

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
1	実施方針	2	第1	1	(5)	ア	橿原市らしさに配慮した市民に親しまれる事業	「・・・奈良県産の木材を積極的に活用し、木造化・木質化等を図る」とありますが、市の考える県産木材種類をご教示ください。	特定の種類は想定しておりません。事業者の提案に委ねます。 なお、活用にあたっては市のホームページに掲載されている「公共建築物における“県産材”利用推進方針」をご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/noshin/koukyoukennchikubutu.html
2	実施方針	2	第1	1	(5)	ア	橿原市らしさに配慮した市民に親しまれる事業	「・・・奈良県産の木材を積極的に活用し、木造化・木質化等を図る」とありますが、宿泊施設にも活用を求めるものでしょうか。	宿泊施設への活用も期待しますが、事業者の提案に委ねます。
3	実施方針	2	第1	1	(5)	ウ	広域観光の拠点となる事業	「・・・観光モデルコースの相談、立案や、交通や宿泊等の各種手配等を行い、・・・」とありますが、本宿泊施設利用者を対象とした業務実施と考えてよろしいでしょうか。	宿泊施設利用者だけでなく、宿泊施設利用者以外の観光客も対象とします。
4	実施方針	2	第1	1	(5)	ウ	広域観光の拠点となる事業	「・・・観光資源を活用したイベントの企画・立案等を行い・・・」とありますが、民間事業者は市観光課の支援をすると考えてよろしいでしょうか。	市観光課の支援に限らず、市観光課等と連携し、独自の企画・立案等を実施していただくことを期待しています。
5	実施方針	3	第1	1	(6)	イ	観光施設	「・・・多目的に利用できるコンベンション施設」とありますが、申込みの利用目的の良否判断は誰が何の基準でおこなうのでしょうか。	今後制定する施設の設置管理条例を基準として、事業者が判断することを想定しています。
6	実施方針	3	第1	1	(6)	イ	観光施設	「展望施設」の営業時間の想定をご教示ください。	募集要項等の公表時に示す予定です。
7	実施方針	3	第1	1	(6)	イ(エ)	飲食物販等施設	「飲食店や物販販売店等施設」とは、「飲食店または物販販売店」との解釈で宜しいでしょうか。	飲食店設置は必須とするほか、物品販売店、金融機関、その他の事業者提案を可能とする予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
8	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ(ア)	開放型交流スペース	「庁舎閉館時」とは、土日・祝祭日の昼間（9時～17時）との解釈で宜しいでしょうか。	夜間も含まれます。詳しくは募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
9	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ (イ)	付帯施設／庁舎利用者用の駐車場	駐車場について「庁舎利用者用」とありますが、要求水準書（骨子）P.11では「必要台数は70台程度及び観光施設利用者」に関する記載がございます。この計画台数には観光施設利用者（宿泊者等）も含まれるという理解でよろしいでしょうか。その場合の庁舎利用者用・観光施設利用者用の台数割り振りや、仮に不足した場合等の措置、考え方がございましたらご教示願います。	駐車台数を減らす可能性がありますが、運用面と合わせて募集要項等の公表時に示す予定です。
10	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ	付帯施設	「庁舎利用者用の駐車場」の既存市営駐車場の利用料金体系をご教示ください。	市のホームページでご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/toshiseisaku/seikatu/parking/parking.html
11	実施方針	3	第1	1	(6)	ウ	付帯施設	「庁舎利用者の駐輪場」の既存市営駐輪場の利用料金体系をご教示ください。	市のホームページでご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/toshiseisaku/seikatu/parking/parking.html
12	実施方針	3	第1	1	(7)		事業の範囲	事業の範囲の記載の中に、開業準備業務の記載がありませんが、この業務は施設整備に含まれるのでしょうか。この場合、施設引き渡し後に開業準備を行うとの理解でよろしいでしょうか。（施設を未使用の状態にて引き渡しができない場合、不動産取得税が課税される場合もあり、事業者側では、課税・非課税リスクはコントロールできないためお聞きします。）	ご理解の通りです。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
13	実施方針	4	第1	1	(7)	ウ	運営業務従事者の兼務	運営業務に従事する者について、(ア)から(ク)のうちいくつかを兼務することは可能でしょうか。	可能ですが、運営業務従事者は当該運営業務を担当する企業と雇用関係にある者となります。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
14	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	施設整備業務に係る対価	一時金の金額が増(減)された場合、資金調達金額が減(増)するものと思われませんが、この場合資金調達コストの増加分(各種フィー等)は負担していただけるものとの理解でよろしいでしょうか。	合理的な範囲で負担します。
15	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	施設整備業務に係る対価	割賦部分の支払い方法は、元金均等、元利均等のどちらを想定されていますでしょうか。また支払い回数は、半期、四半期等どのように想定されていますでしょうか。	募集要項等の公表時に示す予定です。
16	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	a施設整備業務に係る対価	募集要項公表前に、資金計画を検討したいと考えております。一時金の「支払時期」と「金額の概算」をご教示いただけますでしょうか。	支払い時期は、施設引き渡し後、市が事業者の請求を受けてから30日以内、金額は、施設整備費のうち、庁舎建設費の75%程度を想定していますが、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
17	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	a施設整備業務に係る対価	一時金とは、補助金などが想定されるのでしょうか。また、一定割合は募集要項で公表されるのでしょうか。	No16をご覧ください。
18	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	a施設整備業務に係る対価	一時金として初回の支払時に支払うとのことですが、提案時に使用する金額及び支払い時期は提示していただけるものとの理解でよろしいでしょうか。	No16をご覧ください。
19	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	a施設整備業務に係る対価	・一定割合とはどの程度でしょうか。 ・初回の支払時とは、割賦の支払日と同一日でしょうか。	No16をご覧ください。
20	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	a施設整備業務に係る対価	「庁舎の整備に係る費用の一定割合については、一時金として・・・」とありますが、一定割合とは何割程度かご教示ください。	No16をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答	
21	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	a施設整備業務に係る対価	「庁舎の整備に係る費用の一定割合については、一時金として初回の支払時に支払うことを想定しており・・・」とありますが、本件の一定割合の一時金は、通常の橿原市様発注工事と同様に、保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和27年法律第184号）第2条第4項に規定する保証事業会社をいう）の保証を条件に工事代金の一部を前払金として支出するものと解釈してもよろしいでしょうか？	一時金は前払金として支出する予定はありません。No16をご覧ください。
22	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	b施設整備に係る対価	「したがって、宿泊施設の建築躯体、外装、設備、建具、内装等の設備に係る費用は」という文章がありますが、「設備」ではなく「整備」という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
23	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	b施設整備業務に係る対価	宿泊施設の内装等の整備に係る費用は市の負担とのことですが、内装の仕様のグレードについては市より指定されるのでしょうか。	募集要項等公表時の要求水準書において、客室の内装等について市の想定する最低限度の性能についてお示ししますが、詳細は事業者の提案となります。
