

## 実施方針等に関する質問等及び回答

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④ 大項目	⑤ 中項目	⑥ 小項目	⑦ 項目名	⑧ 質問等	⑨ 回答
1	実施方針 本編	4	第1	2.	(2)	都市計画等	都市再開発の方針として2号再開発促進地区に指定されていますが、本事業は法定再開発ではない事業として実施するという認識で正しいでしょうか。	2号再開発促進地区は、仙台市都市再開発方針において「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区」として位置づけられており、本市が既成市街地の再構築を戦略的に進めるために定めている地区です。そのため、本地区の指定によって土地や建物等の規制を受けることはございません。 なお、2号再開発促進地区は市街地再開発事業の国庫補助採択基準のひとつになっており、市街地再開発事業については都心まちづくり課にお問い合わせください。開発に当たりましては、「開発行為・宅地造成工事 許可申請の手引き」などのほかに、公募要領にある「遵守すべき法令等」に基づき協議等を進めるようお願いいたします。
2	実施方針 本編	4	第1	2.	(2)	都市計画等	本事業の実施に当たっては容積率の緩和等の措置は行われぬという認識で正しいでしょうか。	本事業において特別に適用される容積率緩和等の措置を行う予定は特段ありません。総合設計制度や都市計画諸制度を適用したについては、事業者ご自身の判断にて取り入れることは差し支えありません。
3	実施方針 本編	4	第1	2.	(2)	都市計画等	本事業区域は「2号再開発促進地区」に位置付けられていますが、都市再開発法ではなく、都市計画法に基づいた貴市の「開発行為・宅地造成工事 許可申請の手引き」に準じて設計協議を進めることでよろしいでしょうか。	2号再開発促進地区は、仙台市都市再開発方針において「特に一体的かつ総合的に再開発を促進すべき相当規模の地区」として位置づけられており、本市が既成市街地の再構築を戦略的に進めるために定めている地区です。そのため、本地区の指定によって土地や建物等の規制を受けることはございません。 なお、2号再開発促進地区は市街地再開発事業の国庫補助採択基準のひとつになっており、市街地再開発事業については都心まちづくり課にお問い合わせください。開発に当たりましては、「開発行為・宅地造成工事 許可申請の手引き」などのほかに、公募要領にある「遵守すべき法令等」に基づき協議等を進めるようお願いいたします。
4	実施方針 本編	9	第1	4.	(1)	建替の迅速さ、将来への配慮を見据えた庁舎	環境負荷の低減を検討するにあたり、過去10年分の月毎の電気使用量データを開示頂くことは可能でしょうか。	過年度の電気使用量は別添資料1のとおりです。
5	実施方針 本編	9	第1	4.	(1)	建替の迅速さ、将来への配慮を見据えた庁舎	環境負荷の低減に伴い建物コストの増が考えられますが、環境配慮での評価点はありますでしょうか。	公募要領等でお示しします。
6	実施方針 本編	14	第1	5.	(1)	4) 仙台市交通プラン	「泉区役所の建替えと合わせて」と記載されていますが、本事業では、泉区役所の効率的な建て替えと、泉中央駅周辺における交通環境の改善とを一体的にご提案することが必要要件と認識して正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	実施方針 本編	16	第1	5.	(2)	4) 文化・交流・スポーツ機能	「道路法の特例に係る国家戦略特区の認定」は、当該地域および当該地域の周辺道路には適用されない、適用の予定はないと認識して正しいでしょうか。	当該地域および当該地域の周辺道路には適用されておらず、現時点では、適用の予定もございません。
8	実施方針 本編	20	第1	6.	(2)	泉区役所建替事業への提案に際して踏まえるべき項目	「既存庁舎周辺における市有施設や、…提案前に本市と方向性を協議すること。」とありますが、公募の公平上の観点から重要な内容に関しては公開されるのでしょうか。	ご理解のとおりです。
9	実施方針 本編	20	第1	6.	(2)	泉区役所建て替え事業への提案に際して踏まえるべき項目 導入用途	導入用途として、「業者が所有する土地・建物を活用した提案」が可能と読み取れますが、周辺に土地・建物所有する企業が一方的に有利になるということはないでしょうか。配点等により公平性が担保されるという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。配点等は公募要領等にてお示しします。
10	実施方針 本編	20	第1	6.	(2)	泉区役所建て替え事業への提案に際して踏まえるべき項目 交通環境の改善	交通環境の改善に当たり、道路拡幅や整備、駐車場整備、歩行者動線整備については、当該土地の一部を公共施設管理者に拠出して整備するという認識で正しいでしょうか。あるいは区役所の敷地の一部としてこれらの機能を設置するという認識でしょうか。	民活用度またはそれ以外の土地のいずれに整備する提案を可とします。交通環境改善施設に関する提案内容については、意見交換にて市の確認を経てください。
11	実施方針 本編	20	第1	6.	(2)	泉区役所建て替え事業への提案に際して踏まえるべき項目 交通環境の改善	大規模な小売店舗の設置など、周辺の交通・通行に影響がある場合の周辺道路整備については、民間事業として行うという認識でしょうか。あるいは公共事業として区の費用により行うということでしょうか。民間が行う場合、事業期間終了後の扱いについてはどのように考えればよろしいでしょうか（更地返還の必要はないという認識でしょうか）。	原則として事業者負担となります。民間が行う場合の事業期間終了後の扱いについては、道路管理者等との協議が必要となります。
12	実施方針 本編	20	第1	6.	(2)	泉区役所建て替え事業への提案に際して踏まえるべき項目 公共空間の活用	公共空間の活用促進に際し、駅出入口の地下通路延長により、新区役所等へ直接接続する計画は可能でしょうか。その場合、費用は公共支出が望めますでしょうか。	駅出入口の地下通路延長により、泉区役所等へ直接接続する計画は可能です。なお、その際の費用は事業者の負担とします。駅出入口の地下通路延長により泉区役所等へ直接接続する計画とする場合は、構造上十分留意した計画として、意見交換にて市と協議し、実現可能性を高めるように努めることとします。
