

神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)特定事業

提案審査講評

平成18年10月30日

神奈川県PFI事業者選定審査会

神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業に関する提案審査の結果を次のとおり講評します。

平成18年10月30日

神奈川県PFI事業者選定審査会（花と緑のふれあいセンター（仮称）関係）

委員長	山内 弘隆	（一橋大学大学院商学研究科長）
副委員長	光多 長温	（鳥取大学地域学部教授）
委員	高橋 勉	（箱根町観光部産業施設課観光施設指導担当課長（前箱根町立箱根湿生花園園長））
委員	竹田 純一	（里地ネットワーク事務局長）
委員	養茂 寿太郎	（熊本県立大学理事長・教授）
委員	瀬戸 信好	（平塚市経済部長）
委員	古谷 幸治	（神奈川県総務部副部長）
委員	長田 喜樹	（神奈川県県土整備部次長（建築技術担当））※
委員	伊藤 正宏	（神奈川県環境農政部次長（農政技術担当））

※平成17年8月18日から平成18年3月31日までは三杉三郎

－ 目 次 －

I	事業の概要	1
1	事業名	1
2	業務内容	1
3	施設の概要	1
4	事業期間等	1
5	事業方式	1
6	支払方法	2
II	優秀提案選定経過及び選定の考え方	3
1	優秀提案選定スケジュール	3
2	優秀提案選定の考え方	3
III	審査結果	4
1	資格審査	4
2	事業提案審査	6
	(1) 入札価格の確認	6
	(2) 基礎審査	6
	(3) 定量化審査	6
IV	総評	13

[別紙]

- 1 神奈川県PFI事業者選定審査会の設置及び運営に関する要綱
- 2 神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業 落札者決定基準の概要
- 3 神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業 提案審査結果総括表

I 事業の概要

1 事業名

神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業

2 業務内容

- (1) 既存施設等の解体・撤去業務
- (2) 建築・造園等業務
- (3) 運營業務（展示事業、体験学習事業、情報提供事業、イベント事業、県民参加事業等の企画・立案・実施）
- (4) 維持管理業務
- (5) 修繕・更新業務等

3 施設の概要

- (1) 名称 神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）
- (2) 立地場所 平塚市寺田縄 496-1 ほか（旧神奈川県農業総合研究所跡地）
- (3) 敷地面積 約 9.3 ha
- (4) 土地利用区分等

土地利用区分	市街化調整区域、農業振興地域農用地区域外
建ぺい率	50%
容積率	100%

(5) 施設の概要

造園部分	フラワーゾーン（花きの収集展示）、アグリゾーン（野菜、果樹及び水稻の栽培状況の展示）、温室（野菜や花きの栽培状況の展示）
建物部分	花きの展示スペース、情報提供スペース、講義スペース、農業・園芸相談スペース、会議室、レストラン、売店等
その他	駐車場、自主管理公園等

4 事業期間等

(1) 事業期間

- ア 新設施設等の設計・建設（既存施設等の解体・撤去を含む）
契約締結日から平成 22 年 2 月 28 日まで
- イ 新設施設等の引渡し・所有権移転
平成 22 年 2 月 28 日
- ウ 維持管理・運営（20 年 1 ヶ月間）
平成 22 年 3 月 1 日から平成 42 年 3 月 31 日まで

(2) 契約等の締結（予定）

- ア 基本協定締結 平成 18 年 11 月
- イ 仮契約 平成 18 年 12 月
- ウ 本契約 平成 19 年 3 月

5 事業方式

BTO (Build, Transfer and Operate) 方式

6 支払方法

(1) サービスの対価

県は、定期的にモニタリングを実施し、入札説明書等に定められたサービス水準が満たされていることを確認した上で、事業者から提供されたサービスの対価として、①施設等整備の割賦代金、②施設の維持管理・運営費（利用料金等収入見込額を差し引いて事業者が提案した県負担額）、③施設の修繕・更新費を一体で支払う。

(2) 改定の考え方

サービスの対価のうち、施設の維持管理・運営費及び修繕・更新費については、物価変動を勘案し、改定を行う。

(3) 支払方法

平成 22 年 4 月 30 日（銀行営業日でない場合は翌営業日）を第 1 回とする四半期毎の年 4 回払いによる合計 81 回の分割払いとする。

(4) サービスの対価の減額等

県は、定期的にモニタリングを行い、特定事業契約等で定められた性能が維持されていない場合は、サービスの対価の減額を行う。

(5) その他

県は、地方自治法第 214 条に基づき設定した債務負担行為を踏まえ、本件事業に必要なサービスの対価を施設の運営開始後 20 年 1 箇月間にわたり支払う。

II 優秀提案選定経過及び選定の考え方

1 優秀提案選定スケジュール

(平成18年10月30日現在)

項 目	年 月 日
第1回神奈川県PFI事業者選定審査会（実施方針等の検討、現地視察）	平成17年8月18日(木)
実施方針、業務要求水準書(案)及び特定事業契約書(素案)等の公表	平成17年10月20日(木)
実施方針等の閲覧	平成17年10月20日(木)～同月31日(月)
実施方針等の説明会・現地見学会の開催(41社76人参加)	平成17年11月1日(火)
実施方針等に対する質問受付(55件)	平成17年11月4日(金)～同月15日(火)
実施方針等に対する意見招請(22件)	平成17年11月21日(月)～同月30日(水)
実施方針等に対する質問への回答の公表	平成17年12月1日(木)
第2回神奈川県PFI事業者選定審査会（特定事業の選定(VFMの検証)、落札者決定基準の考え方の検討)	平成17年12月22日(木)
特定事業の選定(VFMの公表)	平成18年1月12日(木)
意見交換会(21社30人参加)	平成18年1月18日(水)
第3回神奈川県PFI事業者選定審査会（落札者決定基準の考え方の検討)	平成18年2月3日(金)
事業者ヒアリングの実施(4グループ17社)	平成18年2月8日(水)～同月22日(水)
2月議会 債務負担行為設定の議決	平成18年3月23日(木)
第4回神奈川県PFI事業者選定審査会（落札者決定基準の決定、入札説明書の検討)	平成18年4月17日(月)
入札公告	平成18年5月12日(金)
入札説明会及び現地説明会(20社33人参加)	平成18年5月19日(金)
第1回質問受付(82件)	平成18年5月24日(水)～同月31日(水)
第1回質問に対する回答の公表	平成18年6月20日(火)
参加表明書、資格確認申請書等の提出(2グループ)	平成18年7月3日(月)～同月4日(火)
資格確認通知(2グループ)	平成18年7月12日(水)
第2回質問受付(27件)	平成18年7月13日(木)～同月14日(金)
第2回質問に対する回答の公表	平成18年7月31日(月)
入札書類の提出(2グループ)	平成18年8月18日(金)
第5回神奈川県PFI事業者選定審査会（提案書の審査)	平成18年9月4日(月)
第6回神奈川県PFI事業者選定審査会（提案書に関する事業者ヒアリング、提案書の審査)	平成18年10月12日(木)
第7回神奈川県PFI事業者選定審査会（提案書の審査、優秀提案の選定、講評の作成)	平成18年10月30日(月)

※)ゴシック体の表記は審査会が行った業務

2 優秀提案選定の考え方

本審査会（別紙1「神奈川県PFI事業者選定審査会の設置及び運営に関する要綱」参照）においては、あらかじめ決定した落札者決定基準にしたがって、応募者から提出された提案を審査し、優秀提案を選定することとした。

