

---

# 塩 竈 市 庁 舎 建 設

## 基 本 構 想 ・ 基 本 計 画

---

### (最終案)

## 本 編

庁舎建設事業については、社会情勢の変化などを背景とする建設物価等の高騰により、多額の事業費が見込まれるとともに、後年度の公債費負担においても、金利の動向により、多大な市単独負担が生じることが想定されます。

また、重点課題におけるハード整備のなかで最優先と位置づけている廃棄物処理施設の整備方針が見直しとなり、今後の廃棄物処理に係る費用が不確定な状況にあります。

このことから、庁舎整備事業を進めることは財政上困難との判断のもと、廃棄物処理施設の方向性が定まるまでは「凍結」としたところです。

そのため、本構想・計画については「最終案」として取りまとめ、今後、事業が再開となった際には、社会情勢等を考慮しながら、見直しを図ってまいります。

令和 7 年 3 月

塩竈市

# 塩竈市庁舎建設 基本構想・基本計画（最終案）本編 目 次

塩竈市庁舎建設基本構想編 .....	5
<b>第1章 新庁舎建設の背景 .....</b>	<b>6</b>
1-1 はじめに .....	6
1-2 新庁舎建設までの流れ .....	6
1-3 現庁舎の現状 .....	7
(1) 建物概要 .....	7
(2) 職員数・議員数・駐車台数 .....	8
(3) 庁舎機能の配置状況 .....	9
1-4 各種計画における位置付け .....	10
(1) 第6次塩竈市長期総合計画（令和4年4月） .....	10
(2) 第2期塩竈市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和4年4月） .....	11
(3) 塩竈市地域防災計画（令和5年3月） .....	11
(4) 塩竈市都市マスタープラン（平成29年3月） .....	11
(5) 塩竈市公共施設等総合管理計画（令和5年3月） .....	12
(6) 塩竈市公共施設再配置計画（平成31年3月） .....	12
(7) 塩竈市公共施設個別施設計画（令和3年3月） .....	12
(8) 塩竈市庁舎建設基本構想・基本計画の位置付け .....	13
1-5 現庁舎の課題の整理 .....	14
(1) 現庁舎の建物に関する現状と課題 .....	14
(2) 現庁舎の執務環境に関する現状と課題 .....	16
(3) 行政サービスに関する現状と課題 .....	17
(4) 防災拠点としての機能維持に関する現状と課題 .....	18
(5) 議場に関する現状と課題 .....	18
<b>第2章 新庁舎の基本的な考え方 .....</b>	<b>19</b>
2-1 基本理念 .....	19
2-2 基本方針 .....	19
(1) 安全と安心の確保 .....	19
(2) 市民サービス機能の充実 .....	19
(3) 経済性と環境への配慮 .....	19
<b>第3章 新庁舎の建設場所 .....</b>	<b>20</b>
3-1 建設場所の検討 .....	20
(1) 建設候補地の前提条件 .....	20
(2) 建設候補地の抽出基準 .....	20
(3) 建設候補地の抽出・比較 .....	22
(4) 各候補地の検討 .....	24
3-2 建設場所の選定 .....	25
(1) 評価項目の設定 .....	25
(2) 評価内容及び評価基準の設定・評価結果 .....	26
(3) 建設場所の選定 .....	28
<b>第4章 新庁舎に求められる役割と機能 .....</b>	<b>29</b>
4-1 求められる役割と機能 .....	29

(1)	安全と安心の確保.....	29
(2)	市民サービス機能の充実.....	30
(3)	経済性と環境への配慮.....	31
4-2	集約・複合化の検討.....	32
(1)	施設の集約・複合化による効果と課題.....	32
(2)	集約・複合化の考え方.....	32
<b>第5章</b>	<b>新庁舎の規模等.....</b>	<b>33</b>
<b>第6章</b>	<b>事業スケジュール等.....</b>	<b>34</b>
6-1	事業スケジュール.....	34
6-2	事業を進めるにあたっての課題.....	34
	<b>塩竈市庁舎建設基本計画編.....</b>	<b>35</b>
<b>第7章</b>	<b>新庁舎配置、機能及び適正規模の整理.....</b>	<b>36</b>
7-1	配置検討.....	36
(1)	新庁舎建物の配置.....	36
(2)	庁舎配置の比較検討.....	42
(3)	庁舎配置の選定.....	43
7-2	導入機能.....	43
(1)	市民サービス機能、ユニバーサルデザイン.....	43
(2)	執務機能.....	44
(3)	議会機能.....	45
(4)	防災機能.....	46
(5)	防犯、セキュリティ機能.....	47
(6)	情報発信、連携機能.....	47
(7)	市民利用、交流スペース.....	48
(8)	周辺環境との調和.....	49
(9)	駐車場、車庫.....	50
7-3	規模検討.....	51
(1)	新庁舎の規模.....	51
(2)	駐車場の台数、規模.....	57
7-4	費用検討.....	60
(1)	概算事業費.....	60
(2)	緊急防災・減災事業債の活用.....	61
<b>第8章</b>	<b>建設計画についての整理.....</b>	<b>62</b>
8-1	建設場所について.....	62
8-2	敷地の利用計画に関する考え方.....	64
8-3	建築計画（意匠、構造）の考え方.....	65
(1)	意匠計画.....	65
(2)	構造計画.....	67
8-4	基本計画図、鳥瞰パース.....	71
<b>第9章</b>	<b>事業計画についての検討・整理.....</b>	<b>75</b>
9-1	事業スケジュールの検討.....	75
9-2	環境負荷低減方策の検討.....	76
(1)	環境負荷低減の目標.....	76

(2)	環境負荷低減に係るコスト .....	78
9 - 3	発注方式の比較検討 .....	79
(1)	事業手法の概要 .....	79
(2)	事業手法の比較 .....	82
	手法の比較 .....	83
(3)	公民連携による整備の事例 .....	84
9 - 4	今後の設計段階に向けて .....	89
<b>第10章</b>	<b>壱番館庁舎の利活用について .....</b>	<b>90</b>
10 - 1	壱番館の状況 .....	90
10 - 2	導入機能の検討 .....	90
(1)	望ましい機能 .....	90
(2)	導入機能の具体案と事例 .....	90

---

# 塩竈市庁舎建設基本構想編

---

# 第 1 章 新庁舎建設の背景

## 1 - 1 はじめに

塩竈市役所本庁舎は昭和 35 年度に建設され、以来今日まで 60 年以上の長きにわたり、市のシンボルとして広く市民に親しまれてきました。

その間、平成 22 年度に耐震補強工事を実施しましたが、その直後に東日本大震災により被災しているほか、すでに耐用年数（50 年）が経過していることもあり、電気設備、空調、給排水設備等も含めた建物全体の老朽化が顕著となっています。

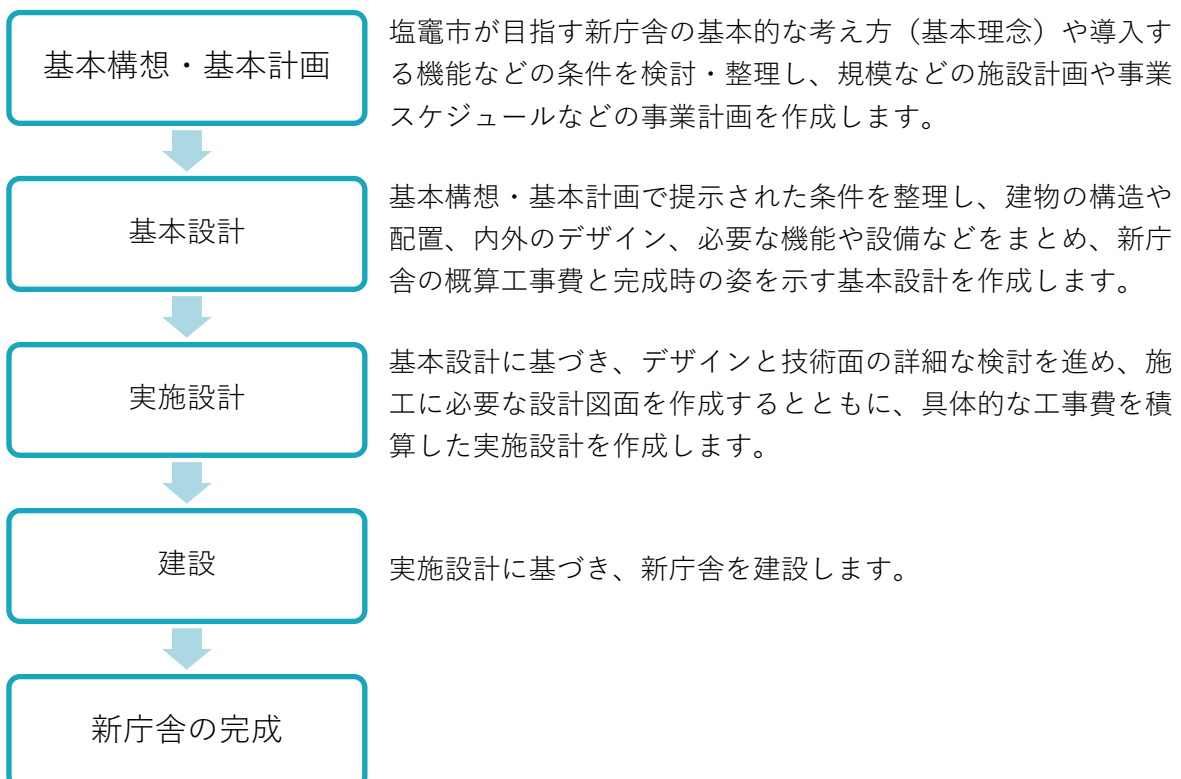
また、壱番館は平成 2 年度に市街地再開発事業で整備され、平成 25 年度に当時の 4 部 13 課の行政機能を集約して、1 階から 3 階部分を庁舎として利用しています。そのため、利用者には手続等に応じて各庁舎間を移動してもらうなど、利便性に課題があるところです。

そのような中で、令和 4 年 5 月に、現所在地が宮城県より津波浸水想定区域に指定されたことで、庁舎整備における国からの有利な財源を活用することが可能となりました。

そのため、令和 5 年度より庁内組織である検討委員会において議論を重ね、新庁舎を整備する方針とし、令和 6 年 4 月にとりまとめた「新庁舎建設に向けた基本的な考え方」を踏まえ、新庁舎建設の指針となる塩竈市庁舎建設基本構想・基本計画を策定するものです。

## 1 - 2 新庁舎建設までの流れ

新庁舎建設までの流れは以下のとおりです。



# 1 - 3 現庁舎の現状

## (1) 建物概要

建物名	建築年度	築年数 <sup>※1</sup> (耐用年数)	延床面積(㎡) (庁舎機能分)	構造	階数	耐震				
						基準 <sup>※2</sup>	診断	改修	耐震性	
本庁舎	S35	63 (50)	3,364.00	RC造	地上4F 地下1F	—	済	済 H22	○	
東第1分庁舎	H10	25 (30)	142.00	S造	地上2F	新	—	—	○	
東第2分庁舎	R3	3 (38)	298.12	S造	地上2F	新	—	—	○	
吉番館庁舎	北側	H2	33 (50)	2,451.00	SRC造	(地上1F~ 3F部分)	新	—	—	○
	南側	H2	33 (50)	495.00	SRC造	(地上2F部 分)	新	—	—	○
保健センター (健康づくり課)	S58	40 (50)	135.00 (10.8m×12.5m)	RC造	(地上2F事 務室部分)	新	—	—	○	
清掃工場管理棟 (環境課)	S51	47 (50)	1,002.00	RC造	地上2F 事務所棟	—	済	未	×	
上下水道部 庁舎 <sup>※3</sup>	H16	19 (不明)	321.97	S造	地上2F	新	—	—	○	

※1：令和6年3月末時点

※2：新は新耐震基準を示す

※3：民間との賃貸借物件

出典：建物台帳、塩竈市公共施設白書、図面等を基に作成



## (2) 職員数・議員数・駐車台数

(令和6年4月1日現在)

職員数 <sup>※1</sup>	特別職	3人	部長、次長級 <sup>※2</sup>	16人
	課長級 <sup>※3</sup>	23人	係長級	89人
	一般職員	212人	派遣等	9人
	会計年度任用職員	159人	計	511人
議員数	18人（塩竈市議会議員定数条例（平成14年条例第26号）より）			
駐車台数	本庁舎	公用車：34台 一般車：54台		
	宮町駐車場	公用車：39台		
	保健センター	公用車：3台 一般車：20台		
	上下水道部庁舎	公用車：3台 一般車：5台		
	計	公用車：79台 一般車：79台		

※1：総務部：津波防災センターを除く

※1：市民生活部：清掃工場、リサイクルセンター、浦戸振興課を除く

※1：福祉こども未来部：塩竈市子育て世代包括支援センター、子育て支援センター、保育所、浦戸地区地域包括支援センターを除く

※1：産業建設部：魚市場管理事務所を除く

※1：市立病院を除く

※1：上下水道部：梅の宮浄水場を除く

※1：教育部：小学校、中学校を除く

※2：部長、次長級：技監、理事、政策調整管理監、公民共創推進専門監、行財政改革推進専門監、参事を含む

※3：課長級：危機管理監、事務局長、副参事を含む

### (3) 庁舎機能の配置状況

① 本庁舎			
階数	部局等	その他	
屋上	—	太陽光パネル	
4階	—	労働組合事務局、入札室、休憩室、倉庫	
3階	市議会議場、議長室、市議会議員控室 議会事務局・応接室、監査事務局 委員会室、北側委員会室、傍聴人控室	電算室、行政資料室、男性更衣室、男性トイレ、給湯室	
2階	市長室・市長応接室・副市長室 総務部： 総務人事課、政策課、秘書広報課、 管財契約課、危機管理課	会議室、打ち合せスペース、防災機器室、記者クラブ、職員互助会、女性更衣室、男女トイレ、給湯室、倉庫	
1階	市民生活部： 市民課、税務課、保険年金課 会計課	ロビー、案内コーナー、売店、男女トイレ、多目的トイレ、授乳室、給湯室、更衣室、男性厚生室、太陽光蓄電システム室、宿直室、清掃員控室	
地下	—	電気室、雑品室、ボイラー室（現在利用停止：倉庫の利用）、書庫、食堂（現在印刷室）、女性厚生室	
② 東第1分庁舎（本庁舎敷地内）			
2階	選挙管理委員会事務局		
1階	市民生活部：市民課協働推進係		
③ 東第2分庁舎（本庁舎敷地内）			
2階	税務課市民税係	会議室	
1階	—	市民相談室、消費者相談室、会議室	
④ 壱番館庁舎			
北側	3階	教育委員会： 教育長室、教育総務課、学校教育課、 生涯学習課 総務部：財政課	男女ロッカー室、男女休憩室、共同会議室、備品庫、書庫、男女トイレ、給湯室、サーバ室、空調機械室
	2階	産業建設部： まちづくり・建築課、土木課 上下水道部：下水道課	大・小会議室、収納スペース(金庫室)、男女トイレ、給湯室、サーバ室
	1階	福祉子ども未来部： 生活福祉課、子ども未来課、保育課、 高齢福祉課	キッズコーナー、会議室、相談室、倉庫、収納スペース（金庫室）、女性トイレ、多目的トイレ、給湯室
南側	2階	産業建設部： 水産振興課、商工観光課	会議室、全体収納スペース、収納スペース、男女ロッカー室、給湯スペース
⑤ 保健センター			
2階	福祉子ども未来部：健康づくり課		
⑥ 清掃工場管理棟			
2階	市民生活部：環境課		
1階	—	車庫等	
⑦ 上下水道部庁舎			
2階	上下水道部：業務課		
1階	上下水道部：上水道課給水装置係		

## 1-4 各種計画における位置付け

新庁舎建設に関連する上位・関連計画の概要及び塩竈市庁舎建設基本構想・基本計画の位置付けを以下に整理します。

### (1) 第6次塩竈市長期総合計画（令和4年4月）

#### ■計画期間

- ・基本構想 令和4年度（2022）から令和13年度（2031）
- ・基本計画（前期） 令和4年度（2022）から令和8年度（2026）
- ・実施計画 令和4年度（2022）から令和6年度（2024）

#### ■目指す都市像

「海と社に育まれる楽しい塩竈」

#### ■まちづくりの基本理念

「今ある個性を大切にし、みんなでつなぎ合わせて、新しい魅力を創り上げていく、未来に続くまちづくり」

#### ■まちづくりの目標と方向性

分野1 子ども	子どもたちの笑い声があふれるまち ～健やかに育つ・育てる環境づくり～
分野2 福祉	みんなが生き生きしているまち ～健康で安心して暮らせる地域づくり～
分野3 生活	快適に住み続けられるまち ～安全で安心なコンパクトさを生かした住環境づくり～
分野4 産業	活気があり、誇りをもって働いている人がたくさんいるまち ～活力に満ちた産業づくり～
分野5 交流	何度でも訪れたいまち ～観光交流による賑わいづくり～
分野6 文化	日常に彩りがあるまち ～生涯にわたって学びあえる風土づくり～
分野7 協働	みんなが主役になれるまち ～さまざまな個性がつながり、役割を発揮できる環境づくり～
分野8 浦戸諸島	自然と調和した和やかな暮らしと癒しがあるしま ～人々が住まい・集える持続可能な島づくり～

#### ■将来人口

- ・目標年度である令和13年度の本市の将来人口を 50,000人 と設定

#### ■新庁舎に関する主な位置付け

第7章 みんなが主役になれるまち（協働）

第3節 効果的・効率的で透明性の高い行政経営

(2) きめ細やかで持続可能な行政経営

④分散している行政機能の集約に向けて、新たな庁舎整備の方向性を検討します。

## (2) 第2期塩竈市まち・ひと・しごと創生総合戦略（令和4年4月）

---

### ■計画の位置付け

第6次長期総合計画の都市像の実現を目指す原動力となる「しおがま未来創生プロジェクト」を第2期塩竈市まち・ひと・しごと創生総合戦略として位置付けるもの。

■計画期間：令和4年度（2022）から令和8年度（2026）

### ■しおがま未来創生プロジェクト

- ・すみよさ実感プロジェクト
- ・よろこび実感プロジェクト
- ・やりがい実感プロジェクト
- ・にぎわい実感プロジェクト

### ■庁舎等に関連する事項

1) すみよさ実感プロジェクト

- ・公共施設については、人口減少や少子高齢化による需要の変化に対応するため、長期的な視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に実施します。

## (3) 塩竈市地域防災計画（令和5年3月）

---

### ■庁舎等に関連する事項

第2編 津波災害対策編、第2章 災害予防策、第18節 防災拠点等の整備

庁舎等の設置場所について、被害軽減の観点から、津波浸水想定区域から外す、あるいは改めて設置場所の見直しの検討を行う。

第2編 津波災害対策編、第2章 災害予防策、第6節 建築物等の予防対策

第1 公共建築物、1 公共建築物全般の対策、(2) 特に配慮を要する施設の防災拠点化市関連施設、要配慮者に関わる施設等については、浸水の危険性のより低い場所への誘導を図る。やむを得ず浸水のおそれのある場所に立地する場合、市及び施設管理者は、建築物の耐浪化、非常用電源の設置場所の工夫、情報通信施設の整備や必要な物資の備蓄等により、施設の防災拠点化に努める。

## (4) 塩竈市都市マスタープラン（平成29年3月）

---

■計画期間：平成29年度（2017）から令和18年度（2036）

### ■庁舎等に関連する事項

5. 将来都市構造、2) 拠点機能、(1) 都市拠点

① 本塩釜駅周辺

J R 仙石線本塩釜駅周辺は、市役所等の行政業務機能や大型店・中心商店街等の中心商業機能に加え、市内4駅で最も観光客が多い本塩釜駅があり、鉄道・バスの交通結節機能を有しています。そのため本市の賑わい創出の中核となることから、魅力的な都市空間の創出や土地利用の複合化を推進し、商業・業務施設や子育て支援・福祉・医療施設等の都市機能の集積を図るとともに、まちなか居住を促進します。

## (5) 塩竈市公共施設等総合管理計画（令和 5 年 3 月）

■計画期間：平成 29 年度（2017）から令和 28 年度（2046）

### ■庁舎等の管理に関する基本的な方針

#### 2)管理に関する基本方針

壱番館庁舎と浦戸諸島開発総合センターは、老朽化による補修工事等を計画的に行っていきます。塩竈市役所については、日常点検を実施し、安全性を確保しながら建て替えを含め更新方法について検討を行っていきます。

## (6) 塩竈市公共施設再配置計画（平成 31 年 3 月）

■計画期間：平成 29 年度（2017）から令和 28 年度（2046）

### ■再配置の基本方針

- ・施設総量の適正化
- ・行政サービス水準の維持・向上
- ・公共施設の安全・安心を確保

### ■個別施設計画に向けた再配置案

庁舎は基本的に現状維持とします。老朽化が進行していることから大規模改修等を計画的に行っていきませんが、将来に向けて機能集約についても検討を進めていきます。

6-1-15 庁舎等の再配置方向性

施設名称	総延床面積 (㎡)	主要棟建築年度	一次評価	二次評価	方向性			方向性の考え方
					短期 2017～2026 (H29～H38)	中期 2027～2036 (H39～H48)	長期 2037～2046 (H49～H58)	
庁舎								
塩竈市役所	4,124	1960	C(移転・建替)	他施設への統合・複合化 または改築 (建替・改修・縮小)	維持			行政機能の中心施設であるため今後も施設を維持する。なお、施設の老朽化が進行していることから今後施設の大規模改修が必要となる。
壱番館庁舎	2,984	1990	C(移転・建替)	他施設への統合・複合化 または改築 (建替・改修・縮小)			維持	行政機能の中心施設であるため今後も施設を維持する。なお、施設の老朽化が進行していることから今後施設の大規模改修が必要となる。

## (7) 塩竈市公共施設個別施設計画（令和 3 年 3 月）

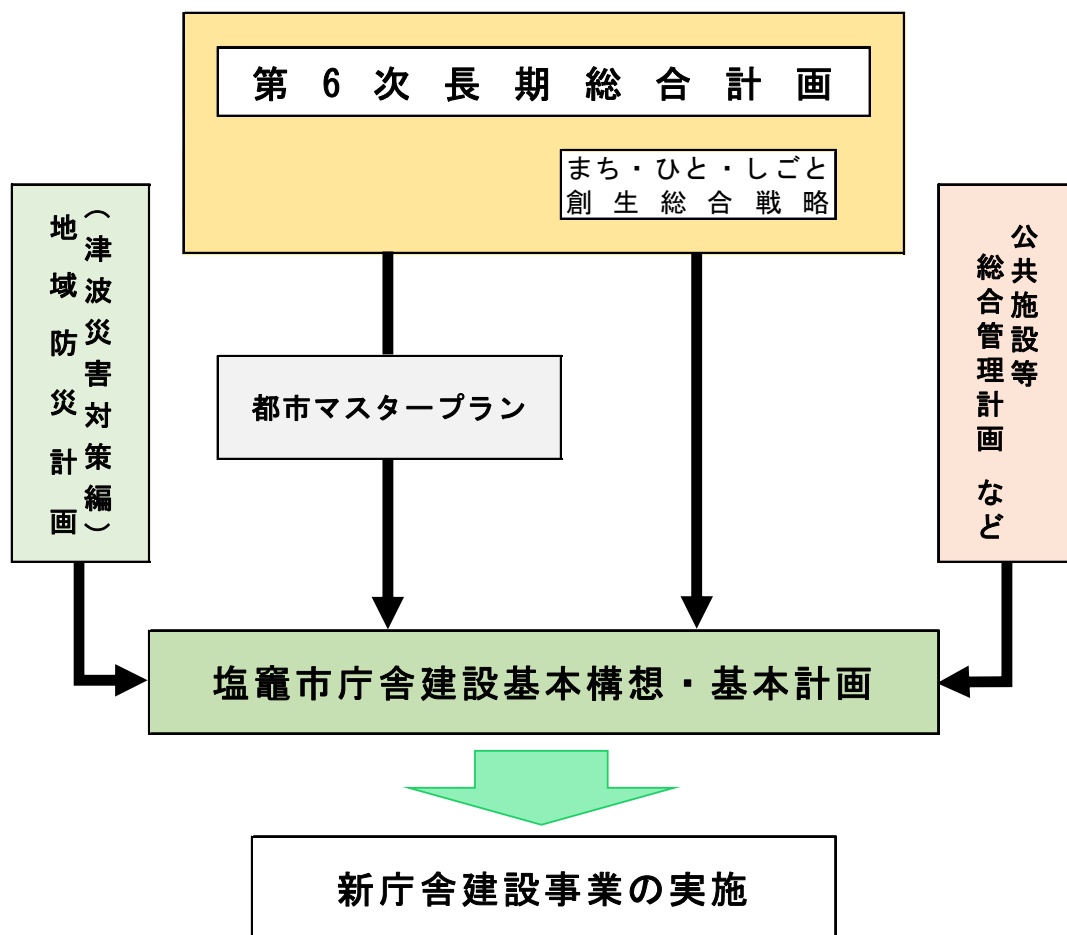
■計画期間：令和 3 年度（2021）から令和 8 年度（2026）

### ■再配置計画に基づく個別施設計画における方向性

庁舎等は基本的に現状維持とします。老朽化が進行していることから大規模改修や部分修繕等を計画的に行っていきませんが、将来に向けて機能集約についても検討を進めていきます。

## (8) 塩竈市庁舎建設基本構想・基本計画の位置付け

塩竈市庁舎建設基本構想・基本計画は、新庁舎の建設に向け、第6次塩竈市長期総合計画をはじめとする、各上位・関連計画の趣旨を踏まえたうえで整合を図りながら検討を行い、建設場所、庁舎規模、求められる機能などの基本的事項を定めるものとします。



