

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
1	募集要項	15	2	II		対象地の概要	表小路線およびつなぎ横丁は、道路として取り扱われるのでしょうか。	表小路線およびつなぎ横丁は、引き続き道路としての取り扱いとなります。イベント等で使用する場合は、道路管理者、交通管理者等の関係機関との協議が必要となります。
2	募集要項	19	3	III	2	新本庁舎敷地内広場	大型ビジョンの運用予定について、広告掲出や収益化の可能性も含めて教えてください。	市が設置する大型サイネージの活用方法については、情報発信の目的、公共性等が必要と考えており、事業者が放映枠等をパッケージ化し料金を化することについては、現時点で想定しておりません。
3	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	勾当台公園とのイベント情報の共有や、相乗効果を図る考えはありますか。	本事業はこれまでイベントや市民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。勾当台公園で実施されるイベントの情報共有は重要なものと捉えており、イベントコーディネート等の実施による相乗効果を期待しています。具体的な情報共有の方法や運用方法については、今後検討します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
4	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	公園側の管理運営との一体的な利活用に関する調整は、どの主体が担う予定でしょうか。	本事業では、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しています。 そのうえで、公園における利用調整は公園管理者が担いつつも、庁舎と公園の一体的な利活用に関する調整については、本事業の運営事業者が、市と連携しながら、一体的利活用に係る利用相談の主たる窓口となることを想定しています。 なお、管理運営主体が異なる場合であっても、エリア全体として共通の理念のもとで運営できるよう、先行して市と運営事業者において一体的利活用ガイドラインを作成することを想定しています。当該ガイドラインにおいて、相談・調整フロー等を整理し、利用者にとって分かりやすく、かつ各管理運営主体が連携しやすい運営体制を構築していく考えです。
5	募集要項	24	3	IV	2	一体的利活用促進事業	大型会議は数年前から予約が入ることがありますが、公園や低層部についても、同様に長期先の予約を受け付けられるようにすることは可能でしょうか。	複数の公共空間を利活用する一体的利活用を実現していくためには事前予約のニーズも想定されるため、柔軟な運用が可能かどうか、一体的利活用ガイドラインの作成と平行し、検討します。
6	募集要項	26	3	IV	2	勾当台公園民間活力導入に向けた検討	将来、勾当台公園について指定管理への移行等することにより使用料が大幅に見直されると、事業計画への影響が大きいことを懸念しています。現時点で開示可能な情報や、今後の見通しを共有いただくことは可能でしょうか。	現時点で、行為許可使用料の見直しは予定しておりません。指定管理への移行や有料施設使用料の設定・見直しについては、今年度内に整理することとしております。 提案に当たっては、募集時点で示している条件を前提に検討してください。今後、制度や使用料の見直しが生じる場合には、可能な範囲で情報共有や協議を行います。
7	募集要項	27	3	IV	3	敷地内広場及び大会議室運営事業	事業者が壁面展示を継続した状態で、大会議室を利用者に貸し出すことは可能でしょうか。	事業者が連続した日数にて会場を確保した上で運用することは可能です。ただし、会場を返却いただく際は、原状復旧いただきます。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
8	募集要項	29	3	V	3	契約体系	業務委託契約は年度ごとに金額の見直し（人件費の高騰等による）は可能でしょうか。	業務委託契約の金額については、原則として契約条件に基づき取り扱います。契約期間中に社会経済情勢の著しい変化や人件費の高騰等、提案時に想定し得ない事情が生じた場合には、客観的な根拠資料をご提示いただいた上で、合理的な範囲で協議することを想定しています。
9	募集要項	29	3	V	1	契約体系の全体像	業務委託費は毎年発生する想定でしょうか。また、準備金は運営開始後の実額が確定しているという意味ではなく、運営開始後は提案内容に応じて業務委託費が決まっていくという理解でよろしいでしょうか。	業務委託費は毎年発生する想定です。現在募集要項に記載している開業準備業務委託費用は、基本協定締結後から開業までの準備期間における委託費であり、開業前広報業務や（仮称）一体的利活用アドバイザーリー会議立ち上げへの協力等に対するものです。運営開始後は、提案内容に応じて実際の運営に係る業務委託費を別途協議いたします。
10	募集要項	30	3	V	2	契約体系	テナント区画については、区画毎に仙台市様と建物賃貸借契約を結ぶ形で良いでしょうか？	テナント運営業務における本市と運営事業者との賃貸借契約は、対象エリア全体を対象として締結することを想定しており、区画ごとの契約は想定していません。
11	募集要項	30	3	V	2	契約体系	テナント家賃は仙台市にすべて納付でしょうか。	本市と運営事業者との関係では、運営事業者から本市に対して、提案及び契約に基づく貸付料を納付いただくことを想定しています。一方、運営事業者がテナントから受領する賃料等については、運営事業者の収入となります。
12	募集要項	30	3	V	2	契約体系	上記、委託管理費は年間でいくら？概算だけでもいただきたい（※資料「besshi06 p10」）	新庁舎全体の設備維持管理に係る委託管理費については、本事業の提案条件として現時点で概算額をお示しすることは想定していません。運営事業者が負担すべき費用については、募集要項等に示す費用負担の考え方及び契約条件に基づき整理します。
13	募集要項	31	3	V	2	契約体系	開業準備業務26,410,000円の内訳と求められる業務内容について細かく教えてください。	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リー会議組成業務、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。
14	募集要項	31	2	V	3	契約体系	市への貸付料（＝業務委託費）の範囲内だけでは内容が薄くなる可能性があり、別途運用の中で他企業との連携も検討し費用を捻出したいと考えていますが、提案可能でしょうか？	市への貸付料及び業務委託費の範囲に加え、運営事業者が他企業等との連携により事業費を確保し、一体的利活用促進事業や市民協働機能運営事業の充実を図る提案を行うことは可能です。ただし、公共性、公平性、広告・協賛の取扱い、関係法令及び本市の関係規程等との整合を前提とし、具体的な内容は本市と協議の上で整理します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
15	募集要項	31	3	V	3	インセンティブ	イベント誘致促進のインセンティブについて、誰が誰に対して付与するインセンティブを想定しているのか教えてください。	貸付料と委託料を同額とする前提に加え、事業者側でテナント運営事業等による追加的な収益が見込める場合、その一部をレベニューシェア等として業務委託料に上乗せする提案も可能です。
16	募集要項	32	3	V	4、5	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約、テナント運営事業の賃貸借契約	新本庁舎第1期エリア・第2期エリアの賃貸借契約はどのようなのでしょうか。また、広場・大会議室を市と共催で使用する場合の取扱い、および「相当の貸付料」の考え方について教えてください。	第1期エリア完成後は第1期エリア部分のみで契約し、第2期エリア完成後に契約を変更した上で、最終的に統合する想定です。市との共催イベントの場合は、事前調整の上、市が利用日を確保します。市の利用日は年度ごとに使用状況を確認した上で提示する運用を想定しています。貸付料については、事業者からの提案によります。
17	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	大会議室についても、サブリース、すなわち又貸しの対象と捉えてよろしいでしょうか。	大会議室は賃貸借契約により本市が使用する期間を除き、事業者が希望する日時において貸付するエリアとして整理しています。貸付している期間中に関しては、サブリース可能です。