13	実施方針 本編	20	第1	6.	(2)	泉区役所建替事業への提案に際して踏まえるべき項目	既存庁舎周辺における市有施設や、事業者が所有する土地・建物を活用した提案とする場合は、提案前に本市と方向性を協議すること、とあります。協議はいつ実施する予定でしょうか。仮に1回のみの実施の場合、方向性が見いだせない場合が考えられます。事業応募者からの求めに応じて、随時実施していただけますか。	意見交換は市が主催の上で2回程度実施することを想定しております。実施時期は第1回意見交換を10月上旬、第2回意見交換を11月中旬とする予定です。詳細は公募要領等でお示しします。なお、追加での実施は想定しておりません。また、意見交換とは別途、公募要領等の公表時には公募要領等の質問回答を画面で実施します。ご不明点等は質問回答も活用いただき、ご確認いただくことを想定しております。
14	実施方針 本編	22	第2	1.		用語の定義	代表企業の説明として、「本事業に係る契約の締結主体となる企業を取りまとめ」とありますが、契約の締結主体は代表企業に限らず事業者のうち一企業あるいは一部企業となることは構わないでしょうか。	ご理解の通りです。詳細は公募要領等でお示しします。
15	実施方針 本編	22	第2	1.		用語の定義	本定義から、契約締結主体は基本的には事業者になるものと理解しましたが、P37の事業応募者の参加資格要件からすると、設計業務、建設業務、維持管理・運営業務（泉区役所等部分以外）における参加資格がある企業も事業者に入りますので、それら事業者全体が契約締結主体になる想定でしょうか。	基本協定の締結主体としてはご理解の通りです。個別の契約はそれぞれ単体の企業と締結することを想定しています。
16	実施方針 本編	22	第2	1.		用語の定義 事業応募者	「全ての単独の民間企業又は民間企業により構成されるグループ」の「全ての」は何を指しているのでしょうか。	「全ての単独の民間企業」、「全ての民間企業により構成されるグループ」を事業応募者と呼称することを意味しております。
17	実施方針 本編	23	第2	5.	(2)	整備する施設（民間施設等）	区役所開庁時間常来庁者用駐車場150台は、民間が借地する場所に整備することから、有料駐車場として、利用者からの料金を徴収するか、または、貴市がサービス時間を設定する場合は、その分の料金を貴市からいただくという考え方で宜しいでしょうか。 または、貴市がその部分を無償で使うことを前提とした借地料（利用料金と相殺済みの金額）を提案することが求められているということになりますでしょうか。ご教示願います。	市が区役所開庁時間常来庁者用駐車場を無償又はサービス時間を設定して使うことを前提とした借地料（利用料金と相殺済みの金額）を提案してください。
18	実施方針 本編	23	第2	5.	(2)	整備する施設（民間施設等）	パークアンドライド用駐車場50台は、いつ使用者が入庫するかわからないことから、仮に空きがあっても常に合計50台分を、通常の駐車利用とは別に確保し続けなければならないとの理解で宜しいでしょうか。ご教示願います。	パークアンドライドの契約者が一定の時間まで入庫しなかった場合、その台数分を通常の駐車利用に切り替えることは可能です。本市のパークアンドライド事業を参考に、具体的な運営方法を提案して下さい。 <a href="http://www.city.sendai.jp/kokyo/kurashi/machi/kotsu/chushajo/fuchigimu/park.html">http://www.city.sendai.jp/kokyo/kurashi/machi/kotsu/chushajo/fuchigimu/park.html</a>
19	実施方針 本編	23	第2	5.	(2)	整備する施設（民間施設等）	通常の駐車利用とパークアンドライド利用の区別をどのように行うかも各応募者ごとの提案事項との理解で宜しいでしょうか。ご教示願います。	本市のパークアンドライド事業を参考に、具体的な運営方法を提案して下さい。 <a href="http://www.city.sendai.jp/kokyo/kurashi/machi/kotsu/chushajo/fuchigimu/park.html">http://www.city.sendai.jp/kokyo/kurashi/machi/kotsu/chushajo/fuchigimu/park.html</a>
20	実施方針 本編	23		5.	(1)	泉区役所等	②福利厚生施設（物販施設、食堂）につき、②民間施設等と同様の機能を整備することで泉区役所等に整備・運営する福利厚生施設とみすことができるとの記載がございますが、運営業者の選定等も民間企業による提案が可能という想定でしょうか。	福利厚生施設を泉区役所等に併設する形で整備する場合、福利厚生施設の運営業務は市が実施（又は市が運営する民間企業を選定）しますが、民間施設等と同様の機能を整備する場合はその限りではありません。
21	実施方針 本編	28	第2	7.		市と事業者の業務分担	業務分担表では「泉区役所等の設計・建設・工事管理業務、これらに係る各種調査・申請」は事業者が行うこととなっていますが、路線バスや貸し切りバスの待機スペースの確保など交通環境の改善に係る部分について、バス事業者等と協議を行う場合など、貴市ご担当者様のご同行を頂くことは可能でしょうか。もしくは貴市ご担当者様が協議をされることとなりますでしょうか。	提案前に関係者（バス会社等）との調整・協議は公平性の観点から意見交換の場を活用し市の交通担当部署を通して行うこととします。事業者の選定後の交渉については、事業者主体で行うものとします。
22	実施方針 本編	28	第2	7.		市と事業者の業務分担	業務分担表には「泉区役所等の設計・建設・工事管理業務、これらに係る各種調査・申請」は事業者が行うこととなっていますが、道路法95条の2第1項の規定による意見聴取など管理者が行うことになっているものについては貴市が行うことよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。提出資料の作成などは協力は頂きます。
23	実施方針 本編	28	第2	7.		市と事業者の業務分担	交通環境改善施設について、市との協議によっては、民活用度（定期借地権設定契約や土地売買契約の対象地）から外れるという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりですが、意見交換にて市の確認を経てください。
24	実施方針 本編	28	第2	8.		市と事業者の費用負担	バス会社とのバス停移動に関する交渉等を仙台市様と事業者のどちらが実施するのでしょうか。	提案前に関係者（バス会社等）との調整・協議は公平性の観点から意見交換の場を活用し市の交通担当部署を通して行うこととします。事業者の選定後の交渉については、事業者主体で行うものとします。
