

県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業(コンベンション施設等整備運営事業)

要求水準書(案)に関する質問回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
1	3	第1	6		ホテル事業の概要	ホテルとの相乗効果発揮や、観光振興施設や民間提案施設の検討のため、ホテルの詳細（施設図面、ホテル運営会社、ホテル内に出店するテナント、宿泊価格帯、想定稼働率等）をお示し願います。	入札公告時に提示可能な内容について示します。
2	3	第1	6		ホテル事業の概要	ホテルの付帯機能の詳細・規模等は入札公告時に示されるのでしょうか。	入札公告時に提示可能な内容について示します。
3	3	第1	7		NHK事業（予定）の概要	NHK新奈良放送会館との相乗効果発揮や、観光振興施設や民間提案施設の検討のため、この施設の詳細（施設図面、NHK内に出店するテナント、想定勤務従業員数等）をお示し願います。	入札公告時に提示可能な内容について示します。
4	3	第1	7		NHK事業（予定）の概要	NHK施設の階数・高さ、付帯機能の規模等は入札公告時に示されるのでしょうか。	入札公告時に提示可能な内容について示します。
5	11	第2	1	(1)	業務の目的	「統括管理業務」の業務内容につきまして、詳細をお教えてください。	要求水準書（案）を基に入札公告時に要求水準書を示します。
6	12	第2	1	(5)	実施体制	総括管理業務の執行者は、SPCでしょうか、構成員又は協力企業でしょうか？	ご質問の統括管理業務の「執行者」とは、実際に業務を担当する企業を指すと思われませんが、これについてSPC、構成員、協力企業のいずれで行うかは特に決めていません。県としては、代表企業が担当し、SPCに人員を出向する等して統括管理責任者とすることを想定しています。 ※ご質問中の「総括管理業務」は「統括管理業務」を指すと解釈しています。
7	12	第2	1	(3)	業務実施の基本方針	「・・・経営状況に応じてサービス内容及び対価の見直し・・・」とありますが、経営状況とは誰の経営状況を指すのでしょうか。	ここでは事業者の経営情報を指します。本項の記述については、要求水準書において修正することを検討します。
8	12	第2	1	(4)	業務期間	統括管理業務期間を施設竣工までに短縮できませんか。	統括管理業務は、施設整備期間のみならず、維持管理・運営期間においても重要な業務であり、業務期間を短縮することは想定しておりません。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
9	12	第2	1	(5)	実施体制	「総括管理責任者は事業者の社員」とすることとありますが、これは、当該社員が行った業務に関する責任を事業者が負うことを求めていると考えます。この場合、事業者（SPC）に当該業務の責任が残ることになり、事業計画上の大きな障壁になることを懸念しております。 「構成員企業からの出向社員を認める」とありますように、当該業務の責任を事業者（SPC）に負わせることを目的している訳では無いのであれば、そもそも「事業者の社員」とする必要もないと考えられますので、「統括管理責任者は事業者を代表する企業の社員とする」という記載に変更願えませんでしょうか。	ご意見として承ります。
10	13	第2	1	(5)	実施体制	人事異動により統括管理責任者を変更することは、合理的な理由に該当しますか。	個別の状況で合理的な理由かどうか判断します。
11	14	第2	2	(2)	エ) 県との調整等の実施	「…可能な限り最新の施設ニーズの把握に積極的に務める…」とありますが、個別業務への反映措置に関しては、要求水準に基づく範囲と理解してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	16	第2	3	(2)	オ) 個別業務の履行状況の管理等の実施	個別業務ごとのコスト及び収支管理を年度業務報告書に記載し報告する事とあるが、各業務における損益計算書を報告すると理解して宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。各個別業務の収支が分る資料を提示して下さい。詳細については契約締結後に協議させていただきます。
13	18	第3	1	(3)	本事業用地の確定	別添資料は、どこで確認できますか？	別添資料は、要求水準書（案）の表紙に記載のとおり、入札公告時に示すものとします。
