

# 仙台市役所本庁舎建替基本計画

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

---

---

## 概要版

仙台市

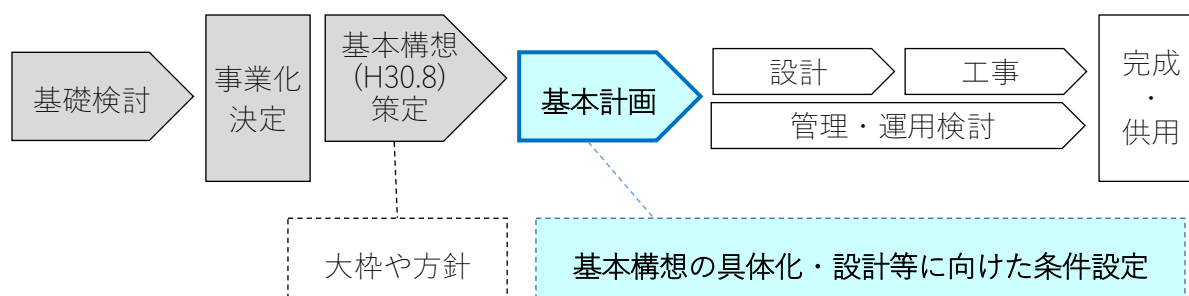
令和2年7月

# 仙台市役所本庁舎建替基本計画の概要

仙台市役所本庁舎建替基本計画は、本市の行政の中心的な役割を担う本庁舎について、基本構想で定めた新本庁舎のコンセプトなどに基づき、有識者等からなる仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会の報告を踏まえ、本庁舎建替の設計等に向けた条件を定めるものです。

## 1 新本庁舎整備にあたって

### 1-1 整備流れ



### 1-2 現在の本庁舎の概要

完成時期	建物本体	S40年10月31日	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造
	北側駐車場	S63年6月7日		
	庁舎間連絡通路	S63年7月28日	階数	地上8F / 地下2F
敷地面積	14,595.23 m <sup>2</sup>		耐震改修	改修完了 (H20)
延床面積	33,342.85 m <sup>2</sup>			

### 1-3 現在の本庁舎の課題

項目	主な課題
老朽化	建築設備の劣化、コンクリートの中性化
防災性	災害対応能力の向上、大地震等の災害時の建築部材や設備の破損対策
機能性	建築設備の維持保全や更新性への対応、業務特性に応じたセキュリティの確保、分散した庁舎の集約
社会性	省エネルギーと地球環境への配慮、ユニバーサルデザインの普及促進、社会的劣化への対応
活用性	事務室運用の見直し、市民のイベント利用や災害等に対応した多目的空間の確保
経済性	維持管理コストの削減、庁舎の長寿命化対策

特に、老朽化に関する課題については、現本庁舎の構造体の耐用限界が近づいており、これを超過した場合、業務へ重大な支障が生じる可能性があるため、課題解消を優先する必要があります。

※ 仙台市役所本庁舎建替に関する各種情報については、以下の URL をご参照ください。

- ・ 仙台市役所本庁舎建替の検討状況についてはこちら  
<https://www.city.sendai.jp/tatekae/kentoujoukyou.html>
- ・ 仙台市役所本庁舎建替基本計画全文についてはこちら  
<https://www.city.sendai.jp/tatekae/kishahappyou/2008kisonkeikaku.html>
- ・ 仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会の URL  
[https://www.city.sendai.jp/tatekae/kentoujoukyou/kentoukeika/kihonkeikaku/1809\\_kihonkeikaku\\_kentouiinkai.html](https://www.city.sendai.jp/tatekae/kentoujoukyou/kentoukeika/kihonkeikaku/1809_kihonkeikaku_kentouiinkai.html)

## 2 仙台市役所新本庁舎の目指す方向性

仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会から、新本庁舎が社会や市民に発信する以下のメッセージの提案を受けたことを踏まえ、具体的に新本庁舎が目指すべき3つの方向性を整理しました。

