

1. 事業実施の考え方

■ 事業の検討経過・事業予定者の選定

年度	項目等
H29	建替えについて検討開始
H30	建替判断の表明
R01~R02	公募実施に向けた検討
R03	実施方針策定・公募実施

- ・令和3年12月、公開プレゼンテーションを行うなどして、選定委員会で審査
- ・令和4年2月に開催した選定委員会における選定結果に基づき、本市として三菱地所株式会社を代表企業とする仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアムを事業予定者として決定

事業予定者 仙台市泉中央駅前まちづくり推進コンソーシアム

代表企業：三菱地所株式会社

構成企業：東北労働金庫、株式会社山一地所、株式会社三菱地所設計東北支店、清水建設株式会社東北支店、阿部建設株式会社、三菱地所パークス株式会社、三菱地所プロパティマネジメント株式会社

2. 本事業の基本方針

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

- ・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、まちづくりの協働の場として機能
- ・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、今後の区役所庁舎のモデルとなりうる整備

基本方針2：多様な活動を支える都市機能の強化と賑わいあふれる都市空間の形成

- ・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を促進
- ・泉中央駅を中心とした賑わい軸の北端の核を形成し、日常の賑わいと交流を創出

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

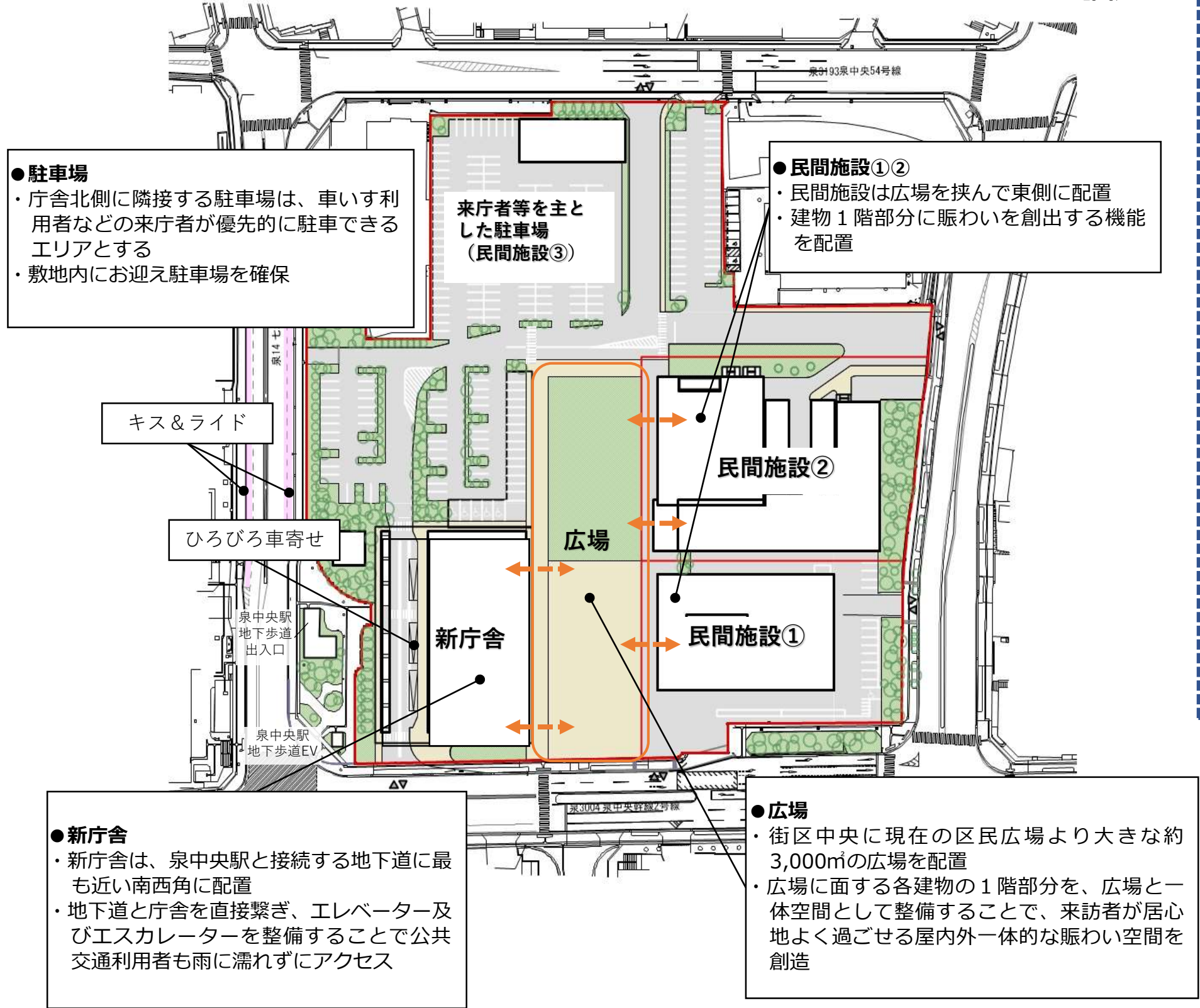
- ・「乗換の場」から快適に時間を過ごせる「交流結節の場」づくり
- ・広域拠点にふさわしい交通環境の改善と魅力創出を推進



