

別府市跡地等利活用方針

概要版（山の手中学校跡地）

令和4年3月

別 府 市

1.1 跡地等利活用方針策定の目的

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る。

本利活用方針は、別府公園に隣接する別府市立山の手中学校跡地、鉄輪温泉周辺に位置する旧朝日出張所跡地、亀川駅周辺地域に位置する別府市公設地方卸売市場の利活用について、地域の意向を踏まえつつ、民間事業者の事業への参画への可能性を調査し、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策定するものである。

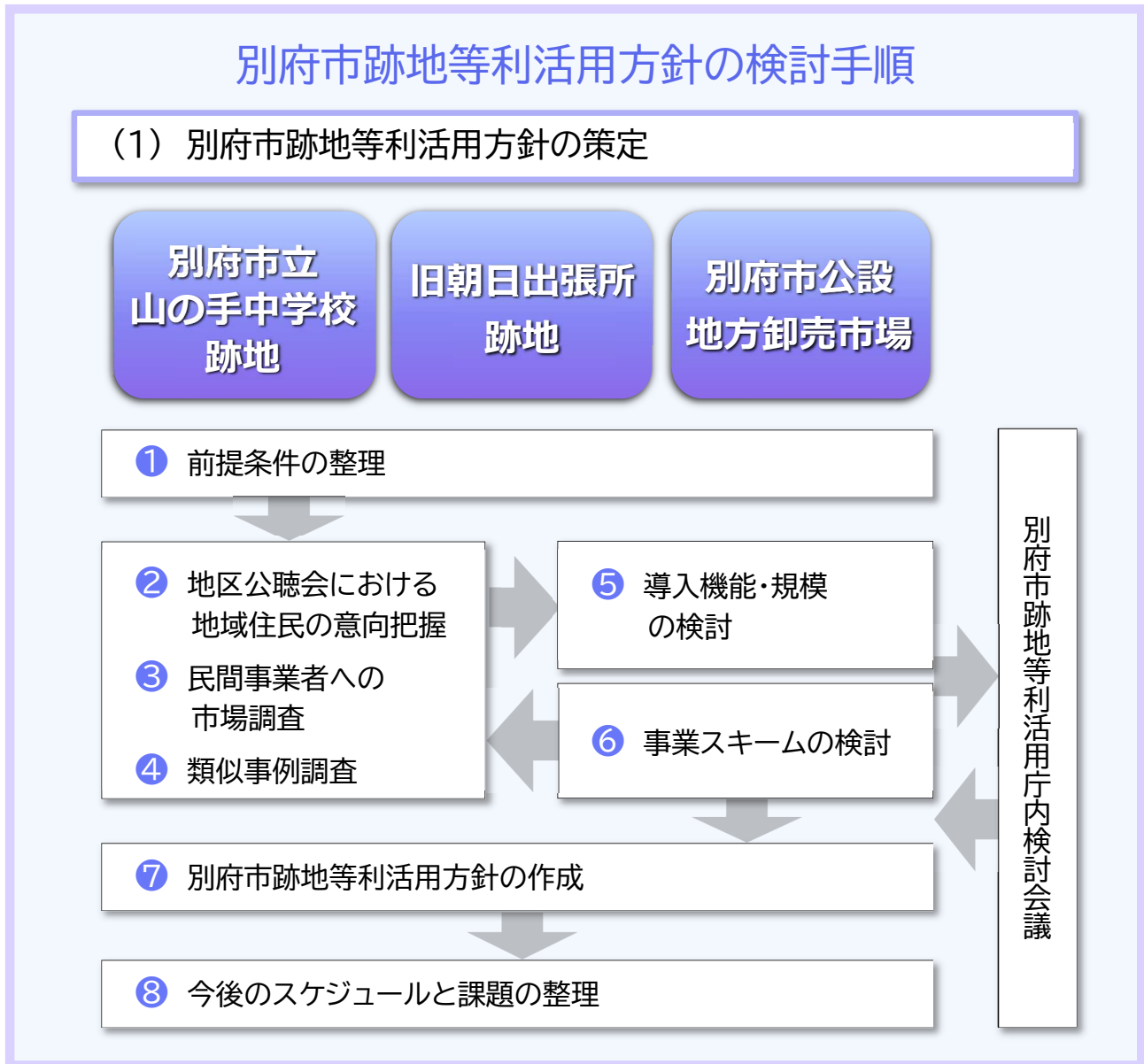
本活用方針では、利活用を検討する3ヶ所の公有地を対象地とする。



対象地の位置図

1.2 跡地等利活用方針の検討手順

本利活用方針の策定にあたっては、別府市跡地等利活用庁内検討会議を設置し、以下の流れで検討を行った。



2.1 対象地の現況

別府市立山の手中中学校跡地は、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、対象地の東側は別府庄内線（主要地方道）に接している。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ある。

