
塩 竈 市 新 庁 舎 建 設 に
向 け た 基 本 的 な 考 え 方

令和6年4月

塩竈市

目 次

第 1 章 新庁舎建設の背景	4
1 - 1 はじめに	4
1 - 2 新庁舎建設までの流れ	4
1 - 3 現庁舎の現状と課題	5
(1) 建物概要	5
(2) 職員数・議員数・駐車台数	6
(3) 庁舎機能の配置状況	7
1 - 4 現庁舎の課題の整理	8
(1) 現庁舎の建物に関する現状と課題	8
(2) 現庁舎の執務環境に関する現状と課題	10
(3) 行政サービスに関する現状と課題	11
(4) 防災拠点としての機能維持に関する現状と課題	12
(5) 議場に関する現状と課題	12
第 2 章 新庁舎の基本的な考え方	13
2 - 1 基本理念	13
2 - 2 基本方針	13
(1) 安全と安心の確保	13
(2) 市民サービス機能の充実	13
(3) 経済性と環境への配慮	13
第 3 章 新庁舎に求められる役割と機能	14
3 - 1 求められる役割と機能	14
(1) 安全と安心の確保	14
(2) 市民サービス機能の充実	14
(3) 経済性と環境への配慮	15

第4章 新庁舎の建設場所	16
4-1 建設場所の検討	16
(1) 建設候補地の前提条件	16
(2) 建設候補地の抽出基準	16
(3) 建設候補地の抽出	18
(4) 各候補地の検討	20
(5) 各候補地のメリットと課題	20
(6) 庁舎規模等の検討について	21
(7) 建設予定地の選定について	21
4-2 集約・複合化の検討	22
(1) 施設の集約・複合化による効果と課題	22
(2) 集約・複合化の考え方	22
第5章 事業スケジュール	23

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。

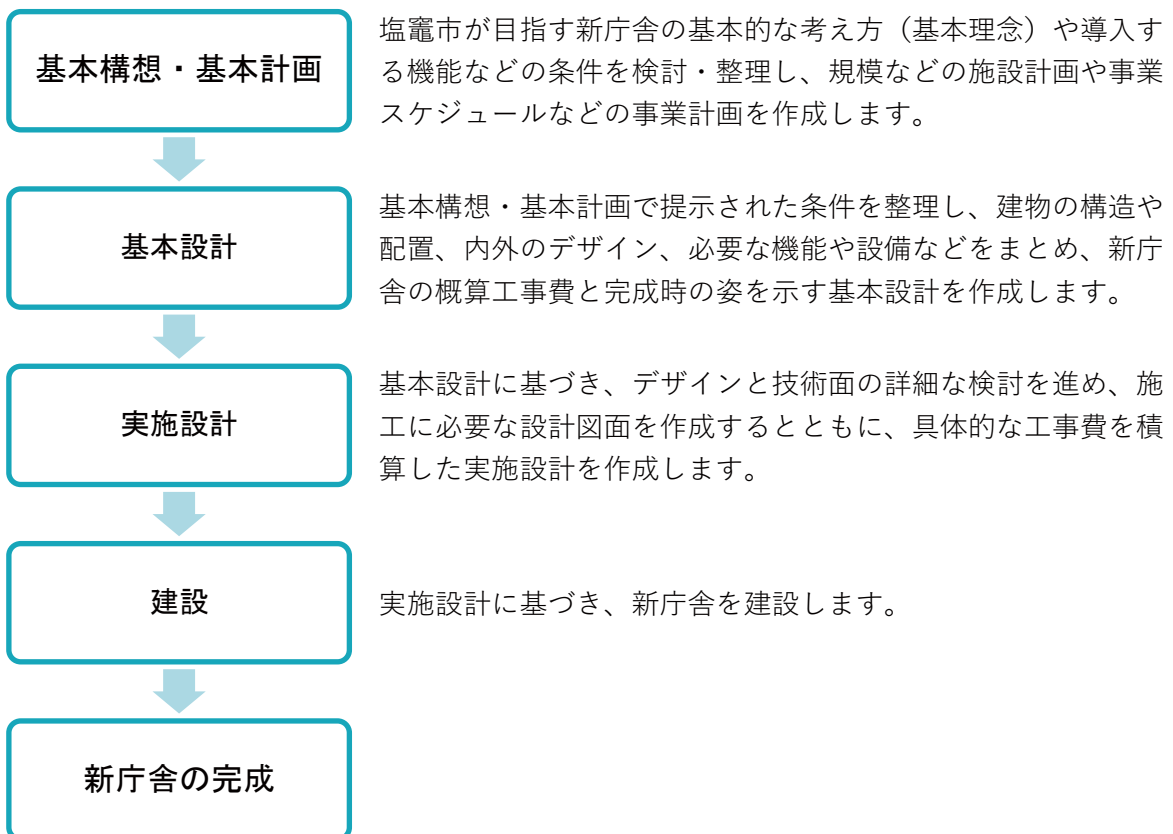
また、壱番館は平成 2 年度に市街地再開発事業で整備され、平成 25 年度に当時の 4 部 13 課の行政機能を集約して、1 階から 3 階部分を庁舎として利用しています。そのため、利用者には手続等に応じて各庁舎間を移動してもらうなど、利便性に課題があるところです。

