

泉区役所建替事業基本計画

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

令和5年3月

【目次】

| | |
|----------------------------|----|
| 1. 事業実施の考え方 | 2 |
| 1-1 事業の検討経過 | 2 |
| 1-2 事業予定者選定について | 2 |
| 1-3 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ | 4 |
| 1-4 既存庁舎等の現状 | 4 |
| 1-5 既存庁舎等の課題 | 4 |
| 2. 本事業の基本方針 | 6 |
| 2-1 基本方針 | 6 |
| 2-2 施設別整備方針 | 7 |
| 2-3 建物配置・空間構成 | 7 |
| 2-4 実施体制 | 9 |
| 3. 基本方針を踏まえた方向性 | 10 |
| 3-1 新庁舎等 | 10 |
| 3-2 広場と賑わい創出 | 13 |
| 3-3 交通環境改善 | 15 |
| 3-4 民間施設 | 21 |
| 4. 事業手法・スケジュール | 23 |
| 4-1 事業手法等 | 23 |
| 4-2 スケジュール | 23 |
| 4-3 工事順序の考え方 | 24 |
| 巻末資料 用語集 | 25 |
| 令和4年度における検討経過 | 27 |

1. 事業実施の考え方（実施方針（令和3年6月）より一部抜粋）

1-1 事業の検討経過

泉区のまちづくりにおいて、泉中央地区は特に、「賑わい」のテーマのもと、従前より区内及び区近隣の大学の知的資源や若者独自の発想と行動力を活用したまちづくりを進めてきました。今後、さらなる活性化に向け、本事業を契機として、周辺エリアと一体となったまちづくりを進めていくこととしています。既存区役所庁舎が立地する泉中央地区は、区役所をはじめとした公共施設や商業施設などの都市機能が集積し、また地下鉄駅やバスターミナルなどの交通結節点機能も有しており、仙台都市圏北部をけん引する中心地区となっている一方で、さらなる交通環境の改善や賑わいの創出など取り組むべき課題もある地域です。

その中で、泉区役所庁舎は、5つの区役所の中で最も老朽化が進んでおり、平成27年度より改修を前提として検討してきたものの、28年度に行った現況の調査において、想定より多額の改修費用となることが判明したため、残耐用年数、長期的な財政負担軽減や建替えによる面積縮減の観点から、改修ではなく、建替えを選択することと整理いたしました。また、既存庁舎は廊下等の共有部面積が広く、新庁舎の床面積を縮減して建てることにより、現在の敷地から、用地（民活用地）を生み出すことが可能と考え、民活用地を民間事業者へ貸付等することで、財政負担を軽減することができると考えました。

本事業では、財政面を含め効果的に庁舎の建替えと泉中央地区の活性化を推進し、区民・市民生活の向上に資することを目指しております。

1-2 事業予定者選定について

泉区役所の建替えにあたっては、庁舎整備の基本的な考え方、主要な要件や仕様、事業手法、事業者公募に必要な事項等について、地域の団体や事業者で構成された「泉区役所の建替えに関する懇話会」での意見交換を踏まえ、学識経験者、法律又は会計に関する有識者及び本市の職員で構成された「泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）にて議論いただき、また、パブリックコメント等を行い、頂いた意見を踏まえ、令和3年6月に実施方針を策定いたしました。

その後、令和3年7月に提案で求める事項や手続き、評価基準等を定めた公募要領を公表のうえ、庁舎整備等を実施する事業者の公募を実施しました。令和3年12月の締め切りまでに、3グループから提案があり、公開プレゼンテーションを行うなど、選定委員会にて審査を行い、令和4年2月に開催した選定委員会における選定結果に基づき、本市として三菱地所株式会社を代表企業とする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しました。

事業予定者 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：三菱地所株式会社

構成企業：東北労働金庫

株式会社山一地所

株式会社三菱地所設計 東北支店

清水建設株式会社 東北支店

阿部建設株式会社

三菱地所パークス株式会社

三菱地所プロパティマネジメント株式会社

【事業の検討開始から事業予定者選定まで】

| 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 | ・既存庁舎の建物及び設備に係る劣化状況調査及び改修時期、工法、概算費用等をまとめた改修基本計画の作成 ・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 | 改修設計の実施は 見送り、建替えに ついて検討開始 | ・公共施設の更新の必要性・妥当性の評価等を行う「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、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 | 建替え判断の表明 | ・旧耐震基準の建築物であり、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を縮減できると見込めること等、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 ・既存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 |
| R 元年度 R2 年度 | 公募実施に向けた 検討 | ・市民アンケート、事業者ヒアリング、市民説明会の実施 ・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 ・実施方針中間案のパブリックコメント、市民説明会・事業者ヒアリングの実施 |
| R3 年度 | 実施方針策定・ 公募実施 | ・地域の団体や事業者で構成された懇話会での意見交換を踏まえ、選定委員会にて議論、パブリックコメント等を行い、頂いた意見を踏まえ、実施方針を策定 ・提案で求める事項や手続き、評価基準等を定めた公募要領を公表のうえ、庁舎整備等を実施する事業者の公募を実施 ・公開プレゼンテーションを行うなど、選定委員会にて審査 ・選定委員会における選定結果に基づき、本市として事業予定者として決定 |

1-3 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が集積し、数多くのイベントが開催されていることから、学生をはじめとした若者や多様な団体と連携しながら、賑わいや交流の拠点としての機能が今後も期待されております。

- 区民の財産としての新たな区役所の整備
- 賑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

(1) 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

(2) 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

(3) 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
- ・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

(4) 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

(5) 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

(6) 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

1-4 既存庁舎等の現状

- (1) 敷地面積 30,348.95 m² (うち、本事業対象面積 29,001.59 m²)
- (2) 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 m²
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 m²
- (3) 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)

1-5 既存庁舎等の課題

(1) 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

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

2. 本事業の基本方針

2-1 基本方針

仙台都市圏北部の産業集積や新たな住宅団地開発の進行、富谷市や大和町といった隣接市町村の人口・事業所数の増加に伴い、広域拠点としての重要性がさらに高まっている「泉中央地区」において、以下の三つの基本方針に基づき本事業を実施します。

(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て、まちづくりの協働の場として機能することを目指します。
- ・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、多様な使われ方と機能更新も視野に、今後の区役所庁舎のモデルとなりうる整備を目指します。

(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

- ・これまで以上に、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します。
- ・庁舎再整備に併せて賑わいの中心を担う広場と、既存の機能を補完する民間施設を整備し、本事業が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することを目指します。

(3) 広域拠点にふさわしい交通環境の改善と魅力の創出

- ・今後、広域拠点としての役割をさらに高めるために、交通環境の改善と将来の交通手段の変化への対応のみならず、「乗換の場」から快適に時間を過ごせる「交流結節の場」づくりを目指します。
- ・仙台市都市圏北部の利便性と快適性向上を目指し、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します。

提案時の事業者コンセプト

楽し 頼もし コモン

～育成と更新を続ける「新しい杜の都／泉中央地区・泉区」～

- ・ここを目的に人々が集まり・過ごし・笑顔が生まれる場、みどりを感じる心地よい居場所を公民連携で整備します。
- ・いつもの時も有事の際も、確かな安心・安全を公民連携で提供し、区民・来訪者の暮らしを支えます。
- ・事業者と地域と市が連携しながらまちを育てていきます。

