

広島県立もみのき森林公園
運営事業予定者（指定管理者）
募集要項

令和4年2月

広島県

目 次

I 事業の概要	1
1 事業の目的.....	1
2 もみのき森林公園の見直しに向けた考え方.....	1
3 事業区域の概要.....	2
4 事業スキーム.....	3
5 事業区域.....	4
6 役割及び費用負担.....	5
7 事業期間.....	5
8 事業の流れ.....	6
9 その他.....	6
II 指定管理業務〔自然公園エリア〕に関する事項	7
1 業務範囲及び業務内容.....	7
2 指定期間.....	7
3 指定管理料.....	7
4 利用料金.....	7
5 業務報告.....	8
6 管理業務の委託.....	8
7 指定の取り消し等.....	8
8 施設の管理運営の引き継ぎ.....	9
III 新たな魅力創出業務〔民間活用エリア〕に関する事項	10
1 業務内容.....	10
2 民間活用エリアの設定.....	10
3 新たな魅力創出施設の整備に関する条件.....	11
4 賃貸借期間（予定）.....	11
5 貸付料等.....	12
6 新たな魅力創出にかかるインフラ等基盤整備.....	12
7 民間活用エリアの運営等.....	13
8 解除.....	13
9 原状回復.....	14
10 保険.....	14
11 民間活用エリア運営の報告等.....	14

IV 地域の活性化	15
V 公募の実施に関する事項等	16
1 公募への参加資格.....	16
2 日程.....	16
3 申請手続き.....	16
4 申請の際に提出する書類の内容.....	19
5 審査方法等.....	20
6 基本協定等の締結.....	22
7 賃貸借契約の締結.....	23
VI その他の事項	26
1 リスク分担.....	26
2 損害賠償責任.....	28
3 ネーミングライツ.....	28

資 料 一 覧

【別紙】

- ・ 広島県立もみのき森林公園施設等一覧（別紙1）
- ・ 広島県立もみのき森林公園施設等配置図（別紙2）
- ・ 公園センター（もみのき荘）1階平面図（別紙3-1①）
- ・ 公園センター（もみのき荘）2階平面図（別紙3-1②）
- ・ 公園センター（もみのき荘）3階平面図（別紙3-1③）
- ・ 公園センター（もみのき荘）地階平面図（別紙3-1④）
- ・ 公園センター（もみのき荘）立面図1（別紙3-2①）
- ・ 公園センター（もみのき荘）立面図2（別紙3-2②）
- ・ 研修棟平面図（別紙3-3）
- ・ 研修棟立面図1（別紙3-4①）
- ・ 研修棟立面図2（別紙3-4②）
- ・ 広島県立もみのき森林公園管理業務仕様書（別紙4）
- ・ 管理運営に係る許認可、資格及び法定業務一覧（別紙5）
- ・ 土地賃貸借契約書（案） ※3月下旬公表予定
- ・ 事業用定期借地権設定契約締結にかかる覚書（案） ※3月下旬公表予定

【様式】

- ・ 募集要項に対する質問票（様式第1号）
- ・ 現地説明会参加申込書（様式第2号）
- ・ 指定管理者指定申請書（様式第3号）
- ・ ビジネスプラン（事業計画書）（様式第4号）
- ・ ビジネスプラン概要書（様式第5号）
- ・ 共同企業体協定書（例）（様式第6号） ※3月下旬公表予定
- ・ 申立書（様式第7号）
- ・ 誓約書（様式第8号）

【参考資料】

- ・ 指定管理者制度導入施設に対する業務点検ガイドライン
- ・ 指定管理者制度導入県有施設点検マニュアル
- ・ 現在の利用料金額、過去の利用者数等
- ・ 貸付料設定マップ

I 事業の概要

1 事業の目的

本県の野外レクリエーション施設は、自然豊かな環境を活かし、子どもから高齢者まで県民すべての方々が気軽に訪れ、自然とふれあえる憩いの場としてこれまで多くの方々に利用されてきました。

しかし、各施設ともに整備から数十年が経過し、老朽化が進む一方、アウトドア志向の高まりなど利用者ニーズの多様化、企業や学校などの団体利用から家族やグループ中心の個人利用へのシフト、更には、新型コロナウイルス感染症の影響による「新しい生活様式」と呼ばれる行動変容を求められるなどの変化に十分対応できていない状況が見られるようになってきており、各施設の魅力向上に向けて見直しが必要となっています。

全4施設ある野外レクリエーション施設のうち、宿泊施設やキャンプ場、スポーツ施設などを擁する複合的な機能を備えた「広島県立もみのき森林公園」（以下「もみのき森林公園」という。）でモデル的に民間活力を取り入れ、今後の施設の再整備及び管理・運営において、民間事業者の能力が最大限活用できるよう、令和3年8月に「広島県立もみのき森林公園の見直し方針について（以下「見直し方針」という。）」を公表しました。

この「見直し方針」で示した見直しコンセプトや事業スキームなどを踏まえ、多様化する住民ニーズにより効果的かつ効率的に対応するため、公の施設の管理に民間のノウハウを幅広く活用しつつ住民サービスの向上を図ることを目的とするものです。

県では、公の施設であるもみのき森林公園について、令和6年度から令和20年度までの15年間の管理・運営に係る提案を募集します。

2 もみのき森林公園の見直しに向けた考え方

「見直し方針」において、もみのき森林公園の活性化のための見直しコンセプトを掲げています。

提案に当たっては、このコンセプトに沿ったものとなるよう留意してください。

～いつでもだれでもふらっと体験、広大な自然と欲張りな休日～

県民の生活に引き続き憩いを与えるとともに、強みである豊かな自然資源や都心からの近接性を十分に活かし、更には新たな時代の潮流も踏まえたサービスが提供される公園を目指します。

【コンセプトの実現に向けた3つの視点】

■ 四季を通じて感じられる大自然の魅力の再生

もみのき森林公園内に存在する様々な自然的な眺望や地形を再評価し、その中で特にポテンシャルのあるエリアを、重点的に再生を図るとともに、年間を通してもみのき森林公園の魅力を最大限に発揮

■ 時代の求める多様なニーズを受け入れる環境構築

平日は都心部で過ごし、たまの余暇に郊外の自然を訪れるだけでなく、日常的に都心と自然を行き来するニューノーマルなライフスタイルの需要に応える、多様なニーズの受け皿となる環境の構築

■ 既存の強みを磨き上げる更なる機能強化

アクティビティパークとして家族やグループでこれからも訪れたいくなるよう、現在のもみのき森林公園の集客源となっているキャンプ施設を中心に、既存の機能を更に強化

3 事業区域の概要

(1) 施設の名称

広島県立もみのき森林公園

(2) 施設の所在地

廿日市市吉和 1593-75

(3) 施設の設置目的

もみの木が点在する特異な高原景観と優れた自然環境を有する当地区に、もみの木を中心とした森林を造成し、これと調和のとれた野外活動施設を整備し、県民の保健休養に寄与するとともに、青少年が自然の中での諸活動を通じて人格の形成を図る体験学習の場を整備し、青少年の健全育成や自然保護教育の推進を図ることを目的としています。

(4) 施設等の内容

ア 全体面積

400.08 ヘクタール

イ 施設等の内容

「別紙1 施設等一覧」及び「別紙2 施設等配置図」のとおり

(5) 建物の構造

「別紙1 施設等一覧」及び「別紙3 建物図面等」のとおり

(6) 法令上の制限

もみのき森林公園には、鳥獣保護区（特別保護地区）、農業地域以外の農業振興地域（白地地域）、保安林及び地域森林計画（森林法（昭和26年法令第249号）：林地開発許可制度）の4種類の地域が設定されており、提案内容により、都道府県知事の許可等が必要になる場合があります。

