

【23年度土地月間講演会（163回講演会）】

日時：平成23年10月26日（水）

場所：アルカディア市ヶ谷（千代田区九段北）

「出石小学校跡地整備事業」

両備ホールディングス株式会社 両備不動産カンパニー

執行役員カンパニー長 佐藤 朝洋

岡山市 企画局長 櫻井 理寛

【佐藤】皆さんこんにちは。ただ今ご紹介頂きました、両備ホールディングスの佐藤でございます。こちらは岡山市企画局の櫻井局長でございます。このたびは、国土交通大臣賞にご選出頂きまして、誠にありがとうございました。先ほど私どもの会長の小嶋からもご挨拶させていただいたとおり、社員一同、そして岡山市さんをはじめ、構成企業一同大変光栄なことと感じております。それでは、説明を始めさせていただきます。

本日は目次のとおり、1. 両備ホールディングスについて、2. 出石小学校跡地整備事業について、3. 事業プロポーザルの背景、4. プロジェクトの特長、5. 竣工写真、6. 竣工後の状況、7. 最後に、という流れで進めさせていただきます。

まず私ども両備ホールディングスのご紹介をさせていただきます。弊社は、1910年、明治43年に西大寺鉄道として創業して以来、「忠恕」、真心からの思いやりという意味ですが、こちらの経営理念を掲げ、地域と共に歩み続けております。昨年100周年を迎えさせていただきました。生活関連部門には、歩いて楽しいまちづくりを念頭に開発事業を進める私ども両備不動産カンパニー、そしてスーパーマーケットなどを展開しますストアカンパニーなどがあり、人々の生活を幅広くバックアップさせて頂いております。その他交通、運輸、観光関連部門では、創業以来の精神を受け継

ぎますバスカンパニー、そしてタクシーカンパニー。陸海空に渡って人や物を運ぶトランスポートカンパニー、フェリーカンパニー、スカイサービスカンパニーなどがございます。また両備グループでは近年、和歌山電鐵の猫のタマ駅長が公共交通再生のシンボルとして脚光を浴びておりまして、テレビや映画に出演するなど話題となっております。

二番目としまして、出石小学校跡地整備事業についてです。この写真は小学校時代のものでございます。この事業は、岡山市中心部に位置する小学校跡地に、公共性が高く、中心市街地活性化、定住促進等に寄与する施設整備を行うため、広く民間事業者からプロポーザル方式によって公募された事業です。弊社は幸い最優秀提案に選ばれ、そのグループの代表企業として施設建設を行い、現在施設運営も行っております。

事業対象地ですが、岡山市中心部、岡山駅から徒歩10分のところがございます。商業エリアに囲まれ、大変利便性の高い立地となっております。また、岡山市街を南北に縦断する西川緑道公園や、市立図書館がある下石井公園にも隣接しています。都心に位置しながら、緑豊かなアメニティの高い恵まれた環境となっております。

こちらが全体のイメージパースです。この事業

の概要ですが、事業面積は 13,559 m²、約 4,100 坪、土地の所有者は岡山市さんです。施設の内容は、1. 定期借地権付きの分譲マンション、2. 賃貸マンション、3. 屋上庭園付きの立体駐車場、4. 介護付き有料老人ホーム、5. スポーツクラブ、6. コミュニティ施設、7. 公園となっております。事業者は、代表企業として弊社、構成員は大林組、広成建設、コナミスポーツ&ライフ、ベネッセスタイルケアとなっております。総事業費は約 42 億円でございます。

続きまして、3. 事業プロポーザルの背景です。こちらは土地所有者であります岡山市企画局 桜井局長からご説明をいただきたいと思っております。

【桜井】岡山市企画局長の桜井でございます。どうぞよろしくお願いいたします。まず、岡山市の中心市街地ですが、青い部分が中心市街地ということで設定してありまして、そのうち赤の点線の部分ですが、こちらは岡山駅や岡山城を含む約 360ha の部分を、重点整備エリアとして設定しております。この中心市街地におきましては、全国的な傾向と同様に本市でも、郊外開発の進展によりまして、人口の減少、少子高齢化が進み、その結果中心部の小中学校の統廃合を行わざるを得ない状況になりました。平成 14 年より順次、中心部の 5 つの小中学校をひとつにする統廃合を進めまして、出石小学校も平成 14 年 3 月をもって閉校いたしました。そして、閉校後の小学校跡地をいかに活用していくかが課題となっていた次第でございます。

