

官民対話検討事案概要書

項目	記入欄	
1. 団体名	福岡県 直方市	
2. 事業名	(仮称) 旧直方いこいの村活用事業	
・事業内容 ※事業の内容をご記入下さい	令和3年度に閉業した、直方いこいの村の跡地の利活用について広く意見を求めたい。 本市としては、地域住民はもちろん、市内外の人から喜ばれるような場所にするため、福智山ろくという自然環境を活かした施設を前提として考えているが、その他の用途も含めたご提案や民間活力の導入による運営等について、広く検討するもの。	
・事業実施で重視する点	<ul style="list-style-type: none"> ・経費負担の軽減 ・近隣施設も含めた包括的な整備 	
・事業の種類 ※該当する番号に○(複数可)	1. 新設 2. 建替え 3. 改修 4. 管理運営のみ 5. 公有地活用 6. 包括委託 7. その他 (全ての可能性について検討したい)	
・施設等の用途	未定	
3. サウンディングの目的	民間事業者の視点で、当該地の有効な活用方法について様々なアイデア等をいただき事業展開の参考とする。	
4. 事業対象地の概要		
① 所在地(交通情報含む)	直方市大字畑686番地 JR 直方駅車12分、九州自動車道八幡IC 車12分	
② 敷地面積	99,365.8 m ²	
③ 土地利用上の制約	用途地域指定：無 ハザードマップ警戒区域(土石流)に隣接している	
④ 所有者	直方市	
⑤ 周辺施設等	福智山麓、福智山ろく花公園、中小企業大学校、竜王峡	
⑥ 対象地周辺の一般的なイメージ	福智山を中心とした自然豊かな地域	
⑦ その他 (上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等)		
5. 対象施設の概要		
5-1. 建物	既存	整備後(予定)
① 施設名称	直方いこいの村	
② 施設の延床面積	7,315.47 m ²	
③ 建物の構成(構造、階数)	構造：RC造 階数：地上5階 地下1階	

④ 主な施設の内容、導入機能	駐車場：166 台 宿泊室数：26 室（定員128 名） 最大収容人数：メモリアルホール250 名、会議室合計635 名	
⑤ 運営状況 （運営主体、事業手法等）	令和3 年閉業 土地・施設については直方市の財産として所有	
⑥ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）	建物は築40 年以上が経過している。 ○耐震診断について ・体育館：平成26 年 耐震改修及び大規模修繕実施。 ・本館：地下1 階から3 階までの耐震性が不足しており、改修が必要との診断結果。 ○アスベスト：令和4 年度に調査、本館煙突部に1 カ所含有	
5-2. インフラ系 （上下水道、道路等）	既存	整備後(予定)
① 施設名称		
② 規模、能力 等		
③ 運営状況 （運営主体、事業手法等）		
④ その他 （上記項目以外の情報、特徴、留意すべきこと等）		
6. 事業環境		
① 人口、高齢化率	5 万 5 8 5 7 人 33. 1 % （令和3 年度末現在）	
② 対象地周辺の人口構成	畑：1 1 2 人 永満寺：4 4 7 人	
③ 市民意見等	大浴場の再開	
7. 事業関連		
① 現状及び課題	令和3 年度直方いこいの村閉館後、施設の耐震化や温浴施設の設備の老朽化による機能不全など現在の施設を利活用する検討にはいたっていない。今後は福智山ろくの自然環境活かすことができる施設の誘致やその他の用途も見据えながら跡地計画を立てていく必要があるが、老朽化した建物、広い土地をどのように活用すべきかなど方向性が定まっていない。 ・	
② 目的、考え方・基本方針	福智山ろくの自然環境を活かした、地域住民と利用者に喜ばれる施設	
③ 前提条件		

④ 事業スケジュール(案)	未定				
8. 対話内容 ※意見・提案を求める内容をご記入ください。	(経緯：令和3年9月にコロナ渦における客数の激減が原因で運営会社である株式会社直方（以下、(株)直方）が倒産となる。もともと、建物の経年劣化により今後長期にわたる運営は難しいということで(株)直方とも協議を進めており、最後の契約は令和7年ごろを目途に解除される予定であった。)				
	(市民・利用者からの要望：近隣の自治体にはあるものの、市内に温浴施設が無いため、浴場の再開を望む声はよく聞かれる。)				
	・ 立地箇所のポテンシャルについて				
	当該立地箇所が観光資源（例：グランピングや自然公園等）としてどの程度活用価値があるかどうか				
	また、観光資源以外でも構わないが、活かすことのできる可能性がある分野はどのようなものがあるか				
	周辺来場者状況	福智山ろく花公園	令和4年度：53,085人 令和3年度：44,222人 令和2年度：38,430人 令和1年度：52,842人		
		竜王峡キャンプ場	令和4年度：9,139人 令和3年度：コロナで 令和2年度：休場 令和1年度：8,500人		
		福智山登山客	年間約20万人 (広報ふくち、より)		
	・ 建物について、現状では解体することが選択肢の1つとなっているが、機能回復を含めて建物の有効活用の可能性について				
	・ 体育館について、耐震改修も完了しており空調設備も設置できる構造のため残せる道もあるとは考えるが、一方で建物一体での解体も問題ないと考えている、体育館の利用可能性あるのかどうかについて				
	・ 自然環境を活かすことのできるアイデア				
	・ PFI 手法（民間資金活用）を用いた場合の事業提案や事例等				
9. 対話を希望する業種	1. 設計	2. 建設	3. ビル管理	4. 金融	5. 保険

※該当する番号に○(複数可) 注)希望する業種の事業者の参加を確約するものではありません。	6. 不動産 7. 運営 8. その他 ()
10. 対話方式	1. オープン型 2. クローズ型

■ 関連情報

関連情報等がございましたら、できる範囲で資料を添付してください。詳細情報を開示することで事業者の関心度が高まることが期待されます。

関連情報 ※添付する資料に○	① 事業対象地（施設）の位置図 ② 事業対象地（施設）の周辺情報 ③ 事業対象地（施設）の現況写真 ④ 既存事業の稼働状況（来場者数の推移・属性、事業収支等） 5. その他 ()
-------------------	--

以 上