24	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ア)	c施設整備業務に係る対価	「観光施設のうち飲食物販等施設は、・・・」とありますが、宿泊施設の一部としてレストランを整備する（一般利用も可）場合には、整備費用負担範囲は宿泊施設と同一と理解してよろしいでしょうか。	一般利用も可能な飲食施設の場合は、費用負担区分は飲食物販等施設と同じとし、宿泊者専用の飲食物販等施設の場合の費用負担区分は宿泊施設と同じとすることを想定しています。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
25	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (イ)	維持管理業務に係る対価	各施設の維持管理業務の対価を支払うとのことですが、サービス対価は維持管理業務の（ア）～（ケ）の各業務ごとに支払われるとの理解でよろしいでしょうか。	（ア）～（ケ）の金額は個別に算定しますが、一体的に支払う予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
26	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (イ)	維持管理業務に係る対価	維持管理に係る対価の支払いはすべて平準化支払いとなるのでしょうか。修繕に係るものは事業者が提案する修繕計画（頻度、金額）にもとづいて支払っていただけるものとの理解でよろしいのでしょうか。	毎年度の支払額が同一となるよう平準化して支払う予定ですが、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
27	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (イ)	維持管理業務に係る対価	宿泊施設及び飲食物販等施設について、建築躯体、外装、設備（一次側まで）等の維持管理に係る費用は市負担となっておりますが、資料6の宿泊施設部分の事業スキーム（案）では、維持管理に係る費用のうち、大規模修繕については、上記範囲に加えて二次側設備、建具、内装までが市負担となっております。いずれが正しいのでしょうか？	宿泊施設の費用区分は資料6を想定していません。飲食物販等施設については、二次側設備、建具及び内装の大規模修繕は事業者負担とする予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
28	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ウ)	運営業務に係る対価	運営業務の対価は(ア)～(ク)の各業務ごとに支払われるとの理解でよろしいのでしょうか。	(ア)～(ク)の金額は個別に算定しますが、一体的に支払う予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
29	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ウ)	運営業務に係る対価	宿泊施設と飲食物販等施設の賃料は、事業者が市に対して支払うことになっておりますが、PFI事業とは別に運営業務受託者と市の間で当該賃料支払いに関する契約を締結させていただきませんか。	SPCとの契約と考えます。
30	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ウ)	運営業務に係る対価	記載内容からは、利用料は事業者（SPC）の収入と読めますが、運営事業者の直接の収入とすることは可能でしょうか。	事業者が運営事業者に宿泊施設や飲食物販等施設を一括して賃貸（転貸）し、宿泊施設や飲食物販等施設からの収入を運営企業の直接の収入とする形態も可能とする予定です。なお、その場合でも、施設の賃料については、事業者から市へ支払うこととなります。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
31	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ウ)	運營業務に係る対価	「なお、・・・事業者が施設の賃料を支払い、・・・利用から利用料金を受領して・・・」とありますが、SPCは業務をホテル運営企業に委託することから、事業者⇒ホテル企業と読み替えて理解してよろしいでしょうか。	No30をご覧ください。
32	実施方針	5	第1	1	(8)	ア (ウ)	運營業務に係る対価	宿泊施設と飲食物販等施設の利用料金収入について、会計帳簿上SPCで売上計上せず、SPC構成会社（ホテル運営企業）が直接売上計上することは可能でしょうか。	No30をご覧ください。
33	実施方針	5	第1	1	(8)	イ	宿泊施設と飲食物販等施設の賃料設定方法	「宿泊施設の賃料は、・・・固定賃料と歩合賃料は、・・・事業者提案とすることを想定している」とありますが、両賃料の見直し時期の提案も可能と理解してよろしいでしょうか。	賃料の見直し時期は3年程度を想定しており、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
34	実施方針	5	第1	1	(8)	イ	宿泊施設と飲食物販等施設の賃料設定方法	「飲食物販等施設の賃料は・・・固定賃料を想定している」とありますが、賃料見直し時期の提案も可能と理解してよろしいでしょうか。	賃料の見直し時期は3年程度を想定しており、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
35	実施方針	5	第1	1	(8)	イ	宿泊施設と飲食物販等施設の賃料設定方法	飲食物販等施設の賃料は固定賃料を想定されていますが、賃料設定の基準、現状での想定賃料についてご教示ください。また、賃料については社会情勢等により見直しがされるとのことでしょうか。	資料5 19頁に記載しましたとおり、飲食物販等施設の賃料は、「10,000円/坪・月程度の固定賃料を想定」しています。見直しは想定していますが、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
36	実施方針	5	第1	1	(8)	イ	宿泊施設と飲食物販等施設の賃料設定方法	宿泊施設の稼働率とは客室稼働率でしょうか。	ご理解の通りです。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
37	実施方針	5	第1	1	(8)	イ	宿泊施設と飲食 物販等施設の賃 料設定方法	宿泊施設、飲食物販等施設について、経営的な事由等により事業者として最大限努力した結果、事業継続が困難になって事業撤退した場合には、違約金等は発生しないとのことでしょうか。	一定の違約金等は求める予定ですが、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
38	実施方針	6	第1	1	(11)		事業スケジュール	設計・建設期間について、開業準備期間なども考慮してあるのでしょうか。厳しい工程と想定しますので、市の工程案をご提示いただけないでしょうか。	供用開始前の開業準備期間を考慮していません。詳細なスケジュールは募集要項等の公表時に示す予定です。
39	実施方針	6	第1	1	(11)		宿泊施設のト レーニング期間 について	宿泊施設において、運営トレーニング期間については賃料は発生しないものとしてよろしいでしょうか。	宿泊施設の開業準備に係る期間についても賃料を徴収する予定です。募集要項等の公表時に示す予定です。
40	実施方針	6	第1	1	(13)		事業期間終了時 の措置	事業期間終了後に宿泊施設運営業務を担う企業が引き続き同業務の運営を希望する場合には、貴市と運営企業の直接契約にて業務継続が可能との理解でよろしいでしょうか。	市と運営企業等の協議のうえ、市が決定する予定です。
41	実施方針	7	第2	2			選定の手順及び スケジュール	第2回個別対話は、リスク分担等についても協議が可能でしょうか。	可能です。
42	実施方針	8	第2	3	(1)	エ	応募者の構成	代表企業のグループ内での変更は「市がやむ得ない事情と判断した場合」に該当するでしょうか。	該当しない予定ですが、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
43	実施方針	9	第2	3	(2)	ア	参加資格要件	施設整備業務のうち(カ)備品の調達・設置業務を構成企業及び協力企業としてSPCから直接受託を検討していますが、その資格は平成26年度樞原市入札参加資格者名簿の登録では「物品」の登録でよろしいですか。また維持管理業務のうち(ク)備品保守管理業務の場合は「役務提供等の建物管理等業務」に登録していればよいのでしょうか。	(カ)備品の調達・設置業務についてはご理解の通りです。 (ク)備品保守管理業務の場合は「物品」の登録でよいとする方針ですが、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
44	実施方針	10	第2	3	(3)		各業務にあたる者の参加資格要件	「同一業務を複数の企業で実施する場合は、その業務を実施する全ての企業が当該業務に関する全ての資格要件を満たしていなければならない。」とありますが、たとえば設計JVで参加する場合も全ての設計企業が当該資格要件を満たしている必要があるとの理解でよろしいでしょうか。	設計業務を複数の企業で実施する場合、設計企業の資格要件のうち(ウ)と(エ)については、そのうちの1企業のみを求める予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
