

別府市跡地等利活用方針

令和4年3月

別府市

別府市跡地等利活用方針

目 次

1. 別府市跡地等利活用方針の策定について	1-1
1.1 跡地等利活用方針策定の目的	1-1
1.2 跡地等利活用方針の位置づけ	1-1
1.3 対象地の概要	1-3
1.4 跡地等利活用方針の検討手順	1-4
1.5 跡地等利活用方針の構成	1-4
2. 別府市立山の手中学校跡地利活用方針	2-1
2.1 前提条件の整理	2-1
2.1.1 上位・関連計画	2-1
2.1.2 対象地の現況	2-3
2.2 地区公聴会における地域住民の意向把握	2-7
2.3 民間事業者への市場調査	2-8
2.3.1 アンケート及びヒアリング調査の概要	2-8
2.3.2 市場調査結果のまとめ	2-13
2.4 導入機能の検討	2-14
2.4.1 導入機能の想定	2-14
2.4.2 導入機能の検証	2-15
2.4.3 導入が望ましい機能の評価	2-16
2.5 利活用方針の検討	2-18
2.6 今後のスケジュールと想定される課題	2-23
2.6.1 事業スケジュール	2-23
2.6.2 公募に向けて検討すべき課題	2-23
3. 旧朝日出張所跡地利活用方針	3-1
3.1 前提条件の整理	3-1
3.1.1 上位・関連計画	3-1
3.1.2 対象地の現況	3-2
3.2 地区公聴会における地域住民の意向把握	3-6

3.3 民間事業者への市場調査	3-7
3.3.1 アンケート及びヒアリング調査の概要	3-7
3.3.2 市場調査結果のまとめ	3-12
3.4 導入機能の検討	3-14
3.4.1 導入機能の想定	3-14
3.4.2 導入機能の検証	3-15
3.4.3 導入が望ましい機能の評価	3-16
3.5 利活用方針の検討	3-17
3.6 今後のスケジュールと想定される課題	3-22
3.6.1 事業スケジュール	3-22
3.6.2 公募に向けて検討すべき課題	3-23
4. 別府市公設地方卸売市場利活用方針	4-1
4.1 前提条件の整理	4-1
4.1.1 上位・関連計画	4-1
4.1.2 対象地の現況	4-3
4.2 民間事業者への市場調査	4-7
4.2.1 アンケート及びヒアリング調査の概要	4-7
4.2.2 市場調査結果のまとめ	4-10
4.3 導入機能の検討	4-11
4.3.1 導入機能の想定	4-11
4.3.2 導入機能の検証	4-13
4.3.3 導入が望ましい機能の評価	4-14
4.4 利活用方針の検討	4-15
4.5 今後のスケジュールと想定される課題	4-21
4.5.1 事業スケジュール	4-21
4.5.2 公募に向けて検討すべき課題	4-22

1. 別府市跡地等利活用方針の策定について

1.1 跡地等利活用方針策定の目的

別府市（以下、「本市」という。）では、財政健全化の維持、人口減少や市民ニーズの変化に対応するため、公有財産を含めた財産を有効に活用することで、まちの活性化やまちの魅力向上を図り、移住・定住の促進を目指したまちづくりを行っている。

本利活用方針は、別府公園に隣接する別府市立山の手中学校跡地、鉄輪温泉周辺に位置する旧朝日出張所跡地、亀川駅周辺地域に位置する別府市公設地方卸売市場の利活用について、地域の意向を踏まえつつ、民間事業者の事業への参画への可能性を調査し、民間活力を最大限に活用することにより本市財政負担の軽減や本市全体への波及効果を高め、まちの活性化やまちの魅力向上を図ることを目的として策定するものである。

1.2 跡地等利活用方針の位置づけ

本利活用方針は、別府市総合計画をはじめとする本市の上位計画、及び「別府市公共施設再編計画」に基づくとともに、関連する各種計画等との整合を図るものとする。

表 1-1 上位・関連計画における施策

区分	公有地活用に係る方針など
第 4 次別府市総合計画 (令和 2 年 3 月)	都市基盤に関する施策の方針 <ul style="list-style-type: none">• 公有財産を含めた財産を有効に活用しまちの活性化に寄与（めざす姿）• 安全・快適な住環境の整備、まちの魅力向上による移住・定住の促進（施策の方向性） 行財政運営に関する施策の方針 <ul style="list-style-type: none">• 公有財産の適正な管理及び有効活用（施策の方向性）• PPP、PFI など民間の資金や知識、手法や活用・導入による事業等の推進（施策の方向性）
別府市公共施設等総合管理計画 (平成 31 年 1 月)	建物系施設における具体的な取組み 方針1：施設の有効活用 <ul style="list-style-type: none">• 当初の役割を終えた施設を別の目的に使うなど、市民のニーズの変化に応じた施設の有効活用• 施設の売却・賃貸等の推進や、資産が生み出す価値や収益に着目した方策の推進による資産の活用 方針4：施設の再編と圧縮 <ul style="list-style-type: none">• 既存施設の最大限の有効活用、新たな施設を整備する場合における他施設との複合化や PFI・PPP など民間活力の導入
別府市公共施設再編計画 (平成 29 年 3 月)	基本的な考え方 (1)機能に基づく適正配置

区分	公有地活用に係る方針など
	<ul style="list-style-type: none"> • 施設の総量は削減しつつ、公共サービスや公共施設のあり方を見直し、必要な行政サービス機能の維持を図る • 同じ利用形態の施設の重なりがないようにする <p><u>(2)施設保有総量の圧縮</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 「利用が低い」「老朽化が著しい」施設等は原則廃止とし、統廃合により総量を圧縮する • 今後、施設の更新時等に機能の集約と複合化を進め、施設稼働率の向上を図る <p><u>(3)建替え時等の制限</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 複合化等により施設を新築する際は、現施設の保有量を超えない範囲で整備を行う • 新たな需要には既存施設を有効活用する <p><u>(4)民間事業者等の活用</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 公共施設の再編に伴う施設整備における民間資金やノウハウの活用 • 施設の管理運営における PPP の手法の導入（指定管理者制度や包括的民間委託等） • 再編に伴い生じる遊休施設や未利用地について、民間活力を導入した公的不動産（PRE）の有効活用 <p><u>(5)利便性の向上と受益者負担の見直し</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • より幅広い市民が利用できる施設への転換を図り、市民ニーズに応じた利便性の向上を図る • 管理コストの縮減に努め、利用料金や減免制度の見直しを行う <p><u>(6)収益事業化等の検討</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 利用料金の徴収など収益が見込まれる施設について、利用促進による収益事業化の検討、民営化・民間譲渡などの手法の積極的活用

1.3 対象地の概要

本活用方針では、利活用を検討する以下3ヶ所の公有地を対象地とする。

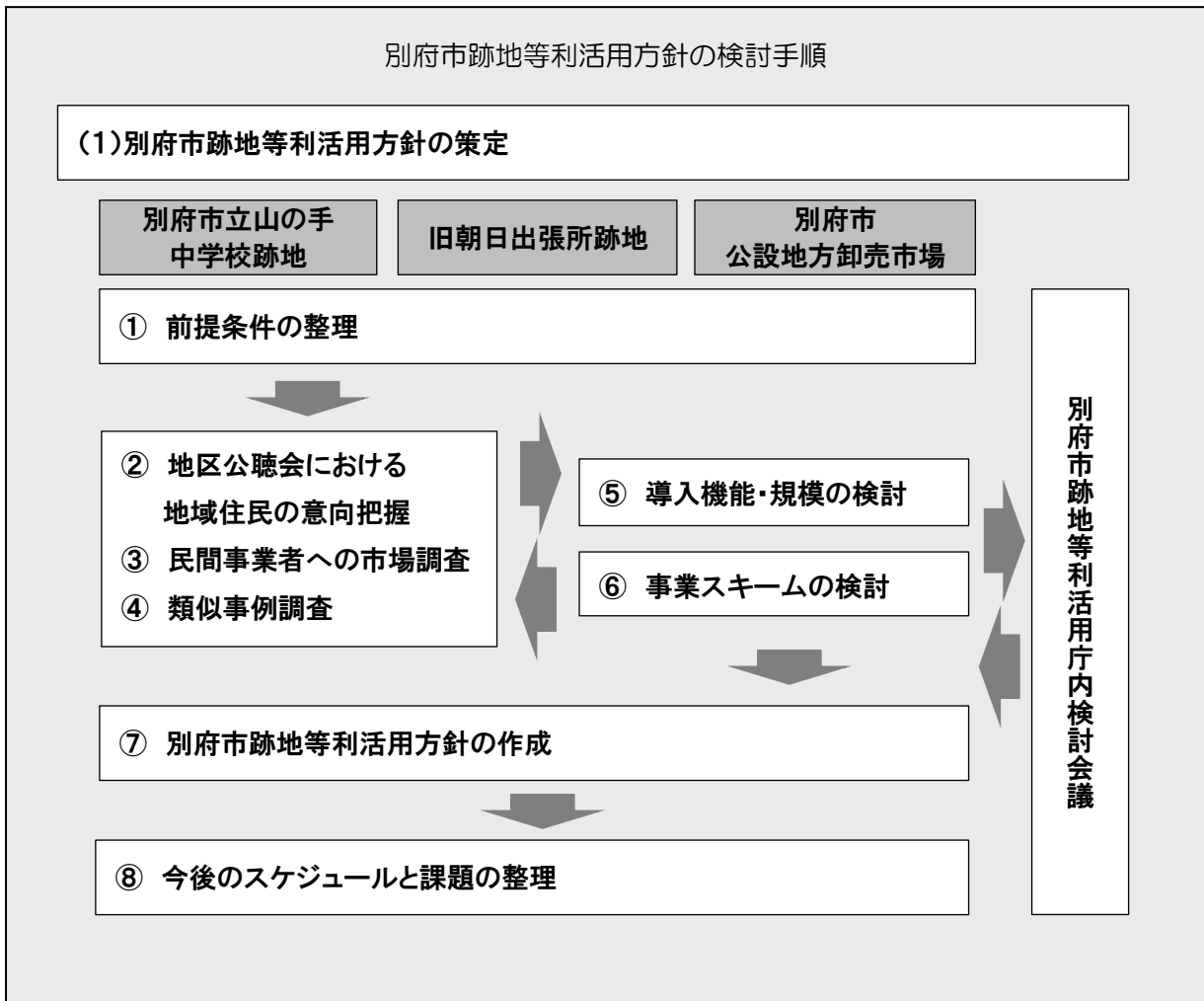
- ・ 別府市立山の手中学校跡地（別府市山の手町 3230 番地）
- ・ 旧朝日出張所跡地（別府市大字鶴見 634 番地の1）
- ・ 別府市公設地方卸売市場（別府市古市町 881 番地 81）



図 1-1 対象地の位置図

1.4 跡地等利活用方針の検討手順

本利活用方針の策定にあたっては、別府市跡地等利活用庁内検討会議を設置し、以下の流れで検討を行った。



1.5 跡地等利活用方針の構成

本利活用方針の構成は、上記の検討手順の流れに沿って公有地ごとに次頁以降に整理する。

2. 別府市立山の手中学校跡地利活用方針

2.1 前提条件の整理

2.1.1 上位・関連計画

別府市立山の手中学校跡地に関連する上位・関連計画として、該当箇所を以下に示す。

表 2-1 上位・関連計画における施策

区分	公有地活用に係る方針など
別府国際観光温泉文化都市建設計画区域の整備、開発及び保全の方針 (令和3年3月)	<p>中心拠点としての方針、観光・交流拠点としての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 「国際観光温泉文化都市・別府」の核として、「九州の東の玄関口」に相応しい都市の顔として、多くの人を訪れたいくなるよう、商業をはじめとした多様な都市機能の総合的な更新（中心拠点） 地域内外との交流やふれあいの拠点としての機能の向上（観光・交流拠点）
別府市国土利用計画	<p>別府・浜脇地域の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 温泉観光拠点として観光・商業環境の改善・整備、中心市街地の都市機能向上 温泉地の大型バス駐車場の整備促進等による観光拠点の機能充実 別府駅周辺中心市街地における回遊性のある賑わい空間の創出 国際交流や地域間交流・連携の活発化促進に向けた公共公益施設の利活用
別府市都市計画マスタープラン (平成23年4月)	<p>市役所周辺拠点としての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 国内外や地域内外の交流やふれあいの拠点として、公共施設や周辺の回遊性・利便性の向上（市役所周辺拠点） <p>市街地ゾーンとしての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地環境の魅力創出のため、地区ごとの特性を踏まえたきめ細やかで柔軟な土地利用誘導、市街地改善（市街地ゾーン） <p>土地利用の方針 <住環境の形成></p> <ul style="list-style-type: none"> 住宅と日常サービス施設が複合した住宅地として、幅広い世代が安全に快適に住み続けられる住環境の形成（複合住宅地） 中心市街地等における、既存施設等の有効活用の促進、若者・子育て世代・高齢者などの様々なライフスタイルに応じた魅力ある利便性の高いまちなか住環境の形成 地区計画や景観法の手法等の活用による良好な住環境の保全・向上 <p>土地利用の方針 <市街地の再生></p> <ul style="list-style-type: none"> 訪れる人や住む人の交流促進や都市の魅力アップに向けた、きめ細かな誘導の推進 土地活用の必要性や波及効果の高い市街地の低・未利用地の有効活用、交流や賑わいの向上に向けた土地活用の誘導

区分	公有地活用に係る方針など
別府市立地適正化計画 (令和3年3月)	<p>文化拠点としての方針、中心拠点としての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 文化施設等が集積する交流やふれあいの拠点として、図書館の整備などによる機能の充実、各施設間の回遊性・利便性を高める歩行空間のネットワークの充実 (文化拠点) 市全体の生活・産業・商業などの中心地として、市の顔としてふさわしい都市機能の集積 (中心拠点) <p>区域の位置づけ</p> <ul style="list-style-type: none"> 別府市立山の手中学校跡地は居住誘導区域として位置づけられている
山の手地区計画 (平成8年5月)	<p>地区計画の目標</p> <ul style="list-style-type: none"> 良好な居住環境の保全、緑豊かで安全・快適な住宅地としての一層の向上 <p>土地利用の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 良好な住宅地としての土地利用の推進、居住環境を損なわないための規制誘導 <p>用途の制限</p> <ul style="list-style-type: none"> 次に掲げる建築物は建築不可（ボーリング場その他これに類する運動施設、自動車教習所、畜舎）
別府市公共施設再編計画 (平成29年3月)	<p>中学校の施設再編の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 西小学校跡地における山の手・浜脇中学校の統合中学校の整備 現中学校跡地の最適な有効活用策の早期検討
別府市防災マップ (平成30年1月)	<p>火山防災マップ</p> <ul style="list-style-type: none"> 鶴見岳が噴火：火災サージの範囲(本体周囲の熱風部) <p>洪水・土砂防災マップ</p> <ul style="list-style-type: none"> 体育館が収容避難所として指定(海拔55.6m)
別府市地域防災計画(資料編) (令和2年)	<ul style="list-style-type: none"> 地区別避難所として、体育館が青山地区の避難所に指定 <p>想定災害：津波、地震(津波なし)、水害、土砂、高潮、噴火(伽藍岳)</p>

2.1.2 対象地の現況

(1) 対象地の状況

別府市立山の手中学校跡地は、JR 別府駅から車で 5 分、別府 IC から車で 10 分の場所に位置し、対象地の東側は別府庄内線（主要地方道）に接している。別府庄内線と青山通り沿道の近隣商業地域へのアクセス性にも優れ、買い物や交通の利便性が高いエリアである。

- ・周辺には、別府市役所をはじめ、別府市美術館や別府市民体育館といった公共施設が複数立地している。さらに、別府公園や野口原総合運動場、ビーコンプラザ、べっぷアリーナ等も周辺に点在しており、今後、新図書館建設の計画もあり、多様な機能を有するエリアである。
- ・対象地の西側は第 1 種住居地域に指定されており、低層住宅街が形成されている。山の手地区地区計画では、この良好な居住環境の保全を図り、さらに緑豊かで、安全・快適な住宅地として一層の向上を目指している。
- ・令和 3 年 3 月をもって別府市立山の手中学校は閉校となったが、校舎や体育館等は現在も残っている。

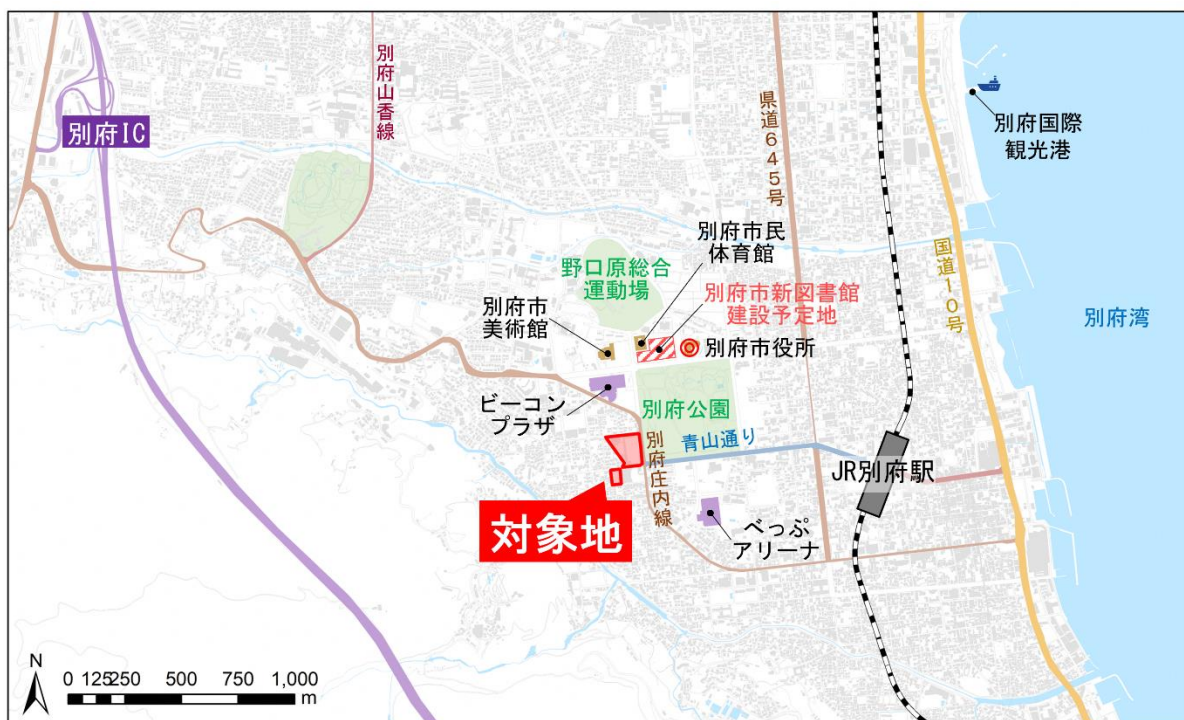


図 2-1 別府市立山の手中学校跡地の位置図

表 2-2 対象地の概要

所在地	大分県別府市山の手町 3230 番地
敷地面積	(校舎・体育館等敷地) 15,404 m ² (※) (運動場用地敷地) 2,985 m ²
用途地域	第 1 種住居地域／近隣商業地域(一部)
建ぺい率	60%/80%(一部)
容積率	200%/300%(一部)
防火地域	準防火地域
高度地区	指定なし
地区計画	山の手地区地区計画 (平成 8 年) ただし、運動場用地敷地は地区計画対象外。
景観形成	温泉やまなみ景観区域
接続道路	東側：主要地方道 別府庄内線 (幅員 12m) 北側：市道 (幅員 6m) 南側：市道 (幅員 6m)
インフラ整備状況	上水：東側道路 CIP-300 北側道路 CIP-150 下水：公共下水道 東側道路 HP-250 北側道路 HP-250 ガス：大分ガス 電力：九州電力
交通アクセス	【徒歩】 JR 別府駅から 20 分 【車】 JR 別府駅から 5 分 別府 IC から 10 分 【バス】 亀の井バス：JR 別府駅西口→「山の手中学校前」下車

※校舎・体育館等敷地の面積は、施設台帳に記載の面積であるが、今後測量をする予定である。なお、対象地西側に有する公民館の敷地及び建物については、本事業の対象外とする。

(2) 既存施設

表 2-3 既存施設の概要

既存施設	延床面積	構造	建築年
校舎	3,758 m ²	RC 造	昭和 36 年
特別教室棟	360 m ²	S 造	昭和 45 年
屋内体育館	744 m ²	S 造	昭和 45 年
運動場用地 (バレーコート、テニスコート、プール) ※校舎敷地南側の市道を挟む	敷地面積：2,985 m ² プール：25m×5 レン プール専用附属室：19 m ²	—	昭和 40 年

