

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 5 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」に関する実施方針を定めたので、同条第 3 項の規定により、別冊のとおり公表します。

平成 29 年 2 月 21 日

関東地方整備局長 大西 亘

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

実 施 方 針

平成29年2月

国土交通省関東地方整備局

<目 次>

第1 特定事業の選定に関する事項	1
1. 事業内容に関する事項	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の名称	1
(4) 事業の背景と目的	1
(5) 事業概要.....	2
(6) 拡張可能エリアに対する自由提案	5
(7) 事業方式.....	5
(8) 事業期間.....	5
(9) 本事業の収入及び費用に関する事項.....	6
(10) 事業スケジュール	7
(11) 本事業の実施に関する協定等	7
(12) 遵守すべき法令等	7
(13) 事業期間終了時の措置.....	7
2. 特定事業の選定方法に関する事項.....	8
(1) 特定事業の選定にあたって	8
(2) 特定事業の選定結果の公表	8
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	9
1. 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方	9
2. 選定の手順及びスケジュール	9
(1) 有識者委員会の設置	9
(2) 募集要項の公表	9
(3) 質問受付及び回答の公表	9
(4) 第一次審査資料の受付	10
(5) 第一次審査結果の通知	10
(6) 競争的対話	10
(7) 第二次審査資料の受付	10
(8) ヒアリング	10
(9) 優先交渉権者の選定	10
(10) 第二次審査結果の通知及び公表	10
(11) 提出書類の取扱い	10
3. 応募者の参加資格要件	11
(1) 応募者の構成.....	11
(2) 応募者を構成する企業に共通の参加資格要件.....	11
(3) 設計企業の参加資格要件	12
(4) 維持管理企業の参加資格要件.....	12
(5) 運営企業の参加資格要件	13

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	14
1. 責任分担の基本的な考え方	14
2. 想定されるリスクと責任分担	14
3. 民間事業者の責任の履行確保に関する事項	14
(1) 契約保証金の納付等	14
(2) 事業の実施状況の監視及び改善勧告	14
第4 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項	15
1. 立地条件に関する事項	15
(1) 所在地	15
(2) 施設概要	15
2. 本施設の運営概要	18
第5 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	19
1. 疑義が生じた場合の措置	19
2. 管轄裁判所の指定	19
第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	19
1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置	19
2. 本事業の継続が困難となった場合の措置	19
(1) SPC の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	19
(2) 国の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合	19
(3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合	19
3. 金融機関等と国との協議	20
第7 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	20
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	20
3. その他の支援に関する事項	20
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	21
1. 使用言語	21
2. 提出書類の作成に関する事項	21
3. 実施方針に関する質問・意見の受付等	21
(1) 実施方針に関する質問・意見受付	21
(2) 実施方針に関する質問回答	21
(3) 実施方針の変更	21
4. 情報公開及び情報提供	21
5. 資料の閲覧	21
(1) 資料名	22
(2) 閲覧場所	22
(3) 閲覧期間	22
6. 問合せ先	22

(添付資料)

- 別紙 1 位置図
- 別紙 2 事業区域図
- 別紙 3 園内遊覧施設ルート図
- 別紙 4 事業区分のイメージ図
- 別紙 5 リスク分担 (案)
- 別紙 6 現在の施設営業状況
- 別紙 7 本事業で想定される事業スキーム図

- 様式 1 実施方針に関する質問書
- 様式 2 実施方針に関する意見書

第1 特定事業の選定に関する事項

1. 事業内容に関する事項

(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

国営常陸海浜公園は、一の都府県の区域を超えるような広域の見地から国が設置する国営公園の一つであり、首都圏における増大かつ多様化するレクリエーション需要に応えるべく整備・管理を行ってきたところである。

近年、「みはらしの丘」における春のネモフィラ、秋のコキア・コスモスなどの大規模花修景の展開や、周辺観光拠点との観光圏の形成によるエリア観光の促進などにより、認知度が向上している。常磐自動車道や北関東自動車道から利用できるひたち海浜公園インターチェンジ（常陸那珂有料道路）に近接するとともに上野東京ラインが運行を開始した JR 常磐線勝田駅から6 kmに位置するなど、交通の便がよく、加えて本年2月の首都圏中央連絡自動車道の境古河〜つくば中央インターチェンジ間の開通に伴い、東名高速道路や中央自動車道方面からのアクセス性がさらに高まる予定である。各メディアに注目スポットとして取り上げられるなど、入園者数は増加傾向にあり、平成27年度の入園者数は過去最高の213万人（詳細は別紙6を参照。）となった。

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（本施設の位置等は、別紙1及び2を参照。）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

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。

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、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め、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）事業概要

① 事業全体の枠組み

プレジャーガーデンエリアは、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ており、これらの施設群や連携したサービス提供により一体の事業として運営することが望ましい施設である。一方で、高度な遊戯施設は、一般的な公園施設と異なり、特殊なノウハウや機械設備の運用・維持に係る高い専門知識が必要である。よって、民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、民間事業者が都市公園法第 5 条に基づく設置管理許可を受け事業を実施することにより、公園全体の魅力向上を期待するものである。

このため、国が基本的な公園機能として要求水準を示す施設を対象とする PFI 主契約事業と、民間事業者が施設の選定・計画を含めて自ら実施する施設を対象とする附帯収益事業を一体的に実施するものとする。

さらに、個別の施設ごとではなく、まとまったエリアを事業区域として定め、一体的な空間演出に関する民間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の明確化を図る。

以上を踏まえ、民間事業者は、園路配置など国有財産を含めた一体的な事業計画を提案し、国と連携しながら本事業を実施するものとする。なお、具体的な施設構成や配置、運用方法については、民間事業者の提案に委ねられる部分が多いため、競争的対話により事業契約書（案）、要求水準書（案）等の調整を行う予定である。

また、国は、事業方針の実現において満たすべき最低限のルールを要求水準書（案）に示すものとする。

② 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。（PFI 主契約事業と附帯収益事業の事業区分は、別紙4「事業区分のイメージ図」を参照。）具体的な基準は要求水準書に示す。

