

## 第1回新本庁舎低層部等一体的利活用検討会 議事録

日 時	令和5年10月18日(水) 9時00分～11時30分
場 所	IDOBA
出席委員	猪股孝之委員、氏家正裕委員、内川亜紀委員、姥浦道生委員、佐藤晶洋委員、高山秀樹委員、馬場正尊委員(50音順)
オブザーバー	小島博仁氏、佐々木和之氏
仙台市出席者	永渕智大財政局長(冒頭のみ)、坂本知靖財政局次長、瀧澤孝二政策企画部長(代理出席)、杉田剛経済局次長、京谷寛史都市整備局次長、甲野藤弘憲建設局次長、佐々木亮建設局次長
事務局	本庁舎整備室、U・U・G(ユー・ユー・グループ)、その他関係課職員

### 1 開会

### 2 仙台市あいさつ(財政局:永渕局長)

### 3 委員等紹介

- 事務局より委員及びオブザーバー、仙台市側の出席者について紹介。

### 4 プレゼンテーション

- 勾当台・定禅寺通エリアの整備事業、本検討会の位置づけ、これまでの検討成果、本検討会での検討内容等について、本庁舎整備室藤田室長より説明。
- 社会実験の企画概要について、オブザーバー兼(株)ユーメディア佐々木氏より説明。

### 5 ディスカッション

#### (1) 自己紹介&一体的利活用エリアへの期待

- ディスカッションは事務局(U・U・G(ユー・ユー・グループ)・榊原)がコーディネーターを務め、進行した。

#### 馬場委員

- 本庁舎建替事業に4年ほど関わっている。大学で教鞭を取りながら、設計事務所の代表をしている。昨年、山形に公民連携のクリエイティブセンター(Q1)をオープンさせ、企画設計から運営、経営まで関わっており、現在進行形で試行錯誤しながら取り組んでいるので、このプロジェクトに経験を反映できればと思う。

#### 姥浦委員

- 多くの関連計画策定に関わらせていただいている。全国的な潮流として、駅前に賑わいが集中し、既存の中心市街地にいかに賑わいを作るかが課題となっている。一体的利活

用エリアの利活用を進める上では、仙台らしさをどう打ち出すか、市役所というコンテンツをどう活かすか、どのように公民連携を進めるかがポイントと考える。

#### 内川委員

- ・ 一体的利活用エリアについて、チャレンジングな取り組みだが、うまくいけば先進事例になると思う。札幌駅前通まちづくり株式会社（以降、まち会社と記載）では、チ・カ・ホとアカプラという2つの公共空間の活用をそれぞれの属性に応じて進めているので、参考になればと思う。

#### 高山委員

- ・ 仙台市役所本庁舎建替基本計画検討委員会と勾当台公園再整備検討懇話会の委員を務めていた。駅前に賑わいが一極集中する中で、市役所の建て替えを中心とした一体的利活用エリアの再整備は肝と考える。これまで一体的利活用エリアで行われてきたイベントにおいて、行政は待ちの姿勢であることが多かったと思う。既にハード整備の目処は立っているので、有効に活かすためのソフトの検討が重要になる。

#### 佐藤委員

- ・ 町内会と定禅寺通街づくり協議会に携わっている。先行して進んでいる定禅寺通の再整備によって東西の軸、一体的利活用エリアの再整備によって南北の軸ができる。仙台市役所新本庁舎低層部等公民連携検討会（以下、公民連携検討会と記載）で検討された基本方針は、我々地元の民間団体の考えと一致している。18 ページで示されている体制が、この検討会の主なテーマであると認識している。一体的利活用エリアの活用は、官（仙台市）、学（大学）、民（民間企業）、イベント主催者の4者が連携しないと成り立たない。一体的利活用エリアの地権者は仙台市だが、管轄している部署は分かれており、今のままでは民間が活用するのは難しい。また、勾当台公園や定禅寺通エリアの再整備に伴い、地下鉄駅の名称に定禅寺通の名前を入れて欲しいという声が地元から上がっているので、ご承知おきいただきたい。

