

仙台市役所本庁舎諸課題対策検討報告書

平成 29 年 3 月

仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議

目次

1. 検討の経緯と目的	
1.1. 検討の経緯	P. 1～3
1.1.1. 耐震改修の実施と新庁舎検討の休止	P. 1
1.1.2. 東日本大震災の発生と本庁舎の狭隘化・老朽化	P. 2
1.2. 検討の目的	P. 4～5
1.2.1. 目的	P. 4
1.2.2. 検討の流れ	P. 4～
2. 基礎的情報	
2.1. 建物概要	P. 6～9
2.1.1. 市有庁舎	P. 6～
2.1.2. 借用庁舎	P. 8
2.1.3. 各庁舎の位置	P. 9
2.2. 利活用の状況	P. 10～18
2.2.1. 部局等の配置	P. 10～
2.2.2. 用途別床面積	P. 15
2.2.3. 着席人数	P. 16
2.2.4. 会議室等利用率	P. 16～
2.2.5. 駐車場・駐輪場	P. 17～
3. 本庁舎の課題	
3.1. 老朽化	P. 19～20
3.1.1. 建築設備の劣化	P. 19
3.1.2. コンクリートの中中性化	P. 20
3.2. 老朽化以外の課題と事例	P. 21～25
3.2.1. 防災性	P. 21
3.2.2. 機能性	P. 22
3.2.3. 社会性	P. 23
3.2.4. 活用性	P. 24
3.2.5. 経済性	P. 25
3.3. 本庁舎の課題のまとめ	P. 26
4. 本庁舎のあり方	
4.1. 本庁舎のあり方とその実現方針	P. 27～39
4.1.1. 災害対応の司令塔	P. 28～

4.1.2.	高い利便性	P. 30
4.1.3.	社会的な要求の充足	P. 31～
4.1.4.	柔軟性・持続可能性	P. 33～
4.1.5.	市民・地域への貢献	P. 35～
4.1.6.	最適なライフサイクルコスト	P. 37～
4.1.7.	地域特性の表現	P. 39
4.2.	本庁舎のあり方のまとめ	P. 40
4.3.	改修と建替との比較評価軸の導出	P. 41～42
4.3.1.	実現条件	P. 41
4.3.2.	比較評価軸	P. 41～
5.	ケーススタディ	
5.1.	改修案	P. 43～50
5.1.1.	改修案の概要	P. 43
5.1.2.	改修案の前提条件と概算事業費等算定の原単位	P. 43～
5.1.3.	改修案のカルテ	P. 46～
5.2.	建替案	P. 51～61
5.2.1.	建替案の概要	P. 51
5.2.2.	建替案の前提条件と概算事業費等算定の原単位	P. 51～
5.2.3.	建替案のカルテ	P. 54～
5.3.	比較検討	P. 62～67
5.3.1.	定性的比較（機能面での比較）	P. 62～
5.3.2.	定量的比較（費用面での比較）	P. 66～
5.4.	諸課題対策のまとめ	P. 68～71
5.4.1.	改修案	P. 68～
5.4.2.	建替案	P. 70～
6.	今後の検討に向けた課題等	
6.1.	今後の検討課題や留意点	P. 72～73
6.1.1.	本庁舎のあり方とその実現方針によるもの	P. 72
6.1.2.	その他	P. 73
6.2.	論点の整理	P. 74
6.3.	今後の検討に向けた課題等のまとめ	P. 75

1. 検討の経緯と目的

1.1. 検討の経緯

1.1.1. 耐震改修の実施と新庁舎検討の休止

仙台市役所本庁舎は、昭和40年の完成以来、昭和63年の庁舎間連絡通路の設置、本庁舎北側駐車場増築を経て、現在の形状となった。その間、本市は隣接市町の編入や政令指定都市への移行、人口100万人を達成するなど大きな発展を遂げたが、発展に比例するように増加した行政需要により本庁舎の狭隘化が進行し、その対策として北庁舎をはじめとする分庁舎の取得や民間ビルの借用を実施したことで、本庁機能の複数箇所への分散が生じ、その状況は現在も続いている。

一方で、平成7年に施行された「建築物の耐震改修の促進に関する法律」を機に、平成8年に本庁舎の耐震診断を実施したところ、耐震性能が「震度6強の地震動及び衝撃に対して倒壊または崩壊の危険性が高い」とされる水準に近いことが判明し、平成10年には災害対策本部を青葉区役所へ移設した。

その後の検討により、災害対策本部が設置可能な水準の耐震性能を確保するには多額の費用が必要なこと、耐震改修を行ってもいずれ建替えの時期が到来することなどが明らかとなり、平成16年、新庁舎建設の準備開始と新庁舎移行までの応急耐震改修の実施が決定された。

しかし、平成17年の政府地震調査研究推進本部地震調査委員会の長期評価において、宮城県沖地震の発生確率が10年以内50%、20年以内90%とされたことに加え、折からの財政難の影響もあり、安価かつ早期に耐震改修を行い、本庁舎の使用を継続する方針へ転換。平成18年、新庁舎建設の検討を休止し、制震ブレースによる応急耐震補強を実施することとした。

ただし、建築設備、特に空調・衛生設備については、耐震改修完了から15年を超えて本庁舎を使用するとした場合には、事務室仮移転を伴う大規模な設備更新工事（平成18年当時の試算で約25億円）が必要となることから、本庁舎の使用期限の目安を、耐震改修から概ね15年後となる平成34年頃に設定し、これに対応する形で、建築設備の部分的な更新と修繕を計画的に実施してきた。

1.1.2. 東日本大震災の発生と本庁舎の狭隘化・老朽化

本庁舎の耐震改修は、庁舎の耐用期間内に一度あるかないかの大規模な地震に対して倒壊しないこと、当時発生が確実視されていた宮城県沖地震に対し被災後も庁舎機能を維持すること、以上2点を目標として設計され、平成19年3月から平成20年9月までの19か月間、約9億円の事業費を投じて実施された。

耐震改修の効果により、平成23年3月に発生した東日本大震災では、地震による建物の変形が約4分の1に軽減され、地震後も柱や梁などの構造体を健全な状態で維持することができた。行政棟とともに耐震改修を実施した議会棟においても、構造体の被害はほとんど見られず、行政棟・議会棟双方とも被害箇所の補修を行った程度で、現在でも震災前と同等の耐震性能が確保されている。しかし、非耐力壁や内装仕上げ、建築設備の一部には大きな被害が発生し、特に空調設備や衛生設備の配管からは大規模な水漏れが発生するなど、修繕には約2億円もの費用を要した。

