

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)  
実施方針

奈良県（以下「県」という。）は、「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。）について民間の資金、経営能力及び技術的能力の活用を図るため、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、最終改正：平成26年法律第91号、以下「PFI法」という。）に基づく事業（以下「PFI事業」という。）として実施することを予定している。

本事業の実施に関する方針（以下「実施方針」という。）は、PFI法に基づく特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の選定を行うに当たって、PFI法第5条第1項の規定、及び民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年総理府告示第11号、平成25年9月変更）等に基づき定めるものである。

平成27年7月13日

奈良県知事 荒井 正吾



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)

実施方針

平成 27 年 7 月 13 日

奈良県

## 目 次

<b>第1 特定事業の選定に関する事項</b> .....	<b>1</b>
1 事業内容に関する事項 .....	1
(1) 事業名称 .....	1
(2) 事業に供される公共施設等の種類 .....	1
(3) 公共施設等の管理者の名称 .....	1
(4) 事業の目的 .....	1
(5) 事業に必要と想定される根拠法令等 .....	1
(6) 事業方式 .....	3
(7) 事業スケジュール（予定） .....	3
(8) 事業範囲 .....	3
(9) 事業者の収入 .....	5
2 特定事業の選定及び公表に関する事項 .....	6
(1) 選定基準 .....	6
(2) 特定事業の選定の方法 .....	6
(3) 選定結果の公表 .....	6
<b>第2 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>7</b>
1 事業者選定に関する基本的事項 .....	7
(1) 事業者の募集・選定方法 .....	7
(2) 審査の方法 .....	7
(3) 審査委員会の設置 .....	7
(4) 入札の中止等 .....	7
(5) 落札者を選定しない場合 .....	7
2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項 .....	8
(1) 事業者の募集及び選定のスケジュール .....	8
(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付 .....	8
(3) 特定事業の選定・公表 .....	9
(4) 入札説明書等の公表 .....	9
(5) 入札説明書等に関する質問の受付、回答（第1回、第2回） .....	9
(6) 参加表明書、資格確認申請書、資格審査通知 .....	9
(7) 民間提案施設事業等の確認書の受付 .....	9
(8) 提案書の受付 .....	9
(9) 落札者の決定 .....	10
(10) 仮契約の締結 .....	10
(11) 事業契約の締結 .....	10
3 入札参加者の備えるべき参加資格要件 .....	10
(1) 入札参加者の構成等 .....	10
(2) 入札参加者の参加資格要件 .....	10

(3) 特別目的会社の設立に関する要件 .....	13
4 審査に関する基本的な考え方 .....	13
5 審査手順に関する事項 .....	14
6 落札者の決定 .....	14
7 審査の結果及び評価の公表 .....	14
8 提案書類の取扱い .....	14
(1) 著作権 .....	14
(2) 特許権等 .....	14
<b>第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 .....</b>	<b>15</b>
1 基本的考え方 .....	15
2 県による事業の実施状況の監視（モニタリング） .....	15
3 事業終了後の措置 .....	15
<b>第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項 .....</b>	<b>16</b>
1 立地条件 .....	16
2 事業用地の構成及び配置について .....	17
3 施設構成 .....	18
(1) 公共施設 .....	18
(2) 民間提案施設 .....	18
<b>第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 .....</b>	<b>19</b>
1 基本的な考え方 .....	19
2 管轄裁判所の指定 .....	19
<b>第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項 .....</b>	<b>19</b>
1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 .....	19
(1) モニタリング結果に基づく是正措置等 .....	19
(2) モニタリング結果に基づく契約解除 .....	19
(3) 事業者の倒産等による事業契約の解除 .....	19
(4) 損害賠償 .....	19
2 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合 .....	20
(1) 事業契約の解除 .....	20
(2) 損害賠償 .....	20
3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合 .....	20
4 金融機関との協議 .....	20
<b>第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項 .....</b>	<b>20</b>
1 法制上及び税制上の措置 .....	20
2 財政上及び金融上の支援 .....	20
3 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱い .....	20
4 その他の支援 .....	21
<b>第8 その他特定事業の実施に関する事項 .....</b>	<b>21</b>
1 議会の議決 .....	21

2 情報公開及び情報提供 .....	21
3 提案に係る費用負担 .....	21
4 実施方針等に関する問合せ先 .....	21
別紙1 事業範囲の考え方 .....	22
別紙2 予想されるリスクと責任分担表（案） .....	23
別紙3 事業用地位置図 .....	26
様式1 実施方針等に関する質問書 .....	27
様式2 実施方針等に関する意見書 .....	28

## 用語の定義：

### 全体事業

県営プール跡地と奈良警察署跡地を合わせた全体事業用地で実施されるホテル事業、コンベンション施設等整備運営事業、NHK事業（予定）の3つの事業で構成される事業をいう。

### ホテル事業

全体事業のうちホテル事業用地で行われるホテルの整備運営等に係る事業をいう。

### 本事業（コンベンション施設等整備運営事業）

全体事業のうち集客・賑わい施設事業用地で行われる集客・賑わい施設の整備運営及び道路用地における道路の整備、水路用地における水路整備に係る事業をいう。

### 利便向上事業

本事業のうち公共施設の一部において、公共施設の利用者の利便向上に寄与するもので、事業者自らの負担にて実施する提案事業をいう。

### 民間提案施設事業

本事業のうち民間提案施設において、事業者自らの負担にて実施する事業をいう。

### NHK事業（予定）

全体事業のうちNHK事業予定用地で行われるNHK施設（予定）の整備運営等に係る事業をいう。（県とNHKの間で協議・検討中）

### 全体事業用地

県営プール跡地と奈良警察署跡地を合わせた用地をいう。全体事業用地は、ホテル事業用地、集客・賑わい施設事業用地、NHK事業予定用地、道路用地、水路用地の5種の用地で構成される。

