

泉区役所建替事業

実施方針 中間案（案）

令和 2 年 ● 月 ● 日

仙台市

- 本中間案は市民の皆様，および本事業への参画を検討している事業者の皆様に現在の市の考え方等を示すとともに，広く意見をいただくことを目的に公表するものです。
- 現時点の案であり，事業の進捗に応じて，内容を変更することがあります。

泉区役所建替事業 実施方針

<目次>

第1	事業実施の考え方	1
1.	事業の検討経緯.....	1
2.	既存庁舎等の現状.....	4
3.	既存庁舎の課題.....	7
4.	新庁舎の整備に係る基本方針.....	9
5.	泉中央地区の現況・課題.....	11
6.	泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ.....	18
7.	新型コロナウイルス対策を契機とした諸課題の検討.....	20
第2	事業内容に関する事項	21
1.	用語の定義.....	21
2.	事業名称.....	21
3.	事業によって供される公共施設の種類.....	21
4.	公共施設の管理者.....	21
5.	整備する施設.....	22
6.	遵守すべき法令等.....	23
7.	業務範囲.....	27
8.	事業手法.....	29
9.	事業スケジュール（予定）.....	31
第3	契約・許認可・処分等に関する事項	32
1.	事業予定者の決定.....	32
2.	基本協定の締結.....	32
3.	契約形態等の移行.....	32
4.	民活用地に係る契約（定期借地権設定契約）.....	35
5.	泉区役所等売買契約または定期借家契約.....	35
第4	事業予定者の募集及び選定等に関する事項	37
1.	事業応募者の資格要件.....	37
2.	提案審査に関する事項.....	40
3.	審査結果の概要等の公表.....	40

第 5 提案に関する条件	41
1. 全体条件.....	41
2. 敷地条件.....	41
3. 配置条件.....	42
4. 施設計画及び管理・運営に関する条件.....	42
5. リスク分担.....	43
第 6 事業実施条件	44
1. 施設整備に係る対価.....	44
2. 民間施設等に関するもの.....	44
(別添資料 1) 泉区・泉中央地区に関する基礎データ	- 46 -
1. 泉区の人口と世帯数の推移.....	- 46 -
2. 泉中央地区の事業所数・主な地下鉄駅周辺との比較.....	- 47 -
3. 泉中央地区の従業員数・主な地下鉄駅周辺との比較.....	- 47 -
4. 泉中央駅発着バス系統数.....	- 48 -
5. 泉中央駅地下鉄乗客数の推移.....	- 49 -
(別添資料 2) リスク分担表（施設買取方式）	- 50 -

第 1 事業実施の考え方

1. 事業の検討経緯

泉区役所現庁舎（以下「既存庁舎」という。）は、仙台市（以下「本市」という。）に存在する 5 つの区役所の中で最も老朽化が進んでおり、平成 27 年度より改修を前提として検討してきたが、平成 28 年度に行った現況の調査において、想定より多額の改修費用となることが判明し、残耐用年数や長期的な財政負担軽減、建替えによる面積縮減の観点から、改修ではなく、建替えを選択する判断をした。

本市では、インフラや公共建築物の老朽化対策に多額の費用が必要となる一方、人口減少社会の到来や高齢化の急速な進展、財政負担の高まりが予見される中でも、安心して利用できる公共施設を将来にわたって持続的に提供することを目的として、平成 26 年 3 月に「仙台市公共施設総合マネジメントプラン」を策定した。その中で、具体的な取組みの方策として「総合的な管理・保全の強化」や「施設の質・量の適正化」と併せて、「民間活力の導入・市民協働の推進」を掲げている。民間活力の導入については、「（施設の老朽化による更新・維持管理コストの増大、ニーズの変化への対応といった）公共施設に関わる課題への対応には本市単独では限界があり、市民や民間事業者などと協働・連携し専門的な知識やノウハウを活用すること」としている。

既存庁舎が立地する泉中央地区は、区役所をはじめとした公共施設や商業施設などの都市機能が集積し、また地下鉄やバスターミナルなどの交通結節点機能も有しており、仙台都市圏北部をけん引する中心地区となっている一方、さらなる交通環境の改善や賑わいの創出など本市として取り組むべき課題も多くある地域である。

また、庁舎の老朽化対策の観点からは迅速な建替えが求められるが、既存庁舎は廊下等の共有部面積が広く、新庁舎の床面積を縮減して建てることにより、現在の敷地から用地（民活用地）を生み出すことが可能であり、その民活用地を民間事業者に貸付することで、財政負担を軽減することができる。加えて、既存庁舎の敷地は泉中央地区の商業地、地下鉄駅そばにあり、民活用地の開発の魅力度は高いものとなっている。

以上を踏まえ、本事業では財政負担の軽減及び泉中央地区の活性化を図るために、「建替えによる整備」及び「民間活力の導入」を選択することとした。

【事業検討の経緯】

	項目等	内容
H27 年度	改修計画の検討開始	施設の長寿命化を目的とした改修のための計画を策定する方針で検討開始
H28 年度	劣化状況調査及び改修基本計画策定	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存庁舎の建物及び設備に係る劣化状況調査 ・ 改修時期, 工法, 概算費用等をまとめた改修基本計画の作成 ・ 上記調査の結果, 見えない部分にある給排水や空調の設備配管がこれまでほとんど更新されておらず, 想定より多額の改修費用となることが判明
H29 年度	改修設計の実施は見送り, 建替えについて検討開始	公共施設の更新の必要性・妥当性の評価等を行う「仙台市公共施設総合マネジメント推進本部会議」において, 設計の実施は見送り, 建替えを検討することと判断
H30 年度	建替え判断の表明	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存庁舎が立地する泉中央地区の現状や, 建替えにより用地(民活用地)を生み出すことが可能であること等を踏まえ, 地区の活性化等を図るため, 民間活力を導入することと判断 ・ 旧耐震基準の建築物であり, 残耐用年数に比して多額の改修費用を要すること, 庁舎集約により床面積を縮減できると見込めること等, 長期的な財政上のメリットの観点より, 改修ではなく建替えることと判断
R01.9	市民アンケート	施設計画及び公募条件として反映すべき事項等を検討するための情報収集を目的とし, 庁舎に関するニーズ等について, 市民へのアンケートを実施(10月まで)

R01.11	事業者ヒアリング	建替えを検討するにあたり，事業手法や民活用地の活用方針についての意見収集のために，民間事業者を対象としたヒアリングを実施（12月まで）
R02.1	市民説明会	これまでの検討状況について説明するとともに，整備手法や新しい庁舎に望むこと等についてご意見をいただく機会として，説明会を開催
R02.6	泉区役所の建替えに関する懇話会（以下，懇話会という）の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 泉区の町内会やまちづくり団体，事業者団体等の代表者と意見交換を行うため設置 ・ 第1回懇話会を開催（6月26日）
R02.7	泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会（以下，委員会という）の設置	<ul style="list-style-type: none"> ・ 財務・会計，建築，都市計画，交通政策，民活導入，法務の専門的な見地から議論をいただくとともに，提案の審査，事業者の選定を行うため設置 ・ 第1回委員会を開催（7月15日）
R02.8		第2回懇話会（8月18日），第2回委員会（8月24日）を開催

2. 既存庁舎等の現状

(1) 敷地概要

所在地	仙台市泉区泉中央2丁目1-1
敷地面積	30,348.95 m ² うち、本事業対象面積 29,001.59 m ²

(2) 都市計画等

用途地域	商業地域
容積率	400%
建ぺい率	80%
防火地域	防火地域
地区計画等	泉中央地区（行政施設地区）
都市再開発の方針	2号再開発促進地区
駐車場附置義務条例	他の商業地域
景観計画・区域ゾーン区分	商業業務地ゾーン

図 既存庁舎周辺の地図（仙台市庁内GISより引用）



(3) 建物概要

	本庁舎	東庁舎
竣工	昭和 52 年 (1977 年) 9 月	昭和 60 年 (1985 年) 7 月
構造	R C 造	R C 造
規模 階数	地上 5 階 地下 1 階	地上 5 階 地下 1 階
建築面積	4,051 m ²	1,254 m ²
延床面積	11,358 m ² (職員研修所, 倉庫棟, 車庫棟を含む)	6,538 m ²
高さ	28.4m	23.62m

泉区役所の写真 (仙台市泉区ホームページより)



図 泉区役所庁舎の経緯

昭和 52 年	泉市庁舎竣工 (本庁舎及び職員研修所部分。現在の職員研修所は当初、泉市議会棟として建設)。
昭和 60 年	東庁舎増築。
昭和 63 年	泉市と仙台市が合併。
平成元年	仙台市の政令市移行に伴い、泉区が誕生。

(4) 部局等の配置状況 (2020年5月以降)

庁舎名	階数	部局等	その他 (給湯室や設備諸室等を除く)
本庁舎	塔屋	—	—
	5階	(社)仙台市シルバー人材センター 北部支部, 仙台市泉土地改良区, 健康福祉局 (保険年金課)	共用会議室 他
	4階	建設部 (公園課, 街並み形成課, 道路課)	
	3階	区長室, 副区長室, 区民部 (総務課) まちづくり推進部 (まちづくり推進課, 区民生活課)	応接室, 特別会議室
	2階	区民部 (税務会計課), 保健福祉センター (保険年金課), 市民相談室	
	1階	区民部 (戸籍住民課), 保健福祉センター (介護保険課)	
	地下	倉庫, 一般書庫	食堂
東庁舎	塔屋	—	—
	5階	仙台市障害者就労支援センター,	共用会議室 (大会議室, 506 会議室 (入札室) 他)
	4階	保健福祉センター (保育給付課, 衛生課, 家庭健康課)	
	3階	保健福祉センター (保護課), 水道局北料金センター	会議室
	2階	保健福祉センター (管理課)	健康診査室 1・2, 健康教育室 1・2, 歯科健康診査室
	1階	保健福祉センター (障害高齢課)	その他 共用会議室
	地下	書庫, 一般書庫	
職員研修所	職員研修所		

3. 既存庁舎の課題

(1) 老朽化

平成 28 年度に施設の現状調査を実施した際は、屋上防水、外壁、建具、給排水設備機器および設備配管を中心に、広範囲で劣化が見受けられた。特に、配管を含むほとんどの建築設備については、メーカーの補修部品がなくなるため今後の修繕が困難になること、今後も水漏れなどトラブルの多発が予見されること等から、修繕ではなく更新が望まれるとの結果が示された。



本庁舎屋上防水の状況

これらの大規模改修工事費は、約 24.8 億円と試算された。

また、改修工事の実施期間においても区役所業務を維持する必要があるが、主に天井仕上げ材や天井裏の設備配管の耐火被覆材として使用されているアスベストの除去を伴う工事となるため、敷地内に最低でも 3 年間、仮設庁舎を設置する必要があると見込まれ、この仮設庁舎のリース費用と、各執務スペースから仮設庁舎への複数回の引っ越しも別途必要となる。



