

長垂海浜公園整備・管理運営事業

公募要綱

令和6年3月29日

福岡市

目次

第1章 事業概要	2
1 事業の名称	2
2 事業の目的	2
3 事業区域	3
4 事業スキーム	4
5 役割及び費用負担	5
6 本市との契約及び協定関係	6
7 事業スケジュール	6
8 提案事項	7
第2章 公募手続き等に関する事項	11
1 応募者の備えるべき応募資格	11
2 公募及び選定の日程（予定）	15
3 応募手続き	16
4 優先交渉権者の選定	21
5 優先交渉権者の選定後の流れ	22
6 変更等に関する措置	23
7 事業基本協定及び事業実施協定を締結しない場合の条件	24
第3章 Park-PFI 事業に関する事項（公募設置等指針）	26
1 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に関する事項	26
2 特定公園施設の整備業務に関する事項（特定公園施設の建設に関する事項）	28
3 利便増進施設の設置に関する事項	29
4 都市公園の環境の維持及び向上措置に関する事項	31
5 認定公募設置等計画の有効期間に関する事項	31
6 設置等予定者を選定するための評価の基準に関する事項	31
第4章 管理運営事業に関する事項	33
1 基本事項	33
2 提案の範囲に基づく管理運営業務の内容	33
3 管理運営事業における提案条件	33
4 その他管理運営事業に関する事項	34
第5章 その他の事項	36
1 公園利用者の利便性・公園の魅力をより一層向上させる事業アイデア	36
2 リスク分担	36
3 私権の制限	41
4 損害賠償責任	41
5 委託の禁止等	41
6 モニタリング	41

7	事業の継続が困難となった場合における措置	41
8	保険の担保	42
9	疑義対応	42
10	管轄裁判所の指定	42
11	事務局	42

添付資料一覧

別紙 1	要求水準書
別紙 2	審査基準書
別紙 3	評価項目及び配点表
別紙 4	提案様式集
別紙 5	事業基本協定書（案）
別紙 6	事業実施協定書（案）
別紙 7	特定公園施設整備・譲渡契約書（案）
別添資料 1	位置図
別添資料 2	事業区域図
別添資料 3	現況平面図

様式一覧

様式 1	長垂海浜公園整備・管理運営事業の公募要綱における参考資料受領申請書兼誓約書
様式 2 - 1	公募説明会参加申込書
様式 2 - 2	現地説明会参加申込書
様式 3	公募要綱等に関する質問書
様式 4 - 1	個別対話参加申請書
様式 4 - 2	個別対話申請書（議題）

参考資料一覧

参考資料 1	公園内地下埋設物図
参考資料 2	占用許可・設置管理許可物件一覧
参考資料 3	周辺道路地下埋設物図
参考資料 4	公園内イベント実績
参考資料 5	地質調査報告書
参考資料 6	周辺交通量調査
参考資料 7	施設等図面
参考資料 8	D-11 添付資料（事業費用積算内訳表の詳細）参考書式
参考資料 9	福岡市公園設計指針
参考資料 10	全施設点検結果
参考資料 11	遊具等点検結果
参考資料 12	公園管理区分図
参考資料 13	港湾隣接地域・海岸保全区域図
参考資料 14	埋蔵文化財包蔵地に関する補足資料
参考資料 15	今宿校区 データ集

■用語の定義

Park-PFI（公募設置管理制度）事業	<ul style="list-style-type: none"> 本市におけるPark-PFI事業とは、公募対象公園施設の設置及び管理運営による収益を、特定公園施設の整備等に還元することにより、市政の推進、公園の価値向上、地域ニーズへの対処の3点を図ることを目的に実施するもの。
公募対象公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。
特定公園施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。
利便増進施設	<ul style="list-style-type: none"> 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。
公募設置等指針	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の2の規定に基づき、各種公募条件等を定めたもの。本公募要綱第3章を指す。
公募設置等計画	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、本市に提出する計画。 本事業においては、本公募要綱第3章に基づき、事業予定者が本市に提案する計画を指す。
設置等予定者	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の3の規定に基づき、公園管理者が、都市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うえ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として選定した者。 本事業においては、事業基本協定書締結までは優先交渉権者の一部、及び事業基本協定書締結から事業実施協定書締結までは事業予定者の一部となる。
認定計画提出者	<ul style="list-style-type: none"> 都市公園法第5条の5の規定に基づき、公園管理者によって適当である旨の認定を受けた公募設置等計画を提出した者。 本事業においては、代表企業を含む公募対象公園施設設置及び管理運営業務を実施する者及び特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者、利便増進施設設置及び管理運営業務を実施する者を指し、事業実施協定書の締結以降は、事業者の一部となる。
応募者	<ul style="list-style-type: none"> 本公募要綱等に基づき、応募表明書等及び提案書類を提出する者。
優先交渉権者	<ul style="list-style-type: none"> 提案審査を経て、最も優れた提案を提出した者として本市が選定した者。
事業予定者	<ul style="list-style-type: none"> 事業基本協定書締結後、公園施設の基本設計や関係者との調整など、事業実施協定締結に向けた業務を行う者。

事業者	<ul style="list-style-type: none">・ 事業実施協定書締結後において、認定計画提出者を総称する呼称。
事業全体計画書	<ul style="list-style-type: none">・ Park-PFI事業全体の計画書。
事業基本協定書	<ul style="list-style-type: none">・ 本市と事業予定者が実施すべき基本的な事項を定めた協定書のこと。
事業実施協定書	<ul style="list-style-type: none">・ 本市と事業者が公募対象公園施設及び利便増進施設、特定公園施設における役割や費用負担の考え方を定めた協定書のこと。

第 1 章 事業概要

第1章 事業概要

1 事業の名称

事業の名称は、「長垂海浜公園整備・管理運営事業」（以下「本事業」という。）とする。

2 事業の目的

長垂海浜公園は、市街化が進む今宿地区における公園需要を満たすべく平成14年度に整備・設置した近隣公園であり、生の松原から長垂山まで続く自然海岸の最西端に位置し、今宿海岸に沿って東西に広がる形状をしている。

本公園は、市街地近郊に残る良好な自然海岸として前面に今津湾や能古島等を一望することができる景勝地でありながら、国指定史跡である元寇防塁跡と隣接する歴史性、JR今宿駅からは徒歩10分圏内である交通利便性、広大なながらも起伏がなく、緑とともに心地良い海風を感じながら体を動かせる公園空間を有していることから、地域住民から域外からの来訪者まで、様々な公園利用者が公園や海岸からの景観を楽しみながら、憩える・アクティブに活動できる・賑わえる場となっている。

また、現在本市では、「観光・MICE推進プログラム」を策定し、都市の成長エンジンである交流の推進に取り組んでいる。「観光・MICE推進プログラム」の中においては、自然や歴史、伝統文化などの地域資源等の活用や観光客だけではなく市民生活にも配慮すること等、地域や市民生活と調和した持続可能な観光振興の推進を取組みの方向性として掲げており、本公園の整備の方向性との親和性・相乗効果を見込んでいる。

そこで本事業においては、「Park-PFI」の活用により民間活力を導入し、公園利用者の利便性及び公園の魅力の向上を図るとともに、「観光・MICE推進プログラム」も踏まえ、水辺の景勝地に立地する長垂海浜公園の特性・魅力を活かすことで、様々な来園者に新たな憩いや賑わいをもたらしながら、地域と調和する公園づくりの推進を目的とする。

3 事業区域

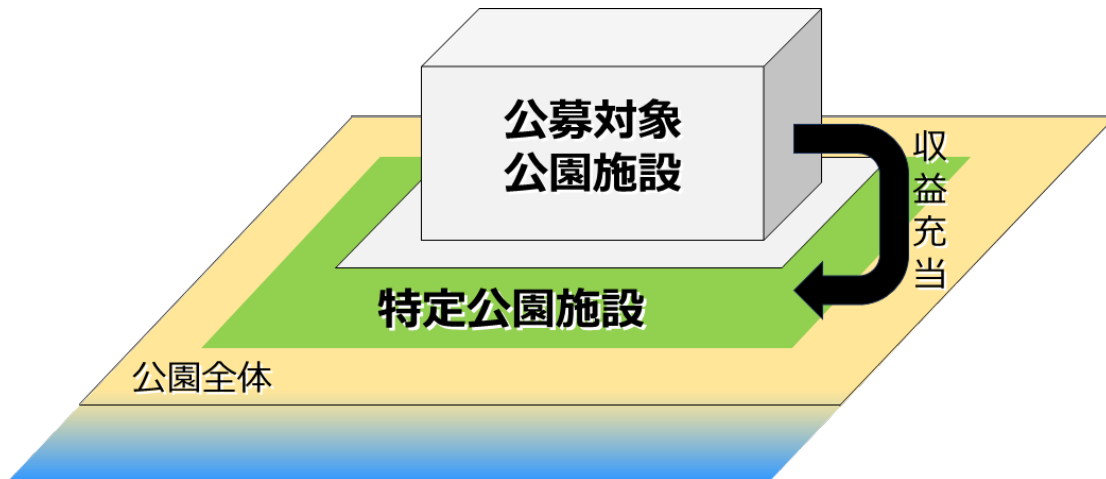
本事業用地の立地は【別添資料1 位置図】に示すとおりであり、事業区域は【別添資料2 事業区域図】に示す区域とする。

