

（仮称）新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援及び

賑わい創出社会実験企画運營業務委託

仕様書（案）

仙台市 財政局

令和 5年 5月

第1章 総則

1 業務名称

(仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援及び賑わい創出社会実験企画運営業務委託

2 目的

「仙台市役所本庁舎建替事業（以下、「本事業」という。）において、新本庁舎低層部・敷地内広場等に係るまちづくりの観点として、「①都市の新たな価値を生むための市庁舎」、「②都市に開かれた市庁舎」を掲げ、新本庁舎低層部に商業施設やイベント・ギャラリー等の市民利用・情報発信機能を整備し、民間活力の導入等により賑わい創出につなげるとともに、新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、市民広場等（以下、「低層部等」という。）を一体的なエリアとして利活用を図ることとしている。

本業務では、新本庁舎低層部の公募条件や勾当台公園市民広場等との一体的利活用の手法、周辺イベントや各機能との連携方針等の検討に活用するため、エリア価値を向上させる日常的な使われ方やイベント実施による事業収益性、周辺への波及効果を検証するものである。

また、前述の一体的なエリアの利活用にあたっては、新本庁舎低層部において事業を行う民間事業者に加え、地域の関係者による一定のルール作り等が必要であると考えており、行政と地権者や地域団体、将来的には低層部の民間事業者等が参画することを想定した「(仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会」を構築するとともに、まちの将来イメージを共有しながら実現に向けて官民連携で戦略的に取り組んでいくため、一体的利活用エリアにおけるエリア価値向上の方向性、戦略等を検討し、ビジュアルによる対象エリアの将来像案の作成を行うものである。

3 履行期限

契約締結の翌営業日から令和6年3月29日まで

※社会実験自体は、単発のイベントではなく、一定の期間、第2章3(3)に記載する調査業務の内容が把握できる適正な期間を提案すること。

4 履行場所（社会実験）

勾当台公園市民広場等

※休日については、市道表小路線や市道国分町三丁目1号線（つなぎ横丁）といった道路空間も活用すること。

※一体的利活用の検討エリアには新本庁舎低層部・市道表小路線・勾当台公園市民広場・市道国分町三丁目1号線（つなぎ横丁）も含むものとする。また、既存イベントの利用状況や維持管理・運営面の状況を踏まえながら、勾当台公園いこいの広場及び歴史の広場も含めたエリアで検討する。

5 適用

本仕様書は、仙台市が委託する「(仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援及び賑わい創出社会実験企画運營業務委託 (以下、「本業務」という。)」に適用する。

6 定義

本仕様書において、仙台市を「発注者」といい、契約に基づき業務を履行するものを「受注者」という。

7 資料の収集及び貸与

- (1) 本業務に必要な資料の収集、整理及び解説は、受注者が行うものとし、発注者は、受注者の業務の遂行に協力するものとする。
- (2) 受注者は、発注者から資料を貸与されたときは、その貸与された資料の一覧表を作成し、本業務が完了したときは、速やかに、その貸与された資料に一覧表を添えて返却するものとする。
- (3) 発注者は、本業務の履行にあたり必要と認められる次の資料を受注者に貸与するものとする。
 - ①仙台市役所本庁舎建替基本構想 (平成30年8月策定)
 - ②仙台市役所本庁舎建替基本計画 (令和2年7月策定)
 - ③仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会報告書
 - ④令和4年度市道表小路線等を活用した社会実験に係る事業支援業務委託業務完了報告書
 - ⑤令和4年度新本庁舎整備に係る交通量調査等業務委託報告書
 - ⑥その他、必要と認められる資料

8 業務計画

受注者は、契約締結後速やかに発注者と打合せを行い、各工程についての業務計画を立案し、次の各号に掲げる書類を提出して発注者の承認を得るものとする。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 総括担当者等通知書(主担当者も含む)
- (4) 業務計画書

9 打合せ

- (1) 受注者は、本業務における定例打合せを月2回程度実施することとし、発注者と綿密な連携をとり、その連絡事項をその都度記録し、打合せの際に相互に確認することとする。また、受注者は、発注者から業務の進捗状況について報告を要求されたときは、速やかに報告するものとする。
- (2) 打合せ方法については、原則、対面で実施するものとするが、発注者が止むを得ないと認める場合には、その内容に応じてテレビ会議等によることを可とする。その場合のテレビ会議等に必要の機材等(テレビ会議等を行うための通信回線を含む。プロジェクト及びスクリーンを除