※現状のイメージパースのため、今後の設計により変更の可能性があります。

■ 建物配置・空間構成

<図 配置図>



<図 泉区役所周辺地区>

3. 基本方針を踏まえた方向性

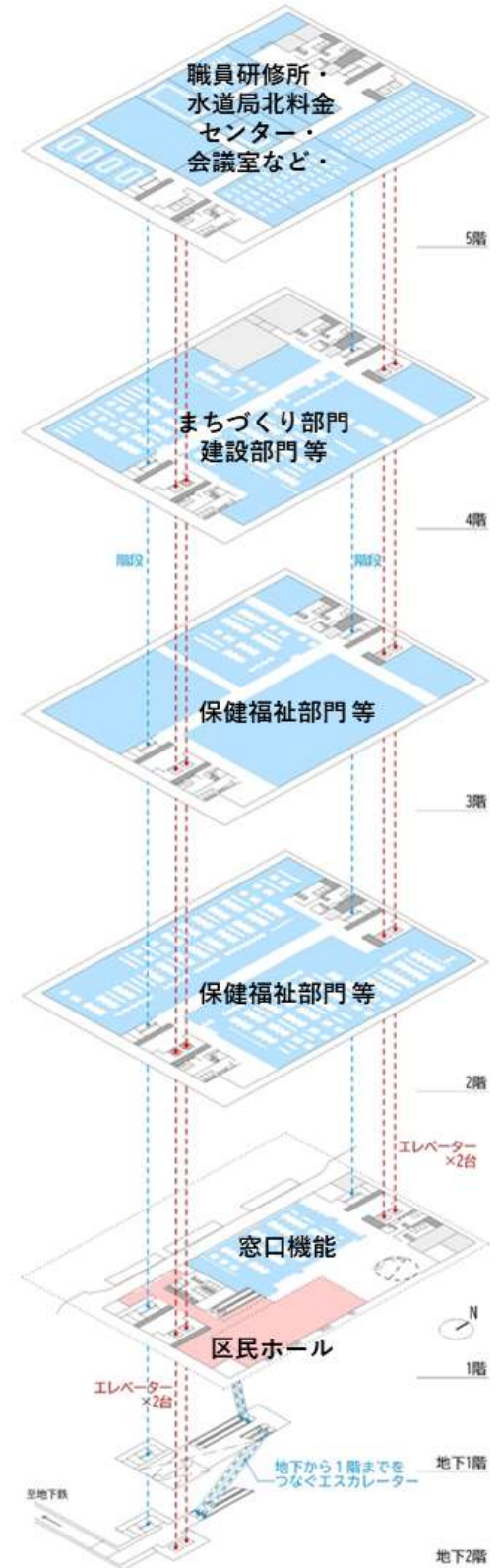
■ 新庁舎

<外観計画>

- ・環境性能とメンテナンス性を合わせ持った、泉中央地区の新たなランドマークとなる外観

<平面計画>

- ・区民にとっての利用しやすさを重視
- ・1階に来庁者が多い窓口機能を配置
- ・広場に面する1階に、イベントを含め多目的に活用できる区民ホールを配置。区民広場との一体的な賑わいを創出
- ・1階には、一般の方も利用できる物販施設（福利厚生施設）を整備
- ・既存の地下道から、車いすやベビーカーを利用する方もエレベーターで直接庁舎にアクセスできる計画
- ・地下2階から地上1階まではエスカレーターを設置



<図 各フロアのイメージ>

<駐車場計画>

- ・各駐車場の配置等、利用者の利便性や安全性等を考慮
- ・土日祝日・夜間等の閉庁時間帯を含め一般の有料駐車場としても利用可能
- ・利用料金は、区役所利用者は区役所内で割引券を発行する等により従来どおり無料とするとともに、お迎え駐車場利用者も一定の時間は無料とする予定

<防災機能の強化>

- ・災害に強い施設にするとともに、一時滞在施設となる周辺施設との役割分担に基づき、帰宅困難者を円滑に誘導
- ・建築計画のフレキシビリティも高い基礎免震構造の採用

