

11.出石小学校跡地整備事業プロポーザル 事業者募集

1. 事例の特徴

出石小学校等の跡地において、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、岡山市では初めての定期借地権事業を実施した。本公募は、中小・大手を問わず幅広く提案を受けるとし、この跡地に最もふさわしく、かつ事業性の高い提案を求めた。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、施設の運営を行うものである。

本事例は、一般公募型プロポーザル方式で実施され、書類審査及びヒアリング審査を行い、「審査基準」に準じて評価した上で最優秀提案者が選定された。

本事業は、岡山市景観まちづくり賞「街並み部門賞」(2009年)、土地活用モデル大賞「国土交通大臣賞受賞」(2011年)を受賞するなど、高く評価されている。

2. 業務諸元

2-1. 業務概要

(1)事業内容

本事業プロポーザルは、岡山市の中心市街地(生活交流都心)のほぼ中央に位置する閉校した小学校の跡地開発に定期借地権を活用し、公共性が高く中心市街地の活性化や定住推進等に寄与する、公園・広場等、住宅、および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整備の提案を募集するものである。

(2)業務内容

1)設計競技の趣旨

閉校される小学校は岡山駅に近く、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る。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る。

そこで、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た。

2)主催者

岡山市

3)調達方式

一般公募型プロポーザル方式

4)選定スケジュール

配布期間 :平成 15 年 10 月 17 日～31 日
 質問書の受付 :平成 15 年 11 月 6 日～7 日
 質問書への回答 :平成 15 年 11 月下旬
 応募登録受付期間 :平成 15 年 12 月 11 日～12 日
 提案書受付期間 :平成 16 年 2 月 12 日～13 日
 結果発表 :平成 16 年 3 月下旬

5)応募総数

全3者

6)最優秀提案者(受注者)

代表企業:両備バス株式会社

構成員:株式会社大林組

株式会社ベネッセスタイルケア

コナミスポーツ株式会社

2-2. 審査

(1)審査方法

書類審査及びヒアリング審査による。「審査基準」に準じて評価し、最優秀提案者及び次点者以下を選定した。

(2)審査委員構成

記載なし

(3)審査における評価視点

1)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活性化への対応
- ・住環境・定住推進策(都心居住)への提案
- ・上記以外の岡山市の各種施策に対しての取り組みについての提案(勤労者福祉・市民協働など)

2)施設計画・技術的な評価

- ・周辺環境との調和・周辺環境への配慮
 - 公共・地域に対する貢献策(公共施設の扱い、コミュニケーション、施設計画～管理運営についての地域との連携)
 - 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
- ・施設全体の計画に関する提案(施設の魅力、配置計画、動線計画、安全性、バリアフリー他)
- ・各施設について
 - 都市公園・広場・緑地についての考え方
 - 住宅についての基本的な考え方
 - 保育園についての基本的な考え方
 - 高齢者施設についての基本的な考え方

3)公的な土地利用・施設利用等の評価

(公的な土地利用・施設利用の割合、定期借地権対象範囲・賃料の考え方)

4)施設の長期にわたる運営管理についての評価

(事業対象地の一体的管理、良好な環境維持のための取り組み)

5)事業の実施体制(事業実施体制・担当者、管理・契約関係の明確さ・単純さ)

6)事業収支計画

- ・各時点でのコスト削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

7)建設工事・除却工事についての考え方

8)提案内容全体を通しての総合的な評価

(4)審査結果の公開

以下の情報を岡山市のHPにて公開した。

- ・最優秀提案者
- ・最優秀提案者選定理由
- ・応募者構成員
- ・審査結果次点以降順位

2-3. 応募条件と設計条件

(1) 応募条件

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)とする。

応募には、以下の要件を満たすことが求められた。

- ・複数の構成員で構成されるものとし、代表者を定めること。
- ・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むこと。(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。)
- ・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ない。
- ・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こと。

(2) 設計と条件

【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すること。

- ① 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、事業者に貸し付ける。
- ② 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する。
- ③ 施設整備については適切な工期を設定して行うこと。(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すること。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うこと。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最終的に事業区域内に必ず確保すること。)

- ・定期借地期間

事業運営期間中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する。

- ・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つ

て土地の貸付料を決定する。(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。

【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、公共性を最も重視すること。
- ・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、周辺公園と有効な連携が行えるよう配慮すること。
- ・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すること。(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うこと。(良好なコミュニケーションの保全・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すること。
- ・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うこと。
- ・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・提案を行うこと。
- ・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うこと。
- ・施設のバリアフリー化を図ること。
- ・既存の樹木については可能な限り再利用すること。
- ・提案に際しては自由かつ柔軟な発想で施設提案を行うこと。
- ・適正な工期の設定と現存施設の有効活用を行うこと。

