

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)

入札説明書

平成 27 年 10 月 23 日

奈良県



## 目 次

1.	入札説明書の位置付け	1
2.	公告日	1
3.	契約者	1
4.	担当部局	2
5.	事業概要等	2
(1)	事業名称	2
(2)	公共施設等の管理者の名称	2
(3)	事業の目的	2
(4)	施設の概要	3
(5)	事業方式	5
(6)	事業スケジュール	6
(7)	事業範囲	6
(8)	民間提案施設事業等	7
(9)	事業者の収入	8
(10)	サービス対価の改定及び減額	9
(11)	業務の要求水準	10
(12)	法令等の遵守	10
6.	競争入札に参加する者に関する要件等	11
(1)	競争入札に参加する者に必要な資格	11
(2)	入札に関する留意事項	15
(3)	入札スケジュール	17
(4)	入札手続等	17
7.	落札者の決定	23
(1)	最優秀提案者の選定方法	23
(2)	審査委員会の設置	23
(3)	委員等への接触禁止	23
(4)	審査の方法	23
(5)	審査基準	23
(6)	落札者の決定	23
(7)	落札者の公表	23
(8)	審査委員会事務局	24
8.	落札者決定後の契約手続き等	25
(1)	基本協定の締結	25
(2)	特別目的会社（SPC）の設立	25

(3)	仮契約の締結.....	25
(4)	事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）.....	25
(5)	契約保証金.....	25
(6)	公契約条例の適用.....	26
(7)	契約の不締結.....	26
(8)	契約の解除.....	26
(9)	調達手続の停止等.....	27
(10)	手続における交渉の有無.....	27
(11)	定期建物賃貸借契約及び定期借地権設定契約の締結.....	28
9.	その他の事項.....	28
(1)	議会の議決.....	28
(2)	情報公開及び情報提供.....	28
(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.....	28
(4)	管轄裁判所の指定.....	28
別紙1	サービス対価の構成等と入札価格の算定方法について.....	29
(1)	入札価格.....	29
(2)	サービス対価の構成と算出方法.....	29
(3)	サービス対価の支払方法.....	31
別紙2	物価変動に伴うサービス対価の改定.....	32
(1)	設計及び建設業務に係る対価（サービス対価A）.....	32
(2)	維持管理業務及び運営業務に係るサービス対価（サービス対価B～G）.....	34
別紙3	モニタリング方法及びサービス対価の減額方法.....	36
(1)	維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置.....	36
(2)	モニタリングの方法.....	37
(3)	業務水準低下に対する措置.....	38

## 1. 入札説明書の位置付け

本入札説明書（以下「入札説明書」という。）は、奈良県（以下「県」という。）が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、以下「PFI法」という。）に基づき、平成27年10月14日に特定事業として選定した「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（以下「事業者」という。）を募集及び選定するに当たり、本事業及び本件入札に係る条件を提示するものである。本事業に係る入札公告による総合評価一般競争入札（以下「本件入札」という。）については、関係法令に定めるもののほか、本入札説明書による。

なお、本事業はWTO政府調達協定の対象であり、「地方公共団体の物品または特定役務の調達手続きの特例を定める政令」（平成7年政令第372号）が適用される。

本事業の基本的な考え方については、平成27年7月13日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様であるが、本事業の条件等の一部について、実施方針等に関する質問への回答を反映しているため、入札参加者は入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出すること。

また、下記に示す資料は、入札説明書と一体のもの（以下「入札説明書等」という。）である。

入札説明書等と実施方針等に相違がある場合は、入札説明書等の規定が優先するものとし、入札説明書等に記載がない事項については、入札説明書等に関する質問等に対する回答によることとする。

### <資料>

- 資料1 要求水準書
- 資料2 落札者決定基準
- 資料3 様式集
- 資料4 基本協定書（案）
- 資料5 事業契約書（案）
- 資料6 定期建物賃貸借契約に係る条件規定書（案）
- 資料7 定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）

## 2. 公告日

平成27年10月23日（金）

## 3. 契約者

奈良県知事 荒井 正吾

#### 4. 担当部局

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

#### 5. 事業概要等

##### (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) 公共施設等の管理者の名称

奈良県知事 荒井 正吾

##### (3) 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。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。

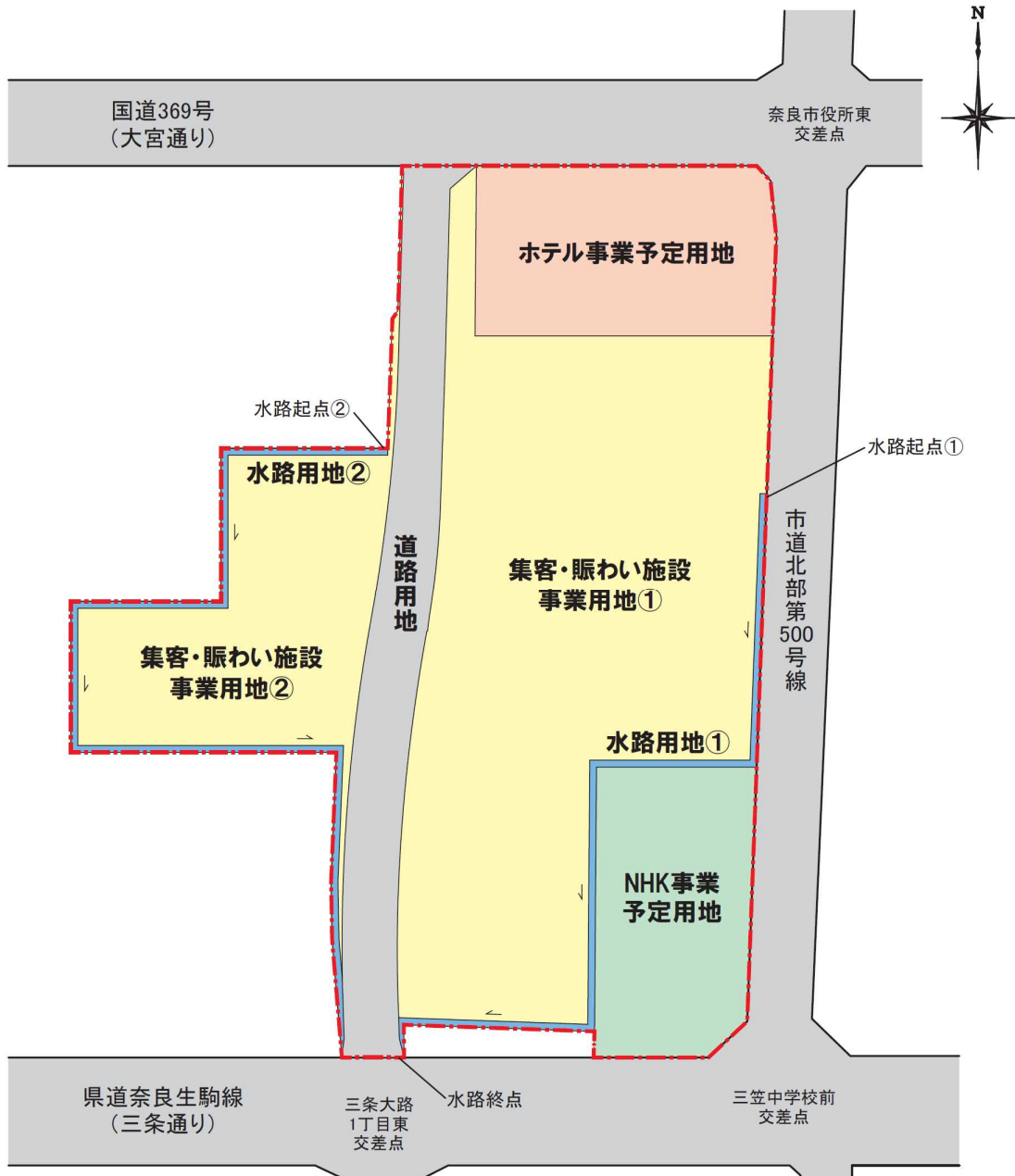
本事業は、県営プール跡地及び奈良警察署跡地において、ホテルとNHK新奈良放送会館（予定）を除く、公共施設（コンベンション施設、屋外多目的広場、屋内多目的広場、観光振興施設、駐車場及び駐輪場、バスターミナル、新設道路、水路）及び民間提案施設（公共施設と民間提案施設を合わせて以下「本施設」という。）を一体的に整備することで、別途整備されるホテルやNHK新奈良放送会館（予定）との相乗効果も含め、奈良における滞在型観光の拠点としての機能形成を期待するものである。

