

○ 事業実施の考え方

1. 事業の検討経緯

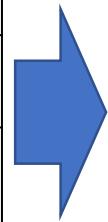
年度	項目等	内容
H27年度	改修計画の検討開始	・施設の長寿命化を目的とした改修のための計画を策定する方針で検討開始
H28年度	劣化状況調査及び改修基本計画策定	・建物及び設備に係る劣化状況調査及び時期,工法,概算費用等に係る改修基本計画の策定 ・上記調査の結果,見えない部分にある給排水や空調の設備配管がこれまでほとんど更新されておらず,想定より多額の改修費用となることが判明
H29年度	改修設計の実施見送り,建替えについて検討開始	・「仙台市公共施設総合マネジメント推進本部会議」において, 改修設計の実施は見送り,建替えを検討 することと判断
H30年度	建替判断の表明	・現庁舎が立地する泉中央地区の現状や,建替えにより用地(民活用地)を生み出すことが可能であること等を踏まえ,地区の活性化等を図るため, 民間活力を導入 することと判断 ・旧耐震基準の建築物で,残耐用年数に比して多額の改修費用を要すること,庁舎集約により床面積の縮減を見込めること等,長期的な財政上のメリットの観点より, 改修ではなく建替 えることと判断
R01年度	公募実施に向けた検討	・市民アンケート(9~10月),事業者ヒアリング(11~12月),市民説明会(R2年1月)の実施 ・区役所建替の基本的な考え方や,事業手法・要求水準等,公募条件等の検討

2. 既存庁舎等の現状

所在地	仙台市泉区泉中央2丁目1-1
敷地面積	30,348.95㎡
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> ・本庁舎 昭和52年(1977年)築,RC造地上5階地下1階建,延床面積11,358㎡ ・東庁舎 昭和60年(1985年)築,RC造地上5階地下1階建,延床面積6,538㎡
用途地域等	商業地域(容積率/建ぺい率:400%/80%) 地区計画(泉中央地区 行政施設地区)

3. 現庁舎の課題

老朽化	・屋上防水,外壁,建具,給排水設備など, 庁舎の広範囲で劣化 。 ・ 設備 については修繕ではなく 更新が必要 。
残耐用年数	旧耐震基準 (1981年に建築基準法が改正される前の基準)による建物で,残耐用年数が短い。
機能性	組織や働き方の変化や業務多様化,時代の変化に適応した市民サービスの提供など, 様々なニーズへの対応 が難しくなっている。
利便性	<ul style="list-style-type: none"> ・目的先までの動線がよくない,複数の部署を移動しなければならない。 ・どの窓口に行けばいいかわかりにくい,場所が分かりにくい。 ・待合スペースが狭い,ソファ・椅子が少ないなど不便。 ・段差が多い,通路が狭い。



4. 新庁舎の整備に係る基本方針

迅速さ 将来への配慮	迅速な建替え および区役所機能の移転が可能な計画。また,新庁舎の長期的使用を見据え,環境に十分配慮するとともに, 将来的な維持管理や改修の容易さ にも配慮。
効率性 フレキシビリティ	区役所事務が 効率的 に行える環境を整備するとともに,他用途・多目的に利用でき,将来的な区民のニーズや職員の働き方の変化等にも対応できる フレキシビリティ を確保。
災害対応	区民の安全・安心を守る庁舎として, 災害時の事業継続性を確保し,情報の収集や発信 等にも対応。
セキュリティ	来庁者の利用方法や職員の業務に応じ, セキュリティ にも十分配慮。
ユニバーサルデザイン	来庁者が 使いやすい・分かりやすい 庁舎とし,あらゆる人が円滑に利用できるよう, ユニバーサルデザイン に配慮。

図 新庁舎イメージ(参考事例)

フレキシビリティを確保したオフィスとしての庁舎



柔軟なレイアウト変更に対応する広い空間・OAフロアを採用した,将来的なニーズの変化や多様なニーズに対応できる庁舎

災害時の事業継続性を確保した庁舎



災害時対応が行える機能を備え,避難者の一時的な受け入れや災害時の事業継続性を確保した庁舎

分かりやすいサイン表示の庁舎(神戸市北区役所)



