

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁 | 章 | 節 | 項 | (ア) | 1) | 項目名            | 質問及び意見                                                                                                                                                             | 回答                                                                                                                                                                                 |
|-----|------|---|---|---|---|-----|----|----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | 実施方針 | 4 | 1 | 1 | 4 | (ウ) |    | 事業対象区域に関する法規制等 | 奈良県、都市公園法についてですが、都市公園(県営公園区域)全体の敷地面積を具体的にご教示願います。                                                                                                                  | 県営公園区域の敷地面積は、151,027m2です。                                                                                                                                                          |
| 2   | 実施方針 | 4 | 1 | 1 | 4 | (ウ) |    | 事業対象区域に関する法規制等 | 対象敷地3地区の正確な敷地面積をそれぞれの地区ごとにお教えください                                                                                                                                  | 事業対象区域の各地区の敷地面積は、以下のとおりです。<br>朱雀大路西側地区は、31,027m2です。<br>朱雀大路東側地区は、7,377.37m2です。<br>平城宮跡南側地区は、49,487.91m2です。                                                                         |
| 3   | 実施方針 | 4 | 1 | 1 | 4 | (ウ) |    | 事業対象区域に関する法規制等 | 奈良県、都市公園法についてですが、建蔽率が合計上限12%とあります。今後含め上限値が変更となる事は無いと考えて宜しいでしょうか。                                                                                                   | 現時点において、奈良県立都市公園条例で定める範囲を限度として建蔽率を上乗せする予定はありません。                                                                                                                                   |
| 4   | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | PFI事業          | 「県から設計・建設費については一括払いを行う」とありますが、割賦払いはないと理解でよろしいでしょうか。実施方針33頁※1で割賦払分と記載されていますが、割賦払いになる対象をご教示ください。                                                                     | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                         |
| 5   | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公共施設等運営事業      | 運営権対価の支払いが事業者の義務ではないとの理解に齟齬ないでしょうか。                                                                                                                                | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                         |
| 6   | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業      | 「原則として、本事業の遂行のみを目的とするSPCを設立する」とありますが、SPCを設立しない提案も認められるということでしょうか。                                                                                                  | 原則SPC設立を前提とし、詳細は募集要項等で記載します。                                                                                                                                                       |
| 7   | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業      | SPCを設立しない提案が認められる場合、単独企業や共同企業体、複数の企業でグループを組成するような提案が認められるでしょうか。                                                                                                    | 質問に対する回答No.6を参照ください。                                                                                                                                                               |
| 8   | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業      | BOO事業をBTO・RO事業と分離し、県との契約主体が分れる提案は認められるでしょうか。                                                                                                                       | 提案を行うことは可能です。                                                                                                                                                                      |
| 9   | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 |     |    | 公募対象公園施設       | 公募対象公園施設は民間所有とされ、また、都市公園法に基づく認定計画提出者として、優先交渉権者から地位承継を受けたSPCを位置付けるものとされています。この場合、公募対象公園施設の建物その他の資産の所有者は、原則としてSPCに限定されるとの理解でよろしいでしょうか。                               | 施設の所有者に関するご質問については、No.10の回答を参照ください。<br>なお、認定計画提出者及び設置管理許可取得者は、SPC以外の構成企業、協力企業、BOO事業を専門に実施する別会社、テナント事業者又は金融機関等が担うことは認めません。                                                          |
