

# 岡山中央南（旧深柢）小学校跡地活用方針

（素案）

平成23年3月

岡山市

## 1 はじめに

岡山中央南（旧深柢）小学校跡地は、本市の中心市街地における、全市民の貴重な財産であり、その活用方法は、岡山中央南地区のみならず、中心市街地のまちづくりにも影響を与える。したがって、本跡地を活用するに当たっては、公共性（受益者の範囲等）、中心市街地活性化への寄与度など、その活用効果を総合的に勘案する必要がある。

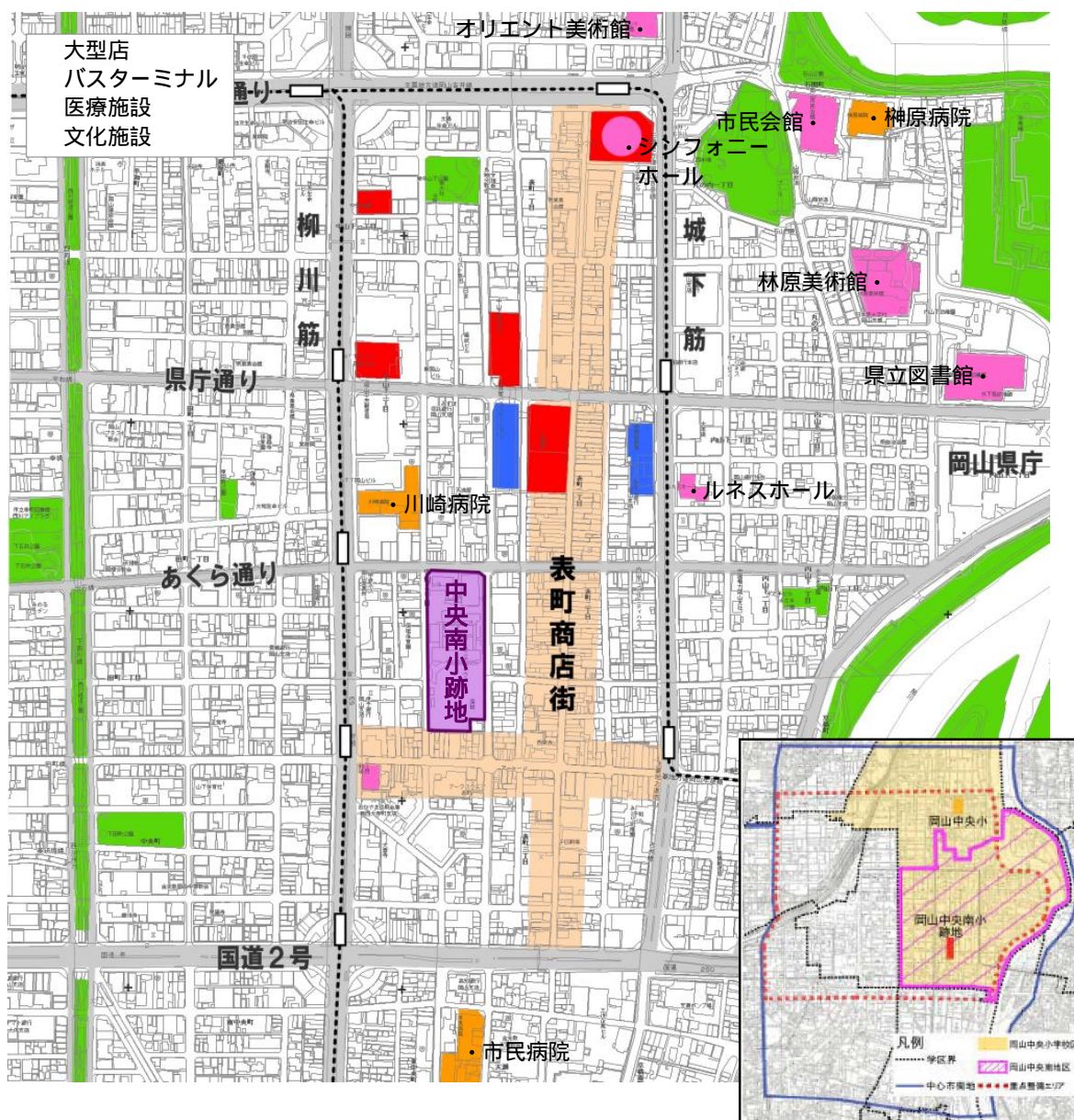
こうした観点等を踏まえ、このたび、本跡地の活用方針（素案）をまとめたものである。