18	募集要項	32・33	3	V	4・5	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約 テナント運営事業の賃貸借契約	賃貸借契約（貸付料の支払い）は区画毎となるのでしょうか？ また万が一途中で空室が発生した際は貸付料はかからないという認識で良いのでしょうか？	本市と運営事業者との賃貸借契約は、テナント機能運営事業については対象エリア全体を対象として締結することを想定しており、区画ごとの契約は想定していません。 また、事業期間中にテナント区画に空室が生じた場合であっても、本市と運営事業者との契約に基づく貸付料は発生するものとし、空室の発生に伴い貸付料が減額されることは想定していません。 なお、敷地内広場及び大会議室運営事業については、賃貸借契約に定められた貸付料単価を基に事業者が貸付を希望する日時（年度途中の変更は可）相当の貸付料を納付いただくことを想定しています。
19	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業の賃貸借契約	電気代はどこまで負担すればよいのでしょうか？	電気代は、賃貸借契約を行うテナント区画、敷地内広場、大会議室の使用実態等に応じて負担いただくことを想定しています。具体的な計量方法、按分方法及び精算方法については、運営事業者決定後に本市と協議の上で整理します。
20	募集要項	33	3	V	5	契約体系	家賃収入はいくらの想定でしょうか。	本市として、運営事業者がテナントから得る家賃収入の想定額を一律にお示しするものではありません。テナント賃料及び収支計画については、市場環境、施設特性、契約条件等を踏まえ、事業者において合理的かつ実現性のある前提条件に基づきご提案ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
21	募集要項	32	3	V	4	契約体系	市役所大会議室運用費用はかかりますか。	2階大会議室は、本市が予め指定する利用予定日時を除き、事業者が希望する日時について、本市と事業者が賃貸借契約を締結した上で、事業者が自ら利用し、もしくは事業者から利用者に貸出を行う部分となります。そのため、大会議室における上記運営に要する費用については、運営事業者の負担となります。
22	募集要項	33	3	V	5	テナント運営事業	商店街等への配慮や周辺賃料の相場とありますが、具体的な配慮はどういったものを想定していますか？	商店街等への配慮や周辺賃料相場への配慮としては、周辺の商業環境との調和、過度な価格競争の回避、地域事業者との連携、にぎわいの相乗効果、既存商店街への回遊促進等を想定しています。具体的には、テナント構成、賃料設定、イベント企画、地域連携の方法等について、地域との協調・連携に資する提案を期待します。
23	募集要項	33	3	V	5	契約体系	事業者側とテナントとの賃貸借契約の内容について、市はどこまで関与しますか？	運営事業者とテナントとの賃貸借契約については、原則として当事者間で締結いただくものですが、本市との賃貸借契約、募集要項、要求水準、施設管理上の条件、転貸承認条件等に適合する必要があります。本市は、施設管理上、契約上必要な範囲で、契約内容やテナントの業態等を確認することを想定しています。
24	募集要項	29	3	V	1	契約体系	テナントの第一期について、2027年12月頃引渡しとなり、2028年夏開業予定となっておりますが、半年ほどBC工事・開業準備を想定されているかと思いますが、テナントが春頃にオープンが可能な場合はオープンすることも可能でしょうか。またはグランドオープンなどを予定しているのでしょうか。	第1期エリアの開業時期については、庁舎全体の供用開始、施設管理、広報、各テナントの準備状況等を踏まえ、全体としての開業方針を整理する必要があります。個別テナントが準備完了後に先行オープンすることの可否については、施設管理上の条件や事業全体の開業方針との整合、引越作業等における安全確保を踏まえて本市と協議の上で判断します。
25	募集要項	36	4	I	5	参加表明者との対話	今後、対面で質疑を行う機会はありますでしょうか。また、メールや電話での確認は可能でしょうか。	対面での質疑の場は、基本的に今回限りです。意見交換というより、ハード面など実現可能性の確認に関する質問については、メール等で受け付けます。
26	募集要項	40	4	III	(5)	参加資格	参加表明後に、協力企業や団体を追加して提案することは可能でしょうか。	可能です。9月の参加申込時点までに参画企業を加え、必要な要件や実績を満たしていれば差し支えありません。
27	募集要項	43	4	IV	10	運営事業者の辞退	事業者選定後の協議内容に合意できず、やむを得ず辞退する場合のペナルティの発生有無について教えてください	事業者選定後の基本協定締結前の協議において合意に至らず辞退する場合のペナルティはございません。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
28	募集要項	31	3	V	2	貸付料	募集要項P31（3）貸付料詳細より、「事業者は、本市との協議に基づき別に定める場合を除き、貸付部分の内装工事や維持管理を含む運営にかかる事業に必要とする全ての費用を負担し、必要な資金について自己の責任において調達すること。 なお、事業者が本市に納付する貸付料を原資として一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業を行うことを想定しているため、事業者が提案する業務委託料と同額以上の貸付料の提案を求める。」とありますが、詳細を教えてくださいませんか。	募集要項P31に記載のとおり、本事業では、事業者が本市に納付する貸付料を原資として、一体的利活用促進事業及び市民協働機能運営事業を実施することを想定しています。 また、事業者は、貸付部分の内装工事、維持管理及び運営等に必要な費用を負担するとともに、必要な資金について自己の責任において調達するものとしします。 なお、提案にあたっては、募集要項に記載のとおり、提案する業務委託料と同額以上の貸付料を提案してください。具体的な資金計画や収支計画については、提案書においてお示しください。
29	募集要項	31	3	V	2	費用負担の考え方	募集要項31頁、V契約体系、2費用負担の考え方について、「事業者が本市に納付する貸付料を原資として一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業を行うことを想定」と記載があるが、ここでいう貸付料はテナント運営事業だけではなく、敷地内広場及び大会議室運営事業における事業者が市に支払う貸付料も含まれるか。 事業者として含むことを望む。	募集要項P31に記載する「事業者が本市に納付する貸付料」は、本事業において事業者が本市に納付する貸付料を想定しています。 したがって、テナント運営事業に係る貸付料に加え、敷地内広場及び大会議室運営事業に係る貸付料並びに市への収益分配（レベニューシェア）がある場合はこれを含むものとして取り扱うこととします。上記を踏まえ、募集要項及び様式6-3「事業収支計画書・キャッシュフロー計算書」を修正いたします。 また、業務委託契約においては、提案のあった委託料を上限として概算払いとし、最終的な市への歳入額に応じて精算を行う想定です。 なお、提案にあたっては、募集要項に示す条件を満たした上で、各事業の収支計画を整理してください。
30	募集要項	30	3	V	2	費用負担の考え方	募集要項30頁、V契約体系、2費用負担の考え方（2）の敷地内広場及び大会議室運営事業について、賃貸借契約（単年度ごと）と記載がある。目的外使用許可ではなく賃貸借契約で間違いはないか。賃貸借とする場合、市が利用する際の責任区分や管理等の扱いをどのように考えるか。	募集要項第3 V 2費用負担の考え方に記載のとおり、敷地内広場及び大会議室運営事業については、目的外使用許可ではなく賃貸借契約を想定しています。 なお、本市が利用する場合の責任区分や管理の取扱いについては、利用形態や利用内容に応じて整理する必要があることから、詳細については契約協議の中で定め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	敷地内広場及び大会議室の市利用	募集要項30頁、2-(2)の「敷地内広場及び会議室は、本市が利用する日時を除き」とあるが、仙台市が使用される日数や曜日の目途はあるか。	本市が利用する日時について、現時点で確定した利用日数や曜日をお示しすることはできません。 なお、敷地内広場については、仙台五大祭り等の大規模イベントに関連した利用を想定していますが、具体的な利用日時は年度ごとに異なります。 また、大会議室については、参考として現在本市が利用している会議室の利用実績を別紙「敷地内広場・大会議室の利用状況」のとおりお示しします。なお、当該実績は新庁舎における利用を保証するものではありません。