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

### 【仙台市役所新本庁舎の目指すべき3つの方向性】

#### (1) 行政庁舎として持続性と柔軟性を備え、協創・共創の場で市政課題を解く

新本庁舎は、市民・議会・行政と一緒に協創・共創できる場となるよう、多様な市民が集い、参画できる庁舎として整備する必要があります。また、時代の変化に適応して市民サービスを適切に提供し続けられる持続性や、新型コロナウイルス感染拡大による影響をはじめとした今後の様々な社会環境の変化にも適切に対応できる柔軟性を持つ必要があります。

#### (2) 市民が集う多彩な協働の杜をつくる

市庁舎周辺におけるまちの賑わいのため、庁舎周辺と勾当台公園市民広場等との一体的整備を行うとともに、運営の面においても、これまでになかった新しい価値を生み出せる場や市民が集い安らぐ憩いの場の整備のため、公民連携事業の手法などを検討していく必要があります。

#### (3) 杜の都、防災環境都市を発信する

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

## 3 新本庁舎の基本整備方針

本庁舎の建替えについては、仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会からの報告等を踏まえ、「仙台市役所本庁舎建替基本構想」において、「まちづくり」、「災害対応・危機管理」、「利便性・環境配慮」、「持続可能性」の観点で4つのコンセプトを定めました。仙台市役所本庁舎建替基本計画では、これらのコンセプトを再整理のうえ検討を深め、基本整備方針としてまとめました。

基本構想からのコンセプト	基本整備方針
新時代のまちづくりへのチャレンジ (まちづくり・賑わい・協働)	①周辺施設との一体性に配慮した庁舎整備 ②情報発信機能の強化 ③「協働まちづくり」に寄与する場 ④市民に身近で開かれた議会・行政
いかなる災害にも備えるチャレンジ (災害対応・危機管理)	①東日本大震災から得られた様々な教訓の活用 ②災害対策本部の設置・機能強化、災害時における議会・行政の業務継続性の強化
ユニバーサルな場の創出へのチャレンジ (利便性)	①分散する事務室等の集約や来庁時の交通環境等の改善、だれもが利用しやすい施設 ②職員が働きやすい職場環境 ③柔軟性のある庁舎
未来の地球環境に貢献するためのチャレンジ (持続可能性・環境配慮)	①環境負荷の低減 ②ライフサイクルコストの最適化 ③都市景観との調和

