

海峡ゆめ広場整備運営事業
公募設置等指針

令和6年6月

下関市

目次

1 事業の概要	1
(1) 事業の名称	1
(2) 事業の趣旨・目的	1
(3) 海峡ゆめ広場の概要	1
(4) 事業範囲	2
(5) 事業の費用負担及び役割分担	2
(6) 事業の流れ	2
2 公募対象公園施設等の設置等に係る事項	4
(1) 公募対象公園施設	4
ア 公募対象公園施設の種類	4
イ 公募対象公園施設の整備に関する事項	4
ウ 公募対象公園施設の管理運営に関する事項	5
エ 公募対象公園施設の場所	6
オ 公募対象公園施設の建築面積	6
カ 設置又は管理開始の時期	6
キ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額	6
ク 収益の還元	7
ケ 固定資産税の課税対象	7
(2) 特定公園施設	7
ア 特定公園施設の建設に関する事項	7
(3) 利便増進施設	8
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	8
イ 自転車駐車場	8
(4) 魅力向上・賑わい創出業務	8
ア 業務内容	8
イ 事業実施に当たっての留意点	8
ウ 行為許可に係る手続き及び使用料	8
(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	9
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	9
イ 都市公園の環境の維持	9
(6) 認定の有効期間	9
3 公募の実施に関する事項等	10
(1) 公募への参加資格	10
ア 応募者の資格	10

イ 応募の制限	1 0
ウ 応募条件	1 1
(2) 提供情報	1 1
(3) 事業の継続	1 1
(4) 事業破綻時の措置	1 1
4 公募の手続きに関する事項等	1 2
(1) 日程	1 2
(2) 応募手続き	1 2
ア 公募設置等指針の交付	1 2
イ 公募設置等指針に対する質問及び回答	1 2
ウ 参加登録	1 3
エ 公募設置等計画等の受付	1 3
オ 事務局	1 5
カ 受付時間	1 5
キ 審査方法等	1 6
ク 設置等予定者等の決定	1 8
ケ 公募設置等計画の認定	1 8
コ 契約の締結等	1 8
サ 特別目的会社の設立に関する事項	1 9
(3) リスク分担等	1 9
ア リスク分担	1 9
イ 損害賠償責任	2 0
5 その他	2 1
(1) 工事中の条件	2 1
(2) 法規制等	2 1
(3) 事業中のセルフモニタリング	2 1
(4) 本市が実施する事業との調整	2 1

■用語の定義

<p>公募設置管理制度 (略称：P-PFI)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 平成29年の都市公園法（昭和31年法律第79号）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 style="text-align: center;">＜P-PFI のイメージ＞</p>  <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td></td> <td style="background-color: #e0f0ff;">カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td> <td style="background-color: #ffe0ff;">広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;">従前</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">民間資金</td> <td style="background-color: #ffe0ff;">公的資金</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #0070c0; color: white;">新制度</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">民間資金</td> <td style="background-color: #e0f0ff;">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>	<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。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>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>	<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。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</p>	<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。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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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。

1 事業の概要

(1) 事業の名称

海峡ゆめ広場整備運営事業

(2) 事業の趣旨・目的

本事業地である海峡ゆめ広場（以下「本公園」という。）は、本市中心市街地に位置する都市公園であり、下関駅、大型商業施設、文化施設等の公共施設、コンベンションセンター等の都市機能に隣接する貴重なオープンスペースです。

これまで、本公園は、馬関まつりや下関海響マラソンなどの大型イベントのメイン会場になるなど、年間を通じて市内外から多くの人々が訪れ、利用する場として機能してきました。更には、近年、本公園周辺でオフィスビルやマンションなどの積極的な民間投資が行われ、周辺市街地の活性化につなげる様子がうかがわれます。

