

【酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会】

第 5 回 議 事 録 概 要

○日 時 平成 28 年 6 月 24 日（金） 13 時 30 分～16 時 30 分

○会 場 酒田市役所 3 階 第二委員会室

○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
主任 高橋 秀幸
主事 今井 杏

○議事内容 以下のとおり（発言者 敬称略）

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 議事

倉田委員長より過半数の出席により、委員会が成立していることが報告された。

(1) 市民ニーズ調査結果の報告について

事務局より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(質疑概要)

委員

プレゼンテーション当日はかなりの人数の方が来ていた。市役所一階でのパネル展示も市民の関心が高かった。

委員

アンケート結果を拝見して、私どもと違う目で見ていると感じた。

パネルの作り方も市民に影響している。評価が低かったところはパネルの情報が多くて市民に伝わりにくかったのでは。うまく情報をピックアップしたパネルは意図がうまく伝わっている。

市民意見をどういう形で反映したらいいかは難しいというのが正直な感想。せっかく市民の意見をいただいたのでどう扱うか。それぞれの委員で考えて反映していただくのがよいと思う。過度の全体の結論に影響を与えることは選定委員会を設けている趣旨と異なってしまう。

委員

地元事業者のプレゼンテーションでは、関係者が多く来場していたように見受けられた。記名式にしたのは関係者の組織票を排除する目的だったが、実際はどうだったか。

事務局

アンケートについては、当初は職業記載欄を設ける案としていたが、委員会での議論の結果、職業欄をなしにして、記名式にした。パネル展示会場では関係者と思われる方も見受けられたが、そうした方の回答を除いてはいない。

委員

県外の事業者にしても誰が関係者かは分からない。条件は一緒だと思う。

委員

アンケートでのコメントを見ると関係者ではと感じられるものもあるが、そのことについてあまり突き詰めても意味がない。アンケート結果についてはあくまでも「参考」として委員がどう受け止めるか。委員としての専門的観点から評価をしてもらえればと思う。

(2) 今後のスケジュール案について

事務局より資料に基づき説明後、提案書の内容について意見交換を行った。

(質疑概要)

委員

各委員で1位と2位の順位をつけるとのことだが、私は2案を選ぶ方がいいと思う。そうしないと順位によって重みづけが発生してしまう。

まずは各委員で2案を選んでもらい、その中から討議によってさらに2案を選びだし、最後に1案を選ぶ。

委員の皆さんが2票あると考えてもらった方がいいと思う。今までやってきた中でもそういうケースが多い。

委員

点数化したものを公開しないのは情報公開条例上大丈夫なのか。

委員

点数は委員が順位をつける際の相対的なものに過ぎない。評価の物差しが人によって異なる。点数ではなく、順位を公開するというのはありえるのではないか。

委員

今回、選ばれなかった方たちにはどう対応するのか。

事務局

全ての提案に対して講評を作りたい。

委員

講評はすべて公表するわけではないのか。

事務局

選定結果報告書の案をお示ししているが、事業予定者と次点者だけでなく、全ての提案に対して講評を公表する。

委員

情報公開の話と今日の進め方についての議論は少し話が異なる。落選者への説明として講評は重要になる。この形でよいと思う。

(3) 事業予定者、次点者の選定について

各委員による評価、合議の結果、事業予定者にA案、次点者にD案が決定した。

(意見交換)

委員

それぞれでどう評価したかを一人ずつお話しいただきたい。その上で意見交換して再度評価をしていただければと思います。

委員

一番重視したのは酒田駅前の事業が過去 2 回失敗している経緯があること。事業が実現できるかどうかを重点に提案書を見た。いずれの案も素晴らしかったが、計画通りにいけるかと不安があるものもあった。

A 案と B 案が確実性が高いという印象がした。酒田市の特性について C 案は意欲を感じるが、テナントやイベントの実現性に不安が残る。上位は以上の 3 つの案だが、事業計画や実績の点で現時点では A 案と B 案。

