

第1回仙台市立病院跡地利活用に係る事業者選定委員会議事録

日 時 平成28年6月9日(木) 12:56~14:44

場 所 仙台市役所本庁舎2階第1委員会室

出席者 選定委員：小野委員、加藤委員、須佐委員、高谷委員、徳永委員、飛松委員(50音順)
 事務局：鈴木市立病院次長、菅原市立病院経営管理部長、大上市立病院総務課長、坂本まちづくり政策局政策調整課長、小椋市立病院経営企画課長、まちづくり政策局政策調整課職員、市立病院総務課職員

- 内 容
1. 開会
 2. 挨拶
 3. 委員委嘱・委員紹介
 4. 委員長選出
 5. 議事
 - (1) 事業者募集要項(案)について
 6. その他
 7. 閉会

発言者	発言内容
委員長	本日の議事は、募集要項(案)についてです。事務局から資料の説明をお願いいたします。
事務局	(資料3、4、5について説明)
委員	事業者募集について、これだけの広いすばらしい土地であるので、国内のデベロッパーだけではなく、世界に向けても発信すれば新しいものが生まれる可能性があるのではないのでしょうか。募集要項は用意した、それだけで終わらせるのではなく、世界に向けてアピールしてはどうでしょうか。
事務局	どういった方法が採れるのか、事務局でも検討させていただきたい。
委員長	事前に対話を実施した事業者というのは、おおむね仙台に拠点のある事業者だったのでしょうか。
事務局	デベロッパーについては、地元の事業者も一部ありましたが、その多くが皆さんもご存知のような東京に本社を持つ大手のデベロッパーでした。学校法人については、地元の大学等を経営している学校法人であり、設計事務所については、大手の設計事務所が1社でした。

委員長	世界からもですが、国内からも広くご応募いただければと思いますので、広報の仕方等をご検討いただきたい。
委員長	財務状況についての要件ですが、この基準を満たしていれば、それ以上の優劣は問わないと考えてよろしいでしょうか。評価項目にも事業の持続可能性があるので、そちらにも関係してくるかと思います。
事務局	最低限満たしていただきたい基準を超えていけば、それ以上は優劣をつけるものではありません。事務局案ですので、別の視点からも審査方法等があればご意見いただきたいです。
委員	応募の事業者が10者以内であれば、事業候補者の順位付けはできると思いますが、たとえば30～50者から応募があった場合、飛び抜けたすばらしい提案があれば別ですが、各事業者はがんばって提案してきますので、1者を選ぶのは大変だと思います。応募者数が多いときには、一度3～4者に絞ってから、審査するようにしないと、審査が難しくなってしまいます。応募者数が多い時に、どのように審査していくかをご検討いただきたい。
事務局	どれくらいの応募があるかは、提案をいただかないとわからない側面はあります。30～50者の応募があった場合に、1度で点数評価をして決めましようとは思わないと思います。一方で、公営企業として仙台市で行うプロポーザルですので、客観性や公平性も重視していく必要があります。点数としては上位ですが、選定されなかった場合の説明をどうしていくかという問題もあります。選定委員会での運営方法にもなるかと思いますが、多数の応募があった場合、少数の応募であってもそうかもしれませんが、まず、委員の皆さんに評価をしていただき、その評価を一度出してみても、そのうえで皆さんで議論を深めていただいて、その議論を経て再度評価していただくことで、絞込みはできるのではないかと考えています。
委員	応募者数については、逆の心配をしています。提案書が出され、プレゼンテーションを実施したうえで評価をするという流れになっています。プレゼンテーションについて、1事業者あたり50分程度時間を掛けてやるということになりますと、50者から提案書が出されると、プレゼンテーションに1週間かけることになりかねません。杞憂になるかもしれませんが、事業者提案書提出の段階で、プレゼンテーションを実施していただく事業者を絞り込むという考えはなかったのか、すべての提案をプレゼンテーションまで実施することとした考えを教えてください。

