

出石小学校跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項

(民間資金活用型事業プロポーザル事業者募集要項)

平成15年10月17日

岡山市

出石小学校等跡地整備事業プロポーザル事業者募集要項

< 目 次 >

第1 事業プロポーザルの趣旨	P 1
第2 事業プロポーザルの内容	P 2
1 事業の名称	P 2
2 事業プロポーザルの条件	P 2
第3 応募の手続き	P 9
1 基本的な考え方	P 9
2 応募のスケジュール	P 9
3 応募の手続き	P 9
4 応募者の要件	P 1 4
5 事業者の業務範囲	P 1 7
6 各種の申請・手続きなど	P 1 9
7 事業者の費用負担	P 1 9
8 応募書類	P 1 9
第4 提案の審査等	P 2 0
1 審査体制	P 2 0
2 審査方法	P 2 0
3 主な審査予定項目	P 2 0
4 審査結果と優先交渉権者の決定の公表	P 2 1
5 応募者の失格	P 2 1
6 その他	P 2 1
意見・書類等受付窓口・事務局	P 2 2
参考資料目次	P 2 2

第1 事業プロポーザルの趣旨

岡山市の中心市街地ではエリア内の人口が減少し、児童数も減少していることや、新たな学校教育を推進していくため、小学校の統廃合が行われています。そして、これに伴い発生する学校跡地の活用が重要な課題となっています。

そこで、今後発生する学校跡地について5つの活用の観点を定め、民間活力の利用を前提とした事業の実現をめざしています。

こういった状況の中、平成14年3月31日に出石小学校が閉校されました。この学校は今後閉校される小学校の中では岡山駅に最も近く、中心市街地（生活交流都心）のほぼ中央に位置し、交通・生活利便性、住環境など様々な点で優れた条件を備えています。そして、この場所の活用は中心市街地活性化に大きく寄与する可能性を持っており、市民・住民からも大きな期待が寄せられています。そこで下記の「活用方針」により、公園、広場等の公共空間整備を中心とし、中心市街地活性化や定住推進に資する住宅、高齢者施設、子育て支援機能を持った複合施設を中核とした整備をすることとし、民間が有する事業ノウハウ及び企画力を活用して事業を推進することとしました。

本事業プロポーザルは、出石小学校等の跡地に定期借地権を設定し、施設の整備、運営について、各方面から広く自由で柔軟性のある提案を求めるもので、この跡地に最もふさわしく、かつ実現性の高い提案を求めるため実施するものです。

【学校跡地活用5つの観点】

- 1 全市民の財産であること
- 2 中心市街地の活性化
- 3 位置的な特性・土地利用
- 4 他の個別施策・施設との連携・関連性
- 5 学校跡地であるという歴史的経緯

【出石小学校等跡地活用方針】

- ・下石井公園・西川緑道公園との一体的整備を行い、緑の拠点、防災拠点をつくる。
- ・下石井公園・西川緑道公園・西川アイプラザとの連携をはかり、賑わいと都心回遊の拠点をつくる。
- ・恵まれた立地条件を最大限に活用し、良好な住環境を創出し人口の定住をはかる。
- ・良質な住宅供給を行う。
- ・多世代が交流できる多様な環境をつくり、良好なコミュニティをつくる。
- ・感性豊かな子どもが育ち、高齢者が生き生きと暮らせる「まち」をつくる。
- ・多くの市民が訪れ交流できる開かれた「まち」をつくる。
- ・民間開発のモデル的事例とする。

第2 事業プロポーザルの内容

1 事業の名称 出石小学校跡地整備事業プロポーザル

2 事業プロポーザルの条件(施設提案の条件)

このプロポーザルでは公共性のある施設の整備、地域に対する貢献・連携を前提として、事業者(グループ)から自由な提案を求めます。

施設については、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(公園・広場等と住宅、高齢者や子育て支援機能を持った複合施設)を中核とした施設を提案してください。

なお提案にあたっては、出石小学校跡地活用の基本的な考え方、地元からの要望書、パブリックコメントの概要等を参考に、下記の中核施設で特記のあるものを除き、事業者が適切な内容、規模等を設定してください。

(1)施設計画

中核施設の概要

下記の施設は、指定された規模等の条件がある場合はその条件を遵守し、指定された条件がない場合は事業者で適切な規模などを設定して提案を行っていただく施設です。都市公園・公共施設・保育園を除き事業者自らが分譲、運営をする施設とします。

(a)都市公園(都市計画公園)・広場・緑地

- ・隣接する下石井公園と一体的に利用が可能となるよう整備することとしてください。また西川緑道公園との連携も十分考慮してください。
- ・都市公園面積の確保はもとより、良好な環境形成と憩い・潤い・交流の場等をつくるため、緑地、広場を最大限に確保してください。
- ・公園・広場等を介して地区の南北の連携が可能となるよう配慮してください。

(b)住宅(共同住宅)

- ・都心居住の推進に寄与し、質の高い住宅の供給モデルとなる提案を行ってください。
 - ・ファミリー向けタイプを含む多世代の居住が可能な多様なタイプの住宅の提案を行ってください。(戸数・規模、割合等については、事業者のマーケット調査に基づき、適切な提案を行ってください。)
- 定期借地権付き分譲住宅のほか、事業者の提案による賃貸住宅も可とします。

(c) 保育園

- ・ 特別保育（延長・休日等）を行う認可保育園を前提とします。
 - ・ 60名以上の定員を確保し、現在の園児数、周辺の入園状況を勘案し、安定的な運営が可能な規模の施設を提案してください。（参考資料 ）
 - ・ 施設の基準などについては保育課と協議を行ってください。
- なお、保育園の運営は岡山市が別に決定した運営者が行うこととします。

(d) 高齢者施設

- ・ 高齢者が安心・安全・快適に生活できる施設、高齢者の生活を支援する施設等で、適切な施設を事業者が提案してください。

(e) 駐車場・駐輪場（住宅用＋必要台数の駐車場・駐輪場を確保すること。必要な台数以上の駐車場・駐輪場の確保は事業者の自由提案とします。）

(f) 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）で計画に際し支障となる場合は、事業者が新規施設として整備してください。また学校の記憶をとどめるもので市が指定するもの（メモリアル：校門の門柱等）については事業者が移転設置してください。

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)柔軟かつ自由な発想で提案してください。

- ・ 上記施設の関連施設
- ・ 生活関連施設（店舗等で風俗営業等の規制及び業務の適性化等に関する法律により許可・届け出が必要なものは除きます。）
- ・ 都心活性化・交流促進・地域貢献等に必要と思われる施設
- ・ その他事業者の必要と思われる施設

その他計画に当たっての留意事項

- ・ 公有地であることを十分認識し、施設提案にあたっては、公共性を最も重視してください。
- ・ 可能な限り一般市民の利用可能な快適な空地・緑地を確保し、西川緑道公園、下石井公園と有効な連携が行えるよう配慮してください。
- ・ 岡山市が所有する土地であり、学校であったという歴史的事実に十分配慮してください。（メモリアル：校門の門柱等）
- ・ 事業区域内はもとより周辺地区や来街者と良好なコミュニケーションが図れるよ

うな配慮を行ってください。(良好な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に寄与する計画としてください。
- ・省資源・省エネルギー、新エネルギーの活用、ヒートアイランド防止策等、環境負荷の低減策や新たな環境創出についての提案を行ってください。
- ・文化・スポーツ、市民活動支援、西川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・提案を行ってください。
- ・施設内容・運営については地域とのかかわりを十分考慮し、事業者として地域への貢献策について提案を行ってください。
- ・施設のバリアフリー化を図ってください。
- ・既存の樹木については可能な限り再利用することとしてください。
- ・提案に際しては、自由かつ柔軟な発想で施設提案を行ってください。また岡山市での定期借地権を活用した事業のモデルケースとなることを意識して提案の検討を行ってください。
- ・適正な工期の設定と現存施設の有効活用を行ってください。
- ・地域の保水・遊水機能を維持し、浸水被害を防止するため、特定都市河川浸水被害対策法に準じ雨水の貯留、浸透能力を備えた施設を設置してください。
- ・提案内容は十分事業性の担保できるものとしてください。

(2)事業手法

定期借地権の設定と事業の運営など

原則として一般定期借地権〔借地借家法（平成3年10月4日法律第90号）第22条〕を設定し、民間活力を利用して事業を実施します。

- ・出石小学校等跡地部分から都市公園部分等の面積を引いた土地（旧出石小学校用地）に原則として一般定期借地権を設定し、事業者に貸し付けます。（住宅以外については事業用定期借地権の設定も可能とします。）

(定期借地権の貸付料の対象となる土地の範囲は別紙 - 3による)

岡山市が定期借地権を設定して土地を貸し付ける事業者は「第3応募の手続き4応募者の要件」を満たす応募者の中から選定されたもので、応募者の代表者（企業）、代表者を含む企業体又は応募者の資格を有する構成員で、事業対象地全体の一体的管理運営を行う組織・仕組みをつくり、自ら施設を所有し事業を実施する事業者〔応募者の代表者（企業）を含む3者以内〕もしくはこの事業のために設立された特別目的会社とします。

