

新本庁舎低層部等事業スキーム検討及び公募要項策定支援等業務委託
仕様書
(案)

仙台市 財政局
令和 5年 11月

第1章 総則

1 業務名称

新本庁舎低層部等事業スキーム検討及び公募要項策定支援等業務委託

2 目的

本市においては、新本庁舎低層部への民間活力の導入や低層部と敷地内広場や勾当台公園市民広場等を含む公共空間（以下、「低層部等」という。）の一体的利活用を図ることで、より多様で柔軟な賑わいや交流の場を創出することとしている。本業務では、その実施に向け「仙台市役所本庁舎建替基本計画」、「仙台市本庁舎建替基本設計書」等の内容やこれまでの検討、社会実験の結果等を踏まえ、新本庁舎低層部等を中心とした一体的利活用を図るための具体的検討を行いながら、低層部運営事業者等を公募するに当たっての条件や公募要項等を整理することを目的とする。

3 履行期限

契約締結の翌営業日から令和7年3月31日まで

4 履行場所

仙台市青葉区国分町三丁目7番1号・2号 外

（そのほか、検討には市道表小路線・市道国分町三丁目1号線（つなぎ横丁）・勾当台公園市民広場・いこいの広場・歴史の広場・勾当台公園地下駐車場も含む。）

5 適用

本仕様書は、仙台市が委託する「新本庁舎低層部事業スキーム検討及び公募要項策定支援等業務委託（以下、「本業務」という。）」に適用する。

6 定義

本仕様書において、仙台市を「発注者」といい、契約に基づき業務を履行するものを「受注者」という。

7 資料の収集及び貸与

- (1) 本業務に必要な資料の収集、整理及び解説は、受注者が行うものとし、発注者は、受注者の業務の遂行に協力するものとする。
- (2) 受注者は、発注者から資料を貸与されたときは、その貸与された資料の一覧表を作成し、本業務が完了したときは、速やかに、その貸与された資料に一覧表を添えて返却するものとする。
- (3) 発注者は、本業務の履行にあたり必要と認められる次の資料を受注者に貸与するものとする。
 - ①仙台市役所本庁舎建替基本構想（平成30年8月策定）
 - ②仙台市役所本庁舎建替基本計画（令和2年7月策定）
 - ③仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会報告書
 - ④勾当台公園再整備基本構想（令和4年6月策定）
 - ⑤勾当台公園再整備基本計画（令和5年5月策定）

⑥その他，必要と認められる資料

8 業務計画

受注者は，契約締結後速やかに発注者と打合せを行い，各工程についての業務計画を立案し，次の各号に掲げる書類を提出して発注者の承認を得るものとする。

- (1) 着手届
- (2) 業務工程表
- (3) 総括担当者等通知書(主担当者も含む)
- (4) 業務計画書

9 打合せ

- (1) 受注者は，本業務における定例打合せを月2回程度実施することとし，発注者と綿密な連携をとり，その連絡事項をその都度記録し，打合せの際に相互に確認することとする。また，受注者は，発注者から業務の進捗状況について報告を要求されたときは，速やかに報告するものとする。
- (2) 打合せ方法については，原則，対面で実施するものとするが，発注者が止むを得ないと認める場合には，その内容に応じてWeb会議等によることを可とする。その場合のWeb会議等に必要な機材等（Web会議等を行うための通信回線を含む。発注者側のPC，プロジェクト及びスクリーンを除く。）については，受注者において用意する。
- (3) 打合せ場所は，原則，本市庁舎内とする。なお，受注者が，本市庁舎外において打合せを行う必要があると認め，発注者が承諾した場合に限り，本市庁舎外において打合せを行うことができる。
- (4) 業務着手時及び業務完了時の打合せには，総括担当者及び主担当者が同席するものとする。また，業務着手時の打合せにおいて，発注者は受注者に対し，これまで発注者が実施した検討内容や関連する仙台市の計画・施策等について，本業務の基礎的情報として説明や資料提供を行う。
- (5) 打合せには，発注者が任意に仙台市の関係各課職員を同席させることができる。打合せに要する資料は，原則，受注者が作成するものとするが，発注者と受注者との間で協議のうえ作成主体を変更することができる。ただし，各回の打合せ次第や発注者からの指示内容等を示す文書については発注者が作成することとする。
- (6) 発注者と受注者とが打合せを行った場合，受注者はその内容を記録した記録書の写しを作成し，速やかに発注者に提出し，確認を受ける。また，本業務完了時において，全ての打合せ記録書を成果品の一部として提出する。

