

本事業の基本方針・コンセプト

事業目的の理解、基本計画等を踏まえた提案

現状の課題と基本方針

- ・泉中央地区は、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ます。
- ・私たちは、以下の基本方針に基づき本事業を実施するとともに、さらに「仙台市都市計画マスタープラン地域別構想(中間案)」の実現に貢献します。

基本方針 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

- ・庁舎は、区民のニーズや地域の課題に対応するまちづくりの最前線となる役割を担います。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が重要と考えます。
- ・政令市移行後初めての区役所建替えとなることから、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**となりうる整備に取り組む必要があります。

基本方針 2

仙台都市圏北部の活動を支える機能集約型の都市づくり

- ・泉中央地区は、多くの商業機能をはじめ行政機能とスポーツ・文化機能、総合公園等の多様な機能が集積し、仙台都市圏北部の広域拠点の役割を担っています。多くのイベントが催されて休日の賑わいがみられますが、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の促進**が期待されています。
- ・日常の賑わいと交流を生み出していくためには、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**することが重要と考えます。

基本方針 3

広域拠点にふさわしい交通環境の改善と魅力の創出

- ・これまで利便性向上や道路混雑緩和のために、キス&ライドスペース整備や右折レーンの延伸等の対策を実施し効果を上げてきていますが、仙台都市圏北部の発展による交通量の増加もあり、地区全体としての交通環境の改善は継続的な課題と言えます。
- ・今後、広域拠点としての役割をさらに高めるためには、これらの課題解決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**が必要と考えます。

コンセプト

本事業のコンセプト



本事業の基本方針・コンセプト

施設整備方針

施設計画と使い方が連動する「楽し 頼もし コモン」

新庁舎整備方針 Next区役所

- 将来の行政サービスの多様化を視野に入れた計画
 - ・ 新庁舎は、**交通便利性と将来の建替えを重視**した位置とします。
 - ・ 将来の区役所業務の変化や働き方の変化に対応するためにレイアウトや諸室の共通・共有化を図ります。
- 区役所を核としたまちづくり
 - ・ 日常的な憩いと集いの場となり、賑わいを創出する**広場と一体となる区民ホールを整備**します。
 - ・ 泉中央地区の回遊性と乗り換え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**します。

区役所・まちのDXの可能性の追求

- ・ 情報化の進展とDX事業の進展を踏まえ、災害情報等の発信に取り組みます。
- ・ **社会実装に向けた実証実験**を積極的に行い、区の課題解決に取り組みます。



新庁舎1階内観パース

広場整備方針 泉3×3Park

- 3つの機能「憩い・防災・環境」と区民の3rd Placeとしての交流・活動拠点
 - ・ 周辺施設との連携イベント開催や区民が**思い思いに過ごすことができる大きな広場**を設けます。
 - ・ 有事の際には、**新庁舎と駐車場に連携できる防災広場**とします。
 - ・ 歴史的な泉中央地区の里山の景観を継承するみどりを再生します。周辺公園との生態系ネットワークの形成と併せて**グリーンインフラ機能**を持たせます。
- ・ 広場などの公共空間と民間施設が連携した賑わい創出を目的に、広場の運営主体として**民間施設事業者を中心とする協議会**を設立します。



広場パース

民間施設等整備方針 これからの地域拠点において重要となる機能の導入

- 働く人の豊かな暮らしづくりを支援する福祉金融機関
 - ・ 仙台都市圏北部の新たな活動の場として、地域の人と団体と連携し、暮らしとまちづくりに貢献します。
 - ・ **地元福祉金融機関の自社店舗機能および本部機能の一部を整備**し、庁舎職員・周辺就業者・駅利用者等の幅広い方々の生活に寄り添います。
- 生活を彩る目的性の高い集客施設と、広場の賑わい補完施設
 - ・ 市の上位計画に即し、**周辺施設と連携する目的性の高い集客機能**とし回遊性を高めます。
 - ・ 広場を眺めながらゆっくりと時間を過ごし、杜の恵みを感じる居心地の良いカフェ空間を整備します。

若い世代をメインターゲットとした新しい交流型賃貸住居

- ・ 学生や若者の居住促進と多様な世代のニーズに応える**交流の場を設けた住宅を整備、運営**します。
- ・ 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、住戸は、**多様な間取りを用意しファミリーや高齢者にも対応**します。
- ・ 泉の魅力を体験し、地域活動参加や区内の定住を促します。

交流を育てる場づくり

- ・ カフェや住居共用部を、まちづくり活動の場とします。NPO団体等への貸出を検討します。

交通環境整備方針 現状の課題解決と将来の変化への対応

交通環境の改善と利用者の快適性の向上に資する施設整備と仕組みづくり

- ・ 敷地内への**企業・学校送迎バス等の乗入れや、待合スペースの整備**に加えて、**交通環境の改善に資する会議体**

設置運営支援により、周辺道路混雑の緩和、北部の生活者・就業者・就学者の利便性と快適性向上に寄与します。

持続可能なまちづくりの実現

周辺地域を巻き込みながら、まちを育成・更新し続ける仕組みづくり

「防災環境都市・仙台」「仙台市SDGs未来都市計画」の貢献

- 脱炭素社会の実現へ貢献する開発
 - ・ 新築建物では**持続可能エネルギー（太陽光・地中熱）の活用促進**により街区全体でCO₂を削減します。
 - ・ 工事で使用する電力の全てはグリーン電力とします。
- タウンマネジメントの核となるプラットフォーム
 - ・ 泉パークタウンでの「**サスティナブル&スマートな**

社会課題解決型まちづくり」の取組を泉中央地区で展開することを視野に実証実験等を目指します。

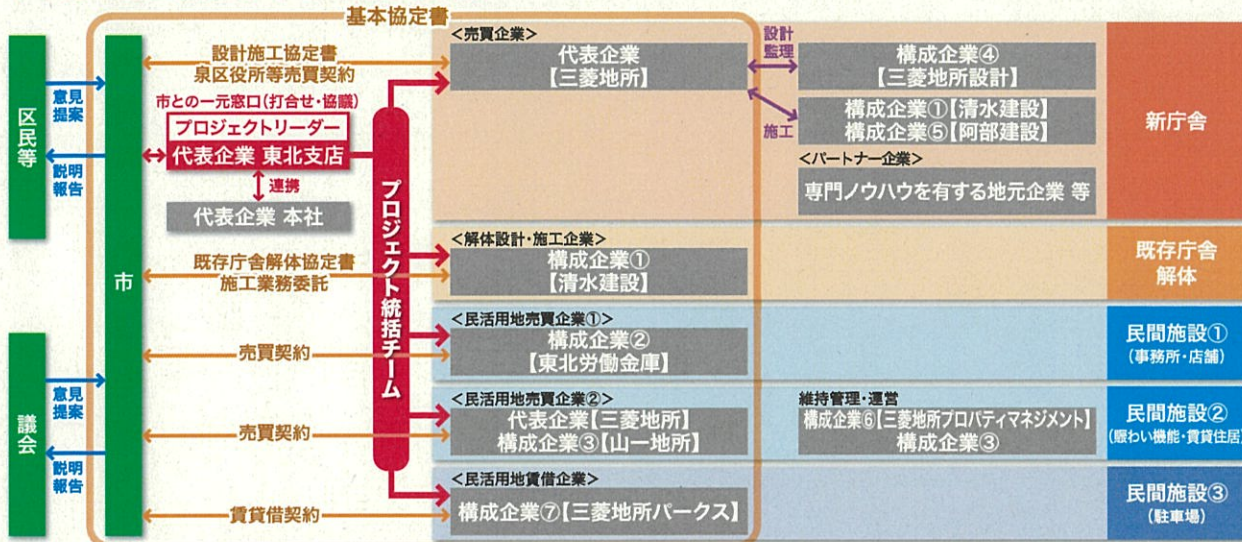
- ・ 既存まちづくり団体との連携や新設予定の広場運営の協議会を通じて、区内での実績と泉中央地区の特性を踏まえた、次世代にまちづくりのバトンを渡せる持続可能な活動に昇華させることを目指します。

