

## ○ 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整理
H30年度	建替判断の表明	・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整理 ・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整理
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
R02年度	同上	・実施方針中間案のパブリックコメント(12月~R3年1月),市民説明会・事業者ヒアリング(同1月)

### 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㎡ (うち,本事業検討区域面積29,001.59㎡)
建物概要	・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	・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,場所がわかりにくい。 ・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

(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

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

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

文化・スポーツ施設や商業施設等を集積し、数多くのイベントが開催されており、学生をはじめとした若者や多様な団体と連携しながら、にぎわいや交流の拠点としての機能が今後も期待されている。

- 区民の財産としての**新たな区役所の整備**
- にぎわいの創出に向けた**都市機能の集積**と**駅を中心とした回遊性の向上**
- 広域拠点にふさわしい**交通環境による魅力の創出**

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、 <b>面的な都市空間の形成を推進</b> 。 <b>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</b> 。
導入用途	<b>土地の有効利用・高度利用を推進する施設・機能を期待</b> 。 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
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、 <b>交通環境の改善に配慮</b> 。 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、 <b>周辺公共施設等との連携可能性に配慮</b> 。
防災機能の強化	<b>災害時の一時避難や帰宅困難者の受入が可能な計画</b> 。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"> <li>行政施設（泉区役所、職員研修所、水道料金C）</li> <li>福利厚生施設（物販施設、食堂）</li> <li>その他施設（広場・外構等、公用車用駐車場38台分）</li> </ul>	12,900～13,400㎡を想定
民間施設等	<ul style="list-style-type: none"> <li>民間施設</li> <li>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）</li> </ul>	

**事業手法**

泉区役所等	事業者が整備後に市が買い取る「 <b>施設買取方式</b> 」、または定期借家契約に基づき市が借り受ける「 <b>リースバック方式</b> 」。
民間施設等	民活用地は事業者へ <b>定期借地契約</b> による貸付または <b>土地売買契約</b> による売却

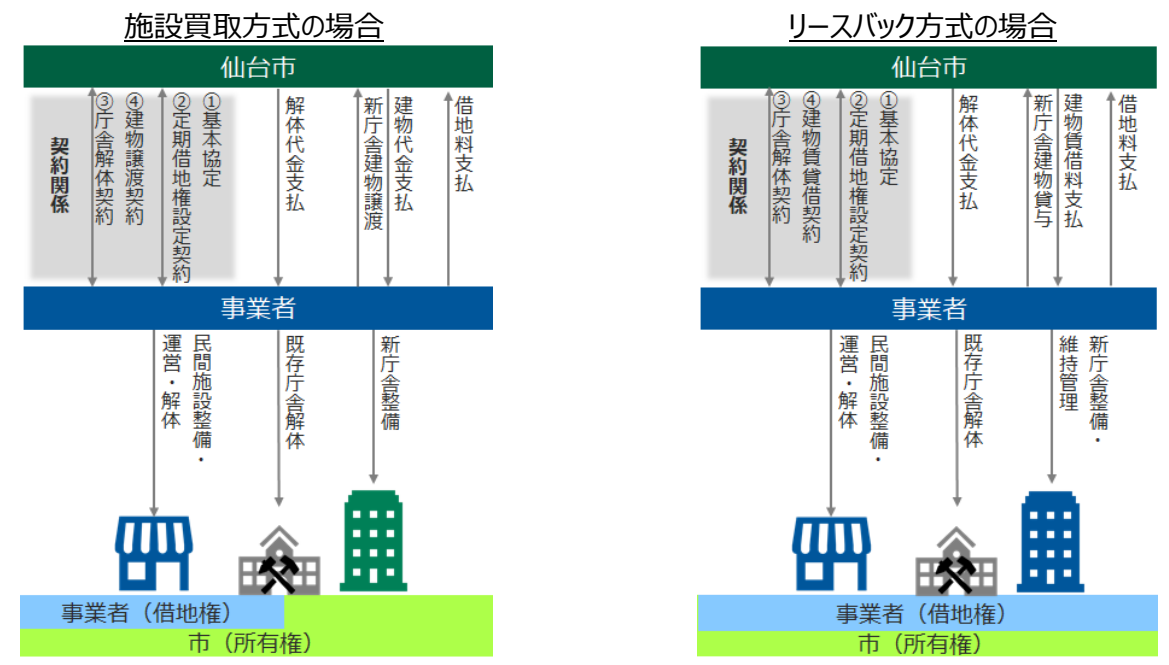
- 泉区役所等と民間施設は**合築の提案も可**。
- 泉区役所等は既存の敷地内での建替え（現地建替え）に加え、**既存庁舎周辺における市有施設を含めた建替え**や、事業者が所有する土地・建物を活用した建替え（**周辺地建替え**）の提案も可。

