大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業
事業概要資料

1.　事業の目的等

1.1　事業の目的

本市では、「大分市西部海岸地区　魅力創造拠点施設形成基本構想（平成 30 年 7 月）」を策定し、「高崎山」、「大分マリーンパレス水族館うみたまご」、「高崎山自然動物園」、「田ノ浦ビーチ」などの自然や観光資源が集積する西部海岸地区において、観光振興の促進や憩い・交流の場の創出などに向けた取り組みを進めている。

その中で、田ノ浦地区の沿岸部には、「観光における本市の玄関口としての機能確保による賑わい創出と周遊の促進」を目指すものとして、情報発信機能と休憩機能を担い、賑わいと交流の場を創出する「憩い・交流拠点施設」の整備が位置付けられていることから、「憩い・交流拠点施設整備基本計画（令和元年 7 月）」を策定した。

大分市西部海岸地区憩い・交流拠点施設整備事業（以下「本事業」という。）は、当該基本計画を基に、「田ノ浦地区」の魅力をさらに高め、来訪者を誘導しとり込むための新たな賑わいの場を創出することを目的として「憩い・交流拠点施設」を整備・運営するものである。

本事業の実施にあたっては、民間ノウハウ及び民間資金導入の活用による手法導入を予定している。

1.2　大分市の観光動向

平成 20 年から平成 29 年までの主要市町村別の宿泊客数の推移を整理した。（宿泊客数：従業員 10 人以上の県内の主要宿泊施設が調査票に記入した宿泊人）

別府市が一貫して最も多く、平成 29 年では 2 番目の大分市の 2 倍以上の宿泊客が訪れている。大分市も一貫して 2 番目に多く、平成 20 年から増加を続けており平成 29 年は 936,089 人である。

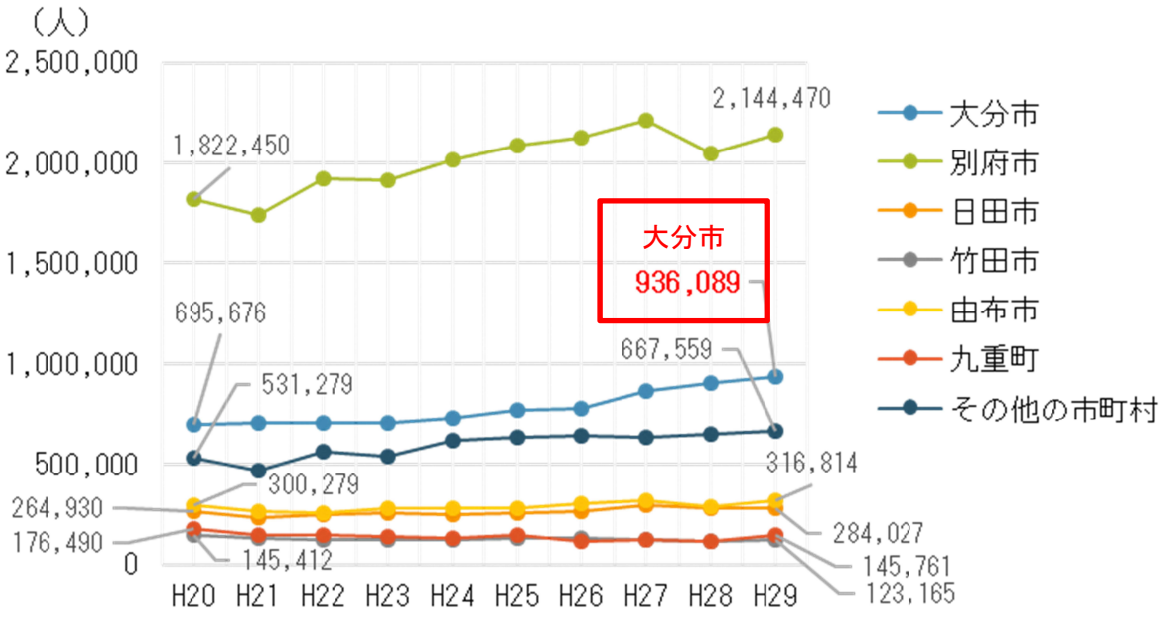


図　大分県の主要市町村の宿泊客数推移

出典：大分県観光統計調査

平成 29 年の大分市の宿泊客数を発地別に集計した値を国内と外国に分けて整理した。国内が 95%と大半を占め、外国は 5%と少ない。国内では「福岡県」、「大分県内」、「関東」が中心となっており、外国では「韓国」が半数近くを占める。

