

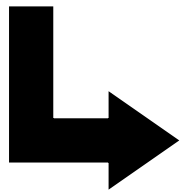
仙台市役所新本庁舎低層部・敷地内広場等に関する サウンディング型市場調査について

令和3年11月

サウンディング型市場調査の概要について

【調査の目的】

- ・ 「①都市の新たな価値を生むための市庁舎」、「②都市に開かれた市庁舎」の実現に向けて、新本庁舎低層部における**市民協働や交流スペース、飲食、物販といった市民利用・情報発信機能**等の整備を検討
- ・ **周辺エリアと連携するハブ**として、新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、市民広場を**一体的なエリアとしての利活用**のあり方を検討



新本庁舎にふさわしい低層部と周辺広場のあり方を検討するにあたり、**民間事業者との対話**を通じて、事業スキーム検討及び公募条件等の検討に係る調査を実施。

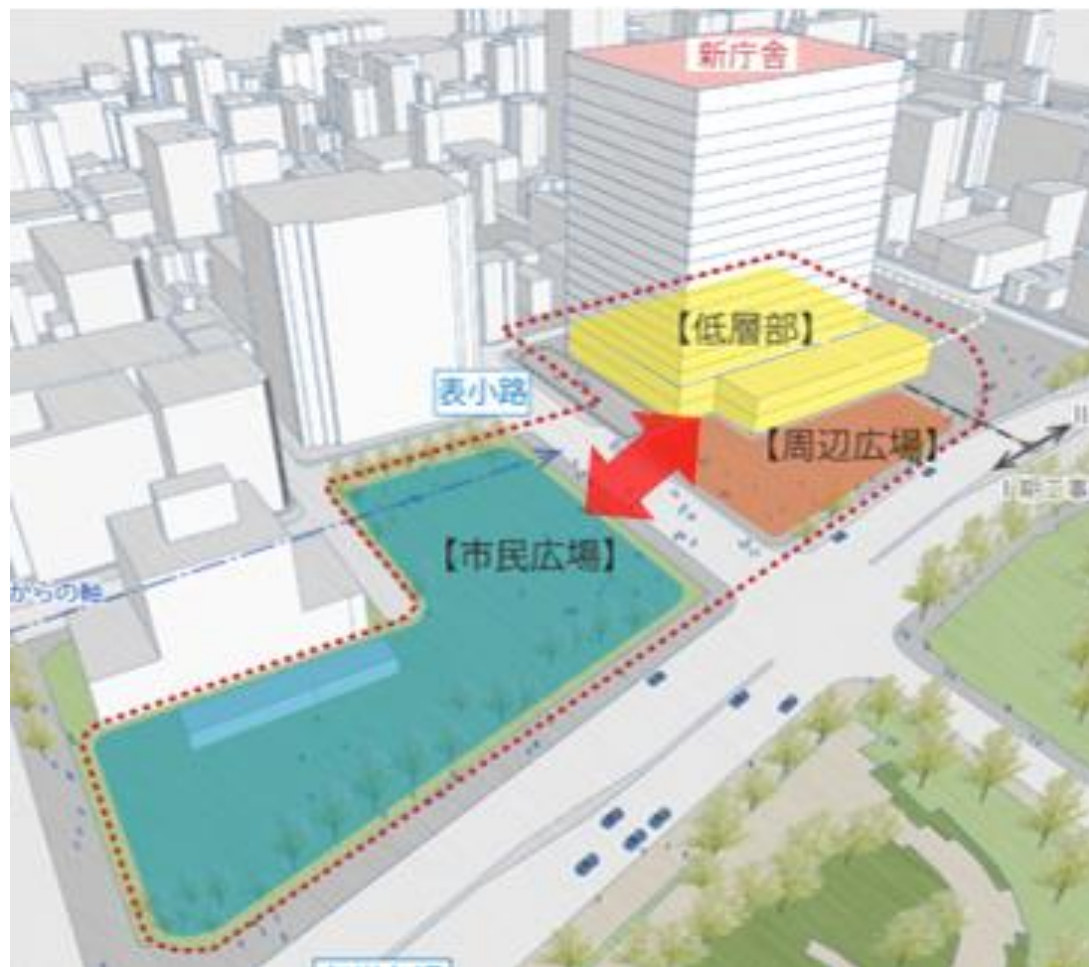
【対象事業者】

- ・ 本事業の類似事業である公共施設の官民連携事業または利活用事業に係る実績を有する法人又は法人グループ

⇒公募により、**計 8 事業者（デベロッパー、エリアマネジメント団体、ゼネコン、駐車場管理、等）**が参加

(参考)新本庁舎低層部・敷地内広場等について

【新本庁舎低層部等の概要】



<新本庁舎低層部>

市民利用機能の規模

：最大**3,000m²**程度

敷地内広場面積：約**3,000m²**

<勾当台公園市民広場>

分類：都市公園

面積：約**6,200m²**程度

イベント利用：年間270日程度

<道路（市道表小路線）>

面積：約**1,600m²**程度（※）

※仙台市役所及び勾当台公園市民広場の一体的利活用を想定する面積

サウンディング型市場調査の概要について

【調査スケジュール】

令和3年10月 6日	実施要領の公表
令和3年10月 6日～10月13日	サウンディング調査参加申込
令和3年10月 8日	事前説明会
令和3年10月 6日～10月20日	ヒアリングシートの提出
令和3年10月27日～11月 1日	サウンディング調査の実施