| 10  | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 |     |    | 公募対象公園施設       | SPC以外の構成企業、協力企業、BOO事業を専門に実施する別会社、テナント事業者又は金融機関等が、公募対象公園施設の全部又は一部を所有する事業スキームを提案することは可能でしょうか。可能な場合は、認定計画提出者、設置管理許可取得者、施設所有者及び運営者の関係について、許容される基本的な考え方をご教示ください。        | 提案することは可能です。<br>但し、認定計画提出者及び設置管理許可取得者は、SPC以外の構成企業、協力企業、BOO事業を専門に実施する別会社、テナント事業者又は金融機関等が担うことは認めません。<br>施設の所有者及び運営者を、SPC以外の構成企業、協力企業、BOO事業を専門に実施する別会社、テナント事業者又は金融機関等が担うことは差し支えありません。 |
| 11  | 実施方針 | 7 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業      | 本事業では、PFI事業及びPark-PFI事業の契約主体としてSPCを設立することが想定されています。一方、公募対象公園施設については、多額の民間投資、長期間の施設運営及び需要変動リスクを伴うことから、SPCとは別に、BOO事業の資金調達、施設所有、維持管理及び運営を目的とする会社を設立するスキームは認められるでしょうか。 | 提案することは可能です。<br>本事業では、SPCが県に対する事業契約上の責任、設置管理許可取得者及び認定計画提出者としての責任を負うことが前提です。                                                                                                        |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁 | 章 | 節 | 項 | (ア) | 1) | 項目名       | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 回答                                                                                                            |
|-----|------|---|---|---|---|-----|----|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12  | 実施方針 | 8 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業 | SPCが県に対する事業契約上の責任及び認定計画提出者としての責任を負うことを前提として、BOO事業の実施業務及び収支を、別途設立するBOO事業会社に一体的に担わせることは可能でしょうか。可能な場合、当該BOO事業会社について、構成企業、協力企業、再委託先又はその他の事業関係者のいずれに位置付けることを想定されているか、ご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                    | 質問に対する回答No.11を参照ください。<br>なお、SPCが県と直接の契約主体とならないBOO事業会社に業務を実施させることを想定する場合は、その際にSPCがBOO事業者を求める許認可等を、併せて提案してください。 |
| 13  | 実施方針 | 8 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業 | 「本県は SPC の一員として参加し、意思決定に関与していくことを想定している。出資割合等、詳細は募集要項に記載する」とありますが、募集公表以前の可能な限り早い時期に考え方を開示頂くをお願いします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 詳細は募集要項等に記載します。                                                                                               |
| 14  | 実施方針 | 8 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業 | 「県がSPCの意思決定に関与していく」を、具体例を示してご教示いただけるでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 詳細は募集要項等に記載します。                                                                                               |
| 15  | 実施方針 | 8 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業 | 県がSPCに出資する最大／最低比率があればご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 詳細は募集要項等に記載します。                                                                                               |
| 16  | 実施方針 | 8 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業 | 本事業の目的の達成を追求するため、県がSPCの一員として参加し、意思決定に関与することが想定されています。民間投資に係る事業スキーム及び資金調達を検討するため、県のSPC参画について、現時点で想定されている次の事項をご教示ください。<br>・県の出資額又は出資比率<br>・県が保有する議決権割合<br>・県からSPCへの役員派遣の有無<br>・県の事前承認又は同意を要する重要事項<br>・県が拒否権を有する事項<br>・株主総会又は取締役会における議決方法<br>・配当又は収益還元との関係<br>・SPCに損失が生じた場合の県の追加出資義務の有無<br>・県の出資金の回収方法及び時期<br>・県が株式を譲渡又は処分する場合の取扱い<br>特に、公募対象公園施設のテナント変更、料金変更、営業時間変更、用途変更、追加投資、借入れ、担保設定及び資産処分について、県の承認を要することを想定されているか、ご教示ください。 | 詳細は募集要項等に記載します。                                                                                               |
| 17  | 実施方針 | 8 | 1 | 2 | 1 | (イ) |    | 公共施設等運営事業 | 本事業では、サービス対価の対象となるBTO・RO業務と、独立採算で実施するBOO事業が、同一のSPCにより実施されることが想定されています。BOO事業の事業損失又は資金不足が、BTO・RO業務の適切な履行に影響を及ぼさないよう、次のような資金管理を行うことは可能でしょうか。<br>・サービス対価受取口座とBOO事業口座の分別<br>・業務又は施設ごとの区分経理<br>・BOO事業債権者によるサービス対価への差押え又は相殺の制限<br>・サービス対価をBOO事業の赤字補填に使用することの制限<br>・BOO事業ごとの積立金又はリザーブ口座の設定<br>また、県として想定している区分経理、口座管理及び財務モニタリングの方法をご教示ください。                                                                                          | 提案を行うことは可能です。<br>事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定めます。                                                                    |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁 | 章 | 節 | 項 | (ア) | 1) | 項目名      | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 回答                                                                                                                                                                     |
