

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の結果について

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、市民広場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。

今般、調査・検討等の一環として、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通じて、事業スキーム検討及び公募条件等の検討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。）を実施しましたので公表いたします。

2. 調査概要

(1) 対象事業者

本事業の類似事業である公共施設の官民連携事業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、事前に参加申込書により申し込みのあった事業者。

(2) 実施期間

- ① 実施要領の公表
令和3年10月6日（水）
- ② サウンディング調査参加申込
令和3年10月6日（水）～10月13日（水）
- ③ 事前説明会（ウェビナー形式）
令和3年10月8日（金）
- ④ ヒアリングシートの提出
令和3年10月6日（水）～10月20日（水）
- ⑤ サウンディング調査の実施
令和3年10月27日（水）～11月1日（月）

(3) 実施対象事業者

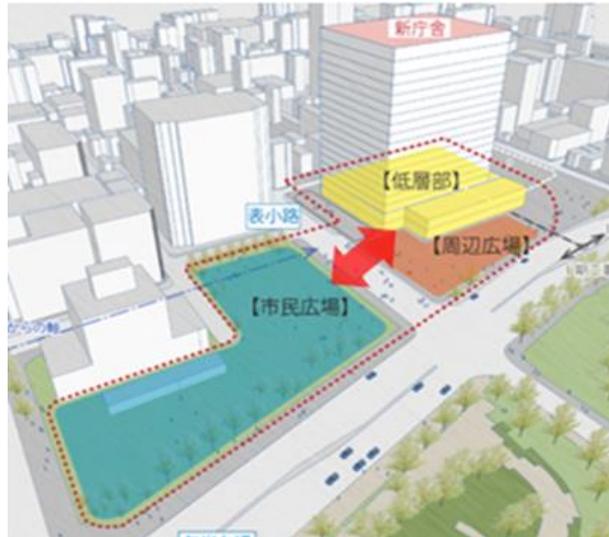
8事業者（業種：デベロッパー、エリアマネジメント団体、建設業等）

(4) サウンディング調査の項目

民間活力の導入範囲（エリア・業務内容）、各業務の詳細（施設整備業務、開業準備業務、維持管理・運営業務、事業期間）、事業スキーム、収入条件、実証実験、プラットフォーム導入、供用開始までのスケジュール、課題・リスク、その他意見等

3. 新本庁舎低層部等の概要

【新本庁舎低層部・敷地内広場、勾当台公園市民広場及び市道表小路線のイメージ】



【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：80m以下 敷地面積：約14,595.23㎡ 延床面積：約58,000㎡～60,000㎡ 新本庁舎規模算定上の予定人数：約2,600人
市民利用機能の概要	規模：最大3,000㎡程度（※下記①～③及び④金融機関等を対象とし、廊下等共用部分は除く） 【想定する市民利用機能の内容（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 (Policy lab) 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 (Cross Media lab) 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 (Living lab) ④その他金融機関、市民・職員が利用する行政機能等
敷地内広場	規模：約3,000㎡ 敷地内緑化：約2,900㎡（約20%）

※現在、基本設計中のため、「市民利用機能の概要」のうち「【想定する市民利用機能の内容】」を除き、仙台市役所本庁舎建替基本計画上の記載に基づく。

【勾当台公園市民広場の概要】

項目	内容
所在地	仙台市青葉区国分町3丁目1
施設概要	分類：都市公園 面積：約6,200㎡程度 イベント利用：年間270日程度

【道路（市道表小路線）の概要】

項目	内容
所在地	仙台市青葉区国分町3丁目7-1
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)

4. 調査結果

(1) 概要

今回、民間事業者との対話の場を設けたことにより、本事業への民間事業者の理解や関心度合い、課題点等を確認することができました。

令和10年の供用開始まで期間が長いことから、ソフト・ハードを含めた事業条件については、現時点で固定化させるのではなく、実証実験等の実施を検討し、その結果等を踏まえ、官民等での協議を継続し、柔軟に検討していきたいという声が多数でした。

これらの結果を踏まえ、関心のある事業者が広く応募できるような発注条件や評価方法となるよう引き続き検討を進めていきます。

(2) 民間事業者からの主な意見

項目	聴取内容・意見等
民間活力の導入範囲 (エリア・業務内容)	<p>聴取内容…どのエリア（低層部・敷地内広場・市民広場）でどの業務（内装設計・維持管理等）が実施可能か</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 勾当台公園（市民広場、歴史の広場、いこいの広場）の維持管理・運営範囲は、現状の各収入・支出等を把握した上で判断したいとの回答が共通していたが、以下の理由により、低層部・敷地内広場・市民広場に加えて勾当台公園全体を業務範囲として希望する意見あり。 <ul style="list-style-type: none"> ①民間事業者が勾当台公園で収益事業を実施する場合、勾当台公園全体を業務範囲とした方が独立採算（収益施設の収入を以って維持管理費にあてていく等）を実現できる可能性が高い。 ②民間事業者が市からの業務委託として勾当台公園の維持管理を実施する場合、維持管理範囲が広い方がスケールメリットによる維持管理費の縮減効果が期待できる。 ● 市が提示した業務に対して、民間事業者での実施はすべて可能だが、業

