糸満市

西崎エリア施設　魅力向上事業

公募設置等指針及び指定管理者等

募　集　要　項

～スポーツ×遊び×憩いの循環・つながり～
西崎運動公園等の魅力向上に向けた管理・運営の在り方

令和　8　年　7　月

糸満市

目　次

第一章　共通事項
第 1 条　目的
第 2 条　背景
第 3 条　基本方針
第 4 条　事業内容
第 5 条　一体公募の方針
第 6 条　対象施設及び応募区分
第 7 条　事業期間
第 8 条　応募の制限
第 9 条　応募資格
第 10 条　応募条件
第 11 条　応募手順
第 12 条　公募スケジュール
第 13 条　提出書類
第 14 条　選定委員会及び選定方法
第 15 条　リスク負担の基本方針
第 16 条　協定の締結
第 17 条　失格・辞退
第 18 条　留意事項
第二章　公募設置等管理制度（P-PFI）　―西崎運動公園・西崎親水公園―
第 19 条　制度の概要
第 20 条　公募対象公園施設の設置に関する基本方針
第 21 条　収益の公園整備等への還元
第 22 条　特定公園施設
第 23 条　利便増進施設の設置に関する事項
第 24 条　公募設置等計画の認定手続き
第 25 条　資金調達の確認
第 26 条　事業継続に関わる保証
第三章　指定管理者制度　―都市公園・体育施設等―
第 27 条　管理運営方針
第 28 条　対象施設
第 29 条　指定管理者が行う業務内容
第 30 条　指定管理者の収入
第 31 条　指定管理の費用について
第 32 条　利用者ニーズ及び満足度の把握
第 33 条　事業計画及び事業報告
第 34 条　モニタリング・評価
第 35 条　指定の取消し
第四章　西崎研修センターに関する企画提案
第 36 条　企画提案の目的
第 37 条　市が求める導入機能
第 38 条　市が求める要求水準
第 39 条　費用負担の考え方
第 40 条　事業手法
第 41 条　事業実施上の制限事項
第 42 条　業務内容
第 43 条　選定後の協議プロセス
第 44 条　協議の不調に伴う選定の失効等
第 45 条　事業期間

第 46 条　　事業スケジュール

第一章　　共通事項

第1条　目的

本募集要項は、糸満市（以下「市」という。）が西崎エリア施設及び市内公園・各体育施設等について、公民連携による一体的な管理・運営を行う事業者を公募するにあたり、その手続き・条件等を定めるものである。

市は本公募により、西崎エリアの魅力向上及び地域経済の活性化を図るとともに、収益の公園整備への還元による好循環、市内都市公園等の維持管理の質向上の実現を目指す。

第2条　背景

西崎エリア施設は、那覇空港から車で約 18 分という好立地に位置し、スポーツ合宿・コンベンションの拠点として実績を積み重ねてきた。令和 7 年 4 月には屋内運動場が完成し、同年度内には投球練習場も供用開始するなど、施設環境の充実が進んでいる。

一方で、以下の課題が存在する。

- 施設の老朽化（昭和 59 年～平成 9 年竣工）の進行
- 西崎研修センターが令和 3 年 4 月から休館中であり、再開の目途が立っていない
- 独自事業・PR 活動が不十分であり、施設ポテンシャルが十分に発揮されていない
- 行政のみによる課題解決・魅力向上には限界がある

これらの課題を踏まえ、市はサウンディング型市場調査（令和 7 年 9 月～12 月）を実施し、民間事業者の参入意向・条件等を把握した。本指針及び募集要項は、その結果を踏まえ策定するものである。

第3条　基本方針

本事業の実施にあたっては、以下の基本方針のもと、公民連携により西崎エリアの魅力創出及び市内都市公園等の維持管理の質向上を目指す。

【西崎エリアコンセプト】

スポーツ×遊び×憩いの循環・つながり

【実現に向けた戦略】

- 市民・来訪者が安全・安心に利用できる施設環境の維持・向上
- 民間事業者の創意工夫を活かした~~独自~~自主事業の積極的な展開
- 収益施設から得られる収益の公園整備への還元による好循環の実現
- スポーツコンベンションの更なる推進による経済波及効果の拡大
- 西崎研修センターの再開による宿泊・飲食機能の復活とエリア全体の相乗効果の発現
- 施設・周辺自然環境（海岸・遊歩道等）を連携させたコンテンツ開発による「まちの魅力向上」

第4条　事業内容

（1）　指定管理者制度（基幹公園（西崎運動公園・西崎親水公園・パークゴルフ場））

基幹公園とスポーツ施設の安定的な管理・運営を継続しつつ、スポーツ教室・イベント開催・駐車場有料化等の独自事業を幅広く展開するため、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項、糸満市都市公園条例第 21 条の規定に基づく指定管理者制度を採用する。指定管理の期間は 15 年～20 年程度を基本とし、毎年度のモニタリング・評価と 5 年ごとの中間評価を実施することで、長期的な投資計画と行政によるモニタリングの両立を図る。

（2）　指定管理者制度(都市公園・体育施設・その他の公園施設)

基幹公園を除く、都市公園・体育施設・その他の公園施設の管理運営業務を効率的かつ効果的に行い、住民サービスの向上と経費の削減等を図るため、指定管理者制度による管理運営の提案を求める。なお、提案を行う場合、指定管理の期間は基幹公園と同一とし、同様にモニタリング・評価を実施する。

（3）　指定管理者制度＋P-PFI（西崎運動公園・西崎親水公園）

公園としての基本的な管理・運営を指定管理者制度で行いつつ、飲食・売店・休憩施設等の民間収益施設を P-PFI（都市公園法第 5 条の 2 に基づく公募設置等計画制度）により整備・運営する手法を採用する。収益施設から生じる収益の一部を公園整備に還元することで、公園の質の継続的な向上を図る。事業期間は法定上限の 20 年とする。

（4）　企画提案方式（西崎研修センター）【任意】

西崎研修センターについては、市が導入を希望する機能（宿泊・飲食・浴場・研修等）及び改修に関する費用負担（事業者負担を原則とする）等を要求水準として提示し、事業者がこれを踏まえた企画提案を行う形式で公募し、「パートナー事業者」として選定する。選定されたパートナー事業者との協議を経て、導入機能・事業手法・スケジュール等を確定し、基本計画として取りまとめ、その後の改修工事・管理運営まで実施する。なお、事業手法が PFI 法に基づく特定事業となった場合等は、本公募とは別に、改めて公募手続きを行う必要があることに留意すること。

第5条　一体公募の方針

上記の管理・運営については、一体的な経営による相乗効果の最大化・効率的な管理運営の実現を目的として、一体公募（ワンパッケージ応募）を基本とする。

ただし、以下の条件を設けることで応募の裾野を確保し、公募の不調リスクを軽減する。

- 全施設一体での応募（フルパッケージ）を基本とする
- 西崎研修センターの企画提案を除いた部分応募も可能とする

第6条　対象施設及び応募区分

（1）　対象施設

本公募の対象施設は以下のとおりとする。なお、西崎エリアにおける施設に関しては、地理的一体性を有するエリアとして、一体的な管理・運営を基本とする。

施設名	事業手法	所在地	所管
西崎運動公園	指定管理者制度＋P-PFI	糸満市西崎町３丁目１番	糸満市
西崎親水公園	指定管理者制度＋P-PFI	糸満市西崎町３丁目～5 丁目	糸満市
西崎パークゴルフ場	指定管理者制度	糸満市西崎町５丁目７番	糸満市
基幹公園を除く都市公園・体育施設・その他の公園	指定管理者制度	糸満市内	糸満市
西崎研修センター　【任意】（現在休館中）	企画提案方式　（事業手法は提案による）	糸満市西崎町３丁目１番	糸満市

（２）　主要施設の現況

①　西崎運動公園

名称	西崎運動公園
所在地	糸満市西崎町３丁目１
敷地面積	約 15 ヘクタール
駐車場台数	490 台（研修センター含む）
竣工年	主な施設：西崎球場（昭和 59 年竣工）、西崎総合体育館（昭和 61 年竣工）、西崎多目的広場（昭和 62 年竣工）、西崎陸上競技場（平成３年竣工）、西崎庭球場（平成５年竣工）、西崎プール（平成９年竣工）、屋内運動場（令和７年竣工）、投球練習場（令和７年度竣工）
公園種別	都市公園
主要施設	野球場、総合体育館、多目的広場、陸上競技場、庭球場、プール、屋内運動場、投球練習場
区域区分	市街化区域
用途地域	第１種住居地域
建蔽率	60％
容積率	200％
その他	指定緊急避難場所（広域避難地）
施設利用者	296,438 人（令和７年度）
施設利用料金	83,850,116 円（令和７年度）

②　西崎研修センター(現在休館中)

名称	西崎研修センター（ホテルスポーツロッジ糸満）
所在地	糸満市西崎町３丁目１
敷地面積	敷地面積 2,092 ㎡/ 延床面積 2,526 ㎡（4 階建て）
竣工年	平成９年

公園種別	都市公園（西崎運動公園） ※糸満市都市公園条例における「公園施設」には位置づけられていない。
主要施設	ファミリールーム・ツインルーム・和室会議室・多目的ホール・研修室・男女浴場（サウナ等）・レストラン等
区域区分	市街化区域
用途地域	第 1 種住居地域
休館理由	建物・設備の老朽化。令和 3 年度調査において、宿泊機能維持のための改修に多額の費用を要することが判明。

③　西崎親水公園

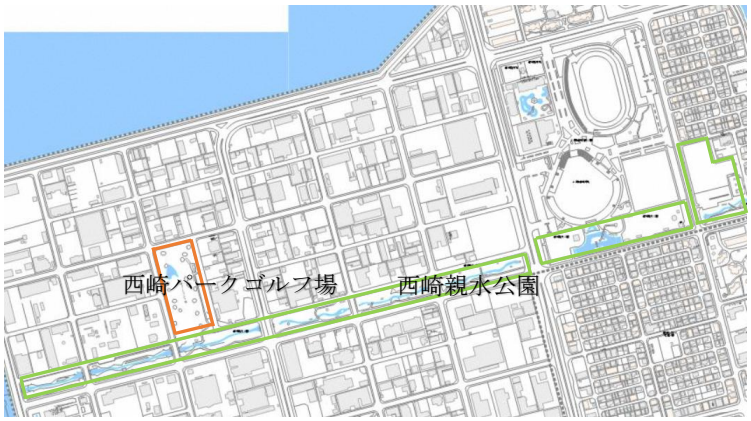
名称	西崎親水公園
所在地	糸満市西崎町 3 丁目～5 丁目
敷地面積	約 10.7 ヘクタール
竣工年	平成 3 年～平成 8 年
駐車場台数	168 台（各工区合計）
公園種別	都市公園(緑地)
主要施設	遊具・遊歩道・緑地・大型遊具広場（2 工区）・コンビネーション遊具（10 工区、令和 6 年設置）・親水公園サッカー場
用途地域	2 工区：第 1 種住居地域 3 工区、4 工区：工業地域 5 工区、6 工区、7 工区、8 工区、9 工区：工業専用地域 1 工区、10 工区：第 1 種中高層住居専用地域（一部、第 2 種中高層住居専用地域を含む）
建蔽率	60%
容積率	200%

④　西崎パークゴルフ場

名称	西崎パークゴルフ場
所在地	糸満市西崎町 5 丁目 7
敷地面積	約 1.8 ヘクタール
竣工年	平成 28 年
駐車場台数	42 台
公園種別	都市公園（緑地）
主要施設	南コース「サンダンカコース」・北コース「ハイビスカスコース」（NPGA 公認、平成 28 年オープン）
営業時間	冬時間(10 月～3 月)9 時～17 時 30 分 夏時間(4 月～9 月)9 時～18 時
利用区分	1 ラウンド 18 ホール、2 ラウンド 36 ホール
区域区分	市街化区域
用途地域	工業専用地域

