

上人ヶ浜公園整備運営事業

選定結果及び講評

令和4年10月

上人ヶ浜公園整備運営事業者選定委員会

はじめに

上人ヶ浜公園は、自然の海岸線や松林が残る市内唯一の海浜公園であり、全国的にも珍しい砂湯が設置されている。本事業は、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すものであり、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)により公募した。

この度、本公募に2者から応募があり、事業目的を十分に把握し、当公園の活性化等に寄与する提案をしていただいたことに対し、まずは心から敬意と感謝の意を表したい。

当選定委員会において、この2者の提案書を精査し、事業実施方針や整備計画、管理運営計画等を公正かつ客観的に評価し、総合的に審議した。その結果、設置等予定者候補及び次点者候補を選定したので、ここに選定結果及び講評としてとりまとめる。

令和4年10月14日

上人ヶ浜公園整備運営事業者選定委員会
委員長 久保田 家且

1 選定委員会

(1) 選定委員会の設置目的

上人ヶ浜公園整備運営事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、都市公園法（以下「法」という。）第5条の2及び第5条の4の規定に基づき、公募設置等指針における設置等予定者選定のための評価基準を定め、また公募設置等計画を提出した者の中から設置等予定者候補を選定することを目的として設置された委員会である。

(2) 選定委員会の体制

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

(3) 選定委員会の開催経緯

選定委員会の開催及び協議内容は、以下のとおりである。

	開催日	協議内容
第1回	令和3年8月30日	・事業の市場性について ・事業の概要について ・公園内の源泉活用可能性について ・事業の進め方について
第2回	令和3年10月13日	・サウンディング調査結果報告について ・公募設置等指針（案）について ・設置等予定者を選定するための評価の基準（案）について
第3回	令和4年10月14日	・応募法人等によるプレゼンテーション及びヒアリング ・設置等予定者候補及び次点者候補の選定 ・審査の講評について

2 事業者公募及び応募者

法第5条の2に基づき公募設置等指針を策定し、令和3年10月26日付けで公示し、同指針の配布を開始し、事業者公募を実施した。

令和4年9月9日までに2者より公募設置等計画が提出された。

3 審査・選定結果

(1) 審査及び選定の経緯

設置等予定者候補の選定は、法第5条の4第1項に基づき、全ての公募設置等計画等の審査を事務局が行い、公募設置等指針との適合性が認められた計画について、選定委員会が法第5条の4第2項に基づき、評価を行い、設置等予定者候補及び次点者候補を選定する、2段階で実施した。

(2) 公募設置等計画等の審査

公募設置等計画等が公募設置等指針に照らし適切なものであること、公募対象公園施設の設置又は管理が法第5条第2項各号のいずれかに該当するものであること、公募設置等計画等を提出したものが不正又は不誠実な行為をするおそれが明らかな者でないこと等、公募設置等指針との適合性を事務局が審査した。

審査の結果、2者ともこれらの条件を満たしていると認められた。

(3) 設置等予定者候補及び次点者候補の選定

ア 選定方法

法第5条の4第1項に基づく審査により公募設置等指針との適合性が認められた公募設置等計画等について、公募設置等計画及びプレゼンテーションの内容を評価基準に基づき、評価し、審査を行った。

なお、公平性を確保するため、応募法人等の名称は伏せて審査を行った。

イ 選定結果

各選定委員の評価点を基に審議し、最高評価点を得た公募設置等計画の提出者を設置等予定者候補として、2番目に高い評価点を得た公募設置等計画の提出者を次点者候補として選定した。

評価項目	評価の視点	配点	評価点	
			設置等予定者候補	次点者候補
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	14.6点	17.2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	8点	7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	37.6点	40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			
	(公募対象公園施設) 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			
	(特定公園施設) 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	30.6点	30.8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			
	(公募対象公園施設) 公園への集客を促す魅力的なサービス提供			
	(公募対象公園施設) 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			
	(特定公園施設) 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	17 点	13.8 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	18.6 点	7.4 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	126.4 点	116.2 点

