

**岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域  
民間提案施設整備事業  
審査講評**

**平成 29 年 1 月**

**岡山市**

## 1 優先交渉権者等の決定について

「岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域 民間提案施設整備事業募集要項 H28.5」により提案された事業提案について、審査の結果、優先交渉権者、次点交渉権者を次のとおり決定した。

### (1) 優先交渉権者

会社名 大和リース株式会社 代表者 代表取締役 森田 俊作  
住 所 大阪府中央区農人橋二丁目1番36号

### (ア) 提案施設の概要

営利用区画：スーパー棟（2階建）、フィットネス棟（2階建）、医療モール棟（2階建）、  
専門店舗（平屋）、立体駐車場（2階建）  
住宅用区画：集合住宅〔8階建（1棟）、3階建（2棟）、全41戸〕

### (イ) 年間地代

合 計：65,616千円/年  
営利用区画：63,084千円/年  
住宅用区画：2,532千円/年

### (ウ) 貸付期間（貸付面積）

営利用区画：31年（28,411.67㎡）  
住宅用区画：50年（1,897.83㎡）

### (2) 次点交渉権者

会社名 マックスバリュ西日本株式会社 代表者 代表取締役 加栗 章男  
住 所 広島市南区段原南一丁目3番52号

## 2 審査結果について

### (1) 審査結果

市職員で構成する「岡山操車場跡地健康・医療・福祉系施設導入区域選考委員会」を設置し、「健康・医療・福祉」、「まちづくり・景観」、「財務・経営」の各分野の外部有識者からの参考意見の聴き取り、事業者へのヒアリングを経て審査した結果、次のとおりの審査結果となった。

区分	項目		配点	代表法人名（左から受付順）		
				大和リース 株式会社	マックスバ リュ西日本 株式会社	積和不動産 中国株式会 社
定性 評価	1	事業の実施方針・コンセプト	10	8.89	6.33	5.33
	2	導入機能内容	30	26.00	18.00	20.00
	3	施設配置・動線計画	30	26.67	13.00	13.00
	4	意匠・景観計画	10	8.78	4.67	5.33
	5	事業実施体制・実績	30	23.67	17.00	16.00
	6	事業計画	30	20.00	15.00	15.00
	7	管理運営計画	20	16.67	12.67	10.00
	8	環境計画	10	7.11	6.67	5.33
	9	工程計画	10	6.00	5.33	4.67
	10	まちづくりへの貢献・地域協働・地域産業への貢献	20	16.44	13.33	10.67
		小計	200	160.23	112.00	105.33
定量 評価	提案された年間地代の評価		30	26.08	30.00	23.57
合計			230	<b>186.31</b>	<b>142.00</b>	<b>128.90</b>

## (2) 審査講評

### (ア) 大和リース株式会社の提案について

健康と福祉を組み込んだまちづくり、まちの賑わいづくりの魅力的な提案として最も評価が高かった。全体コンセプトの「まちと共創するパークサイドリビング、社会のための商業施設」というコンセプトの打ち出し方が新鮮である。また、空間コンセプトの「森の中のサードプレイス」は公園との一体感あるランドスケープデザインと専門店舗の点在配置により演出している。さらに、4つの交流ステージでのイベント企画、歩いて楽しめる回遊性のある歩行者通路、歩車立体交差による安全性確保など、本事業用地の立地特性を踏まえた上で、楽しさや創造的な交流を生むための空間づくりに様々な創意工夫をこらしている。

導入機能では、敷地を駅・病院側の生活利便エリア機能と公園側の体験滞在エリアの2つに大きく分けた上で、駅・病院側には、その利用者にとって利便性の高い診療所、薬局、スポーツクラブ、スーパー等を配置し、公園側には体験・滞在型の飲食・物販等の専門店を配置することで新たな交流やくつろぎが見込める。公園側の専門店として提案されているカフェ、レストラン、バーベキュー、アウトドア、ガーデニング、キッズ施設等の店舗は、公園利用者、高齢者、若者、子育てファミリーといった幅広い市民、多世代に喜ばれることが期待され、また、代表法人のリーシング実績からも実現が十分期待される。

施設配置計画では、駅と公園を結ぶ歩行者用のメイン通路と併せ回遊性のあるサブ通路を設け、敷地内動線を単なる「通路」ではなく、まちの空間としてデザインしている。また、通路と全天候型広場を含む性質の異なる4つのステージの効果的な配置によって集客・交流を生み出す1つの機能となるよう工夫されている。

通路沿いのトイレにはキッズトイレ、授乳室を備えるなど公園利用の子育て層の利便性も考慮しており、ユニバーサルデザインをはじめ細やかな配慮がある。

地域協働では、ボランティア清掃・防犯パトロール活動の他、代表法人と市内NPOとが連携する活動拠点「まちづくりスポット」を設置し、NPOスタッフによる子育てやインキュベート分野等での中間支援といった地域活動を行うことを計画しており、既に全国5か所で活動実績があるなど、実現性の高い提案と思慮される。

