

「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」(平成11年法律第117号)第8条第1項の規定により、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)(以下「本事業」という。)を実施する民間事業者を選定したので、同法第11条の規定により客観的評価の結果をここに公表します。

平成28年5月12日

奈良県知事 荒井 正吾

## 1. 事業名称及び場所

### (1) 事業名

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)

### (2) 場所

奈良市三条大路一丁目

## 2. 事業目的

奈良県は、日本でも有数の観光資源を有しながら、日帰りの訪問者が多く、地域資源を活かした地元での消費及び雇用を十分に産み出せていない。

このため、県では、奈良市中心部に位置する県有地(県営プール跡地及び奈良警察署跡地)を利活用して、奈良らしさを表現したハード施設、ソフト事業を展開することにより、賑わいのある、滞在型の観光、コンベンション、駐車場・バスターミナル、料飲・物販等の各事業を構想し、このうち、滞在型観光施設の核となるホテル事業については、平成26年8月にホテル事業計画提案競技を実施し、同年12月に優先交渉権者を決定したところである。また、NHK新奈良放送会館の整備事業(予定)(以下「NHK事業(予定)」という。)も本事業敷地の南側部分に予定されている。

本事業は、県営プール跡地及び奈良警察署跡地において、ホテルとNHK新奈良放送会館(予定)を除く、公共施設(コンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、観光振興施設、駐車場及び駐輪場、バスターミナル、新設道路、水路)及び民間提案施設(公共施設と民間提案施設を合わせて以下「本施設」という。)を一体的に整備することで、別途整備されるホテルやNHK新奈良放送会館(予定)との相乗効果も含め、奈良における滞在型観光の拠点としての機能形成を期待するものである。また、国や地方公共団体を取り巻く財政状況は一層厳しさを増しており、県においても、効率性や効果を重視した行政システムの構築、コストや成果を重視した業務の見直しを推進しているところである。本事業は、民間の経営能力及び技術的能力を活用した効率的な施設の整備、維持管理及び運営が期待できるPFI手法を導入し事業の効率化を図ることを期待する。

### 3. 事業概要

#### (1) 事業期間

設計・建設期間	平成28年7月～平成32年3月
公共施設の所有権移転期限	平成32年4月1日
維持管理・運営期間	平成32年4月～平成47年3月末（15年間）
民間提案施設事業の 定期借地権の設定期間	定期借地権設定の日から15年以上（建設工事期間を含まず除却期間を含む）50年未満（建設工事期間及び除却期間を含む）の期間で事業者の提案による。 定期借地権の設定の日は、民間提案施設の設計完了時（着工前）とする。

#### (2) 事業方式

本事業は、事業者がPFI法に基づき、本事業で整備する公共施設を整備した後、施設所有権を県へ移転した上で事業期間を通して維持管理及び運営業務を実施するBTO方式とする。県は、本施設のうち観光振興施設、新設道路、水路、及び民間提案施設を除く部分について、事業者を指定管理者として指定する予定である。

公共施設である観光振興施設については、県は事業者と定期建物賃貸借契約を締結し、事業者はその維持管理・運営にあたるものとする。

事業者は、公共施設の一部において行政財産の貸付により利用者の利便向上に寄与する利便向上事業を行うことができる。

また、本事業に付帯して、事業者自らの提案に基づき、集客・賑わい施設事業用地の一部について定期借地権を設定することにより、自己の責任及び費用において民間提案施設事業（本事業の目的である賑わいと交流拠点に資する民間提案施設の整備運営等）を行うことができる。

なお、設計及び建設期間中において、県は事業者に対し、本事業に供する土地（県有地。民間提案施設事業の定期借地権設定部分は除く。）を無償で使用させるものとする。

### 4. 事業内容

本事業における主な業務を以下に示す。

#### (1) 公共施設

- ・ コンベンション施設
- ・ 屋外多目的広場
- ・ 屋内多目的広場
- ・ 観光振興施設（料飲・物販施設）
- ・ 駐車場及び駐輪場
- ・ バスターミナル
- ・ 新設道路 ※1

