

**(仮称)新本庁舎低層部等一体の利活用検討会形成支援
及び賑わい創出社会実験企画運営 業務委託
説明会**

令和5年5月23日

仙台市 財政局 本庁舎整備室

本業務の概要

名称	(仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援 及び賑わい創出社会実験企画運営業務委託
期間	R5.6～R6.3 (10か月)
予算額	32,071千円 (税込)
事業者 選定	公募型プロポーザル方式

新本庁舎低層部の検討について

事業概要

- ・ 仙台市役所新本庁舎は令和10年度の供用開始を想定し整備中
- ・ **新本庁舎1,2階**は、敷地内広場と併せて市役所の**開庁時間外や土日・祝日も開放**し、市民等が日常的に利用可能な空間を整備
 - 市民利用・情報発信機能
- ・ 市民利用・情報発信機能については、より柔軟で多様な使い方ができるよう、**行政による運営ではなく民間活力の導入を検討**
(一部、行政による情報発信機能等も想定)
- ・ **周辺の公共空間と一体的に活用**できるよう、ハードソフト両面で検討
- ・ **休日には道路空間も車両通行止め**とすることで、より大きなイベントにも対応



新本庁舎低層部、市民広場、市道表小路線、つなぎ横丁を「一体的利活用エリア」として整理

勾当台公園や道路空間の再整備と併せて、定禅寺通から新本庁舎までシームレスな空間を創出

- 定禅寺通や一番町四丁目商店街とまちの賑わいを相互波及、回遊性向上に貢献

これまでの経過_1

◆～平成30年度 事業可能性調査の必要性検討

- ・財政収支やまちの回遊性等の課題解決のためには、建替えだけでなく、周辺の賑わいや
勾当台エリアの価値向上を見据えた検討が必要

⇒周辺エリアが市庁舎に何を求めているかを調査する必要がある

◆ 令和元年度 民間企業へのニーズ調査

(ヒアリング調査：コンサル・シンクタンク、サウンディング調査：銀行・デベロッパー)

- ①市民広場・新本庁舎周辺広場・新本庁舎低層部を連携させていくことが不可欠であり、
既存の市民広場でのイベント時の賑わいを、新本庁舎低層部に波及させていくべき
- ②仙台市がこういったものを目指していくのか、
明確なビジョンやテーマの設定が必要である

これまでの経過_2

◆ 令和2～3年度 低層部等事業可能性調査

①民間活力導入に係る事業可能性調査の実施

- ・新本庁舎内の共用空間及び敷地内広場、勾当台公園市民広場等の一体的利活用の検討
- ・市民利用・情報発信機能の施設整備・維持管理・運営等の検討
- ・民間活力の導入手法と範囲、最適な事業プロセス等の整理、サウンディング型調査の実施

②外部有識者も交えてビジョンやテーマを検討

- ・「新本庁舎低層部等公民連携検討会」の開催

分野	氏名	所属等
公共空間利活用（総括）	馬場 正尊	東北芸術工科大学 教授
都市計画	姥浦 道生	東北大学大学院工学研究科 教授
公民連携	小島 博仁	一般社団法人SRM 代表理事
まちづくり	岩間 友希	特定非営利活動法人 まちづくりスポット仙台 ディレクター
シティプロモーション	太田 伸志	Steve*inc. 代表取締役社長兼CEO
まちづくり	大庭 克己	仙台商工会議所 地域づくり推進G次長
公民連携	菅野 永	MAKOTO will 代表取締役

※左記に加え、
仙台市関係局の幹部と
基本設計受託事業者が参加

これまでの経過_3

◆ 令和2～3年度 低層部等事業可能性調査

<ハード面の検討：配置計画等>



- ・ 周辺とのつながりや回遊性等の観点を元に平面計画を議論
 - 基本設計に反映

<ソフト面の検討：一体的利活用のコンセプト等>

多様な主体が集い 新たなチャレンジを育む空間の創出

- ・ 仙台の市民協働の歴史等を背景に、市民と行政、企業等による協働・共創を育む空間を設け、新たな価値の創造を推進します
- ・ 仙台の持つ多様な人材や企業・大学等との連携により、地域課題の解決や市民サービスの向上につなげます
- ・ 快適な滞留空間や憩いの場といった、日常的に市民が集い、生活を豊かにする空間を整備します

