

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業 プロポーザル実施要項

1. 目的

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業プロポーザル実施要項(以下「実施要項」という。)は、まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業(以下「本事業」という。)の趣旨に沿って、対象施設のリノベーションの設計、施工(以下「本業務」という。)を、所定の期間内に完成することができる契約候補者を公募型プロポーザル方式(以下「本プロポーザル」という。)により選定する手続きについて、必要な事項を定める。

なお、本プロポーザルは具体的な設計案及び施工内容を選定するものではなく、契約候補者の選定を行うものである。

2. 事業概要

(1) 事業名

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業

(2) 事業目的

県立高校の再編整備に伴い閉校となった岡山県立真庭高校久世校地の利活用について、「まちづくり」「第一次産業の振興」「学びや子育て」などの拠点を目指しており、産官学連携による「林業・木材・木造建築教育・研究ゾーン構想」の推進、農林業等の地域産業の振興や、学びや子育てによる、まちづくりの将来像を踏まえたエリア化を進めている。

こうした中、農業をはじめとする地域課題解決の「要」の存在となり、関係者を「結び」ことで、地域価値を共創していく法人を設立し、同拠点において、事業展開を予定している。

本事業は、同法人等が拠点とする事務所機能設置及び法人の設立コンセプト等を踏まえた、事業者間の繋がり・共創を生み出す交流拠点とするものである。

(3) 対象施設

- ① 位置 真庭市中島地内(真庭高校旧久世校地跡地の一部)
- ② 施設名称 農業実習棟
- ③ 建築年 平成元年 3 月
- ④ 構造 鉄骨その他造 2 階建て
- ⑤ 面積 395㎡

(4)事業の概要

本事業の概要は以下のとおりとする。詳細は、まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業特記仕様書(以下「特記仕様書」という。)に示す。

- ① 施設リノベーション設計
- ② 関係法令等に基づく各種申請手続き業務
- ③ リノベーション(内装、空調設備、トイレの設置、下水道接続等に係る工事)

3.参加資格要件

(1)参加資格

本プロポーザルの参加者は、以下の要件を満たす本業務の設計業務を行う者(以下「設計者」という。)及び施工業務を行う者(以下「施工者」という。)とする。

なお、設計者と施工者は同一の者(例:設計事務所である工務店)でも、別々の者(例:設計事務所と工務店の共同事業)でも可とする。ただし、いずれかを代表者とし、会社概要等の提出書類はそれぞれ提出すること。

- ① 真庭市に入札参加資格審査申請書を提出し、入札参加資格者名簿に登録済みであること。
- ② 公募型プロポーザル期間中(公示日現在から契約候補者特定の日まで)真庭市建設工事等入札参加資格者に係る指名停止規程による指名停止を受けていないこと。
- ③ 地方自治法施行令(昭和22年5月3日政令第16号)第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- ④ 破産法(平成16年法律第75号)の規定により破産の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づき更生手続き開始の申立てをしていないこと又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づき再生手続き開始の申立てをしていないこと。ただし、会社更生法の規定による更生計画又は民事再生法の規定による再生計画について、裁判所の認可決定を受けた者を除く。
- ⑥ 次のアからオまでのいずれの場合にも該当しないこと。
 - ア. 役員等(法人にあっては役員(非常勤の者を含む。)、支配人及び支店又は営業所(市との契約に関する業務を行う事務所をいう。以下同じ。))の代表者を、法人格を持たない団体(以下「団体」という。)にあっては法人の役員と同等の責任を有する者を、個人にあってはその者、支配人及び支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)が暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年

法律第77号。以下「暴対法」という。以下同じ。)第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

- イ. 暴力団(暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ. 役員等が、その属する法人若しくは法人格を持たない団体、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用してしていると認められるとき。
 - エ. 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められるとき。
 - オ. 上記ウ及びエに掲げる場合のほか、役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- ⑦ 設計に関わる者は真庭市内に事業所を構える建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けており、一級建築士免許を有する技術者を配置していること。
 - ⑧ 施工に関わる者は真庭市内に事業所を構える建設業法(昭和24年5月24日法律第202号)第3条の規定により、建設業の許可を受けた者であること。
 - ⑨ 参加表明書を提出できる者は、本業務に関する専門分野(管理技術者及び主任技術者を除く)について、協力者(協力事務所)を加えることができる。この場合において、この協力者(協力事務所)となった者及びその者の所属する事業者は、本プロポーザルにおける上記の参加資格を有しない。
 - ⑩ 過去に本市の施設改修の設計業務及び施工を履行完了した実績があること。
 - ⑪ 参加申込は、参加者1者につき1件とする。

4. プロポーザルのスケジュール

内容	期間
質問書の受付	令和8年6月15日(月)15時まで
質問書の回答	令和8年6月17日(水)予定
参加表明書の受付	令和8年6月25日(木)15時まで
企画提案書の受付	令和8年7月6日(月)15時まで
第1次審査	令和8年7月8日予定
第2次審査	令和8年7月15日予定
審査結果の通知	令和8年7月17日ごろ

※上記スケジュールは予定であり、状況により前後する場合がある。

5. 参加手続き

(1)参加申込

- ① 提出期限 令和8年6月 25 日15時まで(必着)
- ② 提出様式 参加表明書(様式1)
施工実績等 参加資格を証明する書類
実施要項、特記仕様書等を理解した上で提出すること。
- ③ 提出部数 1部
- ④ 提出方法 持参又は郵送にて提出すること。

(2) 参加資格の確認等

- ① 参加資格要件の確認及び企画提案書提出要請
3に定める参加資格要件に該当するか確認を行い、令和8年6月26日(金)に次に掲げる事項を記載した結果確認通知書を通知する。併せて参加資格要件を有する者に企画提案書の提出を要請する。

(ア) 提出者に参加資格があると認めるとき参加資格がある旨及び所定の期限までに企画提案書の提出を依頼する。

(イ) 提案者に参加資格がないと認めるとき参加資格がない旨及びその理由並びに所定の期限までに理由について説明を求めることができる旨。

(2)質問受付・回答

- ① 提出期限 令和8年6月15日(月)15時まで(必着)
- ② 提出様式 質問書(様式2)
実施要項等を理解した上で提出すること。
- ③ 提出方法 電子メールにて提出すること。
- ④ 回答方法 真庭市ホームページに掲載
- ⑤ 回答予定 最終更新を令和8年6月17日(水)に行う予定
- ⑥ その他 電話又は口頭による質問は受け付けない。

(3)企画提案書

- ① 提出期限 令和8年7月6日(月)15時まで(必着)
- ② 提出書類・部数 実施要項、特記仕様書等を理解した上で、次の書類を提出すること。

○提出書類

①業務実施体制回答書及び企画提案書提出届(様式3) 原本1部

② 実施体制各種調書等 原本1部、副本7部

ア. 会社概要(様式4)

イ. 技術者の概要(設計・施工)(様式5)

