

泉区役所新庁舎実施設計書（概要）

令和6年11月

仙台市
仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム



敷地南東側からのイメージパース
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。

目次

1. 泉区役所建替事業の方針・・・2
2. 新庁舎計画概要・・・・・・・・・・3
3. 交通環境改善計画・・・・・・・・・・4
4. 平面計画・・・・・・・・・・・・・5
5. 立面計画・・・・・・・・・・・・・8
6. 外構計画・・・・・・・・・・・・・9
7. 構造計画・・・・・・・・・・・・・10
8. 環境配慮・防災機能・・・・・・・・11
10. 電気・機械設備計画・・・・・・・・12

1. 泉区役所建替事業の方針

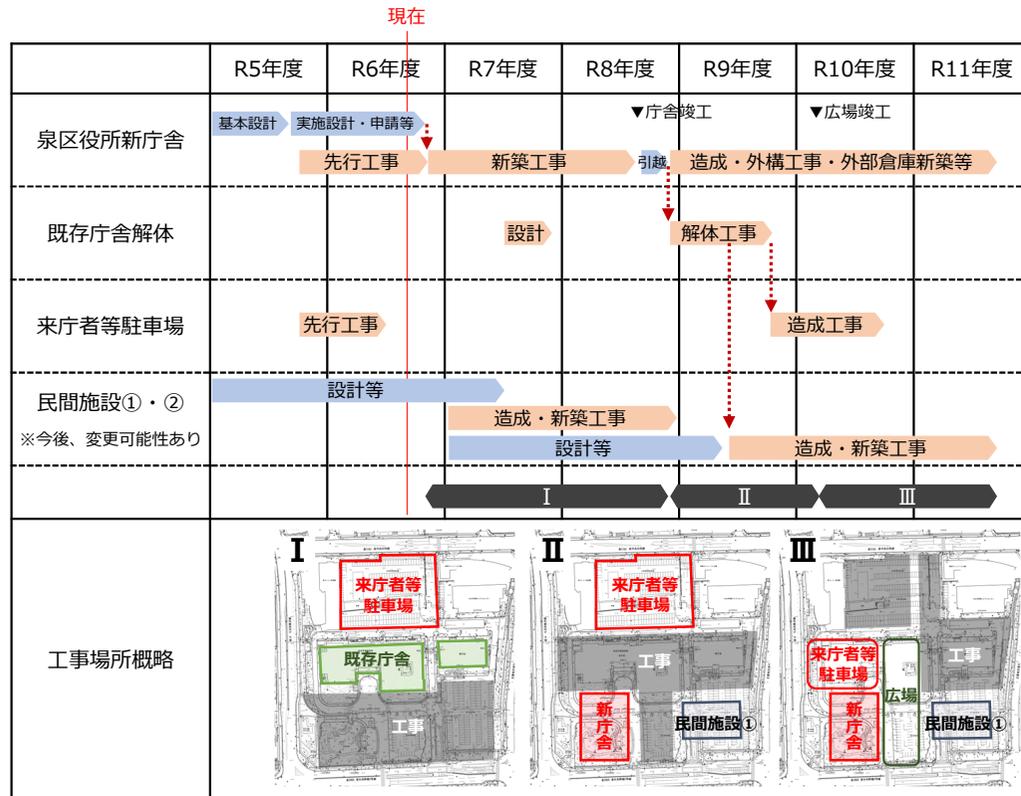
1-1. これまでの経緯と今後の予定

年度	項目等
H29	建替えについて検討開始
H30	建替判断の表明
R01~R02	公募実施に向けた検討
R03	実施方針策定・公募実施 仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアムを事業予定者として決定
R04	基本計画策定

●仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム

代表企業：三菱地所(株)

構成企業：東北労働金庫、(株)山一地所、(株)三菱地所設計東北支店、清水建設(株)東北支店、阿部建設(株)、三菱地所パークス(株)、三菱地所プロパティマネジメント(株)



※スケジュール及び詳細な工事場所については、今後の行政協議や詳細検討により変更の可能性があります。

※民間施設については、事業スケジュール等、今後の計画進捗に伴い適宜更新を予定しています。

1-2. 基本方針

基本方針1：区民の安心・安全な生活を支え、未来につながる庁舎の整備

- ・区民が立ち寄りやすく、気軽に集まり交流できることに加え、まちづくりの協働の場として機能
- ・災害時の事業継続性の確保と窓口機能の利便性・快適性の向上とともに、今後の区役所庁舎のモデルとなりうる整備

基本方針2：多様な活動を支える都市機能の強化と賑わいあふれる都市空間の形成

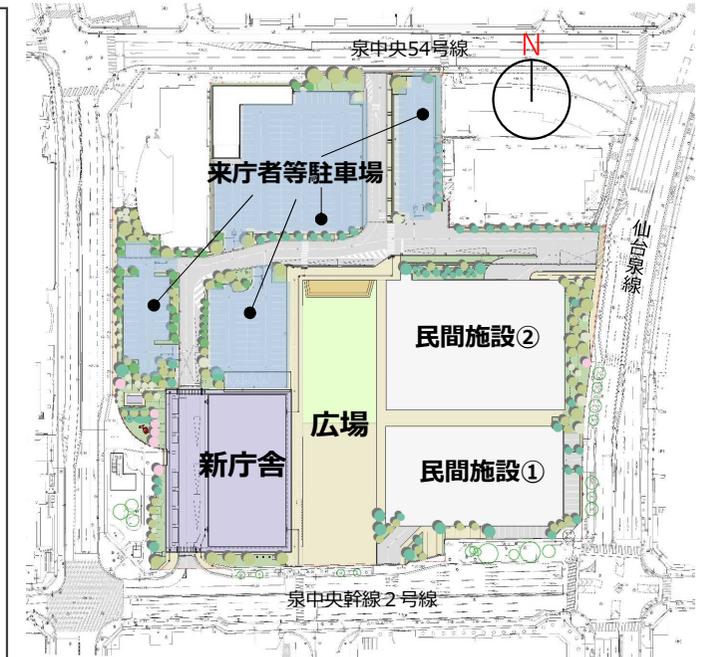
- ・若者や多様な団体と連携した、さらなる賑わいと交流の機能を促進
- ・泉中央駅を中心とした賑わい軸の北端の核を形成し、日常の賑わいと交流を創出

基本方針3：広域拠点にふさわしい交通環境の改善と魅力の創出

- ・「乗換の場」から快適に時間を過ごせる「交流結節の場」づくり
- ・広域拠点にふさわしい交通環境の改善と魅力創出を推進

1-3. 建物配置

- ・新庁舎は、泉中央駅と接続する地下道とのアクセス性を重視し、地下道に最も近い南西角に配置します。
- ・広場に面する各建物の1階部分を、広場と一体空間として整備することで、来訪者が居心地よく過ごせる屋内外一体的な賑わい空間を創造します。



