

徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業
公募設置等指針

令和6年11月

周南市

目次

1. 事業の概要	1
(1) 事業の目的	1
(4) 徳山動物園の役割	5
(5) 基本計画の概要	6
(6) 基本コンセプトと基本方針	7
(7) 本事業の位置付け	8
(8) 事業内容	9
(9) 費用負担及び役割分担	12
(10) 事業期間	12
(11) 事業の流れ	15
(12) その他	16
2. Park-PFI 事業に関する事項	18
(1) 公募対象公園施設に関する事項	18
(2) 特定公園施設に関する事項	23
(3) 利便増進施設の設置等に関する事項	25
(4) 指定管理の準備業務に関する事項	26
(5) 特定公園施設の開業準備業務に関する事項	26
(6) 入園ゲートシステム設計業務に関する事項	26
3. 指定管理業務に関する事項	28
(1) 業務範囲	28
(2) 指定期間	28
(3) 指定管理者に係る権限	28
(4) 指定管理料	30
4. 公募の実施に関する事項等	33
(1) 公募への参加資格	33
(2) 公募資料	36
(3) リスク分担	36
(4) 事業破綻時の措置	39
5. 公募の手続きに関する事項等	40
(1) 日程	40
(2) 応募手続き	40
(3) 受付時間	44
(4) 審査方法等	44
(5) 公募設置等予定者等の決定	44

(6) 公募設置等計画の認定	45
(7) 契約の締結等	45
(8) 法規制等	46
6. モニタリング	47
(1) 要求水準を満たしていない場合の措置	47
(2) 指定管理料の減額	48
(3) 事業期間終了時のモニタリング	50
7. インセンティブについて	51
(1) 対象となる費用	51
(2) 還元方法	51
8. 物価変動に伴う支払対価の変更	52
(1) 建設費の改定方法	52
(2) 業務対価 B の改定方法	52

■用語の定義

地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 に基づく指定管理者制度について

指定管理者	地方公共団体が、条例の定めるところにより、公の施設の管理を行わせるために指定する法人その他の団体を指す。指定管理者の指定には議会の議決を要する。
-------	--

都市公園法（昭和 31 年法律第 79 号）に基づく公募設置管理制度（Park-PFI）について

Park-PFI	- 平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 - 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」と呼称。 ＜Park-PFI のイメージ＞ <table style="margin-left: auto; margin-right: auto;"><tr><td></td><td>カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)</td><td>広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)</td></tr><tr><td>従前</td><td>民間資金</td><td>公的資金</td></tr><tr><td>新制度</td><td>民間資金</td><td>収益を充て 公的資金</td></tr></table>		カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)	従前	民間資金	公的資金	新制度	民間資金	収益を充て 公的資金
	カフェ等の収益施設 (公募対象公園施設)	広場、園路等の公共部分 (特定公園施設)								
従前	民間資金	公的資金								
新制度	民間資金	収益を充て 公的資金								
公募対象公園施設	- 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 - 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子ども遊び場、等									
特定公園施設	都市公園法第5条の2第2項第5号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。									
利便増進施設	都市公園法第5条の2第2項第6号に規定する「利便増進施設」のこと。Park-PFIにより選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提									

	供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	• Park-PFI の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。 • 本公募では、指定管理者候補者の選定に関する事項を示した応募要領も含め、公募設置等指針と呼称。
公募設置等計画	• 都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、Park-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。 • 本公募では、指定管理者の選定に要する事業計画書等の提出書類も含め、公募設置等計画と呼称。
設置等予定者	• 審査・評価により、最も適切であると認められた公募設置等計画を提出した者。 • 本公募では、Park-PFI 事業及び指定管理業務を行う予定者を指す。
認定計画提出者	• 公園管理者が、都市公園法第 5 条の 5 の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者。
設置許可	• 都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設けることについて、公園管理者が与える許可。
管理許可	• 都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園内の公園施設を管理することについて、公園管理者が与える許可。
占用許可	• 都市公園法第 6 条第 1 項の規定により、都市公園に公園施設以外の工作物その他の物件又は施設を設けて都市公園を占用することについて、公園管理者が与える許可。
飼育関連施設	• 動物が安全かつ適切に生活できる環境を提供するための飼育展示用の獣舎やパドックを指す。 • 徳山動物園では、自然学習館やふれあい動物舎のように利便施設と飼育展示用の施設が複合化された施設がある。その場合当該施設の一部が飼育関連施設となる。 例：スリランカゾウ舎、キリンパドック、等

1. 事業の概要

(1) 事業の目的

徳山動物園（以下、「本園」という。）は、昭和 35 年（1960 年）に、「コンパクトなまちなか動物園」として開園以来、周南市（以下「本市」という。）最大の観光施設として多くの来園者に愛され続けている。

このような中、開園 50 周年を迎える頃、市民と行政が本園のあり方を議論し、本園がまちの賑わいをけん引し、併せて、命の大切さや地球環境についても楽しく学べる、市民の憩いの場所としてのさらなる役割を果たすことへの期待が高まった。一方、ハード面では、施設の老朽化や、アニマルウェルフェアに則った動物展示施設の在り方の変化を踏まえた施設の更新が求められたことから、平成 21 年度（2009 年度）に「徳山動物園リニューアル基本計画」を策定した上で、リニューアル事業に着手し、現在も、令和 14 年度（2032 年度）の完了を目指して鋭意事業を推進しているところである。

また、最新の基本計画の中では、近年、本市及び他の動物園においても多彩かつ魅力ある官民連携事業が推進されていることから、本園でも民間事業者との協働を通じて、管理運営の包括化や、多様なニーズに対応した入園者増に繋がる仕組みづくり、中心市街地と連携した更なる賑わいの創出などに対応することを目標に掲げている。

本事業では、リニューアル整備の一部に「Park-PFI」、これに併せて、園内の飼育関連を除く各施設の管理運営に「指定管理者制度」を適用し、両制度の事業者を一括して公募・選定することで相乗効果を発揮させ、本園にこれまでにない賑わいが生まれることを期待している。

さらに、園内の管理運営の全体効率化が成されることにより、今後も直営運営を継続するリニューアル事業を含む園全体のマネジメントにて、地域の課題にリアルタイムに応じ、まちづくりに貢献できる本園の機能を保持していくとともに、飼育関連業務では、動物園本来の役割である「種の保存」や「環境や命に対する学習機能」がより強化されることも同時に大きく期待しているところである。

この度、全国の動物園運営においても、他に例の少ない官民連携事業を導入することにより、新たな施設の整備というハード面の強化のみならず、イベントの実施、周辺・中心市街地の連携等、ソフト面の強化も成される。市民・来園者にとっての動物園の魅力向上は基より、事業者にとっては新たな経営フィールドの創出や長期にわたる安定的な雇用と経営戦略が立てられ、行政にとっては、建設・管理・運営の効率化によるコスト削減、工期短縮等、市民・事業者・行政の「三方よし」の好循環を構築し、持続可能で魅力にあふれる動物園にリニューアルすることを本事業の目的とする。

新たな仕組みにより生まれ変わる本園が、より一層市民に愛され、周南市のシンボルとして親しまれる動物園とすることを念頭に、官民が協同して本事業の推進に努めたいものである。

(2) 徳山動物園の概要

事業対象範囲である周南市徳山動物園は、日常利用も活発な市内の動物園であり、隣接する文化会館と合わせて JR 徳山駅から北へ 2 キロ（車で約 10 分、徒歩で約 20 分）の距離にある総合公園である「徳山公園」内に位置している。

この徳山公園は、周南市立地適正化計画において都心軸の北の拠点として位置づけられており、隣接する周南市美術博物館とともに、歴史・文化・観光・情報発信の集積地として、中心市街地の賑わいにとっても欠かすことができない役割を担っている。よって、本園は、種の保存や環境学習の拠点としてだけでなく、豊かな市民生活を実現するための重要な資源であり、徳山駅と徳山動物園を結ぶ市街地循環バスの運行等も含めた徳山駅周辺との連携により、本市に人を呼び込み、中心市街地内の回遊性を促進する中心市街地活性化や都市再生にとって重要な拠点である。

立地条件として、徳山動物園の周辺には、国道 2 号（周南バイパス）及び国道 315 号が通っているが、敷地は直接的に国道とは面していない。

また、現在は、園全体のリニューアル事業を進めており、令和 14 年度（2032 年度）の全園リニューアル完了を目指し整備を進めているため、園内の施設配置は、リニューアル事業の進捗に応じ変化する。リニューアル事業の状況は、次頁「徳山動物園の変遷」を確認すること。

項目		概要
所在地		山口県周南市大字徳山 5846（徳山公園内）
都市公園種別		都市計画公園（総合公園）
面積	動物園面積	約 5.0 ha（事業対象範囲）
	都市公園面積	約 8.1 ha
土地所有者		周南市
建ぺい率／容積率		60％／200％ ※別途、都市公園における建ぺい率制限あり
開園時間		夏期間：9:00～17:00、冬期間：9:00～16:30
休園日		毎週火曜日、年末年始（12 月 29～31 日）、1 月末（最終週の平日）
周辺道路		国道 2 号（周南バイパス）、国道 315 号



(3) 徳山動物園の変遷

年度	変遷	
	北園	南園
昭和 35 年 (1960 年)	「周南市徳山動物園」が開園	
平成 20 年 (2008 年)	動物園リニューアルに向けた基本構想を検討	
	徳山動物園リニューアル FS 調査実施	
平成 21 年 (2009 年)	「徳山動物園リニューアル基本計画」を策定 (事業着手)	
平成 25 年 (2013 年)	スリランカゾウ 2 頭の寄贈を受け、一般公開	
	北園リニューアル工事着手	
平成 26 年 (2014 年)	北園駐車場供用開始	
平成 27 年 (2015 年)	徳山動物園リニューアル基本計画 (変更)	
平成 28 年 (2016 年)		南園リニューアル工事着手
平成 28 年 (2016 年)	周南の里ゾーン「るんちゃ♪るんちゃ」供用開始	
平成 29 年 (2017 年)	自然学習館「ねいちゃる」、野鳥観察所供用開始	
平成 30 年 (2018 年)	ペンギンプール・噴水広場供用開始	
平成 31 年 (2019 年)		ゾウ舎・屋外飼育場 (一部) 供用開始
令和 3 年 (2021 年)		アジアの熱帯雨林ゾーン (熱帯サル舎以外) 供用開始
	徳山動物園リニューアル基本計画 (変更)	
令和 4 年 (2022 年)		アジアの熱帯雨林ゾーン 全面供用開始
令和 6 年 (2024 年)	野鳥観察保護飼育ケージ供用開始 極東アジアから北極圏の自然ゾーン (オオカミ～トラ舎) 整備中	管理ゾーン (管理棟、動物病院他) 整備中



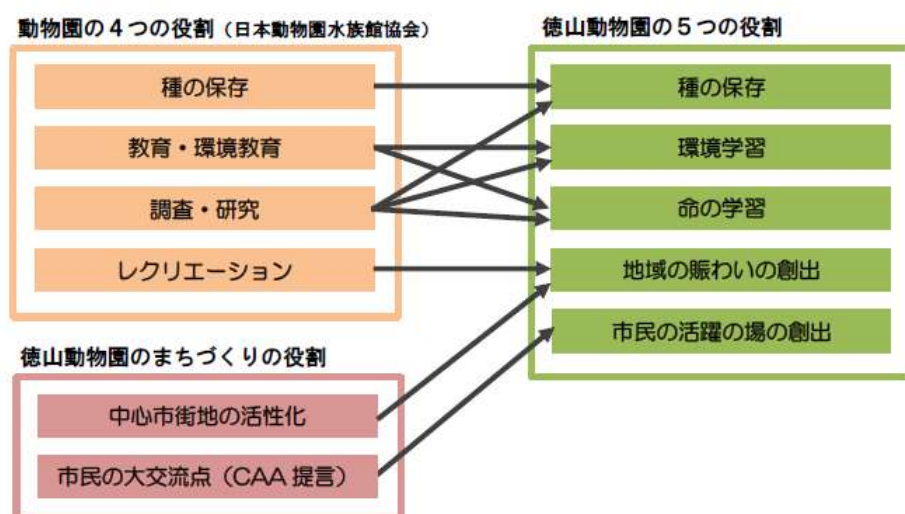
※下図は、全園リニューアル後の基本計画時点の平面イメージ図

(4) 徳山動物園の役割

日本動物園水族館協会は、近代以降の動物園の役割として、「種の保存」「教育・環境教育」「調査・研究」「レクリエーション」の4つを掲げている。

加えて、徳山動物園は本市最大の観光交流施設として、地域市民の豊かで文化的な生活の実現、活力のあるまちづくりに資することを期待され設置・運営されている。

以上の位置付けを踏まえて、徳山動物園では、5つの役割（「種の保存」「環境学習」「命の学習」「地域の賑わいの創出」「市民の活躍の場の創出」）を柱として業務に取り組んでいる。



(5) 基本計画の概要

令和3年度に見直した基本計画では、以下のように方針を設定した。

■基本計画の見直し概要

●最適な整備スケジュールと事業費の再設定

- ・動物移動計画に合わせた整備フェーズの変更及びこれに伴う事業期間と事業費の再設定。
- ・事業の長期化に伴う労務資材単価等を踏まえた事業費の設定

●実現可能な展示動物種に合わせた展示ストーリーの再構築

- ・ホッキョクグマ導入は見送り、北極圏での動物達の状況や環境問題についての解説を設置。
- ・ホッキョクグマ以外の展示動物種（例：トナカイ、オオカミなど）に合わせた施設計画。