ウ. 設計者の業務実績(施設改修設計)(様式6)

施工者の業務実績(施設改修工事)(様式6)

エ. 担当技術者調書(様式7)

オ. 管理技術者の経歴及び実績等調書(様式8)

カ. 再委託調書(様式9) ※再委託する場合のみ

③企画提案書(任意様式) 原本1部、副本7部

技術提案課題及び企画提案書作成要領による

ア. 業務実施方針

本事業の取組体制、特に重視する設計上の配慮事項、設計・施工のスケジュール、その他の業務実施上の配慮事項を簡潔に記述する。

イ. 技術提案課題に対する提案

※本業務に類似する実績(2件以内。令和2年4月1日以降に実施して完了したものに限り。)について、物件の説明、設計図書や写真、設計の考え方、工夫した点等を参考資料として添付することができる。(1件につきA4版片面2枚以内)

ウ. 見積書(任意様式)

③ 提出方法 持参又は郵送にて提出すること。

④ その他 参加申込を行った者に限る。
提出した書類の変更は一切認めない。

技術提案課題及び企画提案書作成要領による。

6. 審査方法

プロポーザルの審査は以下のとおりとします。

(1) 第1次審査(書類審査)

提出された業務実施体制各種調書及び企画提案書を下記7(1)～(3)で示す審査基準に基づいて審査し、高い評価を得た提案者を選考する。ただし、プロポーザルの提案者が少数である場合等は、第1次審査を省略し、第2次審査において提出書類審査及びヒアリング等による審査を実施する。

実施日:令和8年7月8日(水)予定

(2) 第2次審査(ヒアリング等による最終審査)

第1次審査により選考された者に対し企画提案についてのヒアリング等を実施し、下記7(1)～(3)で示す審査基準に基づいて再評価するとともに、下記7(4)でヒアリング等の内容で加算点を追加し、最も優れている提案を特定する。

実施日:令和8年7月15日(水)予定

(3) 審査結果の通知

① 第1次審査

審査結果を書面により通知します。なお、選考された者のみ、審査結果及びヒアリング等を実施する旨を、メールで通知する。

② 第2次審査

技術提案等の審査結果の公表及び通知は、令和8年7月17日頃を予定しており、最優秀者及び次点者の審査結果を市公式ホームページで公表するほか、企画提案書等を提出した全ての参加者に対し、郵送にて書面で通知する。

(4) プロポーザル選定結果等の公表

契約候補者を特定した場合は、速やかに市公式ホームページで情報を公表する。公表する内容は、全ての参加業者を明らかにし、契約候補者以外の得点が特定されないように配慮して得点を公表する。

7. 審査基準及び配点

プロポーザルは以下の審査基準に基づき審査する。

- (1) 業務実績・技術者 20/160点
- (2) 参考見積書 30/160点
- (3) 企画提案の内容・実施体制 80/160点
- (4) ヒアリング等の内容(第2次審査時) 30/160点

8. 失格事項

本プロポーザルの提案者若しくは提出された提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その提案を失格とする。

- (1) 提案書の提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 提案書の作成形式及び記載上の留意事項に示された要件に適合しないもの
- (3) 提案書等提出期限後に参考見積書内の金額に訂正を行ったもの
- (4) ヒアリング等に出席しなかったもの
- (5) 虚偽の申請を行い、提案資格を得たもの

- (6) 参考見積書の金額が、事業に要する予算額を超過したもの
- (7) 審査において大項目に 0 点があるもの

9. 契約

契約候補者特定後、随意契約に係る協議を行い、協議が整い次第、速やかに随意契約の手続きを行うものとする。

なお、その際には、特定された者はあらかじめ見積書を提出することとする。

10. その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。
- (2) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効とするとともに、入札参加停止措置を行うことがある。
- (3) 提出書類は返却しない。なお、提出者の特定以外には提出者に無断で使用しません。
- (4) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、提出者の負担とする。
- (5) 「業務実施体制回答書」に記載した配置予定の管理技術者及び担当技術者は、原則として変更できないものとする。
- (6) 評価点が同点の者が2者以上いる場合の順位は審査委員会が審議して決定する。
- (7) 真庭市情報公開条例に基づく開示請求があった場合は、原則として開示の対象となる。ただし、提案者が事業を営む上で、正当な利益を害すると認められる情報は不開示となる場合がある。
なお、本プロポーザルの契約候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の開示とする。

11. 担当部署(提出・問合せ先)

真庭市久世 2927 番地 2 真庭市役所産業観光部農業振興課 担当: 福本 TEL: 0867-42-1031 Email: nohshin アットマーク city.maniwa.lg.jp
--

審査基準(予定)

審査項目	評価割合	評価及び評価点数				
		極めて良好	良好	普通	やや不十分	不十分
1. 業務実績・技術者	20/160					
会社概要は適正であるか	5					
設計者の同種業務実績は十分であるか	5					
施工者の同種業務実績は十分であるか	5					
配置技術者は適正であるか	5					
小計						/20
2. 参考見積書	30/160					
業務コストの妥当性	30					
小計						/30
3. 業務の計画及び実施方法の評価	80/160					
業務に対する理解があり、目的に沿った取り組み方針が示されているか	15					
協働プロセスは的確に提案されているか	10					
真庭産材の活用方策の提案がされているか	15					
配慮事項等に留意しつつ、繋がりを生み出す提案となっているか	15					
業務実施体制及びスケジュールの妥当性	10					
利便性が良く、創造性・実現性の高い提案であるか	15					
小計						/80
4. ヒアリング	30/160					
提案に対する説得力があるか	10					
業務に対する意欲があるか	10					
提案内容に魅力があるか	10					
小計						/30
合計						/160

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業特記仕様書

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業公募型プロポーザル実施要項の参加者に求める技術提案の前提条件等は、「まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業公募型プロポーザル実施要項」に定めるもののほか、この特記仕様書による。

1. 事業概要

(1) 事業名

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業

(2) 事業目的

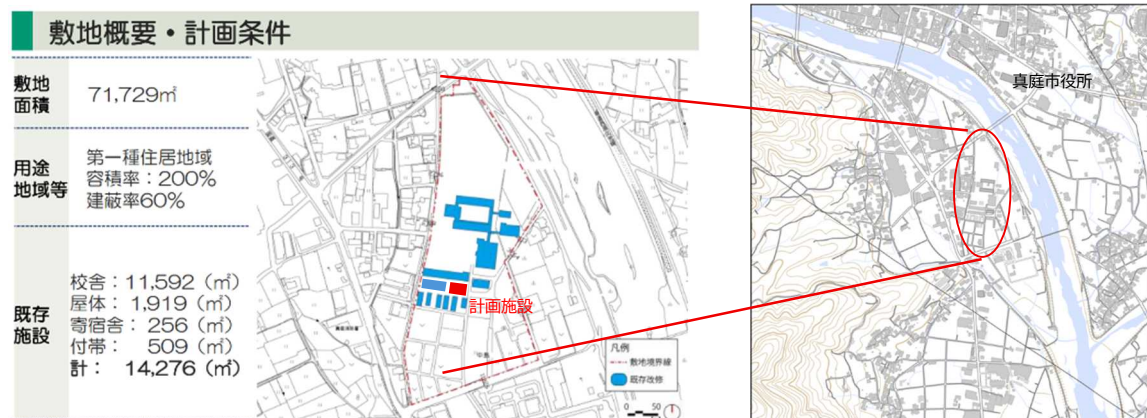
県立高校の再編整備に伴い閉校となった岡山県立真庭高校久世校地の利活用について、「まちづくり」「第一次産業の振興」「学びや子育て」などの拠点を目指しており、産官学連携による「林業・木材・木造建築教育・研究ゾーン構想」の推進、農林業等の地域産業の振興や、学びや子育てによる、まちづくりの将来像を踏まえたエリア化を進めています。

