

神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）  
施設整備・運営等事業に係る意見交換会の概要

1 意見交換会の目的・趣旨

P F I 事業をより良い形で実施していくためには、公共側と民間側の事業に対する相互理解を深め、民間事業者が参入しやすい環境を整えることが大切であると考えています。

そこで、入札公告前の段階において、広く事業者の皆さんの意見をお聞きするとともに、県農業振興課の考え方をより良く理解していただくための意見交換会を開催しました。

2 意見交換会の概要

平成 17 年 11 月 21 日から 30 日の意見招請で事業者の皆様方から寄せられた御意見と、意見交換会の当日に寄せられた御意見について、現時点での県の考え方を説明し、意見をいただきました。

なお、事業者の出席は 21 社 30 名でした。また、以下企業名の記載については、株式会社等を省略しています。

( 1 ) 意見招請での主な意見等に関する意見交換

除却業務に関する意見

( 意見 ) 既存建物などの図面概要など取り壊し等に必要な情報は県のほうで作成した上で配布をお願いしたい。

( 県農業振興課の考え方 ) 本事業用地の既存建物等については、施設の用途廃止から長期間が経過しているため、建設当時の図面が全て揃っている訳ではありませんが現存する図面は閲覧に供しています。

なお、設計業務に必要な調査は基本的に事業者が必要に応じて行うこととなっています。

運營業務に関する意見

( 意見 ) あらかじめ運營業務の中身の事業が決められているが、これらに関連する内容の事業などについてもう少し幅を広げられないか。

( 県農業振興課の考え方 ) 要求水準書（案）記載の業務内容は、事業者が最低限満たすべき要件であり、県が求める回数、内容等を充足した上で、良質なサービス提供のための事業者の創意工夫を期待しております。ただし、利用者の増加や収入の確保に係る商行為については、第二種特定工作物かつ公の施設として適切な範囲内としてください。

具体例については、Q & Aの 業務要求水準書（案）関係のQ 9を参考にしてください。

#### 開園時間に関する意見

（意見）「業務要求水準書（案）」にて開園時間が規定されているが、要求水準では最低限の開園時間のみを規定し、その時間帯をこえる開園については民間事業者による提案を採用していただき、柔軟な運営が可能となるように配慮願いたい。また、レストランや売店での営業を開園時間帯のみに限定しているが、開園時間帯以外での営業を可能にしていただきたい。

（県農業振興課の考え方）開園時間は当該施設運営の基礎的な条件であり、公の施設設置・管理に関する条例で規定する予定です。

ただし、利用者の利便性の向上、施設の魅力向上に資するものであり、周辺と必要な調整を図ることができる範囲内での開園時間の変更は県の承認により可能と考えています。

レストラン・売店の営業時間につきましては、第二種特定工作物として認められる範囲内ということがありますので、基本的に開園時間のみと考えています。

#### レストラン・売店事業に関する意見

（意見）来園者が長く本センターに滞留できるようにするためには、来園者に対するサービスの向上を図る必要がある。レストラン及び喫茶室以外にも飲食物を販売できる施設（屋台型形式等）を園内に設置させていただきたい。

（県農業振興課の考え方）要求水準書（案）記載の業務内容は、事業者が最低限満たすべき要件であり、良質なサービス提供のための事業者の創意工夫は県としても期待しているところですが、第二種特定工作物かつ公の施設として適切な範囲内とする必要があります。具体例については、Q & Aの 業務要求水準書（案）関係のQ 9に記載のとおりですが、第二種特定工作物の範囲内かどうかについては、開発事業に係る前相談の際、平塚市と調整していただきたい。

#### 学校利用に関する意見

（意見）この事業では入園者について学校利用が考えられていますが、この学校利用については園の利用状況などと調整の上、時期や時間などを指定できるようにしていただきたい。

（県農業振興課の考え方）園の観賞利用については、時期などを指定することは考えていません。気づき体験事業の学校利用については、1日2校の受入れを想定していることから事前調整（予約）が必要となりますが、学校行事等学校のニーズもあると思いますので、時期や時間について、事業者が学校と直接調整していただ