## 1 - 5 現庁舎の課題の整理

現庁舎の現状・問題点を把握した上で、問題点の解消・行政サービスの向上に向けた課題について、以下に整理します。

### (1) 現庁舎の建物に関する現状と課題

---

現庁舎は大きく本庁舎、東第1分庁舎、東第2分庁舎、壱番館庁舎の4つに分かれています。いずれも、本市の賑わいの中核となる本塩釜駅周辺に立地しています。

#### ①本庁舎

本庁舎は、昭和35年度に建設された鉄筋コンクリート造であり、建築から60年以上が経過しています。その間、トイレなどの改修や耐震改修（平成22年度）、太陽光発電設備の導入などが行われてきましたが、すでに耐用年数（50年）が経過していることから建物全体の老朽化が進んでいます。令和4年5月には、宮城県から津波浸水想定区域内となることが発表され、大規模災害発生時等における業務の機能停止が懸念されます。

#### ②東第1分庁舎と東第2分庁舎

東第1分庁舎と東第2分庁舎は、本庁舎の敷地内に配置されており、双方とも鉄骨造2階建てであり、東第1分庁舎は平成10年度、東第2分庁舎は令和3年度に建設されています。

#### ③壱番館庁舎

壱番館は、平成2年度に、市街地再開発事業で整備された鉄骨鉄筋コンクリート造の建物であり、本市が区分所有している1階～3階部分を、現在、庁舎として利用しています。津波浸水区域内に位置していることから、大規模災害発生時等における業務の機能停止が懸念されるため、本庁舎の建替とあわせ、壱番館の庁舎機能を移転(集約化)していく必要があります。

#### ④建物に関するその他の現状と課題

近年は、財政面、環境負荷低減等を踏まえ、建物の長寿命化が基本となっていることから、長い期間において庁舎機能を発揮できるように、新庁舎には建設時から建物・設備の改修のしやすさや、維持管理のしやすさを見据えた対応が必要です。

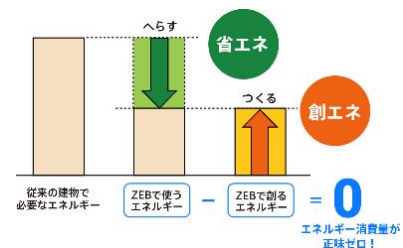
また、大規模災害等が発生した場合に防災拠点となる庁舎においては、それらに対する強靱性が求められることから、災害時の安全性（建物の位置、耐震性等）に対する検討を十分に行い、その機能が停止することのない施設としていくことが必要です。

現庁舎は、本塩釜駅周辺に位置し、賑わいを創出する1つの構成要素ともなっていることから、新庁舎の建設場所の選定においては、まちづくりに与える影響についても配慮していく必要があります。

本市においては、人口減少や少子高齢化による需要の変化に対応するため、公共施設について長期的な視点から更新・統廃合・長寿命化などを計画的に実施していることから、その他の庁舎機能を有する施設の集約についても検討していく必要があります。

国は「2050年カーボンニュートラル」を宣言しており、「グリーン社会の実現」のため、2050年までに温室効果ガスの排出を実質ゼロにするゼロカーボンシティを目指すことを表明していることから、新庁舎については、ZEB化※についても検討していく必要があります。

※ZEB化においては、パッシブ技術（自然換気システム、トップライト等）を取り入れるなど、災害発生による停電時においても、空調や人工照明に頼らず、最低限の執務環境を維持できるよう検討していく必要があります。



## (2) 現庁舎の執務環境に関する現状と課題

- ①本庁舎の執務スペースは、規模的に余裕がなく、通路に閲覧資料、カウンター上にプリンターなどが置かれるなど、執務室全体が煩雑な印象を与えています。また、打合せスペースも少ない状況にあります。
- ②本庁舎は、OAフロアとなっておらず、ケーブル類が机間を縫うように床に配線されています。



- ③本庁舎のトイレは、改修されており明るく清潔なトイレとなっていますが、一方で、3階は女性トイレが設置されていないこと、トイレ内の通路等が狭いなどバリアフリーへの対応が不十分な状況にあります。壱番館庁舎においても1階には男性トイレが設置されていない状況にあります。
- ④本庁舎内の会議室は、2階にある1室であり、東第2分庁舎の4室の会議室とあわせ、計5室があるほか、令和6年4月から、2階西側に新たに打ち合わせスペースが設置されました。しかし、東第2分庁舎の会議室は、確定申告やマイナンバーカードの会場など執務室として利用していることも多く、実際に利用できる部屋は限られています。そのため、不足する場合等においては、議会委員会室などが利用されています。
- ⑤職員の休憩スペースは、令和6年2月に新たに本庁舎4階に設置されましたが、職員が休憩できるスペースが不足している状況にあります。
- ⑥壱番館庁舎の事務スペースは、明るく、特に1階は天井が高いものの、職員が密集しており、余裕のない空間となっており、打合せスペースは各部において確保されています。
- ⑦本庁舎、壱番館庁舎ともに、各階に倉庫や収納スペースが設けられ、文書や資料などの保管を行っていますが、収容スペースが不足している状況がみられます。

### (3) 行政サービスに関する現状と課題

- ①手続き、相談等において利用者の利用頻度の高い担当部署は、本庁舎 1 階と壱番館庁舎 1 階に配置されており、市民利用を最優先とした配置となっています。
- ②一方で、現在の庁舎機能は分散型となっていることから、利用者はその目的ごとに庁舎位置を確認した上で、各種手続きを行わなければならない状況となっています。
- ③本庁舎 1 階には、手続き等において利用者の利用頻度の高い市民課、税務課、保険年金課が配置されていますが、待合スペースが狭く、通路にイスなどを設置し対応している状況にあります。その狭さゆえ、市民の憩いの場、交流の場等としての機能が不足しています。また、カウンターはハイカウンターとなっており、車椅子利用者などが利用しづらい状況があります。



- ④壱番館庁舎 1 階には、相談等において利用者の利用頻度が高い生活福祉課、子ども未来課、保育課、高齢福祉課が配置されており、明るく、オープンな環境が創出されています。ローカウンターやキッズスペース、プライバシーが確保された相談室等も設置されており、誰もが利用しやすい環境となっています。



- ⑤市民相談室・消費者相談室は、東第 2 分庁舎 1 階に設置されており、プライバシーが確保されていますが、一方で本庁舎の窓口から距離があるという問題があります。
- ⑥現在、本庁舎にはエレベーターが設置されておらず、高齢者や車椅子利用者等の利用が難しい状況にあります。
- ⑦本庁舎敷地内には駐車場が整備されていますが、スペースが狭いことから、駐車のしやすさや安全面などが懸念されます。

#### (4) 防災拠点としての機能維持に関する現状と課題

- ①現在、大規模災害発生時には本庁舎2階の会議室に災害対策本部が設置されます。会議室からは両隣にある防災無線室、危機管理課へ連絡することができるようになっています。加えて、会議室の向かい側には、災害対策本部を指揮する市長等の執務室が配置されて、災害時に迅速な対応ができるような機能配置となっています。



- ②非常用発電設備は屋外に災害時に非常用電源として活用できる太陽光発電の蓄電室は1階に配置されています。
- ③行政機能が、本庁舎、東第1分庁舎、東第2分庁舎、壱番館庁舎、保健センター、清掃工場管理棟、上下水道部庁舎などに分散していることから、災害時対応など、関係部間の迅速な連携が必要となる場面における脆弱性が懸念されます。

#### (5) 議場に関する現状と課題

- ①議場は、定期的に行われる定例会(年4回)と必要な時に開催される臨時会に利用されていますが、バリアフリーへの対応が不十分などの課題があります。



## 第2章 新庁舎の基本的な考え方

---

### 2-1 基本理念

市役所庁舎には、市民が利用しやすく、安心して行政サービスの提供を受けられる機能が求められています。

また、地球温暖化が進む中、公共施設の整備にあたっては、環境への配慮がより重要となっています。

さらには、過去の災害や今後の人口規模などを考慮すると、市民の皆様の安全と安心を確保する機能を備えるとともに、適正な施設規模とすることも求められます。

このことから、新庁舎の整備に向けた基本理念を次のとおり設定します。

『 市民と環境にやさしい、安全でコンパクトな庁舎 』

### 2-2 基本方針

新庁舎の基本理念を具現化するため、次の基本方針を定めます。

#### (1) 安全と安心の確保

---

- ①高い防災性能を有し、安心して利用できる庁舎
- ②災害時に対策本部として迅速かつ機動的に対応できる庁舎

#### (2) 市民サービス機能の充実

---

- ①市民との協働、連携が図れ、広く親しまれる庁舎
- ②ユニバーサルデザインに対応し、手続や相談等のサービスを誰もが安心して、快適に利用できる庁舎

#### (3) 経済性と環境への配慮

---

- ①機能的でコンパクトにすることで、建設規模の最適化を図り、維持管理コストの低減につながる庁舎
- ②省エネルギーに配慮し、環境負荷の低減に努めることで、地球環境にやさしい庁舎

# 第3章 新庁舎の建設場所

## 3-1 建設場所の検討

塩竈市役所庁舎の建替（移転も含む）の検討に向けた建設候補地の選定にあたっては、以下の適地調査を実施し、候補地を絞り込みました。

### 【業務概要】

- ・ 業務名 : 塩竈市役所・塩竈市立病院整備適地調査支援業務委託
- ・ 対象範囲 : 塩竈市内全域
- ・ 委託期間 : 令和5年6月7日から令和5年11月30日

### 【建設候補地選定の進め方】

建設候補地の選定にあたっては、公平性・透明性を担保しながら様々な視点から検討するため、建設候補地の抽出のための条件や評価基準を設定し比較しました。

### (1) 建設候補地の前提条件

建設候補地に想定すべき庁舎の規模については、以下のとおりです。

項目	基本条件概要
庁舎規模	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 計画人口 : 50,000 人</li><li>・ 想定職員数 : 486 人</li><li>・ 想定議員数 : 18 人</li><li>・ 駐車場 : 来庁者用 150 台、車椅子使用者用 3 台、 公用車用 47 台、駐輪場 40 台、タクシー乗降場 2 台</li><li>・ 必要延床面積 : 9,000~13,000 m<sup>2</sup>程度</li><li>・ 必要敷地面積 : 5,000 m<sup>2</sup>以上</li></ul>

### (2) 建設候補地の抽出基準

新庁舎にふさわしい建設候補地を複数箇所抽出するにあたって、抽出基準を以下に整理します。

抽出基準項目	抽出基準内容
敷地面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の一団の土地	庁舎規模、駐車場規模から、敷地面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上の土地を候補地として抽出します。 ※一団の土地：一体的に利用することが想定されるひとまとまりの土地

抽出基準項目	抽出基準内容
都市計画(用途地域)	<p>都市計画(用途地域)により、庁舎の建設が可能な地域のみ建設できます。</p> <p>庁舎は床面積 3,000 m<sup>2</sup>を超える場合で「第二種住居地域」「商業地域」「近隣商業地域」「準工業地域」が建設可能となります。</p> <p>病院は「第一種住居地域」「第二種住居地域」「第一種中高層住居専用地域」「商業地域」「近隣商業地域」「準工業地域」が建設可能となります。</p> <p>※用途地域の見直し等により、庁舎の建設が制限される用途地域内においても可能となる場合がある。</p>
災害危険区域外 洪水浸水想定区域外 津波浸水想定区域外 土砂災害警戒区域外	<p>庁舎は最も重要な防災拠点になることから、将来においても洪水や津波による災害リスクが少ない災害危険区域外、洪水浸水想定区域外、津波浸水想定区域外、土砂災害警戒区域外に整備します。</p> <p>※敷地の高上げ等により浸水防止の措置を講じる場合は、候補地としての選定も可能です。</p> <p>➡・津波浸水時、洪水時に周辺道路が冠水することも考えられますが、庁舎自体が津波被害、洪水被害にあわないような対策を施した場合は、候補地として選定します。</p> <p>・また、庁舎が孤立した場合を想定し、関係機関や市民と連携を図り、市民の安全を確保するためのソフト施策を充実させる必要があります。</p> <p>※庁舎の安全を確保するために必要な施設等を設ける場合は、候補地としての選定も可能です。</p> <p>但し、安全確保の対策には大きな整備費が必要となることが考えられるため、選定にあたっては、経済性を考慮する必要があります。</p> <p>※今後、関係機関との協議が必要です。</p>
埋蔵文化財包蔵地外	<p>埋蔵文化財包蔵地については、必要に応じて発掘調査が必要であり、その後の保護も必要となります。調査期間や費用が事業に与える影響や、保護のために用地の利用に制限が加わることを考慮し、埋蔵文化財包蔵地を除いた土地を候補地として抽出します。</p> <p>※ただし、用地の一部に包蔵地があり、全体の利用等に大きな影響がないと判断できる場合はこの限りではない。</p>
日常生活サービスの徒歩圏※ ※徒歩で日常生活サービス(医療施設、福祉施設、商業施設、公共交通)を利用できる範囲(800m)	<p>来訪者の利便性の確保はもとより、環境負荷の軽減、高齢者や障がい者等の交通弱者へ配慮し、日常生活サービスの徒歩圏内の土地を候補地として抽出します。</p>

### (3) 建設候補地の抽出・比較

前頁の建設候補地の抽出基準に沿って、各候補地の比較を行いました。

No	敷地名称 (所在)	敷地面積 5,000 m <sup>2</sup> 以上 の一団の土地	用途 地域の 指定	災害危険 区域外 (津波)	土砂災害 警戒区域 外	洪水浸水 想定区域 外	津波浸水 想定区域 外	埋蔵文化 財包蔵地 外	日常生活 サービスの 徒歩圏 内
①	現塩竈 市役所	6,789 m <sup>2</sup> (図上計測) (○)	商業 (○)	○	△	○	△ (1m 以上 3m未滿)	○ (一部)	○
②	公民館 エस्प 東玉川住宅	7,010 m <sup>2</sup> (図上計測) (○)	商業 (○)	○	○	○	○	○	○
③	市立病院	13,032 m <sup>2</sup> (○)	一種住 居 (×)	○	○	○	○	○	○
④	民地①	14,865 m <sup>2</sup> (○)	二種住 居 (○)	○	○	○	△ (1m 以上 3m未滿)	○	○
⑤	清水沢 グラウンド	19,998 m <sup>2</sup> (○)	一種中 高層 (×)	○	○	○	○	○	△
⑥	市体育館	18,645 m <sup>2</sup> (○)	一種住 居 (×)	○	○	○	○	○	△
⑦	民地②	15,951 m <sup>2</sup> (図上計測) (○)	一種住 居 (×)	○	○	○	○	○	△
⑧	民地③	8,510 m <sup>2</sup> (○)	準工業 地域 (○)	○	○	△	△ (0.3m 以上 0.5m未滿)	○	○
⑨	保健センター 県保健所	4,977 m <sup>2</sup> (×)	商業・ 近商 (○)	○	○	○	△ (3m 以上 5m未滿)	○	○
⑩	民地④	74,495 m <sup>2</sup> (○)	一種中 高層 (×)	○	○	△	○	○	△
⑪	民地⑤	15,693 m <sup>2</sup> (○)	準工業 地域 (○)	○	○	○	○	○	△
⑫	中の島 スポーツ 広場	23,638 m <sup>2</sup> (図上計測) (○)	準工業 地域 (○)	○	○	△	△ (3m 以上 5m未滿)	○	○
⑬	二又 スポーツ 広場	12,365 m <sup>2</sup> (図上計測) (○)	準工業 地域 (○)	○	○	△	△ (3m 以上 5m未滿)	○	○

総合評価	市検討結果
<p>○現在も庁舎であり、市民に馴染みがあり、親しみがある。</p> <p>○日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>△法規制、敷地面積ともに条件をクリアするが、災害リスクに懸念が残る。</p>	○
<p>○法規制、敷地面積、災害リスクの観点で条件が良く、日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>△既存建物の除去及び再築の検討が必要である。</p>	○
<p>○敷地面積、災害リスクの観点で条件が良く、日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>×用途地域の指定により、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の建設が不可である。</p>	×
<p>△法規制、敷地面積ともに条件をクリアしているが、災害リスクに懸念が残る。</p> <p>△すべて私有地のため、土地の取得が必要である。</p> <p>×大型既存建築物が存在するため、除去費または補償費が膨大にかかる。</p>	×
<p>○既存建築物が少ないかつ平坦な土地のため、費用が安価かつ早めに工事着手が可能である。</p> <p>△敷地面積、災害リスクの観点で条件が良いが、日常サービス徒歩圏外のため立地条件が悪い。</p> <p>×用途地域の指定により、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の建設が不可である。</p> <p>×都市公園として位置付けられているため、代替地の選定が必要となる。</p>	×
<p>△敷地面積、災害リスクの観点で条件が良いが、日常サービス徒歩圏外のため立地条件が悪い。</p> <p>×用途地域の指定により、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の建設が不可である。</p> <p>×施設の移転が必要であるが、公共施設個別施設計画において、再配置の方向性は「維持」となっている。</p>	×
<p>○既存建物がないかつ平坦な土地のため、費用が安価かつ早めに工事着手できる。</p> <p>△敷地面積、災害リスクの観点で条件が良いが、日常サービス徒歩圏外のため立地条件が悪い。</p> <p>△土地の取得が必要であるが、除去費または補償費がかからない。</p> <p>×用途地域の指定により、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の建設が不可である。</p>	×
<p>○日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>△法規制、敷地面積ともに条件をクリアするが、災害リスクに懸念が残る。</p> <p>×大型既存建築物が存在するため、除去費または補償費がかかる。</p>	×
<p>○日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>△法規制の条件をクリアするが、災害リスクの懸念が残る。</p> <p>△一部県有地のため、土地の取得が必要である。</p> <p>×敷地面積が 5,000 m<sup>2</sup>以下のため、建設不可能である。</p> <p>×既存施設の移転が必要である。</p>	×
<p>△敷地面積の条件はクリアするが、災害リスクに懸念が残る。</p> <p>△日常サービス徒歩圏外のため立地条件が悪い。</p> <p>△すべて私有地のため、土地の取得が必要である。</p> <p>×用途地域の指定により、床面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の庁舎の建設が不可である。</p> <p>×開発にあたっては大規模造成が必要となるため、工事費増大かつ工事期間が長くなる。</p>	×
<p>△法規制、敷地面積、災害リスクともに条件をクリアするが、日常サービス徒歩圏外のため立地条件が悪い。</p> <p>△すべて私有地のため、土地の取得が必要である。</p> <p>×大型既存建築物が存在するため、除去費または補償費に膨大な費用がかかる。</p>	×
<p>○敷地面積が広く、平坦な土地のため、土地利用の自由度が高い。</p> <p>○日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>△法規制、面積ともに条件をクリアするが、災害リスクに懸念が残る。</p> <p>△敷地の約 8 割が県有地のため、土地の取得が必要である。</p>	×
<p>○敷地面積が広く、平坦な土地のため、土地利用の自由度が高い。</p> <p>○日常サービス徒歩圏内のため立地条件が良い。</p> <p>△法規制、敷地面積ともに条件をクリアするが、災害リスクに懸念が残る。</p> <p>△県有地及び私有地のため、土地の取得が必要である。</p>	○

#### (4) 各候補地の検討

---

財源として検討している緊急防災・減災事業債の期限が令和7年度までとされています。

各候補地を検討したところ、3箇所が抽出される結果となりましたが、No.②「公民館・エスパ・東玉川住宅」については、社会教育施設や市営住宅の今後の方向性の検討などに相当の時間を要することが見込まれます。

このことから、時間的制限を考慮し、建設候補地としては、「現塩竈市役所」と「二又スポーツ広場」の2箇所とします。

### 3 - 2 建設場所の選定

建設候補地とした2箇所について、次の項目により比較検討を行いました。

#### (1) 評価項目の設定

建設場所選定における評価項目については、3つの基本方針との関連性から、以下のとおり設定しました。

基本方針	評価 大項目	評価 中項目	評価 小項目
① 安全と安心の確保	防災性・安全性	安全性	建物被害の発生状況評価
		機能維持性	津波、大雨時の 周辺アクセス状況
		他機関との連携	支援機関（市立病院、 警察等）との近接性
② 市民サービス機能の充実	市民の利便性	交通アクセス	最寄り駅までの距離
			路線バスの沿線
		都市機能施設との親和性	国県行政機関との近接性
			商業施設との近接性
		市民生活との親和性	地理的中心性
			庁舎位置の歴史性・ まちづくり方針との親和性
③ 経済性と環境への配慮	事業の経済性	追加費用	仮庁舎の整備
			浸水対策にかかる費用
			用地取得
			アクセス道路の整備
			インフラ整備
	環境への配慮	環境負荷	施工時の周辺への配慮
			太陽光の利用可能性
			太陽熱の利用可能性
			景観配慮

## (2) 評価内容及び評価基準の設定・評価結果

(1) で設定した評価項目について、上位計画やサウンディング型市場調査結果等を参考に下表のとおり評価内容・評価基準を設定しました。

2 箇所の候補地について、各項目の評価結果は以下のとおりです。

評価 小項目	評価内容	評価基準	評価結果	
			現地再建 (現市役 所敷地)	二又 スポーツ 広場
建物被害の発生 状況評価	地域の危険度 <sup>※1</sup> (建物の全半壊率)	地域の危険度 <sup>※1</sup> 危険度 2 (3~5%) : ◎ 危険度 3 (5~7%) : ○ 危険度 4 (7~10%) : △	○	△
津波、大雨時の 周辺アクセス 状況	アクセス経路 の確保	アクセス可否 経路あり : ◎ 経路の整備を要する : ○ 経路の整備が困難 : △	◎	○
支援機関 (市立 病院、警察等) との近接性	徒歩圏 <sup>※2</sup> 内の支援 機関(市立病院、警 察等) の箇所数	支援機関 2 箇所以上 : ◎ 1 箇所 : ○ なし : △	○	△
最寄り駅までの 距離	候補地を中心 とした鉄道駅 へのアクセス	鉄道駅 高齢者徒歩圏 <sup>※3</sup> 内にあり : ◎ 徒歩圏 <sup>※2</sup> 内にあり : ○ 徒歩圏 <sup>※2</sup> になし : △	◎	○
路線バスの沿線	候補地への バスアクセス	近接するバス路線 複数路線あり : ◎ 単独路線あり : ○ 路線なし : △	◎	○
国県行政機関と の近接性	徒歩圏 <sup>※2</sup> 内の 国県行政機関 <sup>※4</sup> の 箇所数	国県行政機関 <sup>※4</sup> 3 箇所以上 : ◎ 2 箇所 : ○ 1 箇所以下 : △	○	◎
商業施設との 近接性	徒歩圏 <sup>※2</sup> 内の 商業施設 <sup>※5</sup> の 箇所数	商業施設 <sup>※5</sup> 5 箇所以上 : ◎ 4 箇所 : ○ 3 箇所以下 : △	△	◎
地理的中心性	人口重心 <sup>※6</sup> からの距離	人口重心 <sup>※6</sup> 半径 800m 以内 : ◎ 半径 1 km 以内 : ○ 半径 1 km 超過 : △	○	△
庁舎位置の歴史 性・まちづくり 方針との親和性	都市マスタープラ ンでの位置付け	将来都市構造図 都市拠点 : ◎ 副次拠点 : ○ その他 : △	◎	△
仮庁舎の整備	仮庁舎の必要性	仮庁舎の設置 不要 : ◎ 条件により必要 : ○ 必要 : △	○	◎
浸水対策にかか る費用	かさ上げ等 の必要性	かさ上げ工事 不要 : ◎ 配置条件により必要 : ○ 必要 : △	○	△

評価 小項目	評価内容	評価基準	評価結果	
			現地再建 (現市役 所敷地)	二又 スポーツ 広場
用地取得	用地取得の必要性	用地取得 不要：◎ 一部必要：○ 全部必要：△	◎	△
アクセス道路の 整備	新規のアクセス道 路の整備必要性	アクセス道路整備 必要なし(整備済み)：◎ 整備を要する：○ 整備が困難：△	◎	○
インフラ整備	水道・下水道 の接続	水道・下水道の整備 必要なし(整備済み)：◎ 付近まで布設済：○ 付近まで未布設：△	◎	○
施工時の周辺 への配慮	周辺の福祉医療施 設及び住居の状況	福祉医療施設・住居 周辺に双方なし：◎ 周辺に住居のみあり：○ 周辺に双方あり：△	△	△
太陽光の利用可 可能性	再生可能エネルギ ーのポテンシャル (太陽光)	建物系導入ポテンシャル <sup>※7</sup> 10,000kw/k m <sup>2</sup> 以上：◎ 7,500～10,000kw/k m <sup>2</sup> ：○ 7,500kw/k m <sup>2</sup> 未満：△	◎	◎
太陽熱の利用可 可能性	再生可能エネルギ ーのポテンシャル (太陽熱)	建物系導入ポテンシャル <sup>※7</sup> 100TJ/年・k m <sup>2</sup> 以上：◎ 100～50TJ/年・k m <sup>2</sup> ：○ 50TJ/年・k m <sup>2</sup> 未満：△	○	△
景観配慮	景観計画上の支障	景観計画上の地区 各地区外：◎ 景観重要地区：○ 眺望景観保全地区：△	◎	◎
<b>評 価</b>			<b>4 3</b>	<b>3 3</b>

※1 地域の危険度：塩竈市地震防災マップ②地域の危険度マップ(最大の震度の場合)中の  
木造建物が全半壊に相当する被害の発生割合(全半壊率)

※2 徒歩圏：半径 800m

※3 高齢者徒歩圏：半径 500m

※4 国県行政機関：税務署、県税事務所、職業安定所

※5 商業施設：店舗面積が 1,000 平方メートルを超える大規模小売店舗

※6 人口重心：人口の一人一人が同じ重さを持つと仮定して、その地域内の人口が、全体  
として平衡を保つことのできる点 (令和 2 年度国勢調査結果から算出)

