

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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	3	1	(1)	6)			対象施設	今回のまほろば健康パーク整備運営事業に伴い既存施設の取り合い部分、既存施設の案内看板等も更新の必要があると考えられるが、本事業の対象は図表1に示す公園施設の範囲のみで、既存施設の更新については現PFI事業者が行うと考えてよいでしょうか。	本事業の対象は図表1に示す公園施設であり、既存公園の更新については本事業の範囲には含まず、現PFI事業者が実施する予定です。
2	実施方針	4	1	(1)	7)	オ)		運營業務	確認ですが、「その他運營業務において必要な業務」にはSPC運營業務が含まれるとの認識で宜しいでしょうか。	本事業では、SPCの設立を必須としていますので、その運営は当然に行われるものと認識しています。
3	実施方針	4	1	(1)	7)			業務範囲	業務範囲には既存のスィムピア奈良等のPFI施設の維持管理運業者との調整等も含まれると考えてよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	実施方針	4	1	(1)	8)			事業方式	一部の有料遊戯施設については、B00を想定しているとあるが、契約終了時の取り扱い、現時点でどのように想定されているかをお示しください。	実施方針P.18 3 (3) 事業終了後の措置に記載のとおり「B00方式の対象施設については、原則として全て事業者の責任及び費用負担による撤去・原状回復とするが、県との協議によっては、この限りではない。」としています。
5	実施方針	5	1	(1)	9)	ア)	①	一部の施設	「B00方式」を想定されていますが、遊具等の費用についてはサービス対価の対象外ではあるが、利用料金の収入が当該費用に充当されるとの理解で宜しいでしょうか。その場合、初期費用を事業者（SPC）で借入することになりますが、ファイナンスを組むことが難しいと考えます。初期費用はサービス対価で充当する方向でご検討いただくことは可能でしょうか。事業参画の上でリスクが大きく、ご配慮ください。	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。
6	実施方針	5	1	(1)	9)	ア)	②	屋根付き広場	確認ですが「イベント・プログラム運營業務」以外の運營業務費はサービス対価に含まれるとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
7	実施方針	5	1	(1)	9)	ア)	③	カフェ	施設整備費の一部はサービス対価の対象ですが、事業者決定後に提案時の店舗が止むを得ず変更となった場合はサービス対価の変更は認められるでしょうか。	やむを得ない事情があると認められる場合以外は不可とします。詳細は事業契約書案にて提示します。
8	実施方針	5	1	(1)	9)	ア)		事業者の収入	県が支払うサービス対価について新型コロナウイルスのような不可抗力に伴う施設の閉鎖を余儀なくされた場合には自主事業にかかる収入は補償の対象になりますでしょうか。	自主事業については、不可抗力リスクに係る補償の対象とはならない考えですが、詳細は事業契約書（案）で示します。
9	実施方針	6	1	(1)	9)	イ)		利用料金	施設利用者から得る利用料金については県の条例等の範囲内で提案するとあるが、物価上昇等に伴い条例の変更(利用料金の値上げ等)は可能でしょうか。	奈良県都市公園条例及び同条例施行規則に定める利用料金は、物価の状況等に応じて改定することがあります。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
10	実施方針	6	1	(1)	9)	イ)		施設利用者からの得る利用料金	障がい者に対する使用料減免を行っているがありますが、現在実施している減免の内容・範囲と減免される使用料の詳細をご教示ください。	県内の減免対象施設については、県HPの「障害者に対する県有施設の使用料減免について」をご覧ください。 (URL) https://www.pref.nara.jp/41882.htm
11	実施方針	6	1	(1)	9)	イ)		施設利用者からの得る利用料金	県内にて減免の対象となっている施設の年間の減免額と利用者数を施設毎にご教示ください。	県内の減免対象施設については、県HPの「障害者に対する県有施設の使用料減免について」をご覧ください。 (URL) https://www.pref.nara.jp/41882.htm また、施設毎の年間の減免額及び利用者数は施設所管課にお問い合わせください。 なお、現在のまほろば健康パーク（スイムピア奈良）の年間減免額及び利用者数は以下のとおりです。 令和3年度実績 ・減免額：5,319,050円 ・利用者数：14,346人
12	実施方針	6	1	(1)	9)	イ)		施設利用者から得る利用料金	利用料金は、条例、規則の範囲内で県の承認を得るとなっており、指定管理者を併用すると思われるが、指定管理の範囲は、利用料金の部分のみなのか？ 行政処分として他に管理権限の委任する範囲があるのであれば、お示しください。	実施方針P.22 8（2）のとおり、事業者を指定管理者として指定する予定です。指定管理の範囲は、事業用地全体です。
13	実施方針	6	1	(1)	10)			プロフィットシェアリングの導入	県への納付金割合が事業者提案に委ねることを想定されていますが、年度毎の支払いでしょうか。事業者リスクが大きく、再考していただくことは可能でしょうか。	単年度の収支に基づき、都度算定することを想定しています。
14	実施方針	6	1	(1)	10)			プロフィットシェアリングの導入	計画収益を上回った場合に差額の一部を県へ納付することを想定しているとあるが、下回った場合の補償は想定していませんでしょうか。	下回った場合の補填は想定しておりません。
15	実施方針	6	1	(1)	10)			プロフィットシェアリング	計画収益を下回った場合の補填はありますでしょうか。	下回った場合の補填は想定しておりません。
