

大分駅南まちなみづくりグループ
大分市複合文化交流施設整備事業 二次提案書 概要版
グループ 総事業費 施設建築物概要 事業提案内容の説明

1. グループ (構成員、協力会社、民間収益事業等)

区 分	社 名	役 割
構成員 (代表)	日本管財(株) 九州支店	維持管理業務 (業務全般) 運営業務 (人的警備)
構成員①	前田建設工業(株) 九州支店	建設業務 (建築工事)
構成員②	東亜建設工業(株) 大分営業所	建設業務 (建築工事)
構成員③	梅林建設(株)	建設業務 (建築工事)
構成員④	(株)佐伯建設	建設業務 (建築工事)
構成員⑤	(株)九電工 大分支店	建設業務 (電気工事・管工事)
構成員⑥	(株)菱熱 大分支店	建設業務 (管工事)
協力会社①	(株)佐藤総合計画 九州事務所	設計業務 工事監理業務
協力会社②	(株)にしけい 大分支社	運営業務 (機械警備)
民間収益事業企業等①	九州電力(株)	プロジェクト・マネジメント業務
民間収益事業企業等②	福岡地所(株)	民間収益事業マネジメント業務
民間収益事業企業等③	大分ケーブルテレコム(株)	サテライトスタジオ運営業務

2. 提案価格 (施設整備費＋15年間分の維持管理費等)

12,491,620,050円

3. 施設建築物概要

①公共施設		
施 設 名	階	想定床面積
(仮) 市民ホール	1階～4階	4,503.13㎡
(仮) 市民図書館・情報プラザ	1～2階	4,920.00㎡
サテライトキャンパス	2階	342.79㎡
(仮) まちづくり情報センター	1階	40.71㎡
(仮) 産業活性化・・・知的拠点	2階	750.41㎡
(仮) 総合社会福祉保健センター	1～4階	7,852.15㎡
保育所	1階	807.02㎡
(仮) 屋上公園		(2,659.00㎡)
防災倉庫	地下1階	157.44㎡
地下駐車場	地下1階	5,207.85㎡
その他共有等	1～4階	11,869.05㎡
公共部分テナント (民間収益事業)	1階	138.66㎡
合 計		36,589.21㎡

②民間収益施設		
施 設 名	階	想定床面積
大手書店チェーン (書籍・音楽・映像ソフトの販売及びレンタル)	1階・中2階	1,654.64㎡
カフェ・喫茶	1階	193.80㎡
写真スタジオ・カメラ等販売店舗	1階	186.76㎡
レストラン	中2階	3,007.80㎡
スポーツクラブ	2～3階	
合 計		5,043.00㎡



4. 事業提案内容の説明

①基本方針

近年の地域社会・行政を取り囲む環境は、地域を問わず激しく変化しています。なかでも、経済情勢の深刻化・少子高齢化の進展・過疎の進行・失業問題・治安の悪化・グローバル化への対応等、地域や都市構造の将来に関わる課題が山積しています。
このような社会情勢を背景に、大分市様(以下「貴市」)では、まちづくりとしての総合計画を「大分市都市計画マスタープラン」として取り纏め、「心かよい 緑あふれる 躍動都市」を将来都市像として基本理念に掲げておられます。当グループは先ず、本基本理念の背景や貴市の思いを十分に理解した上で、本事業に着手し、真摯に事業を推進してゆくことをお約束します。

②事業コンセプト

(1)事業コンセプトに込められた思い

当グループは、本事業が大分駅前における複合文化交流プロジェクトとして、市民が集い、学び、憩い、ひとや文化をつなぐための「まちづくりプロジェクト」であると認識しています。

このため、単に要求水準を満たすだけでなく、貴市の基本理念を踏まえ、「どうしたらまちなみづくりに寄与できるのか」、「もっと地域社会に貢献できないか」、「時代を先取りする先進性を発揮する方法はないか」、「県都としての風格に相応しいか」などの思いに関係者で共有し議論した結果、「**本事業・本施設(点)を通じて、地域(面)への相乗効果を発揮させたい**」という強い思いから、事業コンセプト「**面を考え、点を創ります**」を策定しました。

このことにより、本施設を構成する4つの主要機能(文化・教育情報・産業・福祉機能)が的確にその機能を果たすと共に、それぞれの機能連携や利用者の相互交流が促進され、更にはJR大分駅をはさんだ南北のまちなみが、面として一体的につながりを持ち、地域全体と貴市の更なる発展に繋がってゆくことを願っています。

(2)バックカスティングの思想

本事業コンセプトを達成するためには、各構成企業が「バックカスティングの思想(先に目標を決め、それにいたる道筋を考える思想)」で考え、ハード・ソフトの両面において英知を集めた事業計画を立案し、貴市の皆さまと共に、万全の事業実施体制を構築して本事業を推進してまいります。

