

【酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会】

第 4 回 議 事 録 概 要

○日 時 平成 28 年 6 月 12 日（日） 9 時 30 分～17 時 00 分

○会 場 公益研修センター 公益ホール

○出席者 **選定委員** 委員長 倉田 直道（工学院大学名誉教授）
副委員長 高谷 時彦（東北公益文科大学大学院特任教授）
委 員 佐藤 嘉高（山形県観光物産協会専務理事）
委 員 高嶋 清彦（公認会計士）
委 員 宮原 育子（宮城学院女子大学教授）
委 員 中川 崇（市企画振興部長）
委 員 田中 愛久（市商工観光部長）
委 員 大石 薫（市教育部長）

事務局 市企画振興部都市デザイン課 課長 阿部 武
課長補佐 高橋紀幸
主査 本間 宏樹
係長 土井 勝
主任 相馬 孝人

1 開会セレモニー

- (1) 市長あいさつ
- (2) 選定委員紹介
- (3) 日程について
- (4) 注意事項について
- (5) 事業予定者の選定方法について
- (6) 今後の予定について

2 公開プレゼンテーション審査

(1) A案「光の湊」

(質疑概要)

委員

この事業が完成した後もまちづくり人の育成というかたちで色々な活動をする期間について、2年間の関与ということでした。この2年間というのはどういうスタンスで関わるのか、また2年間の根拠についてお聞かせください。

それからもう1点、集合住宅はどのような人をターゲットとしているか、もう少し詳しくお聞かせください。

提案者

我々は「2年間」は「より積極的に関与する期間」であると考えています。2年経過後は全く関与しないということではなくて、その後も継続しますが、2年間の間に地元の方で「まちづくり人」として地域の活性化を自分たちの手で積極的に行えるようになっていただきたいと思いますと考えており、そうなるまでの期間として2年間を想定しています。

実際に我々が何をするかという点については、広場を活用したイベントによって賑わいを創っていくことが非常に重要だと思っております。イベントの企画そのものを我々がすることもあつし、段取りから当日のお手伝いまで行うことも考えています。

これまでの実績でも、イベントを企画してテナントを呼んでくるにあたって、例えばイベントにどこそこの有名なテナントさんと呼ばたいといった話があつたら我々のネットワークを活かして呼んでくる。それによってイベントが活性化したり、あるいはそのテナントさんと地元の方の間に新たな繋がりができて、その後のイベントにも関わり合いを持っていただくなど、そうした地域の方が積極的に取り組む環境づくりができればと思っております。

2年間というところだけクローズアップされると、それしかやらないのではないかと受け止められてしまうかもしれませんが、2年間については「積極的に関与していく」期間であり、その間に「まちづくり人」が育つて、だんだん地元の方が賑わいづくりの主体となっていく期間であると考えます。我々が主体になる状況から地元主体の状況へと逆転していく、そのための期間が2年間だと考えています。今までやってきた実績でも概ね2年間あると、地元の方が主体になってきていると思っております。

2点目のご質問の集合住宅の話については、まず我々は建設会社ではありますが、同時に全国で自ら売主となって分譲マンションをしてきた実績もございます。そういった目で見れば計画をつくり、さらに市場調査を実施し検討してきました。

今回、株式会社マリモさんに住宅の保留床をお任せする計画です。彼らも再開発の

実績が現在取組中のものを含めれば全国で 20 件以上の実績がありますので、そういった経験や市場調査に基づいて計画をしております。

そういった調査等の結果等を総合的に勘案した結果、提案した 54 戸については、基本的にはファミリー世帯、子育て世代をターゲットに据えています。

ただ一般的に、駅前再開発は立地のいい場所、利便性のいい場所になるので、特に北国ではどちらかというと高齢世代、60 オーバーの方が夫婦二人の終の棲家としてお求めになるという形も比較的多い。そういう方たちも第二のターゲットになると考えております。

委員

南側のパースを見ながら質問させていただきます。説明の中でこの場所は景観の結節点にもしたい、街の中のネットワークの結節点としたいということで、魅力を持った外観・景観を作りたいというお話だったんですが、南側のパースについて、酒田の駅前としての魅力をどのように表現されようとしているのかお聞きしたいと思いました。それが第1点です。

2点目は公共施設以外で自由な居場所というのが、ホテルのロビーに限られており、スペースとしては少ないのではないかと印象を受けました。

様々な施設が複合する場所ということで、それぞれの機能をつなぐスペースがもっと必要ではないかと思えます。駅前において施設が複合するメリットをどのように生かされようとしているのか、ご説明をお願いしたいと思います。

提案者

1点目のご質問ですが、南側のパースは、景観の結節点としてある駅側からの景観ではなくて、駅の反対側、住宅地からの景観になります。

南側から見る景観については、どちらかというと白基調の部分を活かして、雪を頂く鳥海山のイメージを強く出しています。

一方、景観の結節点となる駅側の景観は、駅のメイン通りとし、二列のケヤキ並木を配置しています。さらに外壁を山居倉庫をイメージした黒基調とすることで、山居倉庫の脇の通りを歩いているようなイメージを出し、酒田らしさということを醸し出すよう工夫をしております。

ホテルの部分については、北面、南面ともに、鳥海山をイメージした雪化粧、雪のきらめきといったところをイメージして外観デザインしております。

北側と南側で景観の作り方に違いを感じられると思うが、そこは印象の濃淡をつけています。

2番目の自由な空間が少ないというご質問については、まず、当計画は、区分所有建物であるということと、共用部分を徹底して活用するかということのせめぎ合いで計画したものであります。

湊の光のロビーとライブラリーセンターは直接行き来ができるようにしており、管

理の問題をクリアしながらライブラリーセンターに来た方も気軽にホテルのロビーを使っただけ、そういった動線計画をしております。

また、特に公共施設につきましてはライブラリーセンターと観光情報センター、そしてブック&カフェという機能は、決して分離されているのではなくて、一体的に利用できるような形に配慮しており、またパサージュのようなあいまいな空間を大事にとった計画となっています。

委員

新たな価値の発信と事業の継続性という2面からお聞きします。

まず「新たな価値の発信」という部分で、ご説明の中では体験と施設間連携による新たなサービスで価値を発信するということとした。具体的に、交流促進のためにどのような機能やサービスの提供を検討されたかについてご説明ください。

それから事業の継続性については、SPCを設立し、そのSPCが事業の遂行を行うということですが、保留床の処分が終わらない場合、SPCは存続されるのでしょうか。処分ができていない保留床については、提案者が床の処分先を探したり、あるいは床の取得をしたりされるのでしょうか。つまり、再開発事業の完了後の運営、例えば商業店舗について継続的なテナントの誘致やリーシングも含めた運営に関与されるのか、その2点についてお聞かせください。

提案者

新たなサービスとして、光の湊の広場でのイベントということにこだわりたいと考えています。

例えば、ライブラリーセンターは図書館という機能から、多くのコンテンツを有しており、こういった内容のイベントに対してでも連携がとれる施設であると思っております。

外部から持ち込みのイベントだから、ライブラリーセンターは知らないよということではなく積極的にライブラリーセンターから連携を仕掛けていくということが、賑わいづくりの為に必要であると思っております。

イベントのあり方として例えばイベント主催者による「図書館ジャック」というような発想があってもいいのかなと思っております。それは、例えば中古車の展示をするということであれば、本の蔵のパサージュに車に関係する本を集めた特設コーナーを設けるとか、あるいは本の蔵のパサージュの吹抜けにフラッグを展示し、施設全体でイベントを発信するなど、そういった手法を活用してイベントとの相乗効果を発揮することを考えております。

また、ライブラリーセンター、観光情報センター、あるいはホテル、バンケットといった施設が複合しているので、各施設が連携したイベントを、例えば酒田の食や、酒田の文化、そういったイベントをこの場所から発信していくというイベントをこの光の湊の広場を利用してやっていければと考えています。

こうしたことに取り組むことで、この場所からの発信力が全く違ったものになると考えます。

2 つ目の保留床についてのご質問ですが、まず前提として我々は、「これであれば保留床を処分できる」という計画として作り込んできました。

ただし万一の事態に備えて、たとえば店舗の床に買い手が付きませんでしたと言う場合は、我々が一旦床を取得し、我々というのは SPC ではなく、当社ですね、当社が取得し、テナントづけをして収益物件化した上で、その床を再販する等の取り組みをしていきたいと考えてございます。

マンションについても、万一分譲デベロッパーのマリモさんが撤退するなどした場合には SPC が売主となって直販することも視野に入れていきます。そこに対して我々提案者がしっかりと保証や連携をしながらやっていくことを考えています。

委員

実現可能性が重要なコンセプトだと説明がありました。この提案をするにあたって様々な調査、過去の経緯等を踏まえて今回の提案をまとめる中で一番苦勞された点をお聞きしたいと思います。

それからもう 1 つは、いわゆる完成後新たなスタートだというふうなお話もありました。先ほどのその後の展開につきまして 2 年間の支援という話がありましたが、まちづくり人が上手く育成できなかった時、御社は運営に関わっていくのか、もう一度教えていただきたいと思います。

提案者

1 点目の苦勞した点については、「実現可能性」と「賑わいづくりを追求する」という話については表裏一体というか相反するところがあります。

賑わいづくりを追求すると、どうしても物販や飲食といった、いわゆる民間施設を多くするという発想になってくると思いますが、この場所においてどのくらいのものが将来にわたって運営可能なのかを見定めることに非常に苦勞をしました。

市場調査を色々させていただいたという話をしましたが、店舗につきましても地元を歩いたり、あるいは全国のテナント関係 150 社以上にアンケートを行ったりしましたが、現時点ではそれほど多くのテナントさんが出店をご希望をされていないという結果が出ています。

一方、興味を持っていただいた業態もあり、例えばコンビニエンスストアさんは非常に興味を示され、この場所に出店するというご意向をいただいています。今回の募集要項の中にも「地元の方がスーパーマーケットを求めている」という記載がありました。残念ながらスーパーマーケットそのものの誘致には至りませんでした。コンビニという、生鮮三品、鮮魚はなかなか難しいようだが、小型のスーパーマーケットに近い形での物品の提供が可能な計画になった、それにより地元の方のご要望にも応えられる計画になってきていると考えています。

2 点目の管理運営、「まちづくり人」を育てるという点について我々としてはそれ
ができないということではなくて、どういった方にまちづくりびと、あるいは担い手
になっていただけるかということ、しっかりと考えて、そして支援していただくことが大
切だと考えています。

「まちづくり人」になっていただく方としては、今回整備される施設を取得し将来
に渡って運営される方、例えば今回の民間施設で言えばホテルだったり、バンケット、
あるいは店舗、そういった施設を所有され、あるいは運営されていく方が積極的にこの
まちに関与していただくということが重要だと考えています。

そういった方たちは、まちづくりやエリアマネジメントによってこのまちの価値が
上がることによって、彼ら自身の事業にもいい影響を及ぼすことになる。そういう良
い循環を目指すことの意義をご理解いただいて、そういう方たちにまちづくり人、ま
ちの担い手になっていただくことを目標に取り組みをしていきたいと考えています。

委員

保留床に占めるホテルの部分の割合がきわめて大きいと思っております。この実現
可能性についてポイントをもう一度お話し、強調いただけないかと思います。

提案者

ホテルにつきましては、我々昨年の対話型市場調査の時から検討させていただいて
おります。

ホテルはこの事業において重要な施設であるという認識でおります。地元の方が旺
盛な事業意欲をお持ちだということ。また、これくらいの金額であれば負担可能で
あろうということをしかりと確認をしました。その上で我々としてはこの場所で、
このホテル、これだけの規模のモノを作ったらどれだけ収益が見込めるのかというこ
とを別途調査し、その上でホテルとしての事業収支というのをシミュレーションをし
ております。その結果としては、想定している事業計画で投資回収ができるような結
果が出ており、今回提案したようなスキームにおいてホテルは成立すると判断してお
ります。酒田におけるホテルの稼働状況も堅調であり当事業における成立性は高いと
判断しています。

