

## 泉区役所庁舎の建替えについて



令和2年1月24、25日  
仙台市

### 本日の説明概要

本説明会では、以下の内容について説明させていただきます。

#### ① 建替え検討状況

- ・ 「建替え」「民間活力導入」の選択に至る検討経過
- ・ 市民アンケートについて
- ・ 事業者ヒアリングについて

#### ② 整備手法等の想定案

- ・ 建替え事業の基本的な考え方（案）
- ・ 施設配置（案）（新庁舎、民間事業地の位置）、施設計画（案）
- ・ 事業手法の概要、比較検討の観点（案）

#### ③ 今後の予定について

# 1. 建替え検討状況

2

## 1-1. 既存施設の現状



泉区役所の周辺地図

項目	既存庁舎敷地
所在地	仙台市泉区泉中央 2丁目1-1
敷地面積	30,348.95㎡
用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%

3

## 1-1. (参考) 既存庁舎の現状



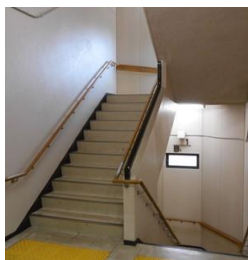
本庁舎正面玄関



戸籍住民課窓口



エレベータ



中央階段



東庁舎正面玄関

## 1-2. 「建替え」の選択に至る検討経緯

### 庁舎の状況

#### ◆ 区役所庁舎

(研修所棟を含む)

→築40年以上が経過、老朽化対策が必要

### 庁内検討の結果

◆ 改修に係る調査を平成28年度に実施した結果、多額の改修費用を要すると判明

→設備配管等が更新されておらず、改修範囲も広範に

◆ 既存庁舎は残耐用年数が短い

→大きな改修費用をかけるよりも、より効果的な他の手法がないのか検討

◆ 建替える場合、区役所として必要とする面積は、現区役所延床面積よりも縮減できると見込める

長期的な財政負担軽減に資することが期待されることから、「建替え」を選択します。

### 1-3. 「民間活力の導入」の選択に至る検討経緯

- 本市では、公共施設に関わる課題への対応には本市単独では限界があり、市民や民間事業者などと協働・連携し専門的な知識やノウハウを活用することとしています。（仙台市公共施設総合マネジメントプラン）

#### 泉中央地区の現状

- ◆都市機能が集積し、交通結節機能を有する
- ◆仙台都市圏北部や泉区をけん引する中心地区
- ◆交通渋滞の緩和やさらかなにぎわいの創出など、市として取り組むべき課題も

#### 検討の結果

- ◆老朽化対策の観点から迅速な建替えが求められる
- ◆現庁舎は廊下等の共用部面積が広く、新庁舎の床面積を縮減することで、余剰地を生み出すことが可能
- ◆余剰地を売却または貸付することで、財政負担を軽減できる
- ◆区役所は商業地、地下鉄泉中央駅そばに立地し、余剰地の開発の魅力度は高い