●中心市街地の北の核として駅周辺と連携したまちづくりを推進

- ・運営計画に中心市街地と連携した魅力向上や回遊性の促進を追記。

●民間活力の導入による入園者サービスや魅力向上

- ・飲食物販施設への民間活力導入方針を追記。
- ・経営計画に飼育部門と管理部門の将来のあり方を追記。
- ・ネーミングライツの導入方針を追記。

●新たな生活様式に対応した安心して楽しめる動物園

- ・非接触型ゲートや電子チケットの導入など感染症に対応した施設づくり。
- ・熱中症対策強化のための日陰やミスト等を設置。
- ・リモートでの活用の幅が広がるICT機能の整備。

●みんなに優しく楽しい動物園になるよう施設を充実

- ・種の保存の観点からの管理施設やバックヤード機能の充実。
- ・既存樹木を活用した生息地のイメージができる景観づくりの充実。
- ・T・Z・I・P*等による体験プログラムの充実。
- ・利便性を考え飲食物販施設を園の中心に配置。
- ・中央広場ゾーン等を活用したイベントを展開し、賑わいの創出を推進。
- ・南園築山などを利用した野外レクリエーション施設の設置。
- ・ボランティア活動支援の充実（ボランティア用諸室の設置）

●園内外景観の充実と歴史的景観資源の活用

- ・S・Lを生かしたエントランス広場の設置及び回遊ルートの新設。
- ・遥拝石等の歴史的景観資源を活用した歴史文化のふれあいづくり。
- ・南北連絡歩行者動線の景観づくり。

●徳山公園が受け持つ防災機能の充実

- ・平常時の利用者の利便性に考慮した防災機能及び施設の配置。
(Wi-Fi受信設備、ベンチ、照明施設等)

(6) 基本コンセプトと基本方針

徳山動物園リニューアル事業では、基本計画に掲げる基本理念「動物や自然環境のすばらしさを体感し、地球環境に親しみを抱いてもらう」を第一義とし、以下のような基本コンセプトと基本方針を設定している。

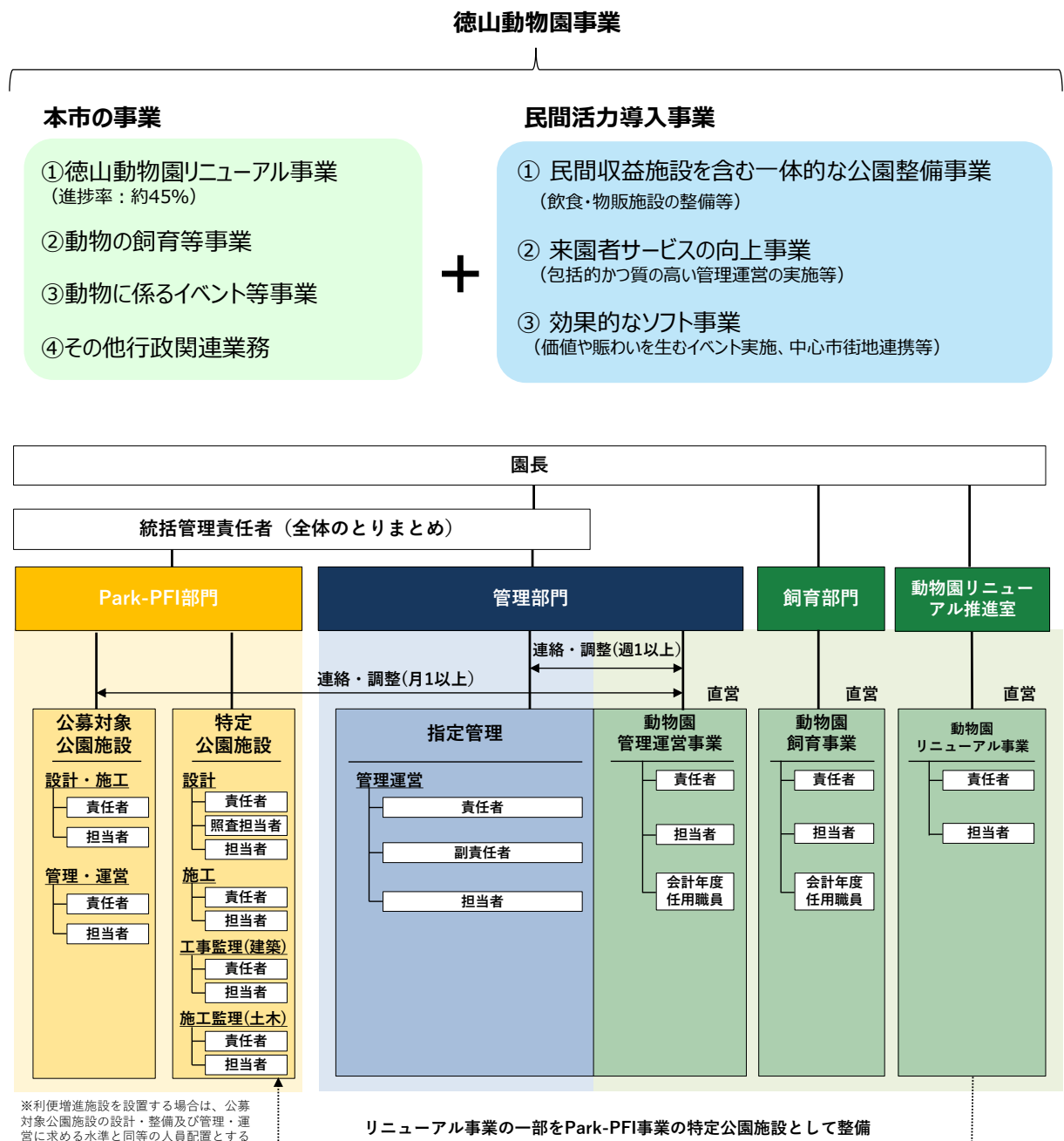
また、徳山動物園は観光交流都市・周南市を牽引する重要な観光施設として、地域経済の活性化に資する役割が求められていることから、他都市の動物園とは異なる本市のまちの顔、まちの個性となるような動物園の実現を目指している。

『CONDENSED ZOO』～楽しさ・驚き・学び・喜び・和みがぎゅっと詰まった動物園～	
息遣いを感じる！ 動物まで近い動物園	とにかく間近で動物観察や体験ができる、オリで分けられるのではなく、ガラスやメッシュ越しに動物たちの息遣いや生の迫力を感じるダイレクト感に満ちた動物園。
次々、発見！ 色々な視点で楽しむ動物園	それぞれの動物の魅力を様々な方向や時間帯で観察できる、多様な視点のある動物園。その時々で何度も新しい発見に出会える楽しさを詰め込んだ動物園。
地球環境を守る動物園	動物の生息地の自然環境の変化と、そこに影響する人間の文明活動を総合的に紹介することで、地球環境の保全と持続的な開発目標につながるライフスタイルの必要性を感じ、周南にしながら、地球全体につながっていることを感じる動物園。
人も動物もホッとする動物園	地域の方にとって、懐かしくホッと和める「庭」のような動物園。季節をゆっくり感じる場所のある動物園。動物達が安心して子供を育て、楽しく生活できる動物園。
様々なスタイルで 利用できる動物園	利用者の興味や時間に応じて、様々なコースやプログラムを選択して利用できる動物園。ICTを活用しリモートでも活用できる動物園。
イマジネーションと 融合する動物園	動物園の展示物は本物の自然環境が持つ力（情報量）では、かなわないが、展示物を利用する側の経験や知識と融合することで強いイメージ（情報やメッセージ）を与えることができる動物園。

(7) 本事業の位置付け

本事業は、基本計画を踏まえた上で実施されている徳山動物園リニューアル整備や園の管理・運営に対して民間活力導入事業（官民連携事業）を導入することで、徳山動物園の更なる魅力向上を目指す。

園長を最高責任者として、指定管理者（認定計画提出者）が管理部門に参画し、指定管理者と本市の管理部門が密接に連携する。また、新たに民間事業として（仮称）Park-PFI 部門を設け、公園全体に新たな賑わいを生むことを期待する。指定管理者（認定計画提出者）は、本市の管理部門及び飼育部門、及びリニューアル推進室とも協力しながら、徳山動物園の運営を円滑かつ効果的に推進していく。



(8) 事業内容

本事業において、認定計画提出者は、Park-PFI により、事業対象範囲内の飲食・物販等の収益施設（以下「公募対象公園施設」という。）の設計・整備及び管理・運営を行うこと。

また、認定計画提出者は、屋内休憩所やオーバブリッジ、南園芝生広場、園路等の公園施設（以下「特定公園施設」という。）の設計・整備を行うこと。ただし、特定公園施設の整備にあたっては、既存公園施設の解体・撤去を含むこととする。また、既存公園施設の解体撤去施設は別添資料9「解体撤去施設一覧」を確認すること。

また、認定計画提出者は指定管理者として、整備後の特定公園施設及びその他飼育関連施設を除く動物園内の公園施設、指定する周辺駐車場施設（三田川駐車場・臨時駐車場・旧こあ跡地駐車場）について、本市が支払う指定管理料及びイベント事業者等が公園施設の利用に応じて支払う使用料を収入として、要求水準書の中で求める管理運営業務等を実施すること。また、自主事業として屋内休憩所内に飲食事業を実施すること。

認定計画提出者に実施していただく業務は、以下のとおりである。

① 統括管理業務

【Park-PFI による業務】

- ① 公募対象公園施設の整備業務
 - ・設計・施工業務
- ② 公募対象公園施設の管理・運営業務
 - ・管理・運営業務
- ③ 特定公園施設の整備業務
 - ・設計業務
 - ・解体・撤去業務
 - ・施工業務
 - ・工事監理業務
- ④ 利便増進施設の整備及び管理・運営業務（任意）
- ⑤ 指定管理に係る準備業務
- ⑥ 特定公園施設に係る開業準備業務
- ⑦ 入園ゲートシステム設計業務

【指定管理者制度による業務】

- ① 運営業務
- ② 維持管理業務
- ③ 自主事業
- ④ 地域活性化業務（任意）
- ⑤ 事業期間終了時の引き渡し業務



(9) 費用負担及び役割分担

認定計画提出者は、本事業対象範囲において以下の費用負担及び役割分担で実施すること。

本事業では、特定公園施設等の整備にあたって、一部既存公園施設の解体・撤去業務を含めて実施すること。

また、屋内休憩所内を活用して整備する飲食施設等は、Park-PFI によらず、認定計画提出者が指定管理者（認定計画提出者）として管理許可に基づく自主事業により整備・管理運営することとする。

項目		公募対象公園施設	特定公園施設	利便増進施設 (提案がある場合 に限る。)	屋内休憩所内の 民間施設 (自主事業)	左記以外の 公園等施設※3
設計・整備	実施主体	認定計画提出者	認定計画提出者	認定計画提出者	指定管理者 (認定計画提出者)	—
	費用負担	認定計画提出者	本市 認定計画提出者※1※2	認定計画提出者	指定管理者 (認定計画提出者)	
	位置付け	認定計画提出者が公園施設の設置許可・管理許可を受けて整備	認定計画提出者が整備したものを本市に譲渡	認定計画提出者が占有許可を受けて整備	指定管理者が管理許可を受けて内装等部分を整備	
管理運営	実施主体	認定計画提出者	指定管理者 (認定計画提出者)	認定計画提出者	指定管理者 (認定計画提出者)	指定管理者 (認定計画提出者)
	費用負担	認定計画提出者	本市 認定計画提出者	認定計画提出者	指定管理者 (認定計画提出者)	本市
	位置付け	認定計画提出者が設置管理許可もしくは管理許可を受けて管理・運営	認定計画提出者が指定管理者として管理・運営	認定計画提出者が占有許可を受け管理・運営	認定計画提出者が指定管理者として管理許可に基づく自主事業により管理・運営	認定計画提出者が指定管理者として管理・運営 ※4

※1 特定公園施設の整備には、一部既存公園施設の解体・撤去業務を含む。

※2 認定計画提出者による、特定公園施設の設計・整備に係る費用負担は、性能発注による削減額、設計施工一括発注による削減額、公募対象公園施設の収益還元額等を想定している。

※3 動物園区域内（5.0ha）の公園施設及び周辺駐車場施設（三田川駐車場・臨時駐車場・旧こあ跡地駐車場）を指す。ただし、飼育関連施設は除き、周辺駐車場施設の範囲は指定管理期間内で変更可能性があるため、その場合には本市との協議を踏まえ、それら駐車場を管理運営範囲とすること。

※4 本園の運営主体は本市であるので、指定管理者（認定計画提出者）は、週 1 回程度の開催を予定している連絡・調整の場で、園全体の運営方針と整合性を図りながら個別の業務を実施すること。

(10) 事業期間

① 認定公募設置等計画の有効期間

認定公募設置等計画の有効期間は、Park-PFI により整備した施設の供用開始日から令和 29 年度（2047 年度）3 月末までの 20 年間とする。（本事業では、公募設置等計画の認定日を起

算日としない。)

