■ 調査目的

JR大分駅周辺の好立地に、大分駅南土地区画整理事業の実施に伴い 生まれた、大分市所有の大規模公有地 22 街区と 54 街区は、荷揚町小学 校の跡地利用の在り方も見据えながら、今後の中心市街地の魅力ある発 展のため、民間活力も視野にいれて中心市街地の魅力の創造に資する活 用施策を早急に検討する必要がある。

本業務は、「荷揚町小学校跡地利活用可能性調査業務委託」における検 討内容とも連携し、本大規模公有地の前提条件を整理し、民間意向調査 をする中で、新たな経済・文化活動の集積拠点として、今後の利活用方 策の整理をすることを目的とする。

■ 調査対象地

【広域図】



【位置図】



【22街区】

所在地		大分市要町106番、108番、109番(22街区)		
地積		7.527.92m²		
交通接近条件		JR日豊本線「大分」駅から道路距離で約250m		
接道条件				
公法上の規制等	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%		
	容積率	600%		
	防火地区	防火地域		
	都市計画道路	なし		
	地区計画	大分駅南地区 地区計画 建築物等の用途の制限:工場、倉庫、畜舎、ラブホテル等の風俗営業に 該当する施設等は建築不可 建築面積の最低限度:500㎡ 建築物等の形態又は意匠の制限		
	その他	駐車場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区 ほか		
画地条件	地勢	平坦		
	供給処理施設	上水道・下水道・都市ガス		

【54街区】

所在地		大分市要町147番、148番、149番、150番(54街区)		
地積		10,968,59m²		
交	通接近条件	JR日豊本線「大分」駅から道路距離で約400m		
接道条件				
	用途地域	商業地域		
	建ぺい率	80%		
公公	容積率	500%		
公法上の	防火地区	準防火地域		
規制	都市計画道路	なし		
等	地区計画	大分駅南地区 地区計画 建築物等の用途の制限:工場、倉庫、畜舎、ラブホテル等の風俗営業に 該当する施設等は建築不可 建築面積の最低限度:500㎡ 建築物等の形態又は意匠の制限		
	その他	駐車場附置義務規制区域、屋外広告物特別規制地区(ほか)		
画地	地勢	平坦		
条件	供給処理施設	上水道、下水道、都市ガス		

■サウンディング型市場調査の実施

本件調査検討支援業務では、大分市の将来のまちづくりにおいて重要な位置づけを占める大規模公有地である調査対象地における民間 活力を導入した利活用方法を検討するため、官民の対話を通じて、広く民間事業者の意見やアイデア等を募るべく、サウンディング型市 場調査を実施することとした。

◆ サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、市有地等の活用検討の早い段階で、その活用方法について民間事 業者から幅広く意見・提案をもらう「対話」を通して、市有地の不動産市場におけるポテンシャルや 事業者が参入しやすい公募条件等を正確に把握するための調査。



◆ 対話の実施内容

○ 対象者: 事業実施の主体となる意向を有する法人又は法人のグループ 本市から事業用地を借り受け、事業用地上に施設を建設・運営する意向を有する法人、も

- しくはこれらの法人から設計・建築等を受注する可能性のある法人または法人グループ
- 対話時間:1グループ30分~60分程度
- 実施方法等
 - ◆ 参加事業者の名称は非公表
 - ◆ 対話はアイディア及びノウハウの保護のため個別に非公開で実施
 - ◆ 対話に要する費用は、事業者負担
- ◆ 対話への参加実績は、公募時に優位性を持たない。
- ◆ アイディア及びノウハウ保護に配慮した上で概要を公表

◆ サウンディング型市場調査による対話結果概要

○ 応募参加者:11 社(ディベロッパー、ゼネコン等)

■整備の方向性(案)について

調査対象地22街区・54街区における施設整備・土地活用の方向性として、各画地に係る「整備方針(案)」「事業形態」「民間事業者の進出意向」の各要素を踏まえ、下記のとおり提案を行う。

表 1 22 街区・54 街区それぞれの画地に係る整備の方向性(案)