財政負担の軽減及び地区の活性化等を図るため、  
「民間活力の導入」を選択します。

### 1-4. 市民アンケート調査概要

- ◆新庁舎建替えを検討するにあたり、市民からの意見収集のため市民アンケートを実施しました。

#### 市民アンケート調査 概要

調査実施期間： 令和元年9月20日（金）～10月11日（金）

回収状況： 回収数561件

調査方法： 無作為抽出での郵送、インターネット（仙台市ホームページ）、公共施設等でアンケート及び回収ボックス設置

調査目的： 既存庁舎の利用状況や改善点、新庁舎に求める機能の把握

調査テーマ： ①既存庁舎について、市民が感じている課題の具体的な内容  
②新庁舎に市民が求める機能、施設計画条件

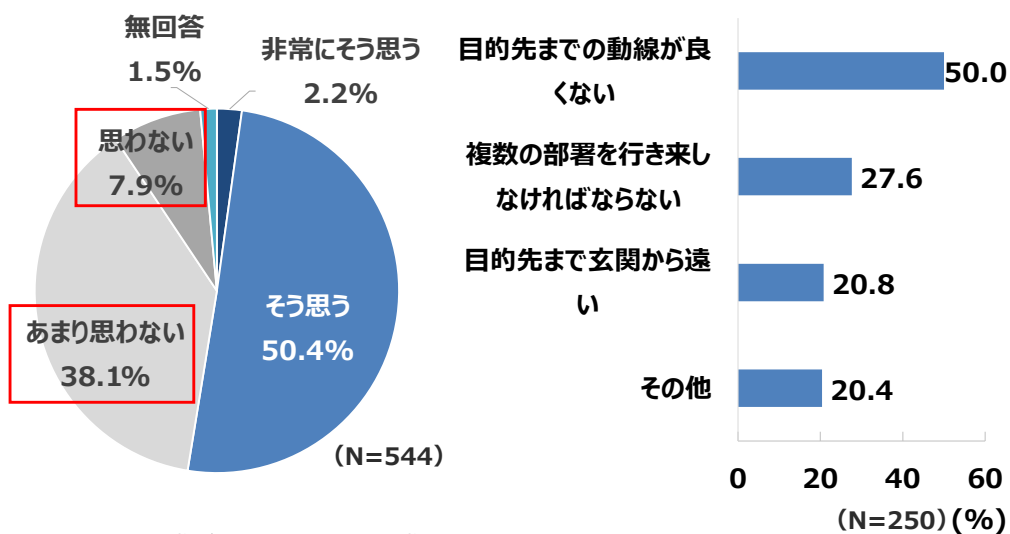
## 1-4. 市民アンケート調査結果

回答が多かった課題	庁内の動線	目的先までの動線が良くない 複数の部署を移動しなければならない
	窓口の利便性	どの窓口に行けばいいかが分かりにくい 場所が分かりにくい
	待合スペース	スペースが狭すぎる ソファ・椅子が少ない
	バリアフリー	段差が多い 通路が狭い
	アクセス	庁舎周辺が渋滞する 駐車場の台数が少ない・使いづらい
新庁舎に望む機能	望ましい庁舎	配置、窓口が分かりやすい 利用頻度の高い窓口機能が一つの階に配置されている
	併設を望む機能	コンビニ、カフェ、飲食施設
	屋外広場の活用	木陰やベンチなどのやすらぎ空間を利用したい 芝生広場を利用したい

