

別府市立山の手中学校跡地の
有効活用に関するサウンディング調査
実施要領

令和5年11月

別府市 教育部 教育政策課

目次

1 調査名称	1
2 調査対象地	1
3 調査概要	1
4 対象施設に関する情報	2～4
5 サウンディング調査の進め方	5～7
6 留意事項	7～8

1 調査名称

別府市立山の手中学校跡地の有効活用に関するサウンディング調査

2 調査対象地

別府市立山の手中学校跡地（別府市山の手町3230番地）

3 調査概要

(1) 背景

別府市（以下、「本市」という。）では、財政健全化の維持、人口減少や市民ニーズの変化に対応するため、公有財産を含めた財産を有効に活用することで、まちの活性化やまちの魅力向上を図り、移住・定住の促進を目指したまちづくりを行っています。

令和3年度に、別府市立山の手中学校跡地の利活用について、地域の意向を踏まえつつ、民間事業者の事業参画の可能性等を調査し、民間活力を最大限に活用することにより本市財政負担の軽減や本市全体への波及効果を高め、まちの活性化やまちの魅力向上を図ることを目的として利活用方針を策定しました。

(2) 調査目的

本調査では、事業検討の早い段階で民間事業者による活用の可能性を調査することで、幅広い事業検討を行います。また、「対話」することで、地域活性化のための課題解決に向け、民間事業者のアイデアを活かした活用案の検討が可能となります。さらに、民間事業者にとっては、アイデア等の創意工夫を一定程度公募内容に反映できる可能性があるとともに、公募段階で本市の意向を十分に理解した事業提案が可能となります。

以上により、当該事業に対する民間事業者の皆様の理解の促進や参入意欲の向上を期待しています。

4 対象施設に関する情報

■ 事業予定地の概要

別府市立山の手中学校跡地は、JR別府駅から車で5分、別府ICより車で10分の場所に位置し、事業予定地東側は別府庄内線（主要地方道）に接しています。別府庄内線と青山通り沿道の近隣商業地域へのアクセス性にも優れ、買い物や交通の利便性が高いエリアです。

また、事業予定地の周辺には、別府市役所をはじめ、別府市美術館や別府市民体育館といった公共施設が複数立地しています。さらに、別府公園や野口原総合運動場、ビーコンプラザ、べっぴアリーナ等も周辺に点在しており、今後、新図書館建設の計画もある、多様な機能を有するエリアです。

事業予定地の西側は第1種住居地域に指定されており、低層住宅街が形成されています。山の手地区地区計画では、この良好な居住環境の保全を図り、さらに緑豊かで、安全・快適な住宅地として一層の向上を目指しています。

令和3年3月をもって別府市立山の手中学校は閉校されましたが、校舎や体育館等は現在も残っています。



写真①「校舎・体育館等敷地」



写真②「運動場用地敷地」



■都市計画の諸条件（現状）

【事業予定地の概要】

所在地	大分県別府市山の手町3230番地
敷地面積	(校舎・体育館等敷地) 15,404㎡ (※) (運動場用地敷地) 2,985㎡
用途地域	第1種住居地域／近隣商業地域(一部)
建ぺい率	60％／80%(一部)
容積率	200％／300%(一部)
防火地域	準防火地域
高度地区	指定なし
地区計画	山の手地区地区計画（平成8年） ただし、運動場用地敷地は地区計画対象外。
景観形成	温泉やまなみ景観区域
接道道路	東側：主要地方道別府庄内線（幅員12m） 北側：市道（幅員6m） 南側：市道（幅員6m）
インフラ整備状況	上水：東側道路CIP-300 北側道路CIP-150 下水：公共下水道東側道路HP-250 北側道路HP-250 ガス：大分ガス 電力：九州電力
交通アクセス	【徒歩】 JR別府駅より20分 【車】 JR別府駅より5分、別府ICより10分 【バス】 亀の井バス：JR別府駅西口→別府公園西入口下車

※ 校舎・体育館等敷地の面積は、施設台帳に記載の面積であるが、今後測量をする予定である。なお、敷地西側に有する公民館の敷地及び建物については、本事業の対象外とする。

【既存施設の概要】

既存施設	延床面積	構造	建築年
校舎	3,758 ㎡	RC 造	昭和 36 年
特別教室棟	360 ㎡	S 造	昭和 45 年
屋内体育館	744 ㎡	S 造	昭和 45 年
運動場用地 (バレーコート、テニスコート、プール) ※校舎敷地南側の市道を挟む	敷地面積：2,985 ㎡ プール：25m×5 レーン プール専用附属室：19 ㎡	—	昭和 40 年

5 サウンディング調査の進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、別府市立山の手中学校跡地の有効活用に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業へ参画する意思を有する法人または法人のグループとします。

