

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)

入札説明書等に関する質問に関する回答（第2回）

平成27年12月22日

奈良県

「入札説明書」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他			項目名	質問の内容	回答
1										

「要求水準書」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他				項目名	質問の内容	回答
1	6	第1	10	(3)					積算基準	適用要綱・各種基準等として、積算基準として、以下が上げられています。 <ul style="list-style-type: none"> ・公共建築工事積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ・公共建築数量積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ・公共建築設備数量積算基準(国土交通省大臣官房官庁営繕部監修) ・土木工事積算基準書(奈良県県土マネジメント部) ・土木工事数量算出要領(案)(奈良県県土マネジメント部) フォーマット、項目等については上記の基準を参考とし、積算方法については下請企業からの見積等に基づく実勢価格とすることは可能でしょうか。	可能です。
2	20	第3	2	(1)	イ)					質問回答No.27に開発区域の手続きに要する費用は3者で負担するとありますが、本事業の入札価格にはその費用合計の1/3を含めるとの理解でよいでしょうか。	開発手続きについて、各自で必要となる費用は各自負担、共通で必要となる費用については当事者数(3者想定)の按分を基本として想定してください。
3	29	第4	3						中会議場(4室以上)	「ホテルの宴会場および多目的室」とありますが、多目的室はホテル2階にあるとの理解でよいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4	31	第4	3						中会議場(屋内多目的広場兼用)出演者用控室	「屋内多目的広場兼用」とありますが、屋内多目的広場用の出演者用控室を中会議場用とは別に追加で設けることは可能でしょうか。	可能です。
5	35	第4	7						主な施設性能	「ホテル事業において本施設の地下駐車場に相互利用可能な地下駐車場を計画している…」とありますが、これは、第8-5-カ)の記載と同じ「本施設の地下駐車場と相互利用可能な…」の誤植との理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
6	45	第6	2	(1)	イ)	④			県の交付金関連資料の作成の協力	『事業者は、県の交付金の申請及び会計検査において必要となる資料について、資料作成等協力すること。』とされておりますが、その際必要となる工事費の内訳書については、積算の方法等は、下請企業からの見積等に基づく実勢価格とすることは可能でしょうか。	可能です。
7	46	第6	2	(1)	オ)	①	○ 建築 設計 図書	b	実施設計	工事費の内訳書の積算の単価、価格等については、公共工事で使用する資料(物価資料の掲載価格等)を根拠とするのではなく、下請企業からの見積等に基づく実勢価格とすることは可能でしょうか。	可能です。
8	57	第6	2	(5)	ウ)				開業準備業務	開業準備業務について、具体的な要求水準が明記されていないので、ご教授願います。	要求水準書(2015.11.19修正版)のP57ウ)開業準備業務に記載の内容を実施するための詳細については、事業者の提案に委ねる方針です。
9	57	第6	2	(5)	ウ)				開業準備業務スケジュール	具体的な開業準備スケジュールは提案によるものとし、実際に総合事務室等の施設内で、準備業務を行うのは、本施設の引き渡し手続き(所有権の移転)完了後になりますでしょうか。 また、本施設の引き渡しから供用開始までに、必要な準備期間を考慮し、スケジュールを提案するという解釈でよろしいでしょうか。	前段については、建築基準法や消防法等の関連法上、建物の使用が可能な状態となれば、施設内において準備業務を実施することは可能です。 後段については、本施設の引渡し及び供用開始までに、必要な準備期間を考慮しスケジュールを提案してください。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他				項目名	質問の内容	回答
10	57	第6	2	(5)	ウ)				開業準備業務 供用開始日	供用開始日は、平成32年4月中と解釈してよろしいでしょうか。	供用開始日は、平成32年4月1日を基本とします。
11	57	第6	2	(5)	ウ)				開業準備業務 施設パンフレット	事業者で作成するパンフレット等の広報ツールについては、事業者の提案でよろしいでしょうか。 貴県並びに関連機関であらかじめ配布に必要な部数等があれば、ご教授願います。	前段については、ご理解のとおりです。 後段については、県並びに関係機関は、広報に係る必要な協力をしますので、必要な部数等について提供してください。
12	57	第6	2	(5)	ウ)				開業準備業務 開館記念式典	式典の企画・開催も開業準備業務に含まれますでしょうか。 準備業務に含む場合は、開催想定規模等の仕様をご教授願います。	開業式典を行う場合は、基本的には県にて企画し、事業者と連携を図りながら実施することを想定しています。 費用負担等については協議の上、県としては応分の負担を想定しています。
13	57	第6	2	(5)	ウ)				開業準備業務 人件費等	開業準備期間に必要な、各業務責任者及び職員等の人件費、研修費等も第1回質問回答「入札説明書」No.21の通り「サービス対価A」に含めるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
14	65	第7	2	(5)	ウ)	④	○	b	施設内ゴミ処理業務	公共施設部分の排出事業者はSPCである旨の回答がありましたが、その場合、SPCから構成企業である維持管理企業へ廃棄物処理業務の委託を行い、当該維持管理企業より廃棄物処理・運搬の登録・許可業者へ業務委託を行うことは、廃棄物処理法第12条第5項との関連で問題ないという理解でよろしいでしょうか。	全施設、あるいは、個々の施設毎に維持管理業務全体をSPCから包括的に委託する場合には、当該維持管理企業が排出事業者となると解釈し、当該維持管理企業より廃棄物処理・運搬の登録・許可業者へ業務委託を行うことはご指摘の規定上問題ないと考えます。
15	71	第8	1	(10)						光熱水費の負担は事業者となっておりますが、上下水、電気、ガス等の引込の名義人を事業者側のどの受託企業とするかは、事業者が決定できるとの理解でよいでしょうか。	名義人は原則として事業者であるSPCを想定していますが、事業契約締結後の事業者との協議により認めることがあります。
16	73	第8	2	(4)					施設使用規則	事業者にて作成する施設使用規則の形態、カラー、サイズ等は事業者の提案事項によるものとの理解でよろしいでしょうか。また、発行部数についても事業者の提案事項という理解でよろしいでしょうか。	前段、後段ともにご理解のとおりです。
17		別添資料4							路線バスのバス停	質問回答No.107では、路線バスのバス停の移設が本事業に含まれるとありますが、移設先は本事業のバスターミナルではなく、全体事業用地外(国道369号沿い)との理解でよいでしょうか。	質問No.18の回答をご参照ください。

