

# 仙台市役所新本庁舎低層部等の 運営事業者公募に向けたサウンディング調査 インフォメーション・パッケージ



仙台市財政局理財部本庁舎整備室

# 目次

## 1. 新本庁舎低層部が実現したいこと

- 仙台市が考える「目指す姿」
- 目指す姿の実現に向けた取り組み
- 協議組織と低層部事業者の関係性

## 2. 事業概要

- 基本情報
- 新本庁舎の概要
- 上位関連計画
- エリアビジョンにおける低層部の位置づけ
- 想定される業務工程(案)

## 3. 周辺の情報

- 交通利用状況
- 市民利用施設の利用状況
- 類似公共施設に関する利用状況
- 周辺エリアの人流,利用客数,飲食店情報
- 就業者数の動向
- 居住者数の動向
- 空室率

## 4. 低層部エリアにおける基本的な考え方

- 仙台市役所本庁舎建替基本計画に基づく必要機能
- 周辺エリアと連携する“ハブ”機能

## 事業の全体像

※詳細は秘密保持契約締結後に公開される資料に記載

---

# 1. 新本庁舎低層部が実現したいこと

# 仙台市が考える「目指す姿」

## <エリアの魅力・特徴>

- 勾当台・定禅寺通エリアは、豊かな公共空間が連なり、それらの空間が多彩な市民活動と一体となって、日常的な賑わいと憩いを創出する仙台の象徴たるエリア

## <目指す姿>

- 新本庁舎の整備にあたっては、そのエリアの特徴を踏まえながら、庁舎低層部(1・2階)及び敷地内広場に民間活力を導入し賑わいを創出することや、市民広場、表小路線、つなぎ横丁等との一体的な利活用により、周辺エリアとの賑わいの相互波及やまちの回遊性の向上を図り、「多様な活動が交わり 新たな価値を生み出す 協働・共創の場」を目指す。



<勾当台公園東側から見たパース図>

# 仙台市が考える「目指す姿」

別紙

## 新本庁舎低層部等の目指す姿（空間・活動のイメージ）

### 市民協働を進めるための取組



議論の進行役の導入等により、市民・職員・学生・企業等の活発な議論を生み出す空間を創出



議論の内容を可視化することで、誰もがその活動を気軽に見れる空間を整備



課題解決のための実験の場やチャレンジショップ等の展開

定禅寺通・商店街などで実装

主に2Fに配置

デッキを回遊しながら様々な活動に触れられる空間を整備

2Fには飲食等もでき、来庁者が仕事等で活用できる空間を整備

建物内の活動が外にも広がる空間を整備

来庁者や職員が昼だけではなく夜も飲食・気分転換できるような空間を整備

キッチンカーを乗入れ可能とし、来庁者や近隣オフィスの就労者等がランチや休憩できる空間を整備

1Fは行政による情報発信のほか、小規模の飲食可能なイベント等でも活用できる空間を整備

商店街イベントと連携した東北6県のマルシェ等の開催

※庁舎低層部の機能（行政機能除く）は休日や開庁時間外も営業予定



※休日には、親和性のあるイベントをマッチングさせ、エリア一体でテーマ性を持ったイベント開催を実現することで、イベント間の相乗効果を生むことや、市民広場から本庁舎低層部にかけて、遊びと学びの場が連なる空間とし、訪れた方が気軽に様々な活動に触れられる場を創出することを想定。

新本庁舎低層部には、多様な活動が交わる場として、議論の進行等を担うファシリテーターの導入等により、利用者同士の議論が生まれやすい環境を創出するなど、市民協働がより進むための仕組みを導入するとともに、市民や職員等による日常的な利便性を考慮した機能を整備する。

# 目指す姿の実現に向けた取り組み

## (1)ハード面

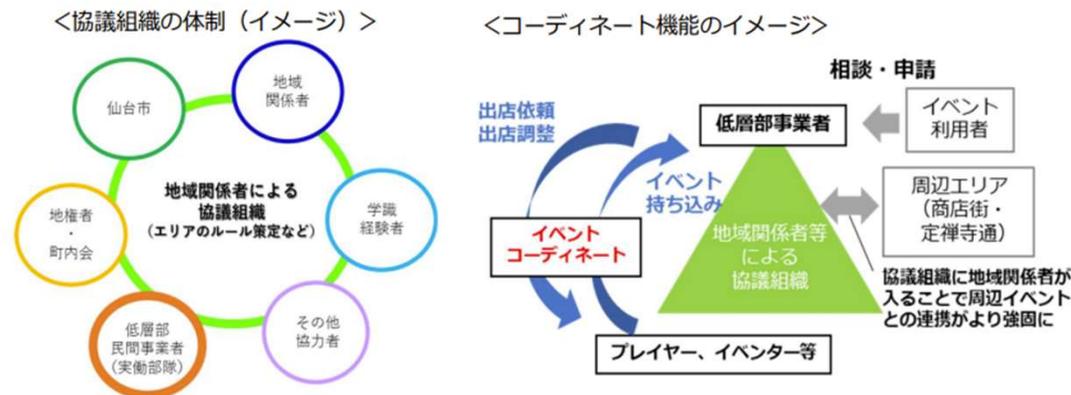
・一体的利活用エリアを一つの大きな広場と捉え、舗装、車止め、照明やサインの色といったデザインの統一に加え、一体的な使われ方を念頭に入れた空間デザインを検討する。

## (2)ソフト面

・地域関係者等で構成される協議組織による利活用のルール策定等と、その内容に基づき、低層部の運営等を担う民間事業者が機動的に事業を運営することを想定。

・その民間事業者の役割としては、庁舎の民間活用エリアに設ける機能等の運営に加え、協働を進める仕掛けとしてのファシリテート機能、一体的利活用エリアにおけるイベント間や地域で様々な活動を行っているプレイヤーとのマッチングなどを行うコーディネート機能等を想定。

