

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	1	(6)	事業方式	指定管理者としての事業者（SPC）から、構成員、協力企業、または第三者に業務を委託することは可能ですか。	指定管理者としての事業者（SPC）から、構成員、協力企業への委託は、奈良県公契約条例等の法令を遵守した上で、可能です。契約締結後のSPCから第三者への委託については、構成員または協力企業の追加となり、県の事前の承諾が必要となります。
2	3	第1	1	(6)	事業方式	事業用地の一部に定期借地権を設定して行う民間提案施設事業は、構成員または協力企業が県と直接契約を締結することにより行う事もできるとの理解でよろしいでしょうか。	本事業用地は行政財産となるため、民間提案施設事業に係る定期借地権設定契約は、県と本PFI事業の選定事業者である事業者（SPC）と締結するものとします。
3	3	第1	1	(6)	事業方式	民間提案施設事業を合築とした場合、事業実施期間終了時の要件について具体的にお願いしますでしょうか。個別に管理運営した場合には合理性に欠ける場合があると考えます。	合築した場合の詳細の要件については、入札公告時に示します。
4	3	第1	1	(7)	事業スケジュール（予定）	維持管理・運営期間に、開業準備期間が含まれるとの理解で宜しいでしょうか。また、開業準備期間は何ヶ月程度想定されていますでしょうか。	開業準備は設計・建設期間に行い、維持管理・運営期間には含まれません。開業準備に必要な期間は、事業者にて設定してください。
5	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	定期借地権設定期間によって評価に差がでると理解して宜しいでしょうか。	入札公告時に落札者決定基準を示します。
6	3	第1	1	(8)	事業範囲	提案にあたり、既存の測量データ（用地測量、現地測量）の提供はありますでしょうか。	提案に必要な情報・資料等を、入札公告時に提供する予定です。
7	5	第1	1	(8)	④運営業務	バスターミナルの運営は本事業範囲に含まない予定とのことですが、観光振興施設や民間提案施設にとっては重要なファクターです。現段階におけるバスターミナルの運営詳細（年間利用予測、運営予定会社、利用予定会社等）についてお示し願います。	バスターミナルの運営内容等については、入札公告時に示します。
8	5	第1	1	(8)	事業範囲	民間提案施設の設置は必須ではないという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
9	5	第1	1	(9)	イ) 維持管理業務及び運営業務に係る対価	「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」とのことですが、公共施設の運営により見込まれる収入は事業者にて算出でしょうか。	ご理解のとおりです。
10	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。貴県にて想定する当該収入の額や算出根拠をお示しいただけますか。	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。
11	5	第1	1	(9)	事業者の収入	公共施設における利便向上事業を実施できる「一定の条件」とは、要求水準書(案) p.64「6 利便向上事業の要求水準」に記載の内容と同一との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
12	5	第1	1	(9)	事業者の収入	(イ) 維持管理及び運営業務に係る対価について ・公共施設については(運営収入) ≤ (維持管理業務・運営業務の費用+事業者利益) という前提としているという意味ですか？ ・また、(運営収入) > (維持管理業務・運営業務の費用) の場合、対価は0円となるということですか？ ・見込まれる収入を控除した額を予定とありますが、見込まれる収入が想定より大幅に減収する等変動した場合は、すべて事業者の負担となるのでしょうか？	1点目及び2点目について、「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」がプラスとなることを前提としていますが、マイナスとなる場合は事業者から県に還元していただくことを想定しています。 3点目について、収入変動リスクについては、基本的に事業者負担を考えていますが、適切な分担について入札公告に向けて検討を行います。
13	5	第1	1	(9)	施設の県による利用	コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の県による年間利用予定等があらかじめ示されるでしょうか。	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。
14	5	第1	1	(9)	施設の県による利用	コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場を、県又は他の公共団体等が利用される場合、利用申し込み等は他の民間利用者と同条件となりますでしょうか。	利用条件等については、入札公告時に示します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
