

宮城総合支所庁舎等建替基本計画
(中間案)

令和7年12月

仙台市

1. 基本計画について

(1) はじめに	.....	1
(2) 現庁舎の概要	.....	2
(3) これまでの経緯	.....	3
(4) 基本計画の位置付け	.....	4

2. 新庁舎整備の基本理念・基本方針及び機能

(1) 基本理念・基本方針	.....	5
(2) 基本方針を踏まえた庁舎機能の考え方	.....	6
基本方針1 やさしいMIYASO	.....	6
基本方針2 つよいMIYASO	.....	10
基本方針3 緑いっぱいMIYASO	.....	12

3. 新庁舎整備の条件及び配置の方針

(1) 敷地	.....	13
(2) 階構成	.....	15
(3) 建物配置	.....	16
(4) 諸室面積・整備内容	.....	18

4. 各計画の方針

(1) 平面計画	.....	19
(2) 構造計画	.....	20
(3) 設備計画	.....	24
(4) 外構計画	.....	25
(5) 環境負荷低減対策	.....	27
(6) 事業継続計画	.....	29

5. 事業計画

(1) 事業手法	.....	30
(2) 事業費用	.....	32
(3) 市民意向	.....	33
(4) スケジュール	.....	34

1. 基本計画について

(1) はじめに

宮城総合支所庁舎は、昭和 54 年（1979 年）に「宮城町役場庁舎」として建てられ、令和 11 年（2029 年）には仙台市公共施設総合マネジメントプランに定める計画保全年数である築 50 年を迎えます。

昭和 62 年（1987 年）に宮城町と仙台市が合併したことにより、「宮城総合支所庁舎」となり、以来、長年にわたり宮城地区の行政サービスを担ってきました。

これまで、庁舎の長寿命化に向けた耐震補強や東日本大震災の復旧工事、西庁舎の解体などを行ってきましたが、建物や設備の老朽化が進んでいます。

また、行政サービスの多様化に対応するため組織の拡充を進めてきたことにより職員数が増え、窓口や執務スペースが手狭となり、行政サービスを維持していく執務環境の改善が必要となっています。

こうした課題を踏まえ、庁内で検討を重ねた結果、改修や増築では対応が難しいと判断し、庁舎を建替える方針を決定し、昨年度「宮城総合支所庁舎等建替基本構想」を策定しました。

基本構想では、地域の皆さまに親しまれる庁舎を目指して基本理念を「みんなの MIYASO」と定め、来庁する市民の皆さまや職員にとっての使いやすさや親しみやすさ、災害時における役割など求められる機能や規模等を明確にするとともに、隣接する宮城保健センター（昭和 55 年竣工）の機能統合も含めて整理しました。

本計画では、基本構想の内容を踏まえ、新しい宮城総合支所庁舎に求められる機能や規模等の検討を進めたほか、建物配置や階構成、事業手法等について整理を行っています。

(2) 現庁舎の概要

宮城総合支所庁舎は、昭和 54 年に建築された旧耐震基準の建物で、老朽化が進んでおり、令和 11 年には、仙台市公共施設総合マネジメントプランに定める計画保全年数である、築 50 年を迎えます。また、隣接する宮城保健センターについても、昭和 55 年建築で、いずれも更新の時期を迎えています。

	宮城総合支所庁舎	宮城保健センター
延床面積	3,873 m ²	684 m ²
階数	地上 3 階	地上 2 階
構造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
竣工	昭和 54 年 (1979 年)	昭和 55 年 (1980 年)
外観		
住所	仙台市青葉区下愛子字観音堂 5 ほか	
敷地面積	15,781 m ² (面積の確定は今後の測量による)	

既存庁舎の概要



航空写真

(3) これまでの経緯

平成 28 年度（2016 年度）から、大規模改修による長寿命化などの対策を検討してきましたが、改修費用が高額となるため、改修と建替えのライフサイクルコストの比較を行い、令和 5 年度（2023 年度）に建替えを行う方針を決定いたしました。

昨年度、総合支所職員 10 名でワーキンググループを起ち上げ、新庁舎についての意見交換や他自治体視察等を行いました。また、広く市民の皆さんの意見を伺うためアンケート調査やパブリックコメントを実施しました。

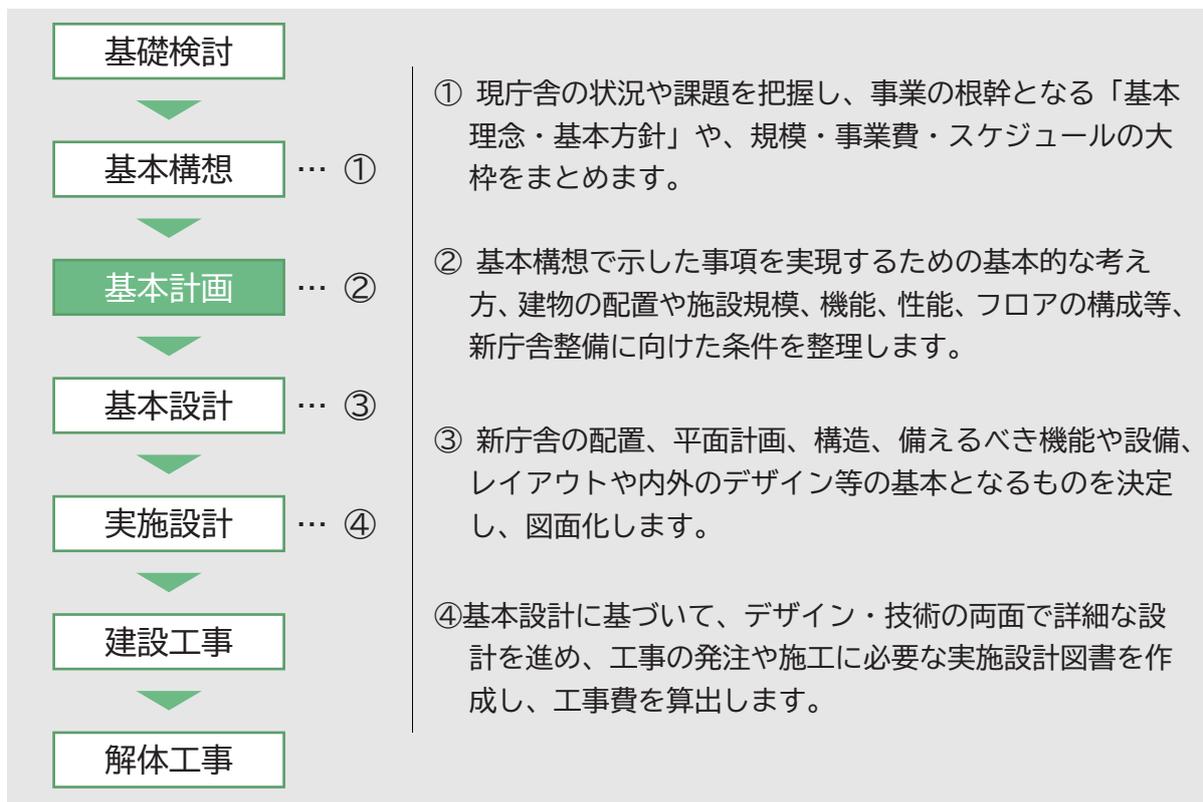
これらの作業を経て令和 7 年 3 月に新庁舎整備に向けた第一歩となる「基本構想」を策定しました。

本年度も引き続き職員ワーキングを行っているほか、市民の皆さんを対象にした意見交換会を開催するなどして、設計に向けた諸条件の整理を行いました。

時期	検討経緯
平成 28 年度（2016 年度）	・ 庁舎の老朽化対策として、大規模改修に係る予備調査及び現地調査を開始
平成 29 年度（2017 年度）	・ 宮城保健センターについても再整備の検討が必要であることから、総合支所庁舎との一体的な整備の方向を検討
	・ 庁舎大規模改修基本計画策定 (令和 2～3 年度設計、令和 4～6 年度工事)
	・ 改修費が高額になることから、「大規模改修による長寿命化」から「建替えも含めた対策」の検討を開始
令和 4 年度（2022 年度）	・ 大規模改修+増築と建替えのライフサイクルコストを比較検討し、建替えが有利であることを確認
令和 5 年度（2023 年度）	・ 庁舎建替えの方針を決定 ・ 宮城保健センター再整備についても庁舎建替基本構想を策定するなかで検討を行うことを決定
令和 6 年度（2024 年度）	・ 宮城総合支所庁舎等建替基本構想を策定 ・ 宮城保健センターは総合支所庁舎内に機能移転することとした

(4) 基本計画の位置付け

基本計画は、新庁舎整備の大枠や方針を示した「宮城総合支所庁舎等建替基本構想」（令和7年3月策定）に基づき、機能や庁舎環境等について、より具体的な検討を行い、課題や条件を整理して次のステップである設計や工事の実施に向けた基本的な考え方を、「仙台市実施計画2024-2026」や「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」に基づき取りまとめます。



a. 仙台市実施計画 2024-2026

- ・ 宮城総合支所庁舎の老朽化・狭あい化を解消するとともに、開発が進む周辺地域と連動して地域活性化を図るため、庁舎の建替を進めます。
- ・ 行政サービスの充実や地域の防災拠点としての役割を確保しつつ、住民の輪や協働が生まれる拠点としての機能も有する庁舎となるよう検討を進めます。
- ・ 検討にあたっては、庁舎と隣接し、老朽化の進む宮城保健センターの再整備と併せて、地域の意見等を広く伺いながら行います。

