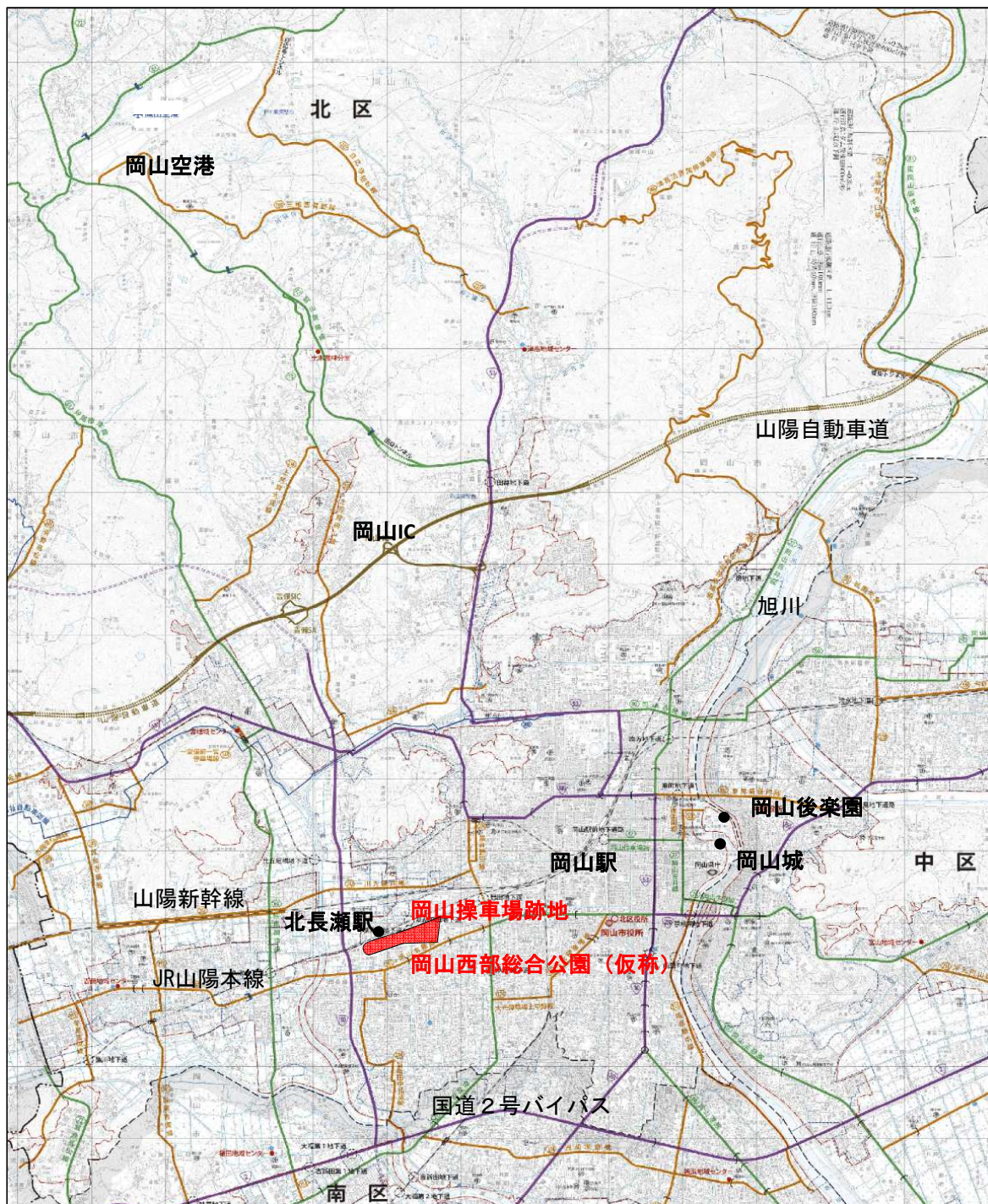
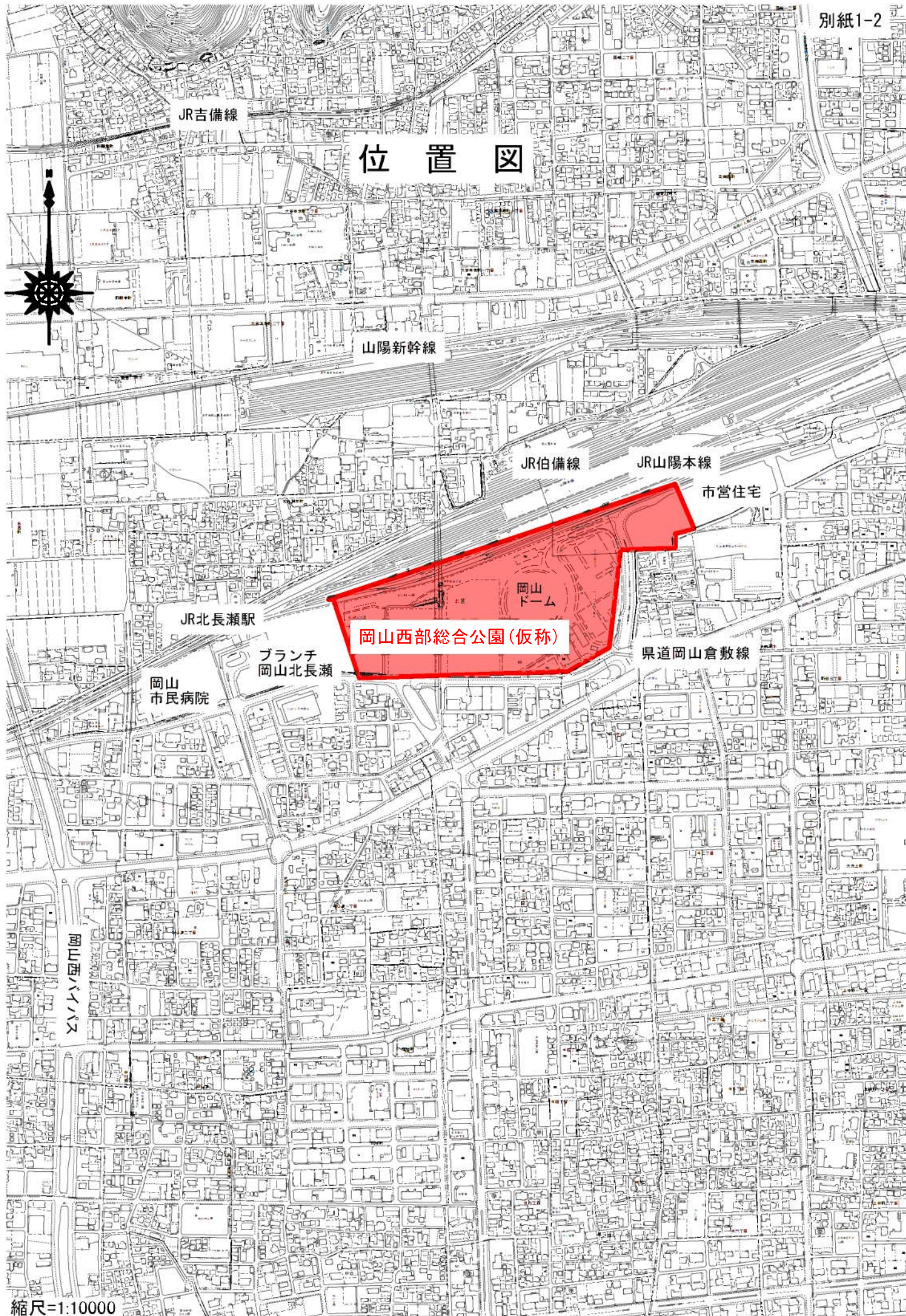


