

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)

実施方針に関する意見回答

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	ご意見の内容	回答
1	3	第1	1	6	事業方式	民間提案施設事業については「行うことができる」とのことですが、行う、行わないによって審査点数に大きな開きがないようご考慮いただきたいと存じます。	ご意見として承ります。
2	3	第1	1	(7)	事業スケジュール(予定)	民間提案施設事業の実施期間については、事業者の提案により15年以上が可能とのこと、建物整備の減価償却を考えると、長期の実施期間を事業者は望む傾向にあると思料します。 一方、長期にわたる独立採算維持のためには、15年経過以降についてもホテルや公共施設の存続と、それら施設の賑わいの場としての価値が維持・向上されるよう大規模修繕や改良等の投資が不可欠と考えます。 この点について、貴県の方針をお聞かせいただきたいと存じます。	長期の事業として入札公告時点で示すことのできる事業条件を提示した上で、民間提案施設の契約期間については、一定の範囲を定めた上で事業者の判断に委ねることを考えています。
3	3	第1	1	(7)	事業スケジュール(予定)	民間提案施設事業について、定期借地契約の各条項は事業者にとって非常に重要であるため、入札公告以前に案をお示しいただきたいと存じます。	入札公告時に示す予定です。
4	5	第1	1	(8)	イ) 民間提案施設	審査において民間提案施設をどのように評価されるのかご教示ください。民間提案施設を重視した配点とされた場合には、公共施設の配置計画等に悪影響が及ぶことが懸念されます。借地料のみを評価するなど、公共施設を優先して提案できるような評価基準をご検討ください。	前段については、入札公告時に落札者決定基準を示します。 後段については、ご意見として承ります。
5	5	第1	1	(9)	イ) 維持管理業務及び運営業務に係る対価	「公共施設の運営により見込まれる収入」を事業者にて算出するとした場合ですが、本事業は新築で収支実績が無い状態であり、またホテルやNHKの詳細を把握しなければ、当該収入を事業者で適切に見込むことは困難です。 さらに、施設使用料自体も事業者で提案することとされています。 当該収入や施設使用料につき、貴県が適切と想定されている価格帯や、審査判断基準についてお示しいただきたいと存じます。	事業者による収入算出の参考となる情報・資料等を、入札公告時に提供する予定です。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	ご意見の内容	回答
6	5	第1	1	(9)	エ) 観光振興施設の運営収入	観光振興施設について、定期建物賃貸借契約の各条項は事業者にとって非常に重要であるため、入札公告以前に案をお示しいただきたいと存じます。	入札公告時に示す予定です。
7	5	第1	1	(9)	エ) 観光振興施設の運営収入	観光振興施設は、『「お店」の運営内容が限定されている』、「テナント管理方針は貴県の確認を要する」、「転賃料は貴県の事前承諾を要する」、また「基本としては15年という事業期間制限がある」こととなっています。 このことから事業方式は、定期建物賃貸借による所謂借上方式ではなく、運營業務委託による貴県業務の代行が適当と思料します。 運營業務委託であっても、テナント入居率等により事業者への対価を変動させれば、民間事業者のノウハウは発揮される土壌は整うと考えますが如何でしょうか。	ご意見として承ります。
8	8	第2	2	(1)	事業者の募集及び選定のスケジュール	要求水準書(案)の別紙については、事業性の検討に必要な資料のため、案段階でも結構ですので、なるべく早い公表をお願い申し上げます。	ご意見として承ります。
9	10	第2	3	(2)	入札参加者の参加資格要件	ホテル事業者(森トラスト株式会社、株式会社MAプラットフォーム、株式会社山下設計)及びこれらの者と資本面もしくは人事面において関連のある者が入札に参加できる場合、ホテル事業者に有利な審査がされるなど、公平な入札が確保されるか危惧されます。公正な入札となるよう、ホテル事業者を入札参加者としめない等の配慮をお願いします。	ご意見として承ります。
10	12	第2	3	(2)	建設に当たる者の参加資格要件	建設に当たる者の参加資格要件のうち、「a.バンケットホール(ホール部分の床面積1,000㎡以上)を含む建築工事の元受実績を有すること」を満たす建設企業はかなり数が限定されると考えられるうえ、「c.経営事項審査結果における建築一式工事の総合評定値1,200点以上」という条件と比較し、余りにもバランスを欠いたものと考えます。前段の条件を緩和して頂くようお願い致します。	ご意見として承ります。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	ご意見の内容	回答
11	19	第6	1		事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	要求水準書(案)P14オ)「構成員などの最選定等」に「必要な場合には、当該構成員などを円滑かつ確実に入替え、他のふさわしい構成員等を選定できる体制を構築」と記載されているため、事業契約等の解除事由に該当した場合でも、当該企業を入替することで、事業を継続し、事業契約等の解除とならないようご検討願います。	ご意見として承ります。 ※ご意見中の「最選定等」は「再選定等」と解釈しています。
12	24	別紙2	調査・設計・建設段階におけるリスク	No.19	物価変動リスク	建設期間中のインフレ、デフレに対する物価変動の見直しを実施して頂くにあたり、入札及び提案書類の受付日を基準に実施して頂けるようご検討願います。	ご意見として承ります。
13	24	別紙2	調査・設計・建設段階におけるリスク	No.19 No.22	物価変動リスク	物価変動の判定基準について、特に運営面において、為替や外国株式の影響を受けやすい事業と考えますが、それらに急激な変動があった場合、貴県と協議させていただけるような規定を設けていただきたいと存じます。	ご意見として承ります。
14	24	別紙2	維持管理・運営段階におけるリスク	No.24	光熱水費のリスク	光熱水費のリスクについては事業者負担とのことですが、新築施設の光熱水費積算は難しいうえ、昨今は右肩上がり電気が値上げとなつていまして、過大なリスク対応を取らざるを得ません。 例えば、貴県の負担としていただき、維持管理・運営開始後一定年数の実績に基づいて、省エネ推進を貴県と事業者で協議するというような方策は如何でしょうか。	ご意見として承ります。
15	25	別紙2	維持管理・運営段階におけるリスク	No.24 No.31	光熱水費のリスク	一定の物価変動が生じた場合に対する規定を設けて頂けるようご検討願います。	ご意見として承ります。