階とサインの色分け対応,シンプルな表示等により案内誘導が分かりやすくなっている庁舎

あらゆる人が円滑に利用できるよう配慮した庁舎(渋谷区役所)



バリアフリーの観点から導線や窓口が車椅子の住民も利用しやすいものとする等,あらゆる人にとって利用しやすいように配慮した庁舎

(出典) 国交省 防災拠点等となる建築物の機能継続に係る事例集

(出典) 渋谷区役所ウェブサイト

5. 泉中央地区の現況・課題

機能集約型の都市づくり	<ul style="list-style-type: none"> 仙台都市圏北部の広域拠点として都市機能の強化・充実を図る必要。 特に駅前においては、商業・業務機能の集積が求められている。
交通機能の円滑化	<ul style="list-style-type: none"> 地下鉄駅・バスターミナル機能を有し、交通結節点としての役割を期待。 周辺で道路混雑が顕在化するなど、交通環境の改善が求められている（下図）。
公共空間の利用促進	<ul style="list-style-type: none"> 公共空間の一層の活用や地区全体が活性化する賑わい創出の取り組みが必要。
防災機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> 交通拠点として災害時には帰宅困難者の発生が想定され、支援のための一時滞在施設の確保などが求められる。

図 泉中央地区の交通課題

キスアンドライド
待機車両が滞留し、道路混雑を招いている

朝夕送迎バス
企業・学校の送迎バスが朝夕に頻りに停車し、道路混雑の一因になっている

バスターミナル
バス待機スペースの不足や、出入口でのバスの滞留が見られる

6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ（提案で求める配慮事項）

機能集約型の都市づくり	賑わいや魅力を一層高めるための都市機能の強化とともに、駅を中心に回遊性を向上するなど、 面的な都市空間の形成を推進 。 広域拠点にふさわしい交通環境による魅力の創出を推進 。
導入用途	土地の有効利用・高度利用を推進する施設・機能を期待 。 例えば、映画館等の大規模集客施設、高機能オフィスを備えた業務施設、大学や専門学校といった教育施設、子育て施設等。
交通環境の改善	バスの利便性向上や、道路混雑緩和のため、既存庁舎敷地を活用した方策により、 交通環境の改善に配慮 。 例えば、バス停・バス待ち環境の整備、路線バスや貸切りバス等の待機スペースの確保等。
周辺イベント開催時の配慮	仙台スタジアムにおけるプロサッカー試合開催時など、大規模集客イベント開催の際には、駐車場を利用可能とするなど、来客の駐車場の確保と回遊性の向上に配慮。
公共空間の活用促進	広場のイベントスペース整備に当たり、 周辺公共施設等との連携可能性に配慮 。
防災機能の強化	災害時の一時避難や帰宅困難者の受入が可能 な計画。また、帰宅困難者を円滑に誘導出来る動線計画。

○事業内容に関する事項

整備する施設

泉区役所等	<ul style="list-style-type: none"> 行政施設（泉区役所、職員研修所、水道料金C） 福利厚生施設（物販施設、食堂） その他施設（広場・外構等、公用車用駐車場38台分） 	12,900～13,400㎡を想定
民間施設等	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設 駐車場（民間施設に必要となる台数に加え、区役所来庁者用駐車場150台分、およびパークアンドライド用駐車場50台分を別途整備） 	

事業手法

泉区役所等	事業者が整備後に市が買い取る「 施設買取方式 」、または定期借家契約に基づき市が借り受ける「 リースバック方式 」。
民間施設等	民活用地については仙台市が事業者へ 定期借地契約による貸付 。