バスターミナルを整備しつつ、上層階において 22街区 大分の顔にふさわしい民間施設の導入を検討 【民間事業者の進出意向と整備の方向性に係る意向】 事業者の 用途·業種 整備の方向性に係る意向 進出意向 JRおおいたシティ なし 類似業種 商 ・階構成も含め、ターミナル機能の整理が必要 上記外業種·業態 あり ・店舗は1階北側が望ましい ・JRおおいたシティからの人の流れが重要 あり ・階構成も含め、ターミナル機能の整理が必要 ホテル ・テナントでの事業参画を希望 立体駐車場 あり (過大な初期投資費用では事業成立が困難) 【事業形態[例]と課題等】 定期借地権方式 土地処分(共有) 民間が建物を所有 土地は公民で共有 公民の建物区分所有 公共は賃借で入居 建物は区分所有 建物区分所有(民) 建物所有(民) 建物区分所有(民) 民間施設 業 民間施設 民間施設 建物区分 用途 建物区分 形 賃借(市) 所有(市) 所有(市) バスターミナル 概 バスターミナル バスターミナル 関連 関連 器道 念 义 定期借地(民) 定期借地(民·市) 土地所有 (民·市共有) 土地所有(市) 土地所有(市) ●民が定期借地権により市 ●民が定期借地権により市 ●民が建物を建設 ●市がバスターミナル関連 有地を借り受け、建物を建 有地を借り受け、建物を建 設·所有 設·所有 部分の建物を買取 仕 ●民が建物全体を運営管理 ●市がバスターミナル関連 ●民が民間建物部分相当の し、市はバスターミナル関 部分の建物を買取 土地持分を買取 連部分を借り受ける ●市はバスターミナル部分を ●市はパスターミナル部分を ●市はバスターミナル部分を 運営(指定管理等を含む) 運営(指定管理等を含む) 運営(指定管理等を含む) ●市は土地全体の地代収入を●市は民間建物部分相当の ●市は民間建物部分に相当 する土地の売却収入を得る 得る 地代収入を得る ●建物の固定資産税収入を得る ●市はバスターミナル関連部 ●バスターミナル関連部分 ●市はバスターミナル関連部分 分の建物取得費を負担 の建物買取り額の負担 の建物賃借料を負担 ●定期借地終了時に民が更地 ●バスターミナルの建替等 ●定期借地終了時に民が更地に に復して返還(パスターミナルも撤 に際し制約が生じる

復して返還(パスターミナルも撤去)

去)

	54	ğΣ.	全体的に民間活力を導入し、 にぎわい創出と収入の確保を図る					
【民間事業者の進出意向と整備の方向性に係る意向 】								
用途·業種		事業者の進出意向	整備の方向性に係る意向					
集合住宅	賃貸マンション	あり						
	定期借地権付 分譲マンション			・敷地半分程度の希望が多い (全部は使い切れない)				
	土地所有権付 分譲マンション							
店舗		あり	・業種・業態次第で立地可能性あり・大型商業施設では敷地が不足・中小規模の店舗は、敷地全体ではなく、 敷地西側の低層部での立地					
立体駐車場		あり	・マンション開発用地の余剰部分					
コンベンション		条件付あり	・まちづくりとしては良いと思うが、民間として事業主体にはなりにくい・整備には市の財政負担が必要					
敷地形態[例]		特徴		課題等				
土地	全敷地	●売却により得られた多額の 入を公共施設整備の財源(当できる		●現時点で、全敷地の購入二一ズの 存在は不透明				
	一部 (半分程度)	●全体売却ほどではないが 応の売却収入を公共施設 備の財源に充当できる		●現時点で、購入希望者は多数				

民間活力導入に向けた検討課題(例)

定期借地権での貸付 ●長期継続的な地代収入

22街区

- ◆バスターミナルと互いに機能補完し、相乗効果をもたらす民間機能の見極め (機能と事業期間、進出ニーズ)
- ◆民間事業者の進出意欲を高めるバスターミナルの施設整備計画

54街区

- ◆魅力あるまちづくり、市の財政に寄与しうる活用方策の検討
- ◆敷地全体を効率的に活用しうる民間施設機能の発掘・誘致
- ◆大分駅や中心市街地方面からの歩行者誘導・回遊性・連続性確保の方策

立地特性を活かした交通結節機能や 新たな経済・文化活動の集積拠点の 形成に向けた高度利用を検討

> 22街区・54街区のまちづくり における位置づけ

コストの削減やサービスの質の向上 あるいは付加価値の創出等 民間活力(PPP/PFI)の導入の推進

●現時点で、全敷地の借地ニーズの 存在は不透明

民間活力導入の推進

(民との合意が必要)