

# 【酒田商業高校跡地整備事業に係る事業者選定委員会】

## 第3回議事録

○日 時 令和4年5月31日（火） 14時50分～16時10分

○会 場 酒田市民会館希望ホール 3階 小ホール

○出席者

### 1 選定委員

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

### 2 事務局

所 属	役 職	氏 名
酒田市企画部 都市デザイン課	課長	佐藤 裕明
酒田市企画部 都市デザイン課	課長補佐兼係長	土井 勝
酒田市企画部 都市デザイン課	主査	内藤 博子
酒田市企画部 都市デザイン課	主任	後藤 慎平

○議事内容 以下のとおり（発言者 敬称略）

## 1 開会

## 2 挨拶

## 3 議事

委員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) 本評価

公開プレゼンテーション審査を踏まえ、採点表を作成した。

### (2) 一次評価

各選定委員が評価する上位2者を発表した結果は以下のとおり。

A案 0票

B案 7票

C案 8票

D案 1票

決選投票に進む全体上位2者をB案及びC案に決定した。

### (3) 決選投票

全体上位2者に対し、各選定委員が1票を投票した結果は、以下のとおり

B案 5票

C案 3票

投票の結果、優先交渉権者にB社、次点交渉権者にC社が決定した。

### (4) 優先交渉権者及び次点交渉権者に対する各選定委員の講評について

#### 委員

##### (B案投票理由及び講評)

地元だからこそ出来るという理念を持っており、地元を理解しているからこそ実現してほしい、夢がたくさん詰まった計画。いろは蔵、山居倉庫、商業跡地、江戸時代から明治、現在までのテーマ性がしっかりしている。

また、山居倉庫と調和した外観であることを評価した。山居倉庫、新井田川、大ケヤキ、これらを生かした施設計画であり、山居倉庫との関係を8の字で表現している点も評価したい。B案だけが、山居倉庫側にほぼ全ての建物を配置しており、特に繋がりや回遊性を意識した提案となっている。山居倉庫とともに新しい観光拠点が生まれることを期待している。

プレゼンの質疑応答時、PM（プロジェクトマネージャー）について、目途がついているという回答だった。金融機関からの指導も受けており、主要出資企業や主要テナントからの投資協力を得ることが確定しているという回答だった。

ファンドの不確実性に懸念があったが、ファンドを前提としない資金計画を立てているという回答だったので、懸念は払しょくできた。ファンドの活用についても、運営開始後であればファンドによる資金調達の実施可否が、本事業の着手に影響はないだろう。

これだけの規模、単なる商業施設でない事業を成立させることは簡単ではないが、資金計画を確実に進め、実現させていただきたい。

今回の提案は建物のコンペではなく、運営面を含めた提案なので、事業の確実性を上げるために必要な設計変更については、柔軟に対応いただきたいと考えている。

なお、昨今の経済情勢から、テナントとの調整、資金計画の精査、早期発注の重要性を考慮し、優先交渉権者による事業の確実性を担保するため、優先交渉権者の基本設計期間のうち、令和4年10月末までに市と優先交渉権者が本事業に関する基本的事項を取りまとめた基本協定を締結することを求める。諸条件の整理の結果、基本協定締結に至らない場合は、優先交渉権はC社に移行のうえ、速やかに協議することを求める。

#### **(C案講評)**

モビリティハブ機能の設置というのは、中心市街地をはじめとした他のエリアとの回遊性や活性化に非常に寄与するものだった。この基地となるウエルカムゾーンを拡幅して、山居倉庫との関連性、けやき広場との動線を強化することも可能ということは評価したい。

和テイストというコンセプトで提案いただいたが、歴史的に、この場所にあったいろは蔵を紐解いたデザインに調整できるのであればよりこの場所に合うと考える。

また、ドラッグストアの壁面が県道側、街側にどのような表情を出すのかで、施設の印象が変わると思う。これらの意見に対して柔軟な対応が可能という回答は評価したい。

#### **(A案講評)**

施設計画について、ケヤキを中心にシンボリックに設けられ面白いと思うが、デザイン的に山居倉庫と商業跡地の繋がりが浅いと思われる。

#### **(D案講評)**

来往型の専門店を配置しているのは、非常に独特な店舗計画だと思うが、やはり一般的な商業施設スタイルであり、この場所以外でも成り立つもので、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。