く。)については、受注者において用意する。

- (3) 打合せ場所は、原則、本市庁舎内とする。なお、受注者が、本市庁舎外において打合せを行う必要があると認め、発注者が承諾した場合に限り、本市庁舎外において打合せを行うことができる。
- (4) 業務着手時及び業務完了時の打合せには、総括担当者及び主担当者が同席するものとする。また、業務着手時の打合せにおいて、発注者は受注者に対し、これまで発注者が実施した検討内容や関連する仙台市の計画・施策等について、本業務の基礎的情報として説明や資料提供を行う。
- (5) 打合せには、発注者が任意に仙台市の関係各課職員を同席させることができる。打合せに要する資料は、原則、受注者が作成するものとするが、発注者と受注者との間で協議のうえ作成主体を変更することができる。ただし、各回の打合せ次第や発注者からの指示内容等を示す文書については発注者が作成することとする。
- (6) 発注者と受注者とが打合せを行った場合、受注者はその内容を記録した記録書の写しを作成し、速やかに発注者に提出し、確認を受ける。また、本業務完了時において、全ての打合せ記録書を成果品の一部として提出する。

1 0 秘密の保持

受注者は、本業務を行う上で知り得た情報については、その秘密を保持しなければならない。また、その秘密を第三者に漏らしてはならない。

1 1 成果品に対する責任の範囲

- (1) 成果品の管理及び権利の帰属は、すべて発注者のものとし、発注者が承諾した場合を除き、受注者は成果品を公表してはならない。なお、本業務実施以前より、受注者において権利を有しているものについては、この限りではなく使用权について帰属するものとする。
- (2) 本業務の完了後において、不備が発見された場合は、受注者は、速やかに成果品の訂正をしなければならない。
- (3) 前項の訂正に要する費用は、受注者の負担とする。

1 2 再委託

- (1) 受注者は、本業務を一括して第三者に再委託することができない。但し、本業務を効率的に行う目的で主たる業務を除く一部の業務を第三者に再委託することができる。その場合、再委託に関するすべての責任は受注者が負うものとする。
- (2) 一部業務の再委託を行う場合は、一部再委託承諾願に再委託先の情報を記載のうえ提出し、発注者と協議を行うこと。

第2章 業務内容

1. 計画準備等

(1) 計画準備

本業務の目的を把握し、業務に必要な各種資料等の収集整理、及び作業全般にわたる具体的な手法、工程をまとめた業務計画を作成する。

(2) 打合せ協議

打合せ協議は、着手時、各種会議等の開催前後、成果品納入時とする他、必要に応じて適宜行うものとする。なお、協議後は記録簿を作成するものとし、速やかに市へ提出する

2. (仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援

令和3年度の外部有識者会議の議論を踏まえ、一体的利活用に向けた関係者間における総合的な協議・調整を行うことを目的とした、本市が設置する(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の形成を支援し、将来の継続的な運営及び新本庁舎低層部の事業がスムーズに行われるための役割や現時点での課題などを検証するため、以下の業務を行う。

(1) 関係者のコーディネート

本市が設置する(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成に向け、一体的利活用エリアの関係者の発掘とコーディネート(意向把握、ヒアリング等)を行う。また、市民等が親しみやすい任意の名称やサイン、ロゴ等を定め、当該業務を通じて行う対外的な広報等で統一的に使用すること。なお名称の検討にあたっては、当該(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会や下記「3. 賑わい創出社会実験企画運営」(以下、「社会実験」という)との関係性が理解できる呼称とすること。

(2) (仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の運営試行

過年度の検討内容を踏まえ、(1)のとおり、本市が設置する(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の形成を支援し、試行的に運営することで、下記の社会実験を通じた成果や課題をもとに、将来の継続的な運営及び低層部事業者や(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会との関係性や役割など、現時点での課題を洗い出すこと。(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成の手法、運営方法等は提案による。

なお、(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援や運営に必要な費用のほか、有識者による検討(概ね4回程度を想定)への謝礼等についても本業務で負担するものとする。

(3) 一体的利活用の目指すべき姿を踏まえた「ビジュアルによるエリアの将来像(案)」の作成支援

令和3年度の外部有識者会議で議論された「一体的利活用の目指すべき姿」をもとに、(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会における議論や社会実験も踏まえ、仙台市が検討する、より具体的なエリア価値向上への方向性・戦略等について、魅力的でわかりやすいビジュアルによるエリアの将来像案を8カット程度、作成する。