そこで市では、他の都市の先行事例なども参考にしながら、中心市街地の学校跡地活用の観点として、全市民の財産であるという観点、中心市街地活性化の観点、位置的な特性・土地利用の観点、他の個別施策・施設との連携、関連性の観点、学校跡地という歴史的経緯の観点の 5 つを掲げました。この 5 つの観点を踏まえまして、出石小学校跡地活用方針として、8 つを掲げております。1

つ目は、下石井公園や岡山を代表する公園である西川緑道公園との一体的な整備を行い、緑の拠点、防災の拠点をつくっていく。2 つ目としては、下石井公園、西川緑道公園に加えて西川アイプラザ、図書館との連携を図り、賑わいと都心回遊の拠点をつくっていく。それから 3 つ目、4 つ目でございますが、良質な住宅の供給を行いまして、良好な住環境を創出し、人口の定住を図っていく。それから 5、6、7 でございますが、子供から高齢者までが交流できるような多様な環境をつくって、開かれたまちをつくっていききたい。そして、最後に民間開発のモデル的な事例としていきたいというものでございました。その事業手法としては、中心部の貴重な公共用地でございますので、将来のまちづくりへの対応も可能とするように、売却は行わず一般定期借地権を利用し、民間活力を利用して事業を実施することとしました。

事業実施の経緯でございますが、平成 14 年 3 月の閉校後、平成 15 年 7 月に実施方針の公表を行いました。同年 10 月に募集要項を公表し、その後平成 16 年 3 月のプロポーザル審査委員会において、最優秀提案を決定しております。その後、最優秀提案事業者でございます両備ホールディングス様と事業実施に向けた協議を行い、平成 17 年 12 月に、54 年間の定期借地権設定契約の締結を行いました。契約締結後本格的な工事が開始されまして、順次施設が完成し、平成 20 年 3 月、分譲マンションの竣工をもって全ての施設が完成いたしました。また、里丘と都市公園が一体的に利用できるよう、隣接する下石井公園も市で再整備を行っております。施設の完成後、隣接した公園と屋上庭園を一体的に利用したイベントが数多く行われるなど、本市が期待した定住促進、交流促進が図られているところであり、今後も良好な環境が維持されて、多くの市民の方に愛され続けることを期待しているところでございます。プロポーザルの背景については以上でございます。

【佐藤】桜井局長、ありがとうございました。そ

れでは4.プロジェクトの特長です。敷地中央、駐車場の屋上に立体回遊式の庭園、私どもは通称、里丘と呼んでおりますが、こちらを配置しまして、その東側に隣接する下石井公園、西川緑道公園と一体化した緑化空間を作り出しています。中央に広大な緑のオープンスペースを導入することで、緑化率は75%を確保。ヒートアイランド現象の抑制や空気浄化などに貢献しております。また、全施設を外周道路沿いに配置し、周辺とのネットワークや利便性を高めると共に中央の里丘と接続、そして緑と一体となった快適な回遊導線を形成しております。このプロジェクトにおける配置計画で最も重要な点が日影の対策でした。既存の近隣環境へ配慮するために、高層建築物を敷地の南側に配置し、敷地北側の建物を低く抑えることで、日影を本敷地内で収めるようにしております。この開発計画を地域住民に受け入れて頂けるよう特に工夫し提案したところでございます。里丘は立体駐車場の屋上部分を緑化し、オープンスペースとして常時開放しております。賑わい、そして集いといったものを作りだし、イベントにも対応し易い仕掛けを多数用意しております。近隣住民のアウトドアリビングとなるよう、くつろいで休憩できるベンチやテーブル、子供達が楽しめる遊具、そしてステージ用のテラスなどを設置しております。また小学校時代のメモリアルとして、石碑、校門柱、樹木などは移設し、面影を随所に残しております。

それでは、ここで分譲マンション販売時のプレゼン用のムービーがございますので、暫くご覧頂きたいと思っております。

【ムービー上映】

参考までに申し上げますと、大変好評を頂き即日完売でございました。ありがとうございました。

それでは、5.竣工写真に移らせて頂きます。ここでは竣工した、おかやまインターパークスの整備された各施設をご覧頂きます。まずは南上空からの全景です。次に南東上空からです。手前に下

