

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域
施設導入方針（案）

平成27年11月

岡山市

岡山操車場跡地 健康・医療・福祉系施設導入区域施設導入方針（案）

1 岡山操車場跡地の区域概要

(1) 岡山操車場跡地は、岡山操車場跡地整備基本計画（H25.3）（以下、「基本計画」という。）において、下記のとおり、3つの区域に区分され、「健康・医療・福祉系施設導入区域」は2つの用地に区分されています。

ア 「健康・医療・福祉系施設導入区域」

(ア) 市民病院用地(約 1.9ha)

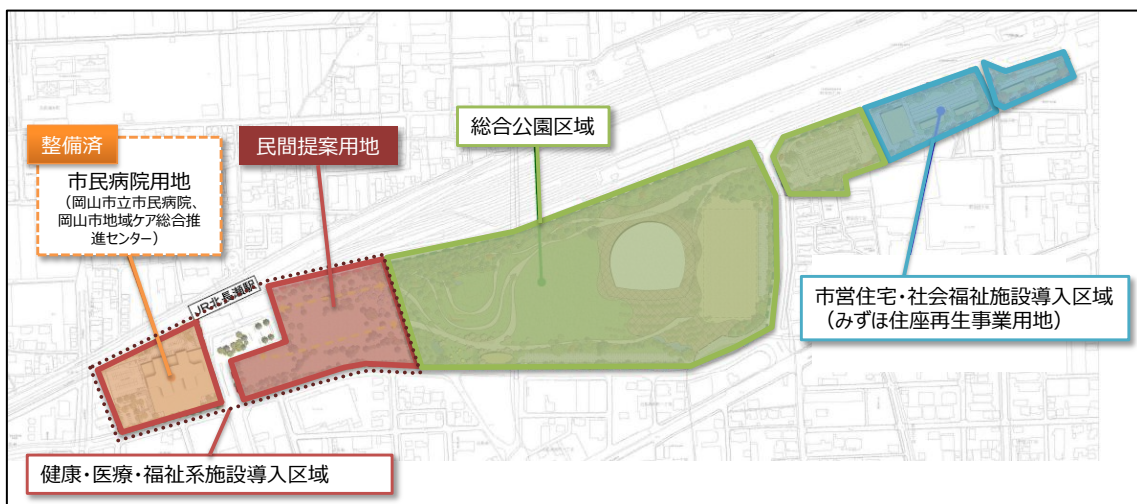
(イ) 市民病院用地を除く東側用地（約 3.0ha）（以下、「民間提案用地」という。）

イ 「総合公園区域」

ウ 「市営住宅・社会福祉施設導入区域」

(2) 本施設導入方針は、民間提案用地における施設導入に係る本市の基本的考え方を示すものです。

図1 操車場跡地の各区域及び民間提案用地の位置図



2 施設導入の基本方針

民間提案用地に求める施設導入の基本方針は次の6つです。

(1) 健康・医療・福祉機能の更なる充実や補完する施設の導入

「市民病院用地内に立地する既整備施設の機能(※1)」を踏まえた、健康・医療・福祉機能の更なる充実・強化や連携・補完といった効果を発揮する民間施設の導入を求めます。

(※1) 「3導入機能・施設に対する基本的考え方 <表 1>」を参照

(2) 駅前の新たな玄関・顔づくりにふさわしい「賑い」の創出

駅前の新たな玄関・顔づくりにふさわしい、市民病院、総合公園区域、駅利用者等の、誰もが気軽に立ち寄り利用できる利便性の高い民間施設の導入を求めます。

(3) 複数の機能が集まる魅力ある施設と新たな交流の創出

多様な来訪者をより多く引き寄せるために、複数の機能の組み合わせによる魅力ある複合的な民間施設の導入を求めます。

また、多様な主体の参画によるイベント活動等の交流の創出が図られる民間施設の導入を求めます。

(4) 貴重な駅前の公有財産としての有効活用

民間提案用地は、市が駅前に有する貴重な財産であることから、可能な限り複層、高層での土地の高度利用を求めます。

(5) 総合公園区域との動線の連携

民間提案用地は、北長瀬駅と総合公園区域との間に位置することから、当該用地内に、民間事業者による駅と総合公園区域をつなぐ区域内通路（歩行者動線）の整備を求めます。

(6) 官民協働によるエリアマネジメントの実施

岡山操車場跡地は、各区域において整備が進められていますが、跡地全体として管理運営の一体性(※2)・景観の連続性(※3)が確保される対応を求めます。

また、民間事業者には、民間提案用地におけるエリアマネジメントの実施を求めます。(※4)

(※2) 協働によるイベント開催・集客プロモーションの実施、防災訓練、警備・清掃等の調整等

(※3) 建築物・路面舗装・街灯・サイン・植栽等のデザインの調整等

(※4) 跡地全体のエリアマネジメントについては「5(3) 官民協働によるエリアマネジメントの実施について」を参照

3 導入機能・施設に対する基本的考え方

- (1) 民間提案用地に整備する機能・施設は、本施設導入方針に基づく、民間ノウハウを活用した幅広い提案を求めます。
- (2) 民間提案用地に新たな公共施設の整備は行いません。
- (3) 民間提案用地への導入機能は、下記〈表1〉の6機能に限定するものではありませんが、居住機能等のその他の機能・施設は、〈表1〉の6機能を主たる機能とした従たる範囲において、基本計画や本施設導入方針に合致するものに限り可とします。

