

海洋総合文化ゾーン体験学習施設等特定事業の提案募集について（概要）

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の実施にあたり、同事業を「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」（PFI法）第6条の規定に基づき、特定事業として選定したことを受けて、本事業を実施する民間事業者の選定を行うため、事業者の募集を行う。

本事業を実施する事業者は、専門的な知識やノウハウ（設計技術力、建設技術力、維持管理能力、体験学習施設等運営能力、事業経営能力、資金調達能力等）を有することが必要となるため、事業者の選定にあたっては、独立採算で建設・運営を行う水族館を中核とした海洋総合文化ゾーン整備に関する事業提案内容を主体に、体験学習施設のサービス価格や専門的な知識・ノウハウを総合的に評価して選定することとし、選定方法は、競争性及び透明性を確保したうえ、公募型プロポーザル方式を採用する。

1 事業の目的

県立湘南海岸公園の海洋総合文化ゾーンにおいて、レクリエーション、海洋環境の教育・啓発、生物の保全・育成、海洋生態系の調査・研究等の機能の充実を図り、「海洋文化や海洋環境の重要性を次世代に伝える水族館を中心とした海洋文化活動の拠点」を形成することを目的とする。

そのために民間の能力を活用して、水族館及び体験学習施設を建設するとともに既存のマリンランド及び海の動物園を活用し、これら施設の一体的運営を行おうとするものである。

2 事業の概要等

(1) 事業内容

事業者は、水族館及び体験学習施設を設計・建設し、体験学習施設を県に引き渡し、所有権を移転したうえで、水族館及び体験学習施設の維持管理・運営を行う。また、事業者は、株式会社江ノ島水族館からマリンランド、海の動物園及び動物・標本類を取得して、4施設の一体的運営を行う。

海洋総合文化ゾーン内の園路及び植栽等の設計、建設、維持管理は本事業の対象外とし、別途県が行う。

事業者は、平成16年7月末日までに、水族館並びに体験学習施設を同時に開館し、既存のマリンランド及び海の動物園との一体的運営を開始する。

開館・運営開始日は、提案により平成16年4月まで早めることができるものとし、事業期間の終了は平成45年3月末日とする。

水族館、マリンランド及び海の動物園については、都市公園法第5条第2項による公園施設の設置等の許可を受けなければならない。土地の使用は有償とする。

事業者が株式会社江ノ島水族館から取得するマリンランド、海の動物園及び動物・標本類について、株式会社江ノ島水族館が提示した価格は700百万円である。

(2) 事業に要する費用

水族館・マリンランド・海の動物園

事業者が実施する水族館、マリンランド及び海の動物園の事業に要する費用は全額を事業者の負担とし、施設の利用料金等の収入をもってまかなう。ただし、県は、水族館の建築工事及び設備工事にかかる費用の15%以内で、500百万円を上限として支援を行うものとする。

（独立採算型・B O O方式）

体験学習施設

事業者が実施する体験学習施設の事業に要する費用については、事業契約に基づき、県が30年間にわたり事業者を支払う。県は、施設整備に係る費用及び維持管理・運営に係る費用を一体として支払うものとし、サービスの対価の総額は2,194百万円を上限とする。（消費税及び物価変動率を除き、提案を求める際の基準金利による。）

（サービス購入型・B T O方式）

サービスの対価の支払い

体験学習施設のサービスの対価は、4施設の開館後30年間にわたり年2回、計60回で支払う。施設整備に係る経費に対する金利は、基準金利と提案されたスプレッドの合計とし、基準金利は10年毎に改訂を行う。維持管理運営費に係る経費は毎年1回物価変動を勘案して改訂を行う。

(3) モニタリング

県は、施設供用開始後、書面及び現地調査により提供されるサービスの水準を確認する。

(4) 支払の減額等

事業契約及び体験学習施設の維持管理・運営業務仕様書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合は、サービスの対価の減額等を行うことがある。