10 秘密の保持

受注者は、本業務を行う上で知り得た情報については、その秘密を保持しなければならない。また、その秘密を第三者に漏らしてはならない。

11 成果品に対する責任の範囲

- (1) 成果品の管理及び権利の帰属は、すべて発注者のものとし、発注者が承諾した場合を除き、受注者は成果品を公表してはならない。なお、本業務実施以前より、受注者において権利を有しているものについては、この限りではなく使用権について帰属するものとする。
- (2) 本業務の完了後において、不備が発見された場合は、受注者は、速やかに成果品の訂正をしなければならない。
- (3) 前項の訂正に要する費用は、受注者の負担とする。

12 再委託

- (1) 受注者は、本業務を一括して第三者に再委託することができない。但し、本業務を効率的に行う目的で主たる業務を除く一部の業務を第三者に再委託することができる。その場合、再委託に関するすべての責任は受注者が負うものとする。
- (2) 一部業務の再委託を行う場合は、一部再委託承諾願に再委託先の情報を記載のうえ提出し、発注者の了承を得ること。

第2章 業務内容

別紙1のこれまでの整理状況及び今後の実施スケジュール（想定）を基に、下記業務を実施すること。

1. 他都市事例および類似事例の調査

下記を実施している先行類似事例等を調査すること。また、調査内容を分析し、その分析結果を踏まえ、本市で実施する場合の課題整理等を行うこと。

- ・不動産賃料やコワーキングスペース等の利用料等，収益性検証や事業費算定の補助となる事例
- ・事業者選定委員会の委員，委員会の進め方，審議事項等の事例
- ・事業者選定要項等の事例
- ・一体的利活用にあたっての広場の運用や使い方のルール等，庁舎敷地内広場の活用ルール等作成の補助となる事例（騒音等に関するルール，減免等に関するルールなど）
- ・広場条例や施設の運営に関する条例など，一体的利活用や利用を柔軟にするために条例等の制定，改正等を実施している都市の事例
- ・エリアマネジメント広告など行政，事業者にとってメリットのある事例
- ・エリアマネジメント広告に関するルールの事例

2. ヒアリング調査の実施

本事業の実施に向けて，本事業への事業者の関心度を高め，参入への機運醸成を高めるとともに，参入に係る条件等を早期に把握してスキーム検討等に反映することを目的とし，過年度の実証結果を含む検討結果や別途発注の「（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營業務委託」の検討内容を踏まえて事業者及び金融機関等にヒアリング調査を実施する。なお，上記目的を達成するために必要なヒアリング調査の対象及び手法，回数等について，提案すること。

3. 事業者サウンディング型市場調査の実施

本事業に対する民間事業者の意見・要望及び参加意向を把握するため，過年度の検討や1の調査結果を踏まえ収益的観点も含めた事業概要書を作成し，事業者サウンディング型市場調査等を実施する。また，事業者サウンディング型市場調査等の結果の分析を行い，本事業を通じて実施が期待される民間収益事業を整理し，発注者が作成する事業スキーム及び事業者選定要件・要項（案）等への反映を支援する。

4. 事業スキーム等検討支援

（1）一体的利活用エリア（庁舎・道路・公園）の窓口一本化に向けた手法の整理

事業スキームの想定（別紙1），新本庁舎低層部等の目指す姿（別紙2），別途発注の「（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營業務委託」の結果及び事業者サウンディング型市場調査結果等を踏まえ，一体的利活用エリアの窓口一本化や民間活力を導入する手法を整理する。

(2) 事業スキーム、運営・管理手法の整理の検証

上記1～4(1)及び過年度の検討内容を踏まえ、民間活力を導入する範囲等を含めた運営・管理手法及び発注者が想定している事業スキーム等について、実施する場合の課題や契約までの事業スケジュール等を検証し、他の民間活力導入手法等と比較整理すること。

(3) 今後の検討課題の整理及び事業スケジュールの検討

上記を踏まえ、事業実施に向けた課題などについて、その対応策を検討した上で、事業計画段階から契約、整備及び運営に至るまでの事業スケジュール及び各段階の公民の役割について整理・精査する。

＜検討例＞

運営開始後の各段階（初期、中期、長期）で事業スキームを変えることで効果が変わる場合、その判断に必要な検証項目等を整理する。

(4) 必要なコストの算定

別途委託している社会実験等の結果および類似事例等による調査結果を踏まえ、本事業の実施に必要な概算事業費（設計費、建築費、維持管理費、運営費、調査費等）を算定する。

