

岡山操車場跡地整備基本計画
健康・医療・福祉系施設導入区域
アイデア募集要項

平成27年3月
岡山市

目次

1	提案募集の目的	1
2	募集の流れ	2
3	前提条件	4
4	提案内容	8
5	検討方法	11
6	評価項目	12
7	参加資格	13
8	参加申請	14
9	提案書の提出	15
10	説明会及び質問受付	17
11	受付期間等	18

1 提案募集の目的

(1) 募集目的

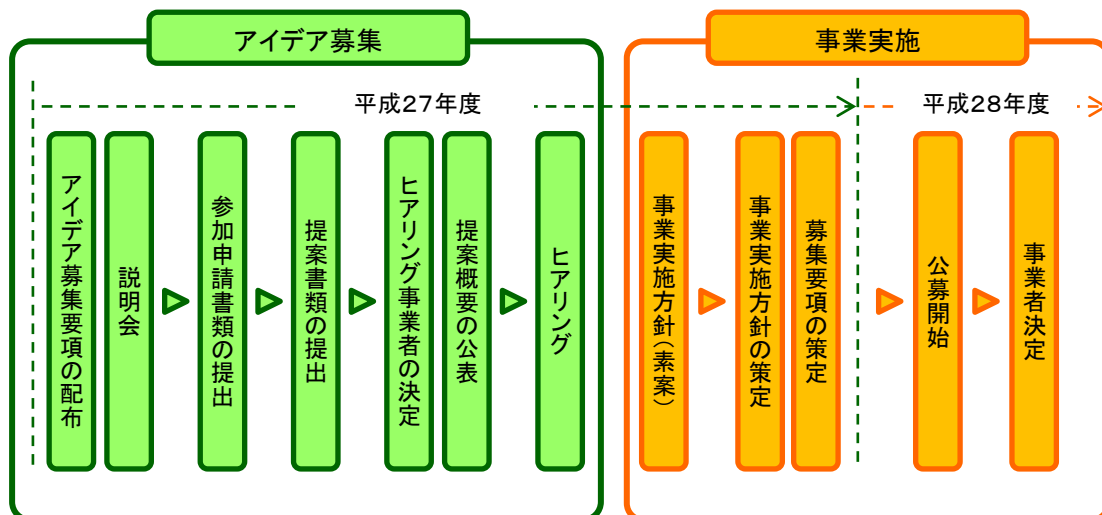
岡山市は、平成25年3月に策定した岡山操車場跡地整備基本計画(以下、「基本計画」という。)において示す健康・医療・福祉系施設導入区域のうち新岡山市民病院用地を除いた東側区域約3.0ha(以下、「対象区域」という。)の活用について検討を進めています。

今回実施するアイデア募集は、対象区域での事業実施に意向がある民間事業者から、基本計画で示された対象区域の方向性や導入機能を踏まえた上で、対象区域にふさわしい施設等について、民間の柔軟な発想による幅広いアイデアを募り、提案されたアイデアについてヒアリングを行い、今後予定している対象区域の事業実施方針及び募集要項策定の参考にすることを目的としています。

- 提案されたアイデアは、今後の事業実施方針及び募集要項策定の参考として活用します。
- 本アイデア募集への参加が今後の事業実施の公募への参加要件となることはありません。
- 市がヒアリングする事業者(以下「ヒアリング事業者」という。)としての決定が、今後の事業実施での優先交渉権となることはありません。

