

公募設置管理制度（P-PFI）にかかる 整備運営に関する事項

令和 7 年 2 月

目次

1 事業の概要	1
2 公募対象公園施設に関する事項	1
3 特定公園施設に関する事項	7
4 利便増進施設に関する事項	9
5 リスク分担等に関する事項	10
6 工事施工の条件	15
7 その他	15

1 事業の概要

本事業にて、認定計画提出者が実施する業務は下記のとおり、北谷公園に温浴施設等の公募対象公園施設及びベンチ等の特定公園施設などの整備運営等を行っていただきます。整備には計画・設計から工事までを含むものとします。

公募対象公園施設

- ① 温浴施設の整備・管理・運営（既存の温浴施設の撤去含む）【必須事項】
- ② その他都市公園法第5条の2で定める「公募対象公園施設」の整備・管理・運営【任意事項】
 - ※ 例として、カフェ、レストラン及び売店等で①温浴施設との複合施設内の提案も可とする。
 - ※ 宿泊施設の提案は不可とする。

特定公園施設

- ③ ベンチの設置【必須事項】
- ④ サンセットビーチの施設名案内看板【必須事項】
- ⑤ その他都市公園法第5条の2第2項第5号で定める「特定公園施設」の設置【任意事項】

利便増進施設

- ⑥ 自転車駐車場【任意事項】
- ※ 本事業においては、広告塔、看板の設置の提案は不可とする。

2 公募対象公園施設に関する事項

（1）公募対象公園施設の種類

北谷公園の魅力向上を図り、賑わいの向上と集客につながる施設、またサンセットビーチ、プール及び周辺区域と一体感を演出し、それぞれの機能が融合し相乗効果を発揮できる施設を提案してください。

提案いただく公募対象公園施設は、公園利用者の為の施設であり、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設※、展望台又は集会場であって、当該施設から生ずる利益を特定公園施設の建設に要する費用に充てることができるものと認められるものとします。

また、提案いただく公募対象公園施設は公園利用者へのサービス向上だけでなく、地域全体の魅力向上や活性化に資するものが望ましいと考えます。

都市公園は、一般公衆の自由な利用に供される公共施設であることから、騒音や公害の発生等により、他の公園利用者や周辺施設・住民等に迷惑となるような施設の提案は認められません。

- ※ 便益施設に含まれる飲食店：風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条第4項に規定する接待飲食等営業に係るものを除きます。

（２）公募対象公園施設の設置対象区域

公募対象公園施設の設置が可能な場所は、添付資料２に示す範囲の区域とし、温浴施設の整備区域は既存の温浴施設敷地内とします。

（３）公募対象公園施設の設置管理許可の開始時期

公募対象公園施設の設置管理許可の開始時期は、令和８年４月１日を予定しております。

認定計画提出者との基本協定締結協議及び設計等協議の進捗により、設置管理許可の開始時期は前後いたします。

供用開始時期の具体的な日程については、北谷町と認定計画提出者で協議するものとします。

（４）既存施設の解体・撤去に関する条件

- ① 事業計画に定める期間内に公募対象公園施設（温浴施設）を建設するために支障がないよう、認定計画提出者自らの責任と費用負担で、既存の温浴施設（レストラン棟、プール、機械室を含む）の解体・撤去を行ってください。
- ② 解体・撤去工事にあたっては、騒音、振動、粉塵等の発生を最大限抑制することによって、公園内の他施設の利用に支障を発生させないとともに、周辺地域への影響を最小限にするように努めてください。
- ③ 工事現場内の事故等による災害の発生に十分注意するとともに、周辺地域へ事故等による災害が及ばないよう万全の対策を講じてください。
- ④ 解体・撤去する廃材は、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により適切に処分を行ってください。
- ⑤ 解体・撤去する施設において、アスベスト・PCB使用の有無について改めて事前調査を行うとともに、発見された場合には町に報告し協議を行った上で、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により、適切に処分・処理を行ってください。

（５）整備に関する条件

公募対象公園施設は、北谷公園の魅力向上を図り、賑わいや集客につながる施設とし、北谷公園全体や周辺環境との一体感を演出し、それぞれの機能が融合し、相乗効果を発揮できる施設を提案してください。また、過年度に実施した町民等のアンケート調査（別紙４－４）で得られた利用者ニーズを踏まえたベーシックな機能から多彩なお風呂、カフェ及びプール等を整備する提案を期待します。