また、認定公募設置等計画の有効期間には、供用開始から事業終了前の公募対象公園施設の解体・原状回復に要する期間を含むものとする。

② Park-PFI 事業及び自主事業による施設の整備期間中における設置管理許可の期間

公募対象公園施設について、供用開始前の整備期間中には、設置管理許可及び占用許可を付与する。設置管理許可及び管理許可の期間は、事業着手後、設計内容等を踏まえて本市との協議により設定することとする。なお、自主事業による飲食施設等の整備に必要な管理許可についても同様の扱いとする。

また、特定公園施設に係る整備開始から本市への引渡しを終えるまでの間、認定計画提出者が実施する特定公園施設の整備対象区域全体について、必要に応じて都市公園法第6条に基づく占用許可を付与する。

③ Park-PFI 事業における公募対象公園施設の設置管理許可の期間

公募対象公園施設の設置管理許可の期間は、公募設置等計画の有効期間と同様 20 年間とするが、許可日から 10 年目に、認定計画提出者からの申請により、設置管理許可を更新するものとする。このとき、設置管理許可の期間には、公募対象公園施設の解体・撤去の期間を含むものとし、認定計画提出者は営業を終了するときは、速やかに自己の負担において、公募対象公園施設を原状回復するものとする。また、本市との協議により譲渡等する場合等、本市が認めた場合に限り、原状回復しないものとする。

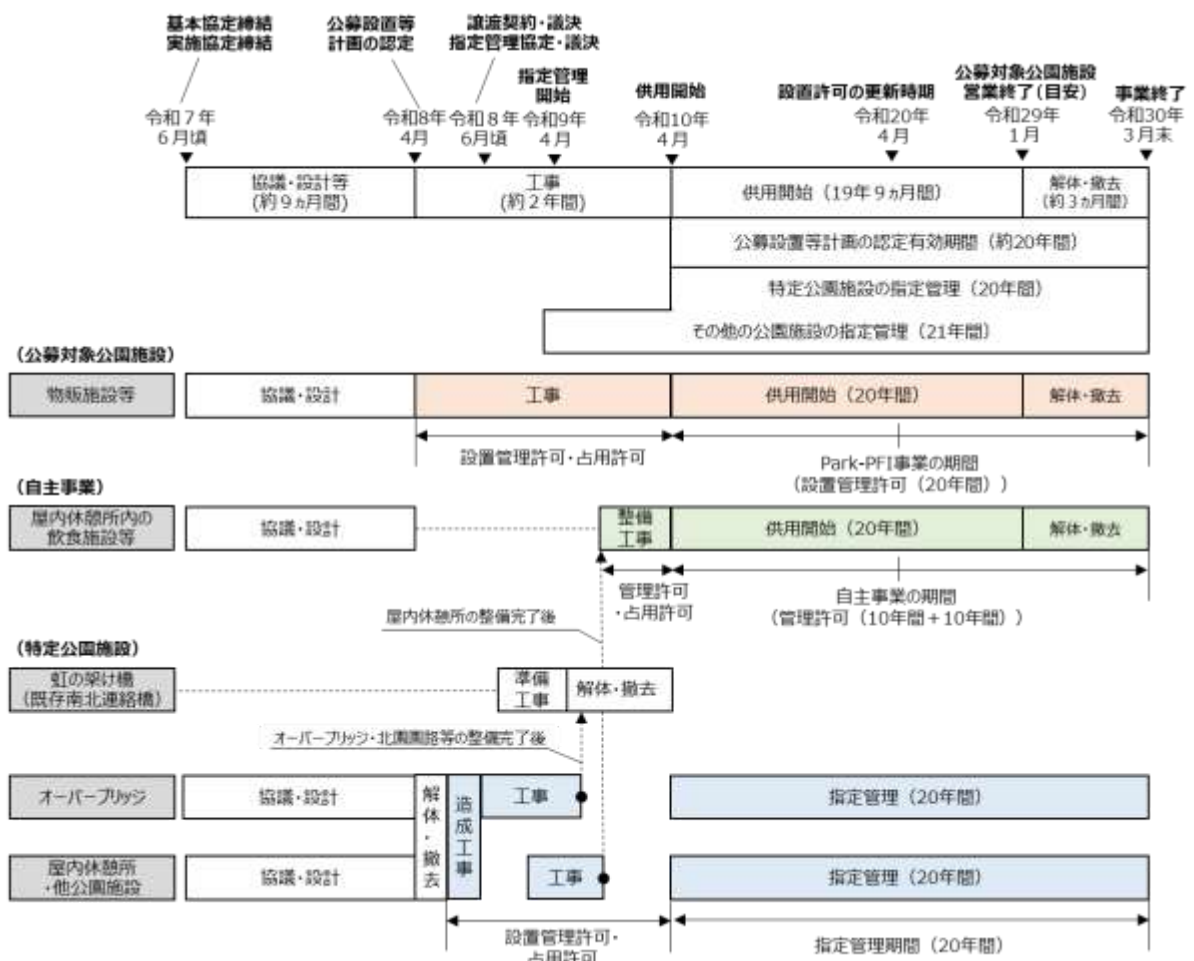
④ 自主事業における民間施設の管理許可の期間

自主事業における民間施設の管理許可の期間は、公募対象公園施設と同様の 20 年間とするが、許可日から 10 年目に、認定計画提出者からの申請により、管理許可を更新するものとする。ただし、管理許可の期間には、自主事業における民間施設の解体・撤去の期間を含むものとし、指定管理者（認定計画提出者）は、営業を終了するときは、速やかに自己の負担において管理許可によって指定管理者（認定計画提出者）自らが整備した部分を原状回復すること。なお、市との協議により譲渡する場合等本市が認めた場合に限り、原状回復しないものとする。

⑤ 指定管理期間

指定管理期間は、令和 9 年度（2027 年度）4 月 1 日から令和 29 年度（2047 年度）3 月末までの 21 年間とする。

項目	スケジュール
基本協定の締結	令和7年6月中旬頃
Park-PFIに関する実施協定の締結	令和7年6月頃
設計・工事期間	令和7年6月頃～令和10年3月末
公募設置等計画の認定	令和8年4月頃
特定公園施設に関する建設・譲渡契約の締結	令和8年6月頃
指定管理事業に関する協定の締結	令和8年6月頃
維持管理・運営開始	令和9年4月1日～令和30年3月末
Park-PFI事業の供用開始	令和10年4月1日～



(11) 事業の流れ

① 公募設置等予定者の選定（令和 7 年 5 月中旬頃を予定）

本市は、応募(申請)者が提出した公募設置等計画の審査を行い、最も適切であると認められる公募設置等計画を提出したものを公募設置等予定者として選定する。

② 基本協定の締結（令和 7 年 6 月頃）

本市は、公募設置等予定者の決定後、Park-PFI に関する実施協定を締結するまでの公募設置等予定者の権利や義務等の基本的な事項を定めた基本協定を公募設置等予定者と協議の上で締結する。

③ Park-PFI に関する実施協定の締結（令和 7 年 6 月頃）

本市と公募設置等予定者の協議を経て合意した内容を基に、本市と認定計画提出者は Park-PFI に関する実施協定を締結する。当該実施協定は公募設置等計画の認定前に締結する。

④ 公募設置等計画の認定等（令和 8 年 4 月頃を目標）

公募対象公園施設や特定公園施設の設計の完了後、本市と公募設置等予定者は、公募設置等計画の認定等に向けて、公募対象公園施設や特定公園施設等の設計内容等について協議を行う。また、この協議においては、整備事業の整備内容等に変更が必要となる事項については原則として認めないが、整備事業の事業費やスケジュールに影響を及ぼさない範囲に限り、調整を可能とする。

また、本市は、特定公園施設に関する計画内容とその整備費を精査し、最終的な整備費を決定する。

⑤ 特定公園施設に関する建設・譲渡契約の締結（令和 8 年 6 月頃（予定））

本市は、認定計画提出者の合意した内容を基に、特定公園施設に関する建設・譲渡契約に関して周南市議会の議決を得る。議決後、本市と認定計画提出者は、特定公園施設に関する建設・譲渡契約を締結する。特定公園施設に関する建設・譲渡契約は公募設置等計画の認定後に締結する。

⑥ 指定管理業務に関する協定の締結（令和 8 年 6 月頃（予定））

本市は、認定計画提出者の合意した内容を基に、指定管理者指定について、周南市議会の議決を得る。議決後、本市と認定計画提出者は、指定管理業務に関する協定を締結し、本市は認定計画提出者を指定管理者として指定する。

⑦ 公募対象公園施設の整備（令和 10 年 3 月末まで）

認定計画提出者は、都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可、都市公園法第 6 条に基づく占用許可により、公募対象公園施設の整備をすることとする。

⑧ 特定公園施設の設計・整備、市への譲渡等（整備・譲渡：令和 10 年 3 月末まで）

認定計画提出者は、一旦、自らの負担において特定公園施設の設計・整備を行い整備完了後、本市に譲渡することとする。

特定公園施設の設計・整備に係る費用については、認定した公募設置等計画に基づいて本市及び認定計画提出者が負担する。

⑨ 公園施設等の管理運営（令和 9 年 4 月 1 日～）

認定計画提出者は、特定公園施設の整備が完了し本市へ引渡す前の段階から、徳山動物園の指定管理者として飼育関連施設を除く公園施設、周辺駐車場施設の管理・運営を行うものとする。

⑩ 特定公園施設の管理運営（令和 10 年 4 月 1 日～）

認定計画提出者は、特定公園施設の整備が完了し本市へ引渡した段階から、特定公園施設の指定管理者として管理・運営を行うものとする。また、指定管理者（認定計画提出者）は、上記の特定公園施設の整備が完了する前段階から、飼育関連施設を除く既存公園施設の指定管理を行うものとする。

⑪ 利便増進施設の整備及び管理運営（提案がある場合に限る）

認定計画提出者が認定計画に基づき設置する利便増進施設は、都市公園法第 6 条に基づく占用許可により整備し、認定した公募設置等計画に基づき管理運営を実施するものとする。

(12) その他

① イベント等の実施に係る条件

認定計画提出者が実施するイベント等には、通常使用料が発生する。ただし、周南市都市公園条例第 24 条に従い、市長が特に必要と認めるときは、イベント等にかかる使用料は減額又は免除できるものとする。

② ネーミングライツ

徳山動物園では、公募により、動物園名を除く園内の諸施設等を対象としてネーミングライツを導入する予定であるため、認定計画提出者は導入に協力するものとする。

具体的な取り扱いは、以下のとおりとする。

ア	広報物等には特定呼称を使用し、その経費は認定計画提出者の負担とする。ただし、年度途中で特定呼称が変更となった場合等、既に印刷済みの広報物等の修正等に要する経費は、本市が負担するものとする。
イ	ネーミングライツ事業者が変更となった場合の案内板等の工作物の設置・撤去については、ネーミングライツ事業者が行う。
ウ	各種イベント等開催のため、当該施設の使用許可をする場合には、特定呼称を使用した広報等を徹底させること。

エ	上記以外の場合で、疑義が生じた場合はその都度協議すること。
オ	ネーミングライツパートナーについては、本事業とは別に本市が公募による募集等を行うため、認定計画提出者は事業に協力すること。

2. Park-PFI 事業に関する事項

(1) 公募対象公園施設に関する事項

本章では、公募対象公園施設に加え、指定管理者（認定計画提出者）が管理許可に基づく自主事業により整備・管理運営する施設に関する事項についても定めるものとする。

① 提案を求める施設

各施設は、園内の特定公園施設と連携し、動物園の基本コンセプトと基本方針を実現するような公募対象公園施設とする。

施設のコンセプトや店舗等の選定に際しては、定型・均質化されたものではなく、話題性・独自性を有するものや、本市ならではの個性やこだわりを感じられるものなど、市民や観光客などの来園者のリピーター化につながるような提案を期待する。

施設の整備に際しては、別添資料7「公募対象公園施設の設置可能範囲等」に示す範囲内で、適当な場所で提案するものとする。提案を求める施設に関する条件は以下のとおりとする。

