

「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）
第11条第1項の規定により、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
事業の民間事業者の選定における客観的評価の結果をここに公表する。

平成30年3月29日

関東地方整備局長 泊 宏

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

民間事業者選定結果

平成30年3月

国土交通省関東地方整備局

<目次>

1. 事業概要	1
(1) 事業名称	1
(2) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類	1
(3) 公共施設等の管理者	1
(4) 事業内容	1
(5) 事業期間	1
2. 経緯	1
3. 民間事業者選定方法	2
(1) 選定方法の概要	2
(2) 選定体制	2
4. 第一次審査	3
(1) 第一次審査の結果	3
5. 第二次審査	3
(1) 第二次審査の概要	3
(2) 要求水準審査の結果	3
(3) 提案審査の結果	4
(4) 得点及び優先交渉権者等の決定	4
6. 審査講評	4
(1) 総評	4
(2) 個別講評	4

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

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 泊 宏

(4) 事業内容

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。）を実施する事業者として国より決定された優先交渉権者は、本事業の遂行のみを目的とする特定目的会社（以下、「SPC」（Special Purpose Company）という。）を設立し、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。

(5) 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。

2. 経緯

民間事業者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

実施方針等の公表	平成29年 2月21日
特定事業の選定	平成29年 5月10日
募集要項等の公表	平成29年 7月 5日
第一次審査資料の提出期限	平成29年 9月22日
第一次審査結果の通知	平成29年10月13日
競争的対話	平成29年11月 9日～12月22日
第二次審査資料の提出期限	平成30年 1月23日
優先交渉権者の決定	平成30年 3月29日

3. 民間事業者選定方法

(1) 選定方法の概要

本事業は、飲食・物販施設や運動施設、園内遊覧施設、眺望施設、高度な遊戯施設等で構成され、これらの施設の改修・設置、維持管理、運営においては、民間事業者の専門的な知識やノウハウが求められる。よって、優先交渉権者の選定にあたっては、「PFI 事業実施プロセスに関するガイドライン」に示される事業者選定フロー及び民間事業者の募集、評価・選定にあたっての基本的な考え方を踏まえ、企画競争方式に準じた方式を採用し、提案を総合的に評価した。

優先交渉権者の選定は、参加資格要件の充足を審査し、第二次審査資格者を選定する「第一次審査」と、第二次審査資格者との競争的対話を踏まえ、審査項目に対する具体的な提案書類を審査し、優先交渉権者を選定する「第二次審査」の二段階に分けて実施した。

(2) 選定体制

国土交通省関東地方整備局（以下、「国」という。）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。

提出書類の提出があった応募者について、「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 事業者選定基準」に基づき、第一次審査を国において実施した。第二次審査については、有識者委員会において事業提案の審査結果案を作成し、国において審査を実施の上、優先交渉権者を選定した。

有識者委員会の構成及び開催経緯は以下のとおりである。

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

有識者委員会 開催経緯

平成28年11月10日	第1回 有識者委員会
平成29年 1月11日	第2回 有識者委員会
平成29年 3月 6日	第3回 有識者委員会
平成29年 5月24日	第4回 有識者委員会
平成30年 3月 5日	第5回 有識者委員会

※平成30年2月15日に応募者からのヒアリングを実施し、一部の委員も参加し、提案内容の確認に協力頂いた。

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の結果

平成 29 年 9 月 22 日までに 1 者から第一次審査書類の提出があり、当該応募者について参加資格を有するものとして確認し、平成 29 年 10 月 13 日にその結果を通知した。

代表企業：(株)常陸サンライズパーク

構成企業：泉陽興業(株)、(株)山田商会

5. 第二次審査

(1) 第二次審査の概要

第二次審査の手順は以下のとおりである。

① 要求水準審査

第二次審査参加者からの提案書類の各様式に記載された内容（以下、「事業提案」という。）が、関連する要求水準を全て満たしているかについて審査を行い、一部でも満たしていない場合は欠格とする。

② 提案審査

1) 有識者委員会における評価・参考得点案の作成

審査項目ごとに評価の視点に挙げた事項を考慮した上で、募集要項や要求水準を充足する提案を 0 点とし、要求水準を超えた優れた事業提案であるか、要求水準を達するための具体的で実現可能な方策が記載されているかどうかの程度について得点割合に応じて加点を行う。

