

卸町コミュニティプラザ建設事業特記仕様書

～基本スタディ要約版～

# 卸町コミュニティコア プロジェクト

協同組合仙台卸商センター 2013/10/08

# 事業コンセプト

# 組合創立から まちづくりと震災を経て

協同組合仙台卸商センターは1965年の創立以来、常に時代をとらえた共同事業によって、日本で最大規模の流通団地として流通業の高度化・近代化を推進し、強い結束力をもった組合をつくりあげてきた。高度成長期以降、変化する社会ニーズにあわせ、まちづくりの導入によって卸業と文化との融合や居住との共存をはかり、地域の活性化と資産価値の向上を目指す土地利用の規制緩和を進めてきた。

そこへ、2011年3月11日の東日本大震災が発災した。

協同組合仙台卸商センターも甚大な被害を受け、組合は「組合員のための組合」として非常事態の收拾と復旧、グループ補助事業受託等を実現し、その存在意義を示した。震災は、組合員に「組合員でよかった」と感じさせる多くの経験をもたらし、単独でなく協同して力を合わせて行うという組合の理念を再確認させた。さらに、組合は企業市民として地域の復興に貢献し、地域に信頼されてあるべきことも再確認された。

# 卸町の未来のために～いま必要なこと

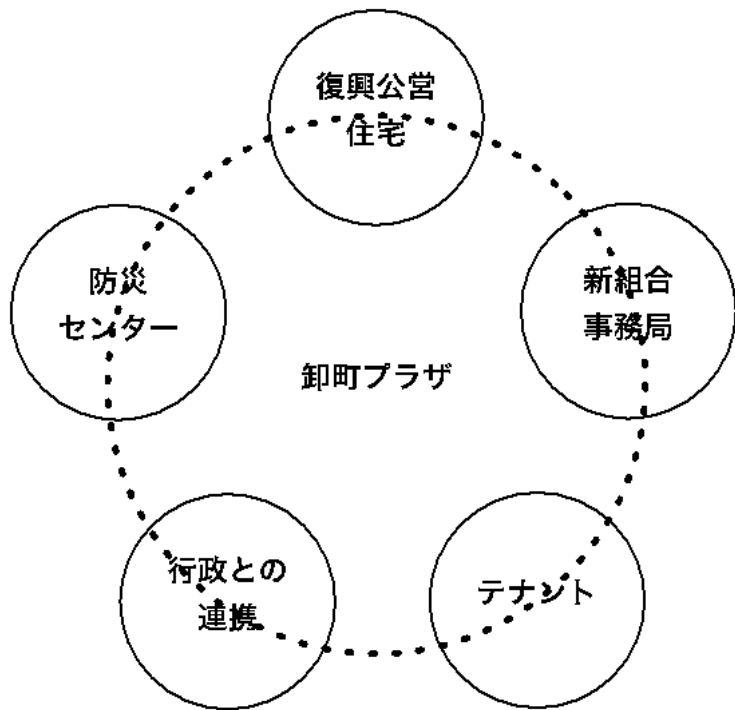
卸町はいま、下記に示すような様々な課題に直面している。これらが同時に起きている。組合は結束力を発揮して、戦略的にこれらの課題に対応していく必要がある。

- |            |                        |
|------------|------------------------|
| ① 組合設立50周年 | = 組合の理念の再確認、卸町のシンボルづくり |
| ② 震災復興     | = 地域社会への貢献、防災意識の向上と持続  |
| ③ 卸町会館の老朽化 | = 事務局機能の持続性確保と移転       |
| ④ 地下鉄東西線開通 | = 拠点形成と都市軸強化、資産価値の向上   |
| ⑤ 卸売業の再構築  | = ビジネス展開支援、卸町のブランディング  |

組合創立から50年、ハードもソフトも時代にあわせて見直すべき時期がきている。平成27年に地下鉄東西線が開通すれば卸町の仙台市内での位置づけは大きく変わる。震災は、人々が協働の価値を見いだすとともに地域貢献の機会をもたらしている。この時代の潮目は、卸町があらたに生まれ変わる「新生卸町」を実現する好機だといえる。