E 案は想定上の条件が多い。意欲は感じられるが、実現可能性はどうか。

委員

酒田のにぎわいをどう出してもらえるか、プランが実行できるか、図書館の使い勝手がどうか、この 3 点をプレゼンテーションで確認させてもらった。

デザインについては決定打がないと感じた。一長一短の部分がある。

県外の事業者は実績があり、プレゼンテーションも安定していて、資金計画も調査されている。

A 案が一番手堅かった。プレゼンテーションで提案書の中身を十分説明されている。ただ図書館の配置がこれでいいのかという印象を持った。

次は D 案。手堅いプレゼンテーションであった。歴史を踏まえた提案には好感を持った。大階段をどう使っていくか不安を抱いた。

上位 2 案は A 案と D 案になる。

C 案は 3 番目。いろいろな人を施設にどう呼ぶかをきちんと考えている。

B 案はプレゼンテーションを 1 人に頼りすぎていた。選定後にどうにでもするというのはどうかと思った。

E 案は意欲はあるが、関係者が多い事業において合意形成で衝突しないか不安がある。自分たちのアイデアが確固としていることが懸念。

委員

今回の事業は市民からも期待されている。グランドデザインの 4 機能がいかに実現しているか、ライブラリーセンターを事業の中心とみていただいているか、事業の確実性があるかの 3 点から評価した。

C 案は、絵はよく見えるが図書館がなくてもいい施設というイメージを抱いた。

E 案は 27 億円という公共施設の基準額を大幅にオーバーした 30 億円という提示をしている。また民間施設も酒田市が借りる形であり、公共に依存している。その点が他の事業者から見たときに、審査として難しい。

バランスから言うと A 案。確かにどこにでもあるようなものではあるが。

確実性の点では B 案と D 案。D 案の規模が大きいことを良く評価するか悩む。マンションの価格は高いと思うが、それだけの自信があるということだと感じる。

今のところの評価は A 案と D 案。

委員

プレゼンテーション審査前は B 案と D 案がよいと感じていた。プレゼンテーションを聞いて、事業の実現性は判断がつかず、施設計画を中心に評価した。

A 案はパサージュやコンビニ等に確実性があった。

B 案は中庭が酒田の冬では使いづらい。

C 案は図書館が弱すぎる。マンションがないのがある意味でいい。中庭も魅力的。

D 案は広々とした空間がよい。観光情報センターもよいと思う。

E 案は半屋外の広場が使いにくい。マンションがないのがいいが、インキュベーションセンターを市が借り上げるのが実現性としてどうか。

今の評価は A 案、B 案か D 案、C 案、E 案という順位になる。

委員

これまでの失敗の経緯を踏まえて事業の継続性・確実性があるか、新しい価値発信がなされているかという点を重視した。

A 案は体制や事業計画について、若干行政に頼っている部分があるが確実性はある。本の蔵のパサージュは入りやすい空間で他施設との融合も図られている。ただソフトが練られていないと感じた。

B 案はデザインはいいが、事業費から 2 億 5 千万円の資金を運営費としてまちづくり会社に出すことは補助事業ということもあって難しいのではないかと追加で提出した。ただいた長期収支計画も市の駐車場運営費が収入の前提になっている。指定管理についてこの場で判断するのは難しい。ソフトの部分ではタマリ場や大庇の提案などがあり、評価できる。

C 案はコンセプトは明確だが、インバウンドのホテルに偏っているのかという印象を受けた。広場が施設の中心で周りが高層の建物で、機能が分断している。機能が融合した価値発信が難しい。開業後の運営や事業中のプロジェクトチームの構成も不安を感じた。

D 案の階段状のホールは提案自体が面白い。CCRC を導入するなど工夫もしている。実績もあり、保留床処分についても責任を持っている。ただし規模が大きいため、実際に埋めることができるか不安を感じた。駐車場についてもカーシェアリングを前提にして台数を絞っているが酒田ではどうか。今後駐車場の負担が出てくるのではないかと。

E 案は意欲的だが、質疑の中でも運営のバックボーンを明示してもらえなかった。ソフトの提案自体は面白いが、市が床を借りるインキュベーションセンターの運営を認めると他の提案者とのバランスを欠くことになる。