また、申請に当たっては、次に掲げるものをはじめ、施設の管理運営に必要な法令等を遵守する必要があります。

- ・ 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- ・ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）
- ・ 広島県公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例（平成16年広島県条例第28号。以下「手続条例」という。）
- ・ 広島県公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則（平成16年広島県規則第47号。以下「手続規則」という。）
- ・ 広島県立もみのき森林公園設置及び管理条例（昭和59年広島県条例第2号。以下「設置管理条例」という。）
- ・ 広島県立もみのき森林公園管理規則（昭和59年広島県規則第28号。以下「管理規則」という。）
- ・ 広島県個人情報保護条例（平成16年広島県条例第53号）
- ・ 広島県行政手続条例（平成7年広島県条例第1号）
- ・ 広島県情報公開条例（平成13年広島県条例第5号）
- ・ 広島県物品管理規則（昭和39年広島県規則第33号）
- ・ 労働基準法（昭和22年法律第49号）ほか労働関係法令

(7) 土地の所有者

広島県

4 事業スキーム

事業スキームは、地方自治法第 244 条の 2 第 3 項及び設置管理条例の規定に基づく指定管理者による運営を基本とし、一部エリアに、地方自治法第 238 条の 4 第 2 項第 1 号又は第 4 号に基づく行政財産の貸付を行うことにより、民間事業者のノウハウを活用した自由な運営を行うエリア（以下「民間活用エリア」という。）を設定します。

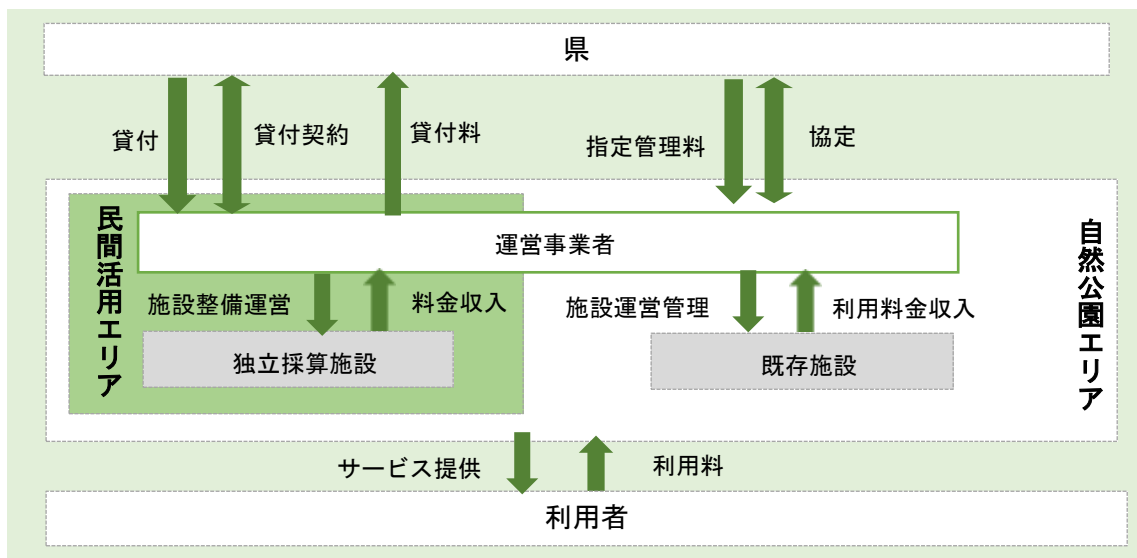
民間活用エリアを除くエリア（以下「自然公園エリア」という。）については、施設の利用料金収入等及び施設の管理費用として県が支払う委託料（以下「指定管理料」という。）等を基に、管理・運営を行うこととなります。

民間活用エリアについては、民間事業者が自らの投資により、施設を整備するとともに、県に貸付料を支払い、民間事業者が整備する施設の料金収入により、独立採算で管理・運営を行うこととなります。

民間活用エリアと自然公園エリアを一体的に管理・運営する民間事業者（以下「運営事業者」という。）により、管理・運営を行うこととなります。

なお、民間活用エリアは、運営事業者に選定された者（以下「運営事業予定者」という。）からの提案に基づき設定することとします。

このエリアが、運営事業者からの投資により、常にリニューアルされ、快適な環境を維持する施設が提供されることで、利用者呼び込む核となり、自然公園エリアを含めたもみのき森林公園全体の活性化につながることを期待しています。



5 事業区域

区域	事業内容
民間活用エリア	運営事業者主導での自由な発想による時代のニーズを踏まえた新たな魅力創出〔新たな魅力創出業務〕
自然公園エリア	公園の管理・運営（民間活用エリアを除く）〔指定管理業務〕

※民間活用エリアについては、提案により、設定することとします。

※もみのき森林公園には、鳥獣保護区（特別保護地区）、農業地域以外の農業振興地域（白地地域）、保安林及び地域森林計画（森林法：林地開発許可制度）の4種類の地域が設定されており、都道府県知事の許可等が必要になる場合があります。

<事業区分イメージ>



6 役割及び費用負担

エリア	事業範囲	実施者	費用負担	法的位置付け
民間活用 エリア	新たな魅力創出にかかるインフラ等基盤整備（事業開始までに行う整備）	県 （※1）	県 （※1）	
	新たな魅力創出施設の整備（事業開始までに行う整備）	運営事業者	運営事業者	地方自治法に基づく行政財産の目的外使用許可
	新たな魅力創出施設の整備（事業開始後に行う整備）	運営事業者	運営事業者	地方自治法に基づく行政財産の貸付
	新たな魅力創出施設の管理・運営	運営事業者	運営事業者	
	新たな魅力創出施設の修繕/機能回復	運営事業者	運営事業者	
	貸付を行う工作物の修繕/機能回復	運営事業者	運営事業者	
自然公園 エリア	既存施設の管理・運営	運営事業者	県 （※2）	地方自治法に基づく指定管理者制度
	既存施設等の魅力/機能向上に向けた投資（※3）	県	県	
	既存施設の大規模な修繕/機能回復	県	県	
	既存施設の小規模な修繕/機能回復	運営事業者	運営事業者	
	既存施設に必要な基盤、インフラ等の修繕/機能回復	県	県	

※1 県が提示した金額（P13）を上回る工事は運営事業予定者が費用を負担して実施

※2 県が指定管理料を負担

※3 運営事業予定者からの提案を求めるが、実施の是非は県が判断

7 事業期間

令和6年4月1日から令和21年3月31日までの15年間とします。

R4		R5		R6		R21	
7月予定	8月～						～3月
運営事業 予定者の 選定	【民間活用エリア】						
	設計	工事	行政財産の貸付				解体
	←→		←→	←→			
		使用許可	貸借期間（15年（予定））				
	【自然公園エリア】						
	設計	工事	指定管理				
←→		←→	←→				
指定管理期間（15年）							

8 事業の流れ

(1) 運営事業予定者の選定・公表（令和4年8月（予定））

県は、申請者が提出したビジネスプランの審査を行い、最も適切であると認められるビジネスプランを提出したものを運営事業予定者として選定し、選定結果を公表します。

(2) 基本協定等締結に向けた協議（令和4年8月～（予定））

県と運営事業予定者は、ビジネスプランに基づき、事業の実施に関する条件や指定管理者の権利や義務、指定管理業務におけるリスクや経費の分担方法、民間活用エリアにおいて県が実施する基盤整備の設計内容などに関して協議します。

(3) 基盤整備（令和4年8月～（予定））

県は、運営事業予定者の提案内容に応じて、民間活用エリアの基盤整備を行うための設計・工事を行います。

(4) 議会の議決（令和4年12月（予定））

県は、運営事業予定者を指定管理者として指定することについて、議会に議案を提出し議決を得ます。

また、運営事業予定者からの提案により設定する民間活用エリアの状況を踏まえ、設置管理条例を改正することについて、議会に議案を提出し議決を得ます。

(5) 基本協定等の締結（令和5年3月（予定））

県と運営事業予定者は、指定管理業務におけるリスクや経費の分担方法などの事項を定めた指定管理業務に関する基本協定を締結します。指定管理業務については、基本協定のほか、各年度の事業内容や収支計画などを規定する年度別協定を締結します。