#### 氏家委員

- ・ 定禅寺通のまちづくりに4～5年関わっている。14 ページの新本庁舎の目指すべき姿について、非常に同意するとともに、期待している。5 ページの勾当台・定禅寺通エリアビジョンに書かれているように各地区が連携して、にぎわいを創出することで価値が高まると思うし、その起爆剤に一体的利活用エリアの事業がなれば良い。また、それに連動して、民間事業者が投資を開始する流れができると良い。

#### 猪股委員

- ・ 一番町四丁目商店街では多くの店舗が飲食に変わり、物販が苦戦している。市役所の建て替えを機に定禅寺通～つなぎ横丁～表小路線までが一体的な空間となり、商店街も含めて回遊できるようになると、エリア全体が活性化するのではないかと。いかに一体的利活用エリアへ人を集めるかが重要だが、そのために表小路線とつなぎ横丁は自動車を入れず、人が自由に行き来できるようにすると良いのではないかと。

小島氏

- ・ 公民連携検討会の委員を務めていた。行政 OB で現在は民間に所属する立場から、官と民のつなぎ役としてコメントしたい。

佐々木氏

- ・ イベントを行う事業者の視点から、一体的利活用エリアのポテンシャルを感じており、若者も含めた様々な市民が参画しやすくなるような仕組みができると良い。

## 1) 協議組織、事業者、仙台市の役割

- ・ はじめに内川委員より札幌駅前通の事例について、プレゼンを行った。

コーディネーター 榊原

- ・ 内川氏のプレゼンの中で「使い勝手の良い空間」というキーワードが多く出てきた。行政は広場条例等の仕組みを整え、まちづくり会社は運営する中でより使いやすくするための規約等を作り、沿道の民間企業は接続空間を広場的に設けるなど、関係者がそれぞれリソースを出し合うことで、あのような空間が実現していることがよくわかった。ここから委員の皆さま全員からコメントをいただきたい。内川氏のプレゼンに対する質問でも構わない。

佐藤委員

- ・ 18 ページの体制図を実現するために、札幌駅前通の事例が非常に参考になると思う。官民で連携しながら取り組みを進める中で、これまでに札幌駅前通で苦労した点について伺いたい。

内川委員

- ・ 利用形態が固まるまでの過程における利用ルールの検討、チ・カ・ホの PR などに苦労した。ルールについては、実際に使ってみて、その積み重ねによるものが大きい。仙台市の場合、一体的利活用エリアについて、既に市民広場を活用している人たちに興味を持ってもらうことが重要ではないか。チ・カ・ホの運営管理の委託費は 0 円のため自走が必須であり、収支と管理費のバランスが重要と感じている。

コーディネーター 榊原

- ・ チ・カ・ホの利用料は事業者が設定できるのか。

内川委員

- ・ 条例で上限料金が決まっており、下げることはできるが、上げることはできない。料金の設定は札幌市が行い、これまでに 1 回値上げされている。

佐藤委員

- ・ 組織を作っても、財政面で成り立たなければうまく行かない。補助金や助成金に頼るのではなく、最終的には自立することが必要だ。札幌駅前通まちづくり会社の収支についてはいかがか。

内川委員

- ・ まち会社全体の収支としては黒字である。ただし、アカブラの指定管理業務だけで見ると、冬場の除雪に費用がかかることや冬季期間はチ・カ・ホほど利用が進まないことから赤字である。

#### 氏家委員

- ・ 一体的利活用エリアで3つのラボ機能の実現を目指すにあたり、取り組む内容の領域は多岐に渡る。実現するためには窓口のワンストップ化が必要と考えるが、行政側が管理者やルールなどを一元的にまとめ、調整する必要がある。そのためには、市以外の行政機関等も検討に加わってもらえる必要がある。また、このような体制の構築は、一体的利活用エリアだけでなく、定禅寺通など周辺エリアで新しいチャレンジをしていく上でも必要になるのではないかと。窓口のワンストップ化を実現しないと、一体的利活用エリアのハードが整備されても既存のイベントしかできず、使われない空間となってしまうのではないかと。