シームレスで柔軟性のある 利活用スキームの構築

- ・ 一番町商店街や定禅寺通といった周辺エリアとの回遊性向上を図ります
- ・ エリア内での連続性を意識した、シームレスな空間づくりを進めます
- ・ 申請手続の一本化など、利用者にとって柔軟で使いやすい空間を目指します

公民連携により エリアブランディングに貢献

- ・ 定禅寺通や勾当台公園等での活動と連携し、相互に賑わいを波及させます
- ・ 地域のステークホルダー等も含めた公民連携スキームを構築します
- ・ コーディネート機能を導入し、エリアでテーマ性を持った活動を実施・発信、来訪者や民間投資を呼び込むなど、エリアの価値向上につなげます

公民連携手法については、低層部で事業を営む民間事業者に加え、一体的利活用エリアの関係者等によるプラットフォームの設立や、双方における役割分担の整理が課題であり、事業スキームの検討と併せて、今後、他都市調査や社会実験等を通じて精査すべきとの意見。複数の公共空間を活用する際の申請窓口の一本化やイベントのコーディネートについても意見あり。

これまでの経過_4

◆ 令和4年度 社会実験実施・事業スキーム検討等

①一体的利活用に向けたハード・ソフト両面における課題把握のため、市民広場で開催されるイベント等と併せて、道路空間を活用した社会実験を実施

⇒ハード面の課題を設計に反映、ソフト面の課題については引き続き精査。



②他都市における先進事例の調査を行い、行政・民間双方から課題等をヒアリング

⇒民間活力導入に向けた事業スキーム案を検討。

③エリアプラットフォームの必要性の検討

⇒低層部の活動と一体的な利活用を円滑に進めるにあたっては、低層部で事業を営む民間事業者と、利活用にあたっての一定のルール作り等を行う、地域関係者などによる協議体の2つが必要と想定。

今後の検討の流れ

R5

事業スキーム精査
(手法、エリアなど)

収益性等の
基礎データ
収集

民間
ヒアリング

収益性検証
公募要件
精査

R6

公募要項等作成・公募準備

別途業務委託

- ・公募区画や要件整理
- ・収益性検証
- ・スキーム等について法的観点からのチェックなど

R7以降

事業者
公募・決定

開業準備

低層部の機能・
民間事業者の役割検証

社会実験

- ・市民利用機能設置・運営
- ・民間事業者の役割を想定した業務の実施

協議・調整組織形成・試行

- ・関係者の発掘・形成支援
- ・試行的運営を通じて継続的な運営のための課題を整理
- ・低層部民間事業者との関係性や役割を整理

地域関係者による協議・調整組織構築・運営 (R7以降も継続)

今回の
委託範囲

本業務の概要_1

(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会 形成支援

(1) 地域関係者等を含む協議・調整組織の形成支援

- ・関係者の発掘やコーディネート（意向把握、ヒアリング）
- ・協議・調整組織の運営試行

➤組織の持続的運営や低層部の民間事業者との関係性等の課題検証

※組織の形成手法、運営試行の方法は提案による

(2) ビジュアルによるエリアの将来像の作成

- ・これまでの検討や（1）の検討を通じ、ビジュアルによるエリアの将来像（平日・休日など）を作成

➤関係者・市民・行政で共通のイメージを持ったうえで検討を進める

本業務の概要_2

賑わい創出社会実験 企画運営

(1) 市民利用・情報発信機能の企画・運営・管理

- ・低層部の市民利用・情報発信機能で行うコンテンツの企画
- ・上記機能が運営できる空間を市民広場に設置・運営
- ニーズや収益性を検証し、事業スキームや事業者公募要件の材料とする

<留意事項>

- ※設置するものは、トレーラーハウス等の可動可能なものとする
- ※コンテンツは複数実施すること（物販、情報発信など）
- ※社会実験の期間は（3）調査業務の内容が把握できる期間を提案
(実際の期間は、本市と協議。市民広場の予約自体は本市が行う。)

