

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3年11月

別府市教育委員会

目 次

1. 調査名称	1
2. 調査対象地	1
3. 調査概要	1
(1) 背景、経過	1
(2) 調査目的	1
(3) 調査対象の情報	1
4. サウンディング調査の進め方	4
(1) 対象事業者	4
(2) 事前説明会・現地見学会の開催	4
(3) サウンディング調査に関する質問	4
(4) 対話参加の申込	4
(5) 提案資料（対話資料）の提出	4
(6) 対話（ヒアリング）の実施	4
(7) 対話（ヒアリング）項目	5
(8) 実施結果の公表	5
5. 留意事項	5
(1) スケジュール	5
(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用	6
(3) 追加対話への協力	6
(4) 参加除外条件	6
(5) 添付様式	6
6. お問い合わせ・連絡先	7

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

(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宿泊学習は行っておらず、敷地内にある屋外遊具やグラウンド部を利用することの受け入れのみを行っている状況です。

(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。

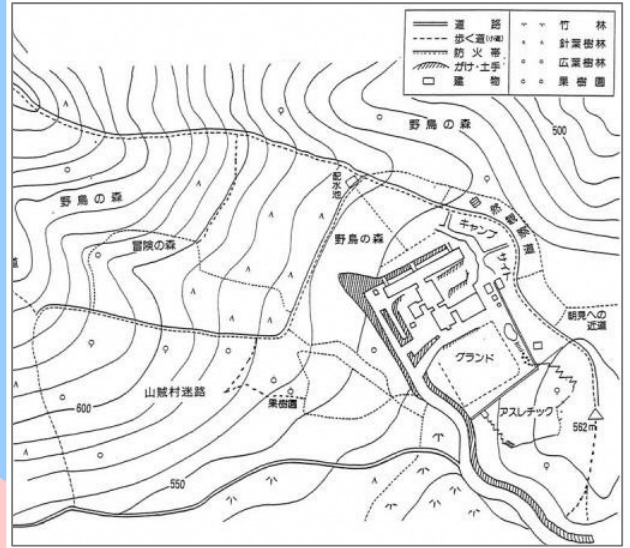
つきましては、事業手法や実施方法、施設計画、健全経営計画等について提案を求め、市場性の有無や民間活力の導入可能性などを把握するため、サウンディング型市場調査を実施します。

(3) 調査対象の情報

<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	市街地調整区域 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㎡				
地目	原野				
土地所有者	別府市				
現状施設	屋内施設 ※閉館中	宿泊室：170名 集会室：120名 食堂：220名 浴室 体育室	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	
	屋外施設	ロッジ：18棟×6名=104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	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㎡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・神楽女湖や由布川溪谷を設定することも可能です。	
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、徒歩約1時間