なお、県と運営事業予定者との間で、民間活用エリアに関する賃貸借契約を締結します。

(6) 提案施設の整備（基盤整備の進捗を踏まえ順次開始）

運営事業予定者は、県が実施する基盤整備の進捗状況を踏まえながら、ビジネスプランに基づき整備する施設について、行政財産の目的外使用許可を得て、整備を行います。

※ 整備した施設については、賃貸借契約を締結し管理・運営

(7) 指定管理施設の管理・運営（令和6年4月1日（予定））

運営事業者は、地方自治法第244条の2第3項及び設置管理条例の規定に基づく、指定管理施設の管理・運営を行います。

(8) 民間活用エリアの引き渡し（令和6年4月1日（予定））

当該用地においては、現在、（一財）もみのき森林公園協会が管理・運営を行っていますが、令和6年3月31日をもって指定管理期間が満了となります。土地の引き渡しは、指定管理期間の満了日以降、令和6年4月1日を目途に、県が別途指定する日に引き渡します。

9 その他

本事業にかかる歳入歳出予算が議決されなかった場合又は減額若しくは削除があった場合は、本事業を中止又は延期するものとします。

II 指定管理業務〔自然公園エリア〕に関する事項

1 業務範囲及び業務内容

指定管理者（運営事業者）が行う業務の範囲及び内容は、次のとおりとします。

項 目	内 容	
委託事業	施設等の利用の許可	・設置管理条例第7条の規定による施設等の利用許可に関する事務等
	施設等の維持管理及び修繕	・「別紙4 広島県立もみのき森林公園管理業務仕様書」に基づく、施設等の維持管理及び修繕に関する業務
	利用料金の收受等	・設置管理条例第9条の規定による利用料金の收受及び返還 ・設置管理条例第10条の規定による利用料金の減免に関する事務
	その他の業務	・上記の業務のほか、設置管理条例、管理規則その他法令等に基づく施設の管理業務
自主事業（※1）	・自然公園エリアにおけるイベント開催等（※2） ・食堂及び売店の運営	
付随業務	・上記の業務に関する県との連絡調整及び協定等に基づく報告等に関する業務	
個人情報保護等	・指定管理者（運営事業者）は、広島県個人情報保護条例の適用を受け、施設の管理に当たって保有する個人情報の扱いに関しては、県と同様の責務（収集の制限、適正管理、利用及び提供の制限等）を負う。	

※1 自主事業については、あらかじめ県と協議する必要があります。

なお、申請に当たり、ビジネスプランにおいて提案された自主事業の可否については、県と「年度別協定書」を締結するまでに改めて協議する必要があります。

※2 指定管理者（運営事業者）が自らイベントを主催する場合は、自主事業として取り扱うこととします。地域との交流事業、自然観察会等の自然体験や環境学習など、もみのき森林公園の豊かな自然を活かした自主事業を提案してください。

2 指定期間

令和6年4月1日から令和21年3月31日までの15年間とします。

3 指定管理料

237,555千円（消費税及び地方消費税を含む。）

【指定期間15年間の管理費用として県が負担する額の上限額】

各年度の管理費用及び支払方法は、毎年度「年度別協定」において定めることとし、毎月払いとすることも可能とします。

4 利用料金

（1）利用料金制の採用

指定管理業務に係る費用は、地方自治法第244条の2第8項により、利用料金を指定管理者の自らの収入として收受する利用料金制を採用します。

(2) 利用料金の額

利用料金の額は、設置管理条例別表第3に定める金額の範囲内において、指定管理者（運営事業者）が県の承認を得て決定します。申請に当たっては、設置管理条例別表第3に定める金額の範囲内で提案してください。

また、提案は、平日・休日や季節、時間帯などに応じて異なる利用料金を提案することができるものとします。

なお、食堂・売店等の料金については、運営事業予定者による自由な設定が可能です。

(3) 利用料金の減免

指定期間中の障害者等の利用料金減免は、設置管理条例第10条及び管理規則第8条の規定により、指定管理者（運営事業者）において行います。

また、利用料金の減免額について、県は予算の範囲内で補填します。

5 業務報告

手続条例第4条の規定による各年度の業務報告及び各月の利用状況等について、県に報告する必要があります。

また、施設等の適正な管理運営とサービス水準の維持向上を図るため、「指定管理者制度導入施設に対する業務点検ガイドライン」により管理業務点検を行うこととしており、指定管理者は、業務報告書等の作成及び報告、利用者満足度調査の実施、苦情・要望等への対応を通じ、主体的な業務改善に取り組むとともに、毎年度、管理運営に関する自己評価を実施し、県に報告するものとします。

その他、必要に応じて、県が業務内容の報告を求めることがあります。

6 管理業務の委託

管理業務の全部又は主たる部分を第三者に委託することはできません。管理業務の一部を専門業者等に委託する場合はあらかじめ県の承認を受ける必要があります。

なお、指定期間中の各年度における管理業務実施計画書に記載し、承認を得た場合はこの限りではありません。

7 指定の取り消し等

(1) 事業開始前の取り扱い

指定管理者（運営事業予定者）が管理・運営開始前において、次の事項に該当した場合、県はその指定を取り消すことがあります。

ア 資金事情の悪化等により、事業の履行が確実にないと認められるとき

イ 著しく社会的信用を損なう行為等により、指定管理者としてふさわしくないと認められるとき

(2) 事業開始後の取り扱い

指定管理者（運営事業者）が管理・運営開始後において、県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、手続条例第6条の規定により、その指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部もしくは一部の停止を命ずることがあります。

(3) その他

指定の取り消しとなった場合は、民間活用エリアに係る賃貸借契約についても、原則として、解除します。

8 施設の管理運営の引き継ぎ

施設の管理運営の引き継ぎについては、次のとおりとします。

- ・ 引き継ぎについては、協定の締結後、随時行うものとします。
- ・ 現指定管理者の受け付けた指定期間（R 6）以降の予約については、引き継ぐこととし、指定管理者の変更により利用申込者が不利益を被らないよう配慮してください。

Ⅲ 新たな魅力創出業務〔民間活用エリア〕に関する事項

1 業務内容

運営事業者は、指定管理業務における自主事業の一環として、公園の敷地の貸付を受け、創意工夫により、民間活用エリアの有効活用及びポテンシャルの発揮による魅力の創出を行ってください。

2 民間活用エリアの設定

(1) 設定の方法

民間活用エリアは、公園内の任意の敷地について、運営事業予定者からの提案により設定することとします。

特に、利用が低調なエリアにおける新たな活用を期待します。

【エリアの設定例】

○ 駐車場 (1.1ha)
○ デイキャンプ場 (0.4ha)
○ 運動広場 (2.2ha)
○ テニスコート (0.6ha)

(2) 設定の条件

民間活用エリアの設定に当たっては、以下の条件に従い提案してください。

ア 公園内の隣接していない複数の敷地について設定することは可能であるが、1ヵ所当たりの設定面積は0.2ha程度以上とすること

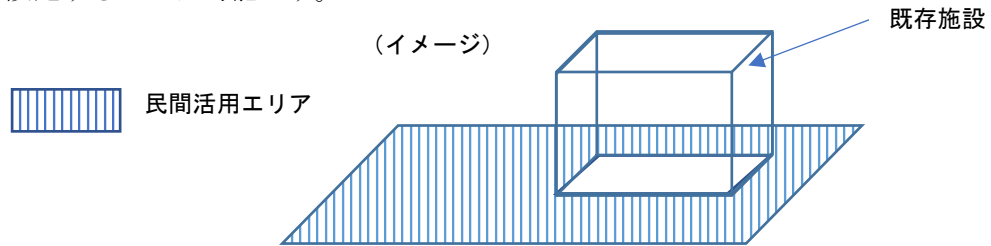
イ 登山道や公園内のネットワーク上不可欠な園路について、設定エリアに含めることは可能であるが、引き続き、園路として利用に供すること

