

由布市ゆふの丘プラザ利活用に関する
サウンディング調査実施要領

令和 3 年 4 月

由布市教育委員会 社会教育課

目 次

1. 調査の名称
2. 調査対象地
3. 調査概要
 - (1) 調査目的
 - (2) 背景、経緯
 - (3) 調査対象の情報
 - (4) 調査対象施設に係る関係法令等
4. サウンディングの調査の進め方
5. 留意事項

別表 自然公園法に基づく第2種特別地域（抜粋）

参考資料1 位置図及び建築等配置図

参考資料2 各室配置図及び各室概要

参考資料3 由布市ゆふの丘プラザ 指定管理の施設利用実績等

サウンディング調査実施要領

1. 調査名称

由布市自然体験学習施設「由布市ゆふの丘プラザ」利活用に関するサウンディング調査

2. 調査対象地

由布市自然体験学習施設「由布市ゆふの丘プラザ」
大分県由布市湯布院町川西 1200 番地 8

3. 調査概要

(1) 調査目的

阿蘇くじゅう国立公園内に位置する立地を活かし、地域に開かれた持続可能な施設として供用開始を目指すにあたり、公共施設の管理に関する計画や用地及び建物の利活用方針等について、民間事業者のノウハウやアイデアを積極的に取り入れることで、事業実現が可能な利活用方法を検討したいと考えています。

具体的には、自然体験学習施設以外の利活用方法も含めた、事業手法や導入施設、事業実現性などについての提案を求め、事業方針や施設運営方法、管理手法を公募実施に向けて検討をします。

(2) 背景、経過

由布市ゆふの丘プラザは、昭和39年に青少年の宿泊型自然学習体験施設として大分県が設置し、平成17年に大分県から由布市へ譲渡による所有権移転を行い、用地及び建物等を取得しました。

これまで、由布市ゆふの丘プラザの土地及び建物等は、阿蘇くじゅう国立公園内に位置する青少年の宿泊型自然学習体験施設として、令和2年6月まで指定管理者による管理・運営が行われてきました。

(3) 調査対象の情報

〈対象施設及び土地情報〉

施設名	由布市自然体験学習施設「由布市ゆふの丘プラザ」	
所在地	大分県由布市湯布院町川西 1200 番地 8 参考資料 1 「位置図及び建物等配置図」 参考資料 2 「各室配置図及び各室概要」 ※本要領及び各施設図面が現況と異なる場合は、現況を優先します。 ※本館いでゆ(パソコン室、宿泊室 7~10)の施設使用には、雨水対策の建物修繕が必要となります。	
面積	敷地面積 65,015 m ² 建築面積 3,927.44 m ² 延床面積 5,800.03 m ²	
主な建築物	本館 昭和 39 年 6 月 30 日 増築 昭和 47 年 3 月 28 日 体育館 昭和 54 年 3 月 9 日 新館 平成 3 年 3 月 27 日	
主な周辺状況	・国道 210 号線接道 ・由布市湯布院スポーツセンター ・第二競技場隣接	
インフラ状況	上水道 施設内有 下水道 合併処理浄化槽 電気 九電柱より引込み	
交通アクセス	車	湯布院 I.C から 5 分 JR 由布院駅から 10 分 (大分自動車道利用の場合) 大分市から 30 分 別府から 20 分
	バス	バス停 1 箇所
留意事項	※ 運営方形態により、事業者による水源の確保・防火水槽又は消火栓の設置が必要となる場合があります。	

〈航空写真 近影〉



(4) 調査対象施設に係る関係法令等

調査対象施設の事業手法や導入施設、事業実現性などについての提案を求めるときに、原則的に既存施設による利活用方法の計画にしたいと考えています。ただし、新築、改築又は増築、土地の形状変更等を伴う利活用方法を計画する場合は、次の関係法令に定められた基準に準拠した提案とします。

[自然公園法]

第2種特別地域

※自然公園法第20条に基づく行為の規制を遵守するとともに、自然公園法施行規則第11条及び阿蘇くじゅう国立公園くじゅう地域管理計画書に定める許可基準に準拠した提案であること。別表「自然公園法に基づく第2種特別地域（抜粋）」を参照。