#### 4 建物配置・空間構成の考え方

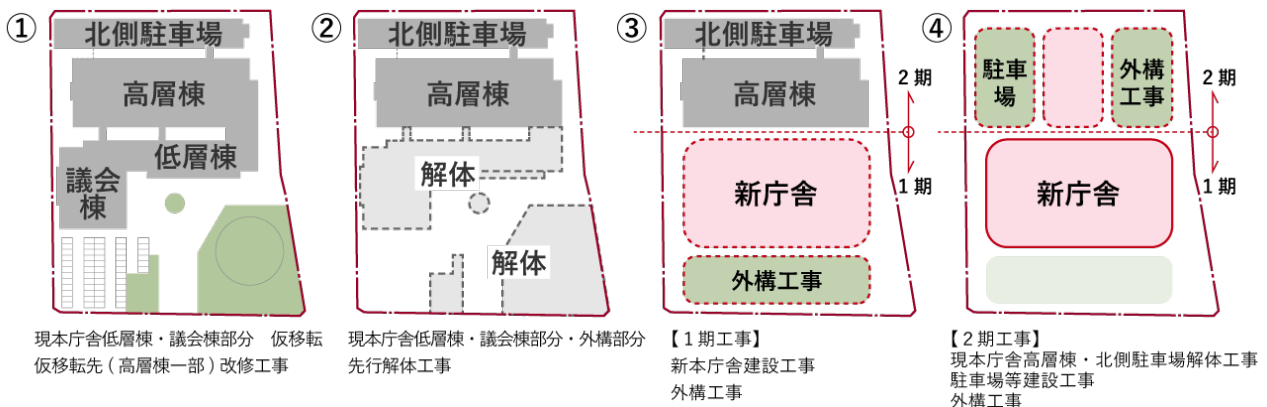
##### 4-1 棟数・空間構成の考え方

新本庁舎の棟数については、共用部や設備の合理化が可能であること、迅速な災害対応を図ることができること、環境負荷の低減、ライフサイクルコストの観点等を踏まえ、1棟整備とします。また、市民の利用頻度や目的に応じた施設配置と空間構成とし、市民サービスの向上を図ります。

各機能	配置
議会機能	議場の構造上の特性や整備コストの検討、市議会の答申を踏まえ高層部に配置。
行政機能	他機能との相互連携を考慮し、中層部～高層部に配置。
災害対策機能	災害時の迅速な対応のため、市長室等と近接させたうえで中低層部に配置。
市民利用・ 情報発信機能	市民広場との一体性を確保するため、1階をはじめとした低層部に配置。

##### 4-2 工事順序の考え方、駐車場・駐輪場計画、外構計画等

新本庁舎建設にあたっては、現本庁舎の高層棟を残しつつ、以下の工事順序を想定します。



※…新本庁舎の位置や形状はイメージ例として図示。

##### 4-3 駐車場等の整備方針

主な項目	主な整備方針
全体的な方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄勾当台公園駅との地下連絡通路整備を検討。</li> <li>敷地西側を車両用空間、敷地東側を歩行者空間として平面的に歩車分離。</li> </ul>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>新本庁舎の敷地内に地上平面駐車場と新本庁舎地下駐車場を整備。</li> <li>勾当台公園地下駐車場と新本庁舎地下駐車場との地下接続を図り、勾当台公園地下駐車場を来庁者用駐車場としても利用。</li> </ul>
動線計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>地下鉄勾当台公園駅と新本庁舎地下階との接続を強化（エレベータの設置等）。</li> <li>市役所周辺のバス停集約、バス停から建物内への動線における屋根等の設置。</li> </ul>

