

# 神奈川県立湘南海岸公園海洋総合文化ゾーン

## 施設整備等事業実施方針等に関する意見への回答

平成 13 年 5 月 17 日

神奈川県

平成 13 年 3 月 12 日から 3 月 16 日までの間に受け付けた、神奈川県立湘南海岸公園海洋総合文化ゾーン施設整備等事業実施方針等に関する意見への回答を、実施方針、要求水準書（案）の項目順に整理して記述してあります。

## 実施方針に関する意見・回答

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
1	(株)江ノ島水族館	1	1	(1)	4)	魚類等の小型生物とあるが、誤解を生じ易いので水族館で一般的に使用されている『魚類等の水生生物』の名称を使用すべきであると考えます。	施設間の役割分担を示す趣旨から魚類等の小型生物とします。
2	オリックス(株)	2	1	(1)	5)	本事業は体験学習施設を除く3施設の運営については事業者の独立採算事業とされているにもかかわらず都市公園内における事業であるために様々な制約があり、民間事業者が創意工夫しサービスの提供や事業の継続性を確保するに当ってこの制約は極めて不合理とされます。ある程度は事業者の裁量とさせて頂きたい。具体的には①利用料金の設定・変更 ②体験学習施設を除く3施設(飲食店・売店等も含む)の夜間営業(21:00頃迄) ③海洋総合文化ゾーン内における看板・標識等(本事業に必要なものは除く)の設置等が出来るよう配慮して頂きたい。	都市公園内で実施する事業であることから、都市公園法、県都市公園条例等に基づく規制に従っていただきます。 なお、②の営業時間については、要求水準書に示すとおり最長で21時までの営業を認めることとしています。
3	新日本製鐵(株)	2	1	(1)	6)	マリノランド、海の動物園については、建物の老朽化が進んでおり、事業者が30年間これを所有し、増改築も含めて維持管理・運営することは、事業者の取り組みを困難にする要因と考えられます。県による同建物の所有や、事業期間の短縮(例えば、現状30年間で20年間にする)等、事業者の取り組みの可能性を向上させる変更をしていただきたいと考えます。	マリノランド及び海の動物園については、現在の施設をそのまま30年間所有することを条件とはしておらず、事業期間中に増改築、新築、取り壊し等ができるものとしており、県による所有や事業期間の短縮などは考えておりません。
4	(株)江ノ島水族館	5	1	(1)	6)	施設の増改築取り壊し等が必要となった場合には、県と協議により行うこととなっておりますが、長年特許事業者として、都市公園条例を遵守した管理により事業の迅速性を阻害された経験に鑑み、年度当初に県と事業者で構成する「協議会」に事業計画を報告する。 増改築、取り壊しの規模、機能の範囲をあらかじめ定める。などにより協議すべき事項と届出の事項を決め、効率的な事業の運営を図るべきであると考えます。 なお、水生生物の生命にかかわる緊急時の設備等の改修等については、届出によって施工出来るようにすべきであると考えます。	都市公園内で実施する事業であることから、都市公園法、県都市公園条例等に基づく規制には従っていただきます。 なお、事業者との間の協議機関として、関係者協議会を設置することとします。

