

奈良県中小企業会館等宿泊事業者選定事業にかかる質問回答一覧（令和5年12月20日更新版）

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
1	募集要項	3	2.2.2	①	計画地の概要	敷地面積には「私道面積（約24㎡）を含みます。」とあるが、私道で利用しているということは、容積率のベースとなる敷地面積から除外することになるか。	お見込みのとおりです。 奈良市に確認したところ、「当該私道は建築基準法第42条第2項に規定された道路」とのことです。そのため、建蔽率・容積率の算出ベースとなる敷地面積には含まれず、除外されます。詳しくは奈良市関係課にご確認ください。
2	募集要項	3	2.2.2	①	計画地の概要	奈良県中小企業会館北側の私道面積24㎡とありますが、計画し、建蔽率、容積率算出となる敷地面積は①②合計3356㎡-24㎡=3332㎡ととらえてよいか。また、私道面積算出に係る根拠資料等があれば提供頂けるか。	お見込みのとおりです。 奈良市に確認したところ、「当該私道は建築基準法第42条第2項に規定された道路」とのことです。そのため、建蔽率・容積率の算出ベースとなる敷地面積には含まれず、除外されます。詳しくは奈良市関係課にご確認ください。 奈良県中小企業会館北側の私道面積約24㎡については、あくまで全体丈量図の図面上で概算した面積です。
3	募集要項	3	2.2.2	①	計画地の概要	奈良県中小企業会館の北側に隣接している私道などの権利関係（道路管理者、所有者等）は明確となっている状況か。また明確な場合、それらに関する資料を提供頂けるか。	奈良県中小企業会館北側の私道部分について、隣接地の所有者等と私道の使用について協議したことはありません。
4	募集要項	3	2.2.2		計画地の概要	既存建物として記載のある①奈良県中小企業会館、②奈良商工会議所会館の他に残置されるものがあれば、資料を頂けるか。	①奈良県中小企業会館の正面に設置しているタワーサイン、案内板、掲示板等は残置します。 ②奈良商工会議所に確認したところ、「駐車場警備員用ボックス、会館北側の倉庫2棟を残置予定」とのことです。
5	募集要項	3	2.2.2		計画地の概要	既存建物にPCBが使用されている機器等はあるか。	奈良県中小企業会館には、PCBが使用されている機器はありません。 奈良商工会議所会館は、奈良商工会議所に確認したところ、「PCBが使用されている機器はありません」とのことです。
6	募集要項	3	2.2.2		計画地の概要	物件引渡時に建物以外に備品類やリース品等の残置物があるか。	奈良県中小企業会館は、自家発電装置、冷房装置、暖房措置、内装工事等により設置した壁や扉、固定式的大型書棚等は残置する予定です。 奈良商工会議所会館は、奈良商工会議所に確認したところ、「リース物件の残置はないが、備品の残置については未定」とのことです。
7	募集要項	3	2.2.2		計画地の概要	既存建築物を改修して宿泊施設とする場合、用途変更の手続きが発生すると思われるが、前願の申請書類を提供頂けるか。	奈良県中小企業会館を建てた際の申請書等はありません。
8	募集要項	5	3.1.1	③	宿泊施設の条件	観光品質基準（ホテル編）のレベル1、レベル2の内容を提示頂けるか。	本回答公表のHP内に「別添資料」として提示します。
9	募集要項	5	3.1.1	③	宿泊施設の条件	「観光品質基準（ホテル編）（公益財団法人中部圏社会経済研究所）」が中部圏社会経済研究所ウェブサイトにて公開されていないが、当該資料について提供頂けるか。	本回答公表のHP内に「別添資料」として提示します。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
10	募集要項	5	3.1.1	③	宿泊施設の条件	宿泊施設の条件において「観光品質基準レベル3に規定されるサービス基準は概ね満足すること」とありますが”概ね”とは様式11の項目をどの程度満たすものと認識すればよいか。	8割程度以上を想定しています。
11	募集要項	5	3.1.1	②	宿泊施設の条件	「1室あたりの平均客室面積を40㎡以上」とありますが、PS・EPS類を含んだ面積にて算出してよいか。	睡眠、休憩等宿泊者が利用し得る場所(客室に付属する浴室、便所、洗面所、板間、踏込み等であって、床の間、押入れ、共通の廊下及びこれに類する場所を除く。)をいいます。なお、その床面積は、壁、柱等の内側で測定する方法(いわゆる内法)によって測定します。【参考：厚生労働省「旅館業における衛生等管理要領」】
12	募集要項	5	3.1.1	②	宿泊施設の条件	40㎡程度とは±5㎡程度の面積と捉えてよいか。	お見込みのとおりです。
13	募集要項	5	3.2	②	売却条件	説明会にて配布頂いた奈良商工会議所会館の建物売買価格のベースとなる意向金額については、消費税込みの金額か。	奈良商工会議所に確認したところ、「消費税抜きの意向金額」とのことです。
