

# 道立噴火湾パノラマパーク におけるPFI事業について

北海道建設部公園下水道課

# 道立広域公園について

# 道立広域公園配置計画

圏域	地域	公園数	主要都市	市町村	面積 (km <sup>2</sup> )	人口(千人)		公園名	都市名	事業年度
						H7	将来			
道南	S-1	1	函館	1市11町1村	2,312	426	425	道南四季の杜園	函館市	H10～H16
	S-2	1	八雲 江差	14町	4,270	105	96	噴火湾パノラマパーク	八雲町	H13～H21
道央	M-1	3	札幌 岩見沢	10市7町4村	6,113	2,367	2,619	真駒内公園	札幌市	完成
	M-2							国営滝野すずらん丘陵公園	札幌市	S53～
	M-3							野幌総合運動公園	江別市	完成
	M-4	1	小樽 余市	1市13町6村	4,312	275	244			
	M-5	1	滝川 深川	6市10町	4,015	193	160	北海道子どもの国	砂川市	完成
	M-6	1	室蘭 登別	3市3町2村	1,358	226	195			
	M-7	1	苫小牧 白老	1市6町	2,346	219	220			
	M-8	1	静内 浦河	9町	4,838	90	80			
道北	N-1	1	旭川 富良野	2市11町1村	5,664	468	478			
	N-2	1	留萌 羽幌	1市5町1村	3,101	62	54			
	N-3	1	稚内	1市10町1村	5,006	94	84	宗谷ふれあい公園	稚内市	完成
	N-4	1	名寄 土別	2市7町1村	4,206	86	76	サンピラーパーク	名寄市	H13～H21
オホーツク	O-1	1	北見 網走	2市11町1村	5,548	255	257	オホーツク公園	網走市	完成
	O-2	1	紋別 遠軽	1市9町2村	5,140	92	86	オホーツク流水公園	紋別市	H14～H22
十勝	T-1	1	帯広	1市16町3村	10,831	357	365	十勝エコロジーパーク	音更町他	H10～H18
釧路根室	K-1	1	釧路	1市8町1村	6,004	288	285			
	K-2	1	根室 中標津	1市4町	3,459	89	86	ゆめの森公園	中標津町	完成
6圏域	17地域	19箇所	道立広域公園は18		78,521	5,692	5,810	19箇所(国営含む)		

# 道立広域公園配置図

全面供用公園 6

一部供用公園 2

整備中公園 3

道立宗谷ふれあい公園  
(稚内市)

道立サンピラーパーク  
(名寄市)

北海道子どもの国  
(砂川市)

道立オホーツク  
流水公園  
(紋別市)

道立野幌  
総合運動公園  
(江別市)

道立オホーツク公園  
(網走市)

道立真駒内公園  
(札幌市)

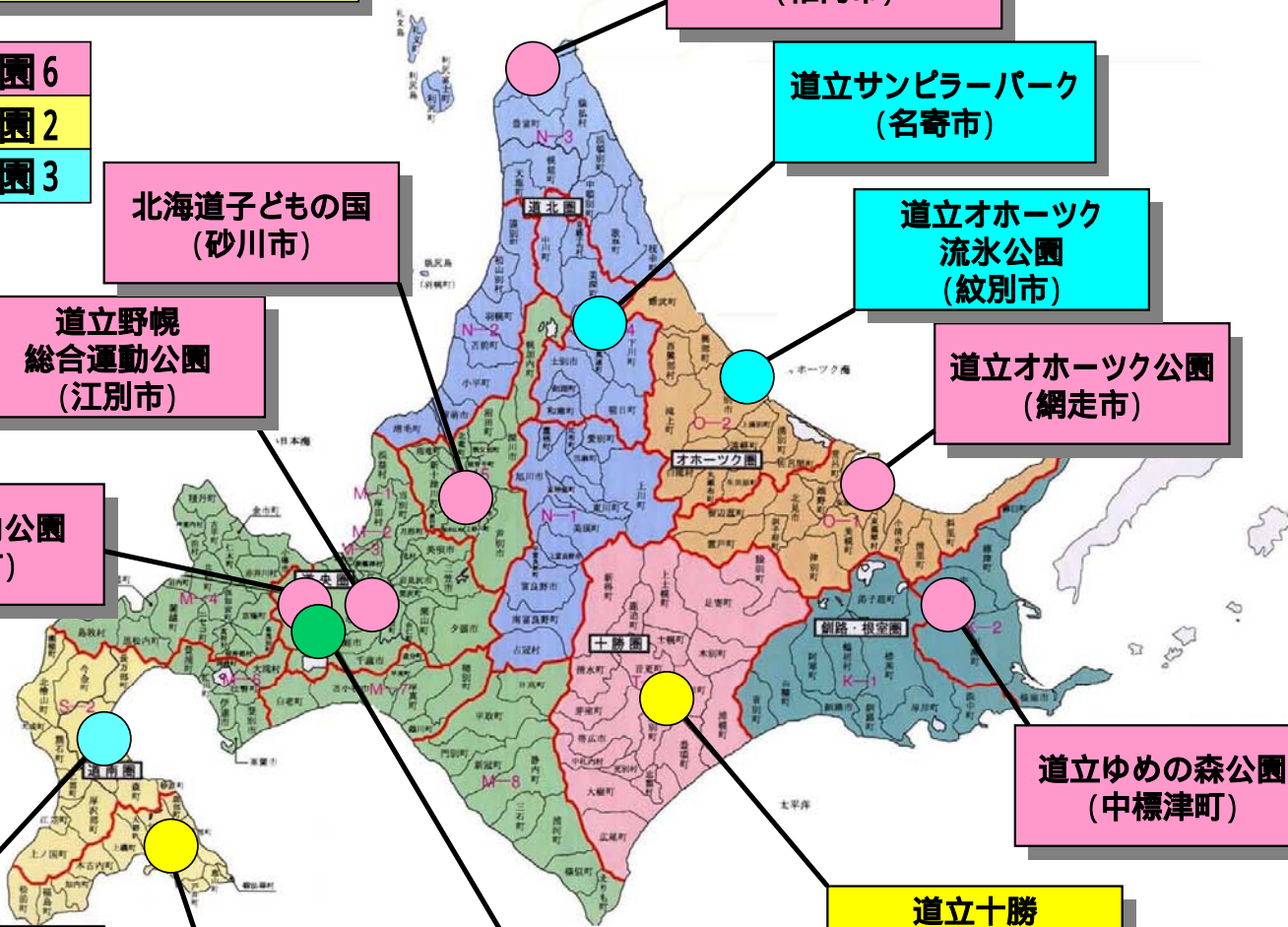
道立ゆめの森公園  
(中標津町)

道立噴火湾  
パノラマパーク  
(八雲町)

道立道南  
四季の杜公園  
(函館市)

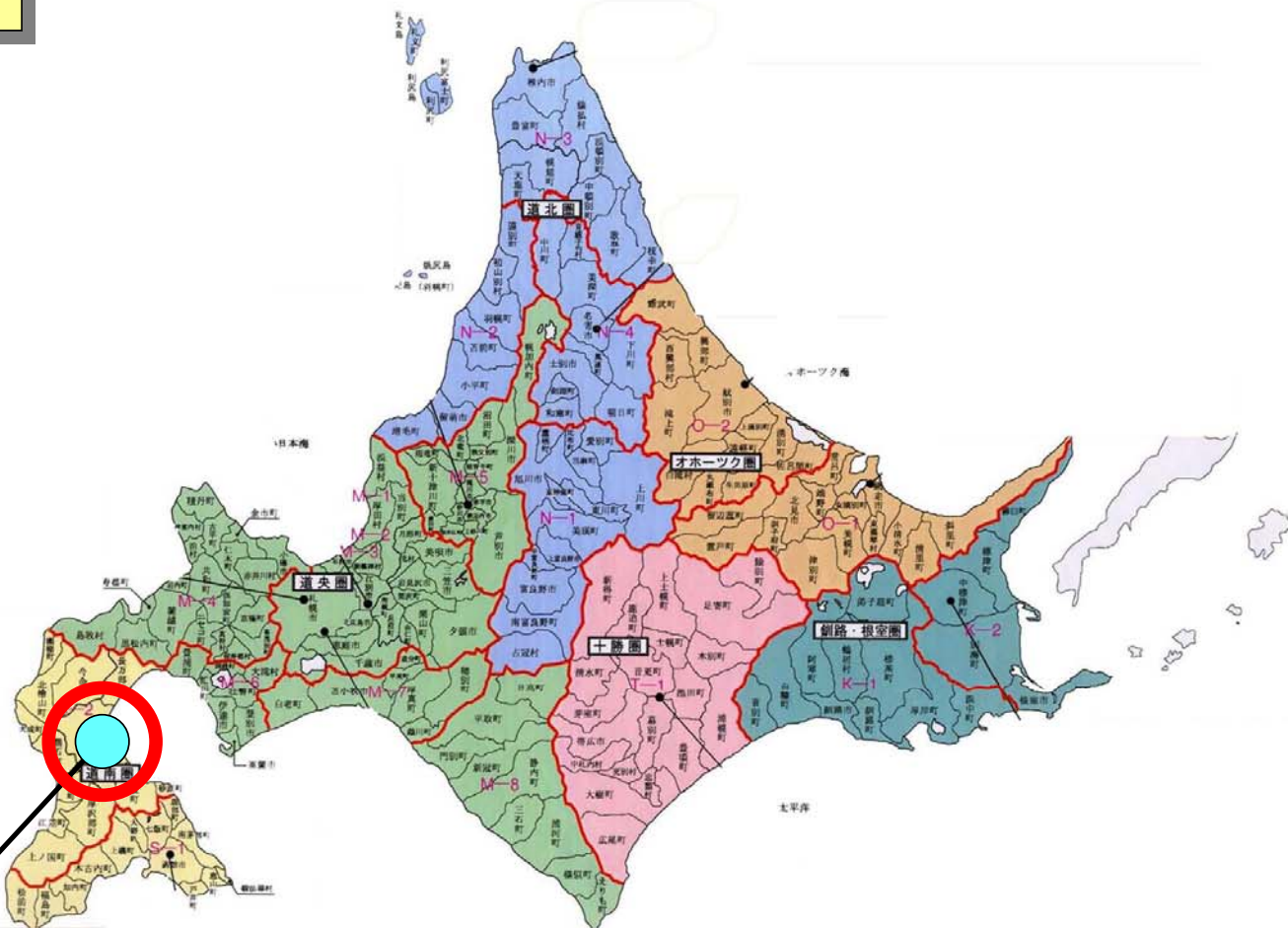
国営滝野  
すずらん丘陵公園  
(札幌市)