① 温浴施設【必須事項】

ア 本事業の必須提案として、既存の温浴施設の建替えを求めます。なお、任意提案の公募対象公園施設との併設や連携等についてこれを妨げません。

※既存の温浴施設の利用者ニーズを満足し、さらに魅力を向上させるような温浴施設の整備を行ってください。

※既存の温浴施設の名称「ちゅら一ゆ」を使用することは原則できません。

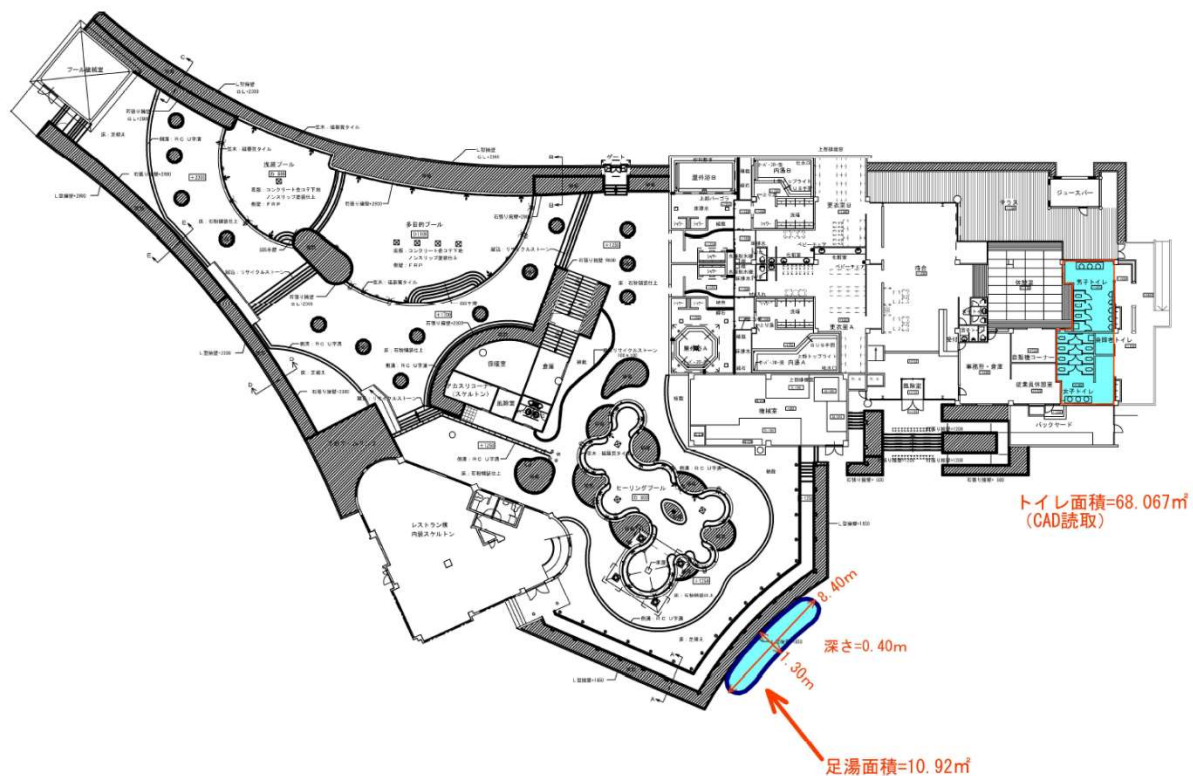
※北谷町税条例に基づき、入湯税の納付が必要となります。

イ 既存の温浴施設は、敷地面積 3, 7 7 0 m²、建築面積 1, 2 5 1. 1 2 m²です。

- ウ 建築面積の上限には、温浴施設と一体で整備する任意提案施設を含むものとします。
- エ 既存の温泉井戸については、引き続きこれを使用する提案を必須とします。
- オ 既存の温泉井戸は、別紙３－６温泉分析書のとおりととなっています。
- カ 温浴施設の一部を開放的な空間とし、公園利用者が無料で休息でき、賑わいの創出及び憩いの場となるような提案としてください。
- キ 既存の温浴施設については、全ての公園利用者が気軽に利用できる足湯及びトイレが整備されていますが、建替え後の公募対象公園施設については、同様の機能を備えるか特定公園施設として代替の施設を現在の足湯及びトイレ周辺に設置することを提案してください。なお、公募対象公園施設内に同機能を整備した場合は、当該部分の面積については、使用料を免除いたします。

※現在のトイレ・足湯の面積等

トイレ	・面積：68.067m² ・設置数： <男子トイレ> 小便器 5、大便器 3、洗面台 3 <女子トイレ> 個室 7、洗面台 3 <身障者トイレ> 1 室
足湯	・面積：10.92m²



② カフェ、レストラン、売店等の整備・運営【任意事項】

- ア 任意提案の新規に整備する公募対象公園施設については、都市公園法第5条の2第1項及び都市公園法施行規則第3条の3に規定されている、休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会場に該当する施設のうちから提案を行ってください。
- イ 建築面積の上限は、既存公園施設、公募対象公園施設として整備する建築物、特定公園施設等で整備する建築物と併せて公園面積の12/100を超えない範囲とします。
- ウ 公園面積は181,594.38㎡、既存の建築面積は11,971.17㎡となっております。
- エ 提案可能な位置は、添付資料2に示す範囲とします。但し、温浴施設区域以外での提案については、北谷町及び指定管理者と事前に協議を行い、承認を得ることを条件とします。
- オ 設置にあたっては、周辺事業者へ景観等の配慮を行い、提案を行って下さい。また、位置や形状によって提案の変更を求めることがあります。
- カ 宿泊施設の提案は不可とします。

