

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

平成29年7月

国土交通省関東地方整備局

## <目 次>

第1 事業者選定基準の位置づけ .....	1
第2 事業者選定の方法 .....	1
1. 選定方法の概要 .....	1
2. 事業者選定の体制 .....	1
3. 共通事項 .....	1
第3 審査の手順 .....	2
第4 第一次審査 .....	3
1. 資格審査 .....	3
2. 実績等審査 .....	3
第5 第二次審査 .....	3
1. 要求水準審査 .....	3
2. 提案審査 .....	3
3. 優先交渉権者の選定 .....	4
4. 評価内容の公表 .....	4

## 第1 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準は、国が優先交渉権者を選定するための方法、評価基準等を示したものであり、応募を希望する者に交付する募集要項と一体のものである。本事業者選定基準で使用する用語の定義については、募集要項に準ずるものとする。

## 第2 事業者選定の方法

### 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するものとする。

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する。なお、第一次審査における審査結果は、第二次審査に影響しないこととする。

### 2. 事業者選定の体制

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。有識者委員会は、各応募者からの提案書類に対する審査結果案を国に報告する。国はこれを受けて、優先交渉権者を選定する。有識者委員会の構成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

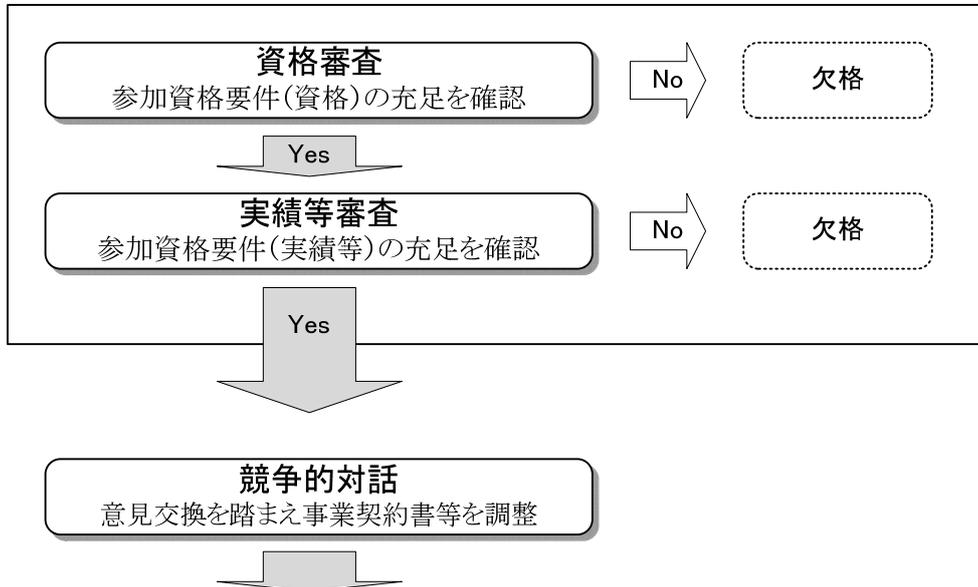
### 3. 共通事項

審査にあたっては、文章による提案を評価することを原則とする。提案に含まれたイメージ図あるいは提示を求める図面（以下、「図面等」という。）は、文章による記載内容の妥当性・現実性や各記載事項間での矛盾の有無を判断・確認するための補足資料であり、文章による記載内容と図面等に矛盾がある場合、文章による記載内容を優先するものとする。

