

新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設  
整備・運営事業に伴う事業共創者公募  
募集要項

令和 8 年 6 月 1 日

別府市

## 目 次

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 1. 公募の概要                        | 1  |
| (1) 公募の目的                       | 1  |
| (2) 本件施設を拠点として実現したいこと           | 1  |
| (3) 事業方式について                    | 2  |
| (4) 事業共創者について                   | 2  |
| (5) 提案を求める事項                    | 3  |
| (6) 全体事業スケジュール（予定）              | 4  |
| (7) 関連資料                        | 4  |
| 2. 本公募の与条件等                     | 5  |
| (1) 事業用地                        | 5  |
| (2) 本件施設の位置づけ                   | 6  |
| (3) 事業実施者が担う可能性があるものとして想定している範囲 | 7  |
| (4) 関係法令、条例等の遵守                 | 8  |
| 3. 公募手続きについて                    | 9  |
| (1) 日程                          | 9  |
| (2) 募集手続き                       | 9  |
| (3) その他公募手続きにあたっての留意事項          | 11 |
| 4. 参加資格要件等                      | 12 |
| (1) 参加資格                        | 12 |
| (2) 公募の取り止め・失格事項                | 13 |
| 5. 審査及び選定に関する事項                 | 15 |
| (1) 選定委員会の設置及び審査方法              | 15 |
| (2) 審査の流れ                       | 15 |
| (3) 優先交渉権者及び次点者の決定              | 16 |
| (4) 提案内容審査項目及び得点化付与方法           | 17 |
| 6. 優先交渉権者決定後の手続き                | 19 |
| (1) 要求水準書策定に向けた助言等に関する書面による手続き  | 19 |
| (2) 要求水準書の策定                    | 19 |
| 7. 費用負担                         | 19 |
| 8. 構成員及び協力企業の変更                 | 19 |
| 9. 事業実施者の決定について                 | 19 |
| 10. 問い合わせ先                      | 19 |

【用語の定義】

| No. | 用語              | 定義   |
|-----|-----------------|--|
| 1   | 市               | 「別府市」をいう。  |
| 2   | 本事業             | 「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業」をいう。   |
| 3   | 本件施設            | 本事業で整備する（仮称）新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設の建築施設、付帯施設、民間提案施設を含む施設全体をいう。  |
| 4   | 本施設             | 本件施設のうち、民間提案施設を除く施設をいう。  |
| 5   | 民間提案施設          | 本事業のうち、事業用地の一部を利用し、定期借地方式等により実施される、事業者提案において特定された事業により整備された施設、設備等をいう。  |
| 6   | 要求水準書<br>（骨子原案） | 「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業 要求水準書（骨子原案）」をいう。   |
| 7   | 事業共創者           | 市が策定する要求水準書について助言等を行う者となり、かつ、要求水準書策定後に、本事業の事業実施者（後述）として、本事業への参画の意思を有する、単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。<br>なお、市との間で事業内容や役割分担等について協議が整った場合に、選定委員会（後述）による審査等を経て、継続して事業実施に向けた詳細検討を行なう者として市が決定した主体を含む。 |
| 8   | 本公募             | 事業共創者を募集、選定する手続きをいう。   |
| 9   | 応募者             | 本公募へ応募する者をいう。  |
| 10  | 代表構成員           | 本公募の応募者が複数の法人で構成されるグループである場合に、それを構成する企業のうち、グループを代表する企業をいう。   |
| 11  | 構成員             | 本公募の応募者が複数の法人で構成されるグループである場合の、代表構成員以外の構成員をいう。  |
| 12  | 協力企業            | 本事業に関する委託予定先や連携予定先など、本公募の応募者と今後、連携・協力を予定する企業をいう。<br>※協力企業は応募者に含まれない。   |
| 13  | 事業実施者           | 要求水準書策定後に、本件施設の整備・運営の事業主体として、本事業への参画を行う、単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。   |
| 14  | 基本計画            | 令和7年12月に策定した、「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業 基本計画」をいう。   |
| 15  | 募集要項等           | 募集要項、要求水準書（骨子原案）、様式集をいう。   |
| 16  | 選定委員会           | 本事業の提案内容の評価及び選定を行うにあたり、専門的な知識又は経験を有する者等により構成される、「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備運営事業に伴う事業者選定委員会」をいう。   |
| 17  | P F I           | Private-Finance-Initiative の略称。民間の資金と経営能力・技術力（ノウハウ）を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法をいう。  |

| No. | 用語    | 定義  |
|-----|-------|---|
| 18  | P P P | Public Private Partnership の略称。公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るもの。一般的に、指定管理者制度、P F I のほか、公的不動産利活用事業等を含む総称をいう。 |

## 1. 公募の概要

### (1) 公募の目的

市では、古くからの湯治文化を継承し、医療・美容・健康をテーマとして特別な体験ができる「コト」を主眼とした新たな観光のかたちとして「新湯治・ウェルネス」を推進しています。

本事業は、この「新湯治・ウェルネス」を推進する拠点としての研究・実践拠点施設を、官民連携により整備・運営するものです。本件施設を核として、温泉施設、旅館・ホテル、運動施設・リラクゼーション施設、飲食店などと連携し、市全体で取り組むことにより産業化を図り、経済波及効果を生み出していくことを目指しています。

本件施設の設置場所については、令和6年10月に市有地である「扇山下（別府市大字鶴見字大平4550-1外）」と決定し、令和7年12月には本件施設に関する基本計画を策定しました。

本公募では、基本計画に基づき、市が策定する要求水準書について助言等を行うとともに、要求水準書策定後に、本事業の事業実施者として、本事業への参画の意思を有する事業共創者を募集します。

