

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

募集要項等に関する質問への回答

令和8年7月8日

別府市

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

募集要項に関する質問への回答

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
1	募集要項	温泉効果の科学的根拠（エビデンス）の活用	1	1	(2)	ア	-	本件施設で実現したいことの中で、バイオデータの蓄積と活用や、研究機関等と連携した共同研究の実施体制構築を志向されていますが、本件に関する事業実施者の役割や求められる事項についてご教示ください。	研究機能自体は、大学、医療機関・研究機関等が実施する予定ですが、事業実施者による研究連携を求めます（例として、要求水準書（骨子原案）p50～51に示す心身の状態測定・個人プログラム提案業務や、p52～53に示す、健康データの収集や、温泉効果のエビデンスに基づく個人プログラム提供など）。
2	募集要項	事業共創者について	2	1	(4)	-	-	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不調となった場合、契約解除にあたり違約金等のペナルティは発生しますでしょうか。	個々のケースにより判断されるものと考えますが、事業共創者による事業検証結果により、継続的な検討が困難と判断し撤退する場合は、違約金等は発生しないものと考えます。
3	募集要項	事業共創者について	2	1	(4)	-	-	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わなかった場合、事業共創者は違約金等一切の責務を負わずに契約解除できる理解で宜しいでしょうか。	個々のケースにより判断されるものと考えますが、事業共創者による事業検証結果により、継続的な検討が困難と判断し撤退する場合は、違約金等は発生しないものと考えます。
4	募集要項	要求水準書策定後の事業共創者について	2	1	(4)	ア	-	「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」による審査等とは、具体的にどのような審査を行われる予定でしょうか。また、審査に係る各プロセス（書類審査、プレゼンテーション、ヒアリング等）が想定されている場合、それぞれの実施時期・期間についても併せてご教示ください。	前段について、詳細は選定委員会において今後決定されますが、今後事業実施者となる可能性がある者として、事業推進の実行体制等が審査されるものと考えます。後段について、実施時期は令和8年8月下旬～9月上旬を予定しています。
5	募集要項	事業実施者の決定	2	1	(4)	イ	-	「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」に記載がある「契約締結」に係る契約書案がありましたらご教示ください。	現時点で想定されるものではありません。今後、事業共創者の意見も踏まえながら、検討する予定です。
6	募集要項	提案内容	3	1	(5)	-	-	基盤整備状況等を踏まえて、やむを得ない事情により、今回提案内容に変更が生じる可能性があると思定されます。その場合、要求水準への助言と併せて提案内容を変更することが可能となる理解で宜しいでしょうか。	基本的にご理解のとおりです。提案内容に変更が生じる可能性が発生した場合の扱いについては、今後、事業共創者との協議により決定します。
7	募集要項	提案を求める事項	3	1	(5)	-	-	提案した内容が、今後の要求水準書の策定段階において、貴市との協議結果等を踏まえ一部内容の調整が生じる可能性があるものと認識しております。当該協議に基づく調整により提案内容と最終的な事業計画に差異が生じる場合の取扱いについて、ご教示いただけますでしょうか。	基本的にご理解のとおりです。提案内容に変更が生じる可能性が発生した場合の扱いについては、今後、事業共創者との協議により決定します。

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
8	募集要項	1. 公募概要	3	1	(5)	7	-	事業予算は未決定の段階において、どの程度の具体性をもった提案とすべきでしょうか？ 現在は事業として実現は難しいが、3年後には実現可能なレベルとなっている可能性があるような提案内容も企画案として提出しても問題ないかご教示ください。	本公募は、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するものです。よって企画提案書の内容は、実現性を有することが求められます。 事業実施段階で実現性を有することが確実であれば、ご質問の提案を妨げるものではありません。
9	募集要項	全体事業スケジュール（予定）	4	1	(6)	-	-	本事業スキームを、PFI事業を前提とした場合、PFI法に基づく実施方針の公表や特定事業の選定は行われますでしょうか。行う場合は、想定される時期やスケジュールをご教示ください。	P F I 事業として事業実施者を公募により選定する場合は、ご理解のとおりです。詳細のスケジュールは現時点で未定ですが、募集要項P4に示すとおり、事業実施者の選定は令和9年3月以降の予定です。
10	募集要項	事業実施者の選定	4	1	(6)	-	-	選定委員会を経て引き続き事業共創者として継続検討ののち、事業実施者の選定タイミングはいつ頃を想定されますでしょうか	募集要項p4に示すとおり、現時点で想定されるスケジュールは下記のとおりであり、令和9年3月以降を想定しています。 ・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）
11	募集要項	関連資料 ア事業コンセプトについて	4	1	(7)	-	-	関連資料ア事業コンセプト10～11頁に記載のある各施設面積は、今回提案及び要求水準書策定への助言を通じて柔軟に調整可能の理解で宜しいでしょうか。	事業共創者の助言内容が、事業を実施する上で合理性・実現性があると市が判断した場合は、変更する可能性があります。
12	募集要項	事業用地	5	2	(1)	-	-	事業用地範囲について、基本計画（令和7年12月）から変更があったとお見受けしています。その理由および一部ゴルフ場側を事業用地範囲としていない理由もご教示ください。	接道等を考慮し、変更を行ったものです。
13	募集要項	事業用地	5	2	(1)	-	-	開発予定地の測量図や地質調査データ、造成計画等、貴市の保有されているデータを開示頂けるものはありますか。	測量図や地質調査データの情報提供については、12月頃を予定しています。 上記以外については、進捗に応じて事業共創者に情報を提供します。
14	募集要項	事業用地	5	2	(1)	-	-	事業用地の範囲について、基本計画策定時点から変更されている理由についてご教示ください。	接道等を考慮し、変更を行ったものです。
15	募集要項	事業用地	5	2	(1)	-	-	別府扇山ゴルフクラブとの協議事項およびその状況をご教示ください。また、本事業の計画検討にあたり考慮が必要となる事項があれば併せてご教示ください。	現時点ではありません。