こうした中、農業をはじめとする地域課題解決の「要」の存在となり、関係者を「結ぶ」ことで、地域価値を共創していく法人を設立し、同拠点において、事業展開を図ることとしています。

本事業は、同法人等が拠点とする事務所の改修にあたり、法人の設立コンセプト等を踏まえた設計、施工を行うものです。

(3) 施設の概要

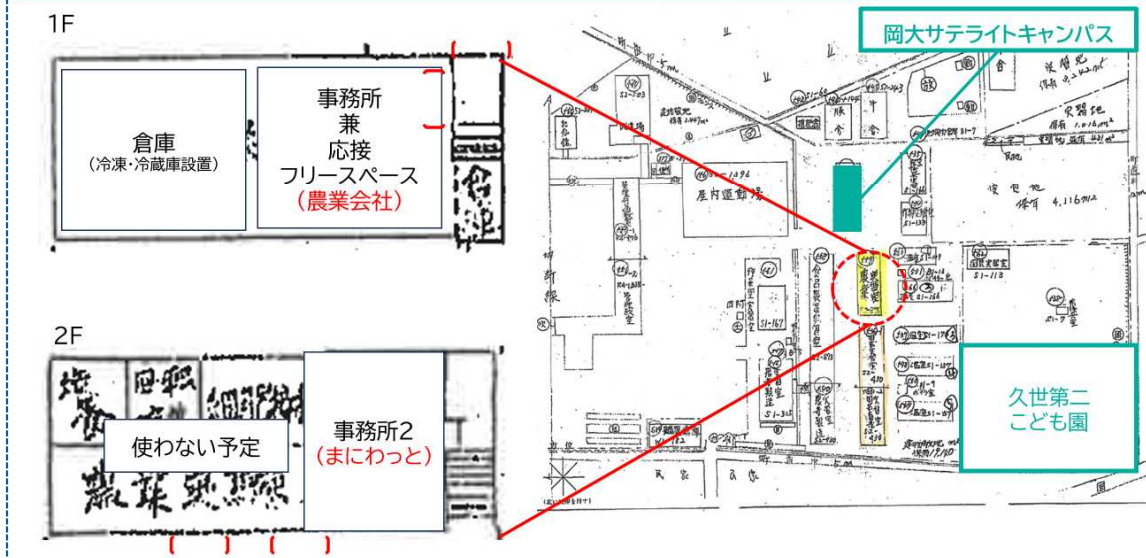
真庭市中島地内(真庭高校旧久世校地跡地の一部)



施設名称	農業実習棟
建築年	平成元年 3 月
構造	鉄骨その他造 2 階建て
面積	395㎡

久世校地の一部改装のイメージ①(場所:旧農業実習棟)

- 旧久世校跡地にて新たな農業・地域課題解決のための会社を設立予定
- 場所は現在、久世第二こども園の現場事務所
- 令和8年12月で現場事務所が退去予定で、退去後の事務所の工事に着工
- 令和9年2月末～3月までの施工完了を目指して、あらかじめ内装の設計を検討する必要



※配置計画(案)は提案を阻害するものではありません。

(4)事業の概要

本改修事業の概要は以下のとおりとする。

- ① リノベーションの設計
- ② 関係法令等に基づく各種申請手続き業務
- ③ 設計に基づく施設のリノベーション
(内装、空調設備、電灯の LED 化、トイレ配置、下水道への接続等に係る工事)

(5)事業期間

令和9年3月 19 日(金)まで

(6) 予算額

24,000 千円(消費税及び地方消費税含む。)を上限とする。

2. 設計業務の内容

本事業で行うリノベーションの設計業務、施工業務(以下「本業務」という。)のうち、設計業務の内容は次のとおりとする。

(1) 設計にあたって

- ① 設計にあたっては、共創拠点のコンセプト、入居予定の法人の事業内容等を踏まえること。
- ② デザインコンセプトの立案にあたっては、市内若手事業者等との連携の枠組みに参加のうえ、検討し、市民・事業者間の繋がりを生み、共創の場となる提案を行うこと。
- ③ 真庭市産木材を積極的に利用すること。
- ④ 維持管理コストに配慮し、設備機器・備品類にはできる限り汎用製品などを用い、日常の管理及び軽微な修繕や機器更新を合理的に実施できること。
- ⑤ 入居を予定する法人関係者とも協議すること。

(2) リノベーションの設計

① 内装空間デザイン等

- 内装(壁面、床、天井、建具等)を検討する。

設置を想定する居室・スペース等

- ・真庭版農業支援サービス事業体事務所(当面5名程度の社員を想定)
- ・まにわっと電力株式会社事務所(当面2名程度の社員を想定)
- ・来客等との商談、新商品開発、事業者間交流スペース

② 空調設備の更新等

- 1 階及び 2 階に空調設備を設置する。
- 1 階及び 2 階の照明器具を更新(LED 化)する。
- 必要に応じて、コンセント等を設置し、電気配線や分電盤等を更新する。
- 必要に応じた火災報知器や消火設備等必要な設備を設置する。

③ トイレの設置等

- 建物内にトイレ設備(男女別)、給湯スペースの検討を行う。
- 排水は下水道へ接続すること。
- 必要に応じて、給排水の配管を敷設、更新する。

- ④ その他
 - 外装(1階)について検討する。
 - 必要に応じて外溝の補修等を検討する。

(3)打合せ及び記録

- ① 設計業務の着手時に打合せを行うこと。
- ② リノベーションの設計の概要がまとまった時点で打合せを行うこと。
- ③ 施工の着手時及び工事中に必要な応じて打合せを行うこと。
- ④ 打合せ記録は、書面にして監督員に提出すること。