14	募集要項	5	3.2	②	売却条件	商工会議所の建物代金の基準額は税込金額で良いか。	奈良商工会議所に確認したところ、「消費税抜きの意向金額」とのことです。
15	募集要項	6	3.3.1		地中障害物	これまでに地歴調査を実施していれば、資料を頂けるか。	地歴調査資料は存在していません。
16	募集要項	6	3.3.4		埋蔵文化財	埋蔵文化財について、奈良市にヒアリングした内容や調査した資料があれば頂けるか。	ヒアリングや調査した資料は公表されているもの以外特にありません。
17	募集要項	6	3.3.5		隣接地所有者が設置している越境物	計画地の境界は確定しているとのことだが、境界鉾の脱落等はないか。	奈良県中小企業会館敷地の境界が未確定箇所について、令和4年度に境界確定を行い地積測量図を作成しました。地積測量図に記載の測点については、境界確定時に境界鉾等を確認しています。
18	募集要項	6	3.3.5		隣接地所有者が設置している越境物	隣地所有者との境界確認書は作成されているか。	隣接地との境界確認書は作成済です。
19	募集要項	7	3.3.9		周辺施設及び住民への説明	これまでで近隣トラブル等の事例があれば情報提供していただくことは可能か。	これまで近隣とのトラブル事例はありません。なお、募集要項「3.3.5.隣接地所有者が設置している越境物」に記載のとおり、計画地北側及び西側において、隣接地所有者の設置したものが計画地に越境しています。
20	募集要項	12	5.1.3		参考資料の閲覧	現況地盤レベルに関しては、閲覧できる参考資料から判断することでよろしいか。	お見込みのとおりです。参考資料からご判断ください。ただし、必要に応じて再度、現地見学いただくことも可能です。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
21	募集要項	12	5.1.3		参考資料の 閲覧	既存建物建設時の地盤調査（地下水位などが表記されたもの）等の資料を提供いただくことは可能か。	建物建設時の地盤調査資料は存在していません。
22	募集要項	18	7.1		基本協定	優先交渉権者決定後、基本協定の締結時期について何か想定されているスケジュールはあるか。	募集要項「7.1.基本協定」に記載のとおり、優先交渉権者と奈良商工会議所の合意内容を県が確認した後、締結することとしており、当該調整が整い次第速やかに締結することを想定していません。
23	募集要項	18	7.2	(1)	売買契約	優先交渉権者決定後、売買契約の締結時期について何か想定されているスケジュールはあるか。	売買契約の締結時期については、優先交渉権者と協議の上決定することを想定しています。
24	募集要項	19	7.3	(1)	土地等の所有及び管理	令和6年春の奈良商工会議所会館移転後から土地引渡しまでの期間について、当該土地及び既存建物の管理・警備等の状況を教えていただくことは可能か。	奈良県中小企業会館は、入居する中小企業関係団体等が退去した後、当該会館及び土地の引渡までの間の当該会館の管理については、現時点では施錠した上で機械警備を実施し、必要に応じ職員が巡回することを想定しています。 奈良商工会議所会館は、奈良商工会議所に確認したところ、「現在のところ未定」とのことです。
25	審査基準	2	5		プレゼンテーション	プレゼンテーション時に、より分かりやすい説明を行うため、模型などを使用してもよいか。	審査基準「5.プレゼンテーション」に記載の追加資料と看做されますので、不可とします
26	審査基準	4	7		価格審査	当該提案価格とは、消費税込みの金額での評価で良いか。	お見込みのとおりです。
27	審査基準	4	8		総合評価点	応募者の総合評価点数は公表されるか？また、公表される場合、各審査項目まで公表されるか。	優先交渉権者のみ総合評価点数及び事業者名を公表する予定をしています。なお、各審査項目の点数は公表しません。
28	様式集	1	1.3		企画提案に関する書類	提案書の枚数及び書式について様式集にて指定があるが、指定枚数以上資料を提出することや提案内容に応じて書式を変更することは認められるか。（より良い提案とするため、分量の増加及び書式の変更が必要となる可能性がある。）	様式集の各項目に指定されている分量等で提出してください。
29	様式集	2	1.3		企画提案に関する書類	外観透視図、内観透視図、ともに2面とありますが、2面以上提案書で提出することは可能か。また可能な場合、3面以降の透視図は審査対象となるか。	様式集「1.3.企画提案に関する書類 任意様式 建築計画関係図書 オ 外観透視図、カ 内観透視図」に記載のとおり、各2面とします。 なお、各提案様式内におけるイメージ図等の挿入を妨げるものではありません。