【本公園の位置】

【施設配置図】



【西崎運動公園の写真】

【西崎研修センターの写真】

【西崎親水公園、西崎パークゴルフ場の写真】

（３）　応募区分

応募者は以下の区分から選択して応募することができる。なお、市は区分Ａによる応募を優先とする。

応募区分	概要	対象事業	市の優先度
区分Ａ	全施設一体	市内公園・体育施設※1の指定管理＋P-PFI 事業＋研修センター企画提案	優先
区分Ｂ	市内公園・体育施設※1のみ	市内公園・体育施設※1の指定管理＋P-PFI 事業	可

※１　市内公園・体育施設の対象施設は、「第三章　指定管理者制度　―都市公園・体育施設等―　第 28 条　対象施設」に掲げる各施設を指す。

第7条　事業期間

P-PFI の認定公募設置等計画の有効期間は、公募対象公園施設の設置許可日から令和 29 年（2047 年）3 月 31 日までを最長とし、設計、工事、事業完了前の公募対象公園施設の解体・撤去及び原状復旧に要する期間を含む。設置管理許可の期間は、許可日から 5 年以内とするが、当該期間内に認定計画提出者から設置管理許可の更新の申請があった場合、認定公募設置等計画の有効期間内で許可を与えるものとする。また、市は、認定有効期間の終了後においても、都市公園法第 5 条第 2 項の要件を満たしている場合、都市公園法第 5 条第 1 項の許可を行うことができる。

指定管理の期間は、令和 29 年（2047 年）3 月 31 日を最長とし、特定公園施設（設置する場合）にあっては供用開始日から、その他公園施設にあっては原則として令和 9 年（2027 年）4 月 1 日から令和 29 年（2047 年）3 月 31 日までを上限とする。

西崎研修センター改修運営事業の期間は、施設を改修し、市に引き渡した日から令和 29 年（2047

年）3 月 31 日までを想定しているが、詳細は市との協議の上、決定する。

なお、P-PFI の認定公募設置等計画の有効期間及び指定管理の期間、並びに西崎研修センター改修運営事業の満了日は、原則、同日であるものとする。

【事業期間イメージ】

<table>
<tr><th colspan="2"></th><th>令和 8 年度</th><th>令和 9～13 年度</th><th>令和 14 年～18 年度</th><th>令和 19 年～23 年度</th><th>令和 24 年～28 年度</th></tr>
<tr><td rowspan="2">P-PFI</td><td>公募対象公園施設</td><td rowspan="2">協定締結
公募等設置計画の認定</td><td>工事施工
設置管理許可
（5 年）</td><td>設置管理許可の更新</td><td>設置管理許可の更新</td><td>解体・撤去
原状回復
設置管理許可の更新</td></tr>
<tr><td>特定公園施設（任意）</td><td colspan="4">工事施工</td></tr>
<tr><td rowspan="2">指定管理（P-PFI 及び設置管理許可に係る公園施設を除く）

企画提案（事業パートナー方式）</td><td>公園</td><td>協定締結
指定管理者の指名等手続き</td><td colspan="4">指定管理
（令和 9 年 4 月～指定管理満了まで）</td></tr>
<tr><td>西崎研修センター</td><td>協定締結
基本計画策定</td><td colspan="4">改修設計・工事
供用再開・維持管理運営
※事業手法及び期間は基本計画において定める。</td></tr>
</table>

第8条　応募の制限

応募書類の受付最終日において、次のいずれかに団体又はその代表者が該当する団体は、応募を無効とする。また、グループで応募する場合はすべての構成団体が次に該当しないこととし、1 団体でも該当した場合は応募を無効とする。

	内容
(1)	法律行為を行う能力を有しない者
(2)	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 225 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者
(3)	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者
(4)	地方自治法施行令第 167 条の 4 に該当する者
(5)	応募の日から、公募設置等予定者決定通知日までの間に、糸満市指名停止等事務処理要綱第 2 条第 1 項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者
(6)	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者（徴収猶予を受けているときは滞納していないものとみなす。）
(7)	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 号に規定する暴力団又はその構成員又はその密接関係者
(8)	選定委員会委員が経営又は運営に直接関与している者

第9条　応募資格

	内容
(1)	応募者は法人(以下、「応募法人」という。)又は複数の法人が組成するグループに限る。
(2)	グループで応募する場合は代表~~構成員~~法人を定めること。代表~~構成員~~法人は法人格を有し、市との連絡及び協議の窓口となる。
(3)	公募対象公園施設を所有し、設置許可を受ける法人として、代表法人等により SPC(特定目的会社)を設立することが望ましい。
(4)	応募法人または応募するグループを構成する代表法人及び構成法人(以下、「応募法人等」という。)は、直近決算において債務超過でないこと。
(5)	応募法人等の内で、公園及び体育施設の管理・運営業務を実施する法人を定めることとする。当該法人は、施設の管理・運営について、過去 10 年以内に本業務と類似した施設の管理・運営実績を備えること。
(6)	応募法人等の内で、公募対象公園施設及び特定公園施設の設計及び監理業務を実施する法人を 1 社以上定め、当該法人は、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、過去 10 年以内に本業務と類似した施設の設計・監理実績を備えること。
(7)	応募法人等の内で、公募対象公園施設及び特定公園施設の建設業務を実施する法人を 1 社以上定め、当該法人は、令和 7 年度及び令和 8 年度糸満市競争入札参加資格審査において、申請区分「建築工事」の競争入札参加資格を有すると認定されている者、糸満市の指定給水装置工事事業者に指定された者、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、建築工事につき特定建設業の許可を得た者を含むこと。また、過去 10 年以内に本業務と類似した施設の建設工事実績を備える者を含むこと。

(8)	測量を実施する場合は、測量法に基づく測量士の有資格者を含み、沖縄県土木建築部「測量業務共通仕様書」に基づき実施すること。
(9)	代表法人は公募対象公園施設の整備及び特定公園施設の整備・譲渡、利便増進施設の整備について、当該業務の遂行に関する責務を負うこと。
(10)	情報公開、個人情報の保護について市の制度に準じた措置を講じることができること。

第10条　応募条件

・応募法人は、他の応募団体の代表法人又は構成法人となることはできない。

・応募法人等は、参加申込申請後に構成法人の変更は不可とする。ただし、最優秀提案者選定後、NPO 法人 糸満市体育協会、西崎陸上競技場・球場芝管理委託業務、西崎球場グラウンド整備委託業務の受託者が有する管理ノウハウや地域連携を承継する目的で、当該組織と実務上の業務協力に関する協議・事業参加を行うことはこの限りではない。

・事業者選定後は、自己都合による辞退は不可とする。

第11条　応募手順

①　募集要項等の公表

令和 8 年（2026 年）7 月 10 日（金）から市ホームページ等において公表を行う。

②　現地説明会

施設の現地説明会を行う。参加は必須ではないが、可能な限り参加することを推奨する。

現地説明会への参加に際しては、令和 8 年 7 月 24 日（金）の午後 1 時までに「現地説明会参加申込書」（様式 1-2）に必要事項を記入の上、E メール（件名は【西崎エリア施設魅力向上事業　現地説明会】）で提出すること。

【開催日時】令和 8 年（2026 年）7 月 31 日（金）

【開催場所】西崎運動公園、西崎親水公園、西崎研修センター、西崎パークゴルフ場

【参加資格】法人等

【参加人数】1 団体 2 名まで

【現地説明会参加資格申込書提出先】

糸満市西崎運動公園等 PFI 活用型公募プロジェクト・チーム　支援調整班

TEL：098-840-8122

E メール：seisaku@city.itoman.lg.jp

③　質問の受付

質問がある場合は、「質問票」（様式 1－3）を令和 8 年（2026 年）7 月 10 日（金）から令和 8 年（2026 年）7 月 31 日（金）までの期間に、E メール（件名は【西崎エリア施設魅力向上事業 質問】）で提出すること。

一般の方からの質問及び電話・来訪など口頭による質問は受け付けないものとする。

質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、令和８年（2026 年）８月 13 日（木）（予定）に市ホームページに掲載するものとする。

【質問資格】法人等

【質問票提出先】

糸満市西崎運動公園等 PFI 活用型公募プロジェクト・チーム　支援調整班

TEL：098-840-8122

E メール：seisaku@city.itoman.lg.jp

④　再質問の受付

質問がある場合は、「質問票」（様式１－3）を令和８年（2026 年）８月 13 日（木）から令和８年（2026 年）８月 21 日（金）までの期間に、Ｅメール（件名は【西崎エリア施設魅力向上事業 再質問】）で提出すること。

一般の方からの質問及び電話・来訪など口頭による再質問は受け付けないものとする。

再質問に対する回答は、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、令和８年（2026 年）９月３日（木）（予定）に市ホームページに掲載するものとする。

【質問資格】法人等

【質問票提出先】

糸満市西崎運動公園等 PFI 活用型公募プロジェクト・チーム　支援調整班

TEL：098-840-8122

E メール：seisaku@city.itoman.lg.jp

⑤　応募書類の受付

本事業に係る必要書類を添えて、事前に電話連絡（098-840-8122）のうえ、令和８年（2026 年）９月 10 日（木）から令和８年 10 月２日（金）の午前９時から午後５時 15 分までの期間に提出先まで直接持参すること。

なお、提出期限までに「第 13 条　提出書類」に記す応募書類を提出できなかった場合は、後述のとおり失格として選定の対象から除外するものとする。

【応募書類提出先】

糸満市潮崎町１丁目１番地　糸満市役所　４階　企画部政策推進課内

糸満市西崎運動公園等 PFI 活用型公募プロジェクト・チーム　支援調整班

TEL：098-840-8122

第12条　公募スケジュール

時期	内容
令和８年７月 10 日（金）	募集要項等の公表
令和８年７月 24 日（金）	現地説明会申込期限
令和８年７月 31 日（金）	現地説明会
令和８年７月 10 日（金）～ 令和８年７月 31 日（金）	質問の受付
令和８年８月 13 日（木）（予定）	質問の回答
令和８年８月 13 日（木） 令和８年８月 21 日（金）	再質問の受付
令和８年９月３日（金）（予定）	再質問の回答
令和８年９月 10 日（木）～ 令和８年 10 月２日（金）	応募書類の受付
令和８年 10 月上旬頃	応募資格審査結果の通知
令和８年 10 月中旬頃	書類審査・プレゼンテーション及びヒアリング審査
令和８年 10 月中旬頃	選定結果の通知・公表
令和８年 10～12 月	選定事業者との協議・基本協定締結手続き
令和８年 12 月下旬	市議会による指定管理者指定の議決
令和８年 12 月下旬	指定管理者の決定通知
令和９年１～３月	移行準備期間
令和９年４月～	指定管理施設の管理・運営開始

第13条　提出書類

（１）　共通提出書類

応募者は、以下の書類を提出すること。なお、提出された書類については、市の公文書になるため、情報公開請求があった場合は、糸満市情報公開条例（平成 15 年糸満市条例第 1 号）第 7 条に規定する非公開部分を除き、原則公開とする。