### ホテル事業予定用地

全体事業用地のうち、ホテル事業の用に供する予定用地をいう。

### 集客・賑わい施設事業用地

全体事業用地のうち、集客・賑わい施設の整備運営事業の用に供する用地をいう。

### NHK事業予定用地

全体事業用地のうち、NHK事業（予定）の用に供する予定用地をいう。

### 道路用地

全体事業用地のうち、新設する道路の用に供する用地をいう。

### 水路用地

全体事業用地のうち、改修整備する水路の用に供する用地をいう。

### 本事業用地

集客・賑わい施設事業用地、道路用地及び水路用地をいう。

### 本施設

公共施設である集客・賑わい施設及び民間提案施設をいう。

### 民間提案施設

事業者が自らの提案に基づき整備、運営、維持管理する民間施設をいう。

## **事業者**

本事業を実施する民間事業者をいう。

## **S P C (Special Purpose Company)**

本事業の実施を目的として設立する特別目的会社。

## **構成員**

本事業において、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務のいずれかを担当し、かつS P Cに出資し、事業開始後、S P Cから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。

## **協力企業**

参加グループの構成員以外の者で、S P Cに出資はせず、事業開始後、S P Cから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。

## **事業期間**

本事業のうち公共施設部分におけるP F I事業の事業期間。

## **民間提案施設事業の実施期間**

本事業のうち民間提案施設部分における定期借地権方式で実施する民間提案施設事業の実施期間。

# 第 1 特定事業の選定に関する事項

## 1 事業内容に関する事項

### (1) 事業名称

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) 事業に供される公共施設等の種類

観光施設、道路、水路

### (3) 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 荒井 正吾

### (4) 事業の目的

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。

本事業は、県営プール跡地及び奈良警察署跡地において、ホテルを除く観光、コンベンション、駐車場・バスターミナル、料飲・物販等の集客・賑わい施設等を官民連携により一体的に整備することで、民間事業者のノウハウの発揮による賑わいを創出し、奈良県観光振興の核となる事業となることを期待する。

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。

### (5) 事業に必要と想定される根拠法令等

本事業を実施するにあたって事業者は、以下に示す本事業に関連する各種法令（施行令及び施行規則等を含む）、条例、規則、要綱等を遵守すること。

#### ア) 法令

・建築基準法

- ・都市計画法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
- ・消防法
- ・駐車場法
- ・下水道法
- ・水道法
- ・道路法
- ・道路構造令
- ・水質汚濁防止法
- ・土壌汚染対策法
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・電気事業法
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・官公庁施設の建設等に関する法律
- ・建築士法
- ・建設業法
- ・地方自治法
- ・警備業法
- ・労働基準法
- ・労働安全衛生法
- ・労働安全衛生規則
- ・個人情報保護に関する法律
- ・労働者派遣事業の適正な運営の確保及び派遣労働者の就業条件の整備等に関する法律
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ・国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・大規模小売店舗立地法
- ・屋外広告物法
- ・興業場法
- ・食品衛生法
- ・食品循環資源の再利用等の促進に関する法律
- ・道路運送法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・会社法
- ・電波法

- ・健康増進法
- ・その他関連する法令等

イ) 奈良県・奈良市の条例等

- ・奈良県生活環境保全条例
- ・奈良県環境基本条例
- ・奈良県興行場法施行条例
- ・建築基準法施行条例
- ・奈良市都市景観条例
- ・なら・まほろば景観まちづくり条例
- ・奈良市住みよい福祉のまちづくり条例
- ・奈良市建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例
- ・その他関連する条例等

(6) 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。

公共施設であるコンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、駐車場及び駐輪場については、事業者を指定管理者として指定する予定である。

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。

(7) 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は次のとおりである。

基本協定の締結	平成28年4月
特定事業仮契約の締結	平成28年5月
事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)	平成28年7月
設計・建設期間	平成28年7月～平成32年3月
施設供用開始	平成32年4月
維持管理・運営期間	平成32年4月～平成47年3月 (15年間)
民間提案施設事業の実施期間	定期借地権設定の日から15年以上を予定（事業者の提案による）

(8) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は次のとおりである。なお、業務範囲の詳細については、

入札公告時に公表する要求水準書において示す。(別紙1「事業範囲の考え方」参照)

ア) 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 ※1
- ・ 新設道路 ※2
- ・ 水路 ※2

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

- ・ コンベンション施設運營業務
- ・ 屋内多目的広場運營業務
- ・ 屋外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 バスターミナルの運営は本事業範囲に含まない予定である。
- ※2 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予定である。

イ) 民間提案施設

- ・民間提案施設の整備業務
- ・民間提案施設の維持管理業務
- ・民間提案施設の運営業務
- ・その他これらを実施する上で必要な関連業務

(9) 事業者の収入

本事業における事業者の収入は、以下に示す県からの対価及び収入から構成される。

ア) 設計及び建設業務に係る対価

県は、公共施設の設計及び建設業務に係る対価について、PFI法第14条に基づいて県と事業者の間で締結する事業契約（以下「事業契約」という。）において予め定める額を、一時支払金及び割賦方式により事業者を支払う。なお、本事業では社会資本整備総合交付金の交付を受けること想定している。

イ) 維持管理業務及び運営業務に係る対価

県は、公共施設の維持管理業務及び運営業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり事業者を支払う。維持管理業務及び運営業務に係る対価については、維持管理業務及び運営業務に係る費用及び事業者利益等から公共施設の運営により見込まれる収入を控除した額を予定している。

ウ) コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の運営収入

コンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場の利用料金収入については、事業者に帰属する利用料金制を導入する。

エ) 観光振興施設の運営収入

観光振興施設の所有権を県へ移転した後、県は観光振興施設について事業者と定期建物賃貸借契約を締結する。事業者がテナント等に観光振興施設を転貸する等して得られる収入については、事業者に帰属するものとする。

オ) 駐車場及び駐輪場の運営収入

駐車場及び駐輪場の利用料金収入については、事業者に帰属する利用料金制を導入する。

カ) 公共施設における利便向上事業の収入

公共施設の一部においては、一定の条件の下で公共施設の利用者の利便向上に寄与する利便向上事業の実施が可能である。利便向上事業の収入については、事業者に帰属するものとする。

