

別府市立少年自然の家「おじか」  
再整備・利活用に関するサウンディング調査

実施要領

令和5年8月

別府市教育委員会

---

別府市立少年自然の家「おじか」再整備・利活用に関するサウンディング調査報告書

目 次

1. 調査名称 .....	3
2. 調査対象地.....	3
3. 調査概要 .....	3
3.1 背景、経過.....	3
3.2 調査目的.....	3
3.3 調査対象の情報.....	4

# 1. 調査名称

別府市立少年自然の家「おじか」再整備・利活用に関するサウンディング調査

# 2. 調査対象地

別府市大字別府字小鹿 4374 番地 1 (枝郷 1 組)

# 3. 調査概要

## 3.1 背景、経過

別府市立少年自然の家おじか（以下「おじか」という。）は、自然の中での集団宿泊生活や各種の体験活動を通し、青少年の健全な育成への寄与を目的として、昭和 54 年（1979 年）に設置された公共施設であり、これまで市内小中学校の宿泊研修を中心に子どもたちの自然体験学習の活動拠点（以下、宿泊学習）という。）として重要な役割を担ってきました。現在は、施設の老朽化に伴い利用が困難であることから、施設は休所している状況です。

## 3.2 調査目的

おじかは、別府市公共施設再編計画において、建物の維持更新は行わず、早期に縮小する方針となっています。また、管理運営についても、受益者負担の見直し、民間活力の導入もあわせて検討することとなっています。

このことから、民間事業者のノウハウやアイデアを積極的に取り入れることで、おじかの維持費や運営方法の見直し、資産の有効活用等、施設に関する将来的な計画を検討したいと考えております。

具体的には、運動場等への民間機能の導入や既存施設である宿室棟や体育室等の屋内施設、ロッジや木製アスレチック等の屋外施設の利活用及びその維持管理・運営を民間事業者に委ね、施設の有効活用を図っていきたいと考えています。

機能については、おじかの当初の設置目的であった「子どもの体験・育成機能」は維持しつつ、その他の資産は民間事業者に自由に有効活用していただきたいと考えております。

つきましては、事業手法や実施方法、施設計画、健全経営計画等について提案を求め、市場性の有無や民間活力の導入可能性などを把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

なお、現時点での事業の想定については、以下のとおりです。

施設・機能	事業の想定
管理棟（847 m <sup>2</sup> ） ※管理棟：事務室、玄関ロビー、下足室、便所、宿直室、医務室、食堂、厨房等 (3.3 (3) 7) 平面図参照)	改修
既存施設 ※既存施設：研修棟、宿泊棟、体育室、ロッジ等	一部解体 + 一部改修 + 新築
その他の資産	自由に民間活用
子どもの体験・育成機能	維持

### 3.3 調査対象の情報

#### (1) 施設情報

表 3-1 施設情報

名称	別府市立少年自然の家「おじか」		関係法令 区域指定等	市街化調整区域 風致地区：山の手風致地区第3種 別府市景観条例 別府市環境保全条例 土砂災害警戒区域（一部土砂災害特別警戒区域）		
所在地	別府市大字別府字小鹿 4374 番地 1					
敷地面積	57,347.00 m <sup>2</sup>					
地目	原野					
土地所有者	別府市		インフラ 状況	電力供給済み、電話供給済み 上下水道：なし 井水：ポンプ揚水後薬液注入 浄化槽：既存施設の付帯施設 ガス：プロパンガス Wi-Fi環境：なし		
現状施設	屋内施設	宿泊室：170名 集会室：120名 食堂：220名 浴室 体育室		周辺環境	阿蘇くじゅう国立公園の南東に接し、別府市街地から見ると南西の奥、標高 550m の高台にあります。また、総面積 20 万 m <sup>2</sup> にもなる敷地は、山や谷、林など起伏に富んだ大自然に恵まれており、敷地外のオリエンテーションのコースとして、志高湖・神楽女湖や谷由布川溪谷を設定することも可能です。	
	屋外施設	ロッジ：18棟×6名=108名 引率者用 2棟×5名+1棟×10名=20名 屋外炊飯場：かまど 10基 運動場 木製アスレチック遊具				
利用時間	午前9時～午後5時まで（日曜日 は正午まで） ※宿泊利用の場合は、この限りではない。		交通アクセス	自動車	別府市役所から約 30 分 大分市内から約 1 時間 福岡市内から約 2 時間	
休館日	日曜日の午後、月曜日 祝日（月曜日にあたるときは翌火 曜日も休所） 年末年始（12/29～1/3）			バス	JR 別府駅西口から「鳥居」下車後、 徒歩約 1 時間 30 分 「志高湖畔」下車後、徒 歩 1 時間	
写真 (屋内施設)						
	宿泊室		宿泊棟廊下		研修室	
						
