

「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、海の中道海浜公園研修宿泊施設等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29年4月3日

九州地方整備局長 小平田 浩司

海の中道海浜公園研修宿泊施設等
管理運営事業

民間事業者選定結果

平成 29 年 4 月

1. 事業概要

(1) 事業名称

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業

(2) 事業の対象となる公共施設等の名称及び種類

① 名称

海の中道海浜公園研修宿泊施設等

② 種類

都市公園法に基づく公園施設（便益施設・運動施設）

(3) 公共施設等の管理者

九州地方整備局長 小平田 浩司

(4) 事業内容

海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業（以下、「本事業」という。）を実施する事業者として九州地方整備局より決定された民間事業者（以下、「選定事業候補者」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。）を設立し、SPC は宿泊施設（ホテル）、研修棟、マリナー、テニスコート、駐車場及びシオヤ岬レストハウス（以下、これらを総称して「本施設」という。）のうち宿泊施設（ホテル）、マリナー及び駐車場 B の建築物及び構築物等を所有した上で、以下の業務を実施する。

① 宿泊施設（ホテル）等管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

② マリナー管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

③ テニスコート管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

④ 駐車場管理運営業務

- ・維持管理業務
- ・運営業務

⑤ 解体撤去工事業務

- ・解体撤去工事設計業務
- ・解体撤去工事業務

⑥ 改修工事業務（提案がある場合のみ。）

- ・改修工事設計業務

・改修工事業務

(5) 事業期間

事業契約の締結日から平成 52 年 3 月 31 日までの期間とする。

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 28 年 4 月 27 日
特定事業の選定	平成 28 年 7 月 12 日
募集要項等の公表	平成 28 年 9 月 2 日
第一次審査資料の提出期限	平成 28 年 10 月 21 日
第一次審査結果の通知	平成 28 年 11 月 14 日
第二次審査資料の提出期限	平成 29 年 1 月 18 日
選定事業候補者の決定	平成 29 年 3 月 28 日

3. 民間事業者選定方法

(1) 選定方法の概要

民間事業者には、本施設の維持管理・運営の専門的な知識やノウハウが求められる。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し、提案を総合的に評価した。

民間事業者選定は、参加資格確認を行う「第一次審査」を経て、参加資格があると認められた者から提案書類を受け付け、「第二次審査」として具体的な事業計画等の内容を審査した。

(2) 選定体制

九州地方整備局は民間事業者を選定するにあたり、客観的な評価を行うために、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 有識者委員会」（以下、有識者委員会）を設置した。

有識者委員会は、事業提案の採点結果をとりまとめ、審査結果案を作成し、九州地方整備局に報告した。九州地方整備局は事業提案審査により決定された得点を基に、選定事業候補者を決定した。

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

◎包清 博之	九州大学大学院芸術工学研究院教授
香野 剛	公認会計士
河野 正光	帝京大学経済学部教授
西島 浩之	一般社団法人 日本マリーナ・ビーチ協会理事長
宮崎 晃	弁護士

◎は委員長（五十音順、敬称略）

有識者委員会 開催経緯

平成 28 年 3 月 22 日	第 1 回有識者委員会
平成 28 年 6 月 27 日	第 2 回有識者委員会
平成 28 年 8 月 9 日	第 3 回有識者委員会
平成 29 年 2 月 16 日	第 4 回有識者委員会
平成 29 年 3 月 7 日	第 5 回有識者委員会

4. 第一次審査

(1) 第一次審査の結果

平成 28 年 10 月 21 日までに 2 者から第一次審査資料の提出があり、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 28 年 11 月 14 日にその結果を通知した。

なお、上記 2 者のうち 1 者は平成 29 年 1 月 16 日に参加を辞退したため、以下に示す残りの 1 者について第二次審査の手続きを進めた。

代表企業：株式会社 Plan・Do・See

構成企業：株式会社ササキコーポレーション

協力企業：株式会社創建サービス

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

事業提案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、全てを満たしている場合に要求水準審査点として 60 点を付与し、一部でも満たしていない場合は欠格とする。

② 事業提案審査

優れた事業提案と認められるものについては、その程度に応じ、審査項目毎に得点を付与する。事業提案審査による配点は 40 点満点とし、要求水準審査点 60 点と事業提案審査点 40 点との合計 100 点満点とし、各審査項目に配点が付されている。

1) 有識者委員会における採点・審査結果案作成

有識者委員会において、各審査項目の内容について優れた提案がなされているかを審査し、「海の中道海浜公園研修宿泊施設等管理運営事業 事業者選定基準」に示す評価の視点に基づいて事業提案の採点を行う。