事業実施では、常駐の施設責任者と管理スタッフにより施設管理を行い、テナント契約では定期建物付借地契約とすることで店舗の入れ替え等による活性化も図ることを可能としている。また、出店者向け研修を定期開催することで出店者に対しても事業コンセプトの理解と継続を図ることとしており、その実績も有していることから、実現性は高いと思慮される。

商業施設などへの来訪目的のみでなく、「くつろぎ・やすらぎ」、「楽しさ」、「地域協働」を体験できる場所として、この場所に行ってみたいと思える空間の提案であるとともに、本事業に関する市方針への理解とその実現に向けた様々な工夫、配慮、提案の熟度の高さが高く評価された。

#### (イ) マックスバリュ西日本株式会社について

敷地中央部に大型ディスカウント食品スーパーと平面駐車場を配置し隣接する形でテナント店舗、また、敷地西側の駅前には県歯科医師会館（歯科衛生士、歯科技工士専門学校併設）と医療モール、敷地南東にはスポーツクラブ、北東に保育園を配置している。

敷地西側の駅前付近には、歩行者通路入口に植栽により作られたアーチ型ゲートの設置や県歯科医師会館については、シンボリックな外観デザインと北側壁面にモダンアートパネルを設置するなど駅前の顔づくりを図っている。

また、アーチ型ゲートは公園への入り口と賑い施設への入り口の2つの意味合いを持たせ、ゲート入口付近には外向き飲食テナントやイートインコーナーを配置することによる、くつろぎのスペースが設けられている。

地域協働については、地元の調理製菓専門学校、警察、放送局、新聞社、JR西日本等との連携を視野に入れた健康レシピや防犯、清掃活動などの提案がなされた。

複数法人をまとめたグループ提案として二番目に高い評価となった。

一方、スーパーの搬入路と保育園が隣接している点について、交通誘導員の配置等のソフト対応の提案はあるものの、安全性を懸念する意見があった。

敷地東側の境界には公園側から2本の歩行者通路が接続するが、歩行者通路を敷地に入ってすぐ結合させる点について、もう少し2本の動線を活かしてほしいとの意見があった。

相対的に、駐車場敷地が46%と大きな割合を占めており郊外型の大規模小売店舗に近いスタイルという点は、立地特性を活かした土地の活用としての評価が低くなった。

#### (ウ) 積和不動産中国株式会社について

敷地中央部に1階商業施設、2階スポーツクラブ、平面駐車場を配置し、その東隣に複合商業施設と調剤薬局、敷地西側の駅前には医療専門学校、敷地南東に集合住宅、敷地北東に貸し菜園を配置している。集合住宅は「健康という付加価値のある住宅」の提案として、化学物質が低減された素材と優れた断熱性能等を備えたハイクオリティ住宅の提案があった。

賑いの鍵と位置付けている複合商業施設については、特色のある商品を扱うといった物販店舗の提案があった。

一方、複合商業施設の建物には、コンテナ活用も視野に入れているとの点が提案パース図と異なり、また、テナントリーシングの実績について懸念する意見があった。

提案の貸し菜園について、運営管理者の事業実績がない点について懸念する意見があった。

まちづくり・地域協働に関して具体的な提案が少ないとの意見があった。

相対的に、提案書の記載量・具体性が少ない点、事業実績等から評価が低くなった。

### 3 選考委員会の総評

本事業に対して、3つのグループのご尽力により、本事業における事業者募集が十分意義があるものとなりましたことに、深謝申し上げます。

優先交渉権者には、提案内容を着実に実行し、岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域の魅力の向上に貢献していくよう、選考委員会としても期待するとともに、選考委員会で出された以下の意見等を踏まえながら、市と事業者の間で十分な協議や調整を行い、事業実施に向けた具体化・詳細化を行っていくことを要請いたします。

#### 【選考委員会意見】

- ・ 空間コンセプトの「森の中のサードプレイス」を公園との一体感あるランドスケープデザインと専門店舗の点在配置の実現に向け、魅力あるテナント・協力法人の着実な誘致を実現すること。また、市と十分に情報共有を行うこと。
- ・ 施設オープン以降の適切なテナントメンテナンス(入居テナントのコンセプト理解度及びエリアマネジメントへの協力姿勢の保持、空テナント発生抑止策の充実等)に十分配慮すること。
- ・ 施設オープン以降の適切な植栽管理、施設管理によって魅力あるランドスケープの維持を行うこと。
- ・ 地域協働のキーである「まちづくりスポット」の実現に向け、代表法人と市内NPOとが緊密な連携を図るとともに、「まちづくりスポット」実現に向けた具体的な実施計画案(実施体制、事業内容(年間スケジュール想定)、事業収支計画/等)について検討を行い、市と十分に情報共有を行うこと。
- ・ 民間エリアマネジメント協議会の実現に向けた具体的な実施計画案について(事務局体制、主な協働内容(年間スケジュール想定)、エリアマネジメント事業に係る事業収支計画案〔原資調達のコ考え方、主なコスト想定(人件費、光熱水費、イベント・広報費用/等)〕について検討を行い、市と十分に情報共有を行うこと。