3 応募要件

(1) 応募者の構成等

応募は、一企業あるいは複数の企業グループとする。グループで応募しようとする場合は、「代表企業」を定める。

応募者には、「設計企業」と「建設企業」を必ず含むものとする。「設計企業」と「建設企業」を一企業が兼ねることもできる。

参加表明書の提出後の応募者の構成企業等の変更は認めない。ただし、代表企業以外の者の変更について、やむを得ない事情が生じた場合、県と協議を行う。

一応募者の構成企業は、他の応募者の構成員となることはできない。

(2) 応募者の参加資格要件

水族館の運営能力を有していること

設計企業は、一級建築士事務所の登録を行っていること

建設企業は、以下の要件を満たしていること

ア) 建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること

イ) 機械器具設置工事につき特定建設業の許可を受けていること

ウ) 経営事項審査結果の総合評点が910点以上の者

(3) 構成企業の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業となることはできない。

地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者

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た者

本事業に係るアドバイザー業務に関与した者

最近1年間の事業税を滞納している者

4 事業者の選定・契約

(1) 優秀提案の選定

神奈川県PFI事業者選定審査会において、あらかじめ定めた事業者選定基準に従って提案書の審査を行い、優秀提案を選定する。

(2) 事業予定者の決定

優秀提案を行った者を優先交渉権者として、優先交渉権者と県による契約内容等の詳細について交渉を行う。

(3) 契約

優先交渉権者は、SPC（特別目的会社）を設立し、県はSPCと仮契約を締結する。仮契約は、神奈川県議会の議決を得た場合に正式の契約となる。

5 その他

(1) 契約保証金