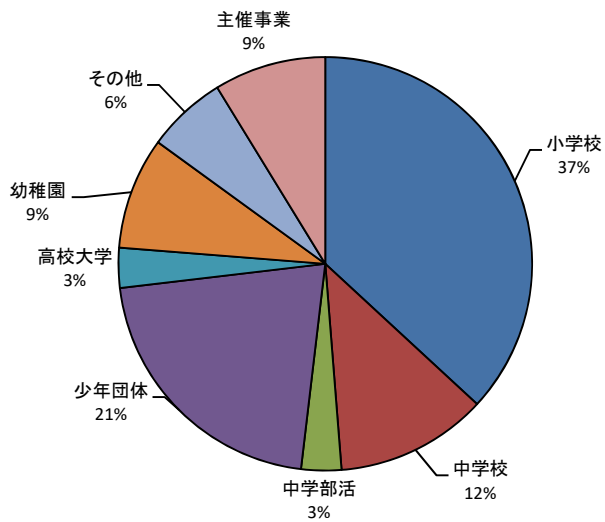
<位置図>



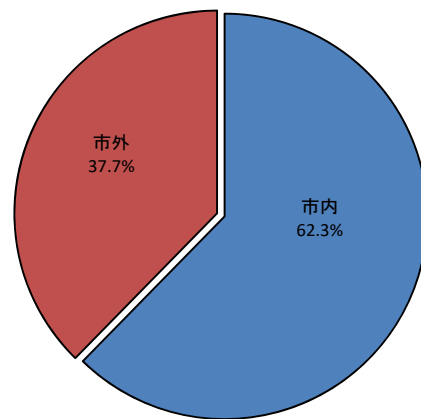
<施設利用状況>

■令和元年度の延べ利用者数の内訳

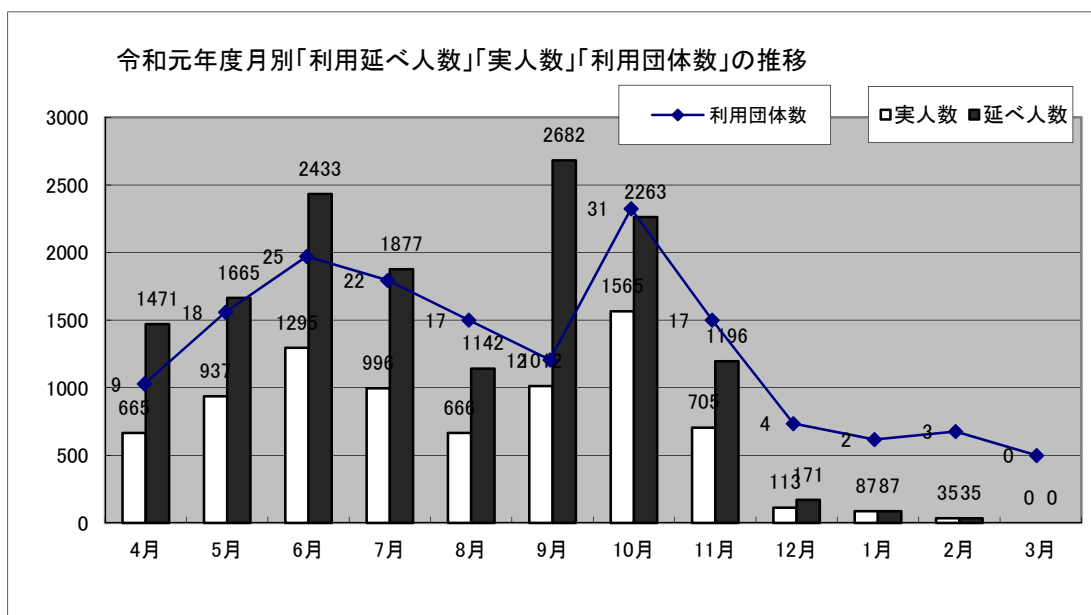
団体内訳



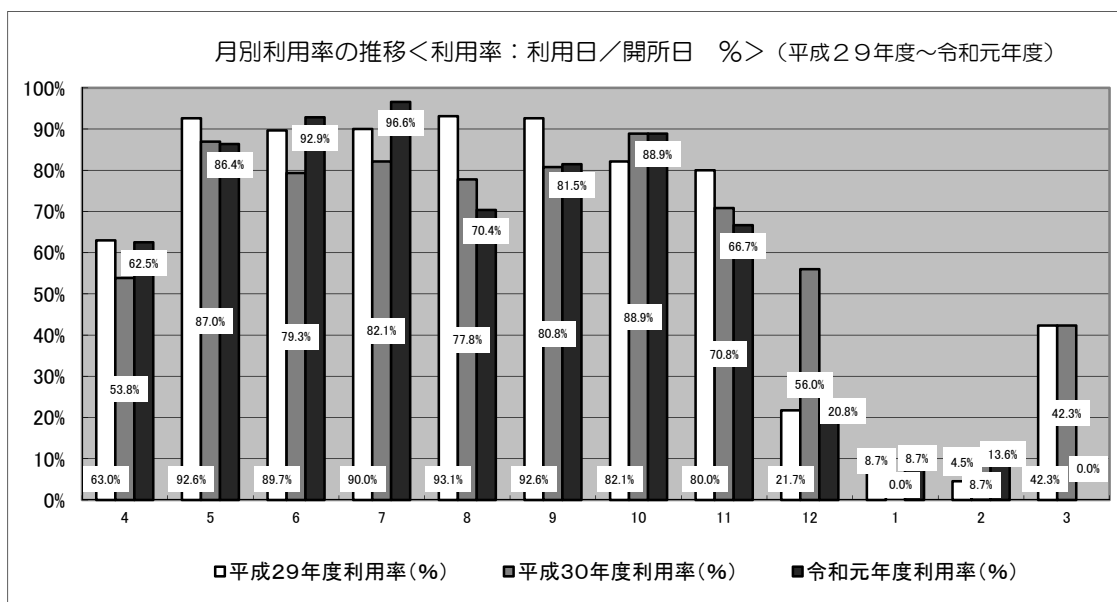
市内外内訳



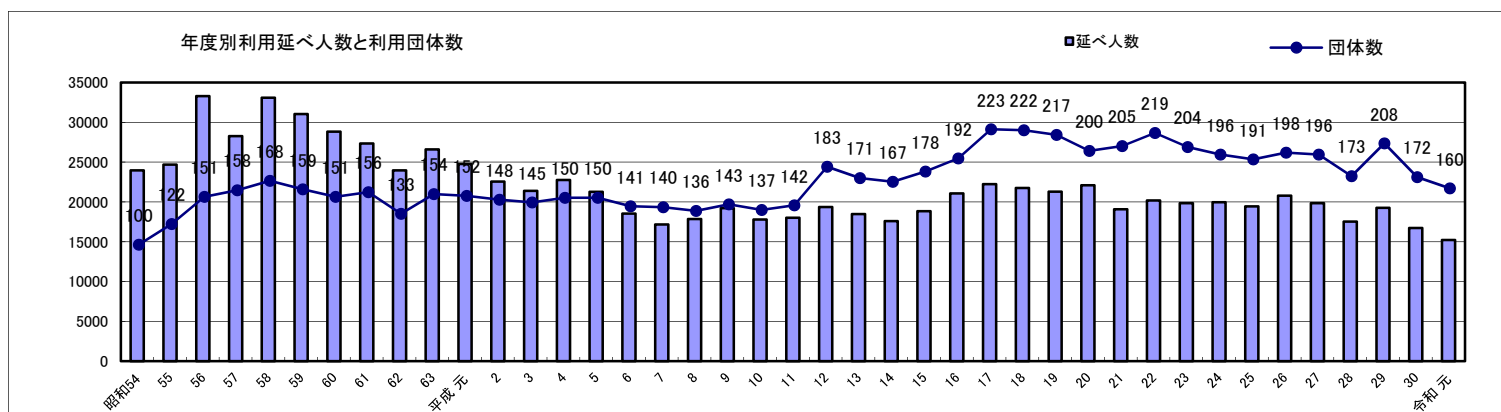
■令和元年度の利用者等の推移



■月別利用の稼働率



■これまでの年間利用者数(延べ人数)の推移



4. サウンディング調査の進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、当調査の内容や目的を理解し、整備・利活用に向けた参画の意思を有する法人または法人のグループとします。

(2) 事前説明会・現地見学会の開催

【事前説明会】

(日時) 令和3年11月25日(木曜日) 13時30分開始

(場所) 別府市立少年自然の家「おじか」

○事前説明会への参加は事前申込制とします。

○参加を希望する場合は令和3年11月24日(水曜日) 17時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、連絡先メールアドレス宛に提出願います。

○事前説明会への参加は任意です。

【現地見学会】

(日時) 令和3年11月25日(木曜日) 15時30分開始

(場所) 別府市立少年自然の家「おじか」

○現地見学会への参加は事前申込制とします。

○参加を希望する場合は令和3年11月24日(水曜日) 17時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会・現地見学会申込書」に必要事項を記入の上、連絡先メールアドレス宛に提出願います。

○現地見学会への参加は任意です。

(3) サウンディング調査に関する質問

○別紙2「質問書」に記入のうえ、令和3年11月26日(金曜日)から令和3年12月8日(水曜日) 17時までに連絡先メールアドレス宛にお問い合わせください。なお、件名「サウンディング調査に関する質問(事業者名)」でお願いします。

○お問い合わせの多い質問事項については、市ホームページ上での回答を予定しています。

(4) 対話参加の申込

○別紙3「対話申込書」に必要事項を記入し、令和4年1月11日(火曜日)から令和4年1月18日(火曜日) 17時までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。なお、件名は「対話申込(事業者)」でお願いします。

