

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	13	3			新本庁舎低層部の事業エリア	対象となる広場やテナント区画のCGや詳細がイメージできる図面等がありますでしょうか。ご教示ください。	仙台市本庁舎建替実施設計書を公表しております。詳細は以下のページを参照してください。 https://www.city.sendai.jp/tatekae/jisshisekkei.htm
2	募集要項	18	3	II		事業概要	仙台市役所本庁舎へ訪れている直近3年間の年間来庁者数をお教えいただくことは可能でしょうか。	詳細な来庁者数については把握しておりませんが、仙台市中心市街地の人流等については下記HPの仙台データダッシュボードよりご確認ください。 https://data.city.sendai.jp/
3	募集要項	19	3	III	2	新本庁舎敷地内広場	屋根付き広場および各広場への車両乗入れの最大寸法・最大重量、搬入ルート、高さ制限等の技術条件（キッチンカー運用可否）を教示ください。	広場①、広場②への車両乗入れ・搬入ルートは南側、広場③、広場④への車両乗入れ・搬入ルートは北東側を想定しており、どちらも2.5m幅の車両であれば乗り入れ可能です。なお、ブリッジ下の天井高さは広場②5150mm、広場③4200mm、広場④4365mmです。キッチンカーは広場①～④にて実施可能です。高さ制限については、募集要項P15に記載している天井高さを参照ください。 なお、最大重量その他の条件については、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件「敷地内広場」をご参照ください。
4	募集要項	20	3	III	2	新本庁舎敷地内広場	広場②に設置される「大型サイネージ」等、運営事業者が自らスポンサーを募り、エリア内や大型サイネージを活用した広告事業を行うことは可能でしょうか。また、その収益は独立採算の範囲内（事業者の収入）として扱ってよいのでしょうか。	本市が広場②に設置する大型サイネージの運営は、本市において実施する想定です。事業者が自らサイネージ等を設置して広告事業を行う提案については自主事業扱いとなります。実施の可否については、本市と協議の上取り扱いを決定しますが、原則として仙台市屋外広告物条例の規定に抵触しない範囲で認める予定です。 なお、屋内に設置されるサイネージについては、現在、本市が運用基準等を定めるなど取り扱いを検討しているところです。外部看板についても、同条例等の規定による官公庁敷地での掲出制限があるほか、表現内容や音響・光等による周辺への影響などに関し運用制定を検討しているところです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
5	募集要項	20	3	Ⅲ	2	大型サイネージ コンテンツ	大型サイネージ利用時のコンテンツ事前審査、権利処理（映像・音楽等）の責任範囲を明確にしてください。	大型サイネージの利用にあたっては、コンテンツ内容に関する事前審査を本市において実施する想定です。 なお、映像・音楽等に係る権利処理については、利用者の責任において適切に実施するものとします。
6	募集要項	20	3	Ⅲ	2	適用条例・広場②サイネージ	外部看板・サイネージ掲出の許容面積、掲出手続、審査フロー及び表現制限を明示いただけますか？	外部看板・サイネージの掲出に係る許容面積、掲出手続、審査フロー及び表現制限については、現時点では詳細を検討中です。 なお、掲出にあたっては、本市による事前確認等を実施することを想定しています。また、関係法令（仙台市屋外広告物条例等）を遵守する必要があります。 なお、屋内に設置されるサイネージについては、現在、本市が運用基準等を定めるなど取り扱いを検討しているところです。外部看板についても、同条例等の規定による官公庁敷地での掲出制限があるほか、表現内容や音響・光等による周辺への影響などに関し運用制定を検討しているところです。
7	募集要項	20	3	Ⅲ	2	表 広場②	壁面に計画している大型サイネージの大きさをご教示ください。	大型サイネージの寸法は、幅6,000mm × 高さ3,500mmです。
8	募集要項	20	3	Ⅲ	2	表 広場②	サイネージ等の設備の増設は可能でしょうか。ご教示ください。	事業者が自らサイネージ等を設置して広告事業を行う提案については自主事業扱いとなります。実施の可否については、本市と協議の上取り扱いを決定しますが、原則として仙台市屋外広告物条例の規定に抵触しない範囲で認める予定です。
9	募集要項	20	3	Ⅲ	2	事業エリア	屋根付き又は雨天時利用可能な半屋外空間の具体的場所、広さを教えていただけますか。	屋根付き広場の場所は募集要項P19に記載している広場②です。広さは募集要項P20に記載のとおり約1,000㎡です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
10	募集要項	21	3	Ⅲ	3	新本庁舎1階（テナント運営事業）	1階広場③の左隣の区画は、【別紙1】によると「飲食、物販等（障害者就労支援関係）」とあります。募集要項では対象区画から外れておりますが、どのような区画を想定されているのでしょうか。 また、当該区画に関して、他のテナント区画同様に、広場を囲んだ同じゾーンとしての一体感を持たせたいのですが、その場合の事業者の関与はどうなりますでしょうか。 その他、事業者の対象外となるテナント区画があり、貴市が何らかの誘致・運営する方針があるようでしたらご教示ください。	ご理解のとおり、当該区画は本公募の事業の対象外となり、当該区画については障害者就労によるカフェ等の軽食系飲食や物販等を想定し、詳細を本市において検討しているところです。 また、当該テナントとも情報共有する等、必要な連携を行っていただきたいと考えております。 その他のテナント区画については、本市において運営する情報発信機能等の機能があり、詳細の配置は別紙のとおりです。
11	募集要項	21	3	Ⅲ	3	新本庁舎1階	区画分割は可能でしょうか。ご教示ください。	区画分割は可能です。なお、運用内容によってはハード要件等を踏まえ、本市と事前に協議いただく必要がございます。
12	募集要項	22	3	Ⅲ	4	個別事業の業務内容	各個別事業（テナント長期賃貸、敷地内広場賃貸、一体的利活用委託、市民協働委託等）の想定契約期間の目安（年数）は何年でしょうか。『全事業の終期は統一する』とあり、事業者に提案を委ねておられますが、あくまで市の想定をお聞きます。	テナント運営事業（第1期エリア）に係る賃貸借契約期間については、提案によるところですが、過年度の事業者サウンディング型市場調査においては15年～20年程度といったご意見をいただいております。 敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約及び一体的利活用業務及び市民協働業務については単年度契約とし、事業期間終了まで毎年度、契約を更新します。
13	募集要項	22	3	Ⅲ	4	個別事業の業務内容	前項に加えて『全事業の終期は統一する』の終期決定手順を明示いただけますか。事業者の提案した年数を基に決定するかと推察しますが、提案を踏まえてどのように協議や決定するのかをお伺いしたいです。	優先交渉権者決定後、基本協定の締結に先立ち、事業者の提案に基づき、本市と優先交渉権者との協議により終期を決定します。 決定した内容は基本協定に記載するとともに、基本協定に基づき締結される各事業の契約書に反映します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
14	募集要項	22	3	III	4	個別事業の業務内容	優先交渉権者と協議で終期が確定しない場合のデフォルト扱い（暫定終期・交渉打ち切り等）は如何になりますか。	本市と優先交渉権者の間で協議が整わない場合、優先交渉権者は辞退の申し入れにより協議を終了できます。 なお、協議の開始から2カ月以上経過しても協議が整わない場合には、本市は、優先交渉権者との協議を終了することができるものといたします。 本回答は募集要項P39に追加します。
15	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	事業者がエリア活性化のために持ち出し（自社予算）でイベントや仕掛けを行う際、市の委託料（上限額あり）以外に、広場の使用料減免や、市が持つ広報媒体等を無償で活用できるなどの支援策はございますでしょうか。	広場の使用料減免の支援策については、現時点では想定しておりません。また、イベント内容等を踏まえ、市HPや公式LINE等の本市広報媒体を活用し、情報発信することも検討しております。なお、本市広報媒体における広報時期・優先度・露出回数については、他の広報内容と調整の上決定します。市の公式広報につきましては、費用は発生しません。
16	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	勾当台公園等における新たなイベントの誘致や自主事業の実施において、日常的な広場利用の可否判断など、運営事業者にどの程度の裁量権が委譲されるか伺いたいです。 。（仮称）一体的利活用アドバイザー会議の都度の承認が必要になるのでしょうか。	公園・道路の利用に関する権限は各管理者となります。庁舎敷地内広場の利用について、本市から運営事業者に貸付した日時等における広場利用については運営事業者に裁量があります。なお、利用方法については、一体的利活用ガイドラインを作成し、ルールや配慮事項等を分かりやすくとりまとめる予定としております。 （仮称）一体的利活用アドバイザー会議の都度承認は不要です。
17	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	市道表小路線やつなぎ横丁の一体的利活用において、道路空間の柔軟な活用を可能とする「歩行者利便増進道路（ほこみち）」等の特例制度の適用は予定されているのでしょうか。また、行政側での包括的な占用許可取得のサポートは期待できるのでしょうか。	「歩行者利便増進道路（ほこみち）」等の特例制度の適用は、現時点で未定です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