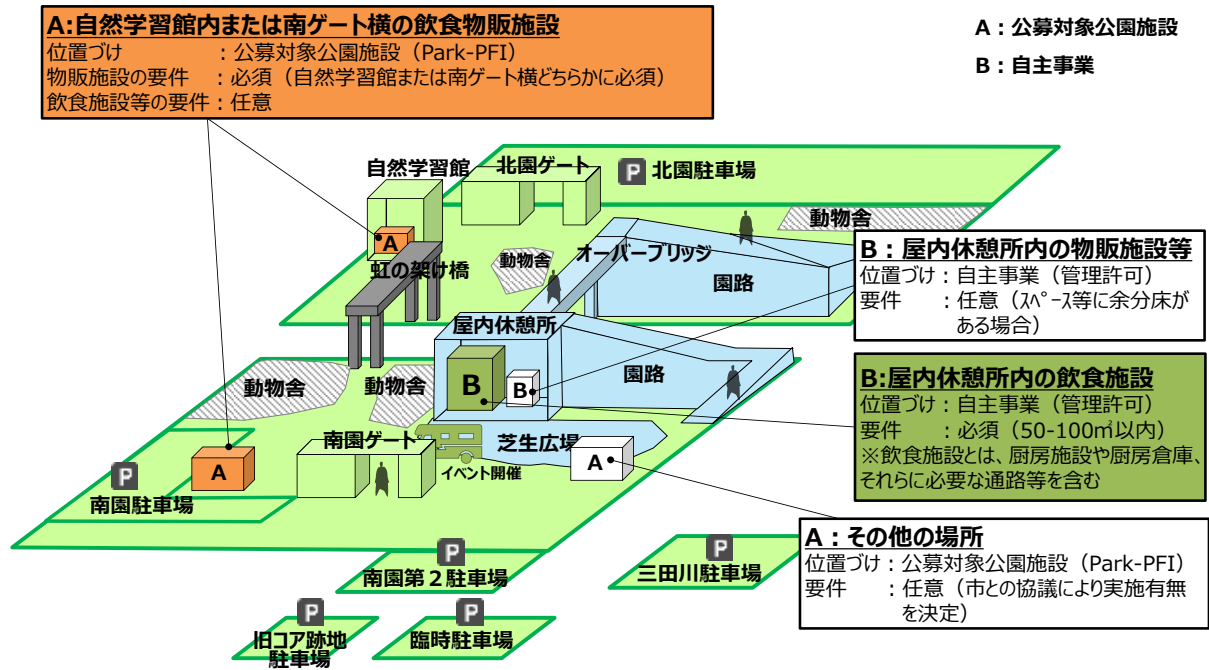
位置付け	施設の種類	整備条件	整備可能範囲	規模の目安
管理許可に基づく 自主事業	飲食施設※1	必須	屋内休憩所内※2	50～100 m ² 以内※
	物販施設等	任意		任意
公募対象公園施設	物販施設	1施設以上 必須※4	自然学習館内市民 活動ルーム	約 40 m ²
			南園ゲート横のオ ープンスペース	約 50 m ²
	飲食施設等	任意	自然学習館内市民 活動ルーム	約 40 m ²
			南園ゲート横のオ ープンスペース	約 50 m ²
	その他	任意	その他の範囲は協 議により決定	任意

※1 屋内休憩所内の管理許可に基づく飲食施設は、厨房施設や厨房倉庫、バックヤード等の通路等、事業者が占有して使用する部分とする。

※2 管理許可に基づく自主事業により整備（改修）が可能な範囲は、屋内休憩所内のみとする。

※3 ※1 で記載した屋内休憩所内における管理許可に基づく自主事業の提案可能面積は、50～100 m²以内とする。

※4 物販施設は、整備可能範囲のいずれかを活用して少なくとも1つ以上の施設について提案を求めるものとする。



(ア) 園内空間を活用した物販施設の設置に係る提案（必須提案）

自然学習館内または南園ゲート横のオープンスペースを活用し、公募対象公園施設として少なくともいずれか一方に物販施設の設置を必須提案とする。

(イ)屋内休憩所内を活用した飲食施設の設置に係る提案（必須提案）

屋内休憩所は、来園者が憩い・くつろぎ・交流できる活動の拠点であるとともに、公園の魅力向上に資する賑わい創出の拠点とする。

屋内休憩所を特定公園施設として整備するにあたり、屋内休憩所内の一部のスケルトンスペースを活用し、管理許可に基づく自主事業として飲食施設の設置を必須提案とする。

(ウ) 園内空間を活用した飲食施設・便益施設等の設置に係る提案（任意提案）

その他にも屋内休憩所内もしくは自然学習館内、南園ゲート横のオープンスペース等を有効に活用した飲食施設・物販施設等を設置する提案を期待する。

② 公募対象公園施設の種類

Park-PFI において認定計画提出者が整備する公募対象公園施設とは、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 第 1 号から第 6 号に基づく公園施設（休養施設、遊戯施設、運動施設、教養施設、便益施設、展望台又は集会所）であり、当該施設から生じる収益の一部を特定公園施設の整備に係る費用に充当することができ、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で有効であると認められる施設を指す。

本事業では、公募対象公園施設として物販施設、自主事業として飲食施設の設置を必須とし、その他は本市との協議により決定するものとする。

■公園施設及び公募対象公園施設一覧

分類	施設名称	体育施設	遊戯施設	運動施設	教育施設	娯楽施設	管理施設	その他の施設
公園 広場	結核 記念 花壇 いしがき 山麓だな 噴水 木造 池 滝 つぎ山 彫像 灯籠 石組 桜石	休養所 ベンチ 野球場 ピクニック地 キャンプ場	ふれんど 湧り台 シーソー シリングルジム ラダー 砂場 徒走道 舟遊場 魚つり場 もの その他これらに類するもの	野球場 陸上競技場 サッカー場 ラグビー場 テニスコート バスケットボール場 バレーボール場 ゴルフ場 ゲートボール場 水泳プール 温水利用型健康運動施設 リハビリテーション用運動施設	植物園 温室 分芸園 動物舎 動物舎 水族館 自然生花園 野鳥観察所 動植物の保護繁殖場 野外音楽堂 図書館 展示館 天体・気象観測施設 体験学習施設 記念碑 万博 乗馬場 競歩 浮子橋 その他これらに類するもの	売店 飲食店 商店施設 駐車場 案内移動用施設 便所 動物預け所 時計台 水塔等 水洗所 その他これらに類するもの	門 管理事務所 派出所 倉庫 車庫 材料置場 畜棚 排水槽 照明施設 ごみ処理場 (廃棄物再生利用施設を含む) くす道 水道 井戸 排水 雨水 雨水貯留施設 水質浄化施設 国庫 機室 発電施設(環境への負荷の低減に資するもの)	展望台 集会所 備前倉庫 [附属的付水塔] [防虫施設] [換気通風施設] [ヘリポート] [採種施設] [発電施設] [耳鳴防止のための散水施設]
公園 広場 の 種 類	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	その他これらに類するもの	※〔〕内は省令で定めている施設
休養施設、遊戯施設、運動施設、教育施設においては、上記に掲げるもののほか、都市公園に地方公共団体が設置して定めることができる。								

③ 公募対象公園施設の整備に関する条件

通常の都市公園は、一般の自由な利用に供される公共施設であることから、特定の利用者に限られる施設や、騒音や振動、光害、悪臭等の発生により他の公園利用を著しく阻害するような施設等、公園への整備がふさわしくない施設及び周辺環境と調和しない施設の整備は不可とするが、まちなかにある本動物園の状況を加味し、都市公園としての本来の目的を達成する範囲で有用な提案を期待する。

また、次に示す用途を目的とした施設の整備も不可とする。

- 政治的又は宗教的用途
- 風俗営業等その他これらに類する用途
- 周南市暴力団排除条例に定める暴力団その他の反社会的団体及びこれらの構成法人がその活動のために利用する用途
- その他、公園利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められず、公募対象公園施設とみなすことができないと本市が判断する施設

④ アルコール提供・自動販売機の設置

アルコール類の提供については、夜間開園及び臨時的なイベント時のみを可能、通年提供は市との協議により決定する。なお、園内での自動販売機によるアルコール類の販売は禁止とし、アルコール類の提供を主たる目的とする施設は認められない。

指定管理者（認定計画提出者）の自主事業による自動販売機の設置可能範囲は屋内休憩所内のみとする。自動販売機の設置に係る設置管理料は公募対象公園施設とは別に本市が定める金額とする。

※令和6年度は、夜間開園（8月）を計6日間実施した。

⑤ テイクアウト提供

飲食物のテイクアウト提供については、制限しない。

⑥ 屋外広告物

公募対象公園施設に関連する表示については屋外広告物の表示が可能だが、その形態に応じて周南市都市公園条例に基づく使用料及び周南市屋外広告物に関する事務等に基づく許可手数料の納付が必要である。

⑦ 公募対象公園施設の整備及び管理運営の開始時期

公募対象公園施設の設置管理許可は、工事着手日より開始するものとする。

公募対象公園施設の管理運営は、令和 10 年度（2028 年度）4 月までに開始するものとする。

⑧ 公募対象公園施設の使用料の額の最低額

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置管理許可もしくは管理許可を適用する建築面積に、以下の使用料の単価の最低額以上を乗じた額を提案額とし、本市に支払うものとする。

項目	金額
設置管理許可・管理許可に係る使用料の最低額	1,074 円／㎡・年以上

上記の最低額は、「1 年につき、占用する土地の価格※に 100 分の 4 を乗じて得た額」である。また、最低額の基となる土地の固定資産税評価額の上昇により、事業期間中に当該最低額が提案額を上回った場合、当該最低額を使用料とする。また、上記の最低額は、令和 6 年度（2024 年度）時点の最低額であり、令和 7 年度（2025 年度）以降は、各前年度の土地の固定資産評価額を勘案して算定した価格を反映したものである。

また、周南市都市公園条例に基づき、地下埋設物（電線、ガス管、水道管等）等は占用料が必要である。また、工事の実施に伴う工事期間中の占用許可が必要である。

※ 土地の価格とは、占用を開始する日の属する年度の前年度の固定資産評価額を勘案して算定した価格をいうものとする。

⑨ 飲食施設（自主事業）周辺の管理運営

屋内休憩所のホール空間の日常清掃等は、指定管理範囲には含めるが指定管理料には含めずに、認定計画提出者の費用負担により実施するものとする。詳細は、資料 2 「要求水準書」を確認すること。

⑩ 公募対象公園施設の撤去（原状回復）

認定計画提出者は、公募対象公園施設の設置管理許可と自主事業の管理許可のそれぞれの終了日までに、当該施設を自らの責任及び費用負担により、原状回復にするものとする。ただし、仮に本市が本事業の完了後も当該施設を活用する事業を新たに行うこととした場合（以下の（ア）又は（イ）に該当する場合）等、事前に本市の同意があれば、この限りではない。

（ア） 次期事業者が権利を引き継ぐ場合

本市が次期事業者を選定し、認定計画提出者と次期事業者との間で、認定計画提出者が有する資産に関する権利の譲渡が確実になされることが見込まれ、かつ、これらの譲渡について本市が事前に同意した場合、次期事業者が資産を引き継ぐものとする。

（イ） 認定計画提出者が事業を継続する場合

認定計画提出者が次期事業者を選定され、かつ、本事業の完了時の施設に関する管理許可について、本市が事前に同意した場合、認定計画提出者が事業を継続するものとする。

（２）特定公園施設に関する事項

① 特定公園施設の種類

Park-PFI 事業において認定計画提出者が整備する特定公園施設とは、都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号及び都市公園法施行令第 5 条に基づく公園施設を指す。

② 特定公園施設の整備範囲

特定公園施設は、造成工事等を含めて特定公園施設の整備対象範囲を整備するものとする。

特定公園施設の整備範囲は、別添資料 6 「特定公園施設の整備イメージ図」を確認すること。

③ 特定公園施設及び公募対象公園施設の規模

特定公園施設及び公募対象公園施設で建ぺい率に計上される建築物の規模の上限は、以下のとおりとする。

項目	面積
建築可能面積	811 m ² 程度

※上記の 811 m²は通常の公園施設として設けることができる建築物の上限規模を指し、屋根付広場等高い開放性を有する建築物や仮設公園施設は含まれていない。

※自然学習館内の公募対象公園施設等、既存施設内の活用面積についてはこの限りではない。

④ 特定公園施設の整備に求める機能

特定公園施設として整備を求める施設は、本市が徳山動物園内に必須の整備を指定する施設（以下、「必須施設」という。）、来園者の利便性がより一層向上するため応募者による提案を認める施設（以下、「提案可能施設」という。）とし、双方の具体的な施設の内容は応募者からの提案に委ねるものとする。

なお、特定公園施設の上限額には必須施設のみが含まれているが、応募者からは、管理・運営の局面における本市の財政負担を抑制しつつ、より魅力的な整備の提案がなされることを期待する。

特定公園施設として求める各施設は、以下のとおりであり、整備水準等の詳細については、資料 2 「要求水準書」を確認すること。

その他、特定公園施設の整備にあたって、別添資料 9 「解体撤去施設一覧」で示す、飼育関連施設や管理運営施設、連絡橋、舗装等は、認定計画提出者が撤去するものとする。

施設名	整備条件
屋内休憩所	必須施設
オーバブリッジ	必須施設
南園芝生広場の一部	必須施設
その他（園路・歩道、サイン、照明施設、フェンス等）	必須施設

上記の施設以外にも、本資料の「②公募対象公園施設の種類（20 頁）」に示す公園施設として認められているものであれば提案可能施設として整備可能であり、公園全体の魅力向上に資する

積極的な提案を期待する。ただし、大きな管理運営費が発生する施設、必須施設とする特定公園施設の水準に影響を及ぼす施設等は提案できないものとする。

⑤ 本市による特定公園施設等の整備費用の負担

本市が負担する特定公園施設の整備費用及び指定管理の準備業務費、特定公園施設の開業準備費、入園ゲートシステム設計費の上限額は 980,362 千円（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

本市が提示する要求水準以上の提案を行う部分についての費用は認定計画提出者の負担とする。また、本金額は官民連携型賑わい拠点事業の適用のため、特定公園施設の整備に要する費用の積算額に対して 1 割を既に低減した金額である。

項目	対象業務	金額
令和 8 年第 2 四半期までに支払う上限	・ 特定公園施設の設計業務	補助金の内示額により市が定めた金額
令和 8 年度末までに支払う上限（令和 9 年 3 月末に支払い）	・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	請求の時点における出来形の 90% 以内で補助金の内示額により市が定めた金額（第 1 回で支払済の金額を除く。） ただし、入園ゲートシステム設計業務と準備業務は出来形に応じた金額
令和 9 年度に支払う上限（引き渡し後に支払い）	・ 特定公園施設の解体・撤去業務 ・ 特定公園施設の施工業務 ・ 特定公園施設の工事監理業務 ・ 入園ゲートシステム設計業務 ・ 準備業務	980,362 千円（消費税及び地方消費税を含む。）を限度額として、特定公園施設の整備等費用から令和 8 年度で支払った金額を除いた額