14	18	第3	1	(5)	本事業用地特有の条件	ア) 地盤条件の 別途地盤条件資料 は入札公開時に提示されるのでしょうか。	本要求水準書（案）の表紙に記載のとおり、本文中の「別添資料」については、入札公告時に示すものとします。
15	19	第3	1	(5)	ウ) 土壌汚染	「ふっ素及びその化合物」を含め、土壌汚染処理に要する費用の一切は入札価格には含めないという考え方でよろしいでしょうか。	土壌汚染処理についての業務負担、費用負担については、入札公告時に要求水準書にて示します。
16	19	第3	1	(5)	エ) 地中障害物	支障となる地中障害物が存在した場合、除去処分の費用を含め、事業者に発生した増加費用は県が負担するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
17	19	第3	1	(5)	キ) 周辺交通への配慮	国道369号(大宮通り)と新設道路との交差点、県道奈良生駒線(三条通り)と新設道路との交差点については、少なくとも入札公告時に、交差点形状、信号制御の有無等について、ご提示いただけるということによろしいでしょうか。	入札公告時に提示可能な内容について示します。
18	19	第3	1	(5)	本事業用地特有の条件	電波障害について、複数事業(ホテル事業・NHK事業・本事業)の影響があると判断された場合の対策費用分担について、見解をお示し下さい。	P41第6-2-(2)-ウ)-⑤工事に伴う近隣対策に記載のとおり、周辺環境への影響の配慮については、隣接地のホテル事業及びNHK事業(予定)と相互協力・調整するものとします。
19	20	第3	2	(1)	開発許可手続き	開発許可手続きの対象範囲は、県発注の事業用地のみと考えてよろしいでしょうか。	開発許可手続きの対象範囲等については、入札公告時に示します。
20	20	第3	1	(5)	周辺交通への配慮	交通処理計画を行うにあたり、交通量データ(本施設による発生集中台数、方向別交通量、大型車混入率等)は与条件として示して頂けるものと考えてよろしいでしょうか	入札公告時に提示可能な内容について示します。
21	20	第3	2	(1)	開発許可手続き	ホテル事業・NHK事業はそれぞれ開発許可行為に該当しているのでしょうか	開発許可手続きの対象範囲等については、入札公告時に示します。
22	20	第3	2	(1)	開発許可手続き	上記に関連し、開発手続き自体は他の事業と関係なく個々の対応が可能であると解してよろしいでしょうか	開発許可手続きの対象範囲等については、入札公告時に示します。
23	20	第3	2	(1)	開発許可手続き	一体的な手続きとなった場合でかつ、他事業の起因で許認可取得遅延が発生した場合のリスク分担についての見解をお示しください。	開発許可手続きのリスク分担等については、入札公告時に示します。
24	20	第3	2	(1)		開発許可手続きの扱いについては、入札公告時に示すとされていますが、ホテル事業、NHK事業、本事業を一体として、一つの開発区域として申請する場合、ホテル事業、NHK事業に起因する事項で、開発許可のスケジュールや本事業の計画に影響が出た場合は、そのリスクは県が負担するということによろしいでしょうか。	開発許可手続きのリスク分担等については、入札公告時に示します。
25	20	第3	3	(1)	新設道路の基本的な考え方	道路法に基づき、道路上空に建築物は設置できないものと考えて良いでしょうか	道路上空通路等については、道路法による占用許可基準のほかに具体的な基準を定めた通達との適合性を確認し関係機関の承認を得ることで、設置が可能な場合があります。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
26	20	第3	3	(2)	新設道路の設計、工事監理、建設業務に関わる要求水準	三条通り、および国道308号との交差点設計は事業範囲に含まれるのでしょうか。	本事業用地外の交差点設計は業務範囲に含まれません。 ※ご質問中の「国道308号」は「国道369号」を指すと解釈しています。
27	21	第3	3	(2)	新設道路の整備に関する要求水準	工事完了後、移管時の土地の分合筆は本事業の範囲ですか	敷地の分合筆に係る図面作成等の作業は、「道路の告示に係る各種図面の作成支援業務」に含まれます。また、登記関連の業務については、県による嘱託登記とする予定です。
