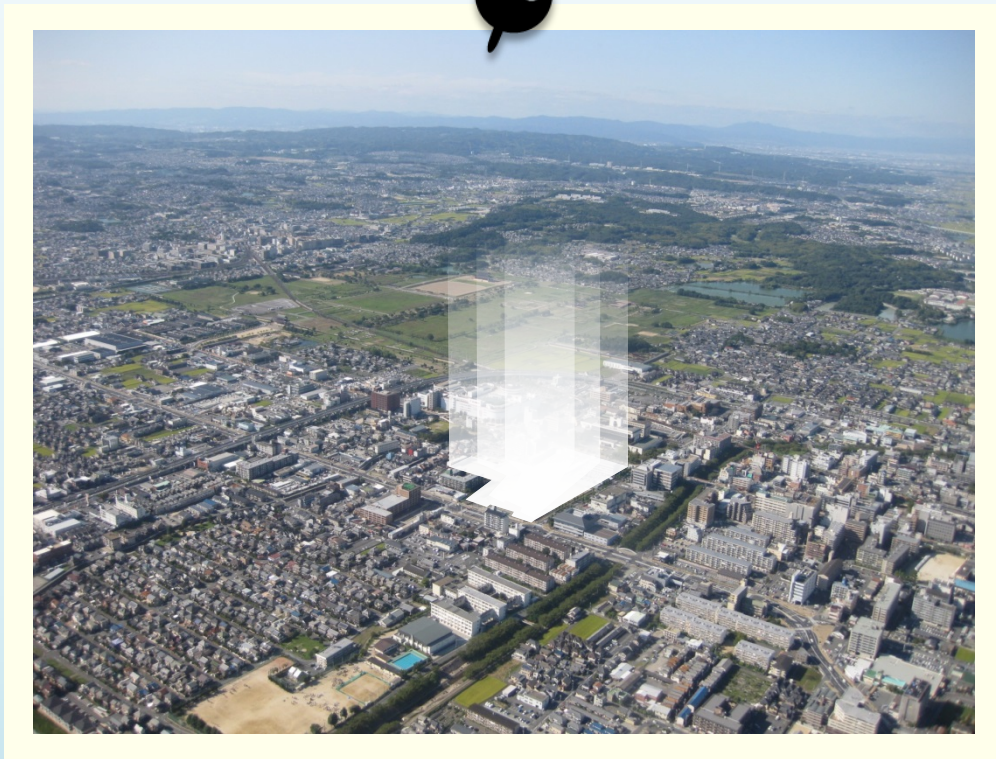


～県営プール跡地活用プロジェクト～

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・要求水準書(案)概要



平成27年7月

奈良県



奈良県は、日本最初の国際的な首都が誕生した地であり、「法隆寺地域の仏教建造物」や「古都奈良の文化財」、「紀伊山地の霊場と参詣道」という3つの世界遺産を有するなど、豊富な歴史文化資源を有しています。

しかし、年間約3,500万人もの人々が訪れる有数の観光地として知られている一方で、奈良の宿泊施設客室数が全国最下位であることが象徴するように、奈良の観光は、日帰りの訪問者が多く、宿泊滞在型観光客が少ないということから、地域資源を活かした地元での消費や雇用を十分に産み出せていない現状となっています。

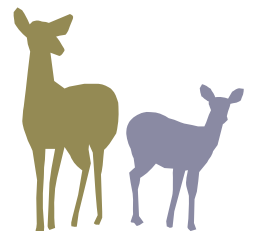
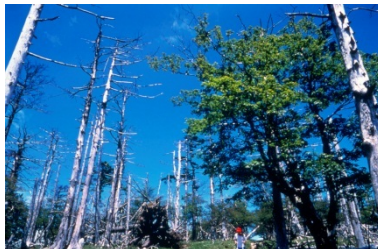
奈良県では、この長年の課題を解決するために、奈良での滞在型観光・人々の交流を促進する新たな拠点として、奈良市中心部に位置する県有地を利活用し、賑わいのある、滞在型の観光、コンベンション、展示・催事、駐車場・バスターミナル、料飲・物販等による県営プール跡地活用プロジェクトを展開しています。

このプロジェクトの実現のため、昨年度、プロジェクトの核となるホテル事業者の公募を行い優先交渉権者を選定しました。引き続きコンベンション施設等整備運営事業を実施する民間事業者を募集するため、今回、募集開始に先立って、実施方針及び要求水準書(案)を公表し、民間事業者からのご意見・ご質問を受け付けます。