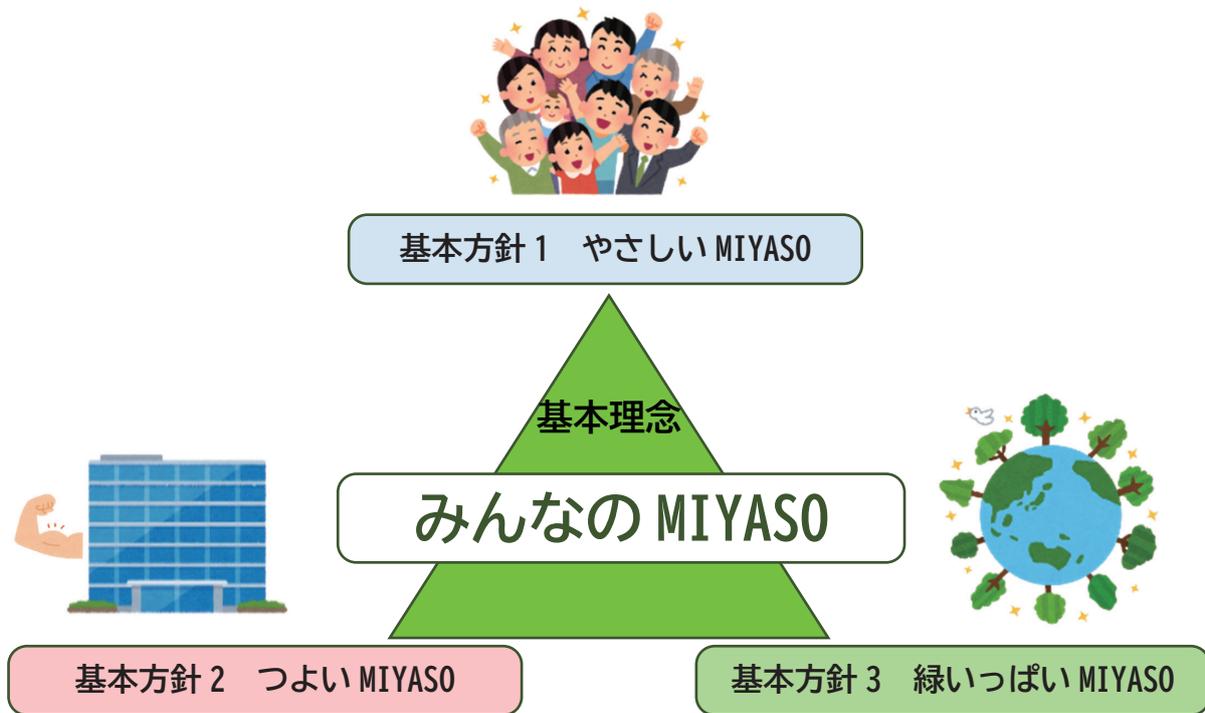
b. 仙台市公共施設総合マネジメントプラン

- ・ 安心して利用できる公共施設を将来にわたり持続的に提供していくことを目的として、基本的な考え方や取組方策により、引き続き効率的・効果的な都市経営に資する公共施設マネジメントに取り組んでいきます。
- ・ 施設の更新にあたっては、各施設の性能及びニーズ等を踏まえた上で、複数の機能を持つ施設の複合化についても検討を行い、総面積の縮減や維持管理コストの抑制を図ります。

2. 新庁舎整備の基本理念・基本方針及び機能

(1) 基本理念・基本方針

新しい庁舎は、現在の庁舎の課題を解決することに加え、「仙台市基本計画 2021-2030」に掲げる、災害対応力を備えること、豊かな自然と調和すること、多彩な交流が生まれることなどを基本とし、市民の皆さんに親しまれる庁舎を目指します。



(現庁舎の課題)

課題	事例
老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ・昭和 54 年建築で老朽化が進行 ・給排水設備や空調機器設備等の不具合
狭あい化	<ul style="list-style-type: none"> ・組織改編や職員拡充に伴う事務スペース等の狭あい化 ・待合スペースや相談スペースの不足
防災機能の低下	<ul style="list-style-type: none"> ・東日本大震災等の地震による損傷 ・旧耐震基準の施設で耐震性や設備に課題
時代の変化に伴う機能面の劣化	<ul style="list-style-type: none"> ・トイレ、洗面所、キッズスペースなどのニーズ ・デジタル化への対応 ・セキュリティへの対応
地域環境の変化に伴う行政に求められる機能の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・新たなまちづくりの中心、地域交流や市民活動の拠点、地域の災害対策拠点として機能していく必要

(2) 基本方針を踏まえた庁舎機能の考え方

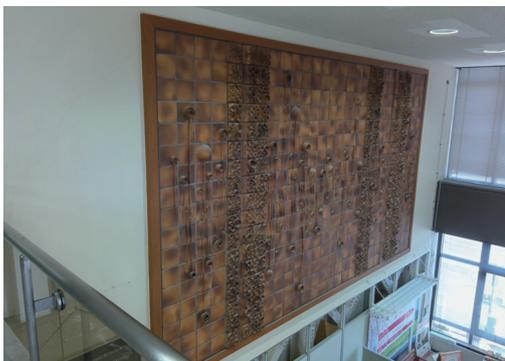
基本方針を踏まえて、新庁舎に必要とされる機能を整理します。

基本方針1 「やさしいMIYASO」地域に開かれたみんなにやさしい庁舎

■ 新たなまちづくり・地域交流の拠点としての庁舎

新庁舎は単なる窓口だけでなく、新たなまちづくりの中心、地域交流や市民活動の拠点となることを目指し、民間活力も取り入れながらにぎわいづくりの場となるよう整備しま

- ・新たに多目的ホールを設置し、公園や駐車場などの屋外施設と一体的に利用できる開放的な空間で、イベントや市民協働事業等に活用します。
- ・これまでも総合支所ロビーで行っていたお弁当や野菜等の販売を発展させる形で物販等を可能とし、地域のにぎわいづくりにつなげます。
- ・展示、情報発信コーナーを設け、宮城地区の緑豊かな自然環境や、五郎八姫ゆかりの地であるなどの歴史、文化、温泉などの観光情報等について情報提供や魅力発信を行います。また、旧宮城町から受け継いできたものを展示するなどして大切に次世代に引き継ぎます。
- ・多目的ホールはイベント時以外も地域の方が気軽に訪れる場所となるよう、テーブルや椅子を並べた休憩スペースとします。配置や間仕切り、管理方法により執務エリアのセキュリティを確保したうえで柔軟に利用できるよう工夫します。
- ・多目的に使用できるようバックヤードや可動式の間仕切り、展示設備、電気、水道設備等を備えます。



陶壁作品
(昭和54年 熊倉順吉氏製作)



旧宮城町役場の石碑
(昭和54年 宮城町役場庁舎完成を
記念して設置)

■ みんなが使いやすい庁舎

高齢者や障害のある方、こども連れの方など、誰もが利用しやすい環境となるようユニバーサルデザインの発想を取り入れながら、安全で快適に利用できる庁舎を目指します。

- ・利用者の多い窓口を1階に配置するなど分かりやすい配置とします。
- ・駐車場から玄関、窓口とスムーズに進める動線とし、誰もが迷うことなく目的の場所へ移動できるよう、視認性や多言語に配慮した分かりやすい案内サインを設置します。
- ・窓口や待合スペース、相談室等の市民が多く利用するエリアは、車いすを利用する方やこども連れの方などが使いやすい配置、スムーズに利用できる広さとし、窓口付近はそれぞれの待合スペースを配置します。
- ・利便性向上のため、エレベーターを現在の1台から複数台に増設します。
- ・親子で利用しやすい環境とするため、窓口利用者の多い1階と、乳幼児が多く訪れる2階に授乳室やキッズスペースを設置します。
- ・トイレは利便性や衛生面に配慮し、入口はドアのない配置（ドアレス）、非接触型（タッチレス）水栓などの仕様とします。混雑に対応するため、女性用のトイレブースを増やすなどの工夫をします。洋式トイレやひろびろトイレを増やし、親子の利用が多いフロアにはキッズトイレやベビーチェアを設置します。
- ・庁舎に近い場所に高齢者や障害のある方、こども連れの方などの優先駐車スペースを設けます。
- ・プライバシーに配慮した相談室・面談室を増設します。



誰でも分かりやすい案内サイン



キッズトイレの設置

■ デジタル化で利便性向上と業務効率化を目指す庁舎

仙台市では、職員が市民と一緒に転入情報を確認しながら受付を行う「窓口相対型申請支援システム」を現在新庁舎建設中の泉区役所から順次導入するなど、デジタル化を進めています。

宮城総合支所でも、市民の利便性向上や職員の業務効率化を図るため、庁舎建替えを機にデジタル化の取組みを一層進めます。

- ・ 窓口の効率的な運用のためのシステムを整備します。
- ・ 各種手続きのデジタル化が進むよう、通信環境や電気設備を整備します。
- ・ 窓口配置やカウンターなど、今後のデジタル化の取組みに整合する仕様とします。

■ 宮城保健センターの統合によるワンストップで利用できる庁舎

現在の宮城保健センターの機能を新庁舎に統合します。これにより建物間の移動が不要となり、母子健康手帳の交付、幼児健康診査、3～4か月児育児教室等の保健福祉サービスを新庁舎内で一体的に提供できる体制を構築します。現在の宮城保健センターの機能を継承しつつ、利用者に占める割合が多いこども連れの方がこれまで以上に安全・安心に利用できるよう整備します。なお、これに伴い宮城保健センターは廃止します。