(2) アイデア募集の概要等

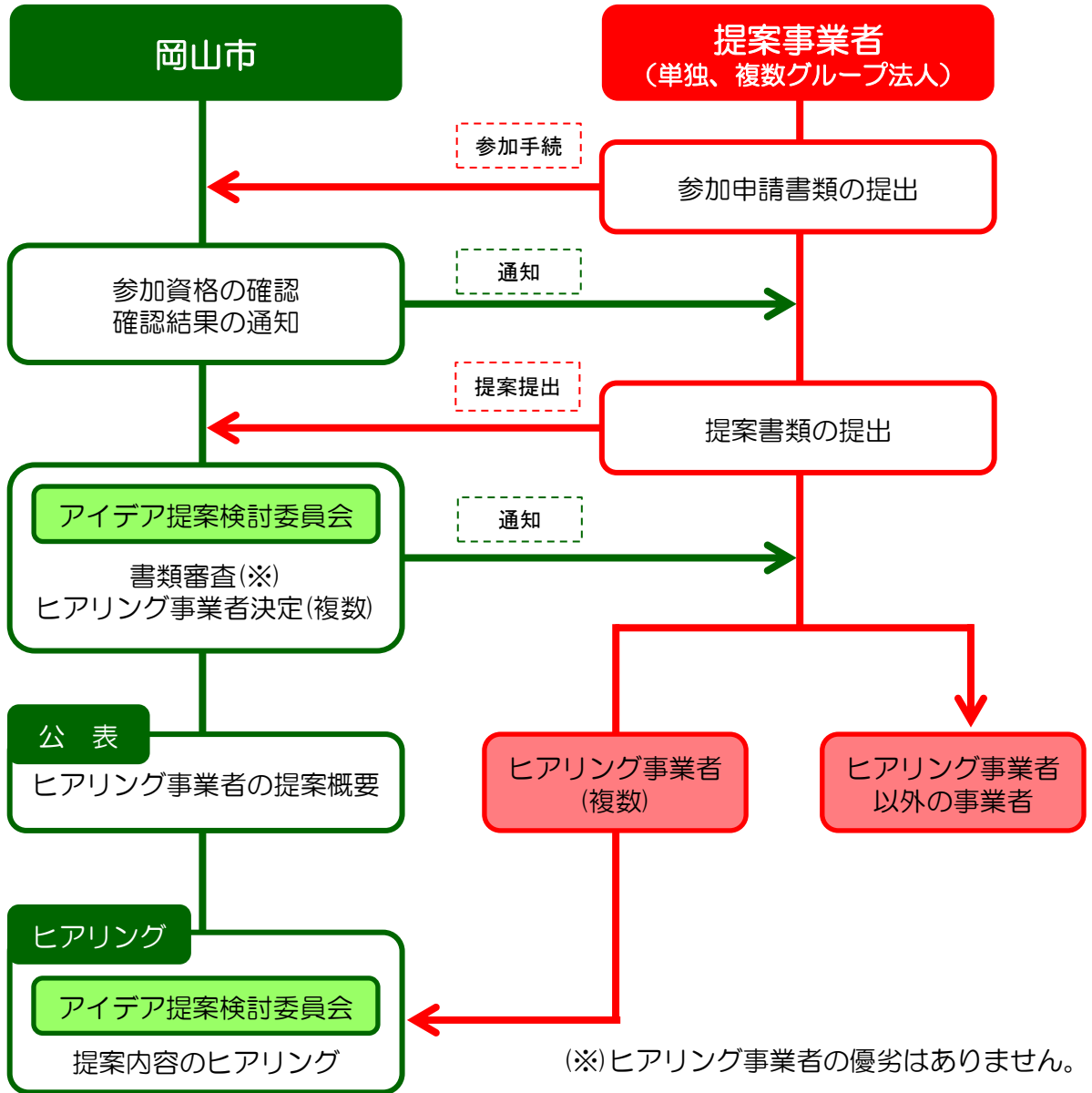
アイデア募集後の事業実施を予定しています。



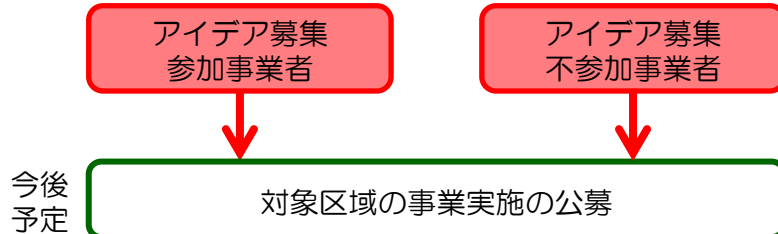
上記に示すスケジュールは今後変更する場合があります。

2 募集の流れ

(1) アイデア募集の流れ



(参考) 本アイデア募集への参加が今後の事業実施の公募への参加要件となることはありません。



2 募集の流れ

(2) アイデア募集のスケジュール

