

実相寺中央公園事業化検討の概要

実相寺中央公園の概要

実相寺中央公園は、1941年に設置された市営の運動公園であり、大分県別府市のほぼ中央に位置している。

公園名称	実相寺中央公園
公園種別	運動公園
設置年月	1941年(昭和16年)
所在地	大分県別府市大字鶴見実相寺
位置	<p>市街地の中心部に位置し、北西側に明豊中学校野球場、東側に別府市立鶴見台中学校、南東に大分県厚生連鶴見病院がある。また、アクセスの面ではJR別府駅から約3km、車で15分に位置する。</p> 
敷地面積	15.75ha
用途地域	<p>都市計画法:第一種低層住居専用地域</p> <p>○第1種低層住居専用地域で許容される建築物用途</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 一戸建て住宅 ◆ 小規模な店舗や事務所(建築基準法で定める高さ制限等を満たすもの) ◆ 学校、図書館、保育所などの公益性の高い施設 <p>【公園敷地である場合】</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 公益性の高い施設(公園利用者向けの小規模な売店や休憩所等) <p>※施設建設に際しては建築基準法第48条但し書きの規定による許可を要する可能性あり</p> <p>○第1種低層住居専用地域で原則制限される建築物用途</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 大規模な商業施設や娯楽施設 ◆ 工場や倉庫、ホテルや旅館
防災関連	一時避難場所に指定(対象災害:津波、地震、洪水、土砂、高潮)
主要施設	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 別府市民球場 ◆ 別府市営実相寺球場 ◆ 実相寺サッカー競技場(105m×68mコート2面(天然芝1面・人工芝1面)) ◆ 実相寺サッカー競技場管理棟 ◆ 実相寺多目的グラウンド(天然芝 141m×83m 夜間照明) ◆ 実相寺中央公園管理棟(会議室、有料シャワー室) ◆ ハイパフォーマンスジム別府 ◆ 別府市弓道場 ◆ 実相寺パークゴルフ場
駐車台数	<p>389台</p> <p>市民球場(76台)、実相寺球場(45台)、実相寺サッカー競技場(62台)、実相寺多目的グラウンド(42台)、ハイパフォーマンスジム別府(86台)、別府市弓道場(47台)、実相寺パークゴルフ場(40台)</p>

実相寺中央公園事業化検討の概要

主要施設の概要

実相寺中央公園内に整備されている主要なスポーツ施設の概要は、下表の通り。

施設名	施設概要		面積
別府市民球場	収容人数	約 6,000 人	32,400 m ²
	施設概要	軟式野球・硬式野球場 両翼 100m、中堅 122m	
	使用時間	4月～9月 8:30～19:00 10月～3月 9:00～17:00	
	定休日	年末年始	
別府市営 実相寺球場	施設概要	軟式野球場 両翼 92m、中堅 105m	10,688 m ²
	使用時間	4月～9月 8:30～19:00 10月～3月 9:00～17:00	
	定休日	年末年始	
実相寺サッカー 競技場	施設概要	105m×68m コート2面（天然芝1面・人工芝1面）	22,423 m ²
	使用時間	4月～9月 8:30～19:00 10月～3月 9:00～17:00	
	定休日	年末年始	
実相寺サッカー 競技場管理棟	施設概要	シャワー室、ミーティングルーム	512 m ²
	使用時間	8:30～19:00	
	定休日	年末年始	
実相寺多目的 グラウンド	施設概要	141m×83m コート1面（ラグビー・サッカー）、コート2面 （少年サッカー）	14,935 m ²
	使用時間	9:00～22:00	
	定休日	年末年始	
実相寺中央 公園管理棟	施設概要	会議室、シャワー室	357 m ²
	使用時間	9:00～19:00	
	定休日	年末年始	
ハイパフォーマンス ジム別府	施設概要	フィットネスジム、更衣室、シャワー室	495 m ²
	使用時間	10:00～22:00	
	定休日	木曜日、年末年始	
別府市弓道場	施設概要	10人立ち	4,131 m ²
	使用時間	弓道場 9:00～22:00 アーチェリー場 9:00～21:00	
	定休日	年末年始	
実相寺 パークゴルフ場	施設概要	コース 18ホール（par66、総距離 888m） 〔A：湧くわくコース 9ホール〕 〔B：湯ったりコース 9ホール〕 管理棟、駐車場：40台	31,634 m ²
	使用時間	4月～9月 9:00～18:30 10月～3月 9:00～17:00	
	定休日	毎週水曜日、年始年末	