本市では、海峡エリアや周辺まちづくりの将来的な方向性を示す「下関海峡エリアビジョン」において、本公園周辺を多世代ウォークアブルエリアに位置づけております。本公園は、下関駅と唐戸をつなぐ動線上、かつ、中心市街地とウォーターフロントをつなぐ動線上にあり、当該エリアの拠点の1つとなる大きな可能性を秘めた場所であるとともに、交流人口の増加にも寄与するなど、本市中心市街地のまちづくりにおける役割は、今後一層高まるものと考えられます。

本公園は、令和6年7月に新しい芝生広場として供用開始され、令和7年1月には隣接の高層マンションが完工予定です。このエリアが下関一の都会的な空間として生まれ変わりつつある今、本公園の民間利活用を積極的に後押しすることで、日常的に賑わいがあふれ、市民の活動や憩いの場となり、住みやすく、住み続けたいくなるまちづくりの推進に向け、更なる周辺エリアの価値向上を目指して、公募設置管理制度(Park-PFI)を実施します。

(3) 海峡ゆめ広場の概要

ア 所在地

下関市豊前田町三丁目

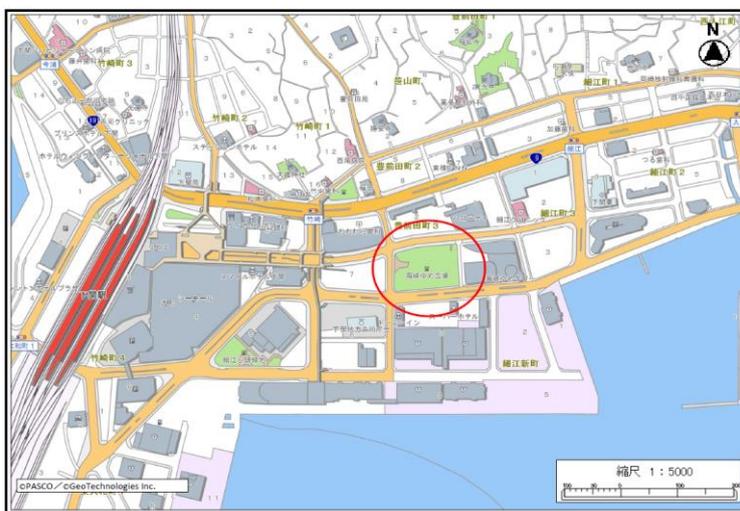


図1 公園位置図

- イ 公園面積
8,399㎡
- ウ 都市計画上の規制
 - 用途地域 : 商業地域
 - 防火地域及び準防火地域 : 準防火地域
 - 地区計画 : 海峡アイランド21地区
 - 関門景観形成地域 : 下関都心

(4) 事業範囲

事業者には、本公園において、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（提案がある場合に限りです。）
- エ 魅力向上・賑わい創出業務

(5) 事業の費用負担及び役割分担

表－1 費用負担及び役割分担

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設	魅力向上・賑わい創出業務
設計・施工	実施主体	認定計画提出者			—
	費用負担	認定計画提出者			—
	許可等	設置管理許可		占用許可	—
管理運営	実施主体	認定計画提出者			
	費用負担	認定計画提出者			
	許可等	設置管理許可	設置管理許可※	占用許可	行為許可
施設の所有者		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本市が判断した場合は、当該施設を無償で本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。

(6) 事業の流れ

- ア 設置等予定者の選定

本市は、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

本市は、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、本市は、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、本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、本市との間で、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及び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

特定公園施設に係る設計及び整備は、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

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管理をしていただきます。

キ 利便増進施設の設置・管理運営

認定計画提出者には、都市公園法第6条に基づく占用許可により、利便増進施設の設置及び管理運営を行っていただきます。

ク 魅力向上・賑わい創出業務

認定計画提出者には、本公園並びに周辺エリアの魅力の向上や賑わいの創出に繋がる事業及び積極的な情報発信等を実施していただきます。

2 公募対象公園施設等の設置等に係る事項

(1) 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、都市公園法に定める都市公園施設のうち、飲食・物販施設などの便益施設で、本公園の賑わい創出及び憩いの場の提供に資する収益施設を提案してください。なお、駐車場については、搬入車両用等の最低限の区画としてください。また、ドライブスルーの設置は認められません。