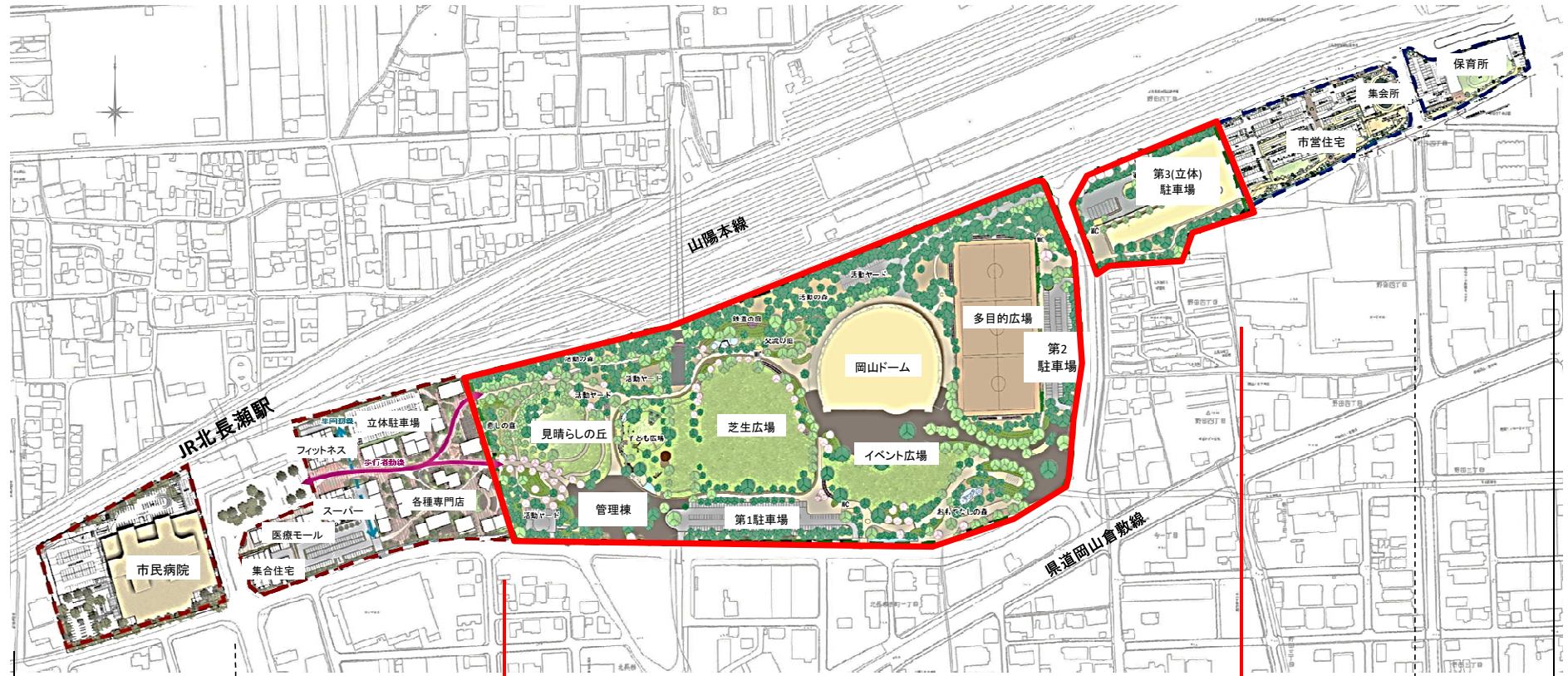
公園の位置(広域図)