事業共創者の選定については、提案内容や実現可能性、事業遂行能力や事業実施体制を総合的に勘案し、最も適した事業者（事業共創者と同義）を選定するため、公募型プロポーザル方式で実施します。

### (2) 本件施設を拠点として実現したいこと

本件施設を拠点として「新湯治・ウェルネス」を推進し、実現したいことは下記のとおりです。  
なお、参考として示す「要求水準書（骨子原案）」もあわせて参照してください。

#### ア 温泉効果の科学的根拠（エビデンス）の活用

- ・ バイオデータの蓄積と活用（腸内細菌叢や自律神経、ストレス指標など、具体的な測定手法とそのフィードバック体制の構築、利用者のデータを分析し、パーソナライズされたウェルネスプログラムを提供できるIT基盤の整備など）。
- ・ 研究機関等との連携（大学や医療機関等と連携した共同研究の実施体制の構築など）。

#### イ 地域資源の高度な掛け合わせ（コンテンツ力）

- ・ 自然・文化アクティビティの推進（別府の地形や歴史を活かした、マインドフルネスやウォーキングプログラムの提供など）。
- ・ 滞在のストーリー性の構築（3泊4日～1週間程度の「長期滞在」を飽きさせない、時間軸に沿った体験デザインの構築など）。

#### ウ 市民への還元と経済波及（地域共生・産業化）

- ・ 市内事業者とのネットワークの構築（拠点施設がハブとなり、市内の他の旅館、商店、飲食店へ顧客を誘導する仕組みづくりなど）。
- ・ 市民利用と健康増進への寄与（市民が日常的に利用できるプランや、市民の健康寿命延伸に寄与するプログラムの提供など）。
- ・ 地域経済活性化の観点から、市内事業者の積極的な活用。

## エ 持続可能なビジネスモデル

- ・ブランディング・発信力の強化（高付加価値な体験、サービスを求める客層やウェルネス層を惹きつけるマーケティング戦略の構築など）。
- ・PPP 公民連携事業の適正運用（施設の維持管理における効率化と、長期的な財政負担の軽減など）。
- ・外貨獲得の戦略構築（インバウンド需要を確実に取り込み、市へ新しい資金を呼び込む仕組みづくりなど）。

## オ グローバルスタンダードへの挑戦

- ・ウェルネスツーリズムに関する国際競争力向上への意欲増進など。
- ・多言語・多文化対応（ウェルネス分野における高度な接遇体制の構築など）。

### (3) 事業方式について

本事業は事業効果の最大化、対象施設の特性を活かすため、民間事業者の創意工夫が最大限発揮され、安定した良質なサービスの提供、市財政への負担軽減ができるよう、PFIを含むPPP（公民連携）方式により実施することを基本とします。

なお、事業方式等については、市と事業共創者にて協議のうえ検討するものとします。

### (4) 事業共創者について

市が進める新湯治・ウェルネスは前例のない新しい取組であり、事業効果を高めるためには、ノウハウを有する民間事業者の意見を計画段階から反映する必要があります。よって、本公募では、市が作成する要求水準書の策定段階において、助言等を行う事業共創者を選定するものとします。

後述6に示す手続きを経て要求水準書を策定した後、事業の実施にあたっては、改めて事業実施者の公募を行うことを基本的な方針とします。この際、事業共創者は当該公募に応募することはできません。ただし、市と事業共創者の間で事業内容や役割分担等について協議が整った場合には、下記の段階を踏まえた上で、事業共創者を事業実施者としてすることができるものとします。

#### ア 要求水準書策定後の事業共創者について

要求水準書策定後、市と事業共創者の間で事業内容や役割分担等について協議が整った場合は、事業の実施内容について検討を行う者として、「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備運営事業に伴う事業者選定委員会」による審査等を経て、書面による手続きを行い、継続して事業共創者としてすることができるものとします。

継続して事業共創者となった事業者は、自らが事業を実施する予定者であることを前提として、事業実施に向けた検討を行うものとします。

#### イ 事業実施者の決定

前述の事業共創者による詳細検討の後、市は、当該事業共創者を事業実施者としてすることができるものとします。

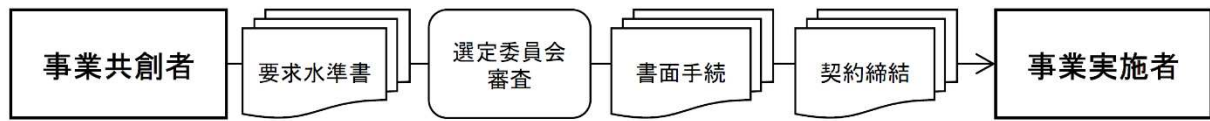


図 協議が整った場合の事業共創者～事業実施者までの流れ

#### (5) 提案を求める事項

本公募では、下記の内容に関する考え方やコンセプト等について提案を求めます。詳しくは、「5(4)(ア) 提案内容審査項目」を参照してください。

※以下は例示であり、下記内容に限らず、幅広い提案を市は期待します。

##### ア コンセプトの具体化と体験設計（ソフト面）

- ・（例）新湯治・ウェルネスプログラムの構築（温泉の科学的根拠を活用した入浴法、食事、運動、睡眠のトータルパッケージ。「見える化」のためのデバイス活用や専門スタッフ（コンシェルジュ等）の配置計画など）
- ・（例）ターゲット別の滞在モデル（高付加価値な体験、サービスを求める客層、あるいは健康意識の高い客層など、ターゲット別の具体的な「1週間の滞在スケジュール」など）
- ・（例）食の提供方針（地元の旬の食材を活かしつつ、栄養学的根拠を持たせた「パーソナル・フード」の提供方法など）