16	実施方針	6	1	(1)	10)			プロフィットシェアリング	前年度が赤字など過年度の累積赤字が残っている場合は、当年度が黒字となってもプロフィットシェアを実施しないことを提案出来るようにして頂けませんでしょうか。	単年度の収支に基づき、都度算定することを想定しています。
17	実施方針	6	1	(1)	10)			プロフィットシェアリングの導入	プロフィットシェアリングの導入に関しては事業者提案であり、必須ではないとの理解でよろしいでしょうか。	プロフィットシェアリングの導入は必須です。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
18	実施方針	6	1	(1)	10)			プロフィットシェアリングの導入	プロフィットシェアリングの対象になる収益は、県の承認を得た施設利用料金のみとの理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。 詳細については、入札説明書等で示す予定です。
19	実施方針	7	2	(1)	2)	ア)		選定方法	現在価値への換算に用いる割引率は、昨今の市場に適した数値を用いて、公表されるものとの理解で宜しいでしょうか？	ご理解のとおりです。
20	実施方針	8	2	(2)				スケジュール	個別対話は、1回、2回とも各社の回数制限は無いとの理解で間違いはないでしょうか？また、今回は競争的対話は、実施しないのでしょうか？	入札説明書等に関する個別対話の参加回数は、各回ともに、1社あたり1回を予定しています。また、今回は競争的対話は予定しておりません。
21	実施方針	8	2	(2)				スケジュール	落札者の決定後、基本協定までの期間、仮契約までの期間が、PFI事業としては短いようであるが、理由をお示し下さい。一般的には、対等契約のため契約交渉に数か月を要します。特に、本事業では建設よりも運営の企画提案の内容が多様化するため、契約交渉には時間がある程度必要と推測します。	落札者決定から、基本協定締結及び仮契約締結までの期間は、先行のPFI事業を参考に60日程度を予定しており、標準的なスケジュールと認識しています。 スケジュールの詳細については、ご意見も参考に検討を行い、入札説明書等にて示します。
22	実施方針	8	2	(2)				スケジュール	令和5年6月の質疑回答(2回目)は6月下旬と想定します。回答確認後に事業費(入札金額)と提案書/図面の調整となりますので、回答日から入札日まで3週間程度を確保していただくことは可能でしょうか。	ご意見として承ります。
23	実施方針	10	2	(3)	12)			仮契約の締結	特別目的会社(SPC)を奈良県内に設立するとありますが、SPCの所在地を本事業用地とすることは可能でしょうか。	SPCの設立時において、事業用地内に事務所機能が存在しないと考えられることから、所在地を本事業用地とすることは想定しておりません。
24	実施方針	11	2	(4)	1)	イ)		参加者の構成	資金調達・事業マネジメント等を行う企業を其他企業として参加グループに含めることができるとありますが、それ以外の業務を担当する企業をグループに加える場合も其他企業として提案してもよろしいでしょうか。	提案は可能です。
25	実施方針	11	2	(4)	1)	イ) エ)		代表企業	代表企業について、「其他企業」が担当することも可能でしょうか。SPCへの出資比率は要求事項を遵守します。	可能です。
26	実施方針	11	2	(4)	1)	オ)		参加者の構成	入札参加グループの構成員のいずれかが資本面もしくは人事面で関係のある者が他の入札参加グループの構成員となることができない。と記載ありますが、入札参加時点で資本面や人事面で関係する企業が入札に参加することを確認するのは困難であり、通常の入札においては、資本面や人事面の関係がある企業でも問題なく入札に参加できることから、本項については削除いただけないでしょうか。	「オ) 入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員になることはできない。」とします。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
27	実施方針	11	2	(4)	1)	オ)		参加者の構成	本項に記載の、「資本面若しくは人事面で関係のある者」とは具体的にどのような場合を指すのでしょうか。詳細についてご教示ください。	「オ) 入札参加グループの構成員は、他の入札参加グループの構成員になることはできない。」とします。
28	実施方針	11	2	(4)	1)	カ)		参加者の構成等	PFIの場合、金融機関から融資を受ける場合、出資者が有する株式を質権に設定することが求められますので、承諾手続きを行うことを前提に、貴県からの承諾は得られるとの理解でよろしいでしょうか。	直接協定の内容に応じた判断となりますが、金融機関から承諾の依頼を受けた場合は、特段の理由なく拒否はしない考えです。
29	実施方針	11	2	(4)	2)	イ)		入札参加者の資格要件	イ) 各業務に当たらないその他企業に関しては、2) 入札参加者資格要件のア) 一般的要件のみ満たばよいという理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
30	実施方針	12	2	(4)	2)	イ)		参加資格	各業務の要件について、県の参加資格（指名願い）が必要となりますが、参加表明書提出時に同時申請できるようにしていただけないでしょうか。コンソーシアムも決まっておらず、今年度の申請期限が過ぎている業務もあり救済措置をお願いします。	現時点で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について、資格審査を受付けますので、参加表明書の受付までに競争入札参加資格を取得して下さい。
31	実施方針	13	2	(4)	2)	イ)	①	入札参加資格	現在、貴県の競争入札参加資格のうち建設コンサルタント（造園部門）を有しておらず、令和5年度に新規登録（令和5年6月1日発効）を行う予定であるが、その場合参加資格要件を満たすと認められますでしょうか。	現時点で奈良県建設工事等競争入札参加資格を有しない者の参加について、資格審査を受付けますので、参加表明書の受付までに競争入札参加資格を取得して下さい。
