

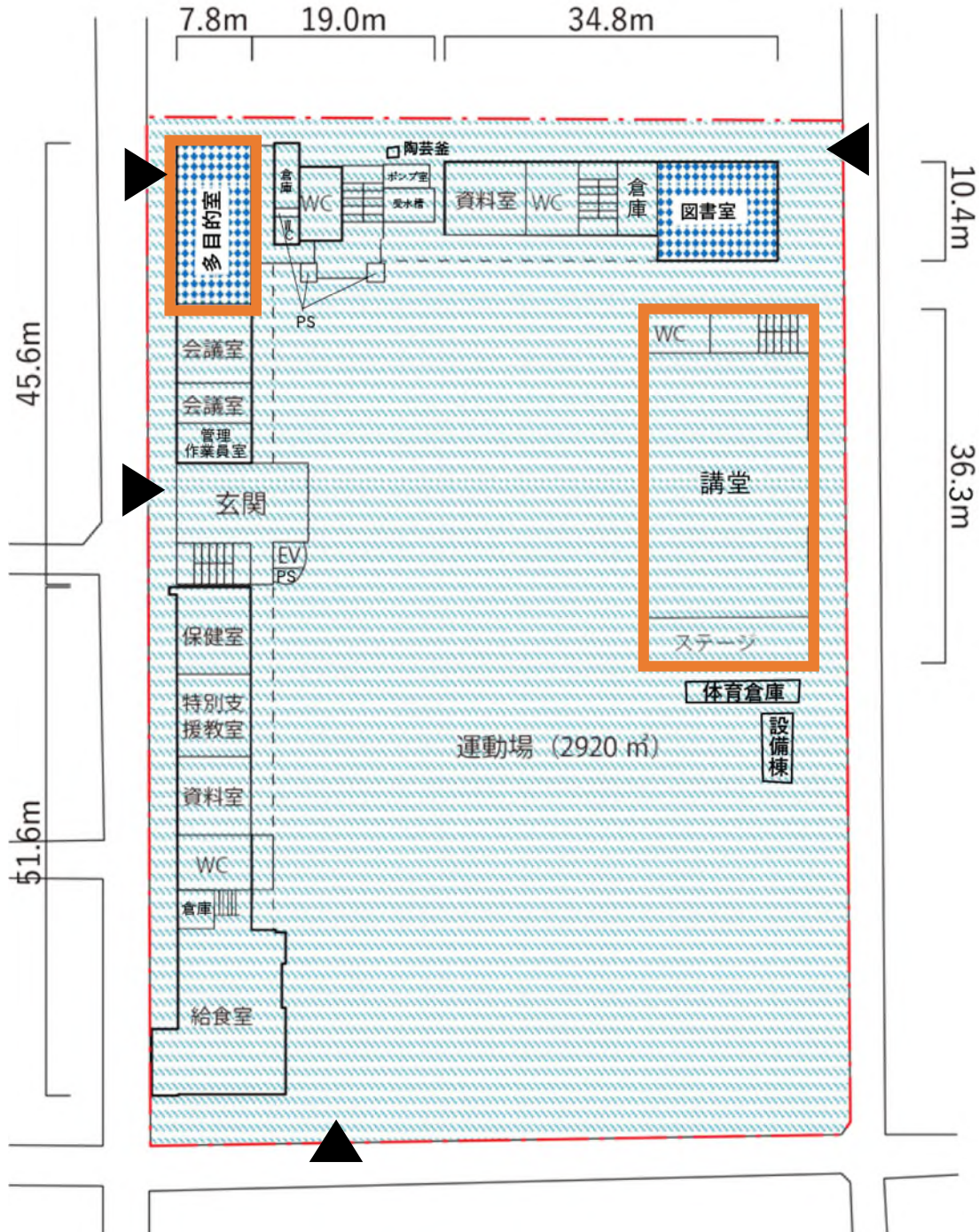
# 御幸森小学校\_現況平面図 (scale = 1:1500)