- ・ これまで宮城保健センターに設置されていた諸室は、スムーズに利用できるよう保健福祉課と同フロアに配置し、ゆったりとした受付や待合スペースを設けます。
- ・ 保健指導室と健康教育室は、間仕切りで調整することで実施内容に合わせて一体的に利用できる配置とします。
- ・ 個別相談の需要の増加に対応するため、相談室を1室から4室に増設します。個別相談のほか幼児健康診査の検査等にも活用します。
- ・ こどもたちの安全に配慮し、保健指導室や健康診査室等の床材はクッション性のある素材を使用します。
- ・ 検診車の駐車スペースを庁舎に接した場所に設置します。

■ 職員がいきいきと働くことのできる庁舎

これまでの宮城総合支所庁舎は職員数の増加により事務室が狭あい化し、休憩室や更衣室も十分に確保できませんでした。職員が働きやすい環境を整備することにより、業務効率や市民サービスの向上、おもてなしにつながる庁舎とします。

- ・業務が効率的に行えるよう、職員数に応じた十分な事務室を確保し、打合せスペースや作業スペースを設置します。
- ・事務室は制度改正や組織の見直しに対応できるよう、大空間を可動式のカウンターやパーテーションで区分するなどして効率的に使用します。
- ・各課共通の印刷室を設置することにより、事務室の省スペース化を図ります。
- ・様々な規模の会議に対応するよう可変式の会議室を配置します。資料の電子化やWEB会議等に対応できるよう通信環境や電気設備を整えます。
- ・休憩室を適切に配置し、職員が健康的に働くことができるよう整備します。
- ・更衣室のスペースを十分に確保し、必要数のロッカーを設置できるようにします。



WEB 会議等に利用できるスペース



多目的に利用できる打合せスペース

基本方針2 「つよいMIYASO」災害につよい！みんながたよれる庁舎

■ 災害対応や業務継続ができる庁舎

地震や大雨などの災害時は来庁者、職員の安全を守ることが重要です。また、宮城地区の災害対策拠点として、避難情報の提供や避難所開設・運営等の支援などの業務を行うとともに、できる限り平時における行政サービスを提供し続けていくため、災害に強い庁舎とします。

- ・ 市民や職員の安全を守るため、耐震・耐火性能の高い構造とします。
- ・ 多目的ホールは、災害時には来庁者の一時滞在や災害対策拠点として使用します。
- ・ 大雨時の浸水リスクに対応し、設備を継続使用できるよう、機械室や電気室、自家発電機室等は庁舎の2階以上に設置します。
- ・ 災害対応や業務継続のため、非常用発電設備を備えます。
- ・ 災害対策のための資機材倉庫を設置します。



設備機器の浸水対策

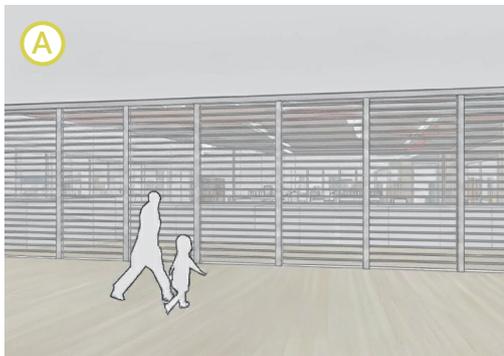


資機材倉庫の設置

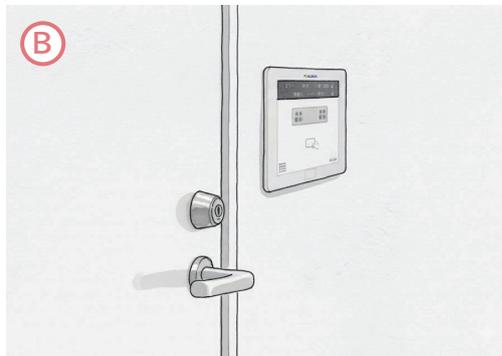
■ 情報をしっかり管理し安心を守る庁舎

適切なセキュリティを確保することにより、個人情報や行政情報をしっかり管理し、市民の安全、安心を守ります。

- ・書類やデータの安全を確保するため、市民が利用するエリアと、職員専用のエリアを明確に区分けし、適切な入室管理を行います。
- ・セキュリティレベルの高いエリアは、カードキーや暗証番号などによる管理を導入します。
- ・執務エリアはドアやシャッターなどによりセキュリティを確保します。



シャッターによる市民共用エリアと執務エリアのエリア分け



カードキーの設置



段階的なセキュリティレベル

基本方針3 「緑いっぱい MIYASO」 みんなで紡ぐ緑いっぱいの庁舎

■ 宮城地区の環境と調和する庁舎

宮城地区は豊かな自然に囲まれています。古くからの歴史と文化を受け継ぎ、また、周辺には広瀬文化センターが立地し、さらに新たに公園が整備されるなど、恵まれた環境に立地しています。新庁舎はこうした宮城地区の環境と調和する庁舎とします。

- ・ 宮城地区の環境と調和し歴史や文化をイメージする外観デザインとします。
- ・ 内外装に地元産木材等を使用し温かみを感じる庁舎とします。
- ・ 緑あふれる心地よい空間となるよう、地域の自然環境や景観と調和する質の高い緑化を行います。

■ 環境に配慮し持続可能な庁舎

仙台市では、公共施設の新築については、ZEB Ready (P27 参照) 相当以上を目指し、施設の用途や規模に応じた、より高い環境水準の建築物となるよう検討することとしています。また、施設の長期使用により環境負荷に配慮し持続可能な庁舎を目指します。

- ・ 省エネルギー・ゼロエネルギーに向けた高い目標を目指し、空調や照明などの設備は省エネルギー性能の高い機器を採用、太陽光発電などの再生可能エネルギーを最大限導入します。
- ・ 太陽光発電設備により発電した電力を有効に活用するための蓄電設備を設置し、停電時にも使用できるよう備えます。
- ・ 将来の組織変更や諸室の利用用途の変化に柔軟に対応できるよう、可変式のレイアウトを採用し、汎用性のある什器を選定します。
- ・ 長期使用に配慮し、建物や設備の修繕・更新が容易に行える仕様とします。

3. 新庁舎整備の条件及び配置の方針

(1) 敷地

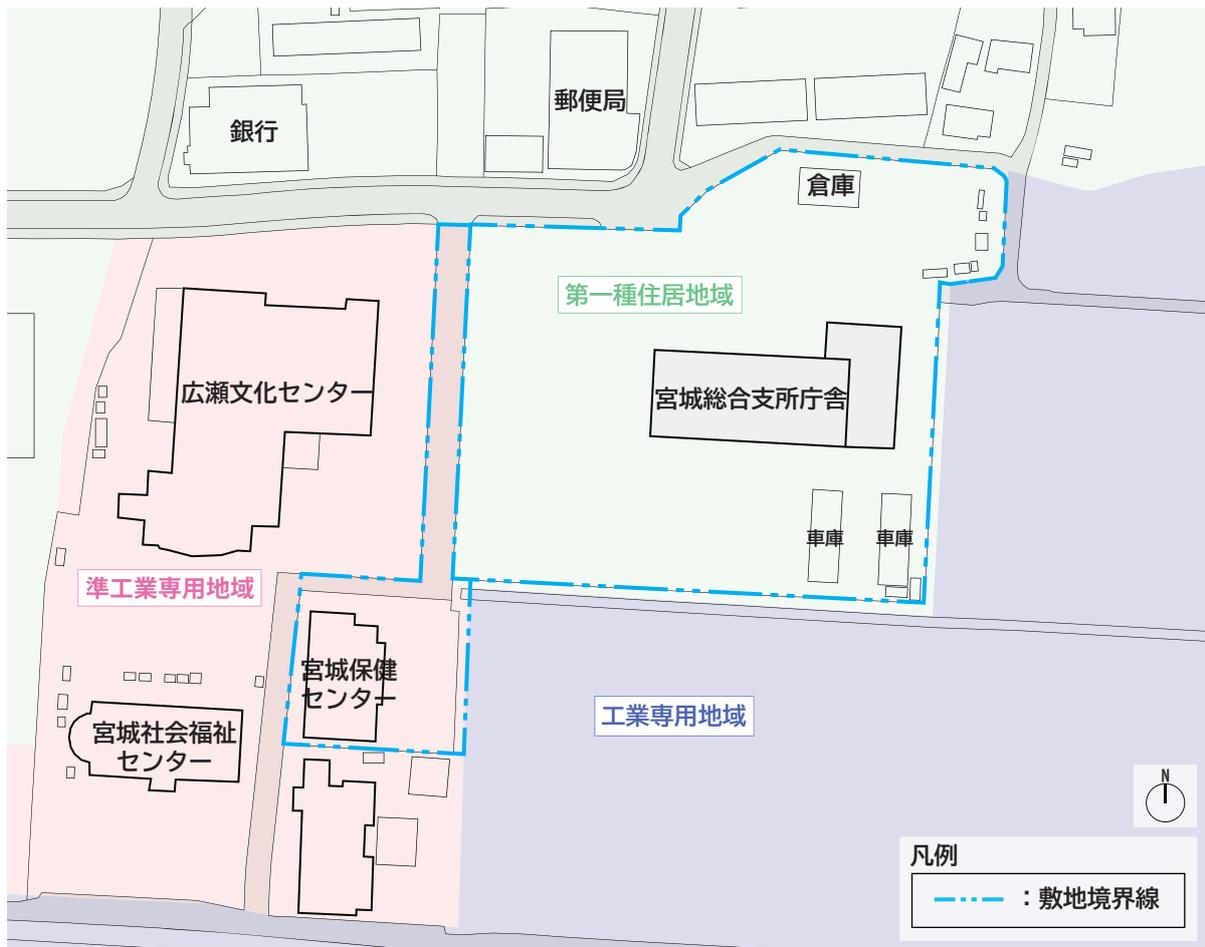
①敷地について

現在の宮城総合支所及び宮城保健センターの敷地内で建替工事を行います。JR 愛子駅や国道48号線に近接した位置にあるため、自動車と徒歩でのアクセスが可能です。来庁者のほとんどが自動車を利用しています。

