

荷揚町小学校跡地に関する民間アイデア募集の提案概要について

(基本構想 該当ページ)	提案事業者 A	提案事業者 B	提案事業者 C	提案事業者 D	提案事業者 E
土地の所有者	大分市	大分市	大分市	大分市	大分市
事業スキーム (P42～48)	事業用定期借地権+建物賃借	一般定期借地権	PFI (BTO) 又は PPP (BTO) +テナント賃貸収益で 建物の維持管理を行う	アクロス福岡形式 管理は公益財団法人	事業用定期借地権 +54街区の土地売却収入にて 公共施設を整備する
土地の借地期間 (P42)	50年	50年以上	15年	提案概要書を参照して下さい	20～30年
民間施設との分棟/合築 (P45～)	合築	分棟	合築		分棟
建物の整備者 (P46～47)	事業者	事業者	事業者		事業者
行政部分建物の所有者 (P46～49)	事業者		大分市		
民間部分建物の所有者 (P46～49)	事業者	事業者	大分市		事業者
公共施設部分の管理者 (P45～49)	大分市	事業者	事業者		
民間施設用途(P36・38)	業務施設 (オフィス、貸会議室)	高齢者向け施設	教育施設		サテライトオフィス
	商業施設 (飲食店、利便施設)	子育て支援・福祉施設	フィットネスジム	教育施設	
		教育施設	飲食店	カフェ	
荷揚中央駐車場 (P38)	解体	解体	解体		
	提案事業者 A	提案事業者 B	提案事業者 C	提案事業者 D	提案事業者 E

1. 敷地全体の活用イメージ

敷地全体の活用の考え方やイメージ	・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
基本構想に示された方向性に対する基本的な考え方	・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

土地利用の考え方、ゾーニング	・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・景観への考え方	・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	契約後約2年半（設計：8カ月、建設：22カ月）
事業スキーム	賃借入居方式
概算事業費	約100億円（施設整備費）
既存体育館との関係性	施設所有者：市 管理・運営：事業者

7. イメージ図等

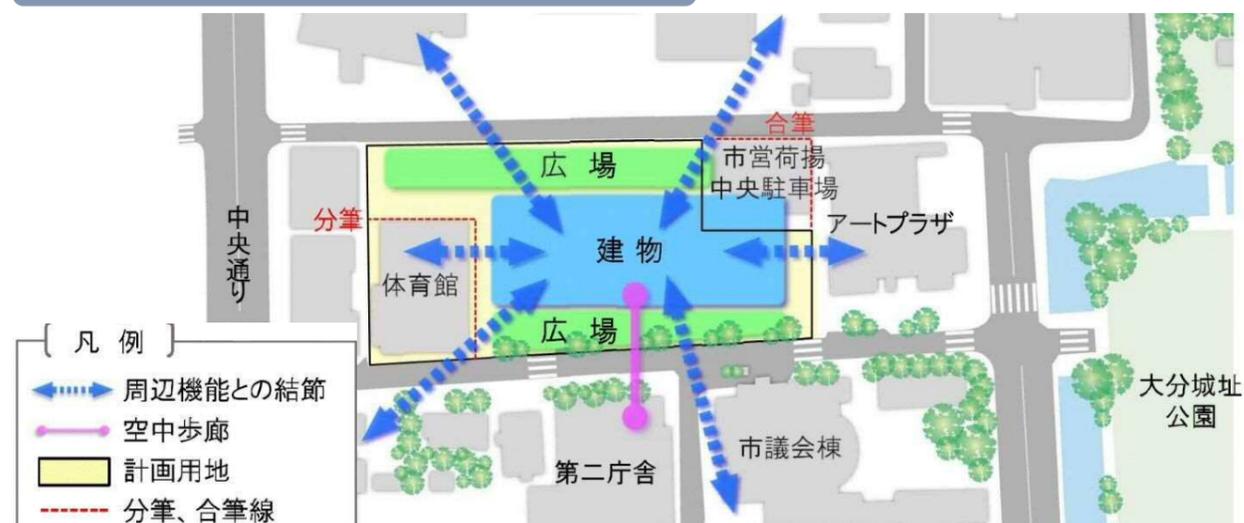


図2-1 配置図

4. その他

公共に求める事項	用地関係：土地活用条件の変更（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） その他：市内情勢を踏まえた事業開始時期の協議
----------	--

