

**ごみ処理施設の跡地利用に係る
サウンディング型市場調査
実施結果概要**

大分市

令和6年2月

1 調査の趣旨

大分市では、臼杵市、津久見市、竹田市、豊後大野市、由布市との広域6市で一般廃棄物の処理を行う施設（新環境センター）の整備を進めており、令和9年10月の稼働開始を予定しています。

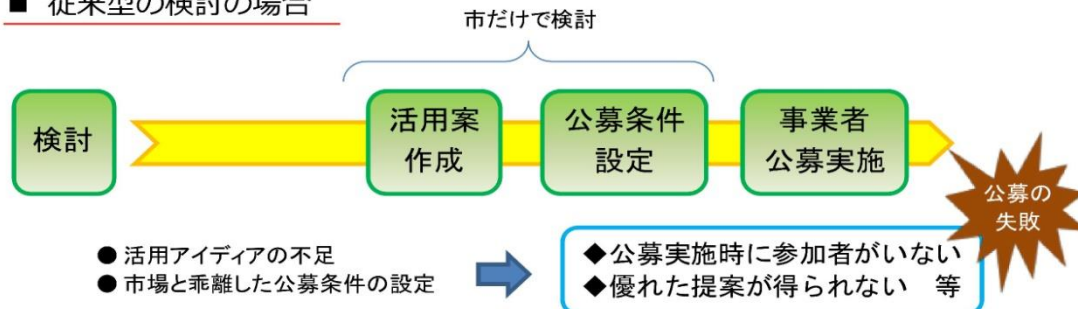
現在稼働中の福宗環境センター清掃工場（平成9年4月稼働開始）、リサイクルプラザ及びエコライフプラザ（平成19年4月稼働開始）並びに佐野清掃センター清掃工場（平成15年4月稼働開始）は、新環境センターの稼働開始以降に廃止することとしており、廃止後の跡地利用について検討が必要です。

今回、法人・個人を問わず多くの皆様から幅広くご意見・ご提案をいただき、跡地利用の可能性や市場性、公募条件等を判断することを目的としたサウンディング（対話）型市場調査を実施しました。

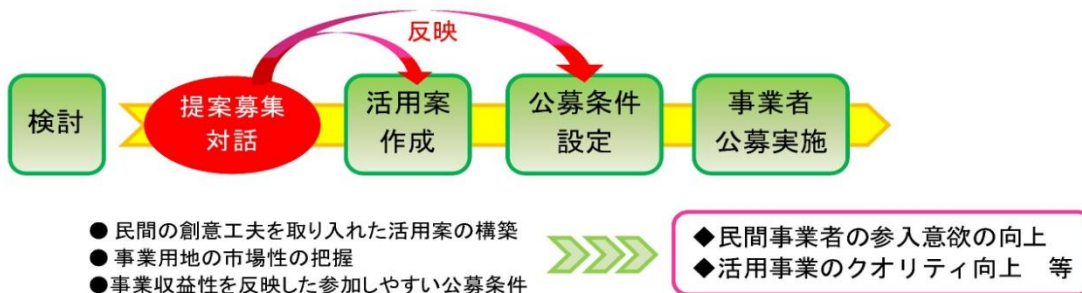
2 サウンディング型市場調査とは

サウンディング型市場調査とは、公有地の活用検討等、その活用方法について皆様から広くご意見・ご提案をいただく「対話」を通して、市場におけるポテンシャルや事業者の皆様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です。

■ 従来型の検討の場合



■ サウンディング型市場調査の場合



3 調査対象施設の概要

①福宗環境センター

所在地	大分県大分市大字福宗6 1 8 番地
-----	--------------------

【土地(敷地)】

・敷地面積	清掃工場：31,000 m ² リサイクルプラザ・エコライフプラザ：17,000 m ²
・所有者	大分市
・用途地域	都市計画区域外
・その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域が介在 都市計画区域外であるが、開発面積が 10,000 m ² 以上のものとなる 為、都市計画法に基づく開発許可を要する。 「大分市都市計画区域外における開発行為指導要綱」の適用有

【建物】

・施設の延床面積	清掃工場：18,300 m ² リサイクルプラザ：6,006.27 m ² エコライフプラザ：1,488.78 m ²
・建物の構成(構造、階数)	清掃工場：SRC造4階 リサイクルプラザ：RC・S・SRC造4階地下1階 エコライフプラザ：鉄骨造2階
・その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	今年で清掃工場が築25年、リサイクルプラザ・エコライフプラザ が築15年経過し、老朽化が進んできている。

【その他】(上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)

・周辺状況	大分駅から車で約35分 最寄駅：向之原駅より徒歩約40分 最寄りバス停：向之原駅バス停から徒歩約40分
・人口、高齢化率	市内総人口：475,319人、高齢化(65歳以上)率：28.3% 【R5.7月末】
・対象地周辺の人口構成	(野津原)地区内人口：3,985人(20歳未満：11.5%、20～40歳未満： 13.0%、40～65歳未満：28.2%、65歳以上：47.3%) 【R5.3月末】
・供給処理施設	・市営水道…有(施設所有の給水施設) ・公共下水…無 ・都市ガス…無
・留意事項	既存建物を大分市で解体した後に、引き渡しを行う予定です。 建物を解体せず、そのまま活用していただくことも可能です。