【主な調査項目】

- 民間活力の導入範囲（業務・事業範囲）に関する意見
- 各業務（内装設計・維持管理など）に対する意見
- 事業スキームに関する意見
- 収入条件に関する意見
- 実証実験に関する意見

サウンディング型市場調査の結果について

【調査結果__その1】

民間活力の導入範囲について

⇒どのエリア（低層部・敷地内広場・市民広場）でどの業務（内装設計・維持管理等）が実施可能か意見聴取。

（主な意見）・**低層部・敷地内広場・市民広場に加えて、勾当台公園全体（いこいの広場・歴史の広場）も業務範囲として希望する意見あり。**理由は以下のとおり。

- ①民間事業者が**勾当台公園で収益事業を実施**する場合、勾当台公園全体を業務範囲とした方が独立採算（収益施設の収入を以って維持管理費にあてていく等）を実現できる可能性が高い。
- ②民間事業者が市からの業務委託として勾当台公園の維持管理を実施する場合、維持管理範囲が広い方がスケールメリットによる**維持管理費の縮減効果**が期待できる。

※勾当台公園（市民広場,歴史の広場,いこいの広場）の維持管理・運営範囲は、現状の収支等を把握した上で判断したいとの回答が共通。

- ・市が提示した業務(低層部内装設計・維持管理・運営)に対して、**民間事業者での実施はすべて可能だが、全ての業務を一事業者のみで対応することは難しいとの意見あり。**




サウンディング型市場調査の結果について

【調査結果_その2】

各業務について

⇒施設整備・開業準備から供用開始までの各業務について、意見聴取。

(主な意見)

- ①**施設整備業務** …ハード部分が固まる前の設計段階で、**運営内容に関して民間事業者の意見を内装や設備といったハード面に反映できるように、官民で協議できる場**を設けることが望ましい。
- 
- ②**開業準備業務** …テナント誘致や内装工事等を含めて、**1～2年の期間**が必要。
- 
- ③**維持管理・運営業務** …広報・魅力発信機能やコワーキングスペース等の公共性の高い空間について、単独で独立採算による運営を行うことは困難であり、行政コストを縮減し、事業採算性を高めるためには、**必要に応じて収益性を見込める民間事業との組合せ**の検討が必要。
- 
- ④**事業期間** …投資回収を想定した場合は、**10年～20年**が望ましい。

サウンディング型市場調査の結果について

【調査結果_その3】

事業スキームについて

⇒民間活力を導入する上で適切な枠組みについて、意見聴取。

- (主な意見)
- ・ 料金設定や収益事業に係る面積設定等の観点で、**民間の自由度が高い枠組み**であれば、独立採算による管理運営の可能性がある。
 - ・ 道路部分（表小路線）でのイベント開催等を含む一体的利活用を目指すならば、駐車場管理や道路利用等の**交通マネジメント**に係る部分は同一の事業者が一体で管理する方が良い。
- ※事業スキームは、現状の各収入・支出等を把握した上で判断したいとの回答が共通していたが、指定管理者制度、PFI（Park-PFI含）、マスターリース方式を希望する意見あり。

収入条件について

⇒事業を行うにあたっての施設使用料の水準等について、意見聴取。

- (主な意見)
- ・ 民間の**自由度が高い料金設定**（駐車場料金を含む）を望む意見が共通しており、条件によってはマーケット水準の賃料設定が可能。
 - ・ しかし、高い賃料水準を可能とする収益性の高い施設を新本庁舎低層部に整備することは、**民業圧迫**につながる可能性が高いため、**周辺の既存店舗との連携を意識した収益施設の検討**が必要。

サウンディング型市場調査の結果について

【調査結果__その4】

実証実験について

⇒供用開始までの期間において、一体的利活用に係る課題検証等のため実証実験を行うことについて、意見聴取。

- (主な意見)
- ・ **8社すべてが実証実験は必要**と回答、参画に前向きな意見。
 - ・ 期間限定で道路部分（表小路線）を**歩行者天国にしてイベント開催**を実施し、各イベントやコンテンツにおける**需要効果等を検証**したい。
 - ・ 地元活動（既存イベントや周辺エリアの実証・活動等）と**連携した実証実験を実施**したい。
 - ・ 一体利活用における手続きプロセス（**簡素なものが望ましい**）を検証したい。
 - ・ 既存イベントに関して**予約管理システムを活用**した検証を実施したい。

サウンディング型市場調査の結果について

【調査結果_その5】

その他について

- (主な意見)
- ・ 一体的利活用（道路、公園等）に係る民間事業者側の**行政手続きの簡素化**が課題との意見あり。
 - ・ 新本庁舎と**周辺エリアとの連続性**をつくることが課題。
 - ・ 新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、市民広場のエリア全体の予約管理情報を一元化することで、**統一感ある街並みによるエリア価値向上**を目指すべき。
 - ・ 一体的利活用を目指すにあたっては、新本庁舎低層部、敷地内広場、市道表小路線、市民広場のエリア全体をイベント主催主体である地域団体等が参画する**基盤（プラットフォーム）**が一元的に予約管理した方が望ましい。

<まとめ>

- ◆ 本事業への**民間事業者の理解や関心度合いは高い**
- ◆ **本事業のポテンシャルは確認**できたものの、具体的な課題・検討事項も明確化
⇒引き続き、市民協働や賑わいに資するための運営手法等を検討