

新本庁舎低層部の運営に関する基本方針（案）補足資料

新本庁舎低層部に関する検討経過

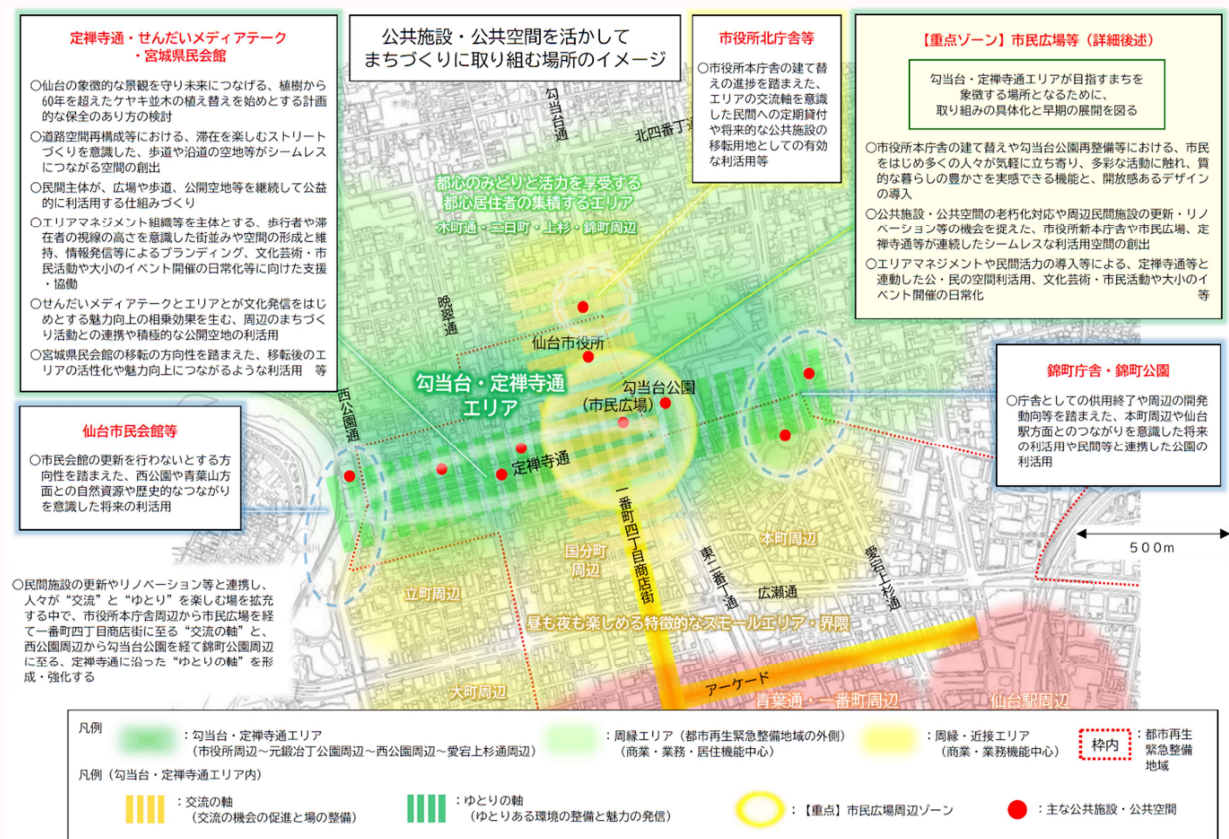
令和 7 年 5 月 仙台市財政局本庁舎整備室

I はじめに

○仙台市では、まちづくりの指針であり、目指す都市の姿とその実現に向けた施策の方向性を示す「仙台市基本計画（令和3年3月）」を策定し、まちづくりの理念として「挑戦を続ける、新たな杜の都へ～“The Greenest City” SENDAI」を掲げています。これは、今まで受け継がれてきた「杜の都」のまちづくりを基盤とし、仙台が持つ都市個性を進化させ、世界を見据えて常に高みを目指すまちづくりの方向性を示したものです。

○令和3年に策定した「勾当台・定禅寺通エリアビジョン」において、市民広場、市役所本庁舎、勾当台公園憩いのゾーン、定禅寺通等の一帯を重点ゾーンと位置付け、市役所本庁舎の建て替えや勾当台公園再整備等における、市民をはじめ多くの人々が気軽に立ち寄り、多彩な活動に触れ、質的な暮らしの豊かさを実感できる機能と、開放感あるデザインの導入を進めることとしています。