● 曾爾高原



● 大台ヶ原



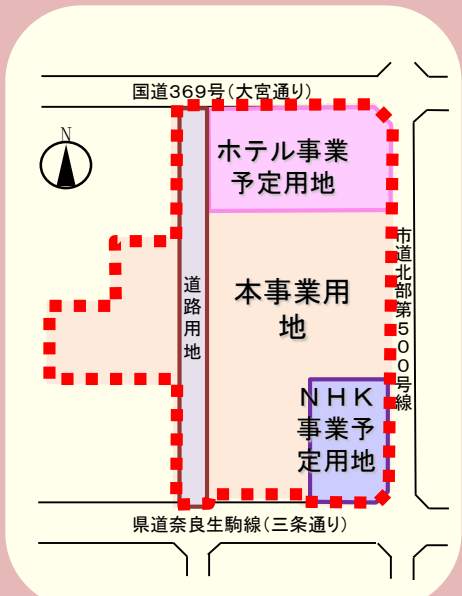
● 石舞台古墳



● 葛城山



奈良公園と平城宮跡の中間、  
世界遺産や多数の観光資源  
に囲まれた、  
**唯一無二の立地**



用地の東側には東大寺、興福寺、春日大社等と一体的な「奈良公園エリア」、西側には大極殿が復元され、国営・県営の公園整備が進む「平城宮跡エリア」、また「西の京エリア」の薬師寺・唐招提寺など、周辺には日本でも有数の歴史的・自然的な観光資源が存在します。

また用地の南北には、奈良の目抜き通りである「大宮通り」と「三条通り」が接道しており、大阪や京都へ向かう高速道路へのアクセスも優れています。このような条件を満たした約3haのまとまった用地は、奈良市街で唯一無二のものです。

# 全体事業用地の概要

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ています。提案に当たり、第二種住居地域の部分は商業地域(25m 高度地区)とみなすことも可能です。	
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		

## コンベンション施設等整備運営事業用地について、

- ・全体事業用地においてホテルは北側、NHKは南側に配置し、これら以外の用地を本事業用地とします。
- ・第二種住居地域の部分は、商業地域(25m高度地区)とみなして提案することも可能です。



## 1. 国際級ホテル（国際ブランドホテル）

世界で運営展開し、国際的な送客システムを構築する5～4ツ星とされる国際ブランドホテル。ホテルの規模は150室以上を想定。奈良で初・唯一のもので、旗艦的ホテルとして、奈良の国際観光文化都市としての格を向上させる。

### 今回の公募に係る施設

## 2. コンベンション施設

国際級ホテルと併せた設置で、これまで誘致が難しかった中規模（2000人程度）の会議の誘致を可能にする。ホテルや既存施設（なら100年会館等）とも運営連携。

## 3. 屋外多目的広場

大屋根を備えた全天候型の広場で、様々なステージイベントも展開できる施設。

## 4. 屋内多目的広場

各種の音楽ライブ、演劇にも活用可能な集客・交流施設。

## 5. 駐車場・駐輪場、バスターミナル

待合施設等のあるターミナルを整備。空港リムジン、都市間長距離バスの発着場。ぐるっとバスの停留所の設置による市内観光地と連絡。約400台程度収用の駐車場を整備し、パーク&バスライドによる市中心部の渋滞緩和。

## 6. 観光振興施設

奈良の観光振興に資する、奈良の食材等を活かした料飲店、奈良のお土産や奈良関連グッズの物販施設。事業者の独立採算による。

## 7. 民間提案施設

事業の目的コンセプトに適合し、事業者の提案に基づき県が認めた施設。事業者の独立採算による。

## 8. 新設道路、水路

三条大路一丁目交差点から北に国道369号までの道路を新設。敷地内水路の移設等。

## 9. NHK奈良放送会館（県とNHKの間で協議・検討中）

NHK放送局としての機能のほか、奈良に関するハイビジョン映像等を活用した映像展示や、イベント等の開催など、賑わい効果も期待

### 今後のスケジュール

H27年7月

10月

H28年3月

H28年

7月

実施方針、  
要求水準書(案)  
の公表

ホテル以外の部分の  
事業者の公募・選定

※選定後、  
選定事業者と  
基本協定を締結

県と各事業者とで  
プロジェクト内容を  
確定後、県と  
各事業者との事業  
契約を締結

H32年夏の東京五輪までに、  
まちびらきができるよう、整備を推進

## 事業方式

- 本募集では、事業者が民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律（以下、PFI法という。）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BTO方式とし、総合評価一般競争入札で落札者を決定します。
- 公共施設の維持管理・運営業務については、指定管理者として指定する方式とする予定です。ただし、観光振興施設については、県有建築物の使用に関して、県と事業者が定期建物賃貸借契約を結び、事業者の責任及び費用において料飲・物販等の事業を行うものとし、また、公共施設のほか、本事業に付帯して事業者自らの提案に基づき、本事業用地の一部で定期借地権等を設定し、自己の責任及び費用において民間提案施設事業を行う事ができます。

