

4. 土地利用の検討

4-(1)敷地条件等

【都市計画上の基本要件】

所在地	仙台市青葉区下愛子字観音堂5番地
敷地面積	15,781㎡（支所 13,443㎡ + 保健センター2,338㎡）
区域区分	都市計画区域 市街化区域
用途地域	第一種住居地域（一部準工業地域）
容積率	200%
建ぺい率	60%
高度地区	第3種高度地区
その他主な指定	防火指定なし、地区計画等なし

【現況配置図】



4-(2)土地利用の比較検討

①検討条件

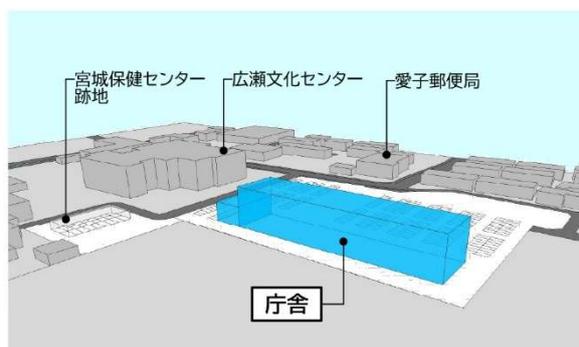
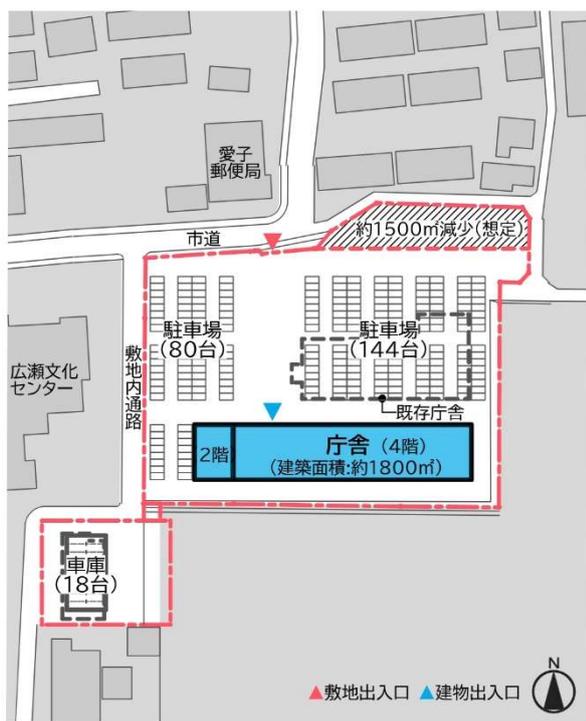
- 業務に支障をきたさないよう、現庁舎を使用しながら新庁舎を建設します。
（現在の駐車場に新庁舎を建設します。）
- 駐車場は平置きとし、213台分のスペース及び公用車用の車庫スペースを確保します。
- 建物は近隣配慮の観点から3～4階建てとし、利用しやすさ、管理しやすさから、保健センターを合築とします。
- 現在の保健センター建物は解体し、跡地を駐車場等に利用することを想定します。

②配置比較検討 ※配置案は令和6年12月時点での想定であり、今後の検討状況により変わる可能性もあります。

A-1案：建物南配置4階建て案

建物概要

建 物	駐 車 場
建物高さ：地上4階建て(高さ約17m)	駐車台数：80台 + 144台 = 224台
延床面積：約6,800㎡	車庫：約18台
建築面積：約1,800㎡(1~2階)	
基準階面積：約1,600㎡(3~4階)	



階構成イメージ

配置評価

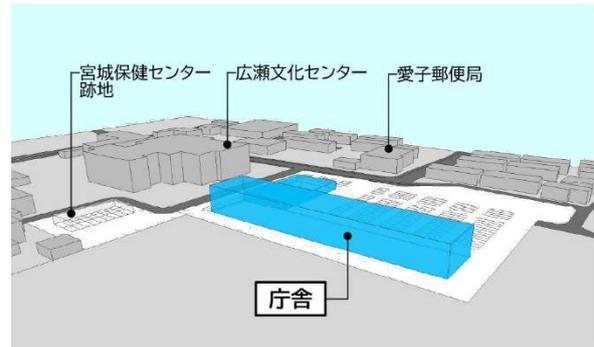
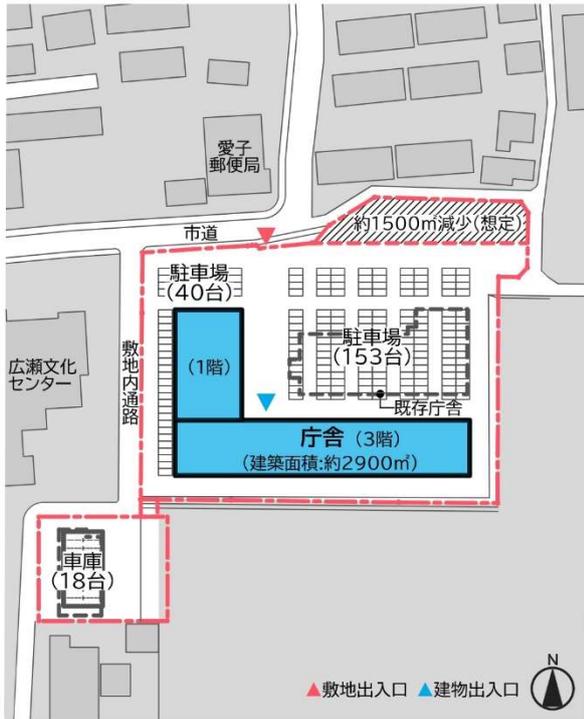
評価	内 容	意見・対策等
○	北側隣地(特に住宅)への影響が少ない	
○	南側隣地に近接し、公園ができた場合に連携しやすい	
○	建物が整形で、建築面積を小さくでき、駐車場や動線確保など、敷地を有効活用しやすい	
○	建物の玄関は北向きが想定され、現在の玄関の印象と大きく変わらず、周辺の施設との一体感がある	区画整理により東側からの市民の流入が増えた場合でも違和感はない
○	保健センター機能が合築されるため、別棟の時より利便性が向上する(保健センター機能が2階となる)	保健センターを2階にした場合、他窓口の利用者と区分することが可能
×	駐車場が建物北側となり、冬場の凍結が懸念される	ロードヒーティング等、凍結予防設備を設けることも考えられるが、イニシャルコスト及びランニングコストの面で課題がある