さらに、令和 4 年度には、宮城県による津波浸水想定区域内に本庁舎が含まれるなど、災害対応の拠点としての機能にも支障をきたす恐れが出てきております。

そのため、新たな庁舎を建設するにあたっての基本的な考え方をとりまとめたものです。

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 現庁舎の現状と課題

(1) 建物概要

建物名	建築年度	築年数※1 (耐用年数)	延床面積(m ²) (庁舎機能分)	構造	階数	耐震			
						基準※2	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)	SRC造	(地上1F～ 3F部分)	新	—	—	○
	南側	H2	33 (50)		(地上2F部 分)				
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※3	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

職員数 ^{※1} R6年4月1日現在	特別職	3人	部長、次長級 ^{※2}	16人
	課長級 ^{※3}	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：福祉子ども未来部：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 壹番館庁舎			
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 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、壺番館庁舎の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、既に耐用年数(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。

なお、塩竈市公共施設再配置計画、塩竈市公共施設個別施設計画において、本庁舎は、短期的(～令和8年)には、「部分修繕による維持」と位置づけられています。

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壺番館庁舎

壺番館は、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ます。

塩竈市公共施設再配置計画、塩竈市公共施設個別施設計画において、壺番館庁舎は、「長期的(～R28)な維持」が位置づけられていますが、津波浸水区域内に位置していることから、本庁舎の建替えとあわせ、壺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。

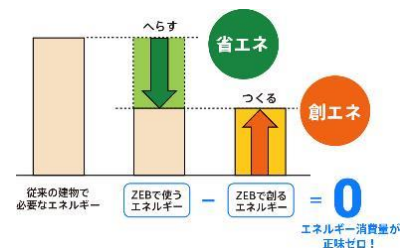
また、大規模災害等が発生した場合に防災拠点となる庁舎においては、それらに対する強靱性が求められることから、災害時の安全性（建物の位置、耐震性等）に対する検討を十分に行い、その機能を停止することがない施設としていくことが必要です。

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度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、庁舎以外の公共施設の統合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面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といった状況にあります。壱番館庁舎においても1階には男性トイレのみ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室があり、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を設置しました。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、職員が気兼ねなく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います。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、相談等において市民等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、市民利用を第 1 とした機能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、市民等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、手続き等において市民等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、相談等において市民等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、定期的には開催される定例会（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、バリアフリー化がされていない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華美な設計を排し、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 新庁舎に求められる役割と機能