2. 新庁舎計画概要

2-1. 敷地概要

建設地	宮城県仙台市泉区泉中央2丁目1-1
敷地面積	19,706.69 m ² (民間施設①②用地を除く)
都市計画	都市計画区域、市街化区域
用途地域	商業地域
建蔽率・容積率	80%・400%
防火指定	防火地域

2-2. 建築概要

発注者	三菱地所(株)
設計監理者	(株)三菱地所設計
施工者	清水建設(株)東北支店・阿部建設(株)
事業手法	施設買取方式(施設売買価格:約132億円(予定)) ※外部倉庫等を除く
主要用途	庁舎、駐車場、倉庫
建築面積	3,744.83 m ² (駐車場、倉庫を含む)
延床面積	15,547.48 m ² (地下接続通路、ひろびろ車寄せ、駐車場、倉庫を含む)
内訳	庁舎棟) 14,174.97 m ² (車路: 652.71m ² 、バルコニーを含む)
	地下接続通路) 146.81 m ²
	受水槽) 10.00 m ²
	駐車場屋根) 316.30 m ²
	倉庫棟) 899.40 m ²
階数/構造	庁舎棟) 地下2階・地上6階(免震層、屋上を含む)/S造・地下RC造
	倉庫棟) 地上2階/S造
最高高さ	庁舎棟) 29.2m
	倉庫棟) 7.4m

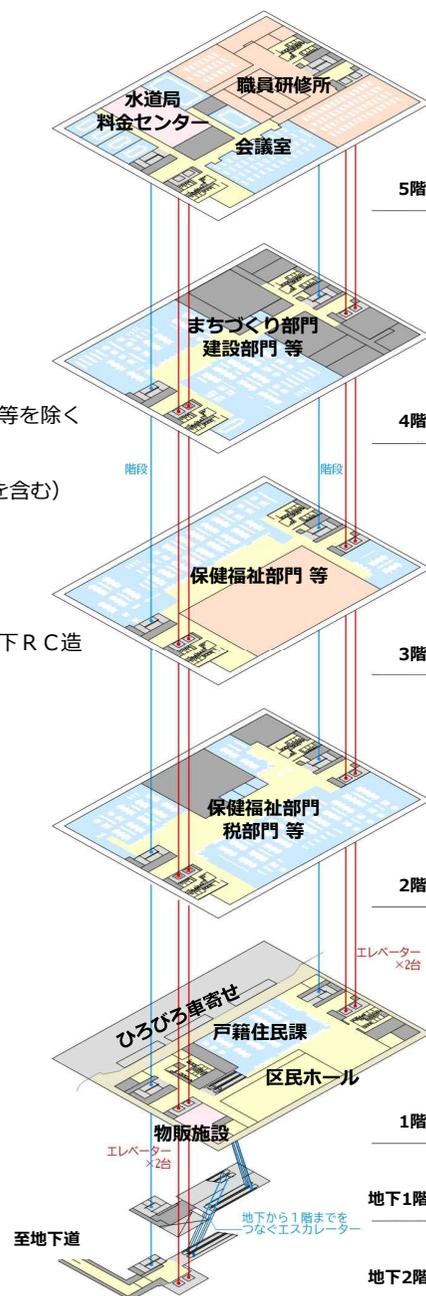
2-3. 設計コンセプト

新庁舎の整備にあたって、「区民が気軽に集まり交流できる、まちづくりの協働の場としての庁舎」を設計コンセプトとします。

「災害時の事業継続性の確保」「窓口機能の利便性・快適性の向上」「多様な利用が可能な区民スペース」「庁舎機能の更新性」「ランニングコストと環境負荷の低減」「来庁者の交通利便性」に配慮した計画とします。

隣接する広場と一体利用可能な構成とすることで、区民の日常的な憩いや集いの場を創出し、まちの賑わい形成を図ります。

2-4. 施設構成 (屋上除く)



■5階【水道料金センター、職員研修所、会議室】

- 水道局料金センターや職員研修所、区民利用など様々な利用を想定した会議室を配置します。

■2階～4階【窓口、執務室】

- 申請、相談等の各種窓口と執務室を配置します。
- 来庁者の利便性を考慮し、窓口利用者の比較的多い保健福祉部門や税務部門を、低層階に設けます。



窓口・執務室のイメージパース (4階)
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。

■1階【戸籍住民課、区民ホール、物販施設】

- 利用者の多い戸籍住民課を配置します。
- 広場側に多目的に活用できる区民ホールを配置し、区民広場と一体的な賑わいを創出できる空間を整備します。
- 西側には、企業・学校送迎バス等の乗降にも利用できる“ひろびろ車寄せ”を配置します。



区民ホールのイメージパース (通常時)
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。

■地下階

- 来庁者の利便性向上の観点から、既存の地下道から庁舎を接続します。
- 車いすやベビーカーを利用する方も、エレベーターで直接庁舎にアクセスできる計画とします。

3. 交通環境改善計画

3-1. 交通環境改善

■キス&ライドスペースの待機車両及び企業・学校送迎バスの敷地内への取り込みによる敷地周辺混雑への対応

- ・キス&ライドスペースを夕方等の混雑時間帯に降車専用とすることを検討しており、敷地内の駐車場をお迎えに利用して頂ける予定です。その際、お迎え目的での一定時間の利用は無料とし、キス&ライドスペースの待機車両を敷地内に取り込みます。

■一般来庁車の円滑な出入庫に向けた複数出入口の設置

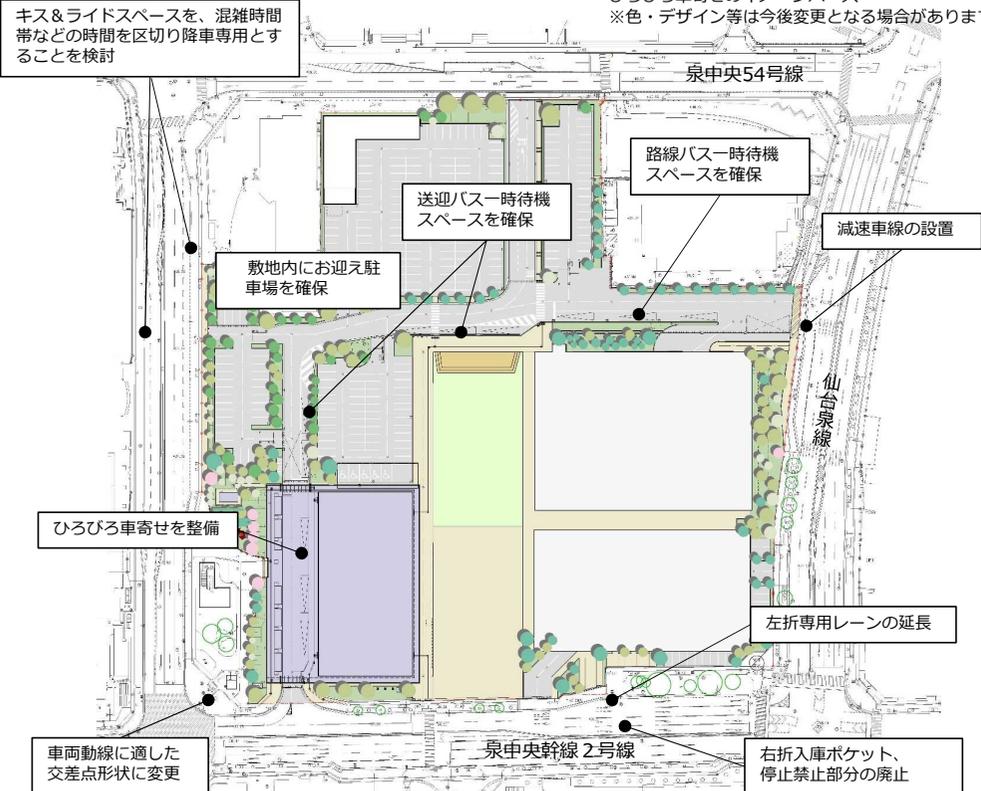
- ・新たに敷地東側（仙台泉線）、敷地北側（泉中央54号線）及び敷地南側（泉中央幹線2号線）に出入口を設置することで、周辺道路の交通負荷低減を目指します。