[潤いのある町づくり条例]

[由布市景観条例（由布院盆地景観計画）]

[由布市自然体験学習施設条例]

参考資料3「由布市ゆふの丘プラザ 指定管理の施設利用実績等」

※これまでの施設管理・運営情報を提供するもので、事業計画の提案にあたり当該条例による制限を行うものではありません。

4. サウンディング調査の進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、「由布市ゆふの丘プラザ」を運営・利活用する提案をし、かつ実行する意思を有する法人又は法人グループとします。

(2) 事前説明会・現地見学会の開催

〈事前説明会・現地見学会〉

(日時) 令和 3年 4月22日(木) 10時00分開始

(場所) 由布市ゆふの丘プラザ(大分県由布市湯布院町川西1200番地8)

事前説明会・現地説明会への参加は事前申込制とし、別紙1「事前説明会・現地見学会申込書」により電子メールにて受付を行います。連絡先メールアドレス宛に提出願います。

受付期間 令和 3年 4月19日(月) 15時まで

・事前説明会・現地説明会への参加は任意です。

(3) サウンディング調査に関する質問

別紙2「質問書」に必要事項を記入し、電子メールにて受付を行います。連絡先メールアドレス宛に提出願います。なお、件名は「サウンディング調査に関する質問(事業者名)」でお願いします。

受付期間

令和 3年 4月26日(月) から 5月 7日(金) 15時まで

・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。

(4) 対話参加の申込

別紙3「対話申込書」に必要事項を記入し、電子メールにて受付を行います。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(事業者名)」でお願いします。

受付期間

令和 3年 5月19日(水) から 5月25日(火) 15時まで

(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、以下について電子メールにて提出をお願いします。連絡先メールアドレス宛に提出願います。

提出期間

令和 3年 5月19日(水) から 5月28日(金) 15時まで

- ・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(サービス内容、事業費内訳、新築・増改築等の場合は計画図面等)のご提示をお願いします。

(6) 対話(ヒアリング)の実施

(日時) 令和 3年 6月 2日(水) から 6月 7日(月)

(場所) 由布市役所本館3階 大会議室

- ・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、日時等については、別途申込者に通知させていただきます。

(7) 対話(提案)項目について

- ・提案は、由布市ゆふの丘プラザの立地や施設機能からそのポテンシャルを最大限に引き上げ発揮するアイデアや、さらには由布市の魅力を高めるアイデア、それを実現する事業スキームや施設の利活用のための計画をお待ちしています。
- ・本施設における運営・維持管理・整備等については、施設の利活用計画による収益から投資を回収することを基本とした事業フレームとしてください。
- ・他の事業者と合同で事業を実施したいものの、現在のところ、具体的な事業パートナーがない場合は、どのような事業パートナーと連携すればアイデアやノウハウを活かすことができるのかを提示してください。また、本施設の管理・運営等が事業化される場合、由布市への収入は年間600万円程度を目標としており、他の収益施設や公共施設(隣接する「由布市湯布院スポーツセンター」など)と組合せることなども必要となる可能性があるため、本調査では多様な事業手法についても対話したいと考えています。

(8) 実施結果の講評

- ・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. 留意事項

(1) スケジュール

①サウンディング調査実施の公表	令和 3年 4月 8日 (木)
②事前説明会・現地見学会の開催	令和 3年 4月 22日 (木)
③質問受付	令和 3年 4月 26日 (月) から 令和 3年 5月 7日 (金) まで
④質問に対する回答	令和 3年 5月 12日 (水)
⑤参加受付 (対話申込書の提出)	令和 3年 5月 19日 (水) から 令和 3年 5月 25日 (火) まで
⑥提案資料の提出	令和 3年 5月 19日 (水) から 令和 3年 5月 28日 (金) まで
⑦対話(ヒアリング)の実施	令和 3年 6月 2日 (水) から 令和 3年 6月 7日 (月) まで
⑧サウンディング調査実施結果の公表	令和 3年 6月 21日 (月) 以降