#### 猪股委員

- ・ 一番町四丁目商店街でイベントを行う際は、振興組合事務局が各種協議を行なっている。イベントの数が多いので、申請窓口が一本化すれば負担が軽減されて良い。民間企業がイベントやプロモーション等を行うことで人が集まるきっかけになるので、積極的に誘致した方が良い。一体的利活用エリアは国分町に近いので、福岡の屋台のようなものがあると昼だけでなく夜も賑わいが生まれて良いのではないかと。商店街の物販を盛り立てたいが、そのためにもまずは人が集めることが必要。そのためのイベントがやりやすい環境をどう作っていくかが今後の課題と感じる。市だけでなく、警察や保健所など関係者が入った組織を作ることが必要ではないかと。

#### 高山委員

- ・ チ・カ・ホとアカブラは常に自動車の交通がないが、つなぎ横丁と表小路線は広場的に使えるのが土日だけと思われるので、札幌駅前通と全く同じようにはできないだろう。イベント主催側としては、行政や警察、保健所等の必要な手続きが一括で済むようになるとやりやすいだろう。初めてイベントを主催する人のハードルを下げることもつながる。また、猪股委員同様、協議組織に保健所を入れるのは良いと思う。あとは、説明の中で、事業者の管理範囲が勾当台公園については、市民広場のみとなっていたが、いこいの広場も一体で行うイベントも少ないとは思っている。管理者が分かれてしまうと一体的利活用が難しくなるので、そういったことも念頭に入れておくが良いと思う。

#### 馬場委員

- ・ 内川氏のプレゼンを伺い、札幌駅前通の事例で蓄積されてきた知見を軸にカスタマイズしていけば、効率的に制度設計や公募設計ができるのではないかと感じた。ポイントとして5つあると感じた。  
1つ目は目指すべき姿の中で、本当に重要だと感じたのが、“ビジョンを忘れない”とい

うこと。新たな価値を生む、新たなチャレンジをするための市役所低層部である、ということが書かれているので、このことを忘れずに、そのためにこの場所がある、だから公共空間なのだ、ということを中心として持ち続けてほしい。

2つ目は、佐藤委員からも意見があったが、18 ページで示された体制が重要と考える。行政側の窓口を一本化したとして、その受け皿となる部署をどこが受け持つか。自分の仮説として、行政にはサッカーと同じようにオフェンスとディフェンスの部署があると考えており、一体的利活用エリアの窓口はオフェンス部署が担った方が良いのではないか。公園や道路の管理部署は市民の安全を守る必要があるため、ディフェンス部署であると思う。今回の場合、“新たな価値”、“チャレンジ”ということを行っているため、オフェンスの部署が窓口となって、警察や保健所なども含めたディフェンス部署と調整する方が向いているのではないか。産業やまちづくりの部局になるだろうか。一体的利活用エリアの担当部署をどこが担うかというところで、仙台市の姿勢を明確にするのが良いのではないか。また、カウンターパートとなる事業者については、広告代理店などのメディア関係や空間を管理するファシリティ関係、営業などが複合したチームが理想的ではないか。事業者の運営を持続させるためには、何らかのアセットを持ち、安定的な収益を確保していくことも必要。安定が無いとチャレンジは難しい。札幌駅前通まちづくり会社でもチ・カ・ホの空間や広告の空間など複数のアセットを持っている。仙台市の場合、例えば地下駐車場を一体的利活用エリアに加えることで、事業者の自立経営を支える仕組みをあらかじめ作ることが大切ではないか。

3つ目は、2つ目のポイントを実現するために公募要項と契約書の作り方が重要であると考えている。札幌市の契約書にノウハウが詰まっていると思うので、是非見てみたい。

4つ目は、札幌駅前通ではオープン後も常に変わり続けることについて、コンセンサスを持って始めたことが良かったと考える。山形市のクリエイティブセンターの運営でも、オープンの段階で全て決まっていなくて良いと市が言ってくれたことが大きい。チャレンジであることを忘れず、必要に応じて制度も変えていくことが重要ではないか。

5つ目は、デザインを専門としている身として、パースに緑が少ないのが残念に感じた。これまで多数の社会実験をしてきた中で、美しい緑が背景としてあると、SNSでの拡散力が違うと感じる。緑の管理には労力もかかると思うが、結果的に収益性も上がるし事業者にとってもメリットになるのでは。

コーディネーター 榊原

- ・ 本日の予定は11時までだったが、皆さんからご意見を一巡できていないので、少々延長させていただいてよろしいか。また、馬場委員は都合から11時までの参加となる。