■泉中央駅バスターミナルの一部機能の分担

- ・区役所敷地内に路線バス待機スペースを補完的に確保します。
- ・将来的な路線バスの区役所敷地内乗降を視野に入れた整備をします。



ひろびろ車寄せのイメージパース
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。



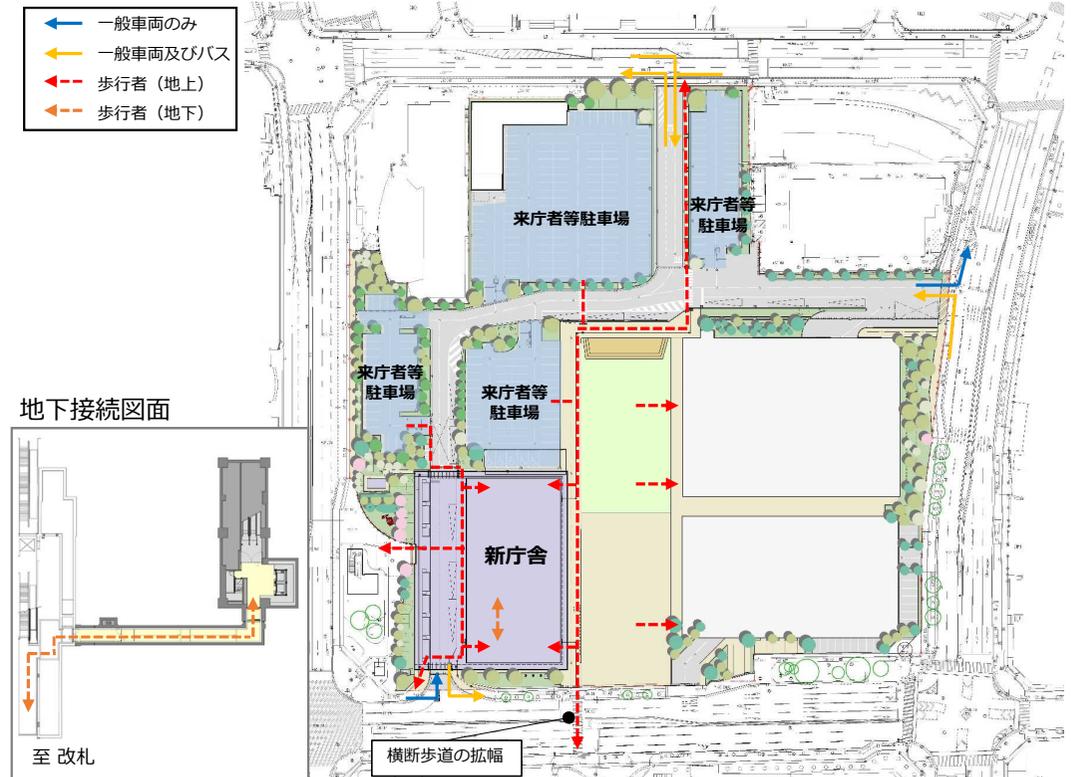
3-2. 歩行者・自動車動線

■歩行者の動線

- ・来庁者動線として、歩行者は地下鉄やバスを利用した南からのアクセスを主とし、駐車場を庁舎北側に配置することにより車両動線は東・北からのアクセスが主となるよう誘導し、歩車分離を図ります。
- ・地下道と庁舎を直接繋ぎ、雨に濡れずにアクセスが出来るように計画します。
- ・来庁者等駐車場から庁舎等まで、敷地内においても安全な歩行者動線に配慮した計画とします。なお、歩車交錯のおそれがある敷地南西側に新設予定の車両出入口は、横断部手前までの車両防護柵の設置等の必要に応じた安全対策を講じます。

■自動車の動線

- ・敷地の東/北/南側に出入口を設置することで、円滑な来退庁動線を実現し、周辺道路の交通負荷低減を目指します。
- ・バスの動線については、入口は敷地の東/北側、出口は敷地の南西側を主とし、一般車や歩行者との交錯が少ない安全性に配慮した計画とします。路線バスについては、路線バスの待機スペースから泉中央駅バスターミナルへの移動が円滑になるように、敷地の北側からも出庫できる計画とします。
- ・来庁者等駐車場は24時間営業とし、土日祝日・夜間等の閉庁時間帯を含め一般の有料駐車場としても利用できる計画とします。利用料金は、区役所利用者は区役所内で割引券を発行する等により従来どおり無料とする予定です。



4. 平面計画

4-1. 1階 窓口機能・区民ホール

①戸籍住民課

来庁者の利便性を考慮し、利用者の多い戸籍住民課を1階に配置します。

②区民ホール

窓口の待合いや臨時の窓口を設置するスペースとして機能する他、来庁者や、交通結節点として乗り換えを行う利用者の憩いと集いの場となる区民ホールを配置します。イベント開催時には、隣接する区民広場と一体的な利用も可能です。



区民ホールのイメージパース（イベント開催時）
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。

③物販施設（福利厚生施設）

来庁者の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした物販施設を配置します。

④ひろびろ車寄せ・バス等の待合い

開庁時間帯は主に来庁者やタクシーの乗降に利用でき、閉庁時間帯には、企業・学校送迎バス等の乗降にも利用できる車寄せを配置します。併せて、バス等の待合いとして利用できるスペースも整備します。

⑤地下道からの快適な動線

泉中央駅の地下歩道を利用して雨に濡れずに庁舎にアクセスすることが可能です。また、地下鉄の運行時間は、区民ホールやバス等の待合いとして利用できるスペースと併せて通路等として利用できます。

