

泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会
第6回議事録

日時	令和4年1月29日（土）14：00～15：00		
場所	職員研修所2階 大研修室		
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	岩城 理事
		同財政部財政企画課	浅野 課長 磯部 係長
	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	日吉、亀山（記）、野津、山下

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. 議事

（1） 茶色グループについて

- ・民活用地の全部が借地であることが特徴。市有地を大事にするという前提は分かりやすかったが、どれだけ重点に評価するかは考えないといけない。公共施設との合築はオーソドックスな発想ではあるが、交付金が本当に適用されるのかどうかの問題はある。第2バスプールは、3つの提案の中で最も大胆で良いが位置が少し遠い。
- ・図書館やのびすくを庁舎と合築する提案であった。賑わいの創出は期待できる一方で合築の費用が庁舎の建設費用に上乗せされる。費用対効果の評価を考える必要がある。
- ・ワークショップの提案が前面に出されていた。広場が南面にあるなど配置計画が他と違っており、南側の広場でこれまでと違う運営ができると思った。

- ・実際に図書館等を合築するとなると構想段階から詰めないといけない。関係団体等の調整もありスケジュールにリスクがある。交付金で財政負担の軽減が図られるということだが、疑問がある。バスプールを大きく作るという点が他の案と異なるポイントだが、現在のバスプールから遠く離れ、出入り口からも遠く利用者には負担になると感じた。
- ・バスプールの提案については、構想としてはあり得ると思うが、敷地北側であり、路線バスを移すことについて問題ないと言い切れるか、疑わしいという印象がある。
- ・この事業応募者の提案は、周辺の既存施設も移して合築するものだが、市として整理した考えがなければ選定したとしても大きく見直しするリスクになると思われる。

(2) 橙グループについて

- ・特徴的なのはオーバブリッジ。シネコンは、やるのであれば小さいものよりはこういうことと共感した。多世代共生棟は高層階であり、広場との関係で良いのか疑問がある。バスの発着については利便性があるという印象を持った。
- ・シネコンと駐車場の借地料が他のグループに比較して低く、「これくらいが妥当」ではなく、「これくらいなら事業者が払える」という提案である。借地料が低いのは市の財政にとってはマイナスだが、一方で事業の継続性は高まる。財政面は定量的に別途採点項目があるので、賑わいに絞って判断すればよいのだろうが、迷いはある。
- ・日照は問題ないとのことではあったが、高層階の建物が気になる。シンボリックな役所にするために正面に建てるというが疑問がある。民間施設のボリュームが大きい一方で、区役所はコンパクトにしたという印象を受けた。
- ・収益性や賑わいという面では魅力的で期待できる。区役所が地下鉄の出入り口から今より遠くなるというのはどうか。また、高層の建物で広場に圧迫感がある。日陰の問題があり、積雪も考慮すると、民間施設が優先されている印象がある。
- ・閉じた空間になっている印象。バスの利用者や動線の点では分かりやすい提案だったが、新バスプールが一方通行で待機バスはプール内で前後するという説明で、バスの前後移動が発生することはリスクがありバス事業者は回避したいのではないか。オーバブリッジは良い提案だが、泉中央駅からの高低差を考えると歩行者への負担もあると思う。
- ・シネコンのスクリーンは時間差で稼働するので、交通は集中しないかもしれないが、駐車場に負荷がかかる可能性がある。多世代共生棟の立体駐車場も、居住者にとっては良いが、広場の向かいの立地に必要か疑問があり、配置は難しいという印象を持った。

(3) 紫グループについて

- ・区役所の建替えという面では、機能的で地下鉄に接続しており利便性の向上につながる。防災機能のあたりも強く入れている。民間施設について、金融機関、賃貸住宅というのはニーズとしてあり、人は来るのだろうが、他に比べると機能性に特化したように感じる。交通の面では、出入口を多く確保し、敷地内に入る車両が多いため歩行者の安全を図る方策が必要

である。

- ・おとなしめの提案という印象。周辺への波及効果を考えたとき少し弱いという印象がある。
- ・区役所を大きな平面で低層化しており、コンパクトで高層になり縦移動が多いよりも良いとは思った。一方で1階以外はオフィスビルの的な感じを受け、建築的な平面としての面白さがもっとあると良い。
- ・区役所としては利便性から良い場所に配置され、機能面でも良い。周辺に商業施設があるので業務系施設を入れるという点は良いと思う。交通機能については自動車と歩行者は交差しない配慮があり、今後の協議で柔軟性をもって対応するという話があったので、さらなる工夫を期待したい。
- ・駐車場の配置について、店舗の駐車場は店舗に配置して分散させており、回遊性にどう関連しているのかは疑問としてある。仙台泉線に車両出入口が3カ所あり、自立分散的に車が密にならずに選べるという発想はよいが、幹線道路への影響が気になる。キスアンドライドの降車場スペースを広げると同時に、お迎え駐車場を設けるという提案は運用の仕方の工夫が必要。建物の外観は周辺空間とのつながりという点で評価ができ、周辺への波及はあり得ると思った。
- ・提案の中では一番手堅くまとまっており、できそうだという印象である。民間施設は、もう少し特色があってもよかったかなと思うが、確実にちゃんと地元に貢献する企業が入ることを評価する面もあると思う。エリアマネジメントについては、他のグループの方は実績があるが、このグループはこれから考えるということで、泉中央全体のエリアマネジメントの受け皿として今後期待したい。

(4) 全体を通しての意見、感想

- ・各事業応募者それぞれで、ホテル、シネコン、オフィスや住宅など、民間の収益事業について提案があり、長期間で見通し通りに行くかはそれぞれ課題もあるが、それぞれの考え方に特徴が出ており、実現性のある提案を出していただいた。今後20年～30年を考えた時にどれがプラスになるか、優先交渉権ということで、交渉の中でよりよいものに仕上がっていけばという期待がある。200人ほどの傍聴者に来ていただき、本事業を理解していただく機会にもなった。これから具体的な事業計画が出てくるなかで改善要望も出てくると思われ、今後の交渉に期待したい。
- ・現区役所より良い建築になるのが大前提だと思う。区役所が今よりもっと良くなり、もっと親しまれる、大事にされる建物になるということを期待する。
- ・区役所の建替えに加え、交通環境の改善もテーマの1つであり、3者から、その方策の提案もあったが、交通量に関する議論、解析がもう少し深まったものがあると良かった。区役所の建替え、にぎわいや活性化、交通環境などがバランスよく提案されている提案を選定することがベストだと思う。

4. 閉会

(事務局より事務連絡)

(事務局より閉会の宣言)

以上