〈表1〉 導入が望ましい主たる6機能と市民病院用地内の既存整備施設の状況等

		導入が望ましい主たる6機能		市民病院用地内の既存整備施設
基本方針 (3) (4) (5) (6)	基本方針(1)	医療	地域医療ネットワークの確立に貢献し、岡山E Rを特徴とした医療機能や医療と連携する研究・産業機能	市民病院
		福祉	高齢者や障害者の健康な生活を支える相談サービス	地域ケア総合推進センター 市民病院での各種教室・講座
		健康	心と体の健康増進に寄与する機能	
		情報	保健医療福祉全般に関する情報提供機能	
	基本方針(2)	賑い	「健康」をテーマにしたにぎわい機能 利便性の向上を図る機能	病院内店舗（コンビニ、ATM、レストラン） 駅からのペDESTリアンデッキ
		癒し	都市の森という環境を活用しながら、市民が憩い安らぐための機能	病院内店舗（カフェ）

(※5) 表中の基本方針(1)から(6)は、「2 施設導入の基本方針」中の(1)から(6)を意味し、6機能と当該基本方針との関係を表しています。

4 事業手法の考え方

- (1) 「事業用定期借地権方式」又は「一般定期借地権方式」により、民間提案用地 3ha を一括して施設整備と管理運営を行う単独の民間事業者又は一定数以下の複数の民間事業者により構成されるグループを事業プロポーザル方式により募集します。

但し、「一般定期借地権方式」は、居住機能単独又は居住機能を含む複合機能施設（建築基準法上の一棟の建物）に限ります。

- (2) 借地期間は、原則として、「事業用定期借地権方式」は 20 年以上 40 年未満、「一般定期借地権方式」は 50 年以上 55 年未満とします。

但し、借地期間の異なる土地利用を合わせた提案を行う場合は、借地期間が先に終了する区画のその後の活用や、借地期間が継続する区画の施設等の利用に支障が生じない等の適切な提案を求め審査します。

- (3) 借地権については、原則として譲渡は不可とし、一定の範囲内で転借地を認めます。
- (4) 貸付料については、基準額を設定し、民間提案地代はこれを上回ることを条件とすることで、一定の収益性を確保します。
- (5) 民間提案用地内における基盤整備については、民間事業者が行うこととし、公共による区域内道路等の基盤整備は行いません。

5 操車場跡地の各区域との整備・管理運営の連携・調整に関する考え方

(1) 総合公園区域について

- ア 市は、現在、総合公園区域について東側から段階的に整備を進めていますが、民間提案用地との歩行者動線の接続や公園西側を借景とした提案に関する事項等について、事業プロポーザルの提案を踏まえた上で、総合公園区域西側における必要な先行整備の実施を適宜検討します。
- イ 民間事業者は、民間提案用地の整備について、総合公園区域の段階的整備スケジュールに依存しない民間事業者としての独立性を確保してください。
- ウ 民間事業者は、総合公園区域の整備状況に応じた弾力的な土地利用・運営を図ってください。

(2) 市営住宅・社会福祉施設導入区域について

- ア 市営住宅・社会福祉施設導入区域（みずほ住座再生事業）では、「北長瀬みずほ住座再生事業基本計画（案）H27.8」(※6)において、高齢者支援施設や子育て支援施設等の併設を予定していることに留意してください。
(※6)当該計画(案)は、H27.11.26 時点においては(案)の状況です。
- イ これらの施設と重複する施設提案を行う場合には、民間事業者はその競合リスクを、各々負担することを予め承知した上での提案を求めます。
- ウ また、これらの施設が民間提案用地において、先行して供用開始される場合には、事業計画（施設コンセプト、導入機能内容、利用対象者等）内容を、市に対して可能な限りの情報提供を求めます。
(市営住宅・社会福祉施設導入区域内において、これらの施設が先行して供用開始される場合には、市がその事業計画内容を、民間提案用地の民間事業者に対して可能な限りの情報提供を行います。)

(3) 官民協働によるエリアマネジメントの実施について

- ア 市は、各区域の整備状況に応じた段階的なエリアマネジメントの実施を想定しています。
- イ 実施体制は、市、市民病院、民間事業者、公園指定管理者、市営住宅等区域関係事業者等を想定し、その連携を図ります。
- ウ 活動内容は、協働によるイベント開催・集客プロモーションの実施、防災訓練、警備・清掃等の調整や建築物・路面舗装・街灯・サイン・植栽等のデザインの調整等の連携等を検討しています。

6 今後の事業スケジュール予定

本事業のスケジュールは下記を予定しています。

平成 28 年 2 月	実施方針（案）の公表
平成 28 年 5 月	募集要項の公表・事業プロポーザル開始
平成 28 年 10 月	民間提案受付の締切
平成 29 年 1 月	優先交渉権者の決定
平成 29 年 2 月	基本協定の締結、契約協議
平成 29 年 6 月以降	定期借地契約の締結