

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

募集要項

平成29年7月

国土交通省関東地方整備局

<目 次>

1.	本募集要項の公表日	1
2.	契約の担当官	1
3.	担当部局	1
4.	募集要項等	1
5.	事業の概要	2
(1)	事業名称	2
(2)	事業の対象となる公共施設等の名称及び種類	2
(3)	公共施設等の管理者	2
(4)	事業目的	2
(5)	立地及び既存施設に関する事項	3
(6)	事業概要	6
(7)	事業方式	8
(8)	事業期間	9
(9)	本事業の収入及び費用に関する事項	10
(10)	本施設の所有形態に関する事項	10
(11)	事業期間終了時の措置	11
6.	優先交渉権者の選定の手続き	12
(1)	選定スケジュール	12
(2)	有識者委員会の設置	12
7.	応募者の参加資格要件	13
(1)	応募者の構成	13
(2)	応募者を構成する企業に共通の参加資格要件	13
(3)	設計企業の参加資格要件	14
(4)	維持管理企業の参加資格要件	15
(5)	運営企業の参加資格要件	15
(6)	設計及び工事実施予定者等との契約要件	16
8.	募集要項等に関する現地見学会の開催	16
9.	守秘義務対象資料の配布	16
10.	募集要項等に関する質問受付及び回答の公表	17
(1)	第一次審査に関する質問の受付	17
(2)	第一次審査に関する質問回答の公表	17
(3)	募集要項等に関する質問の受付	17
(4)	募集要項等に関する質問回答の公表	17
(5)	第二次審査等に関する質問回答	17
11.	第一次審査	18
(1)	第一次審査書類の受付	18
(2)	参加資格確認基準日	18
(3)	第一次審査及び審査結果の通知	18
(4)	参加資格がないと認められた理由説明請求の受付及び理由の回答	18
(5)	応募の辞退	18
12.	競争的対話の実施	19
13.	第二次審査	19
(1)	第二次審査書類の受付	19
(2)	ヒアリングの実施	19

(3) 優先交渉権者の選定方法.....	19
(4) 審査結果の公表.....	19
14. 応募に関する留意事項.....	19
(1) 募集要項等の承諾.....	19
(2) 費用負担等.....	20
(3) 通貨及び単位.....	20
(4) 応募者の提案書類.....	20
(5) 提案書類の取扱い.....	20
(6) 国からの提示資料の取扱い.....	20
(7) 応募者の複数提案の禁止.....	20
(8) 応募の無効.....	20
15. 契約手続き等.....	21
(1) 基本協定の締結.....	21
(2) 事業者の設立.....	21
(3) 事業契約の締結.....	21
(4) 設置管理許可.....	21
16. 履行保証.....	21
(1) 改修工事及び解体撤去工事に対する保証.....	21
(2) 事業契約の債務不履行に対する保証.....	22
17. 事業契約に関する事項.....	22
(1) 事業者の権利義務等に関する制限.....	22
(2) 国と事業者の責任分担.....	22
(3) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項.....	22
(4) 付保する保険.....	23
18. 事業実施に関する事項.....	23
(1) 誠実な業務遂行義務.....	23
(2) 事業期間中の事業者と国の関わり.....	23
(3) モニタリング.....	23
(4) 財務書類の提出.....	23
(5) 金融機関等と国との協議.....	23
19. その他.....	23
(1) 特定事業の取り消し.....	23
(2) 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて.....	24
(3) 情報提供.....	24
(4) 資料の閲覧.....	24

別紙1 事業区域図

別紙2 競争的対話の実施について（骨子）

国土交通省関東地方整備局（以下、「国」という。）は、「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、特定事業として選定した「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。）を実施する能力を有する民間事業者として、「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 事業契約書」（以下、「事業契約書」という。）の締結を優先的に交渉する者（以下、「優先交渉権者」という。）を選定し、優先交渉権者が本事業の遂行を目的として設立する事業者（以下、「事業者」という。）に本事業を実施させることを計画している。なお、事業者は、本事業の遂行のみを目的とする特別目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）であるものとする。

「国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業募集要項」（以下、「本募集要項」という。）は、本事業を実施する民間事業者を募集、評価・選定するにあたり公表するものである。本事業に応募する者（以下、「応募者」という。）は本募集要項の内容を踏まえ、応募に必要な書類を提出すること。

1. 本募集要項の公表日

平成 29 年 7 月 5 日（水）

2. 契約の担当官

関東地方整備局長 大西 亘

3. 担当部局

関東地方整備局 建政部 都市整備課 公園係

所在地：〒330-9724 埼玉県さいたま市中央区新都心 2-1

さいたま新都心合同庁舎 2 号館 6F

TEL：048-600-1907

FAX：048-600-1922

E-mail：kanto-kouen@ktr.mlit.go.jp

4. 募集要項等

本募集要項は、以下の①から⑥までの書類一式（以下、「募集要項等」という。）により構成される。募集要項等は、本事業を実施する優先交渉権者の選定にあたり、応募者が提出する書類一式（以下、これらを総称して「提案書類」という。）作成の前提条件であり、事業契約締結時に契約関係当事者を拘束する要件となるものである。

また、必要に応じて配布する補足資料も募集要項等の一部を構成するものであり、特段の定めがない限り、いかなる補足資料も事業契約締結時に契約関係当事者を拘束する要件となるものとする。

① 本募集要項

② 「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 要求水準書

(案)」(以下、「要求水準書(案)」という。)

- ③ 「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 基本協定書(案)」(以下、「基本協定書(案)」という。)
- ④ 「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 事業契約書(案)」(以下、「事業契約書(案)」という。)
- ⑤ 「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 事業者選定基準」(以下、「事業者選定基準」という。)
- ⑥ 「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 様式集及び提案書類の作成要領」(以下、「様式集」という。)

募集要項等は、平成 29 年 2 月 21 日に公表した実施方針(添付資料を含む。以下、「実施方針」という。)を反映したものであるが、募集要項等と実施方針に相違のある場合は、募集要項等の規定内容を優先するものとする。

5. 事業の概要

本事業は、募集要項等に従い、以下に示す業務を実施するものである。

(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

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(以下、「本公園」という。)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(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、本事業は、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、以下の事業方針に基づき、引き続き本施設が活用されるよう努めるものとする。

《事業方針》

- ① プレジャーガーデンエリアのあり方の原点である“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”という考え方を継承する。また、国営公園内に存在する施設であることから、利用による学習効果も勘案する。
- ② 少子・高齢化時代に対応して、園内の自然環境や他の公園施設と一体となって、地域振興・活性化の核としての本公園にふさわしく広域的な集客力を有し、ファミリー層、若年層を中心として子どもから高齢者までの幅広い世代が共に安心して楽しみ、かつ年間を通じた公園利用に配慮したエリアを目指す。
- ③ 高度な遊戯施設の整備・運営にあたっては、特殊な技術力や安全面での的確な対応が要求されることから、民間の技術とノウハウを最大限活用する。