※現状のイメージパースのため、今後の設計により変更の可能性があります。



<図 区役所敷地イメージパース>

2-2 施設別整備方針

(1) 新庁舎整備方針

- ・窓口としてはもとより協働の場として区民が利用しやすい庁舎、区民が来庁しやすい交通利便性を重視した庁舎とします。
- ・職員にとって働きやすく力を発揮できる庁舎とします。
- ・DX^{*1}の推進による窓口等利便性の向上やウィズコロナ社会への対応など、将来の行政サービスの多様化を視野に入れた計画とします。
- ・エネルギー効率の高い設備の採用や再生可能エネルギーの活用などにより、脱炭素社会に順応した庁舎とします。
- ・広場と一体となって賑わいを創出し日常的な憩いと集いの場となる区民ホールや、泉中央地区の回遊性と乗換の利便性が向上する地下鉄・庁舎・広場をつなぐ通路を整備し、区役所を核としたまちづくりを推進します。
- ・将来の建替えにも配慮した配置とします。

(2) 広場整備方針

- ・南北賑わい軸の核の一つとして、区民、地域関係者や団体、民間事業者等による多彩なイベント等が開催できる空間として整備します。
- ・区民が思い思いに過ごすことが出来る場であり、防災の面からも活用可能な大きな広場を設けます。
- ・泉中央地区内の公園等との連続性や機能分担に留意しつつ、みどりと潤いのあるまちづくりへの貢献を目指します。

(3) 交通環境整備方針

- ・敷地内への企業・学校送迎バス等の乗入れやバス待機スペースの確保等、敷地内を有効に活用し、泉中央地区における交通環境の改善を目指します。

(4) 民間施設整備方針

- ・地元福祉金融機関である東北労働金庫の自社店舗機能及び本部機能の一部を整備し、日常的な地区の人流増加が賑わいに寄与します。
- ・若い世代をメインターゲットとした「交流型賃貸住居機能」を整備します。
- ・駅前を含めた地区全体で調和のとれた集客施設と広場の賑わいを創出する施設を整備し、泉中央地区の回遊性を高めます。

2-3 建物配置・空間構成

(1) 新庁舎・駐車場

- ・新庁舎は、泉中央駅と接続する地下道に最も近い南西角に配置し、地下道と庁舎を直接繋ぎ、エレベーター及びエスカレーターを整備することで公共交通利用者も雨に濡れずにアクセス出来るよう計画します。
- ・新庁舎西側には「ひろびろ車寄せ」を整備し、主に、開庁時間帯は来庁者やタクシーの乗降に、閉庁時

間帯は企業・学校送迎バス等の乗降に使用します。

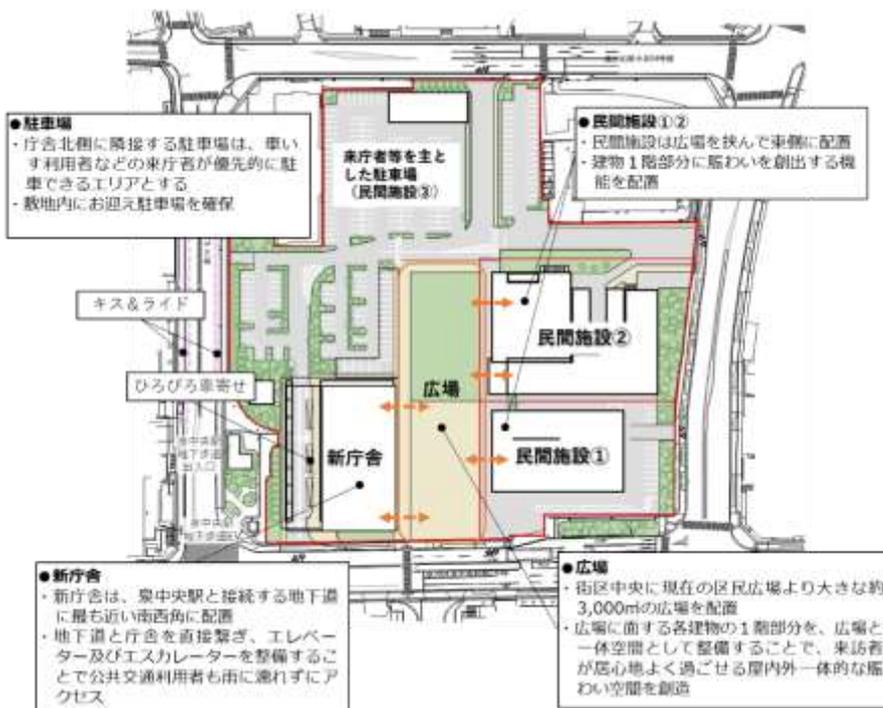
- ・新庁舎1階には、新区民広場と一体的な利用が可能な賑わい創出に貢献する区民ホールを整備し、また来庁者が多い一部窓口機能を配置します。あわせて、バス等の待合としても利用できるものとします。
- ・来庁者の多い課を低層に配置するとともに、関連窓口を同じフロアに集約するなど、区民が利用しやすく、職員が働きやすい空間構成とします。
- ・既存庁舎北側の公用車駐車場として利用されているエリアは来庁者等の駐車場として整備します。
- ・庁舎北側に隣接する駐車場は、車いす利用者などの来庁者が優先的に駐車できるエリアとします。

(2) 広場

- ・泉中央地区における賑わい軸であるペDESTリアンデッキからの軸線の延伸を重視し、街区中央に現在の区民広場（約 2,000 m²）より大きな約 3,000 m²の広場を配置します。なお、ペDESTリアンデッキからの視認性を向上させると共に、広場への日影の影響を極力小さくすることを考慮した配置計画とします。
- ・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。

(3) 民間施設

- ・民間施設は広場を挟んで東側に配置し、建物1階部分に賑わいを創出する機能を配置することで、広場を中心とした街区全体の賑わいを創出します。



<図 配置図>



<図 泉区役所周辺地区>

2-4 実施体制

本事業は、泉区役所等整備事業、既存庁舎解体事業、民間施設①整備事業、民間施設②整備事業、民間施設③整備事業の五つの事業で構成し、各事業を以下の実施体制で推進します。

(1) 泉区役所等整備事業

三菱地所株式会社を代表企業に、株式会社三菱地所設計を設計企業、清水建設株式会社及び阿部建設株式会社による建設共同企業体を建設企業として、泉区役所等を新設し市に引渡します。

