

# 仙台市役所新本庁舎低層部等の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要領

令和6年10月31日

仙台市 財政局理財部本庁舎整備室

## 1. 調査の目的

仙台市では、現在の仙台市役所本庁舎（以下、現本庁舎）の老朽化等の課題解消のため、令和10年度の供用開始に向けて新しい本庁舎（以下、新本庁舎）の整備に向けた検討を進めております。

令和2年7月には、「仙台市役所本庁舎建替基本計画」を策定し、まちづくりや災害対応等の観点から新本庁舎の基本整備方針等を定めており、特にまちづくりの観点として、新本庁舎低層部・敷地内広場等の整備については、「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」を目指しております。

これらの実現のため、新本庁舎低層部に市民協働・交流スペースや飲食・物販といった市民利用・情報発信機能を整備し、新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、勾当台公園市民広場、つなぎ横丁を一体的なエリアとして利活用を図ることを目指し、調査・検討等を進めております。

令和3年の仙台市役所新本庁舎低層部・敷地内広場等に関するサウンディング型市場調査では、新本庁舎にふさわしい低層部と周辺広場のあり方を検討するにあたり、民間事業者の皆様との対話を実施させて頂きました。

今般は、前回の対話や社会実験を踏まえて整理を進めております事業スキーム案や公募条件等の更なる具体化に係るサウンディング型市場調査（以下、「サウンディング調査」という。）を実施いたします。

本調査については、PwCアドバイザリー合同会社に業務を委託しており、同法人が「仙台市役所新本庁舎低層部等 サウンディング型市場調査事務局」として窓口となります。

## 2. 本庁舎建替事業の概要

以下のURL（仙台市ホームページ）より、「仙台市役所本庁舎建替基本計画」「仙台市本庁舎建替実施設計書」をご確認ください。

<https://www.city.sendai.jp/tatekae/kihon.html>

<https://www.city.sendai.jp/tatekae/jisshisekkei.html>

### 3. 新本庁舎低層部・周辺広場の概要

#### 【新本庁舎南東面パースイメージ】



#### 【新本庁舎低層部・敷地内広場の概要】

項目	内容
新本庁舎の整備場所	仙台市青葉区国分町3丁目7-1
主な都市計画制限等	用途地域：商業地域 容積率の最高限度：500% 建蔽率：80%
建物概要	高さ：77.25m 敷地面積：14,595.23 m <sup>2</sup> 延床面積：約65,996.07 m <sup>2</sup> 新本庁舎規模算定上の予定人数：約2,600人
公募を想定している本庁舎低層部エリアの概要	規模：最大2,200 m <sup>2</sup> 程度(※下記①～③を対象とし、廊下等共用部分は除く) 【想定する機能の内容(公益性を有するものに限る)】 ①社会や地域の課題に対する意識啓発など、提案型イベントの機能 等 ②地域や観光情報などを、様々なメディアを活用して情報発信する機能 等 ③研修や共有のワークスペースを利用した仕事や議論ができる空間、飲食・物販の提供等もきっかけに市民が日常的に訪れ、市の政策に触れ・学ぶ機能 等
敷地内広場	規模：約2,500 m <sup>2</sup> 敷地内緑化：約2,600 m <sup>2</sup>

※仙台市役所本庁舎建替基本計画 P26 の「市民利用機能の概要」も参照願います。

### 【勾当台公園の概要】

項目	内容
所在地	仙台市青葉区国分町3丁目1
施設概要（にぎわいの広場）	分類：都市公園 面積：約6,400㎡程度 イベント利用：年間270日程度
施設概要（かたらいの広場）	分類：都市公園 面積：約4,500㎡程度
施設概要（いこいの広場）	分類：都市公園 面積：約14,000㎡程度 イベント利用：年間140日程度

### 【道路（市道表小路線）の概要】

項目	内容
所在地（地名地番）	仙台市青葉区国分町3丁目100
面積	約1,600㎡程度 （仙台市役所と勾当台公園市民広場の一体的利活用を想定する面積）

### 【道路（国分町三丁目1号線の一部：つなぎ横丁）の概要】

項目	内容
所在地（地名地番）	仙台市青葉区国分町3丁目7-3の一部
面積	延長約70m、幅員約25m（計画）

### 【事業方式】

契約方法（マスターリース事業者等との一括契約など）や事業期間等について、また、新本庁舎低層部、敷地内広場及び市民広場の一体的な運用のあり方については検討中です（現在想定する事業方式のイメージ図については、秘密保持誓約書提出後に提供する資料に記載）。事業者として望ましい事業方式について、ご提案いただければと思います。