くことを考えています。

( 栗生総合計画事務所 ) 学校の授業について、最近土曜日に総合学習が行われることがあるが、土日の繁忙期と重なると運営上厳しいものがあるのではないかと考えています。平日なら対応できるのですが、授業の時間を調整できるのかどうかについてはどのようにお考えでしょうか。

( 県農業振興課 ) 基本的に学校利用は、平日利用を考えており、土日については学校以外を想定しています。ただし、どうしても土日に対応していただきたいという学校の要望に対して運営上可能であれば対応していただければと思っています。

#### 利用料金収入

( 県農業振興課 ) 県の支払いイメージは、次のとおりです ( 別紙「実際の収入額と県の支払いイメージ」参照 ) 。

- ・事業者が提案時に行う各年度毎の需要推計を基に、県は必要な経費を負担する。
- ・事業者は、自らの需要推計等に基づき各年度ごとの維持管理・運営費及び利用料金等収入見込額 ( 利用料金収入見込額 + その他収入 ( 広告収入、協賛金収入等 ) 見込額 ) 並びにその差額である県の支払額を提案し、県は当該支払額を負担する。
- ・実際の利用料金等収入額が提案額を上回った場合には事業者の収入とし、下回った場合には事業者の負担とする

( 県の支払額 = 維持管理・運営費提案額 - 利用料金等収入見込額 )

- ・ただし、実際の利用料金等収入額が天候など事業者の責めに帰さない事由により、県が示す一定のリスクを見込んだ分岐線を下回った場合には、県の分岐線と実際の利用料金等収入額との差額のうち、利用料金 ( 入園料金及び駐車場利用料金 ) 収入減収分評価額を、県が減収のあった年度の翌年度に補てんすることとしている。
- ・分岐線設定の考え方は県の需要推計上 20 年間の最低ラインより上については推計値が実際には上下にブレることが通常であることから、そのブレ程度は事業者のリスクと考え分岐線を引く。( 分岐線 県の需要推計 )
- ・分岐線の額については、入札公告時に示す。

なお、提案は県の分岐線を下回っても失格とはならない。

( 計画・環境建築 ) 業務要求水準書 ( 案 ) P 1 の 4 特記事項に入園者数は 25.6 万人以上を確保するよう努めることとありますが、下回った推計で提案をした場合は要求水準を満たさないということで失格になるのですか。

( 県農業振興課 ) 提案につきましては各年度ごとの需要推計を 20 年間出していただき

ます。その場合、最初の年から 25.6 万人を下回った提案は想像できないのですが、20 年間の中で下回ることはあり得ると考えています。ただし、県としては、最低ラインは 25.6 万人と考えており、25.6 万人を確保するよう努めていただきたいので、確保の努力についての考え方はお聞かせいただきたいと思います。

補足しますと 25.6 万人規模を確保するための集客努力をしていただきたいし、施設的にはそれを受け入れるキャパシティを整えていただきたいと考えております。一方、運営的には需要推計をしていただいて、利用料金収入を見込んでいただいて、一定のリスクを事業者にかけていただくスキームになっております。そのときの推計上は 25.6 万人を下回る確度の高い見込みをしていただくこと自体は構わないということです。ただし、その場合でも、運営上収支上の確度ということで見込んでいただいているわけです。その推計を少しでも上回る努力については運営上の集客努力の中で示していただくこととなります。

( 栗生総合計画事務所 ) 分岐線の考え方について、もう少しお伺いしたいのですが、25.6 万人が分岐線にあたるのでしょうか。

( 県農業振興課 ) 25.6 万人は最低ラインで見込んでいますので、県の需要推計上も 25.6 万人の数字が出てくるのは 20 年目ということです。

( 栗生総合計画事務所 ) そうすると最初はもっと大きいと考えてよいでしょうか。

( 県農業振興課 ) そうです。

( 栗生総合計画事務所 ) 先日 VFM が公表されたわけですが、これは分岐線の収入で算出しているのか、それと VFM の積算内訳を公表できないかということです。こうした施設は必ず陳腐化しますので、20 年間同じ水準で運営するのはほぼ不可能であり、たとえば 3 年なり 6 年に 1 回施設の更新リニューアルが必要かと思えます。設計についても単純な廃棄物の処理場を PFI でやるのと違いかなりの幅があるかと思えます。イニシャルにお金をかけるのか、ランニングで平米単価を少なくするのか厚くするのか。県はどのような考えに基づいてイニシャル、途中のリニューアル、それと維持管理費をお考えなのか、重要な部分ですので金額は出せないにしても考え方をお聞かせいただきたい。