30	様式集	2	1.3		企画提案に関する書類	透視図の掲載枚数の上限はあるか。	様式集「1.3.企画提案に関する書類 任意様式 建築計画関係図書 オ 外観透視図、カ 内観透視図」に記載のとおり、各2面とします。 なお、各提案様式内におけるイメージ図等の挿入を妨げるものではありません。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
31	募集要項	5	3.1.2		その他機能の条件	「料飲部門等において提供する食事については、奈良県内産の食材を活用した高い独自性かつ創意工夫のあるメニューを考案すること。」とありますが、開業時期のトレンド等により提案内容等の変更は可能か。	可能です。 提案においてのメニューはあくまで一例と捉えます。
32	募集要項	6	3.3		その他の事業実施条件	本計画地は活断層上部に位置しているようだが、建築する際、行政として計画に満たすべき諸条件はあるか。	活断層上部に位置する場合は奈良市関係課にご確認ください。
33	募集要項	6	3.3.1		地中障害物	過去の既存建築物の計画時などでの地下障害物の有無が確認できる資料があれば提供頂けるか。	資料はありません。
34	募集要項	6	3.3.4		埋蔵文化財	本地で過去に採掘した埋蔵文化財履歴はあるか。また、奈良市による埋文調査に必要な日数の目安について把握していればご教示頂きたい。(他地区の事例では、通常は数か月から半年程度の調査期間となる。)	奈良市関係課にご確認ください。
35	募集要項	6	3.3.5		隣接地所有者が設置している越境物	官民境界・民々境界の確定状況についてご教示頂きたい。(本件土地は確定測量実施済という認識でよろしいか。)	確定測量実施済みです。
36	募集要項	6	3.3.5		隣接地所有者が設置している越境物	敷地北側にて隣地からの被越境がございますが、越境に係る隣地との覚書等はあるか。また、本件につき協議履歴等や過去に隣地地権者との紛争等はあるか。	越境に係る覚書や紛争等はありません。
37	募集要項	6	3.3.5		隣接地所有者が設置している越境物	敷地に隣接する塀及び擁壁の所有権及び管理責任者の所在についてご教示頂きたい。また、敷地に隣接する塀および擁壁に関して、安全性の担保が確認できる資料があれば、ご提供をお願いしたい。	現在、所有権及び管理責任は奈良県にあります。 安全性に関する資料はありません。
38	募集要項	6	3.3.5		隣接地所有者が設置している越境物	本敷地内に、他人物地下埋設管等はあるか。また、当該埋設管が存在する場合に、当該資料等を提供頂けるか。	地下埋設管としては、敷地北側に大阪ガスネットワーク株式会社のガス供給管、奈良市企業局の水道管及び下水道管があり、敷地南側に、関西電力送配電株式会社の地下埋設ケーブルがあります。また、敷地北側に関西電力送配電株式会社の引込柱があります。 なお、現時点で提供できる資料はありません。
39	募集要項	7	3.3.11	(1)	許認可等の手続き	市街化調整区域の開発許可に係る奈良市開発審査会のスケジュールについて、おおよその必要日数及び審査会日程目安についてご教示頂けるか。 ※奈良市との協議事項かと存じますが、もし把握していたらご教示頂きたい。	奈良市関係課にご確認ください。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
40	募集要項	7	3.3.11	(1)	許認可等の手続き	市街化調整区域内の「開発行為」に関して、市街化区域と同様「奈良市開発指導要綱」の内容が適用されるか。 ※奈良市との協議事項かと存じますが、もし把握していたらご教示頂きたい。	奈良市関係課にご確認ください。
41	募集要項	7	3.3.11	(1)	許認可等の手続き	市街化調整区域内の開発行為について、開発許可申請に求められる与件として、空地の確保、土地の安全性の確保、公共施設の整備、消防水利、その他要件等ございましたらご教示頂けるか。 ※奈良市との協議事項かと存じますが、もし把握していたらご教示頂きたい。	奈良市関係課にご確認ください。
42	募集要項	7	3.3.11	(1)	許認可等の手続き	2敷地を1敷地として開発計画を行う際に留意すべき事項など、例えば、建築面積や容積率、延べ面積の上限に関する考え方など制約条件があればご教示頂けますでしょうか。（市街化調整区域での開発行為となる場合、従前の建物と同規模の建物しか建築出来ない場合があるものと認識している。）	奈良市関係課にご確認ください。
43	募集要項	18	7.2		売買契約	事業者が公募にて優先交渉権を取得した後、募集要項に記載の無い売買契約書等の記載について契約者間協議により条文の修正・追記は可能か。	優先交渉権者との協議事項とします。
44	審査基準	3	6.3	3)ア	提案審査の得点化方法	「宿泊客の様々な要望に応えるためのサービス・人員配置について優れた提案がなされているか」とあるが、本項目は人員配置の考え方を評価頂くという理解でよいか。詳細な事項につき現時点で決定するのは難しく、当該方針について提案することで足りるか。	お見込みのとおりです。
