

由布市湯布院健康温泉館利活用に関する
サウディング調査実施要領

令和5年8月

由布市

1. 調査名称

由布市湯布院健康温泉館利活用に関するサウンディング調査

2. 調査施設

施設名：由布市湯布院健康温泉館 住所：大分県由布市湯布院町川上 2863 番地

3. 調査概要

(1) 背景

由布市湯布院町でまちづくり活動の中心的な構想として、「クアオルト構想」が立ち上がったのが昭和 57 年。この構想が立ち上がる下地として、昭和 34 年の厚生省の国民保養温泉地の指定から始まり、昭和 46 年の「明日の由布院を考える会」のドイツ視察等の取組が重ねられました。当時から湯布院町では「健康を創造するまちづくり」が掲げられ、現在の由布市の取組へつながる源流となっています。

昭和 61 年 10 月に「湯布院クアオルト（保養温泉地）構想並びに健康温泉館建設計画」が策定され、翌昭和 62 年 12 月に着工、平成 2 年 2 月に完成しました。開発においては、昭和 61 年に地方自治法改正によって可能になった公有地信託制度を利用し、建設・運営が行われました。しかしオープンしてから約 5 年後、同施設の経営状況の悪化を踏まえ、平成 7 年 9 月に「健康温泉館クアージュゆふいん再建案 調査報告」がまとめられ平成 7 年に信託解除がされ、旧湯布院町が運営主体となり、以降合併後も由布市が運営主体となっています。

(2) 調査目的

由布市湯布院健康温泉館は、平成 2 年 4 月に旧湯布院町の「クアオルト構想」のもとに開設した温泉を利用した健康増進施設です。竣工から 33 年が経過し施設の老朽化が進むと共に平成 28 年熊本・大分地震を経験するなど、施設の改修が将来的に不可欠となっています。これまで施設内の細かな修繕はその都度実施していますが、建築から一定の年月が経つため老朽箇所への対応等が近年は頻発しています。また、公衆浴場として日常的に利用する方がいる一方で、新規利用者が少ない状況にあり運営状況は依然として厳しい状況が続いています。

そこで、温泉を活用した健康増進施設の利活用や運営方法を検討するため、「既存施設（増改築含む）を利活用する場合」、または「既存施設を撤去し、新築した施設を利活用する場合」について、サウンディング調査を実施します。

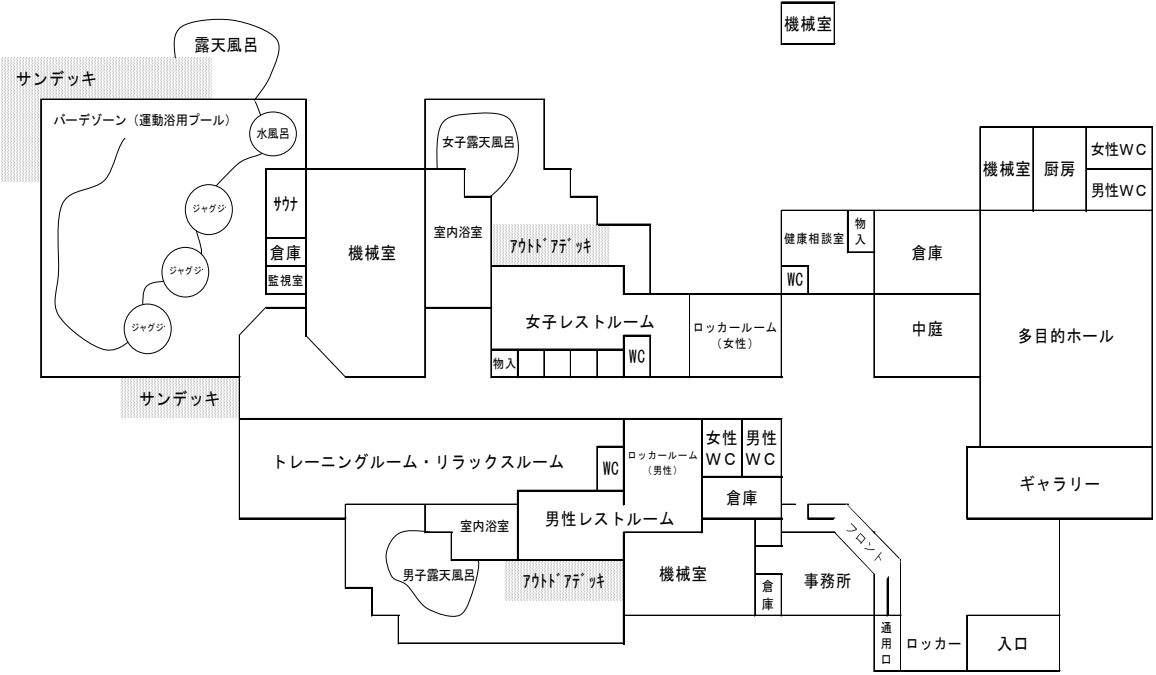
サウンディングにおいては、民間事業者の皆様のアイデアや意見を広く募集し、民間事業者の皆様との対話により、今後の利活用方法を模索してまいりたいと考えております。

