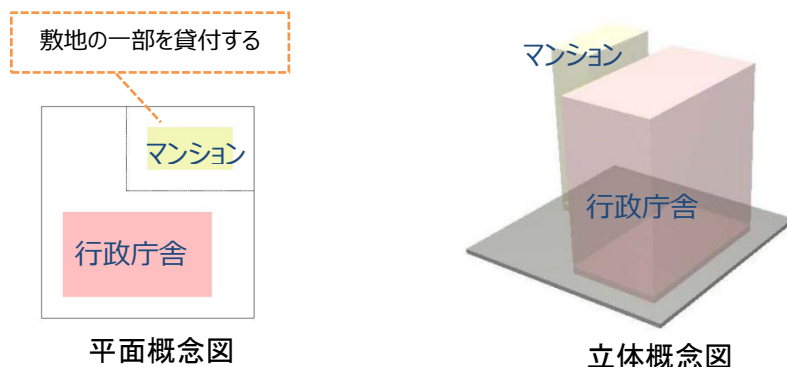
※ 総合設計制度…建築基準法に基づく特例制度であり、公開空地等を設けることにより、容積率の割増しなどの緩和を受けることができるもの。

(2) 横型複合化

① 手法（概念図）

行政庁舎とマンションを同一敷地に並列配置し、水平方向に複合化

【分譲マンション等の民間施設との横型複合化概念図】



② 導入に当たっての課題

当該複合化の導入に当たっての課題は、以下のように整理できます。

観 点	導 入 に 当 た っ て の 課 題
利 便 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現本庁舎の使用を継続しながら整備することは困難であるため、全面仮移転となり、利便性の低下を招く。</li> <li>・工事の長期化により、仮移転期間も長期化する（現本庁舎は先に解体するため、耐用限界の超過リスクはない。）。</li> </ul>
災 害 対 応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全面仮移転となるため、その間、災害対応機能の低下を招く。</li> <li>・災害時等の屋外退避スペース不足が懸念される。</li> </ul>
コスト・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事ヤードが狭くなるため、スケジュールの長期化や事業費の高額化の可能性が高い。</li> <li>・工事の長期化により、仮移転期間も長期化する（現本庁舎は先に解体するため、耐用限界の超過リスクはない。）。</li> <li>・地代やマンション販売価格が東京都心部に比べて安価であり、全面仮移転に伴う歳出が、敷地持分の一部の定期貸付による歳入を超過する可能性が高い。</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総合設計制度活用による容積割増が必要となる可能性が高い。</li> </ul>