番号	書類名	部数		様式
		正	副（写）	
1.	参加申込書関連書類			
①	応募参加申込書	1 部	1 部	様式 1-1
②	グループ構成員届（グループで応募する場合に提出）	1 部	1 部	様式 1-4
③	会社概要書	1 部	1 部	任意様式（パンフレット等でも可）
~~④~~	~~誓約書~~	~~1 部~~	~~1 部~~	~~様式 1-5~~
2.	応募制限関連書類（グループにあっては、代表法人及び構成法人すべてについて提出）			
④	誓約書	1 部	1 部	様式 1-5
⑤	グループ協定書の写し　（グループの場合のみ） ※構成員全員の署名・捺印があるもの	1 部	1 部	様式 1-6
⑥	定款、寄付行為、会則又はこれらに類する書類	1 部	1 部	任意様式
⑦	法人の登記事項証明書	1 部	1 部	関係法令に定める様式
⑧	役員名簿	1 部	1 部	任意様式
⑨	直近 2 事業年度分の財務諸表 ※貸借対照表、損益計算書、株式資本等変動計算書（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）の写し	1 部	1 部	関係法令に定める様式
⑩	財務状況表	1 部	8 部	様式 1-7
⑪	納税証明書 ※法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税納税証明書※未納がない証明でもよい。	1 部	1 部	各種証明書
⑫	今期（現事業年度）の事業計画書、収支予算書	1 部	1 部	関係法令に定める様式
⑬	直近 2 事業年度分の事業報告書	1 部	1 部	関係法令に定める様式
3.	応募資格関係書類（該当する法人について提出）			
⑭	一級建築士事務所登録を証する書類の写し	1 部	1 部	関係法令に定める様式
⑮	設計・~~管理~~監理実績を証する書類	1 部	1 部	任意様式
⑯	糸満市の指定給水装置工事事業者を証する書類	1 部	1 部	任意様式
⑰	特定建設業許可通知書の写し	1 部	1 部	関係法令に定める様式
⑱	建設工事実績を証する書類	1 部	1 部	任意様式

~~⑱~~⑲	管理運営の実績を証する書類	1 部	1 部	任意様式
4.	**公募設置等計画（案）**			
~~⑲~~⑳	公募設置等計画（案）　概要書	1 部	8 部	様式 2-1
~~⑳~~㉑	公募設置等計画（案）	1 部	8 部	様式 2-2
	(1) 事業の実施方針 ① 本公園の方針、特性等を踏まえた事業運営の基本的な考え方(事業コンセプト) ② 公園の整備方針を踏まえた、西崎エリアの魅力向上となる提案			
	(2) 事業実施体制 ① 代表法人、構成法人、協力法人等の役割分担・責任体制、業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置計画、市との連絡体制・方法 ② 応募企業の商号、住所等の記載 ③ 法人の経営状況・財務健全性 ④ 事業撤退に至るリスクと対応方針			
	(3) 事業計画 ① 現実的な投資計画や資金計画、継続的な事業計画 ② 事業全体のスケジュール（基本協定締結から事業終了まで）			
	(4) 施設の整備計画(共通事項) ① 施設の配置計画(全体平面図) ② 建設一般図(公募対象公園施設及び特定公園施設) ③ 提案施設の配慮事項 ~~事業全体のスケジュール(基本協定締結から事業終了まで)~~ ④ 施工計画			
	(5) 公募対象公園施設の整備計画 ① 公募対象公園施設整備の概要 ② 事業用途別施設概要			
	(6) 特定公園施設の整備計画 ① 整備計画の概要 ② 特定公園施設の整備計画			
	(7) 利便増進施設の設置及び管理運営に関する事項 ① 施設別の概要 ② 構造図(配置図・平面図・立面図・断面図等)			
	~~事業計画~~ ~~③ 現実的な投資計画や資金計画、継続的な事業計画~~ ~~④ 事業撤退に至るリスクと対応方針~~			
	(8) 公募対象公園施設、特定公園施設及び利便増進施設の整備面積・投資額概要			

	①　公募対象公園施設の整備面積(総面積) ②　公募対象公園施設の投資額(総額) ③　特定公園施設の整備面積(総面積) ④　特定公園施設の投資額 ⑤　利便増進施設の整備面積(総面積) ⑥　利便増進施設の投資額			
	(9) 価格提案 ①　公募対象公園施設の使用料 ②　収益の公園整備等への還元			
5.	**指定管理者等事業計画**			
~~㉑~~㉒	糸満市都市公園等指定管理者指定申請書	1 部	1 部	様式 3-1
~~㉒~~㉓	指定管理者事業計画　概要書	1 部	8 部	様式 3-2
~~㉓~~㉔	指定管理者事業計画	1 部	8 部	様式 3-3
	(1) 全体計画 ①　管理運営方針 ・目的やコンセプト ・P-PFI 事業との一体性・調和			
	②　実施体制 ・管理運営体制・人員配置体制 ・地域連携・地域との協働体制 ・危機管理・災害対策体制 ・自己評価・モニタリング対応 ・法人の経営状況・財務健全性 ・個人情報保護			
	(2) 管理運営業務 ①　全体 ・利用者満足度 ・平等利用			
	②　公園 ・中長期を見据えた経営、効率化 ・植生管理、施設管理、清掃・衛生管理等			
	③　体育施設 ・各体育施設の維持管理 ・各体育施設の管理運営 ・競技性能維持に関する取組			
	④　利用促進 ・利用、交流を促進する仕掛け等 ・効果的な広報、情報発信			
	⑤　自主事業 ・公園、体育施設の目的に合った自主事業 ・年間イベント計画 ・収益性のあるプログラム ・公園の維持管理への還元			
	⑥　実績 ・類似施設の管理実績 ・スポーツコンベンションの運営実績			

	⑦　地域性 ・市内企業等の活用 ・市内関係団体、住民及び市との連携			
	(3) 価格提案 ①　指定管理料			
~~㉔~~㉕	収支計画書（指定管理分）	1 部	8 部	様式 3-4
6.	**西崎研修センター企画提案　（研修センター・該当者のみ）**			
~~㉕~~㉖	西崎研修センター改修運営事業企画提案書　概要版	1 部	8 部	様式 4-1
~~㉕~~㉗	西崎研修センター改修運営事業企画提案書	1 部	8 部	様式 4-2
	(1) 事業の実施方針 ①　事業の実施方針及びコンセプト			
	②　実施体制 ・事業各段階（設計・施工・維持管理）における実施体制、人員配置体制			
	③　事業手法及びスケジュール ・想定する事業手法 ・想定する事業スケジュール			
	④　投資・収支計画、リスク対応 ・西崎研修センター改修における投資計画や収支計画、継続的な事業計画 ・事業撤退に至るリスクと対応方針			
	(2) 改修計画書・施工計画 ⑤　改修計画 ・施設の改修（機能回復）に係る再配置、設備更新計画 ⑥　施工計画 ・施設の改修（機能回復）に係る工程管理、安全管理、品質管理計画 ⑦　ホスピタリティ機能・魅力向上に資する改修の提案			
	(3) 管理運営計画書 ⑧　維持管理業務に対する取組方針・実施体制 ・維持管理業務(点検、清掃、予防保全)			
	⑨　広報・PR 計画 ・集客に向けた広報手段			
	⑩　運営業務・利用者サービス ・運営業務体制、サービス提供の方針			
	⑪　公園との連携 ・公園、体育施設と連携した利用促進策 ・西崎エリアの魅力向上に資する相乗効果			
	⑫　地域性			

	・地域特性を活かした取組 ・地元関係団体、住民及び市との連携			
	(4) 投資・収支計画書			任意様式

（２） 応募書類作成の注意事項

- 応募書類の提出は、1 応募法人（団体）につき、1 提案とする。
- 応募書類の提出後の変更は認めない。
- 必要に応じて応募書類一覧に記載以外の書類の提示を求める場合がある。
- 応募書類は、A4 判左綴じ（A3 版は A4 判に折り込む）を原則とする。ページ番号を付し、インデックスを付けた上で提出すること。
- 「⑦法人の登記事項証明書」及び「⑪納税証明書」については、提出日において発行から 3 か月以内のものとする。
- 「⑨直近 2 事業年度分の財務諸表」及び「⑬直近 2 事業年度分の事業報告書」については、団体の設立から 2 年以上経過していない場合は、設立年度から直近までのものとする。
- 「⑲公募設置等計画（案）概要書」及び「㉒指定管理者事業計画概要書」、「㉕西崎研修センター改修運営事業計画企画提案書概要版」については、A4 版、3 ページ以内とすること。
- 「⑳公募設置等計画（案）提案書」及び「㉓指定管理者事業計画提案書」、「㉖西崎研修センター改修運営事業計画企画提案書」については、20 ページ以内とし、ページ番号を付すこと。ただし、イメージパース（A3 サイズ横向き）、図面、別途提出資料の部分はページ制限の対象外とする。
- 応募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すること。
- 明確かつ具体的に記述すること。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すること。
- 提出時には、提出書類と同じ内容を保存した CD-R または DVD-R を 1 枚提出すること。

第14条　選定委員会及び選定方法

（１）　選定委員会の設置

市は、「西崎エリアの魅力向上に向けた糸満市体育施設・公園施設等公募選定委員会（以下、「選定委員会」という。）」を設置し、外部有識者を過半数含む委員構成とする。

・委員の専門分野：経済・金融・都市計画・スポーツ経営・観光・建築等

・委員は公募に関係する事業者と利害関係のない者とする。

（２）　選定方法

① 最優秀提案者及び次点者は、別紙「選定基準及び評価項目」に基づき、選定委員会において、書類、プレゼンテーション及びヒアリング審査により選定する。

② 応募者が本事業の遂行に適した適格な事業者であるか、募集要項に掲げる参加資格の有無及び欠格事由への該当の有無を確認するため、応募資格審査（1 次審査）を行う。

③ 応募資格審査（1 次審査）を通過した応募団体を対象に、書類、プレゼンテーション及びヒアリング審査を行う。審査時間は 1 者につきプレゼンテーションを応募区分 A は 30 分間、応募区分 B は 20 分間とし、ヒアリングはプレゼンテーションの時間相当とする。なお、応募者が多数の場合は、審査の日程を分けて行うことがある。

④ 審査において、評価項目の要件を必要最低限満たしているものを配点の 60%とする考え方をもとに採点評価を行い、1 位と順位付けした委員数が多い応募団体を上位とし、最優秀提案者及び次点者として選定する。

⑤ 審査において、選定基準及び評価項目のうち「公募設置管理制度（P-PFI）関係」又は「指定管理者制度関係」のいずれかにおいて、合計評価点が各項目に設定された満点の 6 割未満の評価点であった場合は、最優秀提案者及び次点者に選定しない。

⑥ 審査において、選定基準及び評価項目のうち「西崎研修センター企画提案関係（任意提案）」の合計評価点が同項目に設定された満点（配点）の 6 割未満であった場合は、同項目の得点は 0 点として合計評価点に算入するものとする。

⑦ 応募団体が 1 者である場合も、選定を行うものとする。

（３）　選定結果の通知等

選定委員会における審査結果を受けて市として最優秀提案者及び次点者を決定し、審査結果を審査した応募団体（グループによる応募の場合は、グループの代表法人）すべてに、令和 8 年（2026 年）10 月中旬を目途に、文書で通知する。また、最優秀提案者名及び評価点、並びに選定・不選定を問わず団体名（代表~~団体~~法人・構成~~団体~~法人）、各委員の評価点・順位付け（最優秀提案者以外は記号表示）及び審査項目・基準・配点については審査結果として、市ホームページ等で公表する。