今の評価は A 案と D 案になる。

委員

結論から申し上げる A 案と D 案。

重視した点の一つは計画が実現されるかどうか。悪い言い方だが、側だけ作ってバ

ンザイするようなことはではだめ。持続可能性を阻害するような害があるかどうかを見させてもらった。

市場調査を緻密にしているところは説得力がある。

資金調達を金融機関や出資に全面的に依存するような提案はどうかと感じた。資金調達に多様な手段を持っているか。

また指定管理や市による床の賃貸を前提とすることはどうかと思った。その点については市の考え方を聞きたい。

機能や施設については専門ではないので、他の委員やアンケートを全面的に参考にしている。B案とE案の広場は冬場に機能するか疑問を持った。A案とD案は高層であり、おそらく大手の事業者だと思うが、高層の建物について市民がどういう印象を抱いたか気になっている。

委員

事業計画については今後、どんどん変わっていくものと考えている。提案者も事業者が決まると力を持つ。事業計画は経済状況で動いていく。それだけで評価するのは違うと感じている。

提案の雰囲気、パースに企業の考え方が自ずと出てくる。今回の提案は大きく3つに分けられる。A案とD案は大きく作って、大きく売るというスタンスで大企業がバックアップしている。C案とE案は地元発想で、住宅も入っていない。B案はその中間であり、酒田スタイルを提案しながら住宅もある。小さく作るという発想で住宅も少しだけ入れている。

C案についてはアンケートで人気もあるが、1、2階の賑わいだけでやろうとしていて、せっかくの図書館がもったいない。

E案はスリムな案だが、財政的に市に頼っている。自己資本が少ない中で大きな金額を動かそうとしていることもどうか。

A案とD案を比べるとA案はCCRCがないが、マーケティングがきちんとしている。

私の評価はA案とB案。

B案はプレゼンテーションはあまりきちんとしてないが、酒田の形に合わせようとしている。身の丈再開発をしようとしていて、期待が持てる。

委員

全体としては帯に短し、たすきに長しという印象だった。どの案も一長一短あり、どこを優先して評価するかという判断になる。

推進体制については、A案、B案、D案は県外の実績もある事業者で企業体力もある。事業リスクを考えると安心できる。

C案とE案は体力自体が分からないうえ、事業自体を具体化できるか、体制的に弱

い。アイデアは評価できるが。

A 案、B 案、D 案を比べると B 案はまちづくり会社を重視している。まちづくり会社に依存しているが、その実態が見えない。まちづくり会社の体制や企画力が見えてこないことに不安がある。資金面も気になる。

施設計画については、B 案の身の丈の考え方は評価したい。A 案と D 案は身の丈より少し背伸びしているなかで、多少事業計画の詰め方が異なる。A 案は市場調査をしていて、D 案はしていない。

A 案は調査を踏まえているために少し慎重になっている。安全側の提案で、図書館への依存が大きい。民間としてオリジナルの提案がない。いろいろな人が施設に足を運んでもらうために民間側の関与を提案してもらえたらよかった。

B 案の身の丈は評価している。中庭を重視しているが、個人的には中庭は好き。しかし冬の酒田で機能するか。

また、中庭を優先したために図書館が奥行の狭い L 字型となっている。図書館についてはこれからの新しい図書館の姿を落とし込めるか、計画の柔軟性があるかが大事だと考えている。B 案は中庭があることによって施設計画に無理が生まれていて、そのことが制約になる。図書館と他の機能の連携が配慮されていない。スケール感には好感を持った。

酒田らしさとして山居倉庫のイメージを単純に持ってきたことはどうか。イメージをそのままではなく、スケール感をうまくもってきたものとなればよいのだが。

C 案はインバウンドの観光を中心に据えている。図書館の配置が 3 階で広場とのつながりが希薄になっている。空間計画的に課題がある。

D 案はスケール感として背伸びしていると感じている。一方で単に普通の住宅を持ってくるのではなく、暮らしというものを捉えてコミュニティ機能を配置し、多世代が足を運ぶ配慮をしている。また、屋内にパブリックのスペースを取っている。冬が厳しいところでまちづくりのお手伝いをしていると、冬に市民が行く場所がないということが多い。屋内広場は一つの魅力で、これまでにない施設。スケールが大きいことが課題だが、全ての案がそのまま具体化するとはならない。A 案、B 案、D 案は体力と経験がある事業者で、プレゼンテーションでも余裕を持って質疑を受け止めていた。今後柔軟に対応いただけると思う。運営の面でもグループ企業にいろいろな特徴やノウハウがあり、それらを提供してもらえば、これまでとは違うものになると思う。

