

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄
1. 団体名	大竹市
2. 事業名	小方地区まちづくり事業（にぎわい交流ゾーン整備）
・事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	○小中学校等跡地の有効活用 遊休地となっている小中学校等跡地（全体 4.4ha）を活用し、にぎわい創出・交流促進により、市域全体の活性化につなげる。 将来的には、近接地に JR 新駅の設置を想定 ※ 当面は中学校跡地（国道 2 号東側：約 2.2ha）を優先
・事業実施で重視する点	<ul style="list-style-type: none"> ・民間主導での効果的で持続可能な施設等の整備・開発 ・新たな魅力創出による、暮らしの豊かさの向上、世代間交流の促進 ・周辺施設との連動による回遊性の向上（新駅⇄晴海臨海公園）
・事業の種類 ※該当する番号に○（複数可）	<div> <div>1. 新設</div> <div>2. 建替え</div> <div>3. 改修</div> <div>4. 管理運営のみ</div> </div> <div> <div>5. 公有地活用</div> <div>6. 包括委託</div> </div> <div>7. その他（ ）</div>
・施設等の用途	にぎわい交流を創出する施設等の整備（飲食、レジャー、温浴、道の駅など。付帯施設として駐車場、プロムナードなど）
3. サウンディングの目的	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者からの土地の評価 ・参入の可能性 ・活用の方向性、整備プラン、今後の進め方等の助言
4. 事業対象地の概要	
① 所在地（交通情報含む）	大竹市小方 1 丁目 JR 玖波駅 2.3 km JR 大竹駅 2.6 km
② 敷地面積	中学校跡地 2.2ha 小学校跡地 1.7ha プール跡地 0.5ha
③ 土地利用上の制約	第一種住居地域（容積率 200%，建ぺい率 60%）
④ 所有者	大竹市土地開発公社
⑤ 周辺施設等	〔行政機関等〕 市役所（本庁）、子育て支援施設（整備中）、地域福祉センター 〔公園〕晴海臨海公園（12.76ha）、亀居公園（7.32ha）、錦龍の滝 〔商業施設〕ゆめタウン、パワーコメリ、トライアル等 〔交通アクセス〕広島岩国道路 大竹 IC、阿多田島航路 小方港 岩国大竹道路（整備中）、JR 新駅（将来的な設置を想定）
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・大規模商業施設、医療機関、市役所、都市公園等が集約する利便性が高いエリア。今後、さらなる発展が見込める。 ・R2 沿い、大竹 IC（広島岩国道路）近接し、アクセス性が高い。
⑦ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	中学校跡地内 <ul style="list-style-type: none"> ・体育館（建床約 1500 m²）が残存 ※ 現在は利用者あり。必要に応じ対応

	・下水圧送管理設 ※ 移設または掘削幅員（4m）の確保	
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称		
② 施設の延床面積		
③ 建物の構成（構造、階数）		
④ 主な施設の内容、導入機能		
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）		
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		
② 規模、能力 等		
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）		
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	【R1. 7. 1 現在】人口 26, 912 人 高齢化率 34. 8%	
② 対象地周辺の人口構成	【 同 上 】 ・ 0～14 歳：11. 0% ・ 15～64 歳：54. 2% ・ 65 歳～：34. 8%（うち 75 歳～：18. 6%）	
③ 市民意見等	・ 温浴、温水プール等は、従前からニーズが高い。 ・ 人が集積し、世代間交流が創出されるような、くつろぎ・憩いの場（カフェ、緑の空間など） ・ 宿泊施設がない。 ・ 民間での一体整備のほか、「道の駅」も選択肢の 1 つ。	
7. 事業関連		
① 現状及び課題	〔現状〕 H28：基本構想を策定し、遊休地全体の活用の方角性をゾーニング H29：中学校跡地「にぎわい交流ゾーン」の立地検討業務 施設の方角性の絞込み、サウンディング、導入スキーム検討 〔課題〕公募に向けて、具体的な方角性が定まていない。	

② 目的、考え方・基本方針	<ul style="list-style-type: none"> ・遊休地の有効活用による、にぎわい創出・交流促進 ・民間活力の導入，周辺施設等との連動による相乗効果の誘発 ・JR 新駅～晴海エリアへの一体感の創出
③ 前提条件	<ul style="list-style-type: none"> ・土地の処分方法：売却または定期借地
④ 事業スケジュール(案)	<p>R1：検討，調査研究，民間意向調査等 R2：整備方針の決定 ⇒公募 R3～4：基本設計，実施設計，工事 R5：オープン</p>
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容 をご記入ください。	<ul style="list-style-type: none"> ・民間進出の可能性，土地のポテンシャルについて ・目的達成のための有効な活用策 ・実現性を高めるための手法 など
9. 対話を希望する業種 ※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。	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 1. 設計 2. 建設 3. ビル管理 4. 金融 5. 保険 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 6. 不動産 7. 運営 </div> <p>8. その他 （ ）</p>

以上