

上人ヶ浜公園整備運営事業

事業説明会／意見交換会

令和5年4月27日

別府市建設部公園緑地課

1. 公園緑地課の仕事

2. 事業説明

3. 意見交換

都市公園現況

都市公園	種別	箇所数	面積
都市計画 決定公園	街区公園	17	5.02ha
	近隣公園	7	8.45ha
	地区公園	1	6.38ha
	総合公園	2	38.08ha
	運動公園	1	15.75ha
	特殊公園	1	8.30ha
	緑道	2	2.31ha
	小計	31	84.29ha
その他	上記以外	116	7.06ha
	合計	147	91.35ha
1人あたり公園面積			8.09m ²

※管理対象:チビッコ広場27箇所を含む174箇所

令和5年3月31日現在

公園の整備

- 公園緑地の計画・設計・設置
- 公園緑地のリニューアル事業
- 公園施設の長寿命化対策やバリアフリー化事業 等

公園等の維持管理

- 公園緑地の樹木や植栽の維持管理
- 主要市道の街路樹の維持管理
- 公園施設の維持補修 等

公園の運営・経営

- Park-PFI事業の実施
 - ⇒ 別府公園 / スターバックスコーヒー別府公園店
 - ⇒ 鉄輪地獄地帯公園 / グラシア別府鉄輪
 - ⇒ 春木川公園 / 未利用地の有効活用
 - ⇒ 上人ヶ浜公園 / 海浜砂湯改修を主とした事業 等

都市公園の多様な機能の例

効果の種類	内 容
①防災性向上効果	災害発生時の避難地、防災拠点等となることによって都市の安全性を向上させる効果
②環境維持・改善効果	生物多様性の確保、ヒートアイランドの解消等の都市環境の改善をもたらす効果
③健康・レクリエーション空間 提供効果	健康運動、レクリエーションの場となり心身の健康増進等をもたらす効果
④景観形成効果	季節感を享受できる景観の提供、良好な街並みの形成効果
⑤文化伝承効果	地域の文化を伝承、発信する効果
⑥子育て、教育効果	子どもの健全な育成の場を提供する効果
⑦コミュニティ形成効果	地域のコミュニティ活動の拠点となる場、市民参画の場を提供する効果
⑧観光振興効果	観光客の誘致等により地域の賑わい創出、活性化をもたらす効果
⑨経済活性化効果	企業立地の促進、雇用の創出等により経済を活性化させる効果

(1) 1日中過ごせる公園の実現

- ①鉄輪地獄地帯公園の拡大整備を行い、公園の機能拡充を図ることを検討する。
- ②公園の移動カフェや読書スペースなどを整備することを検討し、**公園の新しい過ごし方を提案**する。