委員一同

- ・ 問題ない。

コーディネーター 榊原

- ・ 馬場委員から、自立経営についてコメントがあったが、社会実験に向けて各種調整やコ

コミュニケーションを取られている視点から、準備段階で起きていることと事業者に求められる役割等について、佐々木氏からご意見いただきたい。

佐々木氏

- ・ 準備に向けて出展者とやりとりをする中で、良かった点と今後の課題は表裏一体だと感じている。良かった点としては、我々だけでなく、イベント出展者も市民広場のポテンシャルを感じており、イベントを成功させたいという気持ちが強いことがある。課題としては、既存イベントとの調整を開始できたのがイベント実施の約1ヶ月前で、そこから関係者と調整することにかかなりの労力を要している。今後の検討の材料として、調整項目を一つ一つ押さえ、情報を集約していく。

また、低層部にはテナントを入れる必要があると思うので、事業者にはデベロッパー的な役割が必要と思う。ただし、収益性だけ考えるのではなく、商店街との調整も考慮するなど、エリアとして広く捉えることが必要と考える。

また、事業者が既存イベントをコーディネートとし、全体のクオリティを上げることで相乗効果が生まれると考えているほか、新規参入者のハードルを下げるために、貸し出し用の什器や倉庫等の充実が必要ではないか。

また、他の委員からも意見として出ているが、実際に事業者が運営していくうえでどうマネタイズするかは重要なポイントなので、あらかじめ検討されると良い。

小島氏

- ・ 新庁舎敷地・道路・市民広場全体をどのように管理し、どのように市民に使ってもらうかを考える上で、ビジョンがあることが重要。あすと長町の杜の広場整備を担当した際に、広場条例の策定により利活用しやすい広場にしたいと考えていたが、整備完了後の区への引継ぎがうまくいかず、都市公園になってしまい、公園条例の中でどのように利活用を促進させるのか区の公園担当者を戸惑わせてしまった。その経験から、一体的利活用エリアを実現させるためには、コンセプトを見据え、新しい枠組みを作っていくことが重要と考える。札幌駅前通の事例のように、広場条例の制定によって、公物管理者とは別に広場管理者を設定することが一つのヒントになる。

行政は人事異動があるので、新しいことを始めてもうまく引き継ぐのが難しい。行政としては、枠組みを作ってからが始まりであることを十分に認識する必要がある。平成12年に定禅寺通を再整備した際に、オープンカフェ等道路空間を活用する上で道路法がネックとなったため、解決策として、定禅寺通りの中央緑地帯を道路区域から除外し公園として位置づけられた。仙台市には道路空間の利活用に関する実績があるので、新しいチャレンジを期待している。

コーディネーター 榊原

- ・ 馬場委員から、行政側の窓口を担うのはオフENSEの部署が良いとの意見があったが、行政OBである小島氏としてはどのように考えるか。

小島氏

- ・ 先ほども話した通り、公物管理の部署は役割として管理の視点が強くなってしまふ。そのため、馬場委員からのコメントにもあったが、民間との接点も多く、既存の公物管理の視点にとらわれないという意味では、例えば経済局のような部署が適しているのではないか。

#### 内川委員

- ・ 行政側の窓口が一本化されることは望ましいと思うが、実際には公物管理の部署との協議調整が発生すると思う。その時に行政側で一緒になって伴走してくれる部署の存在が重要で、札幌市では都心まちづくり推進室が担っている。何か起きたらまずは都心まちづくり推進室に駆け込むという関係性ができている。都心まちづくり推進室はソフトとハードの両方の視点を持っている。体制的には各エリマネ組織に担当が2人ずつ付いており、道路セクションとの協議には必ず同行してくれる。まち会社と公物管理の部署とでは言語の違いがあるが、都心まちづくり推進室が橋渡し役となり、まち会社が考えていることを行政の論理として成り立たせるための解決策を一緒に考えてくれる。先ほど小島委員から人事異動についてのコメントがあったが、伴走してくれていた人が庁内に散らばることで味方が増えるという意味では良いことだと思っている。

