

大分市のサウンディングへの取組

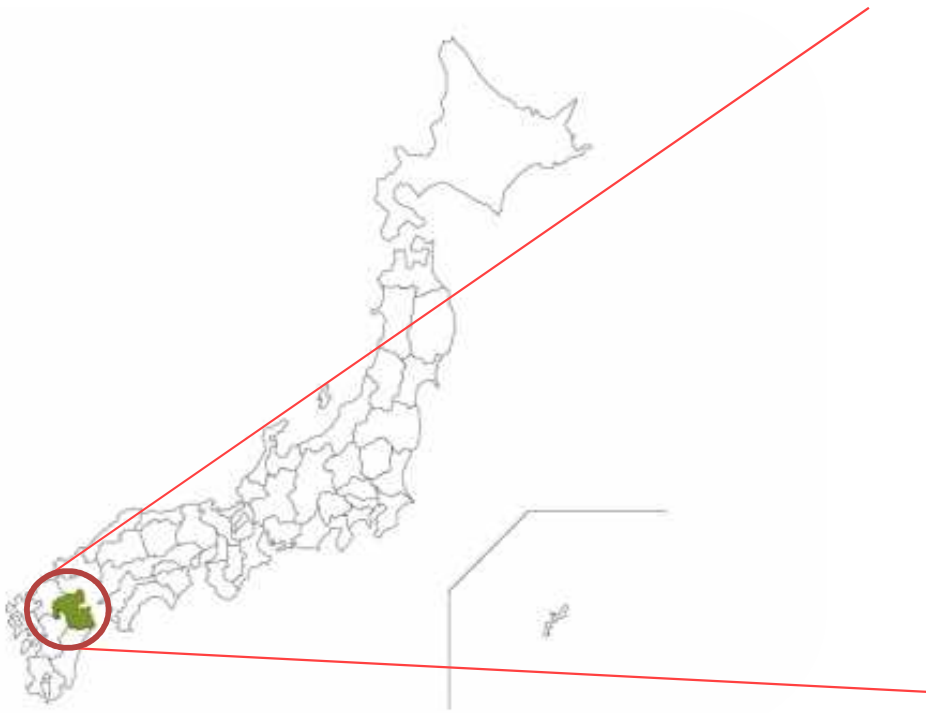


令和3年度 プラットフォーム
日時:2021年8月6日(金)

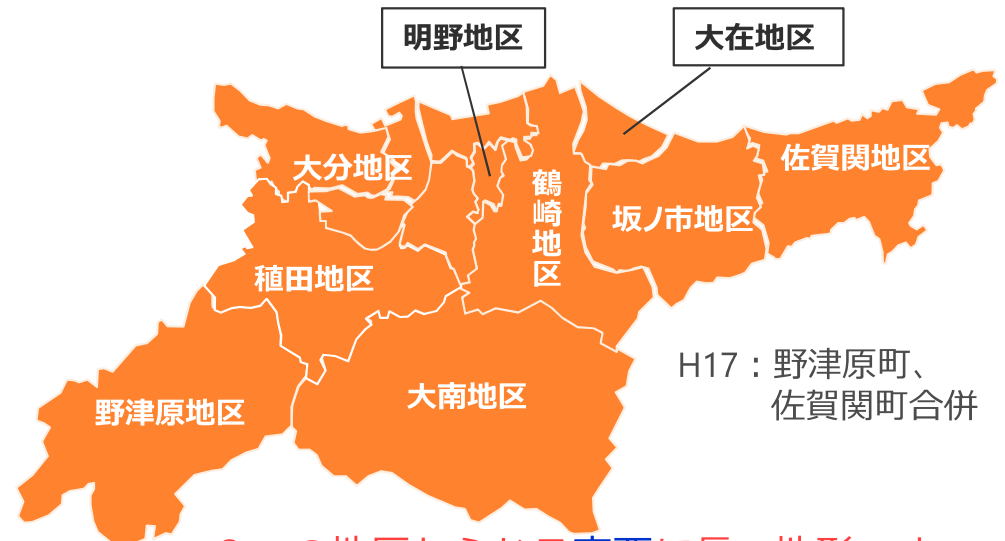
大分市企画部
企画課公共施設マネジメント推進室
学校施設課



大分市について



面積	502.39	km ²
人口	477,642	人
男性	229,596	人
女性	248,046	人
世帯数	226,484	世帯
(令和3年6月末 住民基本台帳人口)		



