

上人ヶ浜公園整備運営事業
公募設置等指針

令和3年10月
別府市

目 次

1	事業の概要	1
	(1) 名称	1
	(2) 事業目的	1
	(3) 公園の概要	1
	ア 上人ヶ浜公園の概要	1
	イ 別府海浜砂湯の概要	1
	(4) 事業範囲、事業の内容等	2
	ア 事業範囲	2
	イ 事業の内容	2
	ウ 事業の区域	3
	エ 事業イメージと費用負担、役割分担	4
	オ 事業の流れ	4
2	公募対象公園施設等の設置等に係る事項	5
	(1) 全般	5
	ア 整備に関する共通事項	5
	(2) 公募対象公園施設	5
	ア 公募対象公園施設の種類	5
	イ 公募対象公園施設の整備に関する事項	5
	ウ 公募対象公園施設の管理運営に関する事項	6
	エ 公募対象公園施設の場所	8
	オ 公募対象公園施設の建築面積	8
	カ 設置又は管理開始の時期	8
	キ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額	8
	ク 泉源の取扱い	8
	ケ 温泉供給使用料	9
	コ 入湯税	10
	サ 収益の還元	10
	シ 固定資産税の課税対象	10
	(3) 特定公園施設	10
	ア 特定公園施設の建設に関する事項	10
	(4) 利便増進施設の設置に関する事項	12
	ア 地域における催しに関する情報を提供するための看板又は広告塔	12
	イ 自転車駐車場	12
	(5) 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置	12
	ア 関係法令の遵守及び利用者の安全性・快適性を考慮した管理運営	12
	イ 都市公園の環境の維持	12

ウ	委託業務に係る費用.....	13
エ	本公園及び周辺地域の魅力の向上に向けた取組.....	13
(6)	認定の有効期間.....	13
3	公募の実施に関する事項等.....	13
(1)	公募への参加資格.....	13
ア	応募者の資格.....	13
イ	応募の制限.....	14
ウ	応募条件.....	15
(2)	提供情報.....	15
ア	指針等.....	15
イ	参考資料.....	15
(3)	事業の継続.....	15
(4)	事業破綻時の措置.....	15
4	公募の手続きに関する事項等.....	16
(1)	日程.....	16
(2)	応募手続き.....	16
ア	公募設置等指針の交付.....	16
イ	公募設置等指針説明会.....	16
ウ	公募設置等指針に対する質問及び回答.....	17
エ	参加登録.....	17
オ	公募設置等計画の受付.....	18
カ	事務局.....	20
キ	受付時間.....	20
ク	審査方法等.....	20
ケ	設置等予定者等の決定.....	22
コ	公募設置等計画の認定.....	23
サ	契約の締結等.....	23
シ	保証金.....	23
ス	特別目的会社の設立に関する事項.....	24
(3)	リスク分担等.....	24
ア	リスク分担.....	24
イ	損害賠償責任.....	26
5	その他.....	26
(1)	工事中の条件.....	26
(2)	法規制等.....	26
(3)	事業中のセルフモニタリング.....	26

■用語の定義

<p>公募設置管理制度 (略称：P-PFI)</p>	<p>平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。</p> <p>都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」(略称：P-PFI) と呼称。</p> <p><P-PFI のイメージ></p>  <table border="1" data-bbox="544 1167 1326 1339"> <tr> <td></td> <td>カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td>広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td>従前</td> <td>民間資金</td> <td>公的資金</td> </tr> <tr> <td>新制度</td> <td>民間資金</td> <td>収益を充当 公的資金</td> </tr> </table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充当 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充当 公的資金								
<p>公募対象公園施設</p>	<p>都市公園法第 5 条の 2 第 1 項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第 5 条第 1 項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。</p> <p>例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等</p>									
<p>特定公園施設</p>	<p>都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。</p>									

利便増進施設	都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFIにより選定された者が占有物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	P-PFIの公募に当たり、都市公園法第5条の2の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。
公募設置等計画	都市公園法第5条の3の規定に基づき、P-PFIに応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
設置等予定者	審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。
認定計画提出者	公園管理者が、都市公園法第5条の5の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。
設置許可	都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設置及び管理することについて、公園管理者が与える許可。
管理許可	都市公園法第5条第1項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。

1 事業の概要

(1) 名称

上人ヶ浜公園整備運営事業

(2) 事業目的

自然豊かな公園環境の活用と温泉観光文化の歴史を踏まえて、全国的にも珍しい砂湯の充実を図るとともに、新たな価値を付加するための施設整備を行い、公園全体の利用者の増加、滞在時間の延長を図り、賑わいの創出を目指します。

本公募は、公園北側の事業区域を整備し管理運営を行う事業者を公募設置管理制度(Park-PFI)により公募、選定するために行うものです。

(3) 公園の概要

ア 上人ヶ浜公園の概要

上人ヶ浜公園は、市内唯一の海浜公園として、自然の海岸線や松林を生かした整備を図ってきました。

公園の北側は、高さ 20m を超す松が自生する松林を主とした広場が広がっており、昭和 45 年に婦人会館（撤去済み）、昭和 46 年に老人憩いの家（撤去済み）を建設しました。また昭和 58 年にはホテルとして利用していた建物が別府市に寄付され、翌 59 年に別府市美術館（撤去済み）として運営を開始しました。

公園の南側は、県の港湾埋立てにより護岸が整備され、昭和 41 年より公園として整備に着手しました。ここは、海に面した南国的な雰囲気を出すために、芝生広場の中にワシントンニアパームやフェニックス、アメリカデイゴなど南国に育つ樹木を植栽しています。

平成 6 年に北側と南側を一带として利用できるように、海岸線に沿った約 500m の遊歩道が完成、朝夕にはジョギングや散歩等多くの方に利用されています。

(上人ヶ浜の由来)

今から約 700 年前に全国巡礼中の一遍上人が九州に立ち寄る際、初めて上陸した場所と言われ、当時この一带は速見ヶ浦と呼ばれていたが、一遍上人の上陸を記念して上人ヶ浜と呼ばれるようになったという。その後一遍上人は、鉄輪に滞在し、今日の鉄輪温泉を開いたとされる。

イ 別府海浜砂湯の概要

別府では古くから海岸の砂浜に温泉が湧き出し、別府湾沿岸の各温泉地の砂浜には、いくつもの天然砂湯があり、多くの湯治客で賑わっていました。その後、海岸の埋立てなどにより、天然の砂湯に入れる砂浜がなくなったために、昭和 61 年に唯一自然海岸が残る上人ヶ浜に別府海浜砂湯を設け、平成 14 年には施設改修を行い、現在に至っています。

運営状況は、平成 30 年度までは年間約 2,000 万円の収益が毎年あり、健全な経営状況でしたが、令和 2 年度には昨今のコロナ禍の影響を受け、年間約 250 万円の赤字に転じています。

また、入浴者数は、平成 30 年度までは年間 5 万人超と、平成 14 年当時の想定入浴収容数(3 万人程度)をはるかに超え、ゴールデンウィークや週末等の繁忙期には最大 3 時間の待ち時間が発生

していましたが、令和2年度には年間約2万人まで減少しています。

(砂湯とは?)