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他				項目名	質問の内容	回答
18		別添資料5							基準となる道路線形等 ③国道369号(大宮通り)交差点付近	前回の質疑回答(No.107)にて、関連施設の支障移転として、バス停の移転についても本事業に含まれるとの回答をいただきましたが、具体的な移設場所として想定できる場所がホテル前となります。坂道上に設置されることとホテル計画にも影響を与える可能性があります。当グループからの提案としてもよろしいのでしょうか。 西側への移設となれば、別事業者(ガソリンスタンド)との調整が必要となり、現実的ではありません。 今回の対象敷地内への移転となれば、路線バスの運行にも影響を与えるため、こちらも現実的ではないと考えます。 事業費用を本計画にて見込むとしても、具体的な移設場所候補をお示しいただけないでしょうか。	バス停の位置については、バスターミナルに移動することをご想定ください。今後のホテル事業者、交通管理者、道路管理者及びバス事業者等との協議により決定するものとします。
19		別添資料5							水路計画説明図	別添資料にて水路の付け替え経路(イメージ)が示されていますが、この水路を新設する道路部分(歩道部分を想定)を通すことは可能と考えてよろしいでしょうか。	原則、水路の上部に道路部分や構築物等を重ねることはできませんが、やむをえない場合等においては、協議の上、部分的に認めることがあります。
20		別添資料6							①ホテル事業用地	「コンベンション施設等の壁面は、ホテル事業用地の用地境界より10m以上離し・・」がありますが、同資料② ホテル接続位置 2階接続部平面図にある屋上広場下部をコンベンション施設として提案することは可能でしょうか。	可能です。ただし、現時点で屋上庭園の範囲を確定することはできませんので、後日、位置・大きさ等が調整可能な機能を想定して下さい。

