

「泉区役所建替事業 実施方針中間案」に寄せられた意見と 意見に対する本市の考え方について

○意見総数 84 件 (27 人) ※市民説明会における意見を含む

※聴取方法のパブリックコメントは「パブコメ」と略称

① 第 1 事業実施の考え方 4. 新庁舎の整備に係る基本方針について (6 件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
1	新区役所であれば、新しいワークスタイル (フリーアドレス、Wi-Fi 対応) にすべき	実施方針「新庁舎の整備に関する基本方針」において、「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」を掲げており、これらの方針に基づく庁舎整備を進めてまいります。	パブコメ
2	建替えを行うのに対しこのような要素を取り入れて欲しいと意見を述べさせて頂きます。 1.with ウイルス時代に合わせた「抗菌・抗ウイルス」仕様の室内壁。市民にとって安全な空間である為にもぜひ取り入れて欲しいです。 2. 節電効果を見込んだ断熱材・遮熱材を取り入れた外装。市が率先して取入れて機能性住宅の推進を図ってほしいです。 3. 雨天時などの転倒防止を図った滑りにくいエントランスづくり。高齢社会化に合わせて防滑性・グリップが効いた環境を整えて欲しいです。 4. 色弱者の為にカラーユニバーサルデザインをより意識した配色。 市が市民の次世代へと引っ張る為に、より先進的な要素を建設計画へ入れて頂きたい次第です。		パブコメ
3	国や県からの権限委譲増加や周辺自治体との合併など、建替後に必要条件が大きく変わることを想定して、本庁舎や他区役所との役割分担のシミュレーションがあれば示して欲しい。		パブコメ
4	泉区役所建て替えて泉区役所内災害時の対応は十分な対応で、プライバシーに配慮すること また障害者や外国人にもやさしい対応をお願いします。		パブコメ

5	ライフサイクルコストの最適化とあるが、断熱技術や省エネ技術を活用する建物であればランニングコストも変わる。将来にわたった経費の節減という点で、実現可能性や提案の評価をどうするのか。専門の方のアドバイスをいただきながら、ぜひ環境問題に貢献する斬新な建物を作っていただきたい。	提案書の審査は外部有識者等で構成する事業者選定委員会で行う予定としており、審査を行うための評価基準についても、事業者選定委員会で検討し、公募要領と合わせて公表してまいります。	説明会
6	新庁舎とイズミティ21を2階部分で通路で結び、両方の建物の屋上に避難できる様にする。これは将監沼氾濫時のハザードマップに有るように災害対策上と互いの利便性を図るためにご検討頂きたい。	実施方針「新庁舎の整備に関する基本方針」において、「区民の安心・安全を守る庁舎として、災害時の事業継続性や情報の収集・発信、被災者への様々な支援活動等にも対応できる庁舎とする」としており、この方針に基づく庁舎整備を進めてまいります。	パブコメ
② 第1 事業実施の考え方 6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置付けについて (8件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
7	泉区役所敷地に面した、東西南北接道道路の渋滞対策が具体的になっていないと感じました。 提案事業者のアイデアも期待したいですが、仙台市も積極的に知恵を絞り渋滞対策を考えて欲しいと思いました。 渋滞対策の意見として、 1. 右折進入の禁止 2. 専用の進入車線を民地側に設ける 3. 北側道路と南側道路（ともに東西方向通行路）のみに絞った入口の設置です。	交通環境の改善につきましては、これまで様々な取組みを進めてきたところであり、「せんだい都市交通プラン」においても「泉中央駅周辺における交通環境改善策の検討」を施策として位置づけ、泉区役所建替事業にあわせて、駅周辺のバス待ち環境の利便性向上策や、バスの円滑な運行・定時性確保、渋滞緩和等の交通環境改善策について、民間活力を活用しながら検討を進めることとしております。今回の泉区役所建替事業におきましては、更なる交通環境の改善につき必要な機能を明示した上で、事業の範囲内において、事業者の創意工夫による提案を求めるものであり、実施方針におきまして、泉中央地区の活性化や交通課題に資する提案をいただけるよう、「提案に際して踏まえるべき項目」の交通環境の改善について①交通施設の整備、②駐車場の整備・運用、③周辺への配慮を整理しております。公募開始後にも、整備する施設等の必要性や	パブコメ
8	交通問題の解決を掲げていますが、具体的な目標、解決すべき問題は？		説明会
9	・現泉中央駅バスターミナルは規模が小さく、渋滞が発生しています。今回の庁舎建替を機に、バスターミナルの積極的な拡充を期待します。 ・泉中央駅付近の渋滞対策を切に望みます。		説明会