18	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	一体的利活用アドバイザー会議において、委員に謝金は支払う認識で良いでしょうか。	一体的利活用アドバイザー会議における有識者等の委員に対しては、本委託費とは別に、本市から謝礼を支払う想定としています。
19	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	イベントコーディネート業務において、イベント実施の際に出店料が発生した際、仙台市へ施設使用料の支払いは発生するという認識で良いでしょうか。	イベントコーディネート業務により実施するイベントであっても、イベント主催者は、条例に定める使用料等の支払いが必要となります。
20	募集要領	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	「⑤補足」において、「一体的利活用エリア内の各施設を活用する提案事業の実現に際し、それぞれの管理運営を所管する部署と協議し～」とあるが、庁内連携体制は整え、ワンストップで伴走していただけるという認識で良いでしょうか？	伴走については、本市一体的利活用の担当部署がワンストップで対応する想定です。なお、利用方法については、一体的利活用ガイドラインを作成し、ルールや配慮事項等を分かりやすくとりまとめる予定です。
21	募集要領	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	「勾当台公園にぎわいの広場」等、一体的利活用エリアの年間の使用予定について、運営事業者に共有いただけるという認識でよいでしょうか。	ご認識のとおりです。 共有方法やタイミングについては、協議により決定します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
22	募集要項	27	3	IV	4	市民協働機能運営事業	会議室及びギャラリーの貸館業務の「利用料金」はどのように決められるのでしょうか。 市の条例等で一律に決まっている場合、事業者のノウハウ（時間貸しやバック料金の設定など）を活かす余地があるのか、自由度の範囲を確認させて頂きたいです。	市民協働機能運営事業は公共性の高い事業内容でもあることから業務委託を想定しており、貸館による使用料は市が決定し、その料金は市の歳入となります。 ただし、運営事業者側において準備したパソコン、スクリーン設備等を貸し出す際には、運営事業者側において当該設備等の料金設定が可能であり、その料金は運営事業者の収入となります。 貸館による使用料の設定について、事業者の裁量は考えておりませんが、本市が料金設定を行ううえでの参考とさせていただきたいことから、より良い提案がございましたら、参加表明者との対話の場でご意見を伺います。 なお、本質問とは直接関係ございませんが、募集要項等に記載している敷地内広場・大会議室運営事業に係る「利用料金」の記述については、誤解を招かないよう「事業者が利用者から徴収する貸付料（以下、利用料金という。）」と修正いたします。
23	募集要項	27	3	IV	3	敷地内広場及び大会議室運営事業	新本庁舎2階大会議室について、仙台市で利用される想定日（特定日または平日、土日祝のそれぞれ月間想定日数等）について、ご教示いただけますでしょうか。	新本庁舎2階大会議室の本市による利用想定日数については、現時点で具体的にお示しすることはできません。 なお、土日祝日については、事業者による利用が主となることを想定しています。
24	募集要領	27	3	IV	3	敷地内広場及び大会議室運営事業	本庁舎敷地内広場の活用場面について、広場を仙台市が利用するシーンはどのような想定でしょうか？また、利用想定日（特定日または平日、土日祝のそれぞれ月間想定日数等）についても、ご教示いただけますでしょうか。	現時点では、表敬訪問等のイベント利用のほか、設備点検等の広場の維持管理のために利用することを想定しています。 利用想定日数については、具体的にお示しすることはできません。 なお、土日祝日については、事業者による利用が主となることを想定しています。
25	募集要項	27	3	IV	4	市民協働機能運営事業	新本庁舎第2期エリアで整備される会議室及びギャラリーは使用料の徴収業務が発生しますか。使用料が発生する場合そのうちの一部を仙台市に貸付料として支払うという認識で良いでしょうか。	市民協働機能運営事業は業務委託にて実施し、使用料の徴収代行業務も含まれることを想定しています。使用料については、市の歳入となることから、全額市に納めていただくこととなります。ただし、運営事業者側において準備したパソコン、スクリーン等を貸し出す際には、当該設備等の料金設定が可能であり、その料金は運営事業者の収入となります。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
26	募集要項	27	3	IV	4	市民協働機能運営事業	新本庁舎第2期エリアで整備される会議室及びギャラリーについて、仙台市で利用される想定日（特定日または平日、土日祝のそれぞれ月間想定日数等）について、ご教示いただけますでしょうか。	市民協働機能運営事業については、基本的には市民等による利用を想定しており、現時点では本市による利用は想定していません。 このため、本市による利用想定日数はありません。
27	募集要項	27	3	IV	5	テナント運営事業	「本市職員の昼食需要等に的確に対応し～」とあるが、職員の利用は、おおよそ何名程度の利用を想定していますでしょうか。	新本庁舎には約2,600人以上の職員が入居する予定です。 なお、令和6年度に実施した本市職員を対象とした昼食等の需要に関するアンケート調査では、約6割が食堂や周辺飲食店等を利用しているという結果となっています。
28	募集要項	29	3	V	1	契約体系	「維持管理区分」において、テナント運営事業は「事業者」、それ以外（広場や市民協働機能等）は「市」と記載されています。 広場でイベントを開催した際や大会議室内で発生したゴミの処理費用および運用は、市の委託先にて対応頂くかたちでしょうか。	広場でのイベント開催時や大会議室の利用に伴い発生したごみの処理については、原則としてイベント実施者又は利用者において対応していただきます。 なお、具体的な運用については、今後協議の上、整理します。
29	募集要項	29	3	V	1	契約形態	賃貸借契約の想定している期間をご教示ください。	テナント運営事業（第1期エリア）に係る賃貸借契約期間については、提案によるところですが、過年度の事業者サウンディング型市場調査においては15年～20年程度といったご意見をいただいております。 敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約及び一体的利活用業務及び市民協働業務については単年度契約とし、事業期間終了まで毎年度、契約を更新します。
30	募集要項	30	3	V	2	費用負担の考え方	過去の実績や今後の計画において、市が大会議室や広場を占有する日数は、年間でおおよそ何日程度を想定しておりますか。外部貸出にあたり、特に土日祝日における占有見込みをご教示頂きたいです。	新本庁舎2階大会議室、敷地内広場の本市による利用想定日数については、現時点で具体的にお示しすることはできません。 敷地内広場について、現時点では、表敬訪問等のイベント利用のほか、広場の維持管理のために利用することを想定しています。 なお、土日祝日については、事業者による利用が主となることを想定しています。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
31	募集要項	30	3	V	2	費用負担の考え方	「貸付料」と「業務委託料」の関係性の基本方針について伺います。具体的には「貸付料（テナント賃料等の貴市への納付総額）＝業務委託料」に対して、貴市が支払う業務委託料はどのように決まるのか（固定額か、貸付料の範囲内での相殺か、貸付料に連動した比率か等）を示していただけますでしょうか。	様式６－４に記載いただく業務委託料（固定金額）は、貸付料（固定金額）以下としてください。なお、貸付料について、市への収益の分配（レベニューシェア）に関する提案を行う場合には、一体的利活用促進事業については、市への利益還元額の範囲の中で、インセンティブとして固定の業務委託料に追加して、誘致実績に応じた報酬を提案することが可能です。
32	募集要項	30	3	V	2	費用負担の考え方	貸付料が提案した業務委託料を下回った場合の取り扱いはどうなりますか。事業者負担で差額を補填するのか、委託内容の削減／見直しを行うのか、別途協議のうえでの調整かを示していただけますでしょうか。	建物賃貸借契約に定める貸付料（固定金額）は、業務委託契約書に定める業務委託費（固定金額）以上の金額とすることを前提とし、契約書に定める条件に基づき、貸付料をお支払いいただきます。レベニューシェアに関する提案を行った場合には、その提案に基づいて、支払条件等を業務委託契約書及び建物賃貸借契約書に定めます。貸付料について、市への収益の分配（レベニューシェア）に関する提案を行う場合には、一体的利活用促進事業については、市への利益還元額の範囲の中で、インセンティブとして固定の業務委託料に追加して、誘致実績に応じた報酬を提案することが可能です。なお、第１期エリア供用開始から第２期エリア供用前までは、来庁者数が限定的となることから、貸付料は業務委託費を下回る提案とすることも認めます。
33	募集要項	30	3	V	2	費用負担の考え方	敷金は不要の認識で宜しいでしょうか。ご教示ください。	ご認識のとおりです。
34	募集要項	31	3	V	3	業務委託料	既存の定例イベント（ジャズフェスや光のページェント等）を事業者がコーディネートした場合もインセンティブの対象になるのでしょうか。または、新規開拓分のみを評価対象とするのでしょうか。	毎年や２年に１回など定期的に実施されているイベントの運営に係るコーディネートについては、原則としてインセンティブの対象とはしていません。 一方で、それらのイベントに付随して、一体的利活用エリア内の新しい区画を活用する新規イベントの企画等をコーディネートした場合には、当該新規部分についてインセンティブの対象となることを想定しています。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