- 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る。さらに、別府公園や野口原総合運動場、ビーコンプラザ、べっぷ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り、多様な機能を有するエリアである。
- 対象地の西側は第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る。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る。
- 令和3年3月をもって別府市立山の手中学校は閉校となったが、校舎や体育館等は現在も残っている。

■ 対象地の概要

- (1)所在地: 別府市山の手町3230番地
- (2)敷地面積
(校舎・体育館等敷地)15,404㎡
(運動場用地敷地)2,985㎡
- (3)地域地区等
 - 1)用途地域:
第1種住居地域／近隣商業地域(一部)
(容積率200%/300%(一部))
 - 2)防火地域: 準防火地域
 - 3)高度地区: 指定なし
 - 4)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
 - 5)景観形成: 温泉やまなみ景観区域
 - 6)接続道路:
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)



2.2 地区公聴会における地域住民の意向把握

別府市立山の手中学校跡地の活用方法に関する地域住民の意向を把握するため、地区公聴会を行った。

日 時	令和3年11月16日（火） 19：00～20：15
場 所	べっぴアリーナ サブアリーナ
出席者	市民：60人 市職員：企画戦略部長、建設部長、市長公室長、教育部長、総務課長 財政課長、財政課参事、都市計画課長、教育政策課長
交流拠点としての活用意見	<ul style="list-style-type: none"> • 周辺には、市役所や美術館など公共施設が複数立地し、今後建設予定の新図書館も含め、多様な機能を有するエリアであることから、別府市の中心地として人々が交流できる施設を整備してほしい。 • 海外からの観光客や留学生と交流できる外国人との交流拠点について、民間活力を導入して整備してほしい。
文化・教育施設としての活用意見	<ul style="list-style-type: none"> • 博物館や科学館を整備してほしい。 • インターナショナルスクールを誘致してほしい。
歴史継承に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> • 別府市立山の手中学校は戦前の別府市高等小学校からの歴史があり、卒業生にとって思い入れのある場所であり、完全に更地にするのではなく、卒業生が訪れた際に昔を偲べる場所にしてほしい。 • 校舎の利活用も検討してほしい。
運動用敷地の活用に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> • グラウンド等は市民の財産であり、有効に活用してほしい。また、上原町には運動をする広い敷地や施設がないため、運動場用地敷地はプールを解体して、運動場として地区に開放してほしい。
不足する子育て支援施設に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> • 病児保育施設が少なく、共働き世帯の負担になっていることから、病児保育施設を整備してほしい。
事業全体に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> • 山の手公民館が老朽化しているため、跡地利活用の一部に入れて建て替えをしてほしい。 • 商業施設を整備する場合は、地域の交通渋滞へ留意してほしい。

2.3 民間事業者への市場調査

別府市立山の手中学校跡地へ導入が想定される機能や望ましい事業スキーム、市場性などを把握するため、本事業への参画が期待される民間事業者にアンケート調査及びヒアリング調査の市場調査を行った。

調査目的	実績のある民間事業者の参画意向、山の手中学校跡地の活用可能性や事業スキーム等の把握
調査対象	以下の条件より計26者（県外15者、県内11者）を抽出 <ul style="list-style-type: none"> • 大分県内のPPP事業への参画企業 • 過年度のサウンディング調査に参加した企業
調査結果	15者から回答あり（回答率57.7%）

事業の 成立可能性	<ul style="list-style-type: none"> 「高い」が4者、「やや高い」が4者、「やや低い」が1者、「分からない」が6者であった（全15者）。
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> 別府駅へのアクセス性や、周辺に公園や公共施設等の公共サービスが充実していることなどから、集合住宅（マンション、アパート）や戸建住宅は成立する。 商業施設については、周辺の施設と競合しないもので、地域のニーズとマッチしていれば成立する。 観光地として別府市のポテンシャルを踏まえると、既存の宿泊施設とは差別化を図る高価格帯のホテル誘致の可能性が考えられる。 集合住宅に付随して、ドラッグストアやクリニック等の生活利便施設や、周辺施設と連携した子育て支援機能等の住民のニーズに合った機能の可能性も考えられる。 博物館や科学館等を整備する場合は、公共施設として行政の財政負担がないと民間施設として整備するのは難しい。
土地・建物の 所有形態	<ul style="list-style-type: none"> 校舎・体育館等敷地と運動場用地敷地の活用方法は、想定する事業規模に応じて、一体的に活用と、運動場用地敷地のみを活用の意見に分かれた。 土地の所有形態は、集合住宅の場合は売却、商業施設の場合は貸付の希望があり、事業内容により混合の可能性もあるとの意見があった。 土地を借地する場合の借地期間は、20～50年の提案があった。 校舎や体育館等の既存施設については、耐震性や老朽化等の観点から利活用は難しいとの意見が多い。 既存施設の解体や擁壁の改修を民間事業者の事業範囲に含める場合は、売却費や地代に影響することとなる。
参画意向	<ul style="list-style-type: none"> 複数の事業者に事業参画の意向があった。
事業参画の条件	<ul style="list-style-type: none"> 参画条件として、容積率や高さ制限の緩和、広大な土地のため分筆による事業参画への要望、市による既存校舎解体や擁壁の撤去への要望に関する意見があった。

