

国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業
特定事業の選定について

1. 事業概要

(1) 事業名称

国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

① 名称

国営常陸海浜公園プレジャーガーデン等

② 種類

都市公園法に基づく公園施設（主に便益施設[飲食・物販施設]、遊戯施設、運動施設）

(3) 公共施設等の管理者の名称

国土交通大臣 石井 啓一

※国土交通省設置法第 31 条第 1 項に基づき国土交通大臣の事務を分掌する者

関東地方整備局長 大西 亘

(4) 事業の背景と目的

国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリアは、国営常陸海浜公園の中央エリアに位置し、公園基本計画において「緑豊かな環境の中で遊戯施設により楽しむことができる遊びの庭園」として位置づけられている公園施設であり、飲食・物販施設や運動施設、園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設¹（以下、これらを総称して「本施設」という。）で構成されている。都市公園法第 5 条に基づき、国土交通省（以下、「国」という。）との協議により、独立行政法人都市再生機構（以下、「機構」という。）が本施設を公園施設として設置及び管理運営を行っているところであり、本公園のレクリエーションの拠点として現在まで良好な運営を継続している状況であるが、機構の業務見直しに伴い、機構による本施設の管理運営は平成 30 年度末までとなっている。

このため、国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業（以下、「本事業」という。）は、機構に代わり民間の資金、経営能力及び技術能力を活用し、本施設の設置目的を踏まえ長期的な管理運営を行うことを目的とする。

本事業の実施にあたっては、本施設が国の設置する都市公園内の公園施設であり、公共施設として広く一般の利用に供されるものであることを踏まえ、引き続き本施設が活用されるよう努めるものとする。

(5) 事業概要

① 業務内容

選定された民間事業者（以下、「選定事業者」という。）は、本事業の遂行のみを目的

¹ 高度な遊戯施設：駆動系等の遊戯施設で、一般的に運行と安全管理に高度な技術を必要とし、有料で利用されるもの。

とする特別目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立する。SPCは、国から都市公園法第5条に基づく設置管理許可を受けた上で、PFI主契約事業と附帯収益事業を一体的に実施する。

PFI主契約事業の業務区分として、飲食・物販施設等の国有財産の改修・維持管理・運営、園内遊覧施設の設置・維持管理・運営及び眺望施設の設置・維持管理・運営が含まれる。また、附帯収益事業の業務区分として、高度な遊戯施設の設置・維持管理・運営が含まれる。

■事業区分と業務区分

事業区分	業務区分
PFI主契約事業	①-1 国有財産の改修・維持管理・運営 (飲食・物販施設、運動施設、園地・トイレ・植栽等) ①-2 園内遊覧施設の設置・維持管理・運営 ①-3 眺望施設の設置・維持管理・運営
附帯収益事業	② 高度な遊戯施設の設置・維持管理・運営

SPCの業務範囲は以下のとおりとする。

a.改修²・設置³業務（平成31年度、32年度の2年間の初期投資）

- ・ プレジャーガーデンエリアのコンセプトに沿った全体施設計画の立案
- ・ 飲食・物販施設、運動施設、園地、トイレ、ベンチなど国有財産の改修に係る設計・施工・施工監理など
- ・ SPCが設置（調達）する園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設、その他のSPCが提案する附帯収益事業等に係る施設の設計・施工・製造・据付・施工監理など

b.維持管理業務

- ・ 施設の総合的な管理計画の立案
- ・ 施設・設備の保守点検（日常・定期・法定）清掃、植栽管理、安全管理、備品の調達管理、修繕（原因や規模の大小によらず本施設が正常に機能するために必要なすべての更新・修繕等）など
- ・ セルフモニタリングによるサービス水準の確認・是正

c.運営業務

- ・ 企画、営業、販売、広報、イベント等の集客にかかる一体的な営業活動
- ・ 運動施設や園内遊覧施設、遊戯施設などの受付、料金徴収、運転
- ・ 飲食・物販サービスの計画立案、サービス提供、定期的な課題整理
- ・ 案内／ヘルプデスク等の利用者サービス
- ・ セルフモニタリングによるサービス水準の確認・是正