15	5	第1	1	(9)	維持管理業務及び運営業務	イ) 維持管理業務及び運営業務に係る対価に「公共施設の運営により見込まれる収入」とありますが、ウ) コンベンション施設等の運営収入及びオ) 駐車場及び駐輪場の運営収入を指し、エ) 観光振興施設の運営収入、カ) 利便性向上事業の収入、キ) 民間提案施設事業の収入は対象外との理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
16	8	第2	2	(1)		入札公告時に、予定価格は公表されますか。	公表することを予定しています。
17	10	第2	3	(1)	入札参加者の参加資格要件	民間提案施設の運営者とは、提案施設を保有し他社に賃貸する者(当該施設の店舗を直接経営しない者)は含まれますか?	民間提案施設の運営者とは、民間提案施設を所有するSPCから直接建物賃貸を受ける者です。
18	10	第2	3	(1)	入札参加者の構成等	設計、工事監理企業は、協力企業として参加可能ということでしょうか。	ご理解のとおりです。
19	11	第2	3	(2)	参加資格要件	参加表明以降に構成員および協力企業の変更は原則認めないとされていますが、その理由をお聞かせください。グループ企業のうち1社で辞退した場合は、グループ自体が参加できなくなることも懸念されます。	安易な参加表明を排除し、入札参加資格審査手続きを効率的に実施するためです。参加表明いただく時期は、入札説明書に関する第一回の質問・回答を経ますので、十分に事業条件を理解の上、参加表明いただききたいと考えます。
20	11	第2	3	(2)	入札参加者の参加資格要件	「構成員および協力企業が会社更生法の申し出等行うなど県がやむを得ないと認めた場合において、入札日の4日前までに検討協議を行い」となっていますが4日間の猶予がない場合はどのような見解でしょうか	入札(提案書提出)日の4日前までに県と協議を行うことができない場合は、構成員を補充等することができません。
21	11	第2	3	(2)	入札参加者の参加資格要件	ア) 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」とあります。審査委員会委員の発表時期をご教示ください。	入札公告時に示します。
22	11	第2	3	(2)	入札参加者の参加資格要件	ア) 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」とありますが、2000人規模のコンベンション施設の運営事業者は限定されていると認識しています。重複参加可能と考えてよろしいでしょうか。	構成員又は協力企業として参加している企業は、他の参加グループと重複して参加することは認められません。
23	11	第2	3	(2)	入札参加者の参加資格要件	イ) 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行できる。ただし、工事監理及び建設を兼ねることはできない」とありますが、「工事監理及び建設を兼ねることはできない」とは、「工事監理と建設を同一企業が兼ねることができない」と考えて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
24	12	第2	3	(2)	イ) 各業務に 当てる者の参 加資格要件 ①設計に当 たる者	<p>建築設計に当たる者は、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。）となっています。</p> <p>バンケットホールの実績に、多目的アリーナ、体育館、講堂等（フラットホール）の実績は含まれるということで、よろしいですか。</p>	<p>会議、宴会、講演等に利用できるフラットなホール空間で当該部分の床面積が1000㎡以上であることが要件です。呼称にこだわるものではありません。</p>
25	12	第2	3	(2)	イ) 各業務に 当てる者の参 加資格要件 ①設計に当 たる者	<p>建築設計に当たる者は、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。）となっています。</p> <p>バンケットホールの実績に、ミュージアム（美術館、博物館）にある展示用のスペース（フラットホール）の実績は含まれるということで、よろしいですか。</p>	<p>会議、宴会、講演等に利用できるフラットなホール空間で当該部分の床面積が1000㎡以上であることが要件です。呼称にこだわるものではありません。</p>
26	12	第2	3	(2)	イ) 各業務に 当てる者の参 加資格要件 ①設計に当 たる者	<p>建築設計に当たる者は、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。）となっています。</p> <p>上記実績について、設計JVによる実績をもっている場合、JVの代表であるかないかは問わないということで、よろしいですか。</p>	<p>ご理解のとおりです。</p>