区民・市・地域に根ざした企業との協働まちづくり

事業体制(設計、施工、解体、維持管理・運営(民間施設等)、その他) / 業務に関わる企業の役割分担 / 類似する事業の実績

地元でのまちづくり実績と庁舎施設の経験が豊富な全国企業と地元企業のコンソーシアム

本事業の完遂を確実にする事業実施体制



事業体制

■ 代表企業【三菱地所】が市の一元窓口とプロジェクトマネジメントを開発から運営まで一貫して遂行

・複数棟の新しい建物開発プロジェクトである本事業を成功に導くためには、業務期間を通して街区全体を統括するプロジェクトリーダーの存在が欠かせません。開発のみならず、建物竣工後においても、街区内各建物や周辺地域と連携し、まちを一緒に育てていく体制が、次の50年、100年を見据えたサステナブルなまちづくりには必要となります。

・区内ニュータウンでの約半世紀にわたるまちづくり実績を有する代表企業が、新庁舎・既存庁舎解体・民間施設①(事務所・店舗)、民間施設②(賑わい機能・賃貸住居)、民間施設③(駐車場)の5つのプロジェクトを、開発から運営まで市の一元窓口としてマネジメントすることで、地元密着のサステナブルな開発、街区全体での調和のとれたまちづくりを実現します。窓口一元化は、市の業務負担軽減にも大きく寄与し、市にて集約した区民や議会からの意見・提案もプロジェクトに伝わりやすい体制とします。

■ 市のニーズを的確に把握し迅速に反映する体制

・プロジェクトリーダーを担う代表企業東北支店は、これまで約半世紀にわたり市とともにまちづくりを推進してきた実績も豊富であり、在仙メンバーであることから、パートナーである市との物理的な距離も近く、安心してお任せ頂けます。東京本社とも連携し推進することで、全国の多様な開発・運営ノウハウをも取り入れたプロジェクトを実現します。

■ プロジェクト統括チームによる推進体制

・プロジェクトリーダーによるマネジメント業務推進のために、主要職員で構成するプロジェクト統括

チームを設置します。市参加のプロジェクト総合推進委員会の開催等、各業務担当企業に確実に伝達できる体制とします。

■ 地元企業が民活用地を取得する地域にねざした体制

・民活用地を取得する企業は、区内開発を通じて長年にわたり泉区のまちづくりに貢献してきた代表企業の他、当該地に本部機能の一部を新設し自社使用する地元福祉金融機関【東北労働金庫】と、泉中央地区で創業し発展してきた地元不動産会社【山一地所】で構成されており、竣工後も長期に渡ってまちづくりに関与することから、地域や市と連携しながら一緒にまちを育てていくための万全な体制と言えます。

■ 地元での豊富な実績を有する建設会社と設計会社

・地元での豊富な実績を有する建設会社【清水建設】と、地元建設会社【阿部建設】、設計会社【三菱地所設計】がタッグを組んで新庁舎の設計及び施工を担います。

・県内、東北地方での庁舎の豊富な実績に基づいた品質管理と確実な施工を実施します。



庁舎設計実績



庁舎施工実績

■ 各分野のエキスパートを加えた共創体制

・環境・エネルギーの分野や、地域との協働まちづくり分野等においては、専門技術やノウハウを有する地元を中心とした複数企業がパートナー企業として参画し連携した開発・運営体制を構築します。

実施体制

基本方針及び、コンセプトを実現する豊富な開発・運営実績に裏付けされる確実な事業推進

- 広場や公共空間を中心とした賑わい創出の実績
 - 日常的な賑わい創出においては、広場を核とした賑わい創出が重要です。
 - 代表企業は、東京駅前や大阪駅前等、全国において広場を核としたまちづくり実績を有しており、その多様な開発・運営ノウハウを活かしたまちづくりを泉中央地区において目指します。
 - 広場の運営に際しては、サステイナブルな賑わいを目指し、在仙まちづくりNPO法人のコーディネートの元で協議会を設立し地域と協働した広場運営を提案します。
- 地域NO.1実績の企業と専門企業による民間施設等の運営
 - 民間施設②(賑わい機能・賃貸住居)の運営を担う地元不動産会社【山一地所】は、区内で賃貸管理戸数6,000戸超の実績を有しシェア率約20%を誇ります。また、同じく運営を担う代表企業のグループ会社【三菱地所プロパティマネジメント】は、市内オフィス床の10%超を運営管理するトップシェアを誇り、オフィスのみならず泉パークタウン／タピオの様な商業施設の運営管理実績も有し、近隣では泉中央駅前／スウィングの運営業務も担っています。
 - 日頃から市内のみならず泉中央や泉パークタウンの地域ニーズを把握した2社が運営管理を担うため、地域に根ざした協働まちづくりが実現可能です。
 - また、駐車場の運営管理を担う【三菱地所パークス】は、全国でも実績豊富な代表企業のグループ会社であり、周辺の交通混雑解消のために、街区内駐車場の一体運営管理を推進します。



TOKYO TORCH Park



丸の内仲通り



うめきた2期地区開発プロジェクト

各業務の業務体制

次段階への円滑かつ確実な移行と業務間連携を可能とする業務実施体制

設計業務体制

- 在仙常駐組織による設計体制
 - 市内、東北地方で多くの設計実績を持ち、仙台に常駐する設計組織が、設計と監理を担当します。
- 設計統括責任者が新庁舎施設・民間施設等の設計業務を統括
 - 市の文化風土、法規制を熟知し、庁舎施設から商業施設までさまざまな用途の設計経験が豊富な設計者が新庁舎施設と民間施設等の設計業務を統括します。

施工、解体業務体制

- 品質確保及び安全・環境対策を徹底する体制を構築
 - 【清水建設】と地元【阿部建設】で施工JVを組み、地域密着型の施工体制を構築します。
 - 建築・設備の担当技術者を選任し、マネジメントシステムに基づいた目標設定、活動状況のレビュー、改善を継続的に行う体制とします。
 - 市への事前報告・連絡の徹底と、市との協議を行うことにより、区役所利用者および周辺住民の安全・環境対策を万全にします。
 - 安全、品質、環境の重点管理項目は、【清水建設】の内部監査チームが参加し、計画段階から実施に至るまで検査・支援を実施します。

主要職員によるプロジェクト統括チームの設置

- 各業務の適切な指揮と統括を担うプロジェクト統括チーム
 - プロジェクト統括チームのリーダーは、代表企業の統括責任者とします。メンバーは、庁舎施設や複合施設、建築・土木一体施工の経験を有する設計統括責任者と現場代理人とします。
 - 運営事務局をプロジェクト統括チーム内に設置し、調整業務等を迅速に対応します。



建設計画

建設計画／建設期間中における近隣住民・周辺交通に対する影響への配慮や工夫

来庁者の利便性確保に重点を置いた、安心・安全な施工計画

庁舎利用者に対する各工事段階での配慮

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ます。
- 既存パーク&ライド駐車場は既存庁舎南側に一時移設することで、その利便性を維持します。

STEP2：新庁舎建設、民間施設①建設

- 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、庁舎と工事の動線を分離し利用者の安全を確保します。
- 既存南側駐車場で朝8時まで運用している企業・学校送迎バスの乗車機能は、整備済みの北側駐車場に仮移設します。