イ 公募対象公園施設の整備に関する事項

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 公募対象公園施設は、建築基準法（昭和25年法律第201号）、都市公園法、消防法（昭和23年法律第186号）、下関市都市公園条例（平成17年条例第289号。以下「都市公園条例」という。）、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。

(エ) 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。

(オ) 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ぬよう、安全性に配慮してください。

(カ) 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。

(キ) 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。

(ク) 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。

(ケ) 認定計画提出者は、公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を本市に提出し、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。

(コ) 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、本市と協議のうえ、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(昭和23年法律第122号)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(平成3年法律第77号)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、本市が必要とみなすことができないと判断する行為

(キ) 公園内や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

(ク) 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、事前に本市の承諾を得ることとします。

(ケ) 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。

(コ) 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。

(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、本市と協議の結果、そのまま実現しない場合があります。

(ス) 公募対象公園施設(便益施設)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。

エ 公募対象公園施設の場所

図2に示す区域（200㎡～500㎡）内で、適当な設置場所及び範囲を提案してください。

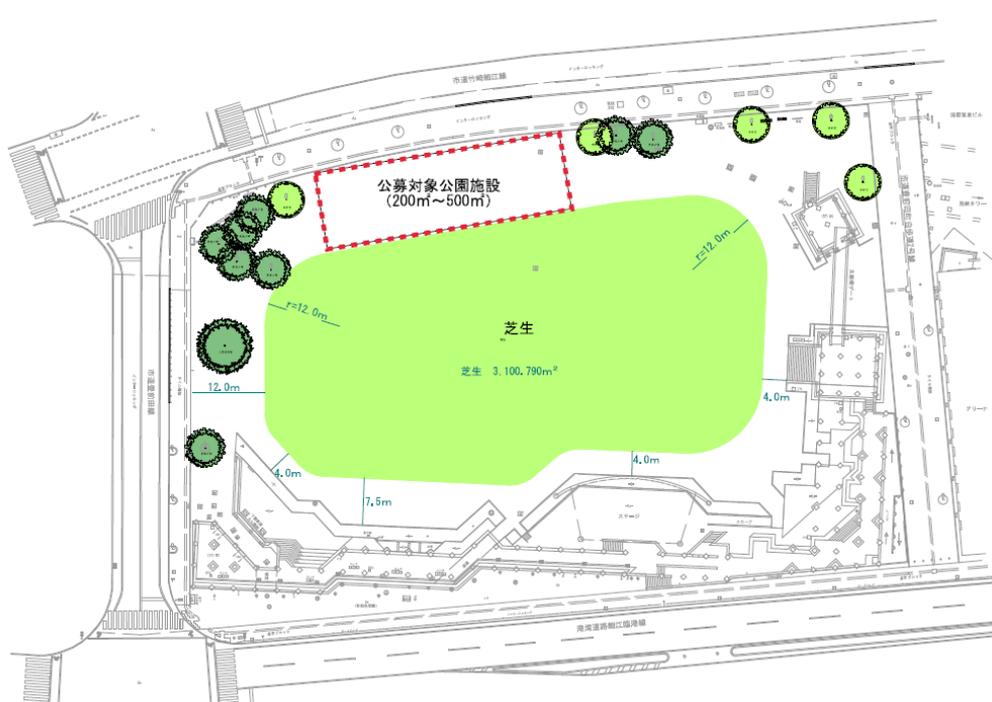


図2 公募対象公園施設の場所

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、400㎡を上限とし提案してください。

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以降（令和6年11月頃）となる予定です。施設の供用は令和8年3月末までに開始してください。

キ 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使用料の最低額は表-2のとおりです。認定計画提出者には、公募対象公園施設の設置管理許可面積に対して、自ら提案した設置管理許可使用料単価を乗じた額を、設置管理許可使用料として本市に支払っていただきます。なお、設置管理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、設置管理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、本市が精査確認します。