##### イ 施設の整備と運営計画（ハード・運営面）

- ・（例）建築・空間デザイン（癒やしと科学が融合した空間デザイン、ウェルネスデザイン、周辺の自然景観との調和。長期滞在を支える施設の仕様や機能（設備・スペース等の工夫など）
- ・（例）市の財政負担軽減に対する考え方や仕組み（スキーム）など

##### ウ 市全体への経済波及効果（地域共生面）と市民幸福度の向上

- ・（例）市内回遊・経済循環の仕組み（市内の他の温泉施設、飲食店、旅館・ホテル、運動施設・リラクゼーション施設等と連携し、顧客を街へ送り出す具体的な仕組みなど）
- ・（例）市民の健康増進への寄与（市民向けの健康チェックや、地元住民が新湯治・ウェルネスの恩恵を受けられるプログラムなど）
- ・（例）ブランド発信戦略（「別府＝世界最高峰のウェルネス拠点」として国内外へ発信するためのプロモーション案など）

上記のほか、本公募の趣旨に沿った範囲での任意提案

(6) 全体事業スケジュール（予定）

|                |                    |
|----------------|--------------------|
| 事業共創者の公募開始     | 令和8年6月             |
| 事業共創者の決定       | 令和8年9月             |
| 要求水準書の策定期間     | 令和8年10月～令和9年2月     |
| 事業実施者選定※、設計、建設 | 令和9年3月～令和12年度中（予定） |
| 開業             | 令和12年度末（予定）        |

