

泉区役所建替事業

公募要領

令和3年7月

令和3年12月6日修正

仙台市

泉区役所建替事業 公募要領

<目次>

| | | |
|-----------|----------------------------|-----------|
| 第1 | 公募要領の位置づけ | 1 |
| 1. | 目的..... | 1 |
| 2. | 用語の定義..... | 1 |
| 3. | 公募要領及び付属資料の名称..... | 3 |
| 第2 | 事業の概要 | 4 |
| 1. | 事業名称..... | 4 |
| 2. | 事業によって供される公共施設等の種類..... | 4 |
| 3. | 公共施設の管理者..... | 4 |
| 4. | 整備する施設..... | 4 |
| 5. | 費用..... | 5 |
| 6. | 敷地条件等..... | 6 |
| 7. | 遵守すべき法令等..... | 7 |
| 8. | 業務内容..... | 11 |
| 第3 | 公募手続等に関する事項 | 22 |
| 1. | 事業者選定方式..... | 22 |
| 2. | 公募スケジュール..... | 23 |
| 3. | 質問及び回答..... | 24 |
| 4. | 参加表明受付..... | 24 |
| 5. | 意見交換..... | 25 |
| 6. | 提案書等の提出..... | 26 |
| 7. | 公開プレゼンテーションの実施..... | 26 |
| 8. | 提案書概要版の作成..... | 26 |
| 9. | 提出書類の取り扱い..... | 26 |
| 第4 | 事業応募者の参加資格要件等 | 29 |
| 1. | 事業応募者の構成..... | 29 |
| 2. | 事業応募者に共通の参加資格..... | 29 |
| 3. | 事業応募者の業務別の参加資格..... | 30 |
| 4. | 参加資格審査の基準日..... | 33 |
| 5. | SPCを設立する場合の要件..... | 33 |
| 6. | 審査方法..... | 33 |

| | |
|---------------------------|---------------|
| 7. その他審査に関する事項..... | - 35 - |
| 第5 事業者選定後の進め方..... | - 36 - |
| 1. 審査結果の概要等の公表..... | - 36 - |
| 2. 契約等締結のスケジュール..... | - 36 - |

■ 付属資料 一覧

| | |
|--------|-------------------------|
| 付属資料 1 | 泉区役所建替事業要求水準書 |
| 付属資料 2 | 泉区役所建替事業基本協定書（案） |
| 付属資料 3 | 泉区役所建替事業設計・施工に関する協定書（案） |
| 付属資料 4 | 泉区役所建替事業解体に関する協定書（案） |
| 付属資料 5 | 泉区役所建替事業契約条件書 |
| 付属資料 6 | 泉区役所建替事業審査基準 |
| 付属資料 7 | 泉区役所建替事業様式集及び提案記載要領 |

第1 公募要領の位置づけ

1. 目的

仙台市（以下「本市」という。）では、老朽化した泉区役所現庁舎（以下「既存庁舎」という。）を床面積の縮減，機能を集約化して建替えるとともに，これにより現在の敷地から創出される用地（以下「民活用地」という。）を生かして，泉中央地区の賑わい創出に資する民間開発を誘導しながら，地域の一体的な開発を目指している。

泉区役所建替事業 公募要領（以下「本公募要領」という。）は，泉区役所建替事業（以下「本事業」という。）において新庁舎整備及び，民間施設整備を実施する事業予定者の公募・選定等について定めたものである。

2. 用語の定義

本公募要領において用いる用語の定義は，以下のとおり。

（1）事業全体に関する用語

| | |
|---------|---------------|
| ア 本事業 | 泉区役所建替事業 |
| イ 本公募要領 | 泉区役所建替事業 公募要領 |
| ウ 本市 | 仙台市 |

（2）施設に関する用語

| | |
|------------|--|
| ア 既存庁舎 | 泉区役所現庁舎 |
| イ 本施設 | 本事業によって整備する施設 |
| ウ 泉区役所等 | 本施設のうち，行政施設（泉区役所，職員研修所，水道料金センター），福利厚生施設（物販施設，食堂），その他施設（広場・外構等，公用車用駐車場） |
| エ 民間施設等 | 本施設のうち民間施設，駐車場及び交通環境改善施設 |
| オ 新庁舎 | 泉区役所等のうち泉区役所新庁舎 |
| カ 民間施設 | 民間施設等のうち民活用地に整備する施設 |
| キ 交通環境改善施設 | 事業者が提案する本事業において整備する交通環境の改善に資する施設 |

(3) 体制に関する用語

| | | |
|---|----------|---|
| ア | 民間企業グループ | 単独の民間企業又は、民間企業により構成されるグループ |
| イ | 事業応募者 | 本事業に応募する民間企業グループ |
| ウ | 事業予定者 | 本事業を実施する予定の民間企業グループ。泉区役所の建替に関する事業者選定委員会における選定結果に基づき、市が優先交渉権者を事業予定者として決定する |
| エ | 事業者 | 本事業を実施するために、本市と基本協定を締結した後の事業予定者の呼称 |
| オ | 代表企業 | 民間企業グループを代表し、本事業に係る契約（事業用定期借地権設定契約、泉区役所等の売買契約）の締結主体となる企業を取りまとめ、本事業の応募参加に係る各種手続を実施する企業 |
| カ | 構成企業 | 民間企業グループを構成する各企業 |

(4) 契約に関する用語

| | | |
|---|-----------|--------------------------------|
| ア | 基本協定 | 本市と事業予定者との間で締結する本事業の実施に係る基本協定書 |
| イ | 泉区役所等売買契約 | 泉区役所等の売買契約 |
| ウ | 設計施工協定書 | 泉区役所等の設計管理及び、施工の契約 |
| エ | 民活用地賃貸借契約 | 民活用地の賃貸借に関する契約 |
| オ | 民活用地売買契約 | 民活用地の売買に関する契約 |

(5) 事業者選定に関する用語

- | | |
|----------|------------------------------|
| ア 選定委員会 | 泉区役所の建替に関する事業者選定委員会 |
| イ 優先交渉権者 | 選定委員会による審査の結果、評価が最も高かった事業応募者 |
| ウ 次点交渉権者 | 選定委員会による審査の結果、次点に選定された事業応募者 |

3. 公募要領及び付属資料の名称

本公募要領と以下に記す付属資料（以下「公募要領等」という）は一体のものである。

- ア 泉区役所建替事業要求水準書【付属資料1】（以下「要求水準書」という）
- イ 泉区役所建替事業基本協定書（案）【付属資料2】（以下「基本協定書案」という）
- ウ 泉区役所建替事業設計・施工に関する協定書（案）【付属資料3】（以下「設計施工協定書案」という）
- エ 泉区役所建替事業既存庁舎の解体に係る協定書（案）【付属資料4】（以下「解体に係る協定書案」という）
- オ 泉区役所建替事業関連契約条件書【付属資料5】（以下「契約条件書」という）
- カ 泉区役所建替事業審査基準【付属資料6】（以下「審査基準」という）
- キ 泉区役所建替事業様式集及び提案記載要領【付属資料7】（以下「様式集及び提案記載要領」という）

