

奈良市観光センター機能一元化業務委託等

仕様書

令和8年7月

奈良市

奈良市観光センター機能一元化業務委託等仕様書

1 目的

この仕様書は、観光客の更なる利便性の向上及び観光消費の拡大を目的とした奈良市観光センターにおける観光案内所整備及びサービス施設ならびに観光案内所運営について、基本的な事項を定めるものとします。なお、ここに明記していない事項であっても、目的達成上必要と認められるものは、実施事業者の責任において実施することとします。

2 施設の概要（既設）

- (1) 施設面積 658.50㎡
- (2) 建築年月 昭和59年4月 奈良市中部公民館完成
- (3) 開所年月 昭和59年5月 奈良市観光センター開所（奈良市中部公民館1階）
- (4) 建物の構造 鉄骨鉄筋コンクリート造
- (5) 現在の機能（別紙「観光センター現況平面図」参照）
 - ①インフォメーションデスク
 - ②パンフレットコーナー
 - ③体験スペース
 - ④休憩スペース
 - ⑤多目的ホール
 - ⑥サービス施設
 - ⑦授乳室
 - ⑧トイレ

3 企画提案における条件

(1) 観光案内所整備

次の各条件を満たす内容で整備を行うこと。

① 観光案内スペースの整備

来訪者が円滑に観光情報を得られるよう、適切な情報提供スペースを確保し、観光案内が円滑に行える環境を整備する。なお、既存インフォメーションデスクによらず、観光案内が可能であれば、事業者の費用負担にてインフォメーションデスクを撤去する整備提案も可とする。

② 観光情報発信機能

奈良の観光情報を発信しやすいレイアウトに整備する。なお、整備後については市が設置する既存の観光案内システム「観光コンシェルジュ」を活用するものとする。

③ ユニバーサルデザイン対応

高齢者、障がい者、妊婦、外国人観光客等が利用しやすい多言語サイン等を整備する。

④ 利便性向上のための設備

入館時、観光情報閲覧場所が一目で認識できる案内を設置する。また、利用者の利便性が向上する設備を設置すること。

⑤ 既存スペース等の整備

必要があれば、既存体験スペース及び多目的ホールについて整備ができるものとする。なお、既存インフォメーションカウンターと多目的スペース間の非構造壁については事業者の費用負担にて撤去する整備提案も可とする。

※観光案内所整備について、これまでの実績があれば事業計画書（提案書）に記載すること。
【注意】法令や奈良市条例等の規制を考慮した、実現可能な提案内容としてください。また、原則として整備中も案内所は開所していることを考慮すること。

（２）サービス施設運営

次の各条件を満たした運営を行うこと。

① 必要設備の整備

サービス施設運営に必要な内外装・厨房・什器等の設備を整備する。

② 運営条件

ア 奈良市及び関係自治体（姉妹友好都市・連携都市等）の特産品を商品として取扱うこと。

イ 観光案内所業務と連携して運営すること。

ウ 外国人観光客を含む利用者に対応できる体制を整えること。

エ 周辺のにぎわい創出・宿泊促進につながる営業日・営業時間とすること。

※（１）及び（２）の提案においては、観光案内所とサービス施設の一体的運用、観光関連イベントの実施が可能となるよう配慮すること。

※サービス施設運営について、これまでの実績があれば事業計画書（提案書）に記載すること。

※サービス提供の種類により、消防設備等の設置または増強が必要となる場合は事業者側で対応すること。

（３）観光案内所の運営内容

本プロポーザルで選定された事業者とは、令和９年度以降の観光案内所運営委託契約を締結する見込みであるため、以下の内容を踏まえた観光案内所の運営提案を求めます。

① 必須業務

ア 休所日・開所時間

年中無休とし、原則１０時から１７時を含む時間帯とする。

イ 利用料

観光の案内、情報提供及び各種の紹介料は原則無料とする。

ウ 主な業務内容

- ・観光案内及び情報提供（観光案内システムでの情報提供含む）、物産及び工芸品の展示販売、観光活性化につながるプロモーション等
- ・外国人観光客を含む利用者への案内に対応できる体制の整備
- ・施設及び附属設備の維持管理（日常の施設点検、施設内外の清掃、機械設備の維持管理、展示品、備品の維持管理等）
- ・災害発生などの緊急時における対応

② 追加業務提案

観光案内所運営における観光振興効果向上や効率化に資する追加的な取組について、観光案内所とサービス施設の一体的な運用となるものとして事業者の創意工夫による提案を行ってください。

提案にあたっては、以下の点を参考とすること。

ア 既存業務の質的向上

イ 新たな手法、技術を活用した改善案

ウ 利用者満足度向上に資する施策

エ 周知・広報の強化策

※観光案内所運営について、これまでの実績があれば事業計画書（提案書）に記載すること。
※案内所運営委託業務とは別に収益を伴う自主事業を行う場合は、行政財産使用許可を得ること。

（４）予算

【令和８年度】

観光案内所整備における奈良市の予算額は８，５００千円（消費税及び地方消費税を含む）です。ただし、この予算は、次の機能の整備を行う場合に限り使用することとします。

- ①観光案内スペース
- ②観光情報発信機能
- ③サービス施設の２次設備
- ④ユニバーサルデザイン対応
- ⑤利便性向上のための設備
- ⑥既存スペース等（体験スペース、多目的ホール）

