

十文字原展望台整備事業
再整備・利活用に関するサウンディング調査
実施要領

令和8年7月

別府市 観光・産業部 観光課

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
 - (1) 対象事業者
 - (2) 事前説明会・現地見学会の開催
 - (3) サウンディング調査に関する質問
 - (4) 対話参加の申込
 - (5) 提案資料（対話資料）の提出
 - (6) 対話（ヒアリング）の実施
 - (7) 対話（ヒアリング）項目
 - (8) 実施結果の発表
6. 留意事項
 - (1) スケジュール
 - (2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用
 - (3) 追加対話への協力
 - (4) 参加除外条件
 - (5) 添付様式
7. お問い合わせ・連絡先

1. 調査名称

十文字原展望台整備事業 再整備・利活用に関するサウンディング調査

2. 調査対象地

別府市大字野田字池ノツル1200

3. 調査概要

(1) 背景

対象地は、別府市の北部に位置し、市内の温泉地としても有名な明礬地域から北へ約3kmという距離にあります。

夜景スポットとしても人気を集め、「日本夜景遺産」「日本夜景百選」に認定されています。また、ドライブスポットとしても親しまれており、毎年多くの方が訪れるため経済波及効果も見込まれます。周囲に高木が少ない十文字原展望台は、北側に国東半島、南側に別府市街、高崎山を挟んで遠くに大分市街、天気の良い日には四国まで見渡すことができます。

以前はレストハウスも運営されており活気がありましたが、現在は閉鎖されており、また敷地内のトイレの老朽化も進んでおり、今回の整備をきっかけに活気を取り戻し、誘客につなげたいと考えています。

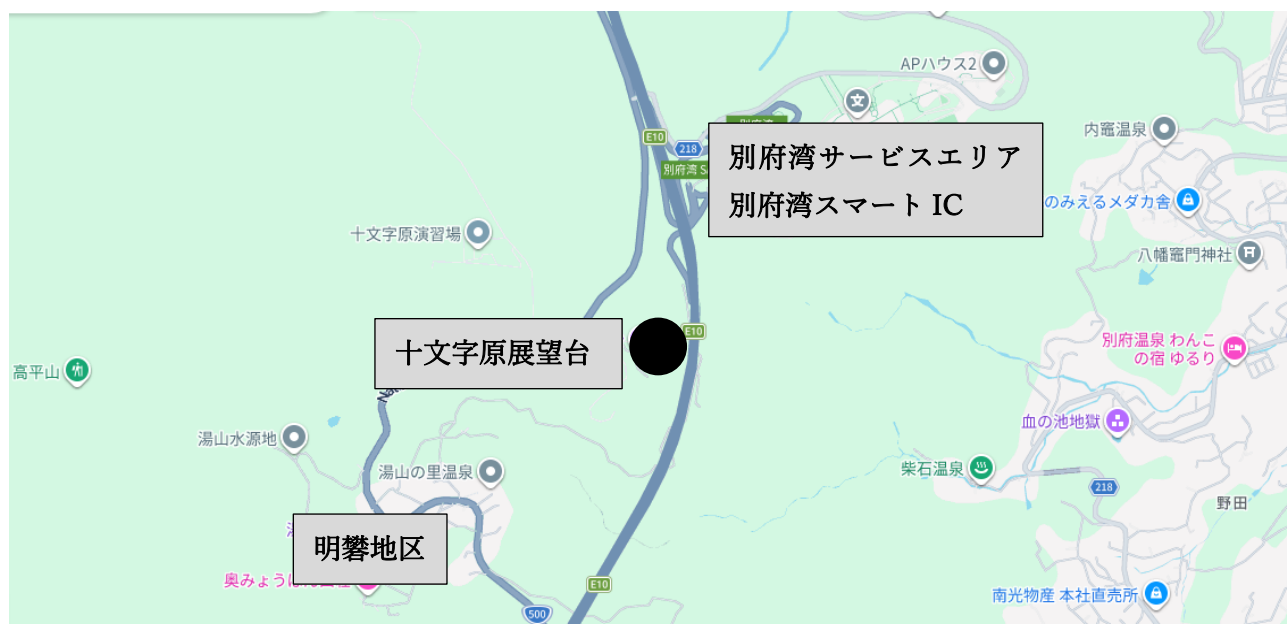
(2) 調査目的

本調査は、対象地である十文字原展望台のトイレ整備に加え、民間活力を導入することを念頭に、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. 対象施設に関する情報