第15条　リスク負担の基本方針

本事業における主なリスクについては、原則として下表に示す負担区分とするが、市と最優秀提案者の間で別途締結する基本協定を優先するものとする。

（1）　糸満市都市公園等指定管理業務

指定管理事業におけるリスクの負担区分は、次のとおりとする。

リスク項目	リスクの内容	市負担	指定管理者負担
公募書類	公募要項等の公表資料の誤り市の事由による内容の変更に起因する損害及び増加費用	○	
	事業計画書等、指定管理者が提案した書類等の内容の誤りによるもの		○
引継ぎコスト	業務引継ぎコストの負担		○
周辺地域・住民及び施設利用者への対応	施設管理、運営業務内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応		○
	上記以外の内容に対する住民及び施設利用者からの反対、訴訟、要望への対応	○	
物価変動・金利変動による管理運営費の増減	物価変動（人件費、物品費、光熱水費）及び金利の著しい変動等に伴う経費の増減	協議事項	
法制度、税制度の新設・変更	施設の管理運営の基準等に直接影響を及ぼす法令変更	協議事項	
	当該事業に関わらず指定管理者に影響を及ぼす法令変更等		○
事業の変更・中止又は延期	施設設置者の責任による利用の遅延・中止	○	
	指定管理者の責任による利用の遅延・中止		○
政治、行政リスク	政治、行政的理由から、施設運営管理の継続に支障が生じた場合、又は業務内容の変更を余儀なくされた場合の経費及びその維持管理費における当該事情による増加経費負担	○	
施設や設備の損傷	経年劣化によるもの（200 万円以下で小規模なもの）		○
	経年劣化によるもの（指定管理者の責に帰すことのできない損傷）	○	
施設の利用不能等による収入の減少	指定管理者の責に帰すべき事由による収入の減少等		○
	市が実施する大規模修繕のための利用不能による収入の減少等	○	
紛失、盗難	指定管理者の責に帰すべき事由による什器・備品の紛失、盗難		○
不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等の不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業等により生じる損害及び増加費用	協議事項（費用負担の範囲及び割合について）	
第三者賠償	市に責めがある場合（指定管理者にも責めがある場合を除く。）において第三者に与えた損害の賠償	○	
	指定管理者に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償		○
支払遅延	指定管理者が再委託業者に支払う経費の支払遅延による損害		○
	市が指定管理者に支払う経費の支払遅延による損害	○	

情報管理	市の責に帰すべき事由による個人情報の流出等	○	
	事業者の責に帰すべき事由による個人情報の流出等		○

（２）　P-PFI 事業（公募対象公園施設、特定公園施設）

P-PFI 事業におけるリスクの負担区分は、次のとおりとする。

リスク項目		リスクの内容	市負担	認定計画提出者負担
共通	公募書類	公募要項等の公表資料の誤り市の事由による内容の変更に起因する損害及び増加費用	○	
	資金調達	市が調達する資金	○	
		認定計画提出者が調達する資金		○
	許認可取得	市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用	○	
		認定計画提出者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用		○
	法制度、税制度、許認可の新設・変更	認定計画提出者が行う整備・管理運営業務に直接影響を及ぼす法令変更等	協議事項	
		当該事業に関わらず認定計画提出者に影響を及ぼす法令変更等		○
	住民対応	市が実施する住民対応	○	
		認定計画提出者が実施する住民対応		○
	第三者賠償	市に責めがある場合（認定計画提出者にも責めがある場合を除く。）において第三者に与えた損害の賠償	○	
		認定計画提出者に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償		○
	環境	認定計画提出者が行う本事業に起因する有害物質の排出、漏洩、工事等に伴う騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光、臭気への対応とそれらに起因する損害及び増加費用		○
	本事業の中止、延期又は遅延	市の事由による事業の中止、延期又は遅延	○	
		認定計画提出者の事由による事業の中止、延期又は遅延		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等の不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業等により生じる損害及び増加費用		○
	協定締結の中止	市及び認定計画提出者のいずれにも帰責できない事由により生じる損害	協議事項	
	設計	市の提示条件、指示の不備等市の事由による変更に起因する損害及び増加費用	○	
		認定計画提出者の事由による変更等に起因する損害及び増加費用		○
	用地	事業区域の土壌汚染及び地中埋設物に起因する損害及び増加費用（事前に市が提示する資料等で予見可能な範囲に限る）		○
	工事の遅延、供用開始の延期又	市の提示条件、指示の不備等市の事由に起因する損害及び増加費用	○	

	は遅延	上記以外の事由に起因する損害及び増加費用		○
	工事費の変動	市の事由に起因する工事費の変動	○	
		上記以外の事由による工事費の変動		○
公募対象公園施設・特定公園施設の管理運営	施設の損傷	市の指示に起因する施設の損傷	○	
		上記以外による施設の損傷		○
	物価変動・需要変動・管理・運営費の増大	市の事由による事業内容や用途、サービス等の変更に起因する管理・運営費の増大	○	
		市の事由以外の要因による管理・運営費の増大		○
	紛失、盗難	備品の紛失、盗難		○
	備品更新	市が設置する備品の更新費用	○	
		認定計画提出者が設置する備品の更新費用		○
	修繕	大規模な修繕		○
		小規模な修繕		○
	利用者対応	認定計画提出者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブル等への対応		○

（３）　西崎研修センター改修運営事業

西崎研修センター事業におけるリスクの負担区分は、次のとおりとする。

リスク項目		リスクの内容	市負担	指定管理者 事業者負担
共通	公募書類	公募要項等の公表資料の誤り市の事由による内容の変更に起因する損害及び増加費用	○	
	資金調達	市が調達する資金	○	
		事業者が調達する資金		○
	許認可取得	市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用	○	
		事業者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用		○
	法制度、税制度、許認可の新設・変更	事業者が行う整備・管理運営業務に直接影響を及ぼす法令変更等	協議事項	
		当該事業に関わらず認定計画提出者に影響を及ぼす法令変更等		○
	住民対応	市が実施する住民対応	○	
		事業者が実施する住民対応		○
	第三者賠償	市に責めがある場合（事業者にも責めがある場合を除く。）において第三者に与えた損害の賠償	○	
		事業者に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償		○
	環境	事業者が行う本事業に起因する有害物質の排出、漏洩、工事等に伴う騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光、臭気への対応とそれらに起因する損害及び増加費用		○
	本事業の中止、	市の事由による事業の中止、延期又は遅延	○	

	延期又は遅延	事業者の事由による事業の中止、延期又は遅延		○
	不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等の不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休業等により生じる損害及び増加費用		○ （使用不可時の対応及び負担割合は協議事項とする）
	物価・金利変動	事業者決定後の物価変動（インフレ、デフレ）及び金利変動		○
設計・工事	契約	市の事由による契約締結の遅延・中止	○	
		事業者の事由による契約締結の遅延・中止		○
	計画策定	市の帰責事由による計画策定の遅延・中止	○	
		事業者の帰責事由による計画策定の遅延・中止		○
	設計	市の提示条件、指示の不備等市の事由による変更に起因する損害及び増加費用	○	
		事業者の事由による変更等に起因する損害及び増加費用		○
	工事の遅延・工事費の増大	市の提示条件、指示の不備等市の事由に起因する損害及び増加費用	○	
		上記以外の事由に起因する損害及び増加費用		○
	既存施設の隠れた瑕疵	既存施設の構造的な劣化、アスベスト（石綿）の除去等に起因する損害及び増加費用		○
維持管理・運営	本事業の中止、延期又は遅延	市の事由による事業の中止、延期又は遅延	○	
		事業者の事由による事業の中止、延期又は遅延		○
	修繕	事業者の注意義務を怠ったことによる施設、設備、備品、資料等の滅失、損傷に関する原状回復又は賠償		○
		経年劣化や利用に伴う損耗に関する一般的な修繕		○
	利用者対応	事業者者の業務範囲に関する利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
	情報管理	市の責に帰すべき事由による個人情報の流出等	○	
		事業者の責に帰すべき事由による個人情報の流出等		○

第16条　協定の締結

最優秀提案者との協議が整った後、以下の協定・契約を締結する。

① 基本協定書（市と選定事業者の間の基本的な権利・義務）
② 指定管理協定書（指定管理者制度対象施設）
③ 公募設置等計画書（P-PFI 対象施設）
④ 西崎研修センター改修運営事業 基本契約

第17条　失格・辞退

（1）　失格

① 応募資格を欠くことが判明した場合
② 提出書類受付期限までに所定の書類の提出を行わなかった場合
③ 応募提案書類に虚偽の記載を行った場合
④ 選定委員会委員~~員~~に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
⑤ 他の応募者と応募提案の内容又はその意思について相談を行った場合
⑥ その他、公募の公正性を害する行為が認められた場合

（2）　辞退

応募後に辞退する場合は速やかに書面（電子メール可）により市に通知すること。

第18条　留意事項

① 公募に要する費用は応募者の負担とする。
② 提案書等の著作権は応募者に帰属するが、市は選定結果の公表等に必要な範囲で使用できる。
③ 公募内容・スケジュールは事前の予告なく変更することがある。

第二章　公募設置等管理制度（P-PFI）　―西崎運動公園・西崎親水公園―

用語の定義

P-PFI	・都市公園法（昭和31年法律第79号。以下「法」という。）の平成29年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。 ・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-PFIのイメージ〉
公募対象公園施設	・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。 （例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等）
特定公園施設	・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。
利便増進施設	・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。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占用物件として設置できる自転車駐車場又は地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが地域住民の利便の増進に寄与すると認められるもの。
公募設置等指針	・P-PFI（本指針においては「西崎エリア魅力向上事業」をいう。）の公募に当たり、法第5条の2の規定に基づき、各種募集条件等を定め公表した公募設置等指針、参考資料、様式集及び質問回答書をいう。
公募設置等計画	・法第5条の3の規定に基づき、P-PFI（西崎エリア魅力向上事業）に応募する民間事業者等が提出する公募設置等計画その他一切の書類をいう。
公募設置等予定者	・審査・評価により、最高点の評価合計点を得て、西崎運動公園及び西崎親水公園の機能を損なうことなくその利用者の利便の向上を図る上で最も適切であると認められる公募設置等計画を提出した者。

第19条　制度の概要

公募設置等管理制度（Park-PFI）は、都市公園法第５条の２に基づき、飲食店・売店等の公募対象公園施設を整備・管理する民間事業者を公募により選定し、当該施設から生じた収益を活用して公園整備を行うことができる制度である。

市は、西崎運動公園・西崎親水公園において本制度を活用し、民間収益施設の整備を通じて公園の魅力向上を図るとともに、収益の一部を公園整備等に還元する循環型の公園経営を実現する。

【根拠法令】都市公園法第５条の２（公募設置等計画の認定制度）
【事業期間】最長 20 年（法定上限）
【認定機関】国土交通大臣（権限委任により地方整備局長等）
【特例措置】建蔽率の特例（公募対象公園施設等を設置する場合＋10%）・設置期間の特例（10 年→20 年）

第20条　公募対象公園施設の設置に関する基本方針

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り、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当できると認められるものとする。

（１）　公募対象公園施設の種類

提案を求める公募対象公園施設は、以下の通りとし、西崎エリアの魅力向上に資する便益施設等を期待する。また、提案内容の詳細は選定後に市との協議の上決定するものとする。