※7 建物系導入ポテンシャル：再生可能エネルギー情報提供システムで提供されている  
「建物系導入ポテンシャル\_合算」の数値

評価	点数
◎	3
○	2
△	1

### (3) 建設場所の選定

(2) の評価結果において、現地再建の評価が高かったことから、新庁舎の建設場所としては、「現市役所敷地」を選定するものです。

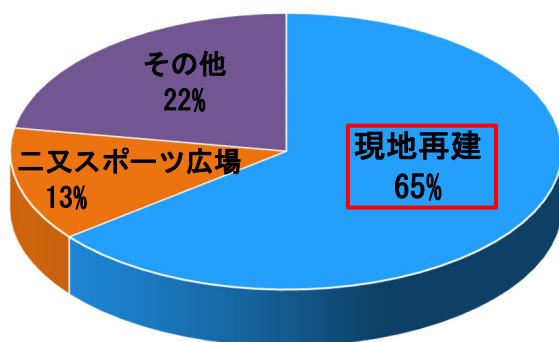
なお、令和6年5月から6月にかけて実施した新庁舎建設に関するアンケート調査においても、現地再建が最も多く65%を占める結果となっております。



**新庁舎の建設場所は、現市役所敷地とする**

#### 【参考】新庁舎建設に関するアンケート調査結果

- ・ 調査方法 : 電子申請フォームによるアンケート(LINE、市HP、広報等による案内)
- ・ 調査期間 : 令和6年5月27日から6月30日
- ・ 回答数 : 1,502件(候補地に係る有効回答数:1,462件)



#### 【「現地再建」の理由】

交通の利便性が高い、馴染みがある など

#### 【「ニ又スポーツ広場」の理由】

敷地面積が広い など

#### 【「その他」の内容】

エस्प・公民館、壱番館へ集約、津波浸水想定区域外の高台 など

# 第4章 新庁舎に求められる役割と機能

## 4-1 求められる役割と機能

第1章の現庁舎の課題の整理を踏まえ、新庁舎に求められる役割と機能について、基本方針ごとに分類・整理をしました。

なお、整備内容については、塩竈市庁舎建設基本計画編にて定めることとします。

### <基本方針1>

安全と安心の確保

- ①防災拠点機能 ②災害対策本部機能 ③業務継続機能

### <基本方針2>

市民サービス機能の充実

- ①案内機能 ②窓口・市民相談機能 ③共用部 ④駐車・駐輪場  
⑤議会機能 ⑥執務機能 ⑦書庫・倉庫 ⑧市民交流・利便性機能

### <基本方針3>

経済性と環境への配慮

- ①自然エネルギーの活用 ②省エネルギー手法の導入 ③都市環境への配慮  
④建設規模の最適化 ⑤維持管理コストの縮減 ⑥施設のコンパクト化

## (1) 安全と安心の確保

### ①防災拠点機能

【役割】・災害発生時の指揮と実行

【配慮すべき事項】・耐震性 ・防火、耐火 ・浸水対策 ・アクセス経路の確保対策

【具体例】・耐震構造、制震構造及び免震構造など安全性の高い構造形式  
・ピロティ化 ・止水板 など

### ②災害対策本部機能

【役割】・災害対策本部

【配慮すべき事項】・配置場所 ・必要機器の設置

【具体例】・危機管理部署と本部スペースの配置 ・防災関連システム など

### ③業務継続機能

【役割】・業務体制の維持、利用者等の安全確保

【配慮すべき事項】・応急復旧活動のしやすさ ・代替備品等の確保

【具体例】・発電機、投光器、備蓄倉庫 ・自家発電や蓄電システム ・受水槽 など

## (2) 市民サービス機能の充実

---

### ①案内機能

【役割】・窓口等へのスムーズな誘導

【配慮すべき事項】・多言語、点字、色彩、番号、ピクトグラムなどの見やすさ  
・単純かつ最短な動線

【具体例】・ユニバーサルデザインを踏まえた各種サイン ・総合案内窓口 など

### ②窓口・市民相談機能

【役割】・来庁者の申請、相談等への対応

【配慮すべき事項】・利便性と効率的な部署の配置 ・プライバシー機能  
・モニターの設置

【具体例】・業務に応じたカウンター ・相談窓口 ・待合、休憩スペース など

### ③共用部（通路・階段・エントランス・トイレなど）

【役割】・誰にでも安全に使いやすい状態

【配慮すべき事項】・バリアフリー対応 ・不要な立ち入りができない動線  
・スロープ、手すりなどの設置

【具体例】・車椅子対応エレベーター ・授乳室、オムツ替えスペース  
・車椅子、オストメイト対応の多目的トイレ  
・入退室管理システム、防犯カメラ など

### ④駐車・駐輪場

【役割】・車や自転車などを利用する来庁者への対応

【配慮すべき事項】・案内表示 ・適正な台数 ・動線を意識した配置

【具体例】・自走式立体駐車場 車椅子利用者用駐車スペース など

### ⑤議会機能

【役割】・議会の運営を進める

【配慮すべき事項】・十分なスペースと利用のしやすさ ・ICT に対応した環境整備

【具体例】・議場（フラット化を含む） ・委員会室、控室の設置 など

### ⑥執務機能

【役割】・行政事務の効率化

【配慮すべき事項】・業務の関連性、効率性を考慮した機能的なレイアウト  
・ペーパーレス対応  
・オープンフロア、OA フロア  
・フリーアドレス、グループアドレス  
・適正な数、スペース、場所への配置  
・サーバ室等の情報セキュリティの確保

【具体例】・執務スペース、会議室 ・休憩スペース ・更衣室 など

### ⑦書庫・倉庫

【役割】・備品、書類の管理

【配慮すべき事項】・電子化による文書量の削減 ・バックヤードへの集約

【具体例】・ハンドル式移動書架 など

⑧市民交流・利便性機能

【役割】・多様な交流を促す空間

【配慮すべき事項】・明るく開放的 ・塩竈市らしい外観、内装、色合い、備品など

【具体例】・交流スペース ・市政情報の発信 ・休憩スペース

・障がい者就労施設などが販売できるような多目的スペース

・ATM や自動販売機コーナー など

### (3) 経済性と環境への配慮

---

①自然エネルギーの活用

【配慮すべき事項】・再生可能エネルギーの活用

【具体例】・太陽光発電設備及び蓄電池 など

②省エネルギー手法の導入

【配慮すべき事項】・省エネ基準を満たす設備の導入 ・気密性、断熱性

【具体例】・LED 照明 ・人感、照度センサー など

③都市環境への配慮

【配慮すべき事項】・敷地内の緑化 ・環境負荷の少ない、環境に配慮した材料

【具体例】・周辺の自然環境に適した植栽 など

④建設規模の最適化

【配慮すべき事項】・必要最小限かつ効率的でコンパクトな配置

・機能性、効率性を重視した形態

・既製品や汎用品の積極的な採用 ・建設手法

・将来を見据えた規模

【具体例】・建設コストを考慮した設計 など

⑤維持管理コストの縮減

【配慮すべき事項】・省メンテナンス機器、省エネルギー設備の採用

・清掃やメンテナンスへの配慮

【具体例】・規格品の採用 ・IoT や AI 導入による庁舎管理 など

⑥施設のコンパクト化

【配慮すべき事項】・兼用できる機能によるコンパクト化

・ペーパーレス化による書類、書庫、倉庫スペースの縮減

【具体例】・ユニバーサルレイアウト（フリーアドレスやグループアドレスの導入）

など

## 4 - 2 集約・複合化の検討

### (1) 施設の集約・複合化による効果と課題

---

本市において、公共施設の老朽化や将来的な維持管理更新費の増大が見込まれている現状を踏まえ、施設の集約・複合化による効果と課題について下記のとおり整理します。

#### 【効果】

- ・イニシャルコストの縮減
- ・ランニングコストの縮減
- ・施設利用の活発化
- ・公有地の有効活用
- ・官民連携による財政負担の軽減

#### 【課題】

- ・部局間の連携、施設利用者や市民との合意形成
- ・施設計画上の工夫（共存することで弊害がでない、または少なくなる工夫）
- ・事業の市場性把握とリスクを踏まえた事業計画の策定
- ・集約される施設跡地の利活用策検討

### (2) 集約・複合化の考え方

---

本市では、「塩竈市公共施設等総合管理計画（R5.3）」、「塩竈市公共施設再配置計画（H31.3）」、「塩竈市公共施設個別施設計画（R3.3）」において、公共施設の方向性を定めておりますが、新庁舎へ集約・複合化する庁舎施設は、次の考え方にに基づき整理していきます。

#### 【集約・複合化の考え方】

- ・緊急防災・減災事業債の活用

本市では、本庁舎以外の公共施設でも建設や大規模改修工事が見込まれています。そのため、今後の財政見通しを踏まえると、新庁舎の建設は緊急防災・減災事業債の活用を念頭に置いて進めていく必要があります。

- ・対象施設

集約・複合化する庁舎施設は、緊急防災・減災事業債の対象となる施設であること、建設場所に建設できる大きさであることが求められます。

- ・民間施設との複合化

民間施設との複合化は、関係者との合意形成に時間を要することが多いため、緊急防災・減災事業債の活用を考慮した場合、時間的制限から困難となることが想定されます。

そのため、本市では民間施設との複合化を前提とした建設は、想定しないこととします。

## 第5章 新庁舎の規模等

類似の人口規模団体及び県内の庁舎整備の事例は以下のとおりです。

本市の新庁舎規模（延床面積）とそれに伴う事業費については、部署配置や職員数の変動、導入する機能や施設を踏まえ、今後整理していくとともに、社会情勢や財政状況等の変化に応じて見直しを図ることとします。

また、庁舎建設にあたっては、原則として国・県からの補助金等はないものの、本市においては緊急防災・減災事業債による財政措置が望めるところであり、今後の行財政運営に支障をきたさないよう、有利な財源の活用を努めてまいります。

### 【参考】

自治体名		人口 (人)	延べ床面積 (㎡)	職員数 (人)	完成 年度	事業費 (百万円)
県外 (人口順)	岩手県宮古市	53,290	14,069	610	H30	8,564.4
	秋田県能代市	53,560	8,705	—	H28	4,860.0
	青森県五所川原市	54,988	9,300	394	H29	5,800.0
	千葉県旭市	66,472	13,700	388	R2	5,400.0
	類似の人口規模団体 事業費平均					6,156.1
県内	宮城県亘理町	33,665	7,040	252	R1	4,220.0
	宮城県大崎市	125,091	11,840	—	R4	5,746.0

※人口及び職員数は計画上の数値です。

## 第6章 事業スケジュール等

### 6-1 事業スケジュール

事業スケジュールについては、今後、具体的な整備内容や事業手法等を決定したうえで、詳細に検討を進めていく必要があります。

現時点では、緊急防災・減災事業債の期限を踏まえ、事業者公募を行う方法での実施を想定し、事業スケジュール（必要期間）を記載します。

ただし、現時点では不確定要素が多くあくまで想定の必要期間であり、設計条件や事業手続き等の進捗状況によっては事業スケジュールが変化します。

なお、緊急防災・減災事業債の期限延長について、国に対し、継続的に要望していくものとしします。

項目	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度
構想・計画					
設計/工事					
供用開始					

### 6-2 事業を進めるにあたっての課題

本庁舎については、すでに耐用年数が経過し、建物全体の老朽化が顕著となっており、庁舎機能の維持や利便性に課題があることから、その解消に向けた取組が急務となっています。

一方で、原油価格の高騰や円安などを要因とした建築資材の高騰、人手不足等に伴う人件費の上昇などにより、整備に係る事業費の増加が避けられない状況となっています。

これらの物価高騰は今後も続く見込まれており、本庁舎のみならず、多額の財政支出を伴う他のハード整備にも大きな影響を与えることが想定されます。

そのため、本庁舎の整備にあたっては、今後の社会情勢や財政状況等を見据えながら、事業の見直し等も含め、慎重に検討を行っていくものとしします。

---

## 塩竈市庁舎建設基本計画編

---

# 第7章 新庁舎配置、機能及び適正規模の整理

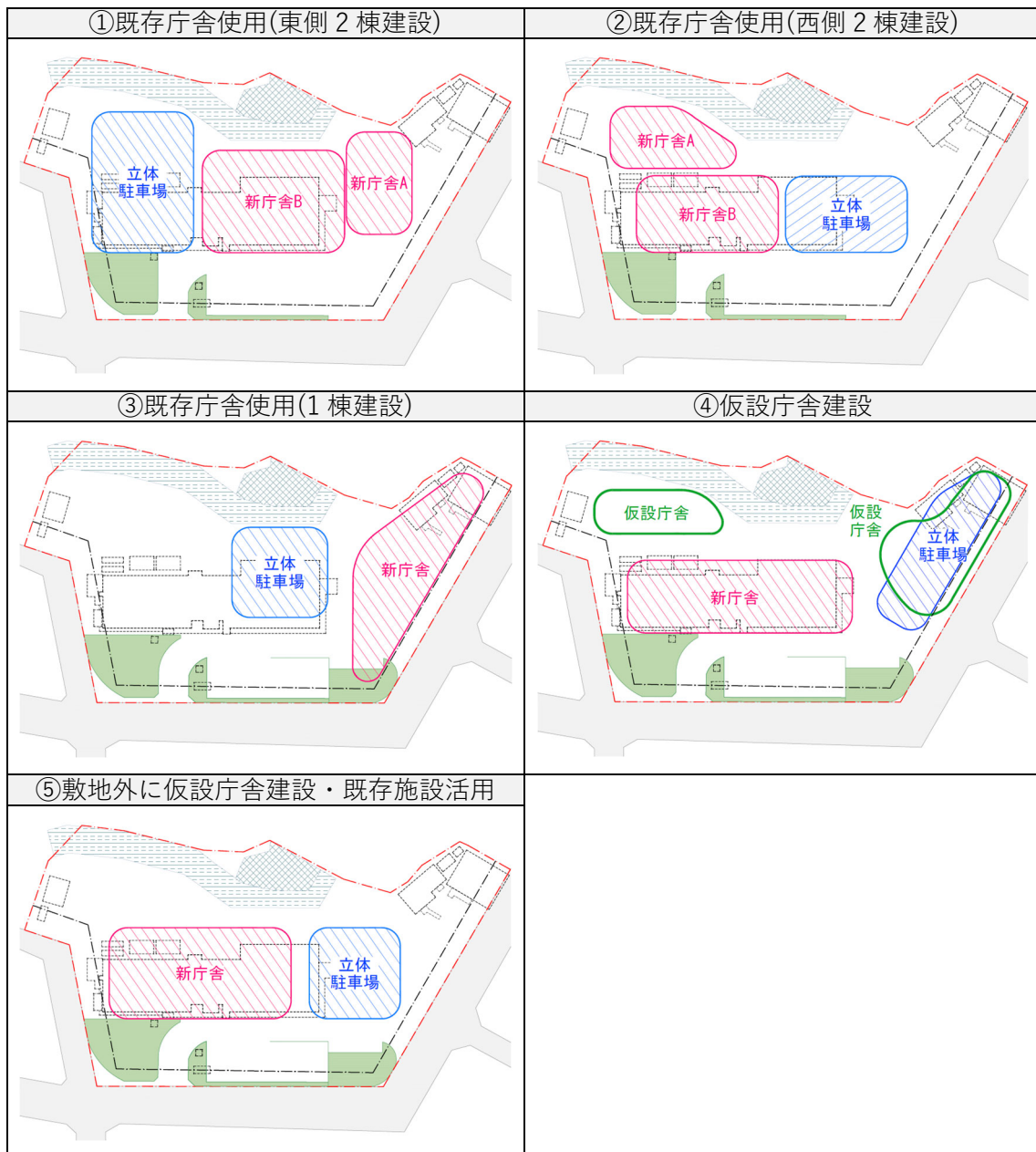
## 7-1 配置検討

### (1) 新庁舎建物の配置

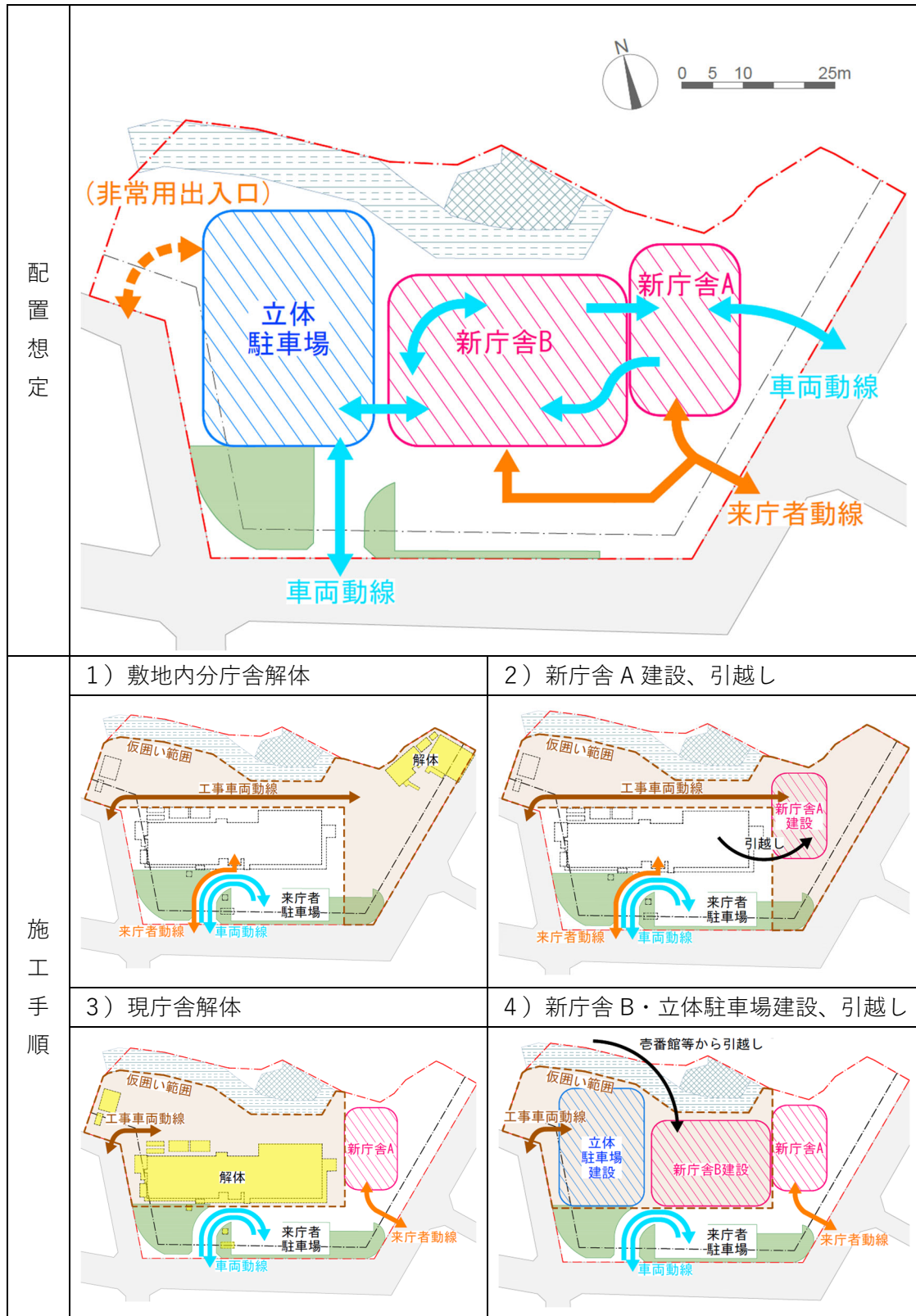
塩竈市庁舎建設基本構想編（以下、基本構想とする）において、新庁舎の建設場所を現庁舎敷地と定めたことから、敷地を最大限利活用することが必要となります。

一方で、庁舎建設にあたっての諸条件を考慮すると、配置パターンは限られており、敷地面積の関係から、集約する規模が大きくなる場合には、建物は高層となるほか、津波浸水対策が生じることから、建設期間及び事業費などを勘案しながら、比較検討を行ってまいります。

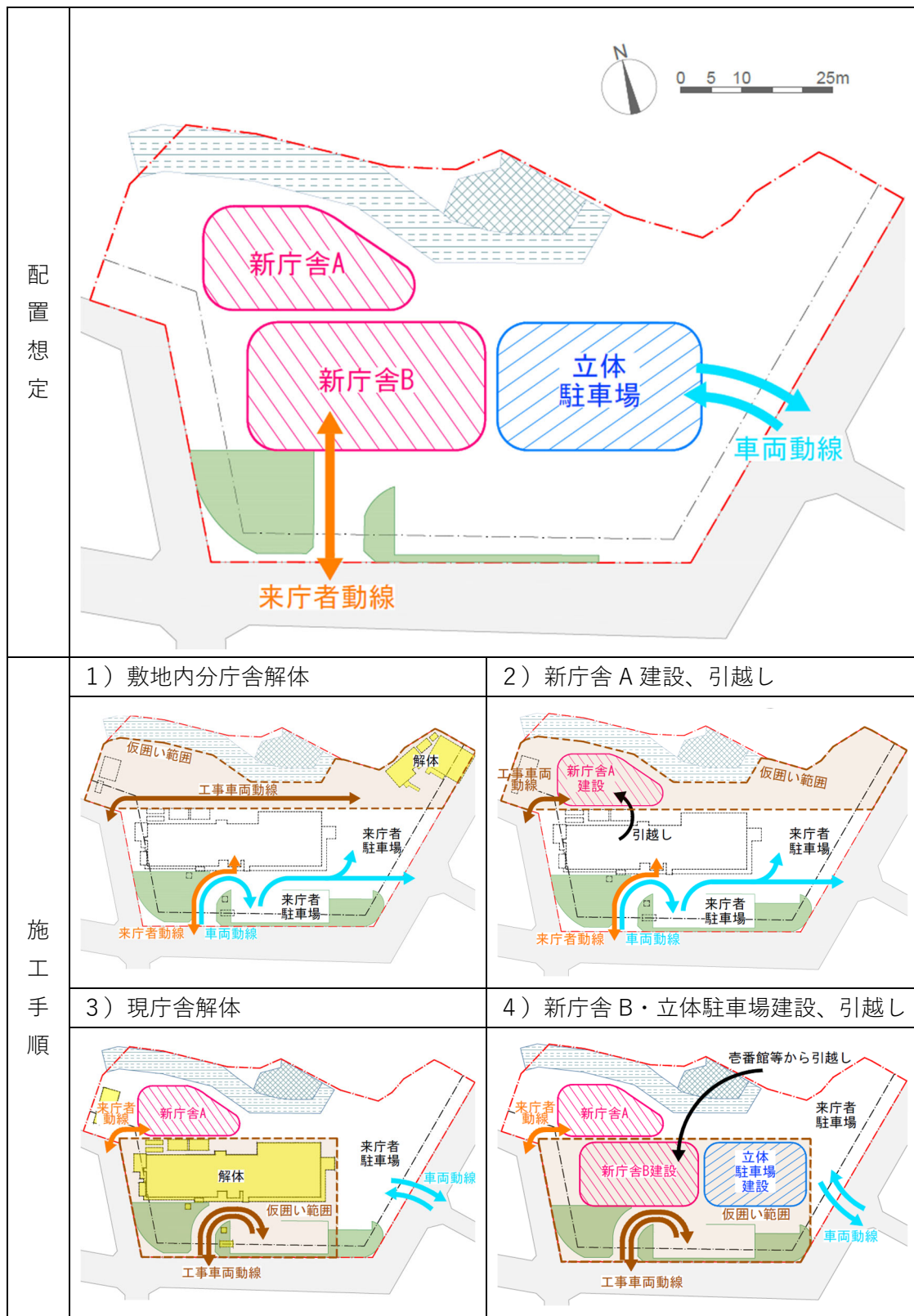
新庁舎建設に際して、現状で想定される配置パターンは以下のとおりです。



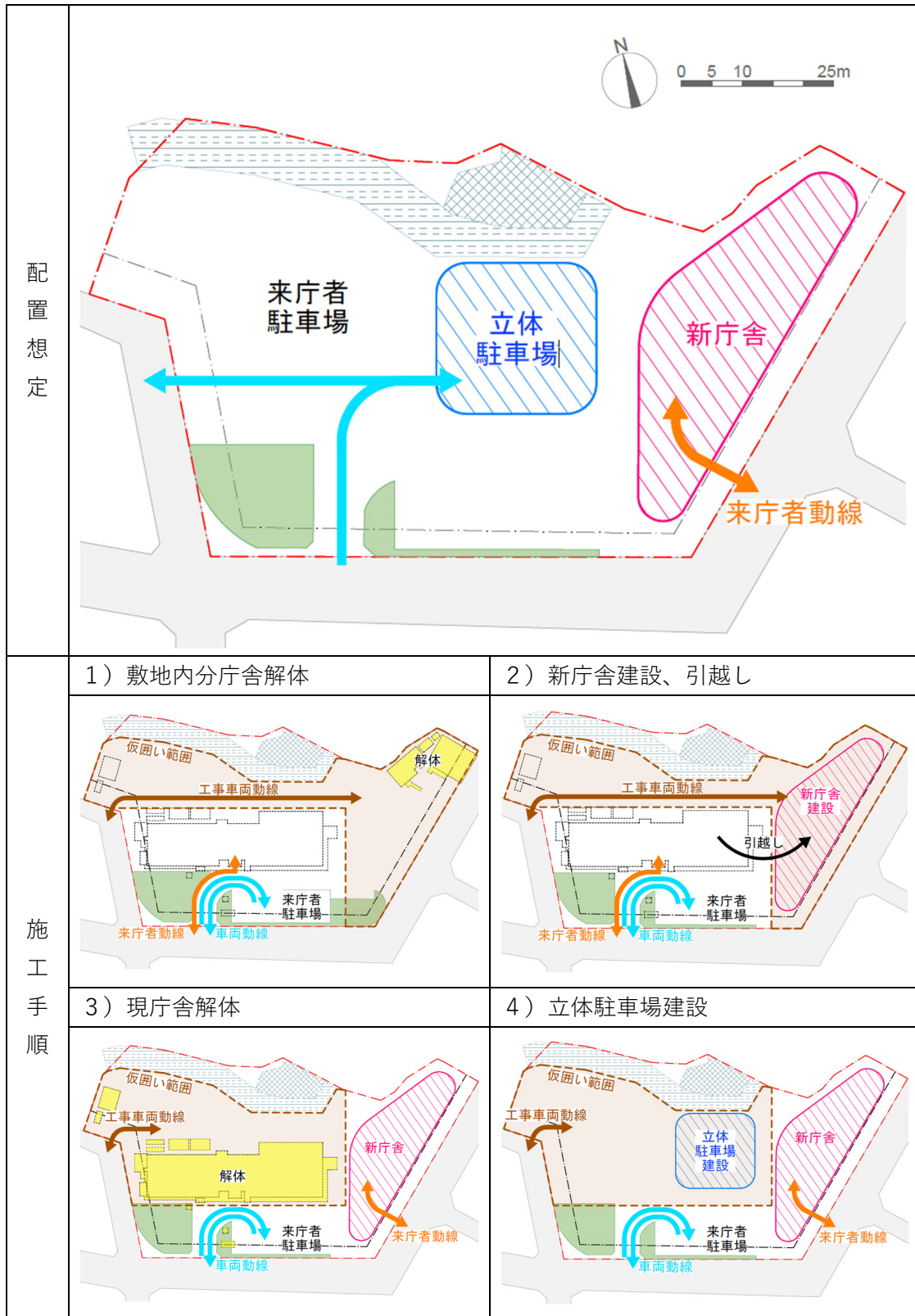
①既存庁舎使用(東側 2 棟建設)