28	21	第3	4	(2)	水路付け替え整備に係る設計条件	別添資料「水路計画説明図」とありますが、これの添付がないようです。どの時期に入手できるのでしょうか。	本要求水準書(案)の表紙に記載のとおり、本文中の「別添資料」については、入札公告時に示すものとします。
29	21	第3	4	(2)	水路の整備に関する要求水準	工事完了後、移管時の土地の分合筆は本事業の範囲ですか	敷地の分合筆に係る図面作成等の作業は、「奈良市への移管に係る必要図書類の作成業務」に含まれます。また、登記関連の業務については、県による嘱託登記とする予定です。
30	22	第3	4	(2)	水路に整備に関する要求水準	「関係機関との協議」において水利組合との協議を示唆されていますが、当該水路は用水路を兼用しているのでしょうか	水利権を有する水路として、関係水利組合と協議してください。
31	22	第3	4	(2)	水路に整備に関する要求水準	上記に関連し、開発手続き上で水利組合の同意が必要となった場合の同意取得についての責任区分は事業者側となるのでしょうか？見解をお示ください。	開発許可手続きのリスク分担等については、入札公告時に示します。
32	24	第4	2	(1)	配置計画	別添資料をお示し願います。	本要求水準書(案)の表紙に記載のとおり、本文中の「別添資料」については、入札公告時に示すものとします。
33	24	第4	2	(1)	配置計画	ホテル客室とコンベンション施設(中高層)は20m以上の離隔とありますが、低層の建物をこの20m以内に配置しても良いのでしょうか	本規定については、要求水準書においてさらに明確化を図ることを検討します。
34	24	第4	2	(1)	配置計画	コンベンション施設はホテル客室壁面から20m以上の離隔を確保とありますが、1~2階等の低層部は除かれるとの理解でよろしいのでしょうか。	本規定については、要求水準書においてさらに明確化を図ることを検討します。
35	24	第4	2	(1)	配置計画	客室からの眺望を遮らない配置とは、コンベンション施設をホテル客室壁面から20m以上離すことで足りるとの理解でよろしいのでしょうか。	本規定については、要求水準書においてさらに明確化を図ることを検討します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
36	24	第4	2	(1)	配置計画	「ホテル施設の2Fレベルでのコンベンション施設等の接続」とありますが、具体的な接続方法についてお示しください。またデッキ等が必要な場合の設計・建設作業はPFI側の責任区分内でしょうか？	入札公告時に「ホテル接続位置説明図」を示します。工事区分についても示します。
37	24	第4	2	(1)	配置計画	ホテル以外の各種施設との空間接続についての要請はないと解してよろしいですか？	「ホテル以外の各種施設」がどの施設を指しているか不明ですが、NHK施設(予定)については、「NHK(予定)接続位置説明図」を示します。
38	24	第4	2	(1)	配置計画	本事業において雨水貯留施設の設置は必要でしょうか？必要な場合の想定貯留量をお示しください。	入札公告時に提示可能な内容について示します。
39	24	第4	2	(1)	配置計画	・本事業において、都市計画法上の緑地・公園を設置する必要はありますか？ ・また緑地で対応する必要があるが生じた場合、当該緑地は建築敷地面積に含むことは可能ですか？	・緑地・公園の設置については、入札公告時に提示可能な内容について示します。 ・奈良市開発指導要綱に基づき適切に計画してください。
40	24	第4	2	(1)	配置計画	「各機能が有機的に連携」とはどのような状態でしょうか。	事業者にて解釈してください。
41	24	第4	2	(1)	配置計画	配置計画検討の上で必要となる、ホテル・NHKの各階平面・断面図等は、別添資料として提示されるとの理解でよろしいでしょうか。	ホテル及びNHKの計画に関する参考資料を入札公告時に提示することを想定しています。
42	24	第4	2	(1)	配置計画	コンベンション施設はホテル施設との接続は2階レベルに限られるのでしょうか。また、提案に当たって事前に具体的なホテル計画もお示しいただけるとのことによろしいでしょうか。	入札公告時に「ホテル接続位置説明図」を示します。