石井公園、西川緑道公園が広がっております。こちらが西川緑道公園側から望んだところです。里丘側から下石井公園を望んだところです。左下の写真は新たに整備しました南北導線、さくらみちという桜の並木通りです。続きまして各施設ですが、左が分譲マンション「アイパークス岡山」、右が賃貸マンション「アイステージ幸町」でございます。こちらは、コナミスポーツクラブ岡山。最後に、こちらが介護付きの有料老人ホーム「まどか西川緑道公園」です。

続きまして、6.竣工後の状況です。おかやまインターパークスでは、竣工後に様々なイベントが行われています。こちらは平成19年7月に行われた、星空祭り in 西川の様子です。こちらは、おかやま国際音楽祭里丘スペシャルライブでのジャズコンサートの様子です。あいにくの雨だったのですが、大変盛況でございました。平成20年7月7日、七夕の日には、このようなキャンドルナイトイベントも地域の方と一緒に行われまして、大変盛況でございました。また、毎年12月初めから、地元町内会、ライオンズクラブさんと共同で、クリスマスイルミネーションを実施しております。点灯式では町内会の方を初め、隣接する保育園の園児達も集まって頂き、賑やかにセレモニーが行われています。竣工以来毎年続いているこのイルミネーション、里丘全体をクリスマスツリーに見立てておりまして、年々規模を大きくしております。会長からの指令で、いつかは日本一を目指せということで、次はクリスマスツリー日本一を目指して参りたいと思っております。こちらは昨年行われた、里丘フェスタです。

竣工後の各施設の状況です。スポーツクラブについては、毎年延べ約18万人の利用がございます。介護付き有料老人ホームについては、いまだに満床が続いております。駐車場は、年間約17万台の利用がございます。その他の状況として、竣工した5つの施設については、岡山市と災害時避難所として使用協定を結んでおります。また、駐車場、

里丘、植栽、共用通路については、毎日管理業務を行い、清潔で快適な空間の維持に努めております。さらに、地元町内会と共同での清掃活動も定期的に実施しております。

最後に、今後の課題ですが、定期借地期間中の確実な施設運営が重要であると感じております。大規模修繕など施設の維持管理を今後しっかりと行いまして、地域環境の変化に対応した施設運営、行政との調整も行って参りたいと思います。また、50年後には定期借地権契約が終了し、これらの施設も解体の上、更地返還することが決まっております。その時代のニーズに対応し、土地活用のモデルとなる更なる活用が、将来期待されるところでございます。

これで、出石小学校跡地整備事業の説明を終わります。ご静聴ありがとうございました。

いずし
出石小学校跡地整備事業
～おかやまインターパークス～



両備ホールディングス株式会社

【目次】

1. 両備ホールディングスについて
2. 出石小学校跡地整備事業について
3. 事業プロポーザルの背景
4. プロジェクトの特長
5. 竣工写真
6. 竣工後の状況
7. 最後に

1. 両備ホールディングスについて



2. 出石小学校跡地整備事業について



【整備前】岡山市立出石小学校時代（1914.4～2002.3）

2. 出石小学校跡地整備事業について



J R岡山駅より徒歩10分 にしがわ しもしい
西川緑道公園・下石井公園に隣接

2. 出石小学校跡地整備事業について



2. 出石小学校跡地整備事業について

【事業面積】 13,559㎡（約4,100坪）
（定期借地権設定区域9,412.39㎡）

【土地所有者】 岡山市

【施設内容】 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
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コミュニティ施設 S造2階建
⑦公園（校庭として一部使用していた部分）

【事業者】 代表企業：両備ホールディングス
構成員：大林組、広成建設、コナミスポーツ&ライフ、
ベネッセスタイルケア

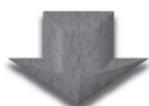
【総事業費】 約42億円

3. 事業プロポーザルの背景

岡山市中心市街地の
人口減少



平成13年より
市中心部の小学校
の統廃合が始まる
（最終的に5校→1校）



学校跡地の活用が
課題



3.事業プロポーザルの背景

【学校跡地活用の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

3.事業プロポーザルの背景

【出石小学校跡地活用方針】

- 1 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
- 2 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
- 3 恵まれた立地条件を最大限活用し、良好な住環境を創出し人口の定住を図る
- 4 良質な住宅供給を行う
- 5 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
- 6 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
- 7 多くの市民が訪れ交流できる開かれた「まち」をつくる
- 8 民間開発のモデル的事例とする

