

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

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

別府市

個別対話での確認事項

No.	書類名	頁番号	項目番号				項目名	確認事項	回答
1	募集要項	-	-	-	-	-	【用語の定義】	構成員と協力企業の本事業における扱いの違いをお示しいただけますでしょうか。 (一般的な公募案件では、SPCへの出資者が構成員、協力企業は出資はしないが事業への関与をする企業という位置づけ、本件に関してはどうかをしりたい為)	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。 なお、SPCの組成の有無については、今後の事業共創者又は事業実施者との協議により決定されるものと考えており、SPCを組成する場合は、別途、当該SPCに出資する者・しない者の定義を行う予定です。
2	募集要項	1	1	(2)	-	-	(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実現したいこと」のうち、市民利用の想定と長期滞在やウェルネスツーリズムなどではターゲット層が異なると思われ、それぞれを満たそうとすると、施設コンセプトが不明瞭で魅力が損なわれる恐れがあると思われませんが、市のお考えを伺いたいです。	本件施設においては、市民の日常的な健康増進利用と、長期滞在を目的とした来訪者利用の双方を想定して「新湯治・ウェルネス」の実現に向けた一体的な取り組みとして位置付けています。 具体的には、市民については、日常的な健康づくりの拠点として、継続的な健康データの蓄積やサービス提供の土台となると考えます。一方、来訪者については、これらのデータやエビデンスを活用し、付加価値の高い滞在体験を提供することを想定しています。 したがって、本件施設は、市民利用と来訪者利用の相乗効果により「科学的根拠に基づくウェルネスの実践拠点」としての魅力を高めるものと考えています。
3	募集要項	2	1	(4)	-	-	(4) 事業共創者について	事業共創者が決定した後に締結する書面をドラフトベースで開示いただけますでしょうか。 (民間側が責任を負う範囲を明確にしたいため。)	覚書(案)をご確認下さい。
4	募集要項	2	1	(4)	-	-	(4) 事業共創者について	事業共創者決定後、市との協議が整わなかった場合に事業実施者として決定されないケース、また途中辞退・構成員変更の取扱いを確認したい。	事業共創者決定後、市との協議が整わなかった場合は、当該事業共創者は事業実施者となることはできません。 事業共創者決定後、事業共創者内の事業検証結果次第で、途中辞退は可とします。この場合も、当該事業共創者は事業実施者となることはできません。 募集要項p19「8. 構成員及び協力企業の変更」において、優先交渉権者決定後は「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。」と規定していますが、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。 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。
5	募集要項	12	4	(1)	イ	-	イ 応募者の条件	優先交渉権者に選ばれなかった際、優先交渉権者が承諾した場合、優先交渉者の協力企業として本事業への参画は可能でしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	書類名	頁番号	項目番号				項目名	確認事項	回答
6	募集要項	2	1	(4)	-	-	(4) 事業共創者について	事業共創者に決定して以降も、事業検証の結果次第で、離脱可能という認識でよろしいでしょうか。	事業共創者との協議により決定します。
7	募集要項	2	1	(4)	-	-	(4) 事業共創者について	事業共創者は、市の協議が整わなかったときは、事業実施者として公募に応募できないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
8	募集要項	2	1	(4)	-	-	(4) 事業共創者について	事業共創者に求められる業務範囲について。助言の範囲、想定する協議テーマ、資料作成等を含む作業負荷をどの程度見込んでいるか等。	参考として示す要求水準書（骨子原案）を基に、市は要求水準書を策定します。具体的には、施設計画や業務内容として市が求める要求水準の具体化を行います。この策定にあたり、事業共創者は助言等を行うものとします。詳細は、事業共創者との協議により決定します。
9	募集要項	2	1	(4)	ア	-	ア 要求水準書策定後の事業共創者について	要求水準等作成後、事業共創者が市と役割分担等の協議を行うのは、令和9年2月までに行われるのか伺いたい。またその後、選定委員会による審査等により、継続して事業共創者とされないのはどのような場合か伺いたい。事業共創者が将来的に事業実施者となる場合の条件・手続きについて詳細を教えてください。	前段について、要求水準書の策定を行う中で、適宜、市と事業共創者との間で協議を行う予定です。 中段について、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、事業共創者との協議が整い、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行う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者が詳細検討を行った後、当該詳細検討を市が確認の上、事業実施の安定性・確実性等を有すると市が判断した場合は、当該事業共創者を事業実施者と決定する場合があります。
10	募集要項	2	1	(4)	ア、イ	-	ア 要求水準書策定後の事業共創者について イ 事業実施者の決定	【事業共創者について】 p2 1. (4) ア及びイについて、「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。」とありますが、一方で、「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行うことができるものとします。」とあります。基本的には貴市と事業共創者との間で事業共創者が事業実施者になる方向で協議をしていただけたとの理解でよろしいでしょうか。	事業共創者との協議が整い、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行う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者が詳細検討を行った後、当該詳細検討を市が確認の上、事業実施の安定性・確実性等を有すると市が判断した場合は、当該事業共創者を事業実施者と決定する場合があります。
11	募集要項	5	2	(1)	-	-	(1) 事業用地	【アクセス道路について】 貴市民及びインバウンド客の幅広い客層が本件施設を利用すると想定した場合、本件施設までのアクセスの整備が重要になると考えます。貴市にて事前に整備いただける接続道路の幅やルートはどの程度を想定していますでしょうか。また、別府港や市内からの公共交通機関での輸送手段確保についても今回の事業提案の範囲として想定されていますでしょうか。	接続道路については、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）に拡張予定です。公共交通機関での輸送手段確保についても提案は可能です。
12	募集要項	5	2	(1)	-	-	(1) 事業用地	【温浴施設について】 今回の開発にあたって、現位置での新規源泉は想定されておりませんが、必要となる湯量確保の内訳についてはどのように想定されていますでしょうか。また、民間提案側の宿泊等施設での温浴等湯量の使用は可能でしょうか。	現在調整中ですので、現時点でお示しできる情報はありません。事業共創者との協議中にはお示しできると考えています。