■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・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

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：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。

③ 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一体感などに配慮することとし、詳細は募集要項等示す。

(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 0.9ha の拡張可能エリア（別紙 2 「事業区域図」参照。）は、SPC が自らの提案で区域①(約 0.3ha)及び区域②(約 0.6ha)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。

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、修繕・更新業務を実施。				
	解体撤去工事								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。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、第 1 1.（13）に記載する。

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、主要園路等（別紙 2「事業区域図」参照。）の舗装打ち換え等の整備も SPC の整備にあわせて行う予定としており、SPC の提案及び事業計画と適宜調整する。

（イ）機構及び現事業者等の関連事業

SPC 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 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、第 2 3.（1）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。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）事業スケジュール

平成 30 年 8 月	事業契約の締結
平成 30 年 8 月～平成 31 年 3 月	開業準備期間
平成 31 年 4 月～平成 51 年 3 月	維持管理・運営期間
平成 51 年 4 月～平成 52 年 3 月	解体撤去工事期間

（１１）本事業の実施に関する協定等

国は、PFI 法に定める手続きに従い本事業を実施するため、以下の協定等を締結する。なお、詳細については募集要項公表時に示す。

① 基本協定

国は、選定事業者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

② 事業契約

国は、SPC との間で、本事業を実施するために必要な一切の事項を定めた事業契約を締結し、SPC は、募集要項、選定事業者が提案した事業内容及び事業契約書の定めるところにより本事業を実施する。

（１２）遵守すべき法令等

SPC は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む。）等を遵守しなければならない。

（１３）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. 特定事業の選定方法に関する事項

(1) 特定事業の選定にあたって

国は、PFI 法、PFI 基本方針及び「VFM (Value for Money) に関するガイドライン」(平成 27 年 12 月 18 日改定)等を踏まえ、民間事業者が実施することにより資金の効率的かつ効果的活用が図られることが見込まれる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 特定事業の選定結果の公表

国は、前項に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、評価の内容とあわせて、国のホームページにおいて公表する予定である。なお、評価を行った結果、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっては同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 民間事業者の募集及び選定に関する基本的な考え方

国は、PFI 法第 7 条に基づき本事業を特定事業として選定した場合は、本事業への参画を希望する民間事業者を広く公募し、PFI 事業の透明性及び公平性の確保に配慮した上で民間事業者を選定する。民間事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用することを予定している。

2. 選定の手順及びスケジュール

民間事業者の選定に関する手順及びスケジュールは、以下の通り予定している。

日程	内容
平成 29 年 02 月	実施方針に関する質問・意見受付
05 月	特定事業の選定・公表
07 月	募集要項、要求水準書（案）、事業契約書（案）等の公表
09 月下旬	第一次審査資料の受付
11 月中旬	第一次審査結果の通知
12 月	競争的対話（複数回開催予定）
平成 30 年 01 月上旬	事業契約書（案）、要求水準書（案）等の修正
02 月下旬	第二次審査資料の受付
05 月中旬	優先交渉権者の選定及び公表
06 月中旬	基本協定の締結
08 月	事業契約の締結

（1）有識者委員会の設置

国は、本事業に関する有識者からなる委員会（以下、「有識者委員会」という。）を設置し、審査資料に関する審査基準の審議及び民間事業者から提出された応募書類の審査・評価等を実施する。

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

（2）募集要項の公表

国は、特定事業の選定を行った場合は、本事業に係る募集要項について国のホームページにおいて公表する。

（3）質問受付及び回答の公表

国は、募集要項等に関する質問を受け付け、その回答を国のホームページにおいて公表する

予定である。ただし、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。

（４）第一次審査資料の受付

募集に応募しようとする民間事業者は、募集要項に定めるところにより、参加表明書及び第一次審査に必要な資料を提出する。

（５）第一次審査結果の通知

国は、第一次審査資料を提出した民間事業者（以下、「応募者」という。）を対象に参加資格の有無を確認し、その結果を各応募者に通知する。参加資格があると認められた応募者は、第二次審査資料を提出することができる。

（６）競争的対話

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、第二次審査参加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等の詳細については、募集要項等において示す。

（７）第二次審査資料の受付

第二次審査資料の提出資格があると認められた応募者は、募集要項の定めるところにより、本事業を実施するための提案書を提出する。

（８）ヒアリング

国は、必要に応じて第二次審査資料の提案の内容について、ヒアリングを実施する。

（９）優先交渉権者の選定

国は、第二次審査資料を提出した者を対象に、有識者委員会における審議の結果を踏まえ、第二次審査資料を総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

（１０）第二次審査結果の通知及び公表

国は、提案を総合的に評価した結果について、第二次審査資料を提出した各応募者に通知するとともに、国のホームページへの掲載等により公表する。

（１１）提出書類の取扱い

① 著作権

本事業に関する提出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することができる。なお、選定に至らなかった応募者の提出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、施行方法、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。

3. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ① 応募者は、第1 1. (5) ②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。応募者を構成する企業（以下、SPC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。
- ② SPC への出資については、以下の要件を満たすこととする。
 - 1) 代表企業及び構成企業である株主がSPC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。
 - 2) 代表企業の議決権保有割合が出資者中最大となること。
 - 3) SPCの株主は、原則として、本事業の事業協定が終了するまでSPC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。
- ③ 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、第1 1. (5) ②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第1 1. (5) 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、第1 1. (5) ②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上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。
- ④ 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、第二次審査資料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。
- ⑤ 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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 上記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。

(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 第一次審査資料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リー業務において提携関係にあったベーカー&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 2. (1) 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④及び⑤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、いずれの設計企業においても、上記①を満たしていること。
- ③ 設計企業及び配置予定の技術者の資格及び実績等が本事業の実施に適した要件を満たしていること。なお、具体的な要件は募集要項公表時に示す。

