

一条中学校跡地民間提案施設整備事業  
審査講評

令和4年12月22日

一条中学校跡地民間提案施設整備事業事業者選考委員会

## 目 次

1 一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者選考委員会 .....	2
(1) 一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者選考委員会の設置目的 .....	2
(2) 審査体制 .....	2
2 審査方法 .....	3
(1) 審査方法 .....	3
(2) 審査の手順 .....	3
(3) 審査フロー .....	4
(4) 募集等の経過 .....	5
(5) 選考委員会の開催 .....	5
(6) 応募者の状況 .....	6
3 審査結果 .....	6
(1) 参加資格審査 .....	6
(2) 総合審査 .....	6
ア 提案内容の評価 .....	6
イ 提案価格の評価 .....	6
(3) 総合審査 .....	8
4 審査講評等 .....	9
(1) 提案内容に関する講評 .....	9
ア 事業計画に関する事項 .....	9
イ 施設計画に関する事項 .....	1 2
ウ 地域貢献に関する事項 .....	1 8
5 選考委員会からの意見等 .....	2 2

# 1 一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者選考委員会

## (1) 一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者選考委員会の設置目的

宇都宮市（以下「市」という。）では、一条中学校跡地における、新たな交流と賑わいの拠点形成を図るための施設立地等に関する、事業者からの提案内容について、厳正かつ公平な審査等を実施し優先交渉権者を選定するため、学識経験者等の外部委員から構成する一条中学校跡地民間提案施設整備事業事業者選考委員会（以下、「選考委員会」という。）を設置した。

## (2) 審査体制

選考委員会の委員は、以下のとおりである。

表 1 選考委員会 委員名簿

委員	備考
石井 大 一 朗	宇都宮大学 コミュニティデザイン学科 准教授
長 田 哲 平	宇都宮大学 社会基盤デザイン学科 准教授
幸 村 長	株式会社日本政策投資銀行 地域調査部 課長
堂 場 加 奈 子	一般社団法人栃木県中小企業診断士会
渡 邊 美 樹	足利大学 創生工学科 教授

（備考：敬称略，五十音順）

## 2 審査方法

---

### (1) 審査方法

- ・ 参加資格審査として、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の実績など、資格要件の適合を審査した。
- ・ 次に、提案審査として、事業者から提出された提案書について、事業計画、施設計画、地域貢献等に関する事項などの提案内容と、市有地の貸付料等の提案価格を評価する総合審査を行った。
- ・ 選考委員会は、「一条中学校跡地民間提案施設整備事業 事業者選定基準（以下「選定基準」という。）」に基づいて提案審査を行い、各事業者の提案書について順位を決定した（最優秀提案の選考）。

### (2) 審査の手順

審査は、以下のア、イの手順で実施した。

#### ア 参加資格審査

第一次審査として参加資格の有無を確認した。

#### イ 提案審査

- ・ 第二次審査として事業者からの提案内容を審査した。
- ・ 提案審査は、総合審査により実施し、総合審査では、提案内容及び提案価格を事業者選定基準に示す評価基準に従い、点数化した。
- ・ 採点は、選考委員会の合議とした。