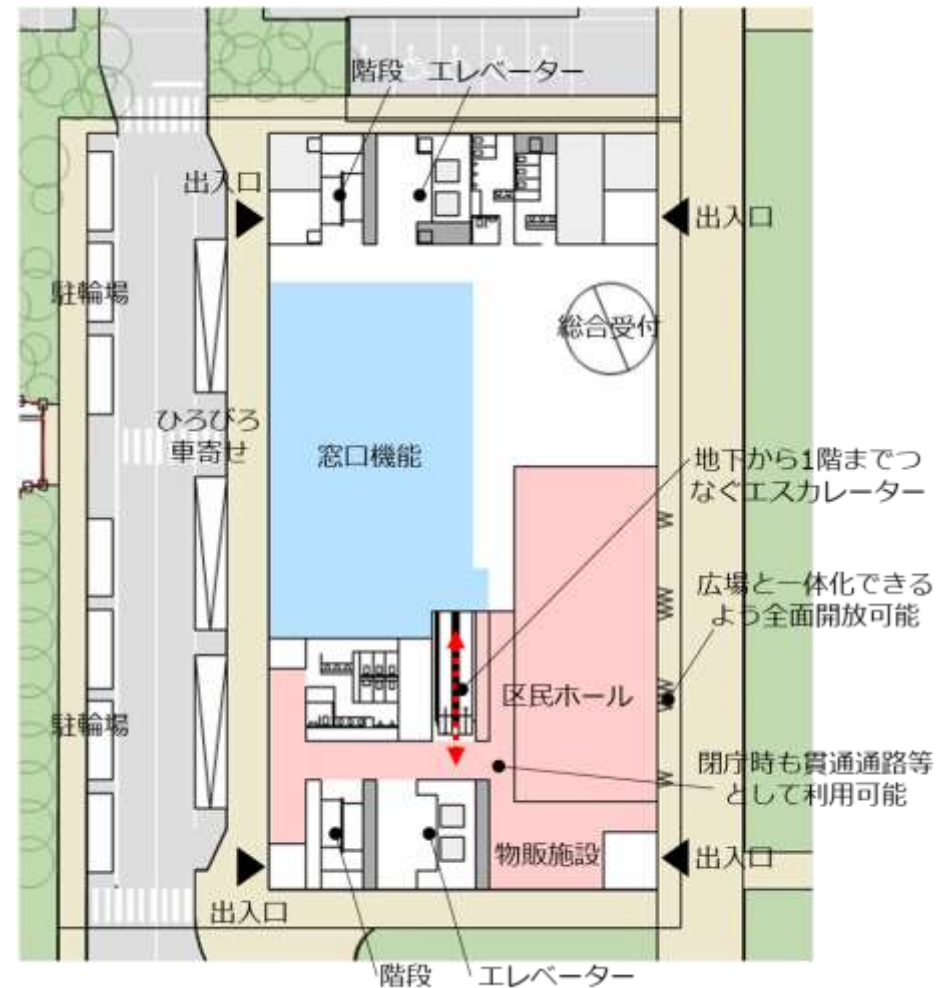
<環境性能の確保>

- ・外皮断熱やエネルギー効率の高い設備採用等による、ZEB ReadyやCASBEE Sランクの取得
- ・要求水準書に定める緑化率を確保するとともに、雨庭や屋内緑化などのグリーンインフラを積極的に導入