(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、優先交渉権者の決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、眺望施設及び高度な遊戯施設の維持管理を担う企業は、当該企業及び配置予定の技術者の資格及び実績等が本事業の実施に適した要件を満たしていること。なお、具体的な要件は募集要項公表時に示す。

（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、選定事業候補者の決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を満たすとともに、自らが実施する業務を行うにあたって必要な資格を有すること。
- ③ 運営企業のうち、眺望施設及び高度な遊戯施設の運営を担う企業は、当該企業及び配置予定の技術者の資格及び実績等が本事業の実施に適した要件を満たしていること。なお、具体的な要件は募集要項公表時に示す。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 責任分担の基本的な考え方

国とSPC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SPCのリスク分担は、原則として別紙5「リスク分担表（案）」によることとする。なお、具体的な責任分担については、実施方針に対する意見等の結果を踏まえ、募集要項公表時に示す。

3. 民間事業者の責任の履行確保に関する事項

（1）契約保証金の納付等

国は、事業契約に基づいてSPCが実施する業務の履行を確保するため、事業契約の保証を求めることを予定している。契約保証金の額、対象期間等の詳細については、募集要項公表時に示す。

（2）事業の実施状況の監視及び改善勧告

国は、SPCが事業契約に基づいて本事業の実施を適正かつ確実に履行し、要求水準書に示す要求水準を達成していることを確認するため、本事業の実施に関する各業務の業績及び実施状況について監視し、必要に応じて是正又は改善を要求するものとする。なお、詳細については募集要項公表時に示す。

第4 公共施設の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 立地条件に関する事項

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

国営常陸海浜公園内（茨城県ひたちなか市馬渡字大沼 605-4）

(2) 施設概要

① 敷地条件

本事業の事業区域を別紙2に示す。また、隣接する拡張可能エリアは、SPC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国営常陸海浜公園の入園料は、国が徴収する。

事業区域の面積：約 7.8ha （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（約 0.9ha 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 0.3ha（おもしろチューブ跡地）
 - ・区域②：約 0.6ha（旧ローズガーデン跡地）

② 国有財産及び現在の施設

本事業の対象となる国有財産の概要を以下に示す。なお、機構及び現事業者等の所有する資産は、現時点での施設構成であり参考として示すものである。

N0.	設置・管理協議名称 ／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「森のフワフワクレーブ 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

N0.	設置・管理協議名称 ／名称	施設概要	財産区分			業務区分
			国	機構	現事業者等	
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)	鉄筋コンクリート、平屋、671㎡、26 穴	○			①・1
11	プレジャーガーデン便所 (空中ドライブ内側トイレ)	木造、平屋、59.2 ㎡、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、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 ㎡ ・レガッタ前木造 7.43 ㎡ ・バルーンレース前木造 7.43 ㎡ ・ジェットコースター前木造 1.98 ㎡ ・ファンハウス前木造 1.98 ㎡ ・大観覧車前 木造平屋建 41.00 ㎡			○	※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 ㎡ ・レガッタ前 9.02 ㎡ ・バルーンレース前 14.08 ㎡			○	※1
15	管理事務所	プレハブ造、建築面積約 249.33 ㎡			○	※1
16	倉庫	プレハブ造、建築面積約 356.56 ㎡			○	※1
園路及び広場、修景施設						
17	園路及び広場、修景施設	・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 ・ベンチ他	○			①・1
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」	本公園のランドマークで全高 65 m、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 ㎡		○	○ (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 22 m、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

N0.	設置・管理協議名称 ／名称	施設概要	財産区分			業務区分
			国	機構	現事業者等	
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 360m、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	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 21.4 m、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	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
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	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。現事業者等との間での個別の協議により、SPC が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 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。

2. 本施設の運営概要

本施設の平成 29 年 2 月 7 日現在の運営状況に関する事項については、別紙 6 「現在の施設営業状況」に示す。

第5 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

1. 疑義が生じた場合の措置

事業計画、基本協定、又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合は、国と選定事業者又は SPC は誠意をもって協議の上、その解決を図るものとする。

2. 管轄裁判所の指定

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。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1. 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、事業契約に定める事由ごとに、国又は SPC の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

2. 本事業の継続が困難となった場合の措置

上記1. の措置を講じたにもかかわらず、本事業の継続が困難となった場合は、事業契約に定めるところに従い、本事業を終了するものとする。

(1) SPC の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ① SPC の提供するサービスが要求水準書に示す要求水準を達成していないことが判明した場合、その他事業契約書で定める SPC の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、国は SPC に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画の提出及び実施を求めることができるものとする。また、SPC が当該期間内に改善することができなかった場合は、国は事業契約を解除することができるものとする。
- ② SPC の財務状況が著しく悪化した場合等、その結果により事業契約に基づく本事業の継続的履行が困難と認められる場合は、国は事業契約を解除することができる。
- ③ 上記①及び②の規定により国が事業契約を解除した場合は、事業契約に定めるところに従い、国は SPC に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 国の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

- ① 国の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により本事業の継続が困難となった場合は、SPC は事業契約を解除できるものとする。
- ② 上記①の規定により SPC が事業契約を解除した場合は、事業契約に定めるところに従い、SPC は国に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により本事業の継続が困難となった場合

- ① 不可抗力その他国又は SPC のいずれの責めにも帰すことのできない事由により本事業の継続が困難となった場合は、国と SPC は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

- ② 一定の期間内に上記①の協議が整わないときは、国又はSPCは、事前に書面により相手方に通知することにより、事業契約を解除することができるものとする。
- ③ 上記②の規定により国又はSPCが事業契約を解除した場合の措置は、事業契約に定めるところに従うものとする。
- ④ 不可抗力の定義については、募集要項公表時に示す。

3. 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SPCに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。

第7 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

SPC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支援に関する事項

SPC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SPCが受けることができるように協力するものとする。

