

## 筏津地区周辺公有財産有効活用に関する官民対話 事業概要書

### 1 調査の目的

筏津地区周辺に点在する公有財産の有効活用について、当該地区は、「拠点の形成による持続可能なまちづくり計画（廿日市市立地適正化計画）」において地域拠点（地区拠点）として都市機能誘導区域に設定されており、令和5年3月に供用開始した廿日市市多世代活動交流センター（フジタ スクエア まるくる大野。以下「まるくる大野」という。）を核施設として賑わいの拡大を図るとともに、生活サービス機能を向上させ、周辺に居住誘導し、人口減少が進行していく中、人口密度の維持、向上を目指し、取り組んでいる。

この度の官民対話では、民設民営型（独立採算）を中心に、令和6年度に実施した官民対話の結果を基に、さらに具体的な内容について対話を実施し、深度を高め、事業の具現化に向けて調整、整理を進める。また、これまでの官民対話では提案のなかった新たな機能・施設の提案については、その提案内容及びその目的、効果などについて対話を実施し、熟度、深度の平準化を図りながら取り組むこととする。

### 2 事業の実施時期など、想定する募集概要

(1) 事業期間：事業公募、事業実施等は、以下のスケジュールで実施することを想定している。

年 度	内 容
令和7年度	・市場調査
令和8年度	・募集要項の公表（中旬以降） ・契約書（案）の公表
令和9年度	・契約の締結 ・事業の実施
令和12年度以降	（都市計画道路筏津郷線供用開始）

(2) 対象公有財産：次に掲げる施設の建築物及び土地

〈対象施設〉

- ① 旧大野福祉保健センター
- ② 水之越住宅（建築物を解体予定）
- ③ 水之越浄水場（建築物、設備の一部を解体予定）
- ④ 大野テニスコート
- ⑤ 大野民具庫（機能を移転し、建築物を解体予定）

(3) 対象誘導機能：

- ① 令和6年度第2回サウンディング型市場調査募集要項に掲げる機能の内、これまでに提案のあった以下の機能・施設
  - ア 駐車場（まるくる大野の臨時的駐車場と併用が可能なものを含む。）
  - イ 屋内温水プール（学校利用＋一般利用）：25m×6コース以上＋小学校低学年用プール
  - ウ 子育て世帯向け住宅（子育て配慮住宅）：7戸以上
  - エ 子ども相談室：180㎡程度

オ 商業施設：軽食、飲食物販売

カ テニスコート

- ② その他廿日市市立地適正化計画に定める都市機能や同計画に定める地域拠点（大野地域拠点・大野地区拠点）の機能向上、まるくる大野を活かした賑わいの拡大につながる機能・施設

(4) 事業期間：事業手法により異なるが、概ね次の期間を想定している。

- ① 事業用定期借地：30年以上～50年未満
- ② 一般定期借地：50年
- ③ 指定管理者制度：3年～15年程度

(5) 募集と審査の方法：以下のいずれかの方法で事業者募集、審査・選定を行うことを想定している。

- ① 一括募集・個別審査（※公有財産1カ所ごと）
- ② 一括募集・一括審査
- ③ 個別募集・個別審査

### 3 主な対話内容(現段階におけるイメージと実行性)

以下に現段階での事業イメージ(想定)を記載する。この事業スキーム等に対して、対話を実施する。なお、より具体的に事業想定が構築されている場合は、その内容により実施する。

#### (1) 商業施設

① 立地場所

旧大野福祉保健センター跡地

② 敷地面積

約 7,000 m<sup>2</sup> (都市計画道路用地を除く想定面積)