(5) 提案資料(対話資料)の提出

○提案資料(対話資料)については、以下のものを令和4年1月17日(月曜日)から令和4年1月21日(金曜日) 17時までに連絡先メールアドレス宛に提出願います。

○別紙4「提案概要書・対話項目資料」(必須)

業態やコンセプトなどの提案概要をご提示ください。

○事業計画提案書(任意様式、A4若しくはA3):1部(任意)

事業内容(導入機能・施設)、集客計画等をご提示ください。提案書の様式等は問いませんが、可能な限り具体的な提案資料(全体計画平面図、施設平面図、サービス内容、事業費内訳等)のご提示をお願いします。

(6) 対話(ヒアリング)の実施

【日時】 令和4年1月24日（月曜日）～令和4年1月28日（金曜日）

【場所】 別府市役所

○アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。

○対話（ヒアリング）の実施方法、日程等については、別途応募者に通知させていただきます。

○新型コロナウイルスの感染状況によりWEBでの対話となることがあります。

（7）対話（ヒアリング）項目

○提案は、おじかのポテンシャルを最大限に引き上げ発揮する事業アイデアや、さらには別府の魅力を高めるアイデア、それを実現する事業スキームや施設導入計画をお待ちしております。

○おじかにおける整備・運営・維持管理等について、様々な公民連携の方式が想定されます。あらゆる可能性を模索したいので、事業スキーム等についてもご提案ください。

○宿泊施設としてのテントサイト、及び付帯施設（浴室、雨天時待機場所等）は、必須としてください。

○新たな収益施設や管理施設を設置することは可能です。また、既存施設は別府市で撤去を予定しておりますが、その一部を活用する事業提案も可能です。

○おじかで実施する宿泊学習は、優先的に実施したいと考えております。

○他の事業者と合同で事業を実施したいものの、現在のところ、具体的な事業パートナーがない場合は、どのような事業パートナーと連携すればアイデアやノウハウを活かすことができるかを教えてください。

（8）実施結果の公表

○対話の実施結果については、概要をホームページで公表します。

○参加事業者の名称は非公表とします。また、個々の内容については、参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮した上で、その概要を公表します。

○公表にあたっては、事前に参加事業者に内容の確認を行います。

5. 留意事項

（1）スケジュール

①サウンディング調査実施の公表	令和3年11月10日（水）
②事前説明会・現地見学会の開催	令和3年11月25日（木）
③質問受け付け	令和3年11月26日（金）から 令和3年12月8日（水）まで
④質問に対する回答	令和3年12月22日（水）
⑤参加受け付け （対話申込書の提出）	令和4年1月11日（火）から 令和4年1月18日（火）まで
⑥提案資料の提出	令和4年1月17日（月）から 令和4年1月21日（金）まで
⑦対話（ヒアリング）の実施	令和4年1月24日（月）から 令和4年1月28日（金）まで
⑧サウンディング調査実施結果の公表	令和4年3月1日（月）以降

(2) 参加及び提案の扱い、参加に要する費用

○今後、おじかの再整備・利活用に向けた事業者公募等を行う場合、今回ご提案いただく事業内容については応募条件等の整理をする上での参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものではないこと、また当サウンディング型市場調査への参加実績は事業者公募における優位性を持つものではないことにご留意ください。

○サウンディング調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担となります。

(3) 追加対話への協力

必要に応じて、全部又は一部の参加者に対して追加対話（文書照会含む）を行うことがあります。

(4) 参加除外条件

○次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

ア 役員等（対話の対象者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは対話の対象者となる事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。

イ 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下この号に同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

エ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供与し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められるとき。

オ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

(5) 添付様式

名称		必須・任意	提出方法
別紙1	事前説明会・現地見学会申込書	任意	電子
別紙2	質問書	任意	電子
別紙3	対話申込書	必須	電子
別紙4-1、 別紙4-2	提案概要書・対話項目資料	必須	電子、紙媒体どちらでも可

6. お問い合わせ・連絡先

<調査全般・各種申し込み>

別府市教育部社会教育課 文化財係

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

電話：0977-21-1587（直通）

FAX：0977-22-5100

連絡先メールアドレス：lle-be@city.beppu.lg.jp

<調査協力>

別府市建設部公園緑地課 公園整備係 小野

電話：0977-21-1473（直通）

連絡先メールアドレス：par-co@city.beppu.lg.jp