砂湯は古くは珠灘湯とも書かれ、文字通り海岸の砂浜から湧出する温泉を利用した浴場で、砂を掘り全身あるいは患部を埋めて温まる入浴法である。温泉の地熱を利用した一種の発汗療法であるが、砂による機械的刺激をはじめ、大気療法や転地療法なども兼ねることになる。

海浜の砂を掘ってその穴に浴衣を着用し横たわり、首だけ残して砂をかぶせる。蒸気浴や熱気浴に似るが、砂湯の温熱刺激はもっと穏やかである。

表-1 公園概要等

公園名	上人ヶ浜公園	都市公園法	別府市条例	建蔽率の目安 管理施設等公園施設 原則2%まで 休養・運動・教養・公募対象公園施設 10%まで 壁のない屋根付き広場等 10%まで
所在地	別府市上人ヶ浜町504番1外			使用料 公園施設の設置 120円/(㎡・月) 公園施設の管理 60,000円/(箇所・月)以内
面積	全体面積:63,836㎡ 事業区域面積:約42,200㎡			用途地域:商業地域 大分県宅地造成規制区域外
現状 主要施設	<ul style="list-style-type: none"> ・別府海浜砂湯 建築面積:146.58㎡ ・便所①(公園北側) 建築面積:41.25㎡ ・便所②(公園南側) 建築面積:55.92㎡ ・機械室(公園北側) 建築面積:10.51㎡ ・駐車場(公園南側):30台 			緑地率5%
				5,500円/口・月、1口を超える端数は1,100円/㎏・月 ※1口=昼夜7.2㎏ 本事業では、泉源1箇所につき昼夜72㎏の供給とします。 泉源1箇所:昼夜72㎏=月額76,780円 泉源5箇所:昼夜360㎏=月額393,580円
周辺状況	国道10号線(片側3車線) 接道			
インフラ状況	上水道:別府市水道局接続 下水道:公共下水道接続 電気:九電柱より引込み ガス:都市ガス供給範囲内 源泉:事業区域内の5本から供給可能 井水:事業区域内に4本	源泉現況	第1泉源:湯量50ℓ/分、温度57.7℃ 別府市大字北石垣字雁屋沢津804番地7 第2泉源:湯量50ℓ/分、温度68.5℃ 別府市大字北石垣字雁屋沢津804番地2 第3泉源:湯量50ℓ/分、温度64.2℃ 別府市上人ヶ浜町802番4 第4泉源:湯量50ℓ/分、温度64.2℃ 別府市上人ヶ浜町800番 第5泉源:湯量50ℓ/分、温度73.4℃ 別府市上人ヶ浜町504番1 源泉現況:参考資料2より抜粋 ※1泉源最大揚湯量:毎分50ℓ(昼夜72㎏)	
				既存砂湯、及び付帯施設

(4) 事業範囲、事業の内容等

ア 事業範囲

事業者には、事業区域において、以下の業務を行っていただきます。

- (ア) 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務
- (イ) 特定公園施設の設計業務、建設業務、管理業務
- (ウ) 利便増進施設の設置及び管理運営業務 (任意)

イ 事業の内容

(ア) 全般

事業区域内において、温浴施設やリラクゼーション施設、飲食等のできる便益施設、多様な

体験型施設等を充実させ、公園に新たな価値を付加し、訪れる人々の多種多様な目的を満足させることのできる長時間滞在型の観光地を創出することを基本方針とします。

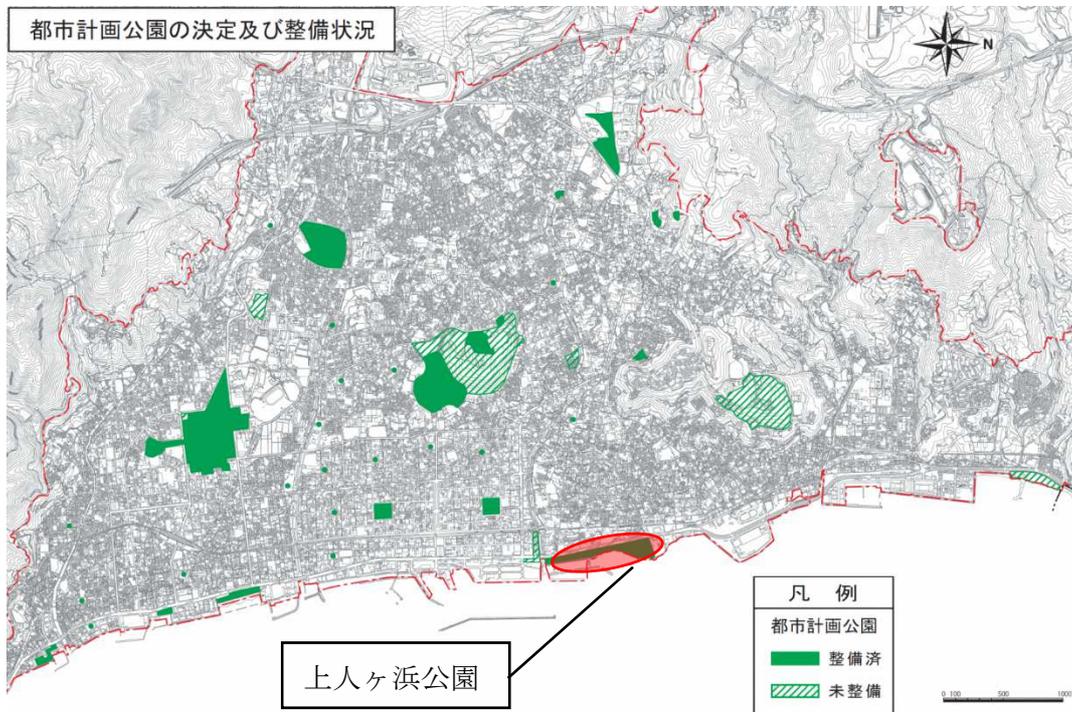
自由な発想で、魅力のある公園として再整備し、管理運営を行い、その魅力を国内外に発信してください。

(イ) 事業の条件等

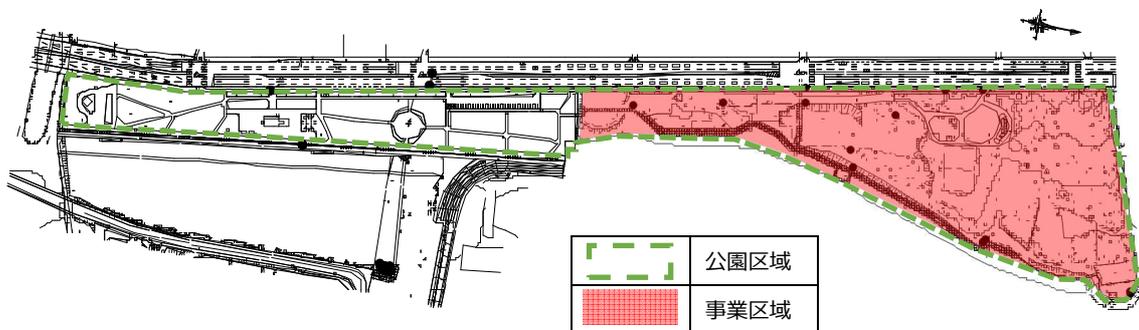
- ・令和5年4月までに工事に着手してください。
- ・市営別府海浜砂湯は令和4年度末で廃止する予定です。
- ・本事業において、別府市は費用支出をいたしません。
- ・本事業は、都市公園法に基づく公募設置管理制度を活用した事業のため、当該制度に則り必要な手続きや提案等を行ってください。

ウ 事業の区域

公募対象は、図-2 で示す区域です。



【図-1 公園位置図】



【図-2 事業区域図】

エ 事業イメージと費用負担、役割分担

表-2 費用負担、役割分担等

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設(任意)
整備・建設時	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	許可等	設置許可	設置許可 ※	占用許可
管理運営時	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	費用負担	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者
	許可等	管理許可	管理許可 ※	占用許可
施設の所有者		認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者

※特定公園施設は、原則として認定計画提出者が所有したまま管理していただきますが、既存施設等と一体的に管理した方が適当と別府市が判断した場合は、当該施設を無償で別府市に譲渡していただいた上で、直営管理する場合があります。

オ 事業の流れ

(ア) 公募設置等予定者の選定

別府市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、設置等予定者を選定します。

(イ) 公募設置等計画の認定

別府市は、設置等予定者の提出した公募設置等計画について、公募対象公園施設の場所を指定して、当該公募設置等計画が適当である旨の認定をします。

なお、別府市は、必要に応じ、設置等予定者との協議により、公募設置等計画を一部変更したうえで認定する場合があります。また、別府市は当該認定をした日、認定の有効期間及び公募対象公園施設の場所を公示します。

公募設置等計画の認定後、公募設置等計画は認定計画となり、設置等予定者は認定計画提出者となります。

(ウ) 基本協定の締結

認定計画提出者は、公募設置等計画に基づき、別府市との間で、協議のうえ、事業実施条件や認定計画提出者の権利、義務等を定めた「基本協定」を締結します。

(エ) 公募対象公園施設の設置、管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可により、公募対象公園施設の設置、管理運営を行っていただきます。