②佐野清掃センター

所在地	大分県大分市大字佐野 3400 番地 10
-----	-----------------------

【土地(敷地)】

・敷地面積	約 40,000 m ²
・所有者	大分市
・用途地域	市街化調整区域
・建ぺい率・容積率	建ぺい率：60% ・ 容積率：200%
・その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	市街化調整区域に存するため、現在は都市計画において定めた都市計画施設（ごみ処理施設）として建設している。 他の用途に変更するためには、都市計画施設の解除を行い、新たに地区計画を定める必要がある。 (市街化調整区域内地区計画ガイドライン 参照)

【建物】

・施設の延床面積	22,947.67 m ²
・建物の構成(構造、階数)	S・RC・SRC 造 7 階
・その他 (上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)	建物について、今年で築 20 年が経過し、老朽化が進んできている。

【その他】(上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)

・周辺状況	大分駅から車で約 40 分 東九州自動車道大分宮河内インターチェンジから車で約 5 分 最寄りバス停：宮河内団地入口から徒歩 30 分
・人口、高齢化率	市内総人口：475,319 人、高齢化(65 歳以上)率：28.3% 【R5.7 月末】
・対象地周辺の人口構成	(坂ノ市) 地区内人口：20,611 人(20 歳未満：23.0%、20～40 歳未満：21.9%、40～65 歳未満：30.9%、65 歳以上：24.2%) 【R5.3 月末】
・供給処理施設	・市営水道…有 ・公共下水…無 ・都市ガス…無
・留意事項	既存建物を大分市で解体した後に、引き渡しを行う予定です。 建物を解体せず、そのまま活用していただくことも可能です。

4 サウンディング対象者及び対話の実施方法等

<対象者>

法人・個人を問わない

<対話の実施方法等>

- (1)対話時間は1グループ60分以内
- (2)対話はアイデア及びノウハウの保護のため個別に非公開で実施
- (3)参加者の名称は非公開
- (4)対話に要する費用は参加者負担
- (5)対話の参加実績は公募の際に有利になるものではない。
- (6)対話参加への対価、結果に対する報酬等の提供はない。
- (7) アイデア及びノウハウ保護に配慮した上で概要を公表

<対話参加者への質疑応答項目>

- (1)敷地や既存の建物を活用したアイデアの概要（コンセプト、活用イメージ、地域貢献 等）
- (2)事業方式（設置・管理・運営方法、自己所有、賃貸借、設定期間 等）
- (3)跡地活用の事業方針を作成する際に本市に望むこと
- (4)跡地利用する上で課題となる事項（収益性、交通の利便性 等）
- (5)その他、跡地利活用全般に関してのご意見・ご提案

5 対話実施スケジュール

令和5年10月23日（月）	サウンディング型市場調査実施要領公表
令和5年10月30日（月）～ 令和5年11月22日（水）	対話申込（エントリーシート受付）
令和5年11月27日（月）～ 令和5年12月26日（火）	対話の実施

6 調査結果概要

<参加者>

事業者（５）、大学・研究機関（２）、団体（１）、自治会（１）、個人（１）

<主な意見等>

【福宗環境センター】

- ・太陽光発電、木質バイオマス発電など様々な発電設備を「見せる発電施設」として設置し、環境学習の拠点とする。
- ・パークゴルフを設置し、指定管理者制度により管理運営を行う。
- ・清掃工場の炉を改修したうえで、シュレッダーダスト・枝葉・建設廃材等を焼却して得られる電力を用いて灰溶融処理の事業を行う。また、工場からの熱供給や排出される CO2 を活用し、低エネルギーコストの農業を実現する。
- ・市内で排出される廃棄物を資源化する施設を運営。
- ・災害時のごみ仮置き場として利用する。
- ・工場跡地で産廃事業者が操業することは望ましくない。引き続き市が管理してほしい。

【佐野清掃センター】

- ・子どもたちが自然体験できる場として開発し、児童育成クラブの機能を持たせる。
- ・キャンプ場やグランピング施設として活用。
- ・フォレストアドベンチャーのようなアスレチック広場を設置。
- ・スケートボード・BMX等のアーバンスポーツの拠点として活用。高速道路のインターチェンジに近いよう駐車場も広く確保できる。住宅街から離れているため騒音問題も発生しにくいと考える。
- ・交通の便を生かして物流拠点となる大型倉庫を設置。日常生活の利便性が向上する。
- ・卸売市場の青果部門を移転させる。
- ・サッカー専用のグラウンドを整備し、地域のクラブチームと契約締結。グラウンドや設備の管理をクラブチームに委託する。
- ・保護犬や保護猫を扱うNPO法人等が気軽に利用できるような施設を設置し、大型のドッグランを併設。保護活動の拠点や譲渡会の会場として活用してもらう。
- ・佐野清掃センターの操業終了により植物公園の熱源が無くなるが、燃料を燃やして継続する代替案は、これからの時代には理解されない。

【共通】

- ・両施設とも山を人為的に切り開いているので、一定期間の跡地利用の後、長期的に見れば自然に戻すべき。
- ・跡地を何年間有効利用すべきか、施設の経営的な視点と都市計画的な視点の両方で検討しないといけない。
- ・既存の建物を解体するまでの期間、映画撮影やインドアサバイバルゲーム場などに活用してもらう。
- ・市民全体が利用できるよう配慮する必要がある、類似施設の調査やニーズ調査が必要。また、生活様式の変化等による将来の需要も見据えて考える必要がある。

7 お問い合わせ先

大分市役所 環境部 清掃施設課

庶務担当班 担当：平松、廣瀬、釘宮

住所：〒870-8504 大分市荷揚町 2 番 31 号

電話：097-537-5659（直通）

FAX：097-536-4487

電子メール：seisosisetu@city.oita.oita.jp