本事業を実施する事業者は、価格面のみならず本事業に関する専門的な知識やノウハウ（施設整備の技術力、施設の維持管理運営能力、資金調達能力等）を有することが求められること及び選定にあたっては、競争性及び透明性を確保する必要があることから、選定方法は総合評価一般競争入札方式を採用した。

優秀提案の審査は「1 資格審査」、「2 事業提案審査（入札価格の確認、基礎審査、定量化審査）」の2段階で実施した。このうち、事業提案審査は、入札価格が予定価格以下であることを確認する入札価

格の確認、応募者の提案内容が県の求める要件を満たしていることを確認する基礎審査及び定量的に評価し得点化する定量化審査に分けて行うこととした。

落札者決定基準は、本審査会における審議結果に基づき県が決定し、入札公告時に公表した。

定量化審査の項目は、①来園者をひきつける魅力・集客力に関する事項、②学習・情報提供のための工夫に関する事項、③事業実施上の体制、配慮に関する事項、④事業の安定性に関する事項、⑤入札価格に関する事項の5項目とした。

評価方式は加算方式とし、配点については次のとおりとした。(詳細については、別紙2「神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)特定事業 落札者決定基準の概要」を参照)

(1) 評価項目と配点

評価項目	配点
①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
②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
③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
④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
⑤入札価格に関する事項	40点
合計	100点

※⑤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)。

(2) 評価式

$$\text{総合得点} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤}$$

III 審査結果

1 資格審査

平成18年7月3日・4日の両日に参加表明書及び資格確認申請書の受付を行ったところ、表1「神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)特定事業入札参加者(グループ)一覧」のとおり、2事業者(グループ)の参加表明があり、資格審査を行った。

資格審査の結果、申請のあった2事業者(グループ)は、表2の「参加資格要件」を満たしていた。(以下、個別の事業者(グループ)名は、表1左端のグループ番号で表記する。)

表1 神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業入札参加事業者（グループ）一覧

グループ番号	事業者（グループ）名	代表企業	構成企業	協力企業
1	ダイヤモンドリースグループ	ダイヤモンドリース㈱	㈱小学館プロダクション ㈱竹中土木 ㈱日比谷アメニス 小岩井農牧㈱ ㈱計画・環境建築 ㈱インテリアスケープ	湘南造園㈱
2	グリーンアンドアーツグループ	㈱グリーンアンドアーツ	㈱グリーンダイナミクス ㈱栗生総合計画事務所 五栄土木㈱ ㈱ヘッズ ㈱NHKアート 京成バラ園芸㈱ ㈱イクスピアリ ㈱舞浜ビルメンテナンス	㈱サカタのタネ

表2 参加資格要件

<p>1 応募者又は代表企業等の参加資格要件</p> <p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p> <p>2 応募者又はグループ構成員に共通の参加資格要件</p> <p>(1) 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。</p> <p>(2) 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リ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、この限りではない。</p> <p>(3) 次の申立て等がなされている者でないこと。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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正手続開始の申立て（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正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項の規定による更正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 <p>(4) 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。</p> <p>(5) 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。</p> <p>3 応募者又はグループ構成員の個別の参加資格要件</p> <p>(1) 建設業務を担当する者</p> <p>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ればよい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 <p>(2) 設計業務を担当する者</p> <p>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。</p>
--

(3) 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。

(4) 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。

(5) 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。

4 協力企業の参加資格要件

(1) 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

(2) 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 事業提案審査

(1) 入札価格の確認

入札には資格確認を行った 2 事業者(グループ)から応札及び事業提案書の提案があった。

まず、入札価格が予定価格 (6,681,000,000 円) の範囲内であるか、平成 18 年 8 月 18 日の入札時(事業提案書提出時)に開札を行い、確認を行った。その結果、2 事業者(グループ)の入札価格は、ともに予定価格の範囲内であった(表 3「入札価格」参照)。

※ 入札価格及び予定価格には、消費税及び地方消費税並びに物価変動は含まれていない。

表 3 入札価格

グループ番号	入札価格	入札価格/予定価格
1	6,674,220,424 円	99.90%
2	5,343,630,084 円	79.98%

(2) 基礎審査

各事業者(グループ)の提案内容が①業務要求水準項目、②事業シミュレーション内容、③事業遂行能力のそれぞれにおいて、入札説明書等(「業務要求水準書」及び「落札者決定基準」)に示す県の求める要求水準を満たしているかどうか、内容確認を行った。

その際、グループ 1 の構成員 1 社について事業遂行能力の確認事項である債務返済能力の利払能力の項目に関する代替信用補完措置の確認を要したが、2 グループとも要件を満たしているとして事業実施は可能であると判断した。(別紙 3「神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)特定事業 提案審査結果総括表」参照)

(3) 定量化審査

定量化審査の項目(①来園者をひきつける魅力・集客力に関する事項、②学習・情報提供のた

めの工夫に関する事項、③事業実施上の体制、配慮に関する事項、④事業の安定性に関する事項、⑤入札価格に関する事項) について、100点満点で評価し、点数化した。

審査に当たっては、点数化の算出方法が定められている「入札価格に関する事項」を除き、内容に応じて5段階評価を行った。

(段階評価の方法)

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%

ア 来園者をひきつける魅力・集客力に関する事項

<評価項目と評価基準>

「来園者をひきつける魅力・集客力に関する事項」については、20点を配点し、審査は、次の6項目について、それぞれ記載の<評価基準>に基づき行った。

(ア) 意匠計画 (2点)

- ・ 施設面、運営面における、景観・意匠・空間への配慮が優れているか

(イ) 敷地計画・動線計画等 (3点)

- ・ センター全体の敷地計画や動線計画及び駐車場計画が、事業内容と合致し、空間構成等に機能面での工夫があり、かつ来園者を魅きつける内容か

(ウ) 建築計画、設備計画等 (3点)

- ・ 建築計画、設備計画及び材料仕上計画が、事業内容と合致し、機能的で、かつ来園者を魅きつける内容か

(エ) 植栽計画 (6点)

- ・ 植栽計画が、来園者を魅きつけ、園芸文化の振興や県内農業の振興につながる配植・コレクションとなっているか

(オ) 集客の工夫 (4点)

- ・ 計画全体としてコンセプトに独自性、魅力があるか
- ・ 計画の規模決定に合理性、妥当性があるか
- ・ 施設面、運営面において、集客への工夫が優れているか
- ・ 来園者の利便性・満足度を向上させるための運営の工夫があるか
- ・ 展示会・イベント事業は、事業コンセプトに合致しており、かつ集客が期待できるか
- ・ その他事業目的に適う事業者独自の企画として特に評価すべきものがあるか

(カ) レストラン・売店事業 (2点)