①　便益施設

- 飲食店（カフェ・レストラン・テイクアウト等）
- 売店・物販施設（地域産品・スポーツ用品・土産品等）

②　遊戯施設

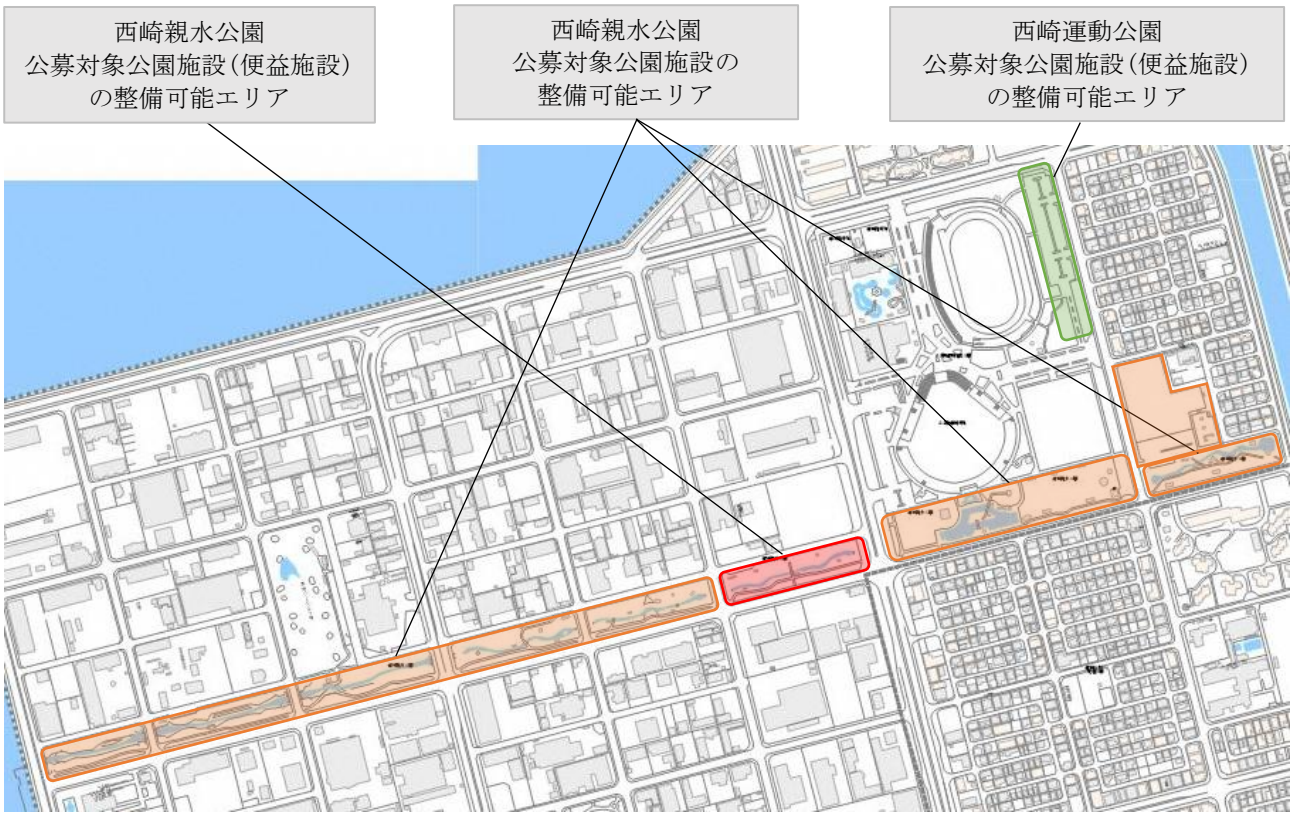
- ぶらんこ、滑り台、ジャングルジム、その他これらに類するもの

③　教養施設

- 図書館、体験学習施設、その他これらに類するもの

（２）　公募対象公園施設の場所及び規模

公募対象公園施設の設置が可能な区域は、下記の図に示す範囲とする。



本事業における建築可能面積は、以下のとおり。

公募対象公園施設の規模は、特定公園施設の建築面積も含めて建築可能面積以下とすること。

項目	公園名	面積	備考
建築可能面積	西崎運動公園	1,000 ㎡程度	－
	西崎親水公園	1,500 ㎡～2,000 ㎡程度	複数施設提案する場合は、1 施設あたり左記の建築可能面積以下とすること。

（３）　管理運営開始の時期

公募対象公園施設の設置許可の時期は、工事着手日（令和 9 年 4 月以降を想定）とし、具体的な時期は基本協定書の締結後、市との協議によって決定する。公募対象公園施設においては、少なくとも 1 件は、原則、令和 11 年 3 月 31 日までに供用開始すること。

（４）　公募対象公園施設の使用料の額の最低額

公募対象公園施設の設置許可に係る使用料の最低額は以下のとおりとする。年間使用料（税抜）及び対象面積を提案すること。

設置許可に伴う使用料対象面積は、公募対象公園施設の建築面積及び営業に伴い専用する面積とする。

なお、工事中の使用料は全額免除とする。

設置許可の使用料の下限	500 円/㎡・月　以上

条例等の変更により金額を見直した場合は、条例等で定める額を占用料として徴収するものとする。

（５）　公募対象公園施設の設置の条件

① 公募対象公園施設は、西崎親水公園内又は西崎運動公園において１か所以上設置すること。

② 配置計画については、公園の主要な動線・遊具等の利用を妨げないものとし、公園の安全性に配慮すること。

③ 当該施設利用者の滞留等が周辺道路の通行に影響を及ぼさないよう、施設の配置等に留意すること。

④ 公募対象公園施設のデザイン・色彩・意匠は、公園の景観・利用環境との調和を図りつつ、市と協議の上決定すること

⑤ 公募対象公園施設の建設予定地において、埋設物が確認された場合、地盤の安定性を担保するため、原則として、そのまま存置することを前提とする。認定計画提出者は、当該構造物を避けた基礎設計、または構造物に影響を与えない荷重計画とすること。

⑥ 公募対象公園施設の設置場所に既存の公園施設がある場合は、原則存置に努めること。移設等を行う場合は、認定計画提出者の負担において移設等を行うこと。移設等の方法については、市と協議を行うものとする。

⑦ 公募対象公園施設の設置場所に既存の樹木がある場合は、認定計画提出者の負担において、保存又は移植、補植等に努めること。

⑧ 「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」および関連する地方自治体の条例・指針に適合した状態を保持すること。

⑨ 特定公園施設を設置する場合、公募対象公園施設と一体利用が図れる設計とすること。

⑩ 公募対象公園施設の規模に応じた便所を整備すること。そのうち少なくとも１つは多目的便所を整備し、子育て世代等に配慮した計画とすること。また、便所は公募対象公園施設の利用者のみでなく、施設を利用しない公園利用者についても、営業時間内において利用可能な計画とすること。

⑪ 施設の工事は、法第５条第１項に基づく設置許可を受けた後に着手すること。

⑫ 水道、ガス、電気等のインフラ設備については、認定計画提出者の負担において整備すること。各インフラ管理者と協議が必要な場合は、認定計画提出者にて協議を行うものとする。

⑬ 認定計画提出者の負担において建設するインフラについて、公園内の既設の管路等から接続する場合は、子メーターの設置義務及び光熱水費の支払い義務や公園内の工事・点検に伴う一時的な使用停止協力義務等が発生する場合があるため、市と協議を行うこと。

⑭ 環境負荷低減、建物リサイクル等環境保全に配慮した設計とすること。

（６）　公募対象公園施設の管理運営の条件

① 公園利用者が利用しやすく、公園利用者及び地域住民の安全・安心に配慮した管理運営とすること。

② 特定公園施設を設置する場合、一体的利用が図れるような管理・運営とすること。

③ 持続的に運営可能な事業計画とすること。

④ 高齢者、子ども連れ、障害者の方々の利用にも配慮すること。

⑤　公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業とすること。

⑥　営業時間は基本的に午前 9 時から午後 10 時までの間で、周辺環境に配慮した提案とすること。なお、恒常的な深夜営業は原則不可とする。

⑦　事業期間中に発生する騒音・振動・光害・悪臭等については、周辺環境に配慮し、抑制に努めること。

⑧　公園利用者が施設を利用することによって発生するごみについては、認定計画提出者が適切に収集・処分すること。

⑨　年間を通じ、円滑な管理・運営が可能な配置体制とすること。

⑩　運営に伴う搬入・搬出計画について、公園内に車両を侵入させる場合には、公園利用者の安全確保及び公園施設の維持管理に支障がないものとし、事前に市と協議を行うこと。

⑪　周辺道路に渋滞が生じないよう、交通渋滞対策を講じた運営計画とすること。

⑫　地震・火災等の災害、不測の事故発生時の危機管理に対応した管理運営が可能な従業員配置体制及び連絡体制とすること。

⑬　災害発生時は、必要に応じて、関係機関及び地域住民と迅速な連携ができるよう配慮すること。

（７）　公募対象公園施設の原状回復

営業を終了する場合や許可期間が満了する際は、認定計画提出者の責任及び負担において、原状回復することを基本とする。ただし、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、建物等の譲渡が確実になされることが確実と見込まれ、かつ、これらの譲渡について市が事前に同意した場合に限り、原状回復義務の一部又は全部を免除することがある。

第21条　収益の公園整備等への還元

本事業は、公募対象公園施設等から得られる利益を公園全体の維持管理や魅力向上に還元することで、市民サービスの質を最大化することを目的としている。

応募者は、本事業における公募対象公園施設等の運営により得られる収益について、以下の各号に定める「公園等への還元手法」を検討し、事業計画書において提案すること。

（１）　公園魅力向上納付金（売上連動）

認定計画提出者の経営努力による収益を公園に還元するため、公募対象公園施設等の売上高が、あらかじめ合意した基準値を超過した場合、その一定割合を納付する。なお、市は、納付された額を翌年度以降の公園整備等として活用するものとする。

（２）　公園の維持管理への還元

公募対象公園施設や自主事業等において見込まれる収益を原資として、その一定割合を市が示す指定管理業務の要求水準を上回る公園の品質・サービス向上に資する自主的な維持管理に充てること。

第22条　特定公園施設

（１）　特定公園施設の建設について（任意）

応募者は、公募対象公園施設の整備と合わせ、以下の特定公園施設（公園の基盤整備）の整

備を提案することができる。特定公園施設の整備が可能な範囲は、原則、公募対象公園施設の整備範囲内とする。

・駐車場・園路・広場の整備（インターロッキング・植栽等）
・案内板・サイン類の整備
・トイレ・手洗い場の更新
・照明設備の整備
・その他、公園の利便性向上に資する施設

（２）　特定公園施設の整備費用の負担、市への譲渡

特定公園施設の整備にあたっては、整備費用は全額事業者負担とし、基本協定締結後に市と設計協議を経た上で認定計画提出者が最終的な実施計画を提出し、市による必要な許可等を得た後に、無償譲渡契約を締結後、着工すること。

特定公園施設の設置完了後は、市による検査合格後、無償譲渡契約に基づき、市に譲渡するものとし、特定公園施設の引き渡しについては、公募対象公園施設ごとの供用開始日までに行うものとする。

ただし、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営を行う場合がある。

なお、工事中の公園施設の占有に伴う使用料は全額免除とする。

（３）　特定公園施設の管理運営

引き渡し後の特定公園施設の管理運営手法については、都市公園法に基づく設置管理許可、または指定管理者制度のいずれか、もしくはこれらを併用した手法によるものとし、市と事業者との協議により確定する。

（４）　特定公園施設の設置の条件

①　駐車場を新設する場合については、公園施設利用者の利便性を考慮し、原則、既存駐車場と一体的な利用が可能な計画とし、必要に応じた台数等の提案とすること。

②　一体利用する際に支障となる既存駐車場の工作物等の公園施設については、存置又は廃止するものを除き、公園内に移設又は機能移転すること。なお、移設又は機能移転に係る費用については認定計画提出者の負担とする。

③　公共工事の基準に基づく、利用者の安全・安心に配慮した設計とすること。

④　「高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）」および関連する地方自治体の条例・指針に適合した状態を保持すること。