<ユニバーサルデザイン>

- ・障がいの有無や年齢、性別、国籍に関係なくすべての利用者に使いやすいユニバーサルデザインに配慮

その他、執務空間の効率性やセキュリティ、長寿命化などにも配慮



<図 新庁舎1階>



<図 新庁舎1階のイメージ パース（開庁時）>

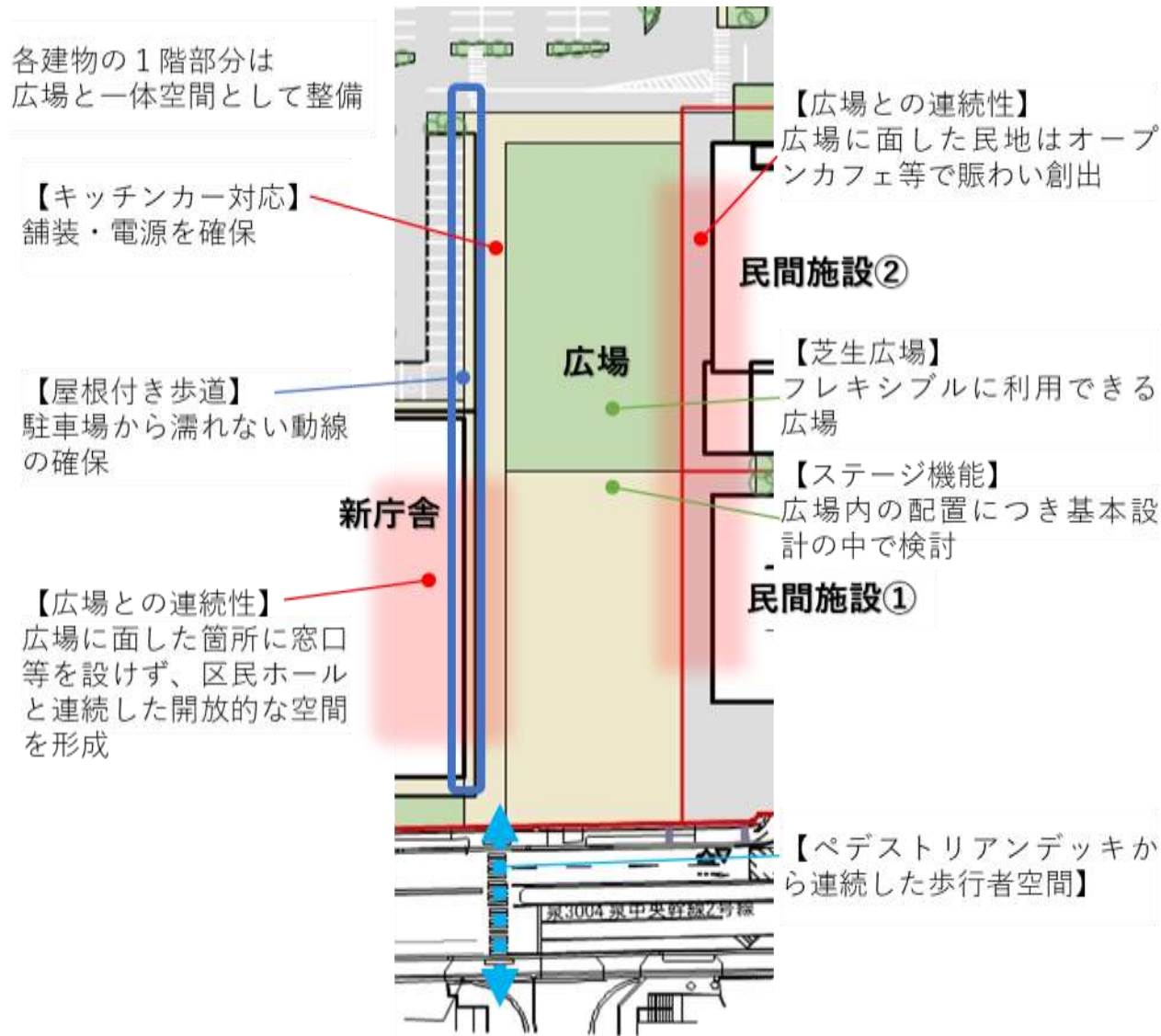


<図 新庁舎1階のイメージ パース（イベント時）>

■ 広場と賑わい創出

(1) 出会いと交流を生む広場の整備

- ・広場の大きさは、約3,000㎡とし、現在の区民広場の1.5倍の面積
- ・幅広い世代の利用者が憩い、寛ぎ、活動できる場として、広場には芝生を敷設一部は舗装面とし、多様な使い方にも対応した広場とする予定
- ・キッチンカーの営業を想定したスペースや電源の確保、人々が憩い滞留する仕掛けや賑わい創出に資するコンテンツの提供等、ハード・ソフト両面での工夫
- ・窓口や貸し出しルール等の明確化、民間による運営の可能性など、柔軟かつ効率的な広場運営のあり方について地域住民や既存のまちづくり団体との連携を図りながら検討



＜図 広場の賑わい創出の仕掛け＞

(2) 滞留の仕掛けづくり等による区役所敷地の賑わい創出

- ・寄り道をテーマに、交通結節点として交通を乗り換えるだけにとどまらず、その場で時間を過ごしたくなるような、少し立ち寄ってみたいくなるような魅力ある仕掛けづくりに取り組む
- ・交通結節点として乗り換えを行う利用者が現在よりも快適に過ごすことができる空間整備
- ・地域団体等による緑化活動との連携など、区民協働による持続的なみどりの創出について検討

(3) 泉中央地区内での連携強化

- ・泉中央駅周辺のペDESTリアンデッキや泉中央駅前広場における国家戦略特区制度を活用した取り組みや関係団体との連携
- ・南端の核を担う七北田公園及び仙台スタジアムで開催されるイベントやプロサッカークラブ等と連携したイベントの開催など、賑わい軸内のコンテンツを掛け合わせ、集客や回遊性向上
- ・地域の活動団体や関係団体等と連携したイベントの開催や会場拡大などに取り組むとともに、泉中央地区の将来像について地域の民間事業者を含めた関係者等との意見交換会などを開催