## 2 経緯

- 平成13年 3月 内山下小学校・深柢小学校・弘西小学校・南方小学校を閉校
- 平成13年 4月 岡山中央南小学校(旧深柢小)・岡山中央北小学校(旧南方小)を開校
- 平成15年11月 「岡山中央南（旧深柢）小学校跡地活用懇談会」を設置（以降平成18年2月までに計8回開催）
- 平成17年 3月 岡山中央南小学校・岡山中央北小学校を閉校
- 平成17年 4月 岡山中央小学校（旧弘西小）を開校
- 平成18年 2月 「岡山中央南（旧深柢）小学校跡地活用懇談会」が「岡山中央南（旧深柢）小学校跡地活用についての提言」を公表
- 平成18年 2月  
↓  
平成21年11月 この間地元連合町内会、商工会議所、商店街団体等と意見交換
- 平成22年12月 岡山市議会において、跡地への川崎病院誘致関連の陳情を採択
- 平成22年12月 学校法人川崎学園から、跡地利用の要望書及び「川崎医科大学附属川崎病院 新病院の考え方（案）」が提出

### 3 岡山中央南地区の現状と課題

岡山中央南地区は、本市中心部の岡山駅周辺エリア及び表町周辺エリアの2つの核のうち、表町周辺エリア（旧城下町エリア）の中核を成している。約400年前の岡山城下町形成以来、商業・業務、教育・文化、医療・福祉など様々な都市機能が集積する都市の顔としての役割を担ってきており、現在でも県下最大の表町商店街・大規模小売店舗、カルチャーゾーン内の各種文化施設や総合病院など、高度な都市機能インフラが整った、生活利便性、交通利便性が非常に高い地区である。



中央南小学校跡地周辺の状況

しかしながら、商業・業務機能の郊外流出により、商店街通行量の減少や、近年はやや下げ止まりが見られるが、人口減少、少子・高齢化など空洞化が進んでいる。

また、本地区内には、川崎医科大学附属川崎病院と心臓病センター榊原病院が、地区の南に隣接して岡山市立市民病院の3総合病院が立地し、広く市民のための医療拠点として、また地域医療機関として重要な役割を果たしてきた。

しかし、榊原病院は、平成24年冬に北区中井町へ、また市民病院も平成27年度中に北区北長瀬に「岡山総合医療センター」として移転することが決定している。残る川崎病院についても、建築から40年以上が経過し、施設・設備が老朽化・狭隘化しているため、近隣地に建替用地が確保できない場合、現状のままで医療を継続することは極めて困難な状況であると仄聞している。

上記に示す課題等に対し、岡山中央南地区に現存する機能を損なうことなく、さらに向上させることが必要である。もって、都心居住の魅力を高め、多世代が健康で安全・安心に暮らせる居住環境を整えるとともに、商業空間の活性化や人が集うにぎわいの核づくりに努め、地区の、そして中心市街地全体の活性化につなげていくことが重要であり、当該跡地の活用にあたっては、このような課題の解決に資することが求められると考える。

#### 4 跡地活用の基本的な方針

岡山中央南地区の現状と課題に対し、「岡山市都市ビジョン」、「中心市街地の学校跡地活用の観点」（資料1）、「岡山中央南（旧深砥）小学校跡地活用についての提言」（資料2）及びそれらを踏まえた10項目からなる視点をもとに、検討した結果、当該跡地の活用にあたっての基本的な方針を以下のとおりとする。

