

## 事業者ヒアリングの概要

(実施期間 平成18年2月8日～平成18年2月22日)

意見項目	主な事業者意見	県の考え方	備考
需要推計について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県の需要推計は大船フラワーセンターの実績から推計しているが、立地条件及び大船フラワーセンターが65歳以上等無料であること等から考えると無理があるのではないか。</li> <li>・フラワーセンターとの競合、食い合いが生じるのではないか。</li> <li>・敷地面積から考えると、滞在時間は短く、20万人を超える集客は無理ではないか。年間25.6万人は、上限値ではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県の推計は、最低、有料22.6万人、無料(学校利用)3万人であり、開園当初は開園効果を想定し、有料34万人無料3.6万人を見込んでいます。</li> <li>・この推計については、吸引率が高い1次商圏についてフラワーセンターと重複がなく、小田原・厚木道路等を利用する県外利用者の推計を除外している点で、競合関係に配慮している上、例えば3園競合する横浜市の動物園実績等を踏まえても、必ずしも食い合いにはならないと考えています。</li> <li>・有料化の影響については、他自治体の類似事例では有料化直後の落ち込みがあったものでもバスポート導入で回復しており、今回は当初からの有料設定であることを考えると、ほとんどないと考えています。</li> <li>・なお、事業者には、25.6万人以上の確保を目標に集客の工夫をしていただきたいと考えていますが収入推計は必ずしもこれにしばらくることなく合理的な推計をお願いしたいと考えています。</li> </ul>	
参加資格について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体験学習事業の参加資格として求められている学習用展示物の企画・設計の実績については、委託による対応も想定し、資格要件から外して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・体験学習事業を効果的に実施するためには専門的ノウハウが必要であり、学習用展示物の企画又は設計のいずれかの実績は必要であると考えています。体験学習事業の参加資格要件の詳細は、入札説明書で示します。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「グループ代表者を含む応募者でS P Cの過半数の出資を行わなければならない」とありますが、これは資本金部分に対する出資の条件であり、当該S P Cを営業者とする匿名組合契約によって資金を募る場合には、必ずしも応募者で出資の過半数を占める必要はないと解釈してよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者がS P Cの過半数の株式を保有するよう株式に対する出資をしなければならないと考えています。</li> </ul>	
要求水準について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・面積や実施回数等の制約が詳細過ぎるため、提案者の持ち味がでないのではないか。</li> <li>・事業開始年度から目標回数を実施することは得策ではない。要求水準は、目標、目安とし、状況により勘案するような弾力的な対応をして欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者の創意工夫がより発揮できるような方策について検討しています。詳細は、入札公告時に示します。</li> </ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観賞温室をつくれないうことになっているが、民間のノウハウを活かす余地を認めてもらえないと集客は難しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・観賞温室とは、観賞を目的に人工的に室内の温度等を管理して植物を栽培し観賞に供する施設を指し、この観賞温室は、県では費用想定をしておらず、フラワーセンター大船植物園とは別に所有する意思もないため、設置しないこととしました。なお、展示のみを行う温度管理のできる展示スペースの設置は可能としています。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ピーク時の駐車場のオーバーフロー対策は事業者の責任となっているが、対応についての県の協力等は考えられないか</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ピーク時の代替交通手段の確保については、事業者の責任で対応すべきと考えます。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再委託する場合の公正な業者選定とは、民間事業者として委託事業の安定性や能力、費用によって判断してよいのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再委託する場合はより多くの参入機会と競争性を確保し、選定理由が説明できるようにしてください。</li> </ul>	
事業について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気づき体験事業で求めている展示物は陳腐化しないための費用計上が必要である。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理・運営期間中1回それぞれの展示物の更新は想定していますが、それ以上は事業者の工夫を期待しています。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気づき体験事業は、20年の間にニーズが変化するのはではないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ニーズの変化があれば、契約変更を含め、柔軟に対応することとしています。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インタープリターの経験年数や雇用形態等の要件が分かりづらい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・インタープリターの経験年数は開園時にチーフで3年、サブリーダーで1年以上の経験があることとしています。雇用形態は問いません。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・各種事業のチーフ、サブリーダー、相談員などは、交代で行ってもよいか。また、名簿の提出は開園時でもよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・チーフとサブリーダーを兼ねることは出来ないが、相談員とインタープリターが兼ねることはあり得ます。名簿は開園3ヶ月前までに提出すれば可としますが、できるだけ提案段階で記載してください。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気づき体験事業の学校等への周知PRは県でやってもらえるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・気づき体験事業の説明や見学の受け入れニーズ把握は事業者が対応してください。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業協賛エリアの範囲はどのように定められるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・企業協賛エリアは、協賛企業に企画段階から一定の期間委ねる場所であり、フラワーゾーンの10%程度を目安とし、期間は1年以内毎と考えています。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園芸教室講習料が上限2千円となっているが、高価な材料を使う講習も考えられるので2千円以上の講習も可能にしてもらいたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・園芸教室等は広く農業の理解や園芸文化の普及を図ることを目的としているので、県が要求する規定回数分は初心者を対象とし、この上限価格で行ってください。それ以上の回数を独自企画として行う場合は実費等に応じて講習料を設定可能です。</li> </ul>	
料金体系について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場利用料や会議室利用料の料金体系を変えられないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・駐車場利用料金や会議室利用料金の上限は、県として適切と判断した額であり、変更はしません。</li> </ul>	
開園時間について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が一定の自由度を持てるような方策について検討しています。詳細は、入札公告時に示します。</li> </ul>	
契約について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著作権の運用について、県の承諾を必要とするのでは県に優位性があるが再考できないか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・著作権の運用の取り扱いについては、変更しません。</li> </ul>	