＜図 泉中央地区の機能イメージ＞



＜図 広場を中心とした賑わいのイメージ＞

泉区役所建替事業／基本計画【概要版】

■ 交通環境改善

＜交通改善の考え方＞

（1）キス&ライドスペースの待機車両及び企業・学校送迎バスの敷地内への取り込みによる敷地周辺混雑への対応（参考図1参照）

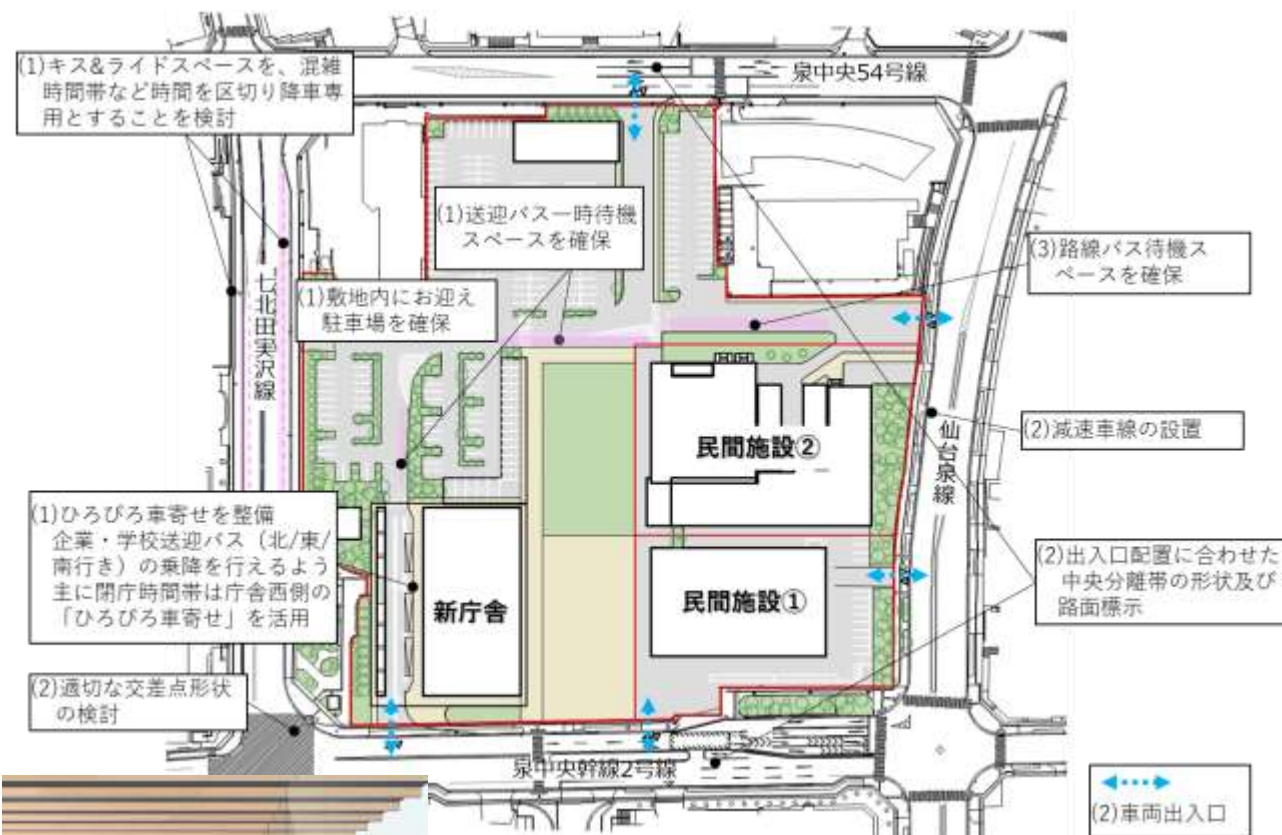
- 敷地内にお迎え駐車場を確保するとともに、キス&ライドスペースについて夕方等の混雑時間帯など時間を区切り降車専用とすることを検討
- お迎え駐車場については一定時間の利用は無料とする
- 企業・学校送迎バスの乗降を行えるよう、主に閉庁時間帯は庁舎西側の「ひろびろ車寄せ」を活用し、乗降・一時待機スペースを敷地内に確保。西行き送迎バスの乗降は、泉中央幹線2号線南側の既存停車帯の利用を想定

