

仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会報告書

市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎
～市民の豊かな暮らしと安心のために～

令和2年 月

仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会

〔目 次〕

1	仙台市役所新本庁舎の目指す方向性	1
2	新本庁舎の基本整備方針について	3
2-1	新時代のまちづくりへのチャレンジ（賑わい・協働）	3
2-2	来たるべき災害に備えるチャレンジ（災害対応・危機管理）	4
2-3	ユニバーサルな場の創出へのチャレンジ（利便性）	4
2-4	未来の地球環境に貢献するためのチャレンジ（持続可能性・環境配慮）	5
3	新本庁舎の敷地の土地利用に関すること	6
3-1	新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性	6
3-2	新本庁舎低層部・敷地内広場の整備方針	6
3-3	その他工事順序の考え方、駐車場・駐輪場計画、外構計画等	7
4	新本庁舎の棟数、配置、高さ、形状及び設備に関すること	11
4-1	新本庁舎の棟数、配置、高さ、形状について	11
4-2	新本庁舎に集約する組織と職員数	13
4-3	新本庁舎の規模について	15
4-4	新本庁舎の機能と設備に関すること	17
(1)	議会機能	17
(2)	行政機能	17
(3)	災害対策機能	20
(4)	市民利用・情報発信機能	21
(5)	庁舎全体の機能（環境配慮に関する事項）	22
5	新本庁舎の内部の各用途に関すること	23
5-1	機能別棟内配置の考え方	23
5-2	機能別棟内配置に伴うセキュリティ確保の考え方	24
5-3	低層部に整備する諸室・スペースについて	25
6	その他基本計画に係る必要な事項に関すること	27
6-1	周辺への影響を考慮した庁舎整備	27
6-2	新本庁舎の事業手法について	27
6-3	工事工程の概算スケジュールについて	29
6-4	整備費用について	29
6-5	議会・行政機能の管理・運営方法について	30
6-6	新本庁舎低層部及び敷地内広場の管理・運営について	30
6-7	新本庁舎完成後の分庁舎・仮庁舎の考え方について	30
7	今後の検討に当たって	32

1 仙台市役所新本庁舎の目指す方向性

仙台市が平成30年8月に策定した本庁舎建替基本構想は、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でき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ことを新本庁舎の共通理念としている。

また、副題に「市民が集う多彩な協働の場を目指して」を掲げ、「まちづくり（賑わい・協働）」、「災害対応・危機管理」、「利便性・環境配慮」、「持続可能性（経済性・生産性・柔軟性）」の4つの観点で検討がなされてきた。

この基本構想をふまえ、設計に向けた条件として具体化するため、本庁舎建替基本計画検討委員会での検討に加え、市議会の調査特別委員会での検討や、仙台ラウンドテーブル、シンポジウム等、様々な場で市民の意見等を広く聴く機会が設けられた。このようなプロセスを通じて情報収集や共通認識の形成、新たな視点の発見などを行い、検討を深めてきた。

本庁舎建替基本計画検討委員会において、新本庁舎が社会や市民に発信する以下のメッセージを提案し、具体的に新本庁舎が目指すべき3つの方向性を整理した。

「市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎」 ～市民の豊かな暮らしと安心のために～

（1）行政庁舎として持続性と柔軟性を備え、協創・共創の場で市政課題を解く

新本庁舎は議会や行政が様々な市政課題を解決するための拠点であることはもとより、過去の経験や教訓をふまえ、市民や企業等と協働し、新たな時代に向けて市政を推進していく拠点として整備する必要がある。

基本構想の共通理念である市民中心の市役所を考えたとき、過去には脱スパイクタイヤ運動、近年では東日本大震災における地域団体やNPOの活動、「市民発型イベント」である定禅寺ストリートジャズフェスティバルや光のページェントなど、本市には新しい社会の姿を考え、行動する市民の力がある。

このような認識のもと、新本庁舎は市民・議会・行政と一緒に協創・共創できる場となるように、多様な市民が集い、参画できる庁舎として整備する必要がある。

今後、将来にわたり安定して市民サービスを提供していくために、新本庁舎は時代の変化に適応して市民サービスを適切に提供し続けられる持続性を持つこと、そしてハードの面でも組織や働き方の変化などによる設備変更や変更のコストを最小限に抑え、適切に対応できる柔軟性を持つ必要がある。

（2）市民が集う多彩な協働の杜をつくる

市庁舎周辺では勾当台公園市民広場や定禅寺通などの公共空間で多くのイベントが開催され、更なるまちの賑わいのためには、庁舎及びその周辺の整備が勾当台公園市民広場等と一体的な空間となるよう配慮する必要がある。

運営の面においても、新本庁舎及びその周辺について、これまでになかった新しい価値を生み出せる場や市民が集い安らぐ憩いの場にするため、公民連携事業の手法などを取り入れながら運営することが必要である。

（3）杜の都、防災環境都市を発信する

仙台藩祖伊達政宗公の時代から、仙台は屋敷林のほか広瀬川河畔や青葉山の緑が一体となり、

まちが緑に包まれていた。現在は戦災復興で整備された定禅寺通や青葉通りなどの自然景観と都市空間の調和を「杜の都」と呼んでおり、このような自然環境への配慮などが「仙台」のアイデンティティとして発信され続けてきた。

また、2011年に発生した東日本大震災の経験を生かし、本市は「防災環境都市」の目標を掲げ、インフラやエネルギー供給の防災性を高めるまちづくりや多様な市民が地域で防災を支えるひとづくりを進めている。

杜の都のアイデンティティ（伝統）や防災環境都市の取組み（経験）は世界に誇れるものであり、新本庁舎は中長期的な視野を持って「伝統や経験を百年先まで発信する市庁舎」として整備する必要がある。

【仙台市役所新本庁舎の目指す方向性 イメージ図】



2 新本庁舎の基本整備方針について

2-1 新時代のまちづくりへのチャレンジ（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実現するため、以下のような整備方針とすることが望ましいと考える。

基本整備方針

(1) 周辺施設との一体性に配慮した庁舎整備

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、敷地内広場やイベントスペース等と周辺施設との一体性に配慮しつつ庁舎を整備すること。

- 東北の中核を担う都市として、東北の魅力の発信に資するとともに、仙台駅から連続するまちの賑わいに貢献するために回遊性向上、歩いて楽しめる都市空間の実現を図り、周辺地域の価値向上に資する庁舎を実現すること。
- 勾当台公園市民広場（以下「市民広場」という。）の賑わいに資する場とするために、市民広場との一体的な利活用ができる新本庁舎低層部、敷地内広場を整備し、パブリックとプライベートをつなぐ新たな公共性のある空間づくりを行うこと。

(2) 情報発信機能の強化

仙台の歴史や市政等の情報発信機能を強化し、来庁者に対する確かな情報や行政サービスを提供できる環境を整備すること。

- ICTを活用した情報発信機能を整備し、市民が気軽に市政情報に触れられるようにすること
- 東日本大震災の経験を活かすことができるよう、現在検討が行われている中心部震災メモリアル拠点に関する検討の動向を踏まえつつ、類似機能との適切な役割分担を行いながら、防災意識の啓発に資する情報発信の場を整備すること。

(3) 「協働まちづくり」に寄与する場

市民、団体、企業、教育機関等の様々な人や主体が集い、市とともに地域の課題解決に取り組み、「協働まちづくり」に寄与する場を整備すること。

- 本市における市民運動の歴史を活かし、市民・NPO・企業・市職員等が協働する場とするために、市民に開かれた公共施設として賑わい、協働できるフレキシブルな空間を設けること。
- 地域づくり、コミュニティづくりに貢献し地域の課題解決に資する空間づくりを行うこと。
- 子育て世代や将来の担い手となる子どもたちが訪れやすい空間づくりを行うこと。

(4) 市民に身近で開かれた議会・行政

議会及び行政における機能的な区別を明確にしつつ、政策決定プロセスが明確となり、かつ、市民に身近で開かれた議会・行政を実現すること。

- 【議会】○ 議会機能については、市議会からの答申及び調査特別委員会における意見を踏まえて整備を行うこと。
- 【行政】○ 適切な市民対応ができるスペースを設け、市民が訪れやすい、市民と市政がつながる空間を設ける他、市民利用機能との連続性のある空間づくりをすること。
- 共用会議室などの行政機能の一部について、閉庁時に市民へ開放するなど庁舎を有効に利活用できる空間とすること。

2-2 来たるべき災害に備えるチャレンジ（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・安心を守る庁舎を実現するため、以下のような整備方針とすることが望ましいと考える。

