

新本庁舎低層部商業施設、新本庁舎周辺広場及び市民広場の一体的な利活用に向けた民間事業者等との「対話」によるサウンディング型市場調査の結果概要

1 まとめ

市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部を連携させていくことが不可欠であり、既存の市民広場でのイベント時の賑わいを、新本庁舎低層部に波及させていくという意見が大多数でした。

市民利用機能における店舗構成としては、飲食店や物販を中心とする意見がある一方、勾当台公園の良好な環境を活かす、また行政機能との連携を踏まえた事業コンセプト等の設定によって、低層部に配置する機能を検討すべきという意見が大半でした。また、営業時間について基本的には土日祝日も営業する提案がほとんどでした。

今後設計と並行して、事業コンセプトや機能・店舗構成等を精査していきます。

2 主な意見・提案

ア 事業コンセプト

(7) 想定ターゲット、集客性の考え

- ・新本庁舎で就業する約 3,000 人の職員や来庁者、また周辺オフィスワーカーや生活者等の日常利用者を想定ターゲットとする提案や、一部の提案では観光客を想定ターゲットとするものがありました。
- ・公共施設間の連携を踏まえた回遊性や、市民広場でのイベント客の誘引、新本庁舎周辺の良好な環境を活かした集客性等の提案がありました。
- ・新本庁舎の立地から、新本庁舎低層部には目的性の高い機能を入れていくべきという提案がありました。

(4) 店舗構成、各店舗の必要面積のイメージ

- ・カフェや食堂等の飲食店を中心に、ドラッグストアやコンビニエンスストア等の店舗提案の他、事業コンセプトに見合った機能（図書コーナー、保育施設、コワーキングスペース等）を入れていくという意見が大半でした。
- ・仙台・宮城・東北のオリジナリティのある店舗構成をすべきという意見がありました。
- ・市民広場でのマルシェやフードトラック等のイベント販売等の提案がありました。
- ・市民利用機能約 3,000 ㎡の規模は適切であるという意見がありました。

<p>(ウ) 他の市民利用機能、新本庁舎周辺広場、市民広場等との一体的な賑わい貢献への考え方</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部とのハード・ソフトの両面から連携を図り、一体的な利活用・運営による賑わい貢献をすべきとの意見が大半でした。 ・市民広場との連続性の配慮から、一番町商店街から市民広場、周辺広場の歩行者の視認性・アクセス性等について改善すべきとの提案がありました。 ・高速バスターミナルや観光バスターミナルを設置する提案がありました。 ・市民広場については、現状のイベント開催を活かしつつ、新本庁舎低層部と連携を強化していく提案、また現状のイベント利用に加えて情報発信機能を強化していくという提案がありました。
<p>イ 事業方式</p>
<p>(ア) 事業者として望ましい事業方式（契約形態、貸付期間）</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・低層部はマスターリース方式、市民広場は Park-PFI や指定管理者方式の提案がありました。新本庁舎周辺広場については、市との維持管理契約という提案がありました。 ・本庁舎の敷地の一部を定期借地契約し、民間事業者が市民利用機能部分の建築物を建設するという提案もありました。 ・貸付期間等の契約期間については概ね 10 年～20 年と考えられますが、実際は初期投資額による回収期間の設定次第という意見が大半でした。 ・市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部の範囲に限らず、周辺の公共施設を含めた勾当台エリア全体での一体的な事業の提案もありました。
<p>(イ) 望ましい貸付料の目安（㎡単価）</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・現状は初期投資費用等の事業者負担額が不透明なため、賃料水準については不透明という意見が大半でした。
<p>(ウ) 事業採算性・安定性の考え</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・これまでの実績を活かしたリーシングによる事業採算性の確保等の提案がありました。 ・契約期間が長期であっても、数年ごとの収益実績を踏まえた貸付料の改定協議等が必要といった意見がありました。
<p>ウ 管理・運営についての考え方</p>
<p>(ア) 営業時間、搬出入、防犯・警備、バックヤードのあり方、その他建築設計に望むこと等</p>

- ・営業時間について、行政機能業務終了後の平日夕方以降や土日祝日も含めた時間帯設定が望ましいとの意見が大半でした。
- ・ユニバーサルデザインを踏まえた来客動線、搬出入動線等の動線計画や従業員の休憩スペース等、給排水等設備の計画等、商業機能の運営を踏まえた建築設計が必要であるという意見が大半でした。
- ・行政機能とのセキュリティ区分の設定が必要という提案があった一方で、行政機能との一体管理や他周辺施設も含めた管理運営の提案もありました。

(イ) 水道、電気、ガス、排水など事業に必要な設備等に関する考え方

- ・給排水設備等、建築設備設計に影響する部分が大きいため、設計段階からの検討に参加することが不可欠であるという意見が大半でした。

(ウ) 他の市民利用機能や新本庁舎周辺広場、市民広場との一体管理の可能性

- ・すべての事業者から市民広場と新本庁舎の関係性は不可分であり、市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部を一体的な管理・運営にすべきという意見をいただきました。