### (参考) 市民アンケート集計結果 (回答上位4項目)

Q. 庁内レイアウトは適当か

Q. 良くない理由

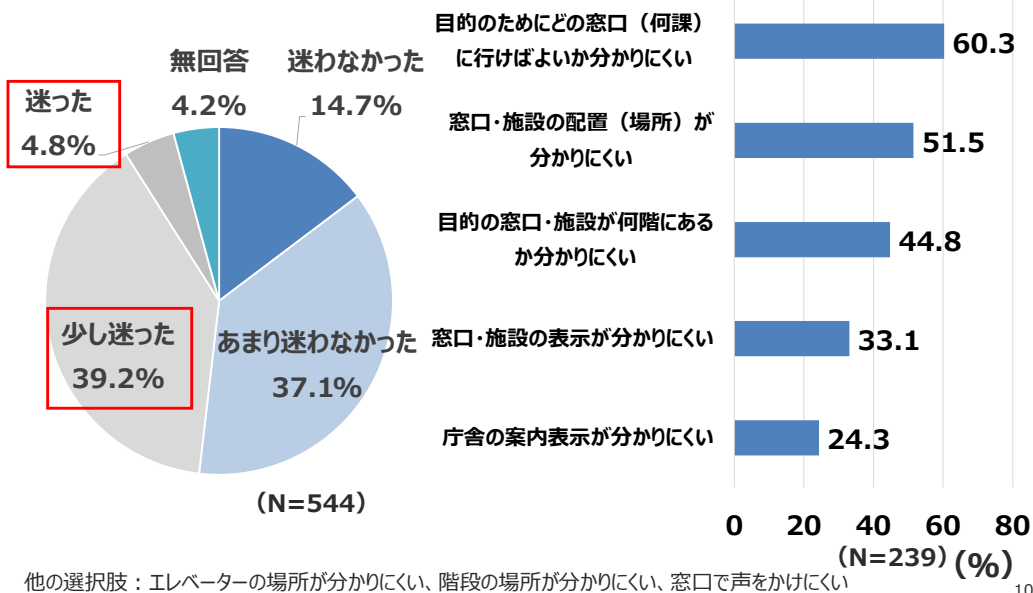


その他の意見：建物が2つに分かれている、建物と挟んでその向こう側まで行かなくてはならない、  
窓口と駐車場が離れている

### (参考) 市民アンケート集計結果 (回答上位5項目)

Q. 目的の窓口まで迷ったか

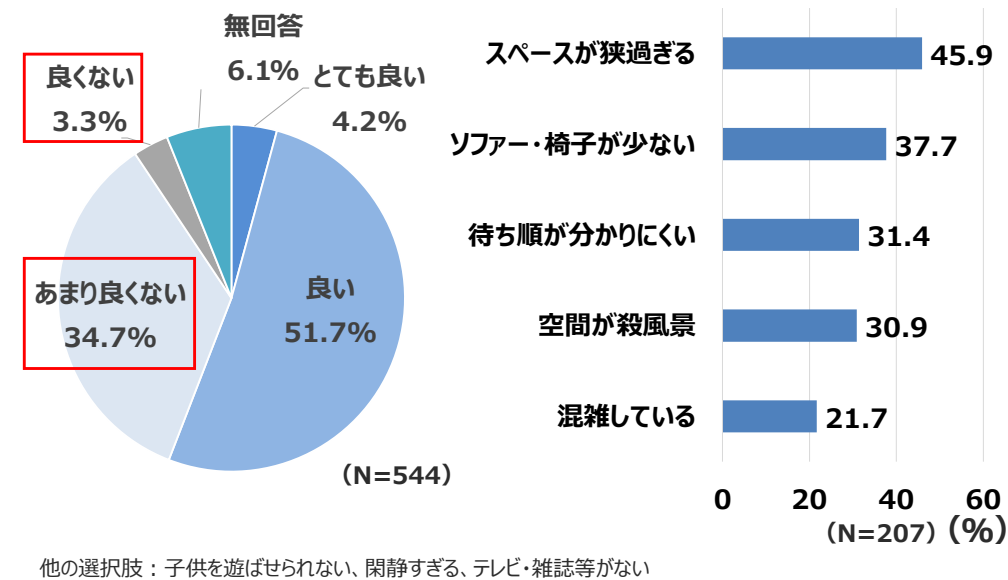
Q. 迷った理由

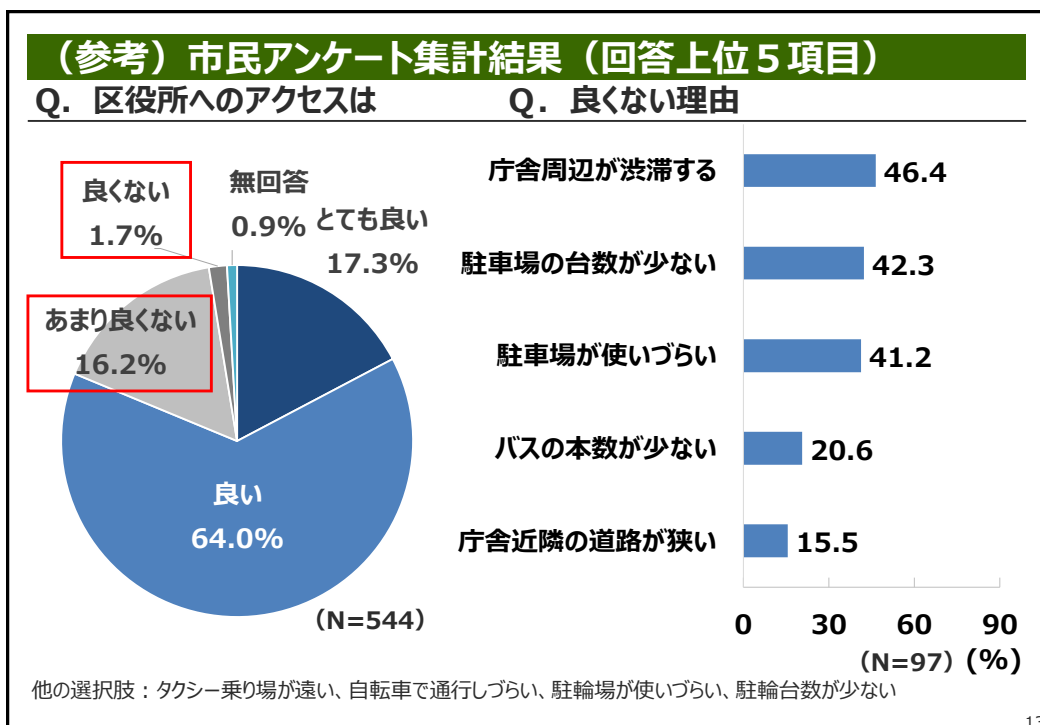
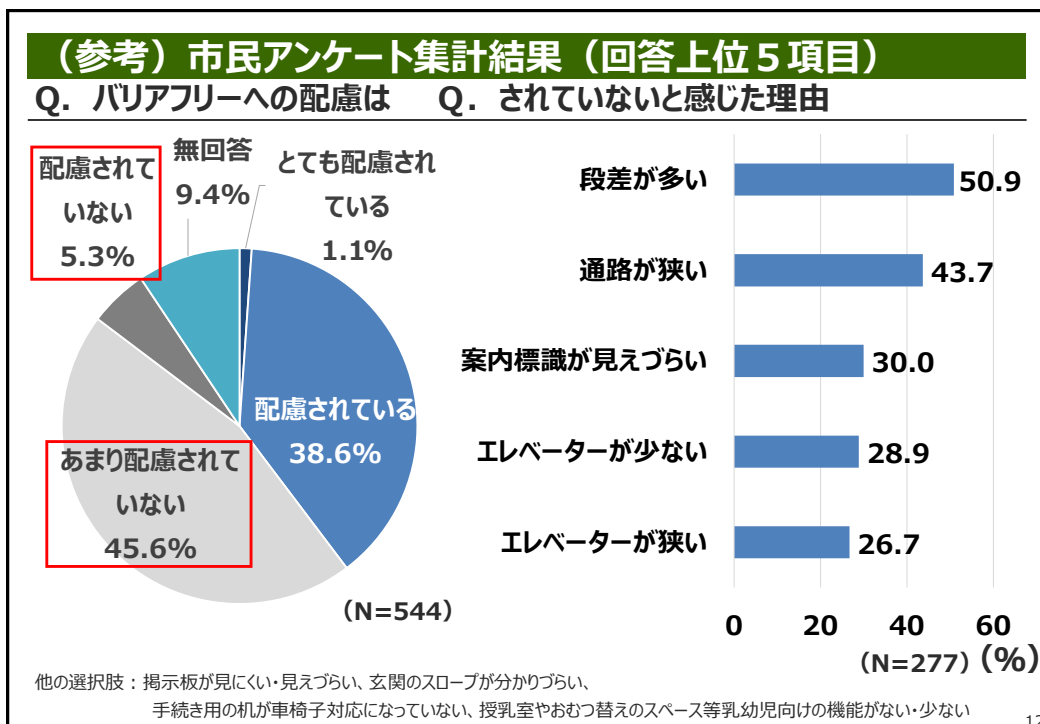


