

1. 現庁舎の課題

老朽化	・屋上防水,外壁,建具,給排水設備など, <b>庁舎の広範囲で劣化</b> 。 ・ <b>設備</b> については修繕ではなく <b>更新が必要</b> 。
残耐用年数	<b>旧耐震基準</b> (1981年に建築基準法が改正される前の基準)による建物で,残耐用年数が短い。
機能性	組織や働き方の変化や業務多様化,時代の変化に適応した市民サービスの提供など, <b>様々なニーズへの対応</b> が難しくなっている。
利便性	・目的先までの <b>動線がよくない</b> ,複数の部署を移動しなければならない。 ・どの窓口に行けばいいか <b>わかりにくい</b> ,場所が <b>わかりにくい</b> 。 ・待合スペースが狭い,ソファ・椅子が少ないなど <b>不便</b> 。 ・ <b>段差が多い,通路が狭い</b> 。



2. 建替事業の基本的な考え方(案)

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。
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。
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(民活用地)を含めて整備。

3. 泉中央地区の特色 (仙台市都市計画マスタープラン地域別構想より抜粋)

都市機能の集積とまちの成熟	・周辺の住宅団地では高齢化が進んでおり,生活拠点としての幅広いニーズに応える <b>都市機能の集積によるまちの再構築</b> が求められる。 ・駅前および地区内には駐車場などの低未利用地が存在するため,都市機能の集積により <b>高度利用を推進し,更なる賑わい創出</b> を図るとともに, <b>回遊性あるまちづくり</b> が必要。
都市圏北部の重要な交通の拠点	・都市圏北部から都心部への玄関口として,今後,交通拠点としての役割はますます高まるものと考えられ, <b>交通結節機能の強化や周辺の交通環境の改善</b> が必要。 ・また,東日本大震災のような災害発生に備え, <b>帰宅困難者対策</b> を進める必要。



4. まちづくりの基本理念・目標 (仙台市都市計画マスタープラン地域別構想より抜粋)

<b>基本理念：多様なニーズに対応可能な成熟した広域拠点の再構築</b>	
目標 1	成熟した広域拠点にふさわしい,都市機能の集積と交通環境による魅力の創出
目標 2	地下鉄駅周辺の魅力ある賑わい・回遊空間の形成
目標 3	災害に強く,地域の安全・安心を支える都市空間の形成

5. 事業手法(案)

泉区役所等	庁舎は事業者が整備後に市が買い取る「 <b>施設買取方式</b> 」,または定期借家契約に基づき市が借り受ける「 <b>リースバック方式</b> 」。
民間施設等	民活用地については仙台市が事業者へ <b>定期借地による貸付</b> 。
・庁舎は既存の敷地内での建替え(現地建替え)に加え, <b>現庁舎周辺における市有施設を含めた建替え</b> や,事業者が所有する土地・建物を活用した建替え( <b>周辺地建替え</b> )の <b>提案も可</b> 。	

6. 事業者からの提案に関する条件(案)

配置条件等	・泉区役所,広場,駐車場,民活用地の <b>配置の提案を受け付ける</b> 。 ・現庁舎を運営したまま新庁舎を整備する。 ・庁舎と民間施設は <b>合築,分築,いずれの提案も可</b> 。
現庁舎周辺における市有施設を含めた建替え,周辺地建替えを提案する場合の条件	・仙台市泉区内で交通アクセス等,区民にとっての利便性が良好。 ・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。