評価○…メリット面が大きいもの ×…デメリット面が大きいもの ★…メリットデメリット両面があるもの

A-2案：建物南配置3階建て案

建物概要

建 物	駐 車 場
建物高さ：地上3階建て(高さ約13m)	駐車台数：40台 + 153台 = 193台
延床面積：約6,800㎡	車庫：約18台
建築面積：約2,900㎡(1階)	
基準階面積：約1,950㎡(2～3階)	



3F	会議室(選挙)(統計)	まちづくり推進課 地域活性化推進室	総務課
2F	ホール・会議・書庫等(可変)		公園課 道路課
1F	ホール 保健センター	管理課	保健福祉課 税務住民課 保険年金課 障害高齢課

階構成イメージ

配置評価

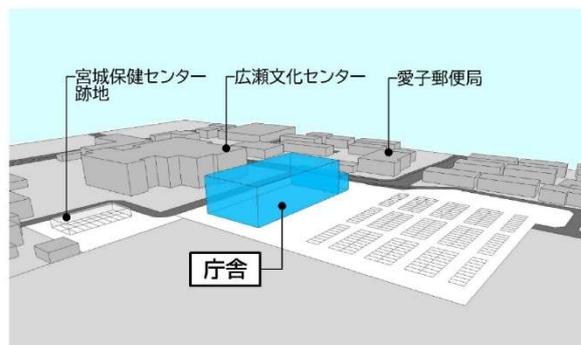
評価	内 容	意見・対策等
○	北側隣地(特に住宅)への影響が少ない	
○	市民が多く利用する部署を1階に配置することができる	
○	保健センター機能が合築されるため、別棟の時より利便性が向上する(保健センター機能が1階となる)	平面計画により、保健センターの利用者とは他窓口の利用者を区分することが可能
×	建物が不整形で、建築面積が大きくなり、駐車場や動線確保などの敷地利用面で不利になる	平屋部分の屋上を駐車場として活用することも考えられるが、建物の強度確保に係るコスト増やスロープ分の面積も必要となり課題が多い
★	南側隣地に近接しているが、不整形のため公園との連携利用は平面計画に工夫が必要	
★	4階建てより日陰となる面積は減るが、駐車場が建物北側となり、冬場の凍結が懸念される	ロードヒーティング等、凍結予防設備を設けることも考えられるが、インシャルコスト及びランニングコストの面で課題がある

評価○…メリット面が大きいもの ×…デメリット面が大きいもの ★…メリットデメリット両面があるもの

B-1案：建物西配置4階建て案

建物概要

建物	駐車場
建物高さ：地上4階建て(高さ約17m)	駐車台数：216台
延床面積：約6,800㎡	車庫：約18台
建築面積：約1,800㎡(1~2階)	
基準階面積：約1,600㎡(3~4階)	



階	機能
4F	会議室(選挙)(統計) 総務課
3F	会議室 まちづくり推進課 公園課 道路課 地域活性化推進室
2F	保健センター 保健福祉課 管理課
1F	ホール 税務住民課 保険年金課 障害高齢課

階構成イメージ

配置評価

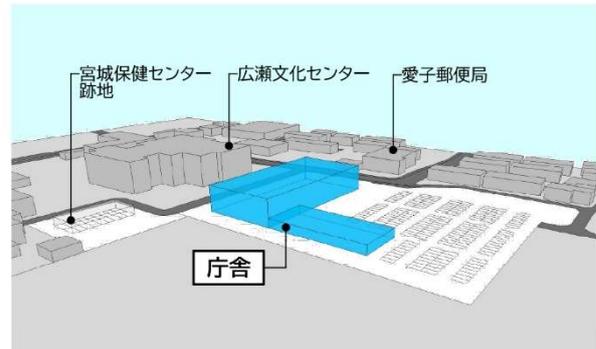
評価	内容	意見・対策等
○	北側隣地に近くなるが住宅地からは離れるため影響は少ない	
○	駐車場の日当たりが良くなるため、冬場凍結の懸念が少ない	
○	保健センター機能が合築されるため、別棟の時より利便性が大きく向上する(保健センター機能が2階となる)	保健センターを2階にした場合、他窓口の利用者と区分することが可能
○	建物南側が南隣地に接するため、平面計画により、公園との連携が可能となる	
○	建物が整形で、建築面積を小さくでき、駐車場や動線確保など、敷地を有効活用しやすい	
★	建物の主玄関は東向きが想定され、区画整理により、東側からの市民利用が増える可能性もあるため、その場合は利用しやすい	西側、北側にも玄関を設けたり、過去の宮城総合支所庁舎のように東西自由通路を設けることも可能
×	文化センターとの間の敷地内通路が時間帯により日陰となり凍結の懸念がある(同施設駐車場や社会福祉センターへの進入路となっている)	敷地内通路の移設については課題が多い

評価○…メリット面が大きいもの ×…デメリット面が大きいもの ★…メリットデメリット両面があるもの

B-2案：建物西配置3階建て案

建物概要

建 物	駐 車 場
建物高さ : 地上3階建て(高さ約13m)	駐車台数 : 184台
延床面積 : 約6,800㎡	車 庫 : 約18台
建築面積 : 約2,900㎡(1階)	
基準階面積 : 約1,950㎡(2~3階)	



3F	会議室 (選挙)(統計)	まちづくり推進課 地域活性化推進室	総務課
2F	ホール・会議・書庫等(可変)		公園課 道路課
1F	ホール 保健センター	管理課	保健 福祉課
		税務 住民課	保険 年金課
			障害 高齢課

階構成イメージ

配置評価

評価	内 容	意見・対策等
○	北側隣地に近くなるが住宅地からは離れるため影響は少ない	
○	駐車場の日当たりが良くなるため、冬場凍結の懸念が少ない	
○	保健センター機能が合築されるため、別棟の時より利便性が向上する (保健センター機能が1階となる)	平面計画により、保健センターの利用者とは他窓口の利用者を区分することが可能
○	建物南側が南隣地に接するため、平面計画により、公園との連携が可能となる	
○	4階建てより日陰となる面積は減るが、文化センターとの間の敷地内通路が時間帯により日陰となり凍結の懸念がある	
×	建物が不整形で、建築面積が大きくなり、駐車場や動線確保などの敷地利用面で不利になる	平屋部分の屋上を駐車場として活用することも考えられるが、建物の強度確保に係るコスト増やスロープ分の面積も必要となり課題が多い

評価○…メリット面が大きいもの ×…デメリット面が大きいもの ★…メリットデメリット両面があるもの

5. 事業費及び事業手法の検討・整理

①事業費

現時点では、市役所本庁舎や他都市の庁舎建替えの例などから以下のとおり算定しており、基本計画において庁舎の機能等を詳細に検討する中で精査します。

また、財源について、活用可能な補助金等について検討するほか、敷地に余剰が生じた場合、売却等を含めた活用や、仙台市西部地区の市民が愛子駅から仙台市中心部へと通勤・通学しているという地域的特性を考慮し、駐車場のパーク&ライド利用による賃貸収益の可能性など、継続的な財源創出についても検討します。