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
5	オリックス(株)	5	1	(1)	6)	施設の改修工事を行う場合、特にマリニランドの改修工事は大規模なものになると予想される。工事期間中は生物を別の場所に移転しなければならないと思うが、移転費用、その間の飼育費用等については神奈川県にて負担していただきたい。また、(株)江ノ島水族館の譲渡時期との関係について明確にして頂きたい。	動物類等の移転費用、飼育費用等について県は負担しませんので、事業収入でまかなえる事業計画として下さい。また、譲渡時期については募集要項で示したとおりです。
6	オリックス(株)	5	1	(1)	6)	既存施設(特にマリニランド)の老朽化の程度によっては修繕、補強による継続使用が合理的でないと判断された場合、解体、新築の提案をする可能性があります。その際、方針に添った提案として協議対象として頂きたい。	既存施設の機能が確保されたものであれば、取得後の既存施設を当初に増改築、解体、新築等を行う内容の提案でもかまいません。
7	大成建設(株)	5	1	(1)	6)	新水族館・マリニランド・海の動物園については、事業者の独立採算事業として位置づけられており、付帯事業は重要な収益源となります。また、社会教育的観点からも如何に利用者を増やすかは重要であり、集客力の向上は当事業において重要な課題となります。よって、「飲食店・売店等」の規制に関してはPFI事業の主旨を損なわない範囲(風俗営業法の適用施設や公園利用上必要のない施設を除く)で、魅力ある集客施設を導入できる様な配慮(民間集客施設並みの店舗面積可等)をお願いしたい。	都市公園内の施設であることなどから制限されます。要求水準書等で示した条件に従い提案して下さい。
8	新日本製鐵(株)	5	1	(1)	9)	「事業期間終了時、県と事業者は事業の継続の要否につき協議する。」とありますが、事業者が、事業期間終了時に事業の継続が困難と判断した場合、当初事業期間を30年間と設定した本事業の主旨から考えても、その意向を無条件で採用することが、適当と思われます。すなわち、「事業期間終了時、県と事業者の両者が、共に事業継続を必要と認めた場合のみ、事業者による本事業を継続する。」とすべきと考えます。	事業期間終了時に、事業の継続についての合意がない場合は、当然、契約は終了となります。そのため、事業者が事業継続困難と判断する場合は事業終了となります。
9	オリックス(株)	5	1	(1)	8)	建築期間短縮により、仮に平成16年4月での開園が可能となった場合は、県からの維持管理費・運営費(上限43百万円/年)の支払いについても、平成16年4月～平成46年3月末までの期間でお支払い頂けるのでしょうか。	募集要項で示したとおり、開業時期は提案の対象となります。維持管理運営費の支払対象となるのは、最大で平成16年4月から平成45年3月までの期間となります。
10	オリックス(株)	6	1	(1)	9)	事業期間終了時の県との事業継続の要否に関する協議は、体験学習施設のみに限定とすべきではないでしょうか。	水族館・マリニランド・海の動物園も協議の対象とします。
11	オリックス(株)	6	1	(1)	9)	体験学習施設の県への所有権移転に伴う(割賦代金の)延払条件の当初金利決定時期は、所有権移転時(竣工時)とするべきではないでしょうか。	募集要項の条件によるものとします。

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
12	オリックス(株)	6	1	(2)	2)	コスト算出による定量的評価に関して当該事業に対して何を期待するのか等選定基準として検討している評価項目を提示して頂きたい。	評価項目については、事業者選定基準に示したとおりです。
13	オリックス(株)	6	1	(2)	2)	PFI事業として実施することの定性的評価に関して事業実施期間全体に係わる公共負担額を現在価値に算出する場合の割引率を提示して頂きたい。	3月28日に公表した特定事業の選定で示したとおり、4%(インフレ率1%を含む)としています。
14	セントラルリース(株)	11	2	(4)	3)	<p>実施方針等に関する質問への回答No.23にて、県は「(株)江ノ島水族館を構成員の制限に該当する者とはしていない」理由として、「同社は県と事前に協議する立場にあるが、提案に必要な全ての情報は応募者全員に平等に提供されることから応募者間の公平性は確保される」ことを挙げています。</p> <p>同回答に対応する質問で、ご指摘しました通り、「同社が事前に県と協議する立場にある」こと自体が「本事業に係るアドバイザー業務に関与したもの」と近い立場にあることを意味します。また「応募に必要な全ての情報が応募者全員に平等に提供される」ことを理由とするのであれば、「アドバイザー業務に関与した者」を「構成員の制限に該当する者とする」理由はなくなると考えます。</p> <p>事前の協議によって県の考え方について、募集要項発表以前に、募集要項以上の内容について知る可能性のある者はPFI推進法(通称)の「公正さを保持する」という精神から「構成員の制限に該当する者」として位置付けるべきと考え、同社を「構成員の制限に該当する者」とすることを提案します。</p>	(株)江ノ島水族館が事前に県と協議する立場にあるのは、自らの所有にかかる既存施設等の譲渡についてのみであり、その他の事項について他の応募者以上にその内容を知りうる立場にありませんので、構成員として制限する考えはありません。
15	大成建設(株)	13	3	3)		サービス対価を1本とせず細分化していただき、減額対象となる業務に関する部分のサービス対価のみ減額措置を取れるようにしていただきたい。	事業者より提供されるサービスは一体のものとして考えておりますので、サービスの対価を細分化することはありません。なお、減額措置については、募集要項に提示するとおりです。
16	オリックス(株)	15	4	2)		土地使用料の増減は予測が困難なため、30年の長期事業収支を予測する上で弊害となり、また当該施設の公共性及び利用料金変更時の規制等を鑑み、土地使用料上昇に比例した利用料金変更は現実困難であることが予測されるため、あらかじめ土地使用料の上限を定め、上限を超える部分のい負担に関しては県の補助等をお願いしたい。	県立公園内の土地使用料金は、県都市公園条例第13条及び同条例別表第2で定められており、具体的には市町村の固定資産税評価額に基づく県有財産台帳価格により計算するものであるため、土地使用料の上限の設定や補助等はいりません。