(3) 審査フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れを下図に示す。

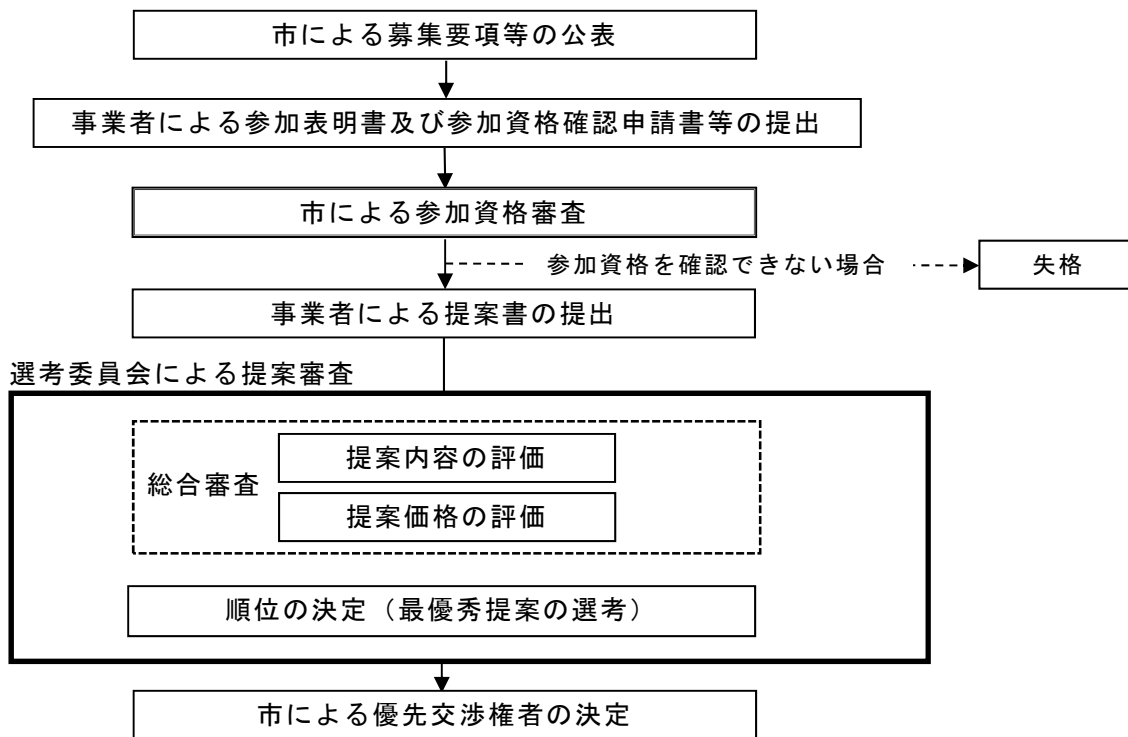


図 1 審査フロー

#### (4) 募集等の経過

事業者募集等に係る手続きは、以下のとおりである。

表 2 事業者募集等の経過

項目	実施時期
募集要項等の公表	令和4年2月22日
募集要項等に関する直接対話の参加申込期間	令和4年2月22日～令和4年3月10日
募集要項等に関する直接対話（個別に実施）	令和4年3月22日～令和4年3月24日
募集要項等に関する質問書の受付期間	令和4年2月22日～令和4年4月15日
募集要項等に関する質問書の回答	令和4年5月23日
参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付期間	令和4年5月23日～令和4年6月3日
参加資格審査結果の通知	令和4年6月14日
提案書の受付期間	令和4年9月9日～令和4年9月30日
プレゼンテーション審査	令和4年11月25日
優先交渉権者の決定	令和4年12月22日

#### (5) 選考委員会の開催

選考委員会の開催日及び開催内容は、以下のとおりである。

表 3 選考委員会の開催日及び開催内容

	開催日	開催内容
第1回	令和4年2月8日（火）	・ 募集要項について ・ 事業者選定基準について
第2回	令和4年11月7日（月）	・ 応募者について ・ 資格審査結果について ・ 応募者の提案概要について ・ 第3回選考委員会の概要について（日程、審査方法等）について
第3回	令和4年11月25日（金）	・ プレゼンテーション審査
第4回	令和4年11月30日（水）	・ 提案価格評価及び総合評価の報告について ・ 本評価について ・ 提案の順位付け（最優秀提案の選定）について ・ 審査講評について

## (6) 応募者の状況

令和4年2月22日に募集要項等を公表した後、令和4年6月3日に10者より参加表明書及び参加資格確認申請書等が提出された。

その後、令和4年9月6日に1者が参加を辞退し、令和4年9月30日に9者から提案書の提出があったことから、これらの提案書について審査を行った。

## 3 審査結果

### (1) 参加資格審査

資格審査では、各応募者から提出された応募資格に関する資料を審査し、その結果、全ての応募者について、募集要項に示した資格審査を満たしていた。

### (2) 総合審査

総合審査では「提案内容の評価」と「提案価格の評価」により評価を行った。

#### ア 提案内容の評価

提案内容の評価は、選定基準に示す「Ⅲ-3 (1) 提案内容に係る評価」に基づき、提案内容の評価し、点数化した。

評価結果及び各応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 4 提案内容の評価結果

グループ名	①事業計画 (20点)	②施設計画 (45点)	③地域貢献 (20点)	提案内容の評価 合計(85点)
応募者 A	17.80 点	38.40 点	19.60 点	75.80 点
応募者 B	14.40 点	32.40 点	16.40 点	63.20 点
応募者 C	13.00 点	31.60 点	13.60 点	58.20 点
応募者 D	17.20 点	36.00 点	20.00 点	73.20 点
応募者 E	12.80 点	26.00 点	14.80 点	53.60 点
応募者 F	16.00 点	37.20 点	18.00 点	71.20 点
応募者 G	14.40 点	32.40 点	15.60 点	62.40 点
応募者 I	16.80 点	33.80 点	16.40 点	67.00 点
応募者 J	16.00 点	36.60 点	17.60 点	70.20 点

#### イ 提案価格の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。

なお、点数化に際し、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 5 提案価格の評価方法

点数化方法	配点
提案年額地代が最も高い応募者を15点とし、他の応募者については下記式で算定  <b>【算定式】</b> $15 \text{点} \times (\text{提案年額地代} \div \text{最高提案年額地代})$	15点