45	実施方針	10	第2	3	(3)		各業務にあたる者の参加資格要件	応募者は、本事業において行う予定の業務について、参加資格要件を満たしていなければならないとのことですが、提案書作成時に採用する、金融機関、リスクアドバイザー、設計アドバイザー（ランドスケープ、ユニバーサルデザイン、照明デザイン等）の企業については、橿原市の入札参加者名簿への登録の必要性はないものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
46	実施方針	10	第2	3	(3)	ア	設計企業の資格要件	「国、地方公共団体等が発注した7,000㎡以上の庁舎新築工事の実設計業務の元請実績」とありますが、国や地方公共団体が発注したPFI事業におけるSPC発注の庁舎新築工事の実績も可と考えてよろしいでしょうか。	可とします。
47	実施方針	10	第2	3	(3)	ア	設計企業の資格要件	「国、地方公共団体等が発注した7,000㎡以上の庁舎新築工事の実設計業務の元請実績」とありますが、国、地方公共団体等が発注したPFI事業におけるSPC発注の新築工事で、建築基準法上の用途が「事務所」の実績も可と考えてよろしいでしょうか。	庁舎に類する施設と市が判断できれば可能です。
48	実施方針	10	第2	3	(3)	ア(ウ)	設計企業の参加要件	設計企業の要件を「7,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事の実設計業務の元請実績を有する者であること」に変更していただけませんか。その方が多数の設計企業の参画ができるものと思慮します。	原案の通りとする予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答	
49	実施方針	10	第2	3	(3)	ア (エ)	設計企業の管理技術者要件	管理技術者の要件について「7,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事」に変更していただけますでしょうか。その方が多数の設計企業の参画ができるものと思慮します。	原案の通りとする予定です。
50	実施方針	11	第2	3	(3)	イ (オ)	建設企業の資格要件	主任技術者又は監理技術者の要件として、「・・・7,000㎡以上の庁舎又は事務所の新築工事の建築業務に元請として従事し、・・・」と記載されていますが、当該経験は主任技術者又は監理技術者としての経験を指すものと解釈してよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
51	実施方針	11	第2	3	(3)	ウ (ア)	工事監理企業の資格要件	平成26年度入札参加資格者名簿に登載されているが「工事監理（建築）」の登載がない場合、登録業種の追加申請は認められますか。	本事業の資格申請書等の提出時に、橿原市入札参加審査申請書を提出する事で、登録を行います。
52	実施方針	12	第2	3	(3)	エ (ア)	維持管理企業の資格要件	現時点で橿原市入札参加資格者名簿に登載が無い場合、参加表明書提出期限日までに手続きを行いたいのですが、随時の受付が認められるのでしょうか。本年の貴市の入札参加資格申請は2月28日で終了しているため、ご教示願います。	No51をご覧ください。
53	実施方針	12	第2	3	(3)	エ (ウ)	維持管理企業の資格要件	維持管理業務の実績とは、ひとつの施設建物について設備・警備・清掃の総合管理業務を継続して10年以上請け負った実績を指すとの理解でよろしいでしょうか？また、その証明はどのようにすればよろしいでしょうか？	実績については、業務を合計で10年以上の実績と考えています。証明する書類は業務委託契約書の写しを基本とします。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
54	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (ウ)	運営企業の資格要件	担当する業務について3年以上の実績を有していることとありますが、類似業務（例えば展望施設運営業務については、何等かの施設利用案内業務経験。コンベンション施設運営業務については、貸会議室等受付業務。）の実績があればよろしいでしょうか。	宿泊施設の運営業務と観光振興の運営業務以外の運営企業の資格要件については、3年の実績を有していることとしていましたが、実績は問わないことと変更することを想定しています。
55	実施方針	12	第2	3	(3)	オ	宿泊施設の運営業務を行う者の資格要件	「客室70室以上の・・・10年以上実施した実績を有すること」とありますが、実績5年以上で十分と考えますが、10年以上の設定根拠をご教示ください。	事業期間を考慮して設定しましたが、対象年数については募集要項等の公表時に5年程度に見直すことも検討しています。
56	実施方針	12	第2	3	(3)	オ	観光振興支援業務の運営業務を行う者の資格要件	「観光関連業務（・・・）について3年以上の実績を有すること」とありますが、市の考える実績の証明方法をご教示ください。	業務委託契約書の写しを基本とします。
57	実施方針	12	第2	3	(3)	オ	運営企業の資格要件	観光関連業務の実績証明の方法に関しては応募者側の任意の書類を用意、作成および提出するなどの証明方法でよろしいでしょうか。	No56をご覧ください。
58	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (イ)	観光振興支援業務	観光関連業務、飲食物販運営業務の担当企業は、ホテル運営企業からの再委託企業でも宜しいでしょうか。	構いません。
59	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (イ)	観光振興支援業務	観光関連業務の実績については、特に要求しない条件に変更できないでしょうか。	原案の通りとする予定です。
60	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (イ)	観光振興支援業務の運営業務を行う者の資格要件	「観光関連業務について3年以上の実績」とあります。一つの契約で3年以上継続していることが必要でしょうか。	1つの契約で3年以上継続している必要はありません。複数の契約で3年以上の実績を求めます。
61	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (イ)	観光振興支援業務の運営業務を行う者の資格要件	「観光関連業務（PR、誘客、周遊促進、イベント企画・立案等）について3年以上の実績」とありますが、この実績は「官民間わず」ということでよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

「八木駅南有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
62	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (ウ)	(ア) (イ)以外の運営業務を行う者の資格要件 展望施設の運営実績は「官民間わず」ということでよろしいでしょうか。	No54の回答をご確認ください。
63	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (ウ)	(ア) (イ)以外の運営業務を行う者の資格要件 記載の資格要件が必要な業務は、実施方針第1_1(7)ウ運営業務にある(ア)、(ウ)～(キ)のそれぞれでしょうか。 或いは「(ア)、(ウ)～(キ)」のいずれかの業務で資格要件a～cを満たせばよいとの理解でよろしいでしょうか。	(ア)、(ウ)～(キ)のそれぞれで必要です。 No54の回答をあわせてご確認ください。
64	実施方針	12	第2	3	(3)	オ (ウ)	運営企業の資格要件 無料開放の展望施設業務について、どのような理由で3年以上の運営実績を求めらるのでしょうか。また、展望施設の定義をご教示願います。	No54の回答をご確認ください。
65	実施方針	13	第2	3	(5)	ア	応募者の変更 「参加資格確認基準日以降、優先交渉権者決定の日までに応募者の参加資格要件を欠く事態に至った場合には、原則として当該応募者は失格とする。」とありますが、橿原市入札参加資格停止要綱別表第1の5～12に該当する事故等の場合、失格とならないよう条件を変更していただけないでしょうか。	条件を変更する予定はありません。
66	実施方針	13	第2	3	(6)	ア	SPCの設立 SPCの本社所在地は本件施設としてよろしいでしょうか。	不可とする予定です。
67	実施方針	13	第2	3	(6)		SPCの設立 代表企業の資格要件で、必要な実績などはありますか。	特に求めない予定です。
68	実施方針	13	第2	3	(6)		SPCの設立 SPCの代表企業は、事業途中での変更は可能でしょうか。例えば、設計・建設期間と運営期間での変更等を想定します。	不可とする予定です。
69	実施方針	13	第2	3	(6)	イ	SPCへの出資 事業期間中に代表企業が別の構成企業に交代することは可能でしょうか。	No68をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
70	実施方針	13	第2	3	(6)		SPCの設立	SPCの資本金に金額の基準はあるのでしょうか。	基準は想定していません。
71	実施方針	13	第2	4	(1)		基本的な考え方	募集要項では、予定価格（サービス対価分）の公表はされるでしょうか。また、公表される場合は、各業務費の内訳も提示されるでしょうか。	参考価格は公表する予定です。公表する金額は総額とし、内訳は公表しない予定です。