	食堂		浴室		体育室	



## (2) 位置図

おじかは、別府市街地の南西方向に位置しており、別府駅からは南西方向に約 3.5km、由布岳、鶴見岳からは南東方向にそれぞれ約 8.4km、約 5.4km に位置しています。バス移動では、JR 別府駅西口から「志高湖畔」で下車し、南東方向へ約 2.4km の距離に位置しています。車移動では、別府 IC から約 20 分、由布岳スマート IC から約 25 分、湯布院駅までは約 30 分、くじゅう飯田高原までは約 1 時間の距離に位置しています。周辺には牡鹿山や志高湖畔等のレジャースポットがあり、ハイキングコースも整備されています。また付近の冒険の森や山賊村迷路等は、おじかでの野外活動に利用されていました。

図 3-2 は、施設屋上から南西方向の眺望と敷地東側の展望台からの眺望を示しており、展望台からは別府市街地や別府湾を望むことができます。

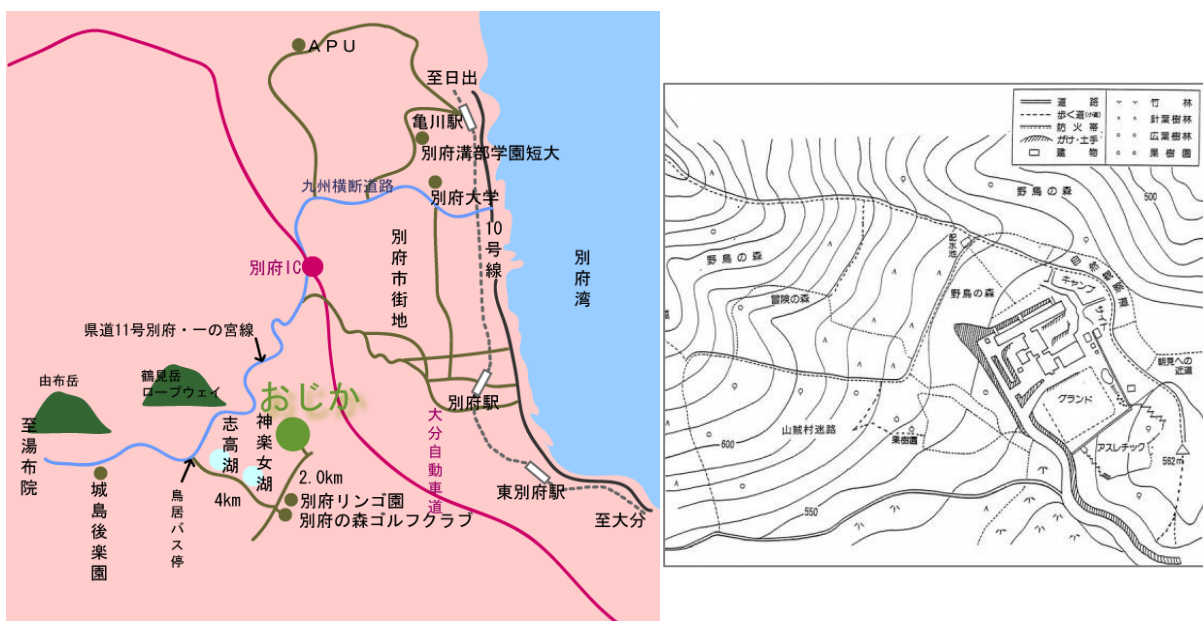


図 3-1 対象位置図



図 3-2 施設からの眺望（左：施設屋上からの眺望、右：展望台からの眺望）

### (3) 施設利用状況

#### 1) 令和元年度の延べ利用者数の内訳

令和元年度の延べ利用者数について、団体内訳より、延べ利用者数の 70%以上を小中学校の行事や小中学生の団体による利用が占めています。小中学校以外の高校・大学・幼稚園の学校利用も合わせると、学生利用は 80%以上を占めています。