・ 9つの地区からなる東西に長い地形です。



大分市のサウンディングの取組について

●パターン① 民間提案型

公共財産として行政目的が無くなった際に、新たに有効な利活用方針を検討するため、民間事業者のノウハウを活用するため提案を募集する。

●パターン② 市場対話型

事業の実施にあたり、より事業性の確保が出来るよう、事業スキームの構築等を目的として実施する。

●パターン③ 事業者選定型

事業者が公募に参加するにあたり、事業の目的や市としての意図等の理解を深めた上で参加してもらうために実施する。



大分市のサウンディング事例

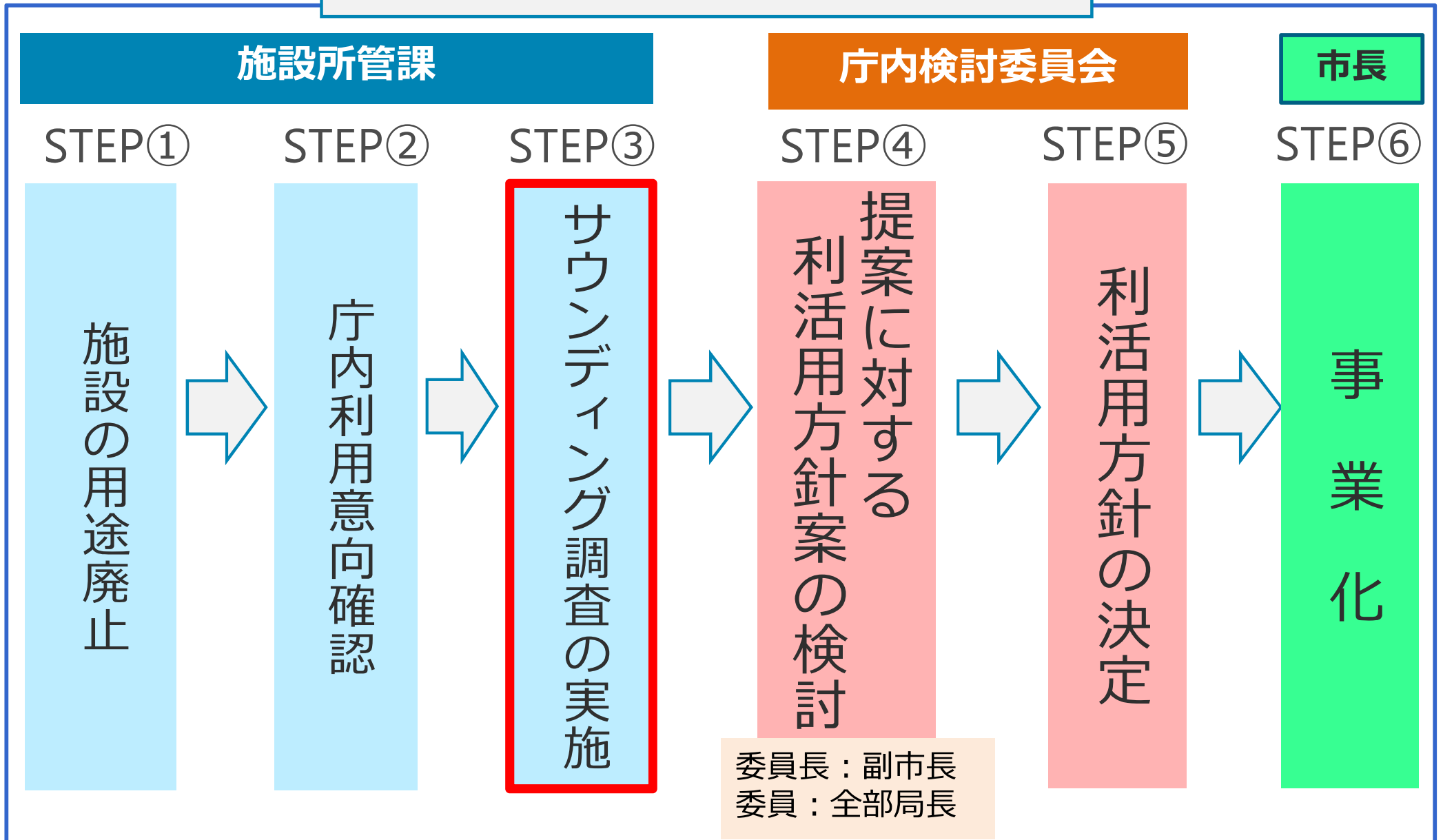
パターン①

民間提案型



大分市のサウンディング事例（民間提案型）

公有地の有効活用ケース





大分市のサウンディング事例

パターン②

市場対話型



大分市のサウンディング事例（市場対話型）

公募型プロポーザル入札等を検討しているケース

施設所管課

市長

STEP①

事業の発案

STEP②

庁内の合意形成

STEP③

サウンディング調査

STEP④

調査結果に基づき
事業の構築

STEP⑤

事業化



大分市のサウンディング事例

パターン③

事業者選定型



大分市のサウンディング事例（事業者選定型）

公募型プロポーザル入札等を実施しているケース

施設所管課

市長

STEP①

事業の実施方針（案）公表

STEP②

事業実施方針に対する
意見聴取

STEP③

応募要件等の整理

STEP④

入札公告

STEP⑤

競争的対話

STEP⑥

事業者選定

STEP⑦

事業者決定



大分市におけるサウンディング実施施設

T-wave

パターン①
施設の有効活用について

高崎山おさる館

パターン①
施設の有効活用について

荷揚町小学校跡地

パターン②
事業スキームの構築

大規模公有地 (22・54街区)