(5) 事業費（VFM）の算定

(4)で算定した費用及び過年度の検討内容を基に、従来方式で事業を実施した場合（行政が管理、運営し、一部を業務委託するもの）に必要な総事業費、公民連携事業を実施した場合に必要な総事業費を算出し、それらを現在価値に換算した公共財政負担額の比較を行い、事業費を算定する。算定にあたっては、以下の観点も踏まえて提案すること。なお、事業費の算定にあたっては、各対象別（低層部及び敷地内広場、道路、公園）の貸借対照表や損益計算書等により示すこと。

(ア) 低層部及び敷地内広場、道路、公園を一体的に利用した場合

(イ) 各対象別（低層部及び敷地内広場、道路、公園）に利用した場合

(ウ) 上記(イ)のうち、いずれかの2か所以上を組み合わせ利用した場合

(6) 新本庁舎への市民利用・情報発信機能導入及び一体的利活用に関するアドバイザー

適宜、市民利用・情報発信機能や一体的利活用の検討に際し、アドバイザーを行うこと。また、公共施設における商業機能等導入及び公民連携事業という本案件の特殊性を踏まえたアドバイザーを行うこと。

＜検討例＞

ある事業者が将来的に低層部に出店したいと考えている場合における現行法等の制約を調査・検討する。

5. 「一体的利活用」等に関する庁内調整支援業務

受注者は、「一体的利活用」等の検討にあたり必要となる関係部署との庁内調整資料(6回程度)作成を行う。また、受注者は、当該資料作成に伴い必要となる調査・分析を実施する。

6. 低層部運営事業者公募要件・公募要項(案)等の検討支援

過年度業務及び上記結果を踏まえ、低層部運営事業者の公募要件及び収益性といった課題等の整理を行う。また、発注者が作成する低層部運営事業者公募要項(案)・要領(案)、協定書(案)、契約書(案)等、事業者公募に必要な関係資料について、アドバイス及び法的なレビューも実施すること。

7. 中間報告資料作成業務

事業者公募に向け、令和6年8月までに中間報告資料を作成すること。なお、その資料には「収益性検証や事業費算定の補助となる事例」、「事業スキーム、運営・管理手法の整理状況」など、発注者と協議のうえ必要となる事項を記載すること。

8. 実施スケジュール(想定)

主なスケジュールは下記のとおり。なお、想定スケジュールを別紙に示す。

令和6年 1月中旬	契約締結、業務開始
1月中旬～2月下旬	収益性検証のための基礎データ収集等
3月下旬	低層部事業における経費算定
6月中旬～7月下旬	サウンディング型市場調査の実施
8月下旬	中間報告資料の提出
～令和7年3月	事業費の算定、公募要項等の法的レビュー等の実施

第3章 成果品等

1 成果品

本業務における成果物等一式は、次に掲げるものとする。また、提出時期については発注者との協議によるものとする。

(1) 報告書(紙媒体) 5部

報告書には以下の内容を盛り込むこととする。そのほかの内容については、発注者との協議によるものとする。

- ・ヒアリングの結果報告書
- ・事業者サウンディング型市場調査等の結果報告書
- ・事業スキーム等検証報告書

(民間活力の導入範囲結果、事業スキーム、事業スケジュール、事業費算定結果等)

(2) 報告書概要版(A4縦型 横書き 左綴じ簡易製本) 10部

(3) 打合せ議事録 一式

(4) 庁内調整資料 一式

- (5) 低層部運営事業者公募要件・公募要項(案) 一式
- (6) 中間報告資料(A4縦型横書き左綴じ簡易製本) 5部
- (7) 上記電子媒体(CD-R等) 一式