委員

バスベイですが、今現在ですと市営バスの乗降場が3か所、それから民間が1ヶ所、
高速バスのバス停も1ヶ所があります。提案されたバスベイでは、狭いのかなという
感じがします。その辺考え方がもしあればお聞かせ願えればと思います。

提案者

色々な資料を調べ、バスの運行本数を確認した状況からは、それほど狭くないと判
断しました。若干時間の調整等で、十分利用可能なスペースと判断し、募集要項に示
された通りの規模としております。

委員

ライブラリーセンターが市民の居場所になるということについては期待できると思いますが、例えば図書館というかライブラリーセンターにあまり興味のない市民が、ここに足を運ぶ動機がどうやって生まれるのかという点についてご説明をお願いします。

それと集客という点では、公共施設に非常に期待しているところがあると思いますが、民間施設側での集客をどのように生み出すかについてお聞かせください。特にホテルとか住宅は必ずしも集客施設ではないように思うので、どのようにお考えかご説明をお願いします。

それから、指定管理者を想定されていると思いますが、こういった特殊な立地のライブラリーセンター、集客機能というか、市民の居場所になるようなライブラリーについて、これまで御社の提案チームの中で、そういう経験やノウハウがあるかどうか、もし経験があるのであれば、その際に指定管理者としてどういうところに力を入れるべきかについてご説明ください。

提案者

図書館に興味のない人をどうやって集客するかについては、今回は広場というものが一つのキーワードになってくると思っております。

今回公共施設の中で一番の集客施設は図書館ですが、二番目は広場であると考えています。その広場を活用することで図書館に興味がなくとも、例えば車に興味があるとか、アニメに興味があるとか、あるいはアイドルに興味があるとか、そういう様々な興味を持った方たち向けのイベントをやることで、この場所に来てくれるのではないかと考えています。

同時に、イベントをやっているときに、図書館が何にもしないということではなくて、図書館でもこんなことをやっていますよということをその場所でアピールし、イベントに来た人を図書館に誘導する、そういう仕掛けが大事だと考えています。

2番目が民間の集客ですが、ライブラリーセンターだけではなくて「光の湊の広場」の運営を民間施設と一体的に行う、またその運営を民間発意で行うことが大事と考えており、そのための体制づくりという意味で「指定管理」ということに行きつくのではないかと考えています。

残念ながら、今回提案に参加しているチームの中には指定管理の経験者はおりませんが、会社には様々な地区で指定管理を行った物件を担当した人間がおりますので、そういった者のノウハウを活かしながらから管理運営についての検討が出来ればと考えています。

指定管理というと単に建物の管理だけという印象がありますが、そうではなくてこの施設の指定管理については、できれば広場の運営など賑わいづくりに関わる部分についての事務局機能、そういった業務も含めて指定管理業務としていただき、それらを担うことができる者として指定管理者さんを選定していただくと、より良い、賑わ

いづくりのための運営ができていくと考えています。

先ほどの施設の運営の主体者と事務局機能を担う指定管理者、この2つが両輪となってやっていくことでうまくこの施設が回っていく、そういうシステム構築ができればいいのかなというふうに我々としては考えてございます。

委員

本の蔵のパサージュのパスを見ると、2階の部分がかなりオープンになっているため、例えばたくさんの方が訪れて賑わいが出来た時に、図書館としての静かな空間と本の蔵のパサージュの賑わいが混ざってしまい、棲み分けしにくそうな気がしますが、こういった事例はあるんでしょうか。

提案者

事例があるかということとは分かりません。ただ、今回の我々の提案では「ちょっと賑やかな部分」と「静かに居られる部分」ということをゾーニングしながら配置しております。本の蔵のパサージュにつきましては、駐車場と駅を繋ぐ動線上にもありますので、この周りには、若干にぎわいが出て許容できる機能やスペースを中心に配置しています。今までの図書館の発想、本当に静かな場所だという図書館の発想からは変わった形でのご提案をさせていただいたということでございます。

委員

最後の質問になるかもしれませんが、今回ご提案頂いている内容というのは住宅であったり、ホテルであったり、図書館であったりということですが、いずれの機能も酒田だけにしかないもの、酒田らしさ、ここにしかないもの、という提案はどこにありますか。

提案者

提案コンセプトでもあります「光の湊」にも思いを込めていますが、「酒田らしい居心地の良い場所づくり」というのを我々はテーマにしています。その居心地の良い場所づくりが何かという考え方が「酒田らしさ」を表現すると考えています。

酒田というと、まず本間光丘さんを連想しますが、「公益の心」ということを意識した時、単純に人が集まるだけではなくて、そこで知的好奇心がより刺激される場所、そういう場所こそが酒田の公益の心を持った人にとっては居心地の良い場所になるのではないかと考えています。

その居心地の良い場所、知的好奇心が刺激される、情報があふれる酒田らしいモノ、ヒトが集まって歴史文化が感じられる場所、その場所そのものが「酒田らしさ」だと我々は考えています。

(2) B案「葦の舎」

(質疑概要)

委員

1つは公共施設の主たる施設のライブラリーセンターなんですけども、計画ではL字型の3層になるとのご提案です。主だった図書館部分というのは2階3階という部分になるわけですが、具体的にもう少し利用者の誘導策、図書館利用者をどのように誘導していくのかというのをお示しいただければと思います。

もう1つは商業施設部分でありますけども、テナントに対する事業者のニーズ調査は実施をしていらっしゃるのでしょうか。以上2点です。

提案者

図書館は、3層にわたっており、縦動線を明快にしなければいけないと思っております。縦動線を明確に位置付けており、まず断面構成をすっきりさせます。1階部分、こちらカフェであり、観光情報センターであり、ブラウジングであり、書架があるのは2階、こちら子供図書、一般図書、一般専門図書、それから専門図書、非常に分かりやすい明快な縦動線を作るということです。

施設は3層にわたっておりまして、内外と融合しておりますし、ここに広々とした窓から外が見えて特色が明快であり、十分にできるものだと考えておりますが、詳細は今後詰めていくということだと思っております。

それからテナントさんの件ですが、まちづくり会社の説明のところの説明が足りなかったかもしれませんが、資金がありますので、普通に投資をした場合に回収するために必要な賃料は坪10,000円くらい必要になるかもしれません。それではいくらマーケティングをやっても、この場所ではちょっと苦しいです。そこは調査しております。

従ってこの仕組みを使いまして、かなり割安の賃料でも耐えられる会社を作るということで、だからこそ透明な会社にしなさいといけない、別にこういう会社を作らないといけないわけで、そういう割安にできる賃料をもとに、今後ユニークなテナントを探す必要があります。調査といたしますか、あたりといたしますか、見込みをつけています。そのくらいの段階です。

委員

低層、屋根、中庭の酒田スタイルの話で2点ほど質問をいたします。中庭を持っているということでメリットがあるということは分かりますが、それによって例えば図書館への上下の動線、メインの空間としての側面が分かりにくくなっているのではないかと思います。また、バンケットへの動線が、ホテルの管理部門と離れていたりするなど、中庭を持っているために施設計画として苦しくなっているところもあるのではないかと思います。そのあたりはいかがでしょうか。それが1つ目です。

もう1つは屋根の方向が雪の問題を考えると結構苦しいのではないかと思います。

ご存知かと思いますが酒田は基本的には道路側に対して妻壁を見せる妻入りで、非常に大きな店は平入という、そういう歴史的な調査があります。雪の問題を考慮して、低層、屋根、中庭を守りながら今の落雪の問題を解決していくことができると考えているかどうかご説明をお願いいたします。

提案者

落雪についてはご指摘の通りでございます。屋根のかけ方、方向や構造的に持つのか、雪の対策とか、これは気にしております、技術的に解決できるような装置があるんだろうと押さえてはおります。

ただ、今後の検討で本当に何が一番いいか、低層、屋根、中庭のコンセプトを守りながら、この方法が良いとか、まだいくつか選択肢があるだろうと思っております。ご期待いただきたいということで、お答えさせていただきます。

中庭を大事にしましたことの影響については、ご指摘の通りです。L字型にした図書館を、2層構成にすべきか3層構成にして中庭との関連性を大事にするか検討した結果、こちらに挑戦してみました。結果的には、大庇をとったりしたことで建物と中庭、その中間があつてと建物と中庭の非常に親密な関係性が出てきて、中庭の使い勝手が大変良くなったと思います。

図書館の縦動線をどう明快に位置付けるか、作るかということなんですが、まだそこまで精度が上がってない部分があるんですが、十分意識して、人に優しい、使いやすいライブラリーにしていきたいと考えております。

委員

施設の継続的な運営に向けて、「余剰金」的なものを事業の開発資金の中から捻出するという手法をとっておられるという説明でしたが、行政が国庫補助も含め様々な財源を確保しながら進めていく中にあるのは、とりづらい手法であると思います。

仮にこういった余剰金の活用というものをしないと考えたときに、代替の手法を何か考えているか、ということが1つです。

それから商業施設の部分については提案者が購入をして、それからまちづくり会社のほうから再委託をする、そのような形でリーシングを行うという提案と思いますが、そのまちづくり会社というものはどういう構成になって、提案者はその会社にどのような関わり方をするのか、その点についてお聞きしたいと思います。

提案者

1点目の事業費から運営資金を捻出する件ですが、再開発法の中で、実は私ども個人施行の全員同意型なんですけども、個人施行の同意施行者ということで、全員同意型という中ではこういったことが可能になるという法律の組み立てとなっております。

補助金の関係については、もちろん詰めて行きますが、運営資金の使い方、その透明性、そういったところを十分に配慮すれば、事業費余剰金分をまちづくり会社に移

すことができると、そういう調査をして考えております。

これは一つの手法です。とにかくご理解いただきたいのは、後のことを考えると、そういう仕組みを作らないとどうやっても再開発が、どう言うべきか、枕を並べて討ち死にしてきたか、ということであり、その辺りを地権者様、関係権利者の皆様に十分ご理解いただき、その一番の権利者である酒田市さんに十分ご理解いただいて再開発の運営をどうするか、いくつかまた選択肢を考えたいと思いますけども、将来有力な手法というか、一番私どもの本当にお伝えしたかったことを伝える仕組みを用意してきたということでございます。どんどん詰めてまいります。

まちづくり会社のその構成については、いくつかやり方があるうちで、これを前提として申し上げますと「床取得者」として出資をするということでの関わりはあると考えています。

私どもも出資を想定しておりますが、店舗や駐車場、一番的確な、リーズナブルな値段で買うという別の方を見つけるというのがありますが、覚悟をしております、その場合は出資ということもあるということで、そこは様々な方の出資を仰ぐこととなりますので、まだ具体的には考えておりませんが、今後色々と考えていく、そういう段階です。

委員

事業費の積算というのは計画を立てる場合にはスタートになるところと思いますが、面積にしてはコストや単価が低めにという趣旨のご説明をいただいたかと思いますが、少しその辺差しさわりない範囲でご説明をいただけないかなと思います。要するに追加的なコストは発生しないのでしょうかという趣旨の質問です。

提案者

軽めと申しましたのは事業費総額の規模でございまして、工事費単価につきましては今の状況を重々反映した単価を入れたつもりであり、単価的に安いというわけではありません。

ただ、身の丈再開発の良さなんですけど、レンタル比がそんなに悪くならない、そこはこう意識して施設計画を組んでいます。そういう面もあって総額として90億を切る総額としての軽さを申し上げたつもりです。とにかくまだ工事費が上がっていますので、これから先、工事費の動向がどうなるかというところ、そういった余裕を見切った上での設定かどうかは、軽々には申し上げられません。上がる要素もありますので、それはこのプランニングと色々な計画を詰める中で収める、そういう仕事になると考えております。

本当に将来のことは分からないことがあります。一番大事なのは早く、早く、そのために全員同意を形成することに向わせていただいて、早くやるということだと思います。ですから酒田市からお示しいただいた都市計画決定のスケジュールというのが重要になってきます。それが延びていきますと私どもに限らずなんとも申し上げられ