③ 想定する施設規模

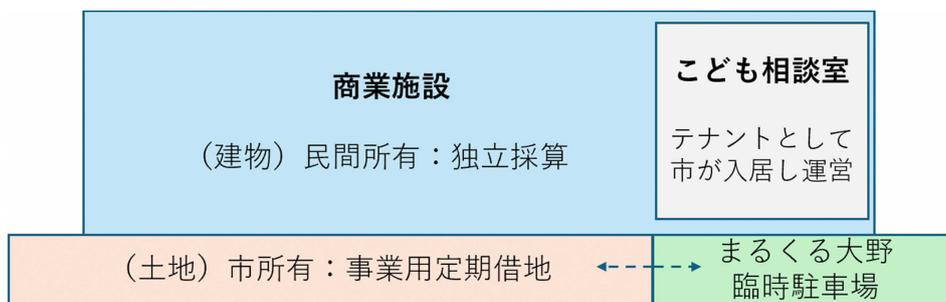
ア 構造規模：鉄骨造 2階建て (こども相談室)

イ 延床面積：約 3,000 m<sup>2</sup>

④ 事業手法

ア 事業用定期借地 (30~50年) 民設民営型 (独立採算)

イ その他 (提案による)



(商業施設の事業イメージ図)

⑤ 契約書条件 (定期借地)

ア 賃借料：鑑定額により算出する。なお、路線価を用いた簡易的な算出結果では、約 14,000 千円/年度を想定している。

イ 賃借料の変更 (都市計画道路供用開始後の評価替時期に見直しを実施予定)

ウ 商業施設の中にテナント (子ども相談室・市が入居し、運営) の整備

○規模：180 m<sup>2</sup>程度

○設備：スケルトン (給排水・気設備、弱電設備。以降は市が整備)

○配置：動線の交差

○こども相談室賃借料：760 千円/年。(民間テナント料の単価を参考に算出。詳細については、  
廿日市市教育委員会と協議の上決定する)

エ 飲食機能 (イートイン等) の配置 ※集客見込みと規模

オ 共用駐車場 (まるくる大野臨時駐車場) の許容の可否 (想定台数)

カ 既存施設の解体

○既存施設規模

【本館】

- ・地上3階
- ・延床面積：約3,180㎡

【在宅介護支援センター】

- ・地上1階
- ・延床面積：約140㎡

⑥ 想定される民間事業者の収入・支出（金額はいずれも想定）

（収入）

- ア 市からの賃借料（子ども相談室）：760千円/年
- イ 市からの解体費用（旧大野福祉保健センター）：約200,000千円（あくまでの見込金額。事業公募時には改めて算出し、公表する。）
- ウ 民間事業者の自主事業：各事業者の事業による

（支出）

- ア 市への土地賃借料：約14,000千円/年（直近の地価により試算した参考価格。事業公募時には改めて算出し、公表する。）  
 ※賃借料の見直し実施後の額は未定であるが、参考として、現在の同都市計画道路開通部分に接する土地と今回の対象地の路線価には、1.5倍の差がある。
- イ 建物固定資産税：約4,000千円/年（国税庁公表の単価を参考に試算した30年間の平均額。）
- ウ 旧大野福祉保健センター解体費用：約200,000千円（あくまでの見込金額。事業公募時には改めて算出し、公表する。）
- エ 新施設設計・建設・維持管理費用：各事業者の事業による
- オ 民間事業者の自主事業運営経費：各事業者の事業による

⑦ 課題

- ア 敷地内ボックスカルバート（農水路）の取扱い
- イ 旧福祉保健センター西側民有地の活用

旧福祉保健センター西側民有地の概要

所 在	地 番	面 積	地 目	備 考
廿日市市大野字小田ノ口	4135 番 1	1403 ㎡	田	
	4117 番 1 の一部	129.36 ㎡	雑種地	
	4118 番の一部	180.75 ㎡	雑種地	
	4116 番の一部	322.27 ㎡	田	高低差あり
計		2035.38 ㎡		

【対話の予定事項】

- ① 民設民営型での事業参画の可能性
- ② 事業に参画するために必要な条件
- ③ 敷地と建物等（住民対応）
  - ア 敷地に応じた店舗や駐車場の規模（敷地の過不足）
  - イ 店舗運営のイメージ（コンセプト・物販範囲・附属機能・付帯事業）