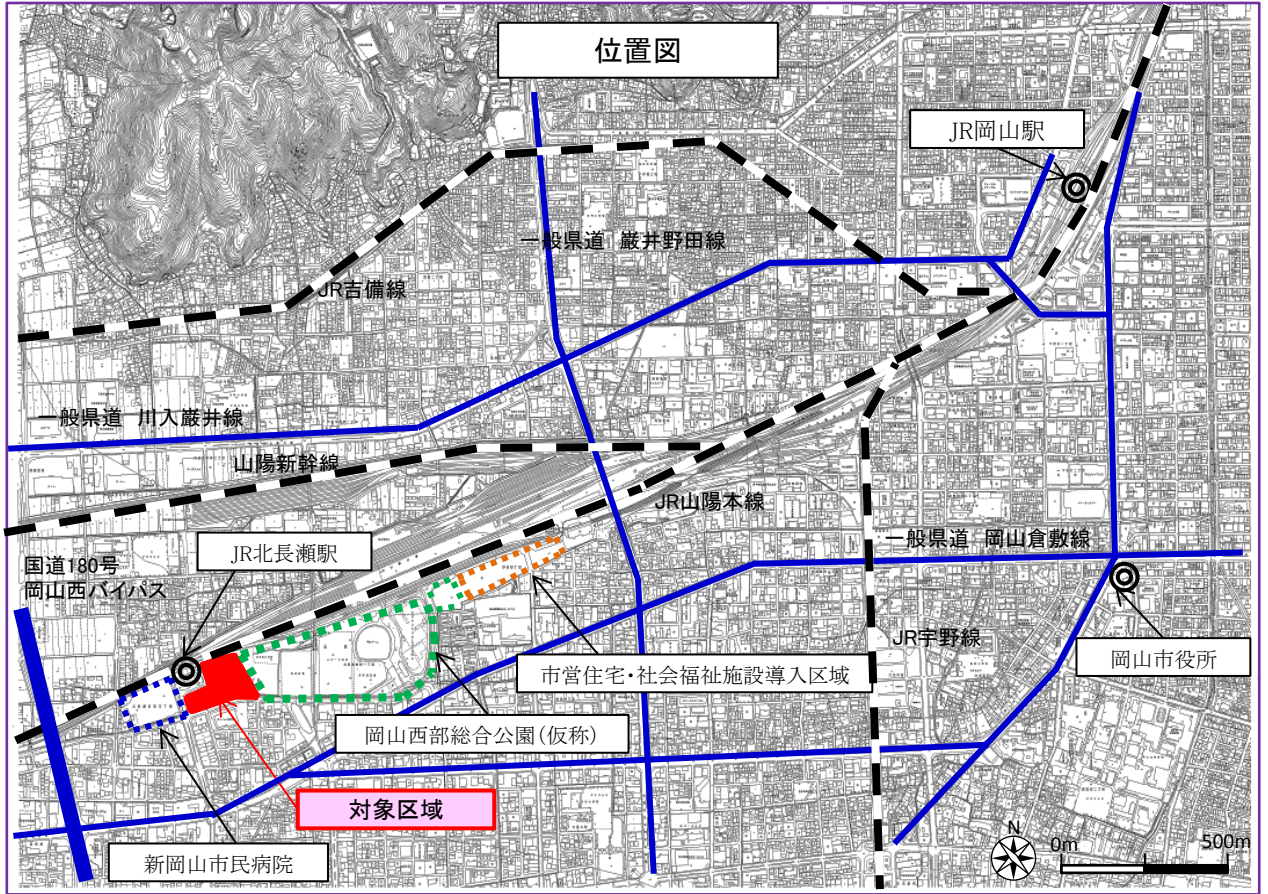
本要項の配布開始	4月1日（水）から
説明会申込	4月9日（木）の午後5時〔必着〕
説明会開催日	4月10日（金）
質問受付	4月1日（水）～4月17日（金）の午後5時〔必着〕
質問回答	4月下旬
参加申請書類の提出	5月25日（月）～5月29日（金）の午後5時〔必着〕
参加資格の結果通知	6月5日（金）予定
提案書類の提出	6月22日（月）～6月26日（金）の午後5時〔必着〕
ヒアリング事業者の 決定通知	7月中旬予定
ヒアリングの実施	7月下旬予定