表 6 提案価格の評価結果

グループ名	提案年額地代	配点
応募者 A	50,844,900 円	15.00 点
応募者 B	34,282,392 円	10.11 点
応募者 C	23,666,667 円	6.98 点
応募者 D	43,573,200 円	12.85 点
応募者 E	25,466,667 円	7.51 点
応募者 F	15,192,000 円	4.48 点
応募者 G	50,000,000 円	14.75 点
応募者 I	24,268,412 円	7.16 点
応募者 J	45,600,000 円	13.45 点



### (3) 総合審査

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。総合審査の結果は、以下に示すとおりである。

表 7 総合審査結果

グループ名	提案内容の評価 (85点)	提案価格の評価 (15点)	総合審査 (100点)
応募者 A	75.80 点	15.00 点	90.80 点
応募者 B	63.20 点	10.11 点	73.31 点
応募者 C	58.20 点	6.98 点	65.18 点
応募者 D	73.20 点	12.85 点	86.05 点
応募者 E	53.60 点	7.51 点	61.11 点
応募者 F	71.20 点	4.48 点	75.68 点
応募者 G	62.40 点	14.75 点	77.15 点
応募者 I	67.00 点	7.16 点	74.16 点
応募者 J	70.20 点	13.45 点	83.65 点

総合審査の結果、応募者 A「株式会社ヨークベニマル」の提案を最優秀提案に選考した。

応募者 A 代表法人 (単独企業で応募)	株式会社ヨークベニマル 所在地：福島県郡山市谷島町 5 番 42 号
----------------------------	---------------------------------------

## 4 審査講評等

### (1) 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

#### ア 事業計画に関する事項

評価事項等
<p><b>【株式会社ヨークベニマル（応募者A）】</b></p> <p><b>【事業コンセプト】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業コンセプトについては、本事業の目的はもとより、スーパーマーケットシティの実現など、本市のまちづくりの考え方等を十分に理解した上で、30年の長期事業を見据え、多様なターゲットと、ターゲットのライフステージの変化も考慮したサービスの提供が具体的に示されている点を高く評価した。</li></ul> <p><b>【事業実施体制、事業の継続性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業実施体制については、施設の整備から管理運営に至るまで、経験とノウハウのある協賛法人の配置による体制づくりが明確に示されるなど、確実かつ円滑な事業の実施が期待できる提案であることを評価した。</li><li>事業の継続性については、豊富な事業実績に基づく安定した事業運営や、各部門の監督者による業績監視の実施など、長期の事業実施やリスク管理への適切な対応が具体的に示されている点を評価した。</li></ul>
<p><b>【応募者B】</b></p> <p><b>【事業コンセプト】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業コンセプトについては、本事業の目的や、本市のまちづくりの考え方などを理解した上で、周辺住民の幅広いニーズに対応するサービスの提供などが提案されている点を評価した。</li></ul> <p><b>【事業実施体制、事業の継続性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>地元の構成法人をはじめ、施設整備から管理・運営に至るまで、役割に応じた地元企業の活用などによる体制づくりなど、確実かつ円滑な事業の実施体制が期待できるとともに、事業の継続性を高めるための取組が提案されているが、他の提案と比較して具体性を欠いているとの意見があった。</li></ul>
<p><b>【応募者C】</b></p> <p><b>【事業コンセプト】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業コンセプトについては、本事業の目的などを理解した上で、周辺住民の日常生活のニーズに対応する機能の導入などが提案されているが、他の提案と比較して具体性を欠いているとの意見があった。</li></ul> <p><b>【事業実施体制、事業の継続性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>事業実績に基づき、確実かつ円滑な事業の実施体制が提案されているとともに、事業の継続性を高める取組が提案されている点を評価した。</li></ul>

**【応募者 D】**

**【事業コンセプト】**

- ・ 本事業の目的などを十分に理解した整備コンセプトを示した上で、多様なターゲットに対し、サービスを提供できるよう、他の提案とは異なる施設導入計画が具体的に示されている点を高く評価した。

**【事業実施体制，事業の継続性】**

- ・ 代表法人の事業実績が豊富であるほか、地元設計法人の活用や、施工業務及び維持管理業務に地元企業を活用する提案があり、確実かつ円滑な事業の実施が期待できる点を評価した。
- ・ 豊富な事業実績に基づく安定した事業運営や、想定されるリスクに対する対応等が具体的に提案されているほか、不測の事態が生じた場合のグループ会社によるバックアップ体制など、長期にわたる事業の継続や安定的な運営を担保するための方策などが示されている点を評価した。

**【応募者 E】**

**【事業コンセプト】**

- ・ 本事業の目的などへの理解が見受けられるが、他の提案と比較して当該地の立地特性等への配慮がやや欠ける内容との意見があった。

**【事業実施体制，事業の継続性】**

- ・ 事業実績に基づき、確実かつ円滑な事業の実施体制が提案されているとともに、事業の継続性を高める取組が提案されている点を評価した。
- ・ コミュニティスペースの運営内容については、他の提案と比較して具体性を欠いている点があるとの意見があった。