・上記マッチングの実現や利用者の利便性向上に繋げるため、一体的利活用エリアを利用する際の申請窓口の一本化も行う。





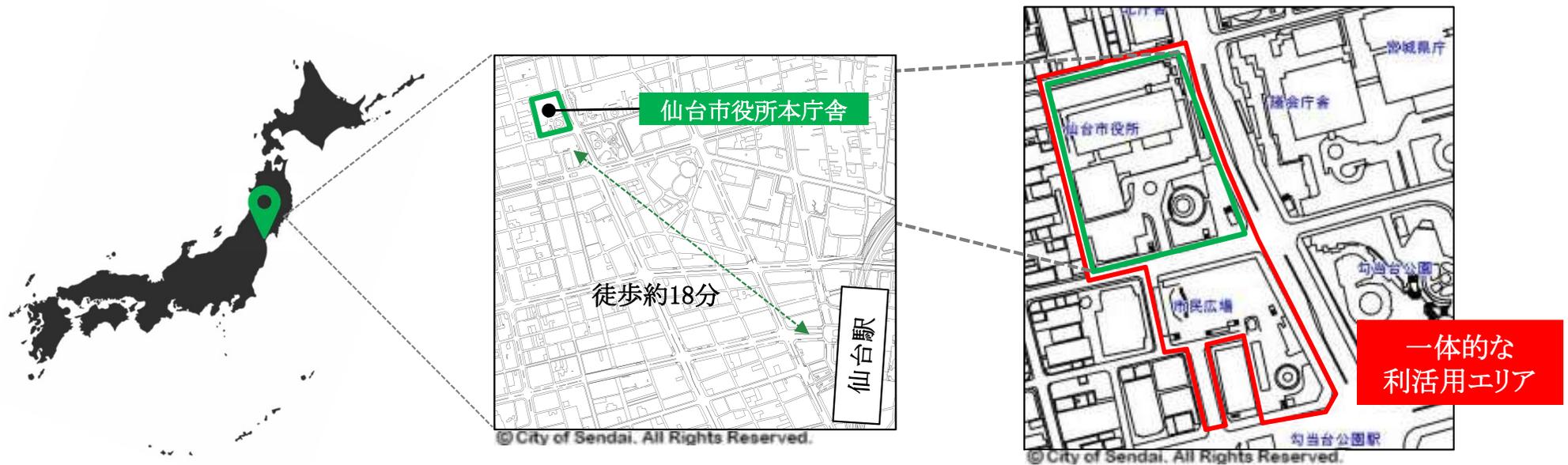
---

## 2. 事業概要

# 基本情報

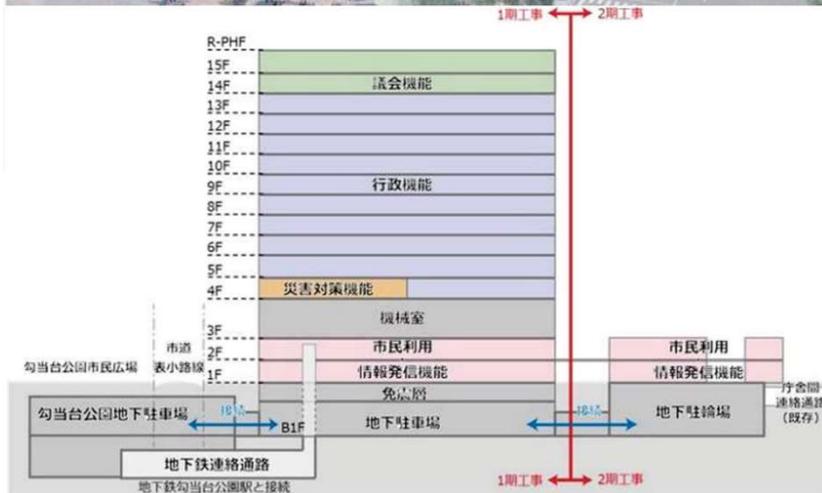
- ✓ 仙台市では、老朽化等が進む本庁舎の建て替えにあたり、新たに整備する新本庁舎では「市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎」の実現に向けて、特に新本庁舎低層部は「都市の新たな価値を生むための市庁舎」「都市に開かれた市庁舎」を目指している。
- ✓ 新本庁舎低層部は、単なる庁舎整備に留まることなく、まちの賑わいや回遊性向上に貢献できるよう、新本庁舎低層部から勾当台公園市民広場等について一体的な利活用を検討している。

## 新本庁舎の位置



# 新本庁舎の概要

## 新本庁舎のイメージ



### 【市民利用・情報発信機能】1～2階

市民広場と一体利用できるように配置  
 快適な滞留空間の整備や、歩行者の回遊性を促し、まちの賑わい創出に寄与

## 新本庁舎の概要

敷地面積	約14,595.23㎡
位置	青葉区国分町3丁目7番1号
周辺環境	地下鉄勾当台公園駅(市営地下鉄南北線)から徒歩1分
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	500%
高さ	77.25m
階数	地下2階 地上15階
延床面積	65,996 ㎡
就業予定人数	約 2,600 人

# 新本庁舎の概要

新本庁舎低層部等の一体的な利活用イメージ



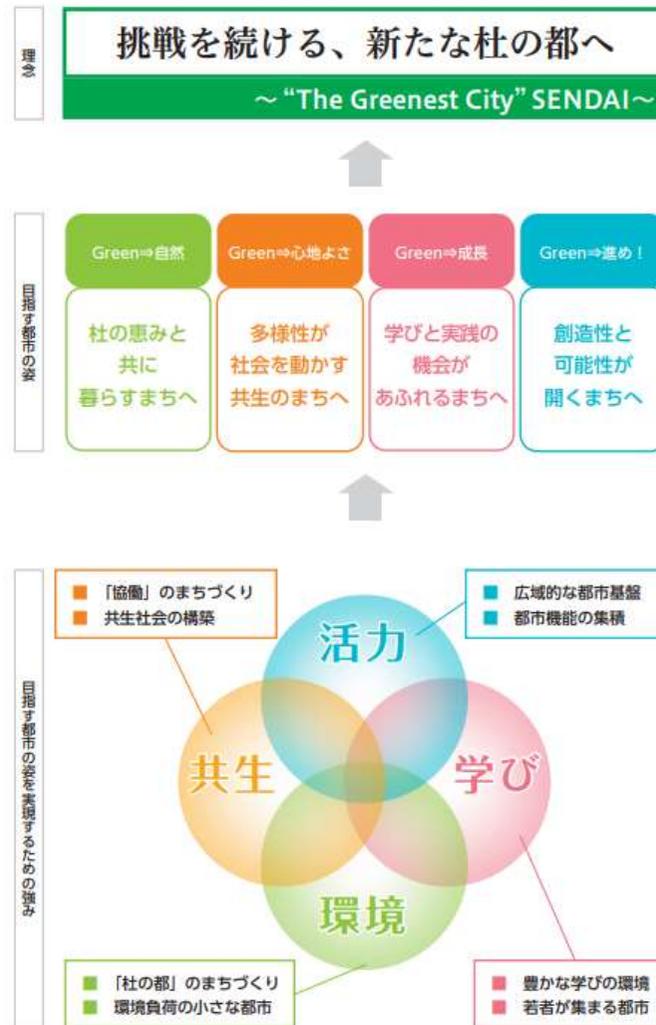
## 上位関連計画：仙台市総合計画

- ✓ 仙台市基本計画は、今後10年間のまちづくりの指針となる「基本計画」と、おおむね3年間の市の目標と事業を定める「実施計画」から構成。
- ✓ まちづくりの理念「挑戦を続ける、新たな杜の都へ」では、仙台藩初代藩主の伊達政宗公が築き、現代にも通じる町割りの礎ともなった城下町をはじめ、様々な文化や風土が生まれてきたこのまちの歴史資産を基盤に、**世界からも注目されるようなまち**を目指し、**チャレンジ、挑戦をつづけていく**思いを籠めている。
- ✓ 副題の「Greenest City」は、「杜の都」と呼ばれる仙台のまちを、世界に誇れる場所として未来に引き継ぎ、常に高みを目指す姿勢を象徴。



# 上位関連計画：仙台市基本計画2021-2030

- ✓ まちづくりの理念と目指す都市の姿の概念図は以下のとおり。



# 上位関連計画：仙台市実施計画令和6年度～令和8年度

- ✓ 前述のまちづくりの理念及び目指す都市の姿の実現に向け、実施計画では以下の3つの基本的な考え方を重視。

## ■ 都市個性を活かした人や投資の誘引と交流の促進

「環境」「共生」「学び」「活力」という本市の個性に立脚した都市機能の向上や魅力発信の強化により、働く、学ぶ、暮らすなど様々な場面で、国内外から選ばれるまちづくりを進めます。また、交流人口の拡大や地域経済の活性化に向けて、整備が進む各種施設の利活用促進や交流の仕組みづくり・場づくりを進めます。