- ・事業者は、提案した計画内容に基づいて施設を自らの資金で建設し、事業者が転定期借地権（賃借権）付きで分譲又は自ら事業運営することとします。
- ・施設整備については適切な工期を設定して行ってください。（工事期間中、保育園の運営に支障が生じず、公共施設の使用に空白期間が生じないように工期を設定してください。また体育館、コミュニティハウスの扱いについては事業者で最適な方法を選択し、提案を行ってください。ただし、コミュニティハウス・消防機庫・大気観測所については事業区域内に必ず確保してください。）

定期借地期間

事業運営期間に施設の建設工事期間及び除却工事期間を加えた期間とし、事業者と岡山市の協議によって決定します。

土地の貸付料（参考資料：直近の路線価）

相続税課税標準価格を元に事業者と岡山市の協議によって土地の貸付料を決定します。〔公共施設の整備の割合、地域への貢献を考慮し岡山市と事業者が協議して決定します。都市公園・公共施設の整備に要した費用（既存施設の解体撤去費、現有公共施設の移転費・新設費等）は内容に応じて、土地の貸付料から差し引くこととします。（金額については岡山市と事業者が協議して決定します。）また、一般定期借地権の場合、1年間の土地の貸付料は土地の相続税課税標準価格の2%以下を予定しており、一時金（保証金・権利金等）については徴収を予定していません。また、賃料については3年毎に見直すこととします。〕

なお、定期借地権による賃貸借契約を行う場合、貸付料が適正価格より低いと岡山市が判断した場合は、岡山市議会の議決を経て契約をすることとなります。（参考：共同住宅の一般定期借地の賃料率：1.92%：全国定期借地権付住宅の供給実績調査・平成15年6月・定期借地権普及促進協議会）

定期借地権契約の終了

事業者は、原則として定期借地権契約の終了日までに施設を除却し、更地の状態で岡山市に返還することとします。

(3)事業プロポーザルの対象となる土地

所在地 岡山市幸町10-9（別紙-1,2）

対象範囲（事業対象敷地） 旧出石小学校用地 + 都市公園用地（未整備部分）

別紙 - 3 の範囲全体

（工事区域・工期をいくつかに分割する場合はその区分を明確にし、最終的に整備する施設の計画・工区・工期を明示してください。）

〔基本的には上記の範囲をプロポーザルの対象としますが下石井公園(都市公園として既に供用している部分)との一体的利用・整備についての提案は可能とします。〕

面積 11,023㎡(学校用地) + 2,536㎡(都市公園用地・未整備部分)
(別紙 - 3)

〔参考：6,294㎡(下石井公園で現在整備済みの用地)〕

用途地域など

市街化区域

商業地域（建ぺい率80% 容積率400%）

防火地域（あくら通りから路線30m）及び準防火地域

駐車場整備地区

背景保全地区

（高さ40mを超える場合は岡山県景観条例による届け出が必要）

駐車場附置義務条例適用地区

重要電波伝搬障害防止区域

岡山市西川緑道公園沿道地区更新計画区域

中心市街地・重点整備エリア

都市再生緊急整備地域（岡山駅東・表町地域）

上記についての詳細、このほかの条件については応募者で調査してください。

地区の概要

旧出石小学校区は、中心市街地旧5小学校区の中では、人口減少率が最も高く（69.5%）、人口密度は最も低く（42.8人/ha）なっています。また少子高齢化も著しく進んでおり、エリア内に保育園などの子育て関連施設や高齢者施設などが少なく、また土地の価格も高いことから、若い世代や高齢者が住む環境としては魅力に欠け、良好なコミュニティの維持が困難になりつつあります。

さらに学区中心部は平面駐車場や2階建ての駐車場が立地し、学区南部では近年風俗系の商業施設が立地するなどして環境の変化が懸念されています。

しかし一方では岡山駅の直近にあり、若者向けの商業施設（例えば岡山一番街・オペラ通り・ビブレ、映画館等）と生活関連の商業施設（例えば高島屋、ドレミの街、イトーヨーカドー等）が立地しており生活・交通の利便性では岡山市の中心市街地の中でもトップクラスの条件を備えています。

さらに学区内には下石井公園・西川緑道公園・西川アイプラザ（幸町図書館）があり、文化性の高い水と緑に恵まれた、快適性の高い地域となっています。

また、近年県庁通りは若者の通行が増え、彼らをターゲットにしたおしゃれな店舗の進出も見られるようになっていきます。下石井公園では、若者を対象とした、フリーマーケットが開催されており、現在でも様々なイベントが実施されているため様々な世代の来訪者も多く見られます。

跡地全体の概要

出石小学校の敷地は北、西、および南側は道路に、東側は下石井公園に面し、公園を介して西川緑道公園に至る位置にある、敷地面積約1.35haの土地です。南側のあくら通りの交通量はある程度あるものの、大きな幹線道路（市役所筋）からは100メートル程度離れており、比較的静かな場所に位置しています。現在西側の道路でカラー舗装化と歩きやすくするための工事が終わり、快適な空間づくりが進んでいます。また周辺には様々な施設が立地しており快適性、利便性の高い場所となっています。

しかし周囲の土地利用については低・中層の店舗、事務所、戸建て住宅、マンション、ホテル、駐車場（平面・立体）等が混在しており、密度も低く都市的活用が充分行われているとはいえない状況となっています。

土地の所有者 岡山市（普通財産）

本事業の全体スケジュール

優先交渉権者（事業予定者）の選定	平成16年3月下旬予定
仮基本協定の締結	平成16年春頃
基本協定の締結	平成16年夏頃
（事業に係る補助金等の要求）	平成16年夏頃
契約の締結・定期借地権の設定	平成17年春頃
工事の着手（現場着工）	平成17年度中

(4)その他

- ・平成16年3月31日（平成17年3月31日までの期間延長について検討中）

までは、旧出石小学校の施設を地元、出石小学校施設暫定活用運営協議会に貸し付けており、この期間に敷地内に立ち入り、敷地調査等を行う場合は岡山市及びこの協議会と協議し、了承を得たのち実施してください。

- ・プロポーザル対象範囲内にある旧出石幼稚園は、平成18年3月31日まで、暫定的に保育園として社団法人に貸し付けており、敷地調査等を行う場合は、岡山市及びこの社団法人と協議し、了解を得たのち実施してください。
- ・定期借地権による土地の貸し付け契約を締結し、定期借地期間が開始された時点から、現存する旧出石小学校等の施設についても事業者の管理下に置くこととします。(消防機庫、コミュニティハウス、大気観測所、旧出石幼稚園は除きます。)
- ・事業推進にあたり国等の補助事業の要件に該当する場合は、その活用を十分検討してください。

(補助金の内容・可能性等については岡山市の担当部署と事前に十分協議を行ってください。)

- ・住宅について、住宅金融公庫の融資(優良分譲住宅融資、都市居住再生融資、市街地再開発等融資)を受けようとする場合は「優良住宅を事業承認申請される皆様へ」の「受付のめやす」にある民間事業者の条件を満たしてください。(ただし、この条件を満たすことが融資を確約するものではありません。融資にあたっては、優先交渉権者(事業予定者)が決定後、民間事業者が住宅金融公庫と十分協議し事業承認申請を行ってください。「受付のめやす」抜粋 別紙 - 4 を参照してください。)

第3 応募の手続き

1 基本的な考え方

(1) 本事業への参加を希望する事業者を公募します。

(ただし保育園の運営者は除きます。保育園については事業プロポーザル後に運営者を別に公募します。)

(2) 事業者の選定に当たっては、「一般公募型プロポーザル方式」を採用し、最も優れた提案を行った応募者を、優先交渉権者(事業予定者)として決定します。

(以下「優先交渉権者(事業予定者)」を「優先交渉権者」と表記します。)

なお、優先交渉権者との協議が整わない場合、または優先交渉権者が失格条件に該当した場合、次点以下の応募者と順次交渉できるものとします。

2 応募のスケジュール

応募のスケジュール(予定)は、次の通りとします。

事業者募集要項、要項配布資料の公表 (配布)	平成15年10月17日(金) 〔配布は、10月17日(金)～10月31日(金)〕
事業者募集要項等の説明会・現場説明	平成15年10月28日(火)
事業者募集要項等への質問の受付	平成15年11月6日(木) ～11月7日(金)
事業者募集要項等への質問に対する回答	平成15年11月下旬
応募登録の受付(高齢者施設の運営主体の登録の締切は応募登録の変更締切日とします)	平成15年12月11日(木) ～12月12日(金)
応募登録の変更締切	平成16年1月13日(火)
提案書等の受付日	平成16年2月12日(木)・13日(金)
優先交渉権者の決定	平成16年3月下旬予定

3 応募の手続き

(1) 事業者募集要項等

〔事業者募集要項、要項配付資料(応募書類作成要領、敷地図、現況関係図等)〕の公表(配布)

事業者募集要項は、岡山市ホームページ(<http://www.city.okayama.okayama.jp/>)で平成15年10月17日(金)より閲覧できる他、受付窓口(岡山市役所9階企画

局事業政策課)にて平成15年10月17日(金)から10月31日(金)まで配布します。配布時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時までの間とします。

事業者募集要項、要項配布資料は、平成15年10月28日(火)の説明会場においても配布します。ただし、要項配布資料は、1社につき1部とします。

(2)事業者募集要項等説明会

- ・事業者募集要項等の内容について、次の要領により説明会を開催します。当日は配付済みの事業者募集要項等を持参してください。

日 時

平成15年10月28日(火)午後1時30分から午後3時30分まで

場 所

旧出石小学校(なお車での来場はできませんのでご注意ください。)