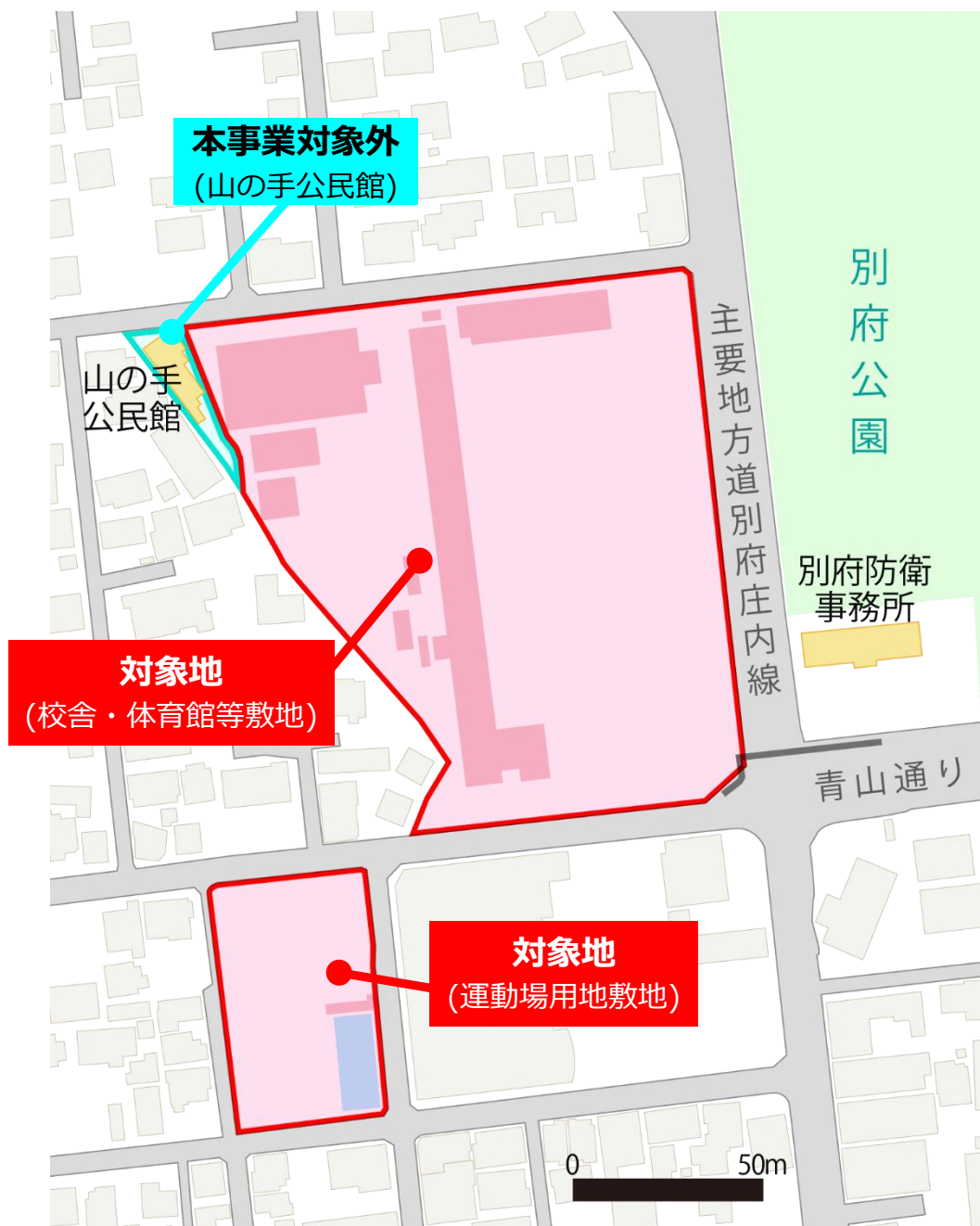


図 2-2 対象地

(3) 周辺の施設立地状況

別府市立山の手中学校跡地の周辺には、公共公益施設や商業施設・集客施設が多数立地している。公共公益施設については、市役所をはじめ教育施設（小学校、中学校、高校）や子育て施設、文化・コミュニティ施設（公会堂、美術館、コンベンションセンター、公民館など）、スポーツ施設（総合体育館、野口原総合運動場、市営プールなど）、市営温泉（田の湯温泉、芝居の湯、文化の湯）、大型小売店舗、宿泊施設が複数立地している。

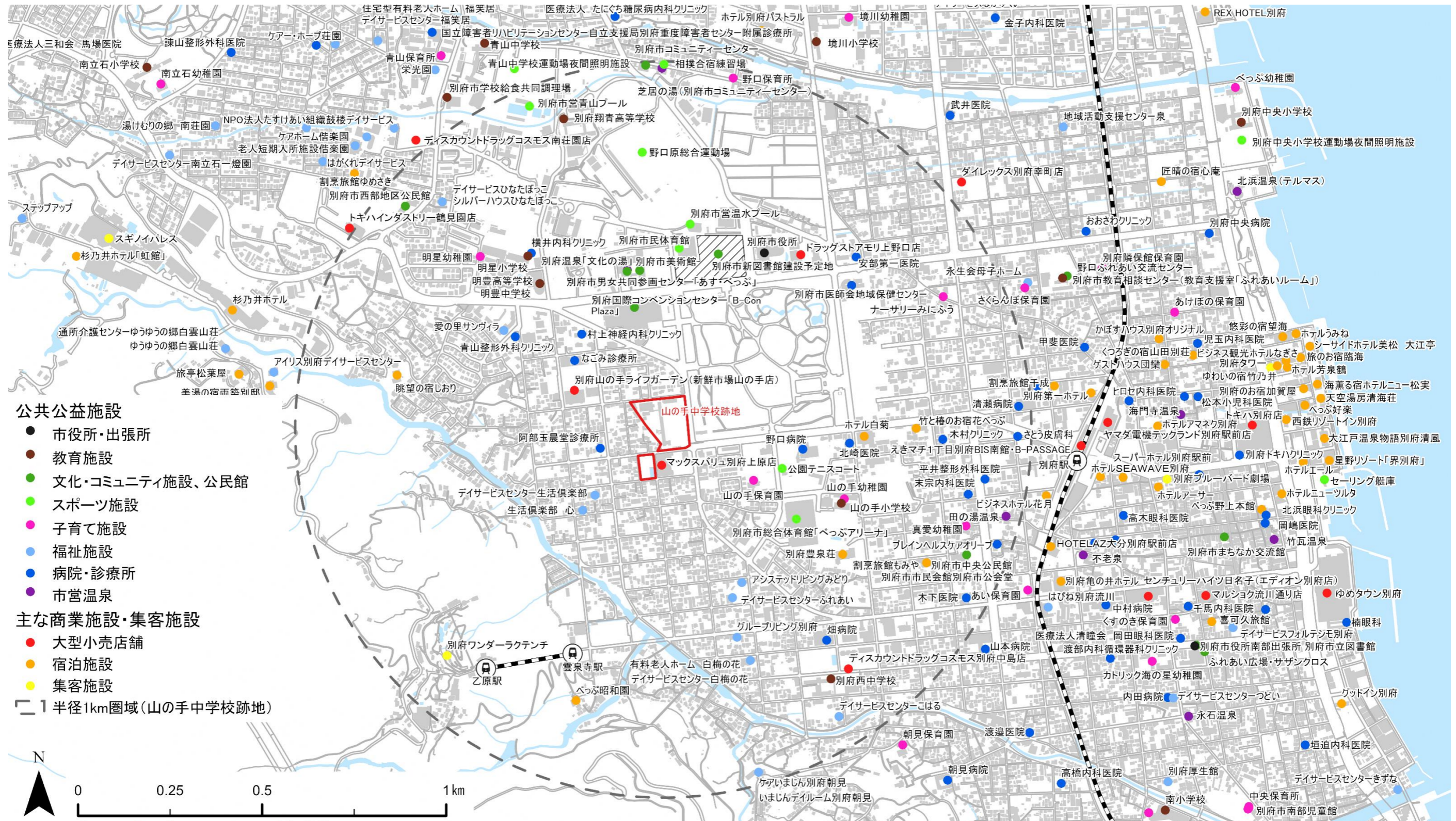


図 2-3 周辺の施設立地状況

2.2 地区公聴会における地域住民の意向把握

別府市立山の手中学校跡地の活用方法に関する地域住民の意向を把握するため、地区公聴会を行った。

(1) 公聴会概要

公聴会の概要を以下に示す。

表 2-4 別府市立山の手中学校跡地利活用方針策定に係る地区公聴会の概要

日時	令和3年11月16日（火） 19:00～20:15
場所	べっぷアリーナ サブアリーナ
会議名	別府市立山の手中学校跡地利活用方針策定に係る地区公聴会
出席者	市民：60人 市職員：企画戦略部長、建設部長、市長公室長、教育部長、総務課長 財政課長、財政課参事、都市計画課長、教育政策課長
議事	事務局より跡地のこれまでの経緯や概要等について説明を行い、跡地の利活用について質疑や意見聴取を行った。
配布資料	・別府市山の手中学校跡地活用について（令和3年11月16日公聴会） ・新しい公共空間のあり方を市民と協働で考える、別府市公共施設再編計画について

(2) 跡地の利活用に関する意見

公聴会における跡地利活用に関する主な意見を以下に示す。

表 2-5 別府市立山の手中学校跡地利活用に関する意見

項目	意見内容
交流拠点としての活用意見	<ul style="list-style-type: none"> ・周辺には、市役所や美術館など公共施設が複数立地し、今後建設予定の新図書館も含め、多様な機能を有するエリアであることから、別府市の中心地として人々が交流できる施設を整備してほしい。 ・海外からの観光客や留学生と交流できる外国人との交流拠点について、民間活力を導入して整備してほしい。
文化・教育施設としての活用意見	<ul style="list-style-type: none"> ・博物館や科学館を整備してほしい。 ・インターナショナルスクールを誘致してほしい。
歴史継承に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・別府市立山の手中学校は戦前の別府市高等小学校からの歴史があり、卒業生にとって思い入れのある場所であり、完全に更地にするのではなく、卒業生が訪れた際に昔を偲べる場所にしてほしい。 ・校舎の利活用も検討してほしい。
運動用敷地の活用に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・グラウンド等は市民の財産であり、有効に活用してほしい。また、上原町には運動をする広い敷地や施設がないため、運動場用地敷地はプールを解体して、運動場として地区に開放してほしい。
不足する子育て支援施設に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・病児保育施設が少なく、共働き世帯の負担になっていることから、病児保育施設を整備してほしい。
事業全体に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・山の手公民館が老朽化しているため、跡地利活用の一部に入れて建て替えをしてほしい。 ・商業施設を整備する場合は、地域の交通渋滞へ留意してほしい。

2.3 民間事業者への市場調査

別府市立山の手中学校跡地へ導入が想定される機能や望ましい事業スキーム、市場性などを把握するため、本事業への参画が期待される民間事業者にアンケート調査及びヒアリング調査の市場調査を行った。

2.3.1 アンケート及びヒアリング調査の概要

(1) アンケート調査概要

表 2-6 アンケート調査の概要

調査目的	実績のある民間事業者の参画意向、山の手中学校跡地の活用可能性や事業スキーム等の把握
調査期間	令和3年9月8日(水)～9月17日(金)
調査内容	<ul style="list-style-type: none">■ 跡地の活用について<ul style="list-style-type: none">・ 跡地活用の成立可能性・ 導入可能な施設・ 土地・建物の所有形態・ 定期借地権契約による土地貸付の地代及び保証料、借地期間・ 土地を売却する場合の売却費・ 既存施設を賃貸借する場合の賃料及び共益費・ 土地や建物の所有形態や必要面積・ 擁壁の取扱・ 事業スケジュール■ 参画意向<ul style="list-style-type: none">・ 参画意向、組織形態・ 事業参画について条件等(敷地条件、権利関係他)■ 会社の概要<ul style="list-style-type: none">・ 事業内容、本社所在地、資本金、従業員数・ 別府市内での事業の実施状況
調査方法	Eメールまたはwebアンケートにて実施
調査対象	以下の条件より計26者(県外15者、県内11者)を抽出 <ul style="list-style-type: none">・ 大分県内のPPP事業への参画企業・ 過年度のサウンディング調査に参加した企業
調査結果	15者から回答あり(回答率57.7%)

(2) アンケート調査結果概要

表 2-7 アンケート調査結果の概要

項目	調査結果概要
跡地活用の成立可能性	<ul style="list-style-type: none">・ 「高い」が4者、「やや高い」が4者、「やや低い」が1者、「分からない」が6者であった(全15者)。・ 「低い」「分からない」の理由について、「地元建設会社と協議が必要」、「既存校舎の解体費用がネック」、「用途制限により利用方法の選択肢が少ない」、「当該地の土地の詳細や前提条件が不明」との意見あり。

項目	調査結果概要
導入可能な施設	<p>民間が整備する導入機能として、以下の機能・規模が挙げられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 商業施設：3,000 m²×2 • 大型スポーツ量販店：10,000 m² • 生活利便施設（コンビニエンスストア、ドラッグストア、クリニック等）：10,000 m² • 賃貸住宅：2棟 60戸 • 集合住宅：30,000 m² • 周辺施設と連携したコワーキングや子育て支援機能を持った複合施設
土地の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> • 「売却（民間が所有）」が最も多く（8者）、次いで「貸付（市が所有）」（4者）であった（全12者）。 • 売却の場合の売却費は、路線価の単価であれば妥当との回答が複数あった。貸付の場合の地代及び保証料は、事業計画が定まらなると決められないとの意見であった。また、既存校舎の解体の有無により、売却費は異なるとの意見があった。 • 貸付の場合は、借地期間として「30年をベースに想定」、「商業施設については、事業用借地で20年が良い」との意見があった。
建物の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> • 「既存施設は解体して新設（民間が所有）」が最も多い（全10者中9者）。
定借の場合の地代、借地期間	<ul style="list-style-type: none"> • 地代の設定にあたり、不動産鑑定、周辺相場等を踏まえた検討が必要との意見があった。 • 借地期間として20～30年の意見があった。
売却の場合の売却費	<ul style="list-style-type: none"> • 解体費を民間事業者が負担する場合、売却費に解体費が包含されるため、現時点での試算は難しいとの意見があった。
既存施設を賃貸借する場合の賃料	<ul style="list-style-type: none"> • 賃料及び共益費の設定にあたり、不動産鑑定、周辺相場等を踏まえた検討が必要との意見があった。
土地や建物の所有形態や必要面積	<p>土地や建物の所有形態や必要面積に関する要望として、以下の意見が挙げられた。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 対象地にある建物及び附属設備等については、すべて撤去・解体して、更地の状態でなければ活用が難しい。 • 所有形態は、土地売却による民間開発の方が事業化しやすい。必要面積は、土地売却かつ宅地分譲の場合は、一区画当たりの面積規定を設定しないことが望ましい。 • 1区画の面積制限（下限）が広すぎる場合、分譲価格が高くなり相場と合わない宅地が供給される可能性がある。 • 施工性向上のため作業ヤード・駐車場の確保を考慮してほしい。
擁壁の取扱	<p>敷地境界の擁壁について、以下の意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 「車両の出入りを容易にするため、擁壁は撤去したい」、「進入口を考えると一部取壊しの可能性も考えられる」、「可能な限りの撤去と、やり替えが望ましい」との撤去を要望する意見があった。 • 「擁壁の経年劣化状況によるが、改修等が必要な場合は近隣地権者との万一のトラブルを回避するため、行政により隣接地権者との調整・

項目	調査結果概要
	<p>改修等を行ったうえで、土地を引き渡していただくことが望ましい」、「事業者に一任する場合には、改修仕様を規定いただくことで、近隣地権者とのトラブル回避や事業者間競争の公平性の確保が可能となる」とのリスク回避に関する意見があった。</p> <ul style="list-style-type: none"> 「擁壁に関しては諸条件によって、施工難易度も変化すると思われる（再設置の場合）」との意見があった。
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 募集時期は令和4年度の希望が複数あった。 設計期間は1.5～2年の意見が複数あった。 建設期間や開業予定時期は、現時点で具体的な意見はなかったが、「工期などは柔軟に対応していただきたい。また、時期に関しても配置技術者の関係もあることから、事前に方向性を示していただきたい」との意見があった。
参画意向、組織形態	<ul style="list-style-type: none"> 「積極的に参加したい」が3者、「参加したい」が5者、「その他」が4者であった（全12者）。 「その他」の意見は、「事業実施条件が分からないため」「現状の情報だけでは具体的な検討に入りづらい」との意見があった。 参加形態については、「自社単独」が3者、「グループ代表」が2者、「グループメンバー」が5者、「下請け企業」が2者、「わからない」が2者であった（全14者、複数回答可）。
事業参画の条件	<p>参画条件として、容積率や高さ制限の緩和、広大な土地のため分筆による事業参画への要望、市による既存校舎解体や擁壁の撤去への要望に関する意見があった。</p>

(3) ヒアリング調査概要

表 2-8 ヒアリング調査の概要

調査目的	アンケート結果をもとに当該地の活用意向や公募条件等の事業実施に関する条件を把握
調査期間	令和3年10月～令和4年2月
調査内容	<p>主なヒアリング項目は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設企画、顧客ターゲット 2つの敷地（校舎・体育館等敷地、運動場用地敷地）を分けて事業化することに対する考え（運動場用地敷地単独での活用方策） ゾーニングの想定 既存施設（校舎、体育館、プール、グラウンド等）の活用可否 施設解体、擁壁に関する要望 グループ組成が可能なサブ事業者の有無 公募開始から応募締め切り（提案）までの必要期間 定借の場合の借地期間 売却と定借を混在する場合の切り分け方（自由提案がよいか） 高さ制限など規制緩和への要望
調査方法	対面にて実施

調査対象	アンケート回答者のうち、参画意向等のある事業者
調査結果	10 者から回答あり

(4) ヒアリング調査結果概要

表 2-9 ヒアリング調査結果の概要

項目	調査結果概要
顧客ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> 「別府市民（の住み替え）」「別府市内への移住希望世帯や富裕層」との意見が複数あり。
施設企画	<p><u>住宅機能</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 「戸建住宅」「集合住宅（マンション）」との意見が複数あり。 「立地が良く、分譲の事業性が高い」「集合住宅は高さ制限の考慮が必要」との意見が複数あり。 <p><u>商業機能</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 「（周辺商業施設と競合しない）スポーツ量販店」との意見が複数あり。 「定借の場合は長期契約（例：30 年以上）が望ましい」との意見が複数あり。 <p><u>宿泊機能</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 「市内の宿泊施設と競合しない高価格帯のホテル」「雇用の創出や地産地消の食の提供等、地域に貢献できる」との意見あり。 <p><u>その他</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 「ホームセンター」「テレワークスペース」「高齢者施設」等の意見もあり。
校舎・体育館等敷地と運動場用地敷地の別事業化について	<ul style="list-style-type: none"> 「一体事業」「分割事業」どちらの意見も複数あり。 運動場用地敷地の導入機能として、「駐車場」「住宅機能」との複数の意見の他、「地域に開放するための機能」との意見あり。 住宅機能については、「用途地域・敷地面積・形態規制を考慮し、マンション、集合住宅は望ましくない」「10 棟前後の戸建て住宅事業」との意見あり。
ゾーニングの想定	<ul style="list-style-type: none"> 「沿道側に商業施設（例：スポーツ量販店）やマンション」「対象地奥側に戸建住宅（区割り）」との意見が複数あり。 商業施設については、「近隣のスーパーマーケットとの距離」「車両出入口の位置、前面道路の渋滞」の考慮が必要との意見あり。
既存施設の活用可否	<ul style="list-style-type: none"> 「学校校舎の活用・長期利用は想定しない」との意見が複数あり。 理由として、「耐震性」を懸念する意見が複数あり。
施設解体、擁壁に関する要望	<p>【施設解体】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「施設解体を事業範囲に含めない」ことを望む意見が複数あり。 理由として、「解体費の負担額」を懸念する意見が複数あり。 <p>【擁壁】</p> <ul style="list-style-type: none"> 「擁壁は残置でもよい」との意見が複数あり。 理由として、「住宅整備に大きな障害にはならない」「敷地形状保存や土地の安定性の確保のため」等の意見あり。

項目	調査結果概要
グループ組成について	<ul style="list-style-type: none"> 「事業内容によりグループ組成を検討する」との意見が複数あり。
提案期間	<ul style="list-style-type: none"> 提案期間として、「4 か月程度」を希望する意見が複数あり。 その他意見として、「3～6 ヶ月程度」を希望する意見あり。
借地期間	<ul style="list-style-type: none"> 定借の場合は、「20 年以上（例：20、30、50 年）」を望む意見が複数あり。
売却と借地が混在する場合の想定	<ul style="list-style-type: none"> 「売却と借地の混在は避けたい」や「売却と借地の混在は問題ない」等の意見あり。
高さ制限など規制緩和への要望	<ul style="list-style-type: none"> 「高さ規制については問題ない」との意見あり。

2.3.2 市場調査結果のまとめ

アンケート調査及びヒアリング調査結果について、主な意見を以下にまとめる。

(1) 導入機能

- ・別府駅へのアクセス性や、周辺に公園や公共施設等の公共サービスが充実していることなどから、集合住宅（マンション、アパート）や戸建住宅は成立する。
- ・商業施設については、周辺の施設と競合しないもので、地域のニーズとマッチしていれば成立する。
- ・観光地として別府市のポテンシャルを踏まえると、既存の宿泊施設とは差別化を図る高価格帯のホテル誘致の可能性が考えられる。
- ・集合住宅に付随して、ドラッグストアやクリニック等の生活利便施設や、周辺施設と連携した子育て支援機能等の住民のニーズに合った機能の可能性も考えられる。
- ・博物館や科学館等を整備する場合は、公共施設として行政の財政負担がないと民間施設として整備するのは難しい。

導入が想定される機能を以下のとおり、一覧として整理する。

表 2-10 市場調査より想定される機能一覧

機能	施設例
住居	集合住宅（マンション、アパート）、戸建住宅
商業	周辺と競合せず地域ニーズに合った商業施設、生活利便施設
宿泊	高価格帯のホテル
子育て支援	周辺施設と連携した施設

(2) 土地・建物の所有形態

- ・校舎・体育館等敷地と運動場用地敷地の活用方法は、想定する事業規模に応じて、一体的に活用と、運動場用地敷地のみを活用の意見に分かれた。
- ・土地の所有形態は、集合住宅の場合は売却、商業施設の場合は貸付の希望があり、事業内容により混合の可能性もあるとの意見があった。
- ・土地を借地する場合の借地期間は、20～50年の提案があった。
- ・校舎や体育館等の既存施設については、耐震性や老朽化等の観点から利活用は難しいとの意見が多い。
- ・既存施設の解体や擁壁の改修を民間事業者の事業範囲に含める場合は、売却費や地代に影響することとなる。

