第２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 12 月 22 日（金）９時 30 分～12 時 00 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（オンライン）、
　　姥浦道生委員（オンライン）、佐藤晶洋委員、髙山秀樹委員（５０音順）

ｵﾌﾞｻﾞｰﾊﾞｰ　　小島博仁氏、佐々木和之氏

仙台市出席者　佐藤光廣財政局理財部長（代理出席）、高橋輝まちづくり政策局次長、
　　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　報告

- 仙台第一生命ビル建替について、本庁舎整備室藤田室長より報告。
- 社会実験の開催概要について、オブザーバー兼（株）ユーメディア佐々木氏より報告。

３　プレゼンテーション

- 前回のディスカッションの論点整理、協議組織の事例、目指すべき姿のパース（アングル）等について、コーディネーター榊原より説明。

４　ディスカッション

- 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。

コーディネーター　榊原

- ディスカッションに入る前に、第一生命ビルの建て替えについて、地域の視点から佐藤委員、札幌駅前通での連携事例を踏まえて内川委員、都市計画的視点から姥浦委員よりコメントいただきたい。

佐藤委員

- 第一生命ビルの建て替えについては、地元としては大歓迎である。勾当台公園側の市道を付け替え、その分つなぎ横丁の歩道幅員が広がることは、地元にとってとてもありがたい。自治体と民間企業が土地を交換するのは大変なことと思うが、仙台市の意気込みが感じられ、今後に期待している。
- 建て替え後、第一生命ビルの低層部が地域に開かれた場となることも素晴らしい。今回の第一生命ビルの建替が先例になり、周辺エリアの他のビルが建て替えられる際にも

仙台市と連携していただければ、地元としてはさらに歓迎である。

内川委員

- D-LIFEPLACE 札幌の事例では、チ・カ・ホとの連続化がキーとなっており、接続空間の活用についてまちづくり会社も連携して検討していた。プレスリリースにも地域と連動してイベントを実施することを記載していただいており、オープンスペース活用のモデルケースとして、チ・カ・ホで行っているマルシェイベントの出張版を実施させていただき、使い勝手や動線の確保等について検討してもらった。一体的利活用エリアにおいても、仙台市と第一生命ビルが連携されるということで、どのような空間ができるかを楽しみにしている。

姥浦委員

- つなぎ横丁に向けて第一生命ビルの開口部が設けられることなど、そういった枠組みを作ったのは、素晴らしいことで、色々な計画とも整合する形となり、とても良いのではないかと思う。勾当台公園の議論でも申し上げていた気がするが、つなぎ横丁については、これまで公園部局と道路部局でどうやっていくのかという話をしていたかと思うが、今後は民地を考えることも必要だという話も出ており、公園の計画にも民地という言葉が入っていたように思う。公園と道路に加えて第一生命ビルさんと一体的にハードをどのように作っていくかが肝になってくる。その辺りのランドスケープを丁寧に作っていくことが非常に重要になる。その際に、内川委員がおっしゃったように、利用者の目線が重要になる。利用者は、市民というよりも実際に何か活動されるプレイヤーの方が近いかもしれない。その方々を検討にどう巻き込んでいくかが重要ではないか。第一生命ビルと連携するのは、建築系の部局かまちづくり系の部局と思うが、そこと建設局が少しずれている気がするので、まずそこで連携していただきたい。

コーディネーター　榊原

- 本日のディスカッションは大きく 3 つのテーマがある。1 つ目は佐々木氏からの社会実験の報告を受けて、成果と課題について皆さんから一言ずついただきたい。2 つ目は協議組織・運営事業者・仙台市の役割について。仙台市の役割については、前回検討会で申請窓口の一本化が必要との意見が多数あったが、それについて市の方からコメントがあるそうなので、お願いしたい。

本庁舎整備室

- ③行政窓口の一本化ということについて、前回検討会で利用しやすい申請窓口のあり方や伴走する部署の必要性等についてご意見いただいたので、庁内で検討を進めていきたい。この検討会では、①協議組織の役割や構成員、②事業者の役割と収益源を中心に、ご議論いただきたい。