- ・ レストラン、売店事業は、全体の事業コンセプトに合致しており、かつ集客が期待できるか

<審査結果>

(ア) 意匠計画

いずれのグループも、コンセプトや意匠面でそれぞれ独自の優れた工夫が提案されており、加点を行った。

1グループについては、「花と農の交流空間」の創造をコンセプトにしており、農の風景づく

りや交流を意識したエントランスやプロムナード等の工夫が優れていることからB評価とした。

2グループについては「いのちの庭」をコンセプトとし、周囲の土地景観との調和や建築とランドスケープデザインの連続性等の工夫が優れていることからB評価とした。

(イ) 敷地計画・動線計画等

いずれのグループも、敷地計画において配置や動線等に独自の工夫が提案されており、加点を行った。

1グループについては、農の空間での花の展示や多様性のある園路等に工夫があるものの、目を引くような話題性や造成計画の必然性が乏しいことからC評価とした。

2グループについては、回遊式の園路を設定し、各エリアをマウンドの奥に配置するなど、奥行きや期待感を抱かせる工夫が優れていることからB評価とした。

(ウ) 建築計画、設備計画等

いずれのグループも、コンセプト、構造計画や材料仕上計画等に独自の工夫が提案されており、加点を行った。

1グループについては、市場流通サイズの小径木の県産材を使用する構造などの工夫は優れているものの、材料の耐久性などに不安があることからC評価とした。

2グループについては、建築空間構成が運営計画と合致しているとともに、雨天時の配慮や庭園側を臨む好条件なロケーションに集客性の高い施設を配置するなど、細部にわたって具体的な工夫があり、計画の熟度が高いと判断されることからB評価とした。

(エ) 植栽計画

いずれのグループも、配植やコレクションの面でそれぞれ独自の工夫が提案されており、加点を行った。

1グループについては、景観に配慮し、田、畑、果樹園、雑木林などと一体的に野草や園芸種を見せる等の工夫は優れているものの、中心的なコレクションのアピール度はやや弱いことからC評価とした。

2グループについては、花のコレクションが来園者にアピールできる充実した内容であるとともに、キャラクターの庭や子どもの村に見立てた水田、畑など幅広い年齢層に興味を与える工夫が優れていることからB評価とした。

(オ) 集客の工夫

いずれのグループも、施設面・運営面でそれぞれ集客の工夫や独自事業が提案されており、加点を行った。

1グループについては、集客の工夫は認められるが、展示会・イベント事業等の内容に集客を期待させるほどの熟度が感じられないことからD評価とした。

2グループについては、展示会・イベント事業等に具体性があることに加え、NHK「趣味の園芸」とのタイアップによるオープニングイベントやコンセプトに合致した独自事業（かながわガーデナーズクラブ（仮称）、園芸福祉講座）などの工夫が優れていることからB評価とした。

(カ) レストラン・売店事業

いずれのグループも、店舗コンセプトやメニュー例などにそれぞれ独自の工夫が提案されており、加点を行った。

1グループについては、レストラン・売店単体としては、具体的なメニュー構成等に工夫があるものの、事業全体との関連性が明確でないことからC評価とした。

2グループについては、店舗コンセプトや運営方法が全体コンセプトの「いのちの庭」にマッチし、レストランのメニュー例に工夫があるとともに、事業全体との関連付け等が優れていることからB評価とした。

「来園者をひきつける魅力・集客力に関する事項」については、20点満点中グループ1が9.50点、グループ2が15.00点であった。

イ 学習・情報提供のための工夫に関する事項

<評価項目と評価基準>

「学習・情報提供のための工夫に関する事項」については、10点を配点し、審査は、次の3項目について、それぞれ記載の<評価基準>に基づき行った。

(ア) 植栽における学習のための工夫（1点）

- ・ フラワーゾーンの植栽計画について配置や説明板などの学習のしやすさに工夫があるか
- ・ アグリゾーンの植栽計画が、「農業体験」施設として空間構成やコレクション等に工夫があり学習に適しているか

(イ) 気づき体験事業（6点）

- ・ 気づき体験事業は、子どもの農業理解促進のための工夫が優れており、利用の実現性があるか
- ・ 気づき体験事業のための展示企画が、体験学習、プログラムの効果的な実施や子どもたちを惹き付ける工夫があるか
- ・ 体験学習プログラムは、子どもたちの農業理解促進のための工夫が優れており、利用の実現性があるか
- ・ 気づき体験事業の実施体制が優れており、実施の確実性があるか

(ウ) 情報提供事業等（3点）

- ・ 園芸教室・農業講座事業は、園芸文化の普及及び農業理解促進のための工夫や県民ニーズに対応するための工夫が優れているか
- ・ 農業・園芸等情報提供事業は、園芸文化の普及及び農業理解促進のための工夫や県民ニーズに対応するための工夫が優れているか
- ・ 農業・園芸相談事業は、園芸文化の普及及び農業理解促進のための工夫が優れているか

<審査結果>

(ア) 植栽における学習のための工夫

いずれのグループも、それぞれ独自の工夫が提案されており、加点を行った。

1グループについては、案内表示等に優れた工夫はあるものの、植栽コレクションと気づき体験事業の関連性の面で、具体的な気づき体験学習の実施イメージが伝わってこないことからC評価とした。

2グループについては、フラワーゾーンにおける系統的な展示や品種コレクションなど具体的な提案がなされており、キッズガーデンやフィールドガーデンなどの工夫も優れていることからB評価とした。

(イ) 気づき体験事業

いずれのグループも、気づき体験事業のプログラムや実施体制等にそれぞれ工夫がみられることから加点を行った。

1グループについては、「次につながる気づき体験」という事業コンセプトと循環プロセスによるスパイラルアップという考え方は望ましいものであるが、プログラムやメニュー案から具体的な事業展開が見えず、実現可能性が懸念されることからD評価とした。

2グループについては、明確なターゲットを設定しプログラム案が考案されていることや園

外への普及・浸透も考えられている等の優れた工夫があり、経験豊富なインタープリター配置が具体的に提案され、実施の確実性が高いと判断されることからB評価とした。

(ウ) 情報提供事業等

いずれのグループも、園芸文化の普及や農業理解促進のための工夫がみられることから加点を行った。

1 グループについては、園芸教室・農業講座の回数やフィールドを活用した相談対応などの工夫は望ましいものであるが、事業実施の具体性に乏しく実現可能性が懸念されることからD評価とした。

2 グループについては、NHK趣味の園芸とのタイアップによる情報発信力が期待できることや、講座・イベント等の計画が具体的であることからB評価とした。

「学習・情報提供のための工夫に関する事項」については、10点満点中グループ1が2.75点、グループ2が7.50点であった。

ウ 事業実施上の体制、配慮に関する事項

<評価項目と評価基準>

「事業実施上の体制、配慮に関する事項」については、20点を配点し、審査は、次の5項目について、それぞれ記載の<評価基準>に基づき行った。

(ア) 事業実施体制 (3点)

- ・ 施設整備体制は、着実な事業実施が期待できるものか
- ・ 運営体制は、事業期間を通じて着実な事業実施が期待できるものか
- ・ 施設・植栽を高い水準で維持できるような、十分な維持管理体制、及び業務内容か

(イ) 環境への配慮 (5点)

- ・ 施設整備面における自然環境への配慮、環境負荷軽減方策が具体的で優れているか
- ・ 運営・維持管理面における環境負荷軽減方策が具体的で優れているか

(ウ) 安全・福祉への配慮 (3点)

- ・ 施設整備面における安全への配慮が具体的で優れているか
- ・ 施設整備面における福祉への配慮が具体的で優れているか
- ・ 運営・維持管理面における安全への配慮が具体的で優れているか
- ・ 運営・維持管理面における福祉への配慮が具体的で優れているか

(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)