この他、平成23年度以降、東日本大震災による復興業務に対応するため、また、組織の見直しや本庁集約などのため、事務室の狭隘化が顕著となり、不足する面積の確保を目的とした民間ビル賃借が急増した。平成26年度のピーク時には、8棟の民間ビルにおいて本庁舎事務室の1.2倍に相当する約12,800㎡を賃借し、年間賃借料（電気料等を含む）は約5.2億円に上った。

平成27年度に、東日本大震災の被害を受け使用不能となった上杉分庁舎の復旧改築が完了したことで、民間ビル賃借は一定程度解消されたものの、平成29年度以降も5棟、約6,400㎡の賃借を要し、年間賃借料は2.5億円程度で推移する見込みである。

また、近年は本庁舎の老朽化が顕著に見られるようになった。

建築設備のうち、特に空調機器・配管のトラブルが相次いで発生しており、部品の交換や配管の部分更新などの対処療法により都度修繕を行っているものの、抜本的な対策には至っていない。平成27年には屋上に設置されている電光時計が雨水によってショートし、約半年間時刻が表示されなくなるトラブルも発生したが、機器の古さにより交換部品の入手に苦慮し、電気時計を覆う周囲の防水工事をあわせて実施するなど、修繕そのものが困難化し始めているのが現状である。

老朽化は設備に限らず、内装仕上げや付帯施設についても散見される。本庁舎建具の戸閉装置や錠前の不具合、ブラインド故障が日常的に発生している他、平成27年には、本庁舎北側駐車場の鉄骨階段が腐食によって劣化して通行できない状況となり、更新が完了するまでの約10か月、駐車場利用者に不便を強いることとなった。

このような背景の下、庁舎の分散や老朽化などの諸課題を抜本的に解消することを目的に、平成28年6月、次部長級職員による「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議」を設置し、対策に関する総合的な検討を進めることとした。

庁舎整備等検討の経緯

	項目等	内容
H08.09	本庁舎等の耐震診断	・耐震指標：Is 値 ※ が 0.34 程度
H10.05	災害対策本部の移設	・青葉区役所 4 階へ
H11.11	仙台市有建築物が目標とすべき耐震安全性（助役通知）	・災害本部は下記性能の建物への配置が望ましい 新築：建築基準法施行令の 1.5 倍に相当する耐力（または免震構造や制震構造とする） 改修：Is 値 0.75 ≧ 建築基準法施行令の 1.25 倍相当の耐力（または免震構造や制震構造とする）
H15.03	庁舎検討財政局委員会報告書	・改修してもいずれは建替時期は到来する
H16.01	庁舎検討委員会報告書（庁舎建設準備の表明）	・改修での Is 値 0.75 確保には付帯費込で約 70 億円 ・災害対応能力以外の機能向上も必要 ・新庁舎供用は 10 年後を目途 ・当面の対応として本庁舎応急耐震改修を実施
H17.02	応急耐震改修の素案	・建築基準法施行令の 1.0 倍に相当する耐力（Is 値 0.6） かつ 10 億円程度で H20 年頃の完了を目途とする ・財政難で耐震改修後 10 年超の本庁舎使用も検討
H18.01	庁舎建設検討委員会報告書（新庁舎検討の休止）	・制震ブレース工法の採用決定（Is 値 0.6 以上を確保） ・本庁舎使用期間の目途は約 15 年（H34 年頃まで）
H20.09	耐震補強工事完了	・本庁舎及び北庁舎で約 9 億円
H23.03	東日本大震災発生	・本庁舎修繕に約 2 億円
H24.07	上杉分庁舎復旧改築設計	
H25.12	上杉分庁舎復旧改築工事着工	
H26 年度	民間ビル賃借のピーク	・8 棟約 12,800 m ² を賃借、年間賃借料は約 5.2 億円
〃	老朽化トラブルの表面化	・配管からの水漏れなど
H27.05	上杉分庁舎復旧改築完了	・同年 7 月より順次入居 ・賃借面積及び年間賃借料の半減を達成
H27.10	本庁舎設備劣化診断	・詳細後述
H28.06	仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議の設置	・老朽化等諸課題検討に着手
H28.08	本庁舎コンクリート中性化試験	・詳細後述

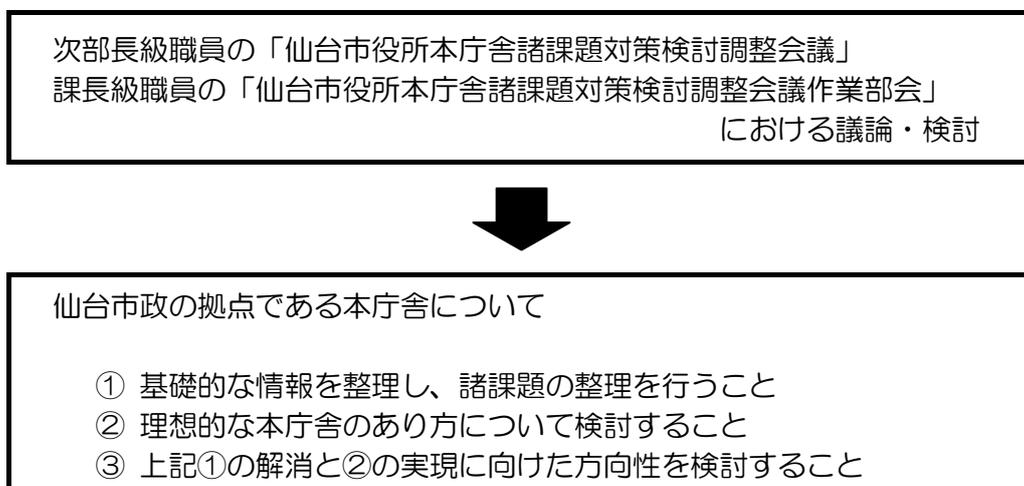
※Is 値…0.6 未満の場合、震度 6 強の地震及び衝撃に対し倒壊または崩壊する危険性があり、耐震改修等の検討が必要とされ、0.3 未満の場合、同規模の地震等に対し倒壊または崩壊する危険性が高く、解体や建替等の検討が必要とされる。

1.2. 検討の目的

1.2.1. 目的

本報告書は、仙台市政の拠点である本庁舎について、基礎的な情報と様々な諸課題の整理を行い、理想的な本庁舎のあり方について検討を行った上で、その実現に向けた方策の検討を行ったものである。

なお、各項目の検討結果については、次部長級職員で構成する「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議」と、課長級職員で構成する「仙台市役所本庁舎諸課題対策検討調整会議作業部会」での検討を経てまとめたものである。