本庁舎機械室
揚水ポンプの状況

(2) 残耐用年数

既存庁舎のうち、本庁舎は新耐震基準¹が適用される前に建てられた建物であり、残りの耐用年数が短い。耐震改修は完了しており、耐用年数を迎えると直ちに使用できなくなるということではないが、建物躯体コンクリートの健全度を確認するなどの詳細な調査が必要になる。

(3) 機能性

既存庁舎の竣工から 40 年以上が経過し、区役所が取り扱う業務の種類も多様化している。それに伴い、職員が取り扱う書類の量および種類の増加、個人情報等の情報セキュリティの取り扱い、災害時における区災害対策本部としての対応など、区

¹ 耐震関係の規定が大幅に強化された、昭和 56 年以降の建築基準法や同法施行令などのこと。

役所に求められるニーズも変化・多様化している²が、現在の建物・設備ではそうした様々な状況の変化に対応することが難しくなっている。

(4) 利便性

区役所は様々なサービスを提供するため、目的に応じた窓口や機能があり、多くの市民が訪れる施設であるが、庁舎が本庁舎と東庁舎に分かれている、建物入り口等に段差があるなど、現状は利便性の高い施設となっていない。



東庁舎西側入り口の状況

令和元年9～10月にかけて実施した市民アンケートにおいても、既存庁舎の主な課題として「庁内の動線」、「窓口の利便性」「待合スペース」、「バリアフリー」、「アクセス」の5点が挙げられた。各課題の具体的な内容は以下のとおりである。

図 既存庁舎の課題

庁内の動線	目的先までの動線が良くない 複数の部署を移動しなければならない
窓口の利便性	どの窓口に行けばいいかが分かりにくい 場所が分かりにくい
待合スペース	スペースが狭すぎる ソファ・椅子が少ない
バリアフリー	段差が多い 通路が狭い
アクセス	庁舎周辺が渋滞する 駐車場の台数が少ない・使いづらい

² 平成31年4月に策定された「仙台市役所経営プラン」では、「今後一層複雑化・多様化すると考えられる地域課題解決に向け、地域の最前線である区役所が地域政策・市民協働推進の拠点となること、また、窓口業務や保健福祉部門をはじめとして、サービス提供体制の強化・充実を図りながら、真に区民から頼りにされる区役所であり続けることを目的として、適正な職員配置と区役所組織の再編を進めます。」としており、区役所の機能強化に向けた組織の見直しに取り組んでいるところである。

また、令和2年7月に策定された「仙台市役所本庁舎建替基本計画」では、職員が働きやすい職場環境を創出することで業務の質や効率性の向上を実現するため、組織変更や職員数増減に柔軟に対応できるユニバーサルレイアウトを基本とし、多様で弾力性のある働き方ができる執務環境を整備するとしている。

4. 新庁舎の整備に係る基本方針

既存庁舎の課題を踏まえ、新しい庁舎の方針を以下の通りとする。

(1) 建替の迅速さ、将来への配慮を見据えた庁舎

既存庁舎の老朽化や残耐用年数を考慮し、迅速な建替えおよび区役所機能の移転が可能な計画とする。また、新しい庁舎を長期にわたって使用することを見据え、環境に十分に配慮するとともに、将来的な維持管理や改修の容易さにも配慮した庁舎とする。

【整備イメージ】

- 整備後の建物および設備の維持管理や、設備機器の更新等を考慮し、環境負荷の低減及びライフサイクルコストの最適化に配慮。
- 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。

(2) 効率性とフレキシビリティを備えた庁舎

来庁者への的確な対応が可能となるよう、区役所事務が効率的に行える環境を整備するとともに、時と場合に応じて他用途・多目的に利用でき、将来的な区民のニーズや社会情勢の変化にも対応できるフレキシビリティを確保する。

【整備イメージ】

- 組織変更や働き方の変化等に伴う設備・レイアウト変更や、会議室などの閉庁時における市民への開放など、庁舎を効率的かつ多目的に利活用。
- ICTの発展や手続きのデジタル化等による将来的な行政事務の変化や、新型コロナウイルス感染拡大を契機とした社会環境の変化にも、柔軟に対応。

(3) 区民の安心・安全を守る庁舎

区民の安心・安全を守る庁舎として、災害時の事業継続性や情報の収集・発信、被災者への様々な支援活動等にも対応できる庁舎とする。

【整備イメージ】

- 様々な災害に対して対応でき、避難者の一時的な受け入れ、災害時の安全性と業務継続性を確保できるなど、災害時対応が行える機能を備えた設計を検討。

(4) プライバシー・セキュリティに配慮した庁舎

相談窓口へ訪れる区民等のプライバシーや個人情報セキュリティにも十分配慮した庁舎とする。

【整備イメージ】

- 相談窓口へ訪れる区民等のプライバシーや、個人情報のセキュリティに配慮。
- 防犯上の観点から十分に配慮された施設計画。

(5) 使いやすく分かりやすい、ユニバーサルデザインに配慮した庁舎

より便利で快適なサービスを提供するため、障害のある方や高齢者、乳幼児などの子ども連れの方、日本語の不自由な外国の方、その他日常生活に制約を受ける方など、あらゆる人が使いやすく分かりやすい、ユニバーサルデザインに配慮した庁舎とする。また、業務の質や効率性の向上に寄与するような職場環境を創出し、職員の働きやすさを確保する。

【整備イメージ】

- あらゆる人にとって安全で使いやすい施設。
- 利用者の分かりやすさに配慮した窓口配置・レイアウト。
- 庁舎内外で一貫性があり、確実に目的の場所に到達できるよう分かりやすく、周辺環境と調和したサイン計画等による案内誘導。
- 多様な働き方ができる執務空間の確保。
- 庁舎内で働く人が心身ともに健康な状態を維持できる環境の整備。

5. 泉中央地区の現況・課題

(1) 上位計画における泉中央地区の位置づけ

1) 仙台市新基本計画(2021年3月策定予定)

① 都市構造形成の方針

自然と調和した持続可能な都市構造の形成に向けて、泉中央地区は長町地区とあわせて「広域拠点」に位置づけられており、都市圏の活動を支え、生活拠点にふさわしい魅力的で個性ある都市機能の集積を図るものとされている。

また、地下鉄沿線区域を十文字型の「都市軸」と位置づけ、都心と広域拠点等を結ぶ地下鉄南北線沿線の「南北都市軸」においては、都心や広域拠点との連携を強化し、地域特性を活かした都市機能の更新・集積を図ることとしている。

泉中央地区の広域拠点としてのまちづくりの観点では、低未利用地の有効活用や土地の高度利用を誘導しながら、仙台都市圏北部の生活拠点として必要な都市機能の集積・充実とともに、生活利便性を活かした都市型居住の促進、歩行環境の改善による円滑な移動の確保を図るとしている。

② 泉区内における泉中央地区の特性

生活利便性などの良好な立地条件のもと、泉区役所、泉中央駅などの地下鉄駅、都市部での憩いの場となっている七北田公園をはじめ、文化・スポーツ施設、子育て支援施設、商業施設、高層の集合住宅などが集中しており、現在では、充実した都市機能を有し、仙台都市圏北部から都心へアクセスする交通結節点となっている。

③ 泉区の地域づくりの方向性

複雑化・多様化する地域の実情に応じた取り組みを進めるため、地域のより詳細な特性を踏まえ、「区ごとの地域づくりの方向性」を定めており、泉区では以下の4つを掲げている。

- 一人ひとりが自分らしい心豊かな生活を送ることができる「安心」のまち
- 魅力的なコンテンツを上手に活かし、人を呼び込める「にぎわい」のまち
- みどり豊かな風景や四季折々の自然を身近に感じ、体験できる「癒し」のまち
- 洗練された街並みや日々の居心地のよさで選ばれ続ける「定住」のまち

泉中央地区は特に、「にぎわい」のテーマのもと、従前より区内および区近隣の大学の知的資源や若者独自の発想と行動力を活用したまちづくりを進めてきたことに加え、さらなる活性化に向け、本事業を契機として、周辺エリアと一体となったまちづくりを進めていくとしている。

2) 仙台市都市計画マスタープラン ～都市計画に関する基本的な方針 2021-2030 ～ (2021年3月 策定予定)

持続可能な都市構造の実現を目指すため、引き続き機能集約型の市街地形成に取り組むとともに、「選ばれる都市へ挑戦し続ける“新たな杜の都”」を目標像として、その実現に向けて「都市機能の集約と地域の特色を生かしたまちづくり」「質の高い公共交通を中心とした交通体系の充実」などの基本方針を掲げている。

泉中央地区に関する方針としては、賑わいや魅力を一層高めるための都市機能の強化、駅を中心とした回遊性の向上など面的な都市空間の形成の推進、土地の有効利用が進まない地区などでのニーズに対応した施設の立地の誘導、都心との機能分担や連携、広域拠点にふさわしい商業・業務機能の集積による土地の有効利用や高度利用の推進等を掲げている。

3) 仙台市都市計画マスタープラン地域別構想 (泉中央地区) (2014年3月策定)

都心および広域拠点の各地域特性を踏まえた「まちづくり方針(まちづくりの基本理念・目標)」を示しているものである。

泉中央地区は、「多様なニーズに対応可能な成熟した広域拠点の再構築」というまちづくりの基本理念のもと、下図のまちづくり方針図、3つのまちづくりの目標および8つの方向を示している。

なお、仙台市都市計画マスタープランの全体構想となる「都市計画に関する基本的な方針 2021-2030」策定後、泉中央地区の具体的なまちづくりの方針等を示す、都市計画マスタープラン地域別構想の策定に向けた検討が行われる予定である。

図 まちづくり方針図（仙台市都市計画マスタープラン地域別構想より抜粋）



【凡例】	 駅前エリア	 文化・スポーツ交流拠点	 主な都市計画公園
	 商業・業務・居住ゾーン	 防災拠点（主な行政機関）	 地下鉄南北線
	 居住ゾーン	 広域避難場所（地域防災計画）	 都市計画道路（整備済）
	 賑わい・回遊軸	 地域避難場所（地域防災計画）	 都市計画道路（整備中）
	 主な歩行者軸	 指定避難所（地域防災計画）	

～まちづくりの目標および方向～

目標1. 成熟した広域拠点にふさわしい，都市機能の集積と交通環境による魅力の創出

方向1. 北部広域拠点にふさわしい幅広いニーズに応える都市機能の集積

方向2. 仙台都市圏北部の発展を見据えた交通結節機能の強化

方向3. 広域拠点の利便性を享受できる快適な都市型居住の推進

目標2. 地下鉄駅周辺の魅力ある賑わい・回遊空間の形成

方向4. 円滑に移動可能な，良好な公共空間の形成

方向5. 緑豊かで魅力ある街並みの形成

方向6. 地域との協働によるまちづくり

目標3. 災害に強く，地域の安全・安心を支える都市空間の形成

方向7. 災害に強い都市基盤の構築，防災性の向上

方向8. 来街者などの帰宅困難者対策の推進

(2) 泉中央地区の現況

地下鉄泉中央駅を中心とした半径 1km 圏内（七北田川より南側を除く）に含まれる町丁目を対象とした、各種用途施設等の現況については、以下のとおりである。

1) 商業機能

泉中央地区における主な商業施設は下表のとおり。

表 泉中央地区の主な商業施設

店舗名	所在地
Ario 仙台泉, イトーヨーカドー泉店	泉区泉中央 1 丁目 4 番 1 号 外
仙台泉中央駅ビル	泉区泉中央 1 丁目 7 番地 1, 7 番地 3
セルバテラス	泉区泉中央 1 丁目 6 番地の 3 外
コジマ×ビックカメラ泉中央店	泉区泉中央 1 丁目 2 番 1 号
ゼビオ仙台泉中央店	泉区市名坂字前沖 57-3
メンズプラザアオキ仙台泉店	泉区泉中央 3 丁目 1 番 5 号

