

**日吉津村海浜運動公園再整備事業  
審査講評**

**令和7年6月27日**

**日吉津村海浜運動公園再整備事業に係る  
事業者選定委員会**



日吉津村（以下「村」という。）は日吉津村海浜運動公園再整備事業（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者を透明性及び公正性をもって選定するため、日吉津村海浜運動公園再整備事業に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置しました。選定委員会は、本事業に関して、令和5年1月20日に公表した日吉津村海浜運動公園再整備事業審査基準（以下「審査基準」という。）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和7年6月27日

日吉津村海浜運動公園再整備事業に係る事業者選定委員会  
委員長 多田 憲一郎

# 第1章 選定委員会

## 1 委員の構成

村は、日吉津村海浜運動公園再整備事業に係る事業者選定委員会設置要綱に基づき、次に示す委員で構成する選定委員会を設置しました。

委員長	多田 憲一郎	鳥取大学地域学部地域学科教授
副委員長	澤田 廉路	工学博士、一級建築士
委員	坂本 裕之	鳥取県西部総合事務所県民福祉局西部観光商工課長
委員	小原 義人	日吉津村副村長
委員	矢野 孝志	日吉津村福祉保健課長
委員	横田 威開	日吉津村教育委員会教育次長

## 2 開催実績

選定委員会の開催については以下の案件について実施しました。

- ・委員長、副委員長の選出
- ・本事業、審査についての説明

また、以下の案件について、6月26日に選定委員会を開催しました。

- ・応募者によるプレゼンテーション
- ・質疑応答
- ・最終審査による優先交渉権者の選定

## 3 基礎審査

### (1) 参加資格審査

参加資格審査書類について、受付期間内に1グループから提出があり、村が募集要項の参加資格要件に基づき審査した結果、参加資格を有していることを確認しました。

なお、参加者名を伏せて審査を行うため、次のグループ名を付与し、提案においてはこれらのグループ名を使用しました。

#### ① しろグループ

### (2) 提案価格の確認

村は、しろグループの提案価格について、募集要項に示されているサービス対価の総額の上限額を超えていないことを確認しました。

### (3) 基礎審査

村は、提案書類の書面確認及び事前ヒアリングを実施し、しろグループの提案が要求水準書や募集要項等において求められている内容を満たしていることを確認しました。

## 4 性能評価点審査

### (1) 評価方法

選定委員会は、審査に先立ち、応募者への質問書の送付と回答、プレゼンテーション及び提案内容に対する質疑応答によるヒアリングを実施しました。その上で、審査項目ごとに、各委員の合議により以下の表に示す基準により5段階で評価し、それに応じて計算される加点を付与しました。

評価	評価指標	加算割合
A	要求水準よりも非常に優れた提案がなされている。	配点×1.0
B	要求水準よりも優れた提案がなされている。	配点×0.85
C	要求水準以上の適切な提案がなされている。	配点×0.70
D	要求水準以上の提案がなされているが具体性や実現性が不明確である。	配点×0.55
E	要求水準以上の提案がなされていない。	配点×0.4

## (2) 評価結果

しるグループの性能評価点審査結果は、以下に示すとおりです。

### ■事業計画に関する審査項目

審査項目		配点	評価	評価点	
事業計画	事業方針	施設全体	40	C	28
		キャンプ場	20	B	17
		多目的スポーツ広場	20	C	14
		ビジターセンター	20	B	17
		システム開発業務	20	B	17
		研修業務	20	C	14
	ライフサイクルコスト	20	C	14	
	リスクマネジメント	10	C	7	
事業実施体制		30	C	21	
合計		200	-	149	

### ■設計・建設に関する審査項目

審査項目		配点	評価	評価点	
全体計画	全体	50	C	35	
	災害、安全対策	10	C	7	
	サイン計画	20	C	14	
	環境・エネルギー計画	10	C	7	
施設に関する提案	キャンプ場	キャンプ場全体	40	C	28
		グランピング施設	30	B	25.5
		オートキャンプ場	30	B	25.5
		デイキャンプ場	30	C	21
		トイレ	20	B	17
	多目的スポーツ広場	多目的スポーツ広場全体	30	D	16.5
		照明設備	10	C	7
		トイレ・器具庫	10	C	7
		休憩スペース	10	C	7
		駐車場	10	C	7
	ビジターセンター	40	B	34	
	什器備品	20	C	14	
通信設備	20	C	7		
施工計画		20	C	14	
合計		400	-	293.5	

