

## 「大和跡地再開発ビルに移転する場合」と「分館敷地に建替える場合」のコスト比較（案）

### 1. 分館敷地で建替える場合の建物モデルについて

#### (1) 分館敷地の状況

##### ① 分館敷地は白山地区（風致地区指定）のエリア内

昭和17年 白山地区を風致地区に指定

昭和36年 市役所分館を建設

昭和45年 新都市計画法、風致政令が定められ、県条例で建築物の建築等の制限を規定



白山風致地区の位置  
青枠：第一種  
赤枠：第三種

「風致」とは、自然の風景が持つ、おもむき、味わい、風趣。

風致地区内では、風致の維持のため、条例により、建築物の建築や樹木の伐採等に制限が加えられる。

##### ② 市総合計画における白山地区の位置づけ

- 第三次総合計画（昭和60年～平成7年）
  - ・ 市民が集い、憩うことのできるセントラルパークとして整備し、都心に緑とオープンスペースを提供
  - ・ 古町地区とセントラルパークの有機的結合
- 第四次総合計画（平成7年～平成18年）
  - ・ 豊かな緑の中に文化・スポーツの拠点機能と業務系機能が集積する都心核
  - ・ 白山公園からやすらぎ堤、信濃川までの一帯を季節感あふれるセントラルパークとして整備
- にいがた未来ビジョン
  - ・ 田園と都市が織りなす環境健康都市を実現するため、地域資源を活かして、地域の個性、歴史、文化に根ざしたまちづくりを行う

##### ③ 新潟市役所本館を設計した際の考え方（昭和62年）

- ・ 風致維持のため、本館の高さを白山神社境内から見た樹木のスカイラインを超えない範囲に設定し、白山神社の緑塊との連続性を意図した植栽が行える外部空間を確保する
- ・ 同様に、分館は2期工事で取り壊して来庁者用の半地下駐車場とし、上部を緑豊かな公園として周辺と連続させる

#### (2) 建物モデルの条件設定

##### ① 建物の高さや地上階について

白山地区のこれまでの経緯及び風致地区指定等の趣旨を踏まえ、建物の高さは条例に規定する制限の15m以下とする。その場合、地上階は3層が上限となる。

$$\ast 15\text{m} \div 4.5\text{m} \text{ (1層あたり高さ)} = 3.3 \Rightarrow 3\text{層}$$

##### ② 必要な階層数

1万㎡を超える代替施設の確保は現実的に不可能であることから、現在の分館を残したまま、駐車場に建設する必要がある。その場合、建設可能な建床面積は約2,800㎡で、必要な階層数は5層となる。

$$\ast \text{必要床面積 } 12,880\text{ m}^2 \text{ (800人} \times 16.1\text{ m}^2/\text{人)} \div 2,800\text{ m}^2 = 4.6 \Rightarrow 5\text{層} \Rightarrow \text{地下が2層必要}$$

白山神社境内からの景観



3階建てのライン

##### ③ 使用する建物モデル

①及び②より、**建築面積 2,800㎡、地上3階、地下2階建て**



※地下工事により、周辺地域の地盤が沈下するなどの影響が想定されるが、本コスト比較のシミュレーションでは、その対策にかかるコストは考慮しないものとする。

2. コスト比較 (H32～H81の50年間シミュレーション)

	分館敷地に建替える場合 (A) 約12,880㎡	大和跡地再開発ビルに移転する場合 (B) 約11,000㎡	(B) - (A)
初期投資	約7.4億円	約4.6億円	※8 ▲約2.8億円
取得費	—	※1 約4.4億円	約4.4億円
工事費	※2 約7.4億円	※3 約2億円	▲約7.2億円
維持管理費	約12.4億円	約12.1億円	▲約3億円
管理費 ※4	約8.9億円	約8.7億円	▲約2億円
大規模修繕費 ※5	約3.5億円	約3.4億円	▲約1億円
その他	約1億円	約2億円	約1億円
分館駐車場減収 ※6	約1億円	—	▲約1億円
職員の移動コスト	—	※7 約2億円	約2億円
合計	約19.9億円	約16.9億円	▲約3.0億円

