

仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業者選定 評価項目・評価基準

1.全体評価～4.提案内容の実現性の各評価項目については下記のとおり採点する。  
 A：大変優れている(100%)B：優れている(80%)C：やや優れている(60%)D：要求水準を満たす程度である(40%)E：要求水準を満たすか疑義がある(20%)  
 ※参加資格要件を満たしていないもしくは要求水準を明らかに満たしていない場合、当該提案は失格とします。

評価項目	評価項目設定の意図	審査の主な視点	望ましい提案の一例	確認する主な様式	配点
<b>1.全体評価</b>					
(1)事業コンセプト	一体的利活用の促進及び新本庁舎低層部の運営に際しては、これまでにない利活用により当該エリアに新たな価値を育むことに加え、地域の回遊性向上や公共空間の魅力向上といった「まちづくり」の視点を踏まえながら、周辺エリアとの相乗効果を創出することが重要である。新本庁舎のみにとどまらず、周辺市街地や地域コミュニティと連携し、面的・広域的な視点で都市空間全体の質を高める取り組みが求められる。こうした思想に共感し、持続的なまちの価値創造に主体的に関わる意欲を有する事業者を選定したく、本項目を設定し、配点を大きくした。	○本事業の背景、目的、エリアの特性や課題を十分に理解し、魅力的なコンセプト・事業実施方針・事業計画概要が提案されているか。 ○提案に独創性・合理性・整合性・実行性が感じられるか。	・多様な主体が活躍するイメージが具体的に示されている提案 ・周辺エリアとの連携について明示される等、まちの面的な魅力向上に意欲的な提案 ・仙台らしさがより具体化され、事業全体からそれらが感じられるような独創的な提案	様式6-2 事業コンセプト	70
<b>2.一体的利活用の目指す姿への適合性</b>					
(1)多様なチャレンジを育む	一体的利活用により、市民活動はこれまで以上のスケールで展開できるようになる。一方で、新たな取り組みを確実に後押しするためには、利用に関する相談を気軽に行える環境を整備し、その相談に丁寧かつきめ細やかに対応できる体制の構築が不可欠である。例えば、常設の相談窓口の設置やオンライン相談の活用等、相談のしやすさと対応の質を両立した体制が求められる。本市としては、こうした「相談対応の体制」を含む市民活動支援環境の整備をとりわけ重要な要素と捉えていることから、本項目を設定し、配点を大きくした。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・市民の挑戦を後押しするような自主事業の開催等、市民協働の視点が盛り込まれた提案 ・相談窓口業務の対応時間が開庁時間外に及ぶ提案 ・多様なツールを活用し相談に応じる等利用者の利便性を高める提案	様式6-2 一体的利活用促進事業②、②【詳細】	70
(2)仙台らしさを積み上げる	一体的利活用においては、静（日常的な豊かさ）と動（イベント時の賑わい）の両面があり、それぞれにおいて仙台ならではのブランディングが重要である。これにより、既存の仙台らしさを基盤としながら、新たな仙台らしさを積み重ねていくことが期待される。その実現のためには、従来の枠にとられない斬新なイベントコーディネートが発想が不可欠であり、来街者や市民が思わず足を止めるような新鮮な体験を生み出す力が求められる。さらに、ブランディングに関わる企画能力や多様な主体と連携しながら場を創り出す総合的な創造力も重要となることから、本項目を設定した。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・従来の仙台のシティブランドに囚われず、新たな仙台らしさの創造も見据えた提案 ・仙台らしさがより具体化され、それを感じられるようなイベントを多くコーディネートする意欲に溢れた提案	様式6-2 一体的利活用促進事業③、③【詳細】	50
(3)市民の日常を豊かにする	一体的利活用エリアにおいては、大規模イベントによる瞬間的な賑わいだけでなく、日常の中で多様な形態の利活用が継続的に生まれることを期待している。その実現のためには、当該エリアで行われるさまざまな取り組みを後押しするとともに、これらの魅力を市内外へ効果的に伝えるためのSNS発信や動画コンテンツ、地域メディアとの連携等の多様な広報手段を適切に組み合わせて活用できる能力が求められる。こうした包括的かつ戦略的な広報を実施できるかどうかを判断するため、本項目を設定した。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・より多くの市民に魅力が伝わるよう、HPやSNSのみならず多様なツールを活用した広報計画を含む提案 ・大規模イベント期間等の特定のシーンだけでなく、日常的に本エリアの魅力を発信する意欲的な提案	様式6-2 一体的利活用促進事業④、④【詳細】	50