「落札者決定基準」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他			項目名	質問の内容	回答
1										

「様式集」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1						様式7-4	運営施設にて必要となる維持管理にかかる委託費、備品費、消耗品費、保険料等は様式7-4維持管理見積書または様式8-8運営費見積書のいずれに記載すべきでしょうか。 例)コンベンション施設の清掃費やトイレトーパー等の衛生消耗品費	維持管理業務にかかる費用については、様式7-4維持管理費見積書に記載してください。
2						様式8-3	重視する点に「各機能に入居するテナント等の関心表明以上の書面等が提出されている」とありますが、書面等を添付する場合、提案書の枚数には数えないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
3						様式8-8	バスターミナルの運営業務は無いとのご回答がありますが、様式8-8運営費見積書の項目にはバスターミナルの運営費も含まれています。この記載は無いものとして取り扱えばよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。
4						様式9-3-1	「入札説明書5.(9)2維持管理業務及び運営業務に係る対価」には「維持管理業務及び運営業務に係る対価は…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」とありますが、様式9-3-1では使用料金収入をサービス対価A～Gと別項目に記載することとなっております。 使用料金収入欄は営業損益の計算上は算入しないとの理解でよいでしょうか。	使用料金収入は、事業者であるSPCに帰属する収入として、営業損益の計算に算入されます。
5						様式9-3-2	利便向上事業及び民間提案施設事業を含まずとありますが、様式の該当欄は削除することでよいでしょうか。	削除せず空欄のままとしてください。
6						様式11-8	第1回質問「様式集に関する事項」No.18に関し、初期整備期間中に発生するSPCの運営費は、費用が発生する年度での計上とし、サービス対価Aに該当する各年度の出来高として認めて頂けると解釈してよろしいでしょうか。	ご理解のとおりです。

「基本協定書(案)」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他			項目名	質問の内容	回答
1										

「事業契約書(案)」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	26	第80条	2項			契約解除等	「2 前項の場合において、県が事業者に対してとり得る措置は、以下のとおりとする」とありますが、第82条1項や第83条1項等では、「(次に掲げる)措置のいずれかをとることができる」とされています。第80条2項において県がとり得る措置は、他の条項と同様に「いずれか」をとるものと解釈してもよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
2	26～28	第80条 第82条 第83条	2項 1項 1項			契約解除等	第80条2項、第82条1項、第83条1項それぞれにおける(2)号及び(3)号の措置は、どのような事態における措置でしょうか。また、(2)号の場合は株主変更があった事業者と、(3)号の場合は事業者から地位を譲り受けた第三者と各業務委託先との契約については、どうなるのでしょうか(解除を求められる、解除は禁止されるなど)。	県が事業継続を希望した場合(県が事業者の株式に担保権を設定し、当該担保権の実行の一形態として事業継続を図る場合を含む。)を想定しております。なお、基本協定第5条第5項として「代表企業及び構成員は、甲が要請した場合は、代表企業、構成員その他の株主が保有する事業者の株式に対し、甲が別途定める様式及び内容の株式担保権設定契約書を締結の上、甲のために株式担保権を設定し又は設定せしめ、対抗要件を具備し又はせしめるものとする。」を追記します。様式及び内容については、乙との協議を排除するものではありません。また、各業務委託先との契約については、(2)号・(3)号の場合に基づき事業者の株式が第三者に譲渡された場合又は事業契約上の地位が第三者に譲渡された場合に、それらを理由として各業務委託先との契約が解除されないような内容としてください。
3	46	別紙4				生産物賠償責任保険	被保険者に県、リース業者の記載がありません。被保険者に含めないと解釈してよろしいでしょうか。	被保険者には、県、リース業者も含めます。事業契約書(案)を修正します。
4	46	別紙4				その他保険条件	記載されているその他保険条件は、交差責任担保条件、求償権不行使条件等、手厚い特約となり保険料が高額なる事が想定されます。保険契約者、被保険者、保険内容、保険金額、保険期間は必要最小限の条件とし、その他保険条件は事業者の提案によるものとし、評価の対象として頂けないでしょうか。	原案の通りとします。
5	46	別紙4	1	(3)		生産物賠償責任保険	設計及び建設期間中の第三者等への賠償損害の担保は、請負業者賠償責任保険にて対応することとし、生産物賠償責任保険は、工事目的物の県に対する完成引渡後に付保すると解釈してよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。生産物賠償責任保険は、工事目的物の完成引渡直後に付保できるよう準備してください。
6	46	別紙4	2			維持管理・運営期間中の保険	各保険について被保険者間の交差責任担保条件が付されていますが、これは事業者グループが発注者たる貴県に損害を与えた場合のみ補償対象となるOne-Way方式という理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。

「定期建物賃貸借契約に係る条件規定書(案)」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他	項目名	質問の内容	回答
1	2	第3条	1項			契約期間	契約期間終了後、貴県(貴県により新たに選定された指定管理者含む)が既存観光振興施設テナントの新貸主として、運営を継続する可能性はあるのでしょうか。	県が何らかの形で運営を継続する可能性を否定しません。

「定期借地権設定に係る条件規定書(案)」に関する事項

No.	頁	大項目	中項目	小項目	その他			項目名	質問の内容	回答
1										