（５）立地及び既存施設に関する事項

本施設の立地、既存施設に関する事項を以下に示す。

① 所在地

本公園内（茨城県ひたちなか市馬渡字大沼605-4）

② 施設概要

a 敷地条件

本事業の事業区域を別紙1に示す。また、隣接する拡張可能エリアは、事業者が自らの選択により本事業の用地として使用することができる。

プレジャーガーデンエリアが位置する本公園の入園料は、国が徴収する。

事業区域の面積：約 81,000 m² （都市計画法上の市街化調整区域）

拡張可能 エリア	有料施設の拡張可能エリア（9,000 m ² 程度、上記に含まない。） ※民間が使用しない場合は、国が芝生広場や花壇として設置・管理予定である ・区域①：約 3,000 m ² （おもしろチューブ跡地） ・区域②：約 6,000 m ² （旧ローズガーデン跡地）
-------------	---

b 既存施設の概要

本事業の対象となる既存施設の概要を以下に示す。

なお、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。）が所有する資産は、現時点での施設構成であり参考として示すものである。

また、表中の業務区分は、次項5.（6）に示す業務区分による。

No.	設置管理協議名称 《その他の名称》	施設概要	財産区分			業務区分
			国	機構	現事業者等	
飲食・物販施設						
1	レストラン 《ガーデンレストラン》	鉄筋コンクリート造の建屋、管理面積 約 1391 m ² 、建築面積 約 634 m ²	○		○ (厨房等)	①・1
2	プレジャーガーデン内軽飲食 店・売店 《そよかぜキッチン》	木造平屋建管理面積約 400 m ² 、建築面 積 約 133 m ²	○		○ (厨房等)	①・1
3	売店 《ショップサンサン》	木造平屋建管理面積約 213 m ² 、建築面 積約 187 m ²	○			①・1
4	売店「森のワフワクレーブ 屋さん」	軽量鉄骨造、管理面積約 209.95 m ² 、う ち建築面積 約 57.13 m ²	○		○ (厨房等)	①・1
5	売店「ショップサンライズ」	木造平屋建、建築面積約 73.5 m ²			○	※1
6	売店「くまさんのカステラ」	軽量鉄骨造、管理面積約 37.9 m ² 、うち建築面積約 9.9 m ²			○	※1
7	メモリーフォトショップ	大観覧車の乗り場に位置する記念撮影 コーナー、木造平屋建、建築面積 9.15 m ²			○	※1
運動施設						
8	バターゴルフ場	バターゴルフ場、管理室	○		○ (ゲート)	①・1
9	ファミリーパークゴルフ	パークゴルフエリア、管理棟、券売機 等、約 2ha	○		○ (備品)	①・1
便益施設（便所）						
10	《太陽の広場便所（観覧車前 トイレ）》	木造、平屋、107 m ² 、26 穴	○			①・1
11	《UFO サイクル横便所（リ スさんの空中ドライブ内側ト イレ）》	鉄筋コンクリート、平屋、124 m ² 、19 穴	○			①・1
12	《プレジャーガーデン便所 （そよかぜキッチン横トイ レ）》	木造、平屋、193 m ² 、14 穴	○			①・1
便益施設（管理施設）						
13	チケットブース	・時計台前木造 6.35 m ² ・レガッタ前木造 7.43 m ² ・バルーンレース前木造 7.43 m ² ・ジェットコースター前木造 1.98 m ² ・ファンハウス前木造 1.98 m ² ・大観覧車前 木造平屋建 41.00 m ²			○	※1
14	チケットブース雨除け（テン ト張り構造）	・時計台前 14.08 m ² ・レガッタ前 9.02 m ² ・バルーンレース前 14.08 m ²			○	※1
15	管理事務所	プレハブ造、建築面積約 249.33 m ²			○	※1
16	倉庫	プレハブ造、建築面積約 356.56 m ²			○	※1
園路及び広場、修景施設等						
17	《園路及び広場、修景施設 等》	・インターロッキング舗装、アスファ ルト舗装 ・高木、中木、低木、植栽 ・サイン ・雨水排水・汚水排水・電気設備 ・ベンチ、休憩避難施設（シェルター 等）他	○			①・1

No.	設置管理協議名称 《その他の名称》	施設概要	財産区分			業務区分
			国	機構	現事業者等	
園内遊覧施設						
18	パノラマカー「シーサイドト レイン」	順次車両導入し、現在 12 台運行（1～4 両編成） 全長 15.5m、48 名（16 名×3） 駅舎、停留所（駅舎を除く 9 箇所）他	○（駅 舎、停 留所）		○（車両）	①-2
眺望施設						
19	大観覧車「プリンセスフラワ ー」 《大観覧車「フラワーリン グ」》	本公園のランドマークで全高 65m、直 径 62.5m		○	○ （乗り籠）	①-3
高度な遊戯施設						
20	ジェットコースター「林間ジ ェットコースター」、 ジェットコースター駅舎	樹林の間を抜ける刺激の弱いもの、走 路長 約 689m、高さ 約 2～25m 軽量鉄骨造、建築面積 171 m ²		○	○ （車両）	②
21	スーパースイング	スピード感のあるスリルを楽しめるも ので中規模程度 外柵径 22m、高さ 6.5m		○	○ （乗り籠）	②
22	S E A ゴーランド	郷愁をそそるにぎわい施設で中規模程 度 外柵径 11.4m、高さ 8.3m			○	②
23	お伽列車「ガーデントレ イン」 お伽列車駅舎	幼児向けの乗り物でデパート屋上とは 違った景色を楽しめるもの、延長 360 m、4 両編成 軽量鉄骨造、建築面積 69 m ²		○	○ （車両）	②
24	観覧式ファミリーライナー、 観覧式ファミリーライナー駅 舎 《リスさんの空中ドライブ》	園内の眺望を楽しみながら遊覧できる 移動観覧施設、走路長 約 209m 軽量鉄骨造、建築面積 253 m ²			○	②
25	レガッタ	ゴンドラで波の上をゆっくり上下しな がら回転するエレガントな乗り物、外 柵径 21.4m、高さ 9.2m			○	②
26	ちびっこカートコース	幼児向けのカートレース、走路長 約 160m、車両 8 台	○		○ （車両）	②
27	シューティングライド「サラ マンダー伝説」、 シューティングライド建物	暗い部屋を乗り物で移動する宇宙体験 を主題としたお化け屋敷、走路全長 45m 軽量鉄骨造、建築面積約 340 m ²			○	②
28	ダウンタウン、 ダウンタウン建物	室内カーニバル 12.0m×20.0m、高さ 4.2m 軽量鉄骨造、建築面積 約 240 m ²			○	②
29	パーフェクトスポーツ、 パーフェクトスポーツ建物	室内スポーツゲーム 軽量鉄骨造、建築面積約 280 m ²			○	②
30	バッテリーカー	子どもが自分で運転できる安全な遊戯 施設、10 台導入、367 m ² のスペースを 確保	○		○ （車両）	②
31	小型のりもの	センターハウス内に小型定置乗物等を 20 台配置。内 7 台がサファリペット			○	②
32	屋内参加型ライド 屋内参加型ライド建物 《ゲームライド「スモッグ王 国大冒険」》	室内ダークライド、走路全長 74.1m 軽量鉄骨造、建築面積約 390 m ²			○	②
33	アイスワールド、 アイスワールド建物	氷の世界を体験 軽量鉄骨造、建築面積 180.0 m ²			○	②
34	バルーンレース	気球型の乗物で回転 高さ 5.0m、最大高さ 9.9m、外柵径 20.0m、48 名（4 名×12）			○	②