項目	金額	備考
建設費	約 48 億円	210万円/坪と想定したうえで、 物価変動等リスク10%を考慮 ※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 60 億円	

※事業費の算定は従来方式(現行敷地において仙台市主体で整備)による。

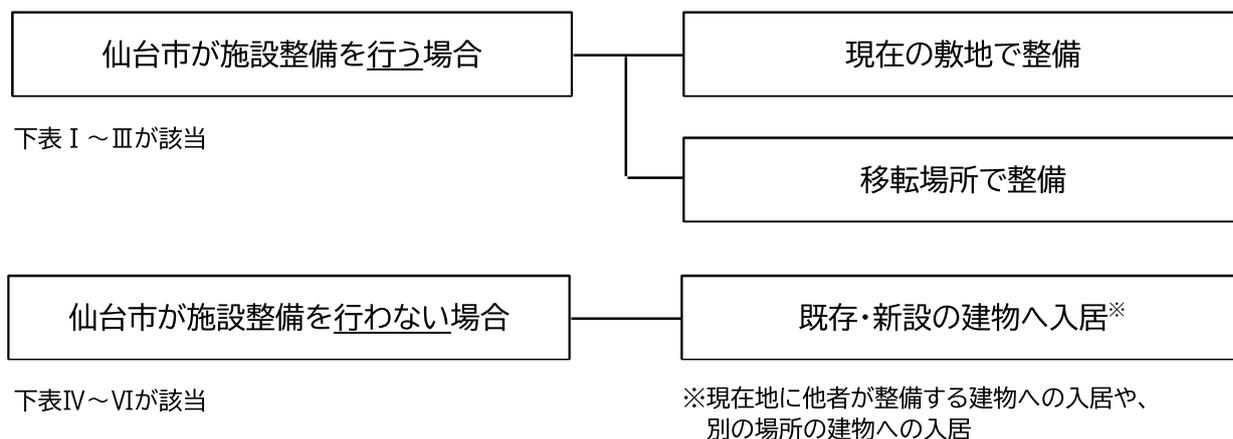
(建設費の参考)

仙台市役所本庁舎	約 215 万円/坪 (R5.11 実施設計)
豊川市役所本庁舎	約 215 万円/坪 (R6. 8基本計画)
那須塩原市役所本庁舎	約 227万円/坪 (R6. 4 基本計画)

②事業手法

官民連携により、施設の整備もしくは開発を進める手法は以下のようなものがあり、この他にも下記手法を組み合わせた手法等があります。

事業手法は基本計画において検討します。



【仙台市による施設整備を伴う方式】

方式	発注内容	事業主体 (主導)	資金調達	施設の所有権		
				建設期間中	運営期間中	事業終了後
I 従来方式 (設計・施工分離 発注方式)	<u>仕様(設計図一式)</u> を明確に定めて発注する方式。	仙台市	仙台市	仙台市	仙台市	仙台市
II 設計・施工 一括発注方式 (DBO/DB)	<u>性能を定めて発注</u> する方式。細かな仕様については事業者側の提案とする。	仙台市 ・民間事業者	仙台市	仙台市	仙台市	仙台市
III PFI方式 (BT/BTO) (BOT/BOO)	<u>性能を定めて発注</u> する方式。細かな仕様については事業者側の提案とする。	仙台市 ・民間事業者	民間事業者	民間事業者	BT/BTO :仙台市 BOT/BOO :民間事業者	BT/BTO/ BOT:仙台市 BOO :民間事業者

【仙台市による施設整備を伴わない方式】

方式	発注内容	事業主体 (主導)	資金調達	施設の所有権		
				建設期間中	運営期間中	事業終了後
IV 使用許可方式	公共部分として必要な機能を提示した上で、条例で定められた制限内で事業者側の自由提案によるもの。	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	撤去/ 仙台市
V 定期借地権 方式	公共部分として必要な機能を提示した上で、事業者側の自由提案によるもの。	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	撤去/ 仙台市
VI 移転	(発注はない)	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者	民間事業者

6. 市民意向

①宮城総合支所の庁舎に関するアンケート調査の実施

・調査の目的

宮城総合支所及び宮城保健センターを日ごろ利用されている方から、現庁舎を利用した感想や、新庁舎に求めることなどについてご意見をいただき、基本構想や今後の計画策定の参考とするため実施しました。

・実施期間

令和6年8月19日～令和6年8月30日

・対象(配布場所)

宮城総合支所利用者(各課・総合案内)

宮城保健センター利用者(保健センター)

関係団体(郵送)

(連合町内会、地区民生委員児童委員協議会、社会福祉協議会宮城支部、
地域包括支援センター、みやぎ仙台商工会宮城支所、定義観光協会、作並振興協会)

・アンケート調査票及び調査結果

巻末資料参照

②パブリックコメントの実施

基本構想(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1月～2月

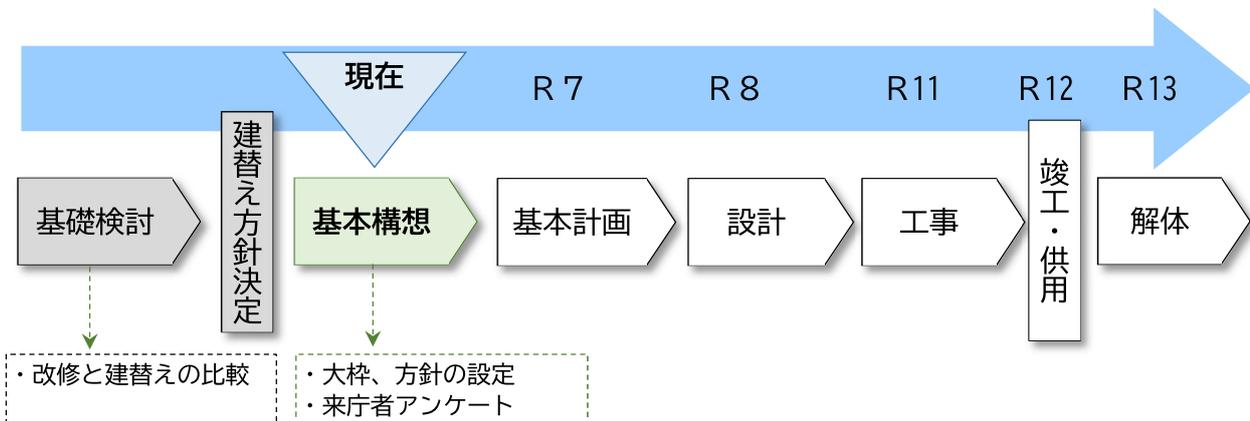
7. 今後の検討に向けた取り組み

基本構想を踏まえて、今後は設計に向けた具体的な事項や詳細などの条件設定を行うため、基本計画の策定の検討に着手します。

①基本計画の検討項目

項目	内容	
機能・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・詳細機能 ・建物配置と建物内諸室等配置 ・利用者及び職員動線計画 	<ul style="list-style-type: none"> ・倉庫、車庫等の配置 ・駐車場の車の動線
整備計画	<ul style="list-style-type: none"> ・外構計画 ・導入設備、導入技術 	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法
事業費	<ul style="list-style-type: none"> ・事業手法別の事業費試算 	<ul style="list-style-type: none"> ・活用可能な補助金等