なお、認定計画期間の途中で、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。

表-2 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	設置管理許可	3,122円/㎡	設置管理許可面積

設置管理許可使用料等は、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 収益の還元

本公園が公共施設であることから、公募対象公園施設で得られた利益について、市への還元を提案してください。

- (ア) 提案できる内容は、一定金額又は割合により、事業期間内で、1年度ごとに提案することができます。なお、申請時の提案から減額の必要が生じた場合等、やむを得ない場合は協議により変更可能とします。
- (イ) 一定金額による提案の場合で、利益が提案の額を下回った対象年度については、当該利益の額を納付する額とします。
- (ウ) 対象年度の翌年度に納付することとし、納期限は別途協議を行います。

ケ 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。

(2) 特定公園施設

ア 特定公園施設の建設に関する事項

- (ア) 公募対象公園施設の周辺に、休養施設や修景施設を1件以上整備してください。また、本公園における利便性向上等に資するその他の公園施設（遊具等）の整備についても提案することができます（任意提案）。
なお、駐車場の設置については認められません。
- (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。
- (ウ) 特定公園施設の設置管理許可使用料は、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本市が確認した後、減免します。
- (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、山口県による山口県土木工事共通仕様書、山口県土木工事施工管理基準及び工事の施工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、本市と協議のうえ、適切に施工してください。

- (ケ) 認定計画提出者は、特定公園施設の設計図書、工事工程表を本市に提出し、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。
- (コ) 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、本市と協議のうえ、提案趣旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

(3) 利便増進施設

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

下関市屋外広告物条例（平成20年法律第77号）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以下のとおりです。

表－3 利便増進施設の占用許可使用料

看板又は広告塔の表示	1, 400円/年（表示面積1㎡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	1, 400円/年（表示面積1㎡につき）

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。

(4) 魅力向上・賑わい創出業務

ア 業務内容

本公園並びに周辺エリアの魅力の向上や賑わいの創出に繋がる事業及び積極的な情報発信等を実施してください。例:マルシェ等のイベントやSNS等での情報発信など

イ 事業実施に当たっての留意点

本公園の管理・運営については、令和7年度から別途公募により指定管理を導入する予定です。基本協定締結後、事業計画の作成・実施に当たっては、本市や指定管理者等と十分に協議の上、賑わいを創出できるよう年間のイベント計画を作成し実行してください。

ウ 行為許可に係る手続き及び使用料

イベント等を開催する際は、必要な許可申請を行っていただくとともに、内容に応じて都市公園条例に基づく使用料をお支払いいただきます。

(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、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)、都市公園条例ほか行政関係法規、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

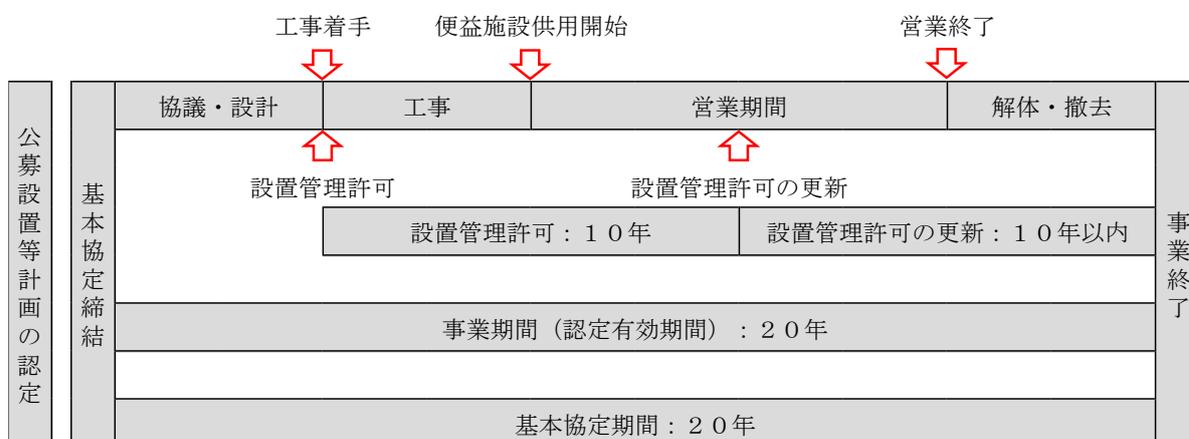
公園利用者に快適な空間を提供するために、事業区域内の清掃や植栽管理等、日常的な維持管理を行ってください。

