

# 南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する 開発事業者募集プロポーザル 事業者説明会

## 資料

開催日：令和5年1月17日（火）

開催場所：南沼原コミュニティセンター

開催概要：資料説明／質疑応答／現地見学



## 経緯・趣旨

南沼原小学校の新校舎が完成し、令和5年1月10日から供用をスタートしたことに伴い、これまで使用されてきた旧校舎跡地は、学校用地としての役割を終えることとなります。

これまで多くの子ども達が巣立ち、また南沼原地区住民にとっても賑わいと活気のシンボルであったこの旧校舎跡地の利活用については、今後も地域の発展や活性化に繋がっていくものであることが強く望まれています。

一方で、新校舎の建設にあたっては、多大な費用が投入されていることから、エリアとしての市場ニーズが高い旧校舎跡地を売却や貸付することにより、市の財産を有効的に活用していただくことも求められます。

こうしたことを踏まえ、旧校舎跡地が地区住民と市場のニーズ双方に最大限即した形で売却等が行われるよう、令和4年12月5日に「南沼原小学校旧校舎跡地の利活用方針」を策定し、公表しました。

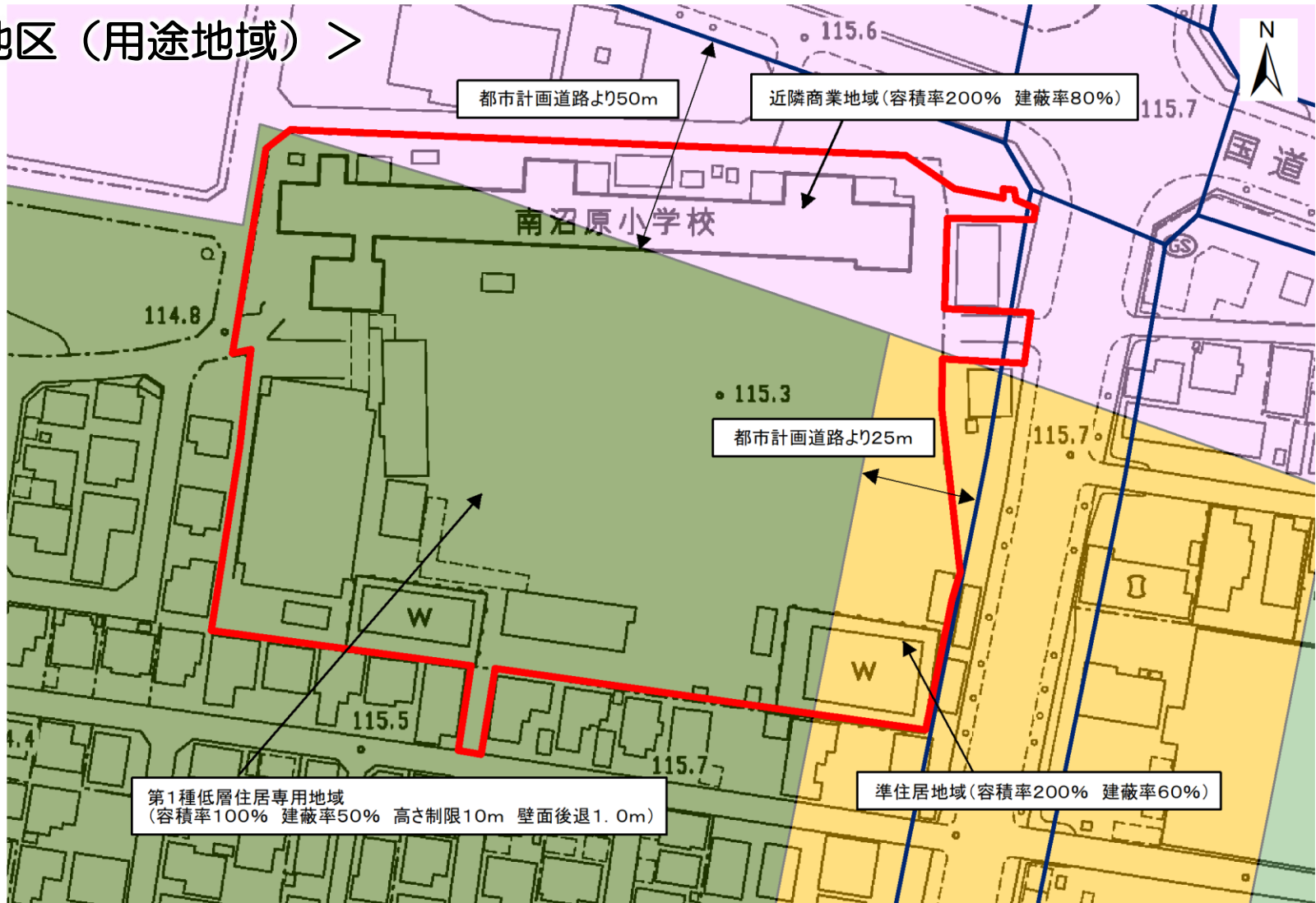
今後は、この利活用方針に基づき、公募型プロポーザル方式により開発事業者の募集と優先交渉権者の選定を進めていきます。



