

## 第1 事業実施の考え方

## 1. 事業の検討経緯

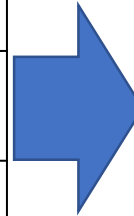
年度	項目等	内容
H27年度	改修計画の検討開始	・施設の長寿命化を目的とした改修のための計画を策定する方針で検討開始
H28年度	劣化状況調査及び改修基本計画策定	・建物及び設備に係る劣化状況調査及び時期,工法,概算費用等に係る改修基本計画の策定 ・上記調査の結果,見えない部分にある給排水や空調の設備配管がこれまでほとんど更新されておらず,想定より多額の改修費用となることが判明
H29年度	改修設計の実施見送り,建替えについて検討開始	・「仙台市公共施設総合マネジメント推進本部会議」において、 <b>設計の実施は見送り,建替えを検討</b> することと判断
H30年度	建替判断の表明	・現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, <b>民間活力を導入</b> することと判断 ・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, <b>改修ではなく建替える</b> ことと判断
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

## 2. 現庁舎等の現状

所在地	仙台市泉区泉中央2丁目1-1
敷地面積	30,348.95㎡
建物概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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㎡</li> <li>・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5,522㎡</li> </ul>
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋上防水,外壁,建具,給排水設備など,<b>庁舎の広範囲で劣化。</b></li> <li>・<b>設備</b>については修繕ではなく<b>更新が必要。</b></li> </ul>
残耐用年数	<b>旧耐震基準</b> (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, <b>様々なニーズへの対応</b> が難しくなっている。
利便性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・目的先までの<b>動線がよくない</b>,複数の部署を移動しなければならない。</li> <li>・どの窓口に行けばいいか<b>わかりにくい</b>,場所が<b>わかりにくい</b>。</li> <li>・待合スペースが狭い,ソファ・椅子が少ないなど<b>不便。</b></li> <li>・<b>段差が多い,通路が狭い。</b></li> </ul>



## 4. 新庁舎の整備に係る基本方針

迅速さ 将来への配慮	<b>迅速な建替え</b> および区役所機能の移転が可能な計画。 また, <b>将来的な維持管理や改修の容易さ</b> にも配慮。
効率性 フレキシビリティ	区役所事務が <b>効率的</b> に行える環境を整備するとともに,多目的に利用でき,将来的なニーズ等にも対応できる <b>フレキシビリティ</b> を確保。
災害対応	区民の安全・安心を守る庁舎として, <b>災害時の事業継続性を確保し,情報の収集や発信</b> 等にも対応。
分かりやすさ セキュリティ	<b>来庁者が使いやすい・分かりやすい</b> 庁舎を目指すとともに,相談窓口へ訪れる区民等の <b>プライバシーや個人情報セキュリティ</b> にも十分配慮。
ユニバーサル デザイン	障害のある方や高齢者,その他日常生活に制約を受ける方など,すべての人が円滑に利用できるよう, <b>ユニバーサルデザイン</b> に配慮。

## 5. 泉中央地区の現況・課題

機能集約型市街地形成の促進	<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しており,<b>交通環境の改善</b>が求められている。</li> </ul>
公共空間の利用促進	・ <b>公共空間の一層の活用</b> や <b>周辺施設を含めた一体的な賑わい</b> の創出。
防災機能の強化	・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。



## 6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ (提案で求める配慮事項)

<p><b>広域拠点にふさわしい商業・業務機能の集積による土地の有効利用や,高度利用を推進。</b> 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>快適な都市空間の形成を推進。</b></p>
<p>バス待ち環境の利便性向上,バスの円滑な運行・定時性確保,渋滞緩和など,<b>交通環境の改善に配慮。</b> 仙台スタジアムにおけるプロサッカー試合開催時等には,駐車場を利用可能とするなど,観客の流動に配慮。</p>
<p>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や,<b>一体的なイベント開催が可能な計画。</b></p>
<p><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。</p>