キ) 民間提案施設事業の収入

事業者が自ら所有する民間提案施設における事業の収入については、事業者に帰属するものとする。

## 2 特定事業の選定及び公表に関する事項

### (1) 選定基準

本事業を従来型事業として実施した場合とPFI事業として実施した場合を比べ、本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた県の財政支出額の縮減を期待できる場合、又は県の財政支出額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合には、PFI法第7条に基づき本事業を特定事業として選定する。

### (2) 特定事業の選定の方法

ア) 県の財政支出見込み額の算定に当たっては、PFI事業者からの税込その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

イ) 県が提供を受けるサービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

### (3) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その結果を評価の内容と併せて、速やかに公表する。また、特定事業に選定しないことにした場合にも、その旨を公表する。

## 第2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 1 事業者選定に関する基本的事項

#### (1) 事業者の募集・選定方法

本事業は、設計及び建設段階から維持管理及び運営段階の各業務を通じて、民間事業者に効率的・効果的サービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価する必要があることから、落札者の決定に当たっては、設計及び建設能力、維持管理及び運営能力、事業計画能力及び県の財政支出額等を総合的に評価（「総合評価一般競争入札」：地方自治法施行令第167条の10の2）して決定する予定である。

#### (2) 審査の方法

審査は、資格審査と提案審査の二段階で実施する。

なお、提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

##### ア) 資格審査

入札参加者に対し、参加表明書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。

##### イ) 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

#### (3) 審査委員会の設置

県は、奈良県附属機関に関する条例（昭和28年条例第4号）に基づき、学識経験者及び県職員等から構成される「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。）を設置し提案審査を実施する。

#### (4) 入札の中止等

競売入札妨害又は談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により入札を公正に執行できないと認められるとき、又は競争性を確保し得ないと認められるときは、入札の執行延期、再入札公告又は入札の取り止め等の対処を図る場合がある。

#### (5) 落札者を選定しない場合

事業者の募集及び選定の過程において、入札参加者が無い、あるいは、いずれの入札参加者も県の財政負担額の縮減が見込めない等の理由により本事業をPFI事業として実施することが適当でないと判断された場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

## 2 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

### (1) 事業者の募集及び選定のスケジュール

募集及び選定にあたっては、以下の手順及びスケジュールにて行う。

日程（予定）	事業者選定手順
平成27年7月13日	実施方針及び要求水準書(案)（以下、「実施方針等」という。）の公表
平成27年7月27日	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
平成27年8月中旬	実施方針等に関する質問への回答及び意見の公表
平成27年9月下旬	特定事業の選定・公表
平成27年10月下旬	入札説明書等の公表
平成27年11月上旬	入札説明書等に関する質問（第1回）の受付
平成27年11月中旬	入札説明書等に関する質問（第1回）への回答公表
平成27年11月下旬	入札参加表明書等の受付
平成27年11月下旬	民間提案施設事業等の確認書の受付
平成27年12月	資格審査結果の通知
平成27年12月	入札説明書等に関する質問（第2回）の受付
平成27年12月	入札説明書等に関する質問（第2回）への回答公表
平成28年2月	入札及び提案書類の受付
平成28年3月	落札者の決定及び公表
平成28年4月	基本協定の締結
平成28年5月	特定事業仮契約の締結
平成28年7月	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

### (2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

実施方針等に関する質問意見の受付は、次の手順により行う。

#### ア) 質問及び意見の方法

質問及び意見は、「実施方針等に関する質問書」（様式1）・「実施方針等に関する意見書」（様式2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には〔県営プール跡地活用プロジェクト質問書等〕と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は質問書・意見書を送信した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、質問書・意見書の到達を確認すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問・意見がなかったものとみなす。

#### イ) 受付期間

平成27年7月14日(火)～平成27年7月27日(月) 午後5時まで

#### ウ) 送付先

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 地域デザイン推進課

市街地整備推進係 小田、古八（ふるはち）  
〒630-8578 奈良県奈良市登大路町 30（奈良県分庁舎 6 階）  
連絡先電話番号：0742-27-7521（直通）  
E-Mail：dezain@office.pref.nara.lg.jp

エ) 実施方針等に関する質問への回答及び意見の公表

提出された質問への回答及び意見は、県ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、提出者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると県が判断したものについては公表しない。

### （３）特定事業の選定・公表

県は、本事業が P F I 法に基づく事業として実施すべき事業か否かを評価し、P F I 法に基づく事業として実施することが適当であると判断した場合には、P F I 法第 7 条に規定する特定事業の選定を行い、その結果を公表する。

### （４）入札説明書等の公表

県は、実施方針等に対する民間事業者からの意見等を踏まえ、入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、基本協定書（案）及び事業契約書（案）等（以下「入札説明書等」という。）を県ホームページで公表する。

### （５）入札説明書等に関する質問の受付、回答（第 1 回、第 2 回）

入札説明書に記載した内容に対する質疑応答を行う。質問の提出方法、提出期間等は入札説明書等により提示する。

### （６）参加表明書、資格確認申請書、資格審査通知

入札参加者は参加表明書及び資格審査に必要な書類（以下「参加表明書等」という。）を提出すること。資格審査の結果は、入札参加者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は入札説明書等により提示する。

### （７）民間提案施設事業等の確認書の受付

入札参加者は提案する利便向上事業及び民間提案施設事業について、その実施に疑義がある場合は、その概要（サービス内容・種類・対象等）を示す民間提案施設事業等確認書を提出すること。入札参加者に対して個別に施設・サービスの実施の適否について回答を行う（受付後 2 週間程度で回答を予定）。なお、確認を受けた民間提案施設事業等を必ず提案する必要はない。

### （８）提案書の受付

資格審査通知により、参加資格の確認を受けた入札参加者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書を提出すること。

### (9) 落札者の決定

審査委員会にて、入札参加者からの提案書を審査し、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する。県は審査委員会の結果を踏まえ、落札者を決定する。