### 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	○	－	○	○ (維持管理のみ)
	福利厚生施設※	○	－	○	－
	その他施設	○	－	○	－
民間施設等		○	○	○	○

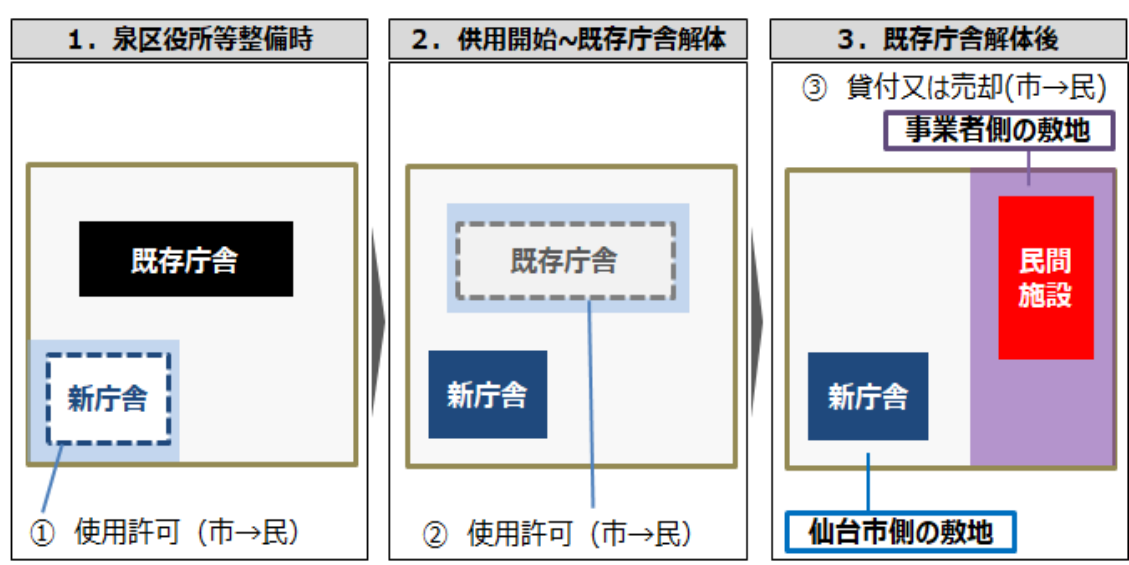
※福利厚生施設は民間施設等で機能代替可

### 図 事業スキーム



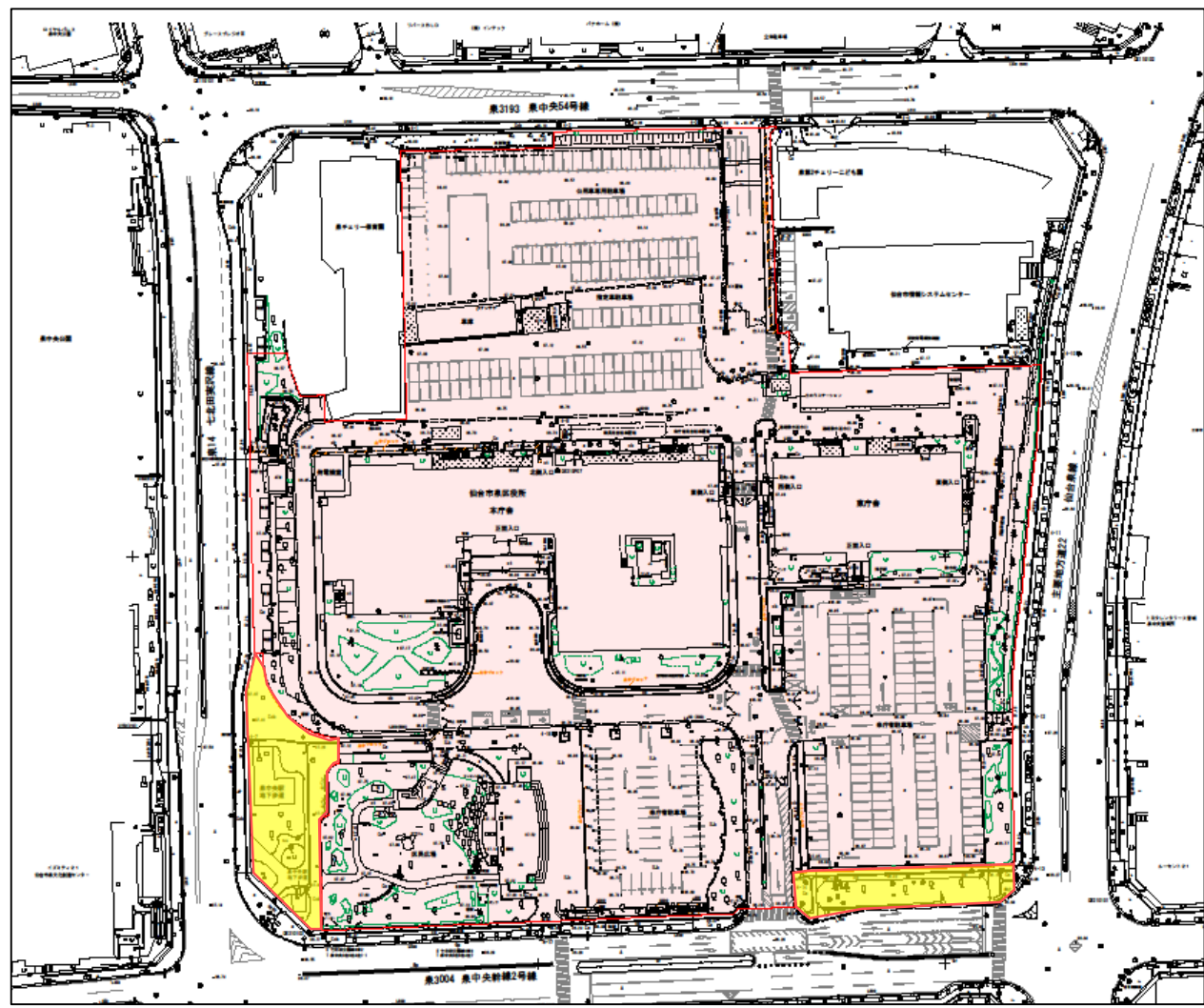
○ 契約・許認可・処分等に関する事項

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。

○ 提案で求める事項

<p>全体条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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,<b>新庁舎が完成するまでは,行政運営に支障をきたさないようにする。</b>一部先行解体も可。</li> <li><b>将来的な行政施設の建替えスペースを確保</b>すること。</li> <li><b>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</b>を図ること。</li> <li><b>「新庁舎の整備に係る基本方針」</b>「<b>泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ</b>」を十分に踏まえ,泉中央地区の活性化および課題の改善に資する<b>もの</b>とすること。</li> </ul>
<p>既存敷地での建替えの場合の配慮事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公共交通機関を利用する場合の駅やバスプールからの<b>アクセスの利便性に配慮</b>。</li> <li>周辺施設への騒音や日影,周辺道路の<b>交通量</b>,施設利用者等の<b>動線</b>への影響を考慮。</li> </ul>