本業務の概要_2

賑わい創出社会実験 企画運営

(2) 既存イベントとの連携・コーディネート

- ・ 休日には道路空間も活用し、既存イベントと連携したイベントを企画
- ・ イベントのコーディネートや申請窓口の一本化といった手続きの簡素化に向けた課題の洗い出し
- 低層部の民間事業者が担う想定の業務について、現状の課題を洗い出し、事業者公募において、民間事業者に求める業務内容を精査

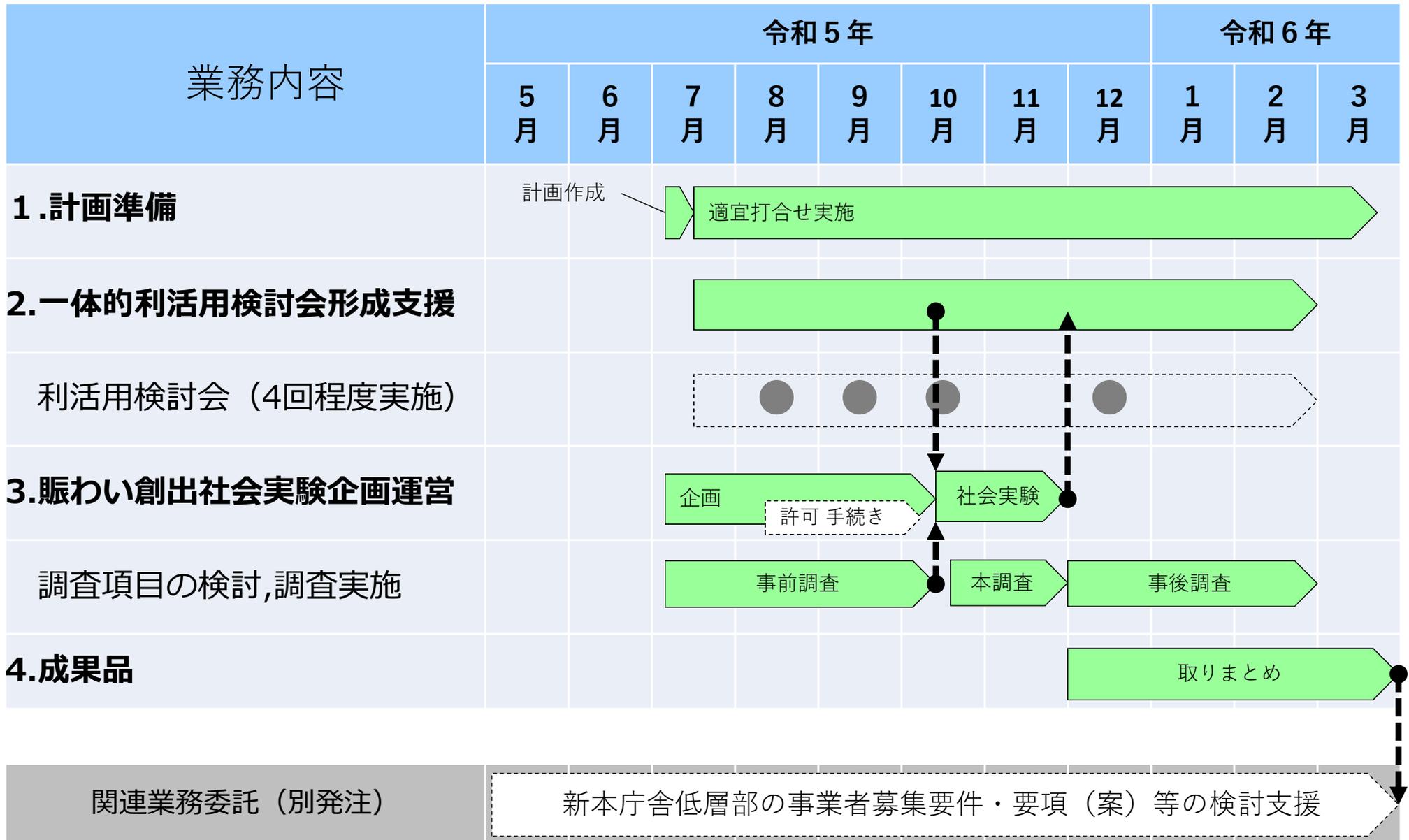
(3) 調査業務

- ・ 上記、企画実施による利用者の需要や受託者から見た課題、周辺のニーズや波及効果等を把握

主な業務内容(仕様書p.5より)

