

## 荷揚町小学校跡地利活用可能性調査業務[概要版]

### ■ 調査目的

本市の中心市街地に位置する荷揚町小学校が「大分市立小中学校適正配置基本計画」に基づき、新設の碩田学園に統合され、平成29年3月に閉校した。地元団体からは「荷揚町小学校の跡地・跡施設の利活用に関する要望書」が提出され、子どもの遊び場や防災機能をあわせた地区公民館の建設等により、地域活性化や中心市街地のにぎわいづくりの要望がされたところである。

市役所、アートプラザ、城址公園及び駅周辺の公有地などの周辺施設との連携による魅力の向上や需要予測に基づく民間活力の可能性等について調査を行い、地区の特性を考慮した跡地の利活用の検討を行うことを目的とする。

### ■ 対象地概要



所在地	大分市荷揚町32番、32番2、34番の一部
地積	約8,800㎡
交通接近条件	J R日豊本線「大分」駅から道路距離で約900m
接道条件	◇ 南側：市道 1-0554 荷揚4号線 (幅員約12m) ◇ 北側：市道 1-0553 荷揚3号線 (幅員約7m)
公法上の規制等	用途地域・防火地区 商業地域 準防火地域
	建ぺい率・容積率 [建ぺい率] 80% [容積率] ◇ 県道 大分港線から50mまでの敷地 : 500% ◇ 上記以外の区域 : 400% ◇ 加重平均による許容容積率概算値 : 約420%
その他	◇ 大分城址公園周辺地区 地区計画 ◇ 大分城址公園周辺地区 景観地区 ◇ 駐車場附置義務規制区域 ◇ 屋外広告物特別規制地区 ◇ 埋蔵文化財包蔵地「府内城・城下町」 ほか

### ■ 民間事業者意向

用途・業種	整備の方向性	
オフィス	立地面において、大分駅などからの距離が離れており、また大通りに面していない視認性の悪い土地のため、他との競争性に劣る。	
物販・飲食店舗		
ホテル		
集合住宅	賃貸マンション	民間事業者の進出意向がないため、左記用途の導入・整備が期待できない (住宅用途での土地貸付はリスクも高い)
	定期借地権付分譲マンション	
	土地所有権付分譲マンション	※ 導入を検討しない (本敷地はまとまった公有地地域の一部を構成しており、土地処分を行うことは、将来も含め、効果的なまちづくりを阻害)
教育関連	大学では新設予定等なし。 専門学校としては交通の便もよく、閑静なため立地としては適している。	

### ■ 事業手法の検討

事業手法(例)	財政負担の軽減		民間の創意工夫及び地域活性化	市の関与度(コントロール性)	整備手続・期間
	施設費負担平準化	総コスト			
従来手法	▲	△ ※ 地代等収入が得られない	×	○	△
定期借地(公共部分を買取)	▲	○ 整備費	○	○	○
PFI(BTO) ※ サービス購入型	○	▲ 整備費+PFIコスト	○	△	▲
リース方式	○	×	○	△	○

### ■ 整備の方向性