⑥総合案内

来庁者にわかりやすいよう、視認性の高い位置に総合案内を配置します。

⑦わかりやすい案内サイン計画

- 誘導サインや窓口案内サイン等、庁舎内外のサインはすべての利用者にわかりやすいサイン配置とします。また、街区内は統一したサインデザインとします。
- 障がい者に配慮し、庁舎出入口に誘導案内設備を設置します。

⑧優先駐車場

庁舎北側に隣接する駐車場は、車いす利用者や高齢者、小さな子供連れなどの来庁者が優先的に駐車できるエリアとします。

⑨黒松・彫像

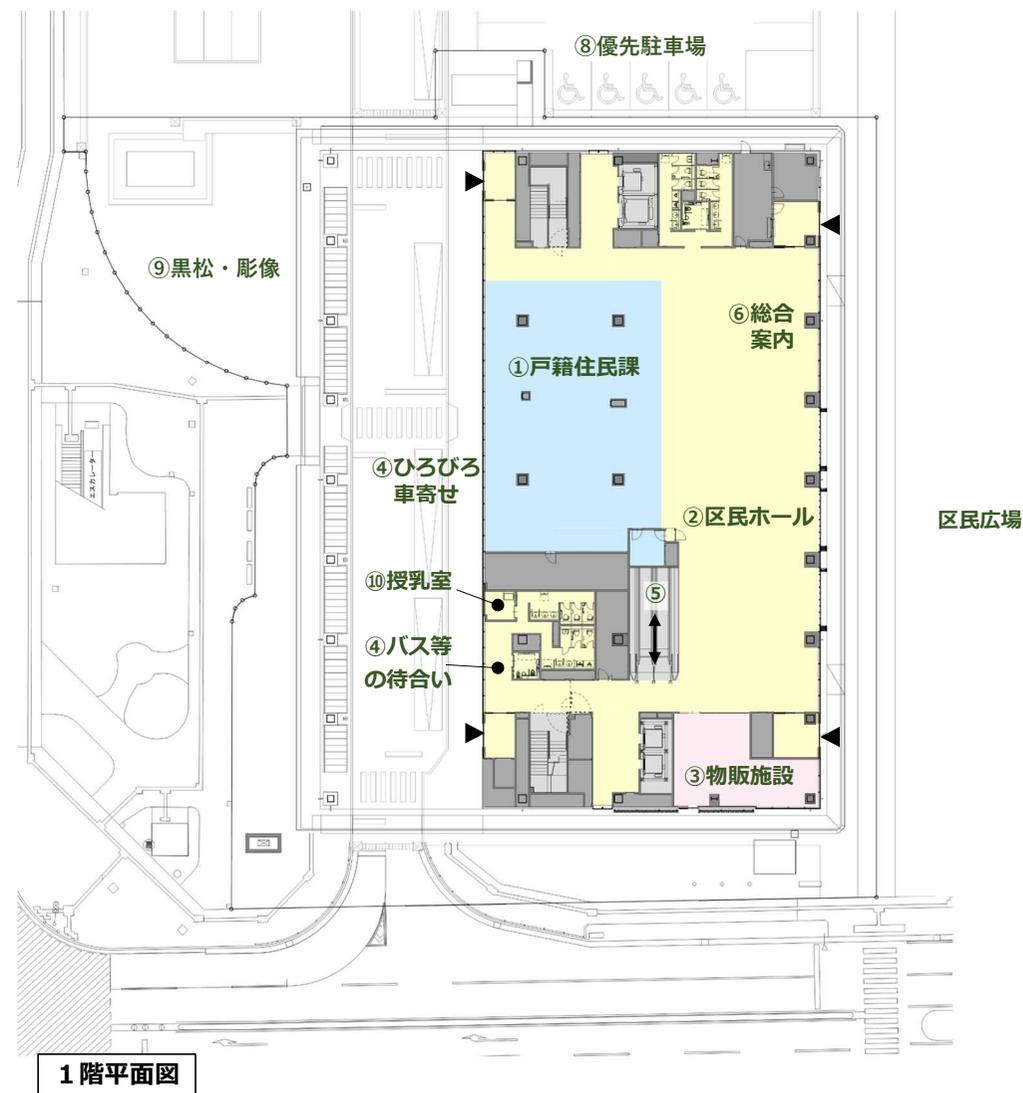
既存庁舎のシンボルであった黒松2本と彫像「子供の領分：夢見る時代」を、多くの来庁者の目に触れる場所に移設します。

⑩授乳室（1階）

授乳室を設置し、子供連れの方も安心して利用できる計画です。

⑪セキュリティ計画

- 来庁者や職員のプライバシー及び文書管理等のセキュリティに配慮し、段階別にプライバシー・セキュリティエリアを設定した計画とします。
- 見通しが良く死角のない計画とすることで、安全に利用できる庁舎を目指します。また、防犯用として、共用部主要出入口等にカメラを設置します。



4. 平面計画

4-2. 2階・3階・4階 行政機能

①利用者の多い窓口機能を低層階に配置

来庁者の利便性を考慮し、利用者の多い窓口機能を低層階に配置します。

②共用廊下

広い共用廊下は待合いスペースとして機能し、左右に窓口カウンターを配置した見通しの良いフロアとします。

③区民ラウンジ（2階・3階）

区民の憩いの場、休憩場所として、広場と南側ペDESTリアンデッキ方向を望めることができるラウンジを配置します。

④南北からのアクセスに配慮した縦動線

南北端にエレベーターと階段を配置し、来庁者にわかりやすい動線とします。

⑤利用しやすいトイレ

- ・多目的トイレは各階2ヶ所ずつ配置し、子供用トイレ（3階のみ）や多目的シート（ベビーベッド兼介護ベッド）を設置します。
- ・エレベーターや階段と併せて、わかりやすい配置とします。
- ・トイレの水源は上水の他、雨水・空調ドレイン水を利用し、また緊急用排水貯留槽を設置しているため、断水時や汚水本管破断時でも継続利用が可能です。