有識者委員会は、採点結果をとりまとめ、審査結果案を作成し、九州地方整備局に提出する。

2) 九州地方整備局による審査結果の決定

九州地方整備局は、有識者委員会より報告された審査結果案を基に得点を決定する。

③ 選定事業候補者の決定

九州地方整備局は、事業提案審査により決定された得点を基に、選定事業候補者を決定する。

(2) 要求水準審査

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) 事業提案審査

審査基準に基づき、有識者委員会において事業提案の審査を行った。

(4) 得点及び特定事業候補者等の決定

有識者委員会の審査結果を受け、九州地方整備局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、九州地方整備局は、株式会社 Plan・Do・See を選定事業候補者に決定した。

提案内容等の評価点

審査項目		配点	応募者の得点
要求水準審査点		60	60
事業の実施方針 及び実施体制	事業実施方針	4	3.00
	実施体制・スタッフ教育	2	1.50
	リスクへの対応	2	1.50
	セルフモニタリング方策	1	0.50
	地域や環境への配慮	2	1.50
	小計	11	8.00
資金調達及び 収支計画	収入及び支出の見込み	4	2.00
	資金調達・償還計画	2	1.00
	出資者の構成・出資条件	2	1.00
	資金不足時の対応	2	1.00
	小計	10	5.00
維持管理計画	本施設の維持管理、更新・修繕計画	4	2.00
	小計	4	2.00
運営計画	利用促進・広報	2	1.00
	宿泊施設（ホテル）等の運営	5	3.75
	マリーナの運営	2	1.50
	テニスコートの運営	2	1.00
	小計	11	7.25
解体撤去計画	ホテル、マリーナ、駐車場Bの解体撤去工事業務	2	1.50
	小計	2	1.50
その他	業務全般	2	1.00
	小計	2	1.00
事業提案審査点		40	24.75
合計		100	84.75

6. 審査講評

(1) 総評

本事業は、国営海の中道海浜公園の公園施設である研修宿泊施設等の長期的な管理・運営を行うとともに、管理運営の終了後は本施設のうち宿泊施設（ホテル）、マリーナ及び駐車場 B の解体撤去を実施するものであり、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及び一部施設の解体撤去を行うという、本事業の目的を達成する提案であった。

(2) 個別講評

① 事業実施方針及び実施体制

1) 事業実施方針

本事業の特徴への理解度が高いこと、また事業を実施する上での数値目標が明確であり積極的に取り組む姿勢が見られること等、優れた提案と認められる。

2) 実施体制・スタッフ教育

各業務の実施体制が明確に示されていること、またスタッフの教育方針も具体的であること等、優れた提案と認められる。

3) リスクへの対応

想定されるリスクが網羅的に整理されその具体的な対策が示されていること、充実した保険付保の提案であること等、優れた提案と認められる。

4) セルフモニタリング

セルフモニタリングの手続きにあたって、代表企業と構成企業が相互チェックを行う等、いくつかの優れている点が認められる。

5) 地域や環境への配慮

周辺地域の活性化や地元の人材を優先的に採用する等具体的な提案がなされており、優れた提案と認められる。

② 資金調達及び収支計画

1) 収入及び支出の見込み

過去の実績及び第三者機関による需要予測を踏まえた想定がされている等、いくつかの優れている点が認められる。

2) 資金調達・償還計画

代表企業が資金調達に責任を持つ等、いくつかの優れている点が認められる。

3) 出資者の構成・出資条件

配当政策の考え方において通常配当は行われなことが示されている等、いくつかの優れている点が認められる。

4) 資金不足時の対応

資金不足発生時の具体的な方策として代表企業からの借入を行うことが示されている等、いくつかの優れている点が認められる。

③維持管理計画

1) 本施設の維持管理、更新・修繕計画

施設の現状を踏まえ、本施設を良好な状態に維持するための方策として、初期段階の大規模改修や長期にわたる更新と修繕計画が示されている等、いくつかの優れている点が認められる。

④運営計画

1) 利用促進・広報

各施設の利用者誘致のため、集客ターゲットごとの広報戦略が検討されている等、いくつかの優れている点が認められる。

2) 宿泊施設（ホテル）等の運営

個人利用、団体利用等それぞれのニーズに対応したターゲットごとの具体的なサービス内容が検討されていること、地域の発展に寄与する運営として海の中道海浜公園やマリニワールドとの連携が示されている等、優れた提案と認められる。

3) マリーナの運営

海の楽しみ体験についての取り組み等様々なレジャーが検討されていること、また海をテーマにした教養・文化の啓蒙・普及についても具体的な提案がなされている等、優れた提案と認められる。

4) テニスコートの運営

幅広い利用客層へのサービスの内容・提供方法について具体的に検討されている点等、いくつかの優れている点が認められる。

⑤解体撤去計画

1) ホテル、マリーナ、駐車場Bの解体撤去工事業務

解体撤去費用の積立てを行うこと、解体撤去工事実施予定者の選定・発注について国土交通省の選定・発注方式に準拠する提案がなされている等、優れた提案と認められる。

⑥その他

1) 業務全般

事業終了後のマリーナ利用者について、別のマリーナへの優先移転の権利付与の提案がなされている等、いくつかの優れている点が認められる。