5. 行政施設に関する提案

規模	①社会教育施設：約1,500㎡、②子育て支援施設：約400㎡、③行政機能施設：約5,400㎡
整備の概要	民間施設との合築
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）、整備主体：民間事業者、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：-
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：オフィススペース、貸会議室等、③駐車場：月極、時間貸
整備主体	民間事業者

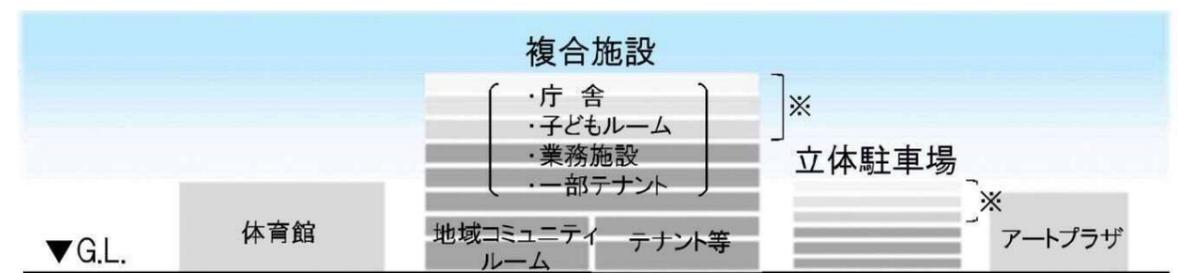


図2-2 断面図

※ 建物ボリュームは容積率にてらして再度検討要

1. 敷地全体の活用イメージ

敷地全体の活用の考え方やイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 地域総合型コミュニティ施設は、地域や行政と連携し、幼児からシニアまで幅広い世代の人々に心身の健康や子育てを支援する施設です。 大分発の持続可能な住みやすいまちづくりを目指します
基本構想に示された方向性に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 中心市街地という立地特性を生かし、官民が一体となった、『学ぶ・健康・育てる』をテーマにした地域総合型コミュニティ施設です。人々が交流することで地域に活力・賑わいを高める都市機能を融合した、全ての人が育ち合う新たな空間・場所を創出します。また、中央町商店街→都町→アートプラザ・府内城に続く新たな回遊性を誘導する施設とします。

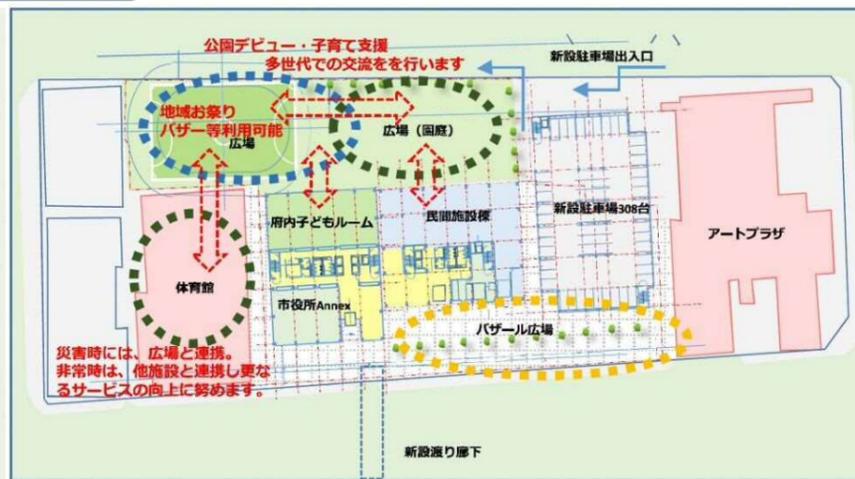
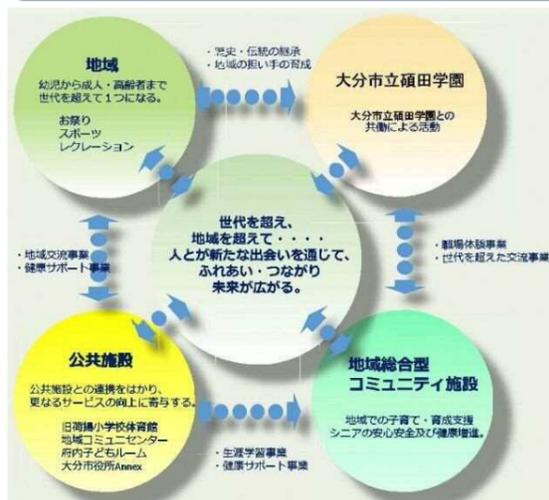
2. 土地利用等