No.	設置管理協議名称 《その他の名称》	施設概要	財産区分			業務区分
			国	機構	現事業者等	
35	マーメイドパラダイス	イルカの背中に乗って水の上を移動、水路全長 40m	○ (デッキ、柵)		○	②
36	ファミリータワー	乗り物が旋回しながら上昇 高さ 12m、外周直径 14m			○	②
37	バトルファイアー	消防車の乗物、高さ約 5m、外柵直径約 11m			○	②
38	ディスク・オー	大型ディスクがスイングする乗物、高さ約 10m、外柵約 75m			○	②
39	カード迷路「ぐるり森大冒険」、 カード迷路受付コーナー	迷路でなぞ解きカードバトル、迷路面積約 1,111 m ² 、延床面積 約 1,224 m ² 軽量鉄骨造、建築面積約 13 m ²			○	②
40	キッズコースター「ファミリー・バナナ・コースター」	幼児向けのコースター、走路長 131.3m、高さ 0.5～5.16m			○	②
41	ファミリースインガー 《空とぶブランコ》	ブランコが回転する乗物、外柵径 16m			○	②
42	林間ドライブ 《林間ドライブくん》	林間のコースをバッテリーカーで楽しむ	○ (コース、駅舎等)	○ (設備一部)	○ (車両)	②

※ 1 : 現在、現事業者等の所有する飲食・物販施設及び便益施設であり、事業者の提案により設置することができる施設。現事業者等との間での個別の協議により、事業者が現事業者等の所有する施設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。事業者が譲渡を希望しない資産については、平成31年4月1日以降に現事業者等が撤去する。

(6) 事業概要

事業者は、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うえで、PFI 主契約事業と附帯収益事業を一体的に実施する。また、エリア管理方式を採用し、一体的な空間演出に関する事業者の自由度の向上を図るとともにエリア管理による責任分担を明確にする。

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。具体的な基準は要求水準書(案)に示す。

■ 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、休憩施設・サイン・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

事業者の業務範囲は以下のとおりとする。

a.改修¹・設置²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事業方針に沿った全体施設計画の策定
- ・ 飲食・物販施設、運動施設、園地、トイレ、休憩施設・サイン・植栽等の国有財産の改修に係る設計・工事・工事監理等
- ・ 事業者が設置する園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設、その他の事業者が提案する附帯収益事業等に係る施設の設計・工事・工事監理等

b.維持管理業務

- ・ 施設の総合的な管理計画の策定
- ・ 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修繕等）等
- ・ セルフモニタリングによるサービス水準の確認・是正

c.運營業務

- ・ 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、遊戯施設等の受付、料金徴収、運転
- ・ 飲食・物販サービスの計画策定、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³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・長期投資計画の策定と定期的なレビュー
- ・ 更新に係る設計・工事・工事監理等

¹ 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。

² 設置：都市公園法第 5 条に基づいた施設の新設。

³ 更新：3 年目以降の追加投資による施設の入替え又は新設。

■業務区分と事業者の業務範囲

業務区分	対象施設		事業期間中の資産の所有者	事業者の業務範囲			
				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 国有財産の改修・維持管理・運営	飲食・物販施設	躯体	国	○※1	○	○	提案
		躯体以外	事業者	○			提案
	運動施設		国	提案※2	○	○	提案
	園地(舗装)		国	提案	○	—	提案
	トイレ		国	○※1	○	—	提案
	休憩施設・サイン・植栽等		国	提案	○	—	提案
①-2 園内遊覧施設の設置・維持管理・運営	園内遊覧施設	駅舎	国	○※1	○	○	提案
		上記以外の全て	事業者	○			提案
①-3 眺望施設の設置・維持管理・運営	眺望施設		事業者	○※3	○	○	提案
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	○	○	○	提案
		上記以外の全て	事業者	○※4			

※「○」は事業者が実施の義務を負う項目、「提案」は事業者の提案により実施できる項目を示す。

※国有財産は、特段の定めのない限り、現状有姿で事業者に貸付ける。

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

※2：事業者の提案による機能転換等が可能である。ただし、芝生の管理水準等の要求水準を満たすこと。

※3：現在、機構及び現事業者等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。事業者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、眺望の高度等の要求水準を満たすこと。

※4：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。

(7) 事業方式

事業者は本施設のうち(6)に示す国有財産を借り受け、事業者が自ら設置すべき施設を整備・調達し、PFI法に基づき、本事業を実施する。事業者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平成52年3月31までを予定している。

(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。

項目		H30年度	H31年度	H32年度	H33年度	H34年度	……	H50年度	H51年度
PFI 事業	開業準備期間								
	維持管理・運営期間		維持管理業務・運営業務 (20年)						
	改修・設置期間		改修・設置業務	適宜、更新業務を実施。					
	解体撤去工事期間								解体撤去
関連 事業	国土交通省		無料遊具・舗装等						
	機構及び現事業者等	営業	解体撤去						

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。事業者は、募集要項等及び事業計画等に基づき、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及び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等、利用者の安全性及び利便性に配慮して適切に維持管理業務及び運営業務を行うこと。

③ 改修・設置期間

事業者は、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。ただし、飲食・物販施設については、改修・設置期間の間は、要求水準書(案)に示す最低限のサービス水準を維持するものとする。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年間を予定している。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、その時点で本事業は終了する。

⑤ 関連事業

(ア) 国の関連事業

国は、事業区域の東側に隣接するエリアにおいて、無料遊具施設の整備を平成31年度から2年間で予定している。

また、国は、主要園路等の舗装の修繕・更新等の整備を事業者の整備にあわせて行う予定としており、事業者の事業計画等と適宜調整する。

(イ) 機構及び現事業者等の関連事業

事業者が譲渡を希望しない機構及び現事業者等の所有する資産については、平成31年4月1日以降に機構及び現事業者等が撤去する。

(9) 本事業の収入及び費用に関する事項

① 事業者が実施する業務について

事業者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、事業者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 土地・施設使用料について

事業者は、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。事業期間中に金額の変更は予定していない。年間の土地・施設使用料の金額は 26,164,900 円（税抜き）を予定している。また、拡張可能エリアについては使用面積に応じて算定する。事業者は、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、詳細は事業契約書（案）別紙 3 に示す。なお、飲食・物販施設や運動施設について機能等を転換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) 本施設の所有形態に関する事項