道立十勝  
エコロジーパーク  
(音更町他)



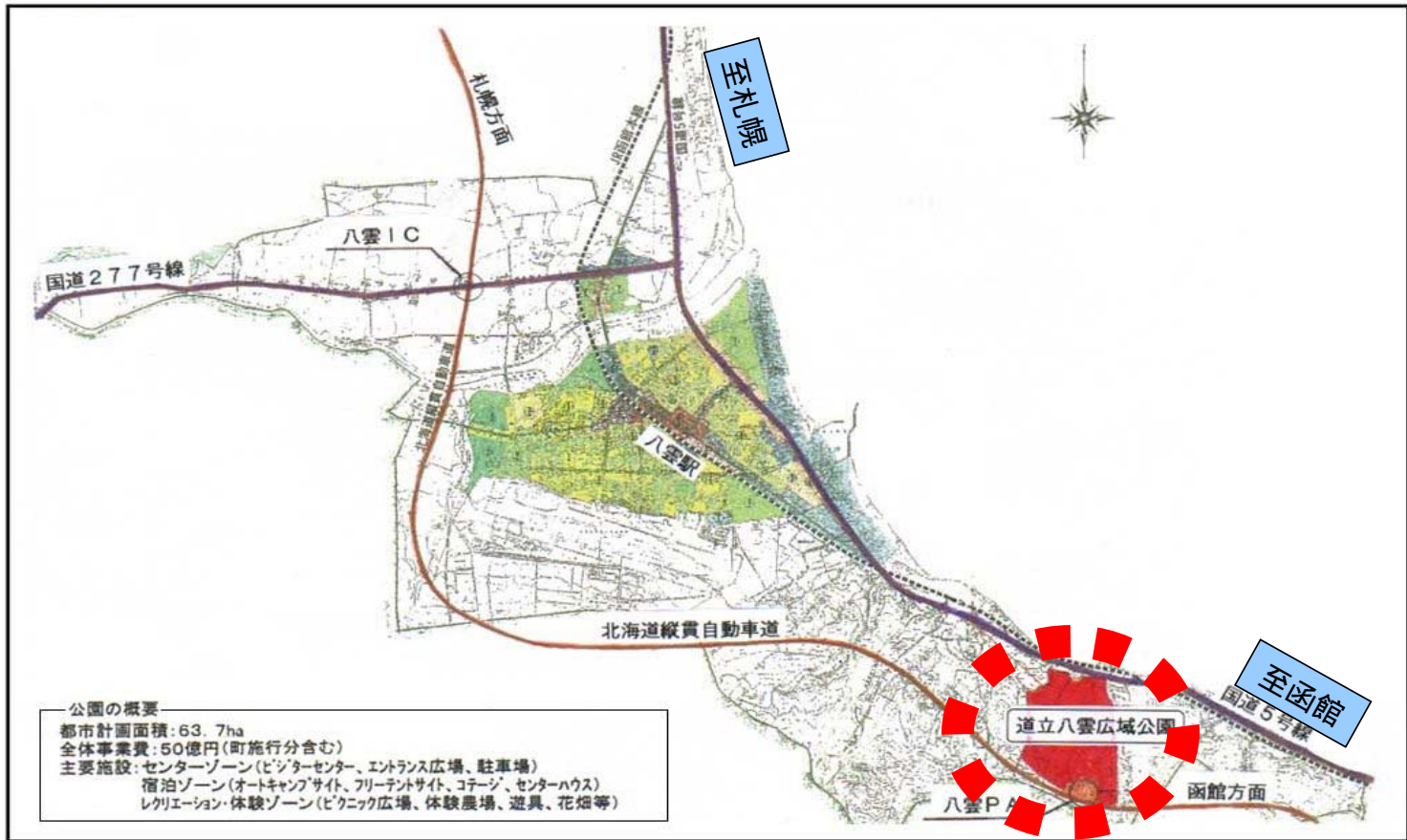
# 道立噴火湾パノラマパークについて

# 位置図



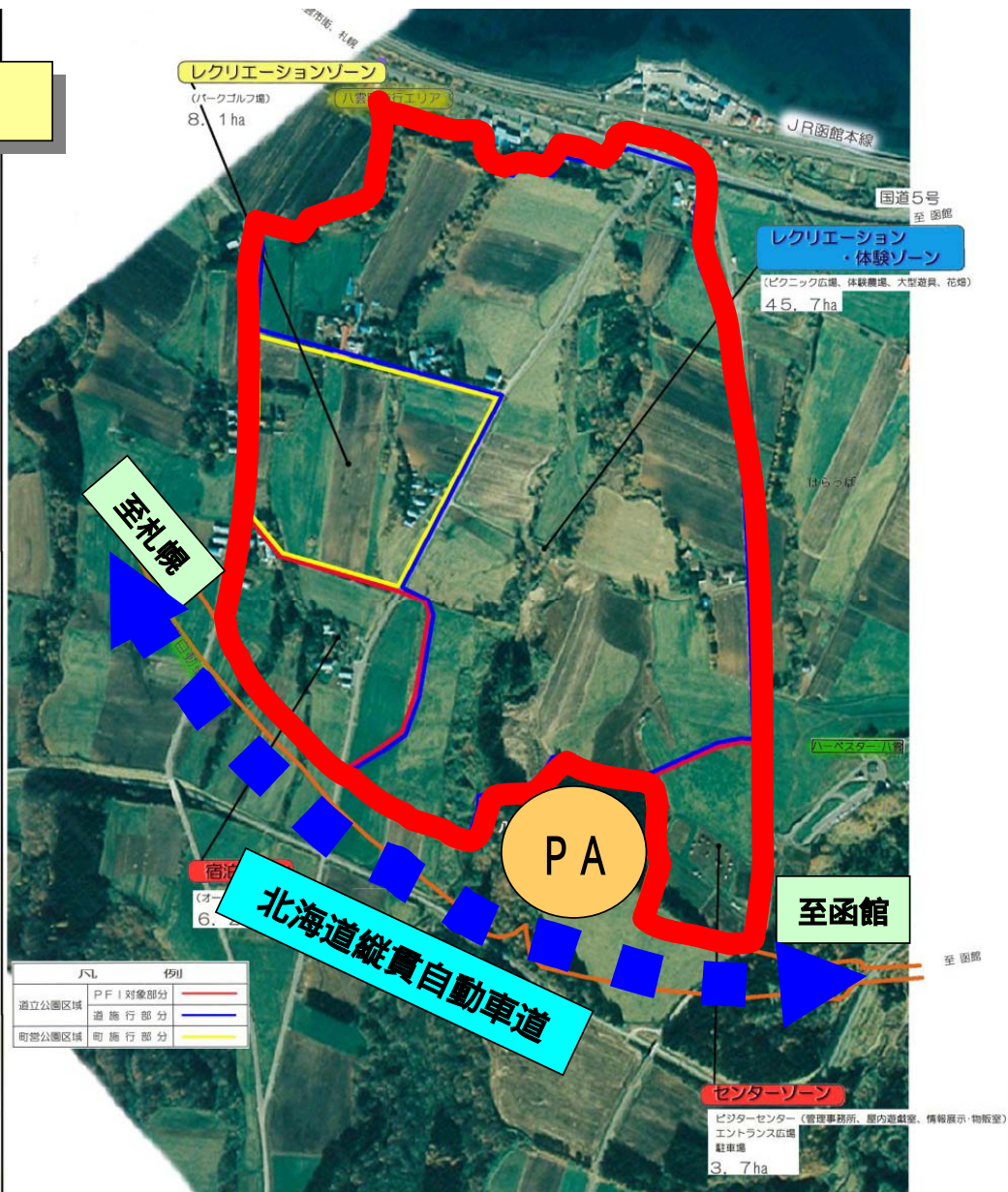
道立噴火湾  
パノラマパーク  
(八雲町)