※平成30年度公立学校施設等の総括表より作図


利用区画を示した平面図



1階



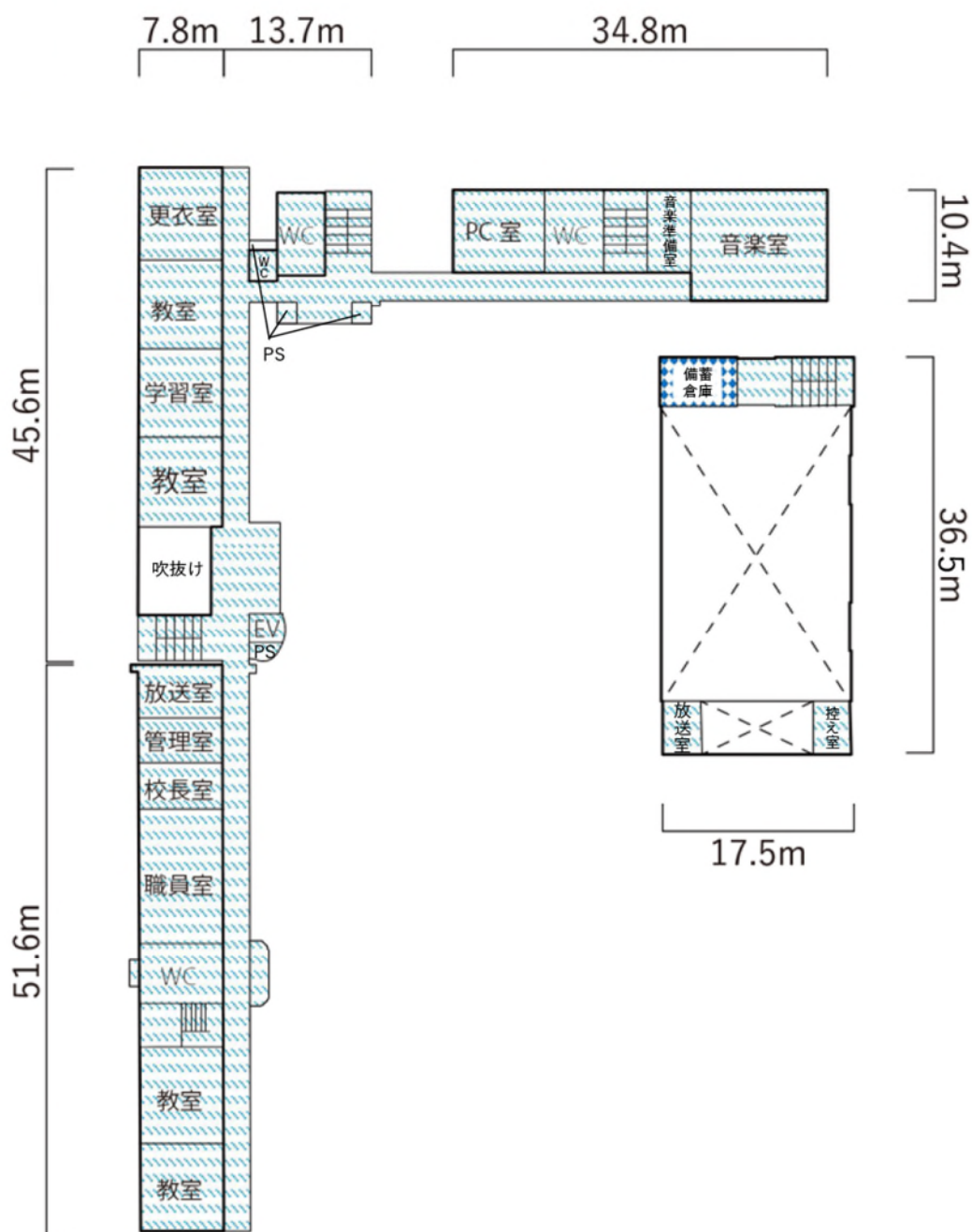
-  活用可能スペース
-  用途指定スペース
-  出入口


 避難所開放スペース


※太枠のスペースに加え、  
運動場と校舎より少なくとも8教室を開放する。

利用区画を示した平面図

2階



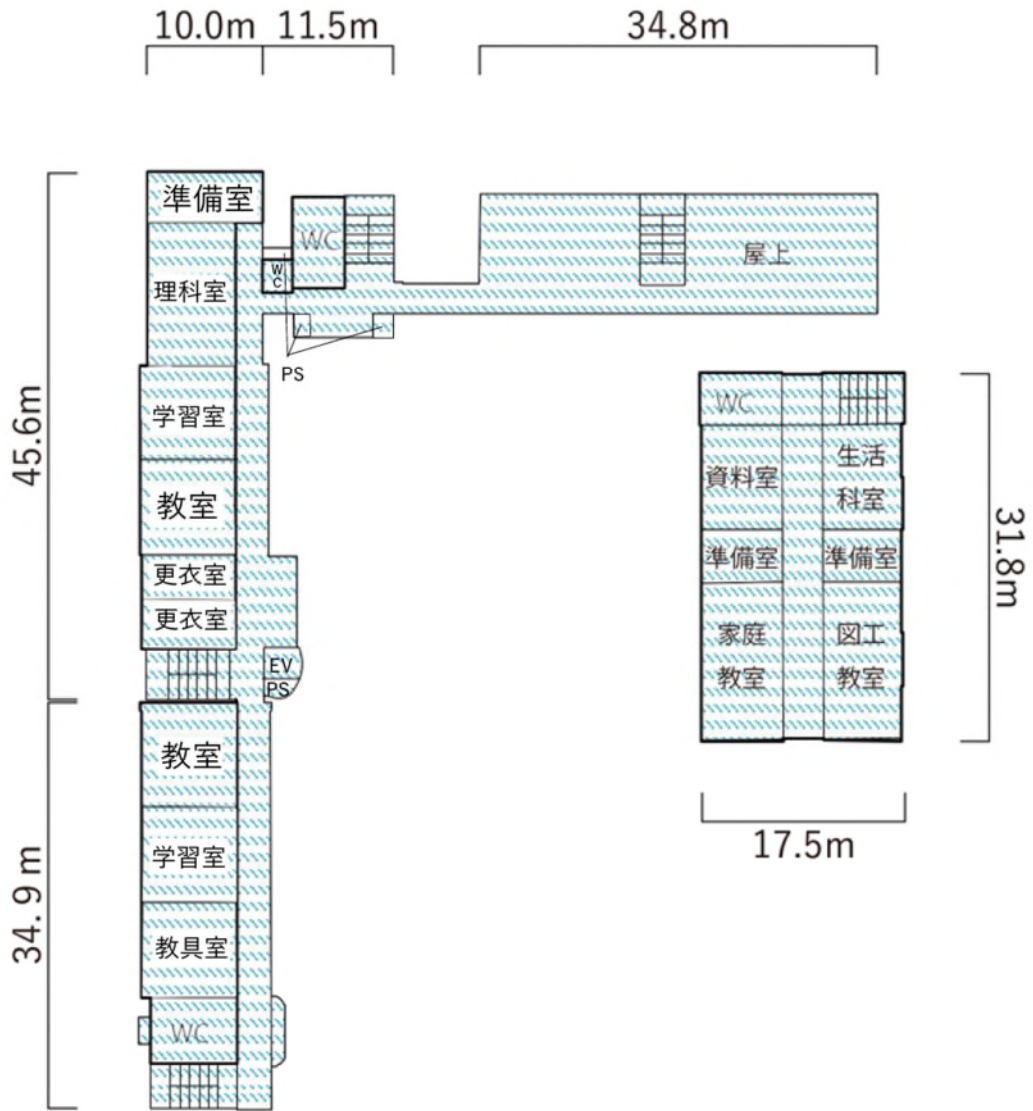