32	実施方針	13	2	(4)	2)	イ)	①	設計業務	確認ですが配置技術者について、「f 設計業務責任者として」は当該事業の設計業務責任者との理解で宜しいでしょうか。ほかの業務責任者も同様の解釈で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
33	実施方針	15	2	(4)	2)	イ)	④	維持管理企業	単年度契約ではなく、長期契約等の場合、1年経過によって「維持管理を完了した業務実績」と見なしてもらえますでしょうか。	長期契約業務の場合、1年間の業務実績を確認できる書類（業務完了や委託費の支払い等を証明できる資料）のご提示により、実績としてみなします。
34	実施方針	18	3	(3)				事業終了後の措置	B00方式の取扱いについて、事業終了後は原則撤去・原状回復とある中で、貴県との協議により存続も可能と理解していますが、存続となった場合、所有権を有するSPCは解散できず、以後も維持管理・運営を継続していくこととなるのでしょうか。もしくは、当該施設の所有権を維持管理・運営企業もしくは貴県へ移転し、SPCは解散できるとの理解でしょうか。	詳細については、県と事業者の協議のうえ決定する考えです。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
35	実施方針	18	3	(3)				事業終了後の措置	B00方式対象施設において出店店舗によっては契約期間と本事業期間が合致しない場合があります。事業者の出店の可否判断にも影響します。本事業期間を超える期間の契約を予め認めて頂くことは可能でしょうか。	B00対象施設もPFI事業（特定事業）として実施することから、契約期間は本事業と同一とします。
36	実施方針	19	4	(1)				事業用地の規模及び配置	「県は、本事業の実施までに事業用地への変更を行う予定」とありますが、具体的にどのような変更をするのですか	該当する区域について「新県営プール施設等整備運営事業」の事業範囲から除外することを予定しています。
37	実施方針	20	6	(2)	1)			モニタリング結果に基づく是正措置	要求水準を満たさないと判断した場合とあるが、具体的にどのような方法で判断するのかをお示し下さい。対等契約である以上、具体的な判断方法が明確でない以上、契約締結が難しくなると推測します。また、対価の減額方法も合わせて、具体的にお示しください。また、整備期間中と維持管理運営期間中の具体的なモニタリング方法もお示しください。	モニタリングの方法については、入札説明書等で示す予定です。
38	実施方針	21		(5)				金融機関との協議	DAを結ぶことがあるとしているが、結ばないことも考えられるのでしょうか？また、その場合は、どのような場合を想定されていますでしょうか？	事業者に資金提供を行う金融機関との協議のうえ、拒否をする合理的な理由がない限りは、締結することを想定しています。
39	実施方針	21		(3)	1)			事業契約の解除	合理的に判断されるとあるが、具体的にはどのような理由や事象が合理的と判断されるのかを例示でお示しください。	個別に例示することは困難であり、事由に応じて判断する考えです。
40	実施方針	22	8	(2)				指定管理者の視点	管理権限の委任として指定管理者の指定を予定されていますが、具体的に業務のどの部分について行政処分として委任するのかお示しください。 また、この場合、サービス対価と指定管理料との区別をどのように取り扱うのかをご教示ください。一般的に、対価は、モニタリングにより減額対象となるが、指定管理料は、指定管理という権限の委任という性質上、減額対象から外れるものと理解です。	前段については、No. 12の回答をご確認ください。後段については、サービス対価と指定管理料を区分することは想定しておりません。
41	実施方針	24					No14	契約リスク	県の帰責事由により事業者と契約締結ができないリスクは県が負担すると記載ありますが、議会の否決により契約締結ができない場合も本項に当てはまるとの理解でよろしいでしょうか。	県の帰責事由により、議会の議決を得られない場合は、当該リスクは県負担とする考えです。
42	実施方針	24					No15	別紙 予想されるリスクと責任分担表	「県が提示した資料等により通常予測可能なものによるもの」とありますが、現状では予測が難しいと考えますが、今後資料等は提示されるのでしょうか。	今後、提示する予定です。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
43	実施方針	24					No15 No18	別紙 予想されるリスクと責任分担表	N015の「用地の不適合」とN018の「土地の不適合」は同一の意味でしょうか。	同一の意味ですので、No. 18の「土地の不適合」は「用地の不適合」と訂正する予定です。
44	実施方針	24					No15 No18	別紙 予想されるリスクと責任分担表	N015の「用地の不適合」とN018の「土地の不適合」は同一の意味として、質問します。 N015では、用地の不適合について、負担者は県と事業者に区分されていますが、N018では、土地の不適合の負担者は県だけになっており、整合しないのではないのでしょうか	同一の意味ですので、No. 18の「土地の不適合」は「用地の不適合」と訂正する予定です。
45	実施方針	24	22					施設損傷リスク	通常使用による機能劣化等による保守・補修・修繕・更新は事業者負担となります。必要コストを入札価格に見込みたいと思いますが、県が予定価格算出上参照している資料をご教示頂けないでしょうか。(要求水準書(案)要項・各種基準等に修繕にかかるものが見当たりませんでした)	事業期間中に必要となる保守・補修・修繕・更新は全て事業者負担を想定しておりますので、要項・基準等に関わらず、必要と考える費用を見込んでください。