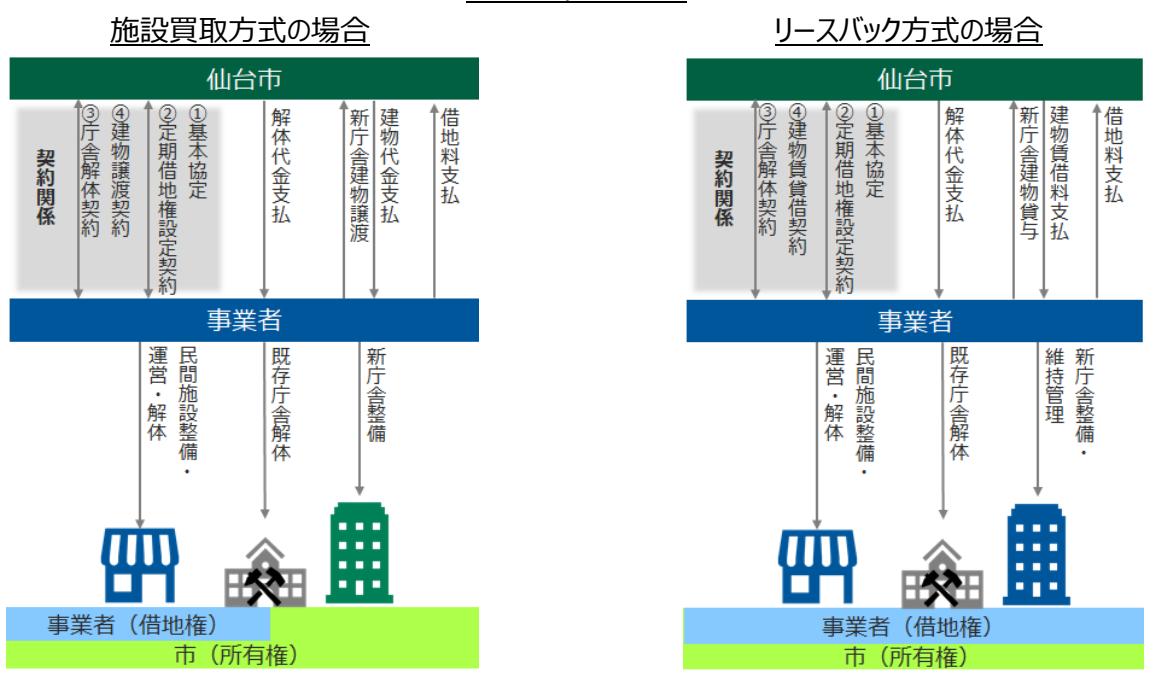
- 泉区役所等と民間施設は**合築の提案も可**。
- 泉区役所等は既存の敷地内での建替え（現地建替え）に加え、**既存庁舎周辺における市有施設を含めた建替え**や、事業者が所有する土地・建物を活用した建替え（**周辺地建替え**）の提案も可。

事業区分のイメージ（○：本事業対象、－：本事業対象外）

施設買取方式の場合				リースバック方式の場合			
		施設整備	維持管理・運営			施設整備	維持管理・運営
泉区役所等	行政施設	○	－	泉区役所等	行政施設	○	○ (維持管理のみ)
	福利厚生施設*	○	－		福利厚生施設*	○	－
	その他施設	○	－		その他施設	○	－
民間施設等		○	○	民間施設等		○	○

