

実相寺中央公園
事業化検討に係るサウンディング調査

結 果 概 要

令和 8（2026）年 1 月 16 日

別府市

1. サウンディング調査について

今回の事業化検討に係るサウンディング調査(以下、「本調査」という)は、本市が計画している実相寺中央公園市民球場の多機能化における民間活力の導入可能性を検討するため、民間事業者の皆様との対話を通じて幅広い意見や提案を収集することを目的に実施したものです。

以降に調査結果の概要を示します。

2. サウンディング調査の実施概要

2.1. 調査実施スケジュール

本調査は以下のスケジュールで実施しました。

実施要領等の公表	令和7年9月12日(金)
サウンディング参加申込書の提出期限	令和7年9月29日(月)
対話日程の通知	令和7年10月3日(金)頃
ヒアリング票の提出期限	令和7年10月21日(火)
対話の実施	令和7年10月29日(水)～30日(木)

2.2. 調査項目

調査項目は、以下に示すとおりです。

項目	主な内容
(1) 事業への参画意向	本事業への参加意向、応募する場合の役割、参加形態
(2) 公募対象公園施設について	施設種類、事業区域、収益還元の規模、営業日・営業時間
(3) 特定公園施設について	ナイター照明設備とした場合の課題や意見、事業者として想定される施設種類、管理運営方法
(4) その他	本事業に対する要望など

3. サウンディング調査の結果概要

調査項目ごとの概要は、以下に示すとおりです。

3.1. 事業への参画意向

項目	意見の概要
本事業への参画意向	♦ 「条件によっては参加したい」との意向があり、公募対象公園施設について、コンソーシアム組成や立地の制限、収益性の見立てが難しい等の意見があった。
応募する場合の役割	♦ 建設業務1者、維持管理運営業務5者、全ての業務範囲で対応可能な企業が1者との回答であった。
参加形態	♦ 代表企業、構成企業それぞれの意向が確認された。

3.2. 公募対象公園施設について

項目	意見の概要
施設種類	♦ 飲食施設、屋内スポーツ施設、健康増進施設、物販施設、宿泊施設等の意見があった。
事業区域	♦ 施設が集積するエリアで、駐車場に近い敷地を想定との意見があった。 ♦ 公園内外からの視認性が高い前面道路沿い(ロードサイド)を想定との意見があった。 ♦ 一方で、ロードサイド敷地としての交通量が多くないこと、公園の利用目的がスポーツとなることから、一般利用者が少ない等の意見も見られた。
収益還元の規模	♦ 現段階での回答は難しいとの意見が多く見られた。
営業日・営業時間	♦ 収益施設としては、平日と土日祝を含む営業が望ましいとの意見が多く見られた。 ♦ 一方で、常設運営では無く、公園内イベント時等にスポット的に運営するとの意見も見られた。 ♦ 営業時間については、公園利用者が多い時間帯に設定するとの意見があった。

3.3. 特定公園施設について

項目	意見の概要
ナイター照明設備とした場合の課題や意見	♦ 特定公園施設の整備費負担捻出は難しいとの意見が多く見られた。 ♦ ナイター照明設備の利用料金収入や指定管理者制度による運営規模がどの程度になるかを踏まえ、今後検討が必要との意見も見られた。 ♦ 騒音問題や光害問題等、地元住民への対応が課題との意見があった。
事業者として想定される施設種類	♦ アーバンスポーツ施設。 ♦ 別府市民球場の改修等。 ♦ 公園内のトイレの改修。 ♦ 別府市の事業で別途整備が進んでいるインクルーシブ公園との相乗効果を生むよ

	うな施設。
管理運営方法	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「公募対象公園施設と一体的な管理が望ましく、公園全体での指定管理は妥当である」との回答が多く見られた。 ◆ スケールメリットやリスクヘッジの観点から、公園全体での指定管理とすることが望ましいとの意見があった。 ◆ 公園全体を一括管理することで、各施設間を効果的に連携させることが可能との意見があった。 ◆ 一方で、ナイター照明設備は専門設備になるため、市直営もしくは別主体で担うことが望ましいとの意見も見られた。

3.4. その他

項目	意見の概要
その他	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 駐車場を有料化し、収益を事業者の収入とすることが望ましいとの意見があった。 ◆ 立地等も踏まえ、スポーツ関連施設など、ターゲットを絞った集客や事業実施が相応しいとの意見があった。 ◆ 物価高騰に配慮した事業費の検討が望ましいとの意見があった。 ◆ 市民球場への放送席、放送設備の整備が必要との意見があった。

4. サウンディング調査結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング調査により、民間活力の導入可能性検討に係る多くの意見を頂きました。

今後、本調査結果を踏まえて、事業スケジュールや事業スキーム、公募条件等、より良い事業実施につながるよう引き続き事業化に係る検討を進めます。