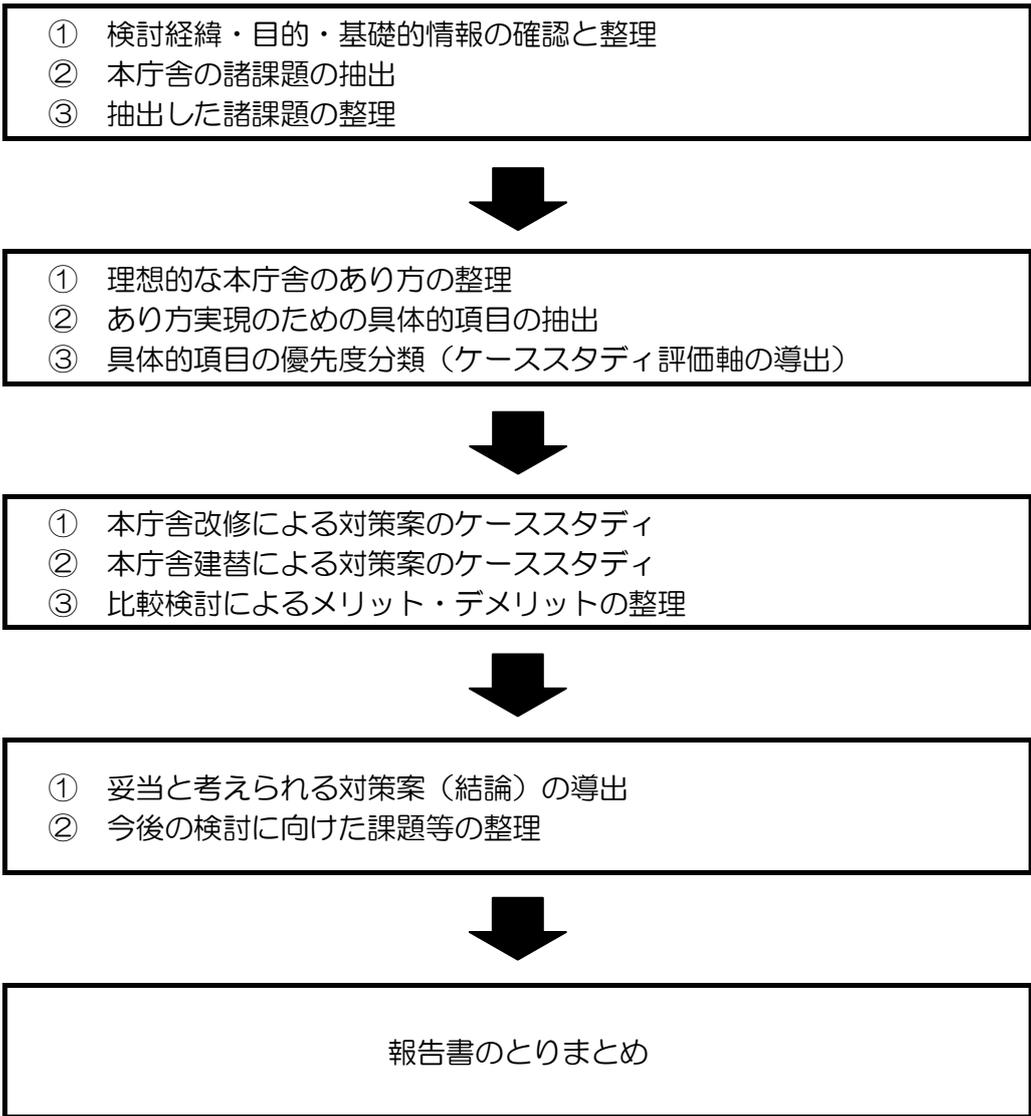
1.2.2. 検討の流れ

検討を始めるにあたって、これまでの検討の経緯と検討の目的、基礎的情報を確認して整理し、本庁舎の諸課題を抽出し、整理した。

次に、抽出した諸課題の解消と機能強化を加味した理想的な本庁舎のあり方を整理するとともに、これを実現するための具体的項目を抽出し、優先度を付けて分類することにより、対策案の評価軸を導出した。

この評価軸から、本庁舎改修による対策案のケーススタディ 2 案と、本庁舎建替による対策案のケーススタディ 4 案を比較検討し、各案のメリット・デメリットを整理した後、妥当と考えられる案について結論を導いた。

最後に、上記過程において得られた諸要素を、今後行われる様々な調査や研究、検討などに活用するため、今後の検討に向けた課題等として整理した。



2. 基礎的情報

本市所有である本庁舎、北庁舎、国分町分庁舎、二日町分庁舎、錦町庁舎、上杉分庁舎及び事務室として借り上げている民間ビルについて、基礎的情報を整理した。

2.1. 建物概要

2.1.1. 市有庁舎

市有庁舎の中では、昭和 32 年頃に竣工した北庁舎 C 棟・D 棟が築 59 年と最も古いですが、事務室以外の用途であるため、事務室を有する庁舎としては、昭和 40 年に竣工した本庁舎が築 51 年で最も古い。

その後、本庁舎に附帯する庁舎間連絡通路と本庁舎北側駐車場が昭和 63 年に整備され、平成 27 年には東日本大震災により被災した上杉分庁舎の復旧改築が完了している。

既存庁舎の主体構造としては、本庁舎の建物本体、錦町庁舎、北庁舎 A 棟が鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC 造）、上杉分庁舎が鉄骨造（S 造）で、その他は、北庁舎 D 棟の木造（W 造）を除いて鉄筋コンクリート造（RC 造）となっている。

耐震改修は、新耐震基準※である上杉分庁舎を除いて調査対象となったが、調査の結果、改修不要と判明した二日町分庁舎、北庁舎 B 棟・D 棟以外は、平成 19 年から平成 22 年にかけて改修が完了している。

※新耐震基準…耐震関係の規定が大幅に強化された、昭和 56 年以降の建築基準法や同法施行令などのこと。

市有庁舎の状況

平成 28 年度現在

	1. 本庁舎	2. 北庁舎	3. 国分町分庁舎
完成時期	建物本体 S40年10月31日 北側駐車場 S63年7月28日 連絡通路 S63年6月7日	A棟・B棟 S45年3月 C棟・D棟 S32年頃 水道局建物台帳からの推定 (H5にD棟一部減築) 市営駐車場 S47年7月	S45年7月 S59年4月～60年3月 (改修)
敷地面積	14,405.20㎡ 宅地 13,536.20㎡ 公衆用道路 869.00㎡ 他に借地 165.29㎡あり	3,393.40㎡	858.67㎡
延床面積	33,342.85㎡ = a + b + c a 建物本体 31,237.15㎡ (x+y) b 北側駐車場 2,010.44㎡ c 連絡通路 95.26㎡ x 行政棟 27,809.25㎡ y 議会棟 3,427.90㎡	6,987.51㎡ = A + B + C + D + E A 庁舎 4,413.01㎡ B 付属棟 493.95㎡ C 倉庫1 194.58㎡ D 倉庫2 139.12㎡ E 1,746.85㎡ (Eは市営駐車場6,901.74㎡のうち庁舎管理課所管分)	3,380.55㎡
構造規模	建物本体 SRC 8F/B2F 北側駐車場 RC 4F/B1F 連絡通路 RC 1F/B1F	A棟 SRC 5F/B1F B棟 RC 2F C棟 RC 2F D棟 W 2F 駐車場 RC 5F/B1F	RC 5F/B1F
耐震改修	改修完了 (H20)	改修完了 (H19～21:A・C・駐車場) 改修不要 (他棟:H20調査)	改修完了 (H21)

