

出石小学校跡地整備事業に関する実施方針

(民間資金活用型事業プロポーザル実施方針)

平成15年7月25日

岡山市

出石小学校跡地整備事業に関する実施方針

(民間資金活用型事業プロポーザル実施方針)

< 目 次 >

第1 事業プロポーザルの趣旨	P 2
(民間資金活用型事業プロポーザルを略して「事業プロポーザル」という。以下同じ)	
第2 事業プロポーザルの内容	P 3
1 事業の名称	
2 事業プロポーザルの条件	
(1)施設提案・計画に当たっての留意事項	
(2)事業手法	
(3)事業プロポーザルの対象となる土地	
(4)その他	
第3 応募の手続き	P 7
1 基本的な考え方	
2 応募のスケジュール	
3 応募者の要件	
(1)基本的要件	
(2)応募者の構成	
(3)資格要件を満たす構成員	
(4)構成員の制限	
(5)応募書類(提出書類)・提案内容について	
(6)応募に必要な費用の負担	
4 事業者の業務範囲	
(1)事業場所の定期借地	
(2)複合施設の整備等	
5 各種の申請・手続きなど	
6 事業者の費用負担	
第4 提案の審査等	P 12
1 審査体制	
2 審査方法	
第5 民間事業者等からの意見募集	P 13

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（案）」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整備することとし、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に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い、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】

- 全市民の財産であること
- 中心市街地の活性化
- 位置的な特性・土地利用
- 他の個別施策・施設との連携・関連性
- 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（案）】

- ・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。
- ・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。

なお提案に当たっては、出石小学校跡地活用の基本的な考え方（案）、地元からの要望書、パブリックコメントの概要を参考に事業者で適切な内容、規模等を設定してください。

(1)施設提案・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、施設提案に当たっては、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。（メモリアルの設置）
- ・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、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。
- ・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。

(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。（定期借地権の貸付料の対象となる土地の最大範囲は別紙 - 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 3 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）又は代表者を含む企業体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、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、暫定保育園の運営に支障が生じず、公共施設等の使用に空白期間が生じないよう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等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ーハウス・消防機庫・大気観測所については最終的に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去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

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。（公共施設整備等の割合により事業者と協議して決定。相続税課税標準価格の2%以下を予定）

定期借地権契約の終了

事業者は定期借地権契約の終了日までに施設を除去し、原則として更地の状態で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 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共用している部分)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)

法的制約など

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

電波伝搬障害防止区域

岡山市西川緑道公園沿道地区地区更新計画区域

中心市街地・重点整備エリア

- ・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)になっている。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ー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1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、現在でも多彩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。西側の道路は、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（平成15年7月現在の予定です）

募集要項の公表	平成15年秋
優先交渉権者の公表	平成15年度末
事業者と契約締結	平成16年度中
現場着工	平成17年度中

(4)その他

- ・平成16年3月31日までは旧出石小学校等の施設を地元、出石小学校施設暫定活用運営協議会に貸し付けており、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、了解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。
- ・定期借地権の設定後は、現存する旧出石小学校等の施設を含め、事業者の管理下に置くこととします。（消防器庫・コミュニティーハウス・大気観測所・保育園は除きます。）
- ・事業推進に当たり国等の補助事業の要件に該当する場合は、その活用を積極的に行ってください。

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、「民間資金活用型事業プロポーザル(公募型)」を採用し、最も優れた提案を行った応募者を、事業予定者(優先交渉権者)として決定します。

2 応募のスケジュール

(1) 応募・審査などは、次の手順で行う予定です。詳細は募集要項で公表します。

事業実施方針の公表

事業者募集要項の公表

募集要項についての説明会、現場説明

質問の受付、質問の回答

応募参加登録又は参加表明の受付

提案募集締め切り(募集期間:約4ヶ月)

審査・優先交渉権者(事業予定者)決定

3 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、応募者の費用負担により、応募者が提案するプロポーザルの趣旨に適合した複合施設を整備し、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