事務局	過去の事例から、応募者数が多い場合は、事務局で一定程度順位付けを行う予備審査を実施し、委員の皆さんにご了解をいただいたうえで、上位の事業者だけプレゼンテーションに進めるという方法もあったかと思います。応募者数が多い場合には、委員の皆さんにご相談させていただきながら、委員の皆さんに過度な負担がかからず、かつ公正性と公平性が保たれるような手法を検討していきたいと思います。
委員	募集要項のなかで、プレゼンテーションの部分については、絞り込んで実施することもある旨の書き方にしたほうがよいかと思います。
事務局	一旦お預かりして、検討させていただきます。
委員長	2段階方式となる場合に、事務局で事前に審査ということと、選定委員会で書面だけの審査という方法もあるかと思います。事務局だけでの評価ではなく、委員会での評価のなかで1次審査通過という形をとったほうがよいと思います。応募多数の場合は、1次選考も行うということをご検討ください。
事務局	事務局で表現方法を工夫したいと思います。
委員	50者も応募があれば、うれしい悲鳴ですよ。
委員長	私も別件で7者のプレゼンテーションを聞いたことがあります。朝から晩までかかったことがありました。7者くらいでも、相当疲れます。
委員長	<p>評価基準のA～Dについて、中間点をつけたり±1点をつけたりというご提案もいただきましたが、評価項目との関係で大きいくくりのなかでは差がつけにくいような印象があります。ANDではなく、ORですという表現もありますし、用途に応じて機能として該当する部分と該当しない部分とがありますので、同じ基準で評価できるかどうか。もう少し整理していただき、場合によっては、項目を分けた方が評価しやすく、差もつけやすいかという印象があります。</p> <p>たとえば、施設の用途と機能との関係で、文教施設が出てくる場合と商業施設が出てくる場合と、住居系がくる場合で見方が大きく異なってきます。今回は、どれでもいいという設定ですので、逆に評価のしづらさを感じます。この地区をどうしていこうか、というものが総合計画を見てみても、具体的なものはないようです。この土地はどういう使われ方がよいのか、という判断が難しくなるように思います。</p>

委員	私も同感です。まず、100点満点というのは、わかりやすく100点にしたほうがよいと思います。価格評価点について、40点ということですが、これを30点にして、事業評価点を70点にし、事業評価の各項目をわかりやすく評価できるようにして、100点満点としていただくと、評価しやすいのではないかと感じています。
事務局	評価が難しいということについては、事務局で文言の整理をさせていただきたいと思います。今回の土地に何を作ってくださいという指定はなく、全体のイメージで交流拠点という表現をしておりますが、今後ますます発展していくために人、情報、資源が交わり、新たな活力を生み出していくような用途であってほしいと思っており、その用途は、住居、文教施設、商業施設、福祉施設であっても、それは問わないこととしたいと考えています。それをどのように評価したらよいかは非常に難しい問題だと思っており、用途が異なれば、同じ基準で評価するのは、なかなか難しいとは感じています。提出された提案によって評価基準を変えますと、それはそれでおかしなことになってしまいますので、全体的な視点で皆さんに優劣を評価していただきたいとの思いで作成しているものです。なお、わかりにくい、評価しづらいという表現については、持ち帰らせていただき検討します。
委員長	<p>同じ用途での比較であれば、問題なく評価できると思いますが、別の用途で優劣をつけるのは、各委員の思いや意向で評価が分かれてしまうようにならざるをえないと思います。そうした場合に、評価点を調整するのは大変かと思えます。ある程度、仙台市としてのまちづくりのなかで、こういったまちづくりを目指している、ということを経験会で共通認識が持てるという感じています。</p> <p>そういう意味では、単純な住居のみではなく、交流拠点も含めるというところまでですかね。</p>
委員	<p>デベロッパーは皆さん応募してくると思っています。私個人の考えですが、ただマンションを建てられたのでは、何の意味もないと思います。いかに、仙台市の将来像を描けるマンションなのか、高齢化対策、少子化対策、いろいろなものがなければ、意味がないと思います。</p> <p>また、価格点が40%というのは、気になります。事業者の皆さんは価格はわかっていますから、それほど開きのない価格が提示されてくる。解体費用もざっと10億くらい、土壌汚染についてもそれほど差は出ないです。そこで40%というのは、いかがなものかと思えます。仙台市としては、1億でも2億でも高く売りたいのはわかりますが、将来のことも考えたときには、この割合をもう少し下げてもいいのではないかと思います。</p>