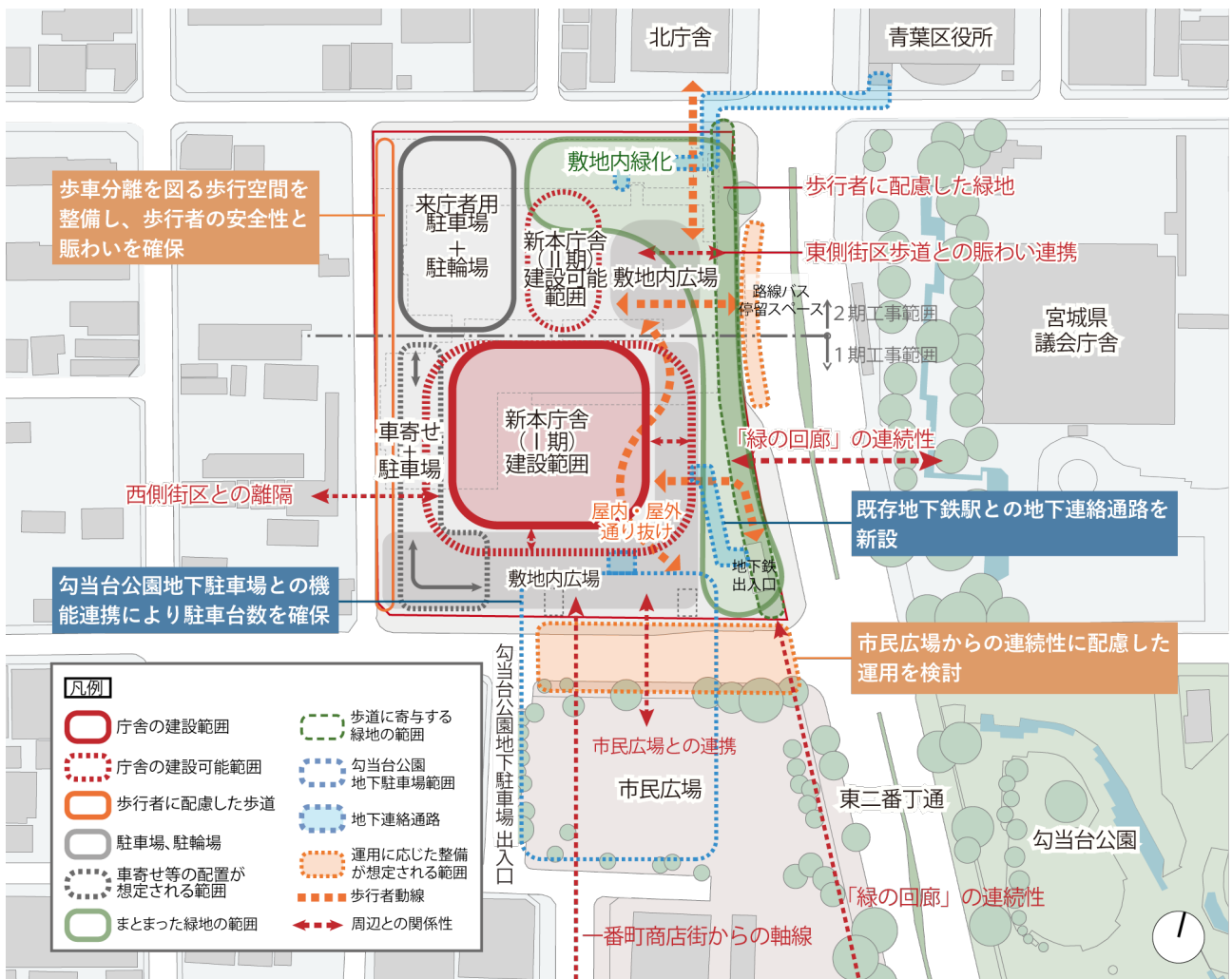
4-4 新本庁舎における建物配置の検討に係る条件

項目	規模	その他の条件
建築面積	建ぺい率上限による	—
建物高さ	60m以下	ただし下記の条件を満たす場合は、80m以下 ①敷地面積：1,000㎡以上 ②空地面積：敷地面積の35%以上の空地を確保 ③緑化面積：敷地面積の15%以上の緑化を実施
敷地内広場 ※1	約3,000㎡	①市民広場と一体的利活用が可能な配置 ②整形の広場 ③日当たりのよい広場
敷地内南北 歩行者動線	—	連坦建築物設計制度活用のため、24時間開放された幅員5m以上の通路を確保
駐車場	来庁者用 約140台程度 公用車用 約180台程度 ※2	駐車場の回転率向上を図るため、原則として有料化 敷地内の歩行者回遊動線との分離を図る（歩車分離）
駐輪場	来庁者用 約100台程度 職員用 約400台程度	放置自転車対策として、原則として有料化
敷地内緑化	約20%程度（約2,900㎡）	東二番丁通沿い及び敷地北東部にまとまった緑化エリアを設ける

※1…敷地内広場については、建物内外を含めて柔軟に検討。また、複数の広場に分割する場合、合計面積で約3,000㎡を確保。  
 ※2…勾当台公園地下駐車場と機能連携による相互運用（地下接続等）を図った合計台数。

新本庁舎の配置・形状等については、新本庁舎等に集約する組織の見直し等の観点を踏まえ、設計において総合的に決定します。

【新本庁舎配置計画の考え方 イメージ図】



## 5 機能別整備方針

### 5-1 議会機能整備の考え方

市議会からの答申を踏まえ、市民に身近で開かれた議会を目指すとともに、サイン計画やバリアフリー（ユニバーサルデザイン）対応、ICT環境、セキュリティ対策、環境負荷の低減、災害等の非常時対応など、必要な機能や設備を確保します。

