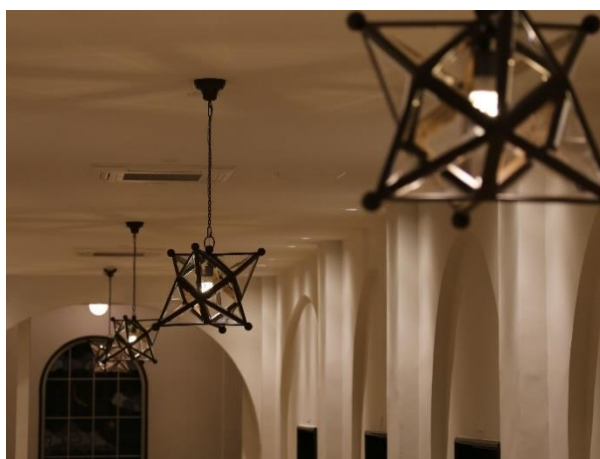


別府市公会堂管理運営に関する サウンディング調査実施要領



令和8年1月

別府市教育部社会教育課

目 次

1 調査名称

2 調査対象地

3 調査概要

(1) 背景

(2) 調査目的

4 対象施設に関する情報

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

別府市公会堂の管理運営に関するサウンディング調査

2 調査対象地

別府市上田の湯町 6 番37号

3 調査概要

(1) 背景

別府市公会堂は、別府市制施行(大正13年4月1日)を記念して、当時建築界の若手の逸材といわれ、後に東京中央郵便局や大阪中央郵便局などのモダニズム建築の傑作を残した逋信省の吉田鉄郎に設計を依頼し、昭和3年に竣工しました。

昭和42年、建物のシンボルであった正面階段を撤去しましたが、平成28年、耐震補強・バリアフリー化とともに正面階段やスクラッチタイル、照明などの復原を行い、鉄筋コンクリート造3階建ての正面階段と5連のアーチを有する重厚感あふれるデザインに戻し、昭和初期の空間が再現されました。

復原後は、設計者である吉田鉄郎の設計した星のモチーフを使用したステンドグラスや照明を見るために多くの市民や観光客が訪れ、雑誌やメディアにもたびたび取り上げられています。

別府市公会堂のうち 1 階は中央公民館、2・3 階は市民会館として運営しています。中央公民館では、社会教育法に基づき、「人集い 笑顔で学ぶ ふれあい公会堂」をキャッチフレーズとし、住民の教養の向上、健康の増進、情操の純化を図り、生活文化の振興、社会福祉の増進に寄与することを目的に、市民自らが学ぶための場の提供を行っており、市民会館は2階に大ホールを有し、多くの団体が発表の場として活用しています。

※中央公民館・市民会館については、下記ホームページからご覧いただけます。

・中央公民館

https://www.city.beppu.oita.jp/sisetu/kouminkan/05kouminkan_05-01tyuou.html

・市民会館

https://www.city.beppu.oita.jp/sisetu/bunka_komyuniti/01bunka_01-04siminkaikan.html

(2) 調査目的

当該施設は、前述のとおり昭和3年に開館し、その後耐震補強、バリアフリー化などを行ってきました。平成6年には、別府市の有形文化財に指定され、後世に引き継ぐ近代化遺産として市民のみならず観光客にも親しまれています。