# 1. 旧校舎用地の概要

## (2) 都市計画

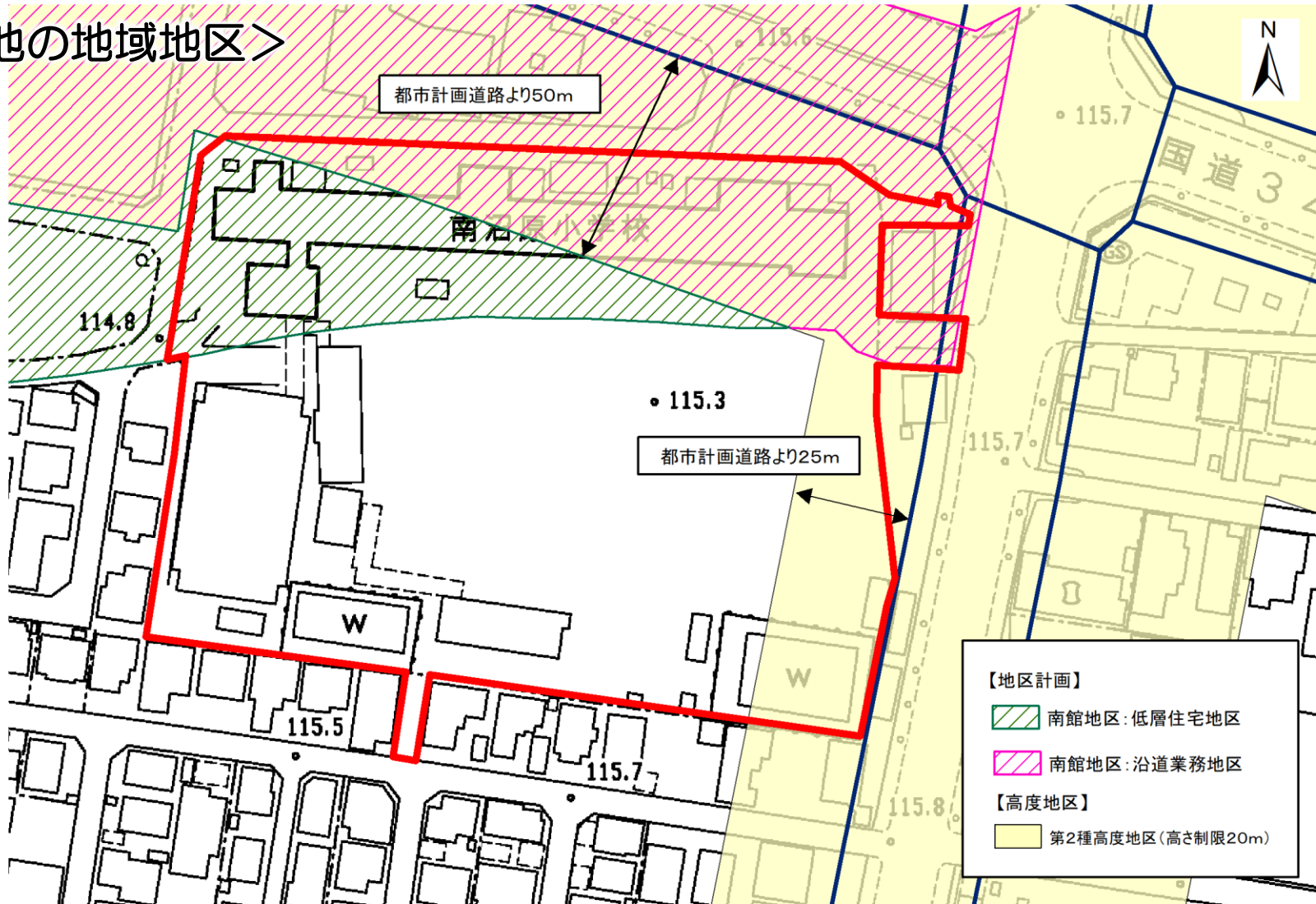
### <地域地区（用途地域）>



# 1. 旧校舎用地の概要

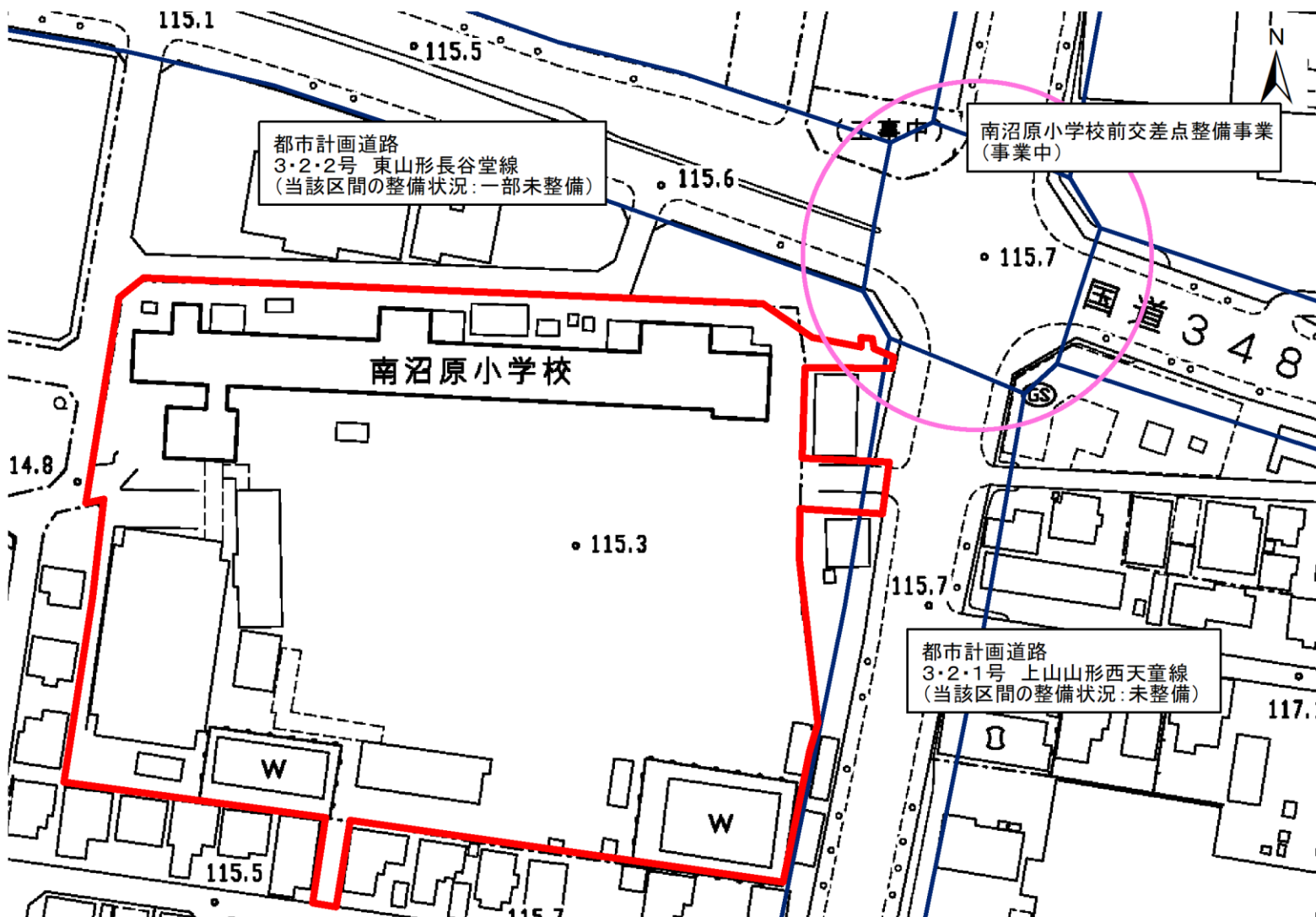
## (2) 都市計画

<その他の地域地区>



# 1. 旧校舎用地の概要

## (3) 道路関係



# 2. 利活用方針

## (1) 利活用方針の概要

利活用方法

条件付き売却（一部賃貸も可能）

事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

### 利活用条件（求める提案）

#### 必須条件

##### 福祉機能

【地域包括支援センター（建物）の整備】  
※必要な面積及び運営事業者は実施要領に記載のとおり。

##### 忠魂碑・記念樹エリアの整備

【地域住民に開かれた空間となるよう整備】

公園・広場整備等  
関係法令を遵守した整備

#### 土地の処分等

- ①「福祉機能」に供する土地については、**市の所有（売却なし）**とし、**建物の整備に必要な経費は事業者の利益で賄う。**
  - ②「居住機能」及び「ビジネス・商業機能」に供する土地については、市から事業者への**売却**とする。
  - ③「世代間交流、インクルーシブ機能」、「健康保持増進機能」及び「スマートタウン機能」に供する土地については、市から事業者への**売却または賃貸のいずれかとする。**
- ※②・③の機能の整備や運営に必要な経費は、**事業者が当エリアの開発、運営で生じる利益で賄うことを原則とする。**