「卸町コミュニティコアプロジェクト」は、創立50年からその先の50年にむけて、組合の理念を形として「新生卸町」の実現をめざし、被災者の生活再建を端緒とする「地域の復興への貢献」を図るとともに、卸町の未来のために組合の結束力を強化する、「コミュニティ拠点」施設を建設する共同事業プロジェクトである。

# プログラム



# 0. 卸町プラザ

5つの機能をつなぐ場であり、組合員と地域市民が自由にアプローチし、交流し、様々な活動が行われる大空間。たとえば、展示会、研修会、シンポジウム、公開収録、映写会、パーティー、ファッションショー、ワークショップなど、広く人々を集めた交流活動に対応できるオープンな空間である。ここには、雰囲気異なる複数のラウンジがふくまれており、イベントのない時にはこれらのラウンジを拡げて利用できる広々としたホールとなる。

「ビジネス・ラウンジ」は、インフォメーションコーナーやアンテナショップなどをもち、卸町の歴史・まちづくりの活動・将来イメージや組合企業のPR、最新のビジネス情報を発信し、最新の商品も展示・販売され、情報や商品を交換できる、商談・打合のスペースとして、新たなビジネス展開を支援する。

「カルチャー・ラウンジ」は、展示スペースやライブラリで文化情報を発信し、地域文化の交流を促すスタジオとして、組合員のクリエイティブな活動を支援する。

「リビング・ラウンジ」は、掲示板やキッチンカウンターを備え、リラックスした家庭的な雰囲気をもって、企業の枠を越えた従業員が集まるサロンとなり、卸町で働く人たちの活動の輪を創り拡げる。

こうした活動がひとつながりの空間で同時に繰り広げられている様子を目に見える形にすることで、卸／文化／居住の多様な活動が重なりあう卸町らしさが実感され、「卸町ブランド」を生み出す源泉となる。

# 1. 復興公営住宅

各地の被災者が入居する公営住宅。コミュニティを失った入居者とともに卸町に新たな居住のコミュニティを創成し、働く場のある街として地域の復興に貢献する。卸町で最初の本格的集合住宅として居住のパイロットケースとする。

# 2. 新 組合事務局

組合事務局執務スペース、役員室、会議室、書庫等。時代にそった機能性を保ち、卸町の中心の路面フロアに顔の見える開かれた事務局を構え、将来にわたって間断なく関連組織を統括する役割を果たす。

# 3. 防災センター

拠点スペース、備蓄倉庫。仙台市や若林区と連携し、緊急物資や機材を備える。各種訓練でも活用され、人々の防災意識を高め、卸業のネットワークを活かして地域を支える。

# 4. 行政との連携

組合の意志を行政と共有し、緊密な協力関係によって、適切な公共サービスを組合や地域に提供する。行政窓口コーナー等。

# 5. テナント

レストラン、カフェテリア、ショップ、オフィス等。戦略的なリーシングにより新しい個性的なテナントを揃え、賑わいを生み出し、事業の収益性を確保する。



# 卸町コミュニティコア

仙台卸商センターのコミュニティの拠点として、新駅から伸びる都市軸を強化するとともに、卸町全域に広がる様々な企業の、そして組合員、来街者、住民のあらゆる活動を繋ぎ合わせ、強いコミュニティとしての組合の原点を再確認する卸町のシンボルとして、地域全体の資産価値を高めるものとなる。

この高度で複合的な施設の運営にあたっては、組合事務局を中心に、外部の専門家や企業・NPOなどと連携した、充実した運営体制の確立が必須である。

# 事業概要

# 事業概要

## ●敷地

- 組合所有地 : 第51駐車場(卸町3丁目1番地-1,2,3)  
敷地面積 : 3,527㎡(1,067坪)  
ほか : 現在駐車場 ※杭基礎等の埋設物あり

## ●事業主体

- 組合(仙台市:補助)

## ●施設内容

### <複合施設>

- 復興公営住宅 : 公営住宅、集会所等  
新センター : 事務局、役員室、会議室、応接室等  
防災センター : 拠点スペース、備蓄倉庫等  
公共サービス : 行政窓口コーナー等  
テナント : レストラン、カフェ、物販、オフィス、ほか等  
卸町プラザ : ラウンジ、インフォメーション、展示、PR、告知、アンテナショップ、  
ライブラリーコーナー等  
屋外施設 : 広場、屋上庭園等、駐車場、駐輪場等

