

「サンビレッジ茜」の活用に関するサウンディング調査（対話型市場調査） 結果概要

飯塚市では人工芝スキー場、キャンプ場及び屋内運動場等を有する施設「サンビレッジ茜」（飯塚市山口）について開設から30年以上経過し、老朽化が進んでいる現況を鑑み、今後の施設としてのあり方や運営方法について検討しています。

本調査では、現在の施設の運営方法にとらわれない自由なアイデアを提案頂きたく、民間事業者と個別に対話を行いましたので、その結果を公表します。

1. スケジュール

| 内容 | 日時 |
|------------|------------------------|
| 実施要領の公表 | 令和4年12月5日（月）から |
| 現地見学会の実施 | 令和5年1月10日（火）から1月13日（金） |
| サウンディングの実施 | 令和5年2月13日（月）から2月17日（金） |

2. 参加者

| 区分 | 申込数 |
|--------|-----|
| 建設ゼネコン | 2社 |
| リース | 1社 |
| その他 | 1社 |
| 合計 | 4社 |

3. 意見・提案を求めた内容

- ①既存施設のメリット、デメリットについて
- ②活用方法について
- ③事業方式について
- ④事業スキームや事業実施条件について

4. サウンディング結果概要

| |
|--|
| <p>①既存施設のメリット</p> <p>【施設の魅力】</p> <ul style="list-style-type: none">・リフト、スロープカーが設置されている。・貴重なサマーゲレンデであり、年間を通して利用できる希少な施設である。・人工芝スキー場は道具の貸し出しがあり、運動用のウェアの持参だけで利用が可能である。・バンガロー・ロッジ・テントスペース・バーベキューサイトがあり、アウトドアレジャーが楽しめる。・わんぱくゲレンデ、アスレチック広場等、子供たちが発達段階に応じて遊びや運動を楽しめる施設がある・豊かな自然環境のもとで、学生・部活動・サークル等の課外学習・体験学習の場を提供できる。・宿泊施設及び飲食施設があり、合宿の受入れが可能である。・白糸の滝、三群山への登山道があり、施設内に駐車し登山が出来る。 <p>【交通・立地について】</p> <ul style="list-style-type: none">・市街地の喧騒から隔離され、自然環境に恵まれた広大な敷地の中にある。・車での来場に対し、駐車場台数が十分に確保されている。・政令指定都市福岡市及び北九州市から車で約 1 時間の位置にあり市外からの集客が見込める。・福岡県は新幹線・JR 在来線・西日本鉄道・高速道路の交通利便性に恵まれているので、県外からの集客が見込める。・福岡県内の学校や子供会などの団体には、無料送迎バスで送迎のサービスがある。 |
| <p>①既存施設のデメリット</p> <p>【施設整備】</p> <ul style="list-style-type: none">・敷地の一部に駐車場が集結しているため、各施設へのアクセスが悪い。・施設利用対象が団体利用又は車利用者のみ。・舗装等の整備不良。・身体の不自由な方の利用に適していない。・配置計画の一体感が無く、それぞれの施設が独立している。・スロープカーの利用目的がアスレチック広場・ジャブジャブ池・スキーハウスのみ。施設整備費用の収支が合っているかが懸念される。・施設開設後 30 年以上経過し老朽化しているため、改修が必要な施設、及び仕様の見直しの検討の余地があると思われる施設がある。 |

- ・キャンプ場としてテントサイトの区画があるが、スペース内で食事等寛ぐためにテントとタープを併設する広さが無く、隣接区画と近接しているため見直しが必要。

【運営について】

- ・各施設の利用者がガイドハウスで受付を行う必要がある。
- ・認知度が低い。
- ・飲食可能な場所がセントラルロッジ1号館の食堂のみ。
- ・人工芝スキーがメインの施設であり、利用者の大半が小中学生の為、土日の利用者に対し平日の利用者が少ない。
- ・茜ドームはメインの施設ではないが利用者数が少ない。

【交通・立地について】

- ・飯塚市内にあるが、市街地から離れた郊外に位置し、交通アクセスが悪い。
- ・福岡県内の団体には無料送迎のサービスがあるが、公共の交通機関がないため、個別の小学生・中学生等だけで来場することが出来ない。