基本整備方針

（1）東日本大震災から得られた様々な教訓の活用

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。

- 適切な設計クライテリア（設計基準値）やライフラインのバックアップ等を設定し、様々な災害に対する安全性の確保を実現すること。
- 災害時における一時的な避難者の対策を行うこと。
- 市民の防災意識を高めるため、防災教育の観点からの整備を行うこと。

（2）災害対策本部の設置・機能強化、災害時における議会・行政の業務継続性の強化

災害対策本部の新本庁舎への設置や機能強化、災害時における議会・行政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しての機能を強化すること。

- 災害時の迅速な対応や業務継続性を強化すること。
- 情報伝達手段の冗長化により、災害時における他庁舎との連携を強化すること。

2-3 ユニバーサルな場の創出へのチャレンジ（利便性）

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を行い、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実現するため、以下のような整備方針とすることが望ましいと考える。

基本整備方針

（1）分散する事務室等の集約や来庁時の交通環境等の改善、だれもが利用しやすい施設

分散する事務室等を集約し、来庁時の交通環境等を改善するとともに、だれもが利用しやすいユニバーサルデザインによるわかりやすく使いやすい施設を実現すること。

- 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すること。
- 共生社会の実現における本市の役割を果たすために、ひとにやさしいまちづくり条例で定める目標となる指針に基づいた庁舎整備を行うほか、障害者や高齢者、外国人など障害の有無や年齢、性別、国籍に関係なくすべての利用者にとって使いやすいユニバーサルデザインを実現すること。
- 多様な来庁者に対する利便性を向上させるため、交通インフラとの接続を検討すること
- 多様な来庁者に対してわかりやすい案内をするために、庁舎内外で調和のとれたサイン計画とすること。

（2）職員が働きやすい職場環境

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を実現すること。

- 多様な働き方ができる執務空間など、障害がある職員を含め、職員の知的生産性を高める仕組みを導入すること。

- 庁舎内で働く人が心身ともに健康な状態（ウェルビーイング）を維持できる環境を実現すること。

（３）柔軟性のある庁舎

今後の組織変更や社会の変化に対して、柔軟に対応できる庁舎を実現すること。

- 組織変更に対して、最小限のレイアウト変更で対応可能な執務室を整備すること。
- 人口減少や ICT の発展による市役所職員数の減少も想定し、他用途への転用が可能な空間とすること。

２－４ 未来の地球環境に貢献するためのチャレンジ（持続可能性・環境配慮）

緑化や低炭素化による環境負荷の低減とライフサイクルコストの最適化を図ることで、杜の都・仙台にふさわしい庁舎を実現するため、以下のような整備方針とすることが望ましいと考える。

基本整備方針

（１）環境負荷の低減

室内への日射量や外気温による室内温度への影響を抑える工夫、高効率設備機器などの採用のほか、再生可能エネルギーの積極的な導入によりエネルギー消費量の削減を図ること。

- 環境配慮として「CASBEE（建築環境総合性能評価システム）」や「ZEB ready」認証取得も視野に入れるほか、将来的な環境性能の向上を意識した庁舎整備を行うこと。
- BEMS（ビルエネルギー管理システム）等のエネルギーマネジメントを導入すること。
- 世界に誇れる防災環境都市として、最新技術の活用による地球温暖化対策を検討すること。

（２）ライフサイクルコストの最適化

建築設備の維持管理や機器の更新等を考慮した計画により、環境負荷の低減を図るとともにライフサイクルコストの最適化を実現すること。

- 容易に更新できないガラスや壁の断熱など外皮性能を向上させ、エネルギー需要を減らすこと。
- 維持管理する空間や機器の搬入経路の確保、将来的な機器の増設スペース等を考慮すること。
- 設備機器の構成は汎用品を基本とし、機器更新時のコスト、手間を軽減するとともに、高効率機器を採用してランニングコストを縮減すること。

（３）都市景観との調和

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、都市景観との調和を図ること。

- グリーンインフラ（※）の考え方を踏まえながら、敷地内の緑化を積極的に推進し、杜の都の歴史と勾当台公園との緑地のつながりを意識した、周辺との調和の取れた庁舎を実現すること。
- 建物の圧迫感、日影、気流、イベントの音など周辺への影響を考慮した庁舎整備を行うこと。
- ※ グリーンインフラ：社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能（生物の生息の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等）を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの。（引用：「グリーンインフラストラクチャー～人と自然環境のより良い関係を目指して～」国土交通省）

3 新本庁舎の敷地の土地利用に関すること

3-1 新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性

サウンディング型市場調査及び公民連携事業化ヒアリング調査を踏まえて、新本庁舎における敷地の土地利用のうち新本庁舎低層部・敷地内広場等の方向性について、以下のような考え方を基に整備することが望ましいと考える。

※

(1) 都市の新たな価値を生むための市庁舎

「仙台市周辺や東北6県に関する情報発信を行い、都市の魅力を伝える場」

- ・本市の歴史やまちづくりを確認することができる場を整備する。
- ・シティプロモーションの観点から仙台市周辺や東北6県の魅力発信を行う。

「市民・企業・行政が連携しながら知的創造を行い、新たな価値と交流を育む場」

- ・市民協働の場については、運営事業者等が主体的に行政・市民・企業等をつなぐ役割を果たすことができる環境を整備する。

(2) 都市に開かれた市庁舎

「定禅寺通及び市民広場からのまちの賑わいの連続性に資する場」

「周辺オフィスで働く人や市民が集い、安らぐ憩いの場」

3-2 新本庁舎低層部・敷地内広場の整備方針

新本庁舎低層部・敷地内広場については、以下のような考え方を基に整備することが望ましいと考える。

- ① 新本庁舎低層部には、市民利用・情報発信機能を整備することとし、各コンテンツ（用途・機能）の詳細及び規模等については、市民意見や民間事業者から得られた多様な提案及び収益性等の観点を踏まえ、今後の設計段階での検討及び民間事業者選定後の協議により整備の方向性を決定すること。
- ② 情報発信や市民協働に資する場等公共サービスを担う場の整備、飲食・物販・サービス店舗等の商業部分の整備が考えられるが、従来型のサービス提供内容に囚われず、今後さらなる民間事業者とのコミュニケーションを通じて、民間事業者の提案を十分に踏まえながらサービス提供内容等を工夫し、新本庁舎低層部に整備するコンテンツ及び事業手法等を設計と並行して精査すること。
- ③ 敷地内広場は、周辺オフィスで働く人や市民が集い、憩うことができる環境を整備しつつ、市民広場と新本庁舎低層部との一体的な利活用により、東北の中心都市としてふさわしいまちの賑わい創出に貢献するとともに、これまでの市民広場にはない新しい形のイベントの利活用にも貢献できるよう設計・施工の各段階において具体的な空間のあり方について検討すること。
- ④ 敷地内広場の面積は市民広場との一体的な利活用によるイベント拠点の確保、将来的な市民広場の改修等に際しての代替広場の確保の必要性を踏まえ、概ね3,000㎡（市民広場ステージ前の空間と同規模の面積）を確保すること。

【敷地内広場の向き】

- ① 市民広場との一体的な利活用を意識し、市民広場との接続性を意識した向きとすること。
- ② 地内には勾当台公園地下駐車場出入口や地下鉄勾当台公園駅出入口がすでに存在することか

ら、建築基準法第86条第2項（以下、連担建築物設計制度）を活用することを基本とすること。連担建築物設計制度の活用にあたっては、敷地内に通り抜け動線（※）を確保する必要があることから、通り抜け動線は一番町商店街及び北四番丁方面からの歩行者双方向に対する回遊性・利便性の向上に寄与する南北方向の歩行者通り抜け動線とすること。

※ 建築基準法施行規則第10条の17における、「当該各建築物の避難及び通行の安全の目的を達するために十分な幅員を有する通路であって、道路に通ずるものを設けること」による。

【新本庁舎低層部、市民広場との一体的な利活用】

- ① 敷地内広場と新本庁舎低層部、市民広場との一体的な利活用を行うことで、今までよりも大規模なイベントに対しても対応できるようにすること。
- ② 具体的な運用方法等については、事業可能性調査や設計以降の詳細検討、今後の市民広場を含む勾当台公園再整備等における具体的な整備内容の検討と合わせて詳細を精査すること。

【その他】

- ① 新本庁舎低層部・敷地内広場については、民間活力の導入を視野に、今までよりも多様な活動や行動ができるよう、設計・施工と並行し、市民広場及び敷地内広場の管理・運営の考え方を整理の上、広場の理念や活動・行動のあり方等を整理すること。
- ② 市道表小路線の取扱いについては、設計段階以降も引き続き関係各所との調整を行いながら検討を続けること。