公共施設・公共空間を活かしてまちづくりに取り組む場所のイメージ



勾当台・定禅寺通エリアビジョン（令和3年5月策定）より

○令和2年7月に策定した「仙台市役所本庁舎建替基本計画」では、新本庁舎の目指す方向性を「市民とともに、まちとともに新たな時代にむけてチャレンジする市庁舎～市民の豊かな暮らしと安心のために～」とし、以下の共通理念より、「賑わい・協働」、「災害対応・危機管理」、「利便性」、「持続可能性・環境配慮」の4つの観点で基本整備方針を定めました。

共通理念

新本庁舎の整備に当たっては、市民の生活や活動を支える市民中心の市役所の機能を強化し、また、市民協働の力や杜の都の魅力といった“仙台らしさ”を市民が感じることができる環境を整備するとともに、過去の伝統、経験を現在から未来へとつなぐ役割を担う。

新本庁舎低層部・敷地内広場の整備の方向性

都市の新たな価値を生むための市庁舎	・市民・企業・行政が連携しながら知的創造を行い、新たな価値と交流を育む場 ・仙台市や東北6県に関する情報発信を行い、東北の結節点として都市の魅力を伝える場
都市に開かれた市庁舎	・定禅寺通及び市民広場からのまちの賑わいの連続性に資する場 ・一番町や中心部商店街からの商業機能の連続性に資する場 ・周辺オフィスで働く人や市民が集い、安らぐ憩いの場



新本庁舎 南東面（昼間・イベント時）イメージ

○令和5年11月に「仙台市本庁舎建替実施設計」とともに策定した「仙台市新本庁舎整備事業概要」では、新本庁舎の特徴を以下のとおり整理しました。

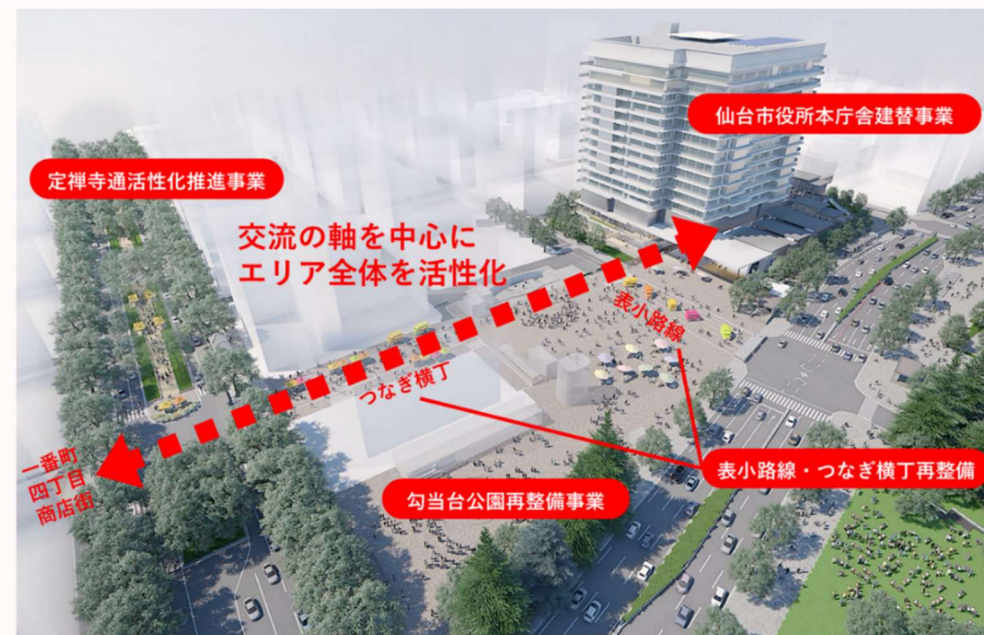
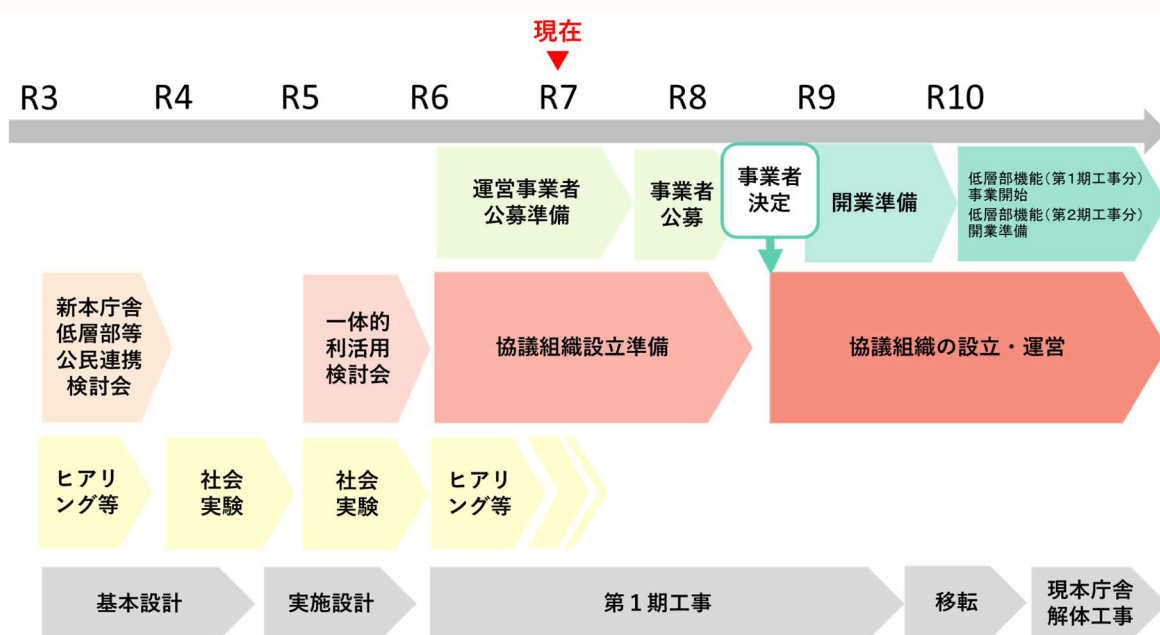
- I. 市民に愛される低層部 ～多様な活動が交わり 新たな価値を生み出す 協働・共創の場～
- II. 防災環境への取り組み ～率先して環境負荷低減に取り組んだ庁舎～
- III. あらたな都市のランドマーク ～アイキャッチ・一体的な利活用に向けた空間整備～