32	募集要項	30	3	V	2	行政財産使用料	敷地内広場使用料（賃貸借契約とならない場合）を含む一体的利活用事業エリア（勾当台公園にぎわいの広場、市道表小路線、市道つなぎ横丁）の使用料想定、算出根拠を教えてください。	敷地内広場については、募集要項に記載のとおり、目的外使用許可ではなく、賃貸借契約に定められた貸付料単価を基に事業者が貸付を希望する日時（年度途中の変更は可）相当の貸付料を納付いただくことを想定しています。 一方、一体的利活用エリアに含まれる勾当台公園にぎわいの広場、市道表小路線及び市道つなぎ横丁を活用する場合には、それぞれの管理者との協議及び必要な許認可等の手続きが必要となります。 なお、勾当台公園にぎわいの広場における使用料は、仙台市都市公園条例に基づく行為許可使用料（有料での出店がある場合：1㎡あたり30円、その他の場合：1㎡あたり5円）となります。また、現在整備中のステージについては、使用料金を検討中です。 道路における使用料は、仙台市道路占用料条例に基づく道路占用料（例えば、イベント時に道路に露店を設置するのであれば、1㎡につき1日230円（令和8年時点））となります。
33	募集要項	4				事業全般、ハード要件	共通共用のネットワーク環境は整備する予定はあるか？	共通共用のネットワーク環境については、現時点で本市において整備することを前提としていません。 なお、事業実施に必要な通信環境については、提案内容に応じて運営事業者において整備することを想定しています。
34	募集要項	36	4	I	5	対話	今回の対話を踏まえ、改めて意見交換したい事項が出ることが考えられるが、対話は全体で何回行うことが可能か？	対面での質疑の場は、基本的に今回限りです。なお、提案に向けた意見交換ではなく、ハード面など実現可能性の事実確認に関する質問については、メール等で受け付けます。
35	募集要項	29	3	V	1	維持管理	新庁舎全体における設備維持(ファシリティ)担当は委託業者が24時間常駐している認識で良いか？	新庁舎全体の設備維持については、現時点では、24時間ではなく、開庁時間（8:00～17:15）中の常駐を想定しております。今後、施設全体の管理運営計画の中で整理する予定です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
36	募集要項					サイン計画	案内サインや突き出しサイン以外に、誘導サイン・外壁サイン等を設置することは可能でしょうか。また、可動式のA型看板を共用部に設置することは可能でしょうか。	可動式のA型看板等については、イベント時の運用ルールも含めて対応を検討しています。
37	募集要項					サイン計画	施設の集合サイン掲出は認められるか。その場合の建物全体の集合サイン掲出場所を確認したい。または、効果的な設置場所を提案することは可能か。	施設の集合サインについては、本施設のサイン計画や景観・意匠上の条件との整合を前提に検討します。本施設のサイン計画は別紙「サイン計画図」を参照ください。 なお、掲出場所や設置方法については、今後整理する予定ですが、効果的な設置場所等に関する提案を行うことは可能です。
38	募集要項					サイン計画	テナント区画ファサードについて、意匠上の規制はあるか。建築サッシ外側へのパラベットサイン等の設置は可能か。	テナント区画のファサードサインについては、建物全体の意匠及びサイン計画との整合が必要となります。 なお、建築サッシ外側へのパラベットサイン等の設置可否については、景観、意匠及び施設管理上の条件を考慮の上、個別計画を踏まえて判断します。また、仙台市屋外広告物条例に基づく官公庁の敷地での許可基準に適合させていただく必要があります。
39	募集要項					伴走部署	長期的な事業となるが、伴走部署はどの部署となる想定でしょうか。	少なくとも新本庁舎第2期エリア完了までは本庁舎整備室が存続する想定です。令和13年以降については、新部署の設置や既存部署への吸収等も含めて検討中であり、現時点で確定した内容は示せません。提案内容等を踏まえて、必要な体制を検討します。
40	募集要項	13	2	3		喫煙スペース	喫煙スペースは新設しない前提でしょうか。また、イベント時に仮設喫煙所を設置することは可能でしょうか。	新本庁舎に常設の喫煙所を設ける考えはございません。イベント時の仮設喫煙所についても、新本庁舎敷地内においては不可といたします。
41	要求水準書	4	2	II	2	開業準備業務	HPの作成については市のHPと連携する必要はあるのでしょうか？ またHPに求める具体的な機能を教えてください。	ホームページについては、掲載内容に応じて本市ホームページとの適切な連携を図ることを想定しています。 また、ホームページに求める機能としては、施設概要、利用案内、予約方法、イベント情報、問い合わせ先等の情報を利用者に分かりやすく提供できることを想定していますが、具体的な構成や機能については、提案内容を踏まえ、本市と協議の上で決定します。
42	要求水準書	5	2	II	3	開業準備業務	どのような予算感で考えられていますでしょうか。想定があればご教示ください。	開業準備業務（新本庁舎第2期エリア）に係る予算感について、本市として現時点での想定はございません。要求水準に示す業務内容を満たすために必要な体制、準備内容及びスケジュールを踏まえ、事業者において提案してください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
43	要求水準書	6	2	III	2	一体的利活用促進事業 (仮称) 一体的利活用アドバイザー会議	アドバイザー会議は助言・提言を行う位置付けなのか、 それとも事業内容に対して一定の承認や方向性を示す役割を担うのでしょうか。 事業者としては、どの段階で意思決定が確定するのか、 アドバイザー会議の権限や位置付けについてご教示いただきたいです。	一体的利活用アドバイザー会議は、事業内容に対する助言・提言を行う位置付けであり、承認権限を有するものではありません。
44	要求水準書	6	2	III	2	一体的利活用促進事業 (仮称) 一体的利活用アドバイザー会議	(仮称) アドバイザー会議において、開催時期は定期、また不定期開催なのかでしょうか。 運営側が開催時期を指定していいのでしょうか。	一体的利活用アドバイザー会議の開催時期については、立上げ当初は一定程度、本市から開催時期の目安をお示しすることを想定しています。その後の運用については、必要な協議事項に応じて開催時期や頻度を調整することを想定しており、本市と協議の上で決定します。
45	要求水準書	7	2	III	2	(2) 一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務	市民や利用者からの相談を受け付ける場合、その窓口情報はどのような媒体に掲載される想定でしょうか。	相談窓口に関する情報については、本市ホームページや、本市と運営事業者で作成する一体的利活用ガイドライン等への掲載を想定しています。また、運営事業者が作成するホームページや各種案内媒体への掲載も想定しています。具体的な掲載方法及び掲載媒体については、運営事業者決定後に協議の上で決定します。
46	要求水準書	7	2	III	2	一体的利活用アドバイザー会議	アドバイザー会議の構成員はどのようなのでしょうか。参加表明中の事業者が構成員に含まれることはありますでしょうか。	(仮称) 一体的利活用アドバイザー会議の構成員は、有識者や地域関係者などを想定しています。具体的な構成員については、今後、市で検討・調整します。
47	要求水準書	7	2	III	2	(2) 一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務	事務室には、常時人員を配置する必要がありますでしょうか。	常駐までは求めませんが、利用時間内に対面、メール、電話等のいずれかの方法で対応できる体制を提案してください。
48	要求水準書	8	3	IV	2	敷地内広場及び大会議室 運営事業 利用時間	敷地内広場①、また大会議室にて、利用時間は撤収を含めての21時まででしょうか。 翌日に撤収することは可能でしょうか。	利用時間には、設営及び撤収に要する時間を含むものと想定しています。なお、翌日に撤収を行う場合は、当該撤収に必要な時間を含めて利用枠を確保してください。
49	要求水準書	8	2	IV	8	敷地内広場及び大会議室 運営事業	大会議室等の予約については既存の市のシステムを利用する形となるでしょうか？	大会議室等の予約方法については、現時点で既存の市の予約システムを利用することを前提としているものではありません。 具体的な予約受付の方法や運用については、利用者の利便性や運営方法等を踏まえ、運営事業者との協議により決定す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