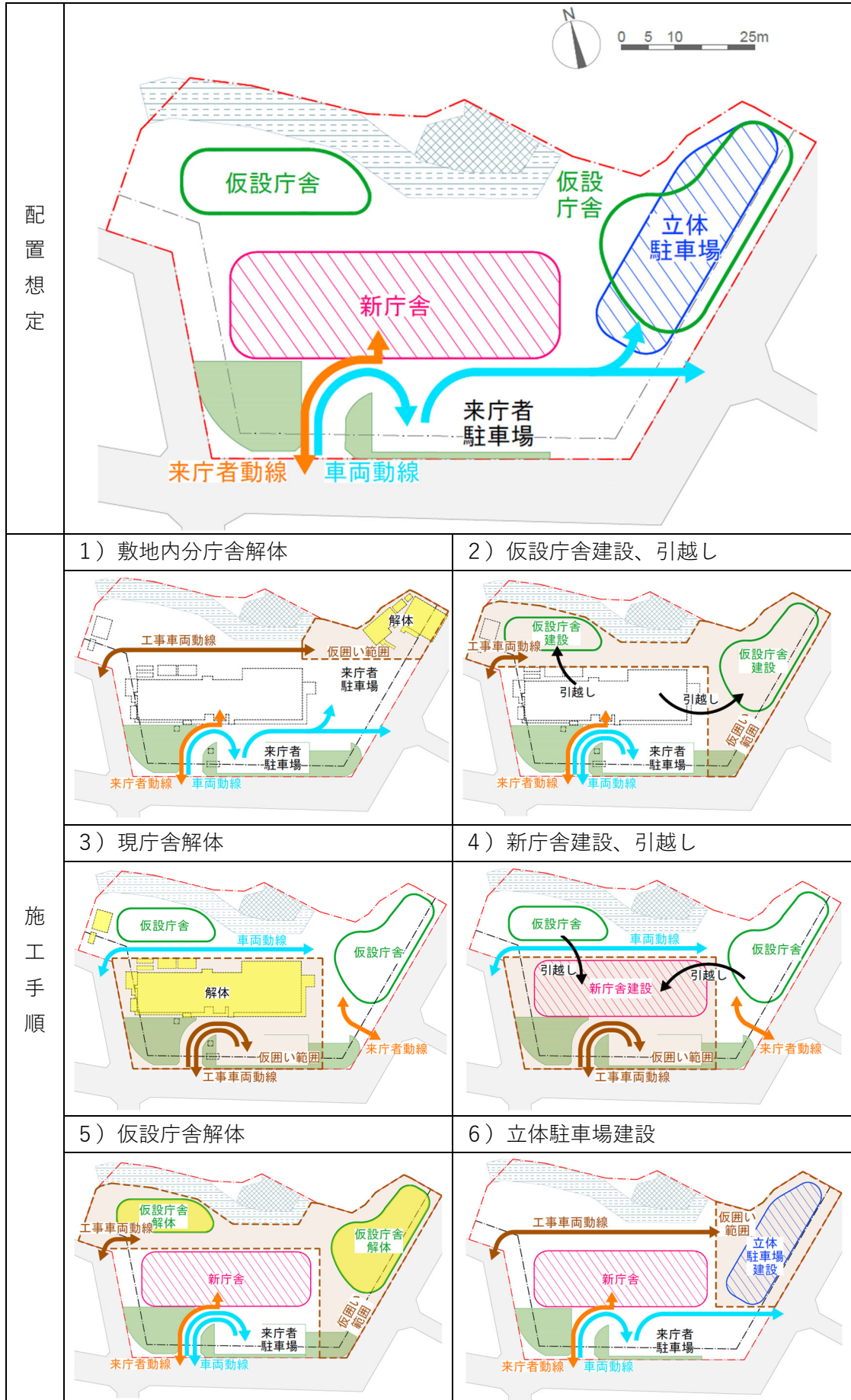
②既存庁舎使用(西側 2 棟建設)



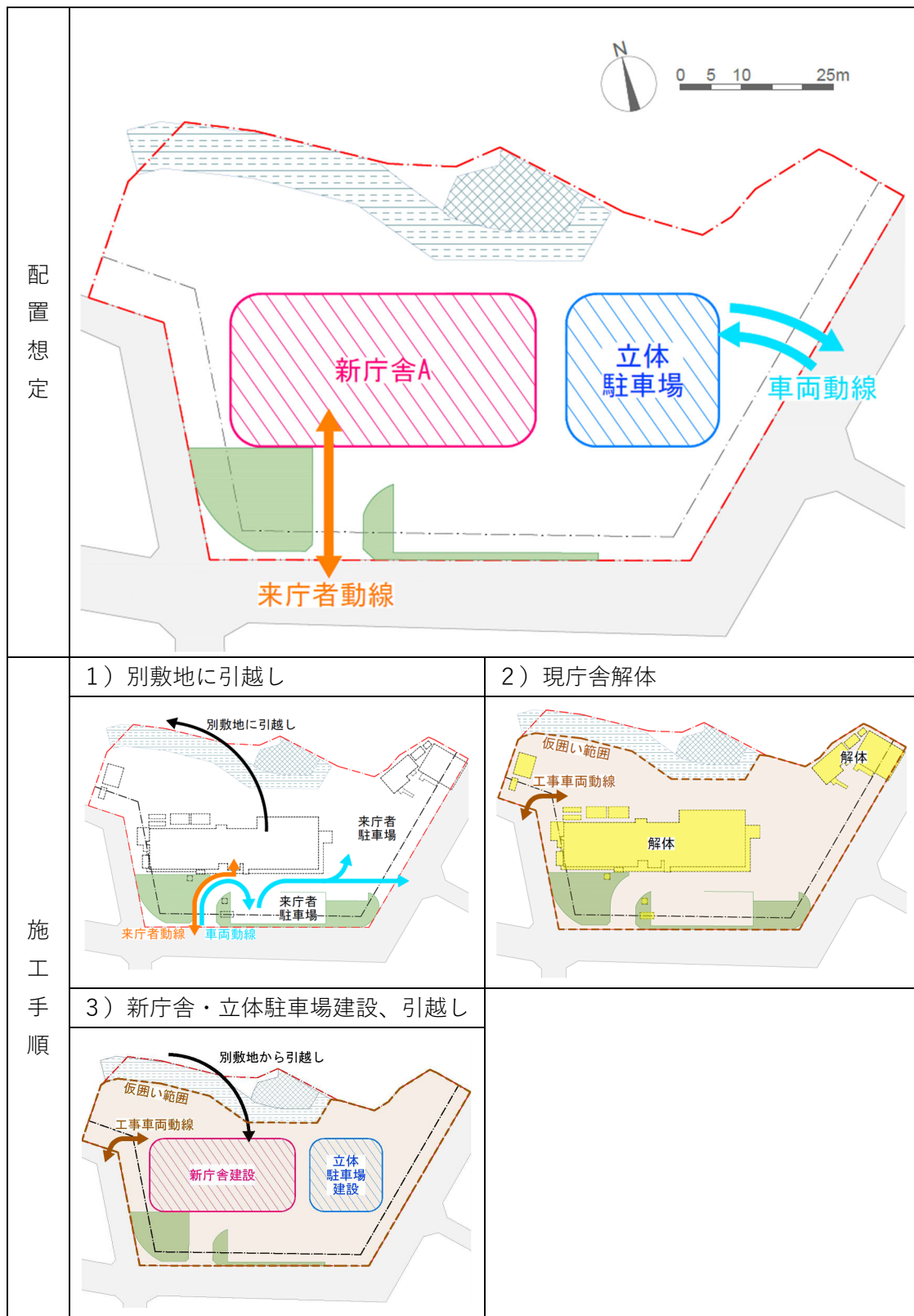
③既存庁舎使用(1棟建設)



#### ④仮設庁舎建設



⑤敷地外に仮設庁舎建設・既存施設活用



## (2) 庁舎配置の比較検討

各配置パターンにおいて評価項目を整理しました。

- 比較配置パターン ①既存庁舎使用(東側 2 棟建設)  
 ②既存庁舎使用(西側 2 棟建設)  
 ③既存庁舎使用(1 棟建設)  
 ④仮設庁舎建設  
 ⑤敷地外に仮設庁舎建設・既存施設活用

評価項目		評価基準	①	②	③	④	⑤
新庁舎の計画	敷地配置計画	自由度 自由に計画が可能：◎ ほぼ現庁舎と同位置：○ 範囲が限られる：△	○	○	△	○	◎
	形状	形状 1 棟での整形が可能：◎ 2 棟それぞれで整形：○ 整形は困難：△	○	△	△	◎	◎
	階層	階層 7 階以下が可能：◎ 8 階以上の可能性あり：○ 10 階以上の可能性あり：△	○	△	△	○	◎
	設計期間	設計期間 一般的な庁舎の設計工期：◎ 庁舎+仮設庁舎：○ 庁舎+仮設庁舎又は既存改修：△	◎	◎	◎	○	△
コスト	庁舎建設の単価	庁舎建設単価 一般的：◎ やや高い：○ 高い：△	○	△	△	◎	◎
	仮設庁舎等	仮設庁舎建設 不要：◎ 既存施設改修：○ 必要(未定の場合を含む)：△	◎	◎	◎	△	△
	引越し	引越し 1 回：◎ 1 回+部署移動：○ 2 回：△	○	○	◎	△	△
工事	工事準備期間	工事着手までの期間 一般的：◎ 流動的：○ 未定：△	◎	◎	◎	○	△
	新庁舎の建築期間	建築期間 短い：◎ 一般的：○ 長い：△	△	△	○	△	◎
<b>評 価</b>			<b>20</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>17</b>	<b>19</b>

評価	点数
◎	3
○	2
△	1

### (3) 庁舎配置の選定

(2) の評価結果において、僅差ではありますが、評価が最も高かったこと及び財源として検討している緊急防災・減災事業債の期限などの時間的制限を考慮して、庁舎の配置パターンは「①既存庁舎使用（東側2棟建設）」とし、以降の庁舎規模検討を進めます。

## 7-2 導入機能

基本構想、市民説明会及びパブリックコメントを踏まえ、新庁舎に導入する機能について、機能ごとに整備内容を整理しました。

### (1) 市民サービス機能、ユニバーサルデザイン

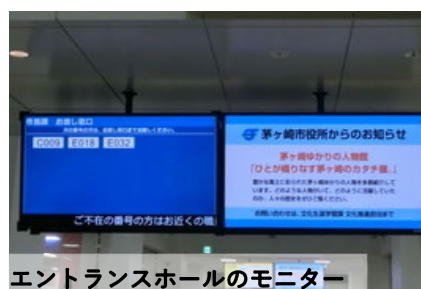
#### ①案内機能

- ・ エントランスホールのわかりやすい位置に総合案内を設置します。
- ・ 来庁者が迷うことなく目的の部署に向かえるよう、案内サインには部署名に加え、視認性を重視したピクトグラム、色彩、番号による表示やユニバーサルデザインを踏まえた多言語、点字を導入します。



#### ②窓口・市民相談機能

- ・ 窓口カウンターは、誰でも使用しやすいローカウンターを基本とします。
- ・ 利用者の相談内容に応じて適切に対応ができるよう、使用しやすい位置に相談ブースや相談室を効果的に配置します。
- ・ 相談ブースは、プライバシーを守るため、視線や遮音性に配慮します。
- ・ 待合スペースは十分な広さを確保し、車いす使用者やベビーカー利用者にも使いやすいスペースとします。
- ・ 案内や申請手続きが効率的に行えるよう、エントランスホールでのモニター表示等を検討します。



## (2) 執務機能

### ①執務機能

- ・ 将来の組織改編や新しい働き方にも柔軟に対応できるよう、配置変更が容易でフレキシブルな執務室とします。
- ・ 職員同士の意思疎通がしやすく、来庁者からも見通しのよいオープンフロアとします。
- ・ 可動間仕切りを採用し、目的に応じてフレキシブルに活用できる会議室を確保します。
- ・ 窓口、執務、打合せなど用途ごとの区分けにより機能的な動線を確保します。
- ・ 職員の柔軟な働き方に対応できるよう、フリーアドレスやグループアドレスも検討します。
- ・ ペーパーレス会議やウェブ会議に対応できるよう、ICT環境を整備します。
- ・ 来庁者や職員にとって最適なICTを活用することで、窓口サービスの充実やペーパーレスなどの実現による業務効率化・環境への負荷軽減を図ります。
- ・ 職員用のリフレッシュスペースを設けるなど、職員が働きやすい環境を整備します。
- ・ どこでもすぐに打合せができ、コミュニケーションを活発に行えるよう、執務空間や共用部に様々なタイプの打合せスペースを整備します。



### ②書庫・倉庫機能

- ・ 電子化による文書量の削減や適切な保存期間の管理により、文書を削減し適切な規模とします。
- ・ 書庫はバックヤードに集約し、ハンドル式移動書架を設けるなど規模のコンパクト化を目指します。



### (3) 議会機能

---

- ・ 議会機能は、窓口等を利用する市民の利便性、行政機能との位置関係やコストなどを総合的に勘案し、独立性を確保でき、大空間となる議場を計画しやすい上層階へ配置します。
- ・ 議会機能として必要な、議場・委員会室・応接室等は可能な限り同一フロアで形成します。
- ・ 施設として、行政機能と議会機能を区分した配置とする一方で、行政各部門と速やかな連携が取れる配置とします。
- ・ 多様な人々が利用できるよう、バリアフリーを含むユニバーサルデザインを採用します。
- ・ 議会フロアも、執務機能と同様にWi-Fi環境など、ICTに対応した環境を整備します。
- ・ 整備方針に当たっては、今後議会と調整します。



写真出典：国土交通省（公共建築物における木材の利用の取組に関する事例集（令和2年版））当麻町役場庁舎（北海道）の事例

## (4) 防災機能

### ①防災拠点機能

- ・防災指令拠点としての安全性を確保するため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・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」を目標とします。
- ・安全性の高い構造形式として、耐震構造をはじめ、様々な構造について採用を検討します。
- ・津波浸水対策として、新庁舎は1階をピロティとし、宮城県津波浸水想定（令和4年5月）の浸水高さより高い位置に2階床レベルを計画するほか、止水板を設置する等して、浸水を防ぎます。
- ・津波浸水時でも災害対応できるよう、新庁舎と立体駐車場は2階以上を渡り廊下で接続し、浸水深の低い敷地西側から車両の出入りができる計画とします。

### ②災害対策本部機能

- ・災害時において、指令機能としての役割を果たすため、災害対策本部機能の充実、強化を図ります。
- ・災害対策本部室、本部会議室、情報機器室は、平常時の可動式間仕切りのある会議室とすることで、スペースの有効活用を図ります。
- ・災害時の意思決定の迅速化や、災害対策本部要員の動線・情報の流れの円滑化を図るため、災害対策関係諸室及び市長・副市長室が連携しやすい位置に配置します。
- ・災害時に必要なスペース及びバックアップ機能の確保を前提としながら、ICTの活用により、災害対策従事者が一同に集まらなくとも情報共有・活動ができる仕組みの導入も検討します。

### ③業務継続機能

- ・災害発生時に支援物資が供給されないことに備え、応急復旧活動に必要な資機材や食料、飲料水を保管する備蓄倉庫の確保を検討します。
- ・非常用発電機を整備するとともに、浸水対策として、電気室、受水槽と併せて中層階以上に配置します。



## (5) 防犯、セキュリティ機能

---

- ・来庁者が利用するエリアを明確化し、重要度に応じてセキュリティエリアを段階的に設定することで、来庁者の利便性と職員の業務効率性を両立させます。
- ・印刷機や複合機等の出力機器類や文書保管庫等は、部外者が立入ることのできない職員専用エリアなどに設置することを検討します。
- ・共用部と執務エリアをシャッター等で仕切る、時間帯によってエレベーターの停止階を変更する等により、無人となるフロアはセキュリティを高めることを検討します。
- ・会議室や使用動線にはICカードやテンキー等、最適な施錠管理システムを検討します。
- ・プライバシーに配慮しながら、個人情報保護や防犯対策のため、防犯センサーや防犯カメラの設置を検討します。
- ・外部空間の死角となる場所には、防犯対策強化のためセンサー式ライトなどの設置を検討します。
- ・人的警備と機械警備を組み合わせるなど、安全で効率的な警備体制を検討します。



施錠管理システム



防犯カメラ

## (6) 情報発信、連携機能

---

- ・市の事業や防災に関する情報から、暮らし、イベント、観光、市民活動の情報など、定期的に発信する情報発信スペースを配置します。
- ・障がい者が製作した商品の販売を行う店舗やアートの展示を行うギャラリーなどのスペースの設置を検討します。
- ・行政手続きのオンライン化によるセルフ申請スペースやオンライン窓口スペース、ワンストップ対応スペースなどICTを活用し、窓口空間のDXを検討します。
- ・AI（人工知能）やIoTの導入による窓口業務の自動化や審査業務の迅速化及び庁内管理などを検討します。
- ・ICT活用等により、市有施設との窓口連携について検討します。

## (7) 市民利用、交流スペース

### ①市民利用

- ・誰もが不自由なく利用できるよう、ハード面とソフト面において、ユニバーサルデザインに配慮します。
- ・誰もが安心して移動できるよう、廊下などは十分な幅を確保し、段差のない出入口や通路及び車いす対応エレベーターを設けます。
- ・オストメイト対応やベビーチェア、ベビーシートなど多機能で広めのブースを備えた多目的トイレを整備します。
- ・子育て関連の窓口には、オムツ替えスペースのある授乳室やキッズスペースなど、親子で利用しやすい環境を検討します。



オストメイト対応の多目的トイレ

### ②市民交流・利便性機能

- ・市民交流スペースは、明るく開放的で、塩竈市らしさを取り入れた内装、色合い、備品などを検討します。
- ・市民が気軽に立ち寄れる、市民同士の交流促進や活動を支援する協働・交流スペースを検討します。
- ・地域活動の打合せ、休憩や簡単な飲食など、多目的に利用できるスペースを検討します。
- ・協働・交流スペース周辺に、市民が利用できるATM、自販機コーナー、売店などの導入を検討します。



市民休憩スペース

## (8) 周辺環境との調和

### ①自然エネルギーの活用

- ・太陽光発電設備などの再生可能エネルギーの導入を検討します。



### ②省エネルギー手法等の導入

- ・LED照明や高効率空調など高効率な設備の導入によりエネルギー消費量の削減に努めるとともに、再生可能エネルギーの利用による創エネの導入を検討します。
- ・日射遮蔽や高断熱化による建物の熱負荷の低減や、自然通風や自然採光の十分な活用により、空調や照明にかかるエネルギー消費量を削減します。



### ③都市環境への配慮

- ・屋上緑化や壁面緑化などを検討し、敷地内の緑化を推進します。



### ④建設規模の最適化

- ・建物材料や施工計画は、環境負荷の少ない材料や工法を選定します。
- ・建物規模は、必要最小限かつ効率的でコンパクトな配置計画とします。
- ・将来の行政ニーズや行政組織に対応したレイアウト変更を想定し、スケルトン・インフィルの採用を検討します。
- ・新しい働き方などを想定し、エリアごとに制御できる電気・空調設備を整備します。
- ・敷地の高低差を活用した建物計画や外構計画とすることで建設コストを削減します。

## (9) 駐車場、車庫

---

- ・ 歩行者と車両の動線を分離し、徒歩での来庁者の安全性を確保します。
- ・ 車両の出入口は現庁舎と同様とすることで、市民が新しい庁舎にアクセスしやすくします。
- ・ 駐車台数は、将来の公用車台数を考慮し適正な台数とします。
- ・ 宮城県ゆずりあい駐車場利用制度を採用し、車いす使用者だけでなく、障がいのある方や高齢者、妊産婦など、歩行が困難な方が利用できる駐車スペースを設けます。
- ・ 立体駐車場は自走式立体駐車場とし、利用者の利便性に配慮します。



写真出典：塩竈市HP



写真出典：国土交通省ウェブサイト

([https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei\\_barrierfree\\_tk\\_000178.html](https://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/barrierfree/sosei_barrierfree_tk_000178.html))

## 7 - 3 規模検討

### (1) 新庁舎の規模

---

基本構想では、現庁舎の課題として「庁舎機能の分散」を挙げています。一方、集約する施設(部署)が多くなると、面積及び事業費が拡大するため、下記のとおり、集約パターンを検討し、庁舎規模を算定します。

本基本計画においては、第5次行財政改革推進計画の令和10年度定数管理目標における各施設職員を基に、総務省及び国交省基準により集約パターンごとの規模を算出しました。

#### ①集約想定部署

新庁舎への集約を想定する部署は、下記のとおりです。

基本的にはすべての部署を対象としていますが、浦戸振興課や魚市場管理事務所など管理施設を有する一部の部署を除いています。

#### ◆新庁舎への集約を想定する部署

##### 総務部

総務人事課、政策課、秘書広報課、財政課、管財契約課、危機管理課

##### 市民生活部

市民課、税務課、環境課（清掃工場、リサイクルセンターを除く）、  
保険年金課

##### 福祉子ども未来部

生活福祉課、子ども未来課（親子保健係、子育て支援センター除く）  
保育課（各保育所除く）、高齢福祉課（浦戸地区地域包括支援センター除く）  
健康づくり課

##### 産業建設部

水産振興課（魚市場管理事務所除く）、商工観光課、まちづくり・建築課  
土木課（伊保石公園除く）

##### 上下水道部

業務課、上水道課、下水道課

##### 教育部

教育総務課（各学校除く）、学校教育課、生涯学習課

##### 会計課

##### 選挙管理委員会事務局

##### 監査事務局

##### 議会事務局

## ②想定職員総数

将来の職員数を算定するため、第5次行財政改革推進計画における令和10年度定員管理目標を基準に、現在の組織及び職員数を勘案すると、想定職員総数は**479人**となります。

なお、新庁舎に配置する想定職員総数については、今後の職員配置の適正化を踏まえ、各段階で見直しを行う必要があります。

### 新庁舎建設時の職員数の算定

施設名	職員数	施設名	職員数	
	令和10年度 (会計年度)		令和10年度 (会計年度)	
本庁舎	168人 (29人)	壱番館庁舎	231人 (55人)	
東分庁舎	7人 (1人)	内 訳	福祉子ども 未来部(1F)	90人 (32人)
保健センター	16人 (6人)		産業建設部 (2F)	72人 (9人)
清掃工場管理棟	11人 (2人)		下水道課 (2F)	15人 (3人)
上下水道部庁舎	27人 (12人)		教育部(3F)	44人 (11人)
梅の宮浄水場	19人 (1人)		財政課(3F)	10人 (0人)
		<b>合 計</b>	<b>479人</b> (106人)	

※令和10年度職員数：第5次行財政改革推進計画の令和10年度定数管理目標を基に、各施設職員を試算。

※会計年度：窓口委託事業者(上下水道部)含む。

## ③新庁舎に集約を図る部署の検討

行政サービスに関する課題の一つとして、庁舎機能の分散が挙げられているため、新庁舎では機能集約を図ることが必要です。

その際に、分散しているすべての部署を集約することが望ましい形と考えておりますが、新庁舎の規模、建設期間及び事業費を考慮するとともに、新庁舎の耐用年数(50年)を鑑み、将来的な職員規模を見据え、段階的に集約することを想定した集約パターンも併せて検討するものです。

「利用者の利便性向上に資する形」を念頭に、以下の2つの集約パターンにより、検討を進めます。

《ケース1》一括集約

【概要】すべての想定部署を集約する。

【庁舎施設と部署配置】

庁舎施設	新庁舎	壱番館庁舎	保健センター
部署	全部署	利用しない	利用しない

【新庁舎想定職員数】 479人

〈壱番館想定職員数〉 0人

《ケース2》段階集約

【概要】市長部局（健康づくり課、公営企業会計除く）及びその他の事務局等を新庁舎に集約し、他の部署は壱番館庁舎へ集約する。

人口減少に伴う、将来的な職員規模の縮小に伴い、段階的に新庁舎へ集約を図る。

【庁舎施設と部署配置】

庁舎施設	新庁舎	壱番館庁舎	保健センター
部署	<ul style="list-style-type: none"> <li>・総務部</li> <li>・市民生活部</li> <li>・福祉子ども未来部 (健康づくり課除く)</li> <li>・産業建設部</li> <li>・その他事務局等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・健康づくり課</li> <li>・上下水道部</li> <li>・教育部</li> </ul>	利用しない