46	実施方針	25	別紙					責任分担表(案)	『※1 不可抗力リスクは、一定の金額までは事業者負担』とありますが、一定の金額について明確にしてください。	入札説明書等にて示す予定です。
47	実施方針	25	別紙					責任分担表(案)	『※2 物価変動リスクは、一定以上の物価変動が生じた場合に』とありますが、一定以上の物価変動について明確にしてください。	入札説明書等にて示す予定です。
48	実施方針	25	別紙					責任分担表(案)	『※3 事業者の収益が、一定以上の金額を超過した場合は』とありますが、一定の金額を超過について明確にしてください。	入札説明書等にて示す予定です。
49	実施方針	25	別紙					責任分担表(案)	需要変動リスクの「上記以外で利用料金を徴収する施設の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク」において、注意書き(※3)で一定の金額を超過した場合、一部を貴県へに納付するとありますが、一定の金額に対する基準等はありませんか。(例えば売り上げの●%など) また、一定の金額を超過した場合の取扱いに対し、一定の金額に満たなかった場合における収入の補填等の基準はありますでしょうか。	基準等は事業者提案とする考えです。また、一定の金額に満たなかった場合の補填等は想定しておりません。
50	実施方針	25					No25	需要変動リスク	※3の記載がございますが、本項に記載の内容はプロフィットシェアリングの考え方を記載しているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
51	実施方針	25					No25	需要変動リスク	本項、上記以外で利用料金を徴収する施設の利用者数の変動による収入の増減リスクについて、県の欄に△を記載している理由をご教示ください。	実施方針P.6 プロフィットシェアリングの考え方に基づいて記載しています。
52	要求水準書(案)	1	第1	1				用語の定義	大規模な修繕は除くとありますが、貴県が想定している大規模修繕とは具体的にはどのような修繕を指しているのでしょうか。	「劣化した部位・部材又は機器の性能・機能を現状(初期の水準)又は実用上支障のない状態まで回復させること。ただし、保守の範囲に含まれる定期的な小部品の取替え」と修正する予定です。
53	要求水準書(案)	3	3	(1)	4)			駐車場・駐輪場	「駐車場は無料での運用とするが、将来の有料化にも配慮した計画とすること」とありますが、整備されるタイミングで有料化すべきと考えますがいかがでしょうか。是非一度、意見交換させていただきたいです。	本事業にて整備される公園は、公共施設であることや、現PFI事業者が管理する駐車場が無料であることなどから、供用開始時点では、無料での運用を想定しています。
54	要求水準書(案)	5	第1	8			資料2	事業用地	現況配置図を公表していただいておりますが、ゲート移設や下水汚泥の盛土撤去後の事業用地の状況をご提示いただきたい。	入札公告の公表時までに提示する予定です。
55	要求水準書(案)	5	第1	8				事業用地	事業開始前の事業用地の西側敷地状況をご提示いただきたい。(園路の連続性・自由広場の高低差・雨水調整池の位置などの確認)	入札公告の公表時までに提示する予定です。
56	要求水準書(案)	5	第1	8				事業用地	現テニスコート南側の管理道路から近鉄沿線の道路に歩行者だけが通行できるようになっているが、なにか条件はありませんでしょうか。	引き続き歩行者が通行できる状態を確保して下さい。
57	要求水準書(案)	6						図表1-6	事業用地は、一部都市公園になっていますが、全部が都市公園になっていません。都市計画変更は予定されているのでしょうか。その場合、いつ頃、変更予定ですか。	事業用地のうち、都市公園に指定されていない部分については、都市公園法第33条の公園予定区域として既に告示されており、整備後には都市公園として供用する予定です。
58	要求水準書(案)	7	第1	9			図表1-7	基本とする開園日及び開園時間	その他とありますが、具体的にはどの施設のことを示していますでしょうか。	要求水準書P4図表1-3対象施設に示される施設のうち、クラブハウス、総合インフォメーション、有料の遊戯施設、カフェ・レストラン及び駐車場を除く施設を指します。
59	要求水準書(案)	8	第1	11	2)			セルフモニタリングの実施	各業務に対して、セルフモニタリングを実施する旨の記載になっていますが、設計業務、建設業務、工事監理業務において、満足度調査等は実施できないため、満足度調査の対象業務は、維持管理業務、運営業務が対象と理解してよろしいか。	ご理解のとおりです。
60	要求水準書(案)	8	第1	11	2)			セルフモニタリングの実施	事業開始から5年後を目途として事業内容全体を評価し、必要に応じて運営業務の内容に反映することとありますが、本項目は事業期間中1度実施するとの理解でよろしいでしょうか。	「5年後」は「5年毎」に修正する予定です。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
61	要求水準書(案)	9	12					適用法令及び基準	「関連する主な法令（施行令及び施行規則等を含む）」とありますが、「等」とは何でしょうか	法令の解釈を示す判例を主に想定しています。ご指摘の12項第1文は、関連する法律、政令、省令、条例及び規則並びにこれらに基づく命令、行政指導及びガイドライン、裁判所の判例並びにその他公的機関の定めるすべての規定、判断、措置等を遵守頂く必要がある趣旨としてご理解ください。
62	要求水準書(案)	10	2					条例	「奈良県都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例」とありますが、本案件は、開発許可の対象となるのですか	本事業で整備する施設は、都市公園法第2条第2項に規定する都市公園の公園施設にあたり、これは、公益上必要な建築物であることから、都市計画法第29条第1項第3号に該当する場合は、開発許可の適用除外となる可能性があります。工事着手時には開発部局に確認して下さい。