50	要求水準書	8	2	IV		敷地内広場	現在市民広場等では青葉祭りや光のページェント、タイフェスなど公益性の高いイベントは減免となっている認識ですが、今回整備の敷地内広場ではそれに準拠する必要がありますでしょうか。 またどの催事が減免対象になっているか、開示いただけますでしょうか。	敷地内広場のイベント事業者から徴収する使用料については、運営事業者の裁量で決めていただくことを想定しています。そのため、準拠いただく必要はないものと考えています。なお、公園における行為の許可に係る使用料の減免対象は下記のとおりです。 (1) 国、公共団体（地方財政法（昭和23年法律第109号）第6条に規定する公営企業を含まない。）又は公共的団体が行う公益的な事業としての行為であり、その事業が仙台市の事業に特に寄与すると認められるものである場合には、その行為許可使用料の全額 (2) 社会福祉を主たる目的とする公益的な事業としての行為であり、その事業が仙台市の事業に特に寄与すると認められるものである場合には、その行為許可使用料の全額 (3) 仙台市内の幼稚園、保育所等の団体が、健全育成を目的に実施する行為の場合には、その行為許可使用料の全額 (4) 防災訓練等を主たる目的とする事業としての行為であり、その事業が仙台市の事業に特に寄与すると認められるものである場合には、その行為許可使用料の全額 (5) 前4号に定めるもののほか、建設局長又は区長が認める場合には、その場合に認める額
51	要求水準書	9	2	V		市民協働機能運営事業	市民協働等の窓口・担当課はどこになるでしょうか	令和13年度の新本庁舎第2期エリア工事完了までは財政局本庁舎整備室にて担当する想定です。令和13年以降の体制については、検討中であり、現時点で確定した内容は示せません。提案内容等を踏まえて、必要な体制を検討します。
52	要求水準書	10	2	V	2	市民協働機能運営事業	市民協働機能運営事業に関して室内の窓の有無、椅子や机、パネル等の設備はありますか？ またどのような仕様でしょうか？	室内の開口部については、ガラスを想定しています。なお、椅子・机・パネル等の備品については、運営事業者決定後に、運営事業者の意見も伺いながら、本市において具体的な仕様を決定する予定です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
53	要求水準書	10	2	V	2	市民協働機能運営事業	イベントの未実施や実施回数の未達が発生した場合のペナルティについて伺います。 損害賠償等が発生する場合、その損害は何に対する損害として算定されるのでしょうか。 また、損害額の算定方法や想定される金額規模について、現時点でお示しいただける考え方はありますでしょうか。 例えば、単発のイベント中止と、継続的な事業計画の未達では、責任の範囲や取り扱いは異なるのでしょうか。	イベントの未実施や実施回数の未達が生じた場合の取扱いについては、契約内容及び個別の事案に応じて判断します。 また、損害賠償が生じる場合であっても、あらかじめ一律の損害額や算定方法を定めているものではなく、実際に生じた損害の内容、発生原因、影響の程度等を踏まえて個別に判断します。 なお、単発のイベント中止と継続的な事業計画の未達については、事案ごとの状況を踏まえて判断するものであり、現時点で一律の取扱いを定めるものではありません。
54	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	テナント区画について、無人販売所のような形態でも良いでしょうか？	テナント区画における無人販売所のような営業形態については、要求水準、施設管理、セキュリティ、衛生管理、利用者対応及び関係法令等との整合が確保されることを前提に、提案いただくことは可能です。採否については、具体的な運営方法を踏まえて判断します。
55	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	上記、常駐の場合、どこまで実務を依頼できるか確認をしたい(設備維持におけるABC区分の考え方のようなもの ※資料「besshi06 p10」)	新庁舎全体の設備維持については、現時点では、24時間ではなく、開庁時間（8:00～17:15）中の常駐を想定しております。 テナント区画内のC工事にて設置した設備等の維持管理は、運営事業者又はテナントが実施すべき業務範囲として整理しています。
56	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	市職員の食堂は設けられていない認識でよろしいでしょうか。	新本庁舎において、市職員専用の食堂を別途設けることは想定しておりません。職員の昼食等については、ご提案いただくテナント機能における飲食物販や、周辺施設の利用等を想定しています。 本市職員の飲食物販に関する需要については、8月上旬に公表予定のアンケート結果も参考にしてください。
57	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	酒の提供・販売及びたばこの販売は問題ない認識でよろしいでしょうか。また、販売禁止・提供禁止の商品がございましたらご教示ください	酒類の提供・販売及びたばこの販売については、問題ございません。販売禁止・提供禁止の商品として、現時点で一律に可否をお示しするものはございませんが、法令等により禁止されるもの、公序良俗に反するもの、庁舎の品位又は安全な管理運営に支障を及ぼすものは認められません。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
58	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	テナント区画においてNGな業種はないということで宜しいでしょうか。 ⑦区画は物販想定をしておりますが、サービスやクリニック等の提案も可能でしょうか。	テナント区画における業種については、募集要項及び要求水準に示す条件、庁舎としての性格、来庁者の利便性、施設管理、建築基準法等の関係法令等との整合を前提に判断します。区画⑦についても、物販に限らずサービス機能等を提案いただくことは可能ですが、採否は提案内容を踏まえて総合的に評価します。クリニック等については、関係法令、設備条件、管理運営上の条件を踏まえ個別に確認が必要です。
59	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	①区画については22:00～8:00の営業が不可となっておりますが、スタッフによる店舗準備・片付け等は前後何時間まで可能でしょうか。（例えば5:00～等の早朝準備は可能でしょうか。）	区画①については22時から8時までの営業を不可としていますが、開店準備・片付け等のための従業員の入退館については、施設管理、セキュリティ、騒音、搬入動線等に支障がない範囲で可能と考えており、具体の時間等については、具体的な運営計画を踏まえて本市と協議してください。
60	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	テナントの撤退などの事由により空室が発生し収入（運営原資）が減った場合、実施イベント等の業務内容を連動して減らすことで対応してもよろしいでしょうか。ご教示ください。	テナントの撤退等により空室が発生した場合であっても、原則として、提案及び契約に基づく業務内容を履行していただく必要があります。収入減を理由に業務内容を当然に減らすことは想定していません。ただし、継続的な事業運営に重大な影響が生じる場合には、具体的な状況、原因、改善策等を踏まえ、本市と協議することとなります。
61	要求水準書	14	2	VI	3	年度業務報告書	本事業における年度業務報告書（要求水準P14）は任意書式でよろしいでしょうか？ また、報告内容の詳細についてご教示ください。	年度業務報告書の様式について、現時点では任意様式を基本に、必要な記載事項を満たす形で提出いただくことを想定しています。報告内容としては、各事業の実施状況、利用実績、収支状況、苦情・事故対応、維持管理状況、利用促進の取組、課題及び改善方針等を想定しています。詳細は契約締結前に本市と協議の上で定めます。
62	要求水準書	11	2	VI	2	テナント運営事業	要求水準書のテナント機能の要件、ならびに事前質疑において営業時間は提案による（①については22:00～8:00不可）とのことですが、開業後に営業時間の変更や緊急時（天候・運営上のトラブル等）の急遽短縮・休業などの対応は運営者側で対応して宜しいでしょうか。	営業時間の変更や、天候、設備不具合その他やむを得ない事由による営業時間の短縮又は休業については、要求水準等を満たす範囲において、運営事業者において対応することを想定しています。ただし、恒常的な営業時間の変更その他運営条件に係る重要な変更については、事前に本市と協議してください。また、緊急時において営業時間の短縮又は休業を行った場合は、速やかに本市へ報告してください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