|-----|------|---|---|---|---|-----|----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 18  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | 公募対象公園施設については、事業者の独立採算により、設計・建設、維持管理・運営及び解体・撤去を行うものとされています。SPCが県に対する最終的な履行責任を負うことを前提として、BOO事業に係る売上、運営費、借入金返済、修繕更新費、解体撤去費及び事業損失等を、BOO事業会社又は当該施設の投資・運営を担う構成企業に帰属させる契約スキームは可能でしょうか。具体的には、SPCとBOO事業会社との間で、施設賃貸借契約、事業運営委託契約、マスターリース契約、固定又は変動の事業権対価を伴う契約等を締結し、BOO事業の収支を実質的にBOO事業会社へ移転することは認められるでしょうか。また、県がSPCのBOO事業収支について、連結又は一体として管理することを求める範囲があれば、ご教示ください。               | ご質問の契約スキームについて提案を行うことは可能です。事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定めます。                                                                                                                   |
| 19  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | 事業者が施設等を設置又は管理しようとするときは、都市公園法に基づく設置管理許可を取得するものとされ、SPCが設置管理許可を得ることは妨げられないとされています。公募対象公園施設に係る設置管理許可については、SPCが取得することを原則とするとの理解でよろしいでしょうか。<br><br>また、SPCとは別のBOO事業会社、構成企業、協力企業又はテナント事業者が、公募対象公園施設の全部又は一部について設置管理許可を取得することは可能でしょうか。可能な場合は、公募設置等計画の認定計画提出者と設置管理許可取得者が異なることの可否及び必要となる条件をご教示ください。                                                                             | 前段については、ご理解のとおりです。<br>後段については、SPCとは別のBOO事業会社、構成企業、協力企業又はテナント事業者が、公募対象公園施設の全部又は一部について設置管理許可を取得することは不可能です。                                                               |
| 20  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | 公募対象公園施設に係る民間投資資金を金融機関から調達するに当たり、金融機関による担保設定の可否について確認させてください。次の資産又は権利について、県の事前承諾を条件として、金融機関が担保権を設定することは可能でしょうか。<br>・公募対象公園施設の建物及び設備<br>・SPC又はBOO事業会社の株式<br>・公募対象公園施設に係る売上債権、賃料債権その他の事業収入<br>・保険金請求権<br>・BOO事業会社又は運営会社との間の契約上の地位<br>・設置管理許可その他の公法上の地位に関連する権利<br>・テナント保証金、敷金その他の預託金<br>また、融資金融機関との間で直接協定を締結し、一定の事由が生じた場合に、融資金融機関又はその指定する第三者が事業に介入できる権利を設定することは可能でしょうか。 | 設置管理許可は、いわゆる対人許可であるため、当該許可によって得た権利を他の第三者に譲渡又は移転することはできません。<br>直接協定に基づき、一定の事由が生じた場合に、融資金融機関又はその指定する第三者が事業に介入できる権利を設定することは可能です。<br>なお、直接協定の内容については、質問に対する回答No.70を参照ください。 |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁 | 章 | 節 | 項 | (ア) | 1) | 項目名      | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 回答                                                                                                                          |
|-----|------|---|---|---|---|-----|----|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 21  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | 公募対象公園施設の投資主体、運営主体又は主要テナントに経営破綻、債務不履行その他の事業継続困難事由が生じた場合について確認させてください。SPCが事業契約上の履行責任を継続して負うことを前提として、次の対応を行うことは可能でしょうか。<br>・BOO事業会社又は運営会社の変更<br>・融資金融機関又はその指定する第三者による事業への介入<br>・公募対象公園施設の所有権又は運営権限の第三者への移転<br>・テナント又は運営ブランドの入替え<br>・公募設置等計画の変更<br>・設置管理許可取得者の変更<br>また、これらの対応を行うための猶予期間、県の承認手続及び事業契約解除前の是正手続について、現時点で想定されている考え方をご教示ください。         | 事業提案及び提案時評価事項に関する変更は原則認められません。一方で、SPCが事業契約上の履行責任を継続して負うことを前提に、事業継続を前提とした協議は可能と考えます。<br>猶予期間や是正手続等、事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定めます。 |
| 22  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | 公募対象公園施設について、社会経済情勢、利用者需要、建設費、物価、金利又はテナント誘致状況が、提案時の想定から著しく変化する場合が考えられます。この場合、県との協議及び承認を前提として、次の変更を行うことは可能でしょうか。<br>・施設規模又は延べ床面積の縮小<br>・公募対象公園施設の一部の整備中止<br>・導入機能又は用途の変更<br>・建設時期又は開業時期の変更<br>・複数の公募対象公園施設の統合又は分割<br>・東側地区と南側地区の間における施設規模の配分変更<br>・施設の一部撤去又は建替え<br>また、変更が認められる場合の判断基準、手続及び変更可能な範囲をご教示ください。                                     | 質問に対する回答No.21を参照ください。                                                                                                       |
| 23  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | 公募対象公園施設の長期的な事業継続及び投資回収を図るため、県の事前承認を条件として、事業期間中にBOO事業部分のみを第三者へ譲渡することは可能でしょうか。具体的には、次の方法を想定しています。<br>・公募対象公園施設の所有権の譲渡<br>・BOO事業会社の株式譲渡<br>・運営会社又はテナントの変更<br>・公募対象公園施設に係る事業上の権利義務の譲渡<br>・不動産証券化手法を用いた投資家への持分移転<br>・融資金融機関のステップインに伴う第三者への承継<br>可能な場合、譲受人に求める参加資格、財務要件、実績要件その他の条件及び県の承認基準をご教示ください。また、BOO事業部分の譲渡に伴い、SPCの構成企業又は出資比率を変更することは可能でしょうか。 | 提案を行うことは可能です。<br>事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定めますが、全体プロデュースに当たる者は、本事業期間中、継続して当たる必要があります。                                            |



平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁  | 章 | 節 | 項 | (ア) | 1) | 項目名      | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 回答                                                                                                                                                                                |
