

旧食肉市場跡地事業予定者募集結果

報 告 書

令和4年2月

広 島 市

1 公募の目的

西区福島町二丁目地区は、「広島市立地適正化計画」において、医療・福祉・商業等の都市機能を誘導し、集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る「都市機能誘導区域」に位置付けられている。

しかし、現在、同地区においては、人口減少・高齢化率が西区の平均を大きく上回るとともに、スーパーマーケットなど生活利便施設の空白地帯になっているなど多くの課題を抱えている。

こうした地域の課題解決や活力・魅力の向上を図るため、民間の活力やノウハウを活用することとし、旧食肉市場跡地の有効活用を行う。

2 事業提案の審査

公募の目的を踏まえ、特に提案の内容に重点を置く審査を行うこととし、市が設置した「旧食肉市場跡地活用に係る事業予定者審査委員会」において、募集要項に掲げた基本方針との整合性や導入する施設・機能の規模及び内容、事業の実現性・継続性などの提案内容について次の配点により、審査を行った。

評価項目		配 点	
導入機能と施設計画	基本方針との整合性	1 0	1 3 0
	導入する機能・施設の規模及び内容	9 0	
	地域貢献	1 0	
	生活環境等への配慮	1 0	
	その他の提案（加算点）	1 0	
事業の実現性・継続性	事業の実現性	3 5	7 0
	事業の継続性	3 5	
合 計		2 0 0	

3 審査結果

(1) 参加資格の確認

事業提案書の提出があった2者について、提出書類に基づき、募集要項に示す参加資格要件を満足することを確認した。

(2) 事業提案書の審査

事業提案書の審査の結果、次のとおり評価点が最も高い者及び第二順位の者を決定した。

ア 評価点が最も高い者

事 業 者 名：代表法人 株式会社トリニティ

構 成 員 株式会社良和ハウス

ダイレックス株式会社

株式会社ヒューモ

株式会社奥田建築事務所

提 案 名 称：「THE RYOWA TRINITY TOWN」建設計画

事業提案概要書：別紙のとおり

評 価 点：166.0点

(導入機能と施設計画：113.4点、事業の実現性・継続性：52.6点)

イ 第二順位の者

応募者の意向により非公表

4 土地取得価格見積書の確認

本市において、評価点が最も高い者から提出された土地取得価格見積書の金額が、市の財産評価委員会において承認された参考価格（9億5,100万円）以上であることを確認し、評価点が最も高い者を事業予定者として決定した。また、第二順位の者を次点の者として決定した。

5 講評

(1) 事業予定者

事業提案は、食料品スーパーを核としてクリーニング店や美容院といった生活利便施設の導入が計画されており、地域の生活利便性の向上が期待される。また、住宅型有料老人ホーム、クリニック、調剤薬局及び障害児保育園が計画されており、福祉の向上や健康増進に資するものとして期待される。

さらに、単身者及びファミリー向けの賃貸マンションが計画されており、若年層の居住の促進に資するものとして期待される。また、地域貢献に係る有益な提案として、住宅型有料老人ホーム及び賃貸マンションの入居募集に当たって、地域住民の優先枠が提案されているほか、地域交流センターが計画されており、地域住民の憩いの場の提供、地域コミュニティの活性化の促進などが大いに期待される。

事業の実現性・継続性については、代表法人及び構成員において、土地活用に関わった多くの実績が認められ、また、相互の役割分担が明確であるとともに、主要施設の運営事業者や出店予定者が決まっており、実現可能性の高い計画となっている。

このように、事業予定者の事業提案は、当該跡地の土地活用の基本方針において目指している「地域の生活利便性や活力・魅力の向上」、「高齢者の福祉の向上や健康増進」及び「若年層の居住の促進」の3つの機能・施設をバランスよく導入する計画となっており、地域課題の解決が十分に期待できる内容となっている。

(2) 次点の者

事業提案は、食料品スーパーを核として、日常生活に特化した多くの生活利便施設がバランスよく導入されており、地域の生活利便性の向上が大いに期待できるとともに、福祉施設の導入も計画されている。

また、各施設は、利用者の利便性を考慮した安全で分かりやすい配置となっており、運営事業者や出店予定者も概ね決まっている計画となっている。

このように、次点の者の事業提案は、当該跡地の土地活用の基本方針において目指している「地域の生活利便性や活力・魅力の向上に資する機能・施設」を主軸として、「高齢者の福祉の向上や健康増進に資する機能・施設」を導入する計画となっているが、一方で、「若年層の居住の促進に資する機能・施設」の導入は計画されておらず、また、地域貢献やその他の提案についても、やや一般的な内容となっているほか、土地活用に関わった実績も認められなかった。

6 付帯意見

今回の事業予定者募集の目的に鑑み、選定された提案が、地域の課題解決や活力・魅力の向上に大きく貢献し、地域に根差した土地活用事業として末永く継続していけるよう、事業化にあたっては、地域の方々との意見交換を行いながら丁寧に進めていただくこと、また施設等の開業後においても、地域の方々の理解を得ながら、適切かつ円滑な事業の運営に誠意を持って取り組んでいただくことを意見として付す。

（参 考） 審査委員会の概要

1 審査委員会の構成

次の本市職員5名で構成する旧食肉市場跡地活用に係る事業予定者審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において審査を行った。（敬称略、五十音順）

都市整備局都市計画担当部長	阿舍利 孝之
健康福祉局高齢福祉部長	沖村 慶司
都市整備局次長（委員長）	木村 良一
経済観光局産業振興部長	薬師地 直樹
西区副区長	薬師寺 保行

2 審査委員会の開催

審査委員会は、次の日程及び内容により開催した。

第1回	令和3年8月 5日	募集要項等について
第2回	令和4年1月18日	応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答等
第3回	令和4年1月28日	事業提案書の評価等