

仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業
優先交渉権者選定基準

令和8年3月
仙台市財政局

目次

第1	本書の位置づけ.....	3
第2	優先交渉権者の選定.....	3
I	資格要件審査.....	4
II	提案書の審査に関する内容.....	4
1	評価項目・配点と対応様式.....	4
2	第一次審査（書類審査）.....	6
(1)	事務局による価格評価.....	6
(2)	審査員による提案内容評価（暫定評価）.....	6
3	第二次審査（プレゼンテーション）.....	6
4	総合評価.....	7
第3	優先交渉権者の選定に関する審議体制.....	7

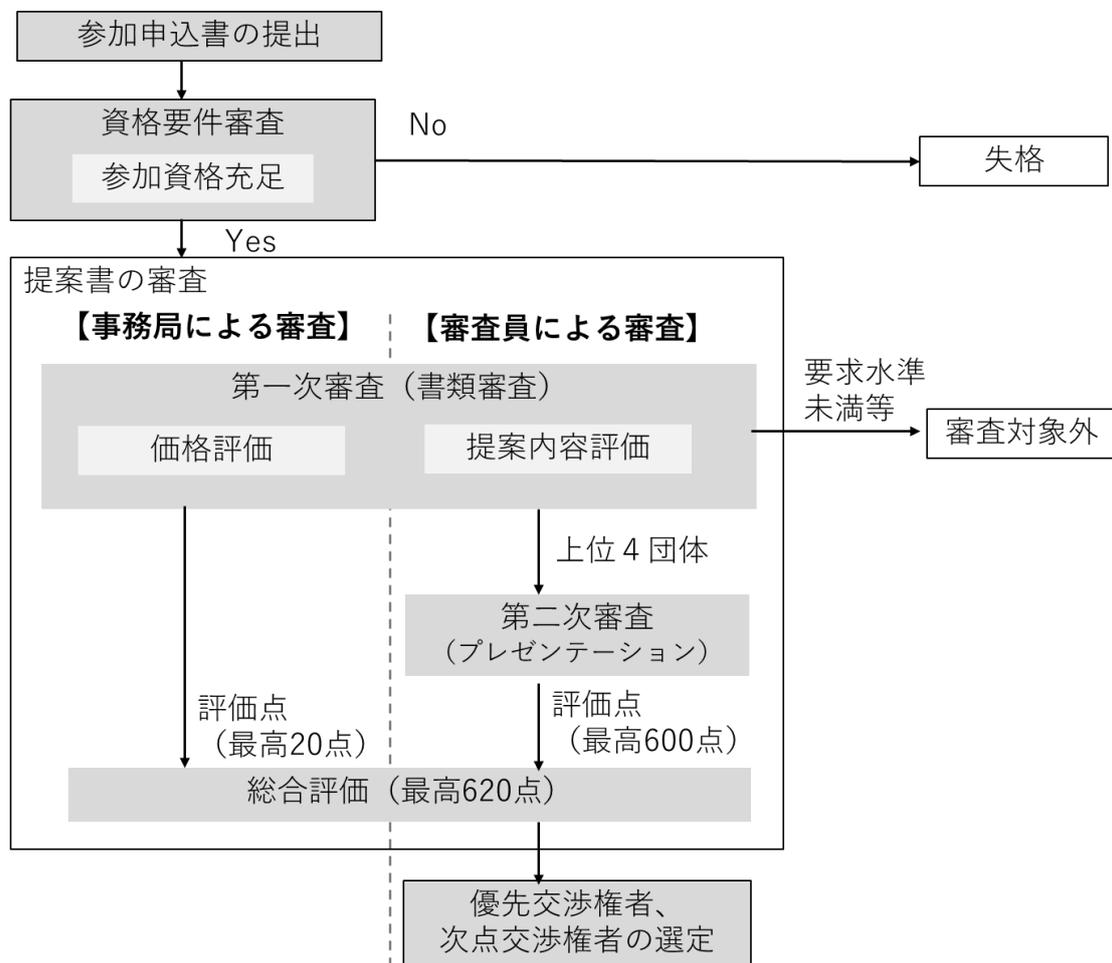
第1 本書の位置づけ

本優先交渉権者選定基準は、仙台市（以下、「本市」という。）が、仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者の募集・選定を行うにあたって、公募型プロポーザルに参加しようとする者（以下「応募事業者」という。）に告知する募集要項と一体のものであり、公募型プロポーザルの実施に関する要領を定めたものである。