3-1 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。

<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ユニバーサルデザイン ④駐車・駐輪
- ⑤議会機能 ⑥執務機能 ⑦会議・打合せ機能 ⑧書庫・倉庫 ⑨セキュリティ機能
- ⑩福利・厚生機能 ⑪塩竈市らしさの創出 ⑫市民交流機能 ⑬市民の利便性功能

<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

- ・耐震性 ・防火、耐火 ・浸水対策

②災害対策本部機能

- ・災害対策本部 ・配置場所 ・必要機器の設置

③業務継続機能

- ・発電機、投光器、備蓄倉庫 ・自家発電や蓄電システム等

(2) 市民サービス機能の充実

①案内機能

- ・多言語、点字、色彩、番号、ピクトグラムなど見やすいサイン整備
- ・総合案内 ・単純かつ最短な動線

②窓口・市民相談機能

- ・利便性と効率的な部署の配置 ・業務に応じたカウンター
- ・相談窓口のプライバシー機能 ・待合、休憩スペースの確保、モニターの設置

③ユニバーサルデザイン

- ・スロープ、手すり、エレベーター等の設置 ・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 ・バリアフリー

④駐車・駐輪

- ・案内表示 ・適正な台数 ・動線を意識した配置

- ⑤議会機能
 - ・十分なスペースと利用のしやすさ ・委員会室、控室の設置
 - ・ICT に対応した環境整備
- ⑥執務機能
 - ・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
- ⑦会議・打合せ機能
 - ・適正な数、スペース、場所への配置 ・セキュリティ ・ペーパーレス対応
- ⑧書庫・倉庫
 - ・電子化による文書量の削減 ・バックヤードへの集約
- ⑨セキュリティ機能
 - ・不要な立ち入れができない動線 ・入退室管理システム、防犯カメラなど
 - ・サーバ室等の情報セキュリティの確保
- ⑩福利・厚生機能
 - ・休憩スペースの確保 ・更衣室の配置
- ⑪塩竈市らしさの創出
 - ・外観、内装、色合い、備品などでの工夫
- ⑫市民交流機能
 - ・交流スペースの確保 ・市政情報の発信 ・エントランス付近
 - ・明るく開放的 ・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
- ⑬市民の利便性機能
 - ・休憩スペースの確保 ・ATM や自動販売機コーナー等の設置

(3) 経済性と環境への配慮

- ①自然エネルギーの活用
 - ・太陽光発電設備等の設置による再生エネルギーの活用
- ②省エネルギー手法の導入
 - ・LED 照明 ・人感、照度センサー ・気密性、断熱性
- ③都市環境への配慮
 - ・敷地内の緑化 ・環境負荷の少ない、環境に配慮した材料
- ④建設規模の最適化
 - ・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
- ⑤維持管理コストの縮減
 - ・規格品の採用 ・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
- ⑥施設のコンパクト化
 - ・ユニバーサルレイアウトの導入（フリーアドレスやグループアドレスの導入）
 - ・ペーパーレス化による、書類、書庫、倉庫スペースの縮減
 - ・兼用できる機能によるコンパクト化 ・リモートワーク

第4章 新庁舎の建設場所

4-1 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">・ 計画人口 : 50,000 人・ 想定職員数 : 486 人・ 想定議員数 : 18 人・ 駐車場 : 来庁者用 150 台、車椅子使用者用 3 台、 公用車用 47 台、駐車場 40 台、タクシー乗降場 2 台・ 必要延床面積 : 9,000~13,000 m²程度・ 必要敷地面積 : 5,000 m²以上

(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 ² 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 ² 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 m²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に整備します。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>※敷地の嵩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> </div> <p>土砂災害警戒区域外に整備します。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <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> </div>
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