**【応募者 F】**

**【事業コンセプト】**

- ・ 本事業の目的などを十分に理解した上で、周辺住民の生活利便性等の向上につながる幅広いサービスの提供など、地域から愛され続ける施設像が明確に打ち出されている点を評価した。

**【事業実施体制，事業の継続性】**

- ・ 地域密着の実施体制が具体的に示されており、確実かつ円滑な事業の実施が期待できる点を評価した。
- ・ 事業の継続性を高める工夫や、グループ企業によるバックアップ体制など、事業の継続や安定的な運営を担保するための方策などが示されている点を評価した。

**【応募者 G】**

**【事業コンセプト】**

- ・ 本事業の目的などを理解した上で、周辺住民の日常生活のニーズに対応する機能の導入などが提案されているが、他の提案と比較して独自性がやや乏しい整備計画となっているなどの意見があった。

**【事業実施体制，事業の継続性】**

- ・ 商業施設の運営に関して、事業実績に基づき、確実かつ円滑な事業の実施体制が構築されているとともに、事業の継続性を高める工夫や、想定リスクに対する対応等が示されている点を評価した。

**【応募者 I】**

**【事業コンセプト】**

- ・ 本事業の目的などを十分に理解した整備コンセプトのほか、スポーツを活用したコミュニティの促進など独自性のある提案を評価した。

**【事業実施体制，事業の継続性】**

- ・ 代表法人の事業実績が豊富であるほか，設計施工から運営・維持管理に至るまで，グループ会社の豊富なノウハウを活かした事業の実施や，地元企業である構成法人をはじめ地元企業との連携・協働など，確実かつ円滑な事業の実施が期待できる体制が提案されている点を評価した。
- ・ 豊富な事業実績に基づく安定した事業運営や，関連会社によるバックアップ体制など，想定リスクに対する対応等が具体的に示されており，持続性の高い管理運営が期待できる点を評価した。

**【応募者 J】**

**【事業コンセプト】**

- ・ 本事業の目的などを十分に理解した上で，多世代交流創造型商店街という独自性のある整備コンセプトのもと，子育て世代をメインターゲットとする明確な方針が示されている点を評価した。

**【事業実施体制，事業の継続性】**

- ・ 複数の地元企業を構成法人とするなど，確実かつ円滑な事業の実施が期待できる点を評価した。
- ・ 想定されるリスクに対する対応等が提案されているとともに，不測の事態が生じた場合のグループ会社によるバックアップ体制など，事業の継続や安定的な運営を担保するための方策などが示されている点を評価した。

## イ 施設計画に関する事項

### 評価事項等

#### 【株式会社ヨークベニマル（応募者A）】

##### 【導入機能】

- ・ 地域密着の品揃えを充実したスーパーマーケットを核に、日々の暮らしを便利で快適にするドラッグストア等の物販機能のほか、医療・学習など日常生活のサポート機能の導入が具体的に示されており、周辺地域の生活の質の向上等が期待できる提案を評価した。
- ・ 中心市街地の商店街と競合しない日常的な生活利便機能の導入により、中心市街地への配慮や、市民ニーズへの補完関係を創出する狙いや方策等が示されており、周辺との相乗効果の発揮が期待できる点が高く評価できた。
- ・ 先進技術を活用した未来型商業の先行実施に加え、他と比較して最も大規模な太陽光発電や大容量蓄電池の設置などによる環境負荷の低減など、次世代のまちづくりを見据えた取組が具体的に示されている点を高く評価した。

##### 【施設配置・動線計画】

- ・ 交流機能を中央に集めることで偶発的なイベント参加を促進する仕掛けや、その動線上には芝生広場や築山遊具等を設置するなど、幅広い世代の賑わいや交流の創出が期待できる点を評価した。
- ・ 歩道用空地や乗入れ専用車線の整備など、利用者の安全性確保に配慮している点を評価した。

##### 【意匠・景観計画】

- ・ 四季折々の花木など豊かな緑や大谷石の効果的な活用により、自然と調和した魅力的な意匠計画とするほか、アースカラーを基調とした街並みに溶け込む一体感のある景観形成が図られている点を高く評価した。

##### 【建設計画】

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法や擁壁の安全性の確保策などが具体的に示されており、安全かつ確実な施工が期待できる点を評価した。