## 第2 事業内容に関する事項

- 1.用語の定義 2.事業名称 3.事業によって供される公共施設の種類の種類 4.公共施設の管理者

### 5. 整備する施設

泉区役所等	・行政施設 ・福利厚生施設（物販施設,食堂） ・その他施設（広場・外構等,公用車用駐車場）
民間施設等	・民間施設（民間事業者のノウハウ・創意工夫による） ・駐車場（民間施設に必要となる台数に加え,区役所来庁者用およびパークアンドライド用駐車場を別途整備）

6. 遵守すべき法令等 7.業務範囲

### 8. 事業手法

泉区役所等	庁舎は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	民活用地については市が事業者へ <b>定期借地契約による貸付</b> 。
<p>・上記2つの事業に係る、泉区役所・広場・駐車場・民活用地の<b>配置の提案を受け付ける</b>。                  ・庁舎と民間施設は<b>合築、分築いずれの提案も可</b>。                  ・庁舎は既存の敷地内での建替え（現地建替え）に加え、<b>現区役所庁舎周辺における市有施設を含めた建替え</b>や、事業者が所有する土地・建物を活用した建替え（<b>周辺地建替え</b>）の<b>提案も可</b>。</p>	

### 9. 事業スケジュール（予定） ※今後の検討状況や新型コロナウイルス感染症の動向等により、変更が発生する場合がある。

時期	実施内容
令和2年10月以降	実施方針中間案 公表 実施方針中間案に対するパブリックコメント ～ 市民説明会、事業者ヒアリング調査 ～ 質問・意見への回答の公表
令和3年3月	実施方針 公表 市と事業者との意見交換 公募要領等の公表（公募の開始）
公募開始以降	質疑回答（1回目）～ 参加表明～ 参加資格審査～ 質疑回答（2回目）～ 提案締切 提案審査～ 優先交渉権者選定～ 審査結果公表 基本協定締結～ 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 現庁舎解体～ 民間施設施工

### 別冊 要求水準書

1. 総則
2. 施設整備の基本水準
3. 施設整備に係る基本方針
4. 施設計画（共通要求）
5. 施設計画（泉区役所等に関する要求水準）
6. 施設計画（民間施設等に関する要求水準）等

## 第3 契約・許認可・処分等に関する事項

### 締結する主な契約等（予定）

名称	概要	締結時期
基本協定	事業全体の協定	優先交渉権者選定後ただちに
新区役所庁舎の売買契約 または定期借家契約	新区役所庁舎の整備に係る契約	新区役所庁舎の整備着手前
現区役所庁舎の解体に係る契約	新区役所庁舎の整備後、現庁舎を解体するための調査・設計・工事等に係る契約	現区役所庁舎の解体着手前
事業用定期借地権設定契約	民間施設整備のための民活用地の貸付に係る契約	民活用地の地積確定後遅滞なく

## 第4 事業予定者の募集及び選定等に関する事項

1. 事業応募者の資格要件 2.提案審査に関する事項 3.審査結果の概要等の公表

## 第5 提案に関する条件

1. 全体条件 2. 敷地条件 3. 配置条件 4. 施設計画及び管理・運営に関する条件

全体条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>新庁舎整備および移転後に現庁舎を解体し</b>、民活用地利活用を実施。</li> <li>・<b>将来的な行政施設の建替えスペースの確保</b>。</li> <li>・庁舎等は災害発生時の対応,BCP（業務継続計画）,環境負荷の低減,木材利用の促進,ライフサイクルコストの低減に配慮。</li> </ul>
配置条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・泉中央駅からのアクセスや自動車でのアクセスの<b>利便性を確保</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>等に配慮。</li> </ul>
現庁舎周辺における市有施設を含めた建替え、周辺地建替を提案する場合	<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,非常時には防災拠点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>。事業者施工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ができる敷地</b>。</li> </ul>
民間施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>泉中央地区の活性化や課題解消に配慮</b>。</li> <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>。</li> </ul>
合築の際の条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<b>管理区分は明確に区分</b>できるような施設計画。</li> <li>・共用部分の維持管理は事業者が実施。</li> </ul>

### 5.リスク分担

## 第6 事業実施条件

1. 施設整備に係る対価 2.民間施設等に関するもの