②活用方法について

【施設整備】

- ・使用していない施設を見直して古い建物は解体・撤去する。
- ・施設をコンパクト化し人口芝スキー体験、小中学校を対象にしたキャンプ体験を主としたものとする。
- ・茜ドームの利用にローラースケート・スケートボード・ボルタリング等遊べる場を提供して収益向上をめざす。
- ・オートキャンプ・バンガロー・人工芝スキー用の各駐車場の整備。
- ・既存のキャンプ・浴室と組み合わせ、サウナを整備する。
- ・個人利用可能な宿泊施設として整備を行なう。
- ・飲食施設の整備を行い、1日～2日間利用してもらえる施設。
- ・配置計画の一体感を作るために、既存の魅力を活かしつつ、サイン計画等を統一する。
- ・人工芝スキー場は滑降だけでなくジャンプ（回転技の練習）ができる機能を追加した斜面に整備する
- ・人工芝スキーに加え、ゲレンデとは別にスケートボード、ボルダリング、Xゲーム等の新しい競技施設を新設し、利用者の増加を図る
- ・モーグル・ハーフパイプ等新しい競技種目に対応した施設の検討
- ・フリーテントスペース及びバンガローエリアの一体的な見直し
- ・高齢者の運動施設としてゲートボール場を新設する
- ・環境に配慮した取組（SDG's、カーボンニュートラルなど）の一環として、太陽光パネルを各施設の屋根に設置し、太陽光発電を導入し使用電力の一部を補う。

【システム導入・企画等】

- ・ 茜ドームの利用拡大。(スポーツ大会・イベント等)
- ・ オンライン・非接触の受付システムの導入。
- ・ SNS等を活用した、施設のPR・リアルタイムで施設利用状況・イベント等の発信。
- ・ 「人工スキーが出来るキャンプ」など、利用者が多い「キャンプ場であること」を第一にアピールし、プラスアルファ「人工スキー」「風呂」「食堂」「天体観測」「新しく整備するコンテンツ」をPRする。

【交通アクセスの改善】

- ・ 来場者数を想定し、敷地までの道路の拡幅を計画。
- ・ 飯塚市の市街地からのアクセス改善として、JR 主要駅及び市街地中心を経由するコミュニティ交通を導入し循環運行させる。
- ・ 茜ドーム近くの駐車場からセントラルロッジまでの場内移動に、専用の乗り物を新設する。

【平日の集客】

- ・ 高齢者の運動施設としてゲートボール場を新設する。
- ・ 敷地内にドッグランを設置し、ペットと利用できる施設とする。
- ・ 「第2次いづか健幸都市基本計画」が目標としている、個々人が健康で暮らし続けることの指標である「健康寿命の延伸」を図る環境を整備し、高齢者が利用できる施設とすることで平日の利用者数を増加させる。
- ・ 医療機関、大学等の研究機関と連携し、高齢者の健康診断を定期的実施、施設利用者の健康寿命との相関関係を調査し健幸づくりにフィードバックする。
- ・ 出かけたくなる施設を目指し、食事目的で来場してもらえよう飲食店を充実させる。

③事業方式について

- ・ RO方式+リース方式
民間事業者が公共施設を改築・改修し、建物の維持管理及び運営を行う。
- ・ 交通アクセスの課題が大きく、改善後利用者が定着するまで一定の期間が必要と思われる、民間事業者が独立採算での整備は難しい。
- ・ BTO方式
事業者がPFI法に基づき、本施設を整備した後、施設所有権を市へ移転したうえで、事業期間を通して維持管理及び運営業務を実施する。
- ・ 老朽化した施設の建設工事による改修は初期投資に相応の費用が掛かると思われ、施設の運営は異業種となるため、設計・建設に関してはBT方式等事業内容により精度の組み合わせが必要ではないか。

④事業スキームや事業実施条件について

【事業期間について】

- ・計画・設計1年、工事1年、事業期間10年が望ましい。
- ・現況の改修には相応の費用が想定されるため、10年～20年の事業期間では厳しく、30年～40年が望ましい

【事業実施条件】

- ・建物・設備・外構の改修以外に、駐車場増設と位置変更・アクセスルートの整備・造成、森エリアの活用等、施設全体の整備が可能な条件を希望する。
- ・選定される提案により、必要に応じて条例の変更を希望する。
- ・メインの施設である人工芝スキー場の他、飲食施設・宿泊施設があり、既存の施設の改修には土木・建築工事が必要となるので、スポーツ用具を取り扱う業種、飲食業、サービス業及び総合建設業の4業種が必要ではないか。

※事業者の特定に繋がるような提案内容については掲載を控えさせていただきます。