# 位置図



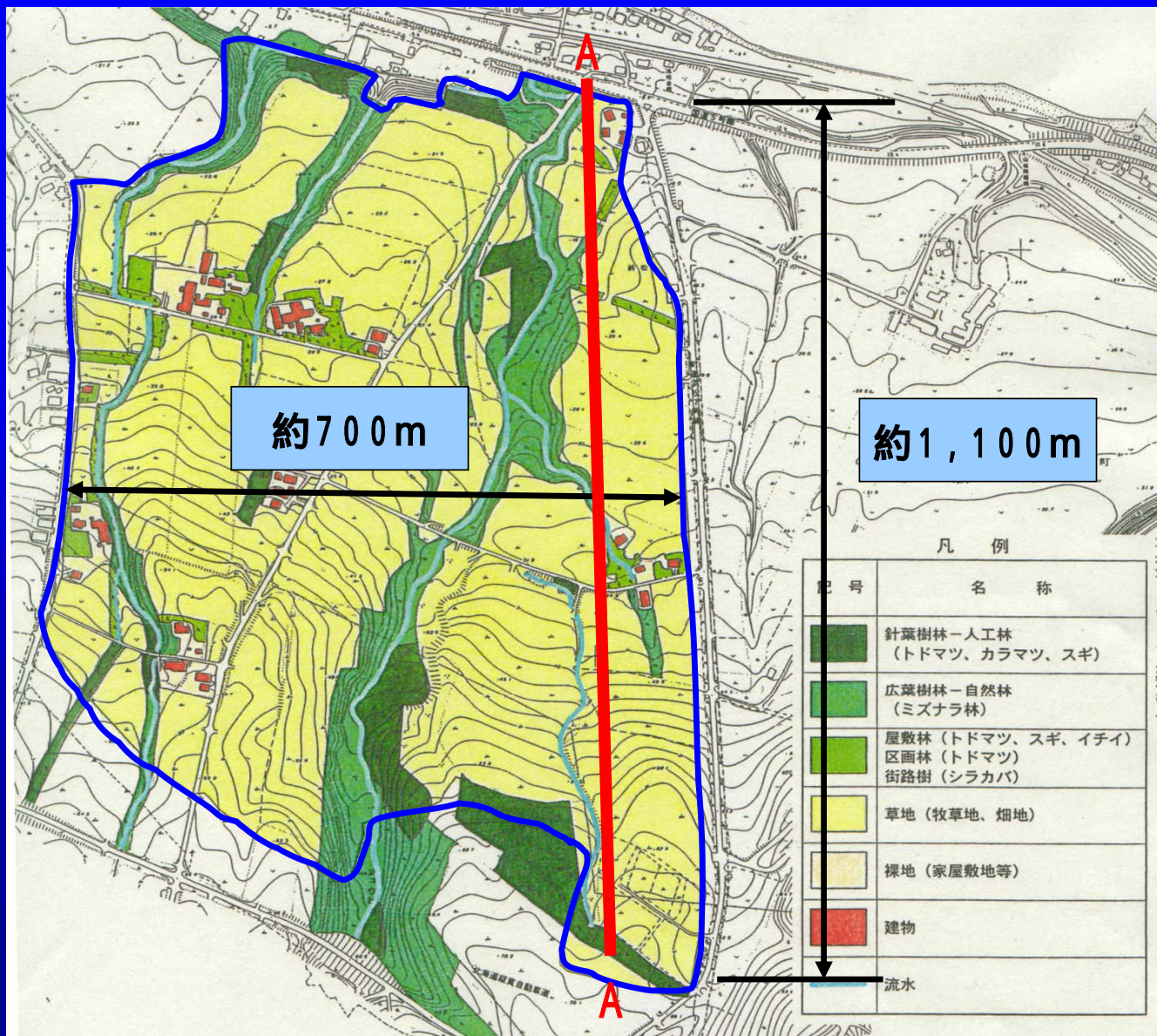
八雲町の市街地から、函館方面に約4km離れた、海が眺められる丘陵地に道立噴火湾パノラマパークがあります。