なくなってくる、とにかく早くやること、そういうことです。

委員

今回提案があったサービス付き高齢者住宅は22戸ということですが、こちらについては酒田のニーズについてどう捉えていらっしゃるか教えてください。

提案者

地域包括ケアの方針に基づいて当該地区を調査させていただきました。そういったことから十分ニーズはあると判断をしております。事業者様のヒアリングとかそういったところまではまだ至っておりません。

委員

低層でシックな感じの、全体で黒基調のデザインだと思うんですけども、この色味に決められたのはどういった理由からか教えてください。

駅前からお客さんが駅を降りてきて、最初に見えるかなり広い面積がですね、「黒基調」という形になったとき、人がたくさんいるパースの絵では「中庭が非常に賑わって人が交流してるな」という印象がありますが、実際に黒い壁が見える表側は、なかなか印象的な賑わいだとか、それからアクティブだなという様な印象を与えることが難しいのではないかという印象があります。

提案者

私は山居倉庫を拝見しまして酒田が好きになりました。そういう色彩ということから黒基調としています。ただ、賑わいという点で合うのかどうか、色合いというのはなかなか難しいところがあり、絵に描くと全然違うということもあり、トーンをちょっと抑えたような感じのベストな色をこれから精査していくのだろうと思っております。

ただ、緑が映える黒壁は本当に酒田の財産ではないかと思っております。また、1階部分にガラスを多用しており、ここが大事かと考えています。

仮に、ここに広場を広くとって建物を奥まらせてしまいますと、よくありますが広場をいいところにとって容積率を増す、これはですね、本当に人を遠ざけてしまうと考えています。新宿の超高層街と言ったらいかがでしょうか。あそこは人が歩くような街ではないと思います。賑わいという点で、セットバックではなくて、セットフォワード、これを考えたということです。そこは意識しております。

委員

低層棟が囲んだ「いらか広場」の説明をいただきましたが、低層と言いながら4階、5階というものの中に広場があると、酒田の気候条件を勘案しますと11月から3月、4月くらいまでは外のイベントはほとんど無いということになりそうですが、そういう意味でこの広場の役割、どういう役に立つのかなと思います。

逆に言うところこの広場があることによって、全体的な逆の意味で金額が抑えられるのかなという感じもしているものですから、コンセプトについても一度お聞かせ願

えればと思います。

提案者

酒田、こちらの冬となりますと、中庭の周りが5階であろうが3階であろうが、まず冬あそこで雪が積もっているときに、賑わいを創るというのは無理かなと思っております。そういう気候ですから。そこで、大庇を入れて、少しでも雪から守られるようにしています。ここは結構広く500平方メートルくらいとりました。そういうことを考えております。それとなるべく建物と広場、この関係を本当に親密にしようと思ったんです。「公園」には柵をしますがそれでは建物との親和性がありません。「広場」これは建物と一体となって融合するということを追求したものです。季節のいい時というか、真冬じゃなければ、どうでしょう、欧米、ヨーロッパなんかどこ行っても、本当に親和性があって、隣棟間隔(D/H)といいますけど、建物の高さで広場の関係性が大きいものです。1000平米という非常にD/Hがいいところを突いてると思っております。いかにこの施設が使われるようにするにはどうしたらいいかということを追求めた結果です。

委員

中庭というのは今回のご提案の中でも非常に魅力というか、提案の目玉になっているところじゃないかなと思います。そういう意味ではここが利用されなければ意味がないと思っております。また「広場」という風に名前を付けて空間を用意すればそれが利用されるかといえば、そういうものでもないと思います。そういう意味でこの中庭の利用ということについて、どういったお考えを持ってるかということをご伺いしたいと思います。

それと運営について、中高校生のたまり場などもご提案されております。こういった施設が、誰によって運営されるのかという点についてお伺いしたいと思います。それから、運営に要する費用とか、コストというものがどういう形で計画されているのかというあたりもご説明いただければと思います。

提案者

中庭に対してどういった機能があるかということをご説明いたします。ライブラリーセンター、図書館、いらかラウンジ、商業施設、ホテルがありますが、大きくはこの3つの違ったものが広場を取り囲んで、いろんな使い方が想定されると思います。

先ほどの説明の中でまちづくり会社を使ってこの全体共用部を管理していこうという考え方がありますが、ここの使い方というのは、単独での利用というよりもみんながどう使っていくかということを経営的に考えていく、創り上げていくことであると考えます。

中高生のたまり場の部分について、説明させていただきました活動の主体としてはいろんな部分がありますが、駅の利用者として一番多いのが高校生かなということで、色々なスペース、図書館や商業施設と一体的に活動のメインとしていくようなことを

イメージしています。

委員

まちづくり会社が運営するという提案ではありますが、まちづくり会社がきちんと運営できるのかというあたりの心配があります。一つは人の問題であったり、あるいはまちづくり会社の運営や資金、そういったものが必要になってくる。そういったまちづくり会社の運営についてのノウハウについては、どういったところが提供されるのでしょうか。

提案者

この提案段階までで詰めたことと、色々まだ詰めなきやいけないこともあるかもしれませんが。その考え方を申し上げます。これは資金の流れを透明に示す箱でございます。むしろ人手とか、そういう部分は、再委託なりなんんりの関係で提案者が被ります。資産を持つのはこの周りです。最初はこの資金が入る。資金が入るとしますと借金をしませんので、最初から資金が潤沢な良好な会社で、しかも人手は専属でつけなくてもいいくらいの軽いものを考えています。提案者側で、つまりデベロッパーが支える。そうはいつてもかかるものはかかります。それを生み出すために、普通にかかる維持管理費用は皆さんの方から、所有する側これは当然必要だと思んですが。維持管理費用にあたる。それから駐車場費用にあたる。というような計算をしますと商業施設これくらいの規模だったら、何とか回るかなという計算をしております。何とか潤沢な資金があれば回るかなという計算をしております。

委員

今回ライブラリーセンター、コミュニケーションポートというのがこの施設の非常に大きい位置を占めていると思います。その前提では、配置上の問題があるかもしれませんが。L型で非常に奥行きがあまりない配置となっています。

施設においてライブラリーセンターのあり方というのが非常に大事になってくるようになったときに、今のライブラリーの配置でどれくらいの柔軟性が出てくるのかが懸念されます。拝見すると比較的従来型の図書館を配置しているという風に見受けられるので、そういう意味でこれからライブラリーセンターの中身を考えていったときに相当フレキシビリティがないと、新しい提案がこの施設の中に受け入れられないのではないかと心配がありますが、どのようにお考えでしょうか。

提案者

中庭を囲むというコンセプトからきてL字型、それから3層になりましたが、ご指摘の通りでございます。まだ検討しているスケールが大きい段階ですので、本当にフレキシブルに作る、それから縦の関係、一部に市民向けのスペースなども作って、開放的なところも用意しましたが、まだスケールアップして詰めなければいけないところがあると考えています。その延長で大庇のある「いらかテラス」ですね、ここをどうしていくかということを考えて、今回は大庇をとって「いらかテラス」にしたん

ですが、この施設ですが、スケールアップする中で色々なことを詰めていけばいいと思いますが、その余裕は持ちつつプランニングしてきているつもりでございます。お答えにはなりませんけども重々気を付けるつもりでおります。

委員

プランニングするにあたって、いろいろな調査をやったと思うんですが、もちろん酒田駅の乗降者数とか、そういったものも調査されていると思うんですが、そういった中であって観光情報センターの果たすべき役割は何だとお考えになっていますか。高速バスで来場された方、そこで何を重視されたか、その辺ちょっと教えていただきたい。

提案者

観光情報センターについてということでございますが、やはりブランディングが重要だと思います。もう少し積極的に、酒田に色々ないいものがあって、単にコンシェルジュという人がいるというのではなくて、ここにコンシェルジュが立っていただいて、ここに来れば色々なこと、情報が得られるんですが、人を紹介してもらえとか、少し一歩踏み入れた観光情報センターがあれば、エントランスホールの付近でございますし、かなり有効な観光情報センターにできると考えております。もったいないところがいっぱいありますので。

また、位置なんですけれども、広場があって、エントランスがあって、この主要な動線上に、観光情報センターを置くという考え方で計画しております。

(3) C案「SAKATA ガレリア&プレイス」

(質疑概要)

委員

事業の運営体制、それから事業自体の継続性のことで運営組織についてお伺いいたします。専門家によるプロジェクトチームを構成するということになるんですが、具体的にどのような構成の方を考えておられて、どういうふうな実績を持っておられる方を持って、プロジェクトチームを構成されているのかというのが1点と、それから運営組織の中で持ち株会社の構成とか、プロジェクト会社と持ち株会社の関係、金融機関をはじめとした他の機関との連携なり関係についてどのような体制を考えておられるのか、その2点についてお聞きいたします。

提案者

事業推進体制の質問ですけれども、各組織図の中の、建築事業ディレクターは設計事務所さん含めてこれから具体的な協議をしていきます。それから商業部分の運営デ

イレクターは今日おいでいただいています松本さん、それから再開発プランナーに関しては今日おいでいただいています小島さんをお願いする予定であります。それから総合プロデューサーに関しましては私の隣にいらっしゃいます杉本先生をお願いする予定でございます。あと現場的な部分で言えば、人に関してはお願いする先は決まっておりますけれども、具体的な名前はここにいらっしゃらないので申し上げられませんけれどもお願いするところは決まっております。

それから運営時における組織体制ということで持ち床会社という部分に関しましては、これは新たな会社を作りまして、そこで床を持つような形になります。それに関しても、融資等に関しては金融機関、提案書には具体的な金融機関の名前もお載せしておりますけれども、こういったところから資金調達をするという考え方であります。

委員

今回のご提案いただきました空間の「ポートスクエア」の利用の関係と若干関連をするのだと思うのですが、EVENT365日ということでも色々お話ありましたけれども、これを運営する組織と原資についてお聞かせいただきたいのが1点と、次に12ページ以降交響図書館というお話がありましたけれども、その説明があまりなかったものですから、その点についてお聞かせ願いたいと思います。

提案者

イベント運営についてお答えさせていただきます。まず原資ということなんですけれども、今回のイベントの考え方は行政とタイアップをしまして、それからデベロッパー自らがスポンサーを探してきてやると、かなり積極的な場づくりから、運営資金を調達をしていきたいという風に思っています。ただですね、それだけではきっと回らないと思いますので、商業テナントからの共益費、これも一部入ると思います。その中でとにかく賑わいを作るということで365日いろんな賑わいがあるようなことを、誘致したいという風に思っております。

公共空間についてですけれども、図書館は全国で非常にいろんな形やスタイルが生まれてきていますが、今回我々は、先ほどから話してますそれぞれの施設が融合していくことによって魅力を作ろうということですので、図書館も従来型の公共図書館の機能だけでなく、もっと市民の方がいろんな形で使えるような施設づくりをしようという風に考えております。特に建物の中で3階の位置に、中心のところにおいてありますけれども、下には商業空間、上にはホテルが乗っていますが、それぞれが相乗して連携できるように考えているということです。平面で全体平に構成されておりますので、バリアフリーも非常にできますし、それから先ほどのベーカーリーとのつながりですね、子供の人たちとのつながりですね、そういうものを立体的に構成できる施設づくりをしていますので、従来の図書館より、より開かれた、市民がいろんな可能性ができる図書館として交響という言葉を使わせていただいたのはそういう意味も含めてご提案させていただきました。

委員

簡単な質問を3点ほどいたします。理解が行き届かなかったのですが、持ち床会社というのを作るわけなんですけど、それはどなたがつくるんですか。何社かが集まって、どういう方々が、名前はいいんですけども、どういう方々、どういう種類の会社が、あるいは個人なのか、それを教えていただけますでしょうか。それが1点目です。2点目が全体の空間構成なんですけど、1, 2階を飲食系にされているということで、ちょっと心配なのは、飲食系ですから飲食している時間以外は割と使ってないのかなという感じがありまして、1, 2階は飲食時以外は割と静かな空間になってしまわないのかなということです。3点目はそれに関連してですが、常に人がいるのは図書館ですが、図書館が3階にあるということで、エスカレーターで上がってみたいですが、エレベーターがものすごく離れていたり、あるいは図書館自身がそんなに大きな賑わいがあると音の問題が起こるのかなあと、一つポर्टスクエアという空間の中にあるということで、もう少し図書館を下に賑わいに参加させるとか、いろんな考え方があるのではないかなあとと思うんですが、いかがでしょうか。

