

別府市立山の手中学校跡地の有効活用に関する サウンディング調査の対話結果の公表

1. サウンディング調査実施の経緯

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ます。

令和3年度に、別府市立山の手中学校跡地の利活用について、地域の意向を踏まえつつ、民間事業者の事業参画の可能性等を調査し、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利活用方針を策定しました。

事業検討の早い段階で民間事業者による活用の可能性を調査することで、幅広い事業検討を行います。また、「対話」することで、地域活性化のための課題解決に向け、民間事業者のアイデアを活かした活用案の検討が可能となります。さらに、民間事業者にとっては、アイデア等の創意工夫を一定程度公募内容に反映できる可能性があるとともに、公募段階で本市の意向を十分に理解した事業提案が可能となります。

以上により、当該事業に対する民間事業者の皆様の理解の促進や参入意欲の向上を期待してサウンディング調査を実施しました。

なお、個別対話でいただいた具体的な提案内容については、知的財産権保護の観点から公表を差し控えます。

2. 調査対象施設

別府市立山の手中学校跡地（別府市山の手町3230番地）

3. サウンディング調査のスケジュール

サウンディング調査実施の公表	令和5年 11月1日（水）
対話の実施	令和6年 1月26日（金）～29日（月）

4. サウンディング型市場調査の参加者

（1）対話参加者

実施期間 令和6年1月26日（金）～29日（月）

参加者 3事業者

5. 対話結果の概要

民間事業者から提案された主な概要は次のとおりです。

事業成立の可能性について

- ・国内有数の温泉観光地であり、別府駅や繁華街から近く、宿泊施設としてのニーズは高い。
- ・観光事業や居住地として評価は高く、高さ制限等の規制緩和を前提として、事業成立の可能性は高い。
- ・各種法令等についての協議、開発・造成における詳細調査の必要性はあるが、事業成立の可能性は高い。

土地の所有形態について

- ・一括売却若しくは、定期借地と売却の混合を希望。

当該地で実施する事業について

- ・宿泊施設及び賃貸住宅等を整備する事業の提案
- ・ホテル、分譲マンション、住宅分譲地、複合施設等を整備する事業の提案
- ・住宅分譲地及び商業施設を整備する事業の提案

6. 対話結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディング型調査では、当該地での事業成立可能性や実際に事業展開する事業案をご提案いただきました。

今後、市としましては対話の結果を参考に、本市内部での協議・検討を行い、別府市立山の手中学校跡地の事業実施の可能性について、引き続き検討してまいります。