(4)エリアの価値向上に寄与する	本公募の対象事業は、一体的利活用の促進に向けて取り組むものであり、一体的利活用エリアで展開される多様な取り組みはもとより、まち全体の回遊性の向上や、定禅寺通など周辺エリアとの賑わいの相互波及を通じて、当該エリア全体の価値を高めることを目指している。こうした効果も兼ねるものとするためには、多様な地域主体との良好な関係を築き、相互理解と協働のもとで取り組みを実行していくことが欠かせない。継続的な調整や情報共有、相互の強みを掛け合わせるための創意工夫によって、地域に根差した実効性の高いプロジェクトが実現する。こうした視点から、本市は地域との関係構築力や連携の実行力を特に重視しており、本項目においてその能力を評価することとした。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・（仮称）アドバイザー会議の設置趣旨を的確に捉えた提案 ・周辺地域における会議等に参加する等、周辺地域との主体的な連携を計画した提案	様式6-2 一体的利活用促進事業①、①【詳細】	50
<b>3.新本庁舎低層部の運営に関する基本方針への適合性</b>					
(1)多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと	従来の本庁舎にはなかった市民協働の場を整備し、多様な利活用を図ることで、多様な主体による協働を推進するとともに、様々な目的で低層部を訪れた方が市民協働に触れる機会を創出する狙いがある。本市では、脱スパイクタイや運動といった、市民と行政が連携し都市環境を改善してきた歴史があり、これらを通じて培われた市民力は仙台の大きな財産となっている。こうした本市の長い協働の歴史と蓄積された市民力の重要性を新本庁舎でもさらに発揮し、時代に応じて発展させていくためにも、とりわけ重視している機能であることから、本項目を設定し、配点を大きくした。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・事業全体を通じて新たな価値と賑わいの創出に寄与する意欲に溢れた提案 ・会議室や展示ギャラリー、敷地内広場について市民等による多様な利用シーンを想定するとともに、利用率を高める工夫が示された提案 ・市民協働を推進するワークショップについて、日常的な利用促進及び充実した内容が企画されている等、意欲的な提案	様式6-2 本庁舎式内広場、大会議室運営事業、 【詳細】 市民運営協働事業、 【詳細】	50
(2)市民や来街者の利便に資すること	本庁舎に隣接する勾当台公園や定禅寺通、一番町四丁目商店街等は、多くの市民や来街者が往来するエリアであるが、一体的利活用の実現や新本庁舎低層部の整備により、さらに多くの市民・来街者の来訪が期待できる。本項目では、そうした方々の多様な需要を満たすため、飲食や物販機能の充実に加え、単なるテナント運営にとどまらないチャレンジングでクリエイティブな発想による空間活用や、新本庁舎低層部の価値を高める企画提案を評価する。また、より多くの市民や来街者に利用いただくための創意工夫や、時間帯に応じた柔軟な運営など、エリア全体の魅力向上につながる取り組みを評価する。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・営業時間が長く品揃えが豊富な物販店舗等、市民や職員の日常的な利便性向上に資するテナントが含まれる計画 ・職員の昼食需要のみならず、市民や来街者の来庁動機となり得るような飲食店舗を含む計画 ・それぞれの時間帯（平日や休日、昼や夜等）における低層部の効果的な利用シーンが明示された提案	様式6-2 テナント運営事業① ～④、【詳細】	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	新本庁舎低層部空間におけるテナント運営、市民協働に関するワークショップやギャラリー運営等の取組みに加え、仙台・東北の情報発信等を通じ、訪れた方に地域の活気や文化、風土、魅力を堪能していただくことで、新本庁舎低層部を起点として市内の他エリアや東北各地への回遊を促す狙いがある。さらに、仙台が東北の中核都市として担ってきたハブ機能を活かし、地域間の交流や広域的なつながりを生み出す発信拠点としての役割を強化することも期待している。それらを実現する能力を有するかを評価するため、本項目を設定した。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・仙台らしさを的確に捉え、それを国内外に広く周知する効果的な取り組みが計画された意欲的な提案 ・仙台・東北の食材を用いる等、地域の特徴が感じられるテナントが複数含まれる計画 ・敷地内広場を活用した仙台・東北の特産品をPRするマルシェの開催等、テナント内にとどまらない地域の魅力発信を計画する提案	様式6-2 地域の魅力発信に関する方針、【詳細】	30
(4)持続可能な運営とすること	市民を単なる利用者としてではなく、活動や場づくりの主体として迎え入れ、関わりを育んでいく姿勢のもと、市民協働スペースと飲食・物販等のテナントという目的や利用主体の異なる機能が、それぞれの特性を生かしながら相互に連動するよう、各施設の機能を適切に組み合わせる。あわせて、市民の声を受け止めながら運営事業者の創意工夫を柔軟に反映し、運営のあり方を適切に見直すことで、多様な価値を生み出し、環境変化に対応した持続可能な運営の実現が求められる。それら評価するため本項目を設けた。	○左記項目の実現に寄与する効果的かつ具体的な提案であるか。	・市民協働スペースと飲食物販等のテナントに連動性がある提案 ・市民や地域の意見を適切に集める仕組みが明示された提案 ・社会情勢や市民ニーズ等の変化に柔軟に適應する姿勢が読み取れる提案	上記3 (1)～(3) のとおり	30

仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業者選定 評価項目・評価基準

1.全体評価～4.提案内容の実現性の各評価項目については下記のとおり採点する。  
 A：大変優れている(100%)B：優れている(80%)C：やや優れている(60%)D：要求水準を満たす程度である(40%)E：要求水準を満たすか疑義がある(20%)  
 ※参加資格要件を満たしていないもしくは要求水準を明らかに満たしていない場合、当該提案は失格とします。

評価項目	評価項目設定の意図	審査の主な視点	望ましい提案の一例	確認する主な様式	配点
<b>4.提案内容の実現性</b>					
(1)応募者の事業実績	本事業においては、民間事業者が有するノウハウやネットワークを活かし、創意工夫を凝らした取り組みを進めていくことが不可欠である。そのため審査においては、単に実績の有無を確認するだけでなく、過去の実績からどのような知見や強みを導き出し、それを本事業にどのように活かせるのかという点を見極める必要がある。この観点から、事業者がこれまで培ってきた経験をどれだけ実効的な提案につなげられるかを判断するため、本項目を設定した。	○事業実績から、提案内容を実現する営業能力・企画能力があると認められるか。 ○開業後も提案内容の維持・継続がなされるような運営能力を有すると認められるか。	・賑わい創出に係る施設（商業施設や広場等）の運営実績（過去10年以内、最大5事例） ・市民参加イベント（ワークショップやシンポジウム等）の運営実績（過去10年以内、最大5事例）	様式5-2	50
(2)運営体制	事業を着実に進め、地域に根差した運営を実現するためには、必要な人材を確実に確保し、適切な配置によって体制を充実させることに加え、スタッフの継続的な教育や育成を通じて運営能力を高めることが求められる。こうした人材面の体制が整っているかを評価するため、本項目を設定した。	○事業実施体制や施設訪問頻度は十分か。 ○地域に根差した運営が計画されているか。	・人員配置が充実しており、常時現場の状況が把握可能な体制を計画した提案 ・市内企業の積極的な参画が計画されている提案	様式6-2 応募者の運営体制	30
(3)リスク対応	事業を進める上では、不測の事態に備えることが重要であり、事前のリスク予測を的確に行い、想定されるリスクに対する適切な管理策を講じること、さらに実施段階においては継続的なリスクチェックにより状況を把握し、必要に応じて対策を更新していくことが求められる。本項目では、提案内容がこうした一連のリスク対応の視点を踏まえているかを評価するために設定した。	○適切なリスクマネジメントが計画されているか。	・起こり得るリスクを具体的に想定し、その効果的な対応方法等を盛り込んだ提案 ・リスク顕在時の対応のみならず、リスク抑制の視点も明示された提案	様式6-2 リスク対応	20
(4)事業スケジュール	事業期間については事業者が自由に提案でき、第1期・第2期と段階的に運営がスタートする本事業の特性を踏まえると、計画から実行、検証、改善へと運営循環を適切に回せるスケジュール設計が不可欠である。こうした観点から、提案されたスケジュールが合理的で実現性が高く、各段階での検証や改善が的確に行える構成となっているかを評価するため、本項目を設定した。	○本事業の全体スケジュールは適切であるか。	・開業準備やセルフモニタリング等も含め、事業実施に必要な事項が漏れなく計画された提案 ・開業準備、第1期、第2期とそれぞれの期間に応じた適切なスケジュールが計画された提案	様式6-2 事業スケジュール	20
(5)収支計画の確実性	一体的利活用及び低層部機能の運営の評価にあたっては、提案事業者の事業実績や運営体制、リスク対応、事業スケジュールといった個別要素に加え、各事業の提案内容が収支計画書・キャッシュフローに基づいた合理性を有しているかを重視する。提案された事業内容や運営手法が収益構造や資金の流れと整合し、無理のない計画として成立しているかを俯瞰的に検証し、これらを総合的に評価することで、事業の実現可能性や継続性を的確に判断し、安定的な運営と業務品質の確保につなげるため、本項目を設定した。	○事業計画者と収支計画書・キャッシュフローの妥当性	・収支計画書やキャッシュフローを根拠として、提案事業の実現の可能性を明確に示した提案	様式6-3 収支計画書・キャッシュフロー計算書  参考：様式6-2	50
<b>5.市の財政負担への配慮</b>					
(1)市の歳入と歳出のバランス	長期にわたって持続可能な運営を実現するためには、事業計画の内容やその実現性に加えて本事業が目指すエリアの賑わい創出が継続的に生まれ、その賑わいが収益にも適切に反映される運営構造となっているかも重要な視点である。こうした観点から、本事業に係る本市の歳入と歳出のバランスが無理のないものとなっているかを評価するため、本項目を設定した。	様式6-3事業収支計画書における市への固定賃料（◆）から業務委託費（◇）を差し引いた金額を評価額とし、以下の方法で評価する。評価に当たっては、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までとする。 価格評価点=20点×(当該評価対象価格÷最高評価対象価格) なお、評価対象価格の評価対象年は令和9年から令和15年までの期間とする。	・本市の財政負担に配慮した提案	様式6-3 収支計画書・キャッシュフロー計算書	20