(オ) 特定公園施設の設計・整備工事

特定公園施設に係る設計・整備は、認定計画提出者の負担において実施していただきます。

(カ) 特定公園施設の管理運営

特定公園施設については、整備後は、原則として認定計画提出者が所有したまま維持管理及び運営をしていただきます。

(キ) 利便増進施設の設置、管理運営（任意施設）

認定計画提出者が認定計画に基づき設置する利便増進施設は、都市公園法第 6 条に基づく占

用許可により設置し、管理運営を行うことが可能です。

2 公募対象公園施設等の設置等に係る事項

(1) 全般

ア 整備に関する共通事項

(ア)事業区域内の樹木は、原則、現状を維持してください。施設配置に伴い撤去等が必要となる場合は、移植や新植等の措置を講じることで、みどりの総量や景観が大きく変わることがないようにしてください。

(イ)海岸に沿って群生している草本類は、絶滅のおそれがある種も含まれるため、計画・整備においては、十分に配慮してください。

(ウ)磯浜は、現状を維持してください。

(エ)事業区域内にある水路には、原則、建築物や工作物を整備しないでください。なお、水路上空に建築物や工作物を整備する場合、若しくは水路の路線切替え等を行う場合には水路管理者の許可や協議が必要です。

(オ)事業区域内にある石碑等は、公園内に限り移設が可能です。移設を希望する場合は、移設先を提案してください。なお、別府市が占有を許可し設置されている石碑の移設は、その所有者が行います。上記以外の石碑は、認定計画提出者で移設をお願いします。

(カ)園内にあるベンチ等の既存施設の移設等の取扱いについては、別府市と協議が必要です。

(キ)施設から排水する汚水や温泉排水等は、公共下水道に接続してください。

(ク)市営別府海浜砂湯、及び砂湯付帯施設は、認定計画提出者により認定公募設置等計画における供用開始までに解体していただくことを基本としますが、活用することも可能です。なお、解体後の跡地は、公園としてふさわしい整備をお願いします。

また、施設内にある備品等は、令和4年度末の施設廃止後、別府市で速やかに撤去を行います。

(2) 公募対象公園施設

ア 公募対象公園施設の種類

公募対象公園施設は、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所であって、当該施設から生ずる収益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることが認められるものとし、公園施設に該当しない施設は認められません。

なお、宿泊施設の設置については、体験型施設は可能とし、宿泊のみに特化した施設(ホテル、旅館等)は不可とします。

イ 公募対象公園施設の整備に関する事項

(ア)公募対象公園施設として砂湯は必ず整備してください。規模は、既存砂湯の2倍以上の浴槽を整備してください。そのうち、既存砂湯と同規模の浴槽部分については、参考資料2 市営別府海浜砂湯調書を参考にし、現状の市営別府海浜砂湯の運営形態を継承してください。また、フリーWi-Fi、キャッシュレス決済及びインターネット予約といった利便性向上に資するサービスも積極的に導入してください。なお、既存市営別府海浜砂湯、及び付帯施設は、認

定計画提出者にて撤去してください。活用する際はこの限りではありません。別府市は費用負担しません。

(イ) 施設のデザインや配置計画、高さ等は、認定計画提出者の提案によりますが、景観や周辺環境と調和したものとしてください。

また、都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、特定の利用者に限定される施設や、騒音の発生等により他の利用者による公園利用を著しく阻害する、若しくは周辺住民に迷惑をかけるような施設は望ましくなく、こうした公園への設置がふさわしくない施設及び周辺街区と調和しない施設の提案は認められません。

(ウ) 公募対象公園施設は、公園周辺施設の立地を考慮し、公園利用者が快適に利用できる施設・空間とし、機能的で安全な公園利用者の動線を確保してください。

(エ) 公募対象公園施設は、建築基準法、都市公園法、消防法、別府市都市公園の設置及び管理に関する条例等、その他関係法令の規定に適合する常設の建築物等としてください。また、関係機関等との協議や届出、検査等必要な手続きは遅滞なく行ってください。

(オ) 公募対象公園施設は、ユニバーサルデザインに配慮し、都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(平成24年3月国土交通省)を遵守してください。

(カ) 施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないように、安全性に配慮してください。

(キ) 室外機や設備機器等施設外部に設置する設備は、極力露出することのないよう目隠しをする等、景観に配慮してください。

(ク) 公募対象公園施設の周辺には景観を阻害するもの(のぼり等)を設置しない等、景観に配慮した計画としてください。

(ケ) 施設に必要なインフラ(上下水道、電気、ガス等)は、認定計画者の負担にて整備してください。また、インフラ整備に伴い新たな引き込みを行う際は、各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者が費用を負担してください。

(コ) 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を別府市に提出し、内容について承諾を受ける必要があります。なお、設計の内容については、提案内容と相違する場合や公園利用者の安全・利便の確保の観点等から修正を求める場合があります。

(サ) やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、別府市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

ウ 公募対象公園施設の管理運営に関する事項

(ア) 公募対象公園施設は、認定計画提出者が整備し、整備後も所有するものとします。

(イ) 公募対象公園施設の維持管理及び運営は、認定計画提出者の責任で実施するものとし、それに係る費用は認定計画提出者の負担となります。

(ウ) 公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した維持管理・運営としてください。

(エ) 公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本とします。

(オ) 営業時の音や振動、照明の照度、及び営業時間については、周辺の環境に配慮してください。なお、原則営業時間については制限しません。各施設の特徴に応じた営業時間により運営を行ってください。

- (カ) 公募対象公園施設の運営にあたり実施する事業は、次に該当するものは除きます。
- a 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及活動等
 - b 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業
 - c 青少年等に有害な営業を与える物販、サービス提供等
 - d 騒音や悪臭等、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為
 - e 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体(以下「暴力団」という。)及びその利益となる活動を行う者の活動
 - f 上記の他、公園利用との関連性が低く、別府市が必要とみなすことができないと判断する行為
 - g 公園内や駐車場内、周辺道路において通行利用者等に支障とならないよう対策をしてください。
- (支障例)
- ・施設利用者や公園利用者、並びに駐車場利用車両の待ち列による、歩車道へのはみ出し等
 - ・施設利用者が使用する自転車を周辺道路等へ放置すること
 - ・販売又は配布した物品の公園、道路への投げ捨て
- (キ) 公募対象公園施設が公園区域内にあることを鑑み、取り扱う商品やサービス、その価格については、事前に別府市の承諾を得ることとします。
- (ク) 施設に必要なインフラ(上下水道、電気、ガス等)施設は、認定計画提出者の負担によって管理・運営を行ってください。
- (ケ) 年間を通じ、円滑な管理運営が可能な従業員の配置体制とするとともに、災害・事故発生時の危機管理に対応できる管理運営体制としてください。
- (コ) 公募対象公園施設内だけでなく、本公園及び周辺地域の集客性の向上、活性化に寄与する提案については、表-12に記載のとおり、評価項目とします。
- (サ) アルコール飲料の提供は可能とします。
- (シ) 提案いただいた運用については、別府市と協議の結果、そのまま実現しない場合があります。
- (ス) 事業撤退等に至ると想定されるリスクと対応方針に関する提案については、表-12に記載のとおり、評価項目とします。
- (セ) 公募対象公園施設(収益施設)の運営は、認定計画提出者の提案により運営開始時期を早めることが可能です。
- (ソ) 温浴施設は、利用者が常に衛生的かつ安全に利用できるよう、「公衆浴場法」、「レジオネラ症の知識と浴場の衛生管理(厚生労働省)」、「循環式浴槽におけるレジオネラ症対策マニュアル(厚生労働省)」、「公衆浴場における衛生等管理要領(厚生労働省)」、新型コロナウイルス感染症拡大後に求められている新しい生活様式や国、大分県等が示す衛生管理手法ガイドライン及びその他関係法令等の規定に準拠し、管理を徹底してください。
- (タ) 砂かけの技術継承のため、既存砂湯で働いていた方の雇用継続に努めてください。

エ 公募対象公園施設の場所

図-2 に示す事業区域内で、公園の特徴等を踏まえて適当な設置場所を提案してください。

オ 公募対象公園施設の建築面積

公募対象公園施設の建築面積は、都市計画法で定められた範囲内で提案してください。建ぺい率の上限については図-3 を参照してください。

仮設公園施設	+2%	※合計で+10%の範囲で併用可 ⇔	公募対象公園施設 (便益施設 等)	+10%
屋根付き広場等	+10%			
休養施設、運動施設、 教養施設	+10%			
公園施設として設けられる建築物 2%				