周辺には小中学校や公園、商業施設があり、住宅地が広がっていることで、地域住民の日常生活と密接に結びついた場所となっています。



周辺マップ



敷地周辺の現況図

※敷地の概ねの範囲を示す

②周辺施設

■広瀬文化センター



敷地西側に広瀬文化センターがあり、イベント等で連携します。

■南側隣地



敷地南側は公園が整備される予定です。

③敷地の概要

敷地の位置、面積、法的規制等の概要は以下の通りです。

敷地概要	
位置	仙台市青葉区下愛子字観音堂5ほか
敷地面積	15,781 m ² (面積の確定は今後の測量による)
区域区分	都市計画区域 市街化区域
用途地域	第一種住居地域、準工業地域
防火地域指定	一住 指定無し(法22条地域)
	準工 準防火地域(法22条地域)
高度地区	一住 第3種高度地区
	準工 第4種高度地区
その他地区指定	立地適正化計画(居住誘導区域): 居住誘導区域 立地適正化計画(都市機能誘導区域): 都市機能誘導区域 一住 景観計画: 沿線市街地ゾーン 準工 屋外広告物条例: 第二種許可地域 宅地造成及び特定盛土等規制法: 宅地造成等工事規制区域 広瀬川の清流を守る条例: 水質保全区域 下水道処理区域: 分流式処理区域 杜の都の環境をつくる条例: 緑化率20%
指定容積率	一住 200% 準工
指定建蔽率	一住 60% 準工
斜線制限	一住 ①道路斜線: 1.25 (適用距離: 20m) ②隣地斜線: 1.25 (立上り高さ: 20m) ③高度地区(北側): 1.25 (立上り高さ: 7.5m)、0.6 (立上り高さ: 15m)
	準工 ①道路斜線: 1.5 (適用距離: 20m) ②隣地斜線: 2.5 (立上り高さ: 31) ③高度地区(北側): 1.25 (立上り高さ: 10m)、0.6 (立上り高さ: 20m)
日影規制	一住 測定高さ: 4m 日影時間: 3時間(10m以内)、5時間(10m超) 準工

一住: 第一種住居地域 準工: 準工業地域

(2) 階構成

①配置

市民利用が多い窓口等を下層階に配置し、地域団体や事業者等の利用が多い部署等を上層階に配置します。

市民利用が多い		地域団体等の利用が多い	
・ 税務住民課	・ 管理課	・ 総務課	・ まちづくり推進課
・ 保健福祉課	・ 障害高齢課	・ 地域活性化推進室	・ 公園課
・ 保険年金課	・ 多目的ホール	・ 道路課	・ 会議室
・ 現保健センター相当部分			

②階構成

●4階建てを採用します

3階及び4階の階構成について、それぞれの特徴を比較しました。

「4階建て」は、税務住民課など利用者の多い窓口と多目的ホールを1階、保健センター機能を2階と分けて配置することで、それぞれに十分なスペースを確保し、混雑を避けることができます。

「3階建て」と比較して建築面積が小さくなるため、駐車台数を多く確保することができ、また工事費を抑えることができます。

なお、現保健センター相当部分等を2階に配置する場合、エレベーターと階段を適切に配置することで、移動しやすく、バリアフリーに配慮した計画とします。

3階建て	断面イメージ		地域団体等の利用が多い 市民利用が多い
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・多くの利用者は1階だけで手続きや相談等を行うことができる。 ・利用者が1階に集中し混雑する恐れがある。 ・1階での移動距離が長くなる場合があるため、手続きや相談等の傾向を踏まえ入口などを工夫する必要がある。 ・建築面積が大きくなり、駐車台数が少なくなる。 	
4階建て	断面イメージ		地域団体等の利用が多い 市民利用が多い
	特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・1階、2階それぞれに十分なスペースを確保し利用者を分けることで、混雑を避けることができる。 ・2階へのスムーズな移動のため、入口や階段、エレベーター等の配置について工夫する必要がある。 ・建築面積が小さく、駐車台数を多く確保することができる。 ・工事費を抑えることができる。 	

(3) 建物配置

●B-1 案（4階建て・西側配置）を採用します

基本構想で考案した建物配置4案について、より詳細な比較による検証を行いました。

「3階建て」と「4階建て」の比較は前ページのとおり、「4階建て」が有利です。

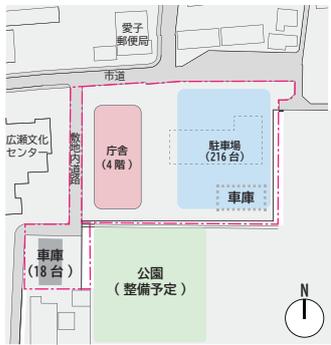
西側配置は、南側配置と比較し、庁舎北側の凍結リスクが低く、歩行者や車両の安全性を確保しやすくなります。

レイアウトの工夫により庁舎と公園が行き来しやすくなり、イベント等での連携が可能です。また、庁舎が敷地と公園を分断せず、開放的なイメージとすることができます。

現庁舎を使いながら工事を行う際、現庁舎との離隔距離や施工スペースの確保がしやすい利点があります。

評価が低い項目については、今後行われる基本設計において留意いたします。

	A-1 案（南側配置）	A-2 案（南側配置）
配置図		
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築高さ：地上4階建て ・ 延床面積：約6,800㎡ ・ 建築面積：約1,800㎡（1～2階） ・ 基準階面積：約1,600㎡（3～4階） 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築高さ：地上3階建て ・ 延床面積：約6,800㎡ ・ 建築面積：約2,900㎡（1階） ・ 基準階面積：約1,950㎡（2～3階）
駐車場	○ 駐車台数：224台	× 駐車台数：193台
庁舎へのアプローチ	△ 北側道路から庁舎出入口までの歩行者動線が長い	△ 北側道路から庁舎出入口までの歩行者動線が長い
公園との連携	○ 庁舎と公園が近く出入りしやすい一方、庁舎が敷地と公園を分断するイメージとなる	○ 庁舎と公園が近く出入りしやすい一方、庁舎が敷地と公園を分断するイメージとなる
採光・日照	○ 東西に長い形状で、南面採光が確保しやすい	○ 東西に長い形状で、南面採光が確保しやすい
日影の影響	△ 庁舎北側が日陰になり、冬場凍結のリスクが高い	△ 庁舎北側が日陰になり、冬場凍結のリスクが高い
階数	△ 3階建てよりも階段移動の負担が大きい	○ 4階建てよりも階段移動の負担が小さい
窓口部署	△ 窓口が1・2階に分かれるため、フロア間の移動が必要となる	○ 窓口が1階に集約されるため利用しやすい
施工性	△ 敷地南東側は袋小路で十分なスペースがないため、施工の難易度が高い	△ 敷地南東側は袋小路で十分なスペースがないため、施工の難易度が高い
既存車庫	△ 庁舎工事着手前に既存車庫の解体が必要	△ 庁舎工事着手前に既存車庫の解体が必要
工事費	◎ 4階建ての為、建築面積が小さく工事費削減が期待できる	△ 3階建て一部平屋の為、建築面積が大きく工事費が割高となる

	B-1 案 (西側配置)	B-2 案 (西側配置)
配置図		
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築高さ：地上 4 階建て ・ 延床面積：約 6,800 ㎡ ・ 建築面積：約 1,800 ㎡ (1～2 階) ・ 基準階面積：約 1,600 ㎡ (3～4 階) 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建築高さ：地上 3 階建て ・ 延床面積：約 6,800 ㎡ ・ 建築面積：約 2,900 ㎡ (1 階) ・ 基準階面積：約 1,950 ㎡ (2～3 階)
駐車場	○ 駐車台数：216 台	× 駐車台数：184 台
庁舎へのアプローチ	○ 北側道路から庁舎出入口までの歩行者動線が短い	○ 北側道路から庁舎出入口までの歩行者動線が短い
公園との連携	○ 公園側に多目的ホール等を配置することにより、イベント時などの連携がしやすくなる	○ 公園側に多目的ホール等を配置することにより、イベント時などの連携がしやすくなる
採光・日照	△ 南北に長い形状で、西日対策が必要	△ 南北に長い形状で、西日対策が必要
日影の影響	○ 庁舎の影の影響が少ない為、冬場凍結リスクが少ない	○ 庁舎の影の影響が少ない為、冬場凍結リスクが少ない
階数	△ 3 階建てよりも階段移動の負担が大きい	○ 4 階建てよりも階段移動の負担が小さい
窓口部署	△ 窓口が 1・2 階に分かれるため、フロア間の移動が必要となる	○ 窓口が 1 階に集約されるため利用しやすい
施工性	○ 施工に必要なスペースが確保しやすい	○ 施工に必要なスペースが確保しやすい
既存車庫	○ 庁舎工事中に既存車庫が利用できる	○ 庁舎工事中に既存車庫が利用できる
工事費	◎ 4 階建ての為、建築面積が小さく工事費削減が期待できる	△ 3 階建て一部平屋の為、建築面積が大きく工事費が割高となる