## 公募条件等の概要

### 主な 参加資格要件

- 入札参加者は、本施設について設計、工事監理、建設、維持管理、運営をそれぞれ行う企業により構成し、担当する各業務に応じて次の要件を満たす複数の企業の共同とすることとします。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ますが、工事監理及び建設を兼ねることはできません。
  - ①設計にあたる者
    - ・建築設計にあたる者は、過去15年以内(H12.4.1～参加表明書受付締切日)において、バンケットホール(1,000㎡以上)を含む建築物の設計業務の元請け実績を有する者とし、
    - ※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。
    - ・土木設計(新設道路、水路等)にあたる者は、過去15年以内において、道路設計業務の元請け実績を有する者とし、
  - ②工事監理にあたる者
    - ・建築工事監理にあたる者は、過去15年以内において、バンケットホール(1,000㎡以上)を含む建築物の工事監理業務の元請け実績を有する者とし、
  - ③建設にあたる者
    - ・建築工事にあたる者は、過去15年以内に竣工した、バンケットホール(床面積1,000㎡以上)を含む建築物の建築業務の元請け実績を有する者とし、ただし共同企業体構成員としての施工実績は、代表者では出資比率が20%以上、構成員では10%以上の場合に限ります。
    - 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点以上であることとし、
    - ・土木工事にあたる者は、過去15年以内に竣工した、土木一式工事の元請け実績を有する者とし、ただし、共同企業体構成員としての施工実績は、代表者では出資比率が20%以上、構成員では10%以上の場合に限ります。
    - ・土木工事にあたる者は、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点以上であることとし、
  - ④維持管理にあたる者
    - ・コンベンション施設の維持管理にあたる者は、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していることとし、

<p>主な参加資格要件</p>	<p>⑤運営にあたる者</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設の運営にあたる者は、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していることとします。</li> </ul> <p>○設計、工事監理、建設にあたる者は、奈良県建設工事等競争入札参加資格のうち、該当業務に登録していることとします。 維持管理、運営にあたる者は、奈良県物品購入等競争入札参加資格を有するもので、該当営業種目に登録していることとします。</p>
<p>特別目的会社の設立に関する要件</p>	<p>○落札者は、仮契約の締結前までに、本事業を経営するにあたり妥当な資本金を持ったSPCを設立するものとします。</p> <p>○入札参加者は、SPCに出資する「構成員」及び出資をしない「協力企業」により構成される者とし、いずれも、事業開始後はSPCから直接業務を受託又は請け負うものとします。</p> <p>○構成員は、SPCへの議決権株式による出資を行うものとします。協力企業及び第三者からの出資も認めるものとしますが、構成員からの議決権の合計は、全体の50%を超えるものとします。また、代表企業からの出資比率は出資者中最大とします。</p>
<p>本事業用地面積</p>	<p>現時点では、約24,500㎡程度としていますが、今後ホテルとNHKの事業用地面積確定により増減します。</p>
<p>施設の主な要求水準</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・コンベンション施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>大会議室:シアター形式で2,000人程度を収容</li> <li>中会議室:350㎡程度の会議室を4室程度</li> <li>小会議室:100㎡程度の会議室を4室程度</li> <li>(主体的にコンベンション等の誘致を実施し、施設のPR及び利用促進に努める等の運営を委託。)</li> </ul> </li> <li>・屋外多目的広場 <ul style="list-style-type: none"> <li>広場は、1,000㎡以上。屋根の有効高さは10m以上</li> </ul> </li> <li>・屋内多目的広場 <ul style="list-style-type: none"> <li>電動による操作が可能なロールバックチェアにより400人程度を収容</li> <li>中会議室と兼用(コンベンション施設の中会議室規模とは別)</li> </ul> </li> <li>・観光振興施設 <ul style="list-style-type: none"> <li>3,400㎡程度(想定)</li> <li>(県産食材等を活用した食事・喫茶の場の提供、地場産業関連商品や伝統工芸品等の販売等、奈良県の観光振興を目的とする一定の水準を満たす飲食・物販機能の運営を実施)</li> </ul> </li> <li>・バスターミナル、駐車場・駐輪場 <ul style="list-style-type: none"> <li>バスターミナル:2台の乗降場、転回場の空地部分に駐機場を設置(3台分程度)</li> <li>駐車場:400台程度(想定)</li> <li>駐輪場:入札公告時に示す</li> </ul> </li> <li>・新設道路 <ul style="list-style-type: none"> <li>延長約250m、片側1車線</li> </ul> </li> <li>・水路 <ul style="list-style-type: none"> <li>水路敷きの幅員約1m、延長約580m(暗渠を想定)</li> </ul> </li> </ul>