競争性の担保及び透明性・公平性の確保に配慮したうえで、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者として選定するための手順、審査内容、審査項目、配点等の基準を示す。

第2 優先交渉権者の選定

優先交渉権者の選定は、以下に示す手順に則り進めるものとする。



※事務局は本市が運営し、審査員は本公募における選定委員会の委員をいう。

I 資格要件審査

本市は、参加申込書関係書類に基づき、応募事業者が参加資格要件を満たしているかの審査を行う。

参加資格審査は本市が実施し、参加資格要件を満たしていることが確認できない場合は失格とする。

II 提案書の審査に関する内容

1 評価項目・配点と対応様式

提案内容を評価する際の評価項目・配点は、以下のとおり設定する。

評価項目		配点
1. 全体評価		
(1)	事業コンセプト	70
2. 一体的利活用の目指す姿への適合性		
(1)	多彩なチャレンジを育む	70
(2)	仙台らしさを積み上げる	50
(3)	市民の日常を豊かにする	50
(4)	エリアの価値向上に寄与する	50
3. 新本庁舎低層部の運営に関する基本方針への適合性		
(1)	多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと	50
(2)	市民や来街者の利便に資すること	30
(3)	仙台らしさを大切にしながら地域の魅力を発信すること	30
(4)	持続可能な運営とすること	30
4. 提案内容の実現性		
(1)	応募者の事業実績	50
(2)	運営体制	30
(3)	リスク対応	20
(4)	事業スケジュール	20
(5)	収支計画の確実性	50
5. 市の財政負担への配慮		
(1)	市の歳入と歳出のバランス	20
総合評価点		620

また、各評価項目に対応する主な様式は以下の通りとする。

審査資料	評価項目														
	事業コンセプト	多彩なチャレンジを育む	仙台らしさを積み上げる	市民の日常を豊かにする	エリアの価値向上に寄与する	多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと	市民や来街者の利便に資すること	仙台らしさを大切にしながら地域の魅力を発信すること	持続可能な運営とすること	応募者の事業実績	運営体制	リスク対応	事業スケジュール	収支計画の確実性(※)	市の歳入と歳出のバランス
	70点	70点	50点	50点	50点	50点	30点	30点	30点	50点	30点	20点	20点	50点	20点
様式5-2	事業実績調書									●					
様式6-2	事業コンセプト	●													
	一体的利活用促進事業①(仮称)一体的利活用アドバイザー会議の事務局業務					●									
	一体的利活用促進事業①(仮称)一体的利活用アドバイザー会議の事務局業務【詳細】					●									
	一体的利活用促進事業②一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務		●												
	一体的利活用促進事業②一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務【詳細】		●												
	一体的利活用促進事業③イベントコーディネート業務			●											
	一体的利活用促進事業③イベントコーディネート業務【詳細】			●											
	一体的利活用促進事業④広報業務				●										
	一体的利活用促進事業④広報業務【詳細】				●										
	テナント運営事業①新本庁舎第1期エリア							●	●						
	テナント運営事業②新本庁舎第2期エリア							●	●						
	テナント運営事業③施設・機能配置計画							●	●						
	テナント運営事業④新本庁舎第1期・第2期エリア【詳細】							●	●						
	本庁舎敷地内広場、大会議室運営事業						●		●						
	本庁舎敷地内広場、大会議室運営事業【詳細】						●		●						
	市民協働機能運営事業						●		●						
	市民協働機能運営事業【詳細】						●		●						
	地域の魅力発信に関する方針							●	●						
	地域の魅力発信に関する方針【詳細】							●	●						
	収益性の確保に関する方針													●	
収益性の確保に関する方針【詳細】													●		
応募者の運営体制										●					
リスク対応											●				
事業スケジュール												●			
事業者が市に納付する賃料の算定根拠													●		
様式6-3	収支計画書・キャッシュフロー計算書													●	●

