

令和4年度  
先導的官民連携支援事業  
DMOとの連携による都市公園と公有地の  
段階的利活用事業化調査業務

報 告 書

令和5年3月

佐賀県嬉野市  
株式会社日本総合研究所

## 目次

I. 本調査の概要.....	1
1. 調査の目的.....	1
2. 本市の概要.....	2
(1) 位置 .....	2
(2) 地勢 .....	3
(3) 歴史 .....	3
(4) 人口 .....	4
(5) 周辺人口の広がり.....	5
3. 本市の観光に関する現状.....	6
(1) 全体像 .....	6
(2) 嬉野温泉について.....	8
(3) 主要な観光行事.....	10
(4) 本市の観光入込客等の状況.....	11
4. 昨年度調査の結果.....	16
(1) 対象地の利活用方針.....	16
5. 本調査の対象施設および想定する事業スキーム .....	17
(1) 本調査の対象施設.....	17
(2) 本調査で想定する事業スキーム.....	18
6. 本調査の流れ及び検討体制.....	19
(1) 本調査の流れ.....	19
(2) 検討体制.....	20
II. 前提条件の整理.....	21
1. 対象施設の概要 .....	21
(1) 旧医療センター跡地の概要.....	21
(2) 西公園の概要.....	43
(3) 轟の滝公園の概要.....	50
(4) みゆき公園の概要.....	63
2. 参考となる類似・先進事例.....	77
(1) 都市公園と公有地を一体的に活用している事例.....	77
(2) 地方部における包括的な複数公共施設の管理運営に関する官民連携事例... 81	
(3) DMOと民間事業者が連携して事業体を組成している事例.....	84
3. 法令等の整理.....	86
(1) 公的不動産活用の関連法令.....	86
(2) 指定管理者制度.....	91

(3) 都市公園法等による許可.....	93
(4) 都市公園法等による制限.....	96
(5) 都市公園法改正による公募設置管理制度 (Park-PFI) .....	101
III. 旧医療センター跡地の事業条件等の詳細検討.....	104
1. 想定される対象地利活用の方向性.....	104
2. 民間事業者への意向調査.....	104
(1) 実施概要.....	104
(2) ヒアリング結果.....	104
(3) ヒアリング結果からの示唆.....	105
3. 事業条件の検討.....	108
(1) 借地料 .....	108
(2) 事業期間.....	109
(3) 官民リスク分担.....	109
4. 定期借地権設定契約に係る書類の作成支援.....	110
(1) 基本協定書案.....	110
(2) 契約書案.....	112
IV. 周辺都市公園の事業条件等の検討.....	118
1. トライアル・サウンディングの実施状況.....	118
(1) 実施概要.....	118
(2) 事業採算性、安定性、市場ニーズの感触.....	118
(3) 対象施設で事業を本格実施する上での課題.....	119
(4) 事業者として望ましい事業方式 (契約形態、貸付期間等) .....	119
(5) 対象施設の有効活用に必要なと思われる行政支援.....	120
(6) 対象施設で事業の本格実施が可能となった場合の利用意向.....	120
2. 想定される対象地利活用の方向性.....	121
3. 民間事業者への意向調査.....	122
(1) 実施概要.....	122
(2) ヒアリング結果.....	123
4. 各公園における事業内容の検討.....	127
(1) 現在の各公園の管理業務内容の整理.....	127
(2) 本事業における業務内容の検討.....	134
5. 事業スキームの検討.....	135
6. 各公園における事業条件の検討.....	136
(1) 西公園及び轟の滝公園における事業条件の検討.....	136
(2) みゆき公園における事業条件の検討.....	138
7. 基本協定の締結に係る書類の作成支援.....	139

(1) 基本協定書案.....	139
(2) 業務仕様書案.....	140
(3) 契約書案.....	152
V. DMOと民間事業者との事業体組成に関する検討及び設立支援.....	161
1. 想定される事業体の組織形態の検討.....	161
2. DMO、民間事業者への意向調査.....	164
(1) 実施概要.....	164
(2) ヒアリング結果.....	164
3. 事業体設立に係る条件の検討.....	165
(1) DMOと民間事業者の収入配分の検討.....	165
(2) DMOと民間事業者のリスク分担の検討.....	167
4. 事業体設立に係る必要書類の作成支援.....	168
VI. 今後の進め方.....	170
1. ロードマップ.....	170
(1) 事業化に向けてのスケジュール.....	170
(2) 今後の検討事項等.....	170
2. 想定される課題.....	171
(1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	171
(2) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等.....	171

## I. 本調査の概要

### 1. 調査の目的

嬉野市では、独立行政法人国立病院機構 嬉野医療センター（以下、旧医療センター）の移転に伴い、源泉を有する旧医療センター跡地（約 11ha）を本市が取得し、当地を本市の観光・まちづくり拠点として利活用することを検討している。

本業務で検討する事業（以下、本事業という）は、旧医療センター跡地と周辺都市公園（西公園、轟の滝公園、みゆき公園）を一体的に利活用することで、本市の新たな観光・まちづくり拠点を創出し、さらには令和 4 年秋に開業する新幹線嬉野温泉駅及び同駅前開発エリアとの観光・まちづくり事業としての連携により嬉野温泉街の再生・活性化を図るものである。

本業務は、「令和 3 年度 先導的官民連携支援事業 都市公園と公有地の一体的・段階的利活用による公有地利活用調査業務」（以下、令和 3 年度調査）の結果および、令和 4 年度に実施する西公園の暫定利活用の効果検証結果を踏まえ、旧医療センター跡地および周辺都市公園における具体的な事業条件等の検討や、事業の担い手となる DMO と民間事業者の事業体の組成に関する検討等を実施することで、事業化を進めるものである。

## 2. 本市の概要

### (1) 位置

本市は、佐賀県の南西部に位置し、北は武雄市、南は鹿島市、東は杵島郡白石町、西は長崎県に接している。

道路については、北東部を国道 498 号、西部を国道 34 号、長崎自動車道が走っており、市内を走る各県道が国道へのアクセス道路となっている。

鉄道については、約 90 年ぶりに嬉野市に鉄路が復活し、西九州新幹線嬉野温泉駅として令和 4 年 9 月に開業した。嬉野温泉駅を含む同ルート of 武雄温泉駅-長崎駅間は新幹線規格の新線で建設された。

また、嬉野市内には乗合タクシーも含めて、嬉野温泉バスセンター付近および嬉野市塩田庁舎付近を中心とした放射状のネットワークが形成され、多くの路線は市街地内の国道 34 号を運行している。

図表 1 本市の位置



出所：佐賀県 HP

九州圏から、本調査の対象とする嬉野市へのアクセスは下図の通り。

長崎駅又は佐賀駅から嬉野市まで、公共交通機関を使用すると約 30 分でアクセス可能である。

自動車を使用した場合の所要時間は、福岡方面からは約 1 時間半、長崎方面からは約 1 時間、熊本方面からは約 2 時間であり、九州圏主要都市からの交通アクセスは良好である。

九州佐賀国際空港から嬉野市、福岡空港から嬉野市（高速道路利用）までは車で約 1 時間、長崎空港から嬉野市までは車で約 30 分程度である。

図表 2 九州圏から嬉野市への交通アクセス



出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP

## （2）地勢

本市は、緑豊かな自然に恵まれた地域である。市域の大半が周囲を比較的緩やかな山に囲まれた盆地で、東部の一部が白石平野につながっている。市西部の嬉野地域は、唐泉山、虚空蔵山、国見岳等の山に囲まれた盆地が形成され、市東部の塩田地域は、小山群が繋がり、河川の流域に平坦地が広がっている。大野原高原と虚空蔵山系に源を発する塩田川が、市の中央部を貫流し、有明海に注いでいる。

また、年間の平均気温は15度前後で、温暖な気候である。

塩田町は長崎街道（シュガーロード）の塩田宿として、また塩田川河港として栄え古い町並みが残っており、「塩田津」は平成17年（2005年）に重要伝統的建造物群保存地区に選定された。

本市の面積は126.41km<sup>2</sup>で、佐賀県全体の5.2%を占める。

## （3）歴史

旧嬉野町は、江戸時代は長崎街道の宿場町であり、1300年を超える歴史を持つ嬉野温泉や、国内最高品質を誇るうれしの茶など、自然の恵みを活かした観光産業を中心に栄えてきた。

嬉野温泉の歴史は古く、肥前国風土記（和銅6年（713年））に「東の辺に湯の泉ありて能く人の病を癒す」と記されている。地名の由来はユニークで、その昔神功皇后が戦いの帰りにこの地に立ち寄り、川中に温泉が湧いており、白鶴が元気に飛びたっているのを発見し、その湯が負傷した兵士の傷を癒したのを喜んで「あな、うれしの」といったことからこの地名がついたとされている。

旧塩田町は、塩田津の河運による商下町として、また伝統ある石工や鍛冶などの職人のまちとして栄え、近年は高品質の野菜等の生産による農業の町として栄えてきた。

旧塩田町は、かつて塩田川の水運と長崎街道の陸路が交差して賑わった「川港塩田津」と「長

崎街道塩田宿」の二つの側面を見ることができる。平成 17 年（2005 年）「重要伝統的建造物群保存地区」に選定された「塩田津」は、往時の町並みを保存すべく町並みの修理・修景が進み、江戸時代に確立された建築様式で 火災・風水害に強い白い漆喰に覆われた大型町家「居蔵家（いぐらや）」が建ち並ぶ重厚な町並みが特徴となっている。

「嬉野市」は平成 18 年（2006 年）1 月 1 日に、旧塩田町と旧嬉野町が合併して誕生した。佐賀県内で 9 番目に誕生した市となる。

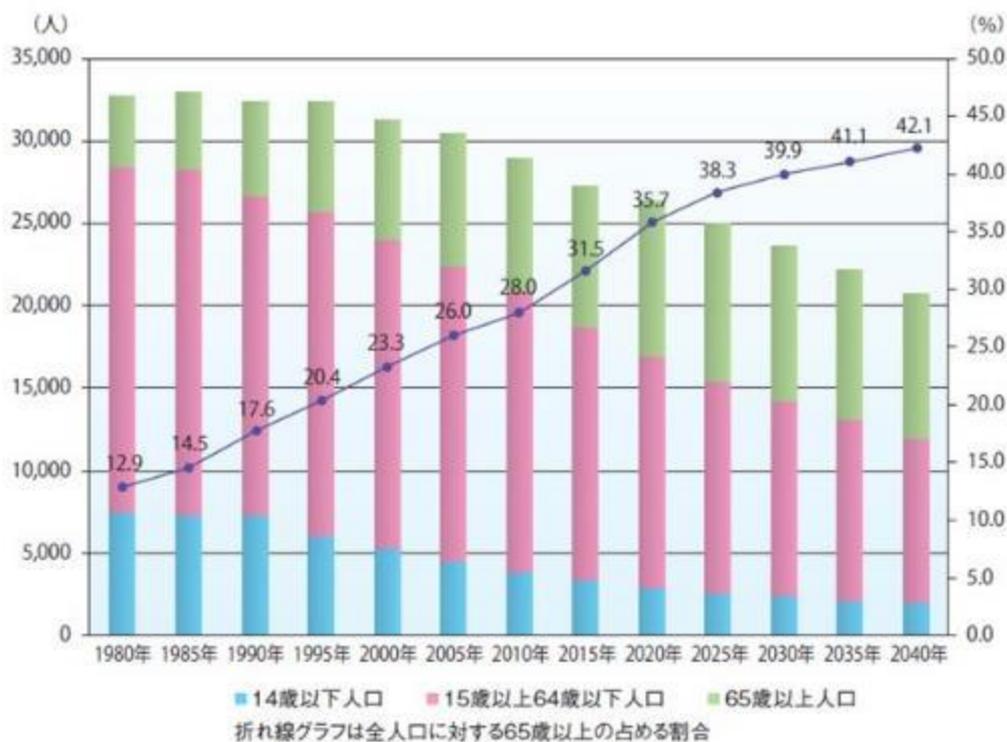
#### （４）人口

国勢調査に基づく本市の年齢 3 区分人口の推移は下図の通り。

平成 7 年（1995 年）までは 32,000 人前後の人口が維持されていたが、平成 22 年（2010 年）に 30,000 人を割り込み、その後も減少傾向にある。

人口構成比をみると、65 歳以上の高齢者人口が増加しているほか、15～64 歳の生産年齢人口が減少しており、少子高齢化が進展している。

図表 3 本市の年齢 3 区分別人口の推移

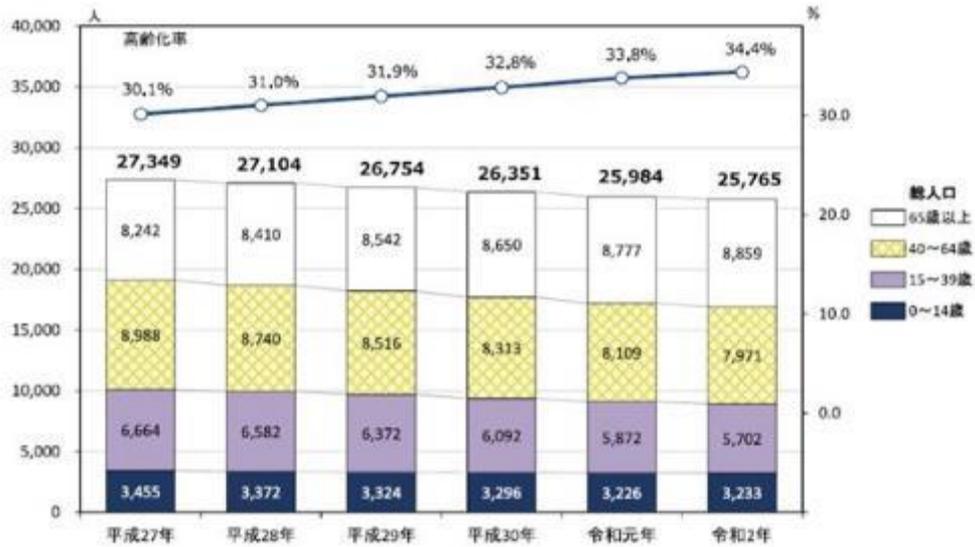


出所：第 2 次嬉野市総合計画

本市の高齢化率の推移は下図の通り。

高齢化率は年々増加傾向にあり、少子高齢化の波が嬉野市にも押し寄せている。令和 2 年（2020 年）調査では約 3 人に 1 人が高齢者となっている。

図表 4 本市の高齢化率の推移



出所：嬉野市高齢者保健福祉計画

嬉野市の世帯数の推移は下図の通り。

人口は年々減少傾向にあるが、世帯数は微減の傾向にある。これは、核家族化や単身世帯の増加が要因と考えられる。

図表 5 本市の世帯数の推移

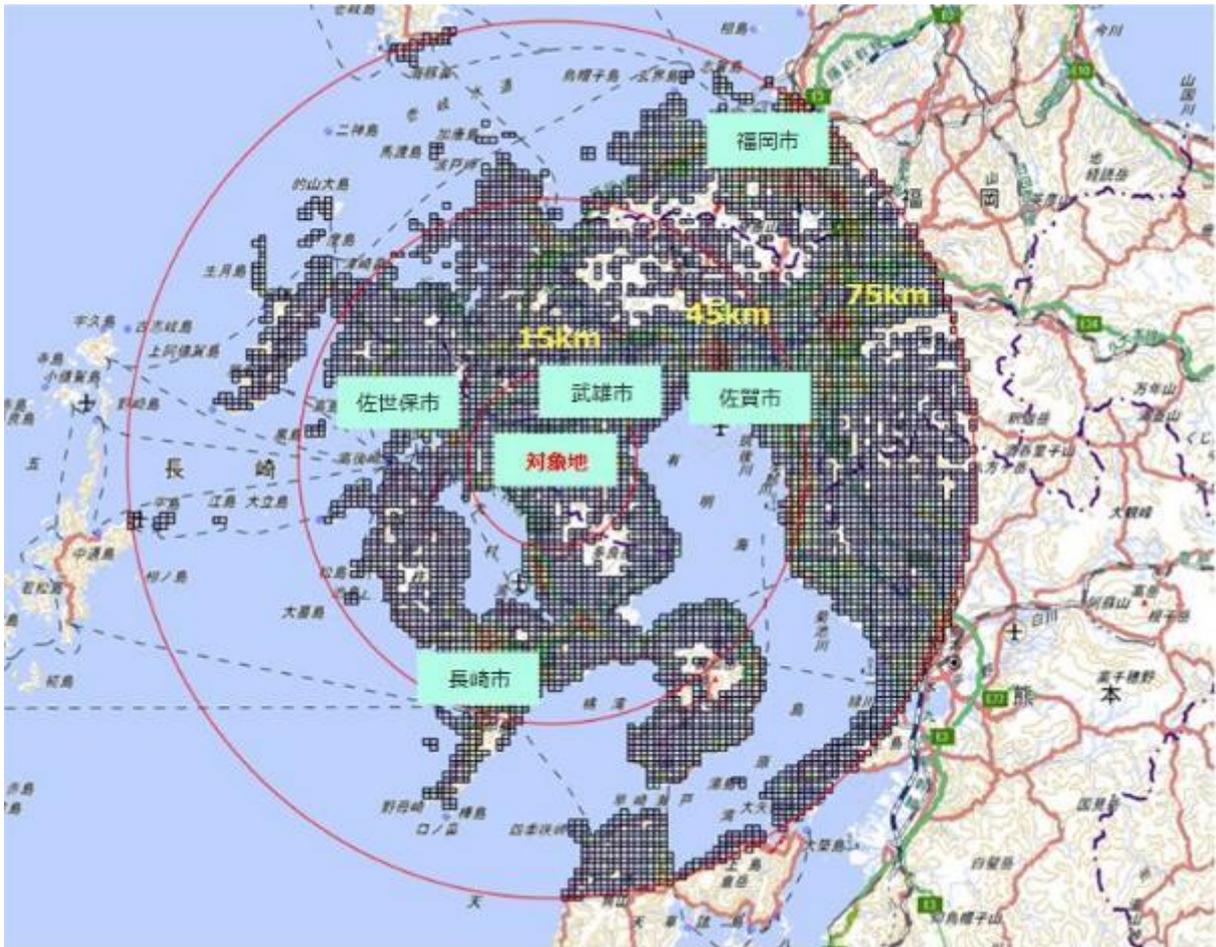


出所：嬉野市市勢要覧 令和3年（2021年）を基に日本総研作成

### (5) 周辺人口の広がり

西公園・医療センター跡地を中心地とし、15km、45km、75km 圏で把握した人口分布は以下の通り。長崎市・佐賀市を含む 45km 圏及び博多を含む 75km 圏まで範囲を拡大して人口の分布をとらえた場合、ある程度大規模な人口分布を見込むことができる。

図表 6 人口分布図



出所：「e-Stat」より日本総研作成

図表 7 周辺人口

圏域	主な都市	圏域内人口
15km	武雄市	167,212 人
45km	佐賀市、長崎市、佐世保市	1,980,030 人
75km	福島市	5,602,773 人

出所：「e-Stat」より日本総研作成

### 3. 本市の観光に関する現状

#### (1) 全体像

嬉野市の主な観光資源は以下の通り。

旧嬉野町エリアは、1300年を超える嬉野温泉街は特に有名でありその詳細は後述する。また、嬉野温泉公園の対岸にある「シーボルトの湯」は大正ロマンを感じさせるゴシック風建築物であり、嬉野エリアの主要な観光スポットの一つとなっている。

その他、「轟の滝」や「広川原キャンプ場」のような豊かな自然を体感できる場所・施設も充実している。

旧塩田町エリアは、塩田川の水運と長崎街道の陸路が交差して賑わった「川港塩田津」と「長崎街道塩田宿」の二つの側面を残す町並みが主要な観光資源となっている。特に、この地域の屈指の豪商であり、19世紀（江戸末期）の中ごろに建てたものと推定される本格的な町屋の一つ「西岡家住宅」は有名で、昭和49年（1974年）に国の重要文化財に指定されている。

図表 8 嬉野市の主要な観光資源（嬉野町）



出所：嬉野市 HP

図表 9 シーボルトの湯

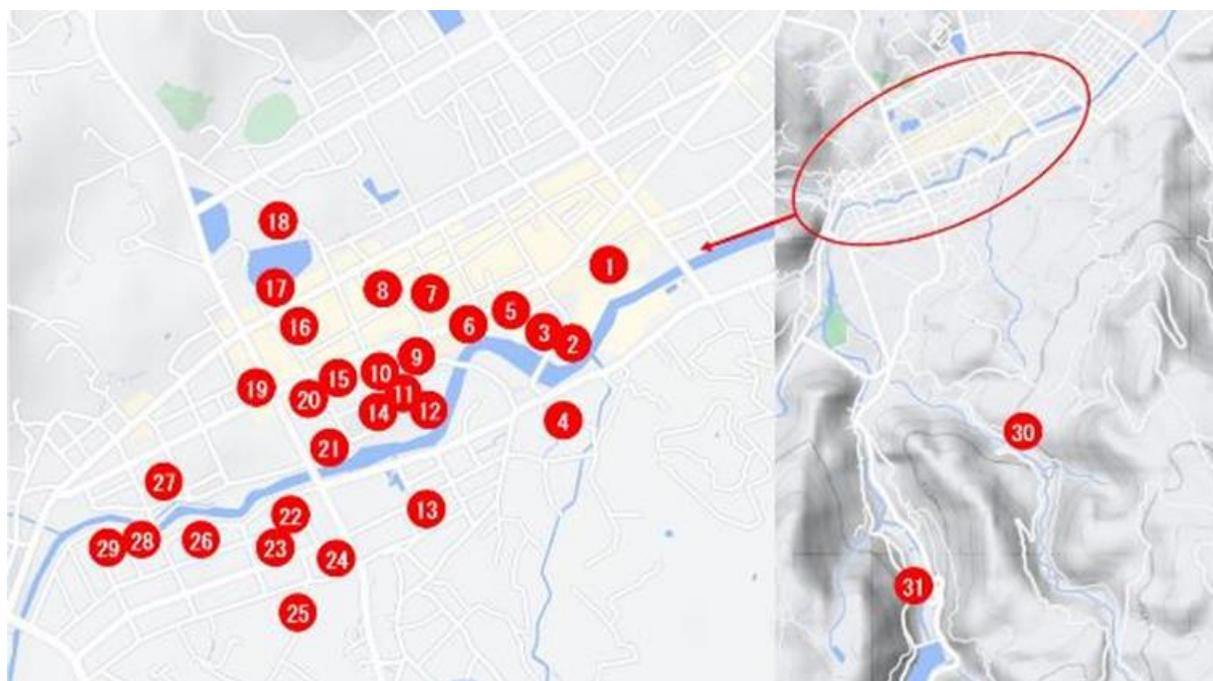


出所：日本温泉協会 HP



が予定されている。

図表 12 嬉野市内の宿泊施設の分布状況



出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP を基に日本総研作成

図表 13 宿泊施設の一覧（令和 2 年（2020 年）7 月時点）

No	施設名	所在地
1	和多屋別荘	嬉野市嬉野町大字下宿乙 738
2	光陽閣	嬉野市嬉野町大字下宿乙 730-5
3	高砂	嬉野市嬉野町大字下宿乙 730
4	和楽園	嬉野市嬉野町大字下野甲 33
5	千代乃屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 800
6	ことぶきグローバルイン	嬉野市嬉野町大字下宿乙 817
7	ホテル 桜	嬉野市嬉野町大字下宿乙 1021
8	ひさご旅館	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2145
9	山木屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 833
10	中川荘	嬉野市嬉野町大字下宿乙 873
11	松園	嬉野市嬉野町大字下宿乙 855-2
12	大村屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 848
13	萬象閣 敷島	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 114-1
14	東海	嬉野市嬉野町大字下宿乙 871-5

15	大正屋	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2276-1
16	嬉泉館	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2202-18
17	うれしの元湯	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2202-8
18	湯快リゾート 嬉野館	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2091
19	一休荘	嬉野市嬉野町大字下宿丙 15-61
20	清流	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2314
21	入船荘	嬉野市嬉野町大字下宿乙 2330
22	華翠苑	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 333
23	初音荘	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 340-1
24	紅舎宮	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 310-3
25	ハミルトン宇礼志野	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 288-1
26	吉田屋	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 379
27	山水グローバルイン	嬉野市嬉野町大字下宿丙 28
28	鯉登苑	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 437
29	華の雫	嬉野市嬉野町大字岩屋川内甲 445-1
30	椎葉山荘	嬉野市嬉野町大字岩屋川内乙 1586
31	千湯楼	嬉野市嬉野町大字岩屋川内乙 2117-1

出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP を基に日本総研作成

### （３）主要な観光行事

市内の主要な観光行事は下図の通り。

８月に開催される「嬉野温泉夏まつり」では、約 2,500 発の花火が打ち上がり、クライマックスには西日本最大級の 2 尺玉 2 発が夜空に輝く。観客のカウントダウンにあわせ、夜空に直径約 600 メートルもの大輪を咲かせる様子は圧巻である。

２月に嬉野温泉一帯で開催される「うれしのあったかまつり」は、期間中、嬉野市の本通り商店街に、高さ 2 メートルほどの百句百灯華灯籠が約 100 基立ち並び、そのひとつひとつに、公募によって入選した百人一句と絵柄が掲載される。また、中川通りや新湯通り、温泉公園には鍋野和紙に絵付けした灯りのオブジェ、豊玉姫神社参道には陶器燈籠などがそれぞれ灯り、温泉街一帯を風情たっぷりに彩る祭りである。

図表 14 主な観光行事

4月	うれしの茶ミット、吉田おやまさん陶器まつり、ふじまつり	11月	肥前吉田焼辰まつり、嬉野温泉秋まつり・湯どうふフェスタ
5月	志田焼の里博物館春まつり	12月	大晦日カウントダウン
6月	嬉野温泉ホテルバスツアー	1月	—
7月	嬉野温泉土曜夜市	2月	うれしのあったかまつり、梅まつり

8月	嬉野温泉夏まつり、塩田夏まつり	3月	嬉野温泉酒蔵まつり
----	-----------------	----	-----------

出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP

図表 15 主な種観光行事の参加者数

開催時期	イベント名	参加者数 (人)
4月	うれしの茶ミット	3,000
4月	吉田おやまさん陶器まつり	8,000
8月	嬉野温泉夏まつり	43,000
8月	塩田夏まつり	13,000
11月	うれしの温泉秋まつり・湯どうふフェスタ	7,000
2月	うれしのあったかまつり	20,000
2月	梅まつり	700
3月	嬉野温泉酒蔵まつり	8,800

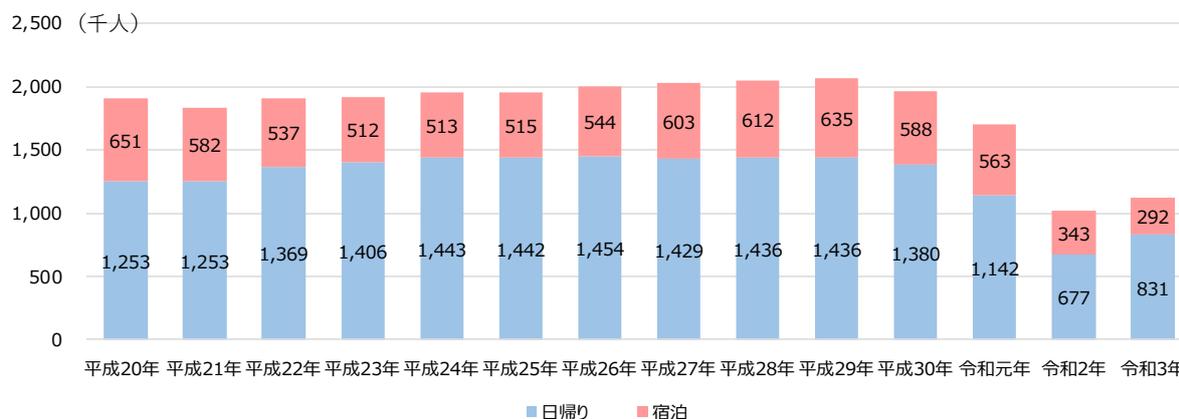
出所：（一社）嬉野温泉観光協会 HP、るるぶ HP を基に日本総研作成

#### （４）本市の観光入込客等の状況

本市の近年の観光入込客数の推移は下図の通り。平成 29 年（2017 年）には 207 万人が本市を来訪したものの、その後漸減し、令和元年（2019 年）度の観光入込客数は約 170 万人、令和 2 年（2020 年）は、約 100 万人に落ち込んでいる。年間の日帰りと宿泊客数の人数日は約 7：3 程度となっている。

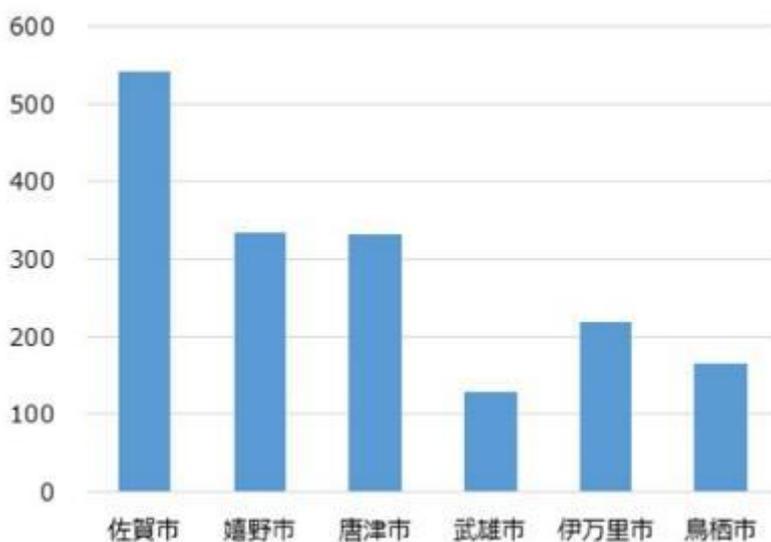
図表 17 は年間宿泊観光客数の比較であるが、佐賀県下の自治体で年間観光客数は佐賀市に続き 2 番目に多い。

図表 16 本市の観光入込客数の推移



出所：嬉野市市勢要覧 令和 3 年（2021 年）を基に日本総研作成

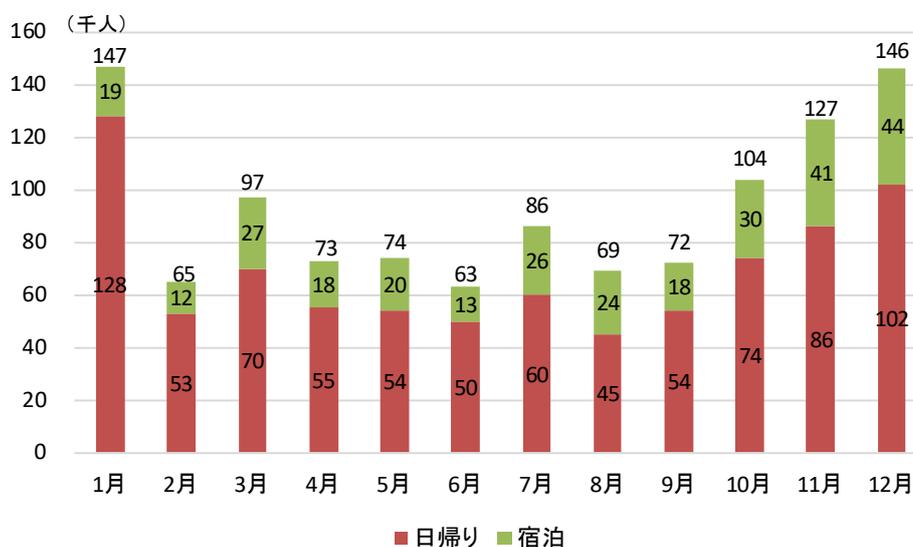
図表 17 年間宿泊観光客数の比較（令和 2 年（2020 年）度、佐賀県内主要都市）



出所：令和 2 年度佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

令和 3 年（2021 年）の観光入込客数の月別推移は下図のとおり。

図表 18 本市の観光入込客数の月別推移（令和 3 年（2021 年））



出所：嬉野市市勢要覧 令和 3 年（2021 年）

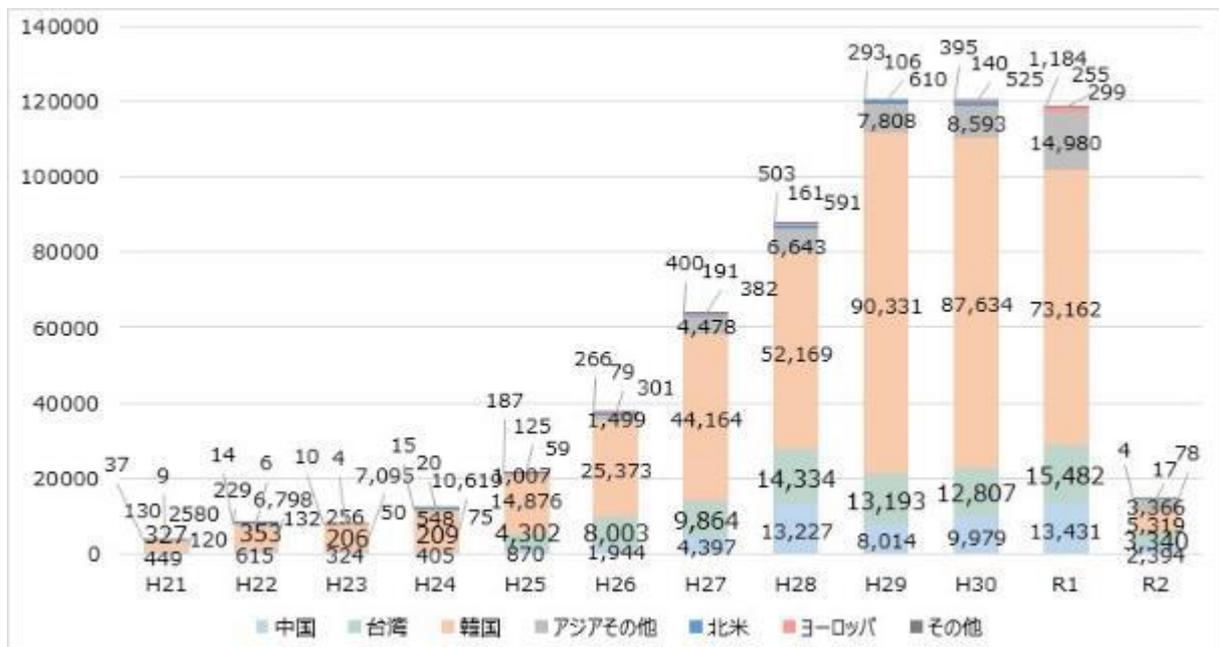
本市の外国人宿泊客数の推移は下図のとおり。

コロナウィルスの拡大により外国人宿泊数は激減している。コロナ前については、外国人宿泊客数の国籍についてはアジアからの観光客が多い。特に韓国は 6 割を占めており、続いて、台湾、中国となっている。

東アジアからの観光客が多い理由の一つに、佐賀空港発着便の積極的な航路拡大が関係している。平成 26 年（2014 年）度は上海・ソウルのみ就航だったが、平成 29 年（2017 年）度に台湾、

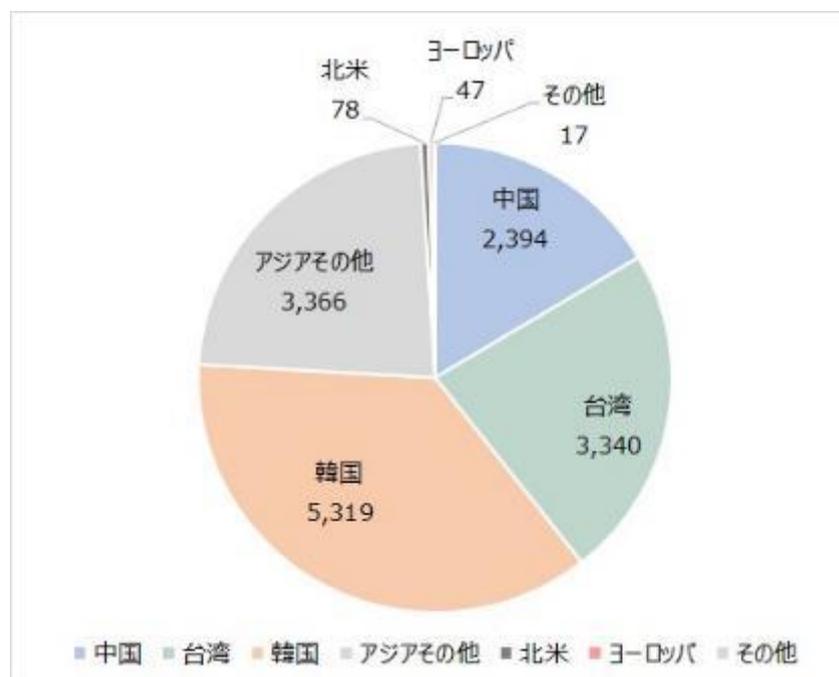
平成 30 年（2018 年）度に韓国・プサン、テグ、令和元（2019 年）度には中国・西安便を拡大した。

図表 19 本市の外国人宿泊者数推移



出所：嬉野市市勢要覧 令和 3 年（2021 年）を基に日本総研作成

図表 20 本市の海外旅行者数（令和 2 年（2020 年）度）



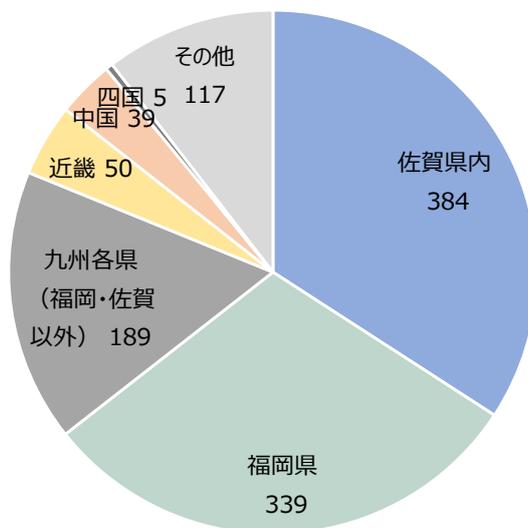
出所：嬉野市市勢要覧 令和 3 年（2021 年）を基に日本総研作成

本市の国内旅行者の内訳は下図の通り。

コロナ前には、本市には年間約 200 万人の観光客が来訪しており、多くが佐賀県内、九州各県

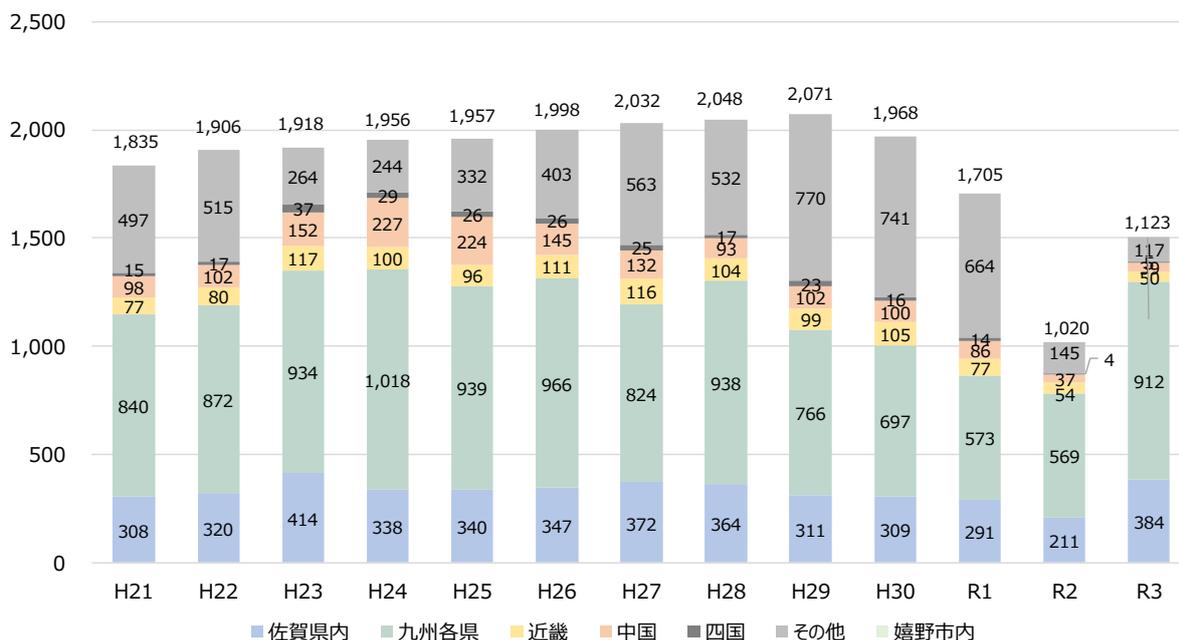
(主に福岡) など近隣からの観光客となっている。

図表 21 本市の国内宿泊者数内訳 (令和3年(2021年))



出所：嬉野市市勢要覧 令和3年(2021年)より作成

図表 22 本市の国内旅行者数

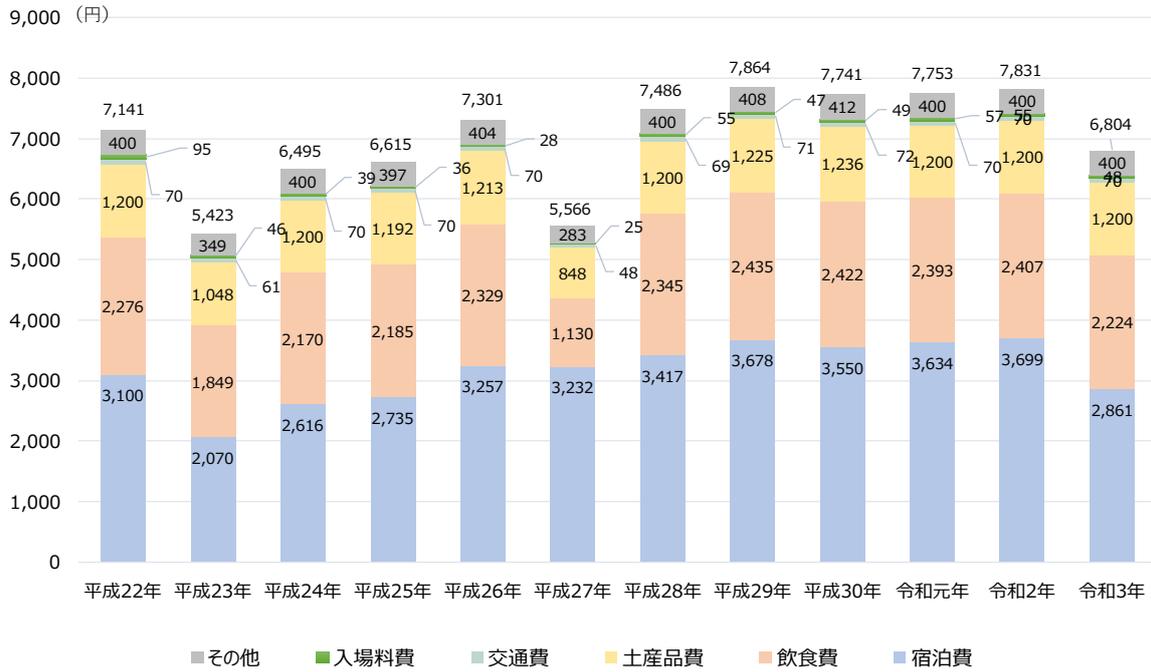


出所：嬉野市市勢要覧 令和3年(2021年)より作成

嬉野市を訪れた観光客の観光消費額の推移は下図の通り。主要な費目のうち、宿泊費が最も多く全体消費額の40~50%を占めている。続いて、飲食代・土産物費が続いている。

図表 23 本市の一人当たりの観光消費額の推移

単位：円



出所：令和3年度佐賀県観光客動態調査を基に日本総研作成

#### 4. 昨年度調査の結果

##### (1) 対象地の利活用方針

令和3年度調査では、旧医療センター跡地を西公園の活用と一体的な事業とすることを前提に、デベロッパーから地元の様々な業種の事業者、地元団体等へ幅広くヒアリング調査等を実施した結果、西公園の活用を併合することで、旧医療センター跡地の活用の可能性があることが明らかになった。また、11haという大規模な用地全体を一体的に民間事業者が活用することは困難であるものの、3つのゾーンに分割することで、結果として旧医療センター跡地の活用可能性があることが明らかとなった。さらに、西公園及び旧医療センター跡地南側の活用の際には、周辺の都市公園等（みゆき公園、轟の滝公園）も一体的に活用することで、事業性・付加価値が向上することが示唆された。

また、旧医療センター跡地と西公園の一体的な活用に先立ち、西公園を暫定的に活用することが本事業の実現性に一定の効果があることも明らかになった。令和3年度に西公園を暫定的に活用する事業者を公募した結果、1社（一般社団法人嬉野温泉観光協会）が選定され、暫定利用期間（令和4年（2022年）3月1日～令和5年（2023年）3月31日）において、本市はその内容についてモニタリングを実施しているところである。

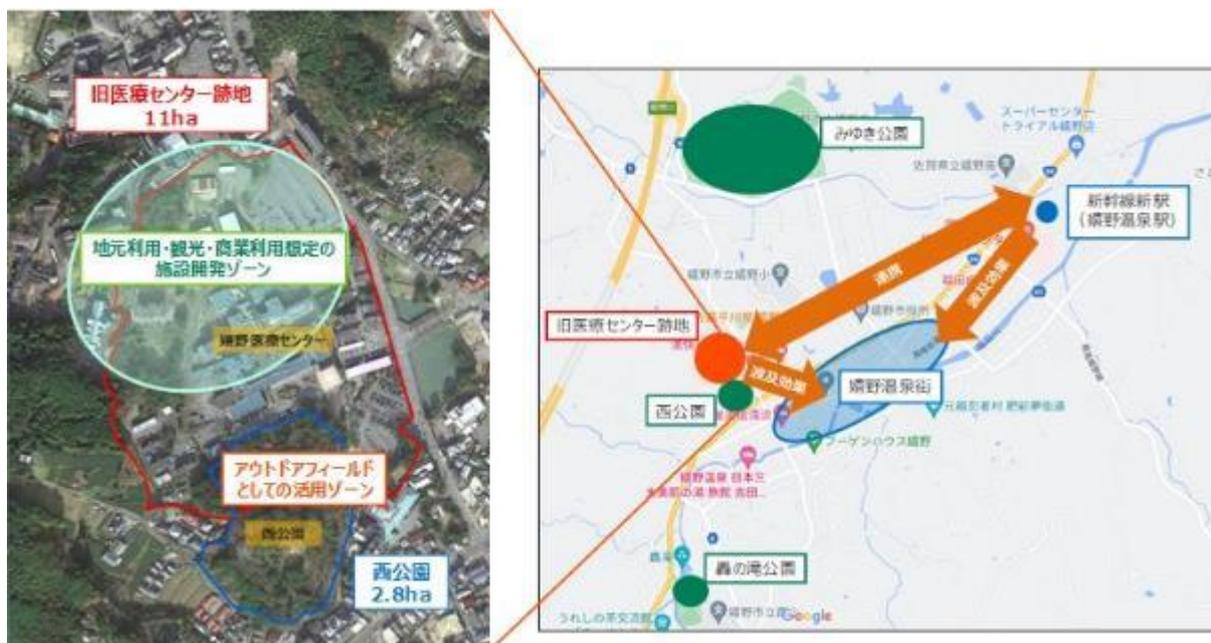
以上より、本事業は、令和4年度に行う西公園暫定利用の効果検証結果を踏まえつつ、西公園及びみゆき公園・轟の滝公園等の活用を先行して進め、その後、これに旧医療センター跡地南側の活用を加えるとともに、同北側の活用に取り組むものとする。