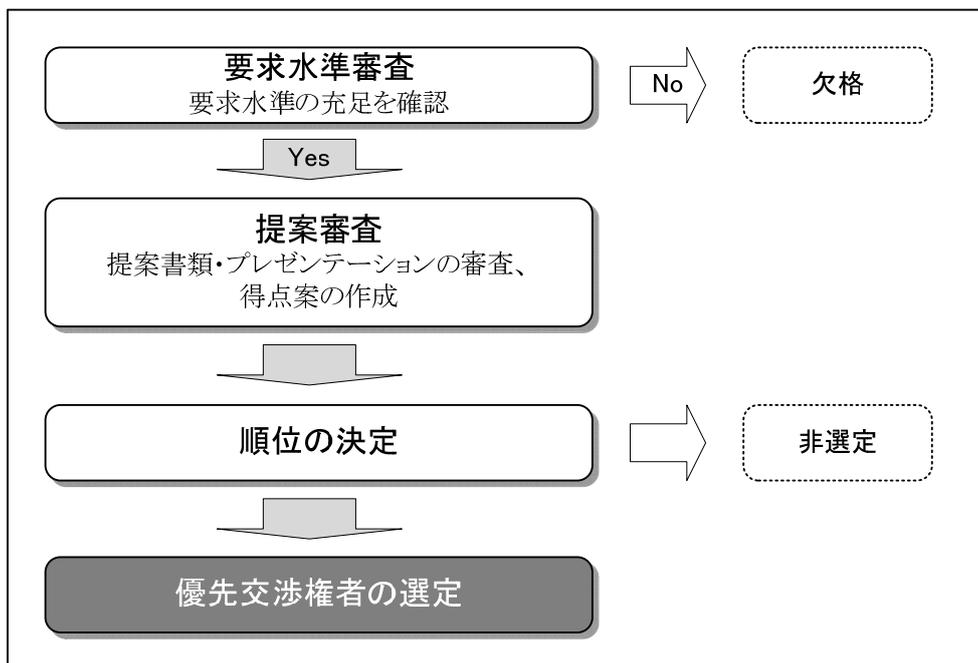
### 第3 審査の手順

審査の手順は、以下のとおりである。

#### 1. 第一次審査



#### 2. 第二次審査



## 第4 第一次審査

第二次審査資格者として適正な資格と、必要な能力があると認められるに値する実績を有するか否かを審査するものである。

第一次審査の手順及び方法は以下のとおりである。

### 1. 資格審査

応募者が募集要項等に示す資格要件を満たしているか否かの審査を行う。

### 2. 実績等審査

応募者が募集要項等に示す実績等の要件を満たしているか否かの審査を行う。

## 第5 第二次審査

第二次審査参加者の中から、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定するものである。第二次審査の手順及び方法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。なお、事業提案に求める記載事項は様式集及び提案書類の作成要領に示す。

事業提案は、国が求める要求水準に対して、どのように対処するのかを具体的かつ簡潔に記載することが求められる。国は、事業提案が要求水準を充足する妥当な方法、内容であると判断できる場合にこれを充足するものとして判断する。

### 2. 提案審査

国との競争的対話を経た上で、第二次審査参加者が提案する本事業に関する具体的な目標及び計画並びに個別の施策が適切なものとなっているか、また、それらが実現可能性の高いものかについて審査を行う。

有識者委員会では、事業提案について協議及び第5 2.（2）審査項目の評価方法に基づく採点を行い、得点案を作成し、国に報告する。なお、有識者委員会における審査では、提案書類の審査に加えて、有識者委員会に対するプレゼンテーション（質疑応答を含む。）による事業提案の確認を行うものとする。

なお、第二次審査参加者の提示した事業提案については、当該第二次審査参加者との事業契約を締結する場合には、その内容が要求水準書等に反映されるとともに、事業者は、これを履行しなければならない。また、プレゼンテーションにおいてなされた事業提案に対する質問への回答についても同様の取扱いとする。

#### （1）提案審査における審査項目

提案審査における審査項目、評価の視点及び対応する様式は、表1 第二次審査における審査項目に記載のとおりである。各審査項目は、対応する様式によってのみ審査する。

## (2) 審査項目の評価方法

委員が審査を行うにあたっては、必要に応じて行うヒアリングや第二次審査参加者からのプレゼンテーションを踏まえ、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。

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。

## (3) 有識者委員会の評価の決定

有識者委員会は、合議により算出された参考得点案を付して国に報告する。

### 3. 優先交渉権者の選定

国は、1. 及び2. の結果を踏まえ、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。また、第二位の第二次審査参加者を次点交渉権者として選定する。