⑤　環境負荷低減、建物リサイクル等環境保全に配慮した設計とすること。

⑥　維持管理が容易な公園施設とし、維持管理費についても考慮した提案とすること。

⑦　既存施設等の解体撤去を行う場合は、市と協議の上、全て認定計画提出者の費用負担とする。

⑧　新設する駐車場の駐車マスについては、緑化ブロックの使用等、緑化に配慮した提案とすること。

（５）　特定公園施設の管理の条件

①　公園利用者が利用しやすく、公園利用者及び地域住民の安全・安心に配慮した管理運営とすること。

②　公募対象公園施設と一体的利用が図れるような管理・運営とすること。

③　高齢者、子ども連れ、障害者及び要介護者の方々の利用にも配慮すること。

④　公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業とすること。

⑤　事業期間中に発生する騒音・振動・光害・悪臭等については、周辺環境に配慮し、抑制に努めること。

⑥　公園利用者が施設を利用することによって発生するごみについては、認定計画提出者が適切に収集・処分すること。

⑦　年間を通じ、円滑な管理が可能な配置体制とすること。

⑧　地震・火災等の災害、不測の事故発生時の危機管理に対応した管理が可能な従業員配置体制及び連絡体制とすること。

⑨　災害発生時は、必要に応じて、関係機関及び地域住民と迅速な連携ができるよう配慮すること。

第23条　利便増進施設の設置に関する事項

（１）　利便増進施設の設置について（任意）

利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案すること。設置できる施設は、地域における催し物に関する情報を提供するための看板又は広告塔とする。

（２）　利便増進施設の管理運営

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、認定計画提出者が認定計画に基づき管理運営を行うものとする。なお、利便増進施設の工事中の占用許可に係る占用料は全額免除とする。

（３）　利便増進施設を設置する場合の占用料

利便増進施設を設置する場合の占用料は以下のとおりとする。なお、工事中の占用料は全額免除とする。

■占用料　50 円/㎡・月

第24条　公募設置等計画の認定手続き

①　公募設置等計画提出者の募集・受付

市は、公募設置等指針により公募設置等計画提出者の募集を行い、同計画の受付を行う。

②　公募設置等予定者の選定

市は、応募者が提出した公募設置等計画の審査を行い、公募設置等予定者を選定する。公募設置等予定者を選定したときは、公募設置等予定者に文書で通知する。

③　公募設置等計画の認定
　市は、公募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行う。また、市は、当該認定をした日、認定の有効期間、公募対象公園施設の場所を公示する。公募設置等計画の認定後、公募設置等予定者は認定計画提出者となる。

④　基本協定の締結
　市は、公募設置等計画に基づき、認定計画提出者と協議の上、事業実施条件や認定計画提出者の権利・義務等を定めた西崎エリア魅力向上事業基本協定（以下「基本協定」という。）を締結する。

⑤　公募対象公園施設の設計、設置及び管理運営
　認定計画提出者は、法第５条に基づく設置許可により、公募対象公園施設の設計、設置及び管理運営を行うものとする。

⑥　特定公園施設（任意施設）の設計及び設置並びに市への譲渡及び管理運営
　特定公園施設（任意施設）を設置する場合は、法第５条に基づく設置許可により、認定計画提出者の負担において実施し、設置完了後、市に無償譲渡するものとし、無償譲渡完了後、都市公園法に基づく設置管理許可、または指定管理者制度のいずれか、もしくはこれらを併用した手法で管理運営を行うものとする。ただし、市との協議により、認定計画提出者が施設を所有したまま、管理運営を行う場合がある。

⑦　利便増進施設（任意施設）の設計、設置及び管理運営
　利便増進施設（任意施設）を設置する場合は、法第６条に基づく占用許可により認定計画提出者の負担において実施し、設置完了後、管理運営を行うものとする。

第25条　資金調達の確認

　基本協定の締結にあたり、市は、認定計画提出者に対し、一定の基本協定保証金またはこれに代わる担保を求めることがある。
　また、認定計画提出者は、市が定める期日までに、本事業に必要な資金調達が確実となっていることを証する書類を市に提出しなければならない。正当な理由なく資金調達が完了しない場合、市は協定を破棄することができる。

第26条　事業継続に関わる保証

　本事業の適切な履行、および施設の建設・運営期間中におけるリスク管理のため、市は、認定計画提出者に対し、建設履行保証および運営に関わる保証金又はこれらに代わる特約・金融機関の保証等を求めることがある。詳細な条件および金額については、選定後の協議において決定する。

第三章　　指定管理者制度　―都市公園・体育施設等―

第27条　管理運営方針

指定管理者は、以下の基本方針に従い、施設の一体的・効率的な管理・運営を行うものとする。

・施設の設置目的（市民のスポーツ振興・健康増進・地域経済の活性化）を常に念頭に置くこと。
・利用者の安全・安心を最優先に、適切な施設管理を行うこと。
・市民が平等かつ公平に施設を利用できる環境を維持すること。
・民間事業者の創意工夫を最大限発揮し、施設の魅力向上に積極的に取り組むこと。
・収益の一部を施設整備に還元し、施設の質の継続的向上を図ること。
・市・関係機関との緊密な連携のもと、地域全体の魅力向上に貢献すること。

第28条　対象施設

指定管理者制度の対象施設は以下のとおりとする。

【基幹公園】

施設名	種別	所在地	開設年月日	面積（㎡）
西崎運動公園	運動	糸満市西崎町３丁目１番	Ｈ 9. 4. 1	150,000
西崎総合体育館	－	糸満市西崎町３丁目１番	S61. 3.20	4,100
西崎球場	－	糸満市西崎町３丁目１番	S59. 3.20	21,300
西崎陸上競技場	－	糸満市西崎町３丁目１番	Ｈ 3. 9.30	29,100
西崎多目的広場	－	糸満市西崎町３丁目１番	S63. 3.31	12,700
西崎庭球場	－	糸満市西崎町３丁目１番	Ｈ 6. 3.31	4,370
屋内プール	－	糸満市西崎町３丁目１番	Ｈ 9. 3.21	2,000
レクレーションプール	－	糸満市西崎町３丁目１番	Ｈ 9. 3.21	4,000
屋内運動場	－	糸満市西崎町３丁目１番	Ｒ 7. 4.19	3,000
投球練習場	－	糸満市西崎町３丁目１番	Ｒ 8. 1.20	700
西崎親水公園	都緑	糸満市西崎町３丁目～5丁目	Ｈ 9. 4. 1	106,617
西崎パークゴルフ場	－	糸満市西崎町５丁目７番	H29.11. 8	18,000

【都市公園】

施設名	種別	所在地	開設年月日	面積（㎡）
南浜公園	総合	糸満市潮崎町４丁目29番 他	H29. 3.27	165,254
西崎近隣公園	近隣	糸満市西崎町６丁目522番	Ｈ 3. 4. 1	20,000
みなと公園	〃	糸満市西崎町４丁目14番	S63. 3.25	15,646
南近隣公園	〃	糸満市字糸満1543番１他	H29. 3.27	20,000
真壁公園	〃	糸満市字真壁1034番１	H10. 4. 1	30,000
ロンドン杜公園	〃	糸満市字真栄里1452番	H15.10. 1	83,800
山巓毛公園	〃	糸満市字糸満620番	H17. 3.31	8,320

河尻児童公園	街区	糸満市字兼城 614 番	S56. 3.31	2,161
すみれ児童公園	〃	糸満市西崎町 3 丁目 510 番 261	H 1. 3.31	2,500
真壁児童公園	〃	糸満市字真壁 504 番	H 4. 4. 1	2,670
阿波根児童公園	〃	糸満市字阿波根 30 番 1	S61. 4. 1	1,217
与座児童公園	〃	糸満市字与座 412 番 103	H 2. 3.31	816
武富児童公園	〃	糸満市字武富 122 番 1	H 3. 4. 1	2,052
ひまわり児童公園	〃	糸満市西崎町 2 丁目 307 番	H 5. 4. 1	2,534
みなみ児童公園	〃	糸満市字糸満 2002 番 5	H 5. 4. 1	3,059
さくら児童公園	〃	糸満市西崎町 3 丁目 441 番	H 6. 4. 1	1,998
かんな児童公園	〃	糸満市西崎町 1 丁目 49 番	H 6. 4. 1	1,997
でいご児童公園	〃	糸満市西川町 2282 番	H 7. 4. 1	2,003
こすもす児童公園	〃	糸満市西崎町 1 丁目 232 番	H 8. 4. 1	1,997
真安良児童公園	〃	糸満市字糸満 1410 番	H13. 4. 1	3,400
北波平武富公園	〃	糸満市字北波平 122 番 1	H29. 3.27	13,199
喜屋武公園	〃	糸満市字喜屋武 579 番 1	H17. 4. 1	9,500
町端公園	〃	糸満市字糸満 2058 番 3 他	H29. 7. 8	2,998

【体育施設（糸満市都市公園条例第７条に掲げる有料公園施設）】

施設名	所在地	開設年月日	面積（㎡）
近隣公園庭球場	糸満市西崎町 6 丁目 522 番	H 3. 4. 1	666
みなと公園庭球場	糸満市西崎町 4 丁目 14 番	S63. 3.25	1,585
南浜公園多目的広場	糸満市潮崎町 1 丁目 2 番	H15. 3.31	10,600
南浜公園市民広場	糸満市潮崎町 1 丁目 1 番 2	H18. 3.31	5,300
南浜公園ゲートボール場	〃	H18. 3.31	7,500

【その他公園施設】

施設名	所在地	面積（㎡）
パークタウン阿波根公園	糸満市字阿波根 1406 番 104	2,163
兼城ハイツ公園	糸満市字兼城 764 番 7	1,340
さつきの城公園	糸満市字大度 255 番 87	2,595
新垣公園	糸満市字新垣 118 番	1,390
潮平西原公園	糸満市字潮平 711 番 9	608
西崎緑地	糸満市西崎町 3 丁目～6 丁目	22,900
潮崎公園	糸満市潮崎町 4 丁目 1 番 11	2,683
潮崎緑地、緑道	糸満市潮崎町 1 丁目～4 丁目	13,757
武富ハイツ公園 2 箇所	糸満市字武富 595 番 65、231 番、232 番、233 番	2,224
山城公園	糸満市字山城 300 番	2,759
新屋敷公園	糸満市字糸満 1452 番	2,200
高嶺間切番所跡公園	糸満市字大里 144 番	961
マーチンジョーヌカー広場	糸満市字糸満 415 番 1	66
みどりの遊歩道	糸満市西崎町（北・西）護岸	30,000
ガタ原さんかく～公園	糸満市字真栄里 2037 番 1　他	2,500

第29条　指定管理者が行う業務内容

主な業務内容は以下のとおりとする。市として指定管理者に求める最低限度の要求水準等の詳細については、別添「西崎エリア魅力向上事業要求水準書　第２章～第４章」を参照すること。

（１）　施設別業務一覧（◎：実施、△：提案による、－：対象外）

業務内容	西崎運動公園	西崎親水公園	西崎パークゴルフ場	その他の公園、体育施設
利用許可申請の受付、利用許可書の交付及び利用料の徴収	◎	◎	◎	◎
施設の維持管理及び運営	◎	◎	◎	◎
設備、備品及び遊具等の管理保全	◎	◎	◎	◎
清掃、除草及び樹木の維持管理	◎	◎	◎	◎
防犯、災害時対応	◎	◎	◎	◎
施設使用の指導	◎	◎	◎	◎
駐車場管理（有料化を含む）	◎	◎/△	△	－
自主事業の実施	△	△	△	△

（２）　施設の管理において遵守すべき事項

①　各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要項等を遵守すること。また各種基準・指針等についても本事業の要求水準に照らし準備すること。