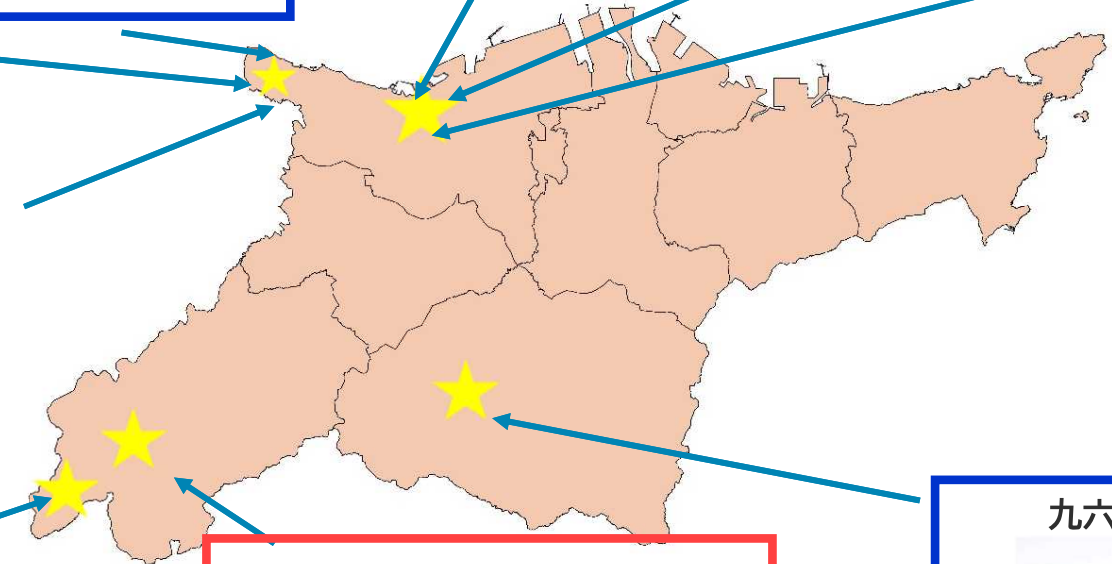
パターン②
事業スキームの構築

祝祭の広場

パターン①
施設の有効活用について

**西部海岸地区憩い
交流拠点施設 (R1.11実施)**

パターン②
事業性の確保について



高島キャンプ場

パターン①
施設の有効活用について

今市小学校跡地

パターン①
施設の有効活用について

野津原西部小学校跡地

パターン①
施設の有効活用について

九六位山キャンプ場

パターン①
施設の有効活用について



大分市のサウンディング事例

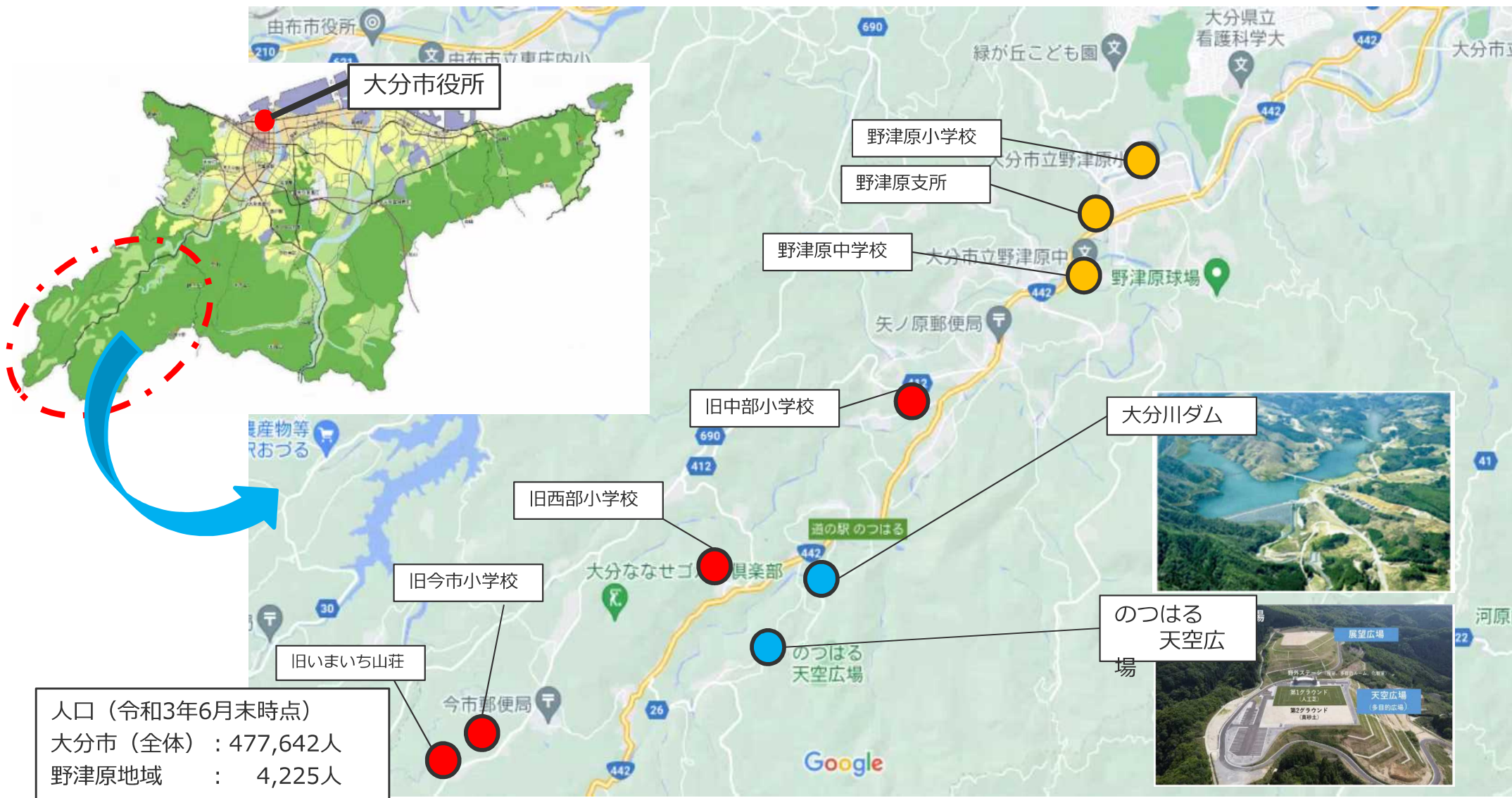
事例①

野津原西部小学校 跡地利活用の事例



野津原地域の特徴

野津原地域は大分市の西部に位置し、豊後大野市、竹田市、由布市とそれぞれ接し、森林面積が全体の77.7%を占める中山間地域です。居住地の標高は約500mから約40mとその差が大きくきわめて起伏に富んでおり、水と緑によって形成された豊かな自然と景観に恵まれた地域です。





旧野津原西部小学校について



校舎外観

建築年 …平成12年建築
耐震基準…新耐震基準
構造 …S造1階
延床面積…466㎡



学校敷地面積…9,001㎡ (運動場敷地 : 3,050㎡)

【沿革】

- 明治11年10月 「諏訪村立詰学校」として開校
- 平成12年12月 現在の校舎竣工
- 平成14年1月 現在の体育館竣工
- 平成17年1月 大分市編入に伴い「**大分市立野津原西部小学校**」に改称
- 平成30年3月 野津原小学校に統合 (閉校)
- 平成30年4月 野津原西部校区まちづくり協議会から「小学校の跡地に関する要望書」が市長へ提出



旧野津原西部小学校サウンディング型市場調査について

■実施要領（抜粋）

野津原地域は、のつはる少年自然の家や宇曾山荘等の既存施設に加え、大分川ダムや道の駅、多目的広場・屋外ステージ等（現・天空広場）が整備される予定となっており、野津原地域外からも交流人口が見込まれることから、廃校施設と大分川ダム等の新たな拠点が相互に利用され、地域活性化につながる跡地利用についてアイデアやご提案、管理・運営体制に関する意見等を募集。

■実施日 平成30年12月17日～平成31年1月17日 ■参加団体 2団体（NPO法人1、株式会社1）

【提案にあたっての留意事項】

野津原地域の交流拠点となるような跡地利用

持続可能な拠点とするための管理・運営体制や大分市との役割分担等

整備予定のダム周辺施設の利用者がスポーツ合宿の宿泊施設として活用してほしいとの地元要望有

活用案

活用案（発案者）	提案内容概要
合宿所 校舎：スポーツ団体等の合宿、野外活動の拠点 グラウンド：テントサイト	<ul style="list-style-type: none">校舎は合宿所として、グラウンドはバーベキューを行えるテントサイト、地域のグラウンドゴルフ場など施設の管理面などで地域住民を積極的に雇用
グランピング施設 ※グランピング：テント設営や食事の準備などの煩わしさから旅行者を解放した「良い所取りの自然体験」	企業に声をかけ社会実験をし、地元の方々にとっては跡地利用のイメージが持ちやすくなり、市としても問題点や跡地利用の方向性がわかるのではないかと
飲食店（カフェ等）	平屋建てで施設も比較的新しい野津原西部小校舎は飲食店として改装しやすい

利活用方針の決定と整備スケジュールについて

<利活用方針>

廃校となった旧野津原西部小学校を宿泊が可能な施設として整備し、ななせダムや天空広場など、自然に囲まれた美しい景観を持つダム周辺施設と一体となって交流の場を提供することにより、地域の活性化に寄与する。

<想定される利用者>

各種スポーツ等の合宿や研修等の利用(ななせダム、天空広場等の周辺施設利用者を含む)