(3) 事業参画の可能性

- ・複数の事業者による事業参画の意向があった。

(4) 事業への要望

- ・ 事業内容によって土地の所有形態（売却及び借地）の範囲や位置が変わるため、事業者が提案できるようにしてほしい。
- ・ 市が想定する跡地活用の方針や希望する導入機能を提示されていると、活用方針について具体的に検討しやすいとの意見があった。
- ・ 擁壁については、土地の高低差や健全度等の前提条件を示してほしい。
- ・ 既存施設はアスベストや杭等の埋設物の有無が不明であるため、解体後の引渡しを希望する。
- ・ 周辺の公共施設の利用状況データや地域特性等を示すデータを提示してほしい。

(5) 市場調査結果のまとめ

- ・ 跡地利活用として、民間施設の導入に対する提案が多くあった。
- ・ 既存施設（校舎・体育館等）の活用については、耐震性や老朽化の観点から難しいとの意見があった。
- ・ 民間施設として事業成立可能な導入機能としては、住宅が多く、次いで商業施設の提案があった。
- ・ 跡地活用において、市が想定する跡地活用の方針や希望する導入機能、地域特性等を把握するためのデータを提示してほしいとの意見があった。

2.4 導入機能の検討

別府市立山の手中学校跡地の利活用に際して、導入が想定される機能を整理する。

2.4.1 導入機能の想定

(1) 上位計画より想定される機能

上位・関連計画では、当該対象地に想定される機能に関するキーワードとして以下が挙げられている。

- ・ 国内外や地域内外の交流拠点
- ・ 幅広い世代が安全に快適に住み続けられる住環境
- ・ 温泉観光拠点として観光・商業環境の改善・整備
- ・ 中心市街地の都市機能向上

(2) 対象地の周辺状況により想定される機能

対象地周辺の土地利用（第1種住居地域）から見ると、低層の専用住宅が中心であり、当該対象地も住居系用途が地域になじむ可能性が高い。

また、対象地南東の別府庄内線と青山通り沿道の近隣商業地域へのアクセス性にも優れ、買い物や交通の利便性が高いエリアであるが、商業系は近隣に「マックスバリュ別府上原店」があることから、競合する業態は難しい。一方、スポーツ量販店などは近傍及び別府市内においても見られないため、立地可能性はある。

公共施設では、別府市役所をはじめ教育施設や子育て施設、文化・コミュニティ施設（別府市美術館、コンベンションセンターなど）、スポーツ施設（総合体育館、市営温水プールなど）が複数立地している。また、市役所西側には新図書館建設の計画もあり、特に不足しているものは見られない。

(3) 地域住民の要望により想定される機能

地域住民の要望については、「2.2 地区公聴会における地域住民の意向把握」の通りである。施設として、主に以下のものが挙げられた。

- ・ 公民館、交流施設
- ・ インターナショナルスクール
- ・ 屋外スポーツ施設（グラウンド）
- ・ 博物館・科学館
- ・ 病児保育施設

(4) 想定される機能のまとめ

上位計画、周辺状況、地域住民の要望及び市場調査により想定される機能を一覧として整理する。

表 2-11 想定される機能一覧

機能	施設例
住居	分譲マンション、分譲戸建住宅、集合住宅（マンション、アパート）、戸建住宅
商業	周辺に競合しない施設（スポーツ量販店、ホームセンター等）
宿泊	高価格帯のホテル
交流	公民館、交流施設
健康増進	屋外スポーツ施設（グラウンド）
子育て支援	病児保育施設、周辺施設を連携した施設
文化・教育	博物館・科学館、私立学校（インターナショナルスクール）

2.4.2 導入機能の検証

表 2-11 で整理した機能について、民間事業者の意見を踏まえ検証した結果を以下に記載する。

(1) 住居機能の可能性

対象地は、別府駅へのアクセス性や、周辺に公園や公共施設等の公共サービスが充実していることなどから、分譲マンション、戸建住宅、賃貸マンションのいずれも市場性は高い。住宅整備により、ファミリー層など若い世代の流入が期待できる。

(2) 宿泊機能の可能性

対象地は、別府駅へのアクセス性や、海への眺望が確保できる点などから、宿泊機能の誘致が期待できる。ただし、市内には多くの宿泊施設が存在することから、市有地を活用して新たな宿泊施設を整備する場合は、高価格帯のホテルとするなど、市内の宿泊施設と競合しない施設とすることが必要である。

(3) 商業機能の可能性

商業機能は、周辺に商業施設が多数立地しているため、競合しないホームセンターやスポーツ量販店などは市場性が見込まれる。また、コンビニエンスストアやドラッグストア等の周辺住民のための生活利便系施設は、住宅地と併せて一体的に整備される可能性が見込まれる。

(4) 交流・健康増進・子育て支援機能の可能性

今回の市場調査では、交流・健康増進・子育て支援機能に関する具体的な意見はなかった。これらの機能は小規模であり、対象地の敷地が広いため単独での整備は考えにくい。商業施設のテナントとして、民間事業者から提案される可能性は見込まれる。まちづくりの観点から市が導入を求める場合は、民間事業者の募集条件として必須項目とすることにより誘致は可能となる。

(5) 文化・教育機能の可能性

博物館・科学館等の公共性の高い施設は、公共側が施設整備費等を負担しないと民間施設としての整備は期待できない。また、私立学校（インターナショナルスクール）の提案についても、同様である。そのため、これらの機能を誘致する場合は、市が財政負担を行う必要がある。

2.4.3 導入が望ましい機能の評価

上記を踏まえ、本事業への導入が望ましいと考えられる機能のリストと評価結果を以下に示す。

表 2-12 導入が望ましい機能

機能	概要	施設例	評価
住居	周辺の良い住環境に配慮し、広大な土地を活かし住宅地の付加価値を高める機能	分譲戸建住宅、分譲マンション、賃貸住宅	安全で快適な住環境の維持・整備に寄与する
宿泊	周辺の観光資源や立地特性を活かした宿泊機能	ホテル（高価格帯）	観光客増加・賑わい創出・雇用創出に寄与する

機能	概要	施設例	評価
商業	スポーツ量販店やホームセンター等の周辺施設と競合しない商業機能や買回り品等の生活利便機能	スポーツ量販店、ホームセンター、コンビニエンスストア、ドラッグストア	利便性の高いまちなか住環境の形成に寄与する
交流	地域住民が集えるコミュニティスペースや国内外や地域内外の交流拠点となる機能	コミュニティセンター、公民館、国内外や地域内外の交流拠点	中心地の交流拠点性の向上に寄与する
健康増進	広大な土地を活かし地域住民の運動機会の向上に寄与する機能	グラウンド	地域住民の運動機会の向上に寄与する
子育て支援	地域の子育て支援に資する機能	託児所、病児保育施設	共働き世帯等の子育て世代の負担軽減に寄与する
文化・教育	博物館・科学館や教育施設等、周辺の類似施設と相乗効果のある機能	博物館、科学館、私立学校（インターナショナルスクール）	文化教育拠点の向上に寄与する

2.5 利活用方針の検討

前項までの検討を踏まえ、公有地の活用方針を以下に整理する。

活用方針は、公有地で導入が望ましい機能・規模、ゾーニングイメージ、事業スキーム、類似事例を整理する。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

「2.4 導入機能の検討」を踏まえ、導入機能を以下に整理する。

なお、周辺に複数の公共施設を有しており、公共施設マネジメントの観点からも新たに公共施設整備を行うのではなく、市の求める機能を民間事業者からの提案に委ねる方式とすることが適当と考えられる。

表 2-13 導入機能

導入機能	概要	規模
■民間施設		
住居	周辺の良好な住環境に配慮し、広大な土地を活かし住宅地の付加価値を高める機能	敷地面積： 約 15,400 m ² + 約 3,000 m ² 施設規模は民間提案による
商業	スポーツ量販店やホームセンター等の周辺施設と競合しない商業機能や買回り品等の生活利便機能	
宿泊	周辺の観光資源や立地特性を活かした宿泊機能	
交流	地域住民が集えるコミュニティスペースや国内外や地域内外の交流拠点となる機能	
健康増進	広大な土地を活かし地域住民の運動機会の向上に寄与する機能	
子育て支援	地域の子育て支援に資する機能	
文化・教育	博物館・科学館や教育施設等、周辺の類似施設と相乗効果のある機能	

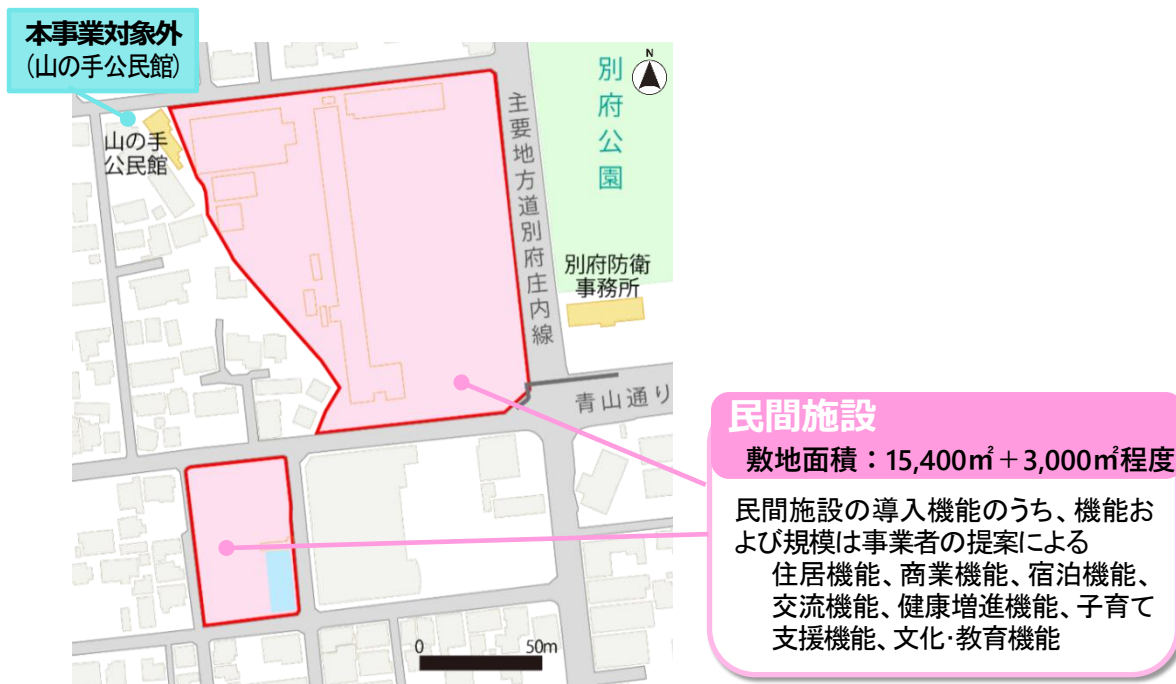


図 2-4 ゾーニングイメージ

なお、土地活用に関する条件としては以下を想定しているが、事業の条件を精査した上で改めて検討する。

<土地活用条件>

- ・ 校舎・体育館等敷地は、山の手地区地区計画の指定区域内に位置しており、周辺の閑静な居住環境の保全を目的とした建物形態等が求められるため、施設整備の際は配慮すること。
- ・ 運動場用地敷地は、山の手地区地区計画の指定区域の対象外であるが、地区に隣接するため、できるだけ配慮すること。
- ・ 西側の住宅地や東側の道路と、校舎・体育館等敷地の間には高低差があり、随所に擁壁がある。対象地の施設整備と合わせて、既存擁壁の取扱いについても検討が必要。

(2) 事業スキーム

別府市立山の手中学校跡地で想定される導入機能としては住宅及び周辺住民の利用を想定した商業施設等の可能性が高いため、対象地を民間事業者売却若しくは借地として貸し出し、開発を促すことが有効と考えられる。

事業手法	売却方式または定期借地権方式
民間施設	住居機能、商業機能、宿泊機能、交流機能、健康増進機能、子育て支援機能、文化・教育機能等のうち、機能及び規模は提案に委ねる
土地所有	民間または市
契約方式	土地：土地売買契約または事業用定期借地権設定契約
貸付の場合の契約期間	20年以上 50年未満を条件に、事業者の提案に委ねる※（事業用定期借地権設定契約）
管理運営形態	民間事業者が管理・運営
模式図	<p>①土地売買契約の場合</p> <p>②事業用定期借地権設定契約の場合</p>

※別府市公有財産規則に基づき設定する。

(3) 類似事例

別府市立山の手中学校跡地の利活用で想定される事業スキーム、規模、機能等を基に類似事例を抽出した。以下に抽出条件と類似事例を示す。

【抽出条件】

- ・ 公有地（学校跡地）を民間事業者へ売却
- ・ 敷地面積 10,000 m²以上
- ・ 住宅及び民間施設のみを整備

【類似事例】

- ① 国分寺市旧第四小学校跡地土地利用事業
- ② 尼崎市立明倫中学校跡地活用事業

① 国分寺市旧第四小学校跡地土地利用事業

項目	国分寺市旧第四小学校跡地土地利用事業
事業内容	平成 16 年に第四小学校が隣接地に移転し、旧第四小学校校舎は解体された。市は小学校跡地の売却を決定後、検討協議会を設置し、住民説明会・ワークショップ等を通じて、対象地区に相応しい土地利用計画を作成した。歴史的資産を活かす史跡空地、周辺住宅地との調和を目指す形態規制、地域に貢献する機能導入のための用途制限等、市民の意見を反映した項目を地区計画として決定し、公募条件を絞り込んだ。
発注者	国分寺市
所在地	東京都国分寺市西元町 2 丁目
敷地面積	約 10,300 m ²
導入機能	<ul style="list-style-type: none">・ 集合住宅（5 階建て、RC 造、住戸数 121 戸、駐車場台数 82 台）・ 介護老人保健施設（社会福祉法人「にんじんの会」が運営）・ 歴史公園・ 地域交流スペース・ 歯科・医療クリニック・調剤薬局 等
事業手法	国分寺市旧第四小学校跡地を民間事業者へ売却。 ※土地売却参考価格：27 億円（26.2 万円/m ² ）
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none">・ 平成 16 年 第四小学校移転、旧小学校校舎解体・ 平成 17 年 旧小学校跡地の売却が決定・ 平成 18 年 検討協議会を設置・ 平成 19 年 住民説明会開催、事業者説明会開催・ 平成 19 年 地区計画決定、事業者の選定・ 平成 22 年 集合住宅販売開始

配棟計画図・外観図

図 配棟計画図

図 外観図（手前：クリニック棟、奥：住居棟）

出典：ザ・ライオンズ武蔵国分寺公園 | 株式会社大京
出典：ザ・ライオンズ武蔵国分寺公園 | LIONS MANSION

出典：公有地等のまちづくり活用事例集 | 国土交通省

② 尼崎市立明倫中学校跡地活用事業

項目	尼崎市立明倫中学校跡地活用事業
事業内容	少子化に伴う中学校の統廃合により廃校となった尼崎市明倫中学校跡地を、行政が必要とする機能を備えることを条件に民間事業者へ売却した事業。集合住宅の立地や生活利便サービスの提供に取り組み、各種の条件を設定したことで人口の社会増につながり、近隣地域に物販施設が進出するなど、賑わいあるまちづくりに貢献している。明倫中学校の卒業記念の植樹の保存・活用、記念碑の敷地内公園への移設、体育館跡の木製デッキの再利用など歴史を継承している。
発注者	尼崎市
所在地	兵庫県尼崎市蓬川町
敷地面積	約 15,608 m ²
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・集合住宅（389戸） ・子育て支援施設（保育ステーション、図書館） ・生活利便施設（クリニック、コンビニエンスストア等） ・コミュニティ施設（フィットネスルーム等）等
事業手法	明倫中学校跡地を民間事業者へ売却。

	<p>※行政が必要とする機能を備えることを条件付け</p> <p>※総事業費：38億円</p>		
<p>事業 スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成17年8月 募集要項公表 ・平成17年10月 ヒアリング ・平成17年10月 事業者選定 ・平成17年11月 設計開始 ・平成19年9月 供用開始 		
<p>敷地構成図・ 外観図</p>	<div style="text-align: center;">  </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>①～③：分譲マンション</p> <p>④、⑤：駐車場</p> <p>⑥：公園</p> <p>⑦：コミュニティホール</p> <p>⑧：まちかど図書館</p> <p>⑨：保育ステーション</p> <p>⑩：生活利便施設</p> </td> <td style="width: 50%; padding: 5px;"> <p>⑪：中央並木通り</p> <p>⑫：尼崎市開発エリア</p> <p>⑬：蓬川緑地公園</p> <p>⑭：蓬川</p> <p style="text-align: right;">※対象敷地は①～⑩</p> </td> </tr> </table> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">図 敷地構成図</p> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div> <p style="text-align: center; margin-top: 5px;">外観図（①分譲マンション：アクア館）</p> <p style="text-align: right; margin-top: 5px;">出典：ザ・ガーデネスクシティ 株式会社大京</p>	<p>①～③：分譲マンション</p> <p>④、⑤：駐車場</p> <p>⑥：公園</p> <p>⑦：コミュニティホール</p> <p>⑧：まちかど図書館</p> <p>⑨：保育ステーション</p> <p>⑩：生活利便施設</p>	<p>⑪：中央並木通り</p> <p>⑫：尼崎市開発エリア</p> <p>⑬：蓬川緑地公園</p> <p>⑭：蓬川</p> <p style="text-align: right;">※対象敷地は①～⑩</p>
<p>①～③：分譲マンション</p> <p>④、⑤：駐車場</p> <p>⑥：公園</p> <p>⑦：コミュニティホール</p> <p>⑧：まちかど図書館</p> <p>⑨：保育ステーション</p> <p>⑩：生活利便施設</p>	<p>⑪：中央並木通り</p> <p>⑫：尼崎市開発エリア</p> <p>⑬：蓬川緑地公園</p> <p>⑭：蓬川</p> <p style="text-align: right;">※対象敷地は①～⑩</p>		

出典：ザ・ガーデネスクシティ | 株式会社大京

いずれの事例も、住宅機能と併せて福祉・医療・子育て機能等を導入し、豊かな住環境の形成を意識した跡地の利活用となっている。その方法として、①の事例では、住民説明会・ワークショップ等を通じて住民の意見を反映した地区計画を策定し、②の事例では、行政が求める機能を民間事業として導入することを売却条件とすることで、跡地の計画・導入機能を誘導している。別府市立山の手中学校跡地においても、山の手地区地区計画等で良好な住環境の保全が図られており、地区の住環境の保全・向上に寄与するような事業者募集の枠組み作りを進めていくことが重要と考えられる。

また、山の手地区公聴会において別府市立山の手中学校の歴史の継承、運動場の開放、交流スペースの確保等が要望として挙がっており、類似事例では旧学校の歴史を敷地内に継承しながら、公園や広場を開放し、住民の交流スペースが設けられている点が参考になると考えられる。

2.6 今後のスケジュールと想定される課題

2.6.1 事業スケジュール

事業者募集から供用開始までの想定スケジュールを以下に示す。解体、設計及び建設期間は想定であり、事業内容によるため今後検討が必要である。

表 2-14 想定スケジュール案

	1年目	2年目	3年目	4年目
事業者募集	事業者募集			
		解体		
設計		設計		
建設			建設	
開業準備				供用開始
維持管理 運営				維持管理

2.6.2 公募に向けて検討すべき課題

公募に向けて、必要な手続きや契約上の留意点等の課題を整理する。

(1) 官民リスク分担の検討

民間側ではリスクコントロールできない要素、あるいは民間側でリスクをコントロールしようとする、公共側がコントロールするより多く費用が必要になる要素については公共側で負担するという原則に則って、リスク分担の考え方を整理する必要がある。

表 2-15 リスク分担表①

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
共通	募集リスク	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの	○	
	応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○
	要求水準内容変更リスク	要求水準の内容変更によるもの	○*	
	政治リスク	議会承認や首長交代等によるもの	○	
	法令等の変更リスク	本事業に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの	○	△
	都市計画変更リスク	地区計画の変更及び地区整備計画の設定に関するもの	○	
	許認可等取得リスク	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの	△	○
	金利変動リスク	金利の変動によるもの	△*	○
	本事業の中止又は延期に関するリスク	市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破綻等によるもの等）		○
	不可抗力リスク	公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○*	
		民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
	住民合意リスク	事業そのものに対する住民等からの批判を受けるリスク	○	
		工事期間中の争い等、民間施設に関して住民等から批判を受けるリスク		○
環境問題リスク	事業に伴って周辺環境が悪化するリスク	△	○	
民間施設に関するリスク	民間施設の設計、建設、維持管理及び運営に関するもの		○	

※公共施設部分のみに係るリスク

表 2-15 リスク分担表②

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
設計段階	用地リスク	地下埋設物及び土壌汚染に関するもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	事前調査リスク	市が事前に実施する現地調査（地形や地質等）の不足・ミスによるもの	○	
		事業者が実施する現地調査（地形や地質等）の不足・ミスによるもの		○
	埋蔵文化財リスク	埋蔵文化財の発見に伴う調査実施による工事遅延、計画変更、事業の中止等	○	
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの（出資、借入等）		○	
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保、地下埋設物及び土壌汚染に関するもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○*	
		事業者の判断によるもの		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○*
	仕上げリスク	市の要求・指示の不備等によるもの	○*	
		市の要求・指示不適合及び事業者の判断によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設損傷リスク	施設建設中の工事目的物や材料によるもの及び関連工事に関する損害、事故や火災等に伴うもの		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ	△*	○	

※公共施設部分のみに係るリスク

表 2-15 リスク分担表③

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
維持管理・運営段階	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○*
	施設瑕疵担保リスク	施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担	○*	○
	施設損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設損傷	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○*	
事業者による計画・用途の変更、テナントの撤退及びそれらに伴う費用の増大に関するもの			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ	△*	○	
契約満了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの		○
		用地の原状回復に関するもの		○

