

**新本庁舎低層部等事業スキーム検討及び  
公募要項策定支援等業務委託  
説明会**

**令和5年11月27日**

**仙台市 財政局 本庁舎整備室**

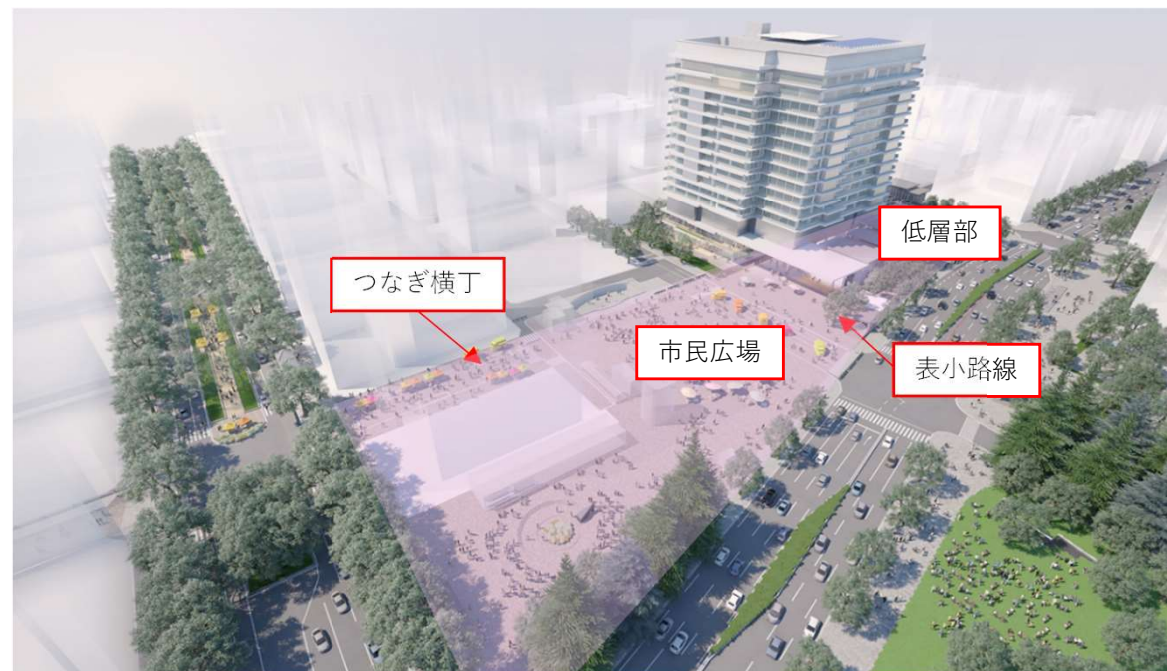
## 本業務の概要

名称	新本庁舎低層部等事業スキーム検討及び 公募要項策定支援等業務委託
期間	R5.1~R7.3（15か月）
予算額	28,244千円（税込）
事業者 選定	公募型プロポーザル方式

# 新本庁舎低層部の検討について

## 事業概要

- ・ 仙台市役所新本庁舎は令和10年度の供用開始を想定し整備中
- ・ **新本庁舎1,2階**は、敷地内広場と併せて市役所の**開庁時間外や土日・祝日も開放**し、市民等が日常的に利用可能な空間を整備
  - 市民利用・情報発信機能
- ・ 市民利用・情報発信機能については、より柔軟で多様な使い方ができるよう、**行政による運営ではなく民間活力の導入を検討**  
(一部、行政による情報発信機能等も想定)
- ・ **周辺の公共空間と一体的に活用**できるよう、ハードソフト両面で検討
- ・ **休日には道路空間も車両通行止め**とすることで、より大きなイベントにも対応



新本庁舎低層部、市民広場、市道表小路線、つなぎ横丁を「一体的利活用エリア」として整理

勾当台公園や道路空間の再整備と併せて、定禅寺通から新本庁舎までシームレスな空間を創出

- 定禅寺通や一番町四丁目商店街とまちの賑わいを相互波及、回遊性向上に貢献

# これまでの経過\_1

## ◆～平成30年度 事業可能性調査の必要性検討

- ・財政収支やまちの回遊性等の課題解決のためには、建替えだけでなく、周辺の賑わいや  
勾当台エリアの価値向上を見据えた検討が必要

⇒周辺エリアが市庁舎に何を求めているかを調査する必要がある

## ◆ 令和元年度 民間企業へのニーズ調査

(ヒアリング調査：コンサル・シンクタンク、サウンディング調査：銀行・デベロッパー)

- ①市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部を連携させていくことが不可欠であり、既存の市民広場でのイベント時の賑わいを、新本庁舎低層部に波及させていくべき
- ②仙台市がこういったものを目指していくのか、  
明確なビジョンやテーマの設定が必要である

# これまでの経過\_2

## ◆ 令和2～3年度 低層部等事業可能性調査

### ①民間活力導入に係る事業可能性調査の実施

- ・新本庁舎内の共用空間及び敷地内広場、勾当台公園市民広場等の一体的利活用の検討
- ・市民利用・情報発信機能の施設整備・維持管理・運営等の検討
- ・民間活力の導入手法と範囲、最適な事業プロセス等の整理、サウンディング型調査の実施