③ すべての提案施設に関する事項について

- ア 整備区域の空間デザイン、施設デザイン、高さ、及び配置等は、周辺環境との調和を意識し景観や情緒、植栽を活かした事業内容、整備計画としてください。北谷町西海岸の景観・意匠に十分配慮し、調和のとれた空間デザイン、施設デザインや素材、色彩としてください。
- イ 既存の樹木及び植栽については、伐採・移植は可としますが、移植を原則とし、整備に伴う必要最低限としてください。また、樹木を伐採する際には、伐根も含めて行ってください。
- ウ 屋外に設ける施設名称などの看板及び案内板等については、沖縄県屋外広告物条例等関係法令を遵守してください。
- エ 施設はユニバーサルデザインに配慮してください。なお、バリアフリーについては、沖縄県福祉のまちづくり条例（平成9年沖縄県条例第5号）、北谷町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条例（平成25年北谷町条例第13号）に基づいた計画としてください。また、高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者等の方々の利用にも配慮してください。
- オ 遊戯施設を設置する場合は、ユニバーサルデザインとし、都市公園における遊具の安全確保に関する指針（改定第2版）（国土交通省）を踏まえた計画としてください。
- カ 自動販売機を設置する際は、景観に配慮してください。自動販売機を単独で屋外に設置する場合には、設置管理許可を受ける必要があります。
- キ 公募対象公園施設のごみ集積スペースは、公募対象公園施設内に確保することとし、配置等については、臭いや景観に配慮したものとしてください。
- ク 事業着手前に認定計画提出者は公募対象公園施設の設計図書、工事工程表を北谷町に提出し、確認を受けていただきます。設計の内容が、提案内容と相違する場合は、北谷町は認定計画提出者に修正を求めます。

- ケ 認定計画提出者は、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、北谷町と協議の上、提案趣旨を逸脱しない範囲で提案内容を変更できるものとします。
- コ 認定計画提出者は、工事着手前に、工事現場の運営・管理等を行う工事責任者を設置し、北谷町に報告してください。
- サ 認定計画提出者は、自らの責任と費用で、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する検査等を実施してください。
- シ 公募設置等公園施設を整備するにあたって、現状の設備容量を超えて必要となったインフラ施設については、認定計画提出者の負担にて整備してください。
- ス インフラ整備は原則として、特定公園施設とは別に、独立して設けるものとしますが、特定公園施設のインフラから接続しても支障がない場合は、北谷町と協議の上、特定公園施設のインフラから接続することが出来るものとします。その場合は、子メーター等を設置し、公募対象公園施設の使用料を区分できるようにするものとし、当該使用量に応じた料金を北谷町へ支払っていただきます。
- セ インフラ整備に伴い新たな引き込み等を行うにあたっては、各インフラ管理者と協議を行い、負担金等が必要となる場合は、認定計画提出者から各インフラ管理者へ引き込み等に要する費用を負担してください。
- ソ 整備に関しては、法令等を遵守し準拠すべき図書に基づき実施してください。
- タ 原則として、営業終了後すみやかに、認定計画提出者の責任及び負担において公募対象公園施設部分を撤去し、更地にして返還していただきます。

(6) 施設の管理運営に関する条件

- ① 公園利用者が利用しやすく、安心・安全に配慮した管理・運営としてください。
- ② 持続的に運営可能な事業計画としてください。
- ③ ホスピタリティあるサービスを確保してください。また、高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者等の利用にも配慮してください。
- ④ 公園利用者の利便性を考慮し、原則通年営業を基本とします。ただし、屋外の外気温の影響を受ける施設等がある場合については、期間を設けた営業も認めるものとします。また、管理運営上必要な範囲において、定休日の設定についても北谷町と協議のうえ、認めるものとします。
- ⑤ 営業時間、営業中の音、振動及び過度な照明等については、周囲の環境に配慮してください。なお、原則として営業時間についての制限はしませんが、公園駐車場については、午前7時から午後10時までの開場となります。
- ⑥ 事業区域については、認定計画提出者が草刈りや清掃等の日常管理を行ってください。
- ⑦ 公園利用者が公募対象公園施設を利用することによって発生するごみについては、認定計画提出者が適切に収集・処分してください。
- ⑧ アルコール類及びタバコの販売は可能ですが、自動販売機によるアルコール類及びタバコの販売は禁止とします。
- ⑨ 年間を通じ、円滑な管理・運営が可能な従業員の配置体制としてください。
- ⑩ 地震・火災等災害及び不測の事故発生時の危機管理に対応できる配置体制及び連絡体制としてください。
- ⑪ 災害発生時等、必要に応じて、北谷町及び関係機関等と迅速に連携し対応ができるよう協力してください。
- ⑫ 公園内や周辺道路において通行利用者などの支障とならないよう対策をしてください。
- ⑬ サンセットビーチ等の周辺施設と一体的に魅力増進を図れるような管理運営内容としてください。
- ⑭ 公募対象公園施設の運営にあたり、以下に該当するもの又はその恐れのあるものについては行わないでください。
 - ア 政治的又は宗教的な用途で、勧誘活動及び公園利用者が対象となることが予想される普及宣伝活動等。
 - イ 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に該当する業。
 - ウ 青少年等に有害な影響を与える物販、サービスの提供等。
 - エ 騒音や悪臭など、著しく周辺環境を損なうことが予想される行為。
 - オ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する団体及びその利益となる活動を行う者の活動。
 - カ 上記の他、公園利用との関連性が低く、北谷町が必要とみなすことができないと判断する行為。
- ⑮ 立体駐車場などを新たに建設し、公募対象公園施設利用者を優先させる等、工夫のある駐車場整備を行う事は可能です。但し、既存の無料駐車場区画（台数）は確保してください。

