

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

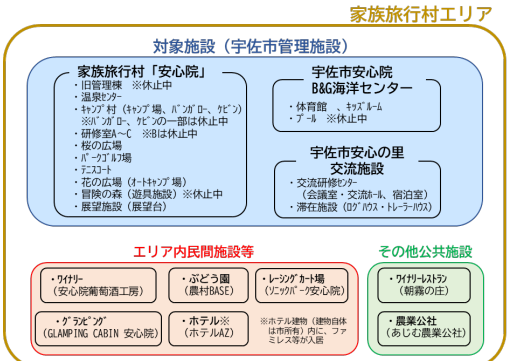
家族旅行村「安心院」施設整備民間活力導入可能性調査
(調査対象箇所：大分県宇佐市 家族旅行村「安心院」)

【調査主体】大分県宇佐市

調査対象事業の概要／施設の概要

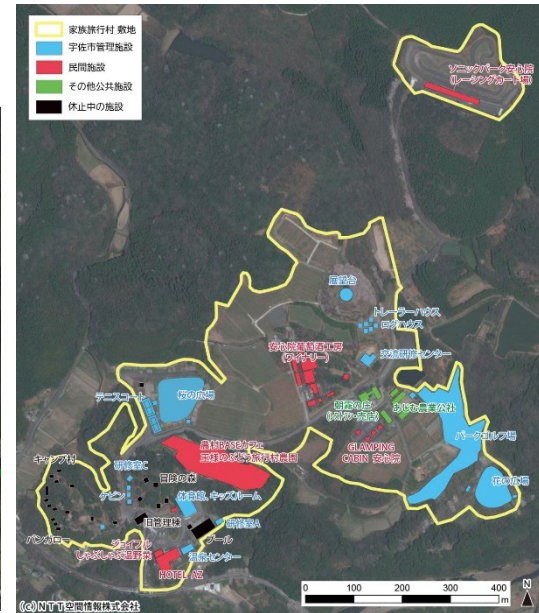
家族旅行村「安心院」は、「家族の健全な旅行の促進と保健体育の向上を図ると共に、過疎地域の進捗に資すること」などを目的に、国土交通省（旧運輸省）の指定・補助を受け複合レジャー施設として昭和56年に開設され、エリア内には宿泊施設やスポーツ施設、ワイナリーやレストラン等が建設されてきました。

しかし、安心院地域の代表的な観光地でありながら、家族旅行村エリア内に点在する多くの施設が40年以上経過し、近年は施設の老朽化による施設改修や修繕等の維持管理費の増加、利用者ニーズの変化等による利用客数の低迷等の状況が続いています。



家族旅行村エリアには、本施設整備計画の対象施設のほかに、その他公共施設、エリア内民間施設が立地しています。対象施設は複数の設置条例に分かれて施設が整備されている状況であり、運営主体が複数存在します。

なお、対象施設のうち、旧管理棟、キャンプ村（バンガロー、ケビン一部）、冒険の森（遊具施設）、研修室B、プールは施設利用休止中です。



検討経緯等

- ◆ 昭和56年4月：家族旅行村オープン ⇒ 築40年以上を経過
- ◆ 令和4年4月：コロナ禍の影響を受け、指定管理から直営へ変更
- ◆ 令和4年10月：今後の方向性や運用ビジョンについて庁内協議
- ◆ 令和5年7月：施設整備に向けた具体的取組について庁内協議
- ◆ 令和5年12月：基本構想（骨子案）について庁内協議
- ◆ 令和6年3月：基本構想（改訂版）を策定
- ◆ 令和6年10月：民間意向調査（アンケート調査）
- ◆ 令和6年11月：施設整備計画（骨子案）について庁内協議
- ◆ 令和7年2月：民間意向調査（ヒアリング調査）

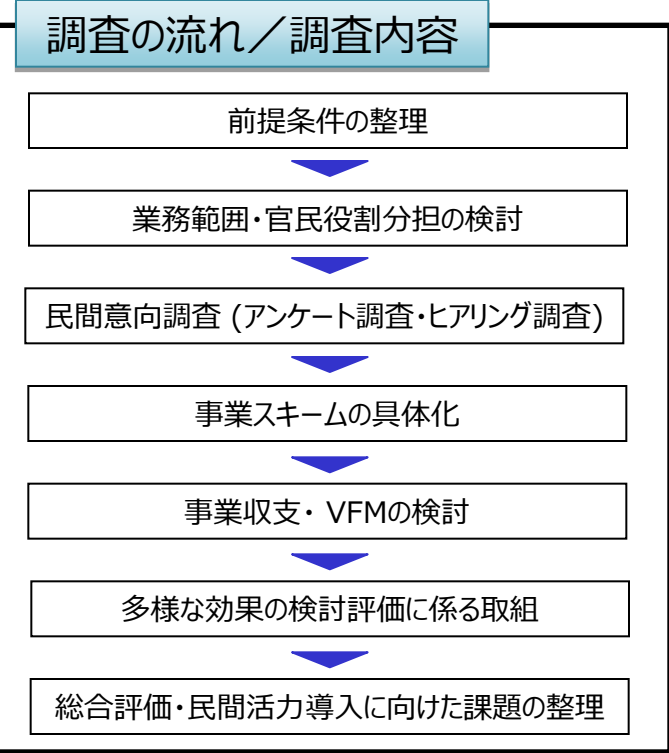
事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