##### 【運営・維持管理計画】

- ・ 施設整備段階と運営段階で会議体を組織し、モニタリングを実施するなど、長期にわたる安定的な事業の実施が期待できる点を評価した。

### **【応募者B】**

#### **【導入機能】**

- ・ 敷地北側の高低差を利用し、スポーツや様々なイベント等に対応可能なコミュニティ広場などを設ける提案があり、賑わいと交流の創出が期待できる点を評価した。
- ・ 先進技術の活用や環境負荷の低減に資する取組など、次世代のまちづくりを見据えた提案を評価した。

#### **【施設配置・動線計画】**

- ・ 敷地北側の高低差を利用し、コミュニティ広場のステージや観覧席を工夫するなど、市民利用を誘発する提案を評価した。

#### **【意匠・景観計画】**

- ・ 機能に応じた建物の分散配置や外壁等への大谷石の活用など良好な街並みの形成への配慮があるが、大型駐車場の計画については周辺環境との調和に懸念があるとの意見があった。

#### **【建設計画】**

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法等について提案があり、安全かつ確実な施工が期待できる点を評価した。

### **【応募者C】**

#### **【導入機能】**

- ・ 豊富な食材や総菜の提供など、子育て世代からシニア世代まで豊かで楽しい食生活を提案するスーパーマーケットやドラッグストアなどの物販・飲食機能の提案があり、周辺住民の利便性向上が期待できる点を評価した。
- ・ 娯楽性のある施設の導入提案は特徴的であり、独自性のある提案として評価した。
- ・ 先進技術の活用や環境負荷の低減に資する取組が示されている点を評価した。

#### **【施設配置・動線計画】**

- ・ 大規模駐車場の整備計画については、交通渋滞など周辺環境への影響に懸念があるとの意見があった。

## 【応募者D】

### 【導入機能】

- ・ 物販・飲食・医療・学習など多様な機能の導入が具体的に示されており、周辺住民の生活の充実度の向上等が図れる提案を評価した。
- ・ 生鮮3品の複合店舗について、スーパーマーケット等と差別化を図った提案は特徴的であるが、他の提案と比較して、周辺住民のニーズへの対応に若干懸念があるとの意見があった。
- ・ スポーツ機能の導入提案は特徴的であるが、運動施設の安定的な運営に懸念があるとの意見があった。
- ・ 先進技術の活用や環境負荷低減の取組が具体的に示されており、次世代のまちづくりを見据えた提案と評価した。

### 【施設配置・動線計画】

- ・ 広場と店舗群を一体的な動線に配置し、店舗間の人の流れを生み出す仕掛けなどが具体的に提案されており、賑わいや交流の創出が期待できる点を評価した。
- ・ 車・自転車・歩行者それぞれの専用乗入口を北・西・南の三方に設置するなど、安全な乗り入れに配慮した取組が具体的に示されており、利用者等の安全性に配慮した提案を評価した。

### 【意匠・景観計画】

- ・ 多様な樹種で構成した植栽や大谷石の効果的な活用により、自然に溶け込む意匠計画とするほか、校舎をイメージした施設デザインなど中学校の面影を継承する景観の形成を図る提案となっており、周辺環境との調和が図れる提案と評価した。

### 【建設計画】

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法等について具体的な提案があり、安全かつ確実な施工が期待できる点を評価した。

### 【運営・維持管理計画】

- ・ 代表法人と維持管理業務を担う協力法人による月次の定期モニタリングやPDCAサイクルによるリスク管理等を実施するなど、長期にわたる安定的な事業実施が期待できる点を評価した。

## 【応募者E】

### 【導入機能】

- ・ 買物と食事、カフェ、くつろぐ空間、健康や医療など、地域住民の日常利用に対応できる機能等の提案があるが、他の提案と比較して施設内容に具体性を欠いているとの意見があった。

### 【施設配置・動線計画】

- ・ 広場を2階に配置する計画となっているが、賑わいの創出を図るための取組等が具体性を欠いているとの意見があった。

### 【意匠・景観計画】

- ・ 他の提案と比較して一般的な意匠や景観の計画となっているとの意見があった。

## 【応募者F】

### 【導入機能】

- ・ 食品スーパーマーケットを核として、毎日の暮らしに豊かさが実感でき、必要なものが手頃な価格でひと通り揃う、利便性の高い店舗構成のほか、飲食店や教育サービスなど交流や学びを生み出す拠点整備が示されており、周辺住民の生活の充実度等が図れる提案を評価した。
- ・ 敷地北側に、スポーツ・コミュニティの促進を図るため機能を一体的に整備し、スポーツの体験会やイベントを開催するなど、交流や賑わいの創出が期待できる特徴的な提案を高く評価した。
- ・ ICT等先進技術の活用や環境負荷の低減に資する取組が具体的に示されるなど、次代のまちづくりを見据えた提案を評価した。