(4) 施設の概要

1) 事業場所

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)		
用地面積	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>	
※(参考)公簿面積:31,192.71 m <sup>2</sup> (水路を含まず)			
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(高度地区は 25m 高度地区とする)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) 用地区分の概念図



## 3) 施設の概要

### ① 公共施設

施設名	概要
コンベンション施設	大会議場(シアター形式 2,000名程度)、中小会議室群等
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)



施設名	概要
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、駐輪場等
バスターミナル	バスバース、バスプール、待合スペース等
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

※奈良県の観光振興及び本施設を訪れる利用者への教育・学習を目的として、奈良を象徴する像等を広場等の公共空間に設置する。像等の制作・設置は本事業の範囲外とし県によるものとするが、空間的な一体性を保つために、像等の設置場所については事業者の提案に基づき協議により決定する。詳細は、【資料 1 要求水準書】による。

#### 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

#### (5) 事業方式

本事業は、事業者が P F I 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 B T O 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。

## (6) 事業スケジュール

事業スケジュールは、次のとおりとする。

### 1) 契約等の締結時期

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
事業契約の締結（事業契約に係る議会の議決時期）	平成28年7月
民間提案施設に係る定期借地権設定契約の締結	民間提案施設の設計完了時（着工前）を予定
観光振興施設に係る定期建物賃貸借契約の締結	本施設の工事完成時（供用開始前）を予定

### 2) 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。

## (7) 事業範囲

事業者が本事業において行う事業範囲は次のとおりとする。なお、具体的な業務の範囲については、【資料1 要求水準書】によるものとする。

### 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

## (8) 民間提案施設事業等

事業者は、以下に示す事業等（以下「民間提案施設事業等」という。）を実施することができる。

## 1) 利便向上事業

事業者は、公共施設の一部を利用し、来場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（以下「利便向上事業」という。）を実施することができる。利便向上事業に実施に関する条件等は、要求水準書に示すとおりである。

県は、公共施設のうち事業者の提案による利便向上事業の用に供する部分について、事業者に対し、行政財産（建物）の貸付を行う。

利便向上事業に係る行政財産（建物）の貸付料については、721円/㎡・月を下限とした事業者提案による価額によるものとする。貸付料の改定方法は、【資料5事業契約書（案）別紙6】に示すとおりである。

## 2) 民間提案施設事業

事業者は、本事業用地の一部に定期借地権（事業用定期借地権）を設定することにより県から借り受け、自らの提案に基づく施設（以下「民間提案施設」という。）を整備・所有し、事業者自らの負担にて維持管理、運営する事業（以下「民間提案施設事業」という。）を実施することができる。民間提案施設の整備、維持管理・運営に関する条件等は、要求水準書に示すとおりである。

民間提案施設事業に係る行政財産（土地）の貸付料については、313円/㎡・月を下限とした事業者提案による価額によるものとする。貸付料の改定方法は、【資料5事業契約書（案）別紙6】に示すとおりである。

## (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。

### 1) 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、並びに設計・建設期間中の統括管理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（設計・建設期間の各年度に支払い）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を予定している。設計及び建設業務に係る対価の詳細については、【別紙1「サービス対価の構成等と入札価格の算定方法について」】を参照のこと。

### 2) 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、運営業務、及び維持管理・運営期間中の統括管理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

については、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、及び駐車場・駐輪場）の運営による収入について事業者に帰属することを考慮した額とする。維持管理業務及び運營業務に係る対価の詳細については、【別紙1 サービス対価の構成等と入札価格の算定方法について】を参照のこと。

### 3) 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、屋内多目的広場の使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。

### 4) 駐車場及び駐輪場の運営収入

駐車場及び駐輪場の使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。

### 5) 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。

観光振興施設に係る行政財産（建物）の貸付料については、518円/㎡・月を下限とした事業者提案による価額によるものとする。貸付料の改定方法は、【資料5 事業契約書（案）別紙6】に示すとおりである。

### 6) 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。

### 7) 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。

## (10) サービス対価の改定及び減額

サービス対価の額は、金利変動及び物価変動に応じて、契約書案の規定に従い改定する。また、県は、本事業の実施状況の確認（以下「モニタリング」という。）を行い、事業契約書及び要求水準書に定められた性能が維持されていないことが判明した場合、サービス対価の減額を行うことがある。

サービス対価の改定については、【別紙2 「物価変動に伴うサービス対価の改定」】によるものとする。また、モニタリング方法及びサービス対価の減額方法については、【別紙3 「モニタリング方法及びサービス対価の減額方法」】によるも

のとする。

**(11) 業務の要求水準**

本事業に関する業務について要求する水準は、【資料1 要求水準書】及び【資料5 事業契約書（案）】によるものとする。

**(12) 法令等の遵守**

事業者は、本事業の実施に当たり、設計、建設、維持管理及び運営業務の提案内容に応じて関連する法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針などについても本事業の要求水準に照らし合わせて準拠すること。

## 6. 競争入札に参加する者に関する要件等

### (1) 競争入札に参加する者に必要な資格

#### 1) 入札参加者の構成等

- ①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。
- ②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。
- ③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。
- ④参加グループは、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) 入札参加資格要件