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
16	募集要項	事業用地	5	2	(1)	-	-	別府扇山ゴルフクラブとの隣接地付近における防球ネット等の配慮について検討されている事項があればご教示ください。	現時点ではありません。
17	募集要項	事業用地	5	2	(1)	-	-	事業用地へのアクセスについて、道路の整備計画および市の負担範囲についてご教示ください。 また、本事業において事業者側で対応が想定される範囲があれば併せてご教示ください。	前段について、県道11号別府一の宮線から敷地までの市道を幅員9m（車道7.0m歩道2.0m）に拡幅予定です。 後段について、事業用地外における整備については基本的に市が実施するため、現時点で、事業実施者側で対応が想定されるものではありません。
18	募集要項	事業用地への接続経路	5	2	(1)	-	-	事業用地範囲への接続道路は、募集要領の図中に記載の「市内からのアクセス」の経路を想定されてますでしょうか	基本にご理解のとおりです。
19	募集要項	事業用地への接続経路	5	2	(1)	-	-	事業用地内のインフラ整備および敷地内道路の整備については本事業内での整備との認識で宜しかったでしょうか	ご理解のとおりです。
20	募集要項	環境省への認可手続き	5	2	(1)	-	-	国立公園（第二種特別地域）内での施設整備に際した環境省への認可手続きに関して、整備可否や条件面等で既に実施している協議等がありましたらご教示ください	本公募の前段階から、環境省とは協議し、整備可能な条件について検討しています。詳細については、事業共創者との協議においてお示しします。
21	募集要項	事業用地に関する一般事項	5	2	(1)	-	-	敷地に関する整備要件に関して、建蔽率や容積率の記載は今回事業用地（40,000㎡）単独での充足との認識で宜しかったでしょうか	事業用地（40,000㎡）の範囲内で、建蔽率や容積率等の要件を満たしてください。
22	募集要項	本件施設の位置づけ	7	2	(3)	-	-	健康温浴エリアと温浴体験エリアは、想定される利用者・料金設定等の位置付けの違いから共存には工夫が必要と思料します。当該エリアを区分けした理由や共存に対する市としての基本方針（利用比率：市民対ゲスト、具体的な料金水準の違い等）をご教示ください。	本件施設は、別府市民の健康増進・定住魅力の向上に寄与することと、来訪者に対して新たな滞在魅力の創出により長期滞在・リピートを促すことの両方を目的としています。 利用比率や料金設定は、今後、事業共創者の意見を聞いた上で検討しますが、参考として、基本計画段階における試算値については、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」を参照してください。
23	募集要項	事業実施者の担う範囲	7	2	(3)	カ	-	ラボエリアでの業務領域としては、諸室管理・連携業務とありますが、連携する大学医療機関自体の募集や連携研究の実施支援を具体想定されたものでしょうか 既に展開されている共同研究等の当該地での実施支援等を想定されたものでしょうか	前段について、ラボエリアの研究機能を担うのは、医療機関や教育機関を想定しており、市において決定します。 後段について、本件施設において、研究への連携・協力を事業実施者に求めることが想定されますが、詳細は、事業共創者又は事業実施者との協議により決定します。
24	募集要項	関係法令、条例等の遵守	8	2	(4)	-	-	敷地条件等を詳細に確認できない状態の為、施設計画等について、関係法令遵守可否を必ずしも確認できない箇所もある提案となる点は問題ないでしょうか。	基本にご理解のとおりですが、少なくとも、募集要項p6に示す、「事業用地の概要」を踏まえた上での提案であることが前提となります。

