

旧浜脇中学校利活用に関する サウンディング調査実施要領

令和4年7月

別府市 観光・産業部 産業政策課

目 次

- 1 調査名称
- 2 調査対象地
- 3 調査概要
 - (1) 地区概要、背景、経過
 - (2) 調査目的
- 4 調査対象の情報
- 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

旧浜脇中学校利活用に関するサウンディング調査

2 調査対象地

旧浜脇中学校

(別府市大字浜脇 1208 番地)

3 調査概要

(1) 地区概要、背景、経過

旧浜脇中学校は、別府市街地の南の端に位置し、「東別府駅」に近く別府湾や市内を一望できる高台にあります。

この南部地区における人々の生活の歴史は古く、別府八湯の一つである「浜脇温泉」を有し、古くから温泉の恵みを受けた生活がありました。その後温泉を中心とした旅館街や繁華街、商店街が生まれ、特に明治期以降、湯治客や旅行者なども温泉資源の恩恵を享受しており、昭和29年には南部地区の市街地に20か所以上の共同温泉が確認されるなど、温泉町として栄えました。

産業については、浜脇地区の後背地に竹工芸に適した孟宗竹の竹林が多く、竹細工が伝統工芸品として定着し、現在でも高い評価を得ています。

南部地区は市街化の歴史が古く、戦災を受けていないことなどから密集市街地が形成されている地区ではありますが、歴史的な建物、伝統的な寺社も数多く存在しています。

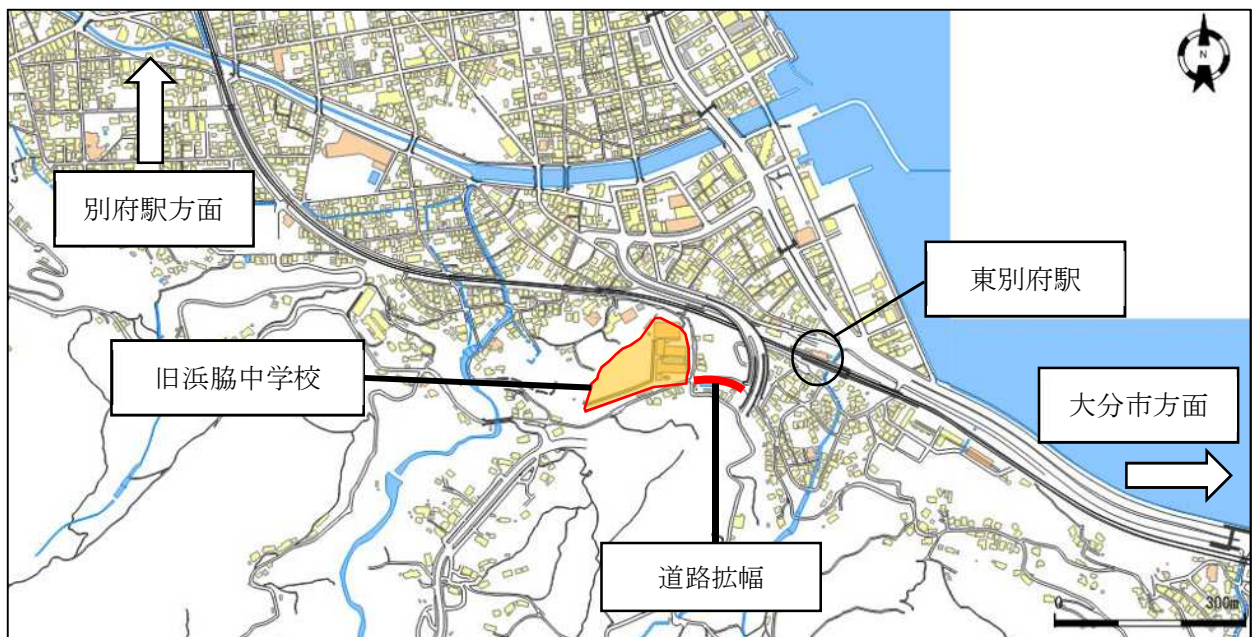
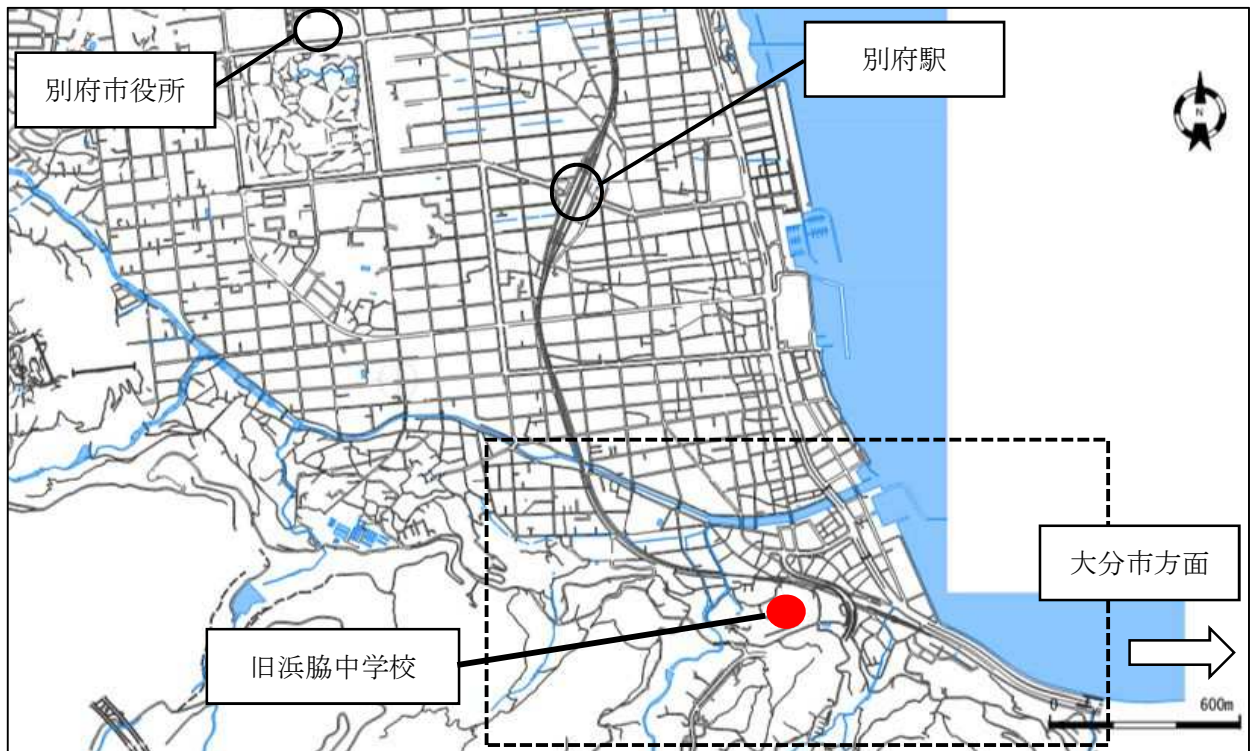
このような環境に位置する旧浜脇中学校は、昭和26年9月1日に「第5中学校」より「別府市立浜脇中学校」に改名以来、校訓に「自立」「向学」「慈愛」「剛健」を掲げ、「自分の力で独立する志を持つ生徒」、「学ぶ意欲と学問に励む熱意を持つ生徒」、「命を慈しみ、思いやりと豊かな感性を持つ生徒」、「たくましい体力・気力を持つ生徒」を育成し多くの卒業生を送り出し、地域住民にとっても愛着のある学校です。

しかしながら、人口の減少や少子化の進展に伴い学校規模の適正化が求められる中、浜脇中学校は地域の児童・生徒数の減少により、令和3年3月に閉校となりました。

(2) 調査目的

本調査は、浜脇中学校が閉校となり、財産有効活用の可能性について市場性を調査するとともに、今後の方針についてあらゆる選択肢を排除することなく検討するため、管理教室棟、体育館及びグラウンドの利活用について、民間事業者のノウハウや自由な発想に基づく意見・提案を求めるものです。

