令和8年度由布市湯布院スポーツセンター活用に係る

サウンディング型市場調査　調査結果

1.　目的

湯布院スポーツセンターは、建設から 57 年が経過した現在、老朽化が深刻な段階に達しています。一方で、当施設の利用状況を見ると利用者の65%以上が大分県外からの来訪者で、この施設が広域的な集客ポテンシャルを持つことが示されています。

現状を踏まえたうえで、施設の有効活用に向けた検討に当たり、事業者から意見・提案を募り、市場性や有効活用策を把握するため、サウンディング型市場調査を実施しました。

2. 対象施設の概要

(1)施設名称

由布市湯布院スポーツセンター

(2)所在地

由布市湯布院町川西 1200-1

(3)施設概要

敷地面積	187, 245.00 ㎡
延床面積	5,524.19 ㎡
構造・規模	本館棟：RC 造 2 階 第 1 宿泊棟・第 2 宿泊棟：RC 造 2 階 体育館：RC 造 1 階 屋外炊飯場(屋根付き)：鉄骨造 1 階　等
現況	利用中
用途地域	指定なし
アクセス	アクセス：大分自動車道・湯布院 IC より車で約 5 分, JR 九州　久大線　由布院駅から車で約 10 分

3. 参加(対話)した事業者数

計 7 事業者

4. サウンディング結果

【参加した業者のサウンディング希望 SITE の内訳】

業者数	SITE	現在の施設	想定する利活用
6	NORTH SITE	テニスコート	スケートボード
5	ROOF SITE	屋外炊飯場周辺	BMX、BBQ
7	FIELD SITE	人工芝競技場	サッカー、ラグビー
7	TRACK SITE	陸上競技場(トラックエリア)	ランニング、ロードバイク
5	GRASS SITE	第1競技場	アーチェリー、RV キャンプ、モルック、フリーキャンプ
4	宿泊施設	宿泊施設	宿泊、飲食

○提案・対話の主な内容

【事業概要】

[宿泊施設]

・管理運営請負側の投資で既存宿泊施設を改修し、快適性を向上させ独立採算で運営可能と思われる。スポーツ合宿だけでは運営は厳しい。独立採算を目指すならば、企業研修 ＋ 一般利用＋ スポーツ合宿を受け入れる。

・既存のスポーツ団体に加え、企業研修・団体合宿などを平日中心に誘致し、週末は個人利用客中心に販売し、年間稼働率を平準化。宿泊者数は100人程度とする。

・屋外スペースも活用しアウトドア、BBQ 等の需要にも対応。

・宿泊施設大浴場は温泉が理想だが、無くても温泉水を他から大浴場へ運ぶことが可能。

・スポーツ合宿施設としての復活と一般利用の拡大。

・学生層の合宿利用を拡大。

・200人程度の宿泊者受け入れ。

・コテージを建設。

・コンセプトブックに沿った事業展開を行う。

・合宿需要の掘り起こし。

・トイレと空調改善

・温泉掘削

・市民・学校・競技団体の利用を基本に、自然体験学習、スポーツ合宿、家族の滞在、企業研修等を組み合わせる。

・宿泊、食事、BBQ、用品貸出等の付加価値サービスで収益を確保し、低廉な基本利用と維持

管理を行う。
・合宿できる滞在型スポーツセンター（子供から大学生、社会人の聖地）。
・温浴施設の設置（簡易でも可）。
・コンソーシアム（共同体）で事業参加することにより共同体内の他の事業所がが指定管理を受ける見込はある。
・スポーツ合宿の実施では食事提供が必要。