Ⅱ これまでの検討経過

【検討経過および今後の予定】

○上位計画に示されたまちづくりの理念、施策や取り組みの方向性を踏まえつつ、「仙台市役所本庁舎建替基本計画」に掲げた「市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎～市民の豊かな暮らしと安心のために～」の実現に向け、有識者等による継続的な検討及び社会実験等を積み重ねてきました。

○新本庁舎低層部のほか、庁舎敷地と市民広場、市道表小路線、つなぎ横丁（市道国分町三丁目1号線）を“ひとつの大きな広場”と捉え、一体的に利活用を図るエリア（以下、「一体的利活用エリア」という。）として整備し、周辺エリアとの賑わいの相互波及や、まちの回遊性の向上に貢献することとし、検討を重ねてきました。

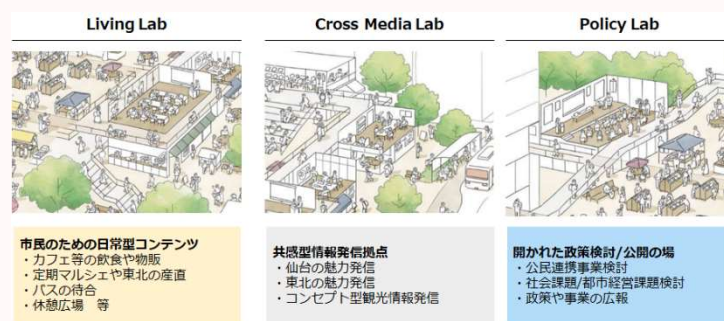


一体的な利活用のイメージ

【公民連携検討会（令和3年度）】

○周辺との一体的な利活用も視野に入れた新本庁舎低層部の空間づくりや、その運営主体、事業手法等について検討を行うため、「仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会」を4回開催しました。