実相寺中央公園事業化検討の概要

主要各施設の利用状況

実相寺中央公園内の主要なスポーツ施設の過去5年間の利用状況は、下表の通り。

また、実相寺中央公園全体のスポーツ施設指定管理料（公園管理部分を除く）については、令和6年度の実績で、約6,500万円となっている。

施設名	年度（単位：人）				
	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
別府市民球場	9,454	14,349	12,874	11,042	12,702
実相寺球場	5,522	11,441	12,081	8,184	15,407
実相寺サッカー競技場	33,130	35,519	29,873	27,837	26,365
実相寺サッカー競技場管理棟					
実相寺多目的グラウンド					
実相寺中央管理棟					
弓道場・アーチェリー場	7,236	7,030	9,569	10,221	10,461
実相寺パークゴルフ場	22,832	22,680	20,803	19,491	17,167
ハイパフォーマンスジム別府	16,372	19,751	19,672	17,788	24,421
合計	94,546	110,770	104,872	94,563	80,158
スポーツ施設指定管理料					
令和6年度	約6,500万円				
	※実相寺サッカー競技場、サッカー場管理棟、多目的グラウンド、中央管理棟の指定管理料は、市民体育館ほか5施設指定管理料を各年度の使用料収入額で按分して試算				

事業範囲及び事業条件

事業範囲は、別府市民球場を含む実相寺中央公園全体とする（下図の赤枠箇所）。

なお、本事業区域は運動公園として数多くのスポーツ施設が現状整備されている。そのため、公募対象公園施設の事業条件として、以下事項の遵守を求める。

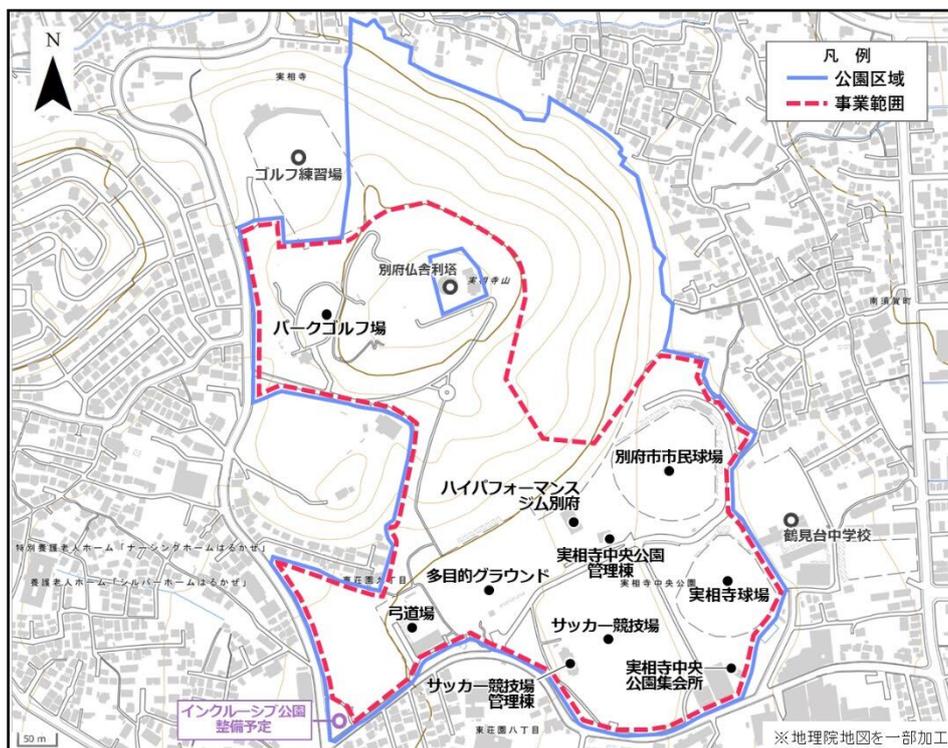
①既存施設機能を損なわないこと

※ただし、代替機能提案を前提として「サッカー競技場管理棟」「屋外トイレ(野球場併設、多目的グラウンド併設)」「実相寺中央公園集会所」については撤去・改修も認められる。