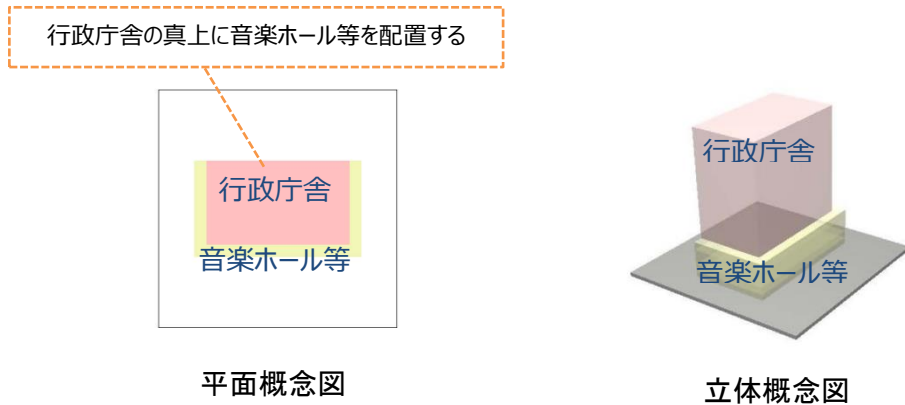
### 6.4.3. 音楽ホール等の大規模な他用途公共施設との複合化整備

#### (1) 縦型複合化

##### ① 手法（概念図）

1つの建物の高層部分を行政庁舎、低層部分を音楽ホール等の大規模な他用途公共施設とし、鉛直方向に複合化

【音楽ホール等の大規模な他用途公共施設との縦型複合化概念図】



##### ② 導入に当たっての課題

当該複合化の導入に当たっての課題は、以下のように整理できます。

観 点	導 入 に 当 た っ て の 課 題
利 便 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現本庁舎の使用を継続しながら整備することは困難であるため、全面仮移転となり、利便性の低下を招く。</li> <li>・計画や設計、工事の長期化により複合化整備を行わない場合よりも新本庁舎の供用開始が遅くなる。</li> <li>・工事の長期化により、仮移転期間も長期化する（現本庁舎は先に解体するため、耐用限界の超過リスクはない。）。</li> </ul>
災 害 対 応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全面仮移転となるため、その間、災害対応機能の低下を招く。</li> <li>・災害時等の屋外退避スペース不足が懸念される。</li> </ul>
コスト・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場用地を別途取得するか、地下駐車場の大深度化（地下5～6階程度）を図る必要がある。</li> <li>・土木工事（鉄橋構築）技術を応用した日本でも数例の特殊工法で、設計・工事の長期化と費用の高額化は避けられない。</li> <li>・特殊工法の採用や駐車場用地取得等の影響で、ホールを単独整備するよりも複合化費用が高額化する可能性がある。</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホールの規模によっては、容積率や高さ制限を超過する可能性がある。</li> <li>・将来の建替スペースの敷地内確保が困難。</li> <li>・開館時間の差異により修繕作業が深夜時間帯等に限定され、保全費の増加や故障等への対応の遅れが懸念される。</li> </ul>

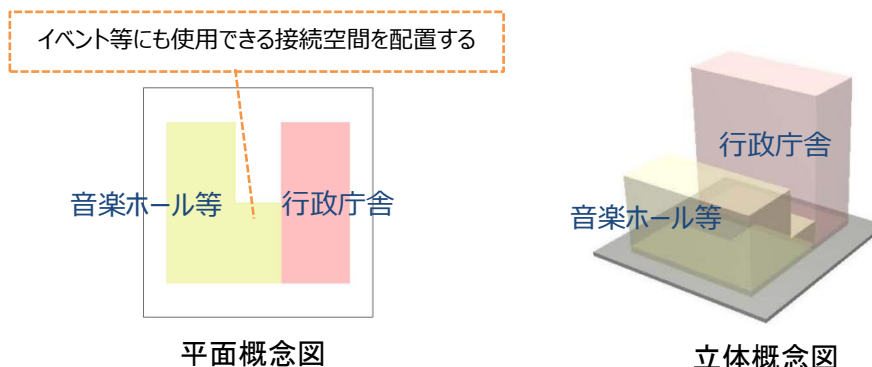


## (2) 横型複合化

### ① 手法（概念図）

行政庁舎と音楽ホール等の大規模な他用途公共施設を同一敷地に並列配置し結合させ、水平方向に複合化

#### 【音楽ホール等の大規模な他用途公共施設との横型複合化概念図】



### ② 導入に当たっての課題

当該複合化の導入に当たっての課題は、以下のように整理できます。

観 点	導 入 に 当 た っ て の 課 題
利 便 性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・場合により本庁舎の一部の先行解体が必要となる。 (前庭部分への新本庁舎建設を先行させることにより、現本庁舎の使用を継続しながら整備することは可能。)</li> </ul>
災 害 対 応	<ul style="list-style-type: none"> <li>・災害時等の屋外退避スペース不足が懸念される。</li> </ul>
コスト・スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場用地を別途取得するか、地下駐車場の大深度化（地下5～6階程度）を図る必要がある。</li> <li>・工事ヤードが狭くなるため、スケジュールの長期化や事業費の高額化の可能性が高い。</li> <li>・着工までに、ホールを含む全体で設計や環境アセスメントの手続き等が必要となり、現本庁舎の耐用限界を超過するリスクがある。</li> <li>・駐車場用地取得等の影響で複合化費用が高額化する可能性がある。</li> </ul>
そ の 他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホールの規模によっては、容積率や高さ制限を超過する可能性がある。</li> <li>・将来の建替スペースの敷地内確保が困難。</li> <li>・開館時間の差異により修繕作業が深夜時間帯等に限定され、保全費の増加や故障等への対応の遅れが懸念される。</li> </ul>

#### 6.4.4. 複合化整備の考え方

新本庁舎の複合化整備については、以下のように整理を行うことができます。

##### (1) 市民の利便性の確保及び災害対応との関係性

複合化整備を行った場合、原則として現本庁舎（高層棟部分）を使いながらの整備は困難なため、大規模な仮移転を行う必要があり、庁舎がさらに分散する可能性が高くなり、また、建替後、屋外退避スペースが不足することも懸念されます。

このため、新本庁舎工事期間中は市民等の利便性が低下するほか、工事開始から新本庁舎整備後にわたって災害対応機能についても課題が残ります。

##### (2) 新本庁舎の早期整備との関係性

音楽ホール等の大規模な他用途公共施設との横型複合化整備のように、現本庁舎（高層棟部分）を継続使用しながら前庭部分への新本庁舎建設を先行させた場合、着工までに、新本庁舎及び音楽ホール等の大規模な他用途公共施設全体で設計や環境アセスメントの手続き等が必要となります。