### (10) 仮契約の締結

県は落札者と協議を行い、落札者と基本協定を締結し、さらに基本協定を踏まえて本事業の事業契約についての仮契約を締結する。

### (11) 事業契約の締結

仮契約は県議会の議決を経て、本契約となる。

## 3 入札参加者の備えるべき参加資格要件

### (1) 入札参加者の構成等

ア) 入札参加者は、本施設を設計する企業（以下「設計企業」という。）、本施設を工事監理する企業（以下「工事監理企業」という。）、本施設を建設する企業（以下「建設企業」という。）、本施設の維持管理を行う企業（以下「維持管理企業」という。）及び本施設の運営を行う企業（以下「運営企業」という。）により構成されること。

イ) 入札参加者は、複数の企業の共同（以下「参加グループ」という。）とすること。

ウ) 入札参加者は、参加表明書等の提出時に構成員、協力企業及びこれらの者の担当業務（設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の別）を明らかにすること。構成員とは、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務のいずれかを担当し、かつSPCに出資し、事業開始後、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。協力企業とは、参加グループの構成員以外の者で、SPCに出資はせず、事業開始後、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している企業をいう。

エ) 参加グループは、参加表明書等の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が参加手続を行うこと。なお、代表企業は参加グループの構成員のうち、設計、工事監理、建設、維持管理及び運営の各業務のいずれかの業務を担当する者から選出すること。

### (2) 入札参加者の参加資格要件

ア) 一般的要件

参加グループの構成員及び協力企業は、いずれも以下の要件を満たすこと。

- ① P F I 法第 9 条第 1 項各号のいずれかに該当する者でないこと。
- ② 地方自治法施行令（昭和 2 2 年政令第 1 6 号）第 1 6 7 条の 4 の規定に基づく県の入札参加資格制限基準による入札参加の資格制限に該当しないこと。
- ③ 「奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領」又は「奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領」に基づく入札参加停止措置を入札参加申込期限日（確認基準日）及び入札日に受けていないこと。
- ④ 会社更生法（平成 1 4 年法律第 1 5 4 号）に基づく更生手続開始の申立て、和議法（大正 1 1 年法律第 7 2 号）に基づく和議開始の申立て及び民事再生法（平成 1 1 年法律第 2 2 5 号）に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 本事業について、アドバイザー業務等に関与したパシフィックコンサルタンツ株式会社、アンダーソン・毛利・友常法律事務所及びこれらの者と資本面（これらの者の発行済み株式総数の 1 0 0 分の 2 5 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 1 0 0 分の 2 5 を超える出資をしていることをいう。）もしくは人事面（代表者又は役員がこれらの者の代表者又は役員を兼ねていることをいう。以下同じ。）において関連がある者でないこと。
- ⑥ 本事業の審査委員会委員と人事面において関連がある者でないこと。
- ⑦ 他の参加グループの構成員又は協力企業として参加していないこと。
- ⑧ 参加表明書により参加の意思を表明した参加グループの構成員及び協力企業の変更は原則として認めない。ただし、参加表明書等提出後に参加グループの代表企業以外の構成員及び協力企業の一部が会社更生法に基づく更正手続開始の申立て、民事再生法に基づく再生手続開始の申立てを行ったこと又は県から入札参加停止措置を受けたことにより参加資格を失った場合等、県が止むを得ないと認めた場合においては、入札（提案書提出）日の 4 日前までに県と協議を行い、構成員を補充する等し、改めて参加表明書を提出し、入札日までに入札参加資格の確認を受けたときは入札に参加することができる。

イ) 各業務に当たる者の参加資格要件

参加グループの構成員及び協力企業のうち、設計、工事監理、建設、維持管理、運営の各業務に当たる者が、それぞれ次の資格要件を満たしていること。

なお、複数の要件を満たす者は、当該要件を満たす複数の業務を実施することができる。ただし、工事監理及び建設を兼ねることはできない。

- ① 設計に当たる者
  - a. 建築設計に当たる者は、建築士法（昭和 2 5 年法律第 2 0 2 号）第 2 3 条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
  - b. 建築設計に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計

業務に登録していること。

- c. 建築設計に当たる者は、過去15年以内（平成12年4月1日から参加表明書の受付締切日までの間。以下共通）において、バンケットホール（ホール部分の床面積1,000㎡以上）を含む建築物の設計業務の元請実績を有すること。  
（※バンケットホールとは、会議、宴会、講演等に利用できるフラットホールをいう。以下共通。）
- d. 土木設計（新設道路、水路等）に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設コンサルタント（道路部門）に登録していること。
- e. 土木設計に当たる者は、過去15年以内において、道路設計業務の元請実績を有すること。

② 工事監理に当たる者

- a. 建築工事監理に当たるものは、建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b. 建築工事監理に当たるものは、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建築設計業務に登録していること。
- c. 建築工事監理に当たるものは、過去15年以内において、バンケットホール（ホール部分の床面積1,000㎡以上）を含む建築物の工事監理業務の元請実績を有すること。
- d. 土木工事監理に当たるものは、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設コンサルタント（道路部門）に登録していること。

③ 建設に当たる者

- a. 建築工事に当たる者は、過去15年以内に竣工した、バンケットホール（ホール部分の床面積1,000㎡以上）を含む建築工事に元請実績を有すること。ただし、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る。
- b. 建築工事に当たる者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定による建築工事業に係る特定建設業の許可を有すること。
- c. 建築工事に当たる者は、経営事項審査結果における建築一式工事の総合評定値が1,200点以上であること。
- d. 建築工事に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事（建築一式）に係る入札参加資格申請における参加資格を有すること。
- e. 土木工事に当たる者は、過去15年以内に竣工した、土木一式工事の元請実績を有すること。ただし、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者として施工したものにあっては出資比率が20%以上の場合に、構成員として施工したものにあっては10%以上の場合に限る。
- f. 土木工事に当たる者は、建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定による土木工事業に係る特定建設業の許可を有すること。

- g. 土木工事に当たる者は、経営事項審査結果における土木一式工事の総合評定値が900点以上であること。
- h. 土木工事に当たる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、建設工事（土木一式）に係る入札参加資格申請における参加資格を有すること。