※上記はいずれも平成27年中の月日です。

3 前提条件

(1) 提案募集の対象区域

本アイデア募集は、対象区域(約3.0ha)全体に対する内容を求めます。



(2) 対象区域の法令上の制限

土地の状況	所在地	岡山市北区北長瀬表町二丁目444番13他		
	対象区域面積	約3.0ha		
法令上の制限	用途地域	準工業地域	風致地区指定	指定なし
	防火・準防火地域	指定なし	自動車駐車場附置義務条例	適用地区(周辺地区)
	建ぺい率	60%		
	容積率	200%		

上記以外の制限については、提案事業者において確認してください。

3 前提条件

(3) 基本計画

提案は、次の基本計画を踏まえたものとしてください。

- 岡山操車場跡地整備基本計画（平成25年3月）

http://www.city.okayama.jp/kikaku/kikaku_00269.html

(4) 歩行者動線

対象区域の利用者及び隣接する岡山西部総合公園(仮称)や新岡山市民病院、JR北長瀬駅等の利用者の利便性の向上等の観点から歩行者動線の位置及び幅等を提案してください。提案は、岡山西部総合公園(仮称)基本設計と整合が図られたものとしてください。

(5) 隣接施設に関する情報

対象区域の隣接施設に関する参考資料は次の通りです。

①新岡山市民病院(概要)

「新岡山市民病院だより 北長瀬の風」

http://www.city.okayama.jp/byoin/simin2001/newhosp/kitanagase_wind.htm

②地域ケア総合推進センター「在宅医療介護ほっ♡と安心相談室」(概要)

(新岡山市民病院内)

「新岡山市民病院だより 北長瀬の風」

③岡山西部総合公園(仮称)基本設計(概要)

http://www.city.okayama.jp/toshi/teien/teien_00042.html

④北長瀬みずほ住座再生事業整備構想(概要)

http://www.city.okayama.jp/toshi/jutaku/jutaku_00108.html

⑤北長瀬駅南口自転車等駐車場(概要)

http://www.city.okayama.jp/toshi/gairokoutsuu/gairokoutsuu_00026.html

3 前提条件

(6) 導入機能

健康・医療・福祉系施設導入区域の導入機能等については、基本計画において次のように定められています。

『岡山操車場跡地整備基本計画 平成25年3月』(9頁抜粋)

3 操車場跡地整備基本計画

(1) 総合福祉ゾーン(健康の森)整備基本計画

新市民病院の立地を活かし、総合福祉の拠点となる健康・医療・福祉系都市機能の集積を進める。また、これらの機能とあいまって「情報」「癒し」「賑い」機能の導入を進め、当該地を利用する人々へのサービス向上や賑いの創出を図る。

①導入機能・サービス内容



導入機能		導入施設例
医療	地域医療ネットワークの確立に貢献し、岡山E Rを特徴とした医療機能や医療と連携する研究・産業機能	◎新市民病院 ・産学官連携施設 ・医療福祉系研究施設 など
福祉	高齢者や障害者の健康な生活を支える相談サービス	・保健福祉関係行政施設
健康	心と体の健康増進に寄与する機能	・健康増進施設 ・健康相談・健康指導施設
情報	保健医療福祉全般に関する情報提供機能	・保健医療福祉連携機能 ((仮称) 保健・医療・福祉ネットワークセンター)
賑い	「健康」をテーマにしたにぎわい機能、また利便性の向上を図る機能	・「健康」をテーマにした飲食・小売サービス提供施設
癒し	都市の森という環境を活用しながら、市民が憩い安らぐための機能	・建物周辺の空地を活かした憩い空間

※◎は導入が決定している施設

上記で整理した機能・サービスを提供することができる施設導入を進め、総合福祉のシンボルとなる整備を進める。

3 前提条件

(7) 既整備施設

当市は、健康・医療・福祉系施設導入区域において新岡山市民病院の整備と同病院内に医療・介護の総合相談窓口として地域ケア総合推進センターの設置準備を進めています。当該施設は平成27年5月7日(木)にオープンする予定です。