事業区域の概要	
所在地	福岡市西区今宿駅前一丁目1120-9、1120-299、1120-300
公園面積	25,385㎡
公園種別	近隣公園
市街化区域及び市街化調整区域	市街化調整区域
用途地域	—
防火地域・準防火地域	—
景観計画関係	福岡市都市景観計画「海浜ゾーン」
接道状況	市道千代今宿線 幅員8.80m～39.10m 市道今宿駅前1559号線 幅員3.55m～6.15m ※実際の道路幅員については、事業者において確認すること。
防災関連	地区避難場所（浸水、土砂、地震）
その他の指定	屋外広告物地域区分（自然・低層住居系地域）
埋蔵文化財包蔵地	有り（今宿遺跡、元寇防塁）
土地所有者	福岡市（一部港湾区域を占用）

4 事業スキーム

本市は、以下の（１）Park-PFI事業を実施する単独又は複数の構成員で構成された連合体を、公募型プロポーザル方式により募集し、応募者の中から優先交渉権者を決定する。その後、Park-PFI事業優先交渉権者と協定及び契約を締結し、事業者として選定するもの。

（図１－１）事業の枠組みイメージ図



（１）Park-PFI事業

事業区域内において、次に示す業務を行うこと。

詳細については、本公募要綱「第3章 Park-PFI事業に関する事項（公募設置等指針）」を参照すること。

- ① 公募対象公園施設設置及び管理運営業務
- ② 特定公園施設整備・譲渡業務
- ③ 利便増進施設設置及び管理運営業務（任意提案）
- ④ 提案の範囲に基づく管理運営業務（任意提案）

5 役割及び費用負担

本事業における本市と応募者の役割及び費用負担は下記のとおりである。

(表 1-1) 本事業の役割及び費用負担

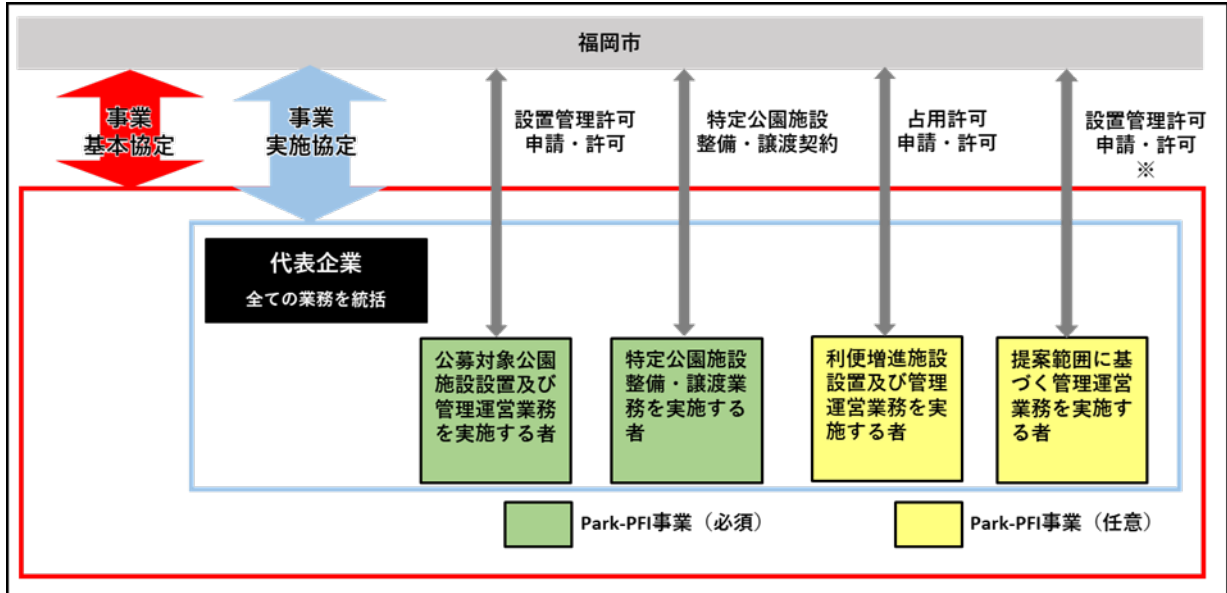
事業種別	業務内容	主な実施内容	必須/ 任意	業務内容	業務分担	費用負担	契約等
Park-PFI事業	公募対象公園施設設置 及び管理運営業務	・水辺の景勝地に 立地する公園の 特性・魅力を活か した公募対象公園 施設の設計、 工事、管理運営	必須	基本設計	事業者	事業者	事業基本協定
				実施設計	事業者	事業者	事業実施協定
				工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）
				管理運営	事業者	事業者	設置管理許可
	特定公園施設 整備・譲渡業務	・水辺の景勝地に 相応しい顔づくりに 資する施設の 設計、工事、譲渡 ・水辺の景勝地を 満喫しながら 憩える・集える 空間づくりに 資する施設の 設計、工事、譲渡	必須	基本設計	事業者	事業者	事業基本協定
				実施設計	事業者	事業者	事業実施協定
				工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）
				譲渡	事業者	事業者	特定公園施設整備・譲渡 契約
	利便増進施設設置 及び管理運営業務	・利便増進施設（看 板・広告塔）の 設計、工事、管理 運営	任意	設計	事業者	事業者	事業実施協定
				工事	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可（工事中：減免）
				管理運営	事業者	事業者	事業実施協定 占用許可
	提案の範囲に基づく 管理運営業務	・公募対象公園施設 及び利便増進施設 を除く、提案の 範囲※に基づく 管理運営	任意	管理運営	事業者	事業者	事業実施協定 設置管理許可

※本事業にて新たに整備される特定公園施設や既存の公園施設、その他公園区域

6 本市との契約及び協定関係

本市の契約及び協定関係は以下のとおりである。

(図 1-2) 本市との契約及び協定関係



※提案範囲に基づく管理運営業務の内容に応じて手続きを実施するもの。

7 事業スケジュール

(1) 事業期間の考え方

事業期間は、Park-PFI事業における認定公募設置等計画の有効期間を基に下記のとおりとする。

① 認定公募設置等計画の有効期間

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管理許可における設置管理の開始日から最長で 20 年間とする。なお、当該期間は、「②公募対象公園施設の設置管理許可の期間」と同一期間となる。

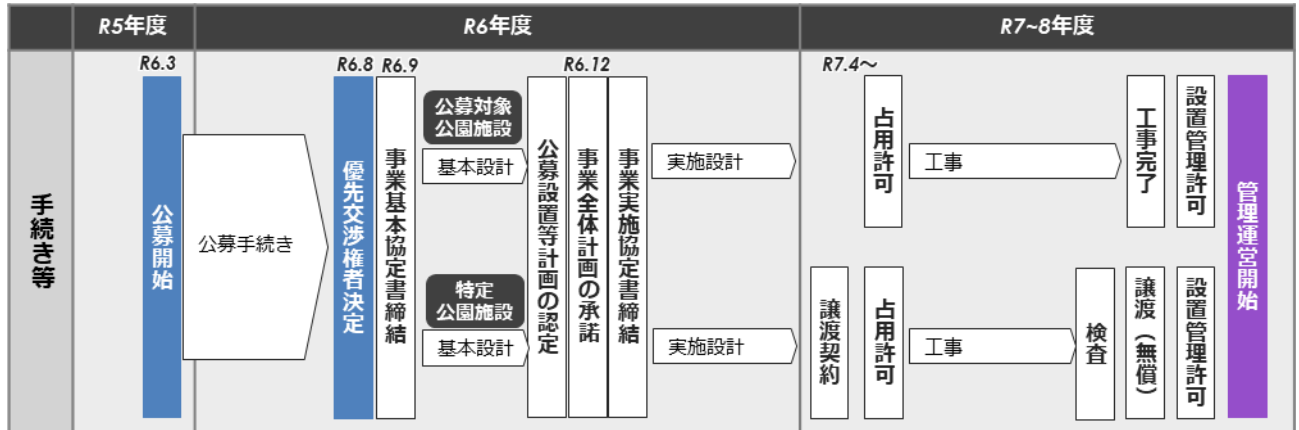
② 公募対象公園施設の設置管理許可の期間

公募対象公園施設の設置管理許可期間は 1 回の申請において 10 年以内とし、認定の有効期間に限り（工事、原状回復等の作業の期間を含まず）、原則として更新許可を与えることとする。なお、公募対象公園施設の設置管理許可の期間は最長で 20 年間とし、本事業においては最短でも 10 年間を提案すること。また、当該期間の始期は、応募者の提案によるものとするが、原則月初からとし、当該期間の終期は応募者の提案期間に応じた月末とする。

(2) 供用開始までの手続き及び予定スケジュール

供用開始までの手続き及び予定スケジュールは下記のとおりとする。

(図1-3) 公募開始から供用開始までの予定スケジュール



8 提案事項

本市は、本事業の実施にあたり、次に示す提案を受け付ける。

- (1) 全体計画
- (2) 施設整備計画
- (3) 管理運営計画
- (4) 提案価格

提案にあたっては、以下に示すそれぞれの要件や要求水準書を踏まえた内容とすること。

(1) 全体計画

① 基本方針

- ・ 本公園の特性や【別紙1 要求水準書 第1章 4 遵守・参照すべき法令等】、本公募要綱「第1章 事業概要 2 事業の目的」、地域への貢献等を踏まえ、事業の基本的な考え方、コンセプトを提案すること。
- ・ なお、提案にあたっては、上記に加え、特に以下の2点に力点を置くこと。