第2 事業の概要

1. 事業名称

泉区役所建替事業

2. 事業によって供される公共施設等の種類

区役所庁舎

3. 公共施設の管理者

仙台市長 郡 和子

4. 整備する施設

本施設は、行政機能を有する泉区役所等及び、民間施設等から構成されるものとする。

(1) 泉区役所等

泉区役所等は、以下の施設から構成される。建替後の想定延床面積は行政施設部分について、12,900～13,400㎡程度を想定している。

① 行政施設

- 泉区役所
- 職員研修所
- 水道料金センター

② 福利厚生施設

来庁者の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした施設で、以下の施設から構成される。なお、(2)の民間施設内に同様の機能を整備することで、泉区役所等に整備・運営する福利厚生施設とみなすことができるものとする。

- 物販施設
- 食堂

③ その他施設

- 広場・外構等
- 公用車用駐車場 (38 台分)

(2) 民間施設等

民間施設等は、民間施設、駐車場及び、交通環境改善施設から構成される。

- 民間施設
民間事業者のノウハウ・創意工夫により、泉中央地区の活性化やにぎわい、魅力を一層高める集客施設や業務・教育施設などを配置するとともに、すべての課題の改善に資するような機能を導入すること。
- 駐車場
民間施設に必要な台数に加え、区役所開庁時間帶來庁者用 150 台、パークアンドライド用 50 台を最低限確保すること。平面式又は、立体式のいずれも可とする。詳細は協議の上定める。
- 交通環境改善施設
泉中央地区におけるバスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上や、道路混雑緩和のため、泉中央駅送迎車両のキスアンドライドの拡張及び、路線バスや貸切バスの待機スペースの確保、バス停やバス待ち環境の整備等を行う。加えて、それらへの対応のため、車線の増設等も可とする。なお、詳細については意見交換時に提出された提案に基づき市と事業応募者が協議して決定する。

(1) の公用車用駐車場及び、(2) の駐車場については、一体の駐車場として確保することも可とする。また、各々の駐車スペースを平日・休日、時間帯によって共用することにより、必要台数分を確保することも可とする。

5. 費用

本事業の実施における市と事業者の費用負担は、原則として泉区役所等の整備・維持管理・運営に係るものは市の負担、民間施設等の整備・維持管理・運営及び、本事業の実施に係る測量・登記・契約等の事務に係るものは、事業者の負担とする。

泉中央地区におけるバスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上や、道路混雑緩和のため、庁舎敷地を活用した方策（泉中央駅送迎車両のキスアンドライドの拡張及び、路線バスや貸切バスの待機スペースの確保、バス停やバス待ち環境の整備、車線等の増設等）として整備する交通環境改善施設については、市が提案内容を踏まえつつ、その必要性や効果等に応じ、例えば運用や維持管理に関する費用等を市が負担することを想定する。詳細は、公募開始後に実施予定の市と事業応募者との意見交換を踏まえ、個別に判断する。

6. 敷地条件等

(1) 敷地概要

| | |
|------|---|
| 所在地 | 仙台市泉区泉中央2丁目1-1 |
| 敷地面積 | 30,348.95 m ² うち、本事業対象面積 29,001.59 m ² |

(2) 都市計画等

| | |
|--------------|---------------|
| 用途地域 | 商業地域 |
| 容積率 | 400% |
| 建ぺい率 | 80% |
| 防火地域 | 防火地域 |
| 地区計画等 | 泉中央地区（行政施設地区） |
| 都市再開発の方針 | 2号再開発促進地区 |
| 駐車場附置義務条例 | 他の商業地域 |
| 景観計画・区域ゾーン区分 | 商業業務地ゾーン |

図 既存庁舎周辺の地図（仙台市庁内GISより引用）



(3) 既存庁舎の建物概要

| | 本庁舎 | 東庁舎 |
|------|---|----------------------|
| 竣工 | 昭和 52 年 (1977 年) 9 月 | 昭和 60 年 (1985 年) 7 月 |
| 構造 | R C 造 | R C 造 |
| 規模 | 地上 5 階 | 地上 5 階 |
| 階数 | 地下 1 階 | 地下 1 階 |
| 建築面積 | 4,051 m ² | 1,254 m ² |
| 延床面積 | 11,358 m ² (職員研修所, 倉庫棟, 車庫棟を含む) | 6,538 m ² |
| 高さ | 28.4m | 23.62m |

7. 遵守すべき法令等

本施設の整備実施に当たっては、提案内容に応じて、関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守すること。適用法令及び、運用基準は、最新のものを採用すること。

なお、本施設の整備に関して、特に留意すべき関連法令、条例、規則、要綱等は次のとおりである。

(1) 法令

- 建築基準法(昭和 25 年法律第 201 号)
- 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- 都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)
- 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)
- 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- 道路交通法(昭和 35 年法律第 150 号)
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
- 道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)
- 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- 水道法(昭和 32 年法律 177 号)
- 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- 土壤汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年法律第 117 号)

- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
- 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- 悪臭防止法(昭和 46 年法律第 91 号)
- 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- 電気設備に関する技術基準を定める省令 (平成 9 年通商産業省第 52 号)
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 140 号)
- 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)
- 官公庁施設の建設等に関する法律(昭和 26 年法律第 181 号)
- 石綿障害予防規則(平成 17 年厚生労働省令第 21 号)
- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和 45 年法律第 20 号)
- エネルギーの使用の合理化に関する法律(平成 21 年政令第 40 号)
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- 屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)

(2) 宮城県条例等

- だれもが住みよい福祉のまちづくり条例(宮城県条例第 22 号)
- 公害防止条例 (宮城県条例第 12 号)

(3) 仙台市条例等

- 仙台市建築基準法の施行に関する条例(条例第 19 号)
- 仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(条例第 52 号)
- 仙台市特別用途地区建築条例(条例第 35 号)
- 仙台市災害危険区域条例(条例第 49 号)
- 仙台市屋外広告物条例(条例第 4 号)
- 建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例(条例第 21 号)
- 仙台市高齢者, 障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則(規則第 3 号)
- 仙台市建築協定条例(条例第 53 号)
- 仙台市建築審査会条例(条例第 25 号)
- 仙台市風致地区内における建築等の規制に関する条例(条例第 6 号)
- 仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例(条例第 12 号)
- 仙台市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則(規則第 57 号)

- 仙台中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(条例第 62 号)
- 杜の都の風土を守る土地利用調整条例(条例第 2 号)
- 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例(条例第 30 号)
- 杜の都の風土を育む景観条例(条例第 5 号)
- 仙台市環境影響評価条例(条例第 44 号)
- 杜の都の環境をつくる条例(条例第 47 号)
- 仙台市景観法等の施行に関する規則(規則第 33 号)
- 広瀬川の清流を守る条例(条例第 39 号)
- 仙台市火災予防条例(条例第 4 号)
- 仙台市水道事業給水条例(条例第 1 号)
- 仙台市地球温暖化対策等の推進に関する条例 (条例第 12 号)
- 仙台市下水道条例 (条例第 19 号)

(4) 官庁営繕関係統一基準等

- 新営一般庁舎面積算定基準
- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の総合耐震計画基準
- 官庁施設の環境保全性基準
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 官庁施設の防犯に関する基準
- 公共建築工事標準仕様書 (建築工事編, 電気設備工事編, 機械設備工事編)
- 建築工事監理指針, 電気設備工事監理指針, 機械設備工事監理指針
- 建築物解体工事共通仕様書
- 敷地調査共通仕様書
- 建築設計基準
- 建築構造設計基準
- 建築構造設計基準の資料
- 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- 概算工事費算出にあたっての留意事項
- 官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領
- 建築工事設計図書作成基準
- 建築工事標準詳細図
- 公共建築設備工事標準図 (電気設備工事編, 機械設備工事編)
- 構内舗装・給排水設計基準
- 擁壁設計標準図

- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備耐震設計指針・建設指針
- 建築設備工事設計図書作成基準
- 排水再利用・雨水利用システム計画基準
- 昇降機耐震設計・建設指針
- 電気用品技術基準
- その他関連する建築学会等の基準・指針等

(5) 仙台市における設計基準・指針等

- 宮城県建築基準
- 建築基準法第 43 条第 2 項の規定による許可に係る一括同意基準
- 宮城県建築基準条例第 13 条に係る一括取扱い基準
- 建築基準法第 43 条第 2 項の規定による許可に係る包括同意基準
- 建築基準法第 44 条第 1 項第二号に係る一括同意基準
- 建築基準法第 55 条第 3 項第二号に係る包括同意基準
- 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書に係る一括同意基準
- 建築基準法第 52 条第 14 項第一号の規定に基づく容積率の許可に関する取扱い基準
- 建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に係る一括同意基準
- 仙台市総合設計制度取扱い基準
- 総合設計許可基準（平成 26 年 12 月 5 日付国住街第 145 号）
- 仙台市総合的設計による一団地認定基準
- 仙台市開発指導要綱
- 消防用設備等設置基準実例集
- エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定に基づく建築物に係る届出等に関する要綱
- 仙台市建築行為等に係る後退用地等に関する指導要綱
- 仙台市建築審査会運営要領
- 仙台市中高層建築物紛争調停委員会運営要領
- 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則実施要領
- 仙台市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則実施要領
- 仙台市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則実施要領
- 仙台市地域防災計画

- ・ 施設等の構造，設備等に関し整備の目標となる指針（平成9年仙台市告示第119号）
- ・ 仙台市公共建築物等における木材利用の促進に関する方針
- ・ （仮称）建築物等緑化ガイドライン（令和3年度策定予定）
- ・ （仮称）建築物等の質に関する評価基準（令和3年度策定予定）

8. 業務内容

（1）業務範囲

本事業の実施における本市と事業者の業務分担は原則として下表のとおりとし，各業務は当該業務を分担する者の責任と負担において実施するものとする。ただし，民間事業者の創意工夫による積極的な提案を妨げるものではない。

下表から判断できない業務については，本市と事業者で対応を協議して決めるものとする。

表 業務分担表

| 業務内容 | | 業務分担 |
|-----------|-------------------------------|------|
| 施設整備業務 | 泉区役所等の設計・建設業務，これらに係る各種調査・申請 | 事業者 |
| | 既存庁舎の解体業務，これらに係る各種調査・申請 | 事業者 |
| | 泉区役所等に必要となる什器備品の調達・設置業務 | 市 |
| | 民間施設等の設計・建設業務，これらに係る各種調査・申請 | 事業者 |
| 維持管理・運営業務 | 既存庁舎から新庁舎への引越し業務 | 市 |
| | 泉区役所・福利厚生施設の維持管理業務（施設買取方式の場合） | 市 |
| | 〃（リースバック方式の場合） | 事業者 |
| | 福利厚生施設の運営業務（泉区役所等に整備した場合） | 市 |
| | 公用車駐車場・広場・外構等の維持管理業務 | 市 |
| | 民間施設等の維持管理・運営業務 | 事業者※ |

※ 民間施設等として整備されたもののうち，交通環境改善施設については「5. 費用」を参照。

※ なお，複数回の引越しを伴う提案を行う場合，1度の既存庁舎からの引越し業務の費用については本市の負担とするが，その他回数分の引越し業務の費用については事業者の負担とする。

(2) 事業手法

本事業は、「本体事業」と「民活用地活用事業」の2つの事業から構成し、泉区役所等と民間施設の総合的・一体的な整備により、土地の高度利用や統一感・泉中央地区内の回遊性の向上等の相乗効果を図りつつ、地区の活性化や課題の改善に資するものとなるよう推進していく。

1) 本体事業

本体事業は、泉区役所等の設計・建設業務、既存庁舎の解体業務（泉区役所等と民間施設とを合築とする場合は、民間施設等の設計・建設・運営・維持管理業務も含む）から構成される。

本体事業では、事業者が泉区役所等を整備し、本市が買い取る施設買取方式（※1）又は、リースバック方式（※2）の提案を受け付けるものとする。

※1 施設買取方式：泉区役所等について事業者が整備を行い、泉区役所の竣工後、本市は泉区役所等を事業者から買い取る。

泉区役所等を整備する際には、本市は事業者に必要な敷地の使用許可を付す。なお、泉区役所等を民間施設との合築施設として整備する場合の敷地の取り扱いについてはこの限りではなく、提案内容及び、本市と事業者との協議に基づいて定める。

※2 リースバック方式：事業者は行政施設及び、福利厚生施設を整備し、借地借家法に基づく定期借家契約にて本市に貸し付ける。事業者は泉区役所等を含め維持管理を実施し、定期借地権を設定している場合は契約期間終了までに泉区役所等・民間施設等を除却の上で対象敷地を本市に返還する。この場合、2)の民活用地活用事業と一体的に整備・維持管理を実施することとなる。

泉区役所等を整備する際には、本市が事業者に対して、行政施設及び、福利厚生施設を整備するために必要な敷地について借地借家法に基づく定期借地権を設定した上で貸し付ける（事業者の提案次第で売却する可能性もある）。

2) 民活用地活用事業

民活用地活用事業は、民間施設等の設計・建設業務及び、民間施設等の維持管理業務、民間施設等の運営業務から構成される。

民活用地活用事業では、事業者は本市と民活用地につき定期借地権設定契約又は、土地売買契約を締結することを基本とし、民間事業者のノウハウ・創意工夫を活用し、にぎわい、魅力を一層高める集客施設や業務・教育施設などを配置することにより、泉中央地区の活性化に資する事業を独立採算にて展開する。

なお、リースバック方式の場合、定期借地権設定契約は「1) 本体事業」と一体的に敷地全体にわたって締結する。

施設買取方式及び、リースバック方式それぞれの場合における、事業者の事業区分のイメージは以下の通り。

図 事業区分のイメージ

| | | 施設買取方式の場合> (○：本事業対象, -：本事業対象外) | |
|-----------------------|--------|----------------------------------|---------------|
| | | 施設整備 | 維持管理・運営 |
| 泉 区 役 所 等 | 行政施設 | ○ | — |
| | 福利厚生施設 | ○ | — |
| | その他施設 | ○ | — |
| 民間施設等 | | ○ | ○ |
| | | リースバック方式の場合> (○：本事業対象, -：本事業対象外) | |
| | | 施設整備 | 維持管理・運営 |
| 泉 区 役 所 等 | 行政施設 | ○ | ○ (維持管理のみ) |
| | 福利厚生施設 | ○ | — |
| | その他施設 | ○ | — |
| 民間施設等 | | ○ | ○ |