(4) 諸室面積・整備内容

① 諸室面積

庁舎面積は基本構想に基づき、約 6,800 m²とします。

現在の庁舎と保健センターの合計面積 4,557 m²の約 1.5 倍とし、窓口や待合スペース、事務室の拡大、多目的ホールやキッズスペースの新設、相談室の増設等を行います。

現保健センター相当部分については、玄関や廊下、階段等を庁舎と共用することにより面積を削減します。

諸室面積は令和 6 年度職員数 222 人を基礎とし、整備内容により整理しました。

区分		面積 (m ²)	考え方
市民 エリア	多目的ホール・展示スペース ・休憩スペース	400	・新設、他区役所と同等
	トイレ・洗面所	216	・ひろびろトイレ増設等、現行の約 1.5 倍
	玄関、廊下、階段等	2,000	・各窓口前に待合スペースを設置
	授乳室・キッズスペース	35	・授乳室増設、キッズスペース新設
執務 エリア	事務室	1,500	・1人当たりの面積が市役所新本庁舎、泉区役所 新庁舎と同等 ・可動式のカウンターや間仕切りで効率的に使用
	会議室	436	・他区役所同等面積と現保健センター相当分 ・間仕切り等で効率的に使用
	相談室・面談室	119	・現保健センター相当分も含めて約 2.5 倍
	健診等受付スペース	18	・現保健センター相当部分
	健康診査室	32	・保健指導室、健康教育室は再編、間仕切りで 調整するなどして効率化
	歯科健康診査室	24	
	保健指導室	64	
	健康教育室	108	
	調理室兼栄養指導室	50	
	保管庫等	39	
管理 エリア	印刷室・休憩室・更衣室等	386	・1人当たりの面積が他区役所と同等
	倉庫・書庫	577	・1人当たりの面積が他区役所と同等
	守衛室	49	・仮眠室、シャワー室設置
	機械室	547	・導入設備方式により適切な面積を調整
	電話交換室	36	
	湯沸室	39	
	電気室	96	
	自家発電機室	29	
合計	6,800		

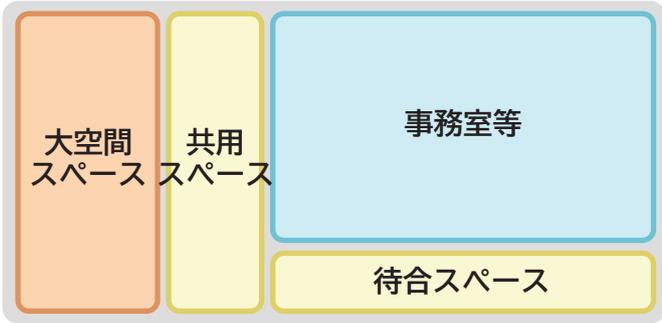
※面積は設計時に調整する場合があります。

4. 各計画の方針

(1) 平面計画

○ゾーニングイメージ

各階で共通のコンセプトとし、来庁者には利用しやすく、明るく快適な空間に。
職員には業務のしやすさとセキュリティの両立を実現します。

市民 エリア	共用 スペース	エレベーター、トイレ等の共用スペースは、「やさしいMIYASO」のコンセプトに沿った誰にでも利用しやすく、快適かつ維持しやすいレイアウトとしま		
	待合 スペース	待合スペースは明るく快適に、また利用者が多いときでも移動しやすく、目的の部署が分かりやすく、見つけやすくなるよう工夫をします。		
執務 エリア ・ 管理 エリア	大空間 スペース	1階	多目的ホールを配置し、南側の公園と連携するなど、柔軟な使い方ができるような機能を持たせます。	
		2階	現保健センターに設置されている諸室の機能をまとめて配置し、ゆったりとした受付や待合スペースを設け、こども連れの方などがストレスを感じない設計とします。	
		3・4階	フレキシブルに使える会議室を配置し、少人数から大人数の会議に対応できる設計とします。	
事務室等	事務室等	1階	市民の利用が多い窓口機能を配置することで、来庁者の利便性を高めます。	
		2階	保健福祉課と現保健センター相当部分を隣接して配置することで、職員の移動を少なくし、市民サービスの向上に繋がります。	
		3・4階	地域コミュニティやまちづくり関係の部署、事業者の利用が多い部署を配置します。	
平面 イメージ (例)				

(2) 構造計画

①耐震安全性の目標

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省大臣官房官庁営繕部）」では、人命の安全確保や官庁施設の機能確保を目的として、耐震安全性の目標を下表のように定めています。

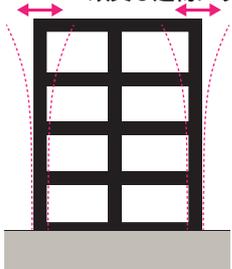
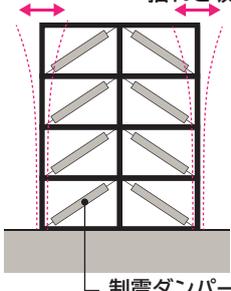
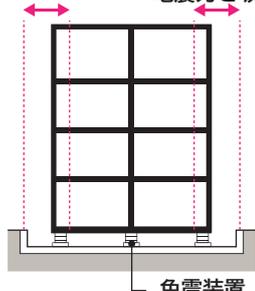
新庁舎は、宮城地区の災害応急対策拠点となる施設であることから、構造体「Ⅰ類」、建築非構造部材「A類」、建築設備「甲類」に相当する性能を持たせ、当該地域の地震力の設定条件など、設計段階で綿密な検討を行い十分な耐震安全性を確保します。

部位	分類	耐震安全性の目標
構造体	Ⅰ類	大地震動後、構造体の補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅱ類	大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られている。
	Ⅲ類	大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られている。
建築非構造部材	A類	大地震動後、災害応急対策活動等を円滑に行ううえ、又は危険物の管理のうえで支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能確保が図られている。
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。
	乙類	大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られている。

官庁施設の総合耐震計画基準

②構造形式（耐震性能）の検討

構造形式は、安全性、経済性、機能性、被災後の機能維持に優れた合理的なものとし、大地震に対する構造体の耐震性能として、「耐震構造」、「制震構造」、「免震構造」が考えられます。

	耐震構造	制震構造	免震構造
モデル	柱を太くすることで頑丈な建物にする 	制震装置で揺れを吸収 	免震装置が地震力を吸収 
構造概要	建物自体が地震で生じる揺れに耐えられる強度に造られている構造	建物に制震装置（ダンパー）を組み込んで地震力を吸収する構造	地震力を吸収する免震装置を設置し建物の揺れを制御する構造
安全性（家具などの転倒防止）	地震の揺れを直接受けるため、家具などの転倒防止対策を講じることにより人命の安全性が確保される	地震の揺れをある程度受けるため、家具などの転倒防止対策を講じることにより人命の安全性が確保される	地震の揺れを他の構造に比べ抑制できるため家具などの転倒防止効果が高く、人命の安全性が確保される
建物の制約	地下（免震ピット）を設けず合理的な基礎形式とできる	制震部材を設置するために空間の自由度の制約を受ける	地下（免震ピット）の設置や建物周囲にクリアランススペース（周囲約2m）を設ける必要がある
工事費（指数）	1.00	約 1.05	約 1.15
工期（指数）	1.00	1.00	約 1.15
ライフサイクルコスト維持管理	一般的な維持管理費は必要で、中地震や大地震後は、構造体・仕上材の軽微な損傷が発生する可能性があるため修復コストもかかる	一般的な維持管理費はほとんど必要ないが、大地震後には臨時点検が必要となる	免震装置のメンテナンス費用が必要となる ※竣工後5年、10年、以後10年毎の点検と毎年の定期点検及び地震時の詳細点検が必要となる
その他	特になし	一般的に鉄骨造、高層建築物に利用される	想定外の動きの場合、非免震部と躯体が衝突する可能性が考えられる 液状化する地盤の場合杭周を補強する必要がある

構造種別がRC造となった場合は、災害時の機能維持性能が高い「免震構造」が最適です。しかし工事費・工期・維持管理といったデメリットもあるため、合理性から「耐震構造」の選択肢もあります。

今後行われる基本設計において、プラン・デザイン・設備・地盤状況などの条件により、再検証のうえ、決定することとします。

③構造種別の比較検討

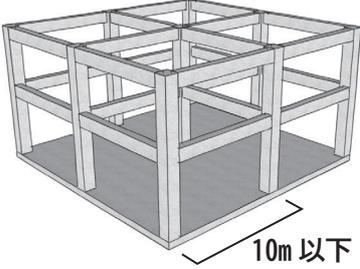
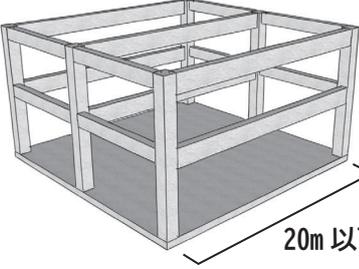
以下の比較により、鉄筋コンクリート造（一部プレストレストコンクリート）が最適と判断します。

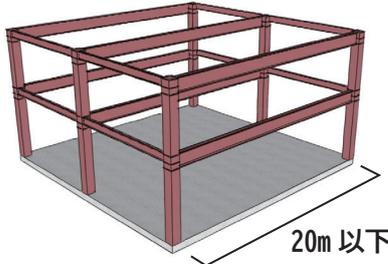
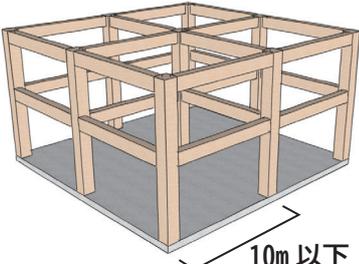
新庁舎は、災害時等に来庁者や職員の安全を確保し、その後は対策拠点となることが求められるため、耐火性、耐震性を重視します。

