

上人ヶ浜公園再整備及び
別府海浜砂湯改修に関する
サウンディング調査実施要領

平成31年2月

別 府 市

目 次

1. 調査名称.....	3
2. 調査対象.....	3
3. 調査概要.....	3
(1) 背景、経過.....	3
(2) 調査目的.....	3
(3) 施設検討の基本的な考え方.....	3
4. 整備対象の情報.....	4
5. サウンディングの進め方.....	7
(1) 対象事業者.....	7
(2) 事前説明会・現地見学会の開催.....	7
(3) 対話参加の申し込み.....	7
(4) サウンディング調査に関する質問.....	7
(5) 提案資料（対話資料）の提出.....	7
(6) 対話（ヒアリング）の実施.....	8
(7) 対話（ヒアリング）項目.....	8
6. 留意事項.....	8
(1) スケジュール.....	8
(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用.....	8
(3) 追加対話及び第2回対話への協力.....	8
(4) 実施結果の公表.....	8
(5) 参加除外条件.....	9
7. お問い合わせ・連絡先.....	9

サウンディング調査実施要領

1. 調査名称

上人ヶ浜公園再整備及び別府海浜砂湯改修に関するサウンディング調査

2. 調査対象

上人ヶ浜公園北側、及び別府海浜砂湯
(別府市上人ヶ浜町504番地1外)

3. 調査概要

(1) 背景、経過

上人ヶ浜公園は、自然の海岸線が残る市内唯一の海浜公園であり、マツ林や貴重な野生生物が残る自然豊かな公園です。公園北側には、別府海浜砂湯があり、砂湯入浴ができる市営温泉として1986(昭和61)年にオープンし、2002(平成14)年に現在の施設へリニューアルしています。現在の施設は、年間約2,000万円の収益があり経営面では健全ではあるものの、運営面では入浴に必要な最低限の施設機能が確保されているのみの状態です。

一方で入浴者数は近年では5万人超と、2002(平成14)年当時の想定入浴収容数(3万人程度)をはるかに超えており、ゴールデンウィークや週末等の繁忙期には最大3時間の待ち時間が発生しています。

別府市では、別府海浜砂湯の改修を核とした公園再整備を行うことにより、上人ヶ浜公園のさらなる魅力の向上を図りたいと考えております。また、具体的な施設の導入や運営方法等については、民間事業者のノウハウやアイデアを積極的に取り入れ実施することとしています。

(2) 調査目的

民間活力導入を前提とした公募条件を整理することを目的とし、具体的な事業範囲や事業手法、導入施設等について提案を求めるためサウンディング型市場調査を実施します。

※サウンディング型市場調査とは、民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査のことを言い、検討の早い段階で民間事業者との対話を通じて利活用の方向性、市場性の有無、市場性を高めるためのアイデアを得ることを目的に実施するものです。

(3) 施設検討の基本的な考え方

施設の種類や配置等については、以下のことに留意し、ご検討をお願いいたします。

- (ア) 自然豊かな周辺環境の活用と温泉観光文化の歴史を踏まえて、飲食やリラクゼーション、多様な体験型施設等を充実させ、公園に新たな価値を付加し、訪れる人々の多種多様な目的を満足させることのできる長時間滞在型の観光地を創出し、その魅力を国内外に発信する。
- (イ) 市営温泉の中で最も収益性の高い別府海浜砂湯の改修(拡張)を行うことにより、現況の混雑を解消し、あらゆる人々が便利に、気軽に、快適に施設を利用できるよう上質なサービスの提供に努め、「おもてなし」の心を大切に、今後増加が見込まれる外国人観光客への対応にも配慮して、観光都市・別府の魅力を高めることを目指す。
- (ウ) 事業を実施する上で求める施設
 - ・砂湯浴槽(4槽以上)、及び温泉棟など砂湯を運営する上での必要施設
 - ・都市公園法(昭和31年法律第79号)第2条で定める公園施設

4. 整備対象の情報

本事業の事業予定地は、上人ヶ浜公園全体の敷地面積約 6.4ha（約 63,836 m²）のうち、上人ヶ浜公園北側の約 4.2ha で、既存施設として別府海浜砂湯や旧別府市美術館、北部地区公民館なでしこ分館、老人憩の家等がある区域です。ただし、駐車場整備は、上人ヶ浜公園南側の既存駐車場を拡張して整備することも可能です。