##### (3) 財政面との関係性

工事ヤードが狭くなることや特殊工法が必要となることにより財政負担が増加する可能性が高いほか、分譲マンション等の民間施設との複合化整備を行い、所有権持分の一部売却や定期借地権の設定等の収入を得た場合であっても、市においては、大規模な仮移転等による財政負担がそれらの収入を上回る可能性が高く、新本庁舎複合化整備を実施しない場合よりも財政面のメリットは低くなります。

#### 6.4.5. 複合化整備のまとめ

上記の内容を踏まえ、複合化整備に伴う現本庁舎建替期間中の市民等の利便性の低下や災害発生時の迅速な対応を阻害する可能性、他用途公共施設の検討を行うことによる現本庁舎の耐用限界の超過リスク、財政面でのデメリット等から、新本庁舎の複合化整備は行うべきではないと考えます。

## 6.5. 整備パターンの検討

前述の新本庁舎整備に当たっての基本的な考え方、立地、規模及び複合化検討の内容を踏まえ、現本庁舎敷地内における整備パターンは様々考えられますが、その中で以下の3つのパターンを事例として検討しました。

なお、これらの検討は、前述の内容を踏まえたケーススタディとして実施したものであり、整理したメリット・デメリット等については、今後の参考とされるものですが、基本計画に向けた整備パターン検討の条件の制約となるものではない点に留意してください。

