

【酒田駅周辺整備事業に係る事業者選定委員会】

第 3 回 議 事 録 概 要

○日 時 平成 28 年 5 月 24 日 (火) 13 時 30 分～15 時 30 分

○会 場 酒田市役所 3 階 第一委員会室

○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

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 議事

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) 公開プレゼンテーション審査等について

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

当日配布する資料について、パネル展示の撮影禁止も記載した方がいい。

事務局

ご指摘の通りに修正する。当日は事務局で監視員をつけることを予定している。

委員

当日のマスコミ対応はどうするのか。

事務局

事業予定者決定前までは、マスコミは事務局で対応する。事業予定者が決まった段階で委員長が対応することになる。それまでは委員個別ではマスコミ対応は受けない。

パネル展示についてはマスコミも撮影禁止とする。公開プレゼンテーションの様子についても提案内容が分からないように開会セレモニーに限定する。

(2) 提案書の意見交換について

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)

委員長

提案内容が5案あるので、それぞれの案について意見交換したのちに、ポイントを絞ってさらに意見交換していきたい。はじめに、A案から意見をいただきたい。

委員

事業推進体制については、経験ある応募者は配点を高くした。事務局員の常駐も高く評価した。

どの案でも共通だが、駐車場の台数が十分に検討されているかについて気になる。

また、応募者は採算性を保証する立場ではないが、どの程度で保留床が処分できるかについてはクリアにしていきたい。

住宅についても需要を調査した根拠を示してもらうことができるか。

事業費についてはB案が他の提案と比べて低く漏れがないか気になる。

保留床の処分についてはA案、B案、E案は少なくて済んでいる。

各案において、補助金額や公共施設取得額が市として対応できる水準なのかは確認したい。

委員

A案については2番手の評価としている。再開発に手馴れていてポイントが分かっているという印象を受けた。体制や事業計画についても自社で資金融資をするなど、ポイントを押さえていることも評価できる。

プランニングでは1階の賑わい形成についてもよく考えている。ホテルロビーと広場の関係や図書館の背骨となるガレリア空間、図書館とコンビニ、レストランなどある意味で模範例となっている。住宅が提案されていることも意欲的だと思う。

しかしながら、A案とD案が一番従来型の再開発という印象を受けた。私の中では不満がある。沢山入れて沢山売ろうというリスクがあるという感じで、建てるところまではやるが、その先については不満がある。建物の建て方が酒田を意識した部分がなく、昭和40年代風。そういう部分から提案者の姿勢が読み取れる。事業計画には経験と裏付けがとれていて説得力があり、建てるところまではきちんと行くと思う。建てた後の運営が不満。「酒田にはこれしかない」というものを出してほしかった。

委員

A案は個別の機能については慣れているが、「酒田らしさ」が感じられない。従来のビルが集合した再開発。ソフト面についても連携の要素は出しているが従来型の発想になっている。再開発になれていることと運営面ではよいが、酒田市民が望むものになっていないのではないか。

委員

図書館機能を考えた時にどうかに特化して考えた。

賑わいは民間施設が主体となるが、公共施設は役割を果たすのか。

5案とも資金調達が確実にできるか不安がある。

ガラス面を多用しているが、酒田の環境においてランニングコストはどうか。皆がガラス面を提案しているが、技術的にクリアされているか、ランニングコストに不安がある。応募者に対しランニングコストを確認することは可能か。

委員

今回の提案は設計の熟度はかなりバラバラで、横並びの比較は難しいと思う。

A案については再開発に手馴れていて心配しなくてもいい事業者だと感じた。D案にも共通する。

A案は公共施設に依存している。ホテルも権利変換であり、独自に提案している部分が非常に少ない。図書館利用者以外の人がどれくらい利用するか、機能として人が立ち寄る魅力が乏しい。施設計画も入ってすぐ図書館となっているため、図書館に用いない人の居場所がどこにあるか、本当に人が集まる施設になっているか疑問。

事業計画が成立していても人が集まらなると意味がない。

提案者がリスクをとろうとしていない。酒田に積極的に提案する姿勢が乏しい。建物が完成してもどこにでもあるものと変わらない。

委員

市民が一番気にするのは事業ができるかどうかだと思う。A案は実績含めてその点で評価できる。今回の事業は「観光起点」と「市民の憩いの場」の二つの機能が求められている。昨年北陸新幹線が開業し、観光情報センターが各駅前にでき、調査を行った。金沢駅と富山駅、長野駅、軽井沢駅。人通りが多い場所の観光情報センターは利用者が多いという簡単な結論であった。カフェや誘客施設の隣りは利用者が多い。