- ・市内の公共施設や商業施設等を運営する事業者へのヒアリングを通じ、新本庁舎低層部には飲食機能や物販機能のほか、「皆で”オープン”に課題を検討できる機能」、「市民が関心を持つような新たな技術やアイデア等を発信する機能」、「市民活動の場」等のニーズを確認しました。
- ・上記を踏まえ、「市民・企業・行政が実際に新しいことを経験し、試しながら皆でオープンに課題を検討できる機能」＝「Lab 機能」と定義し、日常と非日常が混在する開かれた市民利用・情報発信の場として、下記の3つを導入機能案として整理しました。
- ・上記検討会やヒアリング調査を通じ、地域の多様な活動を取り込み、円滑な一体的利活用を進めていくため、地域関係者等を含めた協議体（以下、協議組織）の必要性が確認されました。その上で、一体的な利活用にあたってのルール作りを協議組織が行い、目指す姿の実現に向けた運営を民間事業者が担うこと等を、事業推進にあたっての手法案として整理しました。それらの実現のため、社会実験や他事例調査等により精度を高めながら引続き検討を進めていくこととしました。



3つのLab 機能イメージ 仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会報告書（令和4年3月）より

【社会実験（令和4年度・令和5年度・令和6年度）】

○新本庁舎低層部と勾当台公園市民広場等との一体的利活用に向けた検討の一環として、既存のイベントとも連携を図りながら社会実験を実施し、来場者や事業者へのアンケート等を通じて市民のニーズや周辺への波及効果等について調査を行いました。



社会実験の様子

【一体的利活用検討会（令和５年度）】

○さらに検討を深めるため、令和５年度には「新本庁舎低層部等一体的利活用検討会」を３回開催し、協議組織・運営事業者・仙台市それぞれの役割分担や、一体的利活用エリアの目指すべき姿について議論を行いました。

○一体的利活用エリアの目指すべき姿については、供用開始に向けてさらに議論を深めていくことのほか、必要に応じて供用開始後も適宜見直しを行うことの重要性が指摘されました。

一体的利活用 の目指すべき姿	① 多様な主体が連携した新たな価値の創造や地域課題の解決により、市民サービスの向上につながる空間を創出する ② まちの賑わいに貢献するため、日常的に市民が集い、交流とゆとりを楽しむ快適な空間を創出する ③ 利用者にとって使いやすい環境を目指すため、シームレスな空間づくりや手続きの簡素化を図る ④ 公民連携の取組みにより、エリア一体での活動を推進・発信するなど、周辺エリアと相互に賑わいを波及させることで、エリアの価値向上につなげる
-------------------	--

第３回新本庁舎低層部等一体的利活用検討会資料（令和６年３月）より

【シンポジウム（令和6年度）】

○令和6年度には一体的利活用エリアの検討状況について、市民等へ広く周知するとともに、供用開始に向けた機運醸成を目的としてシンポジウムを開催しました。

※こちらは一体的利活用エリアの使われ方をイメージしたパースであり、道路の安全対策などについては、今後、関係機関と協議を進めてまいります。



シンポジウムの様子



一体的利活用エリアの目指すべき姿（休日のイベント時）のイメージ
新本庁舎低層部等一体的利活用検討会報告書（令和6年3月）より

【その他の調査等】

○新本庁舎低層部および一体的利活用のあり方を検討するため、民間事業者へのヒアリング等を実施し、多様なご意見をいただきました。主なものについて一部を以下に記載します。

- ・ 市民協働スペース等の公共性の高い空間について、独立採算により運営を行うことは困難であり、何らかの工夫が必要。
- ・ 投資回収を想定し、運営期間は10年～20年程度必要。
- ・ 料金設定や収益事業の面積設定等、運営事業者の自由度が高い手法を採用することが望ましい。
- ・ 全国的に見ても新たな取り組みであることから、事業開始当初は着実な運営を目指し、周辺の賃料相場に近い水準での貸付（マスターリース方式を含む）や市からの業務委託等による運営が望ましい。
- ・ 運営が軌道に乗ったタイミングで指定管理等の別な手法への転換も可能としたい。
- ・ 成果連動型の指標を取り入れ、稼働率や利用者数、売上が一定の基準を上回る場合はプロフィットシェアリングを行うなど、運営事業者へのインセンティブについて検討が必要。
- ・ 運営にあたっての市と事業者それぞれの具体的な役割については、契約期間中であっても双方で協議を行い、時期ごとに見直しを行う等の柔軟な形を可能としたい。