3. その他の支援に関する事項

国は、SPCによる事業実施に必要な許認可等の取得に関し、必要に応じて協力する。また、法改正等により、その他の支援が適用される可能性がある場合は、国は必要に応じて協力する。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 使用言語

本事業に関して使用する言語は日本語とする。

2. 提出書類の作成に関する事項

提出書類の作成及び提出等に係る費用は応募者の負担とする。

3. 実施方針に関する質問・意見の受付等

(1) 実施方針に関する質問・意見受付

国は、実施方針に記載された内容に関する質問・意見を以下のとおり受け付ける。

① 受付期間

平成29年2月22日（水）～3月7日（火）17時まで

② 提出先

下記6. の問合せ先に同じ。

③ 作成方法

「実施方針に関する質問書」（様式1）、「実施方針に関する意見書」（様式2）を用いること（Microsoft Excel 2000 以上で対応可能なバージョンにより作成すること）。

④ 提出方法

電子メールの添付ファイルとして、下記6. の問合せ先に送信し、送信後、電話により国の着信を確認すること。

(2) 実施方針等に関する質問回答

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4月21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。

(3) 実施方針の変更

国は、実施方針公表後における民間事業者からの意見等を踏まえ、特定事業の選定までに実施方針の内容を見直し、変更することがある。変更した場合は速やかに公表する。

4. 情報公開及び情報提供

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。

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

5. 資料の閲覧

本事業に関する資料の閲覧を希望する者は、事前に関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

- ①H26 国営ひたち海浜公園利用者満足度調査外業務報告書
- ②平成 25 年度～平成 28 年度の臨時駐車場稼働実績
- ③機構及び現事業者等の所有施設に関する補足資料