※福利厚生施設は、民間施設内に同様の機能を整備することで、泉区役所等に整備・運営する福利厚生施設とみなすことができるものとする。

(3) 契約・許認可・処分等に関する事項

1) 基本協定の締結

本市は、事業予定者決定後速やかに、本市と事業予定者との間で本事業の実施に係る基本協定を締結する。

基本協定締結後は、事業予定者が事業者になる。

2) 民活用地に関する契約

民活用地について、事業者の提案に基づき民活用地活用事業を実施するために必要となる契約を、本市と事業者との間で締結する。

① 定期借地権設定契約

事業者が民活用地を本市から貸借する際には、借地権設定者を本市として、借地借家法第23条第1項又は、第2項に基づく定期借地権設定契約を締結する。

期間は、10年以上50年未満の間で、事業者の提案により決定する。本件借地権は賃借権とする。本市及び、事業者は、本借地権の登記を行うことができる。

借地権を設定できる民活用地の具体的な面積は事業者の提案を基に本市と事業者とで協議した上で、測量により決定する。

賃料については上記測量及び、不動産鑑定評価を基に、事業者から提案のあった金額が適正か確認した上で決定する。

契約期間の終了までに、事業者は民活用地に存在する民間施設等を解体撤去する。契約終了時における借地上建物等の解体撤去に要する一切の費用は、事業者の負担とする。ただし、民間施設等の一部について本市が認めた場合は本市と協議の上、残置する場合もある。

これらの契約締結に伴う費用（測量・合分筆・登記その他の費用）は、原則として事業者の負担とする。

② 土地売買契約

事業者が市有地を本市から取得する際には、土地売買契約を締結する。売買物件は原則として既存庁舎等解体後の土地のみとし、具体的な面積は事業者の提案を基に本市と事業者で協議した上で、測量により決定する。

売買価格については上記測量及び、不動産鑑定評価を基に、事業者から提案のあった金額が適正か確認した上で決定する。

事業者は、供用開始の日から10年間（以下「指定期間」という。）は提案書を基に本市との協議により確定した用途以外の用に供してはならない。…*1

指定期間において、住宅等の分譲を除き、売買物件の所有権を第三者に移転（共有の場合は持分割合の変更、SPC を設立する場合は出資者の変更等を含む。）し、又は、権利（抵当権は除く）の設定を行ってはならない。ただし、売買契約に定めるすべての義務の履行を第三者に書面にて承継させ、第三者に対して履行させる場合で、あらかじめ書面により、本市の承認を得たときはこの限りではない。…*2

指定期間において、本件公募に際し事業者の提案書に基づき本市との間で合意した事項、又は、上記*1 及び、*2 に違反した場合、本市は売買代金の 30% に相当する額を違約金としての違約金として徴収することができる。また、契約上の債務不履行があった場合には、本市は売買契約を解除及び、損害賠償請求をすることができる。

契約締結に伴う費用（測量・合分筆・登記その他の費用）は、原則として事業者の負担とする。

3) 泉区役所等売買契約又は定期借家契約

① 泉区役所等売買契約

本市は事業者と泉区役所等売買契約（施設買取方式の場合）を締結し、**竣工時に、本市が設計図書等に基づいて積算を行い、仙台市公有財産価格審議会の答申を受け、契約締結時点にあらかじめ定めた金額が適正か確認した上で、泉区役所等の引き渡しを受ける。**

本市は泉区役所等の引き渡しを受けた後に泉区役所等を供用開始し、泉区役所等の維持管理業務を行う。

② 定期借家契約

本市は事業者と賃貸借契約（リースバック方式の場合）を締結し、契約締結時点にあらかじめ定めた金額を基に、泉区役所等の引き渡しを受ける。

本市は泉区役所等の引き渡しを受けた後に泉区役所等を供用開始し、事業者が泉区役所等の維持管理業務を行う。

（４）提案で求める事項

提案で求める事項は、以下のように定義する。

○条件

事業応募者が提案する際に必ず守らなければならない事項。守られていない場合又は、未記載の場合は、当該提案を提出した事業者は失格の扱いとする。

○配慮事項

事業応募者が提案する際に配慮を求める事項。守られていない場合又は、未記載の場合でも、それにより直ちに失格とはならないが、より効果的な提案については、評価の際の加点対象とする。

1) 全体に関する条件

○条件

- 区役所事務機能の維持と市民利便性の維持，災害発生時の対応等のため，新庁舎が完成するまでは，行政運営に支障をきたさないようにすること。なお，例えば敷地内に仮設建物を設置する等により，泉区役所・職員研修所・水道料金センターの運営が継続できる内容であれば，既存庁舎の一部先行解体を伴う提案も可とする。
- 本市の財政負担に配慮し，ライフサイクルコストの最適化を図ること。
- 事業実施方針「第1 事業実施の考え方 4. 新庁舎の整備に係る基本方針」及び，「6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ」を十分に踏まえ，泉中央地区の活性化及び，課題の改善に資するものとする。

2) 敷地に関する条件

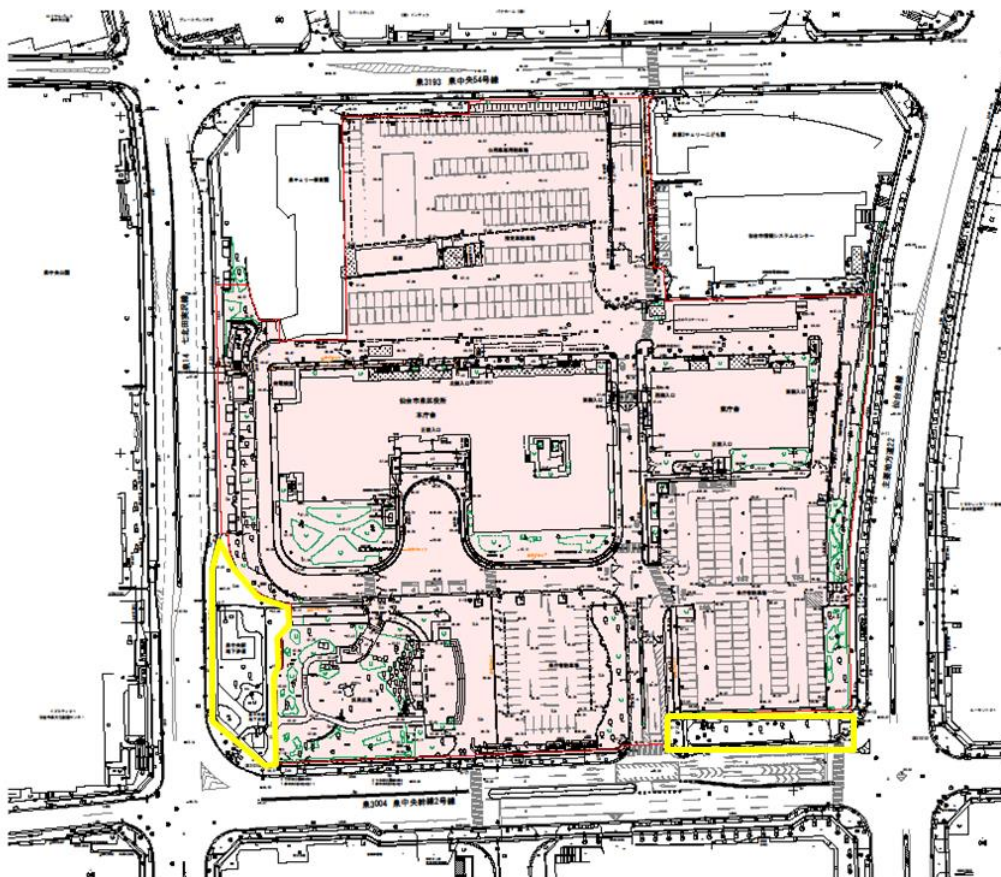
○条件

- 現敷地の地区計画は、公募後の変更を予定している。地区計画の制限内容については、建築物の用途等に応じたものとする。
- 既存庁舎敷地における条件は下表の通り。

表 既存庁舎敷地の条件

| | 項目 | 内容 |
|----|--------------|--------------------------------------|
| 1 | 所在地 | 仙台市泉区泉中央2丁目1-1 |
| 2 | 本事業検討区域面積 | 29,001.59 m ² (全体図は下図の通り) |
| 3 | 用途地域 | 商業地域 |
| 4 | 容積率 | 400% |
| 5 | 建ぺい率 | 80% |
| 6 | 防火地域 | 防火地域 |
| 7 | 地区計画等 | 泉中央地区 (行政施設地区) |
| 8 | 都市再開発の方針 | 2号再開発促進地区 |
| 9 | 駐車場附置義務条例 | 他の商業地域 |
| 10 | 景観計画・区域ゾーン区分 | 商業業務地ゾーン |
| 11 | 緑化重点地区 | 泉中央緑化重点地区 |