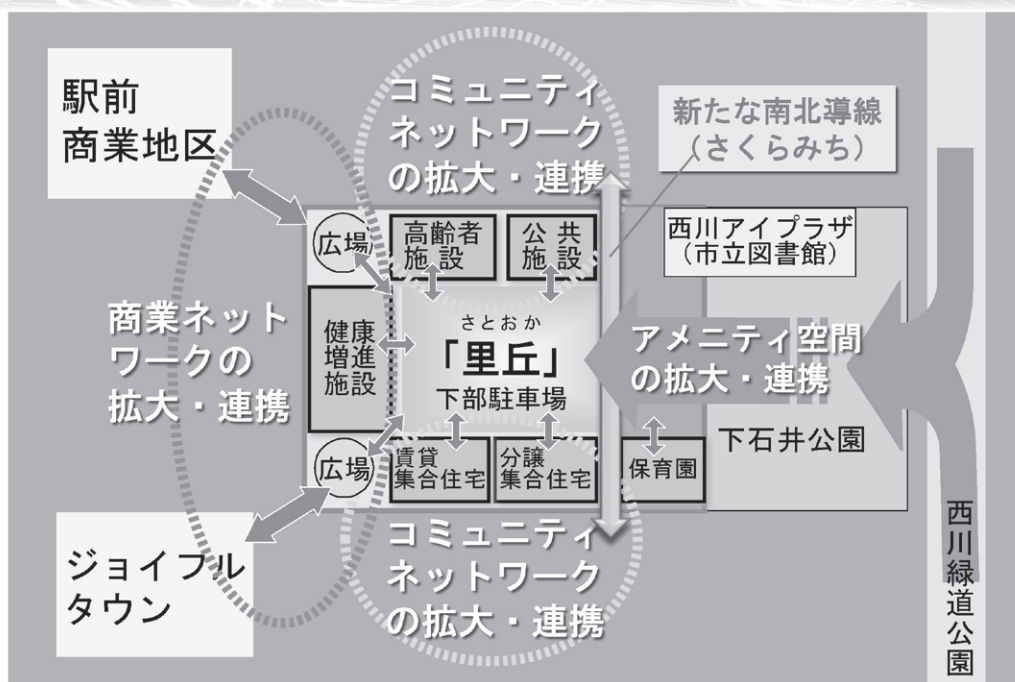
【事業手法】

一般定期借地権を設定。民間活力を利用して事業を実施。

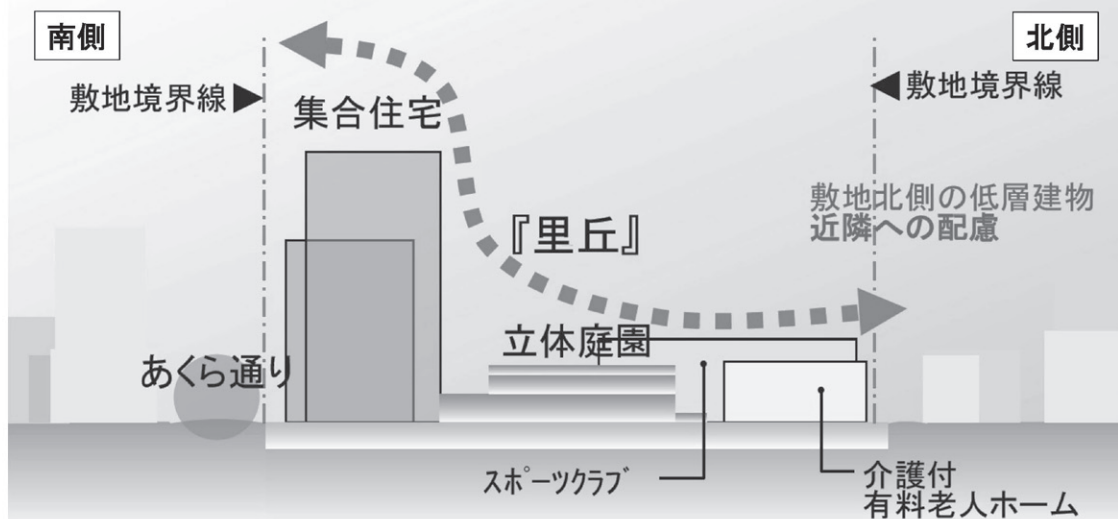
3. 事業プロポーザルの背景

- 平成14年3月 岡山市立出石小学校閉校
- 平成15年7月 出石小学校跡地整備事業に関する実施方針を公表
- 平成15年10月 プロポーザル事業者募集要項公表
- 平成15年12月 事業者応募登録締め切り（3グループ登録）
- 平成16年2月 応募提案締め切り（3グループ応募）
- 平成16年3月 最優秀提案及び順位決定
- 平成17年12月 定期借地権設定契約の締結
- 平成18年1月 出石小学校跡地整備事業着工
- 平成18年6月 コミュニティ施設竣工
- 平成19年2月 スポーツクラブオープン
- 平成19年3月 賃貸集合住宅、有料老人ホーム、駐車場(体庭園)竣工
- 平成20年3月 分譲集合住宅竣工、全ての施設が完成

4. プロジェクトの特長



4.プロジェクトの特長

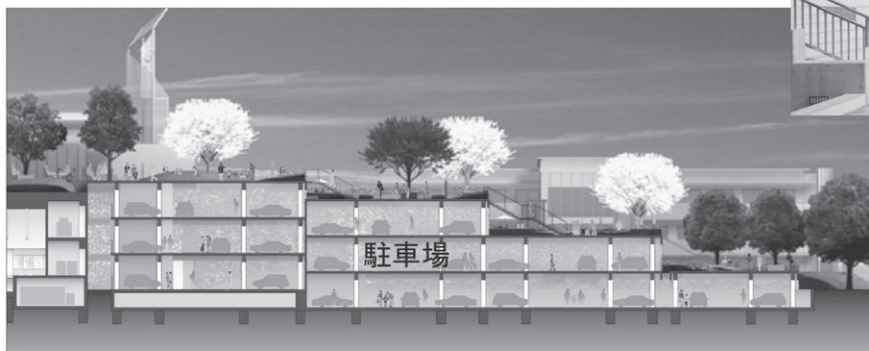


- ① 周辺環境と調和する中低層の建物を主体に構成。
- ② 高層建築物は、既存の北側近隣環境に配慮し、南側に配置。影は敷地内で収める。

4.プロジェクトの特長



さとおか
里丘



4. プロジェクトの特長

小学校のメモリアル



小学校時代の石碑と校門柱



移設された石碑と校門柱

5. 竣工写真



南上空より

5. 竣工写真



南東上空より

5. 竣工写真



西川緑道公園側
(東側) より

5. 竣工写真



さくらみち



里丘より下石井公園をのぞむ

5. 竣工写真



分譲マンション
「アイパークス岡山」 (里丘側)