また市内外内訳については、別府市内の利用者が約 60%、市外からの利用者が約 40%を占めています。

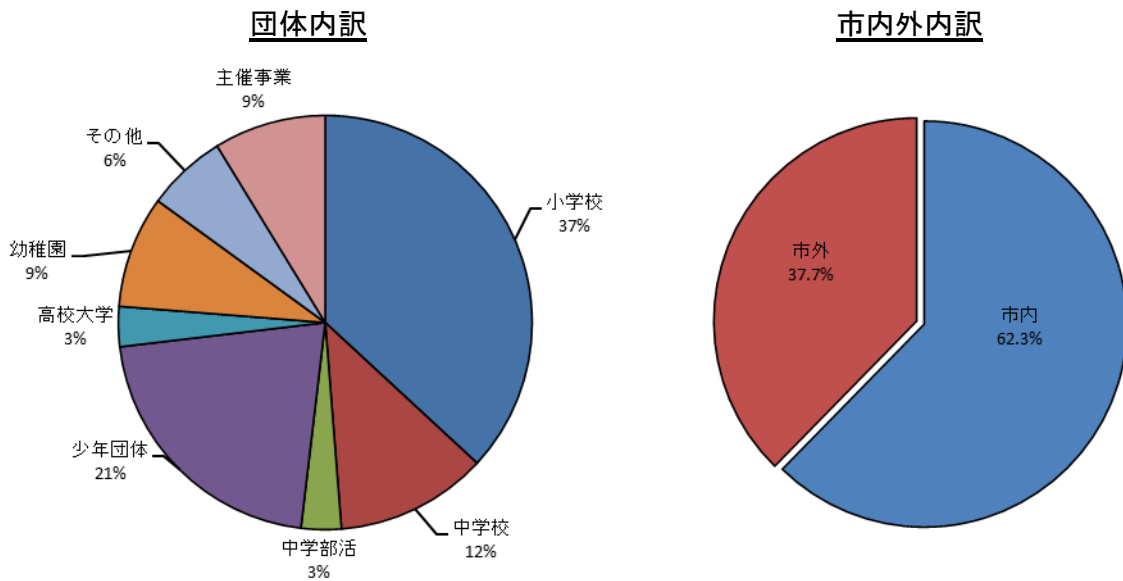


図 3-3 おじかの延べ利用者数の内訳（令和元年度）

## 2) 令和元年度の延べ利用者等の推移

月別の利用延べ人数、実人数、利用団体数について、4～11月では利用延べ人数が1,000人を超えて利用されていますが、12～3月の利用数は少なくなっています。

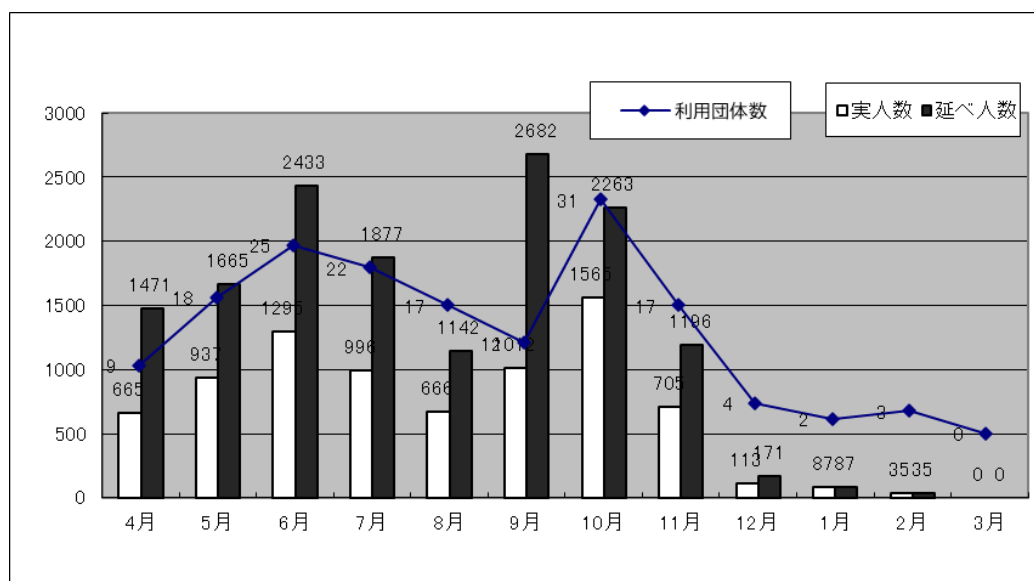


図 3-4 おじかの月別利用延べ人数、実人数、利用団体数の推移（令和元年度）

## 3) 月別利用の稼働率

5～11月の月別利用率について、全年度で70%を超えています。