応募者は事前に応募登録を行った者で次の各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。(資格要件を有しないものでも、資格要件を有する構成員とグループをつくり応募することは可能です。)

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、双方合意の上、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。

- ア．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
- イ．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。

- ア．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。
- イ．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。
- ウ．提案内容と同等以上の規模及び高さの建物の実績があること。
- エ．ISO認証取得業者であること。

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。

- ア．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。
- イ．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。
- ウ．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）も認めます。

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。

- ア．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。
- イ．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。
- ウ．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条）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。

（高齢者施設の運営主体についての資格要件は募集要項で公表します）

(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、特別清算手続き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。

(5) 応募書類（提出書類）・提案内容について

応募に必要な書類については事業者募集要項で示します。

提案内容は未発表のものに限ります。

(6) 応募に必要な費用の負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とします。

4 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去工事期間を加えたもの）とします。）を設定します。

(2)複合施設の整備等

複合施設の建設

事業者は、複合施設の整備を、適切な工期に分けて整備するものとします。

現存する工作物の除去

事業者は、複合施設の整備に当たって支障となる建築物・工作物等の除去を自ら行うこととします。除去業務の範囲は、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施設・建物などを除去対象とします。

従前の公共施設・都市公園など

ア．公共施設・都市公園等の整備に係る設計業務等

事業者は、公共施設・都市公園等の整備に当たって必要となる設計図書等を作成します。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ふこととします。

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ものとします。

イ．公共施設・都市公園等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・都市公園等を建設します。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ふこととします。

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ものとします。

ウ．公共施設・都市公園等の完成後の市への所有権移転業務

事業者は、公共施設・都市公園等の完成後、必要な手続きを行った上で、市に公共施設・都市公園等の施設の所有権を移転する。

エ．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。

オ．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5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・都市公園以外の施設）

ア．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します。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こととします。

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ものとします。

イ．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、民間施設を建設します。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をも行うこととします。

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ものとします。

ウ．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とします。

エ．運営期間終了時の施設の除去業務

原則として、事業者は、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去し、事業場所を更地の状態で市に返還することとします。

5 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。

6 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です。

事業者は、工事完了後、事業運営に係る定期借地契約の期間中（建物等の解体除去工事期間を除く）土地の賃料を市に支払います。

事業者は、現存施設の除去に係る費用を負担します。

事業者は、施設（公共施設を含みます）の整備に係る費用を負担します。

事業者は、施設の維持管理・修繕業務に係る費用を負担します。

（従前の公共施設、都市公園についての費用の負担については提案に基づき市と協議して決定します）

事業者は、施設の運営業務に係る費用を負担します。

（従前の公共施設、都市公園についての費用の負担については提案に基づき市と協議して決定します）

事業者は、事業運営終了後定期借地契約期間内に施設の除去を行い、この費用を負担します。

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（具体的内容は募集要項で提示します）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からなる（仮称）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を選定します。市は、審査委員会の選定を踏まえ、優先交渉権者（事業予定者）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

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、基本的、定性的及び定量的事項についての評価を行います。

審査委員会は、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。

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。

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。

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。

第5 民間事業者等からの意見募集

本実施方針に関して、民間からの積極的意見を期待しています。

意見は、別添様式 - 1 にて、下記まで郵送又はファクシミリ、電子メールにてお寄せください。

寄せられた意見については、内容を斟酌のうえ募集要項等の中に反映することを考慮しますが、個別に対応する予定はありません。また、ご意見についての著作権はそれぞれお寄せいただいた方に属しますが、必要な場合、市はこれを無償で使用できるものとします。

【意見受付窓口】

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

【意見受付期間】

平成15年7月25日（金）～平成15年8月22日（金）

8：30～17：00（郵送の場合は8月22日の消印有効）

（持参の場合は市役所の閉庁日は受付できません）

様式 - 1

出石小学校跡地整備事業に関する実施方針に対する意見

岡山市企画局総合政策部事業政策課都心活性化対策室 宛
〒700 - 8544 岡山市大供一丁目1番1号
ファクシミリ 086 - 803 - 1732

企業名		
担当者氏名		
連絡先	住所	
	電話	ファクシミリ
	メールアドレス	
(ご意見等)		