	<p>・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契約を解除できることになっているが、6月は長すぎる。事業者の債務不履行が30日であるのに対して片務的である。</p>	<p>・県の支払い遅延の場合の契約解除の期間については、見直しを検討しています。契約解除の期間は、入札公告時に示します。</p>	
	<p>・引渡日前に契約解除された場合、県から事業者に対して施設整備費に対する支払は発生していない状況と思料されるが、残額ではなく本件整備費等相当額の全額が違約金と相殺されて県から事業者へ支払われるという理解でよいか。</p>	<p>・本件施設の出来形部分を検査の上、その検査に合格した部分を買いうけるものとしています。詳細は特定事業契約書(素案)第68条をご覧ください。</p>	
	<p>・引渡日以降の事業者の債務不履行による契約終了の場合、県から事業者へ本件整備費等相当額の残額の100分の90に相当する金額が支払われますが、残額とは債務不履行による契約終了時点から当初事業契約時に予定されていた契約終了時までの期間を対象とし、その期間に県が事業者へ支払を予定していた本件整備費等相当額という理解でよいか。また、県から事業者へ支払われない100分の10に相当する金額は事業者に対するペナルティーということか。</p>	<p>・お考えのとおりです。 なお、100分の10に相当する金額は違約金に相当します。</p>	
	<p>・契約書(案)の71条、72条の法令変更及び不可抗力による契約終了について、施設の引き渡し後における契約解除を想定しているのか。また、そうであれば引き渡し前の場合はどうなるのか。</p>	<p>・いずれの規定も施設の引き渡し前の場合を含みます。</p>	
	<p>・平成17年12月1日公表の実施方針等に関する回答NO.49によると、建設企業でなくSPC自身が履行保証保険に加入しなければならないとの回答でしたが、SPC自体は施工能力を持たないため、SPCが履行保証保険の契約を締結する場合には、SPCに対する建設企業による債務保証が保険会社から要求され、建設企業にとっては事業参加への障壁となります。他のPFI事例で見られるように、建設企業をしてSPCを被保険者とする履行保証保険契約を締結させ、当該保険金請求権に特定事業契約第68条の違約金支払債務を被担保債務とする質権を県のために設定するという方法も認めてもらいたい。</p>	<p>・県の先事例においても、SPC自身が履行保証保険に加入するようお願いしており、本件事業でも同様の取扱いとしています。</p>	
金利等について	<p>・施設整備費の基準金利は、施設引渡しとして欲しい。 ・金利上昇局面において、金利変動リスクに対する十分な配慮をして欲しい。</p>	<p>・施設整備費の基準金利をいつの時点のものとするか検討しています。詳細は、入札説明書で示します。 ・支払い金利は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よう考えています。詳細は、入札説明書で示します。</p>	
	<p>・公共負担額5,028百万円が算出されるにあたり、用いられている割賦金利の利率を具体的に教えて欲しい。</p>	<p>・利率は公表しません。</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公共負担額 5,028 百万円が算出されるにあたり、「維持管理・運営費用」については、毎年インフレ率1%で上昇するものとして計算されていると考えて良いか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お見込みのとおりです。</li> </ul>	
VFMについて	<ul style="list-style-type: none"> <li>・VFMの積算内訳を公表して欲しい。バックヤードゾーンの費用や植栽費用の積み上げの考え方を知りたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・VFMの積算内訳は公表しません。</li> </ul>	
修繕更新について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・修繕更新の時期(年度)の変更を認めて欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案時の修繕更新の実施時期が実施時に変更になる場合の対応については検討しています。詳細は、入札公告時に示します。</li> </ul>	
落札者決定基準について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者選定に当たっては、提案内容を重視する選定割合にして欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者選定基準の考え方については別紙を参照してください。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者選定の配点基準を入札公告の中で示して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配点基準は、入札公告に示します。</li> </ul>	
周辺との連携について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚市の計画の進捗状況について、より分かるよう県が調整して欲しい。</li> <li>・平塚市の直売所の運営との調整については、あらかじめ調整ルールを決めて欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平塚市の計画の進捗状況については、適時適切に事業者へ情報提供していく予定です。</li> </ul>	
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運営において事前の提出報告が多い。緊急的な対応の場合には、事後報告も認めて欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・やむを得ない場合の事後報告は、認める方向で検討しています。詳細は、入札公告時に示します。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地外の道案内の設置について県に協力して欲しい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設案内表示看板については、新設されるメイン進入路と県道の交差点には県が設置しますが、その他の看板設置については、事業者責任で必要に応じて設置してください。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者決定後から締結までに県と落札事業者とが協議を行う期間が必要と思うが、関係者協議会は、どの時点で設置されるのか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・落札者決定後速やかに設置する予定です。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・関係者協議会に弁護士、公認会計士、税理士等の専門家出席させた場合の報酬や交通費等経費については、出席を要請した側で負担するという理解でよいか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・お見込みのとおりです。</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現在の神奈川県立大船フラワーセンターにおけるメンテナンスの人員計画及び概要等がございましたら提示していただきたい。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者ヒアリングで貸与した「神奈川県フラワーセンター大船植物園平成17年度事業概要」の2頁を参照してください(貸与のない方は、農業振興課にお問い合わせいただければ貸与します。)</li> </ul>	