※公共施設部分のみに係るリスク

(2) 今後の課題

1) 事業手法の確定

PPP手法の採用により本市の財政負担を軽減できる可能性があるが、今後、事業範囲や整備手法等の条件を精査し、特に定量的な評価をしっかりと行い、事業手法を決定する。

2) 事業スケジュール

別府市立山の手中学校跡地利活用の事業は、設計、建設、維持管理、運営の各分野にまたがる事業となることから、民間事業者のグループ組成に一定の時間が必要である。さらに、各担当企業の協議・検討による提案書の検討にも時間を要する。

そこで、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期周知を行う他、入札公告前の要求水準書（案）の公表や、提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意する必要がある。

3) 既存施設の解体及び擁壁の整備方針の検討

校舎や体育館等の既存建物の取扱や擁壁については、事業範囲に含める場合のリスクや費用負担等を検討した上で、整備方針を検討する。

4) 地元企業の参画に向けた取組み

事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における地元企業への発注や地域住民の雇用拡大などによる地域経済の活性化、日常の迅速な対応や緊急時対応などの観点を踏まえた業務遂行体制を構築することについて考慮する必要がある。

事業への参画要件として地元企業の参画を条件としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討する。

3. 旧朝日出張所跡地利活用方針

3.1 前提条件の整理

3.1.1 上位・関連計画

旧朝日出張所跡地に関連する上位・関連計画として、該当箇所を以下に示す。

表 3-1 上位計画・関連調査等における施策

上位計画・関連調査等	施策
別府国際観光温泉文化都市 建設計画区域の整備、開発 及び保全の方針 (令和3年3月)	住居・商業系土地利用形成ゾーンとしての方針 <ul style="list-style-type: none"> 土地利用の整序と良好な居住環境等の形成 (住居・商業系土地利用形成ゾーン)
別府市国土利用計画	鉄輪・柴石地域の方針 <ul style="list-style-type: none"> 鉄輪温泉周辺は観光商業地の機能強化、温泉観光拠点の形成を検討 鉄輪温泉は長期滞在が可能な湯治休養型の温泉として活性化の促進、周辺の観光商業地における景観の保全を行い、地区計画等による温泉観光機能の共同化など機能の強化や都市基盤を整備
別府市都市計画マスタープラン (平成23年4月)	市街地ゾーンとしての方針 <ul style="list-style-type: none"> 市街地環境の魅力創出のため、地区ごとの特性を踏まえたきめ細やかで柔軟な土地利用誘導、市街地改善 (市街地ゾーン) 土地利用の方針 <市街地の再生> <ul style="list-style-type: none"> 訪れる人や住む人の交流促進や都市の魅力アップに向けた、きめ細かな誘導の推進 土地活用の必要性や波及効果の高い市街地の低・未利用地の有効活用、交流や賑わいの向上に向けた土地活用の誘導 別府八湯の各地域特性に配慮し、観光・商業、宿泊施設等の集積を促進、魅力ある観光文化拠点を形成
別府市立地適正化計画 (令和3年3月)	観光拠点としての方針 <ul style="list-style-type: none"> 市を代表する観光施設が立地する区域であり、今ある地域資源を活かしながら、観光施設やホテル等を維持 (観光拠点) 区域の位置づけ <ul style="list-style-type: none"> 旧朝日出張所跡地は居住誘導区域として位置づけられている
別府市公共施設再編計画 (平成29年3月)	出張所の施設再編の方針 <ul style="list-style-type: none"> 朝日出張所は当面既存のまま存続とするが、入居する民間建物の維持更新状況によっては移転も検討
別府市防災マップ (平成30年1月)	火山防災マップ <ul style="list-style-type: none"> 伽藍岳が噴火：火災サージ(火砕流本体周囲の熱風部)の範囲

3.1.2 対象地の現況

(1) 対象地の状況

旧朝日出張所跡地は、JR 別府大学駅から車で 10 分、別府 IC から車で 10 分の場所に位置し、敷地の北側は国道 500 号に接している。対象地の北側には、鉄輪温泉街が形成されており、観光名所や宿泊施設が多く立地している。

- ・対象地の用途地域は商業地域に指定されており、鉄輪温泉街へのアクセス性にも優れ、観光や買い物等における利便性が高いエリアである。
- ・対象地は「温泉市街地景観地域内」に位置し、遠景やまちなみに調和した景観づくりが目指されている。
- ・対象地の南側のエリアは、第 2 種住居地域に指定されており、住宅街が形成されている。
- ・当該対象地周辺には、教育施設（小学校、中学校）や子育て施設、市営温泉（鉄輪むし湯、熱の湯）、大型小売店舗、複数の宿泊施設が立地している。また、ホテルの建替えや地獄温泉ミュージアムの整備などが計画されており、開発需要が高いエリアである。



図 3-1 旧朝日出張所跡地の位置図

表 3-2 対象地の概要

所在地	大分県別府市大字鶴見 634 番地の 1
敷地面積	(敷地全体) 1,881.75 m ² (整備対象範囲) 約 1,637.19 m ² (※)
用途地域	商業地域
建ぺい率	80%
容積率	400%
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
地区計画	指定なし
景観形成	温泉市街地景観地域
接続道路	北側：国道 500 号 (幅員 20m) 東側：一般県道 別府山香線 (幅員 8m) 南側：市道 (幅員 4.7~7.1m)
インフラ整備状況	上水：北側道路 A.DIP-150 東側道路 CIP-75 下水：合併浄化槽 ガス：LPG 電力：新電力
交通アクセス	【徒歩】鉄輪バスセンターから 5 分 【車】 JR 別府大学駅から 10 分 別府 IC から 10 分 【バス】 亀の井バス：JR 別府駅東口→「朝日バス停」下車
その他	旧朝日出張所は令和 3 年に解体・撤去されたが、別府市消防団第 11 分団格納庫及び ATM (JA) は存置されている。

※敷地全体の面積 1,881.75 m²より、消防団格納庫及び格納庫前の駐車禁止区域の敷地の面積 244.56 m²を除いた範囲を整備対象とする。



図 3-2 対象地

(2) 周辺の施設立地状況

旧朝日出張所跡地の周辺には、教育施設（小学校、中学校）や子育て施設、市営温泉（鉄輪むし湯、熱の湯）、大型小売店舗、宿泊施設が複数立地している。

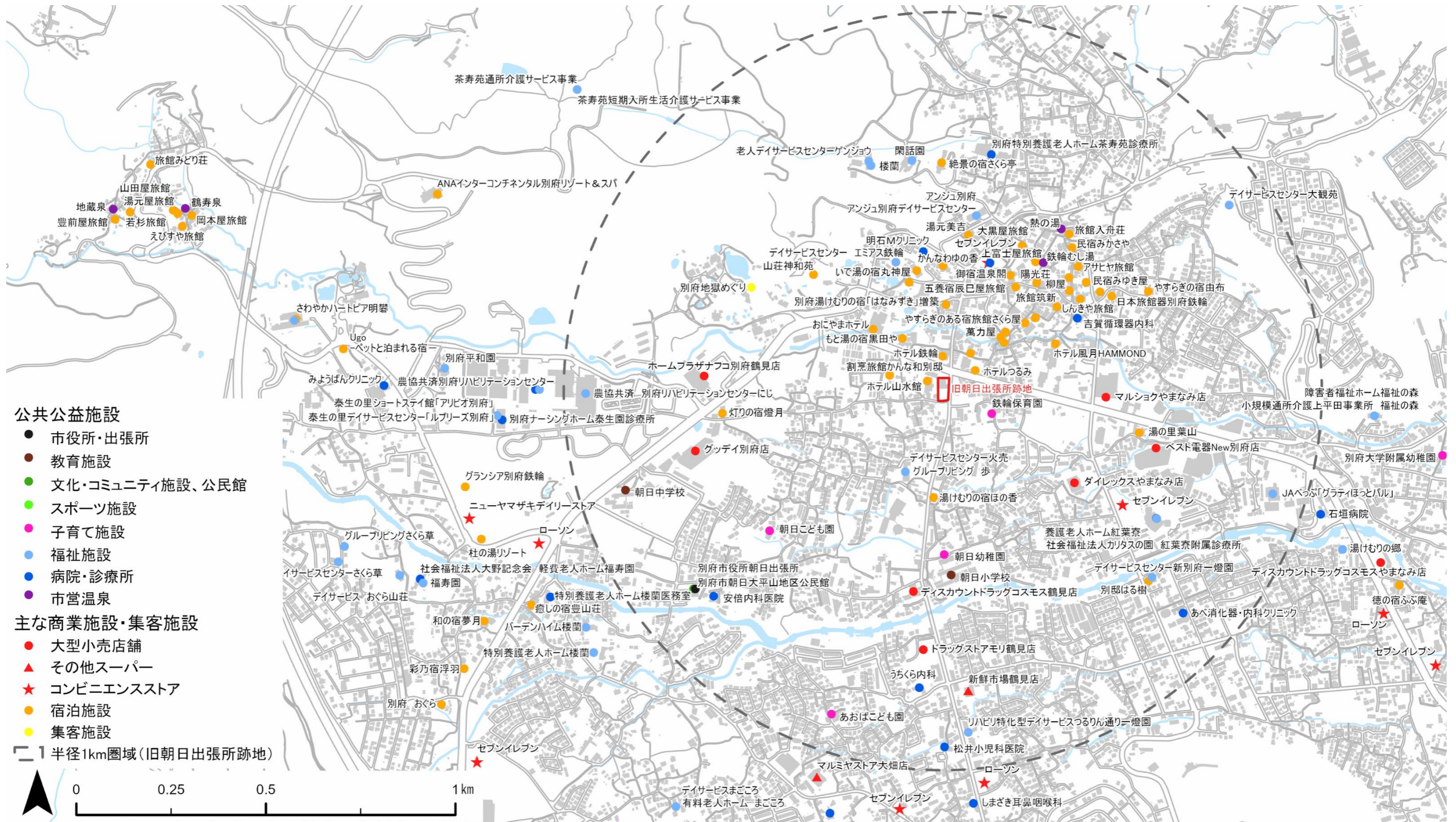


図 3-3 周辺の施設立地状況

3.2 地区公聴会における地域住民の意向把握

旧朝日出張所跡地の活用方法に関する地域住民の意向を把握するため、地区公聴会を行った。

(1) 公聴会概要

公聴会の概要を以下に示す。

表 3-3 旧朝日出張所跡地利活用方針策定に係る地区公聴会の概要

日時	令和3年11月17日(水) 19:00~20:15
場所	朝日大平山地区体育館
会議名	旧朝日出張所跡地利活用方針策定に係る地区公聴会
出席者	市民:39人 市職員:総務部長、企画戦略部長、市長公室長、総務課長 財政課長、財政課参事、都市計画課長
議事	事務局より跡地のこれまでの経緯や概要等について説明を行い、跡地の利活用について質疑や意見聴取を行った。
配布資料	・旧朝日出張所跡地活用について(令和3年11月17日公聴会) ・新しい公共空間のあり方を市民と協働で考える、別府市公共施設再編計画について

(2) 跡地の利活用に関する意見

公聴会における跡地利活用に関する主な意見を以下に示す。

表 3-4 旧朝日出張所跡地利活用に関する意見

項目	意見内容
旧朝日出張所跡地としての活用意見	<ul style="list-style-type: none"> ・住民の福祉のため、朝日出張所の機能を有する簡単な施設をつくってほしい。例えば、自動で印鑑証明書が取得できるサービスや1階は出張所や農協の販売所等にし、2階を集会所として整備するなどが挙げられる。 ・コミュニティセンターのようなものをつくってほしい。 ・子ども食堂として活用できるようなことも考えられる。 ・ATMを設置してほしい。
避難所としての活用意見	<ul style="list-style-type: none"> ・風呂本自治会の会議の中で、御幸風呂本公民館は築50年以上の木造建物であり、住民からは豪雨の際の避難場所について話が挙がっており、そうした状況を踏まえ、複合的な公共施設であれば、公民館と避難所の建設をお願いしたい。
文化継承に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・朝日村は明治22年に鉄輪村と鶴見村を合併した由緒ある地域なので、文化的な遺産を残すことができないか検討してほしい。
鉄輪地区における活用に関する意見	<ul style="list-style-type: none"> ・鉄輪温泉の泉源の湯量が減少してきているので、観光地として鉄輪温泉を50~100年使い続けられるような対応・整備をお願いしたい。 ・鉄輪地区の温泉街と九州横断道路を挟んで、人の流れが途切れている。鉄輪地区を観光としても利用でき、地域住民のコミュニティが形成されるようなものが良いのではないかと。ただ、敷地が狭いため、施設機能の検討は必要。 ・民間施設は鉄輪地区ならではの施設がよい。例えば、地産地消の朝市など地域住民の交流ができるような施設を民間業者が整備するなど、利便性も上げつつ、市が民間事業者を支援しながら利活用すると費用もかからないのではないかと。周辺地域に野菜を売る店が少ないため、そのような施設を導入する

	のも良いのではないか。
駐車場に関する要望	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場はコインパーキングにしてほしい。 ・ 駐車場の整備も可能性があるのではないか。 ・ 配布された資料の想定される民間施設の中に、駐車場が記載されているが、駐車場にすると、駐車場としての利用がない際は何も用途がなくなるので、再検討する必要があると思う。

3.3 民間事業者への市場調査

旧朝日出張所跡地へ導入が想定される機能や望ましい事業スキーム、市場性などを把握するため、本事業への参画が期待される民間事業者にアンケート調査及びヒアリング調査の市場調査を行った。

3.3.1 アンケート及びヒアリング調査の概要

(1) アンケート調査概要

表 3-5 アンケート調査の概要

調査目的	実績のある民間事業者の参画意向、旧朝日出張所跡地活用の活用可能性や事業スキーム等の把握
調査期間	令和3年9月8日(水)～9月17日(金)
調査内容	<ul style="list-style-type: none"> ■ 跡地の活用について <ul style="list-style-type: none"> ・ 跡地活用の成立可能性 ・ 導入可能な施設 ・ 定期借地権契約による土地貸付の地代及び保証料、借地期間 ・ 建物の所有形態 ・ 公共へ民間施設を賃貸借する場合の賃料及び共益費 ・ 公共施設部分の整備手法 ・ 土地を売却する場合の売却費 ・ 土地や建物の所有形態や必要面積 ・ 事業スケジュール ■ 参画意向 <ul style="list-style-type: none"> ・ 参画意向、組織形態 ・ 事業参画について条件等(敷地条件、権利関係他) ■ 会社の概要 <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業内容、本社所在地、資本金、従業員数 ・ 別府市内での事業の実施状況
調査方法	Eメールまたはwebアンケートにて実施
調査対象	以下の条件より計26者(県外15者、県内11者)を抽出 <ul style="list-style-type: none"> ・ 大分県内のPPP事業への参画企業 ・ 過年度のサウンディング調査に参加した企業
調査結果	13者から回答あり(回答率50.0%)

(2) アンケート調査結果概要

表 3-6 アンケート調査結果の概要

項目	調査結果概要
跡地活用の成立可能性	<ul style="list-style-type: none"> 「高い」が3者、「やや低い」が3者、「低い」が1者、「分からない」が6者であった（全13者）。 「やや低い」「低い」「分からない」の理由は、「別府市の観光資産である温泉街の近くであるため、用途を限定した方が良く、故に困難かと思われるため」、「コロナ禍の状況下、観光エリアでの出店は見込みが立たないため」等の意見あり。
導入可能な施設	<p>○民間機能部分</p> <p><導入機能></p> <ul style="list-style-type: none"> 観光利便施設、飲食・物販施設、休憩施設、コンビニエンスストア、集合住宅、宿泊施設、観光客周遊用の小型モビリティのレンタルを行う施設、駐車場 <p><規模></p> <ul style="list-style-type: none"> 施設規模は導入機能によるが、2階建て、S造、延床面積（民間部分：200㎡、公共部分：200㎡）、駐車場10~20台程度の意見が複数あり。
定借の場合の地代、借地期間	<p><地代></p> <ul style="list-style-type: none"> 地代の設定は、条件・テナントによるとの意見があった。 <p><借地期間></p> <ul style="list-style-type: none"> 20~30年との意見があった。
建物の所有形態	<p>建物の所有形態について、「民間が所有で市は賃貸」が3者、「市と民間で区分所有」が4者であった（全7者）。</p>
公共へ民間施設を賃貸借する場合の賃料	<ul style="list-style-type: none"> 路線価と借地の実際の相場は乖離している可能性があるため、留意が必要との意見があった。
公共施設部分の整備手法	<ul style="list-style-type: none"> 「DBO方式」が4者、「DB方式」が2者、「PFI（BTO）方式」が1者であった（全7者、複数回答可）。
売却の場合の売却費	<ul style="list-style-type: none"> 「売却を希望する」が1者、「売却は希望しない」が6者であった（全7者）。 <p><売却費></p> <ul style="list-style-type: none"> 「路線価であれば成立すると思われる」との意見があった。
土地や建物の所有形態や必要面積	<ul style="list-style-type: none"> 「施工性向上のため作業ヤード・工事駐車場などは考慮していただきたい」との意見があった。 「集合住宅の整備が検討される際には土地売却が想定される」との意見があった。
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 「設計・建設期間は3年程度とし、遊休地はできるだけ早く活用した方が良い」との意見があった。 「募集時期：令和4年4月~8月、設計・建設期間：令和4年10月~令和5年10月、開業予定時期：令和5年12月」との意見があった。 「工期などは柔軟に対応していただきたい。また、時期についても配置技術者の関係もあることから、事前に方向性を示していただきたい」との意見があった。

項目	調査結果概要
参画意向、組織形態	<ul style="list-style-type: none"> 「積極的に参加したい」が1者、「参加したい」が2者、「参加は難しい」が2者、「その他」が3者であった（全8者）。 「その他」の意見は「建設会社のため、設計、運営が可能な地元企業とのコンソーシアムが組成できなければ参加は難しい」との意見があった。 参加形態については、「自社単独」が1者、「グループ代表」が1者、「グループメンバー」が2者、「下請け企業」が2者、「わからない」が1者であった（全7者、複数回答可）。
事業参画の条件	<ul style="list-style-type: none"> 「公共施設を含めた整備は事業の安定化につながり、官民連携による施設運営を希望する」との意見があった。 「将来的に公共施設が不要となった場合（撤退された場合）でも、民間事業者の一般賃貸による運用が容易であるため、全て民間が所有し、公共施設部分は賃貸とすることが望ましい」、「民間が建物所有し一括管理することで、維持管理の効率化等、ライフサイクルコストの縮減が期待できる」との意見があった。 「敷地が狭いため公共施設、民間施設の駐車場が十分とれるのか疑問」との意見があった。 「区分所有は権利関係が複雑になるので、極力避けた方が良い」との意見があった。 「鉄輪地区は歩道が狭く歩車分離ができていないため、自転車や散歩といった街歩きには不向き」との意見があった。 「高速バスが博多バスセンター、天神バスターミナル、福岡空港国際線経由で直通しているが乗降数は多くなく、交通接点としても機能が不十分」との意見があった。 「通常 PFI 方式であれば、大部分が建設費であるため、コスト削減は必然的に建設にくることを考慮願いたい」との意見があった。

(3) ヒアリング調査概要

表 3-7 ヒアリング調査の概要

調査目的	アンケート結果をもとに当該地の活用意向や公募条件等の事業実施に関する条件を把握
調査期間	令和3年10月～令和4年2月
調査内容	<p>主なヒアリング項目は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設企画、顧客ターゲット 日帰り観光客用の駐車場（有料）整備に関する考え（有料駐車場運営可否、駐車台数、配置・構造等） 民間施設の想定機能、運営方法 ゾーニングの想定 建物所有形態（民間所有）に対する意見 グループ組成が可能なサブ事業者の有無 公募開始から応募締め切り（提案）までの必要期間 定借の場合の借地期間 施工上の想定課題

調査方法	対面にて実施
調査対象	アンケート回答者のうち、参画意向等のある事業者
調査結果	7者から回答あり

(4) ヒアリング調査結果概要

表 3-8 ヒアリング調査結果の概要

項目	調査結果概要
顧客ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> 「観光客」「別府市民」との意見が複数あり。
施設企画	<ul style="list-style-type: none"> 「観光拠点施設」「コンビニエンスストア」「飲食施設」との意見が複数あり。 その他「小型モビリティや自動運転システムの導入」を提案する意見もあり。 「敷地条件や周辺宿泊施設との競合により、宿泊施設事業は望ましくない」との意見が複数あり。
観光客用の駐車場（有料）整備について	<ul style="list-style-type: none"> 「駐車場整備は可能だが、駐車場需要と有料化」を懸念する意見が複数あり。
ゾーニングの想定	<ul style="list-style-type: none"> 「車両動線を考慮し、国道沿いに駐車場を設置」との意見が複数あり。
建物所有形態（民間所有）に対する意見	<ul style="list-style-type: none"> 「建物を所有し、公共に貸すことは問題ない」との意見が複数あり。 「売上が見込める民間機能（例：コンビニエンスストア）を下階、上階に公共機能」の配置を望む意見あり。
グループ組成について	<ul style="list-style-type: none"> 本項目に関する意見はなし。
提案期間	<ul style="list-style-type: none"> 本項目に関する意見はなし。
借地期間	<ul style="list-style-type: none"> 「20～30年」を望む意見が複数あり。
施工上の想定課題	<ul style="list-style-type: none"> 「敷地が狭く、周辺道路の交通量が多いため、工事動線と工事スペースの確保」を望む意見が複数あり。

(5) コンビニエンスストアに関するヒアリング

表 3-9 コンビニエンスストアに関するヒアリング調査の概要

調査目的	旧朝日出張所跡地における出店意向の把握
調査期間	令和3年12月～令和4年1月
調査内容	<p>主なヒアリング項目は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 対象地におけるコンビニエンスストアの実現可能性（スキーム、立地条件等） ゾーニングの想定 建物所有形態（民間所有）に対する意見