27	12	第2	3	(2)	イ) 各業務に 当てる者の参 加資格要件 ①設計に当 たる者	<p>建築設計業務を複数の企業で担当する場合、少なくとも1社が①a、b、cの全ての要件を満たし、その他の企業はaとbの要件を満たしておけばよいという理解でよろしいでしょうか。</p>	<p>建築設計を複数の企業で担当する場合は、全ての企業が①a、b、cの全ての要件を満たす必要があります。</p>

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
28	12	第2	3	(2)	イ)各業務に 当たる者の参 加資格要件 ①設計に当た る者	設計に当たる者の参加資格要件として、「建設設計に当たる者は、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…を含む建築物の元請実績を有すること。」とありますが、実績として有効な期間として、過去20年以内と緩和していただけないでしょうか。	実績として有効な期間は、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。)とします。
29	12	第2	3	(2)	イ)各業務に 当たる者の参 加資格要件 ②工事監理に 当たる者	建築工事監理に当たる者は、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(※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。)となっています。 バンケットホールの実績に、多目的アリーナ、体育館、講堂等(フラットホール)の実績は含まれるということで、よろしいですか。	会議、宴会、講演等に利用できるフラットなホール空間で当該部分の床面積が1000㎡以上であることが要件です。呼称にこだわるものではありません。
30	12	第2	3	(2)	イ)各業務に 当たる者の参 加資格要件 ②工事監理に 当たる者	建築工事監理に当たる者は、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(※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。)となっています。 バンケットホールの実績に、ミュージアム(美術館、博物館)にある展示用のスペース(フラットホール)の実績は含まれるということで、よろしいですか。	会議、宴会、講演等に利用できるフラットなホール空間で当該部分の床面積が1000㎡以上であることが要件です。呼称にこだわるものではありません。
31	12	第2	3	(2)	イ)各業務に 当たる者の参 加資格要件 ②工事監理に 当たる者	建築工事監理に当たる者は、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。)となっています。 上記実績について、工事監理JVによる実績をもっている場合、JVの代表であるかないかは問わないということで、よろしいですか。	ご理解のとおりです。
32	12	第2	3	(2)	設計、工事監 理、建設に当 たる者の参加 資格要件	バンケットホール、ホール部分の床面積1,000㎡以上は、同一施設であれば、複数のホールの合計床面積でも要件を満たすこととなりますでしょうか。	ホール部分の床面積1,000㎡以上とする規定は、同一施設内の複数のホールの合計床面積によることは不可です。単一のホールにて床面積1,000㎡以上必要と理解してください。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
33	12	第2	3	(2)	設計、工事監理、建設に当たる者の参加資格要件	設計、工事監理、建設の業務をそれぞれ複数の者が共同して実施しようとするとき、全ての者が提示された参加資格要件を満たす必要があるでしょうか。	ご理解のとおりです。
34	13	第2	3	(2)	④維持管理に当たるもの	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。とありますが、登録方法を教えていただけませんか。	登録は、「奈良県の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）」に基づいて、競争入札参加資格審査申請書と規程に掲げる書類を添付して申請を行い、資格者として県知事による決定を受け、登録を得てください。申請は随時可能です。
35	13	第2	3	(2)	運営に当たる者	コンベンション施設の運営者の実績要件に1年間の運営実績とありますが、一定のノウハウの保有を確認するのであれば、規模や件数についての要件も必要ではないでしょうか。	ご意見として承ります。
36	13	第2	3	(2)	運営に当たる者	コンベンション施設には屋内・外多目的広場も含まれるのでしょうか。	コンベンション施設には屋内・外多目的広場は含まれません。