3. 施工業務の内容

本事業のうち、施工の内容は次のとおりとする。

(1)工事内容

- ① 内装工事
- ② 電気設備工事(電気配線等を含む。)
- ③ 建物内トイレ設置及び給排水配管工事(下水道への接続工事を含む。)
- ④ その他必要な工事

(2)施工上の留意事項

- ① 周囲への騒音・震動・粉塵等に十分に配慮して施工すること。
- ② 歩行者及び作業関係者等に対する安全対策に万全を期すること。
- ③ 工事により発生する廃棄物については、関係法令等を遵守し、適切に処理すること。
- ④ 工事施工に際し、やむを得ず変更したものは、現状に復旧すること。
- ⑤ 工事施工中に想定外の事象や判断に窮する事態が生じた場合には、直ちに工事を中断し、設計者及び調査職員の指示を仰ぐこと。
- ⑥ 本市が近隣住民等に工事説明会等を開催する場合は、これに協力すること。

4. 設計及び施工にかかる留意事項

(1)利用者が真庭産材に触れられる空間づくり

岡山大学サテライトキャンパス、高校サテライトキャンパス推進事業と市内事業者の連携促進を図るため、真庭産材の良さを知り尽くす地域のデザイナー、地域の工務店、市内若手事業者等が連携して、利用者が真庭産材に触れられる空間を創造する。

(2)交流施設としての位置付け

事務所機能としてのセキュリティ対策を配慮しつつ、農林業者等の商談、相談、勉強会・相談支援のほか、事業者の集いの場、商品開発(試作・イベント開催)など市内事業者間がつながり、共創する「オープンスペース」を目指す。

これらの利用形態も踏まえた設計・施工を行うこと。

5. 調査等

本市は本業務の適正な実施を確保するために必要な限度において、設計者及び施工者に対し、書類の提出若しくは報告を求め、又は必要な調査若しくは現場検査を行うことができるものとする。

6. 提出物

設計業務完了時に、次の書類等を提出すること。

- リノベーションの設計図書(設備図面等を含む。)
- 施工前の現場写真(外観、施工箇所各所)

施工業務完了時に、次の書類等を提出すること。

- 竣工図(リノベーションに係る各工事)
- 写真(リノベーションに係る各工事の内容が確認できるもの)

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業公募型プロポーザル技術提案課題及び企画提案書作成要領

1. 技術提案を求める業務の基本条件及び技術提案課題

(1)基本条件

まにわ共創拠点農業ゾーン施設リノベーション事業特記仕様書による。

(2)業務実施方針

本事業の取組体制、特に重視する設計上の配慮事項、設計・施工のスケジュール、その他の業務実施上の配慮事項を簡潔に記述する。

(3)技術提案課題

「交流・共創拠点として、本事業でどのようなリノベーションをするか」

課題1:地域の若手事業者等との協働プロセスの提案

課題2:来訪者が真庭産材に触れられる空間づくりの提案

課題3:交流施設としての提案

2. 企画提案書作成要領

(1)企画提案書の作成及び記載上の留意事項

- 「業務実施方針」「技術提案課題に対する提案」の書類には、会社名や参加者の氏名及びそれらを類推できる固有名詞、ロゴマーク等は一切記載しないこと。
- 「業務実施方針」「技術提案課題に対する提案」は、文章での表現を原則とし、基本的な考え方を簡潔に記述すること。
- 視覚的表現については、文章を補完するために必要最小限な範囲においてのみ認めるが、具体的な建物の設計又はこれに類する表現、詳細・細部の描き込みや、簡易でない表現をしてはならない。

許容される表現と許容されない表現の具体例

①平面イメージ図

・許容される表現の例

建物内の人の動線や室の位置関係・ゾーニングの考え方などについての説明文を補完するための平面イメージ図。必要な範囲で建物の形状、建物内の機能別のゾーンや交通部分の位置・形状が表現されていてよい。また、説明文を補完するために必要となる範囲で、一部の具体的な室が表現されていてよい。

・許容されない表現の例

大半の室の位置・形状(細部にわたる部屋割り)、柱の位置や扉の開き勝手等が具体的に表現されたもの。

②配置イメージ図

・許容される表現の例

敷地内の人や車の動線や建物の配置・ゾーニングの考え方などについての説明文を補足するための配置イメージ図。一定の尺度で建物の形状が表現されていてよい。周辺地域が表現されていてもよい。

・許容されない表現の例

建物部分の表現が「平面イメージ図」の許容されない表現に該当するもの。屋根材、舗装材等の細部が描き込まれたもの。

③内観イメージ図

・許容される表現の例

室内空間の考え方についての説明文を補足するための内観イメージ図。内部空間の形状が表現されていてよいが、描き込みは簡易な表現とする。

・許容されない表現の例

仕上げ材や家具・調度品の素材の質感、細部の形状等、詳細が描き込まれた、描き込みが簡易でない表現。

- 技術提案の評価にあたっては、文章により表現された内容を評価することが基本であり、文章を補完するイメージ図等の視覚的表現については、見栄えや精度で差をつけて評価することはない。
- 説明文の補足と認められない視覚的表現又はその部分(例えば、イメージ図での表現があるがそれに対応する説明文がない場合)は、評価対象とならない。
- 本文中で使用する文字フォントの大きさは、11ポイント以上(図表内の文字は除く。)とすること。
- 業務実施方針は A4 版2ページ以内とすること。
- 技術提案課題に対する提案は A4 版6ページ以内とすること。

※本業務に類似する実績(2件以内。過去5年以内に実施して完了したものに限る。)について、物件の説明、設計図書や写真、設計の考え方、工夫した点等を参考資料として添付することができる(1件につきA4版片面3枚以内)。

その場合も、会社名や参加者の氏名及びそれらを類推できる固有名詞、ロゴマーク等は一切記載しないこと

今後の検討課題

先導的官民連携推進事業に採択

本事業は国土交通省の令和6年度先導的官民連携支援事業に採択（令和6年4月3日）されており、公民連携での事業推進のための調査を令和6年度に実施する予定です。

令和6年度の調査内容

- 前提条件整理
関係法令・上位関連計画の整理、先行事例の整理等
施設計画の検討
計画条件、導入機能、管理運営方針、モデルプランの作成
市場調査の実施
市場実施計画の検討、市場調査の実施、結果取りまとめ
事業スキームの検討
業務範囲の検討、事業手法・スキームの検討、官民リスク分担の検討、VFMの検討、総合評価
事業実施に向けた課題と公募スケジュールの検討

事業スケジュール

事業化に向け、令和6年度は公民連携事業の導入可能性調査等を実施し、次年度以降の事業具体化に向けた検討を進めます。

Table with 5 columns: 第1段階 (R5年度 2023), 第2段階 (R6年度 2024), 第3段階 (R7年度 2025, R8年度 2026, R9年度 2027). Content: 基本方針策定, 公民連携事業導入可能性調査等, 事業具体化に向けた検討を進める

事業スキーム

公民連携手法の採用を念頭に、各エリアの導入機能案やゾーニングに基づき、それぞれ最適な事業スキームについて検討します。

Table with 7 columns: 事業手法, 設計建設, 管理運営, 整備費負担, 資金調達, 施設所有, 床の財産区分. Rows include 土地売却, 定期借地, PFI(コンセッション), PFI(BTO), 従来手法