(2) 安全安心な公園・緑地の整備

- (3) 緑の保護・育成・啓発 ⇒ 公共施設の緑の保護を推進するよう努めるものとする。

第4次別府市総合計画 令和2年3月策定 一部抜粋

「地域を磨き、別府の誇りを創生する」

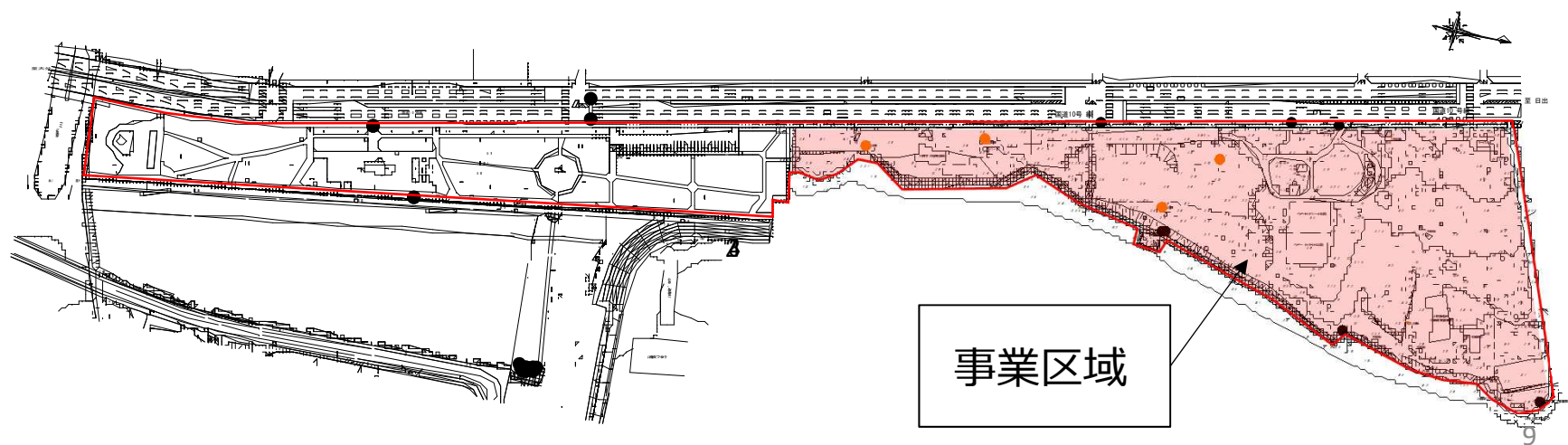
- (1) 【都市基盤】日常生活が便利で、安全・快適に暮らせるコンパクトなまちの実現
 - 特色ある景観を生かし、公園や海岸等の整備・利用を促進、**まちの魅力を向上させる**
- (2) 【産業振興】持続可能な産業の振興と誰もが活躍できる環境の整備
 - あらゆる人が活躍できる環境の整備
- (3) 【観光】観光資源のさらなる磨き上げと市民生活との調和の確保
 - 観光資源のさらなる磨き上げ**による観光客の満足度及び消費の向上
 - 観光と市民生活の調和の確保及び市民福祉への還元
- (4) 【子育て】安心して子どもを産み、育て、生きる社会の実現
 - 地域や社会全体で子育てを見守り支えあうことのできる体制をつくる
- (5) 【環境】自然と共生し、環境への負荷の少ない循環型社会の実現
- (6) 【協働・コミュニティ】地域の課題解決に向けた体制の確保と実行
 - 持続可能な地域づくりの推進

1. 公園緑地課の仕事

2. 事業説明

3. 意見交換

上人ヶ浜公園 - 全景 -



◆公園概要

自然の海岸線が残る市内唯一の海浜公園であり、松林や貴重な野生植物が残る自然豊かな環境を活かしながら整備をはかっており、散策やレクリエーションの場として利用されている。

また、公園北側には別府海浜砂湯が昭和61年にオープンし、砂湯入浴ができる市営温泉として多くの方に利用されている。

◆主要施設

- 市営別府海浜砂湯
- 芝生広場
- 遊歩道
- 駐車場
- 噴水池

◆公園現況

- ・公園種別　：　地区公園（4・4・1 上人ヶ浜公園）
- ・計画面積　：　6.4 ha
- ・供用面積　：　6.38 ha

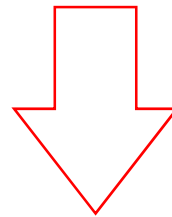
(1) 事業の内容

○事業目的

自然豊かな公園環境の活用と温泉観光文化の歴史を踏まえて、全国的にも珍しい砂湯の充実を図るとともに、新たな価値を付加するための施設整備を行い、公園全体の利用者の増加、滞在時間の延長を図り、賑わいの創出を目指します。

○基本方針

事業区域内において、温浴施設やリラクゼーション施設、飲食等のできる便益施設、多様な体験型施設等を充実させ、公園に新たな価値を付加し、訪れる人々の多種多様な目的を満足させることのできる長時間滞在型の観光地を創出することとします。



★公募概要

- 事業者は公募により選定する。
- 海浜砂湯の浴槽を2倍以上にする。
- 別府市はこの事業に対して費用支出をしない。
- 設置できる施設は公園施設に限る。所有・運営は民間事業者とする。(使用料発生)
- 施設の設置は、現況の公園環境や景観との整合性を図る必要がある。

課題

利用者数の増加による数時間単位の待ち時間

⇒近年、観光客の利用が非常に多い。(特に海外からの方も多い)