位置図



岡山操車場跡地 施設位置図



施設名	岡山市立市民病院	ランチ岡山北長瀬	岡山西部総合公園（仮称）	市営北長瀬みずほ住座	民営保育園
ゾーン・区域名	総合福祉ゾーン 健康・医療・福祉系施設導入区域（約4.8ha）		交流・防災拠点ゾーン 総合公園区域（約14.3ha）	生活支援ゾーン 市営住宅・社会福祉施設導入区域（約1.8ha）	
区域整備基本計画	JR北長瀬駅を中心とした区域で、新しく開設される市民病院の立地を活かし、民間活力も活用した健康・医療・福祉系都市機能の立地を促進し、広く市民に貢献できるサービスを展開していく。		跡地のほぼ中央部分で、緑に包まれた空間の中で、軽スポーツやレクリエーションなどを楽しみ、心身ともに健康増進を図る。また、広域からのアクセス性に優れた立地や岡山の特長を活かしながら「健康」や「食」に関するイベントや市（いち）の開催、さらに、若者達をターゲットにしたエンターテインメント性のあるイベント等を開催し、にぎわいの創出を図る。そして、大規模災害時には、広域避難地や救援・復旧の活動拠点、救援物資の受け入れなどが可能な防災拠点の機能を果たす。	子どもから高齢者まで安全安心に暮らすことができる子育て支援・高齢者支援・居住機能の導入を図る。	

岡山操車場跡地内関連施設 概要

JR北長瀬駅

項目	内容	備考
開設	平成17年10月	
路線	山陽本線・伯備線 (岡山駅から倉敷・福山方面へ1駅・4分)	
時刻表	山陽本線(岡山方面)始発5:42 終電0:03 山陽本線(倉敷・福山方面)始発5:19 終電0:08	令和3年4月現在 〃
施設概要	橋上駅、みどりの窓口、エレベーター、トイレ(車いす対応トイレ含)	
駅前広場	北側 ロータリーのみ、駐輪場(無料:377台) 南側(ランチ岡山北長瀬に隣接) 有料駐車場15台(うち障がい者用2台) タクシー乗り場、バス停、駐輪場(有料:自転車1,200台、原付等75)	
乗車人員	4,715人/日	令和元年岡山県統計年報
接続交通機関	路線バス(4社)	

岡山市民病院

項目	内容	備考
開設	平成27年5月開院	
運営者	地方独立行政法人岡山市立総合医療センター	
診療諸元	診療科目 29科目、病床 400床 地域ケア総合推進センター(保険・医療・福祉・介護サービスの相談・情報提供窓口)を設置 各種健康教室・講座を公開中	
施設概要	階数 8階建(屋上ヘリポート有) 鉄筋鉄骨コンクリート造、基礎免震構造 敷地面積 18,584.52m ² 延床面積 34,378.67m ² 病院内店舗(コンビニ、ATM、レストラン、カフェ) JR北長瀬駅からペDESTリアンデッキで2階部分が連絡	

ランチ岡山北長瀬

項目	内容	備考
開設	令和元年6月	
運営者	大和リース(株)	
事業方式	商業施設:事業用定期借地権方式(31年間) 住居施設:一般定期借地権方式(50年間)	事業担当課: 医療政策推進課
施設概要(商業施設)	複合商業施設 敷地面積 28,409.61m ² 延床面積 19,234.78m ² 鉄骨造 2階建、平屋建 駐車場(平面・立体)425台、駐輪場237台 主な施設: ・エントランススクエア(天候に左右されないイベント広場) ・キンダーパーク(噴水を中心とした緑に囲まれた庭) ・グリーンステージ(屋外ステージ)	有料
出店業種	全36店舗(フィットネス・ビューティー、レストラン、カフェ・フード、クリニック・医療関連、サービス、ライフスタイル・ショッピング、カルチャー・アカデミー、オフィス)	令和3年5月現在 ランチHPのショップ カテゴリより
施設概要(住居施設)	集合住宅 5階建(2棟)全39戸	

市営住宅(北長瀬みずほ住座)

項目	内容	備考
開設	令和2年6月 完成	
運営者	岡山市営住宅管理センター(日本管財(株))	指定管理者制度
事業方式	PFI 法BT 方式	事業担当課:住宅課
施設概要	住戸数 214戸 敷地面積 13,058.06m ² 延床面積 13,954.51m ² 階数 14階(最高高さ 45.50m)	
付属施設	集会所、駐車場、駐輪場、公園・緑地	
併設施設	北長瀬ちどり保育園(認可保育園)	
開設	令和2年4月 開園	
運営者	社会福祉法人 岡山千鳥福祉会	
事業方式	事業用定期借地権方式(49年間)	
建物概要	敷地面積 5,145.65m ² 延床面積 3,037.15m ² 階数 3階(最高高さ 13.58m)	

公園の主な施設 概要

岡山ドーム

項目	内容	備考
開設	平成15年4月	
グラウンド	<ul style="list-style-type: none"> ・7,300m²(8分割可、天井高10m～35m) ・人工芝 ・床荷重 750kg/m² ・固定席(1,000人) ・最大収容数(6,738人) ・音響設備有 ・冷暖房設備無(天井部の誘因ファンによる換気・排気) 	
トイレ	屋内男小11・大7、女20、多目的1 外側より利用男小2・大2、女2	
更衣室・シャワーコーナー	男62.74m ² ・11基、女52.21m ² ・8基	
利用状況	利用者数 187,393人, 収益 17,718,230円	平成29年度
	利用者数 152,273人, 収益 16,741,970円	平成30年度
	利用者数 159,491人, 収益 16,553,484円	令和元年度
	利用者数 68,345人, 収益 11,453,600円	令和2年度
使用料	例規検索システムより岡山市公園条例を検索し第13条別表第5の5岡山操車場跡地公園(仮称)使用料参照 https://www.city.okayama.jp/shisei/0000015564.htm	市公園条例(別表第5(第13条, 第16条の2関係))

管理棟

項目	内容	備考
構造・階数・延床面積	鉄骨造2階建 1,460m ²	
付属設備	自家発電設備、太陽光設備	
トイレ	屋内 屋外とも有り	
その他仕様詳細	別紙8 管理棟計画図 参照	