事業予定地のエリア別所在地及び敷地面積

エリア	所在地	敷地面積
別府海浜砂湯 エリア	別府市大字北石垣字雁屋沢津 804 番地 7 他	3,687.00 m ²
旧別府市美術 館エリア	別府市上人ヶ浜町 800 番地他	10,674.20 m ²
上人ヶ浜公園 北側エリア (なでしこ分 館・老人憩の 家・ゲートボ ール場等)	別府市上人ヶ浜町 504 番地 1 他	約 27,838.8 m ²
事業予定地（別府海浜砂湯エリア、旧別府市美術館エリア、上 人ヶ浜公園北側エリア）		約 42,200 m ²
駐車場増設可能エリア（上人ヶ浜公園南側駐車場エリア）		—

※事業用地エリア図参照

敷地条件等

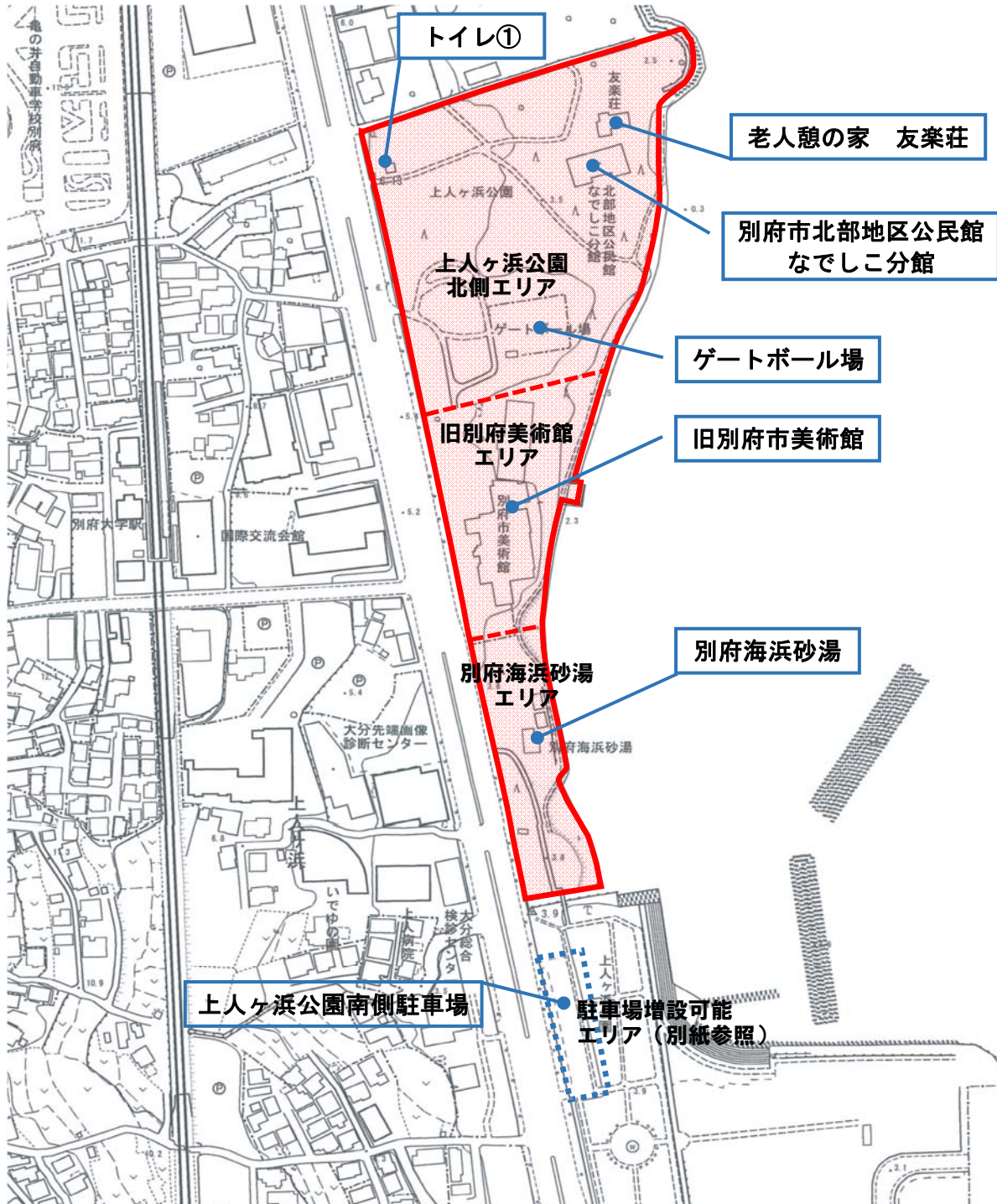
土地所有者	別府市
用途地域	商業地域
位置づけ	都市公園（海岸法による海岸保全区域（一部））
建ぺい率	建ぺい率の目安 便益・管理施設 2%まで 休養・運動・教養施設 10%まで 壁のない屋根付き広場等 10%まで ※活用制度によってはこの限りではない
日影規制	なし
防火地域	なし
景観計画区域	温泉市街地景観地域 緑地率 5%
接道状況	国道 10 号（片側 3 車線 歩道両側）
インフラ供給	上水道：別府市水道局の給水管より引き込み 井 水：源泉②横より取水（加水温度調整用等に利用可能） 下水道：公共下水道接続可（現行の別府海浜砂湯には接続済） 電 気：九電柱より引き込み ガ ス：都市ガス供給区域
源泉に関する 条件	既設源泉 2 本から引湯（動力揚湯） ・源泉①：毎分約 50ℓ、源泉口で約 50～60℃（別府市大字北石垣字雁屋沢津 804 番地 2） ・源泉②：毎分約 50ℓ、源泉口で約 50～60℃（別府市大字北石垣字雁屋沢津 804 番地 7）