有識者委員会は、合議により算出された参考得点案を作成し、国に報告する。

評価ランク	評価内容	得点割合
A	秀でて優れている。	配点×100%
B	優れている。	配点×75%
C	いくつかの優れている点を認める。	配点×50%
D	わずかに優れている点を認める。	配点×25%
E	特に評価すべき配慮や工夫は見られない。	配点×0%

※「優れている」とは、「業務理解度」「実施手順」「的確性」「項目間の整合性」「実現性」「独創性」等を着目点として評価する。

2) 国による優先交渉権者の決定

国は、有識者委員会の報告を踏まえ、第二次審査参加者の得点及び順位を決定し、第一位の第二次審査参加者を優先交渉権者として選定する。

(2) 要求水準審査の結果

事業提案の内容が要求水準を充足しているかについて審査を行った結果、応募者を適格と判

断した。

(3) 提案審査の結果

選定基準に基づき、有識者委員会において事業提案の評価を行い、参考得点案を国に報告した。

(4) 得点及び優先交渉権者等の決定

有識者委員会の報告を受け、国は第二次審査の結果を以下のとおり決定した。
得点を踏まえ、国は、 α グループを優先交渉権者に決定した。

提案内容等の得点

	1. 事業実施方針	2. 資金調達及び収支計画	3. 全体計画	4. 個別施設に関する提案	5. その他	合計点	順位
α グループ	10.59	4.50	15.13	30.67	0.00	60.89	1

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、国営常陸海浜公園のプレジャーガーデンエリアにおいて、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。）の改修・設置とともに長期的な管理・運営を行うものであり、事業実施に要する費用を利用者からの利用料金等で賄う独立採算型の事業である。

応募者の提案は、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目的を達成する提案であった。

(2) 個別講評

① 事業の実施方針について

1) 事業実施方針について

本事業の背景や目的への高い認識のもと具体的な取組方針が示されるとともに、本事業の特徴を踏まえ、堅実的である一方で積極的な投資による事業目標の設定等、優れた提案と認められる。

2) 事業の実施体制について

中核となるグループ企業3社が豊富な実績と高い技術力を有する、地元企業の事業や経営への参加によるガバナンスの仕組み等、優れた提案と認められる。

3) 職員等の配置・教育方針について

配置予定者の経験・能力、安全・安心や職員の業務改善・モチベーションアップ等を目指した教育訓練活動の具体的な提案等、優れた提案と認められる。

4) 品質確保と事業継続への取組について

安全に関する高い認識と具体策、追加の保険の提案等、優れた提案と認められる。

② 資金調達及び収支計画について

1) 収入及び支出の見込みについて

提案内容との高い整合性ととも、既存事業の実績に基づいた堅実な収支計画等、優れた提案と認められる。

2) 資金調達・償還計画について

投資利回りや予備的資金の確保等について優れた提案と認められる。

③ 全体計画について

1) 全体施設プランについて

三世代の利用促進に向けた収益施設の整備コンセプトや緑陰の創出やベンチの配置など公園利用者を含めた空間整備、学びに繋がる遊戯施設の新規投資等、優れた提案と認められる。

2) 改修・設置期間における休業短縮及び機能維持について

高度な遊戯施設等について、継続的な営業や利用動向に応じた改修等、優れた提案と認められる。

3) 利用促進・広報の取組について

割引チケットや交通機関とのセット割などの様々な誘致活動、地域の観光協会や商工会との連携等、優れた提案と認められる。

4) 拡張可能エリア等の利用提案について

拡張可能エリアの全面的な利用が提案されている。また、利用計画についても優れた提案と認められる。

④ 個別施設に関する提案について

1) 飲食・物販施設について

公園内におけるプレジャーガーデンエリアの飲食物販の特徴を踏まえ、回遊性や結節点強化を意識したメニュー作り、地元製品の積極的な活用、利用シーンを想定した施設の拡張・新設・リニューアル、繁忙期の共有能力の拡充等、優れた提案と認められる。

2) 園内遊覧施設について

既存の取組での実績を含め、繁忙期・閑散期など時期に応じた適切な人員・車両編成等の体制構築、安全・安心へのセンサー設置等の取組み、利用促進を目指したルート設定や券種設定等、優れた提案と認められる。

3) 眺望施設及び高度な遊戯施設について

本事業の特徴を踏まえた整備コンセプト、新規投資による話題作りや既存施設リニューアルの提案、所有形態と資金計画の工夫、安全・安心への高い意識に基づく修繕計画と予算措置等、優れた提案と認められる。

⑤ その他について

要求水準を満たしているが、評価できる提案はなかった。

以上