③提案概要

◆「公共施設」

(1)文化機能 (市民ホール・エントランス等)

「**市民の多様かつ創造的な芸術文化活動に利用しやすい施設**」の実現
[施設機能提案] ・和洋を問わない演目、講演や発表会、セレモニーなど多様な形態で利用可能
・座席やトイレなど利用形態の可変性と大小両ホールとの連携が可能
・エントランス、屋上公園、シンボルロードのすべてをステージ化
[運営機能提案] ・プロの劇団、地元芸術系大学による支援の提供
・上記や周辺学校、民間企業による利用率向上
・CATV会社のサテライトスタジオによる中継放送の提供
・エントランス等のイベントによる賑わい創出

(2)教育・情報・産業機能(市民図書館・産業プラザ・SOHO等)

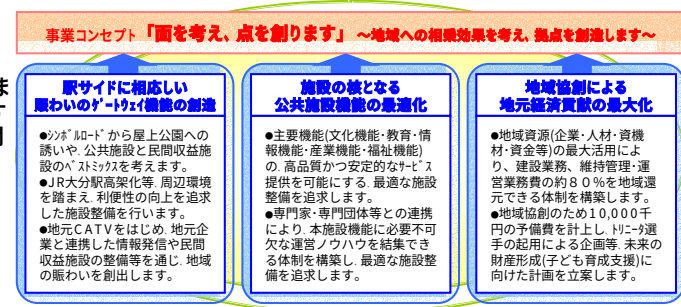
「**3つの機能が相乗効果を発揮できる情報発信・文化交流の拠点施設**」の実現
[施設機能提案] ・エントランスに面したサテライトライブラリーの交流空間
・図書館、サテライトキャンパス・SOHOにそれぞれ配置したオープンエアテラス
[運営機能提案] ・大手書店チェーン(書籍・音楽・映像提供)、最大手コーヒーチェーン店等との連携
・周辺教育機関との連携による学習機能の活用
・サテライトキャンパス、サテライトスタジオ(CATV)、地元新聞社との連携による公開講座、放送講座、講義・聴講募集などサポートサービスの提供

(3)福祉機能 (福祉センター、保育所等)

「**幅広い来館者を想定した、安心・安全な施設づくり**」の実現
[施設機能提案] ・入口正面に配置した総合案内所、福祉総合受付での館内情報の提供と適切な誘導
・福祉機能に直接アプローチできる明快で容易な施設のメイン動線
・屋上公園に近接させることによりプライバシーと緑に囲まれた良好な環境の両立
・事務室からの視認性の確保と緑の芝生園庭を配置した安全性と潤いのある保育所
[運営機能提案] ・民間収益施設による申請用写真撮影など福祉センター業務の支援が可能
・プロ劇団、各種文化団体等による子ども体験学習

(4)その他の機能提案

[施設機能提案] ・太陽光発電等による省エネルギー対策と安全性・防災性の向上
・屋外大型情報ビジョン設置による駅前、シンボルロードへの賑わい
・JR大分駅との連携整備に対応可能な外構計画(ペDESTリアンデッキ等)
[運営機能提案] ・地元新聞社、地元銀行シンクタンク によるビジネスマッチングや情報コンテンツ利用など起業支援サービスの提供



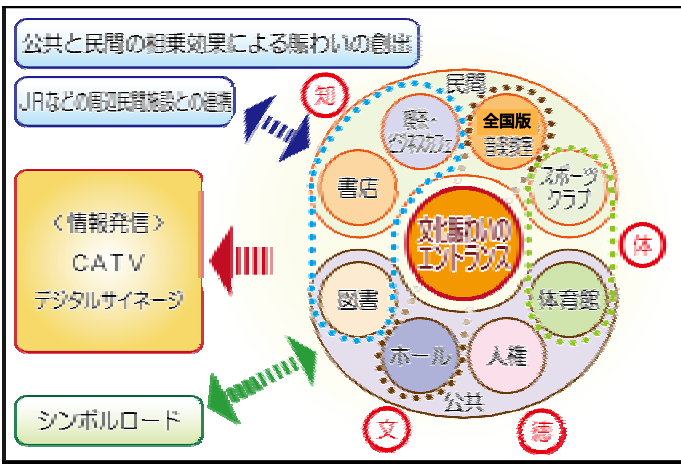
◆「民間収益施設」

(1)官民連携による賑わいの創出

公共施設と民間施設との相乗効果による情報文化の発信を行うことのできる計画とします。公共と民間の融合により「知育・体育・徳育」が生まれ「賑わいと文化のエントランス」として市民や広域に対して情報発信を行います。
・事業出資者 : 写真スタジオ・カメラ等販売店舗チェーン、九州地元不動産
・融資機関 : 地元銀行
・リース会社 : 住宅系最大手、銀行系最大手
・マネジメント: 民収事業企業等②
・テナント : サテライトスタジオ (CATV)、大手書店チェーン (書籍・音楽・映像提供)、大手コーヒーチェーン店、全国版音楽教室、フィットネス等