図 本事業対象敷地全体図



○配慮事項

敷地南西部の地下鉄泉中央駅出入口周辺、敷地内南東部の歩道及び、植栽スペース部分（図中黄線部分）については、地下鉄施設の安全性の確保や歩道幅員の確保といった条件を満たし、かつ、既存樹木の保全について十分に検討をする場合、本事業対象地を含めて計画を提案することができる。

3) 配置に関する事項

① 既存庁舎敷地での建替の場合

○配慮事項

- 地下鉄、バス等の公共交通機関を利用して訪れる場合の、駅やバスプールからのアクセスの利便性に配慮すること。
- 周辺施設への騒音や日影、周辺道路の交通量、施設利用者等の動線への影響を考慮すること。

② 周辺地建替の場合

○条件

既存庁舎周辺における市有施設や、事業者が所有する土地・建物を活用した提案（以下「周辺地建替」という）を行う場合は、以下の【周辺地建替提案の条件】を満たすこと。

【周辺地建替提案の条件】

- 本市泉区内で公共交通アクセス等、区民にとって利便性が良好であること。
- 市街化区域内であること。
- 本市が整備を求める庁舎、駐車場が関連法令、基準に反しないこと。
- 自然災害の危険が比較的少ないこと。また、非常時には区災害対策本部として本市が必要な活動を行えること。
- 原則として市負担による新たなインフラ整備を伴わないこと。事業者によるインフラ整備については提案することができる。
- 近隣に住居がある敷地の場合は、周辺の居住環境を著しく悪化させないこと。
- 土地の高度利用や回遊性向上を促す提案ができる敷地であること。

③ 市有地の売却を伴う提案をする場合

○条件

- 必要な行政機能用地を確保しつつ、将来的な建替や交通環境改善のための用地の確保等も想定し、売却範囲は現敷地の概ね 1/3 程度の面積を上限とする。
- 泉中央地区の活性化及び、課題の改善の観点から、メリットを示すこと。
- 居住用途を整備する場合には、各種法令・泉中央地区計画を遵守するほか、低層部（1 階部分）にはにぎわいや魅力を創出する用途を導入すること。

○配慮事項

- 売却後の市有地を可能な限り整形に近づけるよう配慮すること。
- 居住用途を整備する場合には、多世代の多様な居住タイプの住宅の提案を行うこと。（戸数・規模、割合等については、事業者のマーケット調査に基づき、適切な提案を行うこと。）

4) 施設計画及び管理・運営に関する事項

① 泉区役所等に関する事項

○条件

詳細条件は要求水準書にて示す。

○配慮事項

要求水準書にて具体的な特記仕様が規定されていない内容については、事業実施方針によるものとし、民間事業者の創意工夫による積極的な提案を検討すること。

② 民間施設等に関する事項

○条件

- 詳細条件は要求水準書にて示す。
- 本市や周辺地域・団体等と連携したまちづくりの取組みや各施設等整備後の長期にわたる施設の維持管理・運営等の体制構築等、中長期的な地区活性化・課題解消に向けた関与やその展開について提案すること。
- 泉区役所と民間施設を合築とする提案を行う場合は、以下の【合築の際の条件】を満たすこと。

【合築の際の条件】

- 施設老朽化に伴う改修工事が各施設の運営に及ぼす影響を考慮し、改修計画がたてやすく、効率的かつ的確な改修が可能な設計とすること。
- 泉区役所等の動線、管理区分は、民間施設部分と明確に区分できるような施設計画とすること。
- 共用部分の維持管理は事業者が実施すること。
- 災害時にも区災害対策本部として支障なく活動が可能なこと。
- 居住用途を含めない用途とすること。

○配慮事項

要求水準書にて具体的な特記仕様が規定されていない内容については、事業実施方針によるものとし、民間事業者の創意工夫による積極的な提案を検討すること。

5) 金額に関する事項

本市が定める要求水準に基づき算出した額を以下に参考に示す。本参考概算額は実際の民活用地の土地貸付料、民活用地の土地売却費、既存庁舎の解体費、泉区役所等の整備費及び提案内容を拘束するものではなく、それぞれの金額については、前述のとおり提案の対象とし、提案により評価するものとする。

- 民活用地の土地貸付料の参考概算額は以下のとおり。

| 民活用地の土地貸付料 参考概算額 | |
|------------------|-------------|
| 参考概算値 | 8,400 円／年・㎡ |

- 民活用地の土地売却費の参考概算額は以下のとおり。

| 民活用地の土地売却費 参考概算額 | |
|------------------|-------------|
| 参考概算値 | 280,000 円／㎡ |

- 既存庁舎の解体費の参考概算額は以下のとおり。なお、既存庁舎の解体設計費も含むものとする。

| 既存庁舎の解体費 参考概算額 | |
|----------------|--------------------|
| 参考概算値 | 472,454 千円（消費税等含む） |

- 泉区役所等の整備費の参考概算額は以下のとおり。なお、泉区役所等の設計費も含むものとする。

| 泉区役所等の整備費 参考概算額 | |
|-----------------|----------------------|
| 参考概算値 | 5,984,300 千円（消費税等含む） |

(5) モニタリングについて

事業期間中、事業が適正に遂行されているかについて、本市は事業者に対してモニタリングを行う。詳細は要求水準書、基本協定書案、契約条件書を参照のこと。

第3 公募手続等に関する事項

1. 事業者選定方式

- ア 本事業への参加を希望する事業者を公募する。
- イ 事業予定者の選定に当たっては、「公募型プロポーザル方式」を採用し、審査の結果、最も優れた提案を行った優先交渉権者を事業予定者として決定する。
 - ※ 「公募型プロポーザル方式」…企画提案や技術提案を受け、対象業務に対する発想や解決方法等の提案、業務を行う上での人的構成や計画等を審査した上で最も優れた事業応募者を選び、その事業応募者を事業予定者として選定する方式。
- ウ 事業予定者は、本市と基本協定を締結する。基本協定締結後は、事業予定者が事業者になる。

