

## 官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	三原市 財務部 財産管理課
2. 事業名	円一エリア公共施設再編事業（旧中央図書館建物について）
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	現在、円一エリアにおいて公共施設再編事業を検討しているが、遊休公共用地については定期事業借地（10～20 年間）による民間活用を期待している。エリア内に旧中央図書館があり、耐震性のある建物であるため、公民問わず、同建物を使用する方向性をもって再編案を検討している。
・事業実施で重視する点	定期事業借地による民間参入の可能性 旧中央図書館建物有無による民間参入の可能性
・事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	1. 新設                      2. 建替え                      3. 改修                      4. 管理運営のみ ⑤ 公有地活用                      6. 包括委託 7. その他（                      ）
・施設等の用途	未定
3. サウンディングの目的	3つの案を比較検討してもらい、建物利用、及び定期事業借地等の方式の妥当性等について意見を伺うことで旧中央図書館建物の活用方針等の参考とするため
4. 事業対象地の概要	
① 所在地(交通情報含む)	三原市円一町2丁目3番3号、及び同地4号の一部 ・JR三原駅から1.0km（徒歩13分） ・芸陽バス「中央公民館バス停」から200m（徒歩3分）
② 敷地面積	円一町2丁目3番3号 3,260 m <sup>2</sup> 円一町2丁目3番4号 1,670 m <sup>2</sup>
③ 土地利用上の制約	商業地域（建ぺい率80％、容積率400％）
④ 所有者	三原市
⑤ 周辺施設等	〔公共団体庁舎〕 ・三原市役所（400m） ・広島県東部建設事務所三原支所（50m） 〔運動施設〕 ・リージョンプラザ（アリーナ、プール）（300m） ・武道館（250m） 〔文化・教養施設〕 ・リージョンプラザ（ホール）（300m） ・中央公民館（100m） ・歴史民俗資料館（100m） 〔子育て・教育施設〕

	<div>・市立円一保育所（50m）</div> <div>・市立南小学校（250m）</div> <div>・市立第三中学校（450m）</div> <div>・県立三原高等学校（600m）</div> <div>〔民間施設〕</div> <div>・大型商業施設（50m）</div> <div>・総合病院（100m）</div> <div>・介護老人福祉施設（200m）</div> <div>〔その他〕「別紙2 周辺図」参照</div>	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	並木通りを挟んで商業施設と官庁施設が集まるエリア 〔「別紙1 事業概要」参照〕	
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	事業地から東側道路をはさんで約 300m 北側において帝人株式会社旧三原事業所遊休地において、ショッピングセンターの建設が進んでいる（令和4年開業予定）。	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	旧中央図書館	
② 施設の延床面積	1,930.33 m <sup>2</sup>	
③ 建物の構成（構造、階数）	鉄筋コンクリート造2階建	
④ 主な施設の内容、導入機能	閲覧席大人64席，こども10席 ／視聴覚室35席／会議室14席	
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	令和2年閉館	
⑥ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		
5-2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後(予定)
① 施設名称	【道路】 東側，西側：市道 【上下水道】 あり 【電気】 中国電力 【ガス】 都市ガス	
② 規模、能力 等	【道路】 東側：幅員11.0m 片側1車線 両側歩道4.5m 西側：幅員4.0m（行き止まり）	
③ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	—	
④ その他	—	