- 水辺の景勝地に立地する本公園ならではの魅力を活かした・引き出した公園づくり
- 福岡市地球温暖化対策実行計画を通じてカーボンニュートラルを実装した都市を目指す福岡市における公園づくり

② 計画の実現性

ア 事業の実施体制や事業スケジュール等

- ・ 代表企業及び構成員の役割分担、責任分担、連携・協力並びに補完体制を提案すること。
- ・ 事業期間中における本市との連絡及び協議体制や、工事中や施設運営中における緊急時の対応について提案すること。
- ・ 地域や公園利用者への影響を最小限とする施工計画のもと、公園利用者の利用実態を踏まえた段階的な施設の供用や、立地や季節特性を考慮した供用時期の設定などを踏まえたスケジュールを提案すること。

イ 事業収支計画や資金調達計画、リスク管理、事業継続性等

- ・ 需要予測に基づく事業収支計画を提案すること。
- ・ 資金調達の手段を提案すること。
- ・ 公募対象公園施設や利便増進施設などにおける運営上の収益が想定を上回った場合における公園への還元の考え方について提案すること。
- ・ 社会情勢の変化等、不測の事態発生時における安定的な事業推進のための方策及び仕組みを提案すること。
- ・ マネジメントやセルフモニタリングの体制や方法を提案すること。

③ 地域への貢献

- ・ 地域ニーズへの対処や地域との連携について提案すること。
- ・ 地場企業の活用等、地域経済への貢献について提案すること。

地域ニーズ

- ・ 景観の維持・向上（公園内及び公園周辺における清掃活動等）
- ・ 地域コミュニティの活性化や地域利用・活動への協力・支援
- ・ 治安の維持・向上（公園内及び公園周辺におけるパトロール等）

④ 環境対策の取組み

- ・ 福岡市地球温暖化対策実行計画やSDGs等を踏まえた取組みを提案すること。なお、詳細は【別紙1 要求水準書 第2章 1 (7) 環境への配慮】を参照すること。

(2) 施設整備計画

① 公園全体の整備方針

- ・ 事業コンセプト等を踏まえ、公募対象公園施設及び特定公園施設が適切な配置・動線にて公園内に整備され、公園全体や周辺の景観と調和する計画を提案すること。

② 公募対象公園施設の整備計画

- ・ 事業コンセプト等を踏まえ、水辺の景勝地といった特性を活かすことやカーボンニュートラルの実装を目指す都市の公園への相応しさはもちろんのこと、ユニバーサルデザインへの対応やオープンスペースの確保など、様々な公園利用者の利便性向上を見込むとともに、公園全体や周囲の景観とも調和する建築意匠や空間デザインにより公園の魅力向上が見込まれる施設整備計画を提案すること。

③ 特定公園施設の整備計画

- ・ 事業コンセプト等を踏まえ、様々な公園利用者の利便性向上を見込むとともに、公園全体や周囲の景観とも調和する建築意匠や空間デザインにより公園の魅力向上が見込まれ、また公園施設としての品質が確保され、長寿命化や維持修繕の効率化が図られた施設整備計画を提案すること。

(3) 管理運営計画

①管理運営方針

ア 公園の特性・魅力を踏まえた管理運営の考え方・範囲

- ・ 事業コンセプトや本事業による施設整備計画を踏まえ、公園利用者の利便性及び公園の魅力向上に資する管理運営の考え方・範囲を提案すること。
- ・ 公募対象公園施設にとどまらず、特定公園施設や既存の公園施設、その他公園区域を管理運営の範囲に含めるよう努めること。

② 公園施設の管理運営計画

ア 公募対象公園施設等の管理運営計画

- ・ 公園利用者が利用しやすい、繰り返し利用したくなる、長く滞在したくなるような公募対象公園施設の管理運営計画を提案すること。なお、詳細は【別紙1 要求水準書 第3章 3 公募対象公園施設の管理運営業務】を参照すること。また、特定公園施設や公園区域内の公園施設を管理運営の範囲と提案している場合は、併せて提案の範囲に基づく管理運営計画を提案すること。

イ 公園施設の魅力発信

- ・ 公園施設の魅力発信のための広報計画を提案すること。なお、公園全体の魅力発信に努めること。

(4) 提案価格

「特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」について、本公募要綱「第3章 Park-PFI事業に関する事項（公募設置等指針） 2 特定公園施設の整備業務に関する事項（特定公園施設の建設に関する事項）（2）特定公園施設の整備費用」において、本市があらかじめ定めた下限額以上の金額を提案すること。

「公募対象公園施設の公園施設設置等使用料」について、本公募要綱「第3章 Park-PFI事業に関する事項（公募設置等指針） 1 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に関する事項（5）公募対象公園施設の公園施設設置等使用料 ①本市に支払う公募対象公園施設の公園施設設置等使用料の下限額」を踏まえ、下限額以上の金額を提案すること。

第2章 公募手続き等に関する事項

第2章 公募手続き等に関する事項

1 応募者の備えるべき応募資格

応募者は、以下の（１）及び（２）で規定する各要件を、本公募要綱「第2章 公募手続き等に関する事項 3 応募手続き（５）応募表明書等の提出」で示す応募表明書及び応募資格審査書類（以下「応募表明書等」という。）の提出期間最終日（以下「応募資格審査基準日」という。）に満たす者でなければ参加できない。

（１）応募者の構成等

① 応募者の構成

応募者は、本事業を実施するために必要な能力を備えた法人やその他の団体であること。また、複数の団体等による連合体も可とし、その際は連合体構成員の中から代表企業を定めること。なお、連合体による応募及び本事業に必要な諸手続き等は、代表企業が実施するものとする。

② 応募者による複数業務の実施

応募者が、本事業における複数の業務を兼ねて実施することは妨げない。

③ 連合体構成員による複数応募の禁止

連合体構成員は、他の応募者の構成員と下記の資本関係又は人的関係にない者とする。なお、本市が事業予定者との事業実施協定を締結後、事業予定者とならなかった応募者の構成員が事業者の業務等を受託することは可能とする。

ア 資本関係

以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、子会社（会社法（平成17年法律第86号。以下同じ。）第2条第3号及び会社法施行規則（平成18年法務省令第12号。以下同じ。）第3条に規定する子会社をいう。以下同じ。）が会社更生法（平成14年法律第154号。以下同じ。）第2条第7項に規定する更正会社（以下「更正会社」という。）又は民事再生法（平成11年法律第225号。以下同じ。）第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

（ア）親会社（会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条に規定する親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合

（イ）親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合

イ 人的関係

以下のいずれかに該当する場合とする。ただし、（ア）については、会社の一方が更正会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続きが存続中の会社である場合は除く。

（ア）一方の会社の役員が他方の会社の役員を現に兼ねている場合

（イ）一方の会社の役員が他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定に基づき選任された管財人を現に兼ねている場合

（２）応募者の備えるべき応募資格

① 共通の応募資格

連合体構成員を含む全ての応募者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。

ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号。）第167条の4の規定に該当する者でないこと。

- イ 公募要綱等公告日から優先交渉権者決定の日までの間に、福岡市競争入札参加停止等措置要領に基づく競争入札参加停止の措置又は排除措置を受けている期間がある者でないこと。
- ウ 公募要綱等公告日から優先交渉権者決定の日までの間に、福岡市競争入札参加停止等措置要領別表第1、第2及び第3の各号に規定する措置要件に該当する者でないこと。
- エ 最近2年間、本社所在地の市町村税を滞納している者でないこと。
- オ 最近2年間、本社所在地の消費税、地方消費税、所得税又は法人税を滞納している者でないこと。
- カ 会社更生法第17条に規定する更生手続開始の申立てがなされている者（更正手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、民事再生法第21条に規定する再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定がなされ、競争入札参加資格の再認定を受けた者を除く。）、破産法（平成16年法律第75号。）第15条に規定する破産手続開始の申立てがなされている者、会社法第511条に規定する特別清算開始の申立てがなされている者、手形交換所による取引停止処分を受けている者又はその他の経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- キ 本公募要綱「第2章 公募手続き等に関する事項 4 優先交渉権者の選定（1）評価の体制」で示す「長垂海浜公園整備・管理運営事業提案評価委員会」の設置日以降に、本事業について委員に接触を試みた者ではないこと。提案評価委員会の委員又は委員が属する企業と、資本関係又は人的関係がある者ではないこと。
- ク 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。）第2条第6号及び福岡市暴力団排除条例（平成22年条例第30号。以下同じ。）第2条第2号に規定する暴力団員である者、又は、法人でその役員に暴力団員に該当する者のある者、若しくは、同条例第2条第1号に規定する暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと。

② 個別の応募資格

各業務にあたる連合体構成員を含む応募者は、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができる。

- ア 「**公募対象公園施設設置及び管理運営業務**」を実施する者
本市に事業所を有する者であることを要件とする。
- イ 「**特定公園施設整備・譲渡業務**」を実施する者
本市に事業所を有する者であることを要件とする。
- ウ 「**利便増進施設設置及び管理運営業務**」を実施する者
本市に事業所を有する者であることを要件とする。
- エ 「**提案の範囲に基づく管理運営業務**」を実施する者
本市に事業所を有する者であることを要件とする。