2. 公募スケジュール

公募及び、選定のスケジュールは、以下を予定している。

| 実施内容 | 時期 |
|-------------------------------|----------------------------------|
| 公募要領等の公表 | 令和3年7月26日(月) |
| 公募要領等質問書(参加資格要件について、様式A)の受付 | 令和3年7月26日(月)から 令和3年8月4日(水) |
| 公募要領等への質問回答書(参加資格要件)の公表 | 令和3年8月中旬 |
| 公募要領等質問書(参加資格要件以外について、様式B)の受付 | 令和3年8月5日(木)から 令和3年8月17日(火) |
| 公募要領等への質問回答書(参加資格要件以外)の公表 | 令和3年9月上旬 |
| 参加資格審査申請書(様式C)の受付 | 令和3年8月10日(火)から 令和3年8月26日(木) |
| 参加資格審査の結果通知 | 令和3年9月上旬 |
| 提案内容に関する対話申請書(様式D)の受付 | 令和3年9月15日(水)から 令和3年9月24日(金) |
| 提案内容に関する意見交換(対話)の実施(第1回) | 令和3年10月上旬 |
| 提案内容に関する意見交換(対話)の実施(第2回) | 令和3年11月中旬 |
| 提案書等(様式01~33)の受付 | 令和3年12月13日(月)から 令和3年12月17日(金) |
| 公開プレゼンテーション | 令和4年1月下旬 |
| 事業予定者の決定 | 令和4年2月上旬 |

3. 質問及び回答

(1) 公募要領等への質問

- ア 公募要領等に対する質問がある場合、公募要領等質問書（様式 A）に所定の事項を記入し、エの受付期間内に受付窓口で電子メール（添付ファイル）で提出すること。なお、評価及び審査に関する質問並びに提案内容に係る質問は回答しないことがある。
- イ 参加資格要件以外に関する質問（様式 B）は、民間企業により構成されるグループで応募を予定している場合は、取りまとめて提出すること。
- ウ 使用ソフトは Microsoft Excel とし、保存形式を Office 2016 以前のバージョンとする。様式は、財政局財政企画課ホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。
- エ 受付期間

【参加資格要件に関して（様式 A）】

令和 3 年 7 月 26 日（月曜日）から 8 月 4 日（水曜日）までとする。受付時間は、最終日の午後 5 時までに必着とする。

【参加資格要件以外に関して（様式 B）】

令和 3 年 8 月 5 日（木曜日）から 8 月 17 日（火曜日）までとする。受付時間は、最終日の午後 5 時までに必着とする。

(2) 公募要領等への質問の回答

参加資格要件に関して受け付けた質問に対する回答は、財政局財政企画課ホームページで令和 3 年 8 月中旬に公表予定である。

参加資格要件以外に関して受け付けた質問に対する回答は、財政局財政企画課ホームページで令和 3 年 9 月上旬に公表予定である。

質問に対する回答は質問者名を伏せた形で公表予定である。なお、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがある。

4. 参加表明受付

- ア 事業応募者は、「第 4 事業応募者の参加資格要件等」を満たすことの事前確認のため、参加資格審査申請書（様式 C）に所要の事項を記載し、必要書類及び、電子データが格納された CD-R 又は、DVD-R を添付して、受付窓口で郵送にて送付すること。部数は書類 2 部、CD-R 又は、DVD-R 2 部とする。
- イ 本事業において、参加資格審査申請書（様式 C）の提出及び、本市による確認をもって、参加表明受付とする。
- ウ 受付期間

令和3年8月10日（火曜日）から8月26日（木曜日）までとする。受付時間は、最終日の午後5時までに必着とする。

- エ 事前確認の結果は、資格要件の確認後9月上旬までに、提出者に対して個別に通知する。

5. 意見交換

- ア 4. により参加表明を受け付けたものを対象に、予定している提案の内容が、本市の要求内容等を満たしているか否かをあらかじめ確認することを目的に、意見交換（以下「対話」という。）を2回実施する。
- イ 交通環境改善施設のうち、維持管理・運営の費用を本市の負担とする提案、ないし民活用地以外の部分に整備を行う提案を検討する事業応募者は、提案前に必ず対話の場にて提案内容につき本市の確認を受けること。
- ウ 対話は、参加資格要件を満たした事業応募者ごとに実施し、2回の対話への参加が提案書提出の条件とする。
- エ 事業応募者は、提案内容に関する対話申請書（様式D）に所定の事項を記載し、本市に確認したい事項について取りまとめた事前質問書（様式E）とともに受付窓口で電子メール（添付ファイル）で提出すること。
- オ 使用ソフトはMicrosoft Excelとし、保存形式をOffice 2016以前のバージョンとする。様式は、財政局財政企画課ホームページに掲載するので、ダウンロードして使用すること。
- カ 第1回対話 受付期間
受付期間の詳細については参加資格審査結果通知時に通知する。事業応募者ごとに、対話申請書（様式D）及び、事前質問書（様式E）を提出すること。受付時間は、最終日の午後5時までに必着とする。
- キ 第2回対話 受付期間
受付期間の詳細については参加資格審査結果通知時に通知する。事業応募者ごとに、事前質問書（様式E）を提出すること。受付時間は、最終日の午後5時までに必着とする。
- ク 対話の実施時期は以下とする。対話実施の詳細は、参加資格審査を満たした事業応募者に個別に通知する。
【第1回対話 実施時期】 令和3年10月上旬
【第2回対話 実施時期】 令和3年11月中旬
- ケ 対話の内容について、本市は守秘義務を遵守する。ただし、事業応募者に周知が必要と判断した内容について、当該対話を実施した者と協議のうえ、事業応募者に周知することがある。

6. 提案書等の提出

- ア 事業応募者は、様式集及び提案記載要領（付属資料7）に定める提案書等（以下「提案書等」という。）を令和3年12月13日（月曜日）から令和3年12月17日（金曜日）までに受付窓口を持参又は、郵送すること。受付時間は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）とする。
- イ 提案書等の提出部数は11部とする。
また、提案書等の内容を記録した電子媒体（CD-R 又は、DVD-R）も2部提出すること。

7. 公開プレゼンテーションの実施

- ア 事業応募者のプレゼンテーションについて、公開で実施し、市民が事業応募者のプレゼンテーションを傍聴できるようにする。
【公開プレゼンテーションの実施場所，実施日時，概要】
公開プレゼンテーションの詳細は、提案書を提出した事業応募者に個別に通知する。
- イ 公開プレゼンテーション時の留意点
 - ・ 公開プレゼンテーション時には事業応募者の社名を伏せて説明することとする。
 - ・ 発表内容は提案書の記載事項に限ることとし、追加の提案は認めない。詳細については別途通知する。

