

酒田商業高校跡地整備事業における事業者募集

選定結果報告書

令和4年6月9日

酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会

今回の事業用地は、平成 24 年 3 月に閉校した山形県立酒田商業高等学校の敷地だった場所で、閉校後には酒田市の公有地となっています。また、江戸時代に庄内藩によって創建され明治時代に本間家が引継いだ米蔵「いろは蔵」が建ち並んでいたほか、新井田川を挟んで国指定史跡山居倉庫や亀ヶ崎城址（現酒田東高等学校）に隣接するなど、酒田市の中でも歴史的背景のある重要な場所となっています。

このたび、酒田市は、本事業用地を含む山居倉庫周辺エリアの魅力向上とにぎわい創出を目的として、跡地活用の実施主体となる民間事業者を募集いたしました。昨今の世界情勢や厳しい経済情勢の下、県内 2 者、県外 2 者、あわせて 4 者から応募をいただいたことは、本事業用地に大きな可能性があるとして民間事業者から評価していただいたものと考えます。4 者の提案書は、それぞれが持つ特色やノウハウ、アイデア、熱意が込められており、酒田市が目指すまちづくりに多様なご提案をいただいたことに対しまして、応募者の皆様に深甚なる敬意を表します。

令和 4 年 5 月 31 日の公開プレゼンテーション審査等を踏まえ、このたび優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しましたので、その選定経過及び審査講評等について、ここにご報告いたします。優先交渉権者におかれましては、市有地を活用する本事業の性質や山居倉庫周辺エリアの特性を踏まえたうえで、提案された事業の確実な実施、供用開始後の持続的、安定的な運営に向けて、誠心誠意取り組まれるようお願い申し上げます。

最後に、約半年間続いた本選定業務にご尽力いただいた選定委員及び関係者の皆様に対しまして、この場をお借りして心から感謝を申し上げます。

令和 4 年 6 月 9 日

酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会
委員長 吉 村 昇

1 選定結果

(1) 応募状況

事業者募集を行ったところ、令和3年12月27日の参加表明書提出期限までに5者から参加表明書の提出があり、その後1応募者から辞退届が出された。令和4年4月22日の提出期限までに、次のとおり4者から提案書の提出があった。

| | 事業プラン名称 |
|----|-----------------------------------|
| A案 | 酒田商業高校跡地開発プロジェクト「Keyaki Connects」 |
| B案 | いろは蔵パーク（仮称）プロジェクト |
| C案 | （仮称）かわわわてらす |
| D案 | 酒田テラス（つなぐ ^{プラス} が生まれる庭） |

(2) 審査項目

ア 参加資格確認審査

参加資格要件について、全ての応募者が満たしていることを確認した。

イ 基本的事項の適格審査

年間提案貸付料単価等の基本的事項について、全ての応募者が満たしていることを確認した。

ウ 提案内容に関する審査

次の項目について、選定委員会において提案内容の審査及び評価を行った。

- ・ 目的、テーマに関する評価
- ・ 建築に関する評価
- ・ 運営に関する評価

(3) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定結果

選定委員会は、次のとおり優先交渉権者及び次点交渉権者を選定した。

ア 優先交渉権者

| | 事業プラン名称 | 応募者名 |
|----|-------------------|--|
| B案 | いろは蔵パーク（仮称）プロジェクト | 【代表法人】 株式会社丸高 【構成法人】 株式会社菅原鮮魚 仮設機材工業株式会社 林建設工業株式会社 株式会社菅原工務所 I・N設計スタジオ 株式会社石本建築事務所 |

イ 次点交渉権者

| | 事業プラン名称 | 応募者名 |
|----|--------------|------------------|
| C案 | (仮称) かわわわてらす | 大和ハウス工業株式会社 山形支店 |

ウ 選定の経過

(ア) 各選定委員による評価

提案内容の審査、公開プレゼンテーション審査及び選定委員会での討議を通じて、各選定委員が採点表を作成し、点数の上位2者を発表した。

| 委員名※ | A案 | B案 | C案 | D案 |
|------|----|----|----|----|
| ア委員 | | ○ | ○ | |
| イ委員 | | ○ | ○ | |
| ウ委員 | | ○ | ○ | |
| エ委員 | | ○ | ○ | |
| オ委員 | | ○ | ○ | |
| カ委員 | | ○ | ○ | |
| キ委員 | | ○ | ○ | |
| ク委員 | | | ○ | ○ |