10	<p>実施方針P-19で「さらなる交通環境の改善」の配慮を求めています。現状は改善された状況ではなく、まさに問題が発生しているのでその改善を求めるものと考えます。</p> <p>また、主たる原因は公共バスによるものようですので、改善のための十分な情報が提示されない場合は市側で対処すべきことと考えます。</p>	<p>効果等についての市と事業者との意見交換や、事業者選定後も市と事業者等による協議等を考えており、様々な段階でも適切に関与しながら進めてまいります。</p>	パブ コメ
11	<p>例えばバスの待機場所を移設する等、交通問題の解決を優先かつ具体化してほしい。</p> <p>集客施設が想定され、集まる人や車の流れは、現状維持か、増えると思うので、交通問題についてはあいまいにしないでほしい。</p>		説明 会
12	<p>提案を待つだけでなく、市の側として交通問題の改善に対し、例えばバスの乗り換え場所を最低何㎡取るとか、何らかの一定の条件を示すことが必要ではないか。</p>		説明 会
13	<p>公共空間の活用促進において、周辺公共施設等との連携可能性とは？具体的に伺いたい。</p>	<p>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おります。本事業においては、泉中央駅やバスプールからのアクセスに配慮した施設配置や、駅を中心に回遊性を向上させる取組み等を想定しており、詳細については、事業者からの提案を求めています。</p>	説明 会
14	<p>災害時の一時避難・・・可能な計画とは？具体的要求内容を伺いたい。</p>	<p>実施方針「泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ」において、「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、広場を中心とし住民の一時避難場所や帰宅困難者の受入を行う。」と記載しています。また、要求水準書の広場に関する部分においても、「一時避難スペースとしての防災機能を備えた広場を整備すること。」と記載しています。</p>	説明 会

③ 第2 事業内容に関する事項 5. 整備する施設について (10件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
15	何階建をイメージされているのですか？	新区役所に求める機能に関して、必要諸室の面積や各室間の配置関係（同フロアや近接等）などは要求水準書に定めますが、階数やデザインに関しては特段の条件は設けず、民間事業者からの提案に基づき、実施方針の区役所整備のコンセプト及び方向性を踏まえ決定する予定です。	説明会
16	本庁舎の建替もありますが、何か、建物の外観上、共通点を作っていくのですか？		説明会
17	青葉区役所のように、狭すぎる建物にはしないで下さい。	建替後の想定延床面積については、1人当たりの必要面積や文書量、会議室の利用状況等を踏まえ精査を行い、12,900～13,400㎡と想定しています。	説明会
18	県庁に入っているような、喫茶店を入れてほしい。	来庁者の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした施設として、物販施設および食堂で構成される福利厚生施設を設けることとしております。	説明会
19	来庁者用P150台では、やや少ないのでは？	区役所来庁者用駐車場については設けることとしており、平常時の必要台数は確保できるものと考えております。 一方で、年度末などは、駐車場が混雑することが想定されますが、こうした繁忙期におきましては、同敷地に整備される民間施設の駐車場の活用など、柔軟な対応ができるよう考えてまいります。 区役所を利用される方はその所要時間を無料でご利用いただけるような運用を考えております。	説明会
20	現在の区役所駐車場は無償で使えるが、民間施設に設けられた駐車場を使う場合有償になるのであれば困る。再考してほしい。		説明会
21	現在の区役所敷地は、朝市や市民マラソンのスタート地点として市民の公的利用が可能であり、新しい区役所が出来た後でも継続してほしい。	実施方針において、広場に「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する。」と記載しており、これまでと同様の利用が可能となるよう整備してまいります。	説明会
22	今の区役所は駅前のバス停から離れていて、年配者・高齢者にとっては移動が負担である。動く歩道を整備する、民間施設との合築等が望ましい。コストはかかると思うが、人が活用できる環境づくりをしていかないと、建物ができて人も寄らないという無駄になりかねない。	実施方針「配置に関する事項(1)既存庁舎敷地での建替の場合の配慮事項」において「地下鉄、バス等の公共交通機関を利用して訪れる場合の、駅やバスプールからのアクセスの利便性に配慮すること」としているほか、「泉中央地区の活性化および課題の改善に資するものとする」ことを条件とし	説明会

23	<p>行政機能の充実を図る事を柱にしつつも、各世代が利用できる交流の場としての役割機能を希望します。</p> <p>又、現在学生が、ヨーカドーのフードコートで勉強している姿を目にします。</p> <p>家庭環境で、自宅で学習困難な学生も多数いると聞いています。</p> <p>是非、図書館の設置及び、学生、社会人が、静かな環境で学習出来る施設も合せて作っていただきたい。</p> <p>又、仙台の北のシンボルとして位置付けられるものを検討ください。</p> <p>20年、30年先まで考えた豊かな施設となる様、要望します。</p> <p>バスターミナルは是非中途半端にならない様に。</p>	<p>ており、民間施設の用途や配置について、事業者からの提案を求めてまいります。</p>	説明会
24	<p>近隣の商業施設で学生が勉強している姿を見かけるが、単なる行政機能の強化だけでなく、学生・社会人・老人・女性も集えるようなプランにしてほしい。</p>		説明会
④ 第2 事業内容に関する事項 6. 遵守すべき法令等について (1件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
25	<p>実施方針 P-24 ; 「遵守すべき法令等」の法令に NearlyZEB と Casbee の S 又は A ランクを、「仙台市条例等」に仙台市下水道条例を、「仙台市における設計基準・指針等」に建物買取の場合には仙台市営繕工事標準仕様書（建築・建築改修工事編）、同（電気設備・機械設備工事編）を追加すべきと考えます。</p>	<p>実施方針の新庁舎の整備に係る基本方針に「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」と追記します。</p> <p>また、実施方針 仙台市条例等に、仙台市下水道条例を追加します。</p> <p>本事業では施設買取・リースバックいずれの場合であっても、事業者が施設整備を担いますので、仙台市営繕工事標準仕様書は適用されませんが、官庁営繕関係統一基準等を遵守するよう、記載しております。</p>	パブコメ
⑤ 第2 事業内容に関する事項 7. 業務範囲について (1件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
26	<p>実施方針 P-29 ; 「役割分担表」の泉区役所等の維持管理業務が「市（事業者）」と記載されており、リースバック方式では事業者、それ以外は市の分担と思いますが、P-28 の説明と重複しており、どちらか一方にまとめる方が紙面の無駄がなくなると考えます。</p>	<p>実施方針において、役割分担表にまとめる形で市と事業者の業務分担を記すこととします。</p>	パブコメ