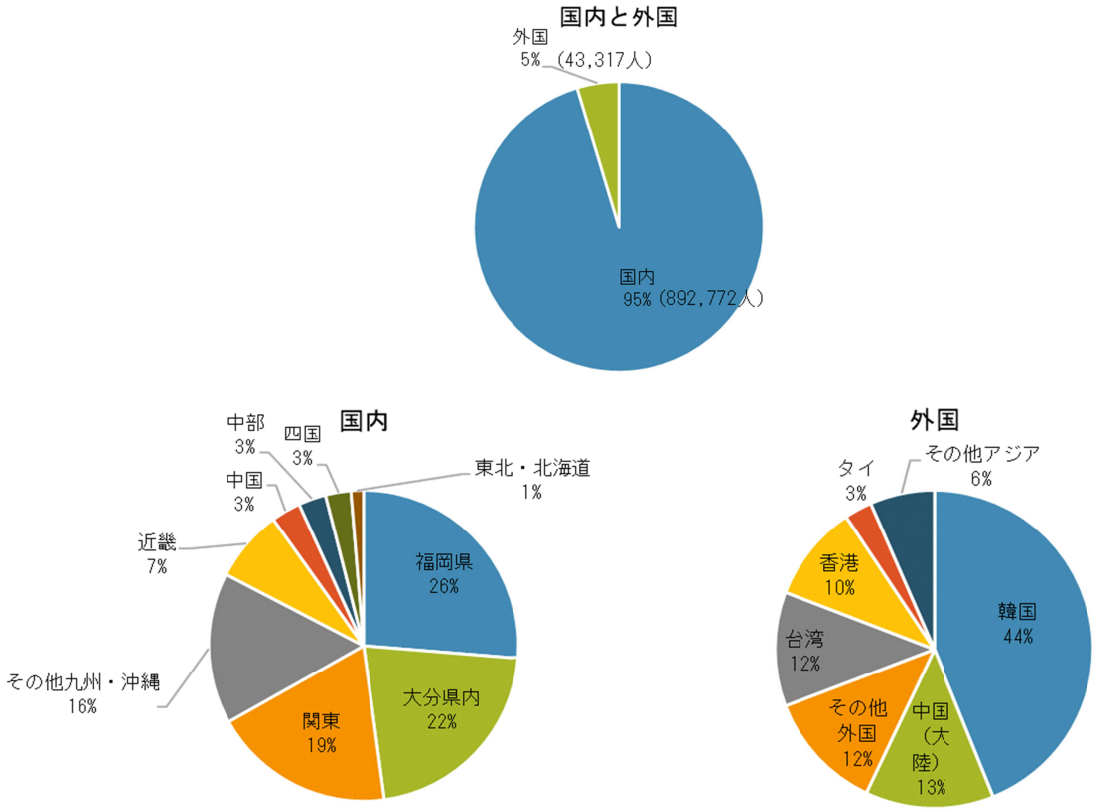


図　平成２９年　大分市の宿泊客の発地別割合

出典：大分県観光統計調査

平成 20 年から平成 29 年までの外国からの宿泊客数の発地別の推移を整理した。

平成 26 年までは年によるばらつきはあるものの、いずれの国も概ね同程度で推移している。平成 27 年以降は「韓国」、「中国」、「香港」、「台湾」などの増加がみられ、中でも「韓国」は平成 26 年から平成 29 年にかけて約 6 倍に急増している。