45	審査基準	3	6.3	3)イ	提案審査の得点化方法	「上質な宿泊施設として、サービスの維持・向上を図るためのスタッフへの教育訓練や、人材育成に関し、具体的かつ優れた提案がなされているか」とあるが、教育訓練や人材育成の例を記載すればよいか。本件で実現される具体的な研修プログラムや育成カリキュラムなどの提示も必須か。	記載内容・記載方法は、募集要項、審査基準及び様式集に記載されていること以外に指定はありません。
46	県有財産売買契約書（案）		第8条		危険負担	（地震等の）何等かの理由により売買物件（土地建物）が滅失、毀損等した場合で、事業の推進が困難な場合でも、買主の責任による修繕及び売買代金の支払い義務は生じるか。また、当該事項について協議事項とすることは可能か。	売買契約締結以降については、契約書の記載事項に則ります。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
47	県有財産売買契約書（案）		第14条第1項		権利設定等の禁止	「名称等の変更」の「等」とは名称以外でどのような事項が該当するか。	名称以外に宿泊施設入口などに標記されるサブネームやコンセプトネームなどがある場合を想定しています。
48	県有財産売買契約書（案）		第14条第2項		権利設定等の禁止	第三者に土地建物の所有権を移転した場合、売買契約に定められた各種事項について、承継対象となる条項の指定はあるか。	「県有財産売買契約書案（案）」第14条第2項に記載のとおり、指定はありません。
49	県有財産売買契約書（案）		第15条第3項 第18条第2項 第21条第2項			「当該義務を履行し難い特別な事由があると甲が認める場合」は、具体的にどのような場合に認められるか。例えば以下の場合、「特別な事由」として認められるか。 ①建築工事費の上昇が大幅に進行し、事業の採算性が著しく悪化した場合。 ②奈良市の開発審査会が想定以上に長期化し、3年以内の解体着手が困難となった場合。 ③埋蔵文化財調査が想定以上に長期化し、3年以内の解体着手が困難となった場合。 また、本条文につき、「甲が認める場合」の記述削除は可能か。	具体的な内容については、その都度判断することを想定しています。 なお、「甲が認める場合」の記述削除はしません。
50	県有財産売買契約書（案）		第19条			甲が契約を履行しない場合の乙の解除権を認める記載の追加は可能か。	優先交渉権者との協議事項とします。
51	県有財産売買契約書（案）		第19条			何等かの理由により奈良商工会議所と締結される売買契約書が失効した場合、奈良県と締結される売買契約書も失効されるという理解でよいか。（2敷地一体不可分の事業となるため、片方の敷地のみ引渡しを受けた場合、事業の遂行が不可能となってしまうことに因る。）	左記の場合、奈良県と締結される売買契約書は失効されません。事業の遂行については「県有財産売買契約書案（案）」第27条に基づいて協議されるものと想定されます。
52	県有財産売買契約書（案）		第20条第6項			「第1項第3号ただし書きの場合において」は何を指しているか。	ホームページに公開しているとおり、令和5年11月16日（木）に売買契約書（案）の一部を下記のとおり修正しました。 （修正前） 6 乙は、第1項第3号ただし書の場合において、（以下省略） （修正後） 6 乙は、第4項第3号ただし書の場合において、（以下省略）
53	県有財産売買契約書（案）		第20条第5項			売主により本土地が買い戻された場合、本土地に存する（事業者が建築した）建物の所有権は本土地の売主に無償譲渡されるという認識でよろしいか。	当該条項に示す、解除権・買戻権の行使に当たっては、権利の濫用にならない範囲で第21条に示す特別違約金に代えることも検討することとしています。

No.	資料名	頁	大項目	小項目	項目名	質問事項	回答
54	様式集	2	1.3		企画提案に関する書類	提案資料中で参考プランとして提出する客室レイアウトやパースなどは今後詳細な行政協議や保健所協議を行う中で変更になる可能性があるものと認識しているが、プラン等について提案後に変更不可能になる事項があればご教示頂きたい。	原則として、提案された事項は実施していただきますが、募集要項に示す条件以外のやむを得ない変更等については、協議事項とします。
55	様式集	2	1.3		企画提案に関する書類	任意様式の代表的な客室のユニットプランについて、提案させていただくプラン数に限りはあるか。	特に指定はありません。
56	様式集	18	様式11	別添	観光品質基準の遵守に関する誓約書	別添に記載の各項目について、基本設計段階時点までには回答が困難なものもあるが、計画進捗に伴うやむを得ない変更は可能か。	原則として誓約書に記載どおりとしていただきますが、やむを得ない変更については、協議事項とします。