事業推進体制

これまで、「真庭市岡山県立真庭高校久世校地利活用検討会議」を令和5年7月より設置し、産学官連携で、久世校地の利活用の方向性について検討を行ってまいりました。

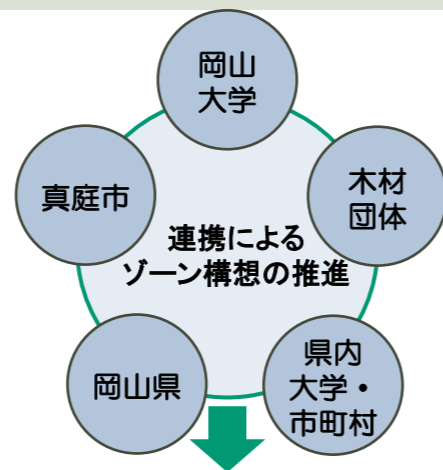
Table with 2 columns: 真庭市岡山県立真庭高校久世校地利活用検討会議 構成団体, 真庭市(関係各課), 岡山大学, 中国銀行, 河崎技術士事務所, NTT西日本岡山支店, 地域創生Coデザイン研究所, 丹後王国ブルワリー, 岡山県美作県民局地域づくり推進課, 岡山県農林水産総合センター森林研究所木材加工研究室

「林業・木材・木造建築教育研究ゾーン構想」推進体制

これまでの検討経緯
令和2年7月に「林業・木材・木造建築教育研究ゾーン構想検討委員会」を設立、令和4年4月に岡山大学がグリーンイノベーションセンターを開設、令和4年9月に岡山大学と真庭市が「包括連携協定」を締結し、上述の「真庭高校久世校地利活用検討会議」を令和5年度に設立し「真庭市」をフィールドに「林業・木材木造建築教育研究ゾーン構想」が検討されてきました。

「林業・木材木造建築教育研究ゾーン構想」の推進体制

これまでの検討経緯を踏まえ、真庭高校久世校地跡地をフィールドに岡山大学、真庭市が中心となり、岡山県、県内の大学、県内の市町村、木材団体等の産学官が連携し、高層木造建築の人材育成や新木質材料の研究開発などを担う木造関係の教育研究拠点の構築を目指していきます。



「林業・木材・木造建築教育研究ゾーン構想」の実現

事業概要

事業の目的

真庭市は、県立高校の再編整備に伴い閉校となる岡山県立真庭高校久世校地の利活用について、「まちづくり」、「第一次産業の振興」及び「学びや子育て」などの拠点整備を目指しています。具体的には、産官学連携による「林業・木材・木造建築教育・研究ゾーン構想」の推進により実現を目指す農林業等の地域産業の振興及び学びや子育てによるまちづくりの将来像を踏まえたエリア化を図ります。

加えて、事業化にあたっては、民間のノウハウ・ご提案を最大限活用した公民連携事業とし、将来にわたって持続可能な新たなビジネスモデルを構築します。

現状把握

市民アンケート

真庭市の20~30年後を見据えた未来づくりの拠点として久世校地を利活用することが重要となります。市民に愛される拠点とするために、早期に本事業を市民に広く周知し、意見を把握するため、市民アンケート調査を実施しました。

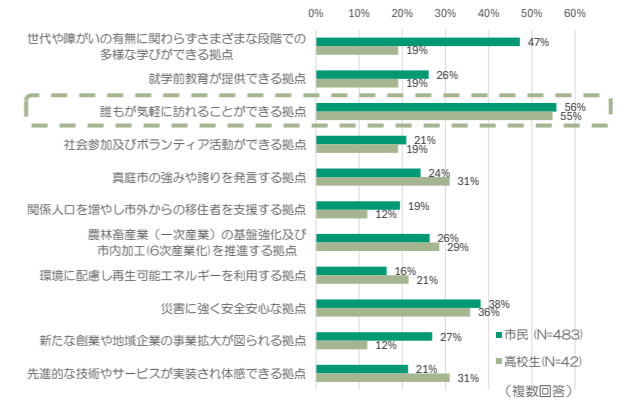
久世校地がどのような場所になることが望ましいか：市民・高校生ともに「誰もが気軽に訪れることができる拠点」の回答が50%を超えており、多くの人が集う場への活用が望まれています。

久世校地でどのような分野に力を入れてほしいか：「公共機能」（交流・活動の拠点）「教育・研究」「子育て」の回答が75%を超え高い関心がうかがえました。

敷地概要・計画条件

Table with 2 columns: 敷地面積 (71,729㎡), 用途地域等 (第一種住居地域 容積率:200% 建蔽率60%), 既存施設 (校舎: 11,592 (㎡), 屋体: 1,919 (㎡), 寄宿舎: 256 (㎡), 付帯: 509 (㎡), 計: 14,276 (㎡))

久世校地がどのような場所となるのが望ましいか



事業者ヒアリング

次の4つのゾーンについてその妥当性や現在の事業者が抱える課題、事業への参入意向を確認するとともに、新たな導入機能の可能性についても確認し、令和6年度の調査・検討に反映させるため、産官学の事業者および関係団体約32者を対象に、ヒアリング調査を実施しました。

「ぜひ参入したい」「条件があれば参入したい」と回答した事業者が96%を占め、総じて事業に対する関心の高さが確認できました。「参入しない」と回答した事業者も、事業主体としてではなく、アドバイザーとして検討段階への関与などは可能との意見をいただいています。

参入意欲 (N=32)

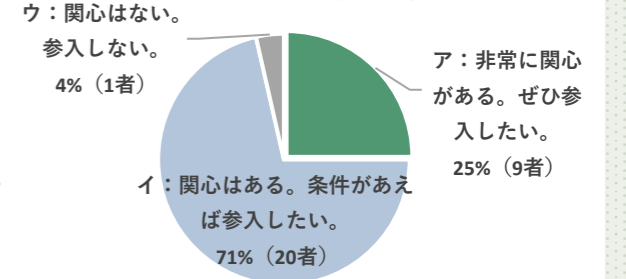


Table with 3 columns: No, ゾーニング名, 対象団体名. Rows include 1. 林業・木材・木造建築教育研究ゾーン(13者), 2. 脱炭素・再生可能エネルギーの普及のためのゾーン(3者), 3. 未来をつくる交流ゾーン(3者), 4. 農業の活性化や地域の魅力に触れるゾーン(7者), 5. 全体(6者)

市民ワークショップ

コンセプトに対する意見や、具体的な導入機能を確認するため、参加者を公募選定し、市民ワークショップを行いました。各グループから農業のほか、子育てや教育・研究や、世代を超えて学ぶ・交流できる場に関するアクションプランが多数挙がりました。