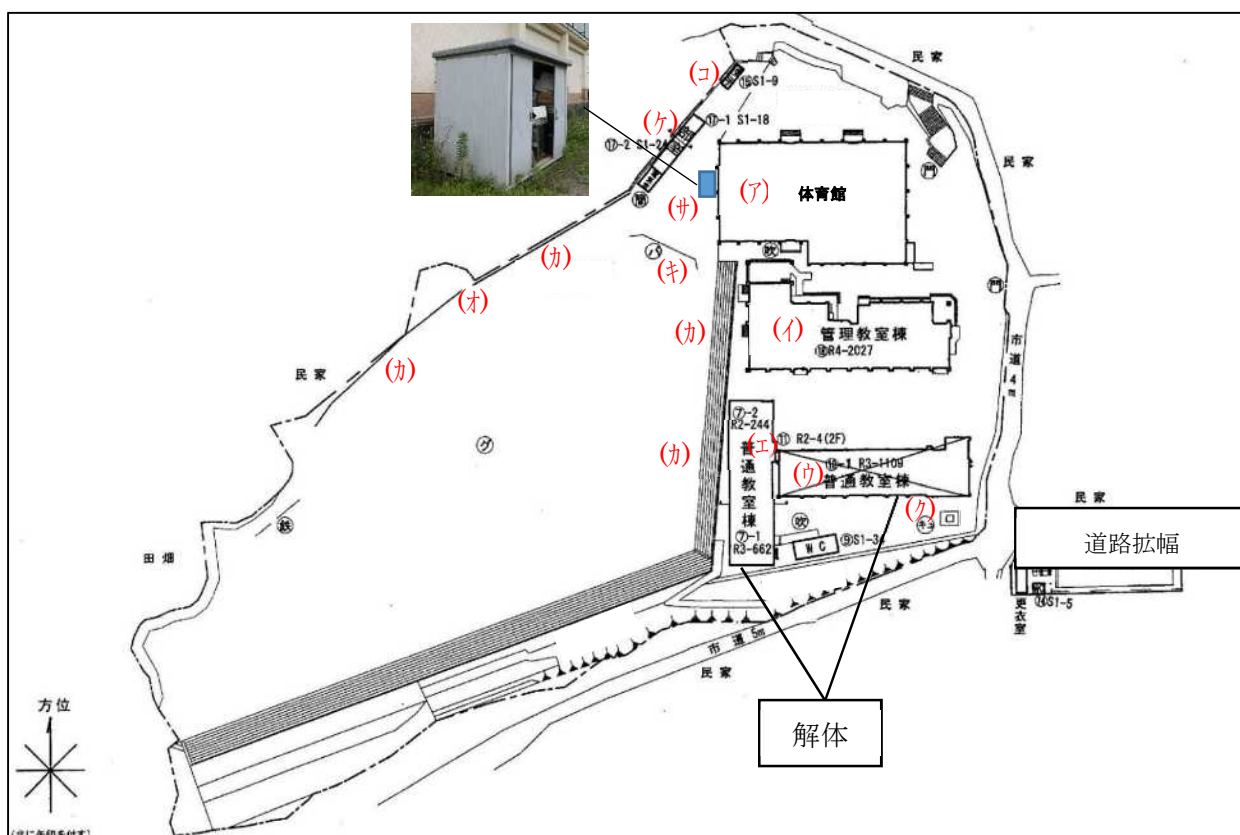
4 調査対象の情報



利活用予定地のエリア別敷地面積

エリア	敷地面積
校舎側	約 6,000 m ²
グラウンド側	約 9,000 m ²
全体	約 15,000 m ²

施設配置図



建物の概要

記号	施設名	分類	構造	延床面積	建築年月
(ア)	体育館	存置	S造2階建	945㎡	昭和58年2月
(イ)	管理教室棟	存置	R C造4階建	2026.91㎡	昭和61年3月
(ウ)	普通教室棟南	解体			
(エ)	普通教室棟西	解体			
(オ)	防球ネット	検討			
(カ)	ナイター設備	検討			
(キ)	バックネット	検討			
(ク)	受変電設備	存置			
(ケ)	部室	撤去			
(コ)	倉庫①	撤去			
(サ)	倉庫②	存置			