ウ 大聖寺湖（治山ダム）は設定エリアの対象外とし、県と協議の上、目的外使用許可を受けて利用すること

(3) 既存施設及び既存施設底地の貸付の可否

		既存施設 貸付の可否	底地貸付 の可否 (※1)	施設の例	
既存施設	建物	公園の機能維持上不可欠なもの	×	×	浄水場，浄水設備棟，汚水処理場，電気室
		その他	×	×	公衆便所，炊事棟
	撤去を前提とする場合(※3)	—	○		
	工作物	公園の機能維持上不可欠なもの	×	×	水道（配管施設），貯水槽，ろ過池，排水槽，汚水槽，防火水槽，気象観測機，木橋，焼却炉，放送設備，放送施設，外灯，電気設備，取水堰，原水槽
その他		○	○	野外卓，野外炉，電源ボックス（※2）	
撤去を前提とする場合(※3)	—	○			

- ※1 既存施設及び底地が貸付対象外となった場合、底地の周辺を民間活用エリアに設定することは可能です。



- ※2 貸付を行う工作物については、提案されたエリアに基づき、個別に確認を行います。

- ※3 既存施設を撤去し、底地の貸付を受けることを提案することも可能です。この場合、県は、提案を受けて、既存施設の撤去の可否について別途判断することとします。なお、既存施設の撤去を実施する場合は、新たな魅力創出にかかるインフラ等基盤整備（P12）において、県が実施します。

(4) 有料施設の廃止

民間活用エリアの設定に伴い有料施設を廃止することとなった場合、設置管理条例を改正することについて、議会に議案を提出し議決を得ます。

3 新たな魅力創出施設の整備に関する条件

(1) 施設の提案に関する条件

公園の見直しコンセプト（P1）を踏まえ、新たな魅力の創出につながる施設整備を提案してください。

魅力創出施設の料金やサービス内容は、運営事業者が自由に設定することが可能ですが、設定に当たっては、多くの利用者が利用しやすい仕掛けについても提案してください。

(2) 敷地利用に関する条件

施設の計画に当たっては、必ず次の用途条件を遵守することとし、これを満たさない場合、提案は無効とします。

ア 公序良俗に反する使用の禁止

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その他の反社会的団体（以下単に「暴力団」という。）及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に供する建物等の敷地として利用できません。

イ 風俗営業等の使用の禁止

風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条に規定する風俗営業等（第13項第4号に掲げるものを除く。）の用途に供する建物等の敷地として利用できません。

ウ 公園内の法令規制等の遵守

公園内には森林法（保安林における制限）をはじめとする各種法令上の規制（P2）がありますので、これらに抵触する建物等の敷地として利用できません。

4 賃貸借期間（予定）

令和6年4月1日から令和21年3月31日までの15年間とします。

5 貸付料等

(1) 貸付料等

年額の貸付料は参考価格以上で提案された金額とします。施設区分ごとに定めた参考価格を下回った場合は、失格となります。

どの区分の貸付料を適用するかについては別添資料「貸付料設定マップ」を参照してください。

詳細な貸付面積については、運営事業予定者決定後に、県において測量を実施し、確定します。

区分		参考価格（年額）
平地	多目的グラウンドやテニスコートなどの整備された平らな土地	59.9円/㎡
その他	芝広場などの傾斜地やその他雑種地等	20.4円/㎡

※ 季節的、一時的な活用を行うエリアは、地方自治法第238条の4第7項に基づく目的外使用許可により実施することとなります。

※ 目的外使用許可は、県が別途定める金額（日割）を使用料として支払うこととなります。

【参考（R3）】平地：44円/㎡（年額）、その他：15円/㎡（年額）

(2) 貸付料等の見直し

貸付料は、5年ごとに見直しを行います。なお、5年を経過していない場合であっても社会情勢等の変動その他の理由により、見直しを行う場合があります。

使用料については、使用許可の都度、金額を設定します。

(3) 貸付料等の納付

運営事業者は、県の発行する納入通知書により、毎年4月30日までに、その年度に属する貸付料等を県に支払わなければなりません。（年度途中で使用許可を行う場合は、使用許可の開始までに、県の発行する納入通知書により、使用料を支払わなければなりません。）ただし、当該年度の納付期限前までに賃貸借期間が終了（解除を含む。）した場合は、県の指定する日までに支払うものとします。また、8（4）（5）の契約解除を行う場合を除き、納付済の貸付料等は返還しません。

(4) 延滞料

契約締結後、貸付料の支払が指定期日までに行われなかった場合には、延滞料の支払を命じるとともに、契約を解除することがあります。

貸付料を指定期日までに支払わない場合は、その翌日から納入日までの日数に応じ、年14.5%の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料を加算して県に支払うこととなります。

なお、延滞料の額を計算する場合において、その額に百円未満の端数が生じるとき、又はその全額が千円未満となるときは、その端数金額又はその金額を切り捨てます。

6 新たな魅力創出にかかるインフラ等基盤整備

(1) 基盤整備の内容

民間活用エリアにおいて、新たな魅力創出を行うに当たり、必要となるインフラ等の基盤の整備については、運営事業予定者からの提案に基づき県が実施します。

また、民間活用エリア内の既存施設のうち、県が撤去を認めたものの撤去についてもこの基盤整備の対象とします。（P10 既存施設及び既存施設底地の貸付の可否 参照）

なお、県が行う整備は、電気・水道の引き込みなどの基盤工事であり、利用者サービスに直結する集客施設は、対象外とします。

【基盤整備の例】

対象（県実施）	対象外（運営事業者実施）
<ul style="list-style-type: none"> ・インフラ施設（電気・水道・ガス）の整備 ・トイレ，炊事棟，シャワー棟の整備・改修 ・野外炉，野外卓の撤去 ・舗装などの既存施設の撤去 	<ul style="list-style-type: none"> ・カフェの整備 ・物販施設の整備 ・グランピング施設の整備 ・ケビンの整備

※ 炊事棟，シャワー棟，トイレ等を新たに整備する場合，その建物及び底地は貸付対象外となります。（P10 既存施設及び既存施設底地の貸付の可否 参照）

(2) 県が負担する基盤整備の上限額

<p>200,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）</p>

これを超える基盤整備が必要な場合は，運営事業予定者が実施することとします。

(3) 基盤整備の設計・工事

運営事業予定者の提案を基に，県で設計・工事を行います。

工事の終了時期については，提案内容を基に設定します。

7 民間活用エリアの運営等

(1) 費用の負担

民間活用エリアにおける施設（県が実施するインフラ等基盤整備を除く。）の設計，整備及び運営等に係る一切の費用は，運営事業者の負担とします。

(2) 県が所有する工作物等の取り扱い

県が所有する遊具などの工作物については，指定管理業務〔自然公園エリア〕と同様，「別紙4 広島県立もみのき森林公園管理業務仕様書」に基づく，工作物の維持管理及び修繕を行ってください。

また，県が貸し付ける工作物の改修，修繕等は原則，運営事業者の負担とします。契約期間が満了したとき，又は契約が解除されたときにおいて，運営事業者自らが投じた有益費及び必要費があっても，これらを一切，県に請求することができません。

なお，工作物の形状を変更しようとする場合は，事前に県の承認を得てください。

(3) 収支の管理

民間活用エリアについては，指定管理業務とは別に，収支を管理してください。

このため，必要に応じて，光熱水費を算定するための子メーター等を運営事業者の負担で設置してください。

8 解除

(1) 中途解約

原則として，契約の中途解約はできないものとします（(2)～(5)に該当する場合を除く。）が，運営事業者の経営状況の悪化などにより，業務の継続が困難と判断される場合，契約を解除しようとする日の6ヶ月前までに，県に対して書面により契約の解除に係る意思の通知を行うことができ，県と運営事業者との協議の上，県が同意した場合に限り，契約を解除します。