(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

今後、ゆふの丘プラザの利活用に向けた事業者公募等を行う場合、今回ご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先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) 追加対話への協力

必要に応じて、全部又は一部の参加事業者に対して、追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。

(4) 参加除外条件

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象事業者としてみとめないこととします。

ア 役員等（対話の対象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となる事務所の代表者をいう。いか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(暴力対策法第2条1項第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、暴力団又は暴力団員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。

(5) 添付様式

名称		必須・任意	提出方法
別紙1	事前説明会・現地見学会申込書	任意	電子
別紙2	質問書	任意	電子
別紙3	対話申込書	必須	電子
別紙4-1、 別紙4-2	提案概要書・対話項目資料	必須	電子、紙媒体 どちらでも可

(6) お問い合わせ・連絡先

由布市教育委員会 社会教育課

〒879-5498 大分県由布市庄内町柿原302番地

(由布市役所本庁舎本館3階)

電話 : 097-582-1203 (直通)

FAX : 097-582-1245

連絡先メールアドレス : social_edu@city.yufu.lg.jp

別表

「自然公園法に基づく第2種特別地域（抜粋）」

〈工作物の新築、改築又は増築等（敷地面積 1,000 m²以上に該当）〉

- ・ 植生の復元が困難な地域等で行われるものでないこと。
- ・ 主要な展望地から展望をする場合の著しい妨げにならないものであること。
- ・ 山稜線を分断する等眺望の対象に著しい支障を及ぼすものでないこと。
- ・ 屋根及び壁面の色彩ならびに形状がその周辺の風致又は景観と著しく不調和でないこと。
(屋根の形状…切妻、寄棟及び入母屋の勾配屋根とし、勾配は10分の2以上10分の10以下、建替え等も同様。同一敷地内に建築される小規模な倉庫、小屋及び特殊な用途等の建物については、この限りではない。)
- (屋根の色彩…焦げ茶色系又は黒色系とする。自然素材の場合は素地色も可)
- (外壁の色彩…クリーム色系又は茶色系とする。自然素材の場合は素地色も可)
- ・ 水平投影外周線で過去まわれる土地の勾配が30%を超えないものであること。
- ・ 地上部分の水平投影外周線が、公園事業道路等の路肩から20m以上、それ以外の道路の路肩から5m以上離れていること。
- ・ 地上部分の水平投影外周線が敷地境界線から5m以上離れていること。
- ・ 建築面積が2,000 m²以下であること。
- ・ 高さが13m（その高さが現に13mを超える既存の建物の改築又は増築にあつては、既存の建築物の高さ）を超えないものであること。
- ・ 建蔽率 20%以下、容積率 40%以下

〈土地の形状変更〉

- ・ 植生の復元が困難な地域等で行われるものでないこと。
- ・ 集団的に建築物その他の耕作物を設置する敷地造成でないこと（階段状の造成でないこと）。
- ・ ゴルフ場造成のためでないこと。
- ・ 廃棄物の埋め立てによるものでないこと。
- ・ 申請に係る場所以外の場所においては目的を達成できないと認められること。
- ・ 範囲が必要最小限であること。
- ・ 土砂の流出のおそれがないこと。