②今後のスケジュール



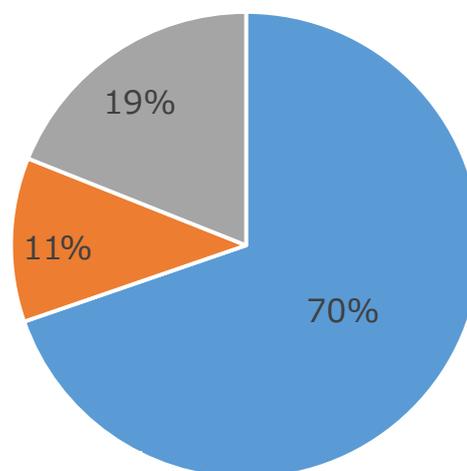
年度	予定
令和 6 年度(2024年度)	基本構想策定
令和 7 年度(2025年度)	基本計画策定
令和 8 年度(2026年度)	基本設計
令和 9 年度(2027年度)	実施設計
令和 11 年度(2029年度)	着工
令和 12 年度(2030年度)	竣工・供用開始
令和 13 年度(2031年度)	既存庁舎解体

(巻末資料) 宮城総合支所の庁舎に関するアンケート調査結果

(1) 回収結果

(単位：件)

対象（配付場所）	回答者数
総合支所	92
保健センター	15
関係団体	25
総計	132



■ 総合支所 ■ 保健センター ■ 関係団体

(2) 回答者の属性

①性別

(単位：件)

性別	総合支所	保健センター	関係団体	計	比率
男性	37	2	15	54	41%
女性	48	13	9	70	53%
無回答	7		1	8	6%
計	92	15	25	132	100%

②年齢

(単位：件)

年齢	総合支所	保健センター	関係団体	計	比率
10歳台	2			2	2%
20歳台	12	2	1	15	11%
30歳台	11	10		21	16%
40歳台	21	3	5	29	22%
50歳台	22		3	25	19%
60歳台	9		4	13	10%
70歳台	6		8	14	11%
80歳台	8		3	11	8%
無回答	1		1	2	2%
計	92	15	25	132	100%

③居住地

(単位：件)

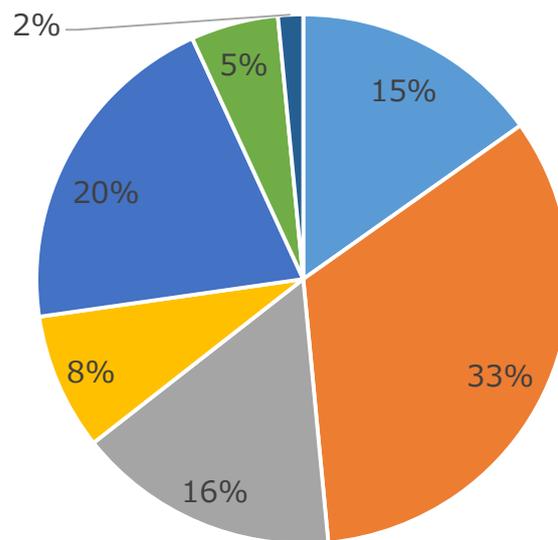
居住地	総合支所	保健センター	関係団体	計
赤坂	1		3	4
愛子中央	10	1	1	12
愛子東	5	1	2	8
芋沢	3	1	2	6
大倉			2	2
落合	7	1	1	9
上愛子	4	4	2	10
国見ヶ丘	1		2	3
熊ヶ根	0	0	0	0
栗生	7		1	8
郷六	1	1		2
作並	2		1	3
下愛子	7		2	9
高野原	5	1		6
中山台	4			4
中山台西				0
中山吉成	4	1		5
錦ヶ丘	7	1	1	9
新川			1	1
南吉成	1	2	2	5
みやぎ台	3	1		4
向田				0
吉成	2			2
吉成台				0
青葉区の上記以外の地域	10			10
青葉区以外	6		2	8
無回答	2			2
計	92	15	25	132

(3) 宮城総合支所と宮城保健センターの利用について

①年間利用回数

(単位：件)

年間利用回数	年齢									計	比率
	10歳台	20歳台	30歳台	40歳台	50歳台	60歳台	70歳台	80歳台	無回答		
1回以下		4	3	4	4	3	1	1		20	15%
2～3回	1	6	8	11	11	2	3	2		44	33%
4～6回		2	2	6	4	1	2	3	1	21	16%
7～11回			4	2	2		2	1		11	8%
12回以上		2	3	3	1	7	6	4	1	27	20%
はじめて	1	1	1	2	2					7	5%
無回答				1	1					2	2%
計	2	15	21	29	25	13	14	11	2	132	100%