## ■ あらゆる人の活躍を通じたまちの包摂的成長（ダイバーシティの主流化）

本市の財産である、市民・大学・企業など多様な主体の協働をさらに促進するとともに、一人ひとりが自分らしく活躍できる環境を整え、人の活躍がまちの活力を高める好循環を生み出します。また、増加が見込まれる外国人をはじめ、誰もが暮らしやすい環境づくりを進めるほか、次世代のまちづくりを担う若者のチャレンジを積極的に応援します。

## ■ デジタル技術の積極的活用による変革促進（行政・まちのDX推進）

デジタル技術を幅広い分野において積極的に取り入れ、利便性向上はもとより、社会課題の解決や持続的な活力創出などを通じた、市民の豊かな暮らしの実現を目指します。また、行政のデジタル化とともに業務改革を推し進め、限られた資源を効果的・効率的に活用しながら市民サービスの向上を図ります。

# エリアビジョンにおける低層部の位置づけ

## 【公共施設・公共空間を活かしてまちづくりに取り組む場所のイメージ】

○民間施設の更新やリノベーション等と連携し、人々が“交流”と“ゆとり”を楽しむ場を拡充する中で、市役所本庁舎周辺から市民広場を経て一番町四丁目商店街に至る“交流の軸”と、西公園周辺から勾当台公園を経て錦町公園周辺に至る、定禅寺通に沿った“ゆりの軸”を形成・強化する



定禅寺通・せんだいメディアテーク・宮城県民会館

市役所北庁舎等

**【重点ゾーン】市民広場等**

勾当台・定禅寺通エリアが目指すまちを象徴する場所となるために、取り組みの具体化と早期の展開を図る

- 市役所本庁舎の建て替えや勾当台公園再整備等における、市民をはじめ多くの人々が気軽に立ち寄り、多彩な活動に触れ、質的な暮らしの豊かさを実感できる機能と、開放感あるデザインの導入
- 公共施設・公共空間の老朽化対応や周辺民間施設の更新・リノベーション等の機会を捉えた、市役所新本庁舎や市民広場、定禅寺通等が連続したシームレスな利活用空間の創出
- エリアマネジメントや民間活力の導入等による、定禅寺通等と連動した公・民の空間利活用、文化芸術・市民活動や大小のイベント開催の日常化 等

仙台市民会館等

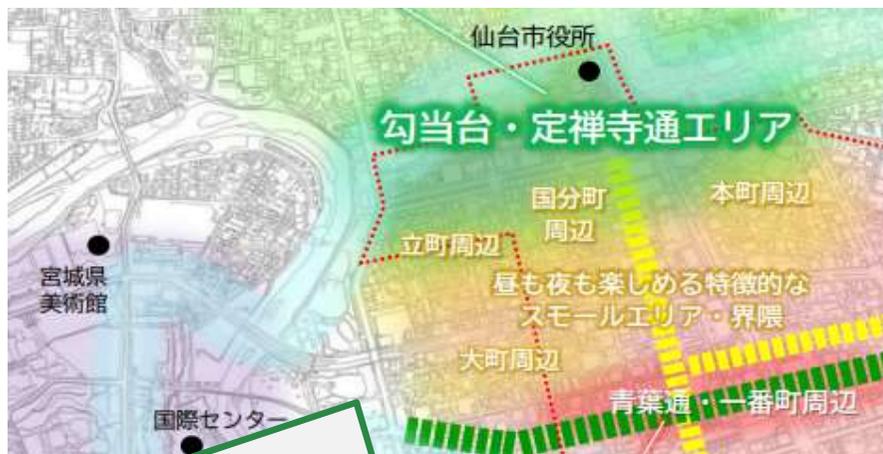
錦町庁舎・錦町公園

- 凡例
- 緑色 : 勾当台・定禅寺通エリア (市役所周辺～元鍛冶丁公園周辺～西公園周辺～愛宕上杉通周辺)
  - 黄色 : 周縁エリア(都市再生緊急整備地域の外側) (商業・業務・居住機能中心)
  - 青色 : 周縁・近接エリア (商業・業務機能中心)
  - 赤点線枠内 : 都市再生緊急整備地域
- 凡例(勾当台・定禅寺通エリア内)
- 黄色線 : 交流の軸 (交流の機会の促進と場の整備)
  - 緑色線 : ゆりの軸 (ゆりある環境の整備と魅力の発信)
  - 黄色円 : 【重点】市民広場周辺ゾーン
  - 赤点 : 主な公共施設・公共空間

# エリアビジョンにおける低層部の位置づけ

- ✓ 勾当台・定禅寺通エリアビジョンでは、一体的な「面」としての利活用空間を創出し、人々が交流とゆとりを楽しむ場を拡充することの重要性を提言している。
- ✓ 本事業においては、新本庁舎低層部から市民広場までの連続した空間を対象とし、一体的な利活用空間の創出を検討している。
- ✓ 新本庁舎低層部と市民広場・定禅寺通のにぎわいの相互波及に貢献できるような空間づくりを目指す。

## 勾当台・定禅寺通エリアビジョン



### 【勾当台・定禅寺通エリアビジョン(抜粋)】

～重点ゾーン(市民広場等)における主な取り組みの方向性～

- 市役所本庁舎の建て替えや勾当台公園再整備等における、市民をはじめ多くの人々が気軽に立ち寄り、多彩な活動に触れ、質的な暮らしの豊かさを実感できる機能と、開放感あるデザインの導入
- 公共施設・公共空間の老朽化対応や周辺民間施設の更新・リノベーション等の機会を捉えた、市役所新本庁舎や市民広場、定禅寺通等が連続したシームレスな利活用空間の創出
- エリアマネジメントや民間活力の導入等による、定禅寺通等と連動した公・民の空間利活用、文化芸術・市民活動、大小のイベント開催の日常化

## 本事業の対象・目的



定禅寺通・一番町四丁目商店街等とのにぎわいの相互波及や、北側街区へにぎわい波及を目指す

# 想定される業務工程(案)

- ✓ 仙台市役所新本庁舎は現地建て替え工事であり、2期工事に分かれています。第1期供用開始を令和10年度、第2期供用開始を令和13年度に予定している。
- ✓ 供用開始に向けて令和8～9年及び令和10～12年は周辺の開発状況と連携しながら開業準備・運営事業を進めていく想定。