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 (所在)	敷地面積 5,000 m ² 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 ² (図上計測) (○)	商業 (○)	○	△	○	△ (1m以上 3m未満)	○ (一部)	○
②	公民館 エスパ 東玉川住宅	7,010 m ² (図上計測) (○)	商業 (○)	○	○	○	○	○	○
③	市立病院	13,032 m ² (○)	一種住 居 (×)	○	○	○	○	○	○
④	民地①	14,865 m ² (○)	二種住 居 (○)	○	○	○	△ (1m以上 3m未満)	○	○
⑤	清水沢 グラウンド	19,998 m ² (○)	一種中 高層 (×)	○	○	○	○	○	△
⑥	市体育館	18,645 m ² (○)	一種住 居 (×)	○	○	○	○	○	△
⑦	民地②	15,951 m ² (図上計測) (○)	一種住 居 (×)	○	○	○	○	○	△
⑧	民地③	8,510 m ² (○)	準工業 地域 (○)	○	○	△	△ (0.3m以上 0.5m未満)	○	○
⑨	保健センター 県保健所	4,977 m ² (×)	商業・ 近商 (○)	○	○	○	△ (3m以上 5m未満)	○	○
⑩	民地④	74,495 m ² (○)	一種中 高層 (×)	○	○	△	○	○	△
⑪	民地⑤	15,693 m ² (○)	準工業 地域 (○)	○	○	○	○	○	△
⑫	中の島 スポーツ 広場	23,638 m ² (図上計測) (○)	準工業 地域 (○)	○	○	△	△ (3m以上 5m未満)	○	○
⑬	二又 スポーツ 広場	12,365 m ² (図上計測) (○)	準工業 地域 (○)	○	○	△	△ (3m以上 5m未満)	○	○

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 ㎡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は良いが、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 ㎡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は良いが、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 ㎡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は良いが、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 ㎡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 ㎡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 ㎡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。

(5) 各候補地のメリットと課題

2箇所に絞った各建設候補地のメリットと課題を以下のとおり整理しました。

建設候補地	現地再建（現市役所敷地）	二又スポーツ広場
メリット	<ul style="list-style-type: none">・ 中心市街地に位置している。・ 駅からのアクセスが良い・ 馴染みがあり、理解されやすい	<ul style="list-style-type: none">・ 現地再建に比べて敷地面積が取れる・ 引越が1回（移転費用の抑制が図れる）
課題	<ul style="list-style-type: none">・ 現庁舎での執務を行いながら、建設できない場合は、一時移転が必要 → 仮庁舎や機能移転場所の検討が必要・ 津波浸水想定区域である → 浸水対策が必要（ピロティ等）・ 旧庁舎の解体撤去費用が必要	<ul style="list-style-type: none">・ メイン道路へのアクセスが不便 → アクセス道路の整備が必要・ 地盤が弱い → 杭打ちや地盤改良の対策が必要・ 用地取得（県有地）が必要・ 津波浸水区域である → 浸水対策が必要（ピロティ等）・ 大雨時に周辺が浸水・冠水・ 旧庁舎の解体撤去費用が必要

(6) 庁舎規模等の検討について

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。将来人口を踏まえた職員数に基づく適正な庁舎の規模とそれに伴う事業費については、基本構想や基本計画の策定過程において整理してまいります。

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。

(7) 建設予定地の選定について

令和6年4月下旬から5月にかけて、サウンディング型市場調査を実施し、概算事業費や建設費用の圧縮案などについて、提案いただく予定としています。

建設予定地については、その調査結果などを踏まえ、基本構想の策定過程において決定してまいります。

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、または少なくなるような工夫）
- ・事業の市場性把握とリスクを踏まえた事業計画の策定

(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（H29.3）」、「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・複合化する施設においては、次の考え方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、庁舎の建設は緊急防災・減災事業債の活用を前提に進めていく必要があります。




- ・対象施設

集約・複合化する施設は、緊急防災・減災事業債の対象になる施設であること、建設候補地に建設できる大きさであることが求められます。

第5章 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。

項目	R5	R6	R7	R8	R9
構想・計画					
設計/工事					
供用開始					

※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。