#### 任意条件

##### 居住機能

・・・住宅地の整備

##### 世代間交流・インクルーシブ機能

・・・高齢者から子ども、障がい者、また地域の住民まで、多世代が広く活用し交流することができる施設の整備

##### 健康保持増進機能

・・・地域住民等がウォーキング等の軽スポーツに親しむことのできる機能の整備

##### ビジネス・商業機能

・・・シェアオフィス等のオフィスビルや店舗等の整備

##### スマートタウン機能

・・・都市機能や生活の質の向上のためのデジタル技術の活用（シェアサイクルやカーシェア等も含め）

##### その他

・・・必須、任意条件以外の整備は民間事業者の提案に委ねる

## 2. 利活用方針

### (2) 必須条件①

#### 福祉機能の整備


整備内容	南沼原地域包括支援センターの建物整備
必要な面積や機能等	<p>① 事務室 <b>50㎡程度</b> 7人分机※1、来客カウンター、書類保管スペース、OA機器コーナー、打合せテーブルが設置できる程度の面積</p> <p>② 相談室（兼）会議室（15人程度） <b>40㎡程度</b> 5.4m×7.2mまたは1人2.5㎡程度</p> <p>③ その他、更衣室（ロッカー6人以上）、トイレ（多目的トイレ1、男子小1・大1、女子2以上）、給湯室、駐車場（一般来客用駐車場、思いやり駐車場、公用車駐車場で6枠以上）※2</p> <p>※1 専門職4人、事務員1人、センター長1人、生活支援コーディネーター1人 ※2 多世代交流拠点（集会・軽運動室、調理室、事務室等）等との合築による整備の場合には、トイレ・給湯室・駐車場は共用も可能</p>
整備にかかる費用負担	整備に必要な経費は、事業者が当エリアの開発、運営で生じる利益によって賄う。
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・電気配線等、内装整備の詳細については、優先交渉権者決定後に協議のうえ決定。</li><li>・地域包括支援センターの運営事業者は、現在の南沼原地域包括支援センターの運営事業者が継続して運営する予定。</li><li>・地域包括支援センターを単体で整備する場合は、どの用途地域へも整備可能。</li></ul>



## 2. 利活用方針

### (2) 必須条件②

#### 忠魂碑及び記念樹エリアの整備

整備内容	忠魂碑（敷地外）への接続及び記念樹（敷地内）エリアを地域の住民に開かれた空間となるよう整備
 <p>The figure consists of a site plan at the top and two photographs below. The site plan shows a red-outlined area containing a '第1プール' (Pool 1), '第2プール' (Pool 2), '民家' (Residential house), '記念樹 (1本+記念碑)' (Memorial tree (1 tree + memorial stone)), and '忠魂碑(敷地外)' (Memorial stone (outside site)). A blue circle highlights the connection point between the memorial stone and the site. The left photograph shows the memorial stone in a residential area. The right photograph shows the memorial stone and a memorial tree (cherry) in a residential area, with a red circle highlighting the tree and stone, and a yellow line indicating the site boundary.</p>	
現況	<ul style="list-style-type: none"><li>・忠魂碑は、南沼原地区遺族会が管理し、例年戦没者慰霊祭を開催。</li><li>・忠魂碑は敷地外だが、行くためには学校のグラウンドを通過する必要がある。</li><li>・記念樹は地区住民からの要望により、今後も残したうえで整備を行う。</li></ul>

## 2. 利活用方針

### (2) 必須条件③

#### 関係法令等の遵守

内容	都市計画法や山形市開発指導要綱をはじめとする関係法令等を遵守した開発・整備を行うこと。
想定されるもの	<ul style="list-style-type: none"><li>・開発区域面積の3%以上となる公園、緑地、広場等の整備</li><li>・法令を遵守した道路の整備</li><li>・消防水利施設の整備</li><li>・騒音、大気汚染、悪臭、振動等への措置</li><li>・開発行為に関する周辺住民への説明会の開催 など</li></ul>

**※その他、上記以外にも提案する整備の内容により  
遵守すべき関係法令等が異なりますので、  
提案前に十分にご確認いただいたうえで、  
法令を遵守した提案となるようお願いします。**

## 2. 利活用方針

### (3) 任意条件

任意条件	整備内容
居住機能の整備	・住宅地を整備すること。
世代間交流・インクルーシブ機能の整備	・高齢者から子ども、障がい者、また地域の住民まで、多世代が広く活用し交流することができる施設を整備すること。
健康保持増進機能の整備	・地域住民等がウォーキング等の軽スポーツに親しむことのできる機能を整備すること。
ビジネス・商業機能の整備	・シェアオフィス等のオフィスビルや店舗等を整備すること。
スマートタウン機能の整備	・都市機能や生活の質の向上のため、シェアサイクルやカーシェア等も含めデジタル技術を活用した機能を整備すること。
その他	・必須及び上記任意条件以外の機能や施設等の整備については、民間事業者の提案に委ねる。