8. 提案書概要版の作成

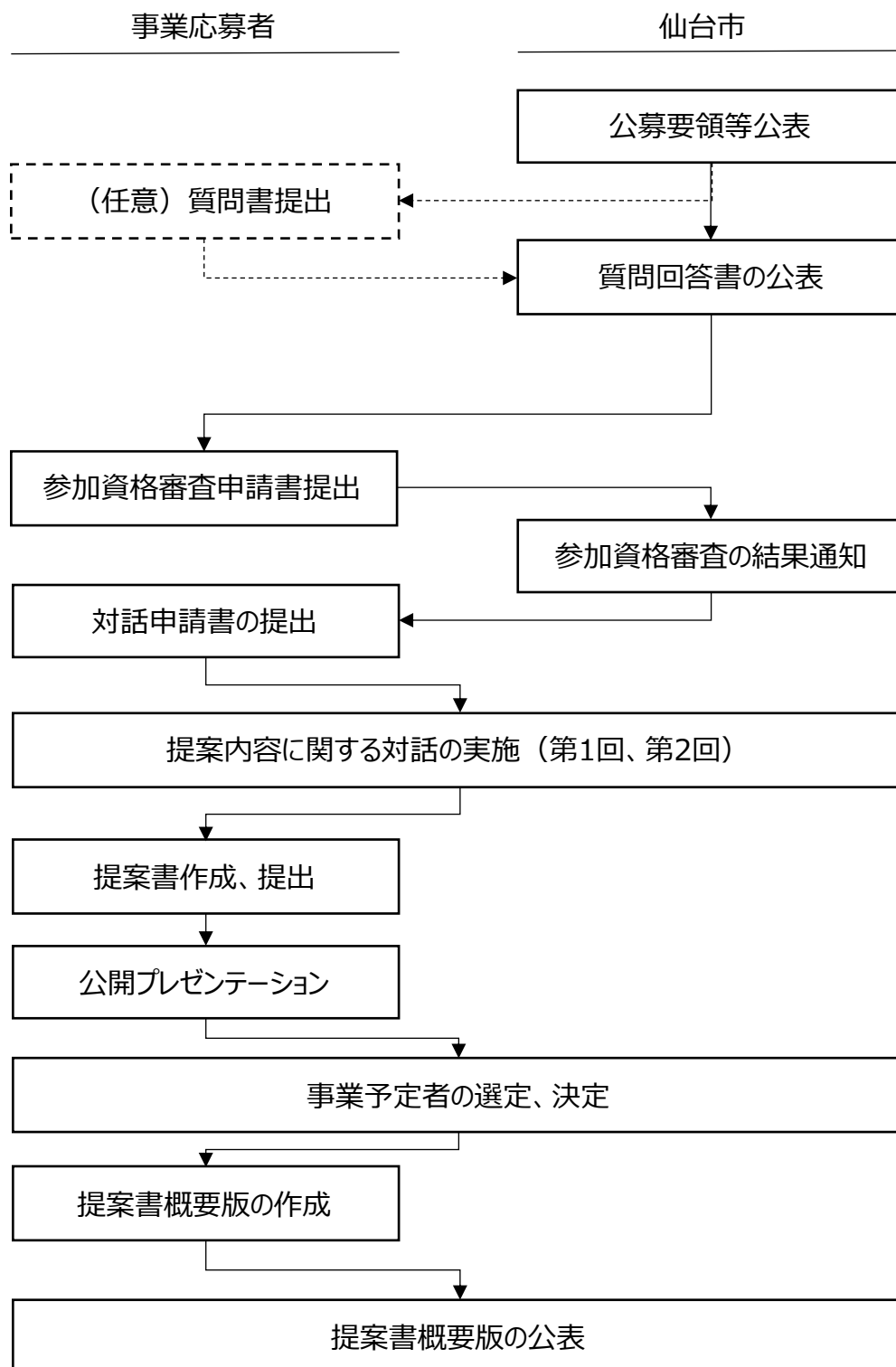
- ア 事業予定者として決定された者は、提案書概要版（様式34）を作成すること。
提出先、提出締め切り日については、決定後に詳細を通知する。
- イ 事業予定者から提出された提案書概要版について、企業名を示した上で、本市ウェブサイトにて掲載を行う。
- ウ 記載内容は事業予定者に委ねるが、必要に応じ図面・パース等を用い、市民にとって分かりやすいものとする。

9. 提出書類の取り扱い

- ア 応募に必要な費用は、事業応募者の負担とする。
- イ 提出した提案書等の内容の変更は、原則として認めない。
- ウ 提出した資格要件事前確認書及び、提案書等は返却しない。

- エ 参加資格審査申請書又は、提案書等に虚偽の記載がある場合は、応募を無効にするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講じることがある。
- オ 同一の事業応募者が提出できる提案書等は1案のみとし、複数案の提案書等を提出した場合は、全ての応募を無効とする。
- カ 本事業に関して使用する言語は日本語及び、使用する通貨は日本国通貨とし、使用する単位は測量法（平成4年法律第51号）に定めるところによる。
- キ 提出した提案書等の著作権は、それぞれの事業応募者に帰属するが、公表、展示、その他本市が必要と認めるときには、本市はこれを無償で使用できるものとする。

図 手続きの進め方のイメージ



第4 事業応募者の参加資格要件等

1. 事業応募者の構成

(1) 基本的要件

事業応募者は、本事業において、泉区役所等の設計・建設が可能であり、かつ民活用地にて民間施設等の設計・建設・運営・維持管理業務を遂行できる企画力、技術力及び、経営能力を有する者とする。

なお、既存庁舎は老朽化が進んでいること等から、事業応募者には、事業を確実かつ迅速に実施する能力が求められる。

(2) 事業応募者の構成

- ア 事業応募者は、単独の民間企業又は、民間企業により構成されるグループとする。
- イ 民間企業により構成されるグループで応募する場合は、代表企業を定め、代表企業が応募することとする。
- ウ 事業応募者の構成企業は、他の事業応募者（代表企業又は、代表企業以外の構成企業である場合を含む。）の構成企業として重複して参加することはできない。

2. 事業応募者に共通の参加資格

本事業に応募することのできる事業応募者の構成企業は、次の全ての事項に該当する者のみとする。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- イ 仙台市「有資格業者に対する指名停止に関する要綱実施要領」に基づく指名停止期間中でないこと。
- ウ 経営不振の状態（破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は、手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者でないこと。
- エ 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
- オ 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。
- カ 過去1年間、国税又は、地方税を滞納している者でないこと。
- キ 無差別大量殺人行為を行った団体を規制する法律（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代表者、主催者その他の構成員又は、当該構成員を含む団体でないこと。

- ク 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又は、その構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者でないこと。
- ケ 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連（関与者の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を融資又は、その出資の総額100分の50を超える出資をしていることをいう。）しておらず、かつ、人事面で関連（会社の代表者、役員が関与者の代表者又は、役員を兼ねていることをいう。）していないこと。
- ※ 本事業に係るアドバイザー業務等の関与者
- ・ 株式会社日本総合研究所（東京都品川区）
 - ・ 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業（東京都千代田区）
 - ・ 株式会社ヒズ・スタイルワークス建築事務所（東京都世田谷区）

3. 事業応募者の業務別の参加資格

事業応募者の構成企業に次の資格要件を満たす者が含まれていることを応募の条件とする。

- ア 設計業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。なお、設計業務を行う者がそれぞれ複数企業である場合は、民間施設の設計業務を担う企業のうち少なくとも1社は(1)、(2)、(3)の要件をすべて満たし、また、泉区役所等の設計業務を担う企業のうち少なくとも1社は(1)、(2)、(4)の要件を満たすこと。その他の者は、(1)及び、(2)の要件を満たしていること。なお、民間施設の設計業務と泉区役所等の設計業務を担う企業は同一でも差し支えない。
- (1) 「令和元・2・3年度仙台市競争入札参加資格者名簿（種別：コンサルタント）」に記載されていること。但し、仙台市競争入札参加資格登録要綱に定める資格を満たしている者であることに相当すると本市が認めた場合は、この限りではない。なお、この場合、事業応募者は同要綱に定める書類を参加資格審査申請書提出時に併せて提出すること。
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (3) 2006年（平成18年）以降に竣工した建物で、提案する民間施設と同種かつ半分以上の延床面積の建物の設計実績を有する又は、同等の実績を有すると認められること。