上記の他、ドラッグストアやコンビニも多数立地している一方で、仙台市都心部や同じ拠点地区である長町地区と比較すると、ホテルや映画館といった施設がない。

2) 業務機能

事業所及び従業員の数は他の地下鉄駅周辺と比較して大差なく、業務機能の集積が進んでいる。

表 主な仙台市地下鉄駅周辺の事業所及び従業員数

(H28 経済センサスデータ (経済産業省 大臣官房調査統計グループ) より)

駅名	事業所数	従業員数	1 事業所あたり 従業員数
泉中央	1, 829	20, 213 人	11.1 人
北四番丁	2, 328	33, 496 人	14.4 人
勾当台公園	2, 701	27, 050 人	10.0 人
広瀬通	2, 792	37, 229 人	13.3 人
長町	1, 848	16, 273 人	8.8 人

3) 教育・子育て機能

「のびすく泉中央」をはじめとした子育て関連施設を有しており、平成 30 年現在、泉中央地区における幼稚園・保育所の数は 21、定員数は 1832 人と、一定の立地が見られる。

一方で、区内および近隣には複数の大学を有するものの、地区内には大学・専門学校立地の立地がない。

4) 文化・交流・スポーツ機能

市有施設として「泉文化創造センター」，「泉図書館」，「仙台スタジアム」，「健康増進センター」等の文化施設・スポーツ施設が立地しており，仙台スタジアムは，令和元年シーズンにおいて，プロサッカーチーム「ベガルタ仙台」のホームゲームが年間 17 試合開催され，1 試合当たり約 1 万 5 千人の平均観客集客力を持っている。

また，仙台スタジアムが位置する七北田公園は，緑が多く市民の憩いの場となっており，夏には花火大会「泉区民ふるさとまつり」の会場として，令和元年度は約 15 万 2 千人の来場者を記録している。

泉中央駅ペDESTリアンデッキにおいては，泉中央駅周辺の地権者や事業者からなるまちづくり検討団体「泉中央駅前地区活性化協議会」や商工会等の共催により，泉マルシェ等のイベントが開催されている。また，ペDESTリアンデッキ下の空間を再構成して，エリアマネジメント活動の場となる広場を創出するとともに，2016 年（平成 28 年）9 月には道路法の特例に係る国家戦略特区の認定を受け，道路区域に常設的に店舗や椅子・テーブルの設置ができるようになり，イベントやオープンカフェ等の事業が実施されるなど，一層の賑わいを創出している。

5) 交通結節機能

地下鉄による仙台都心との高いアクセス性やバスターミナル機能を有しており，通勤，通学，買い物，スポーツ観戦など，多くの人々が公共交通を利用して訪れる重要な交通結節点となっている。

これまで本市においては，道路混雑緩和に向け当該地区において，泉区役所西側へのキスアンドライドスペースの整備，地下歩道の整備，泉中央交差点の泉塩釜線東進右折レーンの延伸，泉中央駅バスターミナルにおけるバス待機時間のルール化（15 分）などの交通環境の改善について様々な取組みを進めてきた。

また，基本的に公共交通の利用を推進しているが，土日祝日や前記のベガルタ仙台ホームゲーム開催時においては，区役所駐車場の有料開放を実施している。

1) ～ 5) の他，泉区の人口および世帯数の推移，従業員数の推移，泉中央駅発着バス路線数，地下鉄泉中央駅の乗客数などの基礎データについて，別添資料 1 に記す。

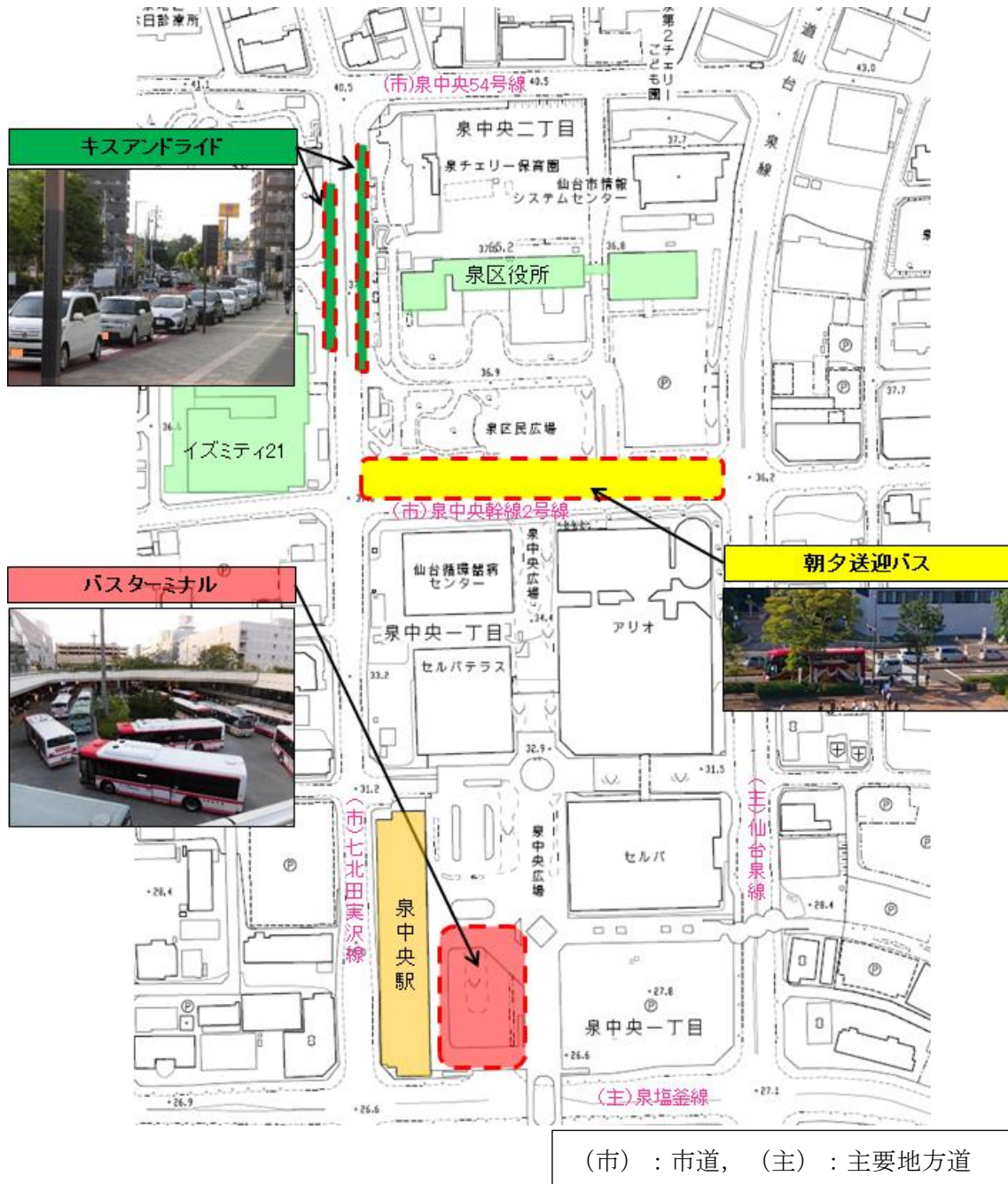
(3) 上位計画及び泉中央地区の現況等を踏まえた課題

(1) および(2)を踏まえた、泉中央地区の課題については、下表のとおりである。

表 泉中央地区の課題

機能集約型市街地形成の促進	今後も都市機能の強化・充実を図り、広域拠点としての発展を図る必要がある。現在の泉中央地区においては、商業・業務機能の集積が見られる一方、小売店・飲食店以外で集客が見込まれる施設や、大学・専門学校等の学生が集まる施設が少ないと考えられる。また、東北学院大学泉キャンパスの移転に伴い、周辺地域のまちづくりや、商業活動における人材確保、売上等の面での影響が懸念される。
交通機能の円滑化	当該地区における交通環境の改善について様々な取組みを進めてきたところであるが、泉中央駅バスターミナルでは、朝夕の混雑時などにおいてバス待機スペースの不足や出入口でのバスの滞留、バス待ち行列の発生による一般通行者との錯綜が見受けられる。泉区役所南側の市道泉中央幹線2号線及び西側の市道七北田実沢線においては、企業や学校の送迎バスが乗降のため頻繁に停車し、朝夕の道路における混雑の一因になっている。さらに、泉区役所駐車場が満車になった場合に、市道泉中央幹線2号線に入庫待ちの車列ができて通行車両の流れを阻害することもある。そのほか、日常的に夕方以降の帰宅時間には区役所西側のキスアンドライドスペースで待機車両が滞留することにより、後続車が市道七北田実沢線の車線まではみ出して停車するなどして道路における混雑を招いている(別図参照)。そのため、泉中央地区におけるバス待ち環境の利便性向上や、バスの円滑な運行、定時性確保、あるいは道路混雑緩和など、さらなる交通環境の改善に配慮する必要がある。
公共空間の利用促進	既に行われている公共空間の活用事例を一層盛り上げることや、公共空間や周辺施設を用いた新規イベント企画を促進するなど、当該地区全体が活性化するシームレスな賑わい創出の取り組みが必要である。
防災機能の強化	都市圏北部の重要な拠点として、防災機能の強化が求められている。特に、交通拠点であることから、災害時には帰宅困難者の発生が想定される。帰宅困難者支援のための一時滞在施設の確保など、災害時の混乱拡大防止を図る必要がある。

図 泉中央地区の交通課題



6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけ

本事業において民間活力を導入することで、泉中央地区の活性化や課題の解消に資するため、以下に配慮した提案を求める。

表 活性化のための配慮事項

方向性	活性化のための配慮事項
機能集約型市街地形成の促進	賑わいや魅力を一層高めるための都市機能の強化・集積を図るべく、駅を中心に回遊性の向上など快適な都市空間の形成を推進し、面的な賑わいの波及を図ること。 広域拠点にふさわしい交通環境による魅力の創出を推進すること。
導入用途	法令の範囲内で提案に委ねるが、土地の有効利用や高度利用を推進するため、集客の可能性が相対的に高いと想定される商業施設、業務、教育・子育て、医療機能などを期待する。 人口減少、高齢化が進展していく中で交流人口の拡大を図り、まちに「にぎわい」を生み続けていくためには、幅広い都市機能の集積を図る必要がある。例えば、映画館等の大規模集客施設、高機能オフィスを備えた業務施設や新型コロナウイルス感染症の拡大によるライフスタイルの変化を見据えたサテライトオフィス、大学や専門学校といった教育施設、都市機能の集積に伴って一層のニーズ増が予想される子育て施設等が考えられる。 ただし、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。
交通環境の改善	泉中央地区におけるバスの円滑な運行・定時性確保による利便性向上や、道路混雑緩和のため、庁舎敷地を活用した方策により、さらなる交通環境の改善に配慮すること。例えば、バス停やバス待ち環境の整備、路線バスや貸切りバス等の待機スペースの確保、車線等の増設、バスや自動車の動線に配慮した出入口やバス停等の配置計画などが考えられる。
周辺イベント開催時の配慮	仙台スタジアムにおけるプロサッカー試合開催時など、大規模集客イベント開催の際には、駐車場を利用可能とするなど、来客の駐車場の確保と回遊性の向上に配慮すること。