提案者

持ち床会社のご質問でございましたけれども、これに関しては複数の会社ということではなくて、私どもの別会社を作って運営していくという風に考えております。持ち床会社というのは、資産の安全性を担保するために運営主体と切り離すということです。イメージとして特別目的会社のようなイメージで、床を取得してその担保をするという会社であり営業はしない。その代りその会社がプロジェクト会社に委託をして、いわゆる経営を一緒にしないということで資産の安全性を担保するというような考え方でございます。

あと、食の関係ですけれども、一応「SAKATA ダイニング」などは、朝は朝食会場、昼はランチ、夜は宴会若しくは居酒屋的な空間となると、なるべく二毛作、三毛作ということを考えて、「うめもん横丁」は夜は当然やりますけれども、昼はランチをやるとかですね、そういう形で比較的活性化するような運営をするというようなことを考えています。

音の問題でございますけれども、これは建築の性能で担保していこうということで遮音性の高い建築をつくるという形でございます。1階に図書館を置くということが、ちょっとやはりイベントも今後出てくると言うことで、図書館は賑わいを出さず空間ではなくて、やっぱり落ち着いた空間にするために3階に置いたというような考え方でございます。

委員

少し今との関連はするんですけども、今回の公共施設の中の柱の部分がライブラリーセンターとなる予定ですけども、単に遮音の問題で3階に置いたというよりも、如何に訪れる市民を、単に図書館で本を借りるというわけではなくて、ライブラリーセ

ンターとしてのいろんな交流機能とか、そこに如何に人を流すかということで、やはり1階なりに来た人をどういう風に動線を動かしていこうとした考えでいるのか、もしお考えがあれば伺いたいと思います。2点目として「SAKATA ダイニング」と「うめもん横丁」がどうも機能として重複してるような感じがして、そのあたり機能が重複するということはないんでしょうか。その2点です。

提案者

最初の方の図書館の件なんですけども、公共施設ということでもありますのできちんとそのゾーンをはっきりさせた方がいいということで、我々としては3階に置いてあります。しかし、昨今、全国で作られている図書館は、単なる静かなだけの空間を提供するだけじゃなくて、色々な方が入って来られることを考えていますので、多少その施設の中でも静かなところ、それから少し賑わいがあるところというのは当然考えています。それからカフェも考えてまして、ちょうどゲートにあたる鳥海山が見える駅側のブリッジ上のところにカフェを考えていますけども、そういうところは少し音が出てくるようなところもあります。この辺は公共図書館を運営される市の方と協議はしないといけませんけども、逆に富山の新しい図書館は子どもが駆け回ってもいいという運営をされているんですね。ですからこの辺は我々だけでこうしようということではできないんですが、いずれにしろ図書館は集客する機能としても期待できると思っておりますので、この辺はぜひそういう活発な発想が生まれる、又は集客できる図書館にしていきたいと思っています。あと、駅から降りて例えば通勤の時に車を使う方がたくさんいらっしゃるんですけど、私たちの計画ではB敷地に駐車場がありまして、そこから駅に行くときに必ず図書館の前を通ってくという動線を持っていますし、エレベータが離れているという風にお考えのようですが、我々逆で、回遊性を作る為にはエレベータは離れていてもいいんじゃないかという風に思っています。いくつかの動線が考えられていますので、ある程度活性化しながら、図書館を使えるんじゃないかな、または集客の魅力としての、酒田のソフトを、先ほどご説明しましたように地元の方たち、土門拳さんをはじめ、いろんな文化の方が酒田にはいらっしゃいますので、その情報発信の場所としても考えていきたいという風に思っております。

それでは2つ目のご質問についてお答えさせていただきます。「SAKATA ダイニング」と「うめもん横丁」が重複しているのではないかというご質問だったんですが、私も何十回となく酒田の街を訪れて満月とか三日月軒とか花鳥風月とか、色々なラーメン屋さんに行って、本当に酒田のラーメンはおいしいなと思って、東京にいつも帰るんですが、しかし、夜になると殆どが閉まっちゃうんですね。酒田のお寿司屋さんもそうです。やはり来訪者として、地元の人が夜遅くまでやっている、そして集中してあると。ラーメン屋さんにしてもすべて離れてしまっているんですね。そういう地元の食を一気にここで集めて、地元の方、観光客の方、こちらのスペースについては7坪くらいの24㎡くらいの小さな施設を考えております。ですからいろんな若い方

がここでチャレンジをできるというようなことで、地元の食を集めたところというのが「うめもん横丁」です。もうひとつ「SAKATA ダイニング」というのは、どちらかというとホテルの附帯施設の色彩が強いのと思います。ホテルでやる朝食会場、そしてバンケットというのがあるわけですね、ですからできればこのポートスクエアの広場を使いながら、この「SAKATA ダイニング」で婚礼もできるとかですね、フレキシブルな対応ができると思うんです。ですから「SAKATA ダイニング」というのと、「うめもん横丁」というのは重なることがなく、それぞれが独立した機能として相乗効果という風に思っております。

委員

ランドデザインの中の一つ、まちなか居住機能というところがございまして、それについてのお考えをご説明頂けますでしょうか。

提案者

私どもはまちなか居住という考え方は波及効果であると思っています。まず核施設を作ることによって周辺が影響されてまちが発展していくということで、2核モールという話を、拠点を2つ作って山居倉庫とつなぐ、その間を順番に再開発が進んで行って、居住空間とかそれを誘導していこうということで、ここにあって居住施設を入れるというよりは核となる施設を最初に作るという考え方でご提案をしております。

委員

それでは2点質問させていただきます。1点目は今回大浴場がご用意されていますが、これの利用のイメージですが、例えば営業時間であるとか、それから利用できる方たち、対象をもう少し教えていただきたいのと、それから先程も「SAKATA ダイニング」との関係で少しバンケットのことも触れられたんですが、今回180室とかなり部屋数がホテルとしては大きいんですが、バンケットをもっていらっしやらないという中で、ワールドクラスのインバウンド対応のホテルを目指すという中であってバンケットをセットしない部分、逆に機能的にミーティングルームとか、色々な方たちの国際的な様々なアクティビティを若干制限するような方向にいくような印象があるんですけども、そこでの狙いはいかがでしょうか。

提案者

温浴施設については最上階に持っていたのは、一つは今の時代市民の方も含めて温浴というのは健康を作る意味ですごくいいわけですね。今回の温浴施設は地元の酒の文化、今いろんな形で、炭酸泉とか、いろんな温泉が全国で作っていますけども、温泉そのものがあればそれを利用しますし、温泉の成分によっていろんな効能が違いますからお風呂の作り方も変わるんです。今回は一応白湯で計画しておりますので逆にお酒による効能を、お風呂の効能として使っていくということも我々の方でやったことがありますので、それも検討しています。薬湯風呂とかいろんなものがありますので、この辺はそういう企画風呂で構成していこうという風に思っております。基本的

には一般の方、もちろん宿泊の方にも、一般の方にも開放していますし、だいたい朝から夜 10 時くらいまでは運営していくという形になると思います。それと最上階に持っていったのは、やはり駅前の立地と風景を見ますと、非常に鳥海山も含めて 360 度の風景が見えますので、それを活かした眺望を一つの魅力にしたらどうかという事で最上階に持って行っています。

「SAKATA ダイニング」は、先ほどもお話ししたようにホテルの宿泊の方が主に利用されるイメージです。ただ昼と夜はですね、当然ビジネスのお客様含めてですね、外来からくるお客様がお使いになるという形になりますので、特に和のテイストのダイニングという形を考えておりますのは、やはり今後のインバウンドの方たちが来た時に地元の方と交流したいという思いが強いのです。ですからそういった外国の方と地元の方が交流できるような、併せて広場を使って、そこでいろんな東北の祭り含めて、そこでアクティビティを作っていくというような形で、単なる飲食施設ということではなくて、かなりエンターテイメントを入れたものにしていければなど。地元には黒森歌舞伎とかそういったものがございます。前回インバウンドの方が来た時も黒森歌舞伎を夜見させていただいて非常に好評を博しました。そういったことをエンターテイメントの劇場型のレストランを作ることによってそれを実現できるのではないかという風に考えております。

委員のご質問の中に対象というのもあったんですけども、当然ホテルの利用者の方もお使いになられますけども、ぜひ一般市民の方も、デイリーユースということでも使えるようにしたいと思っています。ですからこちらの中にはエステとかですね、そういうような機能も計画をしております。実は酒田の周辺でそういう気楽に行ける温泉の場所がないということもありまして、せっかくこういうワールドホテルを作るんでしたら、そういう機能もぜひ設けたいなということで考えました。一時はですね、お湯をタンクで持ってくるという温泉も考えたんですけども、色々コストのことも考えまして、白湯でも十分魅力は出せるんじゃないかなという風に考えさせていただきました。

委員

バンケットは今回作らないということで「SAKATA ダイニング」のコンセプトはとてよく分かったんですけども、ホテル機能の中で先ほども少し触れましたけども少しフォーマルな会議だとか、その宿泊者、例えば学会ですとか、そういうところでの用途というのは入れず、今回は想定しなくてアミューズメントとかエンターテイメントメインの施設になるということでしょうか。

提案者

そのバンケット機能はですね「SAKATA ダイニング」でも十分にできると考えております。そういった MICE 的なお客様が来られたとしても、そこで開催していくことは可能だという風に思っておりますので、いつもよくあるような会場でや

るということではなくて、駅前で作るといふそういう既存のものとは違うということ、ぜひ表現していきたいという風に考えております。あとセンターにある全天候の空間がありますので、そういうところも使って、講演会とかコンベンションとかパーティーとかダンスとか、吹きさらしだとなかなかできませんが、ここはダイニングはフルオープンにして繋がるようになってるので一体となって使うこともできますし、または先ほど祭りのシーンがあったとすれば見ながら食事することもできるという風な、今回インナーな広場を設けたということはここがかなりいろんな形で企画していくとそういうコンベンションもきちっとできるでしょうし、大型のテレビも考えていますのでそういう対応を複合的にやる場所をセンターに持っているということなんで、あえてコンベンション施設としてホテルに取らなくても充分広場のところでいろんなことができるという風に考えてます。

委員

今回複合施設ということで相乗効果というものを非常に期待しているというお話だったのですが、具体的に施設計画を拝見すると、低層に商業が入って、ライブラリー機能があって、ホテルということである意味積層された形になっていると思うんです。そういうときに何か具体的に空間づくりの上で相乗効果を生むような、ホテルと商業施設の関係というのはいくぶんよく分かるんですけども、特にライブラリー機能というのを間に挟むことによってどういった相乗効果が期待される、あるいはそういった空間的な仕掛けが、相乗効果を生むようなそういった工夫というのがどのあたりにあるのかというのが1つです。

あと、ホテルについてなんですけども、ホテルのエントランスがかなり回り込んだところにあるように思うんですね。そういう意味で、ある意味でホテルのエントランス、フロントというような意味で特にアクセスする際に、特に今回一般のビジネスホテルじゃないホテルを想定されているということなんで、そういう意味でその辺のお考え、そこに配置されたお考えということをお話しいただければと思うんですが、お願いします。