 活用可能スペース


 用途指定スペース

※校舎より少なくとも8教室を避難所スペースとして開放する。

利用区画を示した平面図

3階



 活用可能スペース

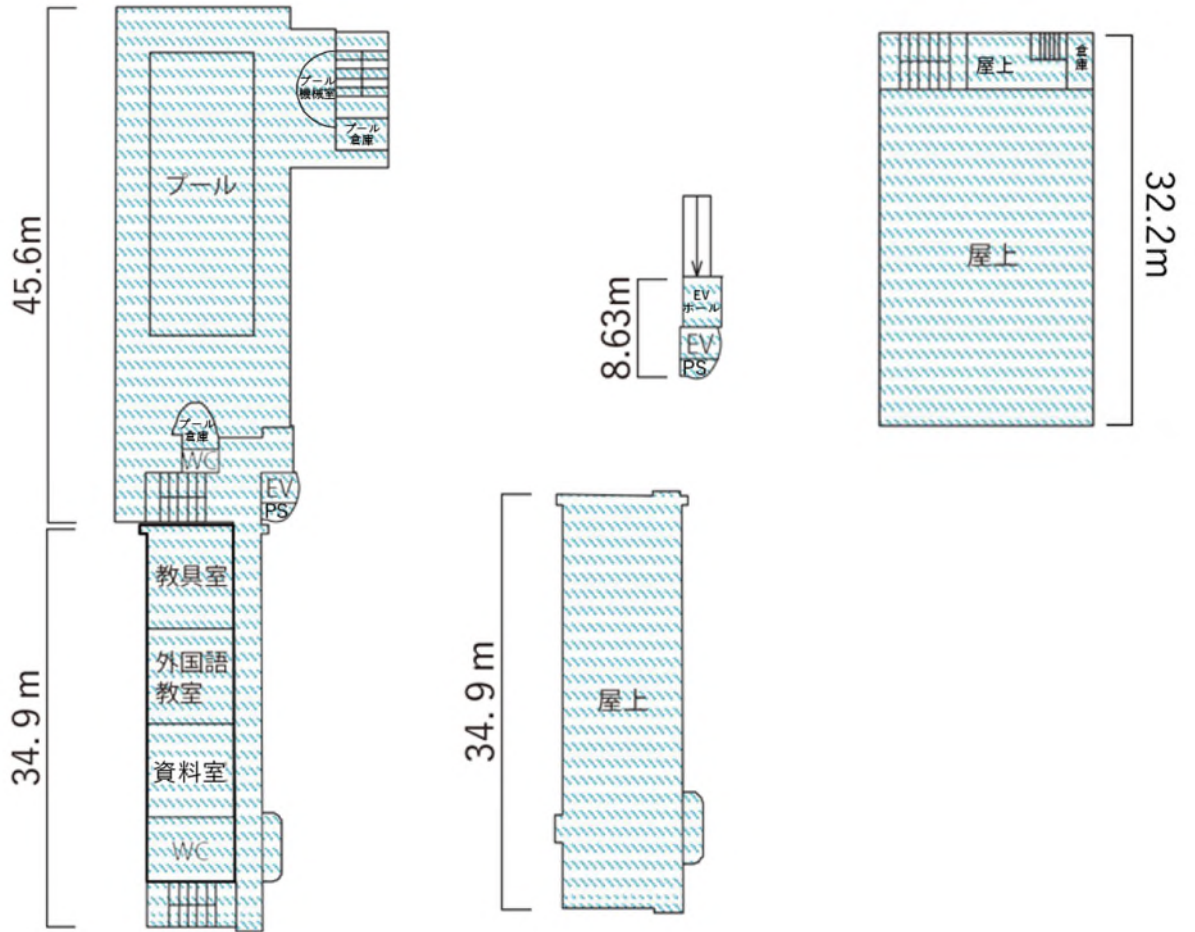
※校舎より少なくとも8教室を避難所スペースとして開放する。


利用区画を示した平面図

4階

屋上(校舎)

屋上  
(講堂)