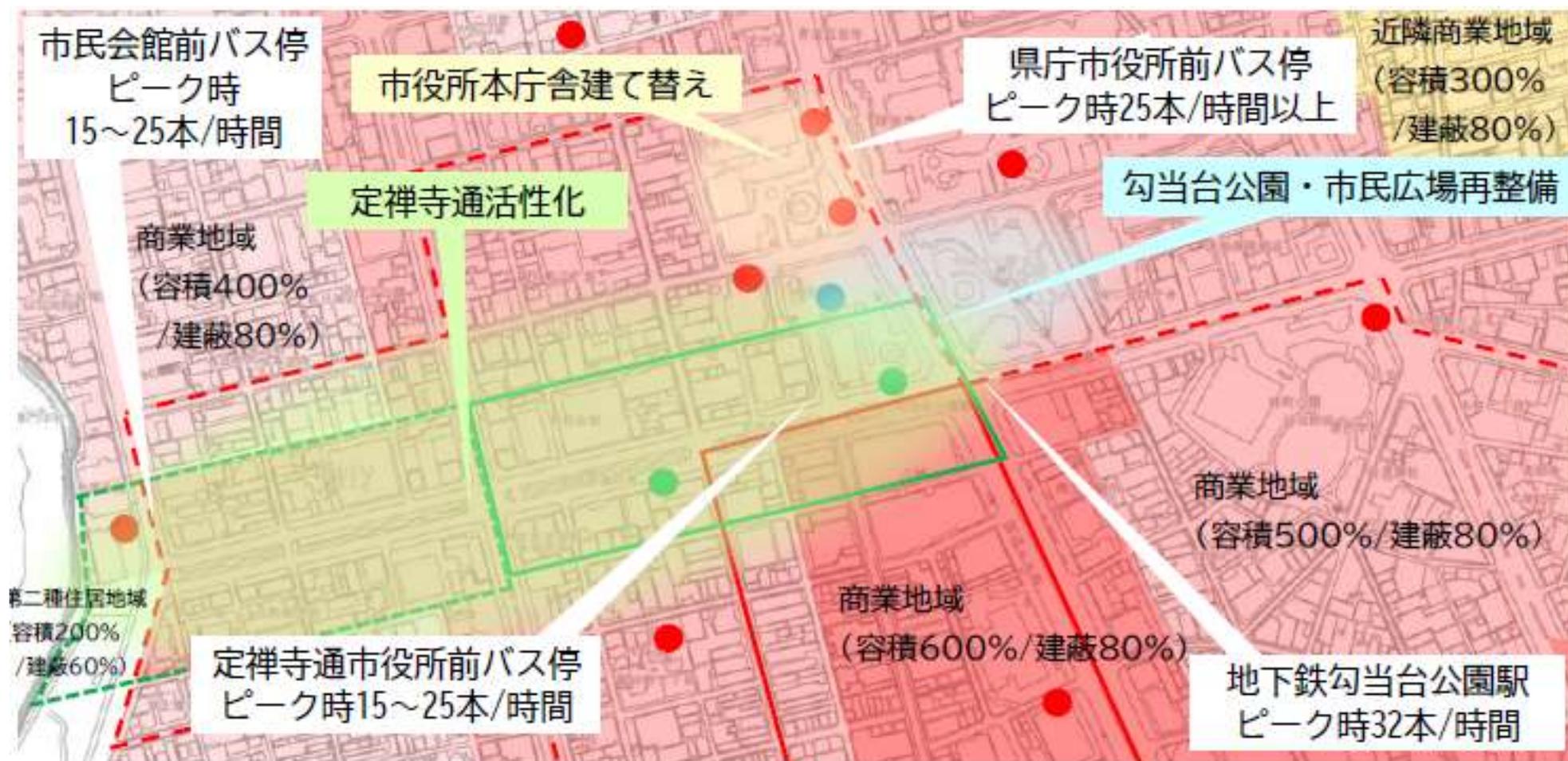


※以上のスケジュールは想定であり、変更される可能性があります。

---

## 3. 周辺の情報

# ①対象地周辺の交通利用状況



凡例

都市再生緊急整備地域(従来部分)

都市再生緊急整備地域(令和2年9月拡大部分)

● ダテバイクポート

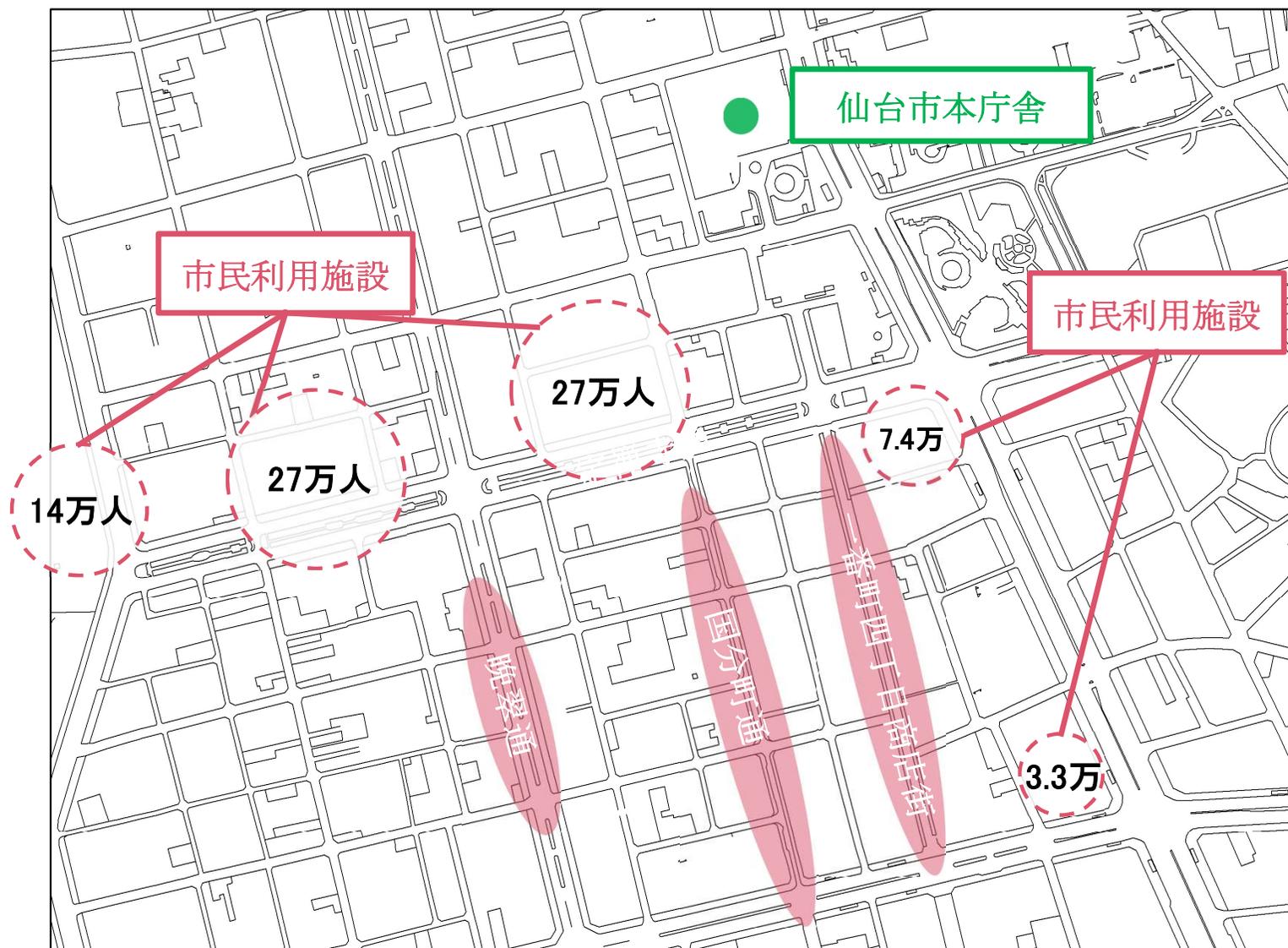
定禅寺通地区計画A地区

定禅寺通地区計画B地区

● 自転車等駐輪場

● タクシー乗り場

## ②対象地周辺の主な市民利用施設の利用



© City of Sendai. All Rights Reserved.