### (参考) 市民アンケート集計結果 (回答上位5項目)

Q. 待合スペースの利便性は

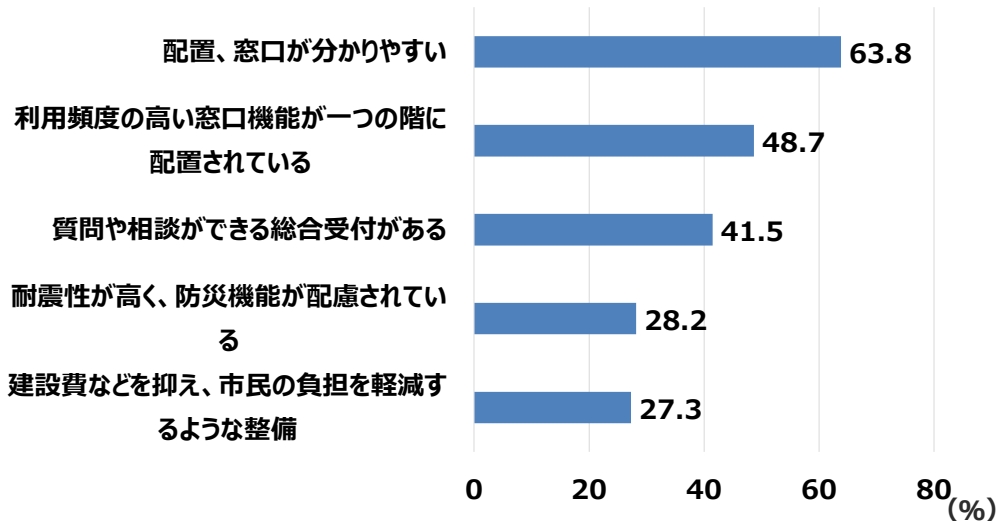
Q. 利便性が良くない理由





### (参考) 市民アンケート集計結果 (回答上位5項目)

#### Q. 新庁舎について、望ましい庁舎 (N=561)

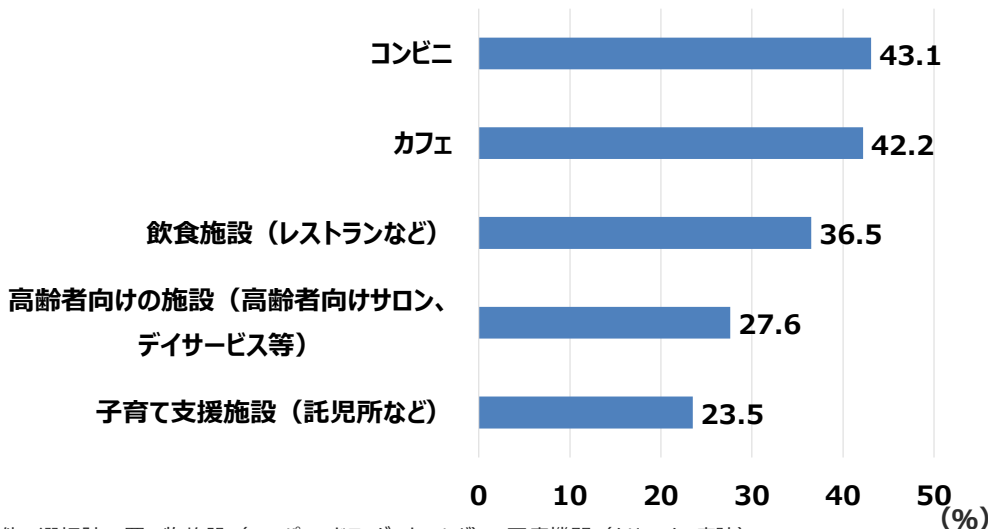


他の選択肢：会議・講演・研修等に利用できるスペースがある、市民が発表・展示・交流などの活動ができるホール等のスペースがある、バリアフリーやユニバーサルデザインに配慮されている、安らぎや憩いの場としての機能がある、商業施設など区役所以外の機能が併設されている、太陽光など自然エネルギーを利用し、環境に配慮している、区のシンボルとなるような空間や設えがある