（2）一般来庁車の円滑な出入庫に向けた複数出入口の設置（参考図2参照）

- 新たに敷地東側（仙台泉線）、敷地北側（泉中央54号線）及び敷地南側（泉中央幹線2号線）に出入口を設置。自動車交通を分散、混雑の軽減を図る

（3）泉中央駅バスターミナルの一部機能の分担（参考図3参照）

- 区役所敷地内に路線バス待機スペースを補完的に確保
- 路線バスの区役所敷地内乗降に向け、交通事業者と検討を進めます



＜図 交通改善の考え方＞



＜図 ひろびろ車寄せイメージパース＞

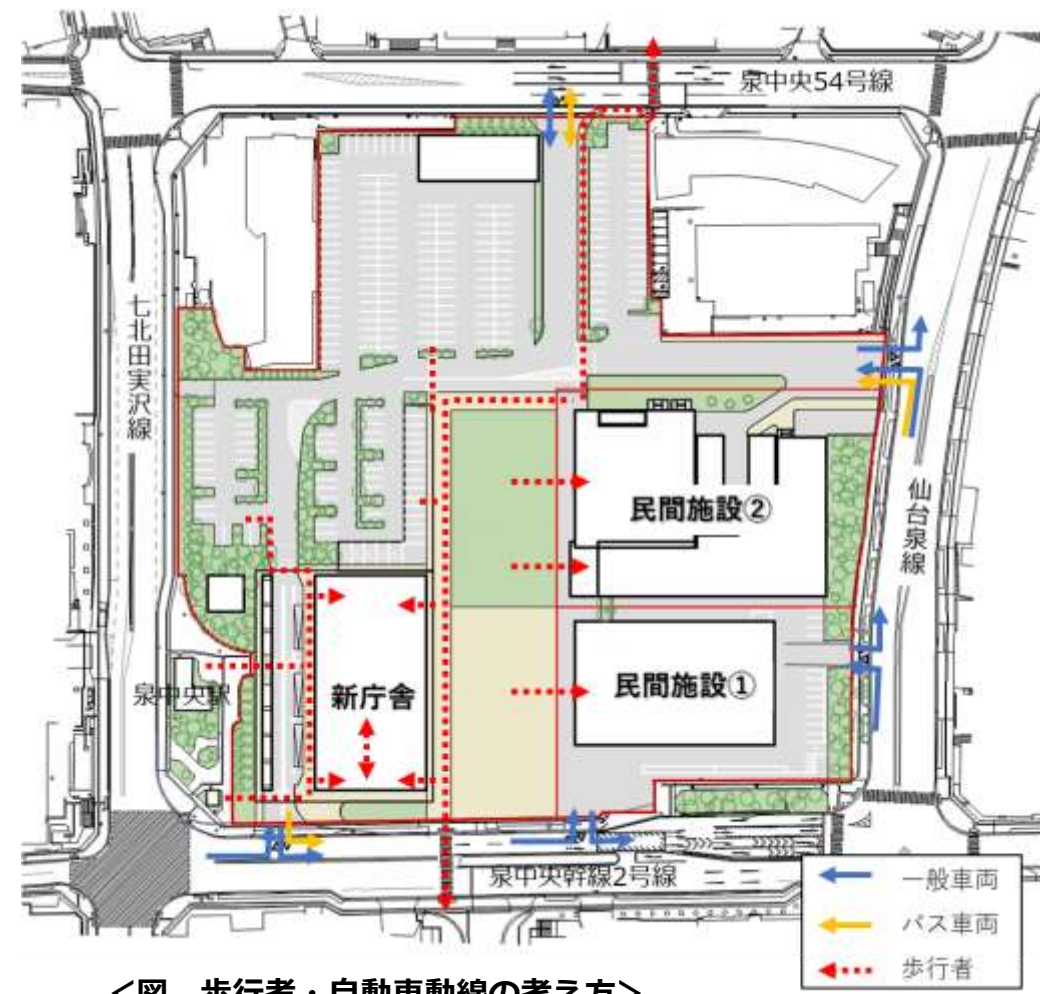
＜歩行者・自動車動線の考え方＞

○歩行者の動線

- 来庁者動線として、歩行者は地下鉄やバスを利用した南からのアクセスを主、車両は東・北からのアクセスを主とするよう誘導、歩車分離を図る
- 来庁者駐車場から庁舎まで等、敷地内においても安全な歩行者動線に配慮
- 歩車交錯のおそれがある敷地南西側に新設予定の車両出入口に関しては、安全対策を講ずる

○自動車の動線

- 敷地の東/北/南側に出入口を設置することで、円滑な来退庁動線を実現
- バスの動線については、入口は敷地の東/北側、出口は敷地の南西側を主とし、一般車や歩行者との交錯が少ない安全性に配慮
- 路線バスについては、路線バスの待機スペースから泉中央駅バスターミナルへの移動が円滑になるように、敷地の北側からも出庫



＜図 歩行者・自動車動線の考え方＞

※交通管理者や交通事業者等と協議しながら、周辺の交通環境への影響を踏まえた交通施設の計画や歩行者への安全対策、運用面なども含め、地区の課題解決に資する対策を引続き検討します。なお、周辺道路も含めた各交通施設のレイアウトや構造等の詳細な内容については、今後、設計を進め、交通管理者、交通事業者、道路管理者等との協議を経て決定していきます。

■ 民間施設

<民間施設①>

- ・泉中央地区の昼間人口増大に資する「店舗・業務機能」を整備。就業者数の増加に寄与
- ・東北労働金庫の数百人規模の従業員のみならず、同金融機関店舗のお客様、東北6県の同金融機関店舗（約68店舗）からの来訪従業員が新たに増える。泉中央地区の平日の昼間人口増加に寄与
- ・建物1階には、同金融機関の店舗機能のみならず、ギャラリーなど地域に開かれた空間を設けることで、広場と連続した賑わいを創出

<民間施設②>

- ・広場と一体となって賑わいを創出する地区全体で調和のとれた集客機能（例えば、カフェや健康・スポーツ等をテーマとした機能）を低層部に配置。高層部には分譲マンションの整備では取り込めない若い世代をメインターゲットとした居住者同士の交流を促すような住居機能を整備
- ・学生や20～30歳代といった若い世代の定住人口の増大に貢献し、居住者の入れ替えが生じ絶えず新しい交流が生まれ持続可能なまちに寄与
- ・コロナ禍やDXの推進等により、働き方の多様化、生活様式の変化が急速に進む中、竣工が5年以上先となる民間施設②においては、計画進捗に併せて時代のニーズにあった機能の整備



<図 地域に開かれた空間のイメージ>



<図 低層部と広場のイメージ>

4. 事業手法・スケジュール

■ 事業手法（予定）

泉区役所等整備事業	施設買取方式
民間施設①②整備事業	土地売買契約方式
民間施設③整備事業	土地賃貸借契約（10年）方式

参考：提案時の事業費（令和3年12月時点）

（1）泉区役所等の施設売買価格	約79億円
（2）既存庁舎の解体価格	約5億円
（3）民活用地（9,295㎡）の売買価格	約34億円
（4）民活用地の土地賃借料	約2,300円（年額/㎡）