②　市が定める利用料金の基準を遵守すること（変更する場合は市との協議・承認を要する）

③　市が定める開館時間を基本とし、変更する場合は事前に市の承認を得ること。

④　施設の利用において、市民の平等な利用を確保すること。

⑤　施設の改築・増築・大規模修繕は市の承認なく実施してはならない。

⑥　業務上取得した個人情報は、個人情報の保護に関する法律及び糸満市個人情報保護条例の規定に従い適切に管理すること。

第30条　指定管理者の収入

（１）　指定管理料

本事業は、収益施設（P-PFI 事業）や自主事業等から得られる利益を公園全体の維持管理に還元することを前提としている。市が事業者に支払う指定管理料は、下表**【指定管理料の上限額】**を上限として、応募団体からの提案額をもとに、会計年度ごとに締結する年度協定書において設定する。応募団体の経営努力による収益増分を管理費に充当することで、より質の高い管理運営サービスとなる提案を期待する。

【指定管理料の上限額】

指定管理料の上限額
147,491 千円/年 （消費税及び地方消費税を含む。）

なお、指定管理期間中において、急激なインフレ、急激な経済情勢の変動、その他事業者の責めに帰すことができない合理的な理由により、物価や人件費等が著しく上昇し、当初の指定管理料による適正な管理運営が困難であると認められる場合は、市と指定管理者の双方による協議の上、指定管理料の改定を検討するものとする。

（２）　利用料

地方自治法第 244 条の 2 第 9 項に基づく利用料金制を採用し、施設利用者から徴収した利用料金は、糸満市都市公園条例第 23 条第 5 項の規定により指定管理者の収入とする。

指定管理者は、利用料金について、糸満市都市公園条例第 23 条第 2 項で定める金額の範囲内において設定することができるが、あらかじめ当該利用料金の額については、市長の承諾を受けなければならない。

（３）　有料パーキングシステムの導入及び利用料金の収得等

指定管理者は、駐車場の管理運営の効率化および適正化を図るため、自らの費用負担において有料パーキングシステム（精算機、ゲート、フラップ板、監視カメラ等を含む一式）を設置するものとする。

- 当該システムの設置範囲は、西崎運動公園内駐車場及び西崎親水公園 1 工区、2 工区内駐車場とするが、市との協議を経て、市が指定する他の公園へ範囲を拡張、または変更して決定する。
- 当該システムは、設置完了後、市による検査合格をもって、遅滞なく本市へ無償譲渡するものとする。
- 駐車場の利用料金の額、および市民割引、障がい者減免等の減免基準については、あらかじめ市と協議の上、市の承認を得るものとする。
- 当該システムの運用によって得られる駐車料金収入（利用料金）は、全て指定管理者の収入とする。
- 当該システムおよび駐車場の維持管理、日常点検、経年劣化等に伴う修繕、ならびに事業期間終了時における設備の更新・撤去等に要する一切の費用および責任は、指定管理者の負担とする。指定管理者は、本施設から得られる駐車料金収入をこれら維持管理等コストの原資として適切に充当し、常に公共施設としての安全な機能を維持しなければならない。

（４）　自主事業

指定管理者は、管理施設の魅力を向上させ、利用を促進し、よりよい管理を行うため、施設の設置目的を損なわない範囲で自主事業を実施することができる。応募者は、施設の設置目的を損なわない範囲で、以下のような自主事業の積極的展開を期待する。

なお、自主事業に要する経費（設備投資を含む）は、全て指定管理者の負担とするが、自主事業に係る収益は指定管理者に帰属する。

- スポーツ教室・クリニック・体験プログラムの実施
- 飲食・売店サービスの提供（別途許可が必要な場合あり）
- 広告・スポンサーの募集（施設の景観を損なわない範囲で）
- デジタルを活用した情報発信（SNS・HP・動画配信等）
- 施設・周辺自然環境を連携させた体験コンテンツの開発・提供

自主事業を実施する場合は、あらかじめ市に報告し、施設の通常利用との調整を図ること。

第31条　指定管理の費用について

本施設における指定管理の費用の考え方は、次のとおりとする。

（１）　指定管理に要する費用

①　市は、本施設の指定管理者の管理運営に係る費用（以下、「指定管理運営費」という。）に対して、指定管理者に指定管理料を支払う。指定管理料の額は「第 27 条（1）指定管理料」の額を上限とし、応募時に提案した額とする。

②　指定管理運営費は、市の求めに応じ指定管理者が実施する業務を変更した場合及び社会経済情勢の大幅な変動があった場合を除き、原則として変更しないものとする。

（２）　修繕費

①　指定管理者は、毎年度修繕料を計上することとし、その合計は 1 千万円を下限とする。

②　修繕料について、実施合計額が 1 千万円に満たない場合は、差額分を市の指定する期限までに納付することとする。

③　大規模な施設の改修については、市と協議の上で決定する。

（３）　備品

①　現に施設に配置している市の備品等については、無償貸与する。

②　指定管理者は、毎年度備品購入費を計上することとし、その合計は 50 万円を下限とする。

③　指定管理者は、市の備品等について備品管理簿を整備し、適正に管理すること。指定管理運営費により備品等を購入した場合は、指定管理運営費により購入した備品であることを明確にすること。また、市と協議により指定管理者が所有する備品又はリース等の機器を持ち込む場合は、指定管理者が持ち込んだ備品であることを明確にすること。

④　指定管理期間が終了したときは、指定管理運営費により購入した備品は、市に帰属するものとし、また、指定管理者が持ち込んだ備品等は、自己の責任において直ちに撤去するものとする。

⑤　指定管理者は、貸与された備品が破損等により使用不能となった場合は、新規購入又は修繕を行わなければならない。ただし 1 件の額が 50 万円を超える備品については、市と協議することとする。

⑥　指定管理者は、市に帰属する備品等について、取得及び廃棄等を行う場合は、事前に市と協議するものとする。

⑦　備品について、市が購入し貸与を受ける必要がある場合、指定管理者は、更新の必要性等を勘案した優先順位を付した翌年度の年間購入計画書、その理由書、および予算要求資料を作成し、毎年度市が指定する期日までに市所管課へ提出するものとする。ただし、年間購入計画に定めのない備品であって、施設の運営上、緊急かつ、やむを得ない事由により市による購入が必要となった場合は、その都度、事前に理由書を添えて市所管課と協議・提出するものとする。

⑧　提供する備品台帳の数量および内容は過去の記録に基づくものであり、現存する備品の状況と異なる場合がある。応募にあたっては、本台帳の記載内容が現状と完全に一致していない

可能性があることを前提に事業計画（収支計画等）を策定すること。なお、最終的な貸与備品の数量および状態については、指定管理期間の開始前に確定させるものとする。

（４）　保険

公園等の事故・火災等による施設等の損傷及び被災者に対する責任について、第一次的責任は指定管理者が有するものとし、公園及び体育施設等の利用者が、その敷地内において、事件・事故により死亡又は傷害を負った場合に備え、保険が適用できるよう措置を講じること。なお、公園等の建物に対する火災保険は市が加入する。

（５）　リスク分担に係る追加的費用について

市及び指定管理者は、「第 15 条（1）糸満市都市公園等指定管理業務」に基づくリスクを負担する。ただし、いずれにも定めのない業務やリスクが生じた場合又は疑義が生じた場合は、市と指定管理者が協議の上、分担内容を決定する。

※「リスク」とは、協定締結の時点で想定できない事由によって損失が発生する可能性のことを指す。以下同じ。

（６）　留意事項

①　指定管理料の支払いは、会計年度（4 月 1 日から翌 3 月 31 日まで）を基準とし、支払時期や方法は協定にて定める。

②　指定管理業務及び自主事業に係る経費及び収入は、法人等の他の口座とはそれぞれ別口座で管理すること。

③　指定管理業務に係る収入および経費と自主事業に係る収入および経費は、区分して経理すること。

第32条　利用者ニーズ及び満足度の把握

指定管理者は公園・体育施設の管理運営を行うに当たり、事業計画等に反映するため、次に示す利用者ニーズ及び満足度の把握を実施するものとする。また、適宜自己評価を行ったうえで年間事業報告書への記載及びホームページへの掲載など結果を公表するものとする。

（１）　公園に関する利用者ニーズ及び満足度の把握

指定管理者は、公園利用者を対象に、利用者数調査（月 2 回以上）、提供するサービスの評価に関するアンケート（年 1 回以上）、連絡会議（年 2 回程度）等を実施すること。利用者数調査及びアンケートについては、配布、回収、集計及び分析を行うこと。

（２）　各体育施設に関する利用者ニーズ及び満足度の把握

指定管理者は、各体育施設利用者を対象に、提供するサービスの評価に関するアンケート（年 1 回以上）、各体育施設の管理運営について連絡会議（年 2 回程度）等を実施すること。アンケートについては配布、回収、集計及び分析を行うこと。

第33条　事業計画及び事業報告

指定管理者は、各年度において別添「西崎エリア魅力向上事業要求水準書　第 2 章　~~8.~~9. 事業計画

書及び事業報告書等の作成・提出」に示すとおり、事業計画書及び事業報告書を作成し、期限内に市へ提出しなければならない。

第34条　モニタリング・評価

事業のモニタリング・評価は、指定管理者による管理運営が適正かつ確実に実施されていることを確認・評価するとともに、管理運営上の問題点や課題を日常的、継続的に把握し、業務やサービスの改善につなげることを目的に実施する。

（1）　指定管理者自らが行うモニタリング・評価

指定管理者は、毎年度自らモニタリング・評価を行うものとする。また、その結果等を翌年度の年間事業計画書の作成に生かし、課題解決やサービス向上に努めるものとする。

（2）　市が行うモニタリング・評価

市は、指定管理者から年間事業報告書の提出があった際には、基本協定書及び指定管理者によるモニタリング・評価結果を踏まえ、下表**【評価項目（案）】**に掲げる評価項目について、モニタリング・評価を行うものとする。その結果を踏まえ、市は指定管理者に業務の改善を指示できるものとする。

また、市は、指定管理者による管理運営状況を把握するため必要があると認めるときは、随時、実地調査し、必要な報告又は帳簿、書類等の提出を求めることができる。なお、評価項目における評価基準は、別添「モニタリング・評価シート（案）」のとおり。

【評価項目（案）】

大項目	中項目
1　管理体制	（1）人員体制 （2）研修 （3）個人情報保護 （4）文書管理 （5）再委託 （6）経理事務 （7）緊急時対応 （8）報告書等 （9）保険
2　管理運営内容	（1）基本事項 （2）維持管理状況 （3）使用料実績 （4）自主事業実績 （5）経費縮減 （6）環境配慮
3　利用者満足度	（1）利用者対応 （2）利用者サービス
4　サービス提供の継続性及び安定性	（1）施設の管理運営に係る経営状況 （2）指定管理者の財務状況
5　地域貢献活動	（1）地域雇用数 （2）地元企業・周辺コミュニティとの連携

（3）　市及び指定管理者が協働して行うモニタリング・評価

指定管理者制度導入施設の管理運営に当たっては、市及び指定管理者は、定期的に相互のコ

ミュニケーションを図るとともに、管理運営上の問題を解決する場として連絡会議等を設置するなど、日頃から情報共有や意見交換を行える仕組みを整えるものとする。

（４）　５年ごとの中間評価

指定管理者による管理運営が適正かつ確実に実施されているかどうかについて、市は、５年ごとに上記**【評価項目（案）】**をもとにして中間評価を行うものとする。

中間評価は、サービス水準の維持向上や安定的な管理運営につなげるための助言を行うほか、問題点や課題があると判断した場合には、それらを指摘し、改善を図るための助言を行うものとする。