|-----|------|----|---|---|---|-----|----|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24  | 実施方針 |    |   |   |   |     |    | 公募対象公園施設 | Park-PFIにおける公募設置等計画の認定有効期間は20年間とされ、その後、許可要件を満たしていることを確認した上で、さらに10年間、設置管理許可を更新するものとされています。当初20年間の設置管理許可終了時に、事業者が要求水準及び事業契約を適切に履行し、公募設置等計画に従った運営を行っているにもかかわらず、県の政策変更、公園計画の変更その他事業者の責めに帰さない事由により、設置管理許可が更新されない場合について、次の取扱いをご教示ください。<br>・公募対象公園施設の残存簿価又は未回収投資額の補償<br>・借入金の期限前返済費用の補償<br>・解体撤去費及び原状回復費の負担<br>・テナント等に対する違約金又は補償費の負担<br>・逸失利益の取扱い<br>・県又は県が指定する第三者による施設買取り<br>・事業契約上の損害賠償又は補償<br>また、許可更新の判断基準、判断時期及び事業者との事前協議期間をご教示ください。 | 当初20年間の設置管理許可終了時に、SPCが要求水準及び事業契約を適切に履行し、公募設置等計画に従った運営を行っている場合、設置管理許可を更新することは、妨げられません。<br>公募設置等計画に従った運営を行っているかどうかの判断時期、事前協議期間等は、事業契約書(案)において定めます。                                  |
| 25  | 実施方針 | 11 | 1 | 2 | 4 |     |    | 事業運営期間   | 設置管理許可を運営期間終了時に更新する場合は最大10年の更新が認められていますがその場合その機関におけるの指定管理はどのように扱われるのでしょうか？                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 機関を期間と理解して回答します。<br>本公園の基本計画や平城宮跡のあり方との整合が図られ、かつ、事業終了後の施設の適切な所有及び運営方法が明示された設置管理許可の申請として、本県が、事業期間を超え、10年間を限度として当該設置管理許可を更新した場合に限り、同申請者に対して、同期間、公共施設等運営権を設定するとともに、指定管理者に指定するものとします。 |
| 26  | 実施方針 | 11 | 1 | 2 | 4 |     |    | 事業運営期間   | Park-PFIの期間が20年とありますが、なぜ30年ではないのか許可要件の確認であれば評価審査での審査でよいのでは、あえて更新手続きとする理由は何でしょうか。<br>理由として、最長20年+10年+10年とするのは20年経てば求められるものも変わったり、一部施設の老朽化も進むことを考慮して、ここでハード、ソフトを新たなものに替えることも想定しているからなのでしょうか<br>これはP16 1.2.10の更新投資等の取扱い(イ)に係ってくるのでしょうか                                                                                                                                                                                               | 都市公園法に基づき、設置管理許可の期間は10年を超えることはできないため、更新が必要となります。<br>なお、一部施設のハード・ソフトの更新については、事業者の判断に委ねられます。                                                                                        |
| 27  | 実施方針 | 11 | 1 | 2 | 4 |     |    | 事業・運営期間  | 「本事業の事業期間は、事業契約締結日から設置管理許可の開始日の30年後の応当日の前日までとする。また、運営期間は、設置管理許可の開始日から30年間とする。」とありますが、“30年後の応当日の前日”と運営期間の終期は全く同じ日という認識に齟齬ないでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                        |
| 28  | 実施方針 | 11 | 1 | 2 | 4 |     |    | 事業・運営期間  | 設置管理許可の開始日は、事業者の提案に委ねられるのでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                        |
| 29  | 実施方針 | 11 | 1 | 2 | 4 |     |    | 事業・運営期間  | 設置管理許可の開始日が事業者の提案に委ねられる場合に、特定公園施設等の運営期間の終期が併せて変動するということでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                        |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁  | 章 | 節 | 項 | (ア)        | 1) | 項目名                   | 質問及び意見                                                                                                                     | 回答                                                                                                     |
|-----|------|----|---|---|---|------------|----|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30  | 実施方針 | 11 | 1 | 2 | 4 |            |    | 事業・運営期間               | 事業期間終了後の解体等の撤去期間は事業期間に含まれますか。<br>また、工事期間および撤去期間を除く事業期間の30年は可能でしょうか。                                                        | 工事期間及び撤去期間は、事業期間(設置管理許可の期間)に含まれます。                                                                     |
| 31  | 実施方針 | 12 | 1 | 2 | 6 |            |    | 事業者の収入等               | 本事業の予定価格は公表頂けるのでしょうか。昨今のPFI事業は建設費高騰もあり予算があわず不調になる案件が増えているため、予めご教示頂けますようお願いします。                                             | 県が支払うサービス対価の予定価格は、募集要項等で公表予定です。                                                                        |
| 32  | 実施方針 | 12 | 1 | 2 | 6 |            |    | 事業者の収入等               | 公募対象公園施設の整備期間は、無償で対象地をお借りできると考えてよいでしょうか。                                                                                   | 公募対象公園施設の整備期間も、設置管理許可の期間に含まれるため、使用料が発生します。<br>なお、本事業については、PFI法第71条第2項に基づき、事業者は無償又は時価より低い対価で使用するものとします。 |
| 33  | 実施方針 | 12 | 1 | 2 | 6 |            |    | 事業者の収入等               | 現状の指定管理料の開示は可能でしょうか。                                                                                                       | 開示は可能です。                                                                                               |
| 34  | 実施方針 | 13 | 1 | 2 | 7 | (ア)<br>(イ) |    | 事業者の募集・選定スケジュール       | 実施方針各所に「今後公表する募集要項や要求水準書等の中で、定めるものとする。」という主旨の記載がありますが、要求水準書(案)は募集要項公表前に情報をいただけるでしょうか。                                      | 詳細は、募集要項等に記載します。                                                                                       |