※1 特定公園施設の整備にあたって、別添資料 9「解体撤去施設一覧」で示す、飼育関連施設や管理運営施設、虹の架け橋（連絡橋）、舗装等は、特定公園施設の整備に合わせて撤去すること。本市が負担する費用にはこれら撤去費を含んでいる。

※2 特定公園施設の整備費用以外にも、指定管理の準備業務費や特定公園施設の開業準備費、入園ゲートシステム設計費を含むこととする。

（ア） 応募者による提案

応募者は、提出する公募設置等計画の中で、「特定公園施設の整備に要する費用」で「本市が負担する費用」（上表の上限額以内）を提案すること。

（イ） 認定計画提出者と市の協議

認定計画提出者は、本市との設計協議を経て、公募設置等計画の認定日までに、最終的な計画内容を整理すること。整備費及び積算内訳書を提出すること。また、解釈に関して基準等の間で相反する疑義が生じた場合には、本市と協議すること。

(ウ) 事業費の決定

本市による積算内訳書の数量や単価等の精査後に、本市と認定計画提出者が協議を行い、合意した金額を最終的な特定公園施設の整備に要する費用とする。

ただし、本市が負担する費用は（ア）の公募設置等計画において提案された「本市が負担する費用」を上回らないこと。しかし、設計・協議段階において事前に本市が示した資料の誤りやリスク分担上で本市の負担が増加した場合に加え、本市の要望により要求水準書以上の水準を求め、設計 VE をしたのにも関わらず事業費の増加がやむを得ない場合等は除くものとする。

（例：選定後に本市から屋内休憩所の必要諸室を追加され、延べ面積が大幅に増加した場合）

※ VE とは「Value Engineering（バリュー・エンジニアリング）」の略称で、建築物の機能や性能を最適化しコストを削減することを目的として行われる金額調整の手法のこと

⑥ 特定公園施設の工事期間中の管理

認定計画提出者は、令和 8 年度（2026 年度）4 月から本市への引渡しを終えるまでの間、特定公園施設の整備対象区域全体について、設置管理許可あるいは占用許可を受けた上で工事を実施するものとする。また、工事期間中の両許可に係る使用料は全額免除とするものとする。

本事業は、開園しながらのリニューアル工事のため、工事に当たっては、来園者の安全や観覧導線の確保、動物飼育展示に対して騒音や振動、砂ぼこり等による影響を回避する等園内環境への特段の配慮に努め、更には、沿線市道を跨道する橋梁の架け替えや、沿道の施設整備、資機材の搬出入等による周辺市民生活への影響を回避する園外環境への特段の配慮に努めること。

⑦ 特定公園施設の管理運営の開始時期

令和 10 年度（2028 年度）4 月 1 日までに供用を開始するものとする。

⑧ 特定公園施設の管理運営に関する事項

本市は、認定計画提出者を特定公園施設及びその他公園施設（飼育関連施設を除く動物園内施設）、周辺駐車場施設の指定管理者とすることを予定している。

指定管理者としての業務については、資料 2 「要求水準書」に従うものとする。

(3) 利便増進施設の設置等に関する事項

① 利便増進施設の整備について（任意）

利便増進施設を設置する場合は、設置する施設の種類、規模、設置場所等を提案するものとする。利便増進施設として設置できる施設は、以下に示すとおりである。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・地域における催しに関する情報提供のための看板・広告塔 <p>※店舗等の看板・広告塔は上記に該当しない。</p> |
|--|

② 屋外広告物の取り扱い

本事業において屋外広告物を取り扱うにあたっては、山口県屋外広告条例及び山口県屋外広告物条例施行規則、山口県屋外広告物関係例規集等で定める規則に遵守した計画とするものとする。看板及び広告塔の整備に当たり、広告料収入を得る目的で第三者広告や協賛金を負担した企業名を表示することは、認められないものとする。

③ 利便増進施設を設置する場合の占用料

利便増進施設を設置する場合の占用料は、周南市都市公園条例に基づき、以下のとおりとする。

また、公園占用料とは別に周南市屋外広告物に関する事務及び周南市手数料条等、に基づく許可手数料が必要である。

項目	上限額
その他のもの（占用する場合）	850 円／㎡・年

（４）指定管理の準備業務に関する事項

① 業務範囲

指定管理の準備業務範囲は以下のとおりとする。ただし、詳細は、資料２「要求水準書」を確認すること。

ア	業務計画書等の作成
イ	体制の確立及び従事者の研修

② 業務期間

業務期間は、指定管理の実施に当たって必要な期間とする。

（５）特定公園施設の開業準備業務に関する事項

① 業務範囲

特定公園施設の開業準備業務範囲は以下のとおりとする。ただし、詳細は、資料２「要求水準書」を確認すること。

ア	業務計画書等の作成
イ	体制の確立及び従事者の研修
ウ	開館式典・開館記念イベントの実施

② 業務期間

業務期間は、特定公園施設の開業準備に当たって必要な期間とする。

（６）入園ゲートシステム設計業務に関する事項

本園では、令和９年度（予定）における南園入園ゲートのリニューアルと合わせて、新たな

入園ゲートシステムを構築する予定である。これにより、チケット発券・確認業務の無人化、来園者数・入園料の一括管理、特にイベント時の入園待ち時間の短縮による混雑緩和などを通じて、管理運営の負担を軽減する。

本業務では、北園・南園ゲートを中心とした入園ゲートシステムの導入検討を行い、管理運営の最適化を図ることを目的とするものである。ただし、本業務内容は以下を想定しているが、具体的な仕様は本市と協議により決定することとする。別添資料8「入園ゲートシステムの考え方」を参照すること。

ア	計画準備
イ	現状調査と課題分析
ウ	条件整理
エ	システム比較検討（システム会社へのヒアリング含む）及び選定
オ	概算事業費の算定
カ	全体スケジュールと今後の課題の整理

3. 指定管理業務に関する事項

(1) 業務範囲

① 業務範囲

整備後の特定公園施設及びその他飼育関連施設を除く動物園内の公園施設、指定する周辺駐車場施設を業務範囲とする。

詳細は、資料2「要求水準書」を確認すること。

② リニューアル事業の変更等に応じた指定管理範囲の変更

指定管理者（認定計画提出者）は、前項で示す「(1) ①業務範囲」を指定管理の範囲として、各施設の管理運営を行うものとする。

そのため、本市が本事業と並行して実施する徳山動物園リニューアル事業の実施に伴い、指定管理期間の開始以降に当該リニューアル事業によって順次完成する施設（飼育関連施設は除く）も指定管理者制度の範囲として管理運営していく必要がある。

当該施設の管理運営に必要な費用は、リニューアル事業の進捗を踏まえて、「(6) ②指定管理料及びその上限額」に記載のある、本市が支払う指定管理料の上限額に既に含んでいるが、今後、事業内容（例：リニューアル計画で想定していない建築物の建設に伴う管理費の増加等）に大きな変更があった場合に限り、本市と別途協議の上で指定管理業務の内容及び指定管理料等に関する変更を行うことを可能とする。

(2) 指定期間

指定期間は、令和9年（2027年）4月1日から令和30年（2048年）3月末までの21年間とする。

ただし、特定公園施設に係る指定管理期間は、供用開始する令和10年（2028年）4月1日から令和30年（2048年）3月末までの20年間とする。

(3) 指定管理者に係る権限

① 使用許可権限

指定管理者（認定計画提出者）に、徳山動物園内の公園施設を自らまたは第三者に使用させる場合における、公園施設の使用許可権限を付与する。また、指定管理者（認定計画提出者）は、指定管理者として本公園の管理運営を行う期間中、イベント等の主催者に対する使用許可業務を行い、使用許可に伴いイベント主催者等行為許可の申請を行う者が指定管理者（認定計画提出者）に支払う使用料は、指定管理者（認定計画提出者）の収入とする。

使用許可に係る使用料の額は、周南市都市公園条例に基づき、指定管理者（認定計画提出者）が本市の承認を得て定める額とする。

また、使用許可権限が可能な範囲は、飼育関連施設を除く動物園区域内（主には芝生広場を想定）とする。

項目		金額[円]	単位	備考／イベント実績例
物品の販売、募金その他これに類する行為		66	／㎡・日	手作り缶バッジ製作、スタンプラリー、英語教材 広告宣伝など
営業を目的とする 写真の撮影	常時	660	／台・月	—
	臨時	110	／台・月	新商品のスマホスタンド の写真撮影、園内展示動物等を写真機で撮影など
営業を目的とする映画の撮影		220	／時	CM 撮影、YouTube 公開 用動画撮影など
興行		11	／㎡・日	—
競技会、展示会、博覧会その他これらに類する催しのため公園の全部又は一部を独占して使用する行為又は規則で定める行為		9	／㎡・日	—

(4) 業務内容

① 管理運営業務

管理運営業務の内容は以下に示すとおりである。

詳細は、資料2「要求水準書」を確認すること。

運営	保険への加入
	受付・案内
	イベント対応
	ボランティア支援
	広報
	備品作成・管理
	災害発生時の対応
維持管理	施設及び設備の保守点検
	修繕
	清掃
	廃棄物処理
	警備
	園地管理
	植栽管理
	園地等管理
自主事業	飲食施設の整備・管理運営（必須）
	イベント等の実施（任意）
地域活性化	地域活性化（任意）
事業期間終了時の引き渡し業務	協議、本市への確認・報告

② 災害協定の締結

徳山公園は「周南市地域防災計画」において広域避難地に位置付けられており、災害時の利用内容や、ライフラインがダウンした状況を想定し、必要となる対応を検討するとともに、市民や来園者へ日常的な周知・啓発の方法をより具体的に検討していく必要がある。

指定管理者（認定計画提出者）は、本市と災害協定を締結し、徳山動物園に関わる災害等を想定した対策案をあらかじめ本市と協議の上策定するものとする。また、災害時協定の内容は、本市と指定管理者（認定計画提出者）との協議によるものとするが、本市が想定する災害協定の主な内容は以下のとおりである。

- ・ライフライン寸断された際、徳山動物園の運営に関する協力体制の推進、開園が不可能な場合も含めた動物飼育に必要な最低限の電力、水道、その他施設の維持管理に必要な措置に対する優先的な対応を行うことを約束する。
- ・併せて、広域避難地としての動物園の役割を果たせるよう、近隣住民の避難誘導や施設提供等に協力することを約束する。

③ イベント開催

指定管理者（認定計画提出者）は、園内空間を利用したイベント等、公園の魅力向上や賑わいの創出を目的とした自主事業を実施することが可能である。

また、園内の飼育動物等に係る動物イベント等の実施は、本市が実施するものについては、誘導や周知、実施の補助などを行うものとする。また、指定管理者が指定管理業務として企画・誘致するイベント、自主事業として行うイベントのどちらにおいても、本市と十分に協議した上で、本市が認める場合には、実施することを許可する。

（４）指定管理料

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、使用許可に伴う使用料を指定管理者の自らの収入として収受する利用料金制を採用する。

指定管理者（認定計画提出者）は、使用許可料に伴う使用料及び本市が支払う施設の管理・運営に要する経費（以下「指定管理料」という。）により業務を実施すること。

ただし、入園料は指定管理者が収受のみ行うがその収入は本市とし、自主事業に係る費用は、指定管理者の負担とし、指定管理料とは別会計にすること。

また、公募対象施設や自主事業、特定公園施設の整備にかかり必要な光熱水費は除き、通常必要となる指定管理業務で生じる電気・ガス・水道費については本市が直接支払うものとする。

① 公園使用料

指定管理区域におけるイベント主催等に対する使用の許可、制限、許可の取り消しの権限を指定管理者に付与する予定であり、その使用料は指定管理者の収入とする。

② 指定管理料の上限額及びその支払い方法

本市が支払う指定管理料の上限額（指定管理期間の約 21 年間の総額）は、以下に示すとおりである。

各年度の指定管理料の支払い方法は、年度ごとに本市と指定管理者が協議して締結する年度協定に従うものとする。

ただし、修繕費や発券機及びレジシステム、入園ゲートシステムの保守管理費等については精算対象となるため、各年度協定書においてそれらの経費と指定管理料については、金額を分けて記載すること。

本件施設の管理運営にかかる収入及び支出については、独立した口座を設けて管理を行い、指定管理者としての管理運営にかかる経費とその他事業にかかる経費を区分して整理すること。

項目	指定管理料
本市が支払う指定管理料の上限額	1, 7 5 8, 4 1 6 千円 (消費税及び地方消費税を含む)

③ 修繕費

本事業における修繕費（税込価格）の年間の総額は、320 万円（税込み）を基準額とすること。年間の総額が基準額を超える場合は、別途、本市と協議のうえ、分担を決定するものとする。

自主事業にかかる施設等の修繕は、指定管理者の負担となる。ただし、本来の管理者である市が負担すべきと認められる修繕は修繕費に含むことができるものとする。

業務内容の詳細は、資料 2 「要求水準書」を確認することとする。

④ 発券機及びレジシステム、入園ゲートシステム保守管理費

本事業における発券機及びレジシステム、入園ゲートシステム保守管理費（税込価格）の年間の総額は、399 万円（税込み）を基準額とする。

同保守管理費には、システムの保守管理費に加え、レジシステムに係る機器のリース代や入園料の決済手数料、チケットロール紙やレシートロール紙、年パス等のサプライ品一式に係る消耗品費も含むこととする。