##### ①一般的要件

参加グループの構成員及び協力企業が、次の条件を全て満たしていること。

- ア) PFI法第9条各号のいずれかに該当する者でないこと。
- イ) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者でないこと。
- ウ) 参加表明書等の提出期限の日から開札の日までの期間に、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よる入札参加停止措置を受けていないこと。
- エ) 本事業について、次に掲げるアドバイザー業務等に関与した者及びこれらの者と資本（これらの者の発行済み株式総数の100分の25を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の25を超える出資をしていることをいう。）又は人事面（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。

名称 パシフィックコンサルタンツ株式会社

所在地 東京都千代田区神田錦町三丁目 22 番地 テラススクエア

名称 アンダーソン・毛利・友常法律事務所

所在地 東京都港区元赤坂一丁目 2 番 7 号 赤坂Kタワー22 階

- オ) 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。
- カ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号。以下「新法」という。）第 17 条の規定による更生手続開始の申立て（新法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る新法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条に規定する更生手続開始の申立てを含みます。）をしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、新法に基づく更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含みます。）を受けた者については、更生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなします。
- キ) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条の規定による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項の規定による和議開始の申立てをしていない者であること。
- ク) 平成 12 年 4 月 1 日以降に民事再生法第 21 条に規定する再生手続開始の申立てをしていない者又は申立てをなされていない者であること。ただし、同法に基づく再生手続開始の決定を受けた者であっても、再生計画の認可の決定を受けた場合は、再生手続開始の申立てをしなかった者又は申立てをなされなかった者とみなします。
- ケ) 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。
- コ) 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を原則としてしないこと。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若しくは民事再生法に基づく再生手続開始の申立てをした若しくはなされ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その他県がやむを得ないと認めた場合において、入札日の 4 日前までに県と協議を行い、構成員を補充する等を行い、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、この限りでない。



## ②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ものとする。ただし、工事監理業務と建設業務を同一企業が兼ねることはできない。

また、下記に示す「要件の設定がなされた業務」について、複数の企業により共同で担当する場合は、共同で担当する企業の全てが当該業務の要件の全てを満たしていること。

### ア) 設計業務に当たる者

- a. 建築設計に当たる者は、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. 建築設計に当たる者は、建設工事等に係る競争入札の参加資格等に関する規程（平成8年12月奈良県告示第427号）による競争入札参加資格（以下「奈良県建設工事等競争入札参加資格」という。）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、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「過去15年以内」という。）において、バンケットホール（会議、宴会、講演等に利用できるフラットホールをいう。以下同じ。）（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。
- 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。

### イ) 工事監理業務に当たる者

- a. 建築工事監理に当たる者は、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。
- d. 土木工事監理に当たる者は、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。

ウ) 建設業務に当たる者

- 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。
- 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。

エ) 維持管理業務に当たる者

- 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。

オ) 運營業務に当たる者

- 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。

## (2) 入札に関する留意事項

### 1) 入札に係る金額

落札者の決定にあたっては、【資料3様式集「様式4-1入札書」】に記載された金額（以下「入札価格」という。）に、消費税及び地方消費税（以下「消費税等」という。）に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数金額を切り捨てた金額）をもって落札金額とする。入札書には、入札価格とともに、入札価格に、消費税等に相当する額を加算した金額も記載のこと。入札価格の算出にあたっては、【別紙1「サービス対価の構成等と入札価格の算定方法について」】に従うこと。

### 2) 予定価格の額

本事業の予定価格の額は、以下のとおりである。

22,080,000,000円（消費税及び地方消費税の額を含む。）

### 3) 奈良県建設工事等競争入札参加資格又は奈良県物品購入等競争入札参加資格を有しない者の参加

奈良県建設工事等競争入札参加資格又は奈良県物品購入等競争入札参加資格を有していない者で、新たに入札参加資格を得ようとする者は、次の①又は②に示す場所に資格審査の申請を行うこと。

#### ① 奈良県建設工事等競争入札参加資格を得ようとする者

〒630-8501 奈良市登大路町30番地

奈良県県土マネジメント部公共工事契約課公共工事契約管理係（奈良県分庁舎6階）

電話番号 0742-27-7425（ダイヤルイン）

#### ② 奈良県物品購入等競争入札参加資格を得ようとする者

〒630-8501 奈良市登大路町30番地

奈良県会計局総務課調達契約係（奈良県庁主棟1階）

電話番号 0742-27-8908（ダイヤルイン）

### 4) 入札説明書等の記載内容の承諾

入札参加者は、【資料3様式集「様式2-1参加表明書」】の提出をもって、入札説明書等の記載内容を承諾したものとみなす。

## 5) 費用負担

入札に関し必要な費用は、すべて入札参加者の負担とする。

## 6) 入札参加資格確認基準日

入札参加資格確認基準日は、平成27年11月26日(木)とする。

## 7) 入札参加資格確認申請書類の取扱い

入札参加資格確認申請書類の取扱いについては、以下のとおりとする。

ア) 提出された入札参加資格確認申請書類を参加資格審査以外に入札参加者に無断で使用しない。

イ) 提出された入札参加資格確認申請書類は返却しない。

## 8) 入札提案書類の取扱い

### ① 入札提案書類の取扱い

提出された入札提案書類は返却しない。

### ② 著作権

入札提案書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし、本事業において公表等県が必要と認めるときには、県は提出書類の全部又は一部を使用できるものとする。

### ③ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として入札参加者が負う。

## 9) 県の提示資料の取扱い

入札参加者は、県が提供する資料を、入札に係る検討以外の目的で使用してはならない。

## 10) 入札参加者の複数提案の禁止

入札参加者は、1つの提案しか行うことはできない。

## 11) 入札提案書類等の変更等の禁止

入札参加資格確認申請書類及び入札提案書類の変更、差し替え並びに再提出は原則として認めない。

## 12) 使用言語及び単位、時刻

入札に関して使用する言語は日本語、単位は計量法(平成4年法律第51号)に定めるもの、通貨は日本国通貨、時刻は日本標準時とする。

### 13) 入札の辞退

入札参加資格審査の結果、通過通知を受けた入札参加者（以下「入札参加資格審査通過者」という。）が入札を辞退する場合は、入札日の前日までに【資料3様式集「様式2-1 1 入札辞退届」】を4. 「担当部局」に提出すること。なお、郵送する場合は、必ず書留郵便とすること。

### 14) 入札無効に関する事項

6. (1) に定める競争入札に参加する者に必要な資格のない者のした入札、入札参加資格確認申請書類又は入札提案書類に虚偽の記載をした者の入札及び奈良県契約規則第7条に該当する入札は、無効とする。

