

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）
資料	非公開部分 資料	資料1 公募型ヒアリング調査詳細結果について 資料2 審査項目等一覧表	

1. 開会 ～ 6. 今後のスケジュール（予定）について

（公開部分は先行して公表済みのため、省略）

7. 非公開による質疑

（資料1、2に基づき、事務局より説明）

- ・資料2「交通環境改善施設の整備」について、事業者が具体的にどのような事業を実施することを想定しているのか。
  - ◇ 事業者において、バス停やバスの待機スペース、バス待ち環境の整備、ペDESTリアンデッキの整備、キスアンドライドの拡張などが想定される。
- ・新型コロナウイルス感染症の影響がどうなるか不確実なところがあるが、本事業は長期にわたる事業である。事業者は市場等をどのようにとらえていると把握しているか。
  - ◇ 事業者からは、商業施設は事業性が低下しているが、オフィスや住宅等の需要は依然と

して高いとの意見があった。

- ・事業者は事業収支の観点から事業計画を検討するが、泉中央地区をどのように発展させていくのかといった考えや、市側の長期にわたったまちづくりの観点をどの程度事業者として理解しているか確認したい。
  - ◇ 事業者からは泉中央駅からのアクセスや動線を考え、このエリアの回遊性等を意識して施設配置をしたいとの意見があった。
- ・幅の広い提案が出てくることが想定されるが、どのように提案内容の実現可能性を評価するか、という点が論点であると認識している。
- ・提案の評価にあたって委員同士で議論する時間は十分に確保する予定であるか。
  - ◇ 第6回事業者選定委員会（令和4年1月）において事業者提案について意見交換を行っていただいた後、第7回事業者選定委員会（令和4年2月）にて事業者を選定いただく予定であり、議論する時間は十分に確保したい。
- ・市民とのやりとり等、参加のプロセスが入る予定はあるか。
  - ◇ 公開プレゼンテーション（令和4年1月）時に、市民に参加いただく予定である。
- ・公開プレゼンテーションは、傍聴ということか、それとも意見を述べる機会があるのか。
  - ◇ 市民に広く参加していただきたいと考えているが、具体の開催方法については今後検討を行う。
- ・本事業のうち民活用地の事業手法に関して、敷地売却が望ましいと回答した事業者は何社いたか。
  - ◇ 敷地売却を希望すると回答した事業者は7社中6社であり、提案の幅が広がるということであった。
- ・検討されている民間施設の用途を踏まえると売却と貸付では提案が違ってくると思われ、売却の方が幅が広がる。売却と貸付で評価の仕方に違いはあるのか。
  - ◇ 手法による違いではなく、提案内容が地区の活性化等に資するか否かで評価いただくことを考えている。
- ・評価について実際に想定されるパターンでシミュレーションを実施し、ケーススタディをいくつか検討することが望ましい。
  - ◇ 今後、シミュレーションを実施し、いくつかケーススタディを整理したい。
- ・「この地区を今後このようにしていきたい」というプランを評価するという観点から、採点基準の案はおおむね妥当であると考えている。

- ・提案の具体性、実効性、リスク分担そのものをどのように考えているか次回に明示いただきたい。
- ・確認だが、要求水準を検討する委員と事業者を選定する委員が全く同じであることは一般的か。また、例えば必要に応じ選定委員を増員することは可能であるか。
  - ◇ 検討経緯を把握している者が選定も行うことが望ましいと考えている。

## 8. 閉会

(事務局より閉会宣言)

以上