# 航空写真





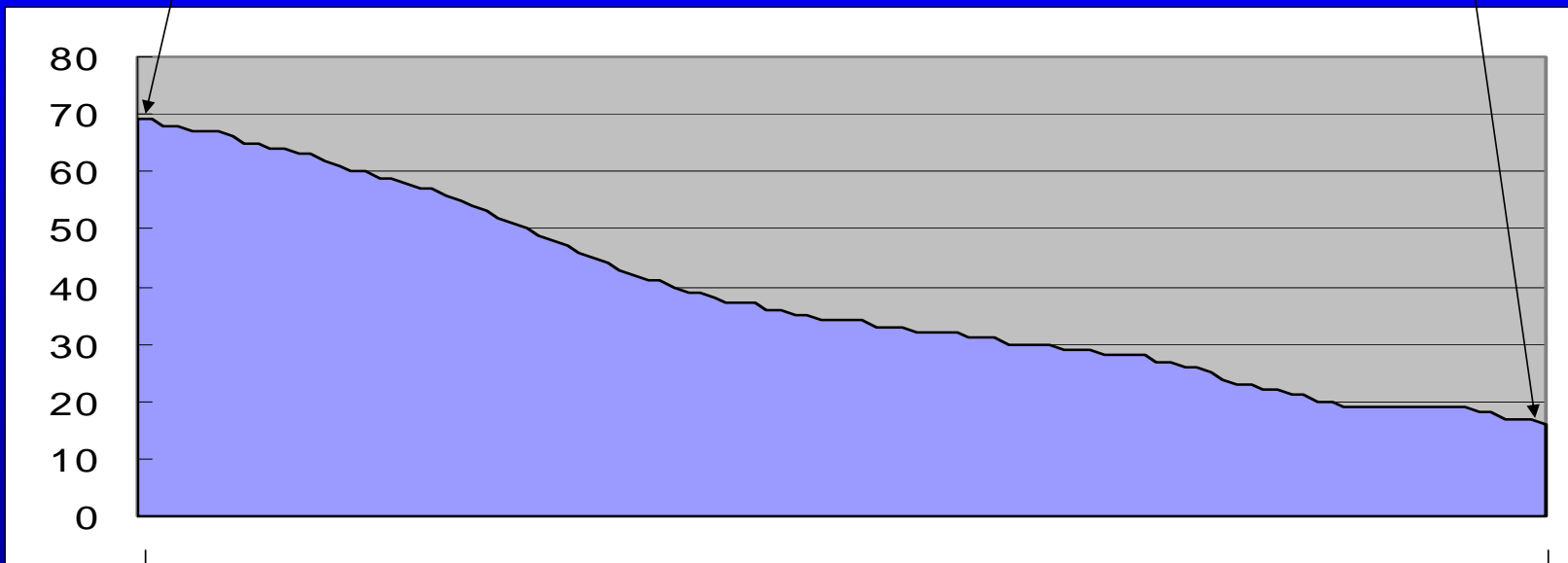
# 地形 1



A - A

69 m

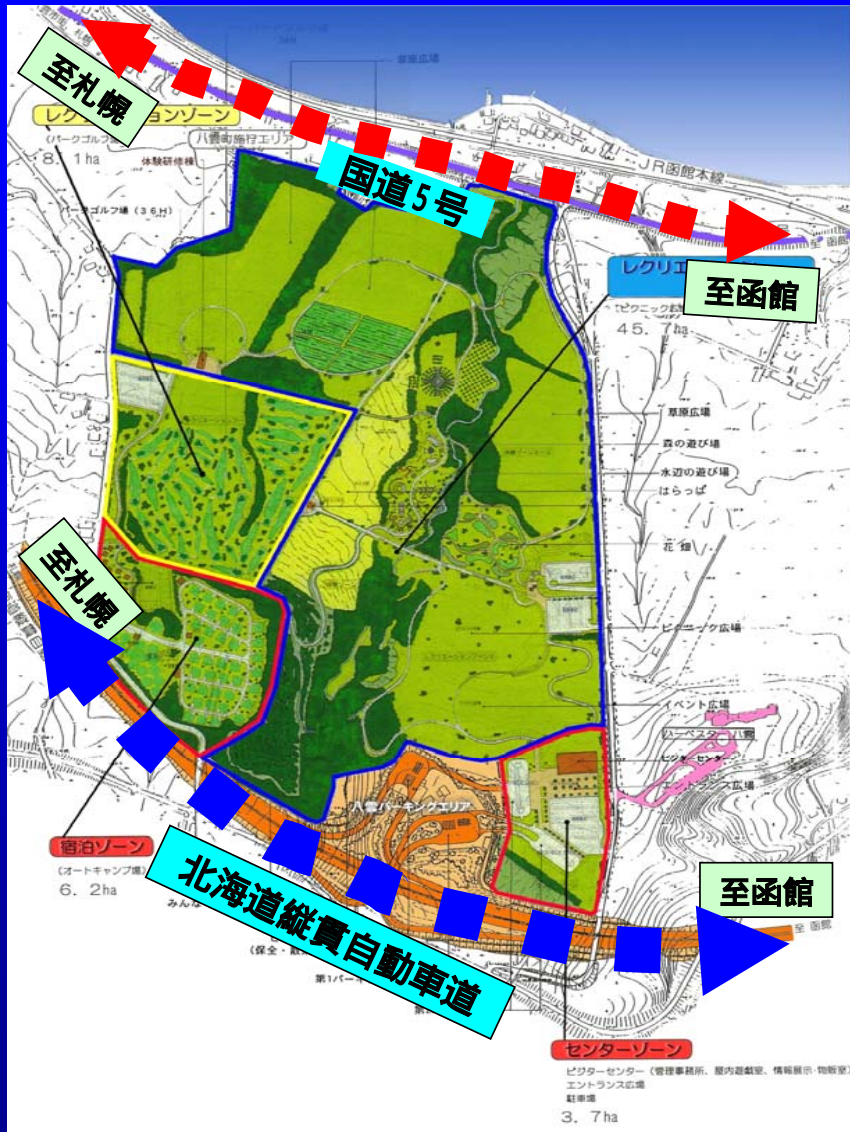
16 m

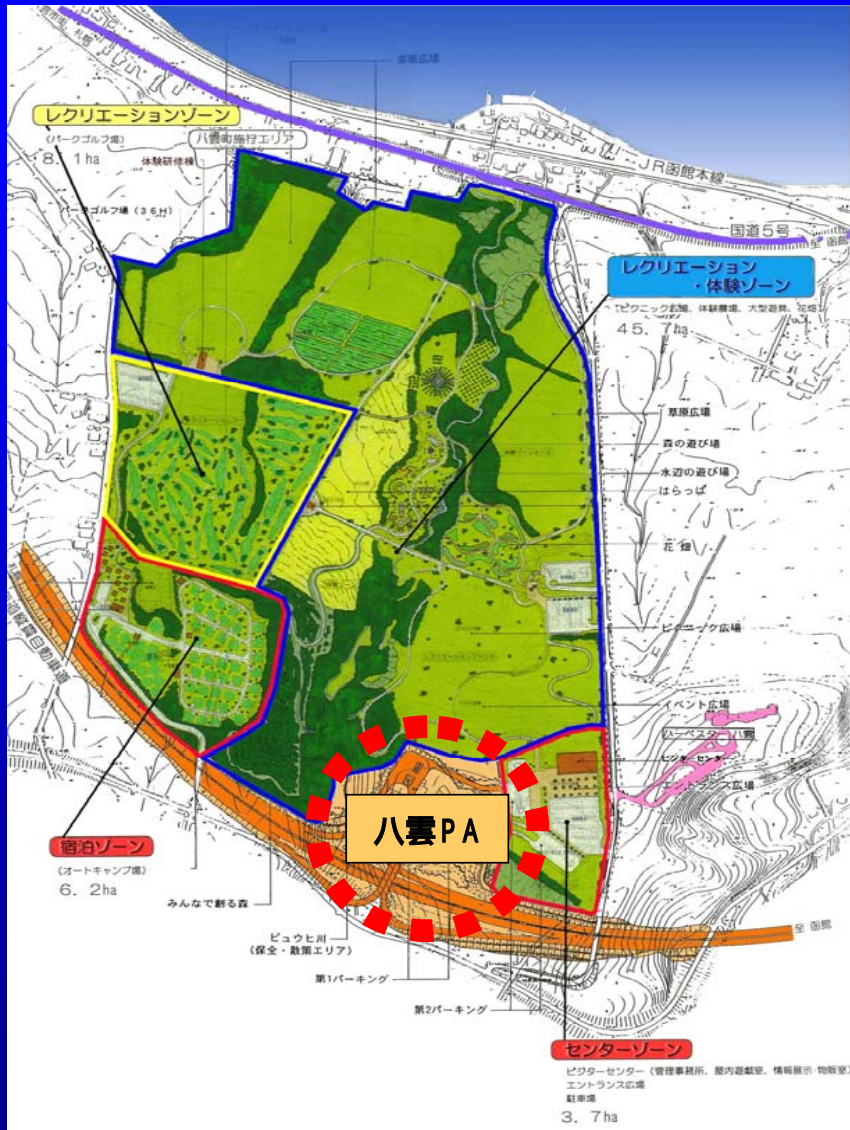


1,050 m

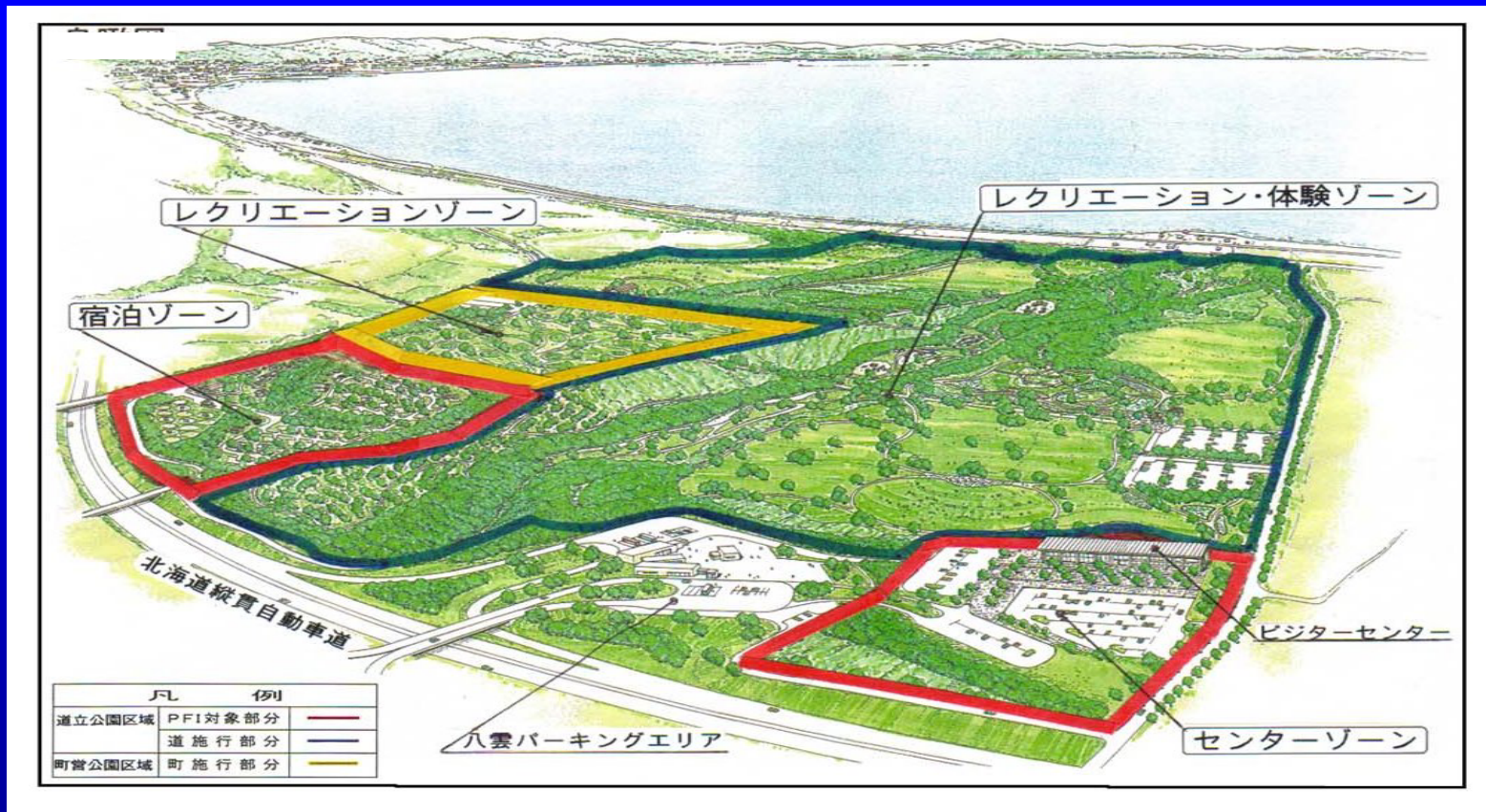
# 現況写真 1







# 鳥瞰図



当公園は、「すてきな風景と出会う体験と交流の丘」をテーマに海を眺める丘陵と樹林のおりなす自然の中で、小川・樹林・農地・花畑などを利用し、人と自然、人と人との体験交流を行う場となる整備を予定しています。