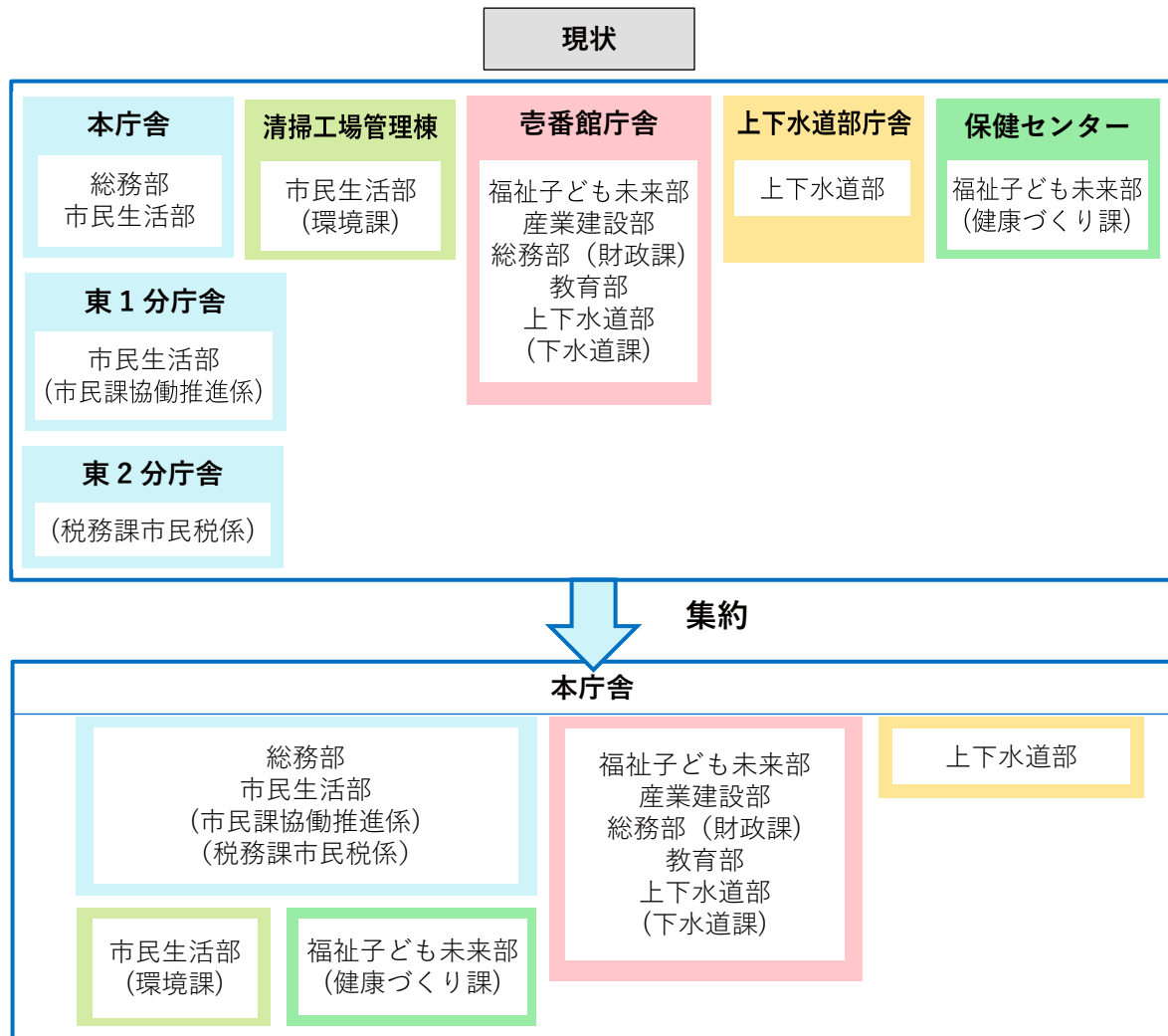
【新庁舎想定職員数】 358人

〈壱番館想定職員数〉 121人

【参考】集約パターン一覧

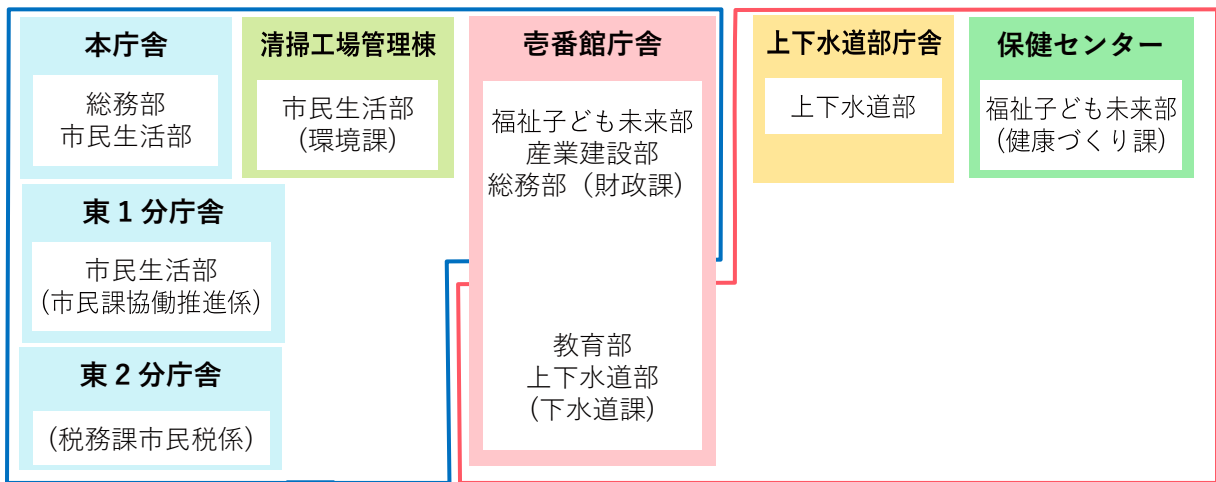
部門	課	集約パターン	
		ケース1	ケース2
総務部	全課	新庁舎	新庁舎
市民生活部	浦戸振興課以外	新庁舎	新庁舎
福祉子ども 未来部	健康づくり課	新庁舎	壱番館庁舎
	上記以外	新庁舎	新庁舎
産業建設部	全課	新庁舎	新庁舎
上下水道部	全課	新庁舎	壱番館庁舎
教育部	全課	新庁舎	壱番館庁舎
その他事務局等	全部局	新庁舎	新庁舎

《ケース1》一括集約

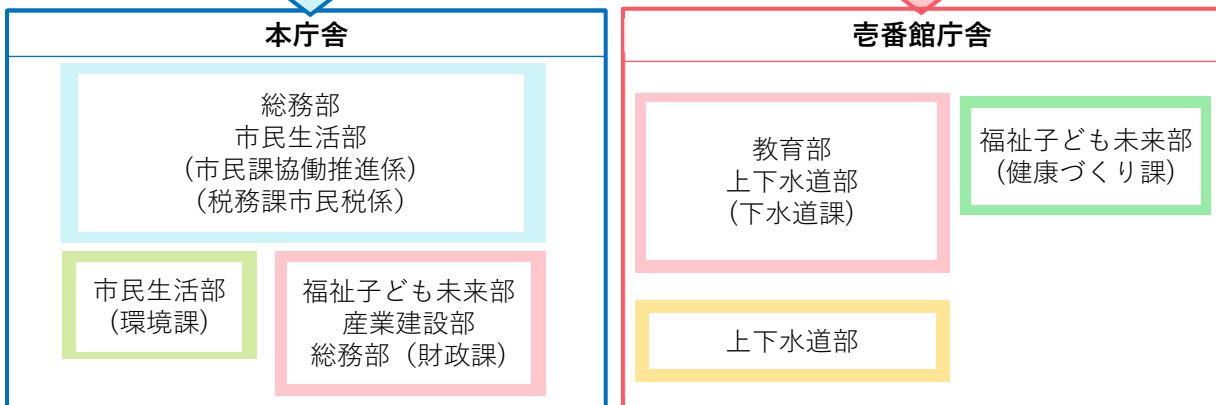


《ケース2》段階集約

現状



集約



#### ④算出根拠

庁舎規模の算出方法は、下記3つより比較検討し、算出します。

- 1 国土交通省の基準（新営一般庁舎面積算定基準）
- 2 総務省の基準（平成22年度地方債同意等基準運用要綱）

	ケース1（一括集約）	ケース2（段階集約）
国土交通省の基準	約 9,300 m <sup>2</sup>	約 7,400 m <sup>2</sup>
総務省の基準	約 13,300 m <sup>2</sup>	約 10,200 m <sup>2</sup>

#### 3 近年整備された同等人口の自治体庁舎事例

類似自治体の事例を用い、職員1人当たりの面積から新庁舎の延床面積を想定します。

自治体名		R2人口 (人) ※1	延床面積 (m <sup>2</sup> )	職員数 (人) ※2	職員1人当たり 面積(m <sup>2</sup> /人) ※3
1	大分県宇佐市	52,771	12,257.44	496	24.71
2	岩手県宮古市	50,369	14,069.00	610	23.06
3	青森県五所川原市	51,415	9,300.00	394	23.60
4	宮城県気仙沼市	61,147	9,117.89	406	22.46
				平均	<b>23.46</b>

※1：令和2年国勢調査

※2：基本構想・基本計画等の規模算定で用いられた職員数であり、現在の職員数ではない

※3：延床面積を職員数で割り返したのとなり、執務スペースだけでなく、廊下、会議室等諸室や議会等スペースも含めたものとして想定

職員一人当たりの面積を基に、ケース1及びケース2の想定職員数より延べ面積を算定すると、

ケース1 約 11,300 m<sup>2</sup> (479人 × 23.46 m<sup>2</sup>/人 = 11,237.4 m<sup>2</sup>)

ケース2 約 8,400 m<sup>2</sup> (358人 × 23.46 m<sup>2</sup>/人 = 8,398.9 m<sup>2</sup>)

となります。

#### ⑤各集約パターンの庁舎規模

以上の検討より、国交省基準と総務省基準は幅がありますが、おおよそ中央値である「近年整備された同等人口の自治体庁舎事例」を参考とし、将来の社会変化やICT化に柔軟に対応できるよう規模縮小を検討していきます。

検討結果、ケース1・ケース2の庁舎規模(想定延床面積)は以下とします。

庁舎規模（想定延床面積）

	ケース1（一括集約）	ケース2（段階集約）
想定職員数	479人	358人
想定延床面積	約 11,300 m <sup>2</sup>	約 8,400 m <sup>2</sup>

## (2) 駐車場の台数、規模

### ①現在の現庁舎、分庁舎の駐車台数

駐車台数	本庁舎	公用車：34台 一般車：54台
	宮町駐車場	公用車：39台
	壱番館庁舎 塩竈中央公共駐車場	一般車：118台
	保健センター	公用車：3台 一般車：20台
	上下水道部庁舎	公用車：3台 一般車：5台
	計	公用車：79台 一般車：197台

### ②来庁者用駐車場

来庁者の駐車台数の算定にあたっては、「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」（関龍夫著）及び「最大停留量の近似的計算法」（岡田正光著）により算定した台数を参考とします。

「市・区・町・役所の窓口事務施設の調査」によると、来庁者のうち自動車による来庁者数は統計値で想定できるとされ、一般に「所轄人口の0.9%前後が窓口部門」、「0.6%前後が窓口以外」の来庁者数として想定されています。

これにより、来庁台数を以下の通り算定します。

$$\text{来庁車台数（台／日）} = \text{計画人口}^{\ast 1} \times \text{人口に対する来庁者の割合} \times \text{乗用車使用割合}^{\ast 2}$$

$$\text{【窓 口】 来庁車台数} = 50,000 \text{ 人} \times 0.9\% \times 58\% = 261 \text{ (台／日)}$$

$$\text{【窓口以外】 来庁車台数} = 50,000 \text{ 人} \times 0.6\% \times 58\% = 174 \text{ (台／日)}$$

※1 第6次塩竈市長期総合計画(令和4年4月)より令和13年の将来人口50,000人を採用。

※2 令和4年度塩竈市統計書より令和3年度の人口における市内自動車保有台数割合58% (30,858台/52,995人)を採用。

「最大停留量の近似的計算法」によると必要駐車台数は、「利用総数と平均滞留時間から最大停留量の算定」を行うとされています。

これにより、必要駐車台数を以下のとおり算定します。

$$\text{必要駐車台数（台）} = \text{来庁車台数（台／日）} \times \text{集中率}^{\ast 3} \times \text{平均滞留時間（分）} / 60 \text{ 分}^{\ast 4}$$

$$\text{【窓 口】 必要台数} = 261 \text{ 台／日} \times 30\% \times 30 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \doteq 39 \text{ (台)}$$

$$\text{【窓口以外】 必要台数} = 174 \text{ 台／日} \times 30\% \times 60 \text{ 分} / 60 \text{ 分} \doteq 52 \text{ (台)}$$

$$\text{必要駐車台数計} = 91 \text{ (台)}$$

※3 来庁者の集中現象は近似的算定法における一般事務所、美術館相当の30%を採用。

※4 窓口は近似的算定法による約15分に駐車場と窓口の往復時間約15分を加えた約30分、窓口以外は一般駐車場のデータから約60分を採用。

### ③車いす使用者用駐車場

車いす使用者用駐車台数は、「高齢者、障害者等が円滑に利用できるようにするために誘導すべき建築物特定施設の構造及び配置に関する基準を定める省令（平成十八年十二月十五日国土交通省令第百十四号）」第12条により、利用者の用に供する駐車場が200台以下の場合にあっては当該駐車台数の50分の1を最低限確保するものとされています。

$$\text{必要駐車台数} = 91 \text{ 台 (来庁者用駐車台数)} \times 1/50 \div 2(\text{台})$$

### ④公用車用駐車場

現在の本市公用車台数のうち、新庁舎に配置される部署が保有している車両、かつ現在の本庁舎・壱番館・宮町駐車場・保健センター・上下水道部庁舎が駐車場となっている車両は57台（うちマイクロバス1台、原付3台）となります。

新庁舎における公用車用駐車台数については、庁舎集約化により一部を共用車とするなど台数を減らす方向で検討するものとしますが、現時点では、57台程度（うちマイクロバス1台、原付3台）と想定します。

### ⑤駐輪場

新庁舎では、自転車及び自動二輪車のスペースを考慮し、新庁舎と現庁舎の面積比率にて、新庁舎分の駐輪場を算定します。

【現庁舎 延床面積】 3,364.0 m<sup>2</sup>

【新庁舎 延床面積】 11,300.0 m<sup>2</sup>（最大の場合）

$$11,300 \text{ m}^2 \div 3,364.0 \text{ m}^2 = 3.36$$

【現庁舎 駐輪場】 30 m<sup>2</sup>、自転車約20台分

$$30 \text{ m}^2 \times 3.36 \div 100 \text{ m}^2$$

### ⑥タクシー乗降場

タクシー乗降場については、2台分確保することとします。

### ⑦必要面積のまとめ

②～⑥で算定した必要駐車台数から、新庁舎における駐車場（駐輪場）必要面積を以下のとおり設定します。

駐車場 1台当たりの駐車面積は、国土交通省の新営一般庁舎面積算定基準の自動車置場・中型車1台につき25m<sup>2</sup>（車いす使用者用は30m<sup>2</sup>、バスは70m<sup>2</sup>）として算定します。

また、原付の面積は幅1.0m、奥行き2.5m=2.5m<sup>2</sup>/台、駐輪場の面積は幅0.8m×奥行2.0m=1.6m<sup>2</sup>/台として算定します。

以下に想定される駐車場（駐輪場）必要面積を示します。

[新庁舎駐車場（駐輪場）必要面積]

種別	台数（台）	単位面積（㎡）	必要面積（㎡）
（１）来庁者用	91	25.0	2,275.0
（２）車いす使用者用	2	30.0	60.0
（３）公用車（乗用車）	53	25.0	1,325.0
公用車（バス）	1	70.0	70.0
公用車（原付）	3	2.5	7.5
（４）駐輪場	-	-	100.0
（５）タクシー乗降場	2	25.0	50.0
合計	-	-	3,887.5

## 7 - 4 費用検討

事業費の算出にあたっては、庁舎規模（延床面積）に面積単価を乗じることで、庁舎本体の建設に係る概算事業費の算出は可能となりますが、駐車場整備や外構費用などのその他経費については、庁舎配置により、変更が生じることとなります。

### (1) 概算事業費

新庁舎建設に関する概算事業費は以下のとおりです。なお、集約パターン2案を算定しております。

(単位：千円)

項目・規格	単価	ケース1（一括集約）		ケース2（段階集約）	
		数量	金額（税込）	数量	金額（税込）
庁舎新築工事費					
新庁舎A <sup>※1</sup>	750	3,600㎡	2,700,000	3,100㎡	2,325,000
新庁舎B <sup>※1</sup>	750	7,700㎡	5,775,000	5,300㎡	3,975,000
ピロティ					
	400	1,600㎡	640,000	1,600㎡	640,000
立体駐車場 <sup>※2</sup>					
	600	2,300㎡	1,380,000	2,300㎡	1,380,000
外構工事費					
	50	3,900㎡	195,000	3,900㎡	195,000
解体撤去費 <sup>※3</sup>					
現庁舎	40	3,400㎡	136,000	3,400㎡	136,000
分庁舎	30	450㎡	13,500	450㎡	13,500
工事費合計			10,839,500	8,664,500	
設計調査					
工事費合計×10%			1,083,950	866,450	
引越し費用 <sup>※4</sup>					
小計			12,078,550	9,680,330	
その他諸経費 <sup>※5</sup>					
小計×10%			1,207,855	968,033	
計			13,286,405	10,648,363	
<b>総合計</b>			<b>13,286,400</b>	<b>10,648,400</b>	
ZEB Readyの場合（12%増） <sup>※6</sup>			14,517,000	11,563,100	

※1 庁舎面積単価は、近年の同規模庁舎事例より、事例の概算事業費の算出年を基準に令和6年度までの建設工事費デフレーター（国土交通省より毎月公表されている建設工事の市場価格）を考慮し、**750千円/㎡**とします。

※2 立体駐車場は自走式立体駐車場とします。

※3 解体撤去は、現庁舎・東第1分庁舎・東第2分庁舎の解体とします。アスベスト調査撤去、土壌汚染対策は含みません。

※4 引越し費用は、現庁舎や各分庁舎から新庁舎への引越し費（新庁舎B建設後のレイアウト変更を含む）と新規什器購入費とします。各分庁舎の什器撤去費等は含みません。

※5 新庁舎移転後の壱番館改修費は含みません。

※6 ZEB Readyの場合、工事費は12%増となります。（詳細は「9-2 環境負荷低減方策の検討」参照）

## (2) 緊急防災・減災事業債の活用

庁舎の建設は緊急防災・減災事業債の利用を前提に進めているところです。

現市役所敷地は津波浸水想定区域内にあります。候補地の抽出及び選定の過程で、新庁舎へ求められる機能として、利便性や経済性、地域経済に与える影響、必要な規模を確保できる敷地等、総合的に検討した結果、現地建替が最適であると結論に至ったものでありますので、事業要件を満たすものと考えます。

なお、緊急防災・減災事業債には起債上限額が定められており、その算定方法は次のとおりです。

### 【緊急防災・減災事業債 起債上限額算定式】

起債上限額 = 入居職員<sup>※</sup>数 × 35.3 m<sup>2</sup>/人 × 501 千円/m<sup>2</sup> + 津波対策費用

※入居職員：移転後の庁舎の入居職員のうち、公営企業会計に属する職員及び移転前の時点で津波浸水想定区域外にあった庁舎に所属していた職員を除く正職員。

### 【参考：緊急防災・減災事業債 概算起債上限額】

(単位：千円)

	ケース1 (一括集約)	ケース2 (段階集約)
入居職員数(A)	274 人	264 人
$A \times 35.3 \text{ m}^2/\text{人} \times 501 \text{ 千円}/\text{m}^2$	4,845,700	4,668,900
津波対策費用	640,000	640,000
<b>起債上限額</b>	<b>5,485,700</b>	<b>5,308,900</b>
一般財源等 <sup>※</sup>	7,800,700	5,339,500

※各集約パターンの総合計から起債上限額を除いた額

# 第 8 章 建設計画についての整理

## 8 - 1 建設場所について

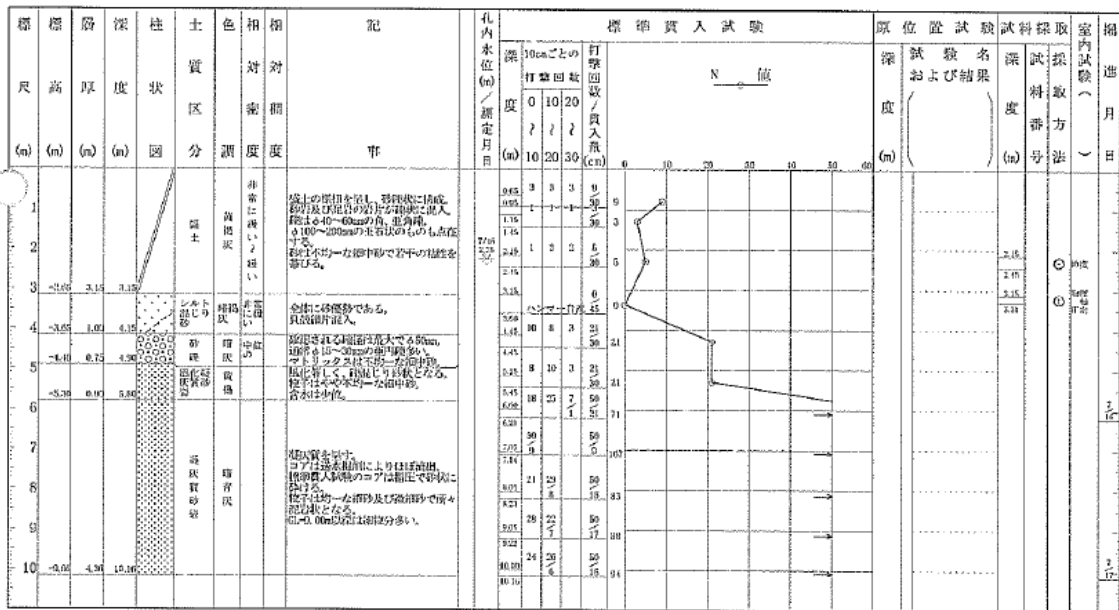
建設場所について新庁舎建設に係る法令、地盤などの条件を整理しました。

規制等		内容
建設場所		〒985-0026 宮城県塩竈市旭町 1 - 1  引用：塩竈市 HP
敷地面積		6,789 m <sup>2</sup> (図面計測)
建築基準法に係る制限	用途地域	商業地域
	建ぺい率／容積率	80％／400％
	絶対高さ制限	なし
	斜線制限（道路）	勾配：1.5 適用距離：20m
	斜線制限（隣地）	勾配：2.5 立ち上がり：31m
	斜線制限（北側）	なし
	日影規制	なし
準防火地域等の制限		準防火地域
敷地形状		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 前面道路と駐車場に段差がある</li> <li>・ 西側から東側にかけて、約 2.0m の高低差がある</li> <li>・ 北側は高さ約 20m の崖地となっている（補強工事済）</li> </ul>
周辺道路		<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 約10mの前面道路に接道している</li> <li>・ 西塩釜駅まで約 500m、本塩釜駅まで約 650m</li> <li>・ 西側道路は約 6m と狭く大型車の通行は難しい</li> </ul>
その他		津波浸水想定区域内（1m 以上 3m 未満） 土砂災害警戒区域内 埋蔵文化財包蔵地内（一部）

【敷地内の地盤状況】

敷地東側においては、GL-6m 付近に N 値 50 の凝灰質砂岩がみられます。現庁舎は杭基礎と直接基礎の併用基礎構造であり、現庁舎位置では支持層はやや浅い位置と想定されます。令和 2 年度の地質調査報告書によると、地震時の水平加速度によっては液状化の可能性があるとされているため、庁舎建設時に考慮が必要になります。

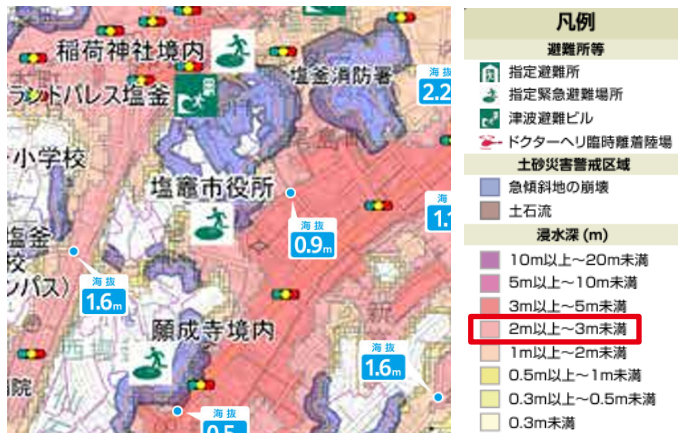
ボーリング名	B No. 1		調査位置	宮城県塩竈市旭町1-13 地内		北緯	38° 18' 41"
発注機関	大和リース株式会社 仙台支社			調査期間	令和 2 年 7 月 16 日 ~ 2 年 7 月 17 日	東経	141° 1' 34"
調査業者名	大和シアンテック株式会社 夜日本支店 電話 (022-776-7061)		主任技師	高橋 健一	現代人	廣沢 直也	ア コ 鑑定者 小山内 仁志
ボーリング 責任者	相澤 宏俊		試験機	TOHO D0-D		ハンマー 落下用具	半自動落下装置
孔口 直径	10.50m		使用 機器	エンジン		ヤンマー NF90 ポンプ TOHO BG-3	
総掘 進長	10.16m		角度	北緯 0° 東経 90° 方位 270° 磁北 270° 傾斜 180° 南		地盤 勾配 鉛直	



(出典：令和 2 年 7 月 16 日標準貫入試験結果 (敷地東側分庁舎))

