

## 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す。 |        |   |
|             | 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 | 「緑いっぱい MIYASO」のコンセプトを体现するよう明るく快適でフレキシブルな空間設計とします。                          | 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    | 事務室や業務に必要なバックヤード等の機能をまとめて配置し、事務効率とセキュリティを高め、市民サービスの向上に繋げます。                | 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げます。                    |
|             |         |  | 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)   |         | 大空間スペース  | 共用スペース | 事務室等<br>待合スペース  |

## (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ます。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<br>(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<br>(指標)        | 1.00  | 約1.05   | 約1.15   |
| 工期<br>(指標)         | 1.00  | 1.00  | 約1.15   |
| ライフサイクルコスト<br>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<br>※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<br>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

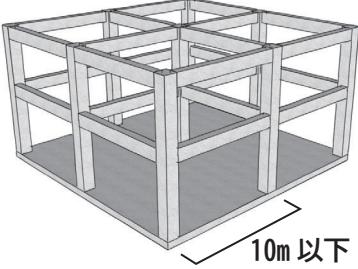
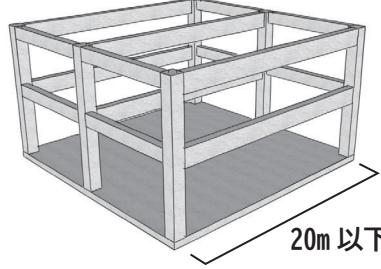
以下の比較により、鉄筋コンクリート造（一部プレストレストコンクリート）が最適と判断します。

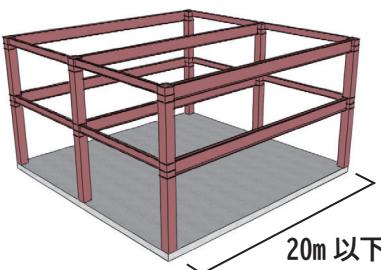
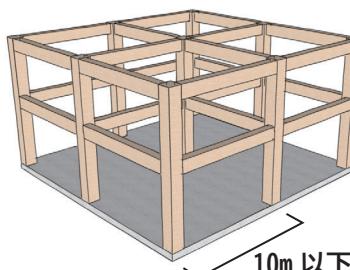
新庁舎は、災害時等に来庁者や職員の安全を確保し、その後は対策拠点となることが求められるため、耐火性、耐震性を重視します。

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、耐用年数が長いことも利点です。

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）<br>ラーメン構造   | 鉄筋コンクリート造（RC造）<br>一部プレストレストコンクリート   |
|-------------------|--|---|
| イメージ図             |  |  |
| 耐火性               | ◎ 車体のみで耐火性能を満たす  | ◎ 車体のみで耐火性能を満たす   |
| 耐震性               | ◎ 車体自体の強度が高いため、倒壊しづらい  | ◎ 車体自体の強度が高いため、倒壊しづらい   |
| 遮音・振動<br>(車体単体比較) | ◎ 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<br>(車体単体比較)  | ○ 热伝導率が高いため、結露しやすく断熱の配慮が必要   | ○ 热伝導率が高いため、結露しやすく断熱の配慮が必要  |
| 可能スパン<br>(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、車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）<br>ラーメン構造  | 木造（W造）<br>大断面ラーメン構造   |
|-------------------|--|---|
| イメージ図             |  |  |
| 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<br>軸体単体では最も燃えやすい   |
| 耐震性               | ◎ 韧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<br>(軸体単体比較) | △ 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<br>(軸体単体比較)  | ○ 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<br>(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<br>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   | 軸体の木質を仕上げに生かす場合は、3,000 m <sup>3</sup> 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