中間評価の基準（案）は以下のとおり。

【中間評価基準（案）】

評価	判定基準	市の対応
S（優良）	目標値を 120%以上達成	現状維持・優遇措置の検討
A（良好）	目標値を 100%以上 120%未満達成	現状維持
B（概ね良好）	目標値の 80%以上 100%未満	改善計画の提出・翌年度確認
C（要改善）	目標値の 60%以上 80%未満	改善勧告・集中的なモニタリング

（５）　モニタリング・評価結果の活用

指定管理者は、モニタリング・評価により把握された内容について、業務改善に努め、翌年度以降の事業計画に反映していくものする。

また、市は、モニタリング・評価の結果に基づき、指定管理者の業務が適正に行われていないと判断した場合には、改善を求める指導又は指示を行うものとする。この場合、指定管理者は速やかに従うものとし、措置した結果を市に報告するものとする。なお、市は、改善に相当の期間を要する、又は改善の範囲が多岐にわたる等の理由により計画的に改善を進める必要があると認められる場合は、改善計画書の提出を求めるものとする。

市は、指定管理者から改善報告を受けたときは、実地調査等により改善状況の確認を行うものとする。

市は、指定管理者が改善指示に従わないとき、その他管理運営を継続することが適当でないと認めるときは、指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理運営業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

（６）　市の立ち入り調査権

市は必要に応じて対象施設に立入調査を実施し、管理・運営状況を確認することができる。事業者は正当な理由なくこれを拒否してはならない。

第35条　指定の取消し

（１）　指定の取消し等

以下に該当する場合、市は指定を取り消すことができる。この場合、事業者は市に対して損害賠償を請求することができない。

・指定管理者が法令・協定書に違反した場合
・指定管理者が改善指示に従わない場合
・指定管理者が破産手続き等の開始決定を受けた場合
・その他、指定管理者として著しく不適当と市が判断した場合

（２）　事業継続困難時の措置

指定管理者の責めに帰すべき事由により適切な業務の継続が困難となった場合又はそのおそれが生じた場合は、市は、指定管理者に対して改善勧告を行い、期間を定めて改善策の提出及び実施を求める。この場合において、指定管理者が当該期間内に改善することができなかったときは、市は、指定管理者の指定を取り消すことがある。

上記により、指定管理の指定を取り消された場合は、市は、P-PFI 事業における設置管理許可を取り消すことができるものとし、これに伴う認定計画提出者及び指定管理者に生じた損害について、市はその責を負わないものとする。

第四章　　西崎研修センターに関する企画提案

第36条　企画提案の目的

西崎研修センター（以下「研修センター」という。）は、市民の健全な保健休養及び各種研修の機会を提供するとともに、県内外の人々との交流を広く促進することで地域社会のさらなる活性化に寄与することを目的として設置され、これまで「ホテルスポーツロッジ糸満」の通称で、隣接する西崎運動公園等の体育施設を活用したスポーツ合宿の拠点や、大浴場・レストラン等を併設した複合的な宿泊施設として活用されるなど、市内外の広範な交流と市民の健康維持を支える中核的な役割を担ってきた施設であるが、建物・設備の老朽化を理由に令和３年４月から休館となっている。

本公募では、施設の供用再開及び西崎エリアの魅力向上を実現するため、民間事業者の資金・ノウハウを活用し、市と協働して研修センター改修運営事業に係る「パートナー事業者」を選定することを目的とする。応募者は、これら設置目的や施設が果たしてきた役割、市が求める導入機能等を踏まえ、創意工夫ある企画提案を行うこと。

施設名称：西崎研修センター（ホテルスポーツロッジ糸満）
所在地：糸満市西崎町３丁目１（西崎運動公園に隣接）
敷地面積：2,092 ㎡　／　延床面積：2,526 ㎡（鉄筋コンクリートブロック造 4 階建）
主な施設：ファミリールーム・ツインルーム・和室会議室・多目的ホール・研修室
　　男女浴場（サウナ等）・レストラン等
竣工年：平成９年（1997 年）　現状：令和３年４月より休館中

第37条　市が求める導入機能

供用再開にあたり、以下の機能を整備・提供すること。詳細は、別添「西崎エリア魅力向上事業要求水準書　第５章　西崎研修センターの要求水準」に示すとおりとする。

① 宿泊機能
② 飲食機能
③ 浴場機能（サウナ含む）
④ 研修・会議機能
⑤ 西崎運動公園との連携機能
⑥ その他機能（任意）

第38条　市が求める要求水準

供用開始にあたって必要な改修工事及び運営・維持管理等の要求水準については、別添「要求水準書　第５章　西崎研修センターの要求水準」に示すとおりとする。

第39条　費用負担の考え方

- 研修センター改修運営計画策定に要するパートナー事業者の人件費その他の諸経費はパートナー事業者の負担とする。
- 研修センター供用再開に要する改修設計費・改修工事費・設備更新費等は、原則としてパートナー事業者の負担とする。

・補助金・交付金等の活用可能性については、市と事業者が協議の上検討する。研修センター改修後の建物所有権は、原則、市に帰属する（原則、建物所有権の移転は行わない）。
・研修センターの改修内容・仕様については市の承認を得ること。
・事業終了時の原状回復義務については、原則、構造体は現状のまま市に帰属、内装・意匠・什器・パートナー事業者が持ち込んだ動産は協議事項とすることし、詳細は協定書に定めものとする。

第40条　事業手法

（１）　事業手法

事業手法は応募者が提案する。現時点で市が想定している手法の候補は以下のとおりであるが、これに限定するものではない。

手法（候補）	概要・特徴
RO＋コンセッション	民間事業者が自己資金で改修（Rehabilitate）し、コンセッション契約（運営権設定）のもとで長期運営を行う手法。
指定管理者制度	地方自治法第 244 条の 2 に基づき研修センターを管理・運営する手法。
定期建物賃貸借	地方自治法第 238 条及び借地借家法第 38 条に基づき、定期借家契約に基づき研修センターを管理・運営する手法。
設置管理許可	都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可により民間事業者が施設を設置・管理する手法。
その他（自由提案）	上記以外の手法（PFI 活用等）の提案も可。ただしその実現可能性・法的根拠を明示すること。

（２）　事業手法における留意事項

①　民間資金等の活用公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下、PFI 法という。）に基づく事業手法を採用する場合は、本公募とは別に改めて PFI 法に基づく公募・事業者選定を行う必要があることに留意すること。

②　本施設の一部には、産業再配置促進補助金（経済産業省所管）を活用して施設整備がされている。提案する事業手法によっては、補助金の返還等の手続きが生じる可能性があることに留意すること。

③　本施設は、都市公園条例第 2 条第 1 項に定める「公園施設」に位置付けられていないため、都市公園法第 5 条第 1 項に基づく事業手法を採用する場合には、同条例の改正及び市議会の議決が必要になることに留意すること。

第41条　事業実施上の制限事項

本事業の公募にあたり、以下のいずれかに該当する企画提案、またはそれを前提とした事業スキームの提示は受け付けないものとする。

①　本施設の設置目的（市民の研修、交流、浴場、宿泊）を完全に廃止し、排他的な特定個人のみの利用や、宿泊・研修機能を伴わない用途（倉庫、データセンター、長期賃貸マンシ

ョン等）へ転換すること。

② 正当な理由なく、市民や既存利用団体の利用機会を著しく制限し、特定の団体や目的のみに施設を独占させること。

③ 閑静な周辺環境を著しく損なう常態的な騒音、振動、交通混乱を招くことが明らかな運営を行うこと。

④ 風営法に規定する営業、またはそれに類する公序良俗に反する事業（ギャンブル、アダルト関連等）を施設内で行うこと。

⑤ 反社会的勢力の活動拠点として利用させること、またはそれらと密接な関係を持つ者が運営に関与すること。

⑥ 将来の返還に支障をきたすような構造上の不可逆的な改変を行うこと。

第42条　業務内容

市とパートナー事業者は、協働して研修センター改修運営事業の基本計画策定を行うものとする。本事業における業務内容として、以下が想定されるが、具体的な業務内容の詳細については、パートナー事業者との協議において決定するものとする。

本公募により、基本計画の策定から設計・改修、その後の管理運営までを含めた一体的な提案を求め、総合的な評価に基づいてパートナー事業者を決定し、その後、市とパートナー事業者の協議により事業内容及び業務範囲を確定する。

（１）　基本計画策定業務

・前提条件の調査
・施設利用方針に係る検討
・施設の必要機能及び施設規模等の検討
・概算事業費の算定
・リスク分担の細目
・事業スケジュール
・市民(公園利用者等を含む)との合意形成
・基本計画への落とし込み

（２）　改修設計業務

・現地現況の詳細調査
・関係行政機関との技術協議
・改修基本・実施設計の策定
・工事費の積算

（３）　改修工事業務

・工事施工計画の作成と届出
・建築及び各種設備工事の施工
・施工品質及び工程の管理

・現場の安全及び環境の管理
・引き渡しの実施

（４）　管理運営業務

・施設の維持管理及び保守点検
・利用者の受付及び窓口対応
・独自の自主事業及びサービスの展開
・安全管理および災害時の対応
・管理運営状況の報告及び協議

第43条　選定後の協議プロセス

最優秀提案者決定後、以下のプロセスにより事業の詳細を確定する。

（１）　基本協定締結

最優秀提案者との間で本事業に係る基本協定を締結する。なお、基本協定は、基本計画策定業務を実施するにあたり、市とパートナー事業者の役割分担や費用負担、民間事業者への独占交渉権の付与、知的財産権の取り扱いや協議不成立時の出口戦略について定めるものとする。

（２）　基本計画の共同策定

パートナー事業者と市が協働で、民間投資を前提とした具体的な導入機能・改修計画・事業手法・スケジュールの協議を行い、協議結果を「西崎研修センター改修運営事業基本計画（仮称）」として取りまとめ・公表する。

（３）　本契約への移行

基本計画の策定完了後、同計画において合意された事業手法に基づき、パートナー事業者と本事業（設計・改修・運営）に関する本契約を随意契約により締結することを予定している。なお、指定管理者の指定等、事業手法によっては、市議会の議決を経るものとする。

ただし、合意された事業手法が PFI 法に基づく特定事業に該当する場合など、法令の規定により改めて公募手続を執る必要があると市が判断した場合は、この限りではない。

第44条　協議の不調に伴う選定の失効等

本事業は、指定管理者制度、P-PFI 事業、および研修センター改修運営事業の一体的な公募を行うものである。

選定後の事業者との協議において、誠実に協議を重ねたにもかかわらず、公募条件の不一致等により一定の期間内に本契約締結に至る見込みがないと客観的に認められる場合、市は、当該事業に係る選定結果を無効とし、基本協定を解除することができ、事業者はこれに異議を申し立てないものとする。

なお、本措置は、他の事業の選定結果および基本協定等の効力に影響を及ぼさないものとし、市は失効した事業についてのみ、別途公募等の措置を講じるものとする。

第45条　事業期間

本事業の事業期間は、20 年程度を想定しているが、パートナー事業者と協議のうえ、決定していくものとする。

第46条　事業スケジュール

本事業の事業スケジュールは、以下のとおり想定するが、パートナー事業者との協議、関係法令手続の進捗等により変更される場合がある。

【事業スケジュール（案）】

内容	日程
基本協定の締結	令和 8 年 11 月頃着手 （最優秀提案者決定から 1 か月以内を想定）
基本計画の策定	令和 8 年 12 月頃着手 （3 か月～6 か月を想定）
設計及び改修工事	令和 9 年以降
維持管理及び運営期間	令和 10 年度以降

【お問い合わせ先】

糸満市 西崎運動公園等 PFI 活用型公募プロジェクト・チーム　支援調整班

担　当：大城（政策推進課）

電　話：098-840-8122

メール：seisaku@city.itoman.lg.jp