土地利用の考え方、ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 地域総合型コミュニティ施設は、子育て支援施設・教育施設・福祉施設・住宅施設等を配置し府内こどもルーム・地域コミュニティ施設と縦軸・横軸のマトリックスで連携できる構成。 広場については、市道荷揚4号線・3号線側にそれぞれに性格が違う広場を配置することで歩行者に滞在する意識を高め、地域の行事・イベントに開放いたします。 駐車場については、別棟では出入口が増え煩雑になり安全性にも欠けるため、既存駐車場は解体。また、建て替えを行う事で駐車場エリアを縮小させアートプラザとの間にイベント広場を確保致します。
周辺環境・景観への考え方	<ul style="list-style-type: none"> 市道荷揚4号線側は、都町～アートプラザ～府内城址を繋ぐ通りであり、中世より、府内城に至る昔ながらの通りであり、令和の時代に新たな通りとして復活させます。市道荷揚4号線側をセットバックすることで、歩道を拡張しアートプラザの南側ピロティヘスムーズに誘導する計画とします。また、市道荷揚4号線側の広場とアートプラザを連携させることで新たな賑わいの創出を図ります。

3. 事業計画など

土地の貸付期間	50年以上
事業スケジュール	令和5年～令和55年
事業スキーム	一般定期借地 運営は自社で行います。建物は、流動化を予定しています。
既存体育館との関係性	体育館は、地域住民の方を基本に地域総合型コミュニティ施設の重要な施設として稼働率の強化を図ります。ただし、大分市の管理・運営を希望。

7. イメージ図等



4. その他

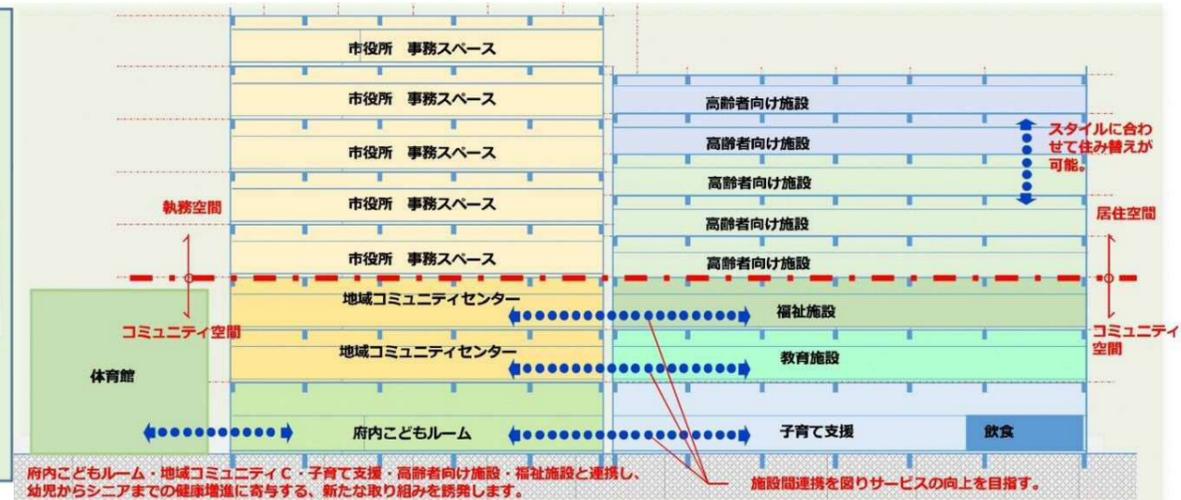
公共に求める事項	<ul style="list-style-type: none"> 地区計画等の規制を新たに行われる場合、民間側との協議をお願いします。また、地区計画に関しては、大分市でお願いします。 アートプラザのデザインを踏襲される場合は、大分市の方で調整をお願いします。また、今回計画建物の全体デザインに関わる重大な設計が生じた場合の建設費用の増額分は大分市の負担でお願いします。 行政施設間の連絡通路（歩道橋）は、大分市の負担でお願いします。
----------	---