3-3 その他工事順序の考え方、駐車場・駐輪場計画、外構計画等

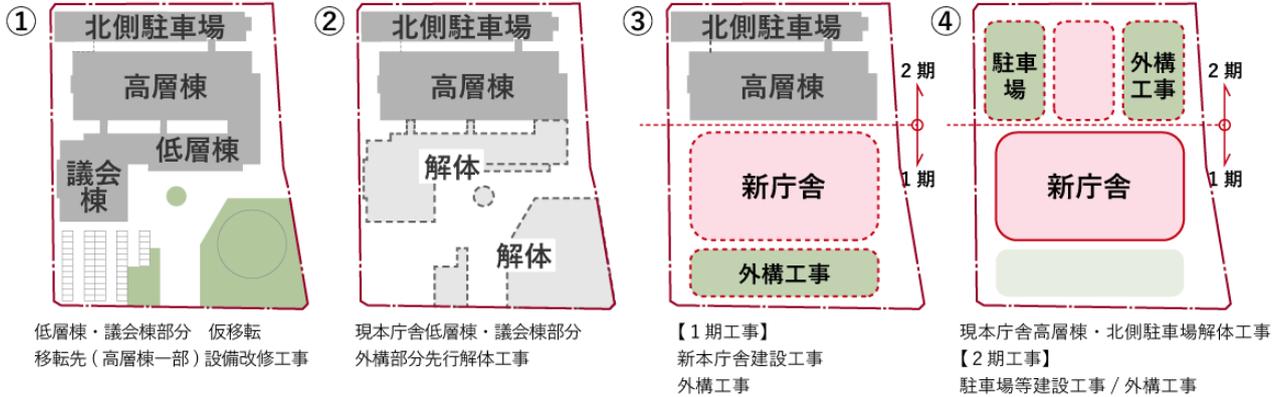
その他、工事順序の考え方や駐車場・駐輪場、外構等については、以下の考え方を基に整備することが望ましいと考える。

（1）工事順序の考え方

新本庁舎建設にあたっては、現本庁舎高層棟を残しながらの建設工事とするため、下記①～④の工事順序を想定し、また、今後の設計にて改めて工事順序を精査すること。

- ① 現本庁舎内の仮移転先の設備改修他
現本庁舎内にて低層棟・議会棟の仮移転の改修を行い、先行解体に向けて低層棟・議会棟の仮移転を実施。
- ② 現本庁舎低層棟・議会棟・噴水広場等に係る外構の先行解体。
- ③ 1期工事として、敷地南側に新本庁舎を建設、外構工事を実施。
- ④ 現本庁舎高層棟及び北側駐車場を解体し、2期工事として敷地北側に駐車場等・外構を整備。

【工事順序の考え方（イメージ図）】



※…新本庁舎の位置や形状はイメージ例として図示

(2) 駐車場等の整備方針

【全体的な方針・配置】

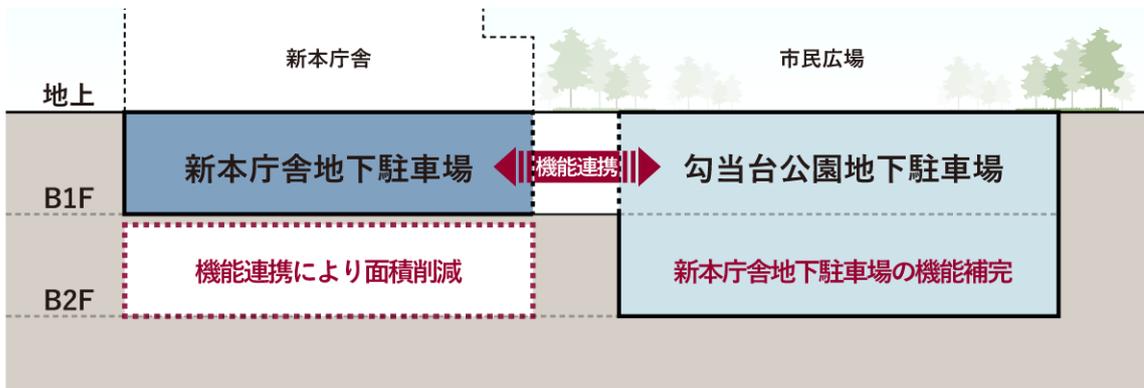
- ① 新本庁舎では、公共交通機関での来庁を促進し、地下鉄勾当台公園駅との地下連絡通路整備を検討すること。
- ② 敷地内と南北方向に歩行者の回遊動線を確保することから、敷地西側を車両用空間、敷地東側を歩行者空間として平面的に歩車分離を図ることを前提とし、歩行者への安全性やまちの賑わいを損なわないよう配置を検討すること。

【駐車場】

- ① 新本庁舎の敷地内に地上平面駐車場と新本庁舎地下駐車場を整備すること。また、勾当台公園地下駐車場と新本庁舎地下駐車場との機能連携による相互運用（地下接続等）を図り、勾当台公園地下駐車場を来庁者用駐車場としても利用することで、新本庁舎地下駐車場の面積を合理化すること。

これにより、勾当台公園地下駐車場と新本庁舎地下駐車場で合計約320台分を確保すること。

【新本庁舎と勾当台公園地下駐車場の機能連携イメージ】



② 来庁者用駐車場は、原則として有料化した上で、敷地北西側に整備する地上平面駐車場と、勾当台公園地下駐車場との合計で約140台分整備すること。

併せて、駐車場の整備・運営について民間活力の導入を検討すること。有料化した場合の駐車場運用改善効果等を検証し、駐車場への入庫待ち車列など周辺の混雑が生じないように、設計において駐車台数の妥当性の精査や台数の合理化を検討していくこと。

③ 公用車用駐車場は、現状の高い公用車利用率や、災害時に迅速な対応が求められることを踏まえ、勾当台公園地下駐車場と新本庁舎敷地内駐車場との合計で約180台分整備すること。

④ 勾当台公園地下駐車場と新本庁舎地下駐車場の機能連携に当たっては、休日等における勾当台公園地下駐車場の駐車需要にも配慮した運営のあり方や、勾当台公園再整備の動きとも連携しながら検討すること。

⑤ 新本庁舎敷地内駐車場及び勾当台公園地下駐車場の駐車台数の想定は、以下の台数とする。

【新本庁舎と勾当台公園地下駐車場の駐車場台数】

新本庁舎敷地内駐車場 (地上平面駐車場・新本庁舎地下駐車場)	100台
勾当台公園地下駐車場	220台
合計	320台(※)

※…来庁車・公用車の配分については今後の設計にて検討。

【駐輪場の確保】

① 職員用駐輪場は、現状の職員の通勤状況から、約400台分整備すること。

② 来庁者用駐輪場は、現状の駐輪台数等から、約100台分整備し、また、土日祝日の利用者への開放、放置自転車対策等の観点から、原則有料化を検討すること。

【整形空地の確保】

① 将来の建替用地の確保及び災害対応のための場所の確保の必要性から、原則として、現本庁舎高層棟跡地に一定の大きさのまとまった空地（整形空地）を確保すること。

② 仮に現本庁舎高層棟跡地に建築物を建設する場合、将来の建て替え時に現地建て替え用地を確保できるよう、簡易に取り壊しのできる低層の建築物を配置する等の配慮を行うこと。

【新本庁舎敷地内緑化】

① 新本庁舎敷地内において、東二番丁通沿いに植栽による緑の回廊を整備し、定禅寺通のケヤキ並木や勾当台公園をはじめとした周辺の緑との調和を図り、緑のネットワークを形成すること。また、敷地北東部にまとまった緑地を整備した上で、緑化エリアと新本庁舎低層部、敷地内広場、市民広場との一体的な利活用による周辺エリアの魅力向上や賑わいの創出に資する、杜の都にふさわしいランドスケープを検討すること。

- ② 緑化に当たっては、地域に由来する在来種等を使用し、まとまった緑地を整備するなど、市街地における生物多様性への配慮を検討すること。
- ③ 植栽の緑による二酸化炭素の吸収やヒートアイランド対策、雨水流出抑制など、自然環境の機能を活用するグリーンインフラの考え方を導入すること。

【その他外部空間の動線計画検討に当たっての留意点】

周辺公共交通機関から新本庁舎へのアクセス性を高めるため、整備費用の精査と併せて以下の事項を検討すること。

- ① 地下鉄からの歩行動線の利便性が向上するよう、エレベータの設置など地下鉄勾当台公園駅と新本庁舎地下階との接続の強化を図ること。
- ② 東二番丁通沿いに市役所周辺の停留所のバス停集約を行い、公共交通機関でアクセスしやすい新本庁舎とし、また、バス停から建物内への動線には屋根等を設置し、悪天候時でも容易に訪れることのできる動線を計画すること。