### <ほか検討機能>

- 複利厚生機能 : 託児所、組合食堂等  
医療機能 : 医院等

# ●事業フレーム

**土地：** 事業運用期間51年間（建設期間1年間を除く解体期間1年含む）の定期借地権で組合が仙台市に賃貸する。→50年後は解体（仙台市の払下げ無し）

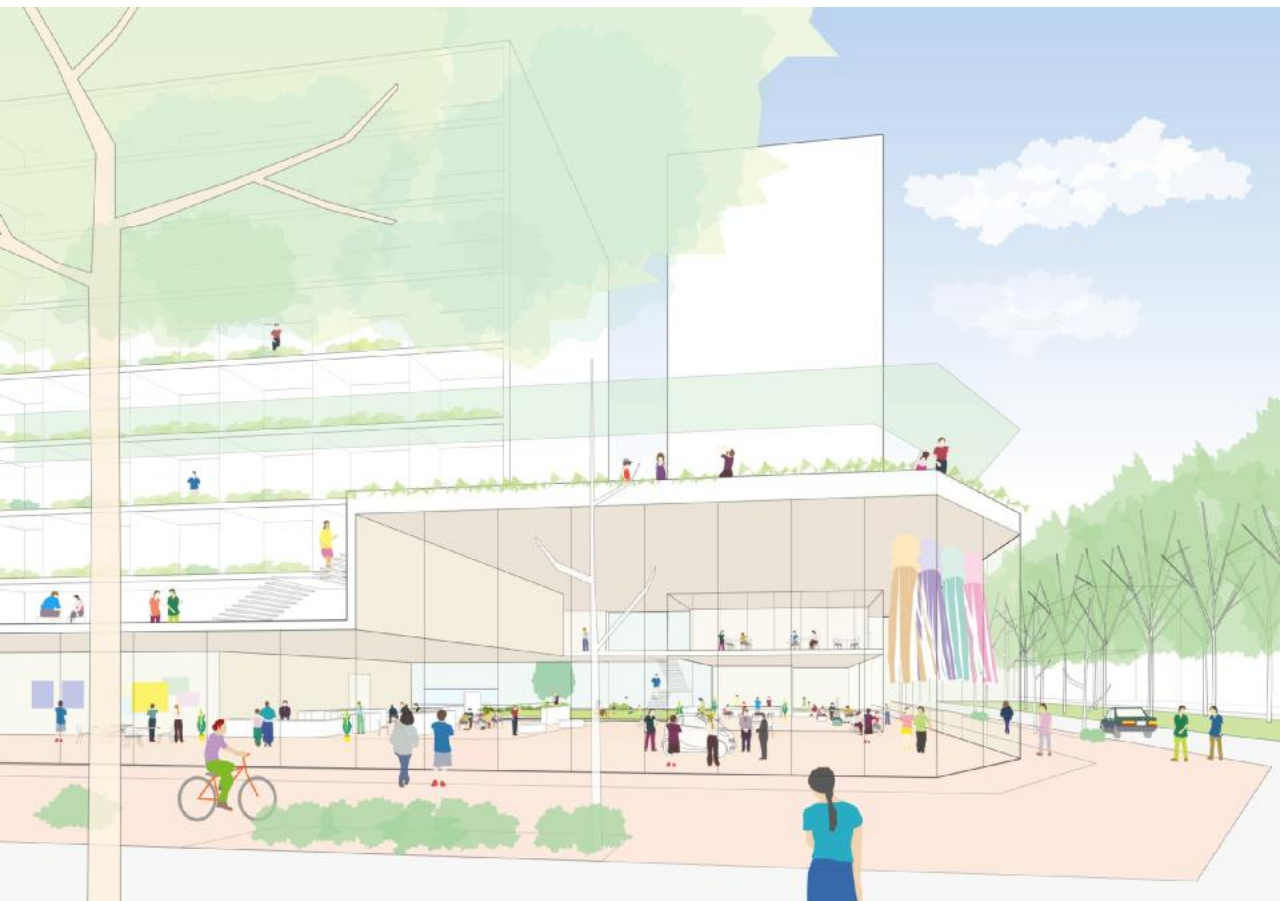
**建物：** 組合で建設（建設費等の一時的調達立替）

- 復興公営住宅事業範囲（住宅、集会所等）は仙台市が買取り、被災者に賃貸する。
- 組合事務局、テナント、卸町プラザは組合が所有し運用する。
- 外構は共同所有とし、所有面積比率で按分された所有区分とする。