STEP3：既存庁舎解体、お迎え駐車場(キス&ライドの増強機能)・公用車駐車場の整備

- 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、車で来庁する利用者の利便性を維持します。

STEP4：広場整備、民間施設②建設

- 早期にお迎え駐車場、公用車駐車場を供用開始することで、駐車場と新庁舎を結ぶ利用者動線を確保します。

全工事期間を通して来庁者用(要求水準で示される150台以上)、パーク&ライド(50台)の駐車スペースを確保します。

周辺交通に対する影響への配慮や工夫

既存キス&ライド利用者への配慮

- 既存解体中の西側工事ゲートは、キス&ライド利用が多い時間帯(7:00~9:00及び17:00~18:00)は、ゲートの使用を禁止し、キス&ライド利用者を巻き込む事故を未然に防止します。

工事車両の台数削減

- 計画地から離れた場所に工事関係者用の駐車場を確保し、乗合い通勤とすることで、計画地に乗り入れる車両台数を最小限に抑え、周辺交通の渋滞緩和に寄与します。
- 土工事中の掘削土は場内利用を計画することで、場外処分量を減らし、運搬用ダンプ台数を削減します。

近隣住民に対する影響への配慮や工夫

こども園に対する安全配慮

- こども園のお散歩ルートを生アライングし、工事車両のドライバーに対し、周辺の走行ルート調整や、運転マナー教育を行い、散歩中の園児の安全を確保します。

周辺の公園・商業施設・病院への配慮

- 土日は工事休止、平日も騒音・振動を伴う夜間作業を中止し、周辺施設への影響を防ぎます。
- 騒音振動計で工事音・振動の影響を見える化します。

駐車場利用者に分かりやすい案内

- 既存駐車場の入口等、利用者の目につきやすい場所に駐車場の案内・誘導標識を設置し、工事中に切り替わる来庁者駐車場の場所や出入口を利用者に分かりやすくします。

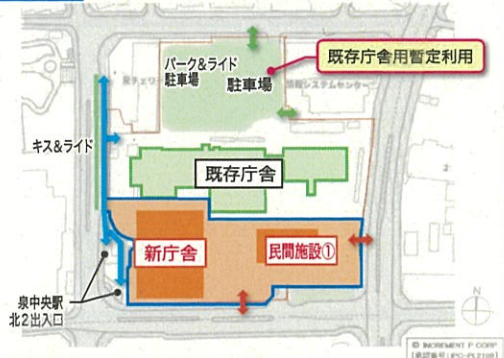
プロジェクトへの理解、期待度を高める取組み

- 建設工事のスケジュールや完成予想図、市の広報記事など、市民の関心事に関する様々な情報をデジタルサイネージで掲示し、本プロジェクトに対する市民の理解・関心の向上に寄与します。

STEP1 北側駐車場①②整備(8か月)



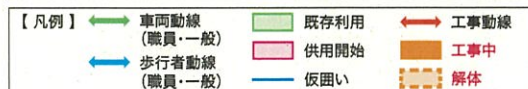
STEP2 新庁舎・民間施設①整備(18か月)



STEP3 引越～既存庁舎解体(13か月)



STEP4 お迎え駐車場・公用車駐車場引渡し、広場整備(4か月)～民間施設②整備



施工ステップ図

区民に親しまれる庁舎をつくります

配置・ボリューム計画の主旨/日影・騒音・光害等、周辺敷地への配慮に係る工夫

周辺環境に配慮した配置計画

総合的評価による配置計画

日影や風環境の比較検討

- 庁舎と広場の配置を比較検討し、**日影や風環境に配慮した最適解**を提案します。

周辺への日影の影響を小さくする配置計画

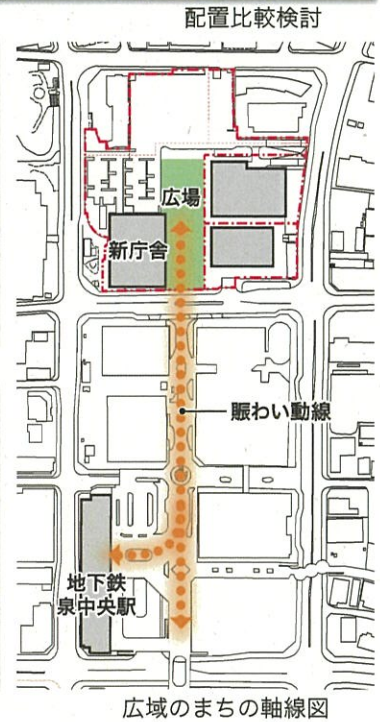
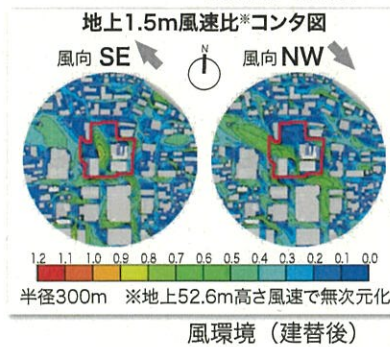
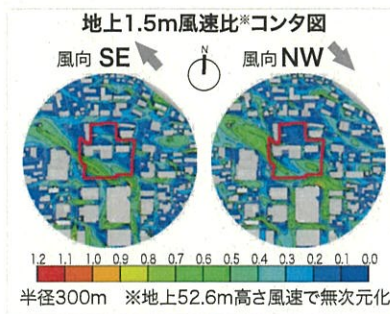
- こども園への日影に配慮し、庁舎北側の現在公用車駐車場として利用されているエリアを来庁者駐車場とし、**日影の影響を現在と変わらない環境**とします。
- 新庁舎を南西側に配置することで、周辺への日影の影響を小さくします。
- 広場の視認性を向上させると共に、広場への日影の影響を極力小さくした配置とします。

風環境

- 建替前後の風環境を解析**し、周辺環境を悪化させない配置計画とします。
- 街区西側に常緑樹を配置**し、冬の泉ヶ岳からの吹き下ろしが広場を抜けることを防ぎます。

賑わい創出

- 広場をペDESTリアンデッキからの**軸線の延長上に配置**し、賑わい動線の延伸を図ります。
- 現広場を挟んで東側に民間施設を配置し、広場を中心とした街区全体の賑わいを創出します。



泉区役所と民間施設との一体的整備の連携に係る工夫/将来の泉区役所庁舎整備の配置の想定

周辺環境を活かした配置計画

利便性・賑わいの創出に寄与

来庁者のアクセス性の向上

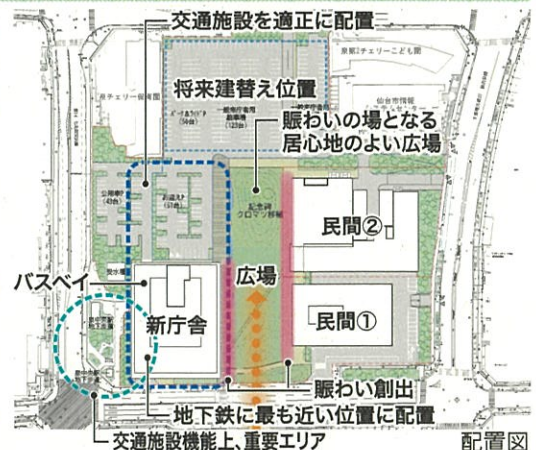
- 泉中央駅と接続する地下道とのアクセス性を重視し、**地下道に最も近い南西角に新庁舎**を配置します。
- 地下道と新庁舎を地下で接続**し、来庁者だけでなく、公共交通利用者も雨の日にも濡れずに行き来できる計画とします。