なお，契約の解除に当たっては，契約締結時の貸付料の2.5年分に相当する金額を違約金として，県に支払うこととなります。

(2) 貸付料滞納による解除

運営事業者が貸付料を滞納した場合は、相当の期間を定めて、催告の上、契約を解除します。

なお、契約の解除に当たっては、契約締結時の貸付料の2.5年分に相当する金額を違約金として、県に支払うこととなります。

(3) 指定の取り消しによる解除

指定管理者（運営事業者）が管理・運営開始後において、県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して、指定管理者としての指定が取り消された場合においても、原則として、契約を解除します。

なお、契約の解除に当たっては、契約締結時の貸付料の2.5年分に相当する金額を違約金として、県に支払うこととなります。

(4) 法令変更等・不可抗力による契約の終了

法令変更等又は不可抗力により業務の継続が不能となった場合又は過分の追加費用を要することとなった場合、契約を解除することがあります。

(5) 公用、公共用に供するための契約の終了

地方自治法第238条の4第5項において準用する第238条の5第4項の規定に基づき、公用又は公共用に供する必要が生じた場合、契約を解除することがあります。

9 原状回復

運営事業者は、賃貸借期間が満了した場合、又は契約が解除された場合は、貸付物件を運営事業者の負担により原状に回復して県の指定する期日までに返還しなければなりません。

なお、原状回復の範囲は、県の許可を得て決めることとなります。

また、運営事業者は県に対し貸付物件の返還に伴って発生する費用及び立ち退き料等一切の請求をすることができません。

運営事業者が民間活用エリア内の施設の撤去等の対応を行わない場合、県は運営事業者に代わり撤去等現状回復工事を行い、その費用を運営事業者に請求します。

また、運営事業者が、貸付物件の明け渡しを遅延した場合は、支払うべき貸付料の2年分に相当する額を支払っていただきます。

10 保険

運営事業者は、損害賠償保険等に参加するなど、自らの負担と責任により民間活用エリア運営等に伴う一切の事故等に対応しなければならないものとします。

11 民間活用エリア運営等の報告等

運営事業者は、民間活用エリアの利用状況、収支等運営状況の月報（月末締め）について、県が指定する日までに県に提出してください。

なお、事故や利用者からの重大な苦情等があった場合、速やかに県へ報告してください。

県は民間活用エリアの運営状況を随時調査でき、また、運営事業者はこれに協力しなければならないものとします。

民間活用エリアに関する近隣及び利用者等への対応（苦情等の対応を含む。）は、運営事業者が一切の自己責任で行うものとします。

IV 地域の活性化

もみのき森林公園は、昭和 59 年の供用開始以来、地域の方々の宝として、大切に育まれてきました。

このため、運営事業者は、地域の一員として、積極的な地域行事への参画、地域住民との交流を行うとともに、この公園を、多くの人々が集う場へと高めていくことを通じて、地域の活性化への貢献に努めてください。

V 公募の実施に関する事項等

1 公募への参加資格

- (1) 法人等の団体であること（法人格の有無は問わない。）。
 - (2) 法人等又はその代表者が、次に該当しないこと。
 - ア 法律行為を行う能力を有しない者
 - イ 破産者で復権を得ない者
 - ウ 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により本県における一般競争入札等の参加を制限されている者
 - エ 物品調達及び委託・役務業務の競争入札等に係る指名除外要領及び建設業者等指名除外要綱の規定により、本県において指名除外措置を受けている者
 - オ 当該法人等の責めに帰すべき事由により、地方自治法第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けてから5年を経過しない者
 - カ 本県における指定管理者の指定の手續において、その公正な手續を妨げた者又は公正な価格の成立を害し、若しくは不正の利益を得るために連合した者
 - キ 広島県税、消費税及び地方消費税を滞納している者
 - ク 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。）又はその構成員（暴力団の構成団体の構成員を含む。）若しくは暴力団の構成員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある団体（以下「暴力団等」という。）
 - (3) 広島県内に本店若しくは支店又はこれに準ずる事務所を有すること。
 - (4) 施設の管理に当たって、「別紙5 管理運営に係る許認可、資格及び法定業務一覧」に記載している必要な許可及び資格等を有すること。
 - (5) 複数の法人等で構成したグループ（共同企業体、事業協同組合等）が申請する場合は、次の条件を踏まえること。
 - ア グループにおける構成員は、同時に単独で申請することができない。
 - イ 同時に複数のグループの構成員となることはできない。
- ※ 事業協同組合における構成員とは、担当組合員

2 日程

- | | |
|-------------------|---------------------------------------|
| (1) 募集要項の配布 | 令和4年2月15日（火）～令和4年7月4日（月） |
| (2) 第1回質問受付 | 令和4年2月15日（火）～令和4年3月7日（月） |
| (3) 現地説明会 | 令和4年3月22日（火）～令和4年3月25日（金）
の間の1日を予定 |
| (4) 第2回質問受付 | 令和4年4月4日（月）～令和4年6月1日（水） |
| (5) 指定管理者指定申請書の受付 | 令和4年6月20日（月）～令和4年7月4日（月） |
| (6) プレゼンテーション等の審査 | 令和4年7月下旬（予定） |
| (7) 選定結果の通知等 | 令和4年8月中旬（予定） |

3 申請手続き

- (1) 募集要項の配布に関する事項
 - ア 配布期間
令和4年2月15日（火）から令和4年7月4日（月）まで
ただし、広島県の休日で定める条例第1条第1項に規定する休日は除く。
 - イ 配布時間
8時30分から17時15分まで

ウ 配布場所

広島県環境県民局自然環境課自然公園グループ

(〒730-8511 広島市中区基町10番52号 広島県庁南館3階)

〔 電話：(082) 513-2932 【ダイヤルイン】
電子メール：kanshizen@pref.hiroshima.lg.jp 〕

※ 広島県のホームページにも掲載します。

(2) 第1回質問受付に関する事項

ア 受付期間

令和4年2月15日(火)から令和4年3月7日(月)

ただし、広島県の休日を定める条例第1条第1項に規定する休日は除く。

イ 受付時間

8時30分から17時まで

ウ 質問方法

自然環境課に電話連絡の上、「募集要項に対する質問票(様式第1号)」により、電子メールにより提出してください。

エ 提出先

(1)ウ配布場所のとおり。

オ 回答の方法

質問に対する回答は、電子メールにより行います。また、簡易な質問(本募集要項に記載している事項や公知の事実など)を除き、提出された質問と回答は、質問者を明示せずに、広島県ホームページに随時掲載します。

(3) 現地説明会に関する事項

ア 開催日時

令和4年3月22日(火)から令和4年3月25日(金)の間の1日を予定

※詳細は別途連絡します。

イ 集合場所

広島県立もみのき森林公園 公園センター(もみのき荘)入口

(廿日市市吉和1593-75)

ウ 開催内容

募集要項等の説明及び施設見学

エ 申込方法

参加希望者は、令和4年3月7日(月)17時までに「現地説明会参加申込書(様式第2号)」により、電子メールで申し込んでください。

なお、参加者は1申請者につき3名までとします。

オ 申込先

(1)ウ配布場所のとおり。

(4) 第2回質問受付に関する事項

ア 受付期間

令和4年4月4日(月)から令和4年6月1日(水)

ただし、広島県の休日を定める条例第1条第1項に規定する休日は除く。

イ 受付時間

8時30分から17時まで

ウ 質問方法

自然環境課に電話連絡の上、「募集要項に対する質問票(様式第1号)」により、電子メールにより提出してください。

エ 提出先

(1)ウ配布場所のとおり。

オ 回答の方法

質問に対する回答は、電子メールにより行います。また、簡易な質問（本募集要項に記載している事項や公知の事実など）を除き、提出された質問と回答は、質問者を明示せずに、広島県ホームページに随時掲載します。