## **委員**

#### **(B案投票理由及び講評)**

酒田の気候をはじめ、酒田の特色を理解している提案だと評価した。一市民としてワクワクするか、観光客として楽しめるか、近所に住んでいる人にとって便利かを考えた

際、B案が最もその条件を満たしていた。若者が地元に着しない等の問題に関わった経験から、市内、中心市街地との回遊、活性化や地域住民との関わりの場を持つ提案を重視したが、その部分でも魅力的な内容となっている。どこかで見たことがある道の駅やショッピングセンターではなく、独自性が出た案として評価した。

なお、情報発信や地域振興アプリの開発等、運営面でのマネジメントや責任の所在等が明確になるよう、実現に向けてしっかりとやり遂げていただきたい。

また、起業家の育成や支援等、バラバラに実施するのではなく、サンロクと連携する等、効果を高める取組を期待している。

#### **(C案講評)**

施設のテーマ性は評価しているが、ドラッグストアが、徒歩圏内にも既に2軒あるため、これ以上必要かという思いがある。

また、現時点の提案では外見が他の棟に合わせた色合いとなっているが、変動の可能性があるという点が気になった。

地域住民と観光客の交流について、施設の配置上、分断されるのではないかと懸念している。

#### **(A案講評)**

施設の配置上、地域住民と観光客の動線が分断されるのではないかと懸念している。

#### **(D案講評)**

既存のショッピングセンターとの差別化が見出せなかった。

また、ドラッグストアが、徒歩圏内にも既に2軒あるため、これ以上必要かという思いがある。

## **委員**

#### **(B案投票理由及び講評)**

歴史溢れるストーリーを基に、多機能を集約した空間、観光客だけでなく市民が何度も訪れたいような場所になるかと思う。デザイン、機能ともに面白く、特に意匠、景観が他の案と比べて秀逸と感じた。たくさんの広場があり、このようなパブリックスペースで地元の人を巻き込んで、賑わいを創出する取組に期待したい。

なお、地域への貢献という点で、構成メンバーだけで盛り上がるようでは本当の賑わい創出、活性化には繋がらない。盛り上げには市民参加が重要であり、運営面ではまだまだ課題がある。収益性が低い施設、機能により、テナント賃料に影響を与えているという懸念はあるが、イベント収入等の収益性の不確実な要素は現状の資金計画からは除外しているということであったので、今後の資金計画の制度設計の中で調整していただきたい。

選定後は、実行力が大事であり、確実に事業を進めてもらいたい。

### (C案講評)

MaaS や観光コンシェルジュ等、まち全体の PR や波及効果が見られる工夫がされており、ドラッグストアを除き、提案内容もバランスが取れた良い提案と評価した。冬場の観光客が落ち込むという点については、協力企業として出席された旅行会社の関わりに期待したいところ。

建物のデザインについて、C棟以外は全体的に色彩が抑えられているが、立地的なことと言えば、山居倉庫に隣接する場所であるので、景観的、デザイン的に一工夫二工夫してもらえると良くなると感じた。

### (A案講評)

マネジメント、事業実績は十分あり、安定性は評価できる。

デジタルサイネージとデジタルマップは興味深いコンテンツだが、課題分析は人口減少に留まっており、市民利用と観光客利用の両立で、観光面が不足している印象。

地域活性化への貢献というテーマは理解できるが、可もなく不可もなくという評価。

### (D案講評)

ノウハウ、知見、収益性の面で不安はなく、むしろ安心感があるが、敢えてこの場所でこの内容を展開する意義、街なかとの関係性が見いだせなかった。

同一商圈内に既存店が複数あること、そのうえで本事業でも相当数のテナントスペースを想定していることが、心配になった。

## 委員

### (C案投票理由及びB案講評)

実績、安心感がありC案を選んだ。デザイン的に目立たないという印象があるが、一般的な道の駅、商業施設で終わらないような工夫はしてほしい。ワークショップや体験工房等、具体的なものが提案されており評価した。

モビリティサービスについて、具体的に提案しており、市全体の観光の活性化、回遊性向上に資する提案として期待できるが、冬場をどう盛り上げるかが課題。

また、ドラッグストアが前面に出ており、わざわざ商業跡地、山居倉庫周辺という立地への必然性は疑問ではある。

B案については、テナント料が高いことが懸念。計画書から試算したものだが、テナントの負担が他の案と比べて重くなるのではないかと懸念がある。

B案の内容自体は、地域密着、体験型イベント、子ども向けイベント、学習スペース等、観光客だけでなく買い物以外でも地域住民が集まる要素があり楽しそうな点を評価している。山居倉庫に呼応した建物デザインとなっており、また海側からの風対策等、敷地内に緑を多く配置し、環境に配慮した取組も多く取り入れられている。B案に決まった以上は、産直に関する質問への回答にあったように、負担軽減に繋がるよう、面積や建物の造り等、今後のテナント協議の中で調整していただいたい。