(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

6. 問合せ先

本事業に関する問合せ先は、以下の通りである。

関東地方整備局 建政部 都市整備課 公園係
住所：〒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

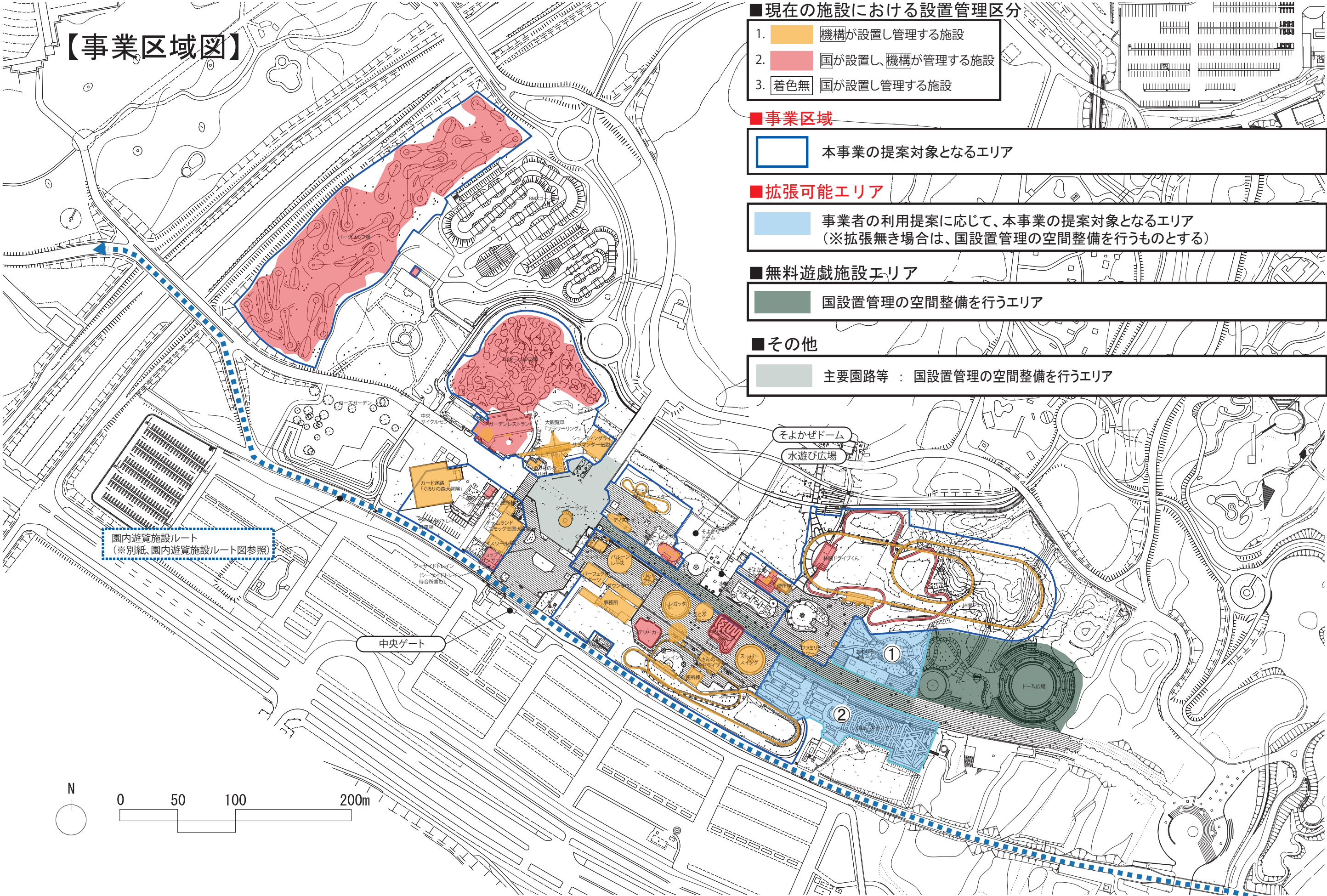
なお、実施方針の内容について電話での直接回答は行わない。

以上

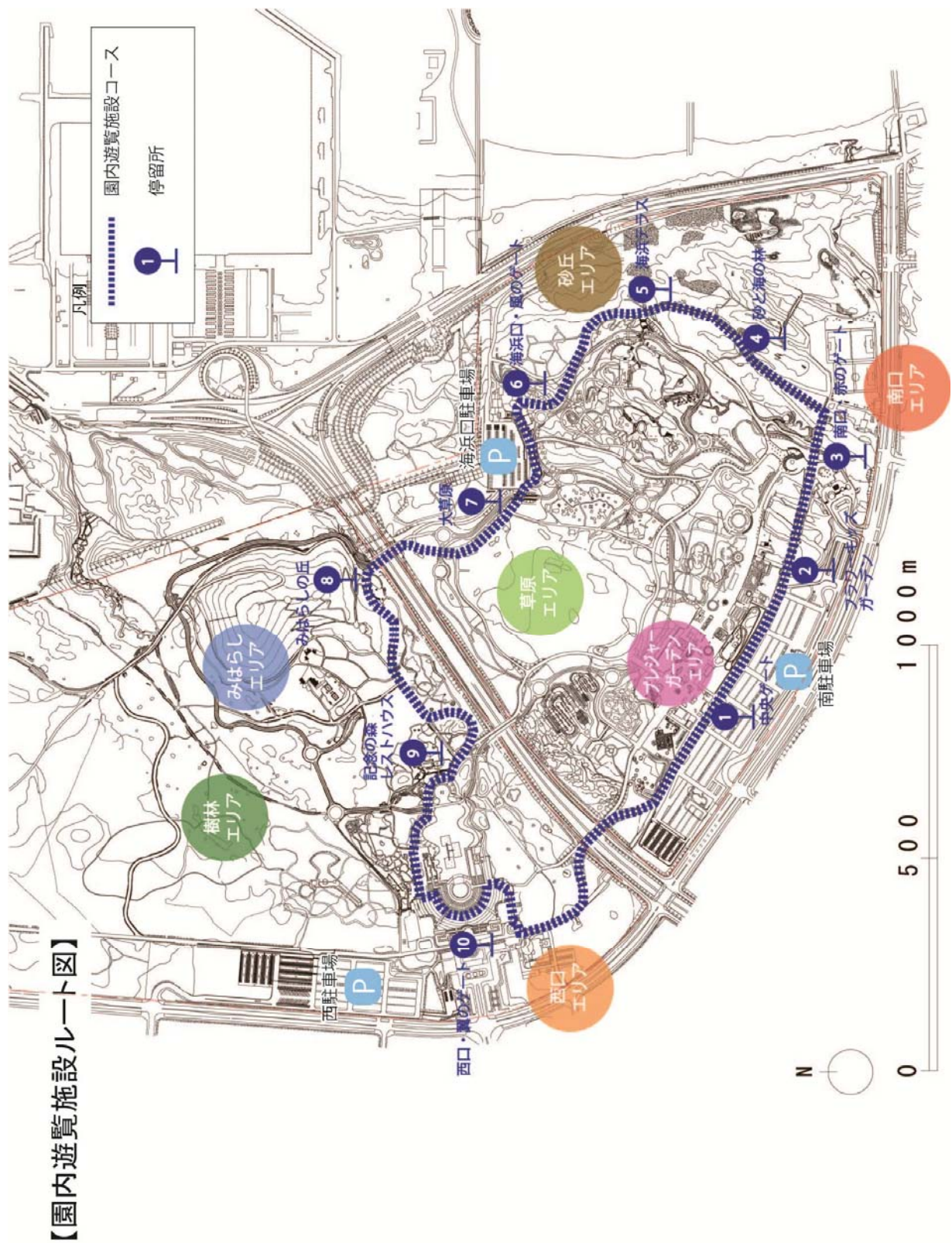
別紙 1 位置図



【事業区域図】

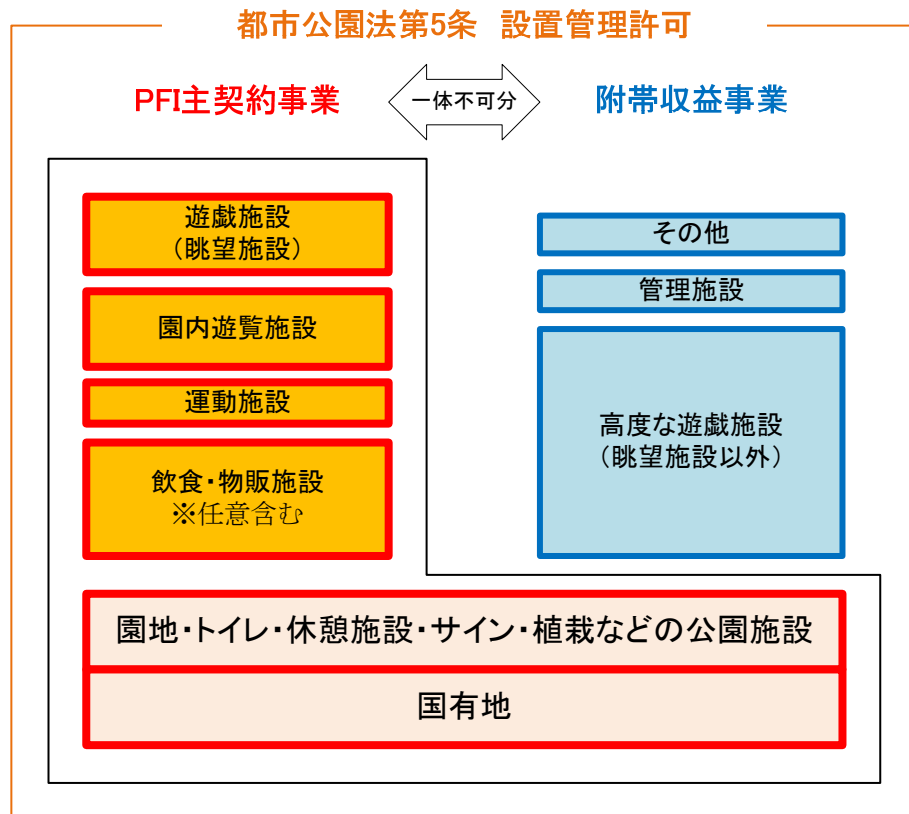


別紙3 園内遊覧施設ルート図



別紙 4 事業区分のイメージ図

- ①PFI 主契約事業：国が基本的な公園機能として要求水準を示す施設
 ②附帯収益事業：民間事業者が施設の選定・計画を含めて自ら実施する施設



別紙5 リスク分担表（案）

リスクの種類			リスクの内容	負担者	
				国	SPC
共通	募集リスク	応募手続リスク	募集要項等公表資料の誤り、内容の変更により生じる追加費用等	○	
		契約リスク	国の責めに帰すべき事由により、選定事業者と契約が結ばない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	○	
			選定事業者の責めに帰すべき事由により、契約が結ばない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等		○
			国及び選定事業者のいずれの責めにも帰さない事由により、契約が結ばない、又は契約手続きに時間がかかる場合に生じる追加費用等	○※1	○※1
	制度関連リスク	法令変更リスク	法令の変更・新設による増加費用等		○
		税制変更リスク	税制の変更・新設による増加費用等		○
		許認可リスク	国が取得すべき許認可の遅延により生じる増加費用等	○	
			SPC が取得すべき許認可の遅延により生じる増加費用等		○
		政策変更リスク	国の政策変更により、事業の内容が変更又は中止される場合に生じる増加費用等	○	
	社会リスク	住民対応リスク	国の提示条件に関する地域住民の要望、訴訟等への対応により生じる増加費用等	○	
			上記以外の要望、訴訟等への対応により生じる増加費用等		○
		環境問題リスク	SPC が行う業務に関する騒音、振動、有害物質の排出等により生じる増加費用等		○
		第三者賠償リスク	国の提示条件、指示により第三者に損害を与えた場合の賠償責任	○	