( 県農業振興課 ) 1 点目についてはそのとおりです。

2 点目の内訳については、お示しするのは難しいと考えております。ただし、リニューアルについては、業務要求水準書の中で、例えば、フラワーゾーンは花き植栽されているところの 1 / 4 程度は更新するよう求めており、県としても一定の考え方でリニューアル費用を見込んでいます。

3 点目ですが、イニシャルかランニングかという点については正に事業者の皆様の創意工夫を期待しているところですので、内訳について割合のようなものを県として示して提案していただくことは考えていません。20 年間の事業負担の中で魅力的な施設として維持していくために、イニシャルにお金をかけるのか運営負

担にかけるのかは事業者の皆様の創意工夫で御提案をお願いします。

補足しますと、県の負担額は全体の経費から収入額を差し引いた残りの部分を県の負担額としています。運営費、修繕費と初期投資の建築造園等工事費を足した全体経費を積算し、20年間の割賦販売という考え方で現在価値に割り引いて出したのがVFMの数字です。

(栗生総合計画事務所) 水準を満たすために費用をどのようにみているのか、どのレベルを維持しようとしているのか、安ければよいのか、公的施設なのでそれなりのレベルを出したいのか、その代わり数量を減らしてよいのか重要な方針なのでお聞かせいただきたい。民間ですから工夫はしますけれど、倒れてはいけないので、どのくらいまでつぎ込めるのかを判断するためにどういう項目で積み上げているのか参考として開示できればということです。微妙なところをどうしていくのか知恵を出していくためにも基礎資料があればというお願いです。

リスク分担(不可抗力)に関する意見

(意見) 共通 社会リスク 第三者賠償リスクの外部侵入者による事故・犯罪は、事業契約書(素案)第1章第1条用語の定義により、“不可抗力”に該当し、別紙4が適用されるので、リスク分担は、県が、事業者が にしていただきたい。

共通 不可抗力 台風・風水害・天候・病虫害は、“不可抗力”ですので、別紙4により、リスク分担は県が、事業者が にしていただきたい。

(県農業振興課の考え方) 不可抗力は、通常の見込み可能な範囲外又は通常の見込み可能な範囲内であっても回避可能性がないもので、県及び事業者のいずれの責めにも帰すことができないものをいいます。外部侵入者による事故・犯罪は第三者の行為によるものですが、通常の見込み可能な範囲内であれば警備業務で対応すべきものであるため、リスク分担は、県を、事業者を としています。

台風・風水害・天候・病虫害についても、例年発生する可能性があり、常の見込み可能な範囲内の被害への対応は、維持管理運営費に見込むものと考え、リスク分担は、県を、事業者を としています。

(東京電力) 土壌汚染について、不測の事態等により生じた、又は当初予期できなかった土壌汚染に係わるものについては民間事業者のコントロール外にあるため、実施主体である県が負担するとあるのですが、不可抗力の場合は民間事業者が ですが、どのような場合に民間事業者がどのようにリスクを分担するのをイメージしているのでしょうか。

(県農業振興課) 県、事業者も想定できない場合に不可抗力になると思いますので、地震その他自然災害その他の不可抗力は県が 事業者が である程度リスクを負担していただきたいと基本的に考えております。具体的には協議で決めていくこ

とになると思いますが、今の時点の例としましては、敷地外で土壤汚染がおきて地下水をとおして園のなかに流れ込んだ場合などが考えられます。

(東京電力) 環境問題リスクの建設時及び運営時の環境問題リスクは事業者のリスクとあるのですが、元々土壤汚染があったのだけれども気が付かなくて県が引き継ぎ汚染が出てきた場合、そういう場合も民間事業者のリスク分担になるのでしょうか。