### (1) 1棟整備パターン

行政機能と議会機能について、一体的に整備を行い、1棟に集約する場合

### (2) 2棟整備パターン（行政・議会一体型）

行政機能と議会機能について、一体的に整備を行い、高層棟と低層棟の2棟に分離する場合

### (3) 2棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）

現本庁舎と同様に行政機能と議会機能を分離し、行政棟と議会棟をそれぞれ整備する場合

## 6.5.1. 各整備パターンの具体例

### (1) 1棟整備パターン

#### ① 想定建築概要

高さ約80m 地上19階、地下3階建て

延床面積：約65,900㎡

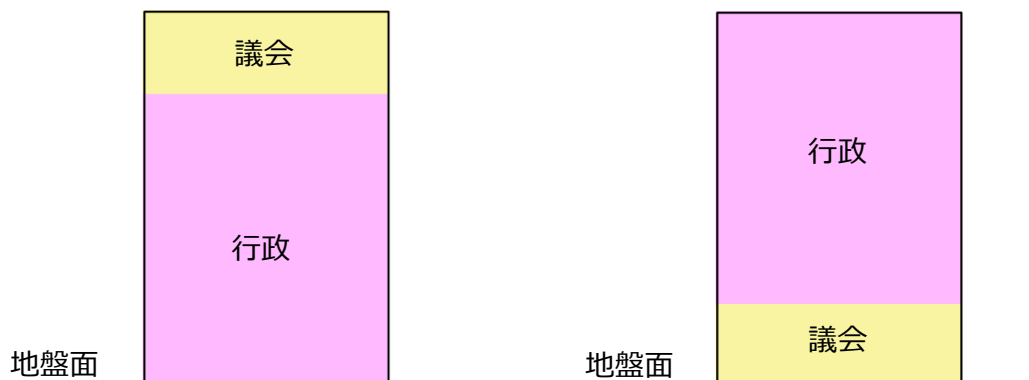
（地下駐車場や駐輪場等を含む）

専有面積：約37,500㎡

基準階専有面積：1フロアあたり約2,050㎡



1棟整備パターンイメージ図（【左】鳥瞰図【右】配置図）



棟構成例イメージ図（【左】議会を上層に配置【右】議会を低層に配置）

## ② 整備手順

- ア 現本庁舎低層棟部分先行解体
- イ 新本庁舎建設
- ウ 現本庁舎高層棟部分・議会棟・北側駐車場解体
- エ 外構等工事

## ③ イニシャルコスト（初期費用）

- ・ 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

## ④ ランニングコスト（維持管理費用）

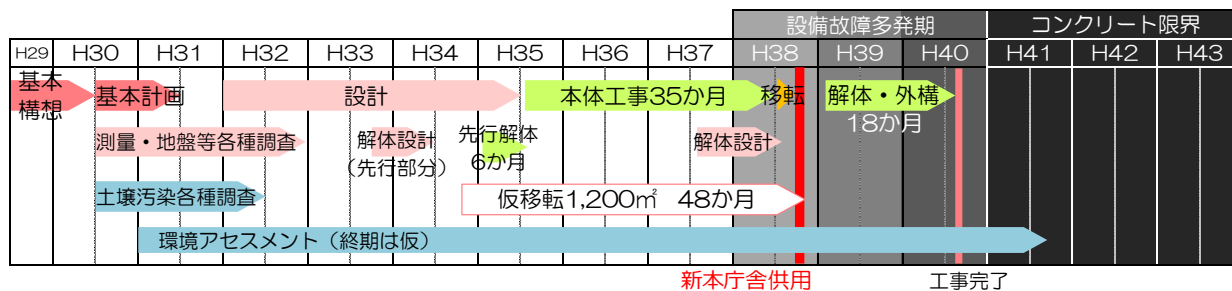
導入する設備の性能等が未定であるため試算は困難ですが、少なくとも民間ビルの借用解消により、2.5 億円程度の削減が可能と見込まれます。

## ⑤ スケジュール

当該整備パターンの整備スケジュールは以下のようになります。

なお、仮移転の規模・日程については、現本庁舎低層棟部分を先行解体する場合で想定したものであり、議会棟を先行解体又は現本庁舎低層棟部分・議会棟両方を先行解体する場合には次のとおりとなります。

- ・ 議会棟の解体を先行する場合：2,400 m<sup>2</sup>・52 か月
- ・ 現本庁舎低層棟部分・議会棟両方を先行解体する場合：3,600 m<sup>2</sup>・54 か月



## ⑥ メリット・デメリット

当該整備パターンにおける、新本庁舎のコンセプトに対するメリット・デメリットは以下のよう整理できます。

分類	メリット	デメリット
まちづくり (賑わい・協働)	・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。	・大規模な建築物となり、整備内容によっては市民広場への圧迫感が出る可能性がある。
災害対応・危機管理	・災害対策本部と各部局との連携・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。
利便性・環境配慮	・建ぺい率を抑えることで屋外の緑化面積を大きくできる。 ・行政機能が1棟に集約されることにより、市民等の利便性が向上する。	・棟内では縦の移動が主となりエレベータの混雑等を招く恐れがある。 ・多様な諸室が1つの棟に集まるため、動線の分離や諸室の用途に応じた柔軟なセキュリティの確保が2棟整備パターンに比べて難しい。
その他	・警備等の業務委託の対象を集約することで、費用の単価が低下する等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。

## ⑦ ポイント

- ・遅くとも平成39年3月までに新本庁舎の供用が開始可能と見込まれます。
- ・現本庁舎低層棟部分、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、現本庁舎の耐用限界を超過する可能性は低くなります。
- ・現状よりも市民広場への圧迫感が生じますが、市道表小路線により市民広場と新本庁舎間の離隔を確保でき、市民広場の開放感を一部残すことができます。また、現本庁舎議会棟付近に配置する等の工夫により圧迫感を緩和できます。



現本庁舎議会棟付近に配置する場合のイメージ図  
 (【上】鳥瞰図【右】配置図)

