

別府市営亀川住宅建替えに伴う余剰地の
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8月

別府市 建設部 施設整備課

目次

- 1 調査名称
- 2 調査対象地
- 3 調査概要
- 4 諸条件及び余剰地の概要
- 5 サウンディング調査の進め方
- 6 留意事項

サウンディング調査実施要領

1 調査名称

別府市営亀川住宅建替えに伴う余剰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

別府市営亀川住宅余剰地（別府市大字内竈1226番地3）

3 調査概要

(1) 背景

平成30年度より着手した「別府市亀川地区市営住宅集約建替え事業」では、PFI方式により建設から約50年経過し老朽化した旧市営亀川住宅を、近隣の旧市営内竈住宅及び旧市営浜田住宅と集約し建替えを行った（令和5年1月事業終了）。建替え後の新市営亀川住宅は、242戸の住戸を有し、一つの自治区を形成しており、また、その住戸タイプは単身世帯や一般世帯、車いす利用者専用タイプがあり多様性に富んだ住宅となっている。その新市営亀川住宅に隣接した約1万㎡の解体跡地（余剰地）が本調査対象地となる。

(2) 調査目的

今後、別府市は本余剰地を有効活用し、地域のまちづくりに寄与する事業の方策や事業手法を検討していく予定であり、本調査では民間事業者の皆様との対話を通じて、有効活用のアイデアや市場性の有無等を把握したい。

4 諸条件及び余剰地の概要

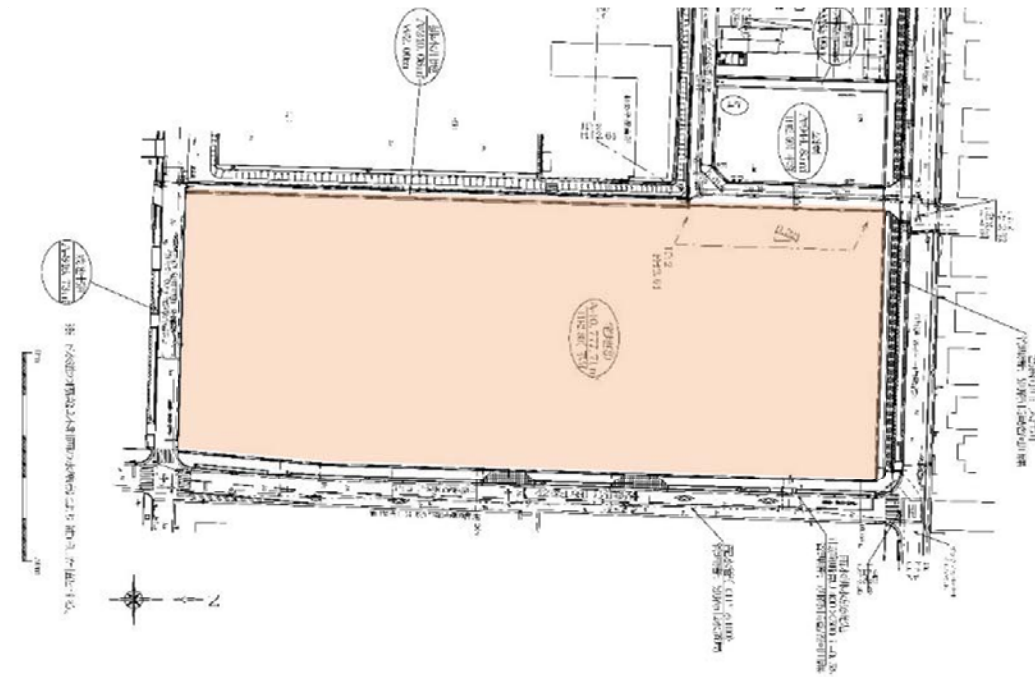
所在地	別府市国立第2区 別府市道 上別府病院線、亀川団地1号線接道
敷地面積	10,780.40㎡（宅地）
土地利用上の制約	用途地域等：都市計画区域、市街化区域、第一種住居地域 建ぺい率：60% 容積率：200%

	日影規制：5時間/3時間（測定面4m） その他：土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域
所有者	別府市
周辺施設等	<ul style="list-style-type: none"> ・ 南東約400mにJR亀川駅 ・ 市営亀川住宅（242戸） ・ 国立病院機構別府医療センター ・ 社会福祉法人 太陽の家 ・ 別府溝部学園短期大学 ・ 亀川小学校

付近見取り図



敷地図



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、別府市宮亀川住宅建替えに伴う余剰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9月1日（金）から令和5年9月15日（金）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8月15日（火）から令和5年9月15日（金）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8月15日（火）から令和5年9月15日（金）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5年10月16日（月）～令和5年10月27日（金）の期間内

【場所】 別府市役所内会議室又はWEB会議

- ・ アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。

- ・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、お聞きしたいと考えている内容です。

- ・ 事業の概要（事業方式、管理手法、事業実施体制等）
- ・ 整備イメージ（整備イメージ、施設イメージ等）
- ・ 対象土地の事業性（事業規模、事業契約期間、整備範囲等）
- ・ 民間活用の可能性（事業の業種・業態）
- ・ 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）
- ・ 想定するスケジュール（供用開始までのスケジュール）
- ・ 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

- ・ 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。
- ・ 参加事業者の名称は非公表とします。
- ・ 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8月15日（火）
②質問受け付け	令和5年8月15日（火）から 令和5年9月15日（金）まで
③事前説明・現地見学	令和5年9月1日（金）から 令和5年9月15日（金）まで
④参加受け付け（対話申込書の提出）	令和5年8月15日（火）から 令和5年9月15日（金）まで
⑤提案資料の提出	⑥対話（ヒアリング）の実施の 3営業日前まで
⑥対話(ヒアリング)の実施	令和5年10月16日（月）から 令和5年10月27日（金）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

- ・ 今後、別府市宮亀川住宅建替えに伴う余剰地の有効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。
- ・ サウンディング調査への参加に要する費用は、全て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 建設部 施設整備課 施設整備第2係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

T E L : 0 9 7 7 - 2 1 - 1 1 8 4

E-mail : jyutaku-atochi@city.beppu.lg.jp