<p>周辺地 建替え提案の場合の条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>泉区内で交通アクセス等,<b>区民にとって利便性が良好</b>。</li> <li><b>自然災害の危険が比較的少ない</b>。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。</li> <li>原則として<b>市負担による新たなインフラ整備を伴わない</b>。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。</li> <li>近隣に住居がある敷地の場合は,<b>周辺の居住環境を著しく悪化させない</b>。</li> <li><b>土地の高度利用等を促す提案</b>ができる敷地。</li> </ul>
<p>配置に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>必要な行政機能用地を確保しつつ,将来的な建替用地や交通環境改善用地なども想定し,<b>売却範囲は現敷地の概ね1/3程度</b>を上限。</li> <li>泉中央地区の活性化および課題の改善の観点から,<b>メリットを示すこと</b>。</li> <li>居住用途を整備する場合には,各種法令・泉中央地区計画を遵守するほか,<b>低層部(1階部分)には居住用途を導入しないこと</b>。</li> </ul>
<p>用地の売却を伴う提案とする場合の条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>売却後の市有地を可能な限り<b>整形に近づけるよう配慮</b>すること。</li> <li>居住用途を整備する場合には,<b>多世代の居住が可能な多様なタイプの住宅の提案を行うこと</b>。(戸数・規模,割合等については,事業者のマーケット調査に基づき,適切な提案を行うこと。)</li> </ul>
<p>民間施設に関する事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>近隣の市況相場を踏まえた市に対する借地料設定等,<b>市の財政負担軽減に資する事業計画</b>とすること。</li> <li><b>泉中央地区の活性化や課題の改善に資する機能を導入</b>すること。</li> </ul>