2.4 導入機能の検討

(1) 想定される導入機能

別府市立山の手中学校跡地の利活用に際して、導入が想定される機能を整理する。

上位計画より 想定される機能	<ul style="list-style-type: none"> 国内外や地域内外の交流拠点 幅広い世代が安全に快適に住み続けられる住環境 温泉観光拠点として観光・商業環境の改善・整備 中心市街地の都市機能向上
土地の有効利用に 資する機能	<ul style="list-style-type: none"> 住居系用途 市内類似施設と競合しない宿泊施設 周辺に競合しない商業施設

地域住民のニーズに 則した機能	<ul style="list-style-type: none"> • 公民館、交流施設 • インターナショナルスクール • 屋外スポーツ施設（グラウンド） • 博物館・科学館 • 病児保育施設
--------------------	---

(2) 導入が望ましい機能の評価

(1) で整理した機能について、民間事業者の意見を踏まえ検証を行い、本事業への導入が望ましいと考えられる機能を以下のように整理した。

機能	概要	施設例	評価
住居	周辺の良い住環境に配慮し、広大な土地を活かし住宅地の付加価値を高める機能	<ul style="list-style-type: none"> • 分譲戸建住宅 • 分譲マンション • 賃貸住宅 	安全で快適な住環境の維持・整備に寄与する
宿泊	周辺の観光資源や立地特性を活かした宿泊機能	<ul style="list-style-type: none"> • ホテル（高価格帯） 	観光客増加・賑わい創出・雇用創出に寄与する
商業	スポーツ量販店やホームセンター等の周辺施設と競合しない商業機能や買回り品等の生活利便機能	<ul style="list-style-type: none"> • スポーツ量販店 • ホームセンター • コンビニエンスストア • ドラッグストア 	利便性の高いまちなか住環境の形成に寄与する
交流	地域住民が集えるコミュニティスペースや国内外や地域内外の交流拠点となる機能	<ul style="list-style-type: none"> • コミュニティセンター • 公民館 • 国内外や地域内外の交流拠点 	中心地の交流拠点性の向上に寄与する
健康増進	広大な土地を活かし地域住民の運動機会の向上に寄与する機能	<ul style="list-style-type: none"> • グラウンド 	地域住民の運動機会の向上に寄与する
子育て支援	地域の子育て支援に資する機能	<ul style="list-style-type: none"> • 託児所 • 病児保育施設 	共働き世帯等の子育て世代の負担軽減に寄与する
文化・教育	博物館・科学館や教育施設等、周辺の類似施設と相乗効果のある機能	<ul style="list-style-type: none"> • 博物館 • 科学館 • 私立学校（インターナショナルスクール） 	文化教育拠点の向上に寄与する

2.5 利活用方針の検討

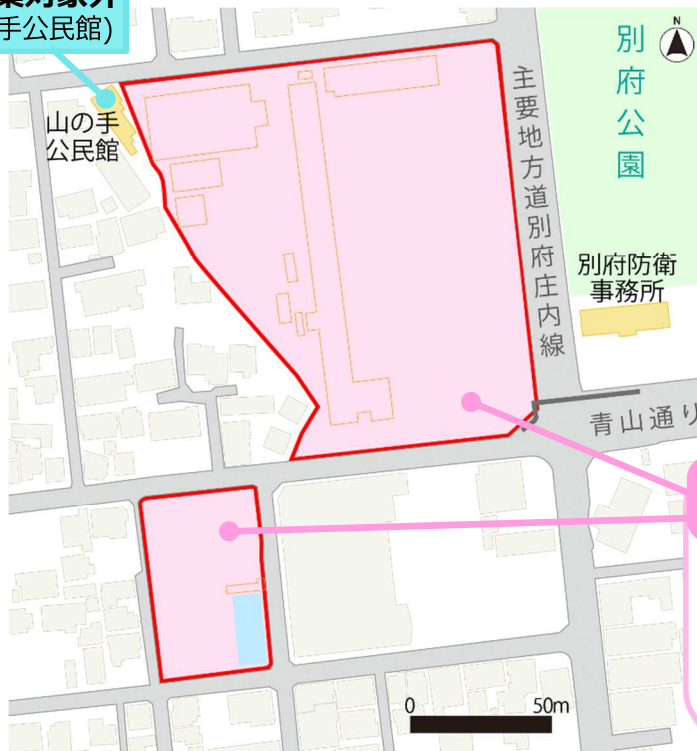
前項までの検討を踏まえ、公有地の活用方針を以下に整理する。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