E 案はインキュベーションやベンチャーにより地域振興を地域発意でという心意気は評価したい。得難い人材という印象を受けた。どのまちでもこういう人は大事にしないといけない。しかし、事業的にゆだねられるか不安を感じた。施設計画についてはまだまだ詰めが必要であり、事業の進め方の順序を理解しているか疑問を感じた。床をどうするかというスキームも現実的ではない。地域発意という考え方は今日の開発では大事であり、A 案と B 案、D 案は地元の関与を提案してもらえるとよかった。

今の評価は A 案と D 案。B 案は好感を持っているが、総合的にみるとどうか。

事務局

指定管理については今後市が決めていく。一定の手続きを踏んでいくことになり、今の時点で指定管理者に選ぶことを保証はできない。制度そのものの活用は可能性があるが、駐車場単体だけではなく施設全体を見て効率的な方法を考えることなる。

市が床を賃貸することについては、事実的には公共施設の増床であり、難しい。

委員

プレゼンテーションされた内容が今後どの程度担保されるのか。一般的に変わるものか、変わらないものか。

委員

今回の選定はある程度慎重に行った方がいいと思っている。計画が変わることは止めることはできない。収支がマイナスになれば必ず計画は変わる。規模が大きいものはその分変わる可能性がある。

委員

すごく消極的になってしまうとその結果うまくいかないこともある。基本的にそれなりに魅力ある施設で多くの人が足を運んでもらう施設でないと当初の想定通りにはいかなくなる。

規模については酒田らしさと事業リスクの 2 つの視点がある

計画は中身を詰めていく中で少しは変わっていく。今後、市と協議する中で進め方を確認し、信頼感を持ってやっていくしかない。不確定要素も多い。

事業者も事業が成立しない以上はやらない。そこまで見通して提案しているものは少ない。

委員

マンションの価格は売れる価格か。

委員

立地やターゲット、付帯施設によっても変わってくる。

事務局

酒田の事例では 10 年前に 3 棟の分譲マンションが建設された。分譲価格は坪 1,000 千円。中町の物件は非常に早く売れた。中古市場にもあまり出回ってない。10 年たっているので、マンション需要はたまっているというのが一般的なデベロッパーの見方だと思う。

価格については駅前ということと再開発による付加価値をどう見るかということになる。高い金額を提案されている事業者は付加価値を高くとらえている、あるいは今回の開発によって付加価値を生んでいくという考え方だと思う。

戸数として 50 戸規模はマンションの供給としては最低ロットになる。

酒田では、3,000 万円で戸建住宅を買えるというのは事実。中町でも 2 次取得層や

高齢者の方の購入が多かった。

委員

マンションは地方都市では事例が少なく、売れる場合もあるし、売れない場合もある。事業者はマーケティングを今後していくことになる。D案はCCRCもあり、戸数が多いと思うが。

委員

前回、事業が頓挫した時は、マンション部分を販売するという考え方だった。マンションが売れないだろうということで頓挫したと記憶しているが、その時と比べてみるとどうか。

事務局

前はジャスコ跡地とホテル敷地での計画で、まずジャスコ跡地を整備した後に現在のホテル敷地の住宅を整備するという計画であった。マンションが売れないだろうという判断ではなく、東日本大震災の影響で、建設費が高騰したために先にジャスコ跡地の計画ができなくなり、住宅整備までたどりつかなかった。

委員

今回5者からの提案があったことはある意味では意外だった。東京での事業者募集でも提案が出てこないところもある。東京の事業者が参加しているというだけでも、今回の事業がある意味で担保されていると考えていい。

委員

マーケティングしているから、マキシマムをねらうという今までの再開発の手法を違う視点にしていけないといけないと思っている。人口が減らないうちに努力はした方がいいが、リスクではなく堅実型の提案は新しい姿だと思う。

いけそうだからいくというのも心配。丸亀は成功しているが他は失敗している。これからはまちの小さな空地を使って住まいを増やしていく、建物を低くして、軽量で安いものを作っていくというイメージが私にはある。