35	募集要項	31	3	V	3	業務委託料	②インセンティブについて、「インセンティブも含めて貸付料の範囲内に収めること」という厳格な縛りがあるのか、それとも「インセンティブは増収分を原資とする別枠（青天井または別上限）」として認められるのか。インセンティブは新規施設使用料を原資とする別枠としたい。	様式6-4に記載いただく業務委託料（固定金額）は、貸付料（固定金額）以下としてください。なお、貸付料について、市への収益の分配（レベニューシェア）に関する提案を行う場合には、一体的利活用促進事業については、市への利益還元額の範囲の中で、インセンティブとして固定の業務委託料に追加して、誘致実績に応じた報酬を提案することが可能です。
36	募集要項	31	3	V	3	業務委託契約	開業準備業務の委託料の算定根拠があればご教示ください。	開業準備業務の委託料については、類似事例や想定業務内容を踏まえ、（仮称）一体的利活用アドバイザー会議組成業務、一体的利活用ガイドラインの作成支援業務、機運醸成業務で約14,000,000円、開業前広報業務、研修・リハーサル等業務で約12,410,000円で算定していますが、事業者提案においては当該委託料の総額の範囲内で自由にご提案ください。
37	募集要項	31	3	V	3	業務委託料	「①市民協働機能運営事業」においては、参加者から参加費用を徴収し、そのうちの一部を仙台市に貸付料として支払うという認識で良いでしょうか。	市民協働機能運営事業は、公共性の高い事業内容でもあることから、業務委託として本市より委託料を支払う想定としております。そのため、貸付料は発生いたしません。 業務委託としての運用であることから、貸館による使用料は市が決定し、その料金は市の歳入となります。 ただし、上記貸館使用料とは別に、運営事業者が所有する設備等（パソコン、スクリーン等）を利用者に貸し出す場合には、運営事業者において当該設備等の料金設定を行い、その料金は運営事業者の収入となります。 なお、本質問とは関係ございませんが、募集要項等に記載している敷地内広場・大会議室運営事業に係る「利用料金」の記述については、誤解を招かないよう「事業者が利用者から徴収する貸付料（以下、利用料金という。）」と修正いたします。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
38	募集要項	31	3	V	3	業務委託料	「②インセンティブ」において、実績報酬についてはテナント運営事業による貸付料の範囲外と考えて良いでしょうか。	様式6－4に記載いただく業務委託料（固定金額）は、貸付料（固定金額）以下としてください。なお、貸付料について、市への収益の分配（レベニューシェア）に関する提案を行う場合には、一体的利活用促進事業については、市への利益還元額の範囲の中で、インセンティブとして固定の業務委託料に追加して、誘致実績に応じた報酬を提案することが可能です。
39	募集要項	31	3	V	3	業務委託料	②インセンティブにおいて、「新規で誘致したイベントによる～」とありますが、ここでいう「新規」とはどのような想定でしょうか。	既存イベントではなく新たに企画されるものを想定しています。 また、毎年や2年に1回など定期的に実施されているイベントの運営に係るコーディネートについては、原則としてインセンティブの対象とはしていません。 一方で、それらのイベントに付随して、一体的利活用エリア内の新しい区画を活用する新規イベントの企画等をコーディネートした場合には、当該新規部分についてインセンティブの対象となることを想定しています。
40	募集要項	32	3	V	4	貸付期間	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約は単年度ごととされていますが、イベントの企画誘致や事業投資を中長期的な視点で行うため、複数年を前提とした包括的な合意を行うことは可能でしょうか。	基本協定において、複数年にわたる各事業契約を包括する合意を締結します。 ただし、将来年度の契約については、各年度ごとに改めて締結する必要があるため、事業者からの提案を踏まえ、本市との協議により決定します。
41	募集要項	32	3	V	4	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約	会議室の利用について、貴市の利用日時・頻度はどれくらいを想定していますでしょうか。ご教示ください。	新本庁舎2階大会議室の本市による利用想定日数については、現時点で具体的にお示しすることはできません。 なお、土日祝日については、事業者による利用が主となることを想定しています。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
42	募集要項	32	3	V	4	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約	広場における利用制限はありますでしょうか。（火気使用・ペット等）ご教示ください。	広場の利用にあたっては、庁舎管理規則等の関係規定を遵守する必要があります。なお、庁舎管理規則の禁止行為は現状下記のとおりですが、敷地内広場等の使用ルールについては、事業者の提案内容等も踏まえながら、今後改めて整理していく想定としております。 (禁止行為) 第十一条 庁舎においては、次に掲げる行為は、禁止するものとする。 一 みだりに銃器、爆発物その他の危険物を持ち込むこと 二 爆発又は引火のおそれのある物の附近で火気を取り扱うこと 三 みだりに立入禁止区域に立ち入ること 四 庁舎を破損し、又は汚損すること 五 執務の妨害となる行為をすること 六 前各号に掲げるもののほか、庁舎内における秩序の維持又は災害の防止に支障を来す行為をし、又はしようをすること
43	募集要項	32	3	V	4	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約	会議室の賃貸借契約、利用の方法について、柔軟な対応に変更が可能でしょうか。（前年度に当該年度の予定を出すのではなく、随時対応に変更可能でしょうか。）ご教示ください。	会議室の賃貸借契約及び利用方法については、前年度に年間計画を提出する方法としつつ、随時対応とすることは可能です。 具体的な運用方法については、提案に基づき、本市と協議の上、決定します。
44	募集要項	32	3	V	4	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約	敷地内広場及び大会議室は、本市が利用を予定する日時を除き事業者が活用できるとあります。また、本市は前年度末の30日前までに当該年度の利用日時を示すとあります。ついては、本市利用予定の提示後に変更が生じた場合、事業者が既に第三者利用の受付・調整を進めていた案件の取扱いについて、代替日調整、取消し時の考え方等をご教示ください。	本市利用予定の提示後、市の予定を変更する場合は事業者と協議することといたします。 なお、原則的には事業者が既に第三者利用の受付・調整を進めていた案件と重複がないようにしますが、やむを得ず、重複することとなってしまう場合の詳細な運用方法や補償等も含めた取扱いについては案件ごとに別途協議いたします。
45	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	テナント貸付料算定のために貴市が参照している周辺相場データや想定最低ラインがあれば提供ください。	本市で想定したテナント貸付料については、周辺の賃料水準等を参考にしています。ご提案いただく貸付料（固定金額）については、契約書に定める貸付期間中の支払の実現性を踏まえ、ご提案ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
46	募集要項	33	3	V	5	貸付料	市への収益の分配（レベニューシェア）に関する提案が認められていますが、業務委託料を賄うための最低限の固定賃料をベースとし、それを超えるテナント売上等の収益についてレベニューシェアとして市へ還元する提案は可能でしょうか。	ご記載の内容を提案することは可能です。 様式6－4に記載いただく業務委託料（固定金額）は、貸付料（固定金額）以下としてください。なお、貸付料について、市への収益の分配（レベニューシェア）に関する提案を行う場合には、一体的利活用促進事業については、市への利益還元額の範囲の中で、インセンティブとして固定の業務委託料に追加して、誘致実績に応じた報酬を提案することが可能です。
47	募集要項	33	3	V	5	貸付料	貸付料は、新本庁舎第1期・第2期エリアにおける運営開始日から発生するものと記載がありますが、文面の通り「運営開始日（オープン日）」まではフリーレント（無償）扱いとなる認識で宜しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
48	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	テナントが段階的にオープンした場合、貴市への賃料の支払いはどのようになりますでしょうか。ご教示ください。	テナントが段階的にオープンする場合には、各テナントの運営開始日を基準として、当該テナントごとに賃料が発生します。 なお、賃貸借契約において、各テナントの運営開始日を明記していただきます。
49	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	事業者からテナントへの光熱水費請求は貴市からの請求額に事務手数料等を加算して請求することは可能でしょうか。ご教示ください。	事業者からテナントへの光熱水費の請求方法については、事業者とテナント間の契約に委ねます。 その際、事務手数料等の取扱いについては、関係法令や契約条件等を踏まえ、適切に設定してください。
50	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	テナント区画外の共用部の維持管理・清掃等は貴市の管理と考えて宜しいでしょうか。ご教示ください。	ご認識のとおりです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