鉄筋コンクリート造は、耐火性能が高く、火災発生時における避難時間の確保や被害を軽減し、来庁者や職員の安全を確保することが可能です。また、耐震性能が高く、大規模地震においても損傷のリスクを低減でき、庁舎としての継続利用が可能となります。また、耐用年数が高いことも利点です。

さらに、一部プレストレストコンクリートの採用により、柱の少ない大空間を確保することで、フレキシブルな空間形成が可能となり、将来の内部改修にも対応しやすくなります。

一部を鉄骨造にすることなども考えられるため、今後行われる基本設計において、プラン・デザイン・設備・地盤状況などの条件により再検証します。

	鉄筋コンクリート造 (RC 造) ラーメン構造	鉄筋コンクリート造 (RC 造) 一部プレストレストコンクリート
イメージ図	 10m 以下	 20m 以下
耐火性	◎ 躯体のみで耐火性能を満たす	◎ 躯体のみで耐火性能を満たす
耐震性	◎ 躯体自体の強度が高いため、倒壊しづらい	◎ 躯体自体の強度が高いため、倒壊しづらい
遮音・振動 (躯体単体比較)	◎ 遮音性が高く、防振性能に優れている	◎ 遮音性が高く、防振性能に優れている
断熱性能 (躯体単体比較)	○ 熱伝導率が高いため、結露しやすく断熱の配慮が必要	○ 熱伝導率が高いため、結露しやすく断熱の配慮が必要
可能スパン (柱の間隔)	○ スパンは 10m 以下。柱位置を考慮してレイアウトする必要がある。	◎ スパンは 20m 以下。柱が少ない大空間を確保でき、レイアウトの自由度も高い。
物理的耐用年数	◎ 90 年	◎ 90 年
工期	○ 型枠存置期間から、工期は比較的長い	△ 型枠存置期間に、梁の緊張・グラウト等が加算され、工期は最長となる
コスト	○ スパンが小さいため、柱が多く、躯体総重量がある事から、地業・基礎工事が最も過大となる	○ スパンが大きい分、柱が少なくなり、地業・基礎工事は低減されるが、緊張工事分が増となる
備考	耐震・耐火・遮音・振動性能において優位である	RC 造、S 造 両方のメリットを有するが、工期が最長となる

	鉄骨造 (S 造) ラーメン構造	木造 (W 造) 大断面ラーメン構造
イメージ図	 20m 以下	 10m 以下
耐火性	○ 耐火被覆等により耐火性能を満たす	△ 耐火被覆等により耐火性能を満たす 躯体単体では最も燃えやすい
耐震性	◎ 靱性に富み数値上の性能より耐震性能が高いため比較的倒壊しづらい	△ 接合部が破断すると著しく耐震性能が低下するため、余力のある設計が必要となる
遮音・振動 (躯体単体比較)	△ 遮音性は低く、比較的振動が伝わりやすい(特に床への対策)	△ 遮音性は低く、比較的振動が伝わりやすい(特に床への対策)
断熱性能 (躯体単体比較)	○ 熱伝導率が高いため、結露しやすく断熱の配慮が必要	◎ 熱伝導率が低く、結露しにくい
可能スパン (柱の間隔)	◎ スパンは 20m 以下。柱が少ない大空間を確保でき、レイアウトの自由度も高い。	○ スパンは 10m 以下。柱位置を考慮してレイアウトする必要がある。
物理的耐用年数	○ 80 年	× 48 年
工期	◎ 材料調達・加工に期間を要する 現場施工期間は短い	○ S 造より、材料調達・加工に期間を特に要する現場施工期間は短い
コスト	○ RC に比べ軽量のため、地業、基礎工事は低コストだが選定する鋼材や、乾式材により RC 造と同等	△ RC に比べ軽量のため、地業、基礎工事は低コストだが大スパン・耐火仕様により、コストが最大となる
備考	無柱空間が形成しやすく、間仕切の自由度が高い	躯体の木質を仕上げに生かす場合は、3,000 m ² ごとに区画が必要で、かつ耐火建築物にはならない

(3) 設備計画

経済性、省エネルギー、災害対策に配慮し、将来の運用や拡張性にも対応できる計画とします。

○設備計画の方針

a. 経済性・維持管理性の確保

- ・ 初期建設費だけでなく運用時のエネルギー費や維持管理費を含めたライフサイクルコストを重視します。長期的に経済的で効率的な庁舎運営を実現します。
- ・ 日常的な点検や修繕が容易で、将来の設備更新が円滑に行えるように機器配置やシステム構成を工夫します。

b. 省エネルギーと環境配慮

- ・ 太陽光発電設備や高効率機器の導入、自然採光・自然換気の活用を行い、エネルギー消費を削減します。省エネルギー性能の高い庁舎を目指します。
- ・ 国の省エネ基準を原則とし、ZEB Ready以上を目指します(P27参照)。環境負荷を低減し、持続可能な庁舎となるよう計画します。

c. 災害対策・事業継続性の確保

- ・ 地震や風水害、停電や断水などの非常事態においても庁舎が拠点機能を発揮できるよう整備します。
- ・ 非常用発電設備を整備します。給排水設備のバックアップを確保し、最低限の行政機能を継続できる体制を整えます。地域住民を支える庁舎としての機能を確保します。

d. 快適で健全な室内環境の実現

- ・ 来庁者も職員も快適に利用できるように温熱環境、空気質、照明、音環境を整備します。長時間利用しても心身に負担の少ない空間を実現します。
- ・ ユニバーサルデザインの考え方を取り入れます。誰もが安全で安心して利用できる庁舎環境を整備します。

e. 将来の拡張性・柔軟性

- ・ 行政需要の変化やICT化の進展を見据えた設備とします。増設や更新を柔軟に行えるようにします。
- ・ 配管・配線ルートや機械室に余裕を確保します。将来の機能強化や業務内容の変化に対応できる拡張性を持たせます。

f. 安全性・法令順守

- ・ 建築基準法、消防法、省エネ法などの関係法規や基準を遵守します。安全で安心できる庁舎環境を整備します。
- ・ 来庁者と職員の安全を最優先とします。事故や不具合の発生防止に配慮します。

(4) 外構計画

①外構計画の方針



a. 駐車場

- 基本構想に基づき、駐車場は利用者用 188 台、公用車用 25 台程度を確保します。
- 歩行者の安全を最優先し、歩車分離を徹底し、幅員 2m 以上の歩道を適宜整備します。
- 庁舎から近い場所に、車いす利用の方の専用区画のほか、高齢者や障害のある方、乳幼児を連れた方等が安全に利用できる優先エリアを設置します。
- 除排雪のしやすさや、効率の良い一時堆雪に配慮した駐車配置とします。
- 冬季の利用者の安全、転倒防止に配慮します。

b. 敷地内の緑化

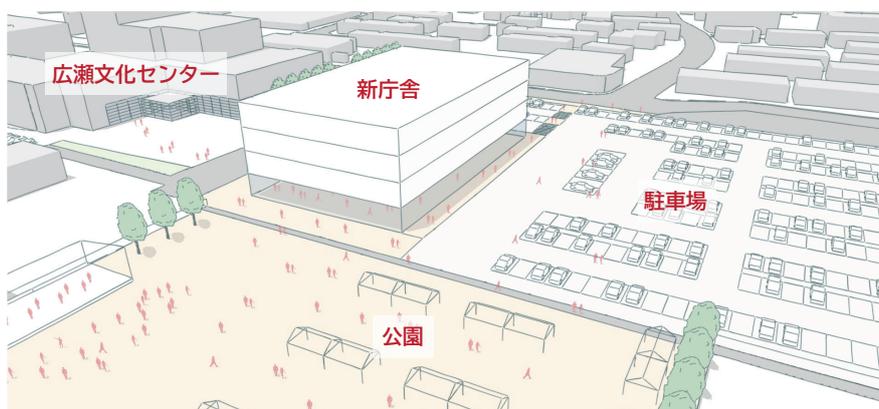
- 地域の景観と調和した緑あふれる心地よい空間を目指し、周辺施設や新設する公園と連携して緑化を行います。
- 杜の都の環境をつくる条例及び仙台市みどりの基本計画、建築物等緑化ガイドラインに基づき、宮城地区の自然環境を意識し、緑化の質が高く維持管理のしやすさに配慮した植栽とします。

c. 道路計画・敷地入り口

- 隣接地で進められている土地区画整理事業と整合を図り、来庁者の利便性と周辺交通の安全性を確保するため、同区画整理事業により整備予定の道路につながる市道を敷地内北側に新たに整備します。
- 来庁車両の入口については、歩行者や周辺交通の安全性を確保するため、庁舎西側の広瀬文化センター間の敷地内道路を予定します。
- 南側は、土地区画整理事業により新たに公園が整備されます。総合支所と公園との間には行き来がしやすくなるよう整備します。
- 隣接地とは土地の高低差が生じるため、必要に応じ敷地境界に擁壁や囲障を設置します。