	<ul style="list-style-type: none"> • コミュニティスペース等の運営に対するご意見 • グループ組成が可能なサブ事業者の有無 • 公募開始から応募締め切り（提案）までの必要期間 • 定借の場合の借地期間 • 施工上の想定課題
調査方法	電話にて実施
調査対象	コンビニエンスストア
調査結果	3者から回答あり

表 3-10 コンビニエンスストアに関するヒアリング結果の概要

項目	調査結果概要
コンビニエンスストアの実現可能性	• 旧朝日出張所跡地への出店可能性はあるとの意見が3者からあり。
ゾーニングの想定	• 国道と県道からの進入口を確保し、駐車場を最大限確保する配置としたいとの意見あり。
建物の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> • 公共施設との合築も可能との意見あり。 • 「公共施設を含めて民間で建物を所有することは可能」や「公共で施設保有を希望」等の多様な意見あり。
コミュニティスペース等の運営	• イートインスペースを市民に貸し出すことは可能との意見あり。
グループ組成について	• 複数の企業でグループを組成する可能性ありとの意見あり。
提案期間	• 提案期間は4ヶ月ほどあれば十分との意見が複数あり。
借地期間	• 20～30年の意見あり。
施工上の想定課題	• 既存施設は杭や塀等の残置物がない状態で引渡しを希望との意見あり。

(6) 駐車場需要に関するヒアリング

表 3-11 駐車場需要に関するヒアリング調査の概要

調査目的	周辺の宿泊施設における駐車場ニーズの把握
調査期間	令和4年1月
調査内容	<p>主なヒアリング項目は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 宿泊者・来訪者用駐車場の保有台数 • 新規駐車場の要否 • 有料駐車場の利用希望台数、利用形態
調査方法	電話または対面にて実施
調査対象	旧朝日出張所跡地周辺の宿泊施設
調査結果	5者から回答あり

表 3-12 駐車場需要に関するヒアリング結果の概要

項目	調査結果概要
宿泊者・来訪者用の駐車場の現保有台数	<ul style="list-style-type: none"> 契約駐車場を含めると、常時約 40～60 台保有との回答あり。
駐車場の要否	<ul style="list-style-type: none"> 「駐車場は十分足りているまたは概ね足りているので基本的に必要ない」や「不足している」等の多様な意見あり。
有料駐車場の利用希望台数及び形態	<ul style="list-style-type: none"> 旧朝日出張所跡地に駐車場が整備される場合の利用希望台数は 5～8 台の意見あり。 利用形態は「月極」「年間契約」等の意見あり。

3.3.2 市場調査結果のまとめ

アンケート調査及びヒアリング調査結果について、主な意見を以下にまとめる。

(1) 導入機能

- 観光地に立地しており、物販や観光案内所等の観光利便施設や、観光周遊のための乗り物レンタルなどの提案があった。
- 商業施設としては、コンビニエンスストアやカフェ等の可能性は考えられる。
- 集合住宅については、対象地は定期借地を想定していることから、賃貸住宅であれば可能性は考えられる。ただし、敷地が狭いため施設面積や利用方法については、需要に合わせた検討が必要。
- 有料駐車場については、民間施設とする場合は、敷地が狭いため事業性のある施設整備は難しい。

導入が想定される機能を以下のとおり、一覧として整理する。

表 3-13 市場調査より想定される機能一覧

機能	施設例
観 光	観光利便施設
物販・飲食	コンビニエンスストア、カフェ、飲食店
レンタル	観光地周遊用の乗り物レンタル
住 居	賃貸住宅

(2) 土地・建物の所有形態

- 土地の所有形態は、借地を希望する意見が多かった。
- 土地を借地する場合の借地期間は、20～30 年の提案があった。
- 建物の所有形態は、民間が建物を所有し公共部分は行政の賃貸という意見と、公共部分は行政が所有してほしいという意見に分かれた。
- 公共施設が整備されることで、事業の安定化に寄与する。

(3) 事業参画の可能性

- ・複数の事業者に事業参画の意向があった。

(4) 事業への要望

- ・駐車場を整備する場合は、設計・建設等の整備まで民間で整備し、その後行政で借上げを希望する。
- ・交通量の多い道路に面しているため、進入路の協議では考慮いただきたい。
- ・既存建物の杭は撤去状況や地盤調査結果等の土地の情報を知りたい。
- ・地代や公共施設部分の賃料等の想定を知りたい。

(5) 駐車場への要望

- ・周辺の宿泊施設から駐車場の要望があった。
- ・事業者の立場としては、敷地が限られており、店舗の収益確保のための駐車場確保や違法駐車管理が課題との意見があった。

(6) コンビニエンスストアでの活用

- ・コンビニエンスストアでのイートインスペースを活用したコミュニティ活動支援や野菜等の販売について実現可能との意見があった。

(7) 市場調査結果のまとめ

- ・跡地利活用として、観光利便施設や商業施設等の民間施設の導入に対する提案があった。一方、敷地面積に限りがあることから駐車場や集合住宅等の事業性は高くないとの意見が多かった。
- ・宿泊施設の駐車場として利用したい要望があった。

3.4 導入機能の検討

旧朝日出張所跡地の利活用之际して、導入が想定される機能を整理する。

3.4.1 導入機能の想定

(1) 上位計画より想定される機能

上位・関連計画では、当該対象地に想定される機能に関するキーワードとして以下が挙げられている。

- ・ 土地利用の整序と良好な居住環境等の形成（住居・商業系土地利用形成ゾーン）
- ・ 温泉観光拠点の形成
- ・ 訪れる人や住む人の交流促進
- ・ 居住誘導区域として位置づけ

(2) 対象地の周辺状況により想定される機能

対象地周辺には鉄輪温泉街が形成されており、観光機能の需要は高いと考えられる。

対象地は、交通量が多い国道 500 号沿いに立地していることや近辺にコンビニエンスストアや飲食店が少ないことから、物販・飲食機能の立地可能性は高いと考えられる。

(3) 地域住民の要望により想定される機能及び施設

地域住民の要望については、「3.2 地区公聴会における地域住民の意向把握」の通りである。機能及び施設としては、主に以下のものが挙げられた。

- ・ 農協のような地元の野菜や総菜を取扱う店舗
- ・ JA 以外の ATM を含めた銀行の ATM
- ・ マイナンバーカードや印鑑証明書、戸籍謄本等を取得できる機能
- ・ 24 時間営業のコインパーキング
- ・ 地域住民のためのコミュニティセンター
- ・ 地元住民が多目的利用できる会議室や集会所（防音、ステージ付きなど）

(4) 想定される機能のまとめ

上位計画、周辺状況、地域住民の要望及び市場調査により、想定される機能を一覧として整理する。

表 3-14 想定される機能一覧

機能	施設例
観 光	観光利便施設
物販・飲食	コンビニエンスストア、カフェ、飲食店
レンタル	観光地周遊用の乗り物レンタル
住居	分譲マンション、賃貸マンション、賃貸住宅
物 販	直売所
金 融	ATM
公共サービス	マイナンバーカードや印鑑証明書、戸籍謄本等を取得できる施設
駐車場	コインパーキング
交 流	コミュニティセンター、会議室、集会所

3.4.2 導入機能の検証

表 3-14 で整理した施設について、民間事業者の意見を踏まえ検証した結果を以下に記載する。

(1) 観光機能の可能性

周辺地域で観光施設を運営する民間事業者以外に、新たに対象地にて観光利便施設のみを整備する可能性は高くない。ただし、観光地を周遊できる小型モビリティのレンタル拠点の整備などの提案もあったことから、民間事業者の提案に委ねることが望ましい。また、レンタサイクルについては、周辺道路の歩道が狭く高低差のある地形の特性から向かないとの意見が多く、導入可能性は低い。

(2) 物販・飲食・金融・公共サービス機能の可能性

対象地周辺に不足していること、地域住民の日常的な利用や観光客の利用が見込まれるため、コンビニエンスストアの市場性は高い。また、コンビニエンスストアが誘致できれば、地域住民のニーズが高い ATM の整備や戸籍謄本等を取得するための公共サービス機能の導入が期待できる。

(3) 交流機能の可能性

地域住民ニーズの高い集会所等については、公共性の高い施設であるため公共施設としての整備が考えられる。民間施設としては、コンビニエンスストアのイートインスペースをコミュニティ活動支援として利用する事例もあることから、コンビニエンスストアを地域交流の場として活用する方法は考えられる。

(4) 住居機能の可能性

対象地で想定している定期借地権による土地利用条件の場合、住宅機能の市場性は低い。ただし、周辺の旅館等の従業員や移住者向けの需要は一定程度期待できることから、民間事業者の提案に委ねることが望ましい。

(5) 駐車場機能の可能性

コインパーキングを主体とした整備は、敷地に限りがあり事業性の観点から市場性は低い。ただし、周辺の宿泊施設から、駐車場利用の要望が一定程度あることから、施設用駐車場の一部を有料化することにより、採算を確保できる可能性はある。

3.4.3 導入が望ましい機能の評価

上記を踏まえ、本事業への導入が望ましいと考えられる機能のリストと評価結果を以下に示す。

表 3-15 導入が望ましい機能

機能	概要	施設例	評価
観光	土産物屋や乗り物レンタル等の観光の利便性を向上する機能	観光物販施設、乗り物レンタル	温泉観光拠点の形成に寄与する
物販・飲食	コンビニエンスストアやスーパー等の徒歩圏内の買い物ができる機能の他、飲食店やそのスペースを有する機能	コンビニエンスストア、ミニスーパー、直売所、飲食店	地域住民・観光客の利便性の向上に寄与する
交流	地域住民の交流拠点の形成に寄与する機能	コミュニティスペース、集会所	地域住民の交流拠点の形成に寄与する
住居	周辺の観光資源と連携し、移住促進等の住宅の付加価値を高める機能	賃貸住宅	良好な居住環境等の形成に寄与する
駐車場	観光客が利用できる駐車場機能	有料駐車場	観光客の利便性の向上・観光客の増加に寄与する

3.5 利活用方針の検討

前項までの検討を踏まえ、公有地の活用方針を以下に整理する。

活用方針は、公有地で導入が望ましい機能・規模、ゾーニングイメージ、事業スキーム、類似事例を整理する。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

「3.4 導入機能の検討」を踏まえ、民間事業者に提案を委ねる機能と公共施設としての機能を整理する。

公共施設は必須とし、民間施設は提案を委ねるが、1つ以上の機能を導入すること（民間施設提案なしは不可）とすることが適当と考えられる。

表 3-16 導入機能

導入機能	概要	規模
■民間施設（提案機能）		
観光	土産物屋や乗り物レンタル等の観光の利便性を向上する機能	敷地面積：約 1,640 m ² 施設規模は民間提案による
物販・飲食	コンビニエンスストアやスーパー等の機能の他、飲食店やそのスペースを有する機能	
交流	地域住民の交流拠点の形成に寄与する機能	
住居	周辺の観光資源と連携し、移住促進等の住宅の付加価値を高める機能	
駐車場	観光客が利用できる駐車場機能	
■公共施設（必須機能）		
交流	自治会等が利用できる多目的コミュニティスペース、地域の交流拠点	延床面積 約 200 m ²

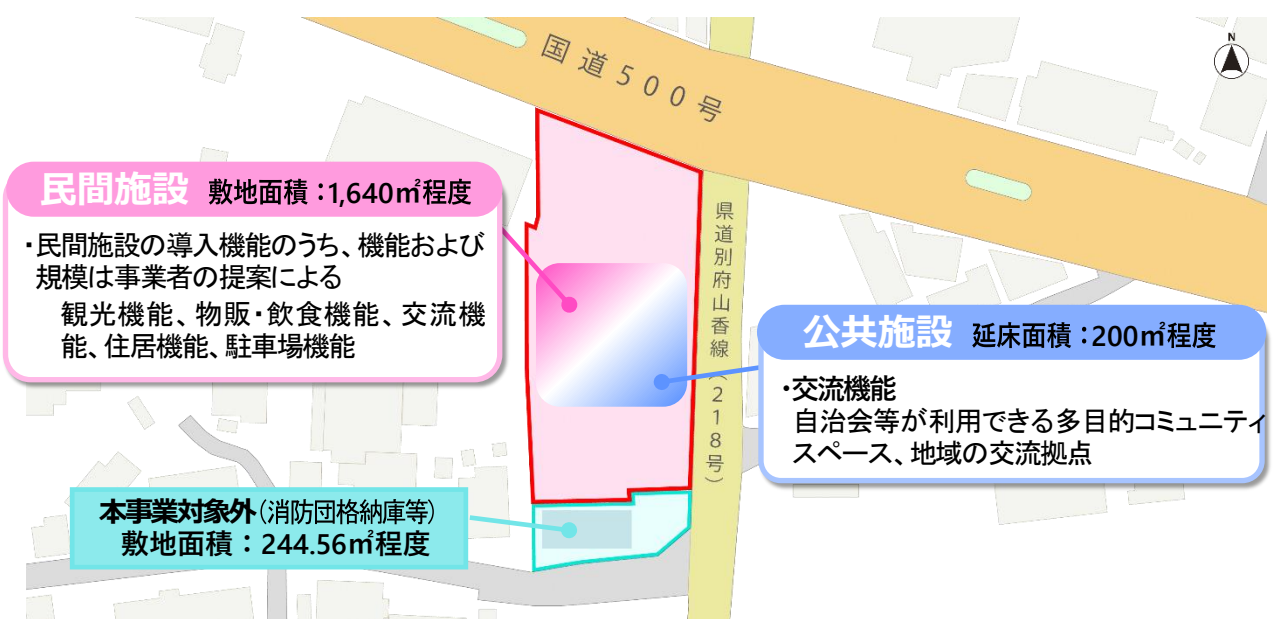


図 3-4 ゾーニングイメージ

なお、土地活用に関する条件としては以下を想定しているが、事業の条件を精査した上で改めて検討する。

<土地活用条件>

- ・ 消防団格納庫及び格納庫前の駐車禁止区域の敷地は、整備対象範囲から外す。
- ・ 整備対象範囲のうち、建物の位置は事業者の提案による。
- ・ 対象地にある ATM (JA) を存置すること。ただし、新設する建物との位置関係により、移動することは可能とする。また、民間施設に ATM が整備される場合は、機能統合を含め、調整を行うものとする。

(2) 事業スキーム

対象地は、旧朝日出張所の跡地であり、将来的に本市の公共施設の集約化を図る時の用地として確保する等必要があり、まちづくりのコントロール性を保つため、原則として、土地の所有形態は、借地期間終了後に土地が本市に返還される定期借地権方式とする。

別府市公共施設マネジメント基本方針に、施設の維持管理費用の縮減、施設の再編と圧縮が示されている。そのため、跡地利活用における施設の設置に当たっては、本市の所有を前提とせず、民間事業者が所有する建物賃貸借方式とする。

事業スキームとしては、以下を想定する。

事業手法	市の土地に民間事業者が建物所有（定期借地権方式・建物賃貸借方式）
公共施設	交流機能 延床面積合計：約 200 m ²
民間施設	観光機能、物販・飲食機能、交流機能、住居機能、駐車場機能のうち、機能及び規模は提案に委ねる（提案無しは不可）
土地所有	市
建物所有	民間
契約方式	土地：事業用定期借地権設定契約 建物（公共施設）：定期建物賃貸借契約
契約期間	20 年以上 50 年未満を条件に、事業者の提案に委ねる*（事業用定期借地権設定契約）
管理運営形態	民間施設：民間事業者が管理・運営 公共施設：民間事業者が管理、行政が運営
模式図	

*別府市公有財産規則に基づき設定する。

(3) 類似事例

旧朝日出張所跡地の利活用で想定される事業スキーム、規模、機能等を基に類似事例を抽出した。以下に抽出条件と類似事例を示す。なお、①の事例は主に事業スキームを、②は導入機能に着目して抽出した。

【抽出条件】

- ・ 公有地を民間事業者へ貸付
- ・ 民間事業者が建物を整備・所有、管理運営
- ・ 建物の一部（公共機能部分）を公共が借入れ
- ・ 敷地面積約 1,000 m²程度（※事例①）
- ・ 公共機能を複数導入（※事例①）
- ・ 民間機能を活用した公共サービス（※事例②）

【類似事例】

- ① 中央児童会館等建替え整備事業
- ② 秦野市役所敷地内におけるコンビニエンスストア誘致事業

① 中央児童会館等建替え整備事業

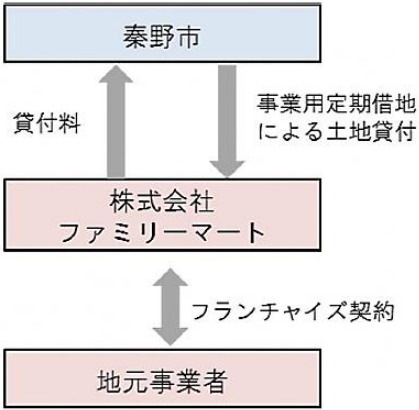


項目	中央児童会館等建替え整備事業
事業内容	福岡市立中央児童会館は築 40 年が経過して老朽化が著しく、耐震性に課題があり、早急な建替えが必要な状況にあった。現在の児童会館及び福岡市中央区子どもプラザの機能に加え、異年齢・異世代の交流機能、一時預かり機能等を追加・拡充する計画とされた。また、NPO やボランティアスタッフによる児童や中高生への公益活動に関する啓発活動の実施等による稼働率向上に向けた相乗効果も期待し、児童会館とは別に立地する福岡市 NPO・ボランティア交流センターを移設するとともに、余裕床部分を活用し、民間施設を導入することで、複合施設として建設することとなった。
発注者	福岡市
所在地	福岡市中央区今泉一丁目 139 番地 1
敷地面積	1,131.85 m ²
導入機能	公共施設：中央児童会館、NPO・ボランティア交流センター（約 2,250 m ² ） 民間施設：カフェ・レストラン、物販店舗等（約 1,770 m ² ） 共用施設：エレベーター、階段、廊下等（約 1,020 m ² ）
事業手法	・ 福岡市が対象用地に事業用定期借地権（賃貸借期間：30 年）を設定し、民間事業者へ有償で貸し付け ・ 民間事業者が官民複合施設を建設し、事業期間を通じて所有、維持管理及び民間施設の運営を行う

	<ul style="list-style-type: none"> ・福岡市は民間事業者から公共施設部分を賃借し、その対価を支払う ・地代参考額：4,000 円／月・㎡  <p style="text-align: center;">図 事業スキーム図</p> <p style="text-align: right;">出典：公的不動産（PRE）の活用事例集 国土交通省</p>
<p>事業 スケジュール</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・平成 24 年 募集要項公表 ・平成 25 年 優先交渉権者の決定 ・平成 26 年 事業契約締結 ・平成 28 年 供用開始予定
<p>外観・内観</p>	 <p style="text-align: center;">写真 施設外観・内観</p> <p style="text-align: center;">出典：福岡市中央児童会館等建替え整備事業 竹中工務店 出典：フロアガイド 福岡市立中央児童会館 あいくる 出典：フロア案内 福岡市 NPO・ボランティア交流センター あすみん</p>

出典：公的不動産（PRE）の活用事例集 | 国土交通省

② 中央児童会館等建替え整備事業

項目	秦野市役所敷地内におけるコンビニエンスストア誘致事業
<p>事業内容</p>	<p>秦野市役所の敷地内駐車場の余剰スペースを普通財産に転換し、コンビニエンスストアを誘致。事業用定期借地契約（契約期間約 15 年 5 月）を締結し、建物は、出店者が建設しているため、誘致に当たって市の負担はない。また民間事業者に公的サービスの提案を求めたことにより、コンビニエンスストアの営業時間（24 時間営業）に合わせた住民票の交付や図書館貸出本の返却受付等が可能になった。なお、土地賃貸料収入は、築 40 年以上を経過し、老朽化している庁舎の維持補修に充当している。</p>

発注者	秦野市
所在地	神奈川県秦野市桜町 1-3-2 (秦野市役所敷地内)
敷地面積	498.5 m ²
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ コンビニエンスストア (延床面積 196 m²、木造・平屋建て) ・ 店舗で実施している公共サービス 市刊行物の販売、図書館貸出本の返却受付、市文化会館公演チケットの販売、住民票の受け渡し (電子ロッカーによる独自方式)、観光協会推奨品等の販売 (秦野市観光協会の事務所を併設)、地場産野菜等の販売 (秦野市都市農業支援センターの協力による)
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市役所内駐車場の一部を普通財産に転換した上で、プロポーザルで選定した民間事業者に貸し付ける。 ・ 民間事業者は店舗を建設・保有し、市に事業用定期借地権に基づく貸付料を支払う ・ その他、民間事業者は自らの提案に基づき、店内で一部の公的サービスを実施する。市は、サービスごとに定められた一定の手数料を負担する。 <div style="text-align: center;">  <p>図 事業スキーム図</p> </div>
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> ・ 平成 19 年 5 月 募集要項等の公表 ・ 平成 19 年 7 月 事業候補者の決定及び公表 ・ 平成 19 年 9 月 月民間事業者との定期借地契約の締結 ・ 平成 19 年 10 月 建設着工 ・ 平成 19 年 12 月 供用開始 ・ 平成 20 年 6 月 店内での住民票交付サービスの開始
施設外観	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>写真 施設外観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>写真 住民票の請求・受取</p> </div> </div> <p style="text-align: center;">出典：庁舎敷地を活用したコンビニエンスストアの誘致 秦野市</p>