			上記以外の事由により第三者に損害を与えた場合の賠償責任		○
	経済リスク	資金調達リスク	事業に必要な資金の確保に関する費用等		○
		金利リスク	市場金利の変動による追加費用等		○
		物価変動リスク	物価変動による追加費用等		○
	事業中止・延期リスク		国の政策変更、指示等による事業の中止又は延期	○	
			上記以外の事由による事業の中止又は延期		○
	不可抗力リスク		地震・風水害等の自然災害、又は戦争・暴動等の人為的な事象により生じる増加費用等	○※2	△※2

リスクの種類		リスクの内容	負担者	
			国	SPC
設計・改修工事段階	計画変更リスク	国の指示による設計変更に伴う追加費用等	○	
		上記以外の事由による設計変更に伴う追加費用等		○
	工事費増大リスク	国の指示により生じる追加費用等	○	
		上記以外の事由により生じる追加費用等		○
	工事遅延リスク	国の指示による工事完了の遅延に伴う追加費用等	○	
		上記以外の事由による遅延に伴う追加費用等		○
	工事監理リスク	工事監理の不備等による増加費用等		○
維持管理・運営段階	計画変更リスク	国の指示により生じる追加費用等	○	
		上記以外の事由により生じる追加費用等		○
	性能リスク			○
	維持管理リスク	維持管理費増大リスク	○	
		上記以外の事由により生じる追加費用等		
		施設瑕疵リスク	○	○
		瑕疵担保期間中に発見された施設の瑕疵の修復費用		
		瑕疵担保期間終了後に発見された施設の瑕疵の修復費用		○
		施設の劣化に対して SPC が適切な維持管理業務を実施しなかったことによる施設の損傷に伴う費用等		○
	運営リスク	施設損傷リスク		○
		SPC の責めに帰すべき事由による事故・火災発生等による施設の損傷に伴う費用等		
		入園者に帰すべき事由による施設の損傷に伴う費用等		○
		運営費増大リスク	○	
		上記以外の事由により生じる追加費用等		
		需要変動リスク		○
		利用者対応リスク		○
		上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
契約終了時	性能リスク			○
	移管手続リスク			○

凡例 ○：主分担 △：従分担

※1 国及び SPC に生じた費用等はそれぞれ自らが負担するものとする。

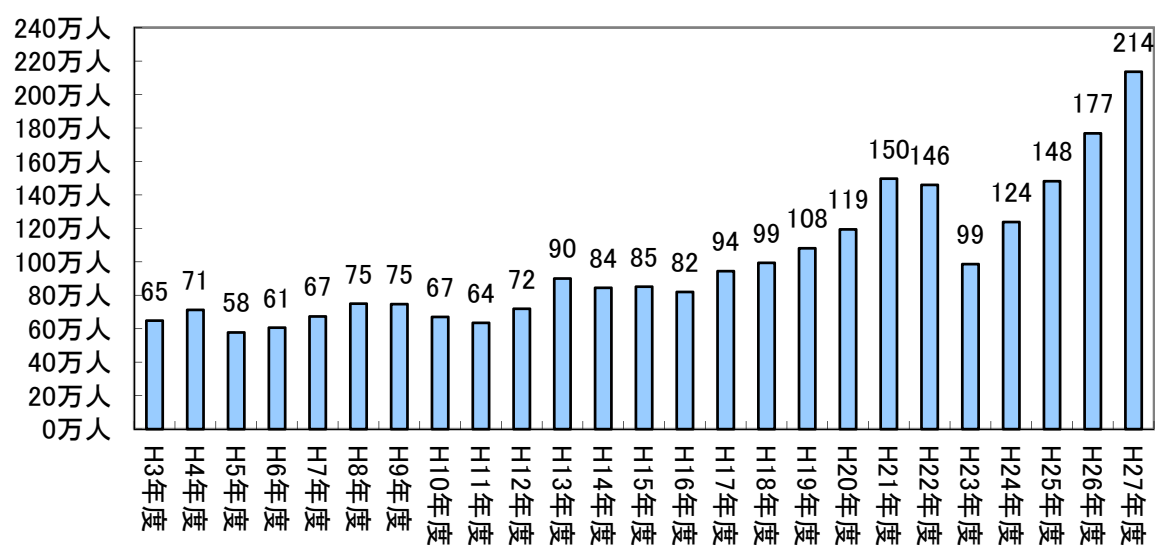
※2 国有財産については、原則として国の負担とするが、一定の金額までは SPC が負担する。その他の SPC の所有資産は全て SPC が負担する。