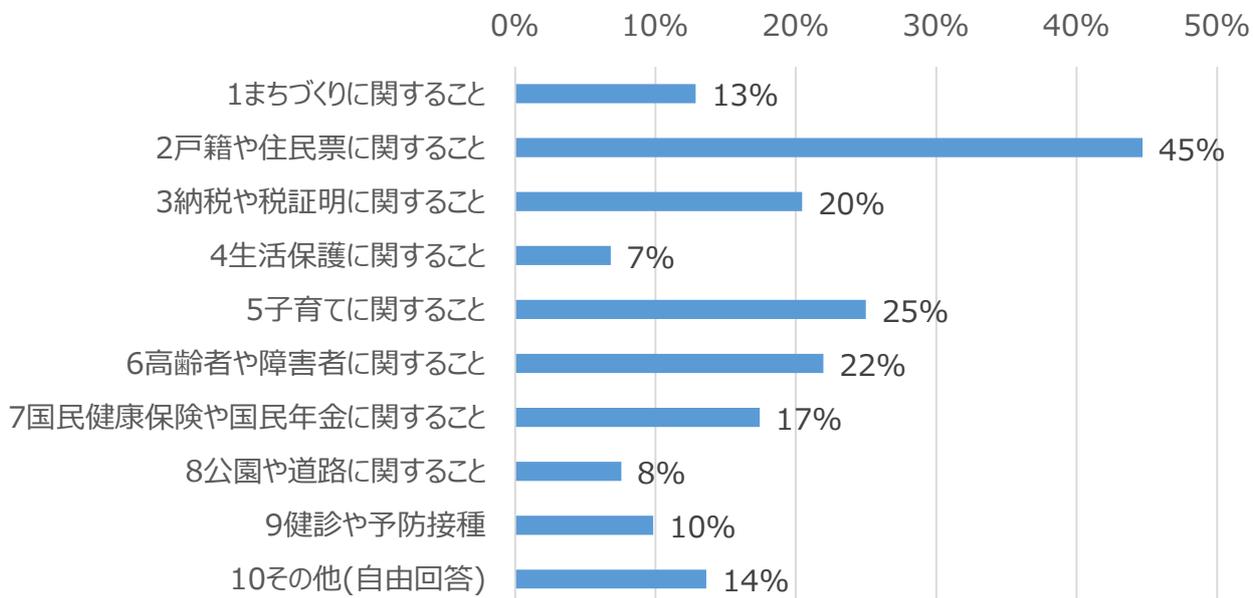


- 1 1回以下 ■ 2 2～3回 ■ 3 4～6回 ■ 4 7～11回
- 5 12回以上 ■ 6 はじめて ■ 7 無回答

②利用目的（最大3つまで選択可能）

「戸籍や住民票に関すること」が最も多く、全体の45%が利用目的としてあげている。次いで、「子育てに関すること」25%、「高齢者や障害者に関すること」22%、「納税や税証明に関すること」20%となっている。

利用目的（最大3つまで） N=132



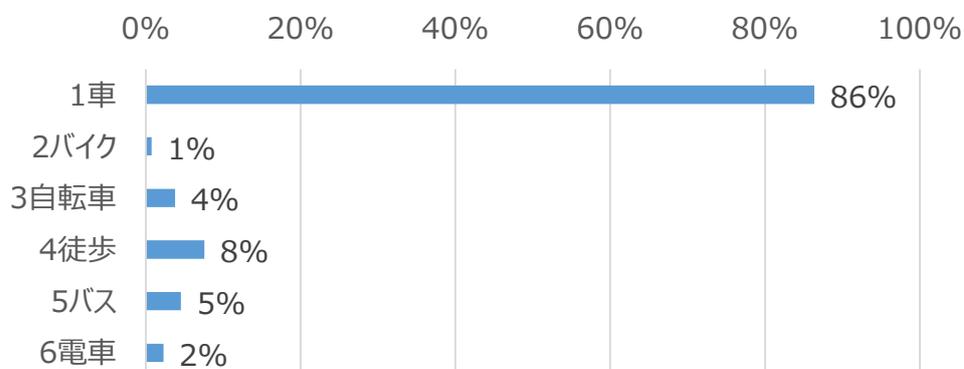
●自由回答

- ・マイナンバーカード
- ・敬老乗車証
- ・期日前投票
- ・民生委員として地域住民の皆さんから相談を受けた場合、直接担当部署に相談に行く
- ・会議など
- ・町内会関連