	4. 二日町分庁舎	5. 錦町庁舎	6. 上杉分庁舎
完成時期	S41年3月19日 S50年9月30日 (3階一部増築)	S43年4月15日 H4年10月～6年3月 (改修)	H27年5月29日
敷地面積	518.14㎡	1,493.15㎡	1,274.37㎡
延床面積	1,214.23㎡	3,975.83㎡ (住宅共用部 161.78㎡含む) 【参考】住宅部分 7,525.03㎡	9,505.80㎡
構造規模	RC 3F	SRC 11F/B1F 庁舎部分は 3F～B1F	S 14F/B1F
耐震改修	改修不要 (H9調査)	改修完了 (H22)	調査不要 (新耐震基準)

【構造】SRC：鉄骨鉄筋コンクリート造 RC：鉄筋コンクリート造 S：鉄骨造 W：木造

2.1.2. 借用庁舎

本市が事務室として借り上げて利用している民間ビルは5棟あるが、二日町第三仮庁舎は平成16年に耐震改修が完了しており、その他は耐震改修不要である。

平成28年度現在、執務空間として使用している総賃借面積は6,376.88㎡であり、年間賃借料は、5棟合わせて約2.5億円を要している。

借用庁舎（仮庁舎）の状況

平成28年度現在

	1. 二日町第二仮庁舎	2. 二日町第三仮庁舎	3. 二日町第四仮庁舎
名称	MSビル二日町	カメイ勾当台ビル	アーバンネット勾当台ビル
完成時期	H6年3月（耐震改修不要）	S52年9月 （H16耐震改修済）	H24年4月（耐震改修不要）
借用始期	H6年4月	H23年4月	H24年4月
借用面積	1,858.27㎡	1,602.86㎡	1,033.67㎡
借用内訳	2F 369.93㎡ 3F 381.64㎡ 4F 381.64㎡ 5F 381.64㎡ 6F 343.42㎡	1F 193.51㎡ 2F 281.87㎡ 3F 281.87㎡ 4F 281.87㎡ 5F 281.87㎡ 6F 281.87㎡	2F 472.71㎡ 3F 152.12㎡ 9F 408.84㎡

	4. 上杉仮庁舎	5. 表小路仮庁舎
名称	日本生命仙台勾当台南ビル	仙台パークビルチング
完成時期	S63年3月（耐震改修不要）	H8年8月（耐震改修不要）
借用始期	H25年3月	H23年7月
借用面積	815.35㎡	1,066.73㎡
借用内訳	2F 693.06㎡ 3F 122.29㎡	1F 49.16㎡ 9F 1,017.57㎡

2.1.3. 各庁舎の位置

市有庁舎としては、本庁舎、北庁舎、国分町分庁舎、二日町分庁舎、錦町庁舎、上杉分庁舎の6棟があるが、不足している事務スペースについては二日町第二仮庁舎（MSビル二日町）、二日町第三仮庁舎（カメイ勾当台ビル）、二日町第四仮庁舎（アーバンネット勾当台ビル）、表小路仮庁舎（仙台パークビルディング）、上杉仮庁舎（日本生命仙台勾当台南ビル）の5棟の民間ビルを賃借して対応し、合わせて11棟の建物を供用している。

各庁舎配置図

平成 28 年度現在



2.2. 利活用の状況

2.2.1. 部局等の配置

平成 28 年 6 月現在における、本市本庁機能の配置状況は次のとおりである。

(1) 市有庁舎

本庁舎には、危機管理室、総務局、まちづくり政策局、財政局、健康福祉局、文化観光局、都市整備局、建設局、会計室、市民局の一部などが配置されているが、災害対策本部は、本庁舎に隣接する青葉区役所に配置されている。

議会棟には、議会事務局が配置されている。

北庁舎には、財政局の一部が配置されている。

二日町分庁舎には、人事委員会事務局、選挙管理委員会事務局が配置されている。

国分町分庁舎には部局を配置せず、諸団体が利用している。

錦町庁舎には、各部局の分室や倉庫が配置されている他、諸団体も利用している。

上杉分庁舎には、子供未来局、教育局、まちづくり政策局の一部、財政局の一部、健康福祉局の一部が配置されている。

(2) 借用庁舎

二日町第二仮庁舎には環境局、農業委員会事務局が配置されている。

二日町第三仮庁舎には、総務局や健康福祉局の一部が配置されている他、システム開発室などに利用している。

二日町第四仮庁舎には、市民局などが配置されている。

表小路仮庁舎には、経済局が配置されている。

上杉仮庁舎には、監査事務局などが配置されている。

部局等の配置状況

1. 市有庁舎（平成 28 年 6 月現在）

(1) 本庁舎

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
塔屋	—	—
8F	健康福祉局	8 階ホール
7F	都市整備局	—
6F	建設局（総務課・道路部・百年の杜推進部） 都市整備局（浦生北部整備課）	共用会議室
5F	財政局（検査課） 建設局（下水道経営部・下水道事業部） 健康福祉局 （社会課・保護自立支援課・生活再建推進部）	共用会議室
4F	財政局 文化観光局 都市整備局（建築宅地部）	仙台市土地開発公社（財政局財産管理課内） 自治体国際協会（文化観光局交流企画課内）
3F	総務局 まちづくり政策局	仙台都市圏広域行政推進協議会事務局 （まちづくり政策局政策調整課内） 市政記者クラブ 他
2F	危機管理室 まちづくり政策局 （震災復興室・防災環境都市推進室） 議会事務局（議事課）	委員会室 他
1F	会計室 総務局（文書法制課） 財政局（契約課） 市民局（広聴統計課）	市民のへや ギャラリーホール ギャラリー2 交通事故相談室 労働相談室 市政情報センター 水道局市役所料金センター 七十七銀行仙台市役所支店 他
B1F	—	食堂 売店 展示室 共用倉庫 公用車駐車場 他
B2F	—	—
議会棟 4F	—	議会傍聴席・記者席
議会棟 3F	—	議場 ロビー 会派控室 議員面談室 説明員控室 他
議会棟 2F	議会事務局	委員会室 会派控室 議員面談室 他
議会棟 1F	議会事務局（庶務課・調査課）	委員会室 会派控室 図書室 他