※事業費については、今後、資材価格や人件費の変動等による事業費の変動等も踏まえながら、設計段階での具体的な設計要件等を整理する中で金額の精査を進めていきます。

■ スケジュール（予定）

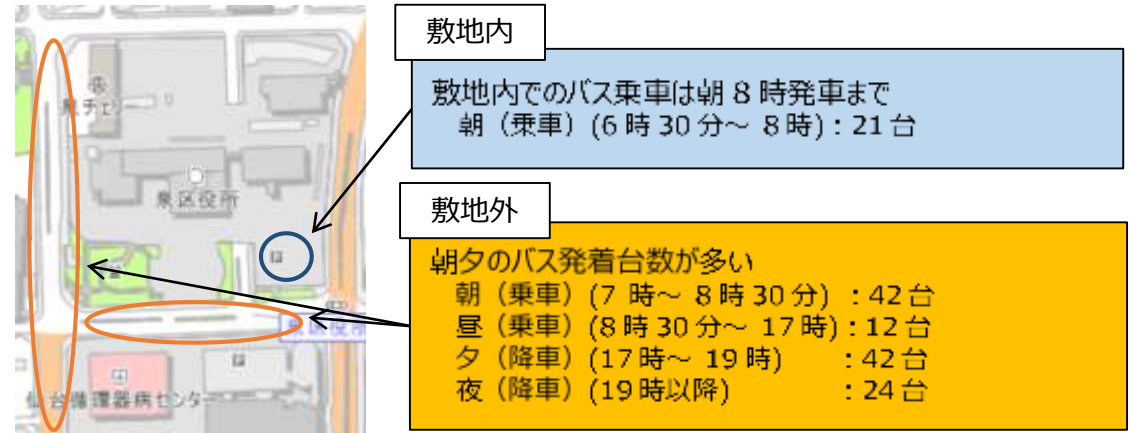
	R4(2022)	R5(2023)	R6(2024)	R7(2025)	R8(2026)	R9(2027)	R10(2028)	R11(2029)
泉区役所等整備事業	基本計画	基本・実施設計	申請等	工事	▼新庁舎竣工 引越し			
		造成設計	造成工事		修正設計	▼広場等外構竣工 造成・外構工事		
既存庁舎解体事業			設計		工事			
民間施設①整備事業	基本計画	基本・実施設計、申請等	工事		▼竣工			
民間施設②整備事業	基本計画				基本計画	基本・実施設計、申請等	工事	竣工▼
民間施設③整備事業		工事						

※全工事期間を通じて、敷地内に来庁者用の駐車スペースを確保し、来庁者の利便性確保に重点を置いた、安心安全な施工を計画しています。今後、基本計画の策定と併せて精査していきます。