### ■システム開発・研修業務に関する審査項目

システム開発業務	ホームページ	10	C	7
	施設予約機能	20	C	14
研修業務	研修及び視察	20	C	14
合計		50	-	35

## 5 価格点審査

### (1) 価格評価点の算定方法

審査基準に基づき、次の式により算定して得られた値を価格評価点としました。

$$\text{価格評価点} = \text{配点 (200 点)} \times \text{提案のうち最低提案価格} \div \text{当該応募者の提案価格}$$

### (2) 算定結果

価格評価点の算定結果は、以下に示すとおりです。

	しろグループ
提案価格	404,800,000円
価格評価点	200点

## 6 総合評価点審査

総合評価点の算定結果は、以下に示すとおりです。

	しろグループ
性能評価点	477.5点
価格評価点	200点
総合評価点	677.5点

以上により、性能評価点と価格評価点の合計点についても6割（510点）以上を獲得しているためしろグループを優先交渉権者として選定しました。

## 7 優先交渉権者の概要

優先交渉権者の概要は以下の通りです。

	事業者名
代表事業者	合同会社 山印
構成事業者	株式会社 平井組

## 8 審査講評

### (1) 事業計画に関する審査項目

審査項目		審査講評
事業計画	事業方針	<p>■施設全体 「未来へつなぐ誇りの拠点づくり」、「地域と育てる共創型運営」というテーマ設定、「多世代に開かれた安心施設」のコンセプトについて適切な提案であると評価された。</p> <p>■キャンプ場 オートキャンプ場が入る、グランピング施設が入るなど、海浜運動公園がリニューアルされていることが分かる提案になっている点が評価された。実際にキャンプ場を運営している事業者がコンソーシアムの協力事業者として参加して具体性のある提案になっていることが評価された。 利用者別に明確なゾーニングが図られており、それぞれの施設の稼働率やその根拠を示すなど、収益強化が図られる提案が優れていると評価された。また、炊事棟の温水化が図られているなど利用者の利便性向上を図る提案となっていることが評価された。</p> <p>■多目的スポーツ場 SC鳥取の芝生事業「シバフル」と連携、グラウンドゴルフ8コースの確保が担保されているなど適切な提案がなされていると評価された。</p> <p>■ビジターセンター 現状の管理棟から大きな変更が計画されており、ラウンジの設置、地域の歴史を学ぶ場としての機能、観光の視点が加わることで集客力があり滞在時間を創出する提案は要求水準以上であり、人が集まり交流する新たな施策として優れた提案であると評価された。 修繕が適切に実施される提案であると評価された。</p> <p>■システム開発業務 外部のキャンプポータルサイトと連携したシステムは、施設の利用促進や集客増に繋がり、利用者の利便性が見込める優れた提案であると評価された。サイトの予約システムは施設の特性によって使い分けられており、また既存のシステムを使用することで初期費用が抑えられる提案として評価された。</p> <p>■研修業務 類似施設の運営事業者を協力事業者としてコンソーシアムに参画させ、その運営事業者アドバイスのもとに研修の実施が提案されており適切であると評価された。</p>
	ライフサイクルコスト	地下水を活用した水道代軽減、太陽光発電システムを活用した電気代の軽減が提案されていて評価された。また什器備品の選定についてランニングコストを軽減する提案、既存施設の事前補修と長寿命化の提案が評価された。
	リスクマネジメント	現場内での第三者の事故について適切な対応が盛り込まれているなど、リスクを想定し対策が検討されており適切な提案と評価された。
2事業実施体制		実績のある運営事業者が入っている、地元事業者の活用、個別の業務に関して適切に構築されている提案と評価された。