なお、本県により競争入札参加資格のある旨を確認された者であっても、開札の日までの間において代表企業が入札参加停止を受ける等開札時点において

6. (1) に定める競争入札に参加する者に必要な資格のない者のした入札は、無効とする。

### 15) その他

入札参加資格確認申請書類及び入札提案書類に虚偽の記載をした場合においては、入札参加停止措置を行うことがある。

## (3) 入札スケジュール

落札者の決定は以下のスケジュールで行なう予定である。

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月下旬	落札者の決定及び公表
平成28年4月上旬	基本協定の締結
平成28年5月下旬	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)

## (4) 入札手続等

入札に関する手続等は、以下のとおりとする。

## 1) 入札説明書等の交付

### ① 交付期間

平成27年10月23日(金)から落札者決定までの期間

### ② 交付方法

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のホームページからダウンロードすること。

<http://www.pref.nara.jp/40170.htm>

## 2) 入札説明書等に関する説明会

入札説明書等に関する説明会の実施については、以下のとおりとする。

### ① 説明会開催日及び開催場所

日 時：平成27年10月30日(金) 14時から17時まで

※16時開始を目安として現場説明会を実施する。

場 所：奈良婦人会館 3階大ホール

〒630-8213 奈良市登大路町10-1

### ② 申込方法

【資料3様式集「様式1-1 入札説明書等に関する説明会参加申込書」】に必要事項を記載の上、4. 「担当部局」に電子メールにて提出すること。

### ③ 参加申込期限

平成27年10月29日(木) 17時まで

## 3) 入札説明書等に関する質問受付(第1回目)

入札説明書等に関する質問を、以下のとおり受け付ける。

### ① 質問の方法

質問は、【資料3様式集「様式1-2 入札説明書等に関する質問書」】に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを4. 「担当部局」に電子メールにて送信すること。

なお、電子メール送信後、質問者は質問書を送信した旨を4. 「担当部局」まで電話連絡を行い、質問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がなかったものとみなす。

### ② 受付期間

平成27年11月2日(月)～平成27年11月5日(木) 17時まで

## 4) 入札説明書等に関する質問に関する回答(第1回目)

質問及び質問に対する回答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、質問者の権利、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考えられるものは公表しない。

## 5) 入札参加の表明及び競争入札参加資格の確認

この入札に参加しようとする者は、入札参加表明書等を知事に提出して参加を表明するとともに、競争入札参加資格があることの確認を受けなければならない。

### ① 提出書類

【資料3様式集】に示すとおりとする。

### ② 提出期間

平成27年11月25日(水)～平成27年11月26日(木)17時まで  
(期限までに到着したのみ有効とする。)

### ③ 提出場所

4. 「担当部局」

### ④ 提出部数

各1部

### ⑤ 提出方法

持参又は書留郵便とする。

## 6) 民間提案施設事業等の確認書の受付

この入札に参加しようとする者は、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。

### ① 提出書類

【資料3様式集】に示すとおりとする。

### ② 提出期間

平成27年11月25日(水)～平成27年11月26日(木)17時まで  
(期限までに到着したのみ有効とする。)

### ③ 提出場所

4. 「担当部局」

### ④ 提出部数

各1部

### ⑤ 提出方法

持参又は書留郵便とする。

## 7) 入札参加資格審査結果の通知

入札参加資格確認結果は、入札参加資格確認申請を行った入札参加希望者の代表企業に対して、平成27年12月3日(木)に書面により通知する。

なお、入札参加資格がないと認められた者は、入札参加資格がないと認めた理

由について説明を求める書面を4. 「担当部局」に次のとおり提出し、説明を求めることができる。

① 提出書類

様式は自由とする。（ただし、代表企業の代表者印を要する。）

② 提出方法

持参又は書留郵便によるものとする。

③ 提出期間

平成27年12月8日(火)～平成27年12月10日(木)17時まで

④ 理由説明への回答

県は説明を求められた場合、平成27年12月7日(木)までに説明を求めた入札参加希望者の代表企業に対して書面により回答する。

**8) 入札説明書等に関する質問受付(第2回目)**

入札説明書等に関する質問を、以下のとおり受け付ける。

① 質問の方法

質問は、【資料3様式集「様式1-2入札説明書等に関する質問書」】に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを4. 「担当部局」に電子メールにて送信すること。

なお、電子メール送信後、質問者は質問書を送信した旨を4. 「担当部局」まで電話連絡を行い、質問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がなかったものとみなす。

② 受付期間

平成27年12月4日(金)～平成27年12月8日(火)17時まで

**9) 入札説明書等に関する質問に関する回答(第2回目)**

質問及び質問に対する回答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、質問者の権利、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考えられるものは公表しない。

**10) 入札提案書類の提出**

入札参加資格の確認を受けた入札参加者は、入札提案書類を以下のとおり提出すること。

① 入札提案書類を直接提出する場合

ア) 提出日時

平成28年2月22日(月)13時から16時まで

イ) 提出場所

奈良市登大路町30番地 奈良県庁主棟4階 第41会議室



ウ) 提出書類の作成方法等

【資料3様式集】に示すとおりとする。なお、入札書は、封筒に入れ、「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）に係る入札書在中」と朱書して、厳封の上、入札提案書類（入札提案書類提出届及び提案内容に関する提出書類）とともに提出すること。

② 入札提案書類を郵便により提出する場合

1 1) による。

### 1 1) 郵便による入札

入札書は、郵便で提出することができる。この場合は、1 1) の①のウ) に示すとおり、入札書を封筒に入れ、「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）に係る入札書在中」と朱書して、直接提出する場合と同様に封印等の処理をした上、入札提案書類（入札提案書類提出届及び提案内容に関する提出書類）とともに梱包し、その表面に「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）に係る入札書及び入札提案書類在中」と朱書して、書留郵便小包とした上、平成28年2月19日（金）17時までに4. 「担当部局」に示す場所に到着するようにすること。

### 1 2) 開札

① 日時

平成28年2月22日（月）16時

② 場所

1 0) の①のイ) に同じ。

③ 立会い

開札は、参加グループの代表者若しくはその代理人、又は代表企業の代表者若しくはその代理人が立ち会うこと。ただし、参加グループの代表者若しくはその代理人、又は代表企業の代表者若しくはその代理人が立ち会わない場合においては、入札事務に関係のない県職員を立ち合わせて行う。

### 1 3) 提案内容に関する疑義の確認

1 2) の開札において、入札価格の額が予定価格の額の範囲内であった入札参加者に対し、提案書類審査にあたって必要と判断した場合、当該提案の内容に関する疑義の確認を書面にて行なう場合がある。

### 1 4) 入札執行回数

入札執行回数は、1回とする。

#### 15) 入札保証金

入札保証金は免除する。

ただし、落札者は、落札者又は落札者が設立する特別目的会社の都合により仮契約若しくは事業契約を締結しないときは、入札価格の100分の5に相当する金額を損害賠償金として納付しなければならない。