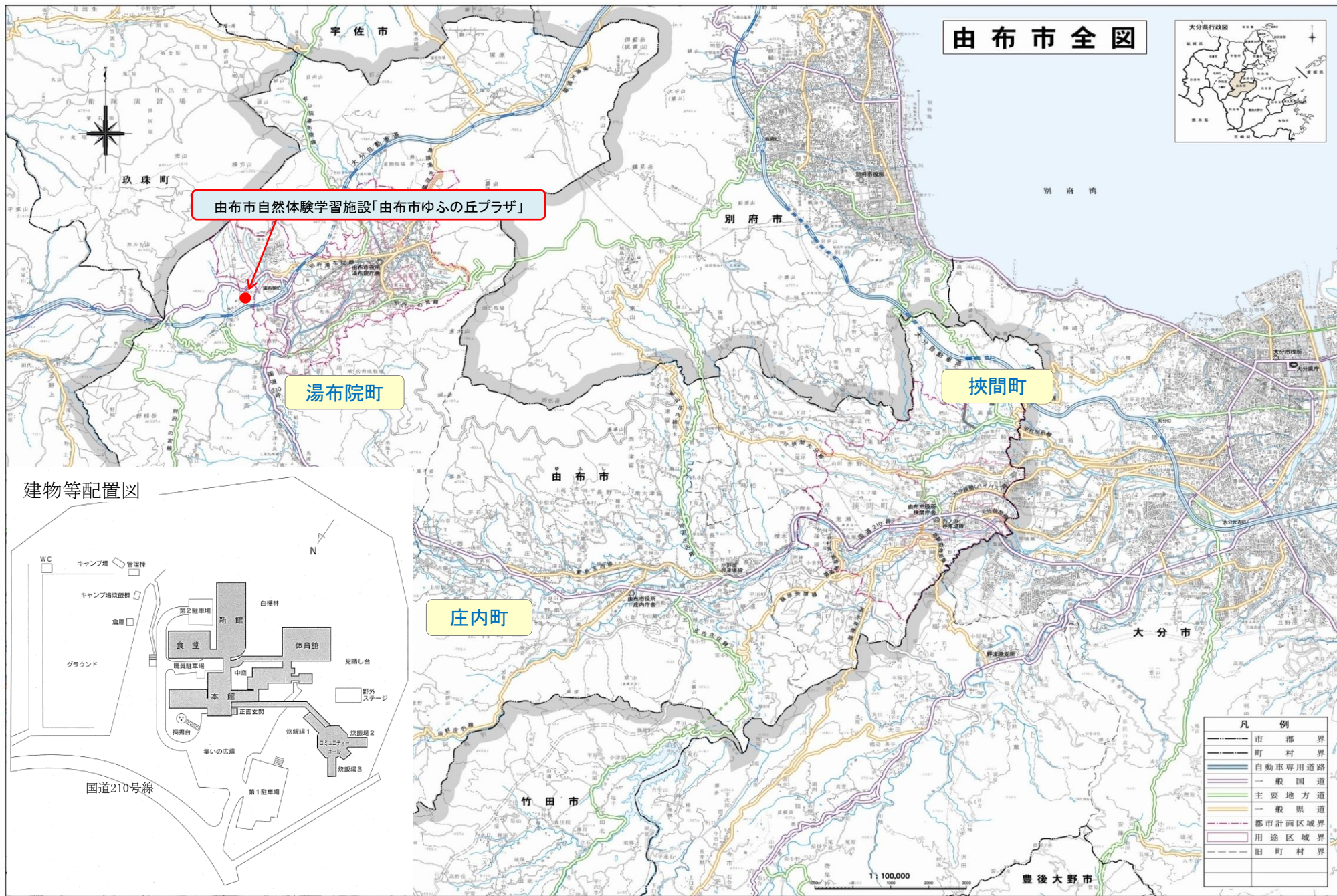
〈木竹の伐採〉

- ・ 標準伐期齢以上であること。
- ・ 択伐の場合は、現在蓄積の30%以下であること。
- ・ 皆伐の場合は、1伐区の面積が2ha以内であること など。

〈高山植物その他の指定植物の採取・損傷〉

- ・ 学術研究その他公益上必要であり、かつ申請に係る場所以外の場所においてはその目的を達成することができないと認められること。
- ・ 対象種がその地域において絶滅の恐れがないこと。