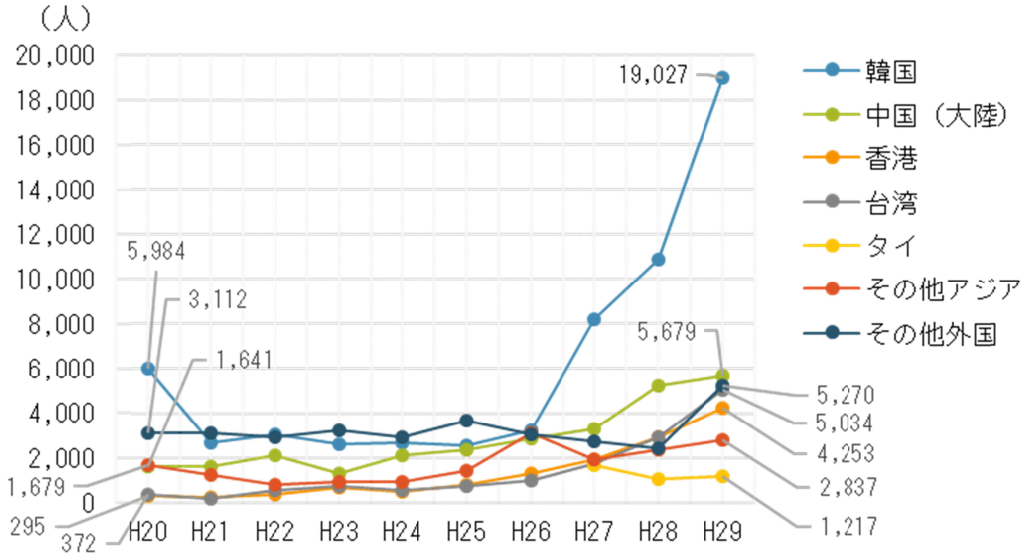


図　大分市の「訪日外国人」宿泊客数の推移

2.　事業予定地の概要

2.1　事業予定地の位置

国道 10 号（別大国道）田ノ浦ビーチ周辺に「憩い・交流拠点施設」を整備する予定である。

図　事業予定地

2.2　敷地条件等

事業予定地の敷地条件は下表のとおりである。

表　事業予定地の概要

所在地	大分市田ノ浦
敷地面積	約 18,400 ㎡
用途地域	市街化調整区域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域・高度地区	—
地区計画	今後策定予定
建築協定	—
接道道路	南側：市道白木田ノ浦線 北側：国道 10 号（別大国道）
