

仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業  
事業者公募型プロポーザル募集要項

令和8年3月

令和8年5月7日修正

仙台市財政局

## 目次

第1	公募の概要	5
I	公募の背景	5
II	本公募の目的	6
III	公募の基本的な考え方	10
第2	対象建物・敷地等の概要	11
I	対象地の位置	11
1	対象地の位置図	11
2	対象地の範囲	11
3	新本庁舎低層部の事業エリア	13
II	対象地の概要	14
III	対象地の都市計画による制限	15
IV	対象地の周辺道路の状況	17
第3	事業の概要	18
I	本事業の名称	18
II	事業概要	18
III	本事業の対象範囲	19
1	一体的利活用エリア（一体的利活用促進事業）	19
2	新本庁舎敷地内広場（敷地内広場運営事業）	19
3	新本庁舎1階（テナント運営事業）	21
4	新本庁舎2階（市民協働機能運営事業、大会議室運営事業、テナント運営事業）	22
IV	個別事業の業務内容	22
1-1	開業準備業務（一体的利活用エリア及び新本庁舎第1期エリア）	23
1-2	開業準備業務（新本庁舎第2期エリア）	23
2	一体的利活用促進事業	24
3	敷地内広場及び大会議室運営事業	27
4	市民協働機能運営事業	27
5-1	テナント運営事業（新本庁舎第1期エリア）	27
5-2	テナント運営事業（新本庁舎第2期エリア）	28
V	契約体系	29
1	契約体系の全体像	29
2	費用負担の考え方	30
3	一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業、開業準備業務の業務委託契約	31
4	敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約	32
5	テナント運営事業の賃貸借契約	33
第4	事業者の募集及び選定	34
I	応募手続き	34
1	募集要項の公表（配布）	35

2	説明会の開催.....	35
3	質問の受付.....	35
4	参加表明書の受付.....	36
5	参加表明者との対話.....	36
6	事業提案書の受付.....	36
7	提案審査.....	38
8	優先交渉権者の選定及び決定.....	39
9	結果通知及び公表.....	39
10	基本協定締結.....	39
11	個別事業契約.....	39
II	応募事業者の基本的条件.....	39
III	参加資格.....	40
IV	その他.....	41
1	応募にあたっての注意事項.....	41
2	情報公開の取り扱い.....	41
3	業務履行等について.....	41
4	ウイルス対策等について.....	41
5	応募にあたっての禁止事項.....	42
6	参加申込書等の無効.....	42
7	失格.....	42
8	応募の取り消し.....	42
9	応募の取り下げ.....	43
10	運営事業者の辞退.....	43
V	問合せ先.....	43

#### <募集要項等>

本募集要項及びその付属書類（以下、募集要項と付属書類を合わせて「募集要項等」という。）は以下に示すア～カの書類、ア～カの書類に対する質問回答書、及びこれらに付随して仙台市（以下「本市」という。）が発出した書類（いずれも修正があった場合は、修正後の記述による。）により構成される。募集要項等は、応募事業者が提出書類（本事業の優先交渉権者を選定するにあたり本市が応募事業者に提出を求める書類一式をいう。以下同じ。）を作成するにあたっての前提条件である。

- ア 募集要項
- イ 様式集及び記載要領
- ウ 要求水準書
- エ 優先交渉権者選定基準
- オ 基本協定書（例）
- カ 個別事業契約書（例）

<別紙>

- 別紙 1 新本庁舎低層部の運営に関する基本方針及び参考資料
- 別紙 2 新本庁舎低層部平面図
- 別紙 3 勾当台公園にぎわいの広場平面図
- 別紙 4 一体的利活用エリア平面図
- 別紙 5 一体的利活用ガイドラインについて（構成案）
- 別紙 6 新本庁舎低層部に関するハード要件
- 別紙 7 勾当台公園にぎわいの広場利用実績（令和 5 年度）

# 第1 公募の概要

## I 公募の背景

本市では、市役所本庁舎（以下、「本庁舎」という。）の老朽化や各建物の分散等の様々な課題を解消するとともに、災害対応能力等の機能強化を図るため、本庁舎の建て替えを行うこととし、早期実現に向けて事業を進めている。令和10年度の供用開始に向け、令和3年度に基本設計、令和4～5年度に実施設計を行った。令和5～6年度には、本庁舎の先行解体工事を行い、令和6年11月からは新たな本庁舎（以下、「新本庁舎」という。）の建設工事（以下、当該工事により整備する範囲を「新本庁舎第1期エリア」という。）に着手した。また、令和11年度からは残りの建設工事（以下、当該工事により整備する範囲を「新本庁舎第2期エリア」という。）に着手する。

令和2年7月に策定した仙台市役所本庁舎建替基本計画では、新本庁舎の目指す方向性として、“「市民とともに、まちとともに新たな時代に向けてチャレンジする市庁舎」～市民の豊かな暮らしと安心のために～”を掲げ、様々な人や団体等が新本庁舎に集い協働することで、本市とともに新本庁舎周辺の地域課題の解決に取り組む場を整備することとした。

また、令和3年5月に策定した「勾当台・定禅寺通エリアビジョン」では、まちづくりの理念に基づき、新本庁舎の整備、勾当台公園の再整備、定禅寺通活性化に向けた取り組み等を進めるとともに、新本庁舎周辺を重点ゾーンに位置付け、このエリアをシームレスにつなぐこと等により、まちの回遊性を高めるとともに、当該エリアの魅力向上に寄与することとしている。

こうした経過を踏まえ、本市では新本庁舎低層部、勾当台公園にぎわいの広場、市道表小路線の一部（以下、「表小路線」という。）及び市道国分町三丁目1号線の一部（以下、「つなぎ横丁」という。）により構成されるエリア（以下、「一体的利活用エリア」という。）の一体的な利活用を行うため、新本庁舎低層部において、市民協働・共創により、従来の考え方に捉われない交流の場を整備し、民間事業者の自由な発想やノウハウを生かすことで、柔軟で多様な利活用の実現を目指すほか、「定禅寺通」や「一番町四丁目商店街」等の近隣のエリアとの連携について検討を重ねてきたところである。

令和7年8月には、新本庁舎低層部の運営に関する基本的な考え方を明らかにするため、「新本庁舎低層部の運営に関する基本方針（別紙1参照）」（以下、「運営に関する基本方針」という。）を策定した。運営に関する基本方針では、新本庁舎低層部に導入する機能を示すほか、各機能に適切な契約手法を組み合わせることで民間事業者による持続可能な運営を目指すこと等をまとめている。

また、一体的利活用エリアにおける利活用のあり方等の検討については、有識者、地域関係者等で構成される「新本庁舎低層部等一体的利活用協議組織準備会」（以下、「準備会」という）を令和6年度から令和7年度にかけて開催し、一体的利活用の目指す姿や利活用に関する要点の整理等を行った。

仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業（以下、「本事業」という。）の公募は、令和10年度の一体的利活用エリアの供用開始に向け、これまでの経過も踏まえ、新本庁舎低層部等の一体的な運営を担う事業者を広く公募し、プロポーザル方式にて選考を行うものである。

## II 本公募の目的

### ◇◇国内でも前例のない官民連携により、仙台市本庁舎周辺に備わる潜在力を解き放ち、日本中どこにもない新たな庁舎の低層部機能と都市価値を創造する挑戦◇◇

#### 1 一体的利活用の実現

勾当台エリアは、まちの中心にそっと寄り添うように立つ本庁舎をランドマークに、季節ごとに表情を変える勾当台公園が、大きな鼓動を刻むように佇んでいる。定禅寺ストリートジャズフェスティバルの音色が風に溶け、SENDAI光のページの輝きが冬の空気を照らし出すように、この場所は市民が紡ぐ物語が響き合う、“仙台らしさ”そのものを映し出す舞台となっている。これまで、本庁舎や勾当台公園にぎわいの広場等は、それぞれが個性ある機能をまとい、静かに、しかし確かな存在感で役割を果たしてきた。一体的利活用の実現により、その魅力は互いに手を取りあい、ひとつの大きな風景へと結ばれていく。民間事業者の柔軟な発想と広がりあるネットワークが、勾当台エリアで紡がれてきた文化や記憶と重なり合い、まちを育むパートナーとして共に歩むとき、このエリアはこれまで以上に豊かな活動が芽吹き、息づき、やがては勾当台エリアを越えてまちへと波紋のように広がっていく。その広がり、本市のさまざまな場所で進められているまちづくりの取り組みとも呼応し、点と点が光の線で結ばれるように、広域にわたる新たな価値を描き出していく。一体的利活用の先に見つめるのは、このエリアが、そしてこのまちが、より豊かに、よりしなやかに息づいていく未来である。その目指すべき方向性として、以下の4つのテーマを掲げる。

#### <一体的利活用の目指す姿 4つのテーマ>

##### ①多彩なチャレンジを育む

多様な主体の協働により、市民の多彩な挑戦やこれまでにないイベントの実施を後押しし、新たな価値を生み出す

##### ②仙台らしさを積み上げる

市民協働の取り組みが盛んな仙台市の都市個性を体现するとともに、新たな仙台らしさを生み出す市民活動の舞台として、地域を象徴する場となる

##### ③市民の日常を豊かにする

まちの中心部にありながら、豊かなみどりの広がる景観を活かし、市民が交流とゆとりを楽しむことのできる環境を実現する

##### ④エリアの価値向上に寄与する

シームレスにエリア全体を利活用し新たな魅力を創出するとともに、周辺との連続性を大切にすることでまちの回遊性向上に貢献する

### <新本庁舎低層部等の一体的な利活用イメージ>



令和5年11月策定「仙台市本庁舎建替実施設計書」より

## 2 市民に愛される新本庁舎低層部の実現

運営に関する基本方針には、「市民に愛される低層部 ～多様な活動が交わり新たな価値を生み出す協働・共創の場をめざして～」という副題を添えている。一体的な利活用が描く未来の姿に寄り添うように、新本庁舎では、日常のひとときに自然と市民が集い、思い思いの時間を過ごせる空間を随所に整備していく。新本庁舎低層部には、市民協働の場となる会議室等に加え、日常的に利用できる飲食・物販機能をはじめ、単なるテナント運営に留まらない、挑戦するプレイヤーが息づく先鋭的な施設を設け、訪れる人々がそれぞれの目的に応じて、多彩な情報や活動と出会い、ふと心が動くような創造性あふれる空間の形成を計画している。民間事業者がもつ運営ノウハウと、本市が描くまちづくりの想いが、相互に響き合うことで、これまでにない新たな価値が生まれる。その価値が、静かに、そして確かに育まれていくことを目指している。