駐車場

項目	内容	備考
第1駐車場(平面駐車場)	普通車用 150台、身障者用 4台	
	地下に雨水流出抑制施設(砕石貯留槽)あり	
有料化	令和3年10月(予定) 普通自動車1台につき、最初の1時間まで無料、以後30分につき100円	令和2年8月より暫定開放(無料)
第2駐車場(平面駐車場)	普通車用 99台、身障者用 2台	
	令和3年10月(予定) 普通自動車1台につき、最初の1時間まで無料、以後30分につき100円	令和元年9月より暫定開放(無料)
第3駐車場(立体駐車場)	普通車用 807台、身障者用 9台	
	大型車8台(平面駐車場)	
	鉄骨造5階建 21,153.55m ²	
	事前精算機 3台	
	屋外トイレ 1箇所	
開設	地下に雨水流出抑制施設(砕石貯留槽)あり 防災備蓄倉庫併設	
	令和3年10月(予定) 普通自動車1台につき、最初の1時間まで無料、以後30分につき100円 大型乗用自動車1台につき、最初の30分まで無料、以後1回につき520円	

主な公園施設

項目	内容	備考
多目的広場	165m×80m	
	8人制サッカー場(50×68m)×3面、小学生用ソフトボール場×4面(外野のラップ有)	
	イベント利用可	
	照明有	
	地下に雨水流出抑制施設(オンサイト貯留槽)あり	
利用状況	利用者数 48,988人, 収益 1,964,869円	令和元年度
	利用者数 46,426人, 収益 2,017,330円	令和2年度
使用料	例規検索システムより岡山市公園条例を検索し第13条別表第5の5岡山操車場跡地公園(仮称)使用料参照 https://www.city.okayama.jp/shisei/0000015564.htm	市公園条例(別表第5(第13条, 第16条の2関係))
開設	令和元年4月	
芝生広場	軽スポーツからピクニックまで日常的利用から大規模な屋外イベントの場まで多様な活動が展開できる広場	
	広域応援受援地及びヘリポートとしての活用を想定	
	地下に雨水流出抑制施設(オンサイト貯留槽)あり	
	災害用マンホールトイレ 20基	
	ウォーキングコース 600m(芝生広場外周)、1.2km(公園周回)	
開設	令和5年4月予定	
イベント広場	岡山ドームとの一体的利用に配慮した空間	
	多様な用途や機能に配慮できるようタイルエリアと芝生エリアで構成している	
	地下に雨水流出抑制施設(オンサイト貯留槽)あり	
	災害用マンホールトイレ 30基	
開設	令和元年12月	
見晴らしの丘	公園を見渡すことができ、管理棟や子供広場と一体となって憩いや遊びの場となる開放的な丘	
	眺望機能や緩斜面の確保を考慮した規模と高さ5m	
	地下に雨水流出抑制施設(砕石貯留槽)あり	
	開設	令和3年冬予定
屋外トイレ	3棟	
休養施設	約50m間隔にベンチや四阿等を配置 四阿は、防災拠点としての位置付けに配慮し、仮設テントとして利用できる構造	
散水栓	自動散水栓2箇所(イベント広場、芝生広場) 手動散水栓散:約50m ピッチで設置	
電気設備	全体:照明、監視カメラ、園内放送設備 芝生広場、イベント広場、見晴らしの丘:コンセント盤	

供用済み区域図



癒しの庭
癒しや憩い、交流などの場として、見晴らしの丘からつづく地形変化の中で、花などにより華やかと癒しの風景を演出する。



見晴らしの丘
公園を見渡す丘で景色を楽しんだり、子ども広場や管理棟と一体となって憩いや遊びなどの場ともなる開放的な丘を創出する。



活動の森
散策や遊び、学びの場などの場として活用しながら、市民とともに育んでいく緑の軸。

子ども広場
遊具を配した「遊びの丘」や、二層の高い水遊びの場となる水景施設、土や砂遊び場などで構成される、幅広い年齢層の子どもが活動する広場。



芝生広場
軽スポーツやピクニックなどの日常的利用から大規模イベントまで、多様な活動が展開できる芝生の広場。



交流の庭
市民による園芸や庭づくり活動の展開を想定する空間。市民アートの展開なども期待される。



鉄道の庭
列車の鑑賞や撮影などができる森の中の憩いのスペース。丘形状として見晴らしに配慮する。

供用済み (社会実験対象区域外)
第3駐車場 (立体駐車場)