注： 円の中の数字は各施設の年間利用者数(人)を示す。

### ③類似公共施設に関する利用状況

#### 宮城県民会館

諸室名	利用率	利用者数
大ホール	75%	193,739
会議室	47%	77,444

仙台市本庁舎

#### エル・パーク仙台

諸室名	利用率	利用者数
ギャラリーホール	40%	22,457
スタジオホール	42%	19,188
セミナーホール	49%	32,901

#### 仙台市民会館

諸室名	利用率	利用者数
大小ホール	22%	10,020
会議室等諸室	46%	37,187
展示室	70%	20,420

#### 仙台市市民活動サポートセンター

諸室名	利用率	利用者数
セミナーホール・研修室	78%	25,557
市民活動シアター	29%	7,001

#### せんだいメディアテーク

諸室名	利用率	利用者数
ギャラリー	93%	160,404
オープンスクエア	58%	82,368
会議室	83%	9,381
スタジオシアター	49%	14,855

© City of Sendai. All Rights Reserved.

約100m

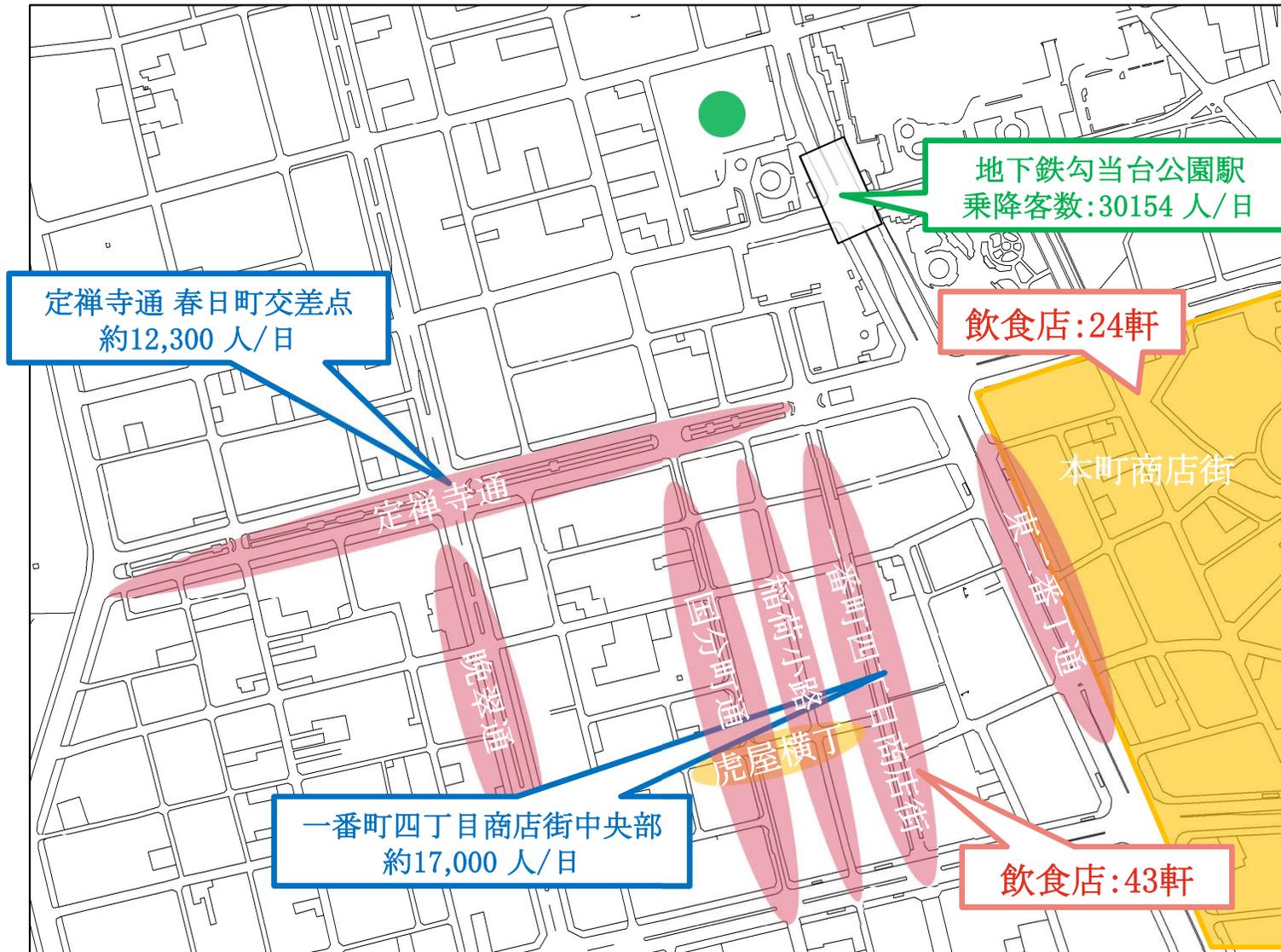


出典：せんだいメディアテーク、市民会館、宮城県民会館、仙台市市民活動サポートセンターはR5年度データを記載。

エルパーク仙台はH31年度データを記載。

せんだいメディアテーク、宮城県民会館及び仙台市民会館の施設利用率は日数ベースの利用率、仙台市市民活動サポートセンターの施設利用は使用時間ベース利用率を示している。

## ④周辺エリアの利用者数・飲食店数



© City of Sendai. All Rights Reserved.

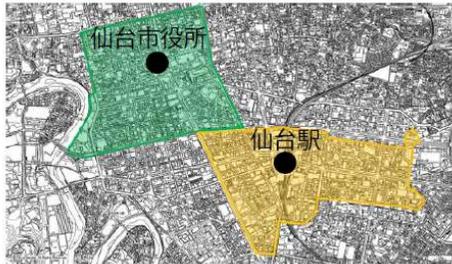
出典： エリア区分は勾当台・定禅寺通エリアビジョン(本資料P15)を参照。  
 勾当台公園駅乗降客数は2022年度実績値。(国土数値情報(駅別乗降客数データ)を参照)  
 商店街の飲食店数2024年10月時点の値。(まちくる仙台webサイトを参照)  
 通行人データ(青字)は2023年9月1日から1年間の1日あたり平均値。(仙台ダッシュボードを参照)