25	実施方針 本編	28	第2	8.		市と事業者の費用負担	交通環境改善のために庁舎敷地を活用する方策として整備する施設等の整備に関する費用を貴市に負担いただく可能性はありますでしょうか。	原則として、整備に要する費用については事業者負担となります。
26	実施方針 本編	28	第2	8.		市と事業者の費用負担	交通環境の改善のための方策として、P20記載の周辺地区への回遊を促進する機能の施設は貴市費用負担の対象となる可能性はありますでしょうか。	原則として、整備に要する費用については事業者負担となります。
27	実施方針 本編	29	第2	8.		道路混雑緩和のため、庁舎敷地を活用した方策	運用や維持管理に関する費用など市が費用負担するとありますが、整備に要する費用を仙台市様が負担する考えはありますでしょうか。	道路混雑緩和等のための庁舎敷地を活用した方策について、整備に要する費用は基本的に事業者負担となります。
28	実施方針 本編	29	第2	8.		市と事業者の費用負担	「公募開始後に実施予定の市と事業者の意見交換」とございますが、意見交換は、公募開始後の早いタイミングとなるか、遅いタイミング（提案提出直前など）になるか、どういったタイミングで行われるのかご教示願います。 また、意見交換は、応募者からの要請に基づいて行われるのか、市からの要請で実施されるのかご教示願います。	意見交換は市が主催の上で2回程度実施することを想定しております。実施時期は第1回意見交換を10月上旬、第2回意見交換を11月中旬とする予定です。詳細は公募要領等でお示しします。
29	実施方針 本編	29	第2	9.	(1)	本体事業	施設買取方式、リースバック方式以外のスキームのご提案も可能でしょうか。	施設買取方式、リースバック方式のいずれかのスキームにて提案してください。
30	実施方針 本編	29	第2	9.	(1)	施設買取方式	施設買取方式の場合、「建物売買予約契約書」の締結をお願したいのですが、可能でしょうか。	議決前に「建物売買予約契約書」に相当する仮契約を締結することを想定しています。
31	実施方針 本編	29	第2	9.	(1)	施設買取方式	施設買取方式の場合、いわゆる「手付金」の交付は可能でしょうか。	手付金は想定しておりません。

## 実施方針等に関する質問等及び回答

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④ 大項目	⑤ 中項目	⑥ 小項目	⑥ 項目名	⑦ 質問等	回答
32	実施方針 本編	29	第2	9.		事業手法	本件に関して各種契約者案(建物売買、土地売買等)の提示がございませんが、これでは事業の具体が計れません。公簿までにご提示があると考えて宜しいでしょうか。	公募要領等でお示しします。
33	実施方針 本編	30	第2	9.		事業区分のイメージ	リースバック方式の場合の維持管理費の負担について、維持管理費、修繕費、保険料等は全て民間事業者負担という理解でよろしいでしょうか。また、仙台市様が一種借りとなる場合、建物固定資産税につき軽減措置はありますでしょうか。	1点目について、ご理解のとおりです。2点目について、固定資産税の軽減措置はありません。
34	実施方針 本編	32	第3	2.		基本協定	基本協定において取り決める主要な内容はどのようなものでしょうか。違約金の設定等はありませんでしょうか。	公募要領等でお示しします。
35	実施方針 本編	33	第3	3.		土地売買契約	既存庁舎跡地を民間に売却する場合の土地代支払いを、複数回に期間を分けて、決済することは可能でしょうか。	民生活用地に係る土地売買代金は一括払いにて提案してください。
36	実施方針 本編	35	第3	4.	(1)	定期借地権設定契約	借地料について、用途の特性や地域活性化の貢献度等を動かし、不動産鑑定評価額等を参考にした価格を下回って設定することはあり得ますでしょうか。	借地料・土地売買代金の提案価格について、不動産鑑定額を上回った価格で決定するものとします。
37	実施方針 本編	35	第3	4.	(1)	定期借地権設定契約	借地借家法23条(事業用借地権)に基づくことですが、この場合「居住の用」が除外されます。居住用を提案する場合は、同法22条(一般定期借地権)が該当しますが、同条に基づく提案はできないのでしょうか。(居住用の提案は「土地買取り方式」のみとなるのでしょうか)	ご理解のとおりです。
38	実施方針 本編	35	第3	4.	(1)	定期借地権設定契約	売買範囲の上限で民間施設を整備し、敷地内に平面駐車場を分けて整備する場合、平面駐車場土地に関しては事業用借地権が設定できません。例えば、土地賃貸借契約の締結や、駐車場の運営管理だけ民間が担うご提案等は可能でしょうか。	民生活用地を売買とする案で、平面駐車場のみを土地賃貸借その他賃貸借契約とする提案は認められません。売買の対象とする(事業者の所有地に含める)か、民生活用地に借地を含め、借地上に建築物を建築する提案としてください。
39	実施方針 本編	36	第3	5.		泉区役所等売買契約	売買契約締結時期の想定はいつでしょうか。	原則として、既存庁舎解体後を想定しておりますが、事業応募者からの提案により、泉区役所の行政機能の確保に支障がないと市が認めた場合にはそれより早期の締結も可能です。
40	実施方針 本編	36	第3	5.		泉区役所等賃貸借契約	賃貸期間の想定はどの程度でしょうか。また、解約禁止条項は入りますでしょうか。	民生活用地の事業用定期借地権の設定期間の範囲(10年以上50年未満)にて提案に委ねます。また、解約に関する条項は公募要領等でお示しします。
41	実施方針 本編	36	第3	5.		泉区役所等売買契約または定期借家契約	泉区役所等の設計・建設・解体・工事監理業務は基本協定等に基づき行うという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は公募要領等でお示しします。
42	実施方針 本編	36	第3	5.		泉区役所等売買契約または定期借家契約	施設買取り方式の場合、泉区役所等売買契約は、設計業務(要求水準書第4施設計画(共通要項)3.設計業務①設計図書等の提出物)の承認後に締結し、建設工事に着手することになるのでしょうか。	泉区役所等売買契約は、着工前に予約契約(仮契約)を締結する予定です。
43	実施方針 本編	37	第4	1.	(1)	基本的な考え方	民間企業グループを構成する各企業に関して、提案後の追加や変更は可能でしょうか。	基本的には民間企業グループの追加、変更は認められません。なお、やむを得ない理由で構成する企業の追加・変更が必要となった場合は、市と協議することとします。