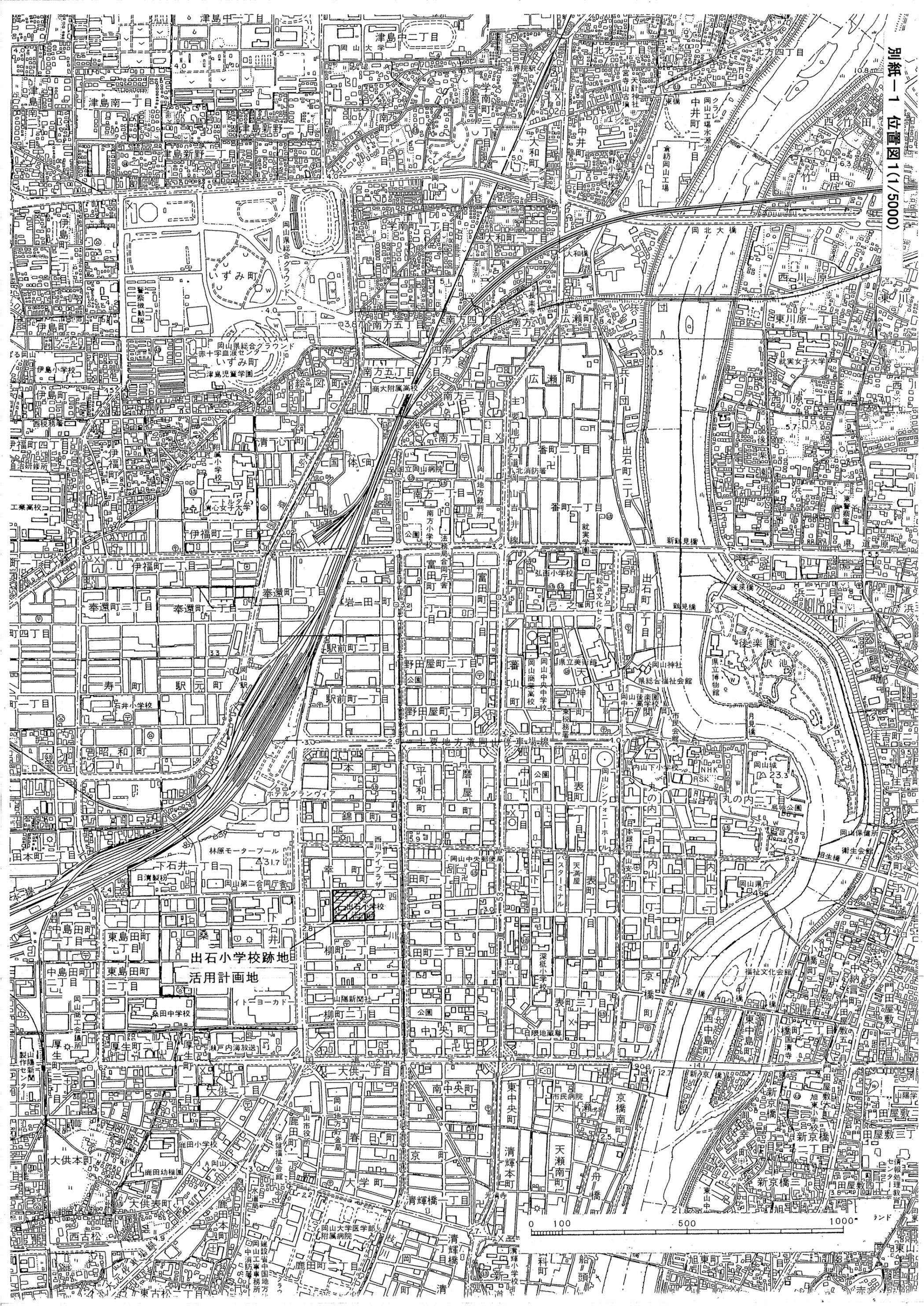
- 別紙 - 1 位置図1 (1 / 5 0 0 0)
- 別紙 - 2 位置図2 (1 / 2 5 0 0)
- 別紙 - 3 対象範囲図 (1 / 1 0 0 0)