	<p>未利用源泉 3 本あり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・源泉③：毎分約 50ℓ、源泉口で約 60℃（別府市大字北石垣字ワラヤ 504 番地 11） ・源泉④：毎分約 50ℓ、源泉口で約 30℃（別府市上人ヶ浜町 795 番地 1） ・源泉⑤：毎分約 50ℓ、源泉口で約 30℃（別府市大字北石垣字上人 802 番地 3） <p>増掘、動力装置設置の場合は大分県に許可申請手続きが必要。</p>
既存施設	<p>■別府海浜砂湯（以下「既存砂湯」という。）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・温泉棟：鉄筋コンクリート造 平屋建 建築面積 146.58 m²（受付・脱衣室・トイレ・シャワー・内湯・休憩室） ・砂湯浴槽：2 槽（6.0m×20.0m） ・砂湯屋根：鉄骨柱・可動式屋根・可動部テント 6.0m×20.0m ・足湯：1 槽 <p>■旧別府市美術館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・旧美術館：鉄骨鉄筋コンクリート瓦葺 2 階建 建築面積 1,989.90 m² <p>■上人ヶ浜公園</p> <p>○別府市北部地区公民館なでしこ分館</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築年月日 1970 年 4 月 7 日 ・建物用途 公民館 ・構造 鉄筋コンクリート造 2 階建 ・建築面積 309.46 m² ・延床面積 618.92 m² ・所管課 社会教育課 <p>○老人憩の家 友楽荘</p> <ul style="list-style-type: none"> ・建築年月日 1971 年 4 月 7 日 ・建物用途 集会所・会議室 ・構造 木造平屋建 ・建築面積 114.37 m² ・延床面積 114.37 m² ・所管課 高齢者福祉課 <p>○トイレ①（上人ヶ浜公園北側）：建築面積 41.25 m²</p> <p>※事業予定地外</p> <p>○トイレ②（上人ヶ浜公園南側）：建築面積 55.92 m²</p>
既存施設の取り扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・既存砂湯の運営を継続しながら新砂湯を整備すること。本施設整備後の、既存砂湯の活用は事業者提案とし、活用しない場合は、解体・撤去すること。 ・旧別府市美術館の解体は、本市が実施する（2019 年 8 月末解体完了予定）。 ・なでしこ分館、老人憩の家は、その用途を廃止する方針が決定している。ただし、提案により、なでしこ分館、老人憩の家を改修して、本事業に活用することも可能である。 ・トイレ①は、継続利用することを基本とする。事業者の提案により、新たに同規模の公園利用者用トイレを整備した場合は、解体・撤去が可能である。 ・ゲートボール場の敷地を本事業に利用する場合は、ゲートボール場の移設整備を基本とするが、詳細は協議による。
土地使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・120 円/m²・月以上を土地使用料として本市に納付してください。事業実施区域において、公共部分以外の事業者占有部分が対象となります。
源泉使用料	<ul style="list-style-type: none"> ・敷地内にある源泉を使用する場合は、源泉使用料を本市に納付してください。源泉使用料：4,720,000 円/年・5 源泉（944,000 円/年・1 源泉）