## 5. 本調査の対象施設および想定する事業スキーム

### (1) 本調査の対象施設

本調査の対象施設は、以下の旧医療センター跡地および周辺都市公園（西公園、轟の滝公園、みゆき公園）とする。

図表 24 本調査業務の対象施設



## (2) 本調査で想定する事業スキーム

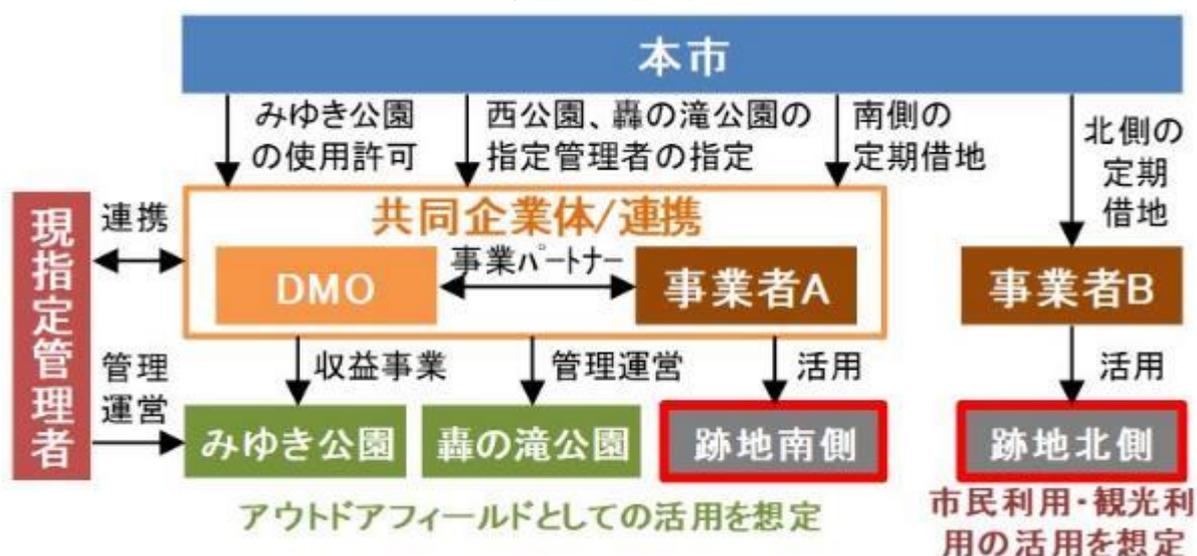
令和3年度調査の結果、一般社団法人嬉野温泉観光協会と民間事業者（アウトドア事業者）との対話により、旧医療センター跡地南側と周辺都市公園等の活用事業の可能性や当該事業の共同運営に関する意向が確認された。そこで、本事業では、一般社団法人嬉野温泉観光協会と旅館組合が中心となって設立されたDMOが事業主体となり、アウトドア事業者は、事業運営に関するノウハウ等をDMOに提供する事業パートナーとして参画する実施体制を想定する。

また、令和3年度調査の結果、事業手法については、旧医療センター跡地は定期借地、西公園は指定管理方式の可能性が示唆された。そこで、本事業でDMOとアウトドア事業者は、西公園を指定管理者として管理運営し、旧医療センター跡地南側では定期借地契約を結ぶことを想定する。加えて、周辺の都市公園も一体で活用するため、轟の滝公園においても指定管理者として管理運営し、みゆき公園においては、都市公園法の設置管理許可に基づく収益事業を実施することで、旧医療センター跡地南側と都市公園（西公園、轟の滝公園、みゆき公園）を一体的に活用するスキームを想定する。

医療センター跡地の残りの北側敷地については、定期借地スキームを想定し、別途事業者を公募することを想定する。

なお、西公園における令和4年度の暫定活用については、観光協会・旅館組合（DMOの母体団体）が選定されており、本事業の開始に向けたプレイベントとして定期的なイベント開催等で活用する予定である。

図表 25 本調査で想定する事業スキーム



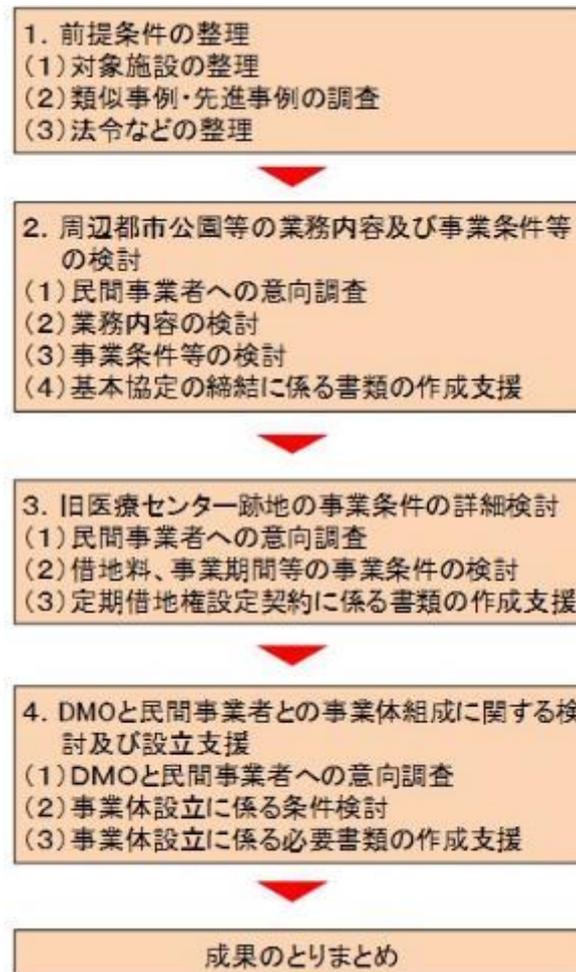
## 6. 本調査の流れ及び検討体制

### (1) 本調査の流れ

本事業で想定する事業スキームで事業化するためには、周辺都市公園等における指定管理業務に係る業務内容や事業条件に係る情報を整備し、旧医療センター跡地における定期借地権設定契約に係る各種情報を整備する必要がある。合わせて、DMOと民間事業者による事業体組成に必要な情報を整備する必要がある。

本業務では、以下のフローのとおり調査を実施する。

図表 26 調査フロー



## (2) 検討体制

本事業の検討体制は下表のとおりである。

庁内においては、担当部署の新幹線・まちづくり課では対象地の活用や都市公園及び新幹線新駅に係る業務を所管しており、本事業で必要な検討を迅速に行うことが可能である。また、本市の観光に係る検討が必要なことから、観光商工課と連携して検討する。

庁外においては、DMOの幹部職員と連携し、検討を進める。

図表 27 検討体制

庁内	担当部署	建設部 新幹線・まちづくり課
	担当部長	建設部長
	担当者	課長（1名）、副課長（1名）、主任（1名）、主査（1名）
	庁内連携先	産業振興部 観光商工課
庁外	DMO（一般社団法人嬉野温泉観光協会・嬉野温泉旅館組合母体）	理事長（1名）、事務局長（1名）、理事（2名程度）

## II. 前提条件の整理

### 1. 対象施設の概要

#### (1) 旧医療センター跡地の概要

旧医療センターは、昭和12年（1937年）に嬉野海軍病院として創設され、昭和20年（1945年）に国立嬉野病院に改称、その後、平成12年（2000年）に国立療養所武雄病院と統合し、平成16年（2004年）には、現在の独立行政法人国立病院機構嬉野医療センターとなった。

平成25年（2013年）には、新幹線嬉野温泉駅前に移転することについて、嬉野市と国立病院機構並びに旧医療センターが協定を締結した。令和元年（2019年）6月に移転済みである。

図表 28 旧医療センターの主なできごと

年	主なできごと
昭和12年（1937年）	嬉野海軍病院として創設
昭和20年（1945年）	国立嬉野病院に改称
平成12年（2000年）	国立療養所武雄病院と統合
平成16年（2004年）	独立行政法人化を経て嬉野医療センター
平成25年（2013年）	嬉野医療センターの新病院が新幹線嬉野温泉駅前に移転することについて、嬉野市と国立病院機構並びに嬉野医療センターが協定を締結
令和元年（2019年）6月	移転

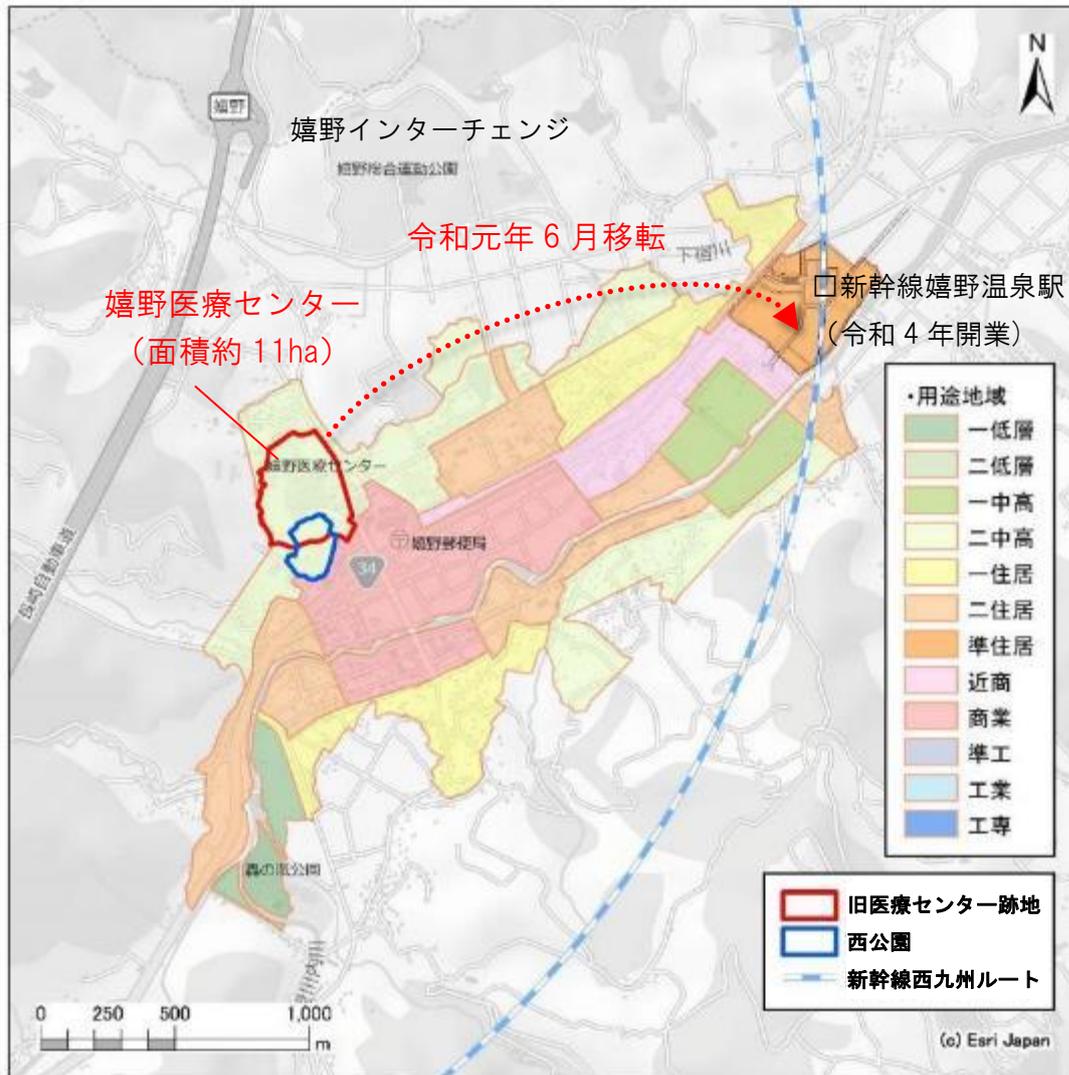
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

## 1) 土地条件等

### ① 位置

旧医療センター跡地は、嬉野インターチェンジから約1km、嬉野温泉バスセンターから約300m、新幹線嬉野温泉駅(令和4年(2022年)9月開業)から約2kmの位置にある。

図表 29 旧医療センター跡地・位置



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

### ② 土地状況・航空写真

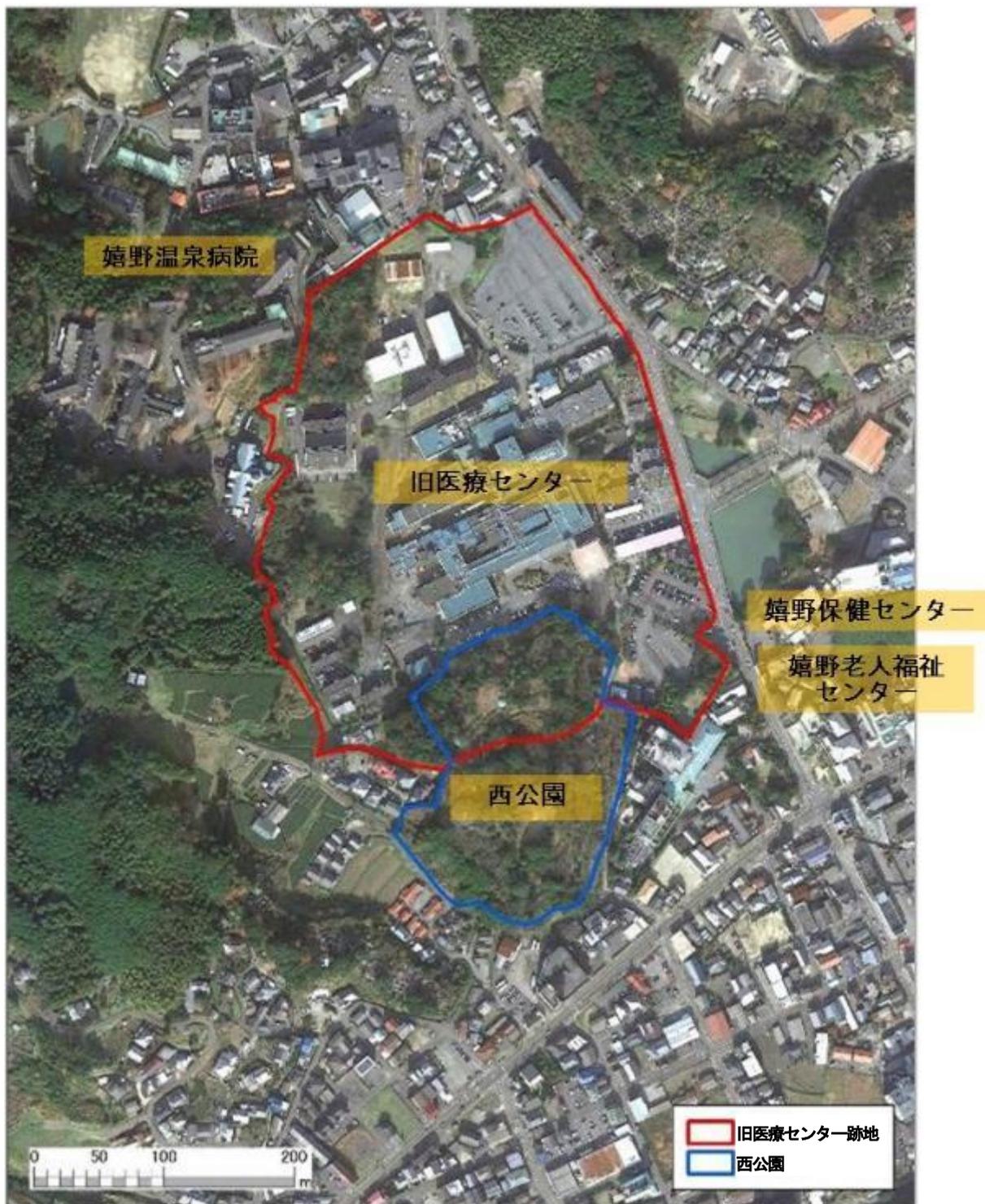
土地状況は図表 36 以下の通り。旧医療センター跡地は約 11ha である。旧医療センター跡地について、11ha のうち約 1ha は、都市計画西公園（湯野田城跡）に決定されているため、利活用可能用地は約 10ha となる。

周辺は、北西側の嬉野温泉病院に隣接しており、県道をはさんで、南東側に嬉野保健センター、嬉野老人福祉センターが位置している。

図表 30 土地状況

項目	内容
所在・地番	嬉野医療センター跡地：佐賀県嬉野市嬉野町下宿丙 2436
公簿面積	嬉野医療センター跡地：11ha
所有者	嬉野市
用途地域	第二種中高層住居専用地域
建ぺい率／容積率	60％／200％
その他	埋蔵文化財は、縄文時代の遺跡等が点在

図表 31 旧医療センター跡地・航空写真



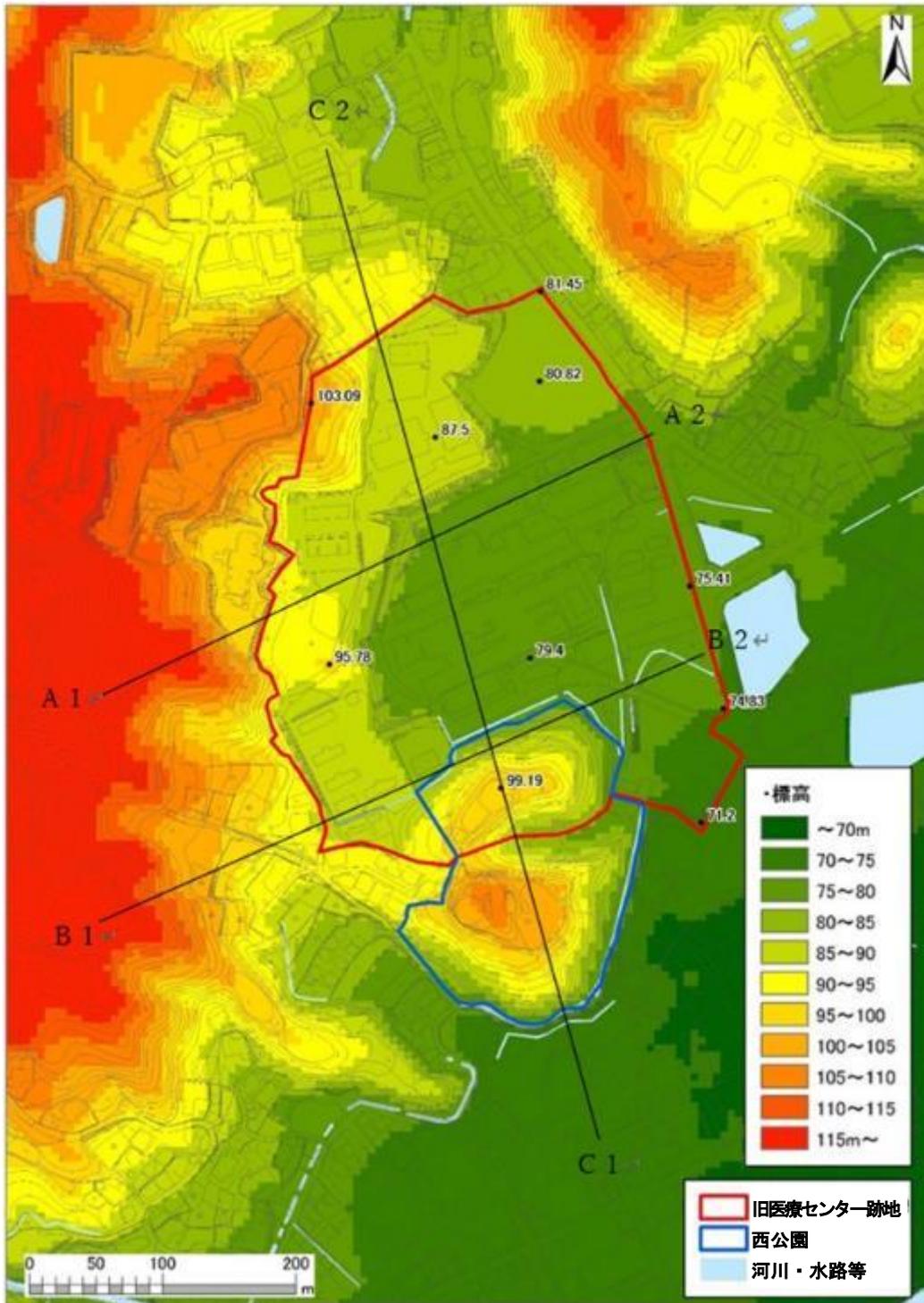
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

### ③ 自然的条件

本地区の地形は、中央部から東側は概ね平坦な地形であり、西側に看護学校や共同宿舎などが立地する高台の平坦地があり、西側は山間部の一部となっている。

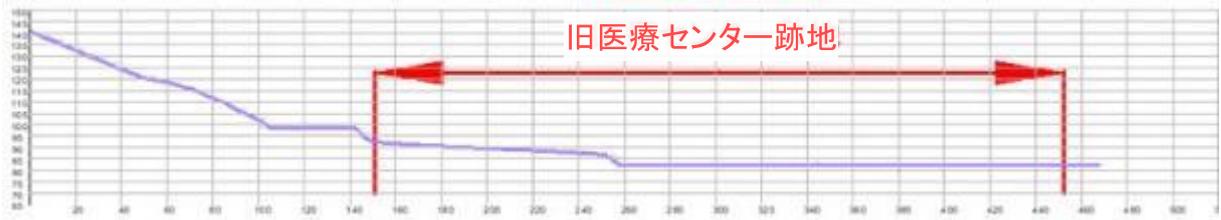
標高は、北西が最も高く約 103m で、南東が最も低く約 71m であり、高低差が約 30m ある。南部には、西公園が位置し、約 100m となっている。また、地区内南側には、水路が通っている。

図表 32 旧医療センター跡地・地形



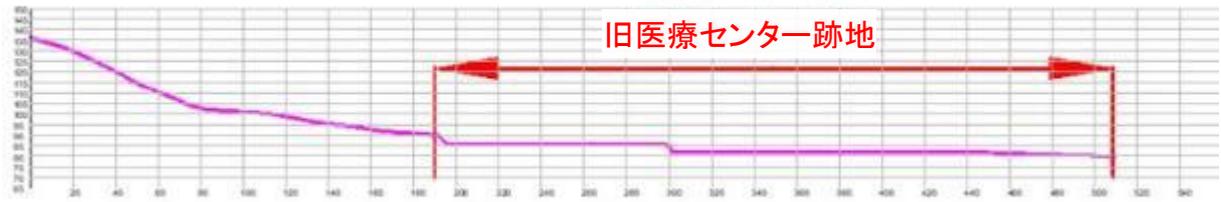
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 33 A1—A2 断面



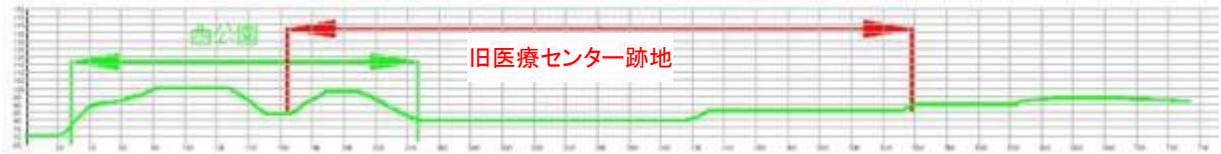
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 34 B1—B2 断面



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 35 C1—C2 断面

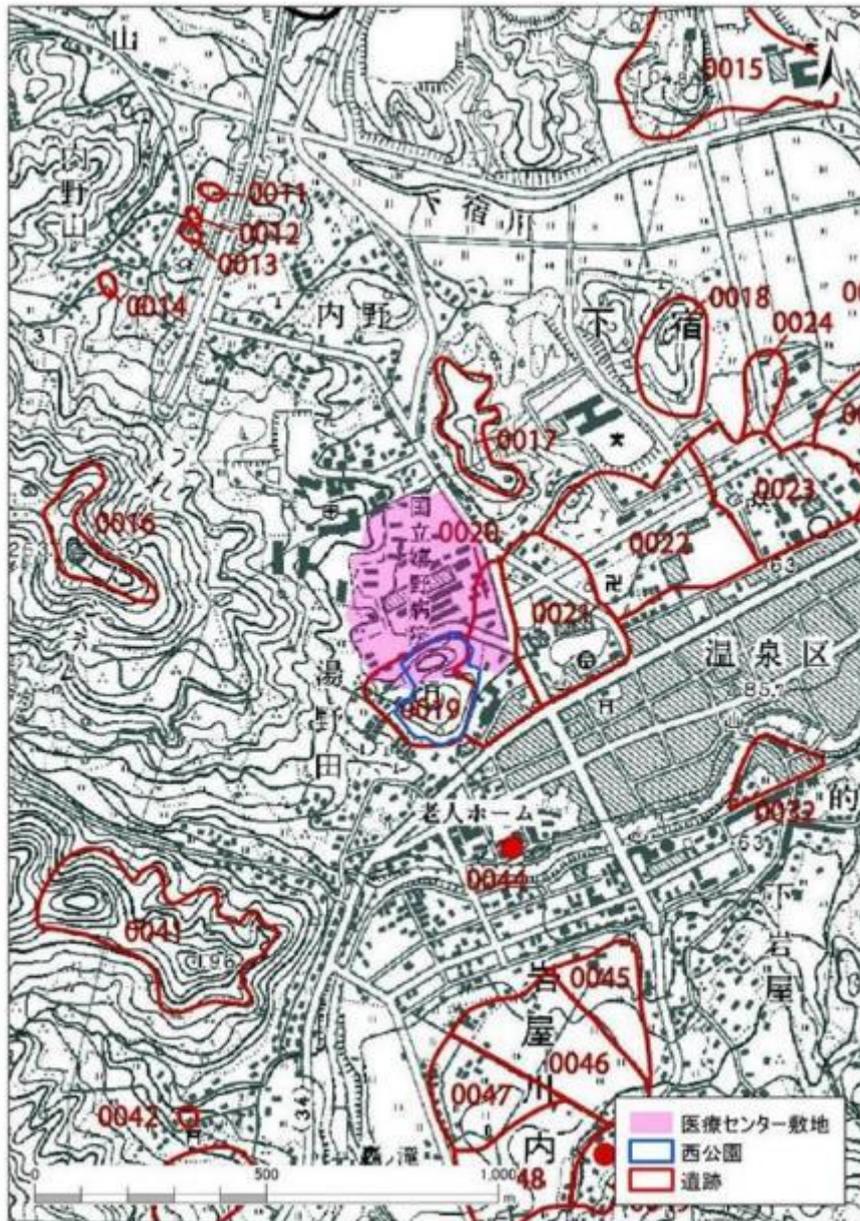


出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

#### ④ 埋蔵文化財

本地区南部には中世の城館跡である湯野田城跡（遺跡番号：0019）と縄文時代の遺物散布地である三反角遺跡（遺跡番号：0020）の一部が含まれているほか、周辺にも多くの遺跡が点在している。

図表 36 埋蔵文化財・地図



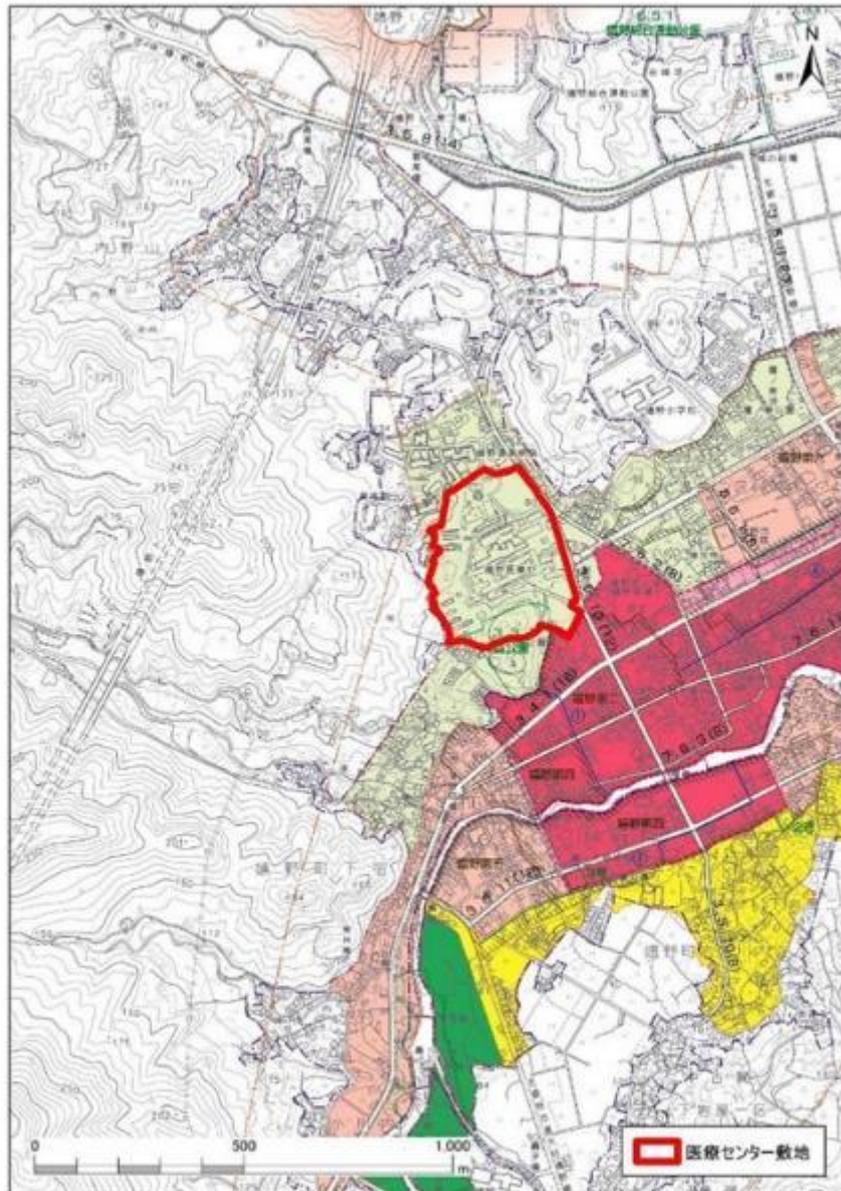
出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

## 2) 法規制状況

### ① 用途地域

本地区は第二種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、病院、大学等の公共施設のほか、1,500 m<sup>2</sup>以下かつ2階以下の店舗、事務所等の立地は許容されているが、1,500 m<sup>2</sup>を超える店舗や宿泊施設、遊戯施設などは立地できない。

図表 37 用途地域図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

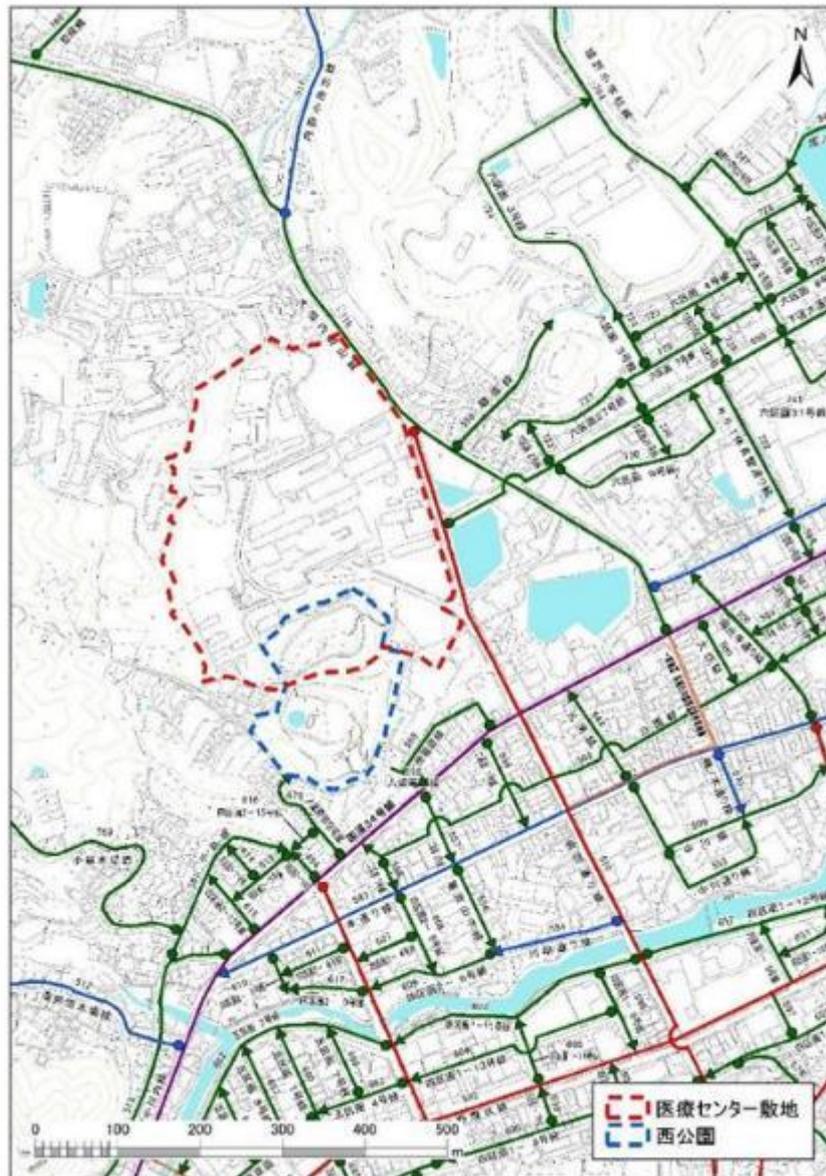


### 3) インフラ等の整備状況

#### ① 道路

地区東側南部は、1級市道の病院通り線、地区東側北部は、2級市道の大畑内野山線に接道している。

図表 39 周辺道路について



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

## ② 公園・緑地

医療センターには、隣接して西公園が位置しているが、その他の公園は徒歩圏（250m）には、位置していない。なお、西公園は、大部分が城跡であり、小山となっているため、平坦な広場等は少ない。

周辺の大規模な公園として、本地区から約1kmの位置に嬉野総合運動公園が位置している。

図表 40 公園・緑地

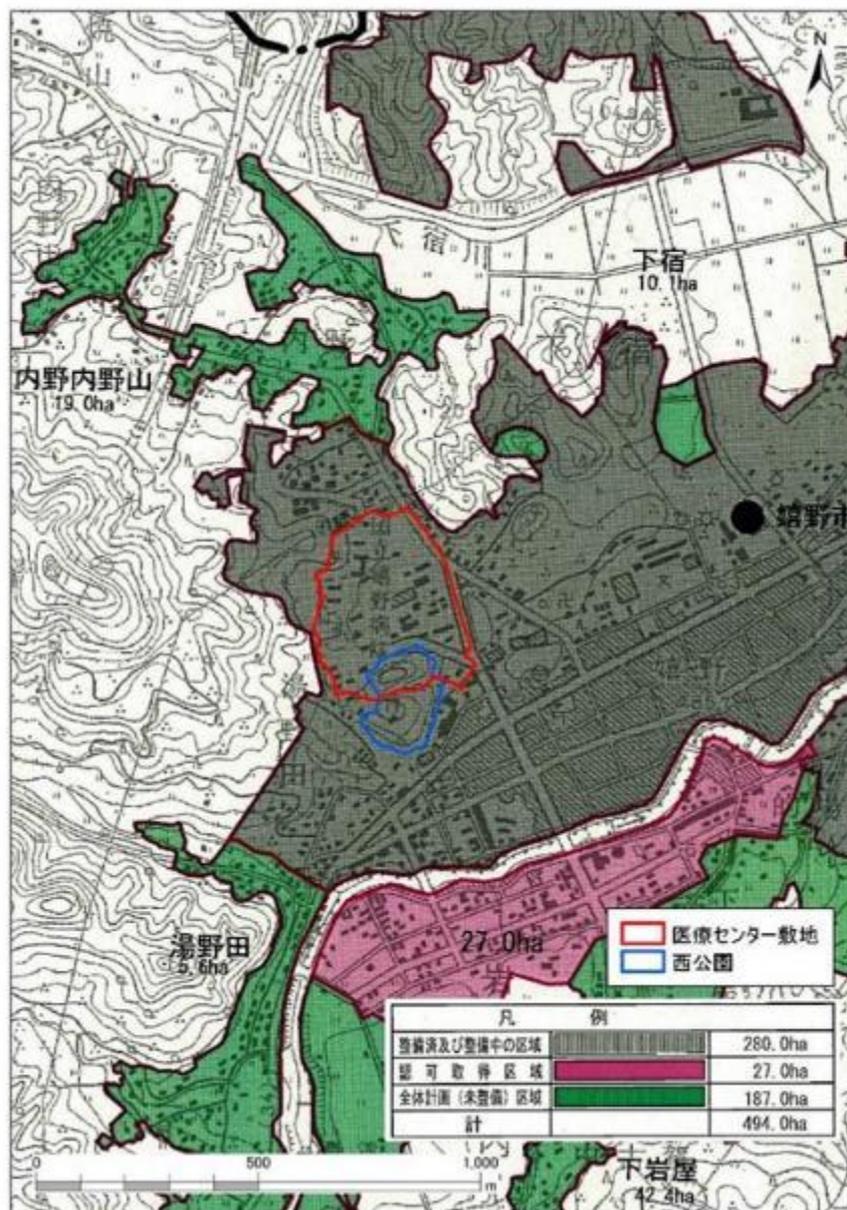


出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

③ 下水道

本地区は、公共下水道整備済み区域となっており、東側に下水道配管が備わっている。

図表 41 下水道平面図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 42 下水道平面図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

④ 上水道

本地区東側から上水道の配管が通っている。

図表 43 上水道平面図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

#### 4) 駐車場

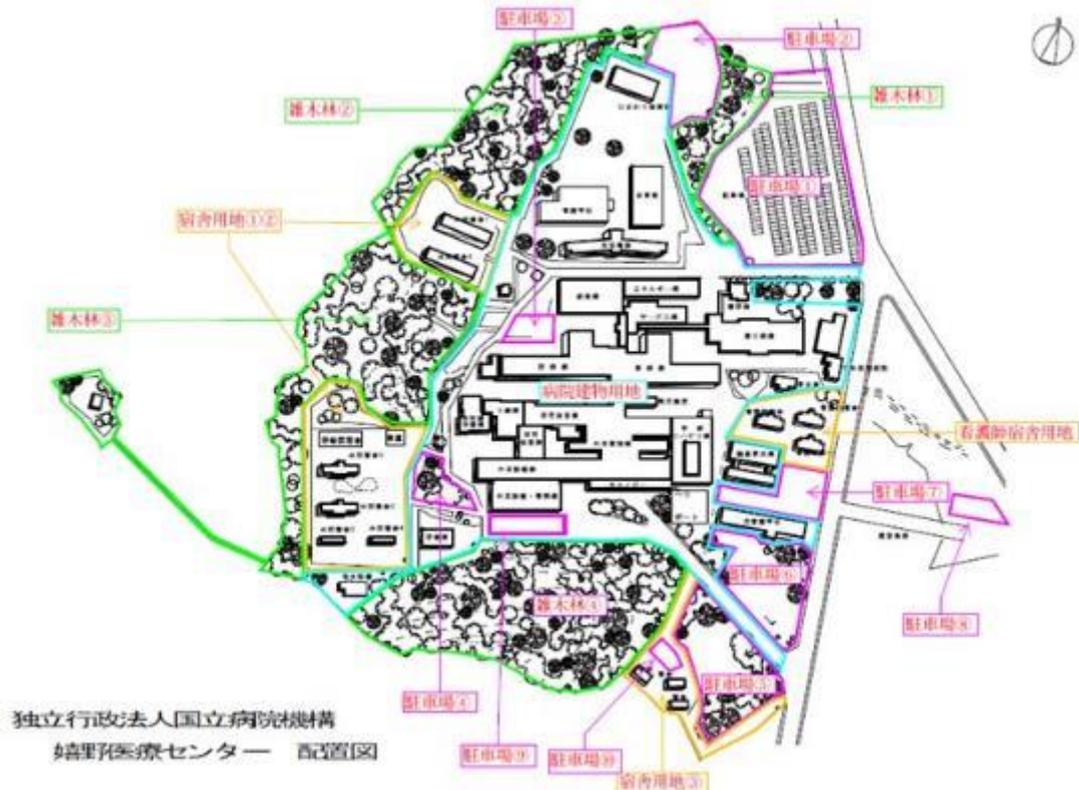
旧医療センター跡地に所在する駐車場は下図の通り。旧医療センター解体工事のため資材置き場等として活用する可能性もあることから、本事業用地の有効活用及び西公園の暫定活用時に利用可能な駐車場については今後検討・協議が必要である。

図表 44 駐車場の必要台数

駐車場区分	面積 (概算) m <sup>2</sup>	駐車可能台数	備考
駐車場①	6,500	317	
駐車場②	300	16	
駐車場③	350	36	
駐車場④	800	55	
駐車場⑤	2,400	96	
駐車場⑥	2,500	79	
駐車場⑦	2,000	60	
駐車場⑧	300	15	
駐車場⑨	2,000	59	
駐車場⑩	300	11	

出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

図表 45 旧医療センター跡地・配置図



出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

## 5) その他

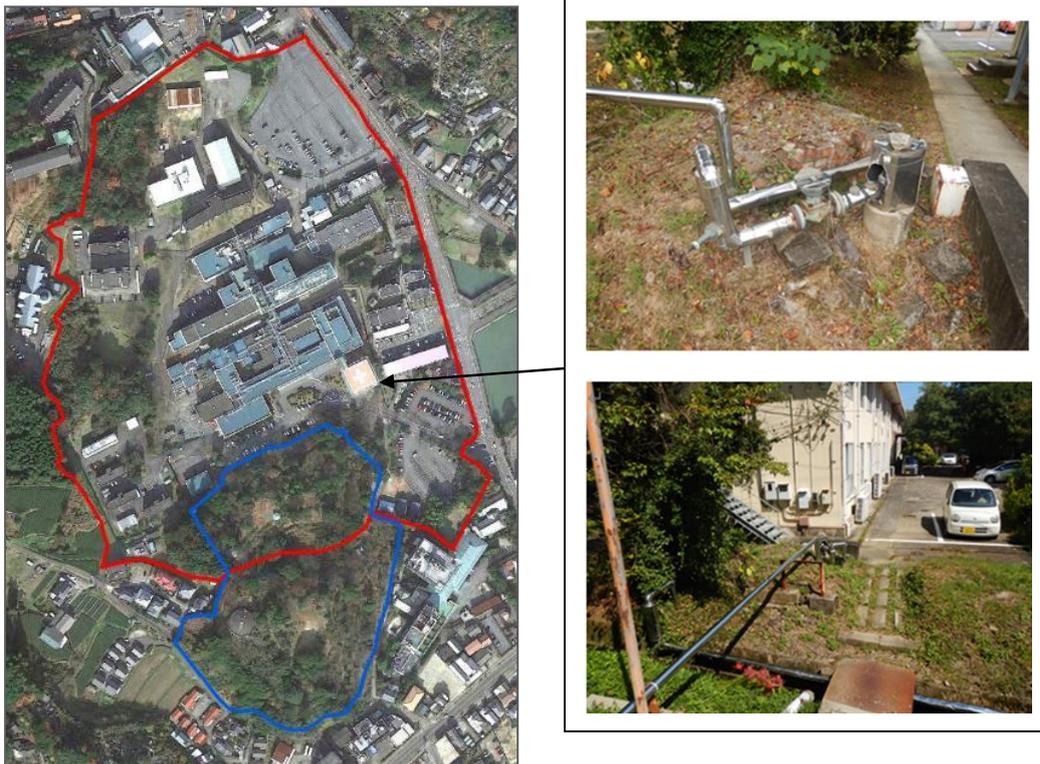
本地区内には、泉温 59.7℃、湧出量 100L/分の源泉があり、温泉の利用が可能である。

図表 46 温泉源泉について

◎ (以下、温泉分析書より)	
【名称】	嬉野医療センター第2源泉
【泉温】	59.7 (°C)
【湧出量】	100L/min 動力揚湯
【知覚試験】	無色透明 微弱塩味無臭
【pH値】	7.43
【泉質】	ナトリウム-炭酸水素塩・塩化物泉
【白噴量】	0 (L/分)

出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

図表 47 温泉源泉



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

① 個別施設

ア) 概要

旧医療センターの建物は、主なもので 53 棟あり、総建築面積約 20,334 m<sup>2</sup>、総延床面積約 41,998.6 m<sup>2</sup>となっており、大部分が RC 構造である。

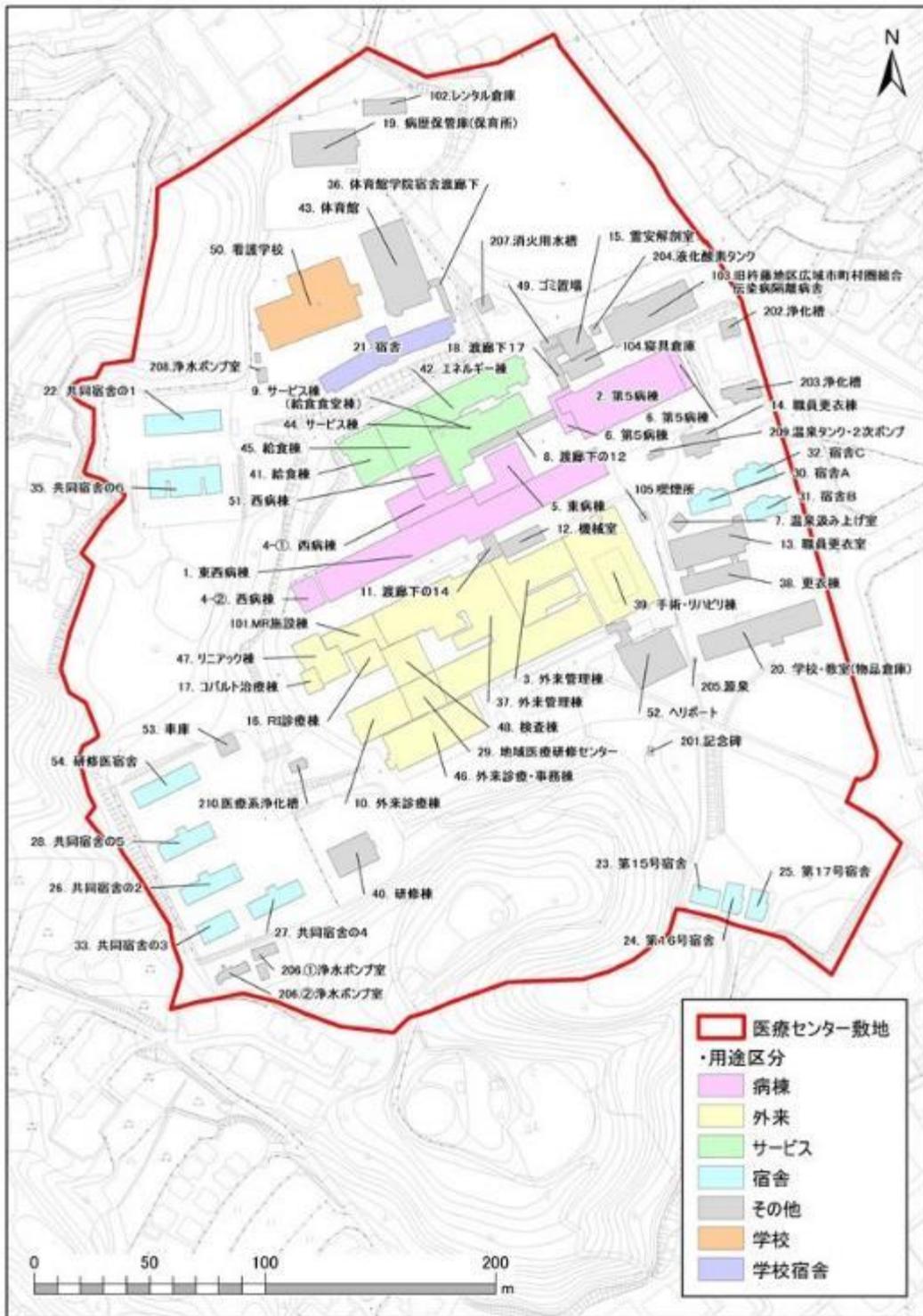
図表 48 施設の一覧

区分	No	建物名称	備考
病棟	1	東西病棟	
	2	第 5 病棟	
	4	西病棟	
	5	東病棟	
	6	第 5 病棟	
	51	病棟増築（地域救命救急センター）	
	51	西病棟改修	
外来管理診療棟	3	外来管理棟	
	10	外来診療棟	
	16	RI 診療棟	
	17	コバルト治療棟	
	37	外来管理棟	
	39	手術・リハビリ棟	
	46	外来診療・事務棟	
	47	リニアック棟	
	47	リニアック棟改修	
	48	検査棟	
サービス棟	9	サービス棟（給食食堂棟）	
	41	給食棟	
	42	エネルギー棟	
	44	サービス棟	
	45	給食棟	
職員宿舎	22	共同宿舎の 1	
	23	第 15 号宿舎	
	24	第 16 号宿舎	
	25	第 17 号宿舎	
	26	共同宿舎の 2	
	27	共同宿舎の 4	
	28	共同宿舎の 5	
	30	宿舎 A	

区分	No	建物名称	備考
	31	宿舎 B	
	32	宿舎 C	
	33	共同宿舎の 3	
	34	物置	
	35	共同宿舎の 6	
	54	研修医宿舎	
その他	7	温泉汲み上げ室	
	8	渡廊下の 12	
	11	渡廊下の 14	
	12	機械室	
	13	職員更衣室	
	14	職員更衣棟	
	15	霊安解剖室	
	18	渡廊下 17	
	19	病歴保管庫	
	20	学校・教室	
	29	地域医療研修センター	
	36	体育館学院宿舎渡廊下	
	38	更衣棟	
	40	研修棟	
	43	体育館	
49	ゴミ置場		
52	ヘリポート		
53	車庫		
看護学校	50	看護学校更新築整備	
宿舎	21	宿舎	