37	13	第2	3	(2)	入札参加者の参加資格条件	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCの金融機関からの借入れについては何か制限がありますか？ ・協力企業で設計、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ている場合、SPCに出資するのであれば、それは構成員と定義されるのですか？ ⑤運営に当たる者について <ul style="list-style-type: none"> ・民間提案施設の運営者の参加資格要件にも、イ)⑤の資格要件が適用されるのでしょうか？ ・駐車場の運営者の参加資格要件にも、イ)⑤の資格要件が適用されるのでしょうか？営業種目Q5・Q7には駐車場事業はないように思われます。 ・競争入札参加資格を有していない企業の場合、参加資格の追加申請を行えば、aの規定を満たしますか？その場合、いつの時点が申請および登録期限となりますか？ ・観光振興施設や民間運営について複数の企業で共同運営を行うことは認められますか？ 	<ul style="list-style-type: none"> ・SPCによる金融機関からの借入れに関する制限については、特に想定していません。 ・SPCへ出資する者は構成員となります。 ・民間提案施設の運営者の参加資格要件には、イ)⑤aのみ適用されます。 ・駐車場の運営者の参加資格要件にも、イ)⑤aのみ適用されます。なお、駐車場運営を行う者については、営業種目Q7（諸サービス）での登録をお願いします。 ・競争入札参加資格を有していない企業の場合、参加資格の追加申請を行えば、aの規定を満たしますが、参加表明時まで登録が完了することが条件となります。 ・複数の企業による共同運営を行うことは可能とします。
38	13	第2	3	(3)	特別目的会社の設立に関する要件	・出資比率は、いつの時点で表明することとなりますか？	SPCへの出資比率は、提案書提出時に明らかにしていただくことを想定しています。詳細については、入札公告時に示します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
39	15	第3	3		事業終了時の措置	本事業終了時の引継要件について具体的にお示しただけですでしょうか。県に引き継ぐとありますが、公の施設であることから引き継ぎ先は次期指定管理者になるかと考えます。お考えをご教示いただけますでしょうか。	入札公告時に示します。
40	16	第4	1	用途地域等	用途地域の変更	上記用途地域等のうち、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、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とされていますが、第二集住居地域を商業地域とみなして提案した場合、都市計画変更の遅延等によるスケジュール遅延・費用増大等のリスクは県負担との理解でよろしいでしょうか。	基本的には、ご理解のとおりです。詳細については、入札公告時に示します。
41	16	第4	1		立地条件	用途地域の変更について、「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。」とありますが、容積率は400%としてよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
42	17	第4	2	用地区分の概念図		水路用地①、②は、建築基準法上、どのような扱いになりますでしょうか。	建築基準法上の敷地の扱いについては、提案内容に応じて建築主事に確認してください。
43	17	第4	2	用地区分の概念図		集客・賑わい施設事業用地①、②、ホテル事業予定用地、NHK事業予定用地は、建築基準法上、それぞれ独立した別の敷地となりますか。 それとも集客・賑わい施設事業用地①と②については、何らかの措置により、一敷地とみなされる予定でしょうか。	建築基準法上の敷地の扱いについては入札公告時に示します。
44	17	第4	2		事業用地の構成及び配置について	既存道路と新設道路の交差点処理方法は事業地の利用計画に大きな影響があると考えます。処理方法の目安はございますでしょうか。（信号の有無や右折の対応等）	入札公告時に提示可能な内容について示します。
45	17	第4	2		新設道路	新設道路は隅切りを設ける用地が不足しているように見受けられます。別途、公共用地取得の可能性はありますでしょうか。	入札公告時に要求水準書の別添資料として「道路計画説明図」を示す予定です。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
46	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	提案した民間施設の運営状況等により、当該施設の運営が継続できなくなった場合、定期建物賃貸借契約の解除が事業契約の解除事由に該当しないと理解して宜しいでしょうか。	民間提案施設についての県と事業者間の定期借地権設定契約の解除が、PFI事業契約の解除事由に直ちに該当するものではないこととする予定です。また、観光振興施設についての県と事業者間の定期建物賃貸借契約の解除についても、PFI事業契約の解除事由に直ちに該当するものではないこととする予定です。