(2) 北庁舎

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
A棟 5F	財政局(市民税課)	—
A棟 4F	財政局(税務部)	—
A棟 3F	財政局(南固定資産税課)	—
A棟 2F	財政局(北固定資産税課)	—
A棟 1F	財政局(資産課税課)	—
A棟 B1F	—	共用倉庫 他
B棟 2F	財政局(税制課分室)	—
B棟 1F	—	共用倉庫 他
C棟 2F	財政局(契約課分室)	共用作業室 他
C棟 1F	—	共用作業室 他
D棟 2F	—	共用倉庫 他
D棟 1F	—	共用倉庫 他

(3) 二日町分庁舎

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
3F	人事委員会事務局	—
2F	選挙管理委員会事務局	—
1F	—	諸団体

(4) 国分町分庁舎

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
2F~5F	—	諸団体
1F	—	共用会議室 諸団体
B1F	—	共用倉庫 他

(5) 錦町庁舎

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
3F	文化観光局(観光課分室・文化振興課分室)	諸団体
2F	子供未来局(子供相談支援センター)	諸団体
1F	—	諸団体
B1F	—	共用倉庫 諸団体 他

(6) 上杉分庁舎

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
14F	教育局(学校施設課・教育人事部)	—
13F	教育局(学校教育部)	—
12F	教育局(総務課)	—
11F	教育局 (学事課・学校規模適正化推進課・健康教育課)	—
10F	教育局(生涯学習部)	—
9F	まちづくり政策局(情報政策部)	—
8F	子供未来局(子供育成部)	仙台すくすくサポート事業事務局 (子供未来局子育て支援課内)
7F	子供未来局(幼稚園・保育部)	—
6F	健康福祉局(保険年金課徴収対策室)	共用会議室
5F	財政局(北徴収課)	—
4F	財政局(南徴収課)	—
3F	財政局(納税部)	—
2F	—	共用会議室 他
1F	—	分庁舎ギャラリー 屋内駐輪場 他
B1F	—	共用倉庫 公用車駐車場 他

2. 借用庁舎（平成28年6月現在）

(1) 二日町第二仮庁舎（MSビル二日町）

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
6F	農業委員会事務局	—
5F	環境局（環境部）	—
4F	環境局（総務課・施設課）	—
3F	環境局（廃棄物事業部）	—
2F	環境局（廃棄物指導課）	—

(2) 二日町第三仮庁舎（カメイ勾当台ビル）

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
6F	—	システム開発室
5F	—	システム開発室
4F	総務局（厚生課） 仙台市職員相互助会	—
3F	健康福祉局（社会課分室）	—
2F	総務局（厚生課（心の健康相談室））	—
1F	総務局（厚生課（健康管理室））	—

(3) 二日町第四仮庁舎（アーバンネット勾当台ビル）

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
9F	市民局（区政課・生活安全安心部）	仙台市防犯協会連合会(市民局市民生活課内)
3F	—	(年度内部局等増床対応分)
2F	市民局（協働まちづくり推進部）	仙台市連合町内会長会(市民局地域政策課内)

(4) 表小路仮庁舎（仙台パークビルディング）

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
9F	経済局	—
1F	経済局（復興業務作業室）	—

(5) 上杉仮庁舎（日本生命仙台勾当台南ビル）

	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等の共用室を除く)
3F	仙台市職員共済組合（書庫）	—
2F	監査事務局 仙台市職員共済組合	—

2.2.2. 用途別床面積

平成28年6月現在における、各庁舎の用途別床面積は次のとおりである。なお、庁舎毎に小数点以下を四捨五入しているため、合計は一致しない。

用途別床面積（平成28年6月現在）

単位：㎡

	庁舎名	専有面積 ※		計	共用 面積 ※	合 計
		事務室等	その他			
市 有 庁 舎	本 庁 舎	16,265	3,671	19,936	13,407	33,343
	北 庁 舎	3,794	0	3,794	3,194	6,988
	二 日 町 分 庁 舎	707	166	873	341	1,214
	国 分 町 分 庁 舎	253	1,398	1,651	1,730	3,381
	錦 町 庁 舎	1,259	1,313	2,572	1,404	3,976
	上 杉 分 庁 舎	5,803	0	5,803	3,703	9,506
	計	28,081	6,548	34,629	34,629	58,407
借 用 庁 舎	二日町第二仮庁舎	1,854	0	1,854	4	1,858
	二日町第三仮庁舎	1,567	0	1,567	36	1,603
	二日町第四仮庁舎	1,028	0	1,028	6	1,034
	表小路仮庁舎	1,062	0	1,062	5	1,067
	上杉仮庁舎	804	0	804	11	815
	計	6,314	0	6,314	124	6,377
	合 計	34,395	6,548	40,943	417	64,784

※専有面積…事務室や倉庫、会議室など、主に業務に関連する部屋の面積のこと。なお、本表のその他の区分には、議会機能や諸団体、テナントなどが含まれる。

共用面積…延床面積から専有面積を控除した、廊下やトイレ、設備諸室のこと。なお、本表の借用庁舎における共用面積は、借用する民間ビルの専有部分（借用面積）の中に配置されている電話交換機室などを指す。

2.2.3. 着席人数

平成 28 年 6 月現在、各庁舎の着席人数（座席を保有する人数）は合計で 3,199 人となっている。庁舎別に見ると、本庁舎が 1,391 人で約 43%と最も多く、次いで上杉分庁舎が 692 人で約 22%、北庁舎が 288 人で 9%となっている。

着席人数（庁舎別・属性別・平成 28 年 6 月現在）

単位：人

	庁舎名	職 員			計	その他	合 計
		職員	再任用 職員	臨時 職員等			
市 有 庁 舎	本 庁 舎	1,167	56	131	1,354	37	1,391
	北 庁 舎	207	12	67	286	2	288
	二日町分庁舎	26	0	0	26	24	50
	国分町分庁舎	0	0	0	0	99	99
	錦町庁舎	8	0	17	25	87	112
	上杉分庁舎	452	21	175	648	44	692
	計	1,860	89	390	2,339	293	2,632
借 用 庁 舎	二日町第二仮庁舎	123	10	27	160	3	163
	二日町第三仮庁舎	16	6	24	46	114	160
	二日町第四仮庁舎	63	1	11	75	3	78
	表小路仮庁舎	96	3	16	115	1	116
	上杉仮庁舎	29	4	14	47	3	50
	計	327	24	92	443	124	567
	合 計	2,187	113	482	2,782	417	3,199

2.2.4. 会議室等利用率

平成 27 年度における、本庁舎 8 階ホールを含む共用会議室の利用率は、全体平均で 75%となっている。最も利用率が高いのは本庁舎の 86%、上杉分庁舎の 85%がほぼ並んでおり、本庁舎 8 階ホールも 81%と高い利用率となっている。