63	要求水準書(案)	10	2					条例	「奈良県食品衛生法施行条例」が重複して記載されていますが、別の条例でしょうか	重複していますので訂正する予定です。
64	要求水準書(案)	10	2					条例	「奈良県公衆浴場法施行条例、奈良県食品衛生法施行条例、奈良県興行場法施行条例」が記載されていますが、9頁において、条例の根拠法の記載がありません。	根拠法については、入札説明書等公表時に修正する予定です。
65	要求水準書(案)	10	2					条例	「奈良県公衆浴場法施行条例」が記載されていますが、本案件で、「公衆浴場」の設置を想定されているのですか。	必須で整備する施設としては、公衆浴場又は浴場に該当する施設の整備は想定しておりません。「奈良県公衆浴場法施行条例」は削除します。
66	要求水準書(案)	15	第2	1				方針2	本項にて、キッズスペースの完備と記載がありますが、キッズスペースの整備は必須という理解でよろしいでしょうか。また設置する場所や運用方法については事業者提案という理解でよろしいでしょうか。	カフェ・レストランの中にキッズスペースを整備することは必須ですが、設置場所については、事業者の提案とします。
67	要求水準書(案)	17	第2	2	(1)	3)	図表2-1	プレイリーダーの配置	プレイリーダーの配置人数について、年中無休（年末年始以外）の施設となり常勤者の確保が危惧されます。ある程度は兼務のできる体制等を考慮いただけないでしょうか。	本事業における「プレイリーダー」については、要求水準書にて定義する予定です。 なお、プレイリーダーの配置人数の記載については、繁忙期の目安であり、閑散期を含め、事業期間を通じて安全かつサービス水準の維持が図られるよう適切な配置とするよう要求水準書(案)を修正する予定です。
68	要求水準書(案)	17	第2	2	(1)	3)	図表2-1	プレイリーダーの配置	乳幼児用屋内・屋外遊戯施設において、常勤のプレイリーダーの配置人数が「子ども5人程度に対して1人」と記載ありますが、5人程度に対して1人はあくまでも目安であり最低1人以上配置の上、それ以上の配置は利用者数により事業者が提案で臨機応変に対応するという理解でよろしいでしょうか。	本事業における「プレイリーダー」については、要求水準書にて定義する予定です。 なお、プレイリーダーの配置人数の記載については、繁忙期の目安であり、閑散期を含め、事業期間を通じて安全かつサービス水準の維持が図られるよう適切な配置とするよう要求水準書(案)を修正する予定です。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
69	要求水準書(案)	19	第2	2	(4)			廉価な利用料金の設定	有料施設の利用料金ですが、利用料金は消費税を含んだ金額との理解です。従って、消費税率が改定された場合には、貴県にて条例等に基づき、利用料金を変更する手続きを行って下さる理解で宜しいでしょうか。	ご認識のとおり、利用料金は消費税を含んだ金額です。消費税率が改定された場合は、県にて利用料金を変更する手続きを行う予定です。
70	要求水準書(案)	19	第2	2	(4)		図表2-3	利用料金	確認ですが、提示されている金額は消費税込みとの理解で宜しいでしょうか。	ご認識のとおり、利用料金は消費税を含んだ金額です。消費税率が改定された場合は、県にて利用料金を変更する手続きを行う予定です。
71	要求水準書(案)	19	第2	2	(4)			利用料金	⑤天然芝広場の一般利用について、2,000円/日と記載ありますが、これは一人あたりの金額でしょうか。それとも一組当たりの金額でしょうか。	人数や組によらず、1面を占有して利用する場合の金額の目安です。ただし、子どもの遊びや運動といったイベント・プログラムとしての利用を優先し、一般利用できる時間帯等は、事業者提案とします。
72	要求水準書(案)	19	第2	2	(4)			利用料金	⑥屋根付き人工芝広場、運動プログラム・イベントについて、「※運動プログラム・イベントの内容に合わせ、利用料金の上限値を高くすることも可能とする」と記載ありますが、これは【平日500円、休日1,000円】の上限を超えて利用料金を設定することが可能という理解でよろしいでしょうか。	ご認識のとおりです。要求水準書(案) P19の図表2-3に記載のとおり、運動プログラム・イベントの内容に合わせ、利用料金の上限値を高くすることも可能です。
73	要求水準書(案)	20	第2	3	(2)			使用料	本項目に記載の使用料について、支払いは運営事業者から貴県へ直接支払いを行うという理解でよろしいでしょうか。	SPCから県への支払いを想定しています。
74	要求水準書(案)	22	第2	4	(1)	2)		ポンプ施設等の一部存置	一部存置するポンプ施設等の維持管理業務の対象外であり、本事業ではポンプ施設等を存置することのみが業務範囲であるとの理解でよろしいでしょうか。	存置するポンプ施設等については流域下水道センターが維持管理するため、維持管理業務の対象外ですが、事業に当たり機能に影響しないよう留意してください。
75	要求水準書(案)	23	第2	4	(1)	3)		モニュメント	敷地内にある石碑等のモニュメントは残置もしくは移設しなければならない物がありますでしょうか。	敷地内にある石碑等のモニュメントについては、現地から移設していただく事を想定しています。なお移設先については、事業用地外の浄化センター敷地内を想定していますが、詳細は県が着手時までに示します。上記については、要求水準書(案)を訂正する予定です。
76	要求水準書(案)	23	第2	4	(1)	3)		その他の既存施設	『埋設物も含め全て解体・撤去すること。』と記載ありますが、想定されない埋設物においては別途協議と考えて宜しいでしょうか。	対象施設の状況によっては、別途協議のうえ取り扱いを決定することも想定しています。
77	要求水準書(案)	24	第2	4	1	4		図表2-7	下水道の注意事項で、「事業用地北側の水路」とありますが、一級河川中川のことでですか	ご理解のとおりです。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