##### 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
2. 中心市街地活性化の観点
3. 位置的特性・土地利用の観点
4. 他の施策・施設との連携・関連性の観点
5. 学校跡地という歴史的経緯の観点

##### 岡山中央南（旧深砥）小学校跡地活用についての提言

- 1 地域特性を活かす  
商業機能・文化機能を活かす  
蓄積された都市インフラを活かす
- 2 安全安心なまちづくり  
健康な暮らしを支える  
災害等に備える  
交通弱者にやさしく
- 3 地域コミュニティ  
地域コミュニティの維持  
地域での合意形成

##### 岡山市都市ビジョン

###### めざす都市像

水と緑が魅せる心豊かな庭園都市  
中四国をつなぐ総合福祉の拠点都市

###### 都市づくりの基本方向

1. 多様で豊かな環境をいかす
2. 街と田園のかたちを明確にする
3. 安心していきいきと暮らせる岡山型福祉を組み立てる
4. 自立し自己実現できる人間力を育てる
5. 市民力で新しい岡山をつくる
6. 岡山の強みをいかした産業を広げる
7. 文化力で岡山の誇りを高める

##### 岡山中央南（旧深砥）小学校跡地活用の視点

1. 全市民の財産という観点から検討する。
2. 公共性（受益者の範囲等）中心市街地活性化への寄与度など、活用効果を総合的に勘案する。
3. 中心市街地に必要な機能を損なうことなく、さらに向上させることにより、中心市街地全体の活性化につなげてゆく。
4. 400年来の歴史を誇る表町商店街やカルチャーゾーンの賑わいの回復を図る。
5. 子どもや高齢者等の安心した生活を支える健康・医療・福祉などの機能の導入を図る。
6. 災害時の避難場所確保や緊急医療の対応など防災上の観点に配慮する。
7. 交通弱者にやさしいまちづくり、ユニバーサルデザインの導入を進める。
8. 地域コミュニティに貢献する、地域の人々が集い、交流できる場を維持する。
9. 中心市街地に残された貴重な土地であり、将来に渡り市がコントロールする（売却しない）。
10. 市民負担の軽減から、民間事業者の活用も視野に入れる。

地域医療機関の存続及び機能強化のため、また、地域住民の安全安心のために、防災機能および地域コミュニティへの貢献も配慮する方向で、当該跡地を活用することを基本とする。

## 5 川崎学園の考え方

学校法人川崎学園から、平成22年12月22日に跡地利用の要望書（資料3）が、同28日に「川崎医科大学附属川崎病院 新病院の考え方（案）」（資料4）が市長宛に提出された。

### 川崎医科大学附属川崎病院 新病院の考え方（要約）

「川崎医科大学附属川崎病院 新病院の考え方（案）」を基に  
岡山市において要約

#### (1) 新病院のコンセプト

川崎医科大学の附属病院として安全・安心な医療を提供し、地域と共生する病院  
地域に密着し、信頼される病院  
将来の良き医療人の育成

#### (2) 新病院の概要

災害時対応も含め迅速で的確な救急医療  
地域に密着した医療の提供  
充実した高度専門医療  
質の高いリハビリテーション医療  
医療連携体制による地域完結型の医療  
地域の健康維持を促進  
将来の良き医療人の育成

#### (3) 岡山市のまちづくりへの対応

医療・福祉機能（「年中無休・昼夜診療」、現病院の跡地活用など）  
災害時の対応機能（災害医療、備蓄、避難場所の設置など）  
地域コミュニティ（集会機能、都市型公園設置など）  
中心市街地活性化への寄与（来院者等による地域への効果波及、教育機能による若者の交流効果、定住化促進への寄与など）