### 5-2 行政機能整備の考え方

諸室の共用化等により面積の合理化を図りつつ、職員の業務効率や市民の利便性の向上に必要なスペースを確保し、市民サービスの向上を図ります。

### 5-3 災害対策機能の考え方

本市の防災拠点として、非常時でも業務継続が可能な建築や設備の性能を確保します。また、災害情報センター及び備蓄倉庫については必要な規模を確保するとともに、行政機能の共用会議室を非常時に優先利用することで面積の合理化を図ります。

### 5-4 市民利用・情報発信機能の考え方

仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会での協議内容や事業可能性調査等の内容を踏まえ、新本庁舎における敷地の土地利用のうち新本庁舎低層部・敷地内広場等の方向性を以下のとおり整理し、市民広場・定禅寺通からのまちの賑わいの連続性に資する場として整備します。

#### 【新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備の方向性】

市庁舎のあり方	整備の方向性
都市の新たな価値を生むための市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民・企業・行政が連携しながら知的創造を行い、新たな価値と交流を育む場</li> <li>仙台市や東北6県に関する情報発信を行い、東北の結節点としての都市の魅力を伝える場</li> </ul>
都市に開かれた市庁舎	<ul style="list-style-type: none"> <li>定禅寺通及び市民広場からのまちの賑わいの連続性に資する場</li> <li>一番町や中心部商店街からの商業機能の連続性に資する場</li> <li>周辺オフィスで働く人や市民が集い、安らぐ憩いの場</li> </ul>

#### 【低層部に整備する機能（※）】

機能	内容
市民・事業者が頻繁に訪れる部署	・特に市民・事業者との関わりが強い部署を設置（申請窓口や相談窓口等）
総合案内	・行政機能や市民利用機能について適切な案内ができる総合窓口を設置
ロビー空間	・市民の憩いの場となる空間を整備
市民協働・交流	・共用会議室を設置し開庁時間以外に市民利用に開放
シティプロモーション・情報発信	・政策決定プロセスが明確に分かるような市政情報の発信等を実施
イベント・ギャラリー	・市民広場や敷地内広場で開催されるイベントと一体的な利活用が可能なスペースを設置
観光交流	・仙台市及び東北6県の観光PRの場を設置
飲食・物販	・職員及び市民が日常利用する商業機能も視野に入れて設置
金融機関等	・市民・職員等による金融機関等の利用需要に対応

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



## 6 新本庁舎に求められる性能・水準

### 6-1 耐震安全性能の確保

新本庁舎の構造設計では、災害時に災害対策活動拠点施設としての機能を発揮できる高い安全性を確保します。使用する構造材料は耐久性、経済性を考慮し、適切なものを選定します。

### 6-2 業務継続性能の確保

ライフラインのバックアップ機能や、災害時に必要となる資機材等の備蓄機能を確保します。また、災害時における情報通信機能を維持するとともに、個人情報や市の資産の安全を確保するためのセキュリティ対策を行います。

### 6-3 防災意識の啓発

免震装置などの耐震技術を見学できるルートや、子どもを対象とした見学ルートを想定した展示等により、新本庁舎に採用される防災対策技術を通じた市民への防災意識の普及啓発を図ります。

### 6-4 環境性能の確保

将来の設備更新に配慮した機器や汎用品を選定するとともに、再生可能エネルギー手法を用いた機器の設置や増設が可能な計画とします。

### 6-5 執務環境性能の確保

将来的な組織変更や職員数増減に柔軟に対応できるレイアウトを基本とするほか、ウェルビーイング（庁舎で働く人や庁舎を利用する人が健康に活動できる状態）の実現に向けて、知的生産性の向上に資する執務環境を実現します。