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
17	大成建設(株)	15	6			集客減等により独立採算事業の継続が難しくなった場合、事業者は率先して修復策や事業継続可能な譲渡先の検討をしますが、もしも不調の場合は、例えば、県が独立採算事業部分の事業用資産を残存簿価等で取得し、県自ら事業を継続して頂くような対応策の検討をお願いしたい。	独立採算事業は民間のリスクによるものと位置付けており、県が施設を取得して自ら事業を行うことは考えていません。
18	大成建設(株)	16	7			「県は水族館の建設に要する費用の一部を支援する」とあるが、老朽化したマリナランド、海の水族館における改修工事を要するのは必至であり、そのための、支援策も設けて頂きたい。	マリナランド・海の動物園の改修工事に対する支援は考えておりません。
19	オリックス(株)	25	添付資料-3			県営駐車場においては施設利用者の利便性を考慮し休日及び夏季(特に海水浴シーズン)等の繁忙期における施設利用者のために駐車スペースの確保、及び駐車料金の割引等の優遇措置をお願いしたい。	県が設置する駐車場は公園利用者全体のためのものと位置づけられており、特定の施設に対して優遇措置を採ることはできません。
20	大成建設(株)	26	添付資料-4	1		PFI事業の対象施設は、これまでの事例において大半は土地使用料を無償に設定しています。しかし、当実施方針では土地使用料は有償であり、県立湘南海岸公園内に都市公園法第5条第2項により設置している施設と同等の割引率(現行の割引率39%)にて設定するとの回答ですが、本事業はPFI事業による公共施設であり、PFI事業者は「公園管理者以外の者」の定義にはあてはまらないとも考えられるため、土地使用料は無償もしくは特段の軽減額にするべきではないでしょうか。	実施方針等で示したとおり、独立採算事業で行なう施設の土地使用料は有償とします。また、現在のところ39%以上の割引率は考えておりません。
21	大成建設(株)	26	添付資料-4	1		土地使用料の上昇率が毎年10%見込まれていますが、PFI事業としての収支を踏まえれば、上昇率は0%もしくは物価上昇率等の経済指標に応じた設定にすべきではないでしょうか。また、当該地の固定資産税評価額が下がった場合には、土地使用料の減額もあり得るものと考えます。	参考資料4は、固定資産税評価額の引き上げに伴う土地使用料の引き上げを段階的に行うこととした激変緩和措置であり、平成15年度以降も同率での上昇を予定したものではありません。土地使用料は、固定資産評価額を基に算出されるため、減額となる場合もあります。
22	オリックス(株)	30	リスク分担表	税制度リスク		法制度や税制度の新設・変更リスクを事業者側が負担するリスクとなっておりますが、民間の側でリスクを回避することが困難(保険でもカバーが困難)であるものについては、県側もリスクを負担すべきではないでしょうか。	募集要項等で示すとおり、体験学習施設の建物所有に係る新税等のリスクは、県の負担に変更します。
23	新日本製鐵(株)	30	リスク分担表	税制度リスク		第1回質問回答にもあったとおり、県の所有となる「体験学習施設」の税制度リスクは、県に帰すべきものと考えます。	募集要項等で示すとおり、体験学習施設の建物所有に係る新税等のリスクは、県の負担に変更します。
24	大成建設(株)	30	リスク分担表	税制度リスク		制度関連リスク・税制度リスクにおいて、体験学習施設はBTO方式なので、税制度リスクは「県」の負担としていただきました。	募集要項等で示すとおり、体験学習施設の建物所有に係る新税等のリスクは、県の負担に変更します。