交通利便性を向上させる配置計画

- 交通利便性を向上させつつ賑わい交流を促すため、**新庁舎の1階にバス待合を併設**します。
- 駐車場やバス停といった交通施設を適正に配置することにより、周辺道路渋滞の緩和を図ります。
- 新庁舎に取り込んだ**バスベイに近接した位置にキス&ライド駐車場(お迎え駐車場)**を配置します。

統一感のある街区形成

- 広場に面する民間施設の建物高さは新庁舎と同程度**とし、広場への圧迫感を低減すると共に街区の統一感を図ります。



将来の庁舎の配置想定

- 将来の建替場所は、広場の北側と想定します。賑わい動線を維持した、広場に面する位置での将来建替え計画です。

配置・外観計画

外構・植栽計画の趣旨

緑と水のネットワークを拡充するみどりの拠点を整備します

3つの機能「憩い・防災・環境」と3rd Placeとなる「泉3×3Park」

■ 憩い：歩いて楽しい歩行空間と居て楽しい滞在空間

- ・ 泉中央地区からの南北のみどりの軸に連続させ、歩行者が楽しみ憩えるみどりの配置を実現します。
- ・ 敷地中央にのびやかな芝生広場を配置し、庁舎、民間棟低層部の商業施設、キッチンカー出店エリア等に囲まれ、施設計画と連携した賑わいの広場・プラザを形成させます。
- ・ 点在するベンチや、緩傾斜の丘の斜面に利用者が思い思いに腰掛けることができる、周辺住民の憩い場(行き先)になるみどりを設えます。
- ・ 植栽は高木を最小限に留めることで周辺エリアからの視認性を高め、泉中央方面からは賑わう雰囲気が見えるようにすることで、賑わいが周辺にも波及することが期待できます。

■ 防災：いつもの時も有事の際も暮らしを支える安心・安全な広場

- ・ 全体として緩やかな南傾斜を活かし、雨水を流入させ、一時貯留・地下浸透させるグリーンインフラを、広場を囲むように配置します。これにより、地域の水害の軽減や地下水涵養、水質浄化に貢献します。
- ・ 発災時には、物資の集積や災害活動の場となるため、大きな芝生広場と車止めがなく活動の制約を受けない駐車場がフラットに連続し一体利用できる計画とします。

■ 環境：生態系ネットワークを形成する豊かなみどり空間

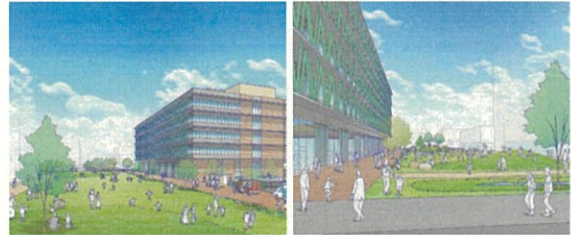
- ・ 泉中央公園と泉中央三丁目公園の既存のみどりの拠点をつなぐよう東西に緑量あるみどりを配置します。緑地帯に加え、駐車桟の間も緑化を推進します。
- ・ このみどりは、小鳥やチョウなどが飛来しやすい在来種を中心に植栽することで、地域の植生と調和した生態系ネットワークを形成し、地域の生態系保全に貢献します。

■ みどりのランドマークの創出

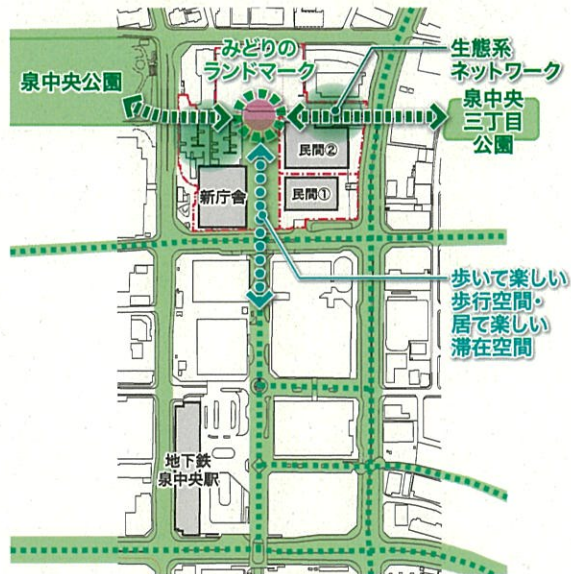
- ・ 「生態系ネットワーク」と「歩いて楽しいみどりのネットワーク」の結節点に、黒松等のシンボルツリーと築山一体となった、「みどりのランドマーク」を創出します。
- ・ 築山によって敷地全体・周囲から見える場所となり、広場の中心となることが期待できます。また、広場でイベントを行う場合には、ステージの様に活用できます。



泉3×3Park拠点全景



芝生広場イメージ



緑と水のネットワーク

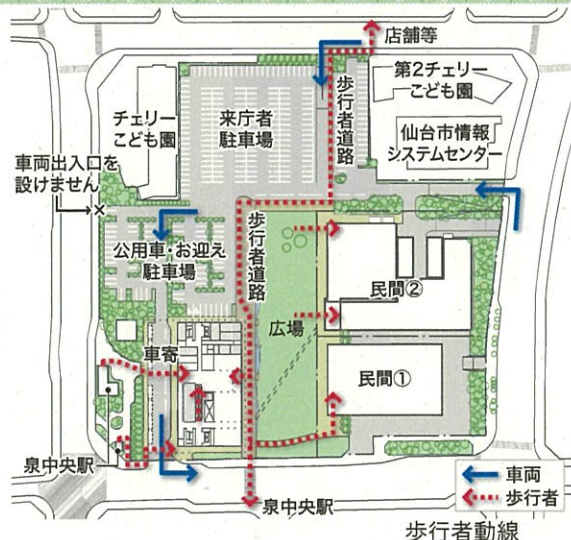
動線計画の趣旨

安全で快適な歩行者動線を確保します

歩車分離と歩行性の向上

■ 歩行者動線

- ・ 来庁者動線として、歩行者は南から、車両は東・北からのアクセスを主とし、歩車分離を図ります。
- ・ 南側道路に係る横断歩道を拡幅し、ペDESTリアンデッキから、スムーズに渡れる歩行者動線を確保します。
- ・ 庁舎及び民間施設の前面は歩きやすい舗装材とします。
- ・ 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、西側は車両の出入を設けません。
- ・ 泉中央駅からの地下道と直接庁舎を繋ぎ、雨に濡れずにアクセスが可能です。
- ・ 来庁者駐車場から庁舎までは、他の駐車スペースや車路を横断することなく、広場に沿って安全に行き来できる動線とします。
- ・ 車寄せを広く確保することにより、バス乗降時のスムーズな利用が可能です。