一方、その他の庁舎では、80%以上利用されている室数も月数も上記に比べて極端に少なく、平均利用率も概ね 60%程度となっている。これは、庁舎の分散や不便さに起因しているものと考えられる。

共用会議室等利用率（平成 27 年 4 月から平成 28 年 3 月まで）

	本庁舎		北庁舎	国分町分庁舎	上杉分庁舎	庄建上杉ビル
	会議室 計 4 室 定員 16～75 名 面積 52～194㎡	8 階ホール 1 室 定員 360 名 面積 562㎡	C 棟作業室 計 2 室 定員各 18 名 面積 27～28㎡	会議室 計 2 室 定員 20～24 名 面積 39～41㎡	会議室 計 4 室 定員 36～60 名 面積 63～70㎡	※ 会議室 計 3 室 定員 26～36 名 面積 60～113㎡
4 月	76 %	65 %	47 %	86 %	—	56 %
5 月	79 %	79 %	79 %	77 %	—	70 %
6 月	82 %	88 %	64 %	85 %	—	72 %
7 月	85 %	94 %	50 %	82 %	58 %	—
8 月	73 %	54 %	47 %	31 %	87 %	—
9 月	81 %	84 %	63 %	38 %	77 %	—
10 月	90 %	87 %	71 %	49 %	76 %	—
11 月	88 %	80 %	65 %	39 %	91 %	—
12 月	93 %	68 %	41 %	37 %	88 %	—
1 月	96 %	96 %	61 %	39 %	84 %	—
2 月	95 %	83 %	73 %	47 %	99 %	—
3 月	93 %	91 %	55 %	67 %	86 %	—
平均	86 %	81 %	59 %	57 %	85 %	66 %
全体平均						75 %

※庄建上杉ビル…東日本大震災の影響で使用不能となった、旧上杉分庁舎内会議室の代替のため借用していた民間ビル。平成 27 年 7 月の上杉分庁舎供用開始に伴い利用を終了した。

2.2.5. 駐車場・駐輪場

(1) 駐車場

平成 28 年 6 月現在、駐車台数は合計 365 台となっている。その内訳は、来庁者用 150 台（約 41%）、公用車用 195 台（約 53%）、荷捌き・連絡車用 20 台（約 5%）となっている。

来庁者用のうち、一般用は本庁舎に 140 台が整備されている他は錦町庁舎の 3 台のみで、本庁舎の区画が他の庁舎の来庁者用・一般用駐車区画を兼ねる。身障者用は本庁舎 2 台と錦町庁舎 1 台の他、北庁舎、国分町庁舎、上杉分庁舎、二日町第二仮庁舎にも各 1 台設置されている。

上杉分庁舎は敷地が狭隘であり、身障者用以外の来庁者用駐車区画を確保することができなかったが、専用カーリフトを設けることで、公用車用駐車場を地下に 10 台確保している。

駐車場区画数（庁舎別・属性別・平成 28 年 6 月現在）

単位：台

	庁舎名	来庁者用		公用車用	荷捌き・ 連絡車用	合 計
		一般	身障者			
市有 庁舎	本 庁 舎	140	2	75	17	234
	北庁舎及び二日町駐車場	—	1	97	2	100
	二 日 町 分 庁 舎	—	—	1	—	1
	国 分 町 分 庁 舎	—	1	7	—	8
	錦 町 庁 舎	3	1	5	—	9
	上 杉 分 庁 舎	—	1	10	1	12
	計	143	6	195	20	364
借用 庁舎	二日町第二仮庁舎	—	1	—	—	1
	合 計	143	7	195	20	365

(2) 駐輪場

平成 28 年 6 月現在、本庁舎、北庁舎、上杉分庁舎の駐輪場区画数は合計 842 台となっており、その内訳は、来庁者用 278 台 (33%)、職員用その他 564 台 (67%) となっている。なお、上杉分庁舎は敷地が狭隘であるため、一部二段式駐輪ラックを設置している。

また、来庁者用は駐車場と同様、本庁舎の区画を他の庁舎が共用している。

駐輪場区画数（庁舎別・属性別・平成 28 年 6 月現在）

単位：台

庁舎名	来庁者用	職員用その他	合 計
本 庁 舎	(未線引※1) 220	(未線引※1) 264	484
北庁舎及び二日町駐車場	—	(未線引※1) 300	300
上 杉 分 庁 舎	58	—	58
合計（借用庁舎にはなし）※2	278	564	842

※1 未線引…駐輪場供用部分の面積と条例上の区画面積から算定したもの。

※2 上記以外の分庁舎…それぞれに十数区画の駐輪スペースがあるが、来庁者用と職員用その他との兼用となっている。

3. 本庁舎の課題

解消を図るべき本庁舎の課題は次のとおりである。

3.1. 老朽化

3.1.1. 建築設備の劣化

本庁舎の建築設備は、平成 18 年に、耐震改修した本庁舎の使用期間の目安を平成 34 年頃と設定したことを受けて更新計画を策定し、使用期間に見合う更新や修繕 ※ などを実施してきた。

電気設備やエレベーターは、故障による業務継続への影響や安全確保の観点から優先的に部分的更新を実施したものの、配管などを含む空調設備・衛生設備の大規模更新については、多額の費用や事務室の仮移転を伴うことから、本庁舎の完成以来実施されていない。

日常点検など保全の徹底により、本庁舎での業務継続を左右するような大きな建築設備のトラブルは発生していないが、近年、空調設備・衛生設備を中心とする故障が相次いで発生するようになったことから、本庁舎の完成から 50 年を迎えた平成 27 年度に、今後の建築設備保全の検討材料を得る目的で、構造体や内外装などの建築分野を除く全設備分野を対象とした本庁舎設備劣化診断を実施した。

診断報告書によると、設備の劣化は深刻であり、メーカーの補修部品がなくなるため今後の修繕が困難化すること、配管の劣化の進行により今後は水漏れなどトラブルの多発が予見されること、機能的な劣化が進み室内の温湿度の調整が不十分になりつつあることなどから、省エネルギーやバリアフリーなど本庁舎の完成時にはなかった社会的な要求に対応するためにも、配管を含むほとんどの建築設備の更新が望まれるとの結果が示された。

また、今後、本庁舎において必要となる建築設備の保全費用は、天井の解体復旧などの付帯費用を除き、①大規模な建築設備の更新を行い 30 年間本庁舎を使用する場合は約 66 億円、②大規模な建築設備の更新を行わず修繕により 10 年間本庁舎を使用する場合は約 6 億円（いずれも税抜、工事費及び維持費を含む。）に上るとの試算がなされた。