敷地条件等

土地所有者	別府市
交通	①JR日豊本線「東別府駅」より約300m ②バス停「東別府駅前（大分交通）」から約400m
用途地域	第1種住居地域
建ぺい率/容積率	60% / 200%
土砂災害防止法	<p>該地は、一部土砂災害特別警戒区域に指定されています。詳細な区域については、大分県のホームページまたは大分県別府土木事務所にて確認してください。</p> <p>なお、都市計画法第29条の開発許可を要する場合、同条8号の規定により、原則、土砂災害特別警戒区域を開発区域に含めることはできません。</p> <p>また、グラウンドの開発内容によっては、土砂災害警戒区域が拡大する場合がありますので、必ず大分県別府土木事務所にて事前確認を行ってください。</p>
埋蔵文化財の有無	<p>埋蔵文化財については、大友浜脇館跡の範囲内にあたるため開発行為を行う前に文化財保護法による届出が必要となります。事前調査で遺跡は確認されていませんが、開発工事中に遺跡が確認された場合は本調査となる可能性があります。</p>
財産の取扱	<p>建物、土地ともに賃貸のみ</p> <p>※賃貸料については今回のサウンディング調査では提示せず、今後の事業者の公募等で提示する予定です。</p>
接道状況	市道鳥越道路登口線、市道浜脇観海寺線に接道
インフラ供給	<p>上水道：別府市上下水道局の給水管より引込 ※管理教室棟4階は使用不可</p> <p>下水道：単独浄化槽</p> <p>電気：電力会社供給</p> <p>ガス：プロパンガス（ガス供給会社）</p>
既存施設	<p>別紙図面のとおり</p> <p>※廃校以降、設備の動作確認等は行っておりません。</p>
エアコン	<p>管理教室棟</p> <p>事務室、校長室、職員室、保健室、図書室のみ設置</p>
既存施設の取り扱い	<p>教室管理棟、体育館、グラウンドの利活用提案に伴うリノベーション等は事業者による整備となります。</p> <p>※体育館のトイレは市が多目的トイレに改修します。</p>
消防設備	<p>事業者による整備が必要となります。</p> <p>※既存の屋内消防栓については、普通教室棟の解体により消</p>

	火水槽と消火ポンプを撤去することにより使用できなくなります。よって、事業者による用途に合わせた整備となります。
アクセス状況	【車】 ・東九州自動車道別府 I Cから 約 20 分 ・J R 東別府駅から 約 3 分 ・別府観光港から 約 12 分 ・大分空港から 約 50 分 【徒歩】 ・J R 東別府駅から 約 5 分 ・バス停「東別府駅前（大分交通）」から 約 6 分
その他	体育館については収容避難所に指定されており、災害時は市が避難所として使用します（一部防災備蓄倉庫あり）。 また、国政選挙、地方選挙、国民投票及び住民投票の投票所でもあるため、投票日の前日及び当日についても市が使用します。

5 サウンディングの進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、旧浜脇中学校を利活用するサウンディング調査の内容・目的を理解し、提案かつ実行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) 事前説明会・現地見学会の開催

【事前説明会・現地見学会】

(日時) 令和 4 年 8 月 8 日 (月曜日) 14 時 00 分開始

(場所) 旧浜脇中学校

○事前説明会・現地見学会への参加は事前申込制とします。

○参加を希望する場合は令和 4 年 8 月 5 日 (金曜日) 17 時までに電子メール

にて、別紙 1 「事前説明会・現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、6

(6) の連絡先メールアドレス宛に提出願います。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事前説明会・現地見学会申込 (事業者名)」でお願いします。

○事前説明会・現地見学会への参加は任意です。

(3) サウンディング調査に関する質問

○別紙 2 「質問書」に記入のうえ、令和 4 年 7 月 27 日 (水曜日) から令和 4 年 8 月 10 日 (水曜日) 17 時までに 6 (6) の連絡先メールアドレス宛にお問い合わせ