［スポーツ施設］
・運動施設単体での採算確保は困難と思われるため、行政で整備後、指定管理等により一元管理受託が可能と想定。
・プロスポーツチームによるスポーツ教室を開催するなど自主運営を行う。
・土日利用料金を設定。
・キャンプ場運営。
・テニスコート場を整備し、一般利用の拡大
・アーバンスポーツは利用が見込めないのではないか
・屋外炊飯場を駐車場にしてはどうか。
・人工芝競技場をラグビー場2面＋野球場としての利用も併せ持つ場が可能。
・陸上競技場インフィールドは、サッカー（天然芝または人工芝）利用。
・第一競技場は半面屋根付きテニスコートとフットサルでの利用。
・キャンプ場は必要ないのではないか。
・市民向けに BBQ、キャンプ、モルック等体験、温泉・飲食・地元産品の組合せ、子どもの運動体験、高齢者健康教室、親子屋外活動。
・陸上競技場トラックを廃止し、多目的広場へ変更。
・陸上競技場を人工芝とし、サッカー、ラグビー対応とする。
・体育館に観客席を設置し、空調施設導入。
・スポーツ施設はいくつも整備・管理するのではなく、絞った方がよい。
・テニス場は屋根付きアーバンスポーツの場へ。
・テニス場をスケートボード施設へ変更。
・人工芝の張替え。施設の改修。
・陸上競技場は陸上競技の合宿ができる数少ない施設であるので、改修し生かしたい。
・スポーツやキャンプの体験ができるサービスを提供。
・収支を考えると宿泊棟への宿泊よりもキャンプ場への宿泊が収益を生めるのではないか。キャンプ場は管理費が少ない。
・キャンプ場には炊事棟・トイレ・シャワー棟・ゴミ置き場は必要。
・人工芝張替、陸上競技場インフィールドの企画。
・ニュースポーツ提案：アーバンスポーツやピックルボール、電動モビリティの配置。

・インフィールドを多目的利用にしてはどうか。
・既設人工芝グラウンド（2 面分：サッカー・ラグビー・多目的利用）の全面張替・安全機能向上。
・既設全天候型ウレタン舗装陸上競技場（インフィールド天然芝保護を含む）の改修・公認維持。
・陸上競技場インフィールドは、公認をとることが可能な天然芝も良いが、管理面や利用期間からは人工芝をすすめる。
・柵のインフェールド側に簡易の観客席の設置を検討してはどうか。
・既設ジョギングコース（未舗装区間）の弾性ゴムチップ舗装化による市民開放・健康づくり促進。

［全体］
・独立採算を行う場合、利用料金改定権を持つ。
・夏冬2シーズンを見越した整備の実施。
・既存施設に手を加えて整備をした上で利用促進につなげていく。
・災害避難所に指定するなら今以上に駐車場が必要。
・スポーツ合宿、観光、アウトドア・レジャーと障害者就労継続支援事業（A 型・B 型）を組み合わせる事業。24時間常に誰かが居る。
・市内及び近隣自治体に在住する障がい者や特別支援学校生徒の実習受け入れから雇用・就労枠の提供。
・予約と施設管理を一元化し、繁閑に応じて人員と営業範囲を調整。
・交通機能は、合宿参加者や車を利用しにくい方のアクセス改善と周遊利用を支えるものとする。道の駅「ゆふいん」との RV 滞在・送迎連携等。
・施設の管理については障害者就労支援継続支援A型・B型に依頼することが考えられる。
・スポーツ施設だけではもったいない。
・市民のための施設へ。
・合宿所を継続するならば食堂は必要。
・県外利用者だけでなく県内の利用者増を目指す（地元に利用され、愛される施設）。
・3 世代交流の場づくり（新たな施設整備と魅力的なイベントの実施、情報発信）。
・駐車場料金を徴収（土日だけ有料等）することや、キャンプ場でゴミ一袋 100 円徴収するなど工夫しだいで収入源にすることもできる。
・施設の存続には、重点的に活用する区域と管理を縮小・終了する区域を分け、全ての施設を一律に残すのではなく、優先順位をつけたマネジメントが必要。

【事業方式に関する事項】
・再整備を含めた DBO 方式（DB＋指定管理）が可能。
・条件がそろえばコンセッションも可能。
・DBO 方式

・指定管理、DBO,その他の方式を比較して、市と協議の上確定。
・DB。
・DBO（設計・施工・運営を一体で扱う方式）の計画段階から参画。
・DB、他事業者との連携。
・事業スキームの提言として、第１推奨（BTO 型 PFI）、第２推奨（包括メンテナンス付 DBO 方式）。