<p>公共空間の活用促進</p>	<p>広場のイベントスペース整備に当たっては、周辺公共施設との連携および泉中央地区でまちづくり活動を行う各種団体との連携の可能性に配慮すること。現在地での建替であれば、道路を挟んで隣接する泉文化創造センターやペDESTリアンデッキとの連続性に配慮した計画とすること。</p>
<p>防災機能の強化</p>	<p>広場を中心として、災害時には住民の一時避難場所や帰宅困難者の受入が可能な計画であること。また、泉中央駅に滞留すると想定される帰宅困難者を円滑に誘導出来る動線計画であること。</p>

7. 新型コロナウイルス対策を契機とした諸課題の検討

新型コロナウイルスの感染拡大により、我が国では全国的に、これまでに予期しない社会環境の変化に見舞われた。本市でも新型コロナウイルスの影響を多大に受けており、また、今後も新型コロナウイルスのように予期せぬ社会変化が引き起こされる可能性は多分に存在する。

本事業においても、予期せぬ社会環境の変化に柔軟に対応でき、かつ、新型コロナウイルスの影響を踏まえた新たな社会構造に適した区役所庁舎の整備計画を引き続き検討していく。

第2 事業内容に関する事項

以下は、本事業への提案を検討する事業者を対象に、本事業の考え方・概要等について示すものである。

1. 用語の定義

- 事業応募者： 本事業に応募する、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（以下「民間企業グループ」という。）
- 事業予定者： 本事業を実施する予定の単独の民間企業又は民間企業グループ
- 事業者： 本事業を実施するために、本市と基本協定を締結した後の事業予定者の呼称（事業予定者が本事業の実施のみを目的とする会社法（平成17年法律第86号）に基づく株式会社を設立した場合は、これを含む。）
- 代表企業： 本事業の応募参加に係る各種手続きを取りまとめて実施するほか、本事業に係る契約（事業用定期借地権設定契約（以下「定期借地権設定契約」という。）、泉区役所等の売買契約（以下「泉区役所等売買契約」という。））の締結主体となる企業

2. 事業名称

（仮称）泉区役所建替事業

3. 事業によって供される公共施設の種類

区役所庁舎

4. 公共施設の管理者

仙台市長 郡 和子

5. 整備する施設

本事業によって整備する施設（以下「本施設」という。）は、行政機能を有する泉区役所等及び民間施設等から構成されるものとする。

（1）泉区役所等

泉区役所等は、以下の施設から構成される。建替え後の想定延床面積は行政施設部分について、12,900～13,400㎡を想定している。

① 行政施設

- 泉区役所
- 職員研修所
- 水道料金センター

② 福利厚生施設

来庁者の利便性向上や職員の福利厚生を目的とした施設で、以下の施設から構成される。なお、（2）の民間施設内に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なすことができるものとする。

- 物販施設
- 食堂

③ その他施設

- 広場・外構等
- 公用車用駐車場（38台分）

（2）民間施設等

民間施設等は、民間施設及び駐車場から構成される。

• 民間施設

民間事業者のノウハウ・創意工夫により、泉中央地区の活性化や課題の解消に資するような機能を導入すること。

• 駐車場

民間施設に必要となる台数に加え、来庁者用150台、パークアンドライド用50台を最低限整備すること。駐車場は平面又は立体式のいずれも可とする。

6. 遵守すべき法令等

本施設の整備実施に当たっては、提案内容に応じて、関連する関係法令、条例、規則、要綱などを遵守すること。適用例法令及び運用基準は、最新のものを採用すること。

なお、本施設の整備に関して、特に留意すべき関連法令、条例、規則、要綱等は次のとおりである。

(1) 法令

- 建築基準法(昭和 25 年法律 201 号)
- 都市計画法(昭和 43 年法律第 100 号)
- 都市公園法(昭和 31 年法律第 79 号)
- 都市緑地法(昭和 48 年法律第 72 号)
- 道路法(昭和 27 年法律第 180 号)
- 道路交通法(昭和 35 年法律第 150 号)
- 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(平成 18 年法律第 91 号)
- 道路構造令(昭和 45 年政令第 320 号)
- 消防法(昭和 23 年法律第 186 号)
- 駐車場法(昭和 32 年法律第 106 号)
- 下水道法(昭和 33 年法律第 79 号)
- 水道法(昭和 32 年法律 177 号)
- 水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)
- 土壤汚染対策法(平成 14 年法律第 53 号)
- 地球温暖化対策の推進に関する法律(平成 10 年法律第 117 号)
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律(昭和 45 年法律第 137 号)
- 大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)
- 悪臭防止法(昭和 46 年法律第 91 号)
- 騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)
- 振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)
- 電気事業法(昭和 39 年法律第 170 号)
- 電気設備に関する技術基準を定める省令
- 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(平成 12 年法律第 140 号)
- 資源の有効な利用の促進に関する法律(平成 3 年法律第 48 号)
- 官公庁施設の建設等に関する法律(昭和 26 年法律第 181 号)
- 石綿障害予防規則(平成 17 年厚生労働省令第 21 号)

- 建築物における衛生的環境の確保に関する法律(昭和 45 年法律第 20 号)
- エネルギーの使用の合理化に関する法律(平成 21 年政令第 40 号)
- 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(平成 27 年法律第 53 号)
- 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律(平成 12 年法律第 100 号)
- 屋外広告物法(昭和 24 年法律第 189 号)

(2) 宮城県条例等

- だれもが住みよい福祉のまちづくり条例(宮城県条例第 22 号)
- 公害防止条例 (宮城県条例第 12 号)

(3) 仙台市条例等

- 仙台市建築基準法の施行に関する条例(条例第 19 号)
- 仙台市地区計画の区域内における建築物の制限に関する条例(条例第 52 号)
- 仙台市特別用途地区建築条例(条例第 35 号)
- 仙台市災害危険区域条例(条例第 49 号)
- 仙台市屋外広告物条例(条例第 4 号)
- 建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例(条例第 21 号)
- 仙台市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則(規則第 3 号)
- 仙台市建築協定条例(条例第 53 号)
- 仙台市建築審査会条例(条例第 25 号)
- 仙台市風致地区内における建築等の規制に関する条例(条例第 6 号)
- 仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例(条例第 12 号)
- 仙台市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則(規則第 57 号)
- 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例(条例第 62 号)
- 杜の都の風土を守る土地利用調整条例(条例第 2 号)
- 仙台市ひとにやさしいまちづくり条例(条例第 30 号)
- 杜の都の風土を育む景観条例(条例第 5 号)
- 仙台市環境影響評価条例(条例第 44 号)
- 杜の都の環境をつくる条例(条例第 47 号)
- 仙台市景観法等の施行に関する規則(規則第 33 号)
- 広瀬川の清流を守る条例(条例第 39 号)
- 仙台市火災予防条例(条例第 4 号)
- 仙台市水道事業給水条例(条例第 1 号)
- 仙台市地球温暖化対策等の推進に関する条例 (条例第 12 号)

(4) 官庁営繕関係統一基準等

- 新営一般庁舎面積算定基準
- 官庁施設の基本的性能基準
- 官庁施設の総合耐震計画基準
- 官庁施設の環境保全性基準
- 官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準
- 官庁施設の防犯に関する基準
- 公共建築工事標準仕様書（建築工事編，電気設備工事編，機械設備工事編）
- 建築工事監理指針，電気設備工事監理指針，機械設備工事監理指針
- 建築物解体工事共通仕様書
- 敷地調査共通仕様書
- 建築設計基準
- 建築構造設計基準
- 建築構造設計基準の資料
- 官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン
- 概算工事費算出にあたっての留意事項
- 官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領
- 建築工事設計図書作成基準
- 建築工事標準詳細図
- 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編，機械設備工事編）
- 構内舗装・給排水設計基準
- 擁壁設計標準図
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備耐震設計指針・建設指針
- 建築設備工事設計図書作成基準
- 排水再利用・雨水利用システム計画基準
- 昇降機耐震設計・建設指針
- 電気用品技術基準
- その他関連する建築学会等の基準・指針等

(5) 仙台市における設計基準・指針等

- 宮城県建築基準
- 建築基準法第43条第2項の規定による許可に係る一括同意基準
- 宮城県建築基準条例第13条に係る一括取扱い基準

- 建築基準法第 43 条第 2 項の規定による許可に係る包括同意基準
- 建築基準法第 44 条第 1 項第二号に係る一括同意基準
- 建築基準法第 55 条第 3 項第二号に係る包括同意基準
- 建築基準法第 56 条の 2 第 1 項ただし書に係る一括同意基準
- 建築基準法第 52 条第 14 項第一号の規定に基づく容積率の許可に関する取扱い基準
- 建築基準法第 52 条第 14 項第 1 号に係る一括同意基準
- 仙台市総合設計制度取扱い基準
- 総合設計許可基準（平成 26 年 12 月 5 日付国住街第 145 号）
- 仙台市総合的デザインによる一団地認定基準
- 仙台市開発指導要綱
- 消防用設備等設置基準実例集
- エネルギーの使用の合理化に関する法律の規定に基づく建築物に係る届出等に関する要綱
- 仙台市建築行為等に係る後退用地等に関する指導要綱
- 仙台市建築審査会運営要領
- 仙台市中高層建築物紛争調停委員会運営要領
- 仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例施行規則実施要領
- 仙台市高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律施行細則実施要領
- 仙台市建築物の耐震改修の促進に関する法律施行細則実施要領
- 仙台市地域防災計画
- 施設等の構造、設備等に関し整備の目標となる指針（平成 9 年仙台市告示第 119 号）
- 仙台市公共建築物等における木材利用の促進に関する方針

7. 業務範囲

本事業に係る事業者は、それぞれ以下の業務を担うものとする。

(1) 施設整備業務

- 泉区役所等の設計業務
- 泉区役所等の建設業務
- 泉区役所等の工事監理業務
- 既存庁舎の解体業務
- 民間施設等の設計業務
- 民間施設等の建設業務
- 民間施設等の工事監理業務