参加者

- ・本事業に参加を希望する民間企業とし、1社につき3名までとします。なお、出席者の企業名等は公表しません。
 - ・出席を希望する方は、事業者募集要項等説明会参加申込書(様式-1)を受付窓口に持参・電子メール若しくはFAXにて、平成15年10月24日(金)の午後5時までに提出してください。
- なお、都合により申込できなかった方で、当日の参加を希望される方についても当日の受付を行います。

(3)現地説明会

日 時

平成15年10月28日(火)午後3時30分から午後4時30分まで

場 所

旧出石小学校(なお車での来場はできませんのでご注意ください。)

参加者

事業者募集要項等説明会と同じ

(4)事業者募集要項等への質疑及び回答

この募集要項に関する質疑は、次の通り受け付けます。

質疑方法

- ・事業者募集要項等に対する質問がある場合は、事業者募集要項質疑書(様式 - 2) に所要の事項を記入し、予定の代表企業が一括して(代表企業が決定していない場合は各企業が)下記の受付期間内に受付窓口へ持参、若しくは電子メール(添付ファイル)によりお送りください。郵送や電話での受付は行ないません。
- ・1件の質問に対し、1枚の様式を使用してください。
- ・持参する場合、記入した様式の外、内容を記録したフロッピーディスクも提出してください。

受付期間

平成15年11月6日(木)から11月7日(金)とします。

持参時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時の間とします。

電子メールの場合は11月7日(金)の午後5時までとします。

質疑に対する回答

- ・受け付けた質疑に対する回答は、岡山市ホームページで平成15年11月下旬より閲覧できる他、質問回答公表日以降、応募登録を行う事業者には応募登録時に受付窓口にて配布します。

回答にあたって質問を行なった企業名等は公表しません。また、意見の表明と解されるものについては、回答しないことがあります。

(5)応募登録の手続き

応募登録申請

本事業に参加を希望する民間企業(代表者となる企業)は、応募登録申請書(様式 - 4 ~ 9)に所要の事項を記入し、添付書類を添えて、下記の受付期間内に受付窓口へ持参、若しくは郵送(簡易書留)し、応募登録の手続きを行ってください。

[添付書類]

応募登録申請者全員(代表者及び構成員)の定款、商業登記簿謄本及び印鑑証明書・応募登録者全員(代表者及び構成員)の会社概要(パンフレットで可)等で、様式4~様式9の下欄に示した書類

受付期間

平成15年12月11日(木)から12月12日(金)とします。

持参時間は、午前9時から午前12時及び午後1時から午後5時の間とします。

郵送の場合は、消印の日付を有効とします。

応募登録申請後の辞退

応募登録申請書等の提出後、辞退する場合は事務局まで連絡の上、速やかに書面で提出してください。この場合でも、いっさいの提出資料は返却しません。

応募登録の変更

応募登録申請書等の提出後、構成員については変更を行うことができます。ただし変更が可能な期間は平成16年1月13日(火)までとし、応募登録者としての資格を有する者と事務局が判断した者に限ります。

登録に係る費用

登録料は無料。ただし登録に係る費用はすべて登録申請者の負担とします。

登録通知等

(a) 登録通知書の発行

登録申請受付期間終了後、応募登録者としての資格を有するものと事務局が判断した者(以下「登録者」と言う)に対して「登録通知書」を送付します。

なお、登録通知書は代表企業あてに平成15年12月26日(金)までに送付します。(構成員の変更があった場合は変更の届出があった日から3週間以内を送付します。)

(b) 登録者名の公表

登録者名については、優先交渉権者発表前には公表しません。(ただし、出石小学校跡地整備事業プロポーザル審査委員会から公表の要請があった場合は、この限りではありません。)

登録の取り消し

応募登録後登録通知送付までの間において、自ら辞退した場合のほか、登録者(代表者及び構成員)が次に該当する場合には、応募登録の取り消しまたは応募登録における構成員の抹消を行う場合があります。

(a) 登録申請時の提出資料で故意に虚偽または不備があった場合

(b) 事業の企画、資金調達、設計、建設並びに経営、管理運営等の業務の遂行にふさわしくないと認められた場合

(c) その他、審査に関わる不正な行為が認められた場合

(6) 提案書等の受付

応募者は、提案書等を下記の受付日時に受付窓口へ持参してください。

受付日時

平成16年2月12日(木)・13日(金)

午前9時から午前12時まで及び午後1時から午後5時まで

(7)その他

市の配布する資料

市の配布する事業者募集要項等(事業者募集要項、要項配布資料)質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、本事業者募集要項と一体のものとして扱います。

費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

提案書等の変更の禁止

応募者が提出した提案書等の内容の変更は認めません。

虚偽の記載をした場合

応募者が提出した提案書等に故意に虚偽の記載がある場合は、応募を無効とするとともに、虚偽の記載をした者について、所要の措置を講ずることもあります。

使用言語及び単位

本事業に関して使用する言語は日本語とし、使用する単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるところによるものとします。

著作権

応募者が提出した提案書等の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、本事業の範囲において公表・展示するとき、その他市が必要と認めるときは、市は無償で使用できるものとします。

提案書の取扱い

応募者が提出した提案書等は返却しません。

資料等の取扱い

市が配布する資料等は、応募にかかわる検討以外の目的で使用することを禁じます。

4 応募者の要件

(1) 基本的要件

応募者は、市有地を定期借地し、都市公園・広場等、居住施設、保育園、高齢者施設、駐車場等の中心的施設及び事業者の提案による自由提案施設からなる複合施設を整備し、事業運営期間中安定して民間施設の事業を運営できる企画力、技術力、及び経営能力等を有する民間企業体〔特別目的会社（SPC）を含む〕とします。

(2) 応募者の構成

応募者は第3-3-(5)により応募登録を行った者で次の要件を満たしていること。

応募者は、複数の構成員で構成されるものとし、代表者を定めていただきます。

応募者の構成員には、設計、建設、開発、運営管理のそれぞれの資格要件を満たす構成員として申請したものを含んでください。（それぞれの資格要件を有する構成員の元に、資格要件を有さない構成員が加わることは可能です。）

応募者の構成員のいずれかが、他の応募者の構成員として重複参加することはできません。

応募者は独自の交渉の上、公共施設及び保育園以外の施設について運営主体を選定し、施設整備内容及び経済条件等について提案書の提出前に必要な協議を行い、双方合意のうえ、運営主体として本事業に参加するようにしてください。

(3) 資格要件を満たす構成員

設計：建物等の設計に関し、次の各要件を満たしていること。

(a) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること

(b) 提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の設計実績があること。

建設：建築物の建設に関し、次の各要件を満たしていること。

(a) 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、建築一式工事及び機械器具設置工事につき特定建設業の許可を受けていること。

(b) 建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査の直近の総合評点が1200点以上であること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。

(c) 提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の施工実績があること。

開発：不動産の開発に関して、次の各要件を満たしていること。

(a) 過去10年間の間に、集合住宅の供給を岡山市内で200戸以上あるいは

全国で1000戸以上の実績を有すること。

- (b)過去10年間の間に、延べ床面積が10,000㎡以上の複合開発における不動産開発業務の実績があること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。
- (c)不動産開発業務の実績には、共同事業者として参画した場合や複数棟（団地等）も認める。
- (d)宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第2条の規定に基づく宅地建物取引業者であること。
- (e)賃貸ビル経営の経験を有すること。

管理・運営：不動産の管理に関して、次の各要件を満たしていること。

- (a)不動産管理業務を営み、その営業実績が10年以上、かつ過去3年間の1年当たりの平均売り上げ高実績が5,000万円以上あること、又はこれと同等以上の能力を有していると認められること。
- (b)マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年12月8日法律第149号）第2条の規定に基づくマンション管理業者で、同法第44条の国土交通省に備えるマンション管理業者登録簿に登録を受けていること。

なお、ISO認証取得業者の場合は応募登録申請書・事業実績に関する調書（様式-5～8）の備考欄に取得内容を記入してください。

(4) 構成員の制限

構成員の制限の対象となる期間は、提案書等の受付日から審査のための審査委員会開催日までとします。

構成員の制限の対象となる期間に、応募者の代表者又は資格要件を満たす構成員として申請した者が次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。

応募者の代表者又は資格要件を満たす構成員として申請した者以外の構成員が次に規定する制限に抵触した場合も、当該応募者は失格とします。ただし、応募者が、市が指定する期間内に当該構成員を除外し、かつ除外しても応募にともなう全ての条件が満たされるための手当て（出資の変更等）を行い、その内容を市が承諾した場合は当該応募者を失格としないこととします。

地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定により一般競争入札への参加を制限される者及び同条第2項1から6号に該当する者

でないこと。

経営不振の状態（破産手続き、会社更生手続き若しくはその他類似の手続開始の申立がなされたとき、特別清算手続若しくは会社整理手続が開始されたとき、手形取引停止処分がなされたとき）でないこと。

市町村税を完納していること。

各関係法令等に基づく届け出、申請等必要な手続きをすべて行っていること。

(5)高齡者施設の運営主体

資格要件

高齡者施設の運営主体の資格要件は次のとおりとし、資格要件を判定する基準日は、提案書等の受付日とします。

- (a)社会福祉法人、医療法人、株式会社、特定非営利活動法人であること。（介護保険事業を行う場合には介護保険事業者として指定を受けたものであること）
- (b)高齡者の処遇経験を有する（介護保険施設における経験又は居宅サービス等における経験があるもの）こと。