- ・ 施設整備面における県産木材、種苗生産者、造園業者等県内資源の活用方策が優れており、実現可能性が高いか
- ・ 植栽管理面における種苗生産者等の県内資源の活用方策が優れており実現可能性が高いか
- ・ 運営面において県内農産物や地域人材の活用が図られているか
- ・ 県民参加事業における、花や緑に関する県民活動の活性化及び県民活動との連携による施設の魅力向上のための工夫が具体的で優れているか
- ・ 花と緑のふれあい拠点(仮称)全体に配慮した事業展開を見ずえているか

(オ) 社会ニーズの変化等への対応 (3点)

- ・ 施設面、運営面において、長期事業実施に対する耐久性・柔軟性への工夫が優れているか
- ・ 必要な時期に必要な修繕が行われており、魅力維持のために合理的、かつ、実施の確実性に優れているか
- ・ 事業者の利益の一部を事業の充実に供する計画となっているか

<審査結果>

(ア) 事業実施体制

いずれのグループも、着実な事業実施のための体制を検討していることから加点を行った。

1 グループについては、着実な事業実施のための体制を検討しているものの、運営統括責任者以外の人材に具体性が乏しいことからC評価とした。

2 グループについては、具体的な責任者等が提案されており、バックアップ体制もしっかりしているなど、着実な事業実施が期待できることからB評価とした。

(イ) 環境への配慮

いずれのグループも、施設整備面や運営・維持管理面での環境負荷軽減方策等の工夫がみられることから、加点を行った。

1 グループについては、施設整備面での自然環境的要素(採光、通風等)の活用や壁面緑化等の省エネ対策などの工夫があったものの、環境負荷軽減策としては一般的であることからC評価とした。

2 グループについては、施設整備面での自然環境的要素(緑陰の形成、既存樹の活用、通風等)の活用等の工夫に加え、雨水貯留による灌水計画等が具体的であることからB評価とした。

(ウ) 安全・福祉への配慮

いずれのグループも、施設整備面や運営・維持管理面で安全・福祉への配慮に工夫がみられることから、加点を行った。

1 グループについては、施設整備面で十分に安全性やバリアフリーに配慮されているとともに、サイン計画など運営面における工夫も優れていることからB評価とした。

2 グループについては、施設整備面で十分に安全性やバリアフリーに配慮されているとともに、サイン計画、福祉関係の講座、災害時の緊急対応策など運営面の工夫も優れていることからB評価とした。

(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

いずれのグループも、施設整備面、植栽管理面、運営面等での県内資源の活用や、県民参加事業、周辺連携等による施設の魅力向上の工夫がみられることから加点を行った。

1 グループについては、施設整備面での県産材活用策等の工夫が具体的で優れており、県民参加による運営協議会でのニーズ把握などの工夫はあるものの、運営協議会の取組内容やその後の事業展開の具体性が乏しいことからC評価とした。

2 グループについては、施設整備面での県産材活用策等の工夫が優れているとともに、運営面においても県民参加のサポーター活動、気づき体験プログラムやレストランでの県内資源活用方策等に具体性があり、周辺との連携に細かい配慮があることからB評価とした。

(オ) 社会ニーズの変化等への対応

いずれのグループも、施設整備、運営面で長期事業実施に対する耐久性・柔軟性の工夫があり、また魅力の維持・向上のための修繕、更新等に工夫がみられることから加点を行った。

1 グループについては、将来のニーズ変化に対応可能なようメイン棟構造を単一スパンフレームの連続構造体とするなど、施設整備面での柔軟性の工夫が優れているものの、毎年の小修繕の考え方は計画的な修繕の実施という視点からは疑問が残り、フラワーゾーンの更新計画の充実度が低いことからC評価とした。

2 グループについては、可動性のある植栽方法や単純な架構方式による建築計画など、長期事業実施に対する柔軟性の工夫が優れているとともに、フラワーゾーンの計画的な更新やこれに合わせたリニューアルイベント等の魅力向上につながる工夫があり、サービス事業等の利益の活用方策も豊富であることからB評価とした。

「事業実施体制上の体制、配慮に関する事項」については、20点満点中グループ1が10.75点、グループ2が15.00点であった。

エ 事業の安定性に関する事項

<評価項目と評価事項>

「事業の安定性に関する事項」については、10点を配点し、審査は、次の4項目について、それぞれ記載の<評価基準>に基づき行った。

(ア) 資金計画の確実性 (2点)

- ・ 事業遂行にふさわしい資金計画となっているか
- ・ 金利の計画は実現可能性が高いか

(イ) 収入見込みの確実性 (3点)

- ・ 需要推計は合理的で説得力があるか
- ・ 料金設定は合理的か
- ・ 収入見込み(サービス事業を含む)は確実か

(ウ) リスクへの具体的な対応策 (2点)

- ・ コンソーシアム内のリスク分担は適切で合理性があるか
- ・ 義務づけた保険以外の保険が付保されており、補償内容が明確かつ充実しているか

(エ) 事業の継続性 (3点)

- ・ 事業期間を見通した適切な経営計画を有しているか
- ・ 運転資金が不足した場合の対応が適切か
- ・ 株主の事業継続に対するモチベーション維持を図る施策があるか

<審査結果>

(ア) 資金計画の確実性

いずれのグループも、資金調達計画にそれぞれ独自の優れた工夫がみられることから加点を行った。

1グループについては、代表企業が金融機関であり資金調達の確度が高く、資金調達に係る支払金利も固定であり、株主企業の劣後ローン及び劣後ローン枠も確約され、資金計画の確実性が期待できることからB評価とした。

2グループについては、資金調達総額の約10%を株式出資とするとともに、本件事業の特徴である需要変化へ柔軟に対応できるキャッシュスイープとデファラールの組み合わせによるリスクヘッジ手法やスポンサーサポートによる追加劣後ローン等の工夫が提案され、これが実現すれば事業計画に応じた資金計画が実現できると考えられることからA評価とした。

(イ) 収入見込みの確実性

いずれのグループも、需要推計や収入見込みにそれぞれ独自の工夫がみられることから加点を行った。

1グループについては、構成企業の実績値をもとにした堅実な需要推計と収入見込みを行っていることからB評価とした。

2グループについては、需要推計と収入見込みがやや高めに設定されており、確実性がやや懸念されるため、収支計画に対する対応措置が必要と判断されることからC評価とした。

(ウ) リスクへの具体的な対応策

いずれのグループも、リスク対応にそれぞれ工夫がみられることから加点を行った。

1 グループについては、義務づけた保険以外にも保険が付保されていたものの、融資者が代表企業でかつ相当の出資を行っているため、利益相反の懸念を払拭できないことからC評価とした。

2 グループについては、義務づけた保険以外にも保険が付保されていることやリスクが適切に構成員に転嫁されていることからB評価とした。

(エ) 事業の継続性

いずれのグループも、資金不足への対応や株主の事業継続に対するモチベーション維持の施策にそれぞれ独自の優れた工夫がみられることから加点を行った。

1 グループについては、株主配当の留保等モチベーション維持の工夫が優れていることからB評価とした。

2 グループについては、資本金や劣後ローンといった自己資金が大きいことや精緻な資金計画でかつ収支懸念対応策としてのスポンサーサポートの確実性を前提として、資金不足への対応や株主の事業継続に対するモチベーション維持の工夫が評価できることからA評価とした。