契約保証金は、体験学習施設の係る契約金額にその価格の100分の5に相当する額を加算した金額の1/10とする。

「代表企業」及び県が適当と認めるSPCの株主による保証契約を行う場合、又は履行保証保険を付保する場合は、契約保証金の納付を免除する。

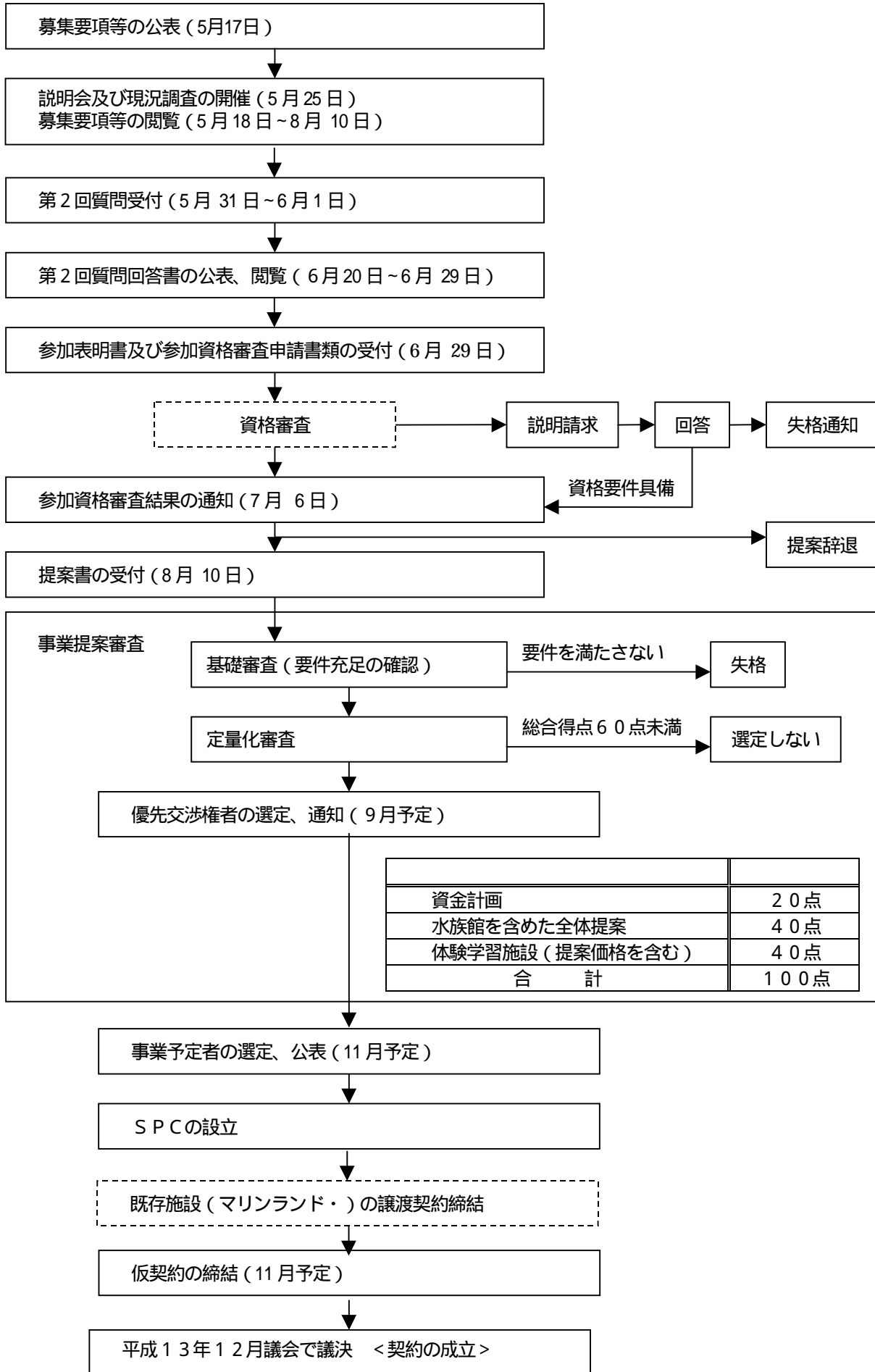
(2) 施設撤去の保証

「代表企業」または「建設企業」は、独立採算施設に係る契約終了時の施設撤去及び土地明け渡しについて保証をしなければならない。

- 【別紙】 事業者の募集・選定スケジュール
- 【別紙】 要求水準書（概要）
- 【別紙】 事業者選定基準（概要）

事業者の募集・選定スケジュール

【別紙】



本事業に関して、県が要求する施設の性能及び維持管理・運営業務のサービス水準の概要は次のとおり。

1. 事業全体に関する要求水準

(1) 配置計画

1) 環境・景観への配慮

既存林の保存及び樹木の育成に配慮する。
周辺への圧迫感の低減に配慮する。

2) 利便性の確保

各施設を周遊性のある動線で連結し、4施設の一体性及び園路の連続性の確保に配慮する。
公園利用者に対する陸域・海域間のパブリックアクセスを最低2箇所は確保する。
公園及び各施設のメンテナンスに配慮した車両動線を確保する。

(2) 施設計画

1) 建築物の構造・建築設備等

水族館及び体験学習施設は一体性のある近接別棟構造とし、いずれも躯体を鉄筋コンクリートで建設する。

建築面積は、体験学習施設800㎡以下、水族館2,300㎡以下とする。

建物の高さは、国道134号の路面高より10m以下とする。

立地条件を考慮し、適切な塩害対策及び飛砂対策を実施する。

適正な収容人員を想定し、混雑時における来訪者への配慮及び緊急時における避難経路を確保する。
ユニバーサルデザインに配慮した施設整備に努める。

2) 福祉・環境・景観等への配慮

福祉的配慮として、高齢者、身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の建築の促進に関する法律（ハートビル法）及び神奈川県福祉の街づくり条例の基準を満たすとともに、提案者の創意工夫による福祉的配慮に努める。