⇒利用希望者数が施設容量(利用可能者数)に対して過大となっていた。

施設の老朽化

⇒昭和61年のオープンから約40年弱経過。老朽化が顕著となる。



主にこれらのことから利用者からの多くの不満や苦情



解決策

利用者の利便性、満足度向上のための改修が必要

⇒砂湯だけでなく、公園全体の改修し、全体的な利便性や満足度の向上のため、民間の資金や経営能力を活用するパークPFIで行う。

⇒ただし、公園の環境を保守する条件下で事業を行う。

事業者が決定するまでの経緯は？ - 公募まで -

別府海浜砂湯改修事業(温泉課) H29～

項目	時期
検討	平成29年～
H30年度第1回別府市最適事業手法検討委員会	平成30年 4月 9日
H30年度第5回別府市最適事業手法検討委員会	平成30年12月25日

上人ヶ浜公園再整備及び別府海浜砂湯改修事業(温泉課、公園緑地課) H31～

項目	時期
サウンディング型市場調査	平成31年 2月22日～4月19日
R元年度第1回別府市最適事業手法検討委員会	令和元年 6月 6日
北部地区公民館運営委員会への説明	令和元年 6月21日
R元年度第2回別府市最適事業手法検討委員会	令和元年 8月 8日
第1回事業者選定委員会	令和元年 8月16日

上人ヶ浜公園整備運営事業(公園緑地課) R3～

項目	時期
サウンディング型市場調査	令和3年 8月 2日～9月17日
R3年度第2回別府市最適事業手法検討委員会	令和3年 8月25日
第1回事業者選定委員会	令和3年 8月30日
第2回事業者選定委員会	令和3年10月13日

上人ヶ浜公園整備運営事業(公園緑地課) R3~

項目	時期
公募設置等指針の公表	令和3年10月26日
公募設置等指針等説明会	令和3年11月19日
参加登録(応募申込)の提出受付	令和4年 8月 1日~9月 9日
公募設置等計画の提出	令和4年 8月 1日~9月 9日
公募設置等計画の評価 (プレゼンテーション及びヒアリング)	令和4年10月14日
公募設置等予定者の通知	令和4年10月31日
公募設置等計画の認定	令和4年12月23日
基本協定締結	令和5年 3月31日

市議会での本事業に関する質疑応答及び説明について H29～

会議名	項目	内容
平成29年第3回定例会	観光建設水道委員会	別府海浜砂湯サウンディング調査 (直営と民間についての検討意見)
平成30年第1回定例会	予算決算特別委員会	別府海浜砂湯改修に要する経費 (事業の必要性等の疑義、企業選定の慎重性の意見)
平成31年第1回定例会	一般質問	別府海浜砂湯の拡張整備について (整備についての紹介)
令和2年第2回定例会	一般質問	上人ヶ浜公園の再整備及び別府海浜砂湯 の拡張について (進捗についての質問)
令和3年第1回定例会	一般質問	上人ヶ浜公園の再整備及び別府海浜砂湯 の拡張について (進捗についての質問)
令和4年第1回定例会	一般質問	上人ヶ浜公園整備運営事業について (調査内容及び事業方法等についての質 問)
令和4年第3回定例会	一般質問	上人ヶ浜公園整備運営事業について (進捗の質問及び選定についての意見)

(2) 事業要件 (1 / 3)

○公募対象公園施設 (所有者：民間事業者 / 設置許可) 必須施設

- ・休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設 等
- ・海浜砂湯の設置(浴槽が既存砂湯の浴槽の2倍以上) 必須
- ・公園施設設置許可使用料：120円/㎡・月 以上を提案
- ・使用料の掛かる範囲は、建築面積や事業者占有面積の総和

○特定公園施設 (所有者：民間事業者 / 設置許可) 必須施設

- ・園路、エントランススペース、広場、植栽
- ・駐車場：普通車141台以上(既設30台を含むこと可)/大型車3台以上、既設駐車場改修も可
- ・国道接続園路：国道10号六勝園交差点から進入する車両を安全に通行させる園路
- ・有料特定公園施設は使用料が発生：120円/㎡・月 以上を提案
- ・特定公園施設の建設にかかる費用：別府市は負担しません。

○利便増進施設 (所有者：民間事業者 / 占用許可) 任意提案

- ・看板や広告塔、公園利用に限定しない自転車駐車場(イタリアサイクルポート 等)
- ・看板又は広告塔の表示：33円/日(表示面積1㎡あたり)
- ・自転車駐車場及び工作物：120円/月(占有面積1㎡あたり) ※占有許可使用料として