「事業の安定性に関する事項」については、10点満点中グループ1が7.00点、グループ2が8.00点であった。

オ 入札価格に関する事項

入札価格については、40点を配点した（入札価格によっては40点を上回る得点もあり得る）。点数化に当たっては、県の設定する予定価格（消費税及び地方消費税並びに物価変動を含まない。）と同額の提案を20点とし、次の算出方法で算出した（小数点第3位は四捨五入）。

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

<審査結果>

$$\text{グループ1} \quad 20 + (6,681,000,000 - 6,674,220,424) / 6,681,000,000 \times 100 = 20.10 \text{点}$$

$$\text{グループ2} \quad 20 + (6,681,000,000 - 5,343,630,084) / 6,681,000,000 \times 100 = 40.02 \text{点}$$

「入札価格に関する事項」については、40点中、グループ1が20.10点、グループ2が40.02点であった。なお、入札価格の差は、主に収入見込額の差であり、当初整備費に関してはグループ2がやや大きかったが、維持管理運営費に関しては両グループとも大きな差はなく、どちらの提案も十分実現可能であると判断した。

定量化審査の結果、グループ1は50.10点、グループ2は85.52点となり、得点の高いグループ2を優秀提案として選定した。

IV 総 評

神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業は、神奈川県のPFI事業としては、県企業庁の寒川浄水場排水処理施設特定事業に続く6番目の事例となるものである。事業内容としては、施設の建設から維持管理運営までの業務を事業者に包括的に委ね、事業者は県が支払うサービスの対価と自らが収納する利用料金等収入により維持管理運営費を賄うというもので、運営のための県としての組織

を設置せず公の施設の運営全体を事業者に任せるという点で、神奈川県のパイロット事業としては初めての試みとなるものであった。

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、平塚市等との協調事業である「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すものである。

本件事業は、これまでのパイロット事業と比べ、運営上の事業の企画や周辺との連携など業務内容が多岐にわたることとなる上、収入変動リスクのほとんどを事業者の負担としたことから、民間の運営ノウハウや集客能力に多くを期待した難度が高いパイロット事業となった。そのため、入札公告に先立って、説明会や意見交換会に加え個別に事業者ヒアリングを行うなど、多様な機会を設けて本件事業の理解を求めるとともに、入札公告後も、入札説明書に対する質問回答を入札公告後と入札参加資格確認後の2回実施し、参入しやすい環境づくりに努めた。その結果、参加表明は2グループであったが、本件事業に対する深い理解に基づく創意工夫ある提案を受けることができたと考えている。

事業者選定は、地方自治法施行令に基づく総合評価一般競争入札の選定手続によることとし、選定にあたり重要となる落札者決定基準の作成に当たっては、入札価格の競争性を保ちつつも、20年1ヶ月の長期にわたって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ことを重視して評価基準を設定するとともに、透明性、公平性を確保するため、可能な限り審査基準の定量化に努めた。

定量化審査に当たっては、設計・建設はもとより長期にわたる維持管理運営業務を着実に実施できる事業者の体制・能力を重視し、運営の比重が高い事業の性格を考慮し、具体的なグループ名や企業名を明示しつつ、事業者と本審査会との間で提案内容審査のための事業者ヒアリングを十分に行い、提案内容についての相互理解を深める審査を行った。また、「入札価格に関する事項」が審査に影響を与えることを考慮し、まず当該項目を除く審査項目について評価したうえで、「入札価格に関する事項」を確認し、その評価点を加えて総合得点を出すこととして、各審査項目の適切な審査を行った。

基礎審査では、施設の設計や除却・建設業務、運営業務、維持管理業務、修繕・更新業務等において、県があらかじめ定めた「業務要求水準書」の要求水準を満たしているかどうかの確認を行った。あわせて、事業シミュレーション内容が県が求める前提条件を正しく反映させているか、また、事業遂行能力が要件を満たしているかどうかの確認を行った。事業遂行能力については、確認項目の一つである債務返済能力において、グループ1の1社については代替信用補完措置の確認を行い、適切な措置が付されていることを確認した。

以上の結果、2グループとも要件をすべて満たしており、事業実施は可能であると判断した。

定量化審査における落札者決定基準は、これまでのパイロット事業では施設の建設、運営の各段階ごとに評価項目を設定している事例が多いのに対し、今回は、施設の建設と運営のコンセプト等の面での一体性を考慮し、全体を通して県が重視する視点ごとに評価項目を設定することとした。具体的には、県民の農業理解促進という本件事業の目的を踏まえ、来園者をひきつける魅力・集客力や学習・情報提供等において、民間事業者のノウハウや創意工夫が発揮されているかどうか、また、提案の確実な実施により、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ることから、事業実施体制や事業の安定性等が確実かどうかを重視し、評価項目の設定及び配点を行った。

なお、県の考え方についての事業者側の理解を得るため、入札公告（落札者決定基準の公表）に先立ち、落札者決定の考え方を個別事業者ヒアリング結果の公表時に併せて公表した。

「来園者をひきつける魅力・集客力」では、グループ2は、植栽計画における中心的コレクション

の魅力や集客面での工夫について評価が高かったことに加え、意匠計画を除く他の評価項目についてもまんべんなく得点を重ねたことで、グループ1との間に5.5点の大きな開きが出た。

「学習・情報提供のための工夫」では、植栽における学習のための工夫、気づき体験事業、情報提供事業等のすべての評価項目において、グループ2とグループ1の事業実施の具体性の差が評価の差となって現れた。

「事業実施上の体制、配慮」では、グループ2は、着実な事業実施が期待できることや、環境への配慮、農産物等の県内資源の活用・周辺連携・県民参加への配慮、社会ニーズの変化等への対応における工夫の面でもグループ1を上回った。

「事業の安定性」では、維持管理運営面の重要性を両グループとも十分に理解しており、それぞれ構成員のノウハウを生かした創意工夫がなされており高水準の提案であったが、グループ2は、精緻な資金計画で事業の継続性における工夫の確実性が評価され、僅差でグループ1を上回る結果となった。

「入札価格」については、算出方法にしたがって点数化した結果、主に事業者が見込む収入見込額の差等が県負担額の差となり、グループ2は40.02点、グループ1は20.10点となり、約20点の差が開いた。

本審査会の審査結果としては、上記を総合的に評価した結果、「事業の安定性」に関する「収入見込みの確実性」を除くすべての評価項目において、グループ2の得点がグループ1を上回り、グループ2が優秀提案に選定された。

今回の提案審査においては、入札価格の競争性を維持しつつ、事業内容を重視して、入札価格4割、事業内容6割の比率で評価を行うこととしたものであるが、入札価格、事業内容ともに優秀提案者が上回ったことから、当該比率の妥当性を検証するまでもなく、総合評価一般競争入札の趣旨を反映した選定を行うことができた。

審査結果からみると、得点に大きな差が出たが、これは、入札価格を除いた6割の評価について、5段階評価方式を採用し、それぞれの評価項目ごとにメリハリを付けて評価したことも起因している。実際の提案は、両グループともに魅力あふれるものであり、難易度の高い事業であるにも関わらず、事業の趣旨を深く理解し、県のニーズに応えるべく工夫が凝らされていたことから、質の高い競争となったことを付記し、両グループの力量の高さと意欲に敬意を表しておきたい。

