

泉区役所の建替えに関する事業者選定委員会
第3回議事録

日時	令和2年11月5日(木) 13:00~15:00		
場所	仙台市役所本庁舎2階第3委員会室		
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 財政部 財政企画課	福田局長 岩城次長 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	工藤参事兼総務課長 阿部主幹 菅井主事	
アドバイザー	株式会社日本総合研究所	大野木、山下、野津	
配付資料	資料	【資料1】実施方針 中間案(案)の取りまとめにあたって 【資料2】実施方針 中間案(案)概要版 【資料3】実施方針 中間案(案) 【資料4】要求水準書 中間案(案)	
	その他資料	・次第 ・座席表 ・第3回泉区役所の建替えに関する懇話会議事要旨	

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1、資料2、第3回懇話会の内容について続けて説明。)

4. 第3回懇話会の報告

(事務局より第3回懇話会について報告。)

5. 中間案に関する質疑

- 現区役所に比べて新しい区役所では規模が縮小することについて、懇話会で質疑があったとのことだが、区役所の各スペースに関する情報をまとめた参考資料があるとわかりやすいのではないか。(増田委員)
- 新しい区役所は、長期的使用を目指すとのことだが、耐用年数としては80年程度を想定していると考えてよいか。(高橋委員)
 - ⇒ 要求水準書中間案(案)P18に記載の通り、仙台市公共施設総合マネジメントプランの考え方に基づき長く使用することを掲げている。プランにおいては、直営で整備する場合、区役所は新耐震基準で80年という設定をしているが、本事業は民間施設との一体的な開発を行うものであり、民間施設へ借地する場合においては、事業用定期借地権契約の上限である50年が上限となるため、そのこととの整合を図る必要がある。プランにおいては、1年あたりの施設コストを考慮することとしており、80年使用した場合の1年あたりコストと、50年使用した場合の1年あたりコストなど、ライフサイクルコスト等に配慮した提案をいただきたいと考えている。(事務局)
- 施設買取方式とする場合の施設の維持管理は市が実施することになるのか。(高橋委員)
 - ⇒ その想定である。ただし、民間事業者と共有する施設・設備がある場合は、適宜協議する必要があると考えている。(事務局)
- 交通環境の改善については、懇話会からも強い要望があった。公募にあたって、具体的な解決策・提案を必須項目にする、または定量的な評価が可能な具体的な提案を求めていくことも考えられる。(鈴木委員)
- 実施方針の中でもまとめられている、市の上位計画や交通政策に基づきながら議論して、この事業としての考え方を整理していくべきである。一方で、今回の事業で泉中央地区の交通環境に関する全ての課題の解決を引き受けるとするのは過大な要求であ

ろう。課題に対して、民間事業者にアイデアとしての提案をいただき、関係者を含めてディスカッションしながら、1つでも多くの課題の解決に寄与していくことが今回の事業に期待される対応であると考えている。(泊委員)