制限

構成員の制限の対象となる期間は、提案書等の受付日から審査のための審査委員会開催日までとします。

制限の対象となる期間に、高齡者施設運営主体が次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。ただし、応募者が、市が指定する期間内に当該高齡者福祉施設運営主体を他の運営主体に交替させ、かつ交替しても応募にともなう全ての条件が満たされるための手当て（出資の変更等）を行い、その内容を市が承諾した場合は当該応募者を失格としないこととします。

- (a)経営不振の状態（破産手続き、会社更生手続き若しくはその他類似の手続開始の申立がなされたとき、特別清算手続若しくは会社整理手続が開始されたとき、手形取引停止処分がなされたとき）でないこと。
- (b)市町村税を完納していること。
- (c)各関係法令等に基づく届出、申請等必要な手続きをすべて行っていること。

(6)その他の構成員の制限

構成員の制限の対象となる期間は、提案書等の受付日から審査のための審査委員会開催日までとします。

制限の対象となる期間に、その他の構成員が次に規定する制限に抵触した場合は、当該応募者は失格とします。ただし、応募者が、市が指定する期間内に当該構成員

を交替させ、かつ交替しても応募にともなう全ての条件が満たされるための手当て（出資の変更等）を行い、その内容を市が承諾した場合は当該応募者を失格としないこととします。

(a)経営不振の状態（破産手続き、会社更生手続き若しくはその他類似の手続開始の申立がなされたとき、特別清算手続若しくは会社整理手続が開始されたとき、手形取引停止処分がなされたとき）でないこと。

(b)市町村税を完納していること。

(c)各関係法令等に基づく届出、申請等必要な手続きをすべて行っていること。

5 事業者の業務範囲

本事業における、事業者の業務範囲は以下のとおりとします。

(1)事業場所の定期借地

市は、事業者のために事業場所（市有地）に原則として一般定期借地権（定期借地契約の期間は事業運営期間に複合施設の建設工事期間及び除却工事期間を加えたものとする。）を設定します。

(2)複合施設の整備等

施設の建設

事業者は、提案する施設を、市が提示する事業者募集要項等に記載しているとおり、適切な工期を設定し整備するものとします。

現存する建築物・工作物等の除却

事業者は、複合施設の整備に当たって必要となる建築物・工作物等の除却業務を行います。除却業務の範囲は、市が提示する事業者募集要項等の敷地図・現況関係図から推測できるもので、かつ複合施設の整備に当たって支障となる全ての建築物・工作物等を除却対象とします。

公共施設・都市公園など（公共施設とはP 3の1 2行目の現有公共施設を指し、計画に際し、支障となった場合に事業者が整備するものを指します。）

(a)公共施設・都市公園の整備に係る設計業務等

事業者は、公共施設・都市公園の整備に当たって必要となる設計図書等を作成する。設計に当たって市が提供する資料以外で必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気・電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行うこと。

なお、事業者は、設計図書等の作成に当たっては、市と十分に協議を行い、完成前に市の承諾を得ること。

(b)公共施設・都市公園の整備に係る建設及び関連業務等

事業者は、設計図書等に基づき、公共施設・都市公園を建設する。建設に当たって必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気・電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行うこと。

なお、事業者は、建設に当たっては、市と十分に協議を行い、完成前に市の検査を受けること。

(c) 公共施設・都市公園の完成後の市への所有権移転業務

事業者は、公共施設・都市公園の完成後、必要な手続きを行った上で、市に公共施設・都市公園の工作物等の所有権を移転すること。

(d) 公共施設・都市公園の維持管理・修繕業務

公共施設・都市公園の維持管理及び修繕業務については事業者の提案に基づき市と事業者が協議し決定します。（事業者に維持管理・修繕業務を義務づけるものではありません。）

(e) 公共施設等の瑕疵

市は事業者から所有権を移転された施設について所有権移転後2年以内（防水は10年以内）に瑕疵が発見された場合、事業者に対しその責任と費用負担による補修を要求できるものとします。

民間施設（公共施設・都市計画公園以外の施設）

(a) 民間施設の整備に係る設計業務等

事業者は、民間施設の整備に当たって必要となる設計図書等を作成する。設計に当たって必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気・電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行う。

なお、事業者は、設計図書等の作成に当たっては、市と十分に協議を行い、完成前に市の確認を得ること。

(b) 民間施設の整備に係る建設及び関連業務等

事業者は、設計図書等に基づき、民間施設を建設する。建設に当たって必要となる各種調査（敷地測量・土質調査等）、電気・電話、ガス、上下水道等に関する協議、近隣住民への説明、各種許認可の取得等も行う。

なお、事業者は、設計図書等の作成に当たっては、市と十分に協議を行い、完成前に市の確認を受けること。

(c) 民間施設の維持管理・修繕業務及び運営業務等

事業者は、民間施設の維持管理・修繕業務及び運営業務等を行うこと。

(d) 運営期間終了時の施設の除却業務

事業者は、原則として、運営期間終了後、定期借地契約の終了日までに民間施設を除却し、事業場所を更地の状態で市に返還すること。

6 各種の申請・手続きなど

事業者は、事業実施に当たり必要な補助申請、都市計画決定の変更その他各種の申請・手続きが必要な場合は市と協議し、申請・手続き、資料の作成等を行うこととします。

7 事業者の費用負担

本事業における、事業者の費用負担は以下のとおりとします。

事業者は、事業運営に係る定期借地契約の期間中、賃料を市に支払う。

事業者は、施設の整備に係る費用を負担すること。

(従前の建築物・工作物等の除却費用・新設する公共施設の整備費用については、岡山市と事業者の協議により土地の賃料から差し引くこととします。)

事業者は、施設の維持管理・修繕業務に係る費用を負担する。

(公共施設の維持管理・修繕業務にかかる費用の負担については事業者の提案に基づき岡山市と協議して決定します。ただし公共施設の維持管理・修繕業務にかかる費用の負担を義務づけるものではありません。)

事業者は、民間施設の運営業務に係る費用を負担する。

事業者は、原則として事業運営終了後定期借地契約期間内に民間施設の除却を行いこの費用を負担する。

8 応募書類

応募書類については、別途配布する「応募書類作成要領」と本募集要項の全体内容を勘案して作成してください。

(1) 応募書類の種類

応募者(構成員)等の資格要件に関する調書

事業・施設計画概要書

事業計画書

施設計画書

概算工事費内訳書・資金計画書

事業収支計画書

管理運営計画書

(2) 応募書類作成上の留意点

応募書類作成については、別途配布する「応募書類作成要領」により作成してください。

第4 提案の審査等

1 審査体制

応募者から提出された提案書等は、審査基準に従い学識経験者等外部専門委員、一般委員及び公募委員で構成する『出石小学校跡地整備事業プロポーザル審査委員会』（以下「審査委員会」）で審査を行い優秀提案応募者と次点以下の応募者を選定します。

市は、審査委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者と次点以下（次順位交渉権者）を決定します。

なお審査委員会の委員氏名の公表時期、方法については、審査委員会において協議し決定することとしますが、必ず公表します。

2 審査方法

- (1)審査委員会は、提出された応募書類により書面審査を行い、資格、基本的事項、提案内容評価事項についての評価を行います。
- (2)審査委員会は、必要と認めるときは、応募者に対して、当該内容についてヒアリング等の所要の措置を講じます。（二次審査としてヒアリングを予定しています）
- (3)審査委員会は、必要と認めるときは専門的事項に関し、第三者である専門家の意見を聴取します。
- (4)審査委員会は、審査の方法、公開の方法等について事前に協議し、応募書類審査前に審査項目、公開の方法等を公表します。
- (5)審査委員会は審査終了後、審査についての経過・講評、得点等を整理した、審査結果報告書を作成、公表します。

3 主な審査予定項目

(1)資格

応募者（構成員）の資格要件を満たしていること。

(2)基本的事項

事業プロポーザル事業者募集要項に規定する条件を満たしていること。

関係法令及び条例・要綱等を遵守し、抵触していないこと。

(3)提案内容評価事項

施設の計画・技術的な評価

（施設全体の計画に関する提案、公共・地域に対する貢献度、環境への配慮、景

観・街並みとの調和・デザインについての配慮、住宅についての基本的な考え方、住宅以外の基本的な施設についての考え方、自由提案施設についての考え方など)
岡山市の各種政策に対しての理解と取り組みについての評価
(中心市街地活性化及び地域の活性化への対応、住環境・定住推進策 都心居住への提案など)
施設の長期にわたる管理運営についての評価
建設工事・除却工事についての考え方
事業の実施体制
公的な土地利用、施設利用等の評価
(公的な土地利用、施設利用等の割合、定期借地権対象範囲、賃料などについての考え方)
事業収支計画など財務的な評価
(各時点でのコスト縮減策についての評価、安定的な資金調達に関する評価、事業収支計画に関する評価、事業安定化方策に関する評価)
提案内容全体をとおしての総合的な評価