北西側イメージ

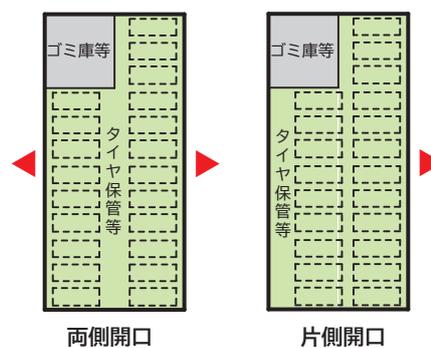


南東側イメージ

② 附属建物の方針

a. 車庫棟

- ・ 公用車 25 台は車庫棟を整備して屋内に一部車両を格納します。
- ・ 総面積は約 320 m²の規模を想定し、タイヤ保管及び簡易整備スペースを確保します。
- ・ 車庫棟は、庁舎の平面計画による制約から、保健センター跡地または敷地東側への配置を検討しており、冬季の風向きや降雪等に配慮し、配置や開口部の向きを決定します。
- ・ 公用車は更新にあわせて順次、電気自動車等の環境性能の高い自動車を導入しており、車庫棟に電気自動車充電ステーションを整備します。



車庫棟イメージ

b. 駐輪場

- ・ 利用実態を踏まえ、来庁者用と職員用を合わせて約 75 m²の屋根付き駐輪場を別棟もしくは庁舎の一部を活用して整備します。

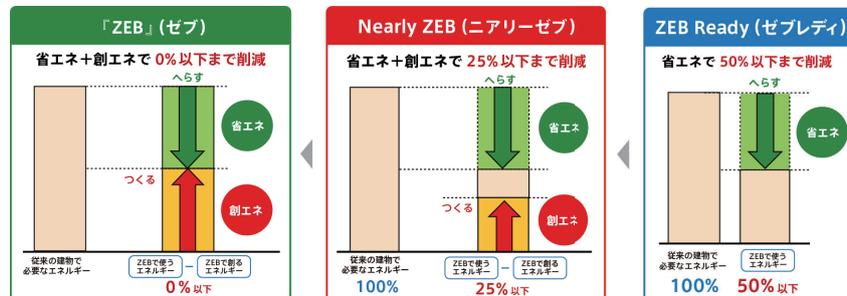
c. その他

- ・ 災害備蓄物資等保管のための倉庫を庁舎内、または車庫棟と一体で整備します。
- ・ ゴミ置き場、資材置き場を庁舎内または車庫棟の一部に整備します。

(5) 環境負荷低減対策

①ZEBの目標設定

高断熱化や省エネ機器の導入などにより ZEB Ready 以上を目指すとともに、太陽光発電設備を最大限導入し、エネルギー消費量の削減を図ります。

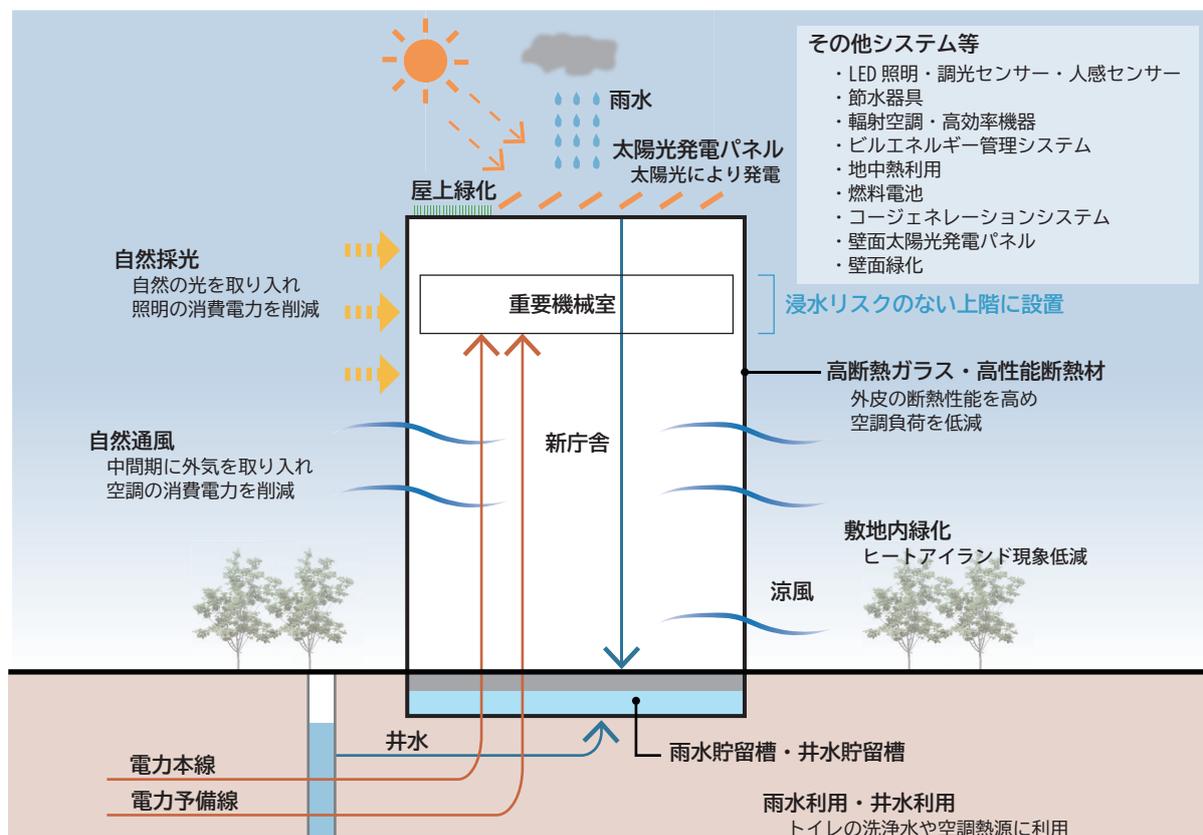


ZEB	年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物
Nearly ZEB	ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物
ZEB Ready	ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物

ZEB：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル（Net Zero Energy Building）の略称。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物。

②環境負荷低減対策のイメージ

環境負荷低減を積極的に検討し、ランニングコストを縮減、環境に配慮した庁舎を目指します。



③環境負荷低減対策の手法

建築・設備・資源の各面から環境負荷低減に配慮します。

a. 自然エネルギーの有効活用

- ・ 太陽光発電設備を導入し、建物内で使用する電力の一部を自家発電により賄います。
- ・ 窓配置や庇、日射遮蔽を工夫し、自然光を効率的に室内に取り入れることで、照明や空調使用を抑え、エネルギー消費の削減を目指します。

b. 空調負荷の低減

- ・ Low-E 複層ガラス等を採用し、外皮材の断熱性能を高め、室内温度を安定させることで空調負荷の低減を図ります。
- ・ 自然換気や夜間換気を適切に活用し、冷暖房設備の使用を最小限に抑られるよう考慮します。
- ・ 省エネ型の空調設備を導入し、運転効率を高めることで、快適性と省エネルギーの両立を図ります。

c. 電力消費削減

- ・ LED 照明や自動調光システムを採用し、照明にかかる電力消費を抑制します。
- ・ 空調や照明などの設備機器には省エネ監視システムを導入し、効率的な運用を目指します。
- ・ 高効率の給湯設備やポンプ類を採用し、設備全体の電力消費の削減を図ります。

d. 水資源の有効活用

- ・ 雨水や雑排水の利用システムを導入し、トイレや散水用水として再利用することで、水資源の有効活用を図ります。
- ・ 節水型衛生設備や自動制御水栓を採用し、日常の使用水量を抑制します。

e. 材料・資源の効率的利用

- ・ リサイクル可能な建材や再生材を積極的に採用し、資源の有効利用に配慮します。
- ・ 建設段階での廃棄物発生量を抑制するよう検討します。
- ・ 長寿命でメンテナンスが容易な設備材を選定することで、将来の更新や廃棄に伴う環境負荷の低減を考慮します。

(6) 事業継続計画

安全性の確保と迅速な復旧を両立させるため、建築と設備による対策を図ります。

① 建築による対策

a. 耐震・耐火設計

- ・ 高耐震構造や免震・制震構造を採用し、地震による建物被害の最小化を検討します。
- ・ 耐火建材や耐火区画の設置により、火災による重要設備への被害の抑制を目指します。

b. 重要施設の配置計画

- ・ サーバー室や電気室、水槽など重要設備を浸水・落下物のリスクが少ない位置に配置します。
- ・ 避難動線や非常口へのアクセスが確保されるゾーニングを計画します。

c. 避難・安全設備

- ・ 避難経路や階段、誘導灯・非常照明を整備し、災害時の安全確保を図ります。
- ・ 安全な避難を支援できるように、敷地内の避難広場や集合場所を確保します。

② 設備による対策

a. 電力の冗長化

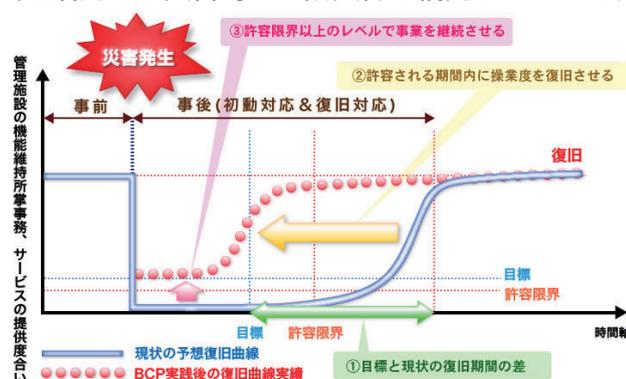
- ・ 停電時にも重要設備を稼働させられるようにするため、非常用発電機や蓄電池を設置します。
- ・ 重要設備への二重配電や UPS（無停電電源装置）の導入を図ります。

b. 給排水設備の非常運転

- ・ 非常用水槽やポンプにより、給水・排水機能を維持します。
- ・ 給湯・空調設備も非常運転モードを設定し、業務継続に必要な機能を確保します。

c. 空調・換気の耐障害設計

- ・ 空調設備の冗長化やゾーン制御により、一部停止時でも業務継続が可能となるよう配慮します。
- ・ 自然換気や夜間換気を活用し、災害時の空調負荷を補完することを目指します。