### <運営に関する基本方針>

#### 多様な主体が交わり新たな価値と賑わいを育むこと

従来の本庁舎にはなかった市民協働の場を整備。  
多様な主体による協働を推進し、多くの市民が市民協働に触れる機会の創出。

#### 市民や来街者の利便に資すること

市民や来街者の様々な需要に対応する店舗施設や、時間帯等に応じた柔軟な運営による充実した空間の実現。

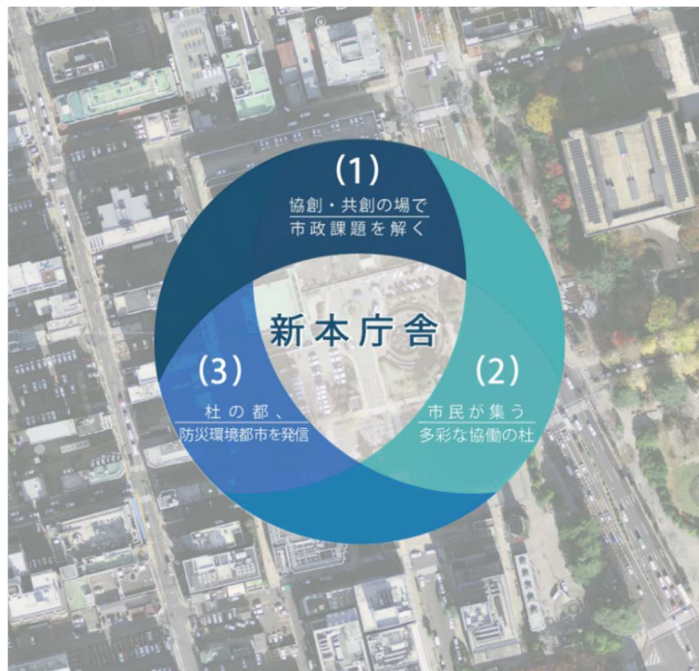
#### 仙台らしさを大切にしながら魅力を発信すること

仙台・東北の情報を発信するハブ的機能。低層部を起点とした市内の他エリアや東北への回遊等の波及効果。

#### 持続可能な運営とすること

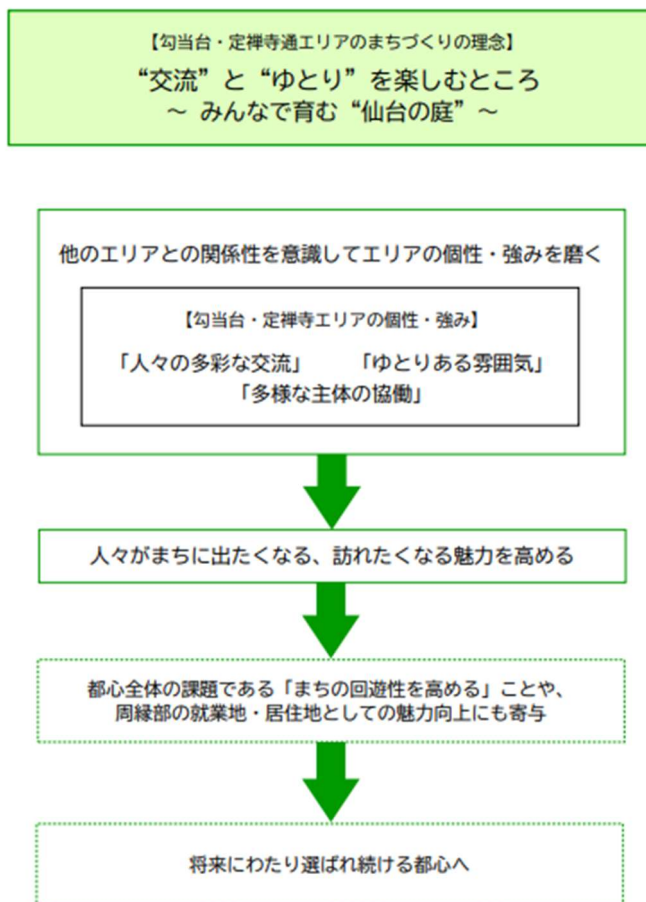
持続可能で安定的な運営を行い、長期にわたりその役割を果たす低層部空間を構築。

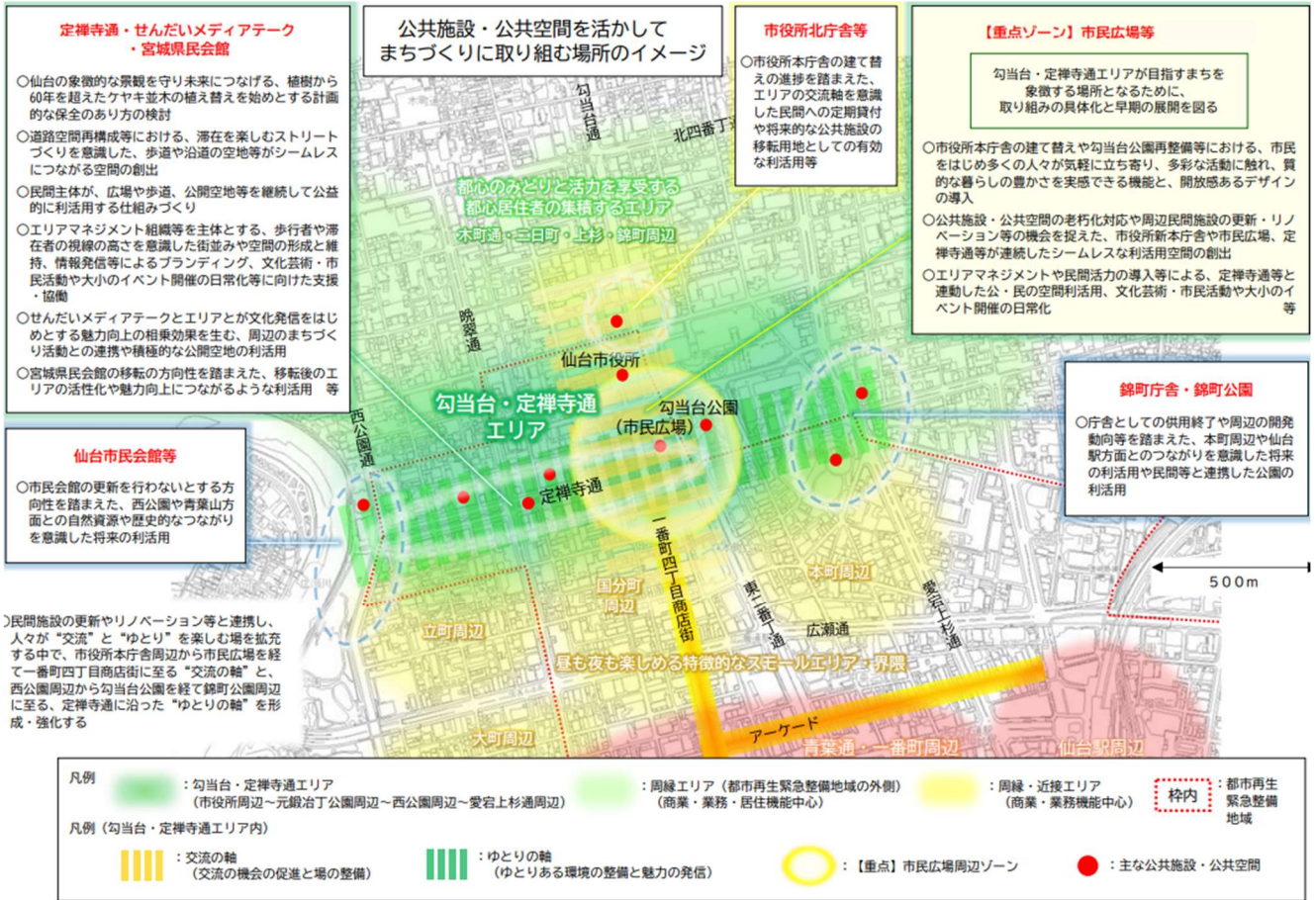
<新本庁舎の目指す方向性 イメージ図>



令和2年7月策定「仙台市役所本庁舎建替基本計画」より

※参考（令和3年5月策定「勾当台・定禅寺通エリアビジョン」より抜粋）





### III 公募の基本的な考え方

本公募に係る基本的な考え方は以下のとおりである。

#### 1 本市とともに歩む“パートナー”を選定する

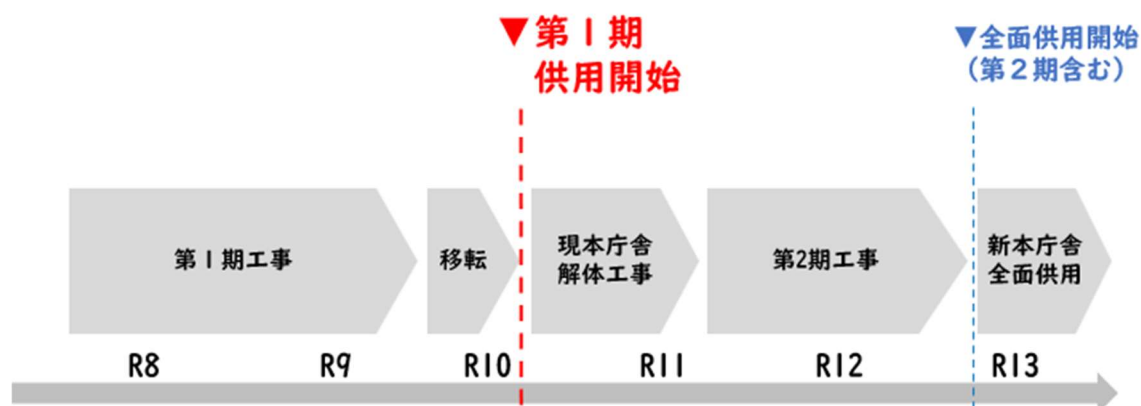
本公募は事業の詳細を市がもれなく定め仕様書として規定する方法ではなく、事業の目的や方針とともに最小限の要求水準を示して公募を行うことで、民間事業者のノウハウを活かした自由で意欲的な提案を求めるものである。本事業に係る本市の目的や方針に共感するとともに、既存の枠組みにとらわれない発想や新たな価値の創出に果敢に挑戦し、これらを達成するための手段等について創意工夫を凝らしたアイデアが提案されることを期待する。

#### 2 民間事業者の自由な発想を最大限に活かす

本公募において提案されたアイデアをよりよい形で実現するため、本公募では下図のとおり、新本庁舎第1期エリアの供用開始に向け、十分な開業準備期間を設けている。この期間を活用し、本市と運営事業者等との間で対話や協議・調整を重ねることで、創造性豊かな発想や柔軟な企画を具体化し、民間の活力やノウハウをより効果的かつ確実に本事業に活かす体制を整えている。

また、本公募においては、提案内容の実現性に加え、事業の付加価値向上や新たな可能性を切り拓く創造性についても重要な観点として位置付ける。

<新本庁舎整備に向けたスケジュール>

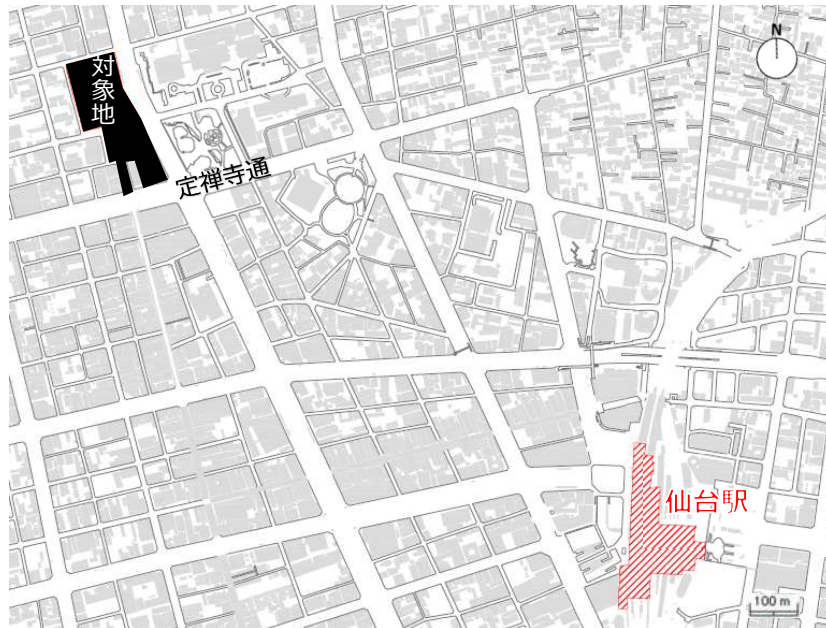


## 第2 対象建物・敷地等の概要

### I 対象地の位置

本事業の対象（以下、「対象地」という。）は、仙台駅から北西約1.5kmに位置している。

#### 1 対象地の位置図



#### 2 対象地の範囲

対象地の範囲は次のとおりとする。

##### 【一体的利活用エリア】

- ・新本庁舎低層部
  - 新本庁舎第1期エリアの一部
  - 新本庁舎第2期エリアの一部
  - 新本庁舎敷地内広場
- ・勾当台公園にぎわいの広場
- ・道路（表小路線の一部、つなぎ横丁の一部）