4 審査結果と優先交渉権者の決定の公表

応募の状況、審査結果、優先交渉権者の決定については、適宜公表します。

5 応募者の失格

- (1)提出書類に故意に虚偽または不備があった場合
- (2)未発表の提案以外のものを提出した場合
- (3)応募者(構成員全員)が個別に審査委員会の審査委員と接触を持った場合
- (4)応募者(構成員全員)が審査前に提案内容について公表し、応募者と提案内容の関連が容易に判断できる行為を行った場合、応募者(構成員全員)の匿名性を損なう行為を行った場合(例えば提案提出前から事業者発表までの間に提案内容を公表した場合等)
- (5)その他本事業の遂行にふさわしくないと認められた場合、審査に関わる不正な行為が認められた場合

6 その他

岡山市では「民間からの提案を基にした事業者選定方式(プロポーザル)の実施指針」を作成しています。この内容を前提に提案、応募を行ってください。

【質問・書類等受付窓口・事務局】

岡山市企画局総合政策部事業政策課都心活性化対策室

〒700-8544 岡山市大供一丁目1番1号

ファクシミリ 086-803-1732

電子メールアドレス toshinkasseika@city.okayama.okayama.jp

別紙 - 1 位置図1 (1 / 5000)

別紙 - 2 位置図2 (1 / 2500)

別紙 - 3 対象範囲図 (1 / 1000)

別紙 - 4 住宅金融公庫・「受付のめやす」抜粋

参考資料

出石小学校土地活用地元要望書抜粋 (平成13年7月25日)

パブリックコメント意見概要

岡山市中心市街地の小学校跡地活用の観点と出石小学校跡地活用の基本的な考え方
(案)についてご意見をお寄せください。(パブリックコメント募集のための資料・
コピー)

周辺保育園の状況

直近の路線価



岡山県総合クラウド
赤十字血液センター
いずみ町
津島児童学園

伊福町二丁目
伊福町一丁目
奉還町一丁目
奉還町二丁目

出石小学校跡地
活用計画地
イトヨーカド

南方五丁目
南方四丁目
南方三丁目
南方二丁目
南方一丁目
南方小学校
南方公園

駅前町二丁目
駅前町一丁目
野田屋町二丁目
野田屋町一丁目

柳町一丁目
柳町二丁目
柳町三丁目
柳町四丁目
柳町五丁目
柳町六丁目
柳町七丁目
柳町八丁目
柳町九丁目
柳町十丁目

大和町
大和橋
大和寺
大和町一丁目
大和町二丁目
大和町三丁目
大和町四丁目
大和町五丁目
大和町六丁目
大和町七丁目
大和町八丁目
大和町九丁目
大和町十丁目

富田町一丁目
富田町二丁目
富田町三丁目
富田町四丁目
富田町五丁目
富田町六丁目
富田町七丁目
富田町八丁目
富田町九丁目
富田町十丁目

表町一丁目
表町二丁目
表町三丁目
表町四丁目
表町五丁目
表町六丁目
表町七丁目
表町八丁目
表町九丁目
表町十丁目

出石町二丁目
出石町一丁目
出石町三丁目
出石町四丁目
出石町五丁目
出石町六丁目
出石町七丁目
出石町八丁目
出石町九丁目
出石町十丁目

丸の内三丁目
丸の内二丁目
丸の内一丁目
丸の内四丁目
丸の内五丁目
丸の内六丁目
丸の内七丁目
丸の内八丁目
丸の内九丁目
丸の内十丁目

京橋一丁目
京橋二丁目
京橋三丁目
京橋四丁目
京橋五丁目
京橋六丁目
京橋七丁目
京橋八丁目
京橋九丁目
京橋十丁目

東中島町
東中島町一丁目
東中島町二丁目
東中島町三丁目
東中島町四丁目
東中島町五丁目
東中島町六丁目
東中島町七丁目
東中島町八丁目
東中島町九丁目
東中島町十丁目

西中島町
西中島町一丁目
西中島町二丁目
西中島町三丁目
西中島町四丁目
西中島町五丁目
西中島町六丁目
西中島町七丁目
西中島町八丁目
西中島町九丁目
西中島町十丁目

新見橋
新見橋一丁目
新見橋二丁目
新見橋三丁目
新見橋四丁目
新見橋五丁目
新見橋六丁目
新見橋七丁目
新見橋八丁目
新見橋九丁目
新見橋十丁目



日本生命

錦町

NTT健康
管理所

農業会館
別館

両備ビル
野村証券
岡山信用金庫

中外駐車場
両備バス

錦町
駐車場

下津井電鉄

県農業会館

林原モータービル

ビブレA館

幸町

平和橋

ビルカセン

田町一丁目

△31,700

岡山キャッスルホテル
ビブレB館
日本生命

幸町駐車場

阪神食品
幸町

岡山バプテスト教会

蓮昌寺

三井生命ビル
幸町会館
住友海上ビル
大平住宅

出石小学校
出石幼稚園
市立幸町図書館
西川アイプラザ
下石井公園

東田町公園

蓮昌寺

び会館

アークホテル岡山

第一生命ビル

住友海上ビル
大平住宅

幸町

天理教岡輝分教会

国民金融公庫

代々木ゼミナール

住友生命ビル
太陽生命ビル

柳町郵便局

みのもりガーデン
柳町

出石橋

田町二丁目

下石井二丁目

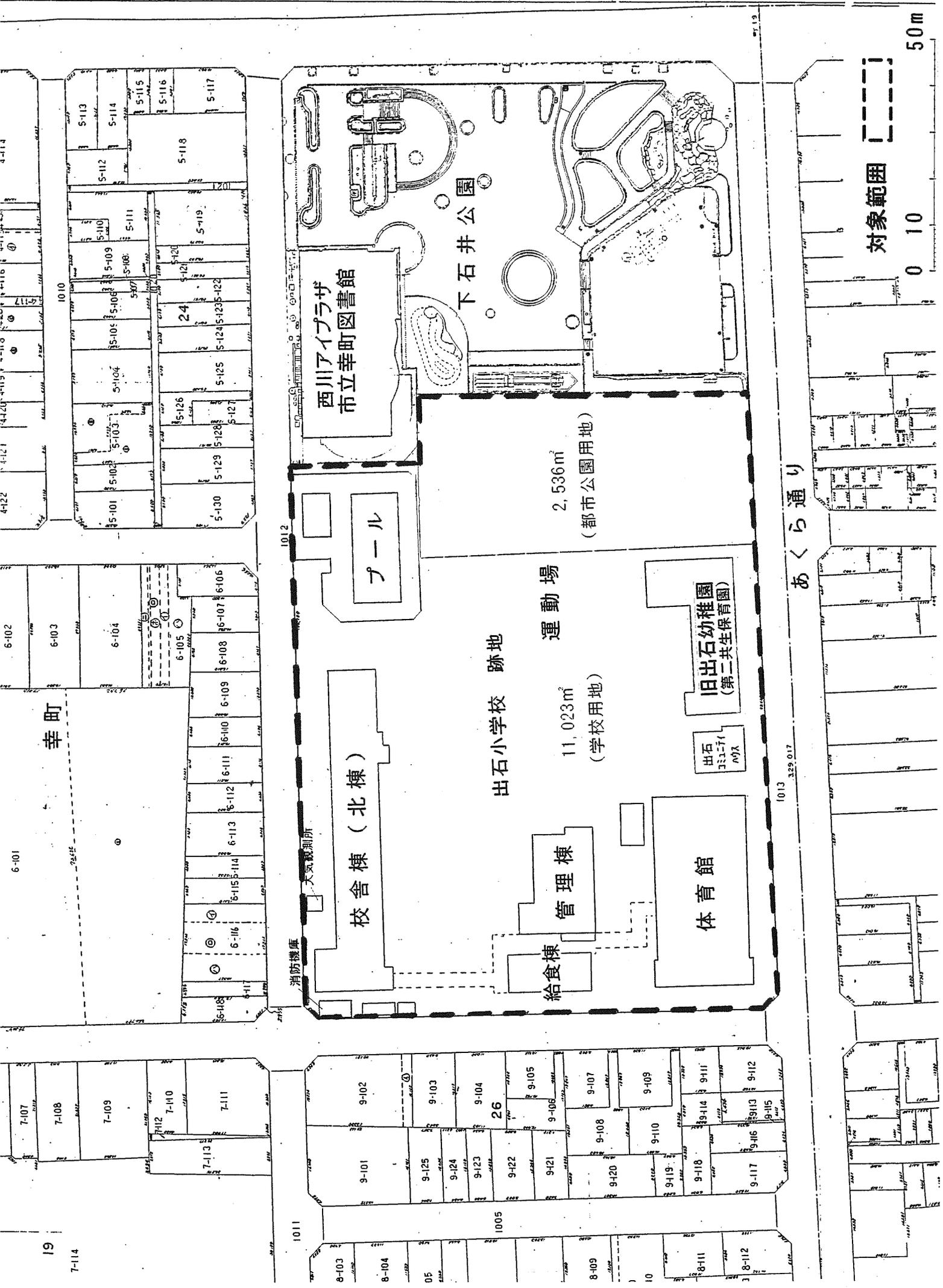
岡山相互信用金庫

柳町

下西川橋

西川緑道公園

正覚寺



対象範囲

50m

0 10

あくら通り

1013 329 017

消防機庫
大気観測所

幸町

19

7-114

校舎棟 (北棟)

出石小学校 跡地

給食棟

管理棟

体育館

旧出石幼稚園
(第二共生保育園)