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
						い。	
25	新日本製鐵(株)	30	リスク 分担表	住民対 応リス ク		「施設の設置・運営に対する住民反対運動・訴訟・要望に関するもの、環境安全協定に関するもの等」は、水族館とマリナランド・海の動物園については、事業者負担となっていますが、本事業そのものへの住民の反対等、事業者の提案内容以前に原因があるものについては、県の対応が必要となると考えます。	本事業そのものに対する住民の反対等は県も対応いたしますが、住民対応は基本的に事業者の責任とします。
26	オリックス(株)	30	リスク 分担表	用地リ スク		建設期間中の用地の地中障害リスクは、県が行った土質(ホーリング)調査の結果を事業者は当然参考資料とするため、同リスクに関しては県の負担とするべきではないでしょうか。	県が事前に把握し、公表したもの以外の地中障害物に関するリスクは、県の負担に変更します。
27	新日本製鐵(株)	30	リスク 分担表	用地リ スク		「地中障害物に関するもの」につきましては、第1回質問回答に示された「埋設管等の地中障害物について県が把握している情報」以外の地中障害物が存在した場合、その対応責任は、県にあると考えます。	県が事前に把握し、公表したもの以外の地中障害物に関するリスクは、県の負担に変更します。
28	(株)江ノ島水族館	30	リスク 分担表	工事増 大リス ク		県の指示によって水族館建設費が著しく増大した場合には、県が応分の負担をすべきであると考えます。	県が要求水準を変更する指示を行ったことによる工事費の増大は県の負担とします。
29	新日本製鐵(株)	30	リスク 分担表	工事費 増大リス ク		「県の指示による工事費の増大」は、水族館につきましても、体験学習施設と同様、県においてリスク負担すべきであると考えます。	県が要求水準を変更する指示を行ったことによる工事費の増大は県の負担とします。
30	大成建設(株)	30	リスク 分担表	工事費 増大リス ク		建設リスク・工事費増大リスクにおいて、県の指示による工事費の増大(水族館)に係わる責任分担が事業者となっていますが、このリスクは県が負うべきものと考えます。	県が要求水準を変更する指示を行ったことによる工事費の増大は県の負担とします。
31	オリックス(株)	31	リスク 分担表	物価リ スク		体験学習施設の維持管理に関してのインフレリスク負担の明確な規定をお示し願いたい。(上限はあくまでも43百万円/年なのではないでしょうか。)	インフレリスクについては募集要項に示したとおりです。
32	オリックス(株)	31	リスク 分担表	施設損 傷リス ク		運営管理段階での体験学習施設の(事業者の責によらない)火災等による施設損傷リスクは県の単独負担とするべきではないでしょうか。	「予想されるリスク及び責任分担表」及び「条件規定書」に提示したとおりとします。
33	大成建設(株)	31	リスク 分担表	修繕費 増大リス ク		質問回答書(No.44)において、体験学習施設の県の指示等県に起因する修繕費の増大リスクは県が負担しそれ以外のリスクは事業者負担とするとしています。体験学習施設はBTO方式であることを考慮すると、修繕費は発生する都度、実費額を事業者に支払う(リスク分担は県のみ)というスキームにしていきたい。	修繕費の支払方法は、募集要項等に提示したとおりとします。