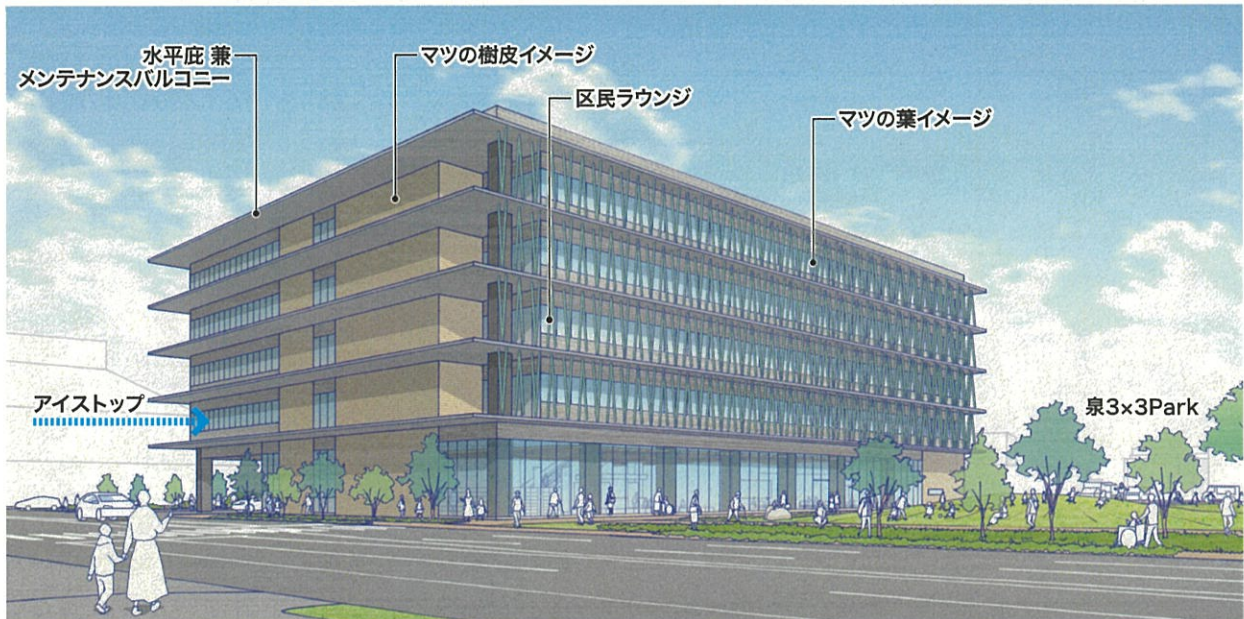


歩行者動線

配置・外観計画

外観計画の趣旨

泉区新たなランドマーク



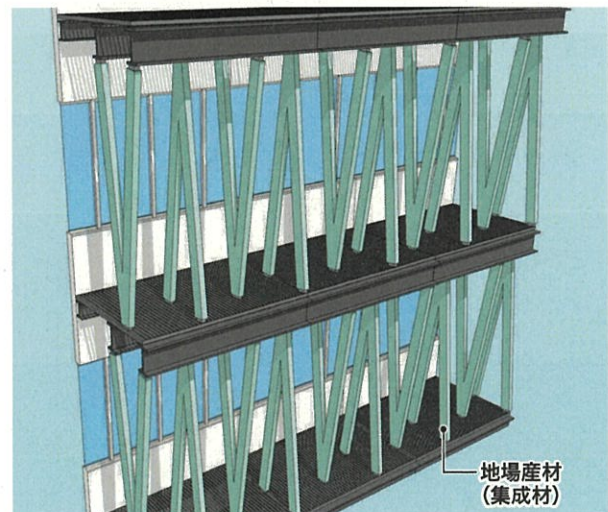
泉区らしさと建物性能を両立させたランドマーク

■ 地場産材・マツ・ガラス

- 泉3×3Park広場に面する東面と仙台市泉文化創造センターに面する西面に、**区の木であるマツの葉をモチーフにした日射遮蔽スクリーン**を設けます。日射遮蔽スクリーンには、地場産材を用います。区民に親しまれる泉中央地区の新たなランドマークとなります。
- 南北面は、**夏の直射光を軽減するための水平庇**を設けます。水平ラインを基調とした端正な外観が街並みを整えます。
- 南北面の水平庇はメンテナンスバルコニーとしても機能します。東西面の日射遮蔽スクリーンの内側と北側にもメンテナンスバルコニーを設け、**環境性能とメンテナンス性を合わせ持った外観計画**です。
- 来街者のアイストップとなる外壁は、**マツの樹皮をイメージした仕上げ**とします。
- 低層部はガラス面を大きく取り、隣接する**広場との一体性**を図れる開放的な外観とします。
- 2～5階の開口部は横連窓とすることにより、開放性を確保すると共に、室内空調負荷及び工事費を低減する計画としています。

■ 周辺環境との調和

- **建物高さを5階に抑え、日射遮蔽スクリーンに覆われた外観**は、沿道の並木や周辺の街並みと調和します。
- 屋上の設備機器は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。また、目隠しスクリーンは、外壁からセットバックさせ、建物のボリューム感を軽減します。



日射遮蔽スクリーンアクソメ図



マツの葉イメージ



マツの樹皮イメージ



南西側外観パース

配置・外観計画

平面計画・断面計画の計画趣旨

各機能をフロア別に配置する明快なゾーニング

区民利用の頻度が高い機能を低層階に配置

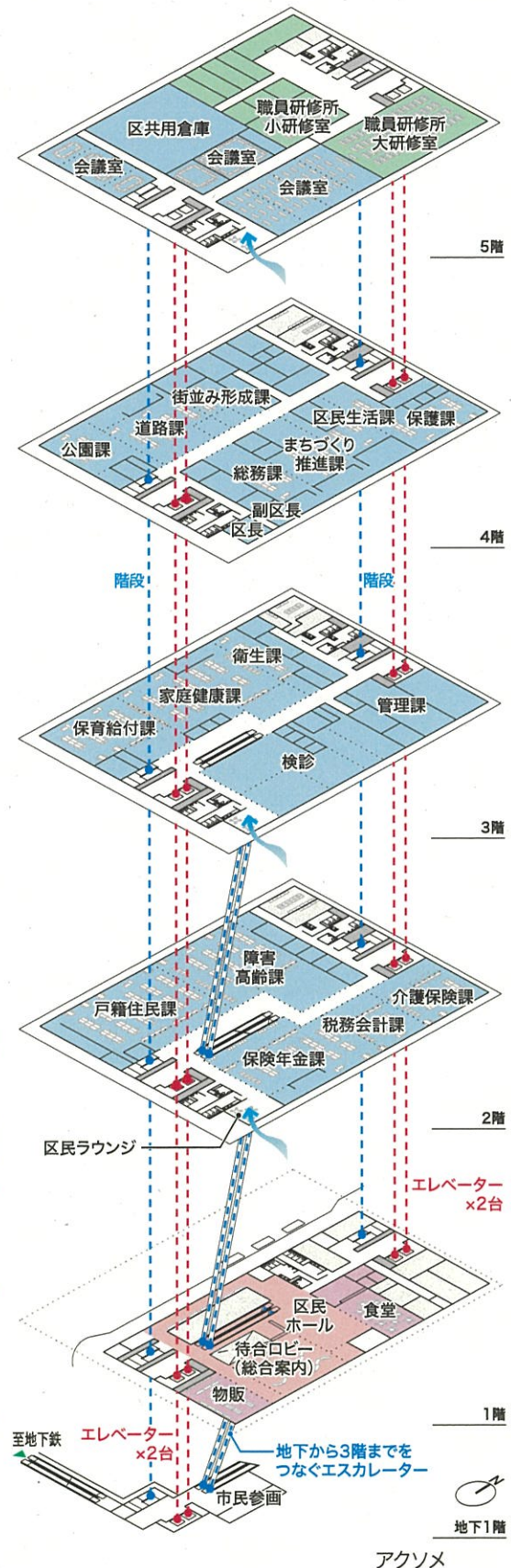
- 様々な利用に対応できる会議室(5階)
 - 区民利用も想定した会議室は、様々な利用の仕方が想定されます。利用の仕方に応じてセキュリティが取りやすいよう、各課執務フロアとは分けて最上階に配置します。
- 独立性の高い職員研修所(5階)
 - 職員研修所はセキュリティ等、他機能からの独立性を高めるため、最上階に配置します。
- 各階に区民ラウンジを配置(2、3、5階)
 - 区民の憩いの場、休憩場所として、各階に区民ラウンジを設けます。中間期には南東からの心地よい風を感じられる外部空間です。
- 窓口機能を低層階に集約(2、3階)
 - フロア中央に配置したエスカレーターの周囲に各課の窓口を配置します。各窓口が見通せる計画とします。
 - 窓口機能のある戸籍住民課等は2階に配置します。プライバシーの確保が求められる健康福祉課等の部門は3階に配置します。
- バス待合と一体となった区民ホール(1階)
 - バス待合と一体となったエントランス空間です。広場との一体的な利用も可能です。
 - 屋内広場として様々な使い方が可能な計画です。地域の情報発信スペースです。
 - 災害時は一時避難場所として機能します。
 - エントランス空間中央に総合案内を配置します。エスカレーターから上がってくる来庁者も視認できるわかりやすい配置です。
- 福利厚生施設を区民ホールに併設(1階)
 - 区民ホールに食堂と物販施設を併設させることにより、バス待合者等、施設の区民利用を促します。区民の憩いの場となることを意図します。
- 活動が見える市民参画スペース(地下1階)
 - 地下道からの動線上に市民参画スペースを配置します。吹き抜けを介して、1階の区民ホールと一体となった空間です。来庁者が市民活動を目にしやすい配置です。

