

神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)特定事業

落札者決定基準

平成18年 5 月

神奈川県

1 基本的な考え方

神奈川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目指し、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、来園者をひ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、県産木材や県内産農産物、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

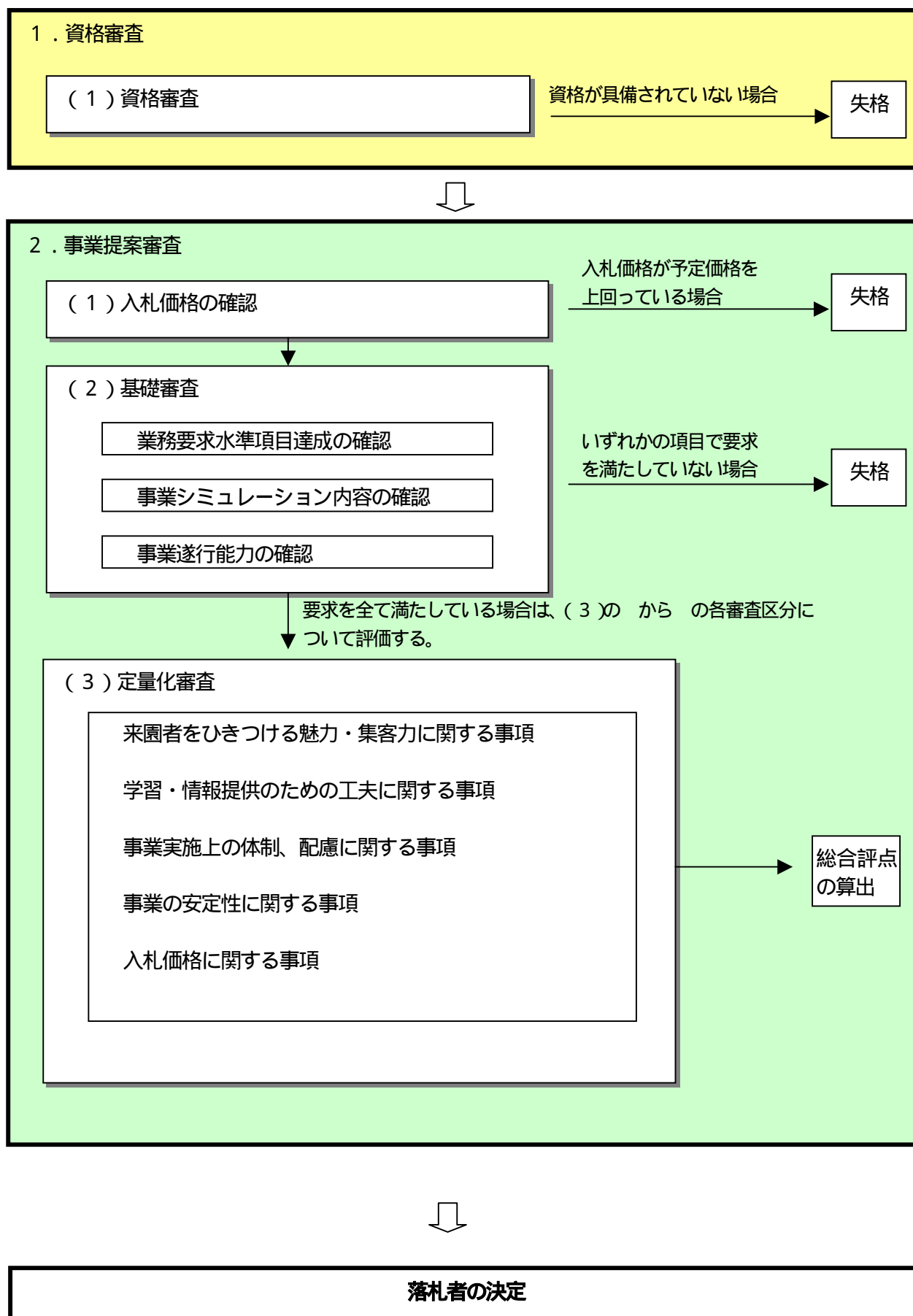
提案の確実な実現のためには、事業の安定性が不可欠であることから、資金計画や収入見込みに確実性があるとともに、提案価格が事業内容と整合していること。