○泉源の活用 (所有者：別府市 / 温泉供給使用許可)

- ・泉源の管理は認定計画提出者が行ってください。
- ・温泉供給使用料

使用泉源数	揚湯量	月額使用料	使用泉源数	揚湯量	月額使用料
泉源1箇所	昼夜72kl	76,780円	泉源4箇所	昼夜288kl	314,380円
泉源2箇所	昼夜144kl	155,980円	泉源5箇所	昼夜360kl	393,580円
泉源3箇所	昼夜216kl	235,180円			

(2) 事業要件 (2 / 3)

○**事業期間**：20年

○**別府市の費用負担**：本事業に係る費用負担はいたしません。

○**整備に関する共通事項**

- ・事業区域内の樹木は原状維持を原則とする。やむなく撤去等が必要な場合は、移植や新植を行い、みどりの総量や景観を大きくかえない。
- ・磯浜は原状維持 ・海岸に群生している草本類は原状維持し、周辺の計画・整備には配慮が必要。
- ・既設水路上空に施設を整備する際は、管理者と協議が必要。
- ・園内の石碑等は園内に限り移設が可能。占用許可により設置しているものは占用者が移設する。
- ・施設からの汚水や温泉排水は公共下水道に接続。 等

○**都市公園の環境維持、及び向上措置**

- ・認定計画提出者が、事業区域内の清掃や植栽管理等を適切に行い、公園利用者に快適で安全な空間を提供してください。
- ・事業区域内にあって、公募対象公園施設や特定公園施設、利便増進施設を除いた範囲の既存広場や公園施設、植栽等の維持管理は、業務委託を行うので、3,000,000円/年を上限に提案。

○**収益の還元**

- ・当該年度の税引後当期損益が、当該年度に提出した事業収支計画の120%を超えた際は、想定以上の収益があったものとし、その収益の一部を市に還元。
- ・応募時には、還元する金額の算定方法等を提案 例)定額制、収益に対する割合算定 等

○ **設置等予定者を選定するための評価の基準**

- ・整備計画、運営計画、管理計画、収支計画の妥当性、価額の提案

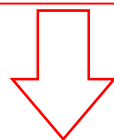
○ **その他**

- ・市営別府海浜砂湯は令和5年3月末で廃止予定
- ・認定計画提出者により、認定公募設置等計画における供用開始までに解体・撤去を基本とする。
ただし、付帯施設を含め、活用することも可能。
- ・解体後の跡地は、公園として相応しい整備を行う。

