

飯塚市庄内温泉筑豊ハイツ再整備事業計画
(改定版)

平成 30 年 1 月
(平成 30 年 6 月改定)

飯塚市

目 次

1. はじめに.....	1
2. 筑豊ハイツの現状.....	2
3. 筑豊ハイツがかかえる問題点.....	2
4. 筑豊ハイツを取り巻く環境.....	3
5. 再整備にあたっての基本理念.....	3
6. 基本方針.....	4
7. 再整備計画.....	4
8. 宿泊施設等整備事業者の選定方法.....	5
9. 整備目標年次.....	5
10. その他.....	5

1. はじめに

庄内温泉筑豊ハイツ（以下「筑豊ハイツ」という。）は、福岡県のほぼ中央に位置する宿泊施設であり、昭和 48 年に旧雇用促進事業団により設置されて以来、筑豊地域再興の原動力とすべく、働く地域勤労者及び家族並びに地域住民の福祉施設として利用されてきました。その後、石炭産業の合理化等に伴う産炭地振興・産業構造の転換への取組みによる社会情勢の変化があり、炭鉱離職者等による利用増加の見込みもなくなり当施設の初期目的は達成されたことから用途廃止、平成 15 年度に旧庄内町へ売却され、その後、平成 18 年 3 月の 1 市 4 町合併を経て飯塚市の施設となっています。

この間、筑豊ハイツには、一般の宿泊客のみならず、附属施設であるテニスコートや隣接する県営筑豊緑地の各種スポーツ施設を利用したスポーツ合宿、また研修や会議、飲食施設として地域内外から多くの人々が訪れています。

また、筑豊ハイツでは毎年、世界有数の大会である「飯塚国際車いすテニス大会」が開催されていることに加え、本年度には天皇杯・皇后杯が下賜されました。また、近年では車いすテニス競技の 2020 東京パラリンピック事前キャンプ地やナショナルトレーニングセンター競技別強化拠点施設としても指定されており、飯塚市の知名度アップや国際交流、地域経済の活性化に大きく寄与しているところです。

このような中、筑豊ハイツは建築から 40 年以上が経過し、現在、老朽化や耐震の問題を抱えるとともに、バリアフリーや利用者ニーズへの対応が十分にできていない状況にあることから、現施設に代わり、宿泊施設をはじめとした新たな施設を整備することで検討してきました。

整備にあたっては、国の指針「民間と競合する公的施設の改革について」（平成 12 年 5 月 26 日閣議決定）及び「飯塚市公共施設等のあり方に関する第一次実施計画」（平成 21 年 2 月策定）を踏まえて民間活力を活用しながら整備しつつ、「飯塚国際車いすテニス大会」等への支援や、多くの来場者で賑わう県営筑豊緑地との一体的連携が可能な施設の整備を目指し、本計画を策定することといたしました。

2. 筑豊ハイツの現状

(1) 施設概要

項目	内容
所在地	飯塚市仁保 8-30
敷地面積	22,478.14 m ²
建築年	本館：昭和 48 年 新館：昭和 55 年
延床面積	本館：3,376.37 m ² 新館：636.36 m ²
構造	鉄筋コンクリート造 本館：6F 新館 2F
施設内容	レストラン、温泉浴場、宴会場、会議室、多目的ホール、宿泊客室等
客室数	24 室（シングル 8 室、ツイン 4 室、和室 12 室） ※収容人数 64 人
運営管理	指定管理：一般財団法人筑豊勤労者福祉協会 期 間：2016 年(平成 28 年)4 月 1 日 ～ 2021 年 3 月 31 日 管 理 料：なし
駐車場	約 130 台
用途地域	無指定（建ぺい率 60% 容積率 200%）
温泉	温泉名 庄内温泉 分析結果 泉質 単純弱放射能冷鉱泉 ゆう出 動力揚湯 知覚的試験 無色、澄明、無味、無臭 pH 値 6.7 泉温 16.5℃（気温 27.5℃）
その他	屋外テニスコート 3 面、屋根付テニスコート 4 面

(2) 決算状況

年度	経常収益合計（円）	経常費用合計（円）	経常収支（円）
平成 26 年度	165,981,496	167,269,028	△1,287,532
平成 27 年度	158,221,887	156,161,255	2,060,632
平成 28 年度	152,374,715	154,474,197	△2,099,482

3. 筑豊ハイツがかかえる問題点

(1) 建物本体と施設設備の老朽化

建築から 40 年以上が経過し、老朽化が著しく毎年の維持補修費も高額となっています。

(2) 耐震性の問題

昭和 56 年以前に建設された建物であり、今日の耐震基準を満たしていない可能性があります。

- (3) バリアフリー対策
バリアフリーに配慮した施設となっておらず、客室内トイレ出入口有効幅員及びトイレ内面積の不足などの問題があります。
- (4) 利用者ニーズの多様化
客室に浴室がない、Wi-Fi がない等、時代に応じた利用者ニーズに対応できていません。
- (5) 立地上の問題点
土砂災害警戒区域内（イエローゾーン）に立地しており、避難体制の確立が必要です。
- (6) 周辺施設との連携
県営筑豊緑地等の利用者に対する施設の有効利活用の促進を図る必要があります。