【図-3 (参考)建ぺい率の上限】

カ 設置又は管理開始の時期

公募対象公園施設の設置管理許可は基本協定締結(令和4年11月頃)以降となる予定です。

キ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者には、公募対象公園施設の設置許可面積に対して、自ら提案した設置許可使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として別府市に支払っていただきます。なお、設置許可面積には建築物の範囲以外に、カフェ等を設置した際のオープンテラス等の公募対象公園施設の利用者に利用が限定される屋外部分の面積も含まれるものとし、設置許可面積の決定にあたっては、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容を提出いただき、別府市が精査確認します。

表-3 公募対象公園施設の使用料の最低額

区分	許可種別	年間使用料	対象面積
公募対象公園施設	設置許可	1,440 円/㎡※	設置許可面積

※消費税及び地方消費税は非課税。

なお、認定計画期間の途中で、条例改正により使用料の額が改定され、認定公募設置等計画に記載された使用料の額が、条例で定める額を下回ることになった場合は、条例にて定める使用料の額を適用します。

設置許可使用料等は、年度毎に発行する納付書に従い、記載の納入期限までにお支払いいただきます。

ク 泉源の取扱い

(ア) 温泉を利用するために、泉源所有者である別府市に温泉供給使用許可申請が必要となります。

(イ) 泉源所有者である別府市との所有・管理区分は表-4 とおりとします。

表-4 所有・管理区分

	所有区分	管理区分
別府市	泉源、泉源内揚湯管	経年劣化による揚湯管の破損、供給湯量低下、温度低下及び枯渇による代替掘削等
認定計画提出者	貯湯タンク、給湯管、コンプレッサー、エアホース、機械室等認定計画提出者で設置したもの	左記所有区分に関する設備等の維持管理、更新 泉源の維持管理（泉源揚湯管内の清掃、エアホース確認・温度確認等）

※管理区分に明記されていない事項は、別府市と認定計画提出者で適宜協議するものとします。

(ウ) 認定計画提出者の管理区分に係る維持管理等は、認定計画提出者の責任・負担において適切に行ってください。

(エ) 泉源による怪我や火傷等の危険がないように適切に管理をしてください。

(オ) 温泉供給使用許可を受けた認定計画提出者は、その許可を受けた泉源について「参考資料 3 泉源等維持管理作業要領」を参考に、泉源に応じた適切な頻度で維持管理（泉源揚湯管内の清掃、エアホース確認・温度確認等）をしてください。泉源の異常を発見した場合は、速やかに報告してください。

(カ) 泉源の維持管理（泉源揚湯管内の清掃、エアホース確認・温度確認等）の内容については別府市とあらかじめ協議した上で、日報等で必ず記録を残し、定期的に別府市へ報告してください。

(キ) 泉源揚湯管内の清掃は、泉源清掃等の実績を有するものが行うこととし、実施前に届け出てください。

(ク) 泉源の維持管理については、不定期にモニタリング・調査を行うことがあります。

(ケ) 特殊な管理が必要な泉源や、本指針「ク 泉源の取り扱い」に示していない事項は、別府市と適時協議するものとします。

(コ) 湯量等を確認できる設備を認定計画提出者の負担で設置してください。なお、設置場所は別府市と事前に協議し決定するものとします。

(サ) 泉源の代替掘削や維持管理のために、泉源上空には工作物を設けないでください。また、作業車両の進入路、及び作業スペースを確保してください。

ケ 温泉供給使用料

認定計画提出者は、事業対象区域内にある 5 本の泉源から温泉の供給を有償で受けることができます。温泉の供給を受ける場合は、別府市有温泉施設等の設置及び管理に関する条例（昭和 34 年別府市条例第 17 号）に基づく温泉供給の許可を受け、温泉供給使用料を別府市に納付してください。

泉源 1 つあたりの最大揚湯量は毎分 50 リットル（昼夜 72 キロリットル）であるため、泉源 1 つの使用に対し、昼夜 72 キロリットルの供給とします。また、泉源使用数に応じて昼夜 72 キロリットル単位で供給が増えることとします。

表-5 温泉供給使用料

都市公園事業により設置する公園施設	1口につき月額 5,500 円
	1口を超える端数は1キロリットルにつき月額 1,100 円

備考

- 1 「1口」とは、昼夜7.2キロリットルとする。
- 2 月の途中から供給を受けるときは、日割計算をした額とする。
- 3 使用料には、消費税及び地方消費税を含む。
- 4 算出した使用料に10円未満の端数があるときは、これを切り捨てる。

コ 入湯税

公募対象公園施設のうち、温泉（砂湯等）の利用料等の金額により入湯客から別府市税条例（昭和29年別府市条例第34号）に基づく入湯税を徴収してください。

サ 収益の還元

認定計画提出者の事業収支計画と実績を踏まえて想定以上の収益がある場合は、想定以上の収益の一部を別府市に還元してください。還元する金額の算定方法等については事業者からの提案に基づき別府市と協議して決定します。本公募応募者は、還元する金額の算定方法等について提案してください。

※「想定以上の収益」とは、公募対象公園施設において、当該年度の税引後当期損益が計画の120%を超えると認められる場合とします。

※当該年度の収益が当期事業収支計画を下回った場合はその差額を補填しません。

シ 固定資産税の課税対象

公募対象公園施設は固定資産税の課税対象です。但し、特定公園施設に固定資産税はかかりません。

(3) 特定公園施設

ア 特定公園施設の建設に関する事項

(ア) 認定計画提出者は、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められる公園施設を整備してください。

表-6 特定公園施設に関する事項

公園施設	仕様・数量
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・公園全体で、下記の台数が駐車できるよう整備してください。 普通車：141台以上(数量に既設30台を含むことは可能) 大型車：3台以上 ・既設駐車場を活用した再整備も可能です。
国道接続 園路	<ul style="list-style-type: none"> ・国道10号の六勝園交差点から進入する車両を安全に通行させる通路を整備してください。
園路	<ul style="list-style-type: none"> ・各公園施設間をつなぐ園路を整備してください。

	<ul style="list-style-type: none"> ・新たな園路を整備する場合は、既存園路の位置を変更することは可能ですが、歩行者が園内や磯浜の風景を快適に満喫できるように配置してください。また、海岸沿いの既存園路の活用や改修をすることで、園内の利便性や回遊性の向上が図られることを期待します。
エントランススペース	<ul style="list-style-type: none"> ・公園の玄関口として、沿道からの視認性が良く、かつ賑わいや憩いの場となるよう、各施設間の動線にも配慮した空間を提案してください。
広場	<ul style="list-style-type: none"> ・公募対象公園施設等を含む全体設計の中で適宜設置してください。
植栽	<ul style="list-style-type: none"> ・都市公園での事業であることを鑑み、適宜植栽してください。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・六勝園交差点付近の国道 10 号歩道沿いの植樹帯を撤去し、公園出入口の視認性向上や安全確保に努めてください。

- (イ) 特定公園施設の整備に要する費用は、認定計画提出者が全額負担することとし、原則として、認定計画提出者が所有したまま管理運営を行ってください。なお、国道 10 号の六勝園交差点に接続する国道接続園路は、別府市に所有権を移転してください。
- (ウ) 特定公園施設の設置許可使用料は、当該施設が営利を目的とし、又は利益をあげる施設ではないことを別府市が確認した後、無償となります。有償となる場合は、表-3 で示す設置許可使用料の最低額以上をご提案ください。
- (エ) 特定公園施設は、公募対象公園施設と一体的な建築物として整備しても構いません。ただし、特定公園施設を公募対象公園施設と一体的な建築物として整備した場合は、当該建築物のうち、特定公園施設の面積分を除いた面積が公募対象公園施設の使用料の算入対象となります。
- (オ) 特定公園施設の設計にあたっては、ユニバーサルデザインに配慮し、都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン(平成 24 年 3 月国土交通省)に基づいた設計としてください。
- (カ) 特定公園施設のデザイン、高さ、配置等は、景観や周辺環境と調和した設計としてください。
- (キ) 諸施設や夜間照明等の配置については、死角や暗がりをつくらないように、安全性に配慮してください。また、公園周辺施設の立地を考慮し、公園利用者が快適に利用できる施設・空間とし、機能的で安全な公園利用者の動線を確保してください。
- (ク) 施設の整備にあたっては、大分県による「大分県土木工事共通仕様書・植栽工事共通仕様書」、国土交通省大臣官房官庁営繕部監修による「公共建築工事標準仕様書(建築工事編)」、「建築工事監理指針」、「公共建築工事標準仕様書(機械設備工事編)」、「公共建築工事標準仕様書(電気設備工事編)」、「公共建築工事標準図(機械設備工事編)」、「公共建築工事標準図(電気設備工事編)」、「機械設備工事監理指針」及び「電気設備工事監理指針」並びに工事の施工方法に関する法令及び公的基準等に従って施工してください。なお、仕様書等については最新版を採用してください。
- 上記に定めのない場合は、別府市と協議のうえ、適切に施工してください。
- (ケ) 管理運営に必要な標識や案内板、園名板を整備してください。
- (コ) 認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を別府市に提出し、内容について承諾を受ける必要があります。なお、設計の内容については、提案内容と相違する場合や