(3) 地場企業の活用

工事開始から管理運営期間が満了するまでの間、再委託及び、必要な機材、飲料物、消耗品等の調達に地場企業（本市に本店を置く企業をいう。以下、同じ）を積極的に活用すること。

(4) 連合体構成員の変更

応募資格審査基準日以降、応募者の一部又は全部が応募資格の各要件を満たさなくなったときは、原則として当該応募者を優先交渉権者決定のための評価の対象から除外する。

また、応募資格審査基準日以降の応募者の構成員の入替、追加、脱退及び担当業務の変更（以下「構成員の変更」という。）は、原則として認めない。

① 構成員の変更に係る特例

ア 応募資格審査基準日から提案書類提出日の前日まで

- (ア) 本市は、応募資格審査基準日以降に応募者が構成員の変更を申請した場合において、その理由がやむを得ないと認めるときは、変更後の応募者の応募資格を審査したうえで、提案書類提出日の前日までにこれを承認することがある。ただし、代表企業の変更は例外なく認めない。
- (イ) 前号の申請を行う場合は、本市と事前に協議を行わなければならない。また、本市が指定する書類を申請書類として本市に提出すること。

イ 提案書提出日から優先交渉権者決定日まで

- (ア) 本市は、提案書類提出日以降に応募者の構成員（代表企業を除く。）の一部が応募資格を喪失した場合、当該応募者は速やかに本市に申し出なければならない。また、応募者が構成員の変更（応募資格を喪失した構成員の脱退に限る。）を申請したときは、提案内容の継続性及び応募資格を喪失しなかった構成員の責に帰すべき事由の有無等を勘案し、その理由がやむを得ないと認めるときに限り、変更後の応募者の応募資格を審査したうえで、優先交渉権者決定日までにこれを承認することがある。
- (イ) 前号の申請を行おうとする応募者は、当該申請の前に本市と協議を行わなければならない。また、申請は、本市が指定する書類を本市に提出することにより行わなければならない。

(5) 特別目的会社（SPC）の設立に関する事項

応募者は、本事業のみを実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立することができる。SPCを設立する場合の要件は以下のとおりとする。

- ① SPCは会社法（平成17年法律第86号）等に定める法人であること。
- ② 事業実施協定書の締結日までにSPCを設立すること。
- ③ 提案書類の提出時には、SPCを設立する予定であることを明記すること。
- ④ SPCは福岡市内に設立し、事業期間中は市外に移転しないこと。
- ⑤ SPCの出資持分は、応募者の代表企業の出資比率及び議決権保有割合が最大となること。また、応募者の議決権保有割合の合計が50%を超えること。ただし、SPCを会社法に基づく株式会社以外の法人とする場合で、かつ、事前の本市の承諾がある場合はその限りではない。
- ⑥ 事業期間中は、SPCの出資持分については、事前に本市の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。なお、応募者の代表企業が出資持分を譲渡する場合、本市は、次の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、譲渡先の事業者の適格性等を総合的に判断し、譲渡の承諾を行うこととする。
 - (ア) 譲渡先の事業者は、譲渡元の事業者による提案内容や負うべき事業を承継すること。
 - (イ) 譲渡を行った場合でも、本事業における権利や義務、本市に対する応募者の窓口が分散しないこと。

- ⑦ 事業期間中は、SPCの新株の発行や増資等については、事前に本市の承諾を得ることとし、出資持分は、上記⑤の要件を満たすことを条件とする。
- ⑧ 契約の締結にあたり、法人の登記簿謄本の写し及び出資者名簿を提出すること。提案書類提出日以降に出資者名簿に追加された法人については、当該法人の役員名簿も併せて提出すること。
- ⑨ 会社法に基づく株式会社以外のSPCについては、提案された事業スキームではSPCに対する出資者（代表企業等）の関与が明確でない場合、事業実施協定を締結するにあたって、出資者も契約の当事者に加え、一定の役割を担うこと。

2 公募及び選定の日程（予定）

	日程	内容
令和6年度	3月29日（金）	公募要綱等の交付
	4月3日（水）～4月4日（木）	第1回公募説明会
	4月5日（金）	現地説明会
	4月8日（月）～4月9日（火）	第2回公募説明会※1
	4月5日（金）～4月11日（木）	第1回公募要綱等に関する質問の受付
	4月19日（金）	第1回公募要綱等に関する質問への回答期限
	5月10日（金）～5月17日（金）	応募表明書等の提出
	同上	個別対話の申込
	5月20日（月）～5月24日（金）	個別対話の実施
	5月27日（月）～5月30日（木）	第2回公募要綱等に関する質問受付
	5月31日（金）	応募資格審査結果の通知
	6月6日（木）	第2回公募要綱等に関する質問への回答
	6月27日（木）～7月1日（月）	提案書類の提出期間
	7月中旬～8月上旬	ヒアリングの実施
	8月上旬～中旬	優先交渉権者の通知
	9月～10月※2	事業基本協定書の締結
9月～12月※2	基本設計の実施（公募対象公園施設・特定公園施設）	
12月～1月※2	事業全体計画書の承認及び公募設置等計画の認定 事業実施協定書の締結	
1月～3月※2	実施設計の実施（公募対象公園施設・特定公園施設）	
令和7年度～令和8年度	4月～※2	特定公園施設整備・譲渡契約の締結 工事の実施（公募対象公園施設・特定公園施設） 特定公園施設の検査及び譲渡 公募対象公園施設（必要に応じて特定公園施設等）の設置管理許可

※1 「第1回公募説明会」と同内容。

※2 「優先交渉権者の通知」より先の予定については、応募者の提案内容を踏まえながら、改めて決定する。

3 応募手続き

(1) 公募要綱の交付

公募要綱を含む公募資料一式（以下「公募要綱等」という。）を次に示す要領で交付する。公募要綱等、別紙及び別添資料については本市のホームページからダウンロードすることができる。

参考資料については、受領を希望するものにCD-Rにより手渡しするため、受領を希望するものは、「様式1：参考資料受領申請書兼誓約書」に必要事項を記入のうえ、当該書類を読み取ったPDFファイルを電子メールに添付して、下記提出先に提出すること。電子メールのタイトルは「長垂海浜公園整備・管理運営事業_参考資料等受領申請兼誓約書の送付」と明記すること。電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。なお、原本については、持参すること。

交付期間等	期間：令和6年3月29日（金）から令和6年5月17日（金）まで 時間：午前9時から午後5時まで
提出先	本公募要綱「第5章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり

(2) 公募説明会

本件に関して、希望者に対して公募説明会を行う。なお、公募説明会に参加しなくても本公募に応募することは可能であり、参加しないことにより審査が不利になることはない。

① 開催日時・場所

【第1回】

日時：①令和6年4月3日（水）午後4時30分～（1時間半程度を予定）

②令和6年4月4日（木）午後4時30分～（1時間半程度を予定）

場所：福岡市役所3階301会議室

【第2回】

日時：①令和6年4月8日（月）午後4時30分～（1時間半程度を予定）

②令和6年4月9日（火）午後4時30分～（1時間半程度を予定）

場所：福岡市役所3階301会議室

なお、第1回（①及び②）と第2回（①及び②）は同じ内容で実施する。また、第1回の参加者が第2回に参加することは可とする。

※第1回①の参加者が第1回②に参加することも可とする。

② 参加申込方法

公募説明会参加希望の場合は、下記の方法で申し込むこと。公募説明会に参加出来る人数は各回・各日において1法人2名までとする。

提出方法	・「様式2-1：公募説明会参加申込書」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。 ・電子メールのタイトルは「長垂海浜公園整備・管理運営事業_公募説明会参加申込書」と明記すること。 ・電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第5章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	【第1回】令和6年3月29日（金）～令和6年4月2日（水）午後1時まで 【第2回】令和6年3月29日（金）～令和6年4月5日（水）午後4時まで

(3) 現地説明会

本件に関して、希望者に対して現地説明会を行う。なお、現地説明会に参加しなくても本公募に応募することは可能であり、参加しないことにより審査が不利になることはない。

① 開催日時・場所

日時：令和6年4月5日（金）午後2時～午後3時（予定）

場所：長垂海浜公園

※申込多数の場合、回数を分けて開催することがある。

② 参加申込方法

現地説明会参加希望の場合は、令和6年4月3日（水）午後5時までに電子メールで、下記の方法で申し込むこと。現地説明会に参加出来る人数は1法人2名までとする。電子メールの件名には、「長垂海浜公園整備・管理運営事業_現地説明会参加申込み」と記載すること。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・「様式2-2：現地説明会参加申込書」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。・電子メールのタイトルは「長垂海浜公園整備・管理運営事業_現地説明会参加申込書」と明記すること。・電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第5章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和6年3月29日（金）から 令和6年4月3日（水）午後5時まで

(4) 公募要綱等に関する質問の提出

公募要綱等に記載された内容に関する質問を次に示す要領で提出すること。これ以外による質問の提出は無効とする。ただし、公募説明会及び現地説明会における質問は口頭及び文書に関わらず有効とする。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・「様式3：公募要綱等に関する質問書」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。・電子メールのタイトルは「長垂海浜公園整備・管理運営事業_公募要綱等に関する質問」と明記すること。・電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第5章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	第1回 令和6年4月5日（金）～4月11日（木） 第2回 令和6年5月27日（月）～5月30日（木） ※最終日の午後5時以降に受信した質問は無効とする。