### (A案講評)

具体的なテナントと調整を進めており、内容も魅力的かつ、用事が無くても人が集まるような場所になると思われる。都内、市内の大学と連携する効果も期待できる。

一方で、他の提案に比べて緑化の取組が薄い印象を持った。また、回遊性の面では、デジタルマップ頼みの印象であり、市民利用に比べて観光客への対応が弱いと思われる。

### (D案講評)

ショッピングセンターになっており、店舗も豊富。人が集まる場所なので魅力的に感じた。ショッピングセンターではあるが、山居倉庫と一体になるよう考えられた建物デザイン性を評価したい。

また、スーパーと産直が一体となっているメリットを詳しく説明いただき、催事等でのフリースペース活用等、内容についても納得できるものであった。

## 委員

### (C案投票理由及びB案講評)

全体的に欠点が少なく、機能も手堅いうえに、新規性がある。特にモビリティハブをはじめ、DXに関する提案は先進性やワクワク感があり、山居倉庫周辺、市全体への波及として、関連する企業も多くなると予想され、期待が持てる。ドラッグストアを除き、一つ一つの提案が面白く、尖った内容も揃えており、それを実現する企業力があることを評価したい。

一方で、県道側の交通量が多い状況で、スローモビリティと一般車とのリスク管理をどう考えているか物足りなかったことと、ドラッグストアに関する質問で回答に含みを持たせた部分が気になった。

B案のメタバース、AI導入等面白い案件だと思うが、先進技術系の事業性収益性は、大手企業でも苦慮するところであり、大学・企業・ファンドとの連携結束という回答も、質問の本質に対しての回答になっていなかった。提案内容自体は面白いと思いつつも、運営面で、複数企業体によるコンソーシアムという不安要素と、資金計画の確実性に重きを置いて、C案を選んだ。

ただし、B案は提案量が圧倒的に多く、内容も目を引くものがある。ハード、ソフト両面で市民向け、観光客向けの提案を盛り込み、バランスが取れている。一般市民がショッピングに訪れて帰るという機能に留まらず、ラボ等のサービス面での一般市民、地元企業の利用を想定している点は面白い。コンセプト的にも、歴史的背景をしっかりと押さえており、地元愛に溢れている点は評価している。DXに関しても、最先端技術を取り入れようとしており、特にデータ活用に重きを置いている点は重要。本事業で収集したデータを市に提供するとあったので、期待したい部分。

B案の懸念点として、PMについて、企業が30社集まるという時点で高難度案件だと思うが、事業を確実に回す人材、体制を取ってほしい。一つ頭が抜き出たところがあると、

そこが他社をグリップできるが、同規模の企業が集まると意思決定が曖昧になる。PMには、それらをコントロールできる実績と力量のある方を据えてほしい。

主要テナントとの合意形成がある程度出来ているのであれば、今後は資金計画の確度を高めていってもらいたい。

#### (A案講評)

歴史的、地理的背景や地域の熟度をもう少し深めて提案に盛り込んでほしかった。提案内容としては、堅実なものになっているが、もう一声欲しいところ。

#### (D案講評)

情報発信という点で、実績やブランドの強みを生かせる提案だった。実績もあり、確立されたスタイルという点で評価できるが、目新しさや独自性に欠ける印象。

DXの取組等、提案書、質疑応答を通し、どうしても市民利用が観光客利用を上回る印象だった。市民利用は市としても掲げる部分だが、観光面の物足りなさが否めない。

### 委員

#### (B案投票理由及び講評)

B案は、本事業用地、山居倉庫、中心市街地と本市の歴史的背景をしっかりと押さえた提案となっている。提案内容としても、総花的で欲張りにも見えるが、それだけ魅力的ということ。提案した以上は、しっかりとやりきっていただきたい。

B案の懸念だったファンド資金について、現状の資金計画には含まれていないという回答であり、不確実性は払しょくできた。他案は全国から資材を調達するが、B案は、地元建設会社という強みを生かし、最も域内経済が循環するのではないかと期待したい。

B案について、リスクへの対応も視野に入れたうえで、今回の内容で出来ると判断して提案していただいた以上、事業の着工が延び延びになることは市にとっても提案者側にとっても望ましいものではない。優先交渉権者との交渉については、タイムリミットを設けて、決めた時期までに発注、着工が見込めない場合は、次点交渉権者との協議に速やかに移る意見に同意する。