### ②外部有識者も交えてビジョンやテーマを検討

- ・「新本庁舎低層部等公民連携検討会」の開催

分野	氏名	所属等
公共空間利活用（総括）	馬場 正尊	東北芸術工科大学 教授
都市計画	姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科 教授
公民連携	小島 博仁	一般社団法人SRM 代表理事
まちづくり	岩間 友希	特定非営利活動法人 まちづくりスポット仙台 ディレクター
シティプロモーション	太田 伸志	Steve*inc. 代表取締役社長兼CEO
まちづくり	大庭 克己	仙台商工会議所 地域づくり推進G次長
公民連携	菅野 永	MAKOTO will 代表取締役

※左記に加え、  
仙台市関係局の幹部と  
基本設計受託事業者が参加

# これまでの経過\_\_3

## ◆ 令和2～3年度 低層部等事業可能性調査

### <ハード面の検討：配置計画等>



- ・ 周辺とのつながりや回遊性等の観点を元に平面計画を議論
  - 基本設計に反映

### <ソフト面の検討：一体的利活用のコンセプト等>

#### 多様な主体が集い 新たなチャレンジを育む空間の創出

- ・ 仙台の市民協働の歴史等を背景に、市民と行政、企業等による協働・共創を育む空間を設け、新たな価値の創造を推進します
- ・ 仙台の持つ多様な人材や企業・大学等との連携により、地域課題の解決や市民サービスの向上につなげます
- ・ 快適な滞留空間や憩いの場といった、日常的に市民が集い、生活を豊かにする空間を整備します

#### シームレスで柔軟性のある 利活用スキームの構築

- ・ 一番町商店街や定禅寺通といった周辺エリアとの回遊性向上を図ります
- ・ エリア内での連続性を意識した、シームレスな空間づくりを進めます
- ・ 申請手続の一本化など、利用者にとって柔軟で使いやすい空間を目指します

#### 公民連携により エリアブランディングに貢献

- ・ 定禅寺通や勾当台公園等での活動と連携し、相互に賑わいを波及させます
- ・ 地域のステークホルダー等も含めた公民連携スキームを構築します
- ・ コーディネート機能を導入し、エリアでテーマ性を持った活動を実施・発信、来訪者や民間投資を呼び込むなど、エリアの価値向上につなげます

公民連携手法については、低層部で事業を営む民間事業者に加え、一体的利活用エリアの関係者等によるプラットフォームの設立や、双方における役割分担の整理が課題であり、事業スキームの検討と併せて、今後、他都市調査や社会実験等を通じて精査すべきとの意見。複数の公共空間を活用する際の申請窓口の一本化やイベントのコーディネートについても意見あり。

# これまでの経過\_4

## ◆ 令和4年度 社会実験実施・事業スキーム検討等

①一体的利活用に向けたハード・ソフト両面における課題把握のため、市民広場で開催されるイベント等と併せて、道路空間を活用した社会実験を実施

⇒ハード面の課題を設計に反映、ソフト面の課題については引き続き精査。



②他都市における先進事例の調査を行い、行政・民間双方から課題等をヒアリング

⇒民間活力導入に向けた事業スキーム案を検討。

③エリアプラットフォームの必要性の検討

⇒低層部の活動と一体的な利活用を円滑に進めるにあたっては、低層部で事業を営む民間事業者と、利活用にあたっての一定のルール作り等を行う、地域関係者などによる協議体の2つが必要と想定。

# 新本庁舎低層部等の目指す姿

## <エリアの魅力・特徴>

- 勾当台・定禅寺通エリアは、豊かな公共空間が連なり、それらの空間が多彩な市民活動と一体となって、日常的な賑わいと憩いを創出する仙台の象徴たるエリア

## <目指す姿>

- 新本庁舎の整備にあたっては、そのエリアの特徴を踏まえながら、**庁舎低層部に民間活力を導入し賑わいを創出**することや、**市民広場、表小路線、つなぎ横丁等との一体的な利活用により、周辺エリアとの賑わいの相互波及やまちの回遊性の向上**を図り、