<一体的利活用エリア（新本庁舎等を含む）の対象範囲>

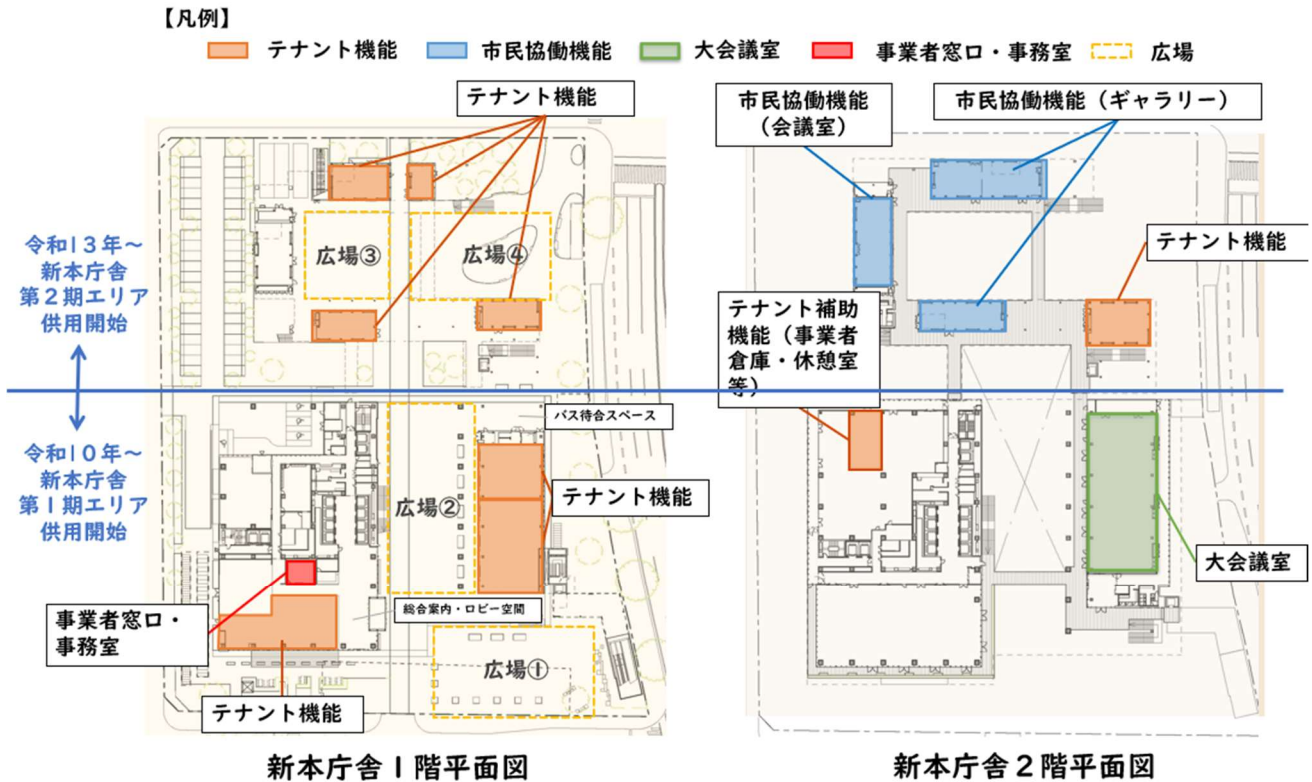


※詳細図は、別紙2及び別紙3、別紙4を参照。

### 3 新本庁舎低層部の事業エリア

新本庁舎低層部における事業エリアは、新本庁舎第1期エリア及び新本庁舎第2期エリアにおける1階・2階の敷地内広場及び大会議室、市民協働機能、テナント機能、テナント補助機能（事業者倉庫・休憩室等）等で構成される。なお、テナント機能は事業者による直接の運営又は第三者への転貸を可能とする。

<新本庁舎低層部の事業エリア・配置図>



※新本庁舎第1期エリアのテナントは、職員等の昼食需要に対応するとともに東北の魅力発信に資する飲食物販機能の配置が要件。新本庁舎第2期エリアのテナントは、飲食物販以外の機能についても提案可能。

## II 対象地の概要

### 【新本庁舎全体】

名称	仙台市役所
所在地	仙台市青葉区国分町3丁目7番1号
建築年	令和9年11月竣工予定（第1期工事） 令和12年度中竣工予定（第2期工事）
事業主	仙台市
設計者	石本建築事務所・千葉学建築計画事務所設計共同企業体
施工者 (第1期工事)	建築：大林組・鉄建建設・仙建工業・深松組共同企業体 強電：ユアテック・福興電気・塚田電気工事共同企業体 弱電：太平電気・産電工業共同企業体 給排水衛生設備：アトマックス・加納工業所共同企業体 空気調和設備：三建設備工業株式会社 東北支社 昇降機：三菱電機ビルソリューションズ株式会社 北日本支社
敷地面積	約 14,595.23 m <sup>2</sup>
構造	新本庁舎第1期エリア：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造 新本庁舎第2期エリア：鉄骨造+木造（CLT壁）一部鉄筋コンクリート造
規模	地下2階、地上15階
建築面積	約 7,475.61 m <sup>2</sup>
延床面積	約 65,996.07 m <sup>2</sup>
職員数	約 2,600 人

### 【新本庁舎低層部】

構造	新本庁舎第1期エリア：鉄骨造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、 鉄筋コンクリート造 新本庁舎第2期エリア：鉄骨造+木造（CLT壁）一部鉄筋コンクリート造
規模	本庁舎のうち、1階、2階
延床面積	約 11,197 m <sup>2</sup>
階高	1階：6 m 2階：5 m
概要	詳細は別紙2及び別紙6を参照

### 【敷地内広場】

構造	インターロッキングブロック、一部芝生
概要	本庁舎敷地内に4つの広場を設置

	詳細は別紙 2 及び別紙 6 を参照
広場面積	約 2,500 m <sup>2</sup> 広場① 約 800 m <sup>2</sup> 広場② 約 1,000 m <sup>2</sup> 広場③ 約 400 m <sup>2</sup> 広場④ 約 300 m <sup>2</sup> ※敷地内緑化：約 2,600 m <sup>2</sup>
広場② 天井高	9.17m（「屋根付き広場」の天井の高さ） ※渡り廊下部分については、5.15m

#### 【勾当台公園にぎわいの広場】

規模	面積：約 6,400 m <sup>2</sup> イベント利用実績：別紙 7 参照
分類	都市公園
参考 ※本事業対 象外	《いこいの広場》 面積：約 14,000 m <sup>2</sup> 《かたらいの広場》 面積：約 4,500 m <sup>2</sup>

#### 【表小路線】

分類	仙台市道（青葉 1173）
幅員等	幅員約 20m 延長約 50m（計画）
想定面積	約 1,000 m <sup>2</sup> （「新本庁舎」と「勾当台公園にぎわいの広場」との一体的利活用を想定する面積）

#### 【つなぎ横丁】

分類	仙台市道（青葉 1172）
幅員等	幅員約 25m、延長約 70m（計画）
想定面積	約 1,750 m <sup>2</sup> （「新本庁舎」と「勾当台公園にぎわいの広場」との一体的利活用を想定する面積）

### III 対象地の都市計画による制限

- ・ 用途地域 : 商業地域
- ・ 容積率の最高限度 : 500%
- ・ 建ぺい率 : 80%
- ・ 高度地区 : 指定なし
- ・ 防火指定 : 防火地域

#### 【主な適用法令】

- ・ 建築基準法及び関係法令
- ・ 消防法及び関係法令
- ・ 都市計画法
- ・ 駐車場法
- ・ 景観法
- ・ 都市公園法
- ・ 道路法
- ・ 道路交通法
- ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律(通称：バリアフリー新法)
- ・ 障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律 (通称：障害者差別解消法)
- ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(通称：建築物省エネ法)
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律(通称：建設リサイクル法)

#### 【主な適用条例等】

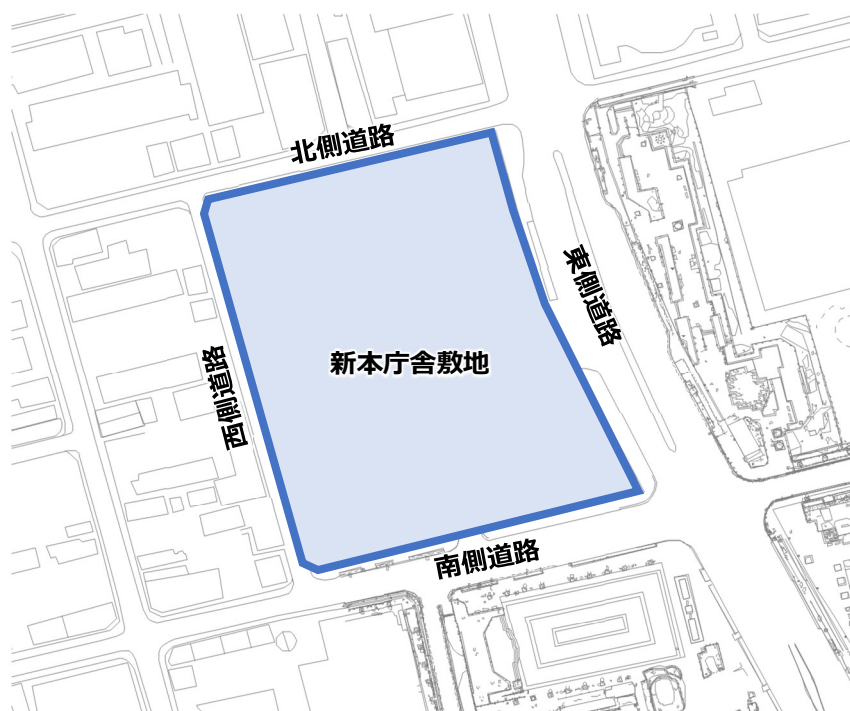
- ・ 立地適正化計画：居住誘導区域、都市機能誘導区域（都心・センターゾーン）
- ・ 駐車場附置義務条例：駐車場整備地域
- ・ 広瀬川の清流を守る条例：水質保全区域
- ・ 景観計画：商業業務地ゾーン、都心・ビジネスゾーン D-3 地区 60m以下（緩和により 80m以下）
- ・ 屋外広告物条例：第1種許可地域、都心・ビジネスゾーン
- ・ 仙台市都市公園条例及び条例施行規則
- ・ 杜の都の環境をつくる条例：保存樹林

#### IV 対象地の周辺道路の状況

東側道路	路線番号・路線名	主要地方道 22・仙台泉線
	道路幅員	車道：約 23m～約 30m 歩道：約 3.5m～約 7m (※)
	道路種別	主要地方道
	接道長さ	約 130m
西側道路	路線番号・路線名	青葉 1194・区画街路北 8 号線
	道路幅員	車道：約 6 m、歩道：なし
	道路種別	市道
	接道長さ	約 131m
北側道路	路線番号・路線名	青葉 738・北一番丁 1 号線
	道路幅員	車道：約 6 m、歩道：約 2.5m (※)
	道路種別	市道
	接道長さ	約 99m
南側道路	路線番号・路線名	青葉 1173・表小路線
	道路幅員	車道：約 11m～約 15.5m 歩道：約 4 m～約 7 m (※)
	道路種別	市道
	接道長さ	約 113m