51	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	テナント内装工事に係る貴市側の承認プロセス（提出図書・審査期間・承認基準）を提示いただけますでしょうか。	テナント内装工事にあたっては、本市による承認手続を要することを想定しています。 承認手続にあたっては、運営事業者より本市に事前相談（2～3ヶ月前目途）いただいたうえで、必要書類をご提出いただき、市において審査・承認を行う流れを想定しています。 手続に必要な書類は、申請書のほか、設計内容を確認するための書類（平面図等）、工事内容を確認するための書類（工事概要資料等）等を想定しています（なお、書類については転貸先と運営事業者間で協議、確認したものを受付することを想定しています）。 審査期間は申請書類が整った日（建築確認等が必要な場合は確認済証等含む）から、30開庁日以内を見込んでいるものの、内容によっては承認まで時間を要する場合もございます。ただし、書類の補正期間、関係法令協議、庁内協議等を要する期間は除きます。詳細については、運営事業者決定後に協議のうえ、賃貸借契約書に位置付ける予定です。 なお、内装工事は関係法令及び施設の設計条件等に適合する必要があります。
52	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	テナント運営事業の期間には開業前のテナント誘致、内装工事等の管理期間を含む一方、貸付料は運営開始日から発生するとあります。ついては、開業前のテナント誘致、条件交渉、設計調整、各種申請等の期間が、貸付料の発生しない期間に含まれるとの理解でよいのか、ご教示ください。	ご認識のとおりです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
53	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約／貸付料の支払い	光熱水費（ガス代を除く。）は本市へ納付するとありますが、費用計画精度向上のため、光熱水費の精算方法に加え、共用部の清掃・警備、貸付区画内の警備、ごみ収集・廃棄物処理等の費用負担区分について、現時点の想定をご教示ください。	光熱水費については、本市が契約し、子メーターの設置等により貸付区画の使用量を確認の上、事業者に請求することを想定しています。 共用部の清掃及び警備については、本市にて実施することを想定しています。 貸付区画内の警備並びにごみ収集・廃棄物処理については、運営事業者又はテナントの負担となることを想定しています。詳細は募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P7動線計画及びセキュリティ計画をご参照ください。
54	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	共用部の管理主体（施設日常清掃・共用照明の運用・共用部の保守点検等）は貴市が一括して行う旨で正しいでしょうか。	ご認識のとおりです。
55	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	夜間（閉館後・22:00～8:30等）における共用部の施錠・警備・入退室管理は貴市の職員・貴市が契約する警備業者が実施するのか、また事業者が一部実施する場合はその範囲と条件をご教示願います。	夜間における共用部の施錠、警備及び入退室管理については、本市にて実施します。
56	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	テナント区画および敷地内広場・大会議室等の光熱水（電気・給水・給湯・排水・冷暖房・照明）の契約形態について、原則として以下のいずれを想定されていますか。 a) 各テナントが個別に電力・水道・ガス等と直接契約する方式 b) 事業者が一括で契約・支払を行い、テナントへ按分して請求する方式（按分ルール要提示） c) 貴市が一括契約し、事業者へ再請求／事業者が市に納付する方式（現行想定があれば詳細）	テナント区画の光熱水費については、本市が契約し、子メーターの設置等により貸付区画の使用量を確認の上、事業者に請求することを想定しています。 敷地内広場及び大会議室については、個別に光熱水費の請求は行わず、施設使用料に含めることを想定しています。 具体的な取扱いについては、事業者提案を踏まえ、本市と協議の上、決定します。
57	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	建物・区画ごとの電気、水道、ガスのメーター配備状況について、ご提示いただけますでしょうか。	区画ごとに電気、水道のメーターが配備されています。ガスのメーターについては、各テナントにて配備する想定となっております。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
58	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	区画内で複数テナントが混在する場合（フードコート等）、サブメーターの設置要否や設置責任をどのように想定されていますでしょうか。	区画内で複数テナントが混在する場合のサブメーターの設置については、事業者の判断により設置することを可能とします。設置に係る費用負担及び管理については、原則として事業者にて対応するものとし、具体的な取扱いについては、本市と協議の上、決定します。
59	募集要項	33	3	V	5	転貸等の取扱い	公募における計画で想定されるものについては業種のための提案でも宜しいでしょうか。ご教示ください。	公募における計画については、業種のための提案とすることも可能です。
60	募集要項	33	3	V	5	転貸の取扱い	事業者による転貸（テナントへの再賃貸）に関する貴市承認手続き・審査期間・承認不可事由をご教示いただけますでしょうか。	事業者による転貸については、提案内容を審査の上、本市の承認を要することを想定しています。 承認手続きにあたっては、事前にご相談いただいたうえで、必要書類をご提出いただき、市において審査・承認を行う流れを想定しています。 必要書類としては、申請書のほか、テナントの事業内容等が確認できる資料を想定しています。審査期間は、申請書類が整った日から10開庁日以内を標準とする案で検討しています。ただし、書類の補正、関係法令に関する協議、庁内協議等に要する期間は除きます。詳細については、運営事業者決定後に協議のうえ、賃貸借契約書に位置付ける予定です。 なお、関係法令や施設の設置目的に適合しない場合、または提案時の内容と合理的な理由なく著しい乖離がある場合等には、承認しないことがあります。
61	募集要項	34	3	V	5	賃借契約終了時の取扱い	賃借終了時の原状回復範囲（仕上げ撤去レベル等）及び貴市が原状回復不要と認める条件の具体例を提示ください。	賃借終了時の原状回復の範囲については、原則として貸付時の状態に回復することを想定しています。 なお、本市が必要と認める場合の具体例はなく、内容に応じて、都度判断いたします。
62	募集要項	34	4	I		応募手続き／募集スケジュール	第2期の建物引渡し（暦日）の予定日（暫定可）をご教示ください。	第2期の建物引渡し時期については、現時点では令和12年冬頃を予定しています。 なお、今後の進捗等により変更となる可能性があります。

No.	書類名	頁	第	I	(1)	項目名	質問の内容	回答
63	募集要項	38	4	I	6	事業提案関係書類	最低入札価格があればご教示ください。	最低入札価格は設定していません。
64	募集要項	39	4	III	-1	参加資格	入札参加資格名簿への登録がなくても①～③を満たせば（１）の要件をクリアしているという理解でよろしいでしょうか。 また、登録がない場合、入札参加資格登録書の添付ができませんがその他に提出する書類はありますでしょうか。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、募集要項第4 I 6事業提案書の受付に記載されている仙台市競争入札参加資格者登録名簿に登録されていない場合については、募集要項P36に記載のとおり、必要な書類を提出してください。
65	募集要項	40	4	III	-5	参加資格	参加表明までに共同事業体を成立させていることとありますが、事業提案の受付時の「共同事業体結成に係る届出」をもってして成立とみるのではなく参加表明時に何か届け出が必要でしょうか。	共同事業体の成立にあたっては、「共同事業体結成に係る届出」の提出をもって足りるものとします。なお、共同事業体の成立については、参加表明時ではなく、事業提案書の受付時までに成立させていればよいこととし、募集要項を修正いたします。
66	募集要項	40	4	III	-6	次の条件をすべて満たすこと。	参加資格として、「①賑わい創出に係る施設の運営業務の実績を有すること」とありますが、広場等を活用して実施したイベント等はこれに該当しますでしょうか。また、数カ年で実施しているものについては、継続中の実績についても該当する認識で良いでしょうか。 また、指定管理によって運営する公共施設で賑わい創出に係る取り組みを行なった実績についても、参加資格に該当する認識でよいでしょうか。	広場等を活用して実施したイベント等については、「②市民が参加するイベントの運営業務の実績」に該当します。 なお、当該実績については、令和8年3月31日までに業務が完了しているものを対象とします。 また、指定管理により運営する公共施設において、賑わい創出に係る取組を行った実績については、参加資格に該当するものとして取り扱います。
67	要求水準書	3	2	I	1	(3)緊急・災害時の対応	大規模災害時に庁舎が公的用途（避難所等）へ供される場合の事業者協力義務および補償ルールを示していただけますでしょうか。	大規模災害時において、一時避難所としてご協力をお願いする場合はございますが、避難所となることは想定していません。 なお、一時避難所としてご協力いただいた場合の具体的な対応内容や取扱いについては、今後、本市と事業者との協議により整理します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
68	要求水準書	3	2	I	1	全事業の共通事項／実施体制	統括責任者に関する想定要件（常駐頻度、対応時間、必須資格等）があれば示してください。	統括責任者に関する常駐頻度、対応時間、必須資格等の想定要件は特に設けていません。 具体的な配置や役割については、提案に委ねるものとし、業務を適切に実施できる体制を構築してください。