3. 賑わい創出社会実験企画運営

以下（１）、（２）については、社会実験期間中に行うものとする。

（１）市民利用・情報発信機能の企画・運営・管理

新本庁舎低層部の事業者が実施する事業を検討するため、以下の項目について実施する。

なお、検討にあたっては、過去に実施した類似の社会実験等の成果をもとに項目を検討し、目的を明確にすること。

〔業務内容（想定）〕

- ①市民利用・情報発信機能に係る配置機能等の企画提案
- ②市民利用・情報発信機能が運営できる空間（トレーラーハウス等可動できるものを想定）の設計・施工・設置（ジャンルや用途が異なる複数のコンテンツを配置）
- ③上記②における市民利用・情報発信機能事業
※上記③について、以下を事業者の経費負担とする。
 - ・運営に必要なすべての経費（人件費、材料費、消耗品費、営業許可申請、屋外広告物設置届等）
 - ・維持管理費（光熱水費）
- ④業務遂行にかかる設備機器の整備
- ⑤広場で使用するテーブルやイス等の備品の設置（座席数 30 席を下限として、備品を収納できる倉庫スペースを確保すること）
- ⑥上記業務にかかる関係各所への申請業務

（２）既存イベント等との連携や各種イベントのコーディネート業務

本市が検討を進めている、新本庁舎低層部等の一体的利活用に向けた既存イベント等との連携や類似イベントのマッチング等のコーディネート機能、将来的なイベント利用者の利便性向上に資するための申請窓口一本化に向け、課題の洗い出し等を行う。

課題の洗い出しにあたっては、新本庁舎低層部の事業者が実施する業務内容を検討するため、平日の賑わいづくりを行うとともに、休日において既存イベント等と連携した自主イベントを提案すること。その際、上記の市民利用・情報発信機能と広場、道路を一体的に活用したイベントとすること。

〔業務内容（想定）〕

- ①イベントの企画、実施（出店者調整、広報含む）

※上記のほか、当該業務で準備することが困難な場合で周辺事業者等と連携して実施する企画内容（トイレや授乳室等）がある場合は、その旨を明記すること。

(3) 調査業務

将来的な事業展開を検討するため、以下の項目に係る課題やニーズについて調査する。〔調査内容〕は必須項目とし、その他、今後の課題整理等のために必要な項目があれば〔その他、調査内容の例〕を参考としながら、必要な調査項目についても提案すること。なお、調査の手法は提案によるものとする。

〔調査内容〕

- ①利用者から見た各機能の需要、満足度調査等
 - ②受託事業者から見た各機能のニーズや課題、事業収益性（運営方法含む）
 - ③周辺の店舗経営者、店舗事業者から見た各機能のニーズや課題、波及効果（来客数、売上等）
- 〔その他、調査内容の例〕
- ・ 出店や空間利用に関するルールの素案（面積、範囲、料金設定、トイレや清掃などの自主的な貢献活動の実施回数等）
 - ・ 出店団体の属性整理（名称、内容（商品販売または体験等）、使用備品、出店料の有無等）
 - ・ 掲載メディア等の整理
 - ・ 貸出什器の利用頻度の集計や利用場所等の定性的な分析

4. 実施スケジュール（想定）

主なスケジュールは下記のとおり。なお、本業務の各項目と関連業務委託を含めた想定スケジュールを別紙に示す。

- | | |
|---------|--|
| 令和5年 6月 | 契約締結、業務開始 |
| 7月 | 社会実験の企画、
（仮称）新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援、運営 |
| 8月末 | 社会実験のイベント開催に係る各種申請手続きの実施 |
| 10月末 | 社会実験の実施 |
| 令和6年 2月 | （仮称）新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の課題取りまとめ等 |

第3章 成果品等

1 成果品

本業務における成果物等一式は、次に掲げるものとする。その他、成果品として特に定めのない事項については、発注者からの指示によるものとする。なお、提出時期については発注者との協議によるものとする。

- (1) 報告書（紙媒体） 3部
- (2) 報告書概要版（A4縦型 横書き 左綴じ簡易製本） 3部
- (3) 打合せ議事録 一式
- (4) （仮称）利活用検討会の運営記録 一式
- (5) 上記電子媒体（CD-R等） 一式

第4章 雑則

1 その他

本仕様書に定めのない事項または業務の履行に際し疑義が生じた場合は、発注者、受注者両者で協議のうえ速やかに処置するものとする。また、業務の遂行にあたっては、関係法令を遵守することとし、かつ、業務進捗に支障のないよう、適切な人員配置を行うこととする。

○業務実施スケジュール（想定）