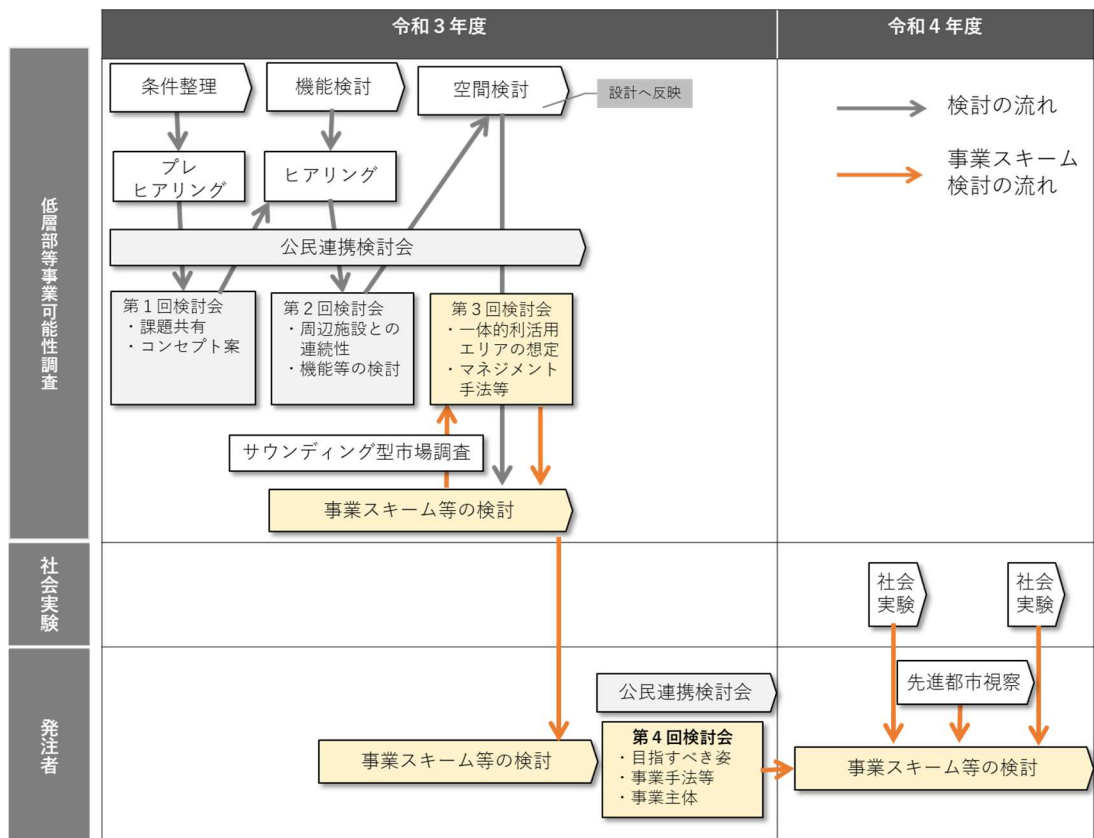
※その他、成果品として特に定めのない事項については、発注者からの指示によるものとする。