- 任意条件の整備については、事業者で必要に応じその有無を選択いただくことが可能です。
- それぞれの機能を個別に整備する必要はありません。

例) ・居住機能とスマートタウン機能をセットで整備	2つの任意条件を提案したものとみなします。
・健康保持増進機能を有した公園や広場等を整備	必須条件（法令の遵守）と任意条件の2つを満たす提案とみなします。

※各機能等の整備に関する評価(点数)配分については、「審査基準書」をご参照ください。

## 2. 利活用方針

### (4) 土地の処分等

機能	土地売却等の考え方	費用負担の考え方
「福祉機能」	売却は行わない (市所有のまま) ※地域包括支援センター に供する土地のみ	地域包括支援センターの <b>整備に必要な経費</b> は、事業者が当エリアの開発、運営で生じる利益によって賄う。
「居住機能」 「ビジネス・商業機能」	市から事業者への売却	機能の <b>整備や運営に必要な経費</b> は、事業者が当エリアの開発、運営で生じる利益によって賄う。
「世代間交流・インクルーシブ機能」 「健康保持増進機能」 「スマートタウン機能」	市から事業者への売却 または賃貸	

#### ■利活用方針の考え方

利活用方針に基づき公募を行いますが、具体的な条件や整備内容については、提案を踏まえて優先交渉権者との協議により決定していきます。

# 3. 留意事項（物件調書より）

## （1）敷地外周部の排水路について

敷地外周部には排水路（側溝）があり、生活用水等の排水のため近隣住民により利用されています。

こちらは敷地内の排水路ですが、上記の理由から売却の際は残した状態での引渡しとなります。

旧校舎用地の開発にあたっては、配慮した形での利活用となるようお願いします。



# 3. 留意事項（物件調書より）

## （2）法定外公共物（水路）について

旧校舎用地内には法定外公共物（水路）が存在します。登記地積には法定外公共物は含まれていないため、実施要領等に示す売却等の面積は、当該箇所を除いた部分となります。

法定外公共物（水路）の利用については、別途協議が必要です。

※公募にあたり、法定外公共物（水路）の箇所も含めた利活用のご提案も可能ですが、提出書類様式第8号「売買等価格提案書」については、登記地積に基づき算出いただきますようお願いいたします。



