

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)

審査講評

平成 28 年 5 月 12 日

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

1. 事業概要

(1) 事業概要

本事業では、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7月30日法律第117号）第7条に基づき選定された事業として、開札の結果、落札者とされた者が、本事業の遂行のみを目的とした会社法（平成17年法律第86号）に定められる特別目的会社を設立し、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。）の原始取得者として設計・建設を行った後、公共施設については未使用のまま県に所有権を移転した上で、事業期間を通して本施設の維持管理及び運営までを一体的に実施する、いわゆるBTO(Build Transfer Operate)方式により実施するものである。

(2) 管理者の名称

奈良県知事 荒井 正吾

(3) 場所

奈良市三条大路一丁目

(4) 事業内容

本事業における主な業務を以下に示す。

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

2. 落札者の決定方法

(1) 募集及び選定の方法

総合評価一般競争入札

(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。

表 1 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名簿

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

(3) 落札者の選定方式

予定価格の制限の範囲内で指定する性能等の要求水準を満たしている提案をした入札参加者の中から総合評価一般競争入札の方法をもって県が落札者を決定する。

3. 選定スケジュール

選定に至るまでの3回の委員会の開催日及びその他のスケジュールは以下のとおりである。

表 2 委員会の開催日及びその他のスケジュール

日程	内容
平成27年 7月13日(月)	実施方針等の公表
平成27年 8月25日(火)	第1回審査委員会
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15日(火)	第2回審査委員会
平成28年 3月29日(火)	第3回審査委員会
平成28年 3月31日(木)	落札者の決定及び公表

4. 入札参加資格審査

参加表明のあった1入札参加者の参加資格について確認した結果、参加資格を有することを奈良県(以下「県」という。)が確認した。

5. 審査委員会の議事事項

- (1) 第1回審査委員会（平成27年8月18日）
入札説明書、要求水準書、審査方法の確認等
- (2) 第2回審査委員会（平成28年3月15日）
基礎審査結果の確認、提案内容の確認等
- (3) 第3回審査委員会（平成28年3月29日）
事業者ヒアリング、評価内容の討議、最優秀提案者の選定、審査講評の検討等

6. 入札価格の確認

提案のあった1入札参加者の入札価格について確認した結果、県が予め設定した予定価格の範囲内での入札であった。

7. 基礎審査

入札参加者の提案書について、落札者決定基準に定める基礎審査項目を充足しているかどうかを審査した。その結果、入札参加者の提案は、落札者決定基準に定める基礎審査項目を充足していると判断した。

8. 総合審査

(1) 総合審査の考え方

提案内容に関する総合審査は、提案内容の得点（満点700点）と価格の得点（満点300点）を合算した総合評価点によるものとした。

(2) 提案内容の評価方法

提案内容の評価の項目及び配点は、表3のとおりとした。これらの項目ごとに審査を行い、表4に示す5段階評価により得点を付与した。

表3 提案内容の評価の項目及び配点

評価項目		評価視点	配点 (点)	
1	事業全体に関する事項	①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	20	60
		②地域経済への配慮	20	
		③総合性	10	
		④社会的な価値の実現及び向上に対する寄与	10	
2	設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	240
		②施設の全体計画（配置計画、動線計画、景観計画）	70	
		③コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の施設計画	70	
		④観光振興施設の施設計画	30	
		⑤駐車場及び駐輪場・バスターミナル・新設道路の施設計画	30	
		⑥環境保全計画	10	
		⑦工程計画・品質確保	10	
3	維持管理業務に関する事項	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	60
		②施設の保守管理、修繕に係る業務	20	
		③清掃、植栽維持管理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務	20	
4	運營業務に関する事項	①運營業務に対する基本的な考え方及び実施体制	40	200
		②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營業務	70	
		③観光振興施設の運營業務	50	
		④駐車場及び駐輪場の運營業務	30	
		⑤タウンマネジメント協議会の運営	10	
5	事業計画に関する事項	①事業計画の確実性及び安定性	30	60
		②リスク管理	30	
6	民間提案施設事業等に関する事項	①利便向上事業	10	80
		②民間提案施設事業	70	
合計			700	700