14

### (参考) 市民アンケート集計結果 (回答上位5項目)

#### Q. 新庁舎に併設されているとよい機能 (N=561)



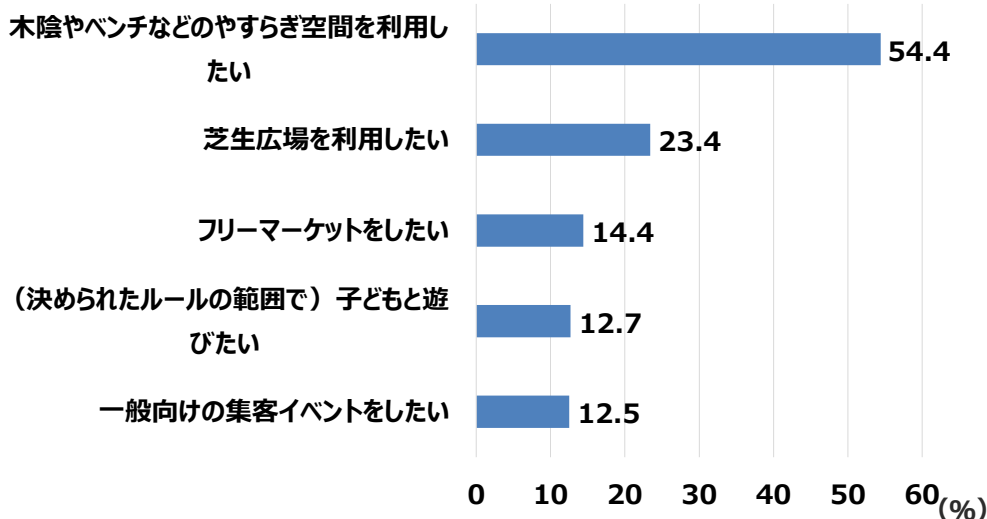
他の選択肢：買い物施設 (スーパー、ドラッグストアなど)、医療機関 (クリニック・病院)、健康増進施設 (スポーツジムなど)、子供の習い事・学習塾など

15



## (参考) 市民アンケート集計結果 (回答上位5項目)

### Q. 区役所の屋外広場を活用してやってみたいこと (N=561)



他の選択肢：定期的なイベントをしたい（体操、ヨガ等）、自治体や子供団体等によるイベントをしたい、パフォーマンス・イベントをしたい、講演会・演説会をしたい

16

## 1-6. 事業者ヒアリングの実施結果

- 建替えを検討するにあたり、民間事業者から事業手法や余剰地の活用方針についての意見収集のために、ヒアリングを実施しました。

### 事業者ヒアリング調査 概要

調査実施期間： 令和元年11月20日（水）～12月9日（月）

調査対象： 開発事業者 5社

建設事業者 6社

飲食事業者 1社

調査方法： ①ホームページでヒアリングに応じて頂ける事業者を公募

②応募してきた事業者に対しアンケート調査を実施

③より関心の高かった事業者についてヒアリングを実施

17

## 1-6. 事業者ヒアリングの実施結果

<b>事業手法に対する意見全般</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 回遊性向上等の相乗効果や施設の統一感、土地の高度利用の観点から、区役所事業と民間事業を一体で実施する手法が望ましい。</li> <li>・ 短期間での実施や簡便な手続き等の手法が好ましい。</li> <li>・ 集客効果や整備費用の面から、民間施設や他行政施設との合築の可能性もある。</li> <li>・ 周辺に区役所を整備し跡地を活用する案も考えられる。</li> </ul>				
<b>余剰地活用</b>	<table border="1"> <tr> <td data-bbox="272 499 425 569"> <b>想定事業</b> </td> <td data-bbox="425 499 1193 569"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食</li> <li>・ 医療系施設</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="272 569 425 680"> <b>貸付か売却か</b> </td> <td data-bbox="425 569 1193 680"> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス</li> <li>・ 教育系施設</li> <li>・ 集合住宅</li> </ul> </td> </tr> </table>	<b>想定事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食</li> <li>・ 医療系施設</li> </ul>	<b>貸付か売却か</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス</li> <li>・ 教育系施設</li> <li>・ 集合住宅</li> </ul>
<b>想定事業</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 飲食</li> <li>・ 医療系施設</li> </ul>				
<b>貸付か売却か</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ オフィス</li> <li>・ 教育系施設</li> <li>・ 集合住宅</li> </ul>				
<b>公募までの期間等</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貸付、売却両方の意見。</li> <li>・ 提案の自由度を上げられるので売却の方が望ましい。</li> <li>・ 買取により土地を所有するリスクを考えると貸付の方が望ましい。</li> </ul>				
<b>設計・施工・解体期間</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 実施方針の公表から公募開始まで半年は確保していただきたい。</li> <li>・ 公募期間は2ヶ月～半年は確保していただきたい。</li> <li>・ 実行可能性の高い提案とするため、実施方針を踏まえて市と対話する機会をいただきたい。</li> </ul>				
<b>事業期間</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者に対するアンケート結果（平均）では、設計16ヶ月、施工22ヶ月、解体11ヶ月、計49ヶ月。</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業手法によって異なるものの、20年～30年。</li> </ul>				