①



②



③

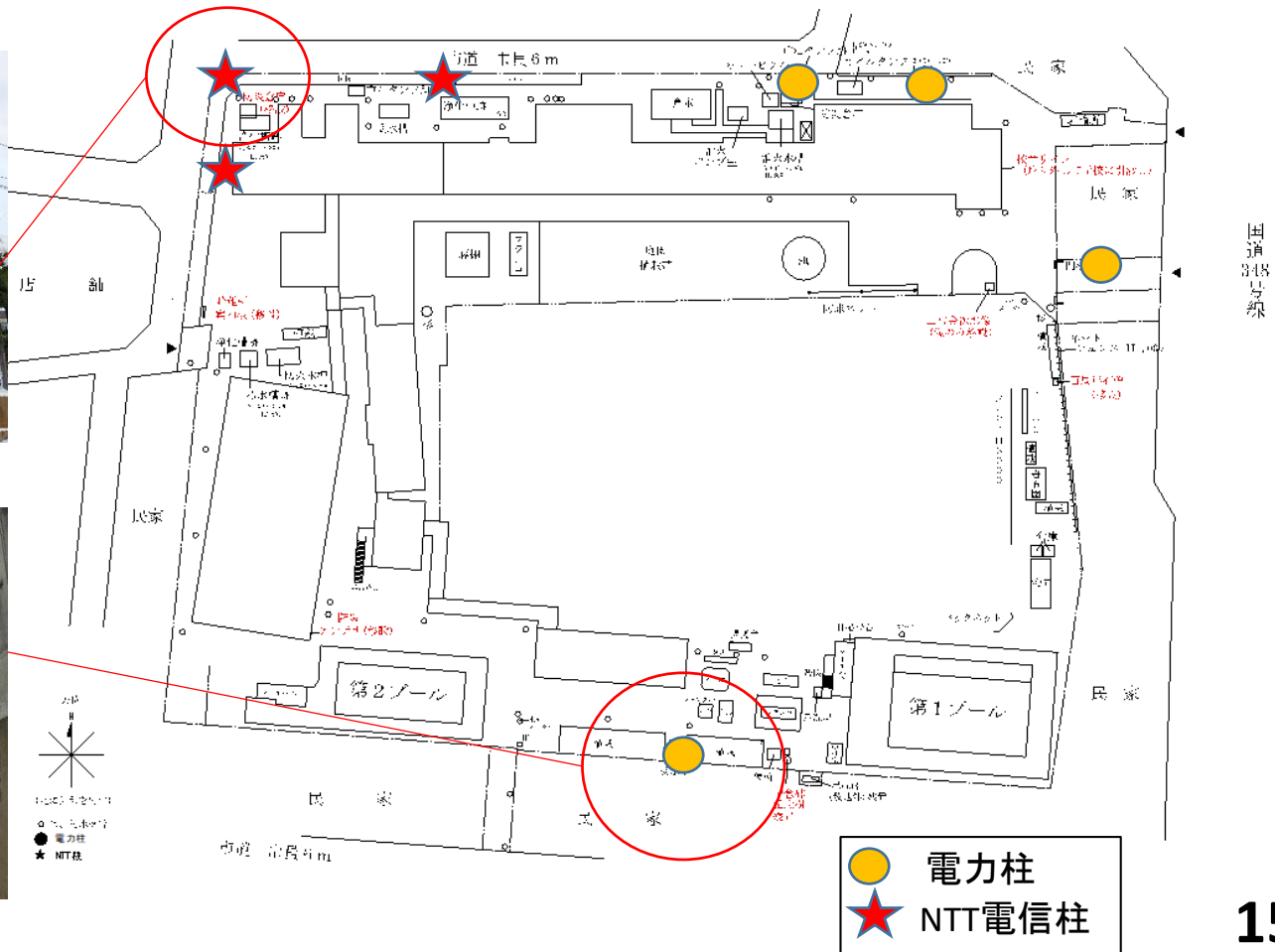


# 3. 留意事項（物件調書より）

## （3）東北電力電柱及びNTT電柱について

旧校舎用地内には、現在行政財産目的外使用にて、東北電力電柱を4本、NTT電柱を3本それぞれ許可しています。

電柱の移設を希望される場合は、移設可能かどうかを含め設置者との別途協議が必要です。



## 4. 今後のスケジュール



項目	期間等
事業者説明会	令和5年1月17日(火)
質問受付期限	令和5年1月20日(金)まで
質問回答	令和5年1月31日(火)
応募事業者の申込受付期限	令和5年2月7日(火)午後5時まで
書類審査・書類審査結果通知	令和5年2月13日(月)
応募提案書類の提出受付期限	令和5年3月1日(水)午後5時まで
審査委員会(プレゼンテーション・ヒアリング)	令和5年3月20日(月)
審査委員会結果通知(優先交渉権者の決定)	令和5年3月下旬
優先交渉権者との協議 (事業計画の検討、売買・貸付面積及び金額の整理等)	令和5年4月初旬から令和5年7月下旬 ※進捗によっては短縮する可能性あり
契約の締結	仮契約(8月頃)、議会の議決後に本契約(9月末頃)

【参考】南沼原小学校旧校舎用地の解体スケジュール  
令和5年2月…解体開始  
令和5年9月末頃…解体完了





# 南沼原小学校旧校舎用地売却等に関する 開発事業者募集プロポーザル

## 【事務局】

山形市役所 企画調整部 企画調整課 政策調整係

住所 〒990-8540 山形市旅籠町二丁目3番25号

電話 023-641-1212 FAX 023-623-0703

メール [kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp](mailto:kikaku@city.yamagata-yamagata.lg.jp)