47	22	別紙1	事業範囲の考え方			運営業務をすべてPFI事業から外すことはできませんか。	本事業においては、施設整備業務と運営業務を一体的に行うことによる効率化及びサービス向上を目指しており、運営業務を外すことは想定していません。
48	22	別紙1	事業範囲の考え方	Finance 資金調達	※1	公共施設の整備費、道路整備費、水路整備費について国庫からの交付金の整備費に対する割合、交付を受ける時期等に関する詳細は、少なくとも入札公告時にはご提示いただけるということでしょうか。	交付金の考え方については、入札公告時に示します。
49	22	別紙1	事業範囲の考え方	Design 設計	※2	「※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。」とありますが、入札公告前できるだけ早期にご提示いただけますでしょうか。	新設道路整備に係る設計、水路整備に係る設計についての計画説明図は、入札公告時に示すことを想定しています。
50	23	別紙2	共通事項に関連するリスク	No.5	税制変更リスク	消費税、事業所税などは本事業に直接影響を及ぼすため貴県のご負担との認識でよろしいでしょうか。	県が事業者を支払うサービス対価等の消費税についても税制変更リスクは県の負担となります。事業所税については、事業者の負担とします。
51	23	別紙2	共通事項に関連するリスク	No.6 No.7	住民リスク 環境リスク	「6.住民リスク」および「7.環境リスク」の負担者区分として「本施設の設置」を県、「事業者の業務」を事業者と区分されていますが、どのような事態を想定されているのか、具体的にお示ください。	具体例として、「本施設の設置に関する住民反対運動」とは、本事業自体への住民の反対運動等を想定しています。また、「事業者の業務に関する住民反対運動」とは、事業者の行う工事により発生した粉塵や騒音への住民の反対運動等を想定しています。
52	23	別紙2	共通事項に関連するリスク	No.8	事業中止・延期・遅延リスク	ホテル事業者あるいはNHK事業者の事由による事業の中止・延期・遅延による場合は、県の負担との理解でよろしいでしょうか。	入札公告時に示します。
53	24	別紙2	調査・設計・建設段階におけるリスク	No.16	設計リスク	第二種住居地域を商業地域と見なして提案した際の、都市計画変更手続きの遅延等による設計等の完了遅延・設計費の増大は県負担との理解でよろしいでしょうか。	基本的には、ご理解のとおりです。詳細については、入札公告時に示します。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問の内容	回答
54	24	別紙2	調査・設計・建設段階におけるリスク	No.17	建設工事遅延リスク	第二種住居地域を商業地域と見なして提案した際の、都市計画変更手続きの遅延等による工事の遅延・工事費の増大は県負担との理解でよろしいでしょうか。	基本的には、ご理解のとおりです。詳細については、入札公告時に示します。
55	24	別紙2	調査・設計・建設段階におけるリスク	No.17	光熱水費のリスク	バスターミナルの運営は本事業範囲に含まない予定（5p）とありますが、光熱水費の負担は本事業範囲に含むこととなりますでしょうか。	公共施設の維持管理・運営に係る光熱水費については基本的に事業者の負担とし、バスターミナルの運営者がコントロールする照明・空調等がある場合は、部分的に別途運営者等が負担するものとします。
56	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	物価変動の判定基準は何を使用されますか。	入札公告時に示します。
57	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	公共施設で使用する光熱水費のリスクは、事業者負担とされていますが、バスターミナルの運営は本事業に含まれていないので、バスターミナルに係る光熱水費のリスクは県負担と考えてよろしいでしょうか。	公共施設の維持管理・運営に係る光熱水費については基本的に事業者の負担とし、バスターミナルの運営者がコントロールする照明・空調等がある場合は、部分的に別途運営者等が負担するものとします。
58	25	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	屋外多目的広場、屋内多目的広場は、公共的な施設のため、光熱水費のリスクは、県負担とされるのが望ましいと思われまます。そういう理解でよろしいでしょうか。	屋外多目的広場、屋内多目的広場の、コンセント、照明等の光熱水費のコントロールは事業者に委ねるものとするので、事業者負担と考えています。
59	25	別紙2	維持管理・運営段階におけるリスク	No.28	修繕・更新リスク	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とされていますが、想定されている大規模修繕の定義を教えてください。	本事業においては、大規模修繕は定義しません。事業期間内に必要となる修繕は全て事業者の業務範囲に含まれます。