環境への配慮として、環境負荷の軽減、省資源、省エネルギー、リサイクル等に努める。

周辺の自然景観や街並み等に配慮したデザインとするとともに、自然景観を認識できる空間の確保に努める。

3) 工事期間中の配慮

本事業用地が供用中の公園であることに配慮し、作業ヤードの効率的利用を図る。

周辺施設や公園利用者等への影響を最小限にとどめるため、振動、騒音等に配慮し、早期完成に努める。

公園利用者等の安全確保に万全を期すこと。

(3) 維持管理業務

1) 清掃業務

2) 建築物保守管理業務

3) 設備保守管理業務

4) 警備業務

(4) 運営業務

社会的なニーズを把握し、その変化に対応した魅力ある企画・運営等を行うこと。また、4施設の運営の一体化を図り、効率的かつ質の高いサービスを提供すること。

(5) 関係法令の遵守

2. 体験学習施設に関する要求水準

(1) 設計・建設

なぎさ体験ゾーン

「自然を知る」「環境を考える」を軸とした展示から再現されたなぎさを実感し、なぎさの役割や機能、湘南のなぎさの現状への理解を深めるためのゾーン。床面積は400m²程度とする。

学習室・実験室

さまざまな装置を整え、各種学習プログラムや市民の生涯学習、研究活動を支援するための機能を有し、小中学生1クラス(45人程度)が同時に学習・実験ができる規模とする。

なぎさ資料室(フィールドステーション)

公園や海岸のビジターセンターであるとともに、なぎさに関する情報の提供や各種研究、学習を支援する機能を有する。床面積は100m²程度とする。

(2) 展示計画(展示装置等に備える機能)

湘南海岸の風土を紹介するとともに現状を把握し、課題を理解することができる機能

なぎさの果たす役割を理解することができる機能

砂のバリエーション、飛砂の原理・被害及び飛砂対策を理解することができる機能

波の発生メカニズムや砂浜を守る工夫を理解することができる機能

なぎさや江の島の磯等を擬似体験できる機能

(3) 運営業務

開館中は、主に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ともに、維持管理及び運営に必要な人員を適宜配置する。