新岡山市民病院及び地域ケア総合推進センターは、それぞれ「医療」機能、「福祉」と「情報」機能を備えています。

(8) 事業手法

事業手法は定期借地権の活用を前提に提案してください。

また、事業実施の際に、市から事業者に対しての補助金、その他これらに類する財政支援は行わないことを前提に提案してください。

4 提案内容

(1) 全般事項

- ・ 本要項を踏まえ、対象区域にふさわしい内容を提案してください。
- ・ 公序良俗に反する事業の提案は認められません。
- ・ 対象区域全体(約3.0ha)に対し提案してください。
- ・ 対象区域の一部のみを利用した提案は認められません。
- ・ 基本計画で示す対象区域の6つの導入機能全てを必須とするものではありません。
- ・ 基本計画で示す対象区域の導入施設例は参考例としてお考えください。

(2) 個別事項

提案事業者として実施する意向がある提案について、以下の内容等についてお示しください。本要項「6 評価項目」も踏まえた上で、具体性のある提案としてください。

(凡例)各記号の意味は次の通りです。

- ◎は必須提案項目で評価対象 ○は自由提案項目で評価対象
▲は必須提案項目で評価対象外 △は自由提案項目で評価対象外

1 コンセプト

- ◎ 対象区域全体を利用する事業者の立場から、対象区域の魅力を高め、隣接する新岡山市民病院、岡山西部総合公園(仮称)等との相乗効果、そして周辺等地域への波及効果が期待できると思われる姿を説明してください。

2 土地利用計画に関する提案

次の項目についてコンセプトを具現化する土地利用の計画についてお示しください。

- ◎ 【導入する機能】
導入機能の区分とその補足説明を記載してください。
1つの施設が導入機能を複数併せ持つ提案も可能です。
- ◎ 【建物利用に関すること】
配置箇所、建築面積、延床面積、階数、建物高さ、用途、構造など

4 提案内容

- ◎ 【歩行者動線、駐車場、道路等に関すること】
歩行者動線(道)、駐車場(台数)、道路等の配置、幅など
- ◎ 【地域産業の振興に関すること】
産業振興の観点から地域への貢献や雇用の創出等の効果に関すること
- 【魅力・付加価値を高める取り組みに関すること】
施設整備や運営に当たり対象区域や周辺区域も含め、魅力、付加価値を高める独自の取り組みをお示してください。
(例)省エネ、低炭素などの環境面への配慮に関すること
(例)ユニバーサルデザイン、バリアフリーに関すること など

3 景観形成等に関する提案

- ◎ 【景観・緑化形成に関すること】
敷地内の緑化、オープンスペース、統一感のあるまちなみ景観形成に関すること
- 【エリアマネジメント】
エリアマネジメント組織の一員としての維持管理・企画・運営に関するアイデアを提案ください。あわせて実績がある場合はその事例等をお示してください。

※当市は、操車場跡地全体が都市の森として魅力的なエリアであり続けるため、エリア全体の良好な景観の保全や、賑いと交流のある空間づくり等の実現を目指し、岡山市・事業者・地域住民等によるエリアマネジメントを予定しています。

4 提案内容

4 事業の実現性の検討について

◎ 【事業の考え方】

事業の実現性について、現在考えられている各施設の整備主体やスケジュール等に関すること

▲ 【事業収支の考え方】

賃貸借期間、用地賃貸費、施設整備費等の事業収支計画、資金計画についての考えをお示しください。

〔特記事項〕

提案頂いた期間や金額等は、あくまで参考です。今後の事業実施において提案事業者の提案として確定するものではありません。

積算の上で根拠としたものがあれば記入してください。

金額等の試算が困難な場合は、現時点での考えや検討状況をお示しください。

5 その他

△ 提案事業の実現のために必要なご意見や提案があればお示しください。

5 検討方法

(1) 検討委員会

- ・ 当市職員で構成するアイデア提案検討委員会(以下、「検討委員会」という。)を設置し、検討委員会において、ヒアリング事業者の決定、提案内容のヒアリング等を行います。
- ・ 検討委員会は、外部有識者から参考意見を聴取する場合があります。

(2) ヒアリング事業者の決定

- ・ ヒアリング事業者は、検討委員会において本要項に則って決定します。
- ・ ヒアリング事業者は複数者を決定する予定です。
- ・ ヒアリング事業者の優劣はありません。
- ・ ヒアリング事業者決定に関する結果通知は、様式4号「参加申請書」に記載の法人担当者へ電子メールにて行います。
- ・ ヒアリング事業者決定に関する問い合わせについては一切受付いたしません。