⑥授乳室（3階）

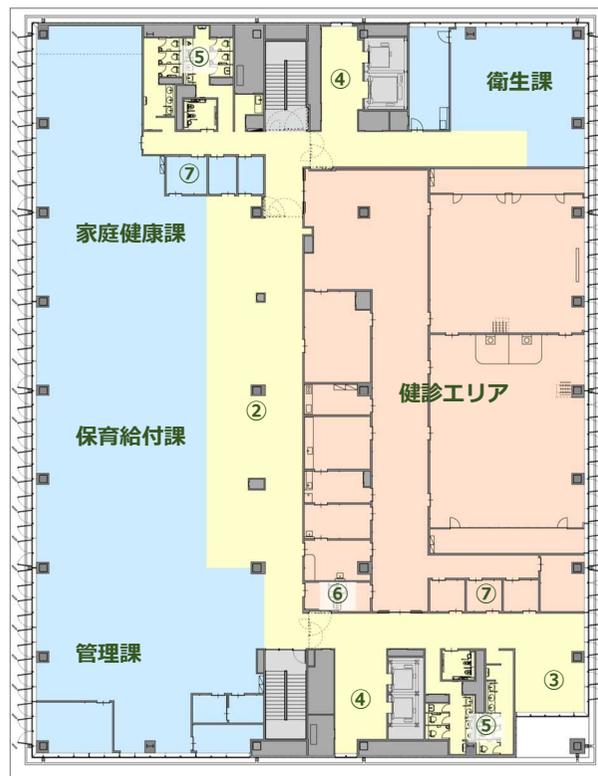
授乳室を設置し、子供連れの方も安心して利用できる計画です。

⑦利用者に配慮した相談室

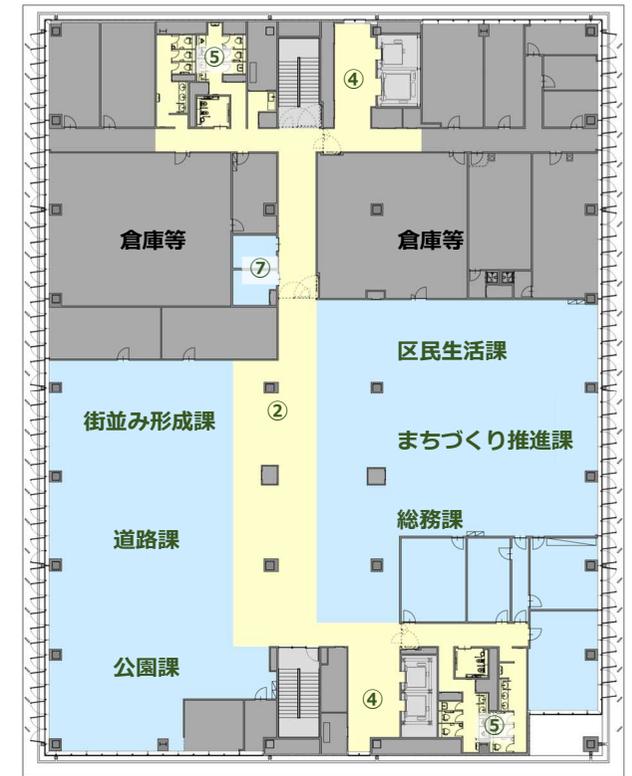
他の来庁者からの視線に配慮した相談室の配置とします。



2階平面図



3階平面図



4階平面図

4. 平面計画

4-3. 5階（水道料金センター・職員研修所・会議室）・6階（屋上）

①水道料金センター・職員研修所（5階）

水道料金センター及び職員研修所を5階に配置します。

②会議室（5階）

会議室は、適切なセキュリティの確保を図りやすい5階に配置することで、閉庁時間帯の区民利用などを可能とする予定です。

③区民ラウンジ（5階）

区民の憩いの場、休憩場所として、広場と南側ペデストリアンデッキ方向を望めることができるラウンジを配置します。

④目隠しスクリーンの設置（屋上）

周辺への騒音や景観等に配慮し、屋上の設備機器の目隠しスクリーンを設置します。

⑤太陽光パネルの設置（屋上）

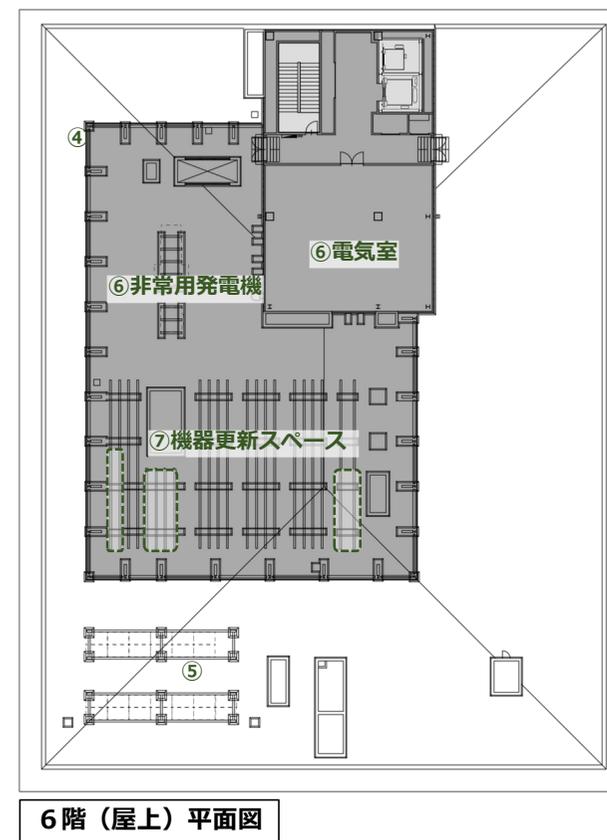
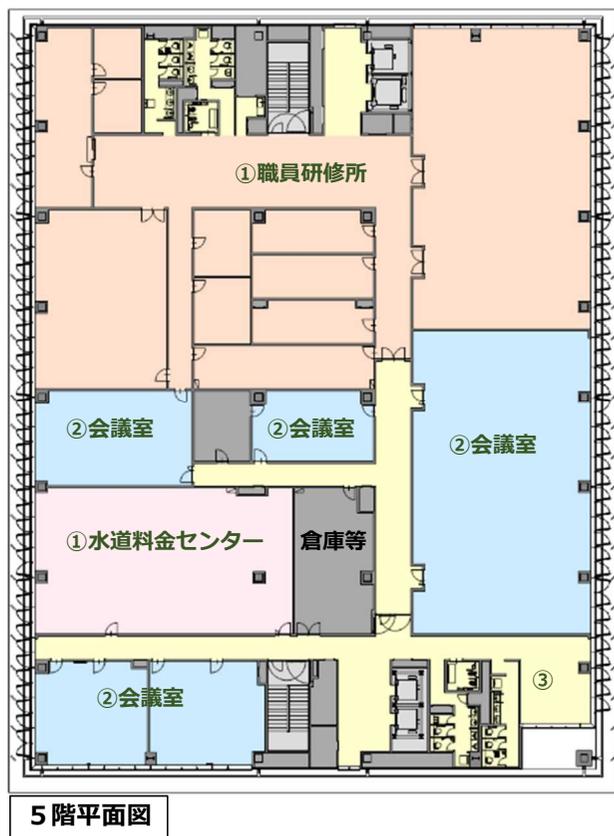
環境に配慮し、自然エネルギーである太陽光を利用した太陽光発電設備を屋上に設置します。