項目	聴取内容・意見等
	種によっては一事業者のみで対応することは不可との回答あり。
各業務の詳細	聴取内容…施設整備・開業準備から供用開始までの各業務について
施設整備業務	<ul style="list-style-type: none"> ● ハード部分が固まる前の設計段階で、運営内容に関して民間事業者の意見を、内装や設備といったハード面に反映できるよう、官民で協議できる場を設けることが望ましいという意見が多数あり。
開業準備業務	<ul style="list-style-type: none"> ● テナント誘致や内装工事等を含めて1～2年必要との意見が多数あり。
維持管理・運営業務	<ul style="list-style-type: none"> ● 広報・魅力発信機能やコワーキングスペース等の公共性の高い空間について、単独で独立採算による運営を行うことは困難であり、行政コストを縮減し、事業採算性を高めるためには、必要に応じて収益性を見込める民間事業との組合せの検討が必要であるという意見が多数あり。
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資回収を想定した場合は10年～20年の意見が多数あり。
事業スキーム	<p>聴取内容…民間活力を導入する上で適切な枠組みについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 事業スキームは、現状の各収入・支出等を把握した上で判断したいとの回答が共通していたが、指定管理者制度、PFI（Park-PFI 含）、マスターリース方式を希望する意見があった。 ● 料金設定や収益事業に係る面積設定等の観点で、民間の自由度が高いスキームであれば、独立採算による管理運営の可能性があるとの意見あり。 ● 道路部分（市道表小路線）でのイベント開催を含む一体的利活用を目指すならば、駐車場管理や道路利用等の交通マネジメントに係る部分は同一の事業者が一体で管理する方が良いという意見あり。
収入条件	<p>聴取内容…事業を行うにあたっての施設使用料の水準等について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 民間の自由度が高い料金設定（駐車場料金を含む）を望む意見が共通しており、条件によってはマーケット水準の賃料設定が可能との意見あり。しかし、高い賃料水準を可能とする収益性の高い施設を新本庁舎低層部に整備することは、民業圧迫につながる可能性が高いため、周辺の既存店舗との連携を意識した収益施設の検討が必要になるとの意見あり。
実証実験	<p>聴取内容…供用開始までの期間において、一体的利活用に係る課題検証等のため実証実験を行うことについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 8事業者すべてが実証実験は必要であると回答あり。 ● 実証実験への参画に前向きな意見が多数あり。 ● 期間限定で道路部分（市道表小路線）を歩行者天国にしてイベント開催を実施し、各イベントやコンテンツにおける需要効果等を検証したいという意見が多数あり。 ● 地元活動（既存イベントや周辺エリアの実証・活動等）と連携した実証

項目	聴取内容・意見等
	<p>実験を実施したいという意見あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 一体的利活用における手続きプロセス（簡素なものが望ましい）を検証したい意見あり。 ● 既存イベントに関して予約管理システムを活用した検証を実施したいという意見あり。
プラットフォーム導入	<p>聴取内容…地域の多様な活動を取り込み、地位元住民の日常利用の向上を目指すためのプラットフォームを導入した運営体制について</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本事業の業務に対する運営事業者とプラットフォームの関与度については、実証実験の結果を踏まえた柔軟な対応を望む意見が多数あり。 ● プラットフォームの関与度が高いと適切なマネジメント・ガバナンスが損なわれるリスクがあるという意見がある一方、地元住民・団体や企業の声を反映させやすいという積極的な意見あり。 ● 一体的利活用を目指すにあたっては、新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、市民広場のエリア全体をイベント主催主体である地域団体等が参画するプラットフォームが一元的に予約管理した方が望ましいという複数の意見あり。
供用開始までのスケジュール	<p>聴取内容…本業務以降、新本庁舎の供用開始までのスケジュールについて</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 現行スケジュールで概ね問題ないが、供用開始予定の令和10年まで約6年もの時間があることから、現段階で事業条件の詳細を判断することは困難との意見が多数あり。
課題・リスク	<ul style="list-style-type: none"> ● 実証実験の終了後に原状回復する必要があると、民間事業者は実証実験に対する設備投資がしづらくなるリスクがあるとの意見あり。 ● 新本庁舎と周辺エリアとの連続性をつくることが課題との意見あり。 ● 一体的利活用（道路、公園等）に係る民間事業者側の行政手続きの簡素化が課題との意見あり。
その他意見等	<ul style="list-style-type: none"> ● 新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、市民広場のエリア全体の予約管理情報を一元化することで、統一感ある街並みによるエリア価値向上を目指すべきという意見あり。