コーディネーター　榊原

- 前回の検討会で、全委員から窓口一本化が必要との意見があったが、それについては市の方で検討されるということなので、今回は協議組織と運営事業者の役割について議

論したい。協議組織については役割と構成員、運営事業者については役割と安定財源の確保がメインテーマ。前回も意見があったが、アセットマネジメントをどのように捉えていくかについて、ご意見いただきたい。また、一体的利活用を支援する仕組みということで、プレイヤーやそこで何かやりたい人たちが一体的に利活用する際に、協議組織・運営事業者・仙台市として支援できることについてご意見いただきたい。3つ目がパースについて。次回パースについてお示しする予定だが、アングルについて事務局案の通りで良いか、また盛り込んでほしいアクティビティについてご意見いただきたい。

（1）社会実験の成果と課題について

猪股委員

- つなぎ横丁～定禅寺通～四丁目商店街の交差点の信号で歩行者が待たされるので、イベント時にはそこも一体的に考えていただけると良い。土日と平日で状況は違うかもしれないが、つなぎ横丁を完全に歩行者天国にした方が良いと社会実験を通じて感じた。そうすれば、商店街から市役所までの動線がうまくできるのではないかという個人的な思いがある。

氏家委員

- 市役所低層部に対する期待を見るうえで、良い実験だったと思う。あくまで社会実験ではあるが、仮想空間で多くの機能を検証できたことがよかったのではないか。ただし、非常に短い準備期間で多くの取り組みを実施したので、確認しきれなかった部分もあったのではと思う。課題としては、時間や調整の問題等で難しかったと思うが、もっと多くの既存イベント団体や実際に市民広場を利用している方、これから使ってみたいと思っている方等と連携し、設計が進む前に、より多くの現実的な意見を取り入れていけると良いのでは。社会実験の結果として、今までやってきたことや仮説的に考えていたことがはっきりしたということだったが、未知のものがもう少し見えるとより良かったのでは。

内川委員

- 短い準備期間でこれだけのことをやったのは大変なことだと感じた。また、課題を洗い出すための社会実験ということで、その中でもこれだけポイントや課題を整理できたのが成果ではないか。基本的に好評な意見が多かったように見受けられる。事業者目線で言うと、期待されるものが運営事業者に寄せられがちなところが気になる。地域のみなさんの役割についても、スキームを考えるうえで明確にしていった方が、運営事業者頼みにならず、良いのではないかと感じた。

姥浦委員

- アンケートの結果で、Policy Lab.と CrossMedia Lab.に対する評価は自分が想像していたよりも高くて驚いた。この２つのラボ機能は自立経営が難しいという話だったが、本来的には行政が取り組むべき内容であり、民間が取り組むことで効率や効果が高まるのであれば、行政が民間に委託することもあり得るのでは。Living Lab.の収益により

Policy Lab.と CrossMedia Lab.の収支を補うこともあり得るが、3つのラボ機能全体をすべて自立させなければいけないというわけでもないと思う。また、TSUNAGI TABLEなど非常に面白い取り組みと感じたが、つなぎ横丁と市民広場との空間やコンテンツをどう繋げていくかが悩ましいと感じた。道路や公園のハードの検討や第一生命ビルの建て替えに向けた検討が進んでいくので、そこに入れ込んでもらうためには早めに整理して動くことが必要ではないか。また、短い準備期間の中で、一番町四丁目商店街と連携できたことはよかったと感じた。周辺との連携は一番町四丁目だけでなく、定禅寺や商店街など仙台市の都心部全体でマネジメントや枠組みを含めて検討していく必要があるのでは。