※整備に係る撤去費用を含みます。（３ 企画提案における条件（１）観光案内所整備に記載の事業者負担における撤去箇所は除く。）

【令和９年度以降】

令和９年度以降の観光案内所運營業務委託料の予算については、令和８年度の予算額（参考）年１１，００６千円（消費税及び地方消費税を含む（うち人件費１，１１８千円、他光熱水料費、夜間警備及び清掃、点検等、維持管理のための固定費含む））と想定しますが、予算額は年度ごとに議会の議決によって決定するものとします。

（５）行政財産使用料・共益費等

サービス施設に係る行政財産使用料は１㎡当たり年額１８，７７３円（令和８年度参考）です。ただし、行政財産使用料のほか、観光センターの照明・空調等の電気代、トイレ・授乳室の水道代等に係る経費が別途必要となります。

事業計画では、店舗に必要な面積を提案してください。ただし、店舗面積は奈良市との協議で決定することになります。

４ 機能一元化業務委託等遂行のための条件

（１）安全管理

整備実施中も公民館は開館しているため、利用者の安全に配慮し、実施事業者の責任において、事故防止及び事故発生についての損害賠償その他対応にあたること。

（２）法令遵守

- ①実施事業者は、業務の実施にあたっては、各種関係法令等を遵守し、法令等により事業の遂行のために必要とされる申請を行うこととし、法令上の対応について責任を持つこと。
- ②個人情報の保護に関する法律等に基づく個人情報の適正な取り扱いその他の事業の実施にあたって知ることとなった情報の適切な管理を行い、奈良市及び第三者の権利を侵害することのないようにすること。

（３）保険加入

実施事業者は、業務上の瑕疵により生ずる損害賠償及び補償等に対応できるよう、業務遂行

にあたって想定されるリスクを担保するに足るだけの適切な保険等に参加すること。

(4) 設備等変更・原状回復

- ①観光案内所整備に係る設備、内外装等の変更については、企画提案に基づき奈良市と協議を行い、奈良市と実施事業者との合意の上で実施すること。内容により消防法、建築基準法、景観条例等に従い、許可が必要となる場合には、事業者の責任において許可を得た後に実施すること。
- ②奈良市との協議及び合意を経ずに、又はその合意に反して、事業者が無断で変更した箇所については、原状に復すること。ただし、事後において奈良市の承認を得た場合はこの限りではありません。
- ③サービス施設及び共用スペースについて、実施事業者の予算にて整備した箇所については、施設撤退時には原状に復すること。ただし、奈良市が指定する箇所についてはこの限りではありません。

5 その他の条件

- (1) サービス施設は、市民、観光客共に、且つ年齢や性別等の利用者の属性に関わらず、誰もが気軽に利用できる施設とすること。
- (2) サービス施設は、奈良市が所有する公共施設内の施設として相応しいものとする。
- (3) 高齢者、障がい者、妊婦、外国人観光客等が利用しやすいよう、配慮すること。
- (4) サービス施設営業にあたっては、「観光案内所業務」「観光センターの保守点検業務」「緊急時における対応業務」等の業務の妨げとならないよう、又はこれらの業務とサービス施設の営業とが相乗効果を生ずるよう努めること。
- (5) サービス施設の営業時間は6時～24時以内とすること。
- (6) 観光センターの年末年始等の変則的な開館時間に応じ、当日のサービス施設営業時間の調整等が必要と奈良市が判断した場合には、これを了承し、営業時間の調整を行うこと。
- (7) 観光センター内部（トイレ含む）の日常的な清掃を行うこと。
- (8) 看板の設置等、観光センターの屋外における広報に関しては奈良市屋外広告物条例等の法令を遵守すること。
- (9) サービス施設整備に際して、既存設備は現事業者の所有物であるため、原則として再利用できないものとする。ただし、現事業者が再利用を認めた場合は、この限りではない。
- (10) サービス施設の運営のための費用（電気、ガス、水道代等）については、事業者が子メーターを設置し、観光センター全体の使用分からサービス施設の使用分を明確に区別したうえで、その使用分に相当する費用を負担すること。
- (11) 観光センター内の電気容量は別表のとおりだが、これを超える電気容量が必要な場合は、別途協議するものとします。
- (12) 排水に動植物油脂類が1ℓにつき30mg以上含まれる場合は、事業者がグリストラップを設置すること。なお、設置する場合は、定期的にメンテナンスを行うこと。
- (13) 事業者は、日常的又は定期的にサービス施設に必要な保守・点検業務を行い、快適な環境をつくるよう努めること。
- (14) その他、関係法令を遵守すること。

6 業務スケジュール

- ・観光案内所整備 令和9年3月末までに完了
- ・サービス施設 令和9年4月のオープンとしますが、実施事業者決定後、奈良市との協議で時期を決定することとします。

なお、業務実施にあたっては、スケジュールを業務計画書とともに提出してください。

7 疑義の解釈

本仕様書の解釈について疑義が生じた場合、又は本仕様書に定めのない事項については、奈良市と実施事業者の協議によるものとします。

【別表】観光センターの電気容量等

		現在の分電盤容量等（参考）	備 考
電気		動力：三相 200A 電灯：単相3線式 175A ：単相3線式 125A	現在の容量を超える電気容量が必要な場合は、別途協議するものとする
水道	給水	受水槽 15.0t 高架水槽 6t	容量に上限があるため、使用量によっては別途協議するものとする
	排水	観光センター雑排水は、地下雑排水層へ排出	必要に応じグリストラップを設置し、雑排水層への排水は可
ガス		ガス引き込み 80A 有り	

別紙 観光センター現況平面図