出石
コミュニティ
センター

運動場

11,023m²
(学校用地)

2,536m²
(都市公園用地)

プール

下石井公園

西川アイプラザ
市立幸町図書館

優良分譲住宅を事業承認申請される皆様へ

事業承認申請にあたっては、下記の点及び別紙（受付のめやす・公庫住宅等基礎基準・建設計画における留意点）にご留意いただきますようお願い申し上げます。

記

1 必要書類を必ずご確認ください。

必要書類が整わないとその後に必要な審査を行うことができませんので、申請書同封の「優良分譲住宅事業承認申請書添付資料一覧表」で必要書類をご確認のうえ申請してください。なお、同一覧表の記載に加え、次の書類を整えたうえで申請してください。

- ① 建設敷地の写真（敷地全体及び周辺の様子がわかるように撮影方向を示した図面を添付してください。また、建設敷地の境界を赤線などで示してください。）
- ② 公図（写）
- ③ 土地明細表（別紙1）（敷地が複数筆の場合に使用してください。）
- ④ 近隣の利便施設等をプロットした地図（最寄りの駅（バス停）、幼稚園、小学校、中学校、スーパー等、病院、公園の位置をプロットしてください。）
- ⑤ 近傍類似物件一覧表（別紙2）（1万分の1程度の地図に申請団地と近傍団地をプロットしたものを添付してください。（④と兼ねても可です。））
- ⑥ 住戸別面積等表（別紙3）

2 事業承認申請にあたっては、必ず公庫へ事前にご来店のうえ、ご相談願います。

公庫へのお申込み及び事前のご相談の連絡先

住宅金融公庫中国支店事業融資課 (TEL)082-221-8653 (FAX)082-227-4196

※事前相談・申込みの受付にあたっては、お電話等でご予約のうえお越してください。

3 近隣住民との調整や地方公共団体との協議は事前に進めておいてください。

受付のめやす

<p>事業主体</p>	<p>原則として、以下の条件に適合する民間事業者（宅地建物取引業者）となります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 分譲住宅事業において実績がある事業者 2 共同建を申請する場合、過去に分譲した共同建において<u>完成在庫率20%未満</u>である事業者 3 今まで購入者との間に契約・管理上のトラブルがない事業者 4 税金を滞納していない事業者 5 決算内容が次のいずれかに該当する事業者 <ul style="list-style-type: none"> ・最近時の<u>2期連続</u>して営業利益を計上している事業者 ・最近時の2期のうち<u>最低1期</u>は経常利益を計上している事業者 ・最近時の2期のうち<u>最低1期</u>は繰越利益がある事業者 6 共同申請の場合は、1～5について<u>全事業主体</u>が基準に適合していることが必要です。 7 共同申請の場合は、分譲、販売及び購入者に対する瑕疵担保責任及びアフターサービスに関しては<u>共同責任</u>を負うことが条件となります。
<p>立地</p>	<p>建設地は、原則として次の地域のものとしてください。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 原則として<u>住居系あるいは商業系地域</u> 2 共同建の場合、最近時に販売された近傍類似団地の完成在庫率が<u>20%未満</u>である地域 3 騒音、振動、悪臭がなく周辺環境が良好である地域 4 最寄りの公共交通機関の駅（バス停）から概ね<u>徒歩10分圏内</u>である地域 5 各都市圏の中心部までの所要時間が原則として<u>1時間以内</u>である地域 6 幼稚園、小学校、スーパーマーケット等、病院まで概ね<u>1km（徒歩13分）以内</u>である地域 7 前面道路及び前面道路から主要道路に至るまでの道路の幅員は、原則として<u>4m以上</u>である地域
<p>譲渡計画</p>	<p>近傍類似物件の譲渡価額と比較して高くない譲渡価額としてください。</p>
<p>建設計画</p>	<p>公庫住宅等基礎基準に適合させてください。（別紙）</p>

※なお、受付から事業承認までの期間の目安は、優良分譲住宅（購入資金のみ）の場合で、おむね1か月程度です。

公庫住宅等基礎基準（遵守基準）

以下の項目については、必ず基準に適合する建設計画としてください。

項目	基準事項
規格	○各住戸には、2以上の居住室並びに炊事室、便所、浴室及び洗面設備を設けてください。
断熱構造	○公庫が定める断熱構造工事を行ってください。
配管設備	○共同住宅の場合、各住戸で共有する給排水その他の配管設備は、構造耐力上主要な部分である壁の内部に設けないでください。 ○共同住宅以外の住宅の場合、主要な給排水管及びその他配管設備を点検可能にしておいてください。
防火戸	○共用部分と住戸との間にある壁に設ける開口部は防火戸としてください。
用途	○店舗・事務所等を併設する場合、その用途が風教上、安全上、衛生上悪影響を及ぼさないものとしてください。
空地等	○団地面積0.3ha以上または戸数が50戸以上の団地には、団地面積の3%以上の空地（児童遊園、緑地等）を設けてください。
天井高	○居住室の天井高は2.3m以上としてください。
床の遮音	○共同住宅の場合の界床の厚さは、鉄筋コンクリート造の場合で15cm以上としてください。

※基準の詳細については、申込関係書類に同封の「公庫融資住宅基準集」をご参照ください。

建設計画における留意点（配慮事項）

当支店では「受付のめやす」に記載した事項以外に、建設計画上の重点項目として、以下の事項について分譲住宅の良質性を判断する場合の参考とさせていただきます。
従って、建設計画等を決定される場合には、あらかじめ十分にご配慮いただきますようお願いいたします。

項目	留意事項
全体計画	○入居者の利便性に配慮した良好な建設計画としてください。
日照	○主採光側の日照の確保に十分配慮してください。
駐車施設	○共同住宅の場合、住居系地域で全住戸の100%以上、商業系地域で全住戸の50%以上の台数分を建設敷地内に確保してください。 ○1台当たりの駐車スペースは、2.5m×5m程度としてください。
駐輪施設	○共同住宅の場合、駐輪施設（自転車、バイク置き場）は屋根付きとし、全住戸の200%以上の台数分を建設敷地内に確保してください。 ○1台当たりの駐輪スペースは0.5m×2m程度を標準としてください。
集会室	○共同住宅で計画戸数が50戸以上の場合、管理組合の理事会が開催できる程度の集会室を設けてください。
収納	○住戸全体で適正規模の収納スペースを確保してください。
基準金利	○基準金利適用住宅（バリアフリータイプ、省エネルギータイプ）の少なくともいずれかのタイプに適合するよう努めてください。（※）
床の遮音	○共同住宅の床の厚さは、鉄筋コンクリート造の場合で20cm以上としてください。

※基準の詳細については、申込関係書類に同封の「公庫融資住宅基準集」をご参照ください。

出石小学校土地活用地元要望抜粋

私達出石学区の住民は、伝統ある出石小学校が廃校になることは大変寂しい思いがいたします。しかし、将来を担う子どもの教育ということから考えれば、受け入れざるを得ないと考えます。

そこで、小学校廃校後の跡地の問題について、下記事項の通り要望いたします。

- 1 高齢者、障害者も利用しやすく、生涯学習の場として触れ合いのできる施設をつくっていただきたい。

学区の高齢者人口は、現在約25%と高率であります。地理的には、岡山駅に近く、また、駅から大学病院までの路面電車の延長が計画されており、交通の便は大変優れています。老人施設、介護施設、障害者サービスステーション、生涯学習センター、ふれあいセンターなどを整備すれば、国際・福祉都市としての岡山の顔にもなります。

- 2 低家賃または低価格による住宅・マンションを建築いただきたい。

中心市街地の活性化のためには、定住人口の増加は欠かせません。岡山市中心部は高い地価のため、若い人が住めるような低家賃または低価格の住宅がありません。比較的、大学病院に近いことを考えれば、学生用ワンルームマンションの建築も考えられます。民間資本の導入等により、地価を反映させない低家賃または低価格の住宅・マンションを建築いただきたい。

以上2つの事項のほか、教育施設として、幼稚園と保育園とを一体的に運営する施設も入れて、多目的ビルを建設し、複合施設として整備いただきたい。

参考資料②

応募方法の内訳

応募方法	受付番号
持参	28, 29, 37, 40
郵送	4, 9, 11, 16, 21, 22, 25, 26
FAX	12, 13, 19, 20, 33, 35, 36
メール	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 14, 15, 17, 18, 23, 24, 27, 30, 31, 32, 34, 38, 39