インフラ整備状況	上水道：市道白木田ノ浦線の本管（φ250 またはφ150）から引込 下水道：合併浄化槽を導入 電気：近傍の送電線から高圧電線を引込（敷地内に受変電設備（キュービクル）を設置 ガス：市道白木田ノ浦線の本管（φ450）から引込

その他	本事業の実施にあたり、開発許可が必要である。 本事業予定地は、埋蔵文化財包蔵地には含まれていない。 本事業と並行して、計画対象地の市道の付替え工事と国道 10 号の交差点改良（新設）工事を実施する予定である。 屋外広告物禁止地域－禁止地域（主要路線）である。 ■大分市景観形成ガイドライン(特別保全エリア) ■大分市景観計画(届け出の対象の基準あり)

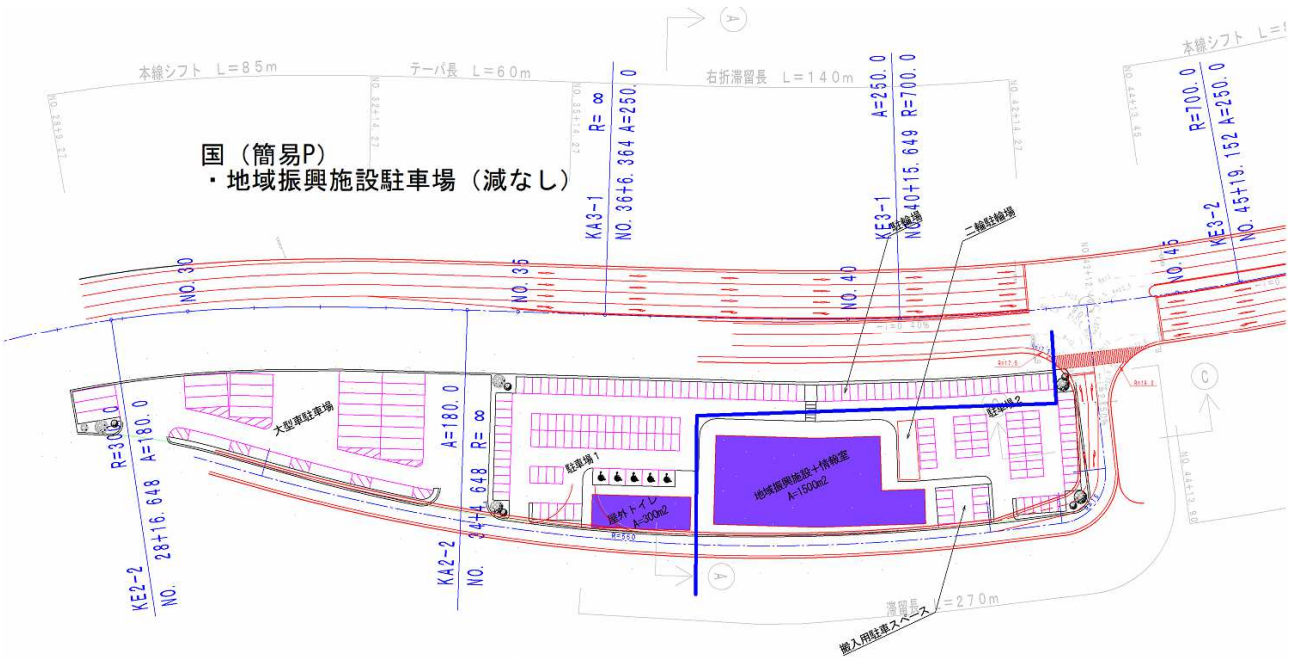
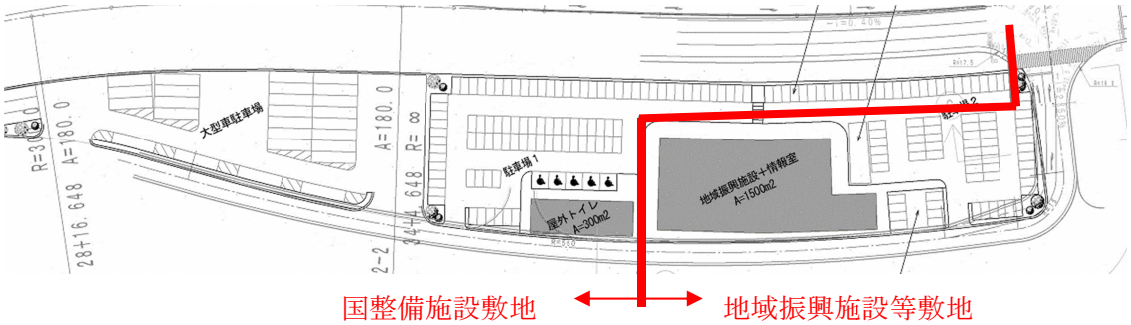


