

その他基本計画に係る必要な事項に関すること

1. 周辺への影響を考慮した庁舎整備

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し、また、風、光、音、歴史等の広い意味での環境配慮を踏まえた、建築物とランドスケープの一体的な計画を検討します。

2. 新本庁舎全体の事業手法について

以下に示す論点を総合的に勘案し、新本庁舎全体の事業方式については「設計・施工分離発注方式」とする方向で検討します。

論点1：PFI方式について

以下のような理由によりPFI方式による整備は妥当ではないと判断します。

- ① 新本庁舎は行政の事務所機能が大半を占め、民間事業者が市民サービスの提供や、利用料の徴収を行うような施設ではないため、運営面での裁量や創意工夫の余地が少なく、民間ノウハウ活用のメリットが限定的である。
- ② 新本庁舎は特殊な建築物・敷地条件ではないため、設計・施工一括発注により設計段階から施工業者の技術的ノウハウを活用できる余地が少ないとともに、維持管理についても、PFI方式による長期的な契約が、市役所特有の災害時や環境変化時の柔軟な対応の支障となる可能性も高く、PFI方式活用のメリットが活かしにくい。
- ③ 建築工事における週休二日の導入等により工期の長期化が見込まれる中、現本庁舎の耐用限界を踏まえると、PFI方式の導入可能性検討期間の確保による整備スケジュール遅延リスクは避けることが適当である。
- ④ PFI方式は基本的に維持管理等業務も一体での発注となり、地元企業の参画機会が損なわれる恐れがある。

論点2：DB（Design-Build）方式（※）の採用について

以下のような理由により、DB方式は妥当ではないと判断します。

- ① DB方式には、設計段階から施工業者の技術的ノウハウを反映させることができる等のメリットが存するが、新本庁舎は、特殊な建築物・敷地条件ではないため、DB方式のメリットが活かしにくい。
- ② DB方式は性能発注により事業者提案で設計が行われるものであり、今後庁内、議会等からの多様な要望を調整しながら設計・施工を進めるのが困難となる可能性がある。
- ③ DB方式は設計・施工が一体で行われるため、建築需要や経済情勢を踏まえた調整が行いにくい。

※ DB方式：設計と建設を一括で発注する方式。

3. 工事工程の概算スケジュールについて

工事工程の概算スケジュールについては、基本計画における整備内容の検討や建設業における週休二日の積極的な推進等の動向を踏まえ、見直しを行い、以下のように想定しています。



4. 整備費用について

新本庁舎の整備費用については、検討委員会の協議内容等を踏まえ積算を行っているところです。なお、積算に当たっては、以下の点に留意することとなります。

<積算に当たって留意する事項>

- ① 設計報酬基準の制度改正による設計費用の見直し
- ② 建築業における週休二日制の導入による整備費用の増大
- ③ 物価上昇による建築コストの上昇
- ④ 行政・議会の適切な運営や市民利用機能確保のための庁舎規模の精査
- ⑤ 主に以下の事項における、近年の類似建築物の実績等を踏まえたコストの検証
 - ・東北の中心都市としてまちの賑わいに貢献する場にふさわしい市民利用機能、敷地内広場の実現
 - ・市民の安全・安心を守る司令塔としての機能を実現するための庁舎の安全性の確保
 - ・だれもが使いやすいユニバーサルデザインによる分かりやすく使いやすい庁舎の実現
 - ・ライフサイクルコストの削減やZEBready実現を視野に入れた環境配慮技術の導入
 - ・行政・議会のセキュリティの確保や職員の生産性向上を図るための執務環境の整備

5. 行政・議会機能の管理・運営方法について

受付や清掃、警備、設備保守などの管理については、現状と同様、業務委託等の活用を引き続き行います。

6. 新本庁舎低層部及び敷地内広場の管理・運営について

新本庁舎低層部の飲食・物販スペース等の市民利用機能・情報発信機能についてはマスターリース方式、敷地内広場については行政財産の貸付けによる管理・運営を検討しているところであり、市民広場との一体的な利活用に向けた検討を行っています。なお、これらの方向性については、サウンディング調査、ヒアリング調査等の事業可能性調査の結果を踏まえ、精査します。

7. 新本庁舎完成後の分庁舎・仮庁舎の考え方

新本庁舎完成後の分庁舎・仮庁舎の取扱いの考え方は以下のとおりです。

分類	庁舎名	新本庁舎完成後の取扱い
分庁舎 (市有庁舎)	北庁舎 (二日町駐車場含)	・新本庁舎に隣接する敷地であり、分庁舎の中では比較的大規模な敷地である ・同規模の空地を本庁舎の近傍で確保することは極めて困難と考えられることから、将来的に、青葉区役所や消防局庁舎等、比較的大規模な公用施設等の建て替え用地としての利活用が見込まれる ・将来的な公用施設等の建て替え用地としての利用を視野に、それまでの間、民間貸付け等の活用を行う方向で検討
	二日町分庁舎 国分町分庁舎	・公共施設用地としての利活用のほか、跡地の貸付け・売却の可能性も含め、望ましい方策について幅広く検討
	錦町庁舎	・庁舎部分の供用は終了し、合築されている施設の動向も踏まえ、望ましい利活用方策について幅広く検討
	上杉分庁舎	・新本庁舎完成後も継続して使用することとし、業務の性質や必要規模等を踏まえ、入居組織を検討 ・将来、規模増大時のバッファとしても活用を検討
仮庁舎 (借用庁舎)	全ての仮庁舎	・仮庁舎の借用は終了とする