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
25	募集要項	市から提供の資料	11	3	(3)	オ	-	公募時点での市からの提供資料として、現地での測量図（平面・高低）や地質データ等の提供は想定されますでしょうか。また別途現地での簡易測量等は事業者で実施可能でしょうか	前段について、測量図や地質調査データの情報提供については、12月頃を予定しています。 後段について、事業者が独自で実施することは可能です。
26	募集要項	応募者の条件	12	4	(1)	イ	-	企画提案後での協力企業の追加・変更等については、特に制限はない認識で宜しかったですでしょうか	事業共創者を選定する本公募段階は、協力企業は応募者に含まれません。協力企業名の企画提案書への記載は任意としますが、仮に協力企業名を企画提案書に記載した場合、企画提案書提出後の提案内容の変更は認められません。 事業共創者決定後、代表構成員を除く構成員及び協力企業については、業務履行が困難となり構成員又は協力企業との入替が必要となる場合や、事業を補完するために事業共創者の提案により、新たに構成員又は協力企業を追加する場合等、変更を認める場合がありますが、変更を希望する事由をもとに協議の上、変更の可否を決定します。
27	募集要項	応募者の条件	12	4	(1)	イ	-	実施体制に関して、提案時に担い手が未確定な業務領域がある状態での応募は想定されますでしょうか。または想定する企業候補等での記載とすることは可能でしょうか。	ご理解のとおりです。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）は、事業実施段階までに有することとしてください。
28	募集要項	応募者の条件	12	4	(1)	イ	-	構成員の変更について、参画辞退に伴う違約条件等の指定はない認識でよろしかったですでしょうか	本公募への参加資格審査申請書及び企画提案書の提出後、優先交渉権者の決定に至るまでは、特段の違約条件はありません。
29	募集要項	4. 参加資格要件等	12	4	(1)	イ	(ウ)	次年度以降に事業共創者と事業実施者が異なることになった場合、事業共創者の構成員や協力企業だった企業が、次年度以降の新たな事業実施者の構成員や協力企業として、本事業に関わることは可能でしょうか？	協力企業についてはご理解のとおりです。 構成員については、原則として認められませんが、構成員の変更を希望する事由をもとに協議の上、変更の可否を決定します。
30	募集要項	4. 参加資格要件等	12	4	(1)	イ	(ウ)	今年度構成員として、企画提案したが、詳細検討後、次年度以降は協力企業として、事業実施に向けた検討を行うことは可能でしょうか？	変更を希望する事由をもとに協議の上、変更の可否を決定します。
31	募集要項	応募者の条件	12	4	(1)	イ	(ウ)	資本関係のある企業同士（親会社・子会社）が、別グループとして本公募に参加することの可否についてご教示ください。	募集要項p13ウ(イ)「応募者の応募不可要件」に示す資本金若しくは人事面において関連のある者同士（親会社・子会社）が、それぞれ別のグループから参画することは不可とします。

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
32	募集要項	応募者の条件	12	4	(1)	イ	(㍻)	構成員と協力企業の区分について、業務への関与の程度や出資の有無等の観点での考え方を教えてください。	構成員は、本公募への応募グループを構成する者で、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、代表構成員含め、整備や運営など、主たる業務を担う可能性がある者が該当します。協力企業は、応募者に該当せず、代表構成員又は構成員、もしくはこれらの者が組成するグループからの委託先や連携予定先などが該当します。
33	募集要項	参加資格要件	13	4	(1)	ウ	-	代表構成員の実績要件については、記載の実績関与として代表企業や構成員、協力企業いずれの形態での参画実績でも問題ない認識でよろしかったでしょうか	参画の形態は問いませんが、整備、運営又は統括管理等に、事業者として参画したことが明確に確認できる実績としてください。
34	募集要項	提案内容の審査	16	5	(2)	イ	-	プレゼンテーション形式について、レイアウト、所要時間（プレゼン・質疑時間の内訳含む）、利用可能設備等についてご教えてください。また、プレゼンテーションの為、企画提案内容に準じていれば表現等の変更は可能の理解で宜しいでしょうか。	前段について、企画提案書を提出した応募者に個別に通知します。後段について、企画提案書以外でのプレゼンテーションは不可とします。プレゼンテーションは、提出した企画提案書で行ってください。
35	募集要項	提案内容審査項目	17	5	(4)	-	(㍻)	「1 実施体制・実績」の評価において、グループ構成における構成員と協力企業の区分により、評価に差異が生じるかご教えてください。	評価に関する回答は行いません。なお、事業共創者を選定する本公募段階は、協力企業は応募者に含まれません。協力企業名の企画提案書への記載は任意とします
36	募集要項	5. 審査及び選定に関する事項	17	5	(4)	-	(㍻)	提案内容審査項目の2. コンセプトの具体化における高付加価値の定義をご教示いただけますでしょうか？	募集要項p6(2)に示すとおり、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。この理念を踏まえ、詳細については応募者の提案に委ねます。
37	募集要項	優先交渉権者決定後の手続き	19	6	(1)	-	-	想定されている締結予定書面の内容についてご教えてください。	覚書(案)をご確認下さい。
38	募集要項	費用負担	19	6	(2)	-	-	「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。」とありますが、検討を行うにあたり要求水準書の他に資料等の作成・提出が必要となる場合も想定されますでしょうか。	現時点で詳細は未定です。今後、事業共創者との協議により決定します。
39	募集要項	費用負担	19	7	-	-	-	本事業における、貴市と事業実施者のリスク分担については、要求水準書策定業務の中で協議いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
40	募集要項	事業実施者の決定について	19	9	-	-	-	「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」とありますが、「文書」とはどのような位置づけのものでしょうか。また、費用負担を想定されている設計・建設工事の対象箇所や、応分の考え方を教えてください。	前段について、契約書の締結を想定しています。後段について、基本的に公共施設部分の設計・建設工事等に係る費用の調達等については、事業実施者が行うこととし、民間施設部分の費用は事業実施者が負担することを想定しています。なお、公共施設部分の設計・建設工事等に係る費用の負担方法等の詳細については、要求水準書や事業実施者との協議により決定します。

