

# 【酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会】

## 第 2 回 議 事 録 概 要

○日 時 令和 4 年 5 月 17 日（火） 14 時 00 分～15 時 50 分

○会 場 酒田市役所 3 階 第一委員会室

○出席者 **選定委員**

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ーツ代表 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 C D O 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（酒田市企画部長）

<b>事務局</b>	酒田市企画部都市デザイン課	課長 佐藤 裕明
	〃	課長補佐兼係長 土井 勝
	〃	主査 内藤 博子
	〃	主任 後藤 慎平

（以上 1 2 名）

- 1 開会
- 2 あいさつ
- 3 委員自己紹介
- 4 副委員長の選任について

井上副委員長の辞任によって空席となった副委員長について、酒田商業高校跡地整

備事業に係る事業者選定委員会設置要綱第3条第4項の規定により吉村委員長が田代太一委員を指名した。

## 5 議事

事務局より過半数の出席により、委員会が成立していることが報告された。

### (1) 事業者募集状況及び事業者選定方法について

事務局より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(質疑概要)

#### 委員

審査で定性的事項審査項目が6割に満たない(108点未満)場合、本評価ではどうなるか。

#### 事務局

一次評価で各委員から上位2者を選んでもらうが、6割に満たない提案は選ばれない。1者も選ばれないこともあり得る。

決選投票では上位2者の中からどちらかを選んでもらう形になる。

### (2) 第3回事業者選定委員会(5月31日)について

事務局より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(質疑概要)

#### 委員

1者1時間は質疑応答も含めての時間か。

#### 事務局

駅前再開発の公開プレゼンテーション審査時は、事業提案者は30分のプレゼンテーション時間だったので、今回も同じ時間とした。1者につき、プレゼンテーションが30分、質疑応答が30分。

#### 委員

8人全員質問しなくても良いか。

#### 事務局

しなくても良い。

#### 委員

いつも公開としているのか。

#### 事務局

駅前の再開発の時も公開して、日曜日開催で公益ホールに250人来場いただいた。今回も平日ではあるが、100席は用意したいと考えている。

### 委員

通常はこの位の人数だと思う。トラブルが起きた時にどう処理するか。権利関係が無いので大丈夫だろうと思うが。

### 委員

市民の関心が高い事業と考えているので、100席あれば安心だと感じる。

### 委員

農業関係者も関心が高い事業と考えている。

### 委員

100席確保していて、感染対策もしっかりしているので大丈夫だと考える。

### 委員

万が一、濃厚接触者になって会場に来られない場合の方法は。

### 事務局

当日の会場がリモート会議開催可能な環境となっているので、万が一の場合は即時対応出来る。

### 委員

過去に公開プレゼンテーション審査に携わった際、事業提案者の動線を完全に分けていたが、今回はどのようにするのか。

### 事務局

事業提案者は、2階控室から傍聴者出入口と反対の南側の階段を使用して会場入りし、提案終了後は傍聴者と同じ出入口から出ていくルートとなっている。事業提案者同士が鉢合わせにならないよう、集合時間の指定とルートを確保している。

### 委員

県外から来る事業提案者はいるのか。PCR検査を受けてから酒田に来てもらうべきでは。

### 事務局

各事業提案者にPCR検査もしくは、抗原検査を実施し陰性を確認してから参加するよう依頼する。

### 委員

会場の換気をするようにと、長丁場になるので、会場内での注意事項を事前に配布した方が良い。

### 事務局

そのように対応する。

## (3) 公開プレゼンテーション審査実施要領（案）について

事務局より資料に基づき説明。提案通り承認された。

(質疑概要)

**委員**

プレゼンテーション審査時に事業提案者が提案内容をピックアップしてスクリーンで説明するが、我々は提案書の内容で質問しても良いか。

**事務局**

あくまでも事業提案書全体の内容で質問していただくので、可能。

**委員**

当日のタイムスケジュールで、各事業者の提案が早く終了した場合はどうなるか。

**事務局**

各事業提案者には集合時間を指定して通知するので、最後の提案者以外はこのタイムスケジュールに沿って進める。最後の提案者の準備が完了した場合は、早く開始することもある。