※事業共創者を事業実施者として決定する場合は、新たに公募・選定は行いません。

(7) 関連資料

ア 事業コンセプトについて

<https://www.city.beppu.oita.jp/sangyou/wellness/concept/>

イ 研究・実践拠点施設について

<https://www.city.beppu.oita.jp/sangyou/wellness/kyoten/>

ウ 人材育成について

<https://www.city.beppu.oita.jp/sangyou/wellness/ikusei/>

上記のほか、下記の市ホームページに掲載されている資料も参照してください。

<https://www.city.beppu.oita.jp/sangyou/wellness/>



## 2. 本公募の与条件等

### (1) 事業用地

本件施設の事業用地は、下記に示す範囲とします。

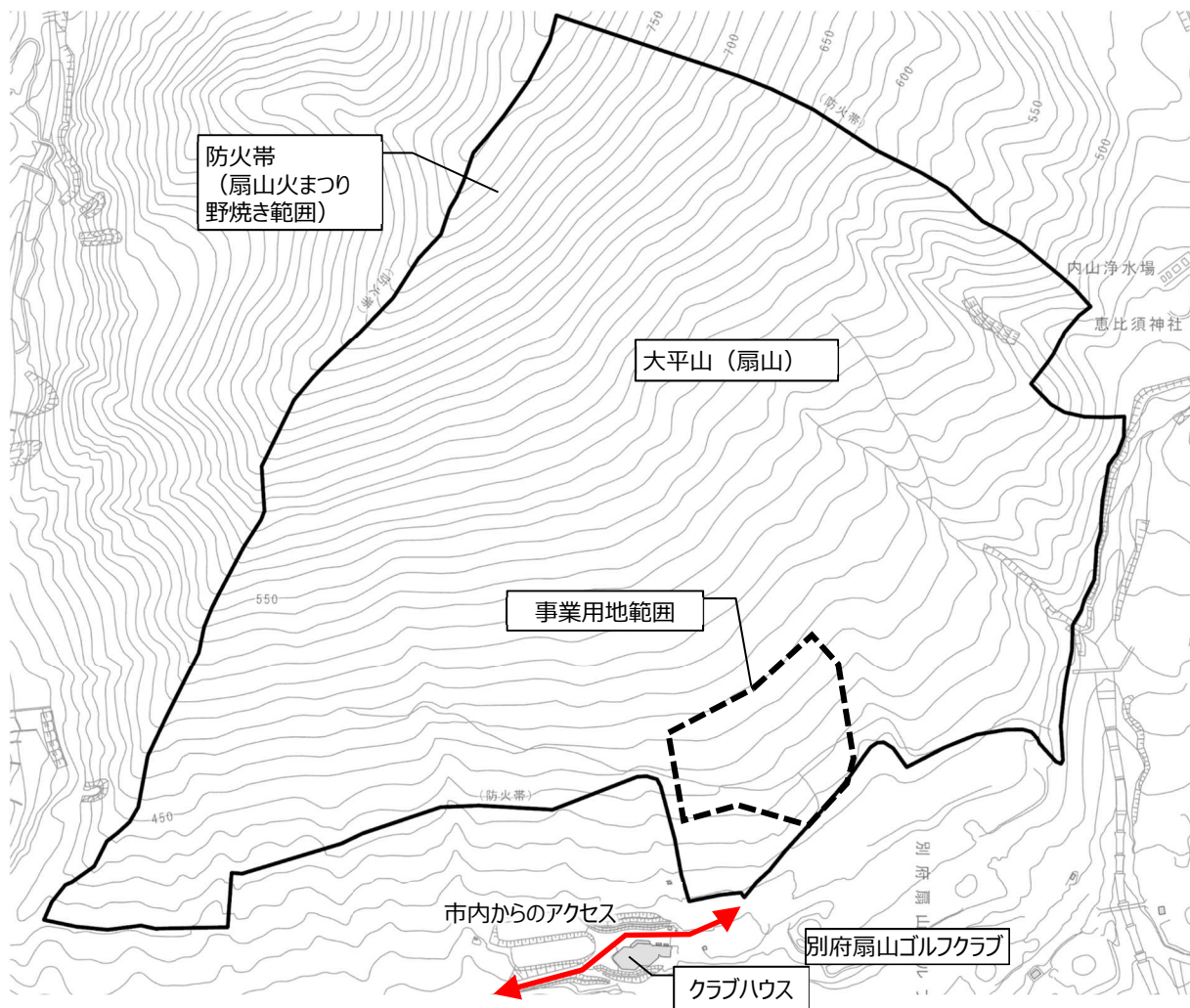


図 事業用地

事業用地の概要は下表のとおりです。関係法令で求められる条件を満たす必要があります。

表 事業用地の概要

|      |                         |   |
|------|-------------------------|---|
| 事業用地 | 別府市大字鶴見字大平 4550-1 外     |   |
| 面積   | 約 40,000 m <sup>2</sup> |   |
| 一般事項 | 区域区分                    | 市街化調整区域   |
|      | 用途地域                    | なし  |
|      | 建ぺい率                    | 20%以下かつ1棟当りの建築面積 2,000 m <sup>2</sup> 以下<br>(国立公園第2種特別地域) |
|      | 容積率                     | 40%以下 (国立公園第2種特別地域)                                       |
|      | 高さ制限                    | 12m 以下 (風致地区第3種)  |
|      | その他地区                   | 宅地造成等工事規制区域   |
|      |                         | 風致地区(第3種)   |
|      |                         | 阿蘇くじゅう国立公園 (第2種特別地域)                                      |
|      |                         | 温泉やまなみ景観地域  |
|      |                         | 地域森林計画対象民有林   |

## (2) 本件施設の位置づけ

本件施設は、「新湯治・ウェルネス」を推進する拠点であり、市民利用はもとより、国内外から来訪者を受け入れる、国内においてこれまでにない国際的なウェルネス施設を目指しています。

この理念をもとに、本件施設における主な機能の位置づけは下記のとおりとします。

なお、各機能の詳細は、要求水準書（骨子原案）を参照してください。

表 主な機能の位置づけ

| 区分   |        |         | 主な機能           | 位置づけ   |
|------|--------|---------|----------------|--|
| 本件施設 | 本施設    | 健康温浴エリア | 健康温浴機能         | 安全かつ楽しく健康増進を図ることができる場として、主に市民が日常的に利用する施設とする。   |
|      |        | ラボエリア   | 研究機能           | 利用者の健康データを分析・蓄積するとともに、大学・医療機関等と連携した研究を通じて、温泉効果に関するエビデンスを一元的に管理する。これらのエビデンスを活用し、利用者の滞在目的に応じた個別プログラムの提案や、事業者・市民等への効果的な情報発信を行う。 |
|      |        | 温浴体験エリア | 情報発信機能<br>温浴機能 | 単なる入浴の提供にとどまらず、心身の回復やリラクゼーション、リトリートを促す滞在体験を提供する、世界最高峰のウェルネス拠点としてふさわしい、国内外の高付加価値な体験、サービスを求める客層・ウェルネス層を惹きつける施設とする。             |
|      | 民間提案施設 |         | 事業者提案による       | 長期滞在を促し、観光消費額を向上させる施設、高付加価値のサービスを提供する施設、など。  |

※上記機能のほか、共通サービスエリア（飲食・物販機能、リフレッシュ機能）、管理共用エリア（玄関、廊下、トイレ等）あり。

### (3) 事業実施者が担う可能性があるものとして想定している範囲

本公募開始時点で事業実施者が担う可能性があるものとして想定している範囲は、要求水準書（骨子原案）に示す内容を前提に、以下のとおりとします。

#### ア 統括管理業務

#### イ 設計業務

（ア）事前調査業務（各種法令手続き確認を含む）

（イ）設計業務（造成設計を含む）

#### ウ 工事監理業務（造成監理を含む）

#### エ 建設業務

（ア）建設工事業務（造成工事を含む）

（イ）什器・備品等調達・設置業務

（ウ）その他申請等補助業務

（エ）引渡し業務

#### オ 開業準備業務

（ア）実施体制の確立及び業務従事者への教育訓練

（イ）供用開始前の広報活動業務

（ウ）供用開始前の予約受付業務

（エ）開業準備期間中の維持管理業務

#### カ 運營業務

（ア）温浴施設運營業務

（イ）心身の状態測定・個人プログラム提案業務

（ウ）フィットネスジム運營業務

（エ）ウェルネスプログラム提供業務

（オ）ラボエリア諸室管理・連携業務

（カ）飲食提供・物品販売業務

（キ）総合管理業務

（ク）市が実施する人材育成への協力

（ケ）自主事業（任意提案）

#### キ 維持管理業務

（ア）建築物保守管理業務

（イ）建築設備保守管理業務

（ウ）温泉設備保守管理業務

（エ）什器・備品等保守管理業務

（オ）外構等保守管理業務

（カ）清掃業務

（キ）環境衛生管理業務

（ク）警備保安業務

（ケ）修繕業務

(コ) 事業期間終了時の引き継ぎ業務

ク 民間提案施設事業

#### (4) 関係法令、条例等の遵守

本公募への参加申込、企画提案書の作成等に当たっては、関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守してください。また、適用法令及び適用基準は、各段階における最新のものを採用することとします。