18

## 2. 整備手法等の想定案

19

## 2-1. 建替え事業の基本的な考え方（案）

### ①利便性が向上した庁舎

既存庁舎が抱える課題を十分に踏まえ、利用者にとってより快適で利用しやすい庁舎を整備

### ②フレキシビリティを備えた庁舎

行政サービスの質の向上はもとより、区民のニーズや社会情勢の変化に対応できるフレキシビリティを確保する庁舎を整備

### ③地区の活性化等にも寄与する整備

本整備事業によって地区の活性化や課題解消にも寄与するよう、余剰地を含めて整備

幅広く民間事業者からの提案を受け付けます

20

## 2-2. 施設計画（案）について

### 現在の泉区役所

#### ・庁舎

・延床面積16,880㎡  
（食堂・物販施設等の福利厚生施設を含む）

#### ・その他施設

（駐車場・広場・外構等）

・平面駐車場  
・来庁者用 150台、公用車38台、  
パークアンドライド用50台

21

## 2-3. 提案受付の基本的な考え方（案）

- 事業者ヒアリングの結果を踏まえて、現段階では下記の考え方を想定しつつ、検討を進めてまいります。

### 提案受付の基本的な考え方（案）

- 庁舎は既存の敷地内での建替え（現地建替え）に加え、周辺地における建替えの提案も受け付けます。
- 庁舎と民間施設は合築、分築いずれの提案も受け付けます。
- 施設配置パターンは、泉区役所・広場・駐車場・余剰地の配置の提案を受け付けます。

### 現地建替えの場合の敷地（案）



### 周辺地建替えの場合の敷地（案）

現庁舎周辺における市有施設や、事業者が所有する土地・建物などについても、以下の観点等を踏まえることを前提としながら、提案を受け付けます。

- 泉区内で交通アクセス等、区民にとっての利便性が良好である。
- 市街化区域内である。
- 市が整備を求める庁舎、駐車場が関係法令、基準に反しない。
- 自然災害の危険が比較的少ない。

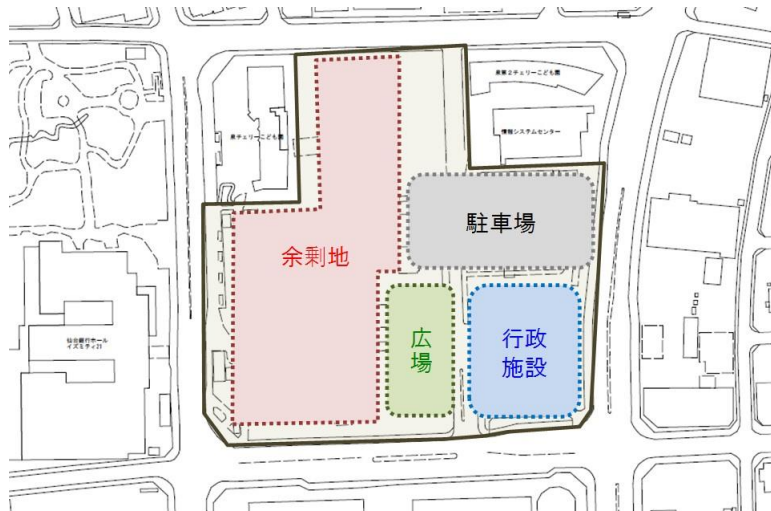
22

## 2-4. 施設配置(案)について（配置提案の例）



23

## 2-4. 施設配置(案)について (配置提案の例)



余剰地を西側に配置 (分築)

24

## 2-4. 施設配置(案)について (配置提案の例)



余剰地を南側に配置 (分築)

25

## 2-4. 施設配置(案)について (配置提案の例)



余剰地を北側に配置 (分築)

26

## 2-4. 施設配置(案)について (配置提案の例)



合築施設を南側に配置 (合築)