約100m

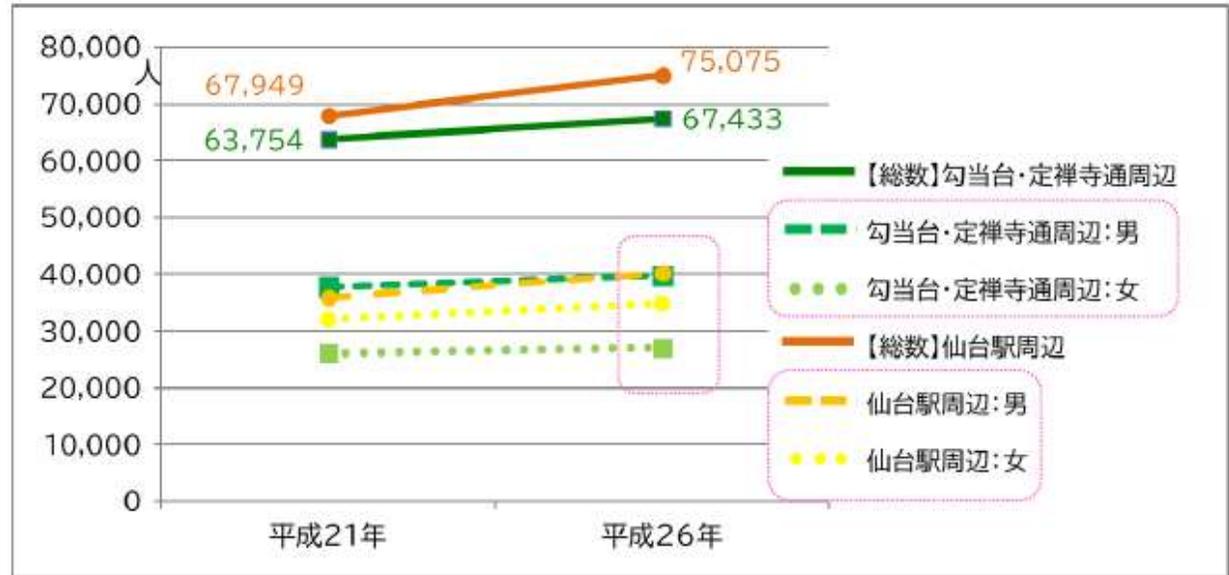
# ⑤就業者数の動向

【就業者数統計の範囲（各約1.25km）】

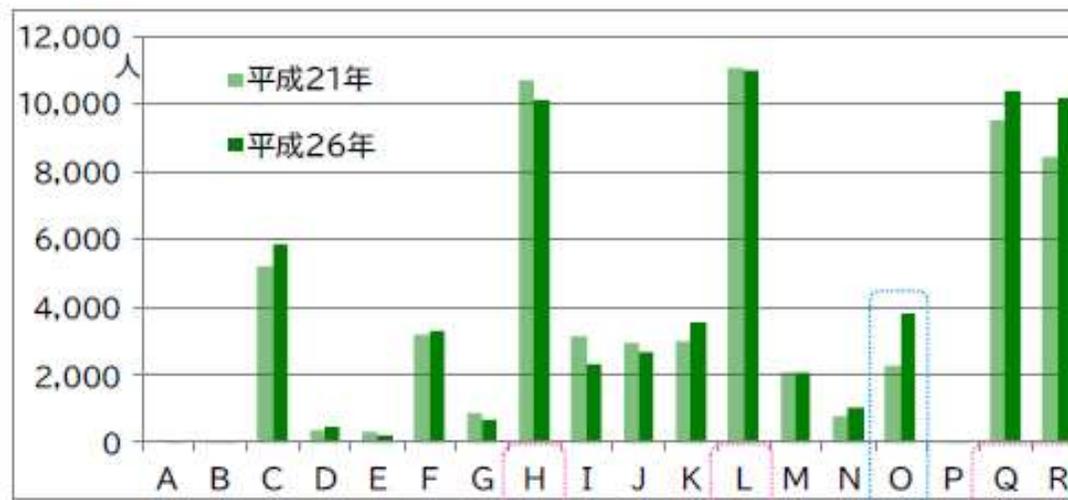
勾当台・定禅寺通エリア周辺：  
一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・  
木町通1丁目・国分町2～3丁目・  
立町・本町2～3丁目



仙台駅周辺：  
青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・  
若林区新寺1丁目・  
宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目



勾当台・定禅寺通エリア周辺と仙台駅周辺の就業者数推移



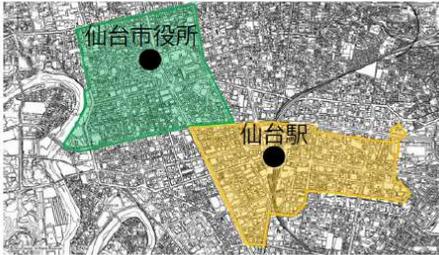
勾当台・定禅寺通エリア周辺の業態別就業者数比較

- A：農林漁業
- B：鉱業、採石業、砂利採取業
- C：建設業
- D：製造業
- E：電気・ガス・熱供給・水道業
- F：情報通信業
- G：運輸業、郵便業
- H：卸売業、小売業
- I：金融業、保険業
- J：不動産業、物品賃貸業
- K：学術研究、専門・技術サービス業
- L：宿泊業、飲食サービス業
- M：生活関連サービス業、娯楽業
- N：教育、学習支援業
- O：医療、福祉
- P：複合サービス事業
- Q：サービス業
- R：公務

# ⑥居住者数の動向

【居住者数統計の範囲(各約1.25km<sup>2</sup>)】

勾当台・定禅寺通エリア周辺：  
一番町4丁目・春日町・上杉1丁目・  
木町通1丁目・国分町2～3丁目・  
立町・本町2～3丁目

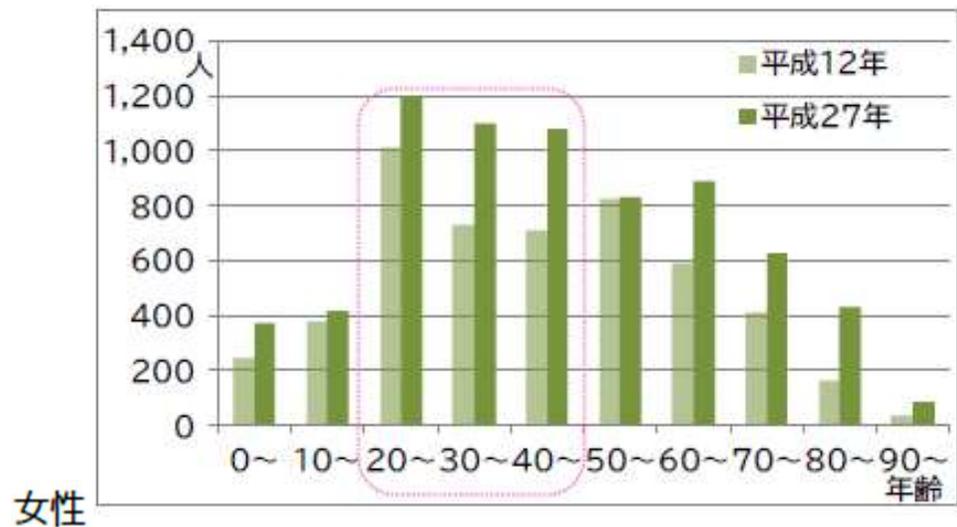
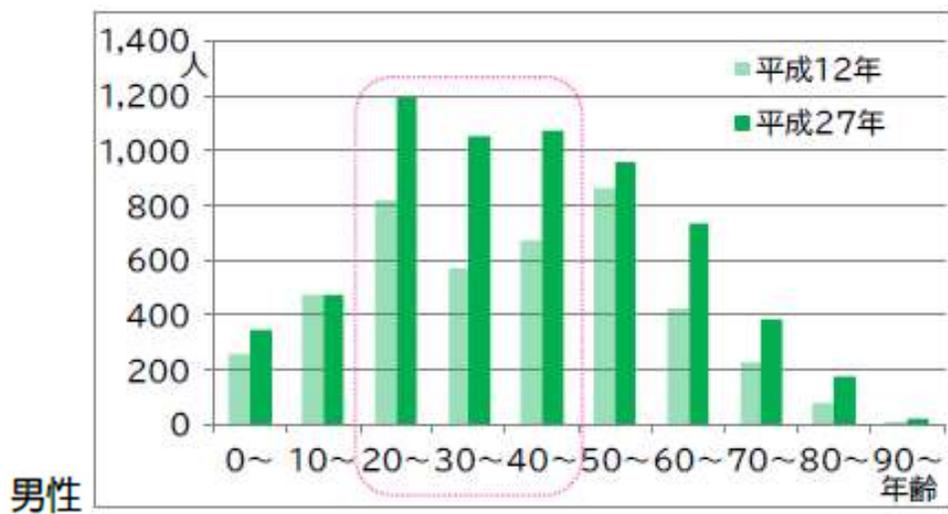