(2)リスクを想定した確実な実施体制

経験豊富な商業デベロッパーである民間収益事業企業等②が、募集要項や貴市の要望を前提に、公共事業部分と相乗効果を最大化できるベストミックスを実現すべく、事業スキームの構築とテナント候補企業のリーシングを計画しました。
本事業を推進するSPCと民間収益事業を実施する民間収益事業企業等③、第2SPC、リース会社は何れもお互いにリスクを切り離しており、万が一民間収益事業の事業性が悪化しても本事業に影響が無いスキームとしています。その上で、民間収益事業の安定性・継続性の確保に配慮した対策を行います。



※図面等については現段階のものであり、確定したものではありません。

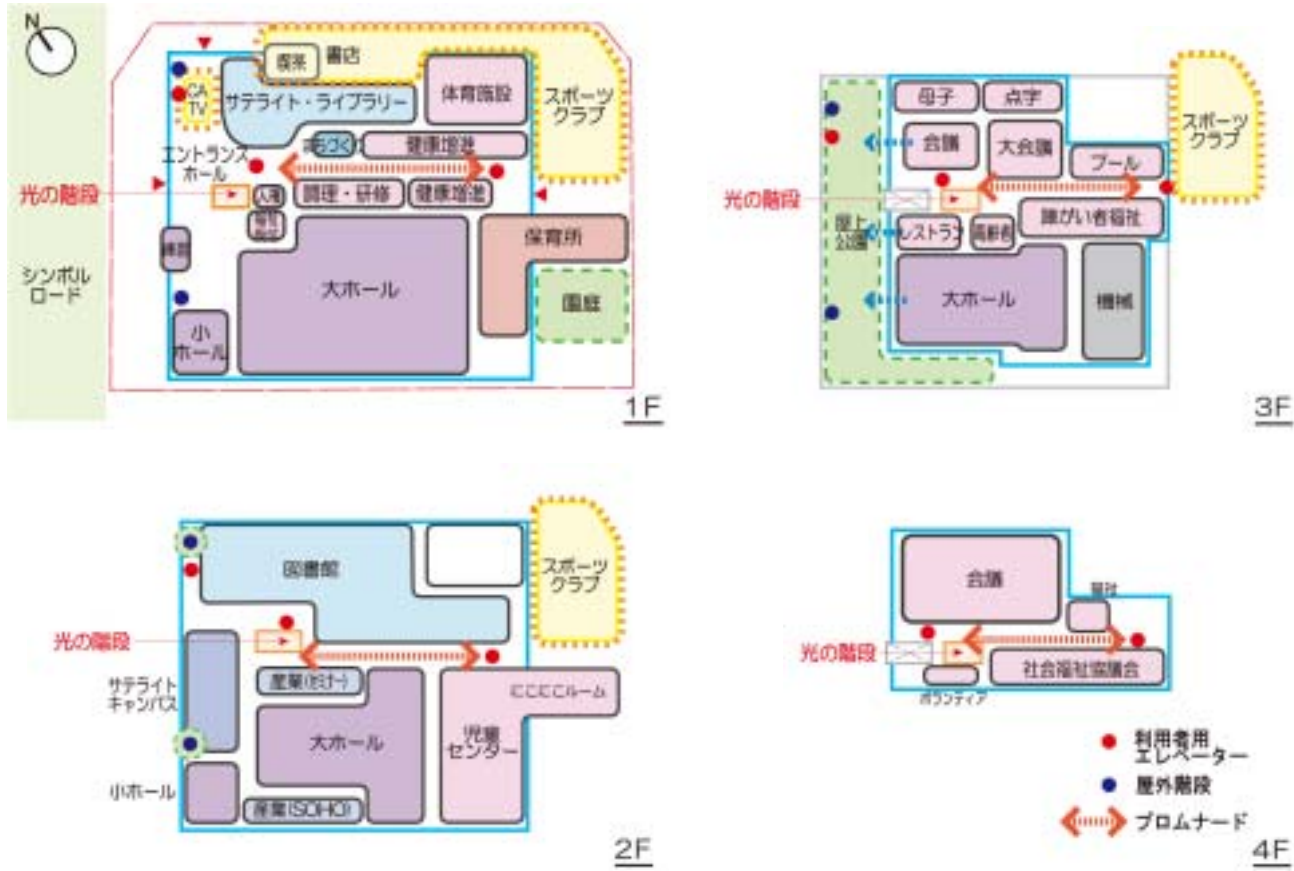
◆配置図



◆イメージパース1



◆各階のゾーニング



◆イメージパース2



※図面等については現段階のものであり、確定したものではございません。