① PFI 主契約事業の施設

PFI 主契約事業の施設は、事業者が所有すること。

② 附帯収益事業の施設

附帯収益事業の施設は、事業者の所有とするとともに、事業者以外の者が所有することができる。

ただし、事業者以外の者が所有する場合は、以下の要件を満たすものとする。なお、事業者以外の者が施設を所有する場合においても、事業者が、当該施設に関する適正な施設管理や事業終了時の原状回復等の事業契約における一切の責任を負うものとする。

- ・ 契約書の写しを提出すること。なお、契約書において、所有及び使用の形態、契約期間、対価の額及び支払方法、瑕疵・性能に関する事項、不測の事態における解約や買取条件等を明確にすること。
- ・ 事業契約書に規定する事業終了時の撤去費用の保証額の算定には、事業者以外の者が所有する施設も含めるものとする。
- ・ 事業期間終了時において、国が、国または国が指定する第三者が継続利用することが望ましいと判断した場合には、同等の条件での利用を可能とすること。

③ 機構及び現事業者等が所有する資産の譲受けについて

事業者は、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、事業者が機構及び現事業者等の所有する施設を譲り受け、所有のうえ設置することは可能とする。事業者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。

事業者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。

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

(11) 事業期間終了時の措置

本施設のうち事業者の所有資産については、維持管理・運営期間の終了後、事業者が事業期間終了時まで解体撤去を完了し、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、用地は芝張りを行うなど美観に配慮して整地し、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、事業者は事業者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。

6. 優先交渉権者の選定の手続き

(1) 選定スケジュール

優先交渉権者の選定及び事業契約の締結に関するスケジュールは概ね下表のとおりである。
なお、競争的対話以降の日程は予定である。

日程	内容
平成 29 年 7 月 6 日～7 月 12 日	募集要項等に関する現地見学会申込受付
平成 29 年 7 月 6 日～7 月 20 日	第一次審査に関する質問受付
平成 29 年 7 月 6 日～8 月 3 日	募集要項等に関する質問受付
平成 29 年 7 月 18 日	募集要項等に関する現地見学会
平成 29 年 8 月 10 日	第一次審査に関する質問回答
平成 29 年 9 月 1 日	募集要項等に関する質問回答
平成 29 年 9 月 22 日	第一次審査書類の提出期限
平成 29 年 10 月 13 日	第一次審査結果の通知
平成 29 年 10 月 17 日～12 月 4 日(予定)	競争的対話
平成 29 年 12 月 25 日(予定)	事業契約書(案)、要求水準書(案)等の修正
平成 30 年 1 月 23 日(予定)	第二次審査書類の提出期限
平成 30 年 4 月(予定)	優先交渉権者の選定
平成 30 年 6 月(予定)	基本協定の締結
平成 30 年 8 月(予定)	事業契約の締結

(2) 有識者委員会の設置

国は、応募者の中から優先交渉権者を選定するにあたり、PFI 法第 11 条に定める客観的な評価を行うために、国営常陸海浜公園プレジャーガーデンエリア改修・設置・管理運営事業有識者委員会」(以下、「有識者委員会」という。)を設置した。

有識者委員会の構成は以下のとおりである。なお、有識者委員会の開催は非公開とする。

有識者委員会 委員 (五十音順、敬称略)

青木 義男	日本大学理工学部 教授
小野 良平	立教大学観光学部 教授
前田 博	弁護士
山内 弘隆	一橋大学大学院商学研究科 教授

7. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は、5. (6) に示す業務を実施することを予定する単独又は複数の企業によって構成されるものとする。
- ② 応募者を構成する企業（以下、事業者に出資を行う者を「構成企業」といい、出資を行わない者を「協力企業」という。）は、構成企業の中から代表となる企業（以下、「代表企業」という。）を定め、当該代表企業が応募手続きを行うものとする。
- ③ 事業者への出資については、以下の要件を満たすこととする。
 - a 代表企業及び構成企業である株主が事業者の株主総会における全議決権の2分の1を超える議決権を保有すること。
 - b 代表企業の議決権保有割合が出資者中最大となること。
 - c 事業者の株主は、原則として、本事業の事業協定が終了するまで事業者の株式を保有することとする。なお、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行う際には、事前に国の書面による承諾を得るものとする。
- ④ 応募者は、応募にあたり、代表企業、構成企業又は協力企業それぞれが、5. (6) に掲げる業務のうち、いずれを実施するかを明らかにする。また、本事業の実施に際し5. (6) に掲げる業務以外の業務を担う企業を提案することは可能であるが、その場合は、具体的な役割を明らかにすること。なお、応募者の構成企業のうち1社が、5. (6) に示す複数の業務を兼ねて実施することは妨げないものとし、また、各業務は、業務範囲を明確にしたうえで応募者の代表企業、構成企業及び協力企業の間で分担することは差し支えないものとする。
- ⑤ 代表企業、構成企業又は協力企業の変更は認めない。ただし、第二次審査書類の提出期限までに代表企業、構成企業又は協力企業を変更せざるを得ない事情が生じた場合は、国と協議するものとし、国が認めた場合はこの限りではない。
- ⑥ 代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかが、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業となることは認めない。
- ⑦ 代表企業、構成企業又は協力企業のいずれかと資本面若しくは人事面において関連のある者が、他の応募者の代表企業、構成企業又は協力企業となることは認めない。
- ⑧ 上記⑦において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

(2) 応募者を構成する企業に共通の参加資格要件

応募者を構成する企業は、以下の要件を満たすこと。

- ① 予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号）第70条及び第71条の規定に該当しない者であること。
- ② PFI法第9条に定めのある、特定事業を実施する民間事業者の欠格事由に該当しない者であること。
- ③ 会社更生法（平成14年12月13日法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしていない者、民事再生法（平成11年12月22日法律第225号）に基づき再生手続開始

の申立てをしていない者、会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成17年7月26日法律第87号）により、なお従前の例によることとされる会社の整理に関する事件に係る同法による改正前の商法（明治32年3月9日法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理開始の申立てがなされていない者又は整理開始を命ぜられていない者、破産法（平成16年6月2日法律第75号）に基づき破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

なお、会社更生法に基づき更生手続開始の申立てをした者、民事再生法に基づき再生手続開始の申立てをした者又は「会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」に基づき会社整理開始の申立てをした者又は整理開始を命ぜられた者にあつては、手続開始の決定がなされた後に国土交通省の審査を受けた一般競争参加資格の再認定を受けている者であること。

- ④ 第一次審査書類の提出期限の日から優先交渉権者の選定の日までの期間に、関東地方整備局長から工事請負契約に係る指名停止等の措置要領（昭和59年3月29日建設省厚第91号）に基づく指名停止を受けていないこと。
- ⑤ 国が本事業に関する検討を委託した者である日本工営株式会社、並びに同社が本業務に関するアドバイザー業務において提携関係にあつたベーカー&マッケンジー法律事務所、一般財団法人日本不動産研究所、又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。
- ⑥ 前述6.（2）の有識者委員会の委員が属する企業又はその企業と資本面若しくは人事面において関連のある者でないこと。
- ⑦ 暴力団関係者又はその他反社会的暴力活動を行う団体の関係者でないこと。
- ⑧ 経営状態が著しく不健全であると認められるものでないこと。
- ⑨ 上記⑤及び⑥において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業が総株主の議決権の過半数を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている企業をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員が代表権を有している役員を兼ねている場合の企業をいう。