なぎさの役割・機能について、展示及び指導員等の助言により来訪者の理解を促進する。

各種学習プログラムの企画等を行うことにより、体験学習施設の利用を主体とした市民の環境学習、生涯学習、研究活動を積極的・効果的に支援する。

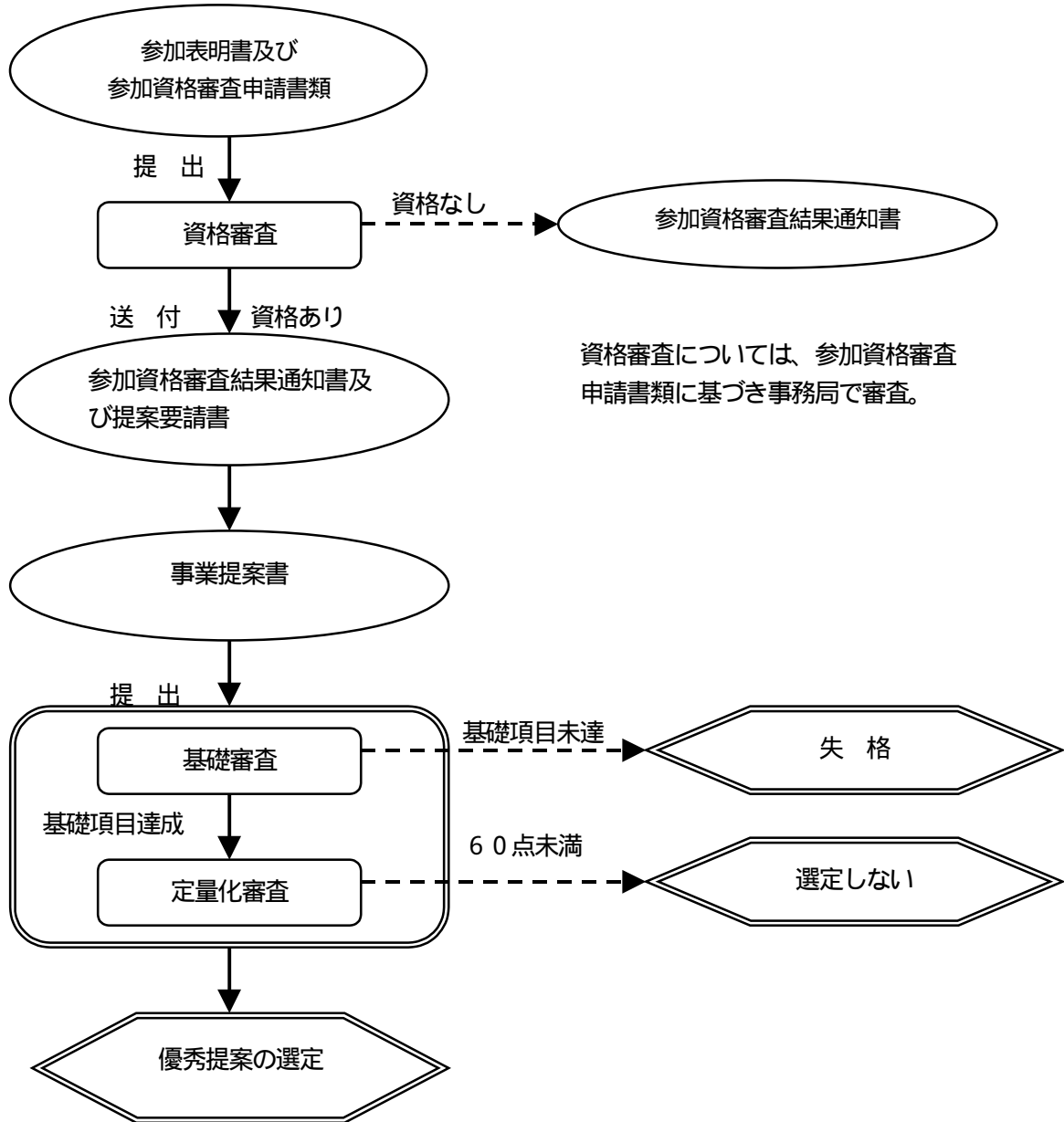
湘南海岸公園一帯のマリンスポーツ・レジャー・観光等の情報、なぎさに関する遊びや情報及び各種研究や環境学習を支援するための情報等を収集するとともに、本施設のホームページ等を作製し情報の提供に努める。

(4) コスト縮減

体験学習施設の整備及び維持管理・運営にあたっては、創意工夫、ノウハウを活かしライフサイクルコストの縮減を図ること。

1 選定の方法

提案の審査は、資格審査・事業提案審査の2段階に分けて実施する。



2 基礎審査

基礎点審査においては、事業者の提案内容が県の要求する最低限の要件を満たしていることの確認を行う。すべての要件を満たしていることが確認された場合、定量化審査の対象となる。要件を1項目でも満たさない場合は、内容を確認のうえ失格とする。

3 定量化審査

(1) 定量化審査

定量化審査においては、「定量化審査における得点化の方法」に従って評価し得点化する。得点の合計が最も高い提案を優秀提案とするが、総合得点が60点未満の場合は選定しない。

(2) 配点

評価項目		配点	
事業遂行能力及び資金計画		20点	
水族館を含めた全体提案		40点	
体験学習施設	価格以外	40点	20点
	提案価格		20点
合計		100点	