44	実施方針 本編	37	第4	1.	(2)	事業応募者の参加資格要件	事業応募者の資格要件として設計、建設、民間施設の維持管理・運営企業の資格を定めておられますが、事業者に選定された場合、これらの企業を含む事業者の全企業が、P35記載の定期借地権設定契約、土地売買契約、泉区役所等売買契約に締結主体となる必要があるのでしょうか。設計、建設を担当する企業は契約締結主体となる必要のない、構成員ではなく協力企業として参画するスキームを検討いただければと思います。	複数企業で応募する場合、全企業が全契約の当事者になる必要はありません。詳細は公募要領等でお示しします。
45	実施方針 本編	37	第4	1.	(2)	地業応募者の参加資格 ア (3)(4)	今回は民間施設においても種類及び規模の要件が定められておりますが、その意図をご教示ください。(建設、維持管理も同様)	P11に記載のとおり、民間の技術やノウハウを活用するのが目的ですので、一定以上の経験を要件としました。
46	実施方針 本編	37	第4	1.	(2)	地業応募者の参加資格 ア (3)(4)	「泉区役所等と同種」という記載がありますが、これは町役場、区役所、市役所、都道府県庁舎以外の公共施設も含まれるという認識でしょうか。	町役場、区役所、市役所、都道府県庁舎以外の公共施設も含まれることはありますが、同種である旨の説明を行ってください。
47	実施方針 本編	37	第4	1.	(2)	事業応募者の参加資格要件	「ア 設計業務を行う者がそれぞれ複数企業である場合は、少なくとも1社は(1)から(4)のすべての要件を満たし、その他の者は、(1)及び(2)の要件を満たしていること。」とありますが、(3)の「提案する民間施設と同種かつ半分以上の延床面積の建物の設計実績を有する又は同等の実績」とありますが、同種と同等の違いはなんでしょうか。	「同種」とは施設の種別(提案する民間施設)が同じであることを、「同等」とは設計実績とする建物の規模(半分以上の延床面積)が同じであることを示します。
48	実施方針 本編	37	第4	1.	(2)	事業応募者の参加資格要件	「ア 設計業務を行う者がそれぞれ複数企業である場合は、少なくとも1社は(1)から(4)のすべての要件を満たし、その他の者は、(1)及び(2)の要件を満たしていること。」とありますが、(4)の「泉区役所等と同種かつ6,500㎡以上の延床面積の庁舎又はそれに類する建築物の設計実績」とありますが、泉区役所等と同種の庁舎とは、国土交通省告示第98号別添二による建築物の類型4のうち、庁舎等に該当するものと考えてよろしいでしょうか。	「国土交通省告示第98号別添二による建築物の類型」の区分に限らず、企画提案書において「同種又は同類」であることを示せることを条件とします。
49	実施方針 本編	38	第4	1.	(2)	地業応募者の参加資格 イ (3)(4)	「泉区役所等と同種」という記載がありますが、これは町役場、区役所、市役所、都道府県庁舎以外の公共施設も含まれるという認識でしょうか。	町役場、区役所、市役所、都道府県庁舎以外の公共施設も含まれることはありますが、同種である旨の説明を行ってください。
50	実施方針 本編	40	第4	2.	(3)	提案審査に関する事項	「提案項目(…泉中央地区の活性化や課題改善への寄与等)」について、総合的に審査を行う予定」とありますが、当該提案による整備に伴い増加する貴市の財政負担額に関しては予定価格に含まないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
51	実施方針 本編	40	第4	2.	(3)	審査項目(提案価格)	泉区役所の施設買取り価格と、泉区役所をリースバックする場合の賃料を比較する際の方針等はありませんでしょうか。	公募要領等でお示しします。
52	実施方針 本編	40	第4	2.	(3)	審査項目	審査項目は、基本項目と提案項目について総合的に審査を行う予定とあり、基本項目(書類の不備等、提案価格、要求水準の未達)に、提案価格が含まれています。提案価格とはどのような金額を指しますか。	公募要領等でお示しします。
53	実施方針 本編	40	第4	2.	(3)	審査項目	審査項目の基本項目の内、書類の不備等、要求水準の未達については、必要書類や基準が明確で、適合しているか否かを審査されると推察されます。提案価格についても基準価格が示されて、基準を満たしているか否かを審査するという考えでしょうか。金額の大小により評価の差は生じないという理解でよろしいでしょうか。	提案価格の金額の大小も含めて審査の対象とします。詳細は公募要領等でお示しします。
54	実施方針 本編	41	第5	1.		全体に関する事項	「ライフサイクルコストの最適化を図ること…」とありますが、検討にあたり現状の各諸室のデータ等を開示いただけますでしょうか。	具体的にデータを特定して頂ければ開示は可能です。
55	実施方針 本編	41	第5	1.		全体に関する事項	仮設建物を設置して既存庁舎の一部先行解体を実施する場合の仮設建物建設費用、引越し費用の負担者は市と事業者とどちらでしょうか。	仮設建物移転に係る追加的に発生する費用(仮設建物建設費用、引越し費用その他一切の費用)は、事業者の負担となります。
56	実施方針 本編	41	第5	1.		全体に関する条件	「既存庁舎の一部先行解体を伴う提案も可とする。」とございますが、区役所を新築するための一部先行解体が可能になったとの理解で宜しかったでしょうか。	ご理解のとおりです。
57	実施方針 本編	41	第5	1.		全体に関する配慮事項	「地元業者や仙台市中小企業活性化条例でいう中小企業者等の参画や受注機会を図るよう配慮すること。」とございますが、コンソーシアム組成での配慮が必要と理解して宜しいでしょうか。ご教示願います。	コンソーシアム組成に限らず、地元企業や中小企業の参画や受注機会を増大するようにご配慮いただくことを想定しております。
58	実施方針 本編	41	第5	1.		提案で求める事項 配慮事項	左記配慮事項に、地元業者や仙台市中小企業活性化条例でいう中小企業者等の参画や受注機会を増大するよう配慮することと記載されております。こちらは民間事業者として地元企業者との共同応募することだけでなく、設計業務・建設業務においても、地元業者と共同企業体を組成して参画することが求められるのでしょうか。	地元企業と共同企業体を組成して参画することは必須としておりませんが、配慮をお願いします。
59	実施方針 本編	42	第5	2.		敷地に関する事項	「図 本事業検討区域全体図」におきまして、図中黄色囲い部分は、地下鉄施設の安全性確保や歩道幅員の確保などの条件を満たせば、売却対象部分にすることも可能と考えて宜しいでしょうか。ご教示願います。	ご理解のとおりです。ただし、同箇所を整備するには同箇所が保有する機能の継続を必須とします。