(※) 庁舎敷地に接している側の歩道幅員のみを記載。

<位置図（新本庁舎周辺道路）>



## 第3 事業の概要

### I 本事業の名称

仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業

### II 事業概要

事業者は、まちの回遊性向上や新たな賑わいの創出を図るため、勾当台公園にぎわいの広場や道路等の周辺施設と新本庁舎の一体的利活用を促進するとともに、市民の日常的な利便性に資するチャレンジングなテナント機能と、市民・企業・行政が連携しながら新たな価値と交流を育む市民協働機能等の新本庁舎低層部の運営を担うことを目的として、次の個別事業を行う。

#### 【個別事業】

- 1 開業準備業務
  - 第1期：新本庁舎第1期エリア及び一体的利活用エリア  
(令和8年度から事業開始)
  - 第2期：新本庁舎第2期エリア (令和10年度から事業開始)
- 2 一体的利活用促進事業 (令和10年度から事業開始)
- 3 敷地内広場及び大会議室運営事業 (令和10年度から事業開始)
- 4 市民協働機能運営事業 (令和13年度から事業開始)
- 5 テナント運営事業
  - 第1期：新本庁舎第1期エリア (令和9年度から事業開始)
  - 第2期：新本庁舎第2期エリア (令和12年度から事業開始)

※テナント運営事業の期間には、開業前のテナント誘致、内装工事等の管理期間を含む。

### III 本事業の対象範囲

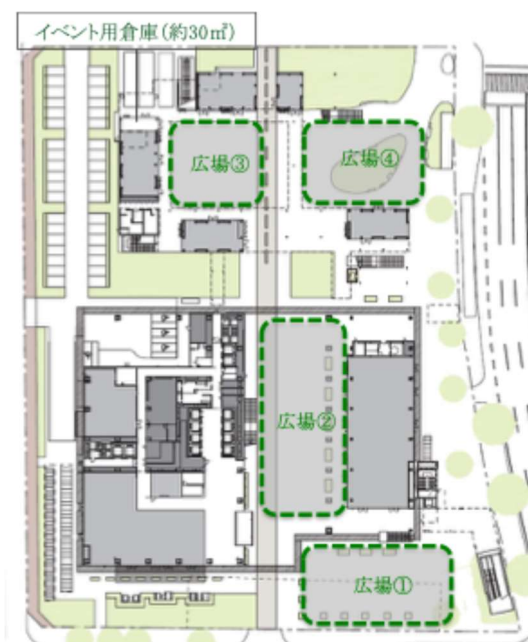
#### 1 一体的利活用エリア（一体的利活用促進事業）

一体的利活用エリアは、新本庁舎低層部、勾当台公園にぎわいの広場、表小路線及びつなぎ横丁により構成される。



#### 2 新本庁舎敷地内広場（敷地内広場運営事業）

新本庁舎敷地内広場は、イベント等に使用することを想定しており、下表に記載の機能を有するものとする。



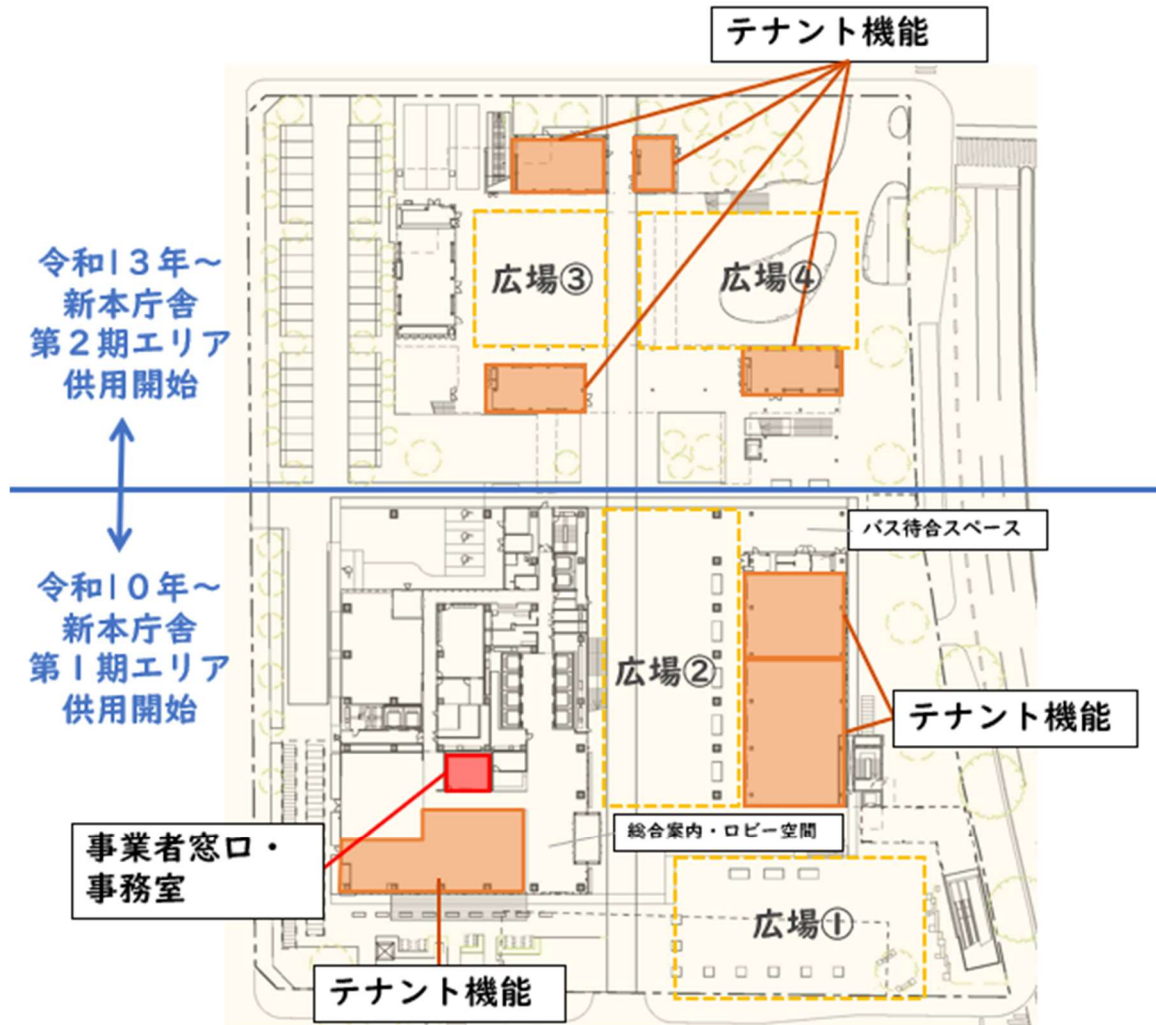
敷地内広場の対象	面積	給水	電源利用	特徴
広場①	約 800 m <sup>2</sup>	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市民広場等と一体的な利用を想定したシームレスで開放的な広場</li> <li>・キッチンカー等の車両乗り入れも可能</li> <li>・道路との段差はできるだけフラットとする</li> </ul>
広場②	約 1,000 m <sup>2</sup>	○	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一番町四丁目商店街から連続する軸線上に配置する最大高さ約 9m の屋根付き広場</li> <li>・屋根付きで雨天でもイベント開催可能</li> <li>・壁面に大型サイネージを整備。パブリックビューイングなど、イベントでの利用も可能</li> <li>・キッチンカー等の車両乗り入れも可能</li> </ul>
広場③	約 400 m <sup>2</sup>	なし	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・周囲がゆるやかに囲まれた落ち着いた環境</li> <li>・周囲の店舗と小規模なイベント等で一体的な活用も想定</li> </ul>
広場④	約 300 m <sup>2</sup>	なし	○	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青葉区役所や周辺の官公庁に近い北東側のアプローチ空間として、木陰で休憩できるベンチや芝生など、みどりと親しめる広場</li> <li>・広場の中央に芝生広場を設置</li> </ul>

※上記面積には、ベンチ、植栽等の固定物を含む。

### 3 新本庁舎1階（テナント運営事業）

新本庁舎1階には、ロビーや市政情報発信機能等（本事業対象外）のほか、テナント機能を配置する。

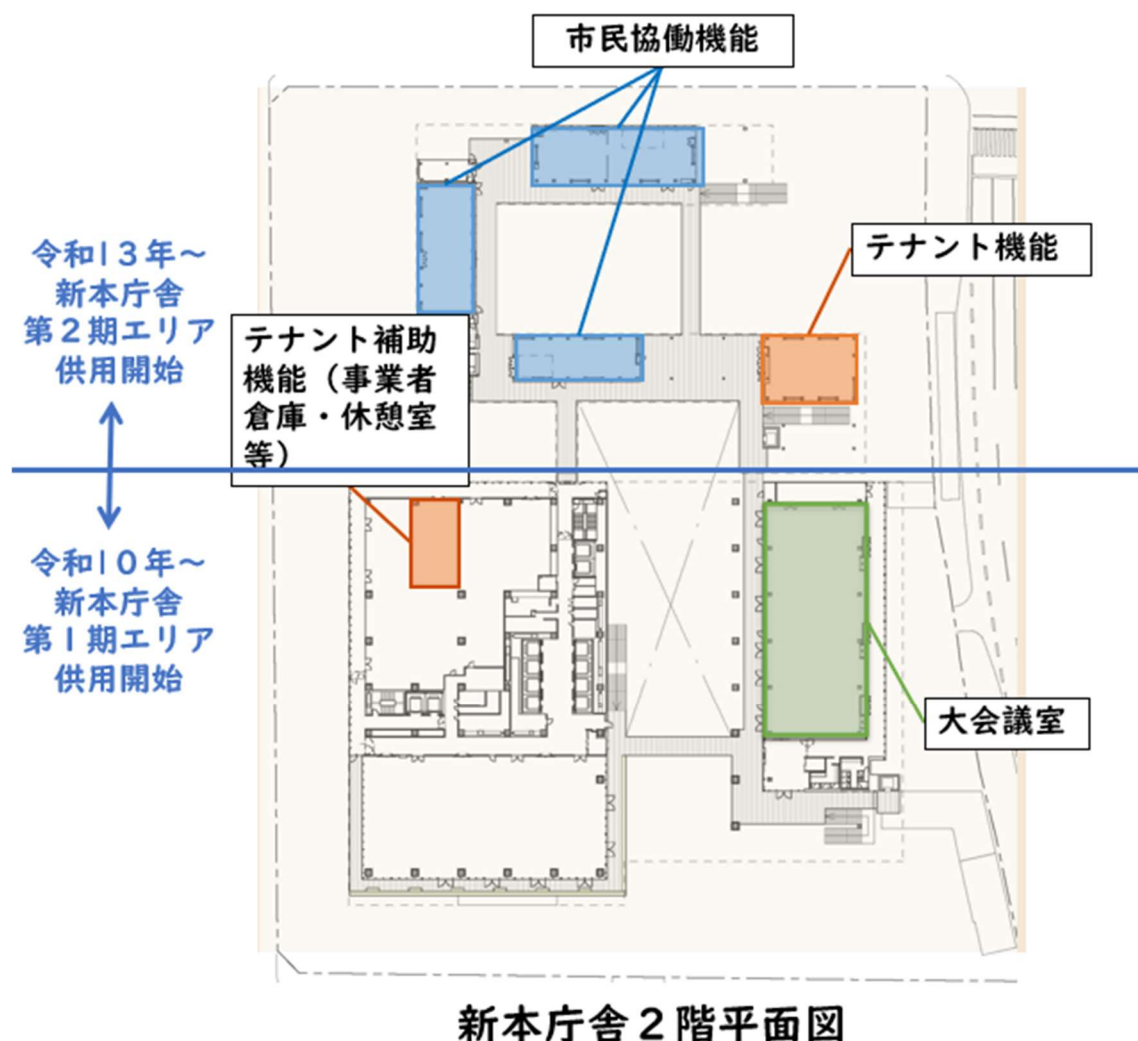
事業者が一体的利活用を希望する利用者からの相談を受け付ける窓口や、テナント運営業務を行う事務室についても新本庁舎1階に配置する。なお、新本庁舎第1期エリアのテナントは、職員等の昼食需要に対応するとともに東北の魅力発信に資する飲食物販機能の配置が要件となり、テナントは事業者による直接の運営又は第三者への転貸も可能とする。