多目的広場
子ども達のサッカーやソフトボールなど、スポーツ利用が可能な土の広場。イベントに供するスペースともなる。



イベント広場
岡山ドームと一体となってイベント等の活動の場となる広場。多様な用途や憩いの場としての機能面などに配慮し、舗装された広場と芝生広場で構成する。



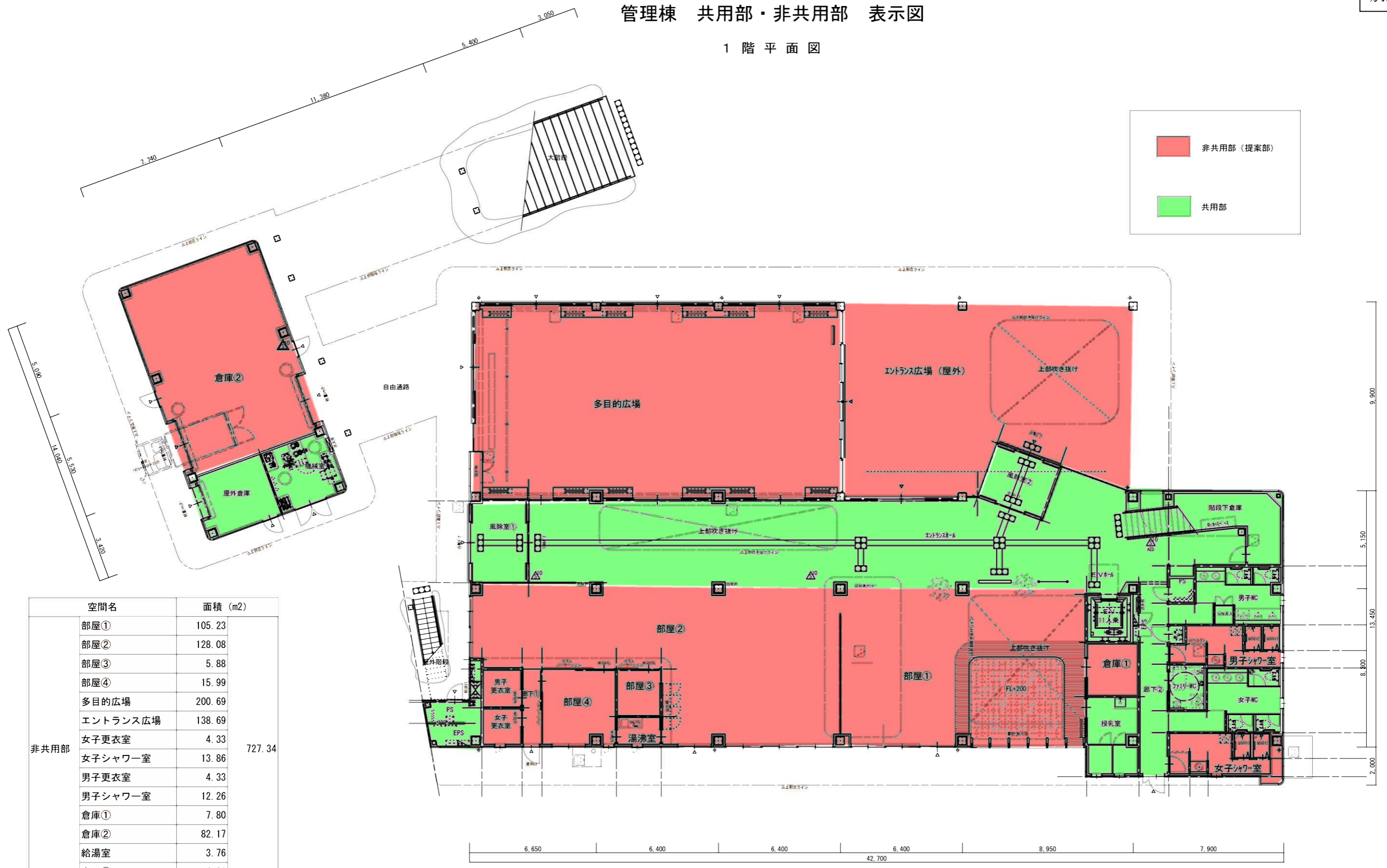
管理棟 (サービスヤード)
様々な主体が活動する公園の運営・管理拠点。また、遊びや休憩機能、文化活動など多様な活動に使える自由スペースなどを盛り込み、様々な利用者ニーズに対応する施設とする。

駐車場
第1、第2駐車場：一般乗用車 261 台分を確保し、日常的なイベントまでの利用に対応する。
第3駐車場：800 台規模の立体駐車場を整備し、大型イベント時などの利用に対応する。また、バスでの来園者やシャトルバス運行等に対応するスペースも確保する。

供用済み区域 未供用区域 (整備中)

管理棟 共用部・非共用部 表示図

1 階 平面 図



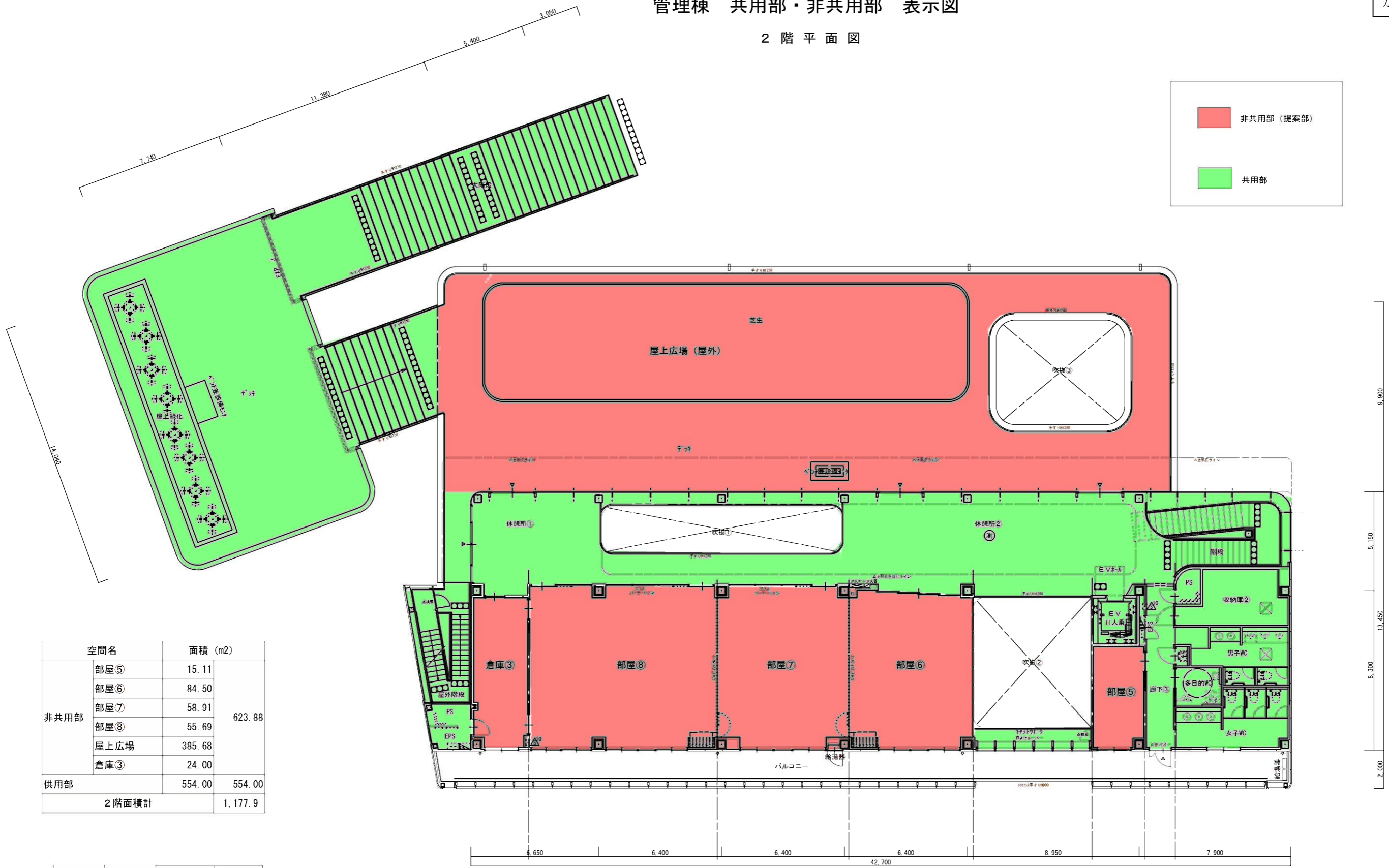
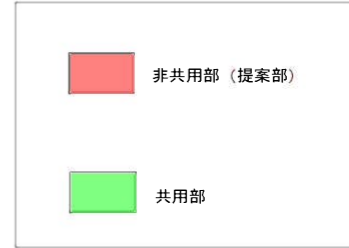
Legend for shared and non-shared areas:

- Red square: 非共用部 (提案部)
- Green square: 共用部

空間名	面積 (m2)	
部屋①	105.23	727.34
部屋②	128.08	
部屋③	5.88	
部屋④	15.99	
多目的広場	200.69	
エントランス広場	138.69	
女子更衣室	4.33	
女子シャワー室	13.86	
男子更衣室	4.33	
男子シャワー室	12.26	
倉庫①	7.80	
給湯室	3.76	
廊下①	4.31	
共有部	315.00	
1階面積計		1,042.3

管理棟 共用部・非共用部 表示図

2 階 平面図



空間名	面積 (m2)	
非共用部	部屋⑤	15.11
	部屋⑥	84.50
	部屋⑦	58.91
	部屋⑧	55.69
	屋上広場	385.68
	倉庫③	24.00
共用部	554.00	554.00
2階面積計		1,177.9

	1階面積	2階面積	合計(m2)
非共用部	727.3	623.9	1,351.2
共用部	315.0	554.0	869.0
合計(m2)	1,042.3	1,177.9	2,220.2

【計算例】 管理許可使用料の最低価格

- ① 公園使用料は、岡山市公園条例第13条別表第4第1項に施設の種別毎に金額が定められており、これを管理許可使用料の最低価格の単価とします。

種別	単位	金額	
売店、食堂又はこれに類する施設 ※	1平方メートル1月につき	360円	…仮に①とします
その他の施設 ※※	1平方メートル1年につき	300円	…仮に②とします

※ これに類する施設とは、営利行為を営む又は入場料その他料金を徴収し利益をあげる施設を言う

※※入場料その他料金を徴収せず、利潤を追求しない非営利の施設を言う

- ② 管理棟は共用部と非共用部に区分しており、共用部の単価は全て②とします。
非共用部は提案される部屋の種別により、①と②の単価をそれぞれ適用します。
- ③ 面積は、共用部が869.0㎡、非共用部が1,351.2㎡です。
許可期間はR3.11～R5.1（15ヶ月）として計算します。
- ④ 非共用部に配置提案する施設（テナント）の種別が①、②のどちらに該当するか、分類していただきます。ここでは「別紙6-2【提案例】管理許可使用料の最低価格算定用」に配置例と分類
- ⑤ 以下の計算式に、提案される非共用部の種別ごとの面積（黄色着色部分）を入力すれば自動計算され、最低価格が算出されます。
提案例では、非共用部の種別①が611.1㎡、種別②が740.1㎡になります。
（面積及び価格の端数処理は、岡山市公園条例第14条によります）
（注意：黄色着色部分の合計が1,351.2㎡になるよう入力してください）

共用部： 面積（固定） ㎡ × 単価② 円 × 15ヶ月 / 12ヶ月 = 円…(1)

非共用部： 種別が①の面積 ㎡ × 単価① 円 × 15ヶ月 = 円…(2)