### 【施設配置・動線計画】

- ・ 敷地北側に、地域交流スペースや飲食、多目的室などを集中して配置することで、賑わい・交流等の創出につなげる狙いや、交通量調査結果等に基づく渋滞対策など周辺環境への配慮が具体的に提案されている点が高く評価できた。
- ・ 夜間における照明計画が示されており、利用者の安全性に配慮した提案を評価した。

### 【意匠・景観計画】

- ・ 木目調の柔らかなデザイン計画や、階段広場等への大谷石の活用などほか、ゆとりある広場を複数配置するなど、緑化の積極的な推進や憩い空間の確保により周辺環境への調和が図れる取組が具体的に示されている点を評価した。

### 【建設計画】

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法等について具体的に示されており、安全かつ確実な施工が期待できる提案を評価した。

## 【応募者G】

### 【導入機能】

- ・ 地域住民の日常生活に必要なものがワンストップで手に入る食品スーパーマーケットを核に、ドラッグストアや書店等の物販機能の導入など、周辺住民の生活ニーズに対応できる提案と評価した。
- ・ 中心市街地の商店街等との連携に加えて、先進技術の活用や環境負荷の低減に資する提案があるが、他の提案と比較して具体性を欠いているとの意見があった。

### 【施設配置・動線計画】

- ・ 敷地内における車両や歩行者等との交差を減らす動線の工夫が提案されている点を評価した。

### 【建設計画】

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法等が具体的に示されており、安全かつ確実な施工が期待できる提案と評価した。



## **【応募者Ⅰ】**

### **【導入機能】**

- ・ 食品スーパーマーケットを核として、周辺住民のデイリーユースから、ふらっと立ち寄った来訪者も気軽に活用できる利便性の高い施設のほか、地域の賑わいと交流を創出する空間や子育て世代にとって魅力的な機能等の導入など、周辺住民の幅広い生活ニーズに対応できる提案と評価した。
- ・ 敷地西側の国道沿いに屋外運動施設を整備し無料開放するなど、スポーツ等を通じたコミュニティ形成の促進を図る特徴的な提案と評価した。
- ・ 環境負荷の低減に資する取組が具体的に示されており、エネルギー使用の効率化等が期待できる提案と評価した。

### **【施設配置・動線計画】**

- ・ 歩行者動線に合わせた緑化や国道側への広場の配置などが具体的に示されており、賑わい等の創出が期待できる提案と評価した。
- ・ 住宅のある敷地北側に面して、規模の大きい立体駐車場が計画されており、周辺環境等の配慮に欠けるとの意見があった。
- ・ 歩道用空地等の整備による歩行者の安全性確保などが具体的に提案されている一方で、国道沿いのバイク駐車場について、歩行者動線と交錯しており、安全性に懸念があるとの意見があった。

### **【意匠・景観計画】**

- ・ 周辺環境に配慮した色調の配慮や、大谷石など地場産材を活用する提案を評価した。

### **【建設計画】**

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法等が提案されており、安全かつ確実な施工が期待できるが、周辺環境への配慮については他の提案と比較して、やや具体性に欠けるとの意見があった。

## **【応募者J】**

### **【導入機能】**

- ・ 周辺の日常生活の幅広いニーズへの対応として、地元店舗との共同による商品開発・提供など、新たなスタイルのスーパーマーケットや、地元専門店等の複合による店舗構成などが具体的に示されており、周辺住民の生活の質の向上等が図れる特徴的な提案を評価した。
- ・ 中心市街地の商店街への配慮や、周辺エリアへの回遊性の向上を図るための方策等が具体的に示されており、周辺との相乗効果が期待できる提案を評価した。
- ・ 先進技術の活用や環境負荷低減の取組が具体的に示されており、次世代のまちづくりを見据えた提案と評価した。

### **【施設配置・動線計画】**

- ・ 広場を中心に施設を配置した動線計画とすることで、施設のどこからでも賑わいを感じられる仕掛けが具体的に提案されている点を評価した。
- ・ 周辺歩行者の安全性に配慮した遊歩道整備に加えて、敷地内車両の交通混乱を回避するための独自性の高い交通処理方策の提案であったが、円滑な交通処理の有効性等については懸念があるとの意見があった。

### **【意匠・景観計画】**

- ・ イチョウ並木などの植栽や大谷石の効果的な活用により、宇都宮らしさを表現した意匠計画とするほか、平面駐車場を鉄道側に配置し、国道側からの景観に配慮するなど、良好な景観の形成が提案されている点を評価した。