## (2) 2棟整備パターン（行政・議会一体型）

### ① 想定建築概要

A棟：高さ約80m 地上19階、地下2階建て

B棟：高さ約45m 地上11階、地下2階建て

延床面積：2棟計 約68,000㎡

（地下駐車場や駐輪場等を含む）

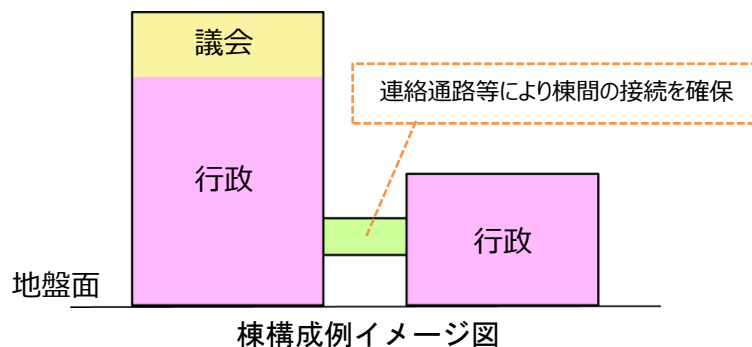
専有面積：2棟計 約37,500㎡

基準階専有面積：A棟 1フロアあたり約1,200㎡

B棟 1フロアあたり約1,600㎡



2棟整備パターンイメージ図（【左】鳥瞰図【右】配置図）



### ② 整備手順

- ア 新本庁舎A棟建設
- イ 現本庁舎・議会棟・北側駐車場解体
- ウ 新本庁舎B棟建設・外構等工事

### ③ イニシャルコスト（初期費用）

- ・ 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

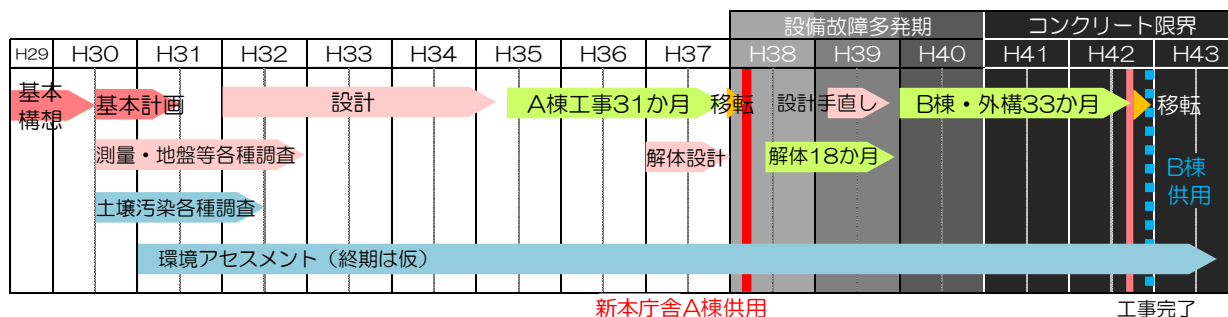
### ④ ランニングコスト（維持管理費用）

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

## ⑤ スケジュール

当該整備パターンでの整備スケジュールは以下のようになります。

なお、A棟の供用開始の際には、部局の配置調整を行い、来庁者の利便性に配慮した上で、現本庁舎から部局を移転させ、また、B棟の供用開始の際には、A棟及び上杉分庁舎を含む入居部局の再編を併せて行った上で、分庁舎・仮庁舎を集約します。



## ⑥ メリット・デメリット

当該整備パターンにおける、新本庁舎のコンセプトに対するメリット・デメリットは以下のよう整理できます。

分類	メリット	デメリット
まちづくり (賑わい・協働)	・棟と棟との接続部分の工夫により、屋内のエントランスホール等からの空間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である。	・棟の配置によっては市民広場等と一体的に活用できる屋外広場の面積が小さくなる。
災害対応・危機管理	・同じ敷地内の別棟に災害対策本部等のバックアップを確保できる。	・1棟整備パターンよりも災害対策本部と各部局との連携等の容易性は劣る。
利便性・環境配慮	・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である。	・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である。 ・建ぺい率が高まり、屋外の緑化面積は限定される。
その他		・ランニングコストのスケールメリットが限定的となる。 ・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。

## ⑦ ポイント

- ・新本庁舎A棟の供用により現本庁舎の供用が終了するため、3つのパターンの中で最も早く現本庁舎の耐用限界の超過リスクを解消することが可能となります。
- ・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ります。
- ・A棟の規模を現本庁舎よりも大きくし、先行解体と仮移転を不要とすることも可能ですが、市民広場等への圧迫感軽減の工夫との両立について、精査する必要があります。