③交通手段

車を使って来る人が86%と大層を占めている。

交通手段（N=132）



※一部、複数回答があったため、合計は100%にならない。

(4) 現在の宮城総合支所について

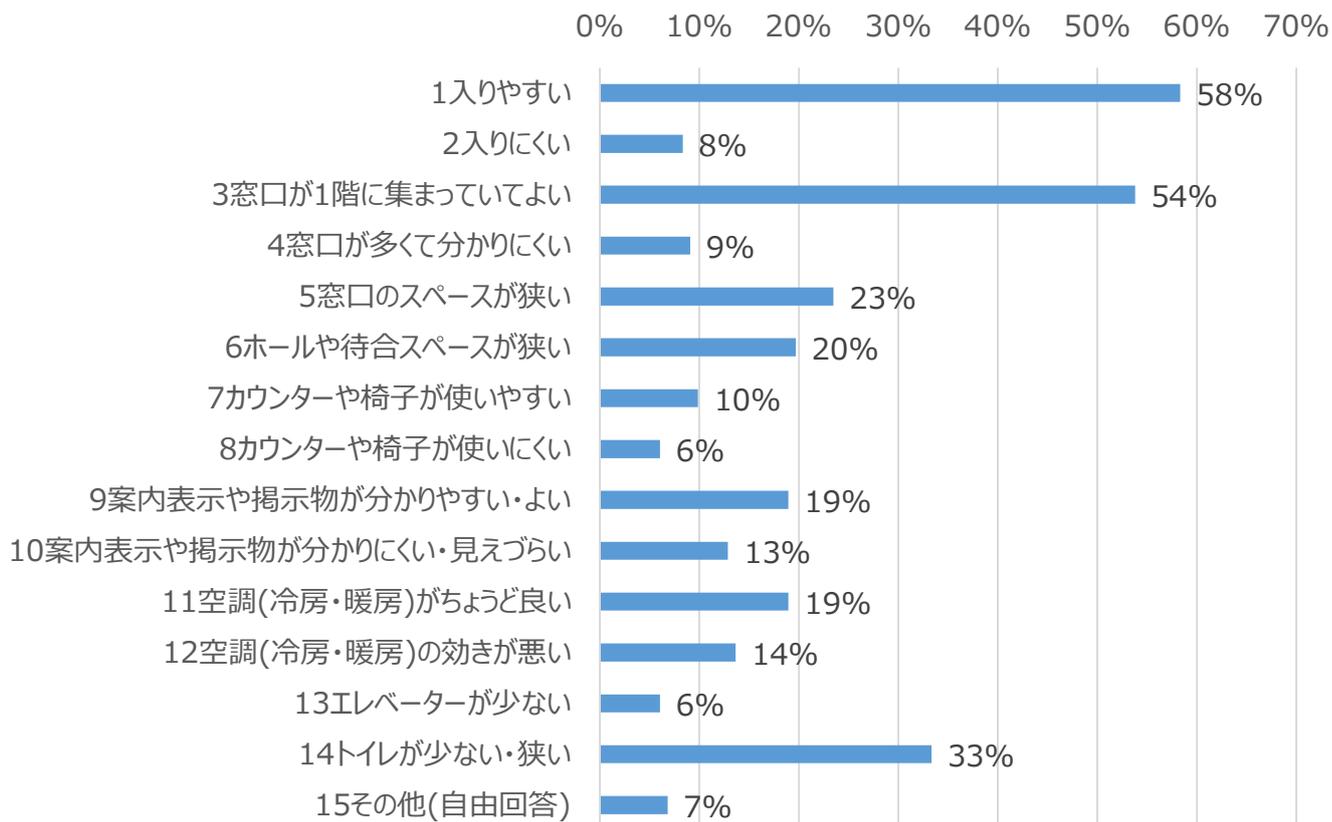
①建物（庁舎）についての意見（複数回答）

入りやすさについては、「入りやすい」が 58%と多くなっている。

窓口については、「1階に集まってよい」という意見が 54%となっている一方、「窓口が多くて分かりにくい」、「スペースが狭い」という意見もある。

その他、「ホールや待合スペースが狭い」、「トイレが少ない・狭い」などの意見が多くなっている。

建物（庁舎）について（複数回答） N=132

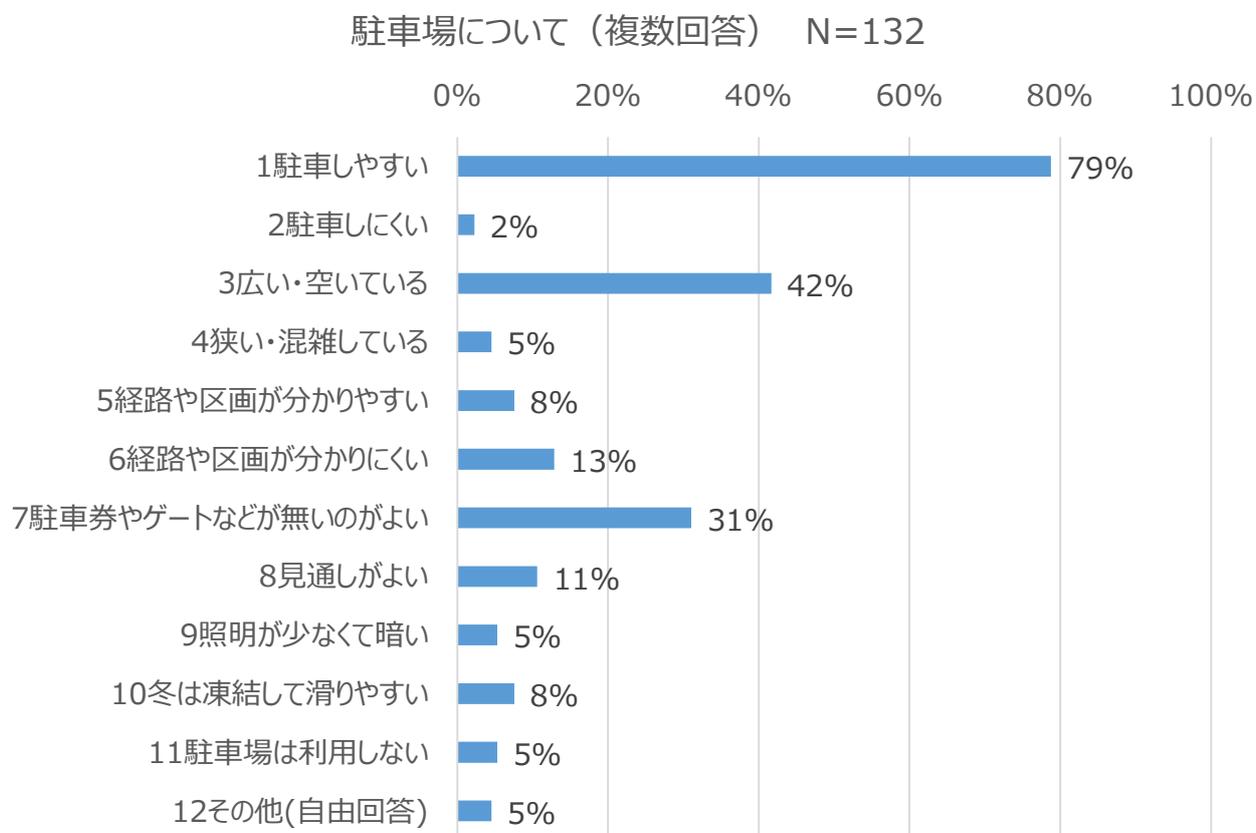


●自由回答

- ・トイレをきれいに
- ・洋式トイレを増やしてほしい
- ・暗い
- ・こまり事の会話等がしきり1枚でプライバシーがたもたれにくい
- ・バリアフリーにして欲しい
- ・入口の扉の開閉や他利用者とのすれ違う時のスペースがせまい

② 駐車場について（複数回答）

「駐車しやすい」が79%、「広い・空いている」が42%となっており、概ね駐車場の広さおよび数は確保され、駐車しやすいと評価されているものと考えられる。



● 自由回答

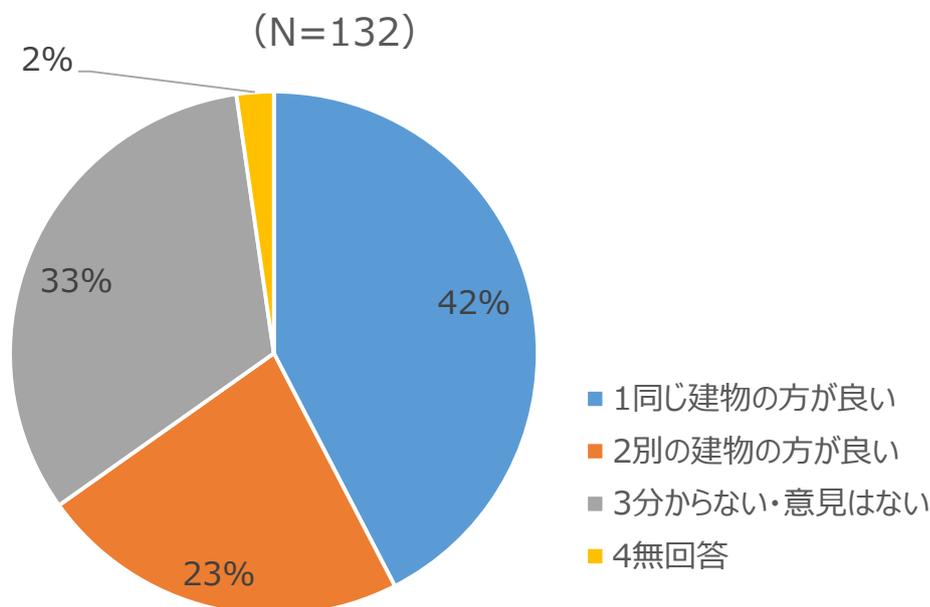
- ・立駐があればいいと思う
- ・出入口がカーブで見通しが悪い。スピード出してくる車が多い
- ・支所を利用する者だけの利用のため、ゲートを設置してほしい
- ・場内の進行方向が分かりにくい
- ・駐車場内の車道と歩道が分かりづらく、車に近接されるなど、怖い経験をした