- ⑯ 温浴施設の利用料金については、現在の温浴施設の料金区分、利用料金を参考とし、町民の利用しやすさを留意したうえでサービスに応じた幅広い提案を行ってください。料金は北谷町と協議のうえ、決定してください。
- ⑰ 近隣ホテルを含む周辺観光施設等と幅広く連携を図り、地域全体の魅力向上や活性化に資する提案を行ってください。
- ⑱ 施設の維持管理及び火災保険や建物保険等の加入、各種保守点検については適切に実施してください。

(7) 公募対象公園施設の使用料の額

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置管理許可面積に対して、設置管理許可使用料単価を乗じた額を、設置管理許可使用料として北谷町に支払っていただきます。なお、設置管理許可面積には建築物の範囲以外に、有料の遊戯施設や公募対象公園施設の利用者しか利用できない収益施設等の屋外部分の面積も含まれるものとし、設置管理許可面積の決定に当たっては、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容を提出いただき、北谷町が精査確認します。

また、認定計画提出者は、認定計画提出者の費用負担により温泉井戸の維持管理を行ってください。（日常点検、専門業者によるポンプ点検1回/年、故障時対応、ポンプ・ケーブル等の入れ替え・更新等）P-PFI事業期間中、温泉井戸使用料490,000円/月は免除します。

公園施設設置管理許可は工事着手前までに受けるものとし、工事期間から使用料が発生します。

公募対象公園施設の設置管理許可使用料の下限（税込）は以下のとおりとし、使用料単価は提案できるものとします。

公募対象公園施設の使用料単価の下限（税込）	820円/㎡・年
-----------------------	----------

3 特定公園施設に関する事項

(1) 特定公園施設の位置

特定公園施設の建設範囲は、「添付資料2事業区域図」とします。但し、北谷町と事前に協議を行い、承認を得ることを条件とします。

(2) 特定公園施設の整備費用の負担

特定公園施設の整備に要する費用は、認定計画提出者の負担とします。

(3) 既存工作物等の撤去について

既存の施設、柵等の工作物の撤去など、再整備に必要な準備工としての基盤整備を実施してください。

(4) 特定公園施設の内容

- ① 特定公園施設として整備を求める施設は次のとおりです。施設の管理運営に必要な給排水や電気等のインフラ整備も含まれます。なお、番号は優先順位を示すものではありません。
- ② 整備を必須とする公園施設です。

番号	施設名
1	ベンチの設置【必須事項】
2	サンセットビーチの施設名案内看板【必須事項】

(5) 整備及び管理に関する条件

① 全体の条件

特定公園施設の建設に要する費用は、公募対象公園施設から見込まれる収益等により賄ってください。

ア 特定公園施設の建設又は改修に要する費用には、既存施設等の移設・解体・撤去にかかる費用等を含むものとします。

イ 認定計画提出者は特定公園施設の設計図書、工事工程表を北谷町に提出し、指定管理者を含め事前に協議を行い、確認を受けてもらいます。設計の内容が、提案内容と相違する場合等、北谷町は認定計画提出者に修正を求める場合があります。

