

実施方針に関する意見及び回答

No.	意見項目	意見	回答	提出者
1	除却業務	既存建物などの図面概要など取り壊し等に必要情報は県のほうで作成した上で配布をお願いしたい。	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。	(株) 栗生総合計画事務所
2	運営業務	あらかじめ運営業務の中身の事業が決まっていますが、もう少し幅を広げられませんか？これらに関連する内容の事業など。	アグリゾーンや温室の面積、展示会や園芸教室・農業講座の実施回数などについて条件を緩和し、事業者の自由度を広げましたので、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。また、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。	(株) 栗生総合計画事務所
3	参加資格要件	参加資格には設計業務者が特に実績を問われてはいませんが、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。	設計業務を担当する者の参加資格要件として、設計実績は加味しません。ただし、施設設計実績は、事業者選定に当たり、事業実施の確実性等の判断要素となります。	(株) 栗生総合計画事務所
4	参加資格要件	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りますが、展示設計において委託等を想定しており資格要件からはずしていただけませんか。	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を、(ア)体験学習の運営について、企画又は実施した実績を有することとし、(イ)展示設計についても、学習用展示物の企画、設計いずれかの実績を有することとしました。	(株) 小学館プロダクション
5	リスク分担	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”に該当するかと思います。であれば、別紙4が適用されますので、リスク分担は、県が、事業者が にしていただきたいと存じます。	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。	サンヨーPFIインベストメント(株)
6	リスク分担	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と存じます。	台風・風水害・天候・病虫害については、例年発生する可能性があり、通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。	サンヨーPFIインベストメント(株)
7	リスク分担	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りますので以下の通り提案させていただきます。本件は維持管理・運営期間が約20年ありますので、最初の10年間につきましては、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いたします。また、前半の10年間にお支払いいただく割賦元本全体の1/2を後半の10年間にお支払いいただく方式を併せて提案いたします。	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こととし、金利リスクについては、事業者の負担に変更しました。ただし、建設期間中の施設整備に係る支払利息の金利リスクについては、基準金利を平成21年7月1日で確定するので、それ以前の基準金利に係るリスクは県の負担とします。	ダイヤモンドリース(株)

No.	意見項目	意見	回答	提出者
8	サービスの対価の減額	維持管理運営に係わ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てとする記載がありますが、施設整備費部分につきまし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けますようお願いいたします。	神奈川県では「サービスの対価」は施設等整備の割賦代金及びこれにかかる支払利息とその後の維持管理・運営費等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・運営業務、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の対価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を監視していただきたいと考えています。	ダイヤモンドリース(株)
9	学校利用	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、時期や時間など指定できるようにしていただけますか？	園の観賞利用について、時期などを指定することはできません。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ください。	(株) 栗生総合計画事務所

業務要求水準書(案)に関する意見及び回答

No.	意見項目	意見	回答	提出者
10	入園者数	入園者については25.6万人以上とありますが、この数字の根拠となる資料の情報公開をしていただけますか？	実施方針添付資料12及び入札説明書参考資料1のとおりです。	(株) 栗生総合計画事務所
11	開園時間	「業務要求水準書(案)」にて開園時間が規定されていますが、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ます。また、レストランや売店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頂きたい。	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です。また、レストランや売店の営業時間については事業者の自由度を一定程度認めることとしました。	みらい建設工業(株)
12	レストラン・売店事業	来園者が長く本センターに滞在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ります。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(屋台形式等)を園内に設置させて頂きたい。	売店・レストラン以外のサービス施設(建築物)は、第二種特定工作物の付帯施設又は敷地内に建築することに格段の合理性がある施設で、かつ公の施設として適切な範囲内であれば可能です。具体的には、開発事業に係る前相談の際、平塚市と調整してください。	みらい建設工業(株)

特定事業契約書(素案)に関する意見及び回答

No.	意見項目	意見	回答	提出者
13	瑕疵担保	施設の瑕疵担保期間ですが、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年としていただけないでしょうか。	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に委ねられますが、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から、本件事業においては、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。	サンヨーPFIインベストメント(株)
14	保険加入	「庭園保険」は、現在保険会社で販売されておりません。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)」としていただきたく存じます。	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、要求水準書及び契約書案から削除しました。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。	サンヨーPFIインベストメント(株)
15	契約解除	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(運動)が記載されておりません。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、その旨をご記載いただきたく存じます。	第77条第5項に、県が受領した契約保証金又は保険金は違約金に充当する旨明記しました。	サンヨーPFIインベストメント(株)
16	契約解除	第69条第1項について維持管理・運営費相当額のサービス対価ではなく、整備費相当額のサービス対価が基準になっています。“引渡日以後”ですので、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く存じます。	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。	サンヨーPFIインベストメント(株)
17	契約解除	事業者側の事由により引渡日以降に事業契約を解除した場合の違約金の額を施設整備費の残額の10%とする趣旨の記述がありますが、他のPFI案件では本件のような多額の違約金設定の事例はないと思われます。本件についても引渡日以降の違約金の額を年間維持管理費のXX%とする等変更をお願いいたします。(本件のままでは事業資金をSPCに貸し付ける銀行から、SPCの事業計画について多額の現金予備等を求められることとなり、結果として県にとって高いものになってしまう可能性があります。)	神奈川県では、長期にわたる確実な事業実施の観点から、引渡日以降の解除の場合についても残存する債務である施設整備費等相当額の残額の10%を違約金相当としています。	ダイヤモンドリース(株)

No.	意見項目	意見	回答	提出者
18	契約終了	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おりますが、6ヶ月はあまりにも長いものと思われます。他のPFI案件と同様に2ヶ月としていただけますようお願いいたします。	第70条第1項について、60日に修正しました。	ダイヤモンドリース(株)
19	契約終了	第72条第2項について未完成時の評価は、被害後の状態に基づき決定とありますが、これですと事業者が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ます。	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。	サンヨーPFIインベストメント(株)
20	不可抗力の場合の負担	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おりますが、敢えて分ける必要はないのではないのでしょうか。両方合わせて事業者の負担額を100分の1までとしていただけますようお願いいたします。	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。	ダイヤモンドリース(株)
21	不可抗力の場合の負担	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おりますが、あまりにも事業者負担額が大きすぎるものと思われます。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いたします。	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。素案では、「各事業年度の」が脱落していましたので、修正しました。	ダイヤモンドリース(株)

その他の意見及び回答

No.	意見項目	意見	回答	提出者
22	落札者決定基準	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頂きたい。	落札者決定基準のとおりです。	みらい建設工業(株)