(5) 公募要綱等に関する質問への回答

公募要綱等に関して提出された質問に対する回答は、全ての質問を取りまとめて回答するものとし、原則個別回答は行わない。なお、公募説明会及び現地説明会における質問及び回答についても、併せて取りまとめて回答するものとする。

回答に当たっては、質問者の特殊な技術やノウハウ等に係る質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものを除き、第1回の質問及び回答は令和6年4月19日（金）、第2回の質問及び回答は令和6年6月6日（木）を目途に本市のホームページにおいて公表する。

(6) 応募表明書等の提出

本公募への応募を希望する者は、応募資格審査申請書兼誓約書、その他応募資格審査に必要な書類（以下「応募表明書等」という。）を次に示す要領で提出すること。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・【別紙4 提案様式集】の「応募表明書及び応募資格審査書類」の各様式に必要な事項を記入の上、下記提出先に提出すること。・なお、当該提出書類は持参することとし、郵送、FAX、電子メール等による提出は認めない。
提出先	本公募要綱「第5章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間等	期間：令和6年5月10日（火）から令和6年5月17日（金） 時間：午前9時から午後5時まで

(7) 個別対話の実施

応募者との十分な意思疎通を図ることによって、本事業の趣旨に対する応募者の理解を深め、本市の意図と応募者の提案内容との間に齟齬が生じないようにすることを目的として、本市と対面方式による質問と回答を行う個別対話を実施する。

個別対話は、応募者にとっては提案内容そのものに関わる話題がある可能性があることを踏まえ、応募者ごとに実施するものとし、対話内容は原則として公表しない。ただし、特定の応募者との個別対話の中で出た話題について、すべての応募者に周知すべき事項が生じた場合は、必要に応じて本市ホームページにてその内容を公表する。

①個別対話申請書の提出

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・「様式 4-1：個別対話参加申請書」及び「様式 4-2：個別対話申請書（議題）」に、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付して下記提出先に提出すること。・電子メールのタイトルは「長垂海浜公園整備・管理運営事業_個別対話参加申込書」と明記すること。・電子メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。
提出先	本公募要綱「第5章 その他事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間	令和6年5月10日（金）から 令和6年5月17日（金）午後5時まで

② 実施日時

令和6年5月20日（月）～令和6年5月24日（金）

③ 参加者

すべての構成員が参加する必要はないが、代表企業は必ず参加すること。

④ 実施方法の通知

個別対話の実施日時や実施会場等の具体的な実施方法については、参加申込の状況に応じて本市が決定する。申込期限後、参加申込のあった企業の担当者に実施日時の中から候補日を複数通知するため、対応可能な日時を回答すること。なお、実施時間は、原則として先着順とする。

(8) 提案書類の提出

提案書類は、次に示す要領で提出期限内に提出すること。

提出方法	<ul style="list-style-type: none">・【別紙4 提案様式集】に従って提案書類を作成し、下記提出先に提出すること。・なお、当該提出書類は持参することとし、郵送、FAX、電子メール等による提出は認めない。
提出先	本公募要綱「第5章 その他の事項 11事務局」に記載のとおり
提出期間等	期間：令和6年6月27日(木) から令和6年7月1日(月) 時間：午前9時から午後5時まで

(9) ヒアリングの実施

本市は、応募者に対し、提案書類の内容に関するヒアリングを実施する。実施日時、開催場所及び内容等の詳細は、提案書類提出日以降に応募者の代表企業に通知する。

なお、ヒアリングは、提案書類又は提案書類の抜粋版により実施するものとし、動画の使用、模型等の持込み等は禁止する。

(10) 応募に関する留意事項

応募者は、応募表明書等の提出をもって、公募要綱等の記載内容を承諾したものとみなす。

① 費用負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

② 使用言語及び単位

本事業の手続きに関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号。）に規定するもの、使用通貨は日本円、時刻は日本標準時とする。

③ 本市が提供する書類の取扱い

本市が提供する資料等は、本事業に関わる検討以外の目的で使用することはできない。

④ 提案書類の取扱い

ア 著作権

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、福岡市情報公開条例（平成14年条例第3号。以下同じ。）第7条の規定に基づき応募内容を公表する場合、その他本市が必要と認める場合は、本市は応募者との協議のうえで、提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持修繕方法及び運管理運営方法等を使用する場合は、その使用に関する一切の責任を応募者が負担するものとする。

⑤ 応募の中止等

天変地異等やむを得ない理由により、応募の執行ができないときは、これを延期し、又は中止する場合がある。

また、応募者の連合の疑い、不正不穏行動等により応募を公正に執行できないと認められるときには、応募の執行を延期し、又は中止する場合がある。

⑥ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とし、無効の応募を行った者を事業者とした場合は、優先交渉権者決定を取り消すものとする。

ア 参加資格のない者が応募したもの

イ 応募書類等（応募表明書等及び提案書類をいう。以下同じ）に虚偽の記載があるもの

ウ 応募書類等が所定の日時までには到着しないもの

エ 一つの応募に同一の応募者から二通以上の応募書類等が提出されたもの

オ 応募書類等に必要な記名押印がないもの

カ 金額その他主要事項の記載が不明確なもの

キ 応募者が明らかに協定して応募し、その他応募に際し不正の行為があったと認められるもの

ク その他応募に関する条件に違反したもの

⑦ 応募の辞退

応募資格審査の結果、応募資格を有する者の通知を受けた応募者が応募を辞退する場合は、提案書類の受付締切日の前日までに【別紙4 提案様式集】「様式1-15：応募辞退届」を本市に持参すること。

⑧ 応募書類等の変更等の禁止

応募書類等の変更、差し替え及び再提出は、本市から指示する場合を除き認めない。

⑨ 応募書類等の取扱い

応募書類等は理由の如何を問わず返却しない。

⑩ その他

ア 応募者は私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法第54号。）に抵触する行為を行ってはならない。

イ 応募者は応募にあたっては、競争を制限する目的で他の応募者と提案価格又は応募意志についていかなる相談も行わず、独自に価格を定めなければならない。

ウ 応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して提案価格を開示してはならない。

4 優先交渉権者の選定

(1) 評価の体制

本市は、各応募者の提案書類及びヒアリングに対する評価を行う「長垂海浜公園整備・管理運営事業提案評価委員会」を設置しており、提案評価委員会の評価結果を参考に、優先交渉権者及び次順位交渉権者を決定する。提案評価委員会の委員は、次に示すとおりである。

(表2-1) 長垂海浜公園整備・管理運営事業提案評価委員名簿(令和6年2月2日設置)(敬称略)

委員			役職	専門分野
①	委員長	朝廣 和夫	九州大学 大学院芸術工学研究院 教授	景観、まちづくり
②	副委員長	西川 真水	西日本短期大学 緑地環境学科 教授	造園計画
③	委員	伊賀上 恵子	公益財団法人 福岡観光コンベンション ビューロー 事務局長	魅力向上・発信
④	委員	池田 祐香	池田祐香公認会計士・税理士事務所 代表	経営計画
⑤	委員	田上 健一	九州大学 大学院芸術工学研究院 教授	建築計画
⑥	委員	宮本 信太郎	福岡市 住宅都市局 公園部長	行政

(2) 評価の方法

提案内容は、内容評価と価格評価に基づき評価を実施する。評価項目や配点等の詳細は、審査基準書を参照すること。

(3) 選定結果の公表等

選定結果は、応募者の代表企業に対して書面により通知するほか、本市ホームページで公表する。選定結果に対する異議等は、一切受け付けない。公表内容は、以下のとおりとする。

- ・ 優先交渉権者及び次順位交渉権者
- ・ 優先交渉権者の決定理由
- ・ 提案のパス、イメージ図等

なお、事業実施協定締結までに、優先交渉権者又は事業予定者が以下の事由に該当する場合は、次順位交渉権者を優先交渉権者に変更することがある。

- ・ 優先交渉権者又は事業予定者が、本公募要綱に記載する応募資格を満たさなくなったと本市が判断した場合。
- ・ 優先交渉権者又は事業予定者の提案内容が、公募要綱等に記載する条件等を満たさないことが判明した場合。
- ・ 優先交渉権者又は事業予定者との協議が合意に至らなかった場合。
- ・ 本事業の実施に必要な協議及び手続きが整わなかった場合。
- ・ 優先交渉権者又は事業予定者が、事業遂行に必要な手続きを行わない場合。

(4) 提案内容の取扱い

本市に提出された提案資料は、本市と事業予定者との協議により内容を修正することがあり、全てが必ず実施できることを担保するものではないことに留意すること。

5 優先交渉権者の選定後の流れ

(1) 優先交渉権者の選定

本市は、提案評価委員会による内容評価及び事務局による価格評価を経て、最も高く評価された提案書類を提出した者を優先交渉権者として選定する。本市が優先交渉権者と事業に関する実施協定書（以下「事業実施協定書」という。）を締結するに至らなかった場合は、次順位交渉権者が優先交渉権者としての地位を取得するものとする。

(2) 事業に関する基本協定書の締結

本市は、優先交渉権者の決定後、事業実施協定書を締結するまでの優先交渉権者の権利や義務等の基本的な事項を定めた事業に関する基本協定書（以下「事業基本協定書」という。）を優先交渉権者と協議の上、令和6年9～10月頃までを目途に締結する。