公園利用者の安全・利便の確保の観点から修正を求める場合があります。

(サ)やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、別府市と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

(4) 利便増進施設の設置に関する事項

認定計画提出者は、任意で利便増進施設を次のとおり設置することができます。設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案してください。

ア 地域における催しに関する情報を提供するための看板又は広告塔

大分県屋外広告物条例等の規定や基準を満たした場合に限り設置することが可能です。

イ 自転車駐車場

園内にレンタルサイクルポートなど公園利用者に限定しない自転車駐車場を設置することが可能です。

利便増進施設を設置する場合の占用許可使用料は表-7 のとおりです。

表-7 利便増進施設の占用許可使用料

看板又は広告塔の表示	33 円/日 (表示面積 1 m ² につき) ※
公園利用者に限定しない自転車駐車場及び工作物	120 円/月 (使用面積 1 m ² につき) ※

※消費税及び地方消費税は非課税。

なお、認定計画期間の途中で、条例改正により使用料の額が改定され、認定公募設置等計画に記載された使用料の額が、条例で定める額を下回るようになった場合は、条例にて定める使用料の額を適用します。

(5) 都市公園の環境の維持及び向上を図るための清掃その他の措置

ア 関係法令の遵守及び利用者の安全性・快適性を考慮した管理運営

関係法令(都市公園法(昭和 31 年法律第 29 号)、都市公園法施行令(昭和 31 年政令第 290 号)、都市公園法施行規則(昭和 31 年建設省令第 30 号)、別府市都市公園の設置及び管理に関する条例(昭和 32 年条例第 22 号)ほか行政関係法規、労働基準法(昭和 22 年法律第 49 号)、労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)ほか労働関係法規、食品衛生法(昭和 22 年法律第 233 号)その他関係法令)を遵守し、利用者の安全性及び快適性を考慮した管理運営を行ってください。

イ 都市公園の環境の維持

公園利用者に快適な空間を提供するために、事業区域内の清掃や植栽管理等、日常的な維持管理を行ってください。なお、国道接続園路における工事を伴う補修等は、別府市で行うことを基本とします。

また、事業区域内のうち、公募対象公園施設や特定公園施設、利便増進施設を除いた範囲の既存公園施設や植栽管理等については、参考資料 4 で示す仕様書に基づき、別府市と委託業務契約を締結した上で実施してください。

ウ 委託業務に係る費用

委託業務に係る費用の上限額は表-8のとおりとします。

表-8 既存公園施設維持管理の委託業務の上限額

上人ヶ浜公園北側植栽管理等委託業務	3,000千円/年(消費税及び地方消費税を含む。)
-------------------	---------------------------

なお、委託業務の契約額算出にあたり、別府市から委託業務費内訳等の資料提出を求めます。

エ 本公園及び周辺地域の魅力の向上に向けた取組

認定計画提出者は、別府市や地域等と連携を図り、一体となって本公園及び周辺の魅力向上に努めてください。

(6) 認定の有効期間

公募設置等計画の認定の有効期間は、基本協定の締結日から20年間以内とします。

なお、公募対象公園施設の設置許可期間は、許可日から10年以内としますが、別府市は、当該期間内に認定計画提出者から設置許可の更新の申請があった場合は、上記認定の有効期間内で許可を与えることとします。

ただし、設置許可期間には、公募対象公園施設の設置や撤去(原状回復)の期間も含み、事業を終了するときには、設置許可期間内に施設の解体・撤去(原状回復)を行っていただきます。また、別府市が必要と認めた場合、認定の有効期間の終了後においても、原状回復とせずに設置許可を更新することもあります。

また、特定公園施設は、事業を終了するときに、別府市に無償譲渡することを基本とします。

3 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

ア 応募者の資格

(ア) 応募者は法人(以下「応募法人」という。)又は法人のグループ(以下「応募グループ」という。)、に限ります。個人での応募はできません。

(イ) 応募法人は、会社法(平成17年法律第86号)上の会社、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律(平成18年法律第48号)上の一般社団法人又は一般財団法人(公益社団法人、公益財団法人を含む。)、特定非営利活動促進法(平成10年法律第7号)上の特定非営利活動法人(NPO法人)、その他法人格を有する団体、及び法人格を有しないが団体としての規約を有しかつ代表者の定めがある団体であること。

(ウ) 応募グループで応募する場合は、代表法人(他の法人は構成法人とする)を定めてください。

(以下、応募法人又は応募グループの代表法人及び構成法人を総称して「応募法人等」という。) また、応募グループが本事業を実施する特別目的会社(以下「SPC」という。)を設立し、別府市と基本協定を締結することも可能です。

(エ) 応募法人等は、直近決算において債務超過でないこととし、応募法人又は応募グループのうちSPCを構成する予定の代表法人及び構成法人は、表-10で示す直近3年間の財務諸表を提出できる者とします。

(オ) 応募グループで応募する場合は、公募対象公園施設の管理運営及び特定公園施設の管理を実施する法人を定めてください。

(カ) 応募法人又は応募グループの代表法人は、公募対象公園施設及び特定公園施設（以下「公園施設等」という。）の建設・管理運営について、当該業務を遂行する責務を負うこととします。

(キ) 公園施設等を含む公園全体の設計業務（施設の配置計画や空間構成・景観・意匠等に関する検討や設計及び関係機関への提出書類の作成等）を行う者は、建設コンサルタント登録規程（昭和52年建設省告示第717号）による建設コンサルタントの「造園部門」又は「都市計画及び地方計画部門」の登録を有していることとし、次のいずれかの資格を有する技術者を配置してください。

a 技術士法(昭和58年法律第25号)に基づく技術士の登録

(a) 総合技術監理部門(選択科目：建設一般並びに都市及び地方計画)

(b) 建設部門(選択科目：都市及び地方計画)

b (一社)建設コンサルタンツ協会が認定するRCCMの資格

(a) 専門技術部門：造園

c (一社)ランドスケープコンサルタンツ協会が認定する資格

(a) 登録ランドスケープアーキテクト(RLA)

(ク) 公園施設等の建築物の設計業務を行う者は、建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていることとします。

(ケ) 公園施設等の整備工事業務を行う者は、別府市が発注する工事契約に係る競争入札に参加する者に必要な資格及び資格審査の時期等に関する告示（昭和55年別府市告示第176号）により「土木一式工事」、「建築一式工事」又は「造園工事」について入札参加資格の認定を受けていることとします。

なお、土木一式工事及び建築一式工事においては、建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく、特定建設業の許可を受けていることとします。

イ 応募の制限

次に該当する応募法人等は応募者となることができません。また応募グループの構成法人となることもできません。

(ア) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法(平成11年法律第255号)に基づく再生手続き開始の申立て、破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産の申立てを受けている応募法人等

(イ) 当該法人の設立根拠法に規定する解散または精算の手続きに入っている応募法人等

(ウ) 地方自治法施行令第167条の4に該当する応募法人等

(エ) 公募設置等指針配布日から、公募設置等予定者決定通知日までの間に、別府市が発注する建設工事等の契約に係る指名競争入札参加者の資格を有する者に対する指名停止等措置要領による指名停止を受け、当該指名停止期間を経過していない応募法人等

(オ) 最近の2年間において、法人税、本店所在地の法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税の滞納のある応募法人等(徴収猶予を受けているところは滞納していないものとみなします。)

(カ) 暴力団の排除に関し、次のいずれかに該当する応募法人等

応募の日から事業期間の終了までの間において、「別府市暴力団排除条例」に規定する暴力団排除措置の対象法人、その他の団体(本件については、当該合意書における「契約等」に準じて取り扱うものとします。以下同じ)