27

## (参考事例：民間施設との合築) 神戸市北区役所

- 神戸市北区役所は、区役所庁舎と民間施設との合築施設を整備した事例です。庁舎は区分所有により入居しています。

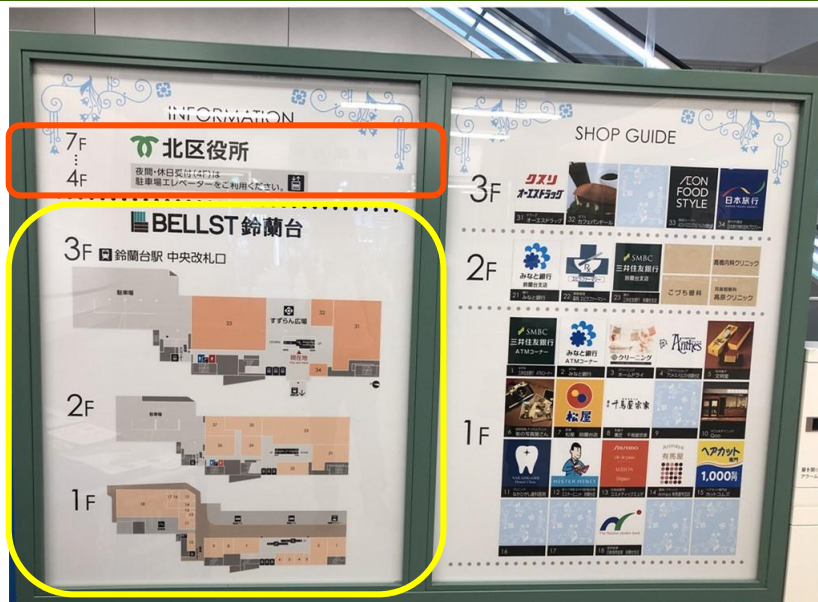


28

## (参考事例) 神戸市北区役所

庁舎

民間施設



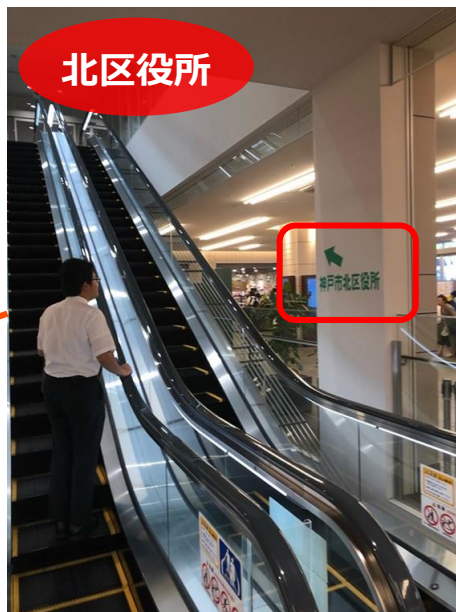
29

## (参考事例) 神戸市北区役所

(右写真) 3階の民間施設のフロアから、エスカレーターで北区役所庁舎がある4階フロアに上れます。



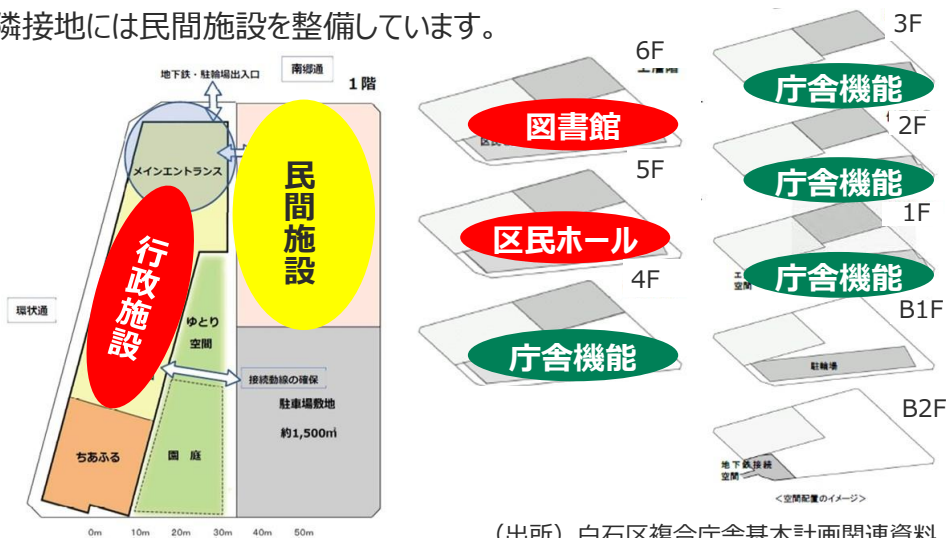
(出所) ヘルスト鈴蘭台ウェブページ



30

## (参考事例：他行政施設との合築) 札幌市白石区複合庁舎

- 札幌市白石区役所は、区役所庁舎の他に行政施設である「区民ホール・図書館」を併設した複合庁舎を整備した事例です。
- 隣接地には民間施設を整備しています。



(出所) 白石区複合庁舎基本計画関連資料

31



(参考事例) 札幌市白石区複合庁舎

6階



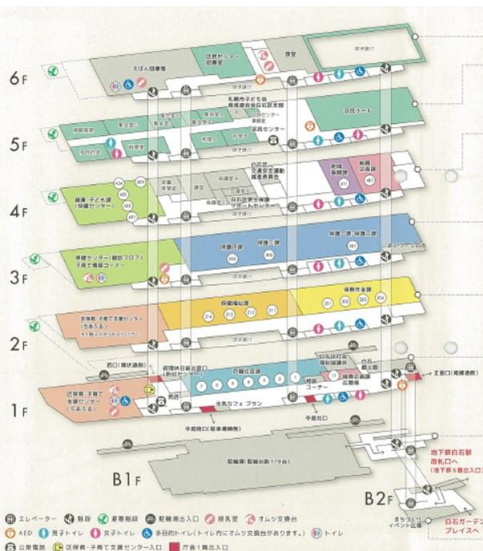
5階



(出所) 札幌市ウェブサイト

32

(参考事例) 札幌市白石区複合庁舎



庁舎フロアガイド



庁舎外観

(出所) 札幌市公表資料

33

## 2-5. 事業手法 各手法の概要

- 本事業において、比較検討する事業手法及びその概要は以下です。

### 事業手法と概要

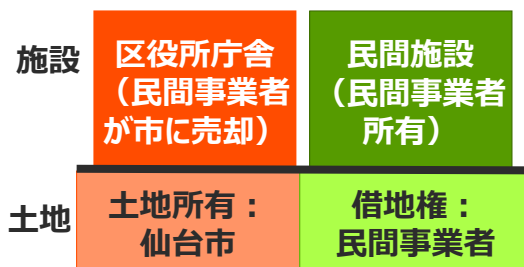
従来型	設計・施工を分離して発注する従来の公共工事の整備方式。資金調達、運営維持管理は公共が実施します。
DB (デザインビルド)	設計・施工を一括で発注する方式。資金調達、運営維持管理は公共が実施します。
施設買取	民間事業者にて区役所庁舎建設を条件として、土地を売却／貸付し、市が区役所庁舎を購入します。
リースバック	民間事業者にて区役所庁舎建設を条件として、土地を売却／貸付し、市がテナントとして入居します。
