

泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会

第2回議事録

日時	令和2年8月24日(月) 14:30~16:00		
場所	仙台市泉区役所本庁舎5階第510会議室		
出席者	泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会	東北大学大学院経済学研究科教授	増田 聡 (委員長)
		東北工業大学工学部都市マネジメント学科准教授	泊 尚志 (副委員長)
		弁護士	倉林 千枝子 (委員)
		公認会計士	櫻井 康博 (委員)
		宮城県建築士会	高橋 直子 (委員)
		仙台市泉区長	鈴木 昭 (委員)
	事務局	財政局 財政企画課	福田局長 橋浦課長 佐々木係長 志賀主査 菅生
関係部局	泉区区民部 総務課	鹿郷区民部長 工藤参事兼総務課長 阿部主幹 菅井主事	
	交通政策課	坂野課長	
アドバイザー	株式会社日本総合研究所	大野木、山下	
配付資料	資料	【資料】実施方針 骨子(案) 【参考資料】市民への周知及び民間事業者との意見交換等について 【当日配布資料1】泉区役所建替事業 事業者意向調査結果 【当日配布資料2】第2回泉区役所の建替えに関する懇話会議事要旨	
	その他資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 座席表 	

1. 開会

(事務局より開会の宣言。)

2. 委員長挨拶

(増田委員長より開会の挨拶。)

3. 資料及び参考資料説明

(事務局より資料、参考資料、当日配布資料1を続けて説明。)

4. 第2回懇話会の報告

(懇話会事務局である泉区より、当日配布資料2を用いながら、第2回懇話会について報告。)

5. 市民への周知・事業者との意見交換に関する質疑

- 本日の議論は第3回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。）での実施方針中間案（以下、「中間案」という。）の取りまとめに向けて、必要な意見を取りまとめるとの認識で相違ないか。（泊委員）
 - 泊委員の認識で相違ない。（増田委員長）
- 懇話会の議事要旨等を見る限り、市民や事業者からの意見・意向を現時点で十分に収集できている。中間案は、本日の資料である実施方針骨子（案）（以下、「骨子案」という。）を踏まえ、検討する方針で相違ないか。（倉林委員）
 - 倉林委員の認識で相違ない。市民や事業者からの意見・意向のうち、大きく対立するようなものはないように思う。基本的には①安くコンパクトに整備して市の財政負担を軽減する、②区民へ様々なサービスを提供する拠点として機能を充実させる、の2点が大きな課題になってくると思料する。（増田委員長）
- 中間案検討時に取りまとめる市民や事業者の意見・意向の具体的な活用イメージはあるか。（倉林委員）
 - 活用イメージとしては、「中間案に反映する」「民間事業者が参考情報として活用、企画提案に反映する」等の複数パターンが考えられる。「中間案に反映する」場合は、具体的には市民や事業者の意見・意向を前提条件として取りまとめを行うといった作業になると想定している。（増田委員長）
- 様々な提案を受けようとしている中で、規制緩和を伴う提案を許容する等の想定はあるか。（高橋委員）

- ▶ 本事業では、民間事業者が提案する事業実施体制等次第ではあるが、周辺地を含めた一体開発を実施する場合には、ステークホルダー間の調整を民間事業者の自力に任せるのか、場合によって市として調整の機会を設けるのかといった問題がある。民間事業者が主体となった場合、当該調整が円滑に進まず事業の進捗が阻害される可能性がある。今後の検討においては、事業者との意見交換の機会も踏まえながら考え方を議論する必要がある。(増田委員長)
- 本事業の検討は既存庁舎の老朽化に伴う耐用年数の低下が契機となっている。本事業では、民間活力の活用を検討しており施設が民間事業者の所有物となる可能性もある。その場合、本市で掲げている公共施設の長寿命化の方針等との整合性を検討、確認する必要がある。(高橋委員)

6. 実施方針（骨子案）に関する質疑

- 中間案においては、本市の基本方針として現地建替えか周辺地建替えのいずれかに絞って示す方が、民間事業者にとって望ましいのではないか。(倉林委員)
 - ▶ 骨子案「第5 提案に関する条件」にて周辺地建替えの条件の現状案を示しているが、事業者からの提案としては、現地建替えと周辺地建替えの両方の可能性があると思料する。そのため、現時点では、どちらか一方の手法に定める、優先度を高める等は検討していない。なお、現庁舎は泉中央駅と接続している利便性の高い泉中央地区に立地しており、周辺地建替えの提案にあたっては、現状地の利便性と比較した上での提案を求める。(事務局)
- あまり前例のないやり方であるためイメージが持ちづらいと思うが、中間案を示した段階で実施するパブリックコメントでは、どのような意見の収集ができると想定しているか。もっと後の段階でパブリックコメントを実施することも考えられないか。(高橋委員)