72	実施方針	14	第2	4	(2)	イ	提案審査	施設規模の要求に規模については事業者の提案による部分が多いと見受けられます。提案審査に関しては、事業費の多寡によるものよりも、中南和地域の観光の拠点として宿泊施設等の観光施設を整備し、中南和地域の広域拠点としてふさわしい都市機能の形成を図っているかに重点が置かれるとの理解でよろしいでしょうか。	提案書の審査の基準等は、募集要項等の公表時に示す予定です。
73	実施方針	15	第2	5			契約に関する事項	「優先交渉権者の決定日の翌日以降、・・・参加資格を欠く事態に至った場合には、・・・解除する」とありますが、参加資格を無くしたことによる民間事業者へのペナルティーは無いと認識してよろしいでしょうか。	ご認識の通りです。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
74	実施方針	15	第2	5			契約に関する事項	「優先交渉権者の決定日の翌日以降、橿原市市議会の議決までの間に、優先交渉権者の応募グループの構成企業及び協力企業が参加資格を欠く事態に至った場合には、原則として基本協定又は仮契約を締結せず、仮契約を締結しているときは解除する。」とありますが、橿原市入札参加資格停止要綱別表第1の5～12に該当する事故等の場合、失格とならないよう条件を変更していただけないでしょうか。	条件を変更する予定はありません。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
75	実施方針	18	第3	2		サービス水準	要求水準書は骨子で公表されましたが、「詳細版」の公表目標時期をご提示ください。	7月の募集要項等の公表時に示す予定です。
76	実施方針	20	第4	1		立地条件	計画地の地歴（過去に存在した建物等）をご教示ください。	平成8年以前は農業水利用のため池（高田池）及び堤、平成8年から平成20年に近鉄八木駅南土地区画整理事業により高田池を埋め立て造成を経て現在の状況となっています。
77	実施方針	20	第4	2		施設の概要	施設区分の中で「観光施設」「付帯施設」の延床面積は「提案による（開放型交流スペース除く）」とありますが、想定規模及び許容範囲（-0～+10%など）などを設定していただけるものと理解してよろしいでしょうか。また、想定される各緒室の最低面積等があればご教示願います。	諸室等の規模に係る要件は、募集要項等の公表時に示す予定です。
78	実施方針	20	第4	2		施設の概要	賃料負担範囲は、宿泊施設、飲食物販等施設のみという理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
79	実施方針	21	第6			事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	事業の継続が困難となった場合のリスクは帰責者負担となるものと思料しますが、本事業は23年に及ぶ長期の事業であるため、特に宿泊施設の運営継続が困難となった場合の契約条件は本事業の取り組みを検討する際の重要な判断基準になると考えております。つきましては、運営業務を途中解約せざるをえない場合、事業契約で事業者が負担すべきリスクの範囲について、具体的にご教示いただけないでしょうか。	募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
80	資料 1	2					事業計画位置図	市営八木駅南駐車場の運営実績は実施要綱で公表されるのでしょうか。	市営八木駅南駐車場の使用台数は平成24年度は67,337台です。市のホームページに掲載されている統計書をご確認ください。 http://www.city.kashihara.nara.jp/kikaku/toukei/h25toukei/unyu_tuusin.html
81	資料 2	1	17				住民対応リスク	住民の反対により、本事業の工事遅延等による開業遅延が発生した場合のリスクは市が負担するとの認識でよろしいでしょうか。	本施設の整備そのものの反対に係るリスクは市負担とする予定です。
82	資料 2	2	19				環境問題リスク	本事業で計画している施設は展望を重視しており、日照権に関する問題が発生することが考えられます。その際は、No17の「住民対応リスク」に記載されている本施設の設置に関するものにあてはまるものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
83	資料 2	2	24				不可抗力リスク	天災の中に地震リスクについては含まれているという理解でよろしいでしょうか。また、一定範囲までは事業者が負担するとなっております、具体的にはどの程度を想定しているのでしょうか。またリスク評価については、どのように実施されるお考えでしょうか。	天災の中に地震リスクも含まれます。一定の範囲とは、事業者の損害の100分の1を想定しています。
84	資料 2	2	24				不可抗力リスク	通常の見込み可能な範囲の定義、或いは相当する被害規模等の具体的な想定がございましたらご提示願います。	具体的な想定はありません。
85	資料 2	2	25				物価リスク	本事業は入札時から施設供用まで約4年の期間があり、その間の建設物価の上昇が見込まれます。物価スライドを適用する場合の起算日は入札日と考えてよろしいでしょうか。また、物価スライドの判断根拠となる指標及び改定メカニズムについてご教示下さい。	物価スライドを適用する場合の起算日は提案書提出日とする予定ですが、物価スライドの適用要件と合わせて募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
86	資料2	2	27				金利リスク 事業者側のみ○がついていますが、基準金利（TSR）の確定時期は、維持管理運営開始前の2営業日前を想定されているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。	
87	資料2	2	32				測量・調査リスク 埋文の有無、土壌汚染の有無について、現状把握している情報がございましたらご開示頂けますでしょうか。	本事業にあたり、県より土壌汚染対策法施行規則第26条に該当する情報（特定有害物質の埋設、飛散、流出又は地下への浸透等）が得られなかった旨通知を受領しています。埋蔵文化財については、発掘通知の提出は必要であるが、発掘調査不要の通知を受領しています。	
88	資料2	3	50				瑕疵担保リスク 瑕疵担保期間中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任は維持管理・運営企業ではなく、民法638条1項に規定するとおり設計・建設企業が負担するという理解でよろしいでしょうか？	瑕疵担保中に発見された施設の隠れた瑕疵の担保責任は、事業者の負担とし、SPC内部での担保責任については事業者の提案とします。	
89	資料2	3	52 53				需要変動リスク 今回のPFIは、いわゆる混合型と理解しておりますが、宿泊施設の運営業務と飲食物販等施設の運営業務に関する業務と、庁舎の整備、その他施設に関する業務との間で、（需要変動リスク等一部に記載がありますが）リスク分担等に関する考え方に違いはありますでしょうか。民間が主導で運営していく部分については、より責任も重くなると考える次第です。	ご意見として承ります。	
90	資料2	3	52				需要変動リスク 「宿泊施設と飲食物販等施設の利用者数の変動に伴うリスク」は事業者のみに○がついていますが、本施設周辺の外部環境や社会情勢の変化など、事業者がコントロールできない需要変動のリスク要因も想定されるため、市も○として賃料の改定等の措置をご検討いただけませんか。	原案の通りとします。賃料の改定方法等は募集要項等の公表時に示す予定です。	

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
91	資料2	3	56			施設損傷リスク	市及び第三者に起因する事故及び火災等の災害による施設の損傷は市が負担していただけたことですが、帰責者が特定できない場合の施設損傷（例えばホテルの廊下の設備が壊された、駐車場の壁が壊されたが誰が壊したのか防犯カメラ等をチェックしても特定できない場合等）を復旧する費用は市が負担していただけたとの理解でよろしいでしょうか。	帰責事由に応じて決定されると考えています。
92	資料2	3	56 57			施設損傷リスク	施設の火災保険等については施設の所有者である市が付保すると考えてよろしいでしょうか。	火災保険については市が付保する予定です。その他については募集要項等公表時に示します。
93	資料2	4	62			光熱水費リスク	宿泊施設と飲食物販施設の光熱水費のリスクが事業者負担となっています。光熱水費の金額は単価（基本料金・従量料金）と使用量できまりますが、単価の上昇は事業者側でコントロールできないため宿泊料への上乗せや賃料の低減等の対応策について現時点でのお考えがあればご教示ください。	光熱水費の負担は事業者とする想定です。
94	資料2	4	24	注2		不可抗力リスク	不可抗力により事業者が発生した増加費用のうち、事業者が負担することとなる一定範囲の具体的な想定がございましたらご提示願います。	100分の1までの範囲を想定しています。
95	資料2	4	24	注2		不可抗力リスク	「一定範囲までは事業者が負担する」とありますが、一定範囲とは損害の何%を想定されているのでしょうか。	No94をご覧ください。
96	資料2	2	24	注2		不可抗力リスク	「・・・一定範囲を超えるものは市負担とする」とありますが、一定範囲とはご教示ください。	No94をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