**「多様な活動が交わり 新たな価値を生み出す  
協働・共創の場」**を目指す。

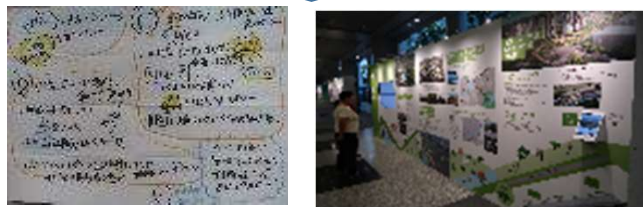


# 新本庁舎低層部等の目指す姿(空間・活動のイメージ)

## 市民協働を進めるための取組



議論の進行役の導入等により、市民・職員・学生・企業等の活発な議論を生み出す空間を創出



議論の内容を可視化することで、誰もがその活動を気軽に見られる空間を整備



課題解決のための実験の場やチャレンジショップ等の展開

周辺エリアなどで実装

主に2Fに配置

デッキを回遊しながら様々な活動に触れられる空間を整備



1Fは行政による情報発信のほか、小規模の飲食可能なイベント等でも活用できる空間を整備

建物内の活動が外にも広がる空間を整備

2Fは飲食等もできる、来庁者が仕事等で活用できる空間を整備

来庁者や職員が昼も夜も飲食・気分転換できるような空間を整備

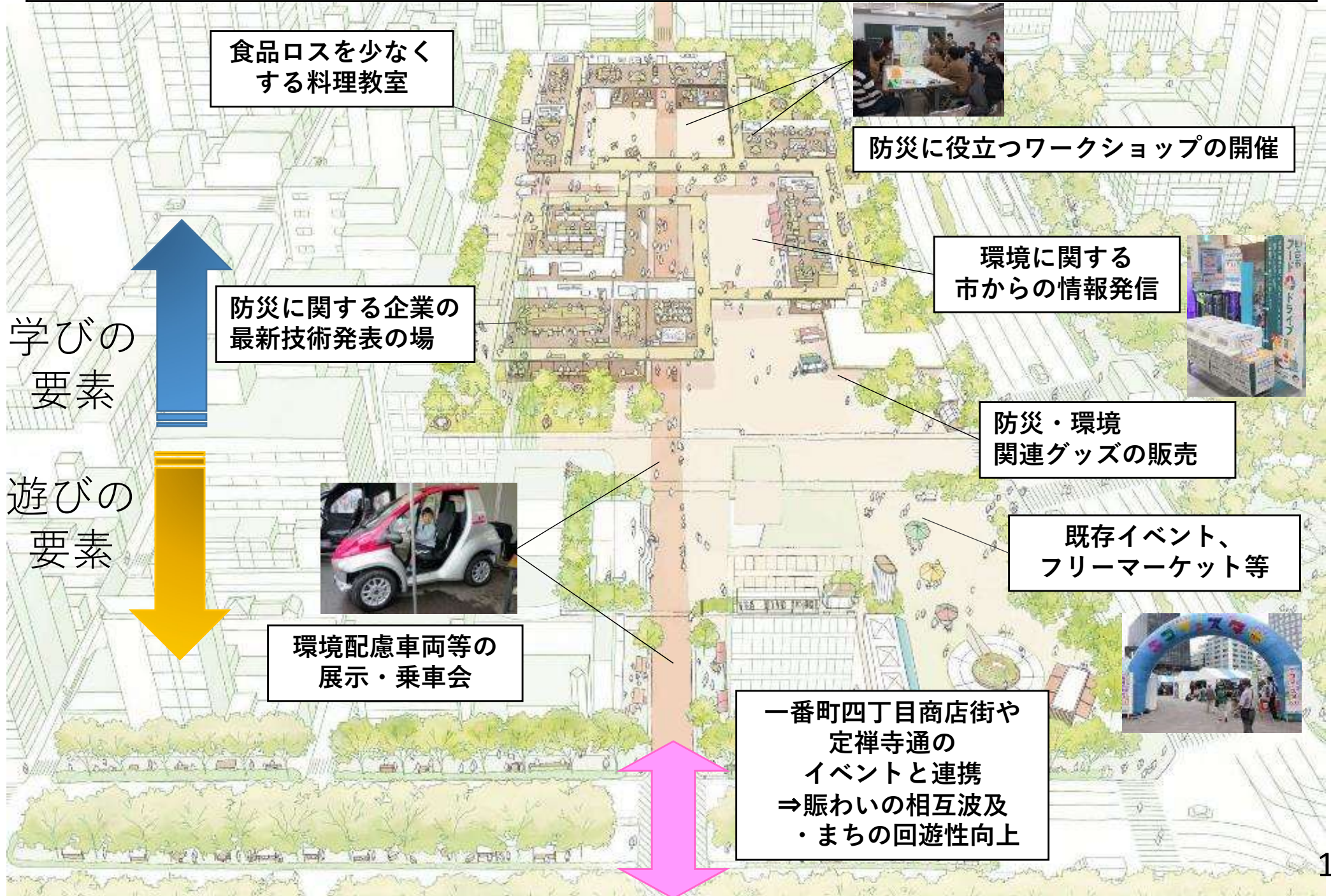
キッチンカーを乗入れ可能とし、来庁者や近隣オフィスの就労者等がランチや休憩できる空間を整備