(2) 既存庁舎解体事業

清水建設株式会社が市所有の既存庁舎の解体に係る工事の設計及び施工を担います。

(3) 民間施設①整備事業

東北労働金庫が民活用地の一部を市より取得し、自社使用の店舗又は事務所を整備します。

(4) 民間施設②整備事業

三菱地所株式会社及び株式会社山一地所が民活用地の一部を市より取得し、賑わい機能と賃貸住居機能を整備します。

(5) 民間施設③整備事業

三菱地所パークス株式会社が来庁者等を主とした駐車場を運営管理します。

3. 基本方針を踏まえた方向性

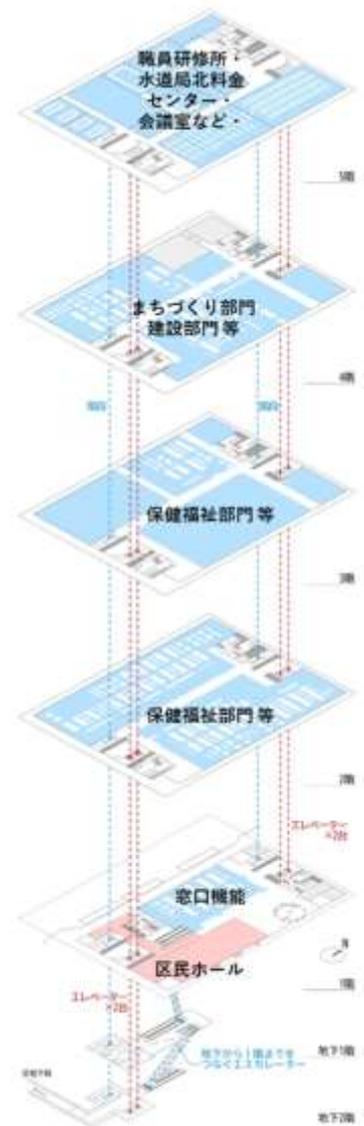
3-1 新庁舎等

(1) 外観計画

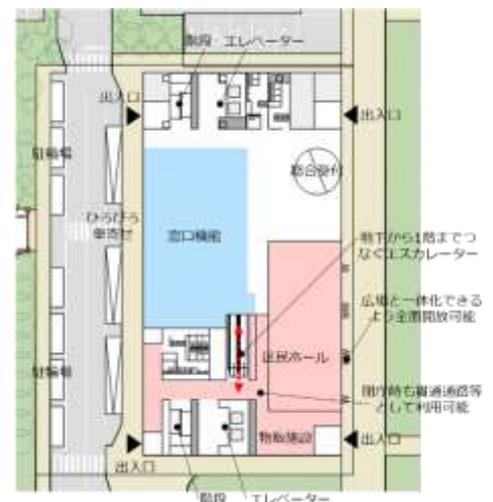
- ・環境性能とメンテナンス性を合わせ持った、泉中央地区の新たなランドマーク※2となる外観とします。
- ・沿道の並木や周辺の街並みとの調和、仙台市泉文化創造センターとの連続性も考慮した外観とします。
- ・屋上に設備機器を配置し、目隠しスクリーンにて、外部から見えにくい計画とします。

(2) 平面計画

- ・新庁舎は地下2階から地上5階とし、地上1階に来庁者が多い窓口機能、地上2階及び3階に保健福祉部門、地上4階にまちづくり部門・建設部門など、地上5階に職員研修所・水道局北料金センター・会議室などを配置します。配置にあたっては、区民にとっての利用しやすさを重視するとともに、通路等共用部分の集約化を図り、執務室は効率的な配置とします。
- ・区民の憩いの場、休憩場所として区民ラウンジを設けます。南東からの心地よい風を感じられる空間です。
- ・縦動線となるエレベーターと階段を南端、北端に配置し、2階から4階については、それぞれを結ぶように廊下を設け、東西に執務室や窓口を配置します。
- ・広場に面する1階に、イベントを含め多目的に活用できる区民ホールを配置し、区民広場との一体的な賑わいを創出します。
- ・1階には、一般の方も利用できる物販施設（福利厚生施設）を整備するなど利便性を確保します。
- ・来庁者の利便性向上の観点から、既存の地下道から、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。また、地下2階から（地上）1階まではエスカレーターを設置し、公共交通利用者等の利便性向上を図ります。
- ・区民利用等、様々な利用の仕方が想定される会議室は、適切なセキュリティの確保が図りやすいよう最上階に配置することを計画しています。



<図 各フロアのイメージ>



<図 新庁舎1階>



<図 新庁舎1階のイメージパース（開庁時）>



<図 新庁舎1階のイメージパース（イベント開催時）>

（3）植栽計画

- ・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を確保するとともに、雨庭や屋内緑化などのグリーンインフラを積極的に導入することで質の高い緑化とします。

（4）駐車場計画

- ・各駐車場（来庁者用、お迎え用、パーク＆ライド^{※3}用、公用車用、バス待機スペース等）の配置等、利用者の利便性や安全性等を考慮した計画とし、庁舎北側に隣接する駐車場は障がい者や高齢者、小さな子供連れの来庁者が優先的に駐車できるエリアとします。
- ・来庁者駐車場等は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とともに、お迎え駐車場利用者も一定の時間は無料とする予定です。

（5）防災機能の強化

災害時に区災害対策本部としての業務継続が可能な災害に強い施設にするとともに、一時滞在施設となる周辺施設との役割分担に基づき、帰宅困難者を円滑に誘導するため、以下の方針で検討します。

- ・災害時の機能維持が高く、建築計画のフレキシビリティも高い基礎免震構造の採用
- ・浸水被害を避けるため、受変電設備や発電機設備の屋上階への設置
- ・72時間以上稼働可能な発電設備及び燃料タンクの設置
- ・複数ルートによる通信回線の確保
- ・インフラ途絶時を想定し、必要となる使用水量を確保

（6）環境性能の確保

脱炭素社会及びウィズコロナ社会に順応した施設とするため、以下の方針で検討します。

- ・外皮断熱^{※4}やエネルギー効率の高い設備採用等による、ZEB Ready^{※5}やCASBEE^{※6}Sランクの取得
- ・要求水準書に定める緑化率の確保や質の高い緑化などグリーンインフラ^{※7}の積極的な導入

- ・自然採光、通風の積極的な導入
- ・夏の直射日光を軽減するため建物壁面に水平庇を設け、東面と西面に日射遮蔽スクリーンを設置し、室内への日射を制御
- ・1階エントランスには、地中熱を利用した床輻射空調を採用し、快適性を高めつつ一次エネルギー消費量を削減
- ・太陽光発電設備を屋上階に設置し、発電した電力を貯蔵できるよう蓄電池設備を設置
- ・照明はLED器具とし、明るさセンサや人感センサなどの照明制御設備を設置
- ・衛生面、使いやすさ、維持管理の容易さ、節水性に考慮した衛生器具設備を設置
- ・BEMS^{*8}を活用したエネルギーのモニタリングを実施

(7) 執務空間の効率性・フレキシビリティ

- ・組織改編等に伴う設備・レイアウト変更に対応可能なフレキシビリティの高い執務空間とします。また、行政のデジタル化の進展やこれからの多様な働き方へ対応した執務空間とし、職員の生産性の向上とウェルビーイング^{*9}の実現を目指します。
- ・平常時だけでなく非常時も、来庁者や職員にわかりやすい明快な動線計画とします。
- ・関連窓口を近接した配置とし、区民が利用しやすく、職員が働きやすい執務環境を目指します。
- ・建物の両端に配置したエレベーターや階段などの縦動線に基幹設備を集約して、改修やレイアウト変更が容易な計画とします。
- ・両端に配置したエレベーターや階段などの縦動線は、両端に利用者をわけることで多様なセキュリティが可能な計画とします。

(8) プライバシー・セキュリティ

- ・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。
- ・1階区民ホール及び待合ロビーは、閉庁時も貫通路等として利用できるよう、エレベーター、エスカレーター、階段部分等でセキュリティラインを形成し、閉庁時には執務室へ行けない計画とします。
- ・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。
- ・今後、諸室配置の検討とあわせ、セキュリティレベル・範囲については適切に設定していきます。
- ・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。

(9) ユニバーサルデザイン

- ・障がいの有無や年齢、性別、国籍に関係なくすべての利用者使いやすいユニバーサルデザインに配慮した庁舎とします。
- ・ユニバーサルデザイン実現のために、利用者である区民の意見が反映されるよう取り組みます。
- ・街区内のアイストップ^{*10}となる場所等、来訪者が視認しやすい位置にサインを計画するとともに誰でも識別しやすいよう、街区内は統一したサインデザインとします。
- ・ICTを活用した総合案内や多言語表記等、デジタル技術を取り入れます。
- ・障がい者に配慮し、庁舎出入口、共用部に誘導案内設備を設置します。