図　市道拡幅・国道交差点改良（新設）工事の暫定案

■整備範囲について

・「地域振興施設等敷地」と「国整備敷地」は予め国・市協議の上、決定します。
　下図の敷地境界は、現時点での想定です。

・「地域振興施設等敷地」内における建物の配置は、民間事業者の提案によります。



2.3　交通量

前面道路となる国道 10 号の交通量調査（計画地周辺の大分市神崎）は、次のとおりである。

表　交通量調査結果（上り線、下り線の合計）

路線（観測地点名）	測定条件	小型車計	大型車計	自動車類合計	大型車混入率
国道 10 号 （大分市神崎）	昼間 12 時間	46,775 台	3,850 台	50,625 台	7.6%
	24 時間	63,580 台	5,583 台	69,163 台	8.1%

※出典：平成 27 年道路交通センサス

【参考】 計画交通量	72,100 台／日（国道 10 号）　※令和 12 年将来交通量

2.4　事業予定地の周辺状況

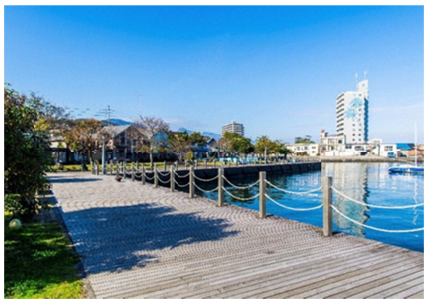
2.4.1　事業予定地周辺の観光施設

事業予定地の周辺には、「大分マリーンパレス水族館うみたまご」、「高崎山自然動物園」、「みなとオアシスかんたん港園」などの既存観光施設がある。

◀高崎山自然動物園

▲大分マリーンパレス水族館うみたまご

▲田ノ浦ビーチ



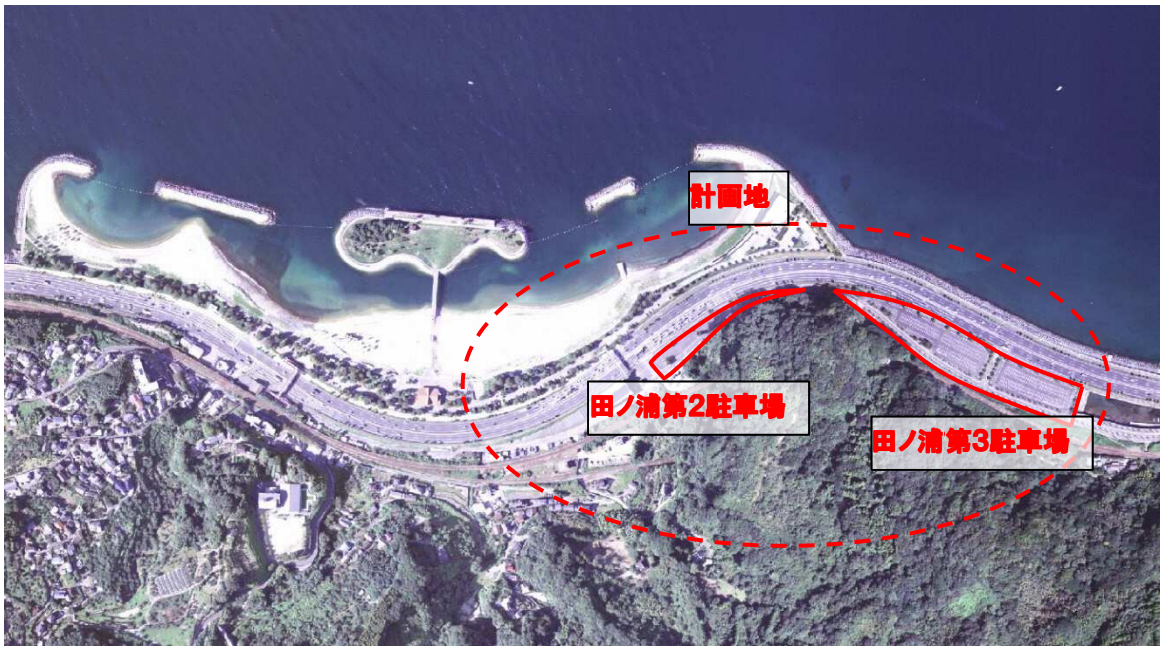
▲かんたん港園

過去５年間における年間当たりの平均利用者数は、高崎山自然動物園が約 30 万人、田ノ浦ビーチが約 23 万人である。

2.4.2　事業予定地の景観

国道 10 号沿線にある田ノ浦ビーチ第 2、3 駐車場は、観光地である別府市からのアクセスもよく、別府湾の良好な景観（昼の別府湾全体の眺望や夜の工場夜景）を有しており、個性ある良好な立地条件となっている。

事業予定地は、日本風景街道「別府湾岸・国東半島海べの道」に含まれており、また、道守活動が活発に行われ、大分市の玄関口としてふさわしい美観形成の取り組みが行われている。



▲憩い・交流拠点施設計画地

▲国道 10 号（田ノ浦ビーチ第 2・第 3 駐車場前）

▲市道白木田ノ浦線

2.4.3　事業予定地周辺の防災

南海トラフ及び別府湾を想定震源とする地震のいずれについても津波浸水区域外となっている。また、土砂災害警戒区域、洪水浸水想定区域についても同様である。

憩い・交流拠点施設の整備においては、津波発生時の陸側の高台への避難誘導や、防災活動の啓発に係る情報提供機能を確保する。

3.　事業内容

3.1　コンセプト及び基本方針

本事業のコンセプト及びコンセプト実現に向けた基本方針は次のとおりである。

■コンセプト

おおいたの魅力を“体感・発信・繋ぐ”賑わいと交流の拠点施設

■基本方針

①「たのしい！」～観光・周遊を促進する地域の魅力発信の空間～
大分県の主要観光地である別府市や大分市内の観光施設間の周遊を促進し、「たのしい」おおいたを満喫してもらい来訪者が何度も来たいと思うような、地域の魅力を発信する空間づくり
②「おいしい！」～地域特産物を満喫できる魅力提供空間～
来訪者が田ノ浦ビワ等の地域特産物等を購入、飲食でき、そこで「おいしい」おおいたに気づいて興味を持ち、産地等の情報を得られるような、地域の魅力を提供する空間づくり
③「また来たい！」～来訪者と市民が集える憩いの空間～
市外からの来訪者（車利用だけでなく、自転車利用を含む）や市民が、気軽に寄ってくつろげるスペースを提供し、「また来たい」と思える憩いの空間づくり
④「すてき！」～美しい自然景観と調和した安らぎ空間～
別府湾を臨む眺望や田ノ浦地区海岸線に広がる自然環境を生かし、安らぎの自然景観を提供することで大人も子どもも気に入るような「すてき」な空間づくり
⑤「あんしん！」～防災対応機能を備えた地域の安全安心を担う空間～
道路情報や災害情報、被災時の避難誘導等の情報発信機能、広域支援の活動拠点機能等を備え、「あんしん」して訪れられるような、道路利用者や地域の安全安心を担う空間づくり