（3）設計企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、設計業務に携わる企業（以下、「設計企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に基づく一級建築士事務所又は二級建築士事務所の登録を行っていること。
- ② 設計業務を複数の設計企業が分担して実施する場合にあつては、全体施設計画の策定を担う設計企業は、上記①を満たしていること
- ③ 設計企業のうち、全体施設計画の策定を担う設計企業にあつては、日本国内で遊園地⁴の設計について実績を有すること（子会社等が設計実績を有する者も含む）。
- ④ 設計業務の業務責任者は、建築士法（昭和25年法律第202号）第5条に基づく一級建築士又は二級建築士の資格を有すること。

⁴ 遊園地とは、常設の遊戯施設(*)を3種類以上（直接、硬貨・メダル・カード等を投入するものを除く）有し、フリーパスの購入もしくは料金を支払うことにより利用できる屋外空間。

*遊戯施設とは、コースター、観覧車、メリーゴーランド、バイキング、フライングカーペット、モノレール、オクトパス、飛行塔、ミニSL、ゴーカート等をいう。

(4) 維持管理企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、各施設の維持管理業務に携わる企業（以下、「維持管理企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

- ① 平成 28・29・30 年度における一般競争（指名競争）入札参加資格（全省庁共通）「役務の提供等」の関東地域の競争参加資格を有する者であること。なお、一般競争（指名競争）の参加資格（役務の提供等）について申請中の企業も可とするが、優先交渉権者の選定時点までに認定を受けていること。認定されていない場合は、当該応募者の応募を無効とする。
- ② 各施設の維持管理業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。
- ③ 各施設の維持管理業務を複数の維持管理企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの維持管理企業においても上記①を満たすこと。
- ④ 維持管理企業のうち、園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設の維持管理に携わる者にあっては、日本国内の年間入園者数が 30 万人程度の遊園地の維持管理について 1 年以上の実績を有すること（子会社等が維持管理実績を有する者も含む）。
- ⑤ 園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設の維持管理業務における配置予定の業務責任者は、以下の要件を満たすこと。
 - a 日本国内の年間入園者数が 30 万人程度の遊園地で園内遊覧施設及び眺望施設及び高度な遊戯施設の維持管理業務に 1 年以上従事した経験を有すること。
 - b 一般財団法人日本建築設備・昇降機センターが実施する昇降機検査資格者講習を受講し修了した者であること。

(5) 運営企業の参加資格要件

応募者を構成する企業のうち、各施設の運営業務に携わる企業（以下、「運営企業」という。）は、以下の要件を満たすこと。

- ① 平成 28・29・30 年度における一般競争（指名競争）入札参加資格（全省庁共通）「役務の提供等」の関東地域の競争参加資格を有する者であること。なお、一般競争（指名競争）の参加資格（役務の提供等）について申請中の企業も可とするが、優先交渉権者の選定時点までに認定を受けていること。認定されていない場合は、当該応募者の応募を無効とする。
- ② 各施設の運営業務を行うにあたって必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。
- ③ 各施設の運営業務を複数の運営企業が分担して実施する場合にあっては、いずれの運営企業においても上記①を満たすこと。
- ④ 運営企業のうち、園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設の運営に携わる者にあっては、日本国内の年間入園者数が 30 万人程度の遊園地の運営について 1 年以上の実績を有すること（子会社等が運営実績を有する者も含む）。
- ⑤ 園内遊覧施設及び眺望施設並びに高度な遊戯施設の運営業務における配置予定の業務責任者は、以下の要件を満たすこと。
 - a 日本国内の年間入園者数が 30 万人程度の遊園地で園内遊覧施設及び眺望施設及び高度な遊戯施設の運営業務に 1 年以上従事した経験を有すること。
 - b 一般財団法人日本建築設備・昇降機センターが実施する「遊戯施設の運行管理者・

「運行者講習会」における講習修了者であること。

(6) 設計及び工事実施予定者等との契約要件

① 改修・設置業務に関する設計及び工事

事業者が発注する設計業務は、7. (1) に示す構成企業又は協力企業として7. (3) の参加資格を満たす設計企業として公募時に提案するものとする。

事業者が発注する工事については、実施予定者を選定し、当該者について国の事前の承諾を得たうえで、発注する。事業者は実施予定者との契約後速やかに国に工事に携わる企業を報告する。

② 更新業務に関する設計及び工事

事業者が発注する設計及び工事について、実施予定者を選定し、当該者について国の事前の承諾を得たうえで、発注する。事業者は実施予定者との契約後速やかに国に更新業務に携わる企業を報告する。

③ 民間所有施設における取扱い

上記①②における実施予定者の選定後の国による事前承諾は、民間所有施設に関しては不要とする。

8. 募集要項等に関する現地見学会の開催

国は、本事業への応募を予定している者に対して、募集要項等に関する現地見学会を実施する。

① 実施予定日

平成 29 年 7 月 18 日 (火) 9 時 30 分～17 時

(予備日：平成 29 年 7 月 21 日 (金) 9 時 30 分～17 時)

② 受付期間

平成 29 年 7 月 6 日 (木) 9 時 30 分～7 月 12 日 (水) 17 時まで

③ 申込方法等

様式集の様式 1-1「募集要項等に関する現地見学会申込書」(Microsoft Word 2000 以上で対応可能なバージョンにより作成すること。)を作成し、電子メールの添付ファイルとして、上記 3. の担当部局に送信し、送信後、電話により着信を確認すること。

現地見学会の実施に関する詳細については、申込書受領後に各希望者に電子メールにより通知する。

なお、現地見学会への申し込みは原則として、11. の第一次審査書類の提出を予定する者のみとする。

9. 守秘義務対象資料の配布

守秘義務対象資料の配布を求める者は、上記 3. の担当部局に対して平成 29 年 7 月 6 日 (木) 9 時 30 分～9 月 22 日 (金) 17 時までに様式集の様式 1-2「守秘義務対象開示資料提供申込書」及び様式 1-3「守秘義務の遵守に関する誓約書」を提出すること。

なお、守秘義務の遵守に関する誓約書の内容には、第一次審査又は第二次審査で開示される資料の守秘義務を含むものとする。

10. 募集要項等に関する質問受付及び回答の公表

(1) 第一次審査に関する質問の受付

国は、第一次審査に関する質問を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

平成 29 年 7 月 6 日（木）9 時 30 分～7 月 20 日（木）17 時まで

② 作成方法

様式集の様式 2-1「第一次審査に関する質問書」を用いること（Microsoft Excel2000 以上で対応可能なバージョンにより作成すること。）。

③ 提出先

電子メールの添付ファイルとして、上記 3. の担当部局に送信し、送信後、電話により着信を確認すること。

(2) 第一次審査に関する質問回答の公表

上記（1）により受け付けた質問及びこれに対する回答は、平成 29 年 8 月 10 日（木）までに国のホームページにおいて公表する予定である。なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合がある。