商店街イベントと連携した東北6県のマルシェ等の開催



※庁舎低層部の機能(行政機能除く)は休日や開庁時間外も営業予定

# 新本庁舎低層部等の目指す姿(休日の使われ方の例-テーマ:防災・環境)



食品ロスを少なくする料理教室



防災に役立つワークショップの開催

環境に関する市からの情報発信



防災・環境関連グッズの販売

既存イベント、フリーマーケット等



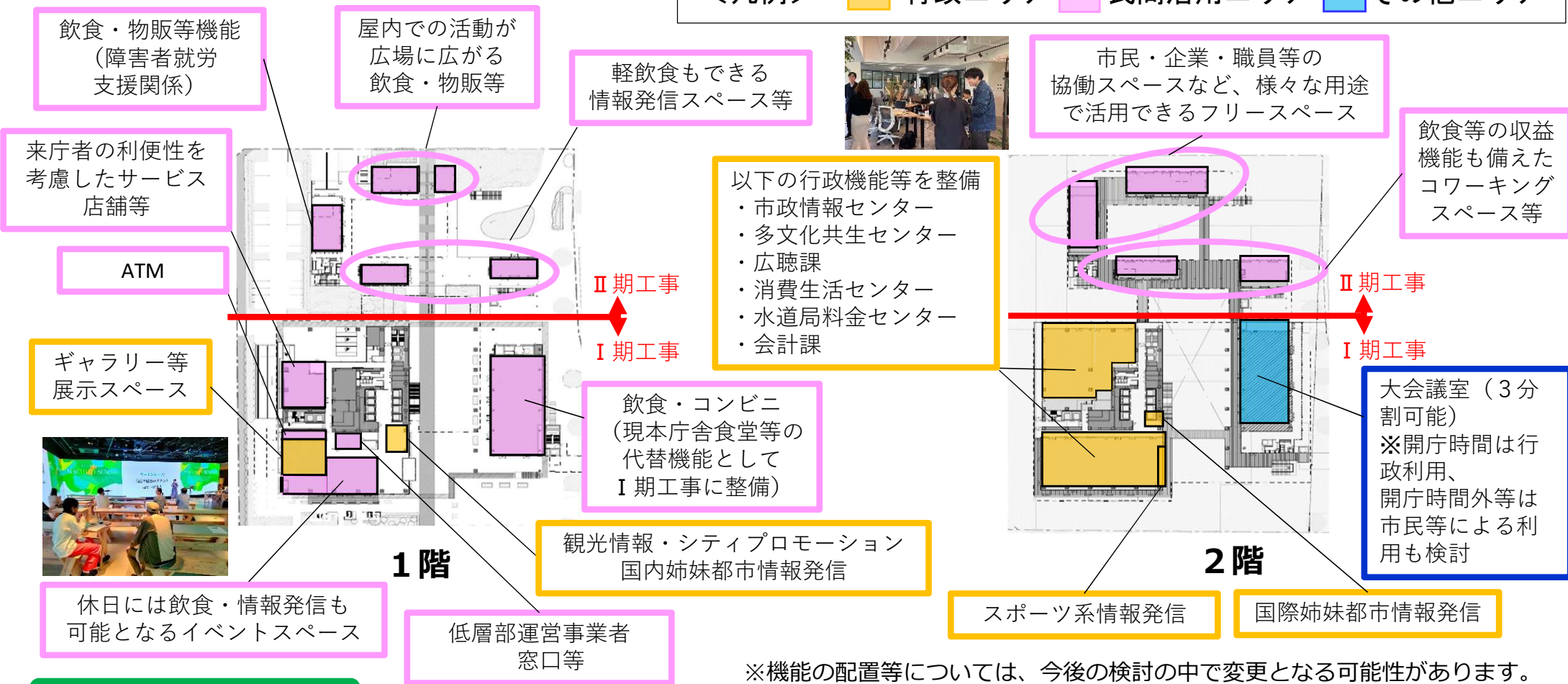
一番町四丁目商店街や定禅寺通のイベントと連携⇒賑わいの相互波及・まちの回遊性向上

学びの要素

遊びの要素

# 新本庁舎低層部等の目指す姿(機能配置のイメージ)

<凡例>  行政エリア  民間活用エリア  その他エリア



※機能の配置等については、今後の検討の中で変更となる可能性があります。

## 機能配置の考え方

※行政機能を除き、土日・開庁時間外も開放する機能を配置

- <1階>
- ・ **気軽に訪れ、様々な情報に触れることのできる空間**を整備。
  - ・ I期工事には、職員・市民への飲食提供や行政の情報発信といった、庁舎供用開始時から必要となる機能を整備。
  - ・ II期工事には、広場に活動が滲みだすことで賑わいや憩いの空間がうまれるよう、軽飲食や民間による情報発信機能を整備。

- <2階>
- ・ I期工事には、市民の利用が多く想定される窓口等を整備。
  - ・ 現在庁舎外にある消費生活センターや多文化共生センターを移転し、利用者の利便性の向上や、より多様な活動が行われる空間とする。
  - ・ II期工事には、多様な活動が交わり、新たな価値を生む空間など、**目的性のある空間を整備。**

# 新本庁舎低層部等の目指す姿(運営の枠組み【案】)

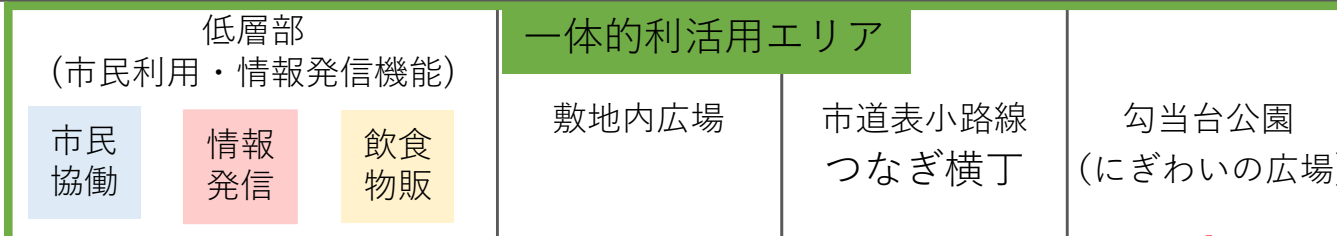
## <事業手法(案)の想定>

 契約等  
 お金の流れ

### 協議組織

一体的な利活用にあたってのルール作り等  
 (仙台市、低層部運営事業者のほか、地域関係者(地元商店街、地元団体等)、学識経験者、その他協力者等を想定)