・水路 ※1

①統括管理業務

- ・統括管理全体に係る業務
- ・個別業務に対する管理業務

②設計及び建設業務

- ・設計業務
- ・建設業務
- ・備品等の設置業務
- ・工事監理業務
- ・その他の業務

③維持管理業務

- ・建築物保守管理業務
- ・建築設備保守管理業務
- ・備品等保守管理業務
- ・外構施設保守管理業務
- ・清掃業務
- ・植栽維持管理業務
- ・安全管理業務
- ・環境衛生管理業務
- ・修繕業務

④運營業務 ※2

- ・コンベンション施設運營業務
- ・屋外多目的広場運營業務
- ・屋内多目的広場運營業務
- ・観光振興施設運營業務
- ・駐車場及び駐輪場運營業務
- ・その他の業務（利便向上事業の運営等）

※1 新設道路及び水路の維持管理及び運営は本事業範囲に含まない。

※2 バスターミナルについては維持管理業務のみで運營業務はない。

(2) 民間提案施設

①民間提案施設の整備業務

②民間提案施設の維持管理業務

③民間提案施設の運營業務

④その他これらを実施する上で必要な関連業務

## 5. 審査方法等

### (1) 募集及び選定の方法

総合評価一般競争入札

### (2) 審査委員会

審査に際しては、奈良県ホテルを核とした賑わいと交流の拠点整備事業審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、入札参加者からの提案を審査し、最も優れていると認めた参加グループを最優秀提案者として選定した。

役 職	所 属 ・ 職 名	氏 名
委員長	奈良県まちづくり推進局長	金剛 一智
委員	奈良県立大学 学長	伊藤 忠通
	東京大学 教授	隈 研吾
	奈良商工会議所副会頭	谷口 宗男
	奈良市 副市長	津山 恭之
	日本政策投資銀行関西支店 業務部長	友定 聖二
	奈良県産業・雇用振興部長	森田 康文

## 6. 選定スケジュール

選定に至るまでの3回の委員会の開催日及その他のスケジュールは以下のとおりである。

日程	内容
平成27年 7月13日（月）	実施方針等の公表
平成27年 8月25日（火）	第1回審査委員会
平成27年10月23日（金）	入札説明書等の公表
平成27年10月30日（金）	入札説明書等に関する説明会
平成27年11月 5日（木）	入札説明書等に関する質問受付期限（第1回）
平成27年11月19日（木）	入札説明書等に関する質問に関する回答公表（第1回）
平成27年11月26日（木）	参加表明書及び入札参加資格審査の受付期限
平成27年11月26日（木）	民間提案施設事業等の確認書の受付
平成27年12月 3日（木）	入札参加資格審査結果の通知
平成27年12月 8日（火）	入札説明書等に関する質問受付期限（第2回）
平成27年12月22日（火）	入札説明書等に関する質問に関する回答公表（第2回）
平成28年 2月22日（月）	提案書類の受付・入札
	開札
平成28年 3月15日（火）	第2回審査委員会
平成28年 3月29日（火）	第3回審査委員会
平成28年 3月31日（木）	落札者の決定及び公表

## 7. 審査委員会の議事事項

### (1) 第1回審査委員会（平成27年8月18日）

入札説明書、要求水準書、審査方法の確認等

(2) 第2回審査委員会（平成28年3月15日）

基礎審査結果の確認、提案内容の確認等

(3) 第3回審査委員会（平成28年3月29日）

事業者ヒアリング、評価内容の討議、最優秀提案者の選定、審査講評の検討等

8. 選定結果

落札者決定基準に基づき、審査委員会において総合的に評価を行った結果、以下のグループを最優秀提案として選定した。その結果を踏まえ、県は、以下のグループを落札者として決定した。

グループ名	代表企業	構成員及び協力企業
大林組グループ	株式会社大林組	株式会社梓設計 株式会社東急コミュニティー 株式会社コンベンションリンケージ 株式会社オオバ

9. 財政支出の削減効果

最優秀提案者の入札価格に基づき、本事業をPFI事業で実施する場合の県の財政支出について、県が直接事業を実施する場合の財政支出と比較を行ったところ、以下に示すとおり、現在価値換算で11.2%削減されることになった。

項目	現在価値
①従来方式における県の財政支出	17,770,199 千円
②PFI方式における県の財政支出	15,775,698 千円
PFI方式導入による財政支出の削減効果（①－②）	1,994,501 千円
PFI方式導入による財政支出の削減効果率	11.2%