(3) 募集要項等に関する質問の受付

国は、募集要項等に記載された内容に関する質問を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

平成 29 年 7 月 6 日（木）9 時 30 分～8 月 3 日（木）17 時まで

② 作成方法

様式集の様式 2-2「募集要項等に関する質問書」を用いること（Microsoft Excel2000 以上で対応可能なバージョンにより作成すること。）。

③ 提出先

（1）に同じ。

(4) 募集要項等に関する質問回答の公表

上記（3）により受け付けた質問及びこれに対する回答は、平成 29 年 9 月 1 日（金）までに国のホームページにおいて公表する予定である。なお、質問者の競争上の地位その他正当な利益の保護の観点から、不開示とすることが妥当であると判断したものについては、質問及び回答を公表しない場合がある。

(5) 第二次審査等に関する質問回答

第二次審査等に関する質問回答は、競争的対話の一環として実施するものとし、第一次審査書類の提出者に対して配布予定の競争的対話の実施計画に示す。

11. 第一次審査

(1) 第一次審査書類の受付

応募者は、募集要項等に定めるところにより、第一次審査書類を提出する。第一次審査書類については、様式集に定めるところに従い作成すること。

① 受付期間

平成 29 年 9 月 15 日（金）9 時 30 分～9 月 22 日（金）17 時まで

② 作成方法

様式集の様式 3-1～様式 3-9 までを用いること（Microsoft Word2000 以上で対応可能なバージョンにより作成すること。）。

③ 提出先

上記 3. の担当部局へ事前に電話連絡の上、持参することにより行うものとし、郵送、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

(2) 参加資格確認基準日

参加資格確認の基準日は第一次審査書類の受付期間最終日とする。

(3) 第一次審査及び審査結果の通知

国は、応募者の参加資格要件（7.（1）から 7.（6）の参加資格要件をいう。）の有無について、応募者が提出する第一次審査書類を総合的に審査し、応募者の中から第二次審査書類の提出資格があると認められる応募者（以下、「第二次審査資格者」という。）を選定する。

国は、第一次審査の結果を代表企業に対して、平成 29 年 10 月 13 日（金）までに書面により通知する。

(4) 参加資格がないと認められた理由説明請求の受付及び理由の回答

第一次審査の結果、参加資格がないと認められた応募者は、国に対して参加資格がないと認めた理由について、次に従い書面（様式自由）により説明を求めることができる。

① 受付期間

平成 29 年 10 月 16 日（月）9 時 30 分～10 月 23 日（月）17 時まで

② 提出方法

上記 3. の担当部局へ持参又は郵送によることとする。郵送の場合は、配達記録が残る方法とする。

③ 理由の回答

国は、参加資格がないと認めた理由の説明を請求されたときは、平成 29 年 11 月 2 日（木）までに、当該説明を請求した応募者に対して書面により回答する。

(5) 応募の辞退

第一次審査書類を提出した応募者で、応募を辞退する場合は、様式集の様式 3-10「辞退届」を提出すること。辞退届の提出は上記 3. の担当部局へ持参することにより行うものとし、郵送、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

1 2. 競争的対話の実施

国は、第一次審査終了後、第二次審査書類の提出までの間に、第二次審査資格者と競争的対話を行い、その結果を踏まえ、事業契約書（案）、要求水準書（案）等の調整を行う。競争的対話は、複数回実施することを予定しているが、応募者及び国の双方が競争的対話の実施を希望しない場合は、書面による質問回答に変更する場合もある。

競争的対話の実施方法の概要を別紙2（骨子）に示すが、第一次審査書類の提出後、参加表明の提出者に対して具体的な実施計画を配布する予定である。

1 3. 第二次審査

（1）第二次審査書類の受付

第二次審査資格者は、募集要項等に定めるところにより、第二次審査書類を提出する。第二次審査書類については、様式集に定めるところに従い作成すること。

① 受付期間

平成30年1月17日（水）9時30分～平成30年1月23日（火）17時まで

② 作成方法

様式集の様式4-1～様式10までを用いること（Microsoft Word2000及びMicrosoft Excel2000以上で対応可能なバージョンにより作成すること。）。

③ 提出先

上記3.の担当部局へ事前に電話連絡のうえ、持参することにより行うものとし、郵送、ファックス、電子メールによる提出は受け付けない。

（2）ヒアリングの実施

優先交渉権者の選定のため、応募者に対し必要に応じて提案内容に関するヒアリングを実施する場合がある。この場合、日時・場所等の詳細は代表企業に通知する。

（3）優先交渉権者の選定方法

国は、第二次審査書類について、事業者選定基準に示す事項に関して総合的に審査を行う。国は、審査の結果を踏まえ、優先交渉権者を選定する。国は、第二次審査の結果を代表企業に通知する。

（4）審査結果の公表

国は、審査結果（第一次審査結果を含む。）及び審査の過程について、国のホームページにおいて公表する。

1 4. 応募に関する留意事項

（1）募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等に記載の条件を十分に理解し、これに承諾して応募すること。

応募をした者は、応募後、募集要項等についての不明を理由に異議を申し立てることはできない。

(2) 費用負担等

本公募における全ての手続きのうち、応募者として実施する行為に関しては、応募者自らの責任と費用負担によりこれを行う。

(3) 通貨及び単位

本公募に関する提案書類、質疑、審査等において使用する言語は日本語、通貨及び単位は日本円及び計量法（平成4年5月20日法律第51号）に定める単位とする。

(4) 応募者の提案書類

提案書類は様式集に従い作成すること。

(5) 提案書類の取扱い

応募者の提案書類の取扱いは以下のとおりとする。

① 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、国が公表、展示その他本事業に関して必要と認める範囲において、国はこれを無償で使用することができる。なお、応募者から提出された提案書類については返却しないものとする。

② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じる責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

(6) 国からの提示資料の取扱い

国が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

(7) 応募者の複数提案の禁止

応募者は複数の提案を行うことはできない。

(8) 応募の無効

次のいずれかに該当する場合は応募を無効とする。

- ① 参加資格のない者が応募したとき
- ② 提案書類が不足しているとき
- ③ 提案書類が様式集に従い記載されていないとき
- ④ 提案書類の提出方法、提出期限に適合しないとき
- ⑤ 応募手続きにおいて不正な行為があったとき
- ⑥ 提案書類に記載すべき事項以外の内容が記載されているとき
- ⑦ 虚偽の内容が記載されているとき
- ⑧ 2通以上の提案書類を提出したとき
- ⑨ その他募集要項等に定める条件に違反したとき

15. 契約手続き等

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者として選定された応募者は、すみやかに基本協定書（案）に基づき国と基本協定を締結しなければならない。

(2) 事業者の設立

優先交渉権者は、基本協定に定めるところにより、事業契約の締結までに会社法（平成 17 年 7 月 26 日法律第 86 号）に定める株式会社として事業者を設立する。なお、事業者は SPC であるものとする。