## 7. 落札者の決定

### (1) 最優秀提案者の選定方法

最優秀提案者の選定は二段階で実施する。一段階では、入札参加資格確認審査により入札提案書類等の提出者を決定する。提案審査では、入札価格と本事業に係る提案内容の審査を実施し、総合評価一般競争入札により最優秀提案者を選定する。

### (2) 審査委員会の設置

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する。

審査委員会は以下の委員で構成される。

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

### (3) 委員等への接触禁止

入札参加者が、本入札説明書の公表時から落札者決定までに、審査委員会の委員に対して本事業に関する面談等の接触を行うことを禁止する。

### (4) 審査の方法

審査委員会は、【資料2 落札者決定基準】に従って、提案内容の審査を行う。

### (5) 審査基準

審査基準については、【資料2 落札者決定基準】を参照すること。

### (6) 落札者の決定

県は、審査委員会の選定結果をもとに落札者を決定する。

### (7) 落札者の公表

落札者の決定結果は、落札者決定後、速やかに入札参加者に対して通知するとともに、県ホームページにおいて公表する。電話等による問合せには応じない。

(8) 審査委員会事務局

審査委員会の事務局は、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とする。

## 8. 落札者決定後の契約手続き等

### (1) 基本協定の締結

県と落札者は、落札者決定後速やかに、基本協定を締結する。基本協定の内容については、【資料4 基本協定書（案）】によるものとする。

### (2) 特別目的会社（SPC）の設立

落札者は、仮契約締結までに会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立するものとする。なお、SPCは、登記簿謄本上の本社所在地を奈良県内とすること。

参加グループの構成員は、SPCへの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。

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。

### (3) 仮契約の締結

県と落札者は、基本協定に基づいて落札者の設立したSPCと特定事業仮契約を締結する。

落札者決定日の翌日から事業契約締結までの間、落札者が基本協定もしくは事業契約を締結しない場合には、落札者の落札金額の制限内において、総合評価一般競争入札の総合評価の得点の高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

特定事業契約の内容については、【資料5 事業契約書（案）】によるものとする。

### (4) 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）

仮契約は、平成28年6月の県議会の議決を経て本契約となる予定である。

### (5) 契約保証金

事業者は、本契約の成立と同時に、設計及び建設業務に係る対価（サービス対価A）の100分の10に相当する額以上の契約保証金を納付しなければならない。

ただし、奈良県契約規則第19条第1項ただし書各号のいずれかに該当する者であるときは免除することがある。また、同条第2項各号に掲げる担保の提供をもって代えることができる。

#### (6) 公契約条例の適用

この事業は、特定公契約として契約するものであり、公契約条例第2条第4号に規定する特定受注者及び同条第6号に規定する特定下請負者等は、公契約条例第8条から第17条までの規定の適用を受ける者とする。

この契約の受注者となった者は、公契約条例及び奈良県公契約条例施行規則（平成26年10月奈良県規則第33号）を遵守し、契約書に添付する「特定公契約特約条項」に定める事務を履行しなければならない。

この契約の受注者となった者が、これらの条項に違反した場合は、奈良県公契約条例に基づく過料処分及び入札参加停止措置の対象となることがある。

詳細は奈良県会計局ホームページに掲載する「奈良県公契約条例の手引き」を参照すること。

#### (7) 契約の不締結

落札者の決定後、奈良県議会の議決までの間に、落札した参加グループの構成員又は協力企業が入札参加資格を欠く事態に至った場合には、原則として基本協定又は仮契約を締結せず、仮契約を締結しているときは解除する。

ただし、参加グループのうち代表企業を除く構成員及び協力企業については、県が別途指定する期間内に入札参加資格を欠いた者を変更し、提案内容の継続性を担保するために必要な措置を講じた場合に限り、基本協定又は仮契約の締結について県と協議することができる。

#### (8) 契約の解除

契約締結後、契約者について次のいずれかに該当する事由があると認められるときは、契約を解除することがあります。この場合は、契約者は、損害賠償金を納付しなければならない。

- ① 契約者の役員等（法人にあつては役員（非常勤の者を含みます。）、支配人及び支店又は営業所（常時建設工事等又は物品購入等の契約に関する業務を行う事務所をいいます。以下同じ。）の代表者を、個人にあつてはその者、支配人及び支店又は営業所の代表者をいいます。以下同じ。）が暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。以下「暴対法」といいます。）第2条第6号に規定する暴力団員をいいます。以下同じ。）であるとき。
- ②暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいいます。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与しているとき。
- ③契約者の役員等が、その属する法人、自己若しくは第三者の不正な利益を図る目的で、又は第三者に損害を与える目的で、暴力団又は暴力団員を利用してるとき。
- ④契約者の役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を提供し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与しているとき。
- ⑤③及び④に掲げる場合のほか、契約者の役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき。
- ⑥この契約に係る下請契約又は資材又は原材料の購入契約等の契約（以下「下請契約等」といいます。）に当たって、その相手方が①から⑤までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したとき。
- ⑦この契約に係る下請契約等に当たって、①から⑤までのいずれかに該当する者をその相手方としていた場合（⑥に該当する場合を除きます。）において、本県が当該下請契約等の解除を求めたにもかかわらず、それに従わなかったとき。
- ⑧この契約の履行に当たって、暴力団又は暴力団員から不当に介入を受けたにもかかわらず、遅滞なくその旨を本県に報告せず、若しくは警察に届け出なかったと認められるとき。

**（9） 調達手続の停止等**

この調達に関する苦情の処理手続において、契約締結若しくは執行を停止し、又は解除する場合がある。

**（10） 手続における交渉の有無**

無

(11) **定期建物賃貸借契約及び定期借地権設定契約の締結**

県と事業者は、本施設の工事完成時（供用開始前）に観光振興施設について定期建物賃貸借契約を締結する。定期建物賃貸借契約の内容については、【資料6 定期建物賃貸借契約に係る条件規定書（案）】によるものとする。また、事業者の提案に基づく民間提案施設の用地については、民間提案施設の設計完了時（着工前）に定期借地権設定契約を締結する。定期借地権設定契約の内容については、【資料7 定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）】によるものとする。

9. **その他の事項**

(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。

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) **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) **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。