参考資料1 「位置図及び建物等配置図」

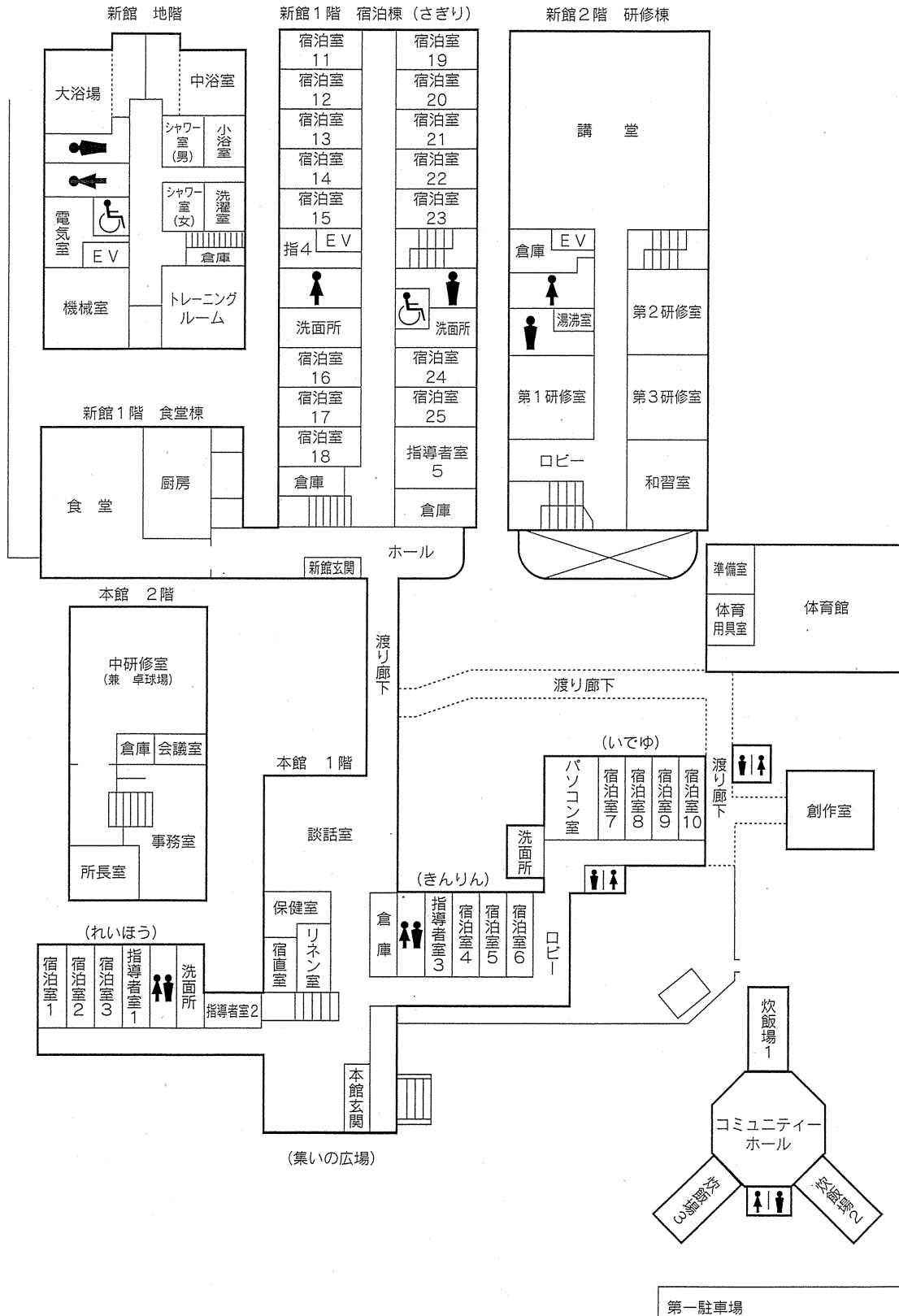


参考資料2 「各室配置図及び各室概要」

各室配置図

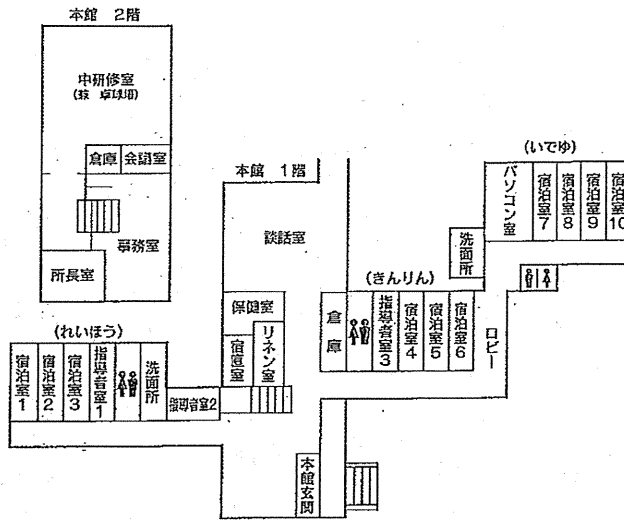
キャンパ
プ場

グラ
ウン
ド



各室の概要

(1) 本館 (建築面積972m²、延床面積1,331m²)