60	実施方針 本編	42	第5	2.		敷地に関する事項 ○配慮事項	敷地内南東部の歩道および補給スペース部分も条件を満たす場合は、本事業対象地に含めて計画を提案できるとありますが、緑化率算定の敷地面積はこの部分も含める必要があるでしょうか。	条件を満たし対象地に含める場合は、緑化率算定の敷地面積にも含める必要がございます。
61	実施方針 本編	43	第5	3.	(1)	既存庁舎敷地での建替えの場合	バスプールの一部あるいは全部を移動させる提案は可能でしょうか。	提案頂けませんが、意見交換の場を活用し、実現可能性を高めて下さい。
62	実施方針 本編	43	第5	3.	(2)	周辺地建替えの場合	既存庁舎周辺における市有施設を提案できるとあります。市から提案可能な市有施設候補を示していただき、事業応募者側が選択できるようにしていただけますか。提案不可の市有施設を検討することにならないよう配慮していただけますか。	本市が公表している公共施設の「見える化」資料等を参考に、既存庁舎周辺における市有施設を特定して、提案して下さい。
63	実施方針 別添資料1	48		4.		泉中央駅発着バス系統数	路線バスの他に企業・学校等の送迎バスが周辺で発着しているが、それら送迎バスの、(1)行先・近傍での走行ルート、(2)発着時刻・台数、(3)車両サイズ(大型・中型・マイクロ等)、(4)バス待機場所・乗降場所、(5)およびその乗降人員、等のデータを市にて収集していただければ開示ください。	実施方針 別添資料1で示している基礎データ以外に、市で別途、収集しているデータはございません。
64	実施方針 別添資料2	50				リスク分担保	リスクに関して一覧表が提示されていますが、詳細内容については、公募時若しくはその前に契約書案等で確認出来るのでしょうか。	ご理解のとおりです。
65	実施方針 別添資料2	50				リスク分担保 債務不履行リスク	応募企業又は構成企業・協力企業(役員・従業員を含む。)による本事業におけるの債務不履行等により事業契約の全部または一部が解除された場合、違約金等に関してのお考えは具体的にございますか。	公募要領等でお示しします。

## 実施方針等に関する質問等及び回答

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④ 大項目	⑤ 中項目	⑥ 小項目	⑥ 項目名	⑦ 質問等	回答
66	実施方針 別添資料2	50				リスク分担表 法制度変更リスク	「直接関連する法令」の例示と、関連しない法令の例示をお願いします。	「直接関連する法令」の例示と、関連しない法令の例示を行う想定はありません。ただし、提案内容に応じて「直接関連する法令」は変わる可能性があります。
67	実施方針 別添資料2	51				リスク分担(泉区役所等、既存庁舎に係る業務) 不可抗力リスク 戦争・内乱・軍事紛争	リスク負担者において事業者が従分担とされておりますが、事業者が分担すべきリスクの内容を明示いただけますでしょうか。	公募要領等でお示しします。
68	実施方針 別添資料2	51				リスク分担(泉区役所等、既存庁舎に係る業務) 不可抗力リスク 台風・風水害・地震・その他自然災害・三者の行為(予測不可能なもの)	リスク負担者において事業者が従分担とされておりますが、事業者が分担すべきリスクの内容を明示いただけますでしょうか。	公募要領等でお示しします。
69	実施方針 別添資料2	51				リスク分担表 不可抗力リスク	「主分担」と「従分担」の分担内容について教えてください。	公募要領等でお示しします。
70	実施方針 別添資料2	51				リスク分担表 物価変動リスク	「一定の範囲」の内容について教えてください。	公募要領等でお示しします。
71	実施方針 別添資料2	51				リスク分担表 物価変動リスク	物価変動リスクは通常PFI事業等では、 ・単品スライド:工事材料の価格変動(着工時と比較し1%以上)により工事費が不適当となった場合、適用。 ・インフレスライド:インフレーション又はデフレーションを生じ工事費が著しく不適当となった場合等、適用。 という具体的な文言が入りますが、今回はいかがでしょうか。	公募要領等でお示しします。
72	実施方針 別添資料2	51				リスク分担表 用地リスク	「合理的に想定」の基準は、誰が想定した場合か、また「合理的」の内容について教えてください。	「合理的」として、社会通念上で一般的に考えられるものを想定しています。具体的な内容について示す予定はありません。
73	実施方針 別添資料2	51				リスク分担表(施設買取方式)	不可抗力リスクに関して従分担とありますが、どのような分担を想定していますでしょうか。	公募要領等でお示しします。
74	要求水準書(案)	7	第2	9.		事業期間終了後の水準	本体事業は施設買取方式の場合、泉区役所等売買契約で完結し、事業者は維持管理業務を担当しないため、事業期間完了という考え方は無いものと考えますので、本項目は該当しないのではないのでしょうか。また、リース/バック方式の場合も終了時には泉区役所等も除却とされていますので、同じ該当しないように考えますでしょうか。	ご指摘のとおりです、修正します。
75	要求水準書(案)	9	第1	1.		施設整備に関する基本方針 【整備イメージ】	左記整備イメージに庁舎における、環境への配慮として、緑化や再生可能エネルギー、省エネルギー技術の積極的な導入を検討と記載があります。 こちらは庁舎のみならず、民間施設用地においても、このような観点で計画し、今回計画地全体で省エネルギーや低炭素を目指す提案を行うことは、御市が今回計画で求めている整備方針と合致するものでしょうか。	ご理解のとおりです。
76	要求水準書(案)	11	第3	2.	(3)	社会基盤	上水道、下水道(汚水)、下水道(雨水)、電力、都市ガス、通信の引き込みに関する事業者負担金(各インフラ会社へ支払う負担金)は無いという認識でよろしいでしょうか。	原則として泉区役所等の整備に係る費用は市の負担とします。民間施設に関する費用は事業者の負担とし、各インフラ管理者と個別に協議をお願いします。
77	要求水準書(案)	12	第3	3.	(1)	②イ 駐車場	駐車場の利用料金に関しては、周辺相場に応じて事業者が決定できるという認識で正しいでしょうか。	原則としてご理解のとおりですが、公募要領等に記載する泉区役所利用者に対する条件を満たしてください。