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
34	新日本製鐵(株)	31	リスク 分担表	利用料 金リス ク		独立採算部門の主要な収入である利用料金については、本事業成否の最大の要因であると考えます。そうした利用料金について、一般の県都市公園条例施行規則第6条を適用することは、不適當であると考えます。	都市公園内の有料施設における利用料金については、県都市公園条例施行規則第6条の適用となります。
35	大成建設(株)	31	リスク 分担表	利用料 金リス ク		利用料金リスクにおいて県の指示による利用料金の引き下げ(水族館、マリンランド・海の動物園)が事業者リスクとなっていますが、県側も利用料金引き下げに伴う支援措置等のリスクを分担するべきではないでしょうか。事業者の利用料金の値上げは、主に独立採算事業が厳しくなった場合です。仮に利用料金の規制により不調になった場合、県側においてこの差に対する補填策を講じて頂きたい。	利用料金を、一般の公園利用者による当該施設の利用を著しく困難とするような内容の変更申請は、承認されませんが、この場合に支援等を行うことは考えておりません。
36	大成建設(株)	31	リスク 分担表	利用料 金リス ク		質問回答書(No.46～49)を踏まえると、リスクの内容としての「県の指示による利用料金の引き下げ」の記載は、「利用料金の調整(不調に終わり料金改定されない場合)」とした方が一般的に、誤解を生じずわかりやすいと考えます。	募集要項では、「利用料金変更の不承認」という表現に改めました。
37	(株)江ノ島水族館	31	リスク 分担表	利用料 金リス ク		独立採算型事業として経営及び運営上利用料金の引き下げリスクは重要な事項であり、著しくリスクを生じた場合、県は応分の負担をすべきであると考えます。	利用料金を、一般の公園利用者による当該施設の利用を著しく困難とするような内容の変更申請は、承認されませんが、このリスクは事業者の負担とします。
38	大成建設(株)	31	リスク 分担表	土地使 用料金 リス ク		土地使用料金リスクにおいて、「県の指示による土地使用料金の変更」によるリスクをすべて「事業者」が負うのではなく、土地使用料金の変更の理由によってリスク分担を整理すべきと考えます。	県立公園内の土地使用料金は、県都市公園条例第13条及び同条例別表第2で定められており、本事業の事業者もこの規定に基づいて決定された料金を支払っていただきます。
39	大成建設(株)	31	リスク 分担表	土地使 用料金 リス ク		質問回答書(No.48,50,51)を踏まえると、リスクの内容としての「県の指示による、、、」の記載は、「県都市公園条例に基づく土地使用料金の変更」とした方が一般的に誤解を生じずわかりやすいと考えます。	募集要項では、「県立公園内の土地使用料金の変更」という表現に改めました。

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
40	セントラルリース(株)	31	リスク分担表	土地使用料金リスク		<p>実施方針等に関する質問への回答No.48にて県は、水族館とマリンランド・海の動物園について「県の指示による利用料金の引き下げ」と「県に指示による土地使用料金の変更」の場合のリスクは事業者負担であるとし、その根拠として「県都市公園条例の規定」を挙げています。同回答に対応する質問においてご指摘しましたが、30年間の長期に亘り、独立採算で運営する施設に関する事業の「収入」と「費用」の両方を県の指示でコントロールされる可能性を残しながら運営することは、「独立採算」の趣旨に反し、事業の継続性に支障が出ると考えます。条例による制限については、十分に理解をしておりますが、30年間のPFI事業の継続性の観点から、「県の指示による利用料金の引き下げ」と「県に指示による土地使用料金の変更」のリスクは県負担とすることを提案します。</p> <p>もし、「県の負担」としない場合には、30年間の事業継続を前提に提案をすることは民間にとって過大なリスクとなってしまいますので、事業期間を短縮すること(例えば5年)を提案します。</p> <p>これらのリスクを負担しつつ30年間に亘り独立採算で事業を行う民間事業者の立場についてご理解を頂いたうえ、ご判断をお願いします。</p>	<p>利用料金を、一般の公園利用者による当該施設の利用を著しく困難とするような内容の変更申請は、承認されないことがあり、このリスクは事業者の負担とします。</p> <p>また、県立公園内の土地使用料金は、県都市公園条例第13条及び同条例別表第2で定められており、本事業の事業者もこの規定に基づいて決定された料金を支払っていただきます。</p> <p>なお、事業期間の短縮は考えておりません。</p>