d.更新⁴業務（3年目以降の追加投資）

- ・ 魅力の維持・向上を目指した中期・長期投資計画の立案と定期的なレビュー
- ・ 更新に係る設計・施工・製造・据付・施工監理など

² 改修：劣化した既存施設の性能や機能の原状以上の改善。原状回復とする修繕を含む。

³ 設置：都市公園法第5条に基づいた施設の新設。

⁴ 更新：個別の部位ではなく、物理的な劣化や陳腐化などに伴う施設全体の入替え。遊戯施設の新設等を含む。

■業務区分と SPC の業務範囲

業務区分	対象施設		事業期間中の資産の所有者	SPCの業務範囲			
				a 改修・設置 業務	b 維持管理 業務	c 運営 業務	d 更新業務
①-1 飲食・物販施設などの国有財産の改修・維持管理・運営	飲食物販施設	躯体	国	○※1	○	○	—
		躯体以外	SPC	○			○
	運動施設(ファミリーパークゴルフ、パターゴルフガーデン)		国	○※2	○	○	—
	園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等		国	○	○	—	—
①-2 園内遊覧施設の設置・維持管理・運営	園内遊覧施設	バス停上屋	国	○※3	○	○	—
		上記以外の全て	SPC	○			○
①-3 眺望施設の設置・維持管理・運営	眺望施設		SPC	○※4	○	○	○
② 高度な遊戯施設の設置・維持管理・運営	高度な遊戯施設	一部の建物・柵・舗装等	国	○	○	○	○
		上記以外の全て	SPC	○※5			

※1：国の実施した建物詳細調査の結果を参考に SPC が自ら改修計画を策定・実施する。

※2：SPC の提案による機能転換等が可能である。

※3：SPC が自ら改修計画を策定・実施する。

※4：現在、機構及び機構との営業契約により現在管理運営業務を行っている事業者等（以下、「現事業者等」という。）が所有する観覧車を譲り受け、所有のうえ設置することが可能である。SPC が新たに設置する場合は、眺望施設は観覧車に限定するものではない。ただし、眺望の高度などの要求水準を満たすこと。

※5：現在、機構及び現事業者等の所有するジェットコースター等の高度な遊戯施設を譲り受け、所有のうえ設置することが可能である。

② 既存の国有財産の使用に関する取り扱い

(ア) 飲食・物販施設

飲食・物販施設に関する国有財産（躯体等）は、SPC による継続使用を義務とする。継続使用にあたっては、国が実施した建物詳細調査の結果を参考に、要求水準書に示す修繕等を含めて SPC が整備する。

なお、SPC が事業区域内に新たに同種の施設を新設することは妨げないとともに、それに伴い既存の国有財産を休憩室などに機能転換し使用することは可能とする。

(イ) 運動施設

運動施設に関する国有財産（芝生等）は、SPC による継続使用を義務とする。ただし、ファミリーパークゴルフについては、現在の天然芝の維持を前提にその他の運動施設への機能転換などの提案は可能とする。また、パターゴルフガーデンは、隣接するガーデンレストランの拡充などに伴う一部の改変・機能転換の提案を可能とするが、隣接する草原エリアの眺望や広がりへの一体感などに配慮することとし、詳細は募集要項等に示す。

(ウ) 遊戯施設

現在の遊戯施設の一部は、建物や柵、舗装等を国が設置し、現事業者等に貸し付けている国有財産があり、これらは現状有姿にて SPC に貸し付ける予定である。

遊戯施設の用途変更や撤去に伴い国有財産の改変や撤去等が必要となる場合は、国の許可を得た上で SPC が自らの負担により実施することができる。

(エ) 園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等

事業区域内の園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の公園施設については、エリア管理方式の採用により、SPC が施設の整備や維持管理の一部又は全部を担うものとし、詳細は募集要項等に示す。

なお、デザインの統一や利便性の向上、維持管理の削減の工夫など、民間の創意工夫の発揮の観点から、要求水準書に明示する内容以外に園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の国有財産の改変等を提案し、国の許可を得た上で SPC が自らの負担により実施することができる。