第4章 雑則

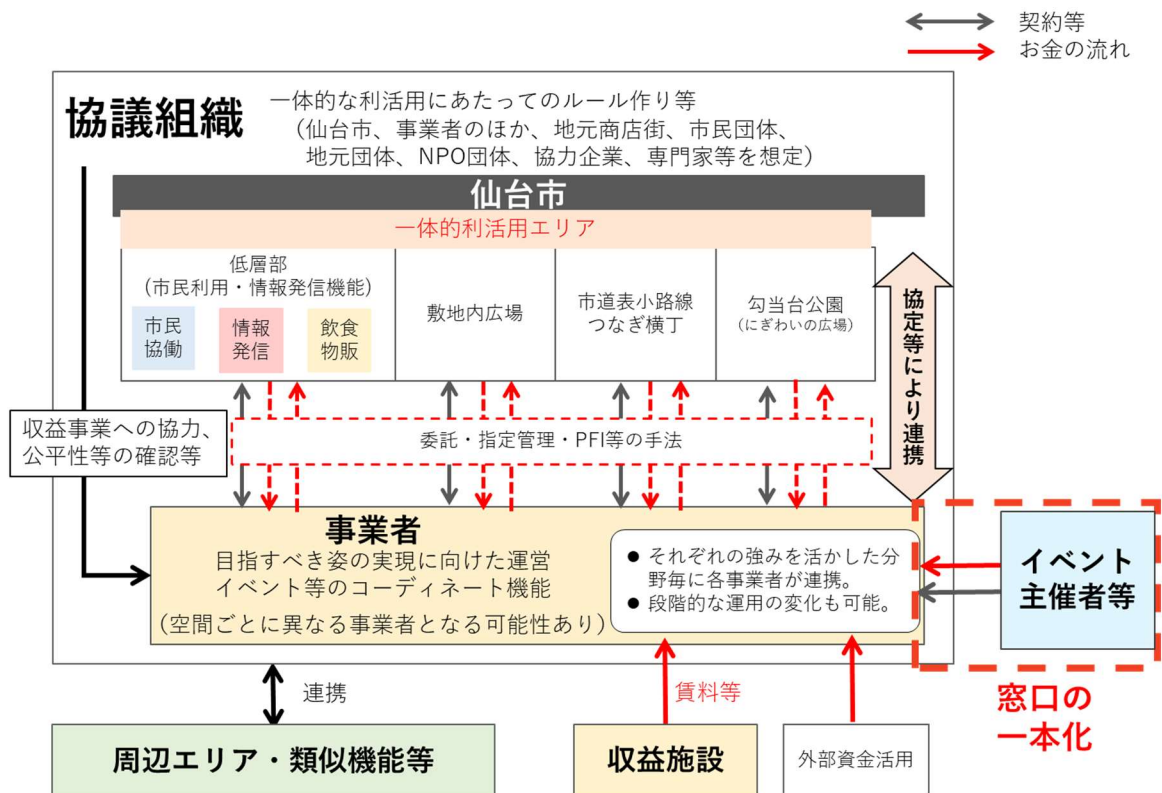
1 その他

本仕様書に定めのない事項または業務の履行に際し疑義が生じた場合は、発注者、受注者両者で協議のうえ速やかに処置するものとする。また、業務の遂行にあたっては、関係法令を遵守することとし、かつ、業務進捗に支障のないよう、適切な人員配置を行うこととする。