(2) 維持管理業務

- 民間施設等の維持管理業務
- 泉区役所等の維持管理業務（リースバック手法（後述）の提案があった場合）

(3) 運營業務

- 民間施設等の運營業務

(1) ～ (3) の業務範囲の分担を図示すると以下のとおりである。

表 役割分担表

業務範囲のイメージ		役割分担
施設整備業務	泉区役所等の設計業務	事業者
	泉区役所等の建設業務	事業者
	泉区役所等の工事監理業務	事業者
	既存庁舎の解体業務	事業者
	泉区役所等に必要となる什器備品の調達・設置業務	市
	民間施設等の設計業務	事業者
	民間施設等の建設業務	事業者
	民間施設等の工事監理業務	事業者
維持管理業務	既存庁舎から新庁舎への引越し業務	市
	泉区役所等の維持管理業務	市 (事業者)
	民間施設等の維持管理業務	事業者
	福利厚生施設の運営業務	市
	民間施設等の運営業務	事業者
その他	事業に関する市民への情報提供や進捗の報告, 市民からの連絡窓口	市 (事業者)

8. 事業手法

本事業は、以下の2つの事業から構成される。

(1) 本体事業

本体事業は、泉区役所等の設計・建設・工事監理業務、既存庁舎の解体業務、及び、民間施設等の設計・建設・工事監理・運営・維持管理業務から構成される。

本体事業では、本市が泉区役所等を事業者から買い取る施設買取方式(※1)、または、リースバック方式(※2)の提案を受け付けるものとする。

- ※ 1 施設買取方式：本市が事業者により、泉区役所等を整備するために必要な敷地の使用許可を付した上で、事業者が泉区役所等を整備する。泉区役所等の竣工後、本市は泉区役所等を事業者から買い取る。なお、泉区役所等を民間施設との合築施設として整備する場合の土地の取り扱いについてはこの限りではなく、提案内容及び本市と事業者との協議に基づいて定める。
- ※ 2 リースバック方式：本市が既存庁舎敷地全体を借地借家法に基づく定期借地権を設定した上で事業者へ貸し付ける。事業者は既存庁舎敷地に泉区役所等及び民間施設等を整備し、うち泉区役所等を借地借家法に基づく定期借家契約にて本市へ貸し付ける。事業者は泉区役所等を含め維持管理を実施し、定期借地権設定契約期間終了時に泉区役所等・民間施設等を除却の上で対象敷地を本市に返還する。この場合、(2)の民活用地活用事業と一体的に整備・維持管理を実施することとなる。

(2) 民活用地活用事業

民活用地活用事業は、民間施設等の設計・建設・工事監理業務及び、民間施設等の維持管理業務、民間施設等の運営業務から構成される。民活用地活用事業では、事業者は本市と民活用地につき定期借地権設定契約を締結し、民間事業者のノウハウ・創意工夫を活用し、泉中央地区の活性化に資する事業を独立採算にて民活用地で展開する。

なお、リースバック方式の場合、定期借地権設定契約は「(1) 本体事業」と一体的に敷地全体にわたって締結することとなる。

施設買取方式およびリースバック方式それぞれの場合における、事業区分のイメージ図は以下の通り。

図 事業区分のイメージ

<施設買取方式の場合>

		施設整備	維持管理・運営
泉 区 役 所 等	行政施設	○	—
	福利厚生施設	○	—
	その他施設	○	—
民間施設等		○	○

<リースバック方式の場合>

		施設整備	維持管理・運営
泉 区 役 所 等	行政施設	○	○ (維持管理のみ)
	福利厚生施設	○	—
	その他施設	○	—
民間施設等		○	○

※福利厚生施設は、民間施設内に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なすことができるものとする。

(3) 本事業の範囲外業務

本事業では、以下の業務は本事業の範囲外とし、本市又は別途選定する民間事業者が実施する予定である。ただし、民間事業者の創意工夫による積極的な提案を妨げるものではない。

- 泉区役所等に必要となる什器備品の調達・設置業務
- 既存庁舎から新庁舎への引越し業務（各課の業務に関わるシステムの移設を含む）
- 行政施設の維持管理業務（施設買取方式の場合）
- 福利厚生施設の維持管理業務
- 公用車駐車場・広場・外構等の維持管理業務
- 福利厚生施設の運営業務

9. 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュールは、以下の通りを予定している。

表 事業スケジュール（予定）

時期（予定）	実施内容
中間案策定後～	実施方針中間案公表，パブリックコメント
	実施方針中間案 市民説明会開催
	事業者ヒアリング
	実施方針中間案 パブリックコメント意見提出締切
	実施方針中間案 質問・意見への回答の公表
	事業者との意見交換
	実施方針 公表
	公募要領等の公表（公募の開始）
公募開始後～	質疑回答
	参加表明
	参加資格審査
	提案受付
	提案審査，優先交渉権者選定
	審査結果公表
事業者選定後～	基本協定締結
	各種契約締結（順次）
	区役所庁舎等設計・施工
	新庁舎竣工
	既存庁舎解体

※ 現段階での予定であり，今後変更することがある。

第3 契約・許認可・処分等に関する事項

1. 事業予定者の決定

本市は、公募プロポーザル方式により、事業予定者を決定する。

※ 「公募プロポーザル方式」…企画提案や技術提案を受け、対象業務に対する発想や解決方法等の提案、業務を行う上での人的構成や計画等を審査した上で最も優れた「提案者」を選び、その提案者を事業予定者として選定する方式。

2. 基本協定の締結

本市は、事業予定者決定後速やかに、本市と事業予定者との間で本事業の実施に係る基本協定（以下「基本協定」という。）を締結する。

基本協定締結後は、事業予定者が事業者になる。

3. 契約形態等の移行

本事業では、「1. 泉区役所等整備時」「2. 泉区役所等供用開始から既存庁舎の解体まで」「3. 既存庁舎解体後」において、既存庁舎敷地の契約形態等が段階的に移行する。新庁舎と民間施設をそれぞれ個別に建築し、新庁舎を施設買取方式で整備する仮定で、一例として i. 既存庁舎敷地建替えの場合、ii. 周辺地建替えの場合の契約形態を示す。なお、リースバック方式や、新庁舎と民間施設を合築した場合等は、別途の契約形態となる。

i. 既存庁舎敷地建替え（新庁舎と民間施設を個別に建築、かつ、施設買取方式）

【1. 泉区役所等整備時】

新庁舎を整備するため、既存庁舎敷地のうち新庁舎の整備に必要な敷地部分（次ページ図表中 ①水色箇所）については、本市が事業者に対して使用を認め、民間事業者は泉区役所等を整備する。

また、民活用地（図表中 ③紫色箇所）については、事業者と借地借家法に基づく定期借地権設定契約を締結し、貸付を行う。ここで、民活用地内に既存庁舎が存在する場合は、民活用地に存在する既存庁舎部分（図表中 ②赤枠箇所）について、民法に基づく定期借家契約を締結し、事業者が本市に無償にて引き続きの使用を認める。

なお、この段階から、泉区役所等の整備・既存庁舎の運営に支障の与えない範囲において、民間事業者は民間施設の設計・建設・工事監理の各業務を含む整備を行うことができるものとする。

【2. 泉区役所等供用開始から既存庁舎の解体まで】

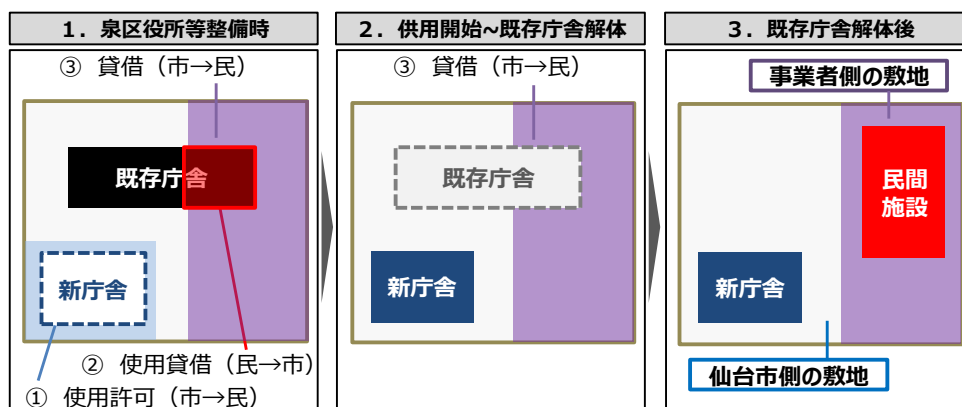
泉区役所等の新庁舎が供用を開始した時点で、既存庁舎の使用貸借を終了し、既存庁舎の解体を行う。このうち、既存庁舎が「敷地全体」のうち「民活用地」の部分に立地することになった場合、事業者は解体が完了するまでの期間、民活用地に既存庁舎が立地することを認めるものとする。

【3. 既存庁舎解体後】

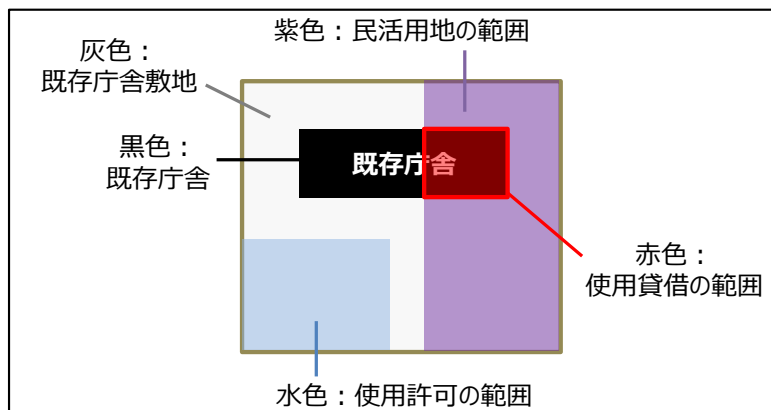
民活用地（事業者側の敷地）及び民間施設等の運営・管理は事業者が実施し、本市の敷地については本市が維持管理等を実施する。

本事業の進捗状況に応じた既存庁舎敷地に係る契約形態等の移行イメージは以下のとおりである。本イメージは敷地配分及び施設配置の一例を示したものであり、実際の民活用地配置や施設配置については、関連法令及び要求水準を満たす範囲において民間事業者の提案に委ねるものとする。

図 契約形態等の移行イメージ(現地建替え)



見方：各色の敷地の範囲の意味について



ii. 周辺地建替え（新庁舎と民間施設を個別に建築，かつ，施設買取方式）

【1. 泉区役所等整備時】

民間事業者が提案した周辺地にて，民間事業者は泉区役所等を整備する。

【2. 泉区役所等供用開始から既存庁舎の解体まで】

泉区役所等の新庁舎の竣工し，本市が供用開始に支障ないと認められた後，本市は民間事業者から新庁舎を買い取り（図表中 ③青枠箇所）新庁舎の供用を開始させる。同時に，本市は民間事業者から周辺地を定期借地権設定契約に基づき賃借る（図表中 ④水色箇所）する。

新庁舎の買取及び周辺地の賃借と同時に，民活用地（図表中 ①紫色箇所）については，本市から事業者に貸し付ける。ここで，民活用地内に既存庁舎が存在する場合は，民活用地に存在する既存庁舎部分（図表中 ②赤枠箇所）について，既存庁舎に係る使用貸借契約を締結し，事業者は既存庁舎の解体が完了するまでの期間，民活用地に既存庁舎が立地することを認めるものとする。