⑥ 第2 事業内容に関する事項 8. 事業手法について (10件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
27	人口減少、低経済成長下での従来型の整備手法の様な今回の整備手法は妥当でしょうか？市の考えを伺いたい。	本事業では財政負担の軽減及び泉中央地区の活性化を図るために、民間活力の導入による庁舎建替えを行うことといたしました。 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」を採用することといたしました。	説明会
28	本庁舎建替えは種々の事業方式を比較検討し、決定しましたが、今回は施設買取方式とリースバック方式に限定されています。決定の合理的な理由、他の方式と比較して明らかに有利と判断する説明を加えていただきたいと考えます。		パブ コメ
29	東庁舎の解体の方針ですが、なぜ改修活用を行わないのですか？	東庁舎を区役所として使い続ける場合は、増床が必要となりますが、有効なスペースを効率的に確保できないこと、廊下等の共有部が大きくなることと等の課題は残るものと考えられます。 また、大規模改修が必要な時期を迎えているとともに、昨年度の公募型ヒアリング調査において、東庁舎を残置した場合提案の自由度が下がる、配置や工事動線に大きな影響を与える等の意見も踏まえ、東庁舎を含めて一体的に整備することとしております。	説明会

30	<p>民間の力を活用し、泉区役所を建替え、併せて、交通渋滞などの地域課題の解決を目指す事業手法は、時代に合った方法であり、仙台市の財政を考えれば、最も合理的な取り組みだと考えます。1日も早い実現を期待していました。しかしながら、今回の実施方針中間案をみると、事業の実現性が大きく後退したのではないかと、仙台市の本気度が疑われます。昨年1月の説明資料では、仙台市の土地の売却も選択肢にありましたが、今回の資料では、売却手法は消え、すべて定期借地権になっています。民間の力を活用したいのであれば、できるだけ選択肢を広げて募集し、素晴らしい計画が数多く提案されるようにすべきです。民間事業者が提案しやすい条件を検討する必要があります。その結果として、政策目的が達成されるものと考えます。同じ観点から言えば、「市負担による新たなインフラ整備を伴わない」とする条件についても疑問です。交通課題の解決や市民の利便性を考えれば、インフラ整備を伴います。インフラ整備は当然に行政の仕事です。提案のハードルを高くすれば、提案内容が軽薄なものになるのではないのでしょうか。以上、意見を申し上げますので、事業実施方針について再考いただきますようお願いいたします。</p>	<p>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能となるよう変更します。</p> <p>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、一定の条件等を付すこととします。</p> <p>なお、「市負担による新たなインフラ整備を伴わない」は、既存庁舎周辺における市有施設や事業者が所有する土地・建物を活用した周辺地建替の提案とする場合の土地に関する条件であり、例えば、地下鉄の延伸や、道路の延長・拡幅を行わなければアクセスできない土地などへの建替の提案は不可とする趣旨で設けたものです。</p> <p>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考えておりますが、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が費用負担することも想定しております。</p>	パブ コメ
31	<p>(実施方針 p1) 事業の検討経緯の記述において、『本敷地内の民活用地を民間事業者に貸与する』とありますが、一部を売却するお考えはありますでしょうか？</p>	<p>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が費用負担することも想定しております。</p>	パブ コメ
32	<p>仙台市は、仙台駅周辺を中心とした商業地域、宮城県庁・仙台市役所を中心としたオフィス街と繁華街が街の風景を変えているところだと思います。その中で泉区役所周辺地域は、仙台市営地下鉄南北線の泉中央駅が隣接し、仙台市の北の副都心として、これからも泉区の中心地と位置付けられると認識しております。</p> <p>さて、このような好立地での新庁舎の整備に係る基本方針には全面的に賛成するところです。特に「災害時の事業継続性を確保した庁舎」は、泉中央駅という交通の要衝であ</p>		パブ コメ