69	要求水準書	4	2	II	2	一体的利活用ガイドラインの作成支援業務	一体的利活用ガイドラインは、準備会で検討した案を踏まえて本市と事業者により作成するとあります。ついては、提案時点で事業者に求められるのは、骨子に沿った運用方針の提案までか、あるいは利用条件、申請フロー、料金設定等の具体案まで含むのか、ご教示ください。	一体的利活用ガイドラインの利用条件、申請フロー、料金設定などの詳細については、本市関係規定等で定められている内容も多いことから、提案時点で具体案の提示までは求めておりません。これらの内容については、運営事業者決定後、本市が作成する原案を基に作成支援を行っていただきます。
70	要求水準書	5	2	II	4	施設の防火・防災対策マニュアル策定・周知	飲食営業に関する保健所・消防・建築上の既知の指摘事項（排気高さ、ダクトルート、グリーストラップ等）があればご教示ください。	現時点での指摘事項として、排水放流水質を遵守することから、施設に一定規模の除害施設は設けてはいますが、阻集器(グリーストラップ)の設置は必須になります。その他、指摘事項はありませんがテナント計画時に、各種協議をお願い致します。
71	要求水準書	6	2	III	2	（仮称）一体的利活用アドバイザー会議の事務局業務	（仮称）一体的利活用アドバイザー会議について、本市とともに事務局を運営するとあります。ついては、提案時点で想定すべき構成員の範囲、立上げスケジュール、及び事務局機能における本市と事業者の役割分担について、現時点の想定があればご教示ください。	構成員については、要求水準書第2Ⅲ2一体的利活用に関する要求水準に示す構成メンバーのとおりです。 （仮称）一体的利活用アドバイザー会議は、令和10年度の供用開始に向けて立ち上げる想定です。 立ち上げにあたっては、地域関係者等との調整は本市が実施し、第2Ⅲ2一体的利活用に関する要求水準に示す会議開催に係る各種調整等を事業者の業務範囲とすることを想定しています。
72	要求水準書	6	2	III	2	一体的利活用促進事業に関する要求水準	歩車道分離設備（ボラード等）の運用（鍵貸与、脱着権限、復旧責任）はどの主体が担うのか実務ルールをご提示いただけますでしょうか。	歩車道分離設備の鍵の貸与については事業者の業務範囲を想定しています。 なお、脱着権限や復旧責任を含む具体的な運用方法については、今後、本市と運営事業者との協議により整理する予定です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
73	要求水準書／別紙6	6	2	Ⅲ	2	一体的利活用促進事業に関する要求水準	仮設電源・仮設トイレ・仮囲い等の仮設設備について、貴市が貸与・支援するものはありますでしょうか。又、事業者で用意の場合、保管場所（倉庫等）はご提供いただけますでしょうか。	仮設電源・仮設トイレ・仮囲い等の仮設設備については、本市において貸与する予定はありません。 なお、事業者が用意する仮設設備の保管場所については、庁舎1、2階の倉庫等を想定していますが、具体的な取扱いについては、運営事業者決定後に本市と事業者との協議により決定します。 常設の設備として、新本庁舎1・2階のトイレはイベント時等もご利用いただけます。また、敷地内広場には募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P65、66に記載のとおり電源等も整備しております。
74	要求水準書	6	2	Ⅲ	2	(1)アドバイザー会議	（仮称）一体的利活用アドバイザー会議の構成想定と事務局（事業者）に期待される具体的業務をお示しいただけますでしょうか。又、現在地域や近隣地権者、商工会議所等で同様の会議体等がありますでしょうか。	構成員については、要求水準書第2Ⅲ2一体的利活用に関する要求水準に示す構成メンバーのとおりです。 （仮称）一体的利活用アドバイザー会議は、令和10年度の供用開始に向けて立ち上げる想定です。 立ち上げにあたっては、地域関係者等との調整は本市が実施し、第2Ⅲ2一体的利活用に関する要求水準に示す会議開催に係る各種調整等を事業者の業務範囲とすることを想定しています。 同様の会議体等ではございませんが、定禅寺通周辺の商店会や町内会等で構成される定禅寺通まちづくり協議会等がございます。
75	要求水準書	7	2	Ⅲ	2	一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務	勾当台公園・表小路線・つなぎ横丁等を利用するイベント開催時の許認可フロー（関係部署・所要日数）および費用負担区分（貴市／事業者）を提示ください。	別紙のとおりです。 一体的利活用を希望する実施主体が負担することとなります。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
76	要求水準書	7	2	Ⅲ	2	一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務	一体的利活用エリア内の複数施設の一体的な利用に関する相談対応を本業務範囲とし、各施設の単独利用に関する相談対応は含まないとありますが、実務上の切り分けを明確にするため、「一体的利用」に該当する代表例と、「単独利用」として各施設管理者対応となる代表例をご教示ください。	本事業はこれまでイベントや市民の活動の舞台として活用されてきた、市民広場や市役所敷地内広場などの公共空間について、各々の空間利用にとどまらない一体的利活用の実現により、まちの魅力を高め、周辺エリアとの回遊性向上などに繋げていくことを目指すものです。 このため、庁舎・公園・道路などの複数の公共空間について、「一体的利用」を希望する利用者を後押しするための相談業務や、例えば個々に実施しているイベントを一体的なコンセプトのもと結びつけることで相乗効果を高めるといったイベントコーディネート業務など、一体的利活用の促進に向けた民間事業者のノウハウやネットワーク等を活かすことを期待、評価するものです。 従前どおり、公園のみといった単一施設の利用を行う場合は「単独利用」に該当し、各施設管理者にて対応するものとします。 なお、具体的な取扱いについては、個別案件の内容に応じて本市と運営事業者との協議により整理することを想定しています。
77	要求水準書	8	3	Ⅲ	2	(4)広報連携	市公式広報との連携ルール（優先告知権、露出回数、費用負担分担等）を提示いただけますでしょうか。	広場の使用料減免の支援策については、現時点では想定しておりません。また、イベント内容等を踏まえ、市HPや公式LINE等の本市広報媒体を活用し、情報発信することも検討しております。なお、本市広報媒体における広報時期・優先度・露出回数については、他の広報内容と調整の上決定します。市の公式広報につきましては、費用は発生しません。
78	要求水準書	8	3	Ⅳ	1	事業概要	敷地内広場でイベントを行う際、テント等は仙台市が準備してくれるのか、貸出があるとすれば料金はいくらかかりますか。	敷地内広場で使用するテント等の備品の有無及びその使用料金については、現時点では未定です。 今後、事業者の意見も踏まえ、本市において決定のうえ、運営事業者に通知します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
79	要求水準書	8	3	IV	1	事業概要	敷地内広場における炭火などの火気使用の可否及び条件はありますか。	広場の利用にあたっては、庁舎管理規則等の関係規定を遵守する必要があります。なお、庁舎管理規則の禁止行為は下記のとおりです。敷地内広場等の使用ルールについては、事業者の提案内容等も踏まえながら、今後改めて整理していく想定としております。 (禁止行為) 第十一条 庁舎においては、次に掲げる行為は、禁止するものとする。 一 みだりに銃器、爆発物その他の危険物を持ち込むこと 二 爆発又は引火のおそれのある物の附近で火気を取り扱うこと 三 みだりに立入禁止区域に立ち入ること 四 庁舎を破損し、又は汚損すること 五 執務の妨害となる行為をすること 六 前各号に掲げるもののほか、庁舎内における秩序の維持又は災害の防止に支障を来す行為をし、又はしようをすること
80	要求水準書	8	3	IV	1	事業概要	雨天時のイベント実施に関する基本的な考え方（中止・代替実施等）はありますか。	雨天時のイベント実施に関する基本的な考え方（中止・代替実施等）について、本市として一律の基準は設けていません。 各イベントの実施可否については、イベント実施者の判断に委ねます。
81	要求水準書	8	3	IV	1	事業概要	広場における仮設プール等の実施は可能でしょうか。 水を使用するイベントに関する保健所・衛生上の基準はありますか。 水源があるとすれば水質の基準値等は教えていただけますか。	施設としての基準はありませんが、広場における仮設プール等の実施可否や、水を使用するイベントに係る保健所・衛生上の基準については、関係法令等に基づき整理される事項となります。 そのため、具体的な実施内容に応じた可否や必要な手続き、水質基準等の詳細については、事業者において所管の保健所等の関係機関へ確認してください。 なお、広場の耐荷重については、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件をご確認ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
82	要求水準書	8	3	IV	1		広場の維持管理・修繕等は貴市が行うものと考えて宜しいでしょうか。（事業者の広場利用後の清掃等を除く）ご教示ください。	ご認識のとおりです。ただし、事業者の利用に起因して生じた破損等については、原因者の負担により対応するものとします。
83	要求水準書	8	3	IV	2	敷地内広場及び大会議室運営事業に関する要求水準	事業者は、当該年度の貸付を希望する日付を当該年度の前年度内に本市に書面にて提出することとありますが、稼働率を上げるために柔軟な対応をすべきと考えます。提出外の日付においてもニーズがあれば貸付を行えるような対応は考えられますでしょうか。	敷地内広場及び会議室の賃貸借契約及び利用方法については、前年度に年間計画を提出する方法としつつ、随時対応することは可能です。 具体的な運用方法については、提案に基づき、本市と協議の上、決定します。