業務内容	主な内容
1 計画準備等	
計画準備	手法,整理,業務計画の作成
打合せ協議	適宜実施
2 (仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会形成支援	
関係者のコーディネート	意向把握,利活用検討会の組織形成,名称,ロゴ等の作成
(仮称) 新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の運営試行	利活用検討会(4回程度)の運営試行,実施体制や運営費用の検証等
一体的利活用の目指すべき姿を踏まえた「ビジュアルによるエリアの将来像(案)」の作成支援	エリア価値の向上や魅力等が伝わるパース等の将来像(8カット程度)
3 賑わい創出社会実験企画運営	
市民利用・情報発信機能の企画・運営・管理	複数ジャンルの機能提案,可動式の施設の設置・運営(平日/土日),備品等の設置
既存イベント等との連携や各種イベントのコーディネート業務	既存イベントや周辺施設等との連携,申請窓口一本化に向けた課題整理
調査業務	利用者,受託者,周辺事業者の満足度や事業収益性調査及びその他調査の提案

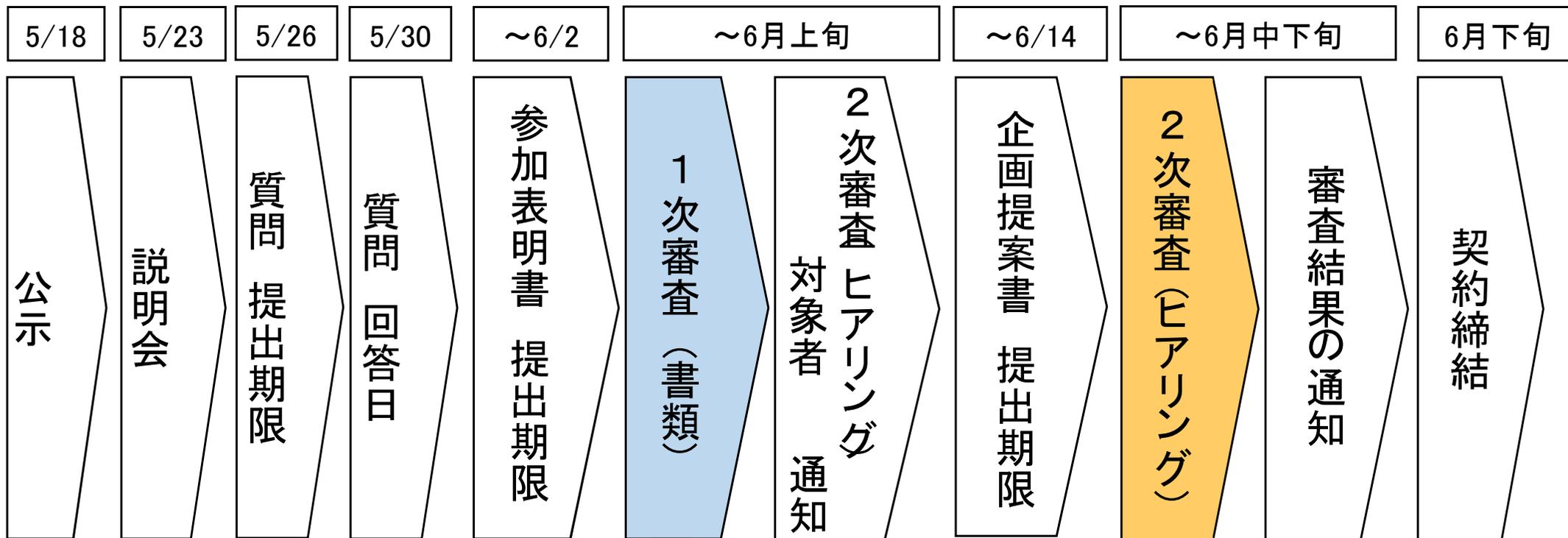
本業務スケジュール(イメージ図)