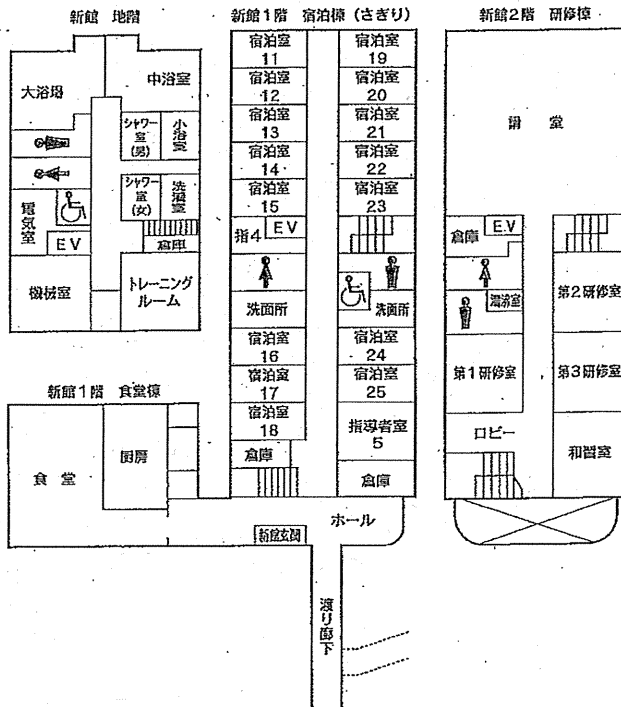
1階

パソコン室	(42m ²)
談話室	(162m ²)
保健室	(22m ²)
リネン室	(14m ²)
玄関ホール	(40m ²)
宿直室	(15m ²)
宿泊室 (8人部屋、22m ² ×10室)	
指導者室1	(5人、45m ²)
指導者室2	(1人、9m ²)
指導者室3	(3人、22m ²)
洗面所	(20m ² 、25m ²)

2階

中研修室・(兼卓球場)	(130m ²)
事務室・会議室	(106m ²)
所長室	(18m ²)

(2) 新館宿泊研修棟 (建築面積1,110m²、延床面積2,513m²)



地階

大浴室	(72m ²)
中浴室	(60m ²)
小浴室	(17m ²)
トレーニングルーム	(64m ²)
シャワー室	(19m ² ×2)
洗濯室	(15m ²)
電気・機械室	(128m ²)

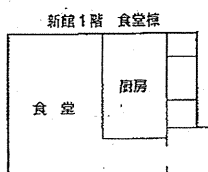
1階

宿泊室 (8人部屋、32m ² ×15室)	
指導者室4	(2人、19m ²)
指導者室5	(4人、40m ²)
洗面所	(32m ² ・29m ²)
玄関ホール	(91m ²)
渡り廊下	(7m ²)

2階

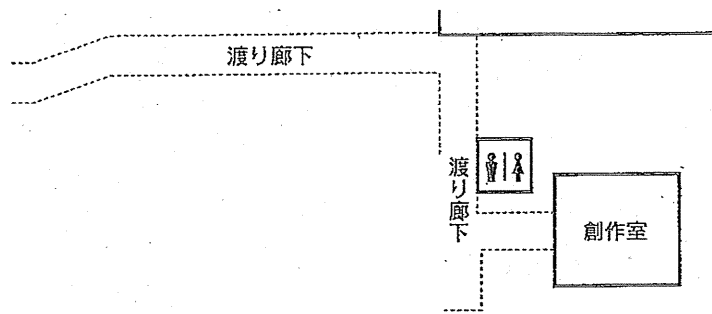
講堂	(200人、370m ²)
研修室	(45人、64m ² ×3)
和習室	(40人、72m ²)