②駐車場台数を損なわないこと

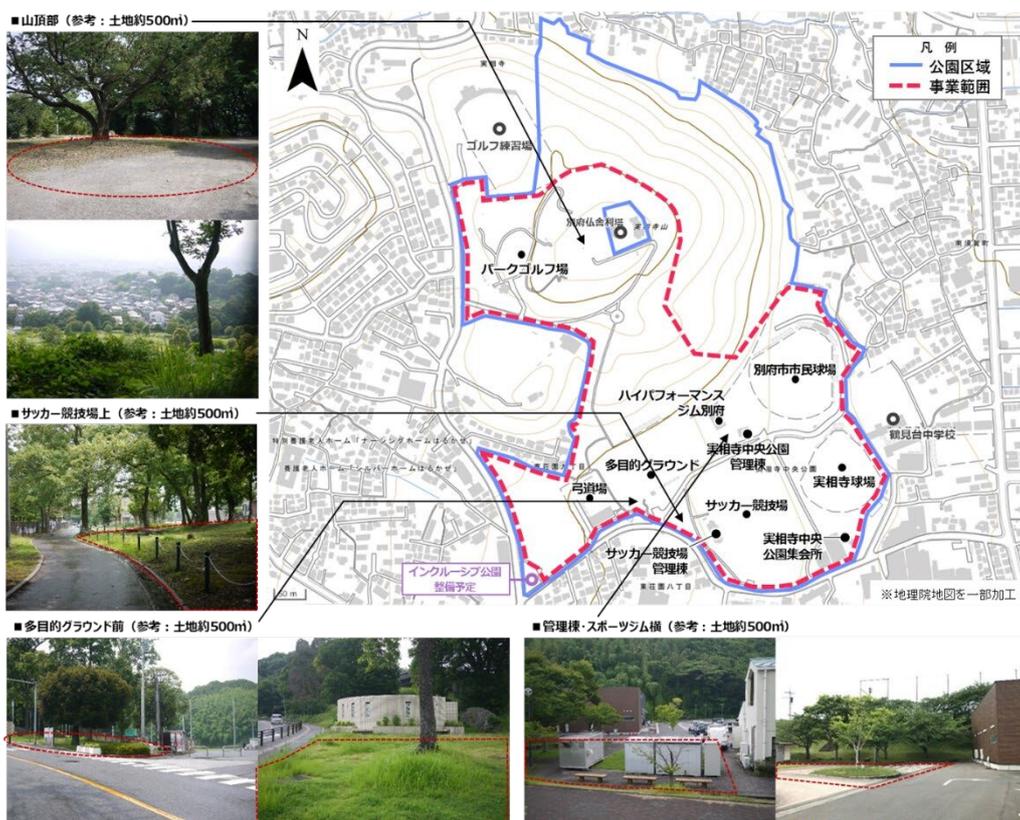
③今後の各種施設の施工計画を阻害しないこと

※公園敷地南西箇所が事業区域から除外されている地点は、既に他の整備事業（インクルーシブ公園整備）が予定されているため、公募対象公園施設の整備候補地からは除く。



実相寺中央公園事業化検討の概要

【参考】事業範囲内の現況写真



事業方針・求める機能

● 事業方針

事業区域内において Park-PFI を活用し、公募対象公園施設として民間収益施設（休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台または集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるもの）を設置、管理運営する。また、特定公園施設として、別府市民球場におけるナイター照明設備の整備、譲渡、管理運営を行う。

● 求める機能

公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 公園施設（都市公園法における便益施設、事業者による自由提案） 対象敷地は第一種低層住居専用地域にあたるため、建築可能な建物に制限がかかることに留意すること。
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 現状では、別府市民球場における「ナイター照明設備」（鉄塔4基、JIS照度基準：[硬式]公式競技レベル）を想定する。

費用負担及び役割分担

費用負担及び役割分担等については、下記のとおりとする。※民：事業者、市：別府市

施設	施設整備	所有	管理運営	解体撤去	費用負担		備考
					整備	管理運営	
公募対象公園施設	民	民	民	民	民	民	<ul style="list-style-type: none"> 事業者が設置管理許可を受けて整備、管理運営 事業終了後の解体撤去を含め、完全独立採算により実施 収益の一部を特定公園施設の整備費等に充当
特定公園施設	民	市	市/民	—	市/民	市/民	<ul style="list-style-type: none"> 特定公園施設整備・譲渡契約により、事業者が整備したものを市へ譲渡 事業者が別府市民球場を含む公園全体（※別府市弓道場を除く）を指定管理者制度により管理運営を行うことを想定