(10) 長寿命化への配慮

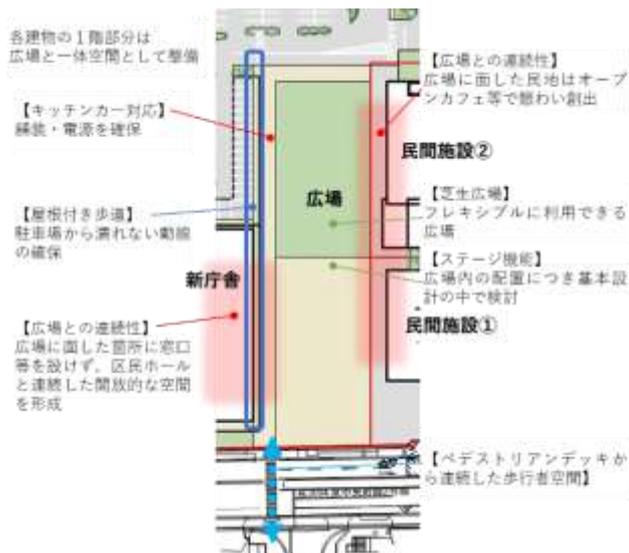
- ・初期投資の設計建設費のみならず、修繕更新費、保全費（清掃費、管理費、消耗品費）、光熱水費などトータルでライフサイクルコスト^{※11}（LCC）を削減することを目指します。
- ・持続的な区役所機能を確保するために、将来の大規模改修時においても施設運営への影響を最小限に抑える計画とします。
- ・建築仕上げ材料の規格品や設備機器の汎用品の採用により、将来的な改修費用を抑える計画とします。
- ・設備機器の更新や改修等を目的とした将来的な空調増強対応用の設備設置スペース（屋上やテラス等）の確保や、外壁塗装やシールの劣化を日常的に確認できるようなメンテナンスバルコニーの配置（建物四周）等、メンテナンス性に配慮した計画とします。

3-2 広場と賑わい創出

泉中央地区は、仙台都市圏北部の広域拠点との位置づけのもと、商業施設や文化・スポーツ施設など多様な都市機能が集積しており、道路法の特例に係る国家戦略特区制度を活用した道路空間や、七北田公園を会場に様々なイベントが開催されるなど、賑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ところです。今般の泉区役所建替事業を契機とし、人々の交流が生まれる新しい拠点としての魅力を創出し、面的なまちづくりを推進していきます。

(1) 出会いと交流を生む広場の整備

- ・区役所若手職員ワーキンググループによる検討や、地域関係者等による意見交換会などの議論も踏まえつつ、多様な主体が出会い交流する新しい拠点として、普段づかいもイベント利用も両立する区民広場を整備します。
- ・広場を中心に新庁舎と民間施設、キッチンカーの賑わい機能が連続する配置とし、広場と各施設の間領域は、イベントやテラス利用が可能な空間とすることで、屋内外の賑わいが連続した街区とします。
- ・広場の大きさは、約 3,000 m²とし、現在の区民広場の 1.5 倍の面積を確保します。
- ・広場には、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を敷設するとともに、多様な利活用方法に対応していくため一部は舗装面とし、位置や範囲、形状等を含めた全体の整備仕様について検討を進めていきます。
- ・予めキッチンカーの営業を想定したスペースや電源の確保、人々が憩い滞留する仕掛けや賑わい創出に資するコンテンツの提供等、ハード・ソフト両面での工夫を施し、賑わい拠点を形成します。
- ・賑わい軸の北端の「核」として、多彩なイベント等利用を促すため、窓口や貸し出しルール等の明確化や、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既存のまちづくり団体との連携を図りながら検討を進めます。



<図 広場の賑わい創出の仕掛け>



<図 広場の賑わいのイメージ>

(2) 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にとどまらず、その場で時間を過ごしたくなるような、少し立ち寄ってみたいくなるような魅力ある仕掛けづくりに取り組みます。
- ・企業・学校送迎バスやお迎え車両等を敷地内へ取り込むことから、交通結節点として乗り換えを行う利用者が現在よりも快適に過ごすことができる空間整備を行います。



<図 広場と連続した空間のイメージ>



<図 ひろびろ車寄せのイメージ>

- ・民間施設①において、東北労働金庫の自社店舗機能及び本部機能の一部を整備することで、就業者や来訪者等、平日の昼間人口を増大させます。
- ・民間施設②において、駅前を含めた地区全体で調和のとれた集客機能、広場の賑わい・滞留を創出する機能を新たに整備します。
- ・地域団体等による緑化活動との連携など、区民協働による持続的なみどりの創出について検討します。

(3) 泉中央地区内での連携強化

- ・泉中央駅周辺のペDESTリアンデッキや泉中央駅前広場における国家戦略特区制度を活用した取組みや関係団体との連携を深め、新たなイベントの企画や相乗効果を高める取組みの推進など、一体的な魅力

と賑わい創出に貢献する環境づくりを推進します。

- ・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、集客や回遊性向上に向けた取組みを進めます。
- ・泉中央地区全体の活性化に寄与するため、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や会場拡大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、検討を進めていきます。
- ・泉中央地区でみどりのネットワークとなる回遊路形成の一端を担うとともに、官民連携による緑化推進の取組みなど、歩いて楽しい歩行空間の形成を目指します。



<図 泉中央地区の機能イメージ>



<図 広場を中心とした賑わいのイメージ>

3-3 交通環境改善

3-3-1 交通改善の考え方

泉中央地区では、これまで交通環境向上に向け、様々な取組みが進められてきましたが、依然として幾つかの課題が見られる状況にあり、引続き交通環境の更なる改善に取り組んでいく必要があります。

本事業では、本敷地を有効に活用した対策を講じ、泉中央地区における交通環境改善を図ります。また、交通管理者や交通事業者等と協議しながら、周辺の交通環境への影響を踏まえた交通施設の計画や歩行者への安全対策、運用面なども含め、地区の課題解決に資する対策を引続き検討します。なお、周辺道路も含めた各交通施設のレイアウトや構造等の詳細な内容については、今後、設計を進め、交通管理者、交通事業者、道路管理者等との協議を経て決定していきます。

(1) キス&ライド^{*12}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 (参考図1参照)