提案者

最初の方のお話についてなんですけども、確かに積層上になってございますが、今回のご提案で1番ポイントは街区型の都市開発というのを目指してございまして、真ん中に広場があるという、これはヨーロッパの都市はそういう作り方をしていると思います。真ん中にこういう大きな空間を持っているということで、実は上下の空間的な繋がりが感じられると思うんですね。後はそれに対して動線をどう作っていくかということだと思います。平面的に機能を回しますとどうしても移動距離が長くなるということで縦動線をいくつか用意をしています。そういうようなことである程度上下の繋がりができると思いますし、なにしろ真ん中の空間というのが全体を繋いでいくための仕掛けだと我々は思っています。あとは、大きな動線で駅からの人の流れを駐車場の方

まで引っ張っていますし、この広場そのものは大きな入口は駅の方に向かっていますがいろんなところから入って来れるようになっていきます。若干計画的にホテルが後ろの方というお話がありましたけども、比較的ホテルは先に予約されてきて立ち寄り型ではないので、ある程度目的型で来ていただけるので、きちんと場所を分けた方がいいのではと。前面には団体用のバスがつくようになっていたりですね、または一般のお客様それから路線バスが来られるとか、それぞれ目的がたくさんありますので当初はホテルをもっと前という考え方もありましたけども、やはりメインはこの中庭の中にお客様が入っていただいて、そこに来れば360度すべて施設が見えるわけですからそれによって自分の目的のところに行くというのが今回の施設の建築空間的な特徴となっております。ホテルの入り口については検討しましたが、やはりお客様が乗り降りするということでいろんな交通機関がある中でやはり駐車場、車で来るお客様が駐車してホテルに来るときには逆に今の位置に無いと、ぐるっと回っていかないといけないということもありまして、我々としては駐車場からアクセスしやすく、駅から来る方は広場を介して、または路線のバスで来る場合は観光案内所がありますのでそこで立ち寄ってからホテルに来ていただくということを考えています。それから団体は右側のところにバスを止めて、入り口に入ってきていただくという考え方をしています、ホテルとして表に顔を出しているというよりは団体向けは外に顔を出していますし、一般のお客様は後ろに向けているという形をしています、ホテルが分かりにくいとは我々は思っておりません。

(4) D案「OREDABA さかた」

(質疑概要)

委員

説明によりますと提案者は全国で開発の実績があり、特にご説明いただいたのは大都市圏での開発の例がありましたけど、本件はいわゆる地方都市というようなこととございます。大都市と比べまして様々な条件面、特性面で、違いという風なことがあります、もし提案者が本件を受託された場合に、いわゆるこの点が非常に苦勞するだろうと思われる点がどこなのかということ、逆に提案を通して様々なリサーチをこの地域についてされたと思うんですが、この地域の利点、強み、そこをどう捉えられているのか、教えていただけますでしょうか。

提案者

本件の事業についてどういう点を一番注意しているかということとございますけども、まさに今ご指摘いただきました通り、代表企業グループで、首都圏の案件が中

心ではございますけれども、例えばここでご紹介した成田の件ですとか、三河の安城ですね、こういった東京のど真ん中というよりは周辺地域での開発事業も手掛けておりまして、こういった中で我々が一番注意をしているのが、事業としての収入と支出をどうやってきちっとバランスをしていくか、まずそこをきちっと見据えていかないと、やはり保留床の処分ですとか、床を取得していただける方がこういった事業内容でこういった金額で床を取得していただけるのか。今回の事業で言えば、ホテルの部分であったり、あるいは足元の商業施設の部分、それから CCRC の住宅、こういったところについては CCRC の分については代表企業グループがやってるいわゆる JREIT で床を保有して運営を図る。そのような形で基本的には保留床の処分のところの蓋然性をどうやって高めていくかというのが非常に重要なポイントかなあという風に思っております。

酒田の良いところということでありましたけれども、私もですね今回の案件をきっかけに酒田市に興味を持たせていただいて少し勉強をしたという程度でございますが、いろは蔵とかですね、山居倉庫に繋がる歴史的な景観とかがですね、比較的駅から近いところに点在をしていて、その駅前にゲートウェイになるような施設をつくることで非常にまちなか居住とつなげて、非常に観光資源も市域もコンパクトになってくるんですね。そういう取り組みが有効にできるのではないかなと。そういう中で今回の案件で言うと、やはり駅前に図書館を作っただけということは我々過去他の事例でも経験したことでいろいろな副次的な効果がございまして、その図書館に来られる方々がたくさんになるということだけではなくて、やはりその周辺で住宅を借りたり、買ったり、暮らす人にとっても非常に有効なものだと評価をされておまして、こういう図書館を中心としたまちなか居住の促進というようなプロジェクトについては、代表企業としては、地方の案件についても積極的に取り組んでいきたいという風に考えているところです。

委員

保留床の処分についてなんですけれども、CCRC については御社の方の企業グループで取得をして所有をするというようなことだったんですけれども、その他特に商業施設の部分のところ、なかなか処分相手が見つからない場合の対応方法、それからあと提案によれば SPC による保留床の処分も提案されているんですけども、それに関する御社の関与の関わりを教えてくださいたいのが 1 点です。

それから機能的な部分で申し上げれば、「SOBERU ホール」ってかなり広い、3 層吹き抜けということで広い空間になっているんですけども、ご提案の中には地下水を利用した冷暖房システムということでやはり経費の低減と、運営費の低減につながるような提案をいただいているんですけども、そういう運営費の低減に向けたご提案というか内容についてさらにプラスアルファの部分があれば教えてくださいたいと思います。その 2 点です。

提案者

1点目のご質問について、私の先ほどの説明が的を得ていなかったかもしれませんが、分譲住宅のところにつきましては東証一部上場の代表企業グループとは違うデベロッパーが住宅の部分、分譲マンションの部分については保留床を取得する予定でございます。この物件に隣接する形で、足元周りの商業施設については CCRC の賃貸住宅を取得する代表企業グループが設立した投資法人ですね、床の保有について地権者さんが、自分で床を保有しないという方についてはそれで結構なんですけど、むしろ借りて運営をしたいといったケースについては床の保有を JREIT の方で行いたいという風に考えております。

2点目のホールの運営費の低減についてなんですけど、まずこちらのホールは図書館の中でできる機能もあるんですけど、それ以外の機能も外でやるという風なことがあります。まして単純な共用部のホールではないというご理解をいただきたいと思っています。図書を持ち出して珈琲と一緒に楽しむことができるということができるよう空間であるということがまず1つご説明したいと思います。その中で私どもは地下水を利用した空調のシステムを考えていますが、こちらホールが北向きになっておりますので、非常に空調の負荷として抑えたものになるという風に考えておまして、自然採光と合わせて考えていくことで非常に共用部としてはランニングコストの低減が図れるんじゃないかという風に考えております。あとは図面に表しておりませんが、今後詳細に空気の流れだったりということを検討していくことで充分運営の費用については低減できるのではないかと、また共用部分になりますので高耐久の材料をですね、傷んでしまうような材料ではなくて、きちんとした材料を使っていくことで末永くお使いいただけるものができるかなと思っています。

先ほどの委員のご質問に答えが漏れていたんですけども、民都機構の活用のございますけども、ここについてはすでに我々いくつか民都機構との間で駅前開発事業の中で、商業床の保有の部分はどうやっていくかという取組の実績がございます。今回の件で言えば、いわゆる地権者の方が、増し床で床を取得する計画となっておりますけども、全体で言うと最初のところでイニシャルコストをご負担いただける可能性がどこまであるのかなというところも考えておまして、そういった場合は SPC を活用して、この SPC が増し床対処の床のホルダーになることで、地権者様の方々の床の取得を一時的に何億円という形を最初に用立てていただかなくても民都の出資を活用しながら、民間の地権者の出資分をですね、相対的に軽減しつつ、その商業床の保有運営みたいなことをこの仕組みを使って活用すると効率的ではないかと思おまして、こういう提案をしました。

委員

4点ほど質問をさせていただきます。1つは分譲住宅が子育て世帯、ファミリー用ということなんですけど、分譲住宅の価格自身はおそらく 3000 万近い金額になるので

はないかと思うんですが、どういう層を、どういう子育て層がここにそれくらいのお金を出して買ってくださるといふマーケティングといふか、想像されているのかといふのが1点目です。

それから2点目が先ほどのスライドでもコミュニケーションポートは工事費が坪単価でいくと125万とかそれくらいですが什器備品等が入っていないという風に解釈すればいいんでしょうか。什器備品がどこかに入っているということでしょうか。2番目はそれです。

3番目は提案書の20ページの平面図で気になる点が2階がライブラリーセンターの中でも静寂のスペースということなんですが、そこに屋内広場を面して宴会場が直接面しているというのは気になって宴会場がコンベンションで会議とかカンファレンス系だったらいいんですが、飲み食いしていわゆる宴会という風なスペースとこのように繋げるといふのはどうなのかなど。この建物いろんなものが、用途がたくさん入っていて、容積もかなりたくさん床をコンパクトにしてるのでどうしてもこうなってしまうのかなどは思うんですが、そういう基本的な配置の点で気になることがあります。それが3点目。どのように考えたのかということ です。

4点目は図面で言うと24ページ目になりますが、気になるのが、上の図面のような百数十メートルにわたって45メートル前後の壁がまちの、市街地の北側にできて、しかもL字型に一辺160メートルだと思うんですが、それからもう一辺は少ないんでしょうけども、屏風型の高層棟ができるっていうのがこれからの景観にとっては気になると思います。もちろんこれは住宅やCCRCを入れようという意欲の表れだとは思いますが、もうちょっと抑えて住宅、まあここで住宅を全部入れてしまえばこれから数年間酒田の街でのこういうプロジェクトがみんなこれで終わっちゃうんじゃないかなという心配があるんですが、ちょっと景観的な面でということでお考えをお聞かせ願えればと思います。以上4点お願いいたします。

提案者

1点目の分譲マンションのですね、購入層、子育て世帯ということで大体我々の想定ですと世帯年収で500万円から600万円くらいの方々、これは奥さんがお勤めの場合も含めてということでございますけども、そういった方々が今は低金利ということもありまして長期のローンも組みやすい、なおかつ駅前の再開発の複合開発物件ということであれば若干我々も価格の設定について近傍の物件に比べると大体15%から20%くらい、過去の販売実績見ますと価格面では上乘せができていたりするケースがございますので、そういったことを念頭に、あともう一つはこういう駅前の非常にいい立地のものとなりますと親御さんやそのまた上の世代の方々から一定程度取得のための援助もしていただける余地が充分酒田市の富裕層の方々の援助もあってそういう顧客の方が買うみたいなことも考えられるのかなあと、一方で今の世帯の規模にしたといふのが、やはりこういうマンションデベロッパーとして、あるいは

CCRC の事業としてこういった事業を営むんであるとすると大体今回提案させていただいたくらいの規模感が必要なということで提案をさせていただきました。

あと景観面については別途専門の者からご説明させますけれども若干確かにおっしゃっているように屏風状にということがございますのでその辺については立面をもうちょっと分節するようなやり方ですとか、そういった圧迫感とか遮断感が無いような景観であるような配慮にも今後ですね、事業を進めていく中で十分な配慮を加えていきたいという風に思っております。

コミュニケーションポールの工事費なんですけれども提案書の中では坪単価 125 万円という形で記載させていただいておりますが、こちらについては本体の工事ということで工事費用の方に計上をさせていただいております。提案書の方にはその他工事という項目もありましてそちらの方で什器ですとか図書の備品は計上しているという考え方になります。

ホテルの宴会場と図書館が向かい合ってる部分につきましてはホテルの部分ですが、宴会場とホテル宿泊部分との運営者が別な場合にも想定して計画しているということがありますので宿泊の運営者と運営者が同じということであれば、十分動線的には分けていくことができるのではないかと考えております。また広場の空間と図書館につきましては先ほど知の蔵といった部分が 2 つガラスが入っているような形でありまして、これ代表企業がやっております安城の案件でホールと図書館を横並びにしたというような形で計画を進めているものがありますので、そちらと同じように音的にも問題がなく進められるのではないかと考えております。