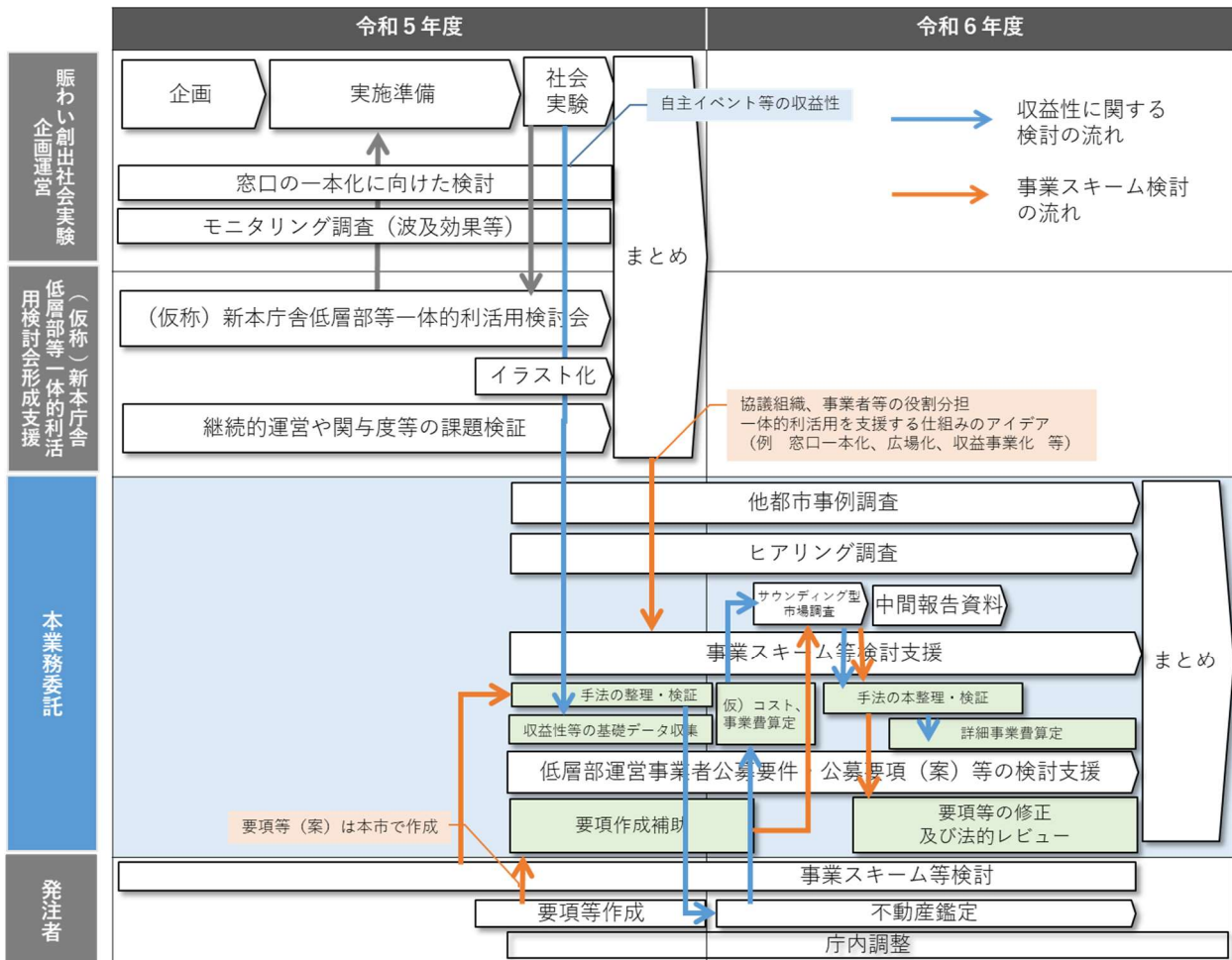
○これまでの整理状況



○事業スキームの想定



○今後の実施スケジュール（想定）



（仮称）新本庁舎低層部等一体的利活用検討会では、協議組織や低層部運営事業者等の役割分担，一体的利活用を支援する手法といった枠組みに関するアイデアやご意見をいただき，社会実験では低層部運営事業者が担う業務や事業収益性の検証を行う。本業務委託では，それらを踏まえ，低層部運営事業者の公募に向け法的観点や収益性等を基に実現可能性を検討する。

新本庁舎低層部等の一体的利活用について

1 新本庁舎低層部等の目指す姿（別紙のとおり）

勾当台・定禅寺通エリアは、豊かな公共空間が連なり、都心随一の規模の公共空間を形成するとともに、それらの空間が多彩な市民活動と一体となって、日常的な賑わいと憩いを創出する仙台の象徴たるエリアである。

新本庁舎の整備にあたっては、そのエリアの特徴を踏まえながら、庁舎低層部に民間活力を導入し賑わいを創出することや、市民広場、市道表小路線、つなぎ横丁等との一体的な利活用により、周辺エリアとの賑わいの相互波及やまちの回遊性の向上を図り、「多様な活動が交わり 新たな価値を生み出す 協働・共創の場」を目指す。

2 目指す姿の実現に向けた取り組みについて

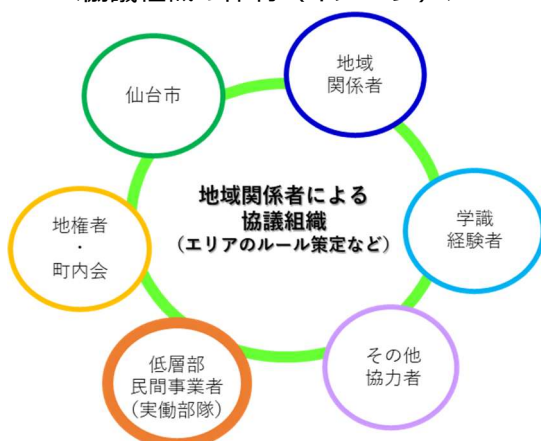
(1) ハード面

- ・一体的利活用エリアを一つの大きな広場と捉え、舗装、車止め、照明やサインの色といったデザインの統一に加え、一体的な使われ方を念頭に入れた空間デザインを検討する。

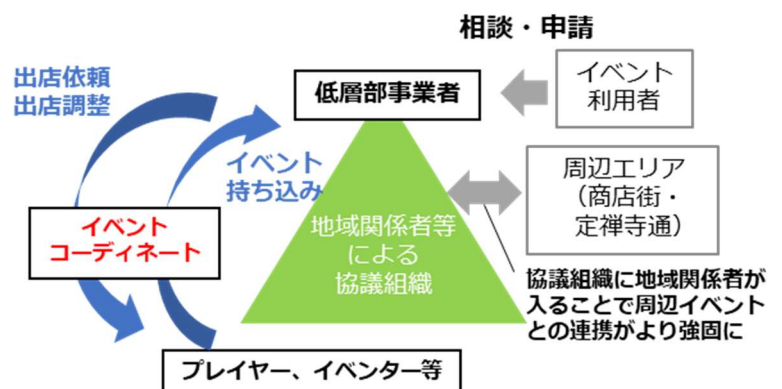
(2) ソフト面

- ・地域関係者等で構成される協議組織による利活用のルール策定等と、その内容に基づき、低層部の運営等を担う民間事業者が機動的に事業を運営することを想定。
- ・その民間事業者の役割としては、庁舎の民間活用エリアに設ける機能等の運営に加え、協働を進める仕掛けとしてのファシリテート機能、一体的利活用エリアにおけるイベント間や地域で様々な活動を行っているプレイヤーとのマッチングなどを行うコーディネート機能等を想定。
- ・上記マッチングの実現や利用者の利便性向上に繋げるため、一体的利活用エリアを利用する際の申請窓口の一本化も検討する。