<p>泉区役所と合築とする場合の条件</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>泉区役所等の動線,管理区分は,<b>民間施設部分と明確に区分</b>できるような<b>施設計画</b>とすること。</li> <li><b>共用部分の維持管理は事業者が実施</b>すること。</li> <li>居住用途を含まない用途とすること。</li> </ul>

○ 事業応募者の資格要件

設計業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和元・2・3年度仙台市競争入札参加資格者名簿（種別：コンサルタント）に記載されていること。</li> <li>建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。</li> <li>提案する民間施設と同種かつ半分以上の延床面積の建物の設計実績を有する又は同等の実績を有すると認められること。</li> <li>泉区役所等と同種かつ6,500㎡以上の延床面積の庁舎又はそれに類する建築物の設計実績を有すること。</li> </ul>
建築業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>令和元・2・3年度仙台市競争入札参加資格者名簿（種別：工事）に記載されていること。</li> <li>建設業法第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。</li> <li>提案する民間施設と同種かつ半分以上の延床面積の建物の施工実績を有する、又は同等の実績を有すると認められること。</li> <li>泉区役所等と同種かつ6,500㎡以上の延床面積の公共施設又はそれに類する建築物ないし事務所等の施工実績を有する、又は同等の実績を有すると認められること。</li> </ul>

○ 費用負担の考え方

市の負担	原則として泉区役所等の整備・維持管理・運営に係るもの
事業者の負担	民間施設等の整備・維持管理・運営、および本事業の実施に係る測量・登記・契約等の事務に係るもの

