

新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設
整備・運営事業に伴う事業共創者公募
審査講評

令和8年9月

新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設
整備運営事業に伴う事業者選定委員会

「新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備運営事業に伴う事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）は、別府市（以下「市」という。）が行う新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業に伴う事業共創者公募（以下「本公募」という。）に関して、募集要項（令和８年６月１日公表）で示された提案内容審査項目に基づき、最優秀提案者及び次点提案者の選定に係る提案内容の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに公表いたします。

目 次

第1章 選定委員会の構成、役割及び開催経過	1
1.1 選定委員会の構成	1
1.2 選定委員会の役割	1
1.3 選定委員会の開催経過	2
第2章 審査の流れ	3
第3章 審査の結果	4
3.1 基礎審査	4
3.2 提案内容審査	5
3.3 最優秀提案者及び次点提案者の選定	6
第4章 審査の講評	7
4.1 提案内容審査項目ごとの講評	7
4.2 配慮を要望する事項	9
4.3 審査の総評	9

第1章 選定委員会の構成、役割及び開催経過

1.1 選定委員会の構成

提案内容の審査、最優秀提案者及び次点提案者の選定は、専門的な知識及び経験を有する者等により構成される選定委員会が行った。

選定委員会は次の6名で構成された。

表1 選定委員会の構成

	氏名(敬称略)	所属等
委員長	井上 正文	大分大学 名誉教授
副委員長	岩田 弘	別府市副市長
委員	内田 一郎	医療法人博愛会 別府中央病院 理事長
委員	小田 毅	別府市環境保全審議会 専門調査委員
委員	河野 圭史	別府商工会議所 専務理事
委員	八木 みちる	別府八湯温泉道名人会 副理事長

(五十音順、所属等は令和8年6月現在)

1.2 選定委員会の役割

選定委員会の所掌事務は、次に掲げるとおりである。

- (1) 事業者の募集に関すること。
- (2) 事業者の選定に関すること。
- (3) 前2号に掲げる事項のほか、市長が必要と認める事項。

1.3 選定委員会の開催経過

表2 選定委員会の開催経過

開催数	開催日	主な議題
第1回	令和8年4月 24 日	1. 委員会の進め方(案)等について 2. 募集要項(案)等について
第2回	令和8年8月 31 日	1. 審査方法等の確認 2. プレゼンテーション及びヒアリング 3. 意見交換・仮審査 4. 今後のスケジュールの確認
第3回	令和8年9月9日	1. 意見交換・最終審査 2. 最優秀提案者・次点提案者の選定 3. 審査講評の検討