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」、「入札価格（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



4 審査の枠組み

(1) 資格審査

ア 基本的要件

- (ア) 応募者は1社又は複数の企業等により構成されるグループであること。グループで応募する場合は代表企業等（グループの代表となる企業又は法人をいう。）を定めていること。
- (イ) 応募者又は応募グループの各構成員が、他の応募者、応募グループの構成員又は協力企業となっていないこと。
- (ウ) 応募者は、仮契約締結までに、本件事業の実施を主たる目的とする特別目的会社（Special Purpose Company 以下「SPC」という。）を株式会社形態にて設立し、本店所在地を神奈川県に置く予定であること。グループで応募した場合の代表企業等は必ずSPCへの株式出資を行う計画であり、代表企業等を含む応募者でSPCの過半数の株式出資が行われる計画であること（必ずしもすべての構成員の出資が必要とされるものではありません。）

イ 応募者又は代表企業等の参加資格要件

- (ア) 参加表明時から提案書提出時までの間に、県の指名停止措置を受けている者でないこと。
- (イ) 神奈川県競争入札参加資格者名簿において、営業種目として、物品中「建物」に登録されている者及びその営業を継承したと認められる者であること。

ウ 応募者又はグループ構成員に共通の参加資格要件

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (イ) 県が本件事業の実施検討について、調査委託契約を締結している企業及び金融、法務、技術等に関するアドバイザー契約を締結している企業又はこれらと資本面若しくは人事面において関係がある者でないこと。ただし、応募企業及び応募グループに対し融資を行う金融機関については、この限りではありません。

なお、当該調査委託契約を締結している企業は株式会社アーバンデザインコンサルタントであり、当該アドバイザー契約を締結している企業は、日本経営システム株式会社及び同協力会社等として、株式会社日本ランドデザイン、東京青山・青木法律事務所です。

- (ア) 次の申立て等がなされている者でないこと。
 - ・ 商法（明治32年法律第48号）旧第381条の規定による整理開始の申立て又は通告
 - ・ 旧破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
 - ・ 旧和議法（大正11年法律第72号）第12条の規定による和議開始の申立て
 - ・ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定に基づく更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされている更生事件に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。）
 - ・ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定による再生手続開始の申立て
- (エ) 最近1年間の法人県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を完納していない者でないこと。
- (オ) 指定管理者の指定を取り消され、その取り消しの日から2年を経過しない者でないこと。

エ 応募者又はグループ構成員の個別の参加資格要件

(ア) 建設業務を担当する者

建設業務を担当する者は、次の要件を満たしていること。ただし、複数者で施工する場合は、土木一式工事に係る要件を満たす者と建築一式工事に係る要件を満たす者がそれぞれ含まれていなければなりません。

- ・建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく、土木一式工事及び建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ・入札日の1年7箇月前の日の直後の営業年度終了の日以降に、土木一式工事及び建築一式工事に係る建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査を受けた者であること。

(イ) 設計業務を担当する者

設計業務を担当する者に、建築士法（昭和25年法律第202号）に定める資格を有し、提案する施設の規模、用途に応じた工事監理を適切に行うことができる者を含むこと。

(ウ) 体験学習事業を担当する者

体験学習事業の運営を担当する者は、次の要件を満たしていること。

- ・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。
- ・展示設計について、学習用展示物の企画又は設計の実績を有すること。

(エ) 展示事業の植栽を担当する者

展示事業の植栽を担当する者は、次の要件を満たしていること。

- ・ガーデンデザインの企画実績を有すること。
- ・集客施設（植物園、フラワーガーデン、遊園地、テーマパーク等主として植栽の観賞を目的とする利用者に対して入場料を徴収して利用に供する施設）における観賞植物の管理実績を有すること。