**委員**

プレゼンテーション審査時は事業提案者をA者、B者と呼ぶのか。

**事務局**

その通りをお願いします。

**委員**

議事録では伏せられると思うが、各委員の氏名は自席に表示されるのか。

**事務局**

委員名簿が公表されているので、審査当日は事業提案者に向けて各委員の氏名を表示する。

**委員**

審査時において注意する点はあるか。

**事務局**

各事業提案者に事業提案書に記載されている協力会社名等、当日の質疑応答で出さないうで欲しい内容についてリストとして提出するようお願いしている。

委員の皆様には事前にお渡しするので、質疑応答の際は配慮いただきたい。

(4) 事業提案書の仮評価と質問事項の共有

事業提案書の仮評価を行い、公開プレゼンテーション審査時の質問事項について共有した。

**委員**

判断基準は、酒田市の大きな財産である山居倉庫と商業跡地がどう繋がっているか。施設の的にも景観的にも非常に大事だと考えている。

土地がとても広いので、事業提案の中ではかなりの面積を駐車場が占めている。

集客をして収益を上げていかなければならないが、山居倉庫との繋がりが重要であると考えている。

A案は厳しい。B案はかなり良い内容だが実現可能なのか。地元企業が頑張っていて、商業跡地の中がミニコミュニティセンターのようにになっている。心配は資金面。

C案は、山居倉庫側は商業跡地整備事業に沿った内容だが、他の部分は自分たちのスタイルで整備するという考え方。非常に面白いのはスローモビリティを導入して市街地へ人を回して行く点で、本来は市民の足として市が導入を検討する内容である。新しい提案をしてきていると感じるが、山居倉庫側の空間が小さい。今後修正していくことが出来れば候補として考えられる。

D案はよくある商業施設のスタイルで、山居倉庫近くにあってもなくても充分成り立つし収益も確保できる。

## 委員

評価の基準として、その提案に自分がワクワクするか。観光客として来て楽しいか、近くに住んでいる人が行きたい、便利と思うか。どこかで見たことがあるものにならないか、独自性が出ているか。

また、中心市街地活性化に関して旧清水屋が閉店して以降、中心商店街が誰も歩いていないような状況になっていて、例えば駅から市内を回遊する施策になっているかを見た。

1番良い案だと思ったのはB案で、地元の事業者の方が集まっているからこそ気候も、酒田の特色も一番よくご存知だということがある。ただ発信源、SNSとかインターネットといろいろと書かれているけれども本当に大丈夫か。出来るか。

そして、酒田市の錚々たる会社の方が集まっているプロジェクトであるので、実施後うまくいかなかった場合、酒田に悪影響がないかという不安がある。

A案は、基本的にはそこまで大きな、これは、というものは無い。フードコートが独立している作りになっていて、トイレが共通棟1箇所しか無いので、例えば子連れの方とかハンディキャップがある方が来て、急遽トイレに行きたい時に相当不親切ではないか。

C案に関しては、当施設のファンになってもらえるような運営を行いますというのはすごく良いが、ドラッグストアは周辺にもあるので必要なのか。また、観光客と地元の人が分かれるような、施設内の回遊が難しい造りになっている。

ニューモビリティの展開は面白いと思うし、あったらとても便利だと思うが、冬場の想定はどう見ているか気になる。心配がある。

D案に関しては、ショッピングモールが中心地に出来たと市民の方は思うだろう。

## 委員

山居倉庫周辺は重要な拠点と考えていて、今回の提案を景観デザインの面からと、消費側だけで無い、交流であるとか新しい動きを生み出せているかという点で評価し

た。

1番評価したのはB案。多機能を集約した施設となっている。観光客だけではなくて、市民にとっても、何度も訪れたいくなるような場所になるのではないかと思う。特に景観について秀逸だと評価した。

ただ一方で、ユニバーサルデザインに対しての配慮が無かったので、もう少し説明が欲しいということと、酒田ラボや酒田リビングなど地域の交流を促す施設の準備をする過程で、多くの市民の方を巻き込むような予定があるのか知りたかったので質問することとした。

A案は、地域の活性化に貢献したいという思いは通じたが、事業提案中未定のところが散見されていて事業実施に不安を感じた。

C案は、DXを生かしたモビリティサービスは評価出来る。また、旧市街地への広がりという点もあるが、他の委員と同じように、冬場はどうするのか、地域のことをまだ深掘り出来てないと感じた。

D案に関しては、グループのノウハウがあると思うので、収益性面で不安は無いけれども、あえてこの場所でやる必要があるのか、独自性を出すのが難しいのではと感じた。

## 委員

農業と子育ての観点から評価した。

A案に関しては雑貨店が出店予定とあるので嬉しい。自分と同じ年代は、用事がなくても何か面白いものがあるかと思って行くことが多い。

自分はB案が1番の評価であった。地域密着型で体験型のイベントや子供向けの場所もあって、学習スペースには子供とか高校生とかが集まり送迎する家族が来るので、集客がしっかりしていると感じた。

ただ、テナント料が高いと感じる。現在の産直より、商業跡地は高いので、金額と面積は売上と見合っているのかと考える。B案のテナント料がA案から比べると倍近くするというのは不安を感じる。