第2章 審査の流れ

本公募における最優秀提案者及び次点提案者の選定は、次の手順で実施した。

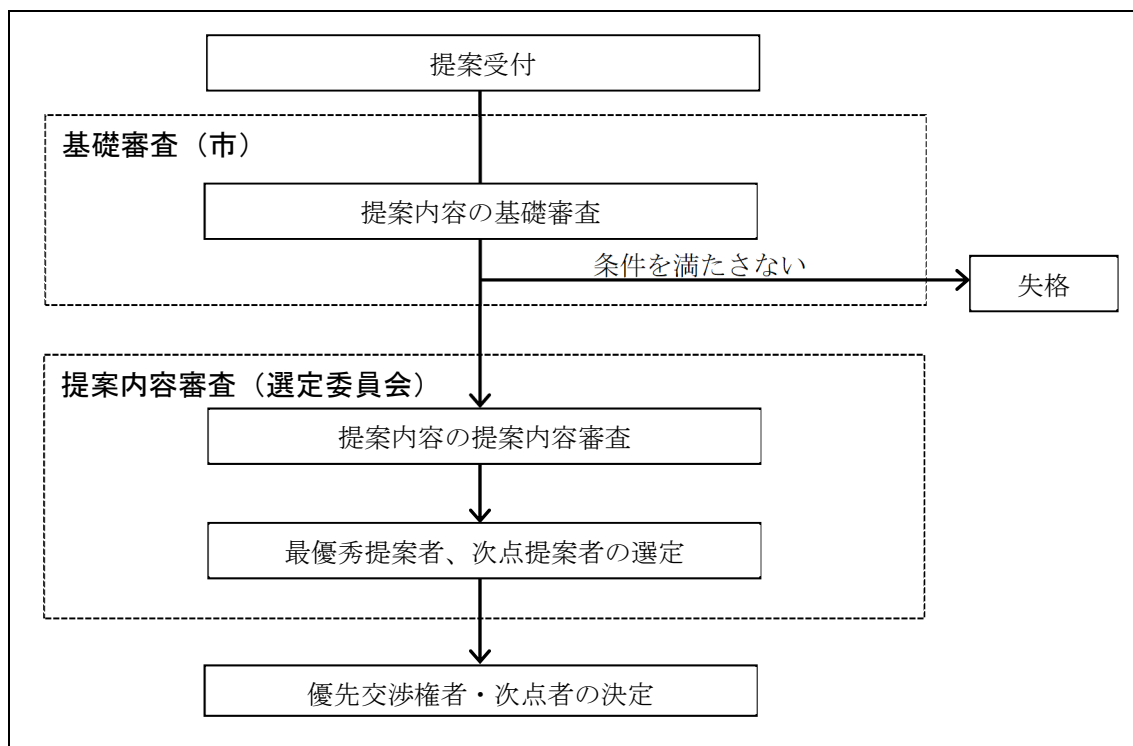


図 審査の流れ

第3章 審査の結果

3.1 基礎審査

本公募の開始後、令和8年8月6日までに複数の法人で構成される2グループから参加資格審査申請書及び企画提案書の提出があった。

市は、提出された参加資格審査申請書について、募集要項で示された参加資格要件及び応募者の資力・信用力を確認し、いずれも満たしていることを確認した。

3.2 提案内容審査

選定委員会における提案内容の審査では、公平性を確保するため、代表構成員、構成員及び協力企業名は伏せ、提案者番号（Kグループ・Rグループ）を用いて提案内容審査項目に基づき審査を行った。

提案内容の審査項目の得点化は、審査項目毎に下記に示す「審査項目毎の得点化」に基づき、選定委員会において評価を行い、それに応じて計算される得点を付与した。

表3 審査項目毎の得点化

評価	評価の視点	内訳
A	特に秀でて優れている	配点×1.00
B	秀でて優れている	配点×0.75
C	優れている	配点×0.50
D	わずかに優れている	配点×0.25
E	優れている点が認められない	配点×0.00

※得点は、小数点以下第三位以下を四捨五入。

選定委員会における提案内容審査結果は、下記のとおりである。

表4 選定委員会における提案内容審査結果

審査項目	配点	得点	
		Kグループ	Rグループ
1 実施体制・実績（30点）	30	28.75	23.75
2 コンセプトの具体化（25点）	25	20.83	17.71
3 施設整備・管理運営（10点）	10	8.33	7.92
4 地域経済への波及（20点）	20	18.33	15.83
5 市民幸福度の向上（15点）	15	11.25	12.50
合計	100	87.49	77.71

3.3 最優秀提案者及び次点提案者の選定

選定委員会は、最も得点の高いKグループ（代表構成員 日鉄興和不動産株式会社・構成員 九州電力株式会社、株式会社クラブティア、株式会社和田組）を最優秀提案者として選定した。