ウ 認定計画提出者は、やむを得ない理由により、提案内容を変更する必要がある場合は、北谷町と協議の上、提案主旨を逸脱しない範囲で変更できるものとします。

エ 認定計画提出者は、工事着手前に、工事現場の運営・管理等を行う工事責任者を設置し、北谷町と円滑な協議ができる管理体制を整えてください。

オ 認定計画提出者は自らの責任と費用で、施設が設計図書に従い建設されていることを確認する検査等を実施してください。

カ 特定公園施設の整備に関しては、法令等を遵守し準拠すべき図書に基づき実施してください。

キ 特定公園施設共通として次の事項を満たすものとしてください。

- 1) 高齢者や子ども連れ、障がい者及び要介護者等の方々の利用に配慮してください。
- 2) 環境負荷低減、建物リサイクル等環境保全に配慮した提案としてください。
- 3) 整備後の管理修繕費の低減に配慮した計画としてください。
- 4) 北谷町の観光資源としてふさわしく、良好な景観の形成に配慮してください。
- 5) 死角や暗がりを作らないよう、安全性及び防犯性に配慮してください。
- 6) 既存の樹木及び植栽については、伐採・移植は可としますが、移植を原則とし、整備に伴う必要最低限としてください。また、樹木を伐採する際には、伐根も含めて行ってください。

② インフラ（電気、ガス、上下水道等）整備に関する事項

ア 施設に必要な新たに整備するインフラは、原則として公募対象公園施設とは独立して設けるものとし、公園管理者所有のインフラから接続することとします。必要に応じて既存インフラ設備の切り回しや、機器の改修を行ってください。

イ 既存のインフラが既存の公園施設及び許可施設へ接続しているものを撤去する場合は、北谷町及び許可施設の被許可者と協議のうえ、切り回し等を行い復旧してください。

ウ 公募対象公園施設と特定公園施設を一体的に整備する場合は、事業終了時に公募対象公園施設を撤去する際、原則分離できる機能としてください。

③ 管理運営に関する全体事項

ア 特定公園施設として整備した施設は、北谷町による検査を合格した場合、特定公園施設・譲渡契約に基づき北谷町へ譲渡し、指定管理者が維持管理を行います。なお、引き渡しまでは、認定計画提出者が管理を行ってください。

ただし、北谷町との協議により、特定公園施設の設置目的を達成するため、認定計画提出者が施設を所有したまま、適切に管理運営していただくことは可能です。

イ 特定公園施設に関する公園施設管理許可にかかる公園使用料は、減免可能とします。ただし、有料の施設を配置する場合は減免とならない場合があります。

④ 施設ごとの条件

特定公園施設の建設又は改修の提案に当たっては、次の各項目を満たすものとしてください。

番号	施設名	整備管理の条件
1	ベンチの設置	ベンチやテーブル等を適宜配置とする。ベンチやテーブルについては、原則動かせない構造とする。
2	サンセットビーチの施設名案内看板設置	北谷公園及びサンセットビーチのイメージに沿ったシンボルとなるようなデザインの看板とする。周辺景観に配慮したデザインとする。

4 利便増進施設に関する事項

本事業においては、利便増進施設としての広告塔、看板の設置の提案は不可とします。自転車駐車場の提案は任意とします。設置する場合は、設置する施設のデザイン、規格、配置等は景観や周辺環境との調和に配慮するとともに、まとまりあるデザインとなるよう計画してください。但し、北谷町と事前に協議を行い、承認を得ることを条件とします。

利便増進施設の設置は、基本協定締結後に、北谷町との協議を経たうえで認定計画提出者から最終的な設置計画と同施設の占用許可書を提出していただき、その許可後に着工していただきます。

(1) 自転車駐車場の設置について

① 自転車駐車場の設置が、地域の活性化に資するものであり、事業を進める段階で関係機関等との協議が整った場合については、整備対象区域にレンタルサイクルポート（コミュニティサイクル含む。）など公園利用者に限定しない自転車駐車場を認定計画提出者の提案により設置することが可能です。

② 自転車駐車場の設置にあたっては、都市公園占用許可を受け、北谷町都市公園条例に定める金額を北谷町に納入していただきます。

③ 自転車駐車場から得られる収入は、認定計画提出者の収入とすることができます。

④ 既存の公園駐車場の駐車台数が減少するような提案は行わないでください。

5 リスク分担等に関する事項

(1) リスク分担

本事業の実施における主なリスクについては、以下の負担区分とします。なお、リスク分担に疑義がある場合又はリスク分担に定めのない内容が生じた場合は、北谷町と認定計画提出者が協議のうえ、負担者を決定するものとします。

段階	リスクの種類	内容		負担者	
				北谷町	認定計画提出者
共通	公募書類	公募設置等指針等公表資料の誤り、北谷町の責めに帰すべき事由による内容の変更起因する損害及び増加費用		○	
	法制度、税制度、許認可の新設・変更	本事業に直接影響を及ぼす法制度、税制度、許認可の新設・変更起因する損害及び増加費用	公募対象公園施設		○
			特定公園施設	○	
		消費税及び地方消費税の変更に係る税額変更	公募対象公園施設		○
			特定公園施設	○	
		上記以外の法制度、税制度、許認可の新設・変更起因する損害及び増加費用		協議事項 ※1	
	政策変更	政策変更による事業への影響（北谷町の指示による事業の取りやめ、事業範囲・内容の縮小、変更等）に関するもの		○	
	第三者賠償	北谷町に責めに帰す場合において第三者に与えた損害の賠償		○	
		上記以外の場合において第三者に与えた損害の賠償（本表に別段の定めがあるものは除く）			○
	物価変動	設置等予定者決定後の物価変動	公募対象公園施設		○
			特定公園施設（収支計画に多大な影響を及ぼす場合）	協議事項 ※1	
			上記以外の場合		○
	賃金水準	設置等予定者決定後の賃金水準の変動	公募対象公園施設		○
			特定公園施設（収支計画に多大な影響を及ぼす場合）	協議事項 ※1	
			上記以外のもの		○
	金利	設置等予定者決定後の金利変動	公募対象公園施設		○
			特定公園施設（収支計画に多大な影響を及ぼす場合）	協議事項 ※1	
			上記以外のもの		○
	資金調達	必要な資金の確保			○