また、審査手続の面では、本件事業は、維持管理運営業務を包括的に事業者任せ、利用料金等収入により維持管理運営費の一部を賄う神奈川県初のPFI事業であったことから、落札者決定基準において事業実施体制や事業の安定性を重視した評価項目の設定を行うとともに、審査に当たっても審査会による事業者ヒアリングや事務局による提案内容の確認を行い、事業者の回答を提案書の一部とみなす取扱いとした。その結果、書面による提案内容だけでなく、その実現可能性や事業者の意欲等を確認した上で評価を行うことができ、また、これらの手続を通して事業者との相互理解を深めることもできたと考えている。

今後は、県はグループ2が設立するSPCと特定事業契約を締結し、本事業を実施していくこととなるが、ヒアリングを含めた提案内容が確実に実行されるようSPCと真摯な協議を行い、民間活力の活用によって県民に愛される施設づくりが進められることを期待したい。

神奈川県PFI事業者選定審査会の設置及び運営に関する要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、神奈川県が実施するPFI事業に関する事業者の選定及び事業推進に関する意見聴取を行うため、必要な事項を定めるものとする。

(審査会の設置)

第2条 神奈川県が実施するPFI事業に関する事業者を、競争性、公正性、透明性を確保して選定するため、神奈川県PFI事業者選定審査会（以下、「審査会」という。）を設置する。

(審査会の業務)

第3条 審査会は、PFI事業者の選定に関する次の事項を所掌する。

(1) 事業者の選定に関する事項

- ア 事業者選定方式の検討・意見表明
- イ 事業者決定基準の検討・作成
- ウ 応募書類の審査、評価
- エ 優秀提案者の選定
- オ 知事への優秀提案者選出の報告

(2) その他PFI事業推進に関する意見聴取

- ア 実施方針の検討
- イ 特定事業の選定・VFMの検証
- ウ 募集要項の検討

2 事業者の選定方式として総合評価一般競争入札方式を採用する場合は、地方自治法施行令第167条の10の2の規定に基づく学識経験者の意見聴取手続を兼ねるものとする。

(組織)

第4条 審査会は、学識経験者及び県職員を委員とする組織とし、委員は常任の委員及び事業に応じて選任する委員で構成する。

(1) 常任の委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- ア 学識経験者 PFI手法及びPFI事業に係る金融実務に精通した学識経験者の中から知事が委嘱する者
- イ 県職員 総務部副部長、県土整備部次長（建築技術担当）

(2) 事業に応じて選任する委員は、次に掲げる者をもって充てる。

- ア 学識経験者 当該PFI事業の事業内容、建築及び設備の分野に精通した学識経験者、地元自治体の関係者などの中から知事が委嘱する者
- イ 県職員 事業担当部局副部長又は次長等

(3) 常任の委員の任期は2年とし、再任することができる。なお、任期末において事業者選定のための審査を継続している事業があるときは、当該事業にかかる審査が終了するまでの間は任期を延長できるものとする。

(4) 審査会として事業者選定のための審査を実施している間において、委員の辞職などにより審査に支障が生じたときは、知事は新たな委員を委嘱することができるものとする。

2 委員長は、常任委員のうちからPFI手法に精通した学識経験者を、副委員長には委員長が指名する学識経験者の委員をもって充てる。

3 委員は、事案について適正な審査が行える人数とし、奇数名とする。また、委員のうち過半数は学識経験者とする。

4 委員長は、審査会の会務を総括する。

5 副委員長は、委員長を補佐し、委員長が不在の時はその職務を代理する。

(会議)

第5条 審査会は、必要に応じて委員長が招集する。

2 審査会は、委員の2分の1以上の出席がなければ開催することができない。

3 審査会の議事は、委員の過半数をもって決するものとする。

(委員でない者の出席)

第6条 委員長は、必要があると認めるときは、審査会に、専門的事項に関し学識経験のある者その他関係人の出席を求め、その意見又は説明を聴くことができる。

(委員の責務)

第7条 委員は、公正、公平に審査を行わなければならない。

2 委員は、直接間接を問わず、当該事案に関する入札に参加してはならない。

委員が当該事案に関する入札に参加したことが判明したときは、審査会は委員が関与した応募者の入札を選考対象外とするものとする。

3 委員は、審査の過程において知り得た情報を公表してはならない。

ただし、県が公表した情報及び審査会が公表した情報については、この限りではない。

(審査結果の公表等)

第8条 審査会は、非公開とする。

2 審査会における審査の経過及び結果は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律第8条の規定により、知事が事業者を選定した後に公表する。

ただし、審査会は、審査の経過、結果について、公表することが必要であると判断したときは、公表する事項、時期などを自ら決定し、公表することができる。

3 審査会は、事業者の選定過程に係る公正性、透明性を確保するため、審査会の議事録を整備するものとする。

(事務局)

第9条 審査会の事務局は、総務部財産管理課が行う。

2 事業担当課は、事務局に参加し、総務部財産管理課とともに資料作成、事業・資料説明等を担当する。財産管理課長は必要に応じて、県土整備部営繕計画課に協力を求めることができる。

3 県が委託したアドバイザー、設計事務所等は、事業担当課と同一の立場で審査会の事務局に参加する。

4 事務局員、アドバイザーその他審査会の場に出席した者は、審査等を通じて知り得た情報を公表してはならない。ただし、県及び審査会が公表した情報については、この限りではない。

(その他)

第10条 この要綱に定めるもののほか、審査会の運営に必要な事項は、委員長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成12年7月3日から施行する。

附 則

この要綱は、平成14年4月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成14年10月1日から施行する。