78	要求水準書(案)	23	第2	4	(2)			汚泥埋設地	埋設範囲にて掘削を行わないこととありますが、掘削行為と判定される掘削深さの基準はございますでしょうか。	事業用地南側の一部には、過去に県により下水汚泥が埋設されており、平成30年度に県が実施した調査では汚染物質は検出されませんでした。 当該区域での掘削は可能ですが、掘削する場合は、土壤汚染対策法に基づく調査等の手続きについて事前に県と協議が必要となるとともに、発生土等については、関係法令に基づき適正に処理する必要があります。 上記については、要求水準書を修正する予定です。
79	要求水準書(案)	23	第2	4	(2)			汚泥埋設地における施設整備の制限	事業者は、土壤汚染対策法に基づく手続きが必要となる。と記載ありますが、本業務にて実施する業務は事業範囲外という理解でよろしいでしょうか。	土壤汚染対策法に基づく届け出の手続きは県が実施するため、本事業の範囲外になります。 上記については、要求水準書を修正する予定です。
80	要求水準書(案)	23	第2	4	(3)			既存樹木の活用	既存樹木の保存につきまして、緑化計画に必要な緑化率等の数値的な基準はございますでしょうか。	基準はありませんが、魅力ある公園を維持するための緑化計画を検討してください。
81	要求水準書(案)	23	第2	4	(3)			既存樹木の活用	「生育不良や著しく樹形が乱れている樹木等は、植え替えなどを行い」とありますが、良好な緑地空間とする上で支障となる樹木は伐採撤去も含むと理解してよろしいか	ご理解のとおりです。
82	要求水準書(案)	23	第2	4	(3)			既存樹木の活用	既存樹木を活用することとありますが、生育不良や樹形が乱れている樹木を精査するために、敷地内の樹木管理記録をご提供いただけないでしょうか。	樹木の現況については、入札公告の公表までに提示する予定です。
83	要求水準書(案)	24	第2	4	(3)	1)		ヘリコプターの臨時離着陸場	本事業において、防災ヘリコプター等の離着陸を考慮する必要はないと記載ありますが、これは本事業敷地内ではヘリコプターの離着陸を実施する予定はなく、今後は事業敷地外にて離着陸を実施する予定との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
84	要求水準書(案)	24	第2	4	(5)	2)		ファミリープール臨時駐車場	『設計・建設期間中においては、同規模の臨時駐車場を事業用地内に確保すること』とありますが、本事業開始後は貴県にて臨時駐車場を確保すると考えて宜しいでしょうか。	供用開始後の臨時駐車場の確保については、本事業の範囲には含みません。 なお、供用開始後の駐車場利用については現PFI事業者と連携して運用してください。
85	要求水準書(案)	24	第2	4	(5)	2)		臨時駐車場	設計・建設期間において、臨時駐車場を確保することと記載ありますが、臨時駐車場として使用する期間の車両誘導や駐車場内のトラブル等のオペレート業務はファミリープールを運営する事業者が実施するとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
86	要求水準書(案)	24	第2	4	(5)	2)		臨時駐車場	資料8を参照すると、事業敷地内南側の約1,500㎡に現在70台駐車していると記載されていますが、残り130台はどこに駐車されているのでしょうか。黄色の凡例に記載の臨時駐車場利用区画に駐車しているのでしょうか。	現状、130台は黄色で着色した通路等に駐車しています。
87	要求水準書(案)	24	第2	4	(5)	2)		臨時駐車場	ファミリープールは夏季限定の営業とありますが、毎年何月何日から何月何日まで営業されているのでしょうか。	令和4年度は7/17～8/31まで営業していました。新型コロナウイルス感染症等の影響がない場合には、毎年同様の期間に営業しています。
88	要求水準書(案)	24	第2	4	(5)	2)		臨時駐車場	臨時駐車場の位置や運用方法等については県や現PFI事業者と調整を行うこととありますが、運用方法の調整等については提案期間内に実施するとの理解でよろしいでしょうか。その場合、運用方法については事前に県と現PFI事業者が協議の上方向性をお示しいただけないでしょうか。本事業の検討を実施するに際し、現PFI事業者と調整することで事業者の提案に関する秘匿情報が外部に漏れる可能性があり、公平公正を担保するために一定条件下での事業検討が実施できるよう配慮をお願い致します。	臨時駐車場の位置や運用方法等の調整は、事業者の提案内容に応じ、落札者決定後に実施することを想定しています。
89	要求水準書(案)	25	第3	2	(1)	1)		エントランスエリア	既存植栽を活かした憩いの空間を設計するため、既存植栽の位置図や植栽の種類が確認できる資料を提供いただくことは可能でしょうか。	樹木の現況については、入札公告の公表までに提示する予定です。
90	要求水準書(案)	27	第2	2	(4)	3)		車両動線	「藤ノ木橋付近からの動線も計画すること。ただし、…抜け道として使われないよう」とあるが、藤ノ木橋からの動線は常時通行可とする必要はありますでしょうか。	杉ノ木橋からの動線は開園時のみ通行可とし、閉園後は通行出来ない構造とさせていただきます。
91	要求水準書(案)	27	3	2	4	2		周回路や散策路の整備	「自転車による移動経路を適宜確保すること」とあります。県管理の公園内では、自転車の乗り入れを禁止している公園がありますが、本公園は、禁止しない前提でしょうか。	自転車の乗り入れについては、公園利用者の安全確保を前提に、自転車利用者が限定されたルートで公園内を移動し、設置された駐輪場に駐輪する形態を想定しています。
92	要求水準書(案)	28	3	(1)				施設別の要求水準	令和3年基本計画(案)にありますフリスビードッグ、ディスクドッグ大会への配慮は、本事業地側で求められますでしょうか。	今後も利用の要望がある可能性を視野に入れた提案をいただきたいと考えています。
