【九州・沖縄ブロック】

官民連携事業の推進のための地方ブロックプラットフォーム 「サウンディング」

案件登録様式

■ 記入票

| 項目 | 記入欄 | | |
|----------------|---|--|--|
| 1. サウンディング情報 | | | |
| ①団体名 | 大分県中津市 | | |
| ②事業名 | 本耶馬渓・西谷温泉の改修及び管理運営事業 | | |
| ③本事業の現在の検討ステージ | 以下の中から本案件の検討ステージを選択してください。 1.事業発案 2.事業化検討 3.事業者選定 4.その他(・現行体制(第三セクター)での指定管理が令和2年3月31日まで。 ・施設を活かした経営ができておらず、民営化(売却)の可能性を探るため、本年2月に開催されたサウンディングに参加したところであるが、事業者様からいただいた助言を踏まえ、今後も本市の施設として活用していくことを決定した。 ・本市の9月議会において、引き続きサウンディング等を実施しながら、当該施設の有効活用の方策を探るという姿勢を示した。 ・方向性の検討に時間を要するため、現行体制での指定管理をさらに1年間延長する予定(令和元年12月議会に議案提出)。 ・令和3年4月から新たな体制で運営を開始するにあたり、当地域の強みを生かした施設改修・運営の手法について、助言をいただきたい。 | | |
| ④サウンディングの目的 | 【案件の目的】 ○市の方針 ・当施設のある「耶馬渓」地域は、大正時代には一大観光地であった。しかし、観光協会等が単発のイベントを打って集客する「見る観光」の時代は終わったため、農作業やスポーツ等を「体験する観光」の滞在型・周遊型の観光誘客を進め、点在する観光地を繋げて、面として広げていく必要がある。 ○解決すべき課題 ・「体験する観光」の推進にあたり、地域の強みを活かした施設経営 ・地域の強みを生かした施設改修(火災で焼失した茅葺棟跡地の活用等) ◆当該地域の「強み」と考えられるもの ・日本遺産「やばけい遊覧」の認定(H29.4 月) ・スポーツ団体等の利用者が多い (本施設から9㎞の位置に人工芝グラウンド「禅海ふれあい | | |

| | 広場」、旧中津市内にも天然芝グラウンドや野球場あり) ・農業体験の受入れ可能な営農集団あり | | |
|--------------------|---|--|--|
| | ・地域の食文化(すっぽん、そば) | | |
| | | | |
| | • 観光地「青の洞門」には年間 150 万人の来客 | | |
| | ・「バルンバルンの森」との連携(棲み分け) | | |
| | ・数年後には「中津日田道路」の青の洞門・羅漢寺 Cが供用 | | |
| | 開始となる予定(本施設から8kmの位置) | | |
| | 【サウンディングの目的】 | | |
| | ○得たい意見 | | |
| | 施設改修・運営の手法 | | |
| | ・実施スケジュール(踏むべき手順等) | | |
| | ○結果の反映の仕方 | | |
| | ・公募内容への反映 | | |
| | 有用な助言をいただけた場合は、インセンティブ付与を検討 | | |
| ⑤民間事業者に対する質 | •「体験する観光」を推進するあたり、上記に列挙した「強み」を | | |
| 問事項 | 「強み」として生かすことのできる市場性の有無(例:農業体 | | |
| | 験の市場ニーズ) | | |
| | ・想定される施設改修・運営手法とメリット・デメリット | | |
| | (改修と運営を一体化した方がよいか、分離した方がよいか) | | |
| | 事業スケジュール | | |
| | ・ハード老朽化のリスク分担を明確化するために、運営事業者(指 | | |
| | 定管理者)に大規模改修、中規模改修、予防保全等を求めてい | | |
| | る具体的事例(修繕費20万円区切り制度からの脱却) | | |
| ④対話を希望する業種 | 1.設計 2. 建設 3.不動産 | | |
| ⊕/388 C 18±3 G X 1 | 4.金融機関 5.維持管理 6. コンサル | | |
| | 了運営() | | |
| | 8.その他 () | | |
| | 0. 60018 | | |
| 2. 事業概要 (1)基本情報 | | | |
| ①事業の種類 | 1.新設 2.建替え 3.改修 4.管理運営のみ | | |
| ※該当する番号に〇(複数 | | | |
| 可) | (7.その他)(改修及び管理運営) | | |
| | 1.0010 (\$197,000,000) | | |
| ②事業内容 | ・本耶馬渓「西谷温泉」の改修事業 | | |
| ※事業の内容を簡潔にご記 | ・ 改修後の運営事業 | | |
| 入下さい | | | |
| ③現状及び課題 | ○経緯 | | |
| | ・大分県有数の観光名所「耶馬渓」にある温泉施設(西谷温泉) | | |
| | は、平成8年に営業を開始し、現在第三セクターの指定管理者 | | |
| | (任意指定)による運営を行っている。 | | |