Table with 2 columns: 分野, 挙げたアクションプラン(抜粋). Rows include 農業 (久世校地の農地や施設、校舎を利用して農業後継者の育成と農業支援センターを作り、地域の農業振興拠点とする), 子育て (子育て世代が快適、安全、経済的に暮らせるZEH住宅(木造)をつくって子育て世代を集める), 教育研究 (真庭大学的な場として年齢関係なく学びあえる場とする教育設備を活かして企業などの実験スペースとして活用), その他 (久世校地で地域のエネルギーをまかない、エネルギー源の未来持続性(リサイクル等)を先端研究する場にもする)

コンセプト

基本目標
(将来像)

『多彩な真庭の豊かな生活』
第2次真庭市総合計画

真庭市の課題

- 真庭市では、木材・木造建築に関する実地の知見・技術の集積し、教育・研究拠点を整備することで地域内経済循環を強化、少ない財源・人員でも行政サービスの質を確保できる環境の整備、高付加価値化による地域の魅力向上を図り持続可能な中山間モデルを創造することが課題です。そのためには地域の人と関係する人が共に助け合う新たなコミュニティの場やあり方を創造することが期待されています。
- 能登半島地震の災害を受け、真庭市久世エリアの老朽化した公共施設集約・再編のほか、情報発信、防災機能も有する拠点整備による都市機能の向上が求められています。

久世校地に関する市民・事業者の声

【市民の声】誰もが気軽に訪れることができる拠点、子育て支援や教育・研究としての整備を望む声が多く、地域の農業振興拠点とし、年齢を超えて学び合える場とすることや実験スペースとしての活用の提案がありました。

【事業者の声】林業・木材・木造建築教育研究について13者、農業の活性化や地域の魅力に関して7者と事業者ヒアリングに応じていただき、林業・木材・木造建築や農業に関心が高いことがわかりました。多くの民間企業・団体(32者)にヒアリングを実施した結果、96%の事業者から本事業に関心があるとの回答を得ました。



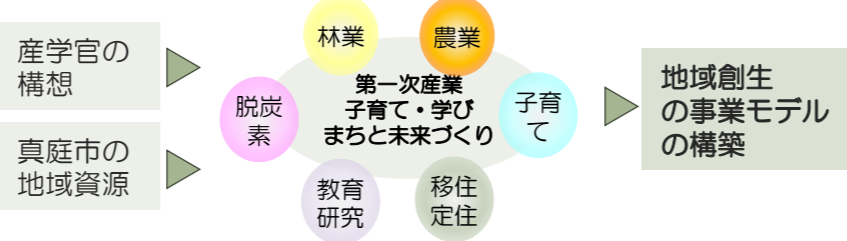
コンセプト

真庭の多彩な人材が交流し学び合うインクルーシブスクエア

事業モデルの概要

コンセプト実現にあたっては、産学官の連携や地域資源の活用を図り、事業モデルを構築します。

産学官の構想と真庭市の地域資源を活用した事業モデル構築



久世校地の利活用方針

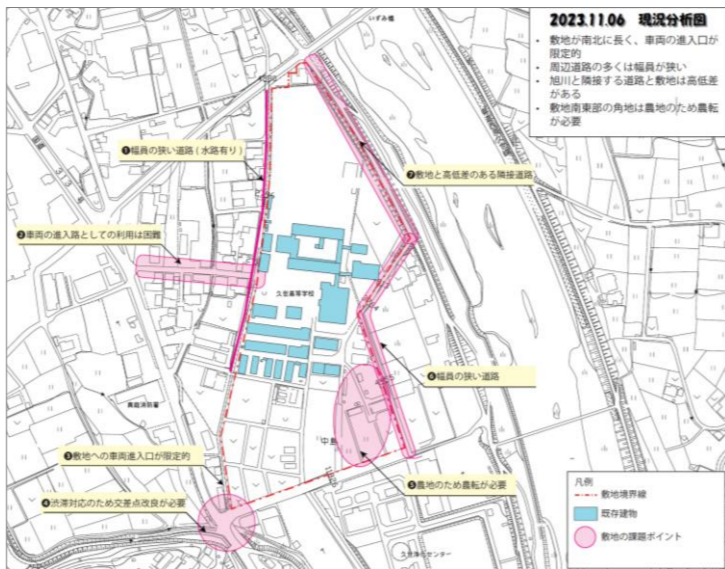
導入機能

事業モデルに示した6つのゾーンを基に、それぞれの導入機能区分及び概要を次のとおり検討しました。

No	導入機能名	概要
1	林業・木材・木造	林業・木材・木造建築に関する教育研究建築教育研究ゾーンの拠点
2	脱炭素・再生可能エネルギーの研究・開発・情報発信ゾーン	脱炭素・再生可能エネルギーに対応した施設で学び、集い憩える場
3	未来をつくる交流ゾーン	既存の校舎を活用した、子育て・教育・交流・研究・産業・DXの拠点
4	農業の活性化や地域の魅力に触れるゾーン	農業の担い手育成や農林産物の6次産業化など、農と食の学びと体験の場
5	こどもはぐくみゾーン	久世保育園・久世第二保育園の機能を集約し、再編した公立こども園
6	若者や移住者の住まいのゾーン	若年世帯や子育て世帯を対象に提供する手頃で優良・安心な住宅、地域コミュニティ

現状の敷地の課題

敷地への進入路として想定される箇所は複数ありますが、何れも幅員が狭いことや、渋滞の発生が予想されるため、交差点改良や道路の拡幅等の検討が必要です。



歩道及び道路の整備方針

現状の敷地の課題を解決するために現況及び既往の交通量調査等を基に、設計条件を設定し道路の整備方針を検討しました。歩者分離を図るために全線片側に歩道を設置する方針としています。

No	項目	設計条件(案)
1	計画交通量	500台/日以上(想定)
2	道路の種別区分	第3種第4級(想定)
3	設計速度	V=約30km/h(想定)
4	車線数	2(想定)
5	幅員(路肩含む・歩道除く)	W=約6.5~7m(想定)
6	歩道	全線片側に設置(想定)
7	設計車両	普通自動車(想定)