表 4 提案内容に関する得点化方法

評価	判断基準	得点化方法
A	当該審査項目において、特に秀でて優れている	各項目の配点×1.00
B	当該審査項目において、秀でて優れている	各項目の配点×0.75
C	当該審査項目において、優れている	各項目の配点×0.50
D	当該審査項目において、わずかに優れている点を認める	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において、優れている点が認められない	各項目の配点×0.00

(3) 価格の評価方法

価格については、以下の方法で得点化し価格点とした。

価格に関する事項の得点

= 最も低い評価価格 / 当該評価価格 × 評価価格に関する事項の配点 (300点)

※評価価格とは、入札に係る金額 (入札価格) をいう。

(4) 審査結果

表5 総合評価 審査結果

項 目		提案受付番号:A		
評価項目及び評価の視点		配点	評価 ※A~E	得点
1. 事業全体に関する事項 (60点)	①この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	20	B	15.0
	②地域経済への配慮	20	B	15.0
	③総合性	10	A	10.0
	④社会的な価値の実現及び向上に対する寄与	10	D	2.5
		60	—	42.5
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項 (240点)	①設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	C	10.0
	②施設の全体計画(配置計画、動線計画、景観計画)	70	B	52.5
	③コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の施設計画	70	C	35.0
	④観光振興施設の施設計画	30	D	7.5
	⑤駐車場及び駐輪上・バスターミナル・新設道路の施設計画	30	C	15.0
	⑥環境保全計画	10	C	5.0
	⑦工程計画・品質確保	10	D	2.5
	240	—	127.5	
3. 維持管理業務に関する事項 (60点)	①維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	20	D	5.0
	②施設の保守管理、修繕に係る業務	20	D	5.0
	③清掃、植栽維持管理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務	20	D	5.0
	60	—	15.0	
4. 運営業務に関する事項 (200点)	①運営業務に対する基本的な考え方及び実施体制	40	C	20.0
	②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業務	70	B	52.5
	③観光振興施設の運営業務	50	C	25.0
	④駐車場及び駐輪場の運営業務	30	D	7.5
	⑤タウンマネジメント協議会の運営	10	C	5.0
	200	—	110.0	
5. 事業計画に関する事項 (60点)	①事業計画の確実性及び安定性	50	B	37.5
	②リスク管理	10	B	7.5
	60	—	45.0	
6. 民間提案施設等事業に関する事項 (80点)	①利便向上事業	10	D	2.5
	②民間提案施設事業	70	D	17.5
	80	—	20.0	
提案内容点		700	—	360.0
価格点		300	—	300.0
合 計		1,000	—	660.0

9. 審査講評

(1) 各評価項目の講評

評価項目	評価視点	講評
1. 事業全体に関する事項	① この事業に対する基本的な考え方及び統括管理業務等を踏まえた事業実施体制	<p>○国際文化観光都市「奈良」の都市ブランドを世界へPRするとして、県産材活用や天平のエッセンスを織り込んだデザインの採用等により、本事業の基本方針「奈良らしさの体感」を踏まえた本事業の目的が理解され、本事業の実施方針についての確かつ具体的な提案がなされている点が評価された。</p> <p>○実施体制と契約スキームが整合しており、事業履行の確実性が高い提案がなされている点が評価された。</p>
	② 地域経済への配慮	<p>○屋外多目的広場に県産材の特性を生かした大屋根を設置して天平文化らしさを広く来場者にPRすることについて、目立つ部分に県産材利用する具体策が示され、PR効果が大きいと評価された。</p> <p>○建設業務から運営・維持管理業務の期間を通じて業務スタッフ等を県内雇用とする地元機会の創出に関して具体的な提案がなされている点が評価された。</p>
	③ 総合性	<p>○全体事業用地の中央にコンベンション施設等のエントランス空間と屋外多目的広場が一体となった天平広場を設置し、ホテルやNHK施設との共催イベント等が行われ、多様な賑わいを創出する提案がなされている等、ホテルやNHKも含めた施設間の連携により施設全体の相乗効果を発揮させる魅力的な施設とする提案が特に評価された。</p> <p>○観光振興施設について、観光客による利用のみならず、地域住民による日常利用も促進する等、特色あるサービスで地域住民の日常的な賑わいへの考慮や要求水準を超える営業時間帯を設定した提案について特に評価された。</p>
	④ 社会的な価値の実現及び向上に対する寄与	<p>○構成員の障害者や保護観察対象等の雇用実績について評価された。</p>
2. 設計業務、建設業務及び工事監理業務に関する事項	① 設計業務、建設業務及び工事監理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	<p>○定例会議の具体的な頻度や出席者が提案されており、適切な業務遂行に資する提案が的確かつ具体的であると評価された。</p>
	② 施設の全体計画	<p>○条坊制をイメージさせるデザインを展開し、屋</p>