年間の総額が基準額を超える場合は、別途、本市と協議の上で分担を決定する。

業務内容の詳細は、資料 2 「要求水準書」を確認するものとする。

⑤ 指定の取消し

指定管理者（認定計画提出者）が次のいずれかに該当すると認めるときは、その指定を取り消し、又は期間を定めて業務の全部若しくは一部の停止を命ずることがある。

ただし、当事者の責めに帰すことのできない事由の場合には、不可抗力等、本市及び指定管理者双方の責めに帰すことができない事由により、業務の継続が困難となった場合は事業継続の可否について本市と協議するものとする。

ア	条例、規則等に違反した場合
イ	業務に際し不正行為があった場合
ウ	本市に対して虚偽の報告をし、又は正当な理由なく報告若しくは調査を拒んだ場合
エ	周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例に適合しない場合

オ	指定管理者（認定計画提出者）が申請の際に提出した書類の内容に虚偽があることが判明した場合
カ	認定計画提出者又は指定管理者としての申請資格を失った場合、又は失格事項に該当した場合
キ	協定の内容を履行せず、又はこれに違反した場合
ク	周南市暴力団排除条例に定める暴力団、暴力団員、県公安委員会公表者又は暴力団密接関係者に該当（役員が該当する場合を含む。）することが判明した場合
ケ	指定管理者（認定計画提出者）が公募対象公園施設の設計・整備及び管理・運営を取りやめたとき、又は公募対象公園施設の規模や運営内容等を公募設置等計画の内容から著しく変更し、同計画の実施が困難であると本市が判断した場合
コ	その他指定管理者に業務を行わせておくことが不可能、困難又は社会通念上不適当と本市が判断した場合

⑥ 管理業務の委託

管理業務を一括して第三者に委託することは不可とする。

管理業務の一部を専門業者等に委託する場合は本市の承認を受けるとともに、業務内容の報告、完了確認を行い、その結果について本市に他の報告書と合わせて提出するものとする。

4. 公募の実施に関する事項等

(1) 公募への参加資格

① 応募条件

ア	応募者は法人（以下「応募法人」という。）又は法人のグループ（以下「応募グループ」という。）に限り、個人での応募はできない。
イ	グループで応募する場合は、代表法人（他の法人は構成法人とする。）を定めること。このとき、第一次審査（参加資格）に関する提出日以降の代表法人の変更は原則として認めない。
ウ	グループで応募する場合、第一次審査後に構成法人の変更は原則として認めない。ただし、選定後、やむを得ない事情で業務遂行に支障がないと本市が判断した場合、変更を認めることがある。その場合、本市は必要に応じ、認定計画提出者に書類の再提出等を求めることがある。
エ	応募法人は、他の応募グループの代表法人又は構成法人となることはできないが、橋梁の建設企業として参加する協力法人においては他応募グループの協力法人として応募することは可能とする。
オ	同時に複数の応募グループにおいて、応募グループの代表法人又は構成法人となることはできない。

② 応募の制限

次の項目のいずれかに該当する方は、応募することができないものとする。

ア	地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項に該当する法人
イ	周南市公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例第3条第2項に該当する法人
ウ	参加表明書の提出の日から基本協定締結までの間において、本市の指名停止措置を受けている法人または、受けることが明らかである法人
エ	役員等及び下請け契約の相手方が暴力団員（周南市入札契約からの暴力団等排除要綱（平成24年周南市要綱第37号）別表各号に掲げる措置要件に該当する者をいう。）に該当する法人
オ	直近決算において債務超過であった法人
カ	評価会の評価者が経営又は運営に直接関与、または、評価者が属する組織、企業と関連がある法人
キ	アドバイザー業務を受託している株式会社オリエンタルコンサルタンツ及び同事業者と本アドバイザー業務において提携関係ある者（アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業）並びにこれらの者と資本面若しくは人事面において関係がある法人
ク	不正な手段を用いて本事業を誹謗し、又は事業の公正な進行を妨げる若しくは妨げた法人
ケ	参加資格に関する提出書類に虚偽の記載をした応募法人又は応募グループ

③ 応募者の参加資格(共通)

応募法人又は応募グループを構成する代表法人及び構成法人（以下、「応募法人等」という。）及び協力企業は、次の参加資格要件を満たすものとする。

ア	本事業を円滑に遂行できる、安定的かつ健全な財務能力を有していること
イ	本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。
ウ	それぞれの業種において必要となる本市の参加資格を有していること、又は、この登録と同等の要件を有していること※

※ 同等の要件を有する者として参加する場合、参加資格審査にあたり、同等の要件を有することが確認できる書類を提出するものとする。

④ 応募者の参加資格（業務別）

応募者法人等は、業務別に次の参加資格要件を満たすものとする。

ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面もしくは人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。

また、参加資格要件において、建築及び土木の指す内容は次のとおりである。

【設計企業】

設計企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、ア、イについてはそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。	
ア	建築施設の設計を担当する法人は次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、全ての者がaの要件を満たし、少なくとも1者がbを満たすこと。 a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた法人であること。 b 平成21年（2009年）4月以降に延床面積600㎡以上の公共施設の実施設計の元請実績を有していること。
イ	土木施設の設計を担当する法人は、次の要件を満たすこと。 a 平成21年（2009年）4月以降に最大支間長20m以上の歩道橋若しくは鋼道路橋の詳細設計の元請実績を有していること。 b 平成21年（2009年）4月以降に都市公園の詳細設計（実施設計）の元請実績を有していること。

【工事監理企業】

工事監理企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、ア、イについてはそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。	
ア	建築施設の設計を担当する法人は次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、全ての者がaの要件を満たし、少なくとも1者がbを満たすこと。 a 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた法人であること。 b 平成21年（2009年）4月以降に延床面積600㎡以上の公共施設の実施設計の元請実績を有していること。
イ	土木施設の設計を担当する法人は、次の要件を満たすこと。 a 平成21年（2009年）4月以降に最大支間長20m以上の歩道橋若しくは鋼道路橋の詳細設計の元請実績を有していること。 b 平成21年（2009年）4月以降に都市公園の詳細設計の元請実績を有していること。

【建設企業】

建設企業は、次の全ての要件を満たしていること。複数の法人とする場合は、全ての者がアの要件を満たし、イ、ウについてはそれぞれ少なくとも1者が満たすこと。	
ア	建設業法（昭和24年法律第100号）別表第1の左欄に掲げる建設工事の種類のうち、当該建設企業が実施する工事に対応した工種に該当する業種分類（「土木一式工事」、「建築一式工事」、「電気工事」、「管工事」又は「造園工事」）について、同法に基づく特定建設業の許可を受けていること。
イ	建築施設の建設を担当する企業は次の要件を満たすこと。本業務を複数の者で行う場合は、全ての者がaを満たし、少なくとも1者がbを満たすこと。 a 周南市競争入札参加資格者名簿の建築一式工事に登録されており、等級がA等級に区分されていること。 b 平成21年（2009年）4月以降に延床面積600㎡以上の公共施設の元請（共同企業体に当たっては、代表法人又は構成法人。出資比率は30%以上）としての施工実績を有していること。
ウ	土木の建設を担当する法人は、次の要件を満たすこと。本業務を複数の法人で行う場合は、全ての者がaを満たし、少なくとも1者がbを満たすこと。 a 周南市競争入札参加資格者名簿の土木一式工事に登録されており、等級がA等級に区分されていること。 b 平成21年（2009年）4月以降に都市公園の元請（共同企業体に当たっては、代表法人又は構成法人。出資比率は30%以上）としての施工実績を有していること。

【管理・運営企業】

管理・運営企業は、次の全ての要件を満たしていること。	
ア	平成21年（2009年）4月以降に都市公園又は動物に関連する施設の維持管理実績を有していること。

【橋梁の建設企業（協利法人でも可）】

橋梁に係る建設企業は、構成法人だけでなく、他グループへの参加も可能かつ本市と直接的な契約形態を持たない協利法人としての応募も可能とし、以下の要件を満たすこと。なお、構成法人として応募し、他グループに協利法人として応募することは不可とする。

ア	平成21年（2009年）4月以降に最大支間長20m以上の歩道橋若しくは鋼道路橋の元請（共同企業体に当たっては、代表法人又は構成法人。出資比率は30%以上）としての施工実績を有していること。
---	--

【その他企業・公募対象公園施設又は自主事業の運営企業】

その他の企業として、上記に当たらない法人が参加する場合、次の全ての要件を満たしていること。	
ア	業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

⑤ 同等の要件を有することを示す書類の提出

業務別に示した入札参加資格要件のうち、「周南市競争入札参加資格者名簿」に登録がない者で、これと同等の資格を有する者として本事業に参加したい場合には、ホームページに掲載している同等の要件を有することを示す書類を次の方法により提出すること。な

お、提出方法等は参加資格の受付（第一次審査）と同様とする。

なお、同等の要件を有すると市が認めた者が落札者となった場合、その者は、次期の該当業務に関する参加資格者名簿への登録を選定後に必ず行うこと。

令和6年11月1日（金）～令和7年1月31日（金）まで

⑥ その他地域貢献への配慮事項

構成法人及び協利法人には、可能な限り市内業者を加えるよう努めるとともに、事業内で発生する新規雇用について市内居住者を優先するように配慮すること。また、事業期間中に必要な物資・飲食物・消耗品等を市内の企業・生産者・福祉団体等から調達するなど、市内企業等の育成、市内の雇用促進、地場産業や地域経済の振興に最大限の配慮をすること。

（２）公募資料

公募資料は、以下のとおりとする。

資料１	公募設置等指針（本紙）
資料２	要求水準書
資料３	評価基準書
資料４	様式集
資料５	基本協定書(案)
資料６	Park-PFI に関する実施協定書(案)
資料７	特定公園施設に関する建設・譲渡契約書(案)
資料８	指定管理事業に関する協定書(案)

（３）リスク分担

公募対象公園施設等の整備・管理運営に係る主なリスクは、下表に示す負担区分とする。

また、リスク分担に定めのない内容が生じた場合は、本市と認定計画提出者が協議の上、負担者を決定するものとする。

リスク項目		リスクの内容	リスク分担 ●：主分担 ▲：従分担	
			本市	認定計画提出者
共通	公募書類	公募設置等指針等の公表資料の誤り、本市の事由による内容の変更に起因する損害及び増加費用	●	
	応募	応募手続きに係る費用		●
	資金調達	本市が調達する資金	●	
		認定計画提出者が調達する資金		●
	許認可取得	本市が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用	●	
		認定計画提出者が取得すべき許認可の遅延に起因する損害及び増加費用		●
	支払い遅延	本市からの経費支払い遅延によるもの	●	
		指定管理者の責めに帰すべき事由によるもの		●

リスク項目	リスクの内容		リスク分担 ●：主分担 ▲：従分担	
			本市	認定計画提出者
政策、法制度、税制度、許認可の新設・変更	事業に典型的に又は特別に影響を及ぼす政策、法制度、税制度、許認可の新設・変更 に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 関する税額変更	公募対象公園施設		●
		特定公園施設	●	
市民対応	本市の事由によるもの		●	
	認定計画提出者の事由によるもの			●
第三者賠償	本市に責めがある場合（認定計画提出者にも責めがある場合を除く。）において第三者に与えた損害の賠償		●	
	認定計画提出者に責めがある場合において第三者に与えた損害の賠償			●
環境	本市の事由により生じる損害及び増加費用		●	
	認定計画提出者が行う本事業に起因する有害物質の排出、漏洩、工事等に伴う騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光、臭気への対応とそれらに起因する損害及び増加費用			●
本事業の中止、延期又は遅延	本市の事由による事業の中止、延期又は遅延		●	
	認定計画提出者の事由による事業の中止、延期又は遅延			●
不可抗力	自然災害や公衆衛生上の事態等の不可抗力による本事業の変更、中止、延期、臨時休園等により生じる損害及び増加費用	公募対象公園施設		●
		特定公園施設※1	●	▲
	合理的に予測することができない要因によって動物が怪我や死亡等に至ったことに起因して生じる動物展示の更新の増加費用		●	
協定締結の中止	本市及び認定計画提出者のいずれにも帰責できない事由（市議会の議決が得られなかった場合を含む。）により生じる損害		協議により決定	
設計	本市の提示条件、指示の不備等本市の事由による変更等に起因する損害及び増加費用		●	
	認定計画提出者の事由による変更等に起因する損害及び増加費用			●
用地	本市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害や地中障害物等に起因する損害及び増加費用			●

リスク項目	リスクの内容	リスク分担 ●：主分担 ▲：従分担	
		本市	認定計画提出者
	工事の遅延、供用開始の延期又は遅延	●※2	
			●
	工事費の変動	●	
			●
	性能リスク		●
	情報流出	●	
			●
	動物の死亡、罹患等		●
		●	
公募対象公園施設の管理運営	施設の損傷	●	
			●
		●	
	第三者（来園者）の過失等、本市、認定計画提出者のいずれの責にも帰すべからざる事由による施設の損傷	●	
		●	
		●	
	管理・運営費の増大	●	
			●
	紛失、盗難		●
	備品更新		●
指定管理	施設の損傷	●	—
		—	●
		●	▲
		●	—
	物価変動	●※2	
			●
	需要変動		●
	管理・運営費の増大	●	
			●
	施設の損傷	●	
			●
	動物の死亡、罹患等		●
		●	