	<p>り、帰宅困難者が多数発生する可能性を考えると必須であると考えます。また、交通の要衝であるがゆえに交通渋滞が多く発生している現状で道路整備は急務である、とも考えて居ります。例えば、交通環境の改善には、道路の立体化、或いは地下化により車両の分離、つまり、泉中央を目的地にする車両と泉中央を通過する車両の分離を考えることではないでしょうか。</p> <p>一方、事業の内容に関する事項のうち事業手法について「民間施設等」が定期借地契約となっている点について意見を申し述べます。民間企業としては、自社の土地に自前の建物を有し、これらの資産を維持し発展させていくことに活力の源泉があると考えて居ります。我々としては、ユアテックスタジアムやイズミティ 21、七北田公園、そして泉区役所と相乗効果を演出し、泉区、泉中央の街の活性化を担う企業として、今回の建替え事業には非常に興味を持っております。それにはぜひ、土地の定期借地契約ではなく敷地譲渡を視野に入れた計画案にして頂きたいと存じます。</p>	(前ページから続く)	
33	土地の売却はやめて頂きたい。		説明会
34	マンションはNGだと思う 土地の売却もNGだと思う		説明会
35	<p>1. 新庁舎の整備に係る「基本方針」は同意できる 特にフレキシビリティ、災害対応、ユニバーサルデザイン</p> <p>2. 全体に関する条件 特に新庁舎完成までは既存庁舎の使用継続を堅持すること</p> <p>3. 泉中央地区の現況・課題認識はゆるがず堅持すること</p> <p>4. 以上を確保するために現市有地の売却は絶対しないこと</p>		説明会
36	定期借地権の事業期間は、欧州では、コンセッション方式でも 5 年以内を原則としている例がある。本当に民間事業者の競争性を活かすなら、短いスパンでもできるのではないか。	事業期間については民間事業者からの提案に基づき、借地借家法で事業用定期借地権の設定期間として認められている 10 年以上 50 年未満の範囲内で決定いたします。	説明会

⑦ 第3 契約・許認可・処分等に関する事項 4. 民活用地に係る契約（事業用定期借地権設定契約）について（1件）			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
37	定期借地権の設定期間や賃料の想定を示していただけると有難い。	定期借地権の設定期間は10年以上50年未満の間で、事業者からの提案に基づき決定します。賃料については公募要領の中で参考額を示す予定です。	説明会
⑧ 第3 契約・許認可・処分等に関する事項 5. 泉区役所等売買契約または定期借家契約および6. 施設整備に係る対価について（1件）			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
38	実施方針 P-36/37 ; 「泉区役所等売買契約または定期借家契約」と「施設整備に係る対価」に「あらかじめ定めた金額」「あらかじめ金額を定め」と記載されていますが、このままでは青天井ですので、要求水準として上限・下限金額を記載すべきと考えます。	施設整備費、借地の賃料などは公募要領において参考額を示す予定です。	パブコメ
⑨ 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について（6件）			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
39	泉区、仙台市の重要なまちづくりと建築です。地元の企業・組織が参画を検討できる参加条件としていただきたい。	ご意見を踏まえ、事業者の参加資格要件について、年数は「過去10年以上」から「過去15年以上」に、規模については「同規模」	説明会
40	（実施方針 p38）参加資格の条件で、設計、工事とも「区役所と同種、同規模の実績」と「提案する民間施設と同種、同規模の実績」を求める資格要件との記載がございますが、地元企業が参加できる参加基準に再考をお願いしたいと存じます。例えば、実績の年数縛りを過去15年、同種規模の実績を想定延べ床面積の60%程度（8000㎡以上）にしないでいただけないでしょうか？	から「50%以上程度の規模」に変更します。	パブコメ
41	実施方針 P-38 ; 「事業応募者の参加資格要件」の仙台市競争入札参加資格者名簿の記載はどの項目でも構わないのか限定するのか記載すべきと考えます。	登録名簿の種別を追記します。	パブコメ
42	実施方針 P-38 ; 「同種」「同規模」「同等の実績」を具体的に記載すべきと考えます。	「同種」は用途が同じという意味ですので原文のままとします。「同規模」は「50%以上程度の規模」に変更しました。「同等の実績」は具体的実績内容を見て判断するとしておりますので、原文のままとします。	パブコメ