## 6 「岡山中央南（旧深砥）小学校跡地活用の視点」と「川崎学園の考え方」の対照

下記表に示すとおり、「岡山中央南（旧深砥）小学校跡地活用の視点」と、「川崎学園の考え方」の内容を照らし合わせたところ、本市の考え方と大きな隔たりはないことを確認した。

( [p. ]は 資料4「川崎医科大学附属川崎病院 新病院の考え方(案)」のページ)

岡山中央南(旧深砥)小学校跡地活用の視点	川崎医科大学附属川崎病院 新病院の考え方(案)
<p>全市民の財産という観点から検討する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成21年度の市内からの受診者数 27,758人、うち中央小学校区3,115人。 [ p.4 ]</li> </ul>
<p>公共性(受益者の範囲等) 中心市街地活性化への寄与度など、活用効果を総合的に勘案する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>一日の外来患者、スタッフ等による商店街、地域への波及効果(新病院の来院者・出入り人数は、外来・入院・付き添い・見舞い・スタッフ・実習学生・業者等約4,000人/日を予想)。 [ p.13 ]</li> </ul>
<p>中心市街地に必要な機能を損なうことなく、さらに向上させることにより、中心市街地全体の活性化につなげてゆく。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>川崎医科大学の附属教育病院として、医師、看護師、コ・メディカル、救急救命士等の研修・実習の受け入れを行うため、多くの若者が集まる交流効果が見込まれる。 [ p.13 ]</li> </ul>
<p>400年来の歴史を誇る表町商店街やカルチャーゾーンの賑わいの回復を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現病院跡地は、高齢化社会に対応できるよう、医療・福祉・教育機能を検討。 [ p.11 ]</li> <li>「安心の砦」となる病院づくり。 [ p.13 ]</li> </ul>
<p>子どもや高齢者等の安心した生活を支える健康・医療・福祉などの機能の導入を図る。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「年中無休・昼夜診療」で救急患者を積極的に受け入れ。 [ p.7・11 ]</li> <li>小児医療の充実、高齢化社会へ対応した医療の提供 [ p.7 ]</li> <li>地域医療ニーズを踏まえ、だれもが安心して受診できる病院 [ p.11 ]</li> <li>地域の安全・安心な生活に貢献する「地域と共生する病院」 [ p.11 ]</li> <li>医療機関等との相互連携体制の強化。 [ p.8・11 ]</li> <li>現病院跡地は、高齢化社会に対応できるよう、医療・福祉・教育機能を検討。 [ p.11 ]</li> </ul>

<p>災害時の避難場所確保や緊急医療の対応など防災上の観点に配慮する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 院内の広い場所や併設予定の多目的ホール等を一時的避難場所として利用可能。 [ p.11 ]</li> <li>• 病院は免震構造を採用するため、災害時に迅速な初期医療を提供。 [ p.12 ]</li> <li>• 院内に診療室以外にも待合や集会施設等にも広く医療ガス配管を整備し、治療に対応。 [ p.12 ]</li> <li>• 災害時に備え、医薬品、医療材料、食料・水を備蓄。自家発電や受水槽を設置し、緊急時の病院機能維持に対応。 [ p.12 ]</li> <li>• 避難場所として、現在のグラウンド相当部分を開放。 [ p.12 ]</li> </ul>
<p>交通弱者にやさしいまちづくり、ユニバーサルデザインの導入を進める。</p>	
<p>地域コミュニティに貢献する、地域の人々が集い、交流できる場を維持する。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域住民がコミュニティ活動に利用可能な多目的ホールを設置。 [ p.12 ]</li> <li>• 集会施設においては定期的に健康教室、公開講座等を開催し、医療・健康情報を発信。 [ p.12 ]</li> <li>• 避難場所として開放するグラウンド相当部分は、通常時は市民・地域の人々の交流場として活用。 [ p.12 ]</li> </ul>
<p>中心市街地に残された貴重な土地であり、将来に渡り土地は市がコントロールする。(売却しない)</p>	
<p>市民負担の軽減から、民間事業者の活用も視野に入れる。</p>	<p>(市有地を活用した民間事業者による事業である)</p>