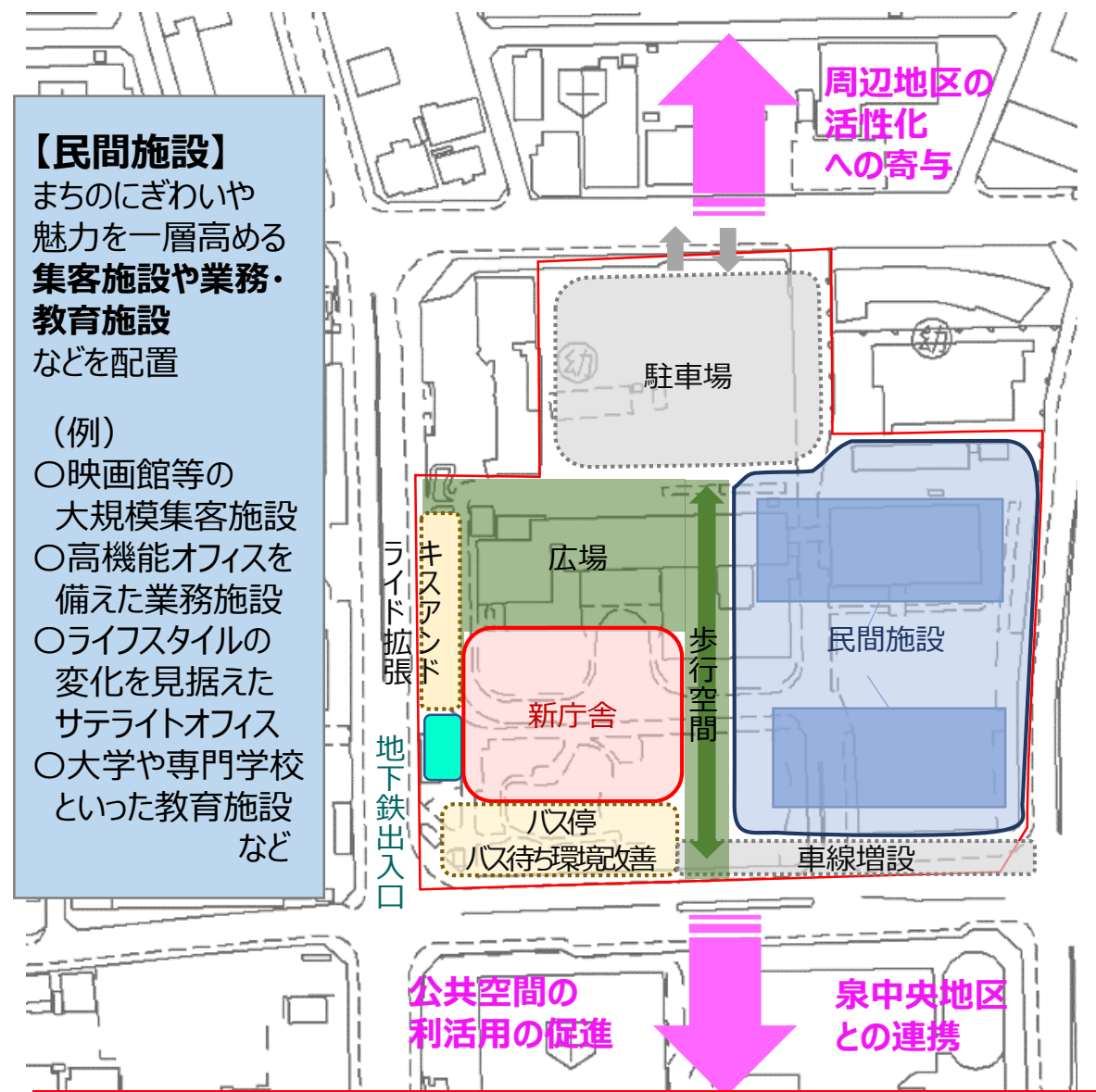
・ 泉中央地区におけるバスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上や道路混雑緩和のため、庁舎敷地を活用した方策（泉中央駅送迎車両のキスアンドライドの拡張及び路線バスや貸切りバスの待機スペースの確保、バス停やバス待ち環境の整備、車線等の増設等）として整備する施設等については、市が提案内容を踏まえつつ、その必要性や効果等に応じ、例えば運用や維持管理に関する費用など市が費用負担することを想定する。

○ 事業スケジュール（予定）

令和8年度までの新庁舎供用開始を目指す。

予定	時期	実施内容
実施方針策定後～	2021年5月 2021年6月 2021年7月	実施方針策定 公募要領策定 公募開始
公募開始後～	公募要領において示す	質疑回答 提案に関する質疑受付 参加表明受付・参加資格審査 提案内容に関する市と事業者との意見交換 提案受付 提案審査、優先交渉権者選定 審査結果公表
事業者選定後～	事業者との協議により決定する	基本協定締結、詳細協議 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

○ 事業イメージ図



**【民間施設】**  
まちなぎわいや魅力を一層高める**集客施設や業務・教育施設**などを配置

（例）  
○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  
○ライフスタイルの変化を見据えたサテライトオフィス  
○大学や専門学校といった教育施設など

このイメージ図はあくまでも想定であり、  
公募を通して決定した事業者の提案を基に確定する

**【求める機能のイメージ】**

交通環境の改善  
(神戸市北区役所)

庁舎利活用・フレキシビリティ  
(大宮区役所)

**【広場等のイメージ】**

← イベント時の広場の活用

↙ ↓ 回遊性のある空間形成