 活用可能スペース

※校舎より少なくとも8教室を避難所スペースとして開放する。

## 6 事業運営スキーム

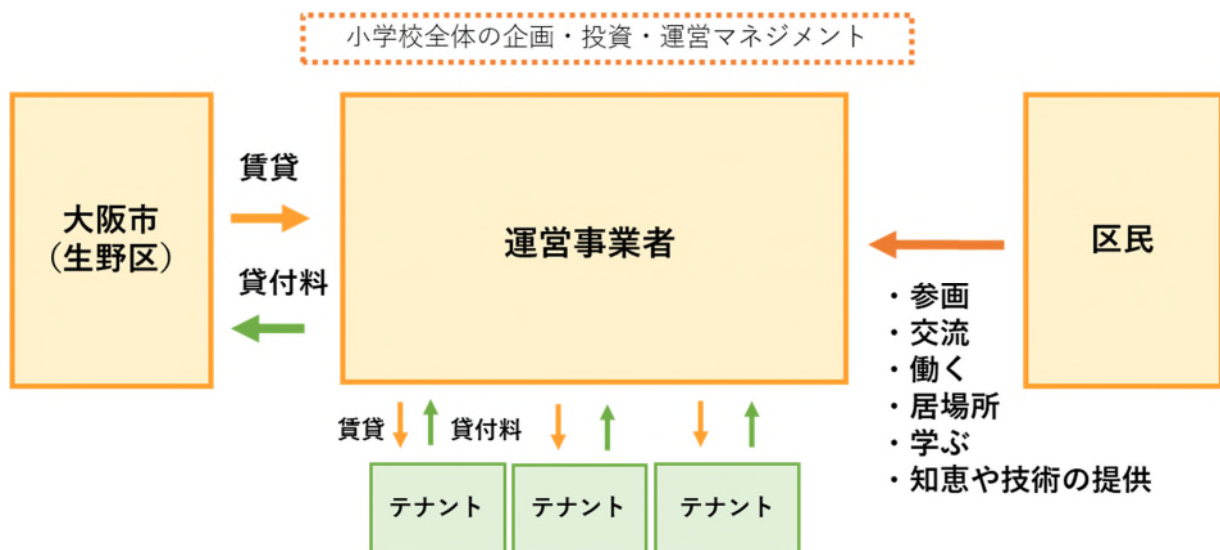
学校跡地を防災拠点として確保しつつ、地域コミュニティ機能を有した上で、安定した施設運営を図り、ひいてはまちの活性化につなげていくためには、民間のノウハウを活用して、地域および行政との協働により、自律的で持続可能な仕組みにより進める必要がある。