#### 姥浦委員

- ・ 社会実験を行う際に、周辺エリアの方々には受け身ではなく、積極的に自分たちのエリアとの関わりを考えていただけると良い。それが今後の社会実験に繋がっていくと非常に意味があると思う。

今日の議論のポイントとして、マネタイズの話と組織や手続きの話があったように思う。マネタイズについては、馬場委員から話があったように、どこで稼いでどこに支出するかのバランスが重要になると思う。

組織については、札幌駅前通の場合、エリアマネジメント組織（札幌駅前通地区活性化検討委員会）とアセットマネジメント組織（広場運営協議会）を分けている。このあたりの考え方をこのエリアでどのように分けるのか、分けないのか、または連携させるのか、そういった話が、周辺エリアとの連携にもつながるので、組織の組み立てについても検討が必要ではないか。

#### コーディネーター 榊原

- ・ 皆様からのご意見は一巡したが、さらにコメントや内川委員への質問等があれば、お願いしたい。

#### 佐藤委員

- ・ 内川委員にお伺いしたい。収益を生みやすいイベントとそうでないイベントがあると思うが、どのように全体をマネジメントしているのか。

#### 内川委員

- ・ 利用料の減額規定については条例等に記載があり、それに基づいて判断しており、利用者のおよそ3分の1は減額を受けている。減額の対象となるかどうかは、イベントの

主催者の属性による。チ・カ・ホの利用料金による売上は、備品の貸し出し等も含めて年間約1億円で、アカプラの利用料金による売上は1,200~1,300万円程度となっている。集客力のあるイベントでも一過性のものだと、エリアの賑わいにつながらないので、多くの方に楽しんでもらえるようにイベント主催者と調整している。また、札幌市による利用の場合も利用料金は免除ではなく、半額頂いている。

・ (馬場委員 退室)

佐藤委員

・ 札幌駅前通では多くの企業がまちづくりに参画していると思うが、資金面での協力は受けているか。

内川委員

・ 広場空間の利用料は条例で決まっているので、企業であっても一律だが、地域の価値を高めるためのイベントを行う際には協賛をいただいている。例えばアカプラの整備事業者は価値を高めるための取り組みに対して協力的である。また、アカプラ周辺の4つの施設と連携することになり、合同のイベントを行っている。民間企業同士でネットワークを作るのは難しいと思うが、まちづくり会社がハブ的な役割を果たしている。

高山委員

・ チ・カ・ホの運営による収入について内訳を教えてください。また、得られた収益は具体的にどのような活動に活かされているのか。広場空間を活用する中で、設備の新設や改修などを行う場合、行政とまち会社のどちらが負担するのか。

内川委員

・ 会社全体の年間(2022年度)の売り上げは約2億6,000万円である。内訳として、約1億円がチ・カ・ホの利用料金による収益、約1億1,000万円がチ・カ・ホのエリアマネジメント広告による収益、残りがアカプラの指定管理料や利用料金による売上、自主事業によるものである。エリアマネジメント広告で得られた収益は、エリアのビジョン策定や防災の取り組みなど賑わい創出以外の取り組みにも活用している。施設の改修については、チ・カ・ホとアカプラは指定管理の協定書の中でまち会社と行政の分担が決まっている。チ・カ・ホの活用によって収支が黒字になった場合に利益還元をすることが協定書の中に盛り込まれており、例えば備品のデジタルサイネージを更新し、札幌市に寄付している。

アカプラの場合、地域貢献の一環として民間事業者(三井不動産、日本郵便)が整備した箇所については、金額に応じてだが、整備した事業者負担で修繕することになっている。とはいえ、まず壊れないように日常のメンテナンスを徹底している。

氏家委員

・ 札幌駅前通地区活性化委員会では、道や警察など関係団体がオブザーバーで入っている。一体的利活用エリアには道路が含まれていて、実際に活用するとなると警察等との関係も出てくると思うので、協議組織には警察等も入ってもらうのが良いと思う。



内川委員

- ・ 個別に説明して回るより、全員に同じ説明ができるので、共通の理解を得るという点でもそのほうが良いと思う。

## 6 次回開催案内

- ・ 事務局より、第2回検討会は令和5年12月22日（金）午前にIDOBAにて開催予定であることを報告した。

## 7 閉会

以上