### (3) 2棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）

#### ① 想定建築概要

行政棟：高さ約80m 地上19階、地下3階建て

議会棟：高さ約25m 地上5階、地下1階建て

延床面積：2棟計 約66,000㎡

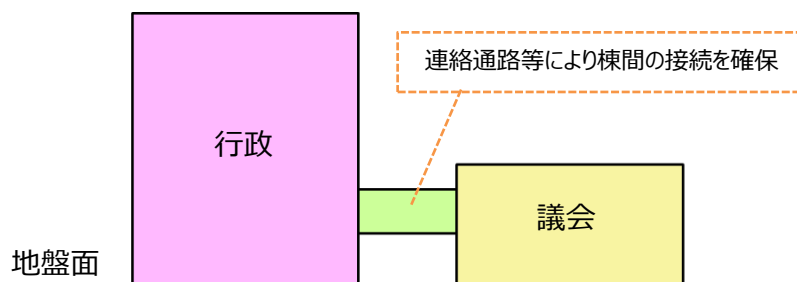
（地下駐車場や駐輪場等を含む）

専有面積：2棟計 約37,500㎡

基準階専有面積：1フロア当たり約1,800㎡



2棟整備パターンイメージ図（【左】鳥瞰図【右】配置図）



棟構成例イメージ図

#### ② 整備手順

- ア 新本庁舎議会棟建設
- イ 現本庁舎低層棟部分・議会棟先行解体
- ウ 新本庁舎行政棟建設
- エ 現本庁舎高層棟部分・駐車場棟解体
- オ 外構等工事

#### ③ 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	35～40億円
合計	400～420億円

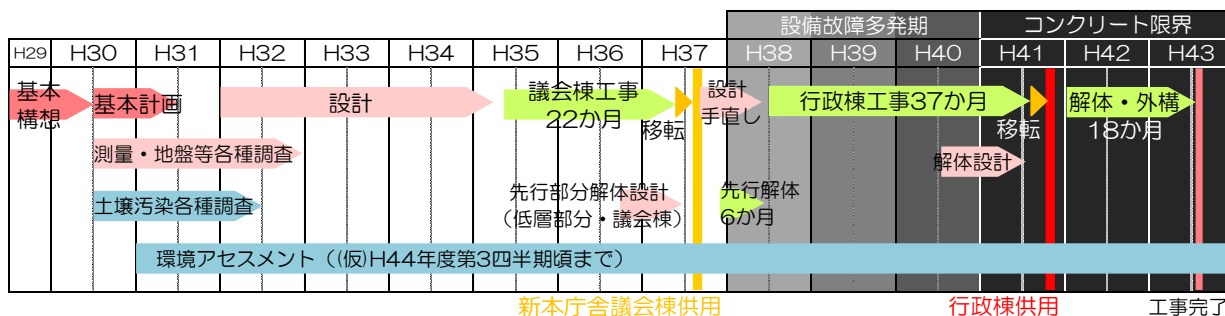
#### ④ ランニングコスト

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



## ⑤ スケジュール

当該整備パターンでの整備スケジュールは以下のようになります。



## ⑥ メリット・デメリット

当該整備パターンにおける、新本庁舎のコンセプトに対するメリット・デメリットは以下のよう整理できます。

分類	メリット	デメリット
まちづくり (賑わい・協働)	・棟と棟との接続部分の工夫により、屋内のエントランスホール等からの空間を大きく確保でき、屋内型を含む多様な種類のイベントが開催可能である。	・棟の配置によっては市民広場等と一体的に活用できる屋外広場の面積が小さくなる。
災害対応・危機管理	・災害対策本部と各部局との連携・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。
利便性・環境配慮	・行政機能が1棟に集約されることにより、市民等の利便性が向上する。	・棟内では縦の移動が主となりエレベータの混雑等を招く恐れがある。 ・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。 ・建ぺい率が高まり、屋外の緑化面積は限定される。
その他	・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。

## ⑦ ポイント

- ・新本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を超過する可能性が高くなります。
- ・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、市民広場に対する圧迫感は多少軽減されます。
- ・現本庁舎低層棟部分と議会棟を先行解体する必要性が生じますが、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、仮移転は不要となります。

## 6.5.2. 整備パターンの考え方

各整備パターンの内容を踏まえ、整備パターンの考え方について、次のように整理できます。

### (1) 新本庁舎のコンセプトとの整合性

#### ① まちづくり（賑わい・協働）について

新本庁舎は、市民に広く利用される市民広場に隣接することとなります。新本庁舎を整備した際の市民広場への圧迫感については、1棟整備パターンの場合、大規模な建築物となるため、配置によっては強くなる可能性があります。このため、新本庁舎を敷地の南西側に建築し、広場を南東側に整備する等の工夫が必要となります。一方で、2棟整備パターンの場合には、各棟の高さを調整することにより圧迫感を緩和することができます。

また、市民広場と新本庁舎の広場との一体利用については、1棟整備パターンの場合、建ぺい率を抑え、屋外の広場を広く確保することで、開催されるイベント規模の拡大が可能となります。また、2棟整備パターンの場合、棟と棟の間の接続部分を工夫し、エントランスホール等からの空間を大きく確保することで、屋内型を含む多様な種類のイベントを開催することができると考えられます。

今後は、市民広場のあり方や定禅寺通の活性化の検討と併せ、現本庁舎敷地と市民広場の間にある市道表小路線の取り扱いも含め、検討を行う必要があります。

#### ② 災害対応・危機管理について

新本庁舎を整備する際には、可能性としては低いものの、災害等により被災し、機能が停止する場合を想定しておく必要があります。1棟整備パターンまたは2棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）のように行政機能を1棟に集約した場合、万一、機能が停止した際のバックアップ機能を他施設へ確保する必要がありますが、2棟整備パターン（行政・議会一体型）の場合は、同じ敷地内の別棟にバックアップ機能を確保する等、柔軟な対応が可能となります。

一方、災害発生時の災害対策本部と各部局との連携・情報共有については、1棟整備パターンまたは2棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）のように、1棟の建物に行政機能を集約させ、災害対策本部と各部局の距離とが近接して配置されることで生じるメリットも考えられます。