4 新本庁舎の棟数、配置、高さ、形状及び設備に関すること

4-1 新本庁舎の棟数、配置、高さ、形状について

- ① 新本庁舎の棟数については、共用部や設備の合理化が可能であること、迅速な災害対応を図ることができること、環境負荷の低減、ライフサイクルコストの観点等を踏まえ、1棟整備が望ましい。
- ② 以下の表に記載の敷地内広場の規模、敷地内緑化のあり方その他駐車場・駐輪場等新本庁舎整備に当たっての制約条件等を踏まえ、イメージ図に示すようなゾーニングにより新本庁舎の配置を検討することが望ましい。なお、新本庁舎の具体的な配置、高さ、形状については、設計以降、基本計画において設定する諸条件を踏まえ、設計者の知見を十分に活かしながら全体の最適化を図ることができるあり方を検討すること。

【新本庁舎の配置、高さ、形状の検討における制約条件】

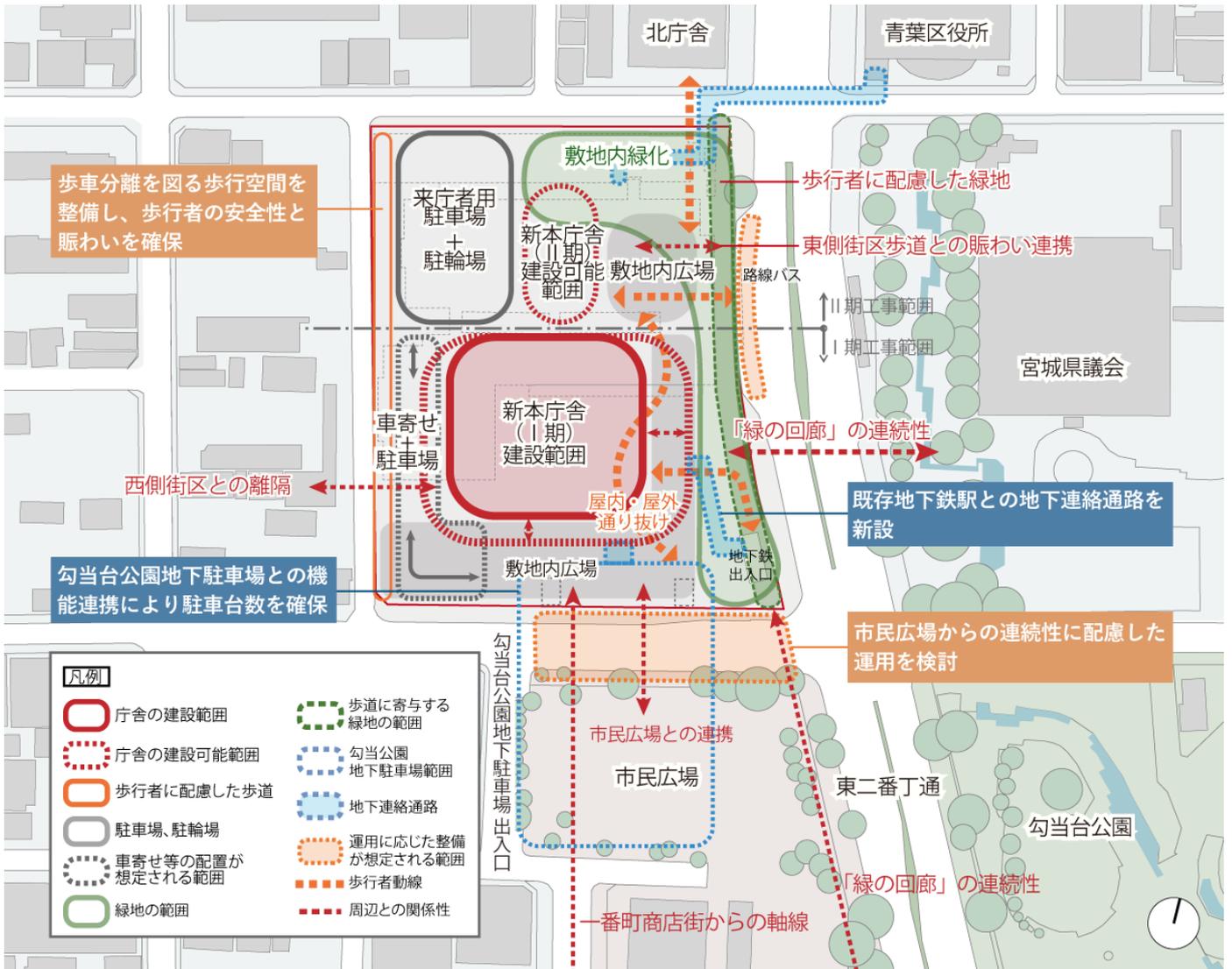
項目	規模	その他の条件
建築面積	建ぺい率上限による	—
建物高さ	60m以下	ただし下記の条件を満たす場合には、80m以下 ①敷地面積：1,000㎡以上 ②空地面積：敷地面積に対して35%以上の空地を確保する ③緑化面積：敷地面積に対して15%以上の緑化を行う
敷地内広場 (※1)	概ね約3,000㎡	① 市民広場と一体的活用が可能な広場 ② 整形の広場 ③ 日当たりのよい広場
敷地内南北 歩行者動線	—	連担建築物設計制度活用のため、24時間開放された幅員5m以上の通路を確保
駐車場	一般用 約140台程度 公用車用 約180台程度 ※2	駐車場の回転率向上を図るため、原則として有料化 敷地内の歩行者回遊動線との分離を図る(歩車分離)
駐輪場	職員用 約400台程度 一般用 約100台程度	放置自転車対策として、原則として有料化
敷地内緑化	20%程度(約2,900㎡)	魅力あるグリーンインフラ確保のために東二番丁通沿い、敷地北東部に緑化エリアを設け、日照を確保

※1…敷地内広場については、諸条件整理の上、建物内外を含めて柔軟に検討すること。

また、いくつかの広場に分割する場合、合計面積で約3,000㎡を確保すること。

※2…勾当台公園地下駐車場と機能連携による相互運用を図った合計台数。

【新本庁舎の配置の考え方 イメージ図】



(3) 職員数の増減に対する対応方針について

平成30年5月現在の各庁舎の執務室内における着席人数は合計約3,200人だが、職員数の長期的傾向等については、今後も地方自治体に係る制度や取り巻く環境は変化するため、現時点で長期的な推移を予測することは困難である。

このため、新本庁舎に集約する職員数は約2,600人とし、今後の職員数の増減に応じた方策について以下のとおり整理する。

【将来的な新本庁舎職員数の増減に対する執務空間の考え方】

職員数の増減	増減の要素	執務空間の運用
増加	<ul style="list-style-type: none"> 地方公共団体所管業務の増加 (地方分権による国等から地方公共団体への業務移管への対応、大規模災害等の偶発的事象への対応等) 関係公所の統廃合による新本庁舎関連業務の集中 	<ul style="list-style-type: none"> 上杉分庁舎の利活用 将来の働き方の状況を踏まえた執務室面積の合理化など
現状維持	—	<ul style="list-style-type: none"> 現状レイアウト変更で対応
減少	<ul style="list-style-type: none"> 区役所への業務移管に伴う新本庁舎関連業務の減少 人口減少に伴う住民サービス需要の低下 所管業務の減少(業務のアウトソーシングの進行、民間による代替を含む) ICT導入による業務効率化 	<ul style="list-style-type: none"> 他庁舎に分散している機能の統合 市民利用機能の拡充等執務空間以外の用途での利用 有償賃貸の検討など

4-3 新本庁舎の規模について

(1) 新本庁舎の専有面積の考え方

【議会機能】

- ・議会機能の専有面積については、市議会との協議を行いつつ、検討を進める必要があるため、今後設計にて、市議会答申面積案の範囲内（約4,200～4,900㎡）で、議会との調整を行いながら諸室の規模・配置等を検討。

【行政機能】

① 執務室

- ・ワークプレイス試行の状況を踏まえ、机幅を1,400mmから1,200mmへ変更。
- ・車いすの通行にも配慮した適切な動線幅（800mm～1,400mm）を設定。
- ・職員の打合せ需要を基に必要な打ち合わせスペースを配置。
- ・執務室内の書類量削減等によりオープンフロアを実現。
- ・市長関連室について、セキュリティを確保するために必要な面積を確保。
- ・共用化等により諸室の面積を合理化。

② 会議室

- ・会議の規模及び頻度を調査し、適正な規模の会議室を配置。

③ 倉庫

- ・集密書架の導入により倉庫面積を合理化。
- ・既存文書の削減・外部倉庫の利活用等を考慮し、新本庁舎に整備する倉庫面積を精査。

④ その他諸室

- ・現地調査に基づき、現状余裕のある諸室の面積を削減。
- ・1人当たりの更衣ロッカーのサイズの見直し。
- ・職員のリフレッシュスペースを確保するとともに、食堂・売店等は低層部の市民利用・情報発信機能で代替。
- ・将来想定される組織改正に対応するためのスペースの確保。