<協議組織の体制（イメージ）>



<コーディネート機能のイメージ>

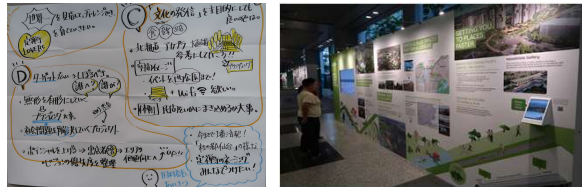


新本庁舎低層部等の目指す姿（空間・活動のイメージ）

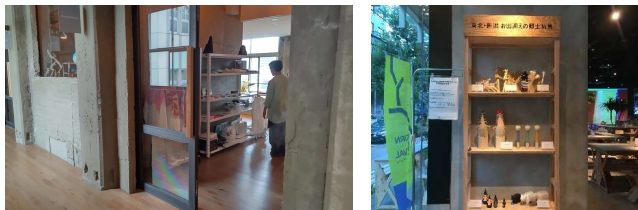
市民協働を進めるための取組



議論の進行役の導入等により、市民・職員・学生・企業等の活発な議論を生み出す空間を創出



議論の内容を可視化することで、誰もがその活動を気軽に見れる空間を整備



課題解決のための実験の場やチャレンジショップ等の展開

定禅寺通・商店街などで実装

主に2Fに配置

デッキを回遊しながら様々な活動に触れられる空間を整備

2Fには飲食等もでき、来庁者が仕事等で活用できる空間を整備

建物内の活動が外にも広がる空間を整備

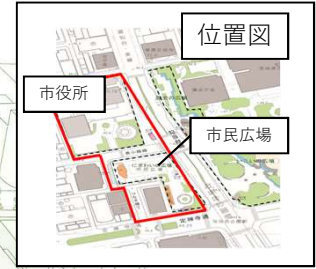
来庁者や職員が昼だけではなく夜も飲食・気分転換できるような空間を整備

キッチンカーを乗入れ可能とし、来庁者や近隣オフィスの就労者等がランチや休憩できる空間を整備

1Fは行政による情報発信のほか、小規模の飲食可能なイベント等でも活用できる空間を整備

商店街イベントと連携した東北6県のマルシェ等の開催

※庁舎低層部の機能（行政機能除く）は休日や開庁時間外も営業予定

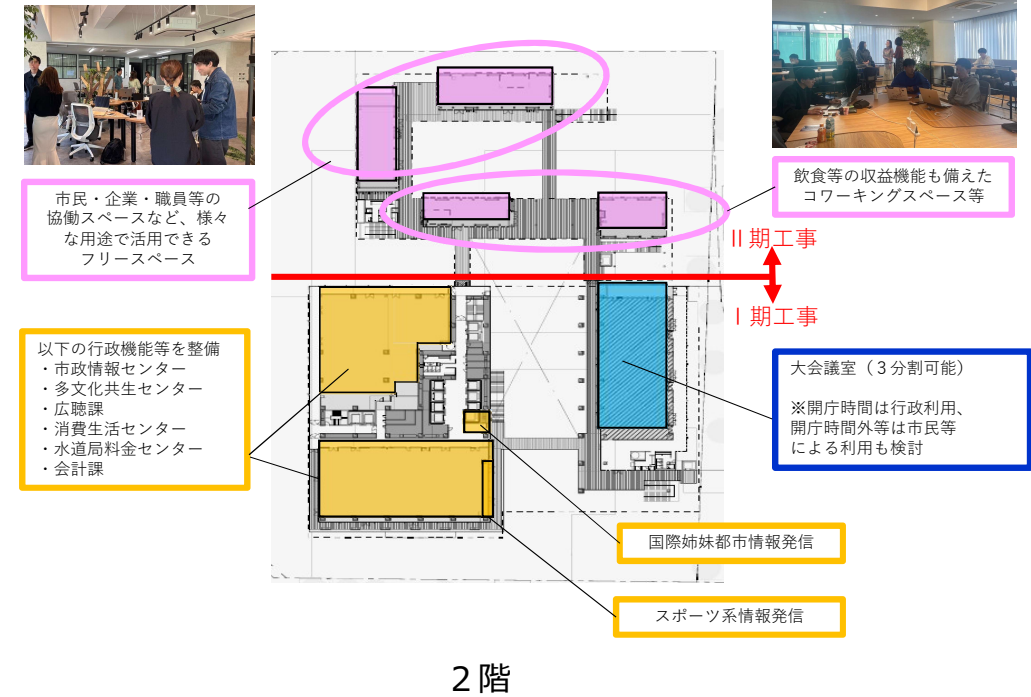
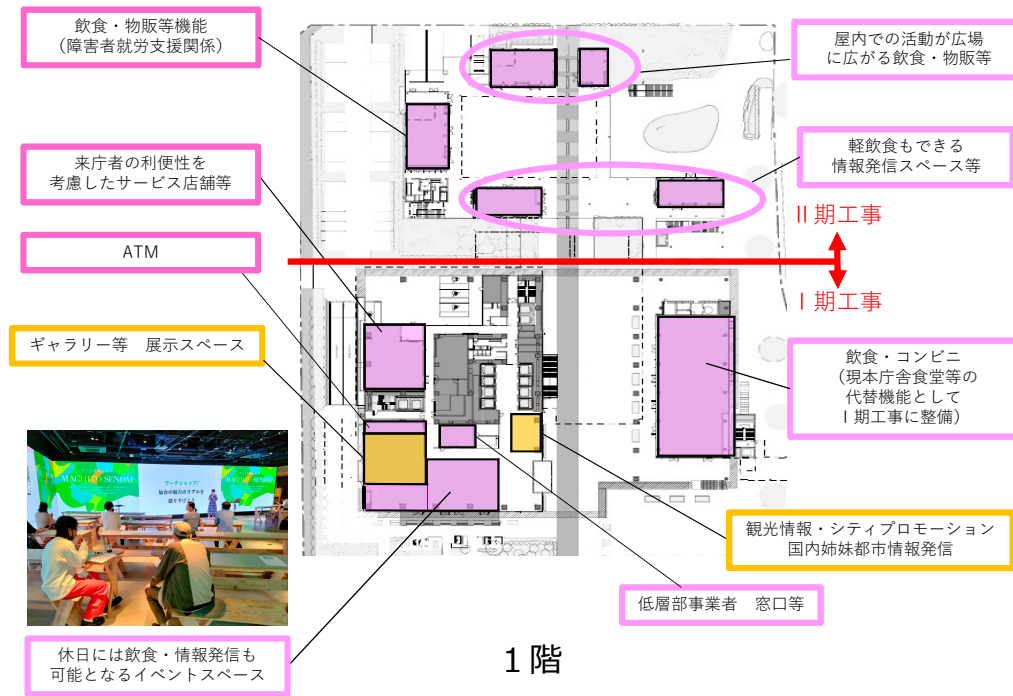
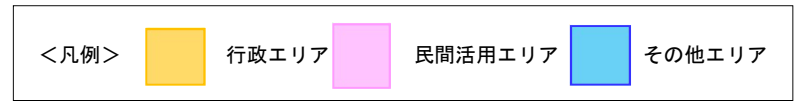