84	要求水準書	8	3	IV	2	貸付料、貸付の流れ等	年度途中で貴市の利用日時に変更が生じた場合について記載がありますが、すでに外部事業者への貸出を決定、もしくは運営事業者の事業を決定した後に、貴市の利用が入る可能性もありますでしょうか。その場合、キャンセルに対する補償等のお考えをお聞かせいただけますでしょうか。	本市利用予定の提示後、市の予定を変更する場合は事業者と協議することといたします。 なお、原則的には事業者が既に第三者利用の受付・調整を進めていた案件と重複がないようにしますが、やむを得ず、重複することとなってしまった場合の詳細な運用方法や補償等も含めた取扱いについては案件ごとに別途協議いたします。
85	要求水準書	10	3	V	2	ワークショップや交流会などのイベント開催	必要な物品、機材及び消耗品等については、事業者において準備することとありますが、市の事業としてのイベントの性質が強いため備品は開館準備費等に追加で予算措置はできないでしょうか。	市民協働機能運営事業は業務委託として実施するものであり、必要な物品、機材及び消耗品等については、本市が支払う業務委託費の範囲内で事業者において調達するものとします。
86	要求水準書	10	3	V	2	市民協働機能の機能要件	基本条件として会議室とギャラリーという要件になっていますが、多様な市民活動を行うために飲食可やキッチン、市民活動の参考になるライブラリーなどの機能を提案で付加することは検討可能でしょうか。	飲食は可能です。 市民活動を促進する目的として、付加的な機能を提案することは可能です。 なお、C工事が発生する機能を提案する場合は、当該設備の所有権及び費用負担について、提案書に記載するとともに、その採否については市が決定します。募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件に記載の電源容量等を踏まえ、ご提案願います。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
87	要求水準書	10	3	V	2	ワークショップや交流会などのイベント開催	ワークショップや交流会などのイベントについて、「繁忙期等を除き～」とありますが、ここにおける繁忙期とは具体的にいつを指す想定でしょうか。	ここでいう「繁忙期」は本市の繁忙期を指すものではなく、運営事業者の業務状況により繁忙となる時期を想定しています。そのため、当該期間においては、必ずしも毎月1回の開催を求めるものではありません。
88	要求水準書	11	3	VI	2	テナントの要件	「少なくとも一か所は、仙台・東北の食材を活用する等、通年で地産地消の推進に資する飲食店舗とすること」とありますが、共同事業体の中で1店舗行っていればよいのでしょうか。	テナント機能については、事業者による直接運営又は事業者から第三者への転貸のいずれも可能としており、必ずしも共同事業体の構成企業が当該店舗を運営することを求めるものではありません。そのため、事業者から転貸を受けた第三者が当該飲食店舗を運営する場合であっても、要求水準を満たしていれば差し支えありません。
89	要求水準書	11	3	VI	2	テナントの要件	年末年始や設備点検による休業日はありますか。また、テナント毎の営業日・営業時間の裁量はどの程度認められますか。	【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P8に記載のとおり、設備点検による休業があります。新本庁舎の業務時間中や休日夜間等も営業していることが望ましいですが、詳細な営業日時は提案によるものとします。
90	要求水準書	11	3	VI	2	テナント運営事業に関する要求水準（新本庁舎第1期・第2期エリア）	深夜営業、騒音規制、アルコール提供に関する区画別の制約や行政方針があればご提示ください。	営業時間については、要求水準書 第3章VI2（1）テナント機能の要件に記載の内容をご確認ください。 アルコール提供については、現時点で本市として特段の制約は設けていません。 騒音規制については、騒音規制法、宮城県公害防止条例、仙台市公害防止条例等の関係法令を遵守願います。
91	要求水準書	12	3	VI	2	テナント機能の要件	②-2・197㎡・ ・フードコートにもできる厨房設備を整備可能（給排水、ガス設備あり）は規模的に②-1の要件ではないか確認させてください	ご指摘のとおりです。 当該記載は誤りであるため、要求水準書を修正いたします。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
92	要求水準書	12	3	VI	2	テナント区画	例えば、2つの区画をまとめて、1つの区画として運営することは可能でしょうか。	複数の区画を一体的に使用し、同一テナントにより運営することは可能です。 なお、テナント機能②-1、②-2については間仕切り壁を設置しているため、提案にあたっては当該条件を踏まえて検討してください。その他の詳細については、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件をご確認ください。
93	要求水準書	12	3	VI	2	テナントの要件	テナント機能①や②-1だけ借りる事は可能ですか。	テナント運営事業においては、原則としてすべてのテナント機能について貸付及び運営を行うことを求めています。そのため、特定の区画のみを借り受けることは想定していません。
94	要求水準書	12	3	VI	2	テナント予定者の管理	仮にテナント賃貸した場合、設備造作は我々で行ってもよいですか。	設備造作については、事業者において実施することを可能とします。 ただし、契約終了時等には原状回復を行っていただきます。 なお、賃借終了時の原状回復の範囲については、原則として貸付時の状態に回復することを想定しています。 なお、原状回復範囲（仕上げ撤去レベル等）について、本市が必要と認める場合の具体例はなく、内容に応じて、都度判断いたします。
95	要求水準書	12	3	VI	2	テナントの要件	焙煎機を導入し、コーヒー豆の焙煎は可能ですか。	コーヒー豆の焙煎機の導入及び焙煎の実施は可能です。 なお、実施にあたっては、必要となる諸官行政庁との手続き等を実施いただき、臭気や煙等に配慮してください。
96	要求水準書	12	3	VI	2	新本庁舎1階（テナント運営事業）	第1期1階フロアの庁舎玄関口を入ったテナント①について、民間事業としての事業性が難しいと判断される場合において、公共床としての活用提案は可能でしょうか。	公共床としての活用提案も可能ですが、可能な限り民間事業としての提案をいただきますよう、お願いいたします。ただし、事業性の観点等からやむを得ない事情がある場合には、参加表明者との対話の場で事情を伺います。
97	優先交渉権者 選定基準 別紙			1	(1)	事業コンセプト	市が考える「仙台らしさ」とは具体的に何を指しますか。	募集要項別紙1「新本庁舎低層部の運営に関する基本方針」及び関連する上位計画等を踏まえ、事業者において解釈のうえ提案してください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
98	優先交渉権者 選定基準 別紙			1	(1)	事業コンセプト	どのレベルまで周辺エリア（定禅寺通・勾当台公園等）との連携が求められますか。	事業全体の目的やコンセプトを踏まえ、効果的な連携のあり方について事業者において検討のうえ提案してください。
99	優先交渉権者 選定基準 別紙			1	(1)	事業コンセプト	「独創性」と「実現性」のバランスはどちらをより重視しますか。	「独創性」と「実現性」のいずれか一方を重視するものではなく、いずれも重要な評価要素であると考えています。具体的な評価については、評価基準に基づき、提案内容を総合的に審査します。
100	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(1)	多彩なチャレンジを育む	常設相談窓口は必須ですか。	要求水準書第2章Ⅲ2（2）一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務に記載のとおりです。
101	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(1)	多彩なチャレンジを育む	開庁時間外対応はどの程度まで求められますか。	開庁時間外の対応の具体的な内容については、事業者提案とします。
102	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(2)	仙台らしさを積み上げる	構想していたものが実現出来なくなった場合、ペナルティ等がありますか。	基本協定書（例）第15条は正要求をご参照ください。
103	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(2)	仙台らしさを積み上げる	イベント頻度の目安（年間回数など）はありますか。	イベント頻度の目安については、特段の基準や想定回数は設けていません。事業者において適切な頻度を提案してください。
104	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(2)	仙台らしさを積み上げる	「既存の仙台らしさ」と「新しい仙台らしさ」の比重はどのくらいでしょうか。	「既存の仙台らしさ」と「新しい仙台らしさ」のいずれか一方を重視するものではなく、いずれも重要な要素であると考えています。具体的な評価については、評価基準に基づき、提案内容を総合的に審査します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
105	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(2)	仙台らしさを積み上げる	民間主導イベントの自由度はどこまで認められますか。	民間主導イベントの内容については、事業者の創意工夫による企画・実施を認める想定です。 ただし、関係法令の遵守、公序良俗への配慮、施設の安全性確保等を前提とし、これらに反する内容は認められません。具体的な運用にあたっては、当該趣旨を踏まえ、本市と事業者との協議により調整するものとしします。
106	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(2)	仙台らしさを積み上げる	仙台らしさ（例：牛たん、ずんだ等）の要素と、新しい取り組みとバランスについて、どのような考え方を重視されていますか。	募集要項別紙1「新本庁舎低層部の運営に関する基本方針」及び関連する上位計画等を踏まえ、事業者において解釈のうえ提案してください。
