

泉区役所建替事業 実施方針策定に当たっての考え方

第1 趣旨

公募前の段階において、新庁舎の整備における民間活力の導入を含む基本的な考え方を定め、市民や事業者等に周知するため、実施方針を策定するが、その前提となる本市の考え方を示すもの。

第2 建替事業の考え方

1. 上位計画及び関連計画

本実施方針は、仙台市基本計画に基づくとともに、仙台市都市計画マスタープラン及び同地域別構想に加え、仙台都市交通プランを上位計画としている。

2. 建替事業の全体コンセプト

(1) まちづくりのコンセプト及び方向性

- 成熟した広域拠点にふさわしい、都市機能の集積と交通環境による魅力の創出
- 地下鉄駅周辺の魅力ある賑わい・回遊空間の形成
- 災害に強く、地域の安全・安心を支える都市空間の形成

(2) 区役所整備のコンセプト及び方向性

- 建替の迅速さ、将来への配慮を見据えた庁舎
- 効率性とフレキシビリティを備えた庁舎
- 区民の安心・安全を守る庁舎
- プライバシー・セキュリティに配慮した庁舎
- 使いやすく分かりやすい、ユニバーサルデザインに配慮した庁舎

3. 機能配置の考え方

泉中央及びその周辺地域では、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。約 29,000 m²に及ぶ本事業検討区域における機能配置は、泉中央地区をさらに発展させることを目指すものとする。

■区民の財産としての新たな区役所の整備

窓口利用をはじめ、閉庁時の会議室の開放などの有効活用も見据え、区民の利便性が確保されるよう、駅やバスプールからのアクセスに配慮した施設配置とする。

■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

賑わいや魅力を一層高めるための都市機能の強化・集積を図るべく、駅を中心に戻遊性を向上するなど、面的な都市空間の形成を推進する。

■広域拠点にふさわしい交通環境による魅力の創出

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により、さらなる交通環境の改善に配慮する。

4. 整備・誘導を図る施設機能

(1) 庁舎

- 第2 2. (2)区役所整備のコンセプト及び方向性を踏まえた庁舎を整備する。

(2) にぎわい施設

- まちに「にぎわい」を生み続けていくためには、幅広い都市機能の集積を図る必要がある、また、土地の有効利用や高度利用を推進するため、まちのに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する。

- 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や新型コロナウイルス感染症の拡大による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等が考えられる。
- 広域拠点の利便性を生かした都市型居住の推進に向け、多世代の居住が可能な多様なタイプの住宅配置も可能とする。

(3) 広場

- 交通安全運動出発式、みちのく YOSAKOI まつり、いずみ朝市等のイベントに対応できる広場を整備。整備に当たっては、イズミティやペDESTリアンデッキとの連続性及び地区でまちづくり活動等を行う各種団体との連携の可能性に配慮する。
- 一時避難スペースとしての防災機能を備えた広場とし、災害時には、広場を中心に住民の一時避難場所や帰宅困難者の受入を行う。

5. 交通環境の改善

(1) 交通施設の整備

- 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、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等を行う。
- 加えて、それらへの対応のため、車線の増設等も可能とする。
- 整備する施設等については、その必要性や効果等に応じ、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。詳細は、公募開始後に実施予定の市と事業者との意見交換を踏まえ、個別に判断する。

(2) 駐車場の整備・運用

- 民間施設に必要な台数に加え、区役所来庁者用、パークアンドライド用の台数を確保し、各々の駐車スペースを共用するなど、効率的な運用を図る。
- 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時には、駐車場を利用可能とする等、来客の駐車場の確保と回遊性の向上に配慮する。

(3) 周辺への配慮

- 周辺地区への回遊を促進するため、泉区役所敷地と泉中央駅周辺が連続的空間となる配置や機能連携、歩行者の円滑な動線の確保を図る。
- 敷地南側の市道泉中央幹線 2 号線及び西側の市道七北田実沢線、泉中央交差点への自動車交通の集中を回避するよう誘導経路を設定する。
- 大規模な小売店舗の設置など、施設の集客や物流により、周辺の円滑な交通や安全な通行等に影響がある場合は、周辺道路等の整備も行う。

6. その他

- 環境への配慮として、ZEB 等の環境面における基準も考慮しつつ、緑化や再生可能エネルギー、省エネルギー技術の積極的な導入を検討するものとする。
- 周辺の歴史・文化・風土に配慮した素材、工法等その他の手法により、地域の街並みと調和し、周辺地域の景観性が向上する施設とする。
- 区役所と民間施設の総合的・一体的整備による統一感のある空間を形成するとともに、周辺地域との連続性も考慮した景観形成を図る。

第3 事業手法

1. 基本的な考え方

- 当敷地を立地・規模も踏まえ、民間事業者の知見やノウハウを最大限に活用できるように、公募型プロポーザル方式により、幅広く提案を受け付ける。

○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を図る手法とする。

2. 庁舎の整備手法

○庁舎の老朽化対策の観点から迅速な建替えが必要となる中で、民間のノウハウを最大限に活かし、区役所と民間施設の総合的・一体的な整備により、土地の高度利用や統一感・回遊性の向上などの相乗効果が図られ、地区の活性化等にも資することを考慮し、民間事業者が庁舎も整備する「施設買取方式」または「リースバック方式」を採用する。

3. 施設の位置・配置

- 既存の敷地内での建替えの場合、別紙をイメージするが、民間事業者が有する知見・ノウハウを生かし、より効果的な提案がなされることを期待する。
- なお、区役所と民間施設との合築、周辺市有施設や事業者所有地・建物を活用した建替え（周辺地建替え）の提案も可能である。

4. 敷地の取扱いについて

- 土地の有効利用や高度利用を図り、幅広い都市機能の集積による地区の活性化や交通環境の改善等の取組みを推進するため民間活力を導入することとした点を踏まえ、公民連携によるまちづくりの取組みとして民間事業者の柔軟かつ効果的な提案を促すため、貸付又は売却のいずれの手法も可とする。
- 事業者が土地の売却を希望する場合、必要な行政機能用地を配置しつつ、将来的な建替用地や交通環境改善用地なども想定し、売却範囲は現敷地の概ね 1/3 程度を上限とするとともに、提案を基に市との協議により確定した計画からの変更等を防止するため、違約金や土地の買戻し特約の設定、売却のメリットの提示など、一定の条件等を付す。

第4 提案審査について

- 事業者からの提案は、事業者選定委員会が審査し、本報告を基に本市が優先交渉権者を選定する。
- 提案については、庁舎の整備計画のほか、地域の活性化・にぎわいの創出、交通環境の改善、本市の財政負担等の各項目について審査する。
- 提案審査の過程において、公開のプレゼンテーションの実施など、市民の関心を高める取組みを行うとともに、様々な機会を捉え意見の聴取に努める。

第5 目標スケジュール

令和3年3月末	第4回選定委員会等
4月	第5回選定委員会
5月	実施方針策定
6月	第6回選定委員会、公募要領策定
7月～	公募開始、提案に関する質疑受付、参加表明受付等
12月	提案提出締切
令和4年1月	第7回選定委員会 公開プレゼンテーション等
2月	第8回選定委員会、優先交渉権者決定、審査結果公表
4月～	事業者と協定締結、市民説明会 (その後、事業者において調査・設計・工事等を実施)
～令和8年度	供用開始