また、1棟整備パターンの場合、他の整備パターンに比べて建ぺい率を抑えることができるため、空地进行を多く設けることができ、災害発生時に災害対応スペースを広く確保し、迅速な対応につなげることができるメリットが考えられます。

#### ③ 利便性・環境配慮について

棟内の移動の利便性については、1棟整備パターンまたは2棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）のように、行政機能を1棟に集約した場合、棟内の移動が縦方向のものがほとんどとなり、エレベータに過度な負担を与える可能性があります。一方、2棟整備パターン（行政・議会一体型）のように行政機能を2棟に分けた場合、1棟整備パターンに比べて縦方向の移動は減少しますが、棟と棟の間の横方向の移動に配慮し、連絡通路の設置等の対応が必要になると考えられます。

また、屋外の緑化については、1棟整備パターンのように1棟に集約し、建ぺい率を抑えることで、2棟整備パターンよりも広い緑化面積を確保することが可能となります。

#### ④ 持続可能性

1 棟整備パターンの場合、1つのフロアの面積を大きく確保することができるため、複数のフロアにまたがる部局配置が減少し、部局内や部局間での連携・情報共有が容易となるほか、事務室配置やレイアウト等が容易となります。

また、財政負担については、1 棟整備パターンや2 棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）であれば工事費用等の総額を、2 棟整備パターン（行政・議会一体型）であれば工事費用の単年度当たりの負担を抑えることができます。

### (2) 新本庁舎整備に当たっての基本的な考え方との整合性

#### ① 現本庁舎（高層棟部分）を使いながらの整備

1 棟整備パターンの場合、仮移転は必要となりますが、低層棟又は議会棟の部局等の仮移転に留まるため、小規模なものに留めることができます。

2 棟整備パターン（行政・議会一体型）については、先行して工事を行うA棟の規模を現本庁舎の規模よりも大きくすることで仮移転は不要となりますが、敷地の南東側に建築する場合は、市民広場への圧迫感等の緩和について配慮する必要があります。

2 棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）については、低層部分と議会棟を先行解体する前に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、仮移転が不要となるメリットがあります。

#### ② 新本庁舎の早期整備について

2 棟整備パターン（行政棟・議会棟分離型）については、新本庁舎の行政棟の供用時（平成41年度予定）に現本庁舎の部局が移転するため、現本庁舎の耐用限界を超過する可能性が高くなります。

一方、1 棟整備パターン及び2 棟整備パターン（行政・議会一体型）の場合、庁舎完成後（2 棟整備パターン（行政・議会一体型）については、先行して工事を行うA棟完成後）、現本庁舎の部局を移転することができるため、耐用限界超過リスクを解消することが可能となります。

### (3) 市議会議長答申の内容について

市議会議長答申における行政・議会一体棟での整備が望ましい旨の内容を踏まえると、議会棟単独での整備は望ましくないと考えます。

このため、基本的には、例えば、48 ページ及び51 ページの棟構成例イメージ図のように行政と議会を一体で整備することが望ましいと考えられますが、行政と議会の区別ができるよう、フロア構成等については配慮すべきと考えます。

#### 6.5.3. 新本庁舎の整備パターンのまとめ

今回整理した新本庁舎のコンセプトや整備に当たっての基本的な考え方と、ケーススタディとして整理した3つの整備パターンの関係性等を踏まえながら、今後、多様な整備パターンの可能性を検討する必要があります。

なお、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・議会の一体棟での整備を基本的な方向性とすることが望まれます。

