

泉区役所建替事業に係る審査結果について

令和4年 2 月

泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会

1 審査結果

【事業応募者数】

3者

【評価結果】

評価項目	配点	得点		
		第1位 優先交渉権者	第2位 次点交渉権者	第3位
事業計画	55	32.69	29.56	27.69
設計・建設計画及び配置・外観計画等	30	17.49	14.16	13.32
区民の財産としての新たな区役所の整備	40	24.98	21.65	22.90
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	20	11.23	13.12	11.45
広域拠点にふさわしい交通環境による魅力の創出	20	10.41	10.20	10.82
その他（独自提案・建替え敷地の妥当性）	15	8.75	7.91	7.50
地元への配慮	10	10.00	10.00	10.00
小計	190	115.55	106.60	103.68
提案価格	60	60.00	40.17	35.75
合計	250	175.55	146.77	139.43

※「得点」は委員6名の平均点。

【優先交渉権者】

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：①株式会社三菱地所設計 東北支店 ②清水建設株式会社 東北支店

③阿部建設株式会社 ④東北労働金庫

⑤株式会社山一地所 ⑥三菱地所プロパティマネジメント株式会社

⑦三菱地所パークス株式会社

【次点交渉権者】

住友商事グループ

代表企業：住友商事株式会社

構成企業：①株式会社山下設計 東北支社 ②株式会社アサヒ建築設計事務所

③鹿島建設株式会社 東北支店 ④株式会社熊谷組 東北支店

⑤株式会社深松組 ⑥株式会社復建技術コンサルタント

⑦住商アーバン開発株式会社 ⑧同和興業株式会社

⑨鹿島建物総合管理株式会社 東北支社

2 講評

本公募は、泉区役所建替事業において新たな泉区役所庁舎及び民間施設の整備を行う事業予定者を仙台市が決定するにあたって、本委員会において優先交渉権者を選定するために実施した。

事業応募者に対し、参加資格申請書等の提出や提案内容に関する仙台市との意見交換を行った上で、5つの主要項目に係る提案書等の提出を求め、評価を実施した。

項目1：事業計画（基本方針や実施体制など）

項目2：施設整備計画（建設計画や外観計画など）

項目3：区民の財産としての新たな区役所の整備（執務空間の効率性や利用者の利便性など）

項目4：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（機能集約型の都市づくりや周辺施設・まちづくり団体等との連携など）

項目5：広域拠点にふさわしい交通環境による魅力の創出（交通環境改善施設の整備や周辺交通環境への配慮など）

審査にあたっては、令和4年1月29日に仙台市職員研修所において実施した公開プレゼンテーションには約200名の傍聴者が来場し、本事業に対する関心の高さを改めて感じた。

今後、仙台市が決定する事業予定者には、地域の方々や泉区役所の職員等との意見交換等を重ねて実施の上、新たな泉区役所が訪れやすく、愛され、長く使い続けられる庁舎になるとともに、民間施設や広場の活用によるにぎわいの創出や地域への波及効果が十分にもたらされることを期待する。

【仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム】

- 仙台市泉文化創造センターやこども園等の周辺施設にも配慮した配置計画となっており、地域全体を考えたものとなっている点が評価できる。
- 新たな泉区役所が敷地南西部に整備され、地下鉄泉中央駅と地下で結節されることによって市民の利便性の向上につながると考えられる。
- 区役所庁舎を低層で整備することにより、執務室のフレキシビリティが高く、来庁者の負担が低減され、災害時には庁舎内により多くの帰宅困難者を受け入れることが可能となる点が評価できる。
- 学生や若い社会人をメインターゲットと捉えた賃貸住居を整備することは、地域の特性を考慮しており評価できる。一方で、まちのにぎわいを創出する工夫が求められる。
- 送迎バスやお迎え車両が新たに敷地内に流入することから歩行者の安全確保の工夫が求められるが、周辺道路に駐車する車両が減少することによる交通環境の改善が期待できる。

【住友商事グループ】

- シネマコンプレックス棟において、映画に留まらない多様なコンテンツの提供も想定しており、時代に沿った活用が期待できる。
- 大型共同住宅と高齢者施設や児童教育施設、クリニックモールを一体として整備する多世代共生棟が敷地南東に高層で配置されることによる広場への圧迫感や積雪への対応が懸念されるが、地域住民にとって実感しやすいサービスの提供が期待できる。
- 新たに整備するバスプールは地下鉄からの乗り換えの利便性が高いが、待機車両が移動する際に後進する必要がある点を交通事業者等から理解を得られるか懸念がある。