#### (C案講評)

資材価格の高騰や納期遅延が懸念されるが、全国規模の事業者ということで、予め資材の発注をすることにより、価格を抑える工夫が出来ることは安心感がある。

災害時のマンホールトイレ、備蓄倉庫、教育旅行の受入を積極的に行う等、評価できる点もあり、酒田の街なかに対する理解を深めてもらおうと、より良い提案になると思われる。

建物デザインについて、山居倉庫と調和するか懸念、特に展望台。

#### (A案講評)

都内大学との連携等、郷土の良いところを地元目線、外からの視点の両方から酒田の新たな魅力が発見できる提案は期待できる。

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おり、リスクマネジメントの点で評価した。

一方で、往古来今に触れられておらず、コンセプトが普遍的。また、子育て世代に対するアピールが不足していると思われた。

#### (D案講評)

提案内容的に、既存ショッピングセンターという印象があり、新味が見られなかった。

ナショナルチェーンや有名処を入れるだけでなく、地域の店や小売業者が参画可能になることが望ましい。

### 委員

#### (C案投票理由及びB案講評)

B案とC案を比較した際、B案について、現在の国際情勢の不透明感は理解するが、建設資材の価格高騰を考慮しない状態の資金計画とのことだった。それらに対して、地元の企業だからこそ対応ノウハウがあると回答していたが、ノウハウ、調達等のネットワーク的には、他の提案者の方が優れており、低コスト化を実現できると考え、C案を選んだ。C案は、産直、物産、さらに飲食を一体としたC棟の提案、道の駅的な機能ということで、周辺の類似施設や相乗効果等を良く分析されているように感じた。実績もノウハウも十分にあり、MasSや旅行会社等の連携等、具体的な提案や協力企業との関わりを提示しており、事業の確実性に期待ができるという点を評価した。ドラッグストアだけは質疑応答の内容的に腑に落ちないが。

B案となったが、搬入路が確保されていない設計であり、搬入時間を設定するといっても限界があると考え。このような点については、今後テナント等との調整の中で、改善していてもらいたい。また、他の委員も心配していたが、B案はテナント料が高い。テナント料に関する質疑応答の中で、他の施設で吸収できるということは、別の施設の負担が重くなることにならないか心配である。

土地貸付料単価について、ある意味今回の提案の絶対条件を確約いただけたことは、B案側の明確な意思を感じた。

#### (A案講評)

目的、テーマについて、本市、本地域に対する理解をもう少し深掘りされていれば、建築、運営面での実績やノウハウもあることから、提案内容と合わさって、評価が上がっていたと思う。

#### (D案講評)

目的、テーマに対して、よく考えて提案していただいたと思うが、提案内容として、色々書かれており、街なかへの回遊策についても記載があるものの、実質的に商業跡地で完結してしまうような提案に思われた。



## 委員

### (B案投票理由及び講評)

施設内容も多岐にわたり、理念や歴史も熟知しており、夢のある提案だと思う。景観上、山居倉庫とマッチングしており素晴らしい提案と評価している。B案のみ駐車場が山居倉庫に面しておらず、特に山居倉庫からの景観に配慮した提案となっているが、駐車場を北側に寄せることで、交通渋滞が生じることはないよう配慮して頂きたいという要望を付け加える。

主要テナントがいなくなった時が不安。どの案も共通の課題だが、決定後は主要テナントと速やかに正式合意することを求める。

テナントとの合意をはじめ、本委員会でも出された懸念事項をクリアすることを条件に、B案を選んだ。

### (C案講評)

C案は安心感がある提案だった。ドラッグストアについてもPCR検査等の拡充という点で、現状この地域に不足しているものを補っており、この場所で市民が利用するという目的からも意義は感じた。

大手旅行会社、大手電機会社及びC社の3社合同で事業実績もあり、今回の提案にあたって、市民利用だけでなく、観光についても重点的積極的に事業を進めていくということの評価したい。この提案内容は、酒田市の今後にとっても大いに期待できると感じた。

C案は、事業プラン名称の説明をいただいたが、意図が伝わり難いと感じた。C案と交渉する場合は、施設名称について再考をお願いしたい。

### (A案講評)

建物の配置、デザイン的に山居倉庫と商業跡地の繋がりが浅い。

### (D案講評)

一般的な商業施設スタイルであり、この場所以外でも成り立つもので、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。実績豊富ではあるが、既存施設との差別化が見えにくかった。

## 4 閉会