43	24	第4	2	(1)		ホテルにおいて現時点で想定されている各階の部屋構成と、各階の階高について、少なくとも入札公告時にご提示いただけるということによろしいでしょうか。 集客・賑わい事業用地に計画に影響がある条件ですので、できましたらできるだけ早く、提示いただきたいと思えます。	ホテルの計画に関する参考資料を入札公告時に提示することを想定しています。
44	24	第4	2	(1)		NHK事業予定用地の北側に隣接する部分に設ける広場の大きさ等については、少なくとも入札公告時にご提示いただけるということによろしいでしょうか。 集客・賑わい事業用地に計画に影響がある条件ですので、できましたらできるだけ早く、提示いただきたいと思えます。	入札公告時に「NHK(予定)隣接広場説明図」を示します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
45	24	第4	2	(2)		本施設の地下に設ける駐車場の計画は、ホテル施設のホテル車寄せから本施設地下駐車場に接続する車路の計画に整合させることとされていますが、本施設地下駐車場に接続する車路の接続位置、具体的な構造、仕様等については、少なくとも入札公告時にご提示いただけるということでしょうか。 集客・賑わい事業用地に計画に影響がある条件ですので、できましたらできるだけ早く、提示いただきたいと思いをします。	ホテルの計画に関する参考資料を入札公告時に提示することを想定しています。
46	24	第4	2	(2)		ホテルの地下駐車場と本施設の地下駐車場を接続する場合、料金システムの連携の必要があると思いますが、どのようにお考えですか。	駐車場及び駐輪場の運營業務水準(案)をご参照ください。本規定については、要求水準書においてさらに明確化を図ることを検討します。
47	25	第4	3		コンベンション施設の要求水準	想定されている類似施設があればお示しいただけますでしょうか。また、室構成の見直し(変更)は可能でしょうか。可能であれば変更可能な水準をお示しください。	想定している類似施設は特にありません。提案書から基本設計・実施設計での変更については、要求水準と提案レベルを維持・向上し、合理的と認められる場合、県の承諾の下で一定の変更が可能と考えます。
48	27	第4	3		コンベンション施設の要求水準	大会議場パントリーの主な施設性能にホテル厨房設備との緊密な連携に配慮とありますが、連携内容は入札公告前のできるだけ早期に公表されるとの理解でよろしいでしょうか。	ホテルの計画に関する参考資料を入札公告時に提示することを想定しています。
49	27	第4	3		コンベンション施設の要求水準	中会議室の主な施設性能にホテル施設との一体利用に考慮とありますが、一体利用の内容は入札公告前のできるだけ早期に公表されるとの理解でよろしいでしょうか。	ホテルの計画に関する参考資料を入札公告時に提示することを想定しています。
50	29	第4	5		屋内多目的広場の要求水準	「音楽コンサートや演劇等」での利用とありますが、出演者控室やシャワー室等は不要でしょうか。	屋内多目的広場の詳細の要求水準は、入札公告時に示します。
51	30	第3	7		駐車場・駐輪場の要求水準	料金の設定は、一定時間無料または割引を設ければ、運営者が自由に設定できますか？	駐車場・駐輪場の料金設定については、運營業務に関する要求水準の2基本要件(3)施設使用料の規定を参照してください。本規定については、要求水準書においてさらに明確化を図ることを検討します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
52	30	第4	7		駐車場・駐輪場の要求水準	ホテル利用客やNHK職員の駐車・駐輪を想定されていますか。想定されている場合、サービス券対応や想定利用台数をお示し願います。	ホテル利用客の駐車・駐輪は、有料の一般一時利用を基本として想定しています。ホテルとの利用の連携については、入札公告時に示します。また、NHK職員の駐車・駐輪は想定しておりません。
53	30	第4	7			駐車場は乗用車400台（うち障害者等用●台以上含む）とされていますが、集客・賑わい施設事業用地①、②のそれぞれの敷地に設置するのではなく、いずれか一方の地下に、共用駐車場としてまとめて設置すればよろしいでしょうか。	事業者の提案に委ねます。
54	31	第4	9	エ)	利便向上事業	事業者が支払う使用料は事前にお示しいただけるのでしょうか。事業内容によって負担可能な金額は異なると考えます。お考えをお示しください。	使用料については、入札公告時に示します。
