

新本庁舎低層部商業施設、周辺広場及び市民広場の一体的な利活用に向けた  
民間事業者等との「対話」によるサウンディング型市場調査に係る  
実施要領

令和元年5月  
仙台市財政局理財部本庁舎建替準備室

## 1 はじめに

現在の仙台市役所本庁舎（以下、現本庁舎）は、老朽化等多様な課題を抱え、これらの課題の抜本的な解消を図るため、新しい本庁舎（以下、新本庁舎）整備に向けた検討を進めております。新本庁舎のコンセプトの一つとして「広く市民に親しまれ、まちの賑わいに貢献するとともに多くの人々が集う多彩な協働の場として、まちづくりに資する庁舎」を目指すこととしており、東北の中心都市としてのまちの賑わいに貢献するために、周辺施設との一体性に配慮した整備を行うこととしています。

そこで、民間事業者等の皆様との「対話」を通じて、新本庁舎低層部の市民利用機能における商業施設、周辺広場及び市民広場のあり方や事業方式等について自由かつ実現可能な整備アイデアを広くお聞きする「対話」による「サウンディング型市場調査」を下記のとおり実施し、今後の整備検討の参考としたいと考えていますので、ご参加くださいますようお願いいたします。

## 2 事前説明会について

「対話（個別ヒアリング）」によるサウンディング型市場調査の実施方法等について、事前説明会を開催します。

### (1) 日 時

令和元年 5 月 20 日（月） 午後 6 時から（1 時間程度）

### (2) 場 所

仙台市役所本庁舎 6 階 第二会議室（仙台市青葉区国分町三丁目 7 番 1 号）

### (3) 内 容

新本庁舎整備計画の概要説明、対話の実施方法等について

### (4) 申込期間

令和元年 5 月 10 日（金）から 5 月 17 日（金）まで

### (5) 申込方法・申込先

参加を希望される方は、様式 1「事前説明会申込シート」を記載の上、期日までに下記申込先へ E メールにてご連絡ください。

（本庁舎建替準備室 E メール）：[zai003075@city.sendai.jp](mailto:zai003075@city.sendai.jp)

メール件名は【事前説明会参加申込】としてください。

### (6) 留意事項

- ①多数の参加希望者があった場合は、開催場所及び開催時刻等の変更を行うことがあります。
- ②事前説明会への参加は対話（個別ヒアリング）への参加必須条件ではありません。

## 3 対話（個別ヒアリング）の参加申込み

対話（個別ヒアリング）に参加を希望される方は、様式 2「エントリーシート」に必要事項を記入し、E メールへ添付の上、期間内に下記申込先へご提出ください。対話はアイデア及びノウハウ保護のため、「個別ヒアリング」とします。また、参加人数は、1 グループにつき 5 名以内としてください。

### (1) 受付期間

令和元年 5 月 20 日（月）～6 月 17 日（月）

### (2) 申込先

メールにて下記メールアドレスに申込書をご送付ください。

（本庁舎建替準備室 E メール）：[zai003075@city.sendai.jp](mailto:zai003075@city.sendai.jp)

メール件名は【対話参加申込】としてください。

### (3) 留意事項

原則として、様式2「エントリーシート」による対話としますが、必要に応じて補足資料等（自由様式）を提出して差し支えありません。

## 4 対話（個別ヒアリング）の実施及び期間

エントリーシートの受理後、提案書の内容を踏まえ幅広く意見交換を行う場として下記の通り、事業提案者との対話（個別ヒアリング）を行います。

### (1) 日 時

令和元年6月10日（月）～6月20日（木）で1時間～1時間半程度

（参加申込後、個別に調整させていただきます。）※6月15日（土）、16日（日）は除く

### (2) 場 所

仙台市役所本庁舎内会議室 （仙台市青葉区国分町三丁目7番1号）

### (3) 対象者

民間事業者等（不動産業者、デベロッパー、商業企画設計施工会社、商業コンサルティング事業者、商業プロパティマネジメント業者、リーシング業者、金融機関等を想定）

### (4) 対話の内容及び実施方法

「5 対象施設概要」以降を参照

## 5 対象施設概要

【新本庁舎低層部・周辺広場の概要】※下記スケジュールは想定であり、今後変更の可能性があり

新本庁舎の整備場所	仙台市青葉区国分町3丁目7-1
整備スケジュール	令和2年度：設計者の選定・契約、設計着手 令和5年度：設計完了・着工 令和6年度：低層部事業者公募 令和8年度：しゅん工 令和9年度：供用開始 令和11年度：現本庁舎解体工事・外構工事完了
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% 高さの最高限度：80m
建物概要 建物のイメージ図については、別紙1「整備イメージ例」に記載	構 造：鉄骨造（想定） 階 数：概ね19階、地下2階 高 さ：80m 延床面積：約66,000㎡～78,000㎡ 就業予定人数：約2,600～3,000人
市民利用機能の概要	規模：最大3,000㎡程度（※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） ・商業施設（飲食店、カフェ、小売店等） ・マルシェ、フードトラック等 ・その他、各種イベントの誘致、運営