(3) ヒアリング

- ・ ヒアリングでは、ヒアリング事業者から提案内容について説明していただいた上で、検討委員会から当該内容に関する質問を行います。
- ・ ヒアリングはヒアリング事業者ごとに個別に行います。
- ・ 様式4号「参加申請書」に記載の法人担当者はヒアリングに必ず出席してください。
- ・ 7月下旬予定のヒアリングの詳細日程等については別途通知するものとし、ヒアリングに係る費用についてはヒアリング事業者の負担とします。

(4) 著作権

- ・ 提案事業者が提出した本要項15頁に定める提案書類の著作権は、提案事業者に帰属します。ただし、当市の検討委員会等において当市が無償で使用できるものとします。

(5) 公表

- ・ 提案書は原則、非公表ですが、ヒアリング事業者の提案内容については、「様式12号 提案概要書」により事業者名及び提案内容の概要を公表します。

6 評価項目

ヒアリング事業者の決定に関する評価項目等は次の通りです。

評価項目	評価の視点	内容	評価区分
1 コンセプト	明確さ	明確でわかりやすいものであるか。	◎
	魅力度	多くの市民が集う発信力を持った魅力あふれる内容であるか。	◎
2 土地利用計画	整合性	基本計画を踏まえた内容であるか。	◎
	集客性	多くの市民の利用が期待される内容であるか。	◎
	相乗性	新岡山市民病院、西部総合公園(仮称)との相乗効果が期待される内容であるか。	◎
	歩行者動線	隣接施設を結ぶ歩行者動線が適切に示されているか。	◎
	産業振興	地域産業への貢献等が期待される内容であるか。	◎
	付加価値	魅力、付加価値を高める内容であるか。	○
3 景観形成等	景観・緑化形成	基本計画を踏まえた内容であるか。 周辺施設と調和する内容であるか。	◎
	エリアマネジメント	エリアマネジメント組織の一員としての維持管理・企画・運営に関するアイデアが示されているか。	○
4 事業実現性	実現性の視点	事業の実現性に関する課題とその解決に向けた考え方等の検討がなされているか。	◎
	事業収支計画	—	▲
5 その他	その他	—	△

(凡例) 評価区分欄の記号の意味は次の通りです。(8頁(凡例)と同一です。)

- ◎は必提案須項目で評価対象 ○は自由提案項目で評価対象
▲は必須提案項目で評価対象外 △は自由提案項目で評価対象外

7 参加資格

(1) 基本要件

提案事業者としての基本要件は次の通りです。

『安定した事業運営ができる企画力、技術力及び経営能力等を有する法人、若しくは複数法人によるグループ(以下「法人グループ」という。)であること』

〈注意事項〉

- ・ 法人(法人グループ参加の場合は構成員を含む)は、日本国の法律に基づく法人格を有する者です。
- ・ 法人グループ参加の場合は代表者を定めていただきます。
- ・ 他の法人グループの構成員として重複して参加することはできません。
- ・ 複数の参加申請を行うことはできません。
- ・ 個人では提案事業者、若しくは法人グループの構成員になることはできません。

(2) 参加の制限

次の事項に抵触する法人は、本アイデア募集の提案事業者として参加することはできません。また、法人グループの構成員となることもできません。

- ・ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第1項第1号から第3号、同条第2項第1号から第7号及び第167条の5第1項に該当する者として、岡山市への入札参加の制限を受ける場合
- ・ 経営不振の状態(破産手続き、会社更生手続き、またはその他類似の手続き開始の申し立てがなされたとき、特別清算手続き、または会社整理手続きが開始されたとき、手形取引停止処分がなされたとき)である場合
- ・ 租税が未納の場合
国税(法人税、消費税)、県税、市町村税

(注) ヒアリングが終了するまでの期間に上記の事態が発生した場合も当該提案事業者は失格となります。

ただし、グループを構成する者が失格に該当する場合、市が指定する期間内に当該構成員を除外し、かつ本要項に定める参加に関する条件が全て満たされ、その内容を市が承諾した場合、当該グループの参加を認めることとします。