別紙 6 現在の施設営業状況

1. 年間入園者数の推移

図表 1 年間入園者数の推移（平成 3 年度～平成 27 年度）

年度	年間入園者数(万人)
平成 3 年度	64.8 万人
平成 4 年度	71.2 万人
平成 5 年度	57.8 万人
平成 6 年度	60.6 万人
平成 7 年度	67.3 万人
平成 8 年度	75.0 万人
平成 9 年度	74.6 万人
平成 10 年度	67.0 万人
平成 11 年度	63.5 万人
平成 12 年度	71.9 万人
平成 13 年度	90.0 万人
平成 14 年度	84.4 万人
平成 15 年度	85.1 万人
平成 16 年度	82.0 万人
平成 17 年度	94.4 万人
平成 18 年度	99.4 万人
平成 19 年度	108.0 万人
平成 20 年度	119.4 万人
平成 21 年度	149.7 万人
平成 22 年度	146.0 万人
平成 23 年度	98.6 万人
平成 24 年度	123.8 万人
平成 25 年度	148.2 万人
平成 26 年度	176.8 万人
平成 27 年度	213.7 万人



図表 2 年間入園者数の推移（平成 3 年度～平成 27 年度）

2. 平成27年度入園者数

図表3 平成27年度利用属性別月別入園者数の実績（出典：平成27年度入園者数調査）

入場ゲート	販売区分		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
西口ゲート	有料入園者 (人)	シルバー	37,262	54,573	2,696	1,214	3,125	5,271	46,472	4,710	1,152	1,748	1,889	7,101
		大人	106,495	243,719	7,668	6,162	255,213	38,259	114,774	21,745	4,872	5,981	5,036	18,221
		小人	7,832	19,918	1,134	1,120	10,944	6,618	6,433	3,776	924	1,454	641	3,687
	無料入園者 (人)	身体障害者	2,729	3,785	227	165	536	891	3,153	599	176	264	210	687
		一般	11,519	49,661	7,124	1,266	5,465	8,128	64,379	4,197	1,122	1,725	1,307	4,126
西口ゲート 計			165,837	371,656	18,849	9,927	275,283	59,167	235,211	35,027	8,246	11,172	9,083	33,822
南口ゲート	有料入園者 (人)	シルバー	438	902	210	577	192	178	635	380	155	143	103	196
		大人	2,590	5,684	597	2,491	4,309	1,536	2,227	1,043	2,034	412	360	4,565
		小人	756	606	43	1,045	2,830	536	232	268	104	156	32	987
	無料入園者 (人)	身体障害者	54	91	33	51	28	33	47	35	22	33	16	40
		一般	479	1,878	611	351	316	431	2,311	285	108	138	112	341
南口ゲート 計			4,317	9,161	1,494	4,515	7,675	2,714	5,452	2,011	2,423	882	623	6,129
中央ゲート	有料入園者 (人)	シルバー	13,644	21,421	5,301	2,258	3,546	5,402	22,904	6,337	2,093	2,606	1,671	5,647
		大人	46,775	90,543	13,625	16,378	33,448	33,555	55,765	26,263	10,928	14,798	8,863	25,551
		小人	11,266	15,666	3,595	7,235	17,657	11,507	8,542	7,856	4,260	6,333	2,760	11,291
	無料入園者 (人)	身体障害者	1,439	2,542	632	7,455	872	1,451	2,427	847	367	440	291	804
		一般	9,819	30,460	11,757	102	13,888	14,138	32,748	6,012	4,197	6,033	3,600	10,128
中央ゲート 計			82,943	160,632	34,910	33,428	69,411	66,053	122,386	47,315	21,845	30,210	17,185	53,421
海浜ゲート	有料入園者 (人)	シルバー	2,256	4,291	265	485	213	516	3,925	538	251	230	201	490
		大人	10,751	24,912	2,112	2,285	3,321	6,472	12,037	2,849	977	919	701	2,238
		小人	1,290	2,565	310	2,415	1,110	1,424	1,190	716	242	265	153	627
	無料入園者 (人)	身体障害者	220	444	75	581	66	135	433	78	15	28	23	61
		一般	1,421	5,489	1,267	6	735	1,536	6,974	841	305	246	214	587
海浜ゲート 計			15,938	37,701	4,029	5,772	5,445	10,083	24,559	5,022	1,790	1,688	1,292	4,003
総計			269,035	579,150	59,282	53,642	357,814	138,017	387,608	89,375	34,304	43,952	28,183	97,375

図表 4 平成 27 年度日別入園者数の実績 人数区分毎に日数を集計

人数区分	日数
30,001 人以上	15 日
30,000 人以下、10,001 人以上	36 日
10,000 人以下、3,001 人以上	90 日
3,000 人以下、1,001 人以上	97 日
1,000 人以下	128 日

3. 園内遊覧施設の運行状況

図表5 シーサイドトレインの車両編成数

期間	日数	曜日	編成車両
3月16日 ～ 3月31日	16日間	平日	3両
		土・日・祝	4両
4月1日 ～ 4月15日	15日間	平日・土・日・祝	4両
4月16日 ～ 4月25日	10日間	平日・土・日・祝	5両
4月29日 ～ 5月8日 (ゴールデンウィーク)	10日間	平日	10両
		土・日・祝	9両
5月9日 ～ 6月1日	24日間	平日	6両
		土・日・祝	6両
6月2日 ～ 6月15日	14日間	平日・土・日・祝	4両
6月16日 ～ 6月30日	15日間	平日・土・日・祝	4両
7月1日 ～ 7月19日 (夏休み)	19日間	平日	4両
		土・日・祝	4両
7月20日 ～ 8月31日	43日間	平日	4両
		土・日・祝・盆	5両
9月1日 ～ 9月15日	15日間	平日・土・日・祝	4両
9月16日 ～ 9月30日	15日間	平日・土・日・祝	7両
10月1日 ～ 11月3日	34日間	平日	8両
		土・日・祝	8両
11月4日 ～ 11月16日	13日間	平日	4両
		土・日・祝	4両
11月17日 ～ 3月15日	119日間	平日	2両
		土・日・祝	3両