2 点目景観についてお答えをしたいと思います。私ども一番大切にしておりますのでは、酒田の駅に降りた時に、右手に本間美術館の緑があって、そこから繋がっていくまちなかへの寺町、そこに繋がっていく緑を背景にした建物を、景観を大切にするというそこに緑の道で繋がっていくというような形が大きな景観の考え方になると思いますので、屏風立ちという風なご指摘がありました。なるべくその緑を見せるために建物を下げて配置したという風な部分があります。後は動線的に先ほどお話ししました「SOBERU ホール」の部分からちょうど下の部分ですね、南側に抜ける通路も計画しておりますので、立面的には屏風立ちなんです。動線的には通行可能なような部分もございますのでそのような配慮はしてきたつもりでございます。またご指摘がありました景観的に屏風立ちである部分につきましては代表企業の方で答えさせていただいた形で今後十分検討していきたいという風に考えております。

委員

駐車場のある街区の方に L 型ですか、商業を配置されているかと思えます。これについてあまりご説明がなかったように思うんですけれども、基本的にこの商業、店舗というのがどういった性格のものになるのかということとですね、どういった方たちが入ることを想定しているのかということとですね。その際に、十分に、例えば地元の

方がそこに入るといふ風に考えた時に、賃料なりそういった風なもの、それからこれはどういった形で分譲されるかということもあるかもしれませんが、そういったときに十分に地域のそういった事情に合った価格設定になっているかというあたりご説明頂きますでしょうか。

提案者

駐車場棟の店舗につきましては、生活関連ですとか子育て支援関連の用途を今予定してございます。特に左下の方ですとかデイケアサービスですとか保育所、託児所関連を予定している計画です。具体的にどういった形でというのは決まっておきませんがそういったテナントを中心に誘致をしていきたいという風に考えてございます。もちろん地権者の方も一部残りたいですとか周辺の方のテナントさんのご希望がいらっしゃるようであれば、ぜひ入っていただきたいなという風に考えてございます。賃料的にはですね、駅前型の再開発ということもありますので周辺相場よりは若干ですけれども高めに設定をさせていただきたいなということで考えております。

建物としての配慮としましては東棟と西棟という形の 2 つに分けて配置をしておりますので、西側の物販が入る、商業が入る部分につきましては建物のイメージは継承しながら、これは入ってこられる地権者の方の価格設定によって、建物の質を少し抑えていくようなこともできる形でゾーニングを行っております。

委員

もう 1 つお伺いしたいんですが、ホール、広場という風に呼ばれておりますけど、ここについてどちらかというと図書館に接続するホールであったりすると非常に利用が比較的固定的なという風なものじゃなく、静かなものかなという風な感じもするんですが、一方でイベントのスペースにもなるのかなという風に思います。そういった時にこの広場の運営とか、そういう利用のイメージというようなものを、少しご説明頂きますでしょうか。

提案者

まず賑わいということですのでこちらで、これがまあ日常というような形になります。駅のそばという形になりますのでアクティブラーニングのゾーンにも作っておりますのは駅で時間待ちをするというような学生の方に、この部分で少し時間を使って学習などをしていただけるようにというようなことも考えております。こちらに少し子育てをされている方の絵もあります、キッズのコーナーなどを使っておりますのでそこで溜まるというようなことがあります。あと 1 点は駅前ということですので観光情報の発信をしていくというようなことは重要になってくると考えておきましてデジタルサイネージ等を置くことによってここから酒田の市内に行っていただくために様々な情報を適宜発信していくというようなことが必要かと思っております。前面にバスベイがございましてバスが来るときにはそのバスに乗ってからその先に何かがあるのかというような形で、例えば本間さんの図書館のところで詳しいですね、月

のものが何か見れるかということをお案内できることがこのホールの良さだと思ってまして、最大は何かこういうような形でイベントをやってみようということが年間に何回かあるという風な形がホールの使い方として想定しているものであります。

委員

その時に、比較的オープンな作りになっていると思うんで、そういう意味で運営というのはどういう風に行われるか。そういったイベントの計画を含めて、そのあたりをご説明いただけますでしょうか。

提案者

その点につきましては、先ほど代表企業グループで取り組んだ江戸川区の事例をご紹介した通り、図書館とギャラリーとカフェがあったりするようなやつなんですけど、まさに今回と同じようなミニコンサートとかやったりしていますけども、それは基本的には図書館の指定管理者と管理組合ですね、分譲マンション等で構成される、複数の所有者で構成される管理組合の管理をする会社、具体的には代表企業グループの管理会社になると思いますけれども、それと指定管理の会社それが一緒であればなお効率よくいろんなことができるかと思えますし、万が一それが違う形の会社さんが指定管理の業者になったとしてそこと連携を図りながら、連携といっても具体的に月に2回ほど打ち合わせをしながらイベントの計画を立てて一緒にやっていくというようなことをやりながらやってきておりますので、今回の場合についてもそういう広場の運営に関しては指定管理者と管理組合の方で適宜やっていくとその中で当然 CCRC の所有者であります代表企業グループの REIT が床を保有しますので、所有者として我々も一定程度ずっと関わってまいりますのでその中で設立当初のですね、意図が事業経過に伴って失われ、何年か後でなくなっちゃうというようなことがないように長い時間かけてきちっとやっていけるように代表企業がずっと事業運営を図っていきたいという風に考えております。

委員

全体の敷地の配置なんですけれども、駅に向かっては主に図書館とかいわゆる公共施設がきちっと整備されて、もう一方の方ですね、西棟の方はどちらかというと商店や飲食という形で整備してらっしゃると思うんですが、例えば観光客や一般の方たちが入り口から入ってこられたときに、食べ物屋さんとか、くつろぐ、いわゆる飲食をして休むというようなものが見えにくい感じがするんですね。これは後ろの方の飲食や店舗の誘導の仕方といいますか、若干工夫がいるような気がするんですが、何かお考えがありますでしょうか。

提案者

ご指摘の点につきましては、こちらの部分にホテルのラウンジの部分カフェがございますので、こちらの部分でたまりが取れるのかなという風に考えております。こちらで観光情報コーナーがありますのでこのあたりの運営の仕方というのが市内への

導きもそうなんですが、この街区全体としてこちらに案内して、この部分で何を入れているのか、例えばここで案内されているものが何か名産品欲しいなと思った時にこちらで買えるのか、どのような形で店舗が展開されていくのかというところで考えていきたいというようなところでございまして、この沿道に沿った部分については十分皆様とこの賑わいを本当に創出するのに使う側の立場に立ってどうかというところは今一度見直していくことで進めていけるのではないかなと思っております。こちらで配慮はしているつもりですが、配慮不足に見えるようであればまだ考える余地はございます。

委員

今のに関連してなんですけども、店舗として今どういうものを想定されているのかということ、バスベイに庇があってかなりいいかなという風に思っているんですけども、その動線上にですね、近くにあった方がいいかなという感じがしてるものですからその点をお聞かせいただきたいと思います。

それからいろんな方言を使った名称を使っているようですが、ちょっと酒田市、地元の人にとっても分からないなという感じがするんですが、その辺のコンセプトとかそこはどのような風に考えておりますか。

提案者

まず方言については、酒田市の5か年の観光計画があるかと思うんですが、方言を積極的に使っていこうというようなことがありまして、私たちがそれを読んで、あんなほどという形で今の提案に使っているところもありまして、これは私どもどうしても外から来ているものですから、これが相応しくないということであれば、これも案として提示していますので皆様と一緒に考えていければという考え方です。

テナントの用途ですけれども、今検討しておりますのは生鮮、具体的に言うと生鮮食品関連ですとか、日用品を販売するようなところ、あるいはカフェですとかそういったところのお店が入っていければありがたいなと思って計画をしております。あと従前の地権者さんも近い場所でやりたいという方がいらっしゃればぜひお願いをしたいという風に思いますし、特に地元の特産品ですね、こういったものを販売していきたいと思いますので、我々が事業者選ばれましたらそういったところで地元の方と一緒に取り組みたいなという風に考えております。

委員

今回ですね、さきほど中高校生ですとか、子育てのお母さん達とか言う話あったんですけど、1つ高齢者というのも大事なユーザーになってくるんじゃないかなと思うんですね。それで CCRC の下に少しコミュニティ施設だとか、住宅の下にも少しコミュニティ関連という施設があるように思うんですけども、これが利用者というのはあくまでもここに居住されてる方たちだけのものなのか、あるいはその施設がもう少し地域に開かれた施設であるのか、他の高齢者なんかに開かれた、高齢者に限られ

ないんですけれども、そういう施設になってくるのか。

提案者

私どもこちらの施設は色塗が水色になっておりますので、こちらはコミュニケーションポート、まあライブラリーの一部としてこちらを作っておるという意識ですので、もちろん開かれた施設になるという風に考えております。例えば今スタジオと書いていますが、もう少し小さく区切って例えば音楽ができるような小さな部屋があって、中高生もできる、上に高齢者の方も音楽という一本筋で通じてできるとかですね、いろいろな縦の糸で繋げていくことができる施設ではないかと考えております。CCRCの側からもこのキッチンを作るということで食べる、作るみたいなものというのやはり年長者から年少者まで様々な世代の交流が可能ではないかという風に考えていますので、こちらの部分に配置しているというように考えています。

最後に1点だけ補足させていただきます。まさにご指摘の通りですね、1階周りの店舗の用途とかですね、まだまだ我々十分に勉強できていないところがあるかなと思っておりますけれども、特にそういった部分につきましては、代表企業や我々の方で何か決めきっているというよりはですね、今回の提案は他のグループも色々出ているようですので、そういった中からも、我々が事業協力者に選ばれた暁には、なるべくより良いものはぜひ取り入れていってですね、地域に求められていくものやしていきたいということで、決めきってしまうということよりは地権者のご意向も確認しながら、酒田市に相応しいものを地域の方々、あるいは行政の方々のご意見を伺いながら、広い気持ちで、オープンマインドで、こうオリーブの木みたいな感じで、この事業に積極的に携わっていきたいという方がこの会場にもいらっしゃると思いますので、我々が提案しているというのに気付いて色々声を掛けてくださる業者さんもいらっしゃいますけど、ぜひそういったものの力を強くしていって、良いものを作っていくようにやっていきたいなという風に思っています。

(5) E案「COMMUNICATION PORT SAKATA」

(質疑概要)

委員

2つお尋ねしたいと思います。1つは事業全体の資金調達ですね、金融機関からの借入という話もございましたし、仮称「Project SAKATA 株式会社」を設立して、それなりの資金を資本金という形で集めるというお話だったかと思いますが、このあたりが実現できるかの見通しについてお話しいただける限りで結構ですのでお話しただければと思っております。

あと2つ目、インキュベーションセンターのお考えについて、そのコンセプトを中心に話をいただいたように感じました。おさらいということになるのかもしれませんが、今一度運営主体とその運営の方法ですね、例えばどういう形で収入を得て、経費を賄っていくのかその辺を改めて整理してお話をいただけないかと思っています。

提案者

1点目ですけど、こちら資金計画を見ていただいたとおり、今回大きくローンに関しては3種類あると思っています。1つがですね、いわゆる公共施設の売却部分の見合いとして一時的に借りるお金、そして補助金の見合いとして一時的に借りるお金、こちらについては既に地銀さん、私たち完全地域主導のまちづくりなんで地銀さんがパートナーなんですけども、地銀さんとはこういった将来的な売却先というかですね、安定的なものが見えている中での難易度はおそらく融資自体は低いと思っています。またこちらローン3については保留床処分金額、これ売却先の企業は私たち実は地元から選定しているんですけども、キャッシュ的にリッチな会社になっています。こうすることによって既にいくつかの、既に彼らが地元で営業されているもの、アセットをベースにそちらで担保を組んでいただいて、こちらに融資をすることについては前向きな回答をいただいております。

そして2つ目なんですけれども「Project SAKATA」自体をまず簡単にご説明をしますと、「Project SAKATA」は基本的にエクイティ100%の会社です。この出資者は私たちの会社、そしてここにいらっしゃる構成企業の方々が主に出すわけなんですけども基本的にこの会社からの配当というものはあまり期待していません。そしてこの会社必要最低限キャッシュは回さなければいけないということなんですけども、ちょっと事前に質問をいただいた内容もあったので、そちらも含めて読ませていただきますと、「Project SAKATA」というのはあくまでも酒田駅前の全体のまちづくりを推進する箱であり、出店企業、行政が協力して酒田駅前に賑わいを創出するべき仕組みです。隣接街区、隣の話でした。