8 参加申請

(1) 参加申請

提案事業者は、次の参加申請に次の書類を提出してください。

市受付期間、様式、提出先等は「11 受付期間等」を参照してください。

○参加申請書類

- ・ 様式4号「参加申請書」（法人グループ参加の場合は代表法人が提出）
- ・ 様式5号「代表法人及び構成員一覧表」（法人グループ参加の場合のみ提出）
- ・ 様式6号「代表法人への委任状」（法人グループ参加の場合のみ提出）
- ・ 様式7号「法人概要書」
- ・ 様式8号「提案内容と同種・類似の業務実績」（任意提出）

○添付書類

当市の入札参加資格有資格者名簿に登載のない法人（法人グループ参加の場合は構成員を含む）は次の資料を添付してください。

- ・ 様式9号「暴力団排除に関する誓約書」
- ・ 商業登記事項証明書（詳細は様式7号「法人概要書」の添付資料チェック欄を確認）
- ・ 財務諸表（詳細は様式7号「法人概要書」の添付資料チェック欄を確認）

(2) 参加辞退

- ・ 参加申請書類の提出後に参加を辞退する法人は、様式10号「辞退届」を提案書類受付の締切日までに提出してください。

(3) 構成員の変更

- ・ 法人グループ参加の場合、ヒアリングが終了するまでの期間、市において支障がないと判断した場合、構成員の変更を認めることがあります。その場合には、必要に応じ提案事業者に書類の再提出を求める場合があります。

(4) 参加資格の確認

- ・ 参加資格有無の確認は、参加申請書類及び添付書類により行います。
- ・ 参加申請に関し当該書類の提出法人、代表法人等に問い合わせする場合があります。
- ・ 結果通知は、様式4号「参加申請書」に記載の法人担当者へ電子メールにて行います。
- ・ 結果通知において、参加資格「有」と決定された者に「有資格者」の通知を行います。

9 提案書の提出

(1) 提案書類

- ・ 有資格者は「提案書」及び「提案概要書」(以下「提案書類」という。)を提出してください。
- ・ 複数の提案を行うことはできません。
- ・ 提案書類の様式等については次の通りです。

1 提案書

- ・ 様式11号「提案書」により必要事項を提案してください。
- ・ 用紙サイズはA3横とし、5から10枚(片面印刷、表紙、目次を除く、カラー可)とします。
- ・ 書式、フォントは自由ですが、文字サイズは10.5ポイント以上を基本としてください。
- ・ 本要項「4 提案内容」を踏まえ提案してください。
- ・ 提案内容が、本要項「4 提案内容(2)個別事項 1 から 5 」の各事項とわかるように該当する提案内容の箇所に各事項名を記載しておいてください。
- ・ 個別事項「2 土地利用計画に関する提案」には、建築物、歩行者動線等を示した配置図を記載してください。
- ・ 建物の概要や外構等を表した図面等(立面図、断面図、パース等)の作成は任意です。
- ・ 法人グループ参加の場合は、各構成員の役割を記載してください。
- ・ 提案書は原則、非公表です。

2 提案概要書

- ・ 様式12号「提案概要書」により提案書の概要を記載してください。
- ・ 用紙サイズはA3横、原則1枚(カラー可)とします。
- ・ 書式、フォントは自由ですが、文字のサイズは10.5ポイント以上を基本としてください。
- ・ 公表を前提とした資料であるため、今後の当市の事業実施の公募への参加において不利となるような情報など非公表としたい事項は必ずしも記載する必要はありません。

(2) 提案書類の部数等

- ・ 提案書類は、紙媒体で2部提出してください。併せて提案書類のPDFデータをWindowsで読み込み可能なCD-ROM(1枚)に保存し提出してください。
- ・ 提案書類の受付後、内容の変更はできません。ただし軽微な変更は除きます。
- ・ 提出された提案書及びCD-ROMはヒアリング終了後に返却します。
- ・ 市受付期間、提出方法、様式等は「11 受付期間等」を参照してください。

9 提案書の提出

(3) 提案の無効

次のいずれかに該当する場合、提案は無効とします。

- ・ 参加申請書類、提案書類等の当市へ提出の書類(以下「提出書類」という。)に虚偽の記載があった場合
- ・ 提出書類に第三者の著作権、その他知的財産権に抵触する内容を含んでいる場合