段階	リスクの種類	内容		負担者	
				北谷町	認定計画提出者
共通	不可抗力	北谷町及び認定計画提出者のいずれの責めにも帰すことができない、提案段階において想定しえない暴風・豪雨・洪水・高潮・地震・地滑り・落盤・落雷などの自然現象、戦争・暴動その他人為的な事象による施設の損害及び疾患や感染症等による損害 ※2	公募対象公園施設		○
			特定公園施設（譲渡前）		○
			特定公園施設（譲渡後）	協議事項 ※1	
		不可抗力が生じた場合における施設の運営の継続及び協定の解除		協議事項 ※1	
	事業の遅延	認定計画提出者の事業体制組成あるいは意思決定手続の遅延、許認可取得の遅延、資金不足、資材不足、人材不足あるいは建築瑕疵等建築計画の遅延が認定計画提出者側の事情による場合など認定計画提出者の責めに帰すべき事由による場合のコスト増			○
		北谷町内部の意思決定あるいは事務手続の遅延など北谷町の責めに帰すべき事由による場合（認定計画提出者の責めに帰すべき事由によるものを除く）	○		
		不可抗力その他の北谷町及び認定計画提出者双方の責めに帰すべきではない事由による場合のコスト増	協議事項 ※1		
	事業の中止・延期	北谷町の責めに帰すべき事由による中止・延期・一時停止	○		
		認定計画提出者の責めに帰すべき事由による中止・延期・一時停止			○
		認定計画提出者の事業放棄・破綻			○
	債務不履行	北谷町の責めに帰すべき事由による協定内容の不履行	○		
		認定計画提出者の責めに帰すべき事由による業務又は協定内容の不履行			○
	要求水準の未達成（性能リスク）	北谷町が要求する仕様（水準を含む）の不適合に関するもの			○
	用地の契約不適合に関するリスク	事業対象地上の契約不適合に起因する損害、増加費用等の負担	○※3		○※3

段階	リスクの種類	内容		負担者	
				北谷町	認定計画 提出者
共通	住民対応	本事業そのものに関する住民等の反対運動、訴訟等が生じた場合		○	
		上記以外に関する住民等の反対運動、訴訟等が生じた場合			○
	申請コスト	各申請費用の負担			○
	引継コスト	施設運営の引継ぎ費用（営業開始前の準備を含む）の負担 ※4			○
設置 段階	調査・設計の 遅延または変更	北谷町の提示条件及び指示の不備など北谷町の責めに帰すべき事由による遅延及び変更に起因する損害及び増加費用		○	
		上記以外の事由による遅延及び変更に起因する損害及び増加費用			○
	着工遅延	北谷町の提示条件及び指示の不備など北谷町の責めに帰すべき事由による着工の遅延に起因する損害及び増加費用		○	
		上記以外の事由による着工の遅延に起因する損害及び増加費用			○
	既存施設の解体	解体に伴う費用及び損害に関するもの		○※3	○※3
		解体に係る近隣への説明等の対応		○※3	○※3
		有害物・地中障害物等が存在した場合の解体・撤去に係る費用及び損害		○※3	○※3
	工事及び 供用開始の遅延	北谷町の提示条件及び指示の不備など北谷町の責めに帰すべき事由に起因する損害及び増加費用		○	
		上記以外の事由に起因する損害及び増加費用			○
	性能リスク	北谷町が要求する水準に不適合（施工不良含む）によるもの			○
	工事費の増大	設置管理許可後の北谷町の指示に起因する工事費の増大		○	
		上記以外の事由による工事費増大			○
	温泉に係る リスク	運営開始までの期間に、温泉量減少の理由により、計画した事業の運営に支障が生じる	北谷町の責めに帰すべき事由による温泉量の減少	○	
			上記以外のもの		○