事業基本協定書の締結後、優先交渉権者は事業予定者となる。

(3) 基本設計及び協議

事業基本協定書の締結後、事業予定者は必要な調査業務を実施のうえ、自らの責任と費用負担において、「管理運営業務」の実施内容を踏まえ、「公募対象公園施設」及び「特定公園施設」の基本設計を本市と協議を行いながら実施すること。

なお、当公園は、埋蔵文化財包蔵地が事業対象地に含まれていることから、本市埋蔵文化財課への通知・協議に特に留意すること。

また、地域や公園利用者等の意見を聞き、必要に応じ、設計の修正を行うこと。

(4) 事業全体計画書の承認及び公募設置等計画の認定

(3)の協議が調い次第、事業予定者は本市へPark-PFI事業計画書（公募設置等計画）、管理運営事業計画書からなる事業全体計画書を提出し、本市の承認を受けること。

なお、それぞれの事業における事業計画書は、提案書類のうち各事業に関連する事項について、基本設計や本市との協議を踏まえ修正したものとする。

また、本市は都市公園法第5条の5第1項及び第2項に基づく公募設置等計画の認定を行い、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。

(5) 事業に関する実施協定書の締結

(4)の手続きが完了し次第、本市は事業予定者のうち代表企業、公募対象公園施設設置及び管理運営業務を実施する者、特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者、管理運営業務を実施する者と、公募対象公園施設、特定公園施設の設計・工事、管理運営業務の全体計画や業務計画などを定めた事業実施協定書を締結する。

事業実施協定書の締結後、事業予定者は事業者となる。

(6) 実施設計及び協議

(5)の手続き完了後、事業者は、自らの負担と責任において、本市と協議のうえ「公募対象公園施設」及び「特定公園施設」の実実施設計を行い、本市の承諾を得ること。

(7) 公募対象公園施設及び利便増進施設の設置工事

事業者は、(6)において本市が承諾した公募対象公園施設設計図書に基づき、福岡市公園条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで公募対象公園施設の設置工事を行う。

また、事業者は、同条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで利便増進施設の設置工事を行う。

なお、公募対象公園施設及び利便増進施設の設置工事にかかる占用料については、同条例第21条に基づき全額減免とする。

(8) 特定公園施設整備・譲渡契約の締結

(6)において本市が承諾した特定公園施設設計図書に基づき、本市は、事業者のうち特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者と特定公園施設整備・譲渡契約を締結する。

(9) 特定公園施設の整備工事

事業者のうち特定公園施設整備・譲渡業務を実施する者は、福岡市公園条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで特定公園施設の工事を行う。

なお、特定公園施設の整備工事にかかる占用料については、同条例第21条に基づき全額減免とする。

(10) 特定公園施設の譲渡

本市は、特定公園施設の整備工事完成後に検査を実施し、検査合格後に特定公園施設整備・譲渡契約に基づき、無償で施設の譲渡を受ける。

(11) 公募対象公園施設及び利便増進施設の管理運営

事業者のうち公募対象公園施設設置及び管理運営業務を実施する者は、福岡市公園条例第12条に基づき記載した許可申請書を提出のうえ、都市公園法第5条に基づく設置管理許可を受けたうえで公募対象公園施設の管理運営を行う。

事業者が設置する利便増進施設は、福岡市公園条例第16条に基づく占用許可を受けたうえで管理運営を行う。

(12) 提案の範囲に基づく管理運営業務

事業者のうち管理運営業務を実施する者は(10)の手続き完了後、(11)の許可申請と併せて「その他管理運営計画書」を提出し、必要な設置管理許可等を受けたうえで管理運営を行う。

6 変更等に関する措置

(1) 事業全体計画書の変更

事業全体計画書が承認された場合でも、本市に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ないことに留意すること。

事業全体計画書を変更せざるを得ない場合は、事業者は本市と協議の上、事業全体計画書の変更の申請を行う必要があり、本市はその変更内容が提案内容を逸脱するものではなく、また都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与するものであると見込まれる場合又はやむを得ない事情がある場合に限り、承認することができる。

(2) 認定公募設置等計画の変更

公募設置等計画が認定された場合でも、本市に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ないことに留意すること。

認定公募設置等計画を変更せざるを得ない場合は、事業者は本市と協議の上、認定公募設置等計画の変更の申請を行う必要があり、本市はその変更内容が提案内容を逸脱するものではなく、都市公園法第5条の6第2項第1号及び第2号に基づく基準に適合すると認められる場合に限り、変更の認定を行うことができる。

7 事業基本協定及び事業実施協定を締結しない場合の条件

優先交渉権者決定の翌日から、公募設置等計画の認定を含む事業全体計画書の承認日までの間、優先交渉権者の構成員が応募資格を欠くに至った場合、本市は優先交渉権者と事業基本協定を締結せず、又は事業予定者と事業実施協定を締結しない場合がある。

また、優先交渉権者又は事業予定者が以下の各号のいずれかに該当するときは、本市は、事業基本協定又は事業実施協定を締結しないことができる。この場合においては、本市は、一切の損害賠償の責めを負わないものとする。

- ・ 著しく信義に反する行為があったことが明らかになり、協定の相手方として不適當であると認められるとき。
- ・ 協定の履行が困難と認められる事由が生じたとき。

第3章

Park-PFI事業に関する事項 (公募設置等指針)

第3章 Park-PFI 事業に関する事項（公募設置等指針）

1 公募対象公園施設の設置及び管理運営業務に関する事項

（1）基本的な条件

以下の点を基本とし、詳細は【別紙1 要求水準書 第3章 「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準】を参照すること。

- ① 公園利用者の利便性及び公園の魅力の向上に資する施設であること。
- ② 水辺の景勝地に立地する長垂海浜公園の特性・魅力を活かす・引き出すこと。
- ③ 併せて設置する特定公園施設や既存の公園施設との調和を図り、相乗効果を見込むこと。

（2）公募対象公園施設の種類

都市公園法第2条第2項に規定される公園施設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、展望台及び集会所であり、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施設のうち、当該公園の立地特性等を踏まえた施設とすること。

（3）公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設については、【別添資料2 事業区域図】に示す区域内において、【別紙1 要求水準書 第3章 「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準】を参照のうえで、適切な設置場所を提案すること。

なお、現況及び都市計画等による規制については、【別添資料3 現況平面図】及び本公募要綱「第1章 事業概要 3 事業区域」を参照すること。

（4）公募対象公園施設の設置又は管理の開始の時期

本公募要綱「第1章 事業概要 7 事業スケジュール」に示すとおりとする。

（5）公募対象公園施設の公園施設設置等使用料

① 本市に支払う公園施設設置等使用料の下限額

ア 公募対象公園施設の月1㎡当たりの公園施設設置等使用料の下限額は下表に示すとおりとし、そのうえで下限額以上の公園施設設置等使用料の月額を自ら設定し、公募対象公園施設の面積及び事業期間を乗じた、本市に支払う「公募対象公園施設の公園施設設置等使用料」を提案すること。（【別紙4 提案様式集】「様式B-1：公募対象公園施設の公園施設設置等使用料に係る提案価格書」）

公募対象公園施設の公園施設設置等使用料の下限額	73円/㎡・月
-------------------------	---------

※提案可能な建築面積の上限は【別紙1 要求水準書 第3章 1 (4) ①建築面積】を参照すること。

イ 公募対象公園施設の設置管理許可の面積は、実施設計協議等を経て、事業者から提出される最終的な計画を本市が精査確認したうえで決定する。

② 建築物の範囲以外の区域の取扱い

設置管理許可の面積には、公募対象公園施設の利用のみに限られた建築物以外の区域（有料の屋外遊戯施設やカフェ内のオープンテラスなど）を含むものとする。

③ 公共性の高い区域の取扱い

一般の公園利用者へ開放するトイレ等は、出入口が公園側に向いているなど公園利用者等が利用しやすい配置計画となっていることを条件として、本市と協議のうえ、公園施設設置等使用料を免除できる場合がある。

なお、屋外施設の開放時間を制限する場合及び屋外施設を特定公園施設とする場合は、本市と協議すること。

④ 公園施設設置等使用料の支払期間

公募対象公園施設の公園施設設置等使用料の支払期間は、設置管理許可期間である最大 20 年間とする。

⑤ 公園施設設置等使用料の支払方法

公募対象公園施設の公園施設設置等使用料は、年度ごとに発行する納入通知書により支払うこと。

(6) インフラ施設の整備・維持管理

公募対象公園施設に新たに引き込むインフラ施設（上下水道、電気、ガス、通信等）の整備及び維持修繕については、【参考資料 1 公園内地下埋設物図】及び【参考資料 3 周辺道路地下埋設物図】を参照のうえ事業者の負担において実施すること。なお、占用料は減免とする。

(7) 設置管理許可期間終了後の原状回復の義務

設置管理許可期間終了後（設置管理許可等を取り消した場合や更新しない場合、事業者が事業を途中で中止する場合を含む）、6ヶ月以内の本市が指定する期日までに、公募対象公園施設及び事業区域において事業者の責により汚損もしくは破損した部分を速やかに原状回復するとともに、本市の立ち合いのもとで本市に返還すること。

ただし、本市が次期事業者の公募を実施するにあたって、事業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本市が事前に同意した事業者を本市が次期事業者に選定した場合はこの限りではない。