**運営管理：** 原則、所有するエリアで所有者が運営および管理を行う。

- 仙台市は指定管理者へ委託する。
- 組合は施設のみならず卸町のタウンマネジメント体制を構築し、運営管理を行う。
- 仙台市は連携するよう組合に協力する。

# 計画イメージ



テナント  
・カフェ  
・レストラン  
・ショップ等

ビジネスラウンジ

・イベント  
・セミナー  
・アンテナショップ  
・商名展示

カルチャーラウンジ

・まちづくりコーナー  
・ギャラリー  
・ライブラリー

創設プラザ

・一体的大空間  
・地域の人々や組合員同士の交流の場  
・イベント、展示空間

新センター事務局

・オープンカウンター  
・ミーティングルーム  
・社員室  
・防災拠点スペース他

中庭

・イベント  
・屋外チャタリー  
・防災訓練

備蓄倉庫

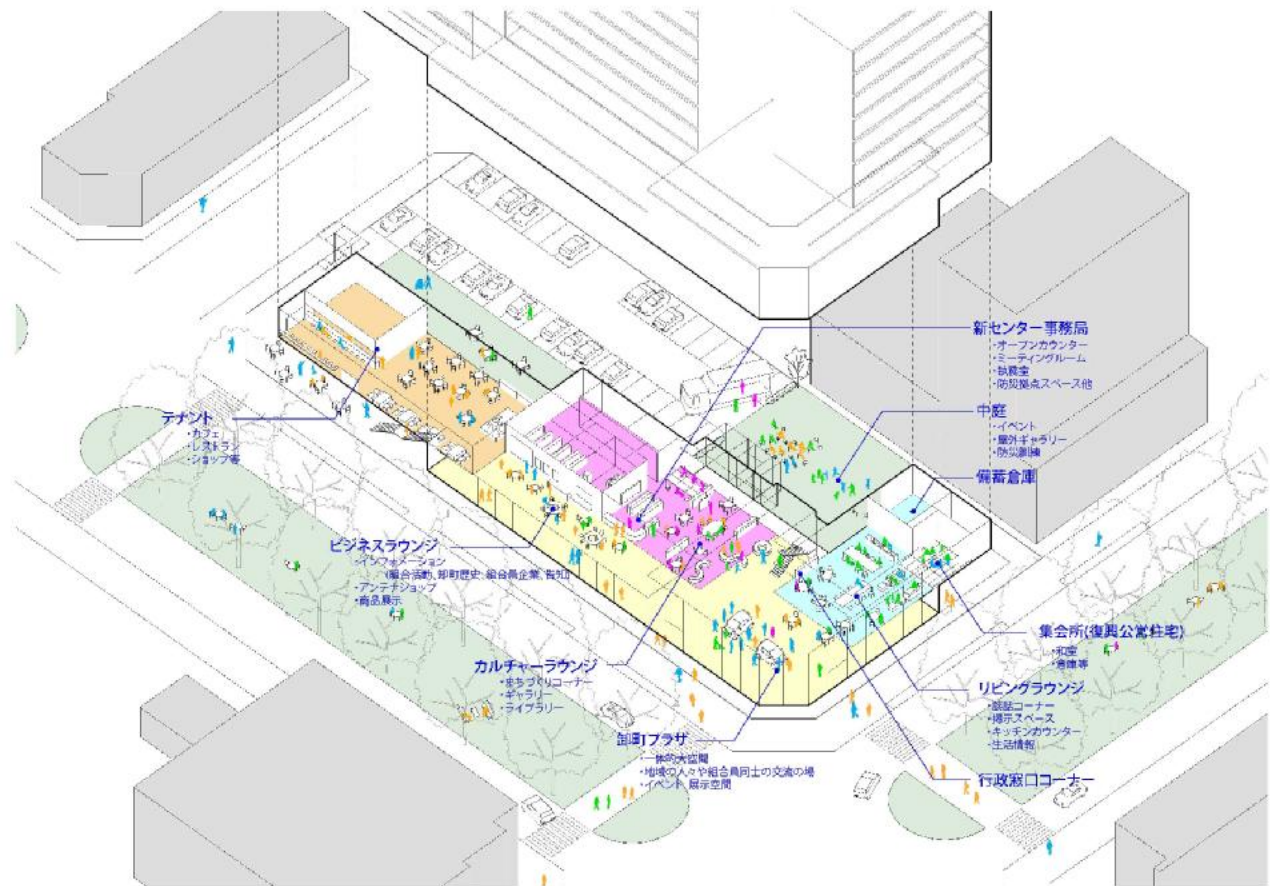
集会所(復興公営住宅)