93	要求水準書(案)	29	第3	3	(1)	4)		駐車場・駐輪場	既設公園と本公園は、利用者の立場で見た場合、一体的な利用ができる公園だと思います。そのため、既設公園及び本公園で個別に設置された駐車場・駐輪場は、利用者は区別せず利用されることになり、本来の利用者が利用できない場合が想定されます。駐車場・駐輪場の維持管理業務、運営業務の点から、様々な問題が生じる懸念がありますが、今後運用区分・方法について提示がなされるのでしょうか。	県が今後の運用区分や方法を示す予定はありません。要求水準書(案)P.15(方針3)に記載のとおり、現PFI事業者と十分連携を図っていただくことを想定しています。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
94	要求水準書(案)	29	第3	3	(1)	4)		駐車場・駐輪場	『大型車両の駐車も可能となる計画』とありますが、台数においては事業者提案と考えて宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
95	要求水準書(案)	29	第3	3	(1)	4)		駐車場	駐車場台数は普通車340台以上を確保するとありますが、昨今の技術進歩により乗用車の大きさはコンパクトになっている傾向があります。その点を踏まえ、整備する駐車桝を普通車に限定せず事業者の自由な提案としていただけないでしょうか。	340台分のスペースは普通自動車用として確保してください。
96	要求水準書(案)	29	第3	3	(1)	4)		駐車場	学校利用時におけるバスなどの大型駐車を停める計画は常設ではなく、都度利用がある際を想定して計画すればよいとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
97	要求水準書(案)	30	第3	3	(3)	1)		遊具等の種類	「対象とする遊びやスポーツ、設置する遊具は…3種類程度を計画すること」とありますが、これは、「設定する遊び・スポーツ・遊具によって当該施設内で子ども達が展開できる活動を3種類程度計画する」という認識でよろしいでしょうか。	3種類程度の計画を求める要件は削除し、何度でも訪れたいくなるよう多様な遊びやスポーツが体験できることを目的に、設置する遊具の種類は事業者の提案に委ねるよう要求水準書(案)を修正する予定です。
98	要求水準書(案)	30	第3	3	(3)	1)		子どもの屋内遊戯施設	普段あまり触れることの無い遊びやスポーツを体験できる場として計画すること。と記載ありますが、要求水準書に記載のボルダリングやトランポリンは必須の項目ではなく、事業者提案という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
99	要求水準書(案)	30	第3	3	(3)	2)		子どもの屋外遊戯施設	スケートパークやキックバイクコース、フリーテニスコートは整備のみで備品(スケートボード等)の整備は対象外との理解でよろしいでしょうか。また、事業者にて備品を用意しレンタル等の事業を実施してもよろしいでしょうか。	備品の整備も本事業の対象です。これとは別に、自主事業として別途用具等を用意して行うレンタル事業の実施については事業者の提案とする予定です。
100	要求水準書(案)	34	第3	3	(5)	2)		カフェ	ドライブスルー型の店舗を誘致することも検討できるでしょうか。また、店舗専用の駐車場を計画できるのでしょうか。	ドライブスルー型の店舗については、公園利用者のための便益施設として利用できないものは認められません。また同様の観点から、店舗専用の駐車場の設置は想定していません。
101	要求水準書(案)	34	第3	3	(5)	2)		カフェ	平日の利用者を考慮すると「150人程度の来園者の同時利用」は採算性を考えると大きすぎると思います。50人程度に変更していただくことは可能でしょうか。また、オープンスペースも含めて50人としていただけないでしょうか。	150人程度とは、オープンスペースも含め、繁忙期の利用を想定した規模として記載したものです。要求水準書(案)の記載を「カフェ・レストランの規模は、オープンスペースも含め、繁忙期には150人程度が同時利用できることを想定した計画とすること。」とする予定です。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
102	要求水準書(案)	35	第3	4	(1)	2)		環境	『“奈良の木”利用推進方針に基づき、県産材の活用に配慮すること。』とありますが、数量・使用用途の指定はありますでしょうか。	県産木材の数量・使用用途の指定はありません。県HPの「公共建築物における“奈良の木”利用推進方針」をご確認ください。 (URL) https://www.pref.nara.jp/27713.htm
103	要求水準書(案)	39	第3	4	(2)			外部仕上げ	窓に網戸を設置するとありますが、網戸を設置する必要があるのは、鳥類や虫の侵入などを防止する必要があると事業者が判断した場所に設置するという理解でよろしいでしょうか。	網戸の設置については、ご理解のとおりです。
104	要求水準書(案)	47	第5	(5)				保険	事業者は、工事期間中、自らの負担により次の保険に加入することとありますが、建設企業等が加入することで、保険加入の目的が達成出来るのであれば、それでも宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
105	要求水準書(案)	48	第5	2	(1)			解体・撤去業務	解体において、建設廃棄物以外の一般廃棄物(備品・机・椅子等)は無いものと考えて宜しいでしょうか。	その種別に関わらず、既存施設の解体により発生する廃棄物は、すべて撤去の対象です。
106	要求水準書(案)	48	第5	2	(1)			解体・撤去業務	『対象施設において、アスベスト・PCBの有無について改めて事前調査を行う』とありますが、現在調査した結果については公表して頂けると考えて宜しいでしょうか。	入札公告の公表時までに提示する予定です。
107	要求水準書(案)	48	第5	2	(1)			解体・撤去業務	アスベストが発見された場合は適切に処分・処理を行うこととありますが、撤去費に関しては貴県が事業費とは別に負担するという理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