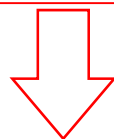
既存樹木に関する考え方

⇒みどりの総量や景観を大きくかえない。

樹木は原状維持を原則とする。

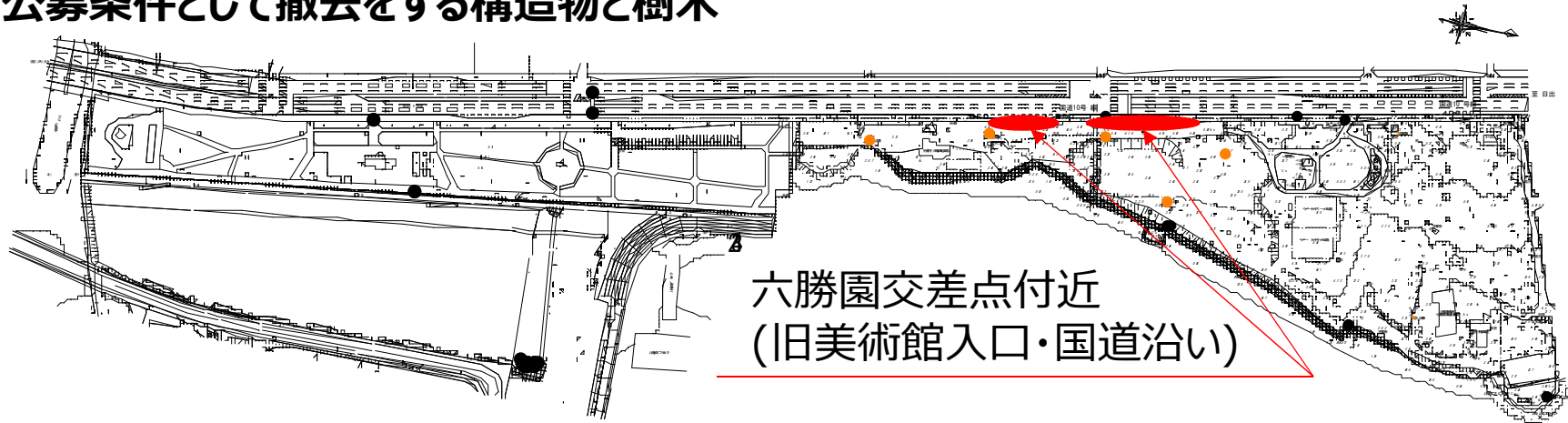


やむなく撤去が必要な場合は、移植を検討する。



移植が困難な場合は、同一樹種や同等品種を植栽する。

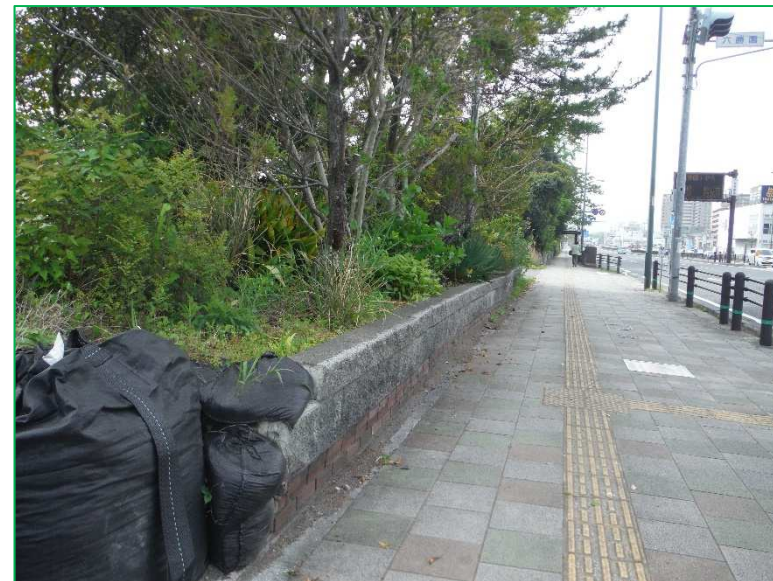
○公募条件として撤去をする構造物と樹木



撤去箇所／全景



撤去箇所／近景



花壇ブロックの倒壊、倒木の危険性があるため撤去します。

樹木調査により危険と判断する樹木の例



倒木事例 (1)



倒木事例 (2)