### 3. 公募手続きについて

#### (1) 日程

| 内容                          | 日付                      |
|-----------------------------|-------------------------|
| 募集要項等の公表                    | 令和8年6月1日（月）             |
| 現地説明会                       | 令和8年6月8日（月）             |
| 募集要項等に関する質問の受付              | 令和8年6月30日（火）午後5時まで      |
| 個別対話確認事項の受付                 | 令和8年6月16日（火）午後5時まで      |
| 個別対話の実施                     | 令和8年6月29日（月）※予備日：30日（火） |
| 募集要項等に関する質問への回答             | 令和8年7月8日（水）までに順次公表      |
| 個別対話を踏まえた共有認識事項の公表          | 令和8年7月8日（水）までに公表        |
| 参加資格審査申請書及び企画提案書の提出期限       | 令和8年8月6日（木）午後5時まで       |
| 応募者によるプレゼンテーション及び応募者へのヒアリング | 令和8年8月下旬～9月上旬           |
| 事業共創者の決定                    | 令和8年9月下旬頃               |
| 要求水準書の策定                    | 書面による手続き後～令和9年2月（予定）    |

※上記日程は変更する可能性があります。変更する場合は市のホームページ等でお知らせします。

#### (2) 募集手続き

##### ア 募集要項等の公表

募集要項等を市のホームページへの掲載により公表します。

##### (7) 公表資料

- a 募集要項
- b 要求水準書（骨子原案）
- c 様式集

##### イ 現地説明会

現地説明会への参加希望者を次のとおり受け付けます。

- (ア) 受付期間：令和8年6月1日（月）～同年6月5日（金）正午
- (イ) 提出方法：「様式第1号：現地説明会参加申込書」に記入の上、「10. 問い合わせ先」宛にメールで提出してください。なお、件名は「【事業者名】現地説明会参加申込書」としてください。  
電子メールにて提出後、市に確認の電話を行ってください。
- (ウ) 現地説明会実施日：令和8年6月8日（月）14時～15時
- (エ) 集合場所：別府市大字鶴見 4550-1 別府扇山ゴルフ倶楽部 クラブハウス前
- (オ) 備考
  - a 参加人数は、1社につき5名までとします。
  - b 募集要項等の資料は配布しないため、各自で持参してください。
  - c 駐車場は、別府扇山ゴルフ倶楽部駐車場を使用してください。
  - d 現地での質問は受け付けません。質問がある場合は、後述ウの手続きに沿って提出してください。
  - e 説明の内容は、事業用地についての説明のみとなります。
  - f 本現地説明会への参加・不参加は、審査に一切影響しません。

## ウ 募集要項等に関する質問及び回答

募集要項等に関する質問を、次のとおり受け付けます。なお、本質問は、応募手続きや様式集に関する事項など、書面による質問回答が可能なものを対象とします。

(ア) 受付期間：令和8年6月1日(月)～同年6月30日(火) 午後5時

(イ) 提出方法：「様式第2号：募集要項等に関する質問書」に記入の上、「10. 問い合わせ先」宛にメールで提出してください。

なお、件名は「【事業者名】募集要項等に関する質問書」としてください。

(ウ) 質問回答：市ホームページ上にて令和8年7月8日(水)までに順次回答予定です。(ただし、提出者名は公表しません)

## エ 個別対話の実施

市は、応募者との個別対話の場を設けます。この対話は、市と応募者が十分な意思疎通を図ることによって、応募者が本事業の目的及び趣旨、本公募の意図を理解することを目的として行うものです。

なお、個別対話の内容は、ウの質問の内容と重複しないようにしてください。

(ア) 受付期間：令和8年6月1日(月)～同年6月16日(火) 午後5時

「様式第3号：個別対話参加申込書」及び「様式第4号：個別対話確認事項」に記入の上、「10. 問い合わせ先」宛にメールで提出してください。

なお、件名は「【事業者名】個別対話参加申込書」としてください。

(イ) 対話参加者

本公募への参加を検討する応募者である法人とします。複数法人で構成されるグループによる応募を予定している場合は、当該グループとして参加することも可能です。

(ウ) 対話実施日：令和8年6月29日(月) ※予備日：同月30日(火)

原則として対面での実施とします。詳細は、対話参加者に個別に通知します。

(エ) 個別対話を踏まえた共有認識事項の公表

対話を実施した結果、競争上、認識を共有する必要がある事項については、個別対話を踏まえた共有認識事項として、令和8年7月8日(水)までに市ホームページにて公表する場合があります。ただし、応募者の提案ノウハウ等に関わり、参加者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものについては公表しません。

## オ 参加資格審査申請書及び企画提案書の受付

(ア) 受付期間：令和8年7月13日(月)～同年8月6日(木) 午後5時

(イ) 受付時間：土日祝日を除く 午前9時から午後5時

(ウ) 提出方法：受付期間内に持参又は郵送にて、「10. 問い合わせ先」に提出

※持参の場合は、持参を希望する日の2日前までに、「10. 問い合わせ先」に連絡してください。

※郵送の場合は受付期間内の必着とします。

(エ) 企画提案書提出時の提出書類：別添「様式集」を参照

## カ 参加辞退について

参加資格審査申請書及び企画提案書提出後、本公募への参加を辞退する場合は、その理由を添えて、提案内容の審査に係るプレゼンテーション及びヒアリング実施前までに、参加辞退届（任意様式）を提出してください。

### **(3) その他公募手続きにあたっての留意事項**

#### **ア 募集要項等の承諾**

応募者は、募集要項等に記載された内容を承諾の上、応募に参加してください。

#### **イ 応募に伴う費用負担**

応募に伴う費用は、全て応募者の負担とします。

#### **ウ 使用言語、単位**

本公募の応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円とします。

#### **エ 応募に係る提出書類の取扱い**

##### **(7) 著作権**

- a 応募者が提出した提案書類の著作権は、応募者に帰属します。ただし、本公募において公表及びその他市が必要と認める場合、市は応募者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できるものとします。
- b 提出書類等に第三者が権利を有する著作物を使用する場合には、著作権、肖像権等に厳重な注意を払い、当該著作物の使用に関して費用の負担を含む一切の手続きを応募者において行うものとします。