④ 維持管理に当たる者

- a. 物品購入等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成7年12月奈良県告示第425号）による競争入札参加資格（以下「奈良県物品購入等競争入札参加資格」という。）を有する者で、営業種目Q1建物管理又はQ7諸サービスに登録をしていること。
- b. コンベンション施設の維持管理に当たる者は、過去に、バンケットホール、公会堂、集会場、展示場、その他これらに類する用途のいずれかを含む建築物に係る1年以上の維持管理実績を有すること。

⑤ 運営に当たる者

- a. 奈良県物品購入等競争入札参加資格を有する者で、営業種目Q5広告・イベント業務又はQ7諸サービスに登録をしていること。
- b. コンベンション施設の運営に当たる者は、過去に、バンケットホール、公会堂、集会場、展示場、その他これらに類する用途のいずれかを含む建築物に係る1年以上の運営実績を有すること。

**(3) 特別目的会社の設立に関する要件**

- ア) 落札者は、仮契約の締結前までに、会社法に定める株式会社として本事業を営むに当たり妥当な資本金を持ったSPCを設立し、登記簿謄本上の本社所在地を奈良県内とするものとする。
- イ) 参加グループの構成員は、SPCへの議決権株式による出資を行うものとする。協力企業及び第三者からの出資も認めるものとするが、構成員からの議決権の合計は、全体の50%を超えるものとする。また、代表企業からの出資比率は出資者中最大とする。
- ウ) 全ての出資者は、事業期間中、SPCの議決権株式を保有するものとし、県の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。ただし、設計・建設業務の完了後で、その相手先が構成員である場合に限り、議決権株式譲渡に関する承諾について、県がこれを留保、遅延又は拒絶する場合には、県は合理的理由を示すものとする。

**4 審査に関する基本的な考え方**

- ア) 審査は、審査委員会で行うものとし、落札者決定基準は入札説明書と併せて公表する。

イ) 審査委員会において、施設計画、維持管理計画、運営計画、事業計画等の各方面から総合的に提案書の審査を行い、最も優れた提案を最優秀提案とする。

ウ) 審査委員会において、最優秀提案を選定するまでの間において、入札参加者又はその構成員が地方自治法施行令第167条の4の規定に基づく入札参加資格の制限、又は「奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置要領」又は「奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止措置要領」に基づく入札参加停止措置を受けた場合には選定しない。

## 5 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

### ア) 資格審査

第2-3の入札参加者の備えるべき参加資格要件の具備を審査する。

### イ) 提案書審査

別に定める落札者決定基準に基づき、施設計画、維持管理計画、運営計画、事業計画等を総合的に審査する。

## 6 落札者の決定

審査委員会は入札参加者からの提案書を審査し、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、県は審査委員会の結果を踏まえ、落札者を決定する。

県は落札者と協議を行い、落札者と基本協定を締結し、さらに基本協定を踏まえて本事業の事業契約についての仮契約を締結する。仮契約は県議会の議決を経て、本契約となる。

## 7 審査の結果及び評価の公表

審査の結果及び評価は公表する。

## 8 提案書類の取扱い

### (1) 著作権

提案書の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、県は、本事業の公表及びその他、県が必要と認める場合、落札者の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。また、落札者以外の提案については、本事業の公表以外には使用しない。

なお、提出を受けた書類は返却しない。

### (2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営方法等を使用した結果生じた責任は、入札参加者が負うものとする。

### 第3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

#### 1 基本的考え方

本事業における責任分担の考え方は、県と事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、本施設的设计業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務、運營業務の責任は、原則として事業者が負うものとする。ただし、県が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、県が責任を負うこととする。

この考え方に基づいて、予想されるリスク及び県と事業者の責任分担は、別紙2「予想されるリスクと責任分担表（案）」に基本的な考え方を定めるものとし、責任分担の具体的な内容については、入札公告時に明らかにする。

#### 2 県による事業の実施状況の監視（モニタリング）

県は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。モニタリングの実施方法等の詳細は入札公告時に示す。

#### 3 事業終了後の措置

事業者は、事業期間終了時に本施設を県の定める要求水準を満足する状態で、県に引継ぐものとする。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1 立地条件