参考資料

出石小学校土地活用地元要望抜粋 (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)



出石小学校跡地
活用計画地

0 100 500 1000 7ド

別紙-2 位置図2(1/2500)

(工事中)

ホテルクワンワニア
岡山

東京生命会館
日本生命

林原

△31,700

下石井一丁目

林原モータープール

林原モータープール

岡山第2合同庁舎

岡山第2合同庁舎

下石井一丁目

岡山地方合同庁舎

郵便貯金会館

まきび会館

アークホテル岡山

第一生命ビル

代々木
セミナー

下石井一丁目

三井一丁目

2.2

2.0

ジョイタウン岡山

フジビル

本町ビル

山佐本陣

ビル岡山駅前

高島屋駐車場

服部パーキング

錦町

ホテル岡山

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

ビブレA館

岡山キャッスルホテル

ビブレB館

日本生命

幸町

幸町駐車場

阪神食品

幸町

三井生命ビル

幸町会館

住友海上岡山ビル

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

岡住友生命ビル

太陽生命岡山柳町ビル

柳町郵便局

岡山相互信用金庫

三井海上ビル

駐車場

山陽新聞社

2.0

2.5

川緑道公園
野影橋
平和橋
出石橋
西川橋
田町橋
マツ橋

平和町
NTT健康管理所
下津井電鉄
ビオカセン
岡山ハブテスト教会
天理教岡輝分教会

田町一丁目
運昌寺
東田町公園
国民金融公庫

みのあるガーデン
柳町
西川橋

山下体育
正覚寺

農業会館別館
県農業会館
東田町公園

運昌寺
東田町公園
国民金融公庫

愛媛銀行

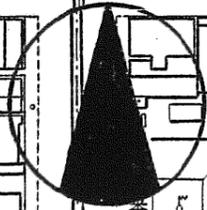
山下体育
正覚寺

命
セネット
NTT岡山
川崎病院

岡山中央郵便局
NTT岡山ビル
川崎病院

岡中鉄バス営業所

香川銀行
伊子



対象範囲





対象範囲

0 10 50m

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。

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） に対する市民からの意見（パブリックコメント）の募集結果について

1 目的

中心市街地の小学校跡地活用の検討の参考とするため及び出石小学校跡地活用の事業実施の条件整理の参考とするため

2 募集の方法

直接持参 郵送 ファックス 電子メール
(別紙の資料により募集を実施)

3 周知方法

市民のひろばおかやま 4月号に掲載
岡山市のホームページに資料を掲載
市役所受付・各支所・公民館・ふれあいセンター・保健福祉会館・さんかく岡山
で資料掲示
内山下・深砥・弘西・南方の各連合町内会長及び旧出石学区連合町内会長に意見
募集を実施する旨を連絡
市政ラジオでの告知

4 募集期間

平成14年4月1日(月)～5月15日(水)

5 募集結果(意見の概要は別紙のとおり)

地区

市内	28
県内	1
県外	2
不明	9
計	40

応募方法

持参	4
郵送	8
ファクス	7
電子メール	21
計	40

電子メールアクセス数：1,285件

6 今後の予定

全意見を岡山市のホームページで公開(個人的情報は除く)
今後の検討の参考資料及び事業実施の条件整備の参考とする

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

	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「イース」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NPO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 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

	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	F A X			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．後樂園・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	F A X			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	F A X			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	F A X			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。S O H O、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。S O H O。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、介護サービス付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。

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

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）

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。

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。また周辺の環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する配慮も必要となる。

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。

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

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)

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。

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

- 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）
- 生活支援・福祉機能（高齢者・勤労者等）
- 交流機能（地区内・地区内外・来訪者間のコミュニティづくり）
- 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、防災拠点を創出する。
- ・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（ディ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