今後、更なる管理運営に関するサービスの向上や施設価値の向上、地域に密着したサービスの一層の充実に向けて検討を進めています。

そこで、民間事業者等の対話を通し、民間事業者の持つ優れたアイデアやノウハウを把握し、今後の検討にいかすことを目的にサウンディング型市場調査を実施します。

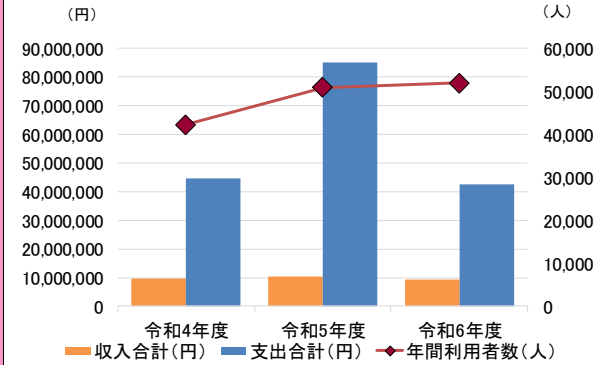
4 対象施設に関する情報

<施設情報>

| | | |
|--------|---|--|
| 名 称 | 別府市公会堂(別府市中央公民館・別府市市民会館) | |
| 所在地 | 上田の湯町 6 番 37 号 | |
| 所管部課 | 教育部 社会教育課 | |
| 敷地面積 | 5678.87 m ² | |
| 建物面積 | 3,130m ² | |
| 施設経緯 | 昭和 3 年に建設された貴重な近代建築であり、平成 6 年に別府市指定有形文化財となる。平成 28 年 2 月末にリニューアル工事が完了し、平成 28 年 3 月に呼称を「別府市公会堂」とする。 | |
| 施設用途 | 市民文化系施設 | |
| 建物現況 | 鉄筋コンクリート造 3階建 | |
| 施設現況 | 開設年月日:S3.3.28 主な利用者:市民 用途地域:近隣商業地域 標高:16.5 駐車可能台数:90 台 | |
| 設置条例 | 別府市公民館条例 別府市市民会館の設置及び管理に関する条例 | |
| 現状施設 | 1階 (中央公民館) | 講座室:120 名 料理室:30 名 第1研修室:40 名 第2研修室(和室):20 名 |
| | 2階・3階 (市民会館) | 大ホール:407 名 第1会議室:20 名 第2会議室:30 名 第3会議室:20 名 第4会議室 12 名 |
| 利用時間 | 午前 9 時～午後 10 時まで(現行) | |
| 休館日 | 年末年始(現行) | |
| 交通アクセス | 【車】 大分自動車道別府 IC から別府駅方面へ約 15 分 【徒歩】 JR 別府駅から約 10 分 【バス】 JR 別府駅西口⇒「公会堂前」下車 10 番別府駅西口・浜脇線 | |

<収支状況(令和6年度)>

| 収入の状況 | 項目 | | 令和4年度（2022） | 令和5年度（2023） | 令和6年度（2024） | 利用状況 | 項目 | | 令和4年度（2022） | 令和5年度（2023） | 令和6年度（2024） | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------|-----------------|------------------|-------------|-------------|-------------|------------|--|--------|-------------|-------------|-------------|---------|---------|-----------|-------|-----------|------------|--------|-------|------------|------------|--------|-------|-----------|------------|--------|
| | 収入 | 施設使用料収入 | 9,589,120 | 9,794,170 | 8,985,760 | | 利用者 | 42,286 | 50,892 | 51,989 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 財産賃付料収入・目的外使用料収入 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 負担金 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | その他の収入 | 268,678 | 445,429 | 372,757 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 収入合計（円） | 9,857,798 | 10,239,599 | 9,358,517 | | 年間利用者数（人） | 42,286 | 50,892 | 51,989 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 支出の状況 | 直営・人に係る支出 | 人件費 | 13,600,000 | 11,900,000 | 11,900,000 | 収支と利用者数の推移 | <div>（円）</div> <div>（人）</div> <table><thead><tr><th>年度</th><th>収入合計（円）</th><th>支出合計（円）</th><th>年間利用者数（人）</th></tr></thead><tbody><tr><td>令和4年度</td><td>9,857,798</td><td>13,600,000</td><td>42,286</td></tr><tr><td>令和5年度</td><td>10,239,599</td><td>11,900,000</td><td>50,892</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>9,358,517</td><td>11,900,000</td><td>51,989</td></tr></tbody></table> <div>収入合計（円）支出合計（円）年間利用者数（人）</div> | | | | 年度 | 収入合計（円） | 支出合計（円） | 年間利用者数（人） | 令和4年度 | 9,857,798 | 13,600,000 | 42,286 | 令和5年度 | 10,239,599 | 11,900,000 | 50,892 | 令和6年度 | 9,358,517 | 11,900,000 | 51,989 |
| | 年度 | 収入合計（円） | 支出合計（円） | 年間利用者数（人） | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 令和4年度 | 9,857,798 | 13,600,000 | 42,286 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 令和5年度 | 10,239,599 | 11,900,000 | 50,892 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 令和6年度 | 9,358,517 | 11,900,000 | 51,989 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 直営・施設に係る支出 | 光熱水費 | 3,657,995 | 3,907,466 | 5,721,548 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 工事請負費・修繕料 | 2,058,100 | 45,682,890 | 1,247,400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 土地・建物の賃借料 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 土地・建物以外のリース料 | 113,970 | 130,602 | 293,538 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 施設・設備管理委託料 | 20,248,069 | 21,353,608 | 21,379,746 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 施設に係るその他 | | 2,178,429 | 496,188 | 298,188 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 直営・事業運営に係る支出 | 事業委託費 | 120,000 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事業物件費（需用費・役務費等） | 2,222,305 | 1,152,393 | 1,180,766 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 事業運営に係るその他 | 543,000 | 685,320 | 582,600 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 指定管理料 | 指定管理料 | 0 | 0 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