| 35  | 実施方針 | 13 | 1 | 2 | 7 | (ア)<br>(イ) |    | 事業者の募集・選定スケジュール       | 要求水準書(案)を募集要項公表以前の可能な限り早い時期に公表頂くようお願い致します。募集要項から提案提出期日まで間がなく、詳細の事業内容情報が必要です。                                               | 要求水準書は、募集要項等として公表します。                                                                                  |
| 36  | 実施方針 | 13 | 1 | 2 | 7 | (イ)<br>(ウ) |    | イベント手数料<br>自主事業の利用料金  | イベント手数料や自主事業の利用料金は事業者が収受できると記載されています。奈良県立都市公園条例第26条に所定の利用料が定められていますが、今回は自由に料金を設定できると考えてよろしいでしょうか。                          | 利用料金は、奈良県立都市公園条例に基づき定めるものとします。                                                                         |
| 37  | 実施方針 | 14 | 1 | 2 | 7 | 表          |    | 本事業における費用負担の基本的な考え方   | 既存施設の改修は任意提案とされていますが、提案しない場合、内装の解体撤去工事が必要でしょうか。                                                                            | 提案しない場合は、本県負担の対象となる既存内装等の撤去工事はございません。                                                                  |
| 38  | 実施方針 | 14 | 1 | 2 | 7 | 表          |    | 本事業における費用負担の基本的な考え方   | 本項では「※6 維持管理・運営は、サービス対価(指定管理料)及び利用料金等収入により、事業者で実施。」とある一方、P12「表 事業者の収入等」のサービス対価対象には”運営業務”の記載がありません。運営業務にもサービス対価を使用できるでしょうか。 | 県有財産の維持管理・運営に必要な費用は、県が支払うサービス対価として、実施方針12頁に記載の維持管理業務の費用に含まれています。                                       |
| 39  | 実施方針 | 14 | 1 | 2 | 7 |            |    | 表 本事業における費用負担の基本的な考え方 | 既存内装等の撤去業務のみ、県負担とありますが、等には机や椅子などの備品や展示物なども含まれるのでしょうか                                                                       | 含まれます。                                                                                                 |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁  | 章 | 節 | 項  | (ア)        | 1) | 項目名                  | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 回答                                                                                                             |
|-----|------|----|---|---|----|------------|----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 40  | 実施方針 | 14 | 1 | 2 | 7  |            |    | 表 本事業における費用負担の基本的考え方 | 特記中に、サービス対価(指定管理料)とサービス対価という表現がありますが、サービス対価＝指定管理料との認識で宜しいでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 指定管理業務としてのサービスの対価と、PFI事業として施設整備に伴い発生するサービスの対価が存在します。                                                           |
| 41  | 実施方針 | 15 | 1 | 2 | 8  | (イ)        |    | 収益還元                 | 事業者の収益の一部を県へ還元することが想定され、具体的な収益還元方法は、事業者の提案を踏まえて事業契約書に定めるものとされています。収益還元の対象について、次のいずれを想定されているか、ご教示ください。<br>・SPC全体の売上高<br>・SPC全体の営業利益又は税引前利益<br>・BOO事業のみの売上高又は利益<br>・公募対象公園施設ごとの売上高又は利益<br>・配当可能利益<br>・一定の投資利回り又は累積損失回収後の超過利益<br>・その他の指標<br>また、BOO事業の初期投資、借入金返済、減価償却費、修繕更新費、解体撤去費積立金、累積欠損金及び投資家への一定の配当を控除した後の利益を、収益還元の対象とする提案は可能でしょうか。<br>さらに、施設又は事業ごとに収益還元率を異ならせる提案は可能でしょうか。 | 提案を行うことは可能です。<br>事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定めます。                                                                     |
| 42  | 実施方針 | 15 | 1 | 2 | 8  | (イ)        |    | 収益還元                 | 「具体的な収益還元方法は、事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定める」とあります。提案時点では県からの制限等がなく、収益還元をしない(できない)ことも含めて提案に委ねられるということでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                        | 収益還元は必須とします。ただし、事業者からの提案による収益還元方法の考え方に基づき、収益が還元に至らないケース、また、事業運営状況に応じて収益が生じていない場合、収益還元が困難な事態が生ずることについては想定しています。 |
| 43  | 実施方針 | 15 | 1 | 2 | 8  | (イ)        |    | 収益還元                 | 県への収益還元はSPC出資者の立場として株主への配当と同様と考えますがよろしいでしょうか                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | ご質問頂いた収益還元方法を提案して頂くことは可能です。<br>提案を踏まえ、事業契約書において定めます。                                                           |
| 44  | 実施方針 | 16 | 1 | 2 | 11 |            |    | 不動産証券化手法の導入          | 導入には「所有及び運営の実態が適切であることを確認した場合に限り」という制限が設けられていますが、確認する方法や規定を具体にご教示ください。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 実施方針、募集要項類、契約書類に定める条件を満たすとともに、当初提案の前提と同等であると判断される場合と考えます。                                                      |
| 45  | 実施方針 | 16 | 1 | 2 | 9  |            |    | 開園日及び開園時間の設定         | 営業時間の設定とは、公園の開園時間、公募対象公園施設の営業時間、自主事業やイベント等の開催可能時間等、それぞれ個別の時間設定となる認識で良いでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 公園内の施設の営業時間を設定することができるものとします。時間帯の設定は事業者において設定してください。平城宮跡歴史公園は常時解放(自由入園)です。                                     |
