

別府市跡地等利活用方針

概要版（旧朝日出張所跡地）

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。

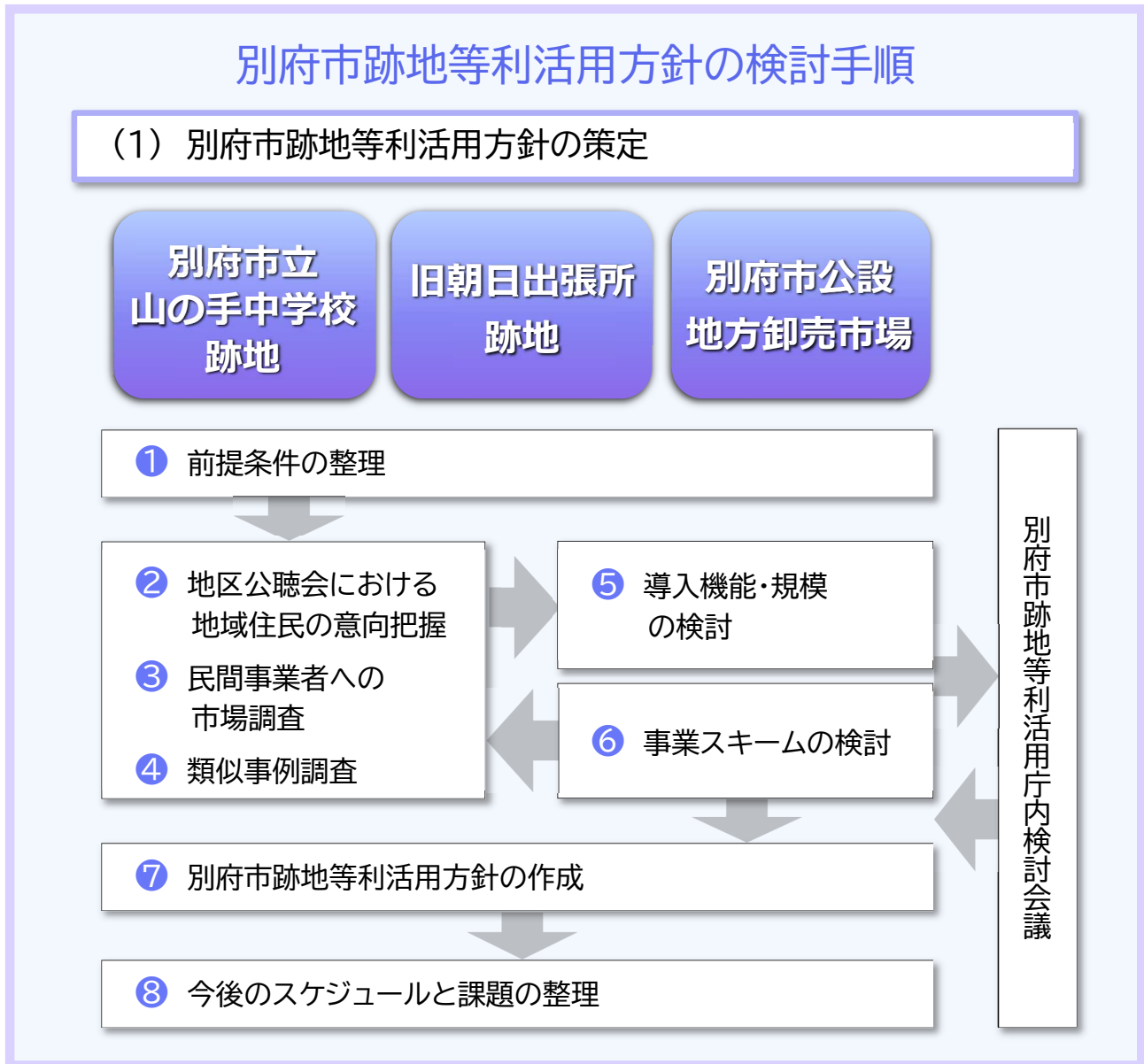
本活用方針では、利活用を検討する3ヶ所の公有地を対象地とする。



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

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)

対象地

本事業対象外
(消防団格納庫等)



2.2 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。

2.3 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、その後行政で借り上げを希望する。 ・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。

2.4 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

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

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。

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。