附 則

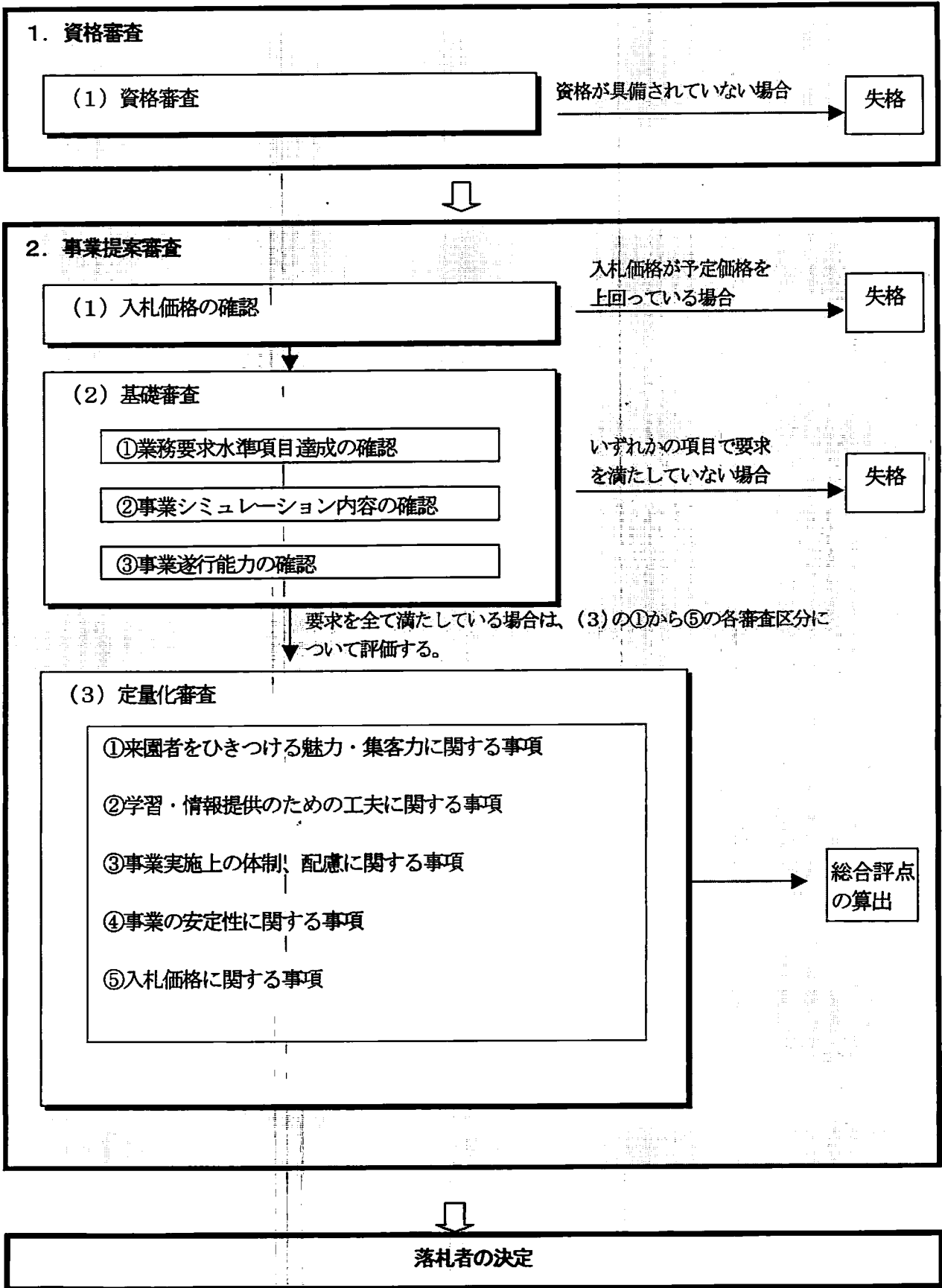
この要綱は、平成15年6月1日から施行する。

附 則

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

神奈川県立花と緑のふれあいセンター（仮称）特定事業 落札者決定基準の概要

審査の流れ



基礎審査

1 業務要求水準項目達成の確認

主な確認項目	確認内容
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 ゾーン面積 建築計画 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 保険の付保状況	<ul style="list-style-type: none"> 平成22年3月1日の開業となっているか、工程に無理がないか 開園日、休園日は県の示す範囲内か 利用料金は県の示す範囲内か 県が示すゾーン面積が確保されているか 県が示す各スペースが確保されているか 県が示す什器・備品について必要な数が確保されているか 必要な運営体制が確保されているか イベントや園芸講座の実施回数等が必要なだけ計画されているか 必要なメニューや販売品目が計画されているか 県が示す保険が付保されているか

2 事業シミュレーション内容の確認

確認内容
<ul style="list-style-type: none"> 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

3 事業遂行能力の確認(対象：特別目的会社への出資若しくは劣後融資を行う構成員)

確認項目	指標	確認内容
資力	事業キャッシュフロー規模 総キャッシュフロー規模	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 有利子負債比率	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%以上の場合に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。

定量化審査

1 評価項目と配点

評価項目	評価基準	配点	
①来園者をひきつける魅力・集客力	意匠計画	・施設面、運営面における、景観・意匠・空間への配慮が優れているか	2点
	敷地計画、動線計画等	・センター全体の敷地計画や動線計画及び駐車場計画が、事業内容と合致し、空間構成等に機能面での工夫があり、かつ来園者を魅きつける内容か	3点
	建築計画、設備計画等	・建築計画、設備計画及び材料仕上計画が、事業内容と合致し、機能的で、かつ来園者を魅きつける内容か	3点
	植栽計画	・植栽計画が、来園者を魅きつけ、園芸文化の振興や県内農業の振興につながる配植・コレクションとなっているか	6点
	集客の工夫	・計画全体としてコンセプトに独自性、魅力があるか ・計画の規模決定に合理性、妥当性があるか ・施設面、運営面において、集客への工夫が優れているか ・来園者の利便性・満足度を向上させるための運営の工夫があるか ・展示会・イベント事業は、事業コンセプトに合致しており、かつ集客が期待できるか ・その他事業目的に適う事業者独自の企画として特に評価すべきものがあるか	4点
レストラン・売店事業	・レストラン、売店事業は、全体の事業コンセプトに合致しており、かつ集客が期待できるか	2点	
小計		20点	
②学習・情報提供のための工夫	植栽における学習のための工夫	・フラワーゾーンの植栽計画について配置や説明板などの学習のしやすさに工夫があるか ・アグリゾーンの植栽計画が、「農業体験」施設として空間構成やコレクション等に工夫があり学習に適しているか	1点
	気づき体験事業	・気づき体験事業は、子どもの農業理解促進のための工夫が優れており、利用の実現性があるか ・気づき体験事業のための展示企画が、体験学習、プログラムの効果的な実施や子どもたちを惹きつける工夫があるか ・体験学習プログラムは、子どもの農業理解促進のための工夫が優れており、利用の実現性があるか ・気づき体験事業の実施体制が優れており、実施の確実性があるか	6点
	情報提供事業等	・園芸教室・農業講座事業は、園芸文化の普及及び農業理解促進のための工夫や県民ニーズに対応するための工夫が優れているか ・農業・園芸等情報提供事業は、園芸文化の普及及び農業理解促進のための工夫や県民ニーズに対応するための工夫が優れているか ・農業・園芸相談事業は、園芸文化の普及及び農業理解促進のための工夫が優れているか	3点
小計		10点	
③事業実施上の体制、配慮	事業実施体制	・施設整備体制は、着実な事業実施が期待できるものか ・運営体制は、事業期間を通じて着実な事業実施が期待できるものか ・施設・植栽を高い水準で維持できるような、十分な維持管理体制、及び業務内容か	3点
	環境への配慮	・施設整備面における自然環境への配慮、環境負荷軽減対策が具体的に優れているか ・運営・維持管理面における環境負荷軽減対策が具体的に優れているか	5点
	安全・福祉への配慮	・施設整備面における安全への配慮が具体的に優れているか ・施設整備面における福祉への配慮が具体的に優れているか ・運営・維持管理面における安全への配慮が具体的に優れているか ・運営・維持管理面における福祉への配慮が具体的に優れているか	3点

評価項目		評価基準	配点
③事業実施上の体制、配慮	農産物等の県内資源の活用・周辺連携・県民参加への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備面における県産木材、種苗生産者、造園業者等県内資源の活用方策が優れており、実現可能性が高いか 植栽管理面における種苗生産者等の県内資源の活用方策が優れており実現可能性が高いか 運営面において県内農産物や地域人材の活用が図られているか 県民参加事業における、花や緑に関する県民活動の活性化及び県民活動との連携による施設の魅力向上のための工夫が具体的に優れているか 花と緑のふれあい拠点（仮称）全体に配慮した事業展開を見させているか 	6点
	社会ニーズの変化等への対応	<ul style="list-style-type: none"> 施設面、運営面において、長期事業実施に対する耐久性・柔軟性への工夫が優れているか 必要な時期に必要な修繕が行われており、魅力維持のために合理的、かつ、実施の確実性に優れているか 事業者の利益の一部を事業の充実に供する計画となっているか 	3点
小計			20点
④事業の安定性	資金計画の確実性	<ul style="list-style-type: none"> 事業遂行にふさわしい資金計画となっているか 金利の計画は実現の可能性が高いか 	2点
	収入見込みの確実性	<ul style="list-style-type: none"> 需要推計は合理的で説得力があるか 料金設定は合理的か 収入見込み（サービス事業を含む）は確実か 	3点
	リスクへの具体的な対応策	<ul style="list-style-type: none"> コンソーシアム内のリスク分担は適切で合理性があるか 義務づけた保険以外の保険が付保されており、補償内容が明確かつ充実しているか 	2点
	事業の継続性	<ul style="list-style-type: none"> 事業期間を見通した適切な経営計画を有しているか 運転資金が不足した場合の対応策が適切か 株主の事業継続に対するモチベーションの維持を図る施策があるか 	3点
小計			10点
⑤入札価格に関する事項	入札価格		40点
小計			40点
合計			100点