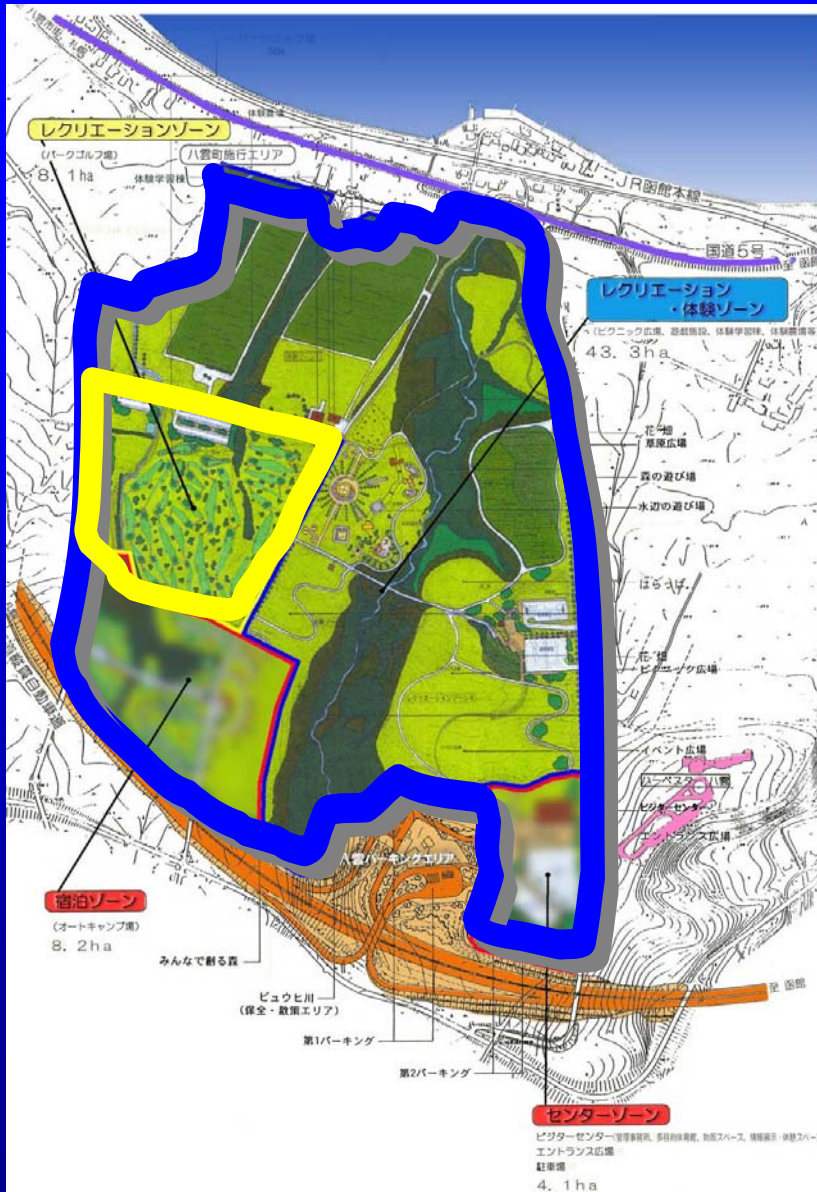
## 広域公園の概要

【面積】 (町分8.1ha)  
63.7ha

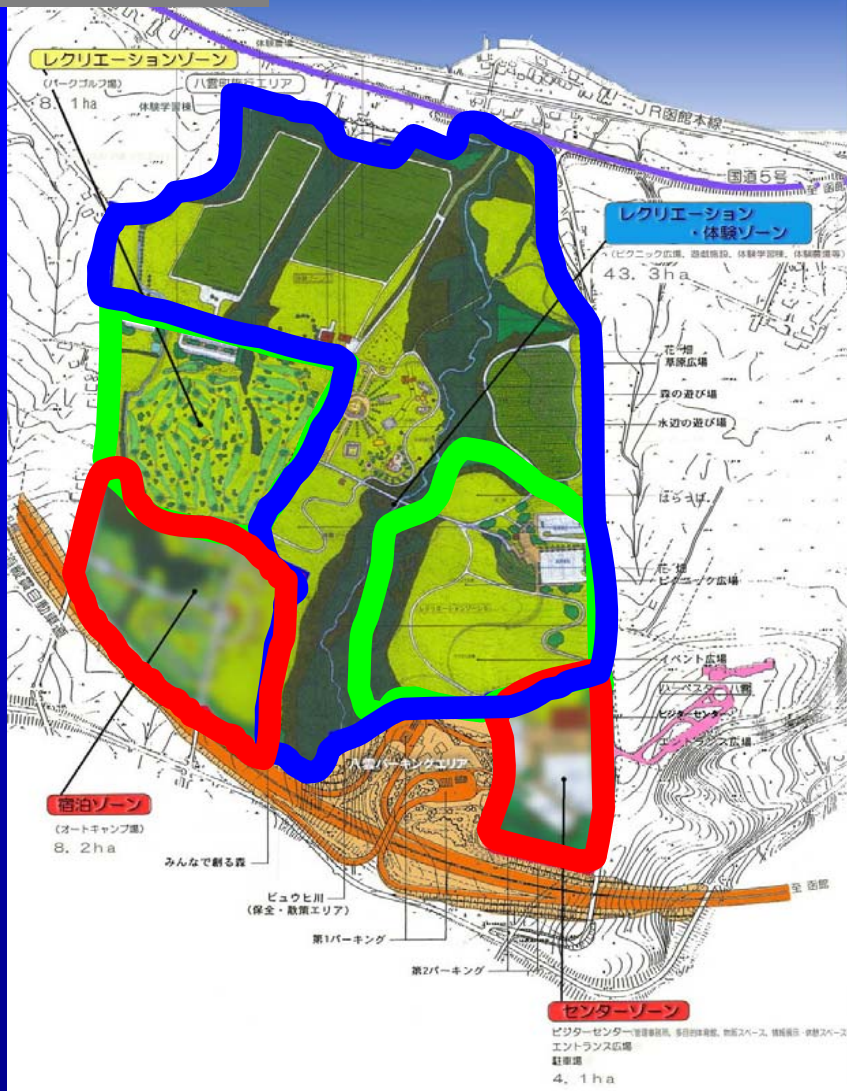
【事業期間】  
H13～H21  
(9箇年)

【事業費】  
50億円  
(町施行分を含む)

【特徴】  
高速道路PAと一体となった  
ハイウェイオアシスとして整備



# ゾーニング



高速道路のパーキングエリアと隣接する「センターゾーン」

軽スポーツの場となる「レクリエーションゾーン」

遊びや工芸・農作など体験する「体験ゾーン」

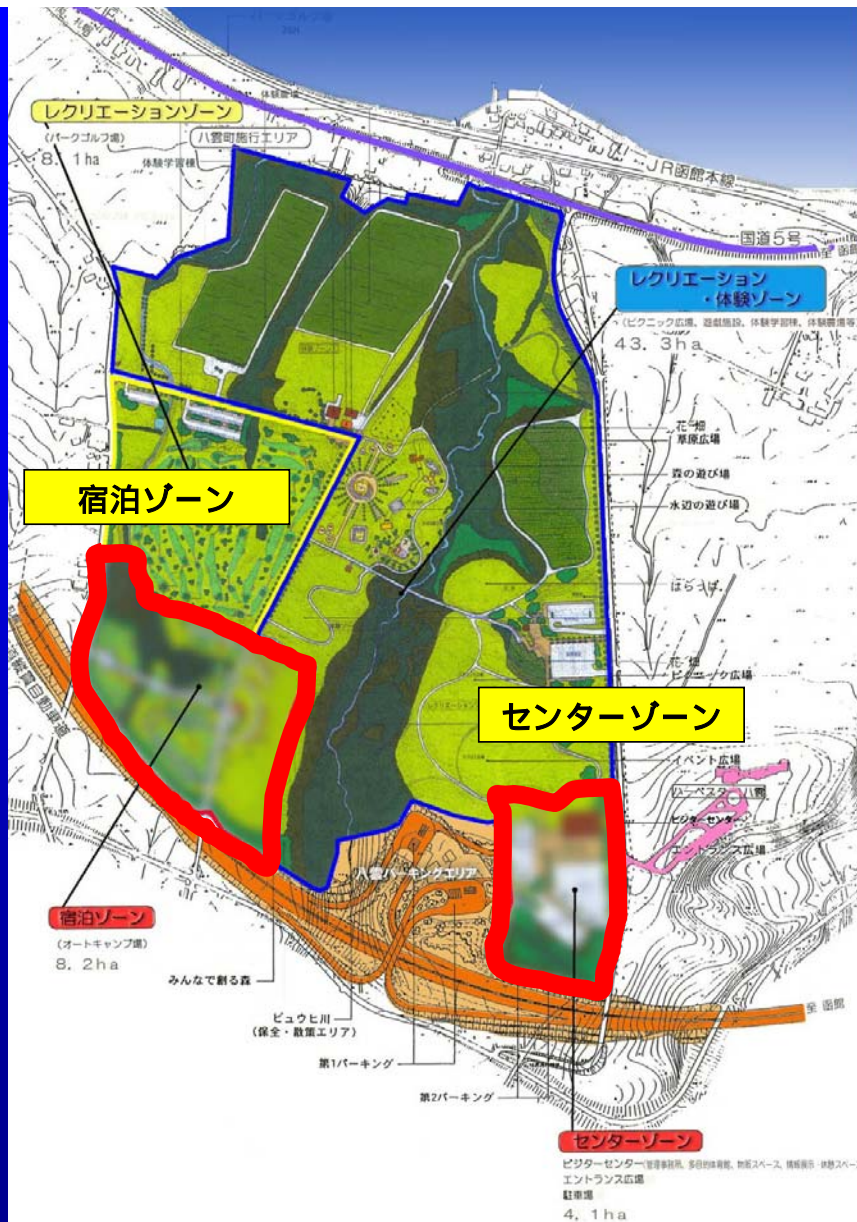
オートキャンプ場のある「宿泊ゾーン」



# ピクニック広場（イメージ）



ピクニック広場のイメージ



## P F I 事業の対象

民間の参加が見込め、その創意工夫により質の高いサービスとコスト縮減が期待される施設として、

センターゾーン  
 宿泊ゾーン

を対象としました。

## P F I 対象事業

ゾーン名	対象施設	事業方式
センターゾーン	・ビジターセンター(管理事務所、多目的体育館、体験学習室、情報展示・休憩スペース) ・エントランス広場、駐車場	施設整備後、直ちに所有権を道に移転する <b>BTO</b> (Build Transfer Operate)方式
	・ビジターセンター(物販スペース)	事業期間終了後、道に有償で譲渡する <b>BOT</b> (Build Operate Transfer)方式
宿泊ゾーン	・オートキャンプ場	
レクリエーション・体験ゾーン	・広場、遊戯施設、体験学習棟等	従来方式(北海道施行)
	・パークゴルフ場	従来方式(八雲町施行)