(2) 事前説明及び現地見学

令和5年11月15日（水）から令和5年12月4日（月）の期間で随時調整し行います。希望する場合は、6(5)の連絡先メールアドレス宛にお問い合わせください。

(3) サウンディング調査に関する質問

別紙1「質問書」に記入のうえ、令和5年11月1日（水）から令和5年12月4日（月）17時までに6(5)の連絡先メールアドレス宛にご提出ください。なお、電子メール送付にあたっては、件名を「サウンディング調査に関する質問（事業者名）」でお願いします。

(4) 対話参加の申込

別紙2「対話申込書」に必要事項を記入し、令和5年11月1日（水）から令和5年12月4日（月）17時までに6(5)の連絡先メールアドレス宛にご提出ください。なお、電子メール送付にあたっては、件名を「サウンディング対話申込（事業者名）」としてください。

(5) 提案資料（対話項目資料）の提出

提案資料（対話項目資料）については、以下のものを（6）対話（ヒアリング）の実施の3営業日前までに6(5)の連絡先メールアドレス宛に提出願います。なお、電子メール送付にあたっては、件名を「サウンディング提案概要書及び対話項目資料（事業者名）」としてください。

① 別紙3-1「提案概要書」（必須）

提案概要をご提示ください。

② 別紙3-2「対話項目資料」（必須）

記載された項目の概要をご提示ください。

(6) 対話（ヒアリング）の実施

【日程】令和6年1月18日（木）～令和6年1月31日（水）の期間内

【場所】別府市役所内会議室又はWEB会議

- ① アイデア・ノウハウ等知的財産保護のため、対話は個別に実施します。
- ② 対話（ヒアリング）の実施方法、日程等については、別途参加事業者
に通知させていただきます。

(7) 対話（提案）項目について

当日の対話においては、調査対象物件の土地・建物を活用し、事業者自らが展開できる実現及び持続可能な事業のアイデアをお聞かせください。

なお、事業アイデアには、次の①～⑤の可能性のうち、1項目以上を含めて提案をお願いいたします。

- ① 地域の活性化と様々な世代が暮らす賑わいのある地域への貢献
- ② 子育て・教育・文化を具現化できる地域への貢献
- ③ 人々が集い交流できる地域への貢献
- ④ 地域住民ニーズや地域課題への貢献
- ⑤ 商業、農林水産業、伝統産業等各種産業への貢献

また、具体的な提案は、下記の項目を含めるようお願いいたします。

ア 事業の概要（事業方式、管理手法、事業実施体制等）

イ 整備イメージ（整備イメージ、施設イメージ等）

ウ 対象土地の事業性（事業規模、事業契約期間、整備範囲等）

エ 民間活用の可能性（事業の業種・業態）

オ 想定事業収入及び支出（サービス提供等による事業収入、整備費、
管理運営費等）

カ 想定するスケジュール（供用開始までのスケジュール）

キ その他自由提案（各事業者による提案等）

(8) 実施結果の公表

- ① 対話の実施結果については、概要を公表することがあります。
- ② 参加事業者の名称は非公表とします。
- ③ 公表にあたっては、参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮し
ます。また、事前に参加事業者にも内容の確認を行います。

(9) スケジュール

①サウンディング調査実施の公表	令和5年11月1日（水）
②質問受付	令和5年11月1日（水）から 令和5年12月4日（月）まで
③事前説明・現地見学	令和5年11月15日（水）から 令和5年12月4日（月）まで
④参加受付け（対話申込書の提出）	令和5年11月1日（水）から 令和5年12月4日（月）まで
⑤提案資料の提出	対話(ヒアリング)実施の3営業 日前まで
⑥対話(ヒアリング)の実施	令和6年1月18日（木）から 令和6年1月31日（水）まで

6 留意事項

(1) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- ① 今後、別府市立山の手中学校跡地の利活用に向けた事業者公募等を行う場合、今回ご提案いただく内容については応募条件等の整理をするうえでの参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではないこと、また当サウンディング調査への参加実績は事業者公募における優位性を持つものではないことにご留意ください。
- ② サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

(2) 追加対話への協力

必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。

(3) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ア 役員等（対話の対象者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、法人である場合にはその役員、その支

店又は対話の対象者となる事務所の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。)が暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)であると認められるとき。

イ 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしていると認められるとき。

ウ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められるとき。

オ 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(4) 添付様式

名称		必須・任意	提出方法
別紙1	質問書	任意	電子メール
別紙2	対話申込書	必須	電子メール
別紙3-1	提案概要書・	必須	電子メール
別紙3-2	対話項目資料		

(5) お問い合わせ・連絡先

別府市 教育部 教育政策課 財務係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号(市庁舎5F)

TEL: 0977-21-1572(直通)

E-mail: gen-be@city.beppu.lg.jp