樹木点検を全数行い、危険と判断したものは伐採します。

海浜希少植物分布エリア



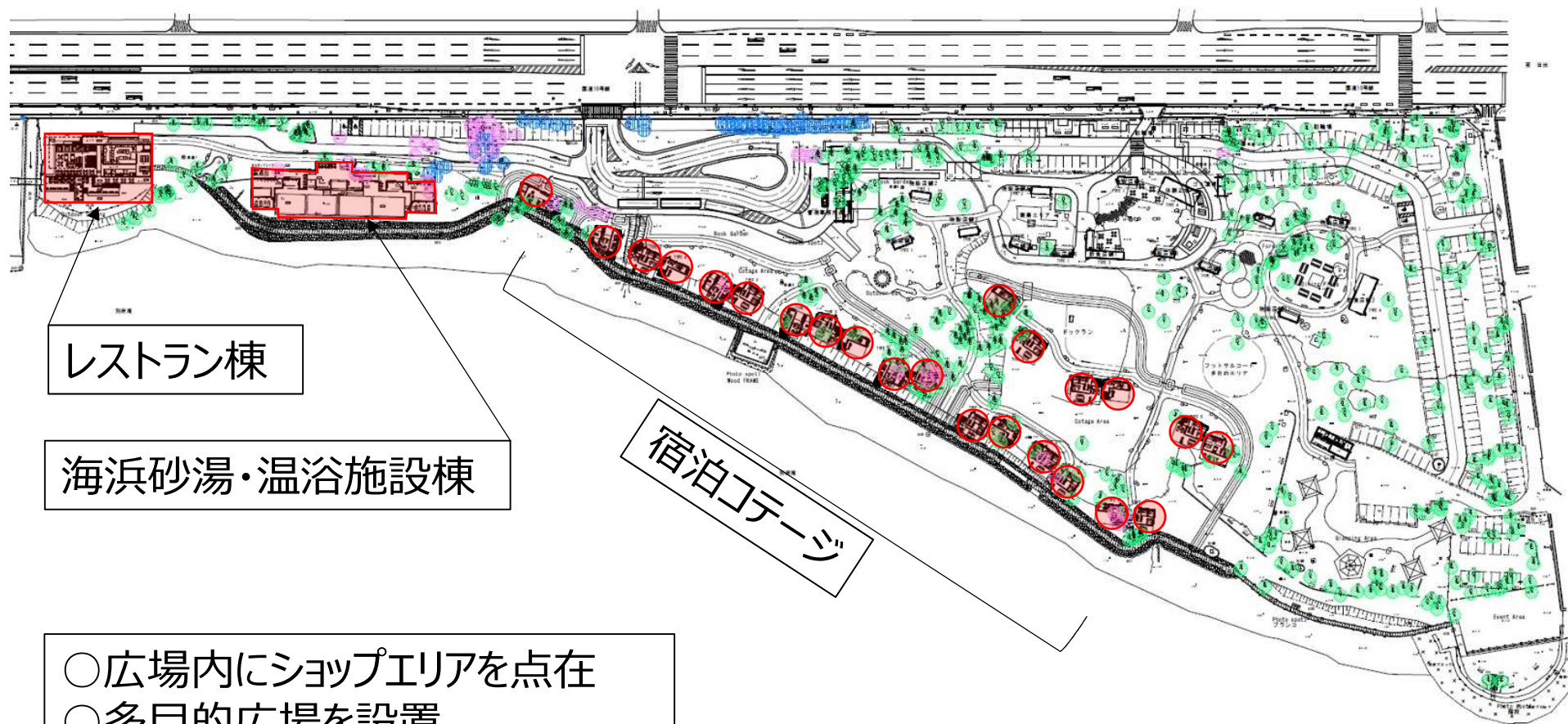
海浜希少植物分布エリア



○海岸に群生している草本類は原状維持を基本とする。

※この区域の植生環境について研究や保護活動をされている研究者のグループと協議を行っており、希少種の分布数によっては、積極的保全に向けた移植を行います。

○対象地周辺の計画・整備は、生育環境への配慮を行う。



レストラン棟

海浜砂湯・温浴施設棟

宿泊コテージ

- 広場内にショップエリアを点在
- 多目的広場を設置
- 駐車場はアスファルト舗装箇所と芝生駐車場の混在
- 主な出入口は六勝園交差点

観光者向けと市民向けを考慮した賑わいの創出が期待できる提案

観光者向けには「温泉資源を活用した『別府の魅力・体験型ショールーム』施設」、市民向けには「別府市民と観光者のコミュニティー施設」として、既存の別府海浜砂湯をアップデートし、また、レストランやアウトドア体験施設等の整備により公園を面的に活用し、本事業の目的である公園全体の利用者の増加、滞在時間の延長を図り、賑わいの創出が期待できる提案となっている。

財務健全性や各関係者との連携がスムーズな事業実施体制

事業実施体制においては、応募法人の財務健全性や各関係者間の連携をスムーズに行える業務の実施体制等が評価された。

周辺環境との調和を考慮

施設計画においては、カフェレストラン等の建築物はテナモジュールを組合せた建築物とすることによる施工期間を短縮する工法としながらも、木質調の色彩や屋上部の緑化による周辺環境との調和が考慮されている。