### 仙台市



収益事業への協力、公平性等の確認等

委託・指定管理・PFI等の手法

協定等により連携

### 低層部運営事業者

目指すべき姿の実現に向けた運営  
 イベント等のコーディネート機能  
 (空間ごとに異なる事業者となる可能性あり)

- それぞれの強みを活かした分野毎に各事業者が連携。
- 段階的な運用の変化も可能。

イベント主催者等

 連携

周辺エリア・類似機能等

賃料等

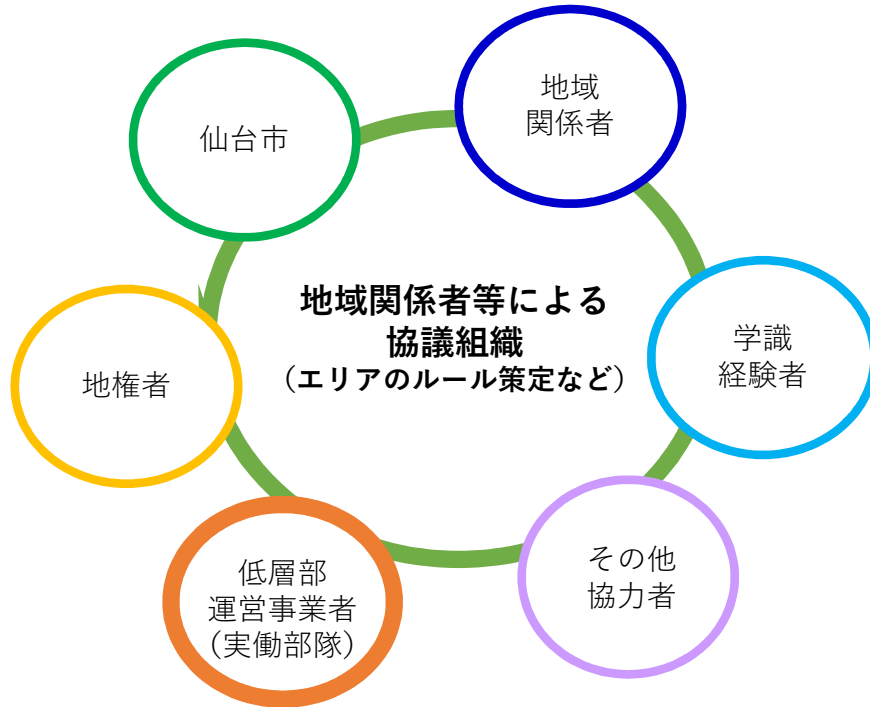
収益施設

外部資金活用

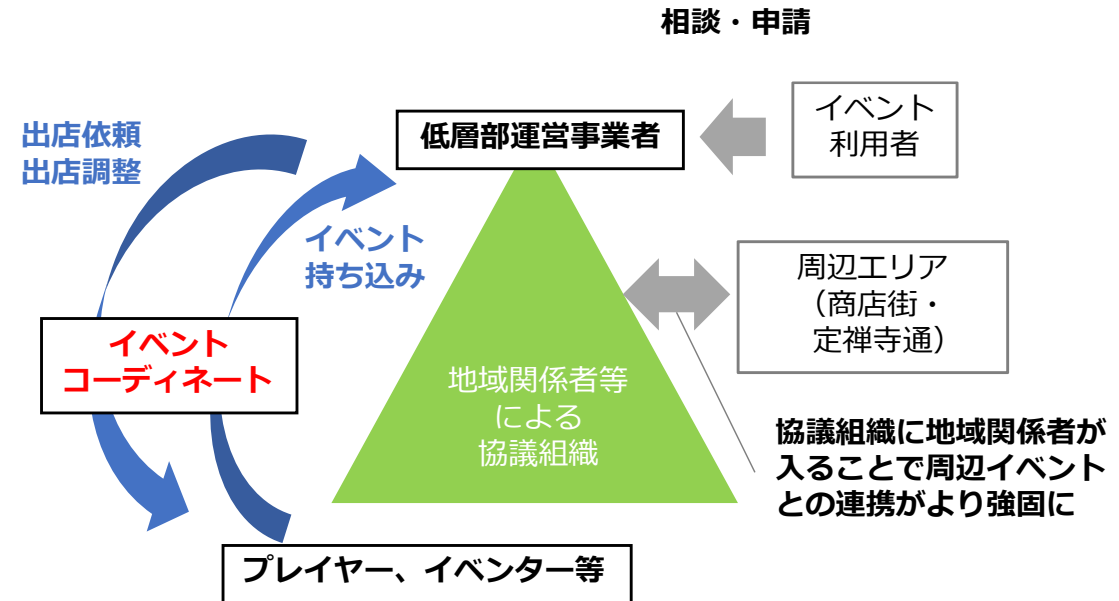
窓口の一本化

# 目指す姿の実現に向けた取り組み

## <協議組織の体制（イメージ）>



## <コーディネート機能のイメージ>



- 地域関係者等で構成される協議組織による利活用のルール策定等と、その内容に基づき、低層部の運営等を担う民間事業者（低層部運営事業者）が機動的に事業を運営することを想定。
- その低層部運営事業者の役割としては、庁舎の民間活用エリアに設ける機能等の運営に加え、協働を進める仕掛けとしてのファシリテート機能、一体的利活用エリアにおけるイベント間や地域で様々な活動を行っているプレイヤーとのマッチングなどを行うコーディネート機能等を想定。
- 上記マッチングの実現や利用者の利便性向上に繋げるため、一体的利活用エリアを利用する際の申請窓口の一本化も検討する。