※選定委員名簿と順不同

(イ) 選定委員会としての上位2案の選定

各選定委員の評価結果を元に、得票数の多いB案とC案を上位2案とすることを全員一致で決定した。

(ウ) 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

上位2案について、各選定委員が1票を投じ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定することとした。投票の結果を踏まえ、B案を優先交渉権者、C案を次点交渉権者にそれぞれ選定した。

| | | |
|-----|----|----|
| | B案 | C案 |
| 得票数 | 5票 | 3票 |

2 優先交渉権者及び次点交渉権者の講評

(1) 優先交渉権者 株式会社丸高（代表法人）

B案 いろは蔵パーク（仮称）プロジェクト

全体として、山居倉庫周辺エリアの変遷、歴史的背景等を踏まえた提案内容がハード、ソフト両面で高く評価された。また、DXに関する先端技術の活用、市民を巻き込む地域密着イベント等の提案も充実しており、単なる商業施設に留まらない魅力向上や交流人口の拡大によるにぎわい創出の可能性が感じられる。

施設計画では、山居倉庫、新井田川、大ケヤキを生かした意匠と配置がなされ、周辺環境とつながりのある景観や回遊性を意識した提案が評価された。

運営計画では、ファンドを現状の資金計画から除外し、金融機関からの融資及び主要出資企業で実施する体制を整えていた。

一方で、単純な商業施設ではなく、豊富な提案内容を含む大規模な事業のため、想定通りに事業を成立させることは容易なことではないという意見が多数寄せられた。また、新会社設立や複数企業体によるコンソーシアムの確実性、建設費が高額であることに伴うテナント賃料の高さ、施設計画上の搬入路の確保や交通渋滞への対応も懸念された。

提案者においては、今回評価された点を活かすとともに、事業の確実性を向上させるために必要な設計変更等については柔軟な対応を望みたい。また、入居予定テナントとの協議、プロジェクトマネージャーの決定、確実に事業推進できるような体制構築等、早期に決定しなければならないことが多く、関係者との情報共有や協議を行いながら、提案されたスケジュールに基づき、確実な事業実施を求める。

(2) 次点交渉権者 大和ハウス工業株式会社 山形支店

C案 （仮称）かわわわてらす

近隣の類似施設の特徴や事業による相乗効果等について良く分析されており、全国的な事業実績に基づく安定感を感じられる提案である。機能面でも、産直、物産、さらに飲食を一体とした道の駅のような堅実な提案に加え、ワークショップや教育旅行の受入、スローモビリティや観光コンシェルジュ等、中心市街地全体のPRや波及効果が期待できる具体的かつ先進的な提案という点が評価された。

一方で、商業跡地の歴史的背景や山居倉庫を考慮した施設配置及び意匠・デザインへの検討が不十分という意見が出された。事業案を再検討するに当たっては、大ケヤキから山居倉庫への配置計画やデザインの設計変更等については、柔軟な対応を望みたい。また、県道側の交通量が多い状況でのスローモビリティと一般車とのリスク管理の考え方や、冬季の観光需要創出という点に関しては、今後の課題と感じられた。

なお、徒歩圏内に既に2軒のドラッグストアがある中での県道側へのドラッグストア導入については、その必要性に加え、景観的な面で山居倉庫との調和を危惧する意見が多く、単なるショッピングセンターにならないよう工夫することが求められる。

(3) その他提案者の講評（記載は提案順）

A案 酒田商業高校跡地開発プロジェクト「Keyaki Connects」

建築、運営面での実績やノウハウがあり、資金計画をはじめ堅実な提案となっていた。特に、責任の所在が明確な点や、建築予備費を通常より高く見込んでいる、リスクマネジメントの点が評価された。

しかしながら、堅実な提案で安定しているがゆえに、課題分析やコンセプト、機能ともに普遍的という意見が多く、商業跡地の歴史的、地理的背景や地域との関わり、波及効果等の盛り込みが不足していた。

施設計画では、大ケヤキを中心に、シンボリックに設けられている点は評価されたものの、山居倉庫と商業跡地のつながりが浅いという意見があった。

観光面の取組として、都内大学との連携やデジタルマップのコンテンツ等の興味深い提案はあったが、全体的に市民利用に重きを置いた提案という評価となった。

D案 事業プラン名称 酒田テラス（つなぐ^{プラス}が生まれる庭）

目的、テーマに対して、よく考えられていることに加え、ノウハウ、知見、収益性の面で安定感のある提案となっており、来往型の専門店の配置や、独特かつ豊富な店舗計画からも、人が集まる場所として非常に魅力的に感じられた。また、スーパーと産直の連携について具体的に提案している点や、ショッピングセンターでありながら山居倉庫と一体になるよう考えられた建物のデザイン性も評価された。