## 4. スケジュール

項目	実施時期
実施要領の公表	令和6年10月31日（木）
サウンディング調査参加申込期間	令和6年10月31日（木）～11月15日（金）午後5時
事前説明会	令和6年11月12日（火） 午後2時～午後3時
質問書の提出期間	令和6年10月31日（木）～12月4日（水）午後5時
サウンディング調査の実施（予定）	令和6年12月9日（月）～12月11日（水）

## 5. サウンディング調査の対象事業者

本事業の類似事業である公共施設（公共サービスを提供する市民利用施設を指す。なお、広場・公園・道路等を含む。）の官民連携事業（PFI、指定管理者制度、包括的民間委託など、官民が連携して公共サービスを提供する事業を指す。）または公共施設の利活用事業に係る実績を有する法人又は法人グループで、事前に参加申込書（様式1）により申し込みのあった事業者を対象としますが、以下の①～⑤のいずれかに該当する場合を除きます。

なお、法人グループで申請する場合は、グループのいずれかの法人が類似事業の実績を有する場合を対象とします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する法人
- ② 参加申込書提出時点で、仙台市建設工事等請負・委託契約に係る指名停止等の措置要領に基づく指名停止を受けている法人
- ③ 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく更生・再生手続き中の法人
- ④ 仙台市暴力団排除条例（平成25年仙台市条例第29号）第2条第2号に規定する暴力団、同条第3号に規定する暴力団員等又はこれらと密接な関係を有すると認められる者
- ⑤ 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）第8条第2項第1号の処分を受けている団体若しくはその役職者若しくは構成員、又は当該構成員が含まれると認められる団体

## 6. サウンディング調査の手続き

### （1）サウンディング調査の参加申込

サウンディング調査の参加を希望する場合は、別紙の参加申込書（様式1）及び秘密保持誓約書（様式2）に必要事項を記入し、件名を【サウンディング調査参加申込】として、以下①の期日までに「9. 連絡先」－（1）へEメールにてご提出ください。

参加申込書（様式1）及び秘密保持誓約書（様式2）の提出にあたっては、Eメールには事業者の本件に係る責任者をCC（カーボンコピー）に含め、メール本文に責任者の役職及び氏名を記載して下さい。また、提出する電子ファイルはPDF形式とし、パスワードを設定してください。なお、パスワードは、本件メールとは別のメールで送付してください。

#### ① 申込受付期間

令和6年10月31日（木）～11月15日（金）午後5時

※期限を過ぎた申込は受け付けません。

#### ② 申込先

「9. 連絡先」－（1）へご提出ください。

#### ③ 検討資料等の提供

秘密保持誓約書提出後、参加申込者に対して、各種資料（別紙1インフォメーション・パッケージ（守秘義務対象資料）及び別紙2質問書）を提供します。なお、資料は、参加申込書を収受し次第、順次提供します。

## (2) 事前説明会

仙台市役所本庁舎建替の概要説明、サウンディング調査における実施方法等の説明のため、事前説明会を実施します。

### ① 実施日時

令和6年11月12日（火）午後2時～午後3時

### ② 場所・方法

オンライン上でのセミナー配信（＝ウェビナー形式）といたします。配信環境の都合上、配信中における参加者からの質疑応答は差し控えさせていただきます。なお、事前説明会への参加は任意であり、サウンディング調査の参加要件ではありません。新本庁舎の整備工事中ではございますが、ご希望の方には事前説明会后、現地視察を実施いたします。詳細は、本市より別途ご案内いたします。

### ③ 申込等

参加を希望される場合は、令和6年11月8日（金）午後5時までに、メール本文中に「出席者の氏名」「出席者の連絡先（電話番号）」「出席者の勤務地（区市町村単位）」を記載のうえ、件名を【事前説明会参加申込】として、「9. 連絡先」－（1）へお送りください。