78	要求水準書(案)	13	第3	3.	(2)	表 各施設の所要面積規模	泉区役所当の福利厚生施設を民間施設内に同様の機能として整備した場合、泉区役所棟の全体合計床面積は12,900㎡になるという認識で正しいでしょうか(福利厚生施設の面積が500㎡という認識で正しいでしょうか)。	面積を12,900㎡~13,400㎡としているのは、共用部について階数や平面計画等によって変動が見込まれるためです。福利厚生施設の面積は各室性能表を基に算出頂きますが、同施設を民間施設等に整備する場合は、12,900㎡を下回ることも想定されます。
79	要求水準書(案)	13	第3	3.	(2)	表 各施設の所要面積規模	福利厚生施設を泉区役所等の内部設置とした場合、運営は区が別途行うという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
80	要求水準書(案)	14	第3	3.	(5)	解体撤去対象施設	各施設の asbestos 含有状況をご教示下さい。	1・2階ロビー及び廊下、階段等天井等にひる石吹き付けされており、内外装も複層塗材が用いられています。解体設計時に asbestos 分析調査をする必要があります。asbestos 範囲図と調査報告書を別添資料5既存施設主要図面に追加します。
81	要求水準書(案)	16	第4	3.		①設計図書等の提出物	「事業者は、設計の終了時に、次に示す設計図書を本市に提出し、本市の承認を受けなければならないものとする。」とあり、「内訳明細書、数量調書、見積書及び、見積比較表」を提出することになっておりますが、事業者の見積とし、公共積算単価、RIBC単価ではないと考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
82	要求水準書(案)	16	第4	3.		①設計図書等の提出物	「事業者は、設計の終了時に、次に示す設計図書を本市に提出し、本市の承認を受けなければならないものとする。」とありますが、民間施設も含めたすべての建物、外構に対して、提出・承認の必要がありますでしょうか。	民間施設部分に関して、本市の承認は不要とします。
83	要求水準書(案)	17	第4	5.		①工事監理業務の提出物	「工事監理者は、工事監理の状況を毎月本市に工事監理報告書にて定期報告し、本市の承認を受けなければならないものとする。」とありますが、建築士法上の契約者は事業者と考え、要綱上の条件としての報告・承認という考え方でよろしいでしょうか。	工事監理業務は本業務の業務範囲から除くこととなりました。
84	要求水準書(案)	17	第4	5.		①工事監理業務の提出物	「工事監理者は、工事監理の状況を毎月本市に工事監理報告書にて定期報告し、本市の承認を受けなければならないものとする。」とありますが、民間施設も含めたすべての建物・外構に対して、提出・承認の必要がありますでしょうか。	民間施設部分に関して、建物・外構に対する提出・承認は不要とします。
85	要求水準書(案)	19	第5	1.	(2)	①ウ 適正使用・適正処理(技術的事項)	CO2等の温室効果ガスの適正回収と記載されておりますが、建設工事に伴って排出されたCO2の回収は必要要件であるという認識でしょうか。あるいは企業としてカーボンフットプリント等が必要という認識でしょうか。	必要ではありませんが、適宜配慮してください。
86	要求水準書(案)	20	第5	1.	(2)	②周辺環境保全性 ア地域生態系保全(技術的事項)の内 ・雨水の流出係数は0.70以下とすること。	一般的な市街地での設定流出係数は0.85程度であると認識しています。今回の0.70以下という設定は、どのようなお考えで設定されたのか、お教え下さい。	「仙台市仙塩流域下水道変更事業計画書」(仙台市、平成30年3月)より、当該排水区の「七北田川第3排水区」の流出係数を採用しています。
87	要求水準書(案)	32	第5	2.	(1)	②配置計画・棟構成	将来的な建替え(本事業の次の区役所建替え)が行いやすい配置計画とありますが、民間施設の解体後を想定した建替え計画という認識でよろしいでしょうか。この場合、民間施設の定期借地期間終了前は区役所の建替えができないこととなりますが、この認識で正しいでしょうか。	民生活用地を借地として提案する場合は、ご理解のとおりです。
88	要求水準書(案)	32	第5	2.	(1)	②配置計画・棟構成	敷地北側の情報システムセンターとの連携については、車両動線の確保のみという認識でよろしいでしょうか(情報システムに関する配線等については本事業では考慮の必要なしという認識でよろしいでしょうか)。	ご理解のとおりです。
89	要求水準書(案)	33	第5	2.	(1)	⑥外装計画	車寄せに関し、同時停車可能台数、待機車両台数等の詳細目論見をご教示ください。	特に制限はありません。提案してください。
90	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	⑬そのほかの付帯施設 ア広場	広場の面積はどの程度を想定されていますでしょうか。庁舎の将来的な建替えのスペースとして、広場及び公用車駐車場を整定する必要はありますでしょうか。	現在、「区民広場」約820㎡と「区民広場隣接駐車場」約1,300㎡の合計が2,120㎡となることから、原則として2,000㎡程度の屋外広場の面積を整備してください。これを下回る面積の提案を行う場合は、意見交換にて市の確認をてください。また、将来の泉区役所の建替の際にも同程度の面積の広場・公用車駐車場を整備できる配置としてください。工事のために一時的な利用制限はこの限りではありません。
91	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	⑩工 懸垂幕	懸垂幕の代わりに懸垂幕と同様の設置面積を取ることが可能な電光掲示板等とする提案は可能でしょうか。	可能ですが、ライフサイクルコスト等についてご配慮ください。
92	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	⑫駐車場	トラックや除雪車、検診車等の大型車の駐車場の可能性がある場合は、大きさと台数の目論見をご教示ください。	検診車2台駐車可能なスペースを確保してください。
93	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	⑬ア 広場	広場の最低面積目論見および車両乗入れの有無と台数(緊急車両を除く)をご教示ください。	No.90を参照してください。