(オ) その他

応募者又は応募グループの各構成員には、集客施設の運営実績を有する者及びレストラン・売店事業を担当する者が含まれること。

オ 協力企業の参加資格要件

(ア) 次の申立て等がなされている者でないこと。

- ・商法旧第381条の規定による整理開始の申立て又は通告
- ・旧破産法第18条又は第19条の規定による破産手続開始の申立て
- ・旧和議法第12条の規定による和議開始の申立て
- ・会社更生法第17条第1項又は第2項の規定に基づく更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定により、なお従前の例によることとされている更生事件に係る同法による改正前の会社更生法第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。）
- ・民事再生法第21条の規定による再生手続開始の申立て

(イ) 最近1年間の法人県民税、法人事業税、消費税及び地方消費税を完納していない者でないこと。

(2) 入札価格の確認

応募者の入札価格（施設等整備の割賦代金、施設の維持管理・運営費に係る県の支払必要額（維持管理・運営費 - 利用料金等収入見込額）及び修繕・更新費の合計額）が県の設定する予定価格の範囲内であるかを開札時に確認します。入札価格が予定価格を上回っている場合は失格となります。

(3) 基礎審査

業務要求水準項目達成の確認

応募者から提出された提案書の内容について、業務要求水準を達成していることを確認します。応募者の提案内容が業務要求水準を達成していない場合は失格となります。

【確認の考え方】

- ・ 業務要求水準で示している数値基準（ゾーンや諸室面積等）や仕様等については、最低限の要件であることから、クリアしていれば、加点、減点はいりません。
- ・ 提案書様式で特段記載の指示がない事項については、「要求水準に関する確認書」、「配置図等図面」、「見積書」の範囲内で、業務要求水準を達成しているかどうかを確認し、クリアしていれば、加点、減点はいりません。

【確認項目】

- ・ 開業日及び開業までの工程
- ・ 開園時間、休園日の設定
- ・ 利用料金等の設定、需要推計
- ・ 法令の遵守
- ・ 施設計画、敷地計画、動線計画、植栽計画、既存樹木等の再利用
- ・ 建築計画、設備計画、除却設計、什器・備品等整備計画
- ・ 運営体制
- ・ 各事業計画（実施回数、実施内容、実施方法、実施体制）
- ・ レストラン・売店（収支計画、レストランメニュー・売店販売品目、営業形態）
- ・ 清掃・除草計画
- ・ 保険の付保状況
- ・ 修繕・更新計画

事業シミュレーション内容の確認

応募者の入札価格（消費税及び地方消費税を除いた額）について、県の設定した前提条件を反映していること等を確認します。事業シミュレーションの内容が要件を満たしていない場合は失格となります。

【確認項目】

- ・ 応募企業の出資があるか。
- ・ 施設等整備の割賦代金分の消費税及び地方消費税については、当該施設の引渡日時点を基準に納税するよう処理されているか。
- ・ 物価変動は見込んでいないか。
- ・ 割賦代金の支払利息について金利変動を見込んでないか。
- ・ 県の支払額が平準化するよう措置されているか。
- ・ 利用料金等は、県の設定した上限額を遵守しており、県の減免の考え方が反映されているか。
- ・ 業務要求水準に対応した費用が見積もられているか。
- ・ 修繕・更新費が合理的な年次に見積もられているか。
- ・ レストラン・売店事業の経費が提案価格に含まれていないか。
- ・ 支払利息をはじめ、計算に誤りがないか。