委員長	<p>最低価格はすでに出ており、実質24億で24点以上ということになるので、すべての事業者についてしまう得点ですので、その点数を事業評価の項目に充ててもいいのかという考え方もあると思います。事業評価の項目を増やして、配点を増やす等ご検討いただいた方がよいかもかもしれません。</p>
事務局	<p>いただいたご意見をまとめさせていただき、どのように反映していいのか検討していきたいと思います。異なる用途の施設をなんらかの評価軸で評価していただく、ということについては、おそらくそうなることと思います。3月には事業者さんとの対話を実施したのですが、そのなかで集合住宅と福祉施設、あるいは集合住宅と商業施設、あるいは集合住宅と交流施設、また学校法人ということで、皆さんイメージはそれぞれでした。それを一つに絞っていくためには、なんらかの価値基準を持ったうえで優先順位付けをしなければならぬということと思っています。それをこの評価項目にどのように表現できるか、もう少し細分化したうえで、もう少し明確にしたほうがよいのではないかとのご意見いただきましたので、工夫しまして次回までにお示ししたいと思います。</p>
委員長	<p>単なる住居ではないとの意思表示については、各事業者も評価の視点を読んで意識するものと思います。こちらからの意図や思いを汲み取っていただけるような、評価の視点だといいたと思います。</p>
委員長	<p>募集の時点で、仙台市としてどういったことに配慮して欲しい、というのは積極的に求めていったほうがよいだろうと思います。建築等が決まった後に対応するとなると、手遅れになることも多いので、条件や要望を出しておくなら、今のうちだと思います。大規模建築物のガイドラインということで、事業者にはチェックリストを出していただくことにはなっていますが、仙台市としてこういった形で開発して欲しい、との意思表示できるのではないかと考えています。</p>
事務局	<p>(参考資料として「大規模建築物等のガイドライン」を配布)</p> <p>現行の制度で、景観計画区域内で建築物や工作物の新築を行う場合に、事前の届出が必要となるものです。その届出の添付資料として配布しましたチェックリストでの自己評価を事業者に求めています。こちらは景観という観点の主なものになっていますが、具体的に留意すべき事項として非常にわかりやすいものとなっております。ただ、景観に特化しているものですので、このレベルの配慮事項を他の全項目についても実施するかというと、そこまでやるとやり過ぎだろうと思いますし、提案が均質化してしまうのではないかと</p>

	<p>との懸念もあります。こちらについては、都市景観の法律上でやっていただくべきことですので、要項上で配慮してくださいとこちらからお願いするよりは、皆さんの審査の際にこのような観点もあるという形でご活用いただくことがよいのではないかと考えています。</p>
委員長	<p>関係資料ということで、総合計画とか重点化方針を参照してください、とのことで掲載がありますが、仙台の事業者はわかるとは思いますが、全国や世界から応募があることも考えると、全く無視された提案をされると困りますので、景観条例ですとかそういうものも列挙しておいたほうがよいと思います。</p>
事務局	<p>募集要項に土地の概要ということで、簡単に法制限を掲載しており、景観重点区域の都心ビジネスゾーン D-3 地区に該当することになっています。そういった守らなければならない事項や、チェックリストのように自己評価が必要なものもありますので、それがわかるように、要項上どのような表現がよいか検討させていただきます。</p>
委員	<p>事業提案評価の評価の視点について、施設の用途に多様な都市機能の集積という表現があります。施設の機能についてはAND要素ではなく、OR要素だという説明がありましたが、単機能の施設についてではなく、複合的な施設を整備したほうが評価があがるというようにも読めます。この地区に求められる機能をできるだけ盛り込んだほうが評価があがるのか、ひとつの機能でもがんばればいいのか、そのあたりの視点も含めてご検討いただきたい。</p>
委員長	<p>評価項目(2)②の評価の視点に、町内会等の地域活動に積極的に協力するという項目があります。デベロッパーはしますよと書きますが、実際にテナントや入居者にまで機能しないことがあります。あるいは、施設ができてからではなく、できる前からトラブルが起こるといったようなケースもあります。この表現だけでは、決まりきった提案しか出てこないように思います。</p>
事務局	<p>確かに必要な要素だとは思っておりますが、それをどのように担保するのかということについては、非常に難しい問題だと思っております。プレゼンテーションや質疑応答もありますので、もし、決まりきった提案であった場合には、それをどうやって担保していくのかまで提案をいただき、評価いただければと思います。</p>
委員	<p>配点が10点もありますので、やるかやらないのかわからないものは評価しづらいですね。</p>