出典：公的不動産の利活用における地元企業の多様な取組方策等事例集 | 国土交通省

類似事例では、公有地に事業用定期借地権を設定し、民間事業者が建物を建設・所有、管理運営を実施する点で財政負担が軽減されている。また、公共部分の借り入れ料は発生するが、土地賃貸料収入を得ることができる。導入機能について、事例①では、建替え前の子育て機能に加え NPO・ボランティア交流センター等を集約し、余剰床部分には民間施設（カフェ・レストラン・物販等）を導入することで、多世代の交流機能の拡充等、官民連携による相乗効果もたらされている。旧朝日出張所跡地においても、地域の利便性・交流拠点性の向上に向けて、ニーズのある公共機能を複数集約し、また相乗効果が期待される民間機能を誘致・活用できるような事業者募集の条件整理が必要と考えられる。また、事例②では、コンビニエンスストアを誘致・活用することで、24 時間対応の一部公共サービスの提供を実現している。旧朝日出張所跡地においても、地域のニーズを踏まえ、出張所が担っていた一部公共サービスを民間機能に導入することを事業者募集の条件に組み込むことなどの検討が必要と考えられる。

3.6 今後のスケジュールと想定される課題

3.6.1 事業スケジュール

事業者募集から供用開始までの想定スケジュールを下記に示す。設計及び建設期間は想定であり、事業内容によるため今後検討が必要である。

表 3-17 想定事業スケジュール

	1年目	2年目	3年目	4年目
事業者募集	事業者募集			
設計		設計		
建設			建設	
開業準備				供用開始
維持管理 運営				維持管理 運営

3.6.2 公募に向けて検討すべき課題

公募に向けて、必要な手続きや契約上の留意点等の課題を整理する。

(1) 官民の役割分担の検討

従来方式、民間活力導入方式で実施する場合の官民の役割分担は以下のとおり想定される。民間活力導入方式で実施する場合、公共施設の性能規定の検討や公共施設内の什器・備品の購入・設置については、市が行い、公共施設の運営については、行政の意向を迅速に反映するため、直営にて行うことが想定されるが今後詳細な検討が必要である。

表 3-18 官民の役割分担

業務項目			従来手法		民間活力導入方式	
			市	民間	市	民間
公共施設	設計・建設業務	公共施設の性能規定	○	—	○	—
		設計	○	—	—	○
		建設	○	—	—	○
		工事監理	○	—	—	○
		什器・備品の購入・設置	○	—	—	○
	維持管理業務	建築物保守管理業務	○	—	—	○
		建築設備保守管理業務	○	—	—	○
		備品等保守管理業務	○	—	○	—
		外構等維持管理業務	○	—	—	○
		環境衛生・清掃業務	○	—	—	○
		保安警備業務	○	—	—	○
		修繕業務（大規模修繕は除く）	○	—	—	○
	運營業務		○	—	○	—
民間施設	設計・建設業務	設計	—	—	—	○
		建設	—	—	—	○
		工事監理	—	—	—	○
		什器・備品の購入・設置	—	—	—	○
		事業期間終了時の解体・原状回復	—	—	—	○
	維持管理業務	建築物保守管理業務	—	—	—	○
		建築設備保守管理業務	—	—	—	○
		備品等保守管理業務	—	—	—	○
		外構等維持管理業務	—	—	—	○
		環境衛生・清掃業務	—	—	—	○
		保安警備業務	—	—	—	○
		修繕業務（大規模修繕を含むない）	—	—	—	○
	運營業務		—	—	—	○

(2) 管理・運営体制の検討

維持管理・運營業務については、民間事業者が全体を統括し、物販・飲食機能等の民間施設の維持管理・運営を行う方式が考えられる。公共施設については、維持管理業務は民間事業者の事業範囲とするが、運営については、行政の意向を迅速に反映するため、市の直営で行う。

維持管理・運営にあたっては、民間事業者が行う維持管理・運営の状況を適切にモニタリングし、サービスの質を保ち、持続的・安定的にサービスを提供するための仕組みを構築するなど、管理・運営体制の検討が必要である。

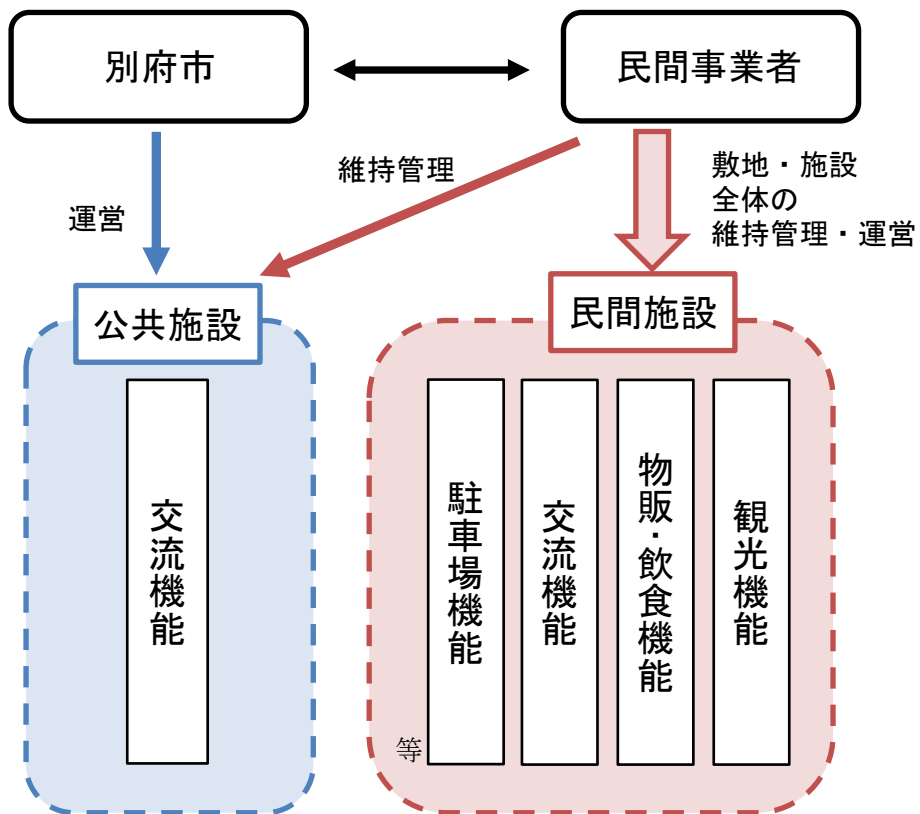


図 3-5 本事業における管理・運営体制の例

(3) 官民リスク分担の検討

民間側ではリスクコントロールできない要素、あるいは民間側でリスクをコントロールしようとする、公共側がコントロールするより多く費用が必要になる要素については公共側で負担するという原則に則って、リスク分担の考え方を整理する必要がある。

表 3-19 リスク分担表①

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			公共側	民間側	
共通	募集リスク	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの	○		
	応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○	
	要求水準内容変更リスク	要求水準の内容変更によるもの	○*		
	政治リスク	議会承認や首長交代等によるもの	○		
	法令等の変更リスク	本事業に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの	○	△	
	都市計画変更リスク	地区計画の変更及び地区整備計画の設定に関するもの	○		
	許認可等取得リスク	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの	△	○	
	金利変動リスク	金利の変動によるもの	△*	○	
	本事業の中止又は延期に関するリスク		市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
			事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破綻等によるもの等）		○
	不可抗力リスク		公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○*	
			民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
	住民合意リスク		事業そのものに対する住民等からの批判を受けるリスク	○	
			工事期間中の争い等、民間施設に関して住民等から批判を受けるリスク		○
	環境問題リスク		事業に伴って周辺環境が悪化するリスク	△	○
民間施設に関するリスク		民間施設の設計、建設、維持管理及び運営に関するもの		○	

※公共施設部分のみに係るリスク

表 3-19 リスク分担表②

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
設計段階	用地リスク	地下埋設物及び土壌汚染に関するもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	事前調査リスク	市が事前に実施する現地調査（地形や地質等）の不足・ミスによるもの	○	
		事業者が実施する現地調査（地形や地質等）の不足・ミスによるもの		○
	埋蔵文化財リスク	埋蔵文化財の発見に伴う調査実施による工事遅延、計画変更、事業の中止等	○	
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの（出資、借入等）		○	
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保、地下埋設物及び土壌汚染に関するもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○*	
		事業者の判断によるもの		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○*
	仕上げリスク	市の要求・指示の不備等によるもの	○*	
		市の要求・指示不適合及び事業者の判断によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設損傷リスク	施設建設中の工事目的物や材料によるもの及び関連工事に関する損害、事故や火災等に伴うもの		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ	△*	○	

※公共施設部分のみに係るリスク

表 3-19 リスク分担表③

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
維持管理・運営段階	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○*
	施設瑕疵担保リスク	施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担	○*	○
	施設損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設損傷	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○*	
事業者による計画・用途の変更、テナントの撤退及びそれらに伴う費用の増大に関するもの			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ	△*	○	
契約満了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの		○
		用地の原状回復に関するもの		○

※公共施設部分のみに係るリスク

(4) 今後の課題

1) 事業手法の確定

PPP手法の採用により本市の財政負担を軽減できる可能性があるが、今後、事業範囲や整備手法等の条件を精査し、特に定量的な評価をしっかりと行い、事業手法を決定する。

2) 事業スケジュール

旧朝日出張所跡地利活用の事業は、民間事業者が建物所有（定期借地権方式・建物賃貸借方式）を想定していることから、民間施設の提案内容や事業性を確認し、事業の成立可能性を確認しながら進める必要がある。事業者との対話時間を十分に設け、事業採算性や実現可能性について検討する必要がある。

そこで、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期周知を行う他、入札公告前の要求水準書（案）の公表や、提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意する必要がある。

3) 公共施設の運営に配慮した官民役割分担

旧朝日出張所跡地利活用の事業では、公共施設の整備や施設全体の統括管理を民間事業者の分担とすることを想定しており、公共施設部分の運営について事前に整理した上で、官民の役割分担について、リスク分担を含めて決める必要がある。

4) 地元企業の参画に向けた取組み

事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における地元企業への発注や地域住民の雇用拡大などによる地域経済の活性化、日常の迅速な対応や緊急時対応などの観点を踏まえた業務遂行体制を構築することについて考慮する必要がある。

事業への参画要件として地元企業の参画を条件としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討する。

4. 別府市公設地方卸売市場利活用方針

4.1 前提条件の整理

4.1.1 上位・関連計画

別府市公設地方卸売市場に関連する上位・関連計画として、該当箇所を以下に示す。

表 4-1 上位・関連計画における施策

上位計画・関連調査等	施策
別府国際観光温泉文化都市 建設計画区域の整備、開発及 び保全の方針 (令和3年3月)	<p>地域拠点としての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 市民の日常生活を支える拠点として、医療福祉施設や日常の買い物等の利便施設など、生活に身近なサービス施設の集積（地域拠点） 地域の交流や賑わい創出に向けた施設の充実（地域拠点）
別府港港湾計画図 (平成31年4月)	<p>利用・保全等の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 都市機能の用に供する用地（都市機能用地）
別府市国土利用計画	<p>上人・亀川・内竈の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 国際学術・研究機能や温泉を活用した医療・福祉・保養機能、温泉観光機能の連携を強化し、福祉のまちづくりを視野に入れた複合的な拠点を形成 日常の購買需要と観光客に対応しうる観光商業地として、近接する医療・福祉・温泉保養機能との連携を強化した商業機能の集積
別府市都市計画マスタープラン (平成23年4月)	<p>亀川駅周辺拠点としての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 医療福祉、買物など生活に身近なサービスの集積や複合化、歩行者の連続性や回遊性向上（亀川駅周辺拠点） <p>市街地ゾーンとしての方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 市街地環境の魅力創出のため、地区ごとの特性を踏まえたきめ細やかで柔軟な土地利用誘導、市街地改善（市街地ゾーン） <p>土地利用の方針 <市街地の再生></p> <ul style="list-style-type: none"> 訪れる人や住む人の交流促進や都市の魅力アップに向けた、きめ細かな誘導の推進 土地活用の必要性や波及効果の高い市街地の低・未利用地の有効活用、交流や賑わいの向上に向けた土地利用の誘導
別府市立地適正化計画 (令和3年3月)	<p>区域の位置づけ</p>

上位計画・関連調査等	施策
	<ul style="list-style-type: none"> 別府市公設地方卸売市場は居住誘導区域外に位置づけられている <p>居住誘導区域外の取り扱い</p> <ul style="list-style-type: none"> 建築基準法など法令等により建築可能であるが、3戸以上の住宅を建築する場合や開発行為等のある程度規模が大きな行為を行う際に市への届け出が必要
別府市公共施設再編計画 (平成 29 年 3 月)	<p>別府市公設地方卸売市場の施設再編の方針</p> <ul style="list-style-type: none"> 公設市場のあり方について、様々な運営形態や広域的な視点から、市場の活性化と経営力強化を図り、場内事業者の受益と負担を均衡させ、必要な施設整備を行う方策を早急に検討
別府市公設地方卸売市場のあり方検討委員会 報告書 (令和 2 年 3 月)	<p>余剰地の活用可能性</p> <ul style="list-style-type: none"> 適正規模に集約化に向けた推計結果は、市場面積は 9,716 m² (市場棟、冷蔵庫等、倉庫・店舗・管理棟、駐車場含む)、余剰地は 54,100 m²となる 次のような施設が余剰地の活用の方向性として挙げられている (卸業者・買受人が一般客に売る店舗街、食料品店・食品スーパー、食料品以外の物販・飲食店・サービス、食品加工工場、物流センター、住宅) 余剰地すべてを一つの用途とすることは難しいと考えられることから、上記の施設等による複合的な開発を想定 市場の活性化方策として、倉庫・駐車場・空き店舗・事務所の目的外利用等を含めた利活用、場外市場などの設置検討
別府市防災マップ (平成 30 年 1 月)	<p>洪水・土砂防災マップ</p> <ul style="list-style-type: none"> 海拔 5m未満に立地 <p>津波ハザードマップ</p> <ul style="list-style-type: none"> 敷地の半分以上が最大浸水深 1m 以上～2m未満に立地

4.1.2 対象地の現況

(1) 対象地の状況

別府市公設地方卸売市場は、昭和 59 年 3 月に地方卸売市場として業務を開始してから、青果・水産物・花きを取扱う総合市場として重要な役割を担ってきた。しかし、開設から 38 年が経過した現在、施設の老朽化が進み、地方卸売市場を取り巻く内部環境、外部環境の変化とともに、取扱量が平成 30 年度をピークに減少している。

- ・施設老朽化に伴い入場事業者からの改修や建替えのニーズは高いものの、取扱量の減少傾向が続くことが予測されるなか、市場機能維持・活性化しながら施設規模については縮小することが適切である。
- ・JR 亀川駅から車で 5 分の国道 10 号沿線に立地しており、別府湾スマート IC や別府 IC へのアクセスも良好である等の好条件も備えており、市場施設の規模縮小に伴う余剰地活用も期待できる。

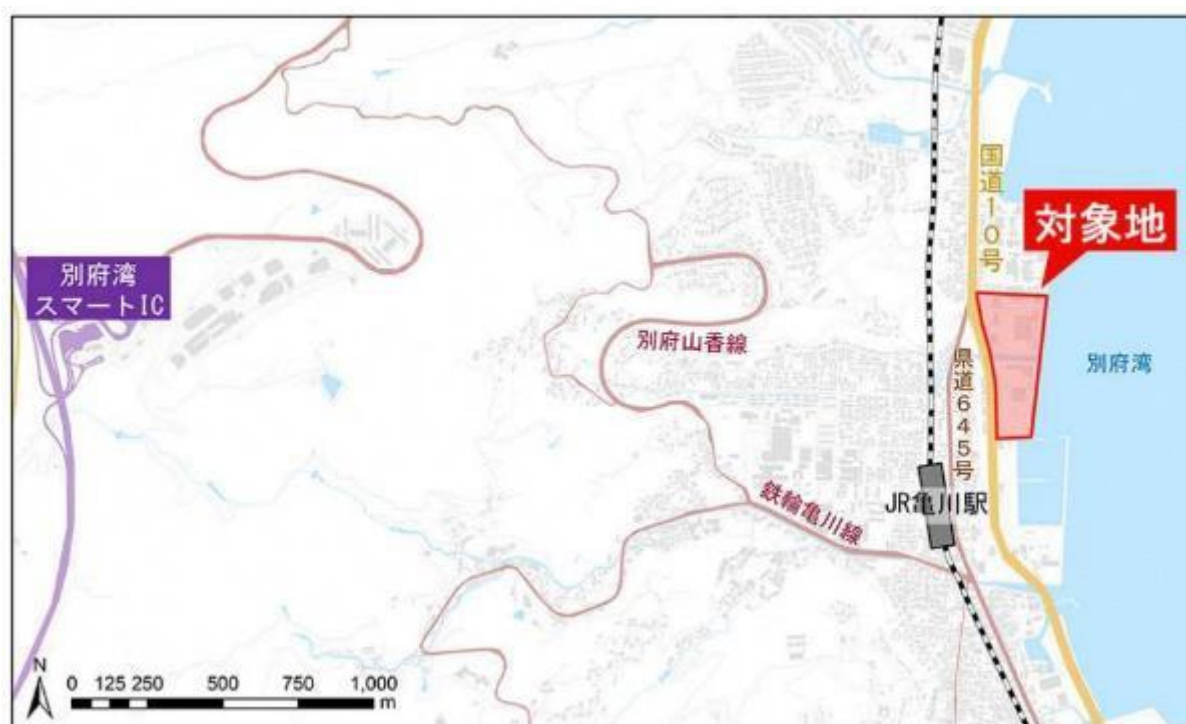


図 4-1 別府市公設地方卸売市場の位置図

表 4-2 対象地の概要

所在地	大分県別府市古市町 881 番地 81
敷地面積	(整備対象範囲) 約 58,000 m ²
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
地区計画	指定なし
景観形成	温泉市街地景観区域／沿道景観区域
接続道路	西側：国道 10 号 (30～37m)
インフラ整備状況	上水：西側道路 A.DIP-150 (既存配管あり) 下水：公共下水道 HP-250、HP-800 (国道 10 号) ガス：LPG 電力：九州電力
交通アクセス	【徒歩】 JR 亀川駅から 20 分 【車】 JR 亀川駅から 5 分 別府 IC から 20 分 【バス】 大分交通バス：JR 別府駅東口→「古市入江橋」下車 50 番 APU 線：JR 別府駅東口→「古市」下車