107	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(3)	市民の日常を豊かにする	SNS・動画・メディアの中で特に重視される媒体はありますか。	特に重視する媒体は設けていません。 幅広い層への周知・情報発信を目的としており、効果的と考えられる手法により広報を行ってください。
108	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(3)	市民の日常を豊かにする	市公式との連携ルール（発信ガイドライン）はありますか。	市公式HP等との連携ルール（発信ガイドライン）はございませんが、広報内容を踏まえ、都度検討します。
109	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(3)	市民の日常を豊かにする	KPI（フォロワー数・来訪数など）の設定は必要ですか。	KPI（フォロワー数・来訪数等）の設定については、事業者の提案に委ねます。 なお、設定の有無を含め、提案内容については評価基準に基づき総合的に評価します。
110	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(4)	エリアの価値向上に寄与する	地域団体との連携は既存ネットワークが前提ですか。	地域団体との連携については、既存のネットワークに限らず、事業期間中に新たに形成される地域主体も含めて対象となることを想定しています。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
111	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(4)	エリアの価値向上に寄与する	アドバイザー会議の具体的な役割・権限の詳細を教えてください。	一体的利活用アドバイザー会議の役割については、要求水準書第2Ⅲ2(1)（仮称）一体的利活用アドバイザー会議の事務局業務に記載のとおりです。 本会議は一体的利活用の推進にあたり共創的に検討・助言等を行うことを目的とした会議体であり、権限は有しないものとします。
112	優先交渉権者 選定基準 別紙			2	(4)	エリアの価値向上に寄与する	地元企業の関与割合に目安はありますか。	地元企業の関与割合について、特段の目安は設けていません。 なお、地域経済への配慮や地域との連携の観点を踏まえ、事業者において適切に検討のうえ提案してください。
113	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(1)	多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと	会議室・広場の稼働率の目標はありますか。	会議室・広場の稼働率について、特段の目標値は設定していません。
114	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(1)	多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと	無料利用と有料利用のバランスはどう考えていますか。	無料利用と有料利用のバランスについて、特段の基準や想定は設けていません。 施設の設置目的や収益性、利用者ニーズ等を踏まえ、事業者において適切に設定のうえ提案してください。
115	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(1)	多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと	ワークショップは自主企画必須ですか。	ワークショップの自主企画については必須ではなく、事業者提案に委ねます。
116	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(2)	市民や来街者の利便に資すること	テナント構成に必須業種（例：コンビニ等）はありますか。	テナント機能に関する要件は、要求水準書Ⅵ2テナント運営事業に関する要求水準をご参照ください。
117	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(2)	市民や来街者の利便に資すること	夜間営業はどこまで求められますか。	夜間・休日を含めた営業については、市民や来街者の利便性の観点から一定の対応がなされることが望ましいと考えています。 ただし、具体的な営業日時の設定については、事業者の提案に委ねます。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
118	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(2)	市民や来街者の利便に資 すること	地元企業優先などの制約はありますか。	地元企業の優先義務や制約は設けていません。 ただし、「評価項目・評価基準」に記載のとおり、市内企業の積極 的な参画については評価の対象とします。
119	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(3)	仙台らしさを大切にしな がら地域の魅力発信	東北全体の発信と仙台特化、どちらが優先ですか。	東北全体の発信と仙台に特化した発信のいずれかを優先するもので はなく、いずれも重要な視点と考えています。
120	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(3)	仙台らしさを大切にしな がら地域の魅力発信	マルシェなど屋外イベントの実施頻度制限はありませ うか。	マルシェ等の屋外イベントの実施頻度について、現時点で特段の制 限は設けていません。
121	優先交渉権者 選定基準 別紙			3	(3)	仙台らしさを大切にしな がら地域の魅力発信	インバウンド対応はどの程度求められますか。	インバウンド対応を目的とした具体的な内容については、事業者提 案に委ねます。
122	優先交渉権者 選定基準 別紙			4	(2)	運営体制	常駐スタッフの最低人数基準はありますか。	常駐スタッフの最低人数について、特段の基準は設けていません。 ただし、要求水準書に示す業務を適切に履行できる体制を事業者に おいて提案してください。
123	優先交渉権者 選定基準 別紙			4	(2)	運営体制	市内企業の参画は義務ですか？推奨レベルですか。	市内企業の参画について、義務ではありません。 ただし、「評価項目・評価基準」に記載のとおり、市内企業の積極 的な参画については評価の対象とします。
124	優先交渉権者 選定基準 別紙			4	(2)	運営体制	人材育成（研修など）の具体的要求はありますか。	人材育成（研修等）に関する具体的要求は設けていません。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
125	優先交渉権者 選定基準 別紙			4	(3)	リスク対応	赤字時の対応（補填・契約見直し）はどうなりますか。	赤字時の補填や契約見直しの取扱いについては、原則として運営事業者決定後に詳細を協議する契約書にリスク分担を定めるものとします。 なお、要求水準未達の場合や契約変更の取扱いについては、基本協定書及び各事業契約書の関連規定をご確認ください。
126	優先交渉権者 選定基準 別紙			4	(3)	リスク対応	リスクとして特に重視する項目（災害・集客・テナント撤退など）はありますか。	特定のリスク項目について優先順位を設けているものではありません。 ただし、災害等の不可抗力リスク、集客状況の変動リスク、テナント撤退リスクなど、事業運営に影響を及ぼす可能性のあるリスクについては重要な要素と認識しています。 具体的なリスク分担及び対応方針については、募集要項及び個別契約書等の定めに基づき、事業者において適切に整理のうえ提案してください。
127	優先交渉権者 選定基準 別紙			4	(5)	収支計画の確実性	想定収益モデル（賃料・イベント収入など）の基準はありますか。	想定収益モデル（賃料・イベント収入等）について、特段の基準は設けていません。
128	優先交渉権者 選定基準 別紙			5	(1)	評価項目・配点と対応様式	「収支計画の確実性」及び「市の歳入と歳出のバランス」の評価にあたり、提案時に前提とすべきテナント稼働率、立上げ期間、広場・大会議室の想定稼働、賃料水準等について、本市として想定する標準的なレンジ又は考え方があればご教示ください。	本市として稼働率や賃料水準等に関する一律の前提や標準的なレンジは設定していません。 これらについては、事業者において市場環境や事業条件等を踏まえ、合理的かつ実現性のある前提条件を設定のうえ提案してください。 なお、評価にあたっては、設定された前提条件の妥当性や収支計画の実現可能性を含め、総合的に審査します。
129	様式集及び記載要領					全般	「印」という表記がない書類については、代表者職氏名の右側に代表印の押印は不要でしょうか。	ご認識のとおりです。
130	様式集及び記載要領	4	1	5	(1)	コ 消費税及び地方消費税に関する納税証明書等	国税その3の3の提出で相違ないでしょうか。	ご認識のとおりです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
131	様式集及び記載要領	4	1	5	(2)	イ 事業計画書	かっこ書きでA3両面と指示がありますが、様式6-2では「7. 提案事業全体説明（概要版）」にのみA3版と指定がされています。様式6-2全てでA3両面という認識で相違ないでしょうか。	ご認識のとおりです。
132	様式集及び記載要領	5	2	2		企業名の記載	共同事業体の名称の記載が禁止事項とありますが、協力会社の社名等の取扱いも同様でしょうか。また、企画に大きくかわる場合はどのように取り扱えば良いでしょうか。	協力会社の社名等についても、共同事業体の名称と同様の取扱いとします。 なお、企画内容に密接に関わる場合の具体的な取扱いについては、内容を確認のうえ、参加表明者との対話において協議することとします。