併せて，事業者は既存庁舎の解体撤去業務に着手するものとする。

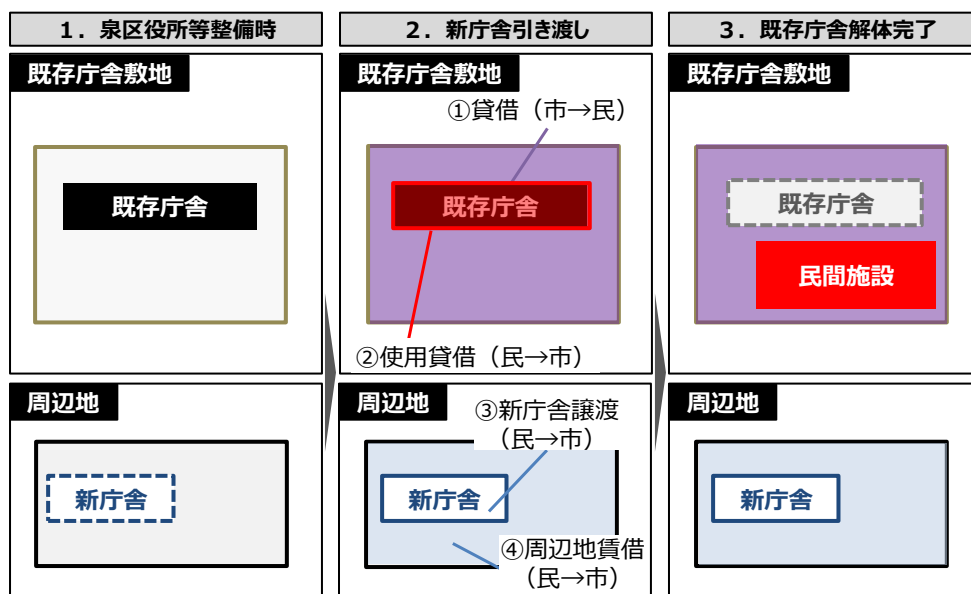
【3. 既存庁舎解体後】

既存庁舎の解体が終了した時点で，既存庁舎に係る使用貸借を終了する。

民活用地（事業者側の敷地）及び民間施設等の運営・管理は引き続き定期借地権設定契約の期間中事業者が実施する。

本事業の進捗状況に応じた既存庁舎敷地に係る契約形態等の移行イメージは以下のとおりである。本イメージは敷地配分及び施設配置の一例を示したものであり，実際の民活用地配置や施設配置については，関連法令及び要求水準を満たす範囲において民間事業者の提案に委ねるものとする。

図 契約形態等の移行イメージ（周辺地建替え，貸付の場合）



4. 民活用地に係る契約（定期借地権設定契約）

民活用地について，事業者と本市の間で借地借家法に基づく定期借地権設定契約を締結する。

事業者が民活用地を本市から貸借する際には，借地権設定者を本市として，借地借家法第23条第1項又は第2項に基づく定期借地権を設定し，公正証書を作成の上，公証人役場において定期借地権設定契約を締結する。

期間は，10年以上50年未満の間で，事業者の提案により決定する。本件借地権は賃借権とする。本市及び事業者は，本借地権の登記を行うことができる。当該登記及びその抹消に係る一切の費用は事業者の負担とする。

借地権を設定できる民活用地の具体的な面積は事業者の提案を基に本市と事業者で協議した上で決定する。

契約期間の終了までには，事業者は民活用地に存在する民間施設等を解体撤去する。契約終了時における借地上建物等の解体撤去に要する一切の費用は，事業者の負担とする。

5. 泉区役所等売買契約または定期借家契約

事業者は公募要領および基本協定等に基づき，本市と協力・協議しながら泉区役所等の設計，建設，工事監理業務を行う。

本市は事業者と泉区役所等売買契約または賃貸借契約を締結し、契約締結時点にあらかじめ定めた金額を基に、泉区役所等の引き渡しを受ける。

本市は泉区役所等の引き渡しを受けた後に泉区役所等を供用開始し、泉区役所等の維持管理業務を行う。定期借家契約を締結した場合は、事業者が泉区役所等の維持管理業務を行う。

第4 事業予定者の募集及び選定等に関する事項

1. 事業応募者の資格要件

(1) 基本的な考え方

事業応募者は、泉区役所等の設計・工事監理・建設が可能であり、かつ民活用地にて民間施設等の設計・施工・運営・維持管理業務を行う事のできる民間企業グループとする。

(2) 事業応募者の参加資格要件

応募する単独の民間企業又は民間企業グループを構成する各企業（以下「構成員」という。）には、設計、建設などについて、以下の資格要件を付す予定である。詳細は公募要領等にて示す。

ア 設計業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。なお、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。

- (1) 仙台市競争入札参加資格者名簿に記載されていること。但し、仙台市競争入札参加資格登録要綱に定める資格を満たしている者であることに相当すると本市が認めた場合は、この限りではない。なお、この場合、事業応募者は同要綱に定める書類を資格審査書提出時に併せて提出すること。
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- (3) 2011年（平成23年）以降に竣工した建物で、提案する民間施設と同種かつ同等規模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を有すると認められること。
- (4) 2011年（平成23年）以降に竣工した建物で、泉区役所等と同種かつ同等規模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を有すること。

イ 建設業務を行う者に関し、次の要件を満たしていること。なお、建設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。

- (1) 仙台市競争入札参加資格者名簿に記載されていること。但し、仙台市競争入札参加資格登録要綱に定める資格を満たしている者であることに相当すると本市が認めた場合は、この限りではない。なお、この場合、事

業応募者は同要綱に定める書類を資格審査書提出時に併せて提出すること。

- (2) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定に基づく，建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること。
- (3) 2011 年（平成 23 年）以降に竣工した建物で，提案する民間施設と同種かつ同等規模以上の延床面積の建物の施工実績を有する又は同等の実績を有すると認められること。
- (4) 2011 年（平成 23 年）以降に竣工した建物で，泉区役所等と同種かつ同等規模以上の延床面積の公共施設又はそれに類する建築物の施工実績を有する又は，同等の実績を有すると認められること。

ウ 運営・維持管理業務（泉区役所等部分以外）を行う者のうち少なくとも 1 社に関し，提案する民間施設（泉区役所等と民間施設が合築の場合は複合施設）と同等規模以上かつ提案内容と同用途の民間施設の運営・維持管理実績（過去 10 年以内の実績）を有する又は同等の実績を有すると認められること。

エ リースバック方式を提案する場合には，2011 年（平成 23 年）以降に庁舎の維持管理業務を元請で 1 年以上請け負った実績を有する構成員が少なくとも 1 社以上含まれること。

（3）事業応募者の構成員の制限

本事業に応募することのできる単独の民間企業又は民間企業グループの構成員は，次の全ての事項に該当する者のみとする。

- ア 直近の決算期末において債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。
- イ 経常損益について直近の決算を含み 3 期連続のマイナスでないこと。
- ウ 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者（一般競争入札の参加者の資格を有しない者）でないこと。
- エ 仙台市「有資格業者に対する指名停止に関する要綱実施要領」に基づく指名停止期間中でないこと。
- オ 経営不振の状態（破産手続開始，民事再生手続開始，会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立て又は手形取引停止処分等がなされている状態をいう。）にある者でないこと。
- カ 無差別大量殺人行為を行った団体を規制する法律（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もしくはその代表者，主催者その他の構成員又は当該構成員を含む団体でないこと。
- キ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員（暴力団の構成

団体の構成員を含む。)若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制下にある者でないこと。

ク 国税又は地方税を滞納している者でないこと。

ケ 本事業に関するアドバイザー業務等の関与者に資本面で関連(関与者の発行済み株式総数の100分の50を超える株式を融資,又はその出資の総額100分の50を超える出資をしていることをいう。)しておらず,かつ,人事面で関連(会社の代表者,役員が関与者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。)していないこと。

※ 本事業に係るアドバイザー業務等の関与者

- ・ 株式会社日本総合研究所(東京都品川区)
- ・ 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業(東京都千代田区)
- ・ 株式会社ヒズ・スタイルワークス建築事務所(東京都世田谷区)
- ・ 七十七リサーチ&コンサルティング株式会社(仙台市青葉区)

(4) 参加資格要件確認の基準日

参加資格要件の確認は別途定める参加資格要件確認日時点とする。

2. 提案審査に関する事項

(1) 審査体制

本市は、外部委員及び本市職員で構成する「泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）にて、提案書の審査を行う。

(2) 審査方法

審査は、原則として提出書類に基づいて行い、建設段階の要素も含め、提案内容を総合的に審査する。

選定委員会は審査の結果、評価が最も高かった事業者（以下「優先交渉権者」という。）及び次点に選定された事業者（以下「次点交渉権者」という。）を選定する。本市は、選定委員会の選定結果に基づき、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

(3) 審査項目

現時点では、基本項目（書類の不備等、提案価格、要求水準の未達）及び提案項目（事業計画、施設整備計画、運営・維持管理計画、民間施設等の事業内容）について、総合的に審査を行う予定である。

3. 審査結果の概要等の公表

審査結果については、その概要を本市のホームページで公表する。

第5 提案に関する条件

1. 全体条件

- 区役所事務機能の維持と市民利便性の維持，災害発生時の対応等のため，新庁舎が完成するまでは，既存庁舎の使用を継続するものとする。
- 将来的な行政施設の建替えスペースの確保を図るものとする。
- 本市の財政負担に配慮し，ライフサイクルコストの最適化を図る。
- 第1 事業実施の考え方 4. 新庁舎の整備に係る基本方針，および 6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけを，十分に踏まえたものとする。

2. 敷地条件

本事業を実施する既存庁舎敷地に係る条件は以下のとおり。

表 既存庁舎敷地の条件

	項目	泉区役所(既存庁舎)敷地
1	所在地	仙台市泉区泉中央2丁目1-1
2	本事業対象敷地面積	29,001.59 m ²
3	用途地域	商業地域
4	容積率	400%
5	建ぺい率	80%
6	防火地域	防火地域
7	地区計画等	泉中央地区(行政施設地区)
8	都市再開発の方針	2号再開発促進地区
9	駐車場附置義務条例	他の商業地域
10	景観計画・区域ゾーン区分	商業業務地ゾーン
11	緑化重点地区	泉中央緑化重点地区

※ なお，事業者は条件を満たす周辺地建替えの提案も可能とする。

3. 配置条件

(1) 既存庁舎敷地における建替え

泉区役所等及び民間施設等の施設配置について、以下の条件を満たすこと。

- 地下鉄、バス等の公共交通機関を利用して訪れる場合の、駅やバスプールからのアクセスの利便性に配慮した施設配置であること。
- 周辺施設への騒音や日影、周辺道路の交通量、施設利用者等の動線等を配慮した施設配置であること。