インキュベーションセンターの収入源というのは基本的には民間ベースから話をすると酒田市への賃貸料です。結局私たちがベンチマークとしているのは鶴岡市にある産業支援センターなんです。結局ですね、世の中のインキュベーションセンターそのものでは利益目標にはならないんです。利益、おそらく企業が納得する水準での利益には成りえないと思っています、それ単体ではですね、ここは中長期的な目線で酒田市と組んで酒田市に借りていただくことを想定しています。その上で私たち自身も「Project SAKATA」と私の会社は別会社、おそらく関係会社になる別会社なんですけども、私たち自身の会社がここに入居をして、そしてインキュベーションマネージャーになることを想定しています。そしてこの地から実際に事業が生まれてくるとその彼、彼女たちが自分たちでファイナンスをして、そしてこのオフィスの使用料を酒田市に収めていく形をイメージしています。

委員

今のインキュベーションセンターのことで最初に確認するんですけども、プロジェクト会社が酒田市から借りてもらおうというお話なんですけども、そうしますと酒田市が今度は募集をするというようなイメージでいらっしゃるのでしょうか。それが1点と、もう1つですね観光情報センターが屋内広場の奥の方にあるということで回遊性の面で行きにくいのかなという感じがしているんですけども、その点について。

提案者

インキュベーションセンターについては私たちと酒田市で一緒にやっていきます。そしてまさに人材募集ですね。私たちは地域の学生たちだけではなくて社会全体から募りたいと思っているんです。実際にですね、恐らく今後募集をかけていくことになった場合においては酒田市と私の会社で東京の色々な、例えば、酒田市自身も逐一イベントをやっていいと思うんですけども、民間としても人材、ちょっと具体的な名前が言えないんですね、ちょっとしどろもどろになっちゃうんですけど、とにかく民間としても人材募集を一緒にかけていくようなかたちになります。そのためにインキュベーションマネージャーとして私たちが酒田市から業務を受託するようなイメージを持っています。

2つ目が観光情報センターの位置なんですけれども、基本的に僕たち観光情報センターって誰のための施設かなって考えたんですね。結局やっぱり地域の方々というよりも外からいらっしゃった方々のための施設だと思っていまして、今回私たちホテルの入り口にエントランスと融合する形で作らせていただいています。もしかすると平面図上だと表現しきれていないかもしれないんですけど、資料の中にこちらのイメージパースが多分あると思うんですけど、基本的には1階2階入り口のエントランスに観光情報センターを融合するイメージでいまして、外から来た方々は強制的にここを通るような形にしていきたいという風に思っております。

委員

私も先ほどのインキュベーションセンターのこと、それからあと「Project SAKATA」としての運営の確実性というところについてお聞きしたいんですけども、多分これはご苦労なされた点だったんだろうなとは思いますが、インキュベーションセンター自体を酒田市の所有ということではなくて、これはあくまで「Project SAKATA」の床ということにしたのは何か運営上の理由があるのかということが1点と、先ほど当面5名の専門家のチームで取り組んで、必要に応じていろんな専門的なところに委託をして業務を回していくというようなことだったんですが、そういう連携するところについてどういう実績を持ったところと連携をしていくのかということについて説明をいただきたいと思います。

提案者

まず1点目なんですけれども、なんでインキュベーションセンターをこんな回りくど

く民間が作って行政に貸し出すのか、おっしゃる通りです。私たちこれ本当は行政が作るべきだと思っています。ただ今回酒田市さんからの提案条項の中に、あくまでもライブラリーセンターというものが軸だと、そして3000㎡という条件は決してこれ大きくないんです。ライブラリーANNEXみたいな機能を入れると大きくないんです。インキュベーションセンターを僕たちどうしても600㎡近くは私たちが入居することも考えて作りたかったという思いがあって、そうすると今回の3000㎡という与件の中にインキュベーションセンターを埋め込むことが難しいとなったときにただ機能としては必ずライブラリーセンターと相乗効果があると思うんですね、なのでまずは民間で作ってそして酒田市に借りてもらおうというスキームを考えたということです。

そして2つ目の体制について。外部のですね、専門家というのは既に、例えば再開発に関するコンサルタントですとか、こういった方々にお声掛けをさせていただいています。ただし今回は個人施行による事業ということになりますので、最終的には入札等により選定をしていかなければいけません。複数以上のところとですね、こうした専門的な知見、それからご存知のように補償ですとか鑑定ですとかそういった事柄というのが再開発事業には非常に重要なファクターとなっておりますのでこういうところとですね、ご支援いただける体制は我々持っております。

委員

その専門家の中で商業施設とかいろんな施設含めて、入居者をどのように募集していくのかというところで、その募集をするにあたっての連携していくようなところっていうのは何かあれば教えていただきたい。

提案者

入居者で例えば商業テナントゾーンとかですか。今回それはあまり考えていません。というのも最後にまとめて事前に頂いた質問にお答えしようと思っていたんですけど、隣接街区のおそらく僕たちが営業しなければいけないところというのは、今回酒田の再開発に係る企業と酒田市、そして僕たちを除くとごくわずかの新規出店企業だと思っています。実際に例えば隣接街区のキッズプレイゾーンと産直施設って私たちの会社が入居する予定です。イメージはですね。私たちのエデュケーション部門とですね、アグリカルチャー部門が入居します。そして一部もし希望があれば今既にお話しさせていただいているところもあるんですけども、そこに床を割いてお渡ししよう。主に私たちが本当に営業しなければいけない場所はフードコートの4店舗だけなんです。うち2店舗についてはもう意向をいただいているので、ほぼこの計画って変数がないんですね。あの僕たち自身の計画は。

委員

空間構成というか建物についてお伺いしたいんですが、この全体のイメージの中で光ということでテント構造というものを考えていると思います。今も事業計画の中で

変数はあまりないとおっしゃったんですが、テントの建設費といいますか、そういったものは結構ある種変数というか大きな要素になるのかなと思うんですが、今の段階ではどのようなお考えをお持ちでしょうか。

それが1点目とそれともう1つがちょっと気になったとかどのようにお考えなのかなということなんですが、低層であるということとオープンであるということがコンセプトなのでもう少しホテルのコンベンションにいく道筋とかそういったものをもう少しオープンにしていく、1階2階と絡めるというものもあるのかなと思うんですけども、今平面図等を拝見する限りコンベンションの方に行くエレベータがメインの動線がどこなのかなと、ちょっと分かりにくいのでご説明頂けますか。

提案者

前者の方は後程別の者から回答させていただきまして、今のコンベンションの方からお話しするとですね、実はですね、おっしゃる通りだと思うんですよ。僕たちはこの再開発事業は次のプロセスとして設計コンペが待っています。当然ですけど、じゃあ今回内を決めるコンペなのか、設計の細かいところまでを決めるコンペではないかと思っただけで僕たちが決めるコンセプトだと思っただけです。そのコンセプトが低層であること、オープンであること、そして光があること、この3つとして設計コンペの要件を投げようと思っただけです。そして極力そのあたりの僕らの知識をフル動員して、回遊性を生んだり、相乗効果があるやつをやりたいんですけど、実はコンベンションのところだけは最後ドタバタで決まりまして、これは事業の計画の最後ドタバタで、これはもう絶対に入れなきゃいけないとなってですね、入れたというのがあります。ここは時間をいただきましたらまた改めて、僕もおっしゃる通りだと思っただけで、設計コンペの要件に入れていきたいという風に思っています。

そして1点目の方なんですけれどもまず大屋根の方なんですけれども、事前にいただいた中でちょっと建築の話とはずれるんですけど、エネルギーコストについてどう考えているのかという質問があったのでご説明させていただきますと、まず共用部である屋内広場空間にかかるエネルギーコストは基本超最低限をキーワードに計画したいと思っています。空調設備の設置とか、夏場は出入口や上空窓を開放するなどし、自然換気の涼しさを前提、冬は出入口の窓を閉じることで冷気を遮断し、内部熱を最大利用する。イメージとしては1年を通じて雨風をしのげる準屋外というようなイメージです。そして本当の内部空間との境目についてはエアカーテン等を採用したいという風に考えております。また同様に公共施設についても低コスト、省エネルギーに配慮した検討を進めています。具体的にちょっと建築でスタディをしたことがあるので。

屋根材の件なんですけれども、このイメージを現在実現すべく部材の検討ですとか、そういったことも行っております。それから表現上ですね、中が見えるような表現をしておりますが、このあたりも、我々具体的にカーテンウォールのような材料に見える

と思いますけれども、そういったカーテンウォールの採用も含めて、また各部材については我々地元企業ですので、庄内の厳しい気候条件ということもよく承知しておりますため、そのこともあわせて検討をしていきたいと思っております。

委員

それではちょっとコンセプトに関わる部分ですが、冒頭でやはり地元の若い人達を育てていくということできずいぶん強調されていたのと、それから後段の方でやはり様々な観光がですね庄内から生まれてくるというそういった企画があるご発表をいただいたんですけども、前段の方の新しい人材を育てるとするのはこの中でこのコンセプトというのは随分展開されていて分かりやすかったんですけども、一方で新しい観光を生み出していくという中でこの施設が確かにホテルや観光情報というのはあるんですけども、実際にここがどういった役割をしていくか。その狙いをもう少しご説明いただきましたかと思ひまして、質問しました。

提案者

僕たちの今回の提案資料の中で最も薄っぺらい内容が回遊性なんです。それが多分僕ら今の答えになると思っているんですけども、実は今僕たちここから拠点に回遊性を生んで庄内地域全体の観光というのは無理だと思っているんですね。なぜ無理かというとな材がないからです。やっぱり庄内って今僕たちの会社が今実際酒田の新堀出身で U ターンしてものすごく優秀な人が我々の一次産業方面やっただいていますけども、結局人材がいるとどの地方都市でも素晴らしいんですね。その地方都市のポテンシャルを最大化して観光に繋げることができるのはやっぱり人材がいるからなんですね。私たちはここを観光のスタートにしたいと思った理由は同時にこの地から人材を生み出していくと、その観光の受け入れとなって人材、受け入れられる事業を作っていく人材をここからスタートするし、そして実際に訪れる交流人口もここからスタートするといったようなストーリーを言いたかったんです。なので僕たちの交流人口はあくまでもホテルだけを切り取られると非常に僕ら弱いと思うんですけども、そうではなくて先ほども申し上げた庄内全体を巻き込んだまちづくりのはじまりとしてここを設定したい。何の始まりなのかというと、人が育成される始まりです。結果としてもしかすると新しい僕たちが今想像していないトリップを生んでくれるような人が出てくるかもしれないし、そうすることによって全てがインスパイラルになるんじゃないかというようなシンボルを作りたかったということです。

委員

たぶん少し時間がかかる作業がここに組み込まれてくるのかな、その人材育成の部分ですね、なので多分せっかくこういった施設ができるのであれば、そういったホテルでのインターンシップみたいな部分とか、それからホテルのノウハウですとか、人と関わることを上手に講座の中に組み入れていくというような形での交流が生まれたら本当にそうなのかなと思ひました。

提案者

おっしゃる通りです。具体的な話を言うと、僕たちのまちづくりの方針は教育、医療、一次産業、新産業、そして交流なんです。まさに交流というのは僕たちのチームは8月1日に相当な日本有数の大手リゾート会社さんを辞めてですね、経営陣だった方が入社されるんですけども、まさにヘッドクォーターなんです。交流、おもてなしのですね。そういった方と一緒にまさにこういった環境を作っていきたいと思っております。なのでおっしゃる内容も当然しっかり組んでいきたいなと思います。