### **【建設計画】**

- ・ 具体的な工程や施工計画のほか、事業終了後の原状回復の対処方法等が具体的に示されており、安全かつ確実な施工が期待できる提案と評価した。

### **【運営・維持管理計画】**

- ・ 自社システムによるセルフモニタリングの実施やニーズの変化に応じたリニューアルの検討など、長期の安定した事業実施が期待できる提案と評価した。

## ウ 地域貢献に関する事項

### 評価事項等

#### 【株式会社ヨークベニマル（応募者A）】

##### 【地域社会への貢献】

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペースを複数配置するほか、専任担当者を育成・配置し「認知／参画／定着」などの段階を踏まえた取組を展開するなど、公共的な空間の運営計画等が具体的に示されており、地域交流の促進につながる提案と高く評価した。
- ・ 東日本大震災の経験等に基づいた各種の災害対応や、災害情報のビジュアル化などの方策が具体的に示されており、地域防災に貢献する提案と高く評価した。

##### 【地域経済への貢献】

- ・ 施設設計や建設、警備や物流などの委託業務について、地元企業を積極的に活用するほか、適材適所の地元店舗の有効活用や、地産地消の推進に加え、自社ネットワークを活用した宇都宮ブランド農産物の販路拡大支援などが示されており、地域経済への貢献が期待できる提案と高く評価した。
- ・ 地元大学や宇都宮餃子会、ジャズ協会等と連携した住民参加型イベントの実施など、地域活性化に資する提案を評価した。
- ・ 周辺施設等との差別化を図り、テナントの競争を極力避け、相乗効果を創出する方針が明確に打ち出されているほか、周辺商店街や本市健康づくり事業との連携など、地域経済の活性化を図るための取組が提案されている点を評価した。
- ・ 周辺住民や市内住民に対するサービス提供だけでなく、市外や県外に宇都宮ブランドを発信し、農産物等の販路拡大や知名度アップについての取組が具体的に示されており、地域経済の好循環が期待できる提案と評価した。
- ・ 事業効果を把握するための独自の成果指標の設定や、P D C Aサイクルにより地域経済に貢献し続ける取組が示されており、事業期間を通じた地域貢献が期待できる提案と高く評価した。

#### 【応募者B】

##### 【地域社会への貢献】

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペースやコミュニティ広場、屋上広場を設けるとともに、職員の配置や地元プロスポーツチームと連携したイベントの企画などの運営計画について具体的な提案があり、交流と賑わいの創出が期待できる点を評価した。

##### 【地域経済への貢献】

- ・ 構成法人に地元企業が参画するほか、地元店舗や地域資源の活用など、地域経済への配慮・貢献が期待できる提案を評価した。
- ・ ジャズ協会等との協働イベントの実施など、地域経済の活性化を図るための提案を評価した。

### 【応募者C】

#### **【地域社会への貢献】**

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペースや広場などの導入が提案されているとともに、職員の配置などの運営計画等が提案されているが、他の提案と比較して具体性を欠いている点があるとの意見があった。

#### **【地域経済への貢献】**

- ・ 地元の企業や店舗の参画や地域資源の活用のほか、地元学生を参画させる提案があるが、他の提案と比較して具体性を欠いている点があるとの意見があった。

### 【応募者D】

#### **【地域社会への貢献】**

- ・ 施設全体におけるコミュニティスペースが占める割合について、他の提案と比較して最も多く床面積等を確保するほか、この運営について、代表法人の実績を活かし、地域住民と共に管理運営を行う独自の組織を設立するなど、コミュニティの形成を図るための方策が具体的に示されている点を高く評価した。
- ・ 災害時の備えとして、防災設備の設置や防災訓練・イベントの実施などの取組が具体的に提案されており、地域防災への貢献が期待できる点を評価した。

#### **【地域経済への貢献】**

- ・ 本施設に誘致予定のテナントについて、多数の県内・市内企業の出店計画が具体的に示されているほか、店舗で取り扱う食料品の大半を地元産品で構成する提案があり、地元貢献度が高いと評価した。
- ・ 地元企業・店舗の参画や地産地消の推進に加え、自社ネットワークを活用した地元特産品等のPR機会の提供などの取組が具体的に示されており、地域経済への貢献が期待できる提案と評価した。
- ・ スポーツを「する」「観る」「支える」の環境を整備するとともに、地元プロスポーツチームとの連携により、地域の連帯感の向上、シビックプライドの醸成など、地元への愛着度の向上を図る仕組みが示されており、独自性のある提案と高く評価した。

### 【応募者E】

#### **【地域社会への貢献】**

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペースや広場の導入が提案されているものの、アクセス性に懸念があるとの意見があった。

#### **【地域経済への貢献】**

- ・ 構成法人として地元企業が参画するほか、地元店舗や地域資源の活用について提案がある点を評価した。

#### 【応募者F】

##### **【地域社会への貢献】**

- ・ 地域コミュニティの形成に資する多目的ルームや広場，ホールなどの多様な空間の確保が提案されているとともに，地域住民の優先利用の仕組みや多様な利用方法など運営計画について提案があり，地域交流の促進が期待できるが，コミュニティ施設の運営に関して，実績を有する企業の監修を受けて行うとの提案にとどまっているなどの意見があった。
- ・ 多目的ルームの運営について，近隣自治会やNPO法人との連携により，多世代の交流・利用を促進する提案があり，地域活性化に貢献する取組と評価した。
- ・ 本市と連携した防災対応や災害時の支援など様々な取組が提案されており，地域防災に貢献する取組と評価した。