ウ 周辺環境（一般的・従来的対応）

- 来客数想定と渋滞対策（駐車場規模）
- 車両動線イメージ（来客車両・事業者車両）
- 臭気対策
- 騒音対策
- 地域貢献

④ 事業実施時期

ア 希望する最短の事業始期

イ 考えられる最長（限界）の事業始期

⑤ 子ども相談室を含めた整備の可否

⑥ 旧福祉保健センター西側民有地の活用可能性

## (2) 屋内温水プール

### ① 立地場所

ア 大野テニスコート敷地

イ 旧大野福祉保健センター跡地

※大野テニスコート敷地に立地を前提に対話

### ② 敷地面積（大野テニスコート敷地）

約 2,500 m<sup>2</sup>

### ③ 想定する施設規模

ア コース数：25m×6 コース以上＋小学校低学年用プール

※小学校低学年用プールを 25m×6 コース以上のプールで補える提案も可とする。

イ その他付帯施設あり

ウ 構造規模：鉄骨造 平屋建て

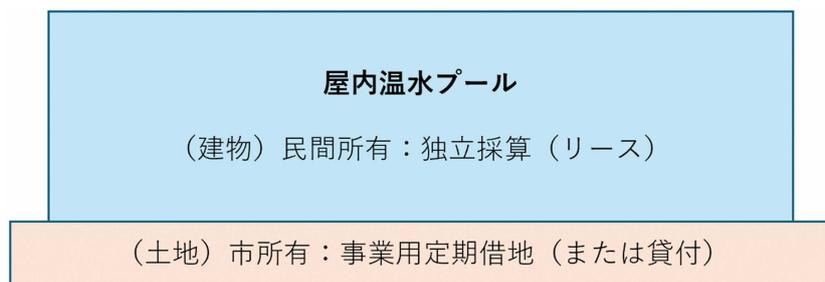
エ 延床面積：約 2,000 m<sup>2</sup>程度

### ④ 事業手法

ア 事業用定期借地（30～50 年）民設民営型（独立採算）

イ リース方式

ウ その他（提案による）



(屋内温水プールの事業イメージ図（事業手法 ア、イ の場合）)

### ⑤ 事業手法アの場合の自主事業（独立採算）成立要件

ア 施設の所有

民間事業者

イ 自主事業（独立採算）の可能性

○自主事業（独立採算）による収益性

※各事業者にて収支シミュレーションをお願いします。

ウ 市の条件（支援策）

○学校水泳授業の委託

<想定>

対象校 10 校：4,100 人程度（約 44,000 千円／年）

小学校：45 グループ・180 コマ・62 日／3 コマ

中学校：10 グループ・30 コマ・10 日／3 コマ

計 55 グループ・210 コマ・72 日／3 コマ

※委託料の想定額は、実績及び推計値から試算した額

※委託料額には、送迎バス委託料を含む。

○土地賃借料の軽減

土地賃借料については、軽減支援策について検討予定。

⑥ 想定される収入・支出（金額はいずれも想定。）

（収入）

ア 市の学校水泳事業の委託：約 44,000 千円/年

イ 民間事業者の自主事業：各事業者の事業による

（支出）

ア 市への土地賃借料：約 2,860 千円/年 （今年度の仮評価で試算した参考価格。事業公募時には改めて算出し、公表する。）

イ 建物固定資産税：2,700 千円/年 （国税庁公表の単価を参考に試算した 30 年間の平均額）

ウ 新施設設計・建設・維持管理費用：各事業者の事業による

エ 民間事業者の自主事業運営経費：各事業者の事業による

【対話の予定事項】

① 民設民営型での事業参画の可能性

② 事業に参画するために必要な条件

(3) テニスコート

① 立地場所

- ア 水ノ越住宅跡地
- イ 水ノ越浄水場の一部
- ウ その他

② 敷地面積（水之越住宅跡地等）

- ア 水之越住宅跡地：約 7,900 m<sup>2</sup>
- イ 水ノ越浄水場：約 1,100 m<sup>2</sup>

③ 施設規模

- ア コート数（オムニコート）：5 面程度
- イ 照明設備
- ウ トイレ・倉庫棟
- エ 駐車場（60 台程度。まるくる大野臨時駐車場を含む。）
- オ その他附属施設・設備