(2) 設計・建設に関する審査項目

審査項目		審査講評
全体計画		<p>■全体 施設の稼働率などを想定し、収益の最大化が図れる提案であると評価された。利用者目線でのゾーニング、歩車分離などの動線確保、安全対策が図られている適切な提案であると評価された。</p> <p>■災害、安全対策 災害時のグランピング施設の活用、フェンスに4か所の扉が設置されている、緊急車両の進入路が確保されているなど、火災時や突発的対応についての提案が適切であると評価された。</p> <p>■サイン計画 自然と調和した具体的なサイン設置の提案がなされており、利用ルール、特設サイト等様々な工夫が適切な提案と評価された。</p> <p>■環境・エネルギー計画 自然エネルギーの活用、環境に配慮した構造物の提案、県産材の利用、オフグリッド仕様にするなど、環境に配慮した具体的な提案がなされていることが適切であると評価された。</p>
施設に関する提案	キャンプ場	<p>■キャンプ場全体 炊事棟について温水対応としていること、慰霊碑周辺を鎮魂の森として再整備し、騒音や施設を遮る緩衝帯としても活用する計画となっており、キャンプ場利用者の快適な利用に配慮した提案が適切であると評価された。</p> <p>■グランピング施設 グランピング施設3棟の建設が提案されており、またキャンプ場内の未利用地が活用されていることや緩衝帯の整備により静粛性にも配慮している点、新設のトイレを隣接して建設するなど、利用者が快適に過ごせる居住空間が提案されていることが優れた提案であると評価された。 トレーラーハウスの提案により、交流人口の拡大と防災機能の強化の両立が図られていることが評価された。</p> <p>■オートキャンプ場 大型車両にも対応可能な6サイトを設置するほか、本格オートキャンパー向けにダンプステーションを設置する提案となっていることが高く評価された。また、横並びで配置することで、他のキャンプ場利用者への騒音、ヘッドライトの影響を最小限に抑える工夫がなされている点、個別に給水施設を整備するとともに、インターロッキング舗装を採用し、雨天時における利用にも配慮されている点が優れた提案であると評価された。</p> <p>■デイキャンプ場 キャンプ初心者でも利用しやすいレンタル用品が整備されており、雨天用テントなどのレンタル用品により降雨対策が図られている適切な提案であると評価された。</p> <p>■トイレ ベビーチェア、オムツ台が設置され、ファミリー層などの幅広い層が利用しやすい提案がなされている。設計面でも自然採光と自然換気が図られ、LED照明（人感センサー）の設置の提案がなされるなど環境面にも配慮した優れた提案であると評価された。</p>
	多目的スポーツ広場	<p>■多目的スポーツ広場全体 既設ベンチの再利用、地下水を活用したスプリンクラーの設置など、コスト軽減が図られる提案であると評価された。</p>

		<p>■照明設備 LED 照明の照度が高い水準となっている、自動消灯システムの整備が盛り込まれているなどの提案が適切であると評価された。</p> <p>■トイレ・器具庫 バリアフリー化が提案されている点が高く評価された。適切な設備の更新とともにビジターセンター倉庫との使い分けがされている適切な提案であると評価された。</p> <p>■休憩スペース ベンチの移設・再利用による環境負荷低減、休憩スペースの長寿命化、パーゴラの全天候利用が適切な提案であると評価された。</p> <p>■駐車場 歩車分離がなされ、駐車台数 23 台が確保されている適切な提案であると評価された。</p>
	ビジターセンター	コンシェルジュデスクの設置、ラウンジの整備、自転車利用者への配慮により、利用しやすい施設となる適切な提案であると評価された。また、デザインシェルフにより統一感のある空間のデザインが適切な提案であると評価された。適切な修繕を行い、長寿命化が図れている計画が評価された。
	什器備品	キャンプ用品が充実している適切な提案であると評価された。
	通信	適正な Wi-Fi 環境が提供される適切な提案であると評価された。
施工計画		<p>建設工事の各段階において、施設及び工種ごとの工程が明示され、適切な期間及び工種ごとの取り合い、連続性が確保されており、不測の事態が生じた場合にも、スケジュール遵守の方策や、具体的なケースを想定した対応策について具体的に提案されている点が評価された。また、工事中の安全確保、交通配慮について、具体的な提案がなされている点が評価された。</p> <p>再資源化処理に関して具体的な搬出先が提示され、廃棄物の抑制とリサイクル材の活用、CO2 削減方法が明確に示されている点が評価された。また、グランピング施設をトレーラーハウスとすることで、現場作業が軽減し、騒音、振動、粉塵の抑制が図られている点が評価された。</p>

### (3) システム開発・研修業務に関する審査項目

システム開発業務	ホームページ	CMS による更新しやすい環境の導入が適切な提案であると評価された。
	施設予約機能	要求水準を満たしている適切な提案であると評価された。
研修業務	研修及び視察	他施設での実績のある事業者の知見を踏まえた提案がなされていることが、適切であると評価された。

## 第2章 総評

本事業を実施する事業者を選定すべく、審議を重ねてまいりました。提案書類の審査につきましては、募集要項と同時に公表した審査基準に基づき、公正かつ客観的評価を確保すべく、各審査項目について審議を尽くし、最終的な結果を得たところです。