- 現状をどう直すのかということと、今後どうするのかということ、事業者とともに位置づけていくまでが本事業の範囲かもしれない。単なる建物の案だけでなく、エリア全体の視点から何かアイデアがあるといい。例えば、バスターミナルの移設を行うアイデアなどが民間から出てきて、そのようなアイデアと将来の展望が位置付けられれば、今回の提案には意味があると思う。(増田委員長)
- 交通環境の改善については、市が重視していることが伝わるように、実施方針の審査項目の部分で示す必要があると考える。(泊委員)
- 駐車場の台数について、泉区役所等と民間施設等で区画を分けなくても柔軟に利用できるようにするとの説明内容が実施方針でもわかるように記載いただきたい。(泊委員)
- 我々が気づかないようなものが民間事業者から質問として出てくる可能性もある。そういったものを反映しつつ、補足する説明を付け加えてほしい。(増田委員)
- 本事業は合築／分築、現地建替／周辺地建替等、提案のバリエーションの幅が広く、評価軸の設定が難しいと感じている。事務局で今の段階でアイデアがあるか。(櫻井委員)
 - ⇒ 評価の方法などは、実施方針の策定後の段階で決めるものだが、一つの案としては、まずは周辺地建替の案同士、現地建替の案同士で比較を行い、最後にそれぞれの優れたもの同士を評価するなど、段階的に評価していくことが考えられる。これについても委員の皆様の意見を伺いながら決めていきたい。(事務局)
- 市が負担するトータルコストについて、提案毎の積算ができると分かりやすいと思う。(増田委員長)
- 事業者の選定の基準について、何を重点とするのか、どう総合的に判断するのか、何を評価の軸にするのか、現段階でないのが不安である。(倉林委員)
 - ⇒ 最初の段階で一定の評価の考え方をしておくべきだが、一方で、本事業は民間事業者の柔軟な提案を求めているという趣旨があるため、まずは公募に向けた実施方針を固め、その後に民間事業者のヒアリングを行い、その議論の状況も含めて、評価基準の検討をまとめていきたいと考えている。(事務局)
- 提案は10も20も来ないとは思っているので、様子を見つつ、議論をしながら進めるくらいかと思う。(増田委員長)
 - ⇒ 評価の基準や採点については、他の事例も調査し、内容を示しながら進めていきたい。(事務局)
- 施設買取方式で、民間の用地に施設を整備する提案がなされた場合、市は民間用地の

買取を行うことになるのか。こちらと一緒に買って欲しいという話になると、趣旨が異なってくる。(増田委員)

⇒ 施設買取方式は、建物を買収する方式である。(事務局)

- 「提案に関する条件」とあるが、条件なのか配慮事項なのか曖昧である。事業者の受け止め方も違いが生じる可能性もある。(倉林委員)

⇒ 基本的には条件だが、条件の中で配慮と表現していることについては整理する。(事務局)

- 図書館やイズミティ 21 といった、既存の公共施設を絡めた提案はあり得るのか。(増田委員)

⇒ 提案は可能である。(事務局)

- 交通環境の改善だけでなく、提案の内容は、泉中央地区に関するこれまでの方針や方向性を踏襲し、寄与するものであることが前提になると思う。このような前提で提案していただくよう示すべき。(泊委員)

⇒ 区役所で再生可能エネルギーを使おうという提案など、そういうアイデアもあるかもしれないが、それについてはどう考えるか。(増田委員)

⇒ 今後の社会を見据えて、先進的なものという話も事業者ヒアリングなどで出てきたりしており、これまでの方針や方向性に沿ってというのが基本だが、評価の中で今後プラスになることであれば加点ポイントとして、取り入れていくことを考えていきたい。(事務局)

- 都市交通プランについても現在策定中とのことと存じ上げるが、可能な範囲で内容を示し、今回の事業における上位計画として位置付けていただきたい。(泊委員)

⇒ 都市交通プランは、検討中であるため、中間案やその後の公表の段階で、出せる部分があるか、庁内で議論しながら進めていきたい。(事務局)

⇒ 少なくとも都市交通プランが策定中であることは現段階でも記せるのではないか。(泊)

- 懇話会において、委員より暗渠になってしまった小川を復活させたいという話があったが、こういった地元の方がお持ちの情報は非常に重要なインプットになると考えている。実施方針に直接結びつかない部分もあるかもしれないが、民間事業者には情報として提供いただきたい。(泊委員)

- 懇話会の議事録の中で、委員から懇話会の位置づけを問う意見があるのは気になる。位置づけや意味づけについて、フォローが必要かと思う。(倉林委員)

⇒ 懇話会立上げの際に話しているが、議論が進む中で認識が曖昧になっていると感じ、役割について説明したが、改めて丁寧に説明しながら進めていきたいと考えている。(鈴木委員)

6. 今後のスケジュールについて

(事務局より今後のスケジュールについて説明)

7. 閉会

(事務局より閉会の宣言)

以上