仙台市役所  
仙台駅

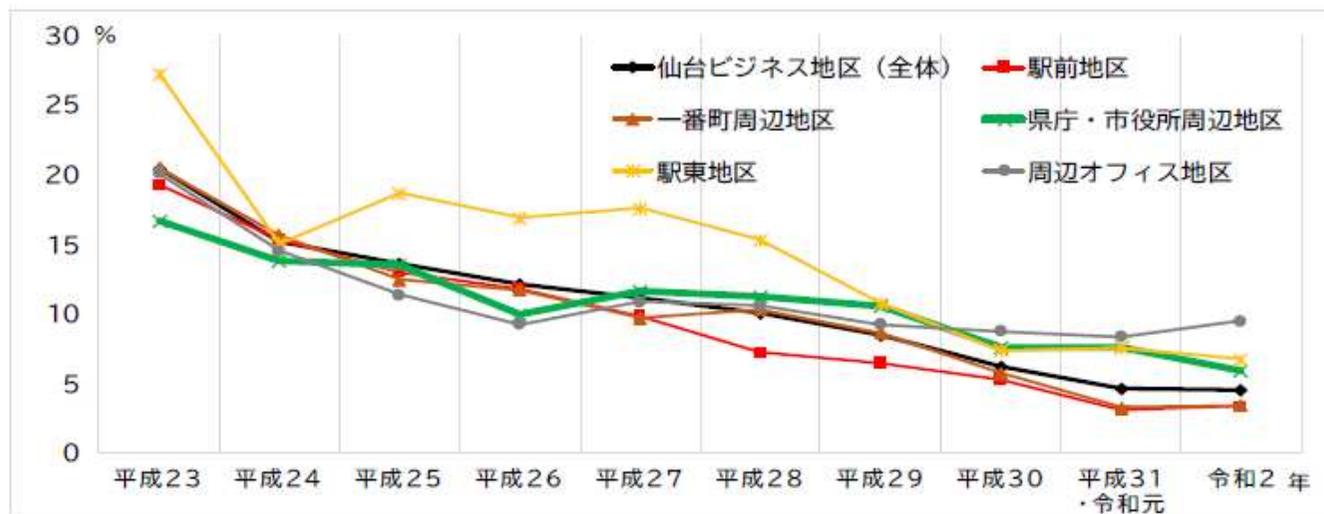
仙台駅周辺：  
青葉区五橋1丁目・中央1～4丁目・  
若林区新寺1丁目・  
宮城野区榴ヶ岡・榴岡1～5丁目



勾当台・定禅寺通エリア周辺と仙台駅周辺の居住者数推移

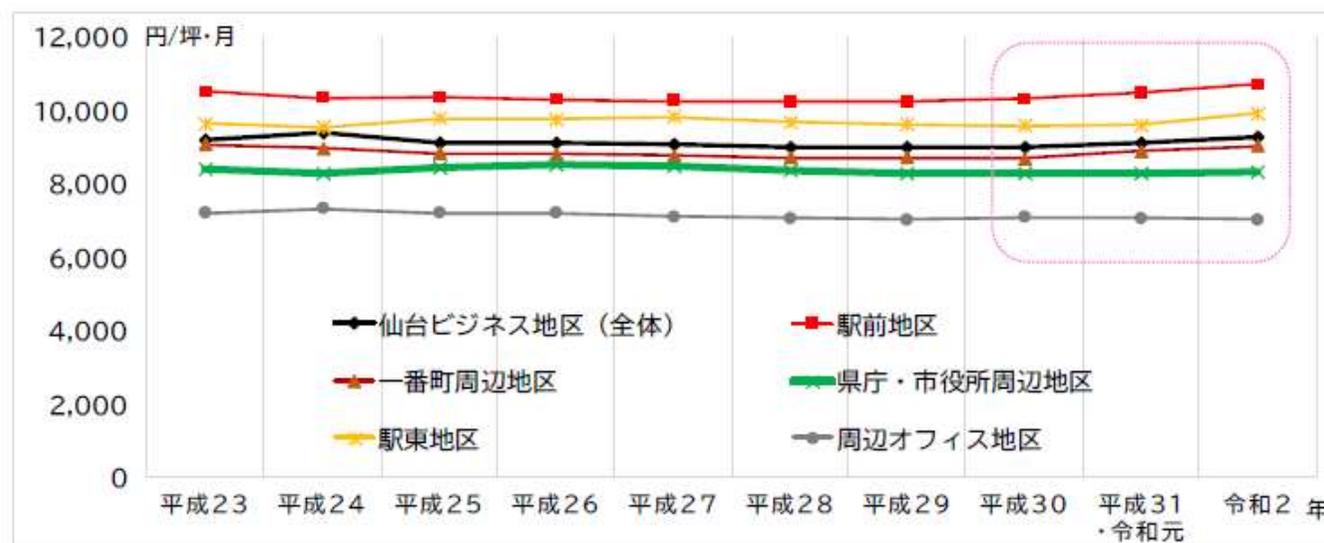


## ⑦空室率



上：平均空室率推移（毎年1月時点） 下：平均賃料推移（毎年1月時点）  
 (いずれも三鬼商事株式会社公表資料よりまちづくり政策局作成)