C案は、観光資源としての山居倉庫の向かいにドラッグストアなのだろうか。地域で生活するならこれが良いとは思いますが、観光客が来た場合、ドラッグストアをどう思うか。

また、C案に関しては産直と物産施設が隣接して、スーパーが離れている。産直と物産施設では取り扱う商品の価格帯が違うので、商業跡地では産直は高級路線で行った方が良いのか考えさせられた。他に体験スペースがあるのは良い。

D案に関しては、読んだことがあるという感じがする。この建物は繋がっているのか。

## 委員

櫛の場所から横に広がっている建物は、スーパーは中であって他のお店は外から入

るイメージ。底の下では繋がっている。

今回の事業提案は、高校の卒業生達が大事にしている樫がどう生かされているかがポイントになっている。

## 委員

山居倉庫との関わり方であるとか、旧市街地の周遊性、DXの観点で評価をした。

結論から申し上げると1番好きな案はB案で、結果的に1番点数が高かったのはC案だった。

B案は実行出来るかというところでマイナス評価をしている部分があるので、それが結果的に、2位になってしまっている。

1位はC案で、ニューモビリティの部分で良いアイデアであるが、今回の提案書の中でリスクヘッジの部分が書かれていない。どこまで考慮されているのかによって、下げ幅がある感じになっている。

そのため、本評価時はC案の評価が下がり、B案の評価が上がるという状態になって、逆転する可能性がある。

B案は歴史的な背景をかなり考慮されていて、地元の方なので相当酒田を愛して提案されているという感覚を持っている。ただし、テナント料の考え方があったり、3年目からのレベニューシェアの考え方が入っていたりと、お金のリスクをどこまで整えるかと言うことと、他の委員のお話にもあったように、共倒れになってしまうそのリスクがどこまで考慮されているかというのもこの資料では判断が難しい所で、プレゼンテーション中に説明があれば上げ幅になると考えている。

C案に関してはアイデアが、特にDX観点でいうとかなり面白いと思いながら読んでいた。

アイデアは結構尖っているので、実現できれば良い内容だと感じている。ただ、現状では限られた敷地内では実現されているけれども広範囲でやるとなると、事故であるとか、リスクをどうやって取り除くかというところと、あとは雪の観点が惜しい。その観点が入っていないので、プレゼンテーションで聞いてみたい。

A案に関しては、全部書かれていても、熟慮が足りていないと感じた。歴史的な背景であるとか、提案の1個1個の重さが少し足りていないと感じる。

D案に関しては、企業の既存のスタイルそのものだと感じる。

企業独自のスタイルを築いていて、良いスタイルだと思っているが、目新しさは少ない。

ただ、目新しさが少ないものの他事業者と同じことをした場合、例えば情報発信をした場合に、企業名で目につく人がかなり多いと感じる。その点はある程度点数の高い評価をしている。やはり企業のネームバリューがかなり大きいので、その辺も評価の中には入れるようにしているが、内容はかなり一般的なもので、何か尖ったところが欲しかった。

## 委員

歴史的な経緯を大事にしているというのは、B案である。

かつては庄内藩の米蔵があり、西側に奉行所があった。川を挟んで東側には亀ヶ崎城があり、一国に二城は許されない中で、現在の県立酒田東高等学校の場所に亀ヶ崎城があった。温泉街を持たない酒田にとって、交流人口による消費をいかに大きくしていただくか、その場所として商業跡地が期待されている。酒田市の観光施設は、良くも悪くも、その観光施設ごとに駐車場を取ってあるので、観光客はポイントでそこに向かい帰ってしまう。今まで回遊性が無かったと思う。

ここで考えなければいけないのが、どこで車を捨ててもらえるか。車を捨てていただいて、自転車もしくは徒歩で街をゆっくり時間をかけて回っていただくことによって、お金の使い方が長く、大きくなっていくと期待する。

何故このようなことを考えるかという、ここで得たお金を、市長は、山居倉庫本体の維持管理に使いたいと考えているので、ぜひここでは、お金を落としていただけるような工夫を全面的に出していただきたいなと考える。

もう一つ、いわゆる道の駅は、遊佐町にも三川町にもあって、何故酒田に作って来なかったかと言うと素通りされてしまうから。酒田に一旦入って来て、市街地に入ってきてお金を落としてまた出て行っていただけるのだったら良いけれども、ロードサイドだと、国道7号を通過して終わりという、そういうことになるので絶対作ってこなかった。ここがいわゆる道の駅になって、その国道7号から、或いは112号から酒田の街中に入らせていただける拠点になっていただかないといけない。