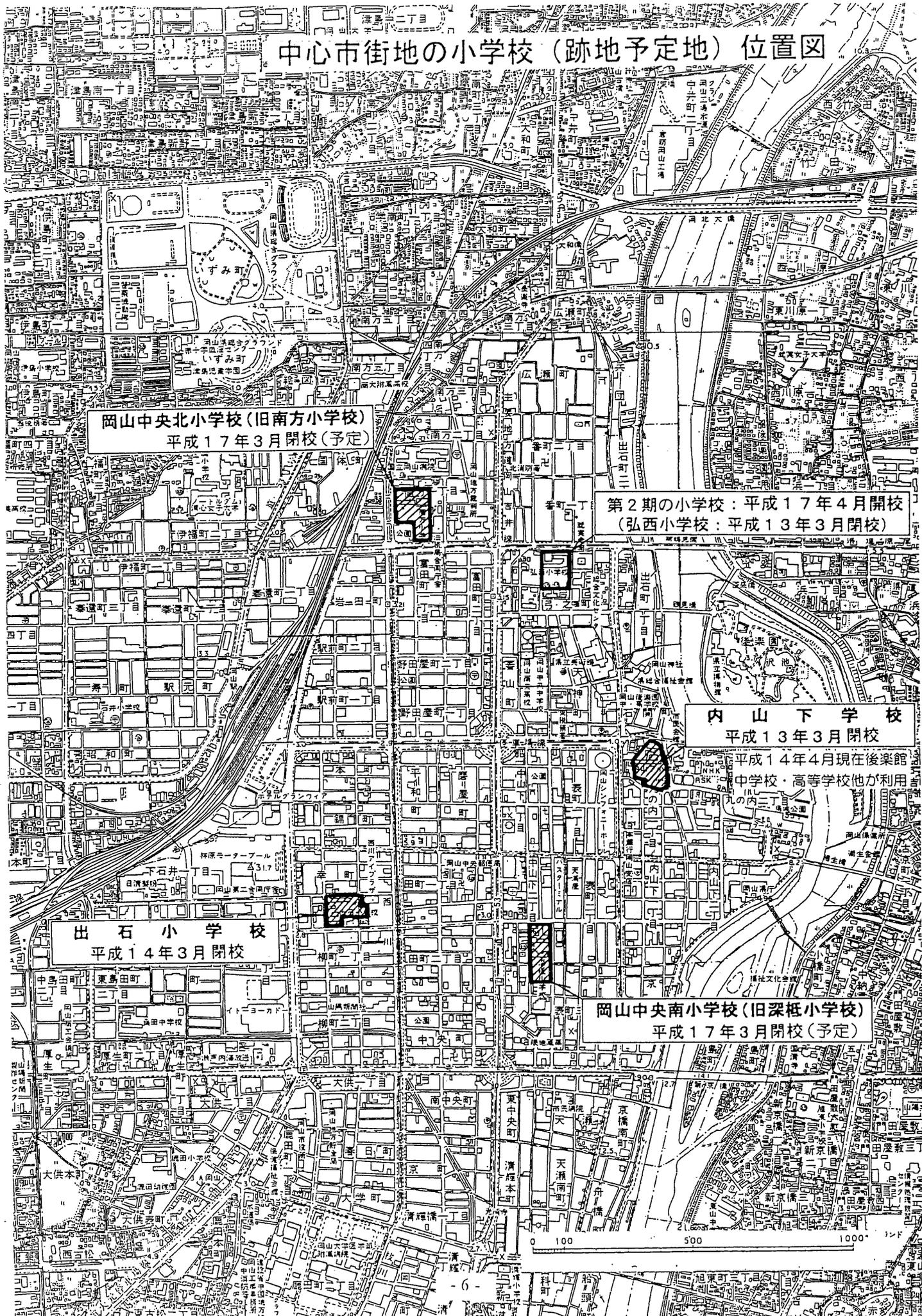
基本的に公開性・公平性の高い「プロポーザル方式」を採用する。

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

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。