出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

図表 49 施設の分布図



出所：嬉野医療センター跡地利活用基礎調査業務報告書

イ) 個別施設の現況

個別施設の概要は以下の通り。

A) 看護学校

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,968.00 m <sup>2</sup>	13年	RC
建築面積	階数	完成年月
934.00 m <sup>2</sup>	2	平成20年（2008年）2月
写真		
		

B) 体育館

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
652.16 m <sup>2</sup>	21年	RC
建築面積	階数	完成年月
652.16 m <sup>2</sup>	1	平成12年（2000年）3月
写真		
		

C) 共同宿舎の6

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,463.60 m <sup>2</sup>	22年	RC
建築面積	階数	完成年月
292.72 m <sup>2</sup>	5	平成11年（1999年）3月
写真		
		

D) 手術・リハビリ棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
2,527.39 m <sup>2</sup>	18年	RC
建築面積	階数	完成年月
1,142.78 m <sup>2</sup>	2	平成15年（2003年）10月
写真		
		

E) 外来診療・事務棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,156.12 m <sup>2</sup>	18年	RC
建築面積	階数	完成年月
443.55 m <sup>2</sup>	2	平成15年（2003年）10月
写真		
		

F) 外来管理棟

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
1,422.52 m <sup>2</sup>	21年	RC
建築面積	階数	完成年月
711.26 m <sup>2</sup>	2	平成12年（2000年）3月
写真		
		

G) 研修医宿舎

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
513.88 m <sup>2</sup>	9年	RC
建築面積	階数	完成年月

205.32 m <sup>2</sup>	3	平成 24 年 (2012 年) 9 月
-----------------------	---	----------------------

写真



H) 研修棟

延床面積	築年数	構造 (耐震化状況)
406.19 m <sup>2</sup>	21 年	RC
建築面積	階数	完成年月
203.09 m <sup>2</sup>	2	平成 12 年 (2000 年) 3 月

写真



## (2) 西公園の概要

西公園は、1981年に供用開始された旧医療センター跡地を取得し隣接する都市公園である。本公園は、永年自然公園として地域住民に親しまれていたが、施設園路等が不完備のため利用者数も少なく、地域住民の施設改善の要望が強く、広場、園路、つり橋、便所、池、植樹、休憩所等の築造により、広く町民に親しまれる近隣公園として設立された。

### 1) 土地条件等

#### ① 位置

西公園は、旧医療センター跡地に隣接している。嬉野インターチェンジから約1km、嬉野温泉バスセンターから約300m、新幹線嬉野温泉駅(令和4年(2022年)9月開業)から約2kmの位置にある。位置図については、図表29を参照されたい。

#### ② 土地状況・航空写真

西公園部分は約2.8haであり、「嬉野市都市公園条例」上の都市公園にあたる。施設の整備や利用等に関して一定の規制を受ける。周辺は、県道をはさんで、南東側に嬉野保健センター、嬉野老人福祉センターが位置している。航空写真は、図表31を参照されたい。

図表 50 土地状況

項目	内容
名称	西公園
種別	都市公園（近隣公園）
所在地	嬉野市嬉野町大字下宿字屯城丙 2524 番地
面積	約 2.8ha

#### ③ 自然的条件

西公園及び周辺の地形は、(1) 旧医療センター跡地の概要 (2) 土地条件等に記載のとおり。

#### ④ 埋蔵文化財

西公園には、中世の城館跡である湯野田城跡（遺跡番号：0019）と縄文時代の遺物散布地である三反角遺跡（遺跡番号：0020）の一部が含まれている。埋蔵文化財・地図については、図表36を参照されたい。

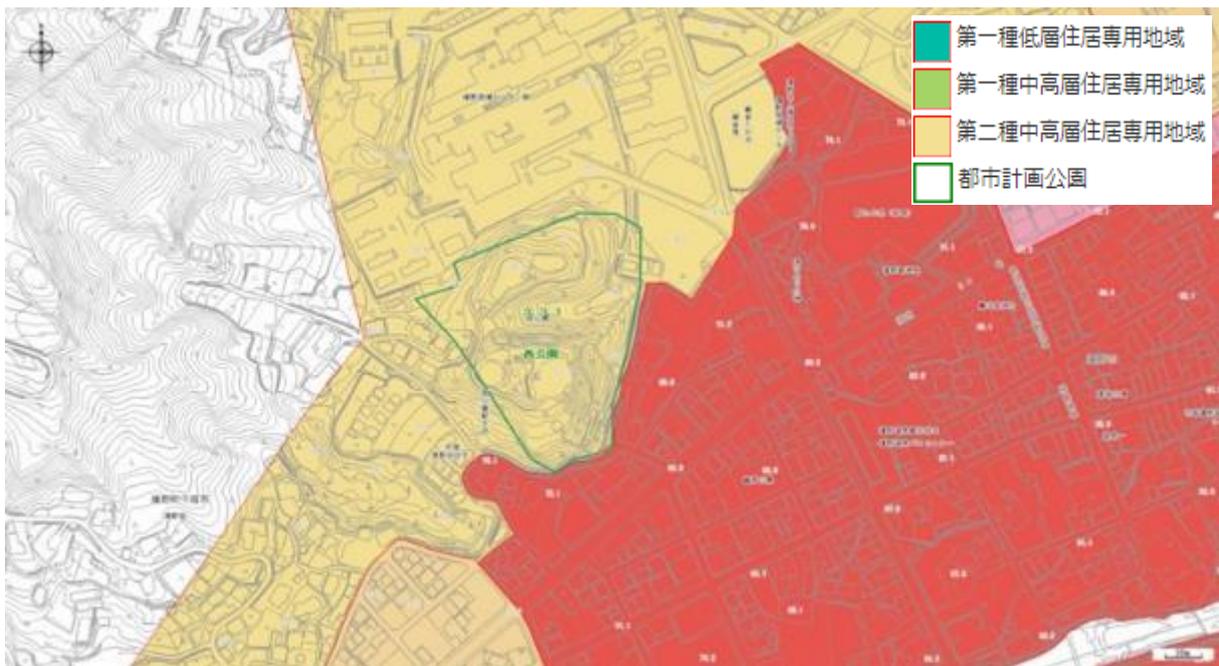
## 2) 法規制状況

### ① 用途地域

西公園の区域は都市公園（近隣公園）として都市計画決定されているため、都市公園法に着目すると、建ぺい率や用途に係る制限が生じることとなる。なお、建築物の建ぺい率は、公園面積に対し、最大2%となっている（嬉野市都市公園条例第2条の3）。

また、西公園周辺は、第二種中高層住居専用地域（建ぺい率60%、容積率200%）、商業地域（建ぺい率80%、容積率400%）に指定されている。

図表 51 用途地域図



出所：嬉野ゆつつら Web マップ

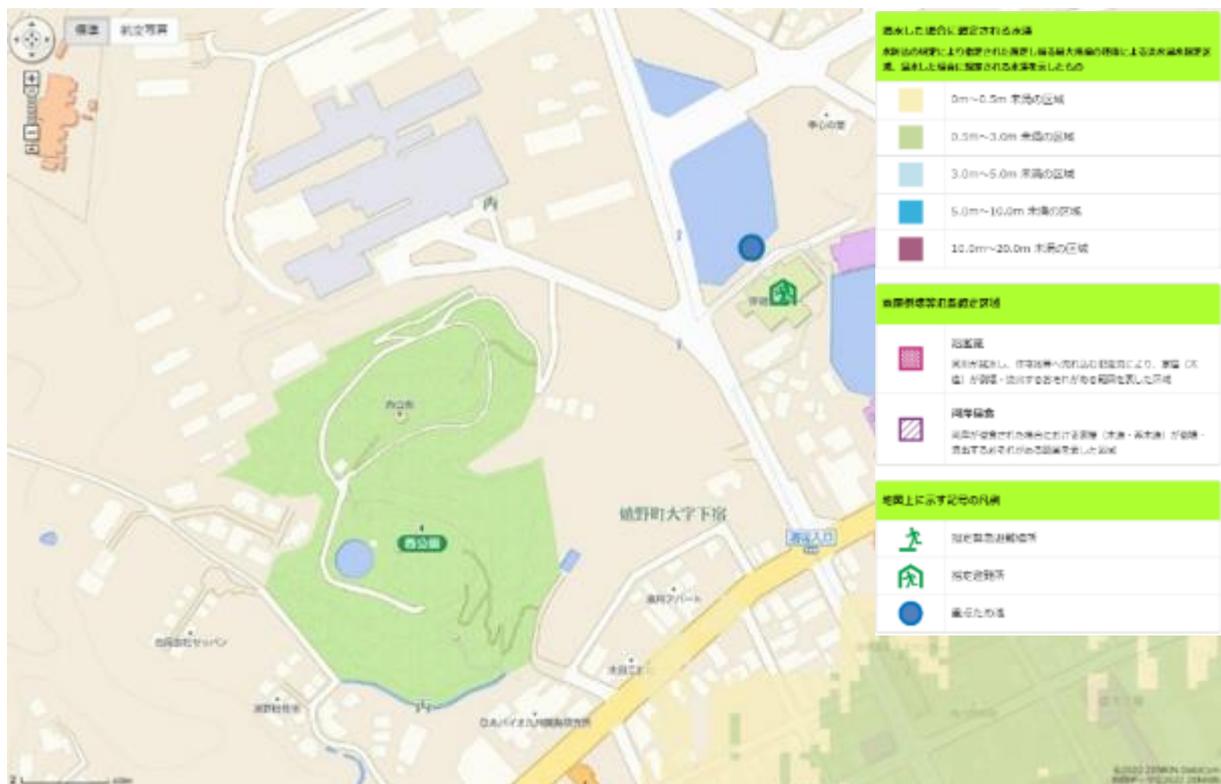
② 土砂災害警戒区域等

西公園の周辺は土砂災害警戒区域に指定され、土石流のおそれがある区域となっているが、特別警戒区域には指定されていない。また、周辺には土石流のほか、急傾斜地に崩壊によるがけ崩れの危険がある区域が多く点在している。詳細は、図表 38 を参照されたい。

③ 洪水浸水想定区域等

西公園周辺は、洪水浸水想定区域等に指定されていない。西公園周辺地域への水害の影響は低いものと推察される。

図表 52 洪水浸水想定区域データ



出所：嬉野市 web 版防災ハザードマップ

### 3) インフラ等の整備状況

#### ① 道路

西公園は2級路線以上の道路に接道していない。旧医療センター跡地を經由してアプローチすることが想定される。詳細は図表 39 を参照されたい。

#### ② 下水道

西公園は公共下水道について「整備済及び整備中の区域」内にあるが、下水道配管は備わっていない。詳細は図表 41 及び 42 を参照されたい。

#### ③ 上水道

西公園には上水道の配管（支線管路）が通っている。詳細は図表 43 を参照されたい。

### 4) 駐車場

西公園及び隣接する旧医療センター跡地に所在する駐車場については、図表 45 及び 46 を参照されたい。

5) その他

① 個別施設

ア) 概要

西公園敷地内の施設は、主にトイレ・西公園配水地等であり、概要は以下の通り。

イ) 個別施設の現況

個別施設の概要は以下の通り。

A) トイレ

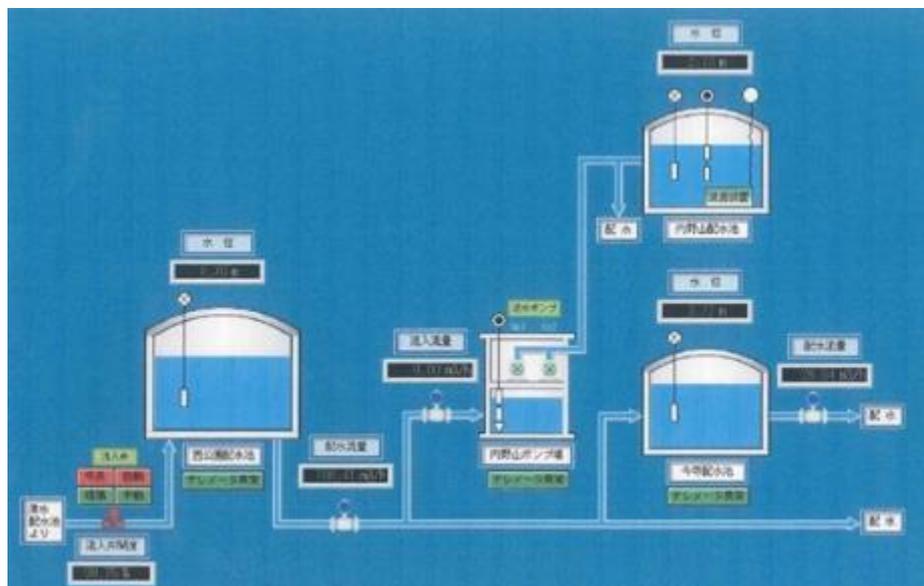
延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
—	36年	補強コンクリート ブロック造
建築面積	階数	完成年月
30.5 m <sup>2</sup>	1	昭和60（1985）年2月

写真



B) 西公園配水地

	築年数	構造
外径 φ 20.3m×H10.0m 内径 φ 14.0m×H10.0m	29年 (平成4年(1992年)完成)	PC造 1,500m <sup>3</sup> /池×2池=3,000m <sup>3</sup>
配水流量		
約 4,000m <sup>3</sup> /日 (平均) 嬉野市内全域 約 9,700m <sup>3</sup> /日		
配水区域		
湯野田、温泉区、下岩屋、内野山、下宿、今寺、井手川内 地区の一部		
写真		



## 6) 現在の管理運営内容等の整理

西公園における、管理運営の状況及び内容は以下のとおり。

除草作業を除く公園施設に係る管理運営については、市の直営管理として市内の社会福祉法人に業務委託されている。

また、利用料金収入はなく、管理運営費は、市の都市公園等管理費予算を充てている。

図表 53 西公園の管理運営内容

対象施設	業務内容
西公園	<ul style="list-style-type: none"><li>・ トイレ清掃（市内社会福祉法人に業務委託）</li><li>・ 除草作業（シルバー人材センターに業務委託）</li></ul>

出所：嬉野市資料

参考として、西公園の管理運営費は以下の通りである。

図表 54 西公園の管理運営費（令和3年度）

項目	金額（単位：千円）
人件費	508
消耗品費	62
燃料費	34
光熱水費	405
手数料（し尿）	56
保険料（建物共済）	23
委託料	577
使用料（軽トラリース）	7
計	1,672

出所：嬉野市資料

### (3) 轟の滝公園の概要

轟の滝公園は、1976年に供用開始された自然の地形を活かした公園で、高さ11m、三段からなる滝が常に美しい水を落としている公園である。滝壺の面積は、約2500平方メートル、流れる水の音が雷のように轟くことから「轟の滝」と名付けられている。水辺にはカモも訪れ、春には桜、夏には自然の涼を求めてたくさんの人が訪れている。

#### 1) 土地条件等

##### ① 位置

轟の滝公園は、嬉野インターチェンジから約2.8km、嬉野温泉バスセンターから約1.3km、新幹線嬉野温泉駅(令和4年(2022年)秋開業)から約3.2kmの位置にある。

図表 55 轟の滝公園の位置



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

## ② 土地状況・航空写真

轟の滝公園は6.6haであり、「嬉野市都市公園条例」上の都市公園にあたる。施設の整備や利用等に関して一定の規制を受ける。

轟の滝公園周辺は塩田川と岩屋川に面しており、一体に田畑が広がる地域である。公園南側には轟の滝公園球場があり、嬉野市立轟小学校に隣接している。周辺には、製茶工場や茶葉販売店、岩屋川内川をはさんだ南側にうれしの茶交流館「チャオシル」が立地し、うれしの茶関連の施設が多数立地している。

図表 56 土地状況

項目	内容
名称	轟の滝公園
種別	都市公園（地区公園）
所在地	嬉野市嬉野町大字下宿字轟原丙 163 番地 1
面積	6.6ha



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

③ 自然的条件

轟の滝公園の地形は、概ね平坦であり、高低差が少ない地形となっている。

図表 57 轟の滝公園周辺の標高



出所：国土交通省 国土情報ウェブマッピングシステム

④ 埋蔵文化財

轟の滝公園敷地内では、運動広場、球場の一部に縄文時代の散布地である小嶽遺跡（遺跡番号：0190）の区域が含まれる。

図表 58 轟の滝公園敷地内の埋蔵文化財の状況



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

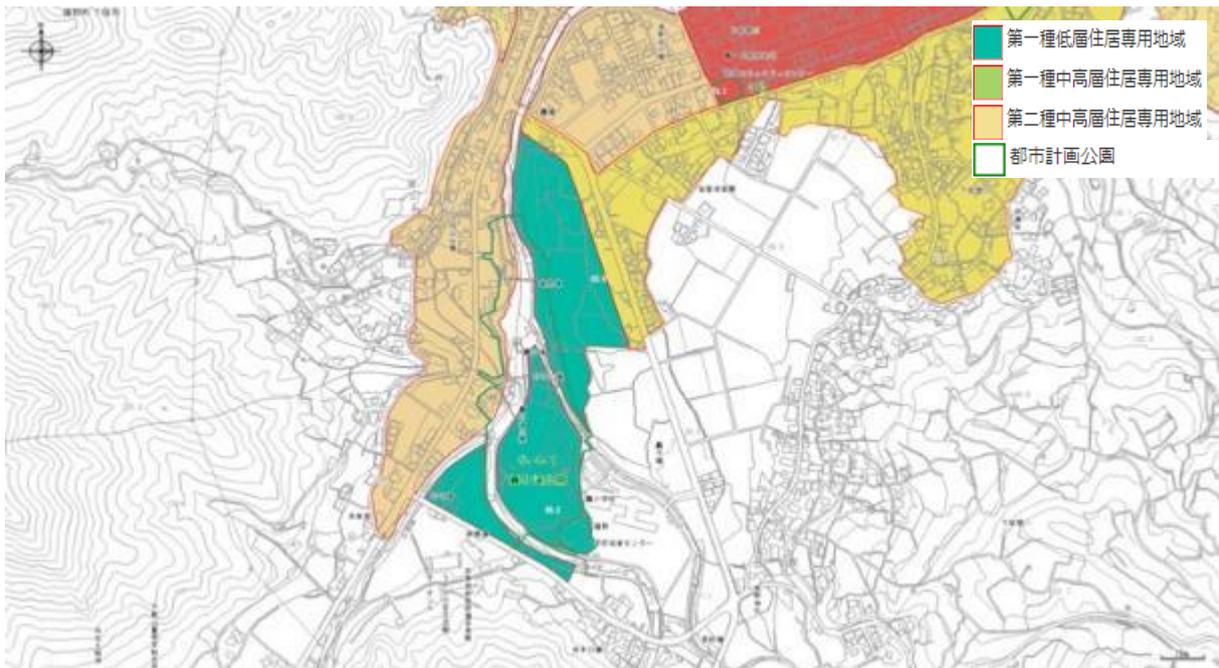
## 2) 法規制状況

### ① 用途地域

轟の滝公園の区域は都市公園（地区公園）として都市計画決定されているため、都市公園法に着目すると、建ぺい率や用途に係る制限が生じることとなる。なお、建築物の建ぺい率は、公園面積に対し、最大2%となっている（嬉野市都市公園条例第2条の3）。

また、轟の滝公園周辺は、第一種低層住居専用地域（建ぺい率40%、容積率80%）、第二種住居地域（建ぺい率60%、容積率200%）に指定されている。

図表 59 用途地域図

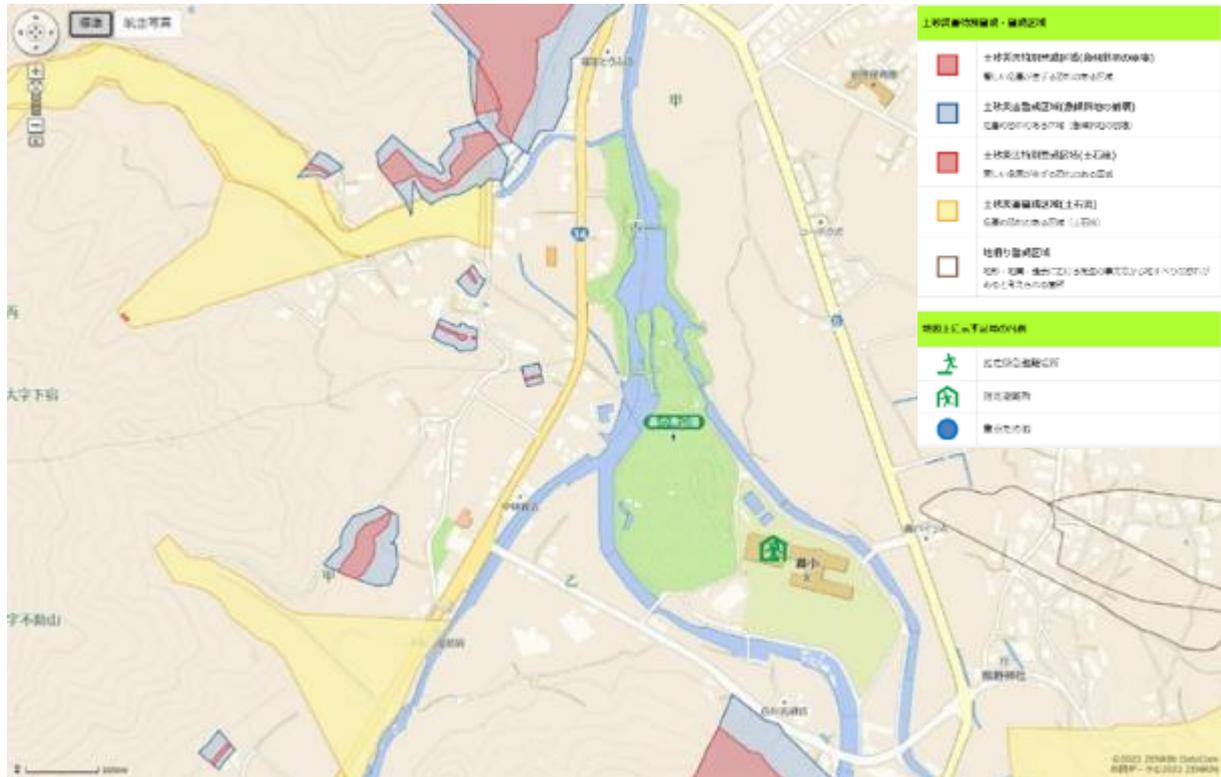


出所：嬉野ゆっつら Web マップ

② 土砂災害警戒区域等

轟の滝公園周辺は、土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域に指定されていない。轟の滝公園周辺地域への土砂災害の影響は低いものと推察される。

図表 60 土砂災害警戒区域データ

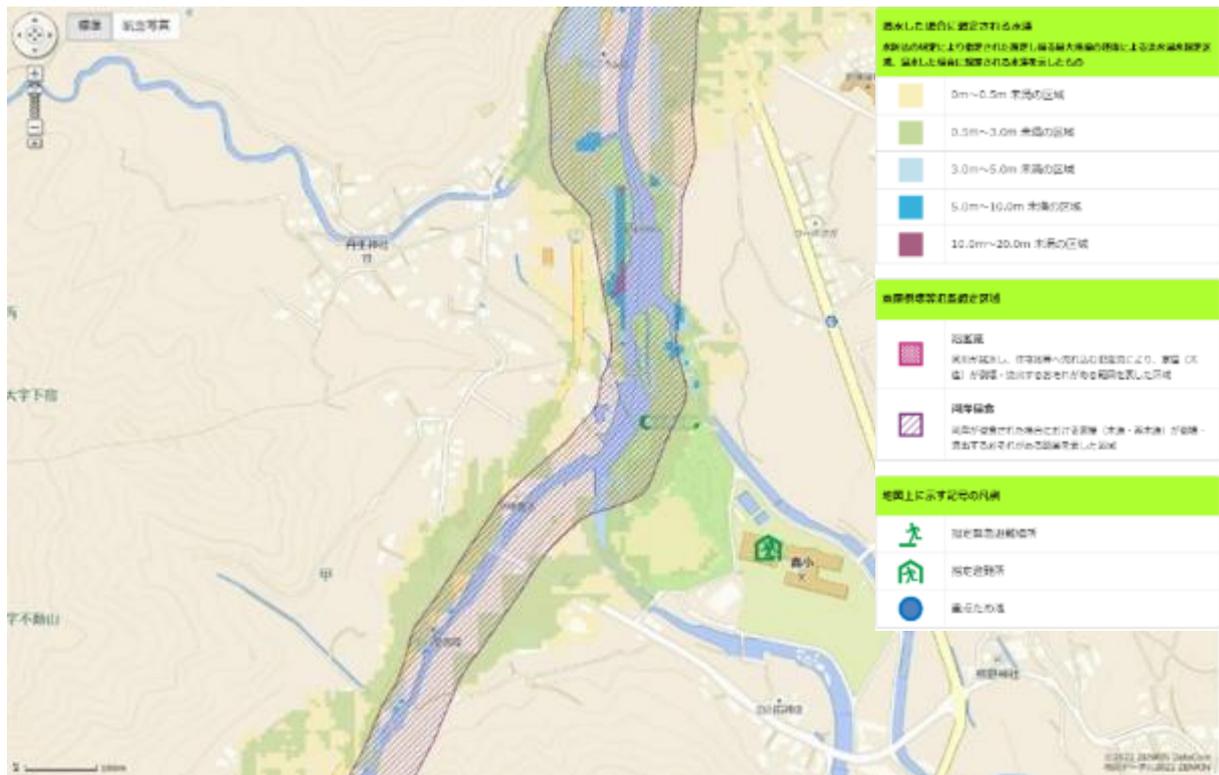


出所：嬉野市 web 版防災ハザードマップ

### ③ 洪水浸水想定区域等

轟の滝公園一体が、洪水浸水想定区域の浸水深 0～0.5m 未満の区域に指定されている。また塩田川に面する西側は、家屋倒壊等氾濫想定区域の河岸浸食区域に指定され、河川氾濫の際、河岸が侵食された場合に家屋が倒壊・流出するおそれがある。大雨等による河川氾濫等による轟の滝公園及び周辺地域への水災害の影響は高いものと推察される。

図表 61 洪水浸水想定区域データ



出所：嬉野市 web 版防災ハザードマップ

### 3) インフラ等の整備状況

#### ① 道路

国道 34 号線沿いであり、園内に車両が通行できる道路は整備されていない。園内は徒歩移動となっている。

図表 62 周辺道路について



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

② 下水道

轟の滝公園は公共下水道計画区域外であり、下水道配管は備わっていない。

図表 63 公共下水道計画区域



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

③ 上水道

轟の滝公園には上水道の配管が通っている。

図表 64 上水道平面図



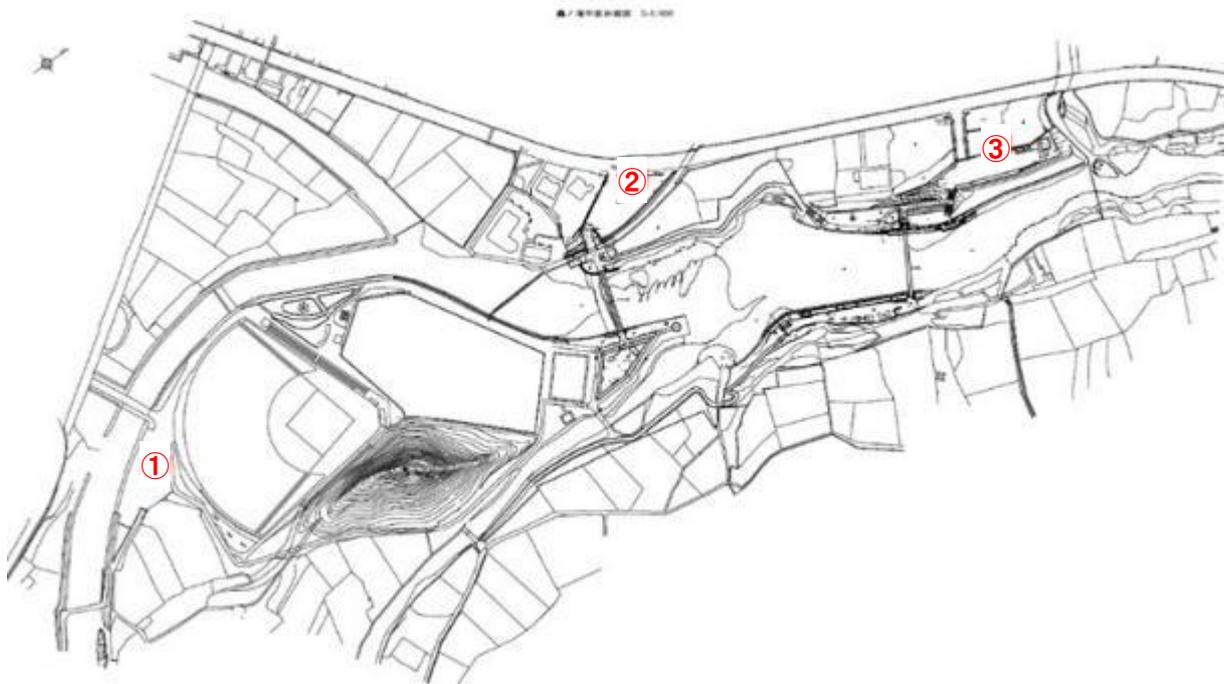
出所：嬉野市資料

#### 4) 駐車場

轟の滝公園には、3カ所の駐車場があり、計71台の駐車台数を有している。

図表 65 駐車場の必要台数

駐車場区分	面積 (概算) m <sup>2</sup>	駐車可能台数	備考
駐車場①	約 1,400	30	身障者用駐車場なし
駐車場②	約 900	26	うち 1 台身障者用駐車場
駐車場③	約 750	15	うち 1 台身障者用駐車場



出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

5) その他

① 個別施設

ア) 概要

轟の滝公園敷地内の建物は、トイレの他、野球場、多目的運動広場等があり、概要は以下の通り。平成28年度に轟の滝公園プールが開設されたが、現在は廃用となっている。

イ) 個別施設の現況

個別施設の概要は以下の通り。

A) 轟の滝公園野球球場

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
—	40年	—
建築面積	長さ	完成年月
8,700 m <sup>2</sup>	両翼 86.8m センター97.5m	昭和 57 年度竣工
写真		
		

画像出所：一般社団法人嬉野市体育協会 HP

B) 多目的運動広場

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
—	—	—
建築面積	階数	完成年月
6,400 m <sup>2</sup>	—	—
写真		
		

c) ワンパク広場

延床面積	築年数	構造（耐震化状況）
—	—	—
建築面積	階数	完成年月
—	—	—
写真		
		

## 6) 現在の管理運営内容等の整理

轟の滝公園の管理運営は、指定管理者制度を活用し、一般社団法人嬉野市体育協会が指定管理者に指定されている。平成31年4月1日から令和6年3月31日までの5年間の指定管理期間で管理運営されている。

図表 66 轟の滝公園の管理運営内容

対象施設	業務内容
轟の滝公園野球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設内の清掃</li> <li>・ グラウンドの整地</li> <li>・ 芝生管理</li> <li>・ 施設内の修繕</li> <li>・ 電気保安点検（委託）</li> <li>・ 轟の滝公園球場植栽管理（委託）</li> </ul>

出所：嬉野市資料

轟の滝公園としての管理運営費の状況は以下の通りである。

図表 67 轟の滝公園の管理運営費（平成29年度実績）

項目	
委託金	7,307,000
施設使用料	346,440
販売手数料	77,671
雑収入	1,700
合計	7,732,811
項目	
報酬	0
共済費	0
賃金	439,550
消耗品費	176,900
燃料費	67,157
水道光熱費	1,864,468
修繕費	118,850
通信運搬費	0
手数料	173,130
保険料	0
委託料	3,816,349
賃借料	0
リース料	179,820

使用料	0
原材料費	17,301
備品購入費	0
公課費	0
予備費	0
合計	6,853,525

※轟の滝公園の報酬、公課費、予備費については、みゆき公園に一括計上されている。

出所：嬉野市資料

轟の滝公園の年間利用者数の推移は以下の通りである。

図表 68 轟の滝公園の年間利用者数（単位：人）

施設	令和元年度	令和2年度	令和3年度
球場	8,084	3,895	3,577
運動広場	9,610	6,947	4,852

出所：嬉野市資料

#### (4) みゆき公園の概要

みゆき公園（嬉野総合運動公園）は、昭和 57 年に国の事業認可を受け、42.4ha の園内に記念広場、多目的運動広場、野球場などの施設を整備してきた。平成 19 年度で施設の整備が完了し、県下有数の都市公園として、市内外の多くの方々に利用されている。

本公園は本町のあらゆる年代層のコミュニティ形成あるいは観光の健康的発展、お茶産業のより一層の育成、地域住民の体育・文化の振興に大きく寄与することを本旨として設置された。御幸（みゆき）公園という名称は、当公園の記念広場で、昭和 62 年に第 38 回全国植樹祭が開催され、昭和天皇が御幸されたことから、一般公募により命名された。

#### 1) 土地条件等

##### ① 位置

みゆき公園は、嬉野インターチェンジから約 1km、嬉野温泉バスセンターから約 2km、新幹線嬉野温泉駅(令和 4 年(2022 年)秋開業)から約 3 km の位置にある。

図表 69 みゆき公園の位置



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

## ② 土地状況・航空写真

みゆき公園は約 42.4ha であり、「嬉野市都市公園条例」上の都市公園にあたる。施設の整備や利用等に関して一定の規制を受ける。

園内には、球場や多目的運動広場、テニスコート、相撲場等といった様々なスポーツを楽しむことができる施設が整っている。嬉野インターチェンジに隣接していることから、各種スポーツ大会等の開催の利便性が高い。

図表 70 土地状況

項目	内容
名称	嬉野総合運動公園（みゆき公園）
種別	都市公園（運動公園）
所在地	嬉野市嬉野町大字下宿字一本松甲 2834 番地
面積	約 42.4ha



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

### ③ 自然的条件

みゆき公園周辺の地形は、起伏が多く、高低差が少ない地形となっている。

標高は、球技場周辺が最も高く約 100m であり、グラウンドゴルフ場が最も低く約 70m であり、高低差が約 30m ある。

図表 71 みゆき公園周辺の標高



出所：国土交通省 国土情報ウェブマッピングシステム

### ④ 埋蔵文化財

みゆき公園敷地内では、グラウンドゴルフ場の東側一帯に中世の城館跡である城ノ前城跡(遺跡番号 0015) の区域が含まれる。

図表 72 みゆき公園敷地内の埋蔵文化財の状況



出所：嬉野ゆっつら Web マップ

## 2) 法規制状況

### ① 用途地域

みゆき公園は、用途地域に指定されていない。

みゆき公園の区域は都市公園（運動公園）として都市計画決定されているため、都市公園法に着目すると、建ぺい率や用途に係る制限が生じることとなる。なお、建築物の建ぺい率は、公園面積に対し、最大2%となっている（嬉野市都市公園条例第2条の3）。

図表 73 用途地域図



出所：嬉野ゆっつら Web マップ



### 3) インフラ等の整備状況

#### ① 道路

県道嬉野佐世保線及び嬉野下宿塩田線沿いであり、嬉野インターチェンジから車で3分程度の距離である。園内は車両が通行できる道路が整備されている。

図表 76 周辺道路について

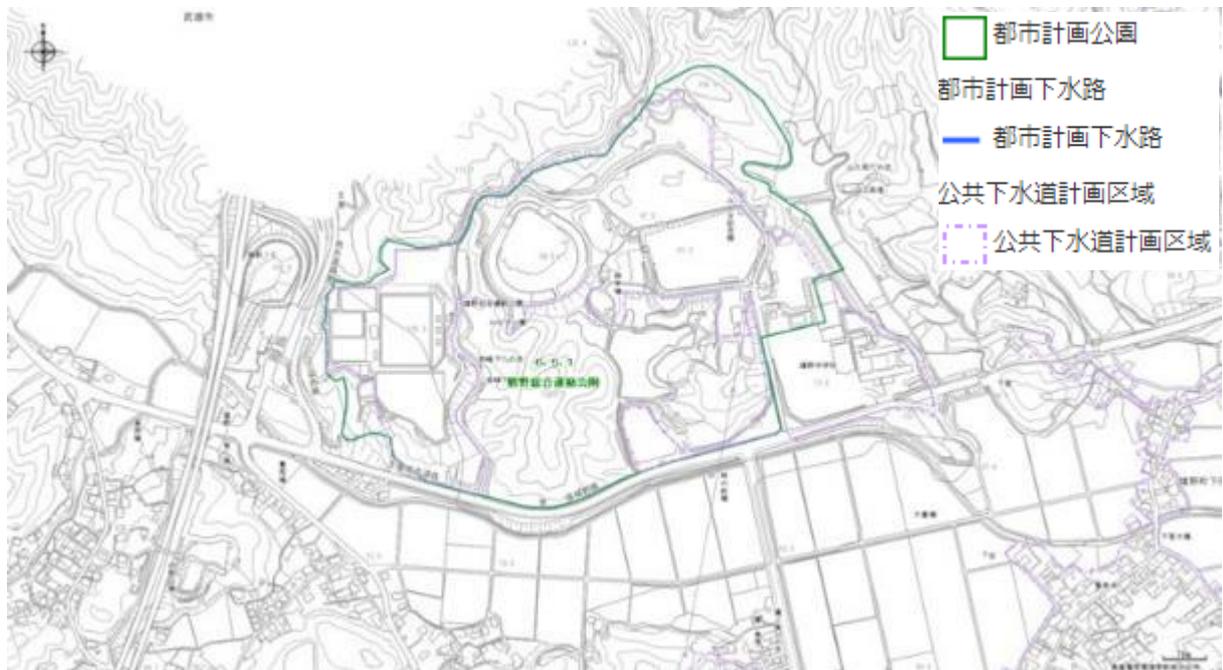


出所：嬉野ゆっつら Web マップ

② 下水道

みゆき公園は公共下水道計画区域内であり、下水道配管は備わっている。

図表 77 公共下水道計画区域



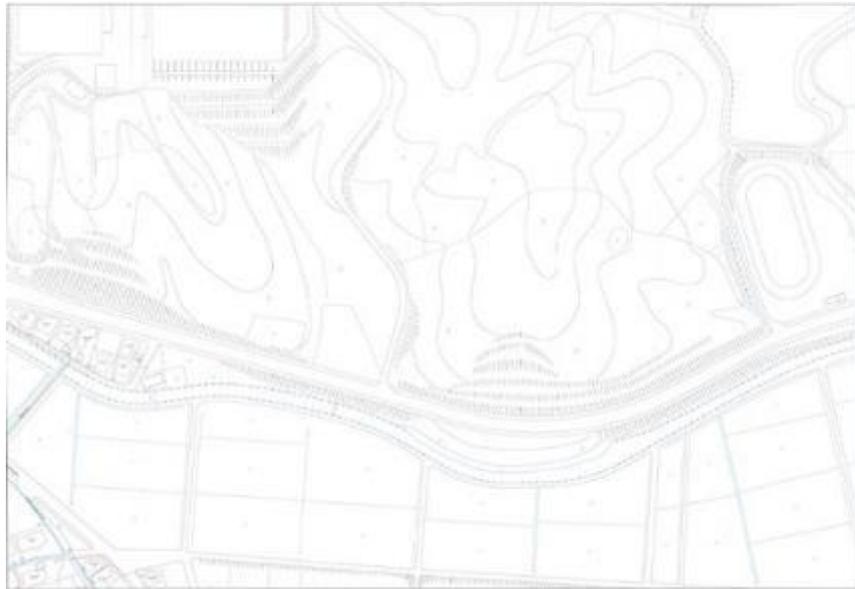
出所：嬉野ゆっつら Web マップ

③ 上水道

みゆき公園には上水道の配管が通っている。

図表 78 上水道平面図





出所：嬉野市資料

#### 4) 駐車場

みゆき公園には、14カ所の駐車場があり、計766台の駐車台数を有している。

図表 79 駐車場の必要台数

駐車場区分	面積 (概算) m <sup>2</sup>	駐車可能台数	備考
駐車場 No.1	約 1,700	58	
駐車場 No.2	約 1,800	60	
駐車場 No.3	約 600	20	
駐車場 No.4	約 700	20	
駐車場 No.5	約 5,800	166	大型車 4 台
駐車場 No.6	約 2,700	87	
駐車場 No.7	約 700	19	
駐車場 No.8	約 850	30	中型車 1 台
駐車場 No.9	約 5,900	210	大型車 6 台
駐車場 No.10	—	31	うち 1 台身障者用駐車場
駐車場 No.11	—	21	
駐車場 No.12	—	32	
駐車場 No.13	—	6	うち 1 台身障者用駐車場
駐車場 No.14	—	6	うち 1 台身障者用駐車場



出所：嬉野市資料を基に日本総研作成

## 5) その他

### ① 個別施設

#### ア) 概要

みゆき公園敷地内の施設は、野球場や運動広場をはじめとする多様なスポーツ施設以外にも、会議室やクラブハウス等の施設が立地している。概要は以下の通り。

#### イ) 個別施設の現況

個別施設の概要は以下の通り。

施設名	施設の概要	写真
みゆき記念広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和天皇の御臨席を仰ぎ昭和 62 年 5 月 24 日に開催された第 38 回 全国植樹祭の会場となった。以降、記念広場として利用され、週末には県内外から多くの家族連れが訪れ賑わっている。</li> <li>面積は 20,500 m<sup>2</sup></li> </ul>	
みゆき梅林園	<ul style="list-style-type: none"> <li>野球場の南側に約 400 本の梅が植栽されている。園内には、休憩所も設置しており、ゆったりと園内が散策できる。</li> </ul>	
みゆき記念館	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 61 年に管理棟及び松風庵（茶室）が完成した。管理棟は、10 畳の和室 2 間及びホールがあり、会議等に利用できる。また、水琴窟を備えた茶室の松風庵がある。現在、指定管理者事務所として使用中。</li> </ul>	
多目的運動広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 1 及び第 2 の二面で構成されており、半面使用と全面使用ができる。野球及びソフトボール 2 面を使用でき、快適なスポーツを楽しめる。さらにサッカーが 1 面など多目的に利用できる運動広場として盛んに利用されている。</li> <li>多目的広場第一は、臨時ドクターヘリ発着場に指定されている。</li> <li>面積は 18,700 m<sup>2</sup> (第一)、9,700 m<sup>2</sup> (第二)</li> </ul>	

みゆき球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 4 年度にオープンし収容人員 1.5 万人、両翼 100m、バックスクリーンまで 125m の規模を誇り自然に恵まれた九州有数の野球場である。高校野球をはじめ多くの大会に利用されている。</li> <li>敷地面積は 41,700 m<sup>2</sup>、球場面積は 23,092 m<sup>2</sup></li> </ul>	
みゆき球技場	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年に改修され全面人工芝となった。嬉野市と交流宣言をしているサガン鳥栖の監修のもと、日本サッカー協会のロングパイル人工芝の公認を取得した。</li> <li>面積は 115,000 m<sup>2</sup></li> </ul>	
みゆきテニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 15 年に砂入り人工芝テニスコート (オムニコート) 8 面が完成し、平成 19 年には全国高校総体ソフトテニス競技が開催された。</li> <li>面積は 900 m<sup>2</sup></li> </ul>	
みゆきグラウンドゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> <li>6,000 平方メートルの敷地に「のほんコース 8 ホール」と「湯楽里コース 8 ホール」の 2 コースを備えたグラウンドゴルフ専用コートとして、平成 15 年にオープンした。フラット&amp;ワイドコースで初級者から上級者まで楽しめ、全面天然芝となっている。</li> <li>平成 17 年には社団法人日本グラウンドゴルフ協会の認定コースに承認された。</li> <li>面積は 6,000 m<sup>2</sup></li> </ul>	
みゆきクラブハウス	<ul style="list-style-type: none"> <li>更衣室やトイレ、ミーティングルーム、レクチャールーム、広範囲で使用できる放送設備等を備えた施設として平成 16 年に完成した。みゆき球技場及びみゆきテニスコートと隣接し、各種大会の本部として利用できる。</li> </ul>	
全天候型屋内多目的広場「朝日 I&R ドーム」	<ul style="list-style-type: none"> <li>縦 50m×横 50m の全面人工芝であり、スポーツの他に運動会、市民のレクリエーション等の利用を目的としている。各種スポーツ・イベントでの利用が可能。ネーミングライツ事業により民間事業者に施設命名権を付与している。</li> <li>面積は 2,500 m<sup>2</sup></li> </ul>	

みゆき相撲場	<ul style="list-style-type: none"> <li>昭和 62 年に整備し、平成 12 年に「やぐら及び土俵」の改修を行った。嬉野市相撲協会が市内子ども相撲大会などの開催と練習を行っている。</li> </ul>	
--------	---	---

出所：嬉野市 HP

## 6) 現在の管理運営内容等の整理

みゆき公園の管理運営は、指定管理者制度を活用し、轟の滝公園と同様に一般社団法人嬉野市体育協会が指定管理者に指定されている。平成 31 年 4 月 1 日から令和 6 年 3 月 31 日までの 5 年間の指定管理期間で管理運営されている。公園内の一部トイレの清掃、除草作業をシルバー人材センターへ委託している。

図表 80 みゆき公園の管理運営内容

対象施設	業務内容
みゆきグラウンドゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈業務 (10 回/年間)</li> <li>管理棟、倉庫、トイレの清掃 (1 回/3 日)</li> <li>備品の確認</li> <li>植栽管理 (委託)</li> </ul>
みゆき記念館 (管理事務所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理棟、会議室、ホール、松風庵 (茶室) の管理</li> <li>機械警備 (委託)</li> <li>植栽管理 (委託)</li> </ul>
全天候型屋内多目的広場「朝日 I&R ドーム」	<ul style="list-style-type: none"> <li>グラウンドマットによる整備 (必要時)</li> <li>トイレ棟 (多目的トイレ、倉庫、更衣室) の清掃</li> <li>植栽管理 (委託)</li> </ul>
多目的運動広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>グラウンドマットによる整備 (必要時)</li> <li>植栽管理 (委託)</li> </ul>
みゆき梅林園	<ul style="list-style-type: none"> <li>休憩所の清掃 (2 月のみ 1 回/週)</li> <li>梅林園の除草作業 (4 月～11 月 1 回/2 週)</li> <li>設備の点検 (必要時)</li> <li>危険個所の応急処置 (必要時)</li> <li>ゴミ拾い (必要時)</li> <li>植栽管理 (委託)</li> <li>トイレ汲み取り業務 (委託)</li> </ul>
みゆき相撲場	<ul style="list-style-type: none"> <li>場内の除草作業 (4 月～11 月 1 回/2 週)</li> </ul>
みゆき記念広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈作業 (5 回/年)</li> <li>遊具の点検・整備 (必要時)</li> <li>植栽管理 (委託)</li> </ul>
みゆき野球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>行事後のグラウンド整備</li> <li>土の補充 (業者購入 8 m<sup>3</sup> 1 回/年)</li> <li>芝刈業務 (10 回/年)</li> <li>管理棟の清掃 (1 回/週)</li> <li>トイレ棟 (2 か所 1 回/3 日)</li> <li>避難訓練 (2 回/年 法定点検)</li> <li>植栽管理 (委託)</li> <li>消防設備点検 (委託)</li> </ul>
みゆきテニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>テニスコート整備 (1 回/週)</li> <li>設備の点検 (必要時)</li> </ul>

対象施設	業務内容
	<ul style="list-style-type: none"> <li>危険個所の応急処置（必要時）</li> <li>ゴミ拾い（必要時）</li> </ul>
みゆきクラブハウス	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃業務（1回／週）</li> </ul>
みゆき球技場	<ul style="list-style-type: none"> <li>球技場周りの除草・剪定作業（5回／年）</li> <li>植栽管理（委託）</li> </ul>
その他の施設 (公園内トイレ5か所)	<ul style="list-style-type: none"> <li>清掃業務（1回／3日）</li> </ul>
みゆき公園全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>設備の点検（必要時）</li> <li>危険個所の応急処置（必要時）</li> <li>ゴミ拾い（必要時）</li> <li>公園入口開閉業務（委託）</li> <li>公園一円除草作業（委託）</li> <li>貯水槽清掃（委託）</li> <li>電気保安点検（委託）</li> <li>植栽管理（委託）</li> </ul>

出所：嬉野市資料

みゆき公園としての管理運営費の状況は以下の通りである。

図表 81 みゆき公園の管理運営費（平成 29 年度実績）

項目	
委託金	43,103,000
施設使用料	3,830,950
販売手数料	1,920,809
雑収入	375,642
合計	49,230,401
項目	
報酬	19,911,342
共済費	2,876,618
賃金	18,600
消耗品費	2,834,103
燃料費	484,221
水道光熱費	3,815,896
修繕費	1,260,376
通信運搬費	340,437
手数料	89,542
保険料	125,260
委託料	11,503,620
賃借料	9,920
リース料	899,508