| 46  | 実施方針 | 17 | 1 | 2 | 13 | (ア)<br>(イ) |    | 事業の実施スケジュール          | (ア)(イ)において建設期間を2年としているが、1年で建設が完了した場合、所有権移転や維持管理運営を1年前倒しにしてもよいでしょうか<br>もし既存公園の指定管理期間が残っているから2年としているのであれば、既存公園の指定管理者と協議が整えば問題ないでしょうか                                                                                                                                                                                                                                         | 現指定管理期間を1年前前倒しにすることはできません。                                                                                     |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁  | 章 | 節 | 項 | (ア)        | 1) | 項目名             | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 回答                                                                                                  |
|-----|------|----|---|---|---|------------|----|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 47  | 実施方針 |    |   |   |   |            |    | 公募対象公園施設        | 公募対象公園施設について、建物の躯体及び共用部分をSPC又はBOO事業会社が整備し、各テナント事業者が内装、厨房、什器、設備その他の専用部分を自己の費用で整備し、所有する事業スキームは可能でしょうか。<br><br>また、テナント事業者が建物本体又は独立した公園施設を自己の費用で建設し、所有及び運営することは可能でしょうか。可能な場合、当該テナント事業者に求められる参加資格、設置管理許可、所有権、撤去義務及びSPCとの契約関係についてご教示ください。                                                                                                                                                   | 前段については可能です。ただしその場合もSPCが認定計画提出者・設置管理許可取得者となることが原則となります。<br>後段については認められません。                          |
| 48  | 実施方針 | 19 | 2 | 2 | 2 |            |    | 事業者の募集・選定スケジュール | 本事業は、民間投資を前提とする難易度の高いスキームとされているなか、募集要項(10月上旬)から提案〆切(1月下旬)までが3ヵ月強の期間となっており、大変厳しいスケジュールと存じます。事業契約締結が7月ということを勘案し、提案提出締切りを2ヵ月程度延伸いただけないでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                             | 原案のとおりとします。                                                                                         |
| 49  | 実施方針 | 19 | 2 | 2 | 2 |            |    | 事業・運営期間         | 公募対象公園施設については、令和11年4月から令和13年3月までの建設期間及び令和13年4月からの維持管理・運営開始が想定されています。需要の見極め、テナント誘致、資金調達及び建設費変動への対応を目的として、公募対象公園施設を複数の工区又は施設に分け、段階的に設計、建設及び開業する提案は可能でしょうか。例えば、次のような提案を想定しています。<br>・第1期施設を令和13年4月に開業し、第2期施設を一定期間後に開業する<br>・東側地区と南側地区の開業時期を分ける<br>・当初は小規模施設として整備し、需要に応じて増築する<br>・一部を暫定施設又は仮設施設として供用する<br>・テナント誘致状況に応じて施設ごとの着工時期を変更する<br>可能な場合、供用開始期限、設置管理許可期間、指定管理開始時期及び事業期間の取扱いをご教示ください。 | 提案を行うことは可能です。<br>事業者の提案を踏まえ、事業契約書において定めます。<br>なお、本事業の事業期間及びスケジュールは、実施方針1.2.4.及び2.2.2に定める原案のとおりとします。 |
| 50  | 実施方針 | 23 | 2 | 3 | 1 | (イ)        |    | 全体プロデュースに係る要件   | 「整備・開発事業に関わるコンセプト等の品質管理に関する業務の元請実績」は官公庁案件に限らないという理解に齟齬ないでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | ご理解のとおりです。                                                                                          |
| 51  | 実施方針 | 23 | 2 | 3 | 1 | (イ)        |    | 全体プロデュースに係る要件   | 実績を証する書類等はどんな書類を想定しているでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 当該プロデュースに係ったことを傍証する資料や情報(契約書等)を想定しています。                                                             |
| 52  | 実施方針 | 23 | 2 | 3 | 1 | (イ)<br>(ウ) |    | 参加資格要件          | 各々の要件において、「全ての要件を満たしていること」とありますが、「いずれかの要件を満たしていること」とし、一定の汎用性を持たせるべきと存じますが、いかがでしょうか。                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 各要件において求めている参加資格については、全ての要件を満たしていることが必要です。                                                          |



平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁  | 章 | 節 | 項 | (ア)            | 1) | 項目名          | 質問及び意見                                                                                                                              | 回答                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|------|----|---|---|---|----------------|----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 53  | 実施方針 | 28 | 2 | 5 | - | (ウ)            |    | SPCの組成に関する事項 | 「本県はSPCの一員として参加」とありますが、SPCへの取締役派遣や議決権についての考え方をご教示ください。                                                                              | 詳細は募集要項等に記載します。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 54  | 実施方針 | 26 | 2 | 3 | 1 | (エ)            |    | 指定管理業務に当たる者  | 「～元請実績(国又は地方公共団体が発注したもの)を有している」はSPC構成企業に属しているものが実績を有していれば良いと考えて宜しいでしょうか                                                             | ご理解のとおりです。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 55  | 実施方針 | 26 | 2 | 3 | 1 | (エ)            |    | 指定管理業務に当たる者  | 指定管理業務の元請実績において、飲食施設、物販施設の実績については、指定管理業務に附帯した管理許可を取得し、公設民営の施設の運営実績についても含まれる認識で良いでしょうか。また、P-PFIにおける公募対象公園施設の運営については、実績を含めてよろしいでしょうか。 | 指定管理業務に附帯した管理許可を取得し、公設民営の施設の運営実績は含みます。Park-PFI事業における公募対象公園施設の運営は、実績に含めません。