PFI (BTO)	PFI法に基づき、民間事業者が施設を建設、完成後に市は民間事業者から施設を譲渡されます。

34

## 2-5. 事業手法 概要：施設買取方式

- 本事業手法では、市は民間事業者が設計・建築した区役所庁舎を購入します。

### 所有等関係図



※分築の場合です（合築も可能）

### メリット

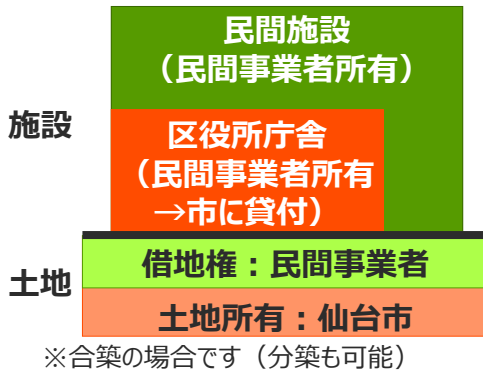
- ◆ 区役所庁舎設備と民間施設を一体的に整備できる
  - ◆ 施設配置も含めて民間事業者から提案を受けられる
- 民間事業者のノウハウを最大限活用できる

35

## 2-5. 事業手法 概要：リースバック方式

- 本事業手法では、市は民間事業者に敷地全域を貸付し、民間事業者が整備した施設内にテナントとして庁舎が入居します。

### 所有等関係図



### メリット

- ◆ 区役所庁舎設備と民間施設を一体的に整備できる
  - ◆ 施設配置も含めて民間事業者から提案を受けられる
  - ◆ 仙台市は、民間事業者に毎年賃料を支払う
- 市の財政負担を平準化できる

36

## 2-6. 事業手法 比較検討の観点（案）

- 本事業の事業手法を検討するにあたっては、「（1）財政負担の軽減」「（2）地区の活性化等への貢献」「（3）将来的な土地利用の可能性」の3つの観点から比較評価を行います。

事業手法の比較検討の観点	(1)財政負担の軽減	総コストを抑制、平準化を図るなど、市の財政負担を軽減する手法であるか
	(2)地区の活性化等への貢献	民間活力をより効果的に導入でき、当地区の活性化等が図られる手法であるか
	(3)将来的な土地利用の可能性	新たな行政需要に対応した公共施設整備や、次の区役所の建替えのための市有地を確保できているか

37

### 3. 今後の予定について

---

- 引き続き、事業手法や要求水準等の精査を行い、公募の実施方針を取りまとめてまいります。
- 来年度も、市民や事業者の皆様への説明機会を適切に設けつつ、有識者会議等においても検討を重ね、年度内の公募開始を目指します。

**ご清聴ありがとうございました。**

38