この施設の場合はどうか。駅の対面にあり、わざわざ観光客がいかなければいけない理由が施設にあるか。ひとつは観光情報センターが目立っていないといけない。二つ目は観光客がそこで得るものがあるか。その点でA案とB案は外に面していてアピールしやすい。ライブラリーセンターと観光情報センターが一体的な空間で情報入手できることから、人が行く理由を見いだせる。

観光情報センターに人が呼べるかどうかという視点ではA案とB案、あるいはC案が評価できる。

委員

どの案もよいが、人が集まるかどうか、住む人が入るかどうか重要。

立派な施設を作りすぎて、酒田にフィットするかどうか全体的に不安。右肩上がりの前提と思える。財政もシュリンクしていく。どの提案もそうした懸念を解消してくれる記述がなかった。現実の酒田を見据えた時にその提案でよいか。

今回のプランは主人公が図書館。全国的にも図書館で人を呼ぶ動きがある。市民だけでなく、観光客も対象としている。図書館を軸としてどこまで人を集められるか提案してもらえるとよかった。

委員

各案順に意見交換するつもりだったが、A案でずいぶん時間がとられてしまった。ここからは各案を比較しながら意見交換するやりかたをしたい。

委員

市として図書館はどういう位置付けで扱うのか。既存の図書館と共存させるのか。

事務局

現在の中央図書館の面積は1,200㎡。狭くて使いづらく、駅前にすべて移転する。今の機能に人が集まり交流、発信する機能を付加する。

委員

人が来る理由を作ることが必要。酒田の特徴で人を呼ぶうえで「食」は魅力的だがきちんと運営されるかが問題だと思う。運営管理は今回の提案に含まれているか。

事務局

持続可能性については提案してもらった条件であり、管理運営についても評価していただきたい。

委員

管理運営については公開プレゼンテーションで聞いてもよい。

B案はある意味魅力はあるが、「まちづくり会社」を都合よく位置付けている。まちづくり会社を誰がどう運営するか分からない。提案者との関係やまちづくり会社の実態が分からない。

委員

B案は応募者が床を取得してまちづくり会社に貸して、テナントリーシングは応募者が行うとあるが、応募者がどこまで責任を持つのか責任分担が分からない。運営資金を事業費の中で見込むことも公共的な事業として難しいだろう。

委員

B案は費用が低く見られている。C案とD案は保留床が大きく実現できるか気になる。

事務局

B案は工事費単価が他と比べて安い。その価格でできるかどうかはヒアリングするしかない。

委員

工事費単価についてはB案より安いところもある。B案は規模が小さいので事業費用も安い。単純に費用で言えばE案は高すぎるという印象がある。

委員

D案は什器が図書館の工事費用に入っていないのではないかと。1,250千円の坪単価では什器込の図書館は不可能。

B案の評価が高くなった。

B案の身の丈というコンセプトは評価できる。B案とE案はリアリティがある。

酒田の駅前には商業ではなく、文化的な賑わいを作る場所。文化的な雰囲気を活かして滞在者と交流する方が現実味がある。

C案はホテル需要があるという見込みで自信があるのだと思うが、いつまで続くか。1階、2階が飲食に限られていて、中町や港でやった方がいいと思う。図書館と1階、2階が併存できないため、店舗がなくなった場合にさみしくなり、機能しない。

D案はCCRCまで入れて意欲的だが、酒田スペシャルではない定型化された提案。期待は持てるが酒田スペシフィックか疑問を感じる。建築面でもホテルを宴会場の上に乗せるなど考えられない。ホテルの宴会場と図書館を正対させることは文化的な賑わいと合わない。沢山作って沢山売るのは従来型の発想。

B案は高さを低く抑えている。B案の屋根は雪国を分かっている。また、芝生広場のせいでプランニングに無理があり、解けきれていない。

しかし、酒田にあったものをつくろうという意欲は感じられる。住宅も少しだけにして堅実さが感じられる。

E案はいいと思ったが、建築的にはできていないと思う。よく見ると意外と現実的で小さく抑えている。B案やE案は安心感がある。

委員

E案は地元出資はよいと思うが、出資してやりきれるような会社が集まっているのか。インキュベーションセンターは事務所の賃貸スペースであれば似たようなものがある。また同じようなものを作る必要性を市は感じているのか。