(4) その他

すべての提出書類において、使用する言語は日本語とし、単位は計量法(平成4年5月20日法律第51号)に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とします。

10 説明会・質問受付

(1) 説明会

本アイデア募集について提案事業者向け説明会を次の日程にて行います。

日付 平成27年4月10日(金)
時間 午後2時から3時
開場 メルパルク岡山『錦』
〒700-0984 岡山市北区桑田町1-13
☎086-223-8100(代表)

- ・ 参加希望者は、様式1号「説明会申込書」により事前申し込みを行ってください。
- ・ 市受付期間、様式、提出方法等は「11 受付期間等」を参照してください。
- ・ 説明会への出席は任意です。本アイデア募集の参加資格の要件ではありません。
- ・ 質問は次の「(2) 質問の受付・回答」とおり書面にて行います。

(2) 質問の受付・回答

- ・ 本アイデア募集に関する質問は、様式2号「質問書」にて受付ます。
- ・ 市受付期間、提出方法、様式等は「11 受付期間等」を参照してください。
- ・ 全ての質問に回答するとは限りません。本アイデア募集の実施上必要と認めたものについてのみ回答します。
- ・ 回答は、4月下旬予定で当市ホームページに登載します。
(詳細は本要項登載のホームページにてお知らせしますのでご確認ください。)

11 受付期間等

(1) 提出書類の受付期間等

提出書類に関する市受付期間、提出書類、提出方法は次の通りです。

	項目	受付期間	提出書類	提出方法
イ	説明会申込	4月9日(木)の午後5時〔必着〕	・様式1号「説明会申込書」	Eメール、FAXまたは持参
ロ	質問	4月1日(水)から 4月17日(金)の午後5時〔必着〕	・様式2号「質問書」	Eメール、FAXまたは持参
ハ	参加申請	5月25日(月)から 5月29日(金)の午後5時〔必着〕	・参加申請書類 様式3号から9号 ・添付書類 ※単独、複数グループの参加体制等により必要書類は異なります。	持参または郵送
ニ	提案	6月22日(月)から 6月26日(金)の午後5時〔必着〕	・様式11号「提案書」 ・様式12号「提案概要書」 ・CD-ROM	持参または郵送

※上記はいずれも平成27年中の月日です。

【EメールまたはFAXの場合】

- ・ EメールまたはFAX送信後、受付期間内の午前9時から午後5時(土曜日、日曜日、祝日を除く。)において本要項記載の連絡先へ送信した旨の電話連絡してください。

【持参の場合】

- ・ 受付期間内の午前9時から午後5時(土曜日、日曜日、祝日を除く。)において本要項記載の提出先へ持参してください。

【郵送の場合】

- ・ 封筒の表に「操車場跡地アイデア募集関係書類在中」と朱書きしてください。
- ・ 一般書留郵便または簡易書留郵便により本要項記載の提出先へ提出してください。
- ・ 受付期間を過ぎて届いた場合は、受付できないので注意してください。
- ・ 郵便事故があった場合、当市は責任を負わないので注意してください。

11 受付期間等

(2) 様式

本アイデア募集の様式は次の通りです。

	項目	様式番号	様式名
イ	説明会申込関係	様式1号	説明会申込書
ロ	質問関係	様式2号	質問書
ハ	参加申請関係	様式3号	参加申請書類チェック表
		様式4号	参加申請書
		様式5号	グループ代表法人及び構成員一覧表
		様式6号	グループ代表法人への委任状
		様式7号	法人概要書
		様式8号	提案内容と同種・類似の業務実績
		様式9号	暴力団排除に関する誓約書(兼同意書)
ニ	辞退関係	様式10号	辞退届
ホ	提案書類関係	様式11号	提案書
		様式12号	提案概要書
		参考資料	建物・歩行者動線等配置図用参考図面 ①から③

(3) 提出先及び連絡先

提出書類の提出先及び連絡先は次の通りです。

〒700-8544 岡山市北区大供一丁目1番1号 (本庁9F)
 岡山市保健福祉局 医療政策推進課 医療福祉戦略室
 担当者 黒瀬、粕山、守安
 電話: (086)803-1638
 FAX: (086)803-1776
 電子メール: iryouseisaku@city.okayama.jp