(県農業振興課) 汚染が隠れていた場合でしょうか。県が土地を管理していたときのものであれば県がリスクを負うことになります。ここで考えているのは、建設の時或いは運営のときに民間事業者が例えば農薬を流してしまったというような場合が該当します。

不可抗力の場合の主分担と従分担については、契約書別紙4で規定しており、不可抗力の汚染についての合理的な増加費用については、例えば維持管理運営期間中であれば100分の1まで事業者負担していただくことにしていますので、リスク分担表では県が 事業者が の分担としています。

(東京電力) 農業も入っているということで県が実施しなければならないリスク分担が主分担の場合、どこまでリスクを負担してもらえるのか。農業ということで風評被害が発生するおそれがあるのですが、土壤の汚染を元の浄化された状態に戻す費用だけのリスクをいっているのか、その後の運営に関わる風評被害などを含めたリスク分担なのかを教えていただきたい。

(県農業振興課) 県が支払えるのは合理的な費用ですが、それではどこまで支払えるのかということそれはケースバイケースで具体的な事例をもとに協議をしていただいて決めていくことになります。

#### 金利リスクに関する意見

(意見) 金利リスク(運営管理段階)の分担の考え方については事業者の提案によるという記載があるので次のとおり提案する。本件は維持管理・運営期間が約20年間あるので、最初の10年間については、施設引渡2営業日前(H22年2月28日の2営業日前)の10年ものTSR、11年目以降はH32年4月1日の2営業日前の10年ものTSRをそれぞれ基準金利とし、事業者提案のスプレッドを当該基準金利に上乗せして割賦料を計算する元利均等方式を提案する。また、前半の10年間に支払う割賦元本全体の1/2を後半の10年間に支払う方式を併せて提案する。

(県農業振興課の考え方) 金利リスクについて、実施方針の公表の時には事業者の提案に委ねますとお示したのですが、その後検討しまして、今考えていますのは基本的に支払金利は20年間固定とし、基準金利と提案されたスプレッドの合計を支払う方向で考えています。従いまして、金利リスクについては、事業者の負担に変更する予定です。

なお、当該提案をするための資金調達方法については、20年間固定金利に限るものではなく、金利改定を行う資金調達計画も可としますが、その場合は、当該調達計画の県及び事業者におけるメリットを併せて御提案いただき、使途について説明いただきたいと思います。

金利提案の20年間固定については県でも20年間の長期県債を発行している事例もありますし、金融機関にヒアリングを行った際に20年間固定での金利も可能であろうという話をいただいたところから20年間固定で提案していただきたいと思います。

#### サービスの対価の減額に関する意見

(意見) 維持管理に係るモニタリングの結果、サービスの対価を減額する場合、減額対象を施設整備費を含めたサービスの対価全とすると記載があるが、施設整備費部分については既に県への引渡も完了していることから減額対象から外していただきたい。

(県農業振興課の考え方) 県のPFI事業では「サービス購入料」は割賦代金と其後の維持管理運営費を一体のものとして考えており、本件事業では施設等の建設、維持管理・運營業務、施設の修繕更新業務を一体と考えています。

県としては、SPCの維持管理・運営に対する金融機関の関与は必要不可欠と考えており、施設整備費をサービス購入料の減額対象とすることで、金融機関に「SPCが適切に事業を遂行しないと回収できないリスク」を分担してもらい、行政とともにSPCを監視していくことが必要と考えております。

#### 参加資格要件に関する意見

(意見) 参加資格には設計業務者が特に実績を問われてはいないが、特殊な建築物でもあり、何らかの花と緑に関する施設の設計実績を加味していただきたい。

(県農業振興課の考え方) 提案内容を落札者決定基準に基づき審査するものであり、設計実績を加味する予定はありません。

(意見) 体験学習事業を担当する者の参加資格要件として、学習用展示物の企画・設計の実績を有する者とあるが、展示設計において委託等を想定しており資格要件から外していただきたい。

(県農業振興課の考え方) 展示設計については、体験学習事業を効果的に実施する上で重要であること及び学習用展示物の企画設計は専門的なノウハウが必要と考え、体験学習事業を担当する応募者又はその構成員の参加資格要件としております。