⑤ 災害対策機能

- ・危機管理室職員が通常時から執務を行うスペースとして、一般執務室と同程度の面積を確保
- ・非常時に必要となるスペースとして、災害対策本部、備蓄倉庫の面積を確保。
- ・会議室については、行政機能の共用会議室を兼用することとし、専用会議室は設けない。

⑥ 市民利用・情報発信機能

- ・検討委員会における協議、民間活力の導入可能性調査等の内容を踏まえ、市民広場・定禅寺通からのまちの賑わいの連続性に資する場を整備するために必要面積を計上。

(2) 新本庁舎の専有面積

(1) の内容を踏まえ、新本庁舎における各機能の想定専有面積を以下のとおり整理した。

※1 専有面積…執務面積・会議室等の面積のこと。

※2 共有面積…廊下やEVホール、エントランスホール、地下駐車場棟の面積のこと。

【新本庁舎の想定専有面積】

分類		基本構想 専有面積	差分	計画専有面積
議会機能		3,500 m ²	+1,400 m ²	4,900 m ²
行政機能	執務室	一般執務室	+2,800 m ²	16,500 m ²
		市長関連室	+100 m ²	800 m ²
		特有諸室	△1,400 m ²	2,200 m ²
	会議室	1,700 m ²	+400 m ²	2,100 m ²
	倉庫	4,700 m ²	△2,400 m ²	2,300 m ²
	その他諸室	2,900 m ²	△200 m ²	2,700 m ²
	外郭団体等収容専有面積	3,800 m ²	△3,800 m ²	—
小計		31,100 m ²	△4,500 m ²	26,600 m ²
災害対策機能		500 m ²	+200 m ²	700 m ²
市民利用・情報発信機能		500 m ²	+2,500 m ²	3,000 m ²
現状の課題解消のために必要な面積		1,900 m ²	△1,900 m ²	—
合計		37,500 m ² (※3)	△2,300 m ²	35,200 m ² (※4)

※3…当該専有面積は、上杉分庁舎を除き、青葉区役所の災害対策本部を含んだ専有面積である。

※4…当該専有面積には、行政文書の一部を保存する外部倉庫及び外郭団体等を集約するために必要な専有面積は含まれていない。

(3) 新本庁舎の規模

上記のとおり新本庁舎の想定専有面積を設定したが、新本庁舎の配置・形状等については、新本庁舎における規模の適正化のため検討を要した多様な観点を踏まえ、設計において総合的に決定すること。

新本庁舎の配置・形状等は様々なものが考えられ、それに伴い共用面積の変動が想定されるため、それらの影響を勘案し、新本庁舎の延床面積を約58,000 m²～60,000 m²と設定する。

なお、この面積については現時点の想定であり、今後の本市の組織変更等により想定規模を変更する場合がある。

【新本庁舎の規模】

(単位：m²)

	機能別	面積	小計	延床面積
専有面積	議会機能 (答申面積最大値)	4,900	35,200	58,000～ 60,000
	行政機能	26,600		
	災害対策機能	700		
	市民利用・情報発信機能	3,000		
共用面積	廊下・階段・EV・ エントランスホール等	18,300～ 20,300	22,800～ 24,800	
	地下駐車場 (勾当台公園地下駐車場除く)	4,500		

4-4 新本庁舎の機能と設備に関すること

(1) 議会機能

議会機能については、市議会からの答申「本庁舎建て替えに向けた議会棟及び議会機能のあり方」（平成30年4月17日）を踏まえ、市民に身近で開かれた議会を目指すとともに、サイン計画やユニバーサルデザイン対応、ICT環境、セキュリティ対策、環境負荷の低減、災害等の非常時対応など、必要な機能や設備を整備すること。

(2) 行政機能

【来庁者・職員の利便性に関する事項】

① ユニバーサルデザイン

- ・ひとにやさしいまちづくり条例で定める目標となる指針に基づいた、多機能トイレの設置、利用者の動線を考慮した出入口の配置、エレベータの基数・仕様など利用者の目線によるきめ細やかな配慮を行うこと。
- ・建物内外部には段差を設けず、車いす利用者やベビーカー利用者、お年寄りや妊婦など、誰もが安全・円滑に移動可能な、ゆとりあるスペースを確保すること。
- ・障害者や高齢者、外国人など障害の有無や年齢、性別、国籍に関係なくすべての利用者に使いやすいユニバーサルデザインの設備を整備すること。
- ・ユニバーサルデザイン実現のためには計画段階から当事者が参画し、最大限当事者の意向が反映されるよう整備すること。

② サイン計画

- ・庁内外をわかりやすく案内し、利用者を的確に導くため、直感的でわかりやすいユニバーサルデザインのサイン計画とすること。
- ・地下鉄出入り口・定禅寺通・市民広場・敷地内広場等の外部アクセス動線の案内サインについては、仙台市歩行者系案内誘導サイン等基本方針を踏まえた整備を行うこと。

③ 庁舎内の移動

- ・使いやすさ、移動しやすさの観点から、適切な基数のエレベータを設置すること。
- ・職員の働きやすさ、ウェルビーイングの観点も踏まえ、執務空間を移動しやすい階段を設置すること。

【ワークプレイス（執務環境）に関する事項】

① オフィスレイアウトなどの考え方

- ・セキュリティゾーニングにより、適切なセキュリティ区分を設けること。
- ・多様で弾力性のある働き方ができる執務空間を検討するため、また、人事異動等に伴う什器等の移動によるコストを最小限とするため、ユニバーサルレイアウト（※）の導入を基本としつつ、フリーアドレス、ABW（Activity Based Working）の導入も視野に入れたレイアウトを検討すること。

- ・間仕切り壁を可変性のあるものとするなど、将来の需要の変化や法改正等に伴う新設部署の設置などに対応した計画とすること。

※ ユニバーサルレイアウト：組織変更の際にレイアウトを変更せず、人や物、書類などの移動のみで対応するワークプレイス運用方法（「公式ガイドファシリティマネジメント」日本経済新聞社刊参照）。

② ウェルビーイング（心身ともに健康な状態で知的生産性を向上させる）の実現

- ・快適な室内環境を保つため、光環境や熱空気環境の向上に資する設備等の導入を検討すること。
- ・階段利用など、勤務時間中の運動を奨励するための設計を実施すること。
- ・健康相談室、リラクゼーションスペースの設置やデザイン的要素による配慮など、心身の健康をサポートする配慮を行うこと。
- ・食堂などにおいて健康的な食習慣を促す配慮をすること。
- ・CASBEE-WO（※）など、ウェルビーイングを意識した認証の取得も視野に入れた設計を実施すること。

※ CASBEE-WO：執務者・利用者が、健康で知的生産性向上を目指せるオフィスビルを評価するツール。執務者の健康性・知的生産性を直接に評価するのではなく、あくまでそれを目指したハード・ソフト面での取り組み内容を評価する。

③ その他生産性を高める執務環境を実現するための取組等

生産性を高める執務環境を実現するため、執務環境調査の成果も踏まえ、以下の取組を検討すること。

【執務環境ビジョンと検討項目】

ハードの検討

新本庁舎における執務環境ビジョン

ソフトの検討

最適な執務環境の実現

- 時代のニーズに合わせた働き方に即した執務環境レイアウトの構築
- 働き方の変化に柔軟に対応できる環境の構築

- 業務内容に応じた執務空間の構築
- 働く場所に制約されないシームレスな働き方の実現

- 時代のニーズに合わせた働き方に即した執務環境の構築
- 働き方の変化に柔軟に対応できる環境の構築

時間・場所・費用の無駄の削減

- 基本計画における面積設定の中で最適な執務空間を実現するための検討
- 外部倉庫の適切な利活用実現に向けた支援

- ペーパーレス化、業務効率化、省スペース化の実現
- 会議室、公用車等の運用効率化の実現

- 紙削減の実現、会議室・公用車などの利用状況改善
- 庁舎のライフサイクルコストを最適化

災害対応能力の強化・市民の利便性向上

- 災害時の情報発信・業務継続を意識した諸室・設備の要件設定
- 市民にわかりやすく・的確な情報を提供できるサイン計画（庁内案内等）

- 災害時に市民に対して適切な情報発信を行うための機能強化
- 的確な情報や行政サービスを提供できる環境の整備

- ICTを活用した災害時の市民への情報発信
- ICTを活用した的確な情報や行政サービスの発信

セキュリティの確保

- 執務室内の物理的なセキュリティの確保に向けた動線・設備の検討

- 市役所内の物理的・電子的セキュリティの確保

- 電子的セキュリティの確保

(3) 災害対策機能

【建物の高い安全性の確保】

- ・「総合耐震・対津波計画基準」の最高水準である「構造体Ⅰ類、非構造部材A類、建築設備甲類」を確保するとともに、宮城県沖地震や長町一利府断層による地震などに対応できる最新の知見に基づく安全性の検証を実施すること。
- ・都市停電や都市火災等の都市災害に対する安全性を確保すること。
- ・高層化による風揺れ対策や暴風による屋外の機器、ガラスの破損対策、集中豪雨などの浸水対策等の風水害に対する安全性を確保すること。
- ・天井材、設備等の落下防止対策や家具などの転倒防止対策を施し、建物内部の安全性の確保を図ること。