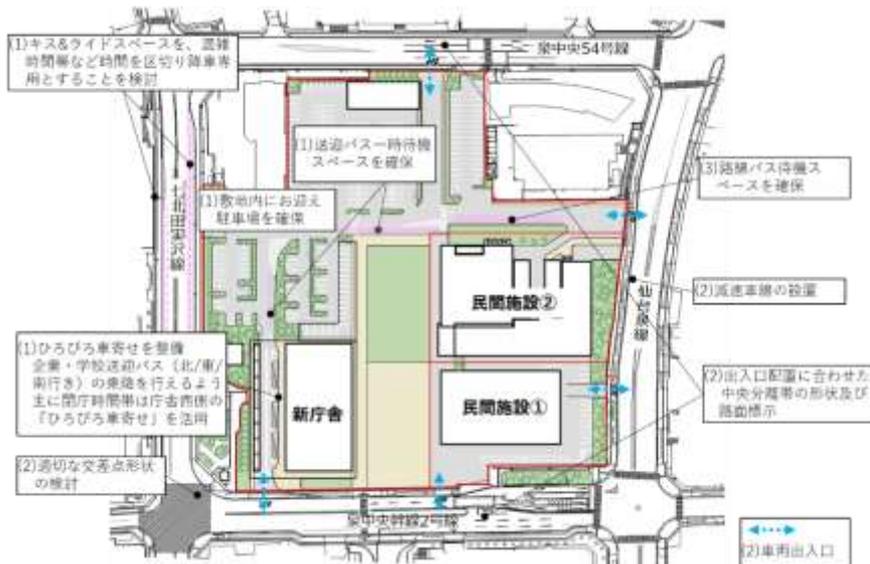
- 敷地西側と仙台市泉文化創造センター前の既存キス&ライドスペースについては、朝の見送り時よりも停車時間が長くなる夕方等のお迎え時に混雑が発生している状況です。この課題に対応するため、敷地内にお迎え駐車場を確保するとともに、キス&ライドスペースについて、夕方等の混雑時間帯など時間を区切り降車専用とすることを検討します。お迎え駐車場については一定時間の利用は無料とし、待機車両を敷地内に取り込みます。
- 企業・学校送迎バス(北/東/南行き)の乗降を行えるよう、主に閉庁時間帯は庁舎西側の「ひろびろ車寄せ」を活用するとともに、乗降・一時待機スペースを敷地内に確保します。なお、西行き送迎バスの乗降は、泉中央幹線2号線南側の既存停車帯を利用する想定です。

(2) 一般来庁車の円滑な出入庫に向けた複数出入口の設置 (参考図2参照)

- 現在は、一般来庁車の出入口が南側のみとなっていますが、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により、自動車交通を分散し、混雑の軽減を図ります。
- 敷地東側(仙台泉線)に出入口を設置する対応として、出入口手前に減速車線を設けることにより本線車道への影響に配慮します。
- 敷地南側(泉中央幹線2号線)に出入口を設けるとともに、近接する交差点の形状等を適切なものとします。
- 泉中央幹線2号線と泉中央54号線については、出入口の配置に合わせた中央分離帯の形状及び路面標示にします。

(3) 泉中央駅バスターミナルの一部機能の分担 (参考図3参照)

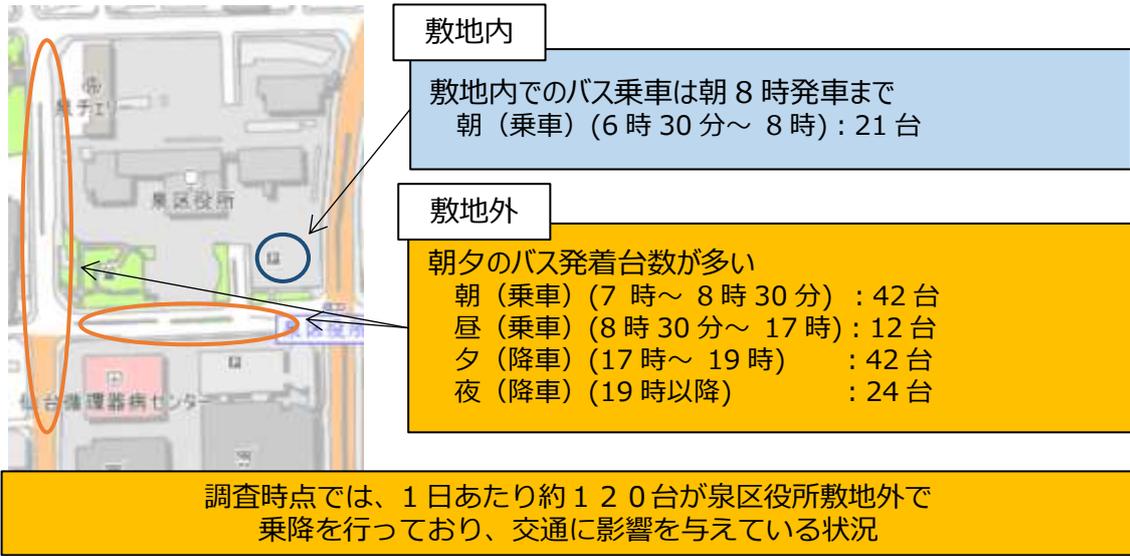
- 現行バスターミナル内の運用の在り方について、交通事業者等関係者と整理を行うとともに、その混雑緩和を図るため、区役所敷地内に路線バス待機スペースを補完的に確保します。
- 路線バスの区役所敷地内乗降に向け、交通事業者と検討を進めます。



