

別府市跡地等利活用方針
概要版

令和4年3月

別 府 市

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。

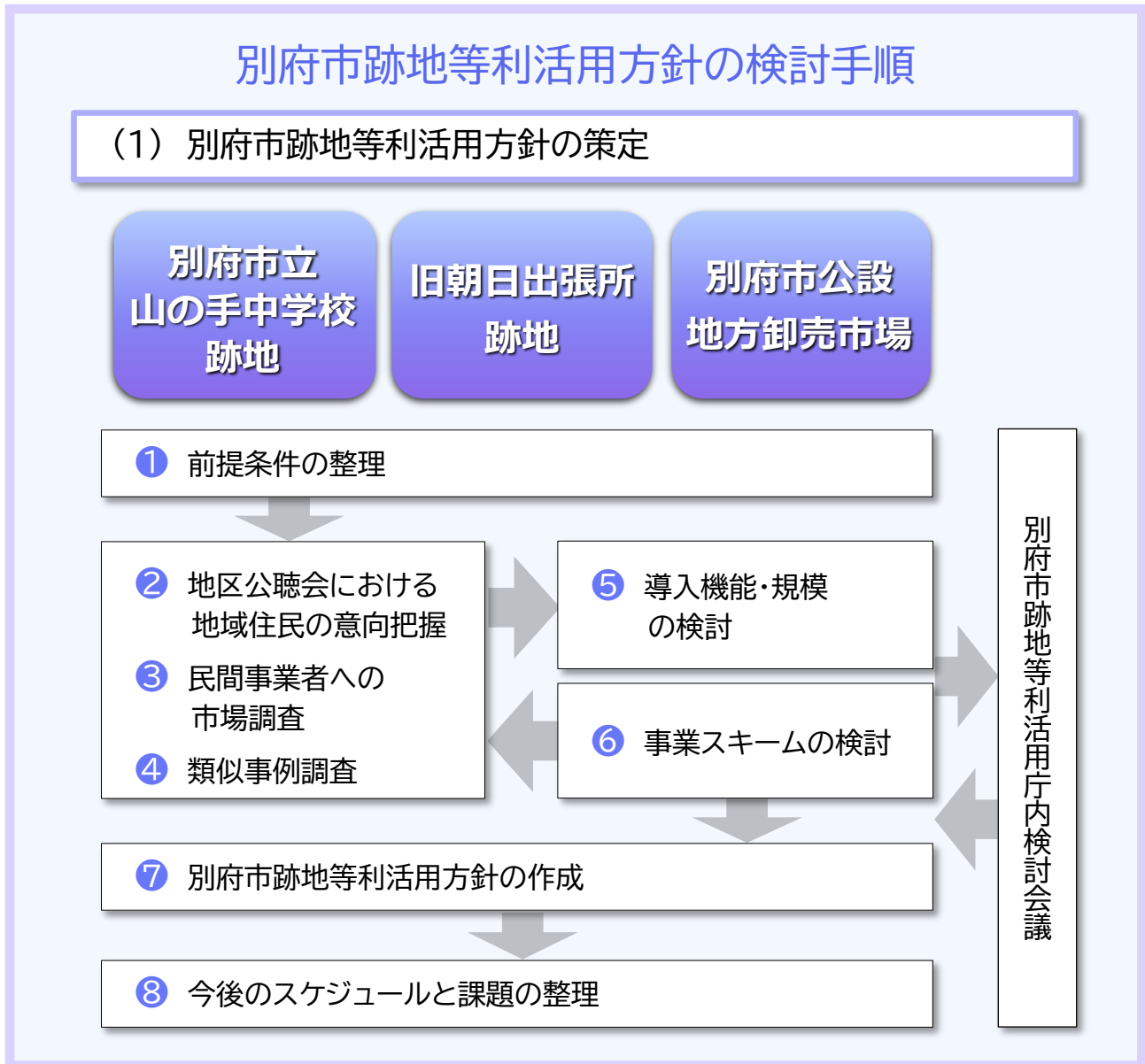
本活用方針では、利活用を検討する3ヶ所の公有地を対象地とする。



対象地の位置図

1.2 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。



2.1 対象地の現況

別府市立山の手中中学校跡地は、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。

■ 対象地の概要

- (1)所在地: 別府市山の手町3230番地
- (2)敷地面積
(校舎・体育館等敷地)15,404㎡
(運動場用地敷地)2,985㎡
- (3)地域地区等
 - 1)用途地域:
第1種住居地域／近隣商業地域(一部)
(容積率200%/300%(一部))
 - 2)防火地域: 準防火地域
 - 3)高度地区: 指定なし
 - 4)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
 - 5)景観形成: 温泉やまなみ景観区域
 - 6)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)



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。

日 時	令和3年11月16日（火） 19：00～20：15
場 所	べっぴアリーナ サブアリーナ
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
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。

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%）

事業の 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）。
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> 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。
土地・建物の 所有形態	<ul style="list-style-type: none"> 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。
参画意向	<ul style="list-style-type: none"> 複数の事業者に事業参画の意向があった。
事業参画の条件	<ul style="list-style-type: none"> 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。