(8) 保証金

事業者は、本事業から生じる全ての債務の担保として、公募対象公園施設の撤去・処分費と原状回復に要する費用の相当額を、現状復旧完了時まで、本市に保証金として預託すること。

保証金は、設置管理許可期間中、本市が無利息で預かることとし、設置管理許可期間終了後（設置管理許可等を取り消しまたは更新しない場合、認定計画提出者が事業を途中で中止する場合を含む）、事業者による原状回復が完了した後、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還する。

(9) 第三者による使用

事業者が所有する公募対象公園施設の権利を第三者に譲渡または転貸させることは、福岡市公園条例第19条に基づき禁止する。

事業者が所有する公募対象公園施設を第三者に使用させる場合（一時使用の場合は除く）は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとし、契約内容等について事前に本市の承認を得ること。なお、その他制限については、事業実施協定書を確認すること。

また、事業期間中に第三者が変更する場合にも、事前に本市の承認を得ること。

(10) 私権の制限

① 財産権

構成員が設置する公募対象公園施設の財産権は、構成員に帰属する。

② 私権の設定

構成員が設置する公募対象公園施設は、都市公園法第 32 条の規定に基づき、私権を使用することができない。

2 特定公園施設の整備業務に関する事項(特定公園施設の建設に関する事項)

(1) 特定公園施設の基本的な条件

以下の点を基本とし、詳細は下表【特定公園施設の整備方針】及び【別紙1 要求水準書 第4章 「特定公園施設の整備業務に関する事項(特定公園施設の建設に関する事項)」の要求水準】を参照すること。

特定公園施設の整備方針	
提案可能区域①	水辺の景勝地に相応しい顔づくり 例：サインと植栽や花壇等が組み合わされた公園入口、入口付近に配置されている公衆トイレの利便性向上（洋式化等）及びその周辺の景観向上
提案可能区域②	水辺の景勝地を満喫しながら憩える・集える空間づくり 例：公募対象公園施設やその他公園区域と一体的で連続性のあるベンチやウッドデッキ等

- ① 公募対象公園施設との調和を図り、相乗効果が見込まれる施設とすること。
- ② 市への譲渡を見据えた管理費の低減に配慮すること。ただし、市へ譲渡した後も応募者が管理運営する場合においては、別途提案する管理運営計画に基づくこと。
- ③ 本市が指定する特定公園施設（以下、「特定公園施設」という。）については【別添資料2 事業区域図】に示す提案可能区域において、①②のいずれか一方、もしくは両方を必ず整備するものとし、内容については提案すること。
- ④ 特定公園施設に係る測量等調査、基本設計及び実施設計については、事業者の負担にて行う。
- ⑤ 実施設計完了後、本市と【別紙7 特定公園施設整備・譲渡契約書(案)】を締結のうえで工事を行い、工事完成後、本市の完成検査を受け、検査合格後、事業者は当該特定公園施設の引渡しを行い、本市が当該特定公園施設の所有権を無償で取得する。なお、引渡しに係る書類は事業者が作成する。
- ⑥ 本市へ引き渡し後の特定公園施設を管理運営する際には、本公募要綱「第4章 管理運営事業に関する事項」を踏まえ、提案すること。

(2) 特定公園施設の整備費用

ア 特定公園施設の整備に要する費用は、事業者が全額負担する。

特定公園施設の整備のうち工事に要する費用の下限額	8,000千円 (消費税及び地方消費税を含む。)
--------------------------	-----------------------------

イ 応募者は、上表の下限額以上の「特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」を提案すること。(【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設の整備のうち工事に要する費用に係る提案価格書」)

ウ 本市は設計内容と工事費内訳について精査確認(数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を参考とする)し、特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が提案時に【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設の整備のうち工事に要する費用に係る提案価格書」に示された「①特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」を下回らないことを条件とし、認定する。

エ 本市は設計内容と工事費内訳について精査確認(数量、単価設定等が適切か確認するものとし、単価設定については本市が発注する標準単価を参考とする)し、特定公園施設の整備内容と、工事に要する費用が提案時に【別紙4 提案様式集】「様式B-2：特定公園施設の整備のうち工事に要する費用に係る提案価格書」に示された「①特定公園施設の整備のうち工事に要する費用」を下回らないことを確認のうえ、承諾する。

オ 高額な維持修繕や多額の費用を要するなど本市で維持することが困難と判断した場合、事業者は設置管理許可を受け、自らの負担と責任のもとで管理を行い、事業終了後に撤去すること。なお、公園施設設置等使用料は免除できる場合がある。

3 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関する条件

① 看板及び広告塔

デジタルサイネージによる掲出とし、設置の場所や規模、デザイン、使用材料等については、事業者の提案により市との協議のうえ決定するものとする。

また、広告収入を得る目的で第三者広告を掲出する場合は、次に示す条件をいずれも満たす場合に限り提案可能とし、本市への収益還元方策を提案すること(【別紙4 提案様式集】「様式D-4：事業収支計画や資金調達計画、およびリスク管理や事業継続性に関する提案」)。

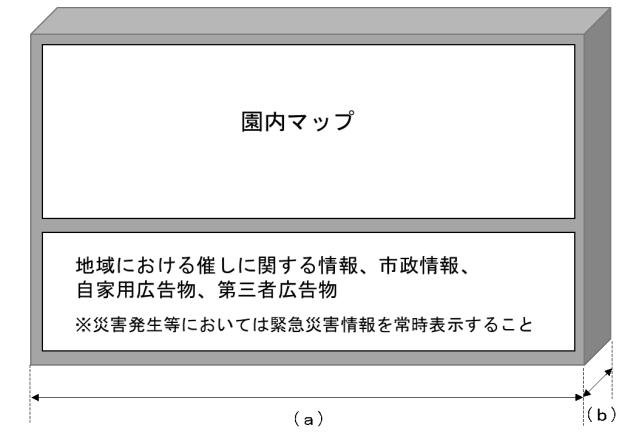
ア 盤面の半分以上を園内マップとし、地域の催しや市政に関する情報を、表示サイクルのうち半分以上の時間で掲出すること

イ 災害発生等においては緊急災害情報を常時表示すること

(2) 利便増進施設を設置する場合の占用料

利便増進施設の占用料は、500円/m²・月とする。

(図3-1) 利便増進施設において自家用広告物や第三者広告物を掲出する場合のイメージ



(例) a = 2.0m、b = 0.5mの場合の月額占用料

$$500 \text{ 円/m}^2 \cdot \text{月} \times (2.0\text{m} \times 0.5\text{m}) = 500\text{円}$$

4 都市公園の環境の維持及び向上措置に関する事項

本公募要綱「第4章 管理運営事業に関する事項」に記載のとおりとする。

5 認定公募設置等計画の有効期間に関する事項

本公募要綱「第1章 事業概要 7 事業スケジュール（1）事業期間の考え方 ① 認定公募設置等計画の有効期間」に記載のとおりとする。

6 設置等予定者を選定するための評価の基準に関する事項

【別紙2 審査基準書】のとおりとする。

第4章 管理運営事業に関する事項

第4章 管理運営事業に関する事項

1 基本事項

(1) 基本的な条件

提案にあたっては、【別紙1 要求水準書 第3章 「公募対象公園施設設置及び管理運営業務に関する事項」の要求水準】及び【別紙1 要求水準書 第5章 管理運営業務に関する要求水準】を満たすこと。

(2) 業務の範囲

公募対象公園施設の管理運営業務にとどまらず、特定公園施設や既存の公園施設、その他公園区域を管理運営の範囲に含める、提案の範囲に基づく管理運営業務の提案に努めること。

(3) 本市との関係

優先交渉権者決定後に締結する事業基本協定及び事業実施協定に基づくこととする。

(4) 管理運営期間

公募対象公園施設及び提案の範囲に基づく公園施設の設置管理許可における設置管理の開始日から最長で20年間とする。

2 提案の範囲に基づく管理運営業務の内容

特定公園施設や既存の公園施設、その他公園区域を管理運営の範囲とした場合に事業者が行う、提案の範囲に基づく管理運営業務は次のリストから選択し提案することとする。なお、詳細は【別紙1 要求水準書 第5章 管理運営に関する要求水準】に示す。

- ① 特定公園施設の維持・修繕
- ② 既存の公園施設の維持・修繕
- ③ 公衆トイレの美化・利便性向上
- ④ 清掃及びゴミ収集と処理
- ⑤ 樹木・芝等植物育成管理
- ⑥ 公園の特色を踏まえた賑わいの創出
- ⑦ 巡視及び不法利用者等への指導
- ⑧ 要望・苦情等への対応
- ⑨ その他

3 管理運営事業における提案条件

(1) 管理運営事業に要する費用負担

管理運営業務に要する費用は、全額事業者が負担することとし、その下限額は定めないこととする。

(2) 提案を求める内容

本公募においては、公園利用者の利便性及び公園の魅力の向上のため、【別紙1 要求水準書 第5章 管理運営業務に関する要求水準】を踏まえた管理運営事業を行うこととし、その内容や管理頻度、考え方等について提案すること。