(2) 周辺地建替え

既存庁舎敷地における建替え提案を前提とするが、以下の条件を満たす場合は、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（以下「周辺地建替え」という）についても、行うことができるものとする。

【周辺地建替え提案の条件】

- 本市泉区内で公共交通アクセス等、区民にとって利便性が良好であること。
- 市街化区域内であること。
- 本市が整備を求める庁舎、駐車場が関連法令、基準に反しないこと。
- 自然災害の危険が比較的少ないこと。また、非常時には区災害対策本部として本市が必要な活動を行えること。
- 原則として市負担による新たなインフラ整備を伴わないこと。事業者施行によるインフラ整備については提案することができる。
- 近隣に住居がある敷地の場合は、周辺の居住環境を著しく悪化させないこと。
- 土地の高度利用や回遊性向上を促す提案ができる敷地であること。

4. 施設計画及び管理・運営に関する条件

(1) 泉区役所新庁舎に関する条件

第1 事業実施の考え方 4. 新庁舎の整備に係る基本方針 を十分に踏まえたものとする。詳細条件は要求水準書（案）にて示す。なお、要求水準書は最低水準を示すものであり、具体的な特記仕様が規定されていない内容については、民間事業者の創意工夫による積極的な提案を受け付けるものとする。

(2) 民間施設等に関する条件

第1 事業実施の考え方 6. 泉中央地区における泉区役所建替事業の位置づけを踏まえ、泉中央地区の活性化および課題の解消に資するものとする。詳細条件は要求水準書（案）に示す。なお、要求水準書は最低水準を示すものであり、具体的

な特記仕様が規定されていない内容については、民間事業者の創意工夫による積極的な提案を受け付けるものとする。

また、民間施設等は以下の【合築の際の条件】が満たされることが確認される場合、本市は合築の提案も受け付けるものとする。

【合築の際の条件】

- 施設老朽化に伴う改修工事が各施設の運営に及ぼす影響を考慮し、改修計画が建てやすく、効率的かつ的確な改修が可能な設計とすること。
- 泉区役所等の動線、管理区分は、民間施設部分と明確に区分できるような施設計画とすること。
- 共用部分の維持管理は事業者が実施すること。
- 災害時にも区災害対策本部として支障なく活動が可能なこと。

5. リスク分担

「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、本市および民間事業者が適正に責任を分担する。本事業における施設買取方式の場合の主要なリスク分担について、別添資料2にて示す。

第6 事業実施条件

1. 施設整備に係る対価

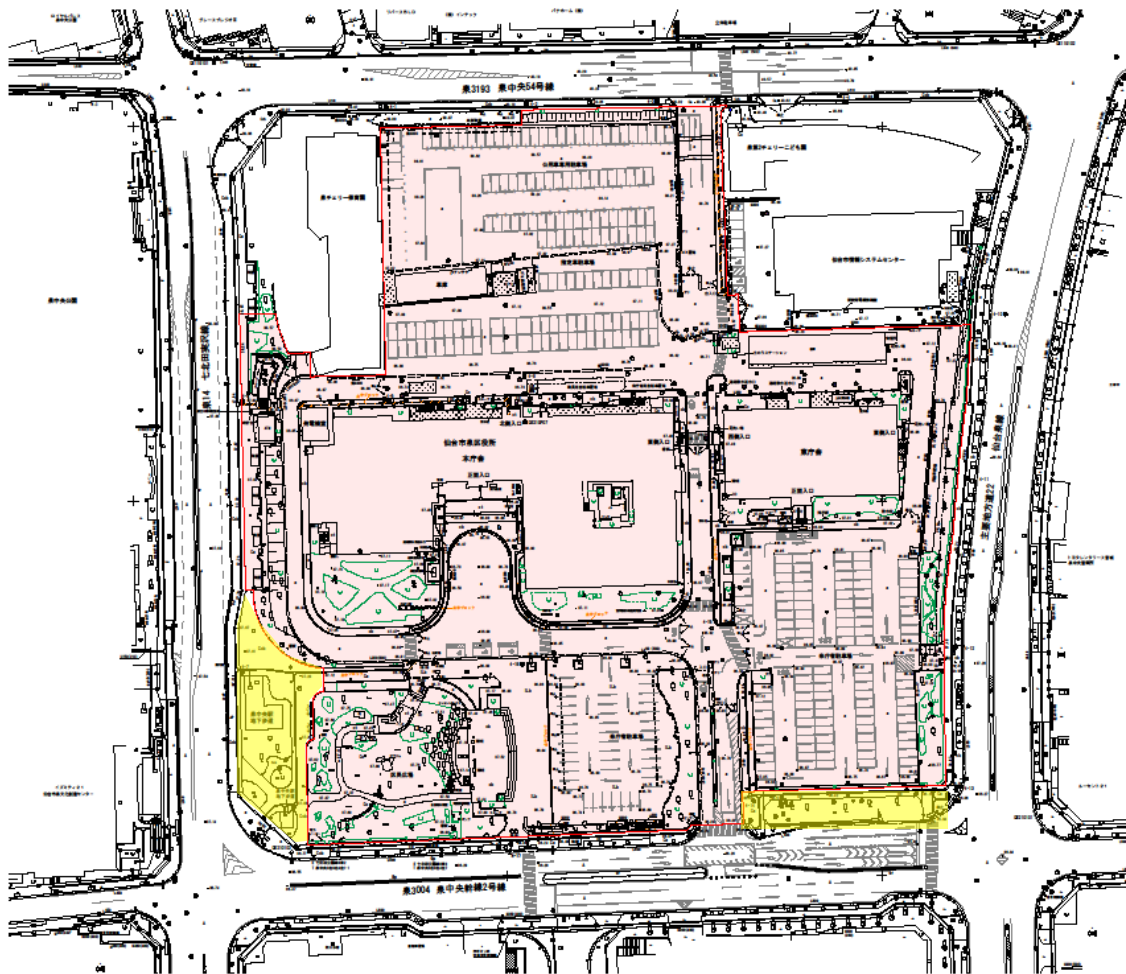
泉区役所等の設計・施工業務及び、既存庁舎解体に係る対価については、泉区役所等売買契約の契約締結時点において、あらかじめ金額を定めた上で、施設引渡し後に本市が民間事業者に対して支払うものとする。

なお、リースバック方式の場合は、施設整備に係る対価は発生しない。一方で、敷地全体について事業者が定期借地権設定契約に基づき土地を賃借のうえ、事業者は定められた金額を事業期間中、本市に支払うものとする。また、本市は泉区役所等に必要部分について、あらかじめ金額を定めたうえで定期借家契約に基づき賃借し、本市は事業者が当該契約に定める金額を支払うものとする。

2. 民間施設等に関するもの

民間施設等の設計・施工・維持管理・運營業務については、事業者が当該業務を実施することを通じて獲得する収益により、事業者自らの独立採算で実施するものとし、かかる収入は事業者の収入とする。

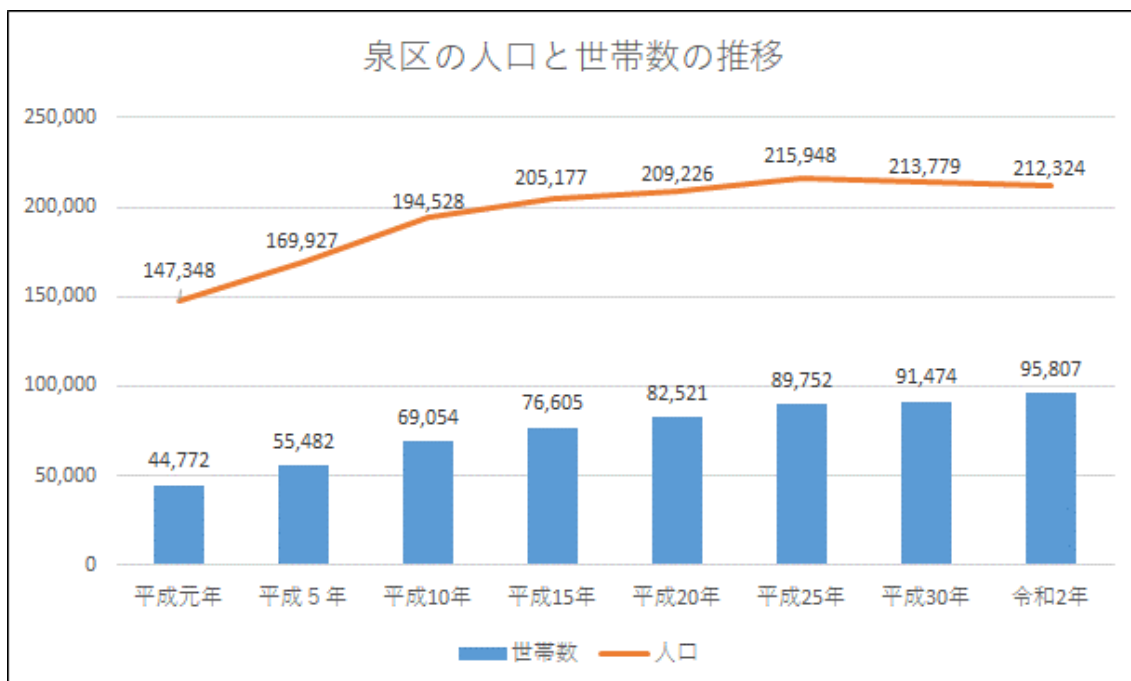
図 本事業対象敷地全体図



- 敷地南西部の地下鉄泉中央駅出入口周辺、および敷地内南東部の歩道および植栽スペース部分（図中黄色部分）については、地下鉄施設の安全性の確保や歩道幅員の確保といった条件満たす場合、本事業対象地に含めて計画を提案することができる。