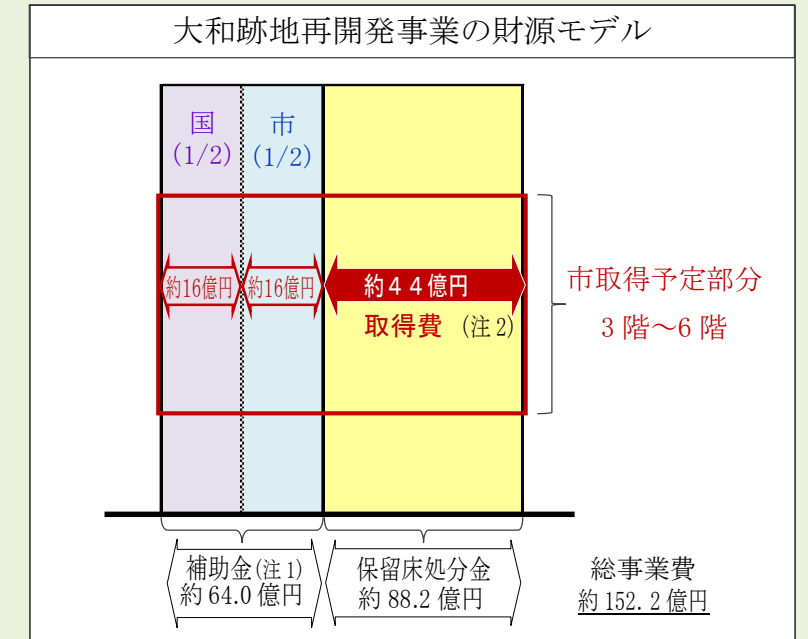
表中の金額は、H29.4月時点の推計値であり、今後の進捗状況を順次反映していく

- ※1 (B)の取得費は、保留床の㎡単価に取得予定面積約11,000㎡を乗じて算出
- ※2 (A)の工事費は、第二分館解体費と、西区役所の建設費を参考に算出、  
なお、地下工事による周辺地盤の沈下等対策費用は考慮していない
- ※3 (B)の工事費は、発電機設置、パーテーション設置工事などで、過去の実績を参考に算出
- ※4 管理費は、本館・分館・白山浦庁舎の実績値を参考に算出
- ※5 大規模修繕費は、総務省の更新費用の㎡単価を参考に算出
- ※6 新庁舎建設中の現分館駐車場の閉鎖及び新庁舎駐車場での面積減に伴う減収分を収入実績より算出
- ※7 庁議や方針伺い、議会等で来庁するためのバス等交通費の試算

※8 (B)は再開発事業として、補助金が充当されるため、初期投資に大きな差が生じる

(注1) 補助金は、共用部建設費のほか、解体・除却費、地権者補償費、調査・設計費等への充当分を含む

(注2) 取得費は、土地代を含む



〈参考〉

大和跡地再開発ビルへの本庁機能の一部移転により発生する課題と対策案

課題	対策案
◎市民サービス・利便性の観点から	
移転した部署での手続きのため本館に来庁してしまう、または移転しない部署での手続きのため再開発ビルに来庁してしまう恐れ	事前周知が徹底されるよう手法を検討する
中央区役所移転後の状況によっては、西堀地下駐車場の満車で、しばらく待たされるなど、ご不便をおかけする恐れ。また西堀通周辺が渋滞する恐れ	西堀地下駐車場の利用状況を検証し、区役所の利用者が多数を占める場合は、西堀地下駐車場のあり方や、周辺市有地、民間駐車場の活用について検討する
◎業務の効率性・コストの観点から	
庁議や方針伺い、議会等、職員が本館に来庁するケースが定期的であり、往復に要する交通費が発生する	バス、タクシー乗合せのほか、徒歩を含め、状況に合わせた最適な交通手段を選択するとともに、来庁人数を必要最小限とすることをルール化する ※交通費を推計のうえ、コスト比較に算入済み
業務の性質上、常時公用車の使用が必要な部署(資産税課の家屋調査、教育委員会の学校訪問、建築行政課の検査や調査など)、及び緊急時における適切な初動対応のため、古町地区に一定量の公用車駐車場を確保する必要がある	古町地区周辺の市有地や西堀地下駐車場、民間駐車場の活用を検討する
職員が公用車で再開発ビルに来庁する場合、駐車場の状況によっては、時間のロスが発生する恐れ	連絡使用などの日常的なものを含め、公用車での来庁のルール化について検討する
◎その他	
本館の職員及び来庁者の減少により、周辺飲食店等にダメージが発生する恐れ	白山浦庁舎跡地の売却にあたり、居住人口等の増に資するような民間活用を促す