

平成 30 年度第 6 回奈良市プロポーザル採否審査会会議録

開催日時	平成 31 年 1 月 9 日（水）午後 3 時 30 分から 4 時 00 分まで		
開催場所	奈良市役所 中央棟 5 階 庁議室		
出席者	委員長	西谷副市長	
	委員	向井副市長 萬谷法令遵守監察監 中西会計契約部長 川尻市民生活部長 奥田環境部長 岡本都市整備部長 杉野建設部長	
	事務局	契約課長、契約課長補佐、契約課契約係長	
開催形態	公開（傍聴人 0 人）	担当課	資産経営課
議題 又は 案件	1 ならまちセンター東側市有地宿泊施設整備事業について		
決定又は 取り纏め 事項	1 採用		
議事の概要及び議題又は案件に対する主な意見等			
<p>担当課 ならまちセンター周辺については、多様な観光客のニーズにあった宿泊施設や賑わい施設の提供が必要とされています。そこで、プロポーザル方式を採用し、民間事業者のノウハウを活用した良質な施設を運営できる事業者を選定することにより地域の活性化、都市機能の向上を図りたいと考えています。募集要項の説明をいたします。事業目的については宿泊施設を核とした、宿泊施設と賑わいを創出する施設、具体的には物販施設等を付随させた施設で現在調整しております。次に事業の基本条件ですが、本事業用地がならまちであることを考慮し、周辺環境と調和した外観及び外構のデザインとし、駐車場を確保すること。施設整備及び運営にあたり地域住民等との交流や連携に配慮することとしております。また、客室の数・広さ、価格帯、規模等については、現在調整中です。事業用地の使用条件等は事業用定地借地権を設定し、賃貸借期間は 10～50 年の間で、事業者の提案で契約期間を決定します。スケジュールは未定ですが、一応年度内に募集を開始し、宿泊施設及び賑わい施設の提案を求めますので、大体募集期間は 2～3 か月とし、7 月頃に事業者の決定を想定しております。最後に、企画提案書類及びプレゼンテーションの審査基準等ですが、評価項目は、1 番事業コンセプト、2 番施設の整備、3 番事業工程・実施体制、4 番地域貢献・経済波及効果、5 番実施能力・事業計画を外部員の方々に評価いただきたいと思いますと考えております。</p> <p>委員長 プロポーザル方式に適しているかという観点から何かありますか。</p> <p>委員 現在、地元への説明はどういう状態ですか。どこまで調整しているのですか。</p> <p>担当課 連合自治会長、隣接自治会の会長、ホテル旅館組合、中心市街地の商店街の方</p>			

に説明に伺っています。周辺の自治会長は住民説明会を開いてほしいとのことでした。

委員 説明して、相手方が「考えます。」といったことを、市が了解を得たと思って実施してしまったら、問題が起きるので丁寧に進めた方が良いでしょう。

担当課 はい、説明会を含め丁寧に行うつもりです。これとは別に、土地の隣接所有者の方と、周辺のホテル・旅館には個別に説明に伺う予定です。

委員 プロポーザルは市の土地できちんと事業運営できる会社を選ぶということですね。

担当課 はい。40～50年の長期的な契約なので、運営能力がある経済的な基盤があるところを想定しています。外部委員には会計士の方も入っていただく予定です。

委員 この事業については、今の段階で方向性を含めて決まっていらないですね。そちらの方針がまだ固まっていらないので、地域の状況を聞いてこれから変わるかもしれないですね。

担当課 募集要項については、まだ調整中です。

委員 色々な調整の結果、全く違うものが出てきても、極端に言ったらあり得るのですか。大きな方針として、宿泊施設と商業施設のみで、マンションとかは駄目なのですかね。

担当課 はい、宿泊施設と商業施設です。

事務局 逆に言ったら、最高落札額で入札した業者がとる価格競争が成り立たない理由は何ですか。

担当課 周辺との調整や配慮等です。また、長いこと続けてもらわないと困りますのでそういったところも考慮したいと思っております。

委員長 それでは、プロポーザル方式で採用し、適用するしかやり方がないという考え方でよろしいですかね。

事務局 それではプロポーザル方式の採用ということで、審査会を終了いたします。

【資料】ならまちセンター東側市有地宿泊施設整備事業に係るプロポーザル方式実施要領（案）