デザイン コンセプト	「奈良らしさの体現」 奈良の都「平城京」を中心に、聖武天皇の天平年間に栄えた貴族・仏教文化である天平文化にフォーカスをあてることとします。 事業者の提案を尊重しますが、事業者は隣接するホテル事業及びNHK事業(予定)との一体性等に係る協議調整について、必要な協議を行っていただきます。
維持管理・ 運営期間	(予定) 平成32年4月～平成47年3月 (15年間)
県による モニタリング	県は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行います。モニタリングの実施方法等の詳細は入札公告時に示します。

## 事業の範囲

○・△	: PFI事業の範囲
●	: 民間提案施設事業の範囲

				Design 設計	Build 建設	Maintenance 維持管理	Operation 運営	Finance 資金調達	
全体事業	A. 本事業	1. 集客・賑わい施設	公共施設	① コンベンション施設	○	○	○	○	△※1
			② 屋外多目的広場	○	○	○	○	△※1	
			③ 屋内多目的広場	○	○	○	○	△※1	
			④ 観光振興施設	○	○	○	○	△※1	
			⑤ 駐車場・駐輪場	○	○	○	○	△※1	
			⑥ バスターミナル	○	○	○		△※1	
	民間提案施設	① 民間提案施設	●	●	●	●	●		
		2. 新設道路		○※2	○			△※1	
		3. 水路		○※2	○			△※1	
		B. ホテル事業							
	C. NHK事業(予定)								

※1 公共施設の整備費、道路整備費、水路整備費については、国庫からの交付金によりその一部を一時金として事業者を支払うことを予定しています。

※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。



## 審査に関する考え方

- 審査は、学識経験者及び県職員等で構成される審査委員会で行うものとし、審査委員会で定める落札者決定基準は入札説明書とあわせて公表します。
- 審査委員会において、施設計画、維持管理計画、運営計画、事業計画等の各方面から総合的に提案書の審査を行い、最も優れた提案を最優秀提案とします。

## 募集スケジュール

日程（予定）	手順
平成27年7月13日（月）	実施方針、要求水準書(案)の公表
平成27年7月27日（月）	実施方針等に関する質問及び意見の受付締切
平成27年8月中旬	実施方針等に関する質問への回答及び意見の公表
平成27年9月下旬	特定事業の選定・公表
平成27年10月下旬	入札説明書等の公表
平成27年11月上旬	入札説明書等に関する質問(第1回)の受付
平成27年11月中旬	入札説明書等に関する質問(第1回)への回答公表
平成27年11月下旬	入札参加表明書等の受付
平成27年11月下旬	民間収益施設事業等の確認書の受付
平成27年12月	資格審査結果の通知
平成27年12月	入札説明書等に関する質問(第2回)の受付
平成27年12月	入札説明書等に関する質問(第2回)への回答公表
平成28年2月	入札及び提案書類の受付
平成28年3月	落札者の決定及び公表
平成28年4月	基本協定の締結
平成28年5月	特定事業仮契約の締結
平成28年7月	事業契約に係る県議会の議決（本契約の締結）
平成32年4月	施設供用開始

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

630-8501 奈良市登大路町30番地

TEL : 0742-27-7521

FAX : 0742-27-7685

E-Mail : dezain@office.pref.nara.lg.jp

ART  
FESTIVAL  
HANARART

奈良・町家の芸術祭

**はならあと**  
ART FESTIVAL HANARART

奈良と、  
町家と、  
現代アート。

2015 開催決定!

10月10日 2015.10.10 (土) - 10.18 (日)  
五條新町/生駒宝山寺参道

10月24日 2015.10.24 (土) - 11.3 (火・祝)  
宇陀松山/八木札の辻/今井町

はならあと  
ART FESTIVAL HANARART

奈良・  
町家の  
芸術祭