No.	書類名	頁番号	項目番号				項目名	確認事項	回答
13	募集要項	6	2	(2)	-	-	(2) 本件施設の位置づけ	民間提案施設において定期借地方式等を想定する場合、期間の再契約や、契約終了時の原状回復・建物所有権の扱いについてお考えを伺いたい。	現時点では未定であり、今後、事業共創者の意見を聞いた上で決定する予定です。
14	募集要項	6	2	(2)	-	-	(2) 本件施設の位置づけ	民間提案施設の土地貸付条件（期間・賃料算定方法）の考え方を教えていただきたい。	現時点では未定であり、今後、事業共創者の意見を聞いた上で決定する予定です。
15	募集要項	6	2	(2)	-	-	(2) 本件施設の位置づけ	民間提案施設において、温泉を利用する条件（湯量、権利関係等）がございましたら お伺いしたい。	温泉を利用する条件については現在調整中ですので、現時点でお示しできる情報はありません。事業共創者との協議中にはお示しできると考えています。
16	募集要項	9	3	-	-	-	3. 公募手続きについて	【事業共創者について】 p9 3. 公募手続きについて、要求水準書の策定業務は令和9年2月までとありますが、要求水準書策定以降の選定委員会開催時期はどのタイミングを想定していますでしょうか。 また、事業実施者の決定に至るまでに選定委員会の開催は複数回を想定していますでしょうか。	前段について、令和9年3月頃の予定です。 後段について、現時点では未定です。
17	募集要項	12	4	(1)	イ	(ハ)	イ 応募者の条件	他グループへの重複参加が出来ない旨の記載がありますが、既に別府市との提携をしている企業、団体に関しては、どの事業共創者が選ばれた場合でも構成員もしくは協力者になり得るという認識でよろしいでしょうか。	ラボエリアの研究機能を担う可能性のある、医療機関や教育機関については、構成員及び協力企業の対象外とする予定です。
18	募集要項	13	4	(1)	ウ	(7)	(7) 単独企業、グループ応募の代表構成員の実績要件	代表構成員の実績を証明する書面については契約書の写しは必須ではない認識でよろしいでしょうか。	様式第6号「代表構成員の実績」の※1に示すとおり、当該実績を証明する資料として、契約書の写しやパンフレット等を添付してください。
19	募集要項	17	5	(4)	(7)	-	(7) 提案内容審査項目	応募者は、すべての業務の提案をしないとけないのでしょうか。チーム組成が出来ていない場合は、特定の業務だけを提案することは認められないのでしょうか。	本公募で提案を求めるのは、各業務の詳細な内容ではなく、募集要項p17に示す審査項目に対する提案です。
20	募集要項	19	8	-	-	-	8. 構成員及び協力企業の変更	【事業共創者について】 p19 8. 構成員及び協力企業の変更について、事業共創者による継続検討に向けた選定委員会の前後いずれにおいても可能との理解でよろしいでしょうか。また、構成員及び協力企業の辞退による違約事項等は発生しますでしょうか。	募集要項p19「8. 構成員及び協力企業の変更」において、優先交渉権者決定後は「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。」と規定していますが、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。 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。 後段について、個々のケースにより協議の上、判断されるものと考えます。