## 要求水準書に関する意見・回答

No.	質問者	ページ	大項目	中項目	小項目	意見	回答
1	大成建設(株)	2	2	(2)		建築面積に関する制限として、体験学習施設800m <sup>2</sup> 以下、水族館2,300m <sup>2</sup> 以下となっているが、質問回答書(No.9)では、緑被率確保のため、施設全体で8,300m <sup>2</sup> 以下とすれば良いとある。質問回答の通り、計画の自由度を確保する観点から、施設全体(マリンランド、海の動物園、体験学習施設、水族館)での建築面積とすべきはないでしょうか。	当初から既存施設の改築等を行う場合の建築面積については、体験学習施設は800m <sup>2</sup> 以下としますが、水族館及び既存施設は、「各施設の機能」として示した機能をいずれかの施設で確保したうえで、建築面積合計が7,500m <sup>2</sup> 以下となる提案でも可能です。
2	大成建設(株)	2	2	(2)		PFI事業を安定して継続していく上で、経営の合理化を図ることは重要な課題となります。また、県のPFIの活用指針においても「効率性の原則」が挙げられております。よって、近接別棟構造に関して、登記上及び会計上、単独の建物として扱える様な工夫を施した上で、設備や構造の面での共用を一部認めて頂きたい。	水族館と体験学習施設は、それぞれ独立した構造・設備・出入口等を有するものとなりますが、工事費、光熱水費等がどちらの施設のものか明確にすることを条件に提案に委ねます。
3	大成建設(株)	9	3	(7)		体験学習施設に要する費用として、43百万円/年の維持管理・運営費が見込まれています。この内訳の一部に光熱水費、修繕費がありますが、上限金額が設定されているため、当該コスト増大に伴うリスクは事業者負担と見受けられます。BTO方式であれば、支出に応じて県が実費負担するのが一般的であると考えます。また、修繕費は積立金や預かり金処理できる様にして頂きたい。	維持管理・運営を事業者に委ねることから費用は事業者の負担とします。また、修繕費の積立金や預かり預金処理などの方法は考えておりません。
4	オリックス(株)	9	3	(6)		体験学習内の開館中の人員に関しては、「小中学生程度を対象とした指導能力のある人材を常駐させる」との規定に基づき、人材確保は限定される。よって、県からの維持管理・運営費の範囲内に含むのは困難となる可能性があり、県職員又は同等の人材派遣、あるいは補助等の検討をお願いしたい。	体験学習施設に常駐させる人材については、特に資格等を限定することは考えていません。また、県職員等を派遣する考えもありませんので、必要となる人件費は維持管理・運営費に含めて提案してください。
5	オリックス(株)	9	3	(7)		体験学習施設に関する費用にて、維持管理・運営費43百万円/年とあるが、物価上昇率に対応してスライドする等の措置を加味して頂きたい。	募集要項に示したとおり、維持管理・運営費は物価上昇に基づく改定を行います。なお、維持管理・運営費43百万円/年という上限額は、物価上昇率を加味するまえの税込金額で提示したのですが、募集要項では体験学習施設に関するサービスの対価の総額で上限額を示す方法に改めました。