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 56  | 実施方針 | 30 | 3 | 3 | 2 | 17             | 表  | リスク分担(案)     | 公募対象公園施設以外の施設にかかる一定範囲以外の物価変動は、サービス対価の改定により対応いただけるのですが、基準日については、提案書提出締切日を基準日として定めていただく認識でよろしいでしょうか。                                  | 提案書提出締切日を基準日として定める認識です。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 57  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 70<br>71<br>72 | 表  | リスク分担(案)     | 需要変動に関するリスクとして県及び事業者の帰責事由によらない事象(新型感染症の拡大や気候変動等)に関する判断についてお示しいただけますでしょうか。                                                           | 需要変動に関するリスクとして県及び事業者の帰責事由によらない事象(新型感染症の拡大や気候変動等)とは、不可抗力によるものを想定しています。不可効力には、地震、津波、落雷、暴風雨、洪水、内水氾濫、高潮、異常潮位、高波、異常降雨、地滑り、落盤、土砂崩壊その他等の自然災害又は戦争、戦闘行為、侵略、外敵の行動、テロ、内乱、騒擾、暴動、労働争議その他等の人為的な事象であって、県及び事業者のいずれの責めにも帰することができない事由(県及び事業者のいずれによっても予見し得ず、又は予見できてもその損失、損害若しくは傷害の発生を防止する手段を合理的に期待できないような一切の事由)が該当します。なお、感染症でも県及び事業者のいずれによっても予見し得ない又は予見できてもその損失、損害若しくは傷害の発生を防止する手段を合理的に期待できないような一切の事由がある場合は、不可抗力に該当する場合があります。 |
| 58  | 実施方針 | 30 | 3 | 3 | 2 | 3              | 表  | リスク分担(案)     | 法令変更について、「その他広く事業者一般に影響を与える」とは具体的にどのような事を想定されていますでしょうか。ご教示願います。                                                                     | 便益施設の維持管理・運営に関わる法令の新設・変更等に関するリスクを想定しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 59  | 実施方針 | 32 | 3 | 3 | 2 | 41             | 表  | リスク分担(案)     | 用地の瑕疵について、「予測可能なもの」とありますが、具体的にどのような事を想定されていますでしょうか。ご教示願います。                                                                         | 隣地境界など、本県が提供した資料から予測可能なものに対し、事業者の帰責事由によるリスクを想定しています。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 60  | 実施方針 | 32 | 3 | 3 | 2 | 42             | 表  | リスク分担(案)     | 地中埋設物や土壌汚染は貴県の負担と考えてよろしいでしょうか。                                                                                                      | 県が予測不可能なものや、第三者の帰責事由によるものは県と事業者で協議し、定めるものとします。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁  | 章 | 節 | 項 | (ア)      | 1) | 項目名        | 質問及び意見                                                                                                       | 回答                                                                   |
|-----|------|----|---|---|---|----------|----|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| 61  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 17<br>18 | 表  | リスク分担(案)※2 | 維持管理・運営業務の物価変動について、少なくともサービス対価対象部分は物価変動条項が付され、県が一定の負担をすべきと存じますが、いかがでしょうか。                                    | 原案のとおりとします。                                                          |
| 62  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 17<br>18 | 表  | リスク分担(案)※3 | 設計・工事監理・建設においての物価変動について、少なくともサービス対価対象部分は物価変動条項が付され、県にて負担をすべきと存じますが、いかがでしょうか。                                 | 原案のとおりとします。                                                          |
| 63  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 25       | 表  | リスク分担(案)※5 | 不可抗力について、「-1%以上+1%以下の損害は事業者が負担」とありますが、原則、県にてご負担としていただく事が妥当と存じますが、いかがでしょうか。                                   | 原案のとおりとします。                                                          |
| 64  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 31       | 表  | リスク分担(案)※6 | 土地に関するものであるため、原則、県にてご負担としていただく事が妥当と存じますが、いかがでしょうか。                                                           | 事業者が実施した測量、調査に関するものは事業者の負担とします。                                      |
| 65  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 |          | 表  | リスク分担(案)   | 募集要項までに、測量やボーリング調査等はどの範囲や規模まで実施予定かご開示願います。                                                                   | 過年度成果は、募集要項等に添付します。また、募集要項等の公表後に実施を予定している調査等は、その実施時期と内容を募集要項等に記載します。 |
| 66  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 42       | 表  | リスク分担(案)   | 埋蔵文化財発見時の費用・工期リスク分担についてお考えをご教示ください                                                                           | 遺構面の掘削など、事業者の帰責事由による埋蔵文化財発見時の費用・工期リスクは事業者の責任分担です。                    |
| 67  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 17       | 表  | リスク分担(案)   | 公募対象公園施設以外の施設に係る物価変動について、サービス対価改定の改定頻度をご教示ください。                                                              | 募集要項等に記載します。                                                         |