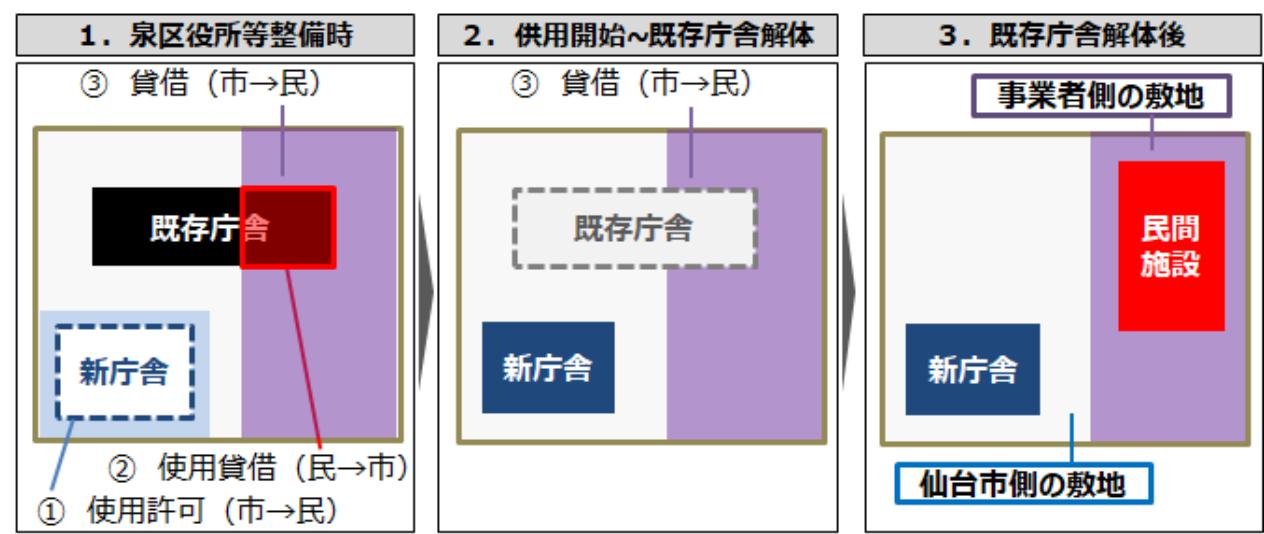
※福利厚生施設は民間施設等で機能代替可

図 事業スキーム



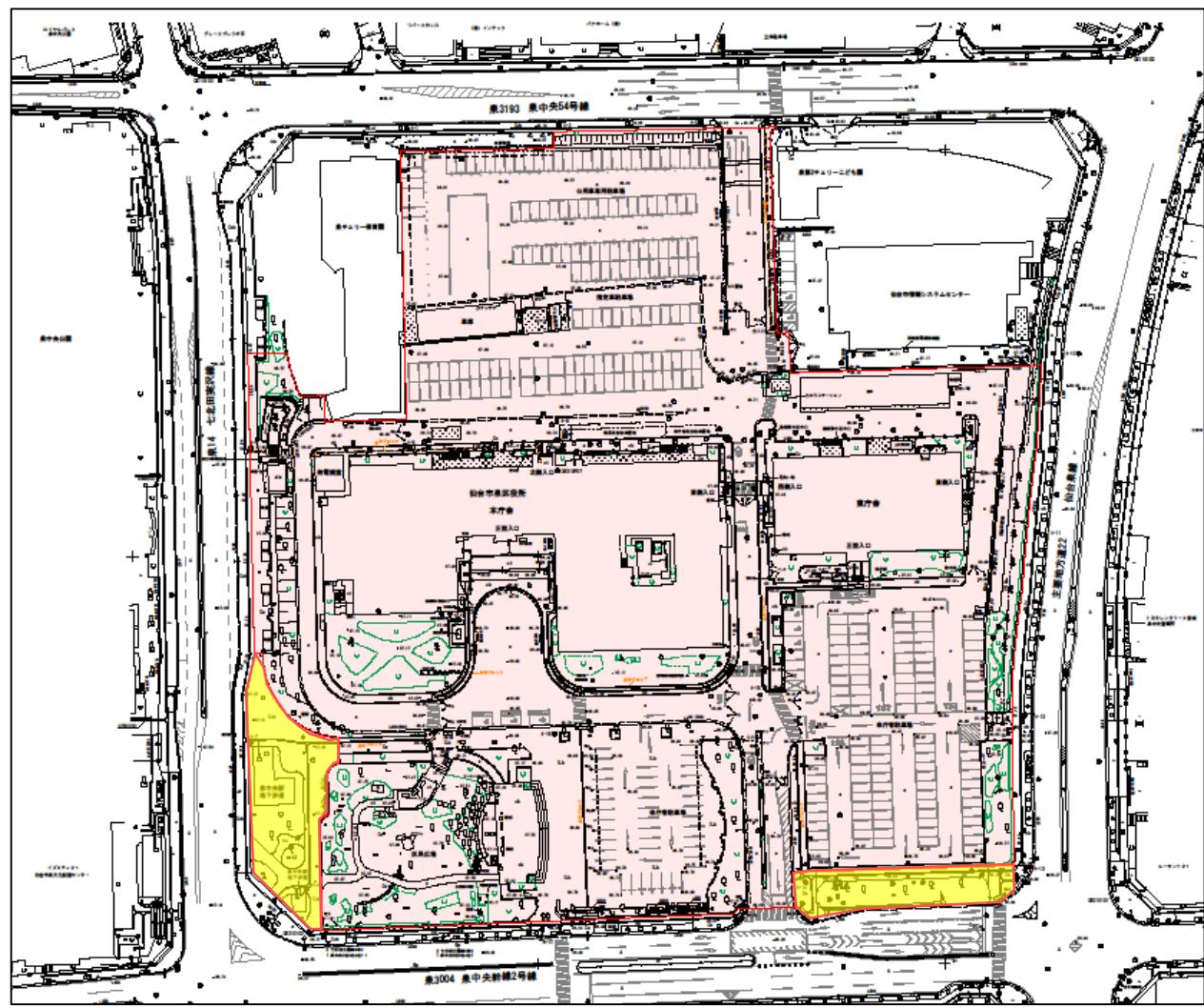
○ 契約・許認可・処分等に関する事項

図 契約形態等の移行イメージ (既存敷地での建替・民間施設との分築の場合の例)



○ 現区役所敷地のうち本事業対象地

敷地面積30,348.95㎡のうち29,001.59㎡(下図赤色部分)



※黄色部分は、地下鉄施設の安全性・歩道の幅員確保等の条件を満たす場合は対象に含めて可。

○ 提案に関する条件

全体条件	<ul style="list-style-type: none"> 区役所事務機能の維持と市民利便性の維持、災害発生時の対応等のため、新庁舎が完成するまでは、既存庁舎の使用を継続する。 将来的な行政施設の建替えスペースを確保する。 本市の財政負担に配慮し、ライフサイクルコストの最適化を図る。 「新庁舎の整備に係る基本方針」「泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ」を十分に踏まえたものとする。
配置に関する条件	<ul style="list-style-type: none"> 公共交通機関を利用する場合の駅やバスプールからのアクセスの利便性に配慮。 周辺施設への騒音や日影、周辺道路の交通量、施設利用者等の動線等に配慮。