43	実施方針 P-39 ; 「類する建築物」を具体的に記載すべきと考えます。	具体的実績内容を見て判断するとしておりますので、原文のままとします。	パブ コメ
44	実施方針 P-39 ; 「維持管理・運営実績」に内容（元請け・下請け、業務全体・部分等）、と期間をリースバックと同様に記載すべきと考えます。	「元請でかつ過去 15 年以内の実績」と記載を変更します。	パブ コメ
⑩ 第 5 提案で求める事項 1. 全体に関する条件について (3 件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取 方法
45	東庁舎だけでも先に解体して、東側から南側に L 字型に建築する方法は、とれないですか？（南北分断を避けるために）	例えば敷地内に仮設建物を設置する等により、泉区役所・職員研修所・水道料金センターの運営を継続できる内容であれば、既存庁舎の一部先行解体を伴う提案も可とする旨、変更案に追加します。	説明 会
46	全体に関する条件、新庁舎が完成するまで既存庁舎の使用を継続するとあるが、既存庁舎は現在敷地の中央に立地し東西に延びている形である。これを残したまま新庁舎を整備となると、北側の駐車場か、南側の駐車場に立地することになり、敷地全体が将来分断されてしまうのでは。既存庁舎すべてを残すのではなく、例えば一部解体する等の進め方は考えられないのか。		説明 会
47	実施方針 P-42 ; 「全体に関する条件」の「将来的な行政施設」の規模を記載すべきと考えます。また、「建替えスペースの確保」は周辺地に建替える場合も必要か記載すべきと考えます。	用地の売却を伴う提案とする場合の条件として、表現を変更します。なお、この記載は全体に関する条件ですので、周辺地建替えの場合も適用される条件です。	パブ コメ
⑪ 第 5 提案で求める事項 2. 敷地に関する事項について (1 件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取 方法
48	（現泉区役所敷地は）地区計画「行政施設地区」に該当するが、提案にあたり、具体的に用途の制限はないと考えて良いか。	用途は、実施方針に沿った提案を求めます。現敷地の地区計画は、公募後の変更を予定しています。	説明 会
⑫ 第 5 提案で求める事項 3. 配置に関する事項について (4 件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取 方法
49	富谷市にある自治体研修所の誘致は検討可能か。	他自治体等からの施設誘致は想定しておりません。	パブ コメ
50	泉図書館や泉警察署も含めた配置計画案も検討していただきたい。 ・泉図書館跡地は、七北田公園のエントランスとして整備。 ・泉警察署跡地は、県が市有地との等価交換か商業施設用地として売却か。	泉警察署については本市の施設ではないため想定しておりませんが、泉図書館など現区役所周辺における市有施設については、それらを含めた提案も可能としております。	パブ コメ

51	泉中央公園を廃止し、七北田小中学校の移転は検討可能か。	泉中央公園を含め、現区役所周辺における市有施設を活用した提案も可能としておりますが、泉中央公園の廃止は考えておりません。	パブ コメ
52	敷地の西側（イズミティ 21 側）を、将来の改築スペースとして、公園の整備を提案した場合の整備コスト、地代、維持管理コストは、どのようにお考えでしょうか？	実施方針に記載している「泉区役所等」以外の施設に関しては、民間施設としての位置づけとなり、それらに伴う費用は、原則として事業者側の負担となると考えております。 なお、広場に関しては、将来の建替えスペースとしての活用も想定し、「泉区役所等」として設ける予定です。	パブ コメ
⑬ 第 5 提案で求める事項 4. 施設計画及び管理・運営に関する事項について (2 件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取 方法
53	公共性の高いバスターミナル機能を、民間で整備する施設の 1 階に配した場合の、整備、維持管理コストを公共側でご負担いただくお考えはいかがでしょうか？	市の費用負担の考え方について、以下のように実施方針に追記します。 「本事業の実施における市と事業者の費用負担は、原則として泉区役所等の整備・維持管理・運営に係るものは市の負担、民間施設等の整備・維持管理・運営、および本事業の実施に係る測量・登記・契約等の事務に係るものは、事業者の負担とする。判断が難しい場合は、市と事業者との協議によるものとする。 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（バス停やバス待ち環境の整備、路線バスや貸切りバス等の待機スペース、車線等の増設など）として整備する施設等については、市が提案内容を踏まえつつ、その必要性や効果等に応じ、例えば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も想定する。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。」	パブ コメ
54	交通環境の改善として通路やターミナルなどを整備した場合、敷地外の交差点改良などに伴う費用負担は仙台市も負担すると考えて良いか。		説明 会