(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管理許可期間は、許可日から10年以内としますが、本市は、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、設置管理許可期間には、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、設置管理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。なお、本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管理許可を更新することもあります。



図－3 認定の有効期間

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。
- (イ) 応募グループで応募する場合は、応募手続きや公募設置等予定者となった場合の本事業に係る諸手続き及び本市との調整・協議等における窓口役を担う代表法人(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。)
- (ウ) 応募グループで応募する場合は、公募対象公園施設の設計及び監理、建設、管理運営及び特定公園施設の設計及び監理、建設、管理を実施する法人を定めてください。
- (エ) 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。
- (オ) 公園施設等の設計業務(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、下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿において、測量・建設コンサルタント部門の「建築コンサルタント」又は「建設コンサルタント」に登録があることとします。

応募グループで応募する場合は、代表法人又は構成法人のいずれかの法人が同要件を満たすこととします。
- (カ) 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。

応募グループで応募する場合は、代表法人又は構成法人のいずれかの法人が同要件を満たすこととします。
- (キ) 公園施設等の整備工事業務を行う者は、下関市建設工事等競争入札参加有資格者名簿において、「土木一式工事」、「建築一式工事」又は「造園工事」に登録があり、かつ建設業法(昭和24年法律第100号)第3条第1項の規定に基づく、提案内容の規模、業種に応じた特定及び一般建設業の許可を受けていることとします。

応募グループで応募する場合は、代表法人又は構成法人のいずれかの法人が同要件を満たすこととします。

イ 応募の制限

次に該当する応募法人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) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当する法人
- (イ) 会社更生法(平成14年法律第154号)第17条に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法(平成11年法律第225号)第21条に基づく再生手続き開始の申立てをしている法人
- (ウ) 下関市競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱に基づく指名停止等の措置を受けている法人

(エ) 下関市税及び国税を滞納している者。

なお、下関市内に本社若しくは本店又は営業所を有しない場合においては、本店所在地で市区町村税を滞納している者。

(オ) 下関市暴力団員排除条例（平成23年条例第42号）第2条第1号に規定する暴力団若しくは同条第2号に規定する暴力団員又はこれらと密接な関係を有する者及びこれらと密接な関係を有する者が代表者若しくは役員となっている法人

(カ) 選定委員が経営又は運営に直接関与している法人

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

- ・公募設置等指針
- ・基本協定書（案）
- ・公園現況図
- ・公園再整備計画図
- ・既設埋設管位置図

(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、速やかに本市と協議してください。

(4) 事業破綻時の措置

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、認定計画提出者は本市の承認を得て別の民間事業者に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、本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6年6月21日（金）から令和6年9月27日（金）までとし、表-4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-4 公募スケジュール

項目	時期
公募設置等指針の交付	令和6年6月21日（金）～
参加登録の提出受付	令和6年6月21日（金）～令和6年8月23日（金）
質問書受付	令和6年6月21日（金）～令和6年8月2日（金）
公募設置等計画の提出・受付	令和6年9月2日（月）～令和6年9月27日（金）
プレゼンテーション	令和6年10月中旬頃
公募設置等予定者等の決定	令和6年10月下旬頃
公募設置等計画の認定	令和6年11月頃
基本協定締結	令和6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、本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-4に示すとおり