昇降機の設定・配置計画の趣旨

各フロアをつなぐ縦動線

窓口フロアへの動線はエスカレーターを併用

- 南北からのアクセスに配慮した計画
 - 地下道とペデストリアンデッキ、来庁者駐車場からのアクセスに配慮し、昇降機を南北2台ずつ配置します。来庁者の動線が1箇所集中しない配置とします。
 - 地下道からのアクセスはエスカレーターを併設し、地下鉄を利用する来庁者の利便性を向上させます。
 - 地下道から窓口フロアである2、3階までエスカレーターで繋がります。
- わかりやすい縦動線
 - フロア中央にエスカレーター、南北端にエレベーターと階段を配置したわかりやすい動線計画とします。



周辺とのネットワーク・賑わい軸を強化した面的なまちづくり

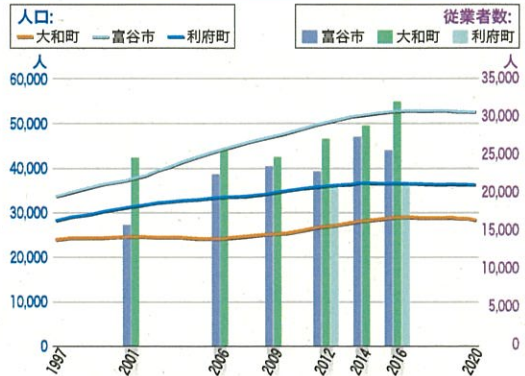
面的な都市空間の形成を推進する計画

都市圏北部・区内と結節し交流をテーマとしたまちづくり

滞留する人々の交流が生まれる新しい結節点への変革

■ 仙台都市圏北部の生活者・就業者・就学者の快適性・利便性向上

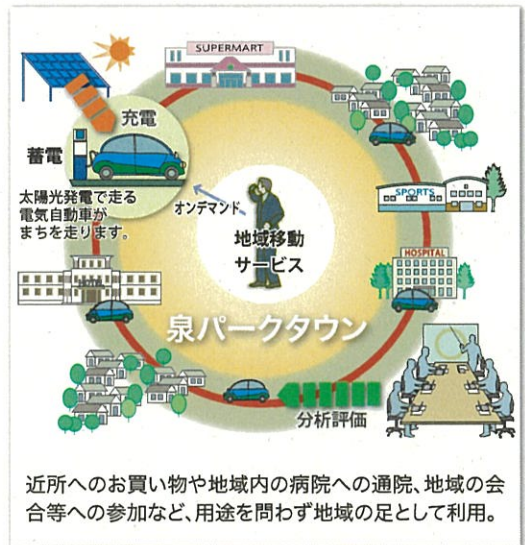
- ・ 市中心部との結節点である泉中央駅は、仙台都市圏北部と、隣接する大和町や富谷市、利府町を繋ぐ重要な玄関口であり、通過場所から人々の交流が生まれる新しい結節点として変革することが求められています。また、大和町や富谷市、利府町の人口及び従業者数は年々増加しており、泉中央地区の結節機能の重要性はますます高まっている状況と言えます。
- ・ 本事業では、玄関口として泉中央を利用する人々の交流を促す用途や、待合スペース等の快適な時間を過ごすための空間や円滑な乗換を可能とする交通環境改善施設の整備等を通じて、**QOL向上や滞留人口の増大、公共交通の利用促進に貢献**します。
- ・ 交流・滞留人口の増大は、区の魅力向上に伴う**将来的な区の定住人口増加にも寄与**します。



出典：宮城県HP公表データ、各行政統計書を基に作成
周辺行政の人口・従業者数の推移

■ 泉パークタウンと連携し一体でのスマートシティ・地域活性化

- ・ 泉パークタウンは、現庁舎の竣工と同時期にまちびらきし、現在まで分譲を継続している約1万世帯が居住する総開発面積約1,074haの、ホテル・商業施設・事業所・スポーツ施設・学校・県立図書館・病院等を配した複合型大規模開発です。
- ・ 区民の約10%強の世帯数・人口を占める泉パークタウンとの連携を強化することにより、泉中央地区の活性化を図っていきます。
- ・ **商業施設やイベントの連携による交流人口の増大**はもちろんのこと、市と民間で設立した「仙台市泉区における先進取組協議会」が推進する、持続可能な社会課題解決型のスマートシティを目指した**モビリティ等の様々な実証実験においても連携**します。区の社会課題解決と、区から始まるスマートシティの取組を全国に発信し、市のプレゼンス向上を目指します。



近所へのお買い物や地域内の病院への通院、地域の会合等への参加など、用途を問わず地域の足として利用。

地域型交通システム実証実験 (泉パークタウン)

■ 泉区西部とのネットワーク

- ・ 「**かむりの里観光協会**」との**連携**による区西部の観光情報発信や、農産物の地産地消の促進を、広場でのイベント等を通じて区全域の活性化を目指します。

回遊性向上のための工夫

泉中央駅を中心とした賑わい軸の延伸

賑わい軸の北端の核を担う街区設計

■ 日常的な賑わいを発信する広場【泉3×3Park】

- ・ 本事業では、**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**とします。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し、屋内外の賑わいが連続することによる回遊性向上を図ります。
- ・ 泉中央公園と一体感のある緑地とともに、**季節ごとに花が咲く遊歩道を整備**します。隣接することも園とも遊歩道でつながり、歩いて楽しい歩行者ネットワークをつくります。

泉3×3 Park

3つの機能「憩い・防災・健康」と区民の3rd Place

3施設(庁舎・民間施設①・民間施設②)を繋ぐ、区民と区、民間企業の3者が連携した、自宅でも会社でもない「サードプレイス」として人々が交流・活動する拠点

さんさんと陽のあたる、親・子・孫といった3世代(多世代)が楽しめる場所

泉中央駅からは約300m、広場の幅は約30m

泉3×3Parkの名前に込めた願い

賑わい軸の北端を担う憩い・賑わい交流機能を形成



泉中央地区の機能イメージ



【泉3×3Park】夜のイメージパース

- 広場の大きさは約3,000㎡とします。また、安全を確保したうえで、**駐車場約9,000㎡を広場として使用**することができる計画とし、大規模イベントや災害時活用が可能な自由度の高い空間とします。「あすと長町 杜の広場」や「勾当台公園市民広場」に肩を並べる計画とします。
- 本計画では、賑わいを創出するハード面での工夫として、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**、フレキシブルに利用できる芝生広場に一部高低差をつけることで訪れた**人々が座わりやすく滞留する仕掛け**等を計画しています。
- 各建物の広場に面した**1階部分を広場と一体空間として整備**することで、以下のとおり街区として一体感を創造します。