* 提案において、参考価格の85%未満の価格があった場合の満点は120点とする。

事業提案審査項目の区分及び配点一覧表

審査項目				事業提案審査		
				基礎審査	定量化審査	
1	業務遂行能力及び資金計画	事業遂行能力	資力		-	
			信用力		-	
			債務返済能力		-	
	資金計画	資金計画の安全性	事業の安定性	資金計画の妥当性		-
				資金計画の確実性	-	20.0
				資金不足への対応策	-	
				リスクへの対応策	-	
		破綻時の対応策	-			
		前提条件等	前提条件の反映	物価変動率		-
				消費税		-
基準金利				-		
算出方法	支払利息計算方法		-			
各業務費用の計上		-				
2	水族館を含めた全体提案	施設の役割			-	
		配置計画	(基礎審査項目)	環境・景観への配慮		-
				最低限(2箇所)の陸域・海域間アクセスの確保		-
		(定量化審査項目)	環境・景観への配慮についての具体的で優れた提案	-	5.0	
			歩行者の利便性確保・向上への配慮	-		
		施設計画	建築物の構造、建築設備等	鉄筋コンクリート造		-
				建築面積上限		-
				建物高さ上限		-
				適切な塩害対策及び飛砂対策		-
				混雑時の対応策及び避難経路等の確保		-
				適切な塩害・飛砂対策の実施	-	4.0
		混雑時における来訪者への配慮	-			
		自然環境への負荷に対する配慮	-			
		福祉・環境・景観等への配慮	福祉への配慮		-	
			環境への配慮		-	
			景観への配慮		-	
			福祉への配慮についての具体的で優れた提案	-	4.0	
業務用駐車場等の設置条件			-			
魅力ある施設計画		-	4.0			
工事期間中の配慮	作業ヤードの効率の利用		-			
	振動・騒音対策と早期完成への配慮		-			
	公園利用者の安全確保		-			
	周辺への影響(工事渋滞、環境負荷等)の軽減措置	-	3.0			
開業時期	平成16年7月までの同時開業		-			
	平成16年7月以前の早期同時開業	-	3.0			
維持管理業務	清掃業務		-			
	建築物保守管理業務		-			
	設備保守管理業務		-			
	警備業務		-			
	維持管理業務を効率化するための具体的工夫	-	3.0			

審査項目		事業提案審査				
		基礎審査	定量化審査			
2 水族館を含めた主体提案案(続き)	運営業務	社会的ニーズの把握とそれに対応した魅力ある企画・運営		-		
		4施設の運営の一体化による効率的かつ質の高いサービスの提供		-		
		質の高い運営を行うための具体的工夫		-	5.0	
		水族館の展示	優れた水槽展示計画	-	2.0	
	魅力ある展示計画		-	4.0		
	付帯業務	公園利用者の利便性の向上に資する付帯施設 (制限事項の遵守を含む)		-		
		具体的で魅力のある付帯業務の提案		-	3.0	
	事業収支計画	現実的な資金計画		-		
	(見積りにおける留意点)	明確な算出根拠の提示		-		
		水族館の建設費一部支援金が設定上限額を超えていないこと		-		
法令・基準等の遵守				-		
3 体験学習施設	設置の目的と基本コンセプト				-	
	設計・建設	導入機能及び施設構成				-
		仕上げ				-
		完成時期				-
		設計・建設について具体的で優れた提案(レイアウト、デザイン、仕上げ等)		-	2.0	
	展示計画、備品等配備計画	展示計画	展示装置等に備える機能			-
			展示装置等の規模及び配置			-
			具体的で魅力ある展示計画	-	5.0	
		備品計画	基本コンセプト及び導入機能と整合した備品等の配備			-
	具体的で優れた備品等配備計画		-	3.0		
	運営業務	(基礎審査)	適切な人員の配置			-
			指導員による教育			-
			各種プログラムの企画			-
			情報の収集・提供			-
	(定量化審査)	指導員による教育に関して優れた提案			-	
		各種プログラムの企画に関して優れた提案			-	
情報の収集・提供において優れた提案				-		
より充実した魅力ある運営業務		-	8.0			
費用・価格	事業期間を通じたライフサイクルコストの縮減				-	
	具体的で優れたコスト縮減策		-	2.0		
(価格提案における留意点)	費用の明確な算出根拠の明示				-	
	提案額がサービス価格総額の上限を超えていないこと				-	
提案価格			-	20.0		
合計				100.0		