(2) 既存施設

表 4-3 既存施設の概要

既存施設	建築面積	竣工
別府市公設地方卸売市場	11,940 m ²	昭和 58 年 3 月

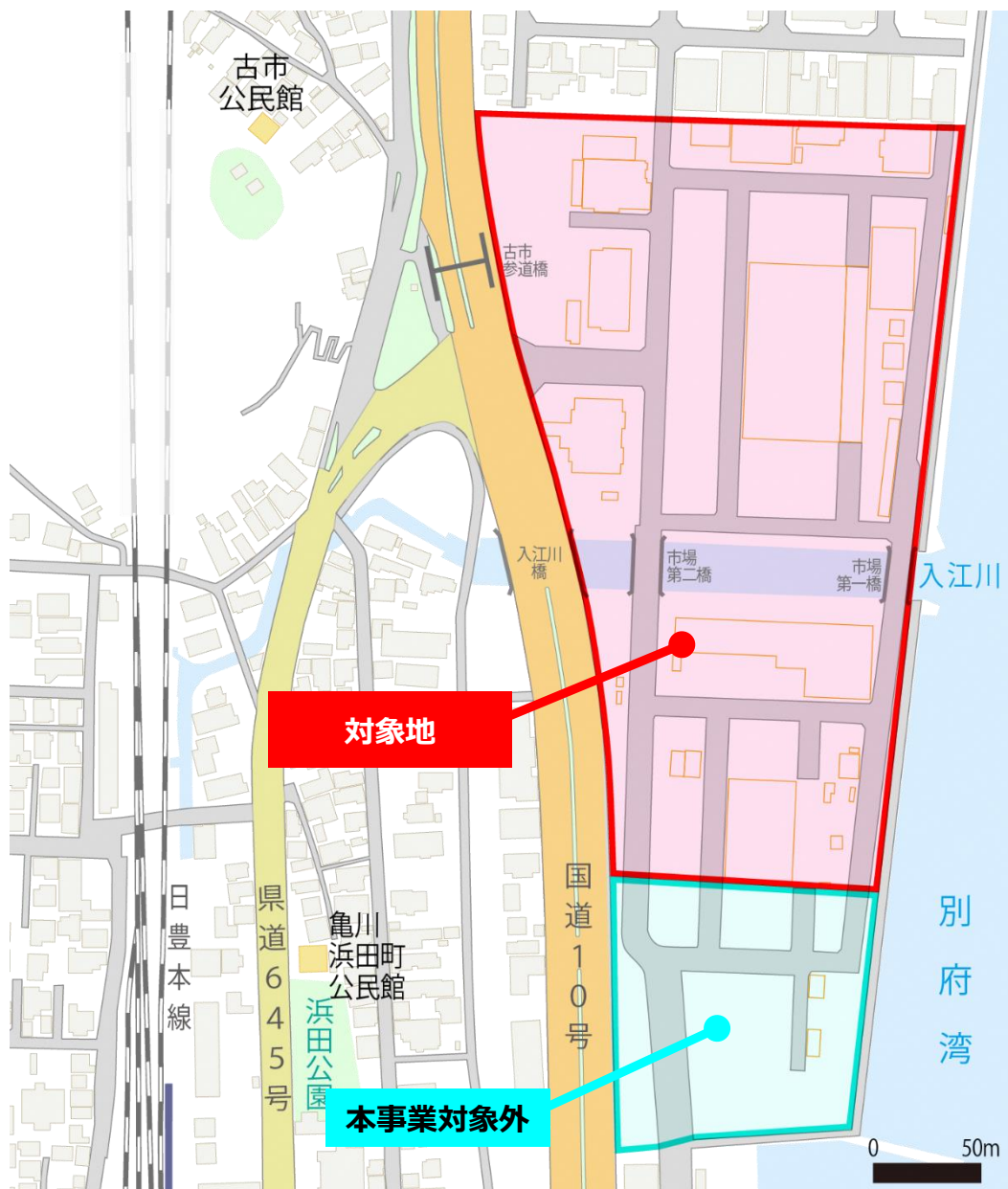


图 4-2 対象地

(3) 周辺の施設立地状況

別府市公設地方卸売市場の周辺には、教育施設（小学校、高校、短大）や子育て施設、市営温泉（浜田温泉、亀陽泉）、宿泊施設が複数立地している。

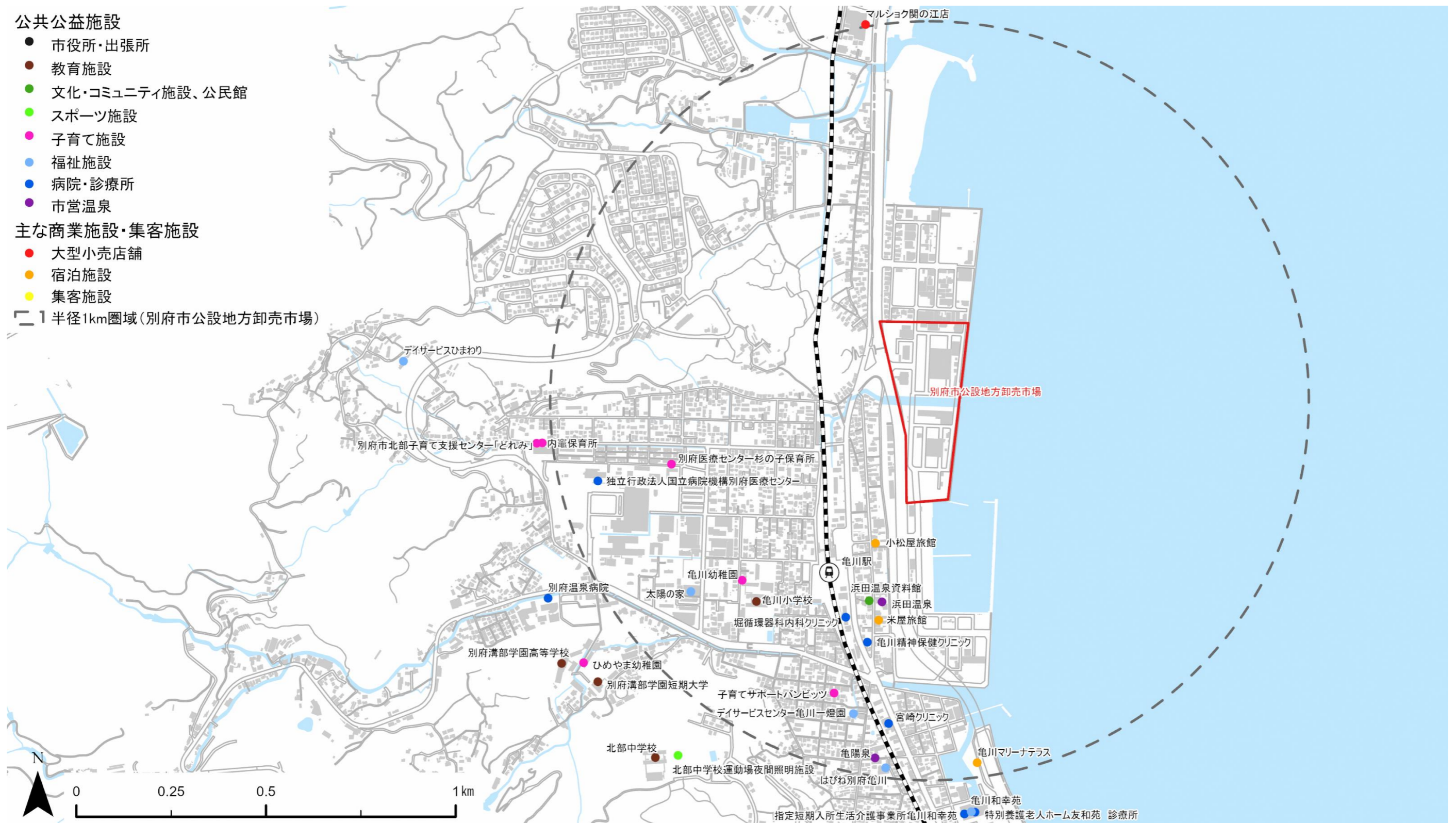


図 4-3 周辺の施設立地状況

4.2 民間事業者への市場調査

別府市公設地方卸売市場へ導入が想定される機能や望ましい事業スキーム、市場性などを把握するため、本事業への参画が期待される民間事業者にアンケート調査及びヒアリング調査の市場調査を行った。

4.2.1 アンケート及びヒアリング調査の概要

(1) アンケート調査概要

表 4-4 アンケート調査の概要

調査目的	実績のある民間事業者の参画意向、地方卸売市場再生備の活用可能性や事業スキーム等の把握
調査期間	令和3年9月8日(水)～9月17日(金)
調査内容	<ul style="list-style-type: none">■ 再整備について<ul style="list-style-type: none">・ 再整備事業の成立可能性・ 導入可能な施設・ 余剰地の土地の所有形態・ 定期借地権契約による土地貸付の地代及び保証料、借地期間・ 余剰地の土地を売却する場合の売却費・ 公共施設部分(市場施設)の整備手法・ 土地や建物の所有形態や必要面積・ 事業スケジュール■ 参画意向<ul style="list-style-type: none">・ 参画意向、組織形態・ 事業参画について条件等(敷地条件、権利関係他)■ 会社の概要<ul style="list-style-type: none">・ 事業内容、本社所在地、資本金、従業員数・ 別府市内での事業の実施状況
調査方法	Eメールまたはwebアンケートにて実施
調査対象	以下の条件より計26者(県外15者、県内11者)を抽出 <ul style="list-style-type: none">・ 大分県内のPPP事業への参画企業・ 過年度のサウンディング調査に参加した企業
調査結果	19者から回答あり(回答率73.1%)

(2) アンケート調査結果概要

表 4-5 アンケート調査結果の概要

項目	調査結果概要
再整備事業の成立可能性	<ul style="list-style-type: none">・ 「高い」が3者、「やや高い」が3者、「低い」が2者、「分からない」が9者であった(全17者)。・ 「低い」、「分からない」の理由は、「海岸沿いに位置し、地震による津波等の自然災害の心配があるため、民間企業へのリスクが高い」、「立地的に目的・用途が限定される場所である」、「余剰地が広いので適切な業態が想像できない」、「当該地の土地の詳細や前提条件が不

項目	調査結果概要
	明なため（官民負担リスク区分、土壌汚染有無、インフラ整備状況、用途制限等）」等の意見があった。
導入可能な施設	民間機能部分の導入機能としては、以下の意見があった。 <ul style="list-style-type: none"> 食育・観光施設、倉庫、資源リサイクル施設、飲食施設、商業の複合施設、道の駅（釣りなどが楽しめる施設も併設）、スポーツ施設、公園、市内宿泊施設と連携した施設
余剰地の土地の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> 「貸付（市が所有）」が5者、「売却（民間が所有）」が3者であった（全8者）。
定借の場合の地代、借地期間	<ul style="list-style-type: none"> 借地期間は、「30年をベースに想定」との意見があった。
余剰地を売却する場合の売却費	<ul style="list-style-type: none"> 売却費の設定にあたり、不動産鑑定、周辺相場、事業整理成立条件を検討が必要との意見があった。
公共施設部分（市場施設）の整備手法	<ul style="list-style-type: none"> 「従来方式」が1者、「DB方式」が1者、「PFI（BTO）方式」が3者、「DBO方式」が4者、「その他」が2者であった（全11者、複数回答可）。
土地や建物の所有形態や必要面積	<ul style="list-style-type: none"> 「民間負担の公租公課を事業外費にするために土地建物共に市が所有しサービス対価として投資回収していく形態を希望」、「市場施設は、建物は市に賃借契約が望ましい」、「土地所有については、全面的に行政で所有頂き、建物の建設・所有については要検討」との意見があった。
事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> 募集時期は令和4年度の希望が複数あった。 設計・建設期間は1.5～3年の意見が複数あった。 「設計・建設期間は現状の施設を縮小、運営しながら5年程度が妥当」との意見があった。 「施工性向上のため作業ヤード・工事駐車場などは考慮していただきたい」との意見があった。
参画意向、組織形態	<ul style="list-style-type: none"> 「積極的に参加したい」が5者、「参加したい」が2者、「参加は難しい」が3者、「その他」が4者であった（全14者）。 「参加は難しい」の理由は、「自然災害へのリスク回避」、「商業施設のプロパティマネジメントであれば参加可」との意見があった。 参加形態については、「グループ代表」が4者、「グループメンバー」が5者、「下請け企業」が2者、「わからない」が1者であった（全12者、複数回答可）。
事業参画の条件	<ul style="list-style-type: none"> 「亀川駅からの人の動線が整備されておらず、電車の本数も少ないのが懸念される。車利用の来場者に対する動線確保に際し対象地への右折車両対策が課題」との意見があった。 「対象地にある入江川の橋の耐久性・老朽化。対象地を二分するので土地のゾーニングが難しい」との意見があった。 「対象地に面している国道10号は交通量が多いため、公設地方卸売市場に併設した小規模な商業・飲食施設等は開発用途として考えられるが、一方で、対象地は、商圏の約半分が海に面しており、商圏が半分になるため大規模開発は難しい」との意見があった。

項目	調査結果概要
	<ul style="list-style-type: none"> 「対象地は浸水リスクが高いため、行政による浸水リスク対策が必要」との意見があった。

(3) ヒアリング調査概要

表 4-6 ヒアリング調査の概要

調査目的	アンケート結果をもとに当該地の活用意向や公募条件等の事業実施に関する条件を把握
調査期間	令和3年10月～令和4年2月
調査内容	<p>主なヒアリング項目は以下の通りである。</p> <ul style="list-style-type: none"> 施設企画、顧客ターゲット（商圈想定 ※5km 圏内など） ゾーニングの想定（エントランスや入江川等に関する考え） 土地建物の所有形態（民間所有）に対する意見 グループ組成が可能なサブ事業者の有無 公募開始から応募締め切り（提案）までの必要期間 定借の場合の借地期間 市場整備と余剰地活用は一体事業がよいか 売却と定借を混在する場合の切り分け方（自由提案がよいか） 市場の整備手法（PFI or 賃貸借）と維持管理期間 浸水リスクに対する市への要望
調査方法	対面にて実施
調査対象	アンケート回答者のうち、参画意向等のある事業者
調査結果	7者から回答あり

(4) ヒアリング調査結果概要

表 4-7 ヒアリング調査結果の概要

項目	調査結果概要
顧客ターゲット	<ul style="list-style-type: none"> 車利用を想定した「別府市民と周辺住民」「観光客」との意見が複数あり。
施設企画	<ul style="list-style-type: none"> 「物流・倉庫関係」「商業機能」「飲食施設」との意見が複数あり。 商業施設、飲食施設として「市場を活かした機能」「国道沿いの施設と競合しない機能」との意見が複数あり。 その他「スポーツ施設」「リサイクルセンター」「暫定的な住宅展示場」等の意見あり。
ゾーニングの想定	<ul style="list-style-type: none"> 「現在車両出入口が1か所のため、一般車両と運送車両それぞれの出入り動線計画の検討が必要」との意見が複数あり。
土地建物の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> 「土地は貸付け、市場建物も市所有」を望む意見が複数あり。
グループ組成について	<ul style="list-style-type: none"> 「事業内容によりグループ組成を検討する」との意見が複数あり。

項目	調査結果概要
提案期間	・ 提案期間として、「4～6か月」を希望する意見が複数あり。
借地期間	・ 「15～30年」を望む意見が複数あり。
市場整備と 余剰地活用	・ 「市場整備と余剰地活用の連携等を考慮し、一体事業」を希望する意見が複数あり。
売却と定借が混 在する場合の想 定	・ 「余剰地と市場施設で分ける必要がある」等の意見あり。
市場の整備手法 と維持管理期間	・ 「PFI事業の場合、維持管理運営期間を10～15年間」を希望する意見が複数あり。 ・ 理由として、「大規模修繕を業務に含まない」ことを望む意見が複数あり。
浸水リスクの市 への要望	・ 「敷地全体の工事計画などの対策」「浸水時の休業補償」等の意見あり。

4.2.2 市場調査結果のまとめ

アンケート調査及びヒアリング調査結果について、主な意見を以下にまとめる。

(1) 導入機能

- ・ 別府市公設地方卸売市場の食材を利用した飲食施設、国道10号沿線の立地を活かした商業施設、別府市を訪れる観光客向けの観光施設の他、スポーツ施設や物流センター等の収益施設の提案があった。
- ・ 別府市や日出町等の周辺自治体や市場内から排出される廃棄物等のリサイクル施設の提案があった。
- ・ 対象地の住宅需要は少なく、海に近いため浸水リスクがあることから住宅は適さないとの意見があった。

導入が想定される機能を以下のとおり、一覧として整理する。

表 4-8 市場調査より想定される機能一覧

機能	施設例
商 業	市場の食材を利用した飲食施設、国道10号沿線の立地を活かした商業施設
観 光	別府市を訪れる観光客向けの観光施設
ス ポー ツ	スポーツ施設、サイクリングステーション
物 流	物流センター
環境配慮	リサイクル施設

(2) 土地・建物の所有形態

- ・土地の所有形態は、借地を希望する意見が多く、売却を希望する意見も一部あった。借地の場合の借地期間は、15～30年の意見が多くあった。
- ・別府市公設地方卸売市場の建物の所有形態は、公共が所有を希望する意見が多かった。
- ・市場施設の事業手法としては、PFI（BTO）方式やDBO方式の意見が多かった。
- ・市場整備と余剰地活用については、一体整備を希望する意見と、別を希望する意見に分かれた。

(3) 事業参画の可能性

- ・複数の事業者による事業参画の意向があった。

(4) 事業への要望

- ・官民リスク分担、土壌汚染の有無、インフラ整備状況等の事業の条件を詳しく知りたい。
- ・浸水リスクを想定するため事前の情報提供を希望する。

(5) 市場調査結果のまとめ

- ・別府市公設地方卸売市場の再整備として、民間施設の導入に対する提案が多かった。
- ・土地の所有形態は、浸水リスク等を考慮すると、借地を希望する意見が多かった。
- ・別府市公設地方卸売市場の建物の所有形態は、公共希望が多く、事業方式はPFI（BTO）方式やDBO方式を希望する意見が多かった。
- ・官民リスク分担等の事業条件や、浸水リスクに関する事前情報等、事業内容を検討するために、情報提供を求める意見があった。

4.3 導入機能の検討

別府市公設地方卸売市場の再整備に際して、導入が想定される機能を整理する。

4.3.1 導入機能の想定

(1) 上位計画より想定される機能

上位・関連計画では、当該対象地に想定される機能に関するキーワードとして以下が挙げられている。

- ・生活に身近なサービス施設の集積（地域拠点）
- ・地域の交流や賑わい創出に向けた施設の充実（地域拠点）
- ・都市機能の用に供する用地（都市機能用地）

また、「別府市公設地方卸売市場のあり方検討委員会報告書」では、次のような施設が余剰地の活用の方向性として挙げられている。

- ・ 卸業者・買受人が一般客に売る店舗街
- ・ 食料品店・食品スーパー
- ・ 食料品以外の物販・飲食店・サービス
- ・ 食品加工工場
- ・ 物流センター
- ・ 住宅
- ・ 倉庫・駐車場・空き店舗・事務所の目的外利用等を含めた利活用
- ・ 場外市場

(2) 対象地の周辺状況により想定される機能

対象地は、国道 10 号沿線に立地しており、別府湾スマート IC や別府 IC へのアクセスも良好である等の好条件も備えているが、対象地周辺に大型小売店舗や集客施設などの機能は少ない。車利用の住民や観光客を対象とした商業機能などの立地可能性が想定される。

(3) 想定される機能のまとめ

上位計画、周辺状況、市場調査により、想定される機能を一覧として整理する。

表 4-9 想定される機能一覧

機能	施設例
商 業	卸業者・買受人が一般客に売る店舗街、食料品店・食品スーパー、食料品以外の物販・飲食店・サービス、大型小売店舗、国道 10 号沿線の立地を活かした施設
観 光	別府市を訪れる観光客向けの施設
スポーツ	スポーツ施設、サイクリングステーション
加 工	食品加工工場
物 流	物流センター
住 居	住宅
環境配慮	リサイクル施設

4.3.2 導入機能の検証

表 4-9 で整理した施設について、民間事業者の意見を踏まえ検証した結果を以下に記載する。

(1) 商業・観光・スポーツ機能の可能性

国道 10 号沿線の立地を活かし、車利用の観光客や別府市民や日出町民をターゲットとした商業施設の誘致が期待できる。具体的な施設としては、スポーツショップや飲食施設等を含んだモール等の大規模商業施設等（ただし、市場外流通の生鮮食料品を取扱うスーパーは望ましくない。）が見込まれる。また、観光機能、スポーツ機能、サイクルステーション等の整備も想定される。ただし、国道 10 号沿線で今後整備が見込まれる大分市の道の駅や国際観光港との競合の可能性を懸念する意見もあり、機能分担について検討が必要である。

(2) 加工・物流・住居機能の可能性

加工機能は、市場の特性を活かした加工施設の導入可能性は見込まれるが、市場内の農産物を使った食品加工場の整備に取り組む事業者がいれば可能性は高くなる。

物流機能は、アクセス性や市場が立地する状況であるため、物流センター等の導入可能性は高い。

住居機能は、対象地周辺の住宅需要は少ないことや海に近く浸水リスクが懸念されることから、住宅の導入の可能性は低い。ただし、住宅展示場であれば市場性は見込める。

(3) 環境配慮機能の可能性

表 4-9 で整理した施設には含まれないが、市場調査では、周辺にリサイクル施設を建設できるまとまった用地がないことから、別府市や日出町等の周辺自治体や市場内から排出される廃棄物等のリサイクル施設の提案があり、環境配慮機能の導入が見込まれる。

4.3.3 導入が望ましい機能の評価

上記を踏まえ、本事業への導入が望ましいと考えられる機能のリストと評価結果を以下に示す。

表 4-10 導入が望ましい機能

機能	概要	施設例	評価
商業	市場の特性を活かして、市場の食材等を使った飲食施設や物販等の商業機能	ショッピングセンター、飲食施設、物販施設	利便性の向上や賑わいの創出境に寄与する
観光	別府市内の観光資源との連携や広大な土地を活かし観光客を誘致する機能	温泉街等の観光資源と連携した観光施設	地域の交流や賑わい創出に寄与する
スポーツ	スポーツ施設やサイクリングステーション等の立地特性を活かした機能	スタジアム、サイクリングステーション	地域の交流や賑わい創出に寄与する
加工・物流	アクセス性の良さや、食材が集約される市場の特性を活かした機能	食品加工工場、物流センター	食品流通の向上に寄与する
環境配慮	周辺自治体や市場内の廃棄物等の活用や広大な土地を活かした環境に配慮した機能	リサイクルセンター	生活環境の改善に寄与する

4.4 利活用方針の検討

前項までの検討を踏まえ、公有地の活用方針を以下に整理する。

活用方針は、公有地で導入が望ましい機能・規模、ゾーニングイメージ、事業スキーム、類似事例を整理する。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

「4.3 導入機能の検討」を踏まえ、対象地への導入を必須とする機能と民間事業者に提案を委ねる機能を以下に整理する。

公共施設（市場の再整備）は必須とし、民間施設は提案を委ねるが、1つ以上の機能を導入すること（民間施設提案なしは不可）とすることが適当と考えられる。

表 4-11 導入機能

導入機能	概要	規模
■民間施設（提案機能）		敷地面積：約 58,000 m ² 施設規模は民間提案による
商業	市場の特性を活かして、市場の食材等を使った飲食施設や物販等の商業機能	
観光	別府市内の観光資源との連携や広大な土地を活かし観光客を誘致する機能	
スポーツ	スポーツ施設やサイクリングステーション等の立地特性を活かした機能	
加工・物流	アクセス性の良さや、食材が集約される市場の特性を活かした機能	
環境配慮	周辺自治体や市場内の廃棄物等の活用や広大な土地を活かした環境に配慮した機能	
■公共施設（必須機能）		
卸売市場	別府市公設地方卸売市場の再整備	



図 4-4 ゾーニングイメージ

なお、土地活用に関する条件としては以下を想定しているが、事業の条件を精査した上で改めて検討する。

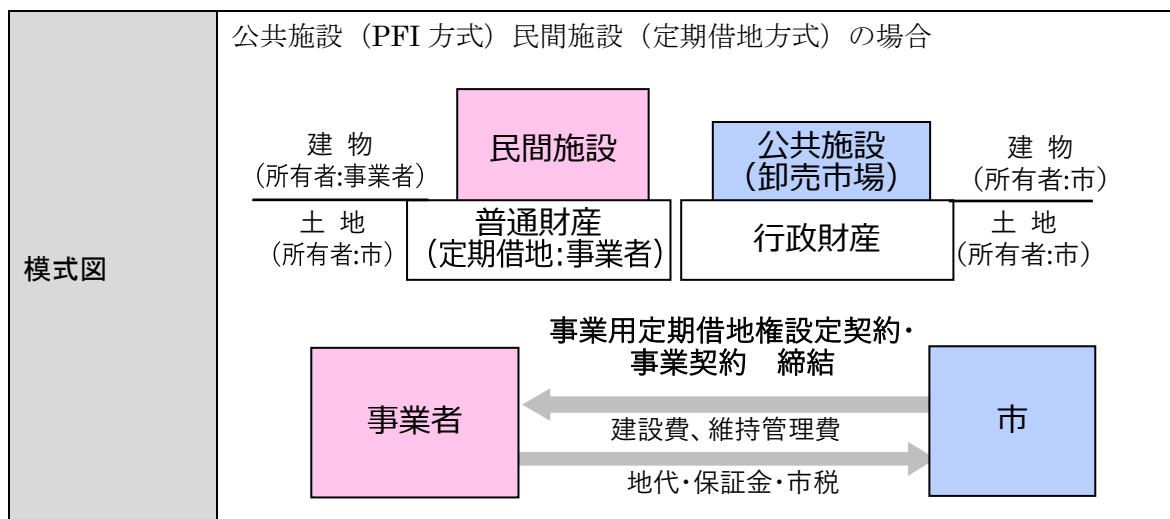
<土地活用条件>

- ・ 市場施設の集約により発生する余剰地を民間施設用地として活用する。
- ・ 対象地南側は公共施設用地として確保し、その敷地（約 12,000 m²）を除いた整備範囲で、別府市公設地方卸売市場の再整備と余剰地の活用を一体的に行う。