段階	リスクの種類	内容		負担者	
				北谷町	認定計画提出者
管理 運営 段階	市場環境の変化	競合施設の増加や需要変動等による売上の減少			○
	温泉に係る リスク	温泉量減少や温泉枯渇による損害及び増加費用	北谷町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
			上記以外のもの		○
		温泉温度変動に伴う損害及び増加費用	北谷町の責めに帰すべき事由によるもの	○	
			上記以外のもの		○
		認定計画提出者が管理する施設・設備に係る不具合等による損害及び増加費用			○
	公園使用料	公園条例の改正に伴う公園使用料（納付額）の負担			○
		北谷町からの指示による連続して1か月以上の休業		○	
		北谷町からの指示以外による休業			○
	施設・設備の 損傷及び修繕	北谷町の責めに帰すべき事由による施設・設備の損傷及び修繕		○	
		上記以外による施設・設備の損傷及び修繕			○
	維持管理・運営 経費の膨張	北谷町の責めに帰すべき事由による管理運営経費の膨張		○	
		上記以外による管理運営経費の膨張			○
	損害賠償	施設、機器等の不備による事項 ※5			○
		施設管理上の瑕疵による事項			○
		上記以外の事項		協議事項 ※1	
	警備リスク	認定計画提出者の警備不備によるもの			○
	休業	北谷町の責めに帰すべき事由による休業		○	
		上記以外のもの			○
復旧 段階	原状回復	本事業で実施した整備・改修、イベント等実施後の原状回復			○

※1 協議事項としたものについては、北谷町と認定計画提出者が当該事項について調整し、双方に合意のもとで決定するものとします。なお、双方に合意が成立しない場合は、基本協定書に基づき、対応するものとします。

※2 自然災害（地震・台風等）等不可抗力への対応

- ・災害により、施設が損傷した場合は、認定計画提出者で応急復旧を行ってください。
- ・特定公園施設、公募対象公園施設が復旧困難な被害を受けた場合、北谷町は、認定計画提出者に対して、当該施設等に関する業務の停止を命じることがあります。
- ・災害発生時には、災害対応のために必要な場合、北谷町は、認定計画提出者に対して業務の一部又は全部の停止を命じることがあります。
- ・業務の一部又は全部の停止を命じた場合であっても、北谷町は認定計画提出者の運営する公募対象公園施設の休業補償は行いません。（感染症等の対策のための公園利用制限等に伴い、業務の一部又は全部停止を命じた場合を含む。）

- ※3 北谷町が公表している資料より合理的に予測可能なものは認定計画提出者の負担とし、それ以外の事象によるものは北谷町の負担とします。
- ※4 新たな管理運営事業者への引継ぎにかかる対応
- ・新たな管理運営事業者が指定された時は、北谷町の指示する事項について、その者への引継ぎを誠実に行ってください。
 - ・引継ぎの実施に当たっては、認定計画提出者及び新たな管理運営事業者の双方が、それぞれに必要な費用を負担するものとします。
- ※5 施設、機器の不備または施設管理上の瑕疵等による事故への対応のため、認定計画提出者はリスクに応じた保険（施設賠償保険など）に加入してください。

（２）私権の制限

認定計画提出者は、許可等の権利について、第三者に譲渡もしくは転貸し、又は担保に供することはできません。

認定計画提出者は、自らが管理する公募対象公園施設、特定公園施設及びその他公園施設について、抵当権その他の権利に設定し、第三者に譲渡もしくは移転し、又は担保に供することはできません。

認定計画提出者は、事業区域について、借地権その他のいかなる権利も主張できません。

認定計画提出者は、事業区域を第三者に占有させることはできません。

（３）委託の禁止など

認定計画提出者は、本事業の全部を第三者に委託してはなりません。

認定計画提出者は、本事業の一部を第三者に委託する場合は、事前に書面をもって北谷町へ申請し、承諾を得なければなりません。また、本事業の一部を第三者に委託する場合は、認定計画提出者の責任において、当該委託先に基本協定書等の規定を遵守させてください。

なお、設置管理許可により、認定計画提出者が設置した建物内においては、建物賃貸借契約を締結した第三者が事業の一部を実施することが可能です。この場合においても、第三者が実施する事業は、認定を受けた公募設置等計画に基づくものとし、認定計画提出者の責任の下で、基本協定書等の規定を遵守することを要します。詳細は次のとおりです。

【店舗の運営方法（契約形態を含む）と実施可否】

建物の場所	許可の種類	店舗の運営方法	実施可否
公募対象公園施設 （建物：認定計画提出者所有）	設置管理許可	直営（共同事業体の構成法人を含む）	可
		業務委託契約を締結した第三者による店舗運営	可
		建物賃貸借契約を締結した第三者による店舗運営	可 ※1

- ※1 設置管理許可により設置した建物は事業者所有のため、私権設定の制限は受けません。よって、建物賃貸借契約により第三者が店舗運営を行う事が可能となります。なお、設置管理許可による認定計画提出者の資産は、固定資産税の課税対象となります。

(4) 損害賠償責任

認定計画提出者は、本業務の実施にあたり、認定計画提出者の故意又は過失により、北谷町又は第三者に損害を与えたときは、認定計画提出者がその損害を北谷町又は第三者に賠償するものとします。また、北谷町は、認定計画提出者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、認定計画提出者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