(上記項目以外の情報、 特徴、留意すべきこと等)		
<b>6. 事業環境</b>		
① 人口、高齢化率	三原市市全体 人口 90,570 人 高齢化率 35.7% 円一町・宮沖町 人口 4,445 人 高齢化率 30.0% (R3.10.31 現在)	
② 対象地周辺の人口構成	円一町・宮沖町 (R3.10.31 現在) 総人口 4,445 人 (15 歳未満 588 人 [13%], 15 歳～64 歳 2,523 人 [57%], 65 歳以上 1,334 人 [30%])	
③ 市民意見等	なし	
<b>7. 事業関連</b>		
① 現状及び課題	<p>〔現状〕</p> <p>【事業地について】事業地は旧円一町庁舎、旧中央図書館、歴史民俗資料館、中央公民館等の公共施設がつらなる官庁街エリアとして機能してきたが、同地から一部の公共施設が移転したため、跡地の将来的な活用を検討している。加えて 2018 年 3 月策定「市中心部のグランドデザイン」においては同エリア北側の中央公民館の同地での建替工事（約 30 年後）を中心にエリア全体の民間主導も含めた一体的活用をうたっている。そのため、同エリア内の公共用地を民間事業者が利用する方法として定期事業借地（10～20 年）によることを基本としている。</p> <p>【旧中央図書館建物について】耐震性を有する旧中央図書館建物は事業地内の歴史民俗資料館の機能移転先としての活用案が検討されている。耐震性のない歴史民俗資料館建物は解体を予定している。</p> <p>〔課題〕</p> <p>(1) 旧中央図書館建物の公共利用の妥当性</p> <p>民間主導も視野に入れつつ同地の活用をうたいながら、活用エリア内の中央に位置する同建物を集客能力が高いとは言えない歴史民俗資料館（年間来場者数約 5000 人）として利用することは、残地活用に向けた民間事業者参入の支障となることが危惧される。</p> <p>(2) 定期事業借地の妥当性</p> <p>前述のとおり、同エリア内で民間事業者が公共用地を利用する方法としては、定期事業借地（10～20 年）によることとしている。この方式によること自体が民間事業者参入の支障となることが危惧される。</p>	
② 目的、考え方・基本方針	・2018 年 1 月 市議会への説明（議員全員協議会） 円一官庁街エリアで継続する公共施設があるため、長期的な視点から、現存の公共施設を段階的に整理し、将来の民間主	

	<p>導を含む一体的活用に対応しやすいよう検討</p> <p>・2018年3月「市中心部のグランドデザイン」コンセプト</p> <p>回遊性の機能向上、民間主導の新たなにぎわいスペース、世代間交流の場</p>
③ 前提条件	定期事業借地
④ 事業スケジュール(案)	<p>令和4年度：歴史民俗資料館適地選定・引っ越し</p> <p>令和5年度：歴史民俗資料館解体</p> <p>令和6年度以降：跡地活用民間事業者の公募</p>
<b>8. 対話内容</b> ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	<p>〔検討案〕(位置関係等について「別紙3 検討案」参照)</p> <p>A案(現行案)</p> <p>⑩建物解体後、定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>⑪公共施設(歴史民俗資料館)として行政利用</p> <p>⑫定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>B案(旧中央図書館建物を賃貸借)</p> <p>⑩建物解体後、定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>⑪建物は解体せず、建物賃貸借契約による民間事業者活用</p> <p>⑫定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>C案(建物は全て解体)</p> <p>⑩建物解体後、定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>⑪建物解体後、定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>⑫定期事業借地による民間事業者活用</p> <p>〔求める意見・内容〕</p> <p>1 民間事業者による活用の可能性について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・参入意向の有無</li> <li>・誘致可能性のある事業(店舗等)</li> <li>・より活用可能性の高まる面積、その他諸条件について</li> </ul> <p>2 定期事業借地(10～20年)の妥当性・有効性について</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・より活用可能性の高まる開発手法</li> </ul>
<b>9. 対話を希望する業種</b> ※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	<p>1. 設計    ②. 建設    ③. ビル管理    ④. 金融    5. 保険</p> <p>⑥. 不動産    ⑦. 運営</p> <p>⑧. その他(ディベロッパー、リース)</p>
<b>10. 対話方式</b> ※該当する番号に○	<p>1. オープン型    ②. クローズ型</p>

#### ■ 関連情報

関連情報等がございましたら、できる範囲で資料を添付してください。詳細情報を開示することで事業者の関心度が高まることが期待されます。

[illegible]