新しい駅前のイメージを打ち出したらいいと思う。

委員

その点については同感。そういう意味で今回の開発は難しい。何を優先すべきか。

スケールは問題があるが、市民が足を運ぶ施設になるか、そこが課題。多世代の人が足を運ぶような機能の組み合わせが大事と考えていた。図書館のあり方も大事。

酒田らしさは単に姿のことではなく、文化があって豊かな地方都市にふさわしい施設であるかということ。A案とD案は都会の施設と変わらないと思う。しかしどうしてもB案を選べなかった。これからの開発の方向性ではあるが、一つ一つを見ていくと図書館が意外と不自由で機能するかどうか引っ掛かった。

委員

図書館が3層に重なっていることは最近では不利な条件でなくなってきている。シ

アトルの例など、重なっている成功事例もある。決定的不利な条件ではないかと思う。

(採点後投票)

- A 案 8 票
- B 案 3 票
- C 案 0 票
- D 案 5 票
- E 案 0 票

(意見交換)

委員

A 案と D 案の 2 つに絞られた。次はどちらか 1 つに入れていただく。

委員

市民アンケートをどう受け止めるか。A 案が一番多く、D 案が一番低かった。

委員

D 案はパネルを見ても市民が分かりづらかったのではないか。

委員

パネルだけだと理解しづらい部分がある。

(最終投票)

- A 案 7 票
- D 案 1 票

委員

A 案に決定した。

(事業予定者に対する講評)

委員

順当な結果。市民の声も反映されたかたちになった。評価については消去法で考えていった。特段注文がないという印象。

委員

A 案でよかったと思った。

図書館については通路が機能を分断している。図書館に求められる静かさをどうデザインしていくか。賑わいを保ちつつ、図書館を楽しめるということを大切にしたい。

今回提案に参加した地元の方たちは、今後様々なプレイヤーとして協力していただ

く方々だと思う。どう協力して盛り上げていくかがこれからの大事なところ。地元の方々が入ってこれる十分な仕掛けをしてほしい。

委員

D案にあった屋内のインドアスペースは魅力的であった。A案も内側の公共部分を補完できるものがあればよい。ホテルについては酒田ではツインが足りないという声が多く、工夫してもらえればと思う。

委員

総合的にはA案がよかった。マンションについても、事務局の意見を聞いて大丈夫と判断した。

A案はショップが弱い。地元の方とコラボして賑わいができる配置があれば。

委員

ソフトの部分が弱いと感じている。入居者の工夫を求めたい。テナント、ホテル等入る方々の連携を調整して、ソフトを充実させる工夫をしてほしい。

委員

事業完成のため、最大限の努力をしてほしい。

また、施設を盛り上げて愛されるよう運営の努力を最大限にお願いしたい。

委員

点数をつけると減点がないというまい案であった。マンションを分離して計画していることやホテルと図書館のエントランスの作り方等、再開発になれており、手ごわい事業者でもある。

一方で手堅いことが弱点。施設に人がいるような曖昧な点がない。サードプレイスや居場所と口では言っているが、人がいるための場がない。

酒田らしさにもこだわっていない。

切り捨てられている部分を取り戻す努力を期待したい。

委員

同感。成立性や事業性を優先させるとこういう案になる。切り捨てている部分が多い。

いろいろな世代の居場所となる空間づくりが重要だと考えるが、限りなくライブラリーセンターに依存している。民間施設は極力リスクを抑えている。民間から人が集まる機能を提案してもらいたい。現状では民間施設はコンビニを置いているだけでもう少し配慮してほしい。

機能の点での酒田らしさをどう発揮していくか。選にもれた事業者ともいい形で関わっていただいて酒田らしさが実現できたらいい。

広場もいかに表につくった広場で、広場という名前を付けただけの広場となっている。実際にはエントランスの前庭でしかなく、使われない空間となっている。広場に接した機能が重要であり、非日常だけでなく日常的にも使われるような広場の工夫

をぜひしてほしい。

意匠ももう少しローカルの良さを出してもらって、県外の方も駅前に来てほっとする
ような場所にする工夫をお願いしたい。

慎重に事業を詰めているので、そのあたりについては今後許容できるのではないか。

4 閉会