展示設計を担う者が構成員となる可能性は低いということであれば、協力企業でも可とする考え方もあろうかなと考えています。

補足いたしますと、構成員ですが、SPCの全構成員に出資義務があるとは考えておりません。出資義務のない構成員もありうることを前提としておりますので、御理解をお願いいたします。

(栗生総合計画事務所) 危惧しておりますのは、展示設計者を含め、公的施設の体験学習活動を運営した者はほとんどないということです。出資する会社は別としてこういう事業を民間事業化すること自体が初めての試みであるということは御理解をいただきたい。限られた者しかできないというのが実態でして、苦労しているのが実態です。

(県農業振興課) 実際に体験学習事業を運営できる会社は10社もないということでしょうか。

(栗生総合計画事務所) ここに書かれている要求水準を民間事業者としてこなしていける会社は1,2社程度ではないのか。開園時に要求水準どおりに全て実施するのではなく、段階的に実施していく考え方があってもいいのではないかと思います。

#### 瑕疵担保に関する意見

(意見) 施設の瑕疵担保期間について、木造建物でもあることから、事業者の故意又は重大な過失により生じた場合以外は、設備・指定備品同様1年、もしくは2年としていただきたい。

(県農業振興課の考え方) 県直営の施設整備の場合には、工事監理や完成検査は県が直接行うので、基本的に瑕疵のない完全な形で施設が引き渡されると考えられるため、通常の公共工事(請負工事)での瑕疵担保の存続期間は、民法の規定(木造5年)よりも短く設定しています。

一方、PFI事業の場合には、工事監理や完成検査についてもSPCに委ねられるが、SPCは20年間の運営期間でこの建物で安定して事業を行わなければならないことから建設担当企業以外の企業にとっては瑕疵が運営に与える影響を極力排除する必要があり、建設担当企業にとっては維持管理運営期間の事業にも関わる必要があること。

民間の取引における木造住宅の新築の場合、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」により10年間の瑕疵担保期間が設定されており、公共事業においてその性能保証以下を要求することはできないこと。

以上のことから、本事業においては、民法639条の特約により10年間の瑕疵担保を設定しています。

#### 保険加入に関する意見

(意見) 「庭園保険」は、現在保険会社で販売されていない。代替として「火災保険(事

故により植物が損害を被り、枯死した場合を対象とする特約を付帯すること)」としていただきたい。

(県農業振興課の考え方) 御指摘のとおり「庭園保険」は現在保険会社で販売されておりませんので、要求水準からは削除する方向で検討しております。代替方法については、事業者の創意工夫により、適宜付保してください。

#### 契約解除に関する意見

(意見) 当違約金と第9章第77条(保証)の契約保証金もしくは履行保証保険との関係(連動)が記載されていない。契約保証金もしくは履行保証保険が違約金に充当されるとすれば、その旨を御記載いただきたい。

(県農業振興課の考え方) 契約書にその旨記載する方向で検討します。契約保証金は違約金に充当されるとの考え方で考えています。

(意見) 維持管理・運営費相当額のサービスの対価ではなく、整備費相当額のサービスの対価が基準になっている。“引渡日以後”なので、基準を維持管理・運営費相当額のサービス対価としていただきたい。

(県農業振興課の考え方) 第69条は、引渡日以降に本契約が解除された場合、サービスの対価である整備費等相当額の未払い分に係る支払について定めた規定であり、引渡日前の解除の違約金に相当する整備費等相当額の残額の10%を差し引いた100分の90に相当する額を支払うこととしています。

(意見) 県が事業者に対して支払いを遅延し、事業者から県に対して書面による催告をした後6ヶ月を経ても県からの支払いがなされない場合に、事業者は事業契約を解除できることになっているが、6ヶ月はあまりにも長いものと思われる。他のPFI案件と同様に2ヶ月としていただきたい。

(県農業振興課の考え方) これまでの県の先行事例と同様の取り扱いとしています。

(意見) 未完成時の評価は、被害後の状態に基づき決定とあるが、これでは事業者が100%負担となり、別紙4と比較して、事業者に酷な内容ではないかと考える。

(県農業振興課の考え方) 実施方針等に関する質問回答で回答済みです。

建設期間中に不可抗力により事業契約が解除となった場合、県が出来形を買取る買取対象は被害後の施設ですが、不可抗力により生じた損壊部分については別紙4の適用により、本件整備費等相当額の100分の1を越える部分は県の負担とします。

