

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する意見への回答

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
1	実施方針	4	1	(1)	8)			事業方式	一部の施設（有料の遊戯施設等）に係る調達設置及び維持管理費については県が支払うサービス対価の対象外であり、収入源は施設利用者から得られる料金となっております。然しながら、料金も条例等の範囲内での料金設定であり、事業者が完全に独自に決められるものではありません。そのため、有料の遊戯施設等を事業者で調達し、その後の維持管理・修繕等を事業者の負担で行うスキームですと、採算確保が厳しく入札参加自体が難しくなります。事業の目的がすべての世代の人々が楽しく過ごせる公園を新たに整備することですので、有料の一部の施設においても整備に関する事項に関しては、サービス対価の対象とし、BTO形式とする内容にすることを検討頂きたく存じます。	本事業は、県が設定した予定価格の範囲内で事業者が提案した金額をもとに決定した金額をサービス対価として支払うことを想定しています。 その中で、一部の施設（有料の遊戯施設等）については、利用者ニーズや社会情勢の変化に柔軟に対応（増設・更新・修繕等）し、利用者の満足度向上や利用者数の増加を期待する観点からB00方式を採用しています。 このため、これら有料の遊戯施設等の調達設置及び維持管理費はサービス対価の対象としていませんが、運営費に関しては対象としています。
2	実施方針	5	1	(1)	9)	ア)	③	カフェ	③のカフェ・レストランの運営については公園運営（①・②・④）とは切り離し、「付帯事業」としていただきたいと考えます。運営統括としてもリスクの考え方が違うので、ご配慮頂けると有難いです。	PFI事業としてメリハリのある運営をすることで、魅力ある公園を維持していただきたいと考えているため、カフェ・レストランの運営業務は、PFI事業（特定事業）の一環として実施する考えです。 なお、カフェ・レストランの事業形態は柔軟に提案できるよう要求水準書（案）を修正する予定です。
3	実施方針	8	2	(2)				選定のスケジュール	選定スケジュールにおいて、質疑回答及び個別対話を2回実施することを想定いただいておりますが、2回目の対話の実施から提案書提出まで1ヶ月しかなく、その時点では意見を取り入れた大幅な計画変更は非常に厳しいです。また、入札及び提案書の提出受付から落札者決定までが3ヶ月期間が空いていることから、この期間を短縮し、提案受付8月末、プレゼン・ヒアリングを9月下旬頃、落札者決定を10月初旬頃としていただけないでしょうか。	2回目の個別対話から提案書提出期限までは実質60日程度を確保できるよう調整する予定です。
4	実施方針	8	2	(2)				選定のスケジュール	入札及び提案書の提出時期は入札参加を検討する各社の社内決裁等の必要性を鑑みて月末に設定いただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
5	実施方針	15	2	(4)	2)	イ)	②	建設企業の参加資格	建設業務責任者として、実績で求めた工事に従事し、当該工事が完了した実績を有する者を配置できること。とありますが、事業実施時の人事体制等の影響から必ずしも実績で求めた工事に従事した人員を配置することが難しいため。実績の経験を有した人員を配置することと変更いただくことを希望いたします。	当該記載を変更することはありません。 なお、提案書に記載された者が、事業実施時に変更となる場合、当該と同様の要件が確認されれば、特に不利益な扱いは行いません。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する意見への回答