- ① 近隣区民や庁舎・駅周辺商業施設の利用者、そして民間施設②の多様な年代が住む新しい区民が居心地よく過ごす場所
- ② 民間施設①に東北6県から訪れる出張者、泉区北部や近接市町村の各企業への訪問者が空き時間等にPC作業を出来るサテライトオフィスとしての場所
- ③ 近隣のこども園の児童及び父兄等関係者が家族団らの時間を有する場所

- ある時は上記の「**静**」の時間を創造し、またある時には「**広場**にぎわいづくり協議会」を中心に各種近隣団体と連携した泉中央地区全体でのイベント開催による「**動**」の時間を創造するような広場（泉3×3Park）を整備します。

■ 泉中央駅とのアクセスを強化する歩行者ネットワーク

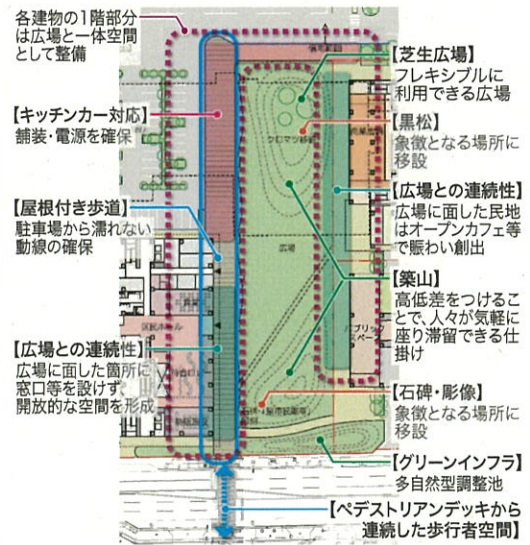
- ペDESTリアンデッキから広場への歩行者アクセスは、幅の広い横断歩道を設けます。また、2棟の民間施設の**壁面の位置を揃え、統一感のある街区を形成**することで、歩行者の視覚的にも広がりのある立寄りたくなる空間をつくります。
- 泉中央駅から最もアクセスのしやすい街区南西位置に新庁舎を配置し、**駅の既存地下コンコースからの接続道を整備**します。来庁者・職員・来街者は天候に関係なく快適な庁舎へのアクセスと乗換機能が可能となることにより、まちの利用拡大を目指します。

■ 仙台市泉文化創造センター・泉中央公園との安全な歩行者空間

- 隣接する仙台市泉文化創造センターや泉中央公園に面する街区西側道路は、特に平日朝夕の時間帯で歩行者数が多くなっています。本事業では、安全確保の観点から**街区西側に車の出入口を設けず、歩行者出入口のみ**とします。
- 敷地南西角地の地下鉄出入口周辺は、新庁舎と泉文化創造センターを繋ぎ一体感のある賑わいを創出するよう、既存オープンスペースを活かしつつ、**ベンチの設置や舗装美装化**等を行います。



スケール比較



広場の賑わい創出の仕掛け



仙台市泉文化創造センターと一体感のある賑わい

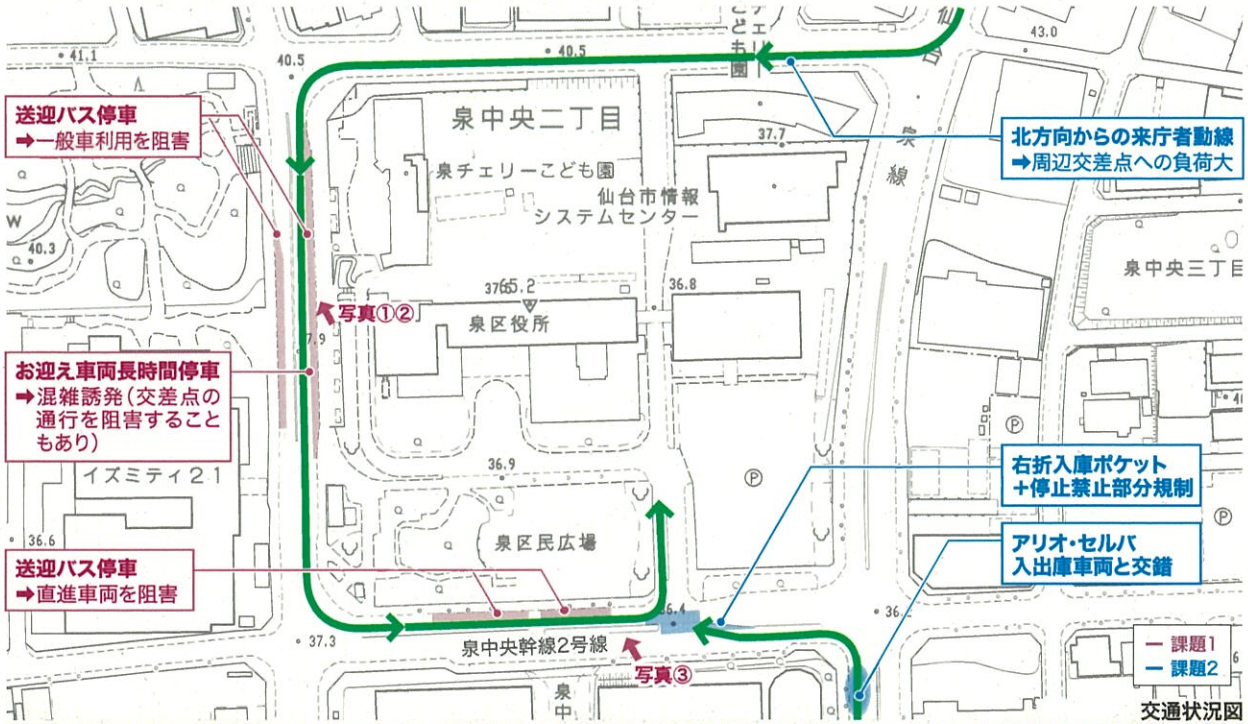
■ 泉中央地区に波及効果を生む民間施設の機能構成

- 就業者数の増加に資する業務機能
 - 若い世代をメインターゲットとした新しい賃貸住居機能
 - 生活を彩る目的性の高い集客機能
- 上記施設を整備することで、泉中央地区として回遊性の向上を図ります。

スムーズな交通処理を可能とする改善施設を提案します

バスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上の工夫の考え方／道路混雑緩和のための効果的な施設整備の提案

現地調査等から、現在の交通環境に関する課題を抽出



現在の交通環境に関する課題の抽出

- 朝の通勤時間帯における送迎バス・路線バス回送車がキス&ライドレーンに停車することで一般車の利用が妨げられること、泉中央幹線2号線では路上単路部かつ信号直近にバスが停車することで直進車両が阻害されることにより混雑が発生しています。
- 夕方～夜のお迎え駐車車両は見送り車両より停車時間が長く、キス&ライドレーンに収容しきれずに混雑を誘発しています。

⇒【課題1】

既存交通施設が当初の想定とは異なるまたは想定以上に利用されているため一般交通の渋滞、滞留が発生

- 広域の南／東方面からの一般来庁車は、既存出入口が南側のみであるため、仙台台線の左車線を走行することになり、アリオ・セルバの入出庫車両と交錯して渋滞が発生しています。
- 北方面からの一般来庁車は、既存出入口が南側のみであるため、敷地周囲を回って入庫することになり、周辺交差点への負荷を上げています。
- 泉中央幹線2号線に右折入庫ポケットに加え停止禁止部分があり、東行き直進通行を妨げています。