##### **(4) 特許権等**

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、運営方法及び維持管理方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとします。

#### **オ 市が提供する資料の取扱い**

応募者に対して、個別対話等において市が資料を提供することがある場合、応募者（応募を辞退した者を含む。）は、当該資料を、本公募の応募に係る検討以外の目的で使用することはできません。協力企業においても同様です。

## 4. 参加資格要件等

### (1) 参加資格

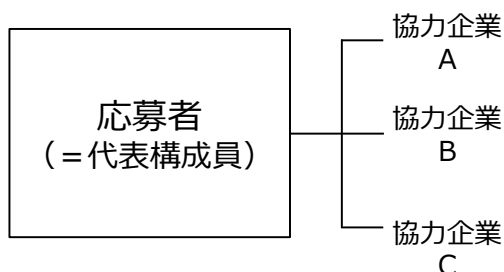
#### ア 基本的要件

- (ア) 市その他関係者と連携し、事業共創者として積極的に取り組む意欲があること。
- (イ) 要求水準書の策定を踏まえ、事業実施者として自ら整備・運営に参画する意思があること。

#### イ 応募者の条件

- (ア) 応募者は、法人による単独応募又は複数法人で構成されるグループとします。※個人による応募は認められません
- (イ) 複数法人のグループで応募する場合は、代表構成員を1社選定してください。なお、応募者が単一法人の場合は、当該法人を代表構成員とします。
- (ウ) 代表構成員は、応募に関する一切の手続きを行う責任を負います。
- (エ) 本公募において、参加資格審査申請書及び企画提案書の提出後の代表構成員の変更は認められません。
- (オ) 複数法人のグループで応募する場合において、参加資格審査申請書及び企画提案書の提出後に、やむを得ない事情により代表構成員以外の構成員を変更する際は、当初構成員が担当する予定であった業務を代わる構成員が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認及び提案内容の実現性・継続性等を市が確認した上で、構成員の追加を認める場合があります。
- (カ) 同一法人による応募は、単独応募又はグループによるものを通じて1件のみとします。代表構成員又は構成員は、他グループへの重複参加はできません。協力企業についても同様です。
- (キ) 応募に当たっては、事業実施者として自ら整備・運営する可能性があることを念頭にグループ組成を行ってください。協力企業がいる場合は、当該協力企業についても企画提案書において明らかにしてください。
- (ク) 応募者は、事業実施者として自ら整備・運営に参画する意思があることが前提となるため、代表構成員及び構成企業は、整備や運営など、主たる業務を担う可能性がある者としてください。また、それぞれが担う予定の役割に応じて、必要となる資格（許可、登録、認定等）を有すること（又は事業実施段階までに必要な資格を有する予定であること）としてください。

#### 応募者が単一法人の場合



#### 応募者が複数法人で構成されるグループの場合

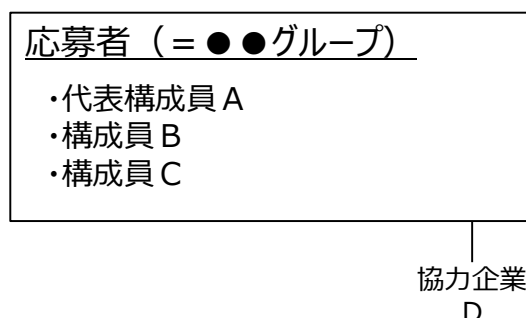


図 応募形態のイメージ



## ウ 参加資格要件

### (ア) 単独企業、グループ応募の代表構成員の実績要件

- ・ 日本国内において、延べ面積 3,000 m<sup>2</sup>以上の集客施設（商業施設、スポーツ施設等を含む）、温浴施設、宿泊施設、複合施設などの整備、運営又は統括管理等に、事業者として参画した実績を有すること。

※グループ応募の場合、本要件については、代表構成員が必ず満たしてください。

### (イ) 応募者の応募不可要件（以下のいずれかに該当する場合は応募不可）

- a 「地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項」に該当する者。
- b 「会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）」及び「民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）」に基づく更生・再生手続き中の者。
- c 「暴力団員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）第 2 条第 2 号」に規定する暴力団員。
- d 「別府市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 21 号）」に規定する暴力団員。
- e 電子交換所での取引停止処分など、経営状況が著しく不健全である者。
- f 国税及び地方税を滞納している者。
- g 構成員が単体事業者又は他の参加グループの構成員として本公募に参加していること。
- h 新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備運営事業に伴う事業者選定委員及び委員が属する企業・団体と資本面若しくは人事面において関連がある者。
  - （資本面において関連がある者）  
総株主の議決権の 2 分の 1 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 2 分の 1 を超える出資を行っている者
  - （人事面において関連がある者）  
当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者
- i 市が本公募に関する支援業務を委託した以下の者と資本面若しくは人事面において関連がある者
  - ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社
  - ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業

## エ 参加資格の確認基準日

参加資格の確認基準日は、参加資格審査申請書の受付日とします。

## (2) 公募の取り止め・失格事項

### ア 公募の取り止め等について

- (ア) 本公募は、以下の事由が判明した場合、又はそのおそれがあると認められる場合には、特定の応募者の参加取消し又は公募の延期若しくは取り止めを行うことがあります。
  - a 応募者による不正行為
  - b 提出書類への虚偽の記載
  - c その他公正な公募の執行を妨げる行為