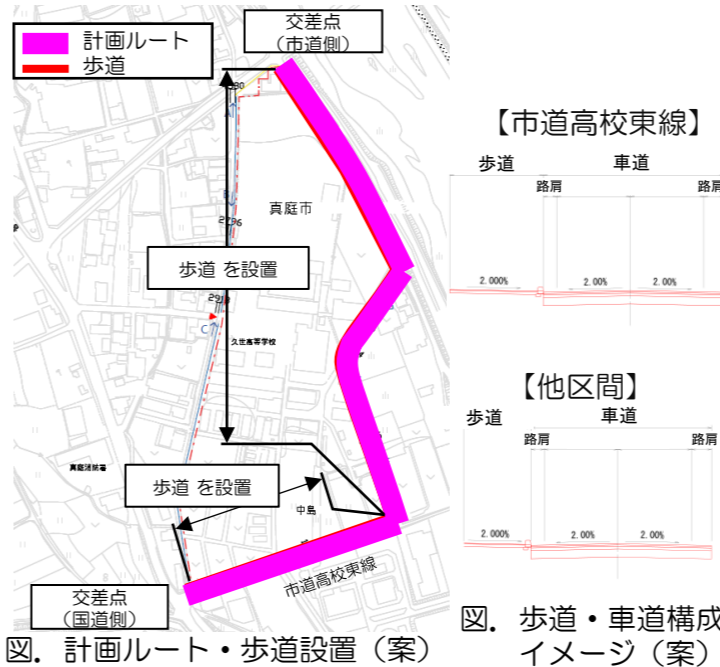
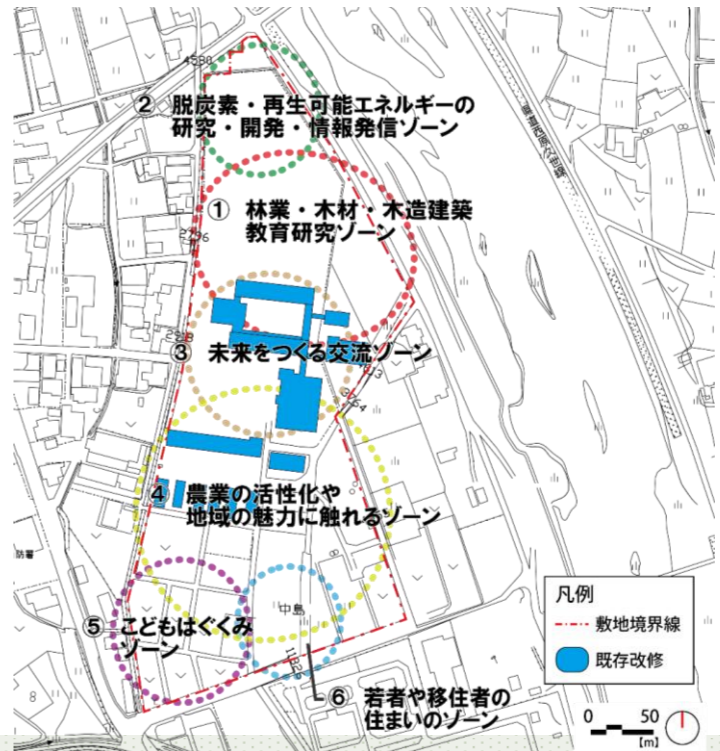


図. 計画ルート・歩道設置(案) 図. 歩道・車道構成イメージ(案)

機能の配置・土地利用計画

検討した事業モデルに基づき次に示すとおり6つのゾーンの配置を検討しました。南北に長い敷地であるため、歩行者、車の南北動線の検討が必要です。



各ゾーンの利活用方針

各ゾーンの導入機能

6つのゾーンに導入する機能及び導入施設を、産官学それぞれの観点から検討しました。

林業・木材・木造建築教育研究ゾーン

- 木材の構造実験・研究に関する実験施設
- 木材の耐火試験・研究に関する実験施設
- 来訪者の滞在場所(休憩・宿泊棟、食堂等)
- サテライトキャンパス

脱炭素・再生可能エネルギーの研究・開発・情報発信ゾーン

- 脱炭素・再生可能エネルギー関連企業による研究・開発・情報発信施設
- 太陽光発電設備、蓄電池等を備え、災害時にも活用できる施設
- EV(電気自動車)充電設備
- 公園、芝生広場

未来をつくる交流ゾーン

- 交流フィールド: 里山カフェ
- 研究フィールド: 研究、交流・展示スペース
- 産業フィールド: 起業支援スペース、シェアオフィス
- DXフィールド: 人材育成、ワークシェア、E-sports
- 教育フィールド: サテライトキャンパス、共用学習スペース
- 教育フィールド: 体育館(仮移転)、公民館(仮移転)

農業の活性化や地域の魅力に触れるゾーン

- 最先端農業の研究・開発・情報発信施設
- 有機資材やICTを活かした土づくり施設
- 農業後継者のための研修施設
- 農業支援センター
- 食品加工支援センター
- 農家や敷地内農場、施設で製造した加工品の直売場

こどもはぐくみゾーン

- 園舎
- 園庭とともに利用できる市民の憩いの広場
- 久世地区こども園給食共同調理場
- 職員、保護者駐車場

若者や移住者の住まいのゾーン

- 共同賃貸住宅
- 戸建住宅
- 集会所
- 児童公園
- 家庭菜園等、交流を促す施設

真庭市の農業の課題

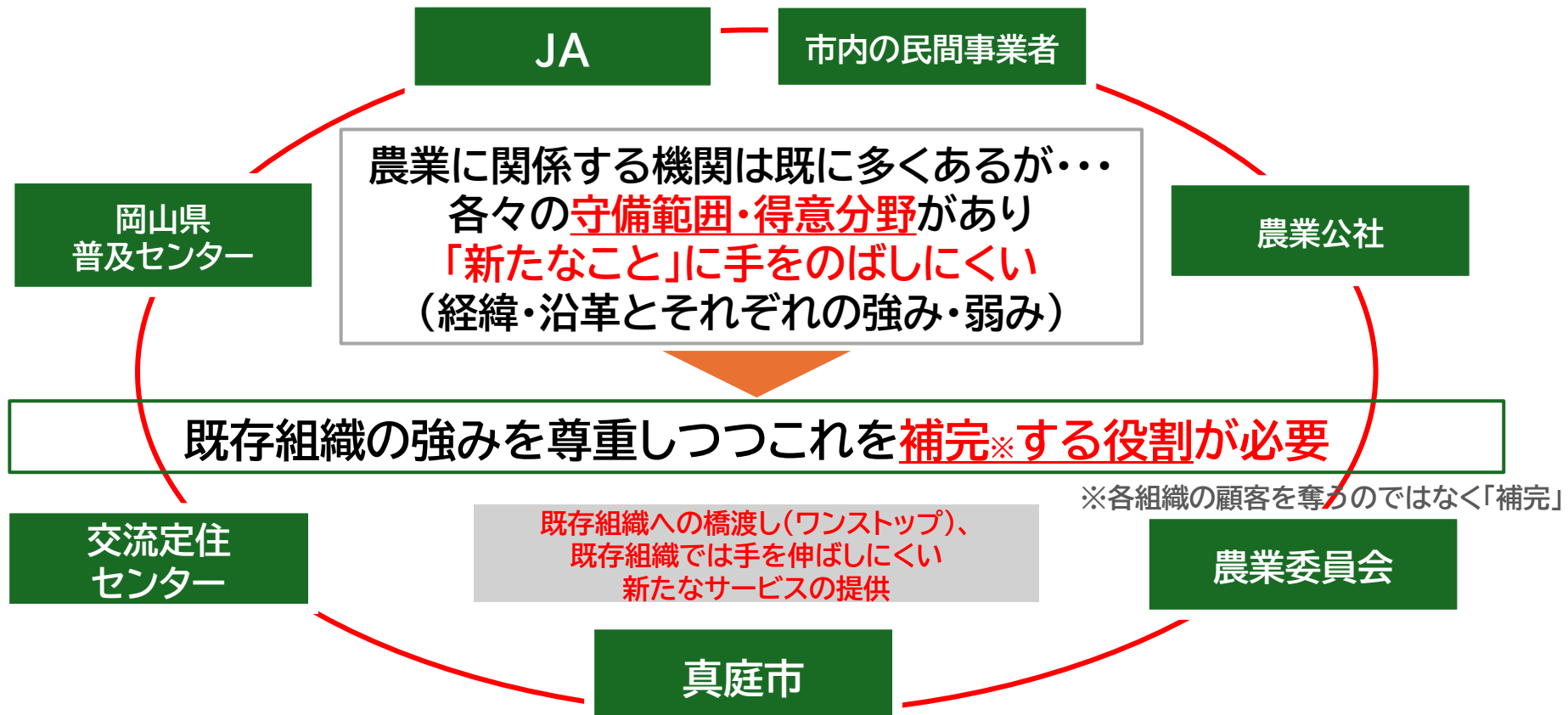
真庭市・・・多くが中山間地域＝「稼ぐ農業」(大規模化、集積・・・)が形成しにくい