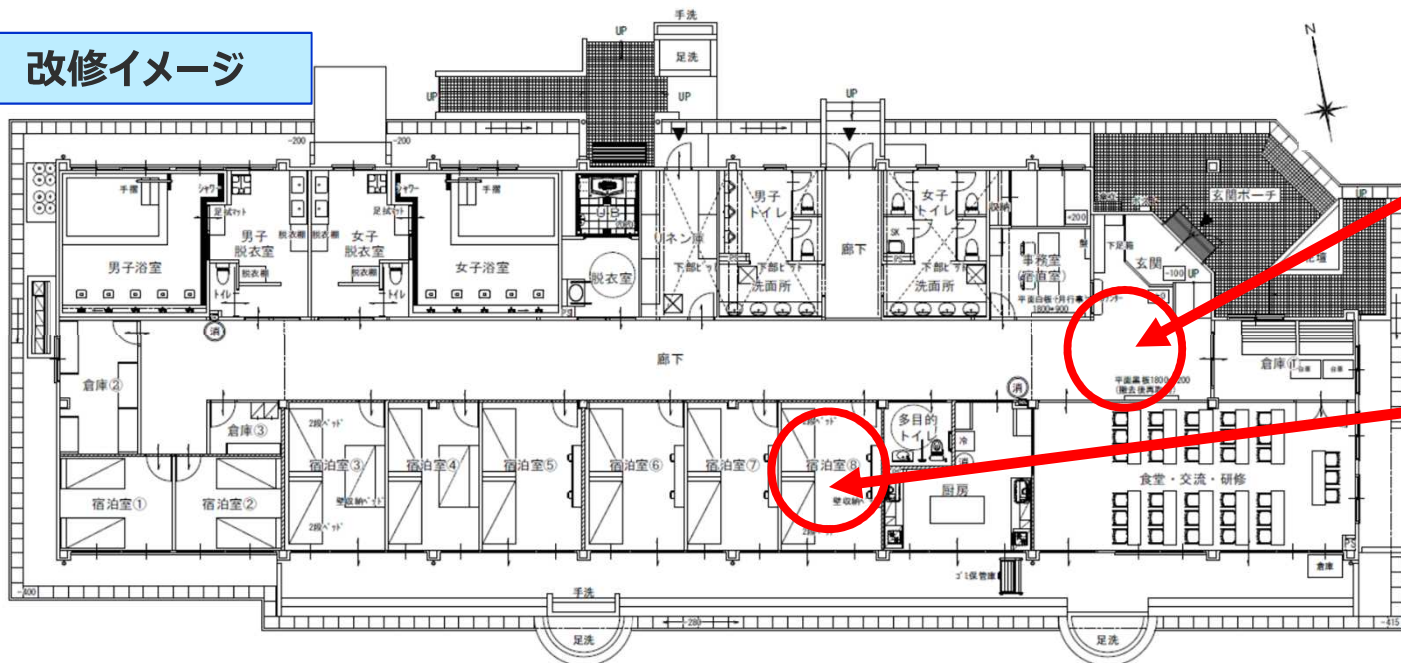
<整備スケジュール>

R2年度：詳細設計

R3年度：改修工事

R4年度：供用開始

改修イメージ



- ◆ 宿泊室 2人部屋×2 4人(+1)部屋×6 ※最大宿泊数34人 ◆ 浴室×2、バリアフリー浴室
- ◆ 食堂(研修室・交流室) ◆ 厨房(流し台×2) ◆ 男女トイレ、バリアフリートイレ ◆ 事務室(宿直室)



大分市のサウンディング事例

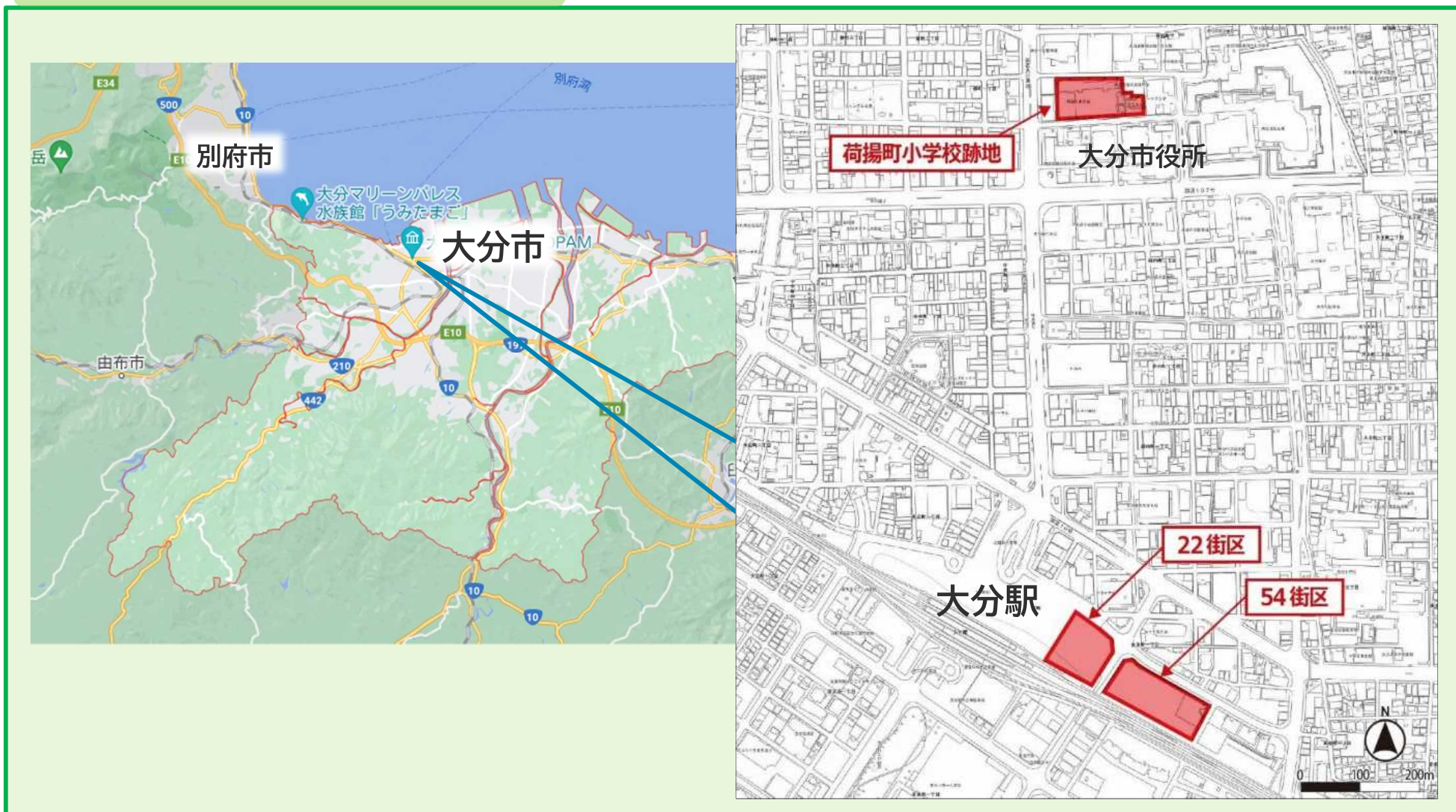
事例②

大分市中心市街地公 有地利活用 民間アイデア募集



大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

公有地の位置





民間アイデア募集までの経過

大分市総合計画 「おおいた創造ビジョン2024」

めざすまちの姿 「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」

大分都市計画
マスタープラン

各種個別計画



中心市街地における各種計画などの整理し、分かり易く「見える化」

「おおいた中心市街地まちづくりグランドデザイン」 (2017.3)