### 事業形態

PFIの事業形態はサービス購入型

# センターゾーン(4.1ha)



## ビジターセンター

2,000㎡以上

管理事務所、多目的体育館、  
体験学習室研修室、情報展示・休憩

物販スペース

## エントランス広場

2,000㎡以上

## メイン駐車場

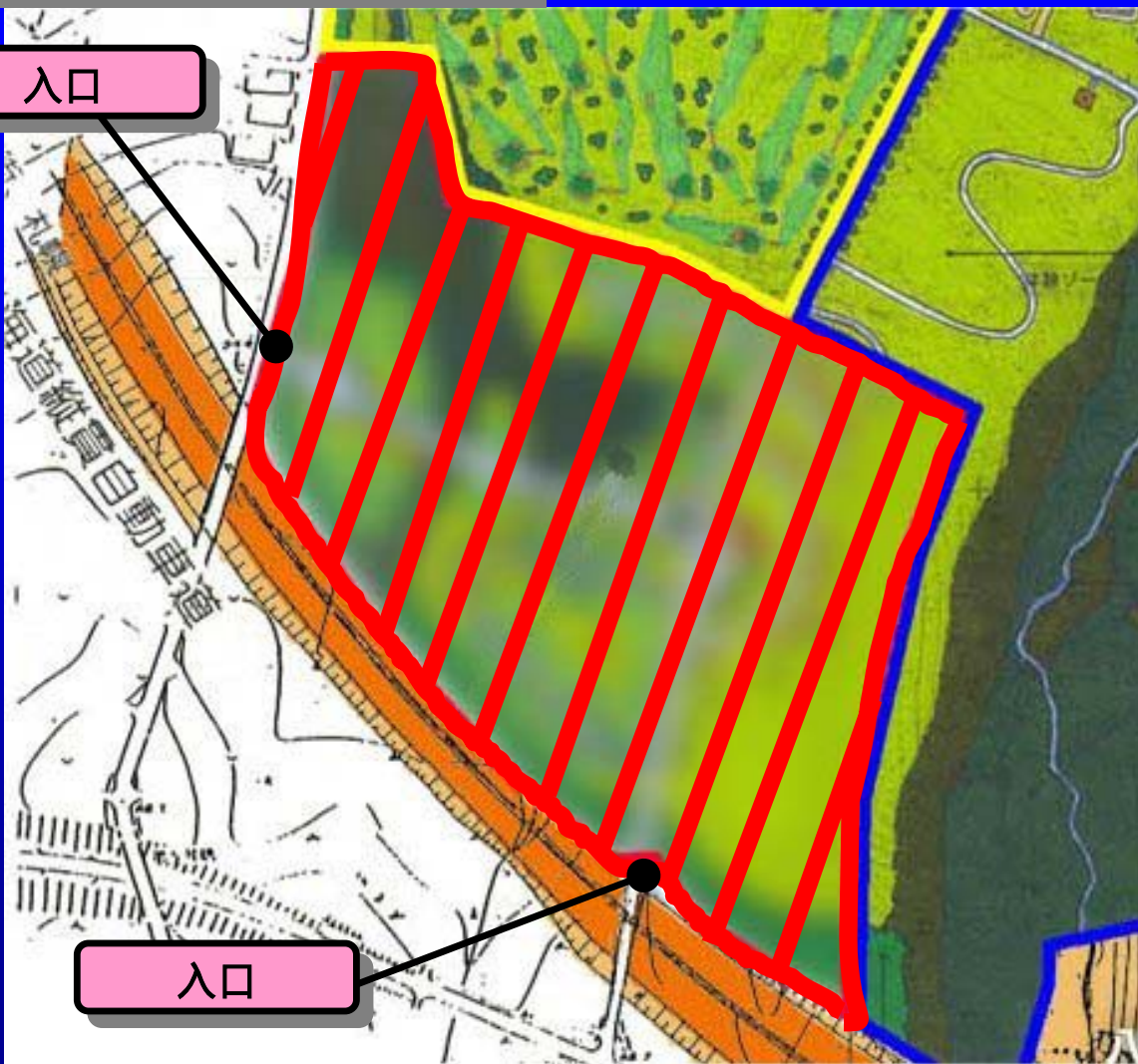
190台以上

## 第2駐車場

上下各49台以上

# 宿泊ゾーン (8.2ha)

入口



入口

コテージサイト

オートテントサイト

フリーテントサイト

同時に250人以上が  
宿泊できる規模

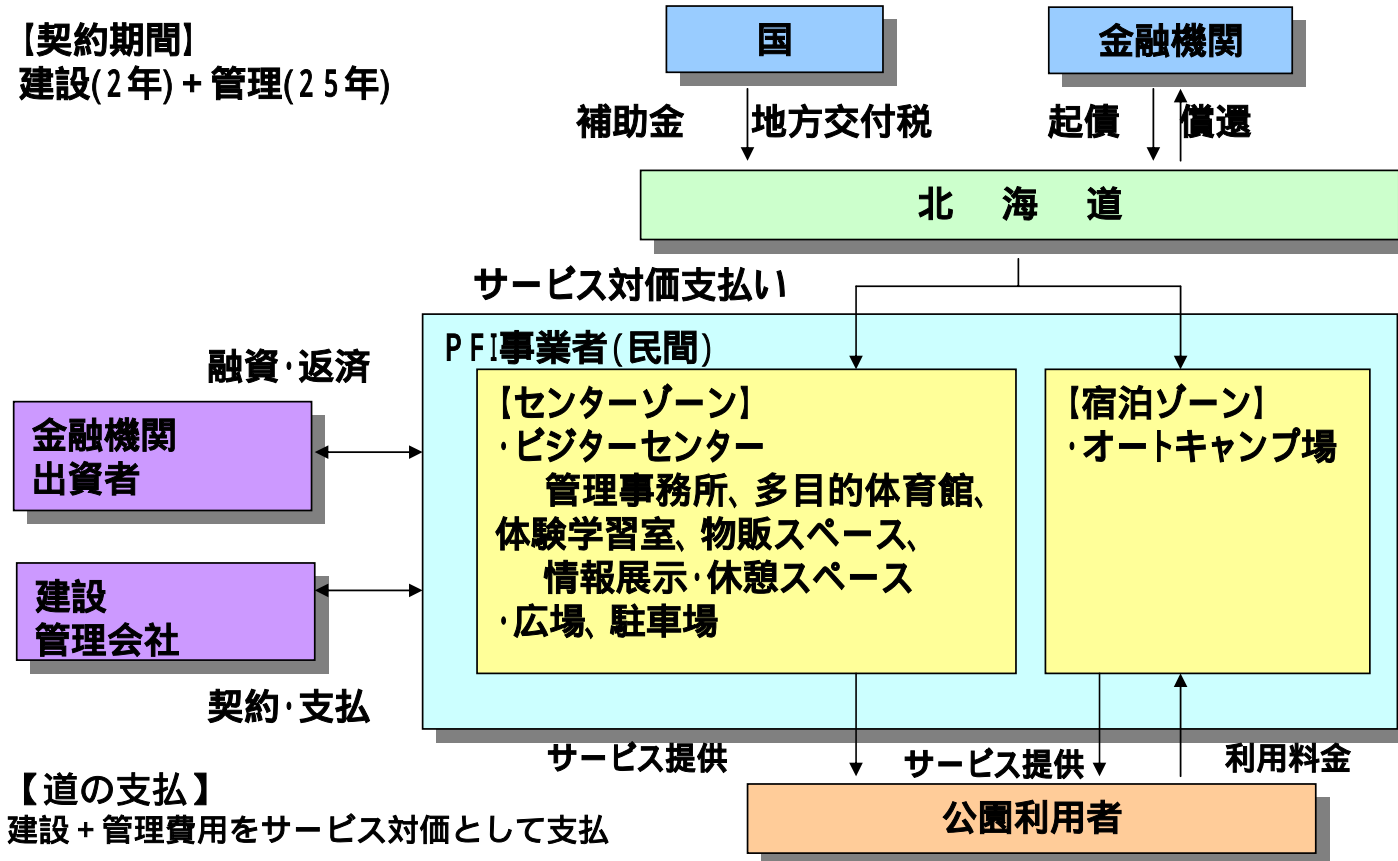
センターハウス

炊事棟

トイレ

# PFI事業のイメージ

【契約期間】  
建設(2年) + 管理(25年)



【道の支払】  
建設 + 管理費用をサービス対価として支払

# 経過

H15/04/10 **実施方針等の公表**

H15/05/27 意見・質問に対する回答(実施方針)  
(回答数：121件)

H15/05/29 **特定事業の選定・公表**

H15/06/30 入札説明書(案)の公表

H15/07/15 事業契約書(案)の公表

H15/08/05 **入札の公告**

**入札説明書、要求水準書、  
落札者決定基準、事業契約書(案)、  
基本協定書(案)、仮契約書(案)、  
様式集**

# 経過

- H15/08/05 **意見・質問に対する回答**  
(回答数：62件)
- H15/09/05 **第1回 質問等に対する回答**  
(入札説明書等) (回答数：59件)
- H15/10/15 **工事内訳書等に関する説明会**
- H15/10/24 **工事費内訳書等に関する説明会**  
における質問回答について  
(回答数：27件)
- H15/11/26 **第2回 質問等に対する回答**  
(入札説明書等) (回答数：42件)



## 経過・予定

- H15/12/24 **入札・提案書の提出**
- H16/01/29 **優秀提案者の報告**
- H16/02/02 **落札者の決定**
- H16/02/09 **基本協定書の締結**
- H16/04/26 **仮契約書の締結**
- H16/06/25 **事業契約の議決（2定議会）**
- H16/07/14 **事業契約の締結**
- H16/7月～ **事業着手**
- H18/3月 **施設整備完了**
- H18/4月～ **維持管理業務の開始**
- H18/6月～ **運營業務の開始**
- H43/3月 **事業終了**

# P F I 事業事業者選考

入札方式：総合評価一般競争入札

- ・ 価格と提案内容により選考
- ・ 提案の審査は、道立噴火湾パノラマパーク P F I 事業事業者選考委員会を設置し審査
- ・ 事前に落札者決定基準を公表
- ・ 価格 3 0 %、提案内容 7 0 %

# 道立噴火湾パノラマパーク

## P F I 事業事業者選考委員会

委員長 宮 脇 淳

(北海道大学大学院法学研究科 教授)

副委員長 太 田 勝 久

(太田綜合法律事務所 所長)

委 員 佐 野 修 久

(日本政策投資銀行北海道支店企画調査課長)

委 員 淺 川 昭一郎

(北海道大学大学院農学研究科 教授)

委 員 西 股 忠 克

(北海道建設部まちづくり推進局長)

# P F I における提案審査方法

## P F I 予定価格の公表

- ・ 総合評価方式
  - ・ 公共部門の選びたい提案を選べる仕組み
  - ・ アイディア、品質で勝負する仕組み
  - ・ P F I 予定価格の未公表による失格の回避

### ( 関連法規 )

- ・ 「公共工事適性化法」(平成12年法律第127号)
- ・ 「公共工事の入札及び契約の適性化を図るための措置に関する指針」(平成13年3月9日閣議決定)  
(同指示を定めた件 平成13年3月29日  
総務省 / 財務省 / 国土交通省告示第1号)

# PFIにおける提案審査方法

	概 要	評価の ポイント	事 例
加算方式	提案内容の総合点 に価格点を加える (価格点 + 性能点)	重点項目	神奈川県 (衛生研究所、近代 美術館)
除算方式	提案内容の総合点 を価格で割る (性能点 / 価格点)	コストパ フォーマンス	調布市(調布小学校) 千葉市(計量検査所)