空調設備配管（劣化した保温材）



空調設備配管内部の状況

※更新…古くなった機器や配管を、新たなものへと交換すること。

修繕…古くなった機器や配管を、修理して使うこと。

3.1.2. コンクリートの中性化

コンクリートは、鉄筋や鉄骨とともに本庁舎の構造体を形成している。本来はアルカリ性であるコンクリートが中性になると、コンクリートの内部にある鉄筋を腐食から保護する機能が失われ、最終的には鉄筋が錆びて体積が膨張し、内部からの破壊現象を生じることで、構造体の強度が低下する。

コンクリート中性化の調査は、平成8年に実施した本庁舎耐震診断の中でコンクリート圧縮強度の調査 ※ と合わせて一部実施しているものの、圧縮強度の調査を優先する方法により行われ、その範囲も限定的であった。当該調査では、本庁舎全体の中性化傾向を探るデータを得るに至っていないことから、平成28年度に別途コンクリート中性化試験を実施した。

試験報告書によれば、本庁舎の内壁・外壁20箇所のサンプルのうち、モルタルによる表面保護があるもの6箇所については中性化が平均で0.6mmであったが、それ以外の14箇所では平均で24.3mmまで中性化が進行し、うち4箇所では、表面から鉄筋までのコンクリートの厚さに相当する30mmを超過していた。これに基づき、本庁舎コンクリート構造体の耐用限界を推計すると64.8年となり、残された期間は13年から14年であることが判明した。

本庁舎のコンクリートは、タイルやモルタルにより表面が保護されている部分とされていない部分、柱や梁などの構造部分と非構造部分などが混在しており、一律に中性化が進行することはないため、直ちに倒壊などの危険性を有するものではないが、今後も本庁舎の使用を続けるとすれば、コンクリートの表面保護（モルタルなどの塗布）やコンクリート自体のアルカリ性を回復させる再アルカリ化などの対策が必要となる。



【左】本庁舎外観 【右上】中性化調査のサンプル採取跡 【右下】外壁のコンクリート打放し部分の例

※圧縮強度の調査…壁などから採取したコンクリートに圧力をかけ、どの程度の力まで耐えられるかを調べること。

3.2. 老朽化以外の課題と事例

3.2.1. 防災性

●災害対応能力の向上・対応遅延リスクの軽減

現在、大規模な災害が発生した際の災害対策本部は、青葉区役所に設置される。これは、平成8年に実施した耐震診断の結果、本庁舎の耐震性能が基準を下回っていたこと、青葉区役所が本庁舎周辺における唯一の新耐震基準庁舎であったことによるものである。

以後の耐震対策の検討において、「本庁舎の耐震性能を災害対策本部の設置が可能となる水準まで引き上げる場合、多額の費用を要する」との結果が示されたことを受け、新耐震基準を満たす耐震性能で、一定期間本庁舎の使用を継続する方針が決定された。

暫定措置であったはずの災害対策本部の青葉区役所への設置は、これにより常態化することになり、災害対策本部の構成職員が、本庁舎や分散する周辺庁舎からその都度青葉区役所に移動し、会議などに臨む状態が続いている。迅速な災害対応などに影響を与える可能性が否定できず、是正が必要と考えられる。

●災害対応に活用（転用）可能なスペースの確保

平成23年の東日本大震災では、多くの自治体などから様々な支援を受けたが、発災後間もない期間は市内宿泊施設の確保が困難であったため、本市にて他都市からの災害派遣職員の活動拠点となるスペースを確保し、提供を行った。

当時、本庁舎には提供可能なスペースがなく、近隣の民間ビルの空室を借用してスペースを確保したが、今後も同様の対応が可能である保証はなく、大規模な災害に備え、予め、本庁舎にスペースを確保する、または転用を可能としておくことが望ましい。

●非構造部材や設備の損傷による業務不能化リスクへの対応

本庁舎の耐震改修は完了しているが、工法の性質上、大規模な地震による柱や梁などを除く非構造部材、建築設備の配管などの被害を無被害に近い状況まで軽減することは難しく、東日本大震災では、本庁舎において約2億円の修繕を要した。今後も、非構造部材や設備の損傷により、業務継続が不能となる事態は発生し得るものと考えられ、解消が必要である。



東日本大震災による被害 【左】本庁舎屋上【右】本庁舎内部

3.2.2. 機能性

●建築設備保全困難化への対応

本庁舎の建築設備の劣化状況については、3.1.1.「建築設備の劣化」の記載のとおりであるが、具体の対応には相当の困難を伴うことが想定される。

例えば、空調や給排水配管は天井裏などに配置されており、更新するためには、直下にあたる部分について、机やロッカーなどの什器類の養生や一時撤去の必要が生じ、工事と執務の並行は困難となる。この他、他都市においては、建築設備機器の更新を行う際、壁などを撤去しなければ古い機器を運び出すことができないといった事例も確認されており、建築設備の劣化そのものに加え、更新などの対応も大きな課題となっている。

●業務特性に応じたセキュリティの確保

本庁舎が完成した昭和40年以降、行政事務における個人情報の取り扱い機会は増加の一途をたどっている。しかし、本庁舎は昭和30年代の設計であることから、相応のセキュリティ対応を講じる場合、扉など建具の改修にとどまらず、キープランやシステムの調査・設計、開発などを含めた全面的な見直しが必要となることが想定されるため、現在は警備委託による巡回対応を行っている。

本庁舎は市民共有の財産であり、広く市民に開放される建物であるべきとの観点から、セキュリティを目的とする一律の立入制限などを開庁時間帯に設けることは適切ではないと考えられる。取り扱う情報のレベルや業務の特性に応じた段階的なセキュリティ対策を講じる必要がある。



本庁舎内部の状況（4階）

●分散した庁舎の集約

平成27年、東日本大震災で使用不能となった上杉分庁舎の復旧改築が完了し、借用庁舎を含めた再編を実施したが、依然として5棟、約6,400㎡の借用が続いている。さらに、本庁舎の他、周辺には5棟の分庁舎があり、本庁機能は合計11棟に分散している。

庁舎が分かれることは、それが極めて限定的な範囲であれば、本庁舎との一体性を保ちつつ、大規模な災害などに対するリスクヘッジを図ることができるといったメリットがあるものの、現在の状況は、そのようなメリットが享受できるものではないと考えられる。

また、数値化は困難であるが、本庁機能の分散は、職員の業務効率向上や連携の障害の一因となる他、来庁者の利便性を大きく損ねるものと考えられるため、是正が必要である。

3.2.3. 社会性

●現行法規への適合や省エネルギー等への配慮

本庁舎が完成した昭和40年以降、建築基準法などの建設関連法規は度々改正され、省エネルギー法などの新たな法規に基づく建設ルールが定められてきた。本庁舎は、これらの新たなルールに対し、多くの項目で既存不適格という状況にある。

