



	<p>広場」、旧中津市内にも天然芝グラウンドや野球場あり)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・農業体験の受入れ可能な営農集団あり</li> <li>・地域の食文化(すっぽん、そば)</li> <li>・観光地「青の洞門」には年間150万人の来客</li> <li>・「バルンバルンの森」との連携(棲み分け)</li> <li>・数年後には「中津日田道路」の青の洞門・羅漢寺ICが供用開始となる予定(本施設から8kmの位置)</li> </ul> <p>【サウンディングの目的】</p> <p>○得たい意見</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・施設改修・運営の手法</li> <li>・実施スケジュール(踏むべき手順等)</li> </ul> <p>○結果の反映の仕方</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・公募内容への反映</li> <li>・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</li> </ul>
⑤民間事業者に対する質問事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「体験する観光」を推進するあたり、上記に列挙した「強み」を「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)</li> <li>・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)</li> <li>・事業スケジュール</li> <li>・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)</li> </ul>
④対話を希望する業種	<p>1.設計      2.建設      3.不動産</p> <p>4.金融機関      5.維持管理      6.コンサル</p> <p>7.運営(      )</p> <p>8.その他(      )</p>
<b>2. 事業概要</b>	
<b>(1) 基本情報</b>	
①事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	<p>1.新設      2.建替え      3.改修      4.管理運営のみ</p> <p>5.公有地活用      6.包括委託</p> <p>7.その他(改修及び管理運営)</p>
②事業内容 ※事業の内容を簡潔にご記入下さい	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本耶馬溪「西谷温泉」の改修事業</li> <li>・改修後の運営事業</li> </ul>
③現状及び課題	<p>○経緯</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・大分県有数の観光名所「耶馬溪」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。</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>○課題</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>「体験する観光」の推進が求められている。</li> </ul> <p>※当該施設の宿泊室稼働率</p> <p>平成28年度 14.7%</p> <p>平成29年度 16.7%</p> <p>平成30年度 17.1%</p> <p>大分県内 宿泊施設年間客室稼働率 63.2% (同規模施設)</p> <p>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。</p>
④前提条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>改修に対する予算措置可能額 3,900万円程度の見込み。</li> <li>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。</li> <li>本施設は耶馬日田英彦山国定公園に位置しているため、改修の際は県へ手続きが必要となる。</li> </ul>
⑤事業スケジュール（予定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul> <p>令和2年 7月 公募開始</p> <p>令和2年 10月 応募事業者プレゼンテーション</p> <p>令和2年 11月 指定管理候補者決定</p> <p>令和2年 12月 指定管理者決定（議決）</p> <p>（令和3年3月31日 現行の指定管理期間の終了）</p> <p>令和3年4月1日 運営開始</p>
<b>(2) 対象地</b>	
①所在地（交通情報含む）	<p>中津市本耶馬溪町西谷 1448</p> <p>（JR中津駅から約23km、車で約40分）</p> <p>※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</p>
②敷地面積	35,203.42㎡
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>観光地（青の洞門・羅漢寺・道の駅耶馬トピア）</li> </ul>

	・中津日田道路（本耶馬溪 IC）・国道 500 号・国道 212 号	
⑥対象地周辺の一般的なイメージ	中山間	
⑦その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ホームページ <a href="https://www.nishitani-onsen.net">https://www.nishitani-onsen.net</a></li> <li>・茅葺棟（4 棟）は 2018 年 8 月に火災焼失</li> </ul>	
<b>（3）対象施設</b>		
<b>4-1. 建物</b>	<b>既存</b>	<b>整備後（予定）</b>
①施設名称	ふれいあい交流センター（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 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	サウンディングにより改修内容・手法を確認
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、導入機能	温泉施設 ポーリング L=950m、貯湯槽 12 ㎡ 給水施設 ポーリング L=150m、貯水槽 12 ㎡ 合併処理 150 人槽 キュウビクル、外灯 8 基	
⑤運営状況 （運営主体、事業手法等）	第三セクター（有限会社）による運営 <ul style="list-style-type: none"> <li>・代表取締役社長 中津市副市長</li> <li>代表取締役 4 名</li> <li>・資本金 中津市 5,000 千円</li> <li>役員 4 名 4,000 千円</li> <li>・従業員 支配人 1 名、事務 1 名、臨時 9 名</li> </ul>	

<p>⑥その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・泉 質 単純温泉</li> <li>・効 能 神経痛、筋肉痛、関節痛、慢性消化器病など。利用者からは肌がすべすべすると好評を得ている。</li> <li>・調査日 H8. 6. 11 (大分県衛生環境研究センター調査)</li> <li>・泉 温 41.4℃ (気温 22.0℃時) 灯油ボイラにより沸かしている</li> <li>・湧出量 81.2ℓ/min</li> <li>・PH値 8.4</li> </ul>	
<p>4-2. インフラ系 (上下水道、道路等)</p>	<p>既存</p>	<p>整備後 (予定)</p>
<p>①施設名称</p>	<p>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 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</p>	
<p>②規模、能力 等</p>	<p>林間歩道 L=291m W=2.0m 舗装 道路 L=236m、駐車場 A=892 m<sup>2</sup></p>	
<p>③運営状況 (運営主体、事業手法等)</p>	<p>第三セクター (有限会社) による運営</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・代表取締役社長 中津市副市長 代表取締役 4名</li> <li>・資本金 中津市 5,000千円 役員 4名 4,000千円</li> <li>・従業員 支配人 1名、事務員 1名、臨時 9名</li> </ul>	
<p>④その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・泉 質 単純温泉</li> <li>・効 能 神経痛、筋肉痛、関節痛、慢性消火器病など。</li> <li>・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)</li> <li>・泉 温 41.4℃ (気温 22.0℃時) 灯油ボイラにより加熱</li> <li>・湧出量 81.2ℓ/min</li> <li>・PH値 8.4</li> </ul>	

■ 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）