<図 交通改善の考え方>

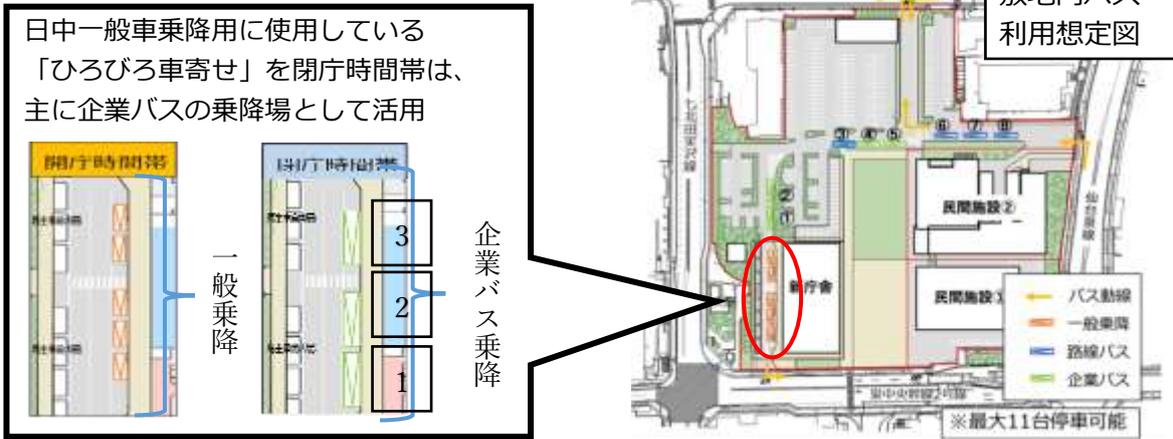
参考図1 企業・学校送迎バスの敷地内への取り込みによる敷地周辺混雑への対応

●企業等送迎バスの利用状況（令和3年度事業者調査時点）



敷地外で乗降している企業等送迎バスを敷地内に誘導できるよう乗降場及び待機場を確保し、周辺道路の混雑解消を目指す

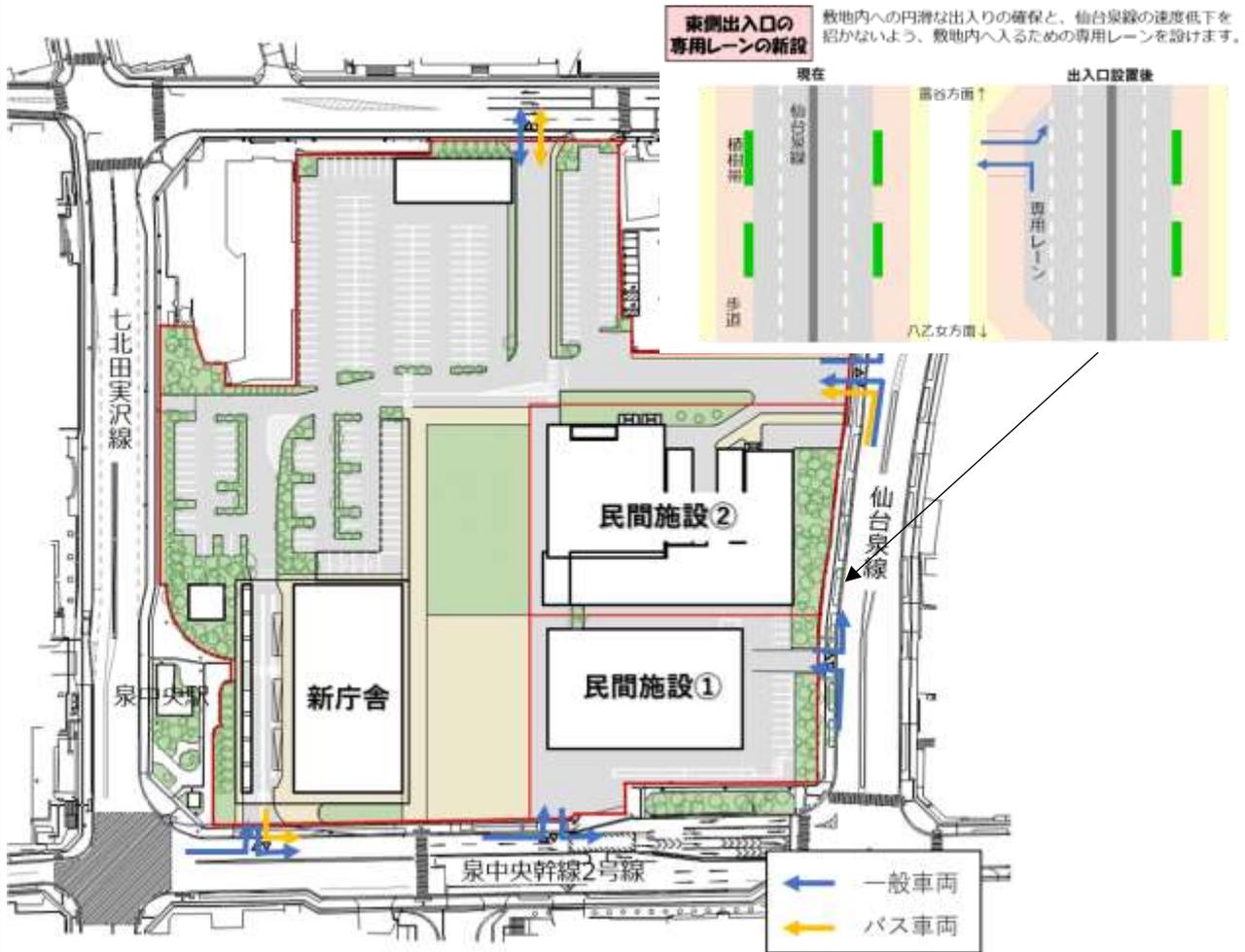
●新庁舎敷地周辺混雑への対応イメージ



| | 用途 |
|-------|---|
| ①、②、③ | 乗降場（開庁時間帯は、主に、来庁者などの乗降場として利用） ※1 閉庁時間帯は、主に企業・学校送迎バスが利用 ※2 乗降場①は、将来的に路線バス発着も想定 |
| ①② | 待機場（企業・学校送迎バス） |
| ④⑤ | 乗降場（企業・学校送迎バス） |
| ③⑥⑦⑧ | 待機場（路線バス） |

※今後、敷地内での乗降対象となる車両や時間等の具体的な運用について、事業者等と協議を進めます。

参考図2 複数出入口の運用



現在の来庁者出入口：南側1箇所（主に来庁者）、北側1箇所（主に公用車）
1日あたり約1,210台の車の出入りがある

建替後の来庁者出入口：北・南・東側に各1箇所、合計3箇所

出入口が増えることにより、出入りの車両数の分散が図れ、
区役所周辺道路の交通負荷も低減



- ※算出条件
- ① 1日あたりの出入り台数は、令和4年7月の調査によるもの。
 - ② 各出入口への分散の台数は、泉区内の各地域から泉区役所への来訪ルートを5ルートに分け、各地域の人口割合からシミュレーションを実施

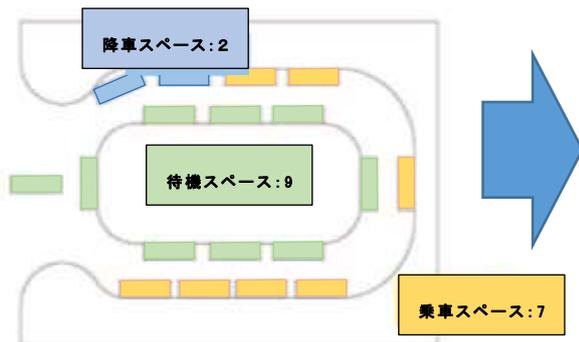
参考図3 泉中央駅バスターミナルの一部機能分担

●泉中央駅バスターミナルの混雑状況

- ・令和元年度の夕方 17:30~19:00 の時間帯の調査結果
- ・待機スペース9台+乗降スペース7台+降車スペース 2台の合計18台に対し、調査時は最大20台のバスがターミナル内にあった
- ・待機出来ないバスは、右記写真のように、ターミナル内を周回している状況



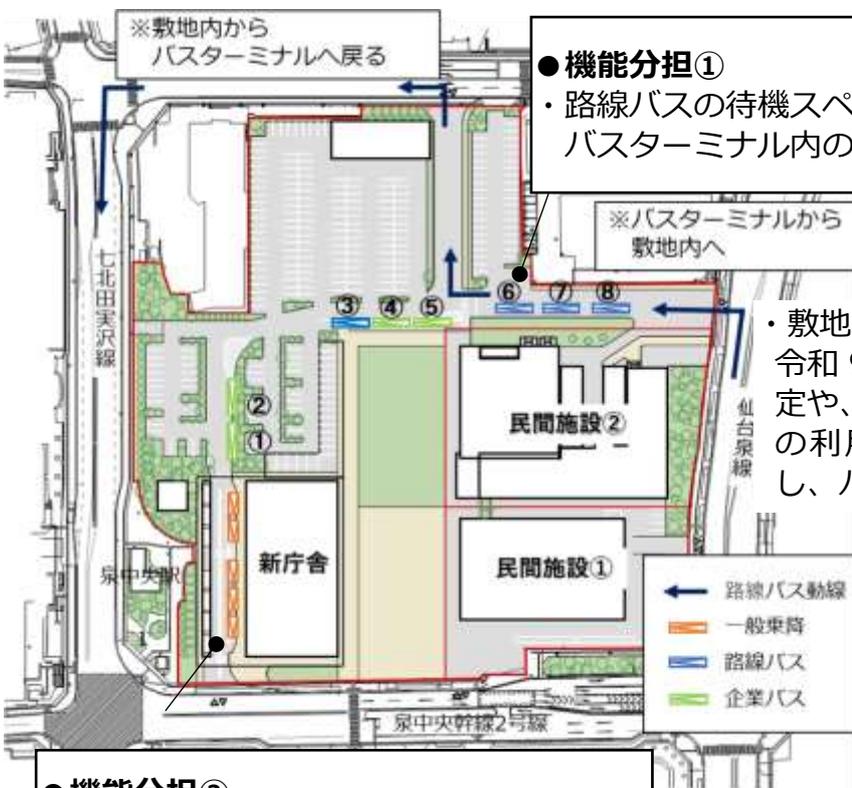
▲バスターミナル内の混雑



●バスターミナル内の効果的な運用の検討

- ・令和5年度以降、待機スペース、乗降場も含めて、バスターミナル内の最適な運用の検討を行う

バスターミナル内
待機スペースに
収まらない路線
バスの一部



●機能分担①

- ・路線バスの待機スペース4台分を確保し、バスターミナル内の混雑緩和を図る

- ・敷地内のバス停が利用できるのは、令和9年度以降となるが、路線の選定や、バス停のあり方について、今後の利用者のニーズや利便性を考慮し、バス事業者と協議を行っていく