(6) 拡張可能エリアに対する自由提案

事業区域に隣接する約 9,490 m²の拡張可能エリアは、SPC が自らの提案で区域①(約 3,412 m²)及び区域②(約 6,078 m²)の全部又は何れかを使用することができる。

なお、SPC から提案がない場合は、国が芝生広場や花壇等を設置・管理する予定である。

(7) 事業方式

SPC は本施設のうち(5)に示す国有財産を借り受け、SPC が自ら設置すべき施設を整備・調達し、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成 11 年法律第 117 号。以下、「PFI 法」という。)に基づき、本事業を実施する。SPC は国から都市公園法第 5 条に基づく本施設の設置管理許可を受けるものとする。設置管理許可の期間は 10 年を予定しているが、許可の条件を満たす事業継続がなされることを前提として国は許可の更新を行い、維持管理・運営期間及び解体撤去工事期間にわたって許可を与えるものとする。

(8) 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約の締結日から平成 52 年 3 月 31 日までとする。

① 開業準備期間

事業契約の締結日から平成 31 年 3 月 31 日までの期間を予定している。SPC は、募集要項等及び提案書に基づき、本事業の実施にかかる各種計画や設計、製造、調達、雇用、教育訓練等の準備を行う。

譲渡資産の引き継ぎは、各種書類や維持管理業務や運営業務に関するノウハウの習得を含めて原則として平成 31 年 3 月 31 日までに完了すること。

② 維持管理・運営期間

平成 31 年 4 月 1 日から平成 51 年 3 月 31 日までの期間(20 年間)を予定している。

なお、施設を段階的に整備する際には動線の確保や安全対策など、利用者の安全性及び利便性に配慮して適切な維持管理業務及び運営業務を行うこと。

③ 改修・設置期間

SPC は、施設の改修・設置業務を平成 31 年 4 月 1 日から平成 33 年 3 月 31 日の 2 年間で集中的に行うものとし、この期間は施設の一部を休業できるものとする。ただし、飲

食・物販施設については、改修・設置期間の間は、最低限のサービス水準を維持するものとし、詳細は募集要項等に示す。また、園内遊覧施設は平成 31 年 4 月 1 日から運営すること。

3 年目以降については、更新業務として再投資を含めた中長期計画を策定し、継続的な施設維持と魅力向上に務めることとする。

④ 解体撤去工事期間

平成 51 年 4 月 1 日から平成 52 年 3 月 31 日までの 1 年間で予定している。ただし、平成 52 年 3 月 31 日以前に解体撤去工事が終了した場合は、その時点で事業期間内でも終了する。なお、事業期間の終了時における SPC の所有資産等の取扱いについては、1. (10) に記載する。

(9) 本事業の収入及び費用に関する事項

① SPC が実施する業務について

SPC は、自らが実施する業務に係る費用は、本施設の運営から得られる収入により回収するものとする。なお、国は、事業契約書に特段の定めがある場合を除き、SPC に対して本事業の実施に要する費用を支払わないものとする。

② 機構及び現事業者等が所有する資産の譲り受けについて

SPC は、本事業の実施に先立ち、機構及び現事業者等と個別の協議により、SPC が機構及び現事業者等の所有する施設や設備等の資産を譲り受け、所有のうえ設置することは可能とする。SPC と機構及び現事業者等が締結する譲渡契約は、事業契約締結後速やかに締結するものとし、本施設の管理運営の開始に支障のないよう所有権移転等の手続きを行うものとする。

SPC が譲り受けない機構及び現事業者等の所有資産については、機構及び現事業者等が撤去の義務を負う。なお、SPC が設置する施設や設備等（機構及び現事業者等が所有する施設や設備等の資産を SPC が譲り受ける場合も含む）は、国の承諾を得ることにより、SPC に示す構成企業または協力企業が所有することができる。

国は、機構及び現事業者等の所有する資産の SPC への譲り受けに係る費用一切を支払わないものとする。

③ 土地・施設使用料について

SPC は、開業準備期間を除く事業期間について、都市公園法施行令第 20 条第 1 項に基づく土地・施設使用料を毎年国に納めるものとする。金額については、募集要項公表時に示すが、2, 800 万円/年程度を見込んでいる。SPC は、土地・施設使用料を本施設の運営から得られる収入により回収するものとする。