このような考え方を持って、魅力的なのはB案だと思う。

ただ、自己資金はほとんど無い。他は大手なので自己資金が潤沢にあるかなと思う。B案は総花的で欲張り過ぎではないかと思うけれども、非常に魅力がある。

A案については、従前のプランの焼き直しと過去例の列挙のみにしか見えなかったもので、新鮮味はないと感じる。もう一つは、子育て世代へのアピールが非常に薄いか無いかで見つけられなかった。

C案については、これも魅力的であるが、冬期のパーソナルモビリティビークルは、雪に埋まってしまうだろうと推測出来る。また、例えば災害時のマンホールトイレとか、2階に備蓄倉庫を用意するとか、教育旅行の受け入れについても積極的にと言っているのが魅力的でもあるけれども、B案よりは、酒田の街中のことがまだよくご理解いただけてないかなと感じた。

D案については、いわゆるショッピングタウンで、新鮮味がないと感じる。

## 委員

1番良い点数だったのがC案だった。その理由は、電機会社と旅行会社の提案が入っていたからである。この提案が実現可能かとなると分からないが、評価のポイントとして具体的な提案があるか、そういった意味ではC案は具体的な提案をしているので

点数が高くなった。

A案とC案とD案の提案は、いわゆるプロが書いていると感じる。B案については、この内容が実現できるのか、地元業者がまとまった中で、取りまとめする会社が果たしてそれをやり切れるかどうかにかかっていると感じている。

B案については、テナントに関する考え方が他のデベロッパーと違うので、テナントの入れ替えは基本的に書かれていないところもあり、評価ポイントを細かく砕いて70項目ぐらいに分けて点数を付けていった時に取りこぼしが多くて、点数が低くなったと考えている。

A案については、目的テーマの読み込み方は少し甘いけれども、建築とか運営に関してかなりノウハウがあると思うので、そこで点数が良くなっているような感じである。

C案とD案は目的テーマの読み込み方が他よりも素晴らしい。いろいろ書いてあるけれども、D案については、商業跡地ですべて完結してしまうような提案で、回遊性といった観点は全くないのではと感じている。タウンをそこに作って終わりなのかと思う。そこで点数が低くなった。

B案で、先ほど他の委員からもあったが、自分もテナント料のことで果たして本当にできるのか。最終的に取りまとめをする業者が、これをやり切れるのかどうかというところが提案の中から見えなくて、A案からD案までずっと見ていてそれぞれ一長一短があって良いところを全部取った上で一つにまとめると1番良いと思ったけれども、それはできないので、どこにポイントを置いて案を選ぶかというところで、再度、皆さんの意見をお伺いした中で考えてみたいと思う。

## 委員

A案はあまり考えない。トイレが外に1ヶ所しか無い。

高齢の観光客の方がここに食事等に来て、トイレが離れていて歩いていかなければならない。また、事業計画が完全に煮詰まっていないように感じる。

B案は建物の外観が山居倉庫と非常にマッチングしていて、観光拠点としてのイメージをきっちり造っている。地元なのでかなり細かくいろいろなことをやりたいと。B案だけ正面に駐車場がなくて、裏側の方に駐車場がある。このレイアウトだと車の流れがどうなるのか、渋滞は起きないのかという心配はあるが、全体として非常に細かい造りになっている。いわゆるスーパーではなくて、第2の山居倉庫として観光の拠点となり得るが、他の委員のお話にもあったように、地元企業であるので資金の部分がどうなるか。

C案は、「わ」が3つ書いてあって、仮称となっているが意味が良く分からない。また、事業計画が煮詰まっていない点が見受けられた。

中央にドラッグストアが配置されていて、面積が大規模である。周辺にも他店がある中で、観光拠点に大きなドラッグストアを作って大丈夫なのかと感じる。

D案は選定候補になりえる。事業者は全国で実績があるし資金面も問題がない。ただ、酒田市内に既に事業者のショッピングタウンが複数あるので、ショッピングタウンばかりで良いのかと感じる。

最終的にはB案かD案になると考えているがまだ決めかねている。

#### 委員

大事なものは、新しい観光拠点を作るという考え方である。その中にいろいろなお店があつて地元の活性化に繋がっていく。儲かることも大事だけれども、儲かるというだけで、酒田市の重要な財産を簡単に手放して良いのかと考える。市にとっては歴史市街地の、最後に残された場所で大きな観光拠点を造ることがポイントだと思う。