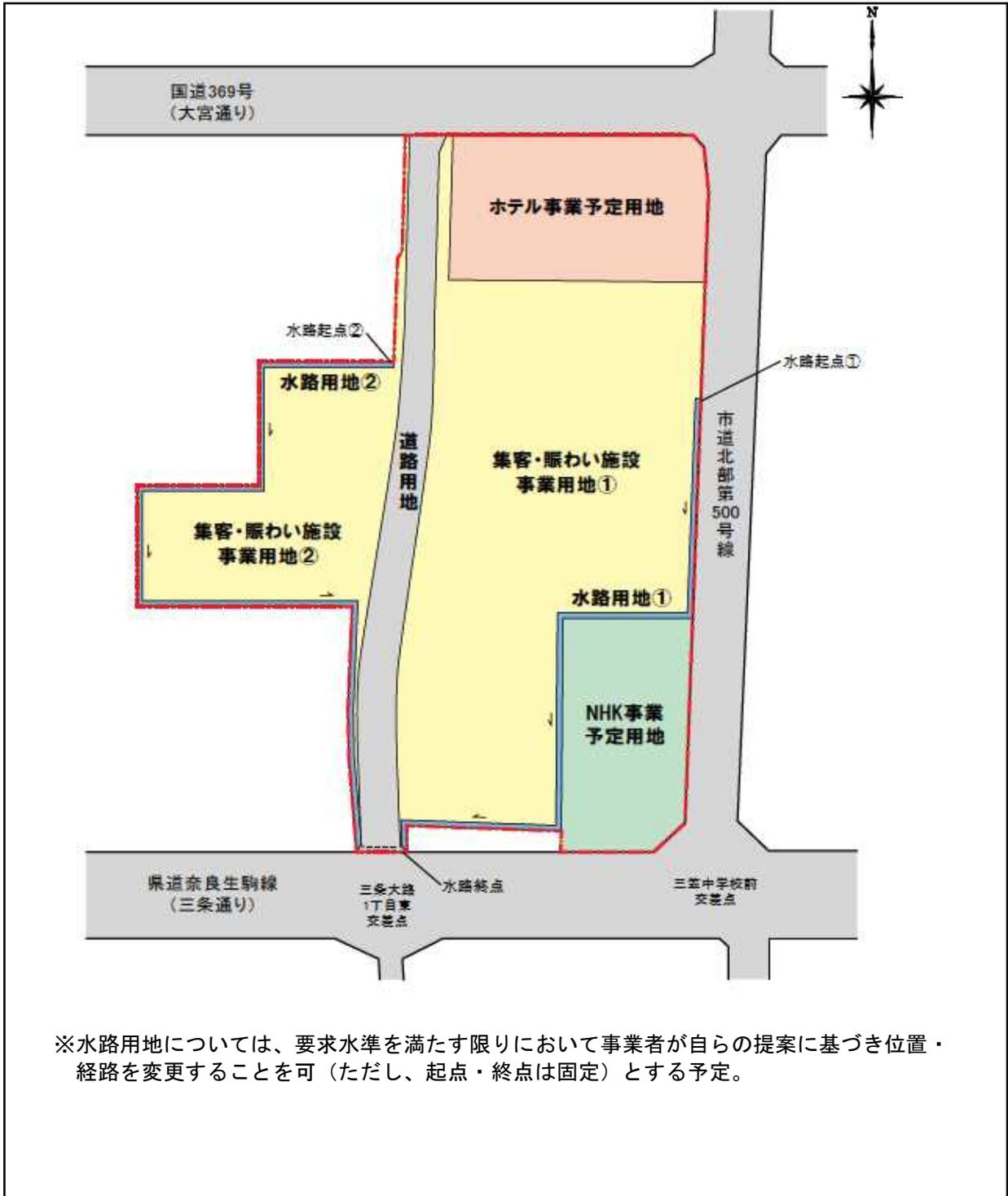
所在地	奈良市三条大路1丁目(県営プール跡地及び奈良警察署跡地) 別紙3「事業用地位置図」を参照																				
用地面積	<table border="1"> <tr> <td rowspan="4">本事業用地</td> <td>集客・賑わい施設事業用地</td> <td>約 20,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>道路用地</td> <td>約 3,400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>水路用地</td> <td>約 600 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>計</td> <td>約 24,500 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">ホテル事業予定用地</td> <td>約 3,900 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">NHK事業予定用地</td> <td>約 3,400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="2">全体事業用地面積(図上求積面積)</td> <td>約 31,800 m<sup>2</sup></td> </tr> </table> <p>※「第4-2 事業用地の構成及び配置について」を参照          ※(参考)公簿面積:31,192.71 m<sup>2</sup> (水路を含まず)</p>			本事業用地	集客・賑わい施設事業用地	約 20,500 m <sup>2</sup>	道路用地	約 3,400 m <sup>2</sup>	水路用地	約 600 m <sup>2</sup>	計	約 24,500 m <sup>2</sup>	ホテル事業予定用地		約 3,900 m <sup>2</sup>	NHK事業予定用地		約 3,400 m <sup>2</sup>	全体事業用地面積(図上求積面積)		約 31,800 m <sup>2</sup>
本事業用地	集客・賑わい施設事業用地	約 20,500 m <sup>2</sup>																			
	道路用地	約 3,400 m <sup>2</sup>																			
	水路用地	約 600 m <sup>2</sup>																			
	計	約 24,500 m <sup>2</sup>																			
ホテル事業予定用地		約 3,900 m <sup>2</sup>																			
NHK事業予定用地		約 3,400 m <sup>2</sup>																			
全体事業用地面積(図上求積面積)		約 31,800 m <sup>2</sup>																			
道路条件	北側:国道 369 号(大宮通り) 幅員約 23m(4 車線)に接道 南側:県道奈良生駒線(三条通り) 幅員約 30m(4 車線)に接道 東側:市道北部第 500 号線(南北通り) 幅員約 18m(2 車線)に接道 その他:本事業にて国道 369 号から県道奈良生駒線まで南北に通り返しが可能な道路を整備する。																				
用途地域等	用途地域指定	第二種住居地域	商業地域																		
	容積率	200%	400%																		
	建ぺい率	60%	80%																		
	高度地区指定	25m 高度地区	31m 高度地区																		
	防火地域指定	指定なし	防火地域(一部) 準防火地域(一部)																		
	用途地域の変更について	上記用途地域のうち、第二種住居地域にあたる部分については、事業者の提案を踏まえ、奈良市との協議により商業地域(容積率 400%、建ぺい率 80%)に変更することも想定している。提案に当たっては、第二種住居地域にあたる部分は商業地域(25m 高度地区)と見なすことも可能とする。																			
風致地区指定	指定なし																				
周知の埋蔵文化財包蔵地指定	指定あり	県営プール跡地 21,951.44 m <sup>2</sup>	調査実施済み																		
		奈良警察署跡地 9,241.27 m <sup>2</sup>	調査実施中																		
交通・アクセス	鉄道:近鉄新大宮駅から約 800m(徒歩 10 分) 近鉄奈良駅から約 1.8km、JR奈良駅から約 1.3km 車:第二阪奈有料道路 宝来ランプから約 3Km																				

## 2 事業用地の構成及び配置について

本事業の事業用地は、県営プール跡地及び奈良警察署跡地（全体事業用地）のうち、別途整備が予定されているホテル事業予定用地並びにNHK事業予定用地を除いた用地とし、事業者は本事業にて集客・賑わい施設の整備運営及び道路用地における新設道路の整備、水路用地における水路整備等に係る事業を実施するものとする。