委員

1点、酒田市の場合は今回この公共施設のメインとしてライブラリーセンターを据えて、ライブラリーセンターを通して幅広い市民の人材育成という形も考えているわけですけども、そうしたあたりのインキュベーションセンターの若者の元気を出す力という発想はお聞きしましたけれども、両者のもう少し絡みとといいますか、もう少しライブラリーセンターがもう少し生きると言いますか、そういったもののお考えがあれば。

提案者

僕たちが学びの交流としたのはそこなんです。結局学びの交流というものを作り、シームレスな空間をつくるということが良いと思ったんです。なぜなら図書館というのは人が学びに訪れる場所なんです。学びに訪れた人がセレンディピティ的にいろんなものに触れていくと、そのいろんなものに触れた時に学びのイベントもあれば、実際に外から来た人がこの地からチャレンジしていく。もともとモチベーションのないところにそういったものを作っても駄目ですね。やはりあるモチベーションがあるところにそれをきっかけに来た人が一歩先二歩先に進められるセレンディピティに出会える環境をつくるというのが僕は大事だと思いました。なので今回図書館という学びの空間に来た人がセレンディピティ的にいろんな学びから繋がる次のステップに触れられるような空間をつくることにこそ意義があると思っています。

委員

それではちょっと大きな質問になってしまうかもしれませんが、非常に挑戦とか、非常に前を見た、意欲的なご提案をいただいたんじゃないかと思うんですけども、一方でベンチャーと言われるようにまた挑戦というものには常にある種のリスクが伴うんじゃないかなと思っています。そういう意味で、非常にこういう可能性があるということは色々ご説明いただいたんですけども、その際に、事業としてということもあるし、いろんな意味で挑戦するにあたって、どの程度それに伴うリスクというものを想定して、なおかつリスクを回避するような検討をされているかということをお話しただけですでしょうか。

提案者

今、アドバイス頂いたことは確かにあるんですけど、僕の基本的な考え方をお伝え

すると 1 つ私たちの会社の具体名をお伝えできないというのは非常に心苦しいんですけども、僕たちの会社はですね、究極的に言うと地域の株主と地域の人たちだけを株主に迎えてやっている会社なんです。僕がなぜこういった会社を作ったかという、結局僕たちの会社が潰れることのリスクって突き詰めるとですね、僕たちの会社に中央の投資家だったりヘッジファンドが入ってしまうと社会がおかしくなっちゃうんです。地域がおかしくなっちゃうんです。でも僕たちの会社はデフォルトしたところでそれを受け継ぐのは地銀だったり、地域の他の株主だったりしたときに、地域にとってのリスクって何があるかと思ったんですね。僕たちの会社、僕の生活がどうなるかは知らないんですが、ただ僕たちの会社がデフォルトする時に一番やっちゃいけないのは地域にとって不本意な開発を行うことであって、僕たちは志を共にする株主さんを集めた時に僕たち自身が会社をデフォルトするリスクってその時点でものすごい低いと思ってるんですというのがまず 1 点。そしてものすごいレバレッジを効かせているのは僕たちの最初のプロジェクトでやっていて、こちらはある種リスクをものすごいヘッジしています。なぜならば僕たち最終的に持つアセットって 6 億円規模なんですね。60 億円規模なんです。60 億円、しかもエクイティ 100% の会社で、組むパートナーは地元の雄であるこの企業さんたちで非常にキャッシュリッチな会社さんです。最低我々のエクイティがデフォルトしてしまった時に当然その分を面倒見ていただける会社だという風に思っております。運命共同体の会社だと思っております。これが考え方です。

委員

もう少しですね、単に事業という観点だけじゃなくてですね、いわゆるいろんな部分のプロセスを調整されるわけですから、先ほどいくつか挙げられてたそれぞれの 5 つですか、5 つのテーマだとかがあるわけですけど、こういったものがですね、必ずしも、これすべてに該当するとは思いますが、そういったものが当初予定していた通りに動くかとか、社会の変化ですとか、そういう環境の変化もあったりするわけですから、そういう中で、思い通りにいかないということもきっとあるだろうと。そういう意味であくまでもこれこういったらこうなるだろうといういくつかの想定の上に、今回のご提案は成り立っているという風に思うんで、その時に逆に言うとそこに伴う計画的なリスク対応とそうならないであろうという可能性とかですね、その先に行っていくつか現れるだろう選択肢といったものについてですね、どういう風に検討されているのかなというところが非常にお伺いしたい。それは結果的に、最終的には事業の話にも繋がってくると思うので。

提案者

今お話しした内容がおそらく一番最後のリスクヘッジの考え方なんだと思うんですね。僕たち自身は、そうですね僕たち自身の事業がうまくいくんですかっていう質問と広義に捉えてしまうとなかなかちょっと。仕事ってですね、人が作るって思って

いるんです。今回コンペの中ですごい気になっていたのが、おそらくこれ具体名をすべて隠したコンペなんですけれども、これってもっといいやり方があったんじゃないか。なぜならば仕事って、社会って、結局何をやるかも大事なんですけれども、誰がやるか、誰とやるかっていうのがすごい大事だと僕は思ってまして、実際僕たち自身の会社にですね、ものすごく優秀な方々が、しかもものすごい志を持って集まってきているというこの事実自体がたぶん僕たちの成功の確度を上げているという風に思っています。あとは私たち自身はですね、基本的に不動産開発事業というのがメインなんですけれども、さっき言った5つのまちづくりについては基本的には業務受託で売り上げを作ることをイメージしています。最もリスクが高いのはアセットを持ってレバレッジを効かせるということがすごい大変なんですけれども、レバレッジを効かせてアセットを持つのはここでは6億円規模のうちのおそらく僕らのエクイティは一部ですし、本体棟の方もおそらく100億近い規模なんですけれども信じられないかもしれませんが実は半分以上が実は自己資本なんです。なので自己資本比率50何パーセントの今開発を向こうでやっています、そしてその中でこっちは1,2億円くらいというのが僕らの中心になってくるので基本的には不動産を持つ、レバレッジを効かせるということに対するリスクはあまりないと思っています。そして今後さっき言った5つの事業展開については優秀な人材とともに業務受託という形で展開していければ、私たちの会社自体のおそらくキャッシュフローは安定するんじゃないかなと思っています。

今回我々が提案しているのは再開発事業の施行者として提案をさせていただいておりますので、再開発事業そのものの安定性、健全性という意味でのご質問の側面もあったと思います。数値的な部分は先ほど回答させていただいた資金的な部分ということなんですが、人的なものも申し上げますと、我々経験豊富ですね、内部スタッフをどんどんうまく使っていきたいという風に思っています。ただこれ個人施行ということで、今回事業手法上の制約があります。ですので任意でそうしたスタッフを決めていくというわけにはいきませんが、そういう目線と考え方にしていきたくて考えております。私も不動産開発については20年以上経験を持っておりますし、都市開発法の再開発事業の経験もございしますが、そういった部分でうまく連携をしながら進めていこうという考え方です。そうした部分の体制等も我々万全の仕組みで望むつもりです。

委員

単純な質問なんですけれども、先ほどインキュベーションの話も出てますけれども、図書館、図書機能とインキュベーションセンターということではなくて、なんでコワーキングというのはないのでしょうか。

提案者

コワーキングの施設はいずれいると思います。ただやっぱり今、このとなりに、

そこにコワーキングスペースがあると思うんですけども、僕たちのイメージはあそこはおそらくコワーキングや色々な人たちが集まる場所で、もう一歩本格的に踏み込んだインキュベーション、いわゆるシーズを作るところからが必要だと思ったんですね。コワーキングというのはどちらかというすでに出来上がった人たちが来て、その場で交流していろいろな情報交換したりする場だと思うんですけども、いま必要なのっておそらく先程言った0を1にするものですか、1を10にするアイデアのところからまちぐるみで考えて作っていくプロセス、フェーズだと思っています。なのでその共存共栄する形で、当社のインキュベーション施設があるという風に思っています。

委員

あと1つ、変わった質問になるかもしれませんが、今のご説明を聞きますと、いろんな意味でインキュベーションということも含めて比較的若い世代の方に向けた施設づくりなり、事業を行おうとしているように聞こえるんですけども、まちづくりといった時にはいろんな世代の方がいらっしゃるわけですね、そうした時に例えばもうリタイアした高齢者の方がですね、ここへ本当に足を運ぶような思いになるかどうか、逆に言うとそういう人たちがここは自分たちのいる場所じゃないなというようなそんな場所にならないような配慮ということをされているのかどうか。あるいはもとより若い人達だけなんだとおっしゃるのか、そのあたりをお聞かせください。

提案者

まさに僕たちのジレンマはそこだったんです。30分しか提案の時間がないということと、今回あまり総花的に提案をしてしまうと酒田市さんも決めづらいんじゃないかと思ってしまったところがあるんですね。僕たち自身がエッジを効かせてこういう提案ですというので提案をしたかった。ただし当然先ほどその文中でも言わせていただいている全ての人にとって有益なものしたいという思いがありまして、例えばシニアの対応ですと、先ほど説明で割愛したんですけども、僕ら市民によるコミュニティ、クラブを運営したりとか、あるいは僕はシニアの方々の最も良いここへの関わりって、3世代だと思っているんですね。僕こっちに移住してきてびっくりしたのがやっぱり酒田市とか、鶴岡市とか、庄内の方たちっておじいちゃん、おばあちゃんがお孫さんの面倒を見たりして、色々なところに連れて行ってふれあうということがすごく多いんですね。僕はこの施設をシニアの方だけで使うということは確かにそうなんですけども、3世代で使うことをイメージした施設にしていきたいということで、先ほど言ったキッズプレイグラウンドですか、キッズライブラリーといったところをシニアの方が使う施設と併設させたりしているようなつくりをしています。

委員

先ほど、これから専門家を入れていくんだというお話もありましたけど、拝見していて、非常に志というのはご説明いただいてよく分かったんですけども、それが例え

ば施設の中にですね、具体的な建築の計画とかそういうものにきちっと反映されているかどうかと考えた時にですね、そういう設計とか計画の熟度が低いんじゃないかという印象が正直あるんですけれど、その辺というのは今後どのようにお考えになっていくんでしょうか。

提案者

おっしゃる通りでございますね。僕たちは設計のプロではなくて、イメージを今作っているような段階でした。今後、設計コンペが次待っています。ここには本気で、ガチンコで今話をしている一流のところが提案をしてきてくれるという、この既に内諾は得ています。ただそこを選ぶかどうかというのは僕たち側の判断になりますが、この次のフェイズとして大事なことは、僕は箱物にはしたくなかったんですね。まずはどういう思いでどういうコンセプトで何をやっていくかというところを詰めたうえで、その思いを設計に引き継ぎたかったんです。それをあくまでも表現する1つのやり方としてイメージパースを作らせていただいたんですけども、そういう空間設計、先程先生のご質問でもあったんですけども、僕たち既に建築、ランドスケープ、植栽、照明といったところで目星はつけていまして、うち3つは先方に打診をしている最中です。その中で連携はおそらく取れる見込みがあります。そういったところでさっき言った一流の外部機関に対して我々がコンセプトのイニシアチブをとって提案するようリレーションで彼らのベストを引き出したいと思っています。今回提案書を作成するにあたって我々色々な協力をいただいています。特に事業計画に関わる部分は再開発事業の専門家でありませんとできませんので、全面的にそうした部分補償も含めてですけれども提案をいただいております。ですので我々だけのスタッフで作上げたというものではございません。そのあたりはご安心いただければと思っております。ただ先ほども申し上げたんですが、個人施行で事業をやっていくというのは色々な部分を入札にしていかなければいけないということがありますので、必ずしもですね、思い通りに選定できないという部分はありますが、この提案書を作成する段階でもそうしたスペシャリストを入れながら進めているということでご理解ください。建築、一流の建築家の方もですね、彼ら自身設計コンペで本気を出したいというのがあって、なかなか今回のコンペに全て手の内を見せてくれないところがあります。なんで僕たち自身がコンセプトを作ったうえで本当にその一流の方々に対して本気を次は試すような場にしていきたいと思っています。

4 閉会