(3) 事業契約の締結

国は、事業契約書（案）に基づき優先交渉権者又は事業者と事業契約の内容等の詳細について協議を行う。協議が整った場合は、事業者と事業契約を締結する。

(4) 設置管理許可

事業者は、国との事業契約の締結後、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に係る申請書を関東地方整備局長に提出し、その許可を受けるものとする。

16. 履行保証

(1) 改修工事及び解体撤去工事に対する保証

国は、事業契約に基づいて事業者が実施する国有財産の改修工事（設計が必要となるものに限る）及び維持管理・運営期間終了後の解体撤去工事の履行を確保するため、以下のいずれか又は複数の方法による保証を求めることを予定している。

① 国又は事業者を被保険者とする履行保証保険の付保

事業者は、事業契約締結後速やかに、当該保険証券の写しを国に提出するものとする。なお、事業者を被保険者とする履行保証保険が改修工事又は解体撤去工事にあたる者によって締結される場合には、その保険金請求権に、事業契約に定める違約金支払債務を被保険債務とする質権を国のために設定するものとする。

② 構成企業による保証

事業者は、構成企業をして、事業契約締結後速やかに、国の定める様式の保証書を国に提出させるものとする。なお、当該構成企業は、金融商品取引法（昭和23年4月13日法律第25号）第66条の27に基づいて登録された信用格付業者の信用格付のうち、最上位より3ランク下の水準（BBB、Baaなど）以上の発行体格付等を取得しているものとする。

③ 信託銀行への信託

事業者は、事業契約締結後速やかに、国有財産の改修工事の履行補償額又は維持管理・運営期間終了後の解体撤去工事の履行保証額を信託銀行に信託するものとする。事業者は、国有財産の改修工事又は解体撤去工事が完了するまで国の承諾がなければ当該金額を維持するものとし、事業契約に基づく国有財産の改修工事又は解体撤去工事が履行されない場合は、国は、信託銀行に対して国有財産の改修工事の履行補償額又は解体撤去工事に相当する額を

信託口座から国に納付させる。

なお、保険金額又は保証の額は、改修工事については、設計が必要となる国有財産の改修工事費及びそれに係る改修工事設計費に相当する額の100分の10以上の額、維持管理・運営期間終了後の解体撤去工事については、提案書類において事業者が提案した解体撤去工事費用に相当する額の全額の100分の100以上の額とする。

(2) 事業契約の債務不履行に対する保証

国は、事業契約に基づいた事業者の適正な業務の履行を確保するため、事業者の債務不履行に起因する契約解除においては違約金を予定し、これに対して国が確実と認める金融機関等の保証を求めることを予定している。

17. 事業契約に関する事項

(1) 事業者の権利義務等に関する制限

事業者は、事前に国の書面による承諾を得た場合を除き、事業契約上の地位により生じる権利を第三者に譲渡又は担保に供することその他一切の処分を行ってはならず、かつ義務を第三者に継承させてはならない。

(2) 国と事業者の責任分担

① 責任分担の基本的な考え方

国と事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

② 想定されるリスクと責任分担

国と事業者の責任分担は、事業契約書（案）によることとし、応募者は負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うものとする。リスク分担の程度や具体的内容について、事業契約書（案）に示されていない場合は、国と優先交渉権者又は事業者の協議により定めるものとする。

(3) 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

① 法制上及び税制上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。

なお、国は、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していない。今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合は、国は当該措置の適用以降の事業契約上の措置について検討を行うものとする。

② 財政上及び金融上の措置に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、国はこれらの支援を事業者が受けることができるように協力するものとする。

(4) 付保する保険

事業者は、事業契約書（案）別紙5に示す保険及び提案した保険を付保するものとする。

18. 事業実施に関する事項

(1) 誠実な業務遂行義務

事業者は、優先交渉権者が提出した提案書類及び事業契約書に定めるところにより、誠実に業務を遂行するものとする。

(2) 事業期間中の事業者と国の関わり

- ① 本事業は、事業者の責任において実施される。また、国は事業契約書に定められた方法により、事業実施状況の確認を行う。
- ② 事業計画又は契約の解釈について疑義が生じた場合には、国と事業者は誠意をもって協議のうえ、その解決を図るものとする。
- ③ 基本協定及び事業契約に関する紛争については、さいたま地方裁判所を第一審の専属的管轄裁判所とする。

(3) モニタリング

本事業は、独立採算事業として事業者が自ら下請企業を含めたサービス提供の体制や品質の履行状況、経営状況等を確認し、改善活動を行うセルフモニタリングを基本とする。

国は、事業契約書に定めるところにより、要求水準書に示す要求水準が満たされているか、提案事項が履行されているか否かを確認する。確認の結果、要求水準及び提案事項が達成されていないことが判明した場合又はその懸念が生じた場合は、国は、事業者に対して是正勧告等を行う。

(4) 財務書類の提出

事業者は、毎事業年度、当該事業年度の財務書類（会社法第 435 条に規定する計算書類、事業報告及びその附属明細書）を作成し、自己の費用をもって監査法人又は公認会計士による監査を受けたうえで、監査報告書とともに毎事業年度終了後 90 日以内に国に提出する。

(5) 金融機関等と国との協議

国は、本事業の安定的な継続を図るために、必要に応じて、一定の事項について、予め事業者の本事業に関して資金を供給する金融機関等の融資機関又は融資団と協議を行い、当該融資機関又は融資団と直接協定を締結することがある。

19. その他

(1) 特定事業の取り消し

国は、民間事業者の募集、評価・選定に係る過程において、本事業を PFI により実施することが適当でないと判断した場合は、優先交渉権者を選定せず、特定事業の選定を取り消すものとする。この場合、国は、この旨を速やかに公表するものとする。

(2) 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱いについて

本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の対象事業であり、応募者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として提案（応募）することができる。

なお、本規定は株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資を確約するものではなく、同機構の出融資の詳細、条件等については、応募者が直接同社に問い合わせを行うこと。

(連絡先) 株式会社民間資金等活用事業推進機構

TEL : 03-6256-0071 (代)

(3) 情報提供

本事業に関する情報提供は、国のホームページを通じて適宜行う。

また、国が保有する既存図面のスキャンデータ（PDF ファイル）の提供を希望する場合は、随時国に申し込みを行うこと。

国のホームページ

<http://www.ktr.mlit.go.jp/>

(4) 資料の閲覧

本事業に関する資料の閲覧を希望する者は、事前に閲覧の申込を行うこと。なお、申し込みを行わない場合は、閲覧出来ない場合がある。

① 資料名

要求水準書（案）における以下の資料を閲覧資料とする。

- 別紙 5 既存施設の概要
- 別紙 7 国有財産台帳抜粋資料
- 参考資料 6 平成 26 年度国営ひたち海浜公園利用者満足度調査外業務報告書
- 参考資料 7 平成 26 年度国営常陸海浜公園長寿命化計画策定業務報告書