(5) 参加申請書（指定管理者指定申請書）の受付に関する事項

ア 受付期間

令和4年6月20日（月）から令和4年7月4日（月）まで
ただし、広島県の休日を定める条例第1条第1項に規定する休日は除く。

イ 受付時間

8時30分から17時まで

ウ 提出先

(1)ウ配布場所のとおり。

エ 提出方法

提出先に、持参又は郵送（ビジネスプランについては併せて電子メールで提出）してください。ただし、郵送による場合は、令和4年7月4日（月）17時必着とします。

なお、提出後は、軽微な変更を除いて、提出書類の記載内容を変更することはできません。

(6) プレゼンテーション等の審査に関する事項

広島県立もみのき森林公園運営事業予定者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、第1次審査（参加資格等）を行った後、申請者のプレゼンテーションによる第2次審査を次のとおり行います。なお、当日、不参加の場合は、審査の対象外とします。

ア 開催日時及び場所

令和4年7月下旬（予定） 広島県庁内（予定）

なお、日時、場所、実施方法等については、申請者に対し、別に通知します。

イ 出席者

3名以内とすること。

(7) 選定結果の通知等に関する事項

ア 通知日

令和4年8月中旬（予定）

イ 通知の方法

申請者全員に選定結果を通知するとともに、広島県ホームページで審査結果を公表します。

なお、運営事業予定者とは、その後、基本協定等の締結に向けた協議を行います。

(8) 留意事項

ア 費用負担

申請に要する費用は、申請者の負担とします。

イ 申請の辞退

申請書等提出後に申請を辞退する場合は、辞退届（様式任意）を速やかに提出してください。

ウ 不正行為の禁止

次の行為があった場合、審査の対象から除外（失格）します。

- (ア) 提出書類に虚偽又は不正な記載があった場合
- (イ) その他申請に当たり不正な行為があった場合
- エ 提出書類の取扱い
 - (ア) 著作権の帰属

提出書類の著作権は、申請者に帰属します。ただし、県は、運営事業予定者の選定や決定等における選定理由の説明などの必要性から、提出書類の内容を無償で使用できるものとします。
 - (イ) 提出書類の返却

提出書類の返却は行いません。
 - (ウ) 提出書類の公表

申請者から提出されたビジネスプラン（事業計画書）等に対し、第三者からの行政文書開示請求があった場合は、選定又は落選の如何に関わらず、広島県情報公開条例に基づき開示します。
- オ 共同企業体の場合
 - (ア) 共同企業体の形態で応募を行う場合は、必ず代表団体を定めてください。
 - (イ) 書類提出（申請）後における構成団体の変更は認めません。
- カ 関係法令及び条例を遵守し、かつ本要項に記載された条件を満足するとともに、関係機関へ必要な協議確認を行った上でビジネスプラン等関係書類を作成してください。
- キ 事業の実施に当たり、必要な許認可の取得や手続きについては、申請者の負担により実施してください。
- ク 応募書類提出後に辞退する場合は、速やかに辞退届出書（様式任意）を提出してください。

4 申請の際に提出する書類の内容

- 次の書類について、正本1部、副本1部を提出してください。
- ※ ビジネスプラン（事業計画書）及びビジネスプラン概要書は、副本10部とし、電子データも提出してください。
 - ※ ビジネスプラン（事業計画書）の副本及びビジネスプラン概要書には、申請者（構成員を含む。）を特定することができる記述（申請者の具体的な社名、氏名等）はしないでください。
- (1) 参加申請書（指定申請書）（様式第3号）
 - (2) ビジネスプラン（事業計画書）（様式第4号）
 - (3) ビジネスプラン概要書（様式第5号）
 - (4) 添付書類
 - ア 定款、寄附行為その他これらに準ずるもの
 - イ 法人等であることを証する書類

【書類の例】

区 分	法人等であることを証する書類
法人の場合	登記簿の謄本など
地方自治法第260条の2第1項に規定する地縁による団体の場合	地方自治法第260条の2第12項の証明書など
その他の非法人の場合	団体の規約、構成員名簿など 共同企業体の場合は、共同企業体協定書

	※ 「共同企業体協定書(例) (様式第6号)」を参考に作成してください。
--	--------------------------------------

※ 「共同企業体協定書」には、共同企業体の目的及び名称並びに構成員の名称、所在地、業務分担及び出資割合などの他、構成員の変動（交替、脱退及び加入）についての項目（県及び構成員の承認が必要である旨）を記載してください。

ウ 法人等又はその代表者が参加資格を持たない者（1参加資格(2)）に該当しないことを証する書類

【書類の例】

- ・法律行為を行う能力の確認（非法人の場合）については、代表者の身分証明書など
- ・広島県税、消費税及び地方消費税の未納の確認については、申請日前3か月以内に発行された広島県税、消費税及び地方消費税の納税証明書（納税義務者でない場合「未納の税額がないことの証明書」）
- ・その他の事由の確認については、代表者からの「申立書（様式第7号）」など

エ 暴力団排除及び社会保険等の加入等に係る「誓約書（様式第8号）」

5 審査方法等

(1) 審査の流れ

以下の手順に沿って審査します。

ア 第一次審査

提出された計画について、以下の点について、事務局が審査します。

(ア) 参加資格の確認

申請者が、資格等を満たしているかを審査します。

(イ) 本要項に照らし適切なものであることの審査

提案された計画が本要項に照らし適切なものであることを審査します。

- ・計画が本要項等で示した目的や場所等と適合していること
- ・記載すべき事項が示されていること
- ・事業実施期間中の整備や運営等の確実性が提出された客観的な資料により見込まれること

イ 第二次審査

第一次審査（参加資格等）を行った後、申請者のプレゼンテーションによる第二次審査を次のとおり行います。なお、当日、不参加の場合は、審査の対象外とします。

(2) 選定委員会

提案内容の審査は、選定委員会が行います。

選定委員会の委員は以下のとおり。

氏名	所属・役職名
川本 真督	一般社団法人 地域ブランドプロデューサー協会 代表理事 ブランドプロデュースラボ 代表
斉藤 諒	2nd act アウトドア イベントコーディネーター
志賀 誠治	特定非営利活動法人 ひろしま自然学校 代表理事
中川 美穂	廿日市市福祉保健部 部長

福田 和恵	福田事務所 公認会計士
福田 幸作	広島県環境県民局 総括官（環境）
山本 健一	広島県 特別参与

敬称略，五十音順

※ 人事異動があった場合，後任者を委員とします。

(3) 選定委員会の委員への接触の禁止等

申請者が，選定前に，審査に関して自己に有利になることを目的として，選定委員会の委員に対して接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

また，募集要項配布日から運営事業予定者決定通知日までは，提案内容や審査内容などについて，申請者に限らずいかなる者からのお問い合わせにもお答えできません。

(4) 評価の基準

事業者の選定は，手続条例第3条に規定する基準に基づき，選定委員会において定めた審査方法により，総合点数方式による採点の上，選定します。

審査基準ごとの「審査の観点」及び「配点ウエイト」は，次のとおりとします。

申請者が1者のみの場合も，採点による審査を行います。

	審査の観点	配点	評価方法	関連する主な様式
目指す姿	○目指す姿 <ul style="list-style-type: none"> 目指す公園の姿は，「見直しコンセプト」及び「3つの視点」を踏まえたものになっているか。 現状，課題の認識は適切か。 	50点	総合審査により5段階評価(※)	様式4-1 様式4-2 様式4-3 様式4-4
基本戦略	○基本戦略 <ul style="list-style-type: none"> 課題等の認識に基づく効果的な戦略となっているか。 達成目標は，目指す姿や現状を踏まえた設定となっているか。また，実現性が高いものであるか。 基本戦略実行のためのステップの設定は妥当なものであるか。 	50点		様式4-5 様式4-6
実行計画	○新たな魅力創出 <ul style="list-style-type: none"> ニーズに沿った魅力的なアクティビティを提供する提案となっているか。また，実現性が高いものであるか。 多くの人を呼び込む仕掛けや利用しやすいサービスが提案されているか。また，実現性が高いものであるか。 	70点		様式4-7 様式4-8 付属資料-1 付属資料-2 付属資料-3 付属資料-4
	○公の施設としての利用確保・施設の維持管理 <ul style="list-style-type: none"> 利用者の平等かつ公平な利用を確保された運営が提案されているか。 自然体験や環境学習など，公園の豊かな自然を活かした提案がされているか。 適切に維持管理できる計画になっているか。 	20点		