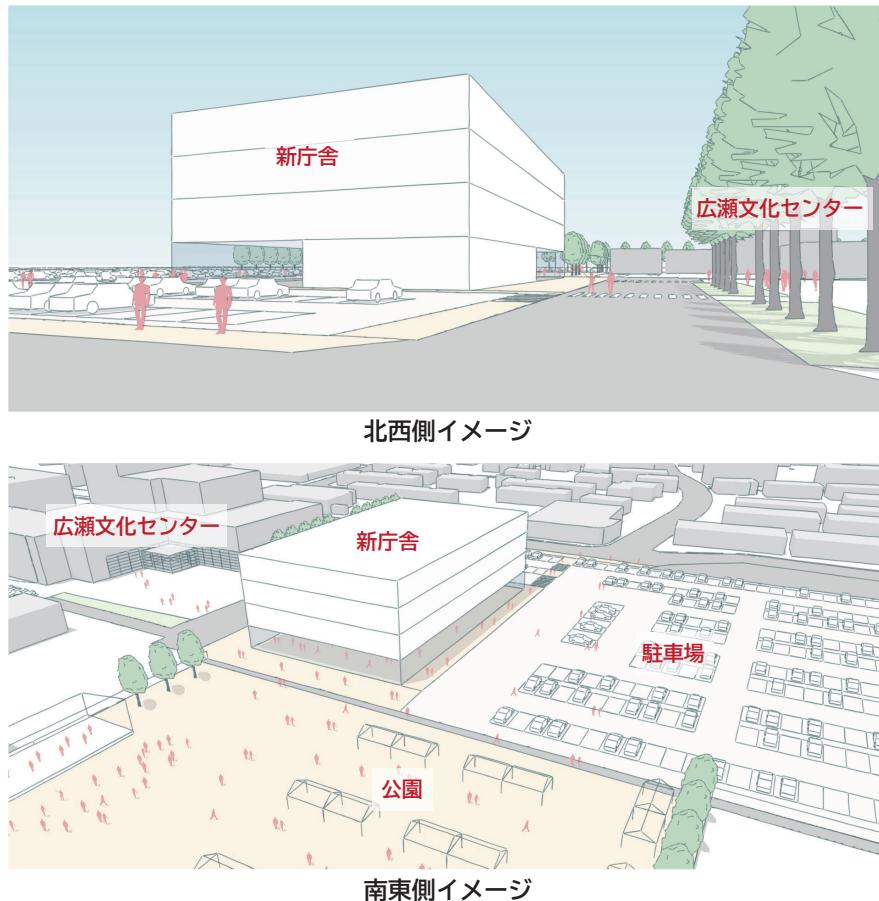
- ・基本構想に基づき、駐車場は利用者用 188 台、公用車用 25 台程度を確保します。
- ・歩行者の安全を最優先し、歩車分離を徹底し、幅員 2m 以上の歩道を適宜整備します。
- ・庁舎から近い場所に、車いす利用の方の専用区画のほか、高齢者や障害のある方、乳幼児を連れた方等が安全に利用できる優先エリアを設置します。
- ・除排雪のしやすさや、効率の良い一時堆雪に配慮した駐車配置とします。
- ・冬季の利用者の安全、転倒防止に配慮します。

#### 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

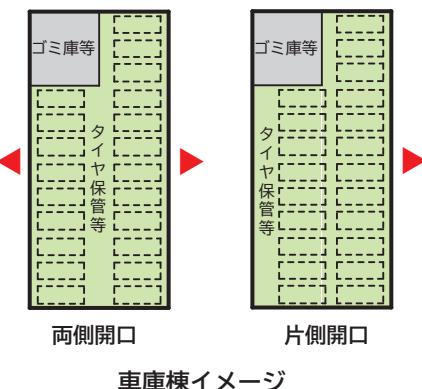
- ・隣接地で進められている土地区画整理事業と整合を図り、来庁者の利便性と周辺交通の安全性を確保するため、同区画整理事業により整備予定の道路につながる市道を敷地内北側に新たに整備します。
- ・来庁車両の入口については、歩行者や周辺交通の安全性を確保するため、庁舎西側の広瀬文化センター間の敷地内道路を予定します。
- ・南側は、土地区画整理事業により新たに公園が整備されます。総合支所と公園との間は行き来がしやすくなるよう整備します。
- ・隣接地とは土地の高低差が生じるため、必要に応じ敷地境界に擁壁や囲障を設置します。



## ②付属建物の方針

### 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 m<sup>2</sup>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。



### 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 m<sup>2</sup>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。