※その他、平日に団体便が2両運行（要予約）

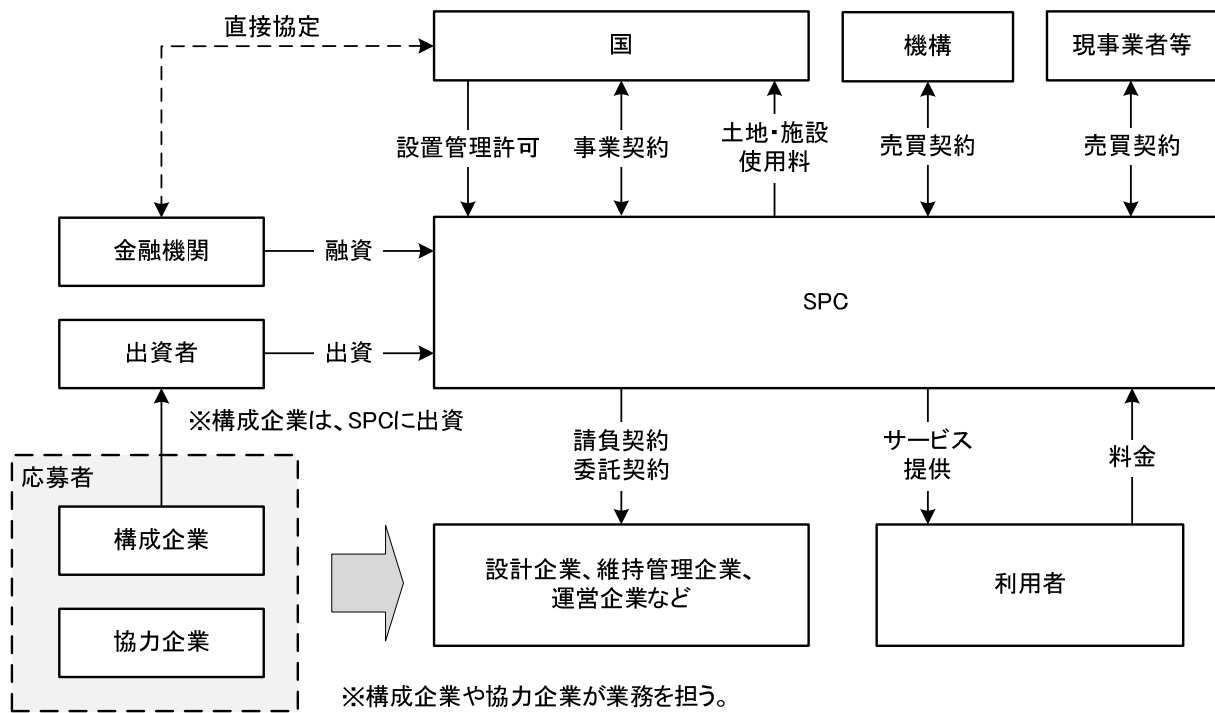
出典：平成28年度シーサイドトレイン基本編成表（平成28年3月16日～平成29年3月15日）

4. 開園時間の変更状況

図表6 平成27年度開園時間変更実績

対象エリア	期間	変更理由	開園時間
全エリア	4月29日 ～ 5月8日	フラワリング(ネモフィラ 早朝開園)	7:30 ～ 17:00
西口ゲート 沢田湧水地周辺	6月20日	ホテル観察会	9:30 ～ 20:30
全エリア	8月1日 ～ 8月2日 8月8日 ～ 8月9日	ROCK IN JAPAN 開 催	9:30 ～ 23:30
西口ゲート みはらしエリア	8月14日 ～ 8月23日	コキアと古民家周辺のラ イトアップ	9:30 ～ 21:00

別紙 7 本事業で想定される事業スキーム図



(様式1) ※実施方針に関する質問書(Microsoft Excel)を別途ダウンロードすること。

平成 年 月 日

実施方針に関する質問書

「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」に関する実施方針について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電 話	
	FAX	
	E-mail	

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容
1	1	第1	1	(1)	①	ア	〇〇〇〇	
2								
3								
4								
5								
6								
7								

- 注) 1. Microsoft Excel (Microsoft Excel2000で対応可能なバージョン) により作成すること。
2. 該当箇所の記入にあたっては、数値、記号は半角小文字で記入すること。
3. 行が不足する場合には、適宜調整すること。
4. 実施方針の該当箇所の順番に並べること。
5. 質問は、各No.につき1点とすること。(一つのNo.の中に複数の質問を含まないこと。)
6. 不開示を希望する質問についてはその旨を記載すること

(様式2) ※実施方針に関する意見書(Microsoft Excel)を別途ダウンロードすること。

平成 年 月 日

実施方針に関する意見書

「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」に関する実施方針について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電 話	
	FAX	
	E-mail	

No.	頁	章	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	意見の内容
1	1	第1	1	(1)	①	ア	〇〇〇〇	
2								
3								
4								
5								
6								
7								

- 注) 1. Microsoft Excel (Microsoft Excel2000で対応可能なバージョン) により作成すること。
 2. 該当箇所の記入にあたっては、数値、記号は半角小文字で記入すること。
 3. 行が不足する場合には、適宜調整すること。
 4. 実施方針の該当箇所の順番に並べること。
 5. 意見は、各No.につき1点とすること。(一つのNo.の中に複数の意見を含めないこと。)
 6. 不開示を希望する意見についてはその旨を記載すること