4. 筑豊ハイツを取り巻く環境

- (1) 飯塚国際車いすテニス大会の開催
毎年、筑豊ハイツテニスコートを舞台として、世界最高峰のスーパーシリーズに格付けられた「飯塚国際車いすテニス大会」が開催されています。大会期間中は多くの世界トップ選手やコーチ、観戦客が訪れ、筑豊ハイツではたくさんの関係者が宿泊や会議室等を利用している状況です。また、本年度より男女シングルス優勝者にそれぞれ天皇杯・皇后杯が授与されています。
- (2) 2020 東京パラリンピック事前キャンプ地
飯塚市は、昨年 6 月に南アフリカ共和国の車いすテニス競技の事前キャンプ地として内定を受けており、今後、バリアフリーに対応した宿泊施設や関連施設の整備を進める必要があります。
- (3) ナショナルトレーニングセンター競技別強化拠点施設
筑豊ハイツは昨年度より、車いすテニス競技部門における国内トップレベル競技者のトレーニング施設としてスポーツ庁から指定を受けています。
- (4) 周辺環境
筑豊ハイツ周辺には、県営筑豊緑地や北九州カントリー倶楽部があり、公園や球技場、ゴルフ場といった施設が集積しており、合宿やレジャーでの利用客も多くいらっしゃいます。

5. 再整備にあたっての基本理念

筑豊ハイツの現状や取り巻く環境を考慮し、下記の理念を基本として既存施設に代わる新たな施設を整備します。

- (1) 車いすテニス大会運営の支援機能を含めた「嘉飯桂圏域テニスのまちづくり計画」に資する施設
- (2) 障がい者にやさしいバリアフリーに配慮した施設
- (3) 景観や環境保全に配慮した施設
- (4) 多くの人が集うコミュニティ機能を有する施設

- (5) 隣接する県営筑豊緑地利用者が利用しやすく、スポーツ合宿等にも対応が可能な施設

6. 基本方針

(1) 整備する新施設

宿泊施設等

- ① 宿泊施設については、スポーツ合宿や研修等の受け入れが可能な宿泊施設とし、施設内に多目的ホール及び小ホールの設置を必須とします。
- ② 宿泊施設と合わせ、民間事業者提案による附帯施設の設置を推奨します。(附帯施設の整備は任意)

(2) 新施設の事業期間

開業後 20 年間は、事業を継続するものとします。

(3) 計画用地

- ① 所在地 飯塚市仁保 8 番地 30 ほか (現筑豊ハイツ敷地)、または飯塚市仁保 8 番地 25 ほか (現県営筑豊緑地エントランス駐車場敷地)
- ② 敷地面積 現筑豊ハイツ敷地 22,478.14 m² (テニスコート及びその附属施設を除く)
現県営筑豊緑地エントランス駐車場敷地 約 1,800 m²

(4) 整備方法

- ① 宿泊施設等については、民間活力により整備します。
- ② 公募による民間事業者提案により、現施設解体から宿泊施設等の建設まで一体的に整備することとします。なお、資金調達由市が行い、民間事業者が施設整備を行った後、維持管理・運営業務を行う DBO (Design : 設計 Build : 建設 Operate : 運営) 方式により本施設を整備します。

(5) 総事業費

約 1,500,000 千円

(6) 現施設の利活用

現有建物については、老朽化が著しく耐震性にも問題があるため、利活用を行わず廃止・解体します。

テニスコート及びその附帯施設については、現状のまま存続させ、利活用については民間事業者の提案によるものとします。

7. 再整備計画

(1) 宿泊施設等

- ① 宿泊施設等については、現施設と同等となる収容人数 70 名以上とし、客室数、客室面積、客室タイプ等は整備事業者の提案によるものとします。
- ② 宿泊施設及びテニスコート等施設と一体となって本事業の魅力を高め、地域活性化の推進につながる附帯施設の整備について事業者の提案を求めます。なお、宿泊者以外の方が利用できる飲食施設及び温泉施設の整備については、推奨事項とします。

- ③ 宿泊施設等の外観及び外構は周辺環境と調和したデザインとします。
- ④ 同一敷地内に宿泊施設等と合わせ専用駐車場を設けます。十分な台数を確保できない場合は、市と整備事業者とで協議を行い、近隣地の駐車場の活用を検討します。
- ⑤ 宿泊施設等は、車いす使用者用客室（福岡県福祉のまちづくり条例の基準に基づく客室）を10室以上設けることを条件とします。
- ⑥ 多目的ホールは、整備事業者と協議の上、会議や研修、車いすテニス大会時の選手サロン等、多種多様な用途で使用できるよう、分割可能なホールとします。
- ⑦ 小ホールは、整備事業者と協議のうえ、ナショナルトレーニングセンターとして活用できるスペースとします。

(2) 施設の管理運営

新施設（テニスコート等を含む）は、民間事業者にて管理運営を行ってまいります。

8. 宿泊施設等整備事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式にて実施します。

9. 整備目標年次

2020年5月 宿泊施設竣工

10. その他

その他の詳細については、設計の段階で検討していきます。