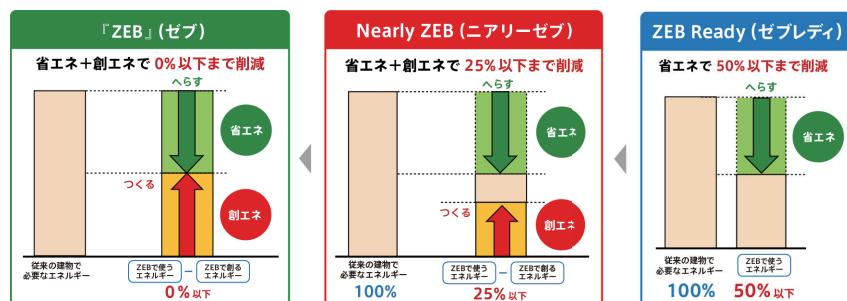
### c. その他

- 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。

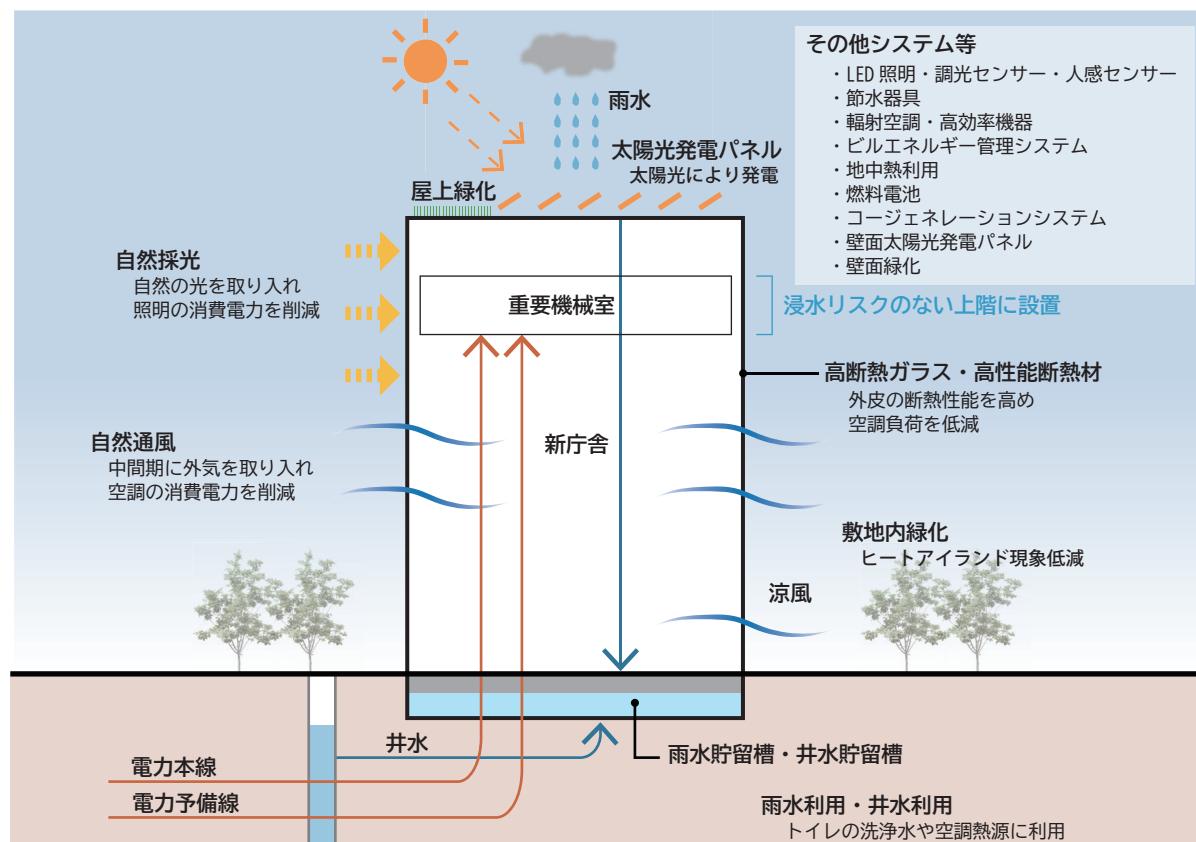


|            |  |
|------------|--|
| ZEB        | 年間の一次エネルギー消費量が正味ゼロまたはマイナスの建築物                            |
| Nearly ZEB | ZEB Ready の要件を満たしつつ、再生可能エネルギーにより年間の一次エネルギー消費量をゼロに近付けた建築物 |
| ZEB Ready  | ZEB を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物           |