コンセプト 「県都にふさわしい中心市街地の魅力が伸展するまちづくり」



大分市総合計画「おおいた創造ビジョン2024」をはじめとする
本市の上位計画及び「おおいた中心市街地まちづくりグランドデザイン」
に基づくとともに、関連する各種計画等との整合を図る

中心市街地公有地利活用基本構想 (2019.3)

公有地 (荷揚町小学校跡地・22街区・54街区) の整備方針



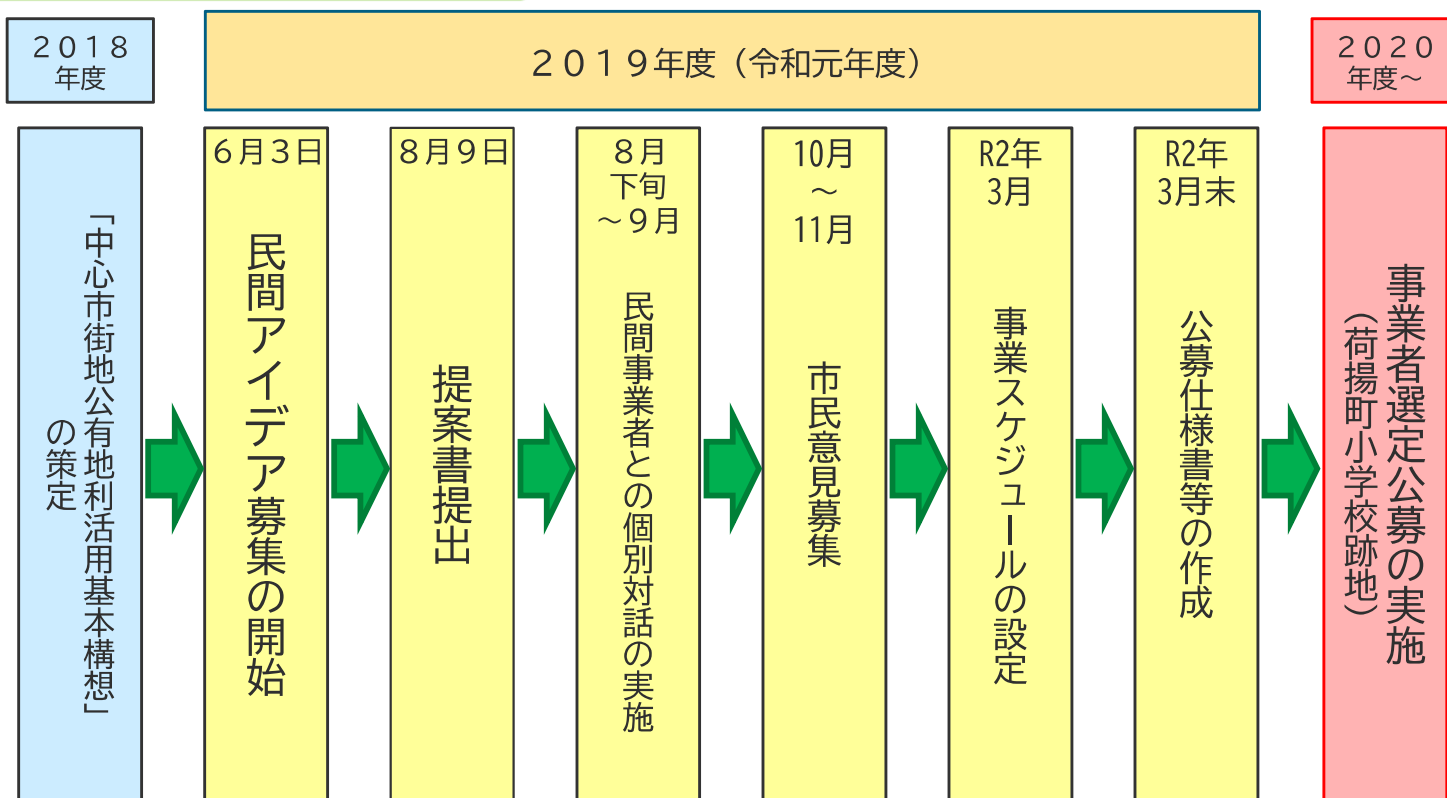


大分市中心市街地公有地利活用 民間アイデア募集

民間アイデア募集の目的

1. 公募の前段階で、対外的に情報提供を行い、民間事業者の参入意欲や事業方式などを調査し、より実現性の高い事業とするため
2. 民間アイデア提案を公開し、市民意見を募集するため
3. 上記を参考に公募仕様書等を作成するため
4. 各公有地の事業スケジュール設定の参考とするため