## 【市民広場の概要】※市民広場自体の整備スケジュール等は未定

市民広場の所在地	仙台市青葉区国分町3丁目1
施設概要	都市公園
市民広場の面積	約6,200㎡程度

### 6 調査の背景・目的

#### (1) 新本庁舎整備

現在の仙台市役所は、昭和40年に完成し、昭和53年の宮城県沖地震、そして平成23年の東日本大震災を経験しながら、50年以上にわたり本市の行政の中心的な役割を果たしてきましたが、老朽化等多様な課題を抱え、現本庁舎の構造体の耐用限界が近づいており、これを超過した場合、業務へ重大な支障が生じる可能性があり、抜本的な課題解消を図る為、新本庁舎を整備することとなりました。

#### (2) 市民広場と新本庁舎周辺広場との一体性確保

新本庁舎のコンセプトとして、「市民中心の市役所の機能強化」、「過去の伝統、経験を未来へつなぐ」ことを共通理念として掲げ、また、「まちづくり（賑わい・協働）」、「災害対応・危機管理」、「利便性・環境配慮」、「持続可能性（経済性・生産性・柔軟性）」の4つの観点を基に検討を行うこととしています。

その中で、「まちづくり」に関して「東北の中心都市としてのまちの賑わいに貢献するために、広場やイベントスペース等を周辺施設との一体性に配慮しつつ整備」することとしており、市民広場と新本庁舎の広場との一体的な活用が求められています。

#### (3) 事業の目的

本事業は、上記の背景を踏まえ、新本庁舎低層部、周辺広場及び市民広場において民間活力の導入により、利用者の利便性を向上させるとともに、東北の中心都市としてのまちの賑わいの場づくりに資する場として更なる魅力向上を図ることを目的としています。

### 7 事業方式

契約方法（個別事業者との契約、マスターリース業者等との一括契約など）、貸付期間等については、現在検討中ですが、新本庁舎低層部、周辺広場及び市民広場の一体的な運用のあり方を検討中です（現在想定する事業方式のイメージ図について、別紙2「事業方式・事業範囲イメージ図（案）」に記載）。事業者として望ましい事業方式についても、対話の中でお聞かせいただければと思います。

なお、参考として考えられる費用負担区分を次頁以降に示します。

【施設整備に係る費用負担区分（新本庁舎低層部）】

工事内容		負担区分		備考
		事業者	仙台市	
1	建物躯体工事	×	○	
2	建物外装工事	×	○	
3	建物内装工事	○	×	
4	電気工事	○	引込のみ	電灯・動力1系統ずつを想定
5	給排水工事	○	引込のみ	給水管 25A を想定
6	空調・換気工事	○	×	
7	防災設備工事	△	○	火災報知器、スプリンクラー設備、排煙設備等は仙台市負担 消火器等は事業者負担
8	都市ガス	○	引込のみ	
9	電話・通信工事	○	×	
10	厨房設備	○	×	
11	除害設備	○	×	飲食店を整備する場合必要に応じてグリーストラップなど事業者負担（維持管理、清掃含む）
12	外構	△	○	仙台市の施工に加えて工事が必要な場合は事業者負担

【施設整備に係る費用負担区分（新本庁舎周辺広場）】

工事内容		負担区分		備考
		事業者	仙台市	
1	電気工事	○	引込のみ	電灯・動力1系統ずつを想定
2	給排水工事	○	引込のみ	給水管 25A を想定
3	都市ガス	○	引込のみ	
4	除害施設	○	×	飲食店を整備する場合必要に応じてグリーストラップなど事業者負担（維持管理、清掃含む）
5	外構	△	○	仙台市の施工に加えて工事が必要な場合は事業者負担

【施設整備に係る費用負担区分（市民広場）】

<整備段階>

工事内容			負担区分		備考
			事業者	仙台市	
1	収益施設	既存工作物撤去 又は施設改修	○	×	
2		設置	○	×	
3	設備等	電気工事	○	×	
4		給排水工事	○	×	
5		空調・換気工事	○	×	
6		防災設備工事	○	×	
7		ガス工事	○	×	
8		厨房設備	○	×	
9		電話・通信工事	○	×	
10	その他	広場等の既存工作物撤去又は施設改修、舗装、舗装に伴う設備引込等	△	—	事業者と仙台市の費用負担については協議とする