(キ) 選定委員が経営又は運営に直接関与している応募法人等

(ク) 本事業に関する別府市の事業支援業務を受託した株式会社建設技術研究所及び株式会社建設技術研究所と協力関係にある株式会社学校文化施設研究所、及び永井公認会計士事務所と同一の企業又はこれらの者と資本面若しくは人事面で関係がある応募法人等。「資本面で関係のある者」とは、一方の会社が他方の会社の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている場合をいい、「人事面で関係のある者」とは、一方の会社の代表権を有する役員が他方の会社の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

ウ 応募条件

応募法人等は、他の応募法人又は応募グループの代表法人若しくは構成法人となることはできません。

(2) 提供情報

ア 指針等

- ・公募設置等指針
- ・基本協定書(案)

イ 参考資料

- ・参考資料1: 公園平面図
- ・参考資料2: 市営別府海浜砂湯調書
- ・参考資料3: 泉源等維持管理作業要領
- ・参考資料4: 上人ヶ浜公園北側植栽管理等委託業務仕様書

(3) 事業の継続

認定計画提出者がグループで事業を行う場合に、その構成法人が倒産する等し、事業継続が困難となった場合には、認定計画提出者は事業を継続できる体制を構築し、速やかに別府市と協議してください。

(4) 事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、認定計画提出者は別府市の承認を得て別の民間事業者により事業を承継させるか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設等を撤去し、周辺の景観に配慮し、原状回復して返還してください。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設及び特定公園施設の撤去・原状回復・返還を行わない場合、別府市は認定計画提出者に代わり、施設撤去等の原状回復工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

4 公募の手続きに関する事項等

(1) 日程

公募期間を令和3年10月26日(火)から令和4年3月11日(金)までとし、表-9に示す各項目等をよく確認のうえ、必要手続きを行ってください。

表-9 公募スケジュール

項目	時期
公募設置等指針の交付	令和3年10月26日(火)～
公募設置等指針説明会申込期限	令和3年11月15日(月)17時まで
公募設置等指針説明会	令和3年11月19日(金)11時
参加登録(応募申込)の提出受付	令和3年10月26日(火)～令和4年2月10日(木)17時まで
質問書受付	令和3年10月26日(火)～令和4年1月14日(金)17時まで
公募設置等計画の提出・受付	令和4年2月21日(月)～令和4年3月11日(金)17時まで
プレゼンテーション	令和4年3月下旬頃
公募設置等予定者等の決定	令和4年6月頃
公募設置等計画の認定	令和4年7月頃
基本協定締結	令和4年11月頃

(2) 応募手続き

ア 公募設置等指針の交付

公募設置等指針は、別府市公式ホームページからダウンロードできます。また、窓口でも交付します。

交付期間：表-9に示すとおり

交付窓口：別府市建設部公園緑地課

HPアドレス：www.city.beppu.oita.jp

イ 公募設置等指針説明会

公募設置等指針説明会を以下のとおり開催します。説明会に参加される場合は、事前に申し込みが必要ですので、以下のとおり申し込みをしてください。説明会では、公募設置等指針の説明の後、現地視察を予定しています。

なお、説明会に参加いただかなくても公募設置等計画を提出することは可能であり、また参加しないことにより審査において不利になることはありません。

(ア)説明会開催

開催日時：表-9に示すとおり

開催場所：別府市上下水道局 3階 大会議室

参加人数：1者あたり3名まで

(イ)参加申し込み方法

使用様式：「様式1」を用いてください

申込期限：表-9 に示すとおり

申込方法：電子メール

E-mail : par-co@city.beppu.lg.jp

※件名(subject)は、「公募設置等指針説明会 参加申込書」と記載してください。送信後、電話により着信を確認してください。

申込先 : 別府市建設部公園緑地課

ウ 公募設置等指針に対する質問及び回答

本指針の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出してください。

回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとします。

(ア) 質問

使用様式：「様式 2」を用いてください

受付期間：表-9 に示すとおり

提出方法：電子メール

E-mail : par-co@city.beppu.lg.jp

※件名(subject)は、「公募設置等指針 質問書」と記載してください。送信後、電話により着信を確認してください。

提出先 : 別府市建設部公園緑地課

(イ) 回答

受け付けた質問に対する回答は、随時別府市公式ホームページに掲載します。

なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合があります。

エ 参加登録

本事業に応募される方は、必ず参加登録をしてください。

参加登録は、応募法人等に限り、個人での参加登録はできません。応募グループで公募設置等計画等関係書類の提出を予定している場合は、代表法人及び構成法人のうちの 1 者が代表して参加登録を行ってください。

なお、公募設置等計画の受付時においては、参加登録時の代表法人又は構成法人が 1 者以上存在する場合に限り、代表法人の変更及び構成法人の追加・削除が可能です。その場合は、参加登録時に提出する必要書類もあわせて提出してください。

使用様式：「様式 3」と表-10 で示す「1. 応募申込書」、「2. 応募関連書類」に該当する書類を提出してください

受付期間：表-9 に示すとおり

提出方法：電子メール

E-mail : par-co@city.beppu.lg.jp

※件名(subject)は、「上人ヶ浜公園整備運営事業 参加登録」と記載してください。送信後、電話より着信を確認してください。

提出先 : 別府市建設部公園緑地課

オ 公募設置等計画の受付

公募設置等計画を以下のとおり受け付けます。

公募設置等計画は、以下の注意事項及び表-10 に示す各項目に従って提出してください。

使用様式：表-10 のとおり（指定のない場合は任意様式）

提出部数：表-10 に示すとおり

受付期間：表-9 に示すとおり

提出方法：持参若しくは郵送（※郵送の場合は、受取日時及び配達されたことが証明できる方法によることとし、提出期限内に到着したものに限り受け付けします。）

受付窓口：別府市建設部公園緑地課

＜公募設置等計画等作成の注意事項＞

- ・公募設置等計画の提出は1 応募法人(1 応募グループ)1 提案とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の言語は日本語、単位はメートル法、通貨は日本国通貨を使用してください。
- ・関係法令及び条例を遵守し、かつ本指針に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上で公募設置等計画等関係書類を作成してください。なお、各様式で求めている記載事項は必須とし、表-12 評価項目・評価の視点で示す事項が読み取れるように作成してください。
- ・公募設置等計画等関係書類の作成及び提出に必要な諸費用は、応募者の負担とします。
- ・公募設置等計画等関係書類の提出後の変更は認めません。
- ・必要に応じて提出書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・「3. 公募設置等計画」は、(1)～(8) と章を分け、ページ番号を付して提出してください。
- ・公募設置等計画は、明確かつ具体的に記述してください。分かりやすさ、見やすさに配慮し必要に応じて図、表、写真、スケッチ等を適宜利用してください。
- ・誓約書、応募制限関連書類は、A4 判縦左綴じ、応募法人又は応募グループごとに1 分冊として提出してください。
- ・公募設置等計画は、A3 判横書き左綴じ、ページ数を付して提出してください。
- ・提出書類一式を電子データ化し格納したCD-R も1 部提出してください。
- ・「副本」については、応募法人等の名称等が類推できる記載の外、応募者を特定できる表現はしないでください。

表-10 公募設置等計画等関係書類一覧

提出書類	様式	提出部数		提出 期限
		正	副	
1. 応募申込書				令和 4 年 2 月 10 日 まで
(1) 応募申込書	様式 4-1	1 部	1 部	
(2) 誓約書 ※グループ応募の場合は(様式 4-3 委任状)も提出	様式 4-2 ³	1 部	1 部	
(3) 事業実施体制表	様式 4-4	1 部	1 部	
(4) 事業実施体制表添付資料	-	1 部	1 部	