リスク項目	リスクの内容	リスク分担 ●：主分担 ▲：従分担	
		本市	認定計画提出者
紛失、盗難	備品の紛失、盗難		●
備品更新	本市が設置する備品の更新費用	●	
	認定計画提出者が設置する備品の更新費用		●
修繕コスト	大規模な修繕（認定計画提出者に責めがある場合を除く）※ ³	●	
	小規模な修繕		●
来園者対応	認定計画提出者の業務範囲に関する来園者からの苦情やトラブル等への対応		●

※1 不可抗力：特定公園施設の設計・整備期間中において、自然災害等の本市及び認定計画提出者のいずれにも帰責できない不可抗力事由により生じる損害や増加費用等のうち、認定計画提出者が加入する保険又は同等の措置を超えるものについては、特定公園施設の譲渡対価の 1.0%を超える額について本市が負担する。

※2 物価変動：物価変動の詳細は、「8. 物価変動に伴う支払対価の変更」を確認すること。

※3 大規模修繕：大規模な修繕は一件当たりの費用が 30 万円以上のものとし、これに該当するか否かは、本市が施設の規模等により個別に決定する。大規模な修繕は基本的に本市の負担とするが、認定計画提出者による修繕も可能とする。

（４）事業破綻時の措置

認定された公募設置等計画の有効期間内に認定計画提出者による事業が破綻した場合、都市公園法第 5 条の 8 に基づき、認定計画提出者は本市の承認を得て、公募対象公園施設を別の民間事業者に移譲するものとする。

5. 公募の手続きに関する事項等

(1) 日程

項目	スケジュール
公募設置等指針の配布	令和6年11月1日（金）
質問書の受付（第一次審査）	令和6年11月5日（火）～11月19日（火）
質問書の回答（第一次審査）	令和6年11月26日（火）以降
要求水準書の別添資料貸与の申込	令和6年11月5日（火）～令和7年4月8日（火）
参加資格の受付	令和6年11月5日（火） ～令和7年1月31日（金）
第一次審査	令和7年2月10日（月）
質問書の受付（第二次審査）	令和7年2月13日（木）～2月27日（木）
官民対話の実施	令和7年2月25日（火）
質問回答（第二次審査）	令和7年3月6日（木）以降
公募設置等計画の受付	令和7年4月9日（水）
第二次審査※（プレゼン）	令和7年5月12日（月）予定
公募設置等予定者及び指定管理者の選定	令和7年5月12日（月）予定
基本協定の締結	令和7年6月中旬頃
Park-PFI に関する実施協定の締結	令和7年6月頃
公募設置等計画の認定	令和8年4月頃
特定公園施設譲渡契約の締結	令和8年6月頃
指定管理事業に関する協定の締結	令和8年6月頃
設置管理許可・占用許可の付与	令和8年4月頃
認定計画提出者による工事	令和8年4月頃
指定管理事業の開始	令和9年4月1日～
Park-PFI 事業の供用開始	令和10年4月1日～

※第二次審査は、プレゼンテーション及び評価委員会におけるヒアリングの実施を予定

(2) 応募手続き

① 公募設置等指針等の交付

公募設置等指針等については、以下のとおり周南市ホームページにて掲載するので、ダウンロードして入手するものとする。

② 公募設置等指針等に対する質問及び回答（第一次審査）

本指針の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出するものとする。

回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとする。

使用様式：「公募設置等指針等に関する質問書」

受付期間：令和6年11月5日（火）～11月19日（火）まで

提出方法：電子メールで送信後、事務局「文化スポーツ観光部・動物園リニューアル推進室」に電話で着信の確認をすること。※件名：「【質問書】徳山動物園管理運営

及び広場ゾーン外整備事業」と記載すること。

メールアドレス：dobutsuen@city.shunan.lg.jp

提出先：周南市文化スポーツ観光部・動物園リニューアル推進室

「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業」担当

(以下「事務局」という。)

回答日：令和6年11月26日(火)以降に回答

回答方法：周南市ホームページ

③ 要求水準書別添資料貸与の申込

希望者貸与となっている要求水準書の別添資料の申込を希望する場合は、以下のとおり申込書を提出するものとする。

使用様式：「別添資料貸与申込書」

受付期間：令和6年11月5日(火)～令和7年4月8日(火)まで

受付時間：午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで

受付場所：事務局

提出方法：電子メールで送信後、事務局「文化スポーツ観光部・動物園リニューアル推進室」に電話で着信の確認をすること。※件名：「【別添資料申込書】徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業」と記載すること。

メールアドレス：dobutsuen@city.shunan.lg.jp

④ 参加資格の受付

応募を希望する者は、参加資格に関する提出書類を以下のとおり提出するものとする。

参加資格に関する提出書類は、以下の注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出すること。また、受付期間内に受付場所に到達しなかった公募設置等計画は受理しない。

使用様式：「第一次審査(参加資格)に関する提出書類」のとお

受付期間：令和6年11月5日(火)～令和7年1月31日(金)まで

受付時間：午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで

受付場所：事務局

提出方法：受付場所へ持参又は書留郵便(配達記録が残る方法に限るものとし、提出期間内に必着すること)によるものとする。

⑤ 公募設置等指針等に対する官民対話の受付

公募設置等指針等に対する官民対話を以下のとおり開催する予定である。

一次審査に通過した者は本市から、代表法人に詳細を連絡するものとする。

開催日は、令和7年2月25日(火)を基本としているが、多くの参加者が見込まれる場合には、補助日として令和7年2月26日(水)にも開催するものとする。

メールアドレス：dobutsuen@city.shunan.lg.jp

申 込 先：事務局

開催日時：令和7年2月25日（火）午前10時～午後5時

開催場所：周南市役所本庁舎5階 委員会室2（予定）

参加人数：1グループあたり5名まで

⑥ 公募設置等指針等に対する質問及び回答（第二次審査）

本指針等の内容に関して質問がある場合は、以下のとおり質問書を提出するものとする。

回答内容については、本指針と同等の効力を持つものとする。

使用様式：「公募設置等指針等に関する質問書」

受付期間：令和7年2月13日（木）～2月27日（木）まで

提出方法：電子メールで送信後、事務局「文化スポーツ観光部・動物園リニューアル推進室」に電話で着信の確認をすること。

※件名：「【質問書】徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業」と記載すること。

メールアドレス：dobutsuen@city.shunan.lg.jp

提 出 先：「事務局」

回 答 日：令和7年3月6日（木）以降に回答

回答方法：周南市ホームページ

⑦ 公募設置等計画等の受付

（ア） 提出書類の受付

公募設置等計画等を以下のとおり受け付け、注意事項及び公募設置等計画等関係書類一覧に従って提出するものとする。また、受付期間内に受付場所に到達しなかった公募設置等計画等は受理しないものとする。

使用様式：「第二次審査（公募設置等計画等）」のとおりに

受付期間：令和7年4月9日（水）まで

受付時間：午前8時30分から正午まで及び午後1時から午後5時15分まで

受付場所：事務局

提出方法：受付場所へ持参又は書留郵便（配達記録が残る方法に限るものとし、提出期間内に必着すること）によるものとする。

（イ） 第1次審査（参加資格）に関する提出書類

第1次審査（参加資格）に関する提出書類は、以下に示すものとする。

ただし、詳細は資料4「様式集」を確認すること。

提出書類	様式	提出部数
1. 応募（申請）者の申込み関連書類		
(1) 参加表明書兼誓約書	2-1	正 1 部 副 1 部
(2) 構成表	2-2	
(3) 委任状	2-3	
(4) 役員名簿	2-4	
(5) 参加資格審査申請調書	2-5～2-14	
(6) 指定管理指定申請書	2-15	
2. 添付書類（応募グループにあっては、代表法人及び構成法人のすべてについて提出）		
(1) 会社概要（パンフレット等）	—	正 1 部 副 1 部
(2) 企業単体の貸借対照表及び損益計算書（直近 3 期分）	—	
(3) 連結決算の貸借対照表及び損益計算書（直近 3 期分。ただし連結対象がある場合）	—	
(4) 納税証明書（国税（法人税、消費税）、地方税（地方消費税）及び市・県民税（法人市民税の写し（最近 1 年間の未納がないことが証明できるもの））	—	
(4-1) 国税（法人税）	—	
(4-2) 国税（消費税）	—	
(4-3) 地方税（地方消費税）	—	
(4-4) 法人事業税	—	
(4-5) 市・県民税（法人市民税）	—	
3. 応募資格関係書類（該当する法人について提出）		
(1) 一級建築士事務所登録を証する書類の写し	—	正 1 部 副 1 部
(2) 建築設計実績を証する書類	—	
(3) 土木設計実績を証する書類	—	
(4) 建築工事監理実績を証する書類	—	
(5) 土木工事監理実績を証する書類	—	
(6) 特定建設業許可通知書の写し	—	
(7) 周南市競争入札参加資格者名簿の登録（建築一式工事・A 等級）を証する書類	—	
(8) 建築工事实績を証する書類	—	
(9) 周南市競争入札参加資格者名簿の登録（土木一式工事・A 等級）を証する書類	—	
(10) 土木工事实績を証する書類	—	
(11) 管理運営の実績を証する書類	—	

（３）受付時間

公募設置等計画等の受付を含め、すべての事務取扱は、午前８時 30 分から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時 15 分までとする。

（４）審査方法等

① 審査の流れ

以下の手順に従って審査を行うものとする。

（ア） 資格審査（第一次審査）

応募者から提出される応募参加資格審査に関する書類をもとに、応募者が満たすべき参加資格要件及び業務遂行能力について確認し、確認の結果を代表法人に対して通知する。
また、参加資格を満たさない場合は、失格とする。

（イ） 提案審査（第二次審査）

資格審査（第一次審査）を通過した応募者から提出された公募設置等計画等について、「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業に係る公募型プロポーザル評価委員会（徳山公園 Park-PFI 事業者及び徳山動物園指定管理者応募者評価委員会）」（以下「評価委員会」という。）において、評価の基準に沿って審査する。応募者には、評価委員会において、提案内容に関するプレゼンテーションを実施すること。プレゼンテーションの日時、場所等は事務局から連絡する。

なお、応募者が 5 グループを超える場合は、必要に応じてプレゼンテーション対象者を書類選考にて数社程度に絞ることがある。

② 結果通知

提案審査（第二次審査）の選定結果は、速やかに応募法人及び応募グループの代表法人に文書にて通知し、周南市ホームページで公表を行う。

③ 評価委員会の委員への接触の禁止等

応募者等が、最優秀提案及び次点提案選定前までに、評価委員会の委員に対して、本事業提案について接触を行った場合は、失格となることがある。

また、本市は、本指針配布日から公募設置等予定者決定通知日までは、応募者等に限りずいかなる者からの提案内容・審査内容等に関する問合せには、本市は答えられない。

（５）公募設置等予定者等の決定

本市は、選定された最優秀提案を提出した応募者等を公募設置等予定者として、また、次点提案を提出した応募者等を次点者として決定する。本市が公募設置等予定者の提出した公募設置等計画の認定に至らなかった場合、あるいは公募設置等予定者と基本協定を締結するに至らなかった場合は、次点者が公募設置等予定者としての地位を取得する。

また、審査の結果によっては、公募設置等予定者、次点者の一方又は両方について、該当者な

しとすることがある。

(6) 公募設置等計画の認定

本市は、公募設置等予定者が提出した内容を精査の上、公募設置等計画を認定する。これにより、公募設置等予定者は認定計画提出者となる。

(7) 契約の締結等

① 基本協定

本市は、認定計画提出者と Park-PFI 及び指定管理者制度による管理・運営に関する基本的事項を定めた基本協定を締結する。基本協定の案は資料5のとおりである。

② Park-PFI に関する実施協定

本市は、認定計画提出者と Park-PFI に関する実施協定を締結する。実施協定の案は資料6のとおりである。

③ 設置管理許可等

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、公募対象公園施設の設置管理許可・占用許可を得る必要がある。

④ 特定公園施設に関する建設・譲渡契約

認定計画提出者は、本施設の工事着手前に、本市と特定公園施設に関する建設・譲渡契約を締結する。特定公園施設に関する建設・譲渡契約の案は資料7のとおりである。

⑤ 指定管理業務に関する協定

本市は、認定計画提出者と指定管理業務の実施に関する協定を締結する。協定の案は資料8のとおりである。

(8) 法規制等

① 法規制

提案内容は、都市公園法、周南市都市公園条例、周南市徳山動物園条例、屋外広告物法、山口県屋外広告条例、周南市屋外広告物に関する事務、周南市における開発許可等審査基準、障害者基本法、建築基準法、消防法、都市計画法、及びその他各種関係法令等を遵守すること。また、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、認定計画提出者の負担により実施すること。

② 再委託について

認定計画提出者は、本事業の全部を第三者に委託又は請け負わせることはできない。

認定計画提出者は、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、事前に本市の承諾を得ること。また、本市の承諾を得て、本事業の一部を第三者に委託もしくは請け負わせる場合は、認定計画提出者の責任において当該委託・下請先に基本協定等の規定を遵守すること。