⑭ 第5 提案で求める事項 5. リスク分担 (実施方針別添資料2 リスク分担表) について (1件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方 (案)	聴取方法
55	<p>実施方針P-51;「土壌汚染リスク」は事業計画地については仙台市分担とされていますが、具体的に汚染土壌の調査・処理処分費用の追加と工事の遅延を認める等の内容追加が必要と考えます。「工事遅延リスク」で市の事由によらない場合は全て事業者にするのは無理であり、天災等不可抗力は仙台市とすべきと考えます。「工事監理リスク」の損害とは工事の遅延等で仙台市が被る損害等もふくむのか記載すべきと考えます。「性能変更リスク」は遅延やコストの発生のほか使い勝手・寿命・法令不適合等も想定されるので事業者提案の場合と同様な表現にすべきと考えます。</p>	<p>天災等不可抗力については「不可抗力リスク」としてP-51に記載しており、主分担は市、従分担は事業者としております。それ以外のご意見について、本表は市と事業者のリスク分担を示したもので、具体的内容については別途協議の中で決定していくこととなります。</p>	パブ コメ
⑮ 要求水準書 第2 施設整備の基本水準 1. 業務の概要について (1件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
56	<p>要求水準書P-2;「業務の概要」の1~2行目の内容が2~4に記載された業務内容と食い違っているので「事業者は、本事業に関して、2~4に記載する業務を行うものとする。なお、・・・」とした方がわかりやすいと考えます。</p>	<p>要求水準書変更案において「実施方針に定める泉区役所等及び民間施設等に関する施設整備業務,維持管理業務及び運営業務を行う」と記載を変更します。</p>	パブ コメ
⑯ 要求水準書 第4 施設計画 (共通要求) 3. 設計業務について (1件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
57	<p>要求水準書P-16;「設計業務」の「設計図書等の提出物」の「内訳明細書」は「設計書」の根拠図書なので「設計書」を追加すべき。「官公庁提出書類」に対して、「受理書」「合格書」「協議済み書」等の官公庁からの書類があるので、「官公庁受理書類」を追加すべき。「建設業務」の建設期間中の提出物に施工状況の確認と維持管理業務の参考にもなるため工事写真を追加すべきと考えます。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・「設計書」は定義が曖昧となりますので、ご意見趣旨を踏まえ、「設計図(全図)」を「設計図(全図)及び仕様書」と変更しました。 ・「官公庁受理書類」は「建築確認申請など各種申請手続に関する関係機関からの許可等の書類の写し」「建築完了検査など各種申請手続に関する関係機関からの許可等の書類の写し」と変更しました。 ・「工事写真」を追加しました。 	パブ コメ

⑰ 要求水準書 第5 施設計画（泉区役所等に関する要求水準） 1. 泉区役所等に関する基本的性能について（4件）			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
58	要求水準書 P-20 ; 「省エネルギー・省資源」に ZEB と CASBEE を追加すべきと考えます。	変更案に、「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」と追記します。	パブ コメ
59	区役所の耐震性について、要求水準書に重要度係数を 1.25 倍とする記載があるが、民間施設と合築の場合はどうなるのか。建物が一体の場合、平時は民間に貸し出しているスペースでも災害時には帰宅困難者を受け入れるなど公的利用の可能性があり、民間部分にも 1.25 倍が適用されるべきではないか。	区役所部分と民間施設部分が、建物の構造的に縁が切れている状態であれば、民間施設について重要度係数は適用されませんが、構造的にも一体で整備された建物であれば、建物全体で重要度係数が適用されます。	説明 会
60	要求水準書 P-24; 「機能維持性」の「技術的事項」の貯水槽は用途（飲料用・雑用水等）と水道法で設置が必要となる受水槽と共用の可否を追記すべきと考えます。飲料用とすれば公共上水道断水を想定したものと思いますが、30 t とする根拠をお示しください。公共下水道損壊に対応して、排水貯留槽は設けないのでしょうか。	要求水準書 P1 にて、「事業者は要求水準として具体的な特記仕様のある内容についてはこれを遵守することとし、要求水準として具体的な特記仕様がない内容については、積極的に創意工夫を發揮するものとする。」としており、本要求水準書に記載がない部分の水準等に関しては、事業者へ検討いただき、市と協議の上で採用可否を決定していくものとして考えております。	パブ コメ
61	要求水準書 P-28; 「衛生環境」の「技術的事項」の排水再利用水、雨水利用水及び井水はそれらの利用を要件とするか、あくまでも事業者判断とするのか明示すべきと考えます。	現在定めている数値は現区役所の状況や今後必要となるであろう数値を判断して設定しております。	パブ コメ
⑱ 要求水準書 第5 施設計画（泉区役所等に関する要求水準） 2. 泉区役所等に関する施設計画について（3件）			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
62	要求水準書 P-33 ; 「内装計画」で設備機器やその配管を天井内隠蔽とするならば、「基本的に居室や廊下ではダクト・配管・配線は天井内・壁内に隠蔽とし、維持管理を考慮して適宜ダクトスペース・配管スペース・配線スペースと点検口を設ける」とすべきと考えます。	要求水準書 P1 にて、「事業者は要求水準として具体的な特記仕様のある内容についてはこれを遵守することとし、要求水準として具体的な特記仕様がない内容については、積極的に創意工夫を發揮するものとする。」としており、本要求水準書に記載がない部分の水準等に関しては、事	パブ コメ

63	要求水準書P-38;「雨水排水」のグレーチング等の蓋は子供がいたずらで開けて指や足を挟まないような対策を求めるべきと考えます。	業者に検討いただき、市と協議の上で採用可否を決定していくものとして考えております。	パブ コメ
64	要求水準書P-39;「電気設備計画に関する要求水準」と「機械設備計画に関する要求水準」は項目だけなので詳細を追加すべきと考えます。また、雨水利用設備はトータルコストを考慮すれば採用は難しいと推察しますが、必須とするのでしょうか。		パブ コメ
⑱ 要求水準書 第8 民間施設等の維持管理・運營業務 3. 業務の委託について (1件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取 方法
65	要求水準書P-48;「業務の委託」の「軽微な業務」の内容と範囲を明示すべきと考えます。	具体的内容については決定した事業者との協議の中で決定してまいります。	パブ コメ
⑳ 今後の周知、市民意見の聴取等について (11件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取 方法
66	中心部の街作りでは、若者が行きやすいさまざまな配慮が必要であり、時間を取って若者の意見を聞くこと。(中学生、高校生、大学生、専門学校生)	学校の授業でという形は困難ですが、提案審査の過程において、公開のプレゼンテーションを実施する予定であり、事業者決定後においても様々な機会を捉え、市民の意見の聴取に努めてまいります。	パブ コメ
67	例えば中高生の授業の一環として、本事業に対する意見を聞いてはどうか。子供たちが自分に関わるまちづくりとして捉えられるようにすると、非常に面白い意見も聞けるのではないかと思います。		説明 会