### 4. 評価内容の公表

国は、優先交渉権者を選定した後、有識者委員会の議事内容を参考に審査項目について審議した内容を明確化し、事業提案に関する評価内容を公表する。

表1：第二次審査における審査項目（100点満点）

審査項目		評価の視点	配点	様式	枚数		
1. 事業の実施方針	1-1.事業実施方針	① 本事業の背景や目的を十分に理解したうえで、民間の創意工夫による魅力向上が期待できる取組方針となっているか。 ② 本事業の特徴を踏まえ、公園とともに発展するというビジョンや事業目標の設定が合理的かつ実現性が高い提案となっているか。	4	20	様式 5-1	2	
	1-2.事業の実施体制	① 事業の実施体制(役割分担や出資構成等)が本事業の推進に資するものとなっているか。 ② SPC の企業統治の仕組みが明示されており、ガバナンスの確保と合理的な意思決定が可能なものとなっているか。	4		様式 5-2	1	
	1-3.職員等の配置・教育方針	① 高度なノウハウを有する本施設の維持管理・運営について、需要変動に対するサービス水準の維持及び業務効率化の工夫を含め、適切な職員の配置計画となっているか。 ② 機構及び現事業者からの事業の引継計画が優れた提案となっているか。 ③ 安全安心や集客、職員確保の観点から、優れた教育訓練計画となっているか。	4		様式 5-3	1	
	1-4.品質確保と事業継続への取組	① 経験に基づく安全に関する課題認識(特に、園内遊覧施設、眺望施設及び高度な遊戯施設)とともに、その具体的な方策が提案されているか。 ② 重大リスクの適切な認識とともに、リスクの軽減・回避方策が優れた提案となっているか。 ③ セルフモニタリングによる品質維持や安全確保に加え、事業目標の達成状況や市場環境の動向を定期的に確認するなど、継続的な改善活動を図る姿勢やその具体的な方策が優れた提案となっているか。	8		様式 5-4	2	
2. 資金調達及び収支計画	2-1.収入及び支出の見込み	① 需要予測や収入及び支出の計画値が提案内容と整合が取れているか。 ② 中長期の更新投資が適切に反映された収支計画となっているか。 ③ 収入及び支出の根拠等が明確かつ合理的で実現性の高い計画となっているか。	4	6	様式 6-1 + 様式 6-3	2 + 適宜	
	2-2.資金調達・償還計画	① 資金調達や償還計画が応募者毎の特性に応じて合理的な計画であるか、金融機関との検討熟度の高さが伺える提案となっているか。 ② 事業への参加や継続の動機づけとなる投資利回りの目標設定や予備的資金の確保方法が合理的な計画となっているか。	2		様式 6-2	1	
3. 全体施設計画	3-1.全体施設プラン	① 事業方針に示した“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”など、公園と一体的な空間演出やサービス向上について優れた提案となっているか。 ② エリア管理方式に伴う事業区域内の整備や管理方針について、質の確保と効率化等の観点において優れた提案となっているか。	8	22	様式 7-1 + 配置計画図 イメージ図	1 + 適宜	
	3-2.改修・設置期間における休業短縮及び機能維持	① 改修及び更新による魅力向上を期待する一方で、公園施設としての継続性も重要な視点であることを踏まえ、休業期間の短縮や仮設を含めた機能維持への配慮・工夫が具体的かつ実現性の高い提案となっているか。	6		様式 7-2	1	
	3-3.利用促進・広報の取組	① 周辺地域及び広域からの誘致を目的とした企画・営業及び広報活動(料金施策、イベント等の実施などを含む)の計画が具体的かつ実現性の高い提案となっているか。 ② 花鑑賞を主目的とする入園者をプレジャーガーデンエリアに誘引するなど、本事業の収益性への貢献とともに公園全体への効果が期待できる提案がなされているか。 ③ 地域活性化に資する地域連携について具体的かつ実現性の高い提案がなされているか。	4		様式 7-3	1	
	3-4.拡張可能エリア等の利用提案	① 国有財産の有効活用という観点から、拡張可能エリアの利用提案について加点する。 ② 使用計画が本事業及び公園に及ぼす効果及び実現性が高い提案となっているか。	4		様式 7-4	1	
4. 個別施設に関する提案	4-1.飲食・物販施設	①コンセプト及び整備計画	① 飲食・物販施設の位置づけや可能性を踏まえたコンセプト設定及び整備計画が優れた提案となっているか。	8	16	様式 8-1	4
		②営業方針	① 前項のコンセプトの実現方策として具体的かつ実現性の高い営業方針の提案となっているか。	8			
	4-2.園内遊覧施設	①運行計画	① 利用者の動向等を踏まえたサービス水準の設定と具体的かつ実現性の高い運行計画(車両編成、運行間隔等)となっているか。 ② 運行計画と整合のとれた車両等の設備投資や職員配置となっているか。 ③ 歩行者との交錯に関する安全対策について、具体的かつ実現性の高い提案がなされているか。	8	12	様式 8-2	2
		②利用促進策	① 利用促進策(運行ルート、デザイン、ガイド、暑さ・寒さ対策など)について具体的かつ実現性の高い提案となっているか。	4			
	4-3.眺望施設及び高度な遊戯施設	①コンセプト及び整備計画	① 遊園地事業や本施設の特徴及び要求水準を踏まえ、応募者の提案する整備コンセプトや取組方針が優れた提案となっているか。 ② 経験に基づく市場分析とビジネスプランの提案が、事業性の確保や本公園の集客の原動力の一つとして期待できる優れた提案となっているか。	6	14	様式 8-3 + 様式 6-3 + イメージ図	3 + 適宜 + 適宜
②中長期の更新投資計画		① 遊戯施設の劣化・陳腐化に対する中長期の更新投資の方針が、施設の安全確保及び魅力維持に資する優れた提案となっているか。 ② 更新投資に係るモニタリングの指標や方法、その反映方法が明快かつ合理的で実現可能性が高い提案となっているか。	8				
5. その他	5-1.その他の取組に関する提案	① 収益計画を上回る収益が得られた場合において、本公園全体の魅力向上に貢献する具体的かつ実現性の高い提案があれば加点する。 ② その他、本事業の目的に資する具体的かつ実現性の高い提案があれば加点する。	10	10	様式 9-1	1	