# 今年度の取組み①(新本庁舎低層部等一体的利活用検討会)

一体的利活用に向けた官民の役割分担や運営体制等について検討するため、  
地域関係者や外部有識者を交えた新本庁舎低層部等一体的利活用検討会を開催。

## <委員>

氏名	所属等	分野等
猪股 孝之	一番町四丁目商店街振興組合 理事長	商店街
氏家 正裕	定禅寺通街づくり協議会 幹事・まちづくり部会長	地域活動団体
内川 亜紀	札幌駅前通まちづくり株式会社 取締役統括マネージャー	事業収益性
姥浦 道生	東北大学災害科学国際研究所 教授	まちづくり・都市政策
佐藤 晶洋	国分町三丁目友和会 会長	近隣町内会
高山 秀樹	仙台商工会議所 常務理事・事務局長	商工・地域経済
馬場 正尊	東北芸術工科大学 教授	公共空間利活用

## <オブザーバー>

氏名	所属等	分野等
小島 博仁	一般社団法人 SRM 代表理事	公民連携
佐々木 和之	株式会社ユーメディア 執行役員	社会実験等業務受託者

## <仙台市>

各局次長（まちづくり政策局、財政局、経済局、都市整備局、建設局）

## 今年度の取組み②(社会実験の実施)

一体的利活用の実現に向け、低層部に設ける機能のニーズや収益性を検証するとともに、周辺地域との賑わいの相互波及を想定しながら、周辺店舗等への波及効果を調査することを目的として、勾当台公園市民広場等でのイベントに併せて、休日には道路空間も活用した社会実験を実施。



## 本業務の目的

本業務では、新本庁舎低層部への民間活力の導入や低層部と敷地内広場や勾当台公園市民広場等を含む公共空間（以下、「低層部等」という。）の一体的利活用を図ることで、より多様で柔軟な賑わいや交流の場を創出するため、「仙台市役所本庁舎建替基本計画」、「仙台市本庁舎建替基本設計書」等の内容やこれまでの検討、社会実験の結果等を踏まえ、新本庁舎低層部等を中心とした一体的利活用を図るための具体的検討を行いながら、低層部運営事業者等を公募するに当たっての条件や公募要項等を整理することを目的とする



# 今後の検討の流れ

R5

事業スキーム精査  
(手法、エリアなど)

収益性等の  
基礎データ  
収集

R6

公募要項等作成・公募準備

収益性検証  
公募要件  
精査

- ・公募区画や要件整理
- ・収益性検証
- ・スキーム等について法的観点からのチェックなど

R7以降

低層部等  
運営事業者  
公募・決定

開業準備

低層部の機能・  
低層部運営事業者の役割検証

社会実験

- ・仮想低層部設置、運営
- ・低層部運営事業者の役割を想定した業務の実施

検証結果  
意見反映

今回の  
委託範囲

地域関係者による協議・調整組織構築・運営 (R7以降も継続)