その他（公園機能の維持）

- ・海岸は、原則、現状を維持すること。
- ・施設配置の計画上マツ等の植栽を伐採する場合には、緑の総量や景観が大きく変わらないよう、移植するか、新たに植樹するなどの配慮をお願いします。また、海岸遊歩道沿いには絶滅のおそれのある野生生物（ハマボウ等）が生息しており、あわせて配慮をお願いします。

<事業用地エリア図>



（「別府市基本図」（任意、A0横）をもとに作成）
--- はエリアの目途を示したものであり、敷地面積と合致するものではありません。

5. サウンディングの進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、上人ヶ浜公園再整備及び別府海浜砂湯改修に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業へ参画する意思を有する法人、または法人のグループとします。

(2) 事前説明会・現地見学会の開催

【事前説明会】

(日時) 2019年3月1日(金曜日) 13時30分開始

(場所) 北部地区公民館 なでしこ分館

- ・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2019年2月28日(木曜日)13時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会・現地見学会申込書」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。

【現地見学会】

(日時) 2019年3月1日(金曜日) 15時00分開始(事前説明会終了後)

(場所) 上人ヶ浜公園

- ・現地見学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2019年2月28日(木曜日)13時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会・現地見学会申込書」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。
- ・現地見学会への参加は任意です。

(3) 対話参加の申し込み

別紙2「対話申込書」に必要事項を記入し、2019年3月8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)」で願います。

(4) サウンディング調査に関する質問

- ・別紙3「サウンディングに関する質問書」に記入のうえ、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)」で願います。
- ・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。

(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2019年4月5日(金曜日)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】2019年4月15日（月曜日）～2019年4月19日（金曜日）

【場所】別途応募者に通知します。

- ・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

当日の対話において、お聞きしたいと考えている内容です。

- ・事業の概要（事業方式、管理手法、事業実施体制等）
- ・整備イメージ（整備イメージ、施設イメージ等）
- ・対象土地の事業性（事業規模、事業契約期間、整備範囲等）
- ・民間活用の可能性（事業の業種・業態）
- ・事業額（事業コスト及びランニングコスト等）
- ・想定事業収入（サービス提供等による事業収入）
- ・想定事業支出（整備費、設備投資費、管理運営費等、別府市への使用料や納付金等の総定額）
- ・想定するスケジュール（供用開始までのスケジュール）
- ・その他自由提案（各事業者による提案等）

6. 留意事項

(1) スケジュール

①サウンディング型市場調査実施の公表	2019年2月22日（金曜日）
②事前説明会・現地見学会の開催	2019年3月1日（金曜日）
③対話参加の申込み	2019年3月8日（金曜日）
④質問の受付	2019年3月1日（金曜日）～ 2019年3月8日（金曜日）
⑤提案資料（対話資料）の提出	2019年4月5日（金曜日）
⑥対話（ヒアリング）の実施	2019年4月15日（月曜日）～ 2019年4月19日（金曜日）
⑦サウンディング型市場調査結果の公表	2019年5月上旬に公表予定

(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

- ・今後、別府海浜砂湯改修事業の事業者公募等を行う場合、今回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。
- ・サウンディング型市場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) 追加対話及び第2回対話への協力

- ・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。
- ・今対話結果を踏まえ、必要に応じて第2回の対話を行うことがあります。

(4) 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。

(5) 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。

7. お問い合わせ・連絡先

(公園全体に関すること)

別府市建設部公園緑地課 公園整備係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

電話：0977-21-1473（直通） F A X：0977-22-9478（建設部共有）

連絡先メールアドレス：par-co@city.beppu.lg.jp

(砂湯や温泉・泉源に関すること・資料提出先)

別府市観光戦略部温泉課

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

電話：0977-21-1129（直通） FAX：0977-23-0552（観光戦略部共有）

連絡先メールアドレス：hsp-te@city.beppu.lg.jp