民間施設	<ul style="list-style-type: none"> 泉区内で交通アクセス等、区民にとって利便性が良好。 自然災害の危険が比較的少ない。また、非常時には区災害対策本部として本市が必要な活動を実施可能。 原則として市負担による新たなインフラ整備を伴わない。事業者施行によるインフラ整備については提案することができる。 近隣に住居がある敷地の場合は、周辺の居住環境を著しく悪化させない。 土地の高度利用等を促す提案ができる敷地。
民間施設	<ul style="list-style-type: none"> 泉中央地区の活性化や課題の解消に資する機能を導入すること。 近隣の市況相場を踏まえた市に対する借地料設定等、市の財政負担軽減に資する事業計画。
民間施設	<ul style="list-style-type: none"> 泉区役所等の動線、管理区分は、民間施設部分と明確に区分できるような施設計画とすること。 共用部分の維持管理は事業者が実施すること。

○ 事業スケジュール (予定)

時期	実施内容
中間案策定後	実施方針中間案に対するパブリックコメント～市民説明会、事業者ヒアリング調査～質問・意見への回答の公表 事業者との意見交換 実施方針 公表 公募要領等の公表 (公募の開始)
公募開始以降	質疑回答～参加表明～参加資格審査～提案締切 提案審査～優先交渉権者選定～審査結果公表
事業者選定後	基本協定締結～協議～各種契約締結 (順次) 区役所庁舎等設計・施工～新庁舎竣工 既存庁舎解体～民間施設施工