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、当調査の内容や目的を理解し、公会堂の管理運営及び価値向上に向けた民間活力導入の取組に参画の意思を有する法人又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8年2月4日(水曜日)10時00分開始

(場所)別府市公会堂

①事前説明会・現地見学会への参加は事前申込制とします。

②参加を希望する場合は、令和8年2月3日(火曜日)17時までに電子メールで、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。

電子メール送付に当たっては、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。

③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

①別紙2「質問書」に記入の上、令和8年1月30日(金曜日)から令和8年2月4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、電子メール送付に当たっては、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。

②回答は令和8年2月6日(金曜日)とし、お問合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) 対話参加の申込み

別紙3「対話申込書」に必要事項を記入し、令和8年1月30日(金曜日)から令和8年2月9日(月曜日)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、電子メール送付に当たっては、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8年1月30日(金曜日)から令和8年2月10日(火曜日)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、電子メール送付に当たっては、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)

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又はA3)(任意)

事業内容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(サービス内容、実施方法、施設の価値向上に向けた計画、事業費や人件費などを記載した健全経営計画、懸念事項や障壁となる事項など)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8年2月16日(月曜日)・令和8年2月17日(火曜日)

【場所】別府市役所 他

①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。

②対話(ヒアリング)の実施方法、日程等については、別途応募者に通知させていただきます。

(7) 対話(ヒアリング)項目

- ①自社の強みをいかした地域密着サービスの提案
- ②地域密着サービスについて自社のこれまでの取組
- ③施設の有効活用に関する提案
- ④効率的な管理運営に関する提案
- ⑤施設利用率の向上策
- ⑥他機関との連携の提案
- ⑦民間活用の可能性(事業の業種・業態)
- ⑧その他自由提案(各事業者による提案等)

※別府市公会堂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、更には別府の活力や魅力を高め、まち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民間活力導入に伴う地域密着型のサービス層の向上に関するもの、施設の価値向上に関する提案をお願いします。

(8) 実施結果の公表

- ①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。
- ②参加事業者の名称は非公表とします。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。
- ③公表に当たっては、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8年1月30日(金) |
| ②事前説明会・現地見学会の申込 | 令和8年2月3日(火) |
| ③事前説明会・現地見学会の開催 | 令和8年2月4日(水) |
| ④質問受け付け | 令和8年1月30日(金)から 令和8年2月4日(水)まで |
| ⑤質問に対する回答 | 令和8年2月6日(金) |
| ⑥参加受け付け (対話申込書の提出) | 令和8年1月30日(金)から 令和8年2月9日(月)まで |
| ⑦提案資料の提出 | 令和8年1月30日(金)から 令和8年2月10日(火)まで |
| ⑧対話(ヒアリング)の実施 | 令和8年2月16日(月)から 令和8年2月17日(火)まで |
| ⑨サウンディング調査実施結果の公表 | 令和8年2月20日(金) |

(2) 参加及び提案の扱い・参加に要する費用

- ①今後、別府市公会堂の民間活力導入に向けた事業者選定等を行う場合、今回御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、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御留意ください。
- ②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(文書照会を含む。)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) お問合せ・連絡先

別府市教育部社会教育課文化財係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

電話:0977-21-1587(直通) FAX:0977-22-5100

連絡先メールアドレス:lle-be@city.beppu.lg.jp