## 7 跡地活用にあたっての基本条件等

学校法人川崎学園が本跡地を活用する場合、以下の内容を基本条件とする。

### (1) 導入機能について

地域特性を活かし、安全安心なまちづくりへの貢献

(ア) 中心市街地という都市機能が集積し、広域からの交通アクセス性に優れた立地を活かす。

(イ) 中央南地区の城下町形成以来の歴史性を勘案する。

(ウ) 子ども・高齢者等、住民・市民の安全安心な生活を支えるため、地域医療を担う機関として、地域に貢献する。

中心市街地の活性化への貢献

(ア) 集客力により、地域活性化に貢献する。

(イ) 中心市街地における健康・医療・福祉機能の一翼を担うことにより、定住化の促進に貢献する。

防災機能への貢献

(ア) 建築物は災害にも耐えうるものとし、災害時の緊急医療に努めるとともに、地域住民の避難及び救助等に貢献する。

(イ) 現在のグラウンド相当部分は空地として確保し、広く市民に開放するとともに、災害発生時における一次避難の場所とする。

交通弱者にもやさしい、ユニバーサルデザインの導入

子どもや高齢者等に配慮し、建築物及び敷地全体に、ユニバーサルデザインの考え方を導入する。

地域コミュニティへの貢献

(ア) 地域の安全・安心に資するとともに、地域コミュニティへの配慮のため、地域にも開かれた、交流の場となるコミュニティ施設を整備する。

(イ) 現在のグラウンド相当部分は、地域をはじめ市民に開かれた空間として整備する。

### (2) 土地の利用条件について

土地の所有権

当該跡地は中心市街地における貴重な土地であり、市民共通の財産である。将来的に本市がコントロールする必要があることから、売却はせず、借地とする。

## 借地条件等

### (ア) 事業手法

当該跡地に定期借地権〔借地借家法(平成3年10月4日法律第90号)第22条・第23条〕を設定する。

### (イ) 借地範囲

当該跡地全体(面積12.088㎡、深柢コミュニティハウス用地は含まない)を対象とする。

### (ウ) 借地期間・借地料

借地期間および借地料は、協議により決定する。

### (エ) 建築物の範囲等(別紙2)

- ・ 建築物を設ける範囲は、概ね現在の校舎・体育館等建築物が設置されている範囲内とする。
- ・ 現グラウンド相当部分は、地上部分に構造物は設けない。また地下に構造物を設ける場合には、既存樹木を保存するため、樹木地下部分には構造物を設けない。
- ・ 駐車場を設置する場合、広く一般利用が可能な駐車場設置にも配慮する。
- ・ 跡地内に設置されている旧深柢小学校の各種メモリアル等は極力保存する。