(3) 新館食堂棟 (建築面積494m²、延床面積494m²)



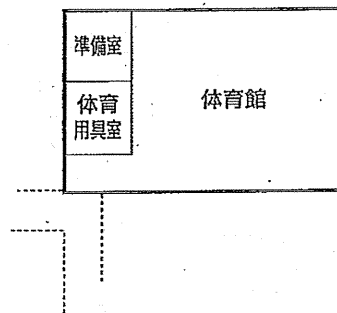
食堂	(200人、291m ²)
厨房	(114m ²)

(4) 創作室・便所 (建築面積48m²、延床面積48m²)



創作室 (39m²)

(5) 体育館 (建築面積630m²、延床面積741m²)

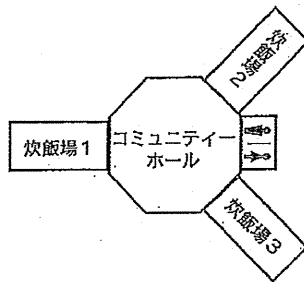


アリーナ (550m²)

バレー2面
バスケット1面
バドミントン3面
ミニバレー2面

準備室 }
用具室 } (651m²)
ギャラリー }

(6) コミュニティーホール (延床面積429m²)



ホール (210m²)

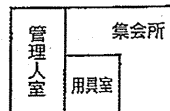
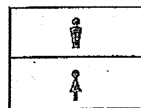
炊飯場1 (58m²)

炊飯場2・3 (各63m²)

便所 (34m²)

(7) 野外施設等

○キャンプ場 (建築面積160m²、延床面積160m²)



管理棟 (110m²)

キャンプ場炊飯棟 (22m²)

便所 (28m²)

テントサイト (6人用×10張)

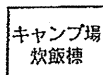
ランニングコート 1周 250m

ソフトボール2面

サッカー・ラグビー1面

福万山登山 (往復4時間)

○グラウンド (9,800m²)



○オリエンテーリングコース (24ポイント)

○登山 (福万山標高1,236m)

参考資料3

「由布市ゆふの丘プラザ 指定管理の施設利用実績等」

(1) 由布市自然体験学習施設条例による設置目的

青少年が豊かな自然の中で宿泊学習等を行い、体験学習等を通じて情操を豊かにするとともに、利用者の相互理解と交流を進め、活力ある地域社会の形成に資する。

(2) 施設の利用実績等

	令和元年度	平成30年度	平成29年度
利用人数	11,290人 (107団体)	10,336人 (85団体)	1,842人 (16団体)
利用料収入	20,034,981円	19,332,512円	3,069,072円
管理費 (人件費除く)	17,324,611円	18,027,957円	9,046,618円

※平成29年度実績は、平成30年1月から3月の3月分。

(3) 施設の使用料金

由布市自然体験学習施設条例 別表第(5条、第15条関係)

※条例に基づく使用料の体系を示すもので、事業計画の作成に当たって使用料を制限するものではありません。

宿泊料			
区分		通常期	夏期(7月～9月) 冬期(11月～3月)
小中学生・指導者	1人1泊	1,496円	1,710円
高校生・指導者	1人1泊	1,816円	2,030円
大学生以上	1人1泊	2,244円	2,458円
由布市内在住者は、それぞれの額の半額とする。			

施設使用料		
施設名	使用料	
	午前・午後各	終日(含・夜間)
大研修室専用使用料	20,370円	50,920円
中研修室専用使用料	10,180円	25,460円
小研修室専用使用料	5,090円	12,730円
コミュニティホール専用 使用料	10,180円	25,460円
体育館専用使用料	13,900円	27,800円
トレーニング室専用使用料	1人1時間 110円	
卓球場専用使用料	1人1時間 110円	
キャンプ場使用料金	1人1日 300円(テント外別料金)	
由布市内在住者は、それぞれの額の半額とする。		