(3) 調査対象施設の情報

【由布市湯布院健康温泉館概要】

施設名	由布市湯布院健康温泉館（クアージュゆふいん）
所在地	由布市湯布院町川上 2863 番地
開設	平成 2 年 4 月 1 日
総工事費	12 億 5 千万円 温泉源 2 孔
施設面積	1,870.8 ㎡（温泉館棟 1,851 ㎡、機械室 19.8 ㎡）
構造	鉄筋コンクリート造 1 階建
調査対象施設に係る関係法令等	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）
インフラ状況	上水道 施設内有り 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	JR 久大本線由布院駅から徒歩で約 10 分 大分道湯布院 IC から車で約 10 分
職員体制 （令和 5 年 4 月 1 日現在）	主管課：健康増進課 （行政専門員 1 名、会計年度任用職員 10 名）計 11 名 内 訳：館長 1 名、機械技術者 1 名、フロント係 4 名、 施設管理員 3 名、清掃業務員 2 名

【配置図】



【利用料金体系】

現在の利用料金は下記のとおりとなっています。(令和5年4月1日現在)

区分	区別	金額	適用
市民 (風呂+プール)		310 円	満6歳以上
市外利用者 (風呂+プール)	大人	830 円	高校生(16歳)以上
	小人	620 円	満6歳以上中学生以下
市外利用者 (風呂のみ)		520 円	満6歳以上
会員券 ※市内外購入可	大人	18,850 円	1年間会員(65歳以上 16,760 円)
	大人	10,470 円	6か月会員(65歳以上 9,430 円)
	大人	2,090 円	1か月会員
	小人	7,330 円	1年間会員
団体割引 (市外利用者)	大人	730 円	15人以上100人未満。 830 円→730 円

・小人は満6歳から中学生まで、大人は高校生(16歳)以上。

【利用者推移】

単位：人

	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
会 員	79,246	76,781	67,604	69,603	68,000
会員外	13,031	13,164	8,163	9,794	13,594
合 計	92,277	89,945	75,767	79,397	81,594

【施設利用実態】

営業時間 10:00～21:30(受付21:00まで)

休館日 毎月第2・4木曜日(祝日の場合は翌日に振替)と1月1・2日

・利用者は1回の利用料金(または会員券)で健康温泉館のすべての機能を利用することができます。市民料金は310円/回でプール、トレーニングルーム、温泉などが自由に利用できます。

・利用者が集中する時間帯は、開館～11時まで、16時～閉館までとなっています。この時間帯は、主に湯布院地域内の会員が多く利用します。反対に11時～16時までの利用者は少なく、この時間帯は観光客の利用があります。

・毎週水曜日の午前中に開催される水中運動教室に合わせて、挾間、庄内地域からのシャトルバスが運行しています。

・毎週月曜日の10時～16時30分は、保健師による健康相談を実施しています。

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、「由布市湯布院健康温泉館」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 5年 8月24日(木) 10時00分開始

(場所) 由布市湯布院健康温泉館(大分県由布市湯布院町川上2863番地)

事前説明会・現地見学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 5年 8月21日(月) 15時まで

・事前説明会・現地見学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 5年 8月28日(月) から 9月 8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 5年 9月20日(水) から 10月 6日(金) 15時まで

(5) 提案書の提出

別紙4「提案書」については、電子メールか、紙媒体にて連絡先宛まで提出をお願いします。

提出期間

令和 5年 9月20日(水) から 10月10日(火) 15時まで

(6) 対話（ヒアリング）の実施

（日時）令和 5 年 10 月 12 日（木）から 10 月 19 日（木）

（場所）由布市役所本庁舎 市民ホール 1 階 1－1 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

「3（3）調査対象施設の情報」を踏まえて以下の項目について事業アイデア等をお聞かせください。なお、以下の内容をすべて網羅する必要はありませんので自由に提案してください。

「既存施設（増改築を含む）を利活用する場合」、または「既存施設を撤去し、新築した施設を利活用する場合」に分けてご提案ください。

- ① 施設の利活用について
- ② 民間活用の可能性について
- ③ 事業スケジュールについて
- ④ 資金計画について
- ⑤ 活用にあたっての課題について
- ⑥ その他、提案の実現化のための要望について

(8) 実施結果の公表

- ・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 5 年 8 月 1 日（火）
②事前説明会・現地見学会の開催	令和 5 年 8 月 24 日（木）
③質問受付	令和 5 年 8 月 28 日（月）から 令和 5 年 9 月 8 日（金）まで
④質問に対する回答	令和 5 年 9 月 15 日（金）
⑤参加受付 （対話申込書の提出）	令和 5 年 9 月 20 日（水）から 令和 5 年 10 月 6 日（金）まで
⑥提案資料の提出	令和 5 年 9 月 20 日（水）から

	令和 5年10月10日（火）まで
⑦対話（ヒアリング）の実施	令和 5年10月12日（木）から 令和 5年10月19日（木）まで
⑧サウンディング調査実施結果の公表	令和 5年11月以降

（２）参加及び提案の扱い、参加に要する費用

今後、由布市湯布院健康温泉館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。
- ・提出された提案書等の資料は返却致しません。
- ・関係のない提案等、明らかに本調査の趣旨から外れた提案があった場合には、当該参加事業者との対話を実施しない場合があります。

（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認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。以下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（暴力団対策法第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、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、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	提案書	必須	電子、紙媒体 どちらでも可

(6) お問い合わせ・連絡先

由布市健康増進課

〒 8 7 9 - 5 4 9 8 大分県由布市庄内町柿原 3 0 2 番地

(由布市役所本庁舎新館 1 階)

電 話 : 0 9 7 - 5 8 2 - 1 1 2 0 (直通)

F A X : 0 9 7 - 5 8 2 - 1 3 4 3

連絡先メールアドレス : kenko@city.yufu.lg.jp