地域のほとんどが条件不利地域の農地を採算度外視で守り営農を継続している状況

今後起きる農業者・農地の減少、集落の衰退に対応した農業の在り方を構築する必要

- 経営耕地面積1ha未満の農家が約70%
- 販売額50万円未満の農家が約60%
- 中山間地域等直接支払交付金or多面的機能支払交付金を活用している集落が約170件

- 農家数約2700の約8割は60歳以上の高齢者
- 直近15年で農地面積は20%減少(4361ha→3504ha)
- 直近5年で農家数5未満の集落数が20件増加



真庭市では、数年にわたって市内の農業者や関係事業者へのヒアリングを実施して、課題を抽出

抽出した課題を真庭版農業支援サービス事業体の5つのコンセプトへと昇華・これに対応する事業を実施することを検討

1 “支える”

地域の集落の営農を守り、地域を維持するために欠かせない活動を支える

2 “つなぐ”

地域の農業者に必要な資材・農地が循環し、経営を下支えする

5 “交わる・近づく”

食と農を通して地域が交わる、様々な人びとが食と農に近づく

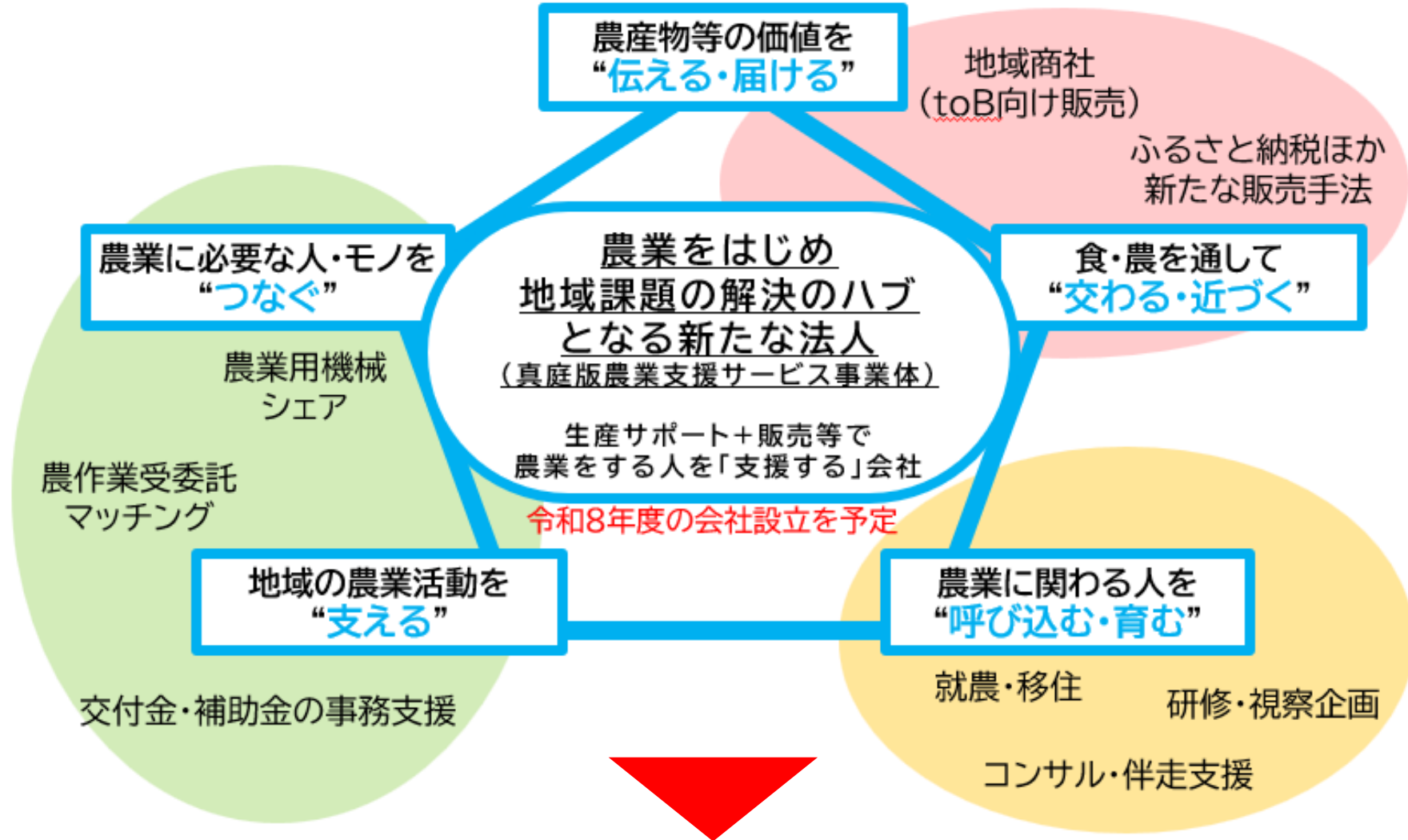
3 “伝える・届ける”

真庭産の農産物等の多くの消費者へ伝え・届け、価値を最大化する

4 “呼び込む・育む”

新たな人を真庭に呼び込み・育てるための環境を作り、提供する

真庭版農業支援サービス事業体の目指す姿



【2026年(法人設立)から提供するサービス

- ① 中山間地域等直接支払交付金・多面的機能支払交付金の事務受託支援
- ② 農作業受委託のマッチング(市実証事業伴走)や調査業務・相談受付(国補助金申請など)
- ③ 農畜産物ほか地域産品の販路開拓による地域商社、ふるさと納税商品開発等

ミッション・ビジョン・バリュー

- Mission : 地域価値の「発掘」「磨き上げ」「発信」を行う
- Vision : 地域資源を活かし、持続可能な地域産業・食文化を創り世界に届ける
- Value : 共想・共創・共奏