注：延床面積300坪以上の主要貸事務所ビルが対象

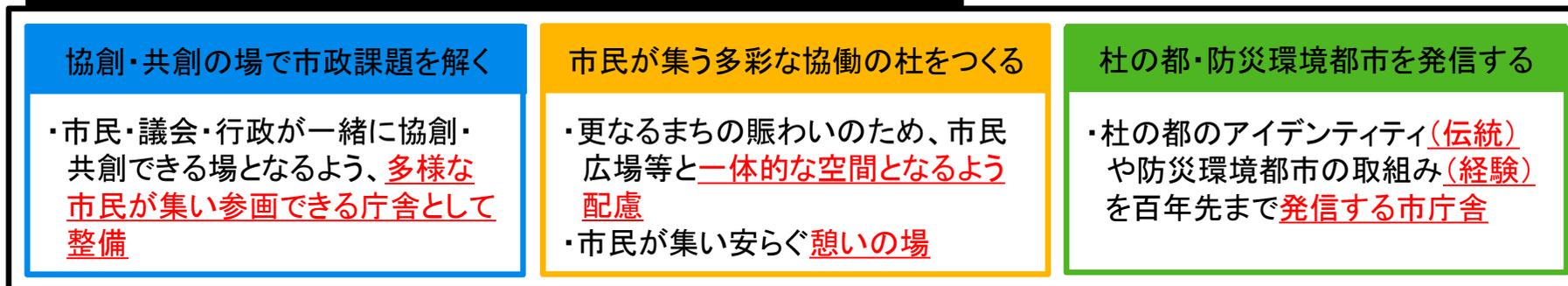


---

## 4. 低層部エリアにおける基本的な考え方

# 仙台市役所本庁舎建替基本計画に基づく必要機能

## 本庁舎建替基本計画（新本庁舎が目指す3つの方向性）

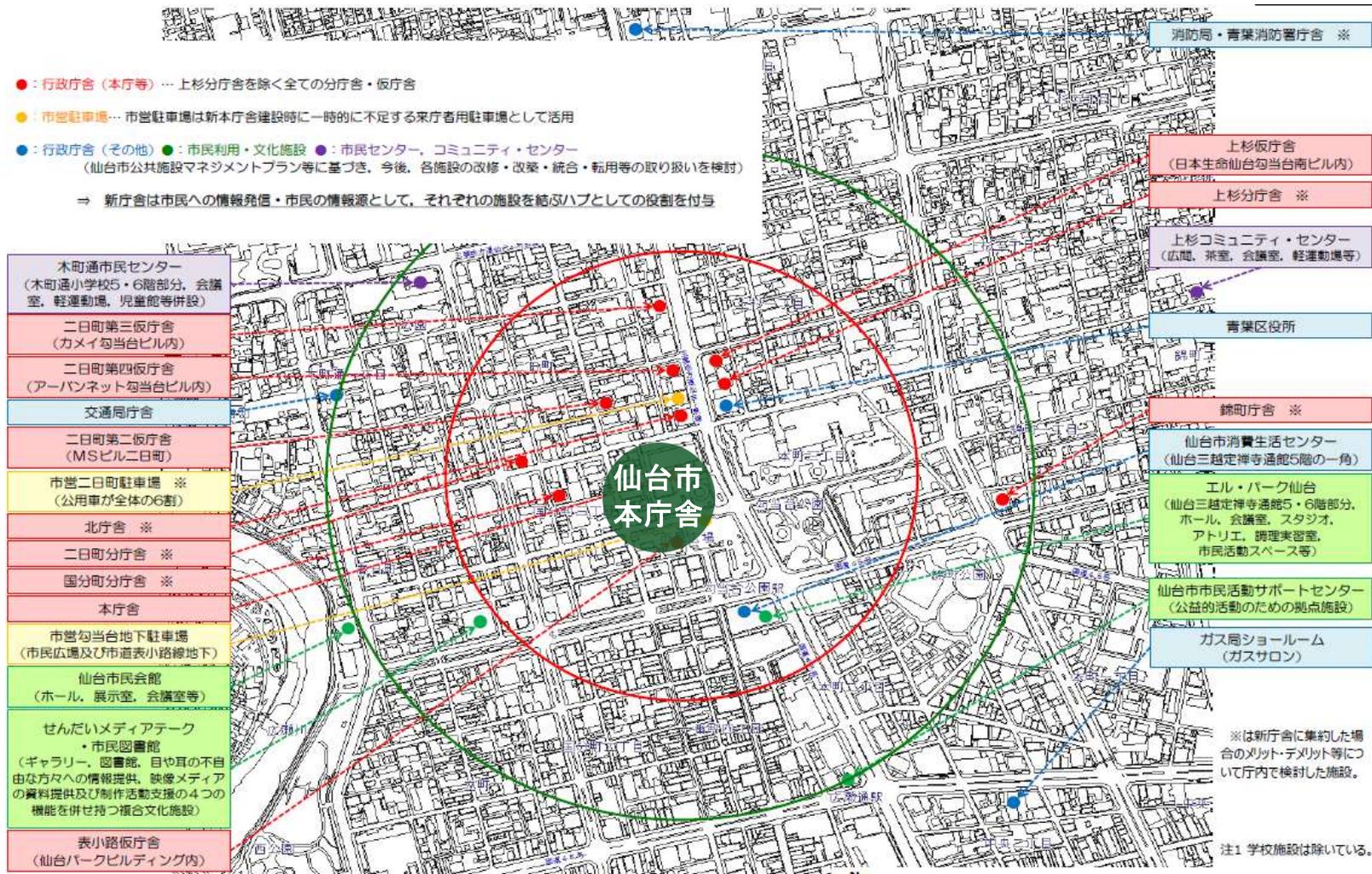


## 3つの方向性実現のために必要な機能・活動（例）

機能分類			
Policy Lab	※市民等が、上記3つの方向性実現のため、自ら考えた実施可能な政策アイデアを出すことができる機能 <ul style="list-style-type: none"> <li>地域課題等に関する個別相談スペース</li> <li>エリアマネジメントやまちづくり会社の活動スペース</li> <li>ピッチイベント(社会課題解決・提案型イベント等)、交流会</li> <li>起業・企業成長支援セミナー等</li> </ul>		
Cross Media Lab	<ul style="list-style-type: none"> <li>消費者参加型のメディアやコンテンツの展示</li> <li>都市政策に係るパネル・模型展示等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>オープン参加の地域イベント</li> <li>市外訪問者への観光情報提供</li> <li>市の特産品などを直販するマルシェ等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>仙台市らしい生活・芸術文化イベント</li> <li>仙台市及び東北の歴史や文化等の魅力PRスペース等</li> </ul>
Living Lab	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民セミナー</li> <li>研修会、ワークショップ</li> <li>コワーキングスペース等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コミュニティサロン等</li> <li>飲食機能等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市民や職員を含む幅広い世代が利用可能な展示スペース等</li> </ul>

# 周辺エリアと連携する“ハブ”機能

- ✓ 新本庁舎低層部は、周辺エリアの民間・公共施設等と連携を図り、周辺エリアでの既存の活動等を情報発信し、各施設間をつなぎまちの賑わい創出に寄与する“ハブ”機能としての役割を想定。



# 事業の全体像

本事業は一体的利活用、チャレンジする庁舎を目指しており、それに向けた活動・イベント、空間・機能配置、運営・業務内容、スキーム・契約内容が連携しながら展開していくことを期待するものである。想定される【活動・イベント】【空間・機能配置案】【運営・業務内容】【スキーム・契約内容】に関する詳細は秘密保持契約締結後の資料に記載する。

## 活動・イベント



詳細は秘密保持契約締結後の  
資料に記載

## 空間・機能配置



詳細は秘密保持契約締結後の  
資料に記載

## スキーム・契約内容



詳細は秘密保持契約締結後の  
資料に記載

## 運営・業務内容



詳細は秘密保持契約締結後の  
資料に記載