5. 行政施設に関する提案

規模	延床約8,800㎡
配置	既存体育館横を想定
整備の概要	府内こどもルーム（約400㎡）、地域コミュニティ施設（約1,500㎡）、地域防災センター（約800㎡（備蓄倉庫を含む））、庁舎（3,100㎡（防災センター含め3,900㎡））、駐車場 傾床式立体駐車場（308台）、屋外の給水管・ガス管は柔軟性・可とう性が高い樹脂管を採用予定
整備主体	民間事業者（提案事業者共同体）
管理運営主体	民間事業者（提案事業者共同体）
利用イメージ	①社会教育施設：令和版の府内遊覧館として郷土の歴史・文化を学ぶ場・子育て・生涯教育等、世代・年代間で取り組める地域イベント・催しを自由に開催できる場、②子育て支援施設：民間施設側の子育て支援施設と共同で活動できる計画、③行政機能施設：地域防災センターは、通常時は会議室として利用。市道荷揚3・4号線側にそれぞれに設ける防災広場と、低層部府内こどもルーム及び地域コミュニティセンター、民間施設において避難者等を受け入れる。

6. 民間施設に係る提案

用途	子育て支援施設、教育施設、福祉施設、高齢者向け施設
規模	約6,600㎡
階数	8階
想定されるコンテンツ	現在、未定（行政施設と連携し、更なる機能アップに繋がる幼児からシニアまでが交流できる民間機能を導入。『働き方』に即した子育て支援機能。）
整備主体	民間事業者（提案事業者共同体）
整備手法	事業用定期借地方式 事業安定後に流動化いたします。
管理運営主体	民間事業者（提案事業者共同体）



1. 敷地全体の活用イメージ

敷地全体の活用の考え方やイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 社会教育施設(地域コミュニティ施設)と子育て支援施設、既存の体育館を融合して、出会いの場により交流を演出します。また、専門学校を誘致することにより若者を呼び込み、地域活性化に繋がります。 防災拠点と行政施設を整備し、市民の安心・安全な暮らしの形成につなげます。また来庁者用立体駐車場とカフェ・飲食店の整備による市民のつどいを演出し、利便性向上につなげます。 子育て世代を応援する託児機能付きワーキングスペース、地元の起業家を目指す人のためにコワーキングスペースを設置、府内こどもルームとの連動性を図り、雇用創出・地域活性化につなげます。 公共空地(芝生広場)の整備による市民のいこいの創出と、交流スペースでは、休日に物産展やフリーマーケットを行い、にぎわいとつどいの形成を図ります。
------------------	--

2. 土地利用等

土地利用の考え方、ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 本庁舎とアートプラザ、大分城址公園が隣接する本件の場所で、社会教育施設・行政施設・子育て支援施設・飲食店・駐車場・公共空地を整備することで、地域コミュニティの形成を図ります。 子育て支援施設専用の園庭と公共空地(芝生広場)を分ける事で、子供の安全を確保します。また芝生広場から北側道路に通じるピロティを設置し、休日のにぎわいを演出します。
----------------	--

