

新湯治・ウェルネスに係る研究・実
践拠点施設整備・運営事業に関する
サウンディング調査 実施要領

令和7年7月

別 府 市

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
5. サウンディング調査の進め方.....	3
6. 留意事項等	6

1. 調査名称

新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業に関する
サウンディング調査

2. 調査対象地

扇山下（別府市大字鶴見字大平 4550-1 外）

3. 調査概要

(1) 背景 ※詳細は事業説明資料p1～4参照

別府市（以下「本市」という。）では、古くからの湯治文化を継承し、「医療・美容・健康」をテーマとして、科学的根拠を活用し、特別な体験ができる「コト」を主眼とした、新たな観光のカタチ「新湯治・ウェルネス事業」を推進することとしています。

そこで、「新湯治・ウェルネスといえば別府」というブランディングの確立に向けて、研究・実践拠点施設を中心に、既存の温泉施設や旅館・ホテル、飲食店等と連携しながら事業を展開し、経済波及効果を市全域にもたらすことを目指しています。

(2) 調査目的

新湯治・ウェルネスの核となる研究・実践拠点施設の整備に向け、多様な主体からの意見・提案を幅広く収集し、事業の実現可能性や施設の機能・運営の在り方について把握するとともに、民間活力の導入可能性や連携の方向性を探ることを目的として、サウンディング型市場調査を実施します。

4. 対象施設に関する情報 ※詳細は事業説明資料p7～8参照

■ 事業予定地の概要

新湯治・ウェルネス事業に係る研究・実践拠点施設の設置場所については、「新湯治・ウェルネスツーリズム事業に関する調査委託業務報告書（令和5年3月）」で抽出した21か所の市有地の中から、今後の土地利用計画の有無、面積、景観などから「扇山下（別府市大字鶴見字大平4550-1外）」を選定しました。

■ 都市計画の諸条件（現状）

【事業予定地の概要】

所在地	扇山下（別府市大字鶴見字大平 4550-1 外）
土地所有者	別府市
敷地面積	約4ha
都市計画法	風致地区（第3種）／市街化調整区域
自然公園法	阿蘇くじゅう国立公園 （第2種特別地域）（春木川より南側）
森林法	地域森林計画対象民有林
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
地区計画	指定なし
景観法	温泉やまなみ景観地域
接道道路	接続道路を約9mの市道に拡幅予定
インフラ	上水道：整備予定 下水道：整備予定 ガ ス：ガス会社と要協議 電 気：電力会社と要協議 温泉管：整備予定
交通アクセス	大分空港から約50km(車で約45分) JR別府駅から約7.5km(車で約20分) 別府ICから約2.5km(車で約5分)

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、新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業に参画する意思を有する法人又は法人のグループとします。

なお、本サウンディングに関しての旅費・交通費・日当等の支給はございません。

(2) スケジュール

本サウンディングに関するスケジュールは以下のとおりです。

内容	日 程
サウンディング資料の公表	令和7年7月15日(火)
全体説明会(オンライン)への参加申込	令和7年7月15日(火) ～令和7年7月24日(木) 正午〆切
質問の提出	令和7年7月15日(火) ～令和7年7月24日(木) 正午〆切
全体説明会(オンライン)の開催	令和7年7月30日(水) 13時半～
質問・回答の公表	令和7年8月6日(水) まで
個別サウンディング(オンライン)への参加申込	令和7年7月30日(水) ～8月6日(水) 正午〆切
サウンディング調査票の提出	令和7年8月20日(水) 正午〆切
個別サウンディングの実施	令和7年8月25日(月) ～9月5日(金)
個別サウンディング結果の概要公表	令和7年10月上旬を予定

(3) 全体説明会(オンライン)への参加申込

本サウンディングに関する全体説明会への参加をご希望される場合は、**必要事項を【(別紙1)「全体説明会」参加申込書】に記載の上、「6 (5) 連絡先」に示す宛先まで電子メールで提出**してください。

なお、**メールの件名は【全体説明会参加申込(事業者名)】**としてください。

参加申込期間は、令和7年7月24日(木) 正午までの期間内とします。

(4) 質問の提出

本サウンディングに関する質問は、必要事項を【(別紙2)質問書】に記載の上、「6 (5) 連絡先」に示す宛先まで電子メールで提出してください。

なお、メールの件名は【サウンディング調査に関する質問 (事業者名)】としてください。

質問書の提出期間は、令和7年7月24日(木)正午までの期間内とします。

なお、質問の内容は全体説明会で回答するとともに、後日本市HPで公表いたしますが、参加者のノウハウに関わる内容については、公表を控える場合があります。

(5) 全体説明会(オンライン)の開催

本サウンディングの実施に先立ち、以下のとおり参加者のみによる全体説明会を開催します。

本説明会で本事業の概要についてご説明いたします。説明後に質疑応答の時間を用意いたします。

【日程】令和7年7月30日(水)13時半～2時間程度(質疑応答含む)