新本庁舎1階平面図

#### 4 新本庁舎2階（市民協働機能運営事業、大会議室運営事業、テナント運営事業）

新本庁舎2階には、市民の利用が多い行政窓口や市政情報発信機能等（本事業対象外）のほか、大会議室やギャラリー等の市民協働機能及びテナント機能を配置する。なお、新本庁舎第2期エリアのテナントは、飲食物販以外の機能についても提案可能とする。



#### IV 個別事業の業務内容

本事業では、各個別事業において次の業務を行う。

なお、事業期間の終期は、開業準備業務を除き、事業者から提案を求めるものとし、優先交渉権者を選定後、本市と協議の上、決定する。ただし、各事業の終期を個別に設定することはできず、開業準備業務を除く全事業の終期は統一することとする。

下記に示す各事業に求める水準については、別添の要求水準書によるものとする。

## 1-1 開業準備業務（一体的利活用エリア及び新本庁舎第1期エリア）

### ① 目的

一体的利活用及び新本庁舎低層部空間の実現に向けて、必要な準備業務を行う。

### ② 期間

令和8年度～10年度

### ③ 対象範囲

一体的利活用エリア及び新本庁舎第1期エリア

### ④ 業務内容

- ・（仮称）一体的利活用アドバイザー会議組成業務
- ・一体的利活用ガイドラインの作成支援業務
- ・機運醸成業務（シンポジウムの開催等）
- ・開業前広報業務
- ・研修・リハーサル等業務

※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-IIのとおりとする。

### ⑤ その他

- ・（仮称）一体的利活用アドバイザー会議は、運営事業者選定後に、地域の関係団体等と調整の上、設立する。

## 1-2 開業準備業務（新本庁舎第2期エリア）

### ① 目的

上記1-1①を参照

### ② 期間

令和10年度～令和12年度

### ③ 対象範囲

新本庁舎第2期エリア

### ④ 業務内容

- ・機運醸成業務（ワークショップの開催等）
- ・開業前広報業務
- ・研修・リハーサル等業務

※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-IIのとおりとする。

## 2 一体的利活用促進事業

### ① 目的

新本庁舎低層部、勾当台公園にぎわいの広場及び一体的利活用エリア内の道路空間の一体的な利活用を促進し、「本要項第1-Ⅱ（公募の目的）」に示す一体的利活用の目指す姿のほか、勾当台・定禅寺通エリアのまちづくりの理念である「“交流”と“ゆとり”を楽しむところ」の実現に寄与する。

### ② 期間

令和10年度～終期は事業者提案を求め（単年度ごとの業務委託契約）

### ③ 対象範囲

一体的利活用エリア

### ④ 業務内容

- ・（仮称）一体的利活用アドバイザー会議の事務局業務
- ・一体的利活用を希望する利用者の相談対応業務
- ・イベントコーディネート業務
- ・広報業務

※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-Ⅲのとおりとする。

### ⑤ 補足

- ・ イベントコーディネート業務は、イベントの誘致のほか、事業者による自主事業も含み、一過性のイベントだけではなく、日常的な来街者の滞留を目的とした仕掛け等の提案も期待する。
- ・ 利用者が円滑に利用できるよう、一体的な運営手法も提案することができる。
- ・ 一体的利活用エリア内は、「新本庁舎低層部」及び「勾当台公園にぎわいの広場」、「表小路線・つなぎ横丁」の施設から構成され、各施設を活用する提案事業の実現には、それぞれの管理運営を所管する部署と協議し、関係法令等に基づき、必要な手続きや許認可等を受ける必要がある。

# 一体的利活用エリア

## 本庁舎低層部

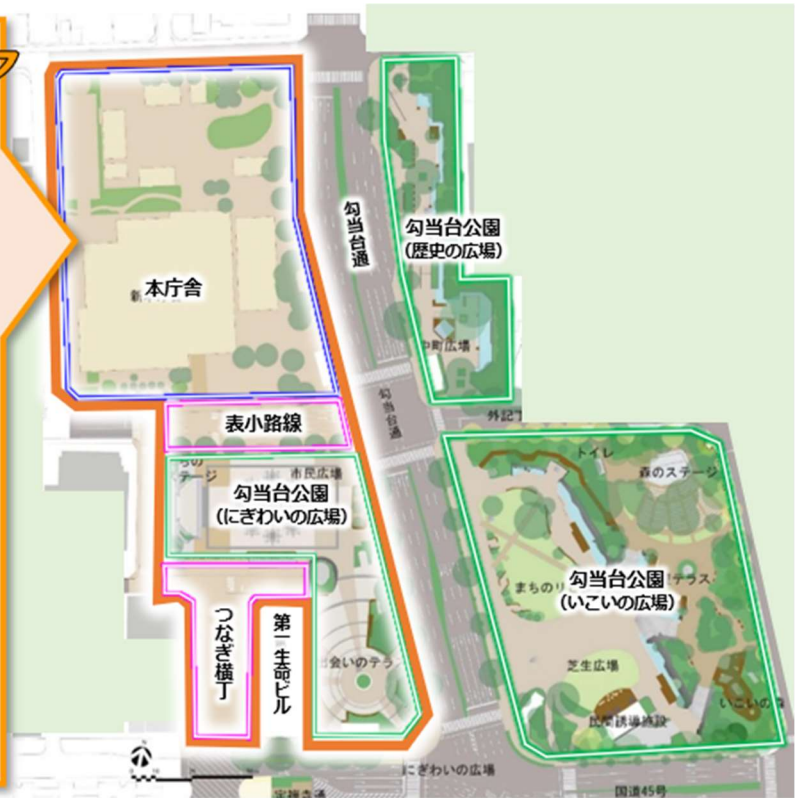
所管窓口：仙台市財政局  
使用に関する調整：仙台市財政局  
本公募対象施設の管理運営：低層部運営事業者

## 勾当台公園（にぎわいの広場）

所管窓口：仙台市建設局  
使用に関する調整：公園管理者  
一体的利活用の促進：低層部運営事業者

## 表小路線・つなぎ横丁

所管：仙台市建設局  
使用に関する調整：道路管理者  
一体的利活用の促進：低層部運営事業者



※参考（勾当台公園民間活力導入に向けた検討）

勾当台公園は、多種多様なイベントが開催されるにぎわいの場として、また豊かな緑に囲まれたいこいの場として、多くの市民に親しまれてきたが、公園整備後 30 年以上が経過し、施設の老朽化への対応や施設機能の刷新が必要となっているとともに、公園の周辺において市役所本庁舎建替事業や定禅寺通再整備事業が実施され、公園を取り巻く環境が大きく変化している。このことから、都心部で進められている他事業との連携を図りつつ、エリアの拠点として周辺道路や施設等と一体的な利活用空間を創出する公園とするため、再整備を進めるにあたり、本市の建設局において、令和 7 年度に勾当台公園民間活力導入可能性調査を実施している。

・詳細は以下参照

<https://www.city.sendai.jp/koen-rikatu/koutoudaipuropo.html>

なお、勾当台公園民間活力導入にあたっては、一体的利活用を力強く推進するため、今後策定・運用する一体的利活用ガイドラインに沿ったイベントコーディネート等、相互に連携しながら進めていく。



令和 8 年 2 月開催「勾当台公園の民間活力導入に向けた事業説明会・勉強会」より

・詳細は以下参照

[https://www.city.sendai.jp/koen-rikatu/koutoudai\\_kanmin.html](https://www.city.sendai.jp/koen-rikatu/koutoudai_kanmin.html)

### 3 敷地内広場及び大会議室運営事業

#### ① 目的

「本要項第1-II（公募の目的）」の実現に向け、本庁舎の公共性と立地特性を踏まえ、本市の利用しない時間帯において、事業者が敷地内広場及び大会議室を活用し、ここでしか実現できないイベントや来街者への仕掛けを展開する。これにより、日常では得難い体験や気づきに市民等が触れる機会を創出し、本庁舎を起点とした新たな交流や価値の創出を図る。

#### ② 期間

令和10年度～終期は事業者提案を求め（単年度ごとの賃貸借契約）

#### ③ 対象範囲

本庁舎敷地内広場、新本庁舎2階大会議室

#### ④ 業務内容

敷地内広場及び大会議室運営業務

※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-IVのとおりとする。

### 4 市民協働機能運営事業

#### ① 目的

「本要項第1-II（公募の目的）」の実現に向け、新本庁舎という公共性と市民の日常動線が交錯するこの場所だからこそ可能となる活動の場を市民に開かれた形で提供する。あわせて、新本庁舎低層部を訪れる様々な来訪者が偶発的にそれらの市民活動に触れ、関わるきっかけを生み出すことで、公と民が交わる本庁舎ならではの特性を活かし、市民協働のさらなる促進を図る。

#### ② 期間

令和13年度～終期は事業者提案を求め（単年度ごとの業務委託契約）

#### ③ 対象範囲

新本庁舎第2期エリア

#### ④ 業務内容

- ・ 新本庁舎第2期エリアで整備される会議室及びギャラリーの貸館業務
- ・ 市民協働を促進するためのワークショップ等の開催

※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-Vのとおりとする。

### 5-1 テナント運営事業（新本庁舎第1期エリア）

#### ① 目的

「本要項第1-II（公募の目的）」に記載の運営に関する基本方針を念頭に、そのビジョンを共有するプレイヤーが、従来の枠組みにとらわれない発想と主体的な挑戦を重ねることで、市民や来街者が心地よく過ごせる環境の向上に寄与するとともに、新たな価値創出に挑む飲食物販テナントの運営を行う。あわせて、本市職員の昼食需要等に的確に対応しつつ、新本庁舎低層部にふさわしい先進性やモデル性を備えた事業展開を目指す。

#### ② 期間

令和9年度～終期は事業者提案を求め（建物賃貸借契約）

※テナント運営事業の期間には、開業前のテナント誘致、内装工事等の管理期間を含む。

- ③ 対象範囲  
新本庁舎第1期エリア

- ④ 業務内容  
テナント運営業務（開業前のテナント誘致、内装工事等を含む）  
※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-VIのとおりとする。  
※事業者による直接の運営又は第三者への転貸も可能とする。

## 5-2 テナント運営事業（新本庁舎第2期エリア）

- ① 目的

上記5-1①を参照。ただし、第2期については、「本要項第1-II（公募の目的）」に記載の一体的利活用の目指す姿や運営に関する基本方針に則ったものであれば、飲食物販以外の機能の提案も可能とする。

- ② 期間

令和12年度～終期は事業者提案を求める（建物賃貸借契約）  
※テナント運営事業の期間には、開業前のテナント誘致、内装工事等の管理期間を含む。

- ③ 対象範囲  
新本庁舎第2期エリア

- ④ 業務内容  
テナント運営業務（開業前のテナント誘致、内装工事等を含む）  
※なお、求める提案の要件は、要求水準書第2-VIのとおりとする。  
※事業者による直接の運営又は第三者への転貸も可能とする。

- ⑤ 補足

新本庁舎第2期エリアの機能配置や貸付料等については、原則として本プロポーザルにおける提案内容に沿ったものとするが、新本庁舎第1期エリアの運営状況を踏まえ、必要に応じて見直しを行い、本市と事業者との間で協議の上、新本庁舎第2期エリアの賃貸借契約を締結することとする。