募集スケジュール





大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

22街区・54街区の現況

22街区（約7,500㎡）・54街区（約11,000㎡）＜一体的に整備する計画に限る＞





大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地の現況

荷揚町小学校跡地 (約8,900㎡) + 荷揚中央駐車場敷地 (約970㎡) = 約9,900㎡





大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地の現況

荷揚町小学校跡地（約8,900㎡）+荷揚中央駐車場敷地（約970㎡）=約9,900㎡





大分市中心市街地公有地利活用 民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地の利活用の方向性

荷揚町小学校跡地

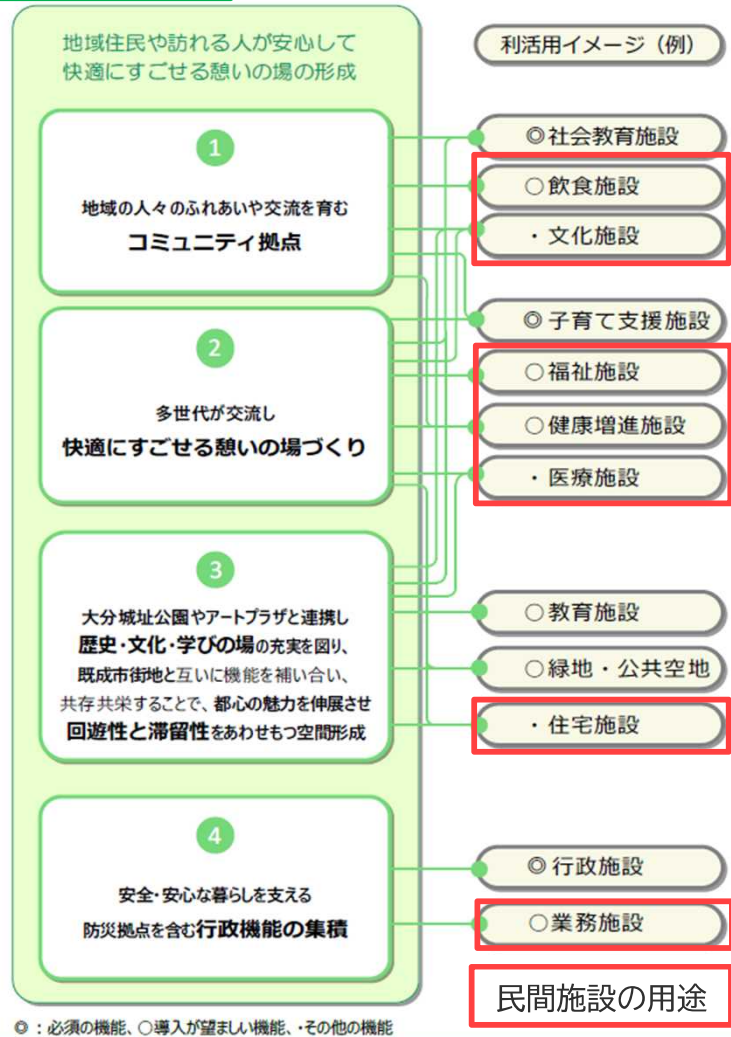
「地域住民や訪れる人が安心して快適にすごせる憩いの場の創出」

- ① 地域の人々のふれあいや交流を育むコミュニティ拠点を形成します
- ② 多世代が交流し快適にすごせる憩いの場づくりを目指します
- ③ 隣接する大分城址公園やアートプラザと連携し、歴史・文化・学びの場の充実を図り、既成市街地と互いに機能を補い合い、共存共栄することで、都心の魅力を伸展させ、回遊性と滞留性をあわせもつ空間形成を図ります
- ④ 安全・安心な暮らしを支える防災拠点を含む行政機能の集積を図ります
- ⑤ 緑豊かでうるおいのある洗練された美しい都市景観の形成を図ります
- ⑥ 官民連携により、民間事業者の資金・ノウハウの有効活用を目指します

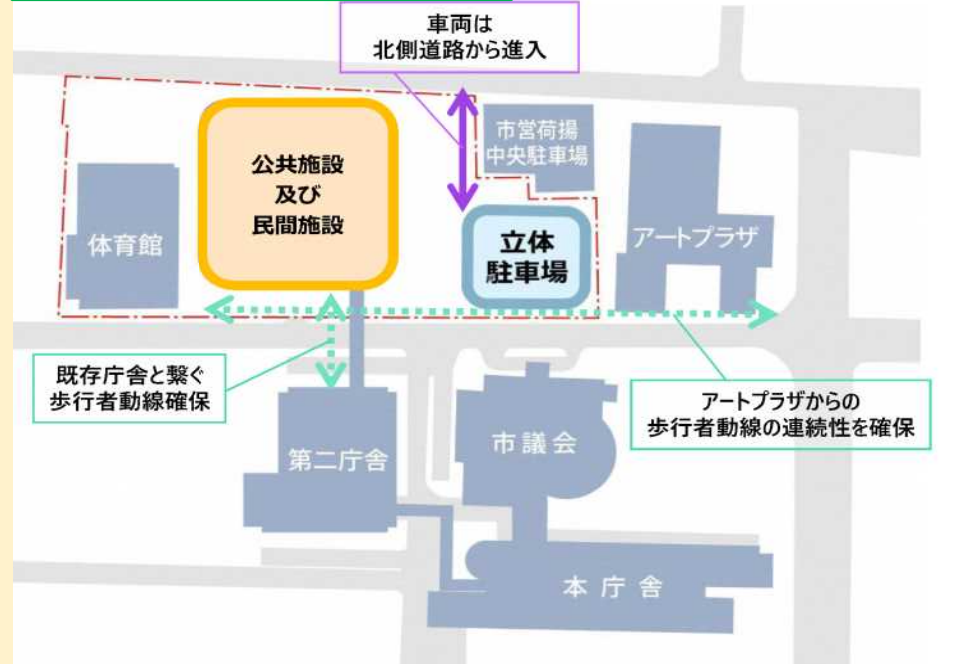
大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地の提案条件

整備する機能



配置イメージと公共部分面積



施設項目	想定面積	備考
地域コミュニティ施設	1,500㎡	低層階
庁舎	3,900㎡	災害対策本部機能等を含む 第二庁舎との接続通路整備
府内こどもルーム	400㎡	別途園庭 200㎡
立体駐車場		市庁舎来訪者用 中央駐車場と合わせて 300 台程度



大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

応募者数と応募公有地

	荷揚町小学校跡地	22街区・54街区
1	○	○
2	○	○
3	○	○
4	○	○
5	○	
6		○
7		○
8		○
9		○
計	5者	8者

1. 敷地全体の活用イメージ

- ・公的機関・金融機関等が集積するエリア特性を活かし、全方位に開かれた敷地活用を想定
- ・行政施設・業務施設を中核とした施設開発
- ・荷揚町の歴史・エリア特性を踏まえた空間デザインを形成

2. 土地利用等

ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> ・前面道路に面してコミュニティゾーン(広場等)を配置 ・周辺施設と壁面線を整合 ・空中歩廊により市庁舎と連携
周辺環境・景観への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・アートプラザや市庁舎の外装に配慮した建築デザインを想定

3. 事業計画など

土地の貸付期間	50年
建物の所有形態	事業者所有(一部分譲)
事業スケジュール	設計:8ヵ月、建設:22ヵ月
事業スキーム	賃借入居方式(公共施設)
概算事業費	約100億円(施設整備費)