(5) 宮城保健センターについて

①宮城保健センターと総合支所が別の建物であることについて

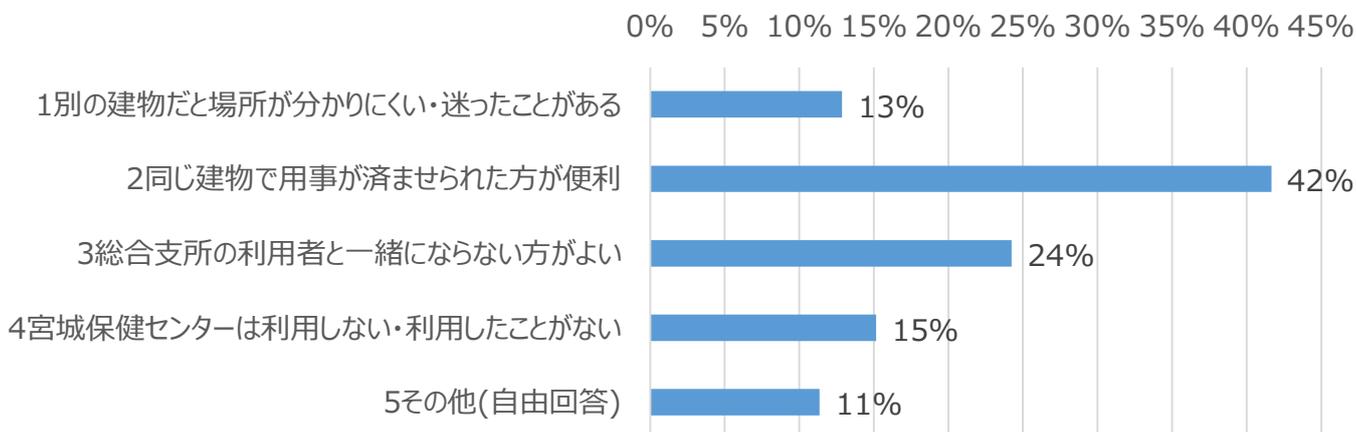
「同じ建物が良い」が42%、「別の建物の方が良い」が23%、「分からない・意見はない」が33%となっている。

宮城保健センターと総合支所が別の建物であることについて



②上記①の回答理由

「同じ建物で用事が済ませられた方が便利」が42%と最も多く、次に、「総合支所の利用者と一緒にならない方がよい」が24%となっている。



●自由回答

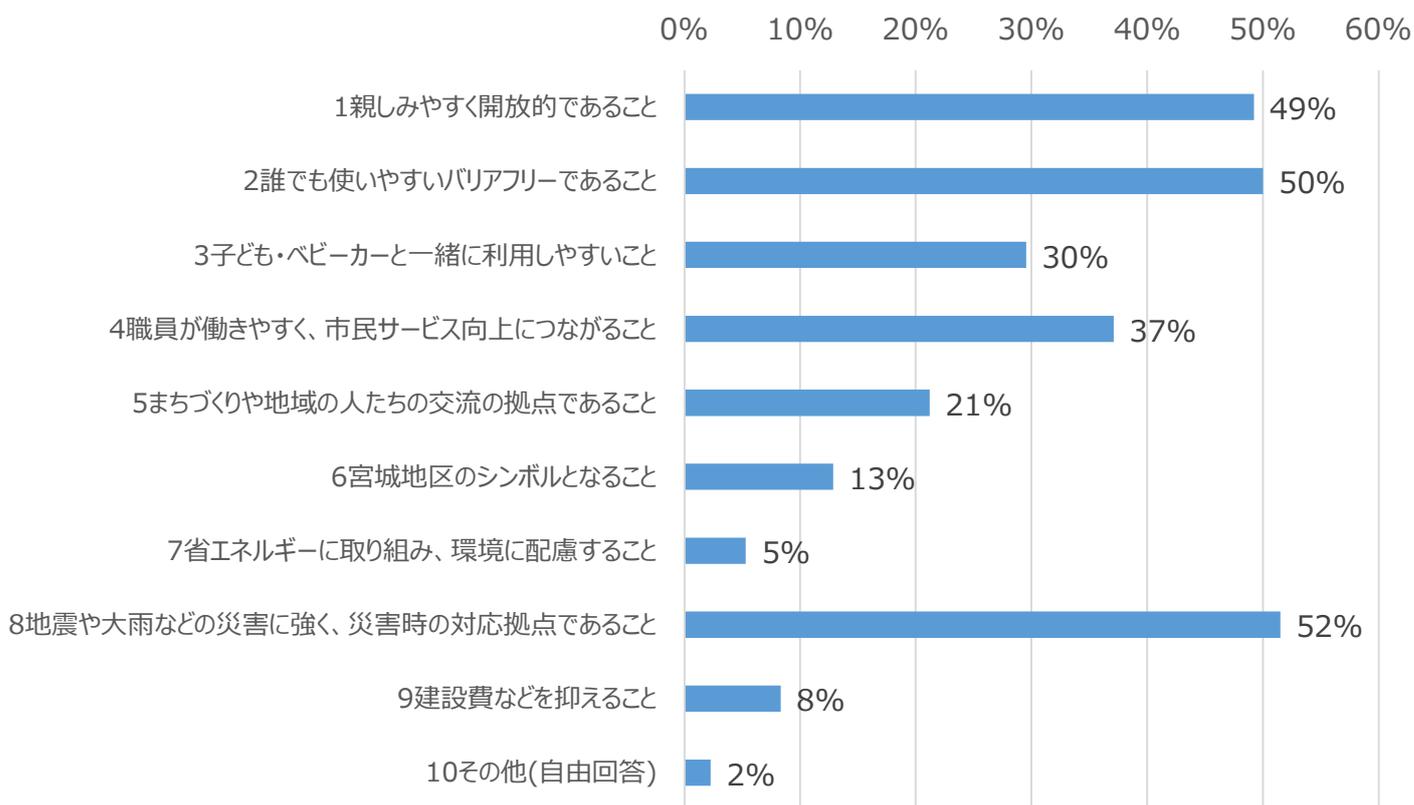
- ・雨、雪のことを考えたら同じ建物がよい。両方の情報収集、掲示物を目にできる
- ・建築費を抑えるため、施設の管理し易くするために同じ建物の方が良い
- ・さまざまな来庁者がいるので、安全性の観点から動線が分けられればより良いのではないか
- ・ちょっと離れすぎ
- ・どちらでも良い
- ・支所のペースと違い、のんびりゆっくり利用できる