55	31	第4	9		利便向上事業スペース	行政財産使用料の算出式をお示し願います。	使用料については、入札公告時に示します。
56	33	第5	2		民間提案施設の導入機能	・合築した場合に、定期借地権終了後の建物の取り扱いはどのように想定されていますか？ ・民間提案施設の建築主は、定期借地契約は、SPCを介さず民間と県の間で直接契約するのでしょうか？	・民間施設の合築に関する規定については、入札公告時に示します。 ・定期借地権設定契約は県とSPCが締結することを想定しています。
57	33	第5	2			学習・体験施設が例示されていますが、具体的には誰に対するどのような学習、体験ができる施設を想定されていますか。	県内外・年齢等を問わず、本事業にて整備する施設等への来場者に対する施設を想定しています。学習・体験の内容については、奈良の魅力、奈良らしさを感じられるものを想定しています。
58	33	第5	2			公園・緑地が例示されていますが、このような公共的なスペースとして活用する場合も、借地料等が必要なのでしょうか。	民間提案施設用地には借地料が発生します。本事業の目的・基本方針に適合する提案を期待します。
59	35	第6	1	(2)	業務の区分	ア) 設計業務①設計に関わる各種協議・手続き等には、第二種住居地域の商業地域への都市計画変更手続き等は含まれないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
60	36	第6	1	(4)	総括責任者及び業務責任者	総括責任者の具体的な要件は定めていないとありますが、「事業者に限る」「構成員に限る」「協力企業でも可」等の制限もないのでしょうか？	設計及び建設業務の総括責任者については、設計企業又は建設企業から選出されることを想定しています。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
61	52	第7	2	(5)	ゴミ処理業務の要求水準	ゴミ処理業務については、事業者または構成員から、廃棄物処理業者に委託すれば宜しい（構成員等に廃棄物処理業者を含める必要は無い）との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。 ゴミ処理業務の呼称については、見直します。
62	54	第7	2	(9)	修繕業務	所謂大規模修繕は、業務範囲外との理解で宜しいでしょうか。	P55第7-3 事業期間終了時の状態の要求水準に示す要求水準を満足させるように、事業期間内に必要となる一切の修繕が業務範囲に含まれると理解してください。
63	58	第8	1	(9)	費用負担	当該対象業務で必要となる光熱水費は事業者負担とありますが、事業者収入（「実施方針」5頁）に維持管理運営に係る費用は事業者収入対価の対象となっていることから、光熱水費は事業者の負担外とも解釈できます。お考えをお示しください。	光熱水費は事業者の負担としますが、県から事業者へ支払う対価は、光熱水費について考慮されたものとします。
64	58	第8	1	(9)		当該対象業務で必要となる光熱水費は全て事業者が負担するものとされていますが、今回の建物は新設のため、光熱水費の使用実績がなく、入札の段階で光熱水費を見込むことは不確定要素が大きく、正確な試算が難しいため、過大なリスク負担になることが懸念されます。 そのため、今回の入札では、供用開始初年度より数年は、県の負担（実費精算）としていただき、その後、数年間の実績を元に県との協議の上、事業者の負担額（基準）を定めることとしていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
65	58	第8	1	(9)		当該対象業務で必要となる光熱水費は全て事業者が負担するものとされていますが、電気料金が値上がり傾向にある昨今の状況で、料金の変動リスクを含めて、全て事業者の負担とされると過大なリスク負担になることが懸念されます。 そのため、今回の入札では、光熱水費の料金の変動に関するリスクは県負担としていただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
66	59	第8	2	(3)	施設使用料	別添資料をお示し願います。	入札公告時に示します。