【災害対策機能の強化】

① 災害対策本部機能

- ・迅速かつ的確な意思決定ができるように、災害対応の拠点をできる限り同一フロアに配置すること。
- ・停電によるエレベータの停止などに備えて、災害対策本部室は中低層階への配置を検討すること。
- ・災害対策本部室は平時利用を踏まえ、会議室などとの共用利用について検討すること。

② 災害対策支援機能

- ・共用会議室の転用などにより、警察、消防、自衛隊など防災関係機関、ライフラインの確保や復旧を担う民間事業者、他自治体支援職員の活動・待機場所を確保し、同様に報道機関等への情報提供、記者の取材・待機場所を確保すること。
- ・災害対応に従事する職員の仮眠室やシャワー室などの確保を検討すること。
- ・FreeWi-Fi、防災メール、デジタルサイネージなど、ICTを活用した情報発信の場を設けること。
- ・屋上へのヘリコプター離着陸等施設の整備を検討すること。

③ 外部・内部防災機能（広場など）

- ・災害時には新本庁舎ロビーなどを転用し、帰宅困難者などを24時間程度一時的に収容できる一時避難場所として利用可能な計画とすること。
- ・災害時に敷地内の広場を防災広場に転用可能な構造とし、緊急・復旧車両の駐車や支援物資の荷捌きスペースなどに利用可能な計画とすること。
- ・市民広場を含む勾当台公園等、近隣の施設との連携・役割分担を行うこと。

【議会・行政の継続性の強化】

① ライフラインのバックアップ機能

- ・電力の二回線受電、非常用自家発電の燃料の備蓄（72時間以上）や冗長化のほか、備蓄倉庫による飲料水の確保やトイレの洗浄水に井水利用をするなどの配慮を行うこと。
- ・災害時におけるBCP対応の一環として、太陽光発電などの再生可能エネルギーの導入を検討すること。

② 備蓄機能

- ・災害時、職員や一時避難する市民、観光客などの対応に必要な資機材や食料、飲料水、簡易トイレ等を保管する備蓄スペース等の機能を確保すること。
- ・保管する物品の種類や量、搬入経路を検討すること。

③ 情報通信機能

- ・電話、インターネット等の利用の他、防災無線や衛星電話の整備などにより、情報伝達手段の確保を図り、災害時における他庁舎との連携体制を確保すること。

④ 整備段階を踏まえた機能確保

- ・工事期間中に大規模災害が発生する可能性を想定した仮設計画などを計画すること。

⑤ 災害時のセキュリティ確保

- ・災害時でも市民の個人情報や市の資産の安全を確保するため重要度に応じたセキュリティ対策を行うこと。
- ・情報セキュリティ対策としてシステムの冗長化など災害に強いシステムを構築すること。

【防災意識の啓発施設機能】

- ・免震装置や制震ダンパーを見学できるルートを確認するなど、新本庁舎に採用される防災対策技術を通じた市民への防災意識の普及啓発を図ること。
- ・子どもを対象とした新本庁舎の見学ルートを想定し、展示や案内プレートなどを工夫すること。

（４）市民利用・情報発信機能

- ① 外国人、旅行者なども含めた多様な来庁者に向けて、ICT等を活用し、適切な情報発信を行うこと。
- ② 旅行者や市民に向けて、賑わいに貢献できる環境とするために、展望スペース等を設けることや、Wi-Fi環境等の整備等、誰もが利用しやすい空間構築を検討すること。
- ③ 仙台市の顔として、歴史性を踏まえた一番町商店街からの軸線上にアイストップを設置すること。
- ④ 地産地消を意識した空間づくりに向けて、県産材を中心とした木材等の建築資材活用を検討すること。

- ⑤ 多様な活動が行われる空間づくりに向けて、1階ロビー等の低層部は、選挙期間の期日前投票所、姉妹都市等訪問団歓迎、表敬訪問等のイベントに活用できる設えとすること。
- ⑥ 行政と市民、様々な活動を行う団体間のコミュニケーションや連携強化に向けて、共用会議室の時間外開放等を行い、賑わいに資する空間づくりを行うこと。

(5) 庁舎全体の機能（環境配慮に関する事項）

【新本庁舎の環境配慮技術に関する性能目標】

- ・ 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。
- ・ 『ZEB ready』認証取得も視野に入れ、適切な省エネルギー手法の比較を行うこと。
- ・ 将来的に『Nearly ZEB』等を見据え、将来の更新性に配慮した機器や汎用品を選定すると共に、太陽光発電、太陽熱利用（冷暖房など）などの再生可能エネルギー手法の機器が設置及び増設可能な計画とすること。

【導入する技術や設備】

- ・ パッシブ技術（寿命が長く改修困難なファサードの負荷削減等の建築計画的な手法による省エネルギー化）やアクティブ技術（高効率設備機器の導入による省エネルギー化）、空調や給水などの配管を最短化するなどの効率化等の観点により ZEB 実現のための詳細設計を行うこと。

【その他の地球環境への配慮】

- ・ ゴミ捨て場のサイン計画の工夫やリサイクルステーションの整備によるごみ分別の徹底、水資源の適切な利用など、資源の循環に配慮した計画を行うこと。

5 新本庁舎の内部の各用途に関すること

5-1 機能別棟内配置の考え方

機能別棟内配置については、各機能の性質、来庁者の特性、機能を設けるに当たって構造上留意すべき点などを考慮し、以下のような考え方の下整備することが望ましいと考える。

また、各機能の集約化により、来庁者の利便性と業務効率の高い新本庁舎とし、市民の利用頻度や目的に応じた施設配置と空間構成とし、市民サービスの向上を図ることが望ましいと考える。

(1) 議会機能

- ・議会機能は議場の構造上の特性や整備コストの検討、市議会の答申を踏まえ高層部に配置することとし、また、付随する各種委員会室等も高層部に設けること。
- ・市民に身近で開かれた議会となるよう、広報・案内機能を配置するなど、議会機能へのアクセス環境などを確保すること。

(2) 行政機能

- ・行政機能は市民利用機能及び議会機能との連携を考慮し、新本庁舎内の中層部～高層部に配置すること。

(3) 災害対策機能

- ・災害時の迅速な対応を重視し、市長室等と近接させたいうで中低層部に配置すること。

(4) 市民利用機能・情報発信機能

- ・市民利用機能は市民広場との一体性確保や、市民が集まり、立ち寄りやすいように1階をはじめとした低層部に配置すること。
- ・土日祝日も市民が市役所を訪れやすくなり、仙台駅西側の仙台市中心部（都心）の歩行者の回遊性に寄与する空間とすること。

5-2 機能別棟内配置に伴うセキュリティ確保の考え方

- ・新本庁舎における行政機能・個人情報の保護や防犯上の観点などから、来庁者の利用（立ち入り）可能な場所を明確にするとともに、職員についても業務特性に応じたセキュリティレベルの設定を行う。
- ・仙台駅西側の仙台市中心部（都心）の歩行者の回遊性に寄与し、賑わいに資する観点から、低層部に市民利用機能を配置することとし、併せて平日の業務時間外及び土日祝日等の低層部の開放を視野に入れ計画すること。
- ・今後、諸室の検討と併せて、セキュリティ区分については適切に設定していくこと。