また、下請け先との書面契約書の写しを提出すること。

(9) 事務局

周南市文化スポーツ観光部・動物園リニューアル推進室

「徳山動物園管理運営及び広場ゾーン外整備事業」担当

住 所：山口県周南市岐山通1丁目1

電 話：0834-22-8150／FAX：0834-22-8432

メールアドレス：dobutsuen@city.shunan.lg.jp

6. モニタリング

(1) 要求水準を満たしていない場合の措置

本市は、指定管理者（認定計画提出者）に対して、事業開始から完了までの間、継続してモニタリングを実施する。モニタリングの結果、指定管理業務が要求水準を満たしていないと判断した場合は、次の措置を行う。

① 是正勧告（レベルの認定）

本市は、指定管理者（認定計画提出者）の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、速やかに当該業務内容の是正勧告を指定管理者（認定計画提出者）に対して書面にて行う。また、同時に、是正レベルの認定を行い、指定管理者（認定計画提出者）に通知する。指定管理者（認定計画提出者）は、本市から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限等について定め、内容について本市と協議を行い、これらを記載した是正計画書を本市に提出し、本市の承諾を得るものとする。

また、是正レベルの基準は次のとおりである。

項目	重大な要求水準未達 (10 ポイント)	軽微な要求水準未達 (3 ポイント)
共通	・ 個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・ 業務の放棄、怠慢 ・ 要求水準を満たさない状態（故意・不衛生状態等）の放置 ・ 善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生 ・ 本市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等） ・ 業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更 ・ 業務報告書への虚偽記載 ・ 本市からの指導・指示に合理的理由なく従わない等 ・ 本市の職員等への対応不備 ・ 業務報告書の不備 ・ 関係者への連絡不備 ・ 上記以外の要求水準の未達又は実施協定及び指定管理協定の違反等の違反等	・ 本市の職員等への対応不備 ・ 業務報告書の不備 ・ 動物園関係者への連絡不備 ・ 上記以外の要求水準の未達又実施協定及び指定管理協定の違反等
管理運営業務	・ 本施設の全部が1日中使用できない ・ 利用料金徴収の不備 ・ 個人情報の漏えい、改ざん、紛失、毀損等 ・ 災害時等における防災設備等の未稼働等	

② 是正の確認（モニタリング）

本市は、指定管理者（認定計画提出者）からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受けたら速やかに、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかの履行確認をする。

③ 指定管理料の支払い留保

本市は、上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った是正が完了していないと判断した場合、指定管理料の支払いについては是正の完了まで留保することができる。

④ 運営事業者又は維持管理事業者業務担当企業の変更

本市は、上記②におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った是正効果が認められないと判断した場合、当該指定管理業務を担当している管理・運営法人の変更を代表法人に要求することができる。

⑤ 事業契約の解除

本市は、次のいずれかに該当する場合は、指定管理業務に関する協定書及び当該年度の年度協定書を解除することができる。

- ア 上記③の措置を取った後、また是正効果が認められないと本市が判断した場合
- イ 指定管理者（認定計画提出者）が、上記④の措置を求められているにもかかわらず、指定管理業務を担当している管理・運営企業の代替法人を 30 日以内に選定し、その詳細を本市に提出しない場合

⑥ やむを得ない事由による場合の措置

- ア 次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。
 - a やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に指定管理者（認定計画提出者）により、書面にて本市に事由の説明があり、本市がこれを認めた場合
 - b 明らかに指定管理者（認定計画提出者）の責めに帰さない事由によって発生した場合で、本市が指定管理者（認定計画提出者）の責めに帰さない事由と認めた場合

（２）指定管理料の減額

① 指定管理業務に関するモニタリング

指定管理業務に関するモニタリング結果からの減額計算は、当該年度ポイントの累計を行い、当該指定管理料から当該指定管理料に累計減額ポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。

ただし、年度ごとの累計された減額ポイントが 10 ポイント以下の場合は当該指定管理料の減額は行わない。

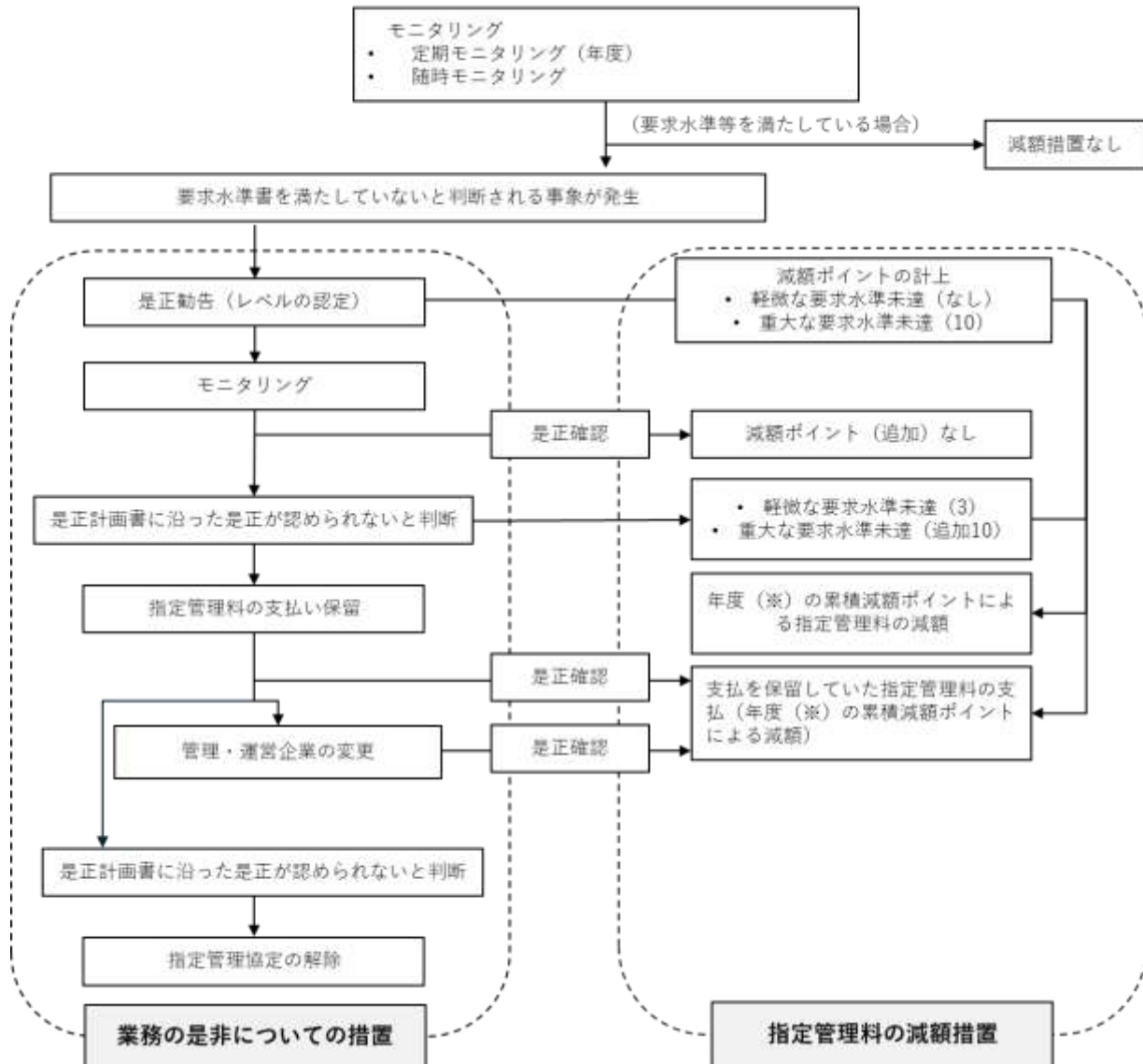
また、加算された減額ポイントのレベルは上記是正レベルの基準のとおりとするが、具体的判断は本市が適宜行う。

なお、年度ごとに累計された減額ポイントは、翌期に繰り越されることはなく、減額ポイントによる減額割合は次のとおりとする。

累計減額ポイント（X）	当該年度の指定管理料減額割合
1～10 ポイント	0 %

累計減額ポイント（X）	当該年度の指定管理料減額割合
11～100 ポイント	$0.5 \times (\text{累計減額ポイント}) \%$
101 ポイント	100%

指定管理料のモニタリングの流れ



(3) 事業期間終了時のモニタリング

① モニタリングの方法

ア	本市は、契約期間の終了時において、要求水準書等に定められた要求水準が満たされているかを判断するため、別途協議により定められた事項について終了前検査を行う。
イ	指定管理者（認定計画提出者）は、本事業期間終了の1年前までに、契約期間満了後の施設及び施設内の設備の性能、機能を満たすにあたり補修、修繕、更新等の必要性を検討し、本市に報告した上で、本事業期間終了までに必要な対応を行う。
ウ	事業期間の終了に伴い、建築物、建築設備、土木構造物、備品等の状態について検査を行い、本市の確認を得ること。また、検査において不備が認められた場合は、本事業期間終了までに修繕等を実施する。

② 要求水準を満たしていない場合の措置

ア	本市は、モニタリングの結果、施設及び施設内の設備の状態が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていないと確認された場合には、指定管理者（認定計画提出者）に直ちに適切な修繕措置を行うよう求めることができる。これを受けた指定管理者（認定計画提出者）は、速やかに修繕し、本市の確認を受ける。
イ	指定管理者（認定計画提出者）に係る修繕を行わなかった場合又は指定管理者（認定計画提出者）の行った修繕では要求水準書等に定められた要求水準を満たさなかった場合、本市は、指定管理料の支払を留保することができる。

7. インセンティブについて

(1) 対象となる費用

動物園の入園料は本市の収入としているが、指定管理者（認定計画提出者）等の努力により想定以上の入園料が見込まれる場合には、年度目標額を超えた額の一部を指定管理者（認定計画提出者）に還元することとする。なお、対象とする入園料は入園するために発生する金額の全てを対象とする。

【対象費用】

年間パスポート、年間パスポートギフト、大人入園料（通常料金、団体割引、その他割引）、小人（通常料金、団体割引、その他割引）

(2) 還元方法

① 年度目標額

過去の入園料の状況を考慮して、年度目標は 8,700 万円（税込み）とする。なお、不可抗力等により営業期間が著しく少ない場合や新たに動物がきたことにより一時的に著しく入園者数が増加される場合、社内情勢が大きく変化した場合等においては、年度目標額を市との協議により調整するものとする。

② 還元割合

年度目標額（8,700 万円（税込み））を超えた額の 15%を指定管理者に還元するものとする。

【計算式】

$$Y_x = (A_x - B) \times 15 / 100$$

ただし $(A - B) > 0$ 以上の場合に適用する。

Y_x : X年度における指定管理者（認定計画提出者）に還元する額

A_x : X年度における年度入園料（4月～3月）

B : 年度目標額

※ Y_x に 1 円未満の端数が生じた場合には切り捨てとする。

8. 物価変動に伴う支払対価の変更

(1) 建設費の改定方法

① 対象となる費用

対象となる費用は、特定公園施設の譲渡対価のうち「建設工事（直接工事費及び共通費など直接建設業務に必要な経費）」に要する費用のみとする。また、建設工事に伴う一般管理費、各種申請等の業務、施設に関する保険付保、竣工検査・引渡し、什器備品の調達、設置及びその他業務に要する費用は対象外とする。

② 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる指標は、以下の指標とするが、認定計画提出者と必要に応じて協議できるものとする。

種別	使用する指標
建築工事（主に屋内休憩所に係る工事）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「都市別・部門別指数」の「建築部門（広島）」
土木工事（主に上記以外に係る工事）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「都市別・部門別指数」の「土木部門（広島）」

③ 改定の計算方法

提案書の提出日の属する月の指標値と本施設の認定計画提出者が請求した月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。また、建築工事のみが1.5%を超える場合は、建築工事に係る改定を行い土木工事に係る改定は行わない、またその逆も然りとする。

【設計完了日以降（残工事が2ヶ月未満は除く）】

「A」＝提案書に記載された建設費

「A'」＝改定後の建設費

「B」＝提案書提出時（月）の建設費指数

「B'」＝認定計画提出者が請求時（月）の建設費指数

・改定後の建設費用「A'」を求めるための計算式は、以下に示すとおりである。。

$$A' = A \times (B' / B - 1.5 / 100)$$

※「A」は、出来形額を控除した額とする。

※「A'」に1円未満の端数が生じた場合には切り捨てとする。

(2) 業務対価Bの改定方法

① 対象となる費用

指定管理料のうち、運営業務と維持管理業務を対象とする。

② 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる指標は、以下の指標とするが、認定計画提出者と必要に応じて協議できるものとする。

種別	使用する指標
人件費	「毎月勤労統計調査/実質賃金指数(厚生労働省)」就業形態別きまって支給する給与:事業所規模30人以上を採用
その他	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数(日本銀行)」その他諸サービス

③ 改定の計算方法

上記②で示した物価指数について、前回改定時に比べて3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に、指定管理料を以下の算式に基づいて改定する。以降、物価変動に伴う維持管理の対価の見直しを毎年行うこととする。ただし、初年度については、令和6年度の値と令和8年度の指標を比較し3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に改定する。

【計算式】

$$P_x = P_r \times (P_{I_{x-1}} / P_{I_r})$$

$$\text{ただし } |(P_{I_{x-1}} / P_{I_r}) - 1| \geq 3.0\%$$

P_r : 前回改定時の指定管理料

P_x : 改定後の x 年度の指定管理料

$P_{I_{x-1}}$: 前年度の指標(4月～3月)の指標

P_{I_r} : 前回改定を行った年度(4月～3月)の指標 (いずれも年度平均)

※ P_x に1円未満の端数が生じた場合には切り捨てとする。