本事業は、利用が低下している海浜運動公園を、村民の憩いの場、スポーツ拠点として再整備します。アウトドア活動や宿泊も可能な交流スポットを目指し、村民の健康寿命延伸と地域内外の交流促進を図ることで、村の目標である 2060 年までの人口の維持の達成を目指します。

しかし、事業においては、応募の分離や交付金等の活用等、慎重かつ大胆な検討を要する事項が多く存在しておりました。応募者による提案は、本事業の目的や趣旨を深く理解し、実施への意気込みを十分感じさせるものでありました。提案に至るまでの事前調査、関係者との調整、提案にあたっての工夫、提案書類の作成において払われたであろう多大のご努力に対して、提案を検討していただいた全ての方々に敬意を払うとともに心から感謝する次第です。

今後、選定された応募グループが、村と事業契約を締結し、本事業を実施するに際し、提案内容を確実に履行することはもちろんのこと、本事業をよりよいものとするため、特に、以下の点について配慮されることを要望します。

- 1 全ての事業者と村は協力し、それぞれの得意とする分野が十分に発揮できるようお互いの意見を取り入れ、事業を実施すること。また、村の強みを活かし、増加しているインバウンド客へのアプローチをするなどの検討を行うこと。
- 2 海浜運動公園再整備の事業用地周辺で将来実施される事業について、村と事業者はよく協議し、本事業の実施へ十分な配慮を行うこと。
- 3 村は本事業の実施及び事業者との契約にあたり、提案内容のモニタリングを十分に行うとともに、事業コストの妥当性について十分に確認すること。
- 4 村と事業者は提案内容についてよく協議し、事業契約を締結するまでに具体的な事業内容を整理して合意すること。事業コストの積算については新たに確認し、特に維持管理運営を念頭に置いた計画となるよう留意すること。また海が近いことから、修繕やメンテナンスを重視したライフサイクルコストを算出し、検討すること。
- 5 地下水の利用が提案されているが、村と事業者は、地下水利用の際は水質に注意し、ライフサイクルコストを踏まえ実施を検討すること。
- 6 事業地運営に関わる自主組織が提案されているが、実施する場合、村は主体や予算について責任ある組織となるよう検討すること。
- 7 今後、設計・建設の過程において事業者は、村の要請等に、柔軟で誠実な対応を行うこと。また、全ての事業者が利用者の視点に立った事業を実施すること。また、短い工期の中で工夫された施工計画となっているが、養生期間等必要となる工程についても十分に確保すること。なお、村と事業者は、設計にあたって積雪への対応について考慮し、また除雪後の雪の滞留場所等を検討すること。
- 8 村と事業者は、警備について有効かつ適切な手法を検討すること。
- 9 オートキャンプ場の設置位置が現在の園路を遮断しているため、動線やサインなどの配慮を検討すること。
- 10 多目的スポーツ広場について、現在、北側と東側は盛り土の上にフェンスが設置されているが、整備の仕様について不明確な点が見られる。また、多様なスポーツの実施が提案されているが実現可能性が懸念される。村と事業者は利用方法を絞るなど、多目的スポーツ広場の使い方について明確にすること。
- 11 キャンプ場内のドッグランは面積も過少であること、他の利用者との兼ね合いも含め、その設置が必要かどうか村と事業者はよく協議し、全体のレイアウトを含めて検討すること。
- 12 事業地はハザードマップ内に位置し、提案にある一次避難所の設置はできないため、事業者は、施設外への避難誘導、他施設への避難を前提とした避難計画を再検討し、ビジターセンターの整備についても再検討すること。
- 13 施設のメインサインの表記（名称）などについて、村と事業者は協議し、検討すること。
- 14 利用者の安全面の確保、利便性の向上について、事業者は村との協議の中で対応の必要な事項が

発生した場合には、対応を検討すること。

- 1 5 キャンプ場運営経験を活かした施設設計や、レンタルサイクル等の他施設との連携の可能性など、コンソーシアムの協力事業者の経験値と強みを踏まえ、運営に関しても具体的に考慮されており、運営力・収益性についても期待できるような提案となっていたことから、村は、維持管理運営業務の内容の検討、事業者の選定にあたって該当事業者の意見を活かすよう配慮すること。
- 1 6 その他、事業期間を通じて、社会情勢の変化が生じる場合には村と事業者は柔軟で誠実な対応を行うこと。

最後に、本事業の事業者選定について、ご提案いただいた応募者だけではなく、事業を推進するために調査分析や官民対話等様々な形で関わっていただいたすべての皆様に深く感謝いたします。