⑥電気室・非常用発電機の水害対策（屋上）

浸水被害を避けるため、電気室や非常用発電機を地下階ではなく6階に配置します。

⑦機器更新スペースの確保（屋上）

将来的な機器更新に備えたスペースを確保しています。



5. 立面計画

■外装コンセプト

建物性能を確保しつつ、新たなランドマークとなる外装計画とします。

- 周辺との調和 : 泉区の周辺建物と調和する落ち着いた色彩計画。
- 環境性とメンテナンス性: 建物外周には日射遮蔽 兼 メンテナンスバルコニーとなる水平庇を計画。
日射遮蔽ルーバーを東西面に配し、設備環境負荷の低減に寄与。
- ランドマーク性 : 建物のアイコンとして、日射遮蔽ルーバーを配置。

メンテナンスバルコニー

外壁等のメンテナンス性に配慮したバルコニーを設置します。
建物南北面は、直射光を軽減する水平庇として機能します。

懸垂幕

歩行者からの視認性が高い
南側外壁面に設置します。



東 立面図

視覚障がい者への音声案内

南東出入口の近くに音声案内を設置し、
視覚障がい者を誘導する計画とします。

公示版

区民がわかりやすい場所に設置します

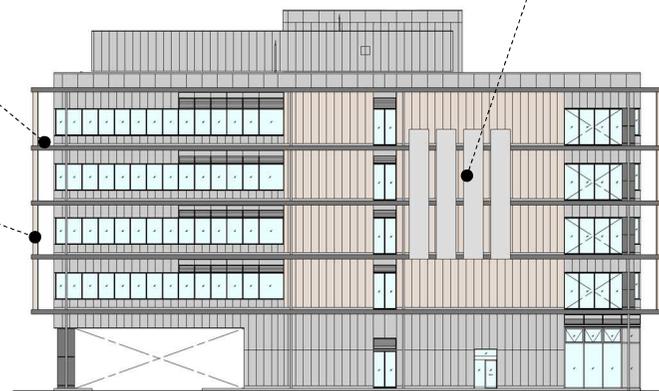
広場との一体性

ガラス面を大きく取り、広場との一体性を図ります。(一部開放可能)

自然通気

広場・緑地からの外気を積極的に取り入れます。

日射遮蔽ルーバー



南 立面図

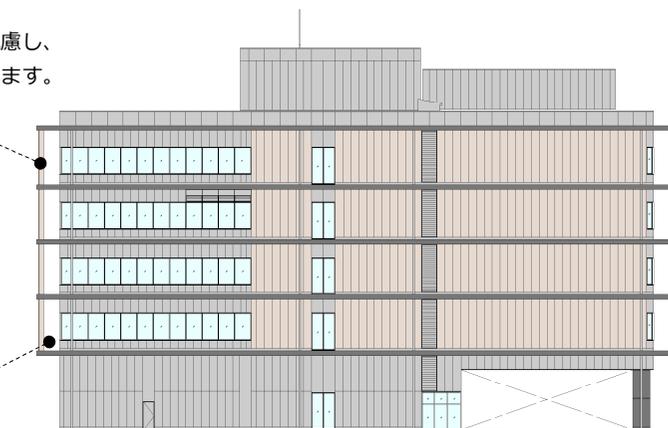
日射遮蔽ルーバー

建物東西面は環境性能に配慮し、
日射遮蔽ルーバーを設置します。



西 立面図

メンテナンスバルコニー



北 立面図

6. 外構計画

6-1. 広場計画

■ 出会いと交流を生む広場の整備（大きさ約3,000㎡（現在の区民広場の約1.5倍））

- ・幅広い世代の利用者が憩い、寛ぎ、活動できる場として、芝生と舗装で構成した多様な使い方にも対応した広場を整備します。
- ・窓口や貸し出しルール等の明確化、民間による運営の可能性など、柔軟かつ効率的な広場運営のあり方について、地域住民や地域団体との連携を図りながら検討します。

■ 滞留の仕掛けづくり等による区役所敷地の賑わい創出

- ・寄り道をテーマに、交通結節点として交通を乗り換えるだけでなくとどまらず、立寄り、その場で時間を過ごしたくなるような魅力ある仕掛けづくりに取り組みます。

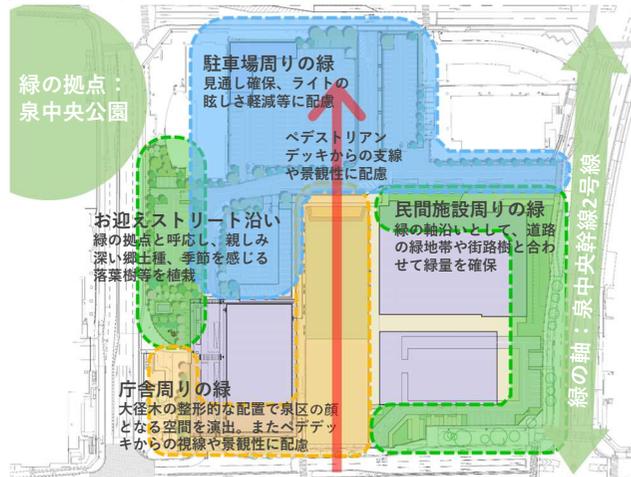
■ 泉中央地区内での連携強化

- ・南端の核を担う七北田公園及び仙台スタジアムで開催されるイベントやプロサッカークラブ等と連携したイベントの開催など、賑わい軸内のコンテンツを掛け合わせ、集客や回遊性向上を目指します。
- ・地域の活動団体や関係団体等と連携したイベントの開催などに取り組むとともに、泉中央地区の将来像について地域の民間事業者を含めた関係者等との意見交換会などを開催しながら進めていきます。

6-2. 緑化計画

- ・敷地内に十分な緑地を確保するとともに、周辺の公園や泉中央地区の街路樹などの緑の拠点や軸と連続した配置とすることで、みどりのネットワーク形成に寄与する計画とします。
- ・周辺への賑わいの波及も意識し、敷地内の視認性が高く緑視効果のある植栽とします。
- ・杜の都にふさわしい緑化を実現するために、要求水準書に定める緑化率17.5%を上回る緑化を確保するとともに、レインガーデンなどを導入します。

■ みどりのネットワークの考え方



広場と区民ホールの一休利用のイメージパース
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。



広場のイメージパース（北側から見た様子）
※色・デザイン等は今後変更となる場合があります。



※民間施設の施設内容については、今後、計画の進捗に併せて公表させていただきます。

7. 構造計画

7-1. 基本方針

本建物は以下を基本方針として構造設計を行います。

- 安全性

基本となる骨組みは、常時・地震時・積雪時・強風時に対する安全性を確保します。
⇒大地震後においても人命の安全性確保に加えて、建物機能が継続的に使用できる耐震性能を確保します。
- 機能性

用途変化に応じた機能性を確保します。
⇒室内用途に応じた適切な構造条件（床荷重等）を設定するとともに、格子梁架構とすることで、フレキシビリティの高い空間を実現します。
- 耐久性