設置等予定者候補

応募法人名：株式会社ティーケーピー

次点者候補

応募グループ名：上人ヶ浜公園温泉・湯治文化推進グループ

代表法人	株式会社松秀
構成法人	株式会社長大

4 講評

選定委員会は、公募設置等指針の評価基準に基づき、公募設置等計画、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を踏まえ、公正な審査を行い、株式会社ティーケーピーを設置等予定者候補として、上人ヶ浜公園温泉・湯治文化推進グループを次点者候補として選定した。

いずれの計画も本事業の基本方針をよく理解した上で提案されていたが、以下の理由により株式会社ティーケーピーの計画が総合的に最も優れていると判断した。

- 株式会社ティーケーピーの提案は、観光者向けには「温泉資源を活用した『別府の魅力・体験型ショールーム』施設」、市民向けには「別府市民と観光者のコミュニティー施設」として、既存の別府海浜砂湯をアップデートし、また、レストランやアウトドア体験施設等の整備により公園を面的に活用し、本事業の目的である公園全体の利用者の増加、滞在時間の延長を図り、賑わいの創出が期待できる提案となっている。
- 事業実施体制においては、応募法人の財務健全性や各関係者間の連携をスムーズに行える業務の実施体制等が評価された。
- 施設計画においては、カフェレストラン等の建築物はコンテナモジュールを組合せた建築物とすることによる施工期間を短縮する工法としながらも、木質調の色彩や屋上部の緑化による周辺環境との調和が考慮されている。
- 施設の管理運営計画では、フェリーでの早朝来訪客の利用を考慮した砂湯・レストランの営業時間の設定、観光モデルプランの提案や周辺施設との連携など、別府市の観光拠点となることが期待される。

- 事業計画においては、自己資本を活用した安全性の高い計画であり、堅実な収支計画であること。また、赤字の場合は５億円程度の追加投資も考えていることも評価された。
- 価額審査においては、別府市に納付する使用料等が年間約２，５００万円を見込んでいることや、収益還元についての提案が評価された。

一方、以下の留意事項については、公募設置等計画の認定に向けて、別府市としっかり協議していただきたい。

(留意事項)

- 砂湯への動線、入湯後の砂落とし設備・動線を改善し、快適な砂湯施設とすること。また、砂湯施設はアップデートしながらも、浴衣での入湯、砂かけさんとのコミュニケーションなどの砂湯文化を継承すること。
- 砂湯のポテンシャルを最大限に活用し、計画以上に収益があがる施設とすること。
- 多様な各公園施設等は、既存樹木に配慮した配置となっているが、各施設に付属するインフラ設備等の配置においても、現状の松林に影響を与えることのないよう検討すること。特に、下水管の埋設には十分留意すること。
- 市内の既存観光施設や温泉街等との連携が、円滑に行えるように、移動手段を確保し、本公園整備の効果を市内全体へ波及させること。

5 総括

本事業は、全国的にも珍しく、コロナ禍以前の休日には数時間の待ちも発生する程の人気施設である砂湯の充実と、公園に新たな価値を付加するための施設整備を行うことで、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す事業である。

応募いただいた２者は、両者とも本事業の目的を理解し、それぞれのノウハウを存分に活用した提案となっており、評価点は拮抗したが、砂湯の充実と公園全体に新たな付加価値をつけることや、自社の資金力による事業計画の安全性、市の財政負担軽減に寄与する価額提案等が評価され、設置等予定者候補が選定される結果となった。

設置等予定者候補となった株式会社ティーケーピーには、別府市における砂湯文化の継承、更なる砂湯の進化、新たな公園の魅力向上に向けて、当委員会で付された留意事項について別府市と協議し計画に反映させ、事業実施していただくことを期待する。