6 工事施工の条件

- (1) 施設の整備にあたり、北谷町と円滑な協議が可能な管理体制としてください。
- (2) 工事期間中の来園者及び周辺施設利用者の安全や周辺環境へ配慮した提案としてください。
- (3) 北谷公園は、夏場（4月～10月）に繁忙期を迎えるため、工事の期間は、夏場の繁忙期に配慮したスケジュールとしてください。
- (4) 工事中の音、振動等については、周辺に配慮してください。特に近隣の事業者には、事前に十分な説明と周知を行ってください。
- (5) 業務に必要な一時的な資材置き場や倉庫を確保するなど綿密に計画してください。また、工事中も公園の維持管理に必要な資材置き場を北谷町と協議の上確保してください。
- (6) 認定計画提出者が設置する施設の設置管理許可あるいは占用許可、確認申請等の手続き期間も考慮したスケジュール管理をしてください。

7 その他

(1) 事務処理業務

公募対象公園施設の管理運営状況については、公募設置等計画に従って施設の維持管理等を実施しているか確認するため、認定計画提出者は管理運営状況等について毎年度報告してください。なお、北谷町は公募対象公園施設に係る財務書類の提出及び説明等を求めることができるものとします。

ア 業務内容（点検、修繕、清掃、その他維持管理作業、窓口運営等）や町民対応などの事項を記した報告書を作成すること。

イ 年度ごとに事業報告書を提出すること。

認定計画提出者は、次のとおり事業報告書等を作成し、北谷町に提出し、事業内容について北谷町と協議を行ってください。

ウ 事業報告書等の作成・提出

事業報告書として記載する内容は以下のとおりとし、書式は、北谷町と認定計画提出者で協議により定めることとします。

(ア) 事業実績及び利用状況（利用者数、利用率及び入湯税に関する事項等）

(イ) 収支（損益）計算書（利用料金及び収益事業を含む）

※管理業務と収益事業等の内訳を含む

(ウ) 管理業務及び収益事業の実施状況

(エ) 苦情の件数、内容及びその解決策

(オ) 利用者の満足度調査（アンケート調査等による）結果及びサービスの向上に向けての取り組み状況・計画等

(カ) その他必要と認める資料

エ その他資料の作成等、北谷町が求める事項について、速やかに対応してください。

(2) 認定計画提出者は公募対象公園施設の区域外にて使用等の行為を行う場合は、北谷町及び指定管理者と協議を行うものとする。

(3) 北谷町や指定管理者、地域等が行うイベント等の連携について配慮してください。

(4) 町内事業者を含めた事業実施について配慮してください。

(5) 事業破綻時の措置

認定計画提出者は、認定された公募設置等計画の有効期間内に事業が破綻した場合、都市公園法第5条の8に基づき、北谷町の承認により別の民間事業者へ事業を承継するか、認定計画提出者の負担により公募対象公園施設及び利便増進施設を撤去し、更地にして返還していただく場合があります。

なお、認定計画提出者が公募対象公園施設の撤去・更地返還を行わない場合、北谷町は、認定計画提出者に代わり、撤去・更地工事を行い、その費用を認定計画提出者へ請求します。

(6) 業務の引継ぎ等

事業期間の終了、設置管理許可の取消しにより、業務を引き継ぐ必要があるときは、次期事業者が円滑にかつ支障なく業務を遂行できるよう、北谷町が必要と認める引継ぎ業務を実施しなければなりません。

また、次の事業者の選定にあたり、北谷町の求めに応じ、現地説明、資料の提供その他必要な協力を行ってください。

引継ぎ等に要する費用は、原則として、認定計画提出者の負担とします。

(7) 法規制等

① 公募設置等計画の内容は、都市公園法（昭和31年法律第79号）、北谷町都市公園条例（昭和56年北谷町条例第10号）、建築基準法（昭和25年法律201号）、消防法（昭和23年法律第186号）その他各種関係法令等を遵守し、施設利用者の安全性及び快適性を考慮した管理運営を行ってください。

② 暴力団の施設利用における措置

本施設が暴力団の活動により利用されることにより、当該暴力団の利益になると認められるとの疑義がある場合は、北谷町の担当部署を通じ、利益になる利用であるかどうかを沖縄県警察本部長に対し照会することとします。

その結果、利益になる利用であるとの回答又は通報があった場合には、原則として認定計画提出者において、利用の不許可処分を行うこととします。

③ 障害者差別解消に係る配慮

認定計画提出者は、本業務を行うにあたり、障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律及び沖縄県障害のある人もない人も共に暮らしやすい社会づくり条例（平成26年沖縄県条例第64号）に定めるもののほか、沖縄県における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成29年8月策定）に準じて、不当な差別的取扱いの禁止、合理的配慮の提供その他障害者に対する適切な対応を行うものとします。