67	59	第8	2	(3)	施設使用料	消費税改定に伴う施設使用料改定のための条例変更は、タイムリーに承認いただけますか。 あるいは、議会承認が不要となるような条例は設定可能ですか。（例えば、施設使用料を税抜額で表記し、それに消費税を加算する旨と端数調整方法を盛り込む。）	消費税改定に柔軟に対応することが可能な方策を検討します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
68	59	第8	2	(3)	施設使用料	既納の使用料は返却しないとありますが、キャンセルの場合の対応についてもご検討が必要かと考えます。お考えを聞かせ下さい。	県の同種施設のこれまでの扱いに準ずるものとする予定です。
69	60	第8	3	(1)	利用受付業務	貴県の優先利用は有りますか。有る場合、一般利用者からの予約受付開始可能日、貴県からの使用料の有無、貴県優先利用の年間想定回数等をお示し願います。	県の優先利用等の考え方については入札公告時に示します。
70	61	第8	3	(6)	開業準備業務	「供用開始の少なくとも1年前から施設利用申し込みの受付」とありますが、貴県の式典やイベント、あるいは優先利用については、いつまでにお決めいただけますか。また、当該受付開始までに条例を施行いただけるとの認識でよろしいでしょうか。	県の優先利用等の考え方については入札公告時に示します。施設の設置管理条例については、契約締結に係る議決と同時期に議決を取得する予定です。
71	63	第8	4	(4)	建物利用の条件	転貸料については貴県の事前承認が必要とのことですが、不承認の条件についてお示し願います。	明らかに不当な水準の価格設定等でない限り承諾する予定です。
72	63	第8	4	(4)	建物利用の条件	「お店」におけるアルコールの提供や喫煙可否は事業者にて決定できると考えてよろしいでしょうか。	健康増進法等の法令を遵守した上で、事業者に委ねるものとします。
73	63	第8	4	(4)	観光振興施設の建物利用の条件	・観光振興施設の転貸条件の承諾基準について、例えば賃料負担力の低い施設は平均より安くし、負担力の高い施設は、平均より高く設定する等は可能でしょうか？ ・事業者または構成員若しくは協力企業が、観光振興施設の全部又は一部をテナント貸ししない、自ら事業することは可能でしょうか？	・明らかに不当な水準の価格設定等でない限り承諾する予定です。 ・要求水準を満足する限りにおいて可能です。
74	63	第8	5		駐車場・駐輪場の要求水準	料金の設定は、一定時間無料または割引を設ければ、運営者が自由に設定できますか？	駐車場・駐輪場の料金設定については、運營業務に関する要求水準の2基本要件(3)施設使用料の規定を参照してください。本規定については、要求水準書においてさらに明確化を図ることを検討します。
75	64	第8	6		利便向上事業の要求水準	施設利用料の金額は、事業者の提案に任せられるとの理解で宜しいでしょうか。	事業者が県に支払う施設使用料は入札公告時に示します。事業者が来場者等利用者から収受する収入については、事業者の提案によるものとします。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
76	64	第8	7		タウンマネジメントに係る要求水準	タウンマネジメントの主宰、運営とは、会議の主催及び、各事業者が連携するイベントのうち、本事業の事業者が行うイベントを自らの費用で行えばよいとの理解でよろしいでしょうか。（他の事業者のイベントの実施は業務範囲ではないことの確認です。）	タウンマネジメントに係る詳細の要求水準については、入札公告時に示します。 費用負担については、協議会にて協議のうえ決定するものと想定しています。
77	65	第9				民間提案施設におけるアルコールの提供や喫煙可否は事業者にて決定できると考えてよろしいでしょうか。	健康増進法等の法令を遵守した上で、事業者に委ねるものとします。
78	その他					「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（ホテル事業計画提案競技）」の提案概要資料における「全体事業用地の断面イメージ」および「平面ダイアグラム」は今回の提案において拘束力のあるものでしょうか？	「県営プール跡地活用プロジェクト ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業（ホテル事業計画提案競技）」の提案概要資料における「全体事業用地の断面イメージ」および「平面ダイアグラム」は、今回の提案に当たっての拘束力を持つものではありません。