主要な構造部材に耐久性の高い材料を採用し、ロングライフを目指します。
- 経済性

経済性・施工性を考えた合理的な構造計画とします。

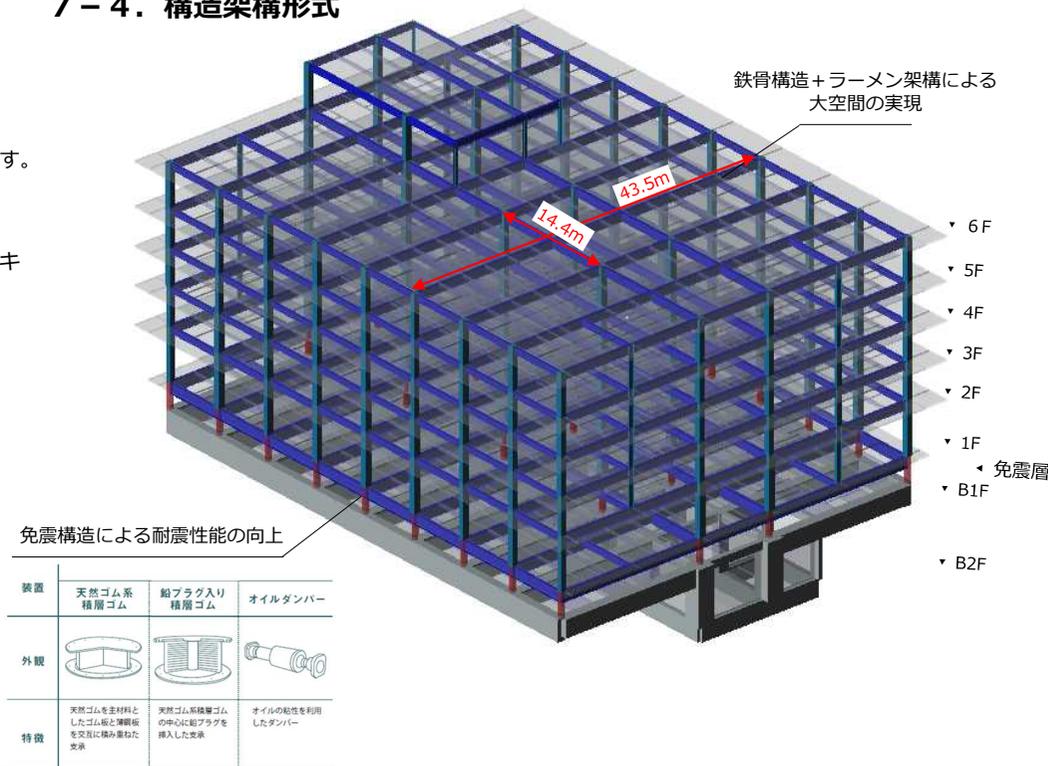
7-2. 構造概要

- 階数 : 地上6階、地下2階
- 構造種別 : 免震層上部) 鉄骨造 (一部CFT柱)
免震層下部) 鉄筋コンクリート造
- 架構形式 : 免震構造 (中間層免震、1階床下)
免震層上部) 純ラーメン構造
免震層下部) 耐震壁付きラーメン構造
- 基礎形式 : 直接基礎 (べた基礎、一部マットスラブ)

7-3. 耐震性能

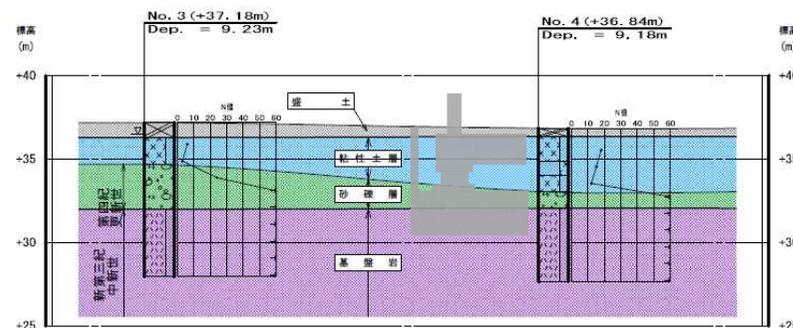
本建物は、免震構造の採用によって高い耐震性能を実現しており、大地震時においても建物被害を軽微な損傷に抑え、構造体の大きな補修をすることなく継続使用が可能であるレベルの性能を確保します。また、天井などの非構造部材についても、損傷、移動等が発生せず、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能を確保します。

7-4. 構造架構形式



7-5. 基礎形式

本敷地は、地表面から下5.0m付近から支持層となる堅固な基盤岩 (N値50以上) が現れる地盤調査結果となっています。本建物の底盤レベルは浅いところで設計G L -5.0m近傍であり、基礎を含めると十分に支持層へ到達できるため、建物を地盤で直接支持する「直接基礎」を採用します。



8. 環境配慮・防災機能

8-1. 環境配慮

(1) 各設備のエネルギー効率向上への取組み

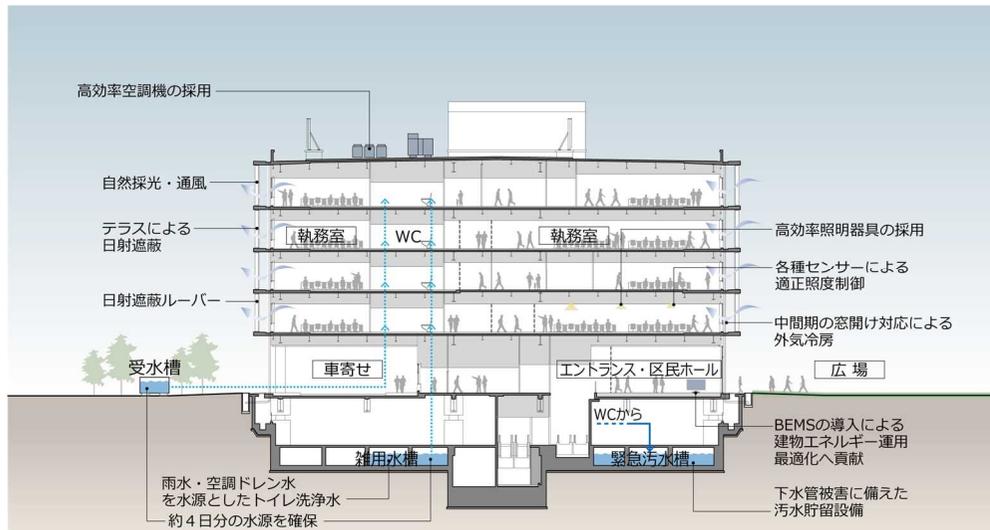
- ・高効率空調機や超高効率変圧器、太陽光発電を採用し、一次エネルギー消費量の削減に取り組みます。
- ・エントランスホールやロビー等の高天井空間では床放射や床吹出空調による居住域空調とし、空間に応じた最適な空調システムを採用し、空調負荷の削減を図ります。

