

岡山城主要部跡地整備に関するサウンディング型市場調査

結果概要の公表について

令和4年12月13日

岡山市 政策局 政策部

事業政策課

1. サウンディング型市場調査実施の経緯

岡山市では、岡山城の城郭内に位置する旧内山下小学校跡地、岡山市民会館、旧NHK岡山放送会館跡地の3ヵ所の市有地（岡山城主要部跡地）の活用について、都心全体の回遊性向上の視点から検討を進めています。

令和4年3月に公表した「岡山城主要部跡地整備の方向性」では、以下の(1)(2)(3)を満たすオープンスペース（公園）の整備をすることとしており、この整備の方向性を踏まえつつ、市場性の有無や実現可能性の把握、アイデアの収集、行政だけでは気付きにくい課題の把握等を行うため、サウンディング（民間事業者との対話）を実施いたしました。

- (1) 回遊性向上のための中継機能 ～人の流れ～
- (2) 緑やオープンスペースの確保 ～居心地の良さ～
- (3) 岡山城西丸西手櫓の見える化 ～歴史・文化の薫り～

2. サウンディング型市場調査の実施スケジュール

令和4年 7月15日	サウンディング型市場調査実施要領の公表
令和4年 8月 2日	現地説明会の開催
令和4年 8月22日～9月26日	提案書の受付
令和4年 9月30日～10月5日	サウンディングの実施（提案者との個別対話）
令和4年12月13日	サウンディング型市場調査結果概要の公表

3. サウンディング型市場調査の参加者

- (1) 現地説明会参加者：12者
事業者の主な内訳（分野）：建設、サービス、不動産、金融、まちづくり
- (2) 提案者：8者
事業者の主な内訳（分野）：建設、サービス、不動産、まちづくり

4. サウンディング型市場調査結果の概要

対話項目	提案書及び個別対話における主な提案内容
(1)岡山城主要部跡地 活用の基本的な 考え方	<p>次のような提案があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・文化・芸術・クリエイティビティの価値創造を強化・活用 ・市民が集い、音楽・芸術・演劇等の文化を体感できる場所 ・エリアの周遊性や利便性などのための駐車場の確保・有料化 ・観光地としての公園整備と市民活動の場としての公園整備 ・歴史と文化が薫り、多くの人が訪れ、交流するまちへ ・歴史資産・文化資産を活かしたまちづくりを踏まえた上で、新たな賑わいとふれあいを創出しながら、旧城下町エリアを通じて岡山市の新たな魅力を発信 ・岡山城と後樂園への来訪者のおもてなし拠点 ・歴史スポットとしての魅力向上により、歴史観光エリアを広域化。賑わいを生む公園施設として、地域の活性化と市民及び観光客の憩いの場を創出。
(2)事業方式	<ul style="list-style-type: none"> ・Park-PFI による提案が多く、PFI 方式や指定管理者制度、事業用定期借地権設定契約方式またはこれらを組合せる提案もあった。 ・提案する事業方式や便益施設の耐用年数に応じて、5年、15年、20～30年と違いが見られた。

対話項目	提案書及び個別対話における主な提案内容
(3)民間活力による便益施設等の整備に関する提案	<p><岡山市民会館></p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食施設、物販施設、屋外ステージ、駐車場などを新設する提案があり、併せて市民活動などを行う多目的スペース、観光案内施設などを整備する提案もあった。 <p><旧内山下小学校跡地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・飲食施設、物販施設、宿泊施設、駐車場などを新設する提案があり、併せて市民活動などを行う多目的スペース、観光案内施設などを整備する提案もあった。 ・施設の配置については、敷地北側（校舎や体育館の位置する場所）とする提案が多かった。 ・旧内山下小学校の活用希望について、民間負担により校舎を宿泊施設として活用できる可能性はあるが、耐震化に加えて用途変更に伴う改修をしなければならないため、採算性は改めて検討する必要があるとの提案が1者からあった。 ・旧内山下小学校の校舎・体育館を活用しないとした事業者からは、建物が大き過ぎるため保存活用にはむかない、改修費を賄えるような集客は見込みにくい、新築の方が確実などの意見があった。 <p><旧NHK岡山放送会館跡地></p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場として利用する提案が多かった。 <p>なお、規模の大きな施設は採算性等に課題があり、当面は規模の小さな施設の整備が望ましいとの意見もあった。</p> <hr/> <p>※整備事業の実施主体が未定であるなど、民間活力による整備が可能か明確ではありませんが、以下の提案もありました。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・教育学習施設、美術館、博物館等

対話項目	提案書及び個別対話における主な提案内容
<p>(4) 収益の活用による 岡山城主要部跡地の 整備・維持管理に 関する提案</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 便益施設等の収益の一部を整備及び維持管理に活用可能：3者 ・ 収益活用の対象としては、広場部分や野外ステージ、休憩所、トイレなど。 ・ 便益施設等の収益のみで整備・維持管理費を賄うのは難しいため、指定管理料なども含めた全体の事業収支を考慮した上で詳細を検討する必要ありとの意見があった。
<p>(5) その他に関する意見 ※官民のどちらが負担する かに関わらず、様々な提案 をいただきました。</p>	<p>〈防災関係〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 整備エリア内に防災スペースを設置する。 ・ 防災自動販売機の設置や、EV充電器による災害時の電力提供を行う。 ・ 防災機能としてヘリポートを整備、観光用としても使用できる。 ・ かまどベンチ、防災パーゴラ・あずまやなどの災害時に活用できる機能を施設整備に組み込む。 <p>〈屋内多目的スペース関係〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 管理事務所内に貸し空間を整備。 ・ 地域の方も利用できる空間として、多目的な屋根付きホールを設ける。 ・ 民間又は行政整備施設内に、市民活動、交流などのための多目的スペースを設置する。 <p>〈回遊性向上・イベント関係〉</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 烏城みちの立体化により、回遊性が向上する歩行空間を創出する。 ・ 跡地と表町商店街の利便性向上のため、跡地エリア外に地下駐車場を整備する。 ・ 後楽園の来訪者を岡山城や跡地エリアへ誘導するため、アクセスルートを整備する。 ・ 広場を活用してマルシェやキッチンカーなどのイベントを開催する。 ・ 子供向けイベントを開催する。 ・ 表町商店街及び県庁周辺エリアとの共同イベントを開催する。 <p>〈その他〉</p> <p>～広場(オープンスペース)について～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 旧内山下小学校のグラウンド部分は、岡山城の遺構を考慮して、広場(オープンスペース)として活用する。 ・ 石山公園と一体的なオープンスペースの整備が必要。 <p>～事業の進め方について～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 施設整備は、市民会館移転後の人の流れを見極めてから検討するの

	<p>が良い。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・将来的には、城下停留場・城下交差点付近から岡山城が視界に入るようにするのが良い。 ・周辺地権者との情報共有や理解なども含めた幅広い検討が必要。 ・キッチンカーやマルシェなどソフト事業の展開による集客から始めるのが良い。 <p>～コストやリスク軽減について～</p> <ul style="list-style-type: none"> ・使用料等の収入が運営者に還元されるような、自社努力を収入に反映できる仕組みが必須 ・官民のリスク分担・責任分担の明確化が必要。 ・既存施設の改修は不確定要素があるため、新築の方が経費を想定しやすい。
--	--

5. サウンディング型市場調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型市場調査の実施により、民間事業者の皆様から貴重なアイデア・ご意見をいただくことができました。

本結果は、「岡山城主要部跡地整備方針」策定の参考といたします。