#### 委員

自分も、まずそれを考える。

#### 委員

B案は確かにテナント料がかかる。建築の坪単価も高い。

#### 委員

現在の産直も午前中ではほぼ商品がなくなって、午後買いに来ても商品がないと家族は言うが、商品は美味しい。

もっと拡大すれば、県外から来た人も喜ぶと思う。

#### 委員

産直は、皆精一杯やっているが高齢化している。農協としても出荷者を増やそうとしているが、担い手が少なくなっている。

#### 委員

日本の若い人の雇用が生まれるような、新しい企業スタイルができると良い。

#### 委員

東北公益文科大学の学生にやらせたら良いのでは。

#### 委員

若い力は必要。

#### 委員

銀座一丁目に山形県のテナントショップがある。時々野菜が出るとすぐなくなる。やはり野菜系は人気があるのだろう。

産直はとても期待できる。観光客が買いに来て、持って帰らずに発送してもらえれば良いと思う。

#### 委員

働き手の問題がある。学生から来てもらえればありがたい。

#### 委員

山形大学農学部の子も来てくれるのでは。

## 委員

東北公益文科大学生であれば、単位が取得できるようにするとか。

## 委員

産直の関係で、C案は物産と一緒にっていて、他案はスーパーと一緒にしている。現在は、産直と観光物産館がある形になっているが、どちらが良いのか。

## 委員

普段便利なのはスーパーの方だと感じる。現在も複数のスーパーに出店しているが、全国の最盛期の商品と勝負しなければならなくて厳しい。また値段設定にも内部で通達があつたりと難しい点もある。

買い手側から見れば、選択肢としてスーパーで肉を買ったり、一緒に買い物ができて便利で良いと思う。

ただ、農産加工品をスーパーで扱ってくれるのか。スーパーの基準で加工品を作っていないので、そこが不安である。

## 委員

ブランドとかいろいろな事を考えると、スーパーから離れていた方が良いのでは。観光客から見ると、スーパーの中で購入するよりも、少し高くても別のところで買った方が良いのでは。

## 委員

現在の産直は、観光客が多いのか。

## 委員

観光客の方もいるけれども地元の方が多い。商業跡地の産直は、実際にやってみないと分からない。

## 委員

産直について、自分も消費者としてよく利用するが、このエリアにしかない野菜が結構あつてどうやって調理していいか分からないというものもある。

産直で観光客を狙うとしたら、例えばレシピを一緒につけてあげるとか、あとは持ち帰り大丈夫であるという情報を置いてあげると、観光客の人が手に取りやすくなるかと思う。

CDO補佐官に頑張ってもらっていて、例えば推しの農家さんを集めたホームページを作るとか、SNSでこの人が作りましたという発信をDXと絡めて全国に発信する。

最近は農水省のユーチューバーの方がやっている推しの農家を作るプロジェクトみたいなことが出来れば面白いと思う。

審査に関わる質問で、審査まで行ってこの事業者に決定となった時に、それまでにいろいろな質問、疑問点が出ると思うけれども、この提案書の内容がほぼ固定なのか、それともこちらの疑問点がある程度反映されるのか。

## 委員

付帯事項のこと。

#### **事務局**

提案書で提案いただいたものは、全て実行するものと考えている。

事業を進める中で実行できなくなった部分については、協議の中で決めていけば良いとも考えている。

これをやらないから、途中で御破算という話にはならないと思っているが、ただ、次点に入った提案事業者から、実行していないのでは言われる可能性はある。

基本的には、提案されたものは実行していただけるものということでの審査ではない。

#### **委員**

31日のヒアリング時に、具体的にもう少しこのようにできないのか？と質問して良いのか。

#### **事務局**

全く問題無い。

優先交渉権者の提案内容について、不安な面もあるという書き方は、実際に駅前の時もしていた。それを見た優先交渉権者が、そういう指摘があるということ認識して、直していくという作業になると思う。そういった部分は報告書に盛り込みたいと考えている。

#### **委員**

例えば、失礼かもしれないが、事業提案者に資金調達は大丈夫かと質問しても良いか。

#### **事務局**

各事業提案者ができる前提での提案と受けとめてはいるものの、やはり各委員の不安な点は率直に質問していただければと思う。計画性がどうなのか、どのような調整をしているかという聞き方をして良いと思う。実際に、疑問があるままに進ませるわけには行かないので、そこは質問していただいて、事業提案者がどのような回答をするかになる。

#### **委員**

お金の話をすると意地悪く聞こえる。

#### **委員**

予定の時間となったので、事務局には、今後の文書の作成をよろしくお願したい。

また、各委員には、次回の公開プレゼンテーションに向けて、再度提案書の確認をお願いします。

### **6 その他**

事務局より31日の公開プレゼンテーション審査についての集合時間等の再確認

### **7 閉会**