

出石小学校跡地整備事業について

1. 事業の趣旨

出石小学校等の跡地において、地域の持つ優れた条件を活かし、魅力的な空間を確保するとともに、公共性が高く、中心市街地活性化・定住推進等に寄与する施設の整備を行うため、定期借地権を設定し、広く民間事業者から、この跡地に最もふさわしく、かつ事業性の高い事業提案を求めた。そして選定された事業者が自ら施設建設を行い、定期借地期間中施設の運営を行う。

2. 事業手法

定期借地権による民間事業者への土地の賃貸借

借地期間54年間

3. 事業実施区域 13,559㎡

4. 定期借地権設定区域 9412.39㎡

5. 当初の賃料 年額 25,678,000円 / 年
3年ごとに見直し

6. 施設の内容

(1)定期借地権付分譲マンション RC造 12階建 66戸

(2)賃貸マンション RC造 11階建 74戸
(テナント1戸を含む)

(3)屋上庭園付立体駐車場 S造 3階建 178台

(4)介護付有料老人ホーム S造 4階建 54室

(5)スポーツクラブ S造 3階建

(6)公共整備工事 コミュニティ施設 S造 2階建 (既存施設の建替え)

公園 (公園を小学校の校庭の一部として使用していた部分の整備)

(1)から(5)までの施設が定期借地権設定区域内の施設。(6)の施設は事業者整備後に市に引き渡す。



7. 事業者

代表企業 両備ホールディングス(株)

構成員 (株)大林組、(株)コナミスポーツ&ライフ、(株)ベネッセスタイルケア、広成建設(株)

8. 総事業費 約42億円

9. 竣工 平成20年3月

10. 事業の構成

分譲集合住宅	賃貸集合住宅	駐車場 / 里丘	介護付有料老人ホーム	スポーツクラブ	コミュニティ施設	都市公園	保育園	
住宅購入者	両備ホールディングス(株)運営		テナント (株)ハネッサ スタイルケア	テナント (株)コナミスホ ツ&ライフ	岡山市管理		(社)共生会 運営	建物
区分所有	両備ホールディングス(株) 建物所有				岡山市 建物所有		(社)共生会 建物所有	
一般定期転借権 住宅購入者	一般定期借地権 : 両備ホールディングス(株)						市から無償 貸与	土地
土地所有 : 岡山市								

保育園については、この事業では既存施設の解体撤去及び整地工事を行うのみ。別途公募で決定した保育園運営者が施設を建設・管理運営

11. 事業の経緯

平成14年	3月31日	岡山市立出石小学校閉校
平成15年	10月17日	事業者募集要項公表
	11月30日	第1回審査委員会開催
平成16年	3月6日	第2回審査委員会開催(公開)
	3月13日	第3回審査委員会開催(公開)・同日審査結果の市長への答申
	3月24日	審査委員会結果に基づき優先交渉権者及び順位を決定
平成17年	12月8日	定期借地権設定契約の締結
平成18年	6月15日	コミュニティ施設竣工
平成19年	2月5日	スポーツクラブオープン
	3月	賃貸集合住宅・有料老人ホーム・駐車場・里丘竣工
平成20年	1月	都市公園竣工
	3月	分譲集合住宅竣工(事業区域内全施設竣工)

12. 募集要項で求めた施設

(1) 中核施設

- ・ 都市公園・広場・緑地
- ・ 住宅(共同住宅)
- ・ 保育園(事業者を別途公募、位置・空間・考え方の提案)
- ・ 高齢者施設
- ・ 駐車場・駐輪場(住宅用+必要台数の確保、それ以上は自由提案)
- ・ 敷地内の現有公共施設(消防機庫・大気観測所・コミュニティハウス)

(2) 自由提案施設 事業者が自由に提案する施設で事業者自らが分譲運営等をする施設

【留意事項】

- ・ 可能な限り一般市民が利用可能な快適な空地・緑地の確保、西川緑道公園、下石井公園との有効な連携への配慮
 - ・ 学校であったという歴史的事実に対する配慮(メモリアルの設置)
 - ・ コミュニティの保全・新たなコミュニケーションの創出
 - ・ 良好な都市景観の創出
 - ・ 環境保全・創出への配慮、環境負荷の低減策の提案
 - ・ 文化、スポーツ、市民活動支援、アイプラザの活性化、周辺を含めた環境の維持等に対する配慮
- など