##### **【地域経済への貢献】**

- ・ 地元企業・店舗の積極的な参画や地域資源の活用に加え，代表法人グループ店舗における宇都宮ブランドの他県へのPRのほか，近隣商店街との協働による回遊イベント企画などの取組が具体的に示されており，地域経済の好循環が期待できる提案と評価した。

#### 【応募者G】

##### **【地域社会への貢献】**

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペース等の導入が提案されているが，他の提案と比較して運営計画について具体性を欠いている点があるとの意見があった。

##### **【地域経済への貢献】**

- ・ 県内に経営基盤を置く特徴を活かし，建設関連やテナント誘致，資金調達に至るまで，県内資本を優先的に活用することとしており，地域経済の活性化に貢献できる提案と評価した。

#### 【応募者I】

##### **【地域社会への貢献】**

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペースや広場等の導入が提案されているとともに，各スペース等について多様な利用方法など運営計画が示されており，地域の交流が期待できる提案と評価した。

##### **【地域経済への貢献】**

- ・ 地元企業が構成法人に参画しているほか，地元店舗の積極的な参画や地域資源の活用に加え，地元プロスポーツチームなどとの連携などが具体的に示されており，地域経済の好循環が期待できる提案と評価した。

## 【応募者J】

### **【地域社会への貢献】**

- ・ 地域コミュニティの形成に資するスペースの複数配置や広場等の確保のほか、エリアマネジメント協議会の設立・運営の検討について、コミュニティ醸成を図る提案として特徴的であるものの、責任主体が不明確であり、実現性等にやや懸念があるとの意見があった。
- ・ 災害時における支援活動や防災訓練の実施などの取組が具体的に示されており、地域防災への貢献が期待できる提案と評価した。

### **【地域経済への貢献】**

- ・ 複数の地元企業が構成員として参画するほか、地元店舗の積極的な活用や地産地消の推進に加え、地元プロスポーツチームと連携したワークシェアやセカンドキャリアをサポートする提案があり、地域経済の好循環が期待できる点と評価した。
- ・ 中心市街地で行われるイベント等と連携し、地域経済の活性化を図るための取組が提案されており、中心市街地との相乗効果が期待できる点を評価した。

## 5 選考委員会からの意見等

本事業は、市中心部に近接する大規模市有地である一条中学校跡地について、民間活力の活用により、まちの賑わい創出や地域の活性化、街なかの魅力向上等につながる利活用を図ることを目的に、事業者の募集を行った。

本事業には、9グループからの提案があり、いずれのグループの提案も、独自性と事業実施に対して熱意ある提案が盛り込まれていた。提案書作成における多大なる努力とその労力に敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げる。

選考委員会では、事業者選定基準に基づき、各審査項目について厳正かつ公正に審査を行った。審査の結果、応募者Aの株式会社ヨークベニマルの提案を最優秀提案として選考した。

当該提案は、事業計画や施設計画、地域貢献の各項目について優れた提案であった。

今後、株式会社ヨークベニマルは、市と基本協定等を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、提案に対する質問回答等で示した内容を確実に履行し、本施設が市民の皆様から、永く愛着をもって利用される施設となるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選考委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

### ○ 事業全般に関する事項

市中心部に近接する当該地の立地特性を最大限活かし、宇都宮ブランドの魅力発信など、当該地周辺に留まらず、施設の整備効果を広く波及させることができるよう、市はもちろんのこと、関連団体等と十分に連携を図りながら、施設の整備・運営等に取り組んでいただきたい。

### ○ 施設計画に関する事項

施設整備等にあたっては、既存の公共交通の運行やバス停留所の利用など、周辺の交通環境等に影響が生じないように、車両の入出庫場所の適正配置や、車両動線と交錯しない歩行者動線の確保など、利用者や周辺住民の安全な通行に十分留意いただきたい。

### ○ 地域貢献に関する事項

- ・ 中心市街地の活性化に向け、オリオン通り等の商店街との連携については、関係団体等と十分に連携しながら、地域振興につながる取組等を取りまとめ、着実に実行していただきたい。
- ・ 地域コミュニティの形成を図るための諸室や広場等の運営については、地元まちづくり組織等の意見を伺いながら、専任担当者の育成プログラムの構築や適切な人員配置のほか、「①認知」、「②参画」、「③定着」の段階に応じた取組の展開など、当該スペース等の有効利用につながる取組を着実に実施していただきたい。

以 上