	○地域への貢献 <ul style="list-style-type: none"> 県内企業の活用など、地域経済等への貢献について具体的に提案されているか。 地域の賑わいづくりや価値向上に寄与する提案となっているか。 	10点		
実施・運営体制等	○実施・運営体制 <ul style="list-style-type: none"> 確実に実行できる十分な業務実施体制を構築しているか。 ビジネスプランの確実な遂行を期待できる優れた実績を有しているか。 障害者雇用の促進が図られているか。 	40点		様式 4-3 付属資料-5 付属資料-6 付属資料-7 付属資料-8
	○財務計画 <ul style="list-style-type: none"> 堅実な収支計画及び資金計画となっているか。 収入及び費用の積算は、具体的かつ適切か。 	30点		様式 4-9 様式 4-10 様式 4-11 様式 4-12 様式 4-13
	○リスク管理 <ul style="list-style-type: none"> 社会経済情勢の変化、不測の事態発生時などでも安定的に運営するためのリスク管理や方策が考慮されているか。 	10点		様式 4-14
指定管理料・貸付料	○指定管理料 $\text{①最低提案金額} \div \text{②申請者の提案金額} \times 10$ <ul style="list-style-type: none"> ※ 少数点第1位まで求める。少数第2位切捨て ※ 最低提案額は、申請があった事業者の中で、最も低い金額を提案した者の提案額 	10点	①最低提案金額/ ②申請者の提案金額×10	付属資料-9
	○貸付料 $\text{①申請者の提案金額} \div \text{②最高提案金額} \times 10$ <ul style="list-style-type: none"> ※ 少数点第1位まで求める。少数第2位切捨て ※ 最高提案額は、申請があった事業者の中で、最も高い金額を提案した者の提案額 	10点	①申請者の提案金額/ ②最高提案金額×10	付属資料-10
	計	300点		

※5段階評価 1：劣る 2：少し劣る 3：普通（同程度） 4：優れている 5：特に優れている

6 基本協定等の締結

運営事業予定者を指定管理者として指定することについて、令和4年広島県議会12月定例会（予定）に議案を提出し議決を得た後、令和5年3月（予定）に管理に係る細目の事項、県が支払うべき管理費用の額等を定めるため、県と運営事業予定者は、指定管理業務に関する基本協定を締結します。

また、基本協定のほか、各年度の事業内容や収支計画などを規定する年度別協定を締結します。

【協定の内容】

基本協定	<ul style="list-style-type: none"> 業務に関する基本的な事項 指定期間 利用料金に関する事項 県が支払うべき管理費用に関する基本的な事項 管理業務の実施計画に関する事項
------	--

	<ul style="list-style-type: none"> ・情報公開に関する事項 ・管理業務を行うに当たって保有する個人情報の保護に関する事項 ・事業報告・業務報告・業務点検に関する事項 ・指定の取消し及び管理業務の停止に関する事項 ・物品の管理に関する事項 ・リスクの管理・責任分担に関する事項 ・新たな魅力創出業務に関する事項 ・その他
年度別協定	<ul style="list-style-type: none"> ・当該年度の業務内容に関すること ・当該年度に県が支払うべき管理費用に関する事項 ・その他

7 賃貸借契約の締結

令和5年3月（予定）に、県と運営事業予定者との間で、基本協定等の締結とともに民間活用エリアに関する賃貸借契約を締結します。

(1) 契約の方法

地方自治法第238条の4第2項第1号又は第4号に基づく行政財産の貸付とします。

ア 貸し付ける土地に運営事業者が建物を設置する場合

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設定契約とします。

※ 借地権は、賃借権とします。

※ 建物は運営事業者が所有し、管理・運営していただきます。

※ 契約にあたり、覚書を交わした上で、公正証書を作成します。作成費用は事業者の負担とします。

※ 貸付地上に、居住に供する建物を建築することはできません。

※ 県による事前の承諾がある場合を除き、賃借権の設定に係る登記はできません。

※ 契約期間満了後は、契約の更新はせず、建物の築造による期間の延長もありません。

イ 貸し付ける土地に運営事業者が建物を設置しない場合

民法（明治29年法律第89号）第601条に基づく土地賃貸借契約とします。

※ 貸付期間中、貸し付けた土地に、借地借家法第2条第1項に規定する借地権の対象となる建物を設置することはできません。

※ 県による事前の承諾がある場合を除き、賃借権の設定に係る登記はできません。

※ 契約期間満了後は、契約の更新は行いません。

(2) 契約保証金

賃貸借契約締結前に、貸付料の2.5年分に相当する契約保証金を納付していただきます。なお、賃貸借契約締結後、賃料の見直しにより契約保証金が不足する場合にも、その都度、契約保証金の額の見直しを行い、不足する額を納付していただきます。

(3) 主な特約事項

賃貸借契約には、次の特約事項を付しますので、これらの定めに従ってください。

ア 土地は、賃貸借期間中、法令及び条例等を遵守の上、貸付物件を新たな魅力創出業務の実施のために使用するものとし、募集要項及びビジネスプランに基づく用途（以下「指定用途」という。）に供さなければなりません。

また、貸付物件に新たに建物を建築し、又は魅力創出施設の増築、改築等を行おうとするときは、募集要項の内容を踏まえたものとし、かつその内容を県に報告した上

で、事前に県の承諾を得てください。

イ ビジネスプランにおいて、事業開始前までに行うとしている用途については、原則土地の引き渡しまでに、供用を開始するものとし、遅くとも、土地の引き渡し後、180日以内（以下「指定期日」という。）に供用を開始しなければなりません。ただし、本件土地のき損その他やむを得ない理由により指定期日までに用途に供することができない場合は、県に対し、指定期日の延期を書面により申請することができるものとします。

ウ 県の承諾なく、他目的での利用及び第三者への転貸等を禁じます。第三者に土地の全部または一部を転貸し、または借地権を譲渡する場合には、あらかじめ書面による県の承諾を得る必要があります。

事業用定期借地契約の場合においては、以下の事項を遵守してください。

(ア) 賃貸借期間中に、建物の増改築（再築を含む）をしようとする際も、あらかじめ書面により、県の承諾を得る必要があります。

(イ) 土地上の建物を第三者（建物賃借人）に対して賃借しようとする際にも、事前に県に書面による届出が必要であり、この場合、次の事項を遵守する必要があります。

- ・ 建物賃借人に対し、土地の利用権が借地借家法第23条第2項に基づく事業用借地権であり、借地期間満了時に建物を取り壊した上で、土地を県に返還することを明示し、建物賃借人と締結する契約は、借地借家法第38条に基づく定期建物賃貸借契約によるものとする
- ・ 建物賃借人との定期建物賃貸借契約期間は、県と運営事業予定者が締結する賃貸借契約満了の3か月前までに終了させなければならないこと
- ・ 建物賃借人に、県と運営事業予定者が締結する賃貸借契約の目的に反した使用をさせてはならず、かつ定期建物賃貸借契約終了時における土地の返還及び原状回復を困難とする行為をさせてはならないこと
- ・ 建物賃借人について審査を行い、暴力団等の反社会的集団及びその構成員等の排除に努めなければならないこと
- ・ 建物賃借人に対して、県と運営事業予定者が締結する賃貸借契約満了の1年前までに定期建物賃貸借契約の終了時期を通知する必要があること

エ 上記ア、イ及びウの条件の遵守状況を確認するために、随時、施設の利用状況等について、実地調査を行うことがあります。正当な理由なく、調査を拒み、妨げ、又は忌避してはなりません。