## (3) 周辺地域環境への配慮について

車によるアクセス動線については十分な検討を行い、地域の安全に配慮する。

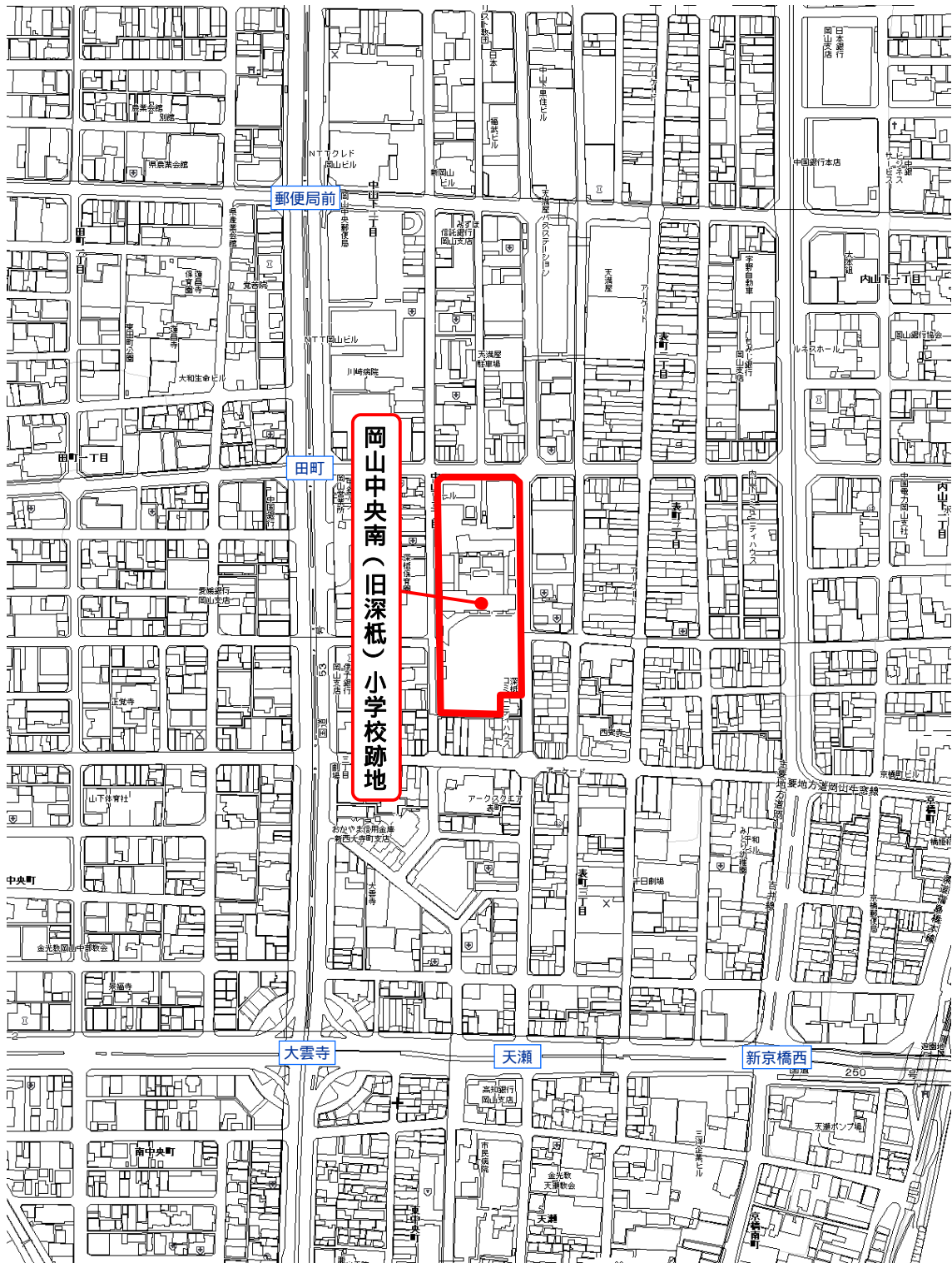
敷地周囲に十分な歩行者空間を確保する。

都市景観や、周辺環境への影響にも配慮する。

## (4) 現川崎病院敷地について

移転した場合の現川崎病院敷地については、中心市街地活性化や地域の健康・医療・福祉に貢献する活用とし、その活用方針については、市のまちづくりに協力する。

(別紙1) 対象となる土地



(別紙2)

岡山中央南(旧深柢)小学校跡地活用にあたっての 建築物の範囲等のイメージ

- 建物は概ね現在の建築物の範囲内に収めることを基本とする。
- 敷地内に地域住民も利用可能なコミュニティ施設を設ける。

- 現在のグラウンド相当部分は空地として確保し、地域はじめ広く市民に開放するとともに、災害時の一次避難の場所とする。
- 現在の樹木や旧深柢小学校のメモリアル等は極力保存する。