土地・施設使用料は、エリア管理方式の採用により、国有財産の修繕や管理に係る費用負担を考慮するものとし、募集要項公表時に金額を示す。なお、飲食・物販施設や運動施設の機能転換等する場合においても、当該施設の使用料として算定した額は、原則として変更しない。

(10) 事業期間終了時の措置

本施設のうち SPC の所有資産については、維持管理・運営期間の終了後、SPC が事業期間終了時までには解体撤去を完了し、都市公園を原状に回復するものとする。原状回復にあたっては、用地は整地し、かつ解体撤去等に伴う土壌汚染のない状態にするものとする。ただし、

SPC は SPC の所有する資産を国または国が指定する第三者と個別の協議により適正価格で譲渡できるものとし、この場合には解体撤去は不要とする。

その他の施設は、維持管理・運営期間終了時に国へ引き渡すものとする。ただし、維持管理・運営期間終了時から1年以内に大規模修繕を要しない状態で国へ引き渡すものとする。

2. PFI 事業として実施することの評価

(1) 評価の方法

本事業は、事業実施に要する費用を、本施設の運営から得られる収入によりすべて賄い、公共部門の支出は生じない事業（いわゆる「独立採算型事業」）である。

このため、「VFM (Value for Money) に関するガイドライン」（平成 27 年 12 月 18 日改定）に従って、独立採算型事業である本事業について、「PFI 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うものとする。

本事業を「PFI 事業として実施することにより効率的かつ効果的に実施できるか」という評価を行うにあたっては、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性の視点で定量的評価を行うとともに、PFI 事業として実施することにより、サービス水準の向上が期待できるかという視点で定性的評価を行うものとする。

(2) 定量的評価

① 前提条件

本事業の採算性および事業成立性の評価において、前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、本施設の過年度の運営実績等を踏まえ設定したものであり、実際の民間事業者の提案内容を制約するものではなく、また一致するものではない。

評価に用いる収入	1) 飲食・物販施設の売上 2) 運動施設の料金収入 3) 園内遊覧施設の料金収入 4) 眺望施設の料金収入 5) 高度な遊戯施設の料金収入 6) その他の収入
評価に用いる費用	1) 改修・設置に係る費用（2年目以内の初期投資） 2) 維持管理運営費 3) 土地・施設使用料 4) 利息等の資金調達に係る費用 5) 公租公課 6) 更新及び解体・撤去に係る費用（3年目以降）

② 評価結果

上記①の前提事業に基づき、本事業の収支を予測した結果、本事業を PFI 事業として実施した場合、独立採算型事業としての採算性及び事業成立性が見込まれ、効率的かつ効果的に実施できることが確認された。

(3) 定性的評価

PFI 主契約事業と附帯収益事業を 20 年間の長期契約で一体的に SPC が実施する場合、以下のような定性的な効果が期待できる。

① 効率的な各業務の実施

国有財産の修繕及び管理運営を個別に発注する場合と比較して、時宜を得た業務の実施や業務間の連携が図られ、効率的な業務の実施が可能になる。また、併せて SPC の専門性や創意工夫が十分に発揮され、最適なサービスの提供が期待できる。

② 長期的な更新投資を含めた魅力の維持

長期契約とすることで、遊戯施設等の更新投資など魅力維持に関する長期的な視点での事業経営が可能となり、公園全体の魅力の維持・向上に資することが期待できる。

③ 利用者ニーズに合致した新たなサービスの提供

SPC の創意工夫により、利用者ニーズに合致した多様な提案及び実施が可能となり、魅力向上に資する取り組みなど新たなサービスの提供が期待される。

④ 安心安全の確保

特殊な技術力や安全対策が要求される施設において、民間の技術やノウハウの活用による安心安全の確保が期待できる。

(4) 総合評価

本事業は、PFI 事業として実施した場合、独立採算型事業として成立しうるほか、定性的評価で提示した効果が期待できるため、PFI 事業として効率的かつ効果的に実施できると評価した。

以上より、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められるため、ここに PFI 法第 7 条に基づく特定事業として選定する。