② 閲覧場所

関東地方整備局 国営常陸海浜公園事務所 総務課 経理係

住所：〒312-0012 茨城県ひたちなか市馬渡字大沼605-4

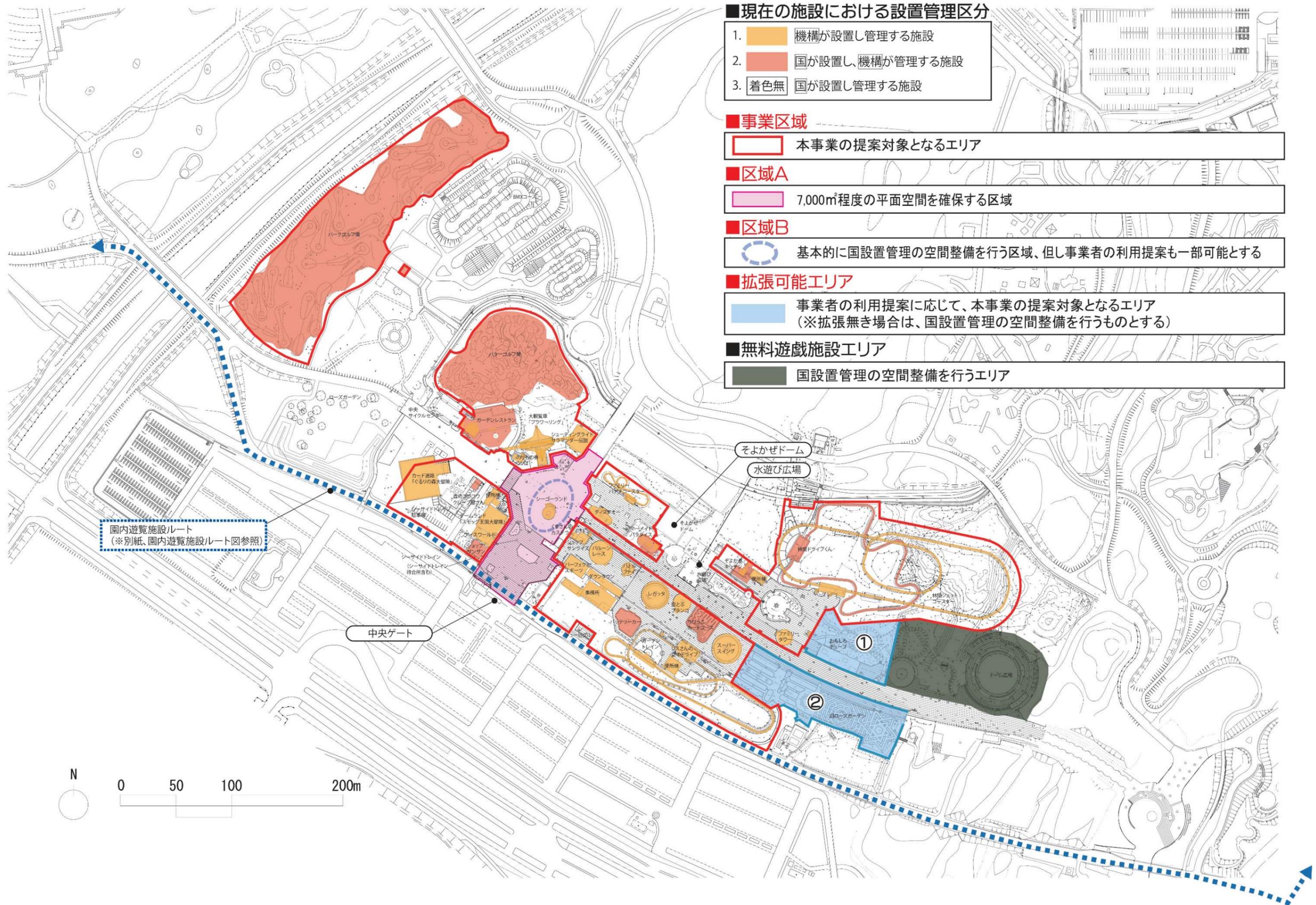
TEL : 029-265-9411

FAX : 029-265-5378

E-mail : kaihinkouen@mlit.go.jp

③ 閲覧期間

公示日から第一次審査書類の提出期限の前日までの土曜、日曜日及び休日を除く毎日9時30分から16時00分まで



別紙2 競争的対話の実施について（骨子）

1. 実施手順及びスケジュール

- ・ H29.11 上旬～H29.12 の約 2 ヶ月間を予定。
- ・ 第一次審査書類の提出者に対して、競争的対話の実施計画書を通知する。

2. 実施方法

(1) 事前質問書の提出

- ・ 国及び第二次審査資格者の双方から事前質問書を相手方に提示。
- ・ 質問への回答を事前に書面で送付し、国及び第二次審査資格者の双方の合意にもとづき競争的対話の対象事項を設定する。

(2) 個別対面の実施

(ア) 競争的対話の内容

- ① 募集要項等の内容についての記載内容や解釈の確認。
- ② 募集要項等の内容について「募集要項等の修正の提案」の手続きに基づく修正提案をしたい場合に、当該修正提案に対する国の見解の確認。
- ③ 「現地調査・ヒアリングの実施」を通じて確認された内容に関する国としての回答の確認。
- ④ 募集要項等の内容についての誤りと思われる点の確認。
- ⑤ その他、本事業の運営等に関連する情報についての確認。

(イ) 競争的対話の実施概要

- ・ 場所、時間、司会進行、議事次第等の詳細は、実施計画書にて示す。
- ・ 国が参加者の取組みに関する基本的な方針やその考え方について理解するために、第1回目の競争的対話において参加者による事業計画概要のプレゼンテーションの実施を予定している。

(ウ) 競争的対話における確認事項の取扱いと議事録

- ・ 全ての確認は議事録等により書面で行う。

(エ) 質問回答等の開示

- ・ 提案内容に関する秘匿性の高い事項以外の共通事項について、事前に当該第二次審査資格者に確認のうえ、競争的対話の結果を他の参加者にも開示する。

(3) 募集要項等の修正の提案

(ア) 修正の対象

第二次審査資格者は、競争的対話等を通じて確認された内容を踏まえ、募集要項等の修正を提案することができる。募集要項等のうち、原則として事業契約書（案）、基本協定書（案）及び要求水準書（案）のみを対象とし、以下の場合に、国の判断で修正されるものとする。

- ① 誤った記載があり、国が修正の必要を認めた場合。
- ② 第二次審査資格者からの修正提案について、国が妥当性を認めた場合。

(イ) 修正の提案方法（※競争的対話の実施計画書にて定める）

(ウ) 修正の開示（※競争的対話の実施計画書にて定める）

3. その他

- 第二次審査資格者及び国ともに競争的対話が不要と合意した場合は、書面による質問回答のみを第二次審査資格者とする。
- 第一次審査書類の提出者は、第一次審査書類の提出時に様式 3-1 に競争的対話の実施の有無について希望を提示するものとする。

以上