- (イ) 事業共創者選定後に不正行為が判明した場合には、選定取消しや、市と事業共創者で締結予定である、要求水準書策定に向けた助言等に関する書面の解除等の措置を講じることがあります。

#### イ 応募失格事項について

応募者が以下のいずれかに該当する場合、失格とします。グループ応募の場合は、代表構成員又は構成員が以下のいずれかに該当する場合、当該グループを失格とします。

- a 提出期限が定められた書類等を、期限までに提出しなかった場合
- b 提出書類に虚偽の記載があった場合
- c 応募資格要件に反する事実が認められた場合
- d 選定の公平性を著しく損なう行為があった場合（※例：市や選定委員会委員等への不当な接触やその試み）
- e その他、著しく信義に反する行為があったと認められる場合

## 5. 審査及び選定に関する事項

### (1) 選定委員会の設置及び審査方法

#### ア 優先交渉権者の決定方法

提案内容の評価及び選定は、客観性・公平性を確保するため、専門的な知識又は経験を有する者等により構成される「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備運営事業に伴う事業者選定委員会」が行います。

選定委員会は次の6名で構成されます。

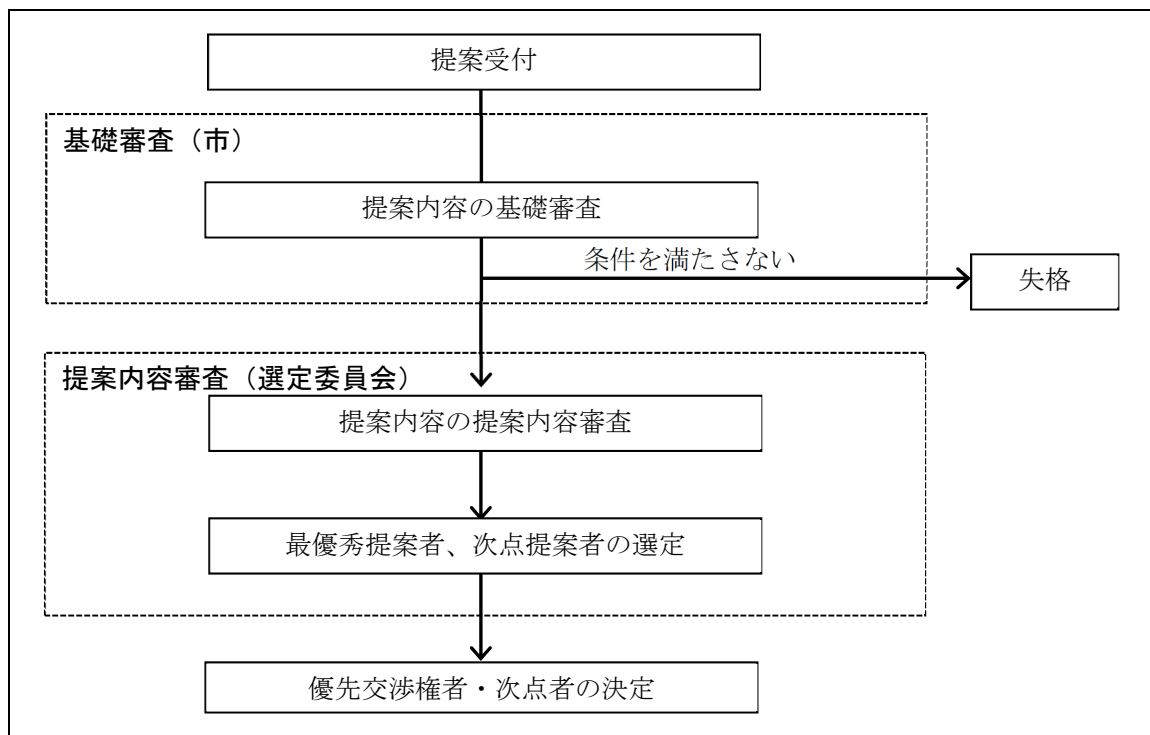
#### イ 選定委員会の構成

|      | 氏名（敬称略） | 所属等                |
|------|---------|--------------------|
| 委員長  | 井上 正文   | 大分大学 名誉教授          |
| 副委員長 | 岩田 弘    | 別府市副市長             |
| 委員   | 内田 一郎   | 医療法人博愛会 別府中央病院 理事長 |
| 委員   | 小田 毅    | 別府市環境保全審議会 専門調査委員  |
| 委員   | 河野 圭史   | 別府商工会議所 専務理事       |
| 委員   | 八木 みちる  | 別府八湯温泉道名人会 副理事長    |