2.4 導入機能の検討

(1) 想定される導入機能

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。

上位計画より 想定される機能	<ul style="list-style-type: none"> 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
土地の有効利用に 資する機能	<ul style="list-style-type: none"> 住居系用途 市内類似施設と競合しない宿泊施設 周辺に競合しない商業施設

地域住民のニーズに 則した機能	<ul style="list-style-type: none"> • 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
--------------------	---

(2) 導入が望ましい機能の評価

(1) 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を行い、本事業への導入が望ましいと考えられる機能を以下のように整理した。

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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
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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

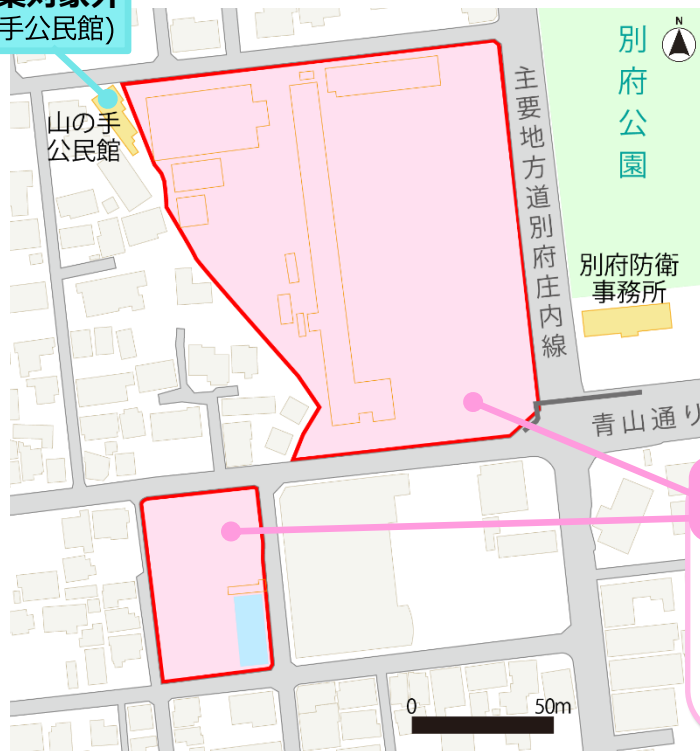
前項までの検討を踏まえ、公有地の活用方針を以下に整理する。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

対象地は、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。

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㎡ + 約3,000㎡ 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	

本事業対象外 (山の手公民館)



民間施設

敷地面積：15,400㎡ + 3,000㎡程度

民間施設の導入機能のうち、機能および規模は事業者の提案による

住居機能、商業機能、宿泊施設、交流機能、健康増進機能、子育て支援機能、文化・教育機能

ゾーニングイメージ

(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、全敷地を民間事業者へ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・教育機能のうち、機能及び規模は提案に委ねる
土地所有	市または民間
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
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。

2.6 今後のスケジュールと想定される課題

(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。

	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) 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 対象地の現況

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。

■ 対象地の概要

(1)所在地:別府市大字鶴見634番地の1

(2)敷地面積

(敷地全体)1,881.75㎡

(整備対象範囲)約1,637.19㎡

(3)地域地区等

1)用途地域:商業地域(容積率400%)

2)防火地域: 指定なし

3)高度地区: 指定なし

4)地区計画: 指定なし

5)景観形成: 温泉市街地景観地域

6)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)



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。

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
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
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	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	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ないのではないか。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。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と。 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。

調査目的	実績のある民間事業者の参画意向、旧朝日出張所跡地の活用可能性や事業スキーム等の把握
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 上記の他、コンビニエンスストア3者と旧朝日出張所跡地周辺の宿泊施設5者にも調査を行った。
調査結果	13者から回答あり（回答率50.0%）
事業の成立可能性	<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）。
導入機能	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・周辺の宿泊施設の駐車場の要望があり、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。
土地・建物の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
参画意向	複数の事業者に事業参画の意向があった
事業参画の条件	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
駐車場への要望	<ul style="list-style-type: none"> ・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。
コンビニエンスストアでの活用	<ul style="list-style-type: none"> ・コンビニエンスストアでのイ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。

3.4 導入機能の検討

(1) 想定される導入機能

旧朝日出張所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。

上位計画より 想定される機能	<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） • 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
土地の有効利用に 資する機能	<ul style="list-style-type: none"> • 観光利便施設 • 飲食店 • コンビニエンスストア
地域住民のニーズに 則した機能	<ul style="list-style-type: none"> • 地元の野菜や総菜を取扱う店舗 • 銀行ATM • 身近な公共サービス機能 • 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

(2) 導入が望ましい機能の評価

(1) 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を行い、本事業への導入が望ましいと考えられる機能を以下のように整理した。

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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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