21	募集要項	19	9	-	-	-	9. 事業実施者の決定について	事業実施者が設計・建設工事等の費用について応分の負担をすると記載がありますが、意図を伺いたい。	基本的に、公共施設部分の設計・建設工事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	頁番号	項目番号				項目名	確認事項	回答
22	募集要項	19	9	-	-	-	9. 事業実施者の決定について	公共施設と民間提案施設の共用部・インフラ・駐車場・サイン等の整備費及び維持管理費の負担区分を確認したい。	詳細は今後、事業共創者の意見を聞いた上で決定する予定です。
23	様式集 様式第5号 様式第9号	-	-	-	-	-	参加表明書及び参加資格審査申請書／企画提案書提出書	本公募への応募について、代表者から委任を受けた担当者とするすることも可能とのことだが、その場合別途委任状の提出が必要となりますでしょうか。必要な場合指定様式があれば合わせてお示しいただきたいです。	市への委任状の提出は不要です。代表者から委任を受けた担当者を配置して応募する場合は、当該企業内で適切な委任手続きを行ってください。
24	様式集 様式第8号	-	-	-	-	-	役員名簿	役員名簿について、全ての役員について、様式に指示のある記載が必要でしょうか	全部事項証明書に記載のある役職者名について、全員の役職名、氏名、生年月日及び住所を記載してください。
25	基本計画	-	-	-	-	-	-	【温浴施設について】 基本計画では、屋内スパ・屋外スパは着衣での利用が想定されていましたが、公共温浴施設側では貸切温泉スペース以外での脱衣入浴は想定されていないとのことでしょうか。	ご理解のとおりです。
26	基本計画	-	-	-	-	-	-	R7年12月の基本計画のPFI時の利用料金5,000円×15万人の根拠がありましたらご提示ください。5,000円／人という料金設定の根拠となった類似施設を教えてください。年間15万人という利用者数の想定根拠を教えてください。	前段について、市内類似施設を参考に、PFI方式では事業性を確保するため、近隣相場でも高水準の料金設定を参考に設定しています。また、要求水準書（骨子原案）p59のとおり、温浴体験エリアの料金は「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という施設の目的を踏まえ、提供するサービスや滞在の質に見合った近隣類似施設等の料金水準を上回る料金設定とする」ことを基本と考えています。 後段について、年間利用者数は、「宿泊施設に隣接し、日帰り入浴を備える」という条件のもと、国内類似施設の年間利用者数の平均値を踏まえて設定しています。
27	その他	-	-	-	-	-	-	金利も高騰していますので、施設整備業務に係るサービス対価は、可能な限り引き渡し時に支払いをして下さい。	ご意見を踏まえ、今後の検討の参考とします。
28	その他	-	-	-	-	-	-	プロフィットシェア、プロフィットロスについては、年間収入ではなく、年間収益の割合として下さい。	ご意見を踏まえ、今後の検討の参考とします。