2 得点化の方法

(1) 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段階評価で評価する。

	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%

(2) 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する（小数点第3位は四捨五入）。

入札価格によっては40点を上回る得点もあり得うる（合計についても同様）。

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

(3) 評価式

$$\text{総合得点} = \text{①} + \text{②} + \text{③} + \text{④} + \text{⑤}$$

神奈川県立花と緑のふれあいセンター(仮称)特定事業 提案審査結果総括表

1 基礎審査総括表

①業務要求水準項目達成の確認

確認項目		グループ1	グループ2
		評価	評価
開業日及び開業までの工程	開業日	○	○
開園時間、休園日の設定	開業時間	○	○
	休園日	○	○
利用料金等の設定、需要推計	入園料金、駐車場利用料金、会議室利用料金	○	○
	需要推計	○	○
	実費・参加費	○	○
	サービス事業(レストラン・売店)	○	○
	その他収入(イベント協賛金・広告収入等)	○	○
	利用料金免除	○	○
法令の遵守	関係する法律、神奈川県条例、平塚市の条例等	○	○
敷地計画、設備計画、動線計画、植栽計画、既存樹木の再利用	既存建築物の再利用・既存樹木の活用	○	○
	センターが持つべき基本的施設(フラワーゾーン、アグリゾーン、温室、建築物等)	○	○
	動線計画	○	○
	土地利用に関する基本的要件	○	○
	造園全体	○	○
	配置計画	○	○
	植栽計画	○	○
建築計画、設備計画、除却設計、什器・備品整備計画	コンセプト	○	○
	設備計画	○	○
	除却業務及び建設期間中の業務	○	○
	備品・消耗品・借用品	○	○
運営体制	運営体制整備	○	○
各事業計画			
花き栽培展示事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
	配置計画	○	○
展示会事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
開発品種等展示事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
気づき体験(農業体験学習)事業	利用者想定	○	○
	展示設備の企画、設計、設置	○	○
	気づき体験学習プログラムの開発、改良	○	○
	インタープリターの外部派遣	○	○
	実施体制	○	○
農作物栽培展示事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
園芸教室・農業講座事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
	農業・園芸関連情報の収集、整理、発信	○	○
農業・園芸等情報提供事業	ホームページの企画、運営	○	○
	情報提供スペースの運営	○	○
	リーフレット等の印刷物の作成、配布	○	○
農業・園芸相談事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
イベント事業	実施回数、実施内容、実施方法、実施体制	○	○
県民参加事業	サポーター活動(実施内容、実施方法)	○	○
	花き愛好者団体展示会(実施回数、実施方法)	○	○
	県民花壇(実施内容、実施方法)	○	○
	会議スペースの貸出し	○	○
実施体制	○	○	
レストラン・売店			
レストラン	収支計画、メニュー、営業形態	○	○
売店	収支計画、販売品目、営業形態	○	○
清掃・除草計画	清掃、除草業務	○	○
	環境衛生業務	○	○
保険の付保状況	保険の付保状況	○	○
修繕・更新計画	コンセプト	○	○
	建築物及び付帯設備の修繕	○	○
	フラワーゾーンの更新	○	○
	展示設備の更新	○	○
施設内舗装等の更新	○	○	

②事業シミュレーション内容の確認

確認項目		グループ1	グループ2
		評価	評価
応募企業の出資		○	○
消費税等の納税		○	○
物価変動の扱い		○	○
割賦代金の支払利息の計算		○	○
支払額の平準化		○	○
利用料金等		○	○
費用の見積		○	○
修繕・更新費の年次計画		○	○
レストラン・売店事業の経費		○	○
計算の誤り		○	○

③事業遂行能力の確認

確認項目		グループ1	グループ2
		評価	評価
資力		○	○
信用力		○	○
債務返済能力(代替信用補完措置を含む)		○	○

2 定量化審査総括表

	審査項目	配点	グループ1		グループ2					
			評価	得点	評価	得点				
① 来園者をひきつける魅力・集客力	意匠計画	1	2	B	1.50	B	1.50			
	敷地計画、動線計画等	2	3	C	1.50	B	2.25			
	建築計画、設備計画等	3	3	C	1.50	B	2.25			
	植栽計画	4	6	C	3.00	B	4.50			
	集客の工夫	計画全体としてコンセプトに独自性、魅力があるか	4	D	1.00	B	3.00			
		計画の規模決定に合理性、妥当性があるか								
		施設面・運営面において、集客への工夫が優れているか								
		来園者の利便性・満足度を向上させるための運営の工夫があるか								
		展示会・イベント事業は、事業コンセプトに合致しており、かつ集客が期待できるか								
	その他事業目的に合う事業者独自の企画として特に評価すべきものがあるか	10	2	C	1.00	B	1.50			
	レストラン・売店事業	11	2	C	1.00	B	1.50			
	得点			9.50		15.00				
② 学習・情報提供のための工夫	植栽における学習のための工夫	12	1	C	0.50	B	0.75			
	13	13						13	13	
	気付き体験事業	14	6	D	1.50	B	4.50			
	15	15						15	15	
	16	16						16	16	
	17	17	17	17	17					
	情報提供事業等	18	3	D	0.75	B	2.25			
19	19	19						19		
20	20	20						20		
	得点			2.75		7.50				
③ 事業実施上の体制、配慮	事業実施体制	21	3	C	1.50	B	2.25			
	22	22						22	22	
	23	23						23	23	
	環境への配慮	24	5	C	2.50	B	3.75			
	25	25						25	25	
	安全・福祉への配慮	26	3	B	2.25	B	2.25			
	27	27						27	27	
	28	28						28	28	
	農産物等の県内資源の活用・周辺連携・県民参加への配慮	29	29	6	C	3.00	B	4.50		
		30	30						30	30
		31	31						31	31
		32	32						32	32
		33	33						33	33
34	34	34	34	34						
社会ニーズの変化等への対応	35	3	C	1.50	B	2.25				
36	36						36	36		
37	37						37	37		
	得点			10.75		15.00				
④ 事業の安定性	資金計画の確実性	38	2	B	1.50	A	2.00			
	39	39						39	39	
	収入見込みの確実性	40	3	B	2.25	C	1.50			
	41	41						41	41	
	42	42						42	42	
	リスクへの具体的な対応策	43	2	C	1.00	B	1.50			
	44	44						44	44	
事業の継続性	45	3	B	2.25	A	3.00				
46	46						46	46		
47	47						47	47		
	得点			7.00		8.00				
	①～④中計			30.00		45.50				
⑤ 入札価格に関する事項	入札価格	48			20.10		40.02			
	合計				50.10		85.52			
	順位			2		1				
	1位との点差			35.42		-				