### 6-1 施設全体活用スキーム

本計画による学校跡地活用の運営スキームとしては、本市が事業者へ委託料を支払って施設の企画・運営を委託するのではなく、事業者が本市に貸付料を支払って自ら運営することを想定している。

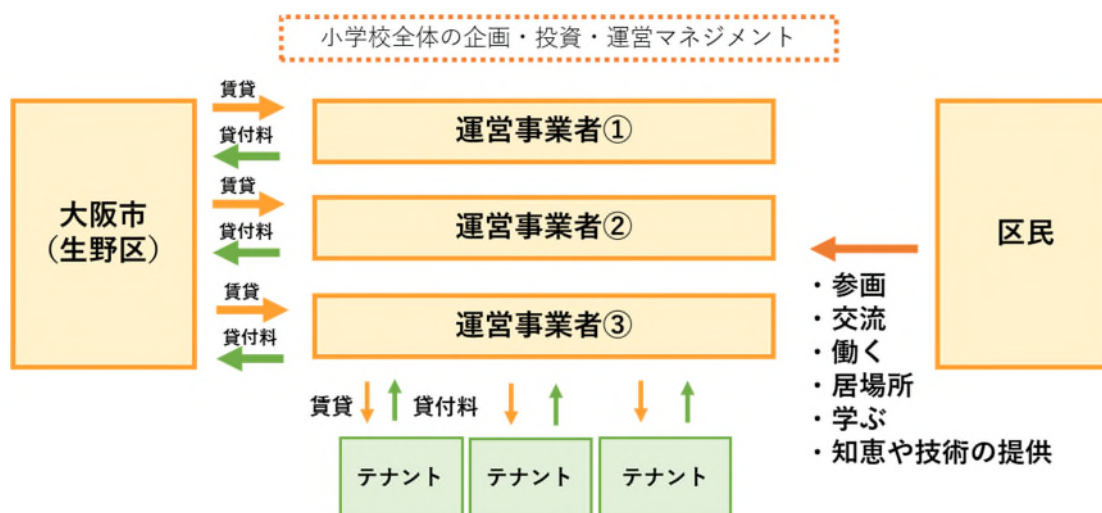
また、基本的に、ひとつの事業者が施設所有者である本市から施設全体を借り上げて運営する形態とする。事業者は、一括で借り上げた施設を分割してテナントとして事前に本市の承認のもと第三者に転貸することができる（ただし、賃借権の第三者への譲渡は不可）ものとする。

施設全体活用スキームのイメージ図



## 【参考】 施設分割活用スキーム

なお、施設全体活用スキーム以外に想定されるスキームとして、部分利用する複数の事業者が事前にチーム（コンソーシアム）を組んで施設全体としての活用を提案し、各々で契約するコンソーシアム型がある。



### 6-2 契約形態

上記スキームによる貸付手法としては、基本的に借地借家法上の定期建物賃貸借契約（建物）とし、現状有姿での貸与とする。

貸付期間は 10 年から 15 年程度とし、市場性を勘案して決定のうえ契約する。貸付期間には、事業実施に向けた施設整備等に要する期間および契約終了に伴う必要な撤去等に要する期間を含む。

貸付料は、不動産鑑定評価等をもとに、市場性や当該施設の活用特性を踏まえて「貸付料基準額（月額）」を定め、基準額以上の提示を求める形とする。

### 6-3 施設の運営にあたって

事業者は、本市との契約締結までに地域説明会を開催する。

また、事業者は、施設を運営するにあたり、騒音や振動、悪臭その他周辺住民の生活環境に害を生じることのないように最大限配慮する。

施設の運営にあたり、事業者、地域および本市と三者による協議体を設置し、施設運営全般（防災・地域活動含む）について協議する。