また、今後の検討においては、市民広場のあり方や定禅寺通の活性化の検討と併せ、現本庁舎敷地と市民広場の間にある市道表小路線の取り扱いも考慮することが望まれます。

## 6.6. 新本庁舎の整備内容のまとめ

これまでの内容を踏まえ、新本庁舎整備の立地、規模、複合化整備及び整備パターンの具体的な内容については、以下のように整理できます。

今後、この内容を踏まえながら、検討を行うことが望まれます。

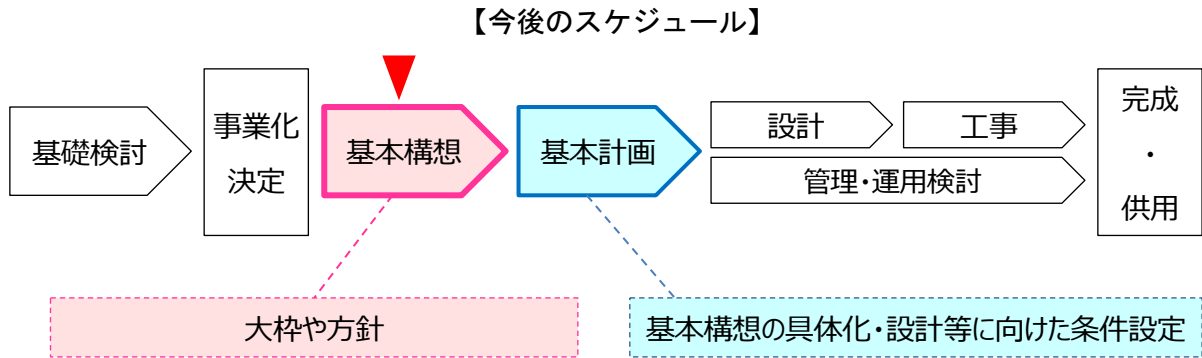
### 【新本庁舎整備の具体的内容まとめ】

論 点	内 容
立 地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新本庁舎の整備に当たっては、現本庁舎敷地内に立地させるパターン（C案）を基本方針とすること</li> <li>・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を行うこと</li> </ul>
規 模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現状における専有面積（上杉分庁舎を除く。）を踏まえ、現本庁舎の課題等の解消に必要な面積を考慮し、現状の専有面積（18 ページ※2 参照）の合計 35,600 m<sup>2</sup>に現本庁舎の基準階 1フロア相当分 1,900 m<sup>2</sup>を加えた 37,500 m<sup>2</sup>を新本庁舎全体の専有部分の基本的な面積とし、今後詳細について検討すること</li> <li>・検討に当たっては、業務のあり方や本庁機能のあり方に関する検討を行うとともに、簡易な平面図に基づき、動線計画や他室との兼用の可否等と併せて、諸室等の細かな単位での面積の積み上げを行い、規模を精査すること</li> </ul>
複 合 化 整 備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複合化整備に伴う現本庁舎建替期間中の市民等の利便性の低下や災害発生時の迅速な対応を阻害する可能性、現本庁舎の耐用限界の超過リスク、財政面でのデメリット等から、新本庁舎の複合化整備は行わないこと</li> </ul>
整 備 パ タ ー ン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新本庁舎のコンセプトや整備に当たっての基本的な考え方と、ケーススタディとして整理した3つの整備パターンの関係性等を踏まえながら、今後、多様な整備パターンの可能性を検討すること</li> <li>・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・議会の一体棟での整備を基本的な方向性とすること</li> <li>・今後の検討においては、市民広場のあり方や定禅寺通の活性化の検討と併せ、現本庁舎敷地と市民広場の間にある市道表小路線の取り扱いも考慮すること</li> </ul>

## 7. 今後の検討に向けた取り組み

### 7.1. 基本計画策定に向けた今後の検討内容

本提言を基に、市において、本庁舎建替の基本的な考え方やコンセプトなど、今後の検討の大枠や方針を定めた基本構想を策定し、その後は、設計に向けた具体的な事項や詳細などの条件設定を行うための基本計画の策定に向けた検討に着手するものと考えます。



基本計画では、主に次の事項について検討を行うことが必要です。

#### (1) 新本庁舎の整備方針

- ・敷地利用や外構計画
- ・棟の高さや形状
- ・導入する設備や技術

#### (2) 新本庁舎の機能と基本的な性能、規模

- ・諸室等の具体的な仕様や性能
- ・大まかな棟内配置
- ・動線計画や他室との兼用の可否などと併せた規模の精査

なお、これらの計画策定手続きは、市民の意見を積極的に募る取り組みを行うとともに、市役所で働く職員の考え方など、多様な意見を反映できるようにすることが求められます。また、導入する設備や技術、諸室等の具体的な仕様や性能及び大まかな棟内配置については、職員がより良い環境で、生産性を高める働き方ができるよう、検討を深める必要があります。

その他、新本庁舎の管理・運用の検討、設計・工事の発注方式等の事業手法、工事期間中の来庁者への配慮（駐車場など）や周辺への影響を緩和する方策の検討を進めることが必要となります。

## 7.2. 今後検討すべき課題

基本計画では、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を検討する必要があります。また、検討に当たっては、新本庁舎の建設による気流や日影、景観などの環境の変化に留意し、広場の快適性の確保に配慮すべきと考えます。

なお、新本庁舎と市民広場・定禅寺通等周辺との一体性を確保するためには、以下のような流れで検討を行う必要があると考えます。

【新本庁舎整備、市民広場のあり方及び定禅寺通活性化に係る検討想定スケジュール】