佐藤委員

- 去年の社会実験では、庁舎の正面玄関周辺で子どもたちがチョークで落書きするなど、市民参加の要素があったことがよかったが、今回は市役所低層部が使えず、市民参加的な取り組みができなかったのは少し残念であった。また、今回は Policy Lab.の一環として、防災に関する内容を取り上げていただいた。仙台市の防災対策は小学校単位で考えられており、一体的利活用エリア周辺の指定避難所は木町通小学校だが、距離が離れていること、エリア内にはテナントや不動産オーナーの方が多く、その方々は日常的に小学校に行く機会がないので、いざという時に混乱することが懸念される。これまでにエリアとして、防災に関する取り組みはできていなかった。発災時には、社会実験で行ったように市民広場にテントを設置し帰宅困難者が滞在できるようにする、第一生命ビルなど周辺ビルに滞在できるようにするなど、地域としてできることを継続して考えられると良いのではないか。

コーディネーター榊原

- 本日、所要のため内川委員が 11 時で退席されるため、その前に内川委員よりご意見いただきたい。

内川委員

- 行政の役割については申請窓口を一本化する方向で進められるということで良いと思う。すでに公園を利用される方の申し込み状況を整理されていると思うが、現状についてはより詳細に把握した方が良いのでは。また、公園を利用している方々が感じている課題については、別途ヒアリングしても良いのではないか。そこが明らかにできると、構成団体との連携や運営がしやすくなると考える。利活用のガイドラインの策定に関しては、札幌駅前通でも進めており、一つは近隣の店舗が変わることによって、連携の仕方が変わることを受けて見直しをしている。流れとして、運営事業者が協議組織の事務局になりつつ、協議組織に持ち込むことになると思うが、スキームは整理しておいた方が良いと感じた。先ほど防災についての意見も出ていたが、指定管理者としてまちづくり会社で一時避難場所を運営したことがあるが、日頃の関係性が重要になると感じた。今回の検討会でメインに考える必要はないと思うが、課題としては共有しておくと

良いと感じた。パースについては、イベント等で使われている様子、イベントをやる人のイメージが多くなっているが、日常の中で楽しそうに過ごす人たちのイメージも打ち出せると良いのではないかと感じた。

コーディネーター　榊原

- 運営事業者と協議組織の役割について 5 つの仮説を立てているが、それについてはどのように考えられるか。

内川委員

- 札幌ではまちづくり会社として担っている役割として②プロデューサー/プロモーション・③コーディネーター・④コミュニケーター/ファシリテーターがある。⑤ファシリティマネジャーによって安定した収入が得やすいと思うが、そのためのアセットマネジメントを運営事業者に全て委ねるのは負担が大きいので、バランスをとることが重要と感じた。①エリアデベロッパー/エリアマネージャーに関しては、地域の皆さんなど運営事業者以外が担う役割も必ずある。運営事業者・協議組織どちらか単独ではできないと思うので、協力関係を築きながら連携していく必要があるのでは。併せて、このエリアがどのような姿を目指していくのかを意識し、発信し続ける必要があるのではないか。また、①はエリアデベロッパーとエリアマネージャーがまとめられているが、分けた方が良いのではないか。
- アカプラ周辺のビルオーナーとビルマネージャー、清掃担当、まちづくり会社で月 1 回の定例ミーティングをしており、アカプラで実施したイベントによる効果を確認する場を設けていただいている。関係者それぞれにメリットがあり、相乗効果を積み重ねていくことを大切にしているので、参考にしていただければと感じた。今後に向けた課題もあると思うが、ワクワク感を積み重ねていくことが大事だ。

コーディネーター　榊原

- 地域と協力関係を築きながら進めることが重要であるため、協議組織の事務局は運営事業者が担うべきというイメージでよろしいか。

内川委員

- その通り。

コーディネーター　榊原

- 承知した。それでは、次に髙山委員から社会実験についてコメントをいただきたい。

髙山委員

- 運営事業者が自立するために収支のバランスが重要なポイントだと思うので、その課題が洗い出されていると感じた。また、運営事業者にどこまで権限を委譲していくのかの検討が重要だと思う。