# PFIにおける提案審査方法

## 除算方式の場合（非価格要素の限界）

$$\cdot \frac{100}{100} = 1.000$$

$$\cdot \frac{100}{95} = 1.053$$

$$\cdot \frac{100}{90} = 1.111$$

$$\cdot \frac{100}{85} = 1.177$$

$$\cdot \frac{100}{80} = 1.250$$

予定価格 = 101億円  
非価格要素 = 100点満点

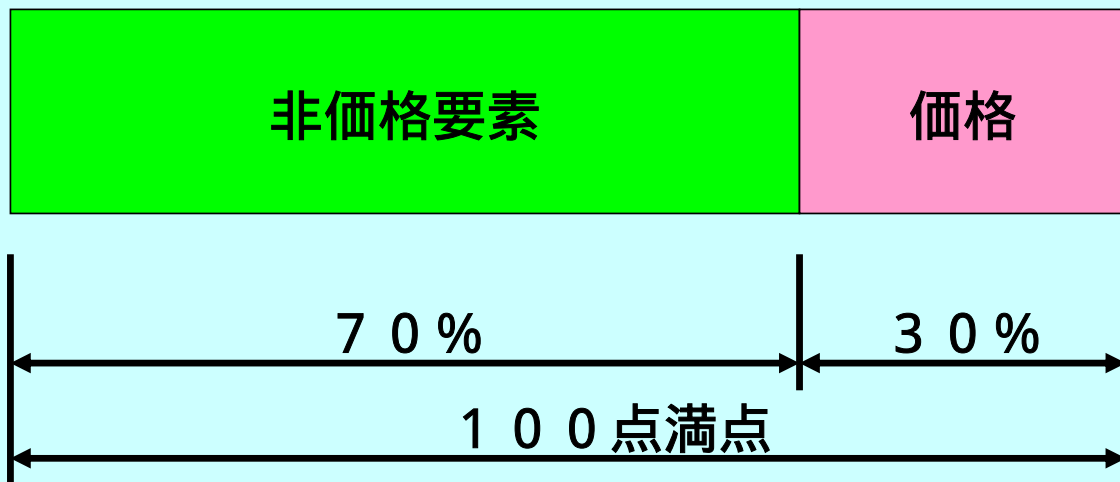
(例)  
 $\frac{70\text{点(基礎点70 + 加点0)}}{60\text{億(提案価格)}} = 1.1666(\text{勝})$

$\frac{100\text{点(基礎点70 + 加点30)}}{86\text{億(提案価格)}} = 1.1628(\text{負})$

提案価格 86億以上は必ず負ける

# P F I における提案審査方法

## 加算方式の採用と非価格要素の重視

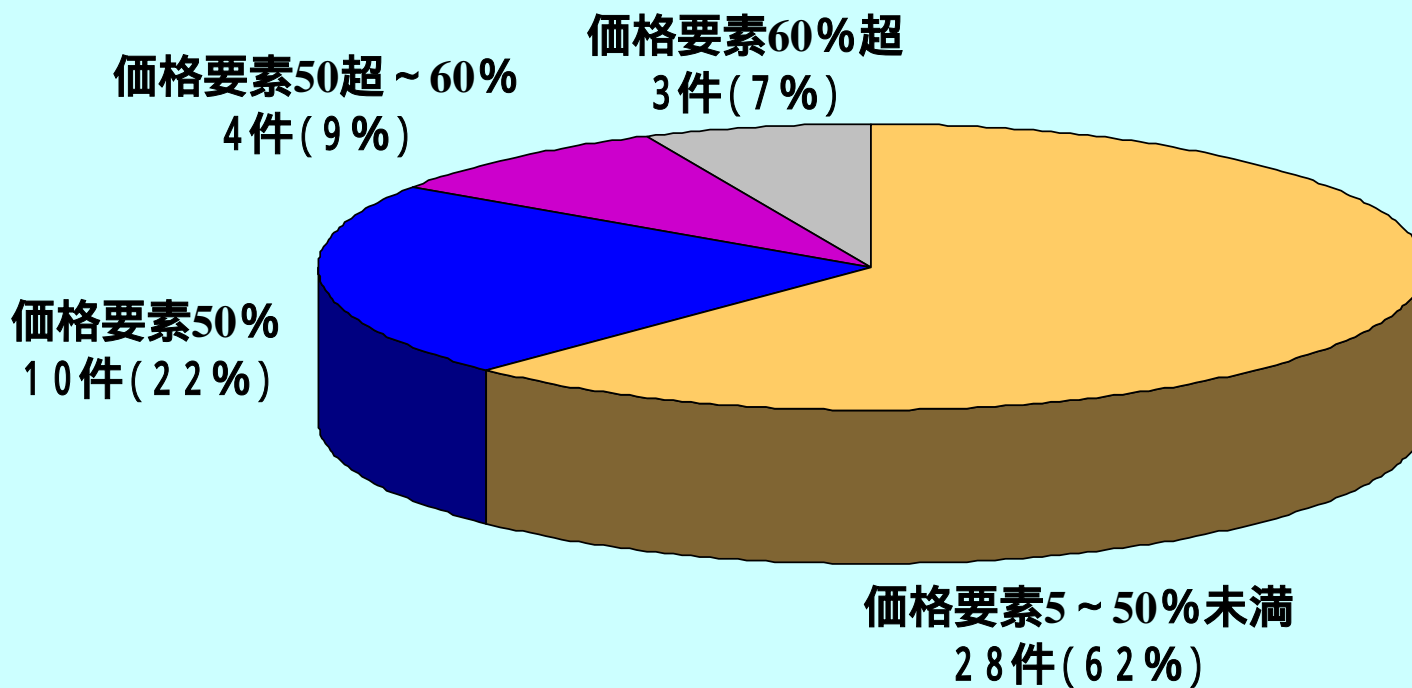


# PFIにおける提案審査方法

(参考)

## 審査方法

加算方式での価格要素割合(地方公共団体等の45事業)





# 審査結果

## 1．必須項目審査

事業者選考委員会において、各入札参加者の提案書に記載された内容が、落札者決定基準に示す要求水準の必須項目を満たしているかについて審査を行った。

その結果、全ての入札参加者の提案内容が要求水準の必須項目を全て充足していることが確認された。

# 必須項目審査内容

## ( 1 ) 要求水準書による要求水準の充足

施設の設計・建設業務に関する要求水準の充足  
施設の維持管理業務に関する要求水準の充足  
施設の運営業務に関する要求水準の充足

## ( 2 ) 入札説明書等による事業計画の提案に関する 条件の充足

入札価格の算定方法に誤りがない  
特別目的会社への出資条件  
道の支払条件  
選定事業者が付保することを義務づけている  
保険の付保

# 日本政策投資銀行の融資制度の活用に関する留意事項の充足

## 資金調達計画

- ・ 資金調達方法、金額、条件等の明示
- ・ 金融機関の関心表明書の取得

## 長期収支計画

- ・ 長期収支計画書全体の計算に誤り等がない
- ・ 各種発生費用の項目及び算出根拠に誤りがない
- ・ 各種発生費用が市場価格と極端に乖離していない
- ・ 年度ごとの極端なキャッシュフロー変動や資金不足がない
- ・ 適切なDSCRの確保（DSCR1.1以上）

リスク分担者、リスク分担方法、リスク分担能力等の明示

## 2 . 加点項目審査

事業者選考委員会において、各入札参加者の提案書に記載された内容について、加点項目審査を行った。

### ア 評価事項

#### 【施設の整備及び維持管理に関する事項】

景観への配慮（配点：6点）

楽しさ、面白さへの配慮（配点：6点）

利用者へのサービス提供への配慮（配点：4点）

コスト縮減への配慮（配点：3点）

諸室の配置及び施設内容・設備・備品等（配点：4点）

設計・建設に関するその他の配慮（配点：6点）

施設保守管理及び清掃業務等（配点：3点）

大規模修繕業務（配点：3点）

## 【施設の運営に関する事項】

物販スペースの運営（配点：5点）

オートキャンプ場の利用料金設定の考え方（配点：4点）

オートキャンプ場利用者の活動支援（配点：5点）

その他オートキャンプ場の運営（配点：6点）

## 【事業計画に関する事項】

資金計画の確実性（配点：3点）

リスク管理の方針（配点：4点）

地域の活性化等に配慮した事業提案（配点：3点）

提案全般に関するその他の創意工夫（配点：5点）

## 【入札価格に関する事項】（配点：30点）

入札参加者中、提案書に記載された現在価値換算後の価格が最低である者を1位とし、30点を付与する。  
他の入札参加者の得点は、1位の価格（最低価格）との比率により算出する。

# 加点点項目審査結果一覧表（1）

審査項目	配点	各入札者の得点		
		NO.1	NO.2	NO.3
1) 施設の整備及び維持管理に関する事項	35.00	24.00	20.75	23.35
景観への配慮	6.00	4.50	4.50	4.50
楽しさ、面白さへの配慮	6.00	3.00	3.00	4.50
利用者へのサービス提供への配慮	4.00	3.00	3.00	3.00
コスト縮減への配慮	3.00	2.25	1.50	2.25
諸室の配置及び施設内容・設備・備品等	4.00	3.00	2.00	3.00
設計・建設に関するその他の配慮	6.00	4.50	3.00	3.00
施設保守管理及び清掃業務等	3.00	1.50	2.25	1.50
大規模修繕業務	3.00	2.25	1.50	1.50