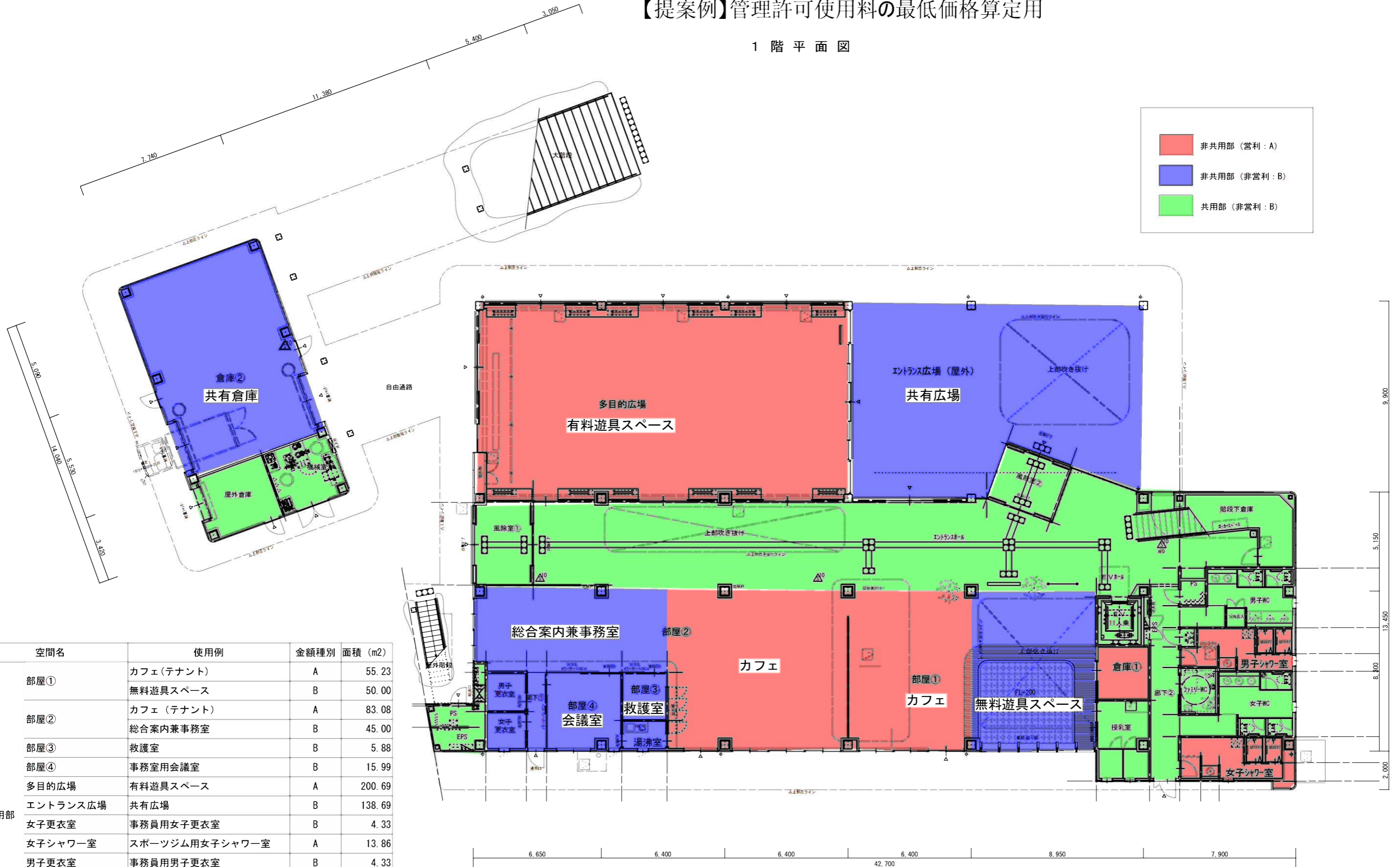
非共用部： 種別が②の面積 ㎡ × 単価② 円 × 15ヶ月 / 12ヶ月 = 円…(3)

最低価格： (1) + (2) + (3) = 円

- ⑥ 管理棟の管理許可使用料（提案額）は、この最低価格以上の金額をご提示ください。

【提案例】管理許可使用料の最低価格算定用

1階平面図



	非共用部 (営利 : A)
	非共用部 (非営利 : B)
	共用部 (非営利 : B)

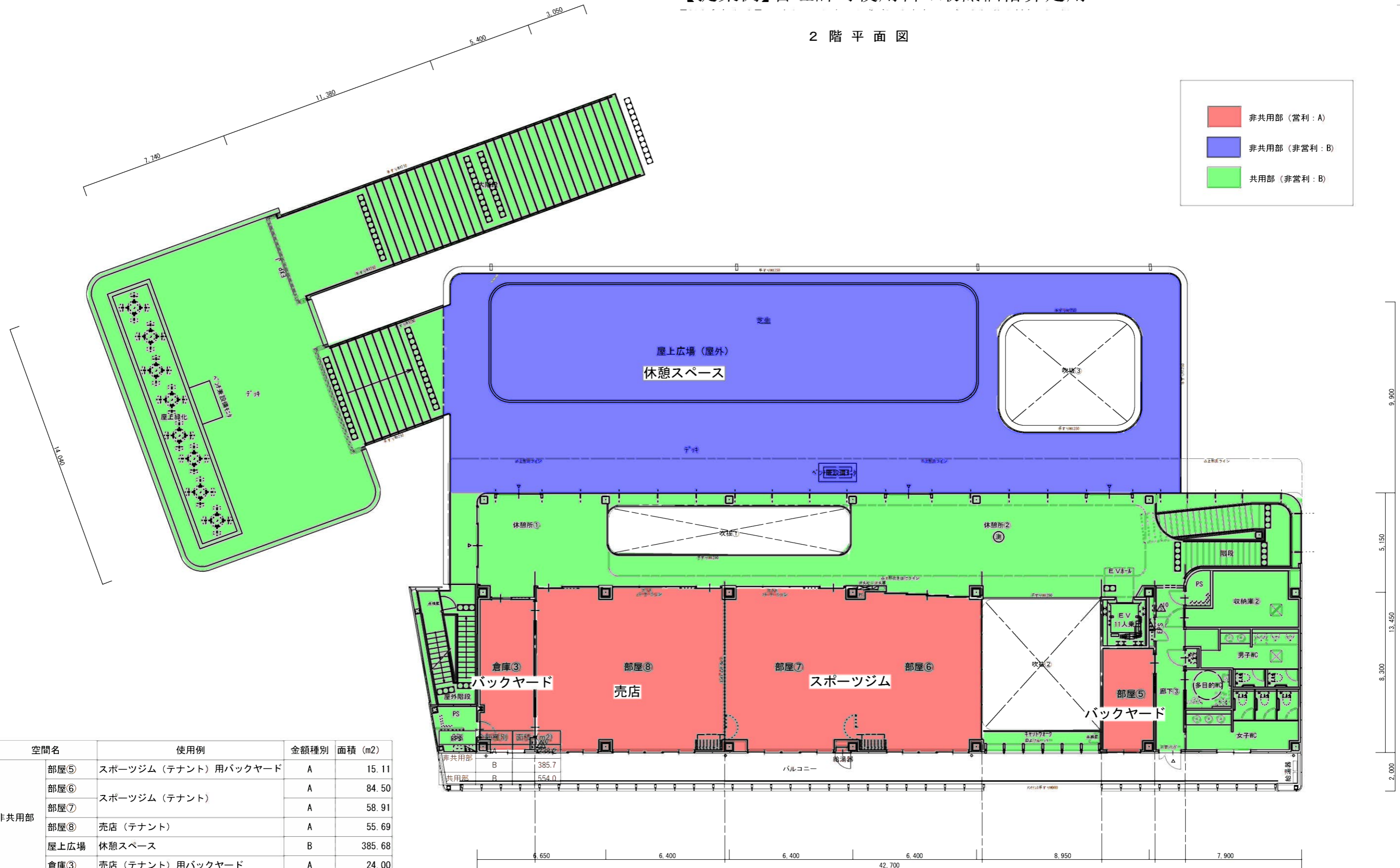
空間名	使用例	金額種別	面積 (m2)
非共用部	部屋①	カフェ(テナント)	A 55.23
		無料遊具スペース	B 50.00
	部屋②	カフェ(テナント)	A 83.08
		総合案内兼事務室	B 45.00
	部屋③	救護室	B 5.88
	部屋④	事務室用会議室	B 15.99
	多目的広場	有料遊具スペース	A 200.69
	エントランス広場	共有広場	B 138.69
	女子更衣室	事務員用女子更衣室	B 4.33
	女子シャワー室	スポーツジム用女子シャワー室	A 13.86
	男子更衣室	事務員用男子更衣室	B 4.33
	男子シャワー室	スポーツジム用男子シャワー室	A 12.26
	倉庫①	カフェ(テナント)用バックヤード	A 7.80
	倉庫②	倉庫	B 82.17
	給湯室	事務室用給湯室	B 3.76
廊下①	廊下	B 4.31	
共用部		B 315.00	
1階面積計			1,042.3