63	要求水準書	9	2	V	2	市民協働機能運営事業	市民協働機能運営事業は、利用者への貸付け（＝市の歳入）機能が必須となるか。	市民協働機能運営事業は業務委託により実施することを想定しており、施設使用料の徴収代行業務も含まれます。 施設使用料は本市の歳入となることから、徴収した使用料は全額本市に納付いただくこととなります。 ただし、運営事業者が独自に準備した備品（パソコン、スクリーン等）を利用者に貸し出す場合については、利用料金を設定することが可能であり、その収入は運営事業者の収入となります。
64	要求水準書	5	2	III	2	一体的利活用促進事業	仙台五大祭開催時、一体的利活用エリアの交通規制の運用や費用負担についてご教示いただきたい	仙台五大祭開催時の交通規制の運用や費用負担については、現状通り祭りの主催者側によるものと想定しております。
65	要求水準書	8	2	IV	2	敷地内広場及び大会議室運営事業	会議室利用料の支払いは月締めで良いか？また、利用料の納入は振込で良いか？	会議室利用料の徴収方法、締め処理及び納入方法については、徴収スキーム全体との整合を踏まえて整理します。 月締めや振込による納入の可否を含め、具体的な取扱いについては、本市と協議の上で決定します。
66	要求水準書	8	2	IV	2	敷地内広場及び大会議室運営事業	大会議室等の利用料の徴収方法は、事業者の任意で提案してよろしいでしょうか。	利用料の徴収方法は、キャッシュレス決済を含め、事業者の提案によることが可能です。
67	要求水準書	6	2	III	2	車道の通行止め	通行止め時に使用する車止め、ボラード等の保管および設置管理は、どの主体が担う想定でしょうか。	車道を通行止めするための設備等として、固定式ボラードは設置しない方向で検討しています。そのため、イベント時に設置する車止めについては、保管主体も含めて検討中ですが、イベント実施者が借り受けて設置する運用も考えられます。通行止めに係る手続き等は、基本的に利用者（イベント実施者）の責任で行う想定です。
68	様式集及び記載要領（様式6-3） 事業収支計画書・キャッシュフロー計算書					事業収支計画書・キャッシュフロー計算書	1期・2期のオープン時期が「夏頃」「冬頃」とされていると、賃料計算等に影響します。試算上の前提として、仮の月設定を示していただくことは可能でしょうか。	仮の設定として、新本庁舎第1期エリアは令和10年8月、第2期エリアは令和13年2月といたします。左記に伴い、「様式6-3 事業収支計画書・キャッシュフロー計算書」を修正いたします。 なお、上記オープン時期は本公募における試算上の仮設定であり、正確なオープン時期は調整中のため、当該設定月での運用開始を確約するものではありません。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
69	様式集及び記載要領 (様式6-3) 事業収支計画書・ キャッシュフロー計 算書					収支計画書	収支計画書の「業務委託費」に、具体的に含まれる業務内容を伺いたい。 ※様式6-3には「開業準備」が含まれているが、「市への固定家賃」合計の範囲内とは別に、「開業準備費」があるとの認識で良いか？	収支計画書の「業務委託費」には、一体的利活用促進事業及び市民協働機能運営事業に係る費用が含まれます。 また、「開業準備」については、開業に向けた準備業務に要する費用であり、ご認識のとおり、「市への固定家賃」とは別に計上するものとしています。いただいたご意見を踏まえ、様式6-3「事業収支計画書・キャッシュフロー計算書」を修正いたします。
70	様式集及び記載要領 (様式6-3) 事業収支計画書・ キャッシュフロー計 算書					事業収支計画書	R9の第1期・第2期人件費（開業準備・一体的利活用・市民協働機能運営）が斜線となっております。開業準備業務に人件費が発生する場合はこの欄に費用計上すべきでしょうか。 また、第1期（その他項目）と第1期・第2期事業費（開業準備・一体的利活用・市民協働機能運営）のセルがグレーとなっておりますが、どのような意図でしょうか。	開業準備業務に人件費が発生する場合は、当該業務に係る費用として適切な項目に計上してください。斜線又はグレーのセルについては、入力を想定していない箇所又は算定対象外の箇所を示す趣旨ですが、必要に応じて適宜修正していただくようお願いいたします。 なお、提案書作成上の取扱いを明確にするため「様式6-3 事業収支計画書・キャッシュフロー計算書」に補足説明を追加するなど、修正いたします。
71	様式集及び記載要領 (様式6-2) 事業計画書					作成にあたる留意事項	新本庁舎第2期エリアは開業が数年先となるため、テナントの確約が困難です。提案段階では、想定される業種や導入可能性の提示程度でもよろしいでしょうか。 また、新本庁舎第2期エリアのオープン時停などにおいて内容が変更となった場合、提案内容との相違として扱われるのでしょうか。	具体的な店舗を提案いただくことが望ましいですが、提案段階では業種や導入効果が分かる内容でも差し支えありません。将来的な変更可能性を織り込むことは可能ですが、変更が生じた場合の影響、期待される効果、施設コンセプトとの整合性も含めて提案してください。
72	様式集及び記載要領 (様式6-2) 事業計画書					作成にあたる留意事項	提案段階では、テナントの内容をどの程度まで具体化すべきでしょうか。	審査側がイメージできるよう可能な限り具体的な記載をお願いしております。例えば、業種名よりも具体的なサービス・商品名を記載いただく方が望ましいです。一方で、提案内容は今後の基本協定等の基となるため、大きく変更されるような内容は避けてください。
73	基本協定書（例）					基本協定解除	基本協定締結後、事業者側からの協定解除は可能でしょうか。また、解除可能な場合、何らかのペナルティはございますでしょうか。ご教示ください。	基本協定締結後に事業者側から協定を解除することの可否及びその場合の取扱いについては、基本協定に定める条件に基づき判断します。ペナルティの有無や内容は、解除の理由、責任の所在、協議・契約締結の進捗状況等により異なるため、具体的な条件は基本協定において整理します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
74	建物賃貸借契約書 (例)					契約の解除	契約の解除（第10条第1号）について、仙台市のフォーマットでは、「甲（仙台市）が貸付物件を公用又は公共用に供するため必要とするとき」に、本契約を解除できると規定されている。事業者やテナントに一切の落ち度がなくても、仙台市側の行政上の都合のみで突如契約が解除される恐れがあり、サブリース事業の継続において先行投資回収上の大きなリスクとなる。また、第13条損害賠償では、乙の責に帰すべき事由の記載しかないため、甲の都合による解約に伴う損害が発生した場合の手当について加筆したい。	地方自治法第238条の5第4項及び5項において、甲が貸付物件を公用又は公共用に供するために必要とするとき契約を解除できること、乙はこれにより生じた損失の補償を求めることが認められています。その点も踏まえつつ、契約解除条項及び損害賠償の取扱いについては、本市の雛形となる契約書様式を基本としつつ、ご意見を踏まえ、本事業の特性や事業継続性への影響を鑑み、協定締結に向けた事前協議の際に必要に応じて見直します。
75	建物賃貸借契約書 (例)					賃料の免除	建物賃貸借契約書（案）では、契約締結後から開業日までの内装工事に要した期間については、市に納付する賃料が全額免除とあるが、第1期、第2期ともに同様か。また、事業期間中のテナント入れ替えに伴う入居工事の際も同様か。	契約締結後から各期の開業日までの内装工事期間については、第1期エリア及び第2期エリアそれぞれの開業に向けた初回の内装工事期間を対象として、賃料免除を想定しています。 一方、事業期間中のテナント入替えに伴う内装工事期間については、現時点では賃料免除の対象とすることを想定していません。
76	建物賃貸借契約書 (例)					転貸借	転貸借（サブリース）の制限と事前協議要件（第8条）について、転貸するテナントとの契約形態が「借地借家法第38条に基づく建物賃貸借契約（定期建物賃貸借契約）」に限定されており、敷地内広場および大会議室運営事業を賃貸借契約とする場合、イベント利用などテナント誘致の際の柔軟性が損なわれ、運営上の足かせとなる可能性がある。 そもそもの根拠法が、借地借家法第40条に基づく一時使用目的の賃貸借契約に該当するのではないか。 また、テナントへの全部または一部の転貸を「貸主があらかじめ承諾することとし、例外があれば都度協議」という形にしてほしい。	募集要項に添付している賃貸借契約書はあくまで一例となります。 敷地内広場及び大会議室運営事業における一時利用の取扱いを含め、具体的な契約内容については運営事業者と本市で協議うえ、確認します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