使用料	292,037
原材料費	54,247
備品購入費	76,800
公課費	3,040,300
予備費	513,372
合計	48,146,199

※鷹ノ巣公園、轟の滝公園、嬉野市体育館の報酬、公課費、予備費が、みゆき公園に一括計上されている。

出所：嬉野市資料

みゆき公園の年間利用者数の推移は以下の通りである。

図表 82 みゆき公園の年間利用者数（単位：人）

施設	令和元年度	令和2年度	令和3年度	年間稼働率	
				稼働率	稼働日数
みゆき球場	10,462	3,626	3,626	約 22%	81 件
朝日 I&R ドーム	22,218	15,981	11,686	約 140% 約 200%	505 件 166 件/83 日
多目的広場 (第一)	33,554	10,588	11,461	約 55%	199 件
多目的広場 (第二)	8,694	4,790	4,397	約 38%	135 件
みゆきクラブ ハウス	5,885	611	1,109	約 27%	99 件
グラウンド ゴルフ場	5,827	2,847	1,186	約 47%	169 件
テニスコート	13,104	7,583	7,987	約 65%	236 件
球技場	21,704	14,848	13,303	約 38%	137 件
みゆき記念館	1,100	466	371	約 11%	40 件
相撲場	集計なし				
記念広場	3,865	2,696	5,641	約 11%	41 件

出所：嬉野市資料

## 2. 参考となる類似・先進事例

### (1) 都市公園と公有地を一体的に活用している事例

#### ① 都市公園と商業施設の一体運営「ランチ大津京」・「近江神宮外苑公園」

施設概要	施設所在地	滋賀県大津市
	供用開始時期	2019年11月
	対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>複合商業施設（「ランチ大津京」）：スーパーマーケット、ファストファッション、飲食店舗等が入居</li> <li>都市公園（「近江神宮外苑公園」）</li> </ul>
	総敷地面積	64,793.27 m <sup>2</sup> （内、ランチ大津京：49,602.16 m <sup>2</sup> 、近江神宮外苑公園：15,191.11 m <sup>2</sup> ）
	延床面積（商業施設）	25,450 m <sup>2</sup> （全9棟合計）
	施設写真	  <p style="text-align: right;">画像出所：大和リースHP</p>
プロジェクト経緯	<ul style="list-style-type: none"> <li>2017年2月に、旧大津びわこ競輪場を解体するとともに、解体後の敷地を利活用する民間事業者を募集するため、「大津びわこ競輪場跡地公募提案型貸付事業 募集要項」を公表し、公募を開始。</li> <li>2017年7月に、大和リースを優先交渉権者に選定、9月に基本協定締結、11月に旧競輪場の解体着手。</li> <li>2018年10月に解体撤去完了、11月に事業用定期借地契約の締結・工事の着工</li> <li>2019年11月に、開業</li> </ul>	
事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>商業施設部分：大和リースが事業用定期借地（約30年）により、整備・運営</li> <li>都市公園部分：大和リースが整備後、大津市に寄付。開業</li> </ul>	

	半年前に随意契約で公園の指定管理者に選定され、管理運営。
事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総工費：約 53 億円</li> <li>・ 大津市に支払う借地料：年間約 8,400 万円</li> </ul>
特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 旧競輪場の解体撤去、公園整備等において市が財政負担を行わずに実現した事業。</li> <li>・ 選定された大和リースは、「公園の中の商業施設」を事業コンセプトに、公園を商業施設「ブランチ大津京」運営のための戦略的コンテンツと位置付けている。駐車場を敷地外縁部に配置し、敷地中央には店舗と公園を近接・配置することで、市民の交流促進に寄与する施設運営が実現している。</li> <li>・ バスケットボールの「3 on 3」や、アウトドアフィットネスといった地域スポーツの開催、ブランチ大津京内に拠点を置く NPO 法人、まちづくりスポット大津をハブとした地域との交流などにより、地域との一体性の醸成や地域のイメージアップに貢献している。加えて、母親が子どものそばで働ける託児機能付きオフィス「ママスクエア」などにより、地域の雇用にも貢献している。</li> </ul>

② 都市公園と市有地の一体活用事業（泉大津市 「シーパーク」 エリア一体活用事業）

事業概要	事業名	「シーパーク」エリア一体活用事業
	事業の目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>官民連携・市民共創により、まち全体の魅力向上と都市ブランド「アビリティタウン（能力・技量・才能を伸ばす都市ブランドのこと）」の形成を先導する場とし、さらに、市街地の中でもより“みどり”を感じることでできるヘルシーパークとして整備することを目的とする。</li> <li>開園後については本エリアの一体かつ継続的な運用を図り、民間資金・経営能力・技術的能力の活用を図る公民連携事業として、効果的・効率的に推進されることを目指す。</li> </ul>
	対象地	大阪府泉大津市小松町 70 番 8 外
	対象となる敷地	①「シーパスパーク」 ②「民間活用用地 A 地区」（「シーパスパーク広場」） ③「民間活用用地 B 地区」
	事業概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>①「シーパスパーク」および②「民間活用用地 A 地区」（「シーパスパーク広場」）では、公園の管理運営および統括的マネジメントを行う。</li> <li>③「民間活用用地 B 地区」では、民間事業者自らが公民連携施設・収益施設等の設置・運営等を行い、エリア全体の魅力向上事業を行う。、公民連携施設、収益施設等の整備にあたっては、事業の目的・趣旨等に沿って整備を行う。（自由提案事業）</li> </ul>
	土地所有者	泉大津市
	土地面積	①約 20,600 m <sup>2</sup> ②約 11,100 m <sup>2</sup> ③約 3,400 m <sup>2</sup>
	主な施設	①（仮称）パークセンター、市民ガーデン、芝生広場、プレイパーク、駐車場、防火水槽 ②コンテナヴィレッジ、芝生広場、駐車場 ③芝生広場
	事業開始予定時期	令和 5 年 4 月※現在公募中
	敷地図	<p>※整備内容は、変更になることがある</p> <p>画像出所：泉大津市 HP</p>
事業手法	①及び②：指定管理 ③：土地売却または定期借地	
事業期間	指定管理期間令和 5 年 4 月 1 日から令和 10 年 3 月 31 日まで（5 年間）ただし、③における魅力向上事業を提案する場合、令和 25 年 3 月 31	

	日まで延長可能（土地を購入または仮受する場合5年毎更新、定期借地の場合10～20年の範囲内で提案）
事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>①及び②：指定管理業務における指定管理料は、83,000千円/年（運営等経費の参考値）をもとに利用料金収入等を考慮して提案する。</li> <li>③：最低売却価格：68,500円/㎡、または、最低借地料715円/㎡・年</li> </ul>
運営管理事業者に求める事業体制イメージ	<p>画像出所：泉大津市『シーバスパーク』エリア一体活用事業に係る公募型プロポーザル募集要項</p>
要求水準で運営管理事業者に求める業務内容の概要	<p>① 運営管理事業者の代表企業に求める業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営管理事業者の代表企業には、総括事業者として「『シーバスパーク』及び『シーバスパーク広場』指定管理事業」及び「魅力向上提案事業」の2つの事業の連携を図るため、2つの事業の履行状況の把握、連携体制の構築等を図るとともにエリア内一体の企画立案やリーシングに関する総括管理業務。</li> <li>利用促進業務として、エリアの魅力向上につながるイベントの開催、各種プログラムの実施及び各種情報提供を行うために必要な媒体の作成、配布等。</li> <li>中間支援業務として、エリア内において活動等を実施する又は、実施しようとする市民、市民団体、周辺地域、企業等に対し中立的立場でそれぞれの活動の支援を行う。</li> <li>開業準備業務として、オープニングイベントを含む開業に関する準備業務。</li> </ul> <p>② 指定管理者に求める業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>運営業務として、指定管理用地及び施設（（仮称）パークセンターやコンテナハウス等）の管理運営、料金の徴収等</li> <li>維持管理業務として、植栽管理、清掃管理、施設管理、警備、事務、補修・修繕、備品購入等。</li> <li>自主事業として、エリア内駐車場用地における有料駐車場の運営及びその他の提案事業。</li> </ul> <p>③ 魅力向上提案事業企業者に求める業務（提案を行った場合）</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>民間活用用地B地区における収益施設運営業務として、当該エリアの役割と使命に基づく施設等の運営等。</li> <li>維持管理業務として、指定管理用地同等の水準の確保。</li> </ul>

(2) 地方部における包括的な複数公共施設の管理運営に関する官民連携事例

① エリアマネジメントPFI事業

事業概要	事業名	卯之町「はちのじ」まちづくり整備事業
	事業主体	愛媛県西予市
	事業対象エリア	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ JR 卯之町駅及び駅前エリア</li> <li>・ 重要伝統的建造物群保存地区</li> <li>・ 卯之町商店街</li> </ul>
	事業スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 28 年 (2016 年) 10 月 募集要項公表</li> <li>・ 平成 29 年 (2017 年) 契約締結</li> </ul>
	事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ PFI 手法</li> <li>・ 各不動産の適正に応じて事業者が事業方式を提案</li> </ul>
	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 29 年 (2017 年) ~ 令和 14 年 (2032 年) 3 月</li> </ul>
	業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備対象施設の設計・建設・運営管理</li> <li>・ 整備対象エリアに関する公共サービス運営業務、提案業務 (独立採算業務含む)</li> <li>・ 整備対象エリアにおける不動産の有効活用業務 (エリアマネジメントによる余剰資産エリア利活用、公共不動産機能転換、民間不動産利活用)</li> <li>・ 民間サービス (独立採算)</li> </ul>
	市が支払うサービス対価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開発不動産の施設整備に係る対価</li> <li>・ 維持管理、運営に係る対価</li> <li>・ 公共不動産の有効活用業務に係る対価 (合理的に市が負担すべき費用)</li> </ul>
事業費	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予定価格 : 1,960,000,000 円</li> <li>・ 契約額 : 1,937,543,767 円</li> </ul>	
優先交渉権者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 四電工グループ</li> </ul>	
提案事業内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設整備 (駅前ロータリー、駅前広場、駅前複合施設、駅舎、跨線橋 (新設・改修・撤去)、駐車場 (駅前・立体・平面)、駐輪場、無電柱化、速度抑制、解体 (駅舎・庁舎第 2 別館)、案内板)</li> <li>・ 維持管理 (まちなみ広場含む)、観光促進支援、空き家対策支援、駅前駐車場運営</li> </ul>	
完成予想図		
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリアマネジメント組織が、インフラ施設を包括管理することで、賑わいづくりと施設管理を一体的かつ効果的に推進できる。</li> </ul>	

出所：西予市 HP

② ウォーターフロントエリア複数公共施設の包括指定管理

事業概要	事業主体	兵庫県神戸市
	対象施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神戸港ウォーターフロントエリアのメリケンパーク・ハーバーランドを結ぶ一体的で広域なウォーターフロント空間             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ メリケンパーク（震災メモリアルパーク）</li> <li>➢ 中突堤駐車施設</li> <li>➢ 中突堤中央ターミナル（かもめりあ）</li> <li>➢ 中突堤西地区緑地</li> <li>➢ 中突堤西地区栈橋</li> <li>➢ 中突堤西地区ふ頭用地</li> <li>➢ 弁天歩道橋</li> <li>➢ 高浜岸壁</li> <li>➢ 高浜緑地</li> <li>➢ ハーバーランド広場</li> </ul> </li> </ul> 
	事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指定管理者制度</li> </ul>
	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 令和元年（2019年）4月～令和6年（2024年）3月（5年）</li> </ul>
	業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設運営と許認可業務、使用料の徴収、それら設備を有効活用したサービス提供（提案事業）</li> </ul>
	指定管理料	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 年間上限 1.5 億円</li> </ul>
	事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 神戸港“U”パークマネジメント共同事業体事業体             <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ 早駒運輸 株式会社（代表者）</li> <li>➢ 三菱倉庫 株式会社 神戸支店</li> <li>➢ 株式会社 博報堂 関西支社</li> <li>➢ 神戸ハーバーランド 株式会社</li> </ul> </li> </ul>
	備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ プロフィットシェアリングの設定あり：緑地・駐車場使用料収入の目標額 1.7 億円を上回った場合、上回った金額のうち 50%を指定管理者へ報奨金として市が支払う。</li> </ul>

出所：神戸港“U”パーク HP、神戸市 HP

### ③ 複数公園の包括指定管理

事業概要	事業主体	東京都港区
	対象施設	・ 港区の公園（49 園）・児童遊園（58 園）計 107 園を、5 地区に分けて包括管理
	事業手法	・ 指定管理者制度
	事業期間	・ 地区によって令和 6 年（2015 年）度または平成 29 年（2017 年）度から 5 年間
	業務範囲	・ 公園・児童遊園施設の維持及び修繕 ・ 公園・児童遊園施設の案内 ・ 公園・児童遊園の利用促進（イベント開催等）
	指定管理料 （平成 29 年（2017 年）度）	・ 各地区約 1～1.8 億円 ・ 5 地区計約 7.96 億円
事業者	・ 日比谷アメニス・ケイミックス・日比谷花壇 等	
写真	 <p>指定管理者主催イベント「大人のまち歩き」の様子</p>	
事業の効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 平成 24 年度実績に対し、平成 27 年度は約 2 億 3500 万円の収支改善となった。</li> <li>・ 新たに両園共通の利用者向けコンテンツが開始されるなど、単独実施よりも効率的・効果的に利用者向けサービスが提供されることとなり、今後の集客増につながる。</li> <li>・ 園内交通システム運行、飲食施設等の整備、イベント実施などの魅力向上事業実施による利用者サービスの向上。</li> </ul>	
備考	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 小規模な公園の管理はスケールメリットを出すために包括管理されている例は従来からあるが、本事業はコスト削減だけを目的とせず、市民サービスの向上を目的としており、各地域に密着したサービス提供を前提とした事業範囲に設定されている。</li> </ul>	

出所：新・公民連携最前線 HP

(3) DMOと民間事業者が連携して事業体を組成している事例

① 自治体、地元金融機関との連携による観光まちづくり

概要	組織名	キタ・マネジメント
	組織形態	・ 一般社団法人
	所在地	・ 愛媛県大洲市
	設立年月日	・ 2018年7月2日
	基金 (設立年)	・ 1,000万円
	正会員 (令和2年7月)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大洲市 (最大口数保有)</li> <li>・ 大洲商工会議所</li> <li>・ 大洲市観光協会</li> <li>・ 伊予銀行大洲支店</li> <li>・ 愛媛銀行大洲支店</li> <li>・ 愛媛信用金庫大洲支店</li> <li>・ 個人 (6名: うち4名役員)</li> </ul>
設立経緯・沿革	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 2018年4月、大洲市、伊予銀行、バリューマネジメント株式会社、一般社団法人ノオト・株式会社NOTEの4者が、大洲市の町家・古民家等の歴史的資源を活用した観光まちづくりに関する事業活動について各々の業務能力を生かした連携・協力を行うことで、地域経済の牽引及び活性化を図ることを目的とした連携協定を締結。</li> <li>・ 同年7月、一般社団法人キタ・マネジメント設立。</li> <li>・ 同年10月、キタ・マネジメント100%出資の子会社である株式会社KITAを設立。</li> <li>・ 同年12月、大洲市観光協会の機能を取り込むため、日本版DMO候補法人に登録。</li> <li>・ 2019年4月、大洲市から指定管理業務受託 (大洲まちの駅あさもや・大洲赤煉瓦館・伊予大洲駅観光案内所)。</li> <li>・ 2020年2月、歴史的資源を活用したまちづくり事業への融資を行うため、伊予銀行と民都機構が共同出資した大洲まちづくりファンド有限責任事業組合が設立 (総額200万円、両者が100万円ずつ出資)。</li> <li>・ 同年4月、指定管理業務受託 (大洲城・臥龍山荘)。</li> <li>・ 同年7月、大洲城城下町に点在する邸宅をリノベートした「NIPPONIA HOTEL 大洲 城下町」が開業。日本初の城泊事業として木造天守に宿泊できる「大洲城キャッスルステイ」プランも開始。ホテルの運営はバリューマネジメント株式会社が担う。</li> <li>・ 2021年3月、地域DMOに登録。</li> <li>・ 同年4月、指定管理業務受託 (旧加藤家住宅・盤泉荘)。</li> </ul>	
役割	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 大洲市: 町家・古民家等の歴史的資源の活用事業、観光まちづくり戦略推進事業を担う地域DMO設立。</li> <li>・ 伊予銀行: 歴史的資源の活用事業者に対し、資金提供等による支援を行い、地域経済の成長発展に貢献。</li> <li>・ 一般社団法人ノオト・株式会社NOTE: 歴史的資源の活用に関する計画策定サポート及び活用ノウハウ提供。</li> <li>・ バリューマネジメント株式会社: 歴史的資源を活用し観光客をターゲットにした宿泊事業等を展開することで、観光による地域経済を牽引。</li> </ul>	

<p>関係図</p>	
<p>備考</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 城下町エリア内で一体的な観光客受入環境を整備していくため、観光施設の指定管理業務をキタ・マネジメントが順次受託する流れを進めている。</li> <li>・ キタ・マネジメントは、市所有の歴史的建造物は指定管理業務を受託、個人所有の町屋等は賃貸・売却を受けることで、アセットを保有している。一方、KITA は、アセットの改修・賃貸・管理を担っている。</li> <li>・ 一般社団法人は公益的な側面が強いため、民間の収益事業には株式会社の方が適している。本例でも、株式会社が事業の実行部隊としての役割を担っている。</li> </ul>

出所：キタ・マネジメント HP、大洲市 HP、NIPPONIA HP

### 3. 法令等の整理

#### (1) 公的不動産活用の関連法令

##### ① 売却する場合の関連法令

地方自治法第 238 条に規定される公有財産のうち、同条第 4 項に規定される普通財産に該当するもの、つまり特定の行政目的に使用されている行政財産以外の土地及び建物は売却の対象とすることができる。

また、嬉野市公有財産規則において、財産の売払いについての規定がなされており、一定の用途に供させる目的をもって普通財産を処分する場合には、売払いの相手方に対して用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定し、指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、必要があればその契約を解除し、違約金を徴する等の処置を講じる必要があるとされている。

#### 地方自治法

(公有財産の範囲及び分類)

第二百三十八条

4 行政財産とは、普通地方公共団体において公用又は公共用に供し、又は供することと決定した財産をいい、普通財産とは、行政財産以外の一切の公有財産をいう。

(普通財産の管理及び処分)

第二百三十八条の五

普通財産は、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、若しくは出資の目的とし、又はこれに私権を設定することができる。

#### 嬉野市公有財産規則

(売払い)

第 32 条 行政経営部長は、その所管する財産を売り払おうとするときは、次に掲げる事項を記載した文書により、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 売り払おうとする理由
- (2) 所在地
- (3) 土地の地番、地目及び地積、建物の構造及び面積又はその他の財産における種類及び数量
- (4) 売払い予定価格
- (5) 価格評定調書又は価格算定の資料
- (6) 売払い代金の納入時期及び納入方法
- (7) 指名競争入札又は随意契約によろうとするときは、その理由
- (8) 随意契約によろうとするときは、相手方の住所及び氏名並びに相手方の利用計画又は事業計画
- (9) 用途を指定して売り払おうとするときは、その用途並びにその用途に供しなければ

ならない期日及び期間

- (10) 契約書案
- (11) 当該財産の関係図面
- (12) 予算計上額及び歳入科目
- (13) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(用途指定の処分)

第 34 条 一定の用途に供させる目的をもって普通財産を処分しようとする場合は、行政経営部長は、その相手方に対して用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定しなければならない。

第 35 条 前条の規定によって用途並びにその用途に供しなければならない期日及び期間を指定して、普通財産を処分した場合において指定された期日を経過してもなおこれをその用途に供せず、又はこれをその用途に供した後指定された期間内にその用途を廃止したときは、必要があればその契約を解除し、違約金を徴する等の処置を講じなければならない。

2 前条の規定によって普通財産を処分する場合は、前項による処置ができることを契約しておかなければならない。

## ② 普通財産を貸付ける場合の関連法令

嬉野市公有財産規則において、普通財産の貸付に関する諸規定がなされている。貸付期間については、第 18 条において「専ら事業の用に供するものを目的とし、不動産登記法第 3 条に規定する賃借権設定登記を設定して土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、20 年」とされており、第 18 条第 2 項において「前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。」とされていることから、嬉野市公有財産規則上は、40 年が上限になると考えられる。ただし、他の法令に定めがある場合はこの限りではなく、具体的には借地借家法の規定に基づく貸付期間を設定する必要がある。

### 嬉野市公有財産規則

(貸付)

第 16 条 財産管理者は、その所属の普通財産を貸し付けようとするときは、次に掲げる事項を具して、市長の決裁を受けなければならない。

- (1) 当該財産の台帳記載事項
- (2) 貸付事由
- (3) 貸付期間
- (4) 貸付料及びその算定基礎
- (5) 貸付料を減免しようとする場合は、その事由及び減免額
- (6) 貸付ける相手方の利用計画又は事業計画
- (7) 担保を提供させようとするときは、その事由及び種類

- (8) 契約書案
- (9) 市有財産借受願書(様式第5号)
- (10) 貸付財産の関係図面
- (11) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(貸付契約)

第17条 財産を貸し付けようとするときは、使用目的、貸付期間、貸付料並びに貸付料納付の時期及び方法のほか、次に掲げる事項を契約しなければならない。ただし、特別の事情により市長が必要がないと認めるときは、その事項の一部を省略することができる。

- (1) 財産は、常に良好な状態で管理しなければならないこと。
- (2) 貸付期間中であっても公用又は公共の用に供するため必要を生じたときは、契約を解除することができること。この場合、既納の貸付料は、期間に応じて還付すること。
- (3) 経済事情等の変化により市長が貸付料の改定を必要と認める場合は、契約期間中であっても協議によって当該料金の改定ができること。
- (4) 貸付財産を転貸してはならないこと。
- (5) 市長の承認を得ないで貸付財産の原形を変更し、又は目的外の用途に供してはならないこと。
- (6) 前3号に違反した場合及び故意又は重大な過失により貸付財産を荒廃させ、又は滅失損傷し、その他契約条項に違反した場合は、いつでも契約を解除し損害を賠償させることができること。この場合、既納の貸付料は、返還しないこと。
- (7) 維持修繕その他保存費用に関すること。
- (8) 担保を提供させるときは、その担保に関すること。
- (9) 前各号に掲げるもののほか、必要な事項

(貸付期間)

第18条 普通財産は、他の法令に定めがある場合を除き、次に掲げる期間を超えて貸し付けてはならない。

- (1) 植樹を目的として土地及び土地の定着物(建物を除く。以下同じ。)を貸し付ける場合は30年
  - (2) 前号の場合を除くほか、土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は10年、ただし、電柱、電話柱、同支線柱及びこれらに類するものについては3年
  - (3) 建物その他の物件を貸し付ける場合は5年
  - (4) 専ら事業の用に供するものを目的とし、不動産登記法(平成16年法律第123号)第3条に規定する賃借権設定登記を設定して土地及び土地の定着物を貸し付ける場合は、20年
- 2 前項の貸付期間は、これを更新することができる。この場合においては、更新のときから同項の期間を超えることができない。

(貸付期間の延長)

第19条 貸付期間は、前条第1項に定める期間内において当該貸付けの内容が貸付料を除き変更がない場合に限り延長することができる。

(貸付料)

第20条 普通財産の貸付けについては、適正な時価により評定した貸付料を徴収しなければならない。

2 普通財産の貸付料は、前納させなければならない。ただし、貸付期間が長期にわたる契約によって定めたとき、その他市長において特に必要と認めるときは、この限りでない。

3 普通財産の貸付料は、3年ごとに改定するものとする。ただし、物価の変動その他の事情により貸付料の額が時価に比して不相当と認めるときは、市長の決裁を受けて随時改定することができる。

土地の貸付けにおいては借地借家法の規定が適用される。土地を貸し付ける契約としては、正当事由がない限り期間満了後も契約が更新される「普通借地契約」と、原則として期間満了時に契約が更新されないことが約束されている「定期借地契約」の二種類がある。公有地の貸付に際しては、その後の土地活用の可能性を確保する観点などから、「定期借地契約」を用いることが一般的である。

図表 83 定期借地権と普通借地権の特徴の整理

借地権	存続期間	利用目的	契約方法	借地関係の終了	契約終了時の建物
定期借地権	一般定期借地権(法22条)	50年以上	用途制限なし 公正証書等の書面で行う。 ① 契約の更新をしない ② 存続期間の延長をしない ③ 建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	事業用定期借地権(法23条)	10年以上50年未満	事業用建物所有に限る(居住用は不可) 公正証書による設定契約をする。 ① 契約の更新をしない ② 存続期間の延長をしない ③ 建物の買取請求をしない という3つの特約を定める。	期間満了による	原則として借地人は建物を取り壊して土地を返還する
	建物譲渡特約付借地権(法24条)	30年以上	用途制限なし	30年以上経過した時点で建物を相当の対価で地主に譲渡することを特約する。 □特約でも可	建物譲渡による
普通借地権	30年以上	用途制限なし	書約なし □特約でも可	① 法定更新される。 ② 更新を拒否するに は正当事由が必要。	① 建物買取請求権がある。 ② 買取請求権が行われれば建物はそのまま土地を明か産す。借家関係は継続される。

出所：国土交通省 定期借地権の解説 ([https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000106.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000106.html))

③ 行政財産を貸付ける場合の関連法令

行政財産の貸付けは、地方自治法第238条の4第1項に定められているとおり、原則として行うことができないが、同法第238条の4第2項各号に定められる例外規定により、一定の条件（公共施設をリース方式などにより整備する場合や、公共施設と民間施設の合築建物を整備する場合など）を満たせば貸付けや地上権など、私権の設定を行うことが可能となっている。

また、嬉野市公有財産規則第 26 条においては、「地方自治法(昭和 22 年法律第 67 号)第 238 条の 4 第 2 項第 1 号から第 4 号までの規定により、行政財産を貸し付ける場合は、前節の規定を準用する。」とされており、普通財産を貸付ける際と同様の規定が準用されることとなる。

#### 地方自治法

(行政財産の管理及び処分)

##### 第二百三十八条の四

行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

(2) 指定管理者制度

① 指定管理者制度の概要

図表 84 指定管理者制度の概要

根 拠 法 令	地方自治法（第 244 条の 2）
内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地方公共団体の公の施設の運営維持管理に関する制度。</li> <li>・ 指定管理者の指定手続き及び管理の基準及び業務の範囲は、条例によって規定する必要がある、指定に当たっては議会の議決が必要である。</li> <li>・ 委託契約と異なり、公の施設の運営維持管理に係る包括的な管理に関する権限が委譲される。</li> </ul>
年 数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3～5 年が原則となっているケースが多い。ただし、PFI 事業と併用することで、より長期間の指定が可能。</li> </ul>
特 徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 性能発注、一定期間にわたる業務期間、包括的な業務実施等による住民サービスの質の向上と行政の経費削減がメリット。</li> </ul>

図表 85 地方自治法（昭和二十二年法律第六十七号）（抜粋）

<p>（最終改正：平成二十九年六月二十三日法律第七十四号）          （公の施設の設置、管理及び廃止）          第二百四十四条の二          （中略）</p> <p>3 普通地方公共団体は、公の施設の設置の目的を効果的に達成するため必要があると認めるときは、条例の定めるところにより、法人その他の団体であつて当該普通地方公共団体が指定するもの（以下本条及び第二百四十四条の四において「指定管理者」という。）に、当該公の施設の管理を行わせることができる。</p> <p>4 前項の条例には、<u>指定管理者の指定の手續、指定管理者が行う管理の基準及び業務の範囲その他必要な事項を定めるものとする。</u></p> <p>5 指定管理者の指定は、期間を定めて行うものとする。</p> <p>6 普通地方公共団体は、指定管理者の指定をしようとするときは、<u>あらかじめ、当該普通地方公共団体の議会の議決を経なければならない。</u></p> <p>7 指定管理者は、毎年度終了後、その管理する公の施設の管理の業務に関し事業報告書を作成し、当該公の施設を設置する普通地方公共団体に提出しなければならない。</p> <p>8 普通地方公共団体は、<u>適当と認めるときは、指定管理者にその管理する公の施設の利用に係る料金（次項において「利用料金」という。）を当該指定管理者の収入として收受させることができる。</u></p> <p>9 前項の場合における利用料金は、公益上必要があると認める場合を除くほか、条例の定めるところにより、指定管理者が定めるものとする。この場合において、指定管理者は、あらかじめ当該利用料金について当該普通地方公共団体の承認を受けなければならない。</p>
--

- 10 普通地方公共団体の長又は委員会は、指定管理者の管理する公の施設の管理の適正を期するため、指定管理者に対して、当該管理の業務又は経理の状況に関し報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示をすることができる。
- 11 普通地方公共団体は、指定管理者が前項の指示に従わないときその他当該指定管理者による管理を継続することが適当でないと認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずることができる。

## ② 指定管理者制度を導入する場合の指定期間

嬉野市指定管理者制度運用ガイドラインによると、指定期間は、サービスの継続性の確保、指定管理者のリスク軽減、長期固定化による弊害の排除及び使用料金の周期的な見直しに連動した計画的な管理運営などを総合的に判断し、原則3年間としている。

### (3) 都市公園法等による許可

都市公園部分の土地利用に関する制限としては、都市公園法および嬉野市都市公園条例に基づく設置管理許可、占用許可および行為許可がある。

#### ① 設置管理許可

図表 86 設置管理許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	都市公園法（第5条）、嬉野市都市公園条例等
内 容	<ul style="list-style-type: none"> <li>・都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設（※1）の設置または管理を行わせることが可能（設置許可）</li> <li>・都市公園内に、地方公共団体が所有する公園施設について、管理許可を与え、民間事業者等に管理させることが可能（管理許可）</li> </ul>
年 数	10年間（更新後についても10年間）（都市公園法第5条第3項）
許可権限の移譲	指定管理者への許可権限の移譲は不可（※2）。
収益事業の考え方	民間事業者は、当該公園施設を活用して収入を得ることが可能

※1 都市公園法第2条第2項に定める「公園施設」をいう。

※2 「指定管理者制度による都市公園の管理について」（平成15年（2003年）9月2日付け国都公緑第76号）においては、設置・管理許可の権限移譲の可否については明確には記載されていないが、国土交通省公園緑地課に確認をしたところ、設置・管理許可については、（占用許可と同様に）公園管理者が行うものであり、指定管理者への権限移譲は不可能との見解であった。

#### ② 占用許可

図表 87 占用許可に関連する法制度等

根 拠 法 令	都市公園法（第6～7条）、嬉野市都市公園条例
内 容	都市公園内に、民間事業者等に民間所有の公園施設以外の工作物その他の物件または施設を設けて都市公園を占用させることが可能
年 数	10年間（都市公園法第6条第4項）
許可権限の移譲	<ul style="list-style-type: none"> <li>・指定管理者への許可権限の移譲は不可（※1）。</li> <li>・一方で、平成14年（2002年）年8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」においては、「PFI事業者は、協定等で定めることにより、一定の範囲における占用許可等、より広範な事務を実施することも可能である」という見解が示されており、PFI事業者に占用許可の権限を移譲可能との解釈も可能な表現となっている。しかしながら、平成24年（2012年）4月「都市公園法運用指針（第2版）」においては、「PFI事業における事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能を</li> </ul>

	付与されるものではない」としており、見解に齟齬が見られる。 (※2)
収益事業の考え方	民間事業者は、当該工作物その他物件または施設を活用して収入を得ることが可能。

※1 「指定管理者制度による都市公園の管理について」(平成15年(2003年)9月2日付け国都公緑第76号)を参照。

※2 平成14年(2002年)8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」および平成24年(2012年)4月「都市公園法運用指針(第2版)」を参照。

### ③ 行為許可

図表 88 行為許可に関連する法制度等

根拠法令	嬉野市都市公園条例
内容	嬉野市都市公園条例に定める「行為の制限」に関わる行為の許可で、公園内で有料のイベントを実施する場合等一時的な使用に関する許可 <ul style="list-style-type: none"> <li>・行商、募金、露天営業その他これらに類する行為をすること。</li> <li>・業として写真又は映画を撮影すること。</li> <li>・興行を行うこと。</li> <li>・競技会、展示会、博覧会、集会、祭礼その他これらに類する催しを行うこと。</li> <li>・花火、キャンプファイヤー等火気を使用すること。</li> </ul>
年数	—
許可権限の移譲	各自治体の都市公園条例内で定めれば、指定管理者に許可権限を移譲することが可能(※1)であるが、嬉野市都市公園条例においては関連する規定がない。(嬉野市公園条例においては、市長が承認した場合に限り可能とされている。)
収益事業の考え方	民間事業者は、当該行為によって収入を得ることが可能

※1 「指定管理者制度による都市公園の管理について」(平成15年(2003年)9月2日付け国都公緑第76号)を参照。

### ④ 協議会の設置

公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上に必要な協議を行うための協議会を組織することができる。各構成員には、協議が整った事項について尊重義務がある。

#### 都市公園法

(協議会) 第十七条の二 公園管理者は、都市公園の利用者の利便の向上を図るために必要な協議を行うための協議
---

会（以下この条において「協議会」という。）を組織することができる。

2 協議会は、次に掲げる者をもつて構成する。

一 公園管理者

二 関係行政機関、関係地方公共団体、学識経験者、観光関係団体、商工関係団体その他の都市公園の利用者の利便の向上に資する活動を行う者であつて公園管理者が必要と認めるもの

3 協議会において協議が調つた事項については、協議会の構成員は、その協議の結果を尊重しなければならない。

4 前三項に定めるもののほか、協議会の運営に関し必要な事項は、協議会が定める。

(4) 都市公園法等による制限

① 建蔽率の制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合、建蔽率に関する制限を受ける。原則、同法第4条第1項本文に基づく制限が適用され、例外的に、同法第4条第1項但書に基づく制限が適用される。

都市公園法

(公園施設の設置基準)	
第四条	
<p>一の都市公園に公園施設として設けられる建築物（建築基準法（昭和二十五年法律第二〇一号）第二条第一号に規定する建築物をいう。以下同じ。）の建築面積（国立公園又は国立公園の施設たる建築物の建築面積を除く。以下同じ。）の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の二を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の二）を超えてはならない。ただし、動物園を設ける場合その他政令で定める特別の場合においては、政令で定める範囲を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める範囲（国の設置に係る都市公園にあつては、政令で定める範囲）内でこれを超えることができる。</p>	
2 前項に規定するもののほか、公園施設の設置に関する基準については、政令で定める。	

② 嬉野市都市公園条例第2条の3及び都市公園法第4条第1項本文に基づく制限

図表 89 建蔽率の制限に関連する法制度等

施設の種類別	制限の内容
以下のc)以外の施設（運動施設を除く）	建築面積の総計 < 都市公園の敷地面積 × 2%

③ 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

図表 90 都市公園法第4条第1項但書に基づく制限

施設の種類別	制限の内容																	
<table border="1"> <tr> <td rowspan="3">休養施設</td> <td>休憩所</td> <td>ピクニック場</td> </tr> <tr> <td>ベンチ</td> <td>キャンプ場</td> </tr> <tr> <td>野外卓</td> <td>その他条例で定める休憩施設</td> </tr> </table>	休養施設	休憩所	ピクニック場	ベンチ	キャンプ場	野外卓	その他条例で定める休憩施設	建築面積の総計 < 基準値+10% ※										
休養施設		休憩所	ピクニック場															
		ベンチ	キャンプ場															
	野外卓	その他条例で定める休憩施設																
<table border="1"> <tr> <td rowspan="8">運動施設</td> <td>野球場</td> <td>乗馬場</td> </tr> <tr> <td>陸上競技場</td> <td>鉄棒</td> </tr> <tr> <td>サッカー場</td> <td>つり輪</td> </tr> <tr> <td>ラグビー場</td> <td>リハビリテーション用運動施設</td> </tr> <tr> <td>テニスコート</td> <td>設</td> </tr> <tr> <td>バスケットボール場</td> <td>上記に類するもの</td> </tr> <tr> <td>バレーボール場</td> <td>上記に付属する以下の工作物</td> </tr> <tr> <td>ゴルフ場</td> <td>附属する観覧席</td> </tr> </table>	運動施設	野球場	乗馬場	陸上競技場	鉄棒	サッカー場	つり輪		ラグビー場	リハビリテーション用運動施設	テニスコート	設	バスケットボール場	上記に類するもの	バレーボール場	上記に付属する以下の工作物	ゴルフ場	附属する観覧席
運動施設		野球場	乗馬場															
		陸上競技場	鉄棒															
		サッカー場	つり輪															
		ラグビー場	リハビリテーション用運動施設															
		テニスコート	設															
		バスケットボール場	上記に類するもの															
		バレーボール場	上記に付属する以下の工作物															
	ゴルフ場	附属する観覧席																

施 設 の 種 別	制 限 の 内 容	
ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 ボート場 スケート場 スキー場 相撲場 弓場	更衣所控室 運動用具倉庫 シャワー 上記に類する工作物 その他条例で定める運動施設	
教 養 施 設 植物園 温室 分区園 動物園 動物舎 水族館 自然生態園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖施設 野外劇場	野外音楽堂 図書館 陳列館 天体または気象観測施設 体験学習施設 記念碑 古墳 城跡 旧宅その他の遺跡およびこれらを復原したもので歴史上または学術上価値の高いもの	
災害応急対策 に必要な施設 耐震性貯水槽 放送施設 情報通信施設 ヘリポート	係留施設 発電施設 延焼防止のための散水施設	
屋根付広場、 壁を有しない 雨天用運動 場、その他の 高い開放性を 有する建築物	屋根付広場 壁を有しない雨天用運動場 壁を有しない休憩所 屋根付野外劇場	建築面積の総計 < 基準値+10%
仮設公園施設	3ヶ月を限度として公園施設として臨時に設けられる建築物	建築面積の総計 < 基準値+2%

#### ④ 運動施設の敷地面積総計等の公園施設に関する制限

都市公園法等の適用範囲内に公園施設を設置する場合は、運動施設の敷地面積総計の割合に関する制限を受ける。原則、同法施行令第8条本文に基づく制限が適用される。

#### 都市公園法施行令

(公園施設に関する制限等)

#### 第八条

一の都市公園に設ける運動施設の敷地面積の総計の当該都市公園の敷地面積に対する割合は、百分の五十を参酌して当該都市公園を設置する地方公共団体の条例で定める割合（国の設置に係る都市公園にあつては、百分の五十）を超えてはならない。

2 次の各号に掲げる公園施設は、それぞれ当該各号に掲げる敷地面積を有する都市公園でなければこれを設けてはならない。

一 メリーゴーラウンド、遊戯用電車その他これらに類する遊戯施設でその利用について料金を取ることを例とするもの 五ヘクタール以上

二 ゴルフ場 五十ヘクタール以上

3 都市公園に分区園を設ける場合においては、一の分区の面積は、五十平方メートルをこえてはならない。

4 都市公園に宿泊施設を設ける場合においては、当該都市公園の効用を全うするため特に必要があると認められる場合のほかこれを設けてはならない。

5 その利用に伴い危害を及ぼすおそれがあると認められる公園施設については、さくその他危害を防止するために必要な施設を設けなければならない。

6 都市公園において保安上必要と認められる場所には、照明施設を設けなければならない。

【参考1】「指定管理者制度における都市公園の管理について」（平成15年（2003年）年9月2日付国都公緑第76号）（抜粋）

1. 指定管理者制度が創設されたことにより、地方自治法第244条の2第3項の規定に基づき、指定管理者に対し、都市公園法第5条第2項の許可を要することなく、都市公園全体又は区域の一部（回路により区分される等、外形的に区分されて公園管理者との管理区分を明確にすることができ、公園管理者以外の者が包括的な管理を行い得る一定規模の区域をいう。以下「一定規模の区域」という。）の管理を行わせることができること。
2. 指定管理者が行うことができる管理の範囲は、地方公共団体の設置に係る都市公園について公園管理者が行うこととして都市公園法において定められている事務（占有許可、監督処分等）以外の事務（行為の許可、自らの収入とする利用料金の收受、事実行為（自らの収入としない利用料金の收受、清掃、巡回等）等）であること。
3. 指定管理者に行わせる管理の範囲については、地方公共団体の設置に係る都市公園について公園管理者が行うこととして都市公園法において定められている事務以外の事務の範囲内で、都市公園条例において明確に定めること。

この際、行為の許可等の公権力の行使に係る事務を行わせることについては、国民の権利義務の制限になることにかんがみ、慎重に判断を行うこと。

【参考2】平成14年（2002年）8月23日国土交通省通知「PFI事業者の公物管理法上の位置づけについて」（抜粋）

## 2 公物管理法上の公物管理者に関する規定とPFI事業者の関係

### 論点1：PFI事業者の法的地位について

（1）公物管理法における公物管理者に関する規定は、国民等に対し、公物を管理する最終的な責任を負う主体を規定するものである。公物管理法は、公物管理における事実行為を民間主体に事務委任することを禁じてはいない。PFI事業者は、この事実行為について、PFI法第2条に規定する「公共施設等の整備等」を行うことができる。

（2）PFI事業者は、協定等で定めることにより、一定の範囲における占有許可等、より広範な事務を実施することも可能である。例えば、道路サービス施設に係る占有許可等においては、取得した占有許可の範囲内で行われる2次的な利用（一定個所における占有主体以外の者による売店の営業等）について道路管理者による新たな占有許可を要しないこととされている。このような考え方を踏まえ、PFI事業においても、協定等で定めた一定の占有許可等の手続きについて、PFI事業者は、逐一公物管理者に対する新たな手続きを経ることなく実施することができる。

【参考3】平成24年（2012年）4月「都市公園法運用指針（第2版）」（抜粋）

3. 公園管理者以外の者の公園施設の設置等について（法第5条関係）

（7）指定管理者制度、PFI との関係について

①指定管理者制度との関係

（中略）

地方自治法第244条の2第3項の規定に基づく指定管理者制度（以下「指定管理者制度」という。）も、都市公園の整備と管理に民間等のノウハウを活用する制度であるが、法第5条による第三者に対する公園施設の設置管理許可制度（以下「設置管理許可制度」という。）と比較すると、指定管理者制度は、都市公園全体の包括的な管理を委ねることを原則とする制度であるのに対し、設置管理許可制度は、都市公園を構成する公園施設について許可を与える制度であること

指定管理者制度は、管理のみを対象とした制度であるが、設置管理許可制度は管理のみでなく、設置についても許可を与えることができること

指定管理者制度に基づく管理者の指定に当たっては、地方公共団体の議会の議決を必要とするが、設置管理許可を与える場合には議決を必要としないこと

等の制度上の違いがある。

このため、一般的には、都市公園全体の管理を民間等に利用料金の収受も含めて包括的に委任しようとするような場合は指定管理者制度を適用することとなり、一方で、飲食店等の公園施設の設置又は管理を民間に委ねる場合や遊具、花壇等の公園施設の設置管理をNPO等に委ねる場合には、設置管理許可制度を適用するものと考えられる。

なお、指定管理者制度の創設に伴い、平成15年9月2日付で、国土交通省都市・地域整備局公園緑地課長より「指定管理者制度による都市公園の管理について」が通知されているので、参照されたい。

②PFI との関係

PFIにより行われる民間事業者による都市公園の整備と管理は、公園管理者と民間事業者との間で交わされる契約に基づき、公園施設の建設や維持管理の事実行為を民間事業者に行わせるものであり、法的な権能が付与されるものではない。

そのため、BT0方式やBOT方式により整備された公園施設の管理に当たり、当該公園施設又は当該公園施設の設置された都市公園の利用料金を民間事業者自らの収入として管理運営資金に充てるような場合には、別途指定管理者制度又は設置管理許可制度を適用することが必要となる。

また、B00方式により民間事業者が整備し独立採算で経営する公園施設については、設置管理許可制度を適用することが必要である。

### (5) 都市公園法改正による公募設置管理制度 (Park-PFI)

人口減少が進み、地方公共団体の財政制約等も深刻化する中で、公園施設を適切に更新し、都市公園の質を向上させることが重要となっている。今後は、都市公園に民間の優良な投資を誘導し、公園管理者の財政負担を軽減しつつ、都市公園の質の向上、公園利用者の利便の向上を図ることが求められる。このような中、平成 29 年に都市公園法が改正され、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公園施設の設置と、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」(Park-PFI) が新たに設けられた。

図表 91 都市公園における PPP/PFI 手法の比較

制 度 名	根 拠 法	事業期間の 目 安	特 徴
指 定 管 理 者 制 度	地方自治法	3～5年 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者等の人的資源やノウハウを活用した施設の管理運営の効率化(サービスの向上、コストの縮減)が主な目的。</li> <li>・一般的には施設整備を伴わず、都市公園全体の運営・維持管理を実施。</li> </ul>
設 置 管 理 許 可 制 度	都市公園法 第5条	10年 (更新可)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園管理者以外の者に対し、都市公園内における公園施設の設置、管理を許可できる制度。</li> <li>・民間事業者が売店やレストラン等を設置し、管理できる根拠となる規定。</li> </ul>
P F I 事 業 ( P r i v a t e F i n a n c e I n i t i a t i v e )	PFI 法	10～30年 程度	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間の資金、経営能力等を活用した、効率的かつ効果的な社会資本の整備、低廉かつ良好なサービスの提供が主な目的。</li> <li>・都市公園ではプールや水族館等大規模な施設での活用が進んでいる。</li> </ul>
そ の 他 (DB、DBO 等)	—	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間事業者に設計・建設等を一括で発注する手法(DB)や、民間事業者に設計・建築・維持管理・運営等を長期契約等により一括発注・性能発注する手法(DBO)等がある。</li> </ul>
公 募 設 置 管 理 制 度 ( P a r k - P F I )	都市公園法 第5条の 2～9	20年以内	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食店、売店等の公募対象公園施設の設置または管理と、その周辺の園路、広場等の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制度。</li> </ul>

出所：国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン (平成 29 年 (2017 年) 8 月)

公募設置管理制度 (Park-PFI) には、設置管理許可期間・建蔽率・占用物件の特例がある。

### ① 設置管理許可期間の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法による設置管理許可期間の制限を受ける。

長期的な事業運営を担保することで、事業者による優良な投資を積極的に誘導するため、都市公園法第5条の2第5項により、認定された公募設置等計画の有効期間を最長20年としている。

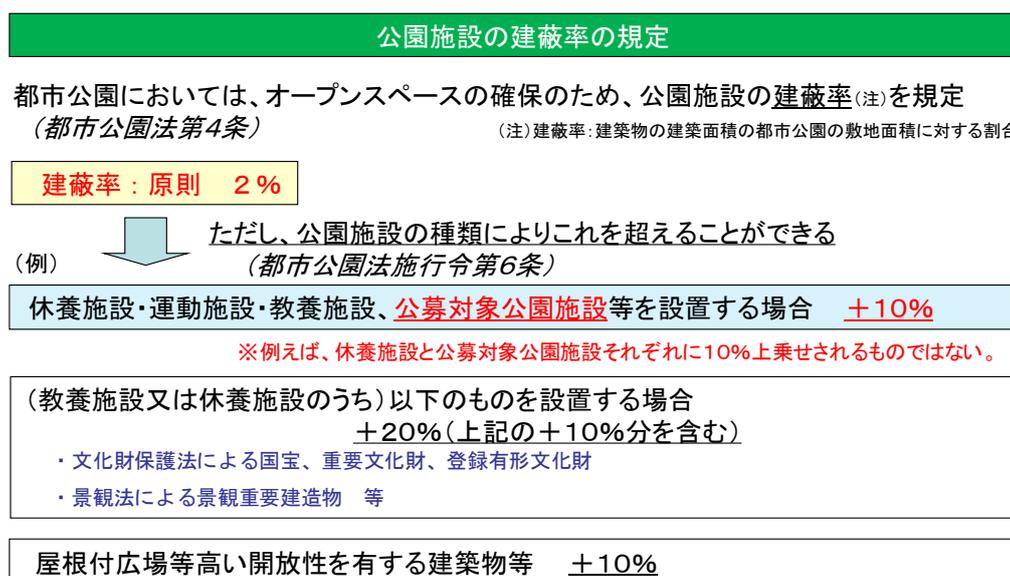
また、公園管理者は、都市公園法第5条の7第2項により、計画の有効期間中に、認定計画提出者から法第5条第1項の許可の申請があった場合は許可を与えなければならないこととし、実質的に設置管理許可の更新を保証している。

### ② 建蔽率の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法施行令による建蔽率の制限を受ける。

民間事業者の公募への参入意欲を高めるため都市公園法施行令第6条により、下図のとおり10%を参酌して条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せすることができる。