4 その他管理運営事業に関する事項

(1) リスク分担

本公募要綱「第5章 その他の事項 2 リスク分担」を参照のこと。

(2) 第三者への委託

- ・清掃や巡回といった個々の具体的業務を第三者に委託することは可能であるが、管理運営業務の全部又は重要な一部を第三者に委託、又は下請けせしめてはならない。
- ・なお、「福岡市競争入札参加停止等措置要領」に基づく競争入札参加停止中又は排除措置中の者は委託先になることができない。

第5章 その他の事項

第5章 その他の事項

1 公園利用者の利便性・公園の魅力をより一層向上させる事業アイデア

- ・本事業との相乗効果が見込まれることを前提に、国指定史跡である元寇防塁（長垂地区）や公園の前面に広がる海、砂浜といった公園周辺の地域資源等を活用した事業アイデアを提案することを可とする。
- ・なお、提案された事業アイデアは評価対象外とし、事業者による履行の義務や市における実施・支援の確約も伴わないものとする。
- ・事業アイデアの事業化・実施にあたっては、市と事前に協議を行いその承認を得るとともに、本公募要綱【第2章 公募手続き等に関する事項 6 変更等に関する措置】を踏まえ、必要な申請を行い、承認・認定を得ること。

2 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、原則として以下の負担区分とするが、本市（甲）と事業者（乙）との間で締結する協定及び契約を優先するものとする。

（1）共通

リスクの内容		負担者	
		甲	乙
① 公募書類リスク	公募要綱等又は要求水準書の誤記、提示漏れにより、甲の要望事項が達成されない等の事象への対応	○	—
② 提案価格リスク	提案価格の費用負担に関するもの	—	○
③ 協定等（本件事業基本協定、事業実施協定、特定公園施設整備・譲渡契約書をいう。本紙において以下同じ。）締結リスク	甲の責めによる協定等締結の遅延・中止	○	—
	乙又は構成員の責めによる協定等締結の遅延・中止	—	○
④ 政策変更リスク	政策変更による事業への影響（甲の指示による事業の取りやめ、事業範囲の縮小、変更、拡大等）に関するもの	○	—
⑤ 住民対応リスク	本事業の実施自体に対する住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	○	—
	上記以外の住民反対運動、訴訟、要望、苦情などへの対応に関するもの	—	○
⑥ 法令変更リスク	本事業に直接関係する法制度等の変更、新たな規制立法の成立に関するもの	○	—
	上記以外の法令の変更、新たな規制立法の成立に関するもの	—	○

⑦ 税制度変更リスク	消費税及び地方消費税の範囲、税率の変更に関するもの	○	—
	本事業に直接的影響を及ぼす税制の新設及び変更に関するもの	○	—
	上記以外の税制度の変更等（例：法人税率の変更）	—	○
⑧ 許認可取得リスク	本業務の実施に関して甲が取得すべき許認可等の取得が遅延又は取得できなかった場合	○	—
	本業務の実施に関して乙が取得すべき許認可等の取得が遅延又は取得できなかった場合	—	○
⑨ 債務不履行リスク	甲の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	○	—
	乙の本事業の放棄、破綻に関するもの	—	○
	乙の提供するサービスの品質が要求水準書の示す一定の水準を満たしていないことその他乙の責めに帰すべき事由による債務不履行に関するもの	—	○
⑩ 物価変動リスク	公募対象公園施設の整備・管理運営、特定公園施設の整備に関する物価変動によるコストの変動	—	○
	管理運營業務に関する物価変動によるコストの変動	△※1	△※1
⑪ 第三者賠償リスク	甲の責めに帰すべき事由により第三者に与えた損害の賠償	○	—
	乙の遂行する業務により第三者に与えた損害の賠償	—	○
⑫ 不可抗力リスク	不可抗力による公募対象公園施設の整備・管理運営に関する追加費用	—	○
	不可抗力による特定公園施設の整備に関する追加費用	○※2	—
	不可抗力による管理運營業務の追加費用	○※3	—
⑬ 用地にかかる契約不適合リスク	事業対象地上の契約不適合に起因する損害、増加費用等の負担	○※4	○※4
⑭ 資金調達リスク	甲が調達する必要な資金の確保に関するもの	○	—
	乙が調達する必要な資金の確保に関するもの	—	○

※1：物価変動等に一定程度を超える下降又は上昇が生じた場合、調整する。詳細な調整方法は、個別協定・個別契約によるものとする。

※2：個別契約の規定によるものとする。

※3：個別協定等の規定によるものとする。

※4：甲が公表している資料より合理的に予測可能なものは乙の負担とし、それ以外の事象によるものは甲の負担とする。

(2) 設置段階

リスクの内容		負担者	
		甲	乙
① 着工遅延リスク	甲の指示又は条件から合理的に予見できない事由により生じた着工の遅延によるもの	○	—
	上記以外の原因による着工の遅延	—	○
② 工事費増大リスク	甲の指示又は条件から合理的に予見できない事由により生じた工事費の増大	○	—
	上記以外の原因による工事費の増大	—	○
③ 工事・供用開始遅延リスク	甲の指示又は条件から合理的に予見できない事由により生じた工事の遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	○	—
	上記以外の原因による工事の遅延、未完工による施設の供用開始の遅延	—	○
④ 性能リスク	設置業務の要求水準の不適合に関するもの	—	○
⑤ 公募対象公園施設に係る設置リスク	公募対象公園施設の設置段階におけるすべてのリスク	—	○

(3) 管理運営段階

リスクの内容		負担者	
		甲	乙
① 施設・設備劣化リスク	乙の本業務の対象範囲内の施設・設備の劣化に対して、乙が適切な維持修繕業務を実施しなかったことに起因する施設・設備の損傷	—	○
② 施設・設備の契約内容不適合リスク	乙が整備した施設・設備の契約内容不適合が、契約不適合責任期間中に発見された場合	—	○
	乙が整備した施設・設備の契約内容不適合が、契約不適合責任期間経過後に発見された場合	○※1	
③ 施設利用者数変動リスク	施設利用者数の変動による収入・支出の増減に関するリスク（収益事業を含む）	—	○
④ 特定公園施設、その他公園施設、既存の公園施設等の公園施設を一時的に活用した催し等実施リスク	提案する管理運営の範囲に基づく、特定公園施設、既存の公園施設の管理運営やこれらの施設を一時的に活用したソフト事業等の実施に係るすべてのリスク	—	○
⑤ 利用者対応リスク	管理運營業務における利用者からの苦情、利用者間のトラブル等、利用者対応に関するもの	—	○
⑥ 情報流出リスク	乙の責めに帰すべき事由による個人情報の流出	—	○
	甲の責めに帰すべき事由による個人情報の流出	○	—
⑦ 管理運営コスト増大リスク	甲の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	○	—
	乙の責めに帰すべき事由による事業内容・用途の変更等に起因する管理運営費の増大リスク	—	○
⑧ 性能リスク	管理運營業務の要求水準の不適合に関するもの	—	○

⑨ 施設退去・移管手続に係るリスク	管理運営事業の終了にあたり施設から退去により発生する費用に関するもの及び管理運営事業終了後に乙から甲又は新たな事業者へ運営を移管するための費用に関するもの	—	○
⑩ 施設の性能確保リスク	本事業終了時における特定公園施設の性能確保に関するもの	—	○
⑪ 公募対象公園施設に係る管理運営リスク	公募対象公園施設の管理運営段階におけるすべてのリスク	—	○

※1：当該契約不適合について乙に帰責性がある場合には乙のリスク負担とする。

3 私権の制限

事業者は、本市の事前の承諾がある場合を除き、本事業に係る協定の地位及び権利義務を譲渡、担保提供その他の方法により処分してはならない。

4 損害賠償責任

事業者は、本事業の実施に当たり、事業者の故意又は過失により、本市又は第三者に損害を与えたときは、事業者がその損害を、本市又は第三者に賠償するものとする。

また、本市は、事業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、事業者に対して、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する。

5 委託の禁止等

事業者は、本事業の全部又は重要な一部を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない（本事業のために SPC を設立する場合にあって、SPC から代表法人又は構成法人等としての業務を受託する場合を除く）。

事業者は、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事前に本市の承諾を得ること。また、本市の承諾を得て、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事業者の責任において当該委託・下請先に実施協定書の規定を遵守させること。

6 モニタリング

本市は、事業者が提供する業務内容の確認及び事業者の財務状況の把握等を目的に、モニタリングを実施する。詳細は【別紙1 要求水準書 第5章 4 モニタリングの実施】を参照すること。

7 事業の継続が困難となった場合における措置

事業者は、事業期間内に、経営状況の悪化等により事業の継続が困難となったと判断される場合、本市の承諾により別の事業者に事業を継承するか、事業者の負担により公募対象公園施設を撤去のうえ整地し、原状回復して返還すること。

なお、事業者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、本市は事業者に代わり撤去工事等を行い、その費用を事業者へ請求する。

8 保険の担保

事業者は、保険により費用化できるリスクには事業者の判断により合理的な範囲で保険を付保するものとする。

9 疑義対応

各種協定・契約等の解釈について疑義が生じた場合は、本市と事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、当該協定書・契約書等に規定する具体的措置に従う。

10 管轄裁判所の指定

本事業に関する紛争については、福岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

11 事務局

福岡市住宅都市局公園部Park-PFI推進課

住所：福岡市中央区天神1丁目8番1号（本庁舎 4 階）

電話：092-707-2654 / FAX：092-733-5590

電子メール：Park-PFI.HUPB@city.fukuoka.lg.jp