## 7 新本庁舎等に集約する組織・職員数

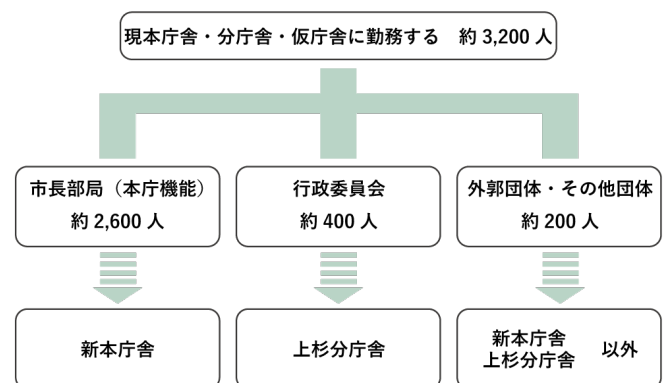
### 7-1 新本庁舎等に集約する組織

新本庁舎整備に伴い、集約する組織の再精査を行い、原則として新本庁舎には市長部局（本庁機能）を、上杉分庁舎には行政委員会を集約し、外郭団体等は新本庁舎及び上杉分庁舎以外の入居先または民間ビル等へ入居させる方向性とします。

### 7-2 新本庁舎の規模算定のための職員数

- ・平成30年5月時点の各庁舎の執務室内における着席人数約3,200人から、行政委員会及び外郭団体等に属する職員を除いた人数は、約2,600人となります。
- ・仙台市役所本庁舎建替基本計画では、新本庁舎規模算定の基準となる人数を約2,600人とし、今後の職員数の増減に応じた施設利用を検討します。

### 【新本庁舎移転後の組織配置イメージ】



### 7-3 新本庁舎完成後の分庁舎・仮庁舎の考え方

分類	庁舎名	新本庁舎完成後の取り扱い
分庁舎 (市有庁舎)	北 庁 舎 (二日町駐車場合む)	将来的な公用施設等の建替用地としての利用を視野に、民間貸付等の活用も検討
	二日町分庁舎 国分町分庁舎	公共施設用地としての利活用のほか、跡地の貸付・売却の可能性も含め、望ましい方策について幅広く検討
	錦 町 庁 舎	庁舎部分の共用は終了し、合築施設の動向を踏まえ検討
	上 杉 分 庁 舎	継続して使用
仮庁舎 (借用庁舎)	全ての仮庁舎	借用を終了

### 8 新本庁舎全体の規模

機能別の整備方針や職員数の算定等から、新本庁舎全体の延床面積を約 58,000～60,000 ㎡と設定します。

	機能別			面積	小計	延床面積
専有部分	議会機能（答申面積最大値）			4,900 ㎡	35,200 ㎡	58,000～ 60,000 ㎡
	行政機能	執務室	一般執務室	16,500 ㎡		
			市長関連室	800 ㎡		
			特有諸室	2,200 ㎡		
		会議室	2,100 ㎡			
	倉庫	2,300 ㎡				
	その他諸室	2,700 ㎡				
	災害対策機能			700 ㎡		
市民利用・情報発信機能			3,000 ㎡			
共用部分	廊下・階段・エレベータ・ エントランスホール等			18,300～ 20,300 ㎡	22,800～ 24,800 ㎡	
	地下駐車場 (勾当台公園地下駐車場除く)			4,500 ㎡		