図表 92 設置管理制度（Park-PFI）における建蔽率の特例



出所:国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン (平成29年(2017年)8月)

### ③ 占用物件の特例

公募設置管理制度（Park-PFI）を活用する場合、都市公園法および都市公園法施行令による占用物権の制限を受ける。

都市公園法第7条および都市公園法施行令第12条により、法令で列挙されている占用物件のほか、事業者が認定公募設置等計画に基づき設置する自転車駐車場、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、広告塔については、占用の対象となる。

④ 運営・維持管理方法の選択

国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年（2017 年）8 月）によると、民間活力による都市公園の質の向上と利用者の利便の向上という公募設置管理制度（Park-PFI）の趣旨を踏まえれば、地方公共団体に引き渡した特定公園施設は、公募設置等計画の認可を受けた民間事業者が引き続き運営・維持管理を行うことが望ましいが、地方公共団体による直営管理や、指定管理者等第三者による運営・維持管理を含め、事業の特徴と適合する管理方法を選択する必要がある。

図表 93 特定公園施設の運営・維持管理の方法例

公募設置等計画の認可を受けた民間事業者による維持管理			直営、または 第三者による管理
維持管理業務委託	管理許可による管理	指定管理者の指定	
<ul style="list-style-type: none"> <li>公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に対し、当該特定公園施設の維持管理業務を委託する</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募設置等計画の認定を受けた民間事業者に、当該特定公園施設に係る管理許可を与え、管理を行わせる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募設置等計画の認定を受けた民間事業者を、当該特定公園施設を含む全体の指定管理者として指定し、維持管理を行わせる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公園管理者は、公募設置等計画の認定を受けた民間事業者から当該特定公園施設の引き渡しを受けた後、直営で維持管理を行う</li> <li>または、すでに指定されている指定管理者等に維持管理を行わせる</li> </ul>

出所：

国土交通省 都市公園の質の向上に向けた Park-PFI 活用ガイドライン（平成 29 年（2017 年）8 月）

### III. 旧医療センター跡地の事業条件等の詳細検討

#### 1. 想定される対象地利活用の方向性

旧医療センター跡地の利活用の方向性については、令和3年度調査から、西公園と旧医療センター跡地を一体的に活用することで、旧医療センター跡地の活用の可能性があることが明らかになった。また、旧医療センター跡地全体を一体的に民間事業者が活用することは困難であるものの、3つのゾーンに分割することで、結果として旧医療センター跡地の活用可能性があることも明らかとなった。具体的には、旧医療センター跡地の南側については、西公園との一体的な活用によるアウトドアフィールドとしての活用、中央については複数テナントの誘致を想定した観光・商業施設の開発、北側については売却も含めた医療施設等の利用を想定した施設の開発が想定される。さらに、旧医療センター跡地南側の活用に際しては、西公園に加えて周辺の都市公園等（みゆき公園、轟の滝公園）も一体的に活用することで、事業性・付加価値が向上することが示唆された。

旧医療センター跡地の事業スキームについては、令和3年度調査から、定期借地が最適なスキームであることが明らかとなった。旧医療センター跡地南側敷地については、DMOとアウトドア事業者が定期借地契約を結ぶことを想定し、中央については、定期借地事業を行う事業者を別途公募することを想定し、北側敷地については、売却も含めた活用を行う事業者を別途募集することを想定する。

#### 2. 民間事業者への意向調査

##### (1) 実施概要

旧医療センター跡地の中央部分の活用に関して、望ましい事業手法や、期待できる活用方法等を把握するために、民間事業者に対してヒアリング調査を行った。ヒアリングの実施概要は以下の通り。

図表 94 ヒアリング実施概要

実施時期	令和4年11月～令和4年12月
対象事業者	【デベロッパー】 ・ リース事業者
ヒアリング項目	・ 望ましい事業手法 ・ 期待できる活用方法 ・ その他、本事業へのアイデア・ご意見等
実施方法	オンライン

##### (2) ヒアリング結果

民間事業者へのヒアリングで得られた意見の概要は以下の通りである。

図表 95 ヒアリング結果

ヒアリング項目	意見内容
望ましい事業手法	・ 土地を購入するより、定期借地方式の方が望ましい。

期待できる活用方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 観光客向けの宿泊合宿所や産直所が考えられる。地元住民向けのスーパーやドラッグストアだけでは、当該敷地の開発に伴うテナントを集めることが非常に難しいため、市外の観光客の利用が見込まれる施設にする必要がある。</li> <li>・ そのような合宿施設の運営実績がある事業者として、株式会社 R-project がいる。当社が整備した泉南りんくう公園内では、株式会社 R-project が国内合宿向けの宿泊施設、サッカーグラウンド、温泉施設を運営している。スポーツ合宿や研修等に使われている。</li> <li>・ 本事業においても、みゆき公園や轟の滝公園に十分な運動施設があるため、これらの運動施設を利用頂くことを想定して合宿施設を運営できる可能性が期待できる。</li> <li>・ 今後、合宿施設の検討を深めるためには、九州地方の競合施設を調査し、どれくらいの稼働が見込めるか検証する必要がある。</li> <li>・ 例えば、佐賀市の古湯温泉に「SAGA FURUYU CAMP」という合宿施設がある。佐賀市が、閉校した小学校の校舎を宿泊施設に改修し、校舎から車で 15 分の距離にあるグラウンドをサッカー・ラグビーの人工芝グラウンドに改修しており、スポーツに特化した合宿施設として運営されている。</li> </ul>
その他、本事業へのアイデア・ご意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 兵庫県豊岡市では、演劇を軸にまちの活性化に取り組んでいる。そのような特徴なコンテンツが嬉野市や旧医療センター跡地でも必要と考える。</li> </ul>

### (3) ヒアリング結果からの示唆

民間事業者へのヒアリングの結果、旧医療センター跡地の中央部分では、スポーツ合宿・研修等の合宿施設としての利用可能性が期待できる意見が得られた。旧医療センター跡地中央部分を合宿施設として活用し、スポーツ合宿を誘致することで、みゆき公園・轟の滝公園等の近隣公園の有効活用や、周辺観光利用への波及効果等が期待できる。

また、嬉野市では、スポーツ大会・合宿誘致を以前から推進しており、スポーツ大会・合宿の利用団体に対する補助金制度（参考 1）を設けている。合宿施設の合宿プランで、当該補助金制度を活用することで、スポーツ大会・合宿利用者の増加に寄与することが期待できる。

なお、旧医療センター跡地に合宿施設を設置した場合に、近郊エリア（福岡県、佐賀県、長崎県）で競合となり得る合宿施設を調査したところ（参考 2-1～2-3）、合宿利用に特化し、合

宿プランを設けている競合施設は、広域で見ると5施設程度あるが、嬉野市近辺で見ると1, 2施設程度と競合は少ない状況である。

図表 96 スポーツ大会・合宿の利用団体に対する補助金制度概要（参考1）

補助金制度の趣旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>嬉野市では、文化・スポーツの振興、地域の活性化及び情報発信のため、嬉野市内外で開催されて大会等に参加した団体又は主催した団体に対し予算の範囲内において補助金を交付している。</li> <li>対象となる大会等は、各種文化・スポーツに関する大会や、合宿、研修会（カンファレンスやセミナー）、シンポジウムなどのこと。</li> </ul>
補助金の交付対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>大会等に参加した団体又は主催する団体で、うち市内の宿泊施設に宿泊（延べ20泊以上）した団体及び当該宿泊を手配する旅行者（旅行業法第2条に規定）</li> </ul>
補助金の額	<p><b>【宿泊団体】</b>          宿泊延べ人員×500円/人（小学生以下は250円/人）          ※上限は150,000円。</p> <p><b>【旅行者】</b>          20泊～99泊：20,000円          100泊～199泊：30,000円          200泊～：40,000円</p>
国際大会等を主催した団体に対する補助	<p>国際大会、全国大会及び九州大会規模の大会等を主催した団体に対しては、当該国際大会等に伴う宿泊の規模に応じて別に補助金を交付する。</p> <p><b>【補助金の額】</b>          200泊～499泊の場合：九州大会規模で100,000円、全国大会規模で200,000円、国際大会規模で350,000円          500泊以上の場合：九州大会規模で150,000円、全国大会規模で250,000円、国際大会規模で500,000円</p> <p>なお、国際大会等を主催する団体に属する市内の支部等には20,000円の補助金を交付する。</p>

図表 97 近郊エリア（福岡県、佐賀県、長崎県）でスポーツ合宿・研修等に使用可能な宿泊施設分布状況（参考 2-1）



出所) 各施設 HP 記載の所在地をもとに日本総研作成

図表 98 近郊エリア（福岡県、佐賀県、長崎県）において、宿泊施設の敷地近くに運動施設があり、合宿プランのある宿泊施設（参考 2-2）

No	合宿施設名称	所在地	宿泊機能	スポーツ・企業合宿機能等
1	休暇村 志賀島	福岡県福岡市	計 236 名収容	テニスコート、多目的グラウンド、グラウンドゴルフ等
2	くつろぎの森 グリーンピア八女	福岡県八女郡黒木町	計 252 名収容	テニスコート、体育館、野球場、フットサル場、サッカーグラウンド、弓道場
3	グローバルアリーナ	福岡県宗像市	計 950 名収容	グラウンド、体育館、テニスコート、野球場、武道場
4	ホテルクラウンパレス北九州	福岡県北九州市	計 338 名収容	体育館、野球場、運動場、テニスコート
5	SAGA FURUYU CAMP	佐賀県佐賀市	計 145 名収容	体育館、運動場（サッカー・ラグビー）、レクリエーション広場、会議室
6	長崎ホテルマリンワールド	長崎県長崎市	計 208 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド

出所) 各施設 HP をもとに日本総研作成

図表 99 近郊エリア（福岡県、佐賀県、長崎県）において、宿泊施設の敷地近くに運動施設がある宿泊施設（合宿プランはなし）（参考 2-2）

No	合宿施設名称	所在地	宿泊機能	スポーツ・企業合宿機能等
1	国民宿舎マリンテラスあしや	遠賀郡芦屋町	計 150 名収容	テニスコート、体育館、野球場、グラウンド
2	旅館錦水	久留米市	計 50 名収容	テニスコート、野球場、体育館、グラウンド
3	いいかね Palette	田川市	計 40 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド
4	筑後船小屋公園の宿	筑後市	計 50 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド
5	ロイヤルホテル宗像	宗像市	計 967 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド
6	佐賀県青年会館	佐賀市	200 名程度	佐賀県総合運動場、佐賀学園高校 体育館、佐賀市立野球場
7	国民宿舎 波戸岬	唐津市	67 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド、弓道場
8	国民宿舎 呼子ロッジ	唐津市	85 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド、弓道場
9	唐津市国民宿舎 いろは島	唐津市	105 名収容	唐津市肥前総合運動場、唐津市肥前体育館
10	ホテル&リゾート佐賀唐津	唐津市	詳細人数不明	唐津市陸上競技場、野球場、文化体育館、湖畔庭球場、ラグビー・サッカー場、会議室
11	国際観光ホテル 旗松亭	平戸市	計 300 名収容	テニスコート、体育館、グラウンド

出所) 各施設 HP をもとに日本総研作成

### 3. 事業条件の検討

#### (1) 借地料

旧医療センター跡地の南側敷地及び中央部分敷地の定期借地事業については、普通財産の貸付にあたるため、「嬉野市公有財産規則」に基づき、適正な時価により評定した貸付料が設定される。貸付料の算定にあたっては、「嬉野市行政財産使用条例」における「行政財産の貸付」を準用し、計算する。計算方法は以下の通り。

図表 100 嬉野市行政財産使用条例 別表 1 抜粋

種類	期間	使用料の基準となる評価額	使用料
土地	1 年	当該土地又は建物の評価額を当該土地又は建物の全面積で除して得た額に使用を許可しようとする面積を乗じて得た額	左記の額に 100 分の 4 を乗じて得た額とする

図表 101 使用料の基準となる評価額及び借地料算定式

使用料の基準となる評価額	19,600 円/m <sup>2</sup> ・年（路線価）
借地料算定式	借地料=使用料の基準となる評価額×借地面積×0.04

## （２）事業期間

事業期間は、借地借家法における事業用定期借地権の存続期間に関する規定に基づき、30年以上50年未満の期間内で、事業者の提案する期間となる。

## （３）官民リスク分担

当該定期借地事業実施に際し、想定されるリスクおよびそのリスク分担案を以下に示す。

リスクの種類	リスク内容	市	民間
契約締結リスク	市の責めにより契約を結べない、または契約手続きに時間を要する場合	○	
	事業者の責めにより契約を結べない、または契約手続きに時間を要する場合		○
土地の貸付料に関するリスク	地方自治法第 237 条第 2 項に基づく議決が得られない場合		○
	土地の貸付料の見直しで貸付料が変更された場合	○ (減額の場合)	○ (増額の場合)
資金調達リスク	資金の確保に関するもの		○
物価・金利変動リスク	物価の変動、金利の変動		○
法令等の変更リスク	本契約の土地所有・貸付に係る法制度・税制度・許認可等の変更	○	
	本契約のみではなく、広く一般的に適用される法令等の変更		○
許認可リスク	事業者の申請等の手続による許認可の遅延に関するもの		○
第三者賠償リスク	事業者に起因する事故、事業者の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害		○
住民問題リスク	事業者が行う業務等に対する住民反対運動、訴訟、要望活動に関するもの		○
環境保全リスク	事業者に起因する環境問題（騒音、振動、異臭等）		○
事業の中止・延期リスク	事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
不可抗力リスク	風水害、地震等		○

#### 4. 定期借地権設定契約に係る書類の作成支援

旧医療センター跡地の定期借地契約を締結するにあたって必要な書類として、基本協定書及び契約書の案を以下の通り作成する。なお、具体的な事項については引き続き関係者間で協議の最中であり、実際の内容は変更になる可能性がある。

##### (1) 基本協定書案

図表 102 事業用定期借地権設定契約に係る基本協定書案

<p>嬉野市（以下「甲」という。）と、【事業者名】（以下「乙」という。）は、旧医療センター跡地活用事業（以下「本事業」という。）に関し、以下のとおり基本協定（以下、「本協定」という。）を締結する。</p> <p>なお、甲が公表した「旧医療センター跡地活用事業募集要項」（附属資料を含み、以下「募集要項」という。）及び募集要項に関する質問回答（募集要項と合わせて、以下「募集要項等」という。）において定義された用語は、本協定においても同様の意義を有する。</p> <p>第1章 総則</p> <p>（目的）</p> <p>第1条 本協定は、乙が本事業における事業者として決定されたことを確認するとともに、募集要項等に基づき、甲及び乙が、甲乙間の本事業に係る「旧医療センター跡地活用事業 事業用定期借地権設定契約（以下「借地契約」という。）の締結に向けた事務手続きを含む本事業の実施に係る必要な事項を定めるものとする。</p> <p>（本事業の趣旨の尊重等）</p> <p>第2条 乙は、本事業の実施に当たって、募集要項等に基づき乙が提出した事業提案書の内容（乙が作成した甲からの質問に対する回答書及び本協定締結までに提出したその他の一切の書類で甲が事業提案書に含まれると認めたものを含み、以下「事業提案書」という。）、委員から付された意見、甲の要望・指摘事項に沿って、本事業の公共性及び趣旨を尊重し、誠意をもって本事業を実施しなければならない。</p> <p>（有効期間）</p> <p>第3条 本協定の有効期間は、本協定締結日から借地契約における借地権の存続期間の終了日までとする。ただし、借地契約の締結に至らなかった場合は、甲が乙に通知した日までとする。</p> <p>2 本協定が終了した場合でも、第16条ないし第18条の規定の効力は存続するものとする。</p> <p>（財産）</p> <p>第4条 本事業の実施にかかる一切の費用は、本協定及び募集要項等で別途定める場合を除き、乙が負担するものとする。</p> <p>2 本事業に基づき、乙が新たに設置する施設等の所有権は乙に帰属するものとし、これにかかる一切の費用（終了時の解体撤去等の原状回復費用を含む。）は乙が負担するものとする。</p> <p>第2章 借地契約の締結</p> <p>（契約スケジュール）</p> <p>第5条 甲と乙は、令和●年●月●日までに、市有地に係る借地契約を締結する。</p> <p>2 第1項の借地契約に係る借地権は、借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に基づく事業用定期借地権とする。</p> <p>3 第1項による期限にやむを得ず変更の必要が生じた場合には、甲、乙協議して定めるものとする。</p> <p>（借地契約の不成立）</p> <p>第6条 前条の規定にかかわらず、甲は、乙が募集要項等に定める資格要件を喪失し若しくは有していないことが判明した場合又は乙が募集要項等に基づく事業者の選定手続き等甲の業務に関し不正ないしは不誠実な行為をしたと認めた場合、その他乙の責めに帰す事由により借地契約が締結できない場合は本協定を終了することができる。この場合、乙は年間賃貸料相当金額の6カ月分相当の金額を違約金として甲に支払うものとする。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について甲が損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。</p> <p>第3章 本事業の実施 （事業計画書の策定等）</p>
--

第7条 乙は借地契約締結日までに、募集要項等及び事業提案書に基づき、委員から付された意見その他甲の要望・指摘事項を踏まえ、事業計画書（以下「事業計画書」という。）を策定し、甲の承諾を得なければならない。

2 本協定の締結後、甲から書面により請求があった場合には、乙は甲に対し、速やかに事業提案書の詳細を明確にするための、資料その他一切の書面及び情報を提出する。

（準備行為）

第8条 乙は、借地契約の締結前に、事業区域の調査等を行う場合、事前に甲の許可を得た上で行わなければならない。

2 乙は、前項に基づいて事業区域の調査等を行う場合、当該調査等の事前説明及び事後報告を行わなければならない。

3 乙は、借地契約の締結前であっても、自己の責任及び費用で本事業に関する必要な準備行為を行うことができるものとし、甲は必要且つ可能な範囲で乙に対して協力するものとする。

（関係法令の手続き等）

第9条 乙は、本事業の実施に必要な関係法令等に基づく関係機関との協議を行い、必要な手続及び許認可の取得を行うものとする。なお、これに係る一切の費用は乙が負うものとする。

2 乙は、本事業の各段階において、甲からの要請により、甲の委託するコンサルタント会社の他、国・県及び地権者等の関係者との協議・調整（資料の提供を含む）に参加するものとする。

（住民説明等）

第10条 甲及び乙は、施設の整備・運営の実施に当たっては、周辺住民等に対して十分な説明を行い、住民意見を尊重した事業実施に努めなければならない。

2 乙は、予め甲の書面による承諾を受けない限り、前項に基づく住民説明又は近隣対策の不調を理由として募集要項等及び事業提案書に基づく本事業の内容を変更してはならない。

（モニタリングの実施）

第11条 甲は、本事業の目的を達成するために、乙が事業計画書に定めた事業内容を確実に遂行しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

2 甲は、本事業の実施状況に関し、随時、設計図書や工事等の進捗、維持管理・運営の状況、財務内容等の確認を行うことができるとともに、乙と必要な協議を行うことができるものとする。

3 乙は、本事業の遂行状況を定期的に甲に報告するとともに、甲の要請を受けたときは随時報告を行うものとする。

4 甲は、モニタリングを実施した結果、乙の責めに帰す事由により、事業計画書に定めた事業内容を達成することができないことが明らかな場合は、改善を勧告し、期限を定めて改善・復旧計画書の提出を要求することができる。乙が、期限までに復旧計画書を提出しない場合、または改善勧告に対して乙が復旧計画書に定められた対応をしない場合には、甲は本協定及び借地契約を解除することができるものとする。

（事業の実施が困難になった場合の措置）

第12条 借地契約が締結される前に、関連する法令及び制度の重大な変更等、甲、乙のいずれの責めにもよらない事由により、本事業が実施できない、あるいは実施できる見込みがなくなった時は、本協定は終了し、甲、乙がそれまでに要した費用は、それぞれの負担とする。

（権利義務の譲渡等）

第13条 乙は、予め甲の書面による承諾を得た場合を除き、本協定により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、担保その他の権利の用に供し、又は承継させてはならない。

2 乙が前項により、第三者に本協定により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、本協定における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

#### 第4章 補則

（著作権等）

第14条 甲は、事業提案書及び事業計画書について、事業者の選定・公表・展示・その他甲が必要と認める場合に無償で利用する権利（公表、改変、複製、展示、頒布、翻案する権利を含む。以下本条において同じ。）を有するものとし、その権利は、本協定及び借地契約の終了後も存続する。

2 事業提案書及び事業計画書が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に定める著作物に該当する場合における著作権等の権利の帰属については、同法に定めるところによる。

3 事業提案書及び事業計画書が著作権法に定める著作物に該当する場合における著作権者の権利に関して、乙は、予め甲の書面による承諾を受けた場合を除き著作権の譲渡及び承継を行い、又は著作権者をして行わせてはならない。

（著作権の侵害の防止）

第 15 条 乙は、事業提案書及び事業計画書を利用する行為が、第三者の著作権を侵害するものでないことを甲に保証する。

(秘密の保持)

第 16 条 甲及び乙は、本協定に関して相手方から提供された情報につき、相手方の事前の書面による承諾を得ることなく第三者に開示しないこと及び本協定の履行の目的以外には使用しないものとする。ただし、次の各号に定める場合はこの限りではない。

- (1) 本協定締結前に、既に自ら保有していた場合
- (2) 公知であった場合
- (3) 本協定に関して知った後、自らの責めによらないで公知になった場合
- (4) 本協定に関して知った後、正当な権利を有する第三者から何らの秘密保持義務を課せられることなしに取得した場合
- (5) 裁判所により開示が命じられた場合
- (6) 乙が本事業に関する資金調達を図るために合理的に必要なものとして開示する場合
- (7) 甲又は乙がそれぞれの弁護士等のアドバイザーに守秘義務を課して開示する場合 (8) 甲が嬉野市情報公開条例(平成 26 年嬉野市条例第 33 号)に基づき開示する場合 (9) その他甲又は乙が法令に基づき開示する場合

(管轄裁判所)

第 17 条 本協定に関する紛争については、佐賀地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項等)

第 18 条 本協定に定めのない事項又は本協定に関し疑義が生じたときは、甲、乙間で協議して定めるものとする。

以上

## (2) 契約書案

図表 103 事業用定期借地権設定契約案

### 事業用定期借地権設定契約書

嬉野市(以下「甲」という。)と【事業者名】(以下「乙」という。)は、令和●年●月●日に締結した、「●●事業基本協定書」(以下「基本協定」という。)に基づき、甲が所有する土地について、事業用定期借地権の設定を目的に以下の条項により本契約を締結する。

(内容)

第 1 条 甲は、乙が行う「●●事業(以下、本事業という。)」に要する事業用地として、甲が所有する土地であって、次に掲げる土地(以下「本件土地」という。)について事業用定期借地権(以下「本件事業用定期借地権」という。)を設定して乙に賃貸し、乙はこれを賃借する。

土地

一 ●●

- 2 本件事業用定期借地権は、借地借家法(平成 3 年法律第 90 号)第 23 条第 2 項に基づく事業用定期借地権とする。
- 3 本契約は、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに借地借家法第 13 条の規定による本件建物及び本件土地の工作物(以下まとめて「本件施設」という。)の買取の請求をすることができない。
- 4 甲は、乙に対し、本件土地を現状有姿にて契約締結日(令和●年●月●日を予定)に引き渡す。
- 5 本事業の内容は、基本協定、甲が公表した「●●事業募集要項」(附属資料を含み、以下「募集要項」という。)、募集要項に関する質問回答、乙が甲に提出した「●●事業事業提案書」(乙が作成した甲からの質問に対する回答書及び基本協定締結までに提出したその他の一切の書類で甲が認めたものを含み、以下「事業提案書」という。)、乙が甲に提出した「●●事業事業計画書」(乙が本契約締結日までに、募集要項及び事業提案書に基づき、委員から付された意見その他甲の要望・指摘事項を踏まえ策定した事業計画書のことで、以下「事業計画書」という。)により特定される。

(使用目的、建物の用途等)

第 2 条 乙は、本件土地を本事業に基づき、整備し運営するために使用するものとし、本件施設を以下の用途に使用すること、又は以下の用途に使用する者に賃貸することはできないものとする。

- (1) 政治的又は宗教的用途

- (2) 風俗営業等の規制及び業務の適正等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業、その他これらに類する用途
- (3) 青少年に有害な影響を与える興行、物販、サービスの用途
- (4) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等周囲に迷惑を及ぼすような用途
- (5) 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号に規定する暴力団の事務所その他これに類する用途
- (6) 公序良俗に反する用途
- (7) 居住の用に供する用途
- (8) 貸金業法（昭和58年法律第32号）第2条第1項に規定する貸金業の用途

（存続期間）

- 第3条 本件借地権の存続期間は、本契約締結日（令和●年●月●日を予定）から令和●年●月●日までとする。
- 2 前項の存続期間には、本事業の運営にかかる期間のほか、本件土地の明け渡しに向けた建物の撤去等に要する期間を含むものとする。

（賃貸料）

- 第4条 本件土地の賃貸料は、年額●円とする。1年に満たない期間がある場合には、月割りとし、一箇月に満たない場合には日割り（1箇月を当該月の属する日数とする。）とし、1円未満の端数は切り捨てる。
- 2 本件土地の賃貸料は、本件借地権の期間において発生するものとする。ただし、甲は、本契約に伴う本契約締結日から本件施設の供用開始日が属する月の前月末までの本件土地の賃貸料の支払いについては免除するものとする。
  - 3 本件土地の賃貸料については、本契約締結後●年毎に固定資産税評価額の変動に合わせて、甲乙協議の上決定する。
  - 4 賃貸料の算定方法は、嬉野市行政財産使用料条例（平成18年嬉野市条例第57号）に準じるものとする。

（賃貸料の支払い）

- 第5条 乙は、前条第1項による賃貸料を甲の発行する納入通知書により、当該年度の4月末（以下、「納入期限」という。）までに甲に支払わなければならない。
- 2 乙は前項の納入期限までに賃貸料を納入しないときは、その納入期限の翌日から完納の日まで未払賃貸料について、政府契約の支払遅延防止等に関する法律（昭和24年法3律第256号）第8条に規定する率の割合で遅延利息を支払わなければならない。
  - 3 乙が、前項の遅延利息を支払う場合において、支払った金額が賃貸料及び遅延利息の合計額に満たないときは、まず遅延利息から充当する。

（保証金）

- 第6条 乙は、第4条第1項に定める賃貸料の1箇年分に相当する額を保証金として甲に納入するものとする。
- 2 前項の保証金には、利息を付さないものとする。
  - 3 乙は、第1項の保証金を甲の発行する納入通知書により、本契約締結日までに甲に支払わなければならない。
  - 4 甲は、乙が本契約に定める義務を履行し、第22条に定める本件土地の明渡しを終了したときは、乙に対し、保証金を還付するものとする。
  - 5 甲は、乙に賃貸料の不払いその他本契約に関して発生する一切の債務の不履行が生じたときは、催告なしに保証金をこれらの債務の弁済に充当することができる。
  - 6 乙は、第12条第3項に規定する場合を除き、保証金返還請求権を第三者に譲渡してはならない。また、質権の設定その他いかなる方法によっても保証金返還請求権を担保に供してはならない。

（瑕疵担保責任）

- 第7条 本契約の契約締結日までに事業予定地に土壌汚染が発見された場合は、甲の費用負担により対応する。ただし、乙の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。
- 2 埋設配管等の通常想定される規模の地中障害物が存在した場合、乙が自らの費用負担により対策を講じる。合理的に予測できない規模の地中障害物が発見された場合は別途協議する。
  - 3 本契約締結後、乙が前2項以外に関して本件土地に隠れた瑕疵のあることを発見した場合の費用負担は、甲、乙協議の上、決定する。

（許認可の取得）

- 第8条 本件土地について、本件施設整備のために開発許可その他の許認可が必要となる場合、乙が自らの責任と費用において行うものとする。

（現状変更の承諾）

- 第9条 乙は、本件土地の現状を変更しようとするときは、予め甲の承諾を得なければならない。

(本件施設の建築等)

第 10 条 乙は、本件施設の建築に際して、予め甲に詳細な設計書及び工事図面、工程表等を提出し、甲の承諾を得て行わなければならない。

2 乙は、本件施設の増改築又は再築並びに解体その他の変更（以下「増改築等」という。本件施設以外の新築を含む）をしようとするときは、予め甲に増改築等の詳細な設計書及び工事図面、工程表等を提出し、甲の承諾を得て行わなければならない。

3 本件施設を増改築等した場合でも、本件借地権の存続期間は延長されない。

(禁止行為)

第 11 条 乙は、本件土地及び本件施設において、次の行為をしてはならない。

- (1) 公序良俗に反する行為
- (2) 甲又は近隣に迷惑となる行為

(譲渡転貸等)

第 12 条 乙は、予め甲の事前の承諾を得た場合を除き、以下の各号に定める行為を行ってはならない。

- (1) 本契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡若しくは転貸し、担保その他の権利の用に供し、又は本契約上の地位を承継させること
- (2) 本件施設の全部又は一部の所有権の移転
- (3) 本件施設の全部又は一部の担保提供その他の方法による処分
- (4) 本件施設を事業計画書記載の用途以外に使用すること又は使用させること
- (5) 本件施設を事業計画書記載の者以外に使用させること

2 甲は、乙が前項に違反したときは、乙に対する何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

3 乙が第 1 項の規定により甲の承諾を得て、第三者に本契約により生ずる権利の譲渡又は本契約上の地位の承継を行う場合、乙は、当該第三者に対し、書面による約定をもって、本契約における乙の甲に対する義務と同等の義務を、当該第三者に負わせるものとする。

4 乙が第 1 項の規定により甲の承諾を得て、本件施設の全部又は一部を第三者に賃貸借するときは、当該第三者との間で、本件施設が事業用定期借地権を設定した土地の上に設置されたものであり、事業用定期借地契約の期間満了時に当該第三者との賃貸借契約も終了することを書面により約定しなければならない。

5 乙が第 1 項の規定により、本件施設に抵当権その他の第三者の権利を設定した場合であって、本契約の定めにより、乙が甲に対し、本施設の所有権を移転することになったときは、乙は本件施設に設定した一切の権利を自らの費用において抹消し、甲に所有権を移転するものとする。

(暴力団排除)

第 13 条 乙は、自己が知る限りにおいて、以下の各号に抵触していないことを表明、保証するものとする。

- (1) 役員等（乙の役員又はその支店若しくは営業所（常時契約を締結する事務所をいう。）を代表する者をいう。以下本項において同じ。）が、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。以下本項において「暴対法」という。）第 2 条第 2 号に規定する団体（以下本項において「暴力団」という。）の構成員（暴対法第 2 条第 6 号に規定する者。以下本項において「暴力団構成員等」という。）ではないこと。
- (2) 暴力団又は暴力団構成員等が経営に実質的に関与していないこと。
- (3) 暴力団又は暴力団構成員等に対して、資金的援助又は便宜供与をしていないこと。
- (4) 自社、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団又は暴力団構成員等を利用していないこと。
- (5) 暴力団構成員等であることを知りながら、その者を雇用し、又は使用していないこと。
- (6) 役員等又は使用人が個人の私生活上において、自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を与える目的をもって、暴力団若しくは暴力団構成員等を利用、又は暴力団若しくは暴力団構成員等に資金援助若しくは便宜供与をしていないこと。
- (7) 役員等又は使用人が、暴力団若しくは暴力団構成員等と密接な交際又は社会的に非難される関係を有していないこと。
- (8) 下請契約又は資材、原材料等の購入契約その他の契約に当たり、その相手方が第 1 号から第 7 号までのいずれにも該当しないこと。

2 甲は、乙が前項の表明、保証に違反していることが判明したときは、乙に対する何らの通知催告を要せず、直ちに本契約を解除することができる。

(本件土地の保全義務等)

第 14 条 乙は、善良なる管理者の注意をもって、本件土地の使用及び維持管理に努めるものとし、保全、改良その他の行為のために要する費用は、乙の負担とする。ただし、天災地変により本件土地に地盤沈下等の被害が発生した場合には、甲及び乙は相互に誠意を持って協議し、この復旧に努めるものとする。

2 本件土地利用に関して、近隣居住者、顧客、通行人その他の第三者からの苦情、異議申立て又は損害賠償請求があった場合等の本件土地利用に伴って発生した事故等については、乙はその責任においてこれを解決しなければならない。

(関係法令等の遵守)

第 15 条 乙は、本事業の実施に当たり、関係法令（法律、政令、条例、規則、要綱等）を遵守しなければならない。

(本件土地への立ち入り)

第 16 条 甲は、本件土地の維持、保全又は管理上の必要があるときは、甲又は甲の指定した者により、本件土地への立入点検を行い、必要な措置を講じることができる。

(通知義務)

第 17 条 乙は、以下の各号に定める場合には、ただちに甲に対し、書面をもって届け出なければならない。

- (1) 乙が商号、本店所在地又は代表者を変更したとき。
  - (2) 乙が、手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき
  - (3) 乙が、差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
  - (4) 乙が、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
  - (5) 乙が、事業譲渡・合併・会社分割等の組織再編、その他会社の支配に重要な影響を及ぼす事実が生じたとき。
  - (6) その他前各号に準ずる事項が生じたとき。
- 2 乙が前項 1 号の手続きを怠ったため、従前の商号、本店所在地又は代表者宛に甲からなされた通知又は催告等が到達せず、又は遅延した場合には、それらが通常到達すべきであった時に到達したものとみなす。

(報告義務)

第 18 条 乙は、事業計画書に係る年度毎の業務報告書を作成し、毎年 4 月末までに前年度分の業務報告書を甲に提出する。なお、業務報告書への記載事項の詳細については、甲、乙協議の上、別途定める。

- 2 乙は、事業年度毎の本件施設に係る事業の財務状況報告書を作成し、毎年 4 月末までに前年度分の財務状況報告書を甲に提出する。
- 3 乙は、本件施設に係るテナントの入居又は退去が発生した場合には速やかに、甲に書面により報告を行う。

(中途解約)

第 19 条 乙は第 3 条の期間内であっても、本契約を解約しようとする日の 1 年前までに甲に書面での申し入れを行い、甲が認めた場合であって、次項の違約金について本契約の全部を解約する日の 6 か月前までに支払ったときは、本契約の全部を解約することができる。ただし、本項によっても本契約の一部の解約は認めない。

- 2 乙は、前項により本契約の全部を中途解約する場合、第 4 条第 1 項に定める賃貸料の 1 箇年分を中途解約違約金として甲に支払わなければならない。なお、当該違約金の定めは損害賠償額の予定ではなく、これにより甲が被った損害のうち、当該違約金により回復されないものがあるときは、その部分について甲が損害賠償の請求を行うことを妨げないものとする。

(契約の解除)

第 20 条 甲は、乙が次の各号のいずれかに該当したときは、乙に対して何らの通知催告をすることなく、本契約を解除することができる。

- (1) 本事業に係る法令上の指定又は許可等が得られない、又は得られる見込みがないと認められるとき。
  - (2) 本事業に係る法令等の許可権者からの指導、是正勧告等に従わない等により、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
  - (3) 正当な理由なく、本契約の締結後 3 か月以上事業に着手せず、又は中断し、事業を実施する見込みがないと認められるとき。
  - (4) 賃貸料その他の債務の納入を納入期限から 3 か月以上怠ったとき。
  - (5) 手形・小切手が不渡りになったとき、又は銀行取引停止処分を受けたとき。
  - (6) 差押、仮差押、仮処分、競売・保全処分・滞納処分等の強制執行の申立を受けたとき。
  - (7) 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、特別清算開始等の申立を受け、又は申立をしたとき。
  - (8) 反社会的勢力が本件土地を使用していることが判明したとき。
  - (9) 公序良俗に反する行為があったとき、又はそのような行為を助長するおそれがあるとき。
  - (10) 甲の信用を著しく失墜させる行為をしたとき。
  - (11) 乙の信用が著しく失墜したと甲が認めたとき。
  - (12) 法令の規定に違反し、改善の見込みがないと認められるとき。
  - (13) 本事業に係る資金調達等ができなくなったことにより、事業を実施できない、又は実施する見込みがないと認められるとき。
  - (14) 前各号に準ずる事由その他、乙の責めに帰すべき事由により、甲が本契約を継続しがたいと認めたとき。
- 2 第 12 条第 2 項、第 13 条第 2 項及び前項の場合を除き、乙が本契約条項に違反したときは、甲は、乙に対

して相当の期間を定めてその是正を催告し、その期間内にその是正が行われなるときには、本契約を解除することができる。

(不可抗力等による事業の終了又は遅延)

- 第 21 条 震災及び大災害、法令・規則の制定・改廃等、甲及び乙のいずれの責めにも帰すべからざる不可抗力事由により、本事業の継続が困難となったときは、甲又は乙の申し出により、甲乙協議のうえ本契約を解除することができる。
- 2 前項により本契約を解除する場合、乙は、自己の責任及び費用で、本件施設を解体、撤去して、本件土地を原状に回復したうえで甲に明渡すものとする。この場合において、本件土地の明渡し期日については、乙が本件施設の撤去に要する期間を斟酌し、甲乙協議して定めるものとする。ただし、甲は乙に対して、本件施設の全部又は一部を譲渡するよう請求することができるものとし、この場合、乙は甲に譲渡する本件施設については、本項本文の義務を負わないものとする。甲が譲渡を受ける場合の買取価格は、本件施設の時価又は本件施設の整備のために要した実費相当額のうち、いずれか低い額のものとする。
  - 3 甲及び乙は、明渡し期日までの賃料を除き、相互に損害賠償請求その他一切の金銭的請求をしないものとする。

(本件土地の明渡し)

- 第 22 条 乙は第 3 条第 1 項の期間満了により本契約が終了する場合、本件施設を本件土地から収去する等して本件土地を原状に回復した上で、これを存続期間満了日までに甲に明け渡す。
- 2 本件土地の原状回復に要する一切の費用は、乙の負担とする。
  - 3 乙は、本件施設について設定された担保権その他一切の権利を本件土地の明渡し時までに消滅させなければならない。
  - 4 乙が第 1 項の明渡し義務を履行しないときは、甲は、自ら本件土地の原状回復を行い、その費用を乙に請求することができるものとする。この場合、乙は所有権等を放棄したもののみなす。
  - 5 乙が本件土地の明渡しを遅滞した場合、乙は、甲に対し、本契約終了の日の翌日から本件土地の明渡しを終了するまでの間、第 4 条の賃貸料（同条第 3 項により改定が行われた場合、改定後の金額）の 2 倍に相当する額の賃貸料相当損害金（本件土地の返還日までの日割り計算により算出する。）を甲に支払うものとする。
  - 6 本契約が終了したときは（契約解除による場合を含む）、第 1 項の規定にかかわらず、甲は乙に対して、本件施設の全部又は一部を譲渡するよう請求することができるものとし、この場合、乙は甲に譲渡する本件施設については、3 項を除く前各項に定める義務を負わないものとする。甲が譲渡を受ける場合の買取価格は、本件施設の時価又は本件施設の整備のために要した実費相当額のうち、いずれか低い額のものとする。ただし、第 12 条第 2 項、第 13 条第 2 項及び第 20 条第 1 項に基づき契約が解除された場合は、本件施設の時価、本件施設の整備のために要した実費相当額、若しくは本件土地の原状回復に要する費用相当額のうち、いずれか低い額のものとする。この場合、甲は当該買取価格の支払債務と第 20 条第 3 項に定める乙に対する違約金又は損害賠償の請求債権を対当額にて相殺することができるものとする。

(新たな賃貸借契約の締結)

- 第 23 条 甲及び乙は、第 3 条の賃貸借の期間の終了に際し、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続き等を行うため、契約期間満了日の 3 年前から協議を行い、新たな賃貸借期間を定める契約を希望する場合にあっては、書面により賃貸借の期間終了日の 1 年前までに相手方の承諾を得なければならない。
- 2 前項の定めに基づき、甲及び乙の間で新たな賃貸借契約が締結された場合には、乙は本契約において第 22 条に定める義務を負わないものとする。

(登記)

- 第 24 条 甲及び乙は、本件土地について、本契約に基づく事業用定期借地権設定登記手続をすることができる。
- 2 前項の登記手続がされた後に本契約が終了したときは、甲及び乙は、事業用定期借地権設定登記の抹消登記手続を行うものとする。
  - 3 前 2 項の登記手続に要する費用は、乙が負担するものとする。

(有益費又は必要費)

- 第 25 条 乙は、本件土地について有益費又は必要費を支出した場合においても、償還請求 その他名目の如何を問わず、甲に対してその支払を求めることはできないものとする。

(守秘義務)

- 第 26 条 甲及び乙は、本契約に関連して知り得た事項を、相手方の事前の書面による承諾なしに、第三者に開示又は漏えいしてはならないものとし、本契約終了後も同様とする。

(公正証書による契約の締結)

- 第 27 条 甲及び乙は、公正証人役場において、公正証書により、本契約に定める内容に基づく事業用定期借地権の設定契約を締結する。

2 本契約の締結に要する公正証書の作成及びその費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第 28 条 本契約に関する紛争については、佐賀地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

(協議)

第 29 条 本契約に定めのない事項又は本契約の条項の解釈に疑義を生じた事項については、甲と乙が誠意をもって協議の上、解決するものとする。

以上

## IV. 周辺都市公園の事業条件等の検討

### 1. トライアル・サウンディングの実施状況

#### (1) 実施概要

トライアル・サウンディングは、旧医療センター跡地と西公園の本格的な一体的利活用に先駆けて、西公園を暫定利用することを通じて、旧医療センター跡地と西公園における賑わい創出事業について、その市場性や採算性などを確認することを目的として実施された。公募により暫定利用者として一般社団法人嬉野温泉観光協会が選定された。西公園トライアル・サウンディングの概要は以下のとおり。

図表 104 西公園トライアル・サウンディングの概要

年	主なできごと
提案事業の名称	PRIVATE PARK ～あなたの公園～
暫定利用者	一般社団法人嬉野温泉観光協会
事業実施日	令和4年10月29日(土)
暫定利用中の利用者数(延べ人数)	約500人

#### (2) 事業採算性、安定性、市場ニーズの感触

実施日は、新幹線嬉野温泉駅の開業を記念としたJR九州ウォーキング「嬉野温泉駅開業！温泉まちゆっつらウォーク」の開催日でもあり、ウォーキングイベント参加者も含めて多くの来街者が嬉野温泉エリアに集まった。西公園をウォーキングコースのイベント会場に設定したことで、ウォーキングイベントの効果も相まりトライアル・サウンディングへの誘客につながった。

西公園では、パンやお菓子等の軽食をはじめ、名産のうれしの茶やお茶石鹸などの嬉野温泉ならではの商品やアウトドアグッズの物販、クレー射的体験のイベントブースが設置された。お昼時には、多くのウォーキング参加者が休憩のために立ち寄り、イベント会場は賑わいを見せた。軽食は早々と完売し、子ども連れの方は、クレー射的体験イベントも参加するなど多世代の方々に利用された。

飲食・物販ブース、イベントブースは簡易的な什器とテントを設置するだけで手軽に出店できること、スタッフも2名程度で十分に接客可能であることから、設置～運営～撤収にかかる費用と人員を小規模に抑えることができるため、コストバランスが良い事業であると考えられる。

一方で、飲食は早々に商品在庫がなくなり、来店したものの購入できないという機会損失が発生していたので、売上が十分に伸びなかった。そのため、十分な在庫を確保することやイベントブースとの連携などにより、時間帯に応じた安定的な運営を図る必要がある。

図表 105 西公園トライアル・サウンディングの様子

<p>会場風景</p> 	<p>飲食物販ブース</p> 
<p>アウトドアグッズ販売ブース</p> 	<p>クレー射的体験イベントのブース</p> 

### (3) 対象施設で事業を本格実施する上での課題

嬉野温泉駅から西公園までは2km程度と徒歩圏内ではないため、このような観光スポットを巡るまちめぐりやスタンプラリー等の周遊イベントとの連携により、西公園へ誘客を促す目的づくりは必要となる。また、お昼以降は徐々に利用者数が減っていったため、安定的な採算性を確保するためにもイベントや飲食・物販などのコンテンツは時間帯に応じて切り替えるなどの戦略は必要となる。

### (4) 事業者として望ましい事業方式（契約形態、貸付期間等）

公共性を有する観光事業となるため、一般社団法人嬉野温泉観光協会を中心に設立するDMOが事業主体となる運営体制が望ましい。

昨年度調査を踏まえると、西公園の活用イメージとしてアウトドアフィールドとしての活用可能性が民間事業者から挙げられており、これは、西公園が有する自然資源をそのまま活用するイメージであり、民間事業者の投資による新たな施設整備を想定するものではない（ただし、テントなど工作物の暫定的な設置は想定）。さらに、アウトドアフィールドを想定した場合、サイトのキャパシティの観点から、轟の滝公園とみゆき公園を一体として活用する方が、事業性の観点から望ましいという意見を得ている。

これらを踏まえると、西公園と轟の滝公園、みゆき公園を一体的に管理運営する事業手法として、指定管理者制度と長期の包括的民間委託が考えられる。指定管理者制度については、すでに轟の滝公園とみゆき公園は指定管理者制度による管理運営がなされている。一方で、西公園は市の直営による管理運営となっている。西公園には利用料金制度を導入できる施設がないため、指定管理者制度の導入は難しいものとする。

もう一方の、長期の包括的民間委託では、性能発注と複数年契約を特徴とする民法に基づく民間委託契約であり、主に道路や下水道分野の維持管理に多く採用されている方式である。前述の指定管理者制度のような手続きの負担が少なく、一体管理による創意工夫の余地が生まれ、民間事業者の自由裁量に任せた効率的な公園の管理運営が期待できる。

以上より、長期の包括的民間委託が望ましい事業方式と考える。

実施体制については、DMOには事業運営に関するノウハウが不足するため、DMOと民間事業者（例えばアウトドア事業者）とのパートナーシップにより公的側面を有した事業体を組成することが望ましい。

#### **（５）対象施設の有効活用に必要と思われる行政支援**

公園を活用した事業を実施する場合は（３）のとおり、西公園は嬉野温泉駅から2km程度と距離があるため、いかに西公園まで誘客させるかが重要となる。ウォーキングイベントのような市内で企画されるイベントについては、西公園も取り込んだ企画や連携を、支援することが望ましい。

#### **（６）対象施設で事業の本格実施が可能となった場合の利用意向**

トライアル・サウンディングにより、西公園を暫定利用することを通じて、西公園における市場性や賑わい創出効果のポテンシャルに加えて、本格実施する場合の運営上の課題を確認することができた。そのため、西公園において、事業が本格実施となった場合は、利用したいとの意向があった。

## 2. 想定される対象地利活用の方向性

これまでの調査を踏まえると、西公園の活用イメージとしては、アウトドアフィールドとしての活用が考えられる。昨年度調査においても、民間事業者からキャンプサイト等の活用案が挙げられている。これは、西公園が有する自然資源をそのまま活用したキャンプサイトの活用案が挙げられている。

轟の滝公園の活用イメージとしては、滝壺や独特な幅広の川床、橋梁などによって形成される特徴ある景観を有しており、これらに着目した水辺の近接性を活かしたリバーサウナやキャンプエリアとしての活用が考えられる。春には桜、夏には自然の涼を求めて多くの地元利用者が訪れていることから、地元利用者の日常利用にも配慮した活用が求められる。

みゆき公園については、広大な広場や多くの運動施設が立地している総合運動公園であることから、地元利用者も含めた市内外のスポーツ団体等の様々な層に利用されている。広大な緑地を活かしたキャンプサイトなどの活用イメージやポテンシャルはあるものの、日常利用の頻度が高い現状の利用実態を鑑みると、例えば、キャンプサイトとして公園内の広場や緑地を一時的に専有した場合は、市内外の方の日常利用への影響が少なからず生じるものとされる。従い、みゆき公園においては、これまで通りの総合運動公園としての活用を継続することとする。

以上より、西公園及び轟の滝公園で想定する利活用イメージを以下に整理する。

図表 106 西公園及び轟の滝公園で想定する利活用イメージ

対象地	利活用の方向性	イメージ写真
西公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>豊かな自然を活かしたアウトドアフィールド、キャンプサイト</li> </ul>	
轟の滝公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>水辺の近接性を活かしたテントサウナ、キャンプサイト</li> <li>水上アクティビティが楽しめるアウトドアエリア</li> </ul>	

出所：クロスプロジェクトグループウェブサイト、飛雪の滝キャンプ場ウェブサイト

### 3. 民間事業者への意向調査

#### (1) 実施概要

##### 1) 意向調査の目的

周辺に隣接する西公園、轟の滝公園、みゆき公園の利活用方策について、当該対象地の立地条件、敷地や対象施設の概要、現行の利用状況や事業収支、商圈の状況、市民ニーズ等を踏まえた民間事業者の参画意向や参画条件、導入が期待できる機能や望ましい事業手法等について把握するために、民間事業者に対してヒアリング調査を行った。