オ 上記イ及びエの特約に違反した場合は、契約締結時の貸付料の2.5年分に相当する金額を違約金として、支払っていただきます。

カ 上記ウの特約に違反した場合は、契約締結時の貸付料の7.5年分に相当する金額を違約金として、支払っていただきます。

キ 賃貸借契約の目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない場合であっても、賃借人は、損害賠償請求権、解除権その他法令に定める契約不適合責任に係る権利を有しません。

ク 賃貸借契約に当っては次の要件のいずれにも該当する連帯保証人を立てていただきます。なお、連帯保証人から次の要件に該当することを確認するための書類を提出して頂きます。

(ア) 保証能力を有している者

(イ) IV 1 (2) アからクに掲げるいずれの事項にも該当しない者

(3) 土地の引渡し

当該用地においては、現在、（一財）もみのき森林公園協会が管理・運営を行っていますが、令和6年3月31日をもって指定管理期間が満了となります。土地の引き渡しは、指定管理期間の満了日以降、令和6年4月1日を目途に、県が別途指定する日に引き渡します。

なお、貸付契約を締結する土地（工作物を含む）の引き渡しに当たっては、募集要項等記載事項と現況が異なる場合、現況を優先します。

(4) 費用負担

賃貸借契約書に貼付する収入印紙、公正証書作成の費用など契約手続に要する費用、並びに契約の履行に関して運営事業予定者が要する一切の費用は、運営事業予定者の負担とします。

なお、（5）による契約解除の場合も、運営事業者が生じた一切の費用及び損害は、運営事業者の負担とします。

(5) その他

この要項に定めるもののほか、県の財産管理規程に規定するところによります。

VI その他の事項

1 リスク分担

(1) 自然公園エリア

リスクの種類		リスクの内容		負担者		備考
				県	指定管理者	
共通事項	不可抗力によるリスク	県又は指定管理者の行為とは無関係に外部から生じる障害で、通常予防では防止し得ないもの（戦争、テロ、風水害、地震等）	施設等の復旧	○		
			応急措置 施設等の復旧が完了するまでの管理業務への影響（休業等）		○	※1
	制度関連リスク	法制度の新設・変更に伴うもの	施設等の設置基準の変更により施設等の新設又は改築を要するもの 関係条例等の整備	○		
			管理基準の変更による管理コストの増加	○	△	※2
			上記以外		○	
	許認可取得リスク	上記に伴う新たな許認可等の取得	施設等の設置に伴うもの	○		
			上記以外		○	
	税制度リスク	税制度の変更に伴うもの	指定管理者制度、管理条例に影響を及ぼすもの（消費税等）	○		
			法人に影響を及ぼすもの（法人税等）		○	
	社会リスク	住民対応リスク	想定外の住民運動、訴訟、要望等	○		
			施設等の設置に係るもの		○	※3
	環境問題リスク	想定外の周辺地域への環境問題（水量減、水質悪化、騒音、臭気等）	施設等の設置に伴うもの	○		
			施設等の設置に係る瑕疵に伴うもの		○	※3
	上記に伴う管理業務の中断・中止リスク	県の責めによるもの（県の債務不履行、施設の廃止等）	指定管理者の責めによるもの（事業放棄・破綻等）	○		
					○	
維持管理業務	運営開始遅延リスク	管理業務開始の遅延	規程整備、債務負担措置等の遅延に伴うもの	○		
			運転資金確保、開業準備等の遅延に伴うもの		○	
	支払遅延・不能リスク	県の管理費用の支払遅延・不能等に伴うもの	○			
	計画変更リスク	管理業務の内容変更	県による新たな施設整備に伴うもの	○		
			上記以外		○	
	施設瑕疵リスク	施設等の設置瑕疵に伴うもの	○			
	維持管理水準リスク	提供サービス水準の維持		○		
	維持管理コストリスク	維持管理コストの増大・減少	県の責めによる業務内容の変更に伴うもの	○		
上記以外（物価・金利の変動等）			△	○	※4	
施設等損傷リスク	事故・火災等によるもの（県の責めによるものを除く）			○	※5	
		劣化によるもの（昼換え、電球交換等）		○		

リスクの種類	リスクの内容		負担者		備考	
			県	指定管理者		
維持管理業務	物品更新リスク	物品の更新	県の設置した備品	○	△	※6
			県の設置した消耗品		○	
			上記以外		○	
	修繕費リスク	大規模修繕	指定管理者の管理瑕疵によらないもの	○	△	※7
			1件100万円以上で、指定管理者の管理瑕疵によらないもの	○	△	
		小破修繕	上記以外		○	
休業リスク	県が実施する施設改修等に伴う損失補償（休業補償）		○			
その他業務	来園者リスク	来園者，利用者とのトラブル等			○	
	事故リスク	来園者の交通事故，食中毒，レジオネラ症等の事故	県の施設等の設置瑕疵に係るもの	○		※8
			上記以外		○	
	盗難紛失リスク	料金，物品の盗難，紛失等			○	
	営業リスク	営業に伴うトラブル，事故等			○	
イベントリスク	イベントの実施に伴うトラブル，事故等			○		

- ※1 新型コロナウイルス感染症による影響については、協議事項とし、管理費用が通常の施設管理を明らかに超える場合には県が負担。
- ※2 基本的には県が負担するが、指定管理者（運営事業者）の管理業務の簡易な見直しで対応できる場合は、指定管理者（運営事業者）が行うものとする。
- ※3 基本的には指定管理者（運営事業者）が対応するが、県に報告し、県の指示を受けるものとする。

※4 物価変動等に一定程度を超える下降又は上昇が生じた場合、次の考え方により調整する。

<p>(1) 物価変動の指標値 以下に示す指標の変動に基づいて改定を行う。 使用する指標：「企業向けサービス価格指標」（日本銀行調査統計局）の「諸サービス」の「建物サービス」及び「廃棄物処理」における8月から翌年7月の年平均値</p> <p>(2) 改定の計算方法 5年に1回、指標値の比較を行い、物価変動の指標値が前回改定時から3%以上変動した場合に、次の計算方法により改定を行う。なお、改定後の指定管理料の1,000円未満の端数については切り捨てとする。 令和11年分については、令和2年7月～令和3年6月の年平均値と令和9年7月～令和10年6月の年平均値を比較するものとする。 令和16年分については、令和9年7月～令和10年6月の年平均値と令和14年7月～令和15年6月の年平均値を比較する。 $P_{n'} = P_n \times I_{n-1} / I_r$ P_n : n年度の指定管理料（税抜） P_{n'} : 改定後のn年度の指定管理料（税抜） I_{n-1} : n-2年7月～n-1年6月の指標の年平均値 I_r : 前回の改定の基礎となった年平均値</p> <p>(3) 改定の手続き 運営事業者は、改定計算を行う年（令和10年と令和15年）の8月末日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して翌年度の維持管理に係る対価の合計金額を県に通知し、県の確認を受ける。改定を行わない場合も同様とする。なお、消費税率が改定された場合は、上記改定の計算方法について、県と選定事業者で協議するものとする。</p>

※5 基本的には指定管理者が対応するが、建物の火災保険の加入は県が行う。

※6 基本的には県の負担とするが、指定管理者による更新も認める。

※7 基本的には県の負担とするが、指定管理者による修繕も認める。

※8 指定管理者は、保険の加入等の対策を行うこと。

(2) 民間活用エリア

リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
		県	運営事業者	
新たな魅力創出に係る施設整備・管理運営リスク	新たな魅力創出に係る施設整備・管理運営に係る全てのリスク		○	

2 損害賠償責任

運営事業者は、本業務実施に当たり、運営事業者の故意又は過失により、県又は第三者に損害を与えたときは、運営事業者がその損害を、県又は第三者に賠償するものとします。また、県は、運営事業者の故意又は過失により発生した損害について、第三者に対して賠償を行った場合、運営事業者に対して、賠償した金額及びその賠償に伴い発生した費用を求償することができるものとします。

3 ネーミングライツ

県が、この公園についてネーミングライツ制度を導入する場合は、運営事業者は、実施に支障のないよう協力してください。