▲情報提供施設

▲ビワ（特産品）

▲田ノ浦ビーチ

3.2　導入機能

本事業では、前述した 5 つの基本方針を実現するため、道の駅としての「情報発信機能」「地域連携機能」「休憩機能」に加え、平成 28 年に発生した熊本地震や平成 29、30 年と近年頻発している九州地方における豪雨災害の教訓を踏まえた「防災機能」、自然環境の保護や再生可能エネルギー導入の観点から「環境保全機能」を整備する。

表　導入機能と整備方針

導入機能	整備方針
情報発信機能	・交通渋滞や高速道路（大分自動車道・東九州自動車道）の濃霧や積雪による通行規制、う回路情報の提供等の道路交通情報に加え、大分県と本市の観光地や地域特産物等地域振興につながる情報の提供を図ります。 ・外国人観光客（インバウンド）を見据え、備付けのパンフレットや提供する情報および施設内の案内等は外国語表記を併記する等利便性の向上を図ります。 ・緊急医療情報の提供を図ります。
地域連携機能	・地域特産物の販売や、それを使用した飲食物の提供等、地域振興を促進するとともに、サイクリストやランナー等が、立ち寄り休憩できる多様なツーリズムの展開を見据えた、地域振興機能の整備を図ります。 ・来訪者と市民の交流を促す催事用の空間や多目的利用を意図した研修室の整備を図ります。
休憩機能	・全ての利用者が安心して休憩できるように身障者及び妊婦のかたも使える優先駐車スペースや、多機能トイレの整備を図ります。 ・子育て支援として、授乳室等の整備を図ります。 ・各施設の相互アクセスがスムーズになるよう配置します。 ・快適な時間を過ごしリフレッシュできるよう、別府湾の眺望をいかした展望スペースや屋外テラス等の整備を図ります。
環境保全機能	・高崎山等の自然景観や田ノ浦ビーチ等の海岸線の景観との調和を図ります。 ・EV 用急速充電施設等自然環境に配慮した設備の整備を図ります。
防災機能	・津波発生時には高台へ誘導する機能を備える等、避難情報を迅速に提供できる環境整備を図ります。 ・日頃の防災意識を高めるため、災害危険区域や避難場所及び防災行動等の情報発信機能の整備を図ります。 ・災害発生後に広域支援部隊のベースキャンプ等の活動拠点として活用するための施設整備を図ります。

※詳細な施設内容は、「憩い・交流拠点施設整備基本計画（令和元年７月）」のＰ．１６に記載ある“２．導入施設の施設内容と考え方”を参照すること。

3.3　対象施設及び規模

本事業の対象となる施設は、以下に掲げる施設により構成するものとする。

なお、地区計画により、建築物及び工作物の高さの最高限度は１０ｍまたは１５ｍに制限を設ける予定である。

(1)　地域振興施設等

延べ床面積　1,500 ㎡程度

項目	屋内外	施設	諸室等	規模
必須	屋内	情報発信施設	観光案内所、地域情報提供施設、緊急医療情報提供施設、災害情報提供施設、無線 LAN アクセススポット	170 ㎡程度
		地域振興施設	物販施設	170 ㎡程度
			飲食施設	490 ㎡程度
			多目的室	50 ㎡程度
		休憩施設	屋内トイレ	140 ㎡程度
		その他休憩施設	ベビーコーナー（授乳、おむつ替えスペース）	
			展望スペース	－
		防災	防災備蓄倉庫	100 ㎡程度
		その他	事務室、電気・機械室、倉庫、バックヤード等	400 ㎡程度
	屋外	休憩施設	駐車場	50 台以上
			駐輪場	30 台程度
		防災	非常用電源設備、ガスバルク	－
		再生可能エネルギー等活用施設	LED 照明、EV 用急速充電施設、再生可能エネルギー活用施設	－
提案		必須施設との連携･相乗効果が見込める施設	※設置を義務付けるものではない	－

(2)　国整備施設

項目	施設	諸室等	規模
必須	休憩施設	駐車場	220 台
		屋外トイレ、ベビーコーナー（授乳、おむつ替えスペース）	300 ㎡
	情報発信施設	道路情報提供施設	－
	外構等	歩行者空間、植栽	－