##### 2) ヒアリング調査の実施概要

ヒアリング調査は令和4年7月から令和4年12月にかけて、計2事業者に対して対面又は、オンライン（Webex）にて実施した。なお、ヒアリング調査当日は、事業概要書を持参し、本事業について説明した上で、ヒアリング調査を実施した。実施概要は以下のとおり。

図表 107 ヒアリング調査の実施概要

実施時期	令和4年7月から令和4年12月
対象事業者	一般社団法人 嬉野温泉観光協会兼DMO アウトドア事業者
ヒアリング項目	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 本事業への関心</li><li>・ 対象施設のポテンシャルやアイデア・意見</li><li>・ 本事業の望ましい事業条件について</li><li>・ 本事業の望ましい事業手法について</li></ul>
実施方法	対面又は、オンライン（Webex）

(2) ヒアリング結果

1) ヒアリング結果概要

事業者ヒアリングで言及された民間事業者の意見の概要は以下のとおりである。

図表 108 ヒアリングで得られた意見の一覧

ヒアリング項目	アウトドア事業者	嬉野温泉観光協会兼 DMO
本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> <li>全国でDMOと連携した事業を多く手掛けている。関心はある。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DMOとして、佐賀県が実施している補助金事業(令和4年度観光地域活性化事業)を活用し、JR九州と連携し、10月にウォーキングイベントを実施する予定である。コースには、昨年度のトライアル・サウンディングを受け、西公園を組みこんでいる。</li> </ul>
対象施設のポテンシャルやアイデア・意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>みゆき公園でキャンプサイト、轟の滝公園で、キャンプと水上アスレチック等の水系イベントが実施できるのではないかと考えている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DMOの構成メンバーは温泉旅館の経営者であるため、地元としてはプレミアム層向けの事業ができないかと考えている。例えば、茶摘み体験付きの農泊で、1回50～100万円のツアーがあり、嬉野市でも実施できないかと考えている。高価格料金を支払う人に対しては、知的欲求を満たすプレミアムな体験や非日常的な体験が訴求ポイントとなるため、そのような事業を実施したい。</li> </ul>
望ましい事業条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>みゆき公園は市民の憩いの場であり占有することに対して抵抗があり、収益事業の実施可能性は見込みにくいと見込め、みゆき公園は対象から外した方がよい。</li> <li>西公園と轟の滝公園では可能性があるため、まずは、西公園と轟の滝公園で収益事業を開始し、その後みゆき公園でも実施可能性が見込めるようになった場合に、</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DMOの方針としては、収益性のある事業を実施することとし、公益的な事業は観光協会が実施する方針としている。そのため、アウトドア事業者との連携事業については、収益性を見込める事業をつくり出し、DMO側も一定の収益を得たいと考えている。</li> <li>一方で、現状のDMOの人員体制は、観光協会の従来業務を兼務す</li> </ul>

	<p>みゆき公園でも収益事業を行う順番がよいと考える。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>みゆき公園では、当社が現在の指定管理者から使用許可を受けて、収益事業を実施することが想定される。</li> </ul>	<p>るボードメンバー数名で主に成り立っており、収益事業の企画・運營業務や公園管理等に対してコミットできる人員の余裕や資金の余裕、ノウハウも乏しい状況である。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>したがって、アウトドア事業者には、事業実施に伴う相応のリスクと収益性を確保してもらいながら、DMOとしては、地域との窓口とそれに伴うリスクを負う代わりに、全体収益の一部を得るようなスキームが組めないか、今後検討したい。</li> <li>DMOとしては、事業当初は、「②行政からの補助金があれば、初期投資コストも含めて収益性を確保できる事業」を中心として収益性を確保しつつ、ゆくゆくは、「③事業から得られる収益のみで(独立採算で)、初期投資も含めて収益性を確保できる事業」についても収益を得られるようにしていきたい。そのためには、現在不足している人員やノウハウを、DMO内に構築していく必要がある。ノウハウのある社員を週に1, 2回、DMOに出向してもらえようようなスキームを構築できるとよい。</li> </ul>
<p>本事業へのアイデア・意見</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>西公園や轟の滝公園等を活用したキャンプイベント等が考えられる。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DMOの構成メンバーは温泉旅館の経営者であるため、地元としてはプレミアム層向けの事業ができないかと考えている。例えば、茶摘み体験付きの農泊で、1回50～100万円のツアーがあり、嬉野市でも実施できないかと考えている。高価格料金を支払</li> </ul>

		う人に対しては、知的欲求を満たすプレミアムな体験や非日常的な体験が訴求ポイントとなるため、そのような事業を実施したい。
望ましい事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>委託方式でもよいし、共同事業体の方が対等な立場として実施できる。京都府山城総合運動公園の事例では、(公財)京都府公園公社とJVを組んで実施している。当社としては、自主事業収入の90%を得て、10%を公園公社に支払っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ビジネスライクというより、DMOの色々な事業で協働する関係性を維持・構築していくことが大事と考えている。委託関係ではなく、一緒にDMOとアウトドア事業者で事業をつくりあげる関係をつくらないと、アウトドア事業者としても嬉野市で事業実施する意義がないのではないかと考えている。</li> </ul>

## 2) ヒアリングの主な意見まとめ

ヒアリングで出た主な意見は以下の表のとおりである。

図表 109 ヒアリング意見まとめ

ヒアリング項目	まとめ
本事業への関心	<ul style="list-style-type: none"> <li>2者ともに本事業への関心は示された。</li> </ul>
対象施設のポテンシャルやアイデア・意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>西公園や轟の滝公園、みゆき公園を活用したアウトドア、キャンプイベント等としての活用が見込まれた。</li> <li>周辺の地域資源とも絡めた温泉町全体の周遊促進に寄与するようなツアーやプログラムの可能性も示された。</li> </ul>
望ましい事業条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>みゆき公園は一定程度の活用ポテンシャルがあるものの、市民の憩いの場であり占有することに対して抵抗があるという意見から、<u>みゆき公園は対象から外した方が望ましい</u>という意見が示された。</li> <li>従い、まずは、西公園と轟の滝公園で収益事業を開始し、これら事業成果を見定めながら、みゆき公園でも実施可能性が見込めるようになった場合に、みゆき公園でも収益事業を行う段階的なステップを踏むことは望ましい。</li> <li>運営面では、<u>DMOと民間事業者とで役割・リスク分担を明確にしておくとともに、現在不足している人員やノウハウを、DMO内に構築していく必要がある。</u>民間事業者との協働により、民間事業者から運営ノウハウのある社員を定期的にDMOに出向してもらうなど現在DMO側の課題でもある人員不足や運営ノウハウを、DMO内に構築していくスキ</li> </ul>

	ームが構築できるとよい。
望ましい事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業主体の組成については、委託方式、共同事業体のいずれの可能性も示された。<u>単なる委託関係ではなく、DMOと民間事業者がともに主体性を持って、対等な立場で実施できる体制構築が重要であるとされた。</u></li> </ul>

#### 4. 各公園における事業内容の検討

##### (1) 現在の各公園の管理業務内容の整理

###### 1) 西公園の管理業務の整理

西公園の管理業務内容の検討にあたり、現在は市の直営による管理運営となっているが、一部の業務委託となっている業務内容について、整理を行った。現在の業務内容は下表のとおり。

図表 110 西公園の業務委託内容

	業務内容	実施形態	実施時期・頻度
業務委託内容	トイレ清掃作業	・ 市内社会福祉法人に業務委託	・ 週一回の頻度で清掃実施
	除草作業	・ シルバー人材センターに業務委託	・ 園路及び頂上の広場を年3回除草実施 ・ 年1回、地元住民等がボランティアで除草作業を実施

###### 2) 轟の滝公園の管理業務の整理

轟の滝公園の管理業務内容の検討にあたり、現在は一般社団法人 嬉野市体育協会による指定管理となっているため、主に指定管理者と市が締結する契約内容について、整理を行った。なお、2020年度より公園部分を指定管理から除外している。嬉野総合運動公園等（嬉野総合運動公園（みゆき公園）、鷹ノ巣公園、轟の滝公園、嬉野市中央体育館及び嬉野市中央体育館駐車場）の管理運営に関する基本協定書、嬉野総合運動公園等指定管理者管理業務仕様書に記載されている現在の業務内容は下表のとおり。

図表 111 轟の滝公園の指定管理業務内容

	項目	内容
基本協定書	業務の内容	第3条 指定管理者が行う管理業務は、都市公園条例第20条及び体育施設条例第18条に掲げる業務とする。 2 前項に規定する業務は、別記1及び指定管理者から提出された事業計画書に定めるとおりとする。 3 指定管理者は、本協定書及び前項に規定する業務並びにこれらに基づく市の指示及び通知に従って、管理業務を実施しなければならない。
	設備等の使用及び管理	第4条 市は、嬉野総合運動公園等の管理運営を遂行するため、必要な設備等を指定管理者に無償で使用させるものとし、指定管理者は、市の指示に基づき設備等を適正に維持管理するものとする。 2 指定管理者が管理する施設、設備及び備品（以下「管理物件」という。）は、別記2に定めるとおりとする。 3 指定管理者は、管理物件を管理業務以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りでない。

項目		内容		
	管理業務の範囲外の業務	<p>第 33 条 指定管理者は、嬉野総合運動公園等の設置目的に合致し、かつ管理業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができるものとする。</p> <p>2 指定管理者は、自主事業を実施しようとする場合は、市に対して自主事業実施計画書を提出し、事前に市の承認を受けなくてはならない。その際、市と指定管理者は必要に応じて協議を行うものとする。</p> <p>3 市は、指定管理者が自主事業を実施するに当たって、実施条件を付すことができるものとする。</p>		
業務仕様書	維持管理及び運営業務	<p>(1) 公園内施設、体育施設の使用の許可に関する業務</p> <p>① 許可申請書の受付及び許可書の交付 * 市主催等の事業については、他の団体に優先し利用受付を行うこと。</p> <p>② 使用の制限</p> <p>③ 許可の取り消し</p> <p>(2) 公園及び公園内施設、体育施設の維持管理に関する業務 * 各施設の維持管理業務については、別紙 2「施設仕様書」を参照。</p> <p>① 施設、設備及び備品の保守点検、補修及び清掃</p> <p>② 施設、設備及び備品の整備</p> <p>③ 施設内駐車場の管理、清掃</p> <p>④ 施設等に係る経費の支払い（光熱水費、使用料等、役員費等）</p> <p>(3) 使用料の徴収に関する業務</p> <p>① 利用料金の額の決定（あらかじめ市長の承認が必要） 利用料金は、嬉野市都市公園条例第 11 条別表第 3 及び嬉野市体育施設条例第 11 条別表第 1 及び別表第 2 に定める額の範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て指定管理者が定める。</p> <p>② 利用料金の徴収及び収納事務</p> <p>③ 利用料金の減免事務 指定管理者は、利用者が嬉野市都市公園条例第 15 条及び嬉野市体育施設条例第 12 条の規定に該当する場合は、利用料金を減額又は免除すること。</p> <p>④ 利用料金の還付事務 指定管理者は、利用者が嬉野市都市公園条例第 12 条及び嬉野市体育施設条例第 13 条の規定に該当する場合、料金の全部又は一部を還付すること。</p> <p>(4) 公園及び有料公園施設、体育施設の設置目的を達成するために必要な業務</p> <p>(5) 公園及び有料公園施設、体育施設の利用の利便性を向上させるために必要な業務</p> <p>(6) 前各号に掲げるもののほか、公園及び有料公園施設、体育施設の運営に関する業務のうち、市のみの権限に関する事務を除く業務</p> <p>(7) 自主事業の実施</p> <p>① 施設設置目的内での自主事業の計画及び実施（あらかじめ市長の承認が必要）</p> <p>② 自主事業に係る料金の徴収及び収納事務</p> <p>(8) 引継ぎ業務</p> <p>① 指定管理者となった場合に、前の管理者から引継ぎ業務を受けること。</p> <p>② 指定管理業務期間に関わらず、次の管理者が施設の管理業務を行うことになった場合に、引継ぎを行うこと。</p> <p>(9) 市への協力業務</p> <p>(10) その他、市が必要と認める業務</p>		
	別紙 2「施設仕様書」	維持管理・運営業務	轟の滝公園球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内の清掃</li> <li>・グラウンドの整地</li> <li>・芝生管理</li> <li>・施設内の修繕</li> </ul>
			轟の滝公園プール（プール開園期間）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設内の清掃</li> <li>・遊泳の監視</li> <li>・プール水質管理</li> <li>・利用料の徴収</li> </ul>
			轟の滝公園	下記業務委託内容を参照

項目		内容
業務委託内容	轟の滝公園球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気保安点検委託業務（毎月 法定検査）</li> <li>・アメリカ楓剪定業務 10 本</li> </ul>
	轟の滝公園プール（プール開園期間）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・プール濾過機保守点検業務（プール開始時）</li> </ul>
	轟の滝公園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・轟の滝公園植栽管理業務</li> <li>・ゴミ拾い（2／週）</li> <li>・除草作業（適時）シルバー人材</li> <li>・遊具点検業務</li> </ul>
事業報告等	<p>(1) 事業計画書の作成及び予算決算業務</p> <p>① 事業計画書及び収支予算書を作成すること。</p> <p>② 管理運営経費の執行及び管理、決算管理を行うこと。</p> <p>(2) 各種統計・調査業務</p> <p>① 市の要請に応じ必要な資料を作成すること。</p> <p>(3) 利用者意見等の把握及び業務改善への反映</p> <p>① 利用者・地域住民等の意見等の把握</p> <p>② 利用者等の意見・要望の徴収体制を明確にし、事業・業務の改善努力を行うとともに、その情報を公開し説明責任を果たすよう努めること。なお、その結果を「要望・苦情等対応表」にまとめ、4月～9月期分、10月～3月期分をそれぞれ、期日終了後30日以内に市へ提出すること。</p> <p>(4) 事業報告書の作成業務</p> <p>① 指定管理者は、月毎の事業報告書、年度毎の事業報告書を作成すること。また、市は指定管理者に対し、その管理する業務及び経理状況に関し、定期的に報告を求め、業務の実施状況を確認するため、実地に調査し、又は必要な指示をすることがある。</p> <p>② 月毎の事業報告書は、翌月10日までに市へ提出するものとし、その内容は次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・利用実績（利用者、利用料金収入額等）</li> <li>・管理業務及び事業の実施状況</li> </ul> <p>③ 年度毎の事業報告書は、毎年度終了後、市の指定する期日までに、次に掲げる事項を記載市へ提出すること。ただし、年度の途中で指定を取り消されたときは、取り消された日から起算して30日以内に、当日までの事業報告書を提出しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・管理の実施状況及び施設の利用状況</li> <li>・利用料又は利用に係る料金の収入実績</li> <li>・管理に係る経費の収支状況</li> <li>・その他管理の状況を把握するために必要な事項</li> </ul> <p>(5) モニタリングの実施</p> <p>市は、指定管理期間中の指定管理者の業務の実施状況を把握し、施設の適正な管理及び必要なサービスの水準を確保するため、モニタリングを実施する。</p> <p>モニタリングの結果、管理の基準や事業計画書に記載された事項等が達成されていない場合には、市は業務の是正、改善の指導を行う。</p>	
安全管理、緊急時対応、苦情等への対応業務	<p>(1) 事故防止のための環境整備（職員教育、施設点検、修繕等）を徹底し安全管理、防災に努め災害時、緊急時の対策についてはマニュアルを作成して対応を明確にし、従事者に指導すること。</p> <p>(2) 万一、事故等が発生した場合は、事故者、傷病者の救護に全力をあげて対応するとともに事故報告書を市に報告すること。</p> <p>(3) 利用者等からの苦情には誠実に対応するとともに苦情について速やかに市に報告すること。</p> <p>(4) みゆき公園は、嬉野市指定のドクターヘリ発着場に指定されているため、連絡を受けた場合は必要な対応をすること。</p> <p>(5) 嬉野市中央体育館は市の避難所に指定されているため、市災害対策本部から避難所開設の要請があった場合は、避難者の受け入れに最大限協力すること。</p>	
その他	<p>指定管理者は、この仕様書に規程するものの他、指定管理者の業務の内容及び対応について、定めのない事項又は疑義が生じた場合には、市と協議の上、決定するものとする。</p>	

### 3) みゆき公園の管理業務の整理

みゆき公園の指定管理業務内容の検討にあたり、現在は轟の滝公園と同様に一般社団法人嬉野市体育協会による指定管理となっているため、主に指定管理者と市が締結する契約内容について、整理を行った。嬉野総合運動公園等の管理運営に関する基本協定書、嬉野総合運動公園等指定管理者管理業務仕様書に記載されている現在の業務内容は下表のとおり。

図表 112 現在の指定管理業務内容

	項目	内容
基本協定書	業務の内容	<p>第 3 条 指定管理者が行う管理業務は、都市公園条例第 20 条及び体育施設条例第 18 条に掲げる業務とする。</p> <p>2 前項に規定する業務は、別記 1 及び指定管理者から提出された事業計画書に定めるとおりとする。</p> <p>3 指定管理者は、本協定書及び前項に規定する業務並びにこれらに基づく市の指示及び通知に従って、管理業務を実施しなければならない。</p>
	設備等の使用及び管理	<p>第 4 条 市は、嬉野総合運動公園等の管理運営を遂行するため、必要な設備等を指定管理者に無償で使用させるものとし、指定管理者は、市の指示に基づき設備等を適正に維持管理するものとする。</p> <p>2 指定管理者が管理する施設、設備及び備品（以下「管理物件」という。）は、別記 2 に定めるとおりとする。</p> <p>3 指定管理者は、管理物件を管理業務以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得たときは、この限りでない。</p>
	管理業務の範囲外の業務	<p>第 33 条 指定管理者は、嬉野総合運動公園等の設置目的に合致し、かつ管理業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により、自主事業を実施することができるものとする。</p> <p>2 指定管理者は、自主事業を実施しようとする場合は、市に対して自主事業実施計画書を提出し、事前に市の承認を受けなくてはならない。その際、市と指定管理者は必要に応じて協議を行うものとする。</p> <p>3 市は、指定管理者が自主事業を実施するに当たって、実施条件を付すことができるものとする。</p>

	項目	内容																
業務仕様書	維持管理及び運営業務	<p>(1)公園内施設、体育施設の使用の許可に関する業務</p> <p>①許可申請書の受付及び許可書の交付 *市主催等の事業については、他の団体に優先し利用受付を行うこと。</p> <p>②使用の制限</p> <p>③許可の取り消し</p> <p>(2)公園及び公園内施設、体育施設の維持管理に関する業務</p> <p>*各施設の維持管理業務については、別紙2「施設仕様書」を参照。</p> <p>①施設、設備及び備品の保守点検、補修及び清掃</p> <p>②施設、設備及び備品の整備</p> <p>③施設内駐車場の管理、清掃</p> <p>④施設等に係る経費の支払い（光熱水費、使用料等、役務費等）</p> <p>(3)使用料の徴収に関する業務</p> <p>①利用料金の額の決定（あらかじめ市長の承認が必要） 利用料金は、嬉野市都市公園条例第11条別表第3及び嬉野市体育施設条例第11条別表第1及び別表第2に定める額の範囲内において、あらかじめ市長の承認を得て指定管理者が定める。</p> <p>②利用料金の徴収及び収納事務</p> <p>③利用料金の減免事務 指定管理者は、利用者が嬉野市都市公園条例第15条及び嬉野市体育施設条例第12条の規定に該当する場合は、利用料金を減額又は免除すること。</p> <p>④利用料金の還付事務 指定管理者は、利用者が嬉野市都市公園条例第12条及び嬉野市体育施設条例第13条の規定に該当する場合、料金の全部又は一部を還付すること。</p> <p>(4)公園及び有料公園施設、体育施設の設置目的を達成するために必要な業務</p> <p>(5)公園及び有料公園施設、体育施設の利用の利便性を向上させるために必要な業務</p> <p>(6)前各号に掲げるもののほか、公園及び有料公園施設、体育施設の運営に関する業務のうち、市のみの権限に関する事務を除く業務</p> <p>(7)自主事業の実施</p> <p>①施設設置目的内での自主事業の計画及び実施（あらかじめ市長の承認が必要）</p> <p>②自主事業に係る料金の徴収及び収納事務</p> <p>(8)引継ぎ業務</p> <p>①指定管理者となった場合に、前の管理者から引継ぎ業務を受けること。</p> <p>②指定管理業務期間に関わらず、次の管理者が施設の管理業務を行うことになった場合に、引継ぎを行うこと。</p> <p>(9)市への協力業務</p> <p>(10)その他、市が必要と認める業務</p>																
	別紙2「施設仕様書」	維持管理・運営業務	<table border="1"> <tbody> <tr> <td>みゆきグラウンドゴルフ場</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈業務（10回/年間）</li> <li>管理棟・倉庫・トイレの清掃（1回/3日）</li> <li>備品の確認</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>記念館（管理事務所）</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>管理棟 会議室（10畳2間）</li> <li>ホール（1回/週）</li> <li>松風庵（茶室）（1回/週）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>みゆきドーム</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>軽トラックに付けたグラウンドマットによる整備（必要時）</li> <li>トイレ棟（多目的トイレ、倉庫、更衣室）（1回/3日）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>多目的運動広場</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>軽トラックに付けたグラウンドマットによる整備（必要時）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>梅林園</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>休憩所の清掃 開園期間（2月のみ 1回/週）</li> <li>梅林園の除草作業（4月～11月 1回/2週）</li> <li>設備の点検、危険個所の応急処置、ゴミ拾い（必要時）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>相撲場</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>場内の除草作業（4月～11月 1回/2週）</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>プール</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>循環ろ過装置保守点検業務発注、中学校から依頼による消耗品等の購入</li> </ul> </td> </tr> <tr> <td>記念広場</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈作業（5回/年）</li> <li>遊具の点検・整備（必要時）</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>	みゆきグラウンドゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈業務（10回/年間）</li> <li>管理棟・倉庫・トイレの清掃（1回/3日）</li> <li>備品の確認</li> </ul>	記念館（管理事務所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理棟 会議室（10畳2間）</li> <li>ホール（1回/週）</li> <li>松風庵（茶室）（1回/週）</li> </ul>	みゆきドーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>軽トラックに付けたグラウンドマットによる整備（必要時）</li> <li>トイレ棟（多目的トイレ、倉庫、更衣室）（1回/3日）</li> </ul>	多目的運動広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>軽トラックに付けたグラウンドマットによる整備（必要時）</li> </ul>	梅林園	<ul style="list-style-type: none"> <li>休憩所の清掃 開園期間（2月のみ 1回/週）</li> <li>梅林園の除草作業（4月～11月 1回/2週）</li> <li>設備の点検、危険個所の応急処置、ゴミ拾い（必要時）</li> </ul>	相撲場	<ul style="list-style-type: none"> <li>場内の除草作業（4月～11月 1回/2週）</li> </ul>	プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>循環ろ過装置保守点検業務発注、中学校から依頼による消耗品等の購入</li> </ul>	記念広場
みゆきグラウンドゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈業務（10回/年間）</li> <li>管理棟・倉庫・トイレの清掃（1回/3日）</li> <li>備品の確認</li> </ul>																	
記念館（管理事務所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>管理棟 会議室（10畳2間）</li> <li>ホール（1回/週）</li> <li>松風庵（茶室）（1回/週）</li> </ul>																	
みゆきドーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>軽トラックに付けたグラウンドマットによる整備（必要時）</li> <li>トイレ棟（多目的トイレ、倉庫、更衣室）（1回/3日）</li> </ul>																	
多目的運動広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>軽トラックに付けたグラウンドマットによる整備（必要時）</li> </ul>																	
梅林園	<ul style="list-style-type: none"> <li>休憩所の清掃 開園期間（2月のみ 1回/週）</li> <li>梅林園の除草作業（4月～11月 1回/2週）</li> <li>設備の点検、危険個所の応急処置、ゴミ拾い（必要時）</li> </ul>																	
相撲場	<ul style="list-style-type: none"> <li>場内の除草作業（4月～11月 1回/2週）</li> </ul>																	
プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>循環ろ過装置保守点検業務発注、中学校から依頼による消耗品等の購入</li> </ul>																	
記念広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>芝刈作業（5回/年）</li> <li>遊具の点検・整備（必要時）</li> </ul>																	

項目		内容	
		野球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・行事後のグラウンド整備 土の補充（業者購入 8 m<sup>3</sup> 1回/年）</li> <li>・芝刈業務（10回/年）</li> <li>・管理棟の清掃（1回/週）</li> <li>・トイレ棟（2か所 1回/3日）</li> <li>・避難訓練（2回/年 法定点検）</li> </ul>
		みゆきテニスコート	<ul style="list-style-type: none"> <li>・テニスコート整備（1回/週）</li> <li>・設備の点検、危険個所の応急処置、ゴミ拾い（必要時）</li> </ul>
		クラブハウス	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃業務（1回/週）</li> </ul>
		みゆき球技場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・球技場周りの除草・剪定作業（5回/年）</li> </ul>
		その他の施設 （公園内トイレ5か所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃業務（1回/3日）</li> </ul>
		公園全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設備の点検</li> <li>・危険個所の応急処置</li> <li>・ゴミ拾い（必要時）</li> </ul>
	業務委託	みゆきグラウンドゴルフ場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みゆき公園植栽管理（一工区）業務委託</li> </ul>
		記念館（管理事務所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・機械警備委託</li> <li>・みゆき公園植栽管理（二工区）業務委託</li> </ul>
		みゆきドーム	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みゆき公園植栽管理（二工区）業務委託</li> </ul>
		多目的運動広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みゆき公園植栽管理（二工区）業務委託</li> </ul>
		梅林園	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みゆき公園植栽管理（一工区）業務委託</li> <li>・トイレ汲み取り業務委託（2月のみ 1回）</li> </ul>
		相撲場	なし
		プール	<ul style="list-style-type: none"> <li>・循環ろ過装置保守点検業務委託</li> </ul>
		記念広場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みゆき公園植栽管理（一工区）業務委託</li> </ul>
		野球場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・消防設備点検（自動火災報知機設備、誘導灯、消火器 法定点検）</li> <li>・みゆき公園植栽管理（一工区）業務委託</li> </ul>
		みゆきテニスコート	なし
		クラブハウス	なし
		みゆき球技場 周辺	<ul style="list-style-type: none"> <li>・みゆき公園植栽管理（二工区）業務委託</li> </ul>
		その他の施設 （公園内トイレ5か所）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公園入口駐車場トイレ、記念広場前駐車場トイレ清掃（シルバー人材センター委託 6月～11月まで 1人毎日 4時間）</li> </ul>
公園全体	<ul style="list-style-type: none"> <li>・警備会社による公園入口開閉業務委託</li> <li>・公園一円除草作業（シルバー人材センター委託 6月～11月まで 1回/週 5人 8時間）</li> <li>・公園一円手作業による除草</li> <li>・貯水槽清掃業務委託（1回/年 法定点検）</li> <li>・電気保安点検委託（毎月 法定点検）</li> <li>・みゆき公園植栽管理（二工区）業務委託</li> </ul>		

	項目	内容
	事業報告等	<p>(1) 事業計画書の作成及び予算決算業務</p> <p>① 事業計画書及び収支予算書を作成すること。</p> <p>② 管理運営経費の執行及び管理、決算管理を行うこと。</p> <p>(2) 各種統計・調査業務</p> <p>① 市の要請に応じ必要な資料を作成すること。</p> <p>(3) 利用者意見等の把握及び業務改善への反映</p> <p>① 利用者・地域住民等の意見等の把握</p> <p>② 利用者等の意見・要望の徴収体制を明確にし、事業・業務の改善努力を行うとともに、その情報を公開し説明責任を果たすよう努めること。なお、その結果を「要望・苦情等対応表」にまとめ、4月～9月期分、10月～3月期分をそれぞれ、期日終了後30日以内に市へ提出すること。</p> <p>(4) 事業報告書の作成業務</p> <p>① 指定管理者は、月毎の事業報告書、年度毎の事業報告書を作成すること。また、市は指定管理者に対し、その管理する業務及び経理状況に関し、定期的に報告を求め、業務の実施状況を確認するため、実地に調査し、又は必要な指示をすることがある。</p> <p>② 月毎の事業報告書は、翌月10日までに市へ提出するものとし、その内容は次のとおりとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 利用実績（利用者、利用料金収入額等）</li> <li>・ 管理業務及び事業の実施状況</li> </ul> <p>③ 年度毎の事業報告書は、毎年度終了後、市の指定する期日までに、次に掲げる事項を記載市へ提出すること。ただし、年度の途中で指定を取り消されたときは、取り消された日から起算して30日以内に、当日までの事業報告書を提出しなければならない。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 管理の実施状況及び施設の利用状況</li> <li>・ 利用料又は利用に係る料金の収入実績</li> <li>・ 管理に係る経費の収支状況</li> <li>・ その他管理の状況を把握するために必要な事項</li> </ul> <p>(5) モニタリングの実施</p> <p>市は、指定管理期間中の指定管理者の業務の実施状況を把握し、施設の適正な管理及び必要なサービスの水準を確保するため、モニタリングを実施する。</p> <p>モニタリングの結果、管理の基準や事業計画書に記載された事項等が達成されていない場合には、市は業務の是正、改善の指導を行う。</p>
	安全管理、緊急時対応、苦情等への対応業務	<p>(1) 事故防止のための環境整備（職員教育、施設点検、修繕等）を徹底し安全管理、防災に努め災害時、緊急時の対策についてはマニュアルを作成して対応を明確にし、従事者に指導すること。</p> <p>(2) 万一、事故等が発生した場合は、事故者、傷病者の救護に全力をあげて対応するとともに事故報告書を市に報告すること。</p> <p>(3) 利用者等からの苦情には誠実に対応するとともに苦情について速やかに市に報告すること。</p> <p>(4) みゆき公園は、嬉野市指定のドクターヘリ発着場に指定されているため、連絡を受けた場合は必要な対応をすること。</p> <p>(5) 嬉野市中央体育館は市の避難所に指定されているため、市災害対策本部から避難所開設の要請があった場合は、避難者の受け入れに最大限協力すること。</p>
	その他	指定管理者は、この仕様書に規程するものの他、指定管理者の業務の内容及び対応について、定めのない事項又は疑義が生じた場合には、市と協議の上、決定するものとする。

## (2) 本事業における業務内容の検討

西公園、轟の滝公園、みゆき公園の業務内容を踏まえた上で、本事業で想定する業務内容を、以下の通り整理した。

西公園では、トイレ清掃や除草作業程度の業務内容に限られ、いずれも市から第三者へ業務委託されている。轟の滝公園、みゆき公園の植栽管理や清掃業務等の事実行為は、指定管理者から第三者への業務委託により実施されている。

なお、事実行為の事務だけを委託するのであれば、業務委託によって民間事業者等に委託することができる。ただし、使用許可や利用料金の徴収・減免等の法律行為を含めて公園の管理を委託する場合は、業務委託ではなく、従来通り指定管理者制度によらなければならない（使用許可は行政が行うのであれば問題ない）。

本事業における事業条件を定める際は、各公園で共通する業務内容のうち物的管理や人的管理である事実行為をバンドリングすることによる業務遂行の効率化や一括管理によるコスト削減が期待される。ただし、昨年度調査や民間事業者ヒアリング結果を踏まえ、一度に3公園を事業の対象範囲とするのではなく、事業の進捗に応じた段階的な事業展開を行い、徐々に対象を広げていくことが有用である。

図表 113 現在の業務仕様書等に基づく各公園の業務内容イメージ

管理業務の範囲	西公園 (市直営)	轟の滝公園 (公園部分を除く指定管理)	みゆき公園 (指定管理)
維持管理業務	○	○	○
建物管理全般（建築物・設備・備品の保守管理、法定点検含む）	—	○	○
清掃	○	○	○
植栽管理	○	○	○
施設内駐車場の管理、清掃	—	○	○
運營業務	—	○	○
受付、案内等	—	○	○
公園内施設、体育施設の使用の許可に関する業務（法律行為）	—	○	○
利用料金の徴収に関する業務（法律行為）	—	○	○
物品等の管理に関する業務	—	○	○
安全管理・災害時・苦情対応への対応業務	○	○	○
事業報告にかかる業務	—	○	○
自主事業	—	○	○

## 5. 事業スキームの検討

公共施設の包括管理手法には「指定管理者制度」と「包括的民間委託」があり、その選択の判断基準は設置目的の効果的・効率的な達成である。民間ノウハウを活用した管理運営を重視する場合に一般的には、利用料金収受が可能で、イベント開催等の地域住民サービスの向上が期待できる公園管理手法として、指定管理者制度の導入が望ましい。

一方で、指定管理者制度を導入するためには、事業者公募～選定までの市の事務手続きの負担を要することとなる。また、対象とする業務内容は、施設の維持補修等の管理、清掃、植栽管理等の事実行為が主となること、西公園及び轟の滝公園には利用料金を収受する施設がないことから、指定管理者制度を導入する必要性は低い。

以上より、包括的民間委託は、一体管理による創意工夫の余地が生まれ、民間事業者の自由裁量に任せた効率的な公園の管理運営が可能となるため、長期の包括的民間委託が望ましい事業方式である。自主事業を想定する場合は、都市公園法に則った設置管理許可による事業実施とすることでよい。

図表 114 事業手法の比較

区分	指定管理者制度	包括的民間委託
法的位置づけ	地方自治法/議決に基づく行政処分	民法に基づく民間委託契約
特徴	民間委託では民間に委ねることができなかった公権力行使のうち、公の施設の料金の設定及び直接収受、使用許可等を指定管理者に委ねることが可能	複数業務化（複数の施設、同一施設の複数業務）、複数年度化、性能規定化の要素を持つような公共施設等の管理に係る業務委託
都市公園における導入状況	多くの地方公共団体が導入	地方自治法適用外の国営アルプスあづみの公園において導入
選定プロセス	条例改正や議決等、事務手続きを要する	複数の業務をまとめて事業者へ委託する手法であり、議決等は不要
自主事業	指定管理業務に支障のない範囲で指定管理者として実施可能	公園管理者の許可を得て設置・管理許可により実施可能
評価	△	○

## 6. 各公園における事業条件の検討

### (1) 西公園及び轟の滝公園における事業条件の検討

「4. 各公園における事業内容の検討」で整理した業務内容のうち、西公園及び轟の滝公園の運營業務については、現在の業務内容と同様の業務を引き続き実施することとする。西公園や轟の滝公園における植栽管理や清掃等といった維持管理業務は、共通する業務内容であるため、バンドリングにより複数業務を包括化する業務委託を想定する。

対象	業務内容				包括化の 対象業務	役割分担
	分類	規模	内容	頻度		
西公園	維持 管理 業務	大規模	—	—	—	—
		小規模	トイレ清掃作業	週一回の頻度で実施	○	本事業の 実施主体
		小規模	除草作業	園路及び頂上の広場を年3回の頻度で実施	○	本事業の 実施主体
轟の滝公園		大規模	浄化槽保守点検作業	駐車場を3ヶ月に1回の頻度で実施	—	従前の委 託業者
大規模		浄化槽法第11条法定検査	公園を年1回の頻度で実施	—	従前の委 託業者	
大規模		都市公園樹木管理1工区業務	公園内の主に高木を夏消毒、秋以降剪定を実施	—	従前の委 託業者	
大規模		サクラ並木樹木管理業務	公園内の桜の樹木管理を実施	—	従前の委 託業者	
小規模		トイレ清掃作業	公園を週1回の頻度で実施	○	本事業の 実施主体	
小規模	ゴミ拾い作業	公園を週2回の頻度で実施	○	本事業の 実施主体		
小規模	草刈、低木剪定作業	公園を年3回の頻度で実施	○	本事業の 実施主体		
西公園	運 営 業 務	現在の業務内容と同様の業務を引き続き実施			—	本事業の 実施主体
轟の滝公園		現在の業務内容と同様の業務を引き続き実施			—	指定管理 者
西公園	自 主 事 業	設置管理許可で実施			—	本事業の 実施主体
轟の滝公園		設置管理許可で実施			—	指定管理 者/本 事

対象	業務内容				包括化の 対象業務	役割分担
	分類	規模	内容	頻度		
						業の実施 主体

### 1) 事業期間

長期の包括的民間委託による一体管理及び民間事業者の創意工夫の発揮によるコスト削減が図れるよう、業務委託契約で定める本委託の業務期間は、10年程度の長期を想定する。

### 2) 管理運営費

本業務の委託料は、民間事業者に包括的に管理委託を委ねる清掃業務や除草作業等を基本としているため、これら対象業務に係る従前の委託料の総額を管理委運営費として想定する。

### 3) 官民リスク分担

段階	リスクの種類	No.	リスク内容	市	受託者
共通	契約締結リスク	1	市の責めにより契約を結べない、または契約手続きに時間を要する場合	○	
		2	受託者の責めにより契約を結べない、または契約手続きに時間を要する場合		○
	法令等の変更リスク	3	本委託に直接関係する法令等の変更	○	
		4	本契約のみではなく、広く一般的に適用される法令等の変更		○
	許認可リスク	5	許認可の遅延に関するもの（市が申請・取得するもの）	○	
		6	許認可の遅延に関するもの（受託者が申請・取得するもの）		○
	税制変更リスク	7	一般的な税制変更によるもの		○
		8	消費税の変更	○	
	第三者賠償リスク	9	受託者の行う業務に起因する事故、受託者の業務の不備に起因する事故などにより第三者に与えた損害		○
		10	受託者の委託範囲において、運営段階における騒音・悪臭等による場合		○
		11	上記以外のもの	○	
	住民問題リスク	12	受託者が行う業務等に対する住民		

			反対運動、訴訟、要望活動に関するもの		
		13	受託者の業務実施に伴い生じる住民反対運動、訴訟、要望活動に関するもの		○
	環境保全リスク	14	受託者が行う業務に起因する環境問題(騒音、振動、異臭等)		○
		15	上記以外のもの	○	
	委託業務中止・延期に関するリスク	16	市の指示によるもの	○	
		17	市の債務不履行によるもの	○	
		18	受託者の業務放棄、破綻によるもの		○
	物価・金利変動リスク	19	委託期間のインフレ・デフレ	○	
	不可抗力リスク	20	天災、暴動等による委託業務の変更、中止、延期	○	
維持管理	計画変更リスク	21	委託業務内容・用途の変更に関するもの	○	
	施設損傷リスク	22	施設の劣化に対して、受託者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○
		23	市の責めにより施設が損傷した場合	○	
		24	上記以外のもの(双方協議して定める)	○	○

## (2) みゆき公園における事業条件の検討

みゆき公園については、広大な広場や多くの運動施設が立地している総合運動公園であり、地元利用者も含めた市内外のスポーツ団体等の様々な層に利用されている。利用料金収受を可能とする施設が多く立地し、スポーツ利用やイベント開催等の市民サービス向上が期待できるため、従来通りの指定管理制度による運営が望ましい。

また、民間事業者へのヒアリング調査結果のとおり、広大な緑地を活かしたキャンプサイトなどの活用イメージやポテンシャルはあるものの、日常利用の頻度が高い現状の利用実態を鑑みると、ある目的のために公園内の広場や緑地を一時的に専有することで、市内外の方の日常利用への影響が少なからず生じるため、従来通りの総合運動公園としての活用を継続することが望ましい。

以上より、みゆき公園は検討の対象外とする。

## 7. 基本協定の締結に係る書類の作成支援

### (1) 基本協定書案

図表 115 包括的運営維持管理業務委託に係る基本協定書案

嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託基本協定書（案）

嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託（以下、「本委託」という。）に関し、嬉野市（以下「甲」という。）及び選定事業者である●、▲及び■（これら企業を総称して「乙ら」という。）とは、以下のとおり合意し、この基本協定（以下「本協定」という。）を締結する。

#### 第1条 目的

1. 本協定は、本委託に係る公募型プロポーザル方式による事業者選定の結果、乙らが優先交渉者として決定されたことを確認し、甲との本委託に係る業務委託契約の締結に向けた乙らの責務を定めるとともに、業務委託契約の期間における乙らの義務を明確化して、各当事者によるその義務の履行を確実にし、甲及び乙らが相互に協力し、本委託を円滑に実施するために必要な基本事項を定めることを目的とする。
2. 本協定の履行に関して、甲と乙ら間で用いる用語は、日本語とする。

#### 第2条 公共性の趣旨の尊重等

1. 乙らは、本委託が公共性を有することを十分理解し、本委託の実施に当たっては、その趣旨を尊重するものとする。
2. 甲は、本委託が民間企業によって実施されることを十分に理解し、その趣旨を尊重するものとする。

#### 第3条 定義

本協定において使用する用語の意義は、公募要領等にて別途定義されている用語を除き、以下のとおりとする。

- (1) 「業務委託契約」とは、甲と乙らが第6条に基づき締結される「嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託契約書」をいう。
- (2) 「募集要領等」とは、甲が本委託の公募型プロポーザル手続において公表したもの一切（募集要項、業務仕様書、優先交渉権者選定基準、基本協定書（案）、共同企業体協定書（案）、業務委託契約書（案）、その他開示資料及びこれらに係る回答書並びに上記公表後の変更を含む。）をいう。
- (3) 「提案書」とは、乙らが本委託の公募型プロポーザル手続において、甲に提出した企画提案書及び当該資料を詳細に説明する目的で、乙らが作成して甲に提出した補足資料その他一切の説明、補足文書並びに乙らが公募要領等の規定に従い甲に対して提出した本委託に関する提案をいう。
- (4) 「法令等」とは、法律、政令、省令、命令、条例、規則、規程、若しくは通達、ガイドライン又は裁判所の判決、決定及び命令、仲裁裁判所若しくはその他公的機関の定める一切の規定、判断、及び措置等をいう。

#### 第4条 契約期間

業務委託契約で定める本委託の業務期間（以下「業務期間」という。）は、令和●年●月●日から令和●年●月●日までとする。ただし、業務委託契約締結日から令和●年●月●日まででは業務準備期間とする。

#### 第5条 本業務の概要

1. 業務委託契約で定める本委託に係る業務（以下、「本業務」という。）の概要は、以下に定めるとおりとする。なお、詳細については業務仕様書及び提案書によるものとする。

- (1) 清掃業務
- (2) 植物管理業務
- (3) 収益施設等設置管理運営業務

2. 本業務の対価は、業務委託契約の規定に基づき、支払われるものとする。

#### 第6条 業務委託契約の締結

甲と乙らは、令和●年●月●日までを目途として、業務委託契約を締結する。

#### 第7条 権利義務の譲渡の禁止

甲及び乙らは、相手方の事前の承諾なく、本協定上の権利義務につき、第三者への譲渡又は担保権の設定をしてはならない。

#### 第8条 業務委託契約上の権利義務の譲渡の禁止

甲及び乙らは、相手方の事前の承諾なく、業務委託契約上の権利義務につき、第三者への譲渡又は担保権の設定をしてはならない。

#### 第9条 債務不履行等

甲及び乙らは、故意又は過失により本協定上の義務を履行しないことにより、相手方に損害を与えた場合、その損害を合理的な範囲内で賠償しなければならない。

#### 第10条 秘密保持義務

1. 甲及び乙らは、本協定に関連して相手方から秘密情報として知り得た情報を責任をもって管理し、本協定の履行以外の目的で係る情報を使用してはならず、本協定に別段の定めがある場合を除いては、相手方の事前の承諾なしに第三者に開示してはならない。
2. 次の各号に掲げる情報は、前項の秘密情報に含まれないものとする。
  - (1) 開示の時に公知である情報
  - (2) 相手方から開示されるよりも前に自ら正当に保持していたことを証明できる情報
  - (3) 相手方に対する開示の後に、甲又は乙らのいずれの責めにも帰すことのできない事由により、公知となった情報
  - (4) 甲及び乙らが、本協定に基づく秘密保持義務の対象としないことを書面により合意した情報
3. 第1項の規定にかかわらず、甲及び乙らは、次の各号に掲げる場合には相手方の承諾を要することなく、相手方に事前の通知を行うことにより、秘密情報を開示することができる。ただし、相手方に対する事前の通知を行うことが、権限ある関係当局による犯罪捜査等への支障を来たす場合は、係る事前の通知を行うことを要さない。
  - (1) 弁護士、公認会計士、税理士、及び国家公務員等の法令上の守秘義務を負担する者に開示する場合
  - (2) 法令等（嬉野市情報公開条例（平成26年12月22日条例第33号。その後の改正を含む。）を含む。）に従い開示が要求される場合
  - (3) 権限ある官公署の命令に従う場合
  - (4) 甲又は乙らと守秘義務契約を締結したアドバイザーに開示する場合

#### 第11条 準拠法及び管轄裁判所

本協定は、日本国の法令に従い解釈されるものとし、本協定に関する紛争は、佐賀県地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

#### 第12条 協議

本協定に定めのない事項又は定める事項に疑義が生じた場合は、甲及び乙らが協議して定めるものとする。

以上

## (2) 業務仕様書案

### 図表 116 包括的運営維持管理業務委託 業務仕様書案

#### 嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託 業務仕様書（案）

#### 第1章 総則

##### 第1条 目的

嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託（以下、「本業務」という。）は、嬉野市が保有する西公園及び轟の滝公園（以下、「本公園」という。）の運営維持管理に係る業務等を一括して複数年にわたって委託することにより、本公園に係る機能維持及び維持管理の効率化を図ることを目的とする。

##### 第2条 用語の定義

本仕様書において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

1. 「嬉野市」とは、本公園の公園管理者であり、本業務の発注者のこと。
2. 「事業者」とは、本公園の運営維持管理者として、本業務を受注した者のこと。
3. 「公園利用者」とは、有料区域・無料区域を問わず、本公園を利用する者のこと。
4. 「自主事業」とは、公園の利便性や魅力をより一層高めるため、嬉野市と事前に協議し、都市公園法（昭和31年法律第79号）第5条、第6条に基づく許可を得た上で、事業者の提案により土地使用料を納めて独立採算による飲食・物販施設の運営、行催事等を行う事業のこと。
5. 「利用料金」とは、収益施設等の使用やそれに伴うサービスの対価として、収益施設等を利用する者から徴収する料金のこと。
6. 「施設使用料」とは、都市公園法施行令（昭和31年政令第290号）第20条に基づき、施設運営者が嬉野市に納める公園の土地又は建物の使用にかかる料金のこと。

7. 「土地使用料」とは、本公園の土地を使用して臨時的な飲食・物販施設等を設置する場合に、「行政財産を使用又は収益させる場合の取り扱いの基準について」（昭和33年蔵管第1号）に基づき嬉野市から金額を通知し、事業者が嬉野市に納める料金のこと。
8. 「業務責任者」とは、本仕様書の第11条に示す業務内容である「清掃業務」及び「植物管理業務」の個別業務の責任者をいう。
9. 「スタッフ」とは、事業者が本業務を履行するための職員、アルバイト、その他関係従事者のこと。
10. 「管理物件」とは、別紙●「公園平面図」に示す敷地及び附属設備のこと。なお、同敷地内であっても、第三者が持込、又は、管理許可を受け、若しくは占有している設備・機器、工作物等については、その対象から除外する。
11. 「指示」とは、嬉野市が事業者に対し、業務の遂行上必要な事項について書面をもって示し、実施させること。また、嬉野市が事業者に対し、業務の適切かつ確実な実施を確保するために必要であると認めるときには、競争の導入による公共サービスの改革に関する法律（平成18年法律第51号。以下「公共サービス改革法」という。）第27条第1項に基づき、必要な措置をとらせることをいう。
12. 「通知」とは、嬉野市が事業者に対し、若しくは事業者が嬉野市に対し、業務に関わる事項について、書面をもって知らせること。
13. 「報告」とは、事業者が嬉野市に対し、業務の遂行に係わる事項について、書面をもって知らせること。
14. 「承諾」とは、事業者が嬉野市に対し、書面で申し出た業務の遂行上必要な事項について、嬉野市が書面により業務上の行為に同意すること。
15. 「協議」とは、嬉野市と事業者とが対等の立場で、合議することをいう。
16. 「提出」とは、嬉野市が事業者に対し又は事業者が嬉野市に対し、業務に係る書面又はその他の資料等（電磁的記録等を含む。）を説明し、差し出すことをいう。
17. 「報告」とは、受託者が委託者に対し、業務の状況又は結果について書面等（電磁的記録等を含む。）により説明し、知らせることをいう。
18. 「書面」とは、手書き、印刷等の伝達物をいい、発行年月日を記録し、署名又は捺印したものを有効とする。ただし、緊急を要する場合は、ファクシミリ又は電子メールにより伝達できるものとするが、後日有効な書面と差し替えるものとする。
19. 「連絡」とは、嬉野市と事業者との間で、業務に関し伝達すべき事項について、口頭、ファクシミリ及び電子メール等の署名又は押印が不要な手段により、互いに知らせることをいう。