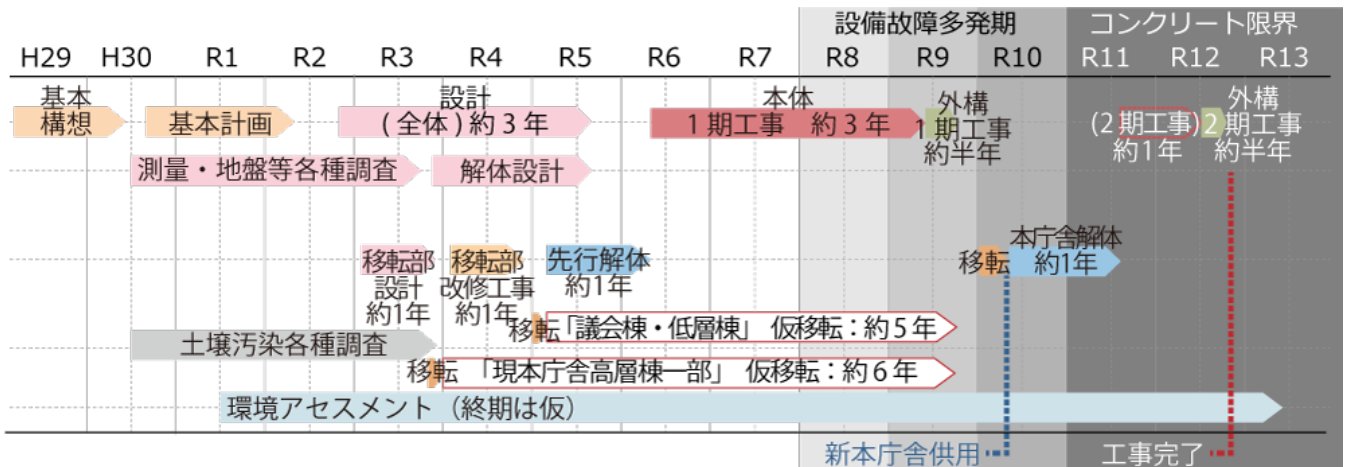
### 9 事業手法（発注方式）

新本庁舎については、設計業務と工事業務を別に発注する「設計・施工分離発注方式」により整備します。なお、今後の情勢の変化等を踏まえ、今後も事業費適正化に向けて検討していきます。



## 10 スケジュール

新本庁舎の整備スケジュールについては、仙台市役所本庁舎建替基本計画における整備内容検討や建設業における週休二日制の積極的な推進等の動向を踏まえ、令和10年度中の供用開始を目標とします。



## 11 新本庁舎整備費用

新本庁舎の整備費用は、建築資材や労務単価等の上昇による建設コストや設計報酬基準の改正による設計費用の上昇などを踏まえ、約453～473億円となります。今後、設計段階での要求水準の精査を行い、整備費用の見直しを進めていきます。

新本庁舎の整備財源については、市庁舎整備基金を活用するとともに、市債の発行などにより必要な財源を確保していきます。

【費目別 整備費用】

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

※…新本庁舎整備関連費として、①新本庁舎-地下鉄勾当台公園駅接続費用、②新本庁舎-勾当台公園地下駐車場接続費用、③路線バス停留スペース(県庁市役所前)集約費用の合計約5億円を含む。

## 12 今後の検討にあたって

「仙台市役所本庁舎建替基本計画」は、平成30年8月に策定した「仙台市役所本庁舎建替基本構想」を基に、仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会等で議論された内容を踏まえ、新本庁舎建替の設計等に向けた条件をまとめたものです。

今後は、仙台市役所本庁舎建替基本計画の方向性に沿って更に詳細な検討を行い、着実に事業を推進していきます。特に、新本庁舎低層部等については、シンポジウム等を通じて市民や事業者から意見を頂きながら、「都市の新たな価値を生むための市庁舎」、「都市に開かれた市庁舎」の実現の方策を検討します。

### 【検討にあたっての留意点】

- ・整備費用、スケジュール、仙台らしい庁舎の実現等
- ・新型コロナウイルス対策を契機とした諸課題への検討
- ・勾当台エリアの将来的なあり方等に関する検討

(新本庁舎及び市民広場の一体的な利活用に向けた検討・定禅寺通活性化の検討)



写真提供 仙台市戦災復興記念館



## New City Hall

発 行

仙台市財政局理財部本庁舎建替準備室  
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号  
TEL 022-214-3170 FAX 022-214-8379