## V 契約体系

### 1 契約体系の全体像

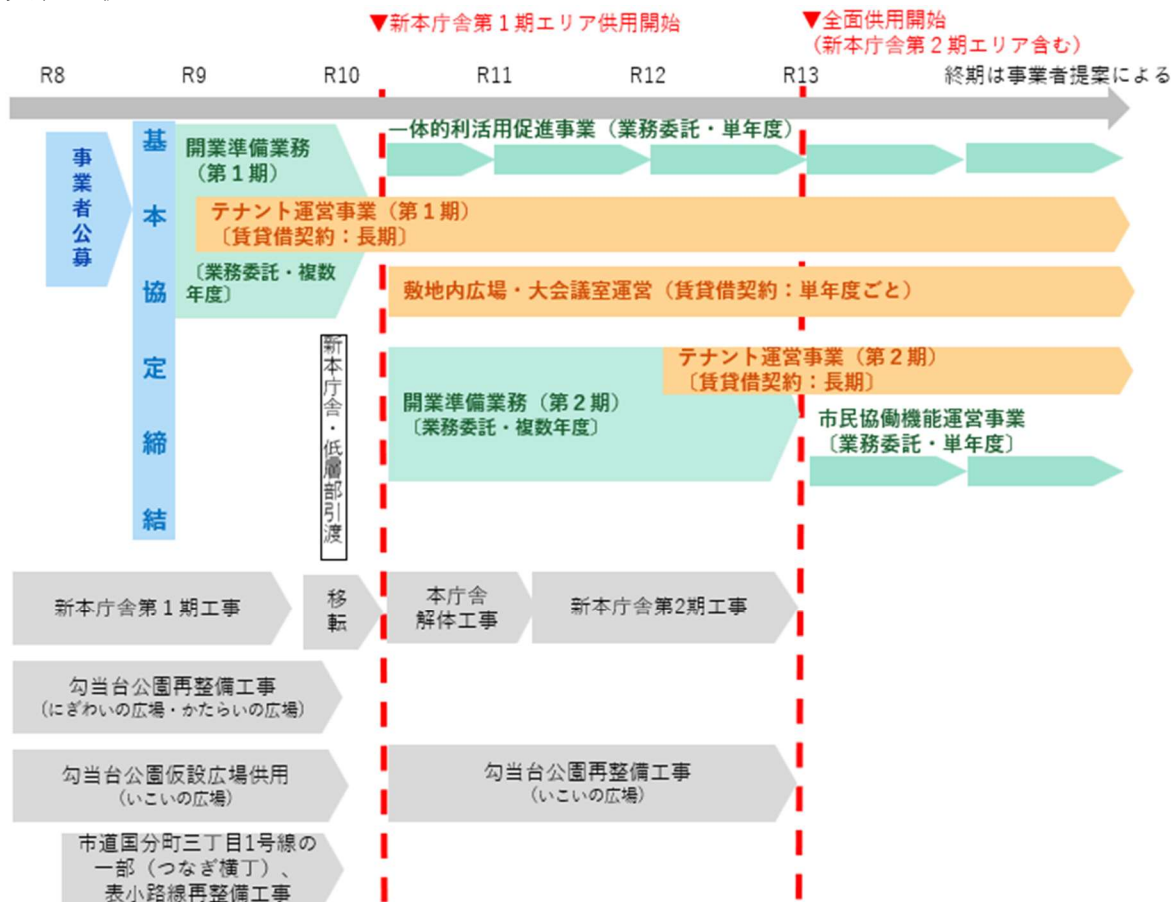
本市は、本公募の選定により決定した運営候補事業者と、基本協定を締結した後、事業区分に応じて個別の賃貸借契約、業務委託契約を締結する。

締結予定の各契約の体系及び契約の流れは、次のとおりとする。

#### < 契約体系 >

個別事業区分	契約期間	契約形態	対象エリア	施設整備・工事区分				維持管理区分
				A 工事	B 工事	C 工事	設備 備品	
開業準備業務 (新本庁舎第1期 エリア・新本庁舎 第2期エリア)	R8～10 (供用開始まで)	業務委託 (複数年度)	一体的利活用エリア、新本庁舎第1期エリア	—	—	—	—	—
	R10～12 (供用開始まで)	業務委託 (複数年度)	一体的利活用エリア、新本庁舎第2期エリア	—	—	—	—	—
一体的利活用促進事業	R10、11、12… 提案を求める	業務委託 (単年度ごと)	一体的利活用エリア	市	市	市	市	市
敷地内広場、大会議室運営事業	R10、11、12… 提案を求める	賃貸借契約 (単年度ごと)	敷地内広場及び大会議室	市	市	市	市	市
市民協働機能運営事業	R13、14、15… 提案を求める	業務委託 (単年度ごと)	新本庁舎第2期エリア	市	市	市	市	市
テナント運営事業 (新本庁舎第1期 エリア・第2期 エリア)	R9～ 提案を求める	賃貸借契約 (長期)	新本庁舎第1期 エリア	市	市 (事業者 負担)	事業者	事業者	事業者
	R12～ 提案を求める	賃貸借契約 (長期)	新本庁舎第2期 エリア					

## <契約の流れ>



※テナント運営事業の期間には、開業前のテナント誘致、内装工事等の管理期間を含む。

## 2 費用負担の考え方

契約形態による費用負担の考え方は、次のとおりとする。

### (1) 業務委託契約

一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業、開業準備業務は、個別の業務委託契約を締結し、業務委託料を本市より事業者を支払う。詳細については次の3に示す。

### (2) 賃貸借契約（単年度ごと）：敷地内広場及び大会議室運営事業

敷地内広場及び会議室は、本市が利用を予定する日時を除き、事業者が希望する日時について賃貸借契約を結び、事業者が自ら利用し、もしくは事業者から利用者に貸出しを行うもので、事業者が本市に貸付料を支払う。事業者から利用者に貸出しを行う場合においては、事業の運営による事業者が利用者から徴収する貸付料（以下、利用料金という。）収入及びその他の収入は、事業者の収入とする。

### (3) 賃貸借契約（長期）：テナント運営事業

テナント運営事業は、本市が整備した建物のうち、本庁舎1階・2階のテナントとして運営する部分について本市と事業者が賃貸借契約を結び、事業者からテナントに転貸等をするもので、事業者が本市に貸付料を支払い、独立採算で運営を行う。なお、事業の運営によるテナントからの貸付料収入は、事業者の収入とする。

事業者は、本市との協議に基づき別に定める場合を除き、貸付部分の内装工事や維持管理を含む運営にかかる事業に必要とする全ての費用を負担し、必要な資金について自己の責任において調達すること。

なお、事業者が本市に納付する貸付料を原資として一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業を行うことを想定しているため、事業者が提案する業務委託料と同額以上の貸付料の提案を求める。

### 3 一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業、開業準備業務の業務委託契約

#### (1) 業務委託対象となる範囲

本要項第3-Ⅲ-1～4のとおり。

#### (2) 契約方法

- ・ 開業準備業務のみ複数年度、その他の業務は本市からの単年度ごとの業務委託契約とする。
- ・ 要求水準書の記載内容を前提とし、詳細については提案を求める。優先交渉権者を選定後、事業者と本市との協議によって別途仕様書を作成し、業務内容を確定の上、契約を締結する。

#### (3) 業務委託料

##### ① 一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業

- ・ 業務委託料については見積書（様式6-4）を添付の上、事業者からの提案を求める。
- ・ 2（3）のとおり、テナント運営事業で事業者が本市に納付する貸付料を原資とすることを前提とし、当該事業の業務委託料は、テナント運営事業において事業者が本市に納付する貸付料の範囲内の金額を提案すること。

##### ② インセンティブ

- ・ 一体的利活用促進事業は、イベント誘致の促進のインセンティブとして、固定金額に追加して、誘致実績に応じた報酬を提案することも可能とする。
- ・ 事業者が提案した実績に応じた報酬のあり方（例：新規で誘致したイベントによる施設使用料の〇%、新規で誘致したイベント回数・実施面積等に応じた段階的な金額設定等）について、事業者は提案することができる。  
なお、インセンティブの対象は、勾当台公園にぎわいの広場・表小路線・つなぎ横丁のいずれかを含み、かつ一体的利活用エリア内の少なくとも2つ以上の施設に跨るものだけを対象とすること。

##### ③ 開業準備業務

- ・ 業務委託料については事業者の提案を求める。  
開業準備業務（新本庁舎第1期エリア）の業務委託料の提案金額は26,410,000円（税込）を上限とすることを条件とする。
- ・ 令和8年度の委託料は7,700,000円（税込）を上限として想定する。
- ・ 開業準備業務（新本庁舎第1期エリア）令和9年度の委託料は14,970,000円（税込）、令和10年度の委託料は3,740,000円（税込）を上限と想定している。ただし、令和9年度分以降の本市の予算は議会の議決を経て決定されるものであることから、上記想定により、令和9年度以降の委託料を何ら拘束し、又は保証するものではない。
- ・ 開業準備業務（新本庁舎第2期エリア）の委託料は、事業者の提案に基づき、予算の範囲内において支払う。
- ・ 委託料の算定にあたっては、事業者の提案金額に基づき具体的な業務内容等について本市と運営事業者との間で協議・検討の上定め、適切な時期に必要な予算計上を行うものとする。

- (4) 業務委託料の支払い  
年度ごとに業務履行を確認後、本市より委託料を支払う。
- (5) 業務期間  
本要項第3-Vのとおりとする。

#### 4 敷地内広場及び大会議室の賃貸借契約

- (1) 貸付対象となる建物の範囲
  - ・貸付対象となる建物の範囲は、新本庁舎低層部のうち、敷地内広場及び大会議室（本要項第3-III-2及び4参照）とする。
- (2) 貸付方法
  - ・地方自治法第238条の4第2項第4号の規定に基づく貸付（賃貸借契約）とする。
  - ・事業者は、本市が利用を予定する日時を除き、事業者が希望する日時について、敷地内広場及び大会議室の貸付を受けることができる。
- (3) 貸付料
  - ・本市に納付する貸付料については本庁舎の周辺相場を考慮するほか、事業者が利用者から徴収する貸付料見込も踏まえて算定した金額の提案を求める。
  - ・上記提案を踏まえ、優先交渉権者を選定後、事業者と本市との協議によって貸付料を確定の上、契約を締結する。
- (4) 貸付料の支払い
  - ・貸付料の具体的な支払い方法（回数、時期等）については、基本協定締結後、賃貸借契約締結までの間に本市と事業者との間で協議の上、決定する。
- (5) 貸付期間
  - 令和10年度の本庁舎の供用開始日から貸付を可能とする。
  - ①貸付可能日  
事業者は、各年度において、本市が利用する期間を除いた範囲内において、貸付を希望する日を決定することができる。
  - ②貸付期間についての条件  
本市は、当該年度の前年度末の30日前に、本市における当該年度の利用日時を事業者へ通知する。その後、事業者は、当該年度の貸付を希望する日時を当該年度の前年度内に本市に書面にて提出することとする。また、当該年度に事業者の予定が変更となった場合や、事業者が第三者から施設使用の希望を受けて使用させようとする際は、本市と協議の上、貸付を希望する日時の変更を行うことができる。年度途中で本市の利用日時に変更が生じた場合は、随時事業者へ情報共有を行う。
- (6) 転貸等の取扱い
  - 事業者は、大会議室及び敷地内広場において、本事業の一環として、貸付対象の一部を第三者に転貸することができる。ただし、事前に市と協議し、庁舎管理規則の規定に基づき市が認めた場合に限る。