| 68  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 17       | 表  | リスク分担(案)   | 県有施設の損傷における『経年劣化によるもの』のリスクを事業者が負うことになっていますが県のリスクではないでしょうか？事業者が負うことについてはROで新設したものに限ると思いますがいかがでしょうか？           | ご理解のとおりです。                                                           |
| 69  | 実施方針 | 33 | 3 | 3 | 2 | 17       | 表  | リスク分担(案)   | 第三者災害に対するリスク分担は公募対象公園施設とそれ以外の施設の区分により発生場所及び帰責事由によってリスク分担の考え方に相違が生まれることも考えられます。事業契約時に詳細を協議することは想定されていますでしょうか？ | ご理解のとおりです。                                                           |

平城宮跡歴史公園 県営公園区域 整備運営事業  
実施方針に関する質問及び意見に対する回答

| No. | 資料名  | 頁 | 章 | 節 | 項 | (ア) | 1) | 項目名 | 質問及び意見                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 回答                                                                                                          |
|-----|------|---|---|---|---|-----|----|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 70  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | 公募対象公園施設の資金調達に当たり、金融機関が融資判断を行うためには、事業契約、設置管理許可、事業収入及び施設資産に関する権利関係を明確にする必要があります。県と融資金融機関との間で直接協定を締結し、次の事項を定めることを想定されているでしょうか。<br>・契約解除前の金融機関への通知<br>・金融機関による是正又は代替事業者選定のための猶予期間<br>・事業契約上の地位又は施設所有権の承継<br>・設置管理許可の承継又は再許可<br>・県による施設買取り又は補償<br>・担保権実行時の取扱い<br>直接協定の締結を予定している場合は、その対象となる融資及び事業範囲をご教示ください。 | 直接協定の内容は金融機関から提示されることを前提に協議を行うことを想定しています。                                                                   |
| 71  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | サービス対価(指定管理料)については、園路、広場、公園内通路の設計が事業者の提案により変動すると思われますが、県として予定価格の設定はされるのでしょうか。その場合は公表されますか。公表される場合はいつの予定でしょうか。                                                                                                                                                                                           | No.31を参照ください。                                                                                               |
| 72  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | 県有施設及び共用部分に係る電気、ガス、水道、下水道等の光熱水費について、負担主体、サービス対価への算入方法をお示しください。                                                                                                                                                                                                                                          | 事業対象区域内のBOO事業を除く部分に必要な光熱水費は、実績に基づき算出し、維持管理業務費として県が支払うサービス対価に含めます。                                           |
| 73  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | 国営公園区域と県営公園区域にまたがる事故、急病人、迷子、拾得物、苦情及び警備上の事案について、国、県及び事業者の一次対応、引継ぎ、報告並びに責任分担をお示しください。                                                                                                                                                                                                                     | 現在、国営公園区域と県営公園区域にまたがる事故、急病人、迷子、拾得物、苦情及び警備上の事案は、事案が発生した土地の管理者が対応した後、月1回の会議などにおいて情報共有しています。                   |
| 74  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | 天平みはらし館の入り口が北側に向いているのは何か理由があるのでしょうか？南側に出入り口を新設することは法令上設計上問題がなければ可能でしょうか？                                                                                                                                                                                                                                | 天平みはらし館は、平城遷都1300年祭の際に設置した平城京歴史館を改修したものであり、出入り口が北側にあります。事業者の負担により南側に出入り口を設けることは可能ですが、事業期間終了後は、原状回復が前提となります。 |
| 75  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | BTOの費用にて復元遣唐使船の撤去あるいは移設は可能でしょうか。また池の部分を埋めて駐車場や他の用途に活用することは可能でしょうか？                                                                                                                                                                                                                                      | BTOの費用を用いて復元遣唐使船の撤去あるいは移設することは認めません。BOOの費用にて、池の部分を埋めて駐車場や他の用途に活用する提案は可能です。                                  |
| 76  | 実施方針 |   |   |   |   |     |    |     | 昨今の異常気象により来場者の休息の場として直射日光を避ける施設が必要であると考えます。特定公園施設に大屋根を設置することは可能でしょうか。                                                                                                                                                                                                                                   | 県が支払うサービス対価の予定価格の範囲内において、特定公園施設として大屋根の設置を提案することは可能です。                                                       |
|     |      |   |   |   |   |     |    |     | 以下、余白                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                             |