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。

○回答は令和4年8月17日（水曜日）とし、お問い合わせの多い質問事項については、市ホームページ上での回答を予定しています。

（4）対話参加の申込

別紙3「対話申込書」に必要事項を記入し、令和4年7月27日（水曜日）から令和4年8月24日（水曜日）17時までに6（6）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「サウンディング対話申込（事業者名）」でお願いします。

（5）提案資料（対話資料）の提出

提案資料（対話資料）については、以下のものを令和4年7月27日（水曜日）から令和4年9月7日（水曜日）17時までに6（6）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）」でお願いします。

①別紙4-1「提案概要書」（必須）

業態やコンセプトなどの提案概要をご提示ください。

②別紙4-2「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。

③事業計画提案書（任意様式、A4若しくはA3）（任意）

事業内容（導入機能・施設）、集客計画等をご提示ください。提案書の様式等は問いませんが、可能な限り具体的な提案資料（全体計画平面図、施設平面図、サービス内容、事業費内訳等）のご提示をお願いします。

（6）対話（ヒアリング）の実施

【日程】令和4年9月13日（火曜日）～令和4年9月22日（木曜日）

【場所】別府市役所

○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）
- ・利活用財産の事業性（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）

- ・事業額（事業コスト及びランニングコスト等）
- ・想定事業収入（サービス提供等による事業収入）
- ・想定事業支出（整備費、整備投資費、管理運営費等の想定額）
- ・別府市の産業活性化につながる提案（該当する提案の有無）
- ・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）

○提案は、旧浜脇中学校のポテンシャルを最大限に引き上げ発揮する事業アイデアや、さらには別府の活力や魅力を高め、産業を活性化させるアイデア、それを実現する事業スキームや施設導入計画をお待ちしております。

○本施設における整備・運営・維持管理等については、計画施設の収益から投資を回収することを基本とした事業フレームとしてください。

○他の事業者と合同で事業を実施したいものの、現在のところ、具体的な事業パートナーがない場合は、どのような事業パートナーと連携すればアイデアやノウハウを活かすことができるかを教えてください。

(8) 実施結果の公表

○対話の実施結果については、概要をホームページで公表します。

○参加事業者の名称は非公表とします。また、個々の内容については、参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で、その概要を公表します。

○公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

6 留意事項

(1) スケジュール

①サウンディング調査実施の公表	令和 4年 7月 27日 (水)
②事前説明会・現地見学会の申込	令和 4年 8月 5日 (金) まで
③事前説明会・現地見学会の開催	令和 4年 8月 8日 (月) 14時～
④質問受付	令和 4年 7月 27日 (水) から 令和 4年 8月 10日 (水) まで
⑤質問に対する回答	令和 4年 8月 17日 (水)
⑥参加受付（対話申込書の提出）	令和 4年 7月 27日 (水) から 令和 4年 8月 24日 (水) まで
⑦提案資料の提出	令和 4年 7月 27日 (水) から 令和 4年 9月 7日 (水) まで
⑧対話（ヒアリング）の実施	令和 4年 9月 13日 (火) から 令和 4年 9月 22日 (木) まで
⑨サウンディング調査実施結果の公表	令和 4年 10月 1日 (土) 以降

(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- 今後、旧浜脇中学校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事業内容については応募条件等の整理をする上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型市場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、参加事業者の負担となります。

(3) 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。

(4) 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を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは対話の対象者となる事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
 - イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号に同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
 - ウ 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たと認められるとき。
 - エ 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若しくは運営に協力し、又は関与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。

(5) 添付様式

名称		必須・任意	提出方法
別紙1	事前説明会・現地見学会参加申込書	任意	電子メール
別紙2	質問書	任意	電子メール
別紙3	対話申込書	必須	電子メール
別紙4-1、 別紙4-2	提案概要書・対話項目資料	必須	電子メール

(6) お問い合わせ・連絡先

別府市観光・産業部産業政策課 ツーリズムバレー推進係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

電話：0977-21-1132（直通）

FAX：0977-23-0552

メールアドレス：cin-te@city.beppu.lg.jp

屋内運動場 配置図