94	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	泉区役所等に関する施設計画、⑫駐車場	第1文で、「出入り口の設置等に関して市が実施する交通量調査等を踏まえた検証を行い」とあるが、この「市が実施する交通量調査等」とは、従来から市で実施している「交差点交通量調査」のことであるか。あるいは、本事業のために別途調査を行うものであるか。ご教示ください。 後者の場合、調査箇所・調査項目・調査予定日・調査時間帯等をご教示ください。 また後者の場合、民間施設等の駐車場出入口設置に関して行うよう記載(P51)されている交通量調査等(こちらは「市が行う」とされていない)を、応募者が、市が行う交通量調査等と同日同時帯に実施するという調整は可能でしょうか。	「市が実施する交通量調査」につきましては、従来実施し本市HPに公開している「交差点交通量調査」になります。この記載につきましては、参考とする資料について例示したものであり、この例示の他、各種データや事業者による別途調査も含め検証することを想定しています。
95	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	建築計画に関する要求水準 ⑫駐車場	「駐車場の整備にあたっては、出入り口の設置等に関して市が実施する交通量調査等を踏まえた検証」とありますが、どのような調査が行われる予定でしょうか。	「市が実施する交通量調査」につきましては、従来実施し本市HPに公開している「交差点交通量調査」になります。この記載につきましては、参考とする資料について例示したものであり、この例示の他、各種データや事業者による別途調査も含め検証することを想定しています。 No.90を参照してください。
96	要求水準書(案)	37	第5	2.	(1)	建築計画に関する要求水準 ⑬その他の付帯施設 ア広場	「交通安全運動出発式、みちのYOSAKOIまつり、いずみ朝市、泉地区高校定期開会式等のイベントに対応できる広場を整備すること。」とありますが、イベントに対応できる広場とは、必要広さがあればお教えください。	仙台市条例等及び仙台市における設計基準や指針等に從ってください。
97	要求水準書(案)	38	第5	2.	(1)	⑬イ 植栽	緑化率は壁面緑化や屋上緑化も含めるとの認識で正しいでしょうか。	想定される、埋設物は記載のとおりですが、設計時に事故等が起こらないように確認してください。別途原因データを公表いたします。
98	要求水準書(案)	39	第5	2.	(1)	⑬ケ 地下埋設物	地下埋設物は別添資料3で開示されているものという認識で正しいでしょうか。開示資料では、拡大すると文字がつぶれて読めない標記があるため、別途ご提供いただけますでしょうか。	既定される、埋設物は記載のとおりですが、設計時に事故等が起こらないように確認してください。別途原因データを公表いたします。
99	要求水準書(案)	39	第5	2.	(1)	建築計画に関する要求水準 ⑬その他の付帯施設 ケその他	石碑、黒松2本、彫像について、敷地内の該当場所がわかる資料をご提示頂けないでしょうか。	公募要領等でお示しします。
100	要求水準書(案)	41	第5	2.	(2)	⑤受変電設備	受変電設備は電力会社ではなく、区役所の施設として設置するという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
101	要求水準書(案)	41	第5	2.	(2)	⑤受変電設備	電力引き込み図(当該敷地への電力引き込み場所が分かるもの)をご提供ください。	別添資料3社会基盤状況図面に追加します。
102	要求水準書(案)	41	第5	2.	(2)	⑧構内情報通信網整備	LAN配線は本事業外となっておりますので、引き込み場所から各居室等への配線は不要(空き導管も含め)という認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
103	要求水準書(案)	41	第5	2.	(2)	⑧構内情報通信網整備	情報回線の引き込み図(当該敷地への引き込み場所が分かるもの)をご提供ください。	既存図がないため、提示できません。
104	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑨構内交換設備	ここでいう構内交換設備は電話回線網(ファックスを含む) 銅線配線でLAN回線や光回線ではないという認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。

## 実施方針等に関する質問等及び回答

① 番号	② 資料名	③ 頁数	④ 大項目	⑤ 中項目	⑥ 小項目	⑥ 項目名	⑦ 質問等	回答
105	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑨構内交換設備	電話回線の引き込み図(当該敷地への引き込み場所がわかるもの)をご提供ください。	既存図がないため、提示できません。
106	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑨構内交換設備	電話回線は通常のもので、IP電話等ではないという認識でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
107	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑨構内交換設備	別添資料4に示される各居室ごとの電話回線数(ファックスを含む)と電話機台数を教えてください。	配置レイアウトなど提案してください。参考に現在の各執務室の電話機台数を別添資料4各室性能表に記載します。
108	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑨構内交換設備	PBXの設置場所や設置方法は要求水準ではなく提案となりますでしょうか。	ご理解のとおりです。
109	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑩情報表示設備	電気時計設備について「親時計を守衛室に設置し」とありますが、各処の子時計を親時計と連動させる方式を想定されており、NTPサーバを利用するものではないということでしょうか。	ご理解のとおりです。提案により含む場合は、協議になります。
110	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑪映像・音響設備	テレビアンテナは各居室等に配線が必要という認識で正しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
111	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑪映像・音響設備	放送設備とありますが、詳細を教えてください。	拡声設備のことです。