97	資料2	2	25	注3		物価リスク	「・・・変動率が一定水準以下の場合には、見直しは行わない」とありますが、一定水準とはご教示ください。	1.5%の増減を想定しています。
98	資料2	4	25	注3		物価リスク	「変動率が一定水準以下の場合等には、見直しを行わない」とありますが、一定水準とは何%の物価変動を想定されているのでしょうか。	No97をご覧ください。
99	資料2	4	25	注3		物価リスク	昨今の物価条項を鑑み、事業契約におけるスライド条項については、一般公共工事と同様、「全体スライド」「単品スライド」「インフレスライド」の各条項を規定していただけますでしょうか。	ご意見として承ります。
100	資料2	4	25	注3		物価リスク	物価変動に関する設計・建設期間中の金額の見直しは、事業者の見積もりによる実価格を基におこなわれるのでしょうか。それとも、公的な指標の変動に基づいて行われるのでしょうか。その場合、使用する公的指標の想定があればご教示ください。	指標を用いる予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
101	資料2	4	25	注3		物価リスク	本件施設の整備業務に係る対価の元本相当の金額とありますが、市が一時金として支払う額も含まれているとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
102	資料2	4	25	注3		物価リスク	「本件施設の整備業務に係る対価」での整備業務とは「備品の調達・設置業務」も含まれますか。【例えば、建設期間中に物価高騰において備品のメーカー小売価格が3%値上げした場合、元本相当の金額（契約締結時）について見直しを行うことができる。】	「備品の調達・設置業務」に係る費用は対象外とする予定です。
103	資料2	4	26	注4		物価リスク	「・・・変動率が一定水準以下の場合には、見直しは行わない」とありますが、一定水準とはご教示ください。	3%程度を想定しています。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
104	資料2	4	26	注4			物価リスク	「変動率が一定水準以下の場合等には、見直しを行わない」とありますが、一定水準とは何%の物価変動を想定されているのでしょうか。	No103をご覧ください。
105	資料2	4	26	注4			物価リスク	物価変動による対価の見直しについては、物価指数がサービス価格に適切に反映されるよう、例えば、維持管理業務については「企業向けサービス価格指数」の「総平均」や「大分類：諸サービス」を採用するのではなく、「小分類：建物サービス」や願わくば「品目：清掃、設備管理、衛生管理」の各指数を採用して頂けますでしょうか。	ご意見として承ります。
106	資料5	2	第1	3	(3)		広域観光の拠点となる事業	かしはらナビプラザや地元商店街等との連携を求められていますが、応募提案段階において、応募者が「かしはらナビプラザ」等との意見交換、提案協議は可能とのことでよろしいでしょうか。	可能です。
107	資料5	2	第1	3	(4)		環境に配慮した事業	「運営段階でも省エネ・省資源を実現するために・・・適切な設備機器の更新」とありますが、不具合が発生していない場合の更新計画前倒しや、機種機能変更に伴う負担増等については、資料2 リスク分担表（案）P.3 No54の適用により、市の負担と考えてよろしいでしょうか。	市が指示する場合は、市負担とします。
108	資料5	6	第2	2	(1)	ア (ア)	延べ面積	維持管理・運営期間中に事業者が無償で使用する室を想定してもよろしいでしょうか。また、どの区分にも当たらない場合の施設区分は「その他」としてよろしいでしょうか。	維持管理業務に必要な倉庫など、合理的と認められる使用目的と規模であれば、提案は可能です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
109	資料 5	6	第2	2	(1)	ア (ア)	延べ面積	観光施設/宿泊施設の備考欄に客室140室程度と記載がございますが、あくまでも参考であり部屋数は提案によるものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。140室±10%（120室程度から160室程度）の範囲内での提案は可能とする予定です。
110	資料 5	7	第2	2	(1)	(オ)	県産材の利用	奈良県産の木材を積極的に活用し、木造化・木質化等を図るとありますが、備品において何に使うのか、具体的に備品リストで表示されるのでしょうか。もしくは事業者提案となるのでしょうか。	事業者の提案によります。
111	資料 5	7	第2	2	(2)	ア	機能と構成	本施設は庁舎と観光拠点として宿泊施設を備えた観光施設の複合施設とのことですが、ここでの複合施設は分棟あるいは合築等の配置形態は特に問わないとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
112	資料 5	8	第2	2	(2)	エ (ア)	施設構成	庁舎は平成30年4月から本施設で業務を開始されるのでしょうか。また、本施設への引越サポートについては、事業者業務外との理解でよろしいでしょうか。	平成30年4月からの業務開始を予定しています。なお、引越しを伴う備品や設備等の移転がある場合には、募集要項等公表時に示します。
113	資料 5	8	第2	2	(2)	エ (ア)	施設構成	「相談室・会議室・倉庫等は適宜設ける」とありますが、各緒室の必要面積をご教示ください。	「相談室・会議室・倉庫等」の必要面積につきましては、募集要項等公表時に示す予定です。
114	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	宿泊施設内に、宿泊利用者用の宴会場や結婚式場を計画することは可能でしょうか。	宴会場や結婚式場を別途提案することは可能ですが、費用負担や賃料等は宿泊施設とは別途設定する予定です。詳細は募集要項等で示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
115	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	独立採算業務のスタッフと委託業務のスタッフの兼務は認められるのでしょうか。例えば、宿泊施設の受付が委託業務であるコンベンション施設の受付を兼務することは可能でしょうか。	可能です。
116	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	委託業務と独立採算業務とで施設を共用することは可能でしょうか。例えば、宿泊施設用として整備した厨房で、コンベンション施設で提供する飲食物を調理し、提供することは可能でしょうか。また、可能である場合、水光熱費の負担はどのように考えるのでしょうか。	可能です。 光熱水費については事業者負担を想定しています。
117	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	宿泊施設の開業準備期間として、平成30年4月から数ヶ月間のフリーレント期間を設けていただくことは可能でしょうか。	設定する予定はありません。
118	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	外壁、空調、給排水設備等が劣化及び故障した場合、宿泊施設の集客力にも影響を与えますが、貴市は事業者の要望に応じて速やかに修繕工事に協力していただけるのでしょうか。	維持管理業務に該当しない大規模修繕については、可能な限り速やかに対応しますが、劣化や故障を極力抑制する維持管理を期待します。
119	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	ホテル集客のため、外壁に懸垂幕や看板を設置することは認められるのでしょうか。	樺原市屋外広告物条例に従い、屋外広告を設置することは可能です。
120	資料 5	9	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	浴場を設置せずに、客室数を増やす提案は認められるのでしょうか。	認められません。
121	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (イ)	コンベンション施設	コンベンション施設運営関連業務としての売上（飲食物販売収入、マイク使用料等）は、事業者の収入となるのでしょうか。	内容に応じて事業者の収入とすることは可能です。詳細は募集要項等公表時に示します。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
122	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (イ)	コンベンション 施設	机や椅子のセッティングについて、利用者が行う形態とするか、事業者側で行う形態とするかにつき、貴市のご要望はありますでしょうか。要員配置数に大きく差異が生じるため、ご教示願います。	利用者が行う形態を想定しています。
123	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (エ)	飲食物販等施設	メニューや価格については、事業者の任意で決定、変更できるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
124	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (エ)	飲食物販等施設	集客力向上を目的とした看板・のぼりの設置は認められるでしょうか。	樫原市屋外広告物条例に従い、屋外広告を設置することは可能です。