#### 不可抗力の場合の負担に関する意見

(意見) 設計・建設期間中の不可抗力により事業者が生じた費用・損害等については、引渡しの遅延の場合とそうでない場合に分けて規定されているが、敢えて分ける必要はないのではないかと。両方合わせて事業者の負担額を 100 分の 1 までとしていただきたい。

(県農業振興課の考え方) 不可抗力により工期の延長等が生じ、本件引渡日までに引渡しが行われず、開業日に維持管理・運営を開始できない場合、当該遅延により本件引渡日から 3 箇月以内に事業者が生じた増加費用及び損害は事業者の負担としていますが、これは、事業者に経済的動機づけを与えることによって復旧が早急に進められ、結果、開業が早まることを期待しているためです。

(意見) 維持管理・運営期間中の不可抗力により事業者が生じた費用・損害等および第三者に生じた損害については、それぞれサービスの対価のほぼ全額(受取保険金控除後のサービス対価)の 100 分の 1 までを事業者負担としているが、あまりにも事業者負担額が大きすぎるものと思われる。事業者負担の額を維持管理費の 100 分の 1 までとする等変更をお願いしたい。

(県農業振興課の考え方) 維持管理・運営期間中の不可抗力の場合は、各事業年度のサービスの対価の施設等整備の割賦代金及びこれに係る支払利息相当額及び保険で補てんされない施設の維持管理・運営費相当額の合計の 100 分の 1 までを事業者の負担とする考えです。公表資料では、「各事業年度の」が脱落していましたので、修正します。

なお、第 61 条第 1 項の次の(\*2)は、(\*3)の誤植でしたので、併せて修正します。

#### 落札者決定基準に関する意見

(意見) 本事業は来園者数により事業の成否が決まります。来園者を確保できる提案が重要となるため、落札者選定では提案内容を重視する選定割合としていただきたい。

(県農業振興課の考え方) 現在落札者決定基準を作成中ですが、当然、施設整備や運営面においても来園者を確保できる提案が重要になってくると考えており、それなりのウエイトを持たせることを考えています。

(計画・環境建築) 落札者決定基準については県から案を示していただき、事業者との意見交換により作成していくことはできませんか。

(県農業振興課) 提案がございましたら、ヒアリングの際に出していただけたらと思いますが、決定基準は県で決定いたします。

(計画・環境建築)意見提出はいつ頃まで可能なのでしょうか。

(県農業振興課)意見招請という意味での意見はすでに期限は切れています。そこで出た意見は今ご紹介したとおりです。今後意見をいただくとすれば、個別のヒアリングの段階で意見書をいただくこととなります。

(栗生総合計画事務所)選定の基準なのですが、どういう配点の基準で審査をされるのかを入札公告の中でお示しいただきたい。それから、資料について、どういうものをどのくらい出すのか、設計概要を含めて書類的に見えていないところがありまして、仕事量、作業量というのが見えていない。また、現在示されているものだけでは行き着かないところもあるのではないだろうか。たとえば平塚の周辺の計画がどのようになるのかについてはリーフレットだけでは分からないので、県でテーブルを用意するとか、調整があるのかをお聞きしたい。

(県農業振興課)落札者決定基準及び提案書の様式は入札公告の際にお示ししたいと考えています。

なお、実施方針と併せてお示ししている業務要求水準書(案)はかなり詳細に記載しており、維持管理運営段階で実施していただく内容も含んでいるので、これらを全て網羅する形での提案書を求めることにはならないと考えています。

平塚市の関係する部分については、開発許可など事業者にはやっていただくものもありますが、周辺との連携による事業展開については、県も関与し、調整していくことになると考えています。

補足しますと落札者が決まって事業者が選定された後まず、県との間で関係者協議会を立ちあげていただきたいと思います。実際に設計、施工、開園までに3年弱ありますので、細かい規定については相談しながら詰めていきたい。周辺との連携については県と平塚市、或いは地元との話し合いの場を今も持っていますので、継続し、必要に応じて事業者の方にも一緒に入っていただくことを考えています。