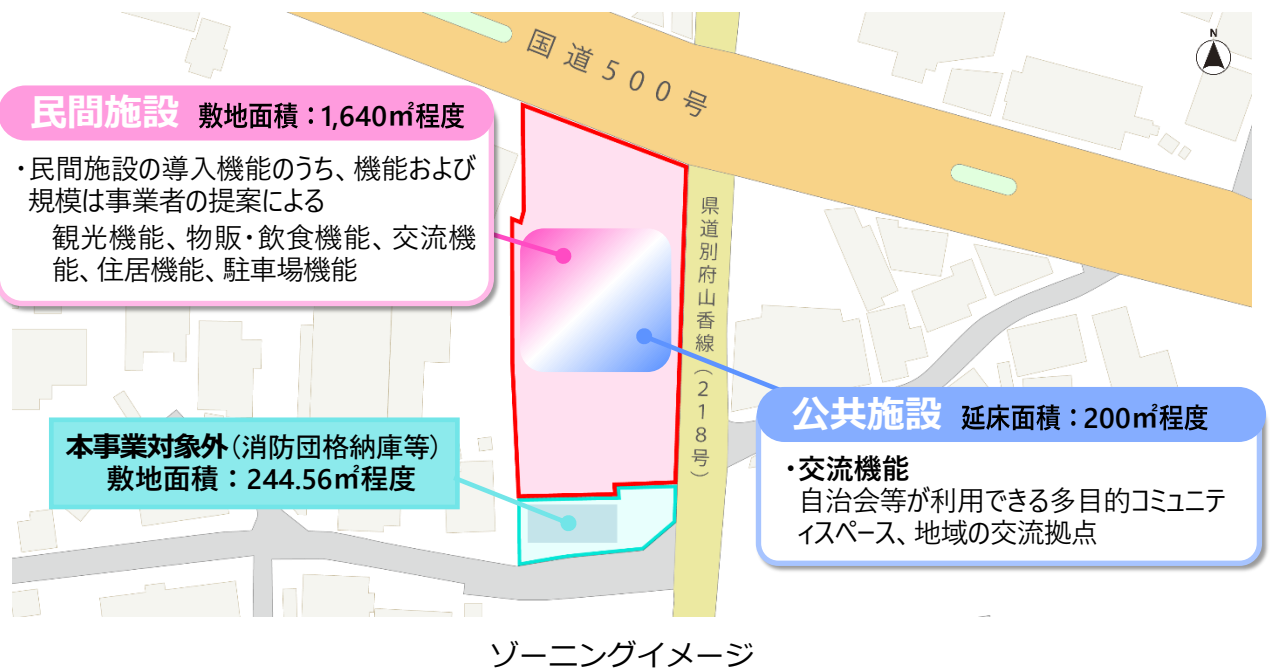
前項までの検討を踏まえ、公有地の活用方針を以下に整理する。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

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。

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㎡ 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㎡



(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㎡
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。

3.6 今後のスケジュールと想定される課題

(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。

	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

(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

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。

4.1 対象地の現況

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。



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。

調査目的	実績のある民間事業者の参画意向、別府市公設地方卸売市場の活用可能性や事業スキーム等の把握
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%）
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、「やや低い」が2者、「分からない」が9者であった（全17者）。
導入機能・規模	<ul style="list-style-type: none"> 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。
土地・建物の所有形態	<ul style="list-style-type: none"> 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。
参画意向	複数の事業者に事業参画の意向があった
事業参画の条件	参画条件として、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条件整理や浸水リスクを想定するための情報提供に関する意見があった。

4.3 導入機能の検討

(1) 想定される導入機能

別府市公設地方卸売市場の利活用に際して、導入が想定される機能を整理する。

上位計画より想定される機能	<ul style="list-style-type: none"> 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）
---------------	---

別府市公設地方卸売し条のあり方検討委員会報告書に対応した機能	<ul style="list-style-type: none"> 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・サービス等の商業施設 食品加工工場 物流センター 住宅
土地の有効利用に資する機能	<ul style="list-style-type: none"> 大型小売店舗

(2) 導入が望ましい機能の評価

(1) 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を行い、本事業への導入が望ましいと考えられる機能を以下のように整理した。

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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。

(1) 導入機能・規模・ゾーニングイメージ

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。

導入機能	概要	規模
民間施設(提案機能)		敷地面積： 約58,000㎡ 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	



ゾーニングイメージ

(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、民間事業者に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収去し、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。
模式図	<p>公共施設（PFI方式） 民間施設（定期借地方式）の場合</p> <p>建物（所有者:事業者） 民間施設 公共施設（卸売市場） 建物（所有者:市）</p> <p>土地（所有者:市） 普通財産（定期借地:事業者） 行政財産 土地（所有者:市）</p> <p>事業者 ← 建設費、維持管理費 市</p> <p>事業者 → 地代・保証金・市税 市</p> <p>事業用定期借地権設定契約・事業契約 締結</p>

※別府市公有財産規則に基づき設定する。

4.5 今後のスケジュールと想定される課題

(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。

	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)						供用開始
維持管理 運営 (市場施設)						維持管理 運営

(2) 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ないよう、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。