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
6	実施方針	15	2	(4)	2)	イ)	④	維持管理企業の参加資格	責任者として「当該業務が完了した実績を有する者を配置できること」が要件とされていますが、本要件での企業に対する制限を加えるのではなく、このような経歴の場合点数を高くする等として、要件は要求水準書（案）記載のとおりとして頂けないでしょうか。	実施方針P.15 ④cは以下のとおり修正する予定です。 「c 維持管理業務責任者として、bに示す業務に従事し、当該業務を継続して1年以上実施した実績を有する者を配置できること。」
7	実施方針	15	2	(4)	2)	イ)	⑤	運営企業の参加資格	事業の目的に「民間事業者のノウハウを最大限活用する」とあります。「国、地方公共団体又は独立行政法人が発注した」ものに限らず、民間の事業実績も認めて頂けないでしょうか。	民間施設の運営についても、実績の対象とすることとし、実施方針 P.15の運営企業の要件のbは次のとおり修正する予定です。 「b 過去15年以内に、遊具が設置されている子どもの遊びの支援を目的とした有料の施設の運営実績を継続して2年以上実施していること。ただし、屋内施設の場合は建物の延床面積、屋外施設の場合は対象区域の面積が500㎡以上の施設に限る。」
8	実施方針	15	2	(4)	2)	イ)	⑤	運営企業の参加資格	運営企業の参加資格実績において、国、地方公共団体又は独立行政法人が発注した管理・運営実績を有していることが条件となっていますが、奈良県公共施設等総合管理計画を確認しても県所有の遊び場施設は確認できる限り「矢田山遊びの森」の1件しかお見受けできず、県内を見ても屋外滑り台が設置された公共施設は3つ程度あるものの、全て無料で利用できることから条件に合致しません。本事業の公募において、広く参加事業者を求めらるるのであれば、公共施設に限定せず民間施設の運営実績も可とするよう変更いただけないでしょうか。	民間施設の運営についても、実績の対象とすることとし、実施方針 P.15の運営企業の要件のbは次のとおり修正する予定です。 「b 過去15年以内に、遊具が設置されている子どもの遊びの支援を目的とした有料の施設の運営実績を継続して2年以上実施していること。ただし、屋内施設の場合は建物の延床面積、屋外施設の場合は対象区域の面積が500㎡以上の施設に限る。」
9	実施方針	15	2	(4)	2)	イ)	⑤	運営企業の参加資格	責任者として「当該業務が完了した実績を有する者を配置できること」が要件とされていますが、本要件での企業に対する制限を加えるのではなく、このような経歴の場合点数を高くする等として、要件は要求水準書（案）記載のとおりとして頂けないでしょうか。	実施方針P.15 ⑤cは以下のとおり修正する予定です。 「c 運営業務責任者として、bに示す業務に従事し、当該業務を継続して1年以上実施した実績を有する者を配置できること。」
10	実施方針	23						契約リスク	昨今、事業者の帰責事由により契約締結できない場合に、莫大な違約金を課する案件が見られ、万が一に発生した場合のリスク負担に耐えられず、地元企業が参加できないケースがありますので、違約金規定に十分にご配慮頂きたく存じます。	ご意見として承ります。
11	実施方針	23						不可抗力リスク	コロナウィルスなどの感染拡大による閉園等については独立採算で実施する事業についても補填が受けられるように配慮いただきたく存じます。	ご意見として承ります。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する意見への回答

No	資料名	頁	大項目	小項目	細目1	細目2	細目3	項目名	質問事項	回答
12	要求水準書(案)	6	第1	8		図表1-6		事業用地の概要(土壌)	「土壌汚染対策法に基づき、工事着工30日前までに県を届出者とする届出等を行う必要がある」とありますが、土壌汚染のおそれが確認された場合、土壌汚染状況調査、土壌汚染対策は土地所有者が実施すべきものであり、当該費用及びこれらの実施により工期変更等のリスクは県が負担すべきものと考えます。	土壌汚染のおそれが確認された場合の土壌汚染状況調査及び土壌汚染対策に係るリスクは県が負担する考えです。
13	要求水準書(案)	20	第2	3	(2)			使用料	屋外施設以外の建物使用料について、金額は落札者決定後に県が定める。と記載ありますが、運営収支を検討する上で、支出の把握は非常に重要なため、参考数字の提示又は、事業者の提案により協議する。といった対応を検討いただけないでしょうか。	奈良県立都市公園条例施行規則 別表第二(第十条関係)のまほろば健康パークの使用料をご参考ください。 (URL) <a href="https://www1.g-reiki.net/pref.nara/reiki_honbun/k401RG00000365.html">https://www1.g-reiki.net/pref.nara/reiki_honbun/k401RG00000365.html</a>
14	要求水準書(案)	73	第8	2	(5)			カフェ・レストラン運営業務	昨今のコロナの影響もあり、カフェ・レストランの運営を実施する事業者は非常に限られています。カフェ・レストランの運営を必須とする場合、実施する以外は自由な提案としていただき、各事業者が実施できると提案した内容に施設との連携や魅力に応じて加点を実施いただくよう検討いただけないでしょうか。	ご意見として承ります。
15	その他								事業契約でカフェ・レストランについての違約条項ですが、万一担当企業が見つからない場合の違約金は使用料の3年分程度で考えていただけると有難いです。	ご意見として承ります。
16	その他								落札者決定基準について、運営重視のPFIでもあり価格重視とならないようにご配慮いただけると有難いです。	ご意見として承ります。
17	その他								現在の物価上昇や政情不安定によるコスト変動も踏まえて、適正な予算確保をお願いします。公共単価と実績単価の乖離が大きく、コストオーバーとなることを懸念しております。	ご意見として承ります。
18	その他								コロナ対応も含めてですが、不可抗力リスクについて事業者側が不利にならない事業契約を作成していただけると有難いです。	ご意見として承ります。
19	その他							周辺類似施設との連携について	事業者対話でもお話しましたが、本事業が周辺類似施設に対して民業圧迫とならないよう、貴県として事業連携を実施する検討も必要ではないでしょうか。	ご意見として承ります。