(栗生総合計画事務所)今回の事業は施工能力が非常に重要になると考えています。

事業の遂行能力とか、体験学習の計画実施ができるだとかを勘案していただきたい。

(県農業振興課)提案書だけで審査するのは難しいのではないかと考えており、審査の段階で提案内容について対話形式で説明をいただきながら審査を進めていく方向も検討していきたいと考えています。

(東京電力)落札者が決まってそれから関係者協議会が設置されるということですが、協議会で調整をした結果変更が生じ、追加項目が出てきた場合、リスクになると

思うのですが。

( 県農業振興課 ) 施設整備について後で追加項目が生じることは想定していません。開発関係については業務要求水準書 ( 案 ) 添付資料 1 の内容で平塚市と調整済みであり、提案に当たって前相談を行っていただくこととしていますので、基本的に整備に影響が出るとは想定していません。

維持管理期間の具体的な内容については毎年度事業計画を出していただいて、提案された経費の範囲内で県と事業者と調整していただくこととなりますので、大きく費用がかさみ負担していただくようになることは想定していません。

( 栗生総合計画事務所 ) 敷地外に施設の道案内の広告をするのが一民間事業者では不可能なのですが、県に設置又は協力をお願いすることができるのか、また、通学路についてもなかなか調べにくいので、図面で示していただくようお願いしたい。

( 県農業振興課 ) 敷地外の道路等への案内板については、検討します。通学路についてもお示しできるよう検討します。

## ( 2 ) 当日寄せられた意見に関する意見交換

要求水準及び落札者決定に関する意見

( 東京電力 ) 提案重視型に変更してほしい。

( 県農業振興課 ) 提案を重視していきたいと考えております。

( 東京電力 ) 落札者決定基準の評価点の 7 割が提案で 3 割が金額ということもあり得るのか。

( 県農業振興課 ) 落札者決定基準は検討中ですが、提案内容を重視したいというのは県の考え方です。

( 東京電力 ) 提案重視といってもこれだけ面積に制約を受けていると持ち味を出して提案したいという部分が非常に少ないのではないかなと思うのですが、その辺についてはどのようにお考えなのでしょうか。

( 県農業振興課 ) 花の面積を重視したいというのが今の面積の割合ですし、農業体験ができるようにするための最低限の面積がこの程度ではないかと考えています。県が求める最低限の面積をクリアした上で創意工夫を実施していただきたいというのが県の考え方です。事業者ヒアリングをやっていきますので、具体的にどういった形ならもっとよい提案をできるというものがあれば、御意見をいただきたいと思います。

( 東京電力 ) 要求水準書案があまりに詳細まで制約しており、事業者のイニシアティブが働かないと思います。備品整備で求めている OHP などは現在使われていないのではないのでしょうか。

- (県農業振興課) 要求水準書が詳細で厳しいということですが、公の施設としてこれだけは守っていただきたいと考えています。OHPについては、平成16年度に実施した学校へのヒアリング調査で要望があったため、整備を求めたものです。要求水準書が契約書の一部になるので、詳細な部分は公の施設として維持管理の際にやっていただきたいという県の考え方と御理解いただきたいと思います。
- (東京電力) 農業体験をしたお客様が利用する温浴施設は設置できませんか。
- (県農業振興課) 県としましては温浴施設を作ることは考えていません。事業者の提案に委ねることになります。第二種特定工作物の範囲内ということになりますので、事前に平塚市と調整をお願いします。
- (東京電力) 具体的数字での要求水準が多すぎると思いますが。
- (県農業振興課) 最低限守っていただきたい内容ですので御理解をいただきたいと思います。
- (東京電力) 運営において提出報告が多くてマニュアルのようになっており業務の効率上問題があるのではないかと思います。もう少し自由な活動を保証できませんか。
- (県農業振興課) 公の施設として必要最小限のものをお願いしているものです。
- (東京電力) 委託について21日前までに県に書面を提出することになっていますが、イベント期間中の警備などで増員が必要となる場合、迅速な対応が必要なので、事後の報告でもよろしいのではないかと思います。
- (県農業振興課) 逆に21日前までに緊急の際の対応まで想定して出していただかないと迅速な対応ができないのではないかと思います。
- (東京電力) 想定外のこともありますので、緊急的な場合は、事後報告でよいといった但し書きがあればと思います。