既存不適格は違法とは異なり、建物が法規の改正により新たな基準に適合しなくなることを指すものであるが、建設当時の法規には適合しているため、原則としてそのまま使用を続けることができる。

しかし、法令の改正や新たな法令の制定は、建物に関する事件や事故などを契機として行われるものも多く、安全・安心の観点からは、現行法規への適合が望ましいと考えられる。また、省エネルギーなど、次第に重要性が高まっている諸要素についても、全市的な普及促進に向け、本庁舎において率先して取り組むべきと考えられるが、最低限、現行法規への適合が必要と考えられる。

●バリアフリーの向上

本庁舎ではこれまで、「仙台市ひとにやさしいまちづくり条例」の規定に基づき、多目的トイレや点字ブロック設置などのバリアフリー対策を実施しているが、庁舎の仕様など様々な制約があり、十分と言える状況ではない。

バリアフリーについては、全市的に更なる普及促進を図る必要がある他、公共施設である本庁舎においては、あらゆる利用者に不自由を感じさせることのないよう、高い水準での取り組みが必要と考えられる。

●室内環境や分かりやすさ、イメージの向上

これまで挙げた課題に関連して、空調設備の老朽化による冷暖房効率の悪化、給排水配管の劣化によるトイレなどの臭気により、職員や来庁者にとって、本庁舎の室内環境は決して良いものとはなっていない。この他、庁舎等の分散により、または後述する細分化された事務室配置により、来庁者がどの庁舎のどのフロアに行けば要件を果たすことができるか、分かりにくい状況となっている。

さらに、建物に必要とされる様々な社会的要求の未達成や老朽化などに起因する、本庁舎のイメージについても、向上を図るべきと考えられる。

3.2.4. 活用性

●事務室運用の見直し

本庁舎のフロア面積は、大規模な賃貸オフィスビルに相当する2,200㎡程度である。数値上は執務に十分な規模を有するものの、実際には、耐震改修の際に設置された制震ブレースにより分断を余儀なくされている。

その他、事務室内には様々な情報機器が設置されており、これらの配線を行うための配管が床の中に埋め込まれているが、容積は極めて小さく、LANケーブルなどは床や天井に直接貼り付けるなど方法により配線されている。

こうしたことから、組織変更などで事務室配置を変更する際には、壁などの撤去・再構築や配置上の制約が生じ、必要以上に大掛かりなものとなるため、効率的な事務室運用が達成できていない。



制震ブレースにより分断された事務室

●多目的スペースの確保

災害対応に関連するものとして、前出の3.2.1.「防災性」にも記載のとおり、本庁舎には他都市からの災害派遣職員の活動拠点となり得るスペースが確保できていない。

また、本庁舎には、ギャラリーなど市民に対する情報発信が可能なスペースが一定程度存在するが、その規模は十分とは言い難い。この他、本庁舎敷地のほとんどを駐車場が占めており、市民広場に隣接するという立地条件にも関わらず、市民がイベントなどに利用できるスペースがない。

本庁舎の内外を問わず、災害対応や情報発信、イベントなど、多目的に活用できるスペースを確保する必要がある。



本庁舎1階ギャラリー

●東日本震災関連情報発信スペースの確保

復興状況や耐震補強の広報といった企画展示は、本庁舎内のギャラリーや1階ロビーにおいて定期的に行われているが、東日本大震災を経験した自治体として、過去の被害状況や地震への備え、防災に関する取り組みなどの展示を、継続的に行うスペースの確保が必要であると考えられる。

3.2.5. 経済性

●維持管理等コストの圧縮

本庁舎の維持管理には、光熱水費、清掃や警備などの管理委託費、設備などの保守委託費、前出の事務室配置などの変更に伴う改修費、民間ビル賃借料などの費用を伴う。

委託費関係については、これまでも見直しなどにより費用圧縮に向けた取り組みを行ってきたが、過度な圧縮は本庁舎の円滑な運用を阻害することに繋がる可能性もある。

一方、それ以外の費用については、本庁舎の改修または建替の実施により、大きく圧縮することが可能と見込まれる。特に、事務室配置などの変更に伴う改修費、民間ビル賃借料については、最小化が期待される項目である。

一般的に、建物における維持管理費などのランニングコストは、1年当たりで見れば、工事費などのイニシャルコストと比較して少額であることから、あまり重視されない傾向にあった。しかし、維持管理は数十年という長期間にわたるものであり、建物が解体されるまでの生涯における費用の総額は、ランニングコストがイニシャルコストの3倍に上るとの試算もあることから、全市的かつ長期的な財政負担軽減のためにも、本庁舎の維持管理費圧縮は重要な課題である。

●今後の庁舎保全（設備劣化診断結果等）への対応

今後、本庁舎の建築設備の保全に多額の費用を要することは、3.1.1.「建築設備の劣化」の記載のとおりであるが、その他にも、建築設備更新に伴う工事、コンクリート中性化対策工事、これら工事に関連して生じる経費などが生じ、これらを含めた総額は更に高額化することが予見される。

これらの費用について、その財源の確保が重要であることは言うまでもないが、費用対効果の観点から、長期的に財政上のメリットを得ることができる対応を行う必要があると考えられる。

●性能等の向上や強化への対応

本庁舎の諸課題の解消を図ることは、本庁舎の現有性能を向上させる、または強化することと同義であるが、そのためには、本庁舎の改修または建替という、これまで行われることのなかった抜本的な対応が必要になる。

この点についても、上記と同様に、対応財源の確保に加え、費用対効果の観点から、長期的な財政上のメリットを得ることができる対応を行う必要があると考えられる。

3.3. 本庁舎の課題のまとめ

本庁舎の課題について、次のとおり整理した。

本庁舎の課題

	具 体 項 目
老 朽 化	<u>建 築 設 備 の 劣 化</u>
	<u>コ ン ク リ ー ト の 中 性 化</u>
老 朽 化 以 外	<u>防 災 性</u> <ul style="list-style-type: none"> ● 災害対応能力の向上・対応遅延リスクの軽減 ● 災害対応に活用（転用）可能なスペースの確保 ● 非構造部材や設備の損傷による業務不能化リスクへの対応
	<u>機 能 性</u> <ul style="list-style-type: none"> ● 建築設備保全困難化への対応 ● 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
	<u>社 会 性</u> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行法規への適合や省エネルギー等への配慮 ● バリアフリーの向上 ● 室内環境や分かりやすさ、イメージの向上
	<u>活 用 性</u> <ul style="list-style-type: none"> ● 事務室運用の見直し ● 多目的スペースの確保 ● 東日本大震災関連情報発信スペースの確保
	<u>経 済 性</u> <ul style="list-style-type: none"> ● 維持管理等コストの圧縮 ● 今後の庁舎保全（設備劣化診断結果等）への対応 ● 性能等の向上や強化への対応