- (4) 2006年（平成18年）以降に竣工した建物で、泉区役所等と同種かつ6,500㎡以上の延床面積の庁舎又は、それに類する建築物の設計実績を有すること。
- イ 建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。なお、建設業務を行う者がそれぞれ複数企業である場合は、民間施設の建設業務を担う企業のうち少なくとも1社は(1)、(2)、(3)の要件をすべて満たし、また、泉区役所等の建設業務を担う企業のうち少なくとも1社は(1)、(2)、(4)の要件を満たすこと。その他の者は、(1)及び、(2)の要件を満たしていること。なお、民間施設の建設業務と泉区役所等の建設業務を担う企業は同一でも差し支えない。
- (1) 「令和元・2・3年度仙台市競争入札参加資格者名簿（種別：工事）」に記載されていること。但し、仙台市競争入札参加資格登録要綱に定める資格を満たしている者であることに相当すると本市が認めた場合は、この限りではない。なお、この場合、事業応募者は同要綱に定める書類を参加資格審査申請書提出時に併せて提出すること。
 - (2) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
 - (3) 2006年（平成18年）以降に竣工した建物で、提案する民間施設と同種かつ半分以上の延床面積の建物の施工実績を有する、又は、同等の実績を有すると認められること。
 - (4) 2006年（平成18年）以降に竣工した建物で、泉区役所等と同種かつ6,500㎡以上の延床面積の公共施設又は、それに類する建築物ないし事務所等の施工実績を有する、又は、同等の実績を有すると認められること。
- ウ 解体業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。なお、解体業務を行う者がそれぞれ複数企業である場合は、少なくとも1社は(1)から(3)の全ての要件を満たし、その他の者は(1)及び、(2)の要件を満たしていること。
- (1) 「令和元・2・3年度仙台市競争入札参加資格者名簿（種別：工事）」に記載されていること。但し、仙台市競争入札参加資格登録要綱に定める資格を満たしている者であることに相当すると本市が認めた場合は、この限りではない。なお、この場合、事業応募者は同要綱に定める書類を参加資格審査申請書提出時に併せて提出すること。
 - (2) 建築業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事又は、解体工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
 - (3) 2006年（平成18年）以降に、建物の解体撤去を請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。
- エ 維持管理・運營業務（泉区役所等部分以外）を行う者のうち少なくとも1社に関し、提案する民間施設（泉区役所等と民間施設が合築の場合は複合施設）と同等

規模以上かつ提案内容と同用途の民間施設の維持管理・運営実績（元請でかつ過去15年以内の実績）を有する又は、同等の実績を有すると認められること。なお、民活用地を売却かつ、売却された民活用地に住宅等の分譲を行う場合は、エに示す資格要件は不要とする。

- オ リースバック方式を提案する場合には、2006年（平成18年）以降に庁舎の維持管理業務を元請で1年以上請け負った実績を有する構成企業が、少なくとも1社以上含まれること。

4. 参加資格審査の基準日

- ア 参加資格要件の確認は、参加資格審査申請書提出時点とする。
- イ 参加資格審査申請書提出時点から基本協定締結までの期間に第4 2. に抵触した場合は、原則として失格とする。ただし、事業応募者が民間企業により構成されるグループの場合で、代表企業以外の構成企業が本制限に抵触したときに、事業応募者から当該構成企業を除外した残りの構成企業が、全ての資格を満たし、本市が指定する期間内に本市の承諾を受けた場合には、この限りではない。

5. SPC を設立する場合の要件

事業応募者は、本事業のみを実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。SPC を設立する場合の要件は次のとおりとする。

- ア SPC は会社法（平成 17 年法律第 86 号）等に定める法人であること。
- イ SPC が契約主体となる契約の締結までに SPC を設立すること。
- ウ 企画提案書等の提出時には、SPC を設立する予定であることを明記すること。
- エ SPC は仙台市内に設立し、契約締結日（仙台市議会の議決が得られ、本契約となった日をいう。以下同じ。）から 3 年間は市外に移転しないこと。
- オ SPC の出資持分は、事業応募者となる民間企業グループの出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、事業応募者の議決権保有割合の合計が 50% を超えること。ただし、SPC を会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の本市の承諾がある場合はその限りではない。
- カ 泉区役所等については、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。
- キ 契約締結日から 3 年間は、SPC の新株の発行や増資等については、事前に市の承諾を得ることとし、出資持分は、上記オの要件を満たすことを条件とする。
- ク 契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。提案書提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併せて提出すること。
- ケ 本市と SPC の間で土地売買契約を締結するにあたっては、事業予定者の代表企業が連帯保証人となること。

6. 審査方法

(1) 審査体制

事業応募者から提出された提案書等の審査は、審査基準に従い、選定委員会が審査を行い、優先交渉権者及び、次点交渉権者を選定する。本市は、選定委員会の選定結果を受けて、事業予定者及び、次点交渉権者を決定する。

なお、選定委員会は、次の6名の審査委員で構成される。

| | | |
|-----|--------|------------------------|
| 委員長 | 増田 聡 | 東北大学大学院経済学研究科教授 |
| 委員 | 倉林 千枝子 | 弁護士 |
| 委員 | 櫻井 康博 | 公認会計士 |
| 委員 | 鈴木 昭 | 仙台市泉区長 |
| 委員 | 高橋 直子 | 宮城県建築士会 |
| 委員 | 泊 尚志 | 東北工業大学工学部都市マネジメント学科准教授 |

(委員以下五十音順，敬称略)

(2) 審査方法

- ア 審査は、原則として提案書等に基づいて行い、提案内容を総合的に審査する。
- イ 選定委員会は審査の結果、評価が最も高かった優先交渉権者及び、次点交渉権者を選定する。
- ウ 本市は、選定委員会の選定結果に基づき、事業予定者及び、次点交渉権者を決定する。

(3) 主な審査項目

審査項目は審査基準にて示す。

7. その他審査に関する事項

事業応募者は、公募要領公表後、提案に当たり、審査委員及び、委員が属する企業、団体及び、アドバイザリー業務の関与者と本事業に関して接触しないこと。なお、接触が確認された場合は、その事業応募者は失格とする。

第5 事業者選定後の進め方

1. 審査結果の概要等の公表

審査結果の概要等（事業予定者及び、次点交渉権者、事業予定者の提案概要、審査講評等）については、財政局財政企画課ウェブサイトで公表する。

2. 契約等締結のスケジュール

契約等締結のスケジュールは、以下を予定している。（施設買取方式の場合）

| 実施内容 | 時期 |
|--------------------------------|---------------|
| 事業予定者の決定 | 令和4年2月 |
| 事業予定者と基本協定締結（事業者の決定） | 令和4年4月以降 |
| 新庁舎整備に必要な敷地部分につき、使用許可を交付 | 協議による |
| 民活用地について、借地借家法に基づく定期借地権設定契約を締結 | 協議による |
| 新庁舎完成 | 協議による |
| 新庁舎供用開始 | ～令和8年度（協議による） |

受付窓口

仙台市財政局財政企画課
担当：佐々木，長谷川，若生
住所：〒980-8671 仙台市青葉区国分町3-7-1 市役所本庁舎4階
TEL：022-214-8068
FAX：022-262-6709
電子メールアドレス：zai003005@city.sendai.jp
仙台市ホームページアドレス：<https://www.city.sendai.jp/index.html>
財政局財政企画課ホームページアドレス：<https://www.city.sendai.jp/zaise-kokyo/izumiwardoffice/rebuilding.html>