7. イメージ図等



4. その他

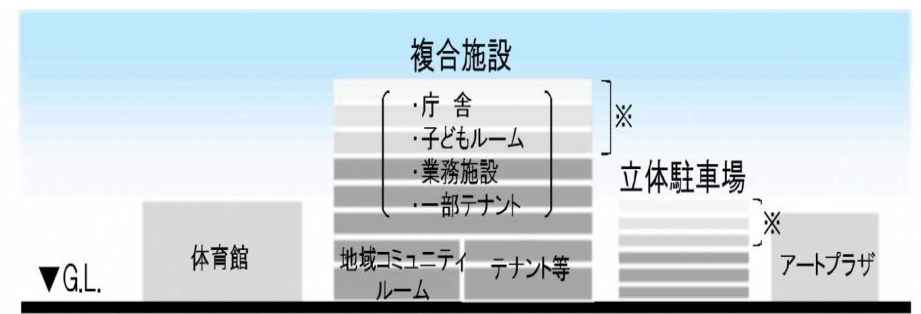
公共に求める事項	用地関係:土地条件の変更(定期借地→売却) 市営荷揚中央駐車場の敷地部分を計画用地に含める 運用関係:行政施設と民間施設の一部総合運用(駐車場等) 建物関係:行政機能に関する詳細情報(用途・規模等)の開示 予算関係:事業化に向けた一定の公共負担(公共施設仕様にあわせて民間開発する場合のコスト増など)
----------	--

5. 行政施設に関する提案

整備の概要	民間施設と公共施設の合築
整備主体	民間事業者
管理運営主体	①社会教育施設:大分市または民間事業者 ②子育て支援施設:大分市 ③行政機能施設:大分市
その他提案	駐車場棟(既存は解体) 規模:約300台 整備の概要:分棟(認定仕様) 整備・管理運営主体:民間事業者

6. 民間施設に係る提案

配置	複合施設棟:商業施設・業務施設(行政機能との合築) 駐車場棟:駐車場(分棟(認定仕様))
用途	①商業施設、②業務施設、③駐車場
規模	①商業施設:1,000~3,000㎡、②業務施設:5,000~8,000㎡ ③駐車場:約300台
階数	①商業施設:1~2層程度 ②業務施設:2~3層程度 ③駐車場:一
想定されるコンテンツ	①商業施設:テナント等(飲食店舗、利便店舗等)、②業務施設:オフィス、貸会議室等、③駐車場:月極、時間貸



※ 建物ボリュームは容積率にてらして再度検討要

大分市中心市街地公有地利活用

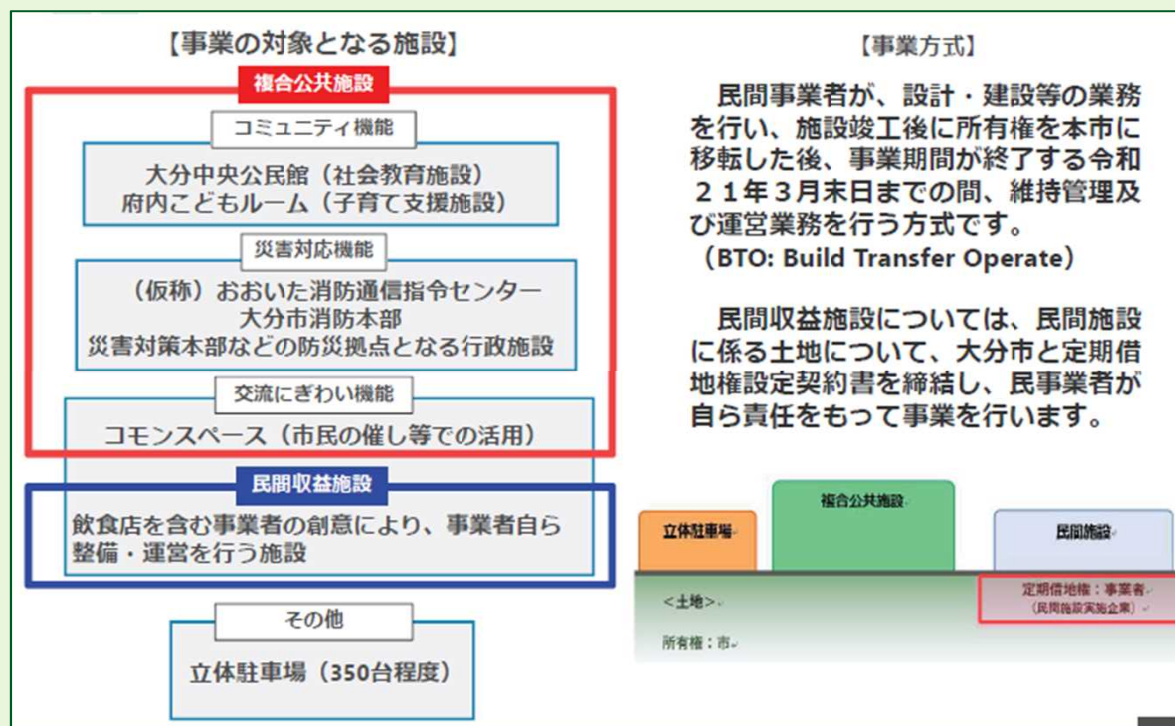
サウンディング結果のまとめ

民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地	提案者 ①	提案者 ②	提案者 ③	提案者 ④	提案者 ⑤
提案の コンセプト	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公的機関、金融機関等が集積するエリア特性を活かし、全方位に開かれた敷地活用を想定 ・ 行政施設、オフィスを中核とした施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域総合型コミュニティ施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 多世代が交流するふれあいと安心のコミュニティ複合施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域住民が集う地域文化・賑わいの空間行政地区の中核として、周辺地域住民の生活圏の核として位置づける 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地方創生のステークホルダーを集積、産官学民連携を自然発生させる環境の構築
概算事業費	100億円 (施設整備費のみ)	—	—	—	40～80億円
事業 スキーム	<ul style="list-style-type: none"> ・ 建物は民間所有 ・ PPP方式 ・ 公共施設は賃借にて入居 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 一般定期借地権 	<ul style="list-style-type: none"> ・ PFI(BTO)方式 ・ 一部を民間テナントとしその賃貸収入にて維持管理運営費の一部を賄う 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公民複合型施設(福岡市のアクロス福岡形式)として建設 ・ 管理運営は公益財団法人を設立 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 54街区の売却費にて公共施設を整備
公共棟 民間棟	合築	合築	合築	—	分棟
民間敷地 借地期間	50年	50年以上	15年	—	20～35年
民間用途	<ul style="list-style-type: none"> ・ 低層階はテナント、飲食店 ・ 低～中層階はオフィス、貸会議室 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 高齢者向け施設 ・ 子育て支援施設 ・ 福祉施設 ・ 教育施設 	<ul style="list-style-type: none"> ・ フィットネスジム、飲食店、キャンパス、コワーキングスペース、託児機能、専門学校、フィットネス 	<ul style="list-style-type: none"> ・ オープンな空間 ・ 気候の良い時期はランチをここで食べることがトレンドとなるような空間 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 大学等教育機関の誘致、サテライトオフィス、コワーキングスペース、カフェ
要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 土地は借地ではなく売却してほしい ・ 整備費の一部を公共が負担 ・ 荷揚中央駐車場を解体希望 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 渡り廊下(連絡歩道橋)は公共で整備 ・ 建物は不動産証券化したい ・ 荷揚中央駐車場を解体希望 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 渡り廊下(連絡歩道橋)は公共で整備 ・ 荷揚中央駐車場を解体希望 	—	<ul style="list-style-type: none"> ・ 借地期間満了後、移管を想定 ・ 54街区の全部売却