事務局

出資者については提案されていない。

インキュベーションセンターについては、市は今回の公共施設の機能として必要とは示していない。

委員

駅前にインキュベーションセンターができるとまちなかが空洞化しないか懸念される。

委員

インキュベーションセンターがライブラリーセンターの一機能なら良いが、E案は抜け道のような提案になっている。民間の床から市が借りるという提案だが、市が床を借り上げなくても成り立つかどうか。市としてインキュベーションセンターを新しく作るという発想はない。インキュベーションセンターの必要性をどう考えているか確認していくしかない。

委員

インキュベーションセンターはライブラリーセンターのビジネス支援を拡張していくイメージの提案かと思う。今の図書館にはない機能だと思う。

委員

図書館と連携する提案なら良いが、市が床を借りるのはフェアではないという印象がある。

委員

インキュベーションセンターがコワーキングスペースの脇にあるのならいいが、少し違うのではと感じた。

委員

サ高住やデイケアの提案があるが、賑わいづくりをどう考えるか。サ高住やデイケアで床は埋まるが、地域の交流空間となるのか。まちづくり上必要性はあるのか。

委員

酒田市の総合戦略で CCRC 推進をうたっている。昨年度基礎調査をした。実際にニーズがあるかは今年度調査する。D案の CCRC は移住、定住の促進だと思うが、ニーズを踏まえているかは聞く必要がある。

委員

駅前是一般の分譲住宅は厳しいのではないかと思う。C案とE案からは住宅の提案がない。

しかし居住を排除することは違うと思う。CCRC やサ高住は選択肢としてある。デイケアなど生活支援機能が駅前にあることは重要であり、前向きに受け止めてよい。あとは事業性があるかどうかの判断。

D案に一番高い点数を付けた。多少バブリーという印象はあるが、どんな事業でも人が集まらないといけない。図書館も今様変わりしている。図書館だけで人が来るようになるかという点と違う。プラスアルファとしてD案はそういうスペースを持っている。冬の問題。B案は魅力的な中庭だが、冬はどうか。D案のインドアの広場はあっていいのでは。

B案は魅力的だが、中心となっている図書館のプランニングがよくない。回遊性がない。1階の開かれたスペースが狭い。新しさがない。

人の居場所をどう作るかで問題がある。図書館自体も新しい感じがなく、従来型のもの。「図書館」をどう理解しているか。B案は配置のプランニングの自由度が低い。魅力は感じたが、プランニングに無理がある。「まちづくり会社」も実態が見えない。

委員

観光情報センターの位置関係が重要。独立型か図書館と一体型か。

独立型の場合に観光客がわざわざ行くか。観光情報を求めて観光情報センターに行く人はいない。事前に調べてくる。観光情報センターに行く理由を施設が持たないといけない。図書館と一体であれば行くと思う。

委員

D案は具体的で実現可能なイメージが見える。市民や観光客だけでなく、勤労者や子どものいる方を気にして計画している。災害時の配慮も意識されている。施設全体が地域の自然に対応しており、施設の見学場所になりうる。

酒田に観光に来る方はJR利用者は少ない。夏場だけは登山客が多い。酒田の図書館に来ないとみられない図書コーナーを計画していくことが必要。他の提案では新しい企画をこのスペースでできるか分からなかった。

事務局

面積については市として3,000㎡と決めさせてもらった。現在は1,200㎡であり倍以上のスペースとなる。

委員

最近の図書館を見ていると、どこまでが図書館かわからない作り方をしている。施設全体が図書館という言い方があってもよい。

複合化することの相乗効果があるか。B案を買ってはいるが、伝統的な図書館という印象を受けた。D案はバブリーだが中に広場を作れば色々なことができるのでは。

委員

D案については、サ高住の利用見込みと集合住宅の分譲価格についてはぜひ確認したい。

委員

A案とD案を高く評価している。図書館は並行して基本計画を作成するが、計画に自由度があるか。

D案の階段状の空間は高校生の待合の場にもなる。

店舗についてはコストが高くなるが、現実的に出店の工夫をしていかないと難しいのでは。

委員

D案については生活支援機能が店舗に入っている。

D案は施設規模は大きいが、経験ある事業者であり、その積極性は評価してよいと思う。

委員

D案も点数をつけると悪くないが、ある意味では「従来型」の再開発。

図書館は設計すると皆「ワンフロアで広く」という要望を受ける。D案は悪いわけではないが、どこかで見たような印象がある。

宴会場がライブラリーセンターと相対することはプランニング上無理がある。いろいろなことにチャレンジしているせいで無理が出ている。客室が宴会場の上にあるなどセオリーを外している。酒田を考えた提案がないという印象が惜しい。