①一級建築士事務所登録を証する書類の写し				
②建設業許可書の写し				
2. 応募関連書類				令和 4年 2月 10日 まで
(1) 定款	-	1部	1部	
(2) 会社概要書	-	1部	1部	
(3) 法人登記簿謄本及び印鑑証明書	-	1部	1部	
(4) 役員名簿	様式5-1	1部	1部	
(5) 過去2年間の納税証明書 (法人税、市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税) ※未納がない証明でもよい。	各種証明書	1部	1部	
(6) 財務諸表 「貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書(純資産変動計算書)、キャッシュ・フロー計算書(作成している法人のみ)、注記等」(直近3年間)の写し ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。 ※連結財務諸表作成会社については、連結財務諸表、単体財務諸表	関係法令に定める様式	1部	1部	
(7) 事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。	関係法令に定める様式	1部	1部	
(8) 財務状況表	様式5-2	1部	1部	
3. 公募設置等計画				令和 4年 3月 11日 まで
公募設置等計画 表紙	様式6-1	1部	10部	
(1) 全体計画 ①事業の実施方針 ②事業スケジュール ③地域経済活性化への貢献 ④事業実施体制	様式6-2	1部	10部	
(2) 施設整備全般に関する計画 ①公園全体の施設整備計画 ②施工計画、工事工程計画、関連図面	様式6-3	1部	10部	
(3) 公募対象公園施設に関する整備計画 ①公募対象公園施設の設置及び管理の目的 ②公募対象公園施設の概要 ③公募対象公園施設の工事の時期、実施方法、設置・管理の期間 ④関連図面	様式6-4	1部	10部	
(4) 特定公園施設に関する整備計画 ①特定公園施設の設置及び管理の目的 ②特定公園施設の概要 ③特定公園施設の工事の時期、実施方法、設置・管理の期間 ⑤関連図面	様式6-5	1部	10部	
(5) 施設の管理運営計画 ①公園の賑わいを創出するための管理運営計画 ②別府市全体の観光への寄与する管理運営計画 ③公募対象公園施設の管理運営方針 ④特定公園施設の維持管理の方針 ⑤リスク管理や事業継続性	様式6-6	1部	10部	

(6) 利便増進施設に関する整備及び管理運営計画【提案する場合】 ①利便増進施設に関する施設整備計画 ②利便増進施設に関する管理運営計画	様式 6-7	1 部	10 部
(7) 各公園施設に関わる投資計画及び収支計画 ①持続的な資金計画 ②事業撤退等に至ると想定されるリスクとその対応方針 ③投資計画 ④収支計画	様式 6-8-1 様式 6-8-2 様式 6-8-3	1 部	10 部
(8) 価額提案書 ①公募対象公園施設等に係る使用料の額等 ②想定以上の収益に対する還元についての提案 ③泉源の年間使用料の提案 ④利便増進施設の占用許可使用料の提案(任意) ⑤既存公園施設維持管理の委託業務料の提案	様式 6-9	1 部	10 部

カ 事務局

別府市建設部公園緑地課 公園整備係

所在地：〒874-8511 大分県別府市上野口町1番15号

TEL：0977-21-1473 FAX：0977-22-9478 E-mail：par-co@city.beppu.lg.jp

キ 受付時間

全ての事務取扱は、土日祝日を除く8時30分から17時までとします。

ク 審査方法等

(ア) 審査の流れ

提出された全ての公募設置等計画等について、法第5条の4第1項に基づき、以下の点について審査します。

a 参加資格の審査

応募者が、資格等を満たしているかを審査します。

参加資格確認の基準日は、公募設置等計画等の受付期間最終日とします。

b 法令遵守に関する審査

公募設置等計画の内容が法律、条例等に違反していないことを審査します。

c 公募設置等計画等関係書類の審査及び評価

(a) 公募設置等計画が本指針に照らし、適切なものであることを審査します。審査の内容は以下のとおりです。

- ・公募設置等計画が、本指針で示した目的や場所等と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・認定期間中の建設・運営の確実性が、提出された客観的な資料により見込めること

(b) 審査の結果、誤字、脱字、記載誤り、計算誤り等の内容の変更を伴わず、提案内容への影響が軽微なもので、事務局の修正・補正要求に応じられるものは、公募設置等計画の一部差し替え等の修正を認めます。

(c) (a)により適切であることを認められた公募設置等計画について、以下の(イ)に示す選定委員会において、以下の(ウ)で示す評価の基準に沿って評価し、最優秀提案及び

次点提案を選定します。なお、審査基準の項目のうち、合計点が満点に対して6割未満の場合は、最優秀提案及び次点提案として選定しません。応募者が1者のみの場合においても、合計点が満点に対して6割未満の場合は選定しません。

応募者には選定委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施していただきます。ただし、プレゼンテーションは公募設置等計画の具体性や実現性などについて補足の説明や質疑を行うために実施するものであり、プレゼンテーションで公募設置等計画に記載のない新たな提案を行っても、その内容は評価対象としないものとします。なお、プレゼンテーションの際は、公募設置等計画の副本と同様に応募法人等の名称等が類推できる発言の外、応募者を特定できることはしないでください。

プレゼンテーションの日時、場所等は、事務局から連絡します。

(イ) 委員会の設置

公募設置等計画の審査は、表-11 に示す選定委員会が行います。

表-11 選定委員会 委員

	氏名	分野	所属
委員長	久保田 家且	公園計画・都市計画	西日本短期大学 副学長 緑地環境学科教授
副委員長	斉藤 雅樹	温泉・地域振興	東海大学 教授
委員	倉原 浩志	産業	別府商工会議所 専務理事
委員	河村 雄一郎	財務・経営	税理士法人 河村会計 副所長 税理士
委員	松崎 智一	行政	別府市副市長

(ウ) 評価の基準

表-12 評価項目・評価の視点

評価項目	評価の視点	配点
事業の実施方針	本事業の目的への寄与、公園の魅力向上	20点
	当該都市公園の特性等を踏まえた事業運営の基本的な考え方	
	事業の全体スケジュール	
	地域経済の活性化	
事業実施体制	応募法人等の役割分担・実績・財務健全性	10点
	業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置	
施設の整備計画 (全般)	本公園の魅力向上につながる施設整備計画	50点
	周辺環境と調和した施設配置計画	
	ユニバーサルデザインへの配慮	

	指針に沿った計画、施工計画、工事工程計画		
(公募対象公園施設)	砂湯の機能や魅力度、集客力		
	滞在型観光地を創出することへの寄与		
(特定公園施設)	施設規模や配置計画、公園利用者の動線		
	公園利用者の利便の向上		
施設の管理運営計画 (全般)	公園の賑わいを創出するための運営計画	40点	
	別府市の観光拠点としての役割、周辺地域や別府市全体の観光への寄与		
	災害発生時の対応等、安全・安心に配慮した管理計画		
	(公募対象公園施設)		公園施設としての適切な運営計画
			公園への集客を促す魅力的なサービス提供
			砂湯の文化・伝統の継承、及び管理運営計画
	(特定公園施設)		公園の環境維持や機能維持、植栽管理計画
			施設の修繕計画
事業計画	持続的な資金計画、収支計画	20点	
	事業撤退等に至ると想定されるリスクとその対応方針		
価額審査	公募対象公園施設に係る使用料の額等	20点	
	想定以上の収益に対する還元についての提案		
合計		160点	

(エ) 結果通知

選定結果は、速やかに応募法人及び応募グループの代表法人に文書にて通知することとし、電話等による問い合わせには応じません。また、選定結果は審査講評とあわせて、別府市公式ホームページで公表します。

なお、応募法人等からの提出書類は、別府市情報公開条例(平成15年別府市条例第24号)の対象となります。

(オ) 選定委員会の委員等への接触の禁止等

応募法人等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、選定委員会の委員及び別府市職員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがあります。

また、本指針配布日から設置等予定者決定通知日までは、応募法人等に限りならずいかなる者からの提案内容、審査内容等に関するお問い合わせには、お答えできません。

ケ 設置等予定者等の決定

別府市は、選定された最優秀提案(提案書類の内容に関するプレゼンテーション、及びヒアリングを含む。以下次点提案も同じ。)を提出した応募法人等を設置等予定者として、また、次点提案を提出した応募法人等を次点者として決定します。別府市が設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは設置等予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が設置等予定者として地位を取得します。

設置等予定者の決定にあたり、本選定委員会から付帯意見を行う場合があります。

なお、審査の結果によっては、設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者なしとす

る場合があります。

コ 公募設置等計画の認定

別府市は、設置等予定者が提出した公募設置等計画を認定します。これにより、設置等予定者は認定計画提出者となります。

認定に当たっては、評価・選定のための選定委員会での意見等を踏まえ、必要に応じ、別府市と設置等予定者との調整により、設置等予定者が提出した公募設置等計画を一部変更した上で、当該変更後の計画を認定する場合があります。