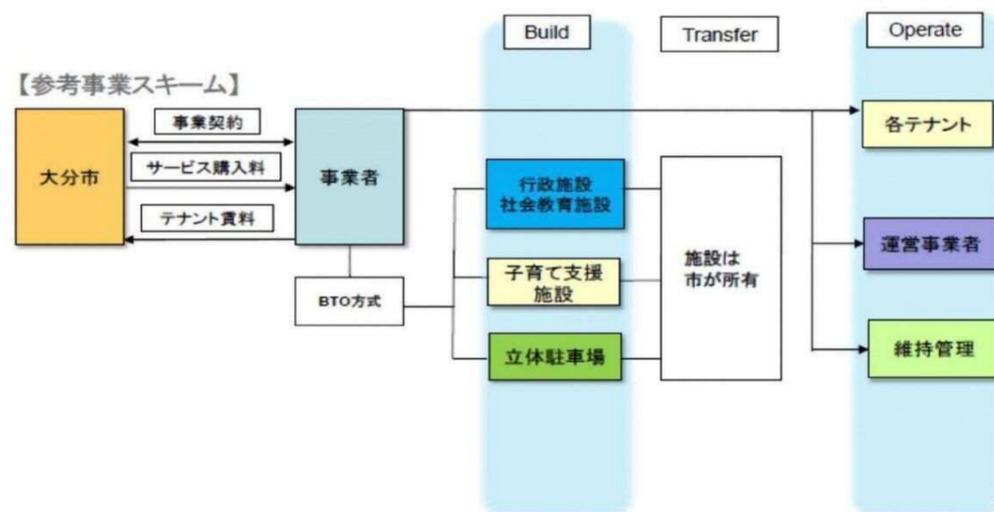
3. 事業計画など

建物の所有形態	大分市
事業スケジュール	工事完了引渡し後15年間、事業者が建物維持管理・一部テナント事業を行う。
事業スキーム	PFI方式(BTO) + 一部テナント賃貸収益(15年) 工事完了後、引渡しと同時に所有権を大分市とする事業契約を結ぶ。

7. イメージ図等

事業スキーム

■ 弊社は、本事業において【BTO】方式をご提案します。



4. その他

その他提案	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業のノウハウを取り入れる事で、事業のスキームとスケジュールは要望にそった形で計画する事が可能です。例えば、立体駐車場のみ早急に整備するといった事も可能です。 行政施設は壁面緑化をほどこしたZEB対応ビルを想定しております。
-------	---