| | 現在の指定管理期間は令和2年3月31日までであるが、さらに1年間の指定管理期間延長を行う予定である。 ○課題 ・当該法人役員の高齢化等により、施設の価値を十分に引き出す経営が行われていない状況であり、新たな運営体制の検討を進めている。 ・平成30年8月に起きた建物火災により焼失した茅葺棟4棟の跡地活用の検討が必要となっている。 ・「体験する観光」の推進が求められている。 ※当該施設の宿泊室稼働率平成28年度14.7%平成29年度16.7%平成30年度17.1%大分県内宿泊施設年間客室稼働率63.2%(同規模施設)中津市全体では宿泊施設が不足している状況の中、宿泊率アップにつながる営業が出来ていない。 |
|---------------------|--|
| ④前提条件 | ・改修に対する予算措置可能額 3,900万円程度の見込み。・現行の指定管理者からの業務引継ぎや、施設改修に伴う休業日は極力少なくしたい。・本施設は耶馬日田英彦山国定公園に位置しているため、改修の際は大分県へ手続きが必要となる。 |
| ⑤事業スケジュール(予定) | ・従来手法(指定管理者の公募)であれば、概ね以下のとおりであるが、採用する手法によっては、この限りではない。 令和2年7月 公募開始 令和2年10月 応募事業者プレゼンテーション令和2年11月 指定管理候補者決定令和2年12月 指定管理者決定(議決) (令和3年3月31日 現行の指定管理期間の終了)令和3年4月1日 運営開始 |
| (2)対象地 ①所在地(交通情報含む) | 中津市本耶馬渓町西谷 1448 (JR 中津駅から約 23 k m、車で約 40 分) ※数年後には「中津日田道路」の青の洞門・羅漢寺IC が西谷温泉 からおよそ 8km の位置に供用開始予定 |
| ②敷地面積 | 35,203.42 m ² |
| ③土地利用上の制約 | 耶馬日田英彦山国定公園区域内 |
| ④所有者 | 中津市 |
| ⑤周辺施設等 | ・観光地(青の洞門・羅漢寺・道の駅耶馬トピア) |

| | ・中津日田道路(本耶馬渓 IC)・国道 500 号・国道 212 号 |
|-------------|---|
| ⑥対象地周辺の一般的な | 中山間 |
| イメージ | |
| ⑦その他 | ・ホームページ https://www.nishitani-onsen.net |
| (上記項目以外の情報、 | ・茅葺棟(4 棟)は 2018 年 8 月に火災焼失 |
| 特徴、留意すべきこと | |
| 等) | |