125	資料 5	11	第2	2	(2)	カ (イ)	駐車場	貴市所有となる駐車場の運営は、指定管理業務として P F I 事業者が指定管理者に選任され、運営を行う形態となるのでしょうか。	駐車場の運営のために、事業者を指定管理者に指定する予定はありません。
126	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (ア)	宿泊施設	宿泊施設利用者に対して飲食物を提供する設備を整備する場合、宿泊施設と同様に内装の整備費まではサービス対価の中に含まれるとの理解でよろしいでしょうか。	No24をご覧ください。
127	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (イ)	コンベンション 施設	各会議やイベント等の年間利用見込み（日数、規模等）をご教示頂けますでしょうか。	現時点で、提示できる資料等はありません。
128	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (イ)	コンベンション 施設	延べ面積は事業者の提案によるとありますが、200㎡程度の大会議室の他に会議室等諸室を計画してもよいとのことでしょうか。	200㎡程度の大会議室を、可動間仕切りにより2室程度に分割して利用できる構造とし、その他、会議室のための倉庫や受付、ホワイエを整備することを想定していますが、会議室等の諸室を別途提案することも可能です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
129	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (エ)	飲食物販等施設	物品販売店には自動販売機コーナーなども該当しますか。また、金融機関にはATM機対応も該当しますか。有人対応が基本でしょうか、ご教示ください。	物品販売店等については、有人対応が基本と考えています。
130	資料 5	10	第2	2	(2)	オ (エ)	飲食物販等施設	市内で自動販売機設置、弁当配達、ケータリングなど、事業者の飲食物販等と競合するものを市が別途実施されることはないとの理解でよろしいでしょうか。	市が直接実施することは想定していません。
131	資料 5	11	第2	2	(3)	ア	基本方針	災害時に観光施設の一部を避難所として利用できることとありますが、保存食や避難生活支援備品等は貴市において施設に準備・維持管理されるとの認識でよろしいでしょうか。	災害時の保存食や支援備品については市が準備するものですが、維持管理等については事業者により実施することを想定しています。募集要項等公表時に示します。
132	資料 5	11	第2	2	(3)	ア	基本方針	「災害時に観光施設の一部を避難所として利用できること」とのことですが、観光施設に防災倉庫や食料・水等の備蓄を行う必要があるかご教示ください。	観光施設に防災倉庫や食料・水等の備蓄を行うことは想定していません。ただし、災害支援型の自動販売機の設置や、災害発生時に飲食物販店等にある食材や水などの提供などの協力をお願いすることが想定されます。募集要項等公表時に示します。
133	資料 5	11	第2	2	(3)	オ (オ)	観光振興支援施設	「観光コンシェルジュ」に求められる技能等について、もう少し詳しくご教示いただけますでしょうか。	樫原市、中南和、近畿圏の観光資源について十分に理解があり、日常会話程度の英会話力を求めます。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
134	資料 5	11	第2	2	(3)	オ (オ)	観光振興支援施設	「観光コンシェルジュを配置する」とのことですが、観光コンシェルジュの保有資格についてご教示ください。例えば、国内旅行業取扱管理者（国家資格）等の有資格者や、橿原市独自の認定資格の保有者であること等の条件が必要かご教示ください。	No133の回答をご確認ください。
135	資料 5	11	第2	2	(3)	カ (ア)	開放型交流スペース	本エリアについては事業者の任意で自販機を設置できるのでしょうか。また市の庁舎内で自販機や公衆電話を設置されますでしょうか。	庁舎内に公衆電話の設置を想定しています。自動販売機等の設置については事業者提案とする想定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
136	資料 5	11	第2	2	(3)	カ (イ)	駐車場	バス等の乗客乗降後の停車スペースは敷地内での確保が必須でしょうか。別途市側でご提供等頂くことは可能でしょうか。	募集要項等公表時に示す予定です。
137	資料 5	11	第2	2	(3)	カ (イ)	駐車場	①駐車台数としては事業者の提案で増やしてもよろしいでしょうか。②その場合には上限の設定があるのでしょうか。また、③整備する駐車場は宿泊施設、飲食施設等との共用利用と考えてよろしいでしょうか。	①台数を増やす提案も可能です、②上限は想定しておりません、③駐車台数として示している70台は庁舎利用者専用とし、詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
138	資料 5	11	第2	2	(3)	カ (イ)	駐車場	全70台程度の台数のうち、庁舎利用として確保すべき台数があれば、その台数をご教示願います。	No137の回答をご確認ください。
139	資料 5	14	第3	3	7	(1)	備品の調達・設置業務	庁舎、コンベンション施設、展望施設及び観光支援施設の業務範囲に必要な備品・家具のリストは公表していただけるものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通り、募集要項等公表時に、「庁舎、コンベンション施設、展望施設及び観光支援施設」に必要な備品リストを示します。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
140	資料 5	14	第3	3	7	(1)	備品の調達・設置業務	委託業務として整備した備品を独立採算業務で使用することは可能でしょうか。例えば、コンベンション施設の備品として、食器やナイフを調達し、それらを宿泊施設や飲食物販等施設で使用することは認められるでしょうか。	認められません。
141	資料 5	14	第3	3	7	(1)	備品の調達・設置業務	・庁舎の備品・設置業務とありますが、新規調達備品との理解でよろしいでしょうか。移設対象備品の設置業務（引越し業務）は事業外でしょうか。	庁舎の備品については新規調達を想定しています。引越しを伴う備品や設備等の移転がある場合には、募集要項等公表時に示します。
142	資料 5	13	第3	3			施設整備に伴う各種申請業務	交付金、補助金についてはどのようなものを想定されているのでしょうか。	地方債を想定しています。
143	資料 5	15	第4	1			維持管理業務	維持管理業務従事者の控室・倉庫等は市から無償で提供されるとの理解でよろしいでしょうか。	No108の回答をご確認ください。
144	資料 5	15	第4	2	(9)		警備業務	警備業務は常駐警備員と機械警備の組み合わせでもよろしいでしょうか。	警備業務は人的警備と機械警備の組み合わせで実施することを想定しています。募集要項等の公表時に示す予定です。
145	資料 5	15	第4	2	(9)		警備業務	警備対象範囲が施設を含む敷地全体ならびに敷地周辺となっておりますが、敷地への侵入警戒を監視する監視カメラや赤外線センサー等設置の必要はありますでしょうか。	監視カメラの設置は求める予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
146	資料5	15	第4	2	(9)		警備業務	出入り者のチェック、管理はカードリーダーやICタグ等の機械でもよろしいでしょうか。	金庫室、サーバー室等への出入りに関してはICタグ等の機械チェックで問題ありませんが、閉庁時間帯の建物内への人の出入りについては人的監視を想定しています。募集要項等の公表時に示します。
147	資料5	16	第4	2			各維持管理業務の更新	(1)～(5)及び(8)の各業務におきまして、「更新」の記載がありますが、大規模修繕は含まれないものとの理解でよろしいでしょうか。	事業期間中の大規模修繕は想定しておりません。
148	資料5	16	第4	2			各維持管理業務の更新	(1)～(5)及び(8)に記載の「更新」(※資料6 宿泊施設部分の事業スキーム案2(3)においては「大規模修繕」と記載)の定義をご教示願います。外装においては外壁等の全面更新、各設備機器については台数分の一斉更新という理解でよろしいでしょうか？	「更新」と「大規模修繕」の定義は募集要項等の公表時に示す予定です。
149	資料5	16	第4	2	(1)		建築物等保守管理業務	「点検、保守、更新、経常修繕を実施」とありますが、大規模修繕(更新)は別途(当該事業に含めない)にさせていただけないでしょうか。	大規模修繕は業務範囲には含みません。
150	資料5	16	第4	2	(1)		建築物等保守管理業務	大規模修繕は維持管理業務の業務範囲に入るのでしょうか。	No149をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