<管理運営段階>

工事内容			負担区分		備考
			事業者	仙台市	
1	収益施設	既存工作物撤去 又は施設改修	○	×	
2		設置	○	×	
3	設備等	電気工事	○	×	
4		給排水工事	○	×	
5		空調・換気工事	○	×	
6		防災設備工事	○	×	
7		ガス工事	○	×	
8		厨房設備	○	×	
9		電話・通信工事	○	×	
10	その他	広場等の管理運営	○	×	

## 8 対話内容

「5 対象施設概要」、「6 調査の背景・目的」、「7 事業方式」を前提として、主に以下の項目について、ご意見・ご提案をお聞かせください。

合わせて対象施設の優位性や潜在的可能性、事業推進・施設運営上の課題・問題点など、今後の検討において参考となる事項についてもお聞かせください。

### (1) 主な内容

#### ア 事業コンセプト

- (ア) 想定ターゲット、集客性の考え
- (イ) 店舗構成・各店舗の必要面積のイメージ
- (ウ) 他の市民利用機能、新本庁舎周辺広場、市民広場等との一体的な賑わい貢献への考え方

#### イ 事業方式

- (ア) 事業者として望ましい事業方式（契約形態、貸付期間）
- (イ) 望ましい貸付料の目安（㎡単価）
- (ウ) 事業採算性・安定性の考え

#### ウ 管理・運営についての考え方

- (ア) 営業時間、搬出入、防犯・警備、バックヤードのあり方、その他建築設計に望むこと等
- (イ) 水道、電気、ガス、排水など、事業に必要な設備等に関する考え方
- (ウ) 他の市民利用機能や新本庁舎周辺仙台市辺広場、市民広場との一体管理の可能性

### (2) 対話の進め方

対話にご参加いただく民間事業者等の皆様から上記項目に沿って、ご説明いただき、内容を踏まえて、市側から質問等をさせていただきながら、予定時間内で対話を実施いたします。なお、一部の項目・内容だけでの提案でも構いません。また、提案内容等によっては、進行方法を変更する場合があります。

## 9 留意事項

### (1) 対話への参加及び対話内容の扱い

- ・今後、対話内容等踏まえ、新本庁舎の民間活力導入の是非を検討します。そのため、対話への参加実績は、事業者選定における評価の対象とはなりません。
- ・対話内容は、今後の検討において参考とさせていただきます。ただし、双方の発言とも、あくまで対話時点での想定のものとし、何ら約束するものではないことをご理解ください。

### (2) 対話に関する費用

対話への参加に要する費用は、ご参加いただく民間事業者等の負担とします。

### (3) 対話への協力

必要に応じて追加対話（文書照会含む）やアンケート等を行うことがあります。ご協力をお願いします。

### (4) 実施結果の公表

- ・対話の実施結果については、概要を7月上旬にホームページ等で公表します。
- ・公表に当たっては、事前に参加民間事業者に内容の確認を行います。
- ・参加民間事業者の名称及び企業ノウハウに係る内容は、公表しません。ただし、「仙台市情報公開条例」等関連規定に基づき公開の対象となる場合があります。また、対話内容等を別途発注して

おります、「仙台市役所本庁舎建替基本計画策定支援業務委託」にて活用する場合がございます。

#### (5) 除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話（サウンディング型市場調査）の対象者として認めないこととします。

- ア 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 8 条第 2 項第 1 号の処分を受けている団体若しくはその役職者若しくは構成員、又は当該構成員が含まれると認められる団体
- イ 仙台市暴力団排除条例（平成 25 年仙台市条例第 29 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団、同条第 3 号に規定する暴力団員等又はこれらと密接な関係を有すると認められる者

#### 10 参考情報

- ・ 仙台市役所本庁舎諸課題対策検討報告書  
<https://www.city.sendai.jp/tatekae/tatekaenitsuite.html>
- ・ 仙台市役所本庁舎建替基本構想  
[https://www.city.sendai.jp/tatekae/1808\\_kihonkousou.html](https://www.city.sendai.jp/tatekae/1808_kihonkousou.html)
- ・ 仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会  
<https://www.city.sendai.jp/tatekae/kihonkeikaku/kentouiinkai.html>

#### 11 参加申込・その他連絡先

連絡先：仙台市財政局理財部本庁舎建替準備室

所在地：〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目 7-1

電話番号：022-214-3170

F A X：022-214-8379

E メール：zai003075@city.sendai.jp