## 別紙1 サービス対価の構成等と入札価格の算定方法について

### (1) 入札価格

入札価格は、下記(2)に示すサービス対価A～Gの事業期間中の総額とする。

### (2) サービス対価の構成と算出方法

本事業において県が事業者を支払うサービス対価の構成は以下のとおりとし、金額については事業者の提案とする。

項目		説明
①設計及び建設業務に係る対価	サービス対価A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の公共施設の設計業務及び建設業務、並びに設計・建設期間中の統括管理業務に係る対価</li> <li>・上記の全額について、設計・建設期間中の業務の出来高に応じて、設計・建設期間中の各年度に支払う。(※設計・建設期間の終了により全額を支払うものとし、割賦支払いは無い。)</li> </ul>
	サービス対価B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の公共施設の維持管理・運営期間中の統括管理業務に係る対価</li> <li>・維持管理・運営期間中、四半期毎均等に支払う</li> </ul>
②維持管理業務及び運営業務に係る対価	サービス対価C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の公共施設の維持管理業務(修繕業務を除く)に係る対価</li> <li>・維持管理・運営期間中、四半期毎均等に支払う</li> </ul>
	サービス対価D	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の公共施設の維持管理業務における修繕業務に係る対価</li> <li>・維持管理・運営期間中、四半期毎に支払う。各年度の金額は、事業者の提案によるものとし、各回は当該年度の4分の1を支払う。</li> </ul>
	サービス対価E	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の運営業務におけるコンベンション施設・屋内多目的広場・屋外多目的広場の運営業務に係る対価</li> <li>・維持管理・運営期間中、四半期毎均等に支払う</li> </ul>
	サービス対価F	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の運営業務における駐車場及び駐輪場の運営業務に係る対価</li> <li>・維持管理・運営期間中、四半期毎均等に支払う</li> </ul>
	サービス対価G	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本事業の運営業務におけるその他運営業務(利</li> </ul>

		便性向上事業の運営を除く)に係る対価 ・維持管理・運営期間中、四半期毎均等に支払う
--	--	--

※サービス対価は、事業者からの提案による金額とし、原則として需要変動による変更は行わない。ただし、社会状況が大きく変動し本事業に著しい影響が生じたことを事業者が証明し県が認めた場合には、5年毎に協議を行うこともある。

※消費税率が変更された場合には、変更後の税率にて適切に支払うものとする。

### (3) サービス対価の支払方法

本事業において県が事業者を支払うサービス対価の支払い方法は以下のとおりとする。

項目	サービス対価	説明
①設計及び建設業務に係る対価	サービス対価A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 県は、設計・建設期間中（平成 28 年度、平成 29 年度、平成 30 年度、平成 31 年度）に発生したサービス対価Aについて、各年度の出来高に応じた支払金を事業者を支払う。</li> <li>・ 事業者は、各年度の出来高検査又は完成検査に必要な資料等を作成し、当該年度内に県による検査が実施されるよう検査の請求を行う。</li> <li>・ 県は、当該検査請求を受けた日から 14 日以内に事業者立会いの上、当該検査を実施し、検査結果を事業者へ通知する。</li> <li>・ 事業者は、当該年度の検査に合格した時は、当該年度支払分サービス対価Aの請求書を県へ提出する。</li> <li>・ 県は、適法な請求書受理後 40 日以内に当該年度分サービス対価Aを支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。</li> </ul>
②維持管理業務及び運營業務に係る対価	サービス対価B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者は、各事業年度の各四半期終了後に、統括管理業務、維持管理業務及び運營業務の四半期総括書の提出を行った後、県にサービス対価Bの請求書を提出する。</li> <li>・ 県は、適法な請求書受理日から 30 日以内に、必要に応じ契約に基づいた物価変動によるサービス対価の見直し及びモニタリング結果に基づく減額を行い、金額確定後 40 日以内にサービス対価Bを支払う。ただし、県と事業者との合意がなされない場合を除く。</li> <li>・ 第 1 回支払予定時期は、平成 32 年度第 1 四半期終了後の請求からとし、計 60 回に分けて支払う。</li> </ul>
	サービス対価C	サービス対価Bと同様
	サービス対価D	サービス対価Bと同様
	サービス対価E	サービス対価Bと同様

	サービス対価F	サービス対価Bと同様
	サービス対価G	サービス対価Bと同様

## 別紙2 物価変動に伴うサービス対価の改定

### (1) 設計及び建設業務に係る対価（サービス対価A）

設計及び建設業務期間中のサービス対価Aについて、以下のように改定を行う。

- ① 県及び事業者は、設計及び建設業務期間内で本契約締結の日から設計業務の完了日（設計業務の全てについて県の完了確認を得た日）を経過した後に、国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不相当となったと認めたときは、相手方に対してサービス対価Aの変更を請求することができ、県又は事業者は、相手方から請求があったときは、請求に応じなければならない。ただし、残工期（引渡しの日までの期間をいう。以下同じ。）が2月未満である場合は、請求することができないものとする。
- ② サービス対価の改定方法は、変動前残工事費（本契約に定められたサービス対価Aの合計額から支払済みのサービス対価Aを控除した金額から、③の基準日における出来形（工事の着手や資材の発注等が行われた既済部分をいう。以下同じ）の額を控除した額をいう。以下同じ。）と変動後残工事費（以下③により算出した変動前残工事費等に相応する額をいう。以下同じ。）との差額のうち変動前工事費等の1,000分の10を超える額について、サービス対価Aの改定額を定めるものとする。
- ③ サービス対価の改定手続きは、次に示すとおりとする。
  - a) ①の規定に基づく請求のあった日を基準日とする。
  - b) 県は、基準日から7日以内に出来形を確認し、変動前工事費を定め、事業者へ通知する。事業者は、県が行う出来形の確認に際し、必要な協力をするものとする。
  - c) サービス対価Aの改定額（増減額）については、入札日と基準日との間の物価指数に基づき、以下の定式により算定する。
$$A = \alpha \times B - B \times 10/1,000 \quad (\alpha > 0 \text{ のとき})$$

$$= \alpha \times B + B \times 10/1,000 \quad (\alpha < 0 \text{ のとき})$$

A : サービス対価Aの改定額（増減額）  
B : 変動前残工事費  
 $\alpha$  : 改定率

$$\alpha = \frac{\text{基準日の指数}}{\text{入札日の指数}} - 1$$

※  $\alpha$  は小数点以下第 4 位を切り捨てるものとし、 $\alpha$  の絶対値が 10/1,000 に満たない場合は、改定を行わない。

- d) 変動率の算定に使用する指数は、建築費指数（一般財団法人建設物価調査会）の都市別指数（大阪）－構造物平均（RC）－工事原価とし、入札日ならびに基準日に属する月の確報値とする。c)の算定は、基準日に属する月の指数の確報値が公表された時点で行うものとする。
  - e) ①に規定する「国内における賃金水準や物価水準の変動によりサービス対価Aが不相当となったと認めるとき」とは、d)に示す入札日の指数と当該時点に属する月の指数（この場合の指数は、直近の速報値とすることを可とする）との比（上記c)の  $\alpha$  に相当する率）の絶対値が1,000分の10を超えるときをいう。
  - f) 設計及び建設業務期間中に、指数の基準年が改訂された場合は、改訂後の基準年に基づく指数により計算を行うものとする。
- ④ 上記①の規定による請求は、本規定によりサービス対価の変更を行った後、再度行うことができる。この場合、上記①～③において「本契約締結の日」及び「入札日」とあるのは、「直前の本条項の規定に基づくサービス対価変更の基準日」、「設計業務の完了日（設計業務の全てについて県の完了確認を得た日）」とあるのは「6月」と、それぞれ読み替えるものとする。