## 1 基本的な考え方

県立花と緑のふれあいセンター（仮称）は、県民が花き園芸その他の農業に親しみ、それらの大切さを理解し、及び花や緑を暮らしの中に取り入れるための情報を得るための公共施設であり、花と緑のふれあい拠点（仮称）の核となる施設として、周辺の農業空間と連携し、都市の住民との交流による農業振興の拠点として機能することを旨とし、維持管理・運営を行うものです。維持管理・運営に当たっては、利用料金等収入により維持管理運営費の一部を賄うことを想定しており、20年1ヶ月の長期にわたり、県民ニーズに合致した良質なサービスが効率的、安定的に提供される必要があります。

そこで、本件事業を実施するに当たり、事業者を選定するための審査においては、コスト削減を期待して価格の競争性を維持するとともに、定量化審査においては、次の事項を重視し、事業者の創意工夫を評価したいと考えています。

なお、具体的な評価項目及び配点については、入札公告時に公表します。

### < 定量化審査における評価の視点 >

#### 来園者をひきつける魅力・集客力

県民の農業理解の促進という事業目的を達成するためには、多くの県民に利用される必要があることから、施設整備から維持管理運営業務の全般にわたり、来園者を惹きつける魅力や集客力のある施設とするための創意工夫があること。

#### 学習・情報提供のための工夫

都市住民が、花き園芸やその他の農業を理解し、自らの生活に花や緑を取り入れていけるよう、気づき体験学習事業や情報提供事業等において、園芸文化の普及や農業理解促進のための創意工夫があること。特に、気づき体験事業については、子どもの自発的な興味・関心を促し、楽しみながら学習ができる工夫があり、適切な事業の実施体制がとられていること。

#### 事業実施上の体制、配慮

施設整備から運営全般にわたって着実な事業実施ができる実施体制がとられているとともに、事業実施に当たって、次の点について十分配慮があること。

#### ア 環境への配慮

事業実施を通して循環型社会実現に寄与するとともに、県央・湘南都市圏環境モデル都市づくり要綱の対象事業に相応しい施設となるよう、施設整備から維持管理運営業務の全般にわたり、自然環境への配慮や環境負荷低減のための具体的な取組や創意工夫があること。

#### イ 安全・福祉への配慮

子どもから高齢者まで誰もが利用できるよう、施設整備から維持管理運営業務の全般にわたり、安全・福祉への配慮があること。

#### ウ 農産物等の県内資源の活用・周辺連携・県民参加への配慮

本施設が花と緑のふれあい拠点（仮称）の中核として波及効果を生むよう、施設整備から維持管理運営業務の全般にわたり、県産材や県内産農産物、種苗生産者、造園業者等の県内資源の活用方策が優れていること。また、県民参加や周辺との連携など、花と緑のふれあい拠点（仮称）全体への配慮があること。

#### エ 県民ニーズや社会ニーズの変化に対応できる柔軟性

長期にわたる事業期間を通じて良質な県民サービスの提供ができるよう、施設整備から維持管理運営業務の全般にわたり、県民ニーズや社会ニーズの変化に対応できる柔軟性があること。

#### 事業の安定性及び実施の確実性

提案の確実な実現のためには、事業の安定性が不可欠であることから、資金計画や収入見込みに確実性があるとともに、提案価格が事業内容と整合していること。

## 2 審査方式（事業者選定方法）

事業者の選定は、「施設・設備の内容」、「施設運営の内容」、「事業遂行能力」、「サービスの対価（県支払額）」、「事業の安定性」、「事業計画」等の要素を総合的に勘案する総合評価方式により行います。

事業提案審査では、入札価格の確認及び基礎審査項目の要件を満たしているかどうかの確認を行い、要件をすべて満たしている場合、定量化審査で、評価に基づく各項目の得点の合計が最も高い提案を優秀提案として選定します（加算方式）。

### 3 審査の流れ