| 等) | | |
|---------------|----------------------------|--------|
| (3)対象施設 | | |
| 4-1. 建物 | 既存 | 整備後(予 |
| | | 定) |
| ①施設名称 | ふれいあい交流センター(温泉棟) | サウンディ |
| | 研修棟 | ングにより |
| | 休憩棟(ログハウス)×8 棟 | 改修内容•手 |
| | バーベキュー施設 ×3箇所 | 法を確認 |
| | 共同炊事場(ピザ釜) | |
| | 水車小屋 | |
| | ジャンボすべり台 L=140m、高低差H=29m | |
| | ゲートボール場 | |
| ②施設の延床面積 | ふれいあい交流センター(温泉棟)692.25 ㎡ | |
| | 研修棟 331.35 ㎡ | |
| | 休憩棟(ログハウス A) 50.80 ㎡×4 棟 | |
| | 休憩棟(ログハウス B) 54.70 ㎡×4 棟 | |
| | 共同炊事場 23.18 ㎡ | |
| | バーベキュー施設(10人) 9.24 ㎡×2 棟 | |
| | バーベキュー施設(20人) 24.75 ㎡ | |
| | その他(倉庫・ポンプ室等) 129.14 ㎡ | |
| ③建物の構成(構造、階数) | ふれいあい交流センター(温泉棟)鉄骨鉄筋 | |
| | 研修棟 木造 | |
| | 休憩棟(ログハウス) 木造 | |
| | 共同炊事場・バーベキュー施設 木造 | |
| ④主な施設の内容、導入機 | 温泉施設 ボーリング L=950m、貯湯槽 12 ㎡ | |
| 能 | 給水施設 ボーリング L=150m、貯水槽 12 m | |
| | 合併処理 150人槽 | |
| | キュウビクル、外灯8基 | |
| ⑤運営状況 | 第三セクター(有限会社)による運営 | |
| (運営主体、事業手法 | • 代表取締役社長 中津市副市長 | |
| 等) | 代表取締役 4名 | |
| | • 資本金 中津市 5,000 千円 | |
| | 役員 4 名 4,000 千円 | |
| | ・従業員 支配人 1 名、事務 1 名、臨時 9 名 | |

| ⑥その他 | 泉 質 単純温泉 | |
|--------------------------|------------------------------------|-------|
| (上記項目以外の情報、 | • 効 能 神経痛、筋肉痛、関節痛、慢性消化器病 | |
| 特徴、留意すべきこと | など。利用者からは肌がすべすべする | |
| 等) | と好評を得ている。 | |
| | ・調査日 H8.6.11 | |
| | (大分県衛生環境研究センター調査) | |
| | ・泉 温 41.4℃(気温 22.0℃時) | |
| | 灯油ボイラにより沸かしている | |
| | ・湧出量 81.2ℓ/min | |
| | • PH値 8.4 | |
| 4-2. インフラ系 (上下水道、道路等) | 既存 | 整備後(予 |
| | これもハナケトン・ロー(四点は) | 定) |
| ①施設名称 | ふれあい交流センター(温泉棟) | |
| | 研修棟 | |
| | 休憩棟(ログハウス)8棟 | |
| | バーベキュー施設 3箇所 サロ物事場 (ピザ祭) | |
| | 共同炊事場(ピザ釜) | |
| | 水車小屋 | |
| | ジャンボすべり台 L=140m、高低差H=29m | |
| | 多目的広場 林間歩道 L=291m W=2.0m | |
| ⟨別様、能力 寺 | 補装 道路 L=236m、駐車場 A=892 m* | |
| | 冊表 足路 L-230Ⅲ、駐車场 A-032 Ⅲ | |
| | | |
| ③運営状況 | 第三セクター(有限会社)による運営 | |
| (運営主体、事業手法 | • 代表取締役社長 中津市副市長 | |
| 等) | 代表取締役 4名 | |
| | 資本金 中津市 5,000 千円 | |
| | 役員 4 名 4,000 千円 | |
| | ・従業員 支配人1名、事務員1名、臨時9名 | |
| ④その他 | • 泉 質 単純温泉 | |
| (上記項目以外の情報、 | • 効 能 神経痛、筋肉痛、関節痛、慢性消火器病 | |
| 特徴、留意すべきこと | など。 | |
| 等) | ・調査日 平成8年6月11日 | |
| | (大分県衛生環境研究センター調査) | |
| | ・泉 温 41.4℃(気温 22.0℃時) | |
| | 灯油ボイラにより加熱 | |
| | ・湧出量 81.2ℓ/min | |
| | ・PH値 8.4 | |

■ 添付資料

•中津市第5次総合計画(抜粋)

- ・.西谷温泉パンフレット
- 位置図、写真
- 建物配置図
- ・利用者数の推移
- 収支状況
- ・主な改修履歴
- 利用者アンケート(平成28年度).