表5 選定結果

提案者番号	審査結果
Kグループ	最優秀提案者
Rグループ	次点提案者

第4章 審査の講評

4.1 提案内容審査項目ごとの講評

表6 審査講評

審査項目	審査講評
1 実施体制・実績	・2グループとも、関連分野での実績のほか、事業実施者となることを見据えた安定的な経営基盤を有する企業で構成されている点が評価された。 ・Kグループについては、豊富かつ多様なPPP事業のほか関連実績を有する代表構成員及び的確で実績豊富な構成員でグループが構成されている点や、地域との親和性の高さ、要求水準書の策定を助言するに当たっての専門部会設立など体制整備の充実が特に評価された。
2 コンセプトの具体化	・2グループとも、新湯治・ウェルネスの理念を十分に理解した上で、長期滞在や回遊、市民の日常的利用につながる、具体的なプログラム設計の考え方やコンセプトが示されている点が評価された。 ・Kグループについては、長期滞在を促すプログラム構築のための各段階に応じた取組方針がグループ企業の役割とあわせて具体的に示されている点や、実現性を高めるために関係機関と早期に連携を進めている点などが特に評価された。
3 施設整備・管理運営	・2グループとも、立地特性を理解した上で、施設計画・配置計画の考え方や、事業実施に当たり想定される各種リスクへの対応方針などが具体的に示されている点が評価された。 ・Kグループについては、PPP事業の実績を踏まえた市の財政負担縮減の考え方や、事業予定地の地形を活かした、長期滞在環境を実現するための考え方が明確に示されている点などが特に評価された。
4 地域経済への波及	・2グループとも、地域への波及効果を高めるために、DXを活用した回遊促進の考え方や、「新湯治・ウェルネス」のブランド力を高めるため、市内外の事業者と連携した具体的な取組の考え方が示されている点が評価された。

	・ Kグループについては、地域経済への波及効果を高めるための具体的な数値目標が示されているほか、利用者一人ひとりに合った回遊コースを提案するためのコンテンツ開発に関する具体的な考え方が示されている点などが特に評価された。
5 市民幸福度の向上	・ 2グループとも、市民幸福度の向上やシビックプライドの醸成に資するための市民向けプログラムの構築や、市民の健康増進に寄与する取組の考え方等が示されている点が評価された。 ・ Rグループについては、様々な関係主体と連携の上で、若者や高齢者及び子育て世代などの市民各層のターゲットに応じた具体的なプログラムの考え方などが示されている点などが評価された。

4.2 配慮を要望する事項

最優秀提案者又は次点提案者が事業共創者に決定された場合は、次に示す事項に配慮することを要望します。

- ・ 拠点施設を「市内各地に観光客等を送り出し回遊させるハブ」と位置付け、市内全体や多くの産業に経済効果が十分波及する効果的な仕掛けについて、要求水準書策定の助言の中で具体的に提案・協議すること。
- ・ 富裕層の観光客誘客に向けた施設整備はもちろんのこと、「市民の健康増進拠点」としての機能も充実させ、実際に多くの市民が足を運ぶような仕掛けについて、要求水準書策定の助言の中で具体的に提案・協議すること。
- ・ 温泉研究施設として、ラボを施設構造に組み込むことにとどまらず、誰が使い、何を研究し、その成果をどう事業化し、どのように収益を得ていくかまでを要求水準書の策定プロセスにおいてしっかりとデザインし、市への助言や検討にいかすこと。

4.3 審査の総評

本公募は、市が推進する「新湯治・ウェルネス」の拠点としての研究・実践拠点施設の整備・運営に向けて、市が策定する要求水準書について助言等を行うとともに、要求水準書策定後に当該事業の事業実施者として、当該事業への参画の意思を有する事業共創者を募集したものです。

今回、2つのグループから応募・提案がありました。いずれの応募者も限られた準備期間の中で、様々な実績やノウハウを有する複数の企業によるグループを組成するとともに、「新湯治・ウェルネス」の理念や事業予定地の特性などを認識された上、要求水準書策定への助言や事業実施者として関与する可能性を踏まえた、質の高い提案内容が示されていました。各グループの応募・提案に係る努力に対して敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げます。

選定委員会において、提案内容審査項目に基づき審査を行った結果、最も得点の高いKグループ（代表構成員 日鉄興和不動産株式会社・構成員 九州電力株式会社、株式会社クラフティア、株式会社和田組）を最優秀提案者として、次に得点の高いRグループを次点提案者として選定しました。

今後、市により事業共創者として決定された場合は、提案内容やヒアリングでの説明を踏まえ、要求水準書策定への助言を行うとともに、自らが事業実施者となることを見据えた詳細な検討を行うことが求められます。

最優秀提案者におかれましては、新湯治・ウェルネスに係る研究・実践拠点施設整備・運営事業の着実な実施に向けて、今後は市が策定する要求水準書に助言を行うパートナーとして、市と緊密に連携を図られることを期待いたします。

以上