周辺施設との連携が期待される

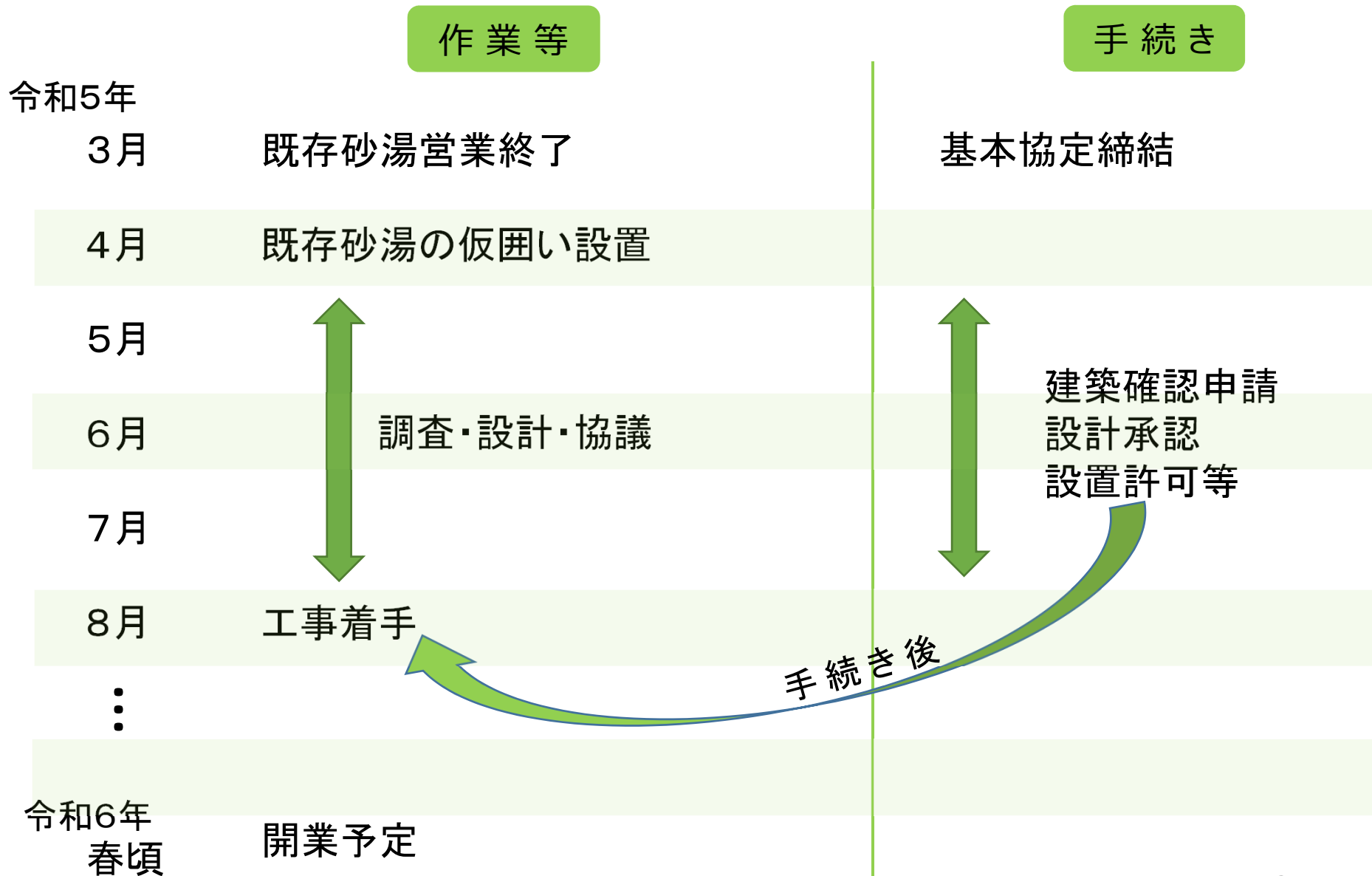
施設の管理運営計画では、フェリーでの早朝来訪客の利用を考慮した砂湯・レストランの営業時間の設定、観光モデルプランの提案や周辺施設との連携など、別府市の観光拠点となることが期待される。

堅実な収支計画である

事業計画においては、自己資本を活用した安全性の高い計画であり、堅実な収支計画であること。また、赤字の場合は5億円程度の追加投資も考えていることも評価された。

○価額審査においては、別府市に納付する使用料等が年間約2,500万円を見込んでいることや、収益還元についての提案が評価された。

(3) 事業スケジュール



公園を今以上に使っていただくために意見交換させてください。