【場所】オンライン(ZOOMを予定)

※【(別紙1)「全体説明会」参加申込書】受理後、オンラインURLを電子メールで連絡いたします。

(6) 個別サウンディング(オンライン)への参加申込

個別サウンディングへの参加をご希望される場合は、必要事項を【(別紙3)「個別サウンディング」参加申込書】に記入の上、「6 (5) 連絡先」に示す宛先まで電子メールで提出してください。

なお、メールの件名は【サウンディング参加申込 (事業者名)】としてください。

参加申込期間は、令和7年7月30日(水)から8月6日(水)正午までの期間内とします。

(7) サウンディング調査票の提出

サウンディング調査票等については、【(別紙3)個別サウンディング」参加申込書】受理後、窓口担当者に個別に送付させていただきます。

令和7年8月20日(水)正午までに必要事項を【サウンディング調査票】に記入の上、「6 (5) 連絡先」に示す宛先まで電子メールで提出してください。

なお、電子メール送付に当たっては、件名を「サウンディング調査票 (事業者名)」としてください。

※対話の実施に当たり、知り得た情報を許可なく第三者に開示することは固く禁止します。

(8) 個別サウンディングの実施

【日程】 令和7年8月25日（月）から令和7年9月5日（金）の期間内 1時間程度

【場所】 オンライン（ZOOMを予定）

- 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 【(別紙3)「個別サウンディング」参加申込書】受理後、実施日時、オンラインURLを電子メールで連絡いたします。
- ③ 日程は申込後、個別に調整いたします。個別対話期間内での実施が難しい場合は、期間外の日時も含め、日程調整の上で実施します。

(9) 個別サウンディング項目（案）について

以下の内容に対するご意見・ご提案内容の対話を予定しております。

1. 事業全般について

新湯治・ウェルネス事業や研究・実践拠点施設に関するご意見・アイデア

2. 施設機能について

研究・実践拠点施設の施設機能・規模等に関するご意見・アイデア

3. 事業スキームについて

(1) 事業方式（公共施設・民間施設）

(2) 事業期間（公共施設・民間施設）

(3) 事業形態（公共施設・民間施設）

(4) 事業範囲・官民役割分担・官民の費用分担について

4. 民間提案施設について

民間提案施設に関する意見・アイデア

5. 懸念するリスク

懸念されるリスクに関するご意見

6. 本事業への参画意向

(1) 本事業への参画意向

(2) 本事業への参画形態・関わり方

7. その他

その他意見・アイデア・要望事項など

(10) 実施結果の公表

- ① 対話の実施結果については、概要の公表を予定しています。
- ② 公表に当たっては、対話参加者名及び調査票そのものは公表せず、対話参加者のアイデアやノウハウの保護に配慮します。事前に対話参加者に対して、公表内容等について協議します。
- ③ 対話参加者のうち、承諾いただいた対話参加者については、協議した対話結果と併せて企業名の公表を予定しています。
- ④ 公表の方法については、承諾いただいた対話参加者と協議するものとします。

6. 留意事項等

(1) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- ① 対話への参加実績は、今後予定している事業者公募における評価の優位性を持たせるものではありません。ご意見・ご提案の内容は、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。なお、対話でご意見・ご提案いただいた内容については、事業者公募の際に履行していただく義務はありません。
- ② 対話の参加に要する全ての費用（回答票作成、説明会や対話参加時の経費等）は対話参加者の負担とします。
- ③ 提出していただいた資料は返却しません。
- ④ 対話は、本市職員で実施し、本検討業務の受託者であるパシフィックコンサルタンツ株式会社も同席することを予定しています。当該受託者においては、契約書等により本業務で知り得た情報について外部に漏らすことを禁じていますので、目的以外の用途で使用することはありません。
- ⑤ 対話の実施に当たり、知り得た情報を許可なく第三者に開示することを固く禁止します。（今後のグループ組成における調整に限り可とします）

(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（文書照会を含む。）をお願いする場合があります。

(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
「全体説明会」参加申込書	任意	電子メール
質問書	任意	電子メール
「個別サウンディング」参加申込書	必須	電子メール
サウンディング調査票 ※「個別サウンディング」参加申込書を申し込みいただいた方に後日個別送付	必須	電子メール

(5) 情報公開請求等への対応

情報公開請求等がなされた場合は、別府市情報公開条例(平成 15 年別府市条例第 24 号)に基づいて対応いたします。

(6) その他

この実施要領に定めがない事項については、別府市が適宜対応することとしています。

(7) お問い合わせ・連絡先

パシフィックコンサルタンツ株式会社 九州支社
 社会イノベーション事業部総合プロジェクト室
 〒812-0012 福岡県福岡市博多区博多駅中央街 7 番 21 号
 担当：片野・塩田・柴田
 電話：092-418-8028

E メール：beppu-shintoji_plan@tk.pacific.co.jp

※本調査は、別府市がパシフィックコンサルタンツ株式会社に委託し、実施しています。