事業遂行能力の確認

応募者の事業遂行能力について、資力、信用力、債務返済能力、代替信用補完措置を確認します。事業遂行能力が要件を満たしていない場合は失格となります。

(ア) 確認対象

応募者又は応募グループの構成員のうち特別目的会社への出資若しくは劣後融資を行う者

(イ) 確認内容等

確認項目	指標	確認内容
資力	事業キャッシュフロー規模（事業利益（＝営業利益＋受取利息＋配当金）－支払利息・割引料＋減価償却費） 総キャッシュフロー規模（当期純損益－配当・賞与（利益処分の中で行われるもの）＋減価償却費）	本件事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出されているか。各指標が三期連続でマイナス値の場合は代替補完措置が必要。
信用力	経常収支（経常利益） 自己資本金額（資本の部合計）	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。経常収支が三期連続で赤字あるいは自己資本金が三期連続で債務超過にある場合は代替補完措置が必要。
債務返済能力	利払能力（（事業損益＋減価償却費）／支払利息・割引料） 有利子負債比率（有利子負債／使用総資本（流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形））	特別目的会社の債務を負担し得る能力があるか。利払能力の最近期の値が 1.0 未満の場合あるいは有利子負債比率が最近期の値が 100% 以上の場合は代替信用補完措置が必要。
代替信用補完措置	個々の補完措置ごとに判断	代替信用補完措置が必要となる者がいる場合、その役割に応じた代替信用補完措置を付しているか。

4 定量化審査

(1) 基本方針

定量化審査においては、民間の創意工夫の導入を期待する度合いを「定量化審査における評価の視点」に基づき評価します。

(2) 評価項目と配点

評価項目	配点
来園者をひきつける魅力・集客力	(20点)
ア 意匠計画	2点
イ 敷地計画、動線計画等	3点
ウ 建築計画、設備計画等	3点
エ 植栽計画	6点
オ 集客の工夫	4点
カ レストラン・売店事業	2点
学習・情報提供のための工夫	(10点)
ア 植栽における学習のための工夫	1点
イ 気づき体験事業	6点
ウ 情報提供事業等	3点
事業実施上の体制、配慮	(20点)
ア 事業実施体制	3点
イ 環境への配慮	5点
ウ 安全・福祉への配慮	3点
エ 農産物等の県内資源の活用・周辺連携・県民参加への配慮	6点
オ 社会ニーズの変化等への対応	3点
事業の安定性	(10点)
ア 資金計画の確実性	2点
イ 収入見込みの確実性	3点
ウ リスクへの具体的な対応策	2点
エ 事業の継続性	3点
入札価格に関する事項	40点
合計	100点

については、入札価格によっては40点を上回る場合もありうる(合計についても同様)。

(3) 評価式

総合得点 = + + + +

(4) 得点化の方法

応募者の提案を上記の「評価項目と配点」に示す項目(小項目)ごとに評価し、その内容に応じて得点化します。

入札価格以外に関する事項

評価項目の評価は、内容に応じて次に示す5段階評価で評価します。

評価内容		点数化の方法
A	当該項目に関して特に優れている	当該項目の配点 × 100%
B	AとCの中間程度	当該項目の配点 × 75%
C	当該項目に関して優れている	当該項目の配点 × 50%
D	CとEの中間程度	当該項目の配点 × 25%
E	当該項目に関して優れているといえない	当該項目の配点 × 0%

入札価格に関する事項

県の設定する予定価格（消費税及び地方消費税は除く。）と同額の提案を20点とし、次の算出方法で得点を算出します。小数点第3位は四捨五入します。

なお、入札価格によっては40点を上回る得点もあり得ます。

$$(計算例) \quad \text{価格の得点} = 20 \text{点} + (\text{予定価格} - \text{応募者の入札価格}) / \text{予定価格} \times 100$$

(5) 優秀提案の選定

定量化審査における各項目の得点の合計が最も高い提案を優秀提案とします。

同点の場合は、以下の順位により各項目の評価点に差が出るまで順次比較し、優劣を決定します。

事業の安定性に関する事項

事業実施上の体制、配慮に関する事項

来園者をひきつける魅力・集客力に関する事項

学習・情報提供のための工夫に関する事項

入札価格に関する事項

5 審査会の役割

提案の審査は学識経験者等及び県職員で構成する神奈川県PFI事業者選定審査会（以下「審査会」という。）において行い、審査会からの報告に基づき、神奈川県知事が落札者を決定します。

審査に際しての審査会の役割は次のとおりです。

- 1 事業者選定方式の検討・意見表明
- 2 落札者決定基準の検討・作成
- 3 入札書類の審査、評価
- 4 優秀提案者の選定
- 5 神奈川県知事への優秀提案者選定の報告