応募内容

No.	応募方法	内容分類		感想・意見・提案等(概略)
		中心部 小学校 跡地	出石 跡地	
1	メール	○	○	廃校を利用した体操教室や地域のスポーツができるスペース
2	メール		○	高齢者福祉施設とあるが「伊・ビ」などの施設がたくさん必要か？民間でできることは民間に託し、岡山市がやるべき事業は民間では採算の取れない事を市民の理解を得て税金で運営を考えるのが一番。
3	メール		○	体験工房、アトリエ、レストラン、保育園、託児施設、県内野菜の市場、広い駐輪場
4	郵送		○	出石ふれあいセンター(老若男女の集える場)、子どもたちを対象にしたおさらい教室
5	メール		○	校舎を使って大人がする文化祭
6	メール	○	○	サークル活動の場
7	メール	○	○	ふれあいセンターの設立。プールも使用。
8	メール	○	○	なるべくそのままの施設を利用。閉校の小学校ごとに考えるより機能を振り分けた包括的な構想が望ましい。小学校跡地をNP0などの市民団体に管理・運営委託し、文化育成事業に使ってもらうことで、『文化を育てる力』と『地域から世界に発信できる文化』が育てば、さらに比較的低い費用での跡地活用が出来れば一石三鳥ではないでしょうか。
9	郵送		○	基本的に提案に賛成。定期借地権付マンションをぜひ早めに計画してほしい。
10	メール		○	重度障害者が、居住できる場所として活用するべき。
11	郵送		○	借地権というのは、大変ニーズのある形式と思う。
12	FAX		○	若者と老人がふれあえることが出来る温浴施設。市営のアパートやマンションでもあればよい。
13	FAX		○	跡地は管理会社、街づくり会社が運営。コミュニティー性。イベント・ライブが出来る広場、緑道公園との関連強化。中央警察署、今ある公民館も建物の中に。
14	メール	○	○	1. 現在の丸の内小学校を出石小学校跡地へ移転する。 2. 丸の内小学校(岡山城旧西の丸)を城郭として整備、復元する。
15	メール		○	1. 出石小学校跡地の果たすべき役割・期待される機能 ①②③④とも良いと思います。 2. 出石小学校跡地活用方針(案) よい考えだと思います。 特に、「位置的な特性・土地利用の観点」の各項目『下石井公園・西川緑道公園との連携施設、緑のシンボル施設、都市の回遊拠点』というコンセプトを最大限実現することで、岡山駅から至近の立地条件にあるオアシスとなり、1.の各機能を実現可能にするものと思います。
16	郵送		○	将来、市内に住居を持ちたいと考えております。先日、友人より出石小学校の跡地に定期借地権のマンション建設のことを聞き良い案だと思いました。ぜひ早目の建設を希望致します。
17	メール		○	1. 定住用住居建設 反対 2. 市民に開放された公園 英国の「パーク」をモデルに建設推進
18	メール		○	都心の生活空間。岡山のランドマークという位置付け。 全戸光ファイバー完備+マンション内イントラネットといったIT技術を駆使したサイバーマンション化 『若い夫婦』をターゲットとした巨大生活空間
19	FAX		○	1. 学校の校舎という特徴を生かし、常設の各士業(弁護士、税理士、弁理士、行政書士、司法書士、社会保険労務士、測量士、土地家屋調査士、海事代理士、建築士等々)相談所を設置。 2. 生涯学習総合センターの設置

No.	応募方法	内容分類		感想・意見・提案等(概略)
		中心部 小学校 跡地	出石 跡地	
20	FAX	○	○	地方財政の収益原資の確保、労働市場を確保、児童福祉の充実、医療施設の拡充 民間活力を導入、デメリット：産廃処理は民間、設備投資・立地は行政指導が好ましい。
21	郵送	○	○	基本的には概ね賛成。体育館の利用法について改めて応募の上、申し込み多数の場合は抽選のうえ、他の廃校体育館利用など考慮すべき。
22	郵送		○	特別養護老人ホーム、ケアハウスの建設
23	メール		○	小学校跡地を東西に分断する道路を新設し、二つの土地として活用を考える
24	メール		○	高齢者と若者また小さい子供が共存できるようなことに使って欲しい。(福祉施設、保育園とボードのできる環境。営利目的のみでやって欲しくない。)
25	郵送		○	出石小学校跡地に定期借地権マンション建設をお願いします。
26	郵送		○	定期借地権マンション賛成です。よろしくをお願いします。
27	メール		○	活用方針は基本的には賛成。人を呼び戻す政策はわかりませんが、落ち着いた佇まいで魅力的な住環境を考えてほしい。
28	持参		○	岡山市中心市街の文化活動の基軸、市民的共有財産有効活用、出石小学校歴史資料室設置、岡山市文化情報の集約
29	持参		○	病院と施設の協力体制を確立して通院手段の確保や、症状悪化時の受け入れ体制などの条件を施設側と病院側双方が整えて、透析患者も安心して老後の生活がすごせるケアハウス
30	メール		○	高層マンション、都心部にはあり得ないような空間の公園を併設、あるいはスポーツ施設の併設、超高層マンション。民間主導。
31	メール		○	グラウンド、体育館として使用、出来れば校舎としても使用できれば、学校としての応募についても配慮して欲しい。
32	メール		○	○基本姿勢 1. 大規模に市民共有の空間として残す。2. 周辺エリアの高密度開発と機能集積を促す触媒のような空間としてとらえる。3. 後楽園・西川緑道公園も活用した緑のネットワークの形成。 ○岡山市案について 事業のコントロール方法が不明、想定できる施設が多い、大規模駐車場を地下に設け、緑のネットワークの拠点駐車場のひとつとする。
33	FAX	○	○	子育て世代を中心とした居住施設の「住宅」及び福祉機能を有するコミュニティ施設を希望。
34	メール	○	○	税金を使わず頭だけ使い、学校はそのまま利用する。 ボランティア団体・ホームレス・起業家たちのための施設。定住機能、福祉機能は不要。
35	FAX		○	そのまま学校として残す。周囲の環境が悪くならないよう配慮を
36	FAX		○	見通しのきく空間、四季折々の変化が身近に感じられる空間
37	持参	○		中央南小学校をそのまま存続させてほしい。
38	メール	○	○	1. 小学校跡地活用の観点等 ○教育の拠点がそこにあったという歴史を機能あるいは形として残すことが必要 ○事業者へのインセンティブ要因として事業内容・土地利用により将来的には民間払い下げの検討も必要。 2. 出石小学校跡地活用 ○土地利用：下石井公園の拡充、空地率の確保、土地の高度利用 ○住宅機能：多世代交流・共生を基軸に多様な対応が可能な居住形態、ケアハウス、グループホーム等の整備 ○附帯的機能：公益的施設の整備には行政側からの具体的な要求提示が必要。SOHO、保育園等も検討必要。商業施設は周辺との棲み分けを考慮した規模内容の検討が必要。
39	メール	○	○	1. 小学校跡地活用の観点等 空洞化した中心市街地に良質なストックを形成する意味は有効。また対象を地域に限定しない具体策を提案されたい。歴史的連続性は岡山の歴史背景までの考察が必要。公的所有、何も無いことの重要性について再検討する必要がある。 定借を活用は有効な手法。住宅・業務ビルについては躯体を200年耐久性とする。また良質な賃貸住宅が必要。 2. ライフスタイルや家族構成の変化に柔軟に対応できる定住機能、充実した職住機能。ソフト面に重点を置いた生活支援・福祉機能。リバースモーゲージを利用した近隣の住み替え。SOHO。機能を効率的に集約し高層化する。ストックとしての街区を願望。
40	持参		○	住宅ゾーンと福祉ゾーン、中間ゾーンに分け、福祉ゾーンには特養100床 ケアハウス100床、リハビリ施設、介護サービスつきのマンションなどを設ける。中間ゾーンには共用施設やマーケット関連施設を設置。

参考資料③

岡山市中心市街地の小学校跡地活用の観点と 出石小学校跡地活用の基本的な考え方（案） についてご意見をお寄せください。

市の中心市街地では、エリア内の人口が減少し、児童数も減少していることや、新たな学校教育を推進していくため、小学校の統廃合が行われています。これに伴い学校跡地の活用が重要な課題となってきています。

そこで、これから発生する中心市街地の小学校跡地（予定地を含みます）の活用についての観点等と、3月31日に閉校した出石小学校跡地についての、事業手法、導入すべき施設等の（案）を添付資料（2ページ～6ページ）にまとめました。

現時点ではどれも案の段階です。今後市民の皆さんから意見・提案をいただき、最終的な方向性をまとめていきたいと考えています。

小学校跡地全般の活用の観点・出石小学校跡地の施設等に対する考え方について、ご意見・ご提案をぜひお寄せください。

◆募集内容

- * 「岡山市中心市街地の小学校跡地活用の観点と土地の所有形態・事業手法・事業者選定の方法（案）」に対するご感想・ご意見・ご提案
- * 「出石小学校跡地活用の基本的な考え方（案）」に対するご感想・ご意見・ご提案

◆募集方法

直接持参・郵送・ファクス・電子メールにて
岡山市企画局総合政策部事業政策課までお寄せください。

◆募集期間

平成14年4月1日（月）～平成14年5月15日（水）

◆あて先

岡山市企画局総合政策部事業政策課（岡山市役所9階）
・郵便：〒700-8544 岡山市大供一丁目1番1号
・ファクス：086-803-1732
（最終ページの用紙をお使いください）
・電子メールアドレス
：jigyouseisaku@city.okayama.okayama.jp

◆備考

添付資料及び関連データ等詳細資料については、岡山市のホームページ（<http://www.city.okayama.okayama.jp>、「バーチャルまちづくり支援センター」）に掲載していますのでご覧ください。

小学校跡地活用の観点と土地の所有形態・事業手法・事業者選定の方法（案）

(1) 中心市街地の学校跡地活用の観点

①全市民の財産であるという観点

- ・学校は地域・あるいは学区と密接につながり運営されてきたが、基本的には将来の岡山市を支える人をつくる場であり、その跡地の活用に当たっては対象を地域に限定して考えるのではなく、全市的な課題の解決、岡山市の進むべき方向性をふまえたものとする必要がある。