【塩竈市津波ハザードマップ】

ハザードマップでは、現庁舎は「2m 以上～3m 未満」に入ります。現庁舎は指定緊急避難場所とされています。最寄りの指定避難所は第三小学校となります。

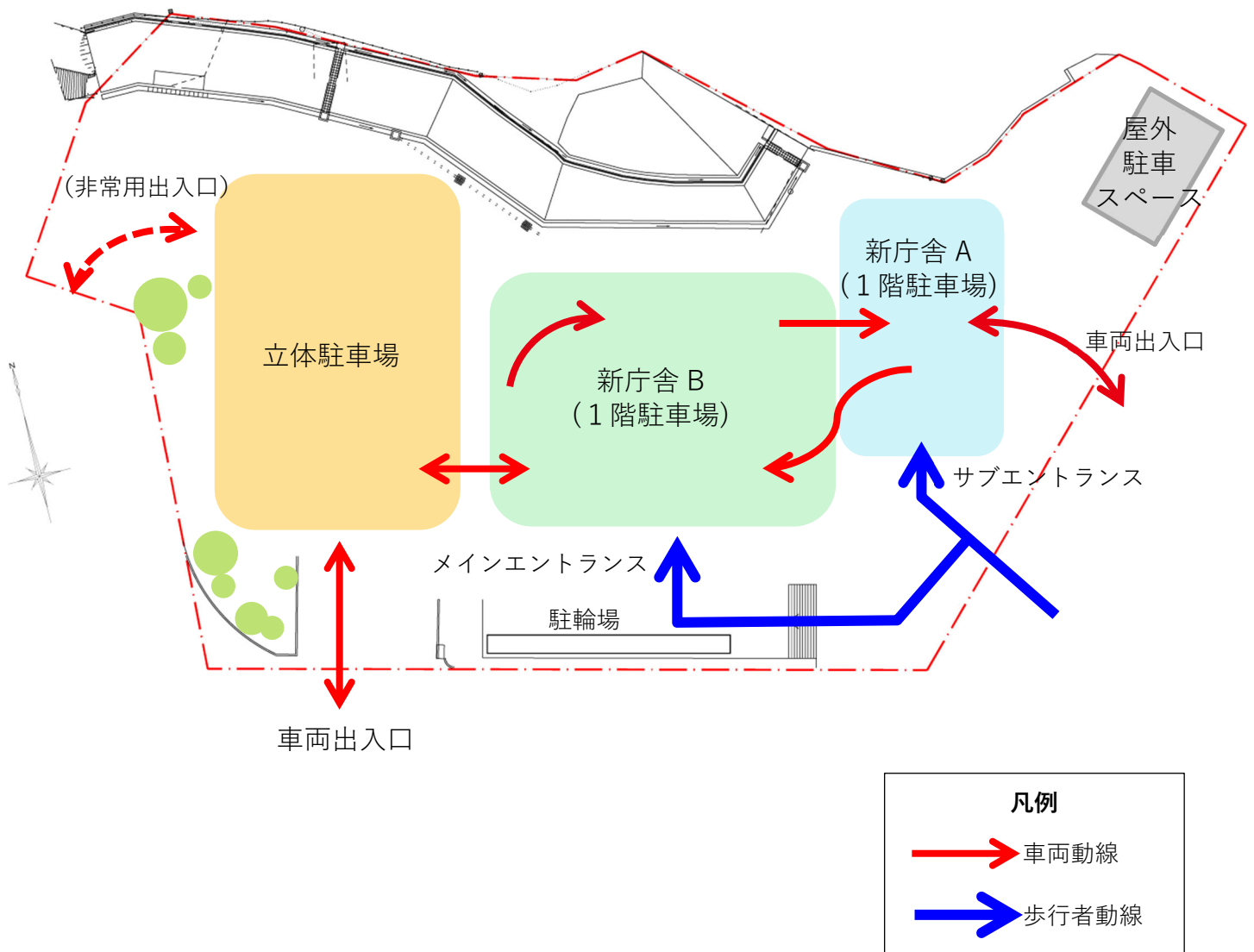


(出典：塩竈市防災ガイドブック 令和 5 年 3 月作成)

## 8 - 2 敷地の利用計画に関する考え方

敷地内の新庁舎配置計画および動線計画として、下記の点に配慮しました。

- ・ 歩行者と車両の動線を分離し、安全な動線計画とします。
- ・ 歩行者は大階段を上がりメインエントランスへとつながるメイン動線と、バリアフリーに配慮したサブ動線を確保します。
- ・ 車両動線は東側から敷地に入る動線のほかに、現状と同じ入口を使用できるようにします。
- ・ 津波により浸水した際にも庁舎からの出入りが可能となるように、浸水深の低い西側にも出入口を計画します。



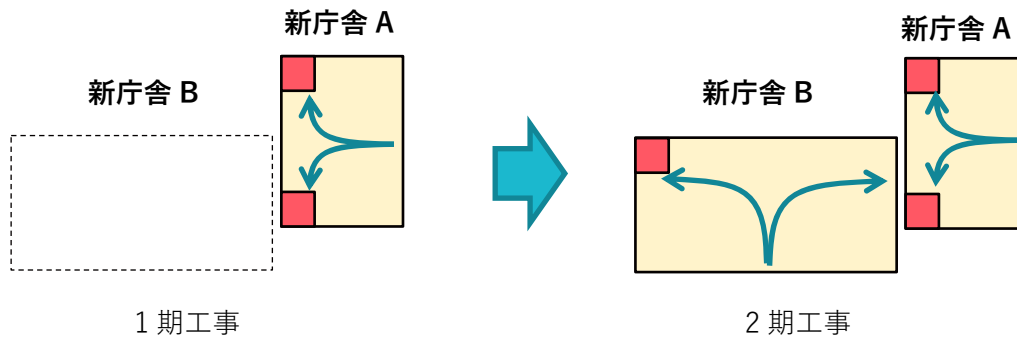
## 8-3 建築計画（意匠、構造）の考え方

新庁舎に求められる意匠要素及び構造計画の考え方を整理しました。

### (1) 意匠計画

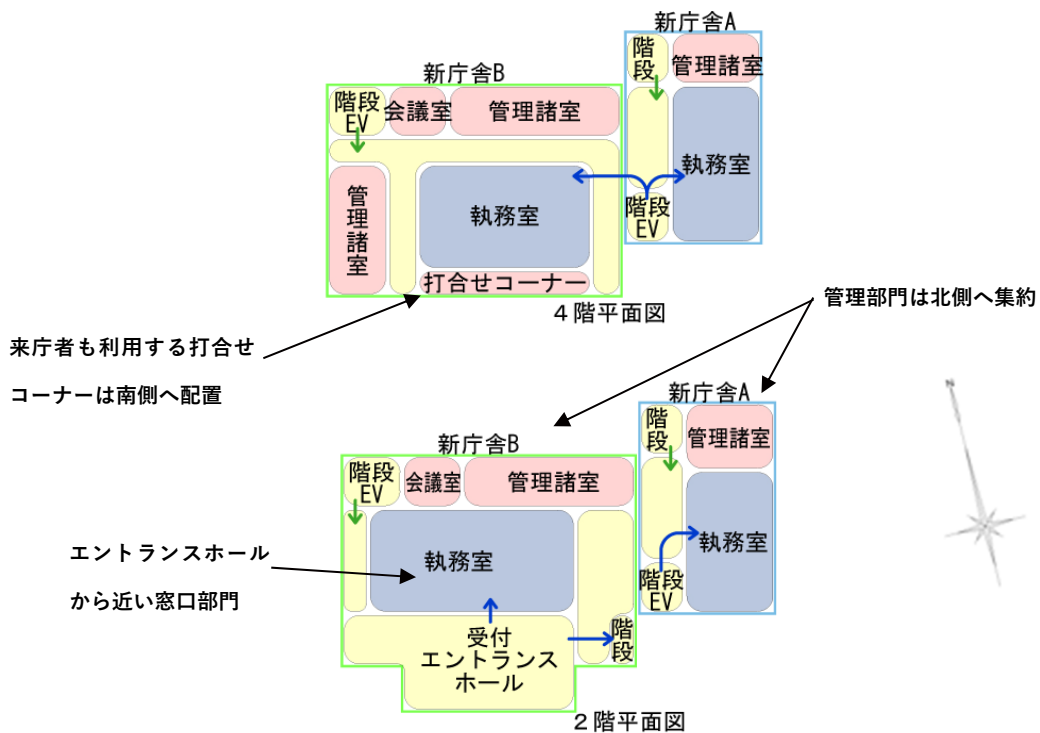
#### コアの考え方

2期に分けて工事を行うため、新庁舎 A のみでも二方向避難が可能となるようにコアを配置しました。



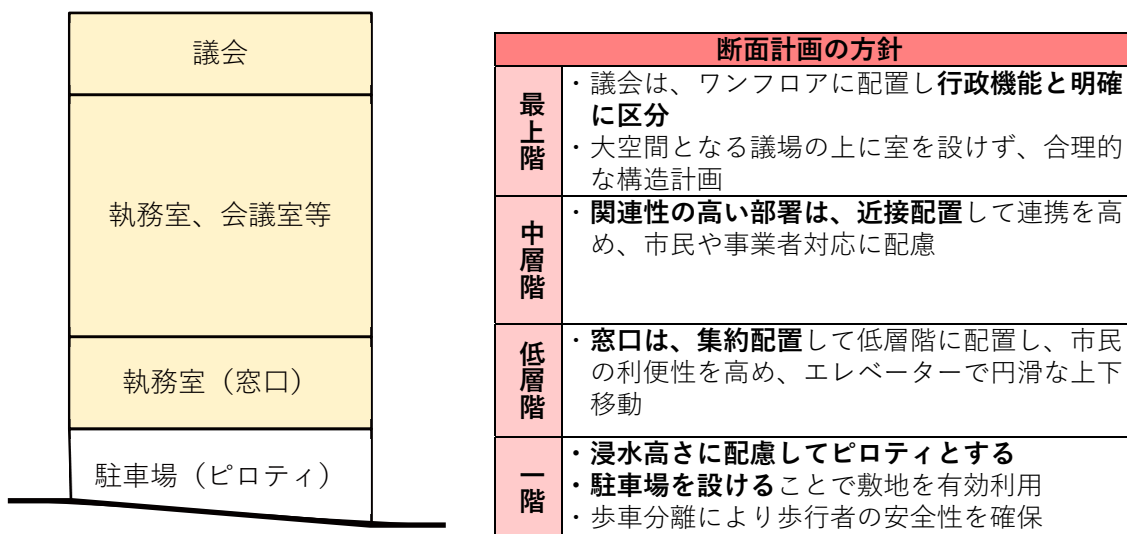
#### 平面計画の考え方

- ・低層階に来庁者が多い部署を配置し、エントランスホールからアクセスしやすい計画とします。
- ・来庁者が利用の多い地域交流スペース、打合せスペースはできる限り南側に計画し、明るく開放的な空間とします。
- ・管理部門は北側に集約することで、来庁者と職員の動線を分離させセキュリティに配慮しました。



## 断面計画の考え方

市民の利便性、執務の行いやすさ、議場の空間構成などに配慮して断面計画を行いました。



## 外観計画の考え方

- ・ 華美な意匠を避け、庁舎として相応しく、シンプルで機能美が現れる外観デザインとします。
- ・ 周辺市街地の景観との連続性を確保するとともに、近景から遠景までの様々な見え方に配慮して新たな都市景観を創造します。
- ・ 屋上緑化や壁面緑化を行い、環境に配慮した都市景観の形成を図ります。
- ・ 塩竈市の歴史を踏まえつつ、周辺環境などと調和した景観の形成について検討します。

## (2) 構造計画

「官庁施設の総合耐震計画基準（国土交通省）」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定めています。新庁舎は、災害応急対策活動の中核となる施設であるため、高い耐震性を確保するため、国土交通省が定めた「官庁施設の総合耐震・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」を目標とします。

### 耐震安全性の分類と目標

（「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（国土交通省平成25年制定）」より抜粋）

部 位	分 類	耐 震 安 全 性 の 目 標	重要度係数 (※)
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るものとする	1.5
	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的とし、人命の安全確保に加えて機能確保が図られている	1.2
	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	1.0
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、人命の安全確保に加えて十分な機能確保が図られるものとする	—
	B類	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動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ことを目標とする	—
	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	—

※ 大地震後の建築物の機能を確保するため、建築物の重要度に応じて、設計時に地震力を割り増す係数のこと。

国家機関の建築物の整備基準に準じ、「災害対策の指揮、情報伝達等のための施設」として求められる安全性を確保します。

### 耐震安全性の分類

(「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準(国土交通省平成25年制定)」より抜粋)

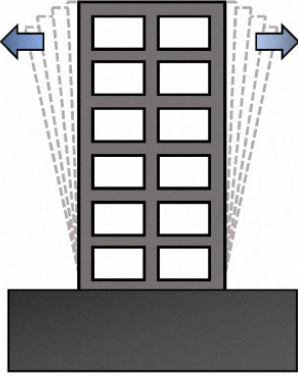
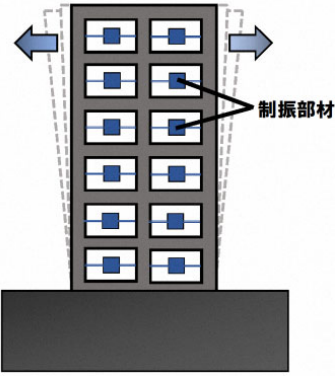
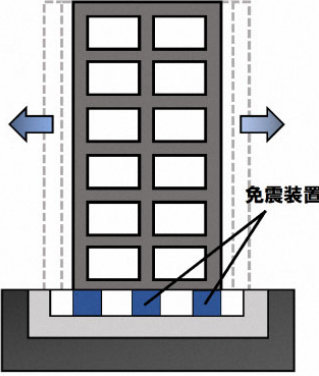
施設の用途	対象施設	耐震安全性の分類		
		構造体	建築 非構造部材	建築設備
災害対策の指揮、情報伝達等のための施設	指定行政機関が入居する施設 指定地方行政ブロック機関が入居する施設 東京圏、名古屋圏、大阪圏及び地震防災対策強化地域にある指定行政機関が入居する施設	I類	A類	甲類
	指定地方行政機関のうち、上記以外のもので及びこれに準ずる機能を有する機関が入居する施設	II類		
被災者の救助、緊急医療活動等のための施設	病院関係機関のうち、災害時に拠点として機能すべき施設	I類	A類	甲類
	上記以外の病院関係施設	II類		
避難所として位置付けられた施設	学校、研修施設等のうち、地域防災計画で、避難所として指定された施設	II類	A類	乙類
危険物を貯蔵又は使用する施設	放射性物質又は病原菌類を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	I類	A類	甲類
	石油類、高圧ガス、毒物等を取り扱う施設、これらに関する試験研究施設	II類	A類	
多数の者が利用する施設	学校施設、社会教育施設、社会福祉施設等	II類	B類	乙類
その他	一般官公庁施設(上記以外のすべての官庁施設)	III類	B類	乙類

また、地盤特性に応じた適切な基礎形式の検討や、免震構造などの導入、架構形式、荷重条件に応じた合理的な上部構造計画について、建築計画や設備計画との整合を図りながら、設計時に検討を行います。

### 構造種別の比較

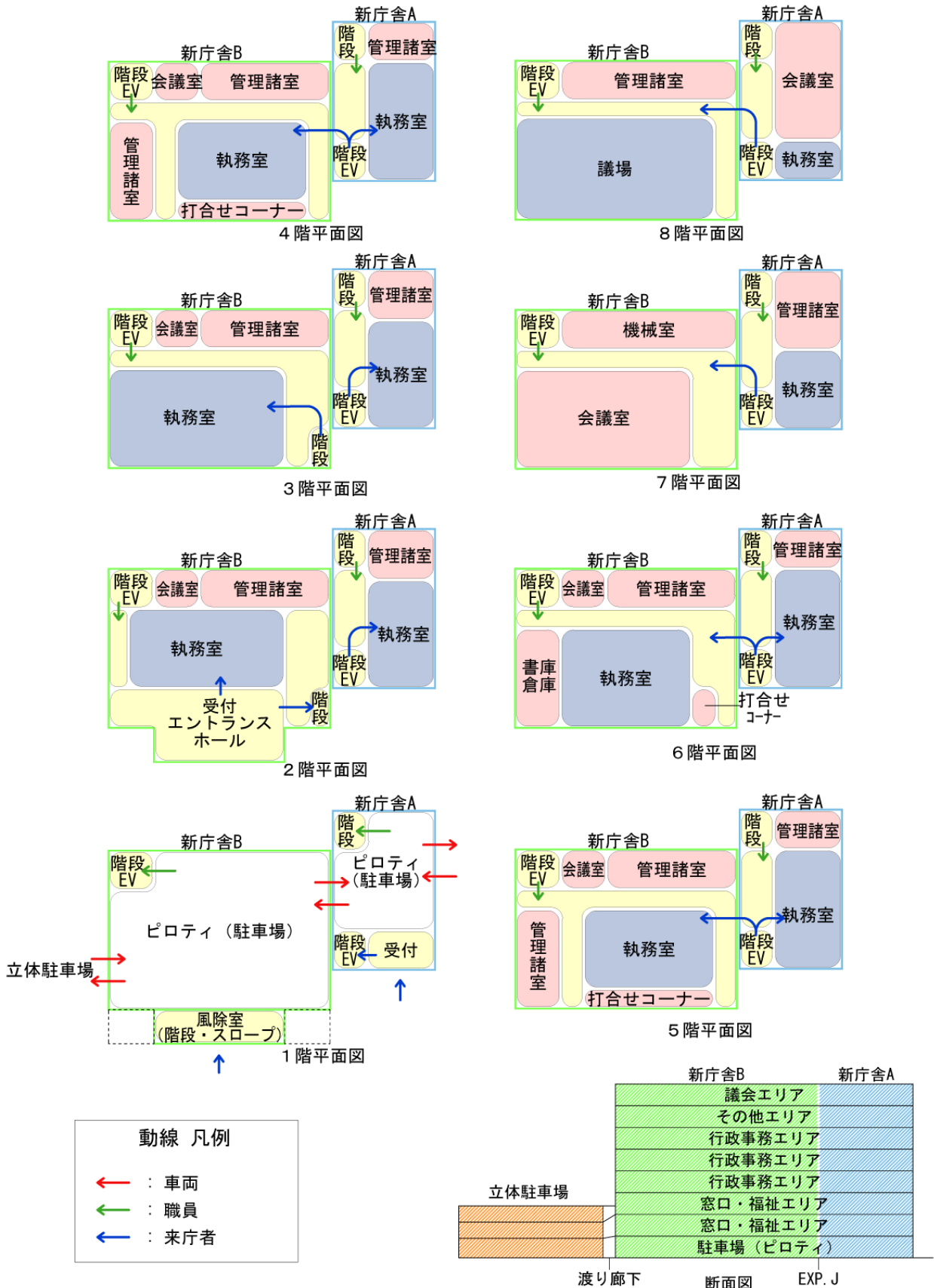
	鉄筋コンクリート造 (RC造)	鉄骨鉄筋 コンクリート造 (SRC造)	鉄骨造 (S造)	コンクリート充填鋼 管構造 (CFT造)
イメージ				
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>鉄筋とコンクリートを使用した、耐震性に優れた構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>RC造とS造を組合せ、両方の特徴を兼ね備えた構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鋼材を使用した、靱性(粘り強さ)に優れた構造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>鋼管の柱にコンクリートを充填した高耐力の柱の構造</li> </ul>
空間自由度	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱間スパン 10m程度が可能</li> <li>小規模～中規模に向く</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱間スパン 18m程度が可能</li> <li>中規模～大規模建物に向く</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱間スパン 18m程度が可能</li> <li>小規模～大規模建物に向く</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>柱間スパン 18m程度が可能</li> <li>高層建物に向く</li> </ul>
耐久性	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートで覆われており強度、耐久性に優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コンクリートで覆われており強度、耐久性に優れる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火被覆や防錆塗装により、耐久性を確保</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>耐火被覆や防錆塗装により、耐久性を確保</li> </ul>
環境への影響	<ul style="list-style-type: none"> <li>型枠を大量に使用するため、CO<sub>2</sub>削減に工夫が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>型枠を大量に使用するため、CO<sub>2</sub>削減に工夫が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>部材の工場製作および型枠の削減により、CO<sub>2</sub>削減可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>部材の工場製作および型枠の削減により、CO<sub>2</sub>削減可能</li> </ul>
施工性・工期	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な工法で比較的容易</li> <li>やや長い工期を要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>煩雑な工事でやや難易度が高い</li> <li>長い工期を要する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一般的な工法で比較的容易</li> <li>RC造に比べ工期は短い傾向にある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>煩雑な工事でやや難易度が高い</li> <li>RC造に比べ工期は短い傾向にある</li> </ul>
一般的な費用負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>S造に比べやや高い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S造に比べコンクリートが入る分、割高である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特殊な条件が無い限り一般的に経済性がよい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>S造に比べコンクリートが入る分、割高である</li> </ul>

### 耐震構造、制震構造、免震構造の比較

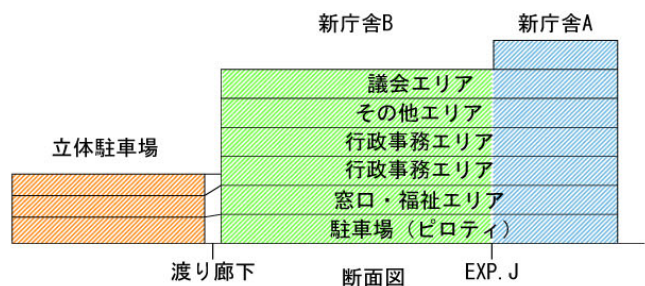
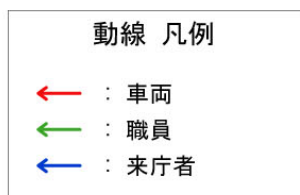
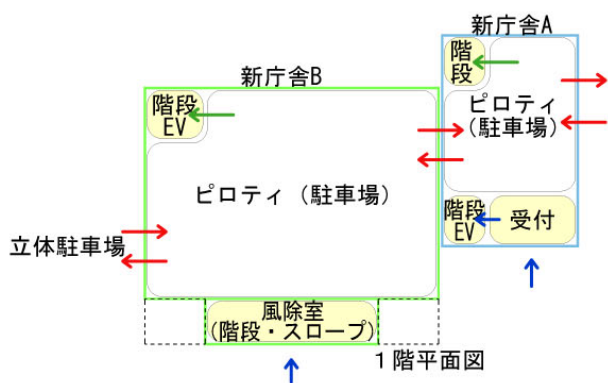
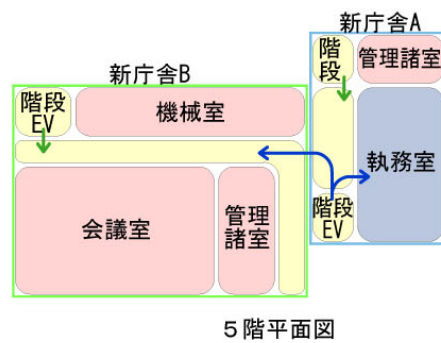
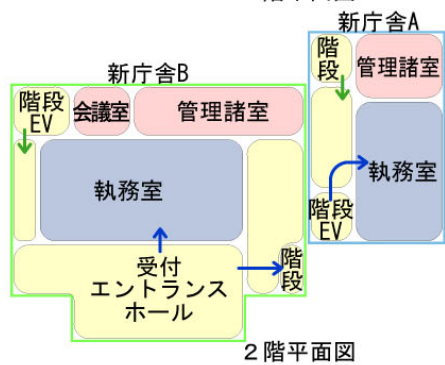
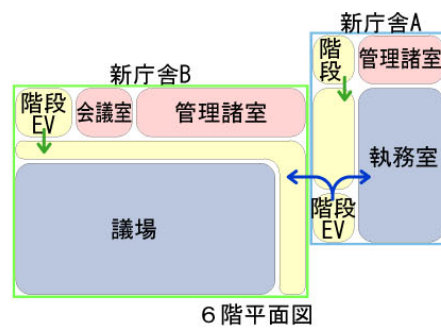
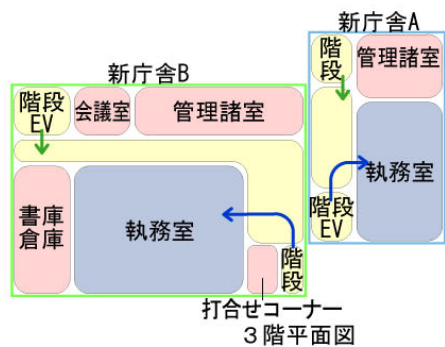
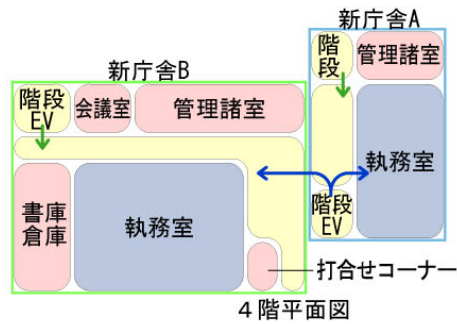
	耐震構造	制震構造	免震構造
イメージ図			
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物自体を堅固にすることで、地震の揺れに耐える</li> <li>・激しく揺れ、壁や家具などが損傷しやすい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物に制震装置（ダンパー）を組み込んで、地震エネルギーを吸収することで、地震の揺れを低減する</li> <li>・揺れは低減されるが、什器・家具などの破損の恐れはある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物と地盤の間に免震装置を設置し、建物を地面から切り離すことにより、地震の揺れを建物に伝わらないようにする</li> <li>・建物がゆっくり揺れるため、ひび割れなどの損傷が少なく、室内の家具も転倒しにくい</li> </ul>
維持管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の維持管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の維持管理に加え、大地震後には臨時点検が必要となる場合がある</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・通常の維持管理に加え、5年間隔程度の定期点検が必要となる</li> </ul>
適正範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建物上層部の揺れが大きくなるので、高層建築には不向きである</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・高層～超高層建物にて特に有効である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低層～中層建物にて有効である（中規模地震では中層建物にて有効）</li> </ul>
一般的な費用負担	<ul style="list-style-type: none"> <li>・制震構造や免震構造と比べ、コストは低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震構造と比べ、コストは高くなるが、免震構造よりは低い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震構造や制震構造と比べ、コストは高くなる</li> </ul>