●機能分担②

- ・路線バスの区役所敷地内乗降に向け、交通事業者と検討を進める

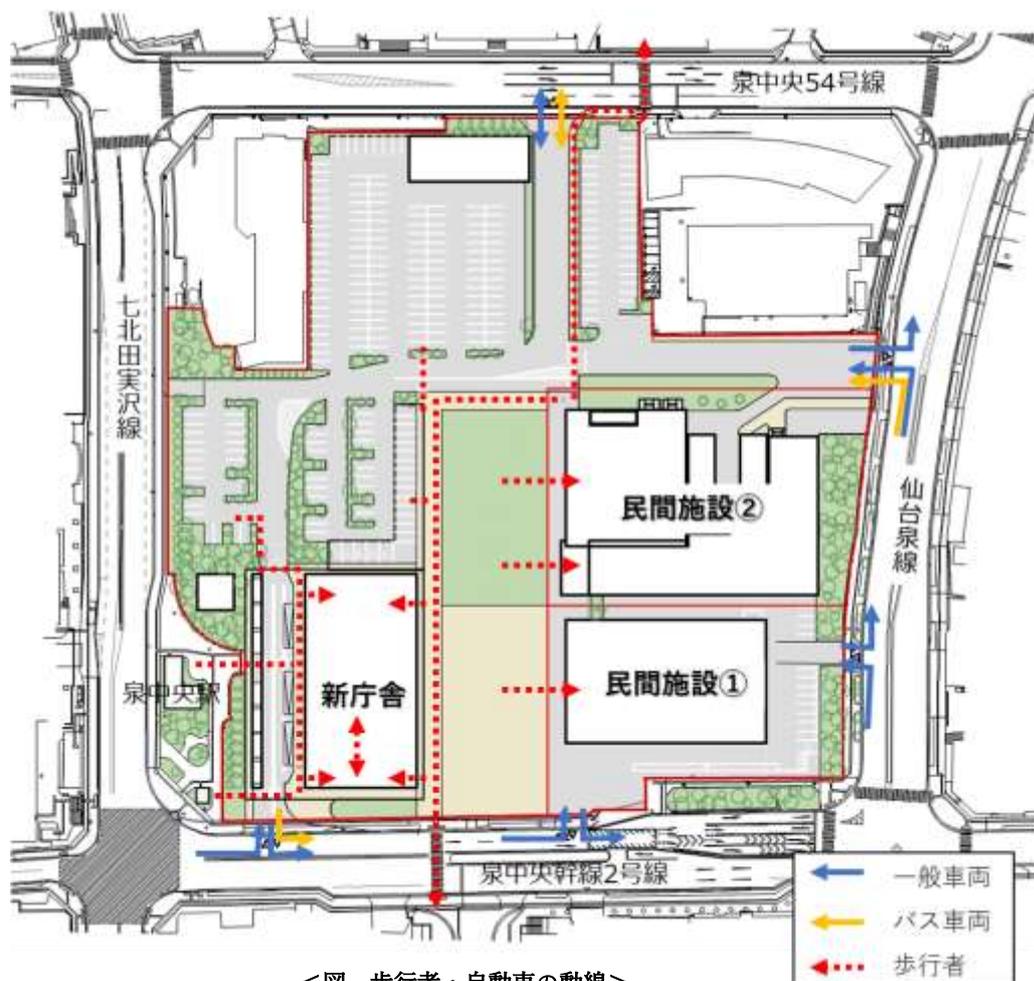
3-3-2 歩行者・自動車の動線の考え方

(1) 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、車両は東・北からのアクセスを主とするよう誘導し、歩車分離を図ります。なお、朝夕の通勤、通学者が地下道へ安全にアクセスできるよう、西側は車両の出入口を設けません。
- ・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。
- ・来庁者駐車場から庁舎まで等、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に関しては、横断部手前へのハンプ（凸部）等の設置や必要に応じた誘導員の配置など、安全対策を講じます。

(2) 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。



<図 歩行者・自動車の動線>

3-4 民間施設

(1) 外観計画

- ・ 2棟の民間施設の広場側の壁面の位置を揃え、統一感のある街区を形成することで、歩行者の視覚的にも広がりのある立寄りたくなる空間をつくります。
- ・ 各建物の広場に面した1階部分は地域に開かれた空間を形成します。

(2) 導入用途

【民間施設①】

- ・ 泉中央地区の昼間人口増大に資する「店舗・業務機能」を整備します。
- ・ 泉中央地区では、物販店舗の商業集積が充足している一方で、まとまった業務機能の供給は不足しており、就業者数の増加に寄与します。
- ・ 東北労働金庫の数百人規模の従業員のみならず、同金融機関店舗のお客様、東北6県の同金融機関店舗（約68店舗）からの来訪従業員が新たに増えることが、泉中央地区の平日の昼間人口増加に寄与し、公共交通機関や周辺地域店舗利用者の増加につながります。また、地元福祉金融機関として、区民の生活向上に貢献します。
- ・ 建物1階には、同金融機関の店舗機能のみならず、ギャラリーなど地域に開かれた空間を設けることで、広場と連続した賑わいを創出する建物計画とします。



<図 地域に開かれた空間のイメージ>

【民間施設②】

- ・ 広場と一体となって賑わいを創出する地区全体で調和のとれた集客機能（例えば、カフェや健康・スポーツ等をテーマとした機能）を低層部に配置し、高層部には「賃貸マンション×新しい発見」をテーマに、分譲マンションの整備では取り込めない若い世代をメインターゲットとした居住者同士の交流を促すような住居機能を整備します。
- ・ 交流型住居機能では、テレワークや居住者同士の交流に適した居住者共用部を充実させることで、住みながら新しい体験ができ、ただ住むだけでなく、新しい気づきのあるライフスタイルを提案します。
- ・ 同賃貸マンションは、市の中でも高齢化が進む泉区において、学生や20～30歳代といった若い世代の定住人口の増大に貢献し、居住者の入れ替えが生じ絶えず新しい交流が生まれ持続可能なまちに寄与するとともに、泉中央地区の魅力を体験した居住者が将来的に区で住宅を購入し生活する好循環を目指します。
- ・ その他、コロナ禍やDXの推進等により、働き方の多様化、生活様式の変化が急速に進む中、竣工が5年以上先となる民間施設②においては計画進捗に併せて時代のニーズにあった機能の整備を目指します。



<図 低層部と広場のイメージ>



<図 居住者共用部のイメージ>

【民間施設③】

- ・来庁者駐車場等は 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駐車場としても利用できる計画です。

4. 事業手法・スケジュール

4-1 事業手法等

泉区役所等整備事業に関しては「施設買取方式（下記参照）」、民間施設①整備事業及び民間施設②整備事業に関しては「土地売買契約方式」、民間施設③整備事業に関しては「土地賃貸借契約（10年）方式」にて事業予定です。