事業用地の区分及び配置の概念図について、以下に示す。詳細は入札公告時に明らかにする。

### ■用地区分の概念図



### 3 施設構成

本事業で整備する施設の構成及び概要は次のとおりである。各施設の所要室等の詳細は入札公告時に明らかにする。

#### (1) 公共施設

施設名	概要(予定)
コンベンション施設	大会議場(シアター形式 2,000 名程度)、中小会議室群
屋外多目的広場	屋外ステージ、大屋根等
屋内多目的広場	ステージ、客席等(400 席程度)
観光振興施設	奈良の観光振興に資する料飲・物販施設
駐車場及び駐輪場	駐車場、駐輪場
バスターミナル	バスバース、一時駐車場、待合施設
新設道路	幅員約 12~15m、延長約 250m、片側 1 車線
水路	水路敷きの幅員約 1m、延長約 580m、暗渠

#### (2) 民間提案施設

施設名	概要
事業者による 提案施設	事業者の提案による

## 第5 事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

### 1 基本的な考え方

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、県と事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

### 2 管轄裁判所の指定

事業契約に関する紛争については、奈良地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

## 第6 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

本事業において、事業の継続が困難になった場合には、以下の措置を講じる。

### 1 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

#### (1) モニタリング結果に基づく是正措置等

県は、事業者が事業契約で定める条件に違反した場合、又は事業者により提供されるサービスが要求水準を満たさないと判断した場合には、事業者に対して業務の改善勧告及びサービス購入料の減額等を行うことができる。

#### (2) モニタリング結果に基づく契約解除

県は、業務の改善勧告を行ったにもかかわらず、事業者が一定の期間内に改善措置を講じなかった場合、又は改善することができなかつた場合には、事業契約を解除することができる。

また、県は、事業者が改善措置を講じてもおお、サービスの提供に重大な障害の発生が懸念される場合、又は業務遂行能力の回復が困難であると判断した場合には、事業契約を解除することができる。ただし、県は、事業契約を解除する前に、事業者に対して一定の猶予期間を与える場合がある。

#### (3) 事業者の倒産等による事業契約の解除

県は、事業者の倒産、財務状況の著しい悪化、その他事業者の責めに帰すべき事由により、本事業の継続が困難と合理的に判断される場合には事業契約を解除することができる。

#### (4) 損害賠償

前2項の規定により事業契約を解除した場合、事業者は県に生じた損害を賠償しなければならない。

## 2 県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

### (1) 事業契約の解除

県の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難と合理的に判断される場合、事業者は事業契約を解除することができる。

### (2) 損害賠償

前項の規定により事業者が事業契約を解除した場合、県は事業者が生じた損害を賠償する。

## 3 当事者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他県又は事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合には、県及び事業者は、事業継続の可否について協議することとする。なお、一定期間内に協議が整わなかった場合、事業契約の措置に従うこととする。

## 4 金融機関との協議

県は、本事業の安定性、継続性の確保のために必要がある場合には、事業者に資金提供を行う金融機関と協議を行い、直接協定（ダイレクトアグリーメント）を結ぶことがある。

## 第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

### 1 法制上及び税制上の措置

事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

### 2 財政上及び金融上の支援

事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、県はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努めるものとする。

### 3 株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の取扱い

本事業は、株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資の対象事業であり、事業者は自らの責任において当該出融資を利用することを前提として提案（応募）することができる。

なお、本規定は株式会社民間資金等活用事業推進機構の出融資を確約するものではなく、同機構の出融資の詳細、条件等については、事業者が直接同社に問い合わせを行うこと。

<連絡先> 株式会社民間資金等活用事業推進機構

TEL : 03-6256-0071 (代表)

#### 4 その他の支援

県は事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

### 第8 その他特定事業の実施に関する事項

#### 1 議会の議決

本事業の実施に係る議案の定例県議会への提出予定は次に示すとおりである。

債務負担行為の設定に関する議案	平成27年9月県議会定例会
事業契約に関する議案	平成28年6月県議会定例会
指定管理者指定に関する議案	平成28年6月県議会定例会

#### 2 情報公開及び情報提供

奈良県情報公開条例（平成13年条例第38号）に基づき情報公開を行う。また、情報提供はインターネット等を通じて行う。

#### 3 提案に係る費用負担

提案に係る費用については、全て入札参加者の負担とする。

#### 4 実施方針等に関する問合せ先

奈良県 県土マネジメント部 まちづくり推進局 地域デザイン推進課  
市街地整備推進係 小田、古八（ふるはち）  
〒630-8578 奈良県奈良市登大路町30（奈良県分庁舎6階）  
連絡先電話番号：0742-27-7521（直通）  
E-Mail：dezain@office.pref.nara.lg.jp

別紙 1 事業範囲の考え方

○・△ :PFI事業の範囲  
● :民間提案施設事業の範囲

				Design 設計	Build 建設	Maintenance 維持管理	Operation 運営	Finance 資金調達	
全体事業	A. 本事業 (コンベンション施設等 整備運営事業)	1. 集客・賑わい施設	公共施設	① コンベンション施設	○	○	○	○	△※1
				② 屋外多目的広場	○	○	○	○	△※1
				③ 屋内多目的広場	○	○	○	○	△※1
				④ 観光振興施設	○	○	○	○	△※1
				⑤ 駐車場及び駐輪場	○	○	○	○	△※1
				⑥ バスターミナル	○	○	○		△※1
		民間提案施設	① 民間提案施設	●	●	●	●	●	
		2. 新設道路	○※2	○			△※1		
		3. 水路	○※2	○			△※1		
		B. ホテル事業							
C. NHK事業(予定)									

※1 公共施設の整備費、道路整備費、水路整備費については、国庫からの交付金によりその一部を一時金として事業者を支払うことを予定しています。

※2 新設道路整備に係る設計、水路整備に係る設計については、奈良県にて計画説明図を提示する予定です。

## 別紙2 予想されるリスクと責任分担表（案）

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。詳細については、入札公告時に公表する事業契約書（案）で明らかにする。