施設名	十文字原展望台		インフラ状況	上水道：有 下水道：無 電 力：有 道 路：最小幅 4.1m, 最大幅 5.0m	
所在地	別府市大字野田字池ノツル 1 2 0 0		利用実態	【1日の利用者数】 平日：3 6 7 人（男性 2 1 7 人 女性 1 5 0 人） 休日：8 3 5 人（男性 4 6 7 人 女性 3 6 8 人） 【交通手段】 平日：車 1 3 4 台 バイク 2 0 台 自転車 6 台 休日：車 3 4 5 台 バイク 5 0 台 自転車 7 台	
面積	全 体 面 積：約 8,950 m ² レストハウス：67.5 m ² 公 衆 便 所：12.5 m ²				
施設情報	レストハウス	閉鎖中	関係法令 区域指定等	市街化調整区域 風致地域：十文字原風致地区 3 種 別府市景観条例 別府市環境保全条例	
	公衆トイレ	【男女共同】※汲み取り式 小便器 3 基 洋便器 1 基 洗面台 1 台			
施設情報 利用時間	展 望 台：常時開放中 公 衆 便 所：常時開放中 レストハウス：閉鎖中		交通アクセス	バス停	有：十文字原展望台前
				自動車	別府湾スマートインターチェンジから 5 分 別府インターチェンジから 1 5 分 別府市役所から 2 0 分

<位置図>



<対象区域>



5. サウンディングの進め方

(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、整備・利活用に向けた参画の意思を有する法人または法人のグループとします。

(2) 事前説明会の開催

【事前説明会】

(日時) 令和8年8月7日(金曜日) 10時00分開始

(場所) 別府市役所1階 レセプションホール

○事前説明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8年8月3日(月曜日) 17時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会申込書」に必要事項を記入の上、連絡先メールアドレス宛に提出願います。

○事前説明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8年7月24日(金曜日)から令和8年8月14日(金曜日) 17時までに連絡先メールアドレス宛にお問い合わせください。なお、件名は「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。

○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8年7月24日(金曜日)から令和8年8月21日(金曜日) 17時までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。なお、件名は「対話申込(事業者)」でお願いします。

※対話に実施についてはご希望に添えない場合もございます。実施日について変更のご相談、決定後はこちらからご連絡をいたします。

(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9月11日(金曜日) 17時までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。

○別紙4「提案概要書・対話項目資料」(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。

○事業計画提案書(任意様式、A4若しくはA3):1部(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

【日時】 令和8年9月24日(木曜日)～令和8年9月29日(火曜日)

【場所】 別府市役所内(申込時に場所のお伝えをさせていただきます。)

○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

- 提案は、十文字原展望台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、さらには別府の魅力を高めるアイデア、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。
- 十文字原展望台における整備・運営・維持管理等について、様々な公民連携の方式が想定されます。あらゆる可能性を模索したいので、事業スキーム等についてもご提案ください。
- 新たな収益施設や管理施設を設置することは可能です。また、既存施設は落札者へ撤去を依頼する予定にしておりますが、その一部を活用する事業提案も可能です。
- 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 8 年 7 月 2 4 日（金）
②事前説明会の開催	令和 8 年 8 月 7 日（金）
③質問受け付け	令和 8 年 7 月 2 4 日（金） から 令和 8 年 8 月 1 4 日（金） まで
④質問に対する回答	令和 8 年 8 月 2 1 日（金）
⑤参加受け付け （対話参加申込書の提出）	令和 8 年 7 月 2 4 日（金） から 令和 8 年 9 月 4 日（金） まで
⑥提案資料の提出	令和 8 年 7 月 2 4 日（金） から 令和 8 年 9 月 1 1 日（金） まで
⑦対話（ヒアリング）の実施	令和 8 年 9 月 2 4 日（木） から 令和 8 年 9 月 2 9 日（火） まで
⑧サウンディング調査実施結果の公表	令和 8 年 1 0 月 3 0 日（金）以降

(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- 今後、十文字原展望台の再整備・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	事前説明会申込書	任意	電子
別紙2	質問書	任意	電子
別紙3	対話申込書	必須	電子
別紙4-1、 別紙4-2	提案概要書・対話項目資料	必須	電子、紙媒体どちらでも可

7. お問い合わせ・連絡先

＜調査全般・各種申し込み＞

別府市観光・産業部 観光課 観光政策係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

電話：0977-21-1128（直通）

FAX：0977-23-0552

連絡先メールアドレス：tou-te@city.beppu.lg.jp