小島氏

- ３つのラボ機能に対して、今回の社会実験で取り組んだコンテンツを表で整理し、それぞれを評価しているので良かった。また、3 つのラボ機能が共存することで、官民が連

携してアイデアについて議論し、制度等の構築や改善にもつながることが期待される。Living Lab.のみで収益を確保することはハードルが高いと思われるため、行政がどこまで支援するかが今後の課題だろうと感じた。また、主催者同士での什器の共有化や、近隣への保管場所の確保などの工夫により開催経費を縮減することで実現しやすい環境を整えることは大事な視点。勾当台公園や定禅寺通の再整備において、インフラの整備が検討されていたが、一体的利活用エリアにおいては今まで議論されていない印象がある。社会実験を通して、今後の検討材料となるようにまとめられているのはよかったと思う。

コーディネーター　榊原

- 本日はご欠席の馬場先生からもコメントいただいている。社会実験の成果と課題の検証を踏まえて、一体的利活用エリアの運営事業者に何を求めるか、それを公募する際の条件としてどのように落とし込むかについて、ご指摘いただいた。

佐々木氏

- 平日と休日を 5 日間ずつ実施することで、課題の洗い出しや仮説の検証、収益源についてもある程度分かってきたことが成果と感じている。また、エリアに対して期待感を感じており、ここで何かやりたいという方がたくさんいることがわかったので、そこに仕組みを作ることによって巻き込んでいけるという確信に変わった。

（2）協議組織、運営事業者、仙台市の役割

姥浦委員

- 協議組織の役割については概ね良いと思う。ただし、チェック機能については、協議組織、運営事業者、行政３者の枠組みとは別に考えるべきではないか。事例紹介にもあった、横浜市役所低層部の検討会はチェック機能の参考になるのではないか。重要なのは、市役所の低層部やそこと連携する空間ということで、一体的利活用エリアは単純に人を呼んでお金を稼ぐというエリアではないので、公平性の観点が必要。地域貢献とのバランスをチェックする機能が重要となるが、それは運営事業者や協議組織とは独立した組織だろうという印象を受けた。運営事業者の役割については、①エリアマネージャーについては、対象とするエリアの設定により変わると考えており、低層部と市民広場で考えるということであれば運営事業者の役割に入るだろうし、仮にエリアに定禅寺通や一番町も含める広いエリアで考えるのであれば、協議組織が担うのではないかと感じた。

コーディネーター　榊原

- 一体的利活用を支援する仕組みについてはいかがか。

姥浦委員

- 運営事業者は一体的利活用エリアをマネジメントすること、協議組織は一体的利活用することによるメリットを周辺地域に波汲させ相乗効果を生み出す役割、仙台市は土地所有者として権限を持っており、市としては一体的にやっていただけるということ

なので、それが支援になるのではないか。

小島氏

- 姥浦委員がおっしゃったようにチェック機能は協議組織と分けるべきではないか。ビジョンやガイドラインの定期的な見直しについては、行政側が行うと、現行制度・現行法令に基づいたチェックをしがちであり、「こういったことはできない」という視点になりがち。第一回検討会にて馬場委員より意見のあった、一体的利活用エリアの新たな価値を生むというコンセプトを忘れずに実行していくということが目的になっていくと思う。そのためには、行政が現行法令などに基づいて見直すのではなく、目的達成のためにはどうすれば良いか、ということが判断基準になっていくべきだと思われため、見直しは協議組織が行い、その事務局は時代的な変化に柔軟に対応し、行政に対し問題提起をする役割を考えると、運営事業者が担うのが理想的と考える。
- 運営事業者については企業努力も必要であると思うが、Policy Lab.等の収支としてマイナスになるものを他の収益で補填するのは難しいと思う。そこを単純に市の委託費などにより補填するというよりも、仕組みとして、駐車場の利用収入や施設管理業務の受委託などで、安定的な財源を確保することが非常に大事だと思う。勾当台公園は、一体的利活用エリアとしては市民広場を考えているが、管理業務としては勾当台公園全体（市民広場、いこいの広場、歴史の広場）を管理することで、市役所低層部等の一体的利活用の運営につなげていくことが必要と考える。
- 運営事業者の役割として、①から⑤の役割は当然必要になると考えているが、そのためには今後公募条件等を検討する際に、事業者単独の公募を前提とするのではなく、複数の事業者が連携して公募してもらうことが必要になると思う。