## 5 テナント運営事業の賃貸借契約

### (1) テナント運営の対象となる建物の範囲

テナント運営の対象となる建物の範囲は、新本庁舎低層部のうち、テナント機能及びテナント補助機能とする（詳細は別紙6参照）。

### (2) 貸付方法

借地借家法第 38 条に基づき、本市と事業者とは建物賃貸借契約を締結する。

### (3) 貸付料

- ・本市に納付する貸付料については、本庁舎の周辺相場を考慮するほか、事業者がテナントから徴収する貸付料見込も踏まえて算定した金額の提案を求める。なお、市へ納付する貸付料に加え、市への収益の分配（レベニューシェア）に基づく利益還元に関する提案（例：テナント貸付料総額の〇%）も認めるものとする。
- ・優先交渉権者を選定した後、基本協定書を締結し、事業者からの提案を踏まえ、事業者と本市との協議によって貸付料を確定の上、契約を締結する。
- ・貸付料は、貸付契約締結日から直ちに発生するものではなく、事業者と本市の協議により定める新本庁舎第1期・第2期エリアにおける運営開始日から発生するものとする。
- ・貸付料の支払いが月の途中となった場合は、当該月の貸付料について、使用日数を当該月の日数で除して算出した割合を貸付料に乗じた額（1円未満切り捨て）とする。

### (4) 貸付料の支払い

- ・貸付料の支払いは、本市が発行する納入通知書により本市が指定する納入期限までに指定金融機関を通じて納付する。なお、本事業の利用に係る光熱水費（ガス代を除く。）についても、同様に本市へ納付すること。事業者からテナントへの光熱水費の請求は、本市が事業者に通知した額に基づき行うこと。
- ・貸付料の延滞等の取り扱いは「仙台市公有財産規則」に準じるものとする。

### (5) 貸付期間（新本庁舎第1期エリア）

貸付けの開始は令和9年度の引き渡し日からとし、賃借期間は、事業者の提案を求める。なお、提案した賃借期間に関わらず、当該賃借期間終了後の新たな賃貸借契約について、事業者は貸付期間終了前に本市と協議ができるものとする。

### (6) 貸付期間（新本庁舎第2期エリア）

貸付けの開始は令和13年度の引き渡し日からとし、賃借期間は、事業者の提案を求める。賃借期間の終期は第1期エリアと合わせるものとする。なお、提案した賃借期間に関わらず、当該賃借期間終了後の新たな賃貸借契約について、事業者は貸付期間終了前に本市と協議ができるものとする。

### (7) 転貸等の取扱い

事業者は、本事業の一環として、テナント運営機能の一部または全部を第三者に転貸することができる。ただし、次の条件に該当するものに限る。

#### 【転貸借の条件】

- ・事前に本市と協議し、本市が認めた場合に限る。なお、本公募における計画で想定されるものについては、提案時に明確にすること。
- ・事業者は、貸付契約終了とともに一部転貸も同時に終了する旨を、貸付対象の一部の転貸を受ける者との間で規定することとする。

- ・ 貸付対象の賃借権の一部または全部を、第三者に譲渡もしくは担保に供することはできない。
  - ・ 当初の貸付条件と変わる場合は、事前に本市と協議し、本市が認めた場合に限る。
- (8) 賃借契約終了時の取扱い
- ・ 貸付契約の終了により、貸付対象を明け渡す場合、事業者の責任と負担により原状回復する。ただし、本市が原状回復の必要がないと認めた場合は、この限りではない。
  - ・ 事業者が貸付対象施設に運び入れた備品等の物件は、明渡しの日までに、すべて撤去または撤収する。
  - ・ 事業者の備品等物件が残存している場合、本市の指示により事業者が費用負担のうえ整理を行う。

## 第4 事業者の募集及び選定

### I 応募手続き

本市は、次のスケジュールに基づき事業者の募集を行う。

#### <募集スケジュール>

1. 募集要項の公表(配布)	令和8年3月16日(月)～
2. 説明会申込受付	令和8年3月16日(月)～3月25日(水)
3. 説明会	令和8年3月30日(月)
4. 質問の受付	令和8年3月16日(月)～4月13日(月)
5. 質問に対する回答	令和8年5月7日(木)
6. 参加表明書の受付	令和8年3月16日(月)～令和8年5月29日(金)
7. 参加表明者との対話	令和8年6月～7月頃
8. 事業提案書の受付	令和8年9月1日(火)～令和8年9月11日(金)
9. 第一次審査(書類審査)	令和8年10月頃
10. 第一次審査結果通知	令和8年10月頃
11. 第二次審査(プレゼンテーション)	令和8年11月頃
12. 最終結果の通知	令和8年11月頃
13. 基本協定締結	令和8年12月頃
14. 開業準備業務(新本庁舎第1期エリア)契約締結	令和9年1月頃
15. 新本庁舎低層部引渡し	令和9年12月頃
16. 建物賃貸借 (新本庁舎第1期エリア)契約締結	令和9年12月頃
17. 一体的利活用促進業務契約締結	令和10年夏頃(予定)
18. 敷地内広場及び大会議室運営業務 契約締結	令和10年夏頃(予定)
19. 運営開始(新本庁舎第1期エリア)	令和10年夏頃(予定)
20. 開業準備業務 (新本庁舎第2期エリア)契約締結	令和10年秋頃(予定)

21. 建物賃貸借 (新本庁舎第2期エリア)契約締結	令和12年冬頃(予定)
22. 市民協働機能運營業務契約締結	令和13年冬頃(予定)
23. 運営開始(新本庁舎第2期エリア)	令和13年冬頃(予定)

※第一次審査以降の日程については、諸般の事情により前後する場合があります。

※基本協定締結後のスケジュール等については、本要項第3-Vに基づく。

### 1 募集要項の公表 (配布)

本プロポーザル手続に必要な募集要項等の資料を次のとおり交付する。

【交付期間】令和8年3月16日(月)から令和8年9月11日(金)まで

【交付方法】本市ホームページから必要書類をダウンロードすること。

### 2 説明会の開催

本プロポーザルの実施について、応募事業者向けの説明会(対面及びオンライン)を実施する。

※説明会に参加しない場合も本プロポーザルへの参加は可能。

開催日時	令和8年3月30日(月) 午前10時30分から
会場	仙台市役所本庁舎内 ※詳細(会場及びオンライン会議 URL)については、参加申込者に別途連絡。

参加については、事前申込制とする。「説明会申込書」(様式1)に必要事項を記入の上、下記の連絡用メールアドレス宛て、電子メールにより申し込むこと。

申込期間	令和8年3月16日(月)～令和8年3月25日(水) 午前9時00分～午後5時00分まで
連絡用メールアドレス	<a href="mailto:zai003075@city.sendai.jp">zai003075@city.sendai.jp</a> 件名は、「【新本庁舎低層部】説明会参加申込(事業者名)」とすること。

### 3 質問の受付

本プロポーザルに関する質問がある場合は、「募集要項等質問書」(様式2)に簡潔に質問を記入の上、連絡用メールアドレス宛て、電子メールにより提出すること。

受付期間	令和8年3月16日(月)～令和8年4月13日(月) 午前9時00分～午後5時00分まで
連絡用メールアドレス	<a href="mailto:zai003075@city.sendai.jp">zai003075@city.sendai.jp</a> 件名は、「【新本庁舎低層部】質問書(事業者名)」とすること。
市からの回答	市ホームページにて公表。※令和8年5月7日(木)を予定。

#### 4 参加表明書の受付

本プロポーザルに参加を希望する応募事業者（単体企業または複数企業によるグループ）は、下記の提出書類を連絡用メールアドレス宛て、電子メールにより提出すること。

受付期間	令和8年3月16日(月)～令和8年5月29日(金) 午前9時00分～午後4時00分まで
連絡用メールアドレス	仙台市財政局理財部本庁舎整備室 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号 E-mail: zai003075@city.sendai.jp

#### < 提出書類 >

提出書類	様式等	添付書類等
ア 参加表明書	様式3	仙台市競争入札参加資格者登録名簿に登載されている者は、入札参加資格登録書の写し
イ 会社概要	様式自由	会社パンフレット等

#### 5 参加表明者との対話

参加表明書を提出した応募事業者を対象として、事業提案書の作成に関する対話を行う。

なお、実施にあたっては、応募事業者のアイディア及びノウハウ保護のため、個別に行う。質疑応答の内容のうち事業の前提条件に関わるものについては、全応募事業者に対して、電子メールで情報提供を行う。

日時	令和8年6月～7月頃 ・実施日時等については、参加表明書の提出後、調整の上、各応募事業者へ連絡する。 ・1応募事業者につき、1時間程度を予定している。
実施内容	(1) 事業提案書作成上の留意点について (2) 事前に応募事業者から提出された質問に対する回答 ※質問事項は、「事業者対話に向けた事前質問書」(様式4)にて提出。 ※質問事項の提出日は、上記実施日時等の調整時に案内する。 ※出席可能人数等については、事前に周知する。
実施方法	対面又はオンラインにより実施。参加表明をした事業者と個別に調整。

#### 6 事業提案書の受付

(1) 及び (2) に示す書類を募集要項等に基づき作成し、提出すること。  
なお、提出書類（参加申込書関係）のうちク～コに関し、アにおいては、仙台市競争入札参加資格者登録名簿に登載されていない場合にのみ提出すること。  
提出にあたっては、あらかじめ、本要項第4Vに記載の問合せ先に記載の連絡先に電話連絡の上、来訪日時を予約した上で、提出書類を提出先へ持参すること。郵送の場合は提出期日までに必着とし、必ず書留とするものとする。

なお、提案書の記載内容により、応募事業者の提案力や業務理解度、取組意欲等を判断するが、本プロポーザルにより選定される優先交渉権者の提案内容を全て実施することを保証するものではない。

また、一体的利活用促進事業、市民協働機能運営事業、開業準備業務に関する提案内容については、応募事業者が提出する参考見積書（様式6-4）の金額の範囲内において実施可能な業務を記載すること。

受付期間	令和8年9月1日(火)～令和8年9月11日(金) 午前9時00分～午後4時00分まで
提出先	仙台市財政局理財部本庁舎整備室 〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号

(1) 参加申込関係書類

提出書類	様式等	添付書類等
ア 参加申込書	様式5-1	仙台市競争入札参加資格者登録名簿に登録されているものは、入札参加資格登録書の写し
イ 会社概要	様式自由	会社パンフレット等
ウ 業務実績調書	様式5-2	・記載した業務を実施した証明となる資料(仕様書、契約書等の件名・期間・業務内容等が分かる部分)の写し ・実績に関する成果品(パンフレット等)
エ 共同事業体結成に係る届出書(共同事業体の場合のみ)	様式5-3	別途協定書等、結成に係る書類を求めることがある
オ 協力業者調書(必要に応じて)	様式5-4	再委託先に関するイ、エ及び各添付書類
カ 当該業務委託を円滑に遂行するために必要な資力、信用力、経営状況等の確認に要する資料	様式自由	財務諸表の写し(直近事業年度(3年分)の貸借対照表、損益計算書等及びキャッシュフロー計算書) ※キャッシュフロー計算書を作成していない団体の場合は、これに代わる年間のキャッシュフローが分かる書類の写しを提出すること ※上場企業の場合は、直近事業年度3年分の有価証券報告書の写しも併せて提出すること
キ 暴力団排除等に係る誓約書	様式5-5	
ク 市税納付状況確認同意書、または仙台市税の滞納がないことの証明書、現在の主たる事業所所在地のある当該市町村税を	様式5-6 又は証明書(規定様式)	新型コロナウイルス感染症の影響等により特例猶予に基づく猶予制度の適用を受けている場合は、その旨が確認できる「納税証明書」や「納税の猶予許可通知書」、またはそれに準ずる資料を添付のこと。

滞納していないことの 証明書		
ケ 履歴事項全部証明書		原本1部(発行から3か月以内)
コ 消費税及び地方消費税に関する納税証明書等	規定様式	新型コロナウイルス感染症の影響等により特例猶予に基づく猶予制度の適用を受けている場合は、その旨が確認できる「納税証明書」や「納税の猶予許可通知書」、またはそれに準ずる資料を添付のこと。

- ・ 共同事業体として参加申込する場合、上記イ及びカ～コの書類については、代表となる事業体に加え、共同事業体を構成する各団体についても提出すること。ただし、イについては、参加表明時点で提出したものから変更がなければ、参加申込時の提出は不要とする。