対象地は、周辺に複数の公共施設を有しており、公共施設マネジメントの観点からも新たに公共施設整備を行うのではなく、市の求める機能を民間事業者からの提案に委ねる方式とすることが適当と考えられる。

導入機能	概要	規模
民間施設		
住居	周辺の良い住環境に配慮し、広大な土地を活かし住宅地の付加価値を高める機能	敷地面積： 約15,400㎡ + 約3,000㎡ 施設規模は民間提案による
商業	スポーツ量販店やホームセンター等の周辺施設と競合しない商業機能や買回り品等の生活利便機能	
宿泊	周辺の観光資源や立地特性を活かした宿泊機能	
交流	地域住民が集えるコミュニティスペースや国内外や地域内外の交流拠点となる機能	
健康増進	広大な土地を活かし地域住民の運動機会の向上に寄与する機能	
子育て支援	地域の子育て支援に資する機能	
文化・教育	博物館・科学館や教育施設等、周辺の類似施設と相乗効果のある機能	

本事業対象外 (山の手公民館)



民間施設

敷地面積：15,400㎡ + 3,000㎡程度

民間施設の導入機能のうち、機能および規模は事業者の提案による
住居機能、商業機能、宿泊施設、交流機能、健康増進機能、子育て支援機能、文化・教育機能

ゾーニングイメージ

(2) 事業スキーム

別府市立山の手中学校跡地で想定される導入機能としては住宅及び周辺住民の利用を想定した商業施設等の可能性が高いため、全敷地を民間事業者売却若しくは借地として貸し出し、開発を促すことが有効と考えられる。

事業手法	売却方式または定期借地権方式
民間施設	住居機能、商業機能、宿泊機能、交流機能、健康増進機能、子育て支援機能、文化・教育機能のうち、機能及び規模は提案に委ねる
土地所有	市または民間
契約方式	土地：土地売買契約または事業用定期借地権設定契約
契約期間	20年以上50年未満を条件に、事業者の提案に委ねる※ (事業用定期借地権設定契約)
管理運営形態	民間事業者が管理・運営
模式図	<p>①土地売買契約の場合</p> <p>②事業用定期借地権設定契約の場合</p>

※別府市公有財産規則に基づき設定する。

2.6 今後のスケジュールと想定される課題

(1) 事業スケジュール

事業者募集から供用開始までの想定スケジュールを以下に示す。解体、設計及び建設期間は想定であり、事業内容によるため今後検討が必要である。

	1年目	2年目	3年目	4年目
事業者募集	事業者募集			
		解体		
設計		設計		
建設			建設	
開業準備				供用開始
維持管理運営				維持管理

(2) 今後の課題

1) 事業手法の確定

PPP手法の採用により本市の財政負担を軽減できる可能性があるが、今後、事業範囲や整備手法等の条件を精査し、特に定量的な評価をしっかりと行い、事業手法を決定する。

2) 事業スケジュール

別府市立山の手中学校跡地利活用の事業は、設計、建設、維持管理、運営の各分野にまたがる事業となることから、民間事業者のグループ組成に一定の時間が必要である。さらに、各担当企業の協議・検討による提案書の検討にも時間を要する。

そこで、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期周知を行う他、入札公告前の要求水準書（案）の公表や、提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意する必要がある。

3) 既存施設の解体及び擁壁の整備方針の検討

校舎や体育館等の既存建物の取扱や擁壁については、事業範囲に含める場合のリスクや費用負担等を検討した上で、整備方針を検討する。

4) 地元企業の参画に向けた取組み

事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における地元企業への発注や地域住民の雇用拡大などによる地域経済の活性化、日常の迅速な対応や緊急時対応などの観点を踏まえた業務遂行体制を構築することについて考慮する必要がある。

事業への参画要件として地元企業の参画を条件としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討する。