髙山委員

- 構成員については、つなぎ横丁沿道のビルオーナーも入っていただけると良い。また、運営事業者の役割①について、イベントによってはエリアブランディングを考えるうえで、あまり相応しくないものが出てくる可能性もあると思うが、公共施設であるので公平性の担保とバランスをとるのが難しいと感じた。市のスタンスとブランディング的な視点とで市がどこまで事業者に委ねるかが課題になるのではないか。
- 大規模まつりイベントでは協賛金を募って運営しているものの、財政的に厳しいため、公共空間の利用に際して減免されなくなるとより厳しい状況になると感じた。

佐藤委員

- 協議組織は細かい部分を協議するというよりも、全体を大局的に見る視点が大事ではないか。
- 土地建物所有者である仙台市がどこまで民間に委ねようとしているのかが、明確にされないと議論が難しい部分がある。
- 事業者は一体的利活用エリアの運営により利益を生む必要があるが、コーディネート機能など公益的かつ利益を生まない業務については、公募上でどのような条件とする

かを整理する必要があるのでは。

氏家委員

- 資料 31 ページの運営事業者の想定として、公共性のバランスや安定財源などの課題があるが、これを担える人材がいるのか。いなければ育てていく視点も必要だ。また、多様性の確保の観点から、既存団体に加えて、国籍や性別によらず幅広い方の意見を伺いながら進めていく必要があるのでは。

猪股委員

- 一体的利活用エリアでイベントを実施する場合、出店者に対する一定の審査やそれに伴う基準が必要であり、その設定は協議組織が行うのが良いのではないか。また、駅前に賑わいが集中する中で、一体的利活用エリア周辺を活性化させるには、屋台的なものが必要だろう。出店者の参加しやすさを支援するためには、相談できる窓口となる組織をあらかじめ作っておく必要があると考える。また、行政から事業者に対する支援が手厚すぎると経営の持続性が乏しくなるので、出店者からの利用料金で成り立つ仕組みを作る必要があるのではないか。

コーディネーター　榊原

- 馬場先生のコメントをご紹介したい。仮説であげられている事業者の役割はどれも重要ではないかと考えるが、その実現のためにどのような会議体を設けるべきかを検討した方が良い。具体的には、協議組織とは別に設置する事業者の取り組みを評価する第三者委員会や、地域のステークホルダーによる連絡協議会、ビジョンを掘り下げたミッションを共有・確認する会議体などが考えられる。これらについては、協議組織と別組織を設けるのか、協議組織の下に部会的に立ち上げる考え方もあるのではないか。
- 運営事業者についてもどれも重要ではあるが、実現のためには、公民連携担当や民間企業への企画営業担当、市民及び活動団体との連携担当など、具体的な職種や領域に落とし込むことが必要であり、それが公募要件にもつながってくるのではないか。

佐々木氏

- 運営事業者の目線では、新たな価値を生み出す役割というところで、エリアブランディングにより価値を高めることが重要。収益性も含め、一体的利活用エリアをメディアとして育てていくことで、価値を向上させ、収益を得られるようにする必要がある。そのためにはガイドラインを作り、クオリティをコントロールすることも必要。イベントについても、ある程度一定の基準を設けて実施することで、エリアとしての価値を高めることにつながるのでは。料金設定について、現状の公園利用では 1 日 1 団体しか利用することができないが、今後は小規模な団体と大規模なイベントが共存できる形とすることで、利用料を増やすことのできる仕組みとし、広報面でも連携できるようになるとよい。また、民間事業者が取り組む中ではターゲットの設定をすると思うが、それがある程度可能な状況となると、民間が取り組む意味が発揮されるのではないか。