68	<p>仙台市(泉区)は泉区中心部の街作りの理念を持って民間業者と折衝して下さい。民間の方に丸投げ等は絶対にしないで下さい。</p>	<p>実施方針で、新庁舎の整備に係る基本方針の他に、泉中央地区の活性化や交通課題に資する提案をいただけるよう、「泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ」を定めております。また、提案前の段階において、予め市と事業者と意見交換の機会を設ける予定としております。応募いただいた提案についても、採用後に市と事業者等による協議のうえ確定させる等の対応を考えており、様々な段階で市も適切に関与しながら進めてまいります。</p>	パブ コメ
69	<p>(実施方針 p19) 提案に際して踏まえるべき項目に、『交通環境の改善』に関わる提案とありますが、公募する前段階で、提案の可能性を仙台市さまと提案者で、すり合わせる作業が必要と思いますが、いかがお考えでしょうか？</p>	<p>公募開始後から提案書の提出までの期間に、提案内容の実現可能性を高めていただくため、市と事業者とで意見交換を行う機会を設ける予定です。詳細は事業者選定委員会での審議を経て、公募要領に記載してまいります。</p>	パブ コメ
70	<p>実施方針 P-19;「導入用途」の下から2行目「提案前に本市と方向性を協議する」ための市の窓口、手続きを記載すべき、また、協議結果によって方向性の修正を求めるのかも記載すべきと考えます。</p>		パブ コメ
71	<p>実施方針 P-9 4行目～;「迅速な建替えおよび区役所機能の移転が可能な計画」についての【整備イメージ】の記載がなく、P-32にも「令和8年までの新庁舎共用をめざす」と記載されているだけなので具体的な工事期間や移転期限をしめすべきと考えます。</p>	<p>庁舎の老朽化対策の観点から可能な限り早期の建替えを目指してまいります。具体的な期間等については事業者からの提案に基づき、市と協議の上で決定いたします。周知方法についても、引き続き検討してまいります。</p>	パブ コメ
72	<p>公募により選定された事業者と契約する過程で、市は事業者と対話すると思うが、市の要求が担保されているか、話し合いのプロセスについても開示すべきではないか。</p>	<p>実施方針の「役割分担表」において、事業に関する市民への情報提供や進捗の報告は市が担いつつ、必要な情報は適宜事業者と調整することとしており、具体的な情報の示し方も含めて今後検討してまいります。</p>	説明 会
73	<p>公募後は選定された事業者が整備を実施することとなるため、事業者が区民の意見を求める場を作らなければ、ブラックボックスになってしまう。例えば要求水準書等の中で、区民の意見を聞くことを条件づけるような事を考えているのか、それとも事業者が決まった後に、区民の意見を聞くワークショップ等を開催するよう条件づける事を考えているか。</p>		説明 会