77	建物賃貸借契約					中途解約	テナント運営事業における建物賃貸借契約について、契約期間中にやむを得ない事情により事業継続が困難となった場合、事業者からの申し出により、契約期間満了前に中途解約することは可能か。 また、中途解約が可能な場合、必要な手続き、申し出の期限、違約金・原状回復義務等の条件をご教示いただきたい。	契約期間中の中途解約については、やむを得ない事情がある場合の取扱いを含め、契約条件の中で整理します。 必要な手続、申出期限、違約金、原状回復義務その他の条件については、契約書において定めます。
78	建物賃貸借契約書 (例)					建物賃貸借契約書	建物賃貸借契約書（例）「第10条（1）乙が貸付物件を共用又は～」について、契約解除となった場合、事業者が賃貸借契約を締結している第三者との間の契約も契約期間中に解除することになるかと思いますが、その際、事業者が被った損害は貴市のご負担との認識でよろしいでしょうか。また、その認識に相違がなければ建物賃貸借契約書上の条文中に追記をお願いいたします。	地方自治法第238条の5第4項及び5項において、甲が貸付物件を公用又は公共用に供するために必要とするとき契約を解除できること、乙はこれにより生じた損失の補償を求めることが認められています。その点も踏まえつつ、契約解除条項及び損害賠償の取扱いについては、本市の雛形となる契約書様式を基本としつつ、ご意見を踏まえ、本事業の特性や事業継続性への影響を鑑み、協定締結に向けた事前協議の際に必要な応じて見直します。
79	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	1階の「来庁者の利便性を考慮したサービス店舗等」とは具体的にどのような内容を想定しているのか？	現時点で具体的な機能等をお示しすることは難しいですが、飲食・物販以外のサービス機能を想定しています。
80	募集要項 別紙 1	7				新本庁舎低層部の運営に関する基本方針	1階の「来庁者の利便性を考慮したサービス店舗」は具体的に何を想定していますか また、その区画の契約先は仙台市様で宜しいでしょうか？	現時点で具体的な機能等をお示しすることは難しいですが、飲食・物販以外のサービス機能を想定しています。当該区画は低層部の運営事業者を介さず、本市と入居店舗との間で直接調整、契約する想定としております。
81	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	テナント機能①および市民協働機能①②③の最新パースなどあれば、ご共有ください。	別紙「テナント機能①および市民協働機能①②③の最新パース」を参照ください。
82	募集要項 別紙6	19				テナント機能②-1	【②－1区画】分割は可能でしょうか、また、可能の場合、片方のみの賃貸は可能でしょうか。	テナント機能②-1のテナント区画内の分割は、排水・給水などのハード要件や各種関係法令等の条件をクリアし、運営上問題がないことを事前確認したうえで、制約条件を満たす限り可能です。全てのテナント区画はマスターリース形式により本市より運営事業者に貸し出します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
83	募集要項 別紙6	14				テナント機能①	【①区画】の設備容量の増強は可能でしょうか。	テナント機能①の設備容量の増強については、新本庁舎の開庁時期に大きく影響を及ぼす可能性があり、また増強に伴う費用負担が非常に大きくなることが見込まれる状況です。そのため、設備容量の増強できません。現計画における設備容量の範囲内でご検討ください。
84	募集要項 別紙6	20				テナント機能②-1、②-2	【②-1区画】および【②-2区画】の工事区分表の建築 厨房区画 備考/本体側設定にある「厨房区画＝防火区画とする」とは、消防法9条及び条例ではなく、建築基準法112条に則った必須条件でしょうか。	工事区分表に記載している「厨房区画＝防火区画」については、高層建築物防災設備指導基準に基づく要件として整理しています。
85	募集要項 別紙6	14				テナント運営事業のエリア	【テナント機能エリア】区画内スプリンクラー等の設置は計画していますか。	テナント運営事業のエリアにおいては、区画内にスプリンクラーは設置しておりますが、テナントレイアウトに伴いヘッドの増設や移設が必要な場合は運営事業者での対応となります。
86	募集要項 別紙6	64				敷地内広場①②	広場①②について、大きさの詳細を教えてくださいませんか。	敷地内広場①②の大きさの詳細については、別紙「新本庁舎敷地内広場の大きさの詳細資料」をご確認ください。
87	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	各テナント及び敷地内広場の電灯・動力量はどのぐらいでしょうか。	各テナント及び敷地内広場の電灯・動力に関する電源容量は募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件に記載のとおりです。敷地内広場のイベントにて、本市で準備する容量が不足する場合は、イベントごとに発電機を持ち込みご対応願います。
88	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	敷地内広場で樹木や固定ベンチの具体的な位置は決まっていますか。	樹木や固定ベンチの位置については、別紙「新本庁舎敷地内広場の計画図面」をご確認ください。
89	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	各敷地内広場の詳細な大きさや、一部芝生との記載がありますが、詳細な場所は決まっていますでしょうか。	各敷地内広場の詳細な大きさ及び芝生の位置については、別紙「新本庁舎敷地内広場の計画図面」をご確認ください。
90	募集要項 別紙6					サイン計画	テナントサインについて、外部へのサイン計画及び庁舎内の案内サイン計画についてご教示ください。	テナントサインに関する外部サイン計画及び庁舎内の案内サイン計画については、別紙「サイン計画図」をご確認ください。
91	募集要項 別紙6					設備条件 (テナントの区画)	ハード要件以外に2期エリア側の各区画の設備条件がわかる図面、資料を頂くことは可能ですか？	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。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
92	募集要項 別紙6					本庁舎工事の図面	現段階での1期2期工事の意匠図、設備図を頂くことは可能でしょうか？	本施設の第1期エリアの最新図は別紙「最新図一式」を参照ください。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。1期工事側で整備する除害施設については別紙「除害関係資料」を参照ください。
93	募集要項 別紙6					テナント機能	一般換気の増設が必要となった場合個別に開口と考えてよろしいでしょうか。 またその場合の復旧条件はどうなりますでしょうか。	一般換気設備の増設に伴う開口の要否や施工方法については、計画内容を踏まえた上で、本市との協議によります。 また、原状回復の要否や復旧条件についても、実施する工事内容や契約条件等を踏まえて個別に協議するものとします。
94	募集要項 別紙6					テナント機能	各区分ごと、空調機の能力、台数に制限はございますか。	各区分における空調設備の能力や台数については、建物条件、設備計画及び既存設備との整合を踏まえて確認が必要となります。 具体的な制限の有無や増設の可否については、提案内容及び計画内容に応じて個別に協議するものとします。
95	募集要項 別紙6					テナント機能	店舗にBGM設備を設ける場合のカットリレーコンセントの工事区分をご教示願います。	BGM設備に係るカットリレーコンセントの工事区分については、設置する設備の内容や接続方法等により異なるため、一律にはお示しできません。 具体的な計画内容を踏まえ、本市との協議により整理するものとします。
96	募集要項 別紙6					事業者窓口・事務室什器	別紙6によると、1階事業者窓口・事務室の什器・その他の設備は市となっており、什器は事業者と協議の上で購入とある。 具体的に、想定している什器・機器類を教えてください。（机・椅子・キャビネット・複合機等）	1階事業者窓口・事務室に配置する什器・機器類の詳細については、現時点で未定です。 机、椅子・収納什器等の基本的な備品を想定していますが、具体的な内容については、運営事業者決定後に運営事業者の提案も踏まえ市で決定します。