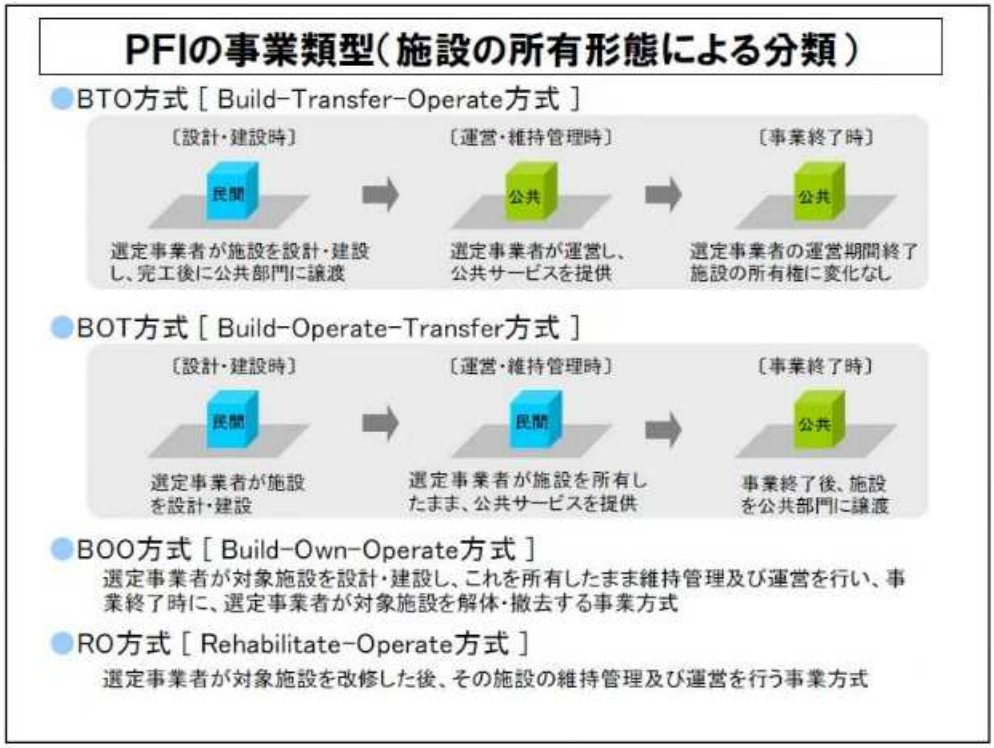
4.　想定する事業条件

※以下に示す内容は現時点での想定であり、今後変更を行うことがあります。

4.1　事業スキーム

本事業は、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号）に基づく PFI 手法（BTO 方式）及び PFI 的手法（DBO 方式）での実施を検討しています。

図表Ⅰ－5：PFI の事業類型（施設の所有形態による分類）



（出典）内閣府 PFI 推進室「「新しい公共」と「財政に頼らない成長」」

4.2　対象範囲

本事業の対象範囲は以下を想定している。

(1)　地域振興施設等

事業者は、地域振興施設等を整備し、維持管理及び運営業務を行う。なお、地域振興施設等の設計、建設・工事監理業務の実施にあたっては、国整備施設との調整を行うこと。

ア　　設計業務

① 事前調査業務（必要に応じて、現況測量、地盤調査、土壌調査等）

② 設計業務

③ 本事業に伴う各種申請等の業務

④ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

イ　　建設・工事監理業務

① 建設業務
② 什器・備品等調達設置業務
③ 工事監理業務
④ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査等を含む）
⑤ 電波障害対策業務
⑥ 所有権設定に係る業務
⑦ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

ウ　　維持管理業務

① 建築物保守管理業務
② 建築設備等保守管理業務
③ 什器・備品等保守管理業務
④ 外構等維持管理業務
⑤ 環境衛生・清掃業務
⑥ 警備保安業務
⑦ 修繕業務（※）
⑧ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 建築物、建築設備に係る大規模修繕については、本市が直接行うこととし、事業者の業務対象範囲外とする。ここでいう大規模修繕とは、建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対して行う修繕をいい、設備に関しては、機器、配管、配線の全面的な更新を行う修繕をいう（「建築物修繕措置判定手法（(旧)建設大臣官房官庁営繕部監修)」(平成 5 年版)の記述に準ずる。)。

エ　　運営業務

① 統括管理業務
② 地域振興施設運営業務
③ 地域振興業務（※）
④ その他上記の業務を実施する上で必要な関連業務

※ 「③　地域振興業務」とは、本市の地域振興や農業・観光振興に資する方策を企画し、運営（実施）する業務である。

(2) 国整備施設

国土交通省が設置し、大分市が管理を行う国整備施設について、事業者は、維持管理業務を行う予定である。

ア　　維持管理業務（予定）

① 外構等維持管理業務
② 環境衛生・清掃業務

4.3　提案施設について

事業者は、本事業の目的に即し、公共施設としての役割を充足する機能等を有する施設を「提案施設」として、本事業の予算規模の範囲内で提案し、その整備及び維持管理・運営を行うことができるものとする（自由提案）。