	(配置計画、動線計画、景観計画)	外多目的広場（天平広場）と西側敷地を東西になが「天平の大路」を整備する等、来場者動線の中心として当地のシンボルとなる空間について天平時代の都の特徴を反映した空間形成を行っている点がデザインコンセプト「奈良らしさの体現」に基づいた的確な提案として評価された。
	③ コンベンション施設・屋外多目的広場・屋内多目的広場の施設計画	○利用者の入退場、避難計画、物品の搬出入を考慮し、1階に大会議場を配置する2層のコンベンション施設とする等、利用者の動線処理に優れた効率的な運営を可能とする具体的な階数が提案されており、当該機能部分の平面計画及び断面計画について工夫がなされている的確かつ具体的な提案であるとして特に評価された。
	④ 観光振興施設の施設計画	○ 平面計画は回遊動線とすることや、断面計画は高い階高を活かして壁面の一部をアートウォールとし観光情報や天平文化を立体的に伝える等、当該機能部分の平面計画及び断面計画について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がなされている点が評価された。
	⑤ 駐車場及び駐輪上・バスターミナル・新設道路の施設計画	○待合スペースとバス乗降スペースの屋根を連続させ、雨に濡れずに移動・乗降ができる計画としている等、バスターミナル計画について工夫がなされ、的確かつ具体的な提案がなされている点が評価された。 ○緊急車両の寄り付きとして、東側敷地に車寄せが設置されていることについて評価された。
	⑥ 環境保全計画	○ 断熱性能の高い外装計画、内外装への県産材使用等により、建築品質を高め、CASBEE-A ランクを目指す等、環境保全に配慮した計画等について、的確かつ具体的な提案がなされている点が評価された。
	⑦ 工程計画・品質確保	○ タブレット端末を利用する等、施設整備に係る品質確保についての的確かつ具体的な提案がなされている点が評価された。
3. 維持管理業務に関する事項	① 維持管理業務に対する基本的な考え方及び実施体制	○ 催事の有無や内容、平日・土日祝日及び施設の利用状況等に応じて各業務スタッフを柔軟かつ最適に配置する等、各業務の実施体制及び責任の所在が明確に提案されている点が評価された。
	② 施設の保守管理、修繕に係る業務	○事業期間終了後も15年間の修繕計画を立案する等、品質の確保・維持・向上について提案がされている点が評価された。
	③ 清掃、植栽維持管	○ 安全管理スタッフ（制服警備員）による巡回警