(※) 評価項目「収支計画の確実性」は様式6-2「2. 事業計画(6) 収益性の確保に関する方針、収益性の確保に関する方針【詳細】」、「6. 事業者が市に納付する賃料の算定根拠」及び様式6-3「収支計画書・キャッシュフロー計算書」に基づき、様式6-2の他の提案資料も参考にしながら評価する。

2 第一次審査（書類審査）

第一次審査は、応募事業者から提出された参加申込関係書類及び事業提案関係書類を基に、第二次審査に進む事業者（上位4事業者程度）を選定する。

ただし、要求水準が満たされていない場合、事業者の財務状況や運営体制に著しい問題があり、経営の安定性が担保できないことが認められる場合には、選定委員会の合議の上、当該事業者は第二次審査の対象とならない場合がある。

(1) 事務局による価格評価

事務局が、評価項目「市の歳入と歳出のバランス」について価格評価を行う。様式6-3「事業収支計画書・キャッシュフロー計算書」に記載された令和9年度から令和15年度までの「市への固定賃料（◆）」合計額から、同期間中の「業務委託費（◇）」合計額を差し引いた金額を『評価対象価格』とし、以下の算定式で価格評価点を算出する。評価に当たっては、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までとする。

$$\text{価格評価点} = 20 \text{ 点} \times (\text{当該評価対象価格} \div \text{最高評価対象価格})$$

※当該評価対象価格とは、各事業者の評価対象価格をいう。

※最高評価対象価格とは、全事業者の評価対象価格のうち、最も大きい金額をいう。

(2) 審査員による提案内容評価（暫定評価）

審査員が、「市の歳入と歳出のバランス」を除いた評価項目について評価を行う。

提案内容を評価する際は、以下に示す、A～Eに基づく評価基準に応じた「得点化係数」を各評価項目の配点に乗じて算出する。

評価基準

評価	評価基準	得点化係数
A	大変優れている	各項目の配点×1.00
B	優れている	各項目の配点×0.80
C	やや優れている	各項目の配点×0.60
D	要求水準を満たす程度である	各項目の配点×0.40
E	要求水準を満たすか疑義がある	各項目の配点×0.20

※各評価項目の配点は本書の4ページを参照

3 第二次審査（プレゼンテーション）

第二次審査は、第一次審査で選定された応募事業者を対象に、事業提案書に基づき1事業者当たり30分以内のプレゼンテーションにより行う。その後、選定委員会から30分程度の質疑応答を行う。なお、プレゼンテーションは、本件の中心的な役割を担う担当者が行うこととする。

審査員は、プレゼンテーションおよび質疑応答の内容を踏まえて評価を見直し、提案内容評価点を確定させる。

4 総合評価

事務局の審査による価格評価点(最高 20 点)と審査員の審査による提案内容評価点(最高 600 点)を合計して得られた数値を総合評価点(最高 620 点)とし、総合評価点の順位により優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

第3 優先交渉権者の選定に関する審議体制

事務局が行う「市の歳入と歳出のバランス」の審査を除き、応募事業者から提出された事業提案書の審査は、次の審査員で構成される選定委員会で行う。

本市は、選定委員会の選定結果を受けて、優先交渉権者(事業実施候補者)及び次点交渉権者を決定する。

仙台市新本庁舎低層部等運営事業者選定委員会委員 (50 音順・敬称略)

委員名	役職・所属団体等
青木 雄太	一般社団法人 日本コワーキングスペース&コミュニティマネージャー協会 代表理事
内川 亜紀	札幌駅前通まちづくり株式会社 代表取締役社長
姥浦 道生	東北大学 災害科学国際研究所 教授
太田 伸志	株式会社 スティーブアスタリスク 代表取締役社長
亀山 晴香	美術家
佐藤 あさみ	株式会社Q1 取締役

令和8年3月時点