133	様式集及び記載要領	5	2	4	-	書式等	『・ ページが複数にわたる場合は、右肩に指定された記載箇所に「通し番号/当該様式全体の総頁数」を記入すること。また、ページ下部中央に通しページ数を付すこと。』とありますが、この指示は様式6-2のみに適用されますでしょうか。	ご認識のとおりです。
134	様式集及び記載要領	5	2	4	-	書式等	『・ ページが複数にわたる場合は、右肩に指定された記載箇所に「通し番号/当該様式全体の総頁数」を記入すること。また、ページ下部中央に通しページ数を付すこと。』とありますが、様式6-2においては、1枚以内と指定されている以外の各章(例：2. 事業計画(1) 一体的利活用促進事業①（仮称）一体的利活用アドバイザー会議の事務局業務 【詳細】)が複数枚になる場合に、「通し番号/当該様式全体の総頁数」を付するという理解で正しいでしょうか。	ご認識のとおりです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
135	様式集及び記載要領	5	2	5	-	提出要領	「事業提案に関する提出資料一式は、ステーブラー等で留めずファイル綴りとし」とありますが、以下の認識で相違ないでしょうか。 ①様式集及び記載要領第1-5-(1)に示された書類及び同(2)に示された書類(オを除く)をまとめた正本1部 ②様式集及び記載要領第1-5-(1)に示された書類及び同(2)に示された書類(オを除く)をまとめた副本1部 ③様式集及び記載要領第1-5-(2)のうち、イ及びウをまとめた副本14部	ご認識のとおりです。
136	様式集及び記載要領	5	2	5	-	提出要領	「ページ数及びインデックスを付けること。」とありますが、履歴事項全部証明書や納税証明書などの規程様式へのページ数付与は難しく、様式6-2のみのページ数付与で問題ないでしょうか。	履歴事項全部証明書や納税証明書等の公的書類については、ページ数及びインデックスの付与は不要です。 そのため、ページ数及びインデックスの付与は様式6-2に限って対応いただければ差し支えありません。
137	様式集及び記載要領 (様式6-2) 事業計画書	22				収益性の確保に関する方針	「事業全体を通じ、どのように収益性を確保するか」とありますが、家賃が確定する前段階でどのように収益を計算することを想定していますか。	事業収支の算定については、様式6-3「事業収支計画書」において、事業者において設定する前提条件に基づき、想定される事業収益等を算定してください。 なお、テナントから徴収する家賃等の具体条件が未確定の項目については、事業者において合理的な仮定を設定のうえ整理することとします。
138	基本協定書（例）	3				第3条（第三者への再委託）	「主たる業務を第三者に再委託し、又は請け負わせることは認めない」とありますが、本事業における「主たる業務」の判断基準をご教示ください。特に、イベント運営、広報制作、相談受付補助、テナント誘致支援等が再委託可能な業務に含まれるか確認したいです。	再委託を行う際に案件ごとに都度、仙台市との協議により決定します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
139	建物賃貸借契約書 (例)	2				第16条（契約不適合責任）	第16条（契約不適合責任）は、「乙が契約不適合を発見した際に請求または契約の解除をすることができない」とあり、通常の契約とは違うと認識しますが、どのような想定でしょうか。	具体例を想定して設けている規定ではなく、民法572条に基づき、同法562条に規定する請求を受けないとする特約となります。
140	募集要項 別紙6					別紙2（平面図）・別紙6（ハード要件）	本事業の提案書（テナント配置・内装・収支モデル等）を作成するにあたり、テナント区画の確定貸付面積（内法）および確定平面図（建具・柱位置・内法寸法・貸付境界を明記したCADデータまたは確定PDF）をご提供いただけますでしょうか。別紙2には平面図（イメージ）が示されておりますが、提案時の最終寸法（内法）と貸付範囲の確定版が必要です。可能であれば、ファイル形式はDWG（CAD）またはPDF（寸法注記あり）でご提供をお願いいたします。ご提供いただけない場合は、当該不確定性を前提とした提案（仮定値明示）を行う必要があります。収支・内装設計に大きな影響が生じます。	第1期エリアについては、現在、工事が進行しており、随時変更等も発生している状況であることから、最新図の提供は困難ですが、実施設計段階の図面を提供いたします。なお、【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件等と一部異なる点がございます。【別紙6】の情報が最新となっておりますので、ご了承願います。第2期エリアの図面に関しては、工事発注前の情報であることから、現時点での内容にてご検討願います。
141	募集要項 別紙6					別紙2（平面図）・別紙6（ハード要件）	各テナント区画に関する技術的前提を確定するため、次の設備情報（区画別）を提示いただけますでしょうか。 機器表・分電盤スケジュール・供給能力表・配管ラダー／縦引き図 別紙6に概念記載があることは確認しておりますが、提案書を現実的に精緻化するには下記の実務仕様が必要です。DWGまたはPDFでご提供をお願いいたします。	第1期エリアについては、現在、工事が進行しており、随時変更等も発生している状況であることから、最新図の提供は困難ですが、実施設計段階の図面を提供いたします。なお、【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件等と一部異なる点がございます。【別紙6】の情報が最新となっておりますので、ご了承願います。第2期エリアの図面に関しては、工事発注前の情報であることから、現時点での内容にてご検討願います。
142	募集要項 別紙6	5				公募の対象とする事業エリアの面積	大会議室について、586㎡を「3部屋に分割して小空間で活用することも可能」とありますが、分割した3部屋をそれぞれ貸し出すことは可能という認識で良いでしょうか。	ご認識のとおりです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
143	募集要項 別紙6	7	-	-	-	導線計画	公用車駐車場を除く、一般来訪者が利用できる駐車場台数は何台でしょうか。	勾当台公園地下駐車場に約100台程度の駐車が可能です。
144	募集要項 別紙6	8				セキュリティ計画	共用部（床・トイレ等）の清掃・警備等の責任分界（市／事業者／テナント）想定をお示しいただけますでしょうか。又、事業者とされる際の想定コスト負担の基本線をご提示ください。	共用部の清掃及び警備については、本市にて実施することを想定しています。 貸付区画内の警備並びにごみ収集・廃棄物処理については、運営事業者又はテナントの負担となることを想定しています。詳細は募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P7動線計画及びセキュリティ計画をご参照ください。光熱水費については、本市が契約し、子メーターの設置等により貸付区画の使用量を確認の上、事業者に請求することを想定しています。
145	募集要項 別紙6	9				工事区分	B工事会社はどちらでしょうか	B工事については、A工事施工者を想定しています。
146	募集要項 別紙6	14				テナント機能①	テナント機能①について、ロビー空間と一体的な空間とする考え方は理解しております。一方で、飲食営業の成立性を判断するため、厨房想定部における給排水、ガス、排気、給気、防火区画形成等に関し、運営事業者が実施可能な範囲と、本市との協議が必要となる範囲を、可能な限り具体的にご教示ください。	テナント機能①の厨房想定部について、運営事業者が実施可能な範囲は【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P14～18に記載しているとおりであり、防火区画形成に関する防火シャッターは本市にて整備いたします。防火シャッター内でカウンター等の壁を設置いただくことも可能です。
147	募集要項 別紙6	16 、 26- 27				工事区分（電気・空調・給排気等）	テナント区画における電源、動力、空調、給排気、厨房換気、厨房排気、給排水等について、標準仕様を超える増強が必要となる場合の協議可否、増強可能な上限の考え方、及び増強が困難又は不可となる代表的なケースがあればご教示ください。	テナント区画における電源、動力等の増強は難しいため、現在の仕様にてご検討願います。
148	募集要項 別紙6	19				テナント機能②-2	②-2 重飲食は可能か	②-2については、設備条件の関係上、重飲食は不可とします。
149	募集要項 別紙6	21				動力	②-2 動力の能力は	募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件のテナント機能②-1、②-2をご参照ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
150	募集要項 別紙6	22				都市ガス設備	②- 2 ガス設備設置は可能か	②-2については、ガス設備を設置することは不可とします。
151	募集要項 別紙6	74				スケジュール	設計説明会は実施されますか（第1期エリア）	設計説明会の実施については、優先交渉権者決定後、必要に応じて実施することを想定しています。
152	募集要項 別紙6	74				スケジュール	B工事期間・C工事期間の想定スケジュールを教えてください	過年度の事業者サウンディング型市場調査の結果を踏まえ、現時点ではB工事期間を約3か月、C工事期間を約4か月程度と想定しています。
153	募集要項 別紙7					勾当台公園にぎわいの広 場利用実績	市保有の来街者データや過去イベント実績データ（分析用CSV等）の提供可否と条件をご教示いただけますでしょうか。	詳細な来街者データや過去イベント実績データについては把握しておりませんが、仙台市中心市街地の人流等については下記HPの仙台データダッシュボードよりご確認ください。 https://data.city.sendai.jp/ また、仙台市観光統計情報は下記HPよりご確認ください。 https://www.city.sendai.jp/kankokikaku/toukei/toukei.html