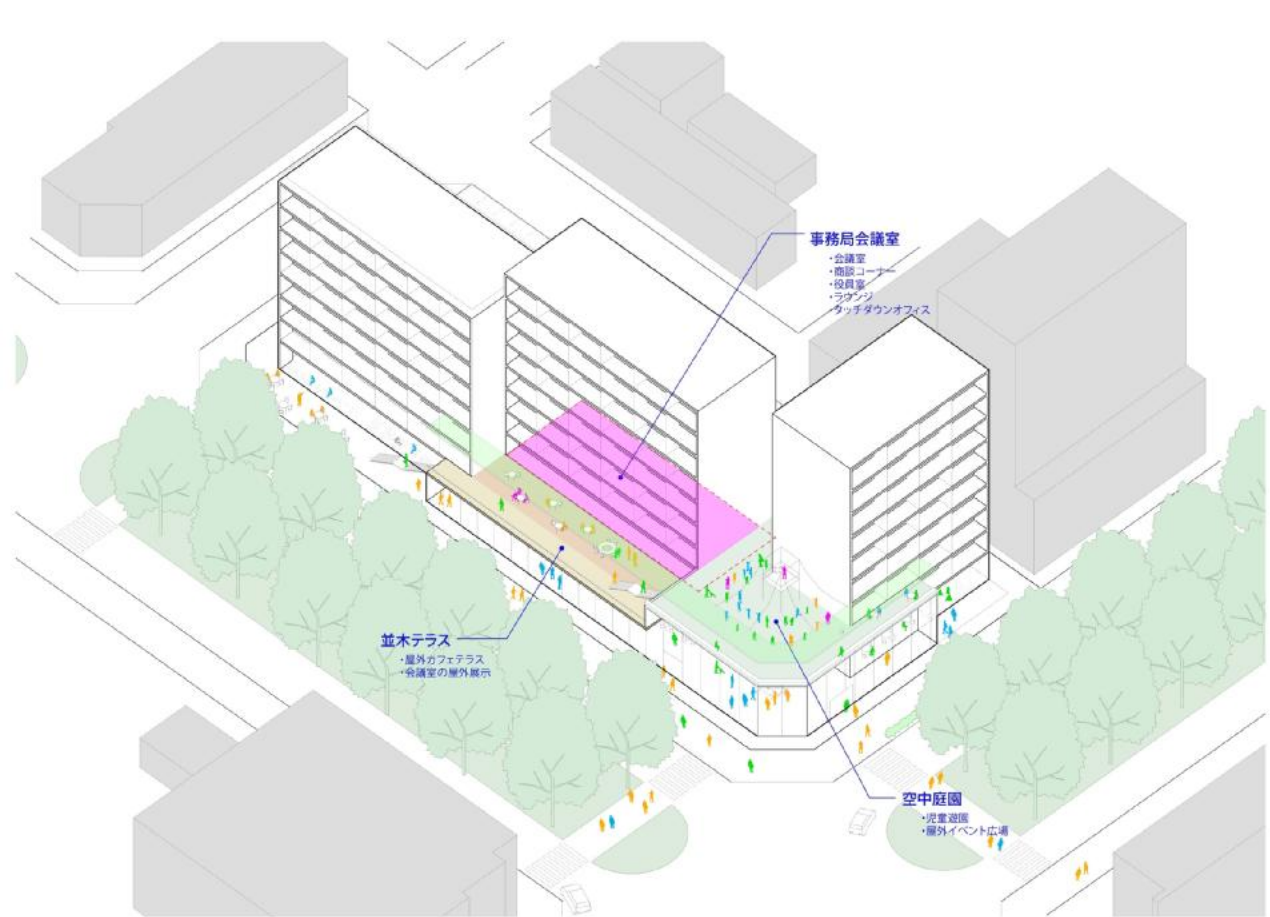
・水産  
・養魚等

リビングラウンジ

・相談コーナー  
・掲示板スペース  
・キッチンカウンター  
・生活情報

行政窓口コーナー





**事務局会議室**

- ・会議室
- ・簡易コーナー
- ・役員室
- ・ラウンジ
- ・タッチダウンオフィス

**並木テラス**

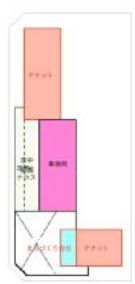
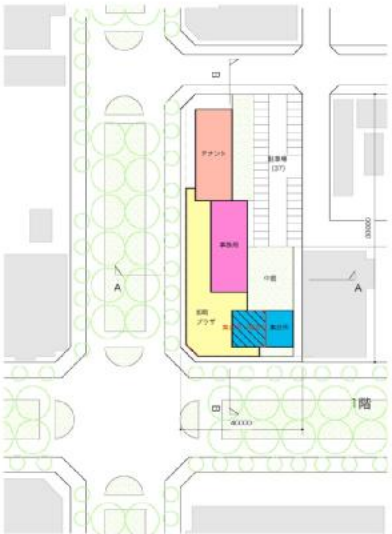
- ・屋外カフェテラス
- ・会議室の屋外展示

**空中庭園**

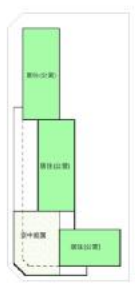
- ・児童遊園
- ・屋外イベント広場



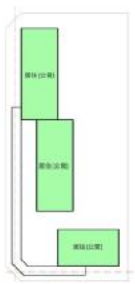
プラン



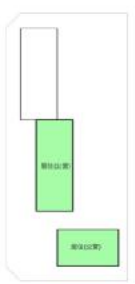
2階



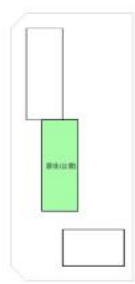
3階



4~8階

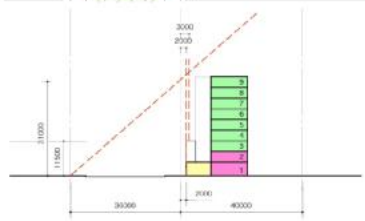


9階

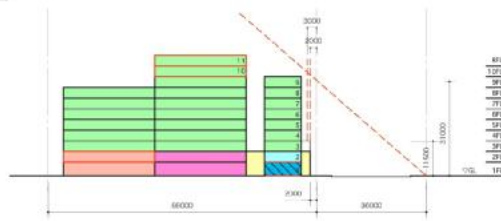


10~11階

各階平面図 S=1/1000



A-A 断面図 S=1/1000



B-B 断面図 S=1/1000

スキーム C

<仙台市>		
<span style="color: green;">■</span>	居住機能(公営 100円)	5,750
<span style="color: blue;">■</span>	集会所	100
<仙台市>		
<span style="color: pink;">■</span>	新センター事務所機能	720
<span style="color: yellow;">■</span>	卸売プラザ等	600
<span style="color: orange;">■</span>	集会所(組合)	150
<span style="color: cyan;">■</span>	まらぶくり会社	50
<span style="color: brown;">■</span>	にぎわい施設(テナント)	920
		8,290 (m <sup>2</sup> )
EV階段等		2,307
		合計 10,597 (m <sup>2</sup> )
		面積表

# 事業計画

# 事業の全体フレーム