(2) 維持管理業務及び運營業務に係るサービス対価（サービス対価B～G）

サービス対価B～Gについては、事業期間中の物価変動に対応して以下の改定を行うものとする。改定は毎年度1回とし、翌年度の第1四半期分から反映させる。

①サービス対価B～Gの区分け

サービス対価B～Gは、本事業での維持管理業務・運營業務に要する費用をいう。費用区分は以下のとおりとする。

ア 人件費分

イ ユーティリティ分（電気、水道、下水道、ガス等）

ウ その他分

②サービス対価の改定の計算方法

$$X' \times \alpha = Y'$$

Y'：改定後の各支払額

X'：改定前の各支払額（税抜き、第1回目の改定が行われるまでは契約書に記載された額とする。

$\alpha$ ：改定率

$$\text{改定率} = \frac{\text{改定計算時の前年度の指数}}{\text{改定計算時の前々年度の指数}}$$

※当該改定率は少数点以下第4位未満を切り捨てるものとする。

計算の結果、円単位未満が生じた場合には、円単位未満を四捨五入する。

指数は年度単位のものを使用する。

改定は原則として年度単位（4月～翌年3月）で実施するものとし、事業者は、毎年度6月30日までに、指標値の評価の根拠となる資料を添付して当該年度のサービス対価の金額に用いる指数の根拠を県に通知し、県の確認を受けるものとする。改定が行われない場合も同様とする。

表 物価変動に伴うサービス対価の改定に用いる指数

区 分	内 容
サービス対価 区分「ア」	「毎月勤労統計調査／実質賃金指数（厚生労働省）」を採用
サービス対価 区分「イ」	「消費税を除く国内企業物価指数／電力・都市ガス・水道（日本銀行調査統計局）」を採用

サービス対価 区分「ウ」	「消費税を除く国内企業物価指数／総平均（日本銀行調査統計局）」を採用
-----------------	------------------------------------

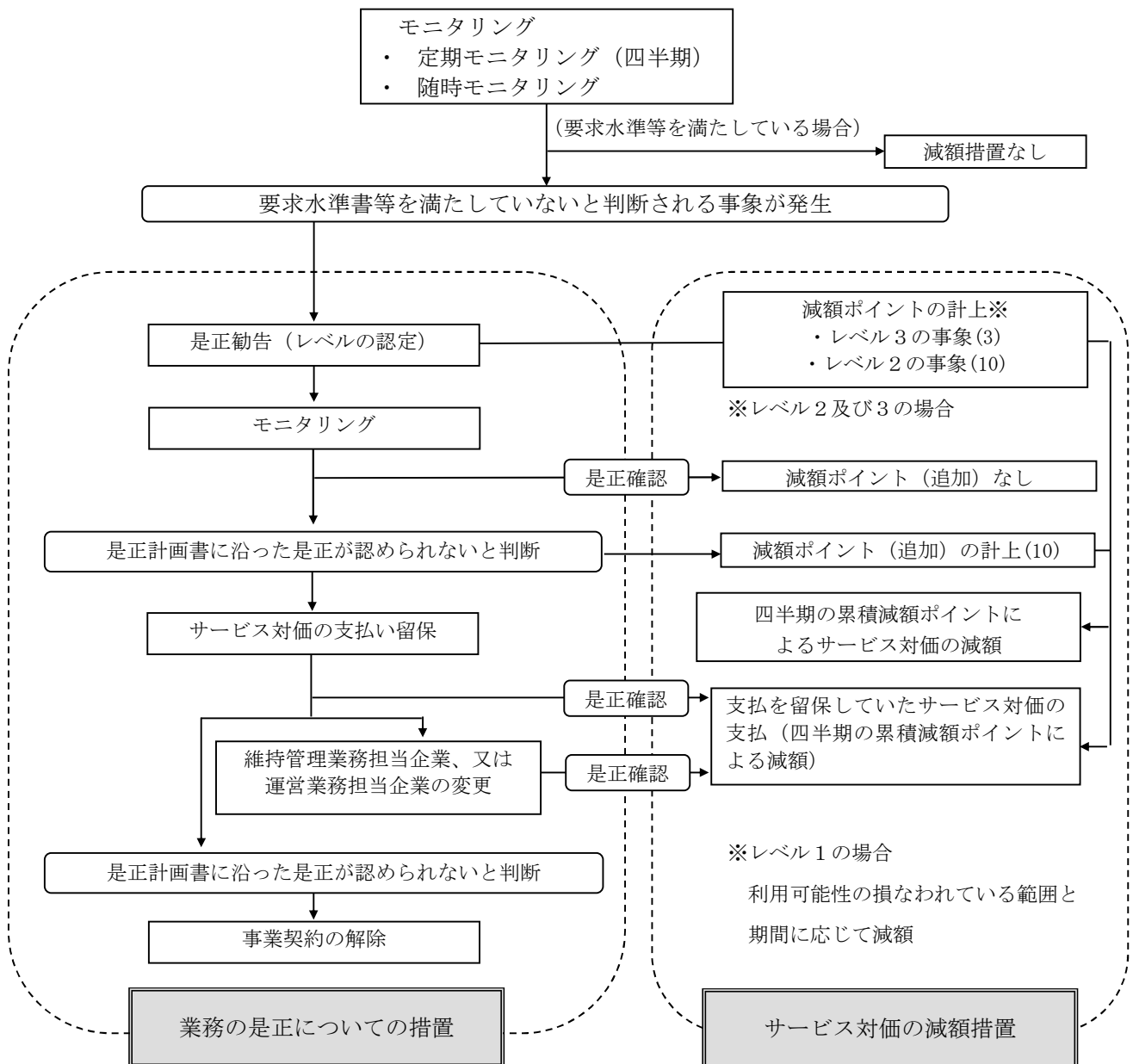
- ※ 消費税率変更があった場合には、その影響を除外して計算することとする。
- ※ 上記指数について、落札者決定後仮契約締結までに事業者又は県からより合理的な指数の使用の提案があり、県がそれを承認する場合は当該指数を用いるものとする。

別紙3 モニタリング方法及びサービス対価の減額方法

(1) 維持管理・運営期間中の業務水準低下に対する措置

県は以下のモニタリング方法により、事業者が事業契約に定められた業務を確実に遂行しているかをモニタリングにより確認する。モニタリングの結果、事業者の業務内容が事業契約、要求水準書、事業者提案に示す内容（以下「要求水準書等」という。）を満足していないと県が判断した場合、次に示す手続きにより、是正勧告、サービス対価の減額等の措置を取るものとする。