泉区役所建替事業／基本計画【概要版】

参考図1 企業・学校送迎バスの敷地内への取り込みによる敷地周辺混雑への対応

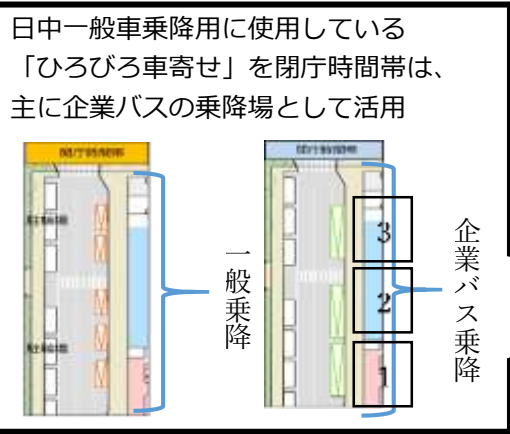
●企業等送迎バスの利用状況（令和3年度事業者調査時点）



調査時点では、1日あたり約120台が泉区役所敷地外で乗降を行っており、交通に影響を与えている状況

敷地外で乗降している企業等送迎バスを敷地内に誘導できるよう乗降場及び待機場を確保し、周辺道路の混雑解消を目指す

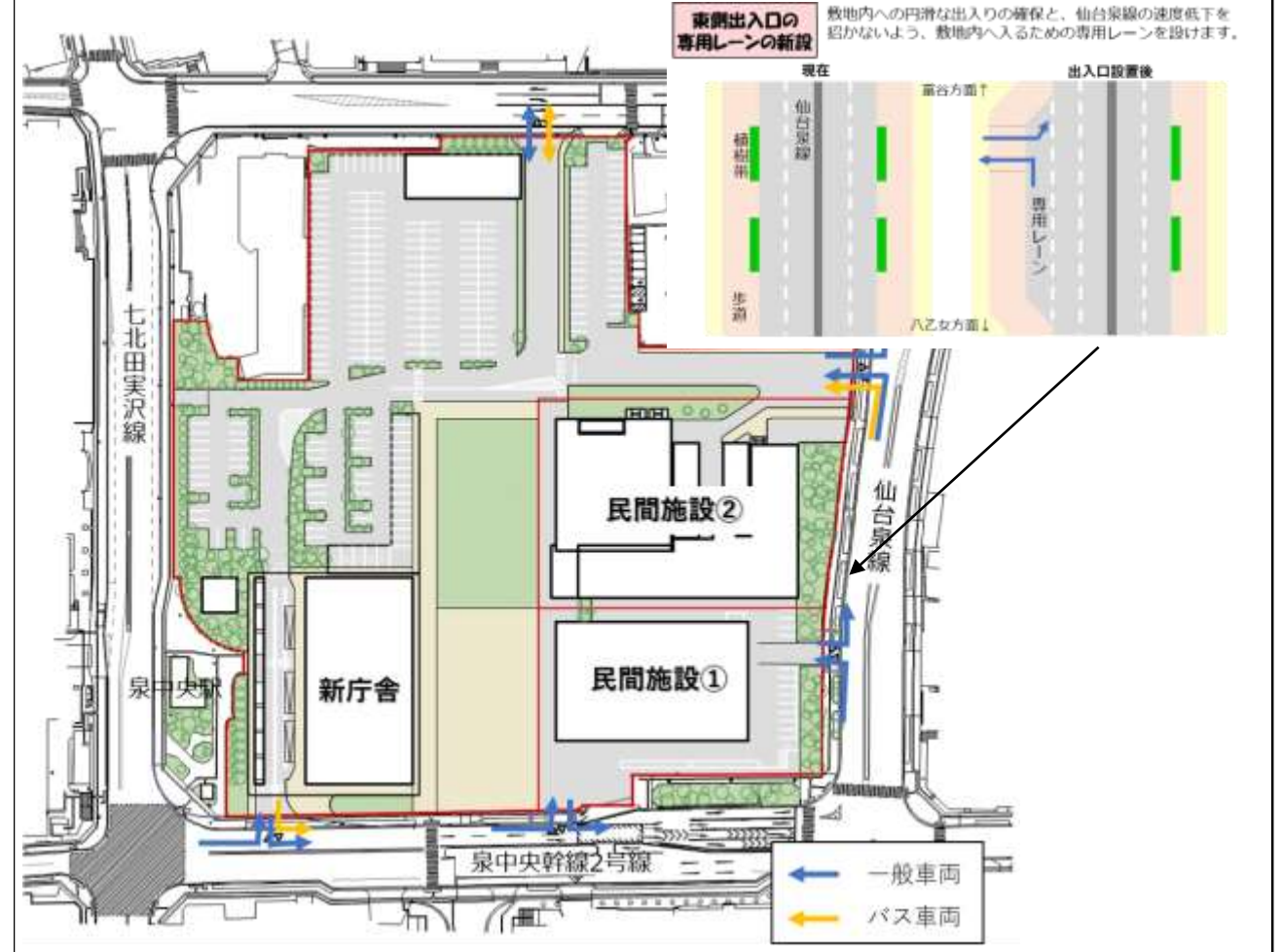
●新庁舎敷地周辺混雑への対応イメージ



用途	乗降場（開庁時間帯は、主に、来庁者などの乗降場として利用）
①、②、③	※1 閉庁時間帯は、主に企業・学校送迎バスが利用 ※2 乗降場①は、将来的に路線バス発着も想定
①②	待機場（企業・学校送迎バス）
④⑤	乗降場（企業・学校送迎バス）
③⑥⑦⑧	待機場（路線バス）

※今後、敷地内での乗降対象となる車両や時間等の具体的な運用について、事業者等と協議を進めます。

参考図2 複数出入口の運用



現在の来庁者出入口：南側1箇所（主に来庁者）、北側1箇所（主に公用車）
1日あたり約1,210台の車の出入りがある

建替後の来庁者出入口：北・南・東側に各1箇所、合計3箇所

出入口が増えることにより、出入りの車両数の分散が図れ、区役所周辺道路の交通負荷も低減



※算出条件
① 1日あたりの出入り台数は、令和4年7月の調査によるもの。
② 各出入口への分散の台数は、泉区内の各地域から泉区役所への来訪ルートを5ルートに分け、各地域の人口割合からシミュレーションを実施

泉区役所建替事業／基本計画【概要版】

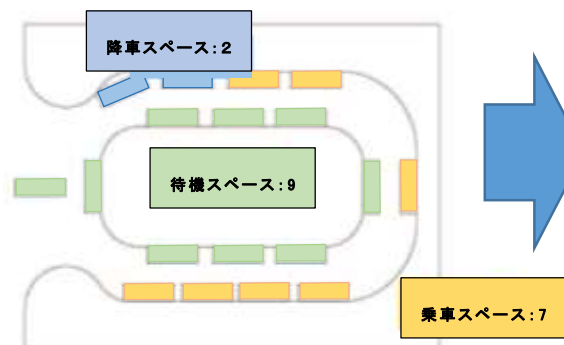
参考図3 泉中央駅バスターミナルの一部機能分担

●泉中央駅バスターミナルの混雑状況

- ・令和元年度の夕方 17:30～19:00 の時間帯の調査結果
- ・待機スペース9台+乗降スペース7台+降車スペース2台の合計18台に対し、調査時は最大20台のバスがターミナル内にあった
- ・待機出来ないバスは、右記写真のように、ターミナル内を周回している状況



▲バスターミナル内の混雑



●バスターミナル内の効果的な運用の検討

- ・令和5年度以降、待機スペース、乗降場も含めて、バスターミナル内の最適な運用の検討を行う

バスターミナル内
待機スペースに
収まらない路線
バスの一部

●機能分担①

- ・路線バスの待機スペース4台分を確保し、バスターミナル内の混雑緩和を図る

- ・敷地内のバス停が利用できるのは、令和9年度以降となるが、路線の選定や、バス停のあり方について、今後の利用者のニーズや利便性を考慮し、バス事業者と協議を行っていく

●機能分担②

- ・路線バスの区役所敷地内乗降に向け、交通事業者と検討を進める