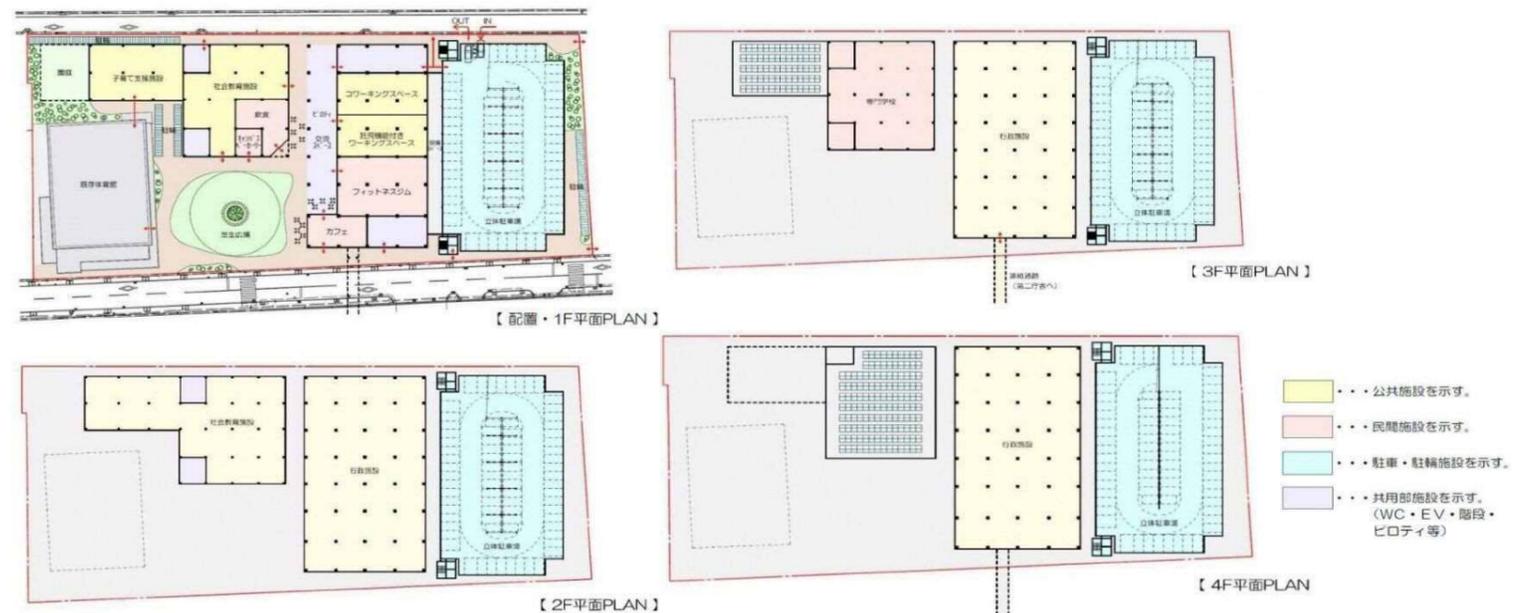
5. 行政施設に関する提案

規模	2階から4階部分
整備の概要	PPP(BTO)
整備主体	民間事業者
管理運営主体	民間事業者
利用イメージ	行政窓口を充実させる事で市民サービスの向上につなげます。また、災害時には地域の避難所として利用する事を想定しております。

6. 民間施設に係る提案

想定されるコンテンツ	1階部分：フィットネスジム、飲食店、カフェ、キャンパスベーカリー、コワーキングスペース、託児機能付きワーキングスペース 3階部分：専門学校
整備主体	民間事業者（フィットネスジム、飲食店、カフェ、キャンパスベーカリー、専門学校）
管理運営主体	民間事業者（フィットネスジム、飲食店、カフェ、キャンパスベーカリー、専門学校）

イメージ図



1. 敷地全体の活用イメージ

敷地全体の活用の考え方やイメージ	<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の地の利と中島町、碩田町、城崎町などの周辺地域住民の生活圏の核として位置づける。府内城址・アートプラザ・市庁舎との連携を図ることで地域生活に密着した文化軸を形成する。
------------------	---

2. 土地利用等

土地利用の考え方、ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 地域住民の憩いの場となる豊かな公共・商業空間の創出。イベントスペース活用を促進することで地域生活に根ざす賑わいが生まれる。 子育て支援施設及び地域生活に密着した商業施設の創出。子育て世代が安心して生活できる支援施設を中心として様々な世代が賑わうコミュニティを生み出す。
----------------	---

3. 事業計画など

事業スキーム	<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する。
--------	--

7. イメージ図等

■建設関連事業実施期間

街区	摘要	期間	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年
全体	公募		●						
	協議・募集								
荷揚	許認可								
	設計								
	建設								

荷揚町街区 従来方式

7F+R階 延床面積17,500㎡

行政施設+地域コミュニティ施設+こどもルーム

立体駐車場

建設費28億円

4. その他

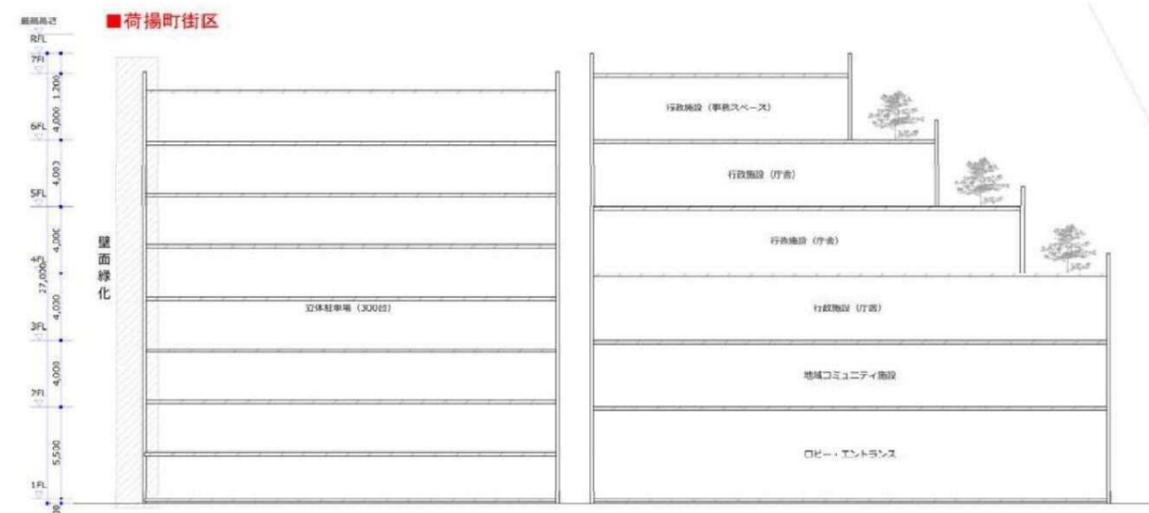
その他提案	<ul style="list-style-type: none"> 広場の一部スペースを移動販売車にレンタルする。商業施設との連携も図り、多様なアクティビティの受け皿として整備する。 アートプラザとの連携促進・地域文化のアーカイブ形成過去と未来が繋がる場所として教育・文化・歴史の情報を集積。アートプラザとの建築デザインの連携も図る。 商業施設と一体化した図書館。館内蔵書は開架とし、誰でも気軽に手に取れる。コーヒーショップや展示スペースが併設され、ワークショップや講演会といった文化的拠点として機能させる。
-------	--