施設買取方式：泉区役所等について事業者が整備を行い、泉区役所の竣工後、市が泉区役所等を事業者から買い取る方式。

事業費については、今後、資材価格や人件費の変動等による事業費の変動等も踏まえながら、設計段階での具体的な設計要件等を整理する中で金額の精査を進めていきます。

参考：提案時の事業費（令和3年12月時点）

- | | |
|------------------|---------------------------------|
| (1) 泉区役所等の施設売買価格 | 約 79 億円 |
| (2) 既存庁舎の解体価格 | 約 5 億円 |
| (3) 民活用地の売買価格 | 約 34 億円 (9,295 m ²) |
| (4) 民活用地の土地賃借料 | 約 2,300 円 (年額/m ²) |

4-2 スケジュール

今後の事業を推進していく上でスケジュールが変動する可能性があります、本事業は以下整備スケジュールを予定しています。新庁舎は令和8年度に竣工し、供用開始する予定です。

<予定スケジュール>

(年度)

| | R4(2022) | R5(2023) | R6(2024) | R7(2025) | R8(2026) | R9(2027) | R10(2028) | R11(2029) |
|------------------|----------|-------------|----------|----------|---------------|-------------|-----------|-----------|
| 泉区役所等整備事業 | 基本計画 | 基本・実施設計 | 申請等 | 工事 | ▼新庁舎竣工 引越し | | | |
| | 造成設計 | 造成工事 | | | 修正設計 | 造成・外構工事 | ▼広場等外構竣工 | |
| 既存庁舎解体事業 | | | 設計 | | 工事 | | | |
| 民間施設①整備事業 | 基本計画 | 基本・実施設計、申請等 | 工事 | ▼竣工 | | | | |
| 民間施設②整備事業 | 基本計画 | | | | 基本計画 | 基本・実施設計、申請等 | 工事 | 竣工▼ |
| 民間施設③整備事業 | | 工事 | | | | | | |

4-3 工事順序の考え方

全工事期間を通じて、敷地内に来庁者用の駐車スペースを確保し、来庁者の利便性確保に重点を置いた、安心安全な施工を計画しています。

●STEP1：北側駐車場の整備

既存庁舎南側の駐車場は継続利用できる状態を維持しながら、北側駐車場を先行して整備します。

●STEP2：新庁舎、民間施設①の整備

新庁舎と民間施設①の工事範囲を南側エリアに集約することで、既存庁舎と工事の動線を分離し利用者の安全を確保します。

既存庁舎への車での来庁者は整備済みの北側駐車場を利用することができ、既存南側駐車場で運用している企業・学校送迎バスの乗車機能は、同様に北側駐車場に仮移設します。

●STEP3：既存庁舎解体、新庁舎隣接部の駐車場の整備

工事期間中の新庁舎へ車で来庁する利用者の利便性を考慮し、新庁舎の東側に仮設使用できる一般来庁者用駐車場を整備します。

●STEP4：広場の整備

早期に新庁舎隣接部の駐車場を整備（STEP3）し供用開始することで、北側駐車場と新庁舎を結ぶ利用者動線を確保します。

●STEP5：民間施設②の整備

用語集

| 番号 | 用語 | 解説 | 出典 |
|----|-----------|---|---|
| ※1 | D X | Digital Transformation(デジタルトランスフォーメーション)の略称 デジタル技術を浸透させることで人々の生活をより良いものへと変革すること。 | — |
| ※2 | ランドマーク | 土地の目印となる事物や景観のこと。 | — |
| ※3 | パーク&ライド | 自動車を郊外の鉄道駅等の周辺に停めて、鉄道やバスに乗り換えて、目的地に向かうこと。 | 市 HP |
| ※4 | 外皮断熱 | 外壁や窓等、建物の内部と外部を隔てる部分の性能を高め、熱の出入りを少なくすること。 | — |
| ※5 | ZEB Ready | Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称を『ZEB』と言い、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費するエネルギーをゼロにすることを目指した建物のこと。 ZEB Ready とは、『ZEB』を見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建築物のことを言い、定量的には、再生可能エネルギー(例：太陽光 発電など)を除き、基準一次エネルギー消費量から 50%以上の一次エネルギー消費量を削減した建築物 | 環境省 ZEB PORTAL HP |
| ※6 | CASBEE | 建築環境総合性能評価システム。 建築物や街区、都市などに係わる環境性能を様々な視点から総合的に評価するためのツール | 一般財団法人 建築環境・省エネルギー機構 HP |
| ※7 | グリーンインフラ | 社会資本整備や土地利用等のハード・ソフト両面において、自然環境が有する多様な機能(生物の生息・生育の場の提供、良好な景観形成、気温上昇の抑制等)を活用し、持続可能で魅力ある国土づくりや地域づくりを進めるもの | 「グリーンインフラストラクチャー～人と自然環境のより良い関係を目指して～」 国土交通省 |

| | | | |
|-----|------------|--|------------------------------|
| ※8 | BEMS | <p>「ビルエネルギーマネジメントシステム」の略称で、建物内で使用する電力使用量などのデータを計測蓄積し、導入拠点や遠隔での「見える化」を図り、空調や照明設備などの接続機器の制御や、最大電力を抑制する機能を有したエネルギー管理システムのこと。</p> <p>この機能を活用することにより、施設における電力の使用状況を見直し、無駄な部分を削減することで、より効率的な節電対策を実施することが可能</p> | 市 HP |
| ※9 | ウェルビーイング | 「健康であることの状態」を表す言葉であり、個人の権利や自己実現が保障され、身体的、精神的、社会的に良好な状態をさす。 | 「公式ガイドファシリティマネジメント」日本経済新聞出版社 |
| ※10 | アイストップ | 人の注意を引き、目を停める、目を向けるように意識的に置かれたもの | — |
| ※11 | ライフサイクルコスト | <p>施設の全生涯に必要とされる費用の総計をいう。</p> <p>①企画・設計・建設に要する初期の施設投資額、②竣工後の長い運営維持段階に発生する費用（水道光熱費、家具・内装費用、修繕・改修の投資金額などを含む）、③解体処分費用、から構成される。</p> | 「公式ガイドファシリティマネジメント」日本経済新聞出版社 |
| ※12 | キス&ライド | <p>通勤や通学等のために、車で近くの駅まで送り迎えすること。</p> <p>現状、敷地西側と仙台市泉文化創造センター前にキス&ライドスペースが設定されている。</p> | — |

令和4年度における検討経過

| 日付 | 内容 |
|--------|--|
| 5月9日 | 第1回泉区役所建替事業連絡調整会議 ・以降、庁舎・広場・交通をテーマとした3つの部会を適宜開催 |
| 7月16日 | 泉区役所新区民広場利活用検討 第1回ワークショップ ※大雨の影響で中止 |
| 7月30日 | 泉区役所新区民広場利活用検討 第2回ワークショップ |
| 8月31日 | 第2回泉区役所建替事業連絡調整会議 |
| 9月16日 | 基本計画骨子案作成 |
| 10月13日 | みやぎ仙台商工会より要望書提出 ・泉中央駅前地域づくりに向けた要望について |
| 10月20日 | 第1回泉中央地区の賑わい創出に向けた意見交換会 |
| 10月28日 | 第2回泉中央地区の賑わい創出に向けた意見交換会 |
| 11月7日 | 第3回泉区役所建替事業連絡調整会議 |
| 11月22日 | 基本計画中間案公表 |
| 11月29日 | 第3回泉中央地区の賑わい創出に向けた意見交換会 |
| 12月9日 | 泉区役所建て替えに関する市民説明会① |
| 12月10日 | 泉区役所建て替えに関する市民説明会② |
| 1月24日 | 第4回泉中央地区の賑わい創出に向けた意見交換会 |
| 2月10日 | 第4回泉区役所建替事業連絡調整会議 |