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
41	募集要項	事業実施者の決定について	19	9	-	-	-	「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。」とありますが、「応分」の具体的な範囲につきまして、要求水準書策定業務の中で別途協議いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	基本的に、公共施設部分の設計・建設工事等に係る費用の調達等については、事業実施者が行うこととし、民間施設部分の費用は事業実施者が負担することを想定しています。 なお、公共施設部分の設計・建設工事等に係る費用の負担方法等の詳細については、要求水準書や事業実施者との協議により決定します。

新潟治・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

様式集に関する質問への回答

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				質問	回答
1	様式集 様式第5号	登記事項証明書（履歴 事項全部証明書）	-	-	-	-	-	募集要項公表日以降に発行された登記事項証明書を提出予定ですが、役員変更に係る登記手続きの関係により、当該証明書の記載内容と提案時点の役員構成に差異が生じる見込みです。 この場合、変更登記完了後に最新の登記事項証明書を改めて提出する対応で差し支えないかご教示ください。	ご理解のとおりです。
2	様式集 様式第5号	納税証明書	-	-	-	-	-	国税の未納が無いことを示す証明書については、「納税証明書（その3）未納の税額がないことの証明」を提出する認識で相違ないかご教示ください。	ご理解のとおりです。
3	様式集 様式第10号	企業対応表	-	-	-	-	-	事業共創者選定後においても協力企業名は公表されない前提で宜しかったでしょうか。	現時点では未定です。今後、事業共創者の意見を聞いた上で、決定します。
4	様式集 様式第11号	企画提案書	-	-	-	-	-	企画提案書には、企業名や企業名が類推できる表現を行ってはいかないとの理解でよろしいでしょうか。	公表している様式一覧の「様式集作成要領及び注意事項」オに記載のとおり、企画提案書（様式第11号～様式第12号）には、代表構成員、構成員、協力企業の企業名及びこれらの企業名が類推できる記述を行わないでください。記述の際は、「代表構成員」「構成員A」、「協力企業A」等として記述し、「様式第10号 企業名対応表」に、該当する企業名を記載してください。
5	様式集 様式第11号	企画提案書	-	-	-	-	-	企画提案書の枚数については、事業者提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。	公表している様式一覧を参照してください。最大枚数の指定がない様式は、任意とします。
6	様式集 様式第11号	企画提案書	-	-	-	-	-	企画提案書の添付資料（例：入札前協定書等）を、事業者提案にてご提出することは可能でしょうか。	企画提案書として提出を求めている様式以外の添付資料の提出は不可とします。
7	様式集 様式第12号	企業提案書 参考図面	-	-	-	-	-	5つのエリアのゾーニング案記載のご示唆がありますが、各エリア内ゾーニングではなく施設全体のゾーニングを記載する理解で宜しいでしょうか。	施設全体における、5つのエリアのゾーニング案を記載してください。

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

参考資料に関する質問への回答

No.	書類名	タイトル	頁番号	項目番号				確認事項	回答
1	参考資料 要求水準書 (骨子原案)	新湯治・ウェルネスに係る人材育成について	7	第2	3	-	-	本施設に従事する人材として想定されている「マネージャー、マーケター、企画開発・広報」の雇用形態（雇用主、人数・労働条件など）についてご教示ください。	現時点では未定です。