一方で、12～3月の月別稼働率は、全年度で比較的低い値であり、特に1～2月の月別稼働率が低いです。また、令和元年度3月の稼働率は0%ですが、これには新型コロナウイルスの影響が含まれます。

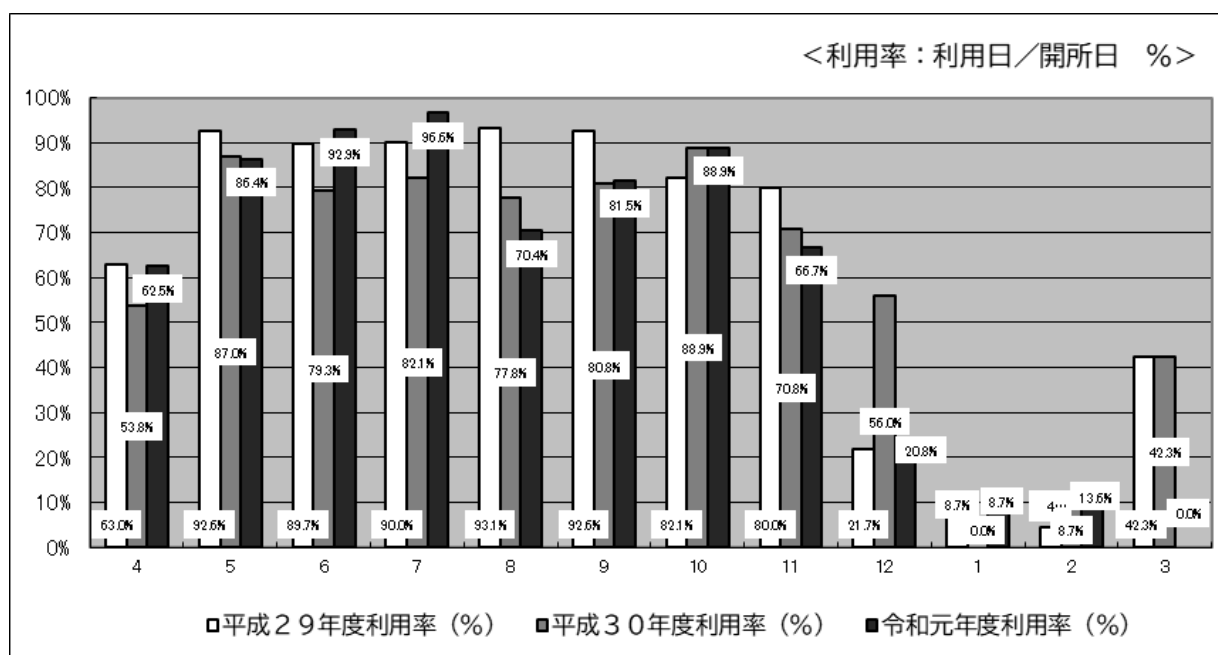


図 3-5 おじかの月別利用率の推移（平成29年度～令和元年度）

#### 4) これまでの年間利用者数（延べ人数）の推移

おじかは昭和 54 年度に開所して、昭和 58 年度まで年間利用者数（延べ人数）は増加傾向にありましたが、以降、年間利用者数は減少傾向にあります。一方で、利用団体数は平成 17 年度まで増加傾向にあり、以降、平成 29 年度までは約 200 の利用団体数を維持しています。平成 30 年度、令和元年度で利用団体数が減少しましたが、令和元年度は新型コロナウイルスの影響が含まれます。