また、土地は全市民のかけがえのない財産であるとの認識の元に活用を行う必要がある。

現在の岡山市の政策： 国際・福祉都市づくり

〔定住の促進（住みよいまち・住みたいまちづくり）〕

今後の土地の所有形態： 基本的には市が所有者（全市民による所有）

②中心市街地活性化の観点

- ・全市的な課題の一つではあるが特筆すべき事象として中心市街地の衰退（人口の極端な減少・少子高齢化とこれにともなうコミュニティの衰退、商業活力の低下、来街者交流人口の低下、低・未利用地の増加など）がある。中心市街地の学校跡地（今回の統廃合が行われる5つの学校はいずれも「中心市街地活性化基本計画」の対象地である生活交流都心にあり、さらにそのうち4つは重点整備エリアにある。）活用に際してはこれらの解決が重要なポイントであり、また今後の中心市街地での民間事業のモデルとなることも必要となる。

③位置的な特性・土地利用の観点

- ・大きく見ればどの学校も中心市街地ではあるが都市計画法での位置づけや法的規制は異なっている。また周辺的环境も住宅中心の地区であったり、商業中心の地区であったりとそれぞれの性格を持ち、歴史的な資源等の有無についても異なっている。施設計画に当たってはこれらのことに対しての配慮も必要となる。

④他の個別施策・施設との連携・関連性の観点

- ・位置的な特性等と重複するが、跡地に接したり隣接してある施設に対しては連携や関連を重視しなければならない。またその場所に対して具体的な施策が示されている場合（公園整備・地域防災など）はそれらとの整合性・連携を考慮する必要がある。

⑤学校跡地（元教育施設）であるという歴史的経緯の観点

- ・学校としての歴史が長くて115年短くても80年あり、卒業生も多い。また学校が地域のよりどころとしての役割を担ったことも事実である。このことを意識し、形跡（メモリアル）についても考慮する必要がある。

(2) 土地の所有形態・事業手法・事業者選定の方法

① 土地の所有形態

前述の1の観点のとおり岡山市が最終的な所有権を有することとする。

理由：土地所有者として事業をコントロールできまた責任を負える。

市民共通の財産である。(売り払った場合は特定の人所有物になってしまう)

② 事業手法

土地を岡山市が所有する場合、市が直接事業を実施する以外に下記の事業手法が考えられるが、

市の経費の削減、優れた民間ノウハウの活用等の観点から基本的に民間の活力を利用する事業とし条件に応じて以下の事業のいずれかを採用する。

(a) 定期借地権を活用した提案型事業 (例：東京都南青山団地・大阪市桃山病院跡地)

(b) 信託事業 (例：倉敷ライフキャンパス・新宿区学校跡地)

(c) PFI事業 (例：岡山市当新田余熱利用施設)

また、いずれの事業においても国庫補助事業等の可能性については十分検討を行い可能な限り補助金等を確保する。

③ 事業者選定の方法

基本的に公開性・公平性の高い「プロポーザル方式」を採用する。

特に公平性を確保するため、市民・参加意向を持つ事業者等へ情報を積極的に公開する。

出石小学校跡地活用の基本的な考え方（案）

（この考え方は跡地を更地として活用することを前提としています）

1 出石小学校跡地の果たすべき役割・期待される機能

- ①定住機能（多世代居住、特に勤労者ファミリー世代・高齢者世代の定住）
- ②生活支援・福祉機能（高齢者・勤労者等）
- ③交流機能（地区内・地区内外・来訪者間のコミュニティーづくり）
- ④防災機能

2 出石小学校跡地活用方針（案）

(1)活用方針（導入施設の検討）と想定施設

【活用方針】

- ・ 恵まれた立地条件を最大限に活用し良好な住環境を創出し人口の定住をはかる。
- ・ 良質で低廉な住宅供給を行う。
- ・ 多世代が交流できる多様な環境をつくり、良好なコミュニティーをつくる。
- ・ 感性豊かな子どもが育ち、高齢者が生き生きと暮らせる「まち」をつくる。
- ・ 多くの市民が訪れ交流できる開かれた「まち」をつくる。
- ・ 下石井公園・西川緑道公園・西川アイプラザとの連携をはかり、賑わいと都心回遊の拠点をつくる。
- ・ 下石井公園・西川緑道公園との一体的整備を行い、緑の拠点、防災拠点をつくる。
- ・ 民間開発のモデル的事例とする。

【学校跡地活用の観点に基づき想定できる施設と

プロポーザルの提案を求める場合に示す基本的な施設】

学校跡地活用の観点	想定できる施設等（◎は基本的な施設）
全市民の財産であるという観点	◎市民の憩いの場 ◎高齢者福祉施設（サービスやマンション等） ◎子どもの健やかな成長を支援する施設（保育園等）
中心市街地活性化の観点	◎住宅（子育て世代を中心とした居住施設） ◎コミュニティー施設 ○生活関連・生活支援施設 ○若者情報施設 ○市民活動支援施設 ○文化・スポーツ施設 ○癒し・憩い系施設
位置的な特性・土地利用の観点	◎下石井公園・西川緑道公園との連携施設 ◎緑のシンボル施設 ○都市の回遊拠点 ○風俗営業等の歯止めとなる施設 ○シンボリック建築物
他の個別施策・施設との連携・関連性の観点	◎アイプラザを活性化できる施設 ○アイプラザに不足する駐車場の施設 ○屋外イベント支援施設 ○防災拠点機能
学校跡地（教育施設）であるという観点	○メモリアル

(2) 事業手法（案）

下記の条件から、「定期借地権を活用した提案型」事業で、事業者等が地域貢献を行うことを前提とした事業手法を採用する。

出石小学校跡地における事業手法検討に際しての条件

- ・住宅を主な想定施設とするため事業期間が「住宅」によって制限を受ける（住居を含む一般定期借地権は50年以上の存続期間を設定する必要がある）
- ・岡山市の中では比較的地価が高いが、良質で低廉な施設整備を行うためには地価の負担率を低くする必要がある。（民間事業者の事業性を考えた場合にも地価負担率や税金の負担を軽くする必要がある）
- ・地価負担率を下げるためには公的な貢献を行うことを事業者・入居者が義務として負う必要がある。
- ・施設の居住者・利用者が適度に地域との関連がもて、地域に貢献する必要がある。
- ・中心市街地の定住人口の増加を前提とした施設とするため、大部分が民間の施設や生活関連施設となる。
- ・将来、更地として市に返還されることを前提とする。（事業終了後には社会情勢の変化に応じて市が新たな施設の建設が行える事業とする）
- ・中心市街地での良好な環境を早期に創出するためには事業完成までの期間を可能な限り短縮する必要がある。

(3) 事業者選定の方法

基本的に公開性・公平性の高い「プロポーザル方式」を採用する。

特に公平性を確保するため、市民・参加意向を持つ事業者等へ情報を積極的に公開する。

(4) 事業推進体制

企画局総合政策部事業政策課を中心に都市再開発課・教育委員会等関連部署で協議体をつくり推進。必要に応じパブリックコメント・地元協議等を実施。

中心市街地の小学校（跡地予定地）位置図



岡山中央北小学校(旧南方小学校)
平成17年3月閉校(予定)

第2期の小学校：平成17年4月開校
(弘西小学校：平成13年3月閉校)

内山下学校
平成13年3月閉校

平成14年4月現在後楽館
中学校・高等学校他が利用
丸の内三丁目

出石小学校
平成14年3月閉校

岡山中央南小学校(旧深砥小学校)
平成17年3月閉校(予定)

0 100 500 1000

F A X 8 0 3 - 1 7 3 2

ファクスでのご意見・ご提案はこの用紙をご利用ください。

(別の用紙をご利用いただいても結構です)

氏 名	年齢 歳
	性別
住 所	
電話番号	

岡山市中心市街地の小学校跡地活用の観点と出石小学校跡地活用の基本的な考え方(案)についての感想、ご意見、ご提案等を下記にご記入ください。

ご意見欄

1 岡山市中心市街地の小学校跡地活用の観点等

2 出石小学校跡地活用の基本的な考え方

ご意見ありがとうございました。

参考資料④

周辺保育園の状況

	第二共生	共生	蓮昌寺	弘西	弓之町乳児	南方	番町	鹿田	清輝	合計
種別	私立	私立	私立	私立	私立	公立	公立	公立	公立	
定員	60	90	90	90	40	250	60	200	120	1000
H15. 3月末現在 園児数	72	83	119	112	58	269	42	196	146	1097
0歳	12	8	10	15	17	15	9	14	10	
1歳	18	15	24	16	23	37	19	27	22	
2歳	11	14	19	21	18	32	14	28	27	
3歳	14	16	25	15		61		36	30	
4歳	10	13	19	24		64		45	29	
5歳	7	17	22	21		60		46	28	
保育士数の最低基準 ・乳児おおむね3人につき1人 ・満1歳から満3歳に満たない幼児6人につき1人 ・満3歳から満4歳に満たない幼児20人につき1人 ・満4歳以上の幼児30人につき1人										

※第二共生については平成15.10.1現在の数値

◎厚生労働省からの通知で認められている定員超過割合

- ・4月1日15%まで
- ・5月1日から9月1日までは25%まで
- ・10月1日から3月1日までは25%を越えてもよい

参考資料⑤直近の路線価 (平成15年分 財産評価基準書：広島国税局 から抜粋)