151	資料 5	16	第4	2	(2)	建築設備保守管理業務	宿泊施設、飲食物販等施設は収益事業施設であります。それらの運営事業者によれば、事業者側負担対象が小さければ小さい程収支に対する影響度が低くなる、即ち費用負担が軽減されることから、負担対象区分の線引きを事業者側にとって対象範囲をせばめるようにしたいと考えるのが通常です。また、現実の運営事業者は、例えばGOP (Gross Operating Profit) で業務を請負う事が多く、その場合オーナー側負担を大きくしている事例が多数派です。一次側、二次側（事業者負担）の明確な区分表示をお願いします。	ご意見として承ります。
152	資料 5	17	第4	2	(7)	清掃業務	庁舎執務部分の清掃範囲は全てと云う理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。募集要項等公表時に清掃の頻度や内容について示す予定です。
153	資料 5	17	第4	2	(7)	清掃業務	ごみ処理の手順と処理費(投棄料など)の扱いをご教示ください。	宿泊施設、飲食物販等施設で発生するごみは事業者が処理することを想定しています。
154	資料 5	17	第4	2	(7)	清掃業務	ごみの処理処分の記載がありませんが、施設のごみは所定場所に分別保管すれば、処理そのものは市が対応していただけるものとの理解でよろしいでしょうか。	No153の回答をご確認ください。
155	資料 5	17	第4	2	(7)	清掃業務	廃棄物処理業務は事業者の業務に含まれないという理解でよろしいでしょうか。仮に事業者業務となる場合、独立採算業務で発生するゴミと委託業務で発生するゴミはどのように分別管理し、処理業者と契約するのでしょうか。	No153の回答をご確認ください。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
156	資料 5	17	第4	2	(8)		備品保守管理業務	市の貸与する備品とありますが、貸与備品の仕様書は提示頂けるのでしょうか。また更新に関しては具体的に更新時期及び更新金額をご提示頂けるのでしょうか。	市が貸与する備品がある場合は、募集要項等の公表時に示す予定です。
157	資料 5	17	第4	2	(8)		備品保守管理業務	市貸与備品の種類をご教示ください。	No156をご覧ください。
158	資料 5	17	第4	2	(8)		備品保守管理業務	市貸与備品は新品でしょうか。中古であれば現物確認しなければ修繕等の保守管理費の算出が難しいです。	No156をご覧ください。
159	資料 5	17	第4	2	(8)		備品保守管理業務	展望施設・コンベンション施設・観光支援施設・駐車場・駐輪場の備品保守管理は、各々当該施設を運営する事業者が毎日の状況を掌握・管理していることから、当該事業者が担当するのが相当であり、当然であると考えます。そうした場合、実施方針12頁エの(ア)(イ)(ウ)の資格要件を満たす事業者は皆無に近いものとなります。また、一般的なオフィスビルの管理実績を有し、(ウ)の資格要件を満たす事業者の立場に立てば、展望施設、コンベンション施設及び観光支援施設に関するノウハウ、実績がない者が殆どで、当然にそれら施設の備品保守管理ノウハウも無いものとなります。12頁エの(ア)(イ)(ウ)の資格要件は、施設に応じ、又、事業運営形態に応じ緩和もしくは解除されるものと考えてよろしいですか？	ご意見として承ります。 No54の回答をご確認ください。
160	資料 5	17	第4	2	(9)		警備業務	要求水準P19の2(1)記載の閉庁時受付業務と兼務することは可能でしょうか？	不可とする予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
161	資料5	17	第4	2	(9)	警備業務	警備の方法（巡回、機械）や常駐時間等の要求水準は公表していただけるものとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
162	資料5	17	第4	2	(9)	警備業務	市の考える有人警備と機械警備の範囲をご教示ください。	募集要項等公表時に示す予定です。
163	資料5	19	第5	2	(1)	庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	当該業務について、維持管理業務の「警備業務」の一環とみなすことは可能でしょうか。	不可とする予定です。
164	資料5	19	第5	2	(1)	庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	「閉庁時受付業務」は、閉庁～開庁時間までの間を常に有人対応すると云う理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
165	資料5	19	第5	2	(1)	庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	庁舎の開庁・閉庁時間をご教示願います。	募集要項等の公表時に示す予定です。
166	資料5	19	第5	2	(1)	庁舎の総合案内と閉庁時受付業務	当事業に移転対象となっている部署、課への1日あたりの来庁舎人数をご教示願います。	移転対象12課への来庁者数は、1日当たり延べ約1,000人です。
167	資料5	19	第5	2	(2)	宿泊施設の運営業務	ホテル運営収支はホテル企業の独立採算と云う考え方から、SPCの収支には計上しないと云う考えでよろしいでしょうか。	収支の計上方法は事業者提案に委ねます。No30もご覧ください。
168	資料5	19	第5	2	(2)	宿泊施設の運営業務	施設賃料支払いをホテル企業から直接市に支払うスキームは可能でしょうか。	不可とします。No30もご覧ください。
169	資料5	19	第5	2	(3)	飲食物販等施設の運営業務	宿泊施設運営業務の一部としてレストラン（一般利用可能）を運営する場合には宿泊施設賃料が適用されると云う理解でよろしいでしょうか。	No24をご覧ください。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
170	資料 5	19	第5	2	(3)	飲食物販等施設の運営業務	施設賃料をテナント企業から直接市に支払うスキームは可能でしょうか。	不可とします。
171	資料 5	19	第5	2	(3)	飲食物販等施設の運営業務	10,000円/坪・月程度の固定賃料は、飲食物販施設を1階に整備することを想定されていると解されますが、2階以上に設けることは可能でしょうか。また、その場合賃料を下げてくださいことは可能でしょうか。	2階以上に設置する提案も可能です。その場合の賃料は募集要項等の公表時に示す予定です。
172	資料 5	19	第5	2	(4)	コンベンション運営	P10に飲食の提供が必須とありますが、利用料金についてはどのように考えれば宜しいでしょうか。	No123をご確認ください。
173	資料 5	19	第5	2	(4)	コンベンション施設の運営業務	コンベンション施設を事業者が利用することは可能でしょうか。また、可能な場合の利用料金はどの程度を想定しているのでしょうか。	コンベンション施設を事業者が利用することは可能です。使用料等については今後制定する施設の設置管理条例を基準として、事業者が判断することを想定しています。
174	資料 5	19	第5	2	(4)	コンベンション施設の運営業務	運営企業が徴収した利用料金を直接市に納付するスキームは可能でしょうか。	可能です。
175	資料 5	19	第5	2	(4)	コンベンション施設の運営業務	事業者がコンベンション施設を利用する際に、利用目的に制限はあるでしょうか。	公序良俗に反しない目的であれば利用可能と考えます。
176	資料 5	19	第5	2	(4)	コンベンション施設の運営業務	コンベンション施設の利用予約に際して、予約に関する規定（団体等の利用者による優先予約等）の考え方等があればご教示ください。	予約順を基本とする想定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
177	資料 5	19	第5	2	(4)		コンベンション施設の運営業務 事業者の努力によりコンベンション施設の稼働を高いレベルで維持している場合に、事業者へインセンティブを付与することは考えられるのでしょうか。	コンベンション施設の稼働状況に応じて事業者へインセンティブを付与していく方針です。募集要項等に詳細を示します。	
178	資料 5	19	第5	2	(5)		展望施設の運営業務 利用時間は事業者提案となるのでしょうか。	利用時間帯については募集要項等公表時に示します。	
179	資料 5	19	第5	2	(5)		展望施設の運営業務 展望施設内に有料で利用できる備品（双眼鏡等）を設置し、事業者の収入とすることは可能でしょうか。	内容に応じて事業者の収入とすることは可能です。詳細については、募集要項等公表時に示します。	
180	資料 5	20	第5	2	(7)		駐輪場の運営業務 駐輪場は利用料金制とすることは可能でしょうか。	駐輪場は有料としますが、利用料金制は想定していません。募集要項等公表時に詳細を示す予定です。	
181	資料 5	19	第5	2	(6)		駐車場の運営業務 有料駐車場の管理方法について、発注仕様を開示頂けますでしょうか。	募集要項等の公表時に示す予定です。	
182	資料 5	19	第5	2	(6)		駐車場の運営業務 有人管理又は無人管理（機械式）のご指定はありますでしょうか？	無人管理にて要求水準に示す水準が達成可能であれば、無人管理を行うことは可能です。	
183	資料 5	19	第5	2	(6)		駐車場の運営業務 利用料金は事業者提案となるのでしょうか。	市が設置管理条例で定める予定です。	
184	資料 5	19	第5	2	(6)		駐車場の運営業務 営業時間は事業者提案となるのでしょうか。	営業時間は、募集要項等の公表時に示す予定です。	