骨子案では実施方針の骨格となる部分を示したが、中間案では当該骨格に基づきより詳細に記載し、各項目の具体化を図る予定であり、例えば本日の資料で赤囲みで表示している、「新庁舎の整備に係る基本方針」や「泉中央地区における本事業の位置づけ」、また「提案に関する条件」については特に周辺地建替えの可能性に関する意見等を収集できることを期待している。また、パブリックコメントを通して事業者間でのアライアンスが始まると想定しており、中間案を踏まえた事業条件等の意見を抽出できることも期待している。(事務局)

 - ▶ パブリックコメントを踏まえて実施方針に何を反映するか絞る作業が発生するが、事業費用や定期借地の期間等の様々な論点があり、かつ各論点は連動しているものでもあるため、当該作業は上位の概念がない中、審査員として判断することは困難であると思料する。(増田委員長)
- 本事業では、「現庁舎敷地内で泉区役所のみ建て替える案」や「周辺地も含めた一体

的開発を行う案」等、民間事業者によって規模感の異なる提案がなされる可能性がある。第1回委員会で説明があった神戸市事例や札幌市事例など、事務局として想定する具体的な事業イメージはあるか。(櫻井委員)

➤ 神戸市事例は再開発において庁舎整備を実施する事業者を公募した事例であり、札幌市事例は庁舎整備の後、商業施設等整備の提案を事業者から募集した事例である。一方、本事業で想定するような、周辺のまちづくりまで含めた一体的開発の事例は事務局では把握できておらず、現段階で具体的な事業イメージは想定していない。(事務局)

- 骨子案「第5 提案に関する条件」にて、「泉中央駅の自動車でのアクセスの利便性の確保」とあるように「自動車」を明示した意図は何か。(泊委員)

➤ 第1回委員会の資料では「自動車」と明記していなかったが、当該時点で自動車によるアクセスの利便性を検討していなかったわけではない。泉中央地区は自動車が主要な交通手段となっているという特性を踏まえ、今回明記した。(事務局)

➤ 地方自治体がアクセス利便性の確保を政策的に掲げる際には、公共交通の利便性確保から順に優先順位が高く、そののちに自動車と定めることが一般的であり、また、地域住民が優先順位を把握できるように公表資料に明記することが望ましい。以上を踏まえ、骨子案に本市が想定する交通機関に係る政策的優先順位を明記することが望ましい。(泊委員)

- 骨子案においては現状把握できている交通課題および論点は明示することが望ましい。アクセス利便性に関する論点として、具体的には駐車場の容量、駐車場出入口、パークアンドライド等がある。出入口は配置に応じて混雑が発生するといった問題がある。また、施策として駐車場を整備した場合には、駐車場の誘発利用に伴う新たな需要の発生が想定される。事業者には、利便性を向上しつつ駐車場の誘発利用に伴う需要を抑制する提案を求めることが望ましい。(泊委員)

- 実施方針で示す整備に係る条件で要求するところは、整備の方針および課題の解決策の提案であるか、それとも地域課題の認識の共有であるか。(泊委員)

➤ 地域課題の解決策を示せるものもあるが、事務局だけでは解決策を検討できていないものもあり、民間事業者の知恵を活用したいと考える。(事務局)

➤ 関係者で共有できている地域課題については具体的に明示することが望ましい。(泊委員)

➤ 交通の課題だけでなく泉中央の活性化についても、例えば具体的な集客力、日中の交通量や買い物客の数といったデータを示しつつ、泉中央地区の将来を考えてもらうような整理ができないか、考えてもらいたい。(増田委員長)

- 新型コロナウイルスの影響で市民説明会の開催が困難な状況であるが、具体的にどの

ように実施する想定であるか。(高橋委員)

- ▶ 市民説明会をオンラインにて実施することは困難であると思料する。そのため、前回実施の市民説明会と同様に大会議室を確保し、ソーシャルディスタンスの確保等、新型コロナウイルスの感染予防に最大限留意した上で対面にて開催することを想定している。また、当日市民説明会への参加ができなかった方向けに、当該市民説明会にて配布する資料は web 上にて配信することを想定している。(事務局)

7. 第3回懇話会開催に向けた意見・論点について

- 第3回懇話会では、本事業と連携して実施すべき施策等のアイデアがあれば意見を頂戴したい。(増田委員長)
- 仙台市役所新本庁舎の建替えに関連して市と建築関係団体で実施されたシンポジウムにおいて、市役所前の広場の利用について議論したが、運営主体が仮設の電源を準備することが面倒である等の意見があり、当該課題認識等をまとめた資料が近日公表予定である。本事業の検討においても当該資料を参考に検討願う。(高橋委員)
- ▶ 仙台市役所前の広場に関する検討では、現状の広場は安全出発式等のイベント等にて年間通して活発に活用されている。一方で当該イベント等は別の場所での開催でも十分ではないか、といった意見も見られた。(鈴木委員)

8. 今後のスケジュールについて

- 次回事業者選定委員会は10月8日(木)の午後を予定している。(事務局)

9. 閉会

(事務局より閉会の宣言)

以上