74	供用開始を目指すとしている令和 8 年までまだあるので、ぜひ市民の意見を吸い上げて検討を進めていただきたい。	市民の意見を聞く機会の設定や、意見の取り入れ方など、事業者等とも協議しながら検討してまいりたいと思います。	説明会
75	アンケートは一方通行になるため、市民が伝えた意見がどう反映されているか分かるよう、キャッチボールをしていただきたい。	なお、提案の審査は、あらかじめ決めた評価基準に基づき事業者選定委員会で行う予定としておりますが、審査の過程において、公開のプレゼンテーションを開催したいと考えております。	説明会
76	事業者が決まった後、市民意見をどう入れるか、例えば提案書の評価のひとつとして、区民の意見を吸い上げる場を提案した場合に加点する等も一つの方法だと思う。		説明会
㊦ 事業全体に関するご意見等 (8 件)			
No	中間案に対するご意見	本市の考え方	聴取方法
77	区役所建替計画について区民に良く知られていない。町民に確認してみたが、建替えについて「何となく聞いた様な気がする」と云った程度で良く伝わって無い。建替えによって区民の利便性がどの様に向上するのか？現時点での建替えタイムスケジュール（着工・完成予定）が分からない。区民にもう少しアピールして欲しい。	今回の中間案に対するパブリックコメントの実施に当たり、市政だよりや市ホームページなどで周知を図ってまいりましたが、今後、実施方針の策定や公募開始の際など、積極的に周知を図ってまいりたいと考えております。	パブ コメ
78	老朽化が原因なので区役所建て替えについては反対しませんが敷地内に民間の建物を作ることは反対です。また、移転も反対します。現在建っている建物は泉市時代から存在する近隣住民に見慣れた建物であってまた、周りが田園であった時代からの建築物でこの辺のシンボルのようなものなので建替えるにしても現状のイメージのままを希望します。現在の泉区役所は広い敷地に低層の建物という農村地帯の役場的雰囲気が残っていて周りが開発されてしまった現在では珍しい雰囲気を醸し出しています。この見た目を破壊してまで集積化することは理解できません。中間案では敷地の南西側に新たな区役所を立てて東側に民間の建物のようにになっていますが今後、人口が減っていくのにわざわざ区役所の敷地を使って商業ビルを建設する必要はあるのでしょうか？この辺りに民間の施設が何もないのであれば一考しますが既に多数の商業ビルが建っています。最早これ以上は、しかも区役所の敷地をつぶしてまで商業ビルを建て	泉区役所は、旧泉市庁舎として昭和 5 2 年に完成したものであり、本市北部の広域拠点として発展してきた泉中央地区まちづくりの中心施設です。 民間活力を導入する泉区役所の建替えに当たっては、この地区の歴史的な経緯やまちづくりへの想い、現在の立地環境等を十分に踏まえるとともに、利便性の向上や財政負担の軽減を目指す市と、ビジネスの創出等を意図する民間側の意識を合わせていく必要があるものと認識しております。 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おります。 民間の力を生かした本事業の取組みを通じ、区役所庁舎の建替えを契機として、交通課題の解消やさらなるにぎわいの創出などに取り組み、泉中央地区のみならず泉区全体の活性化につなげていけるよう、進めて	パブ コメ

	<p>ることではないと思います。この場所は仙台市街地から遠くない場所に存在するのでこの場所に作らなくても仙台市街地に行けば済むだけのことです。元々農村地帯にあったこの役所は何十年経ってもこの雰囲気のまま残してほしいです。他の4区役所のように単なるビルになってはつまらないです。だだっ広い敷地に広場と駐車場、これほど贅沢に敷地を使った区役所は他の4区では見られない特徴です。仙台市は別の歴史を歩んできた地域ということを考えて画一的な開発はやめてもらいたいと思っています。</p>	<p>まいります。</p>	
79	<p>最近建替えを知った。民間施設を建てることは決定なのか。個人的には旧泉市役所の雰囲気が好ましく、建替えるにしても低層としてこのままのイメージを残し、残りの敷地は駐車場や公園その他市民の施設として開放する等、余計なものを建てないでほしい。昔からこの辺りに住んでいる旧泉市民だが、今の建物は地方の農村にある役場の雰囲気を残していて、消し去ってほしくない。仙台市がこの土地を切り売りするようで違和感がある。旧泉市民にも配慮して作ってほしい。</p>		説明会
80	<p>区庁舎の設計や手法については、市としてベストな判断をすれば良いと思うので、パブコメの結果にはいちいち左右されなくて欲しい。 それよりも今後30～50年を考えた場合、泉中央の街づくり再編のチャンスです。 七北田公園やイズミティ21周辺も含めたランドデザインを行って欲しいです。七北田中、泉警察署も。</p>	<p>泉警察署については本市の施設ではないため想定しておりませんが、泉図書館など現区役所周辺における市有施設については、それらを含めた提案も可能としており、まちづくりのコンセプト及び方向性が実現できるよう取り組んでまいります。</p>	説明会
81	<p>仙台市役所の建替事業や県美術館と比べると、注目度が低いように感じる。区民からの意見の吸い上げで、検討委員会やアンケートはされているが、コロナ禍で厳しい状況とはいえ、市民を交えたワークショップあるいはウェブ会議などにより区民の意見を集約したうえで、区役所・民間施設各々でどういうものがいいのか、仙台市としてのコンセプトがもう少し必要だと感じる。</p>	<p>今回のパブリックコメントと並行して、泉中央地区の商工関係団体や子育て団体等とも意見交換を行っており、今後もそうした機会を活用し、様々な方からの意見の集約に努めてまいります。</p>	説明会

82	<p>学生も多いので学校と連携し、これからの子供達や若者が使う建物として、若年層の意見を集約する場があってもいいかと思う。</p>	<p>パブリックコメントの実施にあたっては、泉区内の大学にも働きかけ、周知を図ってきたところです。</p> <p>提案審査の過程において、公開のプレゼンテーションを実施する予定であり、事業者決定後においても様々な機会を捉え、市民の意見の聴取に努めてまいります。</p>	説明会
83	<p>団地では高齢者率が高く、若い人が流出してしまうのではと、泉区の将来に危機感をもっている。泉区役所の建替えにあたって、まず若者が泉中央地区に魅力を感じていただくことを最重要課題として考えていただきたい。</p>		説明会
84	<p>30年程度はあっという間に過ぎるので、将来像を描きながら再開発に向けて頑張ってもらいたい。</p>	<p>引き続き市民の皆様のご意見を伺いながら、事業を進めてまいります。</p>	説明会