（五十音順、所属等は令和8年6月現在）

### (2) 審査の流れ

応募者から提出された企画提案書について、基礎審査と提案内容審査を行います。



## ア 提案内容の基礎審査

市は、企画提案書に記載された内容が、本公募の募集要項に示す応募資格要件を満たしているか否かを確認します。

また、応募者の資力・信用力の確認として、直近3か年の業績において以下の要件を確認します。グループで申込の場合、代表構成員及び全ての構成員について確認します。

(ア) 経常損益について直近の決算を含み3期連続のマイナスでないこと。

(イ) 直近の決算を含み3期連続で債務超過（自己資本金額がマイナス）でないこと。

応募者が、上記に示す基礎審査項目を満たしていない場合は、失格とします。

## イ 提案内容の審査

選定委員会は、企画提案書の内容について、後述に示す「提案内容審査項目及び得点化付与方法」に基づき審査を行い、得点を付与します。

また、提案内容審査にあたり、応募者によるプレゼンテーション及び応募者へのヒアリングを実施する予定です。詳細は、企画提案書類受領後に別途通知します。

なお、プレゼンテーション及びヒアリングは、非公開とします。

また、提出期限後に企画提案書の追加、修正、再提出、差し替えは一切認めません。

## ウ 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、最も高い提案を行った者を最優秀提案者、次に高い提案を行った者を次点提案者として選定します。

最も高い提案が2以上ある場合は、次のとおりとします。

(ア) 提案内容審査項目のうち、「1 実施体制・実績」に関する提案の点数が高い者を、最優秀提案者として選定する。

(イ) アの得点が同点である提案が2以上ある場合は、くじ引きにより、最優秀提案者を選定する。

応募者が1者の場合であっても審査の対象とします。なお、評価点の合計が6割未満であった場合には、最優秀提案者として選定しません。

## (3) 優先交渉権者及び次点者の決定

市は、選定委員会における選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点者を決定します。

なお、選定結果については、各応募者に通知するとともに、優先交渉権者及び次点者について、市のホームページに公表します。

(4) 提案内容審査項目及び得点化付与方法

(7) 提案内容審査項目

| 審査項目        | 評価の視点  | 配点  |
|-------------|--|-----|
| 1 実施体制・実績   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ ウェルネス、観光、ヘルスケアなど、新湯治・ウェルネス関連分野での豊富な実績があるか。</li> <li>・ 要求水準書策定への助言や事業実施者として関与する可能性を踏まえ、具体的な体制が構築されているか。</li> <li>・ 事業実施者になることを見据え、長期にわたる事業継続が可能な安定した経営基盤を有しているか。</li> </ul>  | 30  |
| 2 コンセプトの具体化 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 温泉効果のエビデンスと別府の自然、食、文化を掛け合わせた独自のウェルネス体験（ストーリー）の設計に対する考え方が優れているか。</li> <li>・ 高付加価値な体験、サービスを求める客層・長期滞在層を惹きつける魅力的なプログラムの設計に対する考え方が優れているか。</li> <li>・ 本書2（2）に示す「本件施設の位置づけ」を踏まえ、エリア毎の導入機能に関する事業コンセプトや考え方が優れているか。</li> </ul> | 25  |
| 3 施設整備・管理運営 | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ PPP 公民連携事業として、整備・運営における課題への対応や、市の財政負担軽減に関する考え方が優れているか。</li> <li>・ 国際的なウェルネス施設としての水準を意識し、長期滞在に適した、質が高く持続可能な建築・空間デザインに関する考え方が優れているか。</li> </ul>   | 10  |
| 4 地域経済への波及  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 拠点施設に留まらず、市内商店街や他旅館等へ顧客を送り出す仕組み（経済循環）に対する考え方が優れているか。</li> <li>・ 「新湯治・ウェルネス」を別府の新たなブランドとして世界へ発信し、外貨を獲得する戦略に対する考え方が優れているか。</li> </ul>   | 20  |
| 5 市民幸福度の向上  | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市民が日常的に恩恵を受けられる健康増進プログラムや施設利用案内に対する考え方が優れているか。</li> <li>・ 市民の心身ともに健康で豊かな生活環境づくりへの寄与に対する考え方が優れているか。</li> </ul>   | 15  |
| 合計          |  | 100 |

#### (イ) 得点化付与方法

提案内容審査項目の得点化は、審査項目毎に、下記に示す「審査項目毎の得点化」に基づいて選定委員会において評価を行い、それに応じて計算される得点を付与します。

得点は、小数点第三位以下を四捨五入します。

表 審査項目毎の得点化

| 評価 | 評価の視点         | 内訳      |
|----|---------------|---------|
| A  | 特に秀でて優れている    | 配点×1.00 |
| B  | 秀でて優れている      | 配点×0.75 |
| C  | 優れている         | 配点×0.50 |
| D  | わずかに優れている     | 配点×0.25 |
| E  | 優れている点が認められない | 配点×0.00 |

## 6. 優先交渉権者決定後の手続き

### (1) 要求水準書策定に向けた助言等に関する書面による手続き

優先交渉権者は、市と協議を行い、内容について協議が整った後、書面による手続きをします。

協議が整わなかった場合は、次点者と協議を行い、協議が整った後、当該次点者と書面による手続きを行います。

市との書面による手続き後、優先交渉権者（優先交渉権者と協議が整わなかった場合の次点者）は、事業共創者となります。

### (2) 要求水準書の策定

市は、事業共創者の助言等を得ながら、令和9年2月（予定）までに要求水準書を策定します。

また、事業共創者は、本事業の整備・運営を担う事業実施者となることを想定し、企画提案書の内容に基づいて検討を行います。

## 7. 費用負担

要求水準書策定への助言等に関わる費用は、事業共創者の負担とします。

## 8. 構成員及び協力企業の変更

代表構成員の変更については、原則として認められません。なお、構成員及び協力企業の変更については、市が、当該変更事由を確認し、変更を認める場合があります。

## 9. 事業実施者の決定について

前述1（4）のとおりです。

事業実施者には、事業実施判断以降、市と取り交わす文書に基づき設計、建設工事等の費用について、応分の負担をしていただく予定です。詳細は、要求水準書の策定とあわせて検討します。

## 10. 問い合わせ先

別府市役所 市長公室 新湯治・ウェルネス推進室

〒874-8511 別府市上野口町1番15号

TEL: (0977) 21-1222 (直通)

E-mail: wt-ma@city.beppu.lg.jp