●主分担 ▲従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
				県	事業者	
共通事項 に関連する リスク	1	募集書類リスク	入札説明書等の誤り・内容の変更によるもの	●		
	2	資金調達リスク	県が調達する建設の一時支払金に関するもの	●		
			事業者の資金調達に関するもの		●	
	3	許認可リスク	県の事由による許認可等取得遅延	●		
			事業者の事由による許認可等取得遅延		●	
	4	法令変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす法制度・許認可の新設・変更によるもの	●		
			上記以外の法制度・許認可の新設・変更によるもの		●	
	5	税制変更リスク	本事業に直接影響を及ぼす税制度の新設・変更によるもの	●		
			法人の利益にかかる税制度の新設・変更によるもの（法人税等）及び上記以外の税制度の新設・変更によるもの		●	
	6	住民リスク	本施設の設置に関する住民反対運動等	●		
			事業者の業務に関する住民反対運動等		●	
	7	環境リスク	県が行う業務による周辺環境の悪化	●		
			事業者の業務による周辺環境の悪化		●	
	8	事業中止・延期・遅延リスク	県の事由による事業の中止・延期・遅延	●		
事業者の事由による事業の中止・延期・遅延				●		
9	第三者賠償リスク	県の事由による事故によるもの	●			
		事業者の事由による事故によるもの		●		
10	金利変動リスク	基準金利確定日までの金利変動のうち基準金利の変動によるもの	●			
		基準金利確定日までの金利変動のうち事業者提案のスプレッド分の変動によるもの		●		
		基準金利確定日以降の金利変動によるもの		●		
11	不可抗力リスク	戦争、暴動、天災等による事業の延期・中止・変更及び費用の増加	●	▲	※1	
事業契約 締結前段階 における リスク	12	応募費用リスク	応募に係る費用負担		●	
	13	契約リスク	県の帰責事由（議会の決議が得られない場合を含む）により事業者と契約締結できないリスク	●		
事業者の帰責事由により県と契約締結できないリスク				●		

●主分担 ▲従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
				県	事業者	
調査・設計・建設段階におけるリスク	14	用地の瑕疵リスク	県が提示した資料等により通常予測可能な用地の瑕疵に関するもの		●	
			上記以外の予測できない用地の瑕疵に関するもの	●		
	15	測量・調査リスク	県が提示した測量・調査資料に関するもの	●		
			事業者が実施した測量・調査に関するもの		●	
	16	設計リスク	県の事由(県の指示による設計変更等)による設計等の完了遅延・設計費の増大	●		
			事業者の事由(提案した設計内容の不備、基本設計・実施設計の不備等)による設計等の完了遅延・設計費の増大		●	
	17	建設工事遅延リスク	県の事由による(要求水準書の不備、県の指示による設計変更、提示条件等の不備・変更、土地の瑕疵等)工事の遅延・工事費の増大	●		
			事業者の事由による(設計の不備、履行遅滞等)工事の遅延・工事費の増大		●	
	18	施設性能リスク	要求仕様不適合(施工不良を含む)		●	
19	物価変動リスク	建設期間中のインフレ・デフレ	●	▲	※2	
維持管理・運営段階におけるリスク	20	施設の瑕疵リスク	事業契約に規定する瑕疵担保期間中に見つかった施設の瑕疵		●	
			事業契約に規定する瑕疵担保期間後に見つかった施設の瑕疵	●		
	21	維持管理及び運営の要求水準不適合リスク	維持管理業務及び運営業務の要求水準不適合		●	
	22	物価変動リスク	維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ	●	▲	※2
	23	維持管理・運営費の変動リスク	県の事由による事業内容等の変更等による維持管理・運営費の変動	●		
			上記以外の事由による維持管理・運営費の変動		●	
	24	光熱水費のリスク	公共施設で使用する光熱水費の負担に関するもの		●	
25	施設損傷リスク	県の事由による事故・火災等による施設損傷に関するもの	●			
		利用者及び不特定の第三者の故意又は重過失による事故・火災等による公共施設の施設損傷に関するもの	●			
		利用者及び不特定の第三者の責めによる事故・火災等による民間提案施設の施設損傷に関するもの		●		

●主分担 ▲従分担

段階	No	リスクの種類	リスクの内容	負担者		備考
				県	事業者	
維持管理・運営段階におけるリスク	25	施設損傷リスク	事業者の事由による事故・火災等による施設損傷に関するもの		●	
	26	什器・備品管理リスク	県の業務に関する什器・備品等の破損・紛失・盗難	●		
			事業者の維持管理及び運營業務に関する備品等の破損・紛失・盗難		●	
	27	什器・備品更新リスク	県の業務に関する什器・備品等の更新	●		
			事業者の維持管理業務及び運營業務に関する什器・備品等の更新		●	
	28	修繕・更新リスク	県の事由による機能劣化等の修繕・更新	●		
上記以外の事由による機能劣化等の修繕・更新				●	※3	
民間提案施設事業におけるリスク	29	維持管理・運営リスク	民間提案施設事業に関するもの		●	
	30	修繕・更新リスク	民間提案施設事業に関するもの		●	
	31	光熱水費リスク	民間提案施設事業に関するもの		●	
	32	需要変動リスク	民間提案施設事業に関するもの		●	
事業終了段階におけるリスク	33	事業終了時手続リスク	事業終了に伴う諸費用(特別目的会社の清算手続きに伴う費用等)		●	

- ※1 不可抗力リスクは、一定の金額以下は事業者負担、それを超える金額は県負担とする予定である。
- ※2 一定の物価変動が生じた場合に県の支払金額の見直しを行う予定である。
- ※3 事業期間内の本施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については、県の事由によるものを除き、その内容、規模の大小等を問わず事業者が行う。



様式 1 実施方針等に関する質問書

平成 年 月 日

実施方針等に関する質問書

「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）」に関する実施方針等について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	

■実施方針

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1						
2						
...						
(例)	1	第1	1	(1)	事業名称	

■要求水準書(案)

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容
1						
2						
...						
(例)	1	第1	1	(1)	事業名称	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。

様式2 実施方針等に関する意見書

平成 年 月 日

実施方針等に関する意見書

「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）」に関する実施方針等について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電話	
	F A X	
	E-mail	

■実施方針

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1						
2						
...						
(例)	1	第1	1	(1)	事業名称	

■要求水準書(案)

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	意見の内容
1						
2						
...						
(例)	1	第1	1	(1)	事業名称	

※Microsoft 社製 Excel (Windows 版) のファイル形式で提出してください。