## (3) 質問書の提出

サウンディング調査の参加を希望する場合は、秘密保持誓約書提出後に本市より提供する質問書に必要事項を記入し、件名を【サウンディング調査\_質問書提出】として、以下①の期日までに「9. 連絡先」－（2）へEメールにてご提出ください。

提出する電子ファイルはPDF形式とし、パスワードを設定してください。なお、パスワードは、本件メールとは別のメールで送付してください。

なお、必要に応じて、質問書の提出と併せて補足資料（自由形式）を提出しても差し支えありませんが、データによる提出の場合は、「9. 連絡先」－（2）に係るメール受信容量の都合上、送付データの容量は20MB以内とするようご留意願います。

### ① 提出受付期間

令和6年10月31日（木）～12月4日（水）午後5時

※期限を過ぎた提出は受け付けません。

### ② 提出先

「9. 連絡先」－（2）へご提出ください。なお、質問書は、仙台市役所新本庁舎低層部等 サウンディング型市場調査事務局（PwCアドバイザリー合同会社）とも共有いたしますので、ご了承ください。

#### (4) サウンディング調査の実施

質問書の受領後、質問書の内容を踏まえ幅広く意見交換を行う場として、以下のとおり、参加事業者との個別ヒアリングを行います。ただし、調査の実施については、申込者数等の状況を踏まえ、その有無を個別にご案内いたします。

##### ① 実施期間（予定）

令和6年12月9日（月）～12月11日（水）

##### ② 所要時間

1つの参加事業者につき30分から最大2時間程度。

##### ③ 場所・方法

対面またはオンラインを予定しております。

なお、実施場所・方法は、後日、本市から別途ご案内いたします。

##### ④ 進め方

参加事業者へ事前送付させていただき資料を踏まえ、質問書の項目について出席者から一括してご説明・質問等をいただき、それを踏まえて市側から回答するとともに市側からの質問等にお答えいただきます。なお、サウンディング調査には、必要に応じて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の受託者（PwCアドバイザリー合同会社）が同席します。

サウンディング調査へのオンライン参加は、1事業者につき2名（2アカウント）を上限とします。なお、サウンディング調査の録音・録画等による記録を行う場合があります。

##### ⑤ その他

サウンディング調査は参加事業者のアイデア及び企業ノウハウの保護のため個別に行います。

#### 7. 留意事項

##### (1) 参加事業者の取扱い

サウンディング調査への参加実績は、今後、事業者公募を実施する場合における評価の対象とはなりません。サウンディング調査の内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。また、双方の発言とも、あくまでサウンディング調査時点での想定のものであり、何ら約束するものではないことをご理解ください。

##### (2) 費用負担

サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

##### (3) サウンディング調査への追加の協力

必要に応じてサウンディング調査（文書照会含む）追加やアンケート等を依頼することがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

## 8. 参考情報

- ・ 仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会  
<https://www.city.sendai.jp/tatekae/kouminrenkei.html>
- ・ 勾当台・定禅寺通エリアビジョン  
<https://www.city.sendai.jp/machizukuri-chose/vision-sakutei.html>
- ・ 定禅寺通活性化検討会  
<https://www.city.sendai.jp/jozenji/kentoukai.html>
- ・ 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会  
<https://www.city.sendai.jp/tatekae/co-lab.html>

## 9. 連絡先

### (1) サウンディング調査に関するもの

仙台市役所新本庁舎低層部等 サウンディング型市場調査事務局  
(PwCアドバイザリー合同会社)

担当者：伊藤
住 所：東京都千代田区大手町 1-1-1 大手町パークビルディング
メールアドレス：jp_sendai_cityhall@pwc.com

### (2) その他に関するもの

仙台市財政局理財部本庁舎整備室

担当課：仙台市財政局理財部本庁舎整備室
担当者：村上、阿部
住 所：宮城県仙台市青葉区国分町 3 丁目 7-1
電 話：022-214-3170
メールアドレス：zai003075@city.sendai.jp

## 10. 提供資料

### 【実施要領公表時】

- 別添 1 参加申込書（様式 1）
- 別添 2 誓約書（様式 2）
- 別添 3 インフォメーション・パッケージ

### 【守秘義務対象資料等の提供時】

- 別紙 1 インフォメーション・パッケージ（守秘義務対象資料）
- 別紙 2 質問書