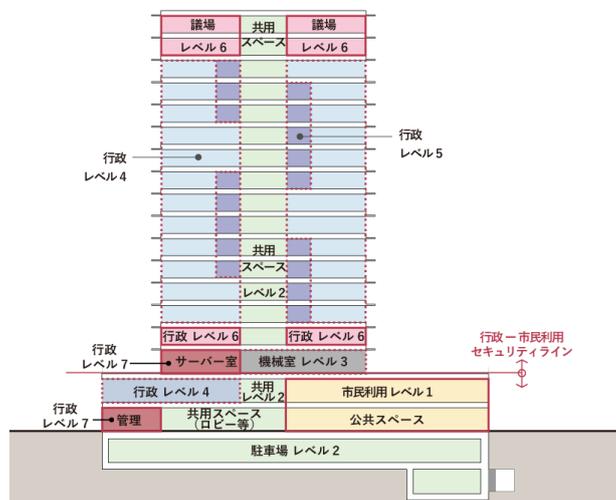
【セキュリティレベルの区分イメージ】

区分	利用対象者	利用時間	利用可能範囲	セキュリティ内容
レベル1	一般利用者 職員	開館時間内 (時間外・休日含む)	市民利用スペース	開館時間(※1)に一般利用者・職員等、だれでも利用できる
レベル2	一般利用者 職員	開庁時間内	共用スペース等 (廊下・窓口・駐車場等)	開庁時間(※2)に一般来庁者・職員等、だれでも利用できる
レベル3	施設管理者	点検時間	機械室・電気室等	施設管理者等が入室する
レベル4	職員A	開庁時間内	一般執務室など	職員のみが利用する
レベル5	職員B	開庁時間内	特有諸室など	専門または担当の職員のみが利用する
レベル6	職員C	開庁時間内	議場/災害対策本部・市長室等	特定の職員のみが利用する
レベル7	管理者	管理時間	サーバー室 管理室など	施設管理者等が入室する

※1…開庁時間は、現状の執務時間である8:30~17:15とする。

※2…開館時間は、低層部に配置する市民利用機能の利用時間とする。

【セキュリティレベルの棟内配置別イメージ】



5-3 低層部に整備する諸室・スペースについて

(1) 低層部に整備する諸室・スペース

- ・低層部に整備する諸室・スペース等については、以下の表に示す機能を整備する方向性とし、今後、市民利用・情報発信機能に関連するものを中心として、事業可能性調査等を踏まえ精査すること。

(2) 各種諸室・スペースの配置

- ・各種諸室・スペースの配置については、市民広場、敷地内広場からの連続性や各種諸室・スペースの想定利用者数等に配慮しながら、設計において検討すること。

(3) 低層部の利用時間

- ・まちの賑わいに資する観点から、市民利用機能・情報発信機能や共用会議室等の一部の行政機能については、原則として開庁時間以外や土日祝日の開放を行う方向性とする。

【低層部に整備する機能（※）】

機 能	内 容
市民・事業者が頻繁に訪れる部署	<ul style="list-style-type: none"> ・申請・相談窓口等特に市民・事業者との関わりが強い部署を設置 ・外国人に対する多言語での各種情報提供や生活相談を行う窓口を設置 ・水道料金センターなど市民の利便性を高めるための窓口を設置（既存機能あり）
総合案内	<ul style="list-style-type: none"> ・行政機能だけでなく市民利用機能についても適切な案内ができる総合窓口を設置（既存機能あり）
ロビー空間	<ul style="list-style-type: none"> ・市民の憩いの場となる空間を整備 ・市長表敬訪問、姉妹都市訪問団歓迎等に対応できるようイベントスペースと一体的に整備 ・災害時には市民の一時避難場所・災害支援を受け入れるためのスペースとして活用
市民協働・交流	<ul style="list-style-type: none"> ・共用会議室を時間外開放 ・周辺の市民協働関連施設等の情報発信機能 ・職員の生産性向上も兼ねた市民と職員が協働できる場、コワーキングスペース等を検討
シティプロモーション・情報発信	<ul style="list-style-type: none"> ・政策決定プロセスが明確に分かるような市政情報の発信等を行う（既存機能あり） ・観光情報、東日本大震災関連情報、男女共同参画に係る情報、NPO活動拠点等周辺施設の情報、東北の魅力の情報発信を行う
イベント・ギャラリー	<ul style="list-style-type: none"> ・市民広場・敷地内広場で開催されるイベントと一体的な利活用を可能とする ・障害者の製品販売、地元企業の製品、サービス等の情報発信スペースとして随時利用
観光交流	<ul style="list-style-type: none"> ・仙台、東北6県の観光PRの場を設置 ・仙台の姉妹都市紹介、交流情報等を発信
飲食・物販	<ul style="list-style-type: none"> ・東北の食材を使った魅力発信を行うとともに職員のウェルビーイングに資する場を整備 ・屋内及び屋外の両方に、飲食できるスペースを設置 ・職員及び市民が日常利用する商業機能も視野に入れる
金融機関等	<ul style="list-style-type: none"> ・市民・職員等金融機関等の利用需要に対応（既存機能あり） ・窓口等の設置については今後ヒアリング等の内容を踏まえて精査

※…今後の事業可能性調査の内容次第では、上記表内の機能は変更となる可能性がある。

6 その他基本計画に係る必要な事項に関すること

6-1 周辺への影響を考慮した庁舎整備

- ① 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すること。
- ② 明治時代から続く行政機能の拠点としての役割を継続しつつ、近年の市民広場・定禅寺通における賑わい創出拠点との関連性に配慮し、今後の市民主役のまちづくりを実現するために今後の庁舎に求められる機能配置とすること。
- ③ 風、光、音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すること。
- ④ 新本庁舎の整備により、周辺地域の建て替え・再開発等が促進される波及効果が生まれることを念頭に中長期的な視点で周辺地域のまちづくりの検討も併せて行うこと。

6-2 新本庁舎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」によること。

(1) 事業手法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。

- 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制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。

※ PFI (Private-Finance-Initiative) 方式：公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う方式。

(2) 事業手法2：DB方式（※）の採用について

以下のような理由により、DB方式による整備は妥当ではない。

- ① DB方式には、設計段階から施工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在するが、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方式は要求水準に基づいた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、議会また市民等からの多様な要望を調整しながら設計等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建設コストの透明性が確保しにくいこと。

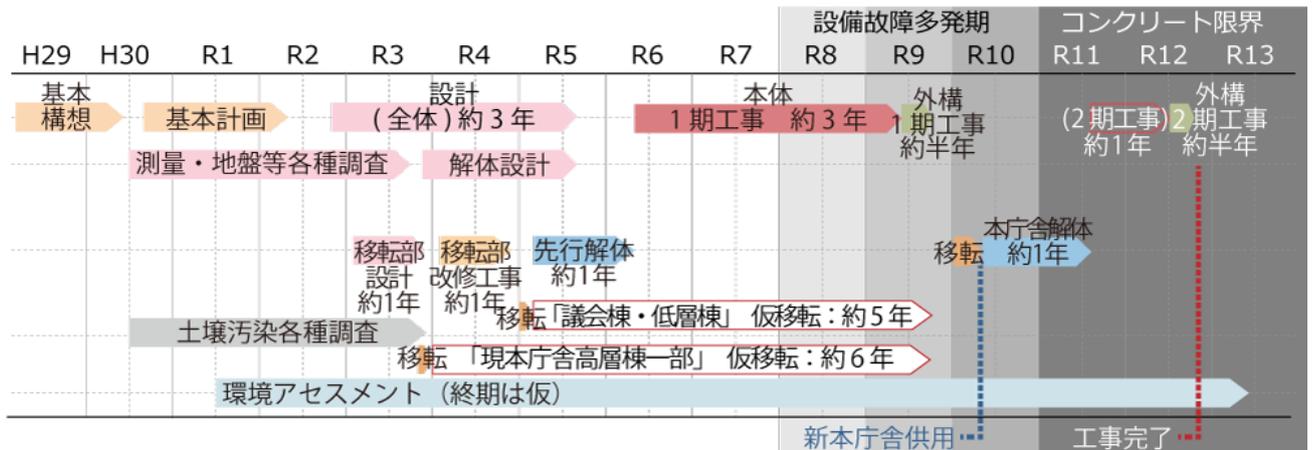
※ DB (Design-Build) 方式：設計と建設を一括で発注する方式。

6-3 工事工程の概算スケジュールについて

新本庁舎の整備における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検討や建設業における週休二日制の積極的な推進等の動向を踏まえ、以下のスケジュールとすることが望ましい。

なお、令和9年度中に1期工事を完了し、令和10年度中に供用開始すること、また、令和12年度中に2期工事を完了することを目標とすること。

【工事工程の概算スケジュール】



6-4 整備費用について

(1) 新本庁舎整備費用の変動要因

第6回検討委員会にて説明した整備費用の変動要因は、以下のとおり。

【社会情勢や制度改正に伴う変動要素】

- ① 設計報酬基準の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

【検討委員会の協議を踏まえた基本構想からの想定変更に伴う変動要素】

- ① 庁舎の仕様について
- ② 庁舎の規模適正化について

(2) 新本庁舎整備関連費

検討委員会等での協議を踏まえ、新本庁舎敷地周辺で以下の工事を行う必要があるため、新本庁舎整備費用とは別に約5億円程度の費用が発生する。

- ① 新本庁舎ー地下鉄勾当台公園駅接続費用
- ② 新本庁舎ー勾当台公園地下駐車場接続費用
- ③ バス停（県庁市役所前）集約費用

(3) 新本庁舎整備費用

上記(1)及び(2)の整備費用の変動要因及び新本庁舎の規模適正化を踏まえ、新本庁舎の整備費用は約453～473億円となる。

今後、設計段階での要求水準の精査を行い、整備費用の見直しを進めていく。

【費目別 整備費用】

	整備費用
設計・建設費	365～385億円(※)
付帯・備品等費用	29億円
その他費用	59億円
合計	453～473億円(※)