成果物（イメージ）

	成果品	形式	数量
1	報告書	紙媒体 電子データ	3部
2	報告書の概要版	紙媒体 電子データ	3部
3	打合せ議事録	電子データ	一式
4	（仮称）利活用検討会の運営記録	電子データ	一式
5	上記、電子媒体	CD-R等	一式
6	その他関連資料 ・社会実験や利活用検討会の実施案内（チラシ等） ・ビジュアルによるエリアの将来像（案）	電子データ	一式

受注候補者選考の流れ



- ・参加表明書等について書類審査を実施。
- ・ヒアリング審査の対象者を4者程度まで絞り込み。

- ・ヒアリングによる企画提案書の評価を実施(実施方針・実施体制・課題への対策等)。
- ・ヒアリング結果を踏まえ、受注候補者を特定。

参加要件(公募型プロポーザル実施要領 p.1より)

- (1) 一般競争入札参加資格者名簿に登録があること
または、一定の要件（実施要領p.1-3 (1) ①～③を満たす者)
- (2) 指名停止を受けていないこと
- (3) 会社更生法や民事再生法の申立て・手続き中でないこと
- (4) 共同事業体の構成員について条件を満たすこと
- (5) 以下の①,②のいずれかを満たし,③を満たす業務実績があること
 - ① 類似業務（社会実験,イベント等）や効果調査等
 - ② まちづくりに関する市民や有識者会議等の運営業務
 - ③ 上記①,②は平成25年度から令和4年度の実績であること

1次審査及び2次審査の特徴

区分	項目	ポイント	配点
1次審査 (書面審査)	業務実績 + 配置予定担当者 の実績 (総括担当者) (主担当者)	本業務との類似性に応じて評価 <類似性の視点> ・ 社会実験やイベント,効果調査等 ・ 有識者会議等の運営業務 ※公募型プロポーザル実施要領 (p.2)参照	20
	企画提案書	業務遂行に関する3つのテーマへの 提案内容に応じて評価	70
2次審査 (ヒアリング)	プレゼンテーション	説明能力等に応じて評価	10

なお、受注候補者は、以下のいずれかに該当する場合は、受注候補者として特定しない。

①総合評価点上限の合計点に選考委員数を乗じた点数の**60%未満**となる場合

②各評価項目のうち、選考委員の過半数が「**評価E**」とした対象が**1以上ある**場合

1次審査(参加表明書)における評価

◆参加者の実績や配置予定担当者の実力等について、書面審査します。

評価対象		ポイント	配点
参加者の実力	業務実績	参加者の業務実績について評価する	10
配置予定担当者の実力	総括担当者	総括担当者としての従事実績について評価する	5
	主担当者	同様の業務への従事実績について評価する	5
配点合計			20

2次審査(企画提案書)における評価

◆以下のテーマについて、考え方や課題認識などをヒアリング審査します。

テーマ	ポイント	配点
(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の形成に向けた取り組み方針	本業務の実施方針の考え方や業務理解度、(仮称)新本庁舎低層部等一体的利活用検討会の形成プロセス、実施体制等及び当該業務コスト合理化の工夫に係る実現性・的確性・独創性	20
社会実験の実施方針及び運営体制	本業務の考え方や業務理解度、関連業務や調整事項等の手法、実施体制等及び当該業務コスト合理化の工夫に係る実現性・的確性・独創性	20
一体的利活用に向けた「課題と解決策の提示」	本業務の遂行にあたって想定される現状の課題、法的要件の整理及びその対策に関する考え方の実現性・的確性・独創性	30
プレゼンテーション	プレゼンテーション・質疑応答の内容、説明姿勢、わかりやすさ、熱意など	10
配点合計		80

選考審査に関する特記事項

①費用負担について

⇒参加表明書及び企画提案書の作成・提出,ヒアリング参加等に要する費用は、全て参加者の負担とする。

②受注候補者との協議について

⇒受注候補者の特定後、業務仕様書及び契約条件の詳細について協議のうえ見積書を徴取し、予定価格の範囲内あれば随意契約を行う。

③提案内容について

⇒提案書の内容の全ての実施を約束するものではなく、協議の上、提案書の内容を一部変更することがある。