協議組織立ち上げ検討

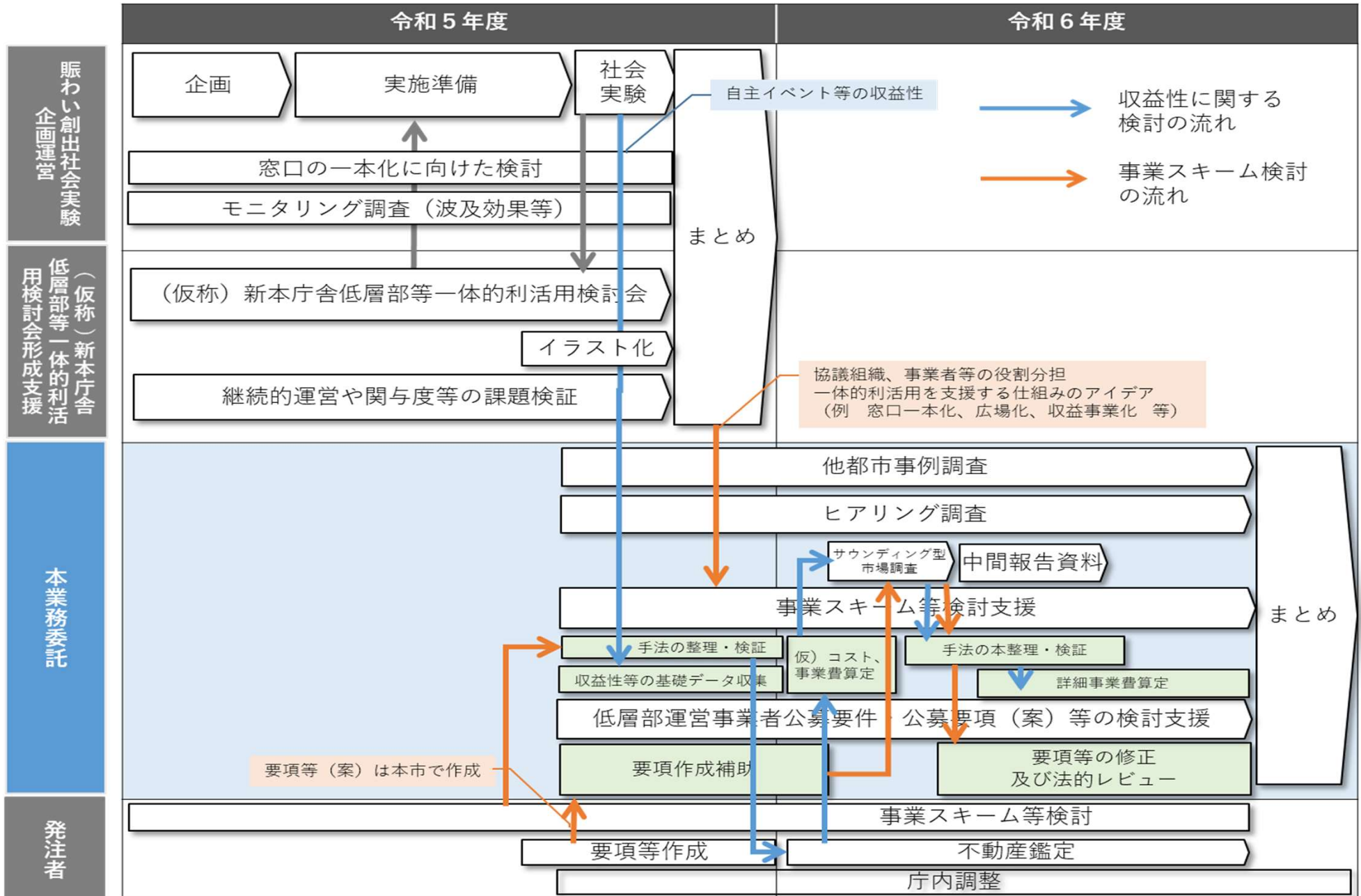
- ・地域関係者・有識者等により協議組織の立ち上げに向けた枠組みを整理
- ・低層部運営事業者と協議組織の関係性や役割を整理
- ・協議組織の継続的な運営のための課題を整理

別途業務委託

# 本業務の概要\_1

	業務テーマ	具体的内容
1	他都市事例および類似事例の調査	・ 先進事例等の調査
2	ヒアリング調査の実施	・ 低層部運営事業者公募に向けたヒアリングの実施・調査
3	事業者サウンディング型市場調査の実施	・ 低層部運営事業者公募に向けたサウンディング型市場調査実施
4	事業スキーム等検討支援	・ 事業スキーム、スケジュール、コスト、事業費の検証
5	「一体的利活用」等に関する庁内調整支援業務	・ 関係部署との庁内調整資料作成
6	低層部運営事業者公募要件・公募要項（案）等の検討支援	・ 低層部運営事業者選定にあたっての法的レビュー等の支援
7	中間報告資料作成業務	・ 「収益性検証や事業費算定の補助となる事例」等の整理

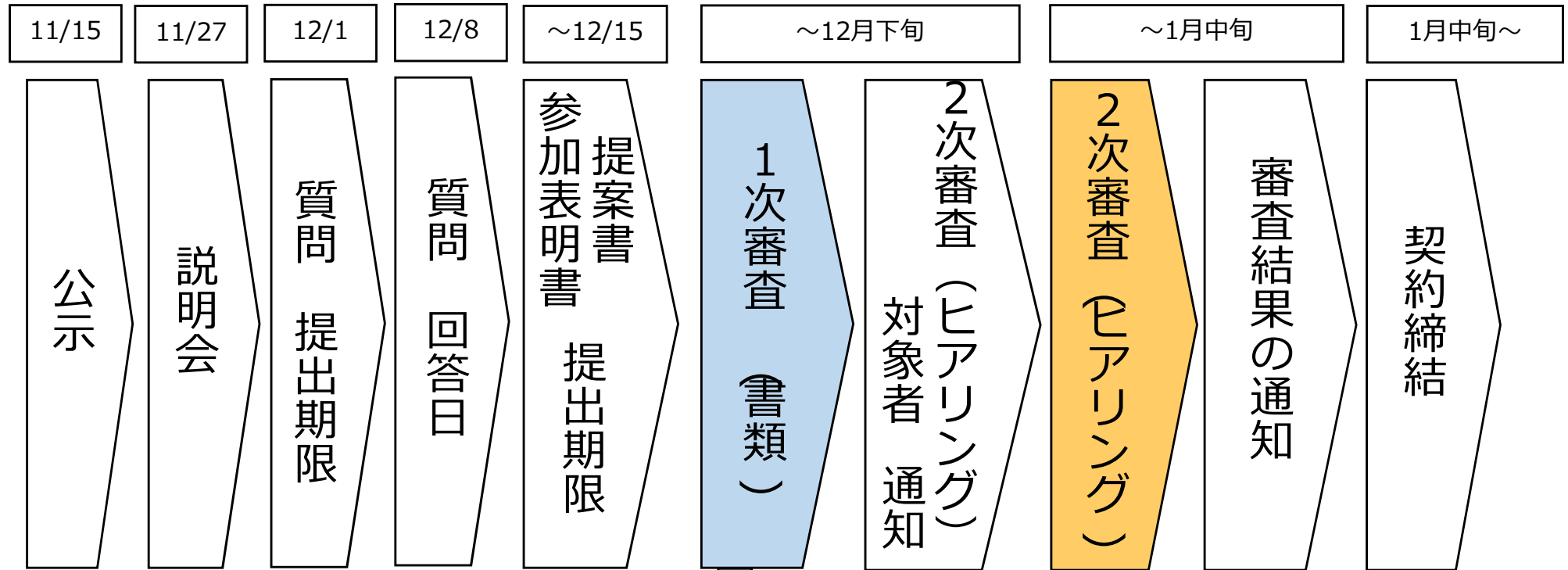
# 本業務スケジュール(イメージ図)