また、認定に基づき別府市が公示する公募対象公園施設の場所は、認定計画提出者以外の者が公園施設の設置及び使用を申請することができない区域となります。

なお、公募設置等計画が認定された場合でも、提出された計画の内容全てが必ず実施できることを担保するものではありません。認定後、設計協議を進める中で、関係者等との協議が調わなかった場合などは、計画内容を変更していただく場合があります。

サ 契約の締結等

別府市と認定計画提出者の間で、次の契約手続き等を行います。なお、契約手続き等を行う時点で認定計画提出者は法人格を有する必要があります。

(ア) 基本協定

認定計画提出者は、別府市が認定した公募設置等計画に基づき、本事業の実施に関する基本的事項を定めた基本協定を別府市と締結します。基本協定の案は「別紙」のとおりです。

(イ) 設置管理許可

認定計画提出者は、施設の工事着手前に、公募対象公園施設及び特定公園施設の設置管理許可を受け、認定計画提出者の負担において、整備、維持管理及び運営を行っていただきます。

認定計画提出者は、事業期間終了時（設置許可等を取り消し又は更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合も含む。）までに公募対象公園施設及び特定公園施設を撤去し、原状回復し別府市に返還していただきます。

ただし、別府市が次期事業者を選定し、認定計画提出者と次期事業者との間で、認定計画提出者が有する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について別府市が事前に同意した場合は、この限りではありません。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設及び特定公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、別府市は、認定計画提出者に代わり、施設の撤去等を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

シ 保証金

認定計画提出者には、公園使用料その他本事業から生じる債務の担保として、別府市に保証金を預託していただきます。保証金の納入時期や納入額の算定方法等については、別紙「基本協定書(案)」のとおりとします。

保証金は、事業期間中、別府市が無利息で預かることとし、事業期間の満了又は解除に際し、認定計画提出者による原状回復等が完了した後、未払い等の債務があればその弁済に保証金を充当した残額を返済いたします。

ス 特別目的会社の設立に関する事項

本事業の実施にあたって SPC を設立することは可能です。なお、応募時に SPC が設立されていない場合は、代表法人を設置等予定者とし、公募設置等計画が認定され、代表法人が認定計画提出者となった後に、認定計画提出者の地位を SPC に承継していただくこととなります。SPC を設立する場合は次のとおりとさせていただきます。

(ア) SPC は会社法(平成 17 年法律第 86 号)に規定する株式会社とし、別府市内に設立すること。

(イ) 代表法人及び構成法人は、SPC の株主総会における全議決権の 3 分の 2 を超える議決権を保有すること。また、代表法人は出資者の中で最大出資比率とすること。

(ウ) SPC の株主は、原則として公募設置等計画の計画認定期間が終了するまで SPC の株式を保有することとし、別府市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権の設定その他一切の処分を行ってはならない。

(3) リスク分担等

ア リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、下表の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合、又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、別府市と認定計画提出者が協議のうえ、負担者を決定するものとします。

表-13 リスク分担表

リスクの種類	内容	負担者	
		別府市	認定計画提出者
法令変更	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更による損害の負担	-	○
	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に影響のある法令等の変更による協定解除	協議事項	
第三者賠償	認定計画提出者が工事・維持補修・運営において公園利用者及び施設利用者等の第三者に損害を与えた場合	-	○
物価	設置等予定者決定後のインフレ、デフレ	-	○
金利	設置等予定者決定後の金利変動	-	○
不可抗力 ※1	自然災害等による業務の変更、中止、延期、臨時休業	-	○
	自然災害等による協定解除	協議事項	
資金調達	必要な資金確保	-	○
事業の中止・延期	別府市の責任による中止・延期	○	-
	認定計画提出者の責任による中止・延期	-	○
	認定計画提出者の事業放棄・破綻	-	○

リスクの種類	内容	負担者	
		別府市	認定計画提出者
申請コスト	各申請費用の負担	-	○
引継コスト	施設運営の引継ぎ費用の負担	-	○
施設競合	競合施設による利用者減、収入減	-	○
需要変動	当初の需要見込みと異なる状況	-	○
運営費の増大	別府市の責による運営費の増大	○	-
	別府市以外の要因による運営費の増大	-	○
施設の修繕等	公募対象公園施設及び特定公園施設 ※2	-	○
	上記以外の公園施設(認定計画提出者が設置管理許可に基づき設置管理している施設以外)	○	-
債務不履行	別府市の協定内容の不履行	○	-
	認定計画提出者の事由による業務又は協定内容の不履行	-	○
性能リスク	業務要求水準の不適合に関するもの	-	○
損害賠償	施設、機器等の不備による事項	-	○
	施設管理上の瑕疵による事項	-	○
運営リスク	施設、機器等の不備又は、施設管理上の瑕疵並びに火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク	-	○
泉源(代替掘削)	泉源の供給湯量低下 ※3	協議事項	
	泉源の温度低下 ※4	協議事項	
	泉源の枯渇 ※5	○	-
	事業者の過失(掃除矢の落下・固着、掃除不足等)による泉源の供給湯量低下、温度低下及び枯渇	-	○
苦情・要望対応	認定計画提出者が設置管理する施設の利用者からの苦情、訴訟、要望への対応	-	○
	上記以外の場合	協議事項	

※1 自然災害(台風、地震等)等不可抗力への対応とします。

(ア)災害により施設が損傷した場合は、認定計画提出者で応急復旧を行ってください。

(イ)公募対象公園施設、及び特定公園施設が復旧困難な被害を受けた場合は、別府市が認定計画提出者に対して当該施設に関する業務の停止を命じることがあります。

(ウ)当公園は、指定緊急避難場所の指定を受けており、災害等発生時において災害対応のために必要な場合、別府市は認定計画提出者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。

(エ)業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、別府市は認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償は行いません。

※2 整備後、別府市に引渡しを行った特定公園施設は除きます。

※3 泉源1箇所あたりの最大揚湯量の減少割合に応じて温泉供給使用料を減額します。

- ※4 著しい温度低下が発生した場合は、それが及ぼす影響等について別府市と協議し、別府市は泉源の代替掘削に向けての調査・検討を行います。
- ※5 別府市は代替掘削を行います。同等の泉源の確保を保証するものではありません。また、泉源の枯渇にともない認定計画提出者に損害が生じた場合であっても、公募対象公園施設の営業補償は行いません。

イ 損害賠償責任

認定計画提出者は、本事業実施にあたり、認定計画提出者の故意又は過失により、別府市又は第三者に損害を与えたときには、認定計画提出者がその損害を、別府市又は第三者に賠償するものとし、また、認定計画提出者の責任による事業の遅延等についても上記賠償の対象とし、その措置については別府市が認定計画提出者と協議のうえ決定するものとし、

なお、別府市は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとし、

5 その他

(1) 工事中の条件

- ・ 施工中は、別府市と円滑な協議が可能な施工管理体制としてください。
- ・ 工事期間中の周辺を通行する人や車両の安全や周辺環境等に配慮してください。
- ・ 工事中の騒音、振動等については、周辺に十分配慮してください。
- ・ 認定計画提出者が設置する施設の設置管理許可、確認申請等の手続き期間も考慮したスケジュール管理をしてください。

(2) 法規制等

公募設置等計画の内容は、都市公園法、都市計画法、別府市都市公園の設置及び管理に関する条例、建築基準法、及びその他各種関係法令を遵守してください。事業の実施にあたり必要な許認可の取得や手続きは、認定計画提出者の負担により実施してください。

(3) 事業中のセルフモニタリング

- ・ 公募対象公園施設等の管理運営は、公募設置等指針、認定公募設置等計画、別紙「基本協定書(案)」に基づく公募対象公園施設事業計画書、公募対象公園施設管理運営計画書、及び設置管理許可の際に付された許可条件、その他関係法令等を遵守して実施してください。
- ・ 公募対象公園施設の営業状況、実施状況等を別紙「基本協定書(案)」に基づく事業報告書として毎年度提出してください。
- ・ 別府市は事業報告書をもとに事業評価を実施します。なお、事業評価の結果によっては、指導または改善を求めることがあります。
- ・ 業務の質やサービスの向上を図ることを目的とした事業のセルフモニタリングの仕組みについても検討してください。
- ・ 別府市は公募対象公園施設の財務書類の提出及び説明等を求めることができるものとし、