- 【課題①】老朽化状況・収益力不足への対応
- 老朽化施設や休止中の施設が多く、温泉センターでは泉源の湯量低下や温度低下が問題となっています。それに伴い、年間利用者数や、年間収支額が減少傾向にあります。
- ⇒限られた予算のなかで、効率的かつ効果的なリニューアル整備が必要。
- 【課題②】にぎわい不足への対応
- 市内の観光資源（宇佐神社やアフリカンサファリ等）がありますが、安心院地域へはあまり波及していません。
- また、「家族旅行村」という名称ではありますが、子連れの家族が楽しめる機能が少ない状況です。
- ⇒利用者層に応じた機能・観光客を引き込む機能の導入により、エリア全体のにぎわい創出が必要。
- 【課題③】滞在時間延長に向けた対応
- グリーンツーリズム発祥の地であり、農泊体験が盛んな安心院地域にあるものの、別府や湯布院に近接していることもあり、宇佐市の宿泊者数は県内で10番目となっています。
- また、エリア内民間施設等がそれぞれ独自に運営しており、エリアとしての一体感・統一感に欠ける状況です。
- ⇒グリーンツーリズムや農泊との連携も含め、宿泊客数の増加や観光客の滞在時間を増加させるための取組や管理運営体制の構築が必要。

令和5年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

家族旅行村「安心院」施設整備民間活力導入可能性調査
(調査対象箇所：大分県宇佐市 家族旅行村「安心院」)

【調査主体】大分県宇佐市



事業化検討

官民役割分担

・施設分類ごとに費用負担を区分

分類	機能例	整備費	運営費
既存存置・改修施設	ケビン・体育館・パークゴルフ等	市	民
建替施設	温泉センター管理棟等	市	民
新設施設	キャンブ・ドッグラン 物販販売所等	民	民

事業スキーム

・BTO方式、DBO方式を想定
・余剰地は定期借地権方式を想定

PF1 (BTO) 方式 or DBO方式

定期借地権方式等

その他民間収益施設 (キャンプ場等)

公設民営施設 (温泉センター等) (公共所有)

民設民営施設 (物販販売所等) (民間テナント)

既存民間施設 (ワイナリー等) (民間所有)

ゴルフパーク等

土地：市

土地：民

事業対象地

既存の民間用地

事業収支・VFM

・事業収支予測より、収支の差を対価として支払う形でVFM算定

運営費

維持管理費

売上原価

収支の差 = 対価の支払い

売上高

【支出】

【収入】

民間意向調査

アンケート調査

- ・にぎわい不足に対応した新規導入機能を把握
- ・望ましい事業手法や参画意向を把握 →DBO方式が優位

ヒアリング調査

- ・収益力不足に対応する独立採算の可能性を把握
- ・事業化に向けた参画障壁を把握

多様な効果

- ・事業の成立・持続に向けて、以下の指標について検討

指標①来訪者数、観光客数

指標②参画する地域企業数

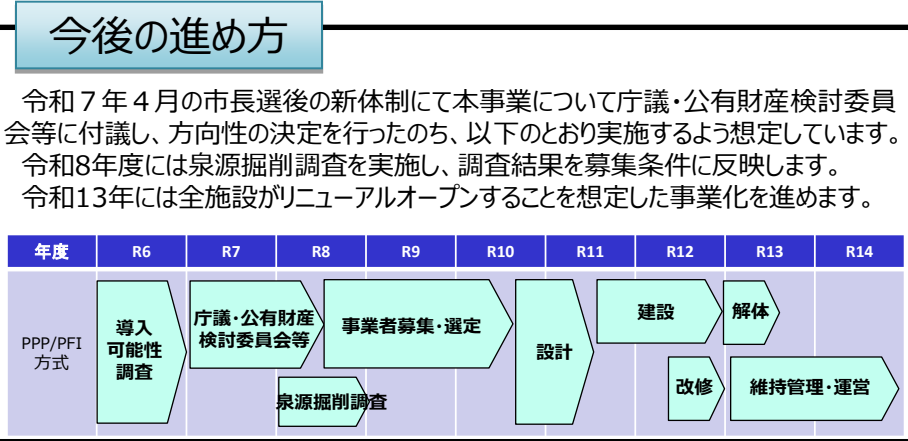
指標③シビックプライド

エリア内民間施設や地元企業を巻き込んだ管理運営体制の構築と観光周遊(グリーンツーリズム等)の促進

総合評価・課題

・BTO方式、DBO方式を基本とする。
・DBO方式…財政支出の平準化が課題
・BTO方式…事業性の向上が課題

事業手法	従来方式	DBO方式	BTO方式
民間ノウハウ発揮	△	◎	◎
事業の安定性	△	○	◎
財政支出平準化	△	△	◎
民間意向	△	○	△
VFM	-	12.6%	-1.7%
評価	-	◎	△



想定される課題

【施設整備上の課題】

- ・温泉センターは湯量低下の現状を踏まえ、新たに源泉掘削調査を実施予定ですが、調査結果を踏まえて、温泉センターの機能・規模等を再検討する必要があります。
- ・各施設の老朽化が進行する中で、工事スケジュールとの整合を図る必要があります。
- ・近年の物価高騰やニーズの変化が見られるため、事業化検討中も引き続き事業者の意向を反映する等、見直しも踏まえた柔軟な対応が求められます。

【管理・運営上の課題】

- ・各施設の運営の独立採算の可能性を引き続き模索の上、市の財政状況等を勘案した事業スキーム (DBO方式・PFI (BTO) 方式)の方針決定をする必要があります。
- ・事業化により新たな民間施設の参入が想定されるため、複数混在するエリア内民間施設も含めた管理運営体制を構築に向けて、市と企業間での調整が必要となります。