大分市中心市街地公有地活用 民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地の公募条件（要求水準書）



項目	要求水準では
市営荷揚中央駐車場	事業者の提案により解体し、事業用地に取り込むことが可能
民間施設	公共施設とは分棟とし、定期借地権を設定（50年以内）
渡り廊下（連絡歩道橋）	民間事業者による整備
耐震安全性（複合公共施設）	「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」のI類とする（重要度係数1.5）
災害時の安全性等の確保（複合公共施設）	自然災害発生時にも継続して業務遂行できるよう動線や構造・設備等を計画すること



大分市中心市街地公有地利活用 民間アイデア募集

荷揚町小学校跡地の公募スケジュール

	内 容	日 程	
1	実施方針（案）の公表	令和2年3月30日	
2	実施方針及び要求水準書（案）の公表	令和2年5月13日	
3	実施方針及び要求水準書（案）に関する個別対話の実施	令和2年6月3日	
4	実施方針及び要求水準書（案）に関する質問回答の公表	令和2年6月下旬	
5	特定事業の選定	令和2年6月下旬	
6	入札公告、入札説明書等の公表	令和2年8月7日	
7	個別対話の実施・第1回質問	令和2年9月上旬	対話：10者、質問：8者
8	第2回質問	令和2年10月上旬	質問：10者
9	参加表明書、資格審査書類の受付締切	令和2年11月10日	2グループからの提出
10	提案書類の受付締切	令和3年1月18日	2グループからの提出
11	落札者の決定及び公表	令和3年3月	
12	基本協定の締結～仮事業契約の締結	令和3年4月～5月	
13	市議会承認、本事業契約の締結	令和3年6月28日	



大分市中心市街地公有地利活用 **民間アイデア募集**

落札者グループの構成

	企業名	役割分担
代表企業(SPC)	九州電力(株)	事業統括、民間収益施設
構成企業(SPC)	東京建物(株)	民間収益施設
	日本管財(株)九州本部	維持管理・運営(統括)、民間収益施設
協力企業	(株)久米設計 九州支社	設計・工事監理(統括)
	(株)俊設計	設計・工事監理
	(株)大有設計(大分市)	設計・工事監理
	西松建設(株)九州支社	建設(統括)
	梅林建設(株)(大分市)	建設
	(株)メンテナンス(大分市)	維持管理・運営

大分市中心市街地公有地利活用 民間アイデア募集

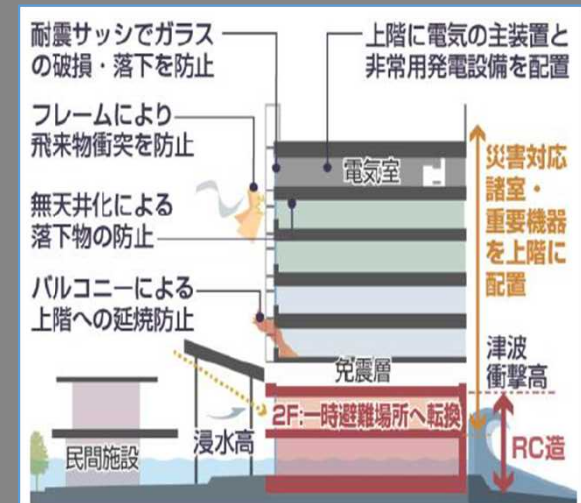
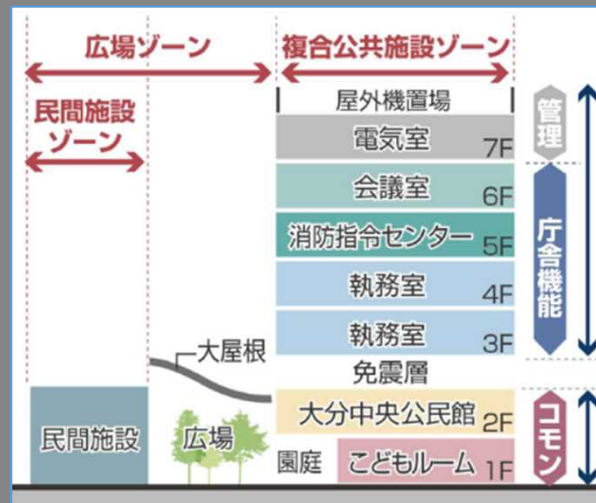
提案の概要



LINK the NEXT ~安心、にぎわい、歴史・文化をつなぐ新たな荷揚町~
BCP性能に優れた防災拠点の整備。城下町の趣を感じる通りの形成により、
安心、にぎわい、歴史・文化が繋がり、これらを次世代へつないでいく
新たな荷揚町を創ります



5つの店舗（延べ面積約1,000㎡）を町屋風に連続配置し、
城下町荷揚の趣を感じさせる施設計画により、過去・現在
・未来を繋げる、他にはない荷揚町らしさを演出





大分市中心市街地公有地利活用 民間アイデア募集

成果

- 提案条件の中で、事業主（行政）の「やりたいこと」を伝えることができた。
- 個別対話の中で、事業主（行政）の「やりたいこと」の実現性を知ることができた。
- 個別対話の中で、民間事業者が事業主（行政）の「やりたいこと」の理解を深めてくれた。
- 個別対話の中で、公募条件において、民間事業者に配慮すべき点を抽出することができた。
- 基本構想策定後の貴重な事業の見直し期間とすることができた。
- 民間事業者がより応募しやすい条件を整理できたことで、PFI事業として競争性が働いた。
(VFM11.1%)

課題

- ×公募前では具体的な提案内容を公開してもらえなかったためか、市民意見を募集したがあまり意見を頂けなかった。

「笑顔が輝き 夢と魅力あふれる 未来創造都市」

の実現に向けて



大分市のまちづくりに、これからもご協力下さい。