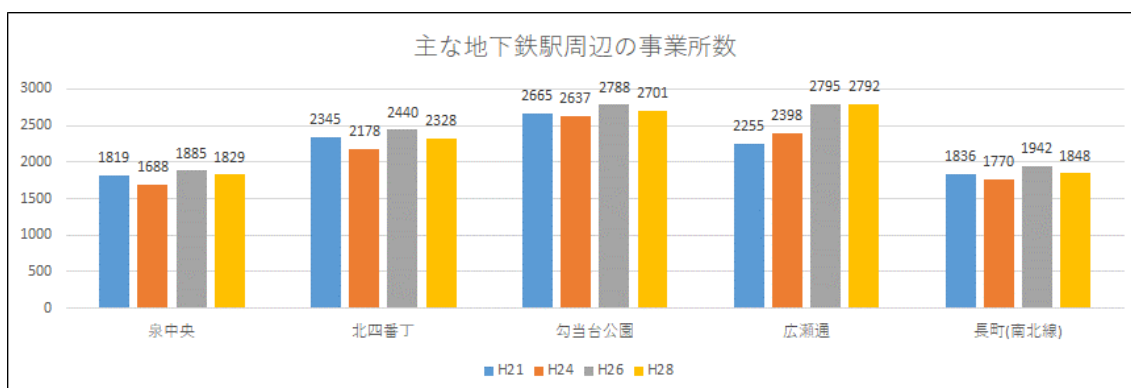
(別添資料 1) 泉区・泉中央地区に関する基礎データ

1. 泉区の人口と世帯数の推移



※ 各年4月1日時点の住民基本台帳登録数による。

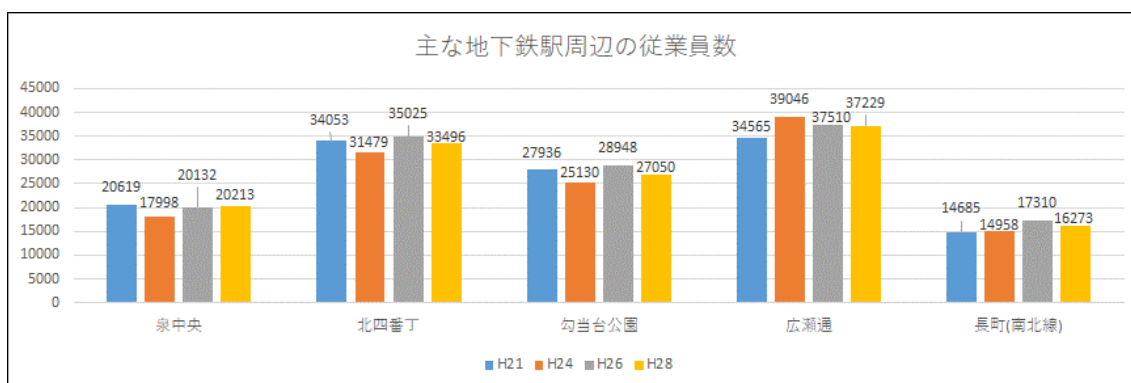
2. 泉中央地区の事業所数・主な地下鉄駅周辺との比較



※ 経済センサスデータ（経済産業省 大臣官房調査統計グループ）を基に集計。

※ 各駅から半径 1km に完全に含まれる，又は，少しでも含む町丁目を抽出し計上。

3. 泉中央地区の従業員数・主な地下鉄駅周辺との比較



※ 経済センサスデータ（経済産業省 大臣官房調査統計グループ）を基に集計。

※ 各駅から半径 1km に完全に含まれる，又は，少しでも含む町丁目を抽出し計上。

4. 泉中央駅発着バス系統数

※ 令和2年4月1日現在の系統数。

(1) 仙台市交通局

① 基本系統：2

- ・ 野村・窪・住吉台中央経由 住吉台西三丁目行
- ・ 加茂四丁目・川平団地経由 南吉成方面循環

② 特殊系統（特定の曜日や時間などに限定的に運行する系統）：17

- ・ 加茂一丁目・長命ヶ丘経由 西中山行
- ・ 八乙女駅入口・川平団地経由 南吉成行
- ・ 八乙女駅入口・川平団地経由 青陵中等教育学校・貝ヶ森一丁目行
- ・ 上谷刈・北中山経由 聖和短大行
- ・ 野村経由 実沢営業所行
- ・ 同 はずみ墓園行
- ・ 同 判在家行
- ・ 野村・判在家経由 泉岳自然ふれあい館行
- ・ 同 杉の崎行
- ・ 同 花輪行
- ・ 同 根白石行
- ・ 同 朴沢行
- ・ 野村・窪経由 花輪行
- ・ 同 住吉台行
- ・ 同 泉ビレジ行
- ・ 同 みやぎ台行
- ・ 同 赤坂・陸前落合駅・愛子駅行

(2) 宮城交通

① 富谷市・大和町方面系統：9

② 泉パークタウン方面系統：8

③ 松陵ニュータウン・鶴が丘ニュータウン方面系統：5

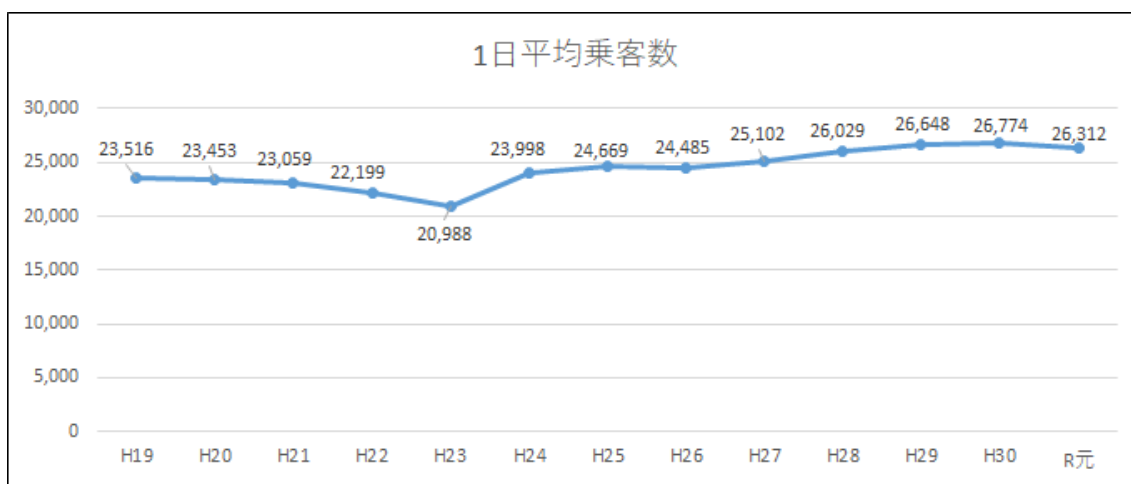
④ 東北学院大学・東向陽台方面系統：4

⑤ 桜ヶ丘・虹の丘団地方面：3

⑥ 将監団地方面：1

計 30 系統。

5. 泉中央駅地下鉄乗客数の推移



(仙台市交通局ホームページよりデータを抽出して作成。)

※ 上記乗客数は泉中央駅での乗車のみの数。

※ 平成 22 年度は、東日本大震災による全線運休 3 日間を除く、年間 362 日間で算定。

(別添資料2) リスク分担表 (施設買取方式)

別添資料2

※精査中(最終案策定までに確定する予定。)

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担 (○主分担, △従分担)	
			市	事業者
共通	公募要領等, 公募書類リスク	公募要領等の誤りによるもの	○	
		市の事由による内容の変更によるもの	○	
	応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
	契約締結リスク	市の事由により契約締結が困難な場合	○	
		事業者の事由により契約締結が困難な場合		○
	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの(本事業に直接関連する法令変更)	○	
		法制度の新設・変更に関するもの(上記以外のもの)		○
	許認可リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○	
		市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○	
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		○
	税制度リスク	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○	
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○
		消費税及び地方税の変更によるもの	○	
		その他の税制度の新設・変更によるもの		○
	政治関連リスク	政策の変更によるもの	○	
		市の事由による議会承認に関するもの	○	
	住民問題リスク	事業自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○	
		市の事由による調査・設計・工事に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○	
		上記以外の調査・設計・工事に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○
	環境問題への対応	事業者が行う業務に起因する環境問題(有害物質の排出・漏洩, 工事に伴う水枯れ, 騒音, 振動, 大気汚染, 水質汚濁, 光・臭気等)に関するもの		○
		その他の環境問題に関するもの	○	
	第三者賠償リスク	施設整備業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○
		施設の契約不適合な事由による事故に関するもの		○
		市の事由によるもの	○	
	債務不履行リスク	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○
		事業者の経済性の悪化		○

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担 (○主分担, △従分担)		
			市	事業者	
		市の債務不履行	○		
	不可抗力リスク	戦争・内乱・軍事紛争	○	△	
		台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	○	△	
	資金調達リスク	融資など民間事業者による必要な資金の確保に関するもの		○	
		市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの	○		
	物価変動リスク	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		○	
		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	○		
計画・設計段階	計画・設計リスク	市の提示条件，指示の不備・変更によるもの	○		
		上記以外のもの		○	
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
	用地リスク	土壌汚染リスク	事業計画地の土壌汚染によるもの	○	
		地質障害・地中障害物リスク	市が提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害，地中障害物等	○	
			上記以外の地質障害，地中障害物等		○
		造成工事リスク	事業者が行う造成工事の不備・契約不適合な事由に起因するもの		○
	埋蔵文化財発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	○		
建設段階	工事遅延リスク	市の事由に起因する工事完了の遅延	○		
		上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○	
	工事監理リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		○	
	備品等納品遅延リスク	市が設置する備品等の納品遅延に起因するもの	○		
	工事費増大リスク	市の指示による工事費の増大・予算超過	○		
		上記以外の工事費の増大・予算超過		○	
	性能リスク	要求水準未達（施工不良含む）		○	
	施設損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料他，関連工事に関して生じた損害		○	
性能変更リスク	建設中に，市の意向で仕様，性能要件が変更されることによる遅延，コストの発生	○			
	事業者の提案による仕様，性能要件の変更によるもの		○		

リスク分担（民間施設等に係る業務）

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担 (○主分担, △従分担)	
			市	事業者
共通	公募要領等, 公募書類リスク	公募要領等の誤りによるもの	○	
		市の事由による内容の変更によるもの	○	
	応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
	契約締結リスク	市の事由により契約締結が困難な場合	○	
事業者の事由により契約締結が困難な場合			○	
社会リスク	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの（本事業に直接関連する法令変更）	○	
		法制度の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）		○
	許認可リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○	
		市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○	
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		○
	税制度リスク	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○	
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○
		消費税及び地方税の変更によるもの	○	
		その他の税制度の新設・変更によるもの		○
	政治関連リスク	政策の変更によるもの	○	
		市の事由による議会承認に関するもの	○	
	住民問題リスク	事業自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○	
		市の事由による調査・設計・工事に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○	
		上記以外の調査・設計・工事に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○
	環境問題への対応	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩, 工事に伴う水枯れ, 騒音, 振動, 大気汚染, 水質汚濁, 光・臭気等）に関するもの		○
		その他の環境問題に関するもの	○	
	第三者賠償リスク	施設整備業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○
市の事由によるもの		○		
債務不履行リスク	事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○	
	事業者の経済性の悪化		○	
	市の債務不履行	○		
不可抗力リスク	戦争・内乱・軍事紛争	○	△	
	台風・風水害・地震・その他自然災害・第三者の行為（予測不可能なもの）	○	△	

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担 (○主分担, △従分担)		
			市	事業者	
計画・設計段階	計画・設計リスク	市の提示条件, 指示の不備・変更によるもの	○		
		上記以外のもの		○	
	測量・調査リスク	市が実施した測量・調査に関するもの	○		
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○	
	用地リスク	土壌汚染リスク	事業計画地の土壌汚染によるもの	○	
		地質障害・地中障害物リスク	市が提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害, 地中障害物等	○	
			上記以外の地質障害, 地中障害物等		○
造成工事リスク		事業者が行う造成工事の不備・契約不適合な事由に起因するもの		○	
埋蔵文化財発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合	○			
建設段階	工事遅延リスク	市の事由に起因する工事完了の遅延	○		
		上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○	
	工事監理リスク	事業者の工事内容の確認誤り等により生じる増加費用及び損害		○	
	工事費増大リスク	市の指示による工事費の増大・予算超過	○		
上記以外の工事費の増大・予算超過			○		