サービス対価B～Gのモニタリングの流れ





## (2) モニタリングの方法

### 1) モニタリングのマニュアルの作成

事業者は、契約締結後、維持管理業務及び運営業務開始までに、以下の項目の詳細について県と協議し、セルフモニタリングについてのマニュアルを作成し、県の承諾を得る。

- ①モニタリング時期
- ②モニタリング内容
- ③モニタリング組織
- ④モニタリング手続
- ⑤モニタリング様式

### 2) モニタリングの方法と費用負担

#### ア 提出書類

##### ①日報の保管及び月次業務報告書の提出

事業者は、日報（毎日）を作成、保管すること。県は必要に応じて日報（毎日）を確認し、各業務の遂行状況を確認・評価できるものとする。

##### ②月次業務報告書、四半期総括書、年次総括書の提出

事業者は、県が定期モニタリングを行うための月次業務報告書（毎月）を当該月翌月の10日までに、四半期総括書を四半期の最終月の翌月の10日までに、年次総括書を翌年度の4月末までに県へ提出する。

#### イ モニタリングの方法

##### ①定期モニタリングの実施

県は、事業者が提出した月次業務報告書（毎月）、四半期総括書及び年次総括書を受理した後定期モニタリングを行い、事業者が提供する業務の実施状況を確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

##### ②随時モニタリングの実施

県は、必要に応じて随時、施設巡回、業務監視及び事業者に対する説明要求等を行い、各業務の遂行状況を直接確認・評価し、その結果を事業者に通知する。

項目	事業者	県
定期モニタリング	①モニタリングマニュアルに従って、業務の遂行状況を整理 ②日報を作成・保管 ③月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書を作成・提出	①月次業務報告書、四半期総括書及び年次総括書の確認、業務水準の評価
随時モニタリング	-	①必要に応じて随時、不定期に、直接確認

### ③モニタリング費用の負担

モニタリングを実施するために係る県の職員人件費等は、県の負担とする。  
ただし、モニタリングにおいて設備状況の確認をする場合等に、事業者起因する費用が発生する場合は、事業者の負担とする。

## (3) 業務水準低下に対する措置

### 1) 是正勧告（レベルの認定等）

県は、事業者の業務の内容が要求水準等を満たしていないと判断される事象が発生した場合、県は、速やかにかかる業務の是正を行うよう是正勧告を事業者に対して書面により行うものとする。また同時に、是正の対象となる業務範囲及び是正レベルの認定を行い、事業者に通知する。事業者は、県から是正勧告を受けた場合、速やかに是正対策と是正期限について県と協議を行うとともに、是正対策と是正期限等を記載した是正計画書を県に提出し、県の承諾を得るものとする。

レベル	内容	事象の例
レベル1	施設の主要部の利用可能性が損なわれている	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設の全部が使用できない</li> <li>・屋内多目的広場または屋外多目的広場の全部が使用できない</li> <li>・駐車場及び駐輪場の全部が使用できない</li> </ul>
レベル2	重大な事象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の放棄、怠慢</li> <li>・要求水準を満たさない状態（危険・不衛生・著しい不便・著しい機能不全等）の放置</li> <li>・災害時等における防災設備等の未稼働</li> <li>・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生</li> <li>・県への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等）</li> <li>・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更</li> <li>・業務報告書への虚偽記載</li> <li>・県からの指導・指示に合理的理由無く従わない</li> </ul>

レベル3	重大な事象 以外の事象	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本施設の施設、設備等の一部が使用できない</li> <li>・県の職員等への対応不備</li> <li>・業務報告書等提出すべき書類の不備、提出遅延</li> <li>・県・関係者への報告・連絡不備</li> <li>・上記以外の要求水準の未達又は事業契約の違反</li> </ul>
------	----------------	--

## 2) 是正の確認（モニタリング）

県は、事業者からの是正完了の通知又は是正期限の到来を受け、随時のモニタリングを行い、是正計画書に沿った是正が行われたかどうかを確認する。

## 3) サービス対価の支払い留保

上記2)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと県が判断した場合、県はサービス対価の支払いを、是正が確認されるまで留保することができる。

## 4) 維持管理業務担当企業、又は運營業務担当企業の変更

上記2)におけるモニタリングの結果、是正計画書に沿った期間・内容による是正が認められないと県が判断した場合、当該維持管理業務、又は運營業務を担当している維持管理業務担当企業、又は運營業務担当企業の変更を事業者に要求することができる。

## 5) 事業契約の解除

県は、次のいずれかに該当する場合は、事業契約を解除することができる。

- ①上記3)の措置を取った後、なお是正効果が認められないと県が判断した場合
- ②事業者が、上記4)の措置を求められているにもかかわらず、当該維持管理業務、又は運營業務を担当している維持管理業務担当企業、又は運營業務担当企業を30日以内に選定し、その詳細を県に提出しない場合

## 6) やむを得ない事由による場合の措置

次に該当する場合には減額ポイントは発生しないものとする。

- ①やむを得ない事由により当該状況が発生した場合で、事前に事業者により県に連絡があり、県がこれを認めた場合
- ②明らかに事業者の責めに帰さない事由によって発生した場合で、県が事業者の責めに帰さない事由と認めた場合

## 7) サービス対価の減額

### ア レベル1の場合

施設の主要機能が一定の範囲で利用可能性が損なわれている状態であるレベル1については、当該状態の継続する期間(日数)について、次式のとおり減額を行うものとする。ただし、当該状態の発生について事業者の責によらないと県が認めた場合はこの限りでない。

$$\text{減額金額} = \left[ \begin{array}{c} \text{サービス購入料B～Gの} \\ \text{合計金額(当該年度の年額)} \end{array} \right] \times \frac{\text{レベル1の状態の延べ発生日数}}{365} \times \alpha$$

$\alpha$  : 利用不能となっている範囲(床面積)の本施設(民間提案施設を除く)の延べ床面積に対する割合

### イ レベル2及びレベル3の場合

レベル2及びレベル3の事象については、レベルの認定を行い是正勧告の実施とともに下表に示す減額ポイントを計上する。

減額対象はサービス対価B～Gとし、各サービス対価の対象となる業務ごとに当該四半期ペナルティポイントの累計を行い、当該サービス対価から当該サービス対価に累計ペナルティポイントに対応する減額割合を乗じた額を減額して支払う。但し、四半期ごとの累計されたペナルティポイントが10ポイント以下の場合はサービス対価の減額を行わない。また、四半期ごとに累計されたペナルティポイントは、翌期に繰り越されることはない。ペナルティポイントによる減額割合は次のとおりとする。

各レベルの減額ポイント

レベル	減額ポイント	内容
レベル2	10ポイント	施設を利用する上で重大な支障となる事象
レベル3	3ポイント	施設を利用する上で軽微な支障となる事象

ペナルティポイントによる減額割合

累計ペナルティポイント(X)	当該四半期のサービス対価減額割合
1～9ポイント	0%
10～100ポイント	0.5X(%)
101ポイント～	100%