### 第3条 総則

1. 本仕様書は、本業務を遂行するために必要な事項を定め、もって本公園の適正な運営維持管理を期するものである。
2. 本業務の実施は、嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託契約書（以下「契約書」という。）によるほか、本仕様書によるものとする。

### 第4条 準拠規定

本業務の遂行に当たっては、次の各号に掲げる基準等に準拠すること。

1. 都市計画法
2. 都市公園法
3. 道路交通法
4. 景観法、屋外広告物
5. 建築物における衛生的環境の確保に関する法律  
建築物環境衛生管理基準（厚生労働省）
6. 消防法（消防庁）
7. 建築基準法
8. 労働基準法、労働安全衛生法
9. 下水道法
10. 水道法
11. 水質汚濁防止法
12. 食品衛生法
13. 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
14. 大気汚染防止法
15. 騒音規制法
16. 振動規制法
17. 個人情報保護に関する法律
18. 高齢者、身体障害者等の公共交通機関を利用した移動の円滑化の促進に関する法律
19. 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
20. 移動等円滑化のために必要な特定公園施設の設置に関する基準を定める省令
21. 移動等円滑化の促進に関する基本方針（国家公安委員会、総務省、国土交通省）
22. 都市公園の移動等円滑化整備ガイドライン（国土交通省）

23. 公園のユニバーサルデザインマニュアル（財団法人 都市緑化技術開発機構 公園緑地バリアフリー共同研究会編）
24. 河川法
25. 著作権法
26. 農薬取締法
27. 嬉野市暴力団排除条例
28. 都市公園の樹木の点検・診断に関する指針（案）
29. その他、関係諸法令等

#### 第5条 事業者の義務

1. 事業者は、本業務について善良なる管理者の注意をもって実施する義務を負わなければならない。
2. 本公園の設置の意義を踏まえて、その効用を最大限発揮させるよう、努力しなければならない。
3. 本業務全般について総合的な調整の下、相互連携を保ち、適切に進捗管理を行いつつ実施しなければならない。
4. 事業者は、本公園の管理について創意工夫のある効率的な運営等により、効果的・効率的な管理運営を目指さなければならない。
5. 事業者は、本業務の実施に当たって、嬉野市と常に密接な連絡をとり、本業務の目的の達成を図るものとし、その実施状況を記録しておかなければならない。

#### 第6条 嬉野市と事業者の責任分担

本業務を実施するに当たり、嬉野市と事業者の責任分担を下表「嬉野市と事業者の責任分担一覧」（以下「責任分担一覧」という）のとおりとする。ただし、責任分担一覧に定める事項に疑義が生じた場合、又は、責任分担一覧に定めのない事項については、嬉野市と事業者の間で十分に協議の上、決定するものとする。

嬉野市と事業者の責任分担一覧

項目	内容	嬉野市	事業者
公園施設の管理	公園施設の管理（都市公園法第5条に基づき設置・管理している施設を除く。）		○
物品の管理	嬉野市より提供のあった物品の管理		○
	本業務において取得した物品及び消耗品の管理		○
苦情・要望対応	施設管理、運営業務内容に対する住民及び公園利用者からの苦情、訴訟、要望への対応		○
	上記以外の場合	○	
事故・災害時対応	本仕様書等に記載された業務内容による対応		○
	上記以外の場合		
物価変動	人件費、物品費等物価変動に伴う経費の増		○
金利変動	金利の変動に伴う経費の増		○
運営日時の変更	開園日時の変更（事業者による提案）に伴う経費の増減		○
許認可	都市公園法に基づく許認可	○	
不可抗力	天災、暴動等による委託業務の変更、中止、延期	○	
公園利用者への損害	事業者の責めに帰すべき事由により、公園利用者に損害を与えた場合		○
	上記以外の場合	○	
第三者への損害	事業者の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合		○
	上記以外の場合	○	

#### 第7条 契約の解除

嬉野市は、事業者が次のいずれかに該当するときは、この契約を解除することができる。

1. 事業者がその責めに帰する理由によりこの契約を違反したとき。
2. 事業者がこの契約を履行することができないと嬉野市が認めたとき。
3. 繰り返し法令違反を行ったとき。
4. 暴力団員を業務責任者又は従業員として雇用していることが明らかになったとき。
5. 暴力団又は暴力団関係者との社会的に非難されるべき関係を有していることが明らかになったとき。

## 第2章 業務内容

### 第8条 業務実施の基本的事項

1. 事業者は、本業務の実施に当たっては、各業務間の総合調整を十分に図り、次に掲げる項目に留意し、管理運営を行うこと。
  - (1) 生物多様性に富んだ自然環境に配慮した運営維持管理の実施を行うこと。
  - (2) 安全で快適な利用がされるように利用者サービスを適切に行うこと。
  - (3) 乳幼児連れの利用者、障害者、高齢者等への適切な対応等を図ること。
  - (4) 地元自治体、地域の団体、企業、市民等との連携を積極的に図り、本公園の運営維持管理を通じた地域活性化に寄与すること。
  - (5) 様々な管理技術の駆使や、効率的な運営管理等を通じて、常に経費の削減に配慮しながら高品質な維持管理を実施すること。
  - (6) 災害や事故等における危機管理を徹底するとともに、発災時には避難地又は、災害復旧活動拠点としても機能するよう、適切な対応を行うこと。
  - (7) 良好な景観の形成に努めた維持管理を実施すること。
  - (8) 利用状況に応じ、適正に本業務を行い、利用に支障をきたさないように配慮すること。

第9条 履行場所及び履行期間

1. 履行場所

本業務の履行場所は次のとおりとする。別紙●「公園平面図」を参照すること。

施設名称	西公園、轟の滝公園
所在地	西公園：嬉野市嬉野町大字下宿字屯城丙 2524 番地 轟の滝公園：嬉野市嬉野町大字下宿字轟原丙 163 番地 1
敷地面積	西公園：2.8ha 轟の滝公園：6.6ha

2. 履行期間

本業務の履行期間は次のとおりとする。事業者は、本業務が適正かつ円滑に実施できるよう過年度事業者から契約日以降業務開始日までに必要な引き継ぎを受け、本業務の開始に備えること。

履行期間 【 】年【 】月【 】日から【 】年【 】月【 】日まで

第10条 開園日時等

本業務の履行期間における本公園の開園日、開園時間等については原則として嬉野市都市公園条例に従う。

開園期間及び時間

エリア	開園期間	開園時間
西公園	通年	終日
轟の滝公園	通年	終日

第11条 業務内容及び業務対象

事業者は、本公園の供用区域内に位置する都市公園法第2条第2項で規定された各公園施設を対象として、本仕様書に記載された管理水準及び業務内容を踏まえ、以下の各業務を行うこと。(別紙●「主要公園施設一覧」、別紙●「主要建築物一覧」参照)

業務内容

公園運営維持管理業務（委託費により行う業務）
1. 清掃業務 園内清掃、園内トイレ清掃等
2. 植物管理業務 低木管理、草花管理等（草刈り、施肥、灌水、剪定等）
3. 自主事業（土地使用料等を納めた上で独立採算により行う業務） 公園の利便性や魅力をより一層高めるため、独立採算で行う行催事、臨時飲食・物販施設等の運営等の自主事業を行うことができる

業務の対象範囲

施設名	業務内容		
	清掃業務	植物管理業務	自主事業
西公園	○	○	○
轟の滝公園	○	○	○

#### 第12条 業務実施体制

1. 都市公園の設置目的を達成し、公園利用者の安全・快適な利用サービスを提供するために必要な技能等を備えている職員を配置する等本業務を実現する業務実施体制を構築すること。
2. 日常管理業務に加え、公園利用者の案内や苦情・要望、事故・災害等非常時における緊急対応が適切に行われるよう、一元的な管理体制を構築すること。
3. 清掃業務、植物管理業務について業務別に業務責任者を配置することとする。業務責任者による他の業務責任者及び担当者の兼務を妨げない。
4. 嬉野市から業務実施体制について点検を求められたときは、これを受けることを拒んではならない。

#### 第13条 業務計画書

1. 事業者は、契約締結日の【 】日前までに、企画書にもとづく積算根拠となる詳細な工種、数量、月次の工程計画、体制を記載した「業務計画書」を嬉野市に提出し、協議の上、承諾を得ること。
2. 「業務計画書」の策定に当たっては、運営維持管理の実務を通じた経験や知見、公園利用者からの意見・苦情・要望を踏まえた業務計画の変更の経緯、記録が確実に残る仕組みを構築し、「業務計画書」に記載すること。
3. 運営維持管理の実務を通じた経験や知見、公園利用者からの意見・苦情・要望に基づく対応について、年度内での変更が求められる場合は、「業務計画書」を随時修正すること。変更業務計画書の提出の必要の有無は内容に応じて嬉野市と協議すること。なお、次年度以降の実施内容に変更がある場合は、次年度の業務開始【 】日前までに変更業務計画書を提出し、承諾を得るものとする。ただし、軽微な変更の場合はこの限りではない。

##### 業務計画書に記載が必要な項目

- ・ 実施方針（別紙様式●「実施方針」参照）
- ・ 実施体制（別紙様式●「業務実施体制」により作成）
- ・ 実施計画
- ・ 安全管理計画

#### 第14条 業務報告書

1. 事業者は、嬉野市が運営維持管理の実施状況と管理水準等の達成状況のモニタリング調査が確実に行えるよう、報告書を嬉野市に毎月又は四半期ごとに定期的に提出すること。
2. 事業者は、各年度の業務を完了した時は、遅滞なく、当該年度の完了報告書、精算報告書及び委託費経費内訳報告書（以上、各正本1通、副本1通）に成果物（年度内に実施した運営維持管理実績を示す実績状況等の記録書一式）を添えて嬉野市に提出すること。
3. 経理状況に関する帳簿類は常に整理し、嬉野市からこれらに関する報告や実施調査を求められた場合には、速やかに嬉野市の指示に従い、誠実に対応すること。

##### 提出書類

###### 【毎月提出が必要な項目】

- (1) 「管理運営月報（勤務実績簿を含む）」（提出期限は翌月の●日 別紙様式●）
- (2) 貸与車両の稼動実績、燃料使用実績報告（翌月の●日）
- (3) 上記以外の発注者で指定した報告事項（適宜）

###### 【四半期ごとに提出が必要な項目】

- (1) 「管理四半期報」（提出期限は四半期翌月の●日 別紙様式●）

###### 【当該年度の完了報告で提出が必要な項目】

- (1) 「完了報告書」（別紙●「▲▲」参照）
- (2) 「精算報告書」（別紙●「▲▲」参照）
- (3) 「委託費経費内訳報告書」（別紙●「▲▲」参照）
- (4) 「実施状況等の記録書」

###### 【実施状況等の記録書に添付が必要な項目】

- (1) 作業日誌
- (2) 作業実施数量の記録
- (3) 作業記録写真
- (4) その他嬉野市が指定した報告事項の記録

###### 【電子納品】

- (1) 電子データとは、「電子納品等運用ガイドライン」、「現場における電子納品に関する事前協議ガイドライン（案）」（以下「ガイドライン」）及び嬉野市の「電子納品に関する手引き（案）」に示されたファイルフォーマットに基づいて作成されたものを指す。
- (2) 最終年度の業務を完了した時には、別に定める様式（電子媒体納品書）に署名・捺印の上、「ガイドライン」に基づいて作成した電子データをCD-Rで2部提出する。なお、書面における署名又は押印の取扱いについては、別途嬉野市と協議するものとする。

- (3) 受発注者相互にCD-Rの内容を確認した上でCD-Rの受領を行うものとする。
- (4) 「ガイドライン」で特に記載がない項目については、原則として成果を電子化して提出する義務はないが、嬉野市と協議の上、電子化の是非を決定する。
- (5) 上記によりがたい場合は、嬉野市と協議するものとする。

#### 第15条 記録の保存

報告書及び経理状況に関する帳簿類は、嬉野市等の求めに応じて常に提出できるよう、事業者において、業務終了後から5年間保存すること。また、契約期間終了時には嬉野市へ引き継ぐこと。

### 第3章 清掃業務

#### 第16条 清掃業務の基本事項

1. 本業務は、公園利用の動向、塵芥及び汚水等の発生量に即応して適切な措置をとり、園内やトイレ等の建物の清掃を行い、常時公園内を清潔にすること。また、園内に塵芥が散乱した場合は、速やかに園内の清掃を行い、利用に支障が生じないよう適切な措置をとる。なお、塵芥は種類ごとに定められた処理方法に従って、適切に処理すること。
2. 本業務は、清掃業務を総括する業務責任者の責任の下実施すること。
3. 業務責任者は、本仕様書によるほか、関係法令を遵守し、公園利用者への快適なサービスに努めるとともに、公共性に配慮し、都市公園の効用に資するよう適切に管理運営を行うこと。なお、本仕様書に記載のない事項又は本仕様書に疑義が生じたときは、その都度、嬉野市と協議すること。
4. 業務責任者は、西公園及び轟の滝公園（以下「本公園」という。）内を常に良好な状態に保つとともに、収益施設等設置管理運営業務を含めた各業務間の相互連携調整を図り、適切に業務の進捗管理を行い、本業務を適切に実施すること。
5. 事業者が貸与した提供物品類の修理等は嬉野市に報告の上、事業者が行うこと。（別紙●「貸与品一覧」参照）
6. 貸与品は事業者の注意義務で管理すること。
7. 業務効率化に向けた設備及び物品を事業者が導入する場合は、事前に嬉野市と協議し、承諾を受けた上で、事業者の負担にて行うこと。
8. 作業従事者の身分保障、健康管理、服務規律は事業者の責任において行うこと。
9. 事業者は、管理する施設、設備及び備品等について、日々稼働状況を把握し、異常が発生したとき又は異常を発見したときは直ちに嬉野市に報告すること。

#### 第17条 清掃業務の安全管理等

1. 常に公園利用者の安全確保並びに快適な利用を図るため、利用の迷惑とならないよう十分注意するとともに、事業者の責任において常に公園の観察を行い、善良なる管理を行うものとする。
2. 作業中は、必要に応じ作業区域をセーフティーコーン、コーンバー、バリケード等で明示する等安全管理を徹底し、公園利用者の安全を十分確保するとともに、利用者の利用にできるだけ支障を与えないよう配慮するものとする。
3. 作業中は園内の施設工作物及び樹木等を破損しないように注意すること。
4. 業務責任者は、管理する施設、設備及び備品等について、日々稼働状況を把握し、異常が発生したとき又は異常を発見したときは直ちに嬉野市に報告すること。

#### 第18条 清掃業務の作業時間

作業時間は、公園利用者の迷惑とならないように配慮し、業務責任者の判断により決定すること。また、閉園時間を過ぎて作業を行う場合には、あらかじめ嬉野市に作業時間を提出することとする。

#### 第19条 清掃業務の管理水準

公園施設については、常に清潔を保ち、快適な環境を保持する必要があるため、本公園の利用状況に適切に対応するため、事業者は、作業内容、作業場所等について十分に検討するとともに、周辺地域に配慮した実施時期の調整を行うこと。

#### 第20条 消耗品

本清掃作業に必要な消耗品については、事業者で調達すること。

#### 第21条 便所清掃

1. 日常清掃
  - (1) 清掃箇所は、別紙●「▲▲」を参照すること。
  - (2) 清掃中は、便所の利用者の利便性に配慮すること。
  - (3) 衛生器具(便器、手洗い器等)、壁、天井、床、ブース、扉、窓、その他建具、鏡、照明器具等を適切な方法で清掃し、清潔に保つとともに、詰まり等はすぐに処置すること。
  - (4) トイレペーパー及び石鹸水が常時あるように補充すること。
  - (5) 汚物入れの清掃等を行うこと。
  - (6) 実施頻度は原則として下表の通りとし、各便所の汚れ具合等により適宜回数を設定するものとする。

清掃箇所・実施頻度

エリア	清掃箇所	実施頻度
西公園	園内のトイレ	週●回以上
轟の滝公園	園内、駐車場の各トイレ	週●回以上

2. 定期清掃

- (1) 屋根及び雨樋に堆積した落ち葉、枯れ枝、藻等による汚れ、夾雑物を除去すること。
- (2) 建物の周りに堆積した落ち葉、枯れ枝を除去すること。
- (3) 衛生器具(便器、手洗い器等)、壁、軒下、天井、床、ブース、扉、窓、鏡、照明器具等の汚れを除去すること。
- (4) 清掃箇所は、別紙●「▲▲」を参照すること。実施頻度等は原則年1回とし、各便所の汚れ具合等により適宜回数を設定するものとする。
- (5) 大規模な行催事の開催等により、塵芥の発生量の増加が見込まれる際には必要に応じて当該箇所を清掃するものとする。

第22条 工作物清掃

1. 日常清掃

- (1) 対象区域は全園を区域とする。
- (2) 拾い清掃による紙くず、空き缶等の除去や掃き掃除による土ぼこり、落ち葉等の除去により、工作物をきれいな状態に保つこと。
- (3) 園路、広場、排水柵、排水溝の土砂等を除去すること。
- (4) 公園利用者が直接触れるベンチやテーブル等は、汚れやコケ、鳥の糞が無いよう水拭き等の清掃を行い、同時にささくれ、がたつき等による危険箇所の確認を行うこと。
- (5) 喫煙場所の吸殻等の清掃を随時行うこと。
- (6) 大規模な行催事の開催等により、塵芥の発生量の増加が見込まれる際に業務責任者の判断により当該箇所を清掃するものとする。
- (7) 清掃箇所、実施頻度は、下表の通りとする。

清掃箇所・実施頻度

エリア	清掃箇所	実施頻度
西公園	園路・排水溝等、頂上の広場	週●回以上
	ベンチ	週●回以上
轟の滝公園	園路・排水溝等、駐車場	週●回以上
	ベンチ	週●回以上

2. 定期清掃

園路、広場、排水柵、排水溝の土砂等を適宜除去すること。

3. 臨時清掃

大規模な行催事の開催等により、塵芥の発生量の増加が見込まれる際には必要に応じて当該箇所の清掃するものとする。

第4章 植物管理業務

第23条 植物管理業務の基本事項

1. 本業務は、来園者が当地域の自然環境の豊かさを実感できる四季折々の景観形成を図るため、利用状況、景観等に応じた除草、芝刈り、施肥、灌水、樹木の剪定等を行うことにより、園内の植物が常に良好な状態にあるように植物管理を行うとともに、公園利用者に怪我等がないよう適切な管理を行うこと。
2. 本業務は、植物管理業務を総括する業務責任者の責任の下実施すること。
3. 業務責任者は、本仕様書によるほか、関係法令を遵守し、公園利用者への快適なサービスに努めるとともに、公共性に配慮し、都市公園の効用に資するよう適切に管理運営を行うこと。なお、次号に掲げる事項の他、本個別仕様書に記載のない事項又は本個別仕様書に疑義が生じたときは、その都度、嬉野市と協議するものとする。
  - (1) 補植を要する事態が生じたとき。
  - (2) 既存木の移植又は伐採を行う必要が生じたとき。
  - (3) 公園利用者サービスに供するために新規植栽の必要が生じたとき。
4. 業務責任者は、本公園内を常に良好な状態に保つとともに、収益施設等設置管理運営業務を含めた各業務間の相互連携調整を図り、適切に業務の進捗管理を行い、本業務を適切に実施すること。
5. 事業者に貸与した機械器具等の修理等は嬉野市に報告の上、事業者が行うこと。(別紙●「貸与品一覧」参照。
6. 貸与品は事業者の注意義務で管理すること。
7. 植生状況等に基づく業務効率化に向けた設備及び物品を事業者が導入する場合は、事前に嬉野市と協議の上、承諾を受けた上で、事業者の負担にて行うこと。

8. 作業従事者の身分保障、健康管理、服務規律は事業者の責任において行うこと。
9. 植物管理と一体となった行催事では、清掃等と総合的な調整の下、相互連携を保ち、公園利用者の安全確保に努めるものとする。

第24条 植物管理業務の安全管理等

1. 常に公園利用者の安全確保並びに快適な利用を図るため、利用の迷惑とならないよう十分注意するとともに、事業者の責任において常に公園の観察を行い、善良なる管理を行うものとする。
2. 危険防止のため、枯損木や枯枝の早期発見と枯枝の除去、及び、全ての作業実施時に作業エリアをバリケード等で囲い作業中であることを明示すること等、施工中は安全管理を徹底し、公園利用者の安全を十分確保すること。
3. 作業中は安全管理を徹底し、公園利用者の安全を十分に確保するとともに、園内の施設工作物及び樹木等を破損しないように注意すること。

第25条 植物管理業務の作業時間

作業時間は、公園利用者の迷惑とならないように配慮し、業務責任者の判断により決定すること。開園時間内に作業を行う場合には、必要に応じて公園利用調整を行うこと。

第26条 植物管理業務の管理水準

以下に示す管理水準を満たす低木管理を行うこと。(別添●「低木管理区域図」参照)

低木管理水準

ランク	鑑賞	遮蔽・境界
管理目標	【花や実を觀賞する低木】 公園利用者の鑑賞の対象となる花や実を付ける樹木で、景観構成要素となっている低木。	【境界植栽】 他の植栽を補完する目的で植えられた中間植栽としての役割や、園路や広場等の境界植栽としての役割を持つ低木。
管理水準	樹木の良好な生育を維持し、周辺と調和した景観形成のために整姿剪定を行う。	枝の張り出し防止のため、年間の伸張を考慮して剪定を行う。枯損枝、支障枝は除去する。
標準年間実施回数 (刈込・人力)	1回 (花芽の形成時期に留意する。)	1回 (花芽の形成時期に留意する。)

※低木剪定工以外の項目については、必要に応じて業務責任者が判断し、適宜行うものとする。

第27条 低木剪定工

1. 枝の密生した箇所は中すかしを行い、刈地原形を十分考慮しつつ、樹冠局縁の小枝を輪郭線を作りながら刈込むこと。
2. 裾枝の重要なものは、上枝を強く、下枝を弱く刈込むこと。
3. 花木類を刈込む場合は、花芽の分化時期と養生位置に注意し、次期開花に影響を与えないこと。
4. 数年の期間において刈込みを実施する場合は、第1回の刈込みの際に一度に刈込まず、数回の刈込みを通して徐々に刈地原形に仕立てていくこと。
5. 刈り取った枝葉は収集し、嬉野市の指示する場所に運搬・堆積するとともに、枝葉が樹冠内に残らないようにきれいに取り去り、刈込んだ樹木、寄植等の周辺はきれいに清掃すること。
6. 剪定にあたっては、樹木単体だけでなく、公園として望ましい植栽景観づくりを視野に入れて、望ましい樹形の確保に努めること。
7. 公園の景観維持及び樹木の生育等に支障があり、剪定だけでなく伐採の必要が生じた場合には、嬉野市に報告すること。

第28条 低木地除草工

1. 抜根除草
  - (1) 既存植物をいためないよう除草器具等を用いて根ごと取り除くこと。
  - (2) 抜き取った雑草は、収集し、嬉野市の指定する箇所に運搬・堆積するとともに、除草跡はきれいに清掃すること。
2. 人力除草
  - (1) 既存植物をいためないよう鎌等を用いて根際より刈り取ること。
  - (2) 抜き取った雑草は、収集し、嬉野市の指示する箇所に運搬・堆積するとともに、除草跡はきれいに清掃すること。

第29条 低木施肥工

1. 肥料の種類、施肥の方法(寒肥、追肥等)及び各樹木の特性に応じて、もっとも効果が期待できるよう、施肥量については過去の実績を踏まえて業務責任者が判断して行うこと。
2. 溝及び縦穴の掘削に際しては、樹根に損傷を与えないよう注意すること。
3. 生垣の場合、寒肥は縦穴、追肥は溝を掘り、肥料を入れ覆土すること。
4. 1本立ち及び小規模な寄植えの場合、輪肥・壺肥を主体とすること。

### 第30条 薬剤散布

1. 病虫害が発生した場合には、誘殺・塗布等散布以外の方法を検討し、やむを得ず散布する場合であっても、農薬取締法等の農薬関連法規や都道府県の定める農薬安全使用指導指針等、及びメーカー等で定めている使用安全基準、使用方法を遵守し、人や生き物の安全確保及び対象樹木の葉害に十分注意し、最小限の区域における農薬散布に留める。
2. 病虫害の発生に備え、予防的な散布を要すると判断した場合についても速やかに嬉野市と協議の上、適切な処置を講ずる。
3. 散布方法は、嬉野市と協議の上、それぞれの病虫害の特性に応じてもっとも効果的な方法で行う。
4. 散布日は、嬉野市と協議の上、風、日照、降雨等の天候条件を考慮し実施するが、開園時間内には、散布は実施しない。
5. 散布量は指定の濃度に正確に希釈混合したものを、病虫被害部分部を中心にむらなく散布する。
6. 散布に際しては、風上に背を向けて風下から散布する。また、公園利用者をはじめ周囲の対象植物以外のものにかからないよう、十分注意して行う。
7. 散布作業は、人体への影響を十分配慮し、ゴム手袋、マスク、帽子、メガネ、被服等完全なものを着用する。

## 第5章 自主事業

### 第31条 自主事業の基本事項

1. 事業者は、本公園における清掃業務、植物管理業務の実施に支障をきたすことがなく、かつ本公園の利便性や魅力をより一層高めるため、本公園の利用促進又はサービス向上に資する事業を、独自に企画提案し、自己の責任と費用により実施することができる。なお、実施に当たっては、事業計画書を作成し、実施の【30】日前までに嬉野市の承認を得る必要がある。自主事業の売上は事業者自らの収入とすることができる。
2. 以下の点に留意した自主事業については、本公園の利用促進又はサービス向上に資する提案として評価するが、この限りではない。
  - (1) 行催事の実施
    - ・ 本公園の利用増につながる各種行催事、本公園周辺エリアと一体となったイベントの開催等
  - (2) 飲食・物販施設等の運営
    - ・ 利用者サービス向上、滞在時間の創出等に資する飲食や物販の提供

### 第32条 許認可申請等

事業者は、本公園において自主事業を実施するにあたり必要となる都市公園法（昭和31年法律第79号）第5条、第6条に基づく許可を得ること。

## 第6章 委託費の支払い

### 第32条 委託費代金の支払い

1. 事業者は、提出した業務計画書に基づいて、本業務を実施することにより、達成すべき個別業務の管理水準（業務の最低の水準として示された本仕様書）を確保すること。
2. 嬉野市は、上記の履行内容を確認したうえで、事業者により月ごとの委託料（業務委託料に1/【履行期間の総月数】を乗じて得た額。以下同じ。1円未満四捨五入、【履行期間の総月数】回目で調整残額を支払う。）の支払請求書を翌月の【 】日までに、嬉野市に提出するものとする。
3. 嬉野市は、前項の規定による支払請求書の提出があったときは、その日から起算して【 】日以内に事業者により委託料を支払うものとする。
4. ただし、個別業務の管理水準が確保されていない場合は、風水害による長期閉園、その他の事業者の責に帰すことができない事由によると嬉野市が判断したものを除き、嬉野市は適切に業務を行うよう改善指示（業務の履行中を含む。）を行うこととする。事業者は要因分析を行い、嬉野市に業務改善計画書を提出し、その承諾を得ない限り、委託費の請求はできないものとする。

(注) 事業者の運営維持管理の責任に拠らない場合とは、以下の場合である。

  - ・ 震災等大規模な自然災害の影響が認められる場合
  - ・ 募集時には計画のなかった主要施設の一定期間使用中止があった場合
  - ・ その他、事業者の責任に拠らない事由が発生し、嬉野市が認めた場合
5. 事業者の運営維持管理の責任に拠らない事由により、業務実施前に事業者が作成した業務計画書をもとに設定した個別業務の管理水準が未達成の場合には、委託費の減額は行わない。

## 第7章 公園内の安全管理

### 第33条 公園内における安全管理

1. 本公園における公園利用者の安全確保並びに快適な利用を図るため、本業務の履行に当たり、常に公園利用者の迷惑とならないよう十分注意するとともに、本公園の利用に関し必要な事項について、適切な措置・対応を行う等、事業者の責任において常に善良なる管理を行うこと。
2. 新型インフルエンザや鳥インフルエンザのように、重症化する恐れのある感染症等の蔓延の恐れがある場合については、調査職員と協議の上、消毒液を設置する等、適切な措置・対応を行うこと。

3. 事業者は、本業務の履行に当たっては消防法に準拠するとともに、嬉野市が定める安全管理マニュアル等を遵守すること。
4. 事業者は、異常を確認した場合、速やかに嬉野市に報告する。安全管理には十分注意し本業務を履行すること。

#### 第34条 安全確保

1. 本業務の実施に当たっては、常に整理整頓を行い、危険な場所には必要な安全措置を講じ、事故の発生の防止に努めること。
2. 本業務を行う場所若しくは、その周辺に第三者が存する場合又は立ち入る恐れがある場合には、危険防止に必要な措置を講じた後、嬉野市に報告すること。
3. 設備に異常を認めた時は、危険防止に必要な措置を嬉野市に報告の上、当該措置を講ずること。
4. その他事故等が発生したとき、又はその恐れがあるときは、嬉野市が定める管理マニュアル等に則り、速やかに必要な措置を取り、事業者が作成した緊急連絡体制に基づき、次の各号に掲げる事項について、遅滞なく、事故報告書様式（別紙●「▲▲」参照）等により嬉野市に報告すること。
  - (1) 事故発生日時
  - (2) 事故発生場所（図示）
  - (3) 事故発生の概要（受傷者の氏名・連絡先・受傷状況・事故原因等）
  - (4) 事故の程度
  - (5) 人身事故の場合は、医師の診断結果
  - (6) 事故処理の概略
  - (7) 再発防止策等

#### 第35条 救急対応

1. 事業者は、救急活動及びその報告に関するマニュアルを作成し、嬉野市に提出すること。
2. 事業者は、救急活動を要する措置をとった場合は、その原因となる事項や処置内容等を正確に記録するとともに、その経過及び結果を速やかに嬉野市に報告すること。ただし、軽微なものについては、後日報告とすることができる。様式については別途協議するものとする。
3. 重大事故については直ちに嬉野市に電話等にて第一報を入れるとともに、対応を協議し、その指示に従うこと。また、その後の経過についても逐次書面等により嬉野市に報告を行うこと。なお、重大事故とは公園管理又は公園施設に起因するか若しくはその恐れのある事故が起こった場合、又は30日以上の治療を要する重傷者若しくは死者の発生する事故が起こった場合、さらに人的被害が発生しなくても、公園施設に起因する30日以上の治療を要する重傷者又は死者が発生する恐れがあった事故が起こった場合とする。
4. 傷病者の発生に備え、日頃から研修・訓練等を行うこと。

#### 第36条 災害時、異常時等の対応

1. 事業者は、災害防止等のために必要があると認められるときは、公園利用者の安全を確保し、迅速かつ的確に避難誘導を行う等臨機の措置をとること。
2. 前項の場合において、事業者は、そのとった措置の内容を嬉野市に速やかに報告すること。
3. 台風、豪雨等の災害発生が予想される場合には、現場の状況に応じ事前に土のうの設置、雨水桝の詰まり防止のための落ち葉除去等必要な措置を講じ、被害の軽減に努めること。
4. 事業者は、夜間及び休園日において、異常を発見した場合は、必要に応じて警察、消防等の関係機関等に通報し、適切な措置を講ずるとともに、嬉野市に速やかに報告すること。
5. 嬉野市は、災害防止や本業務の履行上特に必要と認めるときは、事業者に対して、臨機の措置をとることを指示することができる。
6. 嬉野市の指示により、災害時、異常時等の緊急を要する場合は、事業者は、嬉野市が定める安全管理マニュアルに則り、迅速に必要な人員を確保し、適切な措置・対応を行うこと。
7. 事業者は、事故や災害発生時等への対応のため、事業者の役割・行動・体制等を取りまとめた危機管理マニュアルを作成し、嬉野市に提出し、承諾を得るものとする。
8. 事業者は、事故や地震等の災害発生時等には、前項において作成したマニュアルに基づき、公園の開園日、開園時間に関わらず速やかに参集し、適切な措置・対応を行うこと。

#### 第37条 園内の車両走行

1. 園内における業務用車両の運行については、公園利用者の安全と快適な利用を妨げないような運転・走行・駐停車・作業態度等に努めること。

#### 第38条 事業者の過失による管理を許可した施設等の事故、破損等

管理を許可した施設等に関して、事業者の過失による事故、破損等が生じた場合には、事業者の責任において処理するものとする。なお、事故・器物の破損等が発生した場合には、速やかに嬉野市に報告すること。

## 第8章 協議・調整等

### 第39条 嬉野市の要請への協力

1. 嬉野市から本公園に関する調査、又は作業の指示等があった場合には、迅速、誠実かつ積極的な対応を行うこと。
2. その他、嬉野市が実施又は要請する事業への参加・協力・実施を、積極的かつ主体的に行うこと。
3. 本業務の実務を通じた経験や知見、公園利用者からの意見・苦情・要望は、即地的にも確認できるよう記録、集計・分析した結果と本業務に反映させるよう努めた事項について、嬉野市に報告するよう努めること。

### 第40条 嬉野市との協議等

1. 事業者は、本仕様書等において、嬉野市との協議が必要とされている事項については、十分な時間的余裕を持って協議を行うこと。
2. 本仕様書に明記されていない事項又は本仕様書の内容について疑義を生じた場合は、嬉野市と協議すること。
3. 業務責任者又は業務担当者は、本業務の実施方法等について必要がある場合は、嬉野市の指示を求めることができる。
4. 不測の事態又は疑問等が生じた場合は、速やかに嬉野市と協議すること。

### 第41条 その他の協議・報告等

事業者は、本公園の管理・運営等で必要な以下の調整を適切に行い、結果等については、必要に応じて報告する。

1. 地元自治体、マスコミ等関係機関等との協議
2. 持込みイベント等の利用調整

### 第42条 官公署への連絡・届出

事業者は、官公署への連絡、届出手続きは嬉野市に協力し、遅滞なくこれを処理すること。また、事業者による作業等の実施に当たり官公署への連絡、届出が必要となるときは事業者において行うこと。

## 第9章 雑則

### 第43条 再委託の禁止

事業者は、委託業務を第三者に委託してはならない。

### 第44条 保険の付保及び事故の補償

1. 事業者は、雇用保険法、労働者災害補償保険法及び健康保険法の規定により、雇用者等の雇用形態に応じ、雇用者等を被保険者とするこれらの保険に加入しなければならない。
2. 事業者は、雇用者等の業務に関して生じた負傷、疾病、死亡及びその他の事故に対して責任をもって適切な補償をしなければならない。
3. 事業者は、上記保険の他、必要に応じて各種保険に加入すること。

### 第45条 機械器具等の無償貸与等

#### 1. 機械器具等の無償貸与

本業務の遂行に必要な、嬉野市が保有する機械器具等を、事業者は無償で貸与する。提供施設については事業者にて適正に管理すること。損傷・盗難・亡失等が発生した場合は嬉野市に報告すること。

#### 2. 物品等の負担区分の管理及び修繕の取扱

本業務の遂行に必要な用具等の物品については事業者の負担とし、適正に管理を行うこととする。

#### 3. 残存する備品の取扱い

(1) 事業者は、本業務完了の際、残存する備品は全て嬉野市に引き渡すこと。ただし、翌年度において当該業務に継続して使用されるものはこの限りではない。

(2) 残存する備品とは、嬉野市が貸与したあるいは本業務において管理上必要となり委託費で取得した機械器具、その他の物品のうち、原状のまま比較的長期の使用に耐え、取得価格（消費税込み）が5万円以上のものをいう。また、嬉野市より貸与された又は委託費で取得した5万円以下の物品等については残数を報告すること。

(3) 事業者が持ち込んだ機器・設備等については、嬉野市の事務・事業に支障をきたすことのないよう適切な管理を行うこと。

### 第46条 本業務の引継

1. 事業者は、契約が完了する場合、又は解除になる場合には、嬉野市の立会の下、嬉野市が指示する者に対し、誠意をもって、円滑に事務の引き継ぎを行わなければならない。
2. 不可抗力その他、嬉野市や事業者の責めに帰することができない事由により管理の継続が困難となった場合は、嬉野市と事業者は管理の継続の可否について協議すること。

3. 事業者は、本業務の履行期間（継続して、契約した場合は除く）又は、契約が解除されるまでは、本公園の運営維持管理が円滑に実施されるよう業務実施体制を維持すること。
4. 履行期間後において補償すべき事態が発覚し、その原因が事業者の履行期間内の瑕疵等であることが明らかな場合は、その費用は事業者が負担すること。

#### 第 47 条 情報公開

事業者は、文書の開示等の情報公開については、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成 21 年 7 月 1 日法律第 66 号）の規定に準じて取り扱うものとする。この場合、嬉野市と協議すること。

#### 第 48 条 スタッフの服装

事業者は、スタッフの服装及び園内で使用する作業用機械、器具、車両等については、本公園の運営維持管理業務を遂行するに相応しいものとし、イメージアップに心掛けること。

#### 第 10 章 個人情報の取扱いについて

##### 第 50 条 基本的事項

事業者は、個人情報の保護の重要性を認識し、本業務における事務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人の権利利益を侵害することのないよう、行政機関の保有する個人情報の保護に関する法律（平成 15 年 5 月 30 日法律第 58 号）第 6 条第 2 項の規定に基づき、個人情報の漏えい、滅失、改ざん又はき損の防止その他の個人情報の適切な管理のために必要な措置を講じなければならない。

##### 第 51 条 秘密の保持

事業者は、本業務における事務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。この契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

##### 第 52 条 取得の制限

事業者は、本業務における事務を処理するために個人情報を取得するときは、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。また、当該利用目的の達成に必要な範囲内で、適正かつ公正な手段で個人情報を取得しなければならない。

##### 第 53 条 利用及び提供の制限

事業者は、嬉野市の指示又は承諾があるときを除き、本業務における事務を処理するための利用目的以外の目的のために個人情報を自ら利用し、又は提供してはならない。

##### 第 54 条 複写等の禁止

事業者は、嬉野市の指示又は承諾があるときを除き、本業務における事務を処理するために発注者から提供を受けた個人情報が記録された資料等を複写し、又は複製してはならない。

##### 第 55 条 事案発生時における報告

事業者は、個人情報の漏えい等の事案が発生し、又は発生するおそれがあることを知ったときは、速やかに嬉野市に報告し、嬉野市の指示に従うこと。本業務にかかる契約が終了し、又は解除された後においても同様とする。

##### 第 56 条 資料等の返却等

事業者は、本業務における事務を処理するために発注者から貸与され、又は事業者が収集し、若しくは作成した個人情報が記録された資料等を、本業務にかかる契約の終了後又は解除後速やかに発注者に返却し、又は引き渡さなければならない。ただし、嬉野市が、廃棄又は消去等別の方法を指示したときは、当該指示に従うこと。

##### 第 57 条 管理の確認等

嬉野市は、事業者における個人情報の管理の状況について適時確認することができる。また、嬉野市が必要と認めるときは、事業者に対し個人情報の取扱い状況について報告を求め、又は検査することができる。

##### 第 58 条 従事者への周知

事業者は、従事者に対し、在職中及び退職後においても本業務における事務に関して知り得た個人情報の内容をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならないこと等、個人情報の保護に関して必要な事項を周知しなければならない。

##### 第 59 条 罰則

事業者は、正当な理由無く、又は、不正な利益を図る目的で個人情報を提供したり、盗用したりした場合は、法律に基づき罰則が科せられる。

以上

### (3) 契約書案

図表 117 包括的運営維持管理業務委託 契約書案

嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託 契約書 (案)

(用語の定義)

第1条 本契約において用いられる用語の定義は、以下に定めるところによる。

(1) 「本契約等」とは、本契約、受託者選定要項及び技術提案書（本件業務の受託者選定手続きにおいて、受託者が提出した技術提案書をいう。以下同じ。）の総称をいう。

(2) 「受託者選定要項」とは、嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託に関し、委託者が【 】年【 】月【 】日に公表した募集要項、嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託業務仕様書（以下「本件仕様書」という。）その他委託者が公表した書類及びこれらの書類に関する質問回答書の総称をいう。

(3) 「本件業務」とは、本件仕様書に定める嬉野市公園施設包括的運営維持管理業務委託をいう。

(4) 「本件施設」とは、本件仕様書に定める施設をいう。

(5) 「業務準備期間」とは、本契約締結日から履行開始日の前日までの期間をいう。

(6) 「業務移行期間」とは、履行期間の最終【 】ヶ月間をいう。

(7) 「業務事務所」とは、本件業務を実施する事務所として、本件仕様書において委託者が指定した場所をいう。

(8) 「不可抗力」とは、暴風、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、火災、争乱、暴動、その他通常予想を超えた自然的若しくは人為的な事象であって、委託者及び受託者の責めに帰すことができないもので、委託者及び受託者によっても予見し得ず、若しくは予見できてもその損失、損害又は障害発生の防止手段を合理的に期待できない事由をいう。

(総則)

第2条 委託者及び受託者は、本契約に基づき、受託者選定要項並びに技術提案書に従い、日本国の法令を遵守し、本契約を履行する。

2 受託者は、履行期間中、本件仕様書に示す本件業務を行うとともに、本契約の業務報告書を委託者に提出するものとし、委託者は、その業務委託料を支払うものとする。

3 本契約の履行に関して委託者と受託者との間で用いる言語は、日本語とする。

4 本契約に定める金銭の支払いに用いる通貨は、日本円とする。

5 本契約の履行に関して委託者と受託者との間で用いる計量単位は、受託者選定要項に特別の定めがある場合を除き、計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

6 本契約及び受託者選定要項における期間の定めについては、民法（明治29年法律第89号）及び商法（明治32年法律第48号）の定めるところによるものとする。

7 本契約は日本国の法令に準拠するものとする。

8 委託者及び受託者は、本契約に関する一切の紛争については、委託者の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とすることに合意する。

9 委託者は、本契約に基づくすべての行為を共同企業体の代表者に対して行うものとし、委託者が当該代表者に対して行った本契約に基づくすべての行為は、当該共同企業体のすべての構成員に対して行ったものとみなし、また、受託者は、委託者に対して行う本契約に基づくすべての行為について当該代表者を通じて行わなければならない。

(指示及び協議の書面主義)

第3条 本契約等に定める指示、請求、通知、報告、承諾、質問、回答及び解除（以下「指示等」という。）は、書面により行わなければならない。

2 前項の規定にかかわらず、緊急やむを得ない事情がある場合には、委託者及び受託者は、前項に規定する指示等を口頭で行うことができる。この場合において、委託者及び受託者は、既に行った指示等を書面に記載し、【 】日以内にこれを相手方に交付するものとする。

3 委託者及び受託者は、本契約等の他の条項の規定に基づき協議を行うときは、当該協議の内容を書面に記録するものとする。

(業務計画書)

第4条 受託者は、履行開始日の【 】日前までに、その費用により、本契約等に記載された条件を満たす業務計画書を作成し、委託者に提出し、委託者の確認を得るものとする。業務計画書には【別紙1】に記載した事項を記載しなければならない。

2 受託者は、業務計画書に基づき本件業務を実施するものとする。委託者が、業務計画書に基づき本件業務が行われていないおそれがあると判断した場合、委託者は受託者に説明を求めることができる。その結果、委託者が、業務計画書に基づき本件業務が行われていないと認めた場合、委託者は受託者に是正（業務計画書の変更を含む）を求めることができる。

3 受託者が業務計画書の変更を希望する場合、受託者は、変更の【 】日前までに変更理由及び変更内容を委託者に提出し、委託者の確認を得なければならない。

4 前三項に定めるほか、受託者は業務準備期間中に、本件仕様書の定めるところに従い、提出書類の提出及び業務実施体制の整備を行わなければならない。

(契約保証金)

第5条 受託者は、本契約の締結と同時に、次の各号のいずれかに掲げる保証を付さなければならない。ただし、第4号の場合においては、履行保証保険契約の締結後、直ちにその保険証券を委託者に寄託しなければならない。

(1) 契約保証金の納付

(2) 契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供

(3) 本契約による債務の不履行により生ずる損害金の支払いを保証する銀行又は委託者が確実と認める金融機関等の保証

(4) 本契約による債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

2 前項の保証に係る契約保証金の額、保証金額又は保険金額（第5項において「保証の額」という。）は、業務委託料の10分の【1】以上としなければならない。

3 受託者が第1項第3号又は第4号に掲げる保証を付す場合は、当該保証は第47条第3項各号に規定する者による契約の解除の場合についても保証するものでなければならない。

4 第1項の規定により、受託者が同項第2号又は第3号に掲げる保証を付したときは、当該保証は契約保証金に代わる担保の提供として行われたものとし、同項第4号に掲げる保証を付したときは、契約保証金の納付を免除する。

5 業務委託料の変更があった場合には、保証の額が変更後の業務委託料の10分の【1】に達するまで、委託者は、保証の額の増額を請求することができ、受託者は、保証の額の減額を請求することができる。

(契約上の地位の譲渡等)

第6条 受託者は、委託者の承諾を得た場合を除き、本契約に基づく権利若しくは義務又は契約上の地位を譲渡し、また、本契約に基づく権利について質権その他の担保権を設定することはできない。

(著作権の利用等)

第7条 委託者が本契約に基づき受託者に対して提供した情報、書類、図面等（委託者が著作権を有しないものを除く。）に関する著作権は、委託者に帰属する。

2 受託者は、成果物が著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物（以下「著作物」という。）に該当する場合には、当該著作物にかかる受託者の著作権（同法第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を、当該著作物の引渡し時に、委託者に無償で譲渡する。

3 受託者は、委託者が成果物を次の各号に掲げるところにより利用することができるようにしなければならない。自ら又は著作者（委託者を除く。）をして、著作権法第19条第1項又は第20条第1項に定める権利を行使し、又はさせてはならない。

(1) 著作者名を表示することなく、成果物の全部若しくは一部を自ら公表し、若しくは広報に使用し、又は委託者が認めた公的機関をして公表させ、若しくは広報に使用させること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること

(3) 本件施設の維持管理、修繕等のために必要な範囲で、委託者又は委託者が委託する第三者をして、成果物について複製、頒布、展示、改変、翻案その他の修正をすること。

4 受託者は、自ら又は著作者をして、次の各号に掲げる行為をし、又はさせてはならない。ただし、予め、委託者の承諾を得た場合は、この限りではない。

(1) 成果物の内容を公表すること。

(2) 成果物を他人に閲覧させ、複写させ、又は譲渡すること。

5 委託者は、成果物について、成果物が著作物に該当するか否かにかかわらず、委託者の裁量により利用する権利及び権限を有するものとし、その利用の権利及び権限は、本契約の終了後も存続する。

(著作権等の譲渡禁止)

第8条 受託者は、自ら又は著作者をして、成果物にかかる著作権の権利を第三者に譲渡し、若しくは承継し、又は譲渡させ、若しくは承継させてはならない。ただし、予め、委託者の承諾を得た場合は、この限りではない。

(著作権の侵害防止)

第9条 受託者は、成果物が、第三者の有する著作権を侵害するものでないことを委託者に対して保証する。

2 成果物が第三者の有する著作権を侵害した場合において、当該第三者に対して損害の賠償を行い、又は必要な措置を講じなければならないときは、受託者は、その賠償額を負担し、又は必要な措置を講ずる。

(本件業務の実施)

第10条 受託者は、本契約等の定めるところに従い、善良なる管理者の注意義務をもって、本件業務を実施しなければならない。

2 受託者は、本契約等で定められた範囲内において、その裁量により、人員配置、維持管理方法、使用機材、消耗品などを決定し本件業務を行うことができる。

(優先関係)

第11条 本契約及び受託者選定要項の間、又は、本契約及び技術提案書の間で齟齬が生じた場合、本契約を優先する。受託者選定要項及び技術提案書の間で齟齬が生じた場合、受託者選定要項を優先する。ただし、技術提案書が受託者選定要項及び本件仕様書の水準を超えた提案を含む場合には、当該提案部分については、技術提案書が優先する。

(許認可の取得等)

第12条 受託者は、法令上に定める資格を有する者が実施すべき業務を実施する際には、それぞれ必要な資格を有する者に担当させなければならない。

2 前項のほか、受託者は、自主事業（本件仕様書で定める自主事業をいう。）の実施に必要な収益施設等の設置に係わる許認可等を、その責任と費用により取得して維持しなければならない。

(引継事項)

第13条 受託者は、業務準備期間に、委託者から本件業務に関する引継事項を受領するとともに、実施する業務の内容について把握しておかななければならない。

2 受託者は、業務準備期間に、本契約開始前に本件業務の全部又は一部を受託していた者から、本件業務に関する引継事項を受領し、本契約が終了するまで、業務事務所に備え置くものとする。