5. 行政施設に関する提案

利用イメージ	<ul style="list-style-type: none"> 市役所との連携、駐車場の一体利用に配慮した配置計画。 市の職員と行政施設利用者が共に使いやすい空間を目指す。近隣住民と触れ合いの場としての機能も持たせる。 近隣小学校（金池・長浜・碩田など）が遠足の目的地にしたいくなるような広場の空間を目指す。 大分出身の世界的建築家である磯崎新氏の功績を称える場所としても整備したい。 駐車場：平日は市役所利用者、休日は広場や商業施設利用者が利用することで常に稼働率を上げることができる。
--------	--

6. 民間施設に係る提案

想定されるコンテンツ	<ul style="list-style-type: none"> 近隣施設（官民施設）利用者や従業員が憩いの場として集まることができるようオープンな空間を提案したい。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。 休日は一日中のんびりと過ごすことが心地よい空間を創出することで、自然と近隣住民が集まり、愛される空間となる。観光客も思わず立ち寄りたくなる空間を創出することで賑わいをもたせ、近隣住民自慢の空間となる。 図書館も民間に運営させてはどうか？
------------	---



1. 敷地全体の活用イメージ

敷地全体の活用の考え方やイメージ	<ul style="list-style-type: none"> 地方創生のステークホルダーを集積させ、産官学民連携を自然発生させる環境の構築を目指す。 主要な活動内容は、地方創生人材の育成と次世代ウェルネス産業のイノベーションを目指したものとする。 地方創生で重要となる子育て女性キャリア形成支援を図るため、保育所等子育て支援施設を備えたものとする。
------------------	---

2. 土地利用等

土地利用の考え方、ゾーニング	<ul style="list-style-type: none"> 公共施設（行政機能施設）、民営貸駐車場（約210台）、業務機能（サテライトオフィス他）、学校関連機能（サテライト他）、交流施設（産学官民）、飲食店（カフェ等）、シビックパーク機能
----------------	---

3. 事業計画など

土地の貸付期間	20～35年
事業スキーム	事業用定期借地 ※借地期間満了後、移管を想定

7. イメージ図等

産官学民連携のイノベーション創出拠点 **サテライトcommons** (仮称)

例えば…

コワーキングスペース	企業向けサテライトオフィス
大学サテライト（産学連携室／リカレント担当室など）	
ワークショップルーム（多機能教室）	カフェ
子育て支援施設	自治体サテライトオフィス

- 地方創生のステークホルダーを集積させ、産官学民連携を自然に発生させる環境の構築を目指す。
- 主要活動内容は、地方創生人材育成と次世代ウェルネス産業のイノベーションを目指したものとする。
- 地方創生で重要となる子育て女性キャリア形成支援を図るため、保育所など子育て支援施設を備えたものとする。



4. その他

公共に求める事項	—
----------	---

5. 行政施設に関する提案

利用イメージ	<ul style="list-style-type: none"> 地方創生を担当する部門部署や、産官学民連携事業を推進するセクションのサテライトオフィスの設置を検討 大分以外の市町村であっても、サテライトオフィス入居を希望する自治体に対しては門戸を開くことも検討 地方創生の推進主体である女性の支援機能
--------	--

6. 民間施設に係る提案

想定されるコンテンツ	<ul style="list-style-type: none"> 大学等教育機関の誘致を検討 企業サテライトオフィス ワークショップルーム・コワーキングスペース カフェ
------------	--