## 加点点項目審査結果一覧表（2）

審査項目	配点	各入札者の得点		
		NO.1	NO.2	NO.3
2)施設の運営に関する事項	20.00	13.75	16.50	17.50
物販スペースの運営	5.00	3.75	3.75	3.75
オートキャンプ場の利用料金設定の考え方	4.00	3.00	3.00	4.00
オートキャンプ場利用者の活動支援	5.00	2.50	3.75	3.75
その他オートキャンプ場の運営	6.00	4.50	6.00	6.00



## 加点項目審査結果一覧表（3）

審査項目	配点	各入札者の得点		
		NO.1	NO.2	NO.3
3) 事業計画に関する事項	15.00	5.75	5.00	6.75
資金計画の确实性	3.00	2.25	1.50	2.25
リスク管理の方針	4.00	2.00	2.00	3.00
地域の活性化等に配慮した事業提案	3.00	1.50	1.50	1.50
提案全般に関するその他の創意工夫	5.00	0	0	0
4) 入札価格に関する事項	30.00	30.00	28.68	29.65
<b>合 計</b>	<b>100.00</b>	<b>73.50</b>	<b>70.93</b>	<b>77.15</b>

### イ 加点項目審査結果

各入札参加者の加点審査項目ごとの得点を合計し、全ての審査項目の合計得点が最も高い **3グループ**を優秀提案者として選定した。

## ウ 入札参加者名等の確認

優秀提案選定後、事業者選考委員会は、道より入札書及び入札参加者名が明記されている提案書（正本）の提示を受け、1～3グループの入札参加者名等を確認した。

### ）入札参加者

1(第1グループ)：伊藤組グループ

入札価格（現在価値換算後）1,840,982,589円

2(第2グループ)：合人社グループ

入札価格（現在価値換算後）1,925,487,492円

3(第3グループ)：清水建設グループ

入札価格（現在価値換算後）1,862,733,325円

これらにより、事業者選考委員会は、清水建設(株)を代表企業とするグループの提案を優秀提案とした旨を、知事に報告することを決定した。

# 落札者の提案概要

## 事業スキーム

構成企業		S P C 出資企業
代表企業	清水建設(株)	清水建設(株) (株)東急コミュニティー (株)小学館プロダクション 宮坂建設工業(株)
設計企業	清水建設(株)	
建設企業	清水建設(株) 宮坂建設工業(株)	
運営企業	(株)小学館プロダクション (株)東急コミュニティー	
維持管理企業	(株)東急コミュニティー	

## 落札価格

予定価格	3,164,823,000円 (消費税相当額を含む)
落札価格	3,055,356,223円 (消費税相当額を含む)  予定価格の96%

# 主要施設の概要等

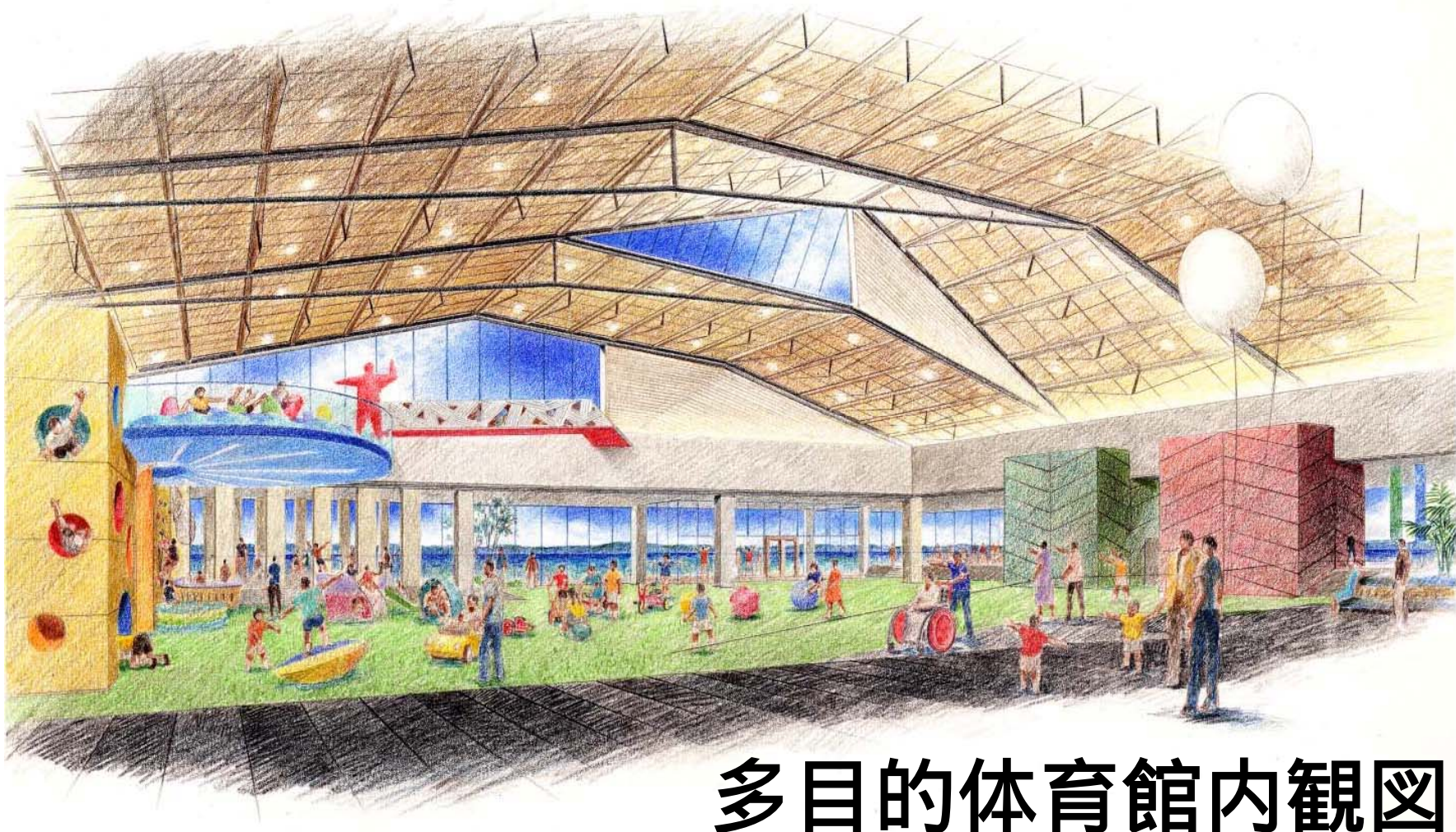
区分	主要施設名	施設構成	施設規模等
センターゾーン	ビクターセンター (2,012 m <sup>2</sup> )	多目的体育館	843 m <sup>2</sup>
		体験学習室	124 m <sup>2</sup>
		情報展示・休憩スペース	139 m <sup>2</sup>
		物販スペース	306 m <sup>2</sup>
		諸室等	600 m <sup>2</sup>
	駐車場	メイン駐車場	191台収容可能
		第2駐車場(上・下線)	114台収容可能
エントランス 広場		2,750 m <sup>2</sup>	
宿泊ゾーン	オート キャンプ場	ロッジ	12棟(定員60名)
		キャンプサイト	全46サイト (宿泊定員230名)
		センターハウス	368 m <sup>2</sup>



全体鳥瞰図



ビジターセンター外観図



多目的體育館內觀圖



# 施設計画の特徴

センターゾーンのビジターセンターは、1層構造で多目的体育館を取り囲む様に諸室を配置した正方形のデザイン

多目的体育館は、独創的な固定遊具や多種類の可動遊具の設置などにより、楽しさ、面白さを演出

宿泊ゾーンは、現地形を活かしたゆとりのあるキャンプサイトの設定

隣接するハーベスター八雲にアクセスし易い、歩行者動線の設定など

# 物販スペースの運營業務

運営規模	レストランは30席を基本 繁忙期は80席まで拡大可能
運営期間	通年（年末年始及び月曜日は休み） 冬期間は、物品販売と自動販売機の営業
営業時間	10時～18時 (利用者の動向により変更する場合がある)
飲食提供	丼物、麺類等の定番メニューの他、スナック類、テイクアウト品を販売
物品販売	菓子類、加工品等の定番商品、日用品、地元産品など

# 宿泊ゾーンの運営業務（オートキャンプ場）

運営期間	4月末～10月31日まで
入場料金	小学生 500円、中学生以上 1,000円
施設使用料	ロッジ5人用 10,000円 など
割引制度	<ul style="list-style-type: none"><li>・ シーズン・ウィークディ割引 (ロッジ2割、ロッジ以外5割)</li><li>・ 団体、連泊割引 (ロッジ2割、ロッジ以外5割)</li><li>・ ダイレクトメール割引(10%)、</li><li>・ チケット割引(10%)など</li></ul>

# 宿泊ゾーンの運営業務

ポイントカード	利用累計金額 5 万円以上(50ポイント)から特典有り
クレジットカード	利用可能、電子決済も導入検討
HP 予約	宿泊、利用施設、食材、レンタル品、活動プログラムなどの予約が可能
活動プログラム	天体観測、薫製・ジャム・アイスクリームづくり、ユーラップ川下り、サケ遡上観察などの多様なプログラムを用意

# 道としてメリット

- ・道の事業期間を通じた財政支出が縮減される。
- ・道の施設整備に対する財政支出が平準化される。
- ・レストランなどの物販ペースの運営に民間のノウハウが期待でき、利用者へのサービス向上が期待できる。
- ・オートキャンプ場の運営において、割引制度などの導入や活動プログラムなどの支援など、民間のノウハウが期待でき、利用者へのサービス向上が期待できる。
- ・維持管理において、事業者の持つ創意工夫やノウハウを活用し、効率的かつ合理的な業務実施が期待できる。

など

# 地元企業の参入のポイント

P F I 応募実績のある企業との連携  
(できれば落札・事業実施の実績のある  
企業との連携)

アドバイザー (民間側) の確保