賃貸マンション「アイステージ幸町」

5.竣工写真



コナミスポーツクラブ岡山

5.竣工写真



介護付有料老人ホーム
まどか西川緑道公園

6. 竣工後の状況



平成19年7月27日 星空祭りin西川

6. 竣工後の状況



平成19年9月24日
おかやま国際音楽祭
里丘スペシャルライブでの
ジャズコンサート



6. 竣工後の状況



平成20年7月7日 キャンドルナイトイベント

6. 竣工後の状況



平成21年12月8日
地元連合町内会、ライオンズクラブと共同で、
毎年12月初旬に設置されるクリスマスイルミネーション

6. 竣工後の状況



平成22年5月2日 里丘フェスタ

6. 竣工後の状況

- ①スポーツクラブは、毎年延べ約18万人が利用。
- ②介護付き有料老人ホームは、満床が継続。
- ③駐車場は、年間約17万台が利用。



6. 竣工後の状況

① 防災協定

岡山市の災害時避難所として、5施設が使用協定を締結。

- ・ 両備幸町パーキング
- ・ 里丘（駐車場屋上立体庭園）
- ・ アイステージ幸町（賃貸集合住宅）
- ・ コナミスポーツクラブ岡山
- ・ まどか西川緑道公園（有料老人ホーム）

② 駐車場、里丘、植栽、共用通路は、毎日管理業務を行い、清潔で快適な空間を維持。

③ 地元町内会と共同での清掃活動を実施。



7. 最後に

【今後の課題】

- ・ 定期借地期間中の確実な施設運営。
大規模修繕など、施設の維持管理をしっかりと行い、地域環境の変化に対応した施設運営、行政との調整が必要。
- ・ 定期借地権契約終了後の活用。
50年後には、定期借地権契約が終了し、これらの施設も解体・更地返還することが決定しているが、その時代のニーズに対応し、土地活用のモデルとなる様なさらなる活用を期待。



ご静聴ありがとうございました。