4.4　付帯施設について

事業者は、道の駅の整備・運営等に係る事業の実施に資する事業で、本事業の目的を妨げない範囲において、本事業の敷地（地域振興施設等敷地に限る）を有効活用し、地域活性化及び利用者の利便性の向上に寄与する機能を有する付帯施設を整備し、付帯事業を行うことができるものとする（自由提案）。なお、付帯施設の整備及び付帯事業の実施は独立採算事業とし、当該事業に係る一切の費用は事業者が負担すること。

4.5　事業者の収入

【独立採算型の場合】

(1)　本施設利用者から得る収入

事業者は、本事業の実施に要する費用を、運営から得られる収入等により回収するものとする。なお、事業者は本事業の実施による収入の一部を、毎年度１回、当該年度分を事業契約書の定めに従って本市に納付するものとする。

【混合型の場合】

(1)　本市からのサービスの対価

市は、次のサービスの対価を事業者に支払うものとする。

・設計及び建設・工事監理業務に係るサービスの対価

・維持管理及び運営業務に係るサービスの対価（事業者の提案金額を基に決定した金額（本施設利用者から得る収入によって回収できない維持管理及び運営業務費相当額））

(2)　本施設利用者から得る収入

1)　売上又は販売手数料等

「利用料金制度」の導入を想定しており、地域振興施設運営業務による売上又は販売手数料等は、事業者の収入とすることができる。

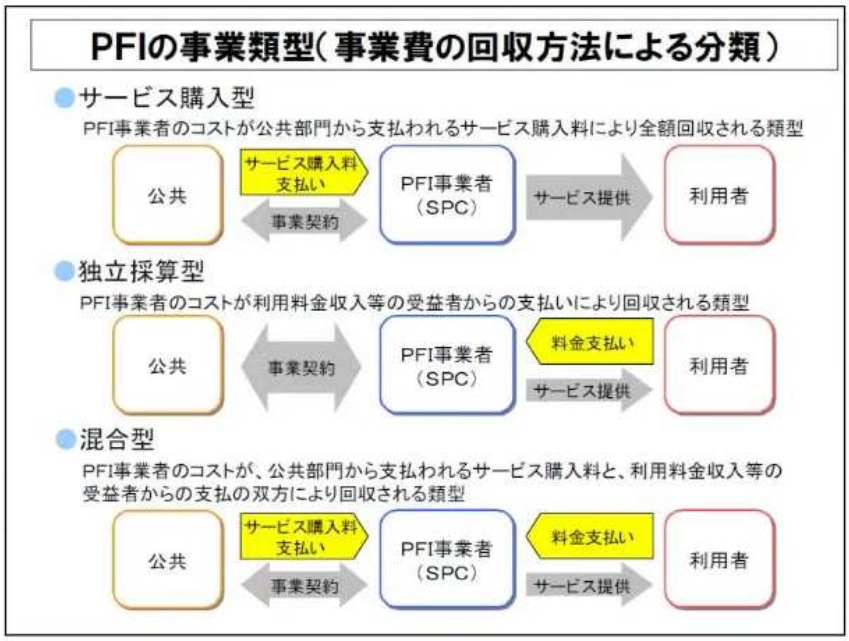
2)　利用料収入

事業者は、多目的室や交流広場等における占用利用に係る利用料について、本市の承認を受けて定める額を徴収し、収入とすることができる。

【自主事業の収入について】

本施設において、実施する自主事業（地域振興施設等及び敷地を有効活用した自主収益事業（ソフト事業））に係る売上等は、事業者の収入とすることができる。

図表Ⅰ－4：PFI の事業類型（事業費の回収方法による分類）



（出典）内閣府 PFI 推進室「「新しい公共」と「財政に頼らない成長」」

4.6　施設使用料

本事業では、地域振興施設運営業務の実施にあたり、施設使用料（以下「使用料」という。）として事業期間終了時までの間、使用する施設面積に応じた金額、又は当該業務による年間売上額の一部を、毎年度、事業者から徴収することとする。

4.7　運営にあたっての想定

前面道路の交通量	72,100 台/日（令和 12 年将来交通量） 【内訳】 小型車 66，280 台　バス 278 台 大型貨物 5，542 台