コーディネーター　榊原

・　一体的に支援する仕組みについては、事業者の目線から見ていかがか。

佐々木氏

・　今回の社会実験で PTA フェスティバルは当初市民広場のみを使う予定だったが、道路を空間として提供したところ、車両展示ブースとして活用いただくなど、積極的に連携していただいた。自分たちだけではできないこともよく熟知されていたので、その部分についてはこちらとして提案・コーディネートがしやすかった。

髙山委員

・　事業者への支援として、一体的利活用エリアを整備する際にハード面で組み込めるものは極力あらかじめ整備いただくことは、結果的に利用者の負担を下げることにもつながるので必要ではないか。また、整備後に使用する什器について、行政が準備して事業者が管理していくのか、事業者に準備を求めるのか等、詳細な役割分担についても今後検討が必要ではないか。

コーディネーター　榊原

・　水道や電気などのインフラなどハード整備があらかじめ行政によって実施されていると、イベント事業者の負担は軽減されるだろう。

佐藤委員

・　公園の設計について細かい仕様はまだ決まっていないと思うが、ハード的な部分はどの程度市が整備するのか、倉庫機能は誰がどこに設けるか等の内容についても、今後検討が必要。他にも近隣のビルを巻き込めば、協力を得られるところもあるのではないか。

姥浦委員

・　今回の社会実験を通じて、収益と支出について大まかな数字で良いのでもう少し示していただくと、事業収益性についての議論が一歩進むのでは。

本庁舎整備室

・　現在公募している別業務の中で事業収益性等について検証する予定である。今回の社会実験の結果を踏まえ、別業務で細かい精査等を図っていきたいと考えている。

（3）パースについて

コーディネーター　榊原

・　最後にパースについて、アングルや盛り込みたいアクティビティ等についてご意見いただきたい。はじめに馬場先生からのパースについてのコメントを紹介させていただく。アングルについてはよいと思う。見た人がワクワクし、どんなアクティビティを誘発したいかを考えるきっかけとなるような、少し隙があって関わりしろが感じられる絵が良いのではないか。

小島氏

・　市役所の中から出口側を見るアングルより、逆からのアングルが良いのではないか。

コーディネーター　榊原

- 意図として複数の公共空間が連続している様子を示したいと考えている。

髙山委員

- 一体的利活用エリアから周辺へ賑わいや人が染み出すことが分かると良い。例えば、市民広場側からつなぎ横丁、一番町四丁目方面を見るパースがあっても良いのでは。

猪股委員

- 一番町四丁目商店街から市役所までの南北の軸は、実際には定禅寺通の信号によって流れが分断されている。駅から中央通り、一番町にかけて歩行者が徐々に少なくなっているので、市役所からつなぎ横丁、商店街までの流れを連携して作ることが重要。理想的にはつなぎ横丁～定禅寺通～商店街が全て歩行者天国化されれば良いと思っている。

氏家委員

- 鳥瞰パースではアクティビティや人の流れなどを表現するのは難しいのでは。現状の市民広場で行われるイベントは天候の影響をかなり受けているが、一体的利活用エリアのハード整備を行うことで、天候の問題にも寄与することがパースで示せると良い。

佐藤委員

- 一体的利活用エリアの整備に伴う南北の軸と定禅寺通の再整備による東西の軸ができることで、接するエリアが活性化してくるだろう。そのためには、協議組織だけでなく、近隣のビルや近隣の方々と一緒に取り組む必要がある。そこもある程度わかっていただくようなパースを作っていくとその人たちも納得するのでは。

コーディネーター　榊原

- パースだけでなく、解説を加えることで作成の意図がより伝わるように工夫したい。

5　次回開催案内

- 事務局より、第 3 回検討会は令和 6 年 3 月 21 日（木）午前に IDOBA にて開催予定であることを報告。

6　閉会