3 委託者は、いつでも、業務事務所において引継事項を閲覧し、また、受託者に対し引継事項の内容の説明を求めることができる。

4 受託者は、必要に応じて、引継事項の内容を変更するものとする。受託者は、引継事項の内容を変更したときは、委託者に対し、速やかに引継事項を変更した旨通知するものとする。

(再委託の禁止)

第14条 受託者は、本件業務を第三者に再委託してはならない。

(地域住民対応)

第15条 受託者は、必要に応じて、自らの費用負担及び責任において、本件業務の実施に必要な住民対応を行わなければならない。

2 受託者は、予め、委託者の承諾を受けない限り、住民対応の不調を理由に本件業務を変更することはできない。

3 受託者は、住民対応の結果、本件業務の実施に必要となった費用を負担しなければならない。ただし、本件業務を行政サービスとして実施すること自体に関する住民対応に要する費用及び損害については、委託者の負担とする。

(受託者等に対する措置請求)

第16条 委託者は、受託者の使用人又は受託者から業務を委任された者がその業務の実施につき著しく不適当と認められるときは、受託者に対して、その理由を明示した上で、必要な措置をとるべきことを請求することができる。

2 受託者は、前項の規定による請求があったときは、当該請求に係る事項について決定し、その結果を、請求を受けた日から【 】日以内に委託者に通知しなければならない。

3 本契約等に従った本件業務が実施されていないと委託者が判断した場合、委託者は、違反内容を明示した上で、受託者に対して改善業務計画書の提出を命じることができる。受託者は、改善業務計画書の提出を命じられてから【 】日以内に改善業務計画書を委託者に提出し、自らの費用負担及び責任において、委託者の確認を受けた改善業務計画書に従い本件業務を行わなければならない。

4 委託者は、前項の期間内に受託者が改善業務計画書を提出しない場合（改善業務計画書により、指摘された違反内容を是正することができないと認められる場合を含む）、又は改善業務計画書どおりに本件業務が行われていない場合は、求める措置の内容とその理由を明示した上で、受託者に必要な措置を受託者の負担により行うことを請求することができる。

(業務の報告等)

第17条 受託者は、履行期間中、本件業務について、本件仕様書に定める提出書類を作成し、委託者に提出するものとする。

2 委託者は、前項に基づき提出された書類の内容について、受託者に説明を求め、また、必要な範囲で、受託者が本件業務に関し所持しているその他の資料の提出を求めることができる。

3 受託者は、業務完了時、本件業務について本件仕様書に定める提出書類を作成し、委託者に提出するものとする。

(仕様書等と業務内容が一致しない場合の改善義務)

第18条 受託者は、業務の内容が本件仕様書又は委託者の指示若しくは委託者と受託者との協議の内容に適合しない場合には、これらに適するよう必要な改善を行わなければならない。この場合において、当該不適合が委託者の指示によるときその他委託者の責めに帰すべき事由によるときは、委託者は、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、又は受託者に損害を及ぼしたときはその損害を賠償しなければならない。

(条件変更等)

第19条 受託者は、業務を行うに当たり、次の各号のいずれかに該当する事実を発見したときは、その旨を直ちに委託者に通知し、その確認を請求しなければならない。

(1) 本件仕様書（委託者が受託者選定の際に提供した本件施設の現況に関する資料等委託者が提供した本件施設に関する資料を含む。本条において、以下同じ。）に誤謬又は脱漏があること。

(2) 本件仕様書の表示が明確でないこと。

(3) 業務実施上の制約等本件仕様書に示された自然的又は人為的な業務実施条件と実際の業務実施条件が相違すること。

(4) 本件仕様書に明示されていない業務実施条件について予期することのできない特別な状態が生じたこと。

2 委託者は、前項の規定による確認を請求されたとき又は自ら同項各号に掲げる事実を発見したときは、受託者の立会いの下、直ちに調査を行わなければならない。ただし、受託者が立会いに応じない場合には、受託者の立会いを得ずに行うことができる。

3 委託者は、受託者の意見を聞いて、調査の結果（これに対してとるべき措置を指示する必要があるときは、当該指示を含む。）をとりまとめ、調査の終了後【 】日以内に、その結果を受託者に通知しなければならない。ただし、その期間内に通知できないやむを得ない理由があるときは、予め、受託者の意見を聞いた上、当該期間を延長することができる。

4 前項の調査の結果により第1項各号に掲げる事実が確認された場合において、必要があると認められるときは、委託者は、本件仕様書の変更又は訂正を行わなければならない。

5 前項の規定により本件仕様書の変更又は訂正が行われた場合において、委託者は、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、又は受託者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

(委託者による本件業務の内容の変更)

第20条 委託者は、法令の変更、技術の革新その他の理由により本件業務の内容の変更を希望する場合、受託者に対して、変更を希望する日（以下、本条において「変更日」という。）の【 】ヶ月前までに変更案（委託費部分を含まない。以下、本条において「変更案」という。）を提出するものとする。なお、委託者は、事前に変更案について受託者の意見を聞くよう努めなければならない。

2 受託者は、前項の変更案を受領した場合、変更案を受領してから【 】ヶ月以内に、委託者に対し、変更案に対応する業務委託料に関する見積り（応募の際に添付した費用内訳書と同様の内容）を提出するものとする。

3 委託者は、受託者に対し、前項の見積りを受領してから【 】ヶ月以内に前項の見積りを承諾するか否かを通知しなければならない。承諾する旨の通知がなされた場合、変更日をもって本契約は変更案及び見積りに従って変更されるものとする。

4 委託者が見積りを承認しない旨受託者に対して通知した場合、委託者及び受託者の協議により変更案及び業務委託料を定めるものとする。本項の協議が前項の通知を受け取った後【 】ヶ月以内に成立しない場合（なお、この期間については両者の合意の上変更することができる）、委託者は変更案の撤回または契約の終了のいずれかを受託者に対して通知するものとする。委託者が契約の終了を通知した場合、変更日の前日に本契約は終了するものとする。本項により契約が終了した場合、第34条第2項を準用する。

5 第1項の期間は、公益上やむをえない事由がある場合、短縮することができる。この場合、受託者は変更案の受領後可能な限り速やかに第2項の見積りを提出しなければならない。

(受託者による本件業務の内容の変更)

第21条 受託者は、本件業務の内容の変更を希望する場合、委託者に対して、変更を希望する日（以下、本条において「変更日」という。）の【 】ヶ月前までに変更案（委託費部分を含む。以下、本条において、「変更案」という。）を提出するものとする。なお、委託者は、事前に変更案について受託者の意見を聞くよう努めなければならない。

2 委託者は、受託者に対し、前項の変更案を受領してから【 】ヶ月以内に変更案を承諾するか否かを通知しなければならない。承諾する旨の通知がなされた場合、変更日をもって本契約は変更案に従って変更されるものとする。なお、変更案は、両者協議の上変更できるものとする。

(業務の中止)

第22条 不可抗力により、作業現場の状態が著しく変動したため、受託者が業務を行うことができないと認められるときは、委託者は、業務の中止内容を直ちに受託者に通知して、業務の全部又は一部を一時中止させなければならない。

2 委託者は、前項の規定によるほか、必要があると認めるときは、業務の中止内容を受託者に通知し、業務の全部又は一部を一時中止させることができる。

3 委託者は、前二項の規定により業務を一時中止した場合において、必要があると認められるときは、業務委託料を変更し、又は受託者が業務の続行に備え業務の一時中止に伴う増加費用を必要としたとき若しくは受託者に損害を及ぼしたときは、その増加費用を負担し、若しくはその損害を賠償しなければならない。

(業務に係る受託者の提案)

第23条 受託者は、本件仕様書等（本件業務に関する指示を含む。本条において、以下同じ。）について、技術的又は経済的に優れた代替方法その他改良事項を発見し、又は発案したときは、委託者に対し、当該発見又は発案に基づき本件仕様書等の変更を提案することができる。

2 委託者は、前項に規定する受託者の提案を受けた場合において、必要があると認めるときは、本件仕様書等の変更を受託者に通知するものとする。

3 委託者は、前項の規定により本件仕様書等が変更された場合において、必要があると認められるときは、業務委託料を変更しなければならない。

(業務委託料の変更方法等)

第24条 第18条、第19条、第22条、第23条の規定により業務委託料の変更を行う場合における当該変更の額は、委託者と受託者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から【 】日以内に協議が整わない場合には、委託者が定め、受託者に通知する。

2 前項の協議開始の日については、委託者が受託者の意見を聞いて定め、受託者に通知するものとする。ただし、委託者が業務委託料の変更事由が生じた日から【 】日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受託者は、協議開始の日を定め、委託者に通知することができる。

3 第15条、第18条、第19条、第22条の規定により、委託者が費用を負担し、又は損害を賠償する場合の負担額又は賠償額については、委託者と受託者とが協議して定める。

(著しく賃金又は物価が変動した場合の契約変更)

第25条 委託者又は受託者は、履行期間内で契約締結の日から12月経過した後日本国内における賃金水準又は物価水準の変動により業務委託料の金額が不適当となったと認めるときは、相手方に対して業務委託料の金額の変更を請求することができる。

2 前項による請求は、本条の規定により業務委託料の金額の変更を行った後再度行うことができる。この場合においては、第1項中「契約締結の日」とあるのは「直前の本条に基づく委託金額変更の基準とした日」と読み替える。

3 予期することのできない特別の事情により、履行期間内に日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションが生じ、業務委託料の金額が著しく不適当となったときは、委託者又は受託者は前二項の規定にかかわらず、相手方に対して業務委託料の金額の変更を請求することができる。

4 第1項又は前項の場合において、業務委託料の金額の変更額については委託者と受託者が協議して定める。ただし、協議開始の日から【 】日以内に協議が整わない場合にあっては、委託者が定め、受託者に通知する。

5 前項の協議開始の日については委託者が受託者の意見を聞いて定め、受託者に通知しなければならない。ただし、委託者が第1項又は第3項の請求を行った日又は受けた日から【 】日以内に協議開始の日を通知しない場合には、受託者は協議開始の日を定め、委託者に通知することができる。

(法令等の変更)

第26条 法令等（法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、通知、通達、及びガイドラインをいう。本条において、以下同じ。）の変更により、本件業務の実施が著しく困難となった場合又は本件業務の実施に増加費用が発生する可能性が生じた場合、受託者は、委託者の指示に従い対応するものとし、これにより発生する費用の負担は次の各号のとおりとする。この場合、受託者は、本件業務への影響を軽減するために合理的な努力を行う義務を負うものとする。ただし、受託者の故意又は重過失によって要した費用が増加した場合は受託者の負担とする。

(1) 本件業務に直接関係する法令等の変更の場合には、委託者の負担とする。

(2) 本件業務のみではなく、広く一般的に適用される法令等の変更の場合には、受託者の負担とする。

2 法令等の変更により、本件業務を行うことができなかった期間の業務委託料については、当該期間において実施できなかった本件業務に関して受託者が免れることのできなかった費用相当分を支払うものとする。

3 法令等の変更により本件業務の内容を変更する必要がある場合、委託者は、必要である範囲内において、本件業務の内容を変更することができる。また、法令等の変更により本契約の継続が著しく困難である場合、委託者は直ちに本契約を解除することができる。

4 前項の委託内容の変更又は本契約の解除により受託者に生じた費用については、第1項に定めるところによる。

(一般的損害)

第27条 受託者の本契約の違反その他受託者の責めに帰すべき事由により、委託者に損害が生じた場合、受託者が委託者に対して、生じた損害を賠償する責任を負うものとする。

2 委託者の本契約の違反その他委託者の責めに帰すべき事由により、受託者に損害が生じた場合、委託者は受託者に対して、生じた損害を賠償する責任を負うものとする。

#### (貸与品)

第28条 委託者が受託者に貸与する機械器具、図面その他業務に必要な物品等（以下「貸与品」という。）の品名、数量、品質、規格又は性能、引渡場所及び引渡時期は、【別紙2】に定めるところによる。また、貸与品について本契約で定めていないものは本件仕様書に定めるとおりとする。

2 貸与品の引渡しに当たっては、受託者の立会いの上、委託者の負担において、当該貸与品を検査しなければならない。この場合において、当該検査の結果、その品名、数量、品質、規格又は性能が【別紙2】の定めと異なり、又は使用に適用できないと認めるときは、受託者は、その旨を直ちに委託者に通知しなければならない。

3 受託者は、貸与品の引渡しを受けたときは、引渡しの日から7日以内に、発注者に借用書又は受領書を提出しなければならない。

4 受託者は、貸与品の引渡しを受けた後、当該貸与品に第2項の検査により発見することが困難であった隠れた瑕疵があり使用に適当でないと認めるときは、その旨を直ちに委託者に通知しなければならない。

5 委託者は、受託者から第2項後段又は前項の規定による通知を受けた場合において、必要があると認められるときは、当該貸与品に代えて他の貸与品を引渡し、貸与品の品名、数量、品質、規定又は性能を変更し、当該貸与品の使用を受託者に請求しなければならない。

6 委託者は、前項の場合において、必要があると認められるときは工期若しくは委託料を変更し、又は委託者に損害を及ぼしたときは必要な費用を負担しなければならない。

7 受託者は、貸与品を善良な管理者の注意をもって管理しなければならない。

8 受託者は、【別紙2】に定めるところにより、業務の完了、【別紙2】の変更等によって不用となった貸与品を発注者に返還しなければならない。

9 受託者は、故意又は過失により貸与品が滅失若しくはき損し、又はその返還が不可となったときは、委託者の指定した期間内に代品を収め、若しくは現状に復して返還し、又は返還に代えて損害を賠償しなければならない。

#### (第三者に及ぼした損害)

第29条 受託者の責めに帰すべき事由により第三者に損害が生じた場合、受託者は当該第三者に対してその損害を賠償する義務を負う。受託者の責めに帰すべき事由により委託者が第三者に対して損害賠償義務を負う場合、委託者は受託者に対して求償権を行使することができる。

2 前項の規定にかかわらず、同項に規定する賠償額（第46条に定めるところにより付された保険によりてん補された部分を除く。）のうち、委託者の指示、貸与品等の性状その他委託者の責めに帰すべき事由により生じたものについては、委託者がその賠償額を負担する。ただし、受託者が、委託者の指示又は貸与品等が不相当であること等委託者の責めに帰すべき事由があることを知りながらこれを通知しなかったときは、この限りではない。

#### (不可抗力)

第30条 不可抗力により、本件業務の実施が著しく困難となった場合又は本件施設に損傷を及ぼす可能性が生じた場合、受託者は、委託者の指示に従い対応するものとし、また、本件施設への被害、業務への影響を軽減するために合理的な努力を行う義務を負うものとする。これにより発生する費用は、委託者の負担とする。ただし、受託者の故意又は重過失によって要した費用が増加した場合は受託者の負担とする。また、不可抗力の発生に伴い、本件委託業務のうち事故対応業務及び災害対応業務として実施すべき業務に関して発生した費用は、受託者の負担とする。

2 不可抗力により本件施設が損傷した場合、委託者の費用と責任において修繕を行うものとする。ただし、受託者の故意又は重過失によって、本件施設の損傷が拡大した場合又は防止することが可能であった損傷が生じた場合、これによる本件施設の修繕費用の増加分については受託者の負担とする。

3 前項に規定する本件施設の損傷により、本件業務を行うことができなかった期間の業務委託料については、当該期間において実施できなかった本件業務に関して受託者が免れることのできなかった費用相当分を支払うものとする。

4 本件施設の損傷により本件業務の内容を変更する必要がある場合、委託者は、必要である範囲内において、本件業務の内容を変更することができる。また、本件施設の損傷により本契約の継続が著しく困難である場合、委託者は直ちに本契約を解除することができる。

5 前項の委託内容の変更又は本契約の解除により受託者に生じた費用については、委託者の負担とする。

#### (委託者による履行状況の確認)

第31条 委託者（本項で規定する履行状況の確認について、委託者から委託を受けた者を含む。以下本条及び第32条第1項において同じ。）は、随時、本件業務の実施について履行状況の確認を行うことが

できるものとし、受託者はこれに協力しなければならない。ただし、委託者は受託者の業務に支障が生じないよう努めなければならない。

(業務委託料の支払)

第32条 委託者は、本件仕様書に規定する業務報告書を受領したときは、受領した日から【 】日以内に報告内容を確認し、受託者にその結果を通知する。

2 受託者は、前項の通知を受けた後に、各月の業務委託料（本契約上受託者が委託者に請求できる費用を含む）の支払いを翌月の【 】日までに請求する。

3 委託者は、前項の規定による請求を受けた日から【30】日以内に当該業務委託料を支払うものとする。

4 業務委託料の支払方法については、【別紙3】に定めるところによる。

(業務移行期間)

第33条 受託者は、本件仕様書の定めるところにより、業務移行期間において、本件業務の引継に必要な業務を行わなければならない。

(委託者の任意解除権)

第34条 委託者は、業務が完了するまでの間は、次条又は第36条の規定によるほか、必要があるときは、【 】ヶ月前までに通知することにより、本契約を解除することができる。

2 委託者は、前項の規定により本契約を解除した場合において、受託者に損害を及ぼしたときは、その損害を賠償しなければならない。

3 前条の規定は、第1項の規定により本契約が解除された場合に準用するとともに、受託者は必要な本件業務の引継を行わなければならない。

(委託者の催告による解除権)

第35条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(1) 正当な理由なく、業務に着手すべき期日を過ぎても業務に着手しないとき。

(2) 正当な理由なく、第32条第1項の履行の追完がなされないとき。

(委託者の催告によらない解除権)

第36条 委託者は、受託者が次の各号のいずれかに該当するときは、直ちに本契約を解除することができる。

(1) 第6条第1項の規定に違反して業務委託料債権を譲渡したとき。

(2) 受託者が本契約に基づく業務の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき。

(3) 受託者の業務の一部の履行が不能である場合又は受託者がその業務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき。

(4) 前三号に掲げる場合のほか、受託者がその債務の履行をせず、委託者が前条の催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき。

(5) 暴力団（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号に規定する暴力団をいう。以下この条において同じ。）又は暴力団員（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6号に規定する暴力団員をいう。以下この条において同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者に業務委託料債権を譲渡したとき。

(6) 第38条又は第39条の規定によらないで本契約の解除を申し出たとき。

(7) 受託者（受託者が共同企業体であるときは、その構成員のいずれかの者。以下この号において同じ。）が次のいずれかに該当するとき。

イ 役員等（受託者が個人である場合にはその者を、受託者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう。以下この号において同じ。）が暴力団員であると認められるとき。

ロ 暴力団又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。

ハ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。

ニ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

ホ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

ヘ 再委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約に当たり、その相手方がイからホまでのいずれかに該当することを知らながら、当該者と契約を締結したと認められるとき。

ト 受託者が、イからホまでのいずれかに該当する者を再委託契約又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方としていた場合（ヘに該当する場合を除く。）に、委託者が受託者に対して当該契約の解除を求め、受託者がこれに従わなかったとき。

(委託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第37条 第35条各号又は前条各号に定める場合が委託者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、委託者は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

(受託者の催告による解除権)

第38条 受託者は、委託者が本契約に違反したときは、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がないときは、本契約を解除することができる。ただし、その期間を経過した時における債務の不履行が本契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。

(受託者の催告によらない解除権)

第39条 受託者は、第22条の規定による業務の中止期間が履行期間の10分の【 】を超えたときは、直ちに本契約を解除することができる。ただし、中止が業務の一部のみの場合、その一部を除いた他の部分の業務が完了した後【 】月を経過しても、なおその中止が解除されないときは、直ちに本契約を解除することができる。

(受託者の責めに帰すべき事由による場合の解除の制限)

第40条 第38条又は前条各号に定める場合が受託者の責めに帰すべき事由によるものであるときは、受託者は、前二条の規定による契約の解除をすることができない。

(解除に伴う措置)

第41条 委託者は、本契約が解除された場合において、既履行部分を検査の上、当該検査に合格した部分に相当する委託費を受けることができる。この場合において、委託者は、既履行部分に相当する業務委託料で未払いのもの（以下この条において「既履行部分委託料」という。）を受託者に支払わなければならない。

2 前項の既履行部分委託料は、委託者と受託者とが協議して定める。ただし、協議開始の日から【 】日以内に協議が整わない場合には、委託者が定め、受託者に通知する。

(委託者の損害賠償請求等)

第42条 委託者は、次の各号のいずれかに該当するときは、前項の損害賠償に代えて、受託者は、業務委託料の10分の【 】に相当する額を違約金として委託者の指定する期間内に支払わなければならない。

(1)第35条又は第36条の規定により履行期間の満了前に本契約が解除されたとき。

(2)履行期間の満了前に、受託者がその債務の履行を拒否し、又は受託者の責めに帰すべき事由によって受託者の債務について履行不能となったとき。

2 次の各号に掲げる者が本契約を解除した場合は、前項第2号に該当する場合とみなす。

(1)受託者について破産手続開始の決定があった場合において、破産法（平成16年法律第75号）の規定により選任された破産管財人

(2)受託者について更生手続開始の決定があった場合において、会社更生法（平成14年法律第154号）の規定により選任された管財人

(3)受託者について再生手続開始の決定があった場合において、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定により選任された再生債務者等

3 第1項各号に定める場合（前項の規定により第1項第2号に該当する場合とみなされる場合を除く。）が本契約及び取引上の社会通念に照らして受託者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、第1項の規定は適用しない。

4 第1項の場合（第36条第5号及び第7号の規定により、本契約が解除された場合を除く。）において、第5条の規定により契約保証金の納付又はこれに代わる担保の提供が行われているときは、委託者は、当該契約保証金又は担保をもって同項の違約金に充当することができる。

(受託者の損害賠償請求等)

第43条 受託者は、委託者が次の各号のいずれかに該当する場合はこれによって生じた損害の賠償を請求することができる。ただし、当該各号に定める場合が本契約及び取引上の社会通念に照らして委託者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(1)第38条又は第39条の規定により本契約が解除されたとき。

(2)前号に掲げる場合のほか、債務の本旨に従った履行をしないとき又は債務の履行が不能であるとき。

2 第31条第2項の規定による業務委託料の支払いが遅れた場合においては、受託者は、未受領金額につき、遅延日数に応じ、年【 】パーセントの割合で計算した額の遅延利息の支払いを委託者に請求することができる。

(保険)

第45条 委託者及び受託者は、【別紙4】に示す保険に加入するものとする。

(秘密保持)

第46条 委託者及び受託者は、以下の場合及び本契約において別段の定めがある場合を除き、本契約の内容及び本契約の履行に伴い入手した相手方に関する情報（事業実施計画を含む）を、第三者に対して開示しないものとする。

(1) 本契約締結時に公知である情報、又は情報を受領した当事者の責めに帰すべき事由によらずに本契約締結後に公知となった情報を開示する場合。

(2) 第三者から適法に入手した情報を開示する場合。ただし、第三者からの情報の入手について守秘義務が課せられていない場合に限る。

(3) 本契約締結時に、守秘義務を負うことなく適法に所持していた情報を開示する場合。ただし、本契約締結に関連して相手方に開示された情報を除く。

(4) 法令・条例により開示が義務付けられる場合において、法令・条例上必要である範囲内において開示する場合。

(5) 委託者又は受託者の弁護士、公認会計士又は税理士に対して、必要である範囲内において開示する場合。

(6) 相手方が承諾した場合。

(7) 本契約が解除等により終了した場合において、終了後に本件施設に関する業務を承継する者に対して業務計画書及び成果物を開示する場合。

(8) 第14条第2項の定めに基づいて第三者に本業務の一部を請け負わせ又は委託した場合において、当該第三者に対して本業務遂行に必要な情報を開示するとき。

2 前項の義務は本契約終了後も存続するものとする。

(補則)

第47条 本契約等に定めのない事項については、必要に応じて委託者と受託者とが協議して定める。

以上

## V. DMOと民間事業者との事業体組成に関する検討及び設立支援

### 1. 想定される事業体の組織形態の検討

本事業では、一般社団法人嬉野温泉観光協会と旅館組合が中心となって設立されたDMOが事業主体となり、民間事業者（アウトドア事業者）が、事業運営に関するノウハウ等をDMOに提供する、事業パートナーとして参画する実施体制を想定している。両者が連携し、公益性の高い事業と収益性の見込める事業を中長期的に実施することになるため、想定される事業体の組織形態は、株式会社、一般社団法人、NPO法人、パートナー契約（業務委託契約）、共同事業体の5パターンを検討する。

		株式会社	一般社団法人	NPO法人（特定非営利活動法人）	パートナー契約（業務委託契約）	共同事業体
準拠法		会社法	一般社団法人及び一般財団法人に関する法律	特定非営利活動促進法	民法	民法
設立要件	手続き	定款作成、定款認証、登記	定款作成、定款認証、登記	申請書作成、申請書認証、登記	—（法人格を有しない）	協定書作成
	設立費用（目安）	資本金：1円～ 手続き費用：20万円～	基金：0円～ 手続き費用：10万円～	手続き費用はかからない	—（法人格を有しない）	手続き費用はかからない
設立までの目安期間		1～2週間程度	2～3週間程度	2か月半～3か月程度	契約手続きに要する期間	協定書合意に要する期間
組織		<ul style="list-style-type: none"> <li>株主総会</li> <li>取締役1名以上</li> <li>監査役と会計参与は任意</li> <li>公開会社の場合、取締役会（取締役3名以上）の設置と監査役又は監査役会の設置が義務</li> <li>社員は有限責任社員</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社員総会</li> <li>理事1名以上（社員総会で選任）</li> <li>理事会を設置する場合、理事3名以上、監事1名以上（事業活動を組織的に行う場合は理事会設置が一般的）</li> <li>設立時、社員2名以上（1名になっても解散にはならない）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>総会</li> <li>理事3人以上及び監事1人以上（理事は法人を代表）</li> <li>設立時に10名以上の社員が必要</li> </ul>	—（法人格を有しない）	—（法人格を有しない。） 組織運営を決定する機関として、運営委員会を設置する。
事業実	資金調達	<ul style="list-style-type: none"> <li>株式発行</li> <li>社債発行</li> <li>融資</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>基金制度採用可（劣後債権的性格）</li> <li>経費支払義務</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>会費（毎期ごとに安定して見込め、使途が自由）</li> <li>寄付金（特定の事業や活</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>業務委託契約書で、発注者と受注者の業務分担の範囲や費用負担に基づ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>各構成員の役割分担に応じた出資額による。</li> </ul>

施要件		<ul style="list-style-type: none"> <li>現物出資(鑑定、調査等の制限あり)</li> <li>財産引受(鑑定、調査等の制限あり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>寄付金</li> <li>融資(信用保証の対象にならず、融資が受けられない可能性が高い)</li> </ul>	<p>動に対する寄付金の場合には使途が限定される。認定 NPO 法人となる場合は、寄付者に対して税制上の措置がある)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>助成金</li> <li>補助金</li> <li>融資(日本政策金融公庫の「ソーシャルビジネス支援資金」、中央労働金庫の「ろうきん NPO 事業サポートローン」、信用保証制度による融資がある)</li> </ul>	<p>いて定める。</p>	
	組織運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>営利目的</li> <li>株主総会が最高決定機関</li> <li>株主以外が業務執行可能</li> <li>2/3 以上の出資比率の場合、単独で特別決議を可決可能</li> <li>1/2 以上の出資比率の場合、単独で普通決議の可決・阻止が可能</li> <li>1/3 以上の出資比率の場合、単独で特別決議を阻止可能</li> <li>3%以上の出資比率の場合、経営資料の閲覧可能</li> <li>1%以上の出資比率の場合、株主総会での議案提出権あり</li> <li>現行では、銀行の出資率上限は 5%まで(法改正で緩和される可能性あり)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>共益活動もしくは公営活動が目的</li> <li>事業内容に制限なし</li> <li>非営利徹底型、共益型、普通法人型がある</li> <li>社員総会が最高意思決定機関</li> <li>理事会非設置型の場合、社員総会が一切の事項を決議</li> <li>理事会設置型の場合、重要事項のみ社員総会が決議</li> <li>定款変更により、社員によって異なる数の議決権を与えることが可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>特定非営利活動が主たる目的で、営利を目的としない</li> <li>社員の資格の得喪に関して、不当な条件を付さない</li> <li>役員のうち報酬を受ける者の数が、役員総数の3分の1以下</li> <li>10 人以上の社員を有する必要</li> <li>理事は法人を代表し、その過半数をもって業務を決定</li> <li>毎事業年度少なくとも 1 回、通常総会を開催する必要</li> <li>特定非営利活動に係る事業に支障がない限り、特定非営利活動以外の事業(「その他の事業」という)を実施可能。その他の事業で利益が生じた場合は、その利益を特定非</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プロジェクトに従事する人員体制は、業務委託契約の中で、業務分担の範囲に応じて定める。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>運営委員会にて、組織編成、資金管理方法、事業体運営に関する事項等を決定する。</li> <li>構成員の役割分担を変更する場合は、運営委員会で決定すれば可能。</li> </ul>

				営利活動に係る事業のために使用することは不可。また、その他の事業に関する会計を特定非営利活動に係る会計から区分することが必要		
利益 配当	<ul style="list-style-type: none"> <li>出資割合に応じて株主に利益配分</li> <li>利益を留保する場合は説明責任あり</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>無(剰余金を社員・役員に分配不可)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>無(利益を社員で分配しない)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約期間において固定の委託料</li> <li>成果報酬型(発注側と受注側で事業収益を分配するレベニューシェア型)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成員の出資の割合に応じて配当する</li> </ul>	
組織 可変性	<ul style="list-style-type: none"> <li>営利法人内での組織の可変性あり</li> <li>総株主の同意が必要</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>解散手続きを経て他の形態へ移行</li> <li>社員総会の特別決議で自由に定款変更が可能</li> <li>社団同士又は財団との合併は可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>定款変更するには、総会の議決を経た上で、所轄庁に認証が必要</li> <li>役員の変更等があった場合は、所轄庁に届出必要</li> <li>総会での議決・所轄庁の認証等の一定の手続きを経て、別のNPO法人との合併又は解散が可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業の進捗具合によって、発注者と受注者で、プロジェクトに従事する人員の比率を変更できるよう、業務委託契約で定めておくことが可能。(受注者側の初期費用が回収できるまでは受注者が負担する比率を高くし、回収が終わった後は比率を変更する等)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>構成員を変更するには、業務の発注者および構成員全員の承認が必要。</li> </ul>	

## 2. DMO、民間事業者への意向調査

### (1) 実施概要

DMOと民間事業者の望ましい事業条件、事業体の組織形態を把握するために、DMOおよび民間事業者に対してヒアリング調査を行った。ヒアリングの実施概要は以下の通り。

図表 118 ヒアリング実施概要

実施時期	令和4年●月から令和5年●月
対象事業者	一般社団法人 嬉野温泉観光協会兼DMO アウトドア事業者
ヒアリング項目	・ 望ましい事業条件 ・ 望ましい事業体の組織形態
実施方法	対面・オンライン

### (2) ヒアリング結果

DMOおよび民間事業者へのヒアリングで得られた意見の概要は以下の通りである。

図表 119 ヒアリング結果

ヒアリング項目	アウトドア事業者	嬉野温泉観光協会兼 DMO
望ましい事業条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>「①収益性が見込めない事業」は、DMOの主に母体である観光協会等で実施してもらう事業としている。基本的には、「②行政からの補助金があれば、初期投資コストも含めて収益性を確保できる事業」、「③事業から得られる収益のみで（独立採算で）、初期投資も含めて収益性を確保できる事業」をDMOと連携して実施することとしている。当社が携わる全国の施設では、③は当社単体の自主事業として実施することが多い。</li> <li>当社が管理しているキャンプ場では、自由に収益事業を実施できる代わりに、簡単な清掃業務等は当社の費用負担で行っている。</li> <li>市からDMOと当社の事業体に対する、周辺都市公園（西公園、轟の滝公園）の包括的民間委託については、業務内容が清掃や除草等の小規模な日常維持管理業務であれば、当社が実施する整理で問題ない。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>DMOの方針としては、収益性のある事業を実施することとし、公益的な事業は観光協会が実施する方針としている。そのため、アウトドア事業者との連携事業については、収益性を見込める事業をつくり出し、DMO側も一定の収益を得たいと考えている。</li> <li>一方で、現状のDMOの人員体制は、観光協会の従来業務を兼務するボードメンバー数名で主に成り立っており、収益事業の企画・運營業務や公園管理等に対してコミットできる人員の余裕や資金の余裕、ノウハウも乏しい状況である。</li> <li>したがって、アウトドア事業者には、事業実施に伴う相応のリスクと収益性を確保してもらいながら、DMOとしては、地域との窓口とそれに伴うリスクを負う代わりに、全体収益の一部を得るようなスキームが組めないか、今後検討したい。</li> <li>DMOとしては、事業当初は、「②行政からの補助金があれば、初期投資コストも含めて収益性を確保できる事業」を中心として収益性を確保しつつ、ゆくゆくは、「③事業から得られる収益のみで（独立採算で）、初期投資も含めて収益性を確保できる事業」についても収益を得られるようにしていきたい。そのためには、現在不足している人員やノウハウを、DMO内に構築していく必要がある。ノウハウのある社員を週に1、2回、DMOに出向してもらえるようなスキームを構築できるとよい。</li> </ul>
望ましい事業体の組織形態	<ul style="list-style-type: none"> <li>委託方式でもよいが、共同事業体の方がDMOと対等な立場として実施できる。京都府山城総合運動公園の事例では、（公財）京都府公園公社とJVを組んで実施している。当社としては、自主事業収入の90%を得て、10%を公園公社に支払っている。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>委託関係より、共同事業体が望ましい。DMOの色々な事業で、一緒にDMOとアウトドア事業者で協働して事業をつくりあげる関係性を構築することが重要である。</li> <li>DMOは、一般社団法人嬉野温泉観光協会のことであり、DMOとしての法人格を持っているわけではない。そのため、共同事業体は、一般社団法人嬉野温泉観光協会とアウトドア事業者の間で組成することになる。</li> </ul>

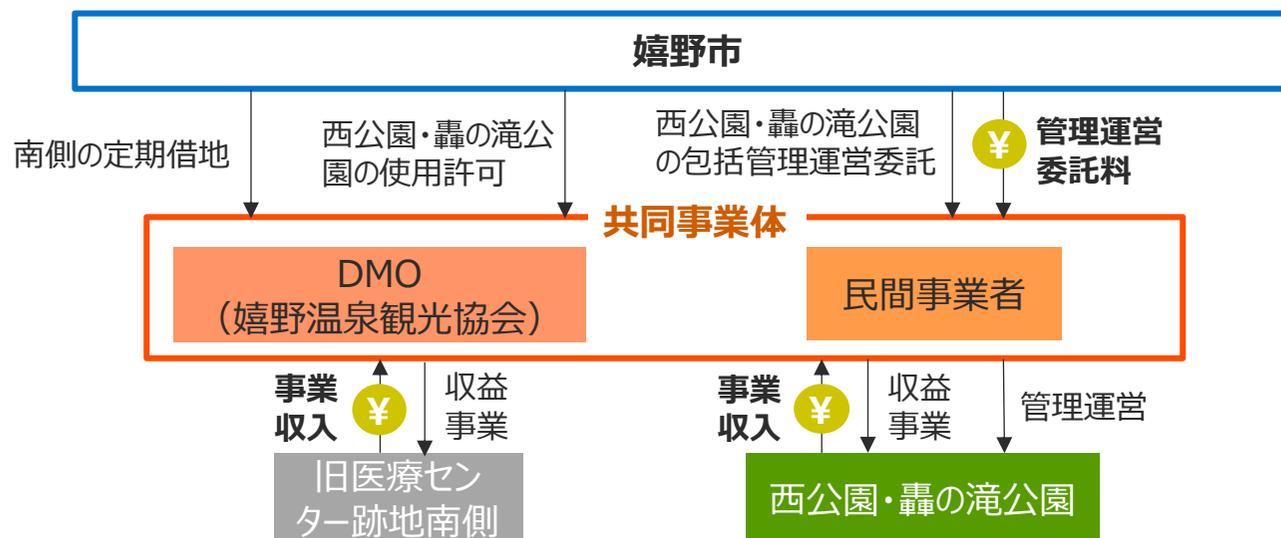
ヒアリング結果より、DMOおよび民間事業者にとっての望ましい事業体として、営利目的ではなく、公益性のある事業と収益性を見込める事業をお互いに協働してつくりあげ、中長期的に収益性を維持・拡大していくことを志向している。この条件に合致する事業体の組織形態は、上記で整理した組織形態の表より、構成員の役割分担を事業の進捗等に応じて可変的に変更することが可能で、その役割分担に応じた利益配分を得ることができ、かつ、公益事業と収益事業の両方を目的とすることができる組織形態として、共同企業体の方向性が望ましい。

### 3. 事業体設立に係る条件の検討

#### (1) DMOと民間事業者の収入配分の検討

DMOと民間事業者の共同事業体が本事業から得られる収入は、①西公園・轟の滝公園の包括的管理運営による委託料、②西公園・轟の滝公園における自主事業収入（設置管理許可・使用許可）、③旧医療センター跡地南側の定期借地事業における事業収入、の3種類ある。DMOと民間事業者へのヒアリング結果に基づき、各収入の両者への配分については、事業期間における両者の業務分担に応じて、以下の考え方を基本とする。

図表 120 DMOと民間事業者の共同事業体の得る収入



図表 121 DMOと民間事業者の収入配分の考え方

収入の種類	期間	業務分担	DMOと民間事業者の収入の配分	備考
西公園・轟の滝公園の管理運営委託料	事業期間通して	随時可変的に決定	業務分担等に応じた収入配分	<ul style="list-style-type: none"> <li>共同事業体が市からの管理運営委託料を一旦受けた後、維持管理業務の役割分担等に応じて、DMOと民間に配分する。</li> </ul>
西公園・轟の滝公園・みゆき公園・旧医療センター跡地南側における収益事業収入	事業当初	<b>【民間】</b> 収益事業全般 <b>【DMO】</b> 地元調整等	<b>【民間】</b> 収益事業による事業収入の●% (大半) <b>【DMO】</b> 収益事業による事業収入の●% (一部)	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業当初は民間事業者が収益事業を主に行うため、収入の大半を得る。</li> <li>DMOは、事業当初は収益事業を行うためのリソースを有していないため、収益事業は基本的に担わない。代わりに、民間事業者が収益事業を地域で行うにあたっての地元調整を担い、その対価として収入の一部を得る。</li> </ul>
	途中から(徐々に移行)	収益事業の業務分担は随時可変的に決定	業務分担内容や実稼働に応じた収入配分	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業経過に伴い、DMO側に事業の運営ノウハウや人的リソースが定着してきた後は、DMO自ら収益事業を行うことになる。</li> <li>DMOと民間で収益事業に関する業務分担(DMO: イベント開催、民間: サウナキャンプ事業等)を設定し、各分担に応じた事業収入をそれぞれ得る。</li> </ul>

## (2) DMOと民間事業者のリスク分担の検討

DMOと民間事業者の事業体が本事業実施に際し、想定されるリスクおよびそのリスク分担案を以下に示す。本事業におけるリスク分担の考え方は、当該リスクを最も良く管理できる主体がリスクを適正に分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を基本的な考え方とする。

○：リスクが顕在化した場合に、原則としてリスクを負担する。

△：リスクが顕在化した場合に、主たる負担者（○）に比べて限定的にリスクを負担する。

空欄：リスクが顕在化した場合に、原則としてリスクを負担しない。

段階	リスクの種類	リスク内容	DMO	民間	
共通	契約締結リスク	事業体の責めにより契約を結べない、または契約手続きに時間を要する場合	○	△	
	法令等の変更リスク	本契約のみではなく、広く一般的に適用される法令等の変更	○	△	
	許認可リスク	許認可の遅延に関するもの（事業体が申請・取得するもの）	○	△	
	税制変更リスク	消費税以外の一般的な税制変更によるもの	○	△	
	労災リスク	事業体が行う業務における従業員の労働災害	○	△	
	資金調達リスク	資金の確保に関するもの	○	△	
	物価変動リスク	物価の変動（自主事業に係るもの）	△	○	
	需要変動リスク	自主事業に関する収入の変動	△	○	
	住民問題リスク		事業体が行う業務等に対する住民反対運動、訴訟、要望活動に関するもの	○	
			事業体の業務実施に伴い生じる住民反対運動、訴訟、要望活動に関するもの	○	
委託業務中止・延期に関するリスク	事業体の業務放棄、破綻によるもの	○	○		
維持管理	維持管理開始遅延リスク	事業体の帰責事由による維持管理開始遅延	○	△	
	第三者賠償リスク	維持管理業務に起因する騒音、振動、電波障害及び有害物質の流出等に関するもの		○	
	情報漏洩リスク	事業体の帰責事由による情報漏洩	○	△	
	施設損傷リスク	施設の劣化に対して、事業体が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷		○	
上記以外のもの（双方協議して定める）		○	○		
事業終了段階	性能確保リスク	本事業終了時における施設の性能確保に関するもの	○	△	
	移管手続	本事業の終了手続に係る諸費用に関するもの	○	△	

#### 4. 事業体設立に係る必要書類の作成支援

DMOと民間事業者の事業体として、共同事業体を設立するにあたって締結する基本協定書について、案を以下の通り作成する。なお、具体的な事項については引き続き関係者間で協議の最中であり、実際の基本協定書の内容は変更になる可能性がある。

図表 122 共同事業体の協定書案

共同事業体協定書	
(目的)	第1条 当共同事業体は、嬉野市の観光振興のため、嬉野市内の公共施設や公有地を活用した業務及び事業、並びにその他観光事業（以下「本事業」という）を共同連携して行うことを目的とする。
(名称)	第2条 当共同事業体は、●●共同事業体（以下「当事業体」という。）と称する。
(事務所の所在地)	第3条 当事業体は、事務所を●●に置く。
(成立の時期及び解散の時期)	第4条 当事業体は、令和●年●月●日に成立し、その存続期間は、●●とする。 2 当事業体は、運営委員会で決定した日に解散するものとする。
(構成員)	第5条 当事業体の構成員は次のとおりとする。 (所在地) (商号または名称) (所在地) (商号または名称)
(代表者の名称)	第6条 当事業体は、●●を代表者とする。
(代表者の権限)	第7条 当事業体の代表者は、本事業の実施に関し、当事業体を代表し、その権限を行うことを名義上明らかにした上で下記の権限を有するものとする。 (1) 嬉野市及び監督官庁等と折衝すること。加えて、かかる権限を、分担業務を担当する構成員に委託すること。 (2) 本事業の実施に際して、契約を締結すること。 (3) 本事業の実施において委託業務を受託した場合、その委託代金の請求及び受領に関すること。 (4) 当事業体に属する財産の管理に関すること。
(分担業務)	第8条 当事業体の構成員の業務分担及び本事業に係る収入の構成員への配分方法については、運営委員会で定めるところによる。
(運営委員会)	第9条 当事業体は、構成員全員をもって運営委員会を設け、組織及び編成並びに、本事業の実施方針、契約に関する事項、当事業体の運営に必要な共通経費、資金管理方法その他当事業体運営に関する基本的事項で、かつ、重要な事項について、協議のうえ決定するものとする。 2 前2項に規定する事項について、運営委員会で協議がととのわない場合は、当事業体は解散するものとする。
(構成員の責任)	第10条 構成員は、本事業の履行に関し連帯して責任を負うものとする。
(取引金融機関)	第11条 当事業体の取引金融機関は、●●とし、当事業体の名称を冠した代表者名義の別口預金口座によって取引するものとする。

(構成員の必要経費の分配)

第12条 構成員はその分担業務を行うため、運営委員会で定めるところにより必要な経費の分配を受けるものとする。

(構成員の相互間の責任の分担)

第13条 構成員が本事業に関し、第三者に与えた損害は、当該構成員がこれを負担するものとする。

2 構成員が他の構成員に損害を与えた場合においては、その責任につき関係構成員が協議するものとする。

3 前2項に規定する責任について協議がととのわないときは、運営委員会の決定に従うものとする。

4 前3項の規定は、いかなる意味においても第10条に規定する当事業体の責任を免れるものではない。

(権利義務の譲渡等)

第14条 本協定書に基づく権利義務は、他人に譲渡することはできない。

(構成員の脱退に対する措置)

第15条 構成員は、構成員全員の承認がなければ、本事業が完了する日まで脱退することができない。

(構成員の破産又は解散に対する措置)

第16条 構成員のうちいずれかが、本事業の途中において破産又は解散した場合においては、残存構成員が共同連帯して履行するものとする。ただし、残存構成員のみでは適正な履行の確保が困難なときは、残存構成員全員の承認を得て、新たな構成員を当事業体に参加させ、本事業を実施するものとする。

(解散後の構成員の責任)

第17条 当事業体が解散した後においても、各構成員は共同連帯して本事業を継続して履行するものとし、本事業につき契約不適合及び債務不履行があったときは、各構成員は共同連帯してその責に任ずるものとする。

(代表者の変更)

第18条 代表者が事業体を脱退した場合又は代表者としての責務を果たせなくなった場合には、従前の代表者に代えて他の構成員全員の承認により残存構成員のいずれかを代表者とするものとする。

(協定書に定めのない事項)

第19条 この協定書に定めのない事項については、運営委員会において定めるものとする。

以上

## VI. 今後の進め方

### 1. ロードマップ

#### (1) 事業化に向けてのスケジュール

本業務における調査・検討結果を踏まえて、令和5年度はDMOと民間事業者との協議を継続し、事業体として共同企業体の設立を目指すこととなる。合わせて、先行して事業を開始する周辺都市公園（轟の滝公園、西公園）における具体的な事業計画の検討を進め、本市と共同企業体における各施設の活用に向けた事業契約等の締結を目指すこととなる。これらの準備期間を経て、本事業としては令和5年度にも本格的に開始できるよう進めることとなる。

旧医療センター跡地に関しては、既存施設の解体撤去及び整地が完了する令和7年度以降にDMOや民間事業者等による利活用が開始されるよう、各種の準備等を進める必要がある。

図表 123 想定される今後のスケジュール（案）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度
共同企業体の設立	●					
周辺都市公園の利活用						
旧医療センター跡地の解体撤去・整地						
旧医療センター跡地の南側の利活用						
旧医療センター跡地の北側の利活用						
事業者の公募・選定						
設計						
工事						
供用開始						

#### (2) 今後の検討事項等

今後の事業化に向けて、主に以下の検討事項が想定される。

検討事項	概要
周辺都市公園の利活用に関する事業計画の検討	・ 本市と共同企業体における各施設の活用に向けた事業契約等の締結に向けて、各施設の利活用に関する具体的な事業計画について検討する必要がある。
旧医療センター跡地の北側の利活用に関する事業者の公募準備	・ 今年度の調査結果を踏まえて、旧医療センター跡地の北側の事業者の公募に向けて、公募資料の作成等の準備をする必要がある。

## 2. 想定される課題

### (1) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

本事業では、事業化に向けた各段階において、以下の課題及び懸念事項が想定される。

事業化の段階	想定される課題・懸念点等
共同企業体の設立	・ 共同企業体の設立に関するDMOと事業者、本市との最終的な調整。
各対象施設の利活用に係る事業契約の締結	・ 共同企業体と本市における事業条件等の契約内容に関する最終的な調整。
旧医療センター跡地の北側の利活用に関する事業者の公募・選定	・ 旧医療センター跡地の北側の利活用に向けて、事業者の公募・選定の実施。
各施設の利活用開始以降	・ 本事業の担い手となるDMO・事業者と嬉野温泉街等の観光事業者との連携の推進。

### (2) その後の検討、事業化の各段階で想定される課題、懸念点等

共同企業体の設立については、本業務においてDMO及び構成員として想定される事業者との間で協議を進めてきたところであり、調整に向けての関係性の構築がなされ、今後の検討事項等の共有が図れているところである。今後は、この検討に関する座組を基軸に、共同企業体の設立に向けた準備を継続させ、令和5年度早々にも共同企業体を設立していくこととなる。

各対象施設の利活用に係る事業契約の締結については、各施設において実施される事業内容等を事業計画としてとりまとめるとともに、本業務で取りまとめた契約関係書類等を基に具体的な契約に向けた調整を進めていくこととなる。

旧医療センター跡地の北側の利活用に関する事業者の公募・選定については、令和7年度末における当地の解体撤去及び整備の完了を見据えて、令和8年度から利活用に向けた工事に着手できるよう、事業者の公募・選定等を進めていく必要がある。

各施設の利活用開始以降については、本事業の事業目的を達成するべく、本事業の事業主体となるDMOと事業者間の連携をさらに深めることに加えて、市内の観光事業者、特に嬉野温泉街の観光事業者等との連携体制の構築に向けた情報・意見交換の機会の設置や具体的な連携の取り組みの企画・実施などが望まれる。各施設の利活用開始以降は、これらの取り組みの実現化・推進なども踏まえて検討・実施するとともに、本市としても事業のモニタリングを実施していく必要がある。