185	資料 5	19	第5	2	(6)		駐車場の運営業務 運営企業が徴収した利用料金を直接市に納付するスキームは可能でしょうか。	可能です。	

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
186	資料5	19	第5	2	(6)		駐車場の運營業務 ホテル利用者への割引サービスは可能でしょうか。	駐車場は庁舎利用者専用を想定しています。	
187	資料5	19	第5	2	(6)		駐車場の運營業務 事業者の努力により駐車場の稼働を高いレベルで維持している場合に、事業者へのインセンティブ付与は考えられるでしょうか。	インセンティブの付与は想定していません。	
188	資料5	20	第5	2	(7)		駐輪場の運營業務 利用料金は事業者提案となるのでしょうか。	市が設置管理条例で定める予定です。	
189	資料5	20	第5	2	(7)		駐輪場の運營業務 営業時間は事業者提案となるのでしょうか。	営業時間は、募集要項等の公表時に示す予定です。	
190	資料5	20	第5	2	(7)		駐輪場の運營業務 有人管理又は無人管理（機械式）のご指定はありますでしょうか？又、利用料金の徴収は不要でしょうか？	募集要項等の公表時に示す予定です。	
191	資料5	20	第5	2	(7)		駐輪場の運營業務 運営企業が徴収した利用料金を直接市に納付するスキームは可能でしょうか。	可能です。	
192	資料5	19	第5	2			各運營業務の営業時間 (1)～(8)の各業務におきまして、営業時間・営業日の指定がございましたらご提示頂けますでしょうか。 (1)については、開庁時間と職員の業務時間も併せて提示願います。	募集要項等の公表時に示す予定です。	

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
193	資料 5	19	第5	2			各運營業務の営業時間	観光コンシェルジュについて、連続した8時間とするかは事業者提案との理解でよろしいでしょうか。また、数分の中座等は時間を含めるものとしてよろしいでしょうか。	数分の中座等は時間を含めるものとします。また、8時間勤務の時間帯については募集要項等の公表時に示します。
194	資料 5	20	第5	2	(8)	イ	WEBサイトによる情報提供業務	4ヶ国語対応を実施するのはWEBサイト上という理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
195	資料 5	20	第5	2	(8)	ウ	観光相談業務	「各種手配」とは具体的にどのようなことを想定されているのかを、ご教示ください。	宿泊施設や交通機関の手配等を想定しています。
196	資料 5	20	第5	2	(8)	ウ	観光相談業務	「観光コンシェルジュは一日8時間以上常駐」とのことですが、常駐する配員数及び体制、時間帯は提案という理解でよろしいでしょうか。また必須時間帯等があればご教示願います。	配置数や時間帯は要求水準書にて規定する予定です。
197	資料 5	20	第5	2	(8)	エ	観光イベント業務	「観光イベントを企画・立案等すること」とありますが、イベントの開催については橿原市で実施されるとの解釈で宜しいでしょうか。	事業者が実施する提案も可能です。
198	資料 5	20	第5	2	(8)	エ	観光イベント業務	企画・立案等については、事業者単独での企画立案は認められないとのことでしょうか。	事業者単独での企画立案も可能です。
199	資料 5	20	第5	2	(8)		観光振興支援業務	「・・・解放型交流スペースでのイベント企画を実施すること」とありますが、市が想定するイベントイメージをご教示ください。	中南和地域の観光資源に係る情報発信や広告宣伝、名産品の販売等を想定しています。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
200	資料 5	20	第5	2	(8)		観光振興支援業務	業務を行う上で、橿原市や周辺都市、かしはらナビプラザ等と連携する必要があるかと思われ ますが、連携して業務を行うことは可能との認 識でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
201	資料 5	20	第5	2	(8)		観光振興支援業務	「橿原市観光協会」は当事業への応募企業とし ての参画はないものとの理解でよろしいでしょ うか。	ご理解の通りです。
202	資料 5	20	第5	2	(8)		観光振興支援業務	落札事業者がかしはらナビプラザの管理運営方 法及び本事業との連携スキームを提案していた 場合、かしはらナビプラザは本事業の運営開始 に合わせて、本事業落札者が提案した内容に基 づく事業形態に移行するとの認識でよろしいで しょうか。	移行の有無は提案内容等を考慮のうえ市が決 定します。
203	資料 5	20	第5	2	(8)		観光振興支援業務	本業務に関して、かしはらナビプラザ（橿原市 観光協会）について、管理運営や本事業との連 携方法等に関する事業者提案が可能となってい ますが、現在のかしはらナビプラザの指定管理 者である橿原市観光協会は各応募者に提案協力 が可能であり、特定の応募者グループに参画し ないとの理解でよろしいでしょうか。 また、事業者との連携提案について、提案の実 行性確保のために、かしはらナビプラザにて提 案内容の検討等のご相談等は可能とのことによ ろしいでしょうか。	ご理解の通りです。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所				タイトル	質問	回答
204	資料 5	20	第5	2	(8)		観光振興支援業務	「ア 観光情報提供・発信等支援業務」「イ W E B サイトによる情報提供業務」「ウ 観光相談業務」「エ 観光イベント業務」と絡めて事業者が利用者から料金を徴収して旅行代理店業務等を実施することは可能でしょうか。	観光振興支援業務については、事業者提案により市が負担して事業者が実施する業務であり、公平性の観点から利用者からの利用料金の徴収は想定していません。
205	資料 6	1	1				ホテル事業の見直し	ホテル事業の継続が困難となった場合の措置や違約金等については事業契約（案）にて公表されるとの理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
206	資料 6	1	2	(2) (3)			費用負担区分	下表、「費用負担」「大規模修繕」の列では、設備の二次側、建具、内装について市の負担となっていますが、建物設備維持管理事業者としては、全てがホテル内部の設備で、その劣化レベルが稼働率（使用頻度）によって左右される浴槽等二次側設備、建具及び内装についての状況把握は困難であり、また、営業用資産としての使用の可否は照明設備を除き、宿泊施設事業者の判断によらざるを得ないものと考えます。従いまして本頁にいう大規模修繕計画及び同予算措置を担うのは、本宿泊施設の事業者（賃借人）となりますが、その場合は賃借人につき維持管理事業者の資格要件適用対象外となるものと理解してよろしいですか？	ご意見として承ります。
207	資料 6	1	2				費用負担区分	飲食物販施設の費用負担区分は、宿泊施設と同様と考えて宜しいでしょうか。また、厨房設備費は市負担で宜しいでしょうか。	飲食物販等施設と宿泊施設の費用負担区分は異なります。飲食物販等施設に係る費用のうち市が負担するのは、初期費用、保守管理費及び大規模修繕のいずれも、設備の一次側までとする予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所			タイトル	質問	回答
208	資料6	1	2			費用負担区分	通信関連（テレビ回線・ネット回線等）の配管については設備の一次側（配線・配管等）に含まれ、市の負担であるとの理解でよろしいでしょうか。	情報関連の配管までを市の負担とし、配線は事業者負担とします。
209	資料6	2	3	(1)		賃料の設定方法	賃料が発生する面積対象範囲は、要求水準書（骨子）P.6施設区分「観光施設/宿泊施設」において「客室、ホテルフロント、浴場」のみで、それ以外の施設や廊下部分などは含まれないという理解でよろしいでしょうか。	廊下部分等も含む予定です。詳細は募集要項等の公表時に示す予定です。
210	資料6	2	3	(2)		宿泊施設の賃料	固定賃料と歩合賃料の組み合わせについては、稼働率ではなく売上や利益率等にするという事業者の提案も可能との理解でよろしいでしょうか。	ご理解の通りです。
211	資料6	2	3	(2)		宿泊需要調査	固定賃料として70%の稼働率を設定した根拠となる宿泊需要調査結果につきご開示願えないでしょうか。	開示可能です。
212	資料6	2	4			その他	インフレ、デフレによる見直しの水準はどの程度を想定しているのでしょうか。	募集要項等の公表時に示す予定です。
213	資料6	2	4			その他	「数年ごとに賃料の見直しについて協議」とありますが、何年程度を想定されているのかご教授ください。	3年程度を想定しています。
214	資料6	2	4			賃料の見直し	宿泊施設については「数年ごとに賃料の見直しについて協議を行うことも今後検討」とありますが、飲食物販店等の賃料についても見直しを可能としていただけませんか。	3年程度を想定しています。

「八木駅南市有地活用事業」実施方針等に関する質問回答書

No	資料名	頁	該当箇所	タイトル	質問	回答
215	資料6				サービスレベル 事業者が提供するサービスの品質において、要求水準書に示すレベルはどの程度のものとなるのでしょうか。	募集要項等の公表時に示す予定です。
216	資料6				宿泊料 消費者から直接料金収受する業務の料金設定（例えば宿泊施設）につきましては、どのように設定するのでしょうか。	事業者提案に基づき設定します。