97	募集要項 別紙6					テナント機能	B・C工事について、事業を行うにあたって共通に必要な機能である場合、A工事として取り扱っていただくことは可能か。	A工事・B工事・C工事の区分については、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件に示す工事区分表を基本とします。 なお、複数の事業者が共通して利用する機能等であっても、自動的にA工事として取り扱うものではありませんが、内容によっては個別に協議することがあります。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
98	募集要項 別紙6					テナント機能	B・C工事について、最初に入ったテナントが自分たちの資金で整備した内装・設備を、退去時に全部撤去せず、次に入るテナントへ引き継いでよいか。	テナントが整備した内装・設備を、テナント退去時に次のテナントへ承継することについては、原状回復義務、設備の状態、権利関係を含め次のテナントとの合意を前提に、本市の承認の上で認める場合があります。ただし、本事業の運営が終了する時点においては、原状復旧が必要となります。
99	募集要項 別紙6	6				動線計画	夜間の照明計画はどうなっていますか？（閉庁後の共用部やテナント区画へのアプローチなどは暗くないか）	夜間の照明計画については、庁舎共用部及び外構の安全な通行に必要な照度を確保する計画としています。屋根付き広場は、22時以降も含め明るさに応じて照明を点灯し、それ以外の照明については22時に消灯予定です。その他、閉庁後における共用部やテナント区画へのアプローチについても、施設管理上必要な範囲で点灯することを想定しています。なお、具体的な点灯範囲、点灯時間及び照度については、施設管理上の条件や運営計画を踏まえ、運営事業者決定後に本市と協議の上で整理します。現時点で想定している照明配置図は別紙「照明計画」を参照ください。
100	募集要項 別紙6	6				動線計画	従業員やお客様のトイレはどこを使用すれば良いですか（日中、夜間）	従業員及び来庁者・利用者のトイレについては、原則として低層部の共用トイレを使用いただくことを想定しています。夜間利用時に使用可能なトイレの範囲については、セキュリティ及び施設管理上の条件を踏まえ、運営事業者決定後に利用動線と併せて整理します。
101	募集要項 別紙6	6				動線計画	一般利用者向けの駐輪場台数を教えてください。	新本庁舎低層部のテナント専用ではございませんが、来庁者向けの一般利用者駐輪場の台数については、駐輪場67台、自動二輪15台、原付17台を予定しています。
102	募集要項 別紙6	13				テナント機能（補助）	テナント補助機能のスペースは賃貸することも可能でしょうか？	テナント補助機能のスペースは、事業者倉庫、休憩室等を想定していますが、貸付しているエリアとなるため、具体的な使用方法については、要求水準及び施設のハード要件等を踏まえ、転貸いただくことは可能です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
103	募集要項 別紙6	6				動線計画	テナント区画への搬入経路とゴミの管理について教えて下さい。 また共有の倉庫などはあるのでしょうか？	テナント区画への搬入経路は、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P6、7に示すとおりです。ゴミの管理については、調整中です。敷地内広場で使用する備品等を保管するための共用の倉庫としては、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P4に示すとおりです。テナント専用の共用倉庫を確保することを前提としていませんので、必要な保管スペースは、原則として各テナント区画又はテナント補助機能（事業者倉庫・休憩室等）の範囲内で確保してください。
104	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	テナント区画の前にテラス席などを設けても良いでしょうか？ また、市側でもイスやテーブルを置くこともあるのでしょうか？	テナント区画前へのテラス席等の設置については、通行動線、安全性、消防・避難、景観及び施設管理上の条件との整合が必要となります。具体的な設置可否は提案内容を踏まえて判断します。また、本市が共用部や広場に椅子・テーブル等を設置する場合がありますが、配置や管理方法については施設全体の運用において整理します。
105	募集要項 別紙6	6				動線計画	敷地内広場に街灯の設置は予定していますか。また設置場所や明るさは決まっていますか。	敷地内広場については、夜間の安全な利用や通行に必要な照明を設置する計画です。敷地内広場の街灯位置については、別紙「照明計画」を参照ください。
106	募集要項 別紙6					図面	新本庁舎の外壁面積を教えてくださいませんか。	新本庁舎の外壁面積については、別紙「最新図一式」にある立面図を参照ください。
107	募集要項 別紙6	9				工事区分	テナントを分割した際の水の取り交わし方法はどのような想定でしょうか。	テナント区画を複数のテナントで利用する場合の水道使用量の把握・精算方法については、子メーターの設置、按分方法等を含め、具体的な区画計画や設備計画に応じて整理する必要があります。提案内容を踏まえ、本市と協議の上で決定します。
108	募集要項 別紙6	65				敷地内広場	イベントコンセントの電圧はどのくらいの規模まで供給できますか。	イベントコンセントの電圧・容量については、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件で示す設備条件を基本とします。上記を超えた電圧・容量のイベントを実施する場合は、別途発電機をご準備ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
109	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	広場②の大屋根下は屋外の扱いになるのか？イベント等でテントや屋根付き什器を設置したいが、消防法や条例に問題ないのか確認したい	広場②の大屋根下については、建築基準法上、屋内的用途が発生する部分として整理しています。イベント等でテントや屋根付き什器を設置する場合は、避難動線、消防活動、火気使用、安全性、景観及び施設管理上の条件を踏まえ、関係部署との協議により個別に判断します。
110	募集要項 別紙6					図面	天井図、電気図、立面図など必要な資料を本質問の回答と合わせていただくことは可能か？難しい場合、いつ頃ご提供可能かご教示いただきたい	追加資料については、別紙「最新図一式」を参照ください。
111	募集要項 別紙6	10				工事区分	B工事の発注先は建設業種（電気・設備・建築等）等、それぞれの業者様との契約でしょうか。取りまとめするゼネコン様に発注することになるのでしょうか。	B工事の発注先については、募集要項等に示す工事区分及び施工者の考え方を基本とします。工事内容に応じて、建築、電気、機械設備等の各施工者との契約又は取りまとめ施工者への発注となる場合が想定されますが、具体的な発注形態は施工内容、責任区分、工程調整等を踏まえて本市と協議の上で整理します。
112	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	共用部にテナントのA型看板などを設置することはできますでしょうか。	共用部へのテナントのA型看板等の設置については、通行動線、避難、安全性、景観、サイン計画及び施設管理上の条件との整合が必要です。設置を認めるかどうかは、具体的な設置場所、形状、表示内容及び管理方法を踏まえて個別に判断します。
113	募集要項 別紙6	34				市民協働機能	事業者窓口のスペースだけでは閉鎖的であり、市民協働活動のためのスペースが別途必要と考えますが、市民協働機能の区画を相談窓口として常設は可能でしょうか？	市民協働機能の区画を相談窓口として常設的に活用することについては、市民協働機能として求める諸室の機能、利用者への貸出、運営体制、動線及び管理上の条件との整合が必要です。提案いただくことは可能ですが、常設化の可否については、具体的な運営計画を踏まえて本市と協議の上で判断します。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
114	募集要項 別紙6	6				動線計画	イベント時の搬入経路を教えてください。	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の「敷地内広場」をご参照ください。