※休日には、親和性のあるイベントをマッチングさせ、エリア一体でテーマ性を持ったイベント開催を実現することで、イベント間の相乗効果を生むことや、市民広場から本庁舎低層部にかけて、遊びと学びの場が連なる空間とし、訪れた方が気軽に様々な活動に触れられる場を創出することを想定。

新本庁舎低層部には、多様な活動が交わる場として、議論の進行等を担うファシリテーターの導入等により、利用者同士の議論が生まれやすい環境を創出するなど、市民協働がより進むための仕組みを導入するとともに、市民や職員等による日常的な利便性を考慮した機能を整備する。

新庁舎低層部等の目指す姿（機能配置のイメージ）

※機能の配置等については、今後の検討の中で変更となる可能性があります。



機能配置の考え方

※行政機能を除き、土日・開庁時間外も開放する機能を配置

<1階>

- ・ **気軽に訪れ、様々な情報に触れることのできる空間を整備。**
- ・ I期工事には、職員・市民への飲食提供や行政の情報発信といった、庁舎供用開始時から必要となる機能を整備。
- ・ II期工事には、広場に活動がしみだすことで賑わいや憩いの空間が生まれるよう、軽飲食や民間による情報発信機能を整備。

<2階>

- ・ I期工事には、市民の利用が多く想定される窓口等を整備。
- ・ 現在庁舎外にある消費生活センターや多文化共生センターを移転し、利用者の利便性の向上や、より多様な活動が行われる空間とする。
- ・ II期工事には、多様な活動が交わり、新たな価値を生む空間など、**目的性のある空間を整備。**

低層部に設ける機能については、賑わいの相互波及やまちの回遊性向上の観点のほか、市民・職員等の日常利用や利便性も念頭に入れ、休日や時間外開放の有無、事業収益性等も踏まえて精査を進める。