交付窓口：下関市都市整備部公園緑地課

HPアドレス：<https://www.city.shimonoseki.lg.jp/soshiki/76/114211.html>

イ 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1「質問書」

受付期間：表-4に示すとおり

提出先：下関市都市整備部公園緑地課

提出方法：電子メール

アドレス：tskoenry@city.shimonoseki.yamaguchi.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。

(イ) 回答

受け付けた質問に対する回答は、随時本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。

ウ 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、公募設置等計画等関係書類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。

使用様式：様式2を用いてください。

受付期間：表-4に示すとおり

提出先：下関市都市整備部公園緑地課

提出方法：電子メール

アドレス：tskoenry@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

※件名(subject)は「海峡ゆめ広場整備運営事業 参加登録」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。

エ 公募設置等計画等の受付

公募設置等計画等を以下のとおり受け付けます。

公募設置等計画等は、以下の注意事項及び表-5に示す各項目に従って提出してください。

使用様式：表-5のとおり（指定のない場合は任意様式）

提出部数：表-5に示すとおり

受付期間：表-4に示すとおり

受付窓口：下関市都市整備部公園緑地課

住所：〒750-8521 山口県下関市南部町1番1号

提出方法：受付窓口へ持参又は郵送

※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。

<公募設置等計画等作成の注意事項>

- ・ 公募設置等計画等の提出は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。
- ・ 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。
- ・ 必要に応じて表-5に示す書類以外の書類の提示を求める場合があります。
- ・ 公募設置等計画は、(1)～(7)と章を分け、A3判横書き、左綴じとし、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。
- ・ 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－５ 公募設置等計画等関係書類一覧

提出書類	様式	提出部数	
		正	副
1 応募申込書			
(1) 応募申込書	様式 3	1 部	1 部
(2) 誓約書 ※グループ応募の場合は委任状(様式 4－2)	様式 4－1、2	1 部	1 部
(3) 事業実施体制表	様式 4－3	1 部	1 部
(4) 事業実施体制表添付資料 ア 一級建築士事務所登録を証する書類の写し イ 建設業許可書の写し	－	1 部	1 部
2 応募制限関連書類 ※応募グループにあつては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出			
(1) 定款	－	1 部	1 部
(2) 法人登記簿謄本及び印鑑証明書	－	1 部	1 部
(3) 役員名簿	様式 5－1	1 部	1 部
(4) 過去 2 年間の納税証明書 (法人税、法人市町村税、固定資産税、消費税及び地方消費税) ※未納がない証明でもよい。	各種証明書	1 部	1 部
(5) 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
(6) 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
(7) 財務状況表	様式 5－2	1 部	1 部
3 公募設置等計画			
公募設置等計画 表紙	様式 6－1	1 部	10 部
(1) 全体計画 ア 事業の実施方針 イ 地域活性化への貢献 ウ 事業実施体制	様式 6－2	1 部	10 部

エ 施設の配置計画 オ 事業スケジュール			
(2) 公募対象公園施設に関する整備計画 ア 公募対象公園施設の設置及び管理の目的 イ 公募対象公園施設の概要 ウ 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 エ 関連図面	様式6-3	1部	10部
(3) 特定公園施設に関する整備計画 ア 特定公園施設の設置及び管理の目的 イ 特定公園施設の概要 ウ 特定公園施設の工事の時期、実施方法、設置・管理の期間 エ 関連図面	様式6-4	1部	10部
(4) 施設の管理運営計画 ア 公園の賑わい向上や集客につながる企画の考え方 イ 運営管理の方針 ウ 維持管理の方針 エ リスク管理や事業継続性	様式6-5	1部	10部
(5) 魅力向上・賑わい創出業務に関する提案 ア 魅力向上業務の概要 イ 事業の継続性 ウ 近隣住民、市民等への配慮	様式6-6	1部	10部
(6) 投資計画及び収支計画 ア 投資計画・資金調達計画 イ 収支計画	様式6-7-1 様式6-7-2	1部	10部
(7) 価格提案書	様式6-8	1部	10部