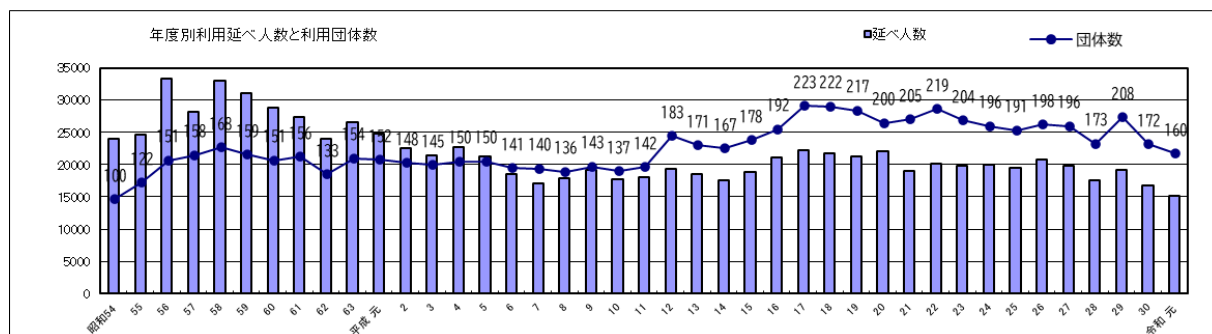


図 3-6 おじかの年度別利用延べ人数と利用団体数

#### 5) 利用料収入の推移等

平成 28 年度～30 年度までは平均約 100 万円の利用料収入でしたが、令和元年度以降は新型コロナウイルス及び休所による影響で、利用料収入が減少しています。

表 3-2 おじかの利用料収入の推移

単位：円

	平成 28 年度	平成 29 年度	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
利用料金収入	860,250	1,192,650	1,060,200	604,560	26,480

※R2.10.11～休所、R1,2 年度は新型コロナウイルスの影響が含まれる

表 3-3 利用料金

<b>(1) 利用者</b>	
①	小中学校等の児童生徒及びその指導者
②	小中学校等の児童生徒で構成する団体及びその指導者
③	その他使用することが適当と認められる者
<b>(2) 休所日</b>	
毎週日曜日の午後と月曜日、国民の祝祭日、年末年始	
<b>(3) 料金設定</b>	
使用料	宿泊 1 泊 100 円、宿泊しない 50 円 (②の場合)、 宿泊 1 泊 500 円、宿泊しない 200 円 (③の場合)
食事代	朝食 360 円、昼食 510 円、夕食 720 円
リネン代	宿泊棟 145 円、キャンプ場 230 円

減免規定：市内小中学校・市内学校行事・教育委員会主催・・・減免

※平成 28 年度条例改正（使用料・減免規定）



---

#### 6) 学校行事等での利用状況（平成30年度,令和元年度,令和3年度）

図 3-5 に平成 30 年度、令和元年度、令和 3 年度（9 月～2 月）のおじかの利用状況を示します。なお、施設の一部または全部を利用された場合を「利用者あり」として分類しています。また、令和 2 年度 4 月～令和 3 年度 8 月は新型コロナウイルスの影響及び休所により、ほとんど利用できない状況であったため、利用状況整理の対象外としています。

平成 30 年度、令和元年度の利用状況の傾向は同様であり、4 月中旬～11 月中旬の期間に利用が多く、12 月～3 月の期間は、ほとんど利用されていないことが分かります。また、GW 期間など祝日は基本的に休所日となっています。令和 3 年度（9 月～2 月）においては、新型コロナウイルスの影響と休所日の増加により、全体として利用日は減少しています。一方で、利用が多い期間、少ない期間の傾向は、他の年度と同様です。

以上より、12 月～3 月の期間及び祝日は、長期間にわたり、おじかの民間による利活用が可能な期間と考えられます。



7) 平面図

総面積 3,562.79㎡

建物案内図

6名×12部屋+8名×1部屋+5名×1部屋=85名