(6) 建て替え後の新庁舎について

①新庁舎に求めること（最大3つまで）

「地震や大雨などの災害に強く、災害時の対応拠点であること」が52%で最も多く、「誰でも使いやすいバリアフリーであること」が50%、「親しみやすく開放的であること」が49%と続いている。

新庁舎に求めること（N=132）



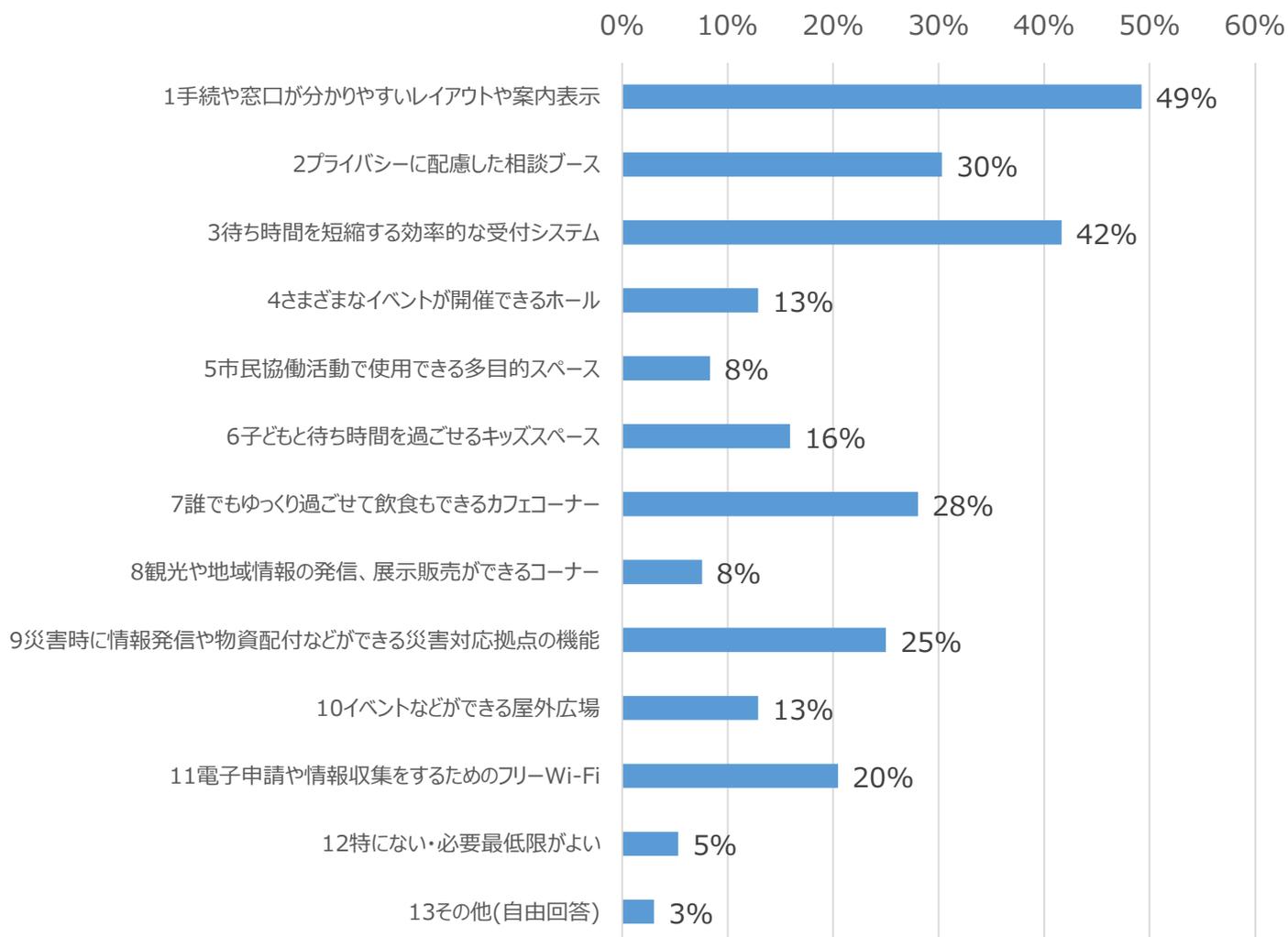
●自由回答

- ・ワンストップ機能
- ・他の区役所と同じで良いのではないか。その上で保健センターの位置づけ、考え方、使い方を一考してほしい
- ・駐輪場の拡充

②新庁舎に欲しい機能（最大3つまで）

「手続や窓口が分かりやすいレイアウトや案内表示」が49%と最も多く、次いで「待ち時間を短縮する効率的な受付システム」が42%、「プライバシーに配慮した相談ブース」が30%と続いている。

新庁舎に欲しい機能（最大3つまで） N=132



●自由回答

- ・広い駐車場
- ・立体駐車場
- ・おまつり広場
- ・食堂があるといいかも

(7) 宮城総合支所についての意見（自由意見）

- ・青葉区役所の駐車場がないため、こちらを利用させてもらっています。便利で職員さんがていねいなので助かっています。
- ・新庁舎は、来所する市民とそこで働く職員の双方が心地良くすごせるものであればよい。
- ・駅からのアクセスを考えると、同じ場所に建替えてほしい。
- ・開発が進み居住人口も増えているので、最低でも区役所と同等の機能、設備を。
- ・歩行者が駐車場を歩かなくてもいいように、建物は道路に寄せて駐車場は裏に作ってほしい。
- ・5～10年後には無人タクシー、空飛ぶクルマ、宅配ドローンなどがあたり前になっているかもしれないので、そういったものに対応できる施設になって欲しい。
- ・時間外受付窓口案内の明示化。
- ・災害発災時の情報発信、共有及び収容場所の確保。
- ・手続きを待つ間、待合室でコーヒーなど飲めるとよい。
- ・おむつ交換スペースがもう少し多いとありがたい。
- ・総合支所と保健センターが隣接している方が分かりやすく、子供の健診等が受けやすい場所に設置してほしい。
- ・災害に強く、弱者にやさしいまちづくり、宮総づくり
- ・狭い感じがする。少し高い階に建築出来たらいいと思います。
- ・市民と行政との距離感を近づけ、市民が気軽に交流し、宮城地区の特徴をPRする交流機能や情報発信機能を充実して欲しい。

※自由回答は主なものに集約している。