

泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会
第4回議事録

| | | | |
|-----------|-------------------------|--|-----------------|
| 日時 | 令和3年5月11日（火）18:00～20:30 | | |
| 場所 | Webexによる遠隔会議 | | |
| 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 |
| | 同財政部財政企画課 | | 浅野 課長 佐々木 主幹 |
| | 関係部局 | 泉区 | 熊谷 副区長 |
| | | 同区民部 | 工藤 部長 |
| 同まちづくり推進部 | | 橋浦 部長 | |
| 同区民部総務課 | | 高橋 課長 | |
| アドバイザー | 株式会社日本総合研究所 | 大野木、山下（記） | |
| 配付資料 | 公開資料 | <p>【資料1-1】「泉区役所建替事業 実施方針」中間案への意見募集の実施結果</p> <p>【資料1-2】「泉区役所建替事業 実施方針中間案」に寄せられた意見と意見に対する本市の考え方について</p> <p>【資料2】 泉区役所建替事業 令和2年度公募型ヒアリング調査結果</p> <p>【資料3】 泉区役所建替事業 実施方針策定に当たっての考え方</p> <p>【資料4】 泉区役所建替事業 実施方針案の主な変更点について</p> <p>【資料5-1】 泉区役所建替事業 実施方針変更案</p> <p>【資料5-2】 泉区役所建替事業 要求水準書変更案</p> | |
| | その他 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 次第 ・ 第4回泉区役所の建替えに関する懇話会における意見 | |

1. 開会

（事務局より開会の宣言。）

2. 議事の公開・非公開の確認

3. 資料説明

(資料1-1、1-2、2に基づき、事務局より説明)

4. 実施方針中間案に関する意見募集および公募型ヒアリング調査の結果に関する質疑

- ・土地売却・土地貸付の提案がともに出てきた場合は、どのような基準で評価する方針であるか。(増田委員長)
 - ◇ 本事業では土地売却・土地貸付の2つの手法が存在するが、市の財政負担も含めて公平に比較評価する方法を検討していきたいと考えている。
- ・土地売却の場合、事業期間終了後における売却した敷地の取り扱うはどのようになるか。(増田委員長)
 - ◇ 売却後10年間に関しては法律に基づいて別用途での活用ができないよう、買戻し特約を付す。仮に事業期間を50年とした場合、50年間は仙台市との連携等、土地活用に当たって協定による事前承認を必要としたりするなど、一定の条件を付す予定である。また、事業終了後も市のまちづくりに協力いただきたいと考えている。
- ・市民説明会時には、土地売却に対し否定的な意見も散見されたので、長期的なまちづくりに事業者がどのようにかわり続けるか、引き続き検討いただきたい。(増田委員長)
- ・本事業では提案の自由度が高く、審査が主観的になる可能性があることを懸念している。審査方針について、公募時に市側から示す予定はあるか。(高橋委員)
 - ◇ 審査基準については公募時に公表し、明確にしていきたい。本選定委員会における実施方針の議論を踏まえ、審査基準を検討、具体的な評価項目を定めていく。
- ・本事業の事業手法として、土地貸付だけでなく土地売却が加えられた経緯を説明いただきたい。(倉林委員)
 - ◇ 事業者ヒアリングにおいて、多くの事業者から区役所建替えだけでなく様々な地区の課題解決に向けて売却という選択肢があると事業全体の選択肢が増えるとの意見があった。また、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う市況の変化を踏まえた上で、泉区の活性化や地域課題の解決、交通環境改善を図るためには、土地売却が望ましいと判断し、手法として追加した。土地売却を事業手法の選択肢に含めたが、将来の建替え用地を確保する等、既存庁舎敷地全てを売却する想定はなく、将来的なまちづくりに問題はないと判断した。
- ・土地売却を選択肢に含めた経緯は把握した。土地売却の条件として、買戻し特約等を付す予定であるとのことだが、条件が重くなると折り合いが難しくなると思うので、どのような形で調和させて事業者に提示していくのか、注視していきたい。(倉林委員)
- ・土地売却と土地貸付における経済性の比較評価について、時間価値を考慮してどのように数値化をするのかは課題点である。各手法を比較するに当たって公平な審査基準を検討いただきたい。(桜井委員)
- ・市が望む事項等は提示する予定であるか。(泊委員)

- ◇ 区役所の建替えのみならず、交通環境改善や地域のにぎわいも含めて評価項目に入れていきたいと考えているが、各委員の皆様のご意見も取り入れていきたいと考えている。
- ・経済性以外で、市が望む事業の在り方について定性的な評価軸も検討いただきたい。(泊委員)
- ・資料1-2に関してだが、「せんだい都市交通プラン」が3月末に公表になった。本事業では交通環境改善を掲げているが、当該上位計画等の考え方も踏まえたことが分かるように、回答を記載いただきたい(泊委員)
- ・パブリックコメントを踏まえた変更箇所、反映箇所等は明示的に示す予定であるか。(増田委員長)
 - ◇ 変更箇所が分かるように、資料4をHP上で提示する予定である。

5. 中間案の主な変更点について

(資料3、4、5-1、5-2に基づき、事務局より説明)

- ・公募開始時期が7月中というのは、確定事項との認識で相違ないか。(高橋委員)
 - ◇ 高橋委員の認識で相違ない。7月中の公募開始を見据えて、委員の意見を頂戴しながら公募要項の策定を進める。
- ・公募要項策定は時間、作業量ともに負荷が大きく、余裕を持ったスケジュール設定を検討いただきたい。(高橋委員)
 - ◇ 公募要項については、6月に公募要項案を委員に送付予定である。
- ・1点目は、資料4 2. 事業参画促進に向けた資格要件の変更について、実績基準を「延床面積の50%」に変更は緩和しすぎではないか。2点目は、民間施設の利用料金は市場原理に任せて設定する想定か、駐車場等の料金設定について市側で条件等は付す予定はないか。(増田委員長)
 - ◇ 1点目は、国の基準や他事例を基に変更案を作成しているため問題ないとする。2点目は、料金設定そのものは民間事業者の裁量にゆだねるが、駐車場に関しては来庁者は1時間無料等の条件を付す予定である。
- ・資料5-1の本文中で下線部のある部分に変更箇所であるとの認識で相違ないか。(泊委員)
 - ◇ 泊委員の認識のとおりである。
- ・要求水準について、必須条件と望む機能は区別して記載しているか。(増田委員長)
 - ◇ 要求水準書は最低限の水準を示すものである。実施方針に関しては条件と配慮事項を分けて記載している。
- ・資料5-1 p.20「交通環境の改善」に関する言及は要求事項であるか、それとも配慮事項という位置づけであるか。(泊委員)
 - ◇ 従前の実施方針中間案では例示にとどまっていたが、資料5-1では要求事項と配慮事項を明確に区別した。

6. 今後のスケジュール(予定)について

- ・公開プレゼンテーションに向けて、様式等は今後調整するとの認識で相違ないか。(増田委員)

長)

- ◇ 増田委員長のご認識のとおりである。
- ・ 市側でトータルコストの制約がある中で、戦略的に市が望む事項とそうでない事項があると理解している。自由度の高い提案は受け付けない予定であるか、それとも、自由度の高い提案を受けつけ市と協議を行い要求水準を定める余地を残すか。(増田委員長)
 - ◇ 公募期間中に事業者と担当部署の意見交換の機会を設け、実現可能性を高めた提案を求める予定である。

7. 非公開による質疑

8. 閉会

(事務局より閉会宣言)

上記の通り間違いがございません。

以上