④ 事業手法

- PFI（BTO）（15 年程度）
- DBO（DBFO、DBO）（15 年程度）
- 従来手法整備（DB）＋指定管理（3 年～5 年程度）



(テニスコートの事業イメージ図・公設民営型)

⑤ 事業手法の成立要件

ア 施設利用の見通し

- 利用料収入

<直近（R5 年度）の利用者数>

名 称	利用者数	コートの状況	
大野テニスコート	4,148 人	5 コート	クレー（砂）コート
小田島テニスコート	467 人	1 コート	オムニコート
大竹市（晴海）テニスコート	12,341 人	6 コート	オムニコート

<その他利用が見込まれる団体>

- ・近隣の高等学校の恒常的な利用が見込まれる。

○その他収益事業

- ・テニススクール
- ・大会等の開催 など

イ 公設民営型の仕組みの可能性

○P F I（B T O）やD B F Oによる割賦払やその他の手法による整備費用の分割払の可能性、併せて指定管理料の低減条件（限りなく無償）

- ・条例により利用料金の上限額を規定し、その範囲内で市と民間事業者の協議に基づいて設定する。

ウ 上記以外の手法による整備、維持管理・運営の可能性

エ 事業期間

○指定管理者制度では、一般的に3～5年間を想定

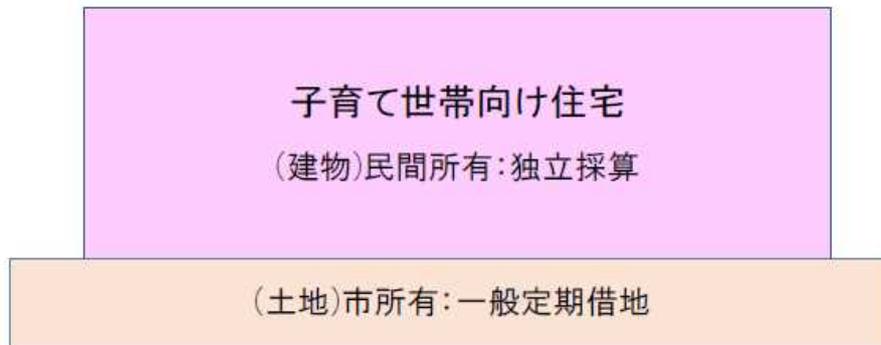
○事業期間を長期化するのであれば、P F IやD B Oにより15年程度を想定

**【対話の予定事項】**

- ① 事業参画の可能性
- ② 事業に参画するために必要な条件

#### (4) 子育て世帯向け住宅

- ① 立地場所
  - ア 大野民具庫跡地
  - イ その他
- ② 敷地面積
  - 約 770 m<sup>2</sup>
- ③ 施設規模
  - ア 民具庫跡地への整備の場合（モデルプラン参照）
    - 構造：木造 2F 建て
    - 規模：70 m<sup>2</sup> × 7 戸程度
    - 延床面積：約 490 m<sup>2</sup>
- ④ 事業手法
  - ア 一般定期借地（50 年）民設民営型（独立採算）



(子育て世帯向け住宅の事業イメージ図・民設民営型)

- ⑤ 想定される収入・支出（金額はいずれも想定）
  - (収入)
    - ア 民間事業者の自主事業：各事業者の事業による
  - (支出)
    - ア 市への土地賃借料：約 600 千円/年（今年度の仮評価で試算した参考価格。事業公募時には改めて算出し、公表する。）
    - イ 建物固定資産税：420 千円/年（国税庁公表の単価を参考に試算した 22 年間の平均額）
    - ウ 新施設設計・建設・維持管理費用：各事業者の事業による
    - エ 民間事業者の自主事業運営経費：各事業者の事業による

#### 【対話の予定事項】

- ① 民設民営型での事業実施の可能性、事業手法の成立要件
- ② 事業に参画するために必要な条件