委員	近隣の方々のことを考えると新しい大きい施設ができて、交通の問題の方が気になると思います。もう少し配点の割合を考えてもいいのかな、と感じました。
事務局	評価項目については、ご指摘いただいたことを全体的に精査しまして、次回までお示ししたいと思います。
委員長	評価項目の事業としての合理性について、何をもって公共性を持つかは、事業者によって解釈が異なってくるかと思いますが、どのようなイメージなのでしょう。
事務局	評価の視点の(1)①に公的貢献との表現で、単なる民間の事業ではなく、まちづくりへの公的貢献ということをイメージして書いておりましたが、そこがわかりにくいというご指摘かと思います。
委員長	事業収支の中で、という書かれ方もされています。様式も見ましたが、A4サイズ1枚に事業収支のことも書ききれて、審査できるのかなと思います。実際に住宅を分譲するなら、その事業収支を書いてもらうイメージなのでしょう。
事務局	詳細な事業収支を求めるイメージではありません。収支という表現がよくなかったのかもしれませんが、実現可能性のバランスを評価したいという意味で書きました。事業収支の費用や収益まで求めるというイメージではありません。
委員長	この段階で事業収支まで判断するのは、難しいように思います。事業者も具体的にどこまで書けばよいのか、特にここはわかりにくいように思います。
事務局	事業収支と公共性と大きく2つのご指摘があったかと思いますが、様式8-4のなかで、どこまで書いていただいて、どこまで評価の観点として反映させていくかを整理して、次回までお示ししたいと思います。
委員長	この様式に波及効果まで書くことになっており、A4サイズ1枚にそこまで書くのは大変かと思いますが、漠然としたことしか書けないと思います。
委員	議事のことではないのですが、スケジュールについては2ヵ月くらい先まで入ってしまっています。仙台経済同友会は、県にも市にも提言していく会で

事務局	<p>すので、事務局長ほか優秀な方もそろっています。私が欠席のときには、オブザーバー的に出席してもいいものかどうか、ご検討をお願いします。委員会の日程をなるべく先々まで決めていただくと、ありがたいです。</p> <p>お忙しい皆さまのスケジュールをちょうだいしまして、本日も開催させていただいたところですが、先のスケジュールにつきましても、今の段階からご相談させていただき、なるべく早く日程を決めるよう努力します。</p> <p>また、委員の皆さまご本人が出席できない場合のオブザーバーの参加につきましても、いったんお預かりしまして、いい方法がないか検討させていただき、次回までにお返事したいと思います。</p>
委員長	<p>具体的に意見が出ましたけれど、次回の委員会で最終案を固めて募集に入ることになるかと思しますので、それまでに多くの宿題ではありますが、ご検討のほどをよろしくお願ひしたいと思います。</p>
事務局	<p>本日は、さまざまな視点からご意見をいただき、ありがとうございました。本日お答えできなかったことも多々ございますので、一旦事務局でお預かりしまして次回の委員会までに整理をして、ご理解いただけるよう調整します。本日もいろいろとご意見をいただきましたが、追加的にご意見等ございましたら、資料6にて事務局までご連絡いただきますよう、よろしくお願ひいたします。</p>
委員長	<p>本日の議事は以上としますので、進行を事務局にお返しいたします。</p>