オ 事務局

下関市都市整備部公園緑地課管理係

住 所：山口県下関市南部町1番1号

電 話：(代表) 083-231-1111 (内線：3862) (直通) 083-231-1933

F A X：083-231-1919

メールアドレス：tskoenry@city.shimonoseki.yamaguchi.jp

カ 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。

キ 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-6に示す選定委員会が行います。

選定委員会の委員は以下のとおりです。

表－6 選定委員会 委員

	氏名	分野	所属
会長	竹内 裕二	まちづくり	下関市立大学教授
副会長	鈴木 春菜	土木計画	山口大学大学院准教授
委員	河村 啓二	財務・経営	山口県中小企業診断協会
委員	津野 貴史	行政	下関市産業振興部長
委員	山上 直人	行政	下関市都市整備部長

(ウ) 評価の基準

本市は、提出された公募設置等計画について、表－7に示す評価項目に沿って評価を行います。

表－7 評価項目・内容

評価項目	評価の視点	配点
事業全体の実施方針	本事業の趣旨・目的を理解した提案となっているか。	20点
	本公園の特性等を踏まえた事業運営の基本的な考え方が あるか。	
事業実施体制	応募法人等の役割分担・実績・財務健全性は適切であるか。	10点
	業務の実施体制、緊急時の連絡体制、人員の配置は適切で あるか。	
事業計画	資金計画、収支計画は適正であるか。	15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が 示されているか。	
	収益還元の方法、金額は妥当か。	
施設の整備計画 (公募対象公園施設) (特定公園施設)	本公園の魅力向上につながる施設整備計画となっている か。	30点
	周辺環境と調和した施設配置計画となっているか。	
	ユニバーサルデザインに配慮したデザインや設計となっ ているか。	
魅力向上・賑わい創 出業務	本公園並びに周辺エリアの魅力向上・賑わい創出に繋がる 提案となっているか。	20点
	事業期間にわたり継続可能な提案となっているか	
	事業の実施時における近隣住民、市民への配慮がなされた 提案となっているか	
提案価格	公募対象公園施設に係る使用料の額について評価する。	5点
合計		100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、本市公式ホームページで公表します。

(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本市職員に対して、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。

ク 設置等予定者等の決定

本市は、選定された最優秀提案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。本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の地位を取得します。

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。

ケ 公募設置等計画の認定

本市は、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、本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、認定に基づき本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。

コ 契約の締結等

本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、本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本市と締結します。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、原状回復し本市に返還していただきます。

ただし、本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本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、本市は、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。

サ 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特別目的会社を設立することは可能です。なお、応募時に特別目的会社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特別目的会社に継承していただくこととなります。特別目的会社を設立する場合は次のとおりとしてください。

- (ア) 特別目的会社は会社法(平成17年法律第86号)に規定する株式会社とし、下関市内に設立すること。
- (イ) 特別目的会社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) 特別目的会社の株主は、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特別目的会社の株式を保有することとし、本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、本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-8 リスク分担表

リスクの種類	内容	負担者	
		本市	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	本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	—	○
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	本市の責による運営費の増大	○	—
	本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	—	○
	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	本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	—	○
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		

※1 自然災害(台風、地震等)等不可抗力への対応とします。

- (1)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。
- (2)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、本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。
- (3)業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、本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。

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、本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、本市又は第三者に賠償するものとします。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本市が認定計画提出者と協議のうえ決定するものとします。

なお、本市は、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ます。

5 その他

(1) 工事中の条件

- ・施工中は、本市と円滑な協議が可能な施工管理体制としてください。
- ・工事期間中は、周辺を通行する人や車両の安全及び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、下関市都市公園条例、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

- ・公募対象公園施設の営業状況、実施状況について、毎年度報告してください。
- ・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。
- ・本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ます。

(4) 本市が実施する事業との調整

事業期間が最長20年と長期に渡るため、その期間に本市まちづくりの方針に変化が生じる可能性があります。また、本市が海峡ゆめ広場内の既存建造物等の修繕・改修その他の事業を行う可能性があります。その場合は、本市と調整を図ってください。