#### 学校利用に関する意見

- (東京電力): 気づき体験事業は20年間もニーズがあるとは思えないが、途中変更はできないのですか。
- (県農業振興課) 将来的に総合的な学習の時間がなくなるなど、学校における教育活動等の変更があった場合は、契約変更をすることになると考えています。
- (栗生総合計画事務所) リスク分担について、学校の利用で子どもが施設の展示等を毀損した場合、被害復旧費用は誰が負担することになりますか。また、その学校の利用を拒否することはできますか。
- (県農業振興課) インタープリター等による監視、指導など事業者が必要な措置を行っていたにも拘わらず発生した場合については、合理的な範囲で県が負担することも考えられると思いますし、学校への事故防止の申し入れ等も検討します。事業者としては、事故防止を条件に受入を行っていただくことは可能と考えます。

#### 周辺との連携に関する意見

- (東京電力) 周辺農家との連携については県からの紹介等はないのですか。
- (県農業振興課) 基本的には個々の農家を紹介することは考えていません。
- (東京電力) 「農の体験・交流の場」と一体となって展開するよう留意することとありますが、平塚市の計画が大幅に遅延した場合の運営リスクは誰が負担するのですか。計画が進まないことによって収入が入らないなどの運営リスクが発生した場合が考えられます。
- (県農業振興課) 周辺との連携事業に伴う収入を推計に見込むのであれば、その実現性については事業者が考慮するものと考えています。
- (フリーデン) 地元への説明が浸透していないように思いますが、地元意見は聞いてきたのでしょうか。また、豚の品評会などをイベントとして実施できるのでしょうか。
- (県農業振興課) 業務要求水準書(案)を作成するにあたって、地元意見を聴取しており、意見への対応結果については、11月1日の説明会で配布しています。
- イベントについては、事業者が決定することとしていますが、周辺との連携に配慮するよう求めています。

#### 需要推計について

- (竹中土木) センターの入園者推計はその商圏人口に対するフラワーセンター大船植物園の吸引率を基準にして計算されていますが、商圏が重複するフラワーセンター大船植物園との競合状態が加味されておりません。この点はセンターの面積が広がることによる魅力度係数の増加分と相殺できるとしてはいますが、一方でセンターは集客力の高い観賞温室をできない等、面積が広がることによる魅力度の増加が大船植物園とセンターの商圏の重複による競合状況を相殺できるほどのレベルではないと推測されます。大船植物園との競合状況を加味した商圏人口で、センターの入園者数を想定し、また、センターの開園日が大船植物園より増加しても商圏が拡大するわけではないので、単純に入園者数を増加させている点もあわせて再検討し、入園者数年間25.6万人以上確保するように努めるという目標値について再設定することはできないでしょうか。
- (県農業振興課) 推計では県域の中でどの程度来ていただけるのかを推計していますが、この他に平塚の場合、小田原厚木道路を利用して県外からの来客も見込まれると考えています。添付資料でお示しした推計は県の考え方ですので、事業者の考え方で推計を提案いただけたらと思います。

#### その他

- (小岩井農牧) 本施設の近隣に産廃処理施設等、本施設の集客や運営に影響を及ぼす

施設の設置を県が認可した場合、社会リスクとして県がリスク分担するべきと思いますが、御意見をお願いしたい。

(県農業振興課) センター周辺は花と緑のふれあい拠点としていく計画ですのでそのような施設が設置されることは基本的には想定していません。万一発生した場合は著しい環境の変化ということで協議させていただきます。

(西武造園) 支払期間が20年間で支払額が平準化していることが前提とあるが、事業者の要望により施設整備費の割賦代金の支払い期間の変更可能性があるか。

(県農業振興課) 20年間整備費に係る割賦代金を平準化して支払うことを前提に考えていますので、割賦代金の部分だけを15年間で平準化するということはないと考えています。