## (2) 事業提案関係書類

提出書類	様式等	提出部数等
ア 提案提出書	様式6-1	正本1部、副本1部
イ 事業計画書	様式6-2 (A3両面)	正本1部、副本15部
ウ 事業収支計画書・キャッシュフロー計算書	様式6-3	※各様式に記載の留意事項に従い、提案すること。
エ 参考見積書	様式6-4	正本1部、副本1部
オ 取下届	様式7-1	1部

- ・ 事業提案に関する提出資料一式は、ステープラー等で留めずファイル綴りとし、A3資料はA4サイズに折りたたむこと。また、ページ数及びインデックスを付けること。
- ・ PDF及びオリジナルデータ (Word、Excel、PowerPoint) を格納したCD-RまたはDVD (募集要項「IV その他」にあるウイルス対策を実施したもの) についても、1部提出すること。

## 7 提案審査

### (1) 第一次審査 (書類審査)

第一次審査は、応募事業者から提出された参加申込書等、事業提案書等を基に、書類審査により第二次審査に進む応募事業者 (上位4事業者程度) を選定する。

### (2) 第二次審査 (プレゼンテーション)

第二次審査は、第一次審査で選定された応募事業者を対象に、事業提案書等に基づき1事業者当たり30分以内のプレゼンテーションにより行う。その後、選定委員会から30分程度の質疑応答を行う。なお、プレゼンテーションは、本件の中心的な役割を担う担当者が行うこととする。

## 8 優先交渉権者の選定及び決定

優先交渉権者は、「優先交渉権者選定基準」に基づき、事務局の審査による評価点と審査委員の審査による評価点の合計が最も高い応募事業者を優先交渉権者とし、2番目に高い応募事業者を次点交渉権者として選定する。

本市は、選定委員会の選定結果を受けて、優先交渉権者（事業予定者）及び次点交渉権者を決定する。

## 9 結果通知及び公表

- ・ 第一次審査結果は、書類審査を行った全ての応募事業者に郵送で通知する。なお、第一次審査で選定された応募事業者には、第二次審査の日時、場所等も併せて通知する。
- ・ 優先交渉権者の決定結果は、第二次審査を行った全ての応募事業者に郵送で通知する。
- ・ 審査の透明性を図るため、審査結果等の必要な情報をホームページで公表する。なお、審査結果に係る問合せには応じないものとする。

## 10 基本協定締結

優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者は令和8年11月以降（予定）に「仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業に関する基本協定」を締結する。

本市と優先交渉権者の間で協議が整わない場合、優先交渉権者は辞退の申し入れにより協議を終了できる。

なお、協議の開始から2カ月以上経過しても協議が整わない場合には、本市は、当該優先交渉権者との協議を終了することができるものとする。ただし、本市及び優先交渉権者が合意した場合は、この期間を延長できる。協議が終了した場合、本市は次点交渉権者と協議を行うことができる。

ここでいう「協議が整う」とは、優先交渉権者との間で主要な契約条件（基本協定締結に必要な事項、その他本市が必要と認める事項）について合意に至り、契約締結が可能と本市が判断した場合のことをいう。

## 11 個別事業契約

基本協定締結後、各事業の開始までに、本市と優先交渉権者は、協議の上、本要項第3-Vに記載の各個別事業の契約を行う。

## II 応募事業者の基本的条件

- ・ 応募事業者は、法人格を有する単独の事業者（以下「応募法人」という。）又は複数の事業者（以下「構成員」という。）から構成されるグループ（以下「共同事業体」という。）とする。共同事業体で応募する場合は、構成員の中から代表事業者を定め、「参加申込書」（様式5-1）を提出すること。
- ・ 応募法人又は共同事業体の構成員は、ほかの共同事業体の構成員となることはできない。
- ・ 本市から本事業の支援業務等を受託しているPwCアドバイザリー合同会社及び合同会社swanは、本事業に参加することはできない。

### III 参加資格

応募法人及び共同事業体の構成員は、次に掲げる資格要件を全て満たす法人とする。

- (1) 仙台市一般競争入札参加資格者登録名簿への登録があること。または以下の①～③の全てを満たす者であること。
  - ①地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項各号の規定に該当する者でないこと。
  - ②暴力団もしくは暴力団員の統制の下にある団体でないこと。かつ、「仙台市入札契約暴力団等排除要綱(平成 20 年 10 月 31 日市長決裁)」別表各号に該当しないこと。
  - ③仙台市税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと（または、現在の主たる事業所所在市町村の市町村税を滞納していないこと）。
- (2) (1) のうち、仙台市競争入札参加資格者登録名簿に登録されているものについては、受付期間内に、仙台市「有資格業者に対する指名停止に関する要綱(昭和 60 年 10 月 29 日市長決裁)」第 2 条第 1 項の規定による指名停止を受けていないこと。
- (3) 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続き開始の申立て中または更生手続き中、または、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続き開始の申立て中または再生手続き中でないこと。
- (4) 当該事業を円滑に遂行するために必要な資力、信用力、経営状況 資力・信用力等に関する財務諸表等について、下記の条件を満たす者であること。
  - ・ 直近 3 か年の決算において、経常損益が連続して赤字となっていないこと。
  - ・ 直近 3 か年の決算において、総キャッシュフローが連続して赤字となっていないこと。
- (5) 共同事業体にあつては、一の代表事業者と一以上の構成員により構成されるものとし、以下の全ての条件を満たしていること。
  - ・ 全ての構成員が、上記(1)から(4)に掲げる条件を満たしていること。
  - ・ 構成員が本案件における他の共同事業体の構成員として、又は単独により本プロポーザルに参加していないこと。
  - ・ 構成員が代表構成員に発注者等と折衝する行為等を委任していること。
  - ・ 本プロポーザルの参加申込書の提出時より前に、共同事業体を成立させていること。
  - ・ 業務完了時まで、代表事業者の変更がないこと。
  - ・ 本プロポーザルの参加申込書の提出時から基本協定締結時までには、構成員の変更がないこと。
- (6) 次の条件をすべて満たすこと。
  - ①賑わい創出に係る施設の運営業務の実績を有すること  
(例) 商業施設、広場等の運営
  - ②市民が参加するイベントの運営業務の実績を有すること  
(例) ワークショップ、シンポジウム等の運営
  - ③上記①及び②の対象とする実績は、日本国内の業務かつ平成 28 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までに業務が完了したものであること。なお、複数の団体等からなる共同企業体の場合は、構成員のうち 1 社以上が実績を有することとし、代表者として行ったものに限ること。

## IV その他

### 1 応募にあたっての注意事項

#### (1) 募集要項の修正等

募集要項に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本市ホームページで公開する。

#### (2) 費用負担

本プロポーザルの応募に要する費用は全て応募事業者の負担とし、提出物は返却しないこととする。

#### (3) 提出書類の変更の禁止

原則として、一度提出された書類の変更は認めない。

#### (4) 提出書類の著作権

提出物の著作権は全て応募事業者に帰属する。

ただし、本市が提案審査、仙台市議会・報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために公表等において必要があると認めた場合は、当該事業者と協議の上、提案書の内容を無償で使用することができるものとする。また、提出された提案書等は、提案審査の評価に必要な範囲に限り、本市が複写することがある。

#### (5) 使用言語

手続きにおいて使用する言語、通貨及び時間は次のとおり。

ア 言語 日本語

イ 通貨 日本国通貨

ウ 時間 日本標準時間

### 2 情報公開の取り扱い

応募事業者から提出された資料等については、本市の保有する情報の公開に関する条例の対象となり、同条例に規定する事項（不開示情報）を除き、公開する場合がある。

### 3 業務履行等について

本市は、天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本プロポーザルを凍結し又は中止する場合がある。また、本プロポーザルで提案された内容は、特段の事情がない限り、原則履行しなければならないこととする。ただし、本市から同意を得た場合はこの限りではない。

業務の実施に関しては、プロポーザルの内容にかかわらず、本市と協議の上、行うこと。なお、業務の全部を再委託することはできないこととする。

### 4 ウイルス対策等について

資格審査・提案内容の確認のため、本市から補足資料の提出を求められることがある。（本市の要請によらない、応募事業者からの追加書類の提出は原則できないこととする。）

また、提出する CD-R または DVD には、提出前に必ず次の項目に従ってウイルス対策を行うこと。

- ・ ウイルス対策ソフトは特に指定しないが、信頼性の高いものを利用するよう努める。

- ・最新のウイルスも検出できるように、ウイルス対策ソフトは常に最新のデータに更新（アップデート）したものを利用する。
- ・提出した媒体のラベルに、ウイルスチェックに関する情報として次の内容を記載する。
  - ① 使用したウイルス対策ソフト名
  - ② ウイルス（パターンファイル）定義年月日またはパターンファイル名
  - ③ チェック年月日

## 5 応募にあたっての禁止事項

本市から本事業についてアドバイザー業務（仙台市役所新本庁舎低層部等運営事業者選定支援業務）を委託した者及び本公募における事業者の選定に関わる審査委員、その協力関係にある者と資本面若しくは人事面において密接な関連がある者は、本事業の応募法人及び協力業者として参加することはできない。（以下、五十音順）

また、応募は、一団体または一共同事業体につき、一案とし、複数の応募はできないこととする。

- ・ PwCアドバイザー合同会社、合同会社 swan
- ・ 仙台市新本庁舎低層部等運営事業者選定委員会委員（50音順・敬称略）

委員名	役職・所属団体等
青木 雄太	一般社団法人 日本コワーキングスペース&コミュニティマネージャー協会 代表理事
内川 亜紀	札幌駅前通まちづくり株式会社 代表取締役社長
姥浦 道生	東北大学 災害科学国際研究所 教授
太田 伸志	株式会社 スティーブアスタリスク 代表取締役社長
亀山 晴香	美術家
佐藤 あさみ	株式会社Q1 取締役

※令和8年3月時点

## 6 参加申込書等の無効

次のいずれかに該当する参加申込書及び提案提出書は、無効とする。参加申込書等を無効とした場合は、当該事業者に対し無効の通知を行う。

- ・ 参加申込書等に虚偽の記載があった場合
- ・ その他募集要項の条件に適合しない場合

## 7 失格

次のいずれかに該当する応募事業者及び優先交渉権者は、失格とする。

- ・ 本募集要項「参加資格」の要件を満たさない場合
- ・ 優先交渉権者が、選定後、基本協定締結前に参加資格を満たさなくなった場合、又は基本協定締結前に虚偽の提案や記述を行ったことが判明した場合

## 8 応募の取り消し

次に掲げる事項に該当する場合は、応募を取り消すこととする。

- ・ 本要項第4IV7（失格）に示す事項に該当する等、募集要項に定める手続きを遵守しない場合。

- ・ 応募書類に虚偽の内容を故意に記載した場合。
- ・ 登録資格が欠けた場合。

## 9 応募の取り下げ

正当な理由がある場合に限り、応募書類を提出した後に取り下げることができる。その際は、「取下届」（様式7-1または様式7-2）に必要事項を記入の上、本要項第4Vに記載の問合せ先へ郵送または持参により提出すること。

## 10 運営事業者の辞退

優先交渉権者決定から基本協定の締結までの期間に優先交渉権者から辞退の申出があった場合は、本市は速やかに次点交渉権者との協議に移行する。また、本市が次のとおり判断した場合は、本市は優先交渉権者と基本協定を締結しないことがある。

- ・ 優先交渉権者の選定から基本協定締結までの間に、優先交渉権者について、資金事情の変化等により契約の履行ができない場合
- ・ 著しく社会的信用を損なうこと等により運営事業者としてふさわしくない場合

## V 問合せ先

仙台市財政局理財部本庁舎整備室  
〒980-8671 仙台市青葉区国分町三丁目7番1号  
TEL : 022-214-3170 FAX : 022-214-8379  
E-mail: zai003075@city.sendai.jp