1階	金額種別	面積 (m2)
非共用部	A	372.9
	B	354.4
共用部	B	315.0

【提案例】管理許可使用料の最低価格算定用

2階平面図

■ 非共用部 (営利: A)
■ 非共用部 (非営利: B)
■ 共用部 (非営利: B)



空間名	使用例	金額種別	面積 (m2)
非共用部	部屋⑤	スポーツジム (テナント) 用バックヤード	A 15.11
	部屋⑥	スポーツジム (テナント)	A 84.50
	部屋⑦	スポーツジム (テナント)	A 58.91
	部屋⑧	売店 (テナント)	A 55.69
	屋上広場	休憩スペース	B 385.68
	倉庫③	売店 (テナント) 用バックヤード	A 24.00
共有部		B 554.00	
2階面積計			1,177.9

2階	金額種別	面積 (m2)
非共用部	A	238.2
	B	385.7
共有部	B	554.0

合計	金額種別	面積 (m2)
非共用部	A	611.1
	B	740.1
共有部	B	869.0
合計 (m2)		2,220.2

評価基準

審査項目		審査の観点	配点
企画内容	本事業のコンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟に賑わいが生まれ、その効果が公園全体の魅力向上や賑わい創出につながる提案となっているか ・岡山操車場跡地及び公園の地域特性や立地を踏まえた提案となっているか 	15
事業内容	管理棟の管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な公園利用者への配慮がされた提案となっているか ・公園全体の活性化及び利便性向上につながる提案となっているか ・地元企業・団体等の参画や連携、地域人材の雇用等に配慮した提案となっているか ・案内機能の配置は適切かつ、岡山ドームや隣接商業施設との連携を考慮した提案となっているか 	55
	便益施設等の管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者が満足でき、かつ集客効果が高く賑わいが生まれる施設の提案となっているか ・テナント計画が具体的かつ確実性の高い提案となっているか 	
	岡山ドームと多目的広場を含む供用済みの園地での賑わい創出に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> ・魅力的な取組の提案となっているか ・公園全体の賑わい創出につながる計画となっているか ・岡山操車場跡地エリアの魅力向上や賑わい創出に資する取組提案があるか 	
	管理・運営体制	<ul style="list-style-type: none"> ・管理体制が明確であり、業務を確実に履行できる提案となっているか ・責任者及び人員等が適切に配置され、効率的な業務の履行ができる提案となっているか ・事故や災害発生等の緊急時に適切な対応がとれる体制が構築されているか 	
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ・管理棟や公園の魅力向上につながる独自の提案があるか 	
経済性	管理許可使用料と収支計画	<ul style="list-style-type: none"> ・管理許可使用料の提案額を評価(※最低価格以上であること) 	25
		<ul style="list-style-type: none"> ・効率的かつ現実的な収支計画となっているか ・管理許可使用料の提案額以外に、市に納付する使用料の増額提案があるか 	
実績	参加実績	<ul style="list-style-type: none"> ・岡山西部総合公園(仮称)の管理・運営に関するサウンディング型市場調査の参加実績 	5
合計			100

※合計点が60点以下の場合は優先交渉権者として特定しないものとする。

※合計点の算定は各審査項目の平均点の合計とし、各審査項目の平均点は小数点以下第2位を四捨五入し、小数点第一位までとする。

※合計点と同点となった場合は、「事業内容」の平均点の高い提案者を上位とする。

「事業内容」の平均点も同点の場合は、「経済性」の平均点の高い提案者を上位とする。