115	募集要項 別紙6	6				動線計画	実施設計書の二期側に「来庁者用駐車場」とあり、ハード要件には「公用車駐車場」と記載があるがどちらが正でしょうか？	実施設計書は令和5年度時点のものであり、今回お示ししている募集要項等に記載のある「公用車駐車場」が正です。
116	募集要項 別紙6	13				工事区分	2階テナント補助機能区画の工事区分の詳細を教えてください。（事業者区分、市区分）	別紙「2階テナント補助機能区画の工事区分」を参照ください。
117	募集要項 別紙6	10				工事区分	テナント区画のB・C工事に関わる内装監理室（1期工事、2期工事共）は市側で準備されるのでしょうか？	内装工事における承認は実施いたしますが、テナント区画は貸付しているエリアとなるため、C工事に係る内装監理は運営事業者において実施いただきます。ただし、B工事が発生する場合、体制については、1期工事、2期工事それぞれの工事工程、施工者、施設管理上の条件を踏まえて整理する必要があります。市側で一定の確認・調全体制を設けることを想定していますが、具体的な体制、窓口及び費用負担については運営事業者決定後に協議の上で決定します。
118	募集要項 別紙6					図面	北側二期工事の図面の提供が本工事の施工者決定後と話がありましたが、いつ頃図面・資料を共有して頂けますでしょうか。	第2期工事に係る図面・資料については、運営事業者決定後、提示可能となった段階で速やかに運営準備に必要な範囲で資料を提供いたします。
119	募集要項 別紙6	12				工事区分	①区画はA工事で内装工事を行うと思いますが、詳細の仕様等決定しているのでしょうか。図面・仕様書がありましたらご提示いただけますでしょうか。	区画①のA工事で行う内装工事の仕様については、別紙「最新図一式」を参照ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
120	募集要項 別紙6	4				敷地内広場	外構図にて、敷地内広場に多数ベンチやプランターがありますが、イベント開催時に可動式のベンチ・プランターを移動させる事は問題ないでしょうか。	イベント開催時に可動式のベンチ・プランターを移動することは原状復旧することを原則とし、実施可能です。なお、移動及び原状復旧に要する作業、破損時の対応は原因者が実施することとします。また、保管場所等については、具体的な利用内容を踏まえて個別に協議します。
121	募集要項 別紙6	4				敷地内広場	敷地内広場に関して、外構図に記載のベンチやプランターの数量はイメージ図でしょうか。もしくは確定の個数という認識でよろしいでしょうか。	別紙「新本庁舎敷地内広場の計画図面」に記載している可動ベンチやプランターの数量・配置については、現時点の計画内容を示すものであり、イメージ図です。最終的な数量・配置については、今後確定する外構計画等に基づき整理します。
122	募集要項 別紙6	12				事業者窓口・事務室	新本庁舎1階の事業者窓口・事務室ですが、倉庫としての使用は可能でしょうか。	新本庁舎1階の事業者窓口・事務室は、一体的利活用促進業務を行うための、運営事業者の窓口対応及び事務作業スペースとして利用することを想定しており、倉庫を主用途とすることはできません。運営事業者の窓口対応等に必要な書類や備品等を一時的に保管する範囲での利用については可能とします。
123	募集要項 別紙6	6				荷捌き駐車場	荷捌き車両の運用ルールについて教えてください。	荷捌き車両については、本市管理車両等との調整が必要となる見込みですが、現時点で具体的な運用ルールは定めていないため、事業者からの運用提案を踏まえて整理します。
124	募集要項 別紙6	6				動線計画	テナント区画②ー1内に出入口が複数ありますが、一部の出入口を塞ぐ、または使用しない運用とすることは可能でしょうか。	建築基準法等に適合したうえで、使用しない出入口がある場合は、施錠等により使用しない運用とすることは可能です。ただし、基本的には敷地内広場と屋内をシームレスにつなぐ考え方であり、出入口の数は維持する方向です。自動ドアも含まれます。具体の位置については、別紙「最新図一式」にある平面図をご確認ください。
125	募集要項 別紙6	9				工事区分、図面	B工事において、間仕切りの位置を変更することは可能でしょうか。また、募集要項と平面詳細図では間仕切り壁の位置が異なっております。最新図は提供可能でしょうか。	協議の上、変更可能な箇所はありますが、排水等の設備条件により変更できない箇所もあります。原則として、設定された範囲の中で検討してください。また、最新図については別紙「最新図一式」を参照ください。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
126	募集要項 別紙6	8				法定点検、設備点検および 警備の区分と費用負担	法定点検、設備点検および警備の区分と費用負担について教えてください。	建物全体・共用部・市所有設備に関する法定点検（建築基準法第12条の定期報告、建築設備定期検査、防火設備検査、昇降機検査など）は市が実施いたします。テナントとして貸付しているエリアについては、運営事業者が実施することとなります。 C工事にて設置した設備・防火管理上の義務については運営事業者又はテナント側での対応となります。 警備区分については、募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P8のとおり共用部の清掃や警備については市が一括して行います。
127	募集要項 別紙6					図面	第2期エリア側の図面提供が困難な場合、第2期エリアに関してどのような条件の下で電気容量等を算定されたのか算定根拠をいただけませんか。または、事業者側で行う試算のレビューは可能でしょうか。	他都市の類似施設を基に、設備容量等を算定しています。
128	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	給排水設備、散水栓等の位置が分かる図面を提供いただくことは可能でしょうか。	募集要項【別紙6】新本庁舎低層部に関するハード要件P65に記載のとおりです。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
129	募集要項 別紙6					新本庁舎敷地内広場	キッチンカーにおけるガスボンベの使用は可能でしょうか。また、電気調理機器であれば使用可能でしょうか。飲食を含むイベントを想定する場合、火気使用や排水処理の条件を提案前に把握したいと考えています。	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。なお、広場①②に排水設備はありません。 (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。
130	募集要項 別紙6	9				工事区分	照明交換等の責任分担についても教えてください。	事業者又はテナントが導入する設備の維持管理や更新、消耗品交換等は、原則として事業者又はテナント負担となる想定です。
131	募集要項 別紙6	64				敷地内広場	広場2から広場4に抜ける構成により風が強くなることを懸念しています。設計時の風シミュレーション等があれば、共有いただくことは可能でしょうか。	別紙「風環境予測結果」をご確認ください。
132	募集要項 別紙6	8				セキュリティ計画	テナント営業時間外に、従業員が出入りすることは可能でしょうか。	一般利用者向けの出入口は閉館後に施錠しますが、従業員については、職員と同様に別のセキュリティ動線、通用口等を利用して時間外に出入りすることが可能です。

No.	書類名	頁	第	1	(1)	項目名	質問の内容	回答
133	募集要項 別紙7					にぎわいの広場	勾当台公園にぎわいの広場のこれまでのイベントの年間利用実績（日・曜日ごと）を直近3年程度を開示してほしい。	勾当台公園にぎわいの広場の過去のイベント利用実績については、別紙「勾当台公園イベント実績」を参照ください。令和7年度は、にぎわいの広場における再整備工事に着手していることから、いこいの広場における仮設広場等のイベント利用実績となります。なお、当該実績は過去の利用状況を示すものであり、将来の利用状況を保証するものではありません。
134	-					来庁者	市役所まで徒歩で来庁する人は、現状では少ないのでしょうか。	現状では、本庁舎は「用事がある人が来る場所」となっています。一方で、市民広場にはイベント時に人が多く集まります。新本庁舎低層部及び周辺公共施設等を一体的に利活用することで効果を生み出し、市民、観光客等についても駅周辺にとどまらず勾当台・定禅寺通エリアへ誘導することを期待しています。