(3) 提出書類

提出書類は以下の通りである。

- ・事業者募集要項等説明会参加申込書
- ・質疑書
- ・質疑事項
- ・応募登録申請書
- ・設計に関する資格及び事業実績に関する調書
- ・設計実績証明書
- ・建設に関する資格及び事業実績に関する調書
- ・施工実績証明書
- ・開発に関する資格及び事業実績に関する調書
- ・運営・管理に関する資格及び事業実績に関する調書
- ・高齢者施設運営主体の資格及び事業実績に関する調書
- ・出石小学校跡地活用事業応募書類(全体表紙)
- ・出石小学校跡地活用事業応募書類(分冊表紙)
- ・施設計画概要書
- ・設計・建設等工程表
- ・概算工事費内訳書
- ・開業前資金計画書
- ・開業前資金調達方法
- ・年度別事業収支計画表
- ・建物譲渡価格の考え方

- ・収入の前提条件
- ・費用の前提条件
- ・住宅タイプ別価格予定表

2-4. その他の特記事項

(1) 最優秀提案者の役割

出石小学校等の跡地に定期借地権を設定し、施設の整備、運営を実施する。

(2) 最優秀提案者に与えられた権利

「出石小学校跡地整備事業」事業権

(3) 権利の保護

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するが、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する。

2-5. 参考資料

- 1) 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)
- 2) 出石小学校跡地整備事業プロポーザルの審査結果について

3. 事例解説

3-1. 実施のねらいと成果

(1) 実施の目的

- ・岡山市では初めての定期借地権事業であり、大手も含め幅広く提案を受けることを目指した(岡山市内だけでは対応できる業者が考えられなかったため)。
- ・議会や市民からも注目されており、一般公募型の事業プロポーザルが最も透明性を確保して事業者の募集・選定が可能であると考えられた。ただし、審査委員会はすべて公開した。優先交渉権者決定も審査会終了直後に審査委員長が発表した。

(2) 実施の経緯

透明性を最重視したため、公開プロポーザルの実施を選択した。

3-2. 実施上の知見、工夫点

(1) 実施方針の作成および審査員の選定

- ・実施に際しては、東京と大阪(桃山病院跡地の定期借地権事業)を主に参考としたという。
- ・岡山市には、建築・事業プロポーザルに関する専門家や定期借地権の専門的知識を持つ法律家等がないため、最も苦慮したのは審査委員の選出とサポートしてもらうコンサルタントの選定であった。
- ・審査委員については、国土交通省にも相談し、民間人で構成した。内2名は公募委員とした。
- ・コンサルタントは日本不動産研究所、この協力者は淀屋橋合同法律事務所。

(2) 予算確保と運用

経費については、プロポーザル支援として800万円、契約交渉に500万円、審査委員の報酬・旅費10人×3回会場費等で80万円程度、他は職員出張費等(視察、大阪での打ち合わせ等)を要した。

3-3. 選定後の事業実施上の知見、工夫点

(1) コンペ実施後の事業の状況

- ・優先交渉権者決定後の契約交渉と事業内容の市民合意を得るのに時間を要した。
- ・契約交渉は、行政側が民間事業について精通していないこと、岡山市で初めての事業であったため、これまでの事例が単純に適用できなかった。
- ・プロポーザルの提案内容を地域住民と調整するのに時間を要した。住民は様々な要求を行うが、事業費や今後の入居者募集、ランニングコストを考えなければならない事業者側にとって受け入れられない内容が多く、調整に時間を要した。
- ・市側も経験がないため非常に慎重になったこともあり、着工が若干遅延した。

4. まとめと課題

- ・事業プロポーザルの場合、事業性をどう確認するかが鍵となる。岡山の場合、地方都市であり、専門的な審査委員を確保することが容易ではなかった。
- ・プロポーザルの実施に当たっては、特に透明性を確保することが必要である。本事業では市民や議会からの要望もあり、すべての審査会を100%オープンにして対応したが、審査委員には大きな負担を強いた。
- ・プロポーザルのため、当初提出された図面等は大きく変更となったが、主旨を変えない範囲で柔軟な対応を行うことが必要である。
- ・本事業では特に透明性の確保が求められたため、プロポーザルの実施に当たり、プロポーザル実施方針をまず作成し、その方向に沿って実際のプロポーザルを実施した。
(執筆担当: 忽那 裕樹)