⇒【課題2】

一般来庁車の出入口が南側のみに限られていることによりスムーズな通行が妨げられ混雑発生

■現地調査 概要

- ①朝調査(2021.9.16(木)7:00~9:00)
 - ②夕方調査(2021.10.7(水)17:00~19:00)
- それぞれ乗降場所毎の送迎バス等の便数、乗車人員、停車時間を調査した。

<調査結果抜粋>

- 朝調査時は送迎バスと一般車との錯綜が激しく、渋滞滞留が多く発生している。
- 8:00以前は庁舎駐車場が待機・乗降場所として利用されている。
- 送迎バスの停車は8:00~8:30がピークである。
- 通勤時西側歩道は歩行者が非常に多い。

| 発車時間帯 | 北行 | 西行 | 南行 | 東行 | P内 | 台数計 | 平均停車時間 |
|-----------|----|----|----|----|----|-----|--------|
| 7:00~7:30 | 6 | 1 | 1 | 0 | 12 | 20 | 6:20 |
| 7:31~8:00 | 3 | 4 | 0 | 2 | 9 | 18 | 3:34 |
| 8:01~8:30 | 11 | 5 | 0 | 10 | 0 | 26 | 3:00 |
| 8:31~9:00 | 0 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 1:20 |
| 計 | 20 | 10 | 1 | 14 | 21 | 66 | 3:33 |

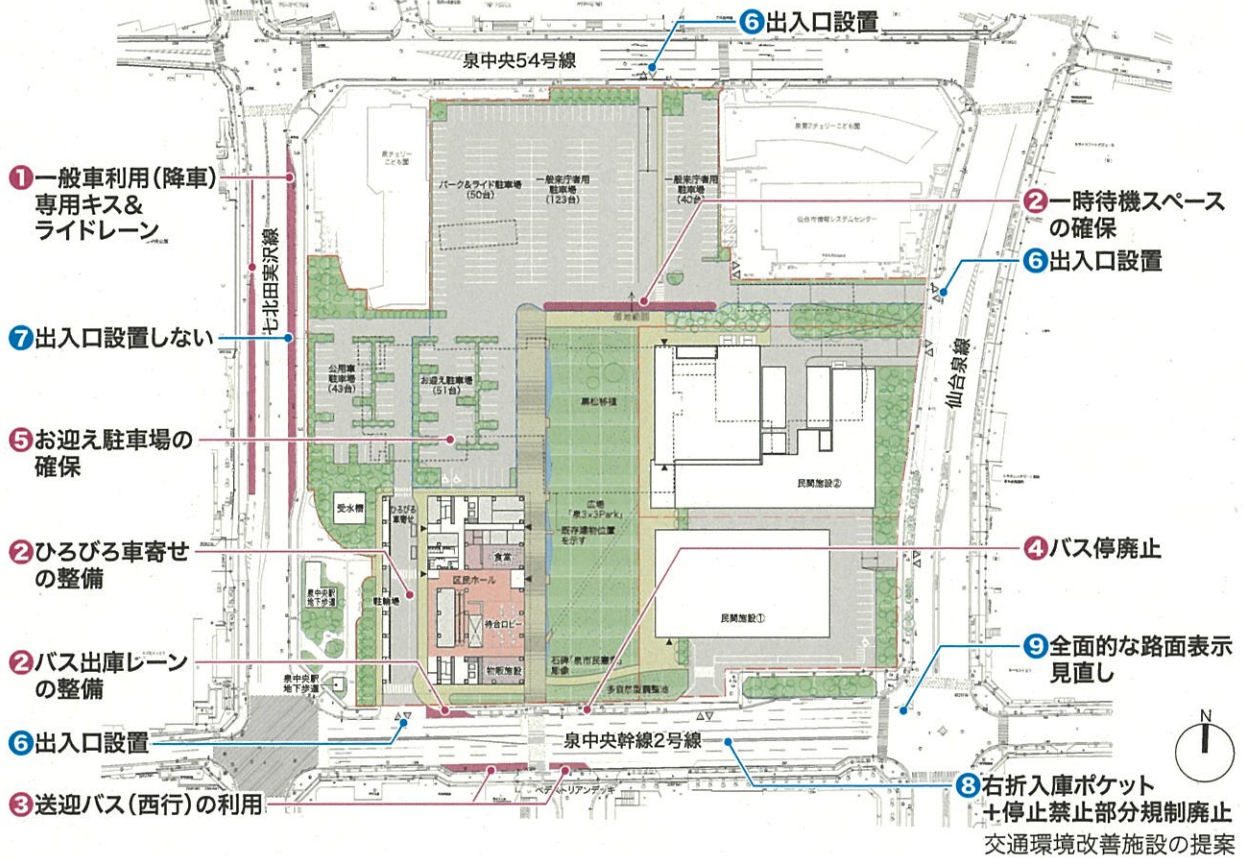
※平均停車時間計算には待機を兼ねた停車10分以上の車両は除いている。

図表 朝調査時の時間帯別・方面別集計表

交通環境改善施設の整備計画

バスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上の工夫の考え方／道路混雑緩和のための効果的な施設整備の提案

計画敷地を有効に活用した交通環境の改善案を提案



交通環境課題改善のための提案

【課題1】改善のための提案1

■ 利用エリアの整理と交通環境改善施設の敷地内整備

- ① 敷地西側、仙台泉文化創造センター前の既存キス&ライドレーンは**一般車利用(降車)専用レーン**にします。
- ② 送迎バス(北/東/南行き)の乗降を敷地内で行えるよう、**庁舎西側に「ひろびろ車寄せ」を整備**します。
※送迎バスの「一時待機スペース」は**別途一般来庁車駐車場南側に停車帯を確保**します。
※現地調査等により乗降時間は約5分以内/台であると判断し、ピーク時間である8:00~8:30の計26台(実績)に対して**乗降・待機場所として十分なスペース(7台分)を確保**しています。
※**泉中央幹線2号線にバス出庫レーンを設置**し、スムーズな出庫となるようにします。
※「ひろびろ車寄せ」、「一時待機スペース」は、周辺交通環境の実態や変化に応じて、**路線バスの乗り入れに対応する等、運用方法を見直すことも可能**です。
- ③ 送迎バス(西行き)の乗降は泉中央幹線2号線南側の既存停車帯を利用します。
- ④ 泉中央幹線2号線北側の**既存バス停(送迎バス停車)は上記敷地内確保により廃止**します。
- ⑤ 見送りよりも停車時間が長くなるお迎え駐車を想定して**お迎え駐車を敷地内に確保**します。

【課題2】改善のための提案2

■ 各方面への出入口設置

- ⑥ 敷地**東側**(仙台泉線)、敷地**北側**(泉中央54号線)および敷地**南側**(泉中央幹線2号線)に**出入口を設置**します。
- ⑦ 敷地**西側**(七北田実沢線)は、現地調査の結果通勤時間帯の歩行者交通量が非常に多く、入出庫車両との交錯が懸念されるため**出入口は設置しません**。
- ⑧ 泉中央幹線2号線の**右折入庫ポケット、停止禁止部分規制を廃止**します。
- ⑨ 泉中央幹線2号線は各種変更を踏まえて車線構成や路面標示を全面的に見直し、**信号現示変更の検討等も合わせて、東行きの右折レーン長を最大限確保**する等、交通環境改善に寄与します。
※交通管理者等との協議を経て、出入口設置及び交通規制・路面標示等の変更についての最終的な決定とします。