【第3位】

- 民活用地について全て借地とする考え方は評価できる。
- 第2バスプールが既存のバスプールや地下鉄出入口から遠く配置され、敷地北側の道路における交通問題や利用者の負担が大きくなる点について懸念される。
- 泉区役所庁舎内に図書館等を合築することで市民サービスの向上が期待できる。一方で、国の交付金の確実性や関係団体等との調整による整備スケジュールの遅延リスク、建物内におけるセキュリティ面が懸念される。

3 審査経過

日程	内容
令和2年7月15日	第1回選定委員会（実施方針の検討）
令和2年8月24日	第2回選定委員会（実施方針（骨子）の審議）
令和2年11月5日	第3回選定委員会（実施方針（中間案）の審議①）
令和3年5月11日	第4回選定委員会（実施方針（中間案）の審議②）
令和3年7月6日	第5回選定委員会（公募要領・審査基準の審議）
令和3年7月26日	公募要領の公表
令和3年8月26日	参加資格審査申請書締切
令和3年10月12日	提案内容に関する意見交換①
令和3年11月12日	提案内容に関する意見交換②
令和3年12月17日	提案書等締め切り
令和4年1月29日	公開プレゼンテーション 第6回選定委員会（提案内容の審査①）
令和4年2月6日	第7回選定委員会（提案内容の審査②・優先交渉権者の選定）

① 第1回選定委員会

日時：令和2年7月15日（火）10時から11時30分

場所：仙台市役所2階第一委員会室

委員：6名出席

概要：委員長及び副委員長が互選され、本プロポーザル事業のこれまでの経緯や市民アンケートの調査結果、事業者ヒアリングの実施結果を確認した。

今後、策定される庁舎整備の基本的な考え方や事業手法、提案に関する条件等をまとめた『実施方針』について審議を行った。

② 第2回選定委員会

日時：令和2年8月24日（月）14時30分から16時

場所：泉区役所5階510会議室

委員：6名出席

概要：実施方針骨子（案）に基づいて、全体構成や重要項目について意見交換を行った。

今後の市民への周知や民間事業者との意見交換等にスケジュールについて確認した。

③ 第3回選定委員会

日時：令和2年11月5日（木）13時から15時

場所：仙台市役所2階第三委員会室

委員：6名出席

概要：実施方針中間案（案）、要求水準書中間案（案）について審議を行った。

令和3年12月から令和4年1月にかけて中間案に対するパブリックコメントを実施することを確認した。

④ 第4回選定委員会

日時：令和3年5月11日（火）18時から20時30分

場所：仙台市役所2階第一委員会室において、WEB会議システムにより開催

委員：6名出席

概要：委員の再任、委員長及び副委員長が互選され、実施方針中間案に対する意見募集及び公募型ヒアリングの結果を確認した。

上記の結果を踏まえた実施方針中間案の変更点について意見交換を行った。

⑤ 第5回選定委員会

日時：令和3年7月6日（火）18時から20時

場所：仙台市役所2階会議室

委員：6名出席

概要：公募要領（案）、審査基準（案）、各審査項目における審査の視点等について審議を行った。

選定のプロセスやスケジュールについて確認した。

⑥ 公開プレゼンテーション

日時：令和4年1月29日（土）9時30分から12時50分

場所：仙台市職員研修所大研修室

委員：6名出席

概要：約200名の傍聴のもと、事業応募者3者が順次、提案書等に基づいて20分の説明を行い、その後、約30分の質疑応答を行った。

なお、事業応募者名を匿名として、それぞれ茶色・橙色・紫色といった記号を用いて実施した。（以降、第7回選定委員会における評価結果の確定まで同様。）

⑦ 第6回選定委員会

日時：令和4年1月29日（土）14時から15時

場所：仙台市職員研修所大研修室

委員：6名出席

概要：公開プレゼンテーション等を踏まえた各事業応募者の提案内容について、3者の提案内容それぞれについて順に、評価できる点、懸念される点などについて意見交換を行った。

⑧ 第7回選定委員会

日時：令和4年2月6日（日）15時から16時

場所：仙台市役所上杉分庁舎2階第二会議室

委員：6名出席

概要：事前に提出された評価表に基づいて評価結果を確認し、最も得点が高い者を優先交渉権者に、次に得点が高い者を次点交渉権者に選定した。

評価結果の確定後に優先交渉権者と次点交渉権者の代表企業及び構成企業が事務局から報告され、事業者と委員の接触がなかったことを確認した。

以上