108	要求水準書(案)	50	第5	2	(4)			事業者の完成検査	対象室における屋内空気中化学物質濃度測定を実施するとありますが、「対象室」とは具体的にどの諸室を指しているのでしょうか。	乳幼児用屋内遊戯施設、子どもの屋内遊戯施設、クラブハウス及び総合インフォメーションの事務室や会議室等を想定しています。
109	要求水準書(案)	53	第7	1	(3)			業務期間	本施設の供用開始が事業者の提案により前倒しされた場合や事業者の責によらないトラブル等で後倒しとなった場合においても事業期間の終了は令和24年3月31日から変わらないという理解でよろしいでしょうか。	令和9年10月より前倒しして運営業務を開始することはできません。また、事業の終了日は変更しない想定です。
110	要求水準書(案)	61	第7	2	(8)	3)		施設警備	24時間365日、本施設の警備を行うこと。とありますが、警備対象範囲は、事業敷地内にある建築物の警備という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
111	要求水準書(案)	61	第7	2	(8)	3)		放置自転車	放置自転車が明らかに廃棄物と判断される場合、一定期間保管した後、処分することとありますが、処分費等は本事業費とは別に貴県が負担いただけるとの理解でよろしいでしょうか。	処分費等は本事業の費用に含まれます。
112	要求水準書(案)	61	第7	2	(7)	3)		植栽維持管理業務	図表6-3の重点管理について、「花物」は常時植え替えとありますが、具体的な頻度は事業者提案という理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
113	要求水準書(案)	62	第7	2	(9)	1)		ビル管理法	ビル管理法に基づき、環境衛生管理業務を実施するとありますが、業務対象となる建築物がビル管理法に該当しない場合は資格者の選任やビル管理法にて実施が必要な点検は不要であるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
114	要求水準書(案)	63	第7	2	(10)	5)		修繕に係る書面の提出	修繕・更新内容を施設台帳等の電子媒体に反映し整備するとありますが、電子媒体とは具体的にどのようなものを指しているのでしょうか。	文書ソフトや表計算ソフト等のデータを想定しています。
115	要求水準書(案)	64	第8	1	(3)			業務期間	事業開始期間は、令和9年10月のうち、県と事業者が協議の上決定した日と記載あることから、令和9年10月より前倒して運営業務開始することはできないという理解でよろしいでしょうか。 また、仮に開業を前倒しすることができる場合においても事業期間の終了は、開業（令和9年10月1日）から令和24年3月31日で計算される14年6ヶ月経過後時点ではなく、令和24年3月31日でしょうか。	令和9年10月より前倒して運営業務を開始することはできません。
116	要求水準書(案)	65	第8	1	(6)			運営の透明性	施設の指定管理者が誰であるかを周知するため指定管理者名を掲示するとありますが、掲示方法はポスター等の掲示で良いとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
117	要求水準書(案)	73	第8	2	(5)	2)		カフェ	確認ですが、使用料は延床面積との理解で宜しいでしょうか。又は、建築面積でしょうか。	延床面積です。
118	要求水準書(案)	73	第8	2	(4)			イベント・プログラム運営業務	利用者のニーズに応える各種イベントの企画運営を行うこととありますが、事業者が主催するイベントにおいて施設使用料等は発生しないという理解でよろしいでしょうか。	要求水準に記載の施設において事業者が主催するイベント・プログラムの企画運営については、施設使用料は発生しません。
119	要求水準書(案)	73	第8	2	(5)			カフェ・レストラン運営業務	カフェレストランの運営方法は事業者の提案であるため、厨房設備や内装備品等に制限はなく運営形態や飲食の提供方法は自由に提案しても良い。との理解でよろしいでしょうか。	多くの利用者が想定される休日等は、接客人員を配置した運営を条件とするものの、厨房設備の有無、内装備品の仕様等の条件は設けず、配膳・下膳の有無やテイクアウト形態の飲食の提供等、人員配置の時間帯、運営日時等についても、事業者の提案することを想定しています。 上記については、要求水準書(案)を修正する予定です。

まほろば健康パーク整備運営事業 実施方針等に対する質問への回答

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
120	要求水準書(案)	73	第8	2	(5)			カフェ・レストラン 運営業務	本業務の継続が困難な状態となった場合は、運営方法等について県と協議を行うことができる。と記載ありますが、仮に運営を停止するといった措置を実施する場合、事業者に対してペナルティ等は発生しないという理解でよろしいでしょうか。	運営を停止するに至った事由によりませんが、事業者が合理的な努力を尽くしても採算性を確保することが困難となった場合などにおいては、過度なペナルティ等は発生しない考えです。
121	要求水準書(案)							全般	実施方針の公表時に要求水準書(案)を公表されているが、今後、特定事業の選定時に対価の設定をされる際には、要求水準と対価の整合性をとり、必要に応じて要求水準を見直すとの理解で宜しいでしょうか。	ご理解のとおりです。
122	その他							既存駐車場	現在の事業敷地内にある既存駐車場の駐車可能台数を管理者ごとにご教示ください。	現在のまほろば健康パークの管理者は奈良新県営プールPFI株式会社で、駐車可能台数は550台です。
123	その他							利用者数	周辺施設や既存公園の利用者数を確認したいため、直近5年間の施設利用者数やその詳細情報をご教示ください。	「別表 まほろば健康パーク 施設利用者数」をご覧ください。