112	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑪映像・音響設備	構内情報交換設備が何を指すかをご教えてください。⑧構内情報通信網整備との連携が必要な場合は、⑧の構内LAN網構築が本事業の対象外となっているため、整備内容をご開示いただく必要があります。	⑪映像・音響設備における、構内情報交換設備との連携は不要であり、誤記です。修正します。
113	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑪映像・音響設備	区民ホールの映像・音響設備の要件をご教えてください。	区民ホールの利用について、規模、仕様書等を提案のうえ、必要な映像・音響設備を提案してください。
114	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑫拡声設備	一般業務放送を行うための構内放送設備が必要という認識で正しいでしょうか。外構部分に大型スピーカーによる拡声PA設備等も必要でしょうか。	一般業務放送を行うための構内放送設備と認識頂ければと思います。
115	要求水準書(案)	42	第5	2.	(2)	⑬誘導支援設備	多目的WCや授乳室等の緊急呼び出し装置は守衛室のみに表示し、近接場所への呼出表示等は不要ということでしょうか。一刻を争う緊急時で近接場所への表示が無いと対応できないのではないかと危惧します。	提案により対応可能です。
116	要求水準書(案)	43	第5	2.	(2)	⑭テレビ共同受信設備	自主放送設備とありますが、これは構内放送という認識で正しいでしょうか。あるいは、区役所より泉区内へ放送するという認識でしょうか。後者の場合、電波を利用した放送か、ケーブルテレビか、インターネットでのストリーミング配信か、あるいは別なものを想定されているかをご教えてください。電波を利用する場合は許可された周波数と最大送信出力も併せてご教えてください。	構内放送と認識頂ければと思います。
117	要求水準書(案)	43	第5	2.	(2)	⑭テレビ共同受信設備	自主放送設備とありますが、スタジオを設置する必要がありますでしょうか。設置する場合はスタジオの仕様(HVか4Kか8Kかの種別、その他の仕様があれば併せて)をご教えてください。	必要ありません。
118	要求水準書(案)	43	第5	2.	(2)	⑮監視カメラ設備	監視カメラ設備のコントロールは守衛室という認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
119	要求水準書(案)	46	第5	2.	(3)	⑯厨房機器設備	食堂を民間施設として設置した場合HACCP対象となる施設は庁舎内には無いという認識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
120	要求水準書(案)	49	第6	5.		泉区役所の修繕・更新	通常の修繕・更新に関する費用負担と大規模修繕・大規模更新に関する費用負担に関し、考え方を教えてください。	施設買取方式では市の負担、リースバック方式では事業者の負担とします。
121	要求水準書(案)	52	第7	4.		交通環境改善施設に関する要求水準	「民間施設等以外の部分における交通環境改善施設の整備を提案する場合」とありますが、既存庁舎敷地以外のご提案も可能との理解でよろしいでしょうか。また当該施設の維持管理・運営に掛かる貴市の負担は予定価格に含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	1点目についてご理解のとおりです。交通改善施設は既存庁舎敷地以外のご提案も可能ですが、提案前に必ず意見交換にて市の確認を経てください。2点目について、交通改善施設の維持管理・運営費を市負担を前提とする場合は意見交換にて確認することとします。
122	要求水準書(案)	52	第7	4.		交通環境改善施設に関する要求水準	「民間施設等以外の部分における交通環境改善施設の整備の提案」において貴市の費用負担の可能性があるとされていますが、民間施設に面する道路部分に整備する施設の場合も対象になり得ると考えてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。詳細は意見交換にて市の確認を経てから提案してください。
123	要求水準書(案)	52	第7	4.		交通環境改善施設に関する要求水準	交通環境の改善施設として、実施方針P20記載の周辺地区への回遊を促進する機能の施設は貴市費用負担の対象となる可能性はありますか。	原則として、整備に要する費用については事業者負担となります。
124	要求水準書(案)	52	第7	5.		合築して整備する場合の条件	事業期間終了後、全て更地化するということになりますでしょうか。あるいは区に民間分を無償譲渡することも可能でしょうか。更地化の場合の費用負担方法も併せてご教えてください。	民活用度を借地として民間施設を整備する場合は合築・分築に関わらず民間施設のみ解体することを前提とします。また、民活用地の売却場合には更地とする必要はありません。
125	要求水準書(案)	52	第7	5.		合築して整備する場合の条件	事業者が実施する共用部分の維持管理に関し、費用負担は床持分比としていただくことは可能でしょうか。	共用部分の維持管理費用の費用負担を床持分比とする提案を行うことは可能です。
126	要求水準書(案)	53	第8	3.		業務の委託	民間施設の運営、維持管理に当たって、SPCを設置することは可能でしょうか。	一定の条件を満たせばご理解の通りです。提案にあたっての詳細な条件は公募要領でお示します。
127	要求水準書(案)					別添資料5 既存施設主要図面	車庫、倉庫(2)、自家発電機室の図面をご教えてください。、	既存図画がないため、提示できません。
128	要求水準書(案)					P41～P46全般	様々な設備・システムは通常、構内のLAN配線やサーバを経由して情報をやり取りしますが、LANシステムが本事業外となり、二重投資となってしまう可能性がありますでしょうか。	ご理解の通りです。
129	要求水準書(案)					別添資料1 敷地測量図	全体図についても縮尺を表示ください。また、部分図を含め縮尺には、判型が何(例えばA3判など)の場合の縮尺であるかを明記ください。	A1判で1/500となっております。
130	要求水準書(案)					別添資料	隣地および道路との高低差がわかる高低測量図をご提示いただけますでしょうか。	要求水準書別添資料1敷地測量図に追加します。
131	要求水準書(案)					別添資料4 各室性能表	各室性能表の備考欄に記載の内容は、必ず守るべき内容でしょうか。提案内容によって変えることは可能でしょうか。	原則遵守する内容となります。代替案を提案する場合には、意見交換にて市の確認を経てください。