B案は広場を提案したせいでプランニングに問題がある。設計の中で変えていけば酒田らしい駅前ができると思う。他の駅前にはないものになる予感がする。

酒田のためにチャレンジした案をピックアップしたい。

委員

D案とB案がいいと思う。二次交通への動線としてはD案がいいと思う。吹き抜けは酒田の冬には向いていないという印象があり、そこは気になる。D案は観光情報センターが中にある。

どの提案も酒田の冬を考えているのか。

委員

D案はバンケットの上にホテルがある。柱スパンが異なり、普通は避ける。外観が駅前に向かってせりあがる必要があるかどうかは好みだが。

委員

B案について個人的に抵抗を感じるのは、山居倉庫をダイレクトに持ってきているところ。直截的にとらえているところが気になる。

委員

その点は安直すぎる。改めないといけない。5層に抑えて屋根を使ってデザイン表

現しようという意思是評価していいと思う。提案にある屋根のかけ方は雪を考えるとありえない。

委員

駅前で田園風景をイメージさせるものとして、B案の低層や山居倉庫はいいと思う。

委員

A案やD案も「鳥海山」など表現しているとあるが、説明を聞かないと分からない。分かりやすさも重要。

委員

B案とD案の黒基調はさみしい。酒田は黒獅子と赤獅子がある。黒は山居倉庫として、明るいイメージを駅に持ってくるとよい。A案は明るさをイメージしている。

委員

D案はスケールが違う。分節して工夫すべきと感じている。

委員

今回の評価はあくまで仮評価で、ヒアリングを受けて採点、案を絞ることになる。

公開プレゼンテーションでのヒアリングについて、事前に全部質問するのはどうか気になる。提案者に提案をやり直すような機会を与えてしまう。どこをベースに評価するかわからなくなってしまう。どこまでを事前の質問とするか。

数字など準備しないと答えられないものにした方がよい。

委員

質問の目的は、わかりにくいものを知ることと対応力を見ることの2つ。数字だけは事前に聞いてもよいが、コンペは出した時点で戦いは終わりと認識している。

委員

対応力はその場でやりとりをすることで見えてくる。事業者として事業を任せられるか、合意形成に必要なコミュニケーション能力があるか。

事前に手の内を見せすぎると、見えなくなる。

委員

審査は落とすためのものではなく、できるだけいいものをつくるという視点では、質問によって改善してもらった方がいいと思うが、亜流の考え方か。

委員

プレゼンしたものと事業によってできあがるものが異なることはあるのか。

委員

ありえる。設計コンペではよくないが、事業コンペなので柔軟に対応してもらい必要がある。

委員

再開発事業なので、ここがスタートになる。地権者合意形成など不確定な要素もあ

る。どれだけ地元の方が参加できるかも重要だと個人的には思う。事業者を選んで、その後に柔軟にいろいろなことをやっていってもいい。

委員

そのためには、審査では提案者が何を大事に思っているかを浮かび上がらせる必要がある。

質問によって改善してもらおうという委員の意見は、コンペの場合においてはダメだと思う。プレゼンテーションの場で言ってもらうことはよいが。

委員

公平さの問題。選定は公平にすることが重要。その後の柔軟性があるか質疑応答で確認すればよい。

委員

A～Eの5者の中から1者を選ぶ。できるだけいいものをつくりたいという意味では、選んだ者と議論していいものを作る作業をしていく。

委員

皆に同じように質問するのであれば公平にはなるが。

委員

共通項目に含めて質問という方法ならあるか。

委員

商業床の賃料根拠とか公共施設のランニングコストなど、データが必要なものだけ事前質問するのはよいと思う。各案で計画の熟度も相当異なるため、難しいところもあるが。

委員

共通項目の内容をプレゼンしてもらうのはどうか。

委員

事前に聞いてしまうと、優等生的な回答を用意されてしまう。

委員

コンセプトに関わることを聞くとプラスアルファのプレゼンをされてしまう。

委員

譲れないポイントなどは、プレゼンテーション審査の場で聞いた方がよい。そのことによってどれだけ考えて提案したかが見えてくる。ヒアリングによって能力や経験、やる気の差が見えてくる。

質問の前のプレゼンテーションでも、その提案者が何を大事にしているか分かる。そのことによって質問したいことも変わってくる。事前に質問項目をまとめたり、質問を選定委員に割り振ることもしない方がいい。

委員

プレゼンテーション審査の進行は誰が行うのか。

事務局

事務局で行うことを考えていた。

委員

通常は委員長が差配するケースが多い。

事務局

そのようにする。

委員

事前に質問するのではなく、数字などの補足資料を求める。

(3) その他

事務局より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(意見交換概要)

委員

点数は公開せず、順位でよいと思う。

4 閉会