※…設計・建設費に上記(2)で示した新本庁舎整備関連費約5億円を含む。

6-5 議会・行政機能の管理・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うことが望ましい。

6-6 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るところ、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、精査すること。

6-7 新本庁舎完成後の分庁舎・仮庁舎の考え方について

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ような考え方が望ましい。

【新本庁舎完成後の分庁舎・仮庁舎の考え方】

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 (二日町駐車場合)	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・同規模の空地进行を新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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・仮庁舎の借用は終了とする。

7 今後の検討に当たって

(1) 検討の進め方

仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会では、設計に係る条件の具体化のため、仙台市役所本庁舎建替基本計画の策定に向けて協議を行ってきたが、今後は、基本計画の方向性に沿って更に詳細な検討を行い、令和10年度中の供用開始を目標に、着実に事業を推進していくことが望ましい。

① 全体的事項

新本庁舎整備に関する具体的な配置、高さ、形状等の整備計画については、検討委員会の中で敷地内広場との関係性、庁舎の機能・規模、庁舎内での活動、影響を考慮すべき項目の選定など、具体的な議論を重ねてきた。基本計画において設定する諸条件を基に、設計以降で設計者の知見を十分に活かしながら全体の最適化を図ることができるあり方を検討すること。

② 具体的な検討

新本庁舎の具体的な検討については、検討テーマに応じて庁内関係局により構成する分科会（仮称）を活用し、基本整備方針を踏まえた整備方法を組織横断的に検討していくこと。

③ コスト管理・適切な性能確保

適切な性能確保の観点から、構造性能、環境性能などの面で高度な技術や工法等を取り入れることにより、QCD（品質 Quality+費用 Cost+納期 Delivery）及びライフサイクルコストの最適化を図り、適正なコスト管理に向けた検討を進めること。

(2) 情報提供・意見聴取

今後の検討状況については、これまでと同様にホームページ等で周知を図る他、様々な広報・広聴手段を用いて積極的に情報提供を実施していくこと。また、市民・議会に対しても適宜検討状況を報告し、ご意見を踏まえながら検討を進めること。

(3) 検討に当たっての留意点

① 事業手法

新本庁舎全体の事業方式については、民間における技術的ノウハウの活用、各種要望に対する柔軟な対応、建設コストの透明性確保等の視点を総合的に考慮し、「設計・施工分離発注方式」を採用すること。

今後も、予算の適正な執行や透明かつ公正な競争に配慮しつつ、引き続き事業費適正化に向けて検討すること。

② 事業費

本基本計画にて提示した事業費は、「仙台市役所本庁舎建替基本構想」をベースに、「仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会」での協議を経て、規模や建築単価等の精査を積み重ね試算してきたものだが、今後も、資材価格や人件費の変動等による事業費の変動が想定されるため、具体的な

設計要件等を整理する中で更なる精査に努めること。

③ スケジュール

現本庁舎は、老朽化に伴う構造体の耐用限界が近づいており、これを超過した場合、業務への重大な支障が生じる可能性があるため、新本庁舎が遅延なく供用開始できるよう着実に事業を推進すること。

④ 耐震性の確保と環境配慮

今後予測される災害及び風水害等の発生時においても、継続して庁舎機能を維持できる高い安全性を備えた新本庁舎を目指すこと。

また、都市景観との調和を図りつつ、将来的な環境性能の向上を意識した設計条件の整理により、杜の都・仙台が世界に誇れる、防災環境都市にふさわしい新本庁舎の整備実現に向けて検討すること。

⑤ 仙台らしい市庁舎の実現

杜の都・仙台のシンボルとなる新本庁舎の整備については、行政機能の拠点としての役割、近年の市民広場・定禅寺通における賑わい創出拠点との関連性、市民主役のまちづくりを実現するために庁舎に求められる機能等を意識しつつ、建築物とランドスケープの一体的な計画の策定に向けて検討すること。

⑥ その他（新型コロナウイルス対策を契機とした諸課題への検討）

新型コロナウイルスの感染拡大により、これまでに予期しない社会環境の変化に見舞われたことを契機として、今後は、他庁舎に分散している機能等の集約による新本庁舎の面積や組織の調整、執務形態の変更にも柔軟に対応できるような、執務空間のレイアウトや設備機器等の導入、ペーパーレス化の推進など、引き続き検討していくこと。

また、災害対応及び業務継続性の強化の観点からも、これまでの働き方にとらわれない多種多様な執務環境の構築に向けて、今後も引き続き検討していくこと。

【仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会委員名簿】

(令和2年6月現在)

職名	氏名	所属・役職名
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	青木 ユカリ	特定非営利活動法人 せんだい・みやぎNPOセンター常務理事・事務局長
委員	石井 敏	東北工業大学建築学部建築学科教授
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	姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科教授
委員	齋藤 敦子	公益社団法人日本ファシリティマネジメント協会 オフィス・ワークプレイスの知的生産性 研究部会長
委員	高木 理恵	東北工業大学ライフデザイン学部 生活デザイン学科准教授
委員	高山 秀樹	仙台商工会議所理事・事務局長
委員	舘田 あゆみ	東北大学大学院工学研究科 情報知能システム研究センター特任教授
委員	恒松 良純	東北学院大学工学部環境建設工学科准教授
委員	錦織 真也	公募委員
委員	本多 恵子	公募委員
委員	山浦 正井	社会福祉法人仙台市社会福祉協議会会長

(敬称略)

【仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会検討経過】

回	開催日	主な議題等
第1回	平成30年12月5日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 委嘱状交付 ・ 市長挨拶 ・ 委員長及び副委員長の選出 ・ 議題 「検討委員会の役割と今後の検討スケジュールについて」 「今後検討する整備パターン案について」
第2回	平成31年1月17日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題 「新本庁舎の規模について」 「新本庁舎敷地内の土地利用について」 「低層部に求められる機能について」 「新本庁舎に導入する技術や設備の考え方について」 「新本庁舎整備パターン案の比較検討について」
第3回	平成31年2月5日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題 「基本計画策定に向けた検討の流れについて」 「面積算定の考え方とスケジュール」 「棟構成（棟数）によるメリット・デメリット」 「棟の配置によるメリット・デメリット（1棟整備パターン）」 「棟の配置によるメリット・デメリット（2棟整備パターン）」 「新本庁舎整備パターン案の比較検討について」
第4回	平成31年3月29日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題 「新本庁舎の機能と基本的な性能・規模について」 「新本庁舎の整備方針について」
第5回	令和元年6月4日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題 「新本庁舎の整備方針について」 「新本庁舎の機能と基本的な性能・規模について」
第6回	令和元年7月2日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題 「新本庁舎の整備方針について」 「仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会報告書（素案）について」
第7回	令和元年11月13日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 議題 「基本計画における検討事項と検討スケジュールについて（修正）」 「新本庁舎における執務環境等の考え方について」 「新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性について」 「仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会報告書（第一章）について」

回	開催日	主な議題等
第8回	令和2年4月28日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・議題 「基本計画における検討事項と検討スケジュールについて(修正)」 「新本庁舎における整備方針について」 「仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会報告書(修正案)について」
第9回	令和2年 月 日 ()	<ul style="list-style-type: none"> ・議題

【その他の会議等の経過】

	開催日	主な議題等
第1回仙台ラウンドテーブル	平成30年 11月26日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・共通テーマ 「市役所建替えプロジェクトの意味と意義についてみんなで考える。」
第2回仙台ラウンドテーブル	平成31年 1月27日(日)	<ul style="list-style-type: none"> ・共通テーマ 「市民のための本庁舎建替えプロジェクトをみんなで模索する。」
第3回仙台ラウンドテーブル	平成31年 4月23日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・共通テーマ 「地域コアとなる市(シティ)役所(ホール)を育む。」
仙台市役所本庁舎建替えに関する市民シンポジウム 「これからの市役所と市民広場」	令和元年 7月11日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・プログラム 「本庁舎建替基本計画に関する検討状況について」 「仙台ラウンドテーブルでの議論について」 「勾当台公園市民広場の目指すべき方向性について」 ・レクチャー 「市民広場活用の事例紹介とこれからの市役所」