(2) CASBEE Sランク取得

- ・快適性の面では、自然採光、バリアフリー化、免震装置の導入等を積極的に採用し、環境面では自然エネルギーの活用や高効率機器、高断熱高気密性の外装等を採用することにより、CASBEE Sランクを取得します。

(3) ZEB Readyの実現

- ・高効率機器の採用や、適正な空調能力の選定、高性能な外皮性能を確保しつつ、事業継続性に特化した計画とすることで、1次エネルギー消費量を同規模標準調査モデルよりも50%以上の削減を図ることでZEB Readyを実現します。



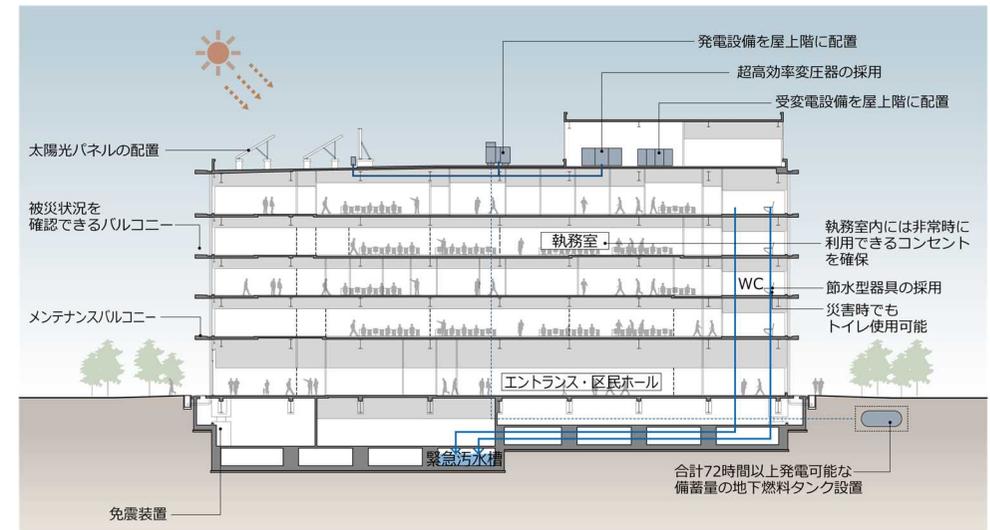
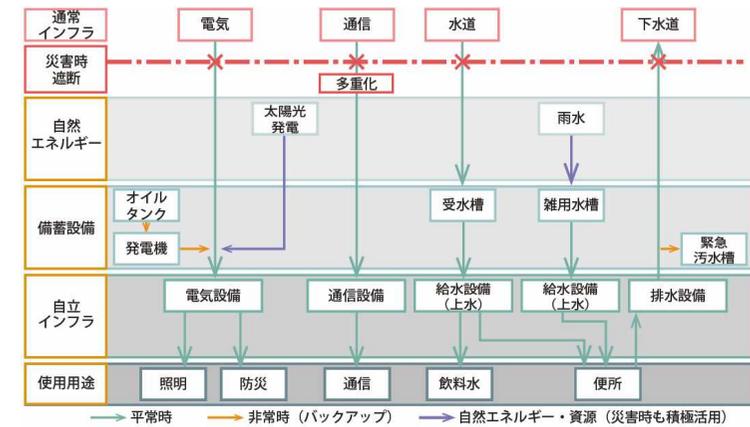
8-2. 防災機能

(1) 災害時における独立電源の確保

- ・浸水被害を避けるため、受変電設備は発電機設備と共に屋上階に設置します。72時間以上稼働可能な発電設備及び燃料タンクを計画します。

(2) 水源の2重化による機能の継続性を確保

- ・トイレには上水の他、雨水・空調ドレン水を利用した計画とし、断水時でもトイレの継続利用が可能な計画とします。また、緊急用排水貯留槽を設置し、汚水本管破断時でもトイレの継続利用が可能です。



9. 電気・機械設備計画

9-1. 基本方針

本建物は以下を重点テーマとして計画しています。

- 省エネ性・経済性
省エネルギー、環境負荷低減を図り、ランニングコストの低減を図ります。
- 災害に対する耐久性
地震や台風等によるインフラ途絶時でも庁舎として機能できるようにします。
- 長期にわたる経済性
耐久性のある設備の選定や管理修繕のしやすさへの配慮を行い、LCC削減を目指します。

9-2. 電気設備概要

設備項目	仕様
電源引込設備	受電方式：3相3線6.6kV 50Hz 1回線受電
受変電設備	配電盤：屋内キュービクル式 変圧器：モールド型
非常用発電機設備	機器仕様：ディーゼル発電機（軽油） 発電機容量：400kVA×1基 備蓄燃料 3日間分
太陽光発電設備	主要機器：太陽光パネル、パワーコンディショナー12kW
電力貯蔵設備	機器用途：直流電源装置（非常照明・受変電設備操作・制御用） 機器用途：交流無停電電源装置
電灯設備	器具仕様：全館LED 照明器具 制御方式：（執務室）明るさセンサー調光制御 （トイレ・給湯室）人感センサー制御 執務室：OAタップ
通信・情報設備	情報通信網設備：情報通信機器用配管 構内交換設備：電話交換機、内線電話機 情報表示設備：電気時計設備、窓口案内設備 映像音響設備（1階区民ホール）：マイク、スピーカー、プレーヤー、プロジェクター、スクリーン、液晶モニタ等 拡声設備：放送系統（執務エリア、共用エリア、階段等系統区分） 誘導支援設備：音声誘導設備、非常呼出設備、インターホン設備 テレビ共同受信設備：受信アンテナ（UHF、BS・110度CS） 監視カメラ設備：監視モニター 入退室管理設備：非接触ICカードによる制御
防災設備	自動火災報知設備、非常放送設備（拡声設備兼用）
その他	駐車場管制設備 雷保護設備

9-3. 機械設備概要

設備項目	仕様
熱源設備	熱源方式 区民ホール系統：熱源方式空冷ヒートポンプチラー（モジュール型）
空気調和設備	空調方式 各階執務室・会議室：空冷ヒートポンプエアコン+全熱交換器 1階区民ホール：床放射空調システム+全熱交換器付空調機
換気設備	換気方式 居室 全熱交換器による第1種換気 トイレ、倉庫等 排気ファンによる第3種換気
排煙設備	排煙方式 自然排煙（建築基準法による）
自動制御設備	中央監視装置を設置
給水設備	給水方式 受水槽ポンプ直送方式 給湯方式 局所式（電気温水器）
排水設備	排水方式 （建物内）汚水・雑排水分流 （建物外）汚水・雑排水、雨水分流
衛生器具設備	節水器具、洗浄便座、自動水栓
ガス設備	なし
消火設備	防火対象物 （16）項イ（特定防火対象物） 消火方式 屋内消火栓（全館） 連結送水管設備（3階以上） 連結散水設備（地階）※スプリンクラー設備にて代替 移動式粉末消火設備（1階車路） 消火器（全館）