BCPの概念図

BCP：事業継続計画（Business Continuity Planning）の略称。自然災害や、システム障害など危機的な状況に遭遇した時に損害を最小限に抑え、重要な業務を継続し早期復旧を図ることを目的とした計画。

5. 事業計画

(1) 事業手法

事業手法は、仙台市が設計と施工を分離発注する従来方式のほか、設計・施工一括発注方式やPFI方式など、官民連携により施設整備を行う手法があり、昨年度の基本構想から引き続き各手法の導入可能性について検討してきました。

宮城総合支所庁舎は、老朽化が進み早期の建替えが必要となっており、令和11年度着工、令和12年度竣工を計画しています。検討に際しては、総合支所業務の維持継続のため、計画に沿って着実に建替えを進めることを重視しました。

方式	①従来方式 (設計・施工 分離発注方式)	②設計・施工 一括発注方式	③PFI方式	④事業者が 整備を行う方式 (使用許可方式・定期 借地権方式・移転)
手法の概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工について、それぞれ詳細な仕様を明確に定めて分離発注する 	<ul style="list-style-type: none"> 性能を定め、設計・施工を一括で発注する 細かな仕様は事業者側の提案とする 	<ul style="list-style-type: none"> PFI法に基づき、設計・施工からその後の管理運営までを性能を定めて一括で発注する 細かな仕様は事業者側の提案とする 	<ul style="list-style-type: none"> 必要な機能を提示し、事業者が整備した施設を使用料を支払い使用する 細かな仕様は事業者側の提案とする
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 従来から採用されている手法であり、公共事業として多くの実績があり確実である 市の意向を具体的に反映することができる 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階から施工企業が関わることで施工に配慮した設計ができ、コスト削減や工期短縮が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 設計段階から維持管理までを考慮した提案により、コスト削減が期待できる 	<ul style="list-style-type: none"> 建設は民間事業者負担となり、市の財政支出を平準化できる 建設や維持管理の事務負担軽減が期待できる
留意点	<ul style="list-style-type: none"> 詳細な仕様を定めて発注するため、民間の創意工夫の余地が小さい 	<ul style="list-style-type: none"> 発注までの準備に時間がかかる 発注後の仕様変更が難しい 	<ul style="list-style-type: none"> 発注までの準備に時間がかかる 発注後の仕様変更が難しい 庁舎の場合、管理運営等にかかる民間の創意工夫の余地が小さい 	<ul style="list-style-type: none"> ライフサイクルコストは高額となる可能性がある 提示後の仕様変更が難しい

事業手法の比較

①従来方式

仙台市の事業では従来から採用されている手法で、設計と施工を分離し、それぞれ詳細な仕様を明確に定めて発注するため、仙台市の意向を具体的に反映して進めることができます。

一方で、民間事業者の創意工夫によるコスト削減や工期縮減につながる提案はあまり期待できません。

②設計・施工一括発注方式

設計段階から施工事業者が関わることにより施工に配慮した設計を行うことが可能で、コスト削減や工期の短縮が期待できますが、性能を定めて発注するまでの準備に相当の時間を要することが見込まれ、令和 11 年度の着工は困難で建替えが遅れることとなります。

また、発注後の詳細な仕様は事業者の提案となり、市民や仙台市の意見を反映して仕様変更することが難しいという面があります。

③PFI 方式

市民利用施設等の場合、管理運営において民間事業者の創意工夫によるサービス向上や利用者拡大、コスト削減がメリットとして挙げられますが、行政庁舎においては創意工夫の余地が小さくメリットが期待できません。

また、PFI 方式を導入しようとする場合、事前調整や性能について定める要求水準書の作成、さらには事業者選定にも相当の時間を要することが見込まれ、令和 11 年度の着工は困難で建替えが遅れることとなります。

さらに、PFI 方式は、庁舎の設計・施工からその後の管理運営までを包括的に性能発注するもので、発注後は仙台市の意向による仕様変更が困難です。ハード面での仕様変更が難しいほか、管理運営においても、災害発生時や将来の地域ニーズの変化等への柔軟な対応に支障が出る可能性があります。

④民間事業者が整備を行う方式

民間事業者が建設を行うため、建設費による初期の財政負担や建設に係る事務負担を軽減することが期待できますが、長期に渡る使用料等の支払いにより、ライフサイクルコストは高額となる可能性があります。

また、建物は民間事業者の所有となるため、災害発生時や将来の地域ニーズの変化等への柔軟な対応に支障が出る可能性があります。

各手法の特徴を踏まえ、本事業の事業手法は従来方式を採用します。

早期の建替えが可能であり、また、市民の安全性・利便性や業務遂行の確実性が求められる総合支所庁舎の建替えにおいて、仙台市の意向を反映しながら着実に進めることができるのは従来方式であり、適当と判断しました。

(2) 事業費用

市役所本庁舎や他都市の庁舎建替えの整備費用の例から以下のとおり算定しています。物価の上昇、人件費の上昇、週休二日導入による工期の長期化等により建設工事費が上昇していることから、基本構想策定時の整備費用からの見直しを行っています。

なお、基本設計において構造や工法、導入設備、スケジュール等を具体的に決定したうえ、その内容によりあらためて整備費用を積算します。

項目	金額	備考
建設費	約 51 億円	※外構含む
解体費	約 5 億円	※外構解体含む
設計費	約 3 億円	※工事監理・解体設計を含む
付帯費用（備品等）	約 4 億円	
合計	約 63 億円	

(3) 市民意向

①宮城総合支所庁舎の建替えに関する意見交換会

市民を対象に、昨年度策定した基本構想や検討中の庁舎のイメージ等について説明し、意見を伺う意見交換会を開催しました。

○日時 令和7年8月22日（金曜日）午後6時30分～午後7時50分

○場所 宮城総合支所3階会議室

○参加者 5名

○主なご意見

- ・敷地の東側に建設するという案はないのか。
- ・総合支所敷地だけでなく、宮城保健センター、広瀬文化センター、旧給食センターの敷地もあわせると他の配置も考えられるのではないか。
- ・南側配置は日当たりがよく明るいのはいいが、遮熱が必要になるのではないか。
- ・トイレは衛生上の観点から、手を洗った後はドアに手を触れないように、出入口にドアがない方がよい。
- ・土日にトイレを借りたいことがあるので、庁舎に入れるようにしてほしい。
- ・多目的ホールは小さなコンサートやイベントができるような設備があるといいのではないか。
- ・防災機能として、マンホールトイレ、給水施設、停電時にスマホの充電ができる設備などを検討してはどうか。
- ・新庁舎の外観は広瀬文化センターの外観も考慮する必要があるのではないか。

②パブリックコメントの実施

基本計画（中間案）についてパブリックコメントを実施します。

いただいたご意見は、個人が特定できない内容に編集し、ご意見に対する市の考え方と併せて、市ホームページ等で公表させていただきます。

・実施期間

令和7年12月～令和8年1月

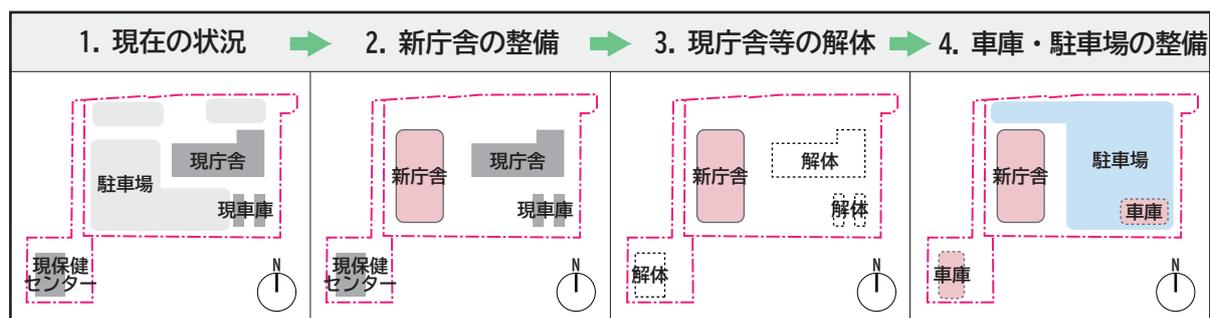
(4) スケジュール

①事業スケジュール

新庁舎建替に関わる工事や調査等のスケジュールは以下の通りです。

	新庁舎 建設工事	現庁舎 現保健センター 解体工事	駐車場・付属棟 建設工事	事前調査等
令和7年(2025年)	基本計画			測量調査
令和8年(2026年)	基本設計			地盤調査
令和9年(2027年)	実施設計			電波障害調査 工損調査
令和10年(2028年)	建設工事			
令和11年(2029年)	建設工事			現庁舎 アスベスト調査
令和12年(2030年)		解体設計		
----- 新庁舎竣工・移転 -----				
令和13年(2031年)		解体工事		
令和14年(2032年)			建設工事	
令和15年(2033年)	----- 駐車場・付属棟 整備完了 -----			

②工事順序フェーズ



③今後について

今後の設計においては、基本計画を踏まえ、構造や工法、設備、外観、外構等について、より具体的な検討を行います。その際、市民への説明、意見の聴取、関係機関との協議等を適切に行いながら、円滑な業務遂行を図ります。

また、隣接地で進められている仙台市愛子土地区画整理事業と、市道や公園の整備について調整を図るなど、引き続き、官民一体となった効果的なまちづくりに取り組みます。