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、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

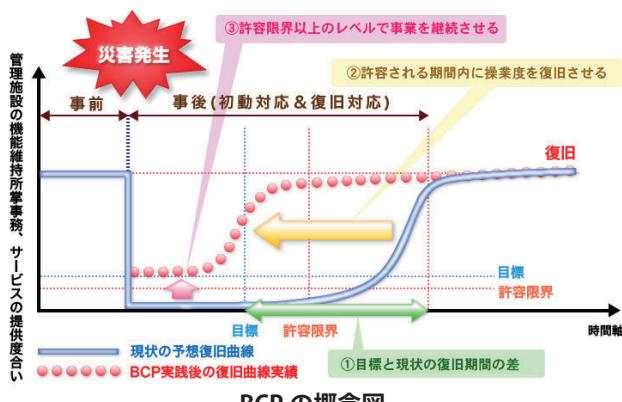
- 停電時にも重要設備を稼働させられるようにするため、非常用発電機や蓄電池を設置します。
- 重要設備への二重配電やUPS（無停電電源装置）の導入を図ります。

#### 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：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ことを重視しました。

| 方式    | ①従来方式<br>(設計・施工<br>分離発注方式)   | ②設計・施工<br>一括発注方式   | ③PFI方式  | ④事業者が<br>整備を行う方式<br>(使用許可方式・定<br>期借地権方式・移転)  |
|-------|--|--|---|--|
| 手法の概要 | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>性能を定め、設計・施工を一括で発注する</li> <li>細かな仕様は事業者側の提案とする</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>細かな仕様は事業者側の提案とする</li> </ul>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>細かな仕様は事業者側の提案とする</li> </ul> |
| メリット  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>市の意向を具体的に反映することができる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階から維持管理までを考慮した提案により、コスト縮減が期待できる</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>建設や維持管理の事務負担軽減が期待できる</li> </ul>  |
| 留意点   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> </ul>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>発注までの準備に時間がかかる</li> <li>発注後の仕様変更が難しい</li> </ul>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>発注までの準備に時間がかかる</li> <li>発注後の仕様変更が難しい</li> <li>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</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>ライフサイクルコストは高額となる可能性がある</li> <li>提示後の仕様変更が難しい</li> </ul>               |

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

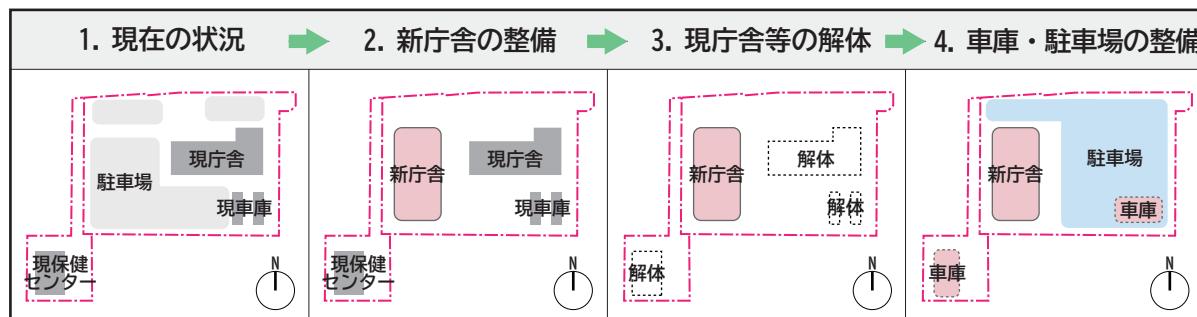
## (4) スケジュール

### 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<br>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<br>工損調査 |
| 令和 10 年（2028 年） |         |                    |             |                |
| 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。