【事業実施により想定される地域への波及効果】
・スポーツ合宿や企業研修等を誘致し人流を創出。
・地元食材の調達、周辺飲食店・温泉施設・観光地（湯布院町内）との相互送客を推進。
・市民の一般利用受付や、災害発生時の避難所としての機能確保。
・宿泊施設復活により地域の雇用拡大。
・飲食事業再開による地産地消の拡大。
・利用者増加による地域活性化。
・40名の障がい者雇用の創出と賃金・工賃を向上。
・合宿利用の継続による地域消費と、市民の利用機会の増加を目指し、福祉就労を施設運営と結び付け、継続的な仕事を確保する。
・維持管理委託を就労支援事業に切り出していく。
・防災機能を検討してはどうか。
・特異な施設をもつ合宿場として周知。
・県内外へ魅力を発信することで利用者数の増加。
・本格施設を作ることで大会の誘致にもつながる。
・子どもの体験学習、市民の健康づくり、競技活動を継続して支える場を確保。
・地元雇用・調達、温泉・飲食店への送客。
・利用機会、施設収支、修繕への還元額、地域消費を合わせ評価し、将来世代の施設負担の軽減を目指す。
・由布市（周辺地域）にとって誇りの施設に！県内有数の施設として聖地化を目指す。
・他にない魅力的な施設整備と情報発信→様々なスポーツ大会の開催→利用頻度の増加→稼働率向上→利用収入増加→メンテナンス費への還元→継続性のある維持管理運営→周辺地域の活性化（好循環サイクル）。
・施設整備と情報発信を両輪として、地域のシンボルや合宿先として認知を高める。
・災害時の避難・防災拠点として、非常用電源、スマートフォン充電、備蓄等の機能を備える。
・地元事業者との連携と地域雇用創出。
・安全性を確保し、利用者が安心して使い、再訪したいと思える施設にすることが稼働率の向上につながる。

【事業参画にあたっての条件や懸念事項、事業期間に関する事項】

・宿泊施設の投資回収および安定した体制構築のため、20 年程度の期間を希望。
・インフラの整備責任範囲の整理。
・整備開始時の各 SITE のクローズ、オープンの問題。
・利用者が増加した際の駐車場の確保。
・利用種類が多すぎるため絞る必要がある。
・全 SITE 整備完了までの期間を十分にとってほしい。
・施設・主要基幹設備の老朽化リスクに対する修繕費用の分担。
・阿蘇くじゅう国立公園（自然公園法）等の法的制約への行政側配慮。
・事業期間（15 年程度の長期間）。
・指定管理料を要望。
・テニス場、人工芝競技場、陸上競技場整備費用が 15～20 億ほど見込まれる。
・構造・基幹設備の調査と大規模改修は市による整備を基本とする。
・開業後の問題発生時の責任区分と費用負担を明確にする。
・市民・学校等の基本利用枠と低廉な料金を確保し、自主事業の実施範囲、価格設定、収益の帰属・還元方法を協議する。
・自活に向けた改善目標を設け、公共サービスとして必要な費用及び指定管理料の要否・水準は、要求水準と収支の検証に基づき定める。
・事業期間は、人材育成と安定運営のため、本格運営開始から 10 年程度を希望。
・市の制度・公募条件に応じて協議し、物価変動、段階整備、休業及び運営範囲の変更時の見直し方法を定める。
・魅力的なスポーツ施設としてリニューアルすることが前提、予算確保。
・公設民営による整備運営計画。
・補助金の活用　toto、内閣府地方創生推進交付金など。
・運営期間 10・20 年（10 年で 2 回目を更新できるなど選択可能）。
・スポーツ施設は 10 年すると次第に老朽化していく。10 年ですたれるスポーツもあり、その時は新たなスポーツ施設に変更する機会となる。時代に合った施設をリニューアルする柔軟な発想と計画が必要と考える。
・インフィールドは天然芝は管理費がかかる一方、人工芝は初期費用が大きい。利用実績、競技団体の意向、施設状態を踏まえた検討が必要である。
・PFI/DBO 事業スキームの比較と検証
・ライフサイクルコスト（LCC）縮減と維持管理計画を作成。
・官民リスク分担方針の明確化。
・供用停止期間（ブラックアウト期間）の最小化工程案が必要。
・施工ステップの提案（ローリング施工）。
・冬季工事の回避。

5. サウンディング結果を踏まえた今後の方針

今回のサウンディングでは、民間事業者の皆様が持つ豊富な知識や経験、ノウハウに基づき、様々なご意見・ご提案をいただきました。

一方、事業全般に関する課題や問題点、本市への希望・要望等を直接お聞きしたことで、新たな運営手法の導入に向けて取り組むべき内容を洗い出すことができました。今回のサウンディング結果を踏まえて、令和 9 年度からの基本計画・基本設計策定に向けて、詳細な整理・検討を進めていきます。