	理、安全管理及び環境衛生管理に係る業務	備等と機械警備のバックアップによる万全のセキュリティ体制の構築が提案されている点が評価された。
4. 運営業務に関する事項	① 運営業務に対する基本的な考え方及び実施体制	○コンベンション施設及び屋外・屋内多目的広場の運営については、業界を代表するコンベンション運営の専門企業による運営業務の実施方針が評価された。 ○旅行代理店とタイアップし、コンベンション施設の利用者向けに周辺観光を含めたアフターコンベンションを企画する等、経済効果を地域全体に波及させる提案が評価された。
	② 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業務	○コンベンション運営の専門企業である構成員Cが、国際会議や学術会議等の豊富な運営経験と、1万人規模のコンベンション施設や文化ホール等の施設運営ノウハウを活かしたプロフェッショナルな運営を行う点等が評価された。
	③ 観光振興施設の運営業務	○「旅コンシェルジュ」を配置し、県内の観光の見どころや観光ルートの提案、交通案内等の情報サービスを行う提案について評価された。 ○貸付料の提案金額が下限である 518 円/㎡月を超える提案であった点が評価された。
	④ 駐車場及び駐輪場の運営業務	○駐車場及び駐輪場の運営業務について要求水準を超える(電気自動車用の設備や駐輪場の台数等)的確かつ具体的な提案がされている点が評価された。
	⑤ タウンマネジメント協議会の運営	○タウンマネジメント協議会の運営について、連携する相手についても明記されており、本事業、ホテル事業及びNHK事業等の連携による観光振興の実現に資する具体的な提案がなされている点が評価された。
5. 事業計画に関する事項	① 事業計画の確実性及び安定性	○資金計画について、資本金、株主ローン枠について各社とも「出資・株主融資確約書」を締結するなど、安定性確保のための具体策が講じられている点が評価された。
	② リスク管理	○専門コンサルタントによりリスク分析が行われる等、各リスクに対応する内容を保証された保険を付保する具体的な提案が特に評価された。
6. 民間提案施設等事業に関する事項	① 利便向上事業	○貸付料の提案金額が下限である 721 円/㎡月を超える提案であった点が評価された。
	② 民間提案施設事業	○貸付料の提案金額が下限である 300 円/㎡月を超える提案であった点が評価された。

(2) 総評

本事業は、県営プール跡地及び奈良警察署跡地において、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。

多くの機能が複合する大規模施設の整備、管理・運営に係る事業であり、提案書の作成においては多大なノウハウと労力を要したものと推測される。

応募者からいただいた提案は、事業の目的・内容を十分に理解した上で、民間ならではのノウハウを存分に発揮した熟度の高いものであった。限られた期間内に質の高い提案をまとめられた応募者の力と熱意に敬意を表したい。

最優秀提案者の提案は、屋外多目的広場（天平広場）と西側敷地を東西につなぐシンボル空間である「天平の大路」を中心とした明確な施設配置計画となっており、賑わいを創出するための様々な具体策が提案されており、全般として優れた提案であったと評価された。

今後、本事業の実施にあたって、最優秀提案者には以下の諸点について十分に配慮していただくよう、審査委員会として要望する。

- 本事業は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り、これを実現させるために、事業者はノウハウを最大限活かしコンベンションの誘致に特に注力することを要望する。
- 施設整備面のみならず、観光振興施設等において提供されるサービスの水準についても「奈良らしさの体感」が可能となる地域との連携、地域資源の掘り起こし、地域人材の育成を積極的に行い、質の高い施設運営となるよう要望する。
- タウンマネジメント協議会については、県・ホテル事業者・NHK・地元との連携に力を入れ、主導して実効性のある運営とすることを期待する。
- バスターミナルへの車両のアプローチは三条通り側（南側）からのみの提案であるが、大宮通り（北側）からのアプローチについても検討すること。
- 施設計画に当たっては、三条通りからのアプローチ景観に配慮して計画することを期待する。

○具体的なデザインについて、以下の検討を要望する。

(屋外多目的広場)

- ・天平広場は、賑わいを創出するために広場の使い方を外構計画・植栽などランドスケープと協働して具体的に検討すること。
- ・天平広場の階段は象徴的なものであり、特別感を出すことについて検討すること。具体的には、階段手すりをガラスや木で繊細に作ることで高級感・グレードをあげる。
- ・同様に天平広場の東西の抜けが強調され、配置計画が明快になるよう、段板を薄く軽快な表現にすること。

(コンベンション施設)

- ・壁のデザインとサイン計画・照明計画などを一体的にデザインすることが望ましい。

(施設全体)

- ・水平性を強調する表現なので、軒先で木組みの端部が垂れ壁のように面として見えることで重い印象を与える。軒先をシャープにつくり、軽快な意匠とすることについて検討すること。

(バスターミナル)

- ・エレベーター上部の表現を垂れ壁や屋根をなくし、すっきりとしたデザインとなるよう検討すること。