(2) 事業スキーム

公共施設は、引き続き別府市公設地方卸売市場として存続させることを前提とするとともに、民間事業者の意向や官民連携事業の先進事例を踏まえると、PFI（BTO）方式または賃貸借方式での実施が想定される。また、市場機能の縮小によって生じる余剰地については、民間事業者へ借地として貸し出し、開発を促すことが有効と考えられる。

事業手法	PFI（BTO）方式＋事業用定期借地権設定契約、または賃貸借方式＋事業用定期借地権設定契約
公共施設	別府市公設地方卸売市場（青果・水産・花き）
民間施設	商業機能、観光機能、スポーツ機能、加工・物流機能、環境配慮機能のうち、機能及び規模は提案に委ねる
土地所有	市
建物所有	市または民間（公共施設）
契約方式	公共施設：事業契約または事業用定期借地権設定契約・定期建物賃貸借契約 民間施設：事業用定期借地権設定契約
事業期間	PFI方式：20～30年 賃貸借方式：20年以上50年未満を条件に、事業者の提案に委ねる※（事業用定期借地権設定契約）
管理運営形態	民間施設：民間事業者が管理・運営 公共施設：民間事業者が管理、行政が運営
民間施設の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・ 公共施設（既存施設の解体・撤去を含む）と民間施設を事業者が一体的に整備。ただし、公共施設と民間施設は分棟として計画 ・ 民活施設用地の借地期間満了時には、建築物及びその他の工作物を取去し、市へ返還 ・ 民間施設の整備及び運営は、事業者の独立採算にて実施 ・ 市場との相乗効果が期待できる施設。ただし、市場外流通の生鮮食料品を取扱うスーパーは不可。



※別府市公有財産規則に基づき設定する。

(3) 類似事例

別府市公設地方卸売市場の再整備で想定される事業スキーム、機能等を基に類似事例を抽出した。以下に抽出条件と類似事例を示す。

【抽出条件】

- ・市場跡地及び市場再整備による余剰地を民間事業者が利活用

【類似事例】

- ①神戸市中央卸売市場再整備事業
- ②横浜南部市場にぎわい創出事業
- ③富山市公設地方卸売市場再整備事業

① 神戸市中央卸売市場再整備事業

事業名称	神戸市中央卸売市場再整備事業
事業の概要	既存市場施設の老朽化の解消、市場機能の集約化、充実化及び高度化といった、より質の高い公共サービスを施設利用者等へ提供するため、さらに移転跡地の活用による周辺地域の活性化に資するために、施設の設計・建設、工事監理、維持管理及び運営をPFI事業として実施した。
事業期間	事業契約締結：平成16年12月 新設施設の設計期間：平成17年1月～平成18年7月 埋立地棟及び配送センター棟施設 建設可能期間：平成18年7月～平成20年3月31日 維持管理期間：平成20年4月1日～令和16年3月31日 関連事業所・事務所棟施設

	建設可能期間：平成 20 年 4 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日 維持管理期間：平成 21 年 4 月 1 日～令和 16 年 3 月 31 日
事業方式	PFI 手法 BTO 方式
事業範囲	①新施設整備に係る建設工事およびその関連業務 ②新施設の維持管理業務 ③新施設における運営業務 市場 PR 業務、料理教室運営業務（独立採算方式） ④既存施設に関する維持管理業務 ⑤移転対象施設に関する維持管理業務（H20.4.1～H21.3.31）
事業者収入	施設の設計・建設、工事監理に係る費用のサービスの対価（割賦方式） 施設の維持管理、運営に係るサービスの対価（物価変動あり）
立地条件と 新施設の概要	敷地面積：126,529 m ² 用途地域：商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）
予定価格及び 落札価格	予定価格：17,102,000 千円 落札価格：16,837,972 千円
VFM	PSC : 11,348 百万円 PFI-LCC : 9,925 百万円 VFM : 1,423 百万円 (12.5%)
整備施設 (提案パース)	 <p style="text-align: center;">図 提案パース</p>
余剰地活用 ※別事業として実施	<p>本事業により創出された本場西側跡地（約 38,000 m²）は、中央卸売市場と兵庫運河に隣接するという立地特性をいかし、兵庫区南部地域のにぎわいと活性化をリードすることを目指した「神戸市中央卸売市場本場西側跡地活用事業」により、イオンモール(株)に売却され、2019 年 9 月にイオンモールがオープンしている。</p>  <p style="text-align: center;">図 提案パース</p>

出典：神戸市中央卸売市場再整備事業 | 内閣府

② 横浜南部市場にぎわい創出事業

事業名称	横浜南部市場にぎわい創出事業
事業の概要	<p>中央卸売市場廃止後の南部市場の敷地（以下「横浜南部市場」という。）の一部約 4.7 万㎡を「賑わいエリア」と位置づけ、民間事業者のノウハウ等を活用して、「食」を中心としたにぎわい創出を目的として実施。</p> <p>【施設コンセプト・構成】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○食のライブマーケット～地域と人が食でつながる交流拠点～ ○食物販や物販店、飲食店エリアと、大型量販店エリアで構成し、ゲート広場、マーケット広場、海辺広場、交流スペースを設けている。
事業スキーム	事業用定期借地（20 年）
事業期間	<p>平成 29 年 3 月 基本協定の締結</p> <p>平成 29 年 7 月 定期借地権設定契約の締結</p> <p>平成 29 年 7 月～ 施設の設計、建設、</p> <p>令和元年 9 月 開業</p>
施設規模	<p>賑わいエリア全体用地：47,195.54 ㎡</p> <p>事業用地：上記賑わいエリア全体用地のうち、34,719.81 ㎡</p> <p>駐車場：775 台</p>
階数・構造	地上 2 階建て・鉄骨造
施設機能	約 30 店舗（物販・飲食・サービス）
借地料	<p>単価：237 円／㎡・月以上で、事業者の提案した単価</p> <p>算式：貸付面積 34,719.81 ㎡×提案単価（円／㎡・月）＝借地料（円／月）</p> <p>保証金：借地料の 12 ヶ月分</p> <p>権利金：なし</p>
外観	 <p style="text-align: center;">写真 外観</p>

出典：横浜南部市場 | ブランチ

③ 富山市公設地方卸売市場再整備事業

事業名称	富山市公設地方卸売市場再整備事業
事業の概要	<p>人口減少等に伴う取扱量の縮減、施設老朽化に伴う耐震性の課題や修繕費の負担増加等により再整備の必要性が高まっていた。将来にわたり市民に安全・安心な食を安定的に供給するために、コンパクトな市場として再整備を行い、施設規模の縮小により生じた土地の有効活用を図る。</p> <p>【コンセプト・基本方針】将来にわたり市民に安全・安心な『食』を安定的に供給する「コンパクトな流通拠点」</p> <ul style="list-style-type: none"> ○食の流通を支えるインフラとして必要な機能の確保 ○経営的視点に立った施設整備
事業スキーム	事業用定期借地（30年）、定期建物賃貸借（30年）※公共施設部分
事業期間	<p>令和3年4月 基本協定の締結</p> <p>令和3年4月～ 施設の設計</p> <p>令和4年1月～ 事業用定期借地権設定契約の締結、施設の建設</p> <p>令和5年4月 開業</p>
施設規模、階数・構造	<p>全体用地：約 120,000 m²</p> <p>①公共施設部分</p> <p>青果棟：地上2階、延床面積 約 6,500 m²</p> <p>水産棟：地上2階、延床面積 約 3,700 m²</p> <p>関連店舗・事務所棟：地上3階、延床面積 約 4,800 m²</p> <p>駐車場：1,050 台</p> <p>②民間施設部分</p> <p>インテリア棟：地上2階、延床面積 約 6,500 m²</p> <p>スーパーマーケット棟：地上1階、延床面積 約 3,000 m²</p> <p>ホームセンター棟：地上1階、延床面積 約 7,600 m²</p>
借地料	<p>公共施設賃料：12,416,790,000 円以下（税抜）</p> <p>地代：1,530 円/m²・月以上で、事業者の提案した単価</p>
鳥瞰図	 <p style="text-align: center;">図 鳥瞰図</p>

出典：富山市公設地方卸売市場再整備事業 | 富山市

類似事例では、市場の集約・再整備による余剰地や跡地を活用し、大型のマーケットやショッピングセンターなどを建設している。また、市場の特性を活かした「食の流通」や「食による賑わい」をコンセプトとしていることが共通している。土地の契約については、公共施設部分（市場）には定期建物賃貸借契約、民間施設部分には事業用定期借地契約の締結、もしくは土地の売却としており、市場施設と民間施設の土地・建物の所有形態や契約期間をそれぞれ検討する必要がある。

4.5 今後のスケジュールと想定される課題

4.5.1 事業スケジュール

別府市公設地方卸売市場の再整備では、市場関係者等の意向を踏まえた施設の基本計画を策定する必要があるため、事業者募集の前に策定期間を設けている。施設基本計画策定から市場施設の供用開始までの想定スケジュールを下記に示す。設計及び建設期間は想定であり、今後検討が必要である。また、民間施設については、事業内容によるため今後検討が必要である。

表 4-12 想定事業スケジュール

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目
施設基本計画	施設基本計画					
事業者募集		事業者募集				
設計 (市場施設)			設計			
建設 (市場施設)				建設		
開業準備 (市場施設)						
維持管理 運営 (市場施設)						供用開始 維持管理 運営

4.5.2 公募に向けて検討すべき課題

公募に向けて、必要な手続きや契約上の留意点等の課題を整理する。

(1) 官民の役割分担の検討

従来方式、民間活力導入方式で実施する場合の官民の役割分担は以下のとおり想定される。民間活力導入方式で実施する場合、公共施設の性能規定の検討や公共施設内の什器・備品の購入・設置については、市が行い、公共施設の運営については、行政の意向を迅速に反映するため、直営にて行うことが想定されるが今後詳細な検討が必要である。

表 4-13 官民の役割分担

業務項目			従来手法		民間活力導入方式	
			市	民間	市	民間
公 共 施 設	設計・ 建設 業務	公共施設の性能規定	○	—	○	—
		設計	○	—	—	○
		建設	○	—	—	○
		工事監理	○	—	—	○
		什器・備品の購入・設置	○	—	—	○
	維 持 管 理 業務	建築物保守管理業務	○	—	—	○
		建築設備保守管理業務	○	—	—	○
		備品等保守管理業務	○	—	○	—
		外構等維持管理業務	○	—	—	○
		環境衛生・清掃業務	○	—	—	○
		保安警備業務	○	—	—	○
		修繕業務（大規模修繕は除く）	○	—	—	○
	運営業務		○	—	○	—
民 間 施 設	設計・ 建設 業務	設計	—	—	—	○
		建設	—	—	—	○
		工事監理	—	—	—	○
		什器・備品の購入・設置	—	—	—	○
		事業期間終了時の解体・原状回復	—	—	—	○
	維 持 管 理 業務	建築物保守管理業務	—	—	—	○
		建築設備保守管理業務	—	—	—	○
		備品等保守管理業務	—	—	—	○
		外構等維持管理業務	—	—	—	○
		環境衛生・清掃業務	—	—	—	○
		保安警備業務	—	—	—	○
		修繕業務（大規模修繕を含むな い）	—	—	—	○
	運営業務		—	—	—	○

(2) 管理・運営体制の検討

維持管理・運營業務については、民間事業者が全体を統括し、民間施設の維持管理・運営を行う方式が考えられる。公共施設については、維持管理業務は民間事業者の事業範囲とするが、運営については、行政の意向を迅速に反映するため、市の直営で行う。

維持管理・運営にあたっては、民間事業者が行う維持管理・運営の状況を適切にモニタリングし、サービスの質を保ち、持続的・安定的にサービスを提供するための仕組みを構築するなど、管理・運営体制の検討が必要である。

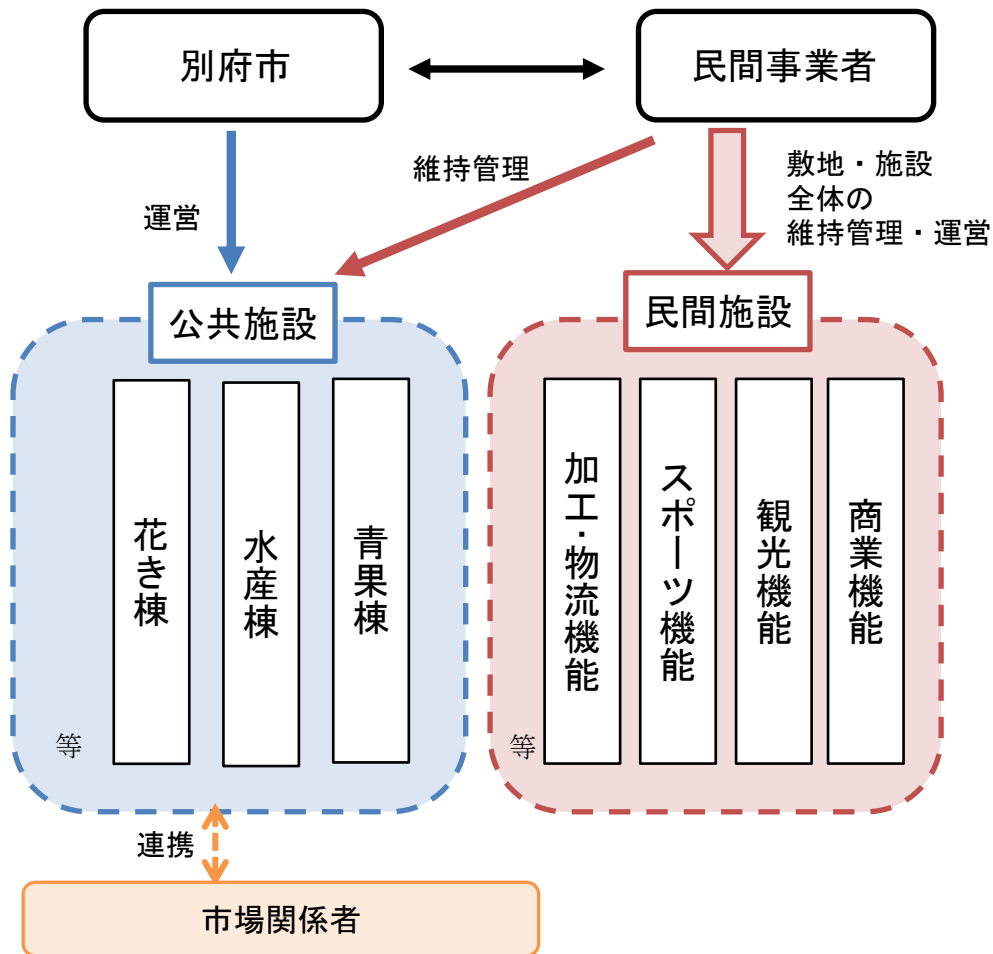


図 4-5 本事業における管理・運営体制の例

(3) 官民リスク分担の検討

民間側ではリスクコントロールできない要素、あるいは民間側でリスクをコントロールしようとする、公共側がコントロールするより多く費用が必要になる要素については公共側で負担するという原則に則って、リスク分担の考え方を整理する必要がある。

表 4-14 リスク分担表①

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担		
			公共側	民間側	
共通	募集リスク	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの	○		
	応募リスク	応募費用及び応募図書作成等に関するもの		○	
	要求水準内容変更リスク	要求水準の内容変更によるもの	○*		
	政治リスク	議会承認や首長交代等によるもの	○		
	法令等の変更リスク	本事業に影響を及ぼす法令（税制含む）の変更によるもの	○	△	
	都市計画変更リスク	地区計画の変更及び地区整備計画の設定に関することによるもの	○		
	許認可等取得リスク	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの	△	○	
	金利変動リスク	金利の変動によるもの	△*	○	
	本事業の中止又は延期に関するリスク		市の責めに帰すべき事由によるもの（市の債務不履行、議会の不承認によるもの等）	○	
			事業者の責めに帰すべき事由によるもの（事業者の事業放棄、破綻等によるもの等）		○
	不可抗力リスク		公共施設における天災・暴動等不可抗力によるもの	○*	
			民間施設における天災・暴動等不可抗力によるもの		○
	住民合意リスク		事業そのものに対する住民等からの批判を受けるリスク	○	
			工事期間中の争い等、民間施設に関して住民等から批判を受けるリスク		○
環境問題リスク		事業に伴って周辺環境が悪化するリスク	△	○	
民間施設に関するリスク		民間施設の設計、建設、維持管理及び運営に関するもの		○	

※公共施設部分のみに係るリスク

表 4-14 リスク分担表②

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
設計段階	用地リスク	地下埋設物及び土壌汚染に関するもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	事前調査リスク	市が事前に実施する現地調査（地形や地質等）の不足・ミスによるもの	○	
		事業者が実施する現地調査（地形や地質等）の不足・ミスによるもの		○
	埋蔵文化財リスク	埋蔵文化財の発見に伴う調査実施による工事遅延、計画変更、事業の中止等	○	
資金調達リスク	必要な資金の確保に関するもの（出資、借入等）		○	
建設段階	用地リスク	事業敷地の確保、地下埋設物及び土壌汚染に関するもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
	設計変更リスク	市の提示条件・指示の不備、変更によるもの	○*	
		事業者の判断によるもの		○
	工事監理リスク	工事監理に関するもの		○
	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○*
	仕上げリスク	市の要求・指示の不備等によるもの	○*	
		市の要求・指示不適合及び事業者の判断によるもの		○
	工事遅延リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	施設損傷リスク	施設建設中の工事目的物や材料によるもの及び関連工事に関する損害、事故や火災等に伴うもの		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由によるもの	○*	
事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ	△*	○	

※公共施設部分のみに係るリスク

表 4-14 リスク分担表③

段階	リスクの種類	リスクの内容	リスク分担	
			公共側	民間側
維持管理・運営段階	性能リスク	要求水準不適合（施工不良を含む）によるもの		○*
	施設瑕疵担保リスク	施設に関する瑕疵担保責任		○
	維持管理費増大リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理費、修繕費の増大		○
	大規模修繕リスク	大規模修繕及び更新にかかる費用の負担	○*	○
	施設損傷リスク	市の責めに帰すべき事由による施設損傷	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による施設損傷		○
	第三者賠償リスク	市の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害	○*	
		事業者の責めに帰すべき事由による維持管理・運営における騒音、悪臭、光害、交通渋滞その他の理由による第三者への損害		○
	計画変更リスク	市による事業内容・用途の変更及びそれらに伴う費用の増大に関するもの	○*	
事業者による計画・用途の変更、テナントの撤退及びそれらに伴う費用の増大に関するもの			○	
物価変動リスク	インフレ、デフレ	△*	○	
契約満了	建物除却リスク	建物除却に伴う諸費用及び諸手続きに関するもの		○
		用地の原状回復に関するもの		○

※公共施設部分のみに係るリスク

(4) 今後の課題

1) 事業手法の確定

PFI/PPP 手法の採用により本市の財政負担を軽減できる可能性があるが、今後、事業範囲や整備手法等の条件を精査し、特に定量的な評価をしっかりと行い、事業手法を決定する。

2) 事業スケジュール

別府市公設地方卸売市場再整備の事業は、余剰地における民間施設の提案内容や事業性を確認し、市場再整備を含めた事業全体の成立可能性を確認しながら進める必要がある。事業者との対話時間を十分に設け、事業採算性や実現可能性について検討する必要がある。

また、設計、建設、維持管理、運営の各分野にまたがる事業となることから、民間事業者のグループ組成に一定の時間が必要である。さらに、各担当企業の協議・検討による提案書の検討にも時間を要する。

そこで、事業者選定プロセスでは、本事業の実施について早期周知を行う他、入札公告前の要求水準書（案）の公表や、提案書検討期間の確保等を行い、複数事業者の参加による競争性や質の高い提案を担保できるよう留意する必要がある。

3) 市場関係者の合意形成や近隣への周知

別府市公設地方卸売市場は、市場関係者の経営方針が大きく影響する施設であるが、事業者ごとにそのビジョンや課題は異なるため、個別の状況を把握した上で、総合的に議論できる場を設定して合意形成を図る必要がある。十分な時間を確保した上で施設整備、運営の両面を検討する必要がある。また、卸売市場は敷地規模が広く、周辺の住宅や店舗等に与える影響が大きいため、事業推進の際は、事前周知等の適切な対応が必要となる。

4) 取りこぼしのない事業範囲と公民役割分担の検討

別府市公設地方卸売市場再整備では、公共施設の整備や施設全体の統括管理を民間事業者の分担とする場合は、公共施設の性能規定の検討や直営で行われている業務の洗い出しを行った上で、官民の役割分担について、リスク分担を含めて決める必要がある。特に市場関係者の担う役割もあるため、関係者間で分担の取りこぼしが無いよう、要求水準書（案）で整理する必要がある。

5) 地元企業の参画に向けた取組み

事業の実施にあたっては、建設工事を始め各種業務における地元企業への発注や地域住民の雇用拡大などによる地域経済の活性化、日常の迅速な対応や緊急時対応などの観点を踏まえた業務遂行体制を構築することについて考慮する必要がある。

事業への参画要件として地元企業の参画を条件としたり、評価基準として「地元経済への貢献」に関する配点を高めたりすることなど、地元企業が主体的に事業に参加できる仕組みを検討する。