一方で、実績が豊富であるがゆえに、同一商圈内に既存店が複数ある中で、敢えてここで事業を実施する意味合いを説明いただいたものの、街なか及び山居倉庫という歴史風土等の地域性との関係が見えにくいという意見が多かった。また、本事業でも相当数のテナントスペースを想定している点や、地域の事業者や小売業等の参画、波及効果、ドラッグストアの必要性に対して心配する意見もあった。

情報発信やDX等の運営面の取組については、実績やブランドの強みが活かされた点は評価されたが、従来の店舗イメージを払拭することができなかった。

3 総評

本選定委員会は、審査基準に基づき、事業のコンセプト、歴史的背景やエリアの特色への理解度、市民と観光客双方の利用を見込んだ提案内容のバランス、山居倉庫や中心市街地とのつながり、デザイン性、雇用創出等の地域経済への波及効果、事業の確実な実施体制、運営の持続性等を中心に議論を交わした。

今回、株式会社丸高を代表法人とした応募グループが優先交渉権者に選ばれたが、コンセプトやエリアの理解度、提案内容のバランス、山居倉庫等とのつながりやデザイン性、地域経済への波及効果等の点において、非常に均衡した中で、わずかに次点交渉権者を上回ったものである。

なお、各委員共通の懸念事項でもある、①複数企業体の中で中心となって事業を進める人材の確保、②建設費が高額であることに伴う資金調達及び資金計画の確実性、③テナント入居予定者がテナント賃料が高額になることを不安視していることなどに関し、関係者との情報共有や協議の中で、優先交渉権者に説明を求めるものである。

最後に、酒田市には、令和6年度中の確実な供用開始に向け、基本設計、実施設計、工事着工等、優先交渉権者の事業進捗について、期限を区切って管理することを望むものである。

4 選定委員会及び選定の経過

選定委員会を次のとおり開催した。

(1) 選定委員会の開催経過

| | 開催日 | 内 容 |
|-----|------------|---|
| 第1回 | 令和3年11月15日 | <ul style="list-style-type: none"> ・選定委員会の運営について ・今後のスケジュール（案）について ・事業者募集要項（案）について ・審査基準（案）について |
| 第2回 | 令和4年5月17日 | <ul style="list-style-type: none"> ・事業者募集状況及び事業者選定方法について ・第3回事業者選定委員会（5月31日）について ・公開プレゼンテーション審査実施要領（案）について ・事業提案書の仮評価と質問事項の共有 |
| 第3回 | 令和4年5月31日 | <ul style="list-style-type: none"> ・公開プレゼンテーション審査の実施 ・提案に関する審査 ・優先交渉権者及び次点交渉権者の選定 |

(2) 選定委員名簿

| 役 職 | 氏 名 | 所 属 |
|------|-----------|--------------------------------------|
| 委員長 | 吉村 昇 | 東北公益文科大学 学事顧問 |
| 副委員長 | 田代 太一 | 酒田市都市政策アドバイザー (株式会社田代アソシエイツ代表取締役) |
| 委員 | ガンバリーニ 杏子 | 北庄内地域通訳案内士 |
| 委員 | 高澤 由美 | 山形大学理工学研究科 准教授 |
| 委員 | 高橋 身依 | 庄内みどり農業協同組合 理事 |
| 委員 | 野田 徹 | 酒田市企画部情報企画課デジタル変革戦略室 CDO 補佐官 |
| 委員 | 池田 里枝 | 酒田市教育委員会 教育次長 |
| 委員 | 中村 慶輔 | 酒田市企画部 企画部長※1 |

※ 井上裕太委員（第1回選定委員会まで所属）は、一身上の都合により辞任

※1 令和4年度人事異動に伴い前任者宮崎和幸委員から変更

(3) 選定の経過

| 日程 | 内容 |
|---------------|--------------------|
| 令和3年11月30日(火) | 募集要項等公表 |
| 令和3年12月27日(月) | 参加表明書の提出期限 |
| 令和4年1月17日(月) | 参加資格審査の結果通知、質問受付期限 |
| 令和4年1月21日(金) | 質問への回答(最終) |
| 令和4年4月22日(金) | 提案書の提出期限 |
| 令和4年4月28日(木) | 提案書の条件審査結果通知 |
| 令和4年5月31日(火) | 公開プレゼンテーション審査 |

(4) 審査全体の流れ