# 成果物（イメージ）

	成果品	形式	数量
1	報告書 ・ヒアリングの結果報告書 ・事業者サウンディング型市場調査等の結果報告書 ・事業スキーム等検証報告書 （民間活力の導入範囲結果，事業スキーム，事業スケジュール， 事業費算定結果等）	紙媒体 電子データ	5部
2	報告書概要版	紙媒体 電子データ	10部
3	打合せ議事録	電子データ	一式
4	庁内調整資料	電子データ	一式
5	低層部運営事業者公募要件・公募要項（案）	電子データ	一式
6	中間報告資料	紙媒体 電子データ	5

# 受注候補者選考の流れ



- ・ 参加表明書、提案書について書類審査を実施。
- ・ ヒアリング審査の対象者を4者まで絞り込み。

- ・ ヒアリングによる提案書の評価を実施（実施方針・実施体制・課題への対策等）。
- ・ ヒアリング結果を踏まえ、受注候補者を特定。

## 参加要件(公募型プロポーザル実施要領 p.1より)

- (1) 一般競争入札参加資格者名簿に登録があること  
または、一定の要件（実施要領p.1-3 (1) ①～③）を満たす者
- (2) 上記名簿登録のある場合、指名停止を受けていないこと
- (3) 当該業務委託を円滑に遂行するために必要な資力等があること
- (4) 会社更生法や民事再生法の申立て・手続き中でないこと
- (5) 以下の①及び②の条件を全て満たす業務実績があること
  - ①施設整備に係るPPP/PFI手法における民間活力導入可能性調査業務や公共施設における民間活力の導入にかかる公募要項作成等に係る業務の元請けとして受注した実績があること
  - ② 上記①は平成25年度から令和4年度の実績であること

# 1次審査及び2次審査の特徴

区分	項目	ポイント	配点
1次審査 (書面審査)	法人の実績 + 配置予定担当者 の実績 (総括担当者) (主担当者)	本市業務との類似性に応じて評価  <類似性の視点> ・国または地方公共団体が発注 ・PPP/PFI手法における民間活力 導入可能性調査業務 ・公募要項作成等に係る業務	20
	提案書	業務遂行に関する3テーマへの 提案内容に応じて評価	45
2次審査 (ヒアリング)	提案書	業務遂行に関する3テーマへの 提案内容に応じて評価	90
	プレゼンテーション	プレゼンテーション・質疑応答の内 容、説明姿勢、わかりやすさ、熱意 など	10

最終評価は、実績（20点満点）、提案書（90点満点）、プレゼンテーション（10点満点）の合計で決定 23

# 1次審査(参加表明書)における評価

◆参加者の実績や配置予定担当者の実力等について、書面審査します。

評価対象		ポイント	配点
参加者の実力	業務実績	参加者の業務実績について評価する	10
配置予定担当者の実力	総括担当者	総括担当者としての従事実績について評価する	5
	主担当者	同様の業務への従事実績について評価する	5
配点合計			20



## 2次審査(提案書)における評価

◆以下のテーマについて、考え方や課題認識などをヒアリング審査します。

テーマ	ポイント	配点	
		1次	2次
業務の実施方針 実施体制	・本業務の実施方針の考え方や業務理解度, 実施体制等及び当該業務コスト合理化の工夫 に係る実現性・的確性・独創性を評価する	15	30
課題と解決策	・業務の遂行上、想定される現状の課題と対 策に関する考え方について審査	15	30
業務工程	・提案内容を踏まえた業務工程について審査	15	30

# 本業務に関する特記事項

## 業務の受注資格の喪失

本業務を受注することにより、以下の企業は本業務で検討する将来的な新本庁舎低層部等の運営にかかる業務の受注資格を喪失する。

- (1) 本業務委託を受注した企業
- (2) 再委託先となる協力業者
- (3) 上記の(1)及び(2)と資本面・人事面において関連があると認められた企業。

# 選考審査に関する特記事項

## ①費用負担について

⇒参加表明書及び提案書の作成・提出,ヒアリング参加等に要する費用は、  
全て参加者の負担とする。

## ②受注候補者との協議について

⇒受注候補者の特定後、業務仕様書及び契約条件の詳細について協議の  
うえ見積書を徴取し、予定価格の範囲内あれば随意契約を行う。

## ③提案内容について

⇒提案書の内容の全ての実施を約束するものではなく、協議の上、提案書  
の内容を一部変更することがある。