## 8-4 基本計画図、鳥瞰パース

新庁舎の基本計画図（ゾーニング図）、鳥瞰パースを整理しました。



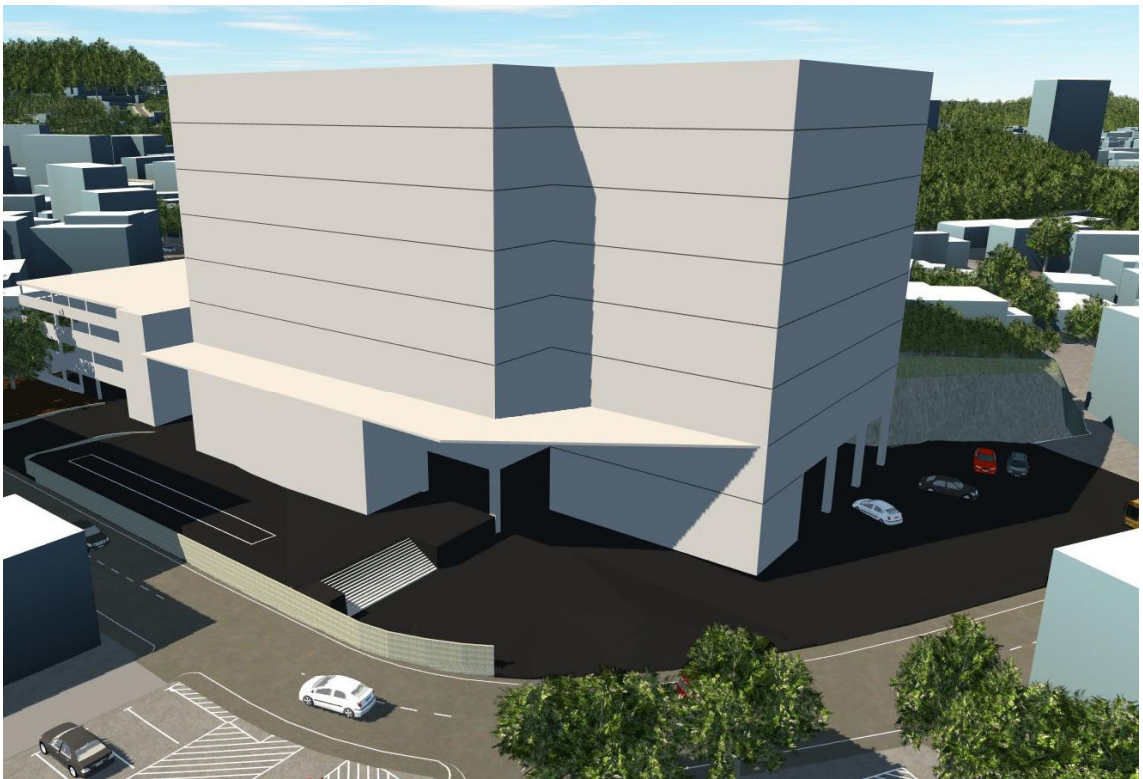
基本計画図（ゾーニング図） ケース1（一括集約）



基本計画図 (ゾーニング図) ケース2 (段階集約)



鳥瞰パース ケース1(一括集約) 遠景



鳥瞰パース ケース1(一括集約) 近景



鳥瞰パース ケース2(段階集約) 遠景



鳥瞰パース ケース2(段階集約) 近景

## 第9章 事業計画についての検討・整理

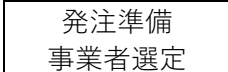



### 9-1 事業スケジュールの検討

事業スケジュールについては、今後、具体的な庁舎規模・整備内容や事業手法等を決定したうえで、詳細に検討を進めていく必要があります。

なお、DB方式を採用した場合の基本・実施設計及び工事工程期間は以下のとおりです。

工事工程については、新庁舎 A⇒引越し⇒解体⇒新庁舎 B という流れになるため、各段階における詳細検討が必要になります。下記は一般的な工事工程を表しているため、今後の設計工程で全体工期短縮を検討していきます。

また、近年の物価高騰により、予定価格と入札価格に差が生じ、入札不調になる事例が増えているため、詳細な事業費算出を行います。

項目	n年度	n+1年度	n+2年度	n+3年度	n+4年度
発注準備 事業者選定					
調査/基本・ 実施設計					
解体/ 建設工事					
供用開始			1期工事完了		2期工事完了

## 9 – 2 環境負荷低減方策の検討

### (1) 環境負荷低減の目標

費用対効果を見極めながら、Z E B 認証(Z E B・Nearly Z E B・Z E B Ready・Z E B Oriented のいずれか)の取得を目指します。

#### ■ Z E B：ネット・ゼロ・エネルギー・ビル (Net Zero Energy Building)

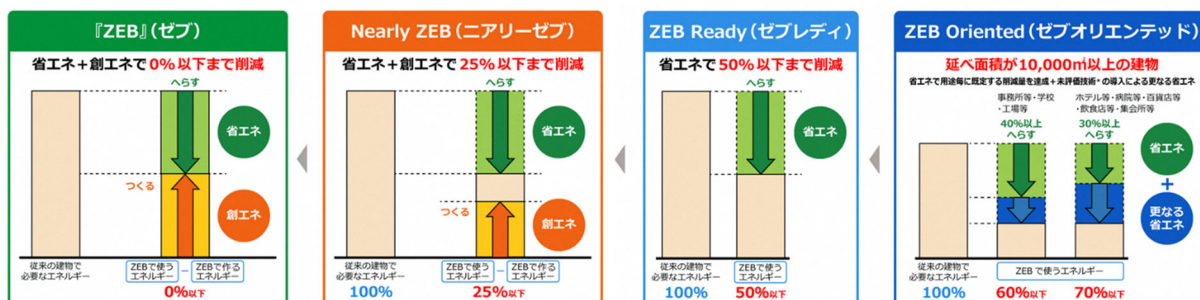
- ・快適な室内環境を実現しながら、消費するエネルギーをゼロにすることを旨とした建物

#### ■ 評価方法

- ・基準一次エネルギー消費量\*の削減率を評価

#### ■ 評価ランク

- ・Z E B・Nearly Z E B・Z E B Ready・Z E B Oriented の4段階



Z E B の評価ランク (出典：環境省 HP)

#### ■ ZEB 認証を取得するための取り組み

##### ○省エネルギーの推進

- ・パッシブ技術 (日射遮蔽、通風など) やアクティブ技術 (LED照明や空調機器などの高効率化) を併用して省エネを推進します。

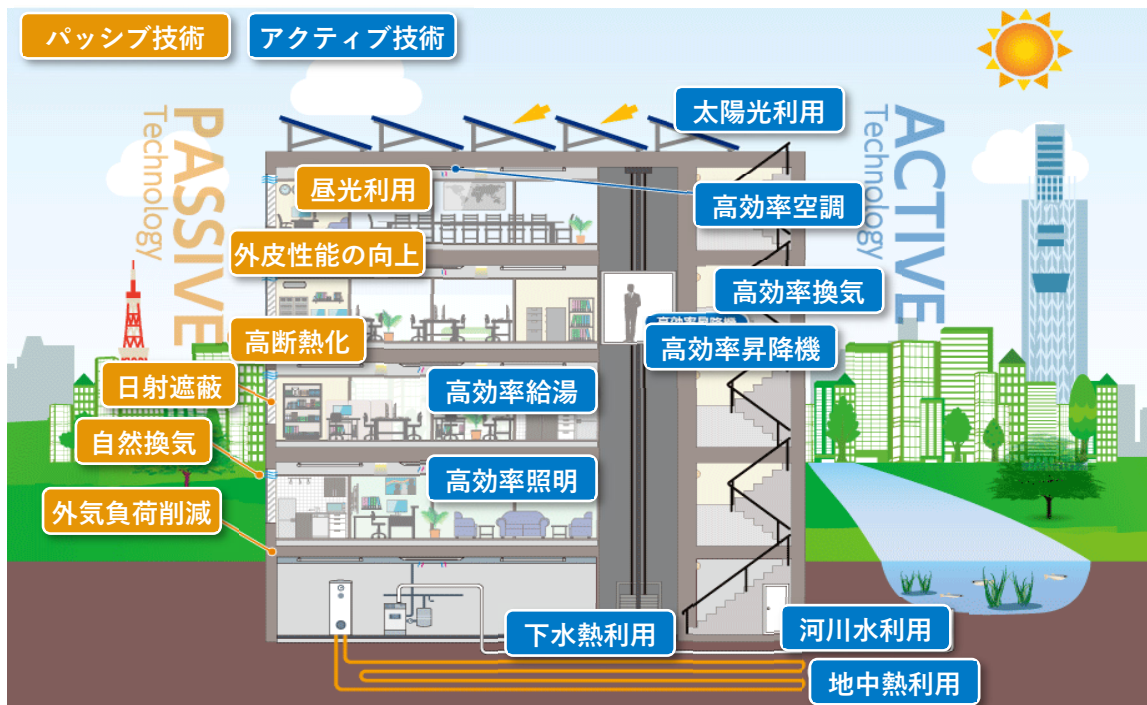
##### ○再生可能エネルギーの導入

- ・再生可能エネルギー (太陽光発電、風力発電など) を最大限活用することにより脱炭素化、Z E B 化 (ゼブ：ゼロエネルギービル) を推進します。

##### ○脱炭素型エネルギーの調達

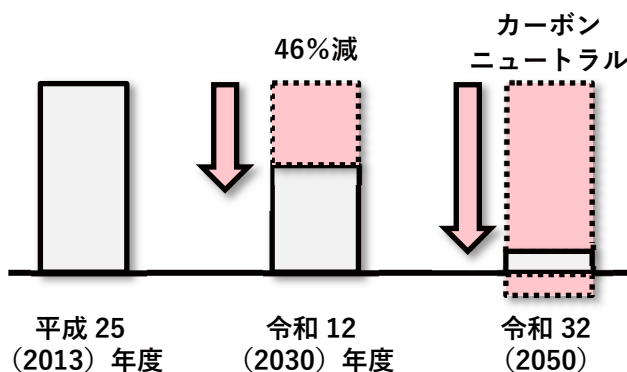
- ・脱炭素型エネルギーへの切り替えを検討します。
- ・国による「2050年の脱炭素化達成の宣言」や宮城県の「みやぎゼロカーボンチャレンジ 2050 戦略」に沿ったゼロエミッションビル (廃棄物ゼロ) への対応をします。

※ 設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的な一次エネルギー消費量 (建築物で使われている設備機器の消費エネルギーを熱量に換算した値)。



パッシブ技術とアクティブ技術を組み合わせたZEBのイメージ

(出典：環境省 HP)



■令和12(2030)年度までに平成25

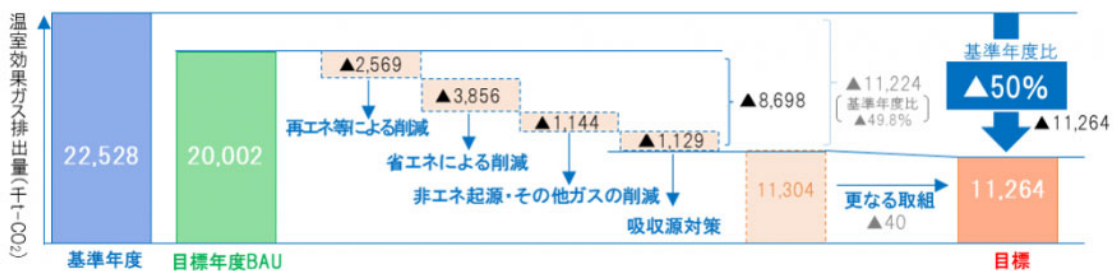
(2013)年度比で46%削減

・令和32(2050)年にカーボンニュートラル※(実質的な排出0)

・令和3(2021)年4月22日  
気候サミットで表明

※ 二酸化炭素など温室効果ガスの排出量と吸収量を均衡させ、排出量を実質ゼロに抑えるという概念。

### 国の温室効果ガス削減目標



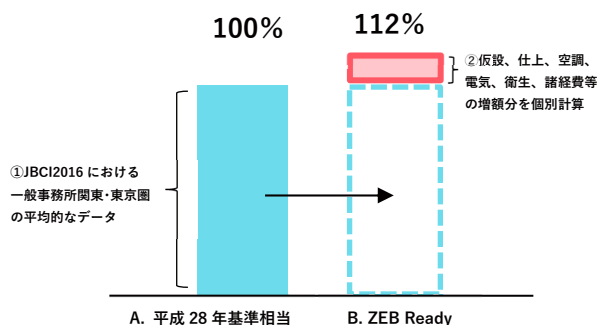
■温室効果ガス排出量を2030(令和12)年度までに基準年度(2013(平成25)年度)比で50%削減

### 宮城県の温室効果ガス削減目標 (宮城県 HP)

## (2) 環境負荷低減に係るコスト

### ①建設費

ZEB 設計ガイドライン（ZEB Ready/中規模事務所編/2018 年発行）では、平成 28 年基準相当の建物を ZEB Ready（一次エネルギー消費量 50%以上削減）にするためには、約 12%の工事費増額が必要との試算がされています。



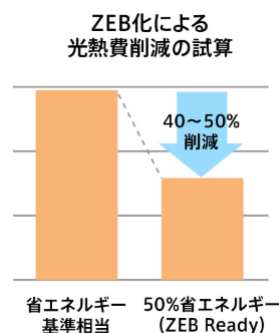
	増額分 (百万円)	増額含む概算費用 B: ZEB Ready (百万円)	増額率
建築工事仕上 (高断熱/日射遮蔽)	120	1,160	112%
空調設備 (空調+換気)	160	423	161%
電気設備 (照明)	56	393	117%
衛生設備 (給湯)	1	191	100%
昇降機	0	69	100%
仮設	24	246	111%
土工	0	111	100%
地業	0	144	100%
躯体	0	741	100%
諸経費	53	457	113%
合計	414	3,935	112%

### ZEB のコスト増額試算

(出典：ZEB 設計ガイドライン（ZEB Ready/中規模事務所編/2018 年発行）)

### ②ランニングコスト

環境省の ZEB PORTAL では、仮に省エネ設備がなくても 50%省エネとなる ZEB Ready を実現した場合、標準的なビルと比較して光熱費を大幅に削減することができます。例えば、延床面積 10,000 m<sup>2</sup>程度の事務所ビルを想定すると、40~50%程度の光熱費の削減につながるとされています。



(出典：環境省 HP)

### ③補助金

環境負荷軽減対策を行うことにより、下記のような補助金の活用が考えられます。

補助金	概要	交付金補助率等
みやぎ環境交付金	「みやぎ環境税」を活用して各市町村へ交付し、地域で実施する喫緊の環境課題解決に向けた取り組みを支援する制度	10/10以内 交付上限：1事業あたり1千万円
みやぎ二酸化炭素排出削減支援事業補助金	県内の事業活動における二酸化炭素排出削減等の環境負荷の低減に資する設備並びに機器の設置等及に要する経費において、その一部を補助	1/3~2/3 交付上限：5百万円~2千万円 (メニューによる)
二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金（環境省）	環境省からの交付決定を受け、再生可能エネルギー設備や省エネルギー設備を導入する事業に対して補助する制度	1/3~3/4 交付上限：8百万円~2千5百万円 (メニュー、地方公共団体、地元企業の出資有無、出資比率による)

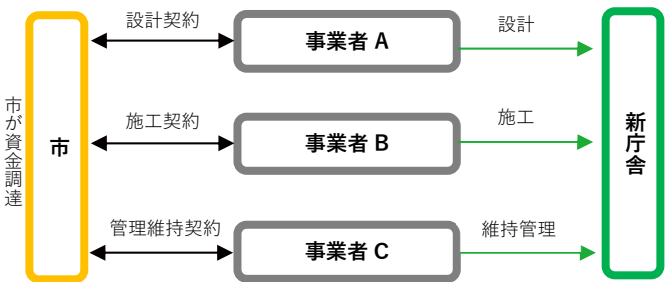
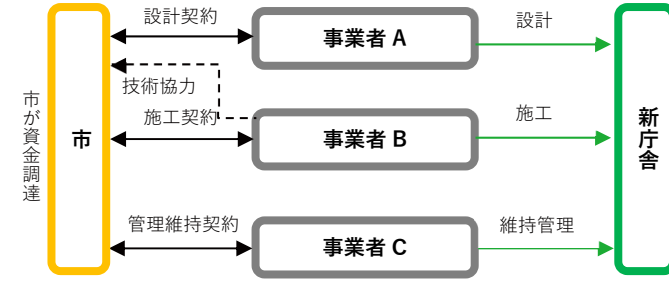
## 9 - 3 発注方式の比較検討

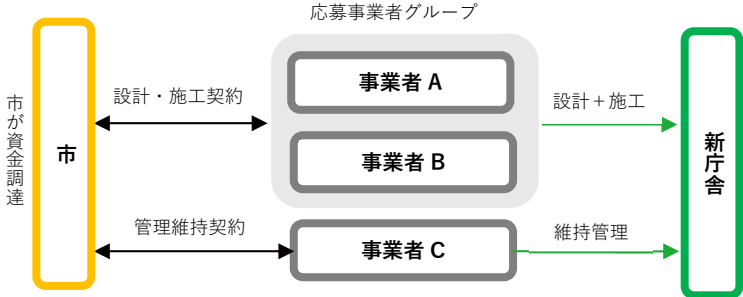
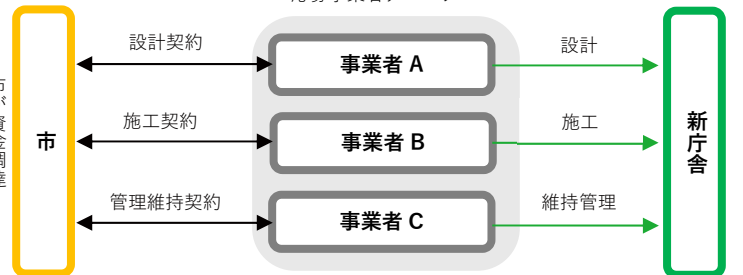
### (1) 事業手法の概要

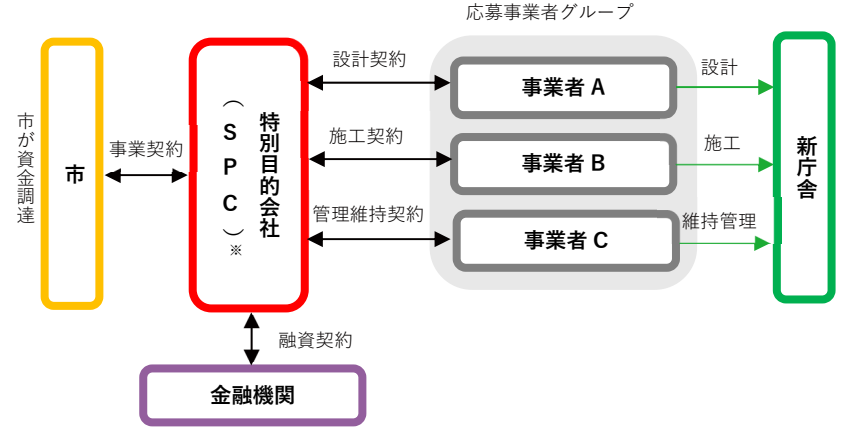
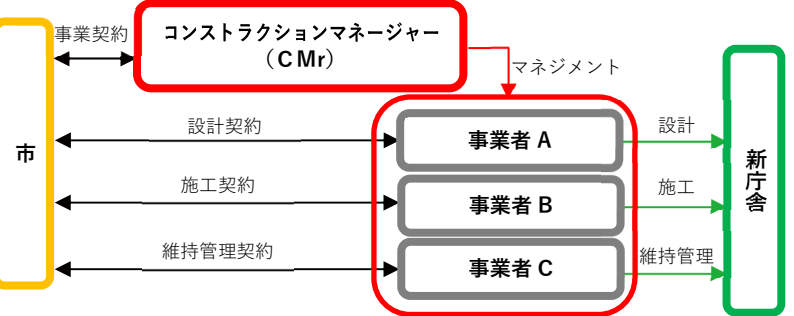
公共施設の整備にあたっては、従来からの設計・施工分離と維持管理を分離発注する方式に加え、民間の資金やノウハウ等を活用する事業手法を導入する PPP 事業があります。PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ:公民連携)とは、公民が連携して公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広く捉えた概念で、PPP の中には、PFI、設計施工一括発注方式(デザインビルド)、設計・施工・維持管理一括発注方式(DBO)、指定管理者制度、さらに自治体業務のアウトソーシング等も含まれます。

新庁舎建設事業において導入が想定される、主な PPP(公民連携)による事業手法の概要を以下に示します。

[主な PPP(公民連携)による事業手法の概要]

事業方式	概要	事業主体
設計・施工分離 発注方式 (従来型)	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計者、施工者(建設会社)、維持管理業者を各々別々に選定・発注する最も一般的な方式。</li> <li>設計者は委託契約により、基本設計および実施設計を行う。</li> <li>設計者の作成した設計図書に従い、施工者が施工を担当する。</li> </ul> 	設計・建設:市 資金調達 :市 維持管理 :市
設計段階から施 工者が関与する 方式 (ECI 方式) ECI: Early Contractor Involvement	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計段階より施工者(建設会社)の技術力を設計内容に反映させることで「コスト縮減」や「工期短縮」を目的とし、施工や設計の難易度が高く設計者だけでは仕様を確定できない場合に有効な方式。</li> <li>発注者は技術提案に基づいて選定された優先交渉権者(施工者)と工事契約を前提に技術協力業務の契約を締結し、別途設計者へ発注された設計業務に技術提案の内容を反映させながら設計を進める。</li> <li>発注者と優先交渉権者は実施設計後に価格交渉を行った上で合意に至れば工事契約を結ぶ方式。</li> </ul> 	設計・建設:市 資金調達 :市 維持管理 :市

事業方式	概要	事業主体
設計・施工一括発注方式 (DB方式) DB: Design build	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計者および施工者を同時に選定・発注し、維持管理業者は別に選定・発注する方式。</li> <li>設計者および施工者の選定に当たっては、建設工事費を含めた技術提案を求める。</li> <li>工事予定価格は、概算数量に基づく積算または、類似実績、標準設計に基づく積算、参考見積り等により算定する。</li> <li>性能発注方式の場合、発注者は、建物の形状や具体的な機器、材料までは決めずに、建物や設備が発揮すべき性能(能力)を条件として設定し、その性能を満足することを要件として発注する方法。</li> <li>技術的な専門知識が必要となるため、コンサルタントが参画して発注者を支援する場合が多い。</li> </ul> 	設計・建設:民間 資金調達 :市 維持管理 :市
設計・施工・維持管理一括発注方式 (DBO方式) DBO : Design Build Operate	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の経営能力及び技術的能力を活用する手法。</li> <li>公共が資金調達を負担し、設計者、施工者および維持管理業者をすべて同時に選定・発注する方式。</li> <li>PFI方式と異なり、建設資金の調達は市が行うとともに、契約も各々別々に締結する。</li> </ul> 	設計・建設:民間 資金調達 :市 維持管理 :民間

事業方式	概要	事業主体
PFI 方式 (BTO・BOT・BOO) PFI : Private Finance Initiative BTO : Build Transfer Operate=建設・移転・運営 BOT : Build Operate Transfer=建設・運営・移転 BOO : Build Own Operate=建設・運営・所有	<ul style="list-style-type: none"> <li>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する手法。</li> <li>「民間が主導する事業」ではなく、あくまで民間資金・ノウハウを活用した公共政策であることに留意。</li> <li>どのような設計・建設・運営を行えば最も効率的かについて、民間事業者に提案競争させ、最も優れた民間事業者を選定し、設計から運営までを行わせ、資金調達も自ら行ってもらう。</li> <li>設計者、施工者および維持管理業者をすべて同時に選定し、これらの企業が設立した特別目的会社(SPC)<sup>※</sup>に対して一括発注する方式。</li> <li>DB 方式と異なり、建設資金の調達は受託者が行い、市は事業期間にわたって割賦(かっぷ)方式で建設資金を SPC に返済する。</li> <li>SPC が施設を建設し、その後、一旦施設の所有権を公共に移管した上で、SPC が施設を維持管理、運営する。</li> </ul>  <p>The diagram illustrates the PFI structure. On the left, a yellow box labeled '市' (City) is connected to a red box labeled '(SPC) 特別目的会社' (Special Purpose Company) via a double-headed arrow labeled '事業契約' (Business Contract). Below the SPC is a purple box labeled '金融機関' (Financial Institution) connected by a double-headed arrow labeled '融資契約' (Financing Contract). To the right, a grey box labeled '応募事業者グループ' (Bidding Contractor Group) contains three boxes: '事業者 A', '事業者 B', and '事業者 C'. The SPC has arrows pointing to each of these boxes labeled '設計契約' (Design Contract), '施工契約' (Construction Contract), and '管理維持契約' (Management/Maintenance Contract) respectively. Each of these boxes has an arrow pointing to a green box labeled '新庁舎' (New Building) labeled '設計' (Design), '施工' (Construction), and '維持管理' (Maintenance/Management) respectively.</p>	設計・建設:民間 資金調達 :民間 維持管理 :民間
CM 方式 CM: Construction Management	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設生産に関わるプロジェクトにおいて、コンストラクションマネージャー (CMr) が、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立って、設計・発注・施工等の各段階において、設計の検討や工事発注方式の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメント業務の全部又は一部を行うものである。</li> </ul>  <p>The diagram illustrates the CM structure. On the left, a yellow box labeled '市' (City) is connected to a red box labeled 'コンストラクションマネージャー (CMr)' (Construction Manager) via a double-headed arrow labeled '事業契約' (Business Contract). The CMr has an arrow pointing to a grey box labeled '応募事業者グループ' (Bidding Contractor Group) labeled 'マネジメント' (Management). The bidding contractor group contains three boxes: '事業者 A', '事業者 B', and '事業者 C'. The City has arrows pointing to each of these boxes labeled '設計契約' (Design Contract), '施工契約' (Construction Contract), and '維持管理契約' (Management/Maintenance Contract) respectively. Each of these boxes has an arrow pointing to a green box labeled '新庁舎' (New Building) labeled '設計' (Design), '施工' (Construction), and '維持管理' (Maintenance/Management) respectively.</p>	設計・建設:民間 資金調達 :市 維持管理 :民間

※ SPC (Special Purpose Company) :特定の目的の事業のみを行うために設立された事業会社。PFI では、公募提案する共同企業体(コンソーシアム)の構成員が出資して SPC を設立し、当該 PFI 事業にかかる設計・建設・管理・運営に当たることが一般的。

## (2) 事業手法の比較

事業方式	財政負担の軽減	事業スケジュール	民間ノウハウの発揮
設計・施工分離発注方式 (従来型)	<input type="checkbox"/> 各段階において価格競争を促すことができる。 <input checked="" type="checkbox"/> すべて分離発注で行われるため、一体的なコスト削減効果は期待できない。	<input type="checkbox"/> 公共事業として一般的な方式であり事業の見通しは立てやすい。 <input checked="" type="checkbox"/> 委託先等の選定・発注手続き等が必要となり、期間を要する。	<input checked="" type="checkbox"/> 民間の創意工夫が活かせず、価格競争で落札者が決定される。
設計段階から施工者が関与する方式 (ECI方式) ECI : Early Contractor Involvement	<input type="checkbox"/> 施工者のノウハウを設計に反映させられるため、設計段階のコスト削減が可能。 <input checked="" type="checkbox"/> 競争圧力が働きにくい。	<input type="checkbox"/> 施工者のノウハウを設計に反映させられるため、施工工期の短縮が可能である。 <input checked="" type="checkbox"/> 優先交渉権者(施工者)の選定に技術提案を求めるため、選定手続きの期間が必要となる。 <input checked="" type="checkbox"/> 発注者が、設計者と優先交渉権者(施工者)の調整を適切に行わないと設計期間が長期化する可能性がある。 <input checked="" type="checkbox"/> 委託先等の選定・発注手続き、業務管理が必要となる。	<input type="checkbox"/> 施工者が設計の段階で早期参画することで、設計に施工技術を反映することができる。
設計・施工一括発注方式 (DB方式) DB : Design build	<input type="checkbox"/> 事業者のノウハウを設計・施工に反映させられる等、設計施工一体による建設段階のコスト削減が可能である。	<input type="checkbox"/> 設計、施工が包括発注となるため、分離発注と比べ発注手続きに要する期間が少なく、事業期間の短縮につながる。 <input type="checkbox"/> 設計段階から施工の準備が可能。 <input type="checkbox"/> 工期を早い段階で確定できる。 <input checked="" type="checkbox"/> 設計・施工者の選定に技術提案を求めるため、選定手続きの期間が必要となる。	<input type="checkbox"/> 事業者が設計の段階で早期参画することで、設計に施工技術を反映することができる。
設計・施工・維持管理一括発注方式 (DBO方式) DBO : Design Build Operate	<input type="checkbox"/> 事業者自らが管理運営を行うことを前提に施設の建設を行うため、建設・維持管理コストの削減・最適化が可能である。	<input checked="" type="checkbox"/> 契約までの手続きや業績監視等にコストや時間を要する。	<input type="checkbox"/> 庁舎内に民間運営施設が導入される場合、民間のノウハウが発揮されやすい。 <input checked="" type="checkbox"/> 庁舎内に運営の比重が高い業務が少ない(維持管理が中心となる)場合、民間のノウハウの活用が限定的となり、メリットが発揮しにくい。
PFI方式 (BTO方式) PFI: Private Finance Initiative  BTO : Build Transfer Operate	<input type="checkbox"/> 事業者自らが管理運営を行うことを前提に施設の建設を行うため、建設・維持管理コストの削減・最適化が可能である。 <input type="checkbox"/> 民間が資金調達を行うため、財政支出の平準化が可能。 <input checked="" type="checkbox"/> 施設建設に係る自己負担分を民間が調達するため、市が資金調達するよりも金利負担や金融組成費用が生じる。	<input checked="" type="checkbox"/> 同上	<input type="checkbox"/> 同上 <input checked="" type="checkbox"/> 同上
CM方式 CM : Construction Management	<input type="checkbox"/> CMrが発注者側に立ち、コスト管理を行うことが可能である。	<input type="checkbox"/> CMrが発注者側に立ち、工程管理を行うことが可能である。 <input checked="" type="checkbox"/> 委託先等の選定・発注手続き、業務管理が必要となる。	<input type="checkbox"/> CMrが設計の段階で早期参画することで、CMr知見を反映することができる。

発注者の負担	その他	事例
<p>■委託先等の選定・発注手続き等が都度必要となり、発注者の労力の負担がある。</p>	<p>□事業の責任が公共にあることが明確で、住民の信頼を得やすい。</p>	<p>・広川町役場（福岡県）</p>
<p>■発注者が、設計者と優先交渉権者（施工者）の調整役を担う必要があり、負担が大きい。                  ■委託先等の選定・発注手続き等が都度必要となり、発注者の労力の負担がある。                  ■特許工法の採用等により、技術協力が設計業務を行う場合は、別途設計契約の手続きが必要となる。</p>	<p>□事業の責任が公共にあることが明確で、住民の信頼を得やすい。                  □入札不調のリスクが軽減される。</p>	<p>・白井市役所（千葉県）</p>
<p>■発注者は、設計・施工者を選定する前の基本計画の段階で、コストに大きく関わる条件や性能を規定しなければならず、技術的な専門知識が必要となる。</p>		<p>・女川町役場（宮城県）                  ・宮古市中心市街地拠点施設整備事業（岩手県）                  ・千曲市役所（長野県）</p>
<p>■契約までの手続きや業績監視等が必要となり、発注者の労力の負担がある。</p>	<p>■民間による管理運営が、住民の信頼を得ることが難しい場合がある。</p>	<p>・新真和志複合施設建設事業（沖縄県）</p>
<p>■同上</p>	<p>□金融機関からの業績監視も行われることから、事業の安定性が高まる。                  ■民間による管理運営が、住民の信頼を得ることが難しい場合がある。</p>	<p>・横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業（神奈川県）                  ・鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糺町庁舎整備等事業（鳥取）                  ・貝塚市新庁舎整備事業（大阪府）                  ・八木駅南市有地活用事業（奈良県）</p>
<p>□発注者の代行として、設計・発注・施工の各段階で質的・量的補完をするため、発注者の労力負担が減る。                  ■同上</p>	<p>■事業計画の早い段階で CM 契約をする必要がある。</p>	<p>・女川町役場（宮城県）                  ・宮古市中心市街地拠点施設整備事業（岩手県）                  ・千曲市役所（長野県）</p>

### (3) 公民連携による整備の事例

<b>No.</b>	1
<b>名称</b>	白井市役所（千葉県）
<b>事業方式</b>	設計段階から施工会社が関与する発注方式(ECI方式)
<b>建物概要</b>	用途:庁舎、保健福祉センター併設 延面積: 10,524 m <sup>2</sup> 構造:新築棟 RC造(一部S造) 減築改修棟 SRC造(一部S造) 階数:新築棟地上4階 減築改修棟地上4階、地下1階
<b>供用開始等</b>	平成30年4月
<b>事業費</b>	工事費:約45億(工事契約金額)
<b>事業者</b>	設計: INA 新建築研究所 施工:大成建設
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既存庁舎の建物上部を減築、軽量化して耐震性を確保。</li> <li>・減築改修棟のほか、新築棟、保健福祉センターを整備。</li> <li>・実施設計ではECI方式を導入し、施工予定者からのVE提案により、工期の延長がなく、建設コストも維持又は縮減を図ることができた。</li> </ul>
<b>出典</b>	・白井市HP

<b>No.</b>	2
<b>名称</b>	女川町役場（宮城県）
<b>事業方式</b>	設計・施工一括発注(デザインビルド)方式 + CM方式
<b>建物概要</b>	用途:庁舎、生涯学習センター、保健センター、子育てセンターを併設 延面積: 8,390 m <sup>2</sup> 構造: S造(ホール以外) 階数:地下1階、地上3階
<b>供用開始等</b>	平成30年9月
<b>事業費</b>	設計施工:約46億円(予定価格)
<b>事業者</b>	基本設計:梓設計 設計・施工:株式会社竹中工務店 CMr :山下PMC
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・基本設計以降の設計・施工一括発注方式。</li> <li>・震災津波被害のあった町役場、生涯学習センター(ホール、図書館)、保健・子育て支援センターを町庁舎として新たに複合集約化した。</li> </ul>
<b>出典</b>	・女川町HP

<b>No.</b>	3
<b>名称</b>	宮古市中心市街地拠点施設整備事業(岩手県)
<b>事業方式</b>	設計・施工一括発注(デザインビルド)方式 + CM 方式
<b>建物概要</b>	用途:庁舎、保健センター、市民交流センターを併設 延面積: 14,069 m <sup>2</sup> (庁舎 8,254 m <sup>2</sup> ) 構造: S 造 階数:地上 6 階
<b>供用開始等</b>	平成 30 年 10 月
<b>事業費</b>	約 86 億
<b>事業者</b>	基本設計:久米設計 設計・施工:鹿島・日本国土・陸中・久米設計特定共同企業体 CMr :三菱地所設計
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国の津波復興拠点整備事業や災害復旧費を活用して、中心市街地において、被災した公的施設及び災害時等を考慮し必要な役割を果たす施設を、津波からの防災性を高める拠点として一体的に整備。</li> <li>・市民交流センター2階に、軽飲食ができるカフェを営業。</li> <li>・JR 宮古駅の南隣。宮古駅とは自由通路「クロスデッキ」で行き来できる。</li> <li>・施設 1 階の床の高さを周辺の地盤より約 1m 高くし、防災備蓄倉庫と機材倉庫はさらに 50cm 高い位置に配置。</li> </ul>
<b>出典</b>	・宮古市 HP

<b>No.</b>	4
<b>名称</b>	新真和志複合施設建設事業（沖縄県）
<b>事業方式</b>	設計・施工・維持管理一括発注方式(DBO 方式)
<b>建物概要</b>	用途:支所、公民館、図書館、こども発達支援センター、障がい者福祉センター、精神障がい者地域生活支援センター、教育研究所の複合施設 同敷地内に民間施設併設 延面積: 約 5,000 m <sup>2</sup> (予定) 構造: RC 造 階数: 地上 4 階
<b>供用開始等</b>	令和 8 年
<b>事業費</b>	約 49 億円(税抜)
<b>事業者</b>	基本計画・事業手法決定支援業務、発注者支援業務：(株)建設技術研究所 沖電開発グループ (Wグループ) 代表企業 (SPC)：沖電開発株式会社 構成企業 (SPC)：株式会社都市建築設計、大晋建設株式会社、株式会社沖設備、株式会社沖縄ダイケン 協力企業：株式会社きんでん 沖縄営業所、株式会社りゅうにちホールディングス、株式会社沖縄土木設計コンサルタント
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計業務</li> <li>・建設・工事監理業務</li> <li>・維持管理業務</li> </ul>
<b>出典</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・那覇市 HP</li> <li>・大晋建設株式会社 HP</li> <li>・沖縄建設新聞記事</li> </ul>

<b>No.</b>	5
<b>名称</b>	横浜地方合同庁舎（仮称）整備等事業(神奈川県)
<b>事業方式</b>	PFI(BTO方式) <sup>※1</sup>
<b>建物概要</b>	用途:庁舎（多種多様な用途の15官署が入居） 延面積:約 48,514 m <sup>2</sup> 構造:RC造(一部S造) 階数:地上7階
<b>供用開始等</b>	令和5年3月（完成引渡し）
<b>事業費</b>	約294億円(税込、契約金額)
<b>事業者</b>	SPC: ヨコハマしんこうパートナーズ株式会社 代表企業: 戸田建設グループ 構成企業:株式会社梓設計、株式会社ハリマビシステム、IHI 運搬機械株式会社、総合警備保障株式会社
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・耐震性能不足・狭隘・老朽化が進み、分散している各官署を併せて集約・立体化し、所要の耐震安全性を確保した合同庁舎として整備することにより、利用者の安全性・利便性、公務の能率増進を図ることを目的としている。</li> <li>・敷地は港湾地区に位置し、周辺は赤レンガ倉庫等がある観光地であり、近代港湾の発祥の地としての歴史的資産や港の景観等に配慮した施設整備を行っている。</li> <li>・また、多種多様な用途の15官署が入居するため、それぞれの機能を満足しつつ、行政サービスの向上を図るほか、災害応急対策活動を行う関東地方整備局3事務所が入居することから、その活動に資する施設としている。</li> </ul>
<b>出典</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・国土交通省関東地方整備局 HP</li> <li>・建設工業新聞（2023年3月31日）</li> </ul>

<b>No.</b>	6
<b>名称</b>	鳥取県西部総合事務所新棟・米子市役所糺町庁舎整備等事業(鳥取)
<b>事業方式</b>	PFI(BTO方式及びRO方式) <sup>※2</sup>
<b>建物概要</b>	用途:庁舎(県、市) 延面積:3,600 m <sup>2</sup> 程度(庁舎施設のうち新棟) 構造: _ 階数: _
<b>供用開始等</b>	事業期間 令和3年3月～令和15年3月
<b>事業費</b>	約23億円(税込、提案金額)
<b>事業者</b>	SPC:がいなSSJパートナーズ株式会社 代表企業:美保テクノス株式会社 構成企業:株式会社さんびる米子営業所、ダイキンHVACソリューション中四国株式会社山陰支店、山陰酸素工業株式会社、株式会社桑本建築設計事務所、株式会社平設計
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・鳥取県西部総合事務所内に福祉保健局を移転させ、総合事務所機能の強化を図るとともに、市都市整備部を総合事務所内に移転させ、県の類似部局を同一棟内に配置することで、県と米子市の行政機能を一体化。</li> <li>・民間収益事業は、PFI事業者が任意の自主事業として独立採算にて実施するものとし、その事業により生じた収益はPFI事業者の収入とする。</li> </ul>
<b>出典</b>	・日本PFI・PPP協会HP

※1：BTO (Build Transfer Operate) :民間事業者が施設等を建設し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転し、民間事業者が維持・管理及び運営を行う事業方式。

※2：RO方式(Rehabilitate Operate) :施設を改修し、管理・運営する事業方式。所有権の移転はなく、地方公共団体が所有者となる方式。

<b>No.</b>	7
<b>名称</b>	貝塚市新庁舎整備事業(大阪府)
<b>事業方式</b>	PFI(BTO方式)
<b>建物概要</b>	用途:庁舎、市民福祉センター、身体障害者福祉センター、老人福祉センター 延面積: 12,053.13 ㎡ 階数:地上 6 階
<b>供用開始等</b>	事業期間 令和 2 年 1 月 ~ 令和 29 年 3 月
<b>事業費</b>	約 86 億円(税込)
<b>事業者</b>	代表企業:三菱 UFJ リース株式会社 構成企業:株式会社奥村組、株式会社大建設計、株式会社ザイマックス
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・建設後 50 年が経過し老朽化した貝塚市役所本庁舎を新たに整備する。</li> <li>・新庁舎には身体障害者福祉センター及び老人福祉センターの機能を配置し、また、市民福祉センターや教育庁舎、保健・福祉合同庁舎等にある行政機能を統合する。かつ、防災拠点機能を備えた新庁舎の整備を目的とする。</li> <li>・民間収益施設の用途については、市役所周辺の利便性を向上させるコンビニエンスストア等の物販店、施設利用者へ食事等を提供する飲食店等。</li> </ul>
<b>出典</b>	・日本 PFI・PPP 協会 HP

<b>No.</b>	8
<b>名称</b>	八木駅南市有地活用事業(奈良県)
<b>事業方式</b>	PFI(BTO方式)
<b>建物概要</b>	用途:庁舎、観光施設(宿泊施設、飲食物販等施設、コンベンション施設、展望施設、観光振興支援施設) 延面積: 15,582.70 ㎡ 構造: - 階数:地上 10 階、地下 1 階
<b>供用開始等</b>	事業期間 平成 27 年 3 月 ~ 令和 20 年 3 月
<b>事業費</b>	約 97 億円(税込、契約金額)
<b>事業者</b>	代表企業:株式会社大林組 構成企業:株式会社梓設計、株式会社東急コミュニティ
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・近鉄大和八木駅南側市有地の活用において、市民が関連する複数の手続きを行う総合窓口機能を提供する庁舎を整備して市民の利便性の向上を図るとともに中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備。</li> </ul> <p><b>【複合施設に導入する主な施設】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ア庁舎</li> <li>イ観光施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>①宿泊施設・コンベンション施設・展望施設</li> <li>②飲食物販等施設・観光振興支援施設</li> </ul> </li> <li>ウ付帯施設</li> </ul>
<b>出典</b>	・日本 PFI・PPP 協会 HP

<b>No.</b>	9
<b>名称</b>	千曲市役所（長野県）
<b>事業方式</b>	設計・施工一括発注(デザインビルド)方式 + CM 方式
<b>建物概要</b>	用途:庁舎(体育館「ことぶきアリーナ千曲」と隣接) 延面積 : 18,737 m <sup>2</sup> 構造:庁舎 S 造基礎免震 体育館 S 造一部 RC 造 階数:庁舎地上 5 階 体育館地上 2 階
<b>供用開始等</b>	平成 31 年 8 月
<b>事業費</b>	工事費 約 96.7 億円(税込み)
<b>事業者</b>	基本設計・監理 株式会社久米設計実施設計・施工 鹿島建設株式会社
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎は低層階に市民利用の多い窓口部門を集約配置して利便性を向上させるとともに、大地震などの災害時には、免震構造や非常用発電機などにより防災拠点として整備。</li> <li>・新体育館はスポーツのみならず、各種イベントや交流の場として集える施設としており、災害時には物資輸送拠点になる。</li> <li>・新庁舎と新体育館をガレリアによって結ぶことで一体的に利用。</li> <li>・太陽光・地中熱などの自然エネルギーを活用するとともに、雨水の再利用など、環境にも十分配慮した施設とした。</li> </ul>
<b>出典</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・千曲市 HP</li> <li>・千曲市新庁舎施設案内</li> </ul>

<b>No.</b>	10
<b>名称</b>	広川町役場（福岡県）
<b>事業方式</b>	従来型(設計施工分離発注方式)
<b>建物概要</b>	用途:庁舎、防災活動拠点の複合庁舎棟と付属棟 延面積: 4,995 m <sup>2</sup> （庁舎棟） 構造: RC 造、一部 S 造、免震 階数:地上 4 階
<b>供用開始等</b>	令和 5 年 9 月
<b>事業費</b>	約 22 億（庁舎建設費 第一期工事）
<b>事業者</b>	基本計画：パシフィックコンサルタンツ株式会社 九州支社 設計監理：株式会社 大建設 九州事務所
<b>事業概要等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・庁舎棟は役場機能と防災活動拠点としての機能をもった複合施設。</li> <li>・エレベーターや段差の解消、授乳室を設けるなど、どなたでも利用しやすい設計。</li> <li>・各窓口に仕切りを設置し、相談室を設け、プライバシーに配慮した環境。</li> <li>・防災拠点施設は、通常時に町内団体や町内事業所による会議などでの使用、消防団や自主防災組織による訓点での活用もできる。また、災害規模に応じて避難所として使用するほか、自衛隊や警察、消防団、ボランティアなどの、災害応援者の災害活動拠点としても使用できる。</li> <li>・付属棟にはポンプ車の車庫や資材倉庫などを配置している。</li> </ul>
<b>出典</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・広報ひろかわ 2022.8 No715</li> <li>・広川町新庁舎建設基本計画</li> </ul>

## 9 - 4 今後の設計段階に向けて

本基本計画において、建設パターンは概算事業費や将来的な人口減少による最適化を考慮して、現時点での最有力案は「ケース2（段階集約）」とします。

なお、発注方式は、緊急防災・減災事業債の期限を考慮し事業期間を短い「DB方式」及び工期短縮・コスト削減効果の期待できる「CM方式」を最有力案とします。

今後は、本基本計画の考え方を踏まえ、より詳細の検討を実施し、建設パターン及び発注方式を決定し設計段階へ進めます。

# 第 10 章 壱番館庁舎の利活用について

## 10-1 壱番館の状況

壱番館は、本塩釜駅から近く、塩竈中央公共駐車場が近接します。1～3階に庁舎機能、3・4階には塩竈市民図書館、5階に塩竈市民交流センター遊ホールがあり、これらは塩竈市が区分所有しています。その他、1階には区分所有者の店舗等が入っています。

庁舎機能がすべて移転する場合には、施設の大規模改修と併せ、今後の利活用の検討が必要となります。



## 10-2 導入機能の検討

### (1) 望ましい機能

下記のような視点から導入機能を検討します。

- ・ 壱番館の機能（図書館、ホール）と連携し、相乗効果を生み出す機能
- ・ 駅前・壱番館周辺に不足している機能
- ・ 塩竈市に住む人、市で働く人、市に訪れた人の利便性が向上する機能
- ・ 塩竈市の魅力を生み出す、発信する機能

### (2) 導入機能の具体案と事例

上記の考え方から具体的な機能の案と参考となる事例を整理しました。

#### ① 公共施設

複合公共施設として、既存の図書館・ホールと併せて市民が使用できるような公共施設用途を集約することで町民の利便性の向上が望めます。また、駅から近いため、旅行者向けのサービスを配置することも考えられます。

< 具体的な例 >

- ・ 公民館、地域活動室、練習室
- ・ 美術館・博物館などの展示場
- ・ 子育て・福祉施設
- ・ 観光案内スペース、地元特産品等の売り場

## ② コワーキングスペース・貸し会議室・自習室

地方公共団体が開設又は運営者を募集した coworking space の事例も多数あります。



### 事例① 水戸 Wagtail (ワグテイル)

水戸市と事業者により、起業・創業を目指す若い事業者等を育成する場として開設された coworking space

管 理 者：(一財) 水戸市商業・駐車場公社

### 事例② 守口市テレワークオフィス 桜町&大宮

守口市が設立し、運営は民間企業へ守口市地域振興課より委託

運 営：株式会社ワイズスタッフ

### 事例③ 北海道空知郡中富良野町「まちなかオフィス」

建設にあたっては、政府が進める地方創生の取り組みのひとつ「テレワーク施設整備交付金」を活用

中富良野町企画課で運営

建設費財源：テレワーク施設整備交付金

管 理 者：北海道中富良野町企画課 未来戦略係

### 事例④ 茅野市 coworking space 「ワークラボハケ岳」

人口減少・少子高齢化対策に資する取組として「茅野市地域創生総合戦略」の中核に位置付けられ、茅野市が施設整備を行い、指定管理者制度による民間が運営

建設費財源：地域住民等緊急支援交付金

地方創生推進交付金

地方創生拠点整備交付金

所 有 者：茅野市

管 理 者：一般社団法人まちライブラリー (大阪府)

### 事例⑤ 群馬県渋川市の放課後自習室「すたでいばんく」

公設公営の自習室

所 有 者：渋川市

管 理 者：高校生の放課後自習室(すたでいばんく)運営委員会

### ③屋内遊戯施設

子育て世帯の支援として、全天候型遊戯施設の設置も考えられます。

#### 事例①自治体からの委託による民設民営

#### 事例②民間の資金とノウハウを活用する PFI 方式による整備

山形市 シェルターインクルーシブプレイス コパル

指定管理者：株式会社 夢の公園

維持管理：太平ビルサービス株式会社山形支店、ALSOK 山形株式会社

運営：合同会社ヴォーチェ

特定非営利活動法人 生涯スポーツ振興会（アプルス）



コパル 外観



コパル 内観

### ④宿泊施設

塩竈市には宿泊施設が少ないため、宿泊施設として転用することも考えられます。

#### 事例①仙台サンプラザ

ホール・ホテル・会議室などからなる複合施設で、雇用促進事業団と仙台市が設置し、市が施設全体を買い取り

現在の運営は指定管理により行われている

所有者：仙台市

運営：仙台サンプラザ株式会社

#### 事例②ビル泊

静岡市中心街に点在する商業ビルの空きフロアを分散型宿泊施設として活用した事業

所有者：各ビルの所有者

運営：株式会社 CSA 不動産、株式会社 CSAtravel

#### 事例③渋谷区 Turn Table（ターンテーブル）

専修学校から宿泊機能を有するアンテナショップとしてコンバージョンした施設  
徳島県の発信の場となる他、施設に滞在することで、徳島県の魅力を体験できる

事業主：徳島県

所有者：東京急行電鉄株式会社

運営：株式会社 DIY 工務店、株式会社 R・Project

⑤民間企業等に有償貸与

飲食や物販等の店舗テナントに貸与するほか、事務所としての貸与なども考えられます。

**事例①旧議場をコールセンターとして有償貸与**

南魚沼市庁舎⇒ ヤマト運輸（株）

建設費財源：そのままの建物の状態で活用したため、ほぼなし

所 有 者：南魚沼市

管 理 者：南魚沼市

**事例②閉店した百貨店を無償譲渡により取得し、建物1階部分を有償貸与**

石巻市が取得し、一部を民間に有償貸与している

建設費財源：合併特例債

庁舎建設基金

財政調整基金

所 有 者：石巻市

管 理 者：石巻市



**事例③チャレンジショップ（浦安市、むかわ町 等）**

店舗型施設や専門家による経営相談の提供などを通じて、創業者の創業から事業者としての自立に至るまでを支援するために、設置している施設



**事例④CAMPiece 横芝光**

廃校になった小学校を民間企業に貸与し、イベント会場、キャンプ場として活用

## ⑥他参考事例

### **公共 R 不動産**

使われなくなった、もしくは今後使われなくなる（使用停止）公共空間の情報を全国から集め、それを買いたい、借りたい、使いたい市民や企業とマッチングするためのウェブサイト

### **公共空間 逆プロポーザル**

公共の遊休不動産や遊休地、地域の産業やコミュニティをいかすべく、